

中国人民银行办公厅、国家金融监督管理总局办公厅：

# 做好经营性物业贷款管理 满足房地产企业合理融资需求

■本报记者 刘琪

为贯彻落实党中央、国务院关于促进房地产市场平稳健康发展的决策部署，充分发挥经营性物业贷款作用，满足房地产企业合理融资需求，1月24日，中国人民银行办公厅、国家金融监督管理总局办公厅联合印发《关于做好经营性物业贷款管理的通知》（以下简称《通知》）。

从具体内容来看，《通知》明确了业务管理口径。《通知》所称经营性物业贷款，是指商业银行向持有已竣工验收合格、办妥不动产权证书并投入运营的综合效益较好的商业性房地产的企业法

人发放的，以经营性物业为抵押，实际用途投向物业本身或与房地产相关领域的贷款。商业性房地产包括但不限于商业综合体、购物中心、商务中心、写字楼、酒店、文旅地产项目等，不包括商品住房、租赁住房。除《通知》所称经营性物业贷款外，其他贷款仍按现行政策执行。

《通知》同时明确，符合《通知》定义的经营性物业贷款应纳入房地产贷款统计。经营性物业贷款的借款人可以为房地产开发企业。

易居研究院研究总监严跃进在接受《证券日报》记者采访时认为，此次将经营性物业贷款纳入房地产贷款范畴，使得房贷的投放范

围更广，除了能够满足融资需求，还有一个重要原因在于要防范化解风险。此次包括商业综合体、购物中心等企业或经营者可以享受政策支持，是非常典型的“第一支箭”的扩容版本，利好商办市场的活跃和健康发展。

《通知》细化了商业银行经营性物业贷款期限、额度等要求。其中明确，2024年底前，对规范经营、发展前景良好的房地产开发企业，全国性商业银行在风险可控、商业可持续基础上，还可发放经营性物业贷款用于偿还该企业及其集团控股公司（含并表子公司）存量房地产领域相关贷款和公开市场债券。

《通知》提出，经营性物业贷款额度原则上不得超过承贷物业评估价值的70%。商业银行应结合承贷物业经营情况等要素，按照市场化原则，与借款人协商确定贷款利率及还本付息方式。经营性物业贷款期限一般不超过10年，最长不得超过15年，且贷款到期日应早于承贷物业产权证到期日至5年。

《通知》明确加强风险管理。其中提出，商业银行应将经营性物业贷款纳入对借款人及其所在集团客户的统一授信管理，强化贷款审批、发放、收回全流程管理，切实保障信贷资金安全，支持通过银团贷款模式分散风险。

仲量联行大中华区首席经济学家兼研究部总监庞溟对《证券日报》记者表示，《通知》的出台，能够支持优质合规房企，通过盘活综合效益较好的商业地产、经营性物业等存量资产，改善流动性，增加资金通渠道，扩大资金使用范围，提升资金使用效率，有助于加快房地产企业风险市场化出清、促进房地产市场平稳健康发展。

中国人民银行、国家金融监督管理总局表示，下一步将指导商业银行严格落实《通知》要求，依法合规开展经营性物业贷款业务，一视同仁满足不同类型房地产企业合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。

## 聚焦地方两会

# 借力金融推动经济增长 多地两会划定2024年工作重点

■本报记者 田鹏  
见习记者 毛艺融

1月下旬以来，各地陆续进入“两会时间”。从已出炉的地方政府工作报告看，各地纷纷瞄准金融市场，借力金融推动当地经济建设跑出“加速度”。

## 发挥政府引导基金作用

为了优化区域经济布局、促进区域协调发展，多地瞄准政府引导基金，在2024年政府工作中推出相关计划。

例如，浙江表示，发挥“4+1”专项基金（新一代信息技术、高端装备、现代消费与健康、绿色石化与新材料等4支产业集群专项基金和“专精特新”母基金）撬动作用；江西表示，更好发挥省现代产业引导基金带动作用；北京表示，统筹用好各类文化产业引导基金等。

近年来，随着基金招商模式升级和财政补贴股权投资模式的推广，以创投基金、产业基金和专项基金为主要构成的政府引导基金愈发成为各地立足地区产业链、打造循环资金流的有效抓手。

不同类型的政府引导基金侧重点会有所不同，比如创投基金是以投资科创企业股权为主，产业基金侧重于投资固定资产，专项基金多侧重于解决地方当前遇到的实际问题。不过，这几类基金都有“股债联动”的投资方式，也是市场中各类基金管理人和企业愿意接洽的一种投资类型——在这种匹配度之下，政府引导基金自然有机会渗透到经济活动中去，进而发挥对地方经济发展的促进作用。

中国银行研究院研究员叶银

丹在接受《证券日报》记者采访时表示：“政府引导基金最大的作用就是能充分发挥财政资金‘四两拨千斤’的撬动效应，吸引社会资本，扩大投资规模。”

## 用好专项债等工具

服务实体经济、发展特色金融成为各地金融工作重点之一。一方面，引导金融机构加大信贷投入，增强金融支持实体经济力度；另一方面，用好专项债拉动投资，深化金融机构改革，增强金融服务能力。

做好金融“五篇大文章”成为各地金融举措的关键词之一。例如，福建、辽宁、山西等地均提及，统筹做好科技金融、绿色金融、普惠金融、养老金融、数字金融五篇文章。

支持小微企业、深化金融机构改革也是重点之一。例如，西藏提出，引导金融机构更好支持小微企业和民营经济发展；山东提出，深化农商行等金融机构改革，建好金融风险防控大数据平台。

对专项债、政策性开发性金融工具的运用也是亮点之一。山东提出，提高专项债使用集中度（有效需求）；江西提出，新增信贷投放5000亿元以上，新增发放创业担保贷款160亿元。

从各地专项债的投向领域来看，主要向保障性工程和基础设施等领域倾斜。在提升地方财政资金使用灵活性的同时，有助于更好发挥对投资的拉动作用。例如，西藏提出，设立以专项债为主的清洁能源产业专项资金，确保建成电力装机增长25%以上。

东方金诚首席宏观分析师王青表示，在新增专项债额度有望达到4万亿元左右，“平急两用”基础设施建设力度增强等因素推动下，



2024年基建投资将保持较快增长，全年基建投资同比增速有望达到7%左右。

## 支持企业登陆资本市场

围绕资本市场，上海表示，配合推动科创板完善科创企业发行上市制度；广东表示，加强科技金融，支持科技企业上市融资；在提升区域知名度、增加当地就业机会等方面，会对域内经济起到“反哺”作用。

在此背景下，多地提出年内新增企业上市数量目标。例如，浙江提出，新增上市公司50家、国家单

项冠军企业（产品）20家、专精特新“小巨人”企业300家以上；山西提出，培育30家以上的重点上市后备企业；西藏提出，力争培育龙头企业10家、专精特新中小企业10家，新增上市企业2家。

中国上市公司协会学术顾问委员会委员程凤朝在接受《证券日报》记者采访时表示，各地政府在鼓励企业上市的过程中，更应注重创造公平竞争的市场环境，提供必要的监管以确保市场的透明和公正，在注重新增上市公司数量的同时，也要注重公司质量的培育。

无独有偶，国务院国资委副秘书长、财务监管与运行评价局局长、新闻发言人李冰在前述新闻发布会上表示，下一步，国务院国资委将按照国有企业改革深化提升行动有关要求，围绕坚定不移做强做优做大国有企业的目标，推动重组整合工作进一步走深走实。

其中特别提到，聚焦战略性新兴产业发展，大力推进专业化整合。发挥中央企业引领带动作用，根据战略性新兴产业融合集群发展特点，更大力度开展信息通信、

新能源、装备制造等领域专业化整合，积极开辟新赛道、抢占新高地、塑造新优势，深化产业链生态圈战略合作，加快提升现代化产业体系建设水平。

记者注意到，2024年以来，央企上市公司在并购重组市场中的表现愈发活跃。据Wind数据统计，截至1月24日16时，年内已有35家上市公司更新披露重大重组事件，其中18家为央企上市公司。

朱昌明表示，在国企“一盘棋”的引领下，国有资本间尤其是央企和地方国企之间的壁垒将进一步打通，各地在推动国有资本“三个集中”过程中，市场化整合重组有望成为国有经济布局优化和结构调整、推动国有资本流动的重要途径，同时也将成为地方发展特色产业、加快构建现代产业体系的重要抓手。

# 2023年专属商业养老保险 结算利率普降

■本报记者 冷翠华 见习记者 杨笑寒

近期，2023年专属商业养老保险结算利率陆续披露。《证券日报》记者统计发现，已披露2023年结算利率的16款专属商业养老保险中，稳健型账户的结算利率在2.1%至4.15%之间，进取型账户的结算利率在2.5%至4.25%之间，均较2022年有所下降。

受访专家表示，未来，保险公司需有效提升整体收益率，以提升市场竞争力；同时，还应发挥差异化优势，在养老金融市场上提升竞争力和吸引力。

专属商业养老保险是一种资金长期锁定，专门用于个人养老保障的保险产品，具有投保简便、交费灵活、收益稳健等特点。

从稳健型账户结算利率方面看，在上述16款专属商业养老保险中，2款产品的稳健型账户结算利率超过4%，12款产品的结算利率在3%至4%之间，2款产品的结算利率低于3%。16款产品的稳健型账户平均结算利率为3.54%。从进取型账户结算利率方面看，有8款产品的进取型账户结算利率超过4%，7款产品的结算利率在3%至4%之间，1款产品的结算利率为2.5%。16款产品的进取型账户平均结算利率为3.73%。

在上述专属商业养老保险中，多数稳健型账户利率较2022年下调0.7个百分点至1.5个百分点，平均下调1.16个百分点，进取型账户利率下调0.7个百分点至2个百分点，平均下调1.4个百分点。下调幅度最大的一款产品的稳健型账户结算利率下调了2.4个百分点，进取型账户结算利率下调了2.6个百分点。

谈及2023年专属商业养老保险结算利率下降的原因，普华永道中国金融行业管理咨询合伙人周瑾表示，2023年资本市场表现欠佳，行业投资收益率普遍较2022年下降，专属商业养老保险的结算利率与投资收益率挂钩，因此必须根据市场情况相应动态下调，才能确保账户的资产负债匹配。

中国精算师协会创始会员徐昱琛分析称，专属商业养老保险结算利率下降的核心原因是2023年保险公司自身投资收益率下降。一方面，固收类产品收益率持续下降。另一方面，权益市场剧烈波动。因此，险企的权益投资收益率承压。事实上，不只是专属商业养老保险，万能险结算利率也呈普降状态。

业内专家认为，保险行业在经营时需要采取差异化竞争策略，提高行业投资收益率，从而提高市场竞争力。

周瑾表示，自个人养老金制度实施以来，银行、基金等金融机构纷纷推出养老金融产品，并且可以享受税收优惠，加上营销和宣传，专属商业养老保险的关注度有所下降。从差异化竞争的角度来看，专属商业养老保险产品要突出其长寿风险对冲的功能。此外，对于未达到个税起征点的人群而言，专属商业养老保险可以突出其普适性和灵活性优点，从而提高其竞争力和投保率。

北京大学中国保险与社会保障研究中心专家委员会委员朱俊生表示，行业未来努力的方向是穿越经济周期，带来相对稳健的回报。长期来看，专属商业养老保险在养老金融产品中市场地位的提升，需要保险行业整体收益率的有效提升来带动。

周瑾认为，未来保险公司应发挥支付端的优势，在“产品+服务”方面发力，通过生态能力的布局和合作伙伴的链接，为客户提供更好的服务。

# 实探春节前白酒市场： 分化趋势明显 光瓶酒折扣力度大

■本报记者 冯雨璠

龙年春节将至。近日，《证券日报》记者走访北京地区多家大型商超看到，不少白酒产品被摆放在醒目位置，且均有促销价。而在一些白酒直销店，低端白酒的优惠力度也较大。

在北京丰台区的一家商超里，记者看到，标价500元以下的价格带的白酒产品均有促销价，且折扣力度较大。例如，一款标价为198元的白酒产品，促销价仅为99元。

“春节前光瓶酒的优惠力度更大一些，相对而言，高端白酒优惠力度较小。”在一家烟酒店内，工作人员对记者表示，即便春节将至，但“白酒还是不太好卖”。在酒业人士、武汉京魁科技有限公司董事长肖竹青看来，今年春节前白酒的动销呈现明显的分化态势。“一方面，龙江家、江小白、老村长这样的光瓶酒销量在极速下滑；另一方面，像茅台这样的高端白酒反而非常紧俏。”

“未来白酒市场还是会呈现K型分化的趋势。”肖竹青认为，从消费群体看，高净值人群的购买力偏强，超高端白酒的市场需求依旧稳定，而低价光瓶酒受多种原因影响，销量会下得相对严重。

春节是白酒的传统销售旺季，也是渠道端去库存的绝佳时期，但从今年节前的终端表现看，白酒业依旧透露出些许“寒意”，高库存、价格倒挂的现象仍未改善。

在一家头部白酒品牌的直销店内，店员向记者表示，现在买酒就有优惠，单瓶优惠幅度较大，成箱购买可按批发价售出。“我们要薄利多销，这样才能从酒厂那边拿到一些奖励。”

“现在卖酒非常‘内卷’，各大品牌代理商要完成厂家的销售回款计划。一些代理商按照成本价或者批发价出货非常正常。”酒业人士、广为文化传播有限公司董事长王建军向记者表示。

业内人士认为，酒企积极布局春节旺季的原因之一，是为了帮助渠道去库存，而春节期间渠道去库存的状态，也决定着酒企2024年全年业绩的可持续性。不少业内人士在接受记者采访时坦言，2024年酒业的发展处境仍不乐观，白酒上市公司的业绩表现充满不确定性。

肖竹青表示，渠道库存“堰塞湖”没有得到有效消化之前，很多代理商和终端烟酒店进货会偏谨慎。

# 地方两会频频点题“国企改革” 推动相关工作走深走实

■本报记者 杜雨萌  
见习记者 毛艺融

近段时间，各地陆续进入“两会时间”。《证券日报》记者梳理发现，至少有9个省份在部署2024年重点工作时着重提到国有企业改革。

实施国企改革深化提升行动，成为多个省份2024年重点发力方向之一。例如，广东提出，实施国有企业改革深化行动，健全中国特色现代企业制度；河北提出，实施国企改革深化提升行动，加大科技创新力度，优化国有资本布局结构，增强核心功能、提高核心竞争力。

中国企业联合会特约高级研究员刘兴国对《证券日报》记者表示，各地2024年的工作安排各有侧重，但归根到底，都是为了提升地方国有企业的创新能力

与价值创造力，培育新的区域经济增长点，从而更好推动区域经济发展。

在阳光时代律师事务所合伙人、国企混改中心负责人朱昌明看来，国资国企要在持续推动改革深化提升行动的同时，保持企业发展的基本盘，重视传统产业转型升级。

今年是新一轮国企改革深化提升行动落地实施的关键一年，也是承上启下的攻坚之年。

国务院国资委副主任袁野在1月24日国务院新闻办公室举行的新闻发布会上表示，国资国企将统筹安排进度、抓好推进落实，在重点难点任务方面务求取得突破。“我们将围绕优化资源配置深化改革，聚焦服务国家重大战略，进一步推动国有资本向关系国家安全、国民经济命脉的重要行业和关键领域集中，向关系国计民生的

公共服务、应急能力、公益性领域等集中，向前瞻性战略性新兴产业集中。在工作中，我们将继续实施好战略性重组和专业化整合，优化国有资本经营预算投入，加大新产业新赛道布局力度，推动传统产业转型升级，提升产业链韧性和安全水平。”

围绕完善体制机制深化改革，袁野表示，一方面，加快健全中国特色国有企业现代公司治理。另一方面，将持续完善市场化经营机制，推进任期制和契约化管理工作提质增效，构建精准高效、规范有序的收入分配机制，加快建设现代新国企。

作为新一轮国企改革深化提升行动明确的重点内容，已有多个省份在深入推进国有经济布局优化和结构调整方面作出部署。例如，辽宁提出，2024年将

深化央地合作，对接央企战略性新兴产业焕新行动和未来产业启航行动，吸引央企在辽宁设立区域总部，支持驻辽央企分公司改制为独立法人子公司；西藏则以明确“五权”为目标，着力推动国企“一盘棋”战略性重组和专业整合。

无独有偶，国务院国资委副秘书长、财务监管与运行评价局局长、新闻发言人李冰在前述新闻发布会上表示，下一步，国务院国资委将按照国有企业改革深化提升行动有关要求，围绕坚定不移做强做优做大国有企业的目标，推动重组整合工作进一步走深走实。

其中特别提到，聚焦战略性新兴产业发展，大力推进专业化整合。发挥中央企业引领带动作用，根据战略性新兴产业融合集群发展特点，更大力度开展信息通信、

新能源、装备制造等领域专业化整合，积极开辟新赛道、抢占新高地、塑造新优势，深化产业链生态圈战略合作，加快提升现代化产业体系建设水平。

记者注意到，2024年以来，央企上市公司在并购重组市场中的表现愈发活跃。据Wind数据统计，截至1月24日16时，年内已有35家上市公司更新披露重大重组事件，其中18家为央企上市公司。

朱昌明表示，在国企“一盘棋”的引领下，国有资本间尤其是央企和地方国企之间的壁垒将进一步打通，各地在推动国有资本“三个集中”过程中，市场化整合重组有望成为国有经济布局优化和结构调整、推动国有资本流动的重要途径，同时也将成为地方发展特色产业、加快构建现代产业体系的重要抓手。