

北上广深优化楼市政策 将给市场带来哪些变化

日前,北京、上海分别降低购房首付比例、下调住房贷款利率,并调整普通住房标准。至此,北上广深四个一线城市均已调整优化楼市调控政策。降首付、降利率、降税费等政策调整释放哪些信号?将给市场带来哪些变化?

京沪两地同步调整优化

继广州和深圳调整优化楼市调控、推出二套房首付比例4成等政策后,日前,北京、上海同一天调整优化楼市调控政策,从降首付、降利率、降税费等方面,适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,更好地满足居民刚性和改善性住房需求。

北京、上海同步下调首套房、二套房首付比例,其中首套房首付比例下限统一降至30%,二套房均分区实行差异化政策,重点区域首付比例50%,其他区域40%。

并且京沪两地都下调了商业性个人住房贷款利率下限。北京此次调整还取消了房价过快上行阶段对房贷年限的从严管控,由最长25年恢复至30年。

与此同时,京沪两地还对普通住房认定标准进行了优化,让更多的住房可以纳入到普通住房范围,使更多家庭能够享受住房转让时的税收优惠政策。调整后,北京普宅占比提高至7成左右,上海普宅占比超过8成。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说,调整优化楼市调控政策,降低购房门槛,有利于从需求端促进回暖,促进房地产交易循环,恢复房企自我造血功能,缓解开发商资金链紧张的态势,实现防风险和稳增长的双重目的。

有利释放购房需求

新政策出台后,很多购房者感受到购房门槛降低带来的实惠。

“政策出来后,我已经新关注了好几个卖房的视频号,刷了一晚上。”北京市民高女士说。她近年一直想买一套面积更大的改善性住房,但又不想卖掉现有住房,苦于手头资金不足以支付8成首付款而迟迟未能如愿。如今,二套房首付比例最低只需40%,而且普通住宅标准的调整还可以降低交易税费,让高女士觉得“这回能够得着了”。

上海市民董先生相中了一套价值五六百万元的住宅,得知新政策后,立刻算了一笔账:预估税费方面能省20多万元,且作为刚需首套房贷款利率下调至4.1%,还能省不少月供。

贝壳研究院首席分析师许小乐表示,首套、二套住房首付比例下降,降低了首套刚需、二套改善住房需求的入市门槛。房贷利率下降,降低了月供压力。调整普通住房标准,使其关联的税收优惠政策扩大了覆盖面。这些都实实在在地降低了购房门槛和成本,减负效果明显,利好住房需求释放。

一线城市调整优化楼市调控政策,有助于推动住宅销售。政策发布当晚,上海多个新盘项目借势打出宣传海报,一些开发商还推出了“今夜不打烊”活动,连夜蓄客。

在上海浦东宏辉地产从事地产经纪业务的老张,连夜打电话给手头上的客户,告知和解读新政策。

促进房地产市场 平稳健康发展

业内人士认为,一线城市调整优化楼市调控政策,有利于进一步释放购房需求,稳定预期、提振信心,促进房地产市场平稳健康发展。

许小乐说,从广州、深圳降首付、降房贷利率的市场效果看,本次京沪降首付政策叠加9月“认房不认贷”政策,将促进购房需求入市。四个一线城市都已发布调整优化楼市调控政策,新政策带来“降门槛”和“减税费”导向,利好预期稳定。

深圳新政策已实施三周,市场呈现稳中有进态势。乐有家研究中心监测数据显示,深圳11月23日起执行调整优化楼市调控政策,对市场信心恢复有一定的激励作用,市场稳中有涨:深圳二手房带着量涨幅超过10%;业主心态较为理性;深圳二手房网签量连续2周超过1000套,乐有家深圳门店二手房成交量环比上涨后,稳定在下半年的高位。

中指研究院市场研究总监陈文静认为,一线城市出台这些政策,有利于促进刚需和改善性住房需求释放。

(赵瑞希 郑钧天 郭宇靖 张骁)

信息速递

上海 前11月房地产开发投资 同比增长19.7%

近日,上海市统计局发布1-11月房地产开发、经营基本情况。数据显示,1-11月,上海市房地产开发投资比去年同期增长19.7%。

其中,商品房施工面积16502.08万平方米,增长2.1%。其中,住宅施工面积7764.96万平方米,增长4.5%。

商品房新开工面积2096.64万平方米,下降16.7%。其中,住宅新开工面积1190.89万平方米,下降12.2%。

商品房竣工面积1644.20万平方米,增长39.9%。其中,住宅竣工面积973.36万平方米,增长50.1%。

商品房销售面积1544.77万平方米,增长1.2%。其中,住宅销售面积1266.40万平方米,下降1.2%。

(门庭婷)

广东广州 11月二手房 成交破万套

时隔7个月,广东省广州市的二手住宅网签套数再度突破万套。日前,广州市房地产中介行业协会公布今年11月成交数据(统计周期为2023年10月26日至2023年11月25日),数据显示,广州市二手住宅整体网签共10182宗和102.10万平方米,环比分别增长8.77%和7.23%,同比增幅达到83.69%和77.53%。

成交突破万套,是广州二手房交易的重要门槛,标志着市场交易处于活跃区间。广州市房地产中介行业协会分析指出,二手交易量持续增长主要原因包括广州限购优化政策的刺激效果持续,因部分区域放开限购,此前不具备资格的置业者购房需求陆续释放,同时缩短了房屋置换周期。

(龙乐乐)

临床药师“向内延伸”

李明

近日,山西省第二人民医院肾移植中心临床药师收到临床医生发出的多学科诊疗(MDT)邀请。

患者因慢性肾衰竭接受了肾移植手术,术后一年恢复情况良好。然而,最近出现了不明原因的高血压和水肿,医生怀疑可能与免疫抑制剂的副作用有关。如何平衡移植后的排异与出现的副作用之间的矛盾,需要讨论决定。临床药师认真查看患者病历,进行床边问诊,了解患者用药情况,包括疗效与不良反应、治疗药物监测结果等,对现有的药物治疗方案进行衡量和评价,查阅相关指南文献,寻找循证依据,考虑该患者正在使用的免疫抑制剂环孢素可能导致高血压和水肿。患者肾功能正常,于是临床药师建议主治医师将环孢素替换为另一种免疫抑制剂他克莫司,以减轻副作用。同时,通过临床药师与医生沟通,还对患者的其他用药进行了调整。选择了一种新型的降压药物,既能有效控制血压,又不影响肾功能。在临床药师的精心管理下,患者的高血压和水肿症状逐渐得到了控制。患者还向临床药师咨询了关于免疫抑制剂和其他药物的相互作用问题,临床药师都一一耐心解答。几个月后,患者的病情稳定,没有出现排斥反应或其他并发症。

解决肾“内”科用药问题

临床药学是研究患者用药特点,寻找适合的药物治疗方案,解决用药相关问题,从而改善患者临床结局的学科。近年来,随着国内肾内科的发展,在多学科综合诊疗模式的深入开展下,肾内科药学的知识体系得以逐步建立。在此背景下,临床药师应该更多地投入到肾移植术后用药管理的工作中来,根据肾移植患者病理生理变化特点,寻找最适合的药物治疗方案,解决药物相关问题,提供高质量药学服务。

临床药师参与肾内科患者的跨学科协作治疗团队,与其他医疗专业人员(如肾内科医生、护士、营养师等)紧密合作,共同制定和实施患者的治疗方案。通过跨学科协作,临床药师可以确保药物治疗与其他治疗手段相互协调,提供全面的护理服务。

临床药师可以参与肾内科的临床研究和质量控制活动。通过参与药物研究项目和临床试验,推动肾内科药物治疗的进展和创新。临床药师还可以参与制定和执行肾内科的药物治疗指南和标准操作流程,提高药物治疗的质量和安全性。

此外,临床药师在肾内科患者教育中起着重要作用。可以向患者和家属提供有关肾内科疾病和药物治疗的教育材料,解答疑问并提供指导。通过与患者的直接交流,临床药师可以帮助患者更好地理解自己的疾病和药物治疗方

案,提高患者的治疗依从性和自我管理能力。

促进药学服务“内”涵式发展

“临床药学围绕临床做文章,患者用药合理了、省钱了;药师通过服务得到了应有的报酬,体现了价值。双方都得到实惠,这是最重要的。”2021年10月,国家卫生健康委发布《医疗机构药学门诊服务规范》等5项规范,规定了医疗机构提供相应药学服务应当符合的基本要求,明确了服务对象、工作内容、质量管理与评价改进等相关要求。5项规范对正处于药学服务模式转型期的医疗机构和药学人员而言,给出了较为清晰的角色定位,将有效激发医疗机构药学服务的真正价值。秉持着服务规范的核心要素,即“直接面对患者、参与临床用药、加强药学专业技术服务,让患者直接受益,让药学服务贴近患者、贴近临床、贴近社会”,临床药师地积极探索出很多药学服务新模式、新机制。肾内科药学服务的理念的提出,也是从另一个角度对5项药学服务规范的延展,是临床药师制度发展的典型案例之一。临床药师要将患者的术前用药准备、抗感染用药、移植术后用药、镇痛用药、血糖管理、血压管理、糖皮质激素用药、术后康复随访等一并管理起来,在肾

内科开展药学服务工作。

培养更多临床药学的“内”部队伍

开展临床药师制度的过程中,我院也遇到了一些困难和问题。

一是临床药师数量不足。由于临床药师作为临床医药协同工作不可或缺的一部分,需要覆盖所有患者的药物治疗全过程。医院之前开展的预诊科研究显示,每一名临床药师只能覆盖管理不多于30张床位。

二是临床药师融入在院患者治疗团队存在困难。医院临床药师充分发挥自身在诊疗规范、集采药品使用、基本药物使用、DRG付费、患者实验室指标解读等方面的优势,以药物治疗路径的执行为落脚点,融入治疗团队。

三是药物治疗管理流程复杂。建立药物治疗管理的标准化流程和指南,减少不必要的复杂性和工作量。利用技术工具和信息系统支持临床药师的工作,提高工作效率和准确性。

今后医院要进一步拓宽临床药师服务面,提高临床药师参与临床治疗的紧密度,促进临床药师内部的培养和发展,提升他们在药物治疗管理和其他药学服务方面的能力和水平。这将有助于提升患者的治疗效果和生活质量,同时推动医院药学服务的持续改进和高发展。(作者单位:山西省第二人民医院)