

风暴中的深圳小产权房市场调查——

# 中介门店歇业 小产权房背后存复杂利益链

证券时报记者 浩林

最近查得很严,东莞的小产权房可以看,深圳只有一些二手小产权房可以看。”在龙华从事多年小产权房买卖的彭经理如是说,最近的业务都暂停。”

最近一段时间,深圳小产权房市场刮起“严查风”,让这个一直处于“地下”的市场暴露在风口浪尖上。为什么小产权房市场能够一直火热?监管呼声高涨,最近深圳小产权房市场又发生了哪些变化?

## 小产权房复杂利益链

众所周知,在官方的表态中深圳并不存在小产权房,只有“违法建筑”。虽然是违法建筑,但深圳的小产权房市场已经成为一个繁荣多年的地下市场,就像一场赌局,愿赌服输,这跟深圳的居住空间供给或许也有关系。曾有相关数据显示,深圳市的违法建筑面积占接近一半的深圳总建筑面积。

除此之外,小产权房交易带来的利润也是这个市场能存在和发展的原因。七八年前,深圳很多小产权房的单价都在5000元以下,现在单价1万元以下的都不多了,而且我们跟正常的中介收费标准一样。”彭经理说,除了价格的优势,不限购、交易过程不占用名额也是这类房子的优势。”

对于一般的小产权房买卖交易,除了买卖合同,还有律师见证和村委物业公司或村委相关的盖章和证明,统建楼或许还会另外签署一份合作建房或永久租赁协议。不过,记者调查发现,深圳多数村委其实早已经不会给相关小产权房交易盖章或作证。此外,小产权房交易的违法性并不会因为有律师见证而合法化。

我刚刚买了一套小产权房,只是花了5000元找了一个律师做见证,原业主把一手的合同转给我,然后去物业管理公司更换了名字,就这样交易完成了。”陈静(化名)刚刚在龙岗买了一套小产权房,这种交易模式也让她感到有点“扎戏”。

由此可见,小产权房有着与正常商品房类似的交易链条,衍生出中介、律师服务等居间服务市场。此

外,小产权房也是一些投资公司热衷的投资领域。记者在坂田、布吉等多个片区调查时也看到,一些小产权房都被投资公司整栋买下后再进行分割和装修,随后推出市场散售,而且价格极为不透明,多数都是按一套一个总价,没有具体的面积。

## 中介暂时蛰伏 转战临深片区

最近几年,深圳楼市调控逐步升级,商品房投机的人口被一个个堵住,部分市场热钱似乎又回到了“熟悉又神秘”的小产权房市场。

过去,有些投资客热衷短炒小产权房,过户手续办完后立马加价10%到20%转售,反正买卖也不用交税。”彭经理说。记者此前调查发现,在沙井、观澜、清湖和坂田等片区,部分小产权房在一年时间里的涨幅超过30%。如果涉及回迁概念,涨幅更是惊人。以多次被曝光的沙井金蚝小镇片区为例,当地的房产中介此前表示一些即将拆迁的小产权房价格上涨明显,均价甚至已经超过5万元。

最近,深圳小产权房市场再次站上风口浪尖。记者前往市场焦点所在的沙井金蚝小镇采访发现,当地许多小产权房中介门店已经“人去店空”。与此同时,路上随处可见关于小产权房买卖的警示标语,其中不乏一些很有当地特色的粤语标语,例如“投资搵钱系正路,小产买卖行错路”。有当地小产权房中介经理表示,最近已经暂停业务,转而推销离沙井不远的东莞小产权房。东莞长安、凤岗那边还有很多单价在1万元以内的小产权房,而那边的商品房单价也超过3万。”不过,也有房产中介私下继续推销沙井以及周边的小产权房。

## 回迁指标房诱惑大

其实,一般买小产权房自住的人多数会选择统建楼,这些小产权房往往都是高层带电梯小区,品质不比商品房小区差多少,但现在大部分村委都不能更名了。相比统建楼,城中村回迁房指标才是炒作最厉害的领域,尤其是那些城市更新



深圳沙井,许多小产权房中介门店已经“人去店空”



一些小产权房住户都是高层带电梯小区,品质不比商品房小区差多少



路上随处可见关于小产权房买卖的警示标语

浩林/摄 翟超/制图

专规已经获批的城中村回迁房指标。”彭经理表示。

记者调查发现,类似的情况其实在深圳各个拟拆迁的城中村比比皆是。在罗湖区田心村,记者也发现有房产中介兜售城中村回迁房指标,声称可以与开发商签约,旧改后就顺利获得新房,要价已经飙至每平方米6万元左右,接近该片区目前的二手房房价。而在南山白石洲,一些城中村回迁房指标的要价接近每平方米10万元。此外,平湖回迁房”、龙岗万科回迁房”……一个个打着“无需社保、不限购、买到就是赚到”的明码标价回迁房公开在一些网站论坛、微信公众号,甚至在闲鱼平台上挂卖销售。

有购房者告诉记者,中介的口吻都是说只要能顺利与开发商签下《房屋拆迁补偿安置协议》并盖完公章,就表明确权已经完成。记者此前也向一家房企咨询,基本上只要村委认定,开发商也就认可了投资客的身份,但主要风险还是集中到开发商的旧改进度上。

## 应如何监管

近日,关于小产权房特别是回迁房市场升级监管的消息不断传来。市场公开消息指出,沙井京基御景珑庭回迁房涉嫌未办理完交割手续便加价违规炒作销售,对应的投资公司深圳市云数空间科技有限公司被宝安区住建局约谈。深圳宝安区住建局发布风险提示并采取约谈、锁盘、进一步调查等一系列举措,整顿规范房地产市场秩序。

深圳市龙华区住建局近日发布了关于禁止代理销售“小产权房”的通知。该局在通知中表示,“小产权房”属于明令禁止交易的房地产,各房地产中介机构、从业人员应依法依规开展经纪活动,不得代理销售“小产权房”,不得为“小产权房”交易提供经纪服务,各房地产中介机构应及时进行自查自纠。更有市场消息指出,深圳市全市范围内都已做这个要求。”不过,值得注意的是,深圳市房地产中介协会早已发布关

于切勿为产权不明晰房产提供居间服务的郑重提示。

截至目前,深圳暂未出台回迁指标房交易管理办法。如果说,以回迁房、小产权房等为代表的市场迎来进一步监管,深圳楼市乱象或将进一步得到遏制。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,一直以来深圳都在打击小产权房交易,但这一次的力度最大,违法建筑泛滥,投机炒作愈演愈烈,导致旧改补偿预期提升,狮子大开口要价,不利于推进旧改。最后,小产权房市场泛滥,无法给正规房地产市场留足空间。

合一城市更新集团董事总经理罗宇指出,根据目前的城市更新条例要求,在城市更新项目立项之前,就要先就村改项目的房产进行确权并在后续回迁给确权权利人,即使购买了也是长期持有等待回迁;而对于已立项的,可能未来政策细则上也会要求在某个时间点之前,就要对这些回迁类小产权房进行确权。这样一来,就堵住了回迁类小产权房炒卖的漏洞。

# 国家统计局回应全国人口普查有关质疑

据新华社电

第七次全国人口普查主要数据公布后,部分网友对个别数据提出质疑,比如少儿人口数与相应年份出生人口数不一致等,对此,国家统计局12日进行了回应。

第七次全国人口普查结果显示,2020年我国0岁至14岁人口为25338万人,这个数据与相应年份公布的出生人口规模存在一定差异。国家统计局表示,首先,这一差异是因为这两个数据的来源不同。

根据我国现行的统计调查制

度,普查每10年进行一次,两次普查之间的年份开展抽样调查,非普查年份出生人口主要是通过抽样调查数据推算的。由于抽样调查误差的存在,在利用抽样比推算人口总体时会存在一定的差异,反映在数据上就是部分年份公布的出生人口偏低。

其次,普查是全面调查,不需要进行推算,特别是这次人口普查采用了一系列新技术新方法,加强了全过程质量控制,普查现场登记也得到了广大普查对象的充分理解和支持,大幅降低了漏登率,普查漏登率仅为0.05%,这意味着很多原来

漏登的人口通过这次普查都登记上来了,反映在数据上就会看到相应年龄的人口比之前公布的出生人口要多一些。

此外,有网民提出,根据普查结果,2020年11月1日0时全国人口为141178万人,这意味着2020年比2019年公布的140005万人增加了1173万人。这个增加量是否真实?怎么理解这个增加量?

国家统计局回应称,非普查年份的人口数是根据当年抽样调查数据推算的,由于部分年份抽样调查漏登率较高造成推算的人口总体存在一定的偏差,而且随着时间的

推移,这些偏差会不断累积,对年度数据以及2019年数据的准确性肯定会造成影响。因此,不应该直接用2019年原公布的总人口与2020年普查数据做比较来计算年度变化,人口年龄结构等其他数据也属于这种情况。

针对普查数据与非普查年度公布数据反映趋势出现不一致的问题,国家统计局表示,按照国际惯例和通常做法,普查结束后一般会依据普查结果对两次普查之间公布的年度数据进行修订,以更加真实、客观地反映人口发展轨迹。在第六次全国人口普查以

及刚刚结束不久的第四次全国经济普查,也都根据普查数据对历史数据进行了修订。目前这项工作正在进行中,相关数据在修订完成后择期予以发布。

另外,国家统计局提醒,在2010年第六次全国人口普查主要数据公报中,137054万人这个人口数据包括了大陆31个省、自治区、直辖市和现役军人的人口以及我国港澳台的人口,133972万人是大陆31个省、自治区、直辖市和现役军人的人口。第七次全国人口普查公报同样提供这两个口径的数据,在做两次普查人口变化比较时,要做相同口径比较。

# 勤勉尽责不是口号 保荐机构要当好“看门人”

证券时报记者 程丹

近期,多个保荐项目的申报材料中出现低级错误,或出现多处笔误,引起监管层重点关注,证监会对相关券商和保荐负责人开具了警示函,中纪委也在强化对保荐机构的从严监管。种种迹象表明,对保荐机构的从严监管没有最严,只有更严。

在资本市场的发行链条上,要确保新股供给和非公开发行的质量,不仅需要证券监管部门、证券交易所从严监管给予呵护,还需要发行人、证券中介机构共同参与和维护。其中,被誉为资本市场“看门人”的中介机构,凭借自己的职业

声誉为广大投资者把守着第一道关口,本质上是利用自身信誉为发行人提供担保、出具报告、进行查验、承担部分连带责任,其重要性不言而喻。特别是在注册制改革的大框架下,保荐机构是否勤勉尽责,是否严格筛选项目,是否高质量的尽职、是否全面辅导,直接关系到上市公司新股的好坏,关系到中小投资者的切身利益,关系到资本市场服务实体经济水平。

但在实际操作中,有的保荐机构行为却“大打折扣”,近期有部分券商就被发现非公开发行的申报文件中,预披露股权结构和保荐报告中的数据不一致的问题,此前还有

机构IPO项目出现过招股书或问询回复文件出现低级错误,或出现多处笔误,或未按照《招股说明书准则》要求披露的情况。本该认真筛选和辅导上市公司,却变成了盲目抢进度占位置,经不起现场检查,更有甚者,还出现了“一查就撤”等情况。深究这些现象,根本原因还是部分保荐机构缺乏自律和诚信,未做到勤勉尽责,尚未真正具备与注册制相匹配的理念、组织和能力,还在“穿新鞋走老路”,忽略了投资者利益的保护。近期,监管层持续督促保荐机构归位尽责,严查违法违规行为,集中公布了多家证券公司因投行业务及从业人员违规被处罚的

信息,涉及对发行人核查不充分、内部控制有效性不足、申报材料前后不一致等违规行为,中纪委也发声,明确要进一步加强政治监督,督促证监会强化监管职责,压实保荐机构“看门人”责任。监管鼓点之密,就是要不断地敲打保荐机构,保荐项目要避免“抢报”心态,绝不允许“带病闯关”。

“勤勉尽责”并非简简单单四个字,要发挥好“看门人”作用,确保注册制改革平稳运行,保荐机构只有踏踏实实遵守监管,负起责任,在提高发行人上市的“可批性”的同时,也要保证发行人的“可投性”,为投资者提供更有价值的标

的;在确保信息披露质量之外,还要提升自身的资本实力、定价能力、销售能力、风控能力,提高规范发行人治理、指导企业发展、聚合市场资源的水平。唯有此,才能将“勤勉尽责”落到实处。

当前,监管部门正在研究完善相关制度规则,重点考虑对尽职调查、信息披露、辅导验收等制度规则加以完善,细化执业标准,提高可操作性,逐步构建起全面覆盖、责任清晰、层级分明的执业规则体系。可以预期,随着制度依次落地,市场约束机制的发挥将加速保荐机构的“优胜劣汰”,促进保荐机构主动归位尽责,切实把好“入口关”。

## 深交所金融科技研发中心 举办2021年课题开题报告会

5月12日,由深交所建设运营的证券期货业金融科技研究发展中心(深圳)成功举办2020年课题结题暨2021年课题开题报告会。本次报告会严格落实常态化疫情防控要求,以线上与线下相结合形式召开,中国证监会科技监管局和深交所相关负责人出席会议,金融科技中心顾问、研究课题负责人、行业机构技术人员等400多人参会。

会议通报了金融科技中心近期工作进展,听取了深交所“行业产业链图谱”共建项目进展报告,分享了2020年部分优秀课题成果并为2020年优秀课题颁奖,介绍了2021年部分立项课题研究思路、预期成果、进度安排等内容。与会专家对金融科技中心2020年课题研究工作给予高度评价,并对下一步工作提出意见建议。13日,金融科技中心还将继续开展2020年优秀课题成果线上分享交流活动。

科技局相关负责人表示,科技监管局一如既往支持金融科技中心建设,围绕“好看、好用、管用”全力推进重点项目建设,规范开展资本市场科技创新和行业科技监管,推动金融科技中心更好发挥平台作用,促进金融科技前瞻性、关键性研究成果交流分享,提升协作创新能力,赋能行业科技进步与创新发展。

深交所相关负责人表示,开放、融合、共享是金融生态的发展趋势,金融科技中心2020年课题成果丰硕,2021年课题申报数量及立项数量再创新高,行业联合共建课题初现成效,行业课题研究成果演示平台完成建设。深交所将以建设“优质创新资本中心和世界一流交易所”为使命,持续发挥行业科技创新平台作用和聚集优势,与市场各方加强交流协作,共同探索新技术,共享新资源,构建金融科技新生态。

(吴少龙)

(上接A1版)

光大证券金融业首席分析师王一峰对证券时报记者表示,4月新增人民币贷款规模同比回落,主要是企业和居民新增短期贷款明显减少,这与去年短期融资冲量的套利行为今年不再持续有关。4月企业短期贷款减少2147亿元,较疫情纾困背景下的去年同期明显多减;4月票据融资在票据利率下行的背景下依然同比少增,而表外的未贴现银行承兑汇票也同比多减2729亿元。居民短期贷款仅增加365亿元,较去年同期明显缩量,与季节性效应和当前严查经营贷和消费贷行动有关。

相比于信贷资源在不同行业的结构优化,信贷资源的区域分布不均衡同样值得关注。王一峰表示,不能将新增贷款落地、社融增量不及预期简单归因于融资需求回落,更值得关注的是,今年以来,银行对北方地区的信贷额度配置有所缩量,信贷资源有进一步“南下”之势,并较为集中于长三角、珠三角等地区,东北、环京和部分中西部地区信贷资源面临进一步流失局面。

央行金融市场司司长邹澜前不久表示,央行将指导各类金融机构在有效管控风险的前提下增加调查分析,通过区分考核指标、经济资本、内部资金转移价格等针对性措施合理增加对贷款和社融增长缓慢省份的信贷投入。督促政策性银行发挥信贷支持“排头兵”作用,积极支持补好区域融资短板;引导全国性银行通过“三农”事业部等机制对有关地区的支柱产业给予及时有序的支持;调动地方法人银行积极性,落实落细已出台的支持措施,引导其更好服务当地实体经济。

## 信用扩张步伐放缓 将推动宏观杠杆率下降

尽管4月信贷、社融及M<sub>2</sub>等主要金融数据增速降幅超预期,但市场对于今年信贷社融增幅放缓早有充分预期。东方金诚首席宏观分析师王青表示,4月主要金融数据增速超预期下行,一方面源于上年同期货币扩张带来的高基数效应,但更重要的原因是在今年一季度经济修复势头良好背景下,4月信用扩张步伐进一步放缓。在今年信用总量整体收紧的背景下,接下来货币投放将更加凸显“有保有压”的结构性特征。这将推动二季度宏观杠杆率延续此前两个季度的压降过程,为全年宏观杠杆率稳中有降打下基础。

专家预计,5月信贷、社融增速有望继续小幅下滑,M<sub>2</sub>增速则将低位企稳。温彬认为,金融数据走势整体与当前经济恢复情况相适应,在当前稳增长压力较小的窗口期,货币政策更偏向于防风险和结构性支持实体经济恢复发展。下一阶段,货币政策将继续强化结构性调节,在基数效应影响下,未来金融数据仍可能出现波动,但M<sub>2</sub>和社融增速的整体走势将与名义GDP增速基本匹配。