

聚焦 深圳前海只争朝夕变“钱海”

# 深圳前海 矢志打造珠三角“曼哈顿”

证券时报记者 胡南

编者按:30年前的深圳,一个默默无闻的边陲小镇,到处是杂草丛生的滩涂,硬是在无数建设者手中,创造了世界工业化、城市化发展史上的奇迹;今天的前海,与30年前的深圳别无二致——沿着鲤鱼门往里走,只有一条窄窄的临时水泥路,两旁的水沟和刚刚平整出来的沙质土地无不散发着前海这块“处女地”的芬芳。

深圳经济特区成立30周年之际,收到了中央送给特区的一份大礼——《前海深港现代服务业合作区总体规划》正式获得批复。前海如何实现又好又快发展?如何做好金融、物流等产业布局?近日,证券时报记者前往这个大工地一探究竟。

根据国务院批复的《前海深港现代服务业合作区总体规划》,前海将成为深港合作共建现代服务业的示范区,定位为深港合作先导区与机制创新区,港澳及东盟服务业和高科技产业合作的载体,其目标是建成珠三角的“曼哈顿”。

曼哈顿,华尔街,世界金融脉动的地方;前海,钱海——两个名称的谐音在冥冥中或许已经注定,这块珠江口“处女地”的产业规划中,创新金融无疑将受到最高的关注。深港金融合作将成为前海深港现代服务业合作区发展的重点。“深圳金融办主任李林说。

## 瞄准离岸金融中心?

李林认为,前海是深圳金融业今后发展的一个重要区域。深圳在下一个30年里,所发挥的作用在于能给其他地方提供服务业的示范和引领作用,其中前海深港现代服务业合作区当中,金融业将占较大比重。前海在深港金融合作中将承担重要的任务,未来希望在两个方面能有所突破:一个是允许前海地区在金融机构入驻、产品创新方面能够先行先试,有一些特殊的政策;另一个是在地方财税政策方面能够给予金融机构更多的支持。

那么,深圳官方对于前海未来创新金融的发展具体又作何设想呢?证券时报记者从有关方面获悉了一份由深圳市金融办制定的《建设前海深港现代服务业合作区成为我国重要离岸金融中心的专项研究报告》,报告认为,深圳前海深港现代服务业合作区有着建设我国重要离岸金融中心的理想条件:首先,深圳前海深港现代服务业合作区地处珠江口东岸,深圳南山半岛西部,伶仃洋东,南接香港金融中心,北通宝安中心区,西临大铲湾港区,东部为南山区蛇口半岛片区,总面积15平方公里,是“珠三角湾区”穗-深-港发展主轴上的重要节点,具有良好的区位优势;其次,前海毗邻香港,有着发展和经营离岸金融业务的丰富经验和人才储备,通过与香港的紧密合作,具备不可替代的人才优势。而深圳本身也拥有较好的经济基础和金融业务基础,以及交通便利、产业定位和产业配合基础好等诸多优势条件。

## 探路人民币国际化

事实上,深圳提出在前海建立离岸金融中心有着更远的目标,那就是为人民币国

际化探路。

前海合作区建设对深港以至全国的金融业发展都具有战略意义。“深圳政府人士认为,依托前海合作区,可率先发展离岸金融业务,充分提高我国资本项下利用全球金融资本及我国境内外存款服务经济的功能;可积极试行人民币有限度的自由兑换,探索人民币国际化和资本项目的开放路径及其风险防范措施,可承担有效控制因开放带来金融风险“防火墙”功能。

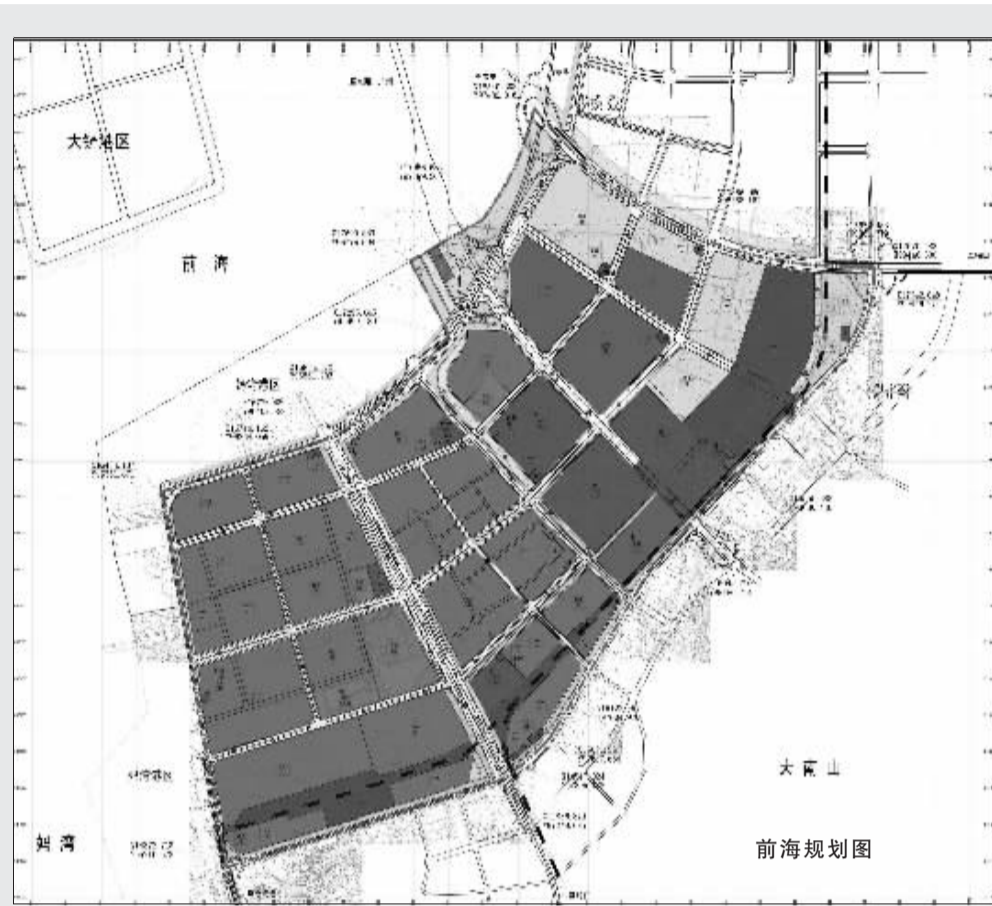
申银万国证券研究所李慧勇日前也撰文阐述了类似观点。他认为,人民币国际化的试点完全可能放在前海。此外,香港离岸金融机构的分支机构,人民币贸易结算企业试点扩大和允许香港企业以合法获取的人民币资金在国内进行FDI等做法,都有放在前海进行试点的可能。这对落户前海的一些商业贸易企业将带来直接利好。”李慧勇表示。

## 有待中央特殊政策扶持

不过,前海大力发展创新金融的主意并未获得一片叫好,也有观点提出了对前海发展定位为“金融中心”的质疑,认为这“不是一个好主意”。最简单的莫过于对前海发展可能威胁香港金融中心地位的担忧,因为金融业已成为香港极其重要的支柱产业。对此,上述报告给出了不同意见。报告认为,在前海发展金融业不仅不会对香港的金融中心地位构成威胁,反而有利于香港国际金融中心扩大腹地,保障香港的进一步繁荣稳定。港交所董事许照中近日在接受媒体采访时也表示,前海规划可推进香港与内地金融业融合发展,并认为香港不应视深圳为竞争对手,而是两地共同合作。

尽管如此,深圳方面还是认识到,在目前我国的金融政策环境下,在前海建立离岸金融中心还需要中央更多的特殊支持,比如特殊的外汇管理政策、特殊的市场准入政策和特殊的税收政策等。

也有专家对此仅保持谨慎乐观态度,认为最终获批的前海金融政策将“开放一点,但不会很多”,主要是金融政策太过敏感,牵一发而动全身,必须全国统一。一直主张前海可以在建立离岸金融中心方面进行尝试的深圳综合开发研究院金融和现代产业研究中心主任张建森则认为,即便暂时没有得到中央的特殊政策支持,前海发展离岸金融业务仍然是令人期待的正确方向。



## 前海 400 亿投资撬动深圳新增长极

未来可能借鉴香港低税做法,并寻求人民币在区域内自由兑换

证券时报记者 胡南

深圳特区成立30周年之际,收到了中央送给地方政府的一份大礼——《前海深港现代服务业合作区总体规划》正式获国务院批复。根据深圳政府的相关规划草案,深圳前海将重点发展六大产业,即总部经济、创新金融、现代物流、科技及专业服务业、通信及媒体以及高端服务业。

记者近日从深圳规划国土委了解到,前海的全面建设有望在明年初正式启动。深圳规划国土委有关负责人透露:“目前相关规划工作正在紧锣密鼓地进行,今年底将拿出具体可实施操作的规划方案。”资料还显示,未来3年深圳将向前海合作区投入400亿元。可以预见,面积15平方公里的前海地区,未来将是一个火热的大工地。深圳市政府如此大手笔的投资,显然对前海期望颇深——市政府定下的目标为:到2020年,前海地区的GDP产值预计达到1500亿元,即每平方公里的产出约100亿元。这相当于目前深圳单位GDP产出量的25倍,比香港现在的产出量也高出两倍还多。

各方的期望显然还不限于此。作为国际资本进入中国的“桥头堡”和高端产业聚集区,前海将被视为“特区中的特区”、大珠三角的“曼哈顿”,未来将辐射珠三角5000万人口的市场,乃至拓展到超过4亿人口的泛珠三角地区。不过,这一目标的顺利实现还有赖于以下几个方面:首先是资金投入问题。深圳的计划是未来3年将投入400亿,据了解,前期的填海造地已经花掉100亿元左右。不过,据悉目前各类投资机构一致看好前海新区,招商引资应该不是问题。一些港资企业已经表达了对于前海的好感——永亨银行有关人士表示,公司已规划在前海设立支行,以重点拓展在南山的业务范围;东亚银行中国区负责人也透露,发展在

前海的金融业务是大势所趋,一旦完成选址,将择机增开支行。其次是中央的扶持力度,要从根本上进行体制方面的突破与创新。对此,深圳市前海管理局综合处处长王锦侠在接受媒体采访时表示,中央会在政策上提供较多先行先试的便利,而前海新区将在税收、币值、司法等方面进行探索,其中在税收上可能学习香港低税的做法,在币值方面寻求人民币在区域内自由兑换,在司法方面将会允许香港的仲裁机构在前海设立分支机构。

此外,就前海管理机构设置等问题,也有人士提出了自己的意见,建议在前海管理部门试点聘请港籍专才参与管理,从而体现深港合作开发前海地区的理念,更有利于深港双方关于前海的沟通,并可以赋予前海深港高端服务业合作示范区开发的国际视野,且可在深圳干部中引发鲶鱼效应,可谓一举多得。



刚刚苏醒的处女地,期待轰轰烈烈的大开发

## 物流业率先发力抢占制高点

证券时报记者 杨丽花

根据《前海深港现代服务业合作区总体规划》,前海要建成粤港现代服务业创新合作示范区,引领带动全国现代服务业发展升级,为全国现代服务业的创新提供新经验。

前海片区地理位置得天独厚,地处粤港澳大湾区1小时生活圈的核心,深港西部快速轨道、地铁1号线、5号线、11号线、广深沿江高速、西部通道等重要交通设施汇集于此,未来可在10分钟内抵达深圳机场、香港机场,半小时内抵达香港中环。集海、陆、空、铁”和保税港、口岸功能为一体,将是深港未来跨境交通枢纽的新交接点。

正是基于前海新区复合型的交通枢纽地位,在前海规划的初期,现代物流业就成为发展重点行业之一。前海湾保税港区作为前海地区的先期启动区,正式封关运作一年,前海物流园区已有多家物流公司进驻。而前海湾保税港区在重点发展现代物流和供应链管理服务业的同时,也为积极吸引金融、保险、航运、贸易、信息等相关服务业入区作准备。

国务院的批复指出,前海合

作区的功能定位为深港合作先导区、体制机制创新区、现代服务业集聚区、结构调整引领区,重点发展创新金融、现代物流、总部经济、科技及专业服务、通讯及媒体服务、商业服务六大领域,优先发展前海湾保税港区和前海商务中心区。肯定了未来前海发展中现代物流业的地位,也肯定了前海湾保税港区的先导地位。

随着深港合作的进一步深化,前海物流园区也将发生功能上的改变。深圳物流园区赵书源科长介绍说,具体调整方向已经上报。我们将根据规划,立足深港合作,对物流园区的发展定位做出新的调整。”

深圳综合开发研究院副院长郭万达说,国务院批复中要求深圳市抓紧组织落实《规划》实施工作,进一步健全民主法制,充分利用全国人大授予的经济特区立法权,为前海现代服务业的发展创造优良的法制环境。这就意味着未来前海地区,将更多地利用特区立法权,享受到更多的优惠政策。由于物流业的先导作用,物流业在率先融入前海合作区经济的同时,也必将率先受益。

## 房地产价值洼地效应凸显

证券时报记者 杨丽花

从鲤鱼门进入前海地带,沿着简易的道路一直向北走,没有领略到建设工地一副繁忙的景象,路边的杂草以及污水的恶臭倒是平添了不少荒凉。眼前的一切,很难将它与未来珠三角的“曼哈顿”联系在一起。同行者一句“30年前整个深圳都是这个样子”,让人陷入对前海地带的无限遐想:未来这块土地可能将是寸土寸金。

## 前海片区房价蠢蠢欲动

在大太阳底下,记者遇到了一位多年在这里工作和生活“老前海”,提到前海的未来,他一脸兴奋。这地方未来肯定错不了。前些天温总理还亲自视察过。”虽然他也弄不清楚总理当时具体都去了哪里,那感觉却像是伴随了总理的整个视察过程一样。

其实看那边的房价就知道了。”“老前海”指着东边的高楼说,那边的房子去年年初每平方米才7000元,现在已经上升到了2万元了。这就说明大家对前海中心区很有信心。”

前不久,国务院批复《深圳市城市总体规划(2010-2020)》,明确肯定了深圳“三轴两带多中心”,多中心也分了层次,原来只提“罗湖福田中心”,这次又增加了“前海中心”。深圳市政府多年来一直倡导的前海规则上升到一个新高度。

记者从房地产中介处了解到,虽然也有业主认为前海规划而临时提出返价,但眼下尚没有对前海地段的楼市产生大的冲击。中联地产一位经纪人说,前海概念近两年一直存在,也被开发商反复利用过,现在很难靠前海概念让房价再度猛涨。并且现在在适逢房地产调控,前海的房价并没有明显上涨。

采访中记者了解到,鼎太风华小区房价最高已达到1.7万每平方米,而其综合配套较福田区还有不少差距,福田区年代久一点

的房子差不多也是这个价位。中介则普遍强调说,前海地理位置独特,如果成为中心区,房价有可能与福田罗湖持平甚至赶超,未来升值潜力很大。

## 房地产企业率先受益

前海片区的高规格规划与高起点建设,也意味着这里的人口将越来越密集,土地的供需矛盾也越来越紧张,在前海有土地储备的房地产企业必然率先受益。

虽然深圳有十多家房地产开发公司,但在前海有地的并不多。巨大的发展潜力和土地的有限供应,必将带来土地价格的较大幅度提升,地产板块受前海概念的影响也将越来越明显。国泰君安研究报告认为,考虑前海区域及附近房地产资源的规模、价值空间和对上市公司的增厚效应,招商地产、深天健、华联控股将是直接受益龙头,中粮地产、冠城大通、泛海建设、深振业等也会不同程度地受益。

## 房产价值实现尚需时日

在温总理不久前视察过的地方,记者看到的除了石头、沙子,以及几辆施工车辆,就只剩下“前海海堤填筑项目”的牌子了。记者联系了中建二局第三建筑工程有限公司,这家公司参与项目工程面积为16.4万平方米,造价6171万。施工单位负责人告诉记者,参与填筑项目的不止他们一家,而他们的工程还需要一年半的时间。参与填海工程的一位工人说,由于新填筑的地方短期内不能建设高层,东侧住宅区的房子肯定会越来越贵。

在前海片区的发展中,作为物流的领军者招商局在土地方面已占据优势,不存在用地紧张问题。而未来另一个重点行业——金融业的发展必将带来高端的住宅及商务物业需求,到那时,土地的价值才可能真正凸显出来。