

新规出台给房企带来新机遇,专家建议

补齐租赁住房这个短板,既要尽力又要量力

中青报 中青网记者 李晨赫

近日国务院办公厅印发的《关于加快发展保障性租赁住房的意见》(以下简称《意见》),第一次明确了国家层面的住房保障体系的顶层设计。

业内人士认为,《意见》可能为房地产企业带来新的增长点,因而受到其高度关注。专家提醒,保障性租赁住房的建设既要尽力而为,又要量力而行。

保障性租赁住房或将助力房地产开发企业转型升级

上海交通大学住房与城乡建设研究中心主任、住房和城乡建设部科技委员会委员陈杰介绍说,近年来,万科、龙湖、旭辉等传统房地产企业在长租公寓上投入不少。根据《意见》相关规定,这些企业只要持有的存量租赁住房符合户型、租金等基本要素,就可以申请参与保障性租赁住房的开发和运营。

知名券商公司地产首席分析师谭淼(化名)指出,目前长租收益率比较低,因此,任何可能提高回报率的做法都可能受到企业关注。

在降低成本方面,《意见》提出了具体措施。例如,利用存量土地和房屋建设的四种方式,降低了土地成本;降低了企业税费负担,房产税从12%降到4%等。特别是金融方面,对保障性租赁住房贷款,在实施房地产信贷管理时予以差别化对待;落实民用电气价格。同时,中央还将对符合条件的项目给予适当的补助。

在住房和城乡建设部政策例行吹风会

这么多优惠政策,就是想让市场主体,能够算得过来账,能够去做。这也是企业根据市场需求,实现转型发展的一条新路。所以,发展保障性租赁住房,将是今后房地产企业应该努力探索的一个方向。

上,住房和城乡建设部副部长倪虹说,发展保障性租赁住房,将是今后房地产企业努力探索的方向。

倪虹直言,租赁住房这条腿相对比较短,是由于开发高杠杆、快周转的模式,使开发商不愿意发展长周期的租赁住房。

为了支持保障性租赁住房建设,《意见》明确企事业单位利用自有闲置土地建设,需变更土地用途,但不补缴土地价款,且免收城市基础设施配套费。

住房和城乡建设部住房保障司相关负责人对《意见》进行解读指出,住房租赁企业向个人出租住房可选择适用简易计税方法,增值稅按照5%征收率缴纳的减按1.5%计算;对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房,减按4%的税率征收房产税。对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

这么多优惠政策,就是想让市场主体,能够算得过来账,能够去做。这也是企业根据市场需求,实现转型发展的一条新路。所以,发展保障性租赁住房,将是今后房地产企业应该努力探索的一个方向。倪虹说。

住房和城乡建设部住房保障司司长曹金彪指出,希望通过《意见》,推动房地产开发企业转型升级。

陈杰认为,保障性租赁住房可能成为未来房地产企业较为重要的业务。企业要有新的增长点,否则在资本市场就缺少吸引力。保障性租赁住房毫无疑问会成为新的增长点。

《意见》对房市和土地市场影响几何

《意见》提出,集体经营性建设用地等四类土地都可以参与保障性租赁住房的供给。陈杰指出,根据不同城市的具体情况,各类土地未来参与的情况会有很大不同。

例如北京利用集体经营性建设用地建设租赁住房的力量比较大,占全国这方面建设总量的一半还多。而上海主要利用国有建设用地和激励企事业单位利用自有存量土地,为租赁住房专设的R4地块供给量占全国一半以上。陈杰说。

陈杰判断,《意见》对大城市房地产企业和土地政策会带来不小影响。他指出,租赁市场发展到现在这个阶段,大开发

时代已经离去,存量房时代业已到来。大城市租赁市场的存量市场发展水平,会直接影响对人才的吸引力,进而长期影响城市竞争力。现在一些城市也有相关实践,人才公寓是偏高端的福利。中央出台《意见》的用意很明确,不仅要保障中高端人才,也要推出更加普惠的保障政策。因为城市发展需要各种人才。

同策研究院资深分析师张吉辉认为,在目前市场环境下,租赁住房提供的仍然是结构性的、过渡性的居住产品。因此从长期的、本质上、宏观上来说,《意见》对于大城市土地政策和房地产市场的影响有限。

要尽力而为也要量力而行

《意见》规定,企事业单位可以自建,自己没有资金或者能力,可以与住房租赁企业、房地产开发企业等合作建设运营。

谭淼指出,长租公寓行业目前不是赚钱的行业,知名房企供给的长租租房所占的市场份额也很有限。

谭淼透露,他在相关部门召开的会议上获悉,保障性租赁住房这一住房保障政策是一定会推进的。即便短期内保障性租赁住房还不是重要的住房租赁供应主体,但长期看来,它的地位会越来越重要。

今年7月2日发布的《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点工作的通知》提出,将REITs试点范围扩大到保障性租赁住房。这被视为《意见》的组合拳,将保障性租赁住房政策推到更为重要的位置。

兴业证券的一份研报测算,我国保障性租赁住房累计存量资产规模约3万亿-5万亿元,以10%的可证券化率来测算,可REITs化市场规模对应3000亿-5000亿元。

陈杰判断,保障性租赁住房实现REITs不太可能会成为主流。在调研中陈杰发现,保障性租赁住房总体租金收益率比较低。但他认为,在合适的地段进行适当的开发,做出若干样板案例以吸引资本市场关注,提高企业信心,会有利于促进保障性租赁住房事业的发展。

陈杰介绍,各地已经有了各种保障性租赁住房的尝试,此次国办下发的《意见》,起到了纲领性的指导,是一种高位推动,各地有配合落实的义务。本来是企业要争取,现在地方也有更大的动力。

据悉,今年,部分人口净流入的大城市计划新筹集保障性租赁住房93万套,是扩大保障性租赁住房供给、优化租赁住房供应结构的良好开端。

对地方政府来说,短期内要让利,而长期内租赁住房市场规模发展到一定程度,也可能挤占需求。谭淼指出,地方政府要拿出具体措施,用强有力的决心配合政策落地。

住建部在国务院政策吹风会上提到,地方应将这件事从“要我做”变成“我要做”。陈杰说,当企业看到市场潜力,积极接触政府,此时政府根据相应政策给予有限的补贴进行边际投入撬动,那么这就是一个有开发潜力的项目。如果政府要补贴很多,企业才愿意去做,那么这就可能就不是一个成熟的项目,可以等待成熟之后再推进。也就是说,要尽力而为,但也要量力而行。

中青报 中青网记者 李若一

位于浙江省嘉兴市海盐县的秦山核电科技馆里,一块外表四方、边长两尺的石英钟悬挂在一面不起眼的墙上,它棕色的木框透出一股上上世纪的复古气息,其指针定格在了0时15分,不再转动。

就是这样一块普通的钟,记录了我国大陆第一度核电发电的历史性时刻,1991年12月15日0时15分。这一刻,在主控室的瞬间欢呼沸腾中,我国大陆结束了无核电的历史,实现了“零的突破”。这也是我国和平利用核能的重大突破,我国由此成为世界上第七个能够自行设计、建造核电站的国家。

改革开放40年来,秦山核电自力更生,自主创新,从零的突破到排名世界第一,创造了一个又一个奇迹。先后掌握了10万、30万、60万、100万千瓦级核电技术,实现了中国核电技术型谱化,中国已跻身先进核电技术行列,正在从核大国向核强国迈进。

潮起秦山 见证我国核电事业的诞生

这一切,都要从一个县城说起。我刚到海盐时,全县城只有一个红绿灯。曾为中国第一批核电站操纵员的朱晓斌回忆道。

上世纪80年代中期,我国改革开放不久,各行各业都在飞速发展。那时,未满20岁的朱晓斌刚从哈尔滨船舶工程学院毕业,怀揣着“干点事情”的想法,被国家分

配到了海盐。

当时培训的条件很艰苦,一个人一张桌子是没有的,一张板凳是有的。回想那段学习生活,朱晓斌用两个词来总结:艰辛和平淡。

上世纪80年代的海盐县城,几乎没有任何娱乐设施,偶尔去当地中学踢踢球,还要冒着被驱赶的风险。在这样的环境下,许多年轻人选择靠学习渡过漫漫长夜。

操纵员要学习的课程很多,考试范围是研究生级别,考试方法却是小学生方法。这些知识不是大概记住了就行,要求必须准确,不准确等于没有记。各种连锁互动信号顺序一点都不能含糊。

就这样,朱晓斌先后取得了操纵员及高级操纵员执照。那时候总想干点别人没干过的事情,觉得干第一个核电站特别“有劲”。那个年代的年轻人,仿佛总有使不完的劲,用不完的精力。由于当时核电知识的匮乏,偶尔办个补习班,同事们都会蜂拥而上,仿佛秀才赶上了世界杯。

大陆首台核电机组从无到有的艰苦探索之路,听起来如同“横空出世”故事的翻版。但是在所有人共同努力下,事情就这么成了。

零的突破 奏响我国核电事业报春曲

1991年12月14日深夜,秦山核电站正常运转。23时左右,主控室内的中班值的同事们各司其职,不时交流着电站各个系统状态。

尽管当时还没有团队建设概念,但秦山一期30万千瓦机组运行团队合作水平达到了一流水准。

12月15日0时15分,华东电网总调度发出许可秦山核电发电的指令。主控室值班长、高级操纵员王日清举起话筒大声说:“我是当班值班长,我宣布秦山核电即将并网,请各位坚守岗位,忠于职守,确保核电机组顺利并网。随即下达并网指令。”

操纵员张初明果断按下启动按钮,墙面上仪表盘显示着那一刻核功率与电功率的数字,分别为20%和5%。

秦山核电发出的强大电流并入华东电网,试验一次成功,现场响起雷鸣般的掌声和欢呼声。此后,秦山核电基地二期工程、三期工程以及方家山核电工程相继建成。我国核电工业先后掌握了10万、30万、60万、100万千瓦级核电技术,趟出了一条国产化道路,跻身全球先进核电技术行列。

本报记者走进中国最大的核电基地秦山核电站

在红船起航的地方 中国核电从这里起步

润物无声 海盐百姓 核谐 共荣

随着2015年2月12日第9台机组投入商业运行,秦山核电基地总装机容量达656.4万千瓦,年发电量约500亿千瓦时,约占浙江省全年用电量的15%,成为全国乃至全世界核电机组数量最多、堆型品种最丰富、装机容量最大的核电基地。

如今,秦山核电各项指标多年稳定处于世界先进水平,2020年8台机组综合指数排名世界第一,拥有专利685项,标准52项,创新反应堆堆体自主检修技术,解决了“卡脖子”问题;生产的国产化钴-60全面替代进口并在抗击新冠肺炎疫情斗争中再立新功。

在人才培养方面,由于在技术、运行管理、维修等各个方面起步最早,秦山核电站也当之无愧地成为核电界的“黄埔军校”。在这里,走出了35名我国大陆第一批核电操纵员,后来又相继培养了2位院士、17名省部级以上劳动模范,为国内其他核电站输送各类人才2000多名,其中担任核电站高管的超过30人。

在秦山一期核反应堆正对面的山麓上,可以看到一块石碑,上面刻着“秦山春晓”四个大字。这是中国核能人记录历史的方式,秦山核电站就像一支报春鸟,奏响了我中国核电事业的春天。秦山核电党委书记黄潜说。

现在如果从海盐县城出发,沿翁金线一路向南,行至秦山脚下,就能看到一座座高压铁塔架着粗大的电线伸向远方。这些高压电线将会汇入华东电网,为长三角经济圈提供源源不断的电力需求。

而在电力的源头,秦山核电站厂区内,完全看不到寻常发电厂的烟雾或污染,反而时不时能看到白鹭在此栖息漫步。

既要发电,又要环保,对于环境压力较大的中国来说,核电无污染、几乎零排放的优势,更加符合能源产业的发展方向。数据显示,截至今年2月,秦山核电累计发电超6400亿千瓦时,节能减排效益相当于植树造林406个西湖景区。秦山核电站所处的海盐县,空气质量优良率已连续5年位居嘉兴市首位。

事实上,秦山核电在建设发展过程中,将水、土壤、空气、海产品等都作为环境核辐射监测的取样对象。最早的一个堆运行了30年,在这30年里我们一直做环境监测,现在的环境水平和当时几乎没什么差别。秦山核电环境应急处相关技术人员说。

渐渐地,当地老百姓也感受到了核电站带来的实实在在的变化。距离核电站7公

让第三方做 把关人

新余模式 给医疗费用 挤水分

中青报 中青网见习记者 魏婉

金的支出。人保健康新余中心支公司驻点窗口一位工作人员说,她就曾发现有病人住院7天开了100瓶生理盐水,核查查才知道,是医护人员手误将10瓶写成了100瓶。

目前在新余市,包括人民医院在内的10家二级以上医疗机构内都设有这样的窗口。据统计,2012年至2020年间,人保健康累计管控和沟通新余市各医院问题案件181.39万件,直接减少不合理医保基金支出2.26亿元,间接减少不合理医保基金支出2.83亿元。

在市人民政府的医疗保险监督窗口里,记者发现许多面锦旗,其中一面写有“审核认真,服务周到,是患者黄金生的家属送给工作人员张圆的,当时父亲正在重症监护室,病情危急费用又高,她帮我们大大地减轻了家庭负担。黄金生的家人说。

黄金生住院期间医院账单显示,2019年11月19日至27日,黄金生每天做静脉穿刺置管术24次共计10800元,留置针贴膜每天用24片共计341.28元。张圆介绍说,患者不可能每天需要打24次留置针,她在发现问题后多次与科室药剂护士沟通,最终确认存在费用多收的情况,核实后退费共计12229.2元。

新余市人民政府从2010年起开始积极探索,由新余市医保部门牵头主导,新余市人民医院作为试点,实施保险公司与医保部

门、医院三方一体化联合办公,人保健康新余中心支公司工作人员进驻医院协同进行全程医疗风险管控。

至2013年,新余市人社局、财政局、卫生局共同下发公文,正式推行全程医疗保险监督服务管理制度建设,逐渐成为今天备受关注的“新余模式”。新余市人民医院副院长就曾在一次媒体会上对人保健康表达厚望,给我挤,还有很多水分!

据了解,人保健康新余中心支公司在新余市配备了近70人的专业队伍,要求既懂医学又懂保险政策,一方面通过服务窗口为参保人员提供保险政策咨询、参保登记、保费征收、赔案受理等零距离经办服务,另一方面是为医院患者提供入院、在院出院的全过程、一次审的医疗管控专业服务。

比如对住院患者进行线上线下定期的医疗巡查,杜绝小病大养、挂床住院、过度使用抗生素、滥用辅助药品等违规医疗行为,将特殊医用材料的最高限价、限制性药品的限定范围、自费项目等相关事项事前告知参保患者,提出合理化建议,避免增加其不必要的费用负担。

另外,还会对门诊特殊慢性病患者用药、检查等进行审核,帮患者自主监督医生的医疗行为,拒绝一些无关检查,并在出院时再次核实患者住院期间费用,避免医院

推诿或强制患者出院。

人保健康新余中心支公司积极参与项目收费合理性监督,对提高参保人员的实际报销费用、减少病患个人报销承担的医疗费有促进作用。比如发现静脉置管存在不合理现象,促使新余市外周静脉置管护理收费标准从25元/次调整为3元/次,为患者减少医疗费用负担。2015年4月新余市第一轮公立医院改革,市直三家公立医院全部取消药品加成,减少的药品加成收入,全部通过调整医疗服务价格进行补偿。

此外,借助第三方力量经办后,医保部门只需要管理和完善对商业保险机构的考核,政府方面节省了财政行政支出,提升了公共服务效能。以2020年为例,人保健康新余中心支公司在驻点医院经办出院审批16.97万人次,门诊慢性病审批10.03万件,住院报销6.08万件,复核基本医疗保险案件1.02万件,审核后门诊特殊性病案件0.2万件,服务总量达40万人次。

市场力量作为支付方更有动力,可以弥补政府服务的不足,而对商业保险机构而言,社会效益也是非常的重要的。人保健康江西分公司副董事长曹辉表示,多年努力让人保健康与政府、医院加强了联系,获得了民众的信任,显著提升了市场竞争力。2017年,人保健康在江西健康险市场份额占比就已经达到30%,排名全省第二。



图片新闻

西藏:共康村欢度望果节

7月9日,共康村村民端着玛玛碗庆贺望果节。当日,易地扶贫搬迁新村西藏山南市加查县冷达乡共康村的村民们身着盛装欢度望果节。望果节是西藏农区在青稞麦田成熟之际祈求丰收的节日,据传有1500多年的历史,因各地青稞成熟时间不一,望果节时间也各异。新华社记者 张汝锋/摄