

## 李强主持召开国务院常务会议

### 研究发展银发经济增进老年人福祉的政策举措 审议推动“高效办成一件事”的指导意见 听取保障农民工工资支付情况汇报 讨论《中华人民共和国会计法(修正草案)》等法律法规

新华社北京1月5日电 国务院总理李强1月5日主持召开国务院常务会议,研究发展银发经济、增进老年人福祉的政策举措,审议进一步优化政务服务、提升行政效能、推动“高效办成一件事”的指导意见,听取保障农民工工资支付情况汇报,讨论《中华人民共和国会计法(修正草案)》和《中华人民共和国能源法(草案)》,审议通过《碳排放权交易管理暂行条例(草案)》。

会议强调,发展银发经济是积极应对人口老龄化、推动高质量发展的重要举措,既

利当前又惠长远。要切实履行政府保基本、兜底线职责,加强老年人基本民生保障,增加基本公共服务供给。要运用好市场机制,充分发挥各类经营主体和社会组织作用,更好满足老年人多层次多样化需求,共同促进银发经济发展壮大。要持续完善相关政策措施,重点解决好老年人居家养老、就医用药、康养照护等急难愁盼问题,让老年人安享幸福晚年。

会议指出,群众和企业对政府工作的满意度,与一件件具体的政务服务事项密切相关。

要把“高效办成一件事”作为优化政务服务、提升行政效能的重要抓手,聚焦群众和企业反映集中的突出问题,加强协同配合,主动改革创新,借助数字技术等手段进一步优化办事流程、精简办事材料、提高办事效率,为人民群众带来更好的政务服务体验。要形成“高效办成一件事”常态化推进机制,每年梳理一批重点事项,及时复制推广地方和部门探索的好经验好做法,坚持不懈,狠抓落实,不断增强群众和企业获得感。

会议指出,春节前是农民工工资结算高峰

期。要用心用情做好保障农民工工资支付工作,层层压实责任,加大工作力度,依法坚决打击恶意欠薪行为。要健全完善治理欠薪的长效机制,加强常态化监测评估和检查督促,推动保障农民工工资支付的各项制度和政策落实到位。

会议决定将《中华人民共和国会计法(修正草案)》、《中华人民共和国能源法(草案)》提请全国人大常委会审议,审议通过《碳排放权交易管理暂行条例(草案)》。

会议还研究了其他事项。

### 今日视点

## 2024年土地市场将呈现三大特征

王丽新

开年以来,杭州、郑州等多地集中挂牌出让土地。1月4日,北京率先完成2024年首场土拍,揽金122亿元,平均溢价率8.9%。这场新年第一拍,给2024年土地市场开了一个好头。

在笔者看来,当下房企投资动能主要受限于资金的流动性和市场预期,在两者都没能迎来全面好转之前,2024年土地市场表现或与北京这场新年首拍异曲同工,仍将呈现整体成交规模企稳、分化加剧以及房企投资转为“谨慎+聚焦”的三大特征。

第一,整体成交规模企稳。据中指研究院统计,2023年全国300个城市涉宅用地成交规划建筑面积同比下降20.6%,土地出让金同比下降16%;重点城市商品住宅地块供地计划完成率超80%。考虑到房地产行业供求关系重新回归平衡,新房库存去化周期延长,预计2024年土地市场供应规模仍将保持相对低位且平稳运行。

预计2024年土地市场整体成交规模企稳将主要表现为两方面:一是各地地价和出让条件将会调整得更为合理,土地定价也会给房企留有利利润空间,吸引房企参与投资;二是稀缺优质地块预计能拍出应有的溢价水平,但整体市场平均溢价率、成交规划建筑面积以及土地出让金不会飙升,有望“稳中微进”。

第二,市场分化将进一步加剧,自由竞价与底价成交并存。2023年四季度,全国多个城市土拍陆续取消最高限价,重回“价高者得”,有助于激发市场活力。从目前结果来看,热点城市的土地市场热度升温,但非核心区域地块成交仍是主流表现。这种冷热分化格局预计会延续至2024年。同时,随着取消“限地价”卖地模式的城市持续扩容,自由竞价与底价成交,甚至流拍现象将并存,促使分化进一步加剧。

这种分化主要体现在三方面:一是城市间分化,核心一线、二线城市土地出让规模、价格以及对房企的吸引力仍将保持高位,库存较高的三线、四线城市土地市场表现则会整体偏弱;二是城市内部区域分化,在同一个城市的核心地块与非核心地块或将面临高价出让和流拍两种命运;三是房企拿地能力分化,中小房企及区域型房企高价拿地意愿低,更倾向于寻找结构性机会,但国企、财务稳健的民营房企仍将是拿地大户。

第三,“少城市、精地块”将成房企投资普遍共识。在这一轮行业进入调整期之前,房企为了减少拿地成本,几乎在各城跑马圈地。如今,由于企业可调节的可投资现金流有限,如何做到“把钱花在刀刃上”更为重要,出于安全性考虑,投资转为“谨慎+聚焦”。

自2021年行业出现债务违约房企以来,过去步子迈得太大导致流动性紧张的房企,要么暂停拿地,要么谨慎投资。即便是现金流较好的企业,拿地策略也转为“以销定投、收敛聚焦”,其愿意投资的城市范围也在不断收窄,“少城市、精地块”成共识。以2023年拿地金额TOP10房企来看,除保利发展、华润置地、中国铁建等房企拿地城市数量超过20个外,其余企业拿地城市数量均在20个以下,且其将绝大多数投资押宝在一线、二线城市。具体地块的选择上,则以市区位置核心、配套完善、去化率高的优质土储为主。

值得注意的是,2024年,保障性住房、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设“三大工程”将是政策发力主要方向,将对稳投资起到重要作用,预计会得到更多政策和资金支持,房企需要积极寻找其中的投资机会。

本版主编:于南 责编:包兴安 美编:王琳 制作:闫亮 电话:010-83251808

## 证监会拟统一投资者权益变动信息披露标准 便利投资者理解和监管执法

吴晓臻



### 针对《上市公司收购管理办法》第十三条、第十四条涉及的“每增加或者减少5%”“每增加或者减少1%”,统一明确为触及5%或1%的整数倍

本报记者 吴晓臻

1月5日,证监会表示,为了正确理解与适用《上市公司收购管理办法》(证监会令第166号)(以下简称《收购办法》)第十三条、第十四条,证监会起草了《证券期货法律适用意见——〈上市公司收购管理办法〉第十三条、第十四条的适用意见(征求意见稿)》(以下简称《法律适用意见》),向社会公开征求意见。

《法律适用意见》明确《收购办法》第十三条、第十四条涉及的“每增加或者减少5%”“每增加或者减少1%”,统一明确为触及5%或1%的整数倍,即投资者权益变动要求统一明确为“刻度”标准。但是,投资者持股比例被触及及刻度时无需履行披露和限售义务。

证监会表示,明确为“刻度说”具有合理

性,便于投资者理解和监管执法,更能体现上市公司收购的预警意义,也有利于内地市场对外开放。

### 投资者权益变动信息披露明确为“刻度说”

据证监会介绍,《证券法》《上市公司收购管理办法》规定,投资者及其一致行动人持股达到5%后,其所持股份比例每增加或者减少5%(5个百分点,下同),应当报告与公告,在该事实发生之日起至公告后三日内,不得再行买卖该上市公司的股票。

长期以来,对前述要求存在“刻度”“幅度”两种理解,市场各方未形成统一认识。“刻度”标准认为,持股比例达到5%及其整数倍时(如10%、15%、20%、25%、30%等),暂停交易并披露;“幅度”标准认为,持股比例

增减量达到5%时(如6%增至11%、12%减至7%),暂停交易并披露。

2019年《证券法》修订时又增加了投资者及其一致行动人持股达到5%后,每增加或者减少1%应当披露的要求,对此,同样也存在上述“刻度”“幅度”两种理解。

从监管实践和境外经验来看,“刻度说”“幅度说”本质上并无优劣之分,但两种理解长期存在,不利于投资者理解和操作,容易产生一些问题。

证监会表示,考虑到“刻度”标准在计算权益变动披露和暂停时点时更便捷,投资者只需关注自身的“静态”持股比例,无需考虑复杂的计算问题,有利于减少实践中投资者无意违规的情形,同时也便于市场及时了解重要股东持股信息和公司控制权变更风险,更能体现上市公司收购的预警意义。(下转A2版)

## 中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》 拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道

本报记者 刘琪

1月5日,中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》(以下简称《意见》)提出,拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道。

《意见》围绕住房租赁供给侧结构性改革方向,以商业可持续为基本前提,重点支持自持物业的专业化、规模化住房租赁企业发展,为租赁住房的投资、开发、建设、运营提供多元化、多层次、全周期的金融产品和金融服务体系。

《意见》共17条,主要内容包括几个方面:一是加强住房租赁信贷产品和服务模式创新。支持商业银行向房地产开发企业、工业园区、农村集体经济组织、企事业单位等各类主体依法合规新建、改建长期租赁住房发放住房租赁开发建设贷款,期限一般为3年,最长不超过5年。鼓励商业银行在风险可控、商业可持续、严格不新增地方政府隐性债

的前提下,发放住房租赁团体购房贷款,期限最长不超过30年,贷款额度原则上不超过物业评估价值的80%,贷款利率由商业银行综合考虑借款人风险状况、风险缓释措施等因素合理确定。支持向自有产权的住房租赁企业发放住房租赁经营性贷款,期限最长不超过20年,贷款额度原则上不超过物业评估价值的80%。对向非自有产权的住房租赁企业发放的经营性贷款,期限最长不超过5年,贷款额度原则上不超过贷款期限内应收租金总额的70%。

二是拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道。支持商业银行发行用于住房租赁的金融债券,筹集资金专门用于增加住房租赁开发建设贷款、团体购房贷款和经营性贷款的投放。支持住房租赁企业发行债券,专项用于租赁住房建设、购买和运营。鼓励优化债券发行流程,提高住房租赁债券发行效率,为住房租赁企业提供融资便利。支持发行住房租赁担保债券,稳步发展房地产投资信托基金,

引导各类社会资金有序投资住房租赁领域。

三是加强和完善住房租赁金融管理。严格住房租赁金融业务边界,严禁以支持住房租赁的名义为非租赁住房融资,严禁将住房租赁金融产品违规用于商业性房地产开发。加强住房租赁信贷资金管理,商业银行应建立完善的贷款审批机制和风险管理机制,严格住房租赁贷前审查和贷后管理,加强对借款人、项目属性、贷款用途真实性、还款资金来源的跟踪调查,确保贷款资金按照约定用途用于住房租赁建设、购买和运营,切实防范资金挪用、套现等风险。规范住房租赁直接融资产品创新,住房租赁直接融资产品应基础资产质量优良,结构简单、法律关系清晰、信息公开透明,资金用途合法合规。防范住房租赁金融风险,对各类住房租赁企业以及持有租赁住房的房地产开发企业资产负债水平进行上限控制,确保其资产负债率保持在适度区间。加强住房租赁金融监测评估。

《意见》自2024年2月5日起施行。

### 今日导读

#### 央行部署2024年十项重点工作 全力推动金融高质量发展

A2版

#### 年内险资首次举牌 或继续加大权益投资力度

A3版

#### 15家商业银行迎考验 近5700亿元永续债面临赎回

B1版

#### 金融租赁公司管理办法公开征求意见 拟将主要发起人持股比例提高至不低于51%

本报记者 刘琪

1月5日,国家金融监督管理总局(以下简称“金融监管总局”)发布修订形成的《金融租赁公司管理办法(征求意见稿)》(以下简称《征求意见稿》),向社会公开征求意见。《征求意见稿》将主要发起人持股比例要求由不低于30%提高至不低于51%。

金融监管总局有关局负责人介绍,《金融租赁公司管理办法》(中国银监会令2014年第3号,以下简称《办法》)自发布以来,在促进金融租赁行业健康发展、支持中小微企业设备融资等方面发挥了重要作用。随着我国经济金融形势的发展变化,《办法》已无法满足金融租赁行业高质量发展和有效监管的需要。近年来,公司治理、股权管理、关联交易管理等方面的监管制度不断完善,《征求意见稿》在做好与现行监管法规制度衔接的基础上,结合金融租赁行业实际情况,补充完善风险管理和经营规则等相关内容,为支持和促进金融租赁行业高质量发展创造良好外部环境。

《征求意见稿》共9章96条,主要修订内容包括:一是修改完善主要发起人制度。结合金融租赁业务发展和现实需要,在原《办法》建立的三类发起人制度基础上,增加国有金融资本投资、运营公司和境外制造业大型企业两类发起人;提高主要发起人的总资产、营业收入等指标标准,促进股东积极发挥支持作用,切实承担股东责任;提高金融租赁公司最低注册资本金要求,增强风险抵御能力。

二是强化业务分级分类监管。按照业务风险程度及所需专业能力差异,进一步厘清基础业务和专项业务范围,取消非主业、非必要类业务,严格业务分级监管。适当拓宽融资渠道,增强股东流动性支持能力。

三是加强公司治理监管。全面落实公司治理、股东股权、关联交易和信息披露等方面监管法规和制度要求,结合金融租赁公司组织形式、股权结构等特点,明确了党的建设、“三会一层”、股东义务、薪酬管理、关联交易、信息披露等方面的监管要求。

四是强化资本与风险管理。明确关于金融租赁公司资本充足、信用风险、流动性风险、操作风险以及重大关联保护等方面的监管要求,优化增设部分监管指标,明确监管评级、监管措施和行政处罚等方面监管要求。

五是完善业务经营规则。根据金融租赁行业业务发展以及经营管理中的薄弱环节,补充完善各项业务经营规则,重点是增加对受让融资租赁资产、联合租赁、固定收益类投资、融资租赁咨询服务、保理融资、合作机构管理、员工管理、消费者权益保护、担保和保险合作、保证金业务等十个方面的具体经营和管理规则。

六是健全市场退出机制。结合近年来高风险非银机构风险处置实践经验,明确解散、吊销经营许可证、撤销、接管、破产清算等五种处置方式,做好清算工作安排。

对于金融租赁公司监管指标的主要变化,上述负责人介绍,一是新增杠杆率及财务杠杆倍数指标。金融租赁公司作为不吸收公众存款的非银行金融机构,为避免其盲目扩张,《征求意见稿》新增杠杆率、财务杠杆倍数等监管指标。其中,杠杆率指标监管要求为金融租赁公司一级资本净额与调整后的表内外资产余额的比例不得低于6%,财务杠杆倍数指标监管要求为金融租赁公司总资产不得超过净资产的10倍。二是优化拨备覆盖率指标。按照逆周期监管的思路,将拨备覆盖率由不低于150%下调为不低于100%,在保证损失准备有效覆盖预期信用损失的基础上,支持金融租赁公司加大对实体经济支持力度。将同业拆借比例规范范围由同业拆入业务扩展到同业拆入和同业拆出业务。三是新增流动性比例、流动性覆盖率等流动性监管指标,强化对金融租赁公司的流动性风险管理。