

央行、金融监管总局发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》

# 加大住房租赁开发建设信贷支持力度

证券时报记者 贺觉渊

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》(下称《意见》),自2024年2月5日起施行。《意见》明确,金融支持住房租赁市场发展应突出重点、瞄准短板,主要在大城市,围绕解决新市民、青年人等群体住房问题,支持各类主体新建、改建和运营长期租赁住房,盘活存量房屋,有效增加保障性租赁住房供应。《意见》提出,加强住房租赁信贷

产品和服务模式创新。加大住房租赁开发建设信贷支持力度。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。住房租赁开发建设贷款期限一般为3年,最长不超过5年。满足团体批量购买租赁住房的合理融资需求。住房租赁团体购房贷款的期限最长不超过30年,贷款额度原则上不超过物业评估价值的80%。支持发放住房租赁经营性贷

款。住房租赁企业运营自有产权长期租赁住房的,住房租赁经营性贷款的期限最长不超过20年,贷款额度原则上不超过物业评估价值的80%。住房租赁企业依法合规改造工业厂房、商业办公用房、城中村等形成的非自有产权租赁住房,住房租赁经营性贷款的期限最长不超过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%。《意见》明确,拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道。具体来说,将增强金融机构住房租赁贷款投放能力、拓宽住房租赁企业债券融资渠道、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。《意见》提出,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。支持金融机构、资产管理机构规范投资住房租赁相关金融产品。鼓励住房租赁企业、专业资产管理机构通过房地产投资信托基金长期持有运营租赁住房。支持保险资金等长期资

金投资住房租赁市场。

《意见》明确,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,加强住房租赁信贷资金管理,规范住房租赁直接融资产品创新,防范住房租赁金融风险。

《意见》要求,商业银行等为住房租赁提供融资的金融机构应建立健全相关制度,加强合规性审查和评估,确保审慎合规开展相关业务。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。

## 金融监管总局拟强化金融租赁公司管理

准入门槛大幅提高、新增多项监管指标,多数公司达标压力不大

证券时报记者 秦燕玲

1月5日,国家金融监督管理总局公布了修订形成的《金融租赁公司管理办法(征求意见稿)》(下称《办法》),并向社会公开征求意见。《办法》对主要发起人制度、业务分级分类监管、公司治理监管、资本与风险管理、业务经营规则、市场退出机制等方面进行了修订。

金融监管总局有关局负责人表示,随着我国经济金融形势的发展变化,现行《金融租赁公司管理办法》已无法满足金融租赁行业高质量发展和有效监管的需要。《办法》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。

此次《办法》在金融租赁公司的准入标准和条件方面进行了相对大幅的修订。一方面,在现行《金融租赁公司管理办法》所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;另一方面,主要发起人的总资产、营业收入,金融租赁公司最低注册资本金等指标要求均有所提高。

以“在中国境内外注册的具有独立法人资格的商业银行作为金融租赁公司发起人”为例,《办法》将其总资产要求由现行规定的“最近1年年末总资产不低于800亿元人民币或等值的可自由兑换货币”,提高至“最近1个会计年度末总资产不低于8000亿元人民币或等值的可自由兑

换货币”。

金融租赁公司设立的最低注册资本也由现行规定的“1亿元人民币或等值的可自由兑换货币”提高至“10亿元人民币或等值的可自由兑换货币”。不过,《办法》对此也有进一步补充,即“国家金融监督管理总局根据金融租赁公司的发展情况和审慎监管的需要,可以调整金融租赁公司注册资本金的最低限额”。

对于主要发起人的持股比例要求,《办法》也由现行规定的不低于30%提高至不低于51%。金融监管总局有关局负责人表示,这一修订主要有三点考虑:一是有利于明确金融租赁公司的大股东和实际控制人,防范股东通过代持、隐瞒一致行动关系等方式规避监管、违规操控甚至掏空金融租赁公司等问题。二是有利于压实

股东责任,避免因股权分散而出现公司治理僵局、机构出现风险后股东互相推诿扯皮、风险处置责任悬空等问题。三是大型制造企业贴近产业、熟悉行业、了解产品,提高持股比例有利于调动股东积极性,更好发挥融资租赁特色功能、促进股东产品销售、加快资金回收、深化产融结合等作用。从监管指标来看,《办法》新增了杠杆率及财务杠杆倍数指标,流动性指标。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。

此外,对于金融租赁公司的关联交易监管,《办法》也做出差异化安

排。主要是对金融租赁公司、独资专业子公司与项目公司之间的资金往来,金融租赁公司从股东融资,金融租赁公司采购股东生产的设备资产等部分交易情形进行豁免。

对此,金融监管总局有关局负责人表示,在坚持严管不正当关联交易的同时,根据金融租赁公司股东结构和业务模式特点,建立差异化的关联交易监管规则,更好发挥金融租赁功能优势。

“考虑到《办法》修订了准入标准,增加了部分业务经营规则和监管指标,金融监管总局已组织对行业进行摸底测算,总体来看,大多数金融租赁公司在监管指标方面达标压力不大。”金融监管总局有关局负责人称,《办法》已按照新老划断等原则作出过渡期安排。

## 外汇局:促进跨境贸易和投融资便利化

1月4日至5日,2024年全国外汇管理工作会议在京召开。

会议强调,2024年,外汇管理工作要稳步推进外汇领域深层次改革和高水平开放,促进跨境贸易和投融资便利化,加强外汇市场“宏观审慎+微观监管”两位一体管理,保障外汇储备资产安全、流动和保值增值,以外汇管理事业高质量发展助力中国式现代化。

会议部署了2024年外汇管理重点工作:坚持和加强党中央对金融外汇工作的集中统一领导;深化外汇领域改革开放更好服务实体经济高质量发展;防范跨境资金流动风险;强化外汇领域监管全覆盖;完善中国特色外汇储备经营管理,保障外汇储备资产安全、流动和保值增值;夯实外汇管理基础工作。

会议提出,以支持科技创新和中小微企业为重点,提升跨境贸易和投融资便利化水平。扩大优质企业贸易外汇收支便利化政策覆盖面,推动贸易新业态规范创新发展。完善跨国公司本外币一体化资金池业务试点,稳步推进金融市场双向开放,着力提升资本项目开放的质量。建设开放多元、功能健全、竞争有序的外汇市场,持续完善企业汇率风险管理服务。支持海南自贸港、粤港澳大湾区等重点区域建设,支持高水平自由贸易试验区建设。

(贺觉渊)

(上接A1版)

据了解,元旦过后,中信建投投行委北交所业务团队第一时间对全年业务发展重点进行了谋划和部署。赵鑫表示,今年,中信建投将以北交所深化改革为契机,全面发力,大力支持专精特新中小企业创新发展,继续坚持服务前沿科技及新经济,聚焦新能源、新材料、高端装备制造、生物医药和新一代信息技术等重点行业,投入更多资源,为北交所推荐更多优秀的创新型中小企业。

## 新年投教第一场

除了投行条线,财富管理业务线也行动了起来。

1月3日,深圳前海的一所学校教室内,国新证券深圳前海证券营业部践行“投资者教育进百校”活动正在进行。师生热烈互动,对证券知识好奇的学生向老师提了一个又一个的问题,老师耐心解答。而这位老师,是国新证券的员工。

开源证券也在举办类似的活动。据了解,1月1日零时,开源证券开启了2024年“防范假冒证券公司名义实施诈骗活动”专题宣传月的序幕。随后,开源证券紧锣密鼓部署专题宣传走进社区活动,带着特色宣传产品,投教人员3天分别走进了3个社区,将金融知识和风险防范意识传递给150余名社区居民,为新一年轻教工作的开展打下坚实的基础。

为加强投资者服务,1月12日起,平安证券将陆续在海口、南京、深圳及厦门四地开展线下年度投资策略会,邀请公司研究所领导、行业专家、实盘高手等,与各地客户近距离交流,分享2024年资本市场投资展望、ETF投资策略展望等精彩内容。

与此同时,平安证券还积极参与平安集团统筹活动,与投资者就投教相关知识进行趣味科普互动,并为有需求的投资者介绍业务亮点功能,提供开户、咨询等服务。

## 力争“开门红”

除了具体的业务线之外,券商公司层面也在进行一系列部署,全力争取2024年“开门红”。

国新证券相关人士向证券时报记者表示,国新证券年前召开了2024年工作研讨会,各业务单元、中后台部门和子公司逐一汇报2024年工作目标任务和主要举措,并立足高质量完成工作任务提出意见建议和相关诉求。通过深入交流研讨,公司上下统一了思想,凝聚了共识,明确了2024年的工作思路和策略打法,为新一年的发展奠定了基础。

“今年,公司将坚持‘投研+投行+投资’和‘根据地建设’的综合服务理念,聚焦重点领域和优质赛道,在‘9+6’战略性新兴产业和未来产业上持续发力,沿着上下游产业链配置业务链,一手抓业务协同,一手抓市场开拓,全力争取2024年经营发展‘开门红’。”国新证券相关人士称。

银河证券相关人士也向记者介绍了公司2024年的发展计划。银河证券称,2024年将脚踏实地服务好中小投资者,强化投资顾问团队,通过“财富星”系列投顾产品,实现客户分类与服务分层的有效衔接。不断优化“智能交易”功能,提升交易体验。通过创办“家族办公室”提供专业的资产配置与产品服务,满足中高净值客户需求等。

## 精准支持科技创新 资本市场改革举措酝酿中

证券时报记者 程丹

资本市场持续加大对科技创新的服务力度。近日,中国证券业协会修订的《证券公司投行业务质量评价办法》,进一步完善证券公司投行业务质量评价机制,新增投行支持高水平科技自立自强评价加分项,引导投行更好发挥服务科技创新功能。同时,监管部门聚焦科技创新领域并购重组,围绕市场普遍关注的估值合理性、业绩承诺监管等问题进行调研。

南开大学金融发展研究院院长田利辉表示,资本市场具有独特的风险共担、利益共享机制,更加契合科技创新企业“迭代快、风险高、轻资产”等特征,多层次资本市场的发展完善,有助于促进创新资本形成,赋能科技成果转化,更好促进“科技—产业—金融”的良性循环。

## 精准支持科技创新

近年来,证监会深入推进科创板建设,支持科技企业高效重组,构建债券融资支持体系,发挥私募创投培育作用,大力健全多层次资本市场体

系,多途径全方位支持科技企业发展,培育形成有利于科技企业成长壮大的良好生态。

特别是全面注册制落地以来,我国多层次资本市场体系不断完善,各板块定位更加清晰,直接融资功能基本覆盖到不同行业、不同类型、不同成长阶段的企业,服务科技创新能力持续增强。Wind数据显示,2023年,A股上市公司数量最多的板块为创业板,共110家;募集资金总额最高的板块为科创板,达1438.84亿元。

中国银河证券首席经济学家章俊指出,资本市场不仅为科创企业提供融资支持,还为企业发展壮大提供平台,通过再融资、并购重组等资本运作,帮助企业实现规模扩张和资源整合,提高竞争力和市场占有率。同时,资本市场上的信息披露和监管机制也能帮助企业加强管理,规范运作,提高企业的治理水平和透明度。

在债券市场方面,2023年4月份,证监会发布《推动科技创新公司债券高质量发展工作方案》,实行科创板企业“即报即审、审过即发”的“绿色通道”政策。据Wind数据统计,

2023年交易所发行科技创新公司债约3500亿元。

“资本市场服务科技创新,更好发挥资本市场资源配置功能,引导资金精准流入科创领域,浇灌‘科创之花’。”川财证券首席经济学家、研究所所长陈雳表示,《私募投资基金监督管理条例(草案)》的正式实施,对创业投资基金实施差异化监管和自律管理,在投资退出等方面提供更多便利,吸引更多资金“投小、投早、投科技”。

## 持续加大政策支持力度

监管部门持续在加大对科技创新的支持力度。中国证券业协会近日发布了《证券公司投行业务质量评价办法》突出功能导向,新增投行支持高水平科技自立自强评价加分项,引导投行更好发挥服务科技创新功能。其中,评价指标体系中的调整项,就是以证券公司服务高水平科技自立自强情况为主,根据投行服务科技创新企业情况进行评价,最高10分。

同时,监管部门正在积极研究建

立完善突破关键核心技术的科技型企业和并购重组“绿色通道”,优化“小额快速”审核机制,以落实好“适当提高轻资产科技型企业的估值包容性”政策。

田利辉指出,这将有助于企业更加准确地评估科技型企业价值,促进市场化,实现更加公平、合理的并购交易,鼓励科技型企业进行并购重组活动,进而加速科技型企业的成长和发展,推动科技创新和产业升级。

## 相关改革正在酝酿中

记者了解到,证监会还将适时出台资本市场支持高水平科技自立自强的系列政策措施,进一步强化各板块对不同类型、不同发展阶段的科创企业的融资支持。

对于我国科技金融的发展方向,国家金融与发展实验室副主任杨涛表示,要不断提高资本市场服务科技企业的能级,要落实2023年6月出台的《加大力度支持科技型中小企业融资行动方案》,持续完善科技型中小企业上市融资、债券发行、并购重组“绿色通道”,优化科技型股权激励制

## 资源保护政策将有效促进“富矿精开”

证券时报记者 赵黎昀

工业和信息化部等8部门近日联合发布《推进磷资源高效高值利用实施方案》,为磷化工这个传统行业,指明了提升产品附加值的思路,牵引出了高质量发展的方向。

我国是全球最大的磷矿石、磷化学品生产国,拥有磷矿开采、黄磷、磷酸、磷酸盐、磷化物等系列产品生产的完整产业链。但也不可否认,我国同样面临着磷矿综合利用水平偏低、资源可持续保障能力不强、磷化工绿色发展压力较大、磷化学品供给结构

性矛盾突出等问题。

特别是近年来,随着新能源市场不断扩容,磷资源下游也诞生出了新能源及新能源汽车等新兴应用领域。新市场需求及附加值愈加强,更迫切推动了我国对磷资源可持续保障能力和高效高值利用水平的提升。

在我国磷肥生产主要集聚的云南、贵州、湖北、四川等省份,已有不少地区、企业迈出了对磷矿资源高效利用的步伐。

例如,拥有丰富磷矿资源的贵州,近年来已逐步从传统的磷化工转型到磷系新能源电池材料生产,使得

企业产值有了极大提升。贵州瓮安确定了“打造千亿级工业园区及全国一流现代磷化工产业基地”的目标,按照“发展新能源电池材料和磷精深加工及耦合共生”两条路径探索新型工业化。

个性化、区域化自发性转型背后,已折射出产业发展的必然趋势,也使得政策层面的全方位引导支持呼之欲出。

本次《实施方案》的发布,正是契合了市场所需。

我国磷矿资源虽然相对丰富,但人均储量低于世界水平,且贫矿多、富

矿少,亟待通过保护性开采和高效高值利用来提升可持续保障能力。《实施方案》中就明确,要促进磷矿资源节约利用,鼓励磷矿生产企业富矿兼采,推进中低品位磷矿及尾矿综合利用等。

除加强对磷资源保护性开采外,磷化工产业创新发展的系统谋划和顶层设计也通过《实施方案》明确。

多年来,我国磷化工产业链整体处于中低端。传统产业产能过剩,新型磷肥、电子级磷酸、功能性精细磷酸盐等产品供给不足的问题亟待解决。

据隆众资讯数据,从2023年10月开始,黄磷行业库存逐步走高,直