

# 降或是不降，高价还在那里

## 我省除县级市外楼价未见实质性松动



日照市一商业楼盘，市民在沙盘前了解楼盘情况。

□CFP供图

极看楼，有效的购买力仍在，家庭资产负债表和现金流表现良好，但受观望情绪影响，购房决策周期拉长。

### 价格未见实质松动

中国指数研究院发布的4月百城价格指数显示，2014年4月，全国100个城市(新建)住宅平均价格为11013元/平米，环比上月上涨0.10%，是2012年6月以来连续第23个月环比上涨，涨幅较上月缩小0.28个百分点。

我省有9市作为样本，其中6市住宅均价

环比上涨，德州市住宅均价环比涨幅最高，达到0.38%；济南市住宅均价8786元/平米，环比上涨0.37%；环比出现下降的3市是潍坊、菏泽和青岛，潍坊降幅最高，下降了1.56%，4月住宅均价为4613元/平米。

记者近日走访济南楼盘发现，实质性降价的楼盘几乎没有，传言降价的楼盘基本上都是采取了常规的促销手段。

比如经十路与浆水泉路交会处卓越时代广场，公寓楼单价仅5800元/平米。公寓楼间高近5米，上述单价是按在中间隔出一层的面积算，所以单价实际上还是1万多。彭

强最近在保利华庭买了一套新房，刚交了首付，价格已经涨了200元/平米。

山东大学房地产研究中心主任李铁岗也认为，济南房价一直呈稳步攀升状态，没出现大起大落，调整时也不会出现较大幅度下滑。

### 楼市出现分化

“山东楼市总体健康，济南、青岛仍有空间，潍坊、临沂基本到顶，一些县级市价格滑落。”世联行山东区域总经理朱江认为，我省楼市同样出现分化，需求、价格、供给都出现不均衡状况，所有城市齐上涨的时代过去了。

以济南为例，朱江分析说，每年净流入人口8万—9万，但去年底的一手房存销比只要3.3个月。去年济南土地成交总价前十的项目中，8宗居住用地中的7宗已经进入或即将进入市场，供应大幅增加，但至今仍处于是4—5个月的低库存时期。

“潍坊长期处于供大于求的局面，本身房价不高，只有四千多每平米，人口净流入速度也较慢，所以变动不大。”但他说像寿光等县级城市价格明显下滑，均价从四千多每平米降到了三四千。

楼市是拐点还是假摔？中原集团研究中心近日的调研报告显示，在其调研的21个城市中，截至4月30日，只有杭州、常州、成都、沈阳、宁波及惠州等6个城市有楼盘采取直接降价的方式促销，且降价项目以高端楼盘为主，降价幅度在5%至25%。实质性降价楼盘也不过9个，其余多为减少首付、特价房、团购房等常见的促销形式。

“实质性降价的多为库存积压严重的楼市‘重灾区’，如杭州、常州等。”朱江并不认同次楼市拐点论，“只能说明全国楼市出现分化，楼市趋于理性，不是所有房地产都能赚钱，山东也是如此。”

潍坊——

## 楼盘竞相降价促销

□本报记者 李慧

春节后，潍坊各楼盘相继推出力度较大的降价促销活动，但目前房价并没有出现较大范围的波动。

据搜房网数据，2014年第一季度潍坊房价走势平稳，3月房价4497元/平米，与一月的4484元/平米相比，涨了13元/平米，涨幅为0.29%。而至2014年4月潍坊市场均价4398元/平米，环比3月的4497元/平米微降2.20%，初现降价端倪。

记者走访潍坊几家房地产项目发现，春节前售价为3700元/平米的奎文区“紫荆花园”楼盘，现在售价仅为2900元/平米，降幅较为明显。与此同时，“直降500”、“买房赠物业费”、“买房赠家电大礼包”、“一万抵三万”等促销活动几乎遍布每个房产项目的宣传彩页之上。

据潍坊鑫铸盛房产公司销售总经理刘顺方介绍，近期，受购房信贷政策力度收紧以及近期媒体“楼市触顶说”的影响，消费者观望情绪极高。五一期间本是售房黄金期，但今年几乎潍坊所有的房产项目都有较大幅度折扣或者一些赠送礼品的变相降价。往年，有较大幅度折扣的房企仅占房企总数的40%，但成交量却是今年的两倍多。

“像紫荆花园这种以价换量的大幅降价，应该属于个别房企怕房地产市场恶化导致资金链断裂，为了回笼资金做出的举措，但出现大幅降价商家以及房企全员大幅促销的局面似乎预示着什么，至少房企老板们开始担忧了。”刘顺方说。

房价总体出现松动的时候，但也有一批房产项目做视房地产市场，销售火爆。

弘润·金茂府位于潍坊市高新技术开发区内，项目包括别墅、花园洋房、小高层、高层，高层均价为4500/平米，花园洋房以及别墅均在8000/平米以上，并且都是现房在售。该项目房产自四月下旬开始销售，但早在正式开盘前就已售出8000多套，成交额达1.5亿。据该项目负责人隋润介绍，房价松动下跌，更多出现在中低端市场，而弘润·金茂府项目面对的是改善性需求客户，客户群稳定且较为理性。

## 多地楼市

### 频出“微刺激”

安徽铜陵实施的一系列房地产新政，给近来本就不平静的房地产市场带来了又一“重磅新闻”，“救市”之声开始搅热房地产市场。

近来“沉不住气”出手“救市”的地方政府不止铜陵一地，广西南宁、天津滨海、江苏无锡、杭州萧山等一些三四线城市，房地产市场的“利好”消息频出。尽管铜陵等地均强调，政策的调整仍以满足刚需、支持改善型住房为导向，但从限购到“松绑”，地方政府“希望房子赶紧卖出去”的仍是显而易见。

安徽省统计局发布的全省一季度商品房销售面积数据，在全省商品房销售面积降幅“前三位”的城市当中，铜陵市降幅达48.6%。铜陵市一位房地产销售经理告诉记者，不仅一季度，商品房销售的“颓势”在传统的营销旺季“银四月”依旧延续。据铜房网数据中心统计，今年4月，铜陵全市商品房签约579套，备案479套，较3月的791套备案量环比下降32.1%。

近期一份“我国23个省份‘土地财政依赖度’排名报告”显示，广西土地偿债规模只有700多亿元，但土地偿债比例高达38.09%。安徽省2013年上半年一项统计数据也显示，财政增收对房地产市场依赖加大，房地产税收对税收增长的贡献率达到了72.7%。

面对频出的地方政府“救市”之举，不少业内人士还质疑：地方政府没有权力减税，只能进行调整限购、财政补贴等方式给市场“微刺激”，但这些政策本身是否“越级”违规本来就存在争议。

(据新华社合肥5月8日电)

### 相关新闻

## 低价药管大用

### 奈何叫好不叫座

“低价药不等于质量差的药。有些经典老药由于临床使用历史悠久，疗效确切、副作用小，并不比一些新药差。”中国药科大学医药价格研究所所长常峰说。

常峰说，用几毛钱的青霉素替代几十元的头孢唑肟等药物，不仅能减轻患者负担，抗生素滥用的局面也会得到改善。临床用得最多的治疗心脏的药物地高辛、西地兰等非常便宜，效果都非常好。

记者从隆福医院药剂科了解到，100片一瓶的地高辛单价仅数元，每片仅有几分钱。

常峰说，阿司匹林历史悠久，堪称物美价廉。如果一些常见病用低价药就可以治疗，没有必要采用昂贵的新药。

由于“以药补医”机制和一些药企在招标中恶性竞争等问题，许多低价经典老药医院不愿意用，造成需求萎缩，而需求减少更使药企不愿意生产。一些低价药供应不足乃至断供成为常态。

尽管部分公立医院在新一轮医改中取消了药品加成(医院销售药品可以在进价基础上加收15%的“提成”)，但多数大医院依然离不开药品加成。治疗同一疾病，单价几毛至几元的药品显然不如几十元上百元获得的提成多，低价药在不少医院遭受冷遇。

更令低价药生产企业雪上加霜的是，一些企业在各地组织的医保用药招标采购中，为抢占市场份额，不惜以亏本价格进行恶性竞争。

据华润双鹤药业股份有限公司副总裁葛智勇介绍，这家企业生产的黄连素100片(每片0.1克)制造成本约5.9元，国家最高零售限价9.5元，去年7个省份中标，平均中标价为5.89元，最低中标价只有1.4元。

同时，受质量标准提升和原材料、人工等价格上涨等影响，药品生产成本逐年上升。如果没有这次出台的新政策，低价药不但难以涨价，还要应对市场竞争对手在恶性竞争中施加的降价压力，更多的低价药会遭遇停产或限产。

(据新华社北京5月8日电)

# 533种低价药取消最高零售价

## 前因：低价药短缺直接影响患者治疗

## 后果：众厂家竞争激烈价格不会普涨

临床治疗，危及群众身体健康和生命安全。华润双鹤每年销售的治疗高血压药物降压0号高达11亿片，患者每天只需服用一片(1元)。按照新政策，这家公司理论上可以将降压0号价格涨到每片3元，即使每片涨1毛钱，收入也相当可观。

然而，华润双鹤副总裁陈仙霞并不认为有多少上涨空间：目前市场上治疗高血压的药物种类很多，公司生产的降压药不是不可替代的药品。有的药物甚至比降压0号还便宜，只不过这类药服用比较麻烦，需要一日多次，每次多片。

她甚至担心，现行政策能否顺利落实，希望有关部门出台配套措施，“接下来招标怎么做，医院怎么使用，这是我们企业关注的。”

发展改革委有关负责人表示，低价药品大多是生产企业众多、竞争比较激烈的药品，放开最高零售限价，市场实际交易价格不会出现普涨现象。价格主管部门将加强监管和引导，防止经营者滥用自主定价权。另外，有关部门将针对低价药品进一步完善招标采购政策，确保通过竞争形成合理价格。

中国药科大学医药价格研究所所长常峰认为，不必过于担心，低价药价格上涨，日均费用标准起到封顶控制阀的作用。“与担心低价药品价格的有限上涨相比，我们更担心低价药消失，这会让我们不得不用高价药品。”

北京市航天中心医院药剂科主任刘桦说，低价药品的短缺原因是多方面的，配套保障措施也应是多方面的。有些低价药品全国需求量不大，但不能缺。比如，硫酸阿托品注射液临床主要用于抢救感染中毒性休克、有机磷农药中毒等。他们医院去年一年采购量仅50支(每支5毫克0.57元)。企业生产这类药利润非常有限。对于这类需求量少的药品，建议国家指定企业生产，并给予适当补贴。

(综合新华社北京5月8日电)

### 低价药品清单中的部分常用药

序号	定价目录序号	药品名称	剂型名称
1	2	青霉素V	分散片、片剂(胶囊)、颗粒剂
2	4	普鲁卡因青霉素	小容量注射液(普通粉针)
3	7	阿莫西林	分散片、片剂(胶囊)
4	8	氨苄西林	片剂(胶囊)
5	21	头孢氨苄	片剂(胶囊)、颗粒剂
6	22	头孢拉定	分散片、片剂(胶囊)
7	48	阿米卡星	小容量注射液(普通粉剂)
8	49	庆大霉素	片剂(胶囊)、小容量注射液(普通粉针)
9	55	氯霉素	片剂(胶囊)、滴眼剂
10	56	多西环素	片剂(胶囊)
11	57	四环素	片剂(胶囊)
12	58	土霉素	片剂(胶囊)
13	61	红霉素	片剂(胶囊)、肠溶片(肠溶胶囊)、软膏剂、眼膏剂
14	63	琥乙红霉素	片剂(胶囊)、颗粒剂
15	65	罗红霉素	分散片、干混悬剂、片剂(胶囊)、颗粒剂
16	66	乙酰螺旋霉素	肠溶片、片剂(胶囊)
17	70	颜孙克林霉素	片剂(胶囊)
18	71	林可霉素	片剂(胶囊)、小容量注射液(普通粉针)
19	77	复方磺胺甲恶唑	分散片、片剂(胶囊)
20	78	磺胺嘧啶	片剂(胶囊)
21	79	甲氧苄啶	片剂(胶囊)
22	80	联磺甲氧苄啶	片剂(胶囊)
23	81	吡哌酸	片剂(胶囊)

## 大众解读

国家发展和改革委员会8日宣布，为鼓励药企生产低价药积极性，减轻患者使用高价药的负担，国家取消283种低价西药和250种低价中成药的最高零售价，生产企业可在西药费用日均不超过3元、中成药日均费用不超过5元的前提下自主定价。

发展改革委有关负责人表示，根据国家卫生计生委、发展改革委等8部门有关做好低价药品供应保障工作的要求，抑制高价药品不合理使用，各省(区、市)价格主管部门应在今年7月1日前向社会公布本省级价范围内的低价药品清单。

政府为什么这么做？这会不会导致这些药企大幅度提高药价，增加患者用药负担？记者就此对政府有关部门、药企、患者和医生等进行深入采访。

发展改革委列出的低价药品种多达533种，相当于2000多种医保报销药品数量的四分之一。

北京隆福医院心内科主任赵新说，许多低价优质经典药常常短缺甚至断货，其中不乏抢救生命用药，如临床上用得最多的治疗心脏的地高辛(一片只有几分钱)、西地兰等。

“部分临床常用药品特别是一些经典老药出现供应不足甚至断供，是长期存在的老大难问题，一直没有从根本上得到解决。近年来部分药品短缺问题尤为突出，如心脏手术必需的鱼精蛋白，治疗甲亢的甲疏咪唑等。个别药品甚至出现‘一药难求’现象。”国家卫生计生委有关部门负责人说。这位负责人说，药品短缺直接影响患者

济南——

## 住宅销售逆势而行

□本报记者 昆明春 牛远飞

“总的来看，济南的房地产市场相对比较理性、平稳，保持了温和、健康的发展态势，也可以说是不温不火，受国家一系列调控政策的影响不是太大，炒作的空间也不大，想在济南炒房挣大钱很难。”这是日前济南市举行的例行新闻发布会上市统计局副局长苑子建对省会房地产市场作出的一个基本判断。

支撑苑子建观点的是这样一组数字：今年一季度，济南市固定资产投资增长18.7%，其中房地产开发投资总量达到196亿元，超过青岛列全省第1位，其增速达到17.5%。在建的投资项目1442个，同比增长了134个，其中房地产项目361个，同比增加23个。

“尽管一季度济南市房地产开发17.5%的投资增速同比回落了3.8个百分点，但仍分别高于全国、全省0.7、3.1个百分点，到位资金更是增长31.5%，高于全国(6.6%)24.9个百分点。”苑子建说。

青岛——

## 库存高企成交下跌

□本报记者 白晓

5月8日下午2点多，在位于青岛市李沧区青山路与九水路交汇处一家楼盘的售楼处，记者看到，项目沙盘前有几位看房者正在咨询户型和价格。

一位置业顾问告诉记者，该项目近期将推出3期，价格不会高于2期，均价可能低于万元。据了解，该楼盘2期从去年9月份开始陆续开盘，均价大约在9700—9800元/平米，3期的价格也极有可能在这个范围。3期相距2期开盘已经有半年多的时间，而价格仍与之持平，这种情况在岛城楼市并不多见，也是今年以来青岛楼市持续成交疲软状态的一个缩影。

青岛网上房地产统计数据，从3月份开始，青岛楼市的交易量便进入降幅态势。4月，青岛新房成交7468套，环比3月份的7671套微降2.65%，其中，住宅仅成交6189套，环比3月份下降3.4%。与此同时，