

两部门发文细化经营性物业贷款管理

支持优质房企盘活存量资产,扩大资金使用范围,改善流动性状况

证券时报记者 秦燕玲

1月24日,中国人民银行、国家金融监督管理总局联合发布《关于做好经营性物业贷款管理的通知》,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,除发放经营性物业贷款用于与物业本身相关的经营性资金需求、置换建设购置物业形成的贷款和股东借款等外,还可发放经营性物业贷款用于偿还房地产开发企业及其集团控股公司(含并表子公司)存量房地产领域的相关贷款和公开市场债券。

同日早些时候,在国新办举行的新闻发布会上,人民银行行长潘功胜

对这份文件有所“预告”。潘功胜指出,金融机构在金融管理部门的指导下,着力支持房地产企业特别是头部房企的融资渠道稳定。人民银行联合金融监管总局出台完善经营性物业贷款的有关政策,旨在支持优质房企盘活存量资产,扩大资金使用范围,改善流动性状况。

此次《通知》细化了商业银行经营性物业贷款业务管理口径、期限、额度、用途等要求。

具体来看,《通知》明确,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。

其中,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。

《通知》强调,除经营性物业贷款外,其他贷款仍按现行政策执行。

贷款期限上,《通知》明确,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少5年。

贷款额度方面,《通知》指出,商业银行要根据承贷物业经营状况、评估价值,以及借款人及其集团公司的偿债能力、信用状况、担保方式等因素,合理确定经营性物业贷款额度。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%。

对于贷款用途,《通知》也有明确的“正面清单”和“负面清单”,即可用于承贷物业在经营期间的维护、改造、装修等与物业本身相关的经营性资金需求,以及置换借款人为建设或购置该物业形成的贷款、股东借款等;不得用于购地、新建项目或其他限制性领域。

2023年8月18日,龙湖集团执行董事兼首席财务官赵轶曾在2023年中期业绩发布会提及经营性物业贷款的“定心丸”作用。“经营性物业贷2023年上半年同比增加了100亿元,达到了400亿元,整个账期很长,这个相对来说给了一个定心丸,为公司的长期发展奠定了基础。”赵轶称。

金融监管总局党委书记、局长李云泽:

研究一批扩增量稳存量提质量的金融开放举措

证券时报记者 秦燕玲

1月24日,第十七届亚洲金融论坛在香港召开,国家金融监督管理总局党委书记、局长李云泽出席论坛时指出,金融监管总局协同各方依法将各类金融活动全部纳入监管,加快构建完备有效的现代金融监管体系,推动金融高质量发展。

李云泽表示,自四大行股改上市,内地金融业发生了翻天覆地的变化,总资产从不到30万亿元跃升至超过450万亿元,增长了15倍,其中银行业规模已位居全球第一,保险市场规模位居全球第二。

“20年来,中国金融业经受住多次严峻考验,是全球大国中唯一没有发

生金融危机的经济体。”李云泽指出,内地金融业总体运行稳健、风险可控,完全有信心、有条件、有能力维护金融业健康稳定发展。

新形势下,金融监管总局将以金融供给侧结构性改革为主线,引导金融机构回归本源、聚焦主业,特别是围绕做好科技金融、绿色金融、普惠金融、养老金融和数字金融“五篇大文章”,因势利导提升服务实体经济的适配性,以金融强助力经济强,以金融稳助力经济稳,为中国式现代化建设提供更有力的金融支撑。

近年来,中国内地金融业陆续出台50余条开放新措施,取消了外资持

股比例限制,减少了外资准入数量型门槛。目前,境外24家全球系

统重要性银行均在内地设有机构,境外40家最大的保险公司已有近半数进入内地。

对于金融开放,李云泽再次强调,中国内地金融业更大力度吸引和利用外资的政策不会变,对外资合法权益的保障不会变,为外资提供更好营商环境的方向不会变,金融业开放的大门将越开越大。

他指出,金融监管总局将继续坚持“引进来”和“走出去”并重,稳步扩大制度型开放,研究一批扩增量、稳存量、提质量的金融开放举措,支持更多外资机构来华展业兴业。

李云泽表示,下一步,金融监管总局将继续加强与香港方面的双边监管合作,在《内地与香港关于建立更紧密

经贸关系的安排》(CEPA)框架下不断推进向港澳更高水平开放,全力支持香港发挥在“一国两制”下的独特优势,不断巩固提升香港国际金融中心地位。包括进一步深化内地与港澳金融市场互联互通、提升内地银行业保险业对港澳的开放水平、支持香港巩固离岸人民币业务枢纽地位、支持中资金融机构扎根服务香港本地市场等具体举措。

其中,在深化内地与港澳金融市场互联互通方面,持续优化“跨境理财通”试点,支持更多合格投资者参与,不断扩大合格投资产品范围。支持金融机构积极参与沪深港通、债券通等机制安排。研究出台提升大湾区保险服务便利化水平的政策措施。

以投资者为本 资本市场改革路径明晰

证券时报记者 程丹

证监会副主席王建军1月24日接受证券时报记者采访,回应了近期股市波动、资本市场“重融资轻投资”争论等市场关心的问题,提出建设以投资者为本的资本市场,并在制度机制设计上更加体现投资者优先,让广大投资者有回报、有获得感,并依法全面加强监管。

南开大学金融发展研究院院长田利辉表示,这肯定了投资者的重要作用,释放了更加积极的政策信号,资本市场基础制度建设、扩大开放、加强监管等方面的目标和方向进一步明确,将为市场参与者和投资者提供更加清晰的投资逻辑和市场预期。

强调“以投资者为本”

王建军坦言“亿万中小投资者是市场的功臣,保护好广大投资者是我们巨大的责任”,并表示“证监会将更加突出以投资者为本,本就是根,根深才能木茂。只有把投资者保护好了,市场繁荣发展才有根基”。

光大证券首席经济学家、研究所所长高瑞东表示,投资者是资本市场的重要参与方,也是市场公平性的受益者,要建设以投资者为本的资本市场,这是监管工作政治性、人民性的直接体现。

具体来看,证监会将把投资者保护理念贯穿到市场制度设计、监管执法各方面全流程,加快完善投资者保护的制度机制,全力营造公开公平公正的市场秩序和法治环境,让投资者切实感受到市场的公平正义。

“这项任务长期且艰巨。”高瑞东指出,不仅要建立健全投资者权益保护机制,在制度机制设计上更加体现投资者优先,让广大投资者有回报、有获得感;还需要完善更加严格的资本市场监管执法体系,加强对上市公司的监管,让参与造假的企业受到严厉追责。

广发证券首席经济学家郭磊表示,这是监管部门首次提出“以投资者为本”,相当于提供了市场的定价坐标,投资者投资股市需要获取正常的

资金回报,这样投资者在支持实体经济高质量发展的同时,可以更好地分享高质量发展的成果,更有获得感。有“以投资者为本”作为指引,资本市场会逐渐走向一个更为理性的定价,长期来看将更行稳致远。

改革任务进一步明确

王建军指出,要在制度机制设计上更加体现投资者优先,包括大力提升上市公司质量,发挥证券基金机构的作用回报投资者,梳理完善基础制度安排增强投资者获得感等。

具体来看,证监会将完善上市公司质量评价标准,突出回报要求;健全保荐机构评价机制,突出对其保荐公司的质量考核特别是对投资者回报的考核;全面评估发行定价、询价等机制,支持更多投资者参与;健全适合国情市情的量化交易监管制度,优化完善减持、融券、转融通等制度规则。

拾贝投资创始人胡建平表示,“投资者为本”的理念会影响到资本市场一系列激励机制的设计,上市公司质量要求、企业实控人和管理层理念、监管侧重点等都将有所变化。以中介机构为例,只有在上市公司质量上加强把关,避免投资风格漂移、过度销售,同时增强投研能力,才能在从严的监管环境中脱颖而出。

证监会正在进一步健全资本市场防假打假制度机制,保持“零容忍”高压态势。对于欺诈发行等严重损害投资者利益的违法行为,坚决重拳打击,让其“倾家荡产、牢底坐穿”。对参与造假的中介机构一体追责,让其痛到不敢再为。

“未来有必要进一步加强对违法违规行为的监管和打击力度。”高瑞东建议,加强对相关公司和个人的监管和立体化追责力度,形成有效的震慑作用,并且推进诚信体系建设,建立健全信用制度和信用记录,对市场参与主体进行信用评价和管理,形成有效的信用约束机制,提高其合规意识和诚信水平,用规章制度推进中介机构提高合规意识和责任意识,自觉做到勤勉尽责。

监管部门频频“点名”资本市场

近期,监管部门频频就资本市场话题发声。1月22日,国务院常务会议专门听取了资本市场运行情况及工作考虑的汇报,作出一系列部署。1月23日,证监会主席易会满主持召开党委(扩大)会议,强调“稳中求进、以进促稳,把资本市场稳定运行放在更加突

建设以投资者为本的资本市场

(上接A1版)这要求证监会牢固树立以投资者为本的理念,始终把保护投资者特别是中小投资者合法权益作为工作的重中之重。这些年,证监会一直在努力,但落实中还有不到位的地方,距离大家的期待还有差距。

制度机制设计方面,王建军介绍,将更加体现投资者优先,让广大投资者有回报、有获得感。一是大力提升上市公司质量。上市公司质量突出体现在给投资者的回报上。上市公司要牢固树立回报股东意识,没有合理的回报就不是合格的上市公司。投资者买股票是要回报的,股市的长期回报要高于存款、债券的收益,才是更加可持续的。证监会将进一步完善上市公司质量评价标准,突出回报要求,大力推进上市公司通过回购注销、加大分红等方式,更好回报投资者。支持上市公司注入优质资产、市场化并购重组,激发经营活力。巩固深化常态化退市机制,对重大违法和没有投资价值的公司“应退尽退”,加速优胜劣汰。二是回报投资者要发挥证券基金机构的作用。证监会将健全保荐机构评价机制,突出对其保荐公司的质量考核特别是对投资者回报的考核,不能把没有长期回报的公司带到市场上来。证监会将完善基金产品注册、投研能力评价等制度安排,引导投资机构转变“重销售轻服务”的观念,增强专业管理能力,加大产品和服务创新,更好满足投

出的位置,着力稳市场、稳信心”。1月24日,王建军提出“建设以投资者为本的资本市场”,强调多措并举强化投资者回报能力。

田利辉指出,这反映了国家对经济和金融发展规律的深刻认识,彰显了国家对资本市场长期健康稳定发展的决心和信心,明确了资本市场的重要地位和作用。不仅为资本市场的发展指明了方向,也为市场参与者和投资者提供了重要的政策支持和指导。

投资者财富管理需求。三是梳理完善基础制度安排。全面评估发行定价、询价等机制,支持更多投资者参与,增强投资者获得感。把公平性放在更加突出位置,健全适合国情市情的量化交易监管制度,优化完善减持、融券、转融通等制度规则。

监管执法方面,王建军表示,建设以投资者为本的资本市场,必须依法全面加强监管,特别是加强对上市公司的监管。上市公司是我国经济的骨干力量,目前总体情况是好的。但有的上市公司诚信意识不强,上市目的不纯,缺乏公众公司姓“公”的基本认知,侵害投资者利益的事时有发生,严重影响投资者信心。证监会将坚守监管主责主业,落实好金融监管要“长牙带刺”、有棱有角的要求,加快完善更加严格的资本市场监管执法体系,增强监管穿透力。特别是进一步健全资本市场防假打假制度机制,保持“零容忍”高压态势。对于欺诈发行等严重损害投资者利益的违法行为,坚决重拳打击,让其“倾家荡产、牢底坐穿”,对参与造假的中介机构一体追责,让其痛到不敢再为。

王建军强调,坚持以投资者为本,本立而道生。保护好投资者,切实增强投资者的获得感,市场一定会走出短期的困扰,回归到稳定健康发展的道路上来。我国经济的前景是光明的,我国股市的前景是光明的。

(上接A1版)深化人文交流,继续互办文化日、艺术节,加快互设文化中心,扩大汉语教学合作,支持加强青年交流,中方愿为乌青年来华学习提供更多政府奖学金名额。中方愿同乌方加强协调配合,推动各方团结合作,共同维护上海合作组织正确发展方向,认真落实中国—中亚西安峰会成果,做优做强中国—中亚机制,促进全球和区域治理,推动构建人类命运共同体。

米尔济约耶夫表示,我今年首次出访选择中国,具有重要象征意义。乌中人民拥有千年传统友好,两国关系保持高水平发展。我每次到访中国,都对中国经济发展取得的辉煌成就赞叹不已,归功于习近平主席的英明领导,中国在经济发

展、创新能力等很多方面已经成为世界强国,相信中国一定会在实现中华民族伟大复兴中国梦的征程上取得新的更大成就。乌兹别克斯坦愿意学习借鉴中国成功经验,成为现代化道路上的同路人,造福两国人民。乌中关系基于高度政治互信、相互尊重和互帮互助。我完全赞同习近平主席对进一步发展两国关系的意见,很高兴同习近平主席共同宣布,将乌中关系提升为新时代全天候全面战略合作伙伴关系,期待以我此次访问为重要契机,进一步巩固深化互信,拓展全方位合作,高质量共建“一带一路”,推动经贸、农业、绿色能源、地方、旅游等各

领域务实合作取得更多成果,密切人文交流。乌方坚定恪守一个中国原则,坚决反对外部势力干涉中国内政,愿在涉台、涉疆、人权等涉及中国核心利益问题上坚定支持中国,同中方共同打击“三股势

力”,维护各自和地区安全稳定。近日,乌中两国举行了地方合作论坛、百校合作论坛、旅游推广和乌文化日、减贫论坛等丰富活动,其中很多都是乌历史上首次举办,充分证明了两国人民的友好情谊以及乌中关系取得的丰硕成果和巨大潜力。乌方坚定支持习近平主席提出的系列全球合作倡议,愿同中方积极落实推进。去年5月西安中国—中亚峰会对于加强地区互联互通和发展繁荣具有历史意义,乌方愿同中方密切协作,尽快建成中国—中亚机制秘书处,推动中国—中亚机制发展壮大,同时继续加强在上海合作组织等多边框架内沟通配合。我对乌中关系前景充满信心。

会谈后,两国元首签署并发表了《中华人民共和国和乌兹别克斯坦共和国关于新时代全天候全面战略合作关系的联合声明》,并共同见证签署共建“一带一路”、全球发展倡议、经济技术合作、互联互通、环境保护、新能源、科技、人文、农产品准入、地方等领域一系列合作文件。

会谈前,习近平和夫人彭丽媛在人民大会堂北大厅为米尔济约耶夫和夫人米尔济约耶娃举行欢迎仪式。

天安门广场鸣放21响礼炮,礼兵列队致敬。两国元首登上检阅台,军乐团奏中乌两国国歌。米尔济约耶夫在习近平陪同下检阅中国人民解放军仪仗队,并观看分列式。

当晚,习近平和彭丽媛在人民大会堂金色大厅为米尔济约耶夫夫妇举行欢迎宴会。

王毅参加上述活动。

下月降准+今日降息 央行推动调降社会融资成本

(上接A1版)

“我们预判今年我国跨境资金流动稳定性将进一步提升,经常账户将保持合理规模顺差,而且资本项下外资流入将更加活跃。”朱鹤新说,因为我国拥有完整的产业链、超大规模市场,所以近年来人民币市场多元化和分散化投资的价值会日渐凸显。

据潘功胜介绍,2024年,人民银行将重点抓好五方面工作:一是坚持稳健的货币政策,落实好灵活适度、精准有效的要求,继续为实体经济稳定增长营造良好货币金融环境。二是加大对重大战略、重点领域和薄弱环节的金融支持力度,做好金融“五篇大文章”。三是稳妥有效防范化解重点领域金融风险。四是持续深化金融改革开放。五是积极参与国际金融治理,深化国际金融合作。

经中央批准,人民银行将设立信贷市场司,重点做好“五篇大文章”相关工作。人民银行还将对普惠小微企业贷款的认定标准从单户授信不超过1000万元提高到2000万元,支持普惠小微贷款的

实施。

“人民币国际化是方向、是趋势。”朱鹤新表示,下一步,我们将加强本外币协同,进一步完善跨境人民币使用的相关政策,积极支持离岸人民币市场发展,特别是强化香港作为离岸人民币市场的枢纽功能。

价格走势始终是社会各界关注的热点话题。潘功胜指出,国际金融组织、多个市场金融机构预测,随着内需持续好转和外部价格形势变化,2024年中国的价格水平将温和回升。人民银行在货币政策工具的使用中,将强化跨周期和逆周期调节,为经济增长和物价稳定营造良好的货币金融环境。

潘功胜表示,2024年人民币汇率将继续在合理的均衡水平上保持基本稳定。下一阶段,人民银行、外汇局将坚持汇率主要由市场供求决定,保持人民币汇率弹性,发挥汇率调节宏观经济和国际收支自动稳定器的功能。同时,坚持底线思维,丰富应对工具,防范汇率超调风险,防止形成单边一致性预期并自我强化。

进一步研究将市值管理纳入央企负责人业绩考核

(上接A1版)在前期已推动央企把上市公司的价值实现相关指标纳入到上市公司的绩效评价体系的基础上,将把市值管理成效纳入对中央企业负责人的考核,引导中央企业负责人更加重视所控股上市公司的市场表现,及时通过应用市场化增持、回购等手段传递信心、稳定预期,加大现金分红力度,更好地回报投资者。

对于中央企业负责人考核体系,国务院国资委副主任袁野进一步强调,国务院国资委将进一步优化考核体系,实施“一企一策”“一业一策”考核,增强政策供给的精准性、科学性和一致性。

中国企业联合会特约高级研究员刘兴国对证券时报记者表示,中央企业加强市值管理,既有利于中

央企业自身的持续健康发展,也有助于资本市场的健康平稳发展。中泰证券首席策略分析师徐驰对记者表示,央企控股上市公司主动市值管理在于要提高资金对于上市央企的投资回报的预期,引导提升资金对央企价值认同。清华大学中国现代国有企业研究院研究主任周丽莎表示,国有上市公司应重视合规市值管理理念和措施,提高投资者沟通交流,做好信息公开。

此外,国务院国资委秘书长、新闻发言人庄树新在回答证券时报记者提问时表示,下一步,国务院国资委和中央企业将以更有力的举措,推动“共链行动”走深走实,将把“共链行动”作为推动产业融通发展的重要抓手,开展更多高质量的专题活动,发布更多供需清单,吸引更多企业加入“共链行动”。