

深圳楼市的3月:购房者从慌乱到忐忑

■ 吴家明

回想过去的深圳楼市,有时候怀念的不仅仅是房价。3月,对于深圳楼市而言,都是一个敏感的月份,今年的3月也不例外。经历了一波又一波的热潮之后,深圳购房者开始变得有些忐忑。

2013年3月 慌乱:过户像打仗

2013年3月,整个深圳楼市都陷入一片慌乱之中。秒杀房子,连夜排队过户,这让亲身经历过当时“盛况”的吴先生记忆犹新。

当时,国务院出台新“国五条”细则,其中二手房交易按转让差价征收20%个税的规定最引人注目。此消息一出,立即引爆了深圳楼市。

“当时在罗湖区的联城美园看中了一套房子,31平方米要价82万元,本来还想考虑看看,结果看房的人一拨接一拨,我不得不立刻就跟业主下定金。”回想起当时的情景,吴先生说,“真的就是买房就像买白菜,有一位女购房者前几个小时看过这套房子,回来说要买这套房子的时候已经被我买了。”

为了赶在4月1日前过户,吴先生没有选择银行贷款,而是东凑西凑全额付款。“记得那是3月28日,深圳下暴雨,中介凌晨就去位于银湖的过户中心排队拿号,我一大早就赶过去,现场人头攒动,连门口都进不去,都是为了赶紧过户。”吴先生说,“一直排到下午3点才成功办完过户手续,心里就像放下一块大石。”

不过,“国五条”随后温柔落地,交税的规则没有发生很大的改变,深圳楼市交投持续活跃。美联物业的数据显示,2013年3月份深圳二手住宅市场创出天量成交,达到17527套,

银行理财市场 量价齐跌 结构性理财产品 “亏损”数量增多

■ 辛晔

受春节因素影响,2月银行理财产品发行量大幅减少,银行理财产品平均预期收益率继续下跌。值得注意的是,以外资银行为发行主力军的结构性理财产品“亏损”数量明显增多。

银率网的数据显示,2月份商业银行累计共发行3651款理财产品,较1月份减少29.22%。银率网分析师闫自杰认为,这主要是受春节长假影响,2月份时间相对较短。

从收益上看,2月份人民币理财产品平均预期收益率为4.14%,较上月下降0.08个百分点。2月份并没有出现春节行情,而是延续下跌趋势,主要原因是资产端投资回报率下降等。

具体来看,2月份非保本浮动收益类理财产品平均预期收益率为4.40%,较上月下降0.12个百分点。保本浮动收益类理财产品平均预期收益率为3.37%,较上月下降0.1个百分点。保证收益类理财产品平均预期收益率为3.31%,较上月下降0.28个百分点。

闫自杰认为,银行理财产品收益有持续下行趋势。从去年下半年开始,债务违约、汇率波动等事件频频发生,资产端整体风险上升,优质资产议价能力提高,加上目前低利率的环境,银行理财在市场上越来越难寻找高投资回报率的稳健资产项目,收益下行不可避免。

值得关注的是,2月份到期的297款结构性理财产品中有78款未达预期最高收益率,占到期结构性理财产品总数的26.26%。这78款不达标产品的平均预期收益率最高为6.92%,而到期后的平均实际收益率仅为1.51%,差值高达5.41个百分点。

从银率网披露的数据看,其中汇丰银行有5款产品的实际收益率为预期最低年化收益率,都是-10%,也就是说本金亏损10%。

市场人士认为,在理财收益下降的驱使下,结构性理财产品的平均预期相对较高,很有吸引力,但投资者要根据自己的投资经验和风险承受能力谨慎投资,不宜盲目追求高收益而忽略其中的风险。



占全年成交总量的20%。

2014年3月 冰冷:成交急速萎缩

深圳楼市的热度一直不减,但在2014年3月,却呈现出完全相反的景象。

其实,从2013年下半年开始,深圳市场就开始传出央行收紧信贷的消息,延续了半年多的房贷收紧局面,长期的资金制约成为打压市场的利器。原本备受期待的深圳3月楼市,表现却让人大跌眼镜。

深圳市规土委公布的统计数据 displays,2014年3月深圳新建住宅成交数量2818套,同比下跌27.9%。在二手住宅方面,3月份共成交4865套,与上年同期成交17527套的数据相去甚远。此外,根据深圳房地产信息网的监测,

2014年上半年深圳新房成交15133套,与2013年同期相比大降41.7%,其中降幅最大的福田区达到84.3%。

“其实,当时深圳房价并没有出现明显松动,但成交量的确萎缩不少。”吴先生回忆说,“身边有些投资客当时有点动摇,急着卖出手中的房子,都发现没以前好卖。”

2015年3月 惊讶:从未有过的好运

从高温到冰冷,本就令人捉摸不透的深圳楼市在2015年的前景变得更加扑朔迷离。不过,深圳楼市就是这么让人意想不到。

2014年年底的降息刺激了购房者和房地产业内的敏感神经,让深圳楼市逐渐回暖。时间很快到了2015年3月,市民陈小姐也加入

到购房大军当中,四处找寻房源,但她开始显得有些着急,因为2015年3月1日起央行再度降息。

“当时也看了许多房源,有些业主开始坐地起价,所以设想太多就在罗湖区田贝四路买下一套50平方米的小两房单位,当时价格每平方米不到35000元。”陈小姐对记者表示,“其实当时觉得有点贵,但也没想那么多,3月26日跟业主签合同。”

没过多久,政府在3月30日放出房地产政策“大招”:对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房,最低首付款比例调整为不低于40%;使用住房公积金贷款购买首套普通自住房,最低首付20%;个人将购买2年以上的普通住房对外销售的,免征营业税。

这就是有名的“3.30政策”,但谁也没有想到,“3.30政策”推行后深圳房价和成交量迅猛上升,甚至到了一发不可收拾的地步。

2015年深圳楼市的疯狂,让很多人印象深刻。市场数据显示,2015年深圳成交了66450套新房,同比大增近六成,相当于每天卖出182套新房。而二手房也以126899套和1060.78万平方米的成交量双双创新高,较2014年分别大涨121.7%及117.7%。

直到现在,深圳楼市依旧高烧不退。“现在我买的那套房子涨到接近每平方米65000元,太疯狂了。”回忆起去年3月的决定,陈小姐感慨:真的是从未遇到过的好运。

2016年3月 忐忑:炒房客也受冲击

深圳楼市持续“高烧”,但随着调控预期进一步升温,大部分购房者再次陷入观望,就连一些炒房客也有点动摇。

今年春节后,无论是中央还是地方政府都

多部委隔空喊话药品定价

■ 朱萍

近日,国家发展和改革委员会(以下简称发改委)召开新闻发布会,就药价虚高及虚低问题,从医疗机构主动调价、医保控费、生产经营监管及流通秩序等多个方向提出解决建议;此前,3月8日,国家卫生和计划委员会(以下简称卫计委)主任李斌表示正在进行5个药品价格谈判,且降幅能达到50%以上,但随后有消息爆出,上述卫计委谈判中医保环节出现分歧。

在中国药科大学研究生院常务副院长、国家药物政策与医药产业经济研究中心执行副主任、博士生导师邵蓉看来,这实质是各大部委都在为药价喊话,但药品价格涉及多部委及多个主体之间的博弈。邵蓉说:“现在发改委在说招标的事情,卫计委在说医保支付的事情,这都并非各自职责范围内之事。发改委提到的招标及公立医院归属卫计委管辖,而卫计委与药企的价格谈判最终是需要由人社部的医保支付决定。”

药品作为特殊的商品,包括定价在内涉及多个部门。据了解,药品出厂价格归属物价局管辖,进入医疗机构的药品招标属于卫计委主管、在药品支付中涉及医保的属于人社部主管;药品生产及质量管理属于食药监部门监管范畴;流通领域属于商务部主管;药品价格监管问题属于发改委主管、部分还涉及工商总局。

目前医疗改革正在步入深水区,需要各方协调联动。在2016年两会期间,“协调推进医疗、医保、医药联动改革”首次写入政府工作报告。清华大学医疗管理研究中心研究员、对外经济贸易大学中国经济发展研究中心研究员曹健认为,医改依靠单项的改革,根本无法触动核心领域的改革。

北京鼎臣医药管理咨询中心史立臣向记者指出,目前医改现状犹如“九龙治水”,尤其在药价方面,“现在各部委并没有进行联动,而是各自为战。希望有个部门进行总的统筹,各部委再各司其职相互协调。”

多部委隔空喊话

在发布会上,发改委新闻发言人赵辰昕指出,药品定价放开之后,存在少数药品价格不合理的问题,主要表现在价格虚低和虚高并存。

为解决上述问题,赵辰昕提出了5个方向,如破除以药补医,建立医疗机构成本自我约束机制;发挥医保控费作用,引导市场价格合理形成;改革招标采购机制,调动医疗机构主动降低价格的积极性;加强药品生产经营监管,整顿生产流通秩序;强化价格行为监管,维护市场价格秩序。

对于上述几个方向,在多位业内人士看来,仅发改委自己无法解决,因为上述问题涉及到多个部门,并不在发改委职权范围之内。

史立臣向记者指出,上述关于医疗机构自我约束机制、招标采购机制方面,这属于卫计委主管;医保控费则是由人社部支付方面决定;药品生产经营监管则属于药监局负责;流通秩序方面则是由商务部主管。

包括邵蓉、史立臣等在内的业内人士均认为,药品定价放开后,发改委主要职能是价格行为监督,即对价格的横向、纵向垄断进行严格监督。

所谓“横向垄断”,即几个相关的厂家对同一个产品制定统一的价格联盟进行“价格串通”。“纵向垄断”则是目前业界追捧的“控销”模式,核心之一是对价格的管控,以保证从厂家到商业再到终端每个环节的利润分配。

而在发改委喊话前,3月8日,卫计委主任李斌在回答记者提问时表示,卫计委考虑将价格较贵的进口药、专利药纳入药品报销目录,并且透露正在进行5个药品价格谈判,且降幅能达到50%以上,药品包括涉及到癌症及其他方面的重大疾病治疗药物。

但3月11日有消息传出,上述卫计委谈判中医保环节出现分歧。

正在跟进上述药品价格谈判项目的邵蓉教授向记者分析指出,是否能够纳入医保将直接决定了此次谈判的效果。

“目前卫计委与医保部分并未进行衔接。药品价格谈判联席会议与企业谈判的筹码无外乎市场份额、采购数量、医保支付、药品研发、注册审批、强制许可、药占比等。但医保无疑是其中最重的一个,进入基本医保才能真正有效占有稳定市场,否则以市场换价格就会落空。”邵蓉表示。

变异的招标体制

发改委上述五大举措中最引人注意的则是关于改革招标采购机制中提到“要允许公



立医院单独或组团采购,建立医院与生产企业直接交易的互联网平台,并按照招采合一、量价挂钩等原则开展采购工作,签订采购合同并严格执行”。

邵蓉认为此说意在鼓励以公立医院等医疗机构为主体自主药品采购。“目前招标是以卫计委为主体,而非非直接用药的医疗机构。在全省招标后,再次以量来进行二次议价实际是不合理的。”

一位不愿透露姓名的业内人士向记者介绍,自安徽2015年带量采购文件发布后,福建的福州、三明、厦门、漳州、南平、龙岩等地相继跟风出台带量采购方案。但从真正的执行过程中,所有的方案似乎都在实际操作中背离初衷,将招标的重点放在了药品降价上。

在邵蓉看来,全省招标兼顾量价合一、量价挂钩,而一个公立医院的医联体所采购的量不可能有全省的量。“二次议价如果是以回款周期、现金采购等为前提,这确实合理,也不会遭到大多数的药企反对。”

康恩贝董事长胡季强亦向记者指出,各地现行的“二次议价”并不合理,在招标上药企已经进行20%-30%的降价,并不是所有的药都可以再次进行二次降价,在原材料、人工成本不断上涨的情况下,二次议价再降20%,药企并没有多少利润空间甚至赔本。

“二次议价”在实际操作中已严重“变

收紧了对于一线楼市的支持措施,尤其是在首付贷和场外配资方面,这对一线楼市造成了较大的负面心理影响,市场全面看涨的心理预期受到了冲击。此外,深圳将在4月1日起对房产交易评估价格进行更新,调整后深圳房产评估价格或比目前提高50%。此次调整距离上次深圳调整房产交易评估价格仅仅过去半年时间。分析普遍认为,随着评估价格的上调,交易的二手房税费也相应提高,通过提高交易成本,将在一定程度上抑制投机投资的购房行为。

“3月以来,市场上的确多了一些二手房源,甚至有短炒客之前是合伙众筹买房,现在合伙人之间分歧太大,月供还款压力也大,一时说要卖掉房子,一时又不愿意卖。”在福田八卦岭片区经营中介生意的曹经理对记者表示,“一些炒房客似乎抱着见好就收的心态,但对于这种房源,我们一般都很谨慎。”这位中介还表示,最近的确有买家不断催促,希望在4月1日前过户,但没有出现像2013年3月那样的恐慌性购房和过户情景。

记者调查发现,在深圳链家网上,截至3月16日共有40452套二手房源在售,截至3月8日共有37241套二手房待售,也就是说仅仅过去一周,该网就多出了近3000套房源。从新房市场来看,深圳新房成交量连续两周大幅下滑,让深圳的新房成交从2月最后一周的3163套减少到3月第一周的1551套,然后再到上周的932套。

深圳中原地产市场研究中心认为,近期成交量的连续下跌缘于年后受到调控因素影响,市场出现了一定的观望情绪,并且开发商批售热度也受到政府调控的冲击。目前,政府已经对一线楼市的飙升产生警觉,即将出台的因地制宜的调控措施可能将是一线楼市的最大利空。

异”。此前亦报道过,“二次议价”一方面迫使大量低价、实用药品退出招标采购;另一方面不少厂家将低价药改头换面变成可以降价的同样药性的高价药,反而抬高了药品价格。

实际上,已有很多声音将矛头直指目前的招标形式。2016年2月20日举办的第二届全国社会保障学术大会上,全国政协副主席韩启德指出:“现在公立医院还是推行按服务项目收费,这就大大提高了医疗的费用。药物采购不是医保部门掌握,花钱的不是管钱的人,药价虚高的问题到了让人咋舌的地步。”

而在1月30日,深圳市政协六届二次会议举行的专题议政会上,深圳市政协委员高锦民更直接表示:“国家主导医改至今,共进行了32次招标,结果是药价越来越高,药品在医院终端的价格普遍是出厂价的10到20倍。”

高锦民认为,以招标体制这种行政手段操控市场是药价虚高的根本原因。“我国药品批准非常严谨,但合格的药却不能直接进入医院,反而要先通过招投标进目录。这就好比法律许可的事情,还不能生效。”

在业内人士看来,负责用药需求的公立医院等医疗机构应该成为真正市场主体。“现在也不清楚是否各个部委达成一致意见,若在政策上不太明朗,公立医院在执行中则将存在盲目性。”曹健向记者指出。

生活服务

代理机构:成都致远广告有限公司
监督QQ:1280827237
传 真:028-86585338
电话:028-87483667,86939718

注销公告

成都立威机电设备有限公司
经股东会决定解散本公司,请债权人自公告之日起45日内向公司清算组申报债权债务事宜。

注销公告
成都市武侯区鑫龙武歌城经投资人决定解散本公司,请债权人自公告之日起60日内向中心清算组申报债权债务事宜。

注销公告
中国华远投资集团有限公司企业境外投资证书(编号:商境外投资证第5100201100021号)不慎遗失,特此声明作废。
●成都恒达丰贸易有限公司遗失手工工本元版发票(号码03145076-03145100),手工工本元版发票(04520676-04520700;02933901-02933925),声明作废

公告

连彩萍女士:请你于公告之日起三天内缴纳你所欠成都市锦江区商业街1-特1号的阁楼2016年3月1日至2016年5月31日租金人民币575000元整。

公告人:洪一涛
2016年3月21日

公告
连彩萍女士:请你于公告之日起三天内缴纳你所欠成都市锦江区商业街1-特1号的房屋底楼2016年3月1日至2016年5月31日租金人民币225000元整。

成都九远饮食有限责任公司
2016年3月21日
●成都云里雾里鞋业有限公司营业执照注册号510108000228309正副本、组织机构代码证代码06978413-0正本遗失作废

减资公告

四川生平建筑劳务有限公司(统一社会信用代码91510107357973630K)经股东会决议,拟向公司登记机关申请减少注册资本,注册资金由3000万元减少到1000万元,请相关债权人于公告见报之日起45日内前往成都市武侯区武青东一路48号附3号1栋1楼5号办理相关手续,特此公告。

清算公告

乐山市茁壮教育咨询有限公司(91511100MA62807N67)2016年3月16日经股东研究决定同意申请注销。请债权人债务人前来办理有关手续,过期责任自负。
2016年3月19日
●吴磊遗失成都文理学院学生证,学号20143001525,声明作废

汽车被盗

车主宋腾车牌号川A2P89P五菱之光牌LZW6389BQF车架号LZWACAGAOFC132275发动机号1CFB2310857于2016年3月12日晚在府河星城小区被盗。

●本人胡怡然(身份证:650105196212081929)购买成都市高新区天府一街369号两江国际项目住宅。由于个人原因将收据遗失,票据号:2387,房号:5-1-502,票据金额:488422.00(肆拾捌万捌仟肆佰贰拾贰元整),由此造成的任何法律问题,由本人承担!特此声明!
●成都伍伍科技有限公司发票专用章编号5101085064862、夏爽法人章编号5101085062312、开户许可证核准号J6510069676001(账号695079130,开户银行:中国民生银行股份有限成都聚龙路支行)遗失作废

●注销公告:成都乾源汽车销售有限公司(注册号:510110000001826)经股东会会议决议注销,请公司相关债权人自本公告见报之日起45日内前住我公司清算组申报债权债务事宜,特此公告。

●注销公告:成都中惠元景能源科技有限公司(统一社会信用代码:91510100MA61TJ1N3A)经股东会决议注销,请公司相关债权人自本公告见报之日起45日内前住我公司清算组申报债权债务事宜,特此公告。
●成都加达献环境治理有限公司遗失2本手工工本元版发票(号码03102626-03102650;04135725),声明作废
●成都环瑞建材有限公司遗失手工工本元版发票(号码09820676-09820700);通用机打平推式发票(号码00152336-00152350);货物销售统一发票(万元版)号码00332176-00332190,声明作废

●注销公告:成都奇源汇科技有限公司(统一社会信用代码:91510100MA61R02U4E)经股东会决议决定注销公司,请债权人自本公告见报之日起45日内向公司清算组申报债权债务,逾期按相关规定处理。

●注销公告:四川纽思特教育科技有限公司(统一社会信用代码:510107000720680)、组织机构代码证副本(代码:08667852-4)遗失作废
●成都合巨洪建材有限公司营业执照正本(注册号:510107000720680)、组织机构代码证副本(代码:08667852-4)遗失作废
●四川南格尔生物医学股份有限公司公开给上海市血液中心的增值税普通发票一张,代码510121650,号码:00178771,金额113292元,遗失作废
●徐子晴遗失四川师范大学文理学院学生证201516025140作废

●四川久易园林工程有限公司,程霞,三类人员B证(注册编号:川建安B(2014)0002538)遗失,声明作废
●双流县西航港志林日杂经营部个体工商户营业执照副本(注册号:510122600162360)遗失作废
●何建华、杨志娟位于锦江区佳宏北路36号1栋1单元3楼303号房屋产权证(监证3235334、监证3235333)遗失
●黄爱君位于金牛区玉居庵东一路4号1栋1单元7楼24号房屋产权证(监证2080307)遗失
●成都诺雅珠宝有限公司营业执照正本(注册号:510109000382199)遗失,声明作废
●刘积惠位于成华区建设中路53号1栋1单元16楼1618号房屋产权证(监证4194116)遗失
●成都文理学院2015级部智坤,学生证丢失,特此声明

●成都达济商贸有限公司 税务登记证副本(税号:510108086697469)遗失,声明作废
●遗失廖梦茹身份证51082419308230220,罗莉身份证510824197001020027,声明作废
●成都易丰信息技术有限公司税务登记证正本遗失,税号510105052545432,声明作废
●周景宁位于青羊区下同仁路55号附3号的房屋产权证:监证0062331 遗失
●陈祁位于中和镇化龙村2栋1单元6层12号的房屋产权证:双证0122073 遗失
●孙晓红展业证编号:0200035100080002012001254 遗失
●成都文理学院田城钰学生证,学号201430015249,遗失作废
●成都文理学院舒衡遗失学生证201430015270,声明作废
●成都文理学院马钰佳遗失学生证201430015244,声明作废