

# 学区房再上榜 北京开出新房地产整治“清单”

## 重点查无证售房、虚假宣传

新发布的《通知》显示,在新房销售方面,将重点查处无证售房、虚假宣传、预售资金违规收取、捆绑销售和违规分销等新房销售中常见的、被投诉较多的问题。同时,将查处开发商未取得商品房预售许可证、未办理现房销售备案手续,就收取购房款、首付款、订金、诚意金、预付款或以借款、抵押房等形式变相违规收取购房款的行为。

此外,还将有针对性的重点对资金链紧张存在经营风险、手续不全急于销售回款的楼盘加强日常巡查。

以预售资金违规收取这一问题为例,将重点检查未按规定收存、支取预售资金的;以收取其他款项为由逃避预售资金监管的;提供虚假证明材料申请使用预售资金的;未按规定向购房人贷款银行提供专用账户作为贷款到账账户的;其他违反预售资金监管规定的行为。对查实的违规行为严肃处理,对影响恶劣、社会反响强烈的典型案件公开曝光。

## 严打炒作学区房

针对存量房销售,本轮专项整治的重点包括两个方面:一是借学区房等炒作房价,二是信贷资金违规购房。

学区房炒作方面,具体检查内容包括:检查中介机构是否渲染烘托成交信息,引导出售方随意提高报价;是否向出售方和看房客户散布房源紧缺、房价上涨信息;是否以“学区、学区房、学区名额”等为名宣传推广房源;是否有在微信朋友圈、自媒体渠道发布制造购房恐慌情绪的文章等行为;展示房源价格是否与业主书面委托价格一致;是否发布挂

北京新一轮房地产专项整治开启。4月22日,北京市住建委对外发布《北京市住房和城乡建设委员会关于进一步加强房地产市场秩序整治工作的通知》(以下简称《通知》)称,在前期专项执法的基础上,将进一步加强房地产市场秩序整治工作,炒作学区房等违规行为将被从严惩处。

从《通知》内容来看,本轮专项整治的重点包括新房、存量房、住房租赁、网络房源信息发布四大方面,覆盖面较为广泛和全面。据北京市住建委相关负责人介绍,本轮专项整治将以群众反映、媒体报道为线索,此前集中反映报道的房屋租赁中介机构违法违规问题、机构炒作学区房问题等均在本次专项整治当中。

牌价格明显高于合理成交价格的房屋信息。

信贷资金违规购房方面,本轮专项整治将重点检查:中介机构是否向购房人推介或怂恿违规使用经营贷、信用贷等金融产品购房;在提供新房、二手房买卖经纪服务时,是否要求购房人书面承诺购房资金不存在挪用银行信贷资金等问题。

在诸多找房数据研究中心分析师陈霄看来,近期以来北京部分板块学区房热度提升,其中不乏一些投机机构和群体借机炒作的现象,并由此带动产生了一波恐慌情绪,学区房价格被抬高。本次整治行为直指学区房炒作现象,将会对借机炒作学区房的行为形成有力震慑。

## 打击违法群租房、短租房

对于住房租赁,本轮专项整治的主要发力点是打击违法群租房、短租房。

《通知》内容显示,将重点围绕围绕医院学校、市场商圈、产业园区、交通枢纽周边等违法群租集中区域以及投诉集中小区开展整治工作,持续加大违法群租房执法检查力度。同时,对于群众投诉反映集中的租赁中介,将重点检查房屋租赁中介机构被投诉的问题是否涉嫌违法违规。

违规惩戒方面,对于存在侵占、挪用客户交易资金和以隐瞒、欺诈、胁迫、贿赂等不



正当手段招揽业务,诱骗消费者交易或强制交易等违法行为的,立案处罚。对于存在威胁恐吓承租人等涉嫌违法犯罪行为的,应及时移交公安部门查处。对日常监管中,群众

投诉强烈、违法行为较多且无法联系或拒不改正的租赁中介企业,暂停信息发布并要求互联网平台暂停企业房源发布,待整改完成后恢复。

## 新产品能带来健合下一个增长极吗

4月22日,健合在2021合作伙伴年会上披露了合生元星耀升级,增设Swisse子品牌Little Swisse、Swisse me等多个战略。尽管健合目前的营收步入了百亿元梯队,但增速在逐年放缓。2021年被健合视为健合中国3.0的开始。针对不同人群设立细分品牌,发力新业务板块……健合的下一个增长极在哪?

### 发布新战略规划

收购Solid Gold后,健合步入3.0时代。4月22日,在2021合作伙伴年会上,健合针对BNC、ANC、PNC业务分别披露了战略规划。

包含婴幼儿配方奶粉、益生菌补充品以及纸尿裤等其他婴幼儿产品的BNC业务是健合的主要营收来源。针对该业务板块,健合持续加码超高端领域,打造合生元星耀系列奶粉焕新战略,构筑“合生元”品牌矩阵。据透露,接下来合生元还将推出含乳铁益生菌、含锌益生菌等多款新品,打造益生菌产品矩阵,拓宽合生元营养补充剂品类。

在ANC业务板块,健合将推出Swisse子品牌Little Swisse以及Swisse me。据健合集团中国区CEO李凤婷介绍, Little Swisse面对婴幼儿的需求,为儿童营养保健品牌。Swisse me则是针对食品推出的健康零食品牌。

2020年11月,健合集团宣布以1.61亿美元收购美国宠物营养品公司Solid Gold。作为公司布局的第三大业务板块,健合此次也披露了对宠物营养品业务的规划。在产品布局方面, Solid Gold将覆盖从干粮、湿粮到零食以及营养品的所有服务。

打造高端进口的宠物营养标杆是Solid Gold的目标。定位专为“小白家长”设计,毛娃的第一口粮, PNC在2021年推出Super-Proga™黄金营养素,专利配方。同时,创新的产品布局,进口细分突破,以品牌力赋能渠道。李凤婷表示,公司希望通过推出多种新品,全方位满足中国消费者不同场

景不同渠道的需求,体验Solid Gold专业的产品和服务。

### 业绩增速放缓

从最初的益生菌业务,扩展到婴幼儿配方奶粉领域,再到如今的BNC、ANC、PNC三大业务,健合的营收规模不断扩大,该公司的营收在2018年首次破百亿元,2020年达近112亿元。

不过,近三年来,健合的营收增速不断放缓。数据显示,2018—2020年,健合集团的营收分别为101.33亿元、109.25亿元和111.9亿元,同比增幅分别为25.2%、7.8%和2.5%。

根据2020年财报,健合的BNC业务板块营收为73亿元,同比增长5.3%。相较于2019年17.8%的增速有所放缓。从整个市场来看,2005—2014年奶粉市场快速扩张。2015年以来,奶粉消费量增长放缓,终端零售规模约为1500亿元,折算至出厂口径约为1000亿元,市场空间增量有限。

2020年,包含Swisse等护理用品的ANC业务板块营收为38.68亿元,同比下降3.1%。中国市场仍是该业务板块的主要增长引擎。2020年,中国市场的营收占比总收入82.8%。

中国食品产业分析师朱丹蓬在接受北京商报记者采访时表示,企业发展到一定阶段一定会遇到瓶颈,因此企业不断地推出新产品、新品类,来实现一个更好的发展和新的活力。健合发力宠物赛道与新生代的联系更强,目前喂养宠物的多数人群为适婚青年或者到了育儿阶段的人群,从育儿前的宠物再到奶

粉,健合是在打造其以家庭为单位或者说以年龄段为维度的生态圈,这对产品矩阵的丰富完善、业绩利润的增长有帮助。

### 增长极在哪

根据健合的计划,该公司希望在未来五年内进入三大品类对应市场份额的前三。具体而言,BNC业务板块的目标是进入超高端奶粉前三,ANC业务板块的目标是成为保健营养品市场份额第一,PNC业务则希望成为宠物营养品市场排名前三的品牌,以及猫主粮第一品牌。动作频频,哪个业务板块将成为健合新的增长极?

朱丹蓬分析认为,宠物营养品业务应该是健合新的增长极。根据信息咨询机构Euromonitor统计,2019年,中国宠物食品市场销售额为345.23亿元,2016—2019年年均复合增长率为30.86%,远超世界平均水平3.77%。

“整个宠物市场具有一个很大的扩容、提升以及增长的空间。由于目前国内的父母对于儿童保健品相对来说会比较谨慎,Swisse的增长应该不会太快,而是作为一个中长期的战略。”朱丹蓬说道。

同样,在乳业专家宋亮看来,目前市场上的宠物食品较多,但宠物营养品较少且尚未形成知名品牌,宠物营养品业务有望成为健合新的增长极。“目前市场上的婴幼儿辅食产品较多,尽管健合拥有品牌优势,但也面临激烈的竞争。宠物食品的销售渠道目前以宠物医院为主,但事实上母婴店、商超都可以销售。健合现有的渠道对该业务有帮助。”

健合集团CEO安玉婷表示:“我们认为PNA、BNC、ANC都是非常好的行业,都有增长和盈利的前景。所以我们去年做了一个主动的决定,进入PNC的领域也是这样的考虑”。根据健合方面透露的数据, Solid Gold 2020年全年收入增长49.2%。

北京商报记者 姚倩

## 个人账户可报销全家 医保门诊共济来临

北京商报讯(记者 陶凤 常蕾)2020年,超过1万亿元“躺在”全国个人医保账户中分毫未动。但伴随国内老龄化、发展不均衡等问题日益凸显,医保制度改革势在必行。4月22日,中国政府网公布国务院办公室关于建立健全职工基本医疗保险门诊共济保障机制的指导意见,个人账户迎来职工医保建立后的首次重大改革。

至此,国内医保长达23年的社会统筹和个人账户相结合模式即将落幕,三年过渡期后将迎来门诊共济时代。

据了解,医保账户一般分为个人账户与统筹账户两个部分,个人账户管看小病、买药品、管小钱;统筹账户看大病、包住院,管大钱。而个人账户里的基金来源分为两部分:个人所缴医保费用以及单位所缴医保费用。新规施行后,单位所缴医保费用将不再划入个人账户,而是被划入统筹账户。

“减少了的部分并不意味着你的保障会损失,而是放到了共济保障的大池子里,形成了新的保障机制。这个新的保障机制总体上基金平衡转移,保障效能显著放大。”国家医保局待遇保障司负责人樊卫东解释称。

值得注意的是,新规实施后,个人医保还将实现报销全家的医疗费用。新规指出,个人账户可以用于支付参保人员本人及其配偶、父母、子女在定点医疗机构就医发生的由个人负担的医疗费用,以及在定点零售药店购买药品、医疗器械、医用耗材发生的由个人负担的费用。探索个人账户用于配偶、父母、子女参加城乡居民基本医疗保险等的个人缴费。

不过,对于如何识别是一家人等使用细则,新规并未给出具体规定,而是要求各省根据具体情况,在2021年12月底前出台实施办法。

除了家庭共济之外,门诊费用也纳入了个人账户的支付范围。原来统筹基金只

此外,对于互联网房源信息发布《通知》提及,本轮专项整治将对主要互联网平台、房产网站进行定期检查,对检查中发现的违规、虚假房源信息第一时间要求平台下架,并对发布违规房源信息的经纪机构、住房租赁企业限制房源发布,依法处罚。

值得一提的是,本轮专项整治还将强化市、区、部门统筹联动,多部门合力形成执法高压态势,对发现的违法违规行为坚决予以打击治理。一方面,对房地产开发商、中介机构、住房租赁企业及从业人员违法违规行为,坚决予以打击治理、从严惩处、公示曝光。对违法违规中介机构,从严惩处直至“停店、停业”“暂停门店经营,暂停房源信息发布和网签,清出市场停止从业”。

另一方面,还将建立机构和人员违规行为“黑名单”,加大处罚问责力度并定期披露,形成震慑态势,增强房地产开发企业、房地产经纪机构、住房租赁企业及从业人员红线意识,确保北京市房地产市场发展平稳、有序、健康。

据悉,本轮高压整治工作自即日起至年底结束。4月底前,市、区(住建、房管)部门做好统筹部署,加大培训宣贯,形成治理声势。5月至6月底,全面开展重点整治,依法从严惩处,分批公示曝光,取得治理成效。下半年持续深入开展整治工作,查漏补缺,巩固提升整治成效,研究长效监管机制。

对于本轮北京进一步加强房地产市场秩序整治工作,陈霄表示,整体而言,本次整治工作是对房地产市场的一次全面的排查和整治活动,对于市场中存在的违法违规等扰乱房地产市场健康稳定发展的行为进行了严厉打击和警示,落实了“房住不炒”的定位,体现了政府对于稳地价、稳房价、稳预期的决心。

北京商报记者 卢扬 荣蕾

管住院,个人账户管门诊,导致老百姓但凡要报销就得去住院。现在门诊也同样可以报销,不需要去住院了。”国家医保局副局长陈金甫指出,此举一方面节省了基金支出,一方面保证医疗资源的合理使用。

“改革落地之后,门诊保障机制全部实施的时候,我们初步估算,这一项制度可以为退休人员减轻门诊费用负担将近1000亿元。”樊卫东表示。

此次新规还对医保账户在零售药店买药提出新措施。改革前,个人账户的使用渠道中,零售药店占了较高比例。医保局数据显示,截至2020年底,全国定点医疗药店大概39万家,个人账户每年用于定点药店的药品费用支出超2千亿元。那么个人账户“入账”缩水是否会影响到零售药店呢?

新规指出,把符合条件的零售药店纳入统筹基金的结算范围。也就意味着不只个人账户可以在零售药店买药,统筹基金也可以用于在零售药店买药。“具体来讲,参保人在定点医疗机构门诊就诊后可以凭医疗机构开具的外配处方到药店购药,所发生的符合规定的费用与医疗机构享受同等的报销待遇。”陈金甫说。也就意味着,零售药店的“报销能力”不仅没有缩小,更有扩大之势。

此外,以后符合条件的“互联网+”医疗服务也可以纳入基本医疗保险范围。也就意味着,符合条件的线上买药和相关医药服务,基金也可以按规定给予支付。陈金甫预判:对于药店零售业务来说,将会迎来更广阔的发展空间。

不过,陈金甫也指出:“过去老百姓职工医保个人账户的钱基本上花在药店了,个人账户上欺诈骗保也多发生在药店,大家知道居然有药店可以买保温杯、保健品诸如此类的商品。但是,非治疗性产品本就不应出现在医保资金的支付范围内,不能因为这些违规使用医保资金的行为原先有就要继续下去。”