

李强主持召开国务院常务会议

研究推进城市更新工作 听取保障农民工工资支付工作情况汇报 审议通过《古树名木保护条例(草案)》

新华社北京1月3日电 国务院总理李强1月3日主持召开国务院常务会议，研究推进城市更新工作，听取保障农民工工资支付工作情况汇报，审议通过《古树名木保护条例(草案)》。

会议指出，城市更新关系城市面貌和居住品质的提升，是扩大内需的重要抓手。要坚持问题导向和目标导向相结合，统筹推进城市结构优化、功能完善、品质提升，打造宜居、韧性、智慧城市。要加快推进城镇老旧小区、街区、厂区和城中村等改造，加强城市基础设施建设改造，完善城市功能，修复城市生态系统，保护和传承城市历史文化。要加强用地、资金等要素保障，盘活利用存量低效用地，统筹用好财政、金融资源，完善市场化融资模式，吸引社会资本参与城市更新。要支持各地因地制宜进行创新探索，建立健全可持续的城市更新机制，推动城市高质量发展。

会议指出，保障农民工工资支付，是事关

民生的大事。要进一步加大对欠薪突出问题的整治力度，畅通维权渠道，严惩恶意欠薪，切实维护广大农民工合法权益。要指导各级政府和企业依法保障农民工工资支付，带头清理欠薪，依法督促民营企业及时偿还欠薪。要发挥工资支付监控预警平台作用，加强人社、金融等部门相关数据联通，提高欠薪治理效能。要拿出制度性、长效性的举措，从源头上保障农民工工资支付。

会议审议通过《古树名木保护条例(草案)》，强调要坚持保护第一，抓紧制定修订古树名木保护管理标准、规范等配套制度体系，把分级分类保护、日常养护、采伐移植管理等规定落到实处。要合理利用古树名木资源，充分挖掘历史文化内涵，有序开展生态旅游、科学研究等活动，做好养护救治科技攻关和科普宣传，严厉打击毒害古树、非法采伐等违法行为，引导全社会增强保护意识、形成保护合力。

会议还研究了其他事项。

会议还研究了其他事项。

会议还研究了其他事项。

今日导读

增加超长期特别国债规模
加力支持“两重”“两新”工作

财务造假刑事打击力度升级
最高检释放“惩首恶”“打帮凶”信号

证监会拟优化
科创板发行承销机制
授权交易所制定分类配售具体要求

本报讯(记者吴晓璐)2025年1月3日，证监会就修改《证券发行与承销管理办法》(以下简称《办法》)部分条款向社会公开征求意见。

2024年6月19日，证监会发布《关于深化科创板改革 服务科技创新和新质生产力发展的八条措施》(以下简称《八条措施》)，其中提出要开展深化发行承销制度试点，在科创板试点对未盈利企业公开发行股票锁定期限更高、锁定期限更长的网下投资机构，相应提高其配售比例。

为贯彻《八条措施》，证监会拟对《办法》进行修改，授权交易所制定分类配售的具体要求，将第十二条第三款修改为：“对网下投资者进行分类配售的，同类投资者获得配售的比例应当相同。公募基金、社保基金、养老金、年金基金、保险资金和合格境外投资者资金的配售比例应当不低于其他投资者。分类配售的具体要求适用证券交易所相关规定。”

同时，根据《公司法》《上市公司股东减持股份管理暂行办法》等的修订情况，对第二十一条、第二十七条、第三十三条、第三十八条进行相应修改，并新增一条作为第六十一条。

证监会表示，将指导上海证券交易所同步完善相关业务规则及监管制度，持续优化发行承销机制。

央行：择机降准降息

本报讯(记者刘琪)1月3日，中国人民银行发布消息，中国人民银行货币政策委员会2024年第四季度(总第107次)例会于去年12月27日召开。

会议认为，2024年以来宏观调控力度加大，稳健的货币政策灵活适度、精准有效，坚定支持性立场，强化逆周期调节，优化完善货币政策框架，综合运用利率、准备金、再贷款、国债买卖等工具，服务实体经济高质量发展，为经济回升向好创造适宜的货币金融环境。贷款市场报价利率改革成效显著，存款利率市场化调整机制作用有效发挥，货币政策传导效率增强，社会融资成本处于历史较低水平。外汇市场供求基本平衡，经常账户顺差稳定，外汇储备充足，人民币汇率双向浮动、预期趋稳，在合理均衡水平上保持基本稳定。

会议分析了国内外经济金融形势，提出当前外部环境变化带来的不利影响加深，通胀压力有所缓解，但世界经济增长动能不强，主要经济体经济表现有所分化，货币政策进入降息周期。我国经济运行总体平稳、稳中有进，高质量发展扎实推进，但仍面临国内需求不足、风险隐患仍然较多等困难和挑战。要实施适度宽松的货币政策，加强逆周期调节，更好发挥货币政策工具的总量和结构双重功能，加大货币财政政策协同配合，保持经济稳定增长和物价总体稳定。

会议研究了下一阶段货币政策主要思路，建议加大货币政策调控强度，提高货币政策调控前瞻性、针对性、有效性，根据国内外经济金融形势和金融市场运行情况，择机降准降息。保持流动性充裕，引导金融机构加大货币信贷投放力度，使社会融资规模、货币供应量增长同经济增长、价格总水平预期目标相匹配。强化央行政策利率引导，完善市场化利率形成传导机制，发挥市场利率定价自律机制作用，加强利率政策执行，推动企业融资和居民信贷成本稳中有降。充实完善货币政策工具箱，开展国债买卖，关注长期收益率的变化。畅通货币政策传导机制，提高资金使用效率，防范资金空转。增强外汇市场韧性，稳定市场预期，加强市场管理，坚决对扰乱市场秩序行为进行处置，坚决防止形成单边一致性预期并自我实现，坚决防范汇率超调风险，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。

本版主编：姜楠 责编：张博 制作：曹秉琛
本期校对：包兴安 曹原赫 美编：崔建岐

2024年三大证券交易所监管脉络全景图：

1210份监管措施全维度守护资本市场平稳运行

本报记者 田鹏

2024年，上海证券交易所、深圳证券交易所和北京证券交易所(以下简称“三大证券交易所”)交出了一份怎样的自律监管“成绩单”?据《证券日报》记者整理统计，三大证券交易所总计对1004家A股上市公司的1210起市场违法违规行采取监管措施，以实际行动践行“严监严管”要求。监管精准锚定信息披露、财务造假、短线交易、违规减持、资金占用等一系列违法违规行为，以有力举措筑牢“强本强基”基石。

康德智库专家、泰和泰(上海)律师事务所合伙人、金融证券业务部副主任唐尧在接受《证券日报》记者采访时表示，2024年监管对财务造假、内幕交易等行为进行严厉打击，有效维护了市场的公平交易秩序。未来，随着市场秩序的进一步规范，投资者信心的增强，资本市场将更加成熟和理性，长期资金和机构投资者的占比将逐步提升，市场将朝着更加健康、稳定的方向发展。

细数全年监管之“最”

2024年，三大证券交易所发出监管工作函的数量在各类监管举措中占据最多份额。据《证券日报》记者统计，1210份监管措施中，监管工作函共计536份，占比达44.30%。

监管工作函是证券交易所针对上市公司、上市公司相关主体(如控股股东、实际控制人、董监高)及中介机构等，就特定事项进行沟通、提示、指导或要求说明情况的一种监管措施，以促使相关主体及时了解自身行为是否符合法律法规、交易所业务规则的要求，帮助其规范运作，保障证券市场的正常秩序和投资者的合法权益。

从处罚力度来看，2024年，三大证券交易所对30起违法违规行为采取公开认定期限内不适合担任董事、监事、高级管理人员的纪律处分，涉及原因包括但不限于违规减持、资金占用、年度报告虚假记载、短线交易等。这也是2024年度交易所开出的最大力度处罚措施。

从监管重点领域来看，2024年，三大证券交易所对信息披露质量给予最大关注。数据显示，1210份监管措施中，有493份涉及信息



三大证券交易所总计对1004家A股上市公司的1210起市场违法违规行采取监管措施，以实际行动践行“严监严管”要求

披露违法违规问题，占比达40.74%。相关问题多涉及财务信息方面，原因包括未完整披露、未及时披露、未按规定披露、未准确披露、未披露相关上市公司经营、交易、财务、重大诉讼和仲裁等信息，进而影响投资者知情权。

唐尧表示，信息披露直接影响到投资者获取信息的质量，导致投资决策失误，损害投资者权益，同时也破坏了市场的公平竞争环境。上市公司自身要强化内部控制，健全信息披露事务管理制度，明确职责分工并加强人员培训；同时，提升信息披露可读性，做到内容简明、语言通俗，便于投资者理解。

细看监管手段之“细”

2024年，三大证券交易所“两强两严”(强本强基、严监严管)目标指引下，持续将

保护投资者特别是中小投资者合法权益这项工作扎实推进，落实落地。

具体来看，在监管对象上，监管不仅关注上市公司本身，还对上市公司各相关主体也进行严格监管。

例如，上交所于2024年7月份针对某上市公司重大资产重组交易对方未履约的行为采取公开谴责监管措施，据悉，其作为业绩承诺方，在标的资产未完成业绩承诺的情况下，未按约定履行业绩补偿承诺，严重损害上市公司利益和投资者合法权益。这也成为2024年唯一一份针对“交易对方”实施的监管措施。

在监管内容上，各类监管措施深入到上市公司运营的各个环节，全方位保障投资者权益。例如，去年3月份，深交所披露2则特殊的监管函，直指上市公司投资者服务电话无人接听的情形。监管函显示，2家上市公

司均在深交所督促提醒做好投资者管理工作后，仍存在无人接听投资者服务电话的情况。涉事公司及董事会秘书被监管警示。

在监管流程上，监管不断提升监管有效性，坚决防止“一退了之”。着力完善链条监管闭环，对于违法违规的上市公司，即使退市也要坚决追责。

数据显示，1210份监管措施中，有18份监管措施涉及17家退市企业。例如，2024年11月份，某退市公司因2021年半年度报告以及2021年年度报告存在虚假记载，被上交所处以公开谴责监管措施。

南开大学金融发展研究院院长田利辉对《证券日报》记者表示，细致的监管能够规范市场秩序，提升交易活跃度和增强投资者信心。这对于资本市场的健康发展至关重要。

(下转A2版)

从三大视角看土地市场新变化

王丽新

1月2日，2025年北京土地市场首拍“开门红”，海淀朱房两地块最终以溢价率17%、25%，以及总价近182亿元成交，创下新纪录。没有限价、摇号限制后，不止北京土地市场掀起热潮，2024年底，上海出让6宗地，揽金185亿元，平均溢价率约17%。

2024年四季度以来，沉寂多年的土地市场开始变得热闹。“百亿元地块”归来，溢价率超过40%的地块频现，热点城市土拍热度持续升温，使得2024年全国300城土地溢价率稳定在4%的水平线上。笔者发现，得益于一揽子“稳楼市”政策，土地市场正展现出新的交易特征。

第一，市场分化加剧，点状高热预期渐浓。土地市场历来是楼市“晴雨表”，面粉基本上决定面包价格，反过来亦然。当前，去化率已经成为开发商投资指挥棒。

在这一轮行业长期筑底修复的走势中，全国土地市场目前呈现出局部火热、整体偏冷的格局，主要体现在三方面。一是去化困难的三、四线城市涉宅用地以底价成交为主；二是高能

级城市尤其是一线及部分二线城市楼面价表现强势，单幅地块成交溢价率屡次突破40%。比如，部分涉宅用地溢价率超过48%，“北上深杭”等地的优质地块是房企补仓的重要标的；三是多个热点城市优化土拍规则、容积率及计容规则，改善土地规划设计条件和套型要求，这类土地适合建设“好房子”，吸引房企竞相争夺。

这一现象背后，反映出楼市进入买方市场后，房企更加追求单盘现金流及收益率，即“投一成一”。鉴于此，预计未来土地市场冷热分化趋势会加剧，有去化保障的地块将保持高热。

第二，房企拿地谨慎，以“销定投”追求确定性。房地产市场进入深度调整期后，受销售能力、融资能力以及交付能力等诸多因素影响，即便是拿地主力央企、国企及地方国资，也不会盲目进入新城市。

整体上，房企拿地逻辑转向理性谨慎、聚焦深耕以及重视回报率，主要体现在三大原则上。一是不追求规模，拿“能开盘”的地。在高周转、快增长阶段，房企拿了高价地，出于扩张需求，不赚钱或者微利也会积极开盘。当前，房

企推盘逻辑则发生重大转变，去化率和收益率是开盘新指标，只有算得过来账且有利润的项目，开发商才有动力将其推向市场。

二是聚焦核心城市核心地块投资。这是房企共识。据克而瑞研究中心监测，各企业2024年拿地选择高度趋同，一方面减少布局城市，比如拿地金额TOP10企业中的全国性房企，投资城市均不超过20个；另一方面，一、二线城市成为典型企业投资首选，TOP10企业中有9家企业在一、二线城市的拿地金额占比超过95%，这足以说明头部房企投资向核心城市聚焦。

三是“以销定投”成为拿地新铁律，发展节奏由“快”转向“稳”。当前，房企频繁调整组织架构，从中即可窥见投资决策的改变。没有土地储备或者销售去化率较低的城市，集团投决会一般会对其当地团队提出的拿地诉求投反对票，并将其管理片区划入其他大区。考虑市场需求，结合当地销售现状补仓，减少库存压力，是当下房企确保在市场波动中获得稳定收益的新拿地策略。

第三，多地放慢供地节奏，市场进入去库存

周期。受房地产市场供需关系变动影响，全国土地市场交易规模已经连续三年缩减，进入去库存周期。这一变化主要表现为土地成交规划建筑面积总量减少，以及土地出让总金额下降。

出现这种现象受多重因素影响：一是为促进市场恢复供需平衡，库存去化周期超过24个月的城市暂停或减缓供地；二是受新房销售规模下行影响，低能级城市出现流拍及底价成交现象，导致整体土地市场溢价率处在低位；三是若盘活闲置用地显著增多，土地二级市场成交规模增加，会进一步压降一级招拍挂土地市场成交规模，以配合行业去库存节奏的平稳进行。

展望2025年，随着住房市场步入新发展阶段，改善性需求正逐渐成为楼市交易主要驱动力。叠加货币政策重提“适度宽松”，以及去年10月份以来新房市场销售持续转好，接下来，土地市场有望迎来更多高品质、高价地块成交，带动投资端信心回升。

今日视点