



“一房一价”政策实施满月，上有政策下有对策 开发商与政策“躲猫猫”

核心提示

针对开发商坐地起价这一顽疾，发改委要求从5月1日起，所有楼盘必须一次性公开全部销售房源，并做到明码标价、一套一标，不得擅自涨价。一个月过去了，“一房一价”政策执行得如何？曾经扑朔迷离的房价能否摊在阳光下？记者在深圳、广州等房地产热点城市进行了追踪采访。

开发商三招应对“一房一价”规定

国家发改委发布《商品房销售明码标价规定》，要求从5月1日起商品房销售实行一套一标，并明确公示代收代办收费和物业服务收费，商品房经营者不得在标价之外加收任何未标明的费用。商品房销售价格明码标价后，可以自行降价，打折销售，但涨价必须重新申报备案。

然而“上有政策下有对策”。记者走访调查发现，针对发改委的明文规定，开发商通常采取3个“招数”应对：

一是“遮遮掩掩”。记者走访了多个楼盘销售中心发现，只有少数楼盘严格按照规定在显著位置放置标价牌。深圳宝安区一在售楼盘的营销中心就没有明显的标价牌，但销售人员表示他们已执行“一房一价”规定，每套房子都有价格。但购房者只能通过销售人员口头得知自己看中的房子的价格。

二是“阳奉阴违”。最近记者以购房者身份走访了位于深圳龙华的“中央原著”楼盘，在销售现场看到，3栋6CD的公示价格为每平方米33583元。而记者在深圳市规划和国土资源委员会网站上查询发现，该房备案价格为每平方米26400元。两个价格之间的差距非常大。记者在

有关部门只做格式审查管不住坐地起价

记者采访了解到，“一房一价”政策没能完全达到预期效果，一方面在于政府执法部门未对那些有法不依的开发商进行严肃查处，使那些“遮遮掩掩”和“阳奉阴违”的现象还有生存空间；另一方面，开发商之所以使用“高报低开”这些把戏，还在于价格备案这一环节存在监管漏洞。为何明显高于实际售价的申报价格能够获得有关部门的许可？

深圳市市场监督管理局价格监督检查分局工作人员表示，商品房销售明码标价制度已在深圳执行多年，而“高报低开”的问题由来已久。“早在2009年，深圳市规划国土委就曾就此问题致函物价部门，要求对这种行为进行查处。”

“但由于商品房价格实行的是市场调节价，地方价格主管部门没有任何法律依据可以查处和干预‘高报低开’的行为。根据目前的规定，我局仅是‘一房一价’价目表的监制机关，只具有格式审查权力，即审查开发商是否按照固定格式公布相应内容，而对于标示的具体价格则无权干涉。”该工作人员说。

位于该片区其他楼盘也发现了此问题。

更有甚者，还有楼盘的售价超过备案价格。以面积为63.19平方米的深圳“金地上塘道”10栋1单元16B为例，销售人员告知的最终售价为152万元，而深圳市规划国土委网站的数据显示，这套房子备案价格为每平方米23817元，据此计算总价应为150万元。

三是“高报低开”。面对明码标价的要求，很多开发商玩起了价格游戏，把商品房备案价格定得远高于销售价，而两者之间的价差就是开发商坐地起价的空间。这样，他们就可以在不超过备案价格的情况下，隔三差五地给房子涨价。以广州市番禺区的诺德中心城楼盘为例，6梯1402房的标价为166万元，实际售价为107万元，两者相差近60万元。

“要买房就赶紧出手，以后还有得涨。”“中央原著”楼盘销售人员对一位正在犹豫的购房者说：“龙华是深圳新近崛起的楼市板块，楼盘很多，备案价格一般在每平方米3万元左右，但实际成交价大多在每平方米2.3万元~2.5万元，你说这里有多大的涨价空间？”

广东省物价局也证实了这种说法。该局人员表示：“在广东省，除保障性住房价格实行政府定价或政府指导价外，其余商品住房价格实行市场调节价，由经营者依法自主制定。对市场调节价管理的商品房价格，依据现行法律规定，政府一般不直接干预具体价格水平，而主要是规范商品房销售中的价格行为。”

“如果大米卖出一斤100元的天价，政府该不该管？”深圳市民周明质疑说，商品固然要由市场定价，但住房问题不仅仅具备商品属性，还具备社会属性，实现“居者有其屋”是政府的重要职责。何况，国家已经要求各地出台房价控制目标。“如果任由开发商定备案价格，那么房价控制目标还有可能实现吗？”

据悉，今年1月，国务院颁布“新国八条”明确要求：地方政府要“合理确定本地区年度新建住房价格控制目标，并于一季度向社会公布”。而房价控制目标“要根据当地经济发展目标、人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力”来定。

“有形之手”果断出击 才能管好楼市调控

出台“一房一价”政策的初衷是要构建一个公开透明、健康有序的市场环境，从而让房价逐渐回归理性。但从深圳、广州等城市的落实情况来看，这一政策已出现了被架空的风险，政府“有形之手”没有果断出击是重要原因。

中国综合开发研究院旅游与地产研究中心主任宋丁认为，当“一房一价”遭遇无人能管的“高报低开”，沦为“走过场”的形式时，管理房地产市场的行政之手应在此特定期有所作为，积极介入商品房定价环节。

北京大学经济管理研究中心研究员韩世同说，在1998年到2003年，楼盘销售其实已经是明码标价。随着房地产市场不断升温，开发商才要起了滑头，玩起“躲猫猫”的游戏。对此，政府应当干预，还消费者以知情权。财税部门掌握开发商的成本利润情况，应该与房管部门合作，监控行业动态，维护房价的合理定价。

专家们指出，“一房一价”是落实国家楼市调控的重要举措，各地各部门应当尽快从两个方面抓起：

一是尽快出台“一房一价”实施细则，将备案价格与房价控制目标挂钩，比如将房价控制目标分解到各个片区，每个楼盘的价格都不得高于该片区房价控制目标。同时赋予执法部门更多的监督检查手段，对于屡教不改的开发商实施重罚。

二是加强协作，防止推诿扯皮。楼市调控是一项系统的工程，涉及国土房管、工商物价、财政税收等众多部门，如果不能齐心协力形成合力，就会出现“九龙治水”的尴尬。当前楼市调控已经进入由量缩转为价跌的关键时期，只有扎紧篱笆，堵住窟窿，调控措施才能奏效，群众的期望才能实现。

（据新华社深圳6月1日电）



20斤茄参加4两工业碱可发180斤用双氧水漂白百叶

黑作坊工人写“制假笔记” 揭毒百叶制作过程

核心提示

这是一本错别字连篇的“制假笔记”，歪歪扭扭的字迹触目惊心。只有初中学历的制假者，在笔记本上记录了利用双氧水、工业碱等有害添加剂，发制、漂白百叶、茄参、毛肚等食品，协助老板非法获取暴利的全过程。

一个人的黑作坊，日产千斤有毒食品

“要达到一级水发货技师（技师）”、“劳动创造财富，目标成就人生”、“先吃苦，后想福（享福）”这是张强“制假笔记”扉页上的几句话。

25岁的沈阳新民市人张强只有初中文化，16岁便开始在社会上打工，先后干过家具组装工、电焊工和海鲜搬运工。2010年初，他开始在这个水发制品加工点当工人。

在沈阳市某看守所内，记者见到了已被刑事拘留的张强。他说：“我的工作就是用煮、晾、泡等工艺制作百叶、茄参、毛肚等水发食品。制作过程中会加入起增重作用的工业碱，起漂白、防腐作用的双氧水和起中和酸碱作用的盐酸。平时厂房里就我一个人负责食品制作，货好了会有专人运到市场。”

在黑加工点百余平方米的厂房内，记者看到，十几个一米见方的大铁桶内装满了已经发好的、又大又白的百叶和黄喉。而分别加入工业碱、双氧水和盐酸的三根大管子竖立在厂房的一面墙上。

据黑加工点业主范大贤供认，他们每天生产1000斤左右的水发制品，都发往沈阳北大营海鲜市场。

害了消费者，黑心老板月进数万元

“2011年1月1日，煮茄参60斤，2日200斤，3日90斤……27日100斤，31日150斤。”在张强“制假笔记”的背面，详细记录着他每天发制各种产品所用原料的数量。

张强说，20斤茄参加4两工业碱，经过煮、晾、泡等流程，两天时间就可以发制出180斤茄参送到市场上卖，也就是1斤茄参原料可以出9斤货。

根据张强的“制假笔记”，2011年1月，黑加工点销售“假茄参”26000斤，销售额30余万元，去掉2900斤原料的成本价20万元，黑心老板仅茄参一种产品的毛利润就达到10万元。

在张强的“制假笔记”中，除了发货的技术要领和用料详单外，还有很多制假中积累的“经验”

在2010年7月9日的笔记中有这样的记载：“于洪的毛肚和262的黄喉不要要，质量都不好。”“EQ2的毛肚虽然薄不好发，但色折（色泽）好而且不影响出货量。”

正是由于这份“细心”和“努力”，张强越来越得到老板的信任。他说，入行以来，自己的工资从1300元涨到案发前的2300元。

百叶漂白了，他的人生却黑了

“货要白里透亮，要达到货滑水不滑、水滑货不滑，不能水货同滑，都滑了就是货有不好的可能。”张强的“制假笔记”中，对自己的产品有着较高的要求。

但在违法漂白食品的过程中，张强年轻的人生却被“毒百叶”染黑了。

在“制假笔记”的中段，记者看到“战胜恐惧有胆量”的字样。张强说，那时已经开始知道所做的工作是违法的，整日生活在恐惧中。

张强说，随着工作逐渐熟练，他通过各种渠道发现自己每天投入大量精力干的活儿竟是违法的生意。干还是不干，张强的内心一直在挣扎纠结，“我非常害怕，一度也有不能再干的想法。”张强说，我几次向老板提出辞职，但老板总说找到人再说。

而当老板将张强的薪水涨到2300元时，贪婪在和恐惧的较量中，又一次占了上风。薪水、无知、自甘堕落成为张强很难割舍制假黑人生的重要原因。

“手到易，心到难”，在“制假笔记”的一页，只空空地写了这6个字，特别显眼。

张强说，这是技术还不是很熟练时写的，当时特别想用心做好这件事。但现在看来，如果没走对路，越用心，犯的错越大。

隔着冰冷的铁窗，记者看到张强充满懊悔的眼睛。“我现在特别怀念以前的工作和生活，无论是做木匠时难闻的油漆味，还是做电焊工刺眼的火花，虽然很辛苦、很累，但是很快乐，不像造假时天天生活在恐惧中，至今落得这样的下场。”

（据新华社沈阳6月1日电）