

園外企業爭進駐 園內商戶萌退意

自貿區效應 園區租金

飆兩成



「城裡的人想出去，城外的人想進來。」上海自貿區是中國近期最火爆的話題之一，園外的企業排隊搶着爭飲頭啖湯之際，園內的企業卻萌生退意。據透露，「自貿區效應」已使得園區內倉庫租金迅速飆升兩成。有園內業主擔憂，自貿區「看起來很美」，於企業而言或鮮有實際利益，反而水漲船高增加運營成本。

■香港文匯報記者 章蘿蘭、孔雯瓊、沈夢珊 上海報道



一名參觀者在拍攝中國(上海)自由貿易試驗區的大門。

在浦東新區臨港新城從事中介業務的某公司副總經理程勇對本報表示，自7月初發佈自貿區獲批的消息以來，相關諮詢就開始火爆，9月起公司每日更是至少要接聽逾100通電話，由於外資登記由29日縮短至4日，昨日開門首日諮詢企業更是絡繹不絕，員工忙得連喝水的時間都沒有。

相形之下，園內的情緒顯得很淡定。外高橋保稅區是上海自貿區的組成部分之一，早已入駐園內的上海天宮驛供應鏈管理公司陳姓負責人在接受本報採訪時坦言，他們對自貿區並不十分期待。陳先生表示，他們是物流公司，而上海自貿區更着力於在人民幣自由兌換等金融創新方面有所突破，於他們而言有針對性的舉措不多。

外貿老闆：期待簡化報關

周女士的公司從1999年就在外高橋保稅區從事進出口業務，她直言，金融創新或許對外資銀行等更為有利，她本人更期待在海關報關流程上能夠有所變革。「通常來說，我們貨物的報關時間少至半個月，多至一個月，其中牽涉到大大小小的繁複的環節，效率很低，」周女士說，自貿區如果能為企業帶來更為實際的政策優化，企業會更加歡迎。原本所傳自貿區15%企業所得稅最終落空，周女士更是認為園區優勢無多。「園內園外的稅收幾乎沒有什麼差異了，且政府對保稅區企業的扶持力度反而越來越小，」周女士並不隱諱已經萌生退意。

製造業老闆：相信政策利好

譚波是一家設在外高橋保稅區內美資機電製造企業的負責人，他對園區的印象也是「麻煩」兩字。他介紹說，公司業務涉及採購、生產、加工、銷售幾部分，業務範圍包括國內國外，「希望自貿區內美元結算的手續可以簡化，現在每次結算都要提供一堆單據，實在是太麻煩了。」他表示，從保稅區進到國內的貨物需要繳稅，往外去的就會有減免，他期待日後可以外銷免稅。

「在保稅區，我們並沒有得到很多優惠，僅僅享受



譚波先生的機電製造公司在外高橋保稅區內的倉庫車間。

到外資企業兩免三減半的政策。」但他續稱，相信自貿區未來的政策是正面的，對他們只有好處，沒有壞處，「例如自貿區內的法律體系應當會更完善，對知識產權的保護，市場參與者的產權和信用的界定等等，這些對製造業極其有利。」

物流老闆：運營成本日重

自貿區的未來未有定數，但「眼球經濟」已頗令園區企業困擾。前述物流公司陳先生透露，上海自貿區吸引全球目光，公司尚未得到紅利卻已受困於運營成本。他透露，近幾月公司業務量並未增加，園區倉庫的租金已隨行就市，短短兩月上漲了一至兩成不等，對物流企業來說壓力不小。有地產分析機構人士認為，隨着上海自貿區的進一步開發及配套设施的建立，外高橋保稅區內的廠房租金亦存在進一步上漲的可能。

經濟學家：進駐門檻提高

在經濟學家的眼裡，上海自貿區也未必是企業的天堂。中國社科院金融重點實驗室主任劉煜輝就直言，上海自貿區對政府與企業都可能是個「痛苦」的過程，「中央給了上海改革的權利，但路要上海自己去闖，在這個過程中，政府權力要作出讓步，要壯士斷腕，從企業的角度來講，也不是進入了天堂，可能要面對一個門檻更高的國際標準。」

自貿區效應下，園區內租金飆升兩成。圖為上海外高橋保稅區(圖右)和外高橋保稅物流園區(圖左)夜景。

周邊設施待完善 黑車橫行攬客

上海自貿區昨日掛牌，本報記者前往探訪，發現周邊設施尚不成熟。貫穿上海自貿區組成部分之一、外高橋保稅區的主幹道是楊高北路，除了中端靠近高橋鎮鎮中心，裡面包含仁恆家園等多個住宅小區，公交通車較多之外，其餘長的道路僅能仰仗有上海最擁擠地鐵之稱的6號線。

保稅區周邊往來最多的就是一輛輛大型集裝箱卡車，公交通車罕見，出租車更是難以招攬。有人顯然是看出其中的生財之道，在保稅區每個地鐵站附近，都聚集了一些「黑摩的」司機在攬客。

而這裡居民和上班族出行，則大多是先騎自行車或助動車到地鐵站，再搭乘地鐵。由於附近沒有很正規的自行車停車場，有時會發生車輛丟失事件。

雖然外人眼裡，保稅區的配套设施尚不盡人意，但已經在保稅區工作17載的陳先生仍然看到了一點一滴的進步。他回憶說，起先保稅區內不允許開設餐廳、設立住宅區，但這幾年肯德基、麥當勞、壽司店、人才公寓均陸續進駐，「可以舉個例子，保稅區內一棟很有名的爛尾樓，現在變成了喜來登大酒店，這棟爛了10多年的爛尾樓在去年建成之後，我當時就有隱約的感覺，保稅區要有新變化了。」



除了公交通車，「黑摩的」成了交通出行的主力軍。

催熱周邊樓市 每平一夜漲5千

與園區企業的觀望態度不同，周邊產業早已按捺不住。昨日記者走訪了外高橋保稅區周邊的幾家中介，發現自貿區概念已經催熱樓市風生水起，每平方米單價一夜飆漲5,000元(人民幣，下同)，房東也開始坐地起價。

外高橋偏遠 住宅叫價500萬

上海中原地產外高橋分行的高級營業主任張明全告訴記者，他對比了外高橋保稅區周邊樓盤報價表，「仁恆家園之前每平方米單價為2.6至2.9萬元，現在最低也要3.19萬元，另外兩個樓盤瑞禾明苑和永久城市花園之前的單價在2.3至2.4萬元之間，現在悉數從2.8萬元起價，甚至連建於上世紀八九十年代的老公房也被炒到了2.5萬元。」

「就以仁恆家園為例吧，如果要買一套那裡的房子，連房價帶稅的，不準備個500萬元，你想都不用想啦！」張明全說。在上海，外高橋地區堪稱偏遠，更非核心地段，500萬元的高價令人矚目。

房產升值 業主坐地起價

在上海居邦置業外高橋季景店內，記者佯裝買房，中介為記者找來房東，掛牌價原本為430萬元的房子，房東一來就稱必須上浮10萬元，總價至440萬元。記者表示要考慮一下，房東很不耐煩地說：「不接受上浮價格的，就不能看房。」

中介隨後應記者訴苦，現在房東大多如此，眼看著自貿區配套设施要開建，就後悔以前的報價，不約而同紛紛抬高價格。中介還勸說記者要趕快出手，不然價格還要上漲。

記者又和高橋鎮居民攀談，大多數人關心，自貿區內是否有免稅店。不過房價上漲，他們也是喜不自禁，有居民還表示：「當初我的房子是120萬買來，聽說現在已經值500萬了，這筆買賣真是十分划算。」



外高橋保稅區周邊的高端樓盤仁恆家園，從當初開盤的100多萬元人民幣一套，漲到如今的500多萬元。

隨着上海自貿區的掛牌，基礎設施建設將逐步展開。業內預計，已有數千億資金蓄勢待發，欲在自貿區上分得一杯羹。

外高橋募資27億元

上海自貿區開發主體之一外高橋日前披露了一則非公開募資方案，該公司擬募資不超過27億元，用於投資打造上海自貿區一期建設項目以及補充公司流動資金。上海自貿區一期建設項目由5大平台、合計30個子項目構成。這五大平台分別是：跨國公司地區總部平台、亞太分撥中心平台、專業物流平台、高端現代服務業平台和功能性貿易平台。經評估，上海自貿區一期建設項目的內部收益率為10.10%，靜態投資回收期為7.58年，項目經濟效益良好。

與此同時，金融機構也普遍積極準備支持自貿區建設。事實上，在國務院正式批准設立上海自由貿易試驗區之前，金融資本就提前湧向這一區域。早在8月6日，農業銀行就先行與上海市政府簽訂了《全面戰略合作協議》，有意向上海提供高達2,500億元的授信貸款額度，同時將積極參與自由貿易試驗區建設。

臨港投千億迎擴區

另據透露，上海自貿區未來還存在擴區的可能性。據一位上海官員在一次內部會議上表示，臨港等地區除了現在的28平方公里用於自貿區外，還會有70多平方公里用地作為自貿區預留地。從地理上講，臨港背靠浦東機場綜合保稅區，南鄰洋山保稅港區。臨港方面人士亦曾對媒體透露，非常希望能夠被納入自貿區範圍內。根據規劃，臨港地區未來3年將投入1,000億、吸引40萬人來此居住。

數千億資金爭相參建