深圳楼市刚需往哪走？

证券时报记者 吴家明

天气一天天热起来，比这天气更热的还有深圳楼市。过去一段时间以来涨势最凶猛的深圳楼市成了众矢之的。面对越来越高的房价，深圳刚需该往哪里走？

自“3·30楼市新政”以来，深圳一二手房成交量同比均翻番，部分热点区域如前海、龙华、宝安等片区，房价已飙升近40%。从国家统计局的数据来看，今年以来深圳连续高居全国房价涨幅榜榜首。

数据看上去很热，每逢周末深圳上演的“抢房大战”就更热，新盘开盘现场几千人抢几百套房已成常态。5月23日，位于深圳龙华新区的某楼盘推出719套房源，却迎来了超过4000人抢房，均价高达每平方米4万元，依然在两小时内售罄。

“虽然不知道是不是开发商故意减少推盘量造成抢房，但最近深圳房价的确涨疯了。”两年前来深圳创业，现在总算小有成绩的小陈最近也准备买房结婚，“买不到一手房就去找二手房，但我找了好几个价格我能接受的片区，一些不到200万元的房子，有些卖家几周之内就涨价20万元，真正有心放卖的二手房其实并不多，很多人都不想卖了。”

买房是件苦差事，小陈脸上也显得很无奈，“以我和我老婆的收入，如果深圳房价继续这样疯下去，别说降低幸福感，买房几乎变成不可能的事！”

无奈归无奈，但房子还是要买。小陈突然发现了这么一个现象：深圳原关内的福田罗湖是绝对的中心区，但反而成为了“房价洼地”。

根据深圳市的未来规划，确定两个城市主中心即福田－罗湖中心和前海中心。现在，原关外的龙华片区新房价格已破每平方米4万元，西丽片区新房也破每平方米5万元，前海和蛇口部分二手房价格已达到每平方米6万元，新房价格就更是疯狂。相较之下，价格一直领先全市的福田房价反倒显得比较“理智”。“这里破4，那里破5，福田和罗湖片区却仍然有单价每平方米4到5万元的新盘，每平方米4万元还可以在福田和罗湖找到环境不错的二手房小区。”小陈笑说，“现在我工作的地方就在福田，为什么要舍近求远呢？这么多人都在原关外抢房，像我们这样的刚需反而可以回城了。”

对于这种现象，有分析人士认为，中心区房价被其他区域超过，并不意味着深圳核心区域已触到发展“天花板”。事实上，由于新盘稀少，二手房业主惜售，相关机构与利益各方缺乏对区域内房价的炒作热情，福田和罗湖中心区并未出现房价的“超前上涨”，已成为深圳房价最为理性健康，甚至较具升值潜力的片区。

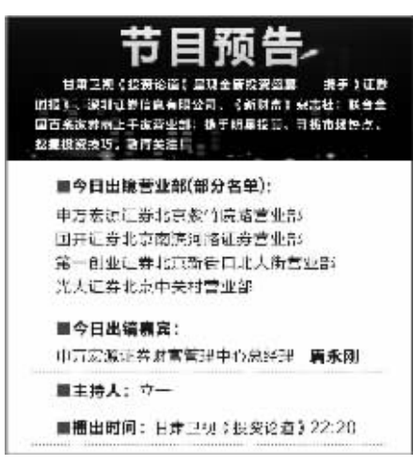
首单小公募公司债在上交所上市

舟山港集团面向合格投资者公开发行的债券，昨日在上交所上市，成为中国证监会《公司债券发行与交易管理办法》发布后首单上市的公募公司债券，也是首家上市的非上市公司公募公司债券。

为促进债券市场改革发展，提升债券市场服务实体经济的能力，今年证监会颁布了新公司债券办法，充分体现了“简政放权、放管结合”的政府职能转变要求，市场反响十分积极。

证券时报记者发现，自4月上旬舟山港集团正式提交上市预审核申请材料，到上交所完成预审核、中国证监会出具核准文件、发行人完成发行及上市工作，全流程仅一个多月，充分体现了公司债券相关制度改革市场化、高效、便捷的特征。

发行文件显示，舟山港集团本次公司债券发行规模为7亿元，期限5年，主体和债项评级均为AA+，由浙商证券承销。该债券发行认购倍数达4.84倍，发行票面利率4.48%，创出近期债券市场AA+评级债券的最低利率，远低于5年期银行贷款基准利率5.5%。（朱凯）



央行：构建更具创造力的金融体系

着力推进股市发展，稳步扩大境内外股市互联互通

证券时报记者 梅菀

央行副行长郭庆平昨日在上海举行的“十三五”期间中国金融新业态研讨会”上表示，构建更具创造力的金融体系是未来金融改革的重点，在“十三五”期间，将放宽民间资本和外资进入金融领域的门槛，显著提高直接融资比例，建设完善的市场利率体系，实现资本项目兑换和人民币国际化，稳步扩大境内外股市的互联互通，具体包括以下七个方面的举措：

一是鼓励金融创新，增加金融供给和竞争，继续深化金融机构改革，完善公司治理，形成有效决策执行制度机制；放宽民间资本和外资进入，鼓励各种金融机构和金融服务组织，中介组织有效发展和公平竞争；支持金融机构完善产品创新机制，加强精细化管理，开展平台建设，挖掘海量信息，利用网络银行等新型技术手段，为客户提供个性化金融服务。

二是发展多层次资本市场，降低企业融资门槛，发展股票、债券和基金市场，显著提高直接融资比重；通过金融市场、金融产品和中介服务多元化，满足多样化的投融资需求，便利企业低成本融资；着力推动股票市场发展，发展多层次资本市场和多样化金融产品，完善交易机制，强化股票市场体系内在有机联系，扩大信贷资产证券化，发展金融衍生品，完善做市商制度，扩大投资者参与主体的范围，提高市场流动性和透明度，培育有效的收益率曲线。

三是加快利率、汇率市场化改革，提高金融资源配置效率，进一步推进利率市场化和人民币汇率形成机制改革，提高金融资源配置效率，健全市场利率定价机制，促进金融机构增强财务硬约束，提高自主定价能力，完善金融市场基准利率体系，发挥基准利率引导作用，完善利率传导机制，妥善处理市场利率化与降低融资成本，防范金融风险的关系，尽快完成中国利率市场化改革，使得资金价格更真实反映市场风险。

四是实现资本项目兑换和人民币更自由使用，便利国际贸易与投资积极推动资本双向开放，有序提高跨境资本和金融交易可兑换程度，继续促进贸易投资便利化，鼓励外资参与境内并购重组，放宽境内居民境外投资限制，稳步扩大境内外股市互联互通，尽快实现人民币资本项目可兑换，积极稳妥扩张跨境人民币业务渠道和应用领域，强化对国家周边大通道和“一带一路”建设重大战略支持力度。

五是完善金融宏观调控和监管，为金融创新提供更加适宜的金融环境，优化货币政策目标体系，丰富宏观调控工具，综合运用好数量价格型货币工具组合，调节好流动性水平，保持货币市场稳定，进一步疏通政策传导机制，增强基础货币投放效应，更好引导资金流向实体经济发展的重点领域和薄弱环节。对金融创新鼓励和规范并举，进一步加强改善宏观审慎监管和微观审慎监管，规范金融机构行为，切实防范系统性、区域性金融风险。

六是更好发挥政策性和开发性金融作用，为公共服务和基础设施建设提供长期低成本资金。扎实推进政策性银行改革，明确政策性职能定位，充分发挥其在增加公共服务方面的优势，适应市场化国际化新形势，促进开放性金融发展，建立和强化资本充足力约束性机制，为增长调结构和走出去提供低成本、长期性和稳来源资金支持。

七是发展普惠金融，扩大金融服务覆盖面，以发展小型金融机构为重点，健全和完善多层次普惠金融组织的体系，扩展基层金融服务，逐步做到金融服务全覆盖。持续改善农村支付服务环境，建立健全适合小农和小企业特点的征信体系，健全和完善金融基础设施建设，推进农村金融产品创新，提高农村信贷的可获得性，加强对弱势群体的金融消费权益保护。

财政收支压力难阻营改增 收官战将打响

房地产、金融、生活服务业三大收尾行业相关改革方案或7月份出台

证券时报记者 曾福斌

昨日有媒体报道，房地产、金融、生活服务业三大行业将出台营业税改增值税一揽子方案。目前方案已经由财政部税政司制定完毕，有望7月向社会公布。对此，有财政部人士昨日向证券时报记者表示，今年年底应该会完成“营改增”改革，前述三大行业的营改增方案7月份出台是有可能的。

前述财政部人士表示，随着经济刺激政策效应显现，二季度财政收入有望改善。

营改增将收官

对于营改增后的税率，前述财政部人士表示不太清楚。报道称，房地产业、建筑业税率或为11%，金融业税率和生活服务业的一般征收税率或为6%。

实际上，房地产、金融、生活服务业也是最后三个未完成营改增的行业，如果它们的改革方案出台，则意味着历时4年的营改增改革收官，中国将全面告别营业税。

2011年11月17日，财政部、国家税务总局正式公布营业税改征增值税试点方案。2014年1月1日和6月1日，铁路运输、邮政和电信业相继纳入营改增试点，目前已有交通运输业、邮电通信业、现代服务业、文化体育业等实行了营改增。

据税务总局新闻发言人郭晓林介绍，2014年通过营改增，有超过95%的试点纳税人因税制转换带来税负不同程度下降，减税898亿元；原增值税纳税人因进项税额抵扣增加，减税1020亿元，合计减税1918亿元。

郭晓林称，2015年力争将营改增范围扩大到建筑业和不动产、金融保险业、生活服务业，这些行业将增加800万户试点纳税人，户数是目前的两倍。

而有专家测算，如果营改增按计划全面推进，减税规模有望达9000亿到1万亿元。

对此，北京大学经济学院教授林双林对证券时报记者表示，营改增整体是降税，对企业是利好，但对于不同行业、不同企业不一样，有的是减税，也有的可能是增加税负，要看营改增后的税率和税基变化，税负=税基×税率。

“一般情况下，劳动密集型产业在营改增后是增税的，而资本密集型产业则是降税的。因为劳动力密集型企业进项抵扣少，税基变化不大，但是营改增后税率上调，导致整体税负增加，而资本密集型企业因为进项抵扣多，而税率上升幅度低于税基减少幅度，导致税负减轻。”林双林说。

财政收入二季度望改善

不过，值得一提的是，今年财政收入压力非常大，而营改增后，税收收入将进一步减少。因此，有媒体解读，财政收支压力是今年营改增的重大阻力。

财政部数据显示，今年前4个月，全国一般公共预算收入为4.99万亿元，比上年同期增长5.1%；考虑11项政府性基金转列一般公共预算影响，同口径增长3%。而今年全年，全国一般公共预算收入目标为15.43万亿元，增长7.3%。在支出不减的情况下，财政收入压力可想而知。

不过，林双林认为，现在财政收入压力确实很大，但是在经济增长压力大的时候，降低企业税负总是对的，这不会阻碍改革的进行。

而前述财政部人士表示，二季度财政收入会有改善，因为去年底及今年初很多政府投资为主导的项目，开始产生效益了，5、6月份的财政收入会好转，相信今年能够完成财政收入预算目标。

“股市秃鹫”再来袭 中概股公司接连被调查

证券时报记者 吴家明

最近，集体诉讼再次成为中概股面临的又一道坎。继唯品会之后，在美上市的金融界也遭到美国律师事务所的调查，股价在3日美股交易时段暴跌21.5%。

据海外媒体报道，美律师事务所Pomerantz LLP宣布将代表投资者对针对金融界的相关指控进行调查。Pomerantz LLP的调查针对金融界公司及其竞争高管、董事是否违反了1934年美国证券交易法相关条款，其中包括在过去的几个月里，金融界董事长赵志伟突然辞去在金融界的三大中国子公司中的职务。全球投资者维权律师事务所The Rosen Law Firm宣布，该公司将代表金融界的投资者对其展开调查，了解金融界是否向投资者发布了重大误导性商业消息。Rosen Law Firm还计划向金融界发起集体诉讼，为金融界的投资者追回损失。

受上述消息影响，金融界股价在3日美股交易时段暴跌21.5%，收报4.67美元。昨日美股开盘后，金融界股价盘中再度暴跌15%。

在短短几个月时间里，多家中概股企业出现在被诉名单中。除了金融界，美国做空研究公司Mithra Forensic Research日前发布了一篇标题为《唯品会：你们发的财报我们不买账》的研究报告，从收入确认、存货会计、其他应收款、资本性支持、现金流、持有至到期的投资、收购乐峰交易、物流公司建设、公司治理等方面质疑唯品会。随后，美国J Capital研究机构发布报告称，唯品会在中国的财务文件与提交给美国证监会的有很大不同。

聚美优品在美上市后，曾遭遇包括美国股东权益律师事务所Milberg LLP和Pomerantz LLP在内的7家律师事务所发起的集体诉讼。7家美国律师事务所此前以阿里巴巴集团涉嫌“隐瞒受到监管部门调查”等问题，介入了对阿里巴巴的集体诉讼。此外，美国法律事务所Milberg LLP也曾宣布针对优酷土豆发起集体诉讼。

美国律师事务所频频调查中概股企业，是因为在美国已经形成一条产业链，美国有一批律师事务所专门盯着上市公司，在第一时间去当“第一原告”，以获得最大利益，这些律师事务所和律师又被称作“股市秃鹫”。据悉，美国一些律师事务所的操作手法一般是先以代表投资者之名发布调查声明，然后促使投资者作为原告委托他们调查、向法院提交诉状。只要提出的诉讼告赢，代理律师事务所就可以“名利双收”。

尽管受牵涉的中概股企业都采取了积极措施应对各种指控，多数企业最终也成功击退做空者，但从股价表现来看，投资者信心还是受到一定冲击。有分析人士还表示，集体诉讼的发生并不代表公司就一定存在财务或者信息披露的实质问题，但集体诉讼经常相伴而随的是美国证监会的诉讼，如此前的东南融通、中国阀门等企业都遭遇这两类诉讼。对这些中概公司来说，不得不在两条战线上同时作战，倍加艰辛。

专业调解员显身手 助投资者保护权益

证券时报记者 程丹

资本市场的纠纷除了采取诉讼和仲裁两种渠道外，还有一种解决方式，就是通过证监会自律机构下属的专业调解员帮助解决疑难问题。

来自广东证监局的消息显示，12386热线接到广州投资者王某的投诉，他听信了B证券公司邹姓工作人员的建议，从A证券公司转户至B证券公司，当时邹某承诺给王某0.4‰的佣金费率，而王某在A公司的佣金费率一直是0.8‰。但在多月后，王某发现，B公司的佣金一直按0.8‰收取，此外在多笔交易中还收取了5元的佣金。

接到此投诉，12386热线通过广东证券期货业协会，将王某的投诉转B公司处理。广东证券期货业协会督促公司处理好该起投诉，同时还建议公司就交易佣金情况进行全面自查，确保收费公平合理。不料，B公司翻查了王某开户资料、相关留存档案和回访录音等资料，未发现王某对佣金收取标准提出异议，也未找到申请调整佣金的任何材料，且表明5元佣金收取合规合理。而王某则表示，若不是邹某承诺按0.4‰收取佣金，他怎么会转到B公司呢？

两方的“剑拔弩张”，最终让广东证券期货业协会指派了专业调解员进行调解。调解员认为，券商通常会对营销人员有业绩考核要求，一些营销人员为了业绩，常常会以口头承诺低佣金的方式招揽客户，等投资者开户后，当初的承诺便抛诸脑后。调解员一方面向B公司提出，希望对退还部分佣金的问题重新考虑；另一方面，建议王某在目前证据不足的情况下，退让一步接受调解方案，以达成双方共赢的目的。最终，B公司向王某退还了部分佣金，同时优化公司开户流程，增加签署佣金标准确认文件的环节。

无独有偶，另一位投资者唐某也是通过调解员帮助从而维护了自身的合法利益。唐某向12386投诉，称某证券公司客户经理李某向其推荐了B银行股，说闭着眼睛买也能涨。结果，B银行股一路下跌，一个月后，亏损6万元。唐某找到李某协商，但对方却说股市风险应当自担。

调解员介入其中后了解到，唐某与李某原为私交甚好的朋友关系，因此唐某对李某的投资建议非常信任。而李某也承认，唐某作为自己的朋友，在提供投资建议时，自己可能说话比较随意，并未考虑作为一名证券从业人员所应有的职业谨慎，从而造成了唐某的误会。

调解员向双方分析道：首先，证券从业人员要区分私人交往和岗位职责，处理好亲友成为客户后的关系，保持执业的规范性和专业性，否则违反规定，给他人造成损失就要追责。其次，投资者应树立理性投资意识，全面、细致了解相关情况后，审慎作出投资决策，不应简单听信他人建议买卖股票。在调解员的劝导下，双方均作出了一定的让步，李某就相关投资建议造成唐某损失进行道歉，并赔偿唐某的部分投资损失。

“公平在身边”投资者保护专项活动专栏(十二)