



“中经城事”由《中国经营报》区域经济与房地产版组出品，我们的目标是呈现中国经济的区域热点，及其与房地产、家居家电建材等行业的联动效应！
中经城事微信号：zjqy_2013

B16 文化地产推进迟缓 中凯文化佛山项目拿地9年后拆除重建
B18 遭通报批评 峨眉山景区拉开整改序幕

»B13~B20

新闻电话 / (010)88890196

或成改革开放“压力测试仓” 2035年经济总量剑指一万亿

上海自贸区新片区再造“浦东”

本报记者 刘颂辉 张玉 上海报道

“上海自贸试验区临港新片区的运行，是中国改革开放在非常重要的时刻所作出的决定。对外，是面对百年未有之大变局的重要举措，对内，是服务国家改革开放战略的总体布局。”8月8日，针对上海自贸试验区临港新片区的设立，民建中央副主席、上海市政协副主席

席、民建上海市委主委周汉民在接受《中国经营报》记者采访时如此总结道。

8月6日下午，在国务院新闻办公室举行的新闻发布会上，商务部副部长兼国际贸易谈判副代表王受文表示，近日，国务院批复同意设立上海自贸试验区临港新片区，并且印发了总体方案。总体方案确定临港新片区先行启动

面积为119.5平方公里，将对国际上公认的竞争力最强的自由贸易园区，实施具有较强国际市场竞争力的开放政策和制度。

政策红利无疑给市场释放出极大的利好消息。连日来，本报记者先后采访临港新片区房地产行业、商贸物流行业、信息技术行业相关企业。其中多家企业负责人表示，最新公布的政策给临港新

片区的企业带来多重利好。

8月7日，上海临港地区开发建设管委会办公室一位杨姓负责人向记者表示，“新片区行政服务中心在原有的基础上作了调整，新增了临港新片区咨询台，也准备了全新的临港政策宣传手册。根据总体方案的要求，服务大厅也为海关业务咨询、人才政策咨询预留了专门的窗口。”



8月6日下午，国新办发布上海自贸试验区临港新片区。新片区行政服务中心门口的蓝色幕布于次日被揭开。 本报记者 刘颂辉/摄影

新片区“新”在哪里？

周汉民指出，临港新片区的建设分两步走：到2025年，新片区建设的框架体系基本落实，到2035年，新片区的发展目标基本实现，它的经济总量要达到一万亿人民币。

“增设新片区不是简单的原有自贸试验区扩区，也不是简单的现有政策平移，是全方位、深层次、根本性的制度创新变革。”上海市市委常委、常务副市长陈寅介绍，新片区的建设首先要全面深化对外开放，加大开放型经济压力测试力度。二是要聚焦强化经济功能，建设具有国际市场竞争力的特殊经济功能区。三是要加快转化发展动能，为长远发展夯实基础。

陈寅提及，这次在总体方案中，中央要求新片区进行差异化探索，实施具有较强国际市场竞争力的开放政策和任务。为了落实好中央的要求，市委、市政府在地方事权范围内，研究制定了支持新片区建设的特殊政策。上海市制定的新片区特殊支持政策，主要是聚焦于管理权限、资金支持、人才吸引、土地规划、住房保障等方面，政策力度较大。

他举例称，总体方案赋予了新片区更大的改革自主权，原则上上海的重大改革举措优先在新片区试点，上海支持浦东新区改革开放再出发的政策举措，在新片区全部适用。今后，上海出台的同类政策，对于企业和人才的支持力度优

于这次政策，新片区按照“政策从优”的原则，普遍适用，同时也赋予新片区管理机构市级以及区级经济管理权限。

此外，据陈寅介绍，在打造更具吸引力的人才发展环境上，为了吸引国内和国际各方面的人才，总体方案一共提出了12条政策，包括人才“居转户”（居住证转户籍）年限从原来的7年缩短到5年，核心人才进一步缩短到3年。另外，为了给外国人来新片区工作创造便利条件等，对于非本市户籍人才购房资格，由居民家庭调整为个人。而且，原来的政策是购房缴纳个税或者社保年限要有5年，新片区缩短到3年。另外，在资金方面，上海将设立新片区专项发展资金，5年出资总规模不少于1000亿元，重点是要支持新片区内的高端人才、基础设施建设等方面。

浦东新区临港大道地铁站附近的海上风华项目，是由绿地控股、招商蛇口和恒基地产联合开发。8月6日下午6时许，记者赶到该项目售楼处时，几位置业顾问正拿着手机讨论着这则“重磅”消息，脸上洋溢着愉悦的笑容。

“这个细则如果正式出台，对于

楼盘销售无疑是重大利好。”销售经理陈先生介绍，今天来楼盘看房的客户明显多于昨天，而且问到临港新片区未来发展的问题。来项目看房的人中，有一部分是看中房源，但是社保不满5年。

陈先生表示，如果实施细则具体到海上风华，购房社保由5年降低到3年，必定会迎来大量抢购。“之前还会打折出售，政策出台以后，可能会按照控销表的价格出售，而且，对客户的付款方式会提高要求。”陈先生介绍。

在对陈先生采访的十多分钟里，他不时打断对话，用手机语音回复对方“暂时是官方发的说法，还要等具体细则”。

上海临港地区开发建设管委会办公室杨姓负责人向记者强调，相关房产调控政策的发布初衷是为希望贸易服务提供便利，本质上是希望吸引更多的人才前来入驻，管委会不会违背“房住不炒”的政策。

谈及临港新片区的“新”，周汉民直言，首先新在自主创新。临港新片区由一系列创新举措来赋予它中国改革开放最前沿的地位。概言之，就是贸易自由、投资自由、物资

流动自由、人才进出自由、信息流动自由。第二，新片区身负改革开放的艰巨任务，要适用于经济特区的管理，所以，它不仅仅是自贸区，而是经济特区，也不仅仅是经济特区，而又是自贸区，是一个非常重要的结合。

周汉民指出，临港新片区的建设分两步走：到2025年，新片区建设的框架体系基本落实，到2035年，新片区的发展目标基本实现，它的经济总量要达到一万亿人民币。“从1990年浦东新区设立到2017年27年间，浦东新区的经济总量跨越一万亿人民币。所以一万亿的概念就是再造一个‘浦东’。这不是地理意义上的再造一个浦东，而是在经济和社会功能上再造一个浦东。”

中国政策科学学会经济政策委员会副主任徐洪才在接受记者采访时表示，上海、杭州、南京等长三角城市在创新方面有很多自身优势，上海自贸试验区临港新片区方案的推出，能够“整合长三角资源，产生协同效应”，“它在探索新一轮的扩大开放、深化改革方面，为其他地区提供借鉴，其本身也有特殊的历史使命。”

其他港口城市或受冲击？

相比来看，上海在高端服务、航运仲裁、航运融资和法律方面还有差距。只要开放力度大，上海临港也可以很快赶超。

“临港新片区获批对于其他港口的冲击是肯定的，对于航运业来说，每个港口进一步开放，对于其他港口或者说同行都会形成竞争，这些港口会形成被抛在后面的感觉。”知名航运专家吴明华分析说。

吴明华认为，10多年来，以上海港为核心的国际航运中心与新加坡等地区港口的差距近在咫尺。新加坡综合实力比上海强在于航运软实力。相比来看，上海在高端服务、航运仲裁、航运融资和法律方面还有差距。只要开放力度大，上海临港也可以很快赶超。

与港口之间竞争观点不同的是，上海社科院世界经济研究所主任沈玉良认为，临港新片区的设立对于周边舟山群岛等地来说，主要是差异化互补关系。浦东的贸易主要是围绕国内市场，在这个基础上跟国际市场有机融合，一般贸易进口，也可以做转口贸易和离岸贸易。浦东企业的分布格局主要是以国内市场为主，国际市场为辅，民营企业一带一路发展推进也需要投资贸易一体化的国际分工。

“原来是一片农地，现在成为现代化城市”，沈玉良认为，浦东开放比较晚，但是起步水平比较高。浦东是外资经济最集聚的地方，是外资经济总部，也是金融、服务业的总部。

谈及新中国成立70周年

相关报道见B14

实习记者方超对本文亦有贡献

多重政策利好企业

临港新片区设立之后，因为采购和研发方面的优惠，将可能吸引更多高科技企业入驻。

位于上海市东南角的临港新片区，在已撤销的市辖区南汇区境内。从上海市中心陆家嘴乘坐地铁经过17站，1小时20分钟左右到达临港。从滴水湖地铁站出来，映入眼帘的是干净的路面和有序开发的大楼，不少人也从市区前来休闲游览，而滴水湖景区以外还有大片区域待开发。

7月22日至23日，国务院总理李克强在上海考察时来到上海自贸试验区临港新片区，他表示，新片区是在过去五年自贸区实践基础上设立的，是开放的新一轮、改革的新进展，要对标国际先进水平，完善空间规划，实现集约开发。让这片寸土寸金之地飞出新的“金凤凰”，推动高质量发展。

公开资料显示，临港重点培育人工智能和机器人两大先导产业，同时发展高端智能装备、海洋装备、

智能汽车三大支柱产业，并且拓展软件及信息服务、集成电路及专用装备、航空航天、节能环保等四大新兴产业。经过十余年的发展，目前，临港地区已是中国高端装备产业集聚度最高的区域之一。

在位于临港新滴水湖畔的上海临港软件园里，一家人工智能企业的创始人袁先生向记者表示，最新公布的政策给临港新片区的企业带来多重利好，首先是对符合条件的企业自设立之日起5年内减按15%的税率征收企业所得税，将大为降低企业负担，另外在推动投资贸易自由化方面将直接降低企业的原材料采购成本。

袁先生在临港工作十余年，两年前从金融投资行业离开，转而成立实业公司，致力于研发无人驾驶

系统和机器人领域。以袁先生的企业为例，部分高端传感器和轴承设备需要从日本等国购买，经过关税之后，价格比国外高出一半。而临港新片区设立之后，因为采购和研发方面的优惠，将可能吸引更多高科技企业入驻。

作为区域开拓者，碧桂园在临港新片区已经深耕多年。8月8日，碧桂园上海区域相关负责人在接受本报记者采访时表示，临港新片区方案批复后，公司在临港项目的来电来访量综合来看没有明显的变化，新片区政策是否会有所影响，可能还需要更长时间、更多数据的验证。

谈及企业后续是否会加大在临港新片区的投资，上述负责人表示，一个地区的土地及房产市场的培育将是一个长期的过程，公司会持续

关注，同时谨遵国家房住不炒的原则，依据政府土地出让政策，进行合理且理性的投资。

在上海立信会计金融学院自贸区研究院副院长肖本华看来，与现有自贸区相比，临港新片区在强调制度创新的同时，更加强调了功能强化，要大力发展战略性新兴产业；在强调制度创新的复制推广的同时，更加强调了首创和特有的制度创新。与经济特区相比，临港新片区相应淡化了优惠政策，更加强调了制度创新和优化营商环境。总体方案提出新片区要发展先进制造业和高端服务业，要发展总部经济，要带动长三角地区的发展，因此将会对上海和周边地区产生溢出效应，如周边地区可围绕新片区新能源汽车进行产业链布局，提供配套产品和服务。

“临深”概念下的多面惠州楼市

本报记者 钟广莲 董海华 惠州报道

近期，《中国经营报》记者走访了惠州多个楼盘发现，限价、限价两年后，市场“欲涨价”的呼声愈加强烈，而不少楼盘在未取得预售证时便违规销售。

中国指数研究院统计显示，2017年5月，惠州的平均房价冲破万元大关以后，便一直在1万元~1.1万元/平方米之间波动。实际上，按照区域来看，惠州目前单价在1.2万元~1.5万元/平方米的楼盘比比皆是，另外，也有不少区域的房价尚在6000元~9000元/平方米之间徘徊。

惠州中原研究数据显示，2019年7月，惠州市住宅成交11168套，环比下降3.45%，市场热度有所下降。

限价与涨价的对抗

近日，记者走访发现，惠州多个区域楼盘销售人员透露着一股“欲涨价”的气息，尤其惠城区最为明显。

“我们近期准备涨价了，涨幅大约为每平米1000~1200元。”惠州市惠城区江北区御豪庭项目，销售人员告诉记者，该楼盘目前单价大约在11500元/平方米左右，“我们这个项目大概是江北片区最便宜的楼盘了。”

销售人员表示，此前由于政府限价，导致该楼盘初期的备案价格上不去，而目前周边楼盘的价格普遍达到1.2万元/平方米，该楼盘的价格尚在1.15万元/平方米。

位于惠东县白花镇的保利悦公馆(备案名为“茉莉公馆”)项目也有这种情况。记者了解到，保利悦公馆项目的备案均价在6900元/平方

米左右。保利发展控股集团股份有限公司(600048.SH,简称“保利”)惠州区域相关负责人告诉记者，由于该楼盘项目周边配套设施尚不完善，备案价格低于惠东县其他区域的楼盘。“我们正在与政府协商，希望可以提高项目的备案价格。”

2018年8月，惠州市房管局发布了《关于调整我市市区普通住房标准的通知》(简称《通知》)。《通知》显示，普通住房的建筑面积、单套面积调整为惠城区(含仲恺高新区)低于13933元/平方米；惠阳区低于15417元/平方米(含15417元/平方米)；大亚湾开发区低于14865元/平方米(含14865元/平方米)。

《通知》出台后，不少人认为惠州的房价上涨了。随后，惠州市房管局相关负责人对此进行澄清表

示，这是税务部门对每套房子的评估价，和房地产实际的市场价格和先行的备案价无关。备案价并没有调整，继续从严执行。关于目前各区的备案红线，记者发函采访了惠州市住建局，截至记者发稿，未获回复。

记者走访发现，目前惠州市惠城区大多数楼盘的销售价格均在11000元/平方米~13500元/平方米。然而，有中介人员告诉记者，惠城区有不少楼盘惜售的现象。“惠州有三个月可以调整一次备案价的政策，有些楼盘想要以更高的价格出售，便三个月调整一次备案价，又迟迟不开盘。”

中介人员表示，2017年开始，惠城区不少楼盘都在捂盘，其中金山湖片区最为严重，导致该片区“一房难求”。“现在金山湖那边没

有什么房子卖，开发商不愿意卖给你，除非你愿意多交几十万‘喝茶费’。”

此前，惠州市民庄先生曾在惠州市政府官网投诉，称其于2017年在珑湖湾方直东岸项目购置了一套商品房，当时开发商以捆绑车位销售的方式抬高其销售价格，车位价格达到33万元/个。

记者走访金山湖片区发现，该片区几乎没有新开盘的项目。记者在一家房产中介机构看到，位于金山湖湖心岛的中洲·中央公园二手房挂牌价最高已达到2万元/平方米。

位于江北中心区的中洲·华昕府项目此前已经封顶，但由于备案价无法达到预期，迟迟无法取得预售证。该项目销售人员告诉记者，当时开发商以接近8000元/平方米

的楼面价获得该地块，加上该楼盘建设成本较高，因此希望能够以较高的价格出售。

但是由于开发商提出的备案价格远远超过了政府的备案红线，在双方博弈中，备案价格迟迟无法确定，预售证也因此办不下来。该楼盘销售人员告诉记者，若客户想要购置该项目商品房，以97平方米户型为例，三成首付至少要准备60万元，这意味着，开发商希望该楼盘以至少2万元/平方米的价格销售。

对此，中洲·华昕府的开发商深圳市中洲投资控股股份有限公司(000042.SZ,简称“中洲控股”)回复《中国经营报》记者采访称，公司会根据实际情况尽快完成备案，取得预售资格。

下转 B18