

6 调查 Investigations

房地产未来将走向何方

■ 韩洁 孔祥鑫 王优玲

7月18日,国家统计局公布今年6月份房价数据。全国房价总体平稳,一二线城市房价同比涨幅连续回落,一线城市房价环比下降,折射了本轮楼市调控政策的威力。

据不完全统计,自去年“9·30”调控至今9个多月时间,全国已经有超过60个城市或县区发布各种房地产调控政策。时至年中,今年春天起不断“加码”的楼市调控仍在继续。

新一轮调控给房地产市场带来了哪些变化?稳定楼市的长效机制如何落地?“新华视点”记者近日多地调研,探寻房地产市场的动态与走向。

房价之问:价格真的降了吗

今年以来,以北京“3·17”政策为起点,从北上广深等一线城市,到南京、杭州、厦门等热点二线城市,再到环京、环沪周边区域,新一轮范围更广、力度更严的调控席卷全国。

从国家统计局数据看,上半年房地产价格调控成效进一步显现,楼市分化态势依然明显。

一线城市房价稳中回落。截至今年6月,一线城市新建商品住宅和二手住宅价格同比平均涨幅均连续9个月回落。6月份,一线城市新建商品住宅和二手住宅价格环比平均分别下降0.1%和0.2%。其中,北京二手住宅价格环比下降1.1%,深圳新建商品住宅价格同比涨幅收窄至2.7%。

截至6月,二线城市新建商品住宅价格同比平均涨幅连续7个月回落,二手住宅价格同比平均涨幅连续5个月回落,过热局面得到一定遏制。6月份,尽管杭州等个别热点城市价格环比略有上涨,但总体看投机需求得到遏制。

同时,非自有资金不能拿地、现房销售、自持面积要求、限价竞价地价等措施限制了参与竞拍房企的对象,房地产企业拿地冲劲相较以往减弱。记者调查发现,尽管大部分房企仍然看好一二线城市土地市场,但房地产开发投资增速呈现缓中趋稳走势。

但记者日前采访部分三四线城市,发现一些地方的房价有回温态势。国家统计局数据也反映出部分三四线城市的地价和房价出现上涨。



中山大学岭南学院房地产研究中心主任廖俊平指出,近年来,越来越多大城市的人口回流到原流出地,相当一部分回流到了三四线城市。据统计,部分三四线城市的回流农民工购房占比超过当地商品住房交易量的50%,有的县城甚至超过70%,自然推动了房价上涨。

房价变动时刻牵动着购房者的神经。刚过去的6月,由于无力承担40万元一个的车位与六成的首付款,拥有刚性需求的白领小冯,与看中的一套位于杭州市西湖区之江板块的新房擦肩而过。

浙江省住房和城乡建设厅房地产市场监管处处长寿欢林说,个别房地产开发商采取高价绑定车位,将新房通过二级市场转让等手段提价,被政策“压下去”的差价落到了像小冯这样的购房者身上。

清华大学房地产研究所所长刘洪玉说,调控楼市既要短期见效快的方法去“堵”,也要用面向中长期的措施去“疏”,做到远近兼顾、疏堵结合。

调控之问:长效机制落地有多远

从限购、限贷、限价到限售、限商——上半年,一线城市和热点二三线城市,密集出台以“限”为核心的紧缩型需求侧调控措施,力图全面管控投机炒房。

记者注意到,在进行以“堵”为特点的需

当前,全国居民人均住房建筑面积已达到40.8平方米,房屋短缺问题大为缓解。在这一基础上,住房制度设计需要加大保障房、人才安居房“补短板”力度。随着商品房房价走高,租赁住房的需求不断加大。因此,建立租售并举的住房制度,有利于促进中低收入者、新就业无房户解决安居问题。

租不起房比买不起房更需要保障,实现“住有所居”的“安居梦”属题中之义。有专家

网售进口知名减肥药实为国内农家院生产

——公安部督办特大假减肥药案调查

■ 朱国亮

在减肥圈,“舒立轻”是一款知名度极高的减肥药,全英文的说明书,产地标注为德国,一些减肥达人昵称其为“小舒”。谁能想到,这样一款“高大上”的减肥药,竟出自偏远村落脏乱的农家小屋里。

近日,在江苏省公安厅食药环总队的全程指导下,苏州市公安局破获一起公安部督办的特大假减肥药案。从购置机器、原料再到全国销售,这款假药是如何绕开层层监管畅销全国的?“新华视点”记者进行了追踪。

“进口”热销药 实为农家小院生产

在百度上输入“舒立轻”三字,立刻会跳出8万多条搜索结果。其中既有销售“官网”,也有消费者交流的“贴吧”,有的“贴吧”跟帖达11万之多。

“在微信圈它的知名度更高,至于这个品牌到底从何而来,至今没人能说清楚。”主办此案的苏州市公安局相城分局太平派出所民警赵辰曦说,“号称是德国很流行的药,但是,我们托人在德国药店并没找到这款药。而在国内是肯定不允许销售的,因为药品进口名录里没有这款药。”

市场上的药从何而来?2016年10月,阿里巴巴平台治理部打假特战队在线监控,注意到这款减肥产品,检测发现含有非法添加物西布曲明。于是,将线索推送至公安部,最终此案交由苏州公安承办。

巨大反差。”赵辰曦说。警方的视频显示,药品生产的地点,是在徐州市丰县一个偏远村庄的农家院落。房屋由黄砖砌成,内部杂乱无章,生活用品与制药的主、辅料堆放在一起,地上到处是散落的药粉,还有部分药粉盛放在两个敞口的小盆中。

犯罪嫌疑人、“生产者”刘某称,其坐镇石家莊遥控指挥徐州的钱某生产。

苏州市药品检验检测研究中心对犯罪嫌疑人生产的“舒立轻”进行检测,发现药品中有盐酸西布曲明成分,每公斤含量为2685.7毫克,按相关法律规定确认为假药。盐酸西布曲明是中枢神经食欲抑制剂,具有抑制食欲作用,副作用大,可能导致高血压、心率加快、厌食、肝功能异常。2010年,国家食品药品监督管理局已宣布国内停止生产、销售和使用西布曲明制剂和原料药。

更危险的是,为追求效果和口碑,犯罪嫌疑人不断随意增加西布曲明含量。刘某向警方供述,一开始,每粒胶囊含25毫克“西布曲明”,后逐步加到40毫克,最后是50毫克。每次调整成分配比,刘某会让钱某试吃,确认后后口干口渴、无食欲,才快递给下家。除了“舒立轻”,他们还生产“健之达”“百秀纤”两款品牌的减肥药。

有犯罪嫌疑人平均每月销售10万余元,利润堪比贩毒

在这起案件中,苏州市公安局最终查获生产、销售假减肥药的犯罪嫌疑人共11人。

来自河南、在苏州打工的王某称,她最初是帮人从网上代购减肥药,后来发现市场需

求大,从2016年4月份开始自己销售各种减肥药。她在淘宝设立了网店,但主要还是通过微信私下交易。她还帮弟弟、姐姐两家人带入共同“致富”。

王某销售的减肥药品牌很多,有不同的来源,刘某只是其上一家之一。而刘某的药品销售至全国20多个省份,王某也只是其下家之一。

“整个销售网络错综复杂,且都使用匿名、假名,查清难度极大。”赵辰曦说,“在王某家中,我们查获的发出的快递单就有上万份,但这也只是整个案件的冰山一角。”

目前,警方的证据显示,刘某制售假减肥药不到7个月,销售额高达73万余元,平均每月10万余元。王某本人9个月销售额高达120万元,而其整个家族销售额约200万元。

“犯罪嫌疑人没给我们留下账目,这是6位办案人员花费一个多月,通过微信、支付宝聊天和交易记录整理核实的交易额。”苏州市相城公安分局太平派出所所长李华章说,“实际销售额可能远高于警方所能核实的额度。”

“假减肥药的利润堪比贩毒。”苏州市公安局环境与食品药品警察支队副支队长田伟说,以“舒立轻”为例,犯罪嫌疑人王某从刘某处购买,最初是68元/瓶,她一般加价一倍,以130元/瓶的价格售出。后来,刘某将价格降至25元/瓶,王某也适当降价,但最低也要75元,是进价的3倍。

生产假减肥药的嫌疑人刘某原来也是做转手生意的,赚利润不够高,转而自己生产。假减肥药利润有多高?警方告诉记者,刘某购买胶囊壳每万粒仅100多元,生产一瓶“舒立轻”给钱某工钱仅1元/瓶,而其售价则两三

改革全面提速。大力发展住房租赁市场,预示着热点城市住房供应将从“重售轻租”跛行式供应体系,转向构建“租售并举”的供应新体系。

种种迹象显示,从土地供应、金融到立法顶层设计,房地产结构性调整的调控思路逐渐浮出水面,基础性制度和长效机制的“四梁八柱”正在搭建。

刘洪玉说,需求侧管理“先手棋”只能治标,只有尽快下出“后手棋”,着力改善土地和新建住房供给管理,提高市场供应弹性,才能稳住老百姓对楼市的预期。

市场之问:如何将“房住不炒”落实到位

从去年底中央经济工作会议,到年初中央财经领导小组会议,再到刚刚闭幕的全国金融工作会议,稳定楼市、防范风险一直是高层关注的重点,也是当前经济社会生活的头等大事之一。

在业内专家看来,地方政府这一轮房地产调控确实是在“动真格”,很多调控手段力度之大超乎预期,如对“商改住”项目等一些市场顽疾“动刀”。

如何将“房子是用来住的,不是用来炒的”的定位真正落实到位?

中国指数研究院常务副院长黄瑜说,关键要加快形成稳定房地产市场发展的长效机制和住房制度。她表示,中国目前仍处在城镇化快速发展阶段,楼市向好的大方向没变,仍是推动中国经济发展的稳定器。

长效机制的建立是一个长期动态的过程。“与长效机制相关的各种相关政策,都要从局部利益中走出来,从稳定市场、防范风险的大局着眼。”刘洪玉说。

在浙江大学房地产研究中心主任贾生华看来,要建立长效机制,就必须加快房地产税收体系改革,抑制投机行为;促进公共服务均等化,防止权利、财富、产业、人口单向集聚。

中国社科院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞提出,政府各部门应协同发力推进房地产长效机制建设,既要完善供求、竞争与价格等市场调节机制,也要加强监管、调控和保障等政府调节机制;此外,住房、土地、金融、财税等配套改革要组合发力,通过条块纵横结合编制一张长效机制网,既兜住“住”的底线,又缚住“炒”的野马。

比,房地产业吸纳了大量金融资源,对实体经济融资产生“挤出效应”。要想告别“加杠杆式开发”,房地产业从拿地、开发再到预售,各环节都需要重塑规则,改变融资结构。

按照“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,建立一套涵盖土地、金融、财税、投资等方面的基础性制度,改变用地指标分配的随意性,加快建立人地挂钩机制,这样才能让房地产回归“居住属性”。

上半年房价总体平稳 调控效果进一步显现

■ 王优玲 齐中熙

国家统计局7月18日发布的数据显示,6月份,70个大中城市中一二线城市房价同比涨幅连续回落,一线城市房价环比下降。初步测算,6月份一线城市新建商品住宅和二手住宅价格环比平均分别下降0.1%和0.2%。

国务院发展研究中心市场经济研究所研究员任兴洲说,总的来看,上半年一线城市房价稳中回落。“在调控政策的作用下,一线城市投机性购房需求已得到遏制,泡沫积累的局面得到扭转。”

任兴洲说,特别是今年3月中旬以来,针对房地产市场和房价的波动,北京等一线城市加强了调控政策力度,遏制市场突出的炒作行为,整顿房地产开发和中介市场秩序,稳定和有效管理社会预期,使市场逐步回归理性,房价涨幅稳中回落。

她分析,不仅新建商品房价格回落,作为房价晴雨表的二手住房价格也明显变化,买方议价空间增大,一些楼盘价格有所下调。从数据看,北京二手房价格环比降幅较大,深圳等城市的新建商品住宅价格环比降幅最大。

此外,二线城市新建商品住宅价格同比平均涨幅连续7个月回落,6月份比5月份回落0.5个百分点;二手住宅价格同比平均涨幅连续5个月回落,6月份比5月份回落0.1个百分点。

任兴洲说,下半年应继续落实房地产调控政策,在需求侧继续遏制投机性需求,坚持房地产领域“去杠杆”,消除金融风险隐患,防止脱实向虚,防止泡沫的积累。同时,也要支持自住和改善需求。在供给侧也要加强政策调控,在供需矛盾较大的城市,增加住宅用地和普通商品住房的供给。落实住房保障和棚户区改造的相关政策,着力发展租赁住房市场。通过需求和供给两端发力,促进房价回归平稳。与此同时,加强房地产长效机制和基础性制度建设,促进房地产市场健康发展。

中山大学岭南学院房地产研究中心主任廖俊平说,今年上半年的房价数据反映出部分三四线城市的地价和房价出现上涨,这在相当程度上反映了近年来人口流向的改变。

他说,大量农村人口流向城市,其中又以流向一线城市等大城市为主,因为只有大城市的经济体量和增长速度才能够容纳这些大量新增的城市常住人口。而近年来随着经济进入新常态以及城市生活成本的不断攀升,越来越多流入大城市的人口开始回流到原流出地,而相当一部分是回到了流出地的三四线城市。

据统计,部分三四线城市的回流农民工购房占比超过当地商品住房成交量的50%,有的县城甚至超过70%,这自然推动了这些城市的房价上涨。而从供给的角度看,经过多年来的经济发展和建设,很多三四线城市的基础设施和公共服务配套有了很大改善,这使得这些城市的土地供应质量和相应的商品房供应品质都有提升。而在热点一线城市周边的三四线城市,因为叠加了房价的传导效应,房价升温就更加明显。

供求关系是决定市场价格的最终因素,也正因为如此,三四线城市的房价上升不会是一个持续不断的现象,因为这些城市的经济体量很难在短时间内持续以较大幅度增加,随着需求的放缓,其商品房价格也会相应进入平稳发展阶段。



十元,多则五六十元。嫌疑人刘某和钱某生产了多少假减肥药已难以统计。警方从刘某付给钱某的工钱推算,总共十多万瓶。

网络支付+快递轻松绕开监管

此案主要嫌疑人刘某27岁,大学毕业,之前从未接触制药。钱某是一名47岁的农民,初中文化。他们是如何大量制假、贩假的?据了解,刘某先是百度寻找到卖胶囊壳的网友“小精灵”,然后加微信联系,不需要提供任何资质,不需要做任何说明,即可购买。接着又百度找到网友“海诚”,将要仿制的药品外包装平面设计图和产品说明书发给对方,同样不需要资质证明和说明,就可让其生产。防伪标识也能从网上轻松搞定。刘某找到“龙兴奥美”,要求其生产三款药品的防伪标识。对方没问资质和用途,收到模板就答应为其生产,而且还将其中两个防伪标识上的网址主动改为自己设计的虚假网站,好让客户在假网站上查证产品信息。

为了让胶囊看上去更加饱满,刘某又找到“广州纽隆化工”等网友,买了一些医用辅

料。同样,双方之间也非常“默契”,不多问,只通过电话、微信、qq联系,不见面、不签合同。购买胶囊灌装机器,对方还来安装、维修,也同样“默契”,并不多问。

唯一遇到的询问,来自一个叫“追求”的网友。刘某向其购买盐酸西布曲明,对方问了一句做什么,刘某毫不避讳,直言做减肥药。对方不但没说什么,相反还告知添加剂量。不过,因为效果不够好,刘某后来又找其他网友购买盐酸西布曲明。

纵观整个案件,从购买原料到出售,基本上都是网上来网上去,且一对一私下交易,把传统的工商、食药监等监管环节全都绕开。

苏州市公安局环境与食品药品警察支队支队长顾德胜说:“过去的监管模式在网络时代不管用了,迫切需要改进。”苏州警方表示,当前一些社交媒体既有聊天功能,又有支付功能,极易被不法分子利用,迫切需要政府加快构建网上数据管控体系。同时,需要网络企业担负起应有的社会责任,配合政府相关部门做好管控,并努力提高对产品和交易的监管门槛。