



2024-05/06

植德金融双月刊

—植德律师事务所—

北京 | 上海 | 深圳 | 武汉 | 杭州 | 青岛 | 成都 | 海口 | 香港

Beijing | Shanghai | Shenzhen | Wuhan | Hangzhou | Qingdao | Chengdu | Haikou | Hong Kong

目录

1	监管动态	3
1.1	国家金融监督管理总局发布《关于银行业保险业做好金融“五篇大文章”的指导意见》	3
1.2	国家金融监督管理总局发布《关于推进普惠保险高质量发展的指导意见》	4
1.3	国家发展改革委办公厅、国家金融监督管理总局发布《关于进一步提升融资信用服务平台服务质效深入推进“信易贷”工作的通知》	6
1.4	最高人民法院发布《最高人民法院关于审理预付式消费民事纠纷案件适用法律若干问题的解释（征求意见稿）》	7
1.5	中国证券监督管理委员会发布《公开发行证券的公司信息披露编报规则第4号--保险公司信息披露特别规定（2024年修订）》	9
1.6	国务院办公厅关于印发《促进创业投资高质量发展的若干政策措施》的通知	10
2	行业资讯	11
2.1	国务院新闻办公室于2024年5月17日下午举行国务院政策例行吹风会	11
2.2	金融监管总局、住房城乡建设部再次联合发文优化完善城市协调机制精准支持房地产项目合理融资	15
2.3	《土地储备管理办法》（征求意见稿）公开征求意见	16
2.4	李强对做好地方金融工作作出重要批示	17
2.5	央行房地产金融“政策包”出台后楼市有哪些变化？	18
2.6	关于“35号文”又来一波指导意见及解读	20
2.7	部分信托公司收到窗口指导，被要求全面暂停第三方非金融机构合作代销业务	21
2.8	国家金融监督管理总局下发《资产管理产品信息披露管理办法(征求意见稿)》	22

1 监管动态

1.1 国家金融监督管理总局发布《关于银行业保险业做好金融“五篇大文章”的指导意见》

为深入贯彻落实中央金融工作会议关于做好科技金融、绿色金融、普惠金融、养老金融、数字金融“五篇大文章”的决策部署，在中央金融委的统筹指导下，围绕发展新质生产力，切实把金融“五篇大文章”落地落细，提高金融服务实体经济的质量和水平，发布《关于银行业保险业做好金融“五篇大文章”的指导意见》。

发文机关：国家金融监督管理总局

发文字号：金发〔2024〕11号

发布日期：2024年5月9日

施行日期：2024年5月9日

效力层级：部门规章

主要内容：

《关于银行业保险业做好金融“五篇大文章”的指导意见》（以下简称“《指导意见》”）共五部分、二十条。第一部分为总体要求，明确了做好“五篇大文章”的指导思想、主要目标和基本原则。第二部分为优化“五篇大文章”金融产品和服务，要求聚焦卡点堵点提升科技金融质效，结合科技型企业发展规律和特点，为科技型企业提供全生命周期金融服务；聚焦“双碳”目标健全绿色金融体系，积极支持重点行业和领域节能、减污、降碳、增绿、防灾，丰富绿色金融产品和服务；聚焦痛点难点加强普惠金融服务，公平对待各类所有制企业，持续加大对民营、小微企业和个体工商户的金融支持，积极服务乡村全面振兴；聚焦现实需求加快养老金融发展，加大对健康产业、养老产业、银发经济的金融支持，发展第三支柱养老保险；聚焦效能和安全促进数字金融发展，积极引导银行保险机构数字化转型，健全适应数字化时代的金融监

管体系。第三部分为发挥银行保险机构服务“五篇大文章”的职能优势。要有效发挥开发性、政策性金融功能，充分发挥全国性商业银行主力军作用，积极引导中小银行立足当地开展特色化经营，大力发挥保险业经济减震器和社会稳定器功能，主动发挥非银行金融机构专业优势。第四部分为完善银行保险机构“五篇大文章”组织管理体系。要求银行保险机构加强内部管理机制建设，完善激励约束机制，坚守风险底线。第五部分为做好“五篇大文章”监管支持工作。要强化监管引领，推动完善外部环境，严防违法违规金融活动，鼓励良好经验交流互鉴。

要点提示：

《指导意见》明确了银行业保险业做好金融“五篇大文章”的指导思想、主要目标和基本原则，指出指导银行业保险业在做好金融“五篇大文章”的行动指南、原则并提出未来需达到的目标要求。《指导意见》指出，银行业保险业在做好“五篇大文章”过程中，应着力于优化“五篇大文章”金融产品和服务，发挥银行保险机构服务“五篇大文章”的职能优势，完善银行保险机构“五篇大文章”组织管理体系。对于监管部门而言，《指导意见》也提出了明确要求。强调监管部门自身应完善相关政策体系、加强督促指导并且发现问题后积极进行纠正；对外应加强合作、创建共享机制；严防违法违规金融活动，识别金融活动实质，打击以五篇大文章为名义开展的违法违规金融活动；加强经验交流与借鉴、及时总结、加快形成可复制、可推广的实践经验。

1.2 国家金融监督管理总局发布《关于推进普惠保险高质量发展的指导意见》

为深入贯彻中央金融工作会议精神和《国务院关于推进普惠金融高质量发展的实施意见》，充分发挥保险的经济减震器和社会稳定器功能，更好满足人民群众和实体经济普惠性的保险需求，进一步推进普惠保险高质量发展，发布《关于推进普惠保险高质量发展的指导意见》。

发文机关：国家金融监督管理总局

发文字号：金发〔2024〕13号

发布日期：2024年5月29日

施行日期：2024年5月29日

效力层级：部门规章

主要内容：

《关于推进普惠保险高质量发展的指导意见》（以下简称“《普惠保险指导意见》”）共五部分、二十条。第一部分为总体要求，明确了推进普惠保险高质量发展的指导思想、基本原则和主要目标；第二部分为丰富普惠保险产品服务，对保险公司扩大保险人群范围、保险领域范围等提出要求；第三部分为提升普惠保险服务质效，从保险公司提供服务质量的角度出发，要求保险公司采取措施提供服务质量与效率；第四部分为优化普惠保险发展环境，从组织保障、数据共享、外部支持、保险教育、规律研究等方面为普惠保险发展创造良好环境；第五部分为加强普惠保险监管，要求加强保险业务监管、加大消费者权益保护力度。

要点提示：

普惠保险作为我国普惠金融的重要组成部分，《普惠保险指导意见》要求推进普惠保险高质量发展。为推进普惠保险发展，《普惠保险指导意见》指出普惠保险发展的行动指南、原则并提出未来需达到的目标要求，并要求保险公司丰富普惠保险产品，将农民和城镇低收入等群体、老年人及建筑工人等特定群体、小微企业和个体工商户等纳入保险范围，为其量身定制符合其自身特定的保险产品。除此之外，保险公司应积极参与重点领域风险保障以及发展专属普惠保险。保险品种不断丰富的时候，保险公司也应注意提供服务质量与效率，探索、提供差异化服务并在公司内部建立推动普惠保险高质量发展的工作机制。在外部环境方面，《普惠保险指导意见》指出相关监管部门应能够各负其责、协同配合，提供组织保障；在确保信息安全的前提下，促进信息共享制度的建立，为普惠保险发展提供数据支持；监管部门与保险公司应积极与地方党委、

政府和行业主管部门沟通，争取政策和资源支持；社会各界应积极开展普惠保险教育活动，促进普惠保险知识传播；鼓励支持普惠保险理论研究、开展国内外普惠保险经验交流。最后，在《普惠保险指导意见》提出要加强普惠保险监管，建立健全多维度的普惠保险指标体系、将普惠保险纳入保险公司监管评价体系、完善消费投诉处理机制和纠纷多元化解机制。

1.3 国家发展改革委办公厅、国家金融监督管理总局发布《关于进一步提升融资信用服务平台服务质效深入推进“信易贷”工作的通知》

为贯彻落实《国务院办公厅关于印发<统筹融资信用服务平台建设提升中小微企业融资便利水平实施方案>的通知》，深入推进“信易贷”工作，加快推动地方融资信用服务平台整合，健全全国一体化平台网络，提升中小微企业融资便利水平，发布《关于进一步提升融资信用服务平台服务质效深入推进“信易贷”工作的通知》。

发文机关：国家发展和改革委员会 国家金融监督管理总局

发文字号：发改办财金〔2024〕548号

发布日期：2024年6月19日

施行日期：2024年6月19日

效力层级：部门规章

主要内容：

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，更好统筹融资信用服务平台建设，完善以信用信息为基础的普惠融资服务体系，有效提升中小微企业融资便利水平，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于印发<统筹融资信用服务平台建设提升中小微企业融资便利水平实施方案>的通知》，对融资信用服务平台建设要求、建设方式及保障措施等进行明确。为进一步推动融资信用服务平台建设，国家发改委与国家金监局发布《关于进一步提升融资信用服务平台服务质效深入推

进“信易贷”工作的通知》（以下简称“《提升通知》”），从加强地方融资信用服务平台整合和统一管理、提升信用信息归集共享质效、提升融资信用服务平台功能及加强支持指导四方面明确后续工作安排。

要点提示：

融资信用服务平台是政府部门指导建立的通过跨部门跨领域归集信用信息、为金融机构开展企业融资活动提供信用信息服务的综合性平台，在破解银企信息不对称难题、降低企业融资成本等方面发挥重要作用。《提升通知》要求地方融资信用服务平台整合和统一工作中应明确整合标准，原则上一个省份只保留一个省级平台，市级、县级设立的平台不超过一个；应制定整合方案，确保在 2024 年 12 月底前完成整合；应进行统一管理，各级平台全部纳入全国一体化平台网络管理。融资信用服务平台应提升信息归集质量及效力，确保及时归集清单内信息类型，同时依法依规扩大清单外信息，切实提供信息共享质量及效率。融资信用服务平台运营服务过程中需加强与银行合作、共建实验室，不断拓展平台功能、强化数据安全保障。对于信息归集质量高、特色产业信息丰富、模型和系统深度联通的地方，在完成既定信息归集共享工作的基础上可进一步开发专项产品，同时监管部门应加强指导及通报工作，实现对平台建设、运营的支持与管理。

1.4 最高人民法院发布《最高人民法院关于审理预付式消费民事纠纷案件适用法律若干问题的解释（征求意见稿）》

为正确审理预付式消费民事纠纷案件，保护消费者和经营者合法权益，发布《最高人民法院关于审理预付式消费民事纠纷案件适用法律若干问题的解释（征求意见稿）》公开征求意见。

发文机关：最高人民法院

发文字号： /

发布日期： 2024 年 6 月 6 日

施行日期： /

效力层级： 征求意见稿

主要内容：

为正确审理预付式消费民事纠纷案件，保护消费者和经营者合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国消费者权益保护法》《中华人民共和国民事诉讼法》等法律规定，结合审判实践，最高人民法院起草《最高人民法院关于审理预付式消费民事纠纷案件适用法律若干问题的解释（征求意见稿）》（以下简称“《预付式消费司法解释》”），并向社会公开征求意见，以广泛听取社会各界意见，更好回应人民群众关切，服务保障社会经济高质量发展。

要点提示：

《预付式消费司法解释》共分三十二条，主要涉及内容包括：

（1）限定《预付式消费司法解释》适用于生活性预付消费场景。

（2）明确若经营者租赁商场场地经营，在以下情形下消费者可向以下经营场地出租者索赔：1）租赁期满或者经营者终止经营后；2）租赁商场场地的经营者收取消费者预付款后，终止经营，既不按照约定兑付商品或者提供服务又恶意逃避消费者申请退款，场地出租者不能提供租赁商场场地的经营者的真实名称、地址和有效联系方式；3）场地出租者明知或者应知租赁商场场地的经营者在租赁其场地经营期间侵害消费者合法权益，未采取必要措施。

（3）增加清算义务及损害消费者利益第三人责任。经营者应当清算而未清算造成消费者损失的，清算义务人应承担损害赔偿赔偿责任；第三人协助经营者逃避债务的，应承担损害赔偿赔偿责任。

（4）明确若经营者向未成年人提供网络付费游戏等服务、向无民事行为能力人提供服务、向限制民事行为能力人提供服务的价款数额与限制民事行为能力人的年龄、智力不相适应的部分对应费用不得自预付款中扣除。

(5) 明确消费者自付款之日起七日内请求经营者返还预付款本金的，人民法院应予支持，但消费者系在充分了解商品或者服务的信息后支付预付款的除外。

(6) 第三人帮助经营者逃避债务，造成消费者损失，消费者请求第三人和经营者承担连带责任的，人民法院应予支持。

1.5 中国证券监督管理委员会发布《公开发行证券的公司信息披露编报规则第4号--保险公司信息披露特别规定（2024年修订）》

财政部修订发布《企业会计准则第25号——保险合同》（以下简称“《新保险合同准则》”），考虑到《新保险合同准则》对保险公司收入确认原则的调整，证监会发布《公开发行证券的公司信息披露编报规则第4号--保险公司信息披露特别规定（2024年修订）》（以下简称“《新保险公司信息披露特别规定》”）进一步规范上市保险公司信息披露。

发文机关：中国证券监督管理委员会

发文字号：中国证券监督管理委员会公告〔2024〕10号

发布日期：2024年6月21日

施行日期：2024年6月21日

效力层级：部门规章

主要内容：

相比于《公开发行证券的公司信息披露编报规则第4号——保险公司信息披露特别规定（2022修订）》，《新保险公司信息披露特别规定》主要修订如下几个方面：

(1) 基于当前会计准则要求调整相关指标披露要求，对基于旧规则制定的指标按照新规则进行调整，并根据新规则增加相关会计数据或财务指标；调整投资资产披露要求中关于金融工具科目的相关表述；删除不适用的披露要求。

(2) 基于《保险公司偿付能力监管规则（II）》等行业规则修订相关表述。

(3) 结合保险公司实际经营情况完善相关披露要求。

(4) 明确尚未执行《新保险合同准则》规定的上市保险公司（含上市公司控股子公司）在过渡期内可继续按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第4号——保险公司信息披露特别规定（2022修订）》的相关规定执行。

1.6 国务院办公厅关于印发《促进创业投资高质量发展的若干政策措施》的通知

发展创业投资是促进科技、产业、金融良性循环的重要举措。为贯彻落实党中央、国务院决策部署，促进创业投资高质量发展，印发《促进创业投资高质量发展的若干政策措施》。

发文机关：国务院办公厅

发文字号：国办发〔2024〕31号

发布日期：2024年6月15日

施行日期：2024年6月15日

效力层级：行政法规

主要内容：

《促进创业投资高质量发展的若干政策措施》（以下简称“《政策措施》”）共六部分、十七条。第一部分为总体要求，明确了促进创业投资高质量发展的指导思想；第二部分为培育多元化创业投资主体；第三部分为多渠道拓宽创业投资资金来源；第四部分为加强创业投资政府引导和差异化监管；第五部分为健全创业投资退出机制；第六部分为优化创业投资市场环境。

要点提示：

《政策措施》明确了促进创业投资高质量发展的指导思想。《政策措施》指出，为促进创业投资高质量发展，应确保培育多元化创业投资主体，加快培育高质量创业投资机构、支持专业性创业投资机构发展、发挥政府出资的创业投资基金作用、落实和完善国资创业投资管理制度；应多渠道拓宽创业投资资金来源，鼓励长期资金投向创业投资、支持资产管理机构加大对创业投资的投入、扩大金融资产投资公司直接股权投资试点范围、丰富创业投资基金产品类型；应对创业投资加强政府引导和差异化监管，支持投资与项目对接、实施专利产业化、落实税收优惠政策、实施差异化监管及有序扩大创业投资对外开放；应健全创业投资退出机制，拓宽退出渠道、优化退出政策；最后着力优化创业投资市场环境，包括行业环境优化及建设良好金融生态。

2 行业资讯

2.1 国务院新闻办公室于 2024 年 5 月 17 日下午举行国务院政策例行吹风会

国务院新闻办公室于 2024 年 5 月 17 日下午举行国务院政策例行吹风会，住房和城乡建设部、自然资源部、中国人民银行、国家金融监督管理总局负责人介绍切实做好保交房工作配套政策有关情况。

央行：推出四项政策措施

一是设立 3000 亿元保障性住房再贷款。鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房，预计将带动银行贷款 5000 亿元。

二是降低全国层面个人住房贷款最低首付比例，将首套房最低首付比例从不低于 20% 调整为不低于 15%，二套房最低首付比例从不低于 30% 调整为不低于 25%。

三是取消全国层面个人住房贷款利率政策下限。首套房和二套房贷利率均不再设置政策下限，实现房贷利率市场化。

上述首付比例、房贷利率政策调整后，各地可因城施策，自主决定辖区内首套房和二套房最低首付比例和房贷利率下限，也可不再设置利率下限。

四是下调各期限品种住房公积金贷款利率 0.25 个百分点。调整后，五年以上首套房个人住房公积金贷款利率为 2.85%，可更好满足住房公积金缴存人住房需求。

住房和城乡建设部：让老百姓按合同约定如期拿到验收合格的房子

要将保障购房人合法权益作为根本出发点和落脚点，坚持市场化、法治化原则。保交房涉及广大人民群众切身利益，我们将坚持以人民为中心的发展思想，多措并举、分类处置，打好商品住房项目保交房攻坚战，防范处置烂尾风险，推动项目按时保质交付，让老百姓按合同约定如期拿到验收合格的房子。对穷尽手段仍然无法交房的，该走司法途径的要走司法途径，在司法处置中同样要把保护好购房人合法权益摆在首要位置。

自然资源部：支持地方以合理价格收回、收购闲置存量住宅用地

自然资源部准备出台妥善处置闲置土地、盘活存量土地的政策措施，支持地方政府从实际出发，酌情以收回、收购等方式妥善处置已经出让的闲置存量住宅用地，帮助企业解困。同时，促进土地节约集约利用，防范化解风险，助力房地产高质量发展。主要是两条线：一条线是严格依法处置闲置土地，另一条线是加大对存量土地盘活利用的支持力度。具体的政策亮点，可以简要概括为以下三个方面：

一是支持企业优化开发。主要是要消除开发建设障碍，合理免除因自然灾害、疫情导致的违约责任，允许企业按照程序合理调整规划条件和设计要求，更好地适应市场需求。

二是促进市场流通转让。主要是发挥土地二级市场作用，支持预告登记转让和“带押过户”，鼓励转让或者合作开发。

三是支持地方以合理价格收回土地。主要是支持地方按照“以需定购”原则，以合理价格收回闲置土地，用于保障性住房建设。允许地方采取“收

回—供应”并行方式来简化程序，办理规划和供地手续，更好地提供便利化服务。

央行：支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售的商品房

由人民银行提供低成本再贷款资金，激励 21 家全国性银行机构按照市场化原则，向城市政府选定的地方国有企业发放贷款，支持以合理价格收购已建成未出售的商品房，用作保障性住房。这个政策的要点有以下几点：

第一，保障性住房再贷款规模是 3000 亿元，利率 1.75%，期限 1 年，可展期 4 次，发放对象包括国家开发银行、政策性银行、国有商业银行、邮政储蓄银行、股份制商业银行等 21 家全国性银行。银行按照自主决策、风险自担原则发放贷款。人民银行按照贷款本金的 60% 发放再贷款，可带动银行贷款 5000 亿元。

第二，所收购的商品房严格限定为房地产企业已建成未出售的商品房，对不同所有制房地产企业一视同仁。按照保障性住房是用于满足工薪收入群体刚性住房需求的原则，严格把握所收购商品房的户型和面积标准。

第三，城市政府选定地方国有企业作为收购主体。该国有企业及所属集团不得涉及地方政府隐性债务，不得是地方政府融资平台，同时应具备银行授信要求和授信空间，收购后迅速配售或租赁。

第四，自愿参与。城市政府根据当地保障性住房需求、商品房库存水平等因素，自主决定是否参与。符合保障条件的工薪群体自主选择是否参与配售或租赁。房地产企业与收购主体平等协商，自主决定是否出售。21 家银行按照风险自担、商业可持续原则，自主决策是否向收购主体发放贷款。

上述政策，近期人民银行将出台正式文件，这个文件是《关于设立保障性住房再贷款有关事宜的通知》。

国家金融监督管理总局：对于不同所有制房企的“白名单”项目一视同仁，应贷尽贷。

一视同仁满足不同所有制房地产企业和房地产项目的合理融资需求，对不同所有制房企和房地产项目一视同仁，按照市场化、法治化原则，合理评估，积极予以支持。

建立绿色通道。要求银行优化贷款审批和发放流程，适度下放审批权限，加快放款速度，在项目准入、评级、授信、贷后等方面都可以单独管理，允许单列授信额度。同时，也要制定尽职免责的具体细则，对于基层行和相关员工已按照要求勤勉尽职的，以及因不可抗力因素导致贷款发生风险的，予以免责。

做到应贷尽贷。对于不同所有制房企的“白名单”项目一视同仁。在控制风险的前提下，可以采取新增贷款、存量贷款展期，以及发放并购贷款等多种方式予以融资支持。贷款金额要与项目建设周期匹配，要覆盖项目建成交付的资金缺口，推动项目竣工交付，切实保障购房人的合法权益。

对“白名单”项目单独建账核算，封闭运作管理，项目间资金不混同，项目资金严禁挪作他用，确保资金用于保交付。商业银行要严格审查信贷资金用途和流向，与借款人约定在贷款银行开立项目资金监管账户，确保项目资本金、贷款发放、支付支用、贷款偿还等通过项目资金监管账户办理。

“白名单”项目的预售资金监管账户应开立 in 主办银行。

住房城乡建设部：分类处置住房项目，不让违法违规者“金蝉脱壳”

城市政府要按照市场化、法治化原则，指导项目开发企业制定“一项目一策”处置方案。市场化就是把符合条件的项目，或者可以采取市场化措施完善条件的项目，纳入“白名单”给予融资支持，推进项目建设交付。法治化就是推动资不抵债的项目进入司法处置程序，该破产的破产，该重组的重组。处置中要把维护购房人合法权益摆到首要位置。在这个过程中，要坚决依法查处各类违法违规行为，不让违法违规者“金蝉脱壳”，不让损害群众利益的行为蒙混过关。

央行：将租赁住房贷款支持计划并入保障性住房再贷款政策中管理

2023年人民银行设立了租赁住房贷款支持计划，支持济南、郑州等8个城市试点市场化批量收购存量住房、扩大租赁住房供给。一年多来，试点在8个城市有序落地，商业可持续的租赁经营模式初步形成，为消化存量住房发挥了积极作用。统筹考虑政策衔接，将租赁住房贷款支持计划并入保障性住房再贷款政策中管理，将在全国范围全面推广。

信息来源

全文引自中国政府网公众号

<https://mp.weixin.qq.com/s/ftcTTi0YOFbHe-oJnlKMw>

2.2 金融监管总局、住房城乡建设部再次联合发文优化完善城市协调机制 精准支持房地产项目合理融资

继今年 1 月金融监管总局、住房城乡建设部印发通知要求建立城市房地产融资协调机制后，两部门再次针对协调机制联合印发《关于进一步发挥城市房地产融资协调机制作用满足房地产项目合理融资需求的通知》（以下简称“《满足需求通知》”），为优化完善城市协调机制提出了多项可操作、可落地的工作举措，致力于加强项目推送效率和质量，更加精准支持房地产项目合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。

《满足需求通知》旨在指导各省（自治区、直辖市）人民政府完善城市房地产融资协调机制，由城市政府主要负责人担任组长，分管住房城乡建设、金融工作的负责人担任副组长，相关部门及金融机构作为成员单位。

《满足需求通知》要求充分发挥地方政府的积极作用，城市协调机制负责把好“白名单”项目准入关口，为项目融资服务提供基本保障等工作。此外，《满足需求通知》明确城市协调机制应推动白名单项目单独建账核算、封闭运作管理，严禁项目资金挪作他用；优化预售资金管理；加强在建工程抵押精细化管理等。

为确保协调机制的有效实施，两部门已联合成立工作专班，各省、城市也将相继成立相应工作专班。下一步，将持续推动城市协调机制落地，全力支持房地产在建项目的融资和建设交付，保障购房人的合法权益，促进房地产行业的高质量发展。此举对于稳定房地产市场、提振市场信心具有重要意义。

信息来源

住房和城乡建设部：金融监管总局、住房和城乡建设部再次联合发文优化完善城市协调机制 精准支持房地产项目合理融资

https://www.mohurd.gov.cn/xinwen/gzdt/202406/20240612_778514.html

金融界：两部门联合发文：优化完善城市协调机制 支持房地产在建项目合理融资

<https://baijiahao.baidu.com/s?id=1801192566146709486&wfr=spider&for=pc>

2.3 《土地储备管理办法》（征求意见稿）公开征求意见

为落实党中央、国务院赋予自然资源部统一行使全民所有自然资源资产所有者职责的使命要求，完善土地储备制度，自然资源部结合近年来地方土地储备工作实践，开展了《土地储备管理办法》修订工作。前期，在充分征求各方意见的基础上，形成了《土地储备管理办法》（征求意见稿）。

《土地储备管理办法》（征求意见稿）提出，土地储备是指县级（含）以上自然资源主管部门为调控土地市场、促进土地资源合理利用、落实和维护所有者权益，依法取得土地、实施资产管护、组织前期开发、储存以备供应的行为。各地应根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划，编制土地储备三年滚动计划，合理确定未来三年土地储备规模，对三年内可收储的土地资源，在总量、结构、布局、时序等方面做出统筹安排，结合城市更新、成片开发等工作划定储备片区，优先储备空闲、低效利用等存量建设用地。

信息来源

自然资源部官网：关于公开征求《土地储备管理办法》（征求意见稿）意见的公告

https://gi.mnr.gov.cn/202405/t20240521_2845902.html

空间规划手册微信公众号：自然资源部最新发布：《土地储备管理办法（征求意见稿）》公开征求意见

<https://mp.weixin.qq.com/s/AcQJ-bLt2xhi8yNzrdu7Ng>

2.4 李强对做好地方金融工作作出重要批示

全国地方党委金融办主任会议5月21日在京召开。中共中央政治局常委、国务院总理、中央金融委员会主任李强日前对做好地方金融工作作出重要批示。

批示指出：2023年以来，各级党委金融委、金融办坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻党中央决策部署，锚定金融强国建设目标，全面加强金融系统党的领导和党的建设，有序推进金融管理体制改
革，大力防范化解金融风险，加强金融监管，推动金融高质量发展，各项工作取得积极进展。金融关系经济社会发展大局。要深入学习贯彻中央金融工作会议精神，坚持党中央对金融工作的集中统一领导，坚定不移走中国特色金融发展之路。要坚持金融服务实体经济的根本宗旨，做好金融“五篇大文章”，统筹金融开放和安全，加快建设中国特色现代金融体系。要如期完成地方金融管理体制改
革任务，加快形成央地工作合力，强化地方金融机构日常监管，牢牢守住不发生系统性金融风险的底线，以金融高质量发展助力强国建设、民族复兴伟业。

中共中央政治局委员、中央金融委员会办公室主任何立峰出席会议并讲话。他强调，各地要认真学习深刻领会习近平经济思想金融篇，落实李强总理重要批示要求，切实增强做好新时代新征程金融工作的政治自觉、思想自觉、行动自觉。要坚持目标导向和问题导向，锚定建设金融强国长期目标和牢牢守住不发生系统性风险底线的近中期目标，直面金融领域存在的风险隐患，按照防风险、强监管、促发展的工作主线，讲求策略方法，坚持实事求是、因地制宜，扎实做好金融领域重点工作。当前，要统筹做好房地产风险、地方政府债务风险、地方中小金融机构风险等相互交织风险的严防严控，严厉打击非法金融活动。要全面加强地方金融组织监管，协同强化中小金融机构监管。要找准金融支持实体经济切入点着力点，加大对重大战略、重点领域和薄弱环节的支持，着力促进经济社会高质量发展，并在这一过程中实现金融自身高质量发展。要切实加强地方党委金融办自身建设，全面完成机构

改革任务，把加强党对金融工作的领导落到实处，积极打造模范机关，大力弘扬中国特色金融文化，狠抓工作落实，高效履行职责。

信息来源

全文引自中国政府网微信公众号：《李强对做好地方金融工作作出重要批示》

https://mp.weixin.qq.com/s/_BMsTDs-n8QXWKEvl5dXew

2.5 央行房地产金融“政策包”出台后楼市有哪些变化？

5月17日，中国人民银行推出房地产金融“政策包”，包括降低全国层面个人住房贷款最低首付比例、取消全国层面个人住房贷款利率政策下限、下调个人住房公积金贷款利率、设立3000亿元保障性住房再贷款，引发市场高度关注。央行房地产金融“政策包”出台后，如今楼市反应如何？

中国人民银行6月12日在山东省济南市召开保障性住房再贷款工作推进会，调研推广前期租赁住房贷款支持计划试点经验，部署推进保障性住房再贷款落地生效。据了解，中国人民银行已经设立3000亿元保障性住房再贷款，按照“政府指导、市场化运作”的思路，由中国人民银行提供低成本再贷款资金，激励21家全国性银行机构按照市场化、法治化原则，支持地方国有企业以合理价格收购已建成存量商品房，用作配售型或配租型保障性住房。保障性住房再贷款利率1.75%，期限1年，可展期4次，发放对象包括国家开发银行、政策性银行、国有商业银行、邮政储蓄银行、股份制商业银行等21家全国性银行。银行按照自主决策、风险自担原则发放贷款。中国人民银行按照贷款本金的60%发放再贷款，可带动银行贷款5000亿元。6月20日，住房城乡建设部召开收购已建成存量商品房用作保障性住房工作视频会议。会议深入贯彻落实党中央、国务院有关决策部署，解读政策文件，作出部署安排，明确事项要求，推动县级以上城市有力有序有效开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作。

目前来看，全国大多数城市已经跟进落实相关政策，出台“地方版”细则，一定程度上带动购房需求释放，同时也提振了居民购房意愿及市场预期。诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪接受《金融时报》记者采访时表示，从政策效果来看，全国层面，5月份商品房销售面积、销售额同比降幅均收窄，市场出现边际改善迹象。从重点城市网签数据来看，整体效果较为温和，新房成交量在本轮政策下的积极变化更为明显，5月份总体成交量呈上升态势。

5月27日，上海跟进出台了地方政策，提出调整优化住房限购政策、优化住房信贷政策、支持多子女家庭合理住房需求、支持“以旧换新”以及优化土地和住房供应等九条政策措施。上述政策发布后的第一周和第二周，上海商品住宅（不含保障房）共成交了27.7万平方米，相比政策发布前的两周增长了10%。二手房方面，根据中指研究院数据显示，6月1日-6月16日上海二手房网签达13381套，环比上月同期增长82%，较5月份日均网签604套的水平有大幅提升。

5月28日，广州也发布了楼市政策，提出优化土地和住房供应、调整优化住房限购政策、优化住房信贷政策、优化限售政策、支持“以旧换新”等政策措施。中指研究院数据显示，广州楼市政策发布后，日均成交套数持续增加，5月28日-6月16日，共网签4052套，日均网签套数202套。从周度数据来看，6月10日-6月16日共网签1565套，创4月份以来周度成交量新高。

杭州还在5月9日出台了“杭七条”，其中包括全面取消限购。以5月9日-6月9日的时间节点计算，杭州楼市政策后一个月共成交5439套新房，二手房成交也表现亮眼，挂牌量增长显著，购房者看房热情高涨，5月杭州二手房成交量维持8000套左右的较高水平。

信息来源

金融时报微信公众号：《央行房地产金融“政策包”出台后楼市有哪些变化？》

<https://mp.weixin.qq.com/s/OCf6hfWgGNI4OAWDdRhTuw>

中国政府网微信公众号：《3000亿元保障性住房再贷款已设立》

<https://mp.weixin.qq.com/s/L0sUNjxmmejntWzQ3W4cKA>

中国政府网微信公众号：《收购存量商品房用作保障房，住建部最新安排》
<https://mp.weixin.qq.com/s/qPBIN9wwDz0FgLdkK9N6Lg>

2.6 关于“35号文”又来一波指导意见及解读

《关于金融支持融资平台债务风险化解的指导意见》（国办发〔2023〕35号文，简称“35号文”）发布以来，市场广为流传其版本内容，多家媒体及专业机构进行解读。

2024年6月初，多家媒体称，部分信托公司近期收到监管部门的窗口指导，明确地方平台项目展业标准。窗口指导的主要内容是，严格落实35号文，机构须通过“融资平台查询系统”查询确认相关平台是否列入监管名单中。若在名单之内，不管作为融资主体或者担保主体，相关债务只减不增，降低高息非标融资。

多位业内人士认为，此次窗口指导有收紧政信业务尺度的意味，也确实明确了展业标准。信托百佬汇记者采访获悉，部分信托公司5月份收到监管部门的窗口指导，此次窗口指导的要求是严格落实“35号文”，信托公司须通过“融资平台查询系统”查询确认相关平台是否列入监管名单中。

一位机构人士向证券时报记者表示，“融资平台数量和债务规模压降都以央行名单为依据，以2023年3月末的债务数据为基础，如果融资平台或其担保平台列入名单之中，融资额度只能缩减不能增加。如果属于高息融资，利率也需调降。”

上述人士还表示，目前地方国资背景的金融机构只能查询所属辖区的平台情况，有信托公司通过股东方的权限查询更大范围的平台情况。

亦有数位银行内部人士也向证券时报记者表示他们所在机构也在近期收到类似窗口指导。一位大型商业银行人士坦承，“目前各大金融机构均在清理涉及隐性债务的项目，我行也在5月份收到窗口指导，于6月份开始执行。”

在国家金融监督管理总局若干各地分局对信托公司现场检查陆续完成之际，“35号文”名单内城投新增非标融资的大门即将关闭。监管部门要求信托公司严

格落实“35号文”要求，对于名单内城投，不论作为融资主体还是担保主体，相关债务只减不增。“融资平台查询系统”将会对信托公司和金融租赁公司开发查询权限，以便相关机构展业时查询。

信息来源

信托百佬汇微信公众号：《独家！部分信托公司收到窗口指导：明确地方平台项目展业标准》

<https://mp.weixin.qq.com/s/JAX5w4i3ZyDk0tW8IwaLTQ>

上海信托圈微信公众号：《“35号文”名单内城投将无法新增非标融资！》

<https://mp.weixin.qq.com/s/RVUrWyyvCao7VAjFKaq5FKg>

2.7 部分信托公司收到窗口指导，被要求全面暂停第三方非金融机构合作代销业务

据悉，近期有部分信托公司收到属地监管部门的窗口指导，被要求全面暂停第三方非金融机构合作代销业务。

近期，有部分信托公司收到属地监管部门的窗口指导，被要求全面暂停第三方代销业务。有收到窗口指导的信托公司人士透露，他们收到的是监管部门的口头通知，各地方监管口头通知的时间不同，最早有信托公司6月中旬便收到了相关通知。据悉，在6月初市场已经流传“叫停”三方的消息，监管出于合规的角度考虑，要求最晚6月30日前所有信托公司暂停和非金融机构三方的代销合作业务。

其实，在2009年，原银监会颁布《信托公司集合资金信托计划管理办法》，就已明确规定信托公司推介信托计划时，不得委托非金融机构推介；2014年，原银监会发布《关于信托公司风险监管的指导意见》要求信托公司严格执行《信托公司集合资金信托计划管理办法》，防止第三方非金融机构销售风险向信托公司传递。但是在实际做业务时，仍有部分信托公司（如部分中小型信托

公司因自身财富团队能力有限)通过打擦边球等方式和一些非金融机构第三方代销机构合作,并且该等第三方代销给投资者的“隐性回馈”更多,在合格投资者的把控上尺度更松,也因此获得了一定的市场空间。

据部分业内人士介绍,后续或有监管部门的相关文件下发。

信息来源

上海证券报微信公众号:《信托业,突传大消息》

<https://mp.weixin.qq.com/s/yOvxpKEU3k2UIIGt5mE2Dw>

上海信托圈微信公众号:《多家信托收到窗口指导:全面暂停第三方代销业务》

<https://mp.weixin.qq.com/s/3yHGzgw42ewm0bmp3lqEBA>

信托百佬汇微信公众号:《部分信托公司再收窗口指导:全面暂停第三方代销业务,影响多大?》

<https://mp.weixin.qq.com/s/WzFa4lqqb5qEMhn0y-UDIw>

2.8 国家金融监督管理总局下发《资产管理产品信息披露管理办法(征求意见稿)》

据悉,国家金融监督管理总局近日针对部分信托公司、银行理财公司、保险资管公司下发《资产管理产品信息披露管理办法(征求意见稿)》,资管产品信息披露强监管来临。

据券商中国记者获取的意见稿显示,该文下发对象包括7家信托公司、8家理财公司、5家保险资管公司,以及中国信托业协会、中国保险资产管理协会、中国银行业协会、中国信托登记有限责任公司、银行业理财登记托管中心有限公司、中保保险资产登记交易系统有限公司。

据报道,征求意见稿中详细阐述了信息披露的一般要求,明确了信息披露的责任方、方式、基本内容以及合同中应约定的相关条款。特别地,针对产品募集期的信息披露,意见稿进行了具体规定,要求披露销售文件、产品说明书、

特殊事项说明、业绩比较基准、风险揭示文件、投资者权益须知、产品托管协议以及发行公告或报告等关键信息。对于产品存续期的信息披露，征求意见稿也有明确规定，要求资产管理人在每个季度结束后的十五个工作日内，公布产品的季度运作报告，以确保投资者能够及时了解产品的运营状况。此举旨在统一此前的信息披露时间口径，确保市场规范运作。

《资产管理产品信息披露管理办法》实施后，有望解决信息披露程度差异大、仅展示积极信息而一笔带过甚至不展示负面信息、信息披露渠道不统一、信息披露频次不确定、公开披露平台尚未做到主体和产品信息全覆盖等问题，资管产品信息披露不规范的时代，或即将逐步终结。

信息来源

券商中国微信公众号：《重磅独家！资管产品信披强监管来临，国家金融监督管理总局下发征询意见稿》

<https://mp.weixin.qq.com/s/GWcqY3K-IQUasoUyqw8HLQ>

资产管理研究微信公众号：《国家金融监管总局针对部分信托、理财公司、保险资产下发产品信披管理办法征求意见稿》

<https://mp.weixin.qq.com/s/5Yy7WEAP9dOqu7BDQvebxQ>