

# 地价房价联动成楼市调控策略

新华社北京7月31日电 房地产市场半年统计数据近期陆续“出炉”，上半年全国热点地区的土地市场整体有所降温。相比于前些年，地价高企的火爆局面有所平息。但当前三四线城市土地市场热度高企，一些热点城市高价地仍未绝迹。控地价是控房价的基础，做好地价房价联动调控的大文章，直接关系到房地产市场调控的成效。

根据财政部数据，今年上半年，国有土地使用权出让收入达26941亿元，同比增长43%。机构数据显示，今年上半年，尽管各大热点城市土地成交金额依然处于高位，但土地市场成交价格的整体溢价率明显回落，低于2015年至2017年间平均30%的溢价率，许多热点城市土地溢价率保持在10%左右。土地成交楼面价呈现下降趋势，其中深圳、南京、成都、太原下降幅度尤为明显。

上半年，全国热点地区的土地市场整体有所降温，这与持续至今的房地产调控关系密切，更与土地市场控地价的直接措施有关，地价房价联动已成为当前房地产市场调控的主要策略之一。

早在2016年9月30日，北京率先提出了“限房价、控地价”的土地出让方式：先限房价再竞地价、然后竞自持比例、最后竞建设方案。这一“房地双控”的调控思路沿用至今，使得曾经一度高烧不退、高价地频现的北京土地市场总体比较平静。

根据官方公示的统计数据，2018年上半年，北京共出让土地31宗，成交面积392.62万平方米，环比下降54.9%，同比下降29.6%；成交总金额751亿元，环比下降58%，同比下降25.3%。

2017年4月，住房和城乡建设部共同发布的《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》，成为土地市场调控的“指挥棒”。这份文件明确，各地要根据商品住房库存消化周期，适时调整住宅用地供应规模、结构和时序。坚决防止出现区域性总价、土地或楼面单价新高等情况，严防高价地扰乱市场预期。

通过地价房价联动调控，以北京为代表的一线城市土地市场一改往日“喧嚣”，今年以来土地出让金与楼面均价都呈下降态势。同时，南京、福州等二线城市也通过“限地价、控房价、竞配建”等措施稳定市场。

市场机构的数据显示，与一线城市相比，二线城市呈现量升价稳态势。上半年监测的300个城市中，二线城市土地成交面积和土地出让金分别同比增加31%和33%，而土地成交价则同比持平。

但高价地现象依然在一些热点城市中存在。今年4月，成都的远郊区成为一些知名房企争抢的焦点，不仅地块频频拍出高价，更诞生了溢价率超过100%的成交地块。今年5月，地处杭州武林商圈一宗地块拍出107亿元的天价，楼面价溢价率同样超过了100%。

在不少三四线城市，土地市场热度不减。中国指数研究院数据显示，上半年监测的300个城市中，三四线城市土地出让金达到7538亿元，同比增长43%，成交楼面均价、土地平均溢价率等各项数据增长率明显高于一二线城市。

回想2016年多地上演的“地王盛宴”，土地市场持续高烧成为当年房价上涨的风向标。作为住宅市场的前端，土地市场更应抑制炒作，才能进一步落实“房住不炒”的定位。三四线城市土地市场持续高温，个别热点城市高价地频现，是当前严厉的房地产调控中的不和谐音，也是风险隐患，应该深入调查，加以整顿。

房地产市场的健康发展，应保持土地供应节奏的科学平稳有序。有些地区曾一度出现为避免高价地而减少供地的情形，导致供需矛盾越积越深，地价高涨风险也越来越大。相关地方政府应着眼未来，从合理控制地价、保障土地供应上继续着力，根据商品住房库存消化周期，适时调整住宅用地供应规模和节奏，做好地价房价联动调控的大文章。

建立保证房地产市场健康稳定发展的长效机制，土地是一个关键突破口。现行土地批租制度下，大多数用地供应几乎全部采用招拍挂方式。原国土资源部今年初表示，我国将逐步改变政府作为居住用地唯一供应者的情况。我国土地供应模式改革迈出重要一步，地价控制将从制度上得到保障。

## 13省市划定全面取消医用耗材加成时间表

新华社北京7月31日电(记者 班娟娟)7月31日《经济参考报》刊发题为《13省市划定全面取消医用耗材加成时间表》的报道。文章称，剑指看病难看病贵，医疗控费和医保破局正齐头并进。据记者不完全统计，截至目前，至少已有北京、天津、辽宁、安徽、江西、山东、湖北、湖南、广东、广西、四川、贵州、宁夏13省市划定全面取消医用耗材加成时间表。

广东省近日出台的《广东省深化公立医院综合改革行动方案》提出，在2018年年底，全面取消医用耗材加成，取消医用耗材加成减少的合理收入，全部通过调整医疗服务价格予以补偿。辽宁、湖北等地也明确2018年底前取消医用耗材加成。

我国已于2017年9月底全面取消

公立医院药品加成。根据《关于全面深化价格机制改革的意见》，下一步将巩固取消药品加成成果，进一步取消医用耗材加成，优化调整医疗服务价格。

国家发改委社会发展研究所副研究员关博对《经济参考报》记者表示，在全面取消药品加成基础上进一步取消医用耗材加成，是从政策上根除“以药补医”、“以械补医”、“以耗材补医”的空间，并联动调整服务价格，优化医院费用结构，使医疗机构从关注药品耗材数量扩张增加收入，转向关注服务质量的改进和提升。

对外经贸大学保险学院健康保险与卫生经济学研究中心执行主任于保荣也对《经济参考报》记者表示，全面取消药品和医用耗材加成的目的是，希望通过支付方式改革和提升医

生的劳务价值，进而建立一个良性的健全的医院和医生的补偿机制。

对于患者而言，在药品降价基础上，耗材负担也将进一步减轻。“取消耗材加成后，配合医保支付方式改革以及严格规范耗材占比等控费措施，能够较好抑制高值耗材价格虚高与低值耗材过度使用现象，减少不合理的医疗费用浪费和患者的过度医疗负担。”关博说。

如果说取消药品和医用耗材加成是医疗控费的重要手段，那么将更多疗效明确的新药纳入医保则是破解高价药的另一扇重要窗口。“目前医保目录中包含大量低效药和疗效不明确的辅助药，挤占了医保基金，一些先进药品却无法及时进入医保目录。”于保荣说。

## 供需双向回落 多城土地流拍

新华社北京7月31日电(记者 高伟)7月31日《经济参考报》刊发题为《供需双向回落 多城土地流拍》的报道。文章称，7月份土地市场在供需两端双向回落。由于楼市调控政策持续，前7月各线城市土地市场普遍出现了流标或者底价成交的现象。即使成交的地块中，低溢价率成为常态。

7月30日，龙湖地产以16.4亿底价竞得宁波鄞州区一宗宅地，楼面价10800元/平方米。7月26日，浙江湖州南浔区出让一宗宅地，起始总价为4.5亿元，最终无人报价流拍。23日，江苏苏州太仓出让两宗商住地，其中一宗流拍。

同日，中国指数研究院发布的最新统计数据，2018年7月份全国300个城市土地市场供求两端环比略降，住宅用地成交均价下降幅度接近两成，溢价率较去年同期下降22个百分点。

中原地产针对今年1至7月的全国土地流标情况的统计数据显示，截至7月30日，一线城市土地流标13宗，其中有7宗出现在北京。同时，

一线城市13宗流标数目也是最近数年少有的流标数量顶峰，2017年同期为4宗；前7月二线城市合计流标经营性土地154宗，而2017年同期为77宗。三四线城市经营性土地合计流标达到了629宗，而2017年同期为284宗。

针对普遍出现的流标现象，中原地产首席分析师张大伟认为，“这些土地往往配建复杂，属于非热门区域地块。以北京流标的住宅土地为例，因处于远郊区，而且地块有多重复杂的属性，导致房地产企业拿地意愿不强烈。”

张大伟说，房企资金压力也逐渐出现，全国一二线城市严格调控的情况下，房企资金压力越来越大，虽然整体销售依然处于高位，但再拿地的资金压力逐渐增加，对非优质地块的积极性降低。“预计土地市场流标数量和范围有可能在2018年7月后会继续扩大”。

“土地市场流拍增多，并非市场下行信号”，新城控股集团股份有限公司高级副总裁欧阳捷指出，土地流

拍现象增多的原因之一是地块偏远、配建多。“这是因为城市核心区普遍无地可供，城市更新的拆迁安置成本太高，政府很难有动力和财力去做大面积改造”。

欧阳捷说：“在这种情况下，新增土地供应往往都在政府希望打造的新区，其位置偏远、配套不足，也可能存在局部市场客户资源稀缺、住房供大于求、竞争压力过大，短期难以形成有效销售。这样的地块没有市场吸引力，盈亏难以平衡，出现流拍现象就不足为奇了。”

至于一些城市核心区域的优质地块出现流标，欧阳捷认为，由于优质地块实在稀缺，起拍底价往往较高，甚至高于周边新房价格，此外还往往要求配套学校、医院、社区用房、租赁住房和保障住房，相当于进一步变相推高地价。“流拍土地增多，恰恰是土地市场回归理性的信号”。在欧阳捷看来，“通过市场紧缩、洗牌，淘汰掉一批体质羸弱的中小房企，反而会为实力房企腾挪出更大的发展空间。”

## 7月最后一个交易日 A股涨跌互现

新华社上海7月31日电(记者 桑彤)7月最后一个交易日，A股涨跌互现。上证综指和创业板指数以微涨报收，深证成指和中小板指数则继续收跌。

上证综指以2866.90点开盘，全天震荡盘整，最终收报2876.40点，较前一交易日涨7.35点，涨幅为0.26%。

深证成指收报9178.78点，跌3.16点，跌幅为0.03%。

创业板指数微涨0.10%至1561.26点。中小板指数跌0.33%，以6352.48

点收盘。创业板全日成交额约491亿元，比上个交易日减少约75亿元。在当日交易的712只股票中，有389只收盘报涨，锦富技术、瑞凌股份、远方信息等9只股票涨停。当日共有293只股票收盘报跌，银邦股份、先锋新材、汇金科技、\*金亚4只股票跌停。华谊兄弟等30只股票当日收平。

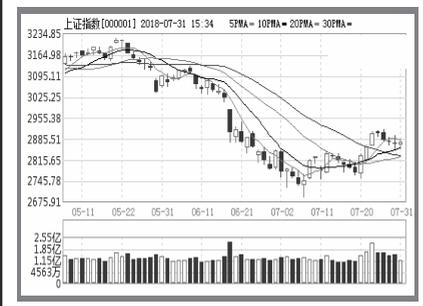
沪深两市个股涨跌多，有1958只交易品种收涨，1357只交易品种下跌。不算ST个股和未股改股，两市逾30只个股涨停。

板块概念方面，采掘服务、石油化工、专业零售涨幅居前，涨幅均在2.00%以上；公交、稀有金属、玻璃制造跌幅居前，跌幅在1.50%以上。

上证B指涨0.21%至292.93点，深证B指涨0.11%至1056.39点。

当日，沪深两市成交缩水，分别成交1195.29亿元和1535.84亿元，总量约2700亿元。

## 深沪大势分析



### 本省股票昨日收盘

名称	收盘价	涨跌幅(%)	成交量(手)
顺利办	6.460	-0.46	35251
西部矿业	6.580	1.39	191984
青青稞酒	13.410	0.68	24260
盐湖股份	8.890	2.07	206337
金瑞矿业	7.030	1.44	9565
西宁特钢	5.020	0.00	219357
青海春天	8.120	0.74	20065
正平股份	9.000	3.21	191286
青海华鼎	5.150	-0.39	9782

名称	收盘价	涨幅(%)
天津松江	3.69	10.15
太化股份	4.04	10.08
亚星化学	5.58	10.06
西昌电力	5.26	10.04
凤凰光学	12.61	10.03
置信电气	4.39	10.03
锦富技术	4.46	10.12
瑞凌股份	5.57	10.08
远方信息	9.20	10.05
仁智股份	5.37	10.04
长城影视	6.25	10.04
大庆华科	17.11	10.03

名称	收盘价	跌幅(%)
宏发股份	22.56	-10.01
长江通信	28.27	-10.00
包钢股份	61.32	-10.00
德新交运	15.41	-9.78
南宁百货	5.14	-8.21
飞乐音响	4.39	-7.38
银邦股份	6.28	-10.03
先锋新材	4.04	-10.02
海特高新	12.40	-10.01
汇金科技	18.44	-10.00
众应互联	19.07	-10.00
海得控制	10.71	-10.00

名称	收盘价	成交额(万)
南京银行	7.73	139070
农业银行	3.64	64299
包钢股份	1.67	28874
洛阳钼业	5.86	97836
三一重工	9.25	128783
中国银行	3.62	49622
京东方A	3.76	117044
成都路桥	7.43	95745
汤臣倍健	18.26	219668
风华高科	19.53	242309
中兴通讯	14.60	170701
欣龙控股	6.31	72160

香格里拉 售票处 4328888 特价机票 8562220 24小时服务 市内免费送票 移动POS上门刷卡 招聘订票员