

“认房不认贷”如何影响房地产

近日,住房和城乡建设部召开企业座谈会,表示将进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施。其中,“认房不用认贷”政策表述受到广泛关注。“认房不认贷”是指商业银行在确定贷款比例时,只按照家庭名下是否有房来认定,不再因购房家庭是否有住房贷款记录而另行认定。目前,我国多个城市执行“认房又认贷”政策,购房者在“卖一买一”的换房情形下,只要其全国范围内有过购房贷款记录,再次贷款购买住宅都被认定为购买第二套住宅,首付比例和贷款利率都受到相关限制。“认房不认贷”的政策影响力如何?当前房地产市场到“拐点”了吗?

改善型换房的机会来了?

今年35岁的李林近期一直在密切关注她所在的北京本地二手房交易政策及市场行情。她告诉记者,自从双胞胎女儿于2018年出生后,因为育儿的需要,父母也和他们同住,“孩子们快五岁了,三代人同住一套两居室,生活质量在下降。结合考虑孩子们的就学规划,家庭换房已经成为刚需。”但她同时表示,根据当前北京等多城正在执行的“认房又认贷”政策,李林即便还清当前房屋贷款,卖房后重新买房,仍将被认定为购买“二套房”,置换成本较高,资金压力令她感到犹豫。

根据李林的案例,记者联系了北京某房屋中介机构的房产交易经理人力峰,经过咨询后了解到,如以北京五环内一套总价468万的普通住宅为例,在“认房又认贷”的情形下,首付比例为60%,首付款需准备280.8万元;若是在“认房不认贷”、购房被认定为首套住宅的情形下,李林需准备的首付比例为35%,只需筹集首付款163.8万元。比此前方案可少准备117万元。力峰告诉记者,“如果房屋总价超过了市场指导价,被认定为购买的是非普通住宅的话,则第二套住房首付需要达到80%,这个首付总额对于购房者来说,门槛是非常的高了。”

此外,从贷款利息看,不同认定标准下房贷利率也有所差异。以8月人民银行公布的商业住房贷款利率水平计算,如李林考虑申请200万元商贷,贷款25年,等额本息还款方式下,按照“认房又认贷”政策需偿还利息总额约为159万元;若按照首套购房认定,需偿还的利息总额约为142万元。每月月供少还近600元。

类似李林这样“卖一买一”的改善型购房情况并非个例。房地产行业研究平台贝壳研究院认为,改善型需求相关支持政策潜力的释放有望激活需求结构中54%的庞大人群。也就是说,政策调整后,预计四到五成购房群体为改善型需求。“认房不认贷”如全面落地,是否意味着改善型换房需求迎来了交易的窗口期?对此首都经济贸易大学京津冀房地产学院院长、北京市房地产法学会副会长兼秘书长赵秀池告诉记者,此前一部分受到政策限制的购房需求将获得有效释放,利好潜在刚需购房群体和改善型购房群体。“首付款比例和房贷利率的分别下降,可以有效降低购房人的成本,提高购房人换房的积极性。”

从高速发展到平稳发展

如果更多城市降低首付比例要求,并落实“认房不认贷”政策,会有多大潜力释放,市场影响几何?

我国自2010年至今,曾经历过两轮完整的房地产市场调控周期。贝壳研究院在一份研报中称,当房地产市场面临过热情形时,“认房又认贷”能够从市场预期和实际购买力两方面骤然压降市场温度,交易情况会出现“换房活跃度降低”“妥协性换房”等明显特征。以北京为例,2021年与2016年相比,北京换房群体面积改善缩小5平方米,从置换房屋面积结构来看,置换后120平方米以上房屋占比下降24个百分点。但反之,如相关政策调整,优化首套房认定标准会有有效活跃市场,并进一步放大、激活整个系统的置换链条。

从供给方角度,换房链条的进一步畅



通可有效促进房地产市场的良性循环。“对于开发商而言,最直接的利好是销售和回款。”某地产公司华中地区营销负责人王栋告诉记者,首先迎来利好的是布局市区的改善型普通住宅项目,“我们认为这是改善型换房客户的首选之地。而住房消费市场活跃度上升也有利于开发企业坚定对未来市场的信心。”赵秀池认为,改善型购房群体卖掉二手房后如选择购买新房,则可以促进楼盘销售,进而促进开发商回款,减少开发商的融资成本,有利于房地产业良性循环和稳健健康发展。

近期,相关部门频频发声,以支持鼓励、指导方针等方式对房地产市场开展持续优化调整。在鼓励“认房不认贷”政策之外,此前亦提出银行调整存量个人住房贷款利率等相关利好政策,对此易居研究院研究总监严跃进认为,降低部分存量房贷利率有助于减少居民扎堆提前还款和违规“转贷”行为,提振居民扩大消费的意愿和能力。

据贝壳研究院的统计,今年上半年全国重点城市二手房商业贷款利率较去年有所提升。信贷数据方面,上半年我国个人住房贷款累计发放3.5万亿元,较去年同期多发放超过5100亿元;6月个人住房贷款利率为4.11%,同比下降0.51个百分点。中长期角度

看,我国房地产市场正从过去的高速发展转向平稳发展。

迎“拐点”还需哪些助力

当前,房地产调控政策不断调整优化,为市场企稳回升注入强劲动力。从中央政治局会议到主管部门提出明确要求,再到一线城市的表态,均已释放出积极信号。记者在采访中了解到,受访专家及从业人士都认为当前的“政策底”已经筑成,金融工具也在积极发挥作用,我们该如何判断后续市场走势?房地产市场迎接“拐点”还需哪些助力?

厉峰称,他认同房地产市场已步入“存量时代”,买卖双方的话语权重也已产生变化。作为二手房交易市场的一线从业人员,他当下最直观的感受是很多交易的买家和卖家正处于“博弈阶段”。“因具体执行细则尚未落地,就我所在的大区情况来看,当前观望情绪较重。”厉峰告诉记者,他负责的市场区域教育资源较为丰富,继今年年初的交易“小阳春”后,二手房市场于7月份开始再次回暖,8月份仍在维持回暖态势。成交量、带看量和关注度有所回升。厉峰认为,市场回暖的趋势已经形成,但是否“拐点”已到,或许还需具体观察“金九银十”的市场情况。

对于“认房又认贷”政策界定与执行较为宽松的部分城市而言,市场走向如何?王栋告诉记者,以武汉为例,因此前在“认房”“认贷”方面的执行标准较为宽松,如若全面推行“认房不认贷”,对于二套购房客户而言,首付比例仅降低一成,即限购区由最低四成降至三成,非限购区由三成降至两成,对于高端改善客户购房影响有限。但对于刚需、刚改类客户,以目前武汉市场这类客户200万-300万元的主流总价计算,首付款可降低20万-30万元,相对能起到更为有效的鼓励推动效果。

2022年以来,南京、无锡、苏州、杭州、

郑州、佛山等6个城市均已调整“认房又认贷”政策,执行“认房不认贷”或“仅认贷”。今年年初以来,这些城市的二手房成交随着积压需求的释放而快速反弹,但随着4月后整体市场走弱,交易热度再次下降。

赵秀池认为,从购房者角度,后续各地还需要进一步对“认房不认贷”进行执行与落实。此外,因城施策背景下,购房补贴和税收政策也在跟进。“建议认定普通住宅的标准也应进行动态调整,让房贷税收等优惠政策的覆盖面更为广泛。”

从房企角度,在确保住宅类产品市场活跃度趋势已稳定的同时,商业地产领域也需要进一步的政策支持和存量盘活。“如购买商办类资产,首付比例高达50%,且可贷年限仅有10年。”王栋认为,政策上,商办类产品如果能降低首付比例、延长贷款年限,对需求端将有一定的刺激作用。也可以考虑出台相关政策将商办公寓类现房产品纳入保障房范围,由政府回购或担保融资,也将有利于商办类资产盘活。此外,大部分车位因为没有产权的问题,客户购买车位贷款的渠道比较窄。“非人防类车位如果能进行权属办理,也将有利于开发企业融资和购车位客户抵押贷款,盘活车位资产。”

当前,中国仍处于城市化快速发展阶段,每年有1300万左右城市新增人口,存在大量刚需和改善型住房需求。赵秀池称,相信在政策到位的前提下,释放出的住房需求会引发一波购房、换房的“刚需潮”。她告诉记者,房地产市场的政策性很强。目前从中央到地方,各地因城施策不断出台各种政策和有利楼市的表态,说明“政策底”已经形成。“而‘市场底’则取决于各地供求关系及房价的反应——量价齐升时,我们就可以确认,房地产市场的‘拐点’到来了。”

据《环球时报》

医疗反腐既要“疾风之力”更要久久为功

新华社北京8月12日电 医疗系统反腐风暴仍在继续。湘雅三医院被举报的科主任停诊,揭阳市人民医院原党委书记、院长在忏悔中自述收受供应商大量黄金和现金,白大褂被染成金黄色……一条接一条热搜引人深思,这些白衣天使何以陷入贪腐的“黑色漩涡”?这给整个医疗行业敲响警钟:既要以疾风之力彻底切断贪腐利益链条,更要持之以恒,久久为功,真正推动行业风气发生系统性转变。

自古以来,医者就是悬壶济世的生命救星。白衣天使是隧道尽头的光,驱散笼罩在人们心头的阴霾,为患者点亮温暖与希望。医术高明的医生更能妙手回春,将病人从死亡线上拉回来。然而,在这次医疗行业反腐风暴中,“落马”的不少是医院领导、科室主任、著名专家,令人扼腕。

有媒体统计,截至目前,全国已公开通报被查的医院院长、书记多达160余位。仅在8月10日一天,就有黑龙江省七台河市人民医院原院长王群,广东揭阳市妇幼保健院原党支部书记、院长刘建志两人涉嫌违纪违法被通报。

能力越大理应承担的责任越大,而非手伸得越长。位高权重、医术高明绝不是贪

腐的理由和借口。他们本应在救死扶伤的道路上走得更远,为更多患者祛除病痛,攻克更多医学难题,培育更多优秀新人。然而在利益的诱惑面前,这些“高水平选手”依然迷失自我,坠入深渊。

医疗领域反腐暴露出的严峻问题,使外界深刻认识到,面对群众迫切期盼、社会高度关注,医疗领域反腐等不得、缓不得,必须以雷霆万钧之势,重拳出击,做到“秋风扫落叶”,尽快还医疗行业一个风清气正的环境。

治标更要治本,要持之以恒,从根本上扭转歪风邪气,还医疗行业清朗空间。当务之急,要彻底打破所谓行业“潜规则”坚冰,进一步明确医药行业须在法律法规的制度框架内运行,划清“红线”“底线”“高压线”。坚决杜绝将职务权力、医术,超越法律框架变现。

从通报的案件细节看,有药企通过举办学术会议,存在以会议赞助费、专家讲课费、培训费等方式为行贿披上“合法外衣”的情形;还有部分药企账目中存在明显过高的“公关费”。对这些变种行贿行为更要保持高度警惕,通过织牢制度大网,利用各种先进技术手段,严格加强

对医药企业药品销售方式的规范,使医疗行业的贪腐行为无处遁形。

形成持久、有力的综合监督机制不可或缺。这段时间,医疗领域反腐风暴下,多地医疗机构迅速开启自查自纠,公布监督举报电话,效果明显。可见反腐在医疗系统已经形成广泛共识,得到广大基层医务人员的支持。着眼长远,还要努力推动形成综合监督机制,让不敢腐、不能腐、不想腐蔚然成风。

医德的培育也不应被忽视。医疗不同于其他行业,一旦失德,将带来极为严重的后果。要借这次反腐风暴之机,积极传承和发扬优良的医德医风,恪守服务宗旨,倡导廉洁自律,提高服务质量,真正将患者放在心上。对于医疗机构来说,还需积极探索让医务人员有阳光体面的收入,保障好医务人员的基本权利,真正与劳动付出成正比。

持之以恒反腐,多举措形成合力,推动医疗改革不断走向纵深,彻底斩断依附在行业上的灰色利益链条,让医疗资源得到更公正、更合理的配置,让普通人不因腐败“加价”吃不起药、看不起病,这是全社会需要携手努力的方向。

应急管理部派工作组

赴西安长安区山洪泥石流现场指导救援处置

新华社北京8月12日电 8月11日8时至18时,陕西省西安市长安区局地出现大暴雨。18时许,长安区滦镇街道喂子坪村鸡窝子组突发山洪泥石流灾害。

接报后,应急管理部第一时间在国家应急指挥总部连线陕西省应急管理厅和消防救援总队,调度了解现场情况,指导应急救援处置工作。

应急管理部已派出工作组紧急赶

赴现场指导救援处置,并调派当地消防救援队伍207人开展救援行动。截至12日7时,灾害已造成2人死亡、16人失联。目前,救援工作正在紧张进行。