

挑战之下,房地产市场发展前景如何?

在当前国内经济发展面临不少挑战的背景下,房地产市场发展前景如何?各地应如何因城施策,促进房地产市场平稳健康发展和房地产业良性循环?针对市场关切,新华社记者采访了业内专家。

房地产业正处在探索发展新模式的关键阶段

受访专家一致认为,“房子是用来住的、不是用来炒的”定位已经成为社会共识,房地产业正处在探索发展新模式的关键阶段。过去形成的“高负债、高杠杆、高周转”的房地产开发经营底层逻辑已经改变,房地产业作为高质量引领的基础民生行业地位正在确立巩固。

“当下及未来,各地因城施策

不应脱离这个定位和方向,不能病急乱投医。”中国房地产业协会会长冯俊说,城市出台房地产政策前,要充分做好研究论证和风险评估,政策出台对市场预期有不利影响的,则需及时纠偏。

中国宏观经济研究院研究员刘琳表示,在各方面共同努力下,2021年房地产市场运行总体平稳,商品住宅销售面积为近几

年来的新高。但今年以来,受疫情反弹、个别头部房企债务违约风险暴露等因素影响,房地产市场投资信心不足,住房成交量减少,各地房地产市场分化更加明显。

“本轮房地产市场调整面临的阶段性挑战主要是,在多重因素影响下,房地产市场预期转弱,购房者延缓入市。”冯俊说。

各地因城施策,并非房地产调控政策的翻转

为应对新情况新挑战,今年以来,地方因地制宜,采取了一些政策措施。

一是改善住房供给,重点针对新市民、青年人等群体增加保障性租赁住房供应。部分城市根据商品住宅库存去化周期,适时调整住宅用地供应节奏。多个城市加快发展保障性租赁住房,面向新市民、青年人等群体供应小户型、低租金的保障性租赁住房。

二是通过优化个人住房贷款政策,支持首套刚性购房需求和合理改善性需求。例如:今年以来,多个城市下调房贷利率,缩短放款周期。有的城市对生育二孩、三孩家庭购买首套住房的,提高住房公积金贷款额度上限。

三是完善房地产市场监管和交易服务,规范房地产市场秩序。有的城市规范存量房屋交易合同

网签备案管理;各地完善预售资金监管,明确预售资金应当优先支付工程款,严格按照工程节点拨付资金,确保按时竣工交付。

“今年以来各地因城施策采取的针对性措施,是应对当地房地产市场出现的不同情况所作出的相应调整,并非房地产调控政策的翻转。”中国房地产估价师与房地产经纪人学会会长柴强说。

下一步,房地产调控政策方向如何?

“因城施策要把握好度,重点满足合理的住房需求,但绝不能给投资投机性需求‘开口子’。”刘琳说,应提高购房者支付能力,降低首套房贷款利率和住房交易税费,提振住房消费信心。

对于房地产业在当前国民经济发展中所发挥的作用,专家认为,2020年房地产业增加值占GDP的比重是7.2%,房地产业规

模大、链条长、牵涉面广,与生产、投资、消费紧密相关。房地产业对国民经济依然发挥着举足轻重的作用,对经济金融稳定和风险防范有着重要的系统性影响。

“房地产业结束高负债、高杠杆、高周转的开发经营模式,回归基础民生属性和租购并举后,依然大有可为。”柴强说,要尊重房地产市场和房地产业发展规律,谋全局

谋长远,才能实现房地产业良性循环和健康发展。

人民日益增长的对美好生活的向往是推动房地产业发展的根本动力,百姓对美好居住的需求是长期的、持续的。为百姓提供可负担、居住条件更舒适、环境更优美的住房,让全体人民住有所居是促进房地产市场平稳健康发展的根本要义。

(据新华社)

多家银行在上海推出个贷延期还款

记者4月8日了解到,针对受疫情影响个人贷款还款难问题,多家银行在上海地区推出延期还款、征信保护等金融支持措施,以缓解客户还款压力。

中国银行介绍,中行上海市分行对于受疫情影响的借款人,将给予延迟还款服务。后续如借款人有需要,还可联系贷款行、客户经理,或致电95566客服提出延期还款的申请,分行将根据客户实际情况安排专人联系办理,具体期限根据上海疫情防控整体工作情况调整。如因疫情产生逾期,也可向分行发起征信异议,更正相应逾期记录。

交通银行上海市分行表示,对于参加疫情防控的医护人员等,确诊患者、隔离人员,或者其他受疫情影响暂时失去收入来源的个人房贷客户,经核实相关情况,为客户提供还款宽限期延长纾困服务,给予房贷客户最长3个月还款宽限期,以缓解房贷客户还款压力。对于已设置还款宽限期的贷款,在宽限期之内还款的,不会影响征信记录。

农业银行上海市分行表示,对受疫情影响的个人房贷实施差异化信贷政策。受疫情影响产生还款压力的客户,可通过延长贷款宽限期、调整还款周期等方式延后还款,缓解近期还款压力;在符合法律法规和监管规定的前提下,对参加疫情防控工作的人员,在疫情期间出现非个人主观原因造成的房贷逾期,暂不视为违约,不进入违约客户名单,不计收罚息;对其他受疫情影响、非个人主观原因造成房贷逾期的,可不视为违约,不进入违约客户名单,不计收罚息。

建设银行上海市分行表示,自新冠肺炎疫情暴发,建行便针对住房按揭、消费贷款等业务出台了疫情期间延期还款等相关服务政策,并一直延续至今。主要提供三类服务:一是最长至28天的短期延后还款,延期期间内不催收、不影响征信;二是调整账单计划,根据客户受疫情影响情况,可选阶段性调整账单计划,降低当期分期还款额,降低部分延后至以后月份归还;三是延长贷款总体期限,推迟到期日,降低分期还款额。针对受疫情影响、符合延期还款条件的客户,实施征信保护措施,并开通征信异议受理绿色通道,为客户提供快速办理异议申请的渠道。

工商银行上海市分行建议,疫情期间,个人贷款客户通过网上银行、手机银行等线上渠道还款。对于受疫情影响暂时还款困难的客户,银行可根据实际情况及客户申请,调整还款安排,延后还款期限,缓释客户还款压力。

(据新华社)



千年坊巷 流苏花开

4月8日,市民和游客在三坊七巷盛开的流苏花下赏花、拍照。

近日,福州千年古街三坊七巷衣锦坊里的一株百年流苏树繁花盛开,吸引市民和游客驻足观赏、拍照。

(新华社)

国家医保局:将全流程监控医保基金使用情形

国家医保局日前印发《医疗保障基金智能审核和监控知识库、规则库管理办法(试行)》,明确医疗保障部门将以知识库、规则库(以下简称“两库”)为依托,对各类监管对象在各种场景下使用医疗保障基金的情形进行全流程监控,进一步健全医疗保障基金监管体系,提升监管效能,促进基金有效使用。

办法对“两库”进行明确,其中知识库是医疗保障基金智能审核

和监控所需知识和依据的集合;规则库是基于知识库判断监管对象相关行为合法合规合理性的逻辑、参数指标、参考阈值以及判断等级等的集合。

办法明确,医疗保障基金智能审核和监控是指医疗保障部门依据有关法律、法规、规定以及相关行业标准、规范等,依托全国统一的医疗保障信息平台,运用信息化手段,利用大数据实时动态监控医

疗保障基金全过程使用情况,并根据监控结果进行协议管理和行政监管的监督管理方式。

下一步,国家医保局将加快梳理“两库”内容,进一步优化“两库”框架结构,发布第一批全国统一的“两库”,并将在持续调整、完善和创新中不断优化丰富监控规则,着力提升监控规则使用价值,推动医疗保障基金智能审核和监控落地应用、发挥实效。

(新华社)