

# 新一轮房地产金融政策组合拳影响几何?

17日,新一轮支持房地产的金融举措出炉:明确取消全国层面房贷利率政策下限、下调房贷首付比例和公积金贷款利率、拟设立保障性住房再贷款……此时推出房地产金融政策组合拳出于哪些考量?政策“工具箱”上新又将带来哪些影响?

至今年4月末,全国343个城市中已有67个取消了首套房贷利率下限。目前,除北上广深等少数一线城市外,大部分城市房贷利率下限已降至全国统一水平。

业内人士预计,此次政策调整后,将有更多城市取消房贷利率下限,个别保留当地下限的热点城市自主定价空间也会明显扩大。政策落地后,大多数城市房贷利率可能下降0.3个至0.4个百分点。按照100万元贷款、30年期限、等额本息还款方式测算,总利息支出可减少7万余元。

招联首席研究员董希淼说,此次住房金融政策调整力度较大,超出预期,传递出稳定房地产市场的明确信号,有助于稳定住房消费信心,提高居民住房消费的意愿和能力。

## 政策“工具箱”上新 支持盘活存量住房

盘活存量住房是化解房地产风险的关键。此次中国人民银行拟设立保障性住房再贷款,引起市场高度关注。

据介绍,拟设立的保障性住房再贷款,规模3000亿元,利率1.75%,期限1年,可展期4次。发放对象包括国家开发银行、政策性银行、国有商业银行、邮政储蓄银行、股份制商业银行等21家全国性银行。

中国人民银行副行长陶玲介绍,设立保障性住房再贷款,可鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则,支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房,用作配售型或配租型保障性住房。中国人

民银行按照贷款本金的60%发放再贷款,预计带动银行贷款5000亿元。

董希淼表示,中国人民银行按照贷款本金60%发放再贷款,而且再贷款资金是要偿还的,不是对企业的补贴,不等同于政府下场“无偿救助”。金融机构根据地方国企申请,自主决策发放贷款的条件,有了合格贷款后才能向中国人民银行申请再贷款。

记者了解到,中国人民银行明确提出,保障性住房再贷款不增加地方政府隐性债务。地方国有企业由政府选定,被选定的地方国企及所属集团不得为政府融资平台,收购资金通过租赁经营收入和未来售房收入回收。

记者前期调研了解到,郑州、南京、珠海等地国企已先行先试,通过直接收购、以旧换新等方式参与存量住房去库存,目前各地公布的计划收购住房已经超过1万套。

陶玲说,这项政策可以推动商品房市场去库存,加快保障性住房供给,助力推进保交楼工作和城市房地产融资协调机制落地。在再贷款政策支持下,房地产企业出售已建成商品房后,回笼资金可用于在建项目续建,改善房企的资金状况。

## 政策稳步衔接 推动房地产向新模式转变

从建立首套房贷款利率政策动态调整机制,到降低存量首套房贷利率,再到推出新一轮房地产金融政策组合拳……随着我国房地产市场供求关系发生重大变化,

金融举措也不断适应形势需求调整优化。

在业内人士看来,房地产金融政策一脉相承,新旧政策衔接稳步有序,一方面持续加大支持刚性和改善性住房需求力度,另一方面防范房地产金融风险外溢。

“这一轮政策调整力度较大,但没有改变一贯的政策取向。”中国民生银行首席经济学家温彬认为,尽管房贷利率限制基本放开,但首套和二套房首付比例仍有一定区分度,首套房明显更低。另外,按照因城施策原则,预计个别热点城市暂时还将保留房贷利率下限。这些有助于平衡好房地产市场的当前稳定与长期发展,避免重走“靠房地产拉动经济”的老路。

4月30日召开的中共中央政治局会议提出,统筹推进消化存量房产和优化增量住房的政策措施,抓紧构建房地产发展新模式,促进房地产高质量发展。

专家表示,此次优化调整房贷政策,是对中央政治局会议相关部署的贯彻落实和积极响应。中国人民银行选择此时发布相关政策,也有支持信贷平稳增长方面的考虑。未来房贷仍是银行的优质资产,一定程度上可以弥补贷款利率下降减少的利息收入,有利于稳定银行净息差。

曾刚认为,此次政策优化调整的过程中,多次强调市场化原则,这体现出金融管理部门市场化调节的清晰思路。随着我国经济内生动力不断增强,金融配置资源的能力不断优化,房地产领域也可更多交由市场机制调节,推动房地产企业向新发展模式加快转变。(据新华网)

去年10月起,中国人民银行开展拒收人民币现金专项整治工作。今年5月6日,人民银行对多起拒收人民币现金典型案例予以公示。多起拒收现金案例中,有单位以“不方便找零”“容易遗失”等理由拒收现金。

# 只能找年轻人帮忙吗? 别让“支付适老化”成空话

近日,有群众反映,一些地方的政务服务中心也存在拒收现金的情况。为何拒收现金情况多发?拒收现金会带来什么不便?

## 接收现金窗口难寻 老年人现金支付一路波折

辽宁省沈阳市的陶先生今年60岁,他希望用现金缴纳灵活就业人员基本医疗保险。在大东区政务服务中心,负责相关业务的工作人员告诉他,他们无法收取现金,可以使用微信或支付宝缴费,如果不会,可以让子女代缴。

但陶先生认为,自己有选择支付的权利,并且以前也是现金支付。经过他多次投诉,最终沈河区税务局收取了现金。

记者来到沈阳市大东区税务局在当地政务服务中心的办公地点,工作人员表示没法收现金;假如市民用现金支付,去银行办理代扣业务很麻烦。

记者又实地走访了沈阳市和平区、苏家屯区政务服务中心,税务局工作人员都回复无法收现金,只支持支付宝和微信缴费。

记者又跟随陶先生来到沈阳市皇姑区政务服务中心的税务窗口,工作人员表示,这里无法收取现金,但盛京银行和沈河区税务局收现金。具体是哪一个盛京银行支行,工作人员也不确定,还是建议微信支付。

除了最终收取陶先生现金的沈河区税务局之外,沈阳市哪里还可以用现金缴纳灵活就业人员医保?记者和陶先生随机找了一家盛京银行,工作人员对此并不知情。

工商银行沈阳某支行一位工作人员也表示,他们支持用银行卡代扣代缴医保,对是否可以收现金并不知情。

此前有媒体报道,安徽省六安市裕安区市民携带现金前往区政务服务中心缴纳养老保险,窗口无法直接缴纳现金,只能刷卡或使用移动支付,理由是办事窗口目前不具备收取现金的条件,中国人民银行六安分行已经督促政务服务中心进行整改,方便群众办事。

## 记者调查发现 全国多地政务服务中心都有拒收现金的现象

湖南省长沙市长沙县政务服务中心的接线人员告诉记者,他们不收现金,只能刷银行卡。老人家缴费的话,可以让年轻人陪同,帮忙电子支付。

随后,记者又拨通了长沙县政务服务中心投诉电话,工作人员解释,窗口没有对设备不能以个人收取现金,只能通过银行缴纳。医保可以通过手机程序操作。

## 相关法律明确 不得拒收现金

依据《中华人民共和国中国人民银行法》第十六条“以人民币支付中华人民共和国境内的一切公共的和私人的债务,任何单位和个人不得拒收”。

其实早在2021年初,国家税务总局办公厅就发布了《关于税费征收过程中人民币现金收付有关事项的通知》,为保障纳税人、缴费人使用现金的权益,线下办税缴费服务场所(含办税服务厅、代办机构等)应设置人工现金收付通道,提供收取现金、找零服务。各地税务机关在大力推广“非接触式”办税的同时,应当充分考虑不使用智能设备纳税人、缴费人的需要以及可能出现的突发情况,满足现金缴纳税费需求。(据中央广电总台中国之声)



# 医保「家庭共济」和亲情账户有何区别? 指南来了

2021年4月,我国提出适当拓宽职工医保个人账户使用范围,从为自己看病就医买单,到允许家庭成员相互共济,使用个人账户支付政策范围内的医药费等,也就是“家庭共济”。“家庭共济”政策解决了家庭内部健康人群的个人账户积累越来越多、患病较多的参保人个人账户却不够用的问题。

那么,如何办理医保“家庭共济”?哪些亲属可以享受医保“家庭共济”?医保“家庭共济”共享的是什么?近日,国家医保局就相关问题进行了回应。

## 医保个人账户如何全家共享?

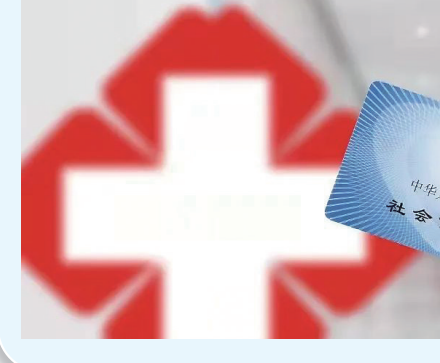
国家医保局提示,参保人可通过国家医保服务平台App地方专区、当地医保部门微信公众号、官方网站等“职工医保个人账户家庭共济”功能模块,实现线上办理,具体途径由各统筹区医保部门向社会公开;操作智能设备困难的老年人等特殊群体,也可以在线下医保大厅办理。

国家医保局强调,职工医保参保人办理“家庭共济”的前提,是参保人的父母、配偶、子女也参加了基本医保,包括职工医保和居民医保。同时需要注意,家庭共济成员仅限于此前提到的父母、配偶和子女,不包含配偶的父母以及其他亲属。

上饶市广信区人民医院医保科科长徐大松:往往孩子的父母都是比较年轻,他们的账户资金积累得比较多。但是小孩,尤其是年龄比较小的时候,相对发病的概率也更高,使用概率也更高,使用共济账户以后他们的得益是最明显的。

## 共济账户创建者 必须是职工医保参保人

简单来说,医保“家庭共济”就是指职工医保个人账户里的钱,可以给家庭成员共济使用。也就是通过创建家庭共济账户,把本人医保账户里的余额授权共享给配偶、子女和父母使用。个人账户如何全家共享?有什么要求?



首先家庭共济账户的创建者,必须是职工医保的参保人;其次共济成员的范围仅限于创建者本人的父母、配偶和子女,并且他们都参加了基本医疗保险。

## 共济的是个人账户的钱 非医保卡本身

有参保人提出,办理“家庭共济”后,就医购药到底应该使用谁的医保卡?家庭成员能不能直接拿着我的医保卡去看病就医呢?

对此,国家医保局回应,无论在任何情况下,就医购药都必须使用患者本人的医保卡。家庭共济的是个人账户里的钱,而不是医保卡。

国家医保局表示:医保遵循的原则是“本人参保,本人享受待遇”;家庭共济后该原则不变,参保人依然用自己的医保卡看病就医,按规定享受本人的医保待遇;

家庭共济政策“共济”的是职工医保参保人个人账户的钱,而非医保卡本身;

不使用本人医保卡进行挂号就医是“冒名就医”,轻则暂停医疗费用联网结算,重则构成违法犯罪。

通俗来讲,就是参保人可以把个人账户里的钱给父母等家庭成员使用,但是父母看病哪些能报销、能报多少还是要依据他们所参加的医保制度。

如果是在老人行动不便等特殊情况下,子女可以代为购药。但在购药时需要使用服药者本人的医保卡,并出示委托人和受托人的身份证明。

## 亲情账户≠家庭共济

在办理医保家庭共济的过程中,还有一个概念不要混淆,就是亲情账户不等于医保共济。

亲情账户是国家医保局为了方便老人、小孩等申领医保电子凭证,在“国家医保服务”App上推出的一项便民功能,解决的是不用携带“实体卡”的问题。亲情账户支持全国不同参保地的家庭成员添加,也就是监护人手机添加亲情账户后,可以帮助他们出示医保电子凭证,用于挂号、买药、结算,但不能实现职工医保个人账户资金共用。

因此,只是通过医保电子凭证绑定“亲情账户”并不能直接使用家庭共济资金,还需要办理个人账户家庭共济。(据央视新闻客户端)

备受关注的超长期特别国债终于落地。5月13日,财政部公布2024年一般国债、超长期特别国债发行有关安排,今年计划发行的1万亿元超长期特别国债分为20年、30年、50年三个品种。其中,20年期有7只,30年期有12只,50年期有3只,都是按半年付息。



根据安排,财政部将于5月17日公开招标发行2024年超长期特别国债(一期)(30年期),面值总额400亿元,票面利率通过竞争性招标确定,这期国债从招标结束至2024年5月20日进行分销,5月22日起上市交易。需要提醒大家的是,即将发行的超长期特别国债是记账式国债,并非大家最近青睐的储蓄国债。记账式国债上市后可在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场交易。

## 我国此前已发行三次特别国债

在此之前,我国历史上已发行过3次特别国债,分别为1998年、2007年和2020年。1998年为补充国有独资商业银行资本金向国有四大行定向发行了2700亿元特别国债;2007年再次发行特别国债1.55万亿元用作国家外汇投资公司的成立资本金;2020年发行1万亿抗疫特别国债。

招联首席研究员董希淼表示,作为中国发行的第四次特别国债,本次发行超长期特别国债有三重意义,一是拉动投资、扩大消费,助力构建现代化产业体系;二是有助降低地方政府杠杆率,防范地方债务风险;三是提振市场信心、稳定预期,促进宏观经济加快恢复回升。

## 首期国债每半年支付一次利息

根据发行安排,今年超长期特别国债将从5月17日首发到11月中旬发行完毕,都是按半年付息。

具体来看,今年将发行7只20年期超长期特别国债,其中首发2只,续发5只,最早于5月24日发行;12只30年期超长期特别国债,其中首发3只,续发9只,最早于5月17日发行;3只50年期超长期特别国债,其中首发1只,续发2只,最早于6月14日发行。

5月13日,财政部还发布了《关于2024年超长期特别国债(一期)发行工作有关事项的通知》(以下简称《通知》)。《通知》明确,本期国债为30年期固定利率附息债,竞争性招标面值总额400亿元,票面利率通过竞争性招标确定。本期国债自2024年5月20日开始计息,每半年支付一次利息,付息日为每年5月20日(节假日顺延,下同)和11月20日,2054年5月20日偿还本金并支付最后一次利

# 二〇二四年超长期特别国债本周首发

竞争性招标时间为2024年5月17日上午10:35至11:35,通过财政部政府债券发行系统进行招标发行。本期国债招标结束至2024年5月20日进行分销,5月22日起上市交易。

《通知》明确,本期国债招标工作按《记账式国债招标发行规则》执行。《通知》发布的对象是记账式国债承销团成员,中央国债登记结算有限责任公司、中国证券登记结算有限责任公司、中国外汇交易中心、上海证券交易所、深圳证券交易所。

## 记账式国债与储蓄国债大不相同

由于银行存款利率明显下行,曾受冷落的储蓄国债重新成为个人投资者眼中的“香饽饽”,最近每期储蓄国债发行都因供不应求而“日光”,不少银行网点甚至半小时就售罄。

我国目前发行的国债可分为储蓄国债和记账式国债。本次发行的超长期特别国债是记账式国债,与储蓄国债在投资者群体、交易方式、流通性、付息方式等方面均存在显著差异。记账式国债是以电子记账形式记录债权,由财政部面向全社会各类投资者发行,可以记名、挂失、上市和流通转让的国债品种。

储蓄国债主要面向个人投资者,记账式国债广泛适用于各类投资者,包括个人和机构。储蓄国债主要通过银行网点和电子银行渠道购买,记账式国债既可以在银行场所交易,也可以在证券交易所进行,投资者需要在证券公司开户。储蓄国债的利率在发行时已经确定,通常高于同期存款利率;记账式国债的票面利率需要通过记账式国债承销团成员招投标确定,一般会低于同期储蓄国债利率。

储蓄国债不可流通转让,但为满足投资者的流动性需求,提供了提前兑付机制,通常需支付一定的手续费;记账式国债流通性好,投资者可像炒股一样在证券市场交易,其价格也随市场行情波动。通常,市场利率的变化会影响记账式国债的价格,如果市场利率上涨,记账式国债价格就会下跌;如果市场利率下跌,记账式国债价格就会上涨。投资者要承担相应风险。

## 此次特别国债采用市场化发行

个人投资者能不能认购超长期特别国债呢?业内人士认为,还要根据具体债券批次的发行对象而定。从过往经验看,1998年特别国债面向机构定向发行,而2020年抗疫特别国债则明确鼓励个人和中小微企业投资者认购。与一般记账式国债相同,抗疫特别国债不仅在银行间债券市场上市流通,还在交易所和柜台市场上流通,个人投资者也可以购买。

东方金诚研究发展部总监冯琳认为,从招标安排看,此次特别国债发行应为市场化发行,而非定向发行。采用市场化发行,不仅能体现推进债券发行市场化定价的决心,也有利于调动各类社会资金参与关键领域重大项目建设。(据《北京青年报》)