



天達共和律師事務所
East & Concord Partners

2018/第 2 期
(总第 315 期)

每周法规与热点信息速递

北京总所：北京市朝阳区东三环北路 8 号亮马河大厦写字楼 1 座 18、20 层，2 座 19 层

邮编：100004 总机：010-6590 6639 传真：010-65107030

上海分所：上海市虹口区东大名路 501 号上海白玉兰广场 11 层

邮编：200080 总机：021-51917900 传真：021-51917909

深圳分所：深圳市福田区福华三路国际商会中心 2205 室

邮编：518048 总机：0755-2633 8900 传真：0755-2633 8939

武汉分所：武汉市武昌区汉街万达总部国际 A 座 3202-3206 室

邮编：430070 总机：027-8730 6528 传真：027-8730 6527

杭州分所：杭州市钱江新城剧院路 358-396 号宏程国际大厦 29 楼

邮编：310020 总机：0571-8501 7000 传真：0571-8501 7085



请使用微信扫描二维码
关注“天达共和法律观察”

Welcome to click: www.east-concord.com

导 读

尊敬的各位客户、各位同事：

近期，国务院国资委清理 29 项规章规范性文件，银监会印发《中国银监会关于进一步深化整治银行业市场乱象的通知》，保监会印发《保险标准化工作管理办法》，国家卫计委修订《卫生行政许可管理办法》等 7 件部门规章，全国股转公司制发软件和信息技术服务公司信息披露指引，更多法规详见本周速递。

近日，国土资源部、财政部、人民银行、银监会对原《土地储备管理办法》进行了修订，联合印发了新的《土地储备管理办法》（以下简称《办法》），以进一步规范土地储备管理，落实党的十九大关于加强自然资源资产管理和防范化解重大风险的要求。国土资源部土地利用管理司相关负责人接受记者采访，对《办法》修订背景、重点修订内容等进行了解读。

为切实规范银行业经营行为，持续推动整治银行业市场乱象向纵深发展，严守不发生系统性金融风险的底线，银监会决定进一步深化整治银行业市场乱象。银监会有关部门负责人就相关问题回答了记者提问。具体意见敬请关注本期“法规解读”栏目。

本期“实务聚焦”栏目为您呈送《哪些土地和物业能做长租公寓》一文，以供参考。

目 录

法规速递

1. 银监会印发《中国银监会关于进一步深化整治银行业市场乱象的通知》\2018-01-13
2. 国务院国资委清理了 29 项规章规范性文件\2018-01-12
3. 深交所、中国结算修订股票质押式回购交易业务规则\2018-01-12
4. 中基协发布《私募投资基金备案须知》\2018-01-12
5. 保监会印发《保险标准化工作管理办法》\2018-01-10
6. 国家卫计委修订《卫生行政许可管理办法》等 7 件部门规章\2018-01-10
7. 工商总局强调统一规范企业登记注册管理工作\2018-01-10
8. 海关总署公布保税监管场所相关规章所涉法律文书等\2018-01-09
9. 国务院决定在自贸区暂时调整部分规定\2018-01-09
10. 新版《土地储备管理办法》发布实施\2018-01-09
11. 全国股转公司制发软件和信息技术服务公司信披指引\2018-01-09
12. 食药监总局发布《化妆品风险监测工作规程》\2018-01-09
13. 20 个省份 PPP 新政出炉监管政策再度加码\2018-01-09
14. 食药监总局发文规范药品补充检验方法研制工作\2018-01-09

法规解读

之 国土资源部土地利用司负责人解读新修版《土地储备管理办法》

法规解读

之 银监会有关部门负责人就进一步深化整治 银行业市场乱象答记者问

热点信息

实务聚焦

之 哪些土地和物业能做长租公寓

法规速递

1. 银监会印发《中国银监会关于进一步深化整治银行业市场乱象的通知》\2018-01-13

日前，为深入贯彻落实党的十九大、中央经济工作会议和全国金融工作会议精神，把主动防范化解金融风险放在更加重要的位置，持续推动整治银行业市场乱象向纵深发展，切实规范银行业经营行为，严守不发生系统性金融风险的底线，银监会提出了关于进一步深化整治银行业市场乱象的工作意见。

[阅读原文](#)

2. 国务院国资委清理了 29 项规章规范性文件\2018-01-12

日前，根据《国务院办公厅关于做好“放管服”改革涉及的规章、规范性文件清理工作的通知》（国办发〔2017〕40号）、《国务院办公厅关于转发国务院国资委以管资本为主推进职能转变方案的通知》（国办发〔2017〕38号）、《国务院关于在市场体系建设中建立公平竞争审查制度的意见》（国发〔2016〕34号）要求，国务院国资委对截至2017年11月底现行有效的规章规范性文件进行了全面清理。

[阅读原文](#)

3. 深交所、中国结算修订股票质押式回购交易业务规则\2018-01-12

经中国证监会批准，深圳证券交易所（以下简称深交所）与中国证券登记结算有限责任公司（以下简称中国结算），对《股票质押式回购交易及登记结算业务办法（试行）（2017年修订）》（以下简称原《办法》）进行了修订，于2018年1月12日发布了《股票质押式回购交易及登记结算业务办法（2018年修订）》（以下简称新《办法》），并自2018年3月12日起正式实施。

[阅读原文](#)

4. 中基协发布《私募投资基金备案须知》\2018-01-12

日前，基金业协会在资管报送平台上发布《私募投资基金备案须知》（以下简称“须知”）。须知中明确指出，私募基金的投资不应是借贷活动。首次明确：管理人未按时履行季度、年度和重大事项报送更新义务累计达2次的，中国基金业协会将其列入异常机构名单，并通过私募基金管理人公示平台（<http://gs.amac.org.cn>）对外公示。

[阅读原文](#)

5. 保监会印发《保险标准化工作管理办法》\2018-01-10

中国保监会近日印发了《保险标准化工作管理办法》(以下简称《管理办法》)。《管理办法》立足保险业标准化工作实际和发展任务,坚持“政府引导、市场驱动,服务大局、立足长远,统筹推进、突出重点”的原则,以建立政府与市场协同发展、协调配套的新型保险标准管理体系为出发点,以建立健全统一协调、运行高效、政府与市场共治的保险业标准化工作体制为导向,对保险标准化工作涉及的各个环节和程序进行规范与要求,进一步理顺机制,划清政府与市场类标准的边界,明确标准化各参与方的工作职责与范围,为推进保险标准供给侧结构性改革,强化标准应用实施提供了坚强制度保障。

[阅读原文](#)

6. 国家卫计委修订《卫生行政许可管理办法》等7件部门规章\2018-01-10

日前,国家卫生和计划生育委员会发布《关于修改〈新食品原料安全性审查管理办法〉等7件部门规章的决定》(下称《决定》),自公布之日起施行。《决定》删除《卫生行政许可管理办法》第六十九条关于卫生行政部门实施非行政许可的行政审批可参照本办法适用的规定;将附件“卫生行政许可文书样本”中“行政许可申请不予受理决定书”、“不予行政许可决定书”、“不予变更/延续行政许可决定书”、“行政许可证件撤销决定书”中的“或在三个月内向人民法院提起行政诉讼”统一修改为“或在六个月内向人民法院提起行政诉讼”。《决定》还对《新食品原料安全性审查管理办法》、《食品添加剂新品种管理办法》、《公共场所卫生管理条例实施细则》等规章作出修改。

[阅读原文](#)

7. 工商总局强调统一规范企业登记注册管理工作\2018-01-10

近日,国家工商行政管理总局办公厅下发《关于进一步统一规范企业登记注册管理工作的通知》(下称《通知》)。《通知》从“实施全国统一的企业登记身份信息管理”等4个方面提出了具体要求。《通知》明确,自2018年12月31日起,在办理登记注册业务时,身份信息管理对象应当通过身份信息管理系统完成身份验证。《通知》要求各地统筹推进企业登记注册规范化建设,规范企业名称登记管理、经营范围登记、营业执照管理、登记材料和文书格式、登记窗口建设以及登记系统建设。《通知》提出,进一步加强制度和机制建设,严格执行“形式审查”制度和“审核合一”登记制度,保障企业办事途径的自主选择权利,并做好新版文书、规范换用工作。

[阅读原文](#)

8. 海关总署公布保税监管场所相关规章所涉法律文书等\2018-01-09

日前,海关总署发布2018年第4号公告,对外公布保税监管场所相关规章所涉及法律文书及清单样式。公告称,现将海关总署令第235号修改后的《中华人民共和国海关对保税仓库及所存货物的管理规定》、《中华人民共和国海关对保税物流中心(A型)的暂行管理办法》、《中华人民共和国海关对保税物流中心(B型)的暂行管理办法》、《中华人民共和国海关对出口监管仓库及所存货物的管理办法》等规章所涉及的法律文书及清

单格式予以公布，自 2018 年 2 月 1 日起施行。法律文书及清单格式涵盖“《保税仓库申请书》”、“《保税仓库注册登记证书》”等 11 个。其中，《保税仓库申请书》包括“保税仓库申请事项表”等内容，明确须对申请设立保税仓库事由进行说明。

[阅读原文](#)

9. 国务院决定在自贸区暂时调整部分规定\2018-01-09

日前，国务院印发《关于在自由贸易试验区暂时调整有关行政法规、国务院文件和经国务院批准的部门规章规定的决定》（下称《决定》），自印发之日起施行。《决定》明确，在自贸区暂时调整《中华人民共和国船舶登记条例》等 11 部行政法规、《国务院办公厅关于加强城市快速轨道交通建设管理的通知》等 2 件国务院文件以及《外商投资产业指导目录（2017 年修订）》、《外商投资民用航空业规定》2 件经国务院批准的部门规章的有关规定，并对调整情况作了具体说明。《决定》要求国务院有关部门和上海市、广东省、天津市等 11 省市人民政府根据有关调整情况及时对本部门、本省市制定的规章和规范性文件作相应调整，建立与试点要求相适应的管理制度。

[阅读原文](#)

10. 新版《土地储备管理办法》发布实施\2018-01-09

近日，国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会四部门印发通知，实施联合修订后的《土地储备管理办法》。新修版《土地储备管理办法》强调要贯彻落实党的十九大关于加强自然资源资产管理和防范化解重大风险的要求，进一步规范土地储备管理，增强政府对城乡统一建设用地市场的调控和保障能力，促进土地资源的高效配置和合理利用。按照这一新的要求，新修版《土地储备管理办法》在机构职能、业务、资金、监管等方面进行了修订。

[阅读原文](#)

11. 全国股转公司制发软件和信息技术服务公司信披指引\2018-01-09

日前，全国中小企业股份转让系统有限责任公司发出《挂牌公司信息披露指引——软件和信息技术服务公司》（下称《指引》），自发布之日起实施。《指引》规定，公司披露行业经营性信息时，应对行业专业术语、专业背景、行业知识等进行必要的介绍和解释说明，便于投资者理解公司实际经营状况和风险信息。《指引》明确，公司应针对行业和自身特点披露报告期内影响其业务经营活动的行业重大风险因素及变动情况，如研发风险、市场风险、行业政策风险、人才流失风险、知识产权相关风险、高新技术企业资格丧失风险、信息安全与隐私保护风险等。《指引》还指出，软件和信息技术服务行业相关政策法规或其他行业影响因素发生重大变化，或发生其他行业性重大事件，对公司具有直接或重大影响的，公司应及时披露相关情况及其对公司经营的影响。

[阅读原文](#)

12. 食药监总局发布《化妆品风险监测工作规程》\2018-01-09

近日，食品药品监督管理总局制发《化妆品风险监测工作规程》（下称《规程》）。《规程》对工作原则、计划、采样、检验、监测报告、结果利用和工作要求作出规范。根据《规程》，风险监测以“可能含有潜在危害因素的产品”、“流通范围广、消费量大的产品”、“涉嫌虚假夸大宣传误导消费者的产品”等6种情况作为监测重点。《规程》提出，成员单位以购买方式采集样品，原则上相同品种不得重复采集。采样地点根据样品采集的实际情况确定，一般为化妆品经营场所。采集的样品应为定型包装的产品。《规程》明确，风险监测结果不作为监督执法依据。成员单位不得擅自发布有关监测的信息，不得在开展监测工作前事先通知被采样单位，不得利用监测结果开展有偿活动等。

[阅读原文](#)

13. 20个省份PPP新政出炉监管政策再度加码\2018-01-09

截至1月9日，财政部已公布了包括北京、广东、贵州、甘肃、浙江、辽宁、湖南等在内的20个省份的PPP工作计划，各地均将加强监管列为2018年PPP工作首要重点任务。具体来看，北京提出“强监管”，进一步抓规范控风险。加强PPP项目实施监管，建立制度化、常态化的PPP项目规范性检查工作机制。严禁借PPP变相举债，严禁将纯商业项目和纯工程项目包装成PPP项目进行融资。加强项目库及资金保障硬约束。建立政府支出责任监测机制，推动PPP工作规范可持续发展。湖南省提出进一步规范PPP发展模式。重点把握好PPP工作的“四条线”，严禁各类以PPP变相融资的行为，不允许其打着PPP的旗号“混淆视听”。全面开展清查行动。

[阅读原文](#)

14. 食药监总局发文规范药品补充检验方法研制工作\2018-01-09

近日，食品药品监督管理总局发布《药品补充检验方法研制指南》（下称《指南》）。《指南》规定了研制范围、主要研制内容、方法确立、方法研制、方法复核以及方法申报等事项。《指南》明确，药品补充检验方法针对有掺杂、掺假嫌疑的药品，其研制内容涵盖“药品中非法添加化学物质”等五类。药品补充检验方法应首先选择建立通用方法，避免同一检查项分别针对不同药品建立多个相同或类似方法。《指南》规定，药品检验机构应按《药品补充检验方法研制技术要求》开展方法起草和研制工作，同时还应编制起草说明，包括研究背景、检测指标的选择、实验设计、拟定方法、方法学验证、样品测定结果分析等内容。

[阅读原文](#)

法规解读

之 国土资源部土地利用司负责人解读新修版

《土地储备管理办法》

1月3日，国土资源部、财政部、人民银行、银监会对原《土地储备管理办法》进行了修订，联合印发了新的《土地储备管理办法》（以下简称《办法》），以进一步规范土地储备管理，落实党的十九大关于加强自然资源资产管理和防范化解重大风险的要求。国土资源部土地利用管理司相关负责人接受记者采访，对《办法》修订背景、重点修订内容等进行了解读。

■ 保障和规范土地储备工作健康运行

土地储备在调控土地市场、推动节约集约用地、落实规划、保障民生用地等方面发挥着重大作用。原《土地储备管理办法》自2007年实施以来，总体上有效可行，对土地储备的规范健康发展起到了重要的推动和保障作用。随着经济社会发展和政策调整，其中部分内容与国务院和国土资源部、财政部等相关部门近年来出台的新政策新要求，在机构、职能、融资、信息监管等方面存在一些不衔接之处。特别是国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》规定地方政府停止新增贷款，对土地储备机构的职能和融资方式产生了直接影响。各地国土资源部门和土地储备机构在推进贷款转为土地储备专项债券过程中，亟须新的规范性文件作为依据。为此，国土资源部会同财政部、人民银行、银监会等部门，在总结原《土地储备管理办法》实施成效的基础上，对照新出台的一系列

相关文件政策要求，修订形成新《办法》，以保障和规范土地储备工作健康运行。

新修订的《办法》内容包括：总体要求、储备计划、入库储备标准、前期开发、管护与供应、资金管理、监管责任等7个部分，共26条。新《办法》特别明确了土地储备实行名录制管理，深化和健全土地储备全流程管理，推进土地储备资金管理和融资方式调整，要求构建多部门联合的监管体系。

■ 土地储备实行业务全流程管理

新修订的《办法》对土地储备业务全流程管理作了四方面规定。

一是加强土地储备计划管理。年度土地储备计划是指导土地储备工作的重要基础，也是测算资金需求以及土地储备专项债券额度的主要依据。新修订的《办法》细化了年度土地储备计划的编制内容，规定了

报批程序，提出各地应编制土地储备3年滚动计划，作为指导未来3年土地储备工作的依据。二是明晰土地入库储备的标准。为保证“净地”供应，新修订的《办法》规定存在污染、文物遗存、矿产压覆、洪涝隐患、地质灾害风险等问题的地块不得入库储备。土地储备机构要审核入库土地的取得方式和补偿情况，理清权属关系，确保地块产权清晰。三是明确储备土地不动产登记管理。依据《不动产登记暂行条例》，对储备土地办理不动产登记进行了规范表述。四是细化了前期开发与管护的具体规定。详细规定了储备土地前期开发、管护、临时利用的内容、方式和程序，提出了评估入库储备土地资产的要求。

■ 土地储备资金实行“专款专用”

为提高土地储备的前瞻性、规范性、科学性，指导土地储备工作稳定、有序、高效开展，为土地储备资金需求和融资额度的测算提供合理依据，新修订的《办法》增加了编制土地储备3年滚动计划的规定，要求对未来3年土地储备总量、结构、布局、时序等方面做出统筹安排，以指导土地储备年度计划的编制和执行。后续，国土资源部将研究制定年度土地储备计划以及3年滚动计划的编制技术标准，对内容和规范做进一步要求。

新修订的《办法》要求加强土地储备资金管理，资金收支严格执行财政部、国土资源部关于土地储备资金财务管理的规定，通过财政预算安排，实行“专款专用”。一是严格按照规定用途使用土地储备资金，不得挪用。土地储备机构所需的日常

经费与土地储备资金实行分账核算，不得相互混用。二是按规定编制土地储备资金收支预算，年终时报送收支决算，由财政部门审核或者由同级财政部门指定具有良好信誉、执业质量高的会计师事务所等相关中介机构进行审核。三是土地储备专项债券资金管理执行财政部、国土资源部联合印发的《地方政府土地储备专项债券管理办法》等规定。

■ 强化土地储备债务风险防控

新《办法》进一步细化了国土资源部门的监管职责，国土资源部建立土地储备监测监管信息系统，全面监管全国储备机构、储备业务及储备资金情况。各级国土资源部门要及时制定监管制度，加强对土地储备机构的管理和指导，做好年度计划和资金需求审核等工作。同时建立国土资源、财政、人民银行和银监等多部门联合监管制度。

为认真贯彻落实党中央关于防范化解重大风险，守住不发生系统性金融风险的底线要求，新修订的《办法》确保土地储备业务和融资方式切实调整到位，明确相关部门应按照《地方政府土地储备专项债券管理办法》的有关规定，加强部门协作，打好政策组合拳，通过“四个控制”强化对土地储备债务风险的防控。

一是控制债券资金使用主体。严格执行《地方政府土地储备专项债券管理办法》的有关规定，列入名录的土地储备机构是土地储备专项债券资金的使用主体。名录外的机构不能使用债券资金，各级政府和财政部门也不得挪用债券资金。

二是控制债券额度规模。土地储备专项债券额度是在全国人大批准的地方政府专项债券总额内单列的。债券额度自上而下进行分解，在市县层级分解时，财政和国土资源部门共同确定分解方案，这样既确保土地储备债务不突破地方债总额，又保证了土地储备专项债券不受其他种类债券的影响。

三是控制债券资金用途。土地储备专项债券资金只能用于发债项目涉及的取得土地费用、前期开发费用以及项目管理费用。执行中，通过资金预决算审核、实地检查、

定期听取汇报等方式进行监管。各级国土资源部门可通过土地储备信息监管系统，对土地储备机构每一笔资金支出的具体使用方向进行查询、统计、分析，并与同级财政等部门进行信息沟通对接。

四是控制投入收益平衡。土地储备专项债券资金只能用于发债项目，偿债资金也来自项目产生的收益。发债前，需详细测算发债项目的投入成本和未来收益，做到投入和收益自求平衡。对于一些地区确实无法自求平衡的项目或地块，一般通过其他财政资金予以保障，暂不举债。

来源：国土资源部官方公众号

法规解读

之 银监会有关部门负责人就进一步深化整治 银行业市场乱象答记者问

为切实规范银行业经营行为，持续推动整治银行业市场乱象向纵深发展，严守不发生系统性金融风险的底线，银监会决定进一步深化整治银行业市场乱象。银监会有关部门负责人就相关问题回答了记者提问。

一、深化整治银行业市场乱象的背景是什么？

2017年，银监会组织开展了“三三四十”等一系列专项治理行动，下大力气整治银行业市场乱象，取得了阶段性成效。银行业经营发展呈现出积极变化，资金多层嵌套、盲目加杠杆等不规范行为有所收敛，创新业务持续回归理性，市场竞争更加公平有序，合规意识和责任意识明显增强，从高速增长向高质量发展转型初见成效，既守住了不发生系统性金融风险的底线，又为实体经济提供了有力金融支撑。与此同时，以专项治理为契机，切实弥补监管短板，端正监管定位，严肃监管氛围，专注监管主业，有力遏制了金融市场乱象和违法违规行为高发多发势头，监管有效性进一步增强。

当前，金融风险高发多发态势依然复杂严峻，银行业股东管理、公司治理和风险控制机制还比较薄弱，市场乱象生成的深层

次原因没有发生根本转变，打赢银行业风险防范化解攻坚战的任务仍很艰巨。

为全面贯彻落实党的十九大、中央经济工作会议和全国金融工作会议精神，坚定不移强监管、治乱象、防风险，守住不发生系统性金融风险的底线，银监会决定进一步深化整治银行业市场乱象。在全面系统梳理现有监管规定的基础上，针对银行业存在的突出问题和不足，银监会印发了《关于进一步深化整治银行业市场乱象的通知》《进一步深化整治银行业市场乱象的意见》和《2018年整治银行业市场乱象工作要点》。通过深化整治银行业市场乱象，切实巩固前期专项治理成果，持续保持监管高压态势，严肃惩处违法违规行为，着力引导银行业回归本源、专注主业、做精专业、合规经营、稳健发展，促进金融与经济的良性循环，坚决打赢银行业风险防范化解攻坚战。

二、深化整治银行业市场乱象的总体思路是什么？

在政策设计安排和文件起草制定上，注重处理好以下几个方面关系：

一是“稳”和“进”的关系。稳中求进是工作的总基调，也是做好银行业监管的重要原则和方法论。稳是基础，是大局。银监会既保持战略定力，落实强监管的政策导向，又充分考虑到金融市场的敏感性、脆弱性和外部性，在守住不发生系统金融风险的底线上求稳，在处置违法违规问题、重大案件和高风险事件上求进；在化解存量风险上求稳，在遏制增量风险上求进，合理把握力度和节奏，预留政策空间，实行新老划断。对于存量业务，给予一定的消化期和过渡期，差别化处置；对于新增业务，严格按照法律法规进行规范，依法查处，坚决防范“处置风险的风险”。

二是短期化和常态化的关系。整治银行业市场乱象具有长期性、复杂性和艰巨性，不可能一蹴而就，是当前及今后一段时期银行业改革发展和监管的一项常态化重点工作。银监会既立足当前，对2018年各项工作提出一些具体的、操作性的要求，坚决查处违法违规行为，遏制市场乱象高发势头；又着眼长远，提出10条具有方向性、原则性和指导性的意见，注重长效机制建设，引导银行业从高速增长向高质量发展转变，真正回归本源、专注主业，提升防风险的内生动力。

三是合规发展和金融创新的关系。金融创新是提升银行业竞争力的重要推动力，也是提升防风险能力的必经之路。总的来看，当前金融创新不是过快，而是相对滞后；不是过多过度，而是相对不足。银行业出

现的一些乱象，不是创新本身导致，而是部分金融机构以创新之名行套利之实，扰乱了市场秩序。在具体的文件中，银监会既没有设定新的监管标准，也不对某类业务或某类机构进行限制，更不会停止合理的金融创新。鼓励银行业发展那些有利于促进实体经济发展、有利于防范化解风险、有利于维护金融安全稳定的创新业务，同时，也列出明令禁止的负面清单。对于以套利为主要目的的“伪创新”，坚决予以整治和取缔，让违法违规者得到应有惩处，让套利者无利可图，着力构建公平有序的市场秩序，促进银行业合规经营、稳健发展。

四是防范金融风险和服务实体经济的关系。实体经济是银行业生存发展的基础，也是防范化解风险的根本之策。通过深化整治银行业乱象，进一步扭转资金脱实向虚势头，加快发展战略转型，实现金融与实体经济的良性循环、协调发展。一方面，要实现金融体系内部的良性循环。将同业、理财、表外等业务以及影子银行作为2018年整治重点，继续推进金融体系内部去杠杆、去通道、去链条。抓住公司治理这个基础，加强对股东穿透式监管，持续释放银行业发展创新的潜能和活力。另一方面，要实现金融和经济的良性循环。积极贯彻新发展理念，以供给侧结构性改革为主线，严查“阳奉阴违”或选择性落实宏观调控政策和监管要求等行为，优化信贷资源配置效率，更好地满足人民群众和实体经济日益增长的金融服务需要。

三、深化整治银行业市场乱象的主要内容是什么？

深化整治银行业市场乱象主要从 10 个方面展开，明确银行业金融机构承担主体责任，监管部门承担监管责任，要求把发现问题和解决问题作为出发点和落脚点，重点整治问题多的机构、乱象多的区域、风险集中的业务领域，严查案件风险。明确自查自纠从宽、监管发现从严，对银行主动发现、主动处置、主动作为的提高监管容忍度。坚持稳中求进，实行新老划断、循序渐进、分类施策，防范“处置风险的风险”。突出“监管姓监”，将监管重心定位于防范和处置各类金融风险，而不是做大做强银行业，强调对监管履职行为进行问责，严肃监管氛围。注重建立长效机制，弥补监管短板，切实解决产生乱象的体制机制问题。

具体操作上，明确 2018 年重点整治 8 个方面 22 条：一是公司治理不健全，包括股东与股权、履职与考评、从业资质等三个方面。二是违反宏观调控政策，包括违反信贷政策和违反房地产行业政策。三是影子银行和交叉金融产品风险，包括违规开展同业业务、理财业务、表外业务、合作业

务等四个要点。四是侵害金融消费者权益，主要是与金融消费者权益直接相关的不当销售和不当收费。五是利益输送，包括向股东输送利益、向关系人员输送利益。六是违法违规展业，包括未经审批设立机构并展业、违规开展存贷业务、违规开展票据业务、违规掩盖或处置不良资产等四个要点。七是案件与操作风险，主要是列举了一些案件高发多发的薄弱环节和存在的突出问题，包括员工管理不到位、内控管理不到位、案件查处不到位。八是行业廉洁风险，包括业务经营和信息管理两个方面。此外，还单独列举了监管履职方面的负面清单。

同时，要求对 2017 年已开展的系列专项治理工作进行评估，形成“整改-评估-整改”的工作机制。银行业金融机构要将深化整治银行业市场乱象作为一项常态化重点工作，边查边改、立查立改。各级监管机构要开展现场检查和督导督查工作，对于违法违规行为依法进行问责处罚，真正使铁的的制度、铁的纪律得到铁的执行。

来源：银监会官方网站

热点信息

1. 【李克强：打造澜湄流域经济发展带 建设澜湄国家命运共同体】国务院总理李克强当地时间1月10日下午在金边和平大厦出席澜沧江—湄公河合作第二次领导人会议。李克强和柬埔寨首相洪森共同主持会议。老挝总理通伦、泰国总理巴育、越南总理阮春福和缅甸副总统吴敏瑞出席。（新华社）



2. 【特朗普有意松绑核武器限制引发担忧】美国知情人士9日说，唐纳德·特朗普政府有意松绑核武器使用限制、研发新型核弹头，已就此拟定新版《核态势评估》报告。预计特朗普本月晚些时候发表国情咨文后将正式发布这份文件。美国军备控制协会、美国科学家联合会等机构多名人士表达担忧，批评这一政策“危险且带有冷战思维”。（新华社）
3. 【朝韩会谈之际美国国内激辩对朝动武可能，特朗普忍不住表态了】时隔两年零一个月，朝韩两国9日在板门店重启高级别会谈。在南北关系隐约迎来曙光的同时，太平洋另一端却弥漫着截然不同的论调：美国各大主流媒体正在争相讨论是否到了对朝鲜进行有限军事打击的时机。（澎湃网）

4. 【美媒：航母在亚太受欢迎 中国或造6艘日韩紧随】美国《国家利益》网站1月7日发表理查德·比青格的文章称，目前，亚洲国家中只有中国和印度在运行搭载固定翼飞机的大型航母，不过很快可能有新的国家加入它们的行列，特别是日本和韩国(也许还有其他国家)。报道称，中国本土建造的首艘国产航母已进行了试航。这艘航母满载排水量约为7万吨，能够搭载多达48架飞机，和中国的第一艘航母辽宁舰相比有了很大进步。（新华网）

5. 【马克龙：“一带一路”倡议为法中合作带来众多机遇】法国总统马克龙9日在北京出席了中法人工智能论坛闭幕式，并发表主旨演讲。他强调“一带一路”倡议孕育了众多机遇，将促进法中两国开展更广泛的合作。（新华社）



6. 【俄伊外长：撕毁伊核协议会对核不扩散造成负面影响】报美国国务院发言人此前表示，美国将于当地时间1月12日宣布是否延长暂缓对伊朗制裁的期限。伊朗外交部长扎里夫10日到访俄罗斯，同俄外长拉夫罗夫会面讨论了伊核协议问题。据俄新社10日报道，俄外交部发布消息称，拉夫罗夫与扎里夫在会谈中一致认为，伊核协议被撕毁会对核不扩散造成负面影响。（环球网）
7. 【印媒声称2017年中国“越界”415次】《印度快报》10日援引其获得的“官方数据”报道称，2017年，中方“越过中印边界实际控制线进入印方一侧达415次，相对于2016年的271次明显增加；与此同时，实控线附近的对峙次数也增加了48%，2017年为216次，2016年是146次”。文章还称，中国“越界”和对峙事件主要发生在拉达克地区、“阿鲁纳恰尔邦”(即我藏南地区)等地的23个地方。（环球网）
8. 【社评：中国大数据建设真招来羡慕嫉妒恨了】西方媒体近来不断指摘中国的各类大数

据建设。比如《华尔街日报》最新将攻击的矛头对准中国正在打造的全球最大 DNA 数据库, 质疑这个数据库与实时监控工具相结合正把中国变成一个“无孔不入的数字化集权国家”。(财新网)

9. 【中央军委向武警部队授旗仪式在北京举行, 习近平授旗并致训词】中央军委向武警部队授旗仪式今天在北京八一大楼举行。中共中央总书记、国家主席、中央军委主席习近平向武警部队授旗并致训词。(新华网)



10. 【习近平出席国家科学技术奖励大会并为最高奖获得者颁奖】国家科学技术奖励大会 8 日在京举行。党和国家领导人习近平、李克强、张高丽、王沪宁出席大会。在热烈的掌声中, 中共中央总书记、国家主席、中央军委主席习近平向获得 2017 年度国家最高科学技术奖的南京理工大学王泽山院士和中国疾病预防控制中心病毒病预防控制所侯云德院士颁发奖励证书。(央视新闻)

11. 【中日韩企业家共同预测 2018 中国经济最被看好】同为“一衣带水”的邻邦, 中日韩三国经济相互渗透, 成为世界经济中最紧密的关系之一。为了解三国企业家对彼此经济前景的预测, 《环球时报》社旗下环球舆情调查中心联合韩国《每日经济新闻》、日本《日本经济新闻》, 在中日韩三国的企业管理者之间开展了“2018 年中日韩企业家经济预期调查”。总体来看, 受访者对中国经济未来最为乐观, 对中国因素影响最为关心, 对新技术的作用共识最多。(环球网)

12. 【GDP 万亿俱乐部城市增至 14 个 江苏最多广东第二】尽管 2017 年的完整经济数据还没有披露, 不过目前一些地方正在召开的两会已提前发布了自己的 2017 “年报”, 其中就包括无锡和长沙。2017 年, 这两个城市分别实现地区生产总值(GDP) 10500 亿元和 10200 亿元, 自此万亿俱乐部成员增至 14 个。(财新网)

13. 【2017 年上海楼市遇寒潮: 新房市场供应量与成交量腰斩】经历了 2016 年的热潮之后, 2017 年的楼市无疑成为公认的政策调控年。在刚刚结束的 2017 年中, 上海楼市经历了类住宅整顿、土地市场新政、开盘摇号新规、住房“十三五”规划发布等一系列的重大政策调整。调控政策密集出台, 使得 2017 年上海楼市真正迎来了市场的调整期。据 1 月 9 日第一太平戴维斯发布的最新报告显示, 2017 年上海全市新房供应量和成交量同比均出现了腰斩。(财新网)

14. 【世行上调 2018 年全球增长率预期至 3.1%】据《日本经济新闻》1 月 10 日报道, 世界银行 1 月 9 日修订了世界经济展望(GEP), 将 2018 年世界实际增长率预期上调至 3.1%。2017 年 6 月的预测为 2.9%, 但之后全球范围内投资和生产有所改善。日本 2018 年增长率预期上调至 1.3%, 但预测称之后增长将放缓。(环球网)

15. 【美否决蚂蚁金服收购速汇金 监管环境对中资严苛】蚂蚁金服和美国两大独立汇款公司之一的速汇金的收购交易, 未能得到美国外资投资委员会(CFIUS)的批准, 被迫中止。美方阻止这桩交易的理由, 是蚂蚁的收购将威胁美国公民数据的安全性。事实上, 蚂蚁金服已经在交易中做了充分承诺, 速汇金的数据基础设施将保留在美国, 用户信息将被加密或保存在美国安全的设施内。从根本上说, 美国官方对这宗交易的态度, 实际上反映的是其对中国经济实力和中国企业影响力快速提升的担忧。(环球网)

16. 【穆迪：四大 AMC 资产规模翻倍 杠杆率逼近监管新规下限】年来，随着资产管理公司规模不断扩张，资本金明显“吃紧”，财务杠杆率承压。2017 年末，银监会针对信达、华融、东方、长城四家资产管理公司（下称四大 AMC）出台《金融资产管理公司资本管理办法（试行）》（下称《资本办法》），明确了资本充足率、财务杠杆率和风险控制等要求，并限其在 2020 年末前全面达标。（财经网）

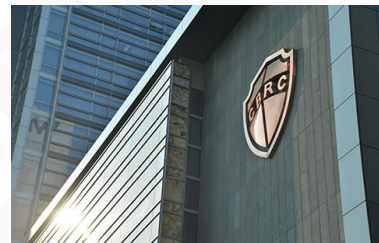


17. 【恒指连续 12 个交易日收涨 创港股史上最长连升期】香港股市在 2017 年以 36% 的全年升幅领跑全球，这波升势亦延续到了 2018 年。截至今日（1 月 10 日）收盘，恒生指数（下称恒指）收报 31073 点，升 62 点，连续 12 个交易日上涨，创造港股历史上时间最长的一轮连升期。国企指数收报 12289 点，升 33 点，连续 9 个交易日上涨。（财新网）

18. 【网信办约谈支付宝年账事件 蚂蚁将专项整改】针对支付宝年度账单事件，国家互联网信息办公室（下称网信办）官网于 1 月 10 日公告称，网信办网络安全协调局于 1 月 6 日约谈了支付宝和其兄弟公司芝麻信用的有关负责人。支付宝和芝麻信用表示，将认真落实监管部门要求，从源头查找问题，深刻汲取教训，全面整改。（财新网）

19. 【招行谈弘毅项目：私募产品不保本 违约无从谈起】招行代销的资管产品投资回报可能不如预期，近来遭遇客户举报。1 月 10 日，招行私人银行部两名高管出面受访，表示涉事资管产品为私募类投资产品，不可能保本保收益，因此不可能存在“刚性兑付”的情况，该产品目前不存在违约情况。（财经网）

20. 【银行资金违规入楼市为普遍现象 银监会称 2018 年将继续整治】财新记者从银监会获悉，2018 年监管的八大重点工作之一，就是继续整治违反宏观调控政策的银行业乱象。在 2017 年末召开的 2018 年经济工作会议，对房地产定调为“完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控。”众多市场解读均认为，这意味着对银监方面对房地产市场的严监管将持续。（财经网）



21. 【中纪委通报：2017 年处分省部级及以上干部 58 人】2017 年，全国纪检监察机关共接受信访举报 273.3 万件次，处置问题线索 125.1 万件，谈话函询 28.4 万件次，立案 52.7 万件，处分 52.7 万人（其中党纪处分 44.3 万人）。处分省部级及以上干部 58 人，厅局级干部 3300 余人，县处级干部 2.1 万人，乡科级干部 7.8 万人，一般干部 9.7 万人，农村、企业等其他人员 32.7 万人。（央视新闻）

22. 【房峰辉涉嫌行贿、受贿犯罪问题及线索移送军事检察机关依法处理】新华社北京 1 月 9 日电 日前，经党中央批准，中华人民共和国中央军事委员会委员房峰辉（中共中央军事委员会原委员、中央军委联合参谋部原参谋长）因涉嫌行贿、受贿犯罪，被移送军事检察机关依法处理。（新华社）

23. 【银监会：商业银行委托贷款不得从事债券期货等投资】银监会近日发布《商业银行委托贷款管理办法》。《办法》明确，委托贷款资金不得从事债券、期货、金融衍生品、资产管理产品等投资，不得作为注册资本金、注册验资，不得用于股本权益性投资或增资扩股等。（财经网）

24. 【华为诉三星侵犯专利权案一审胜诉：三星被判禁止产销侵权产品】1月11日消息，华为为保护自己的无线通信发明专利，2016年5月分别在美国和中国起诉三星公司。经过近两年的审理，华为诉三星侵犯知识产权案一审今天公开宣判。法院认定三星构成侵权，判定立即停止侵权，禁止以制造、销售、允诺销售等方式继续销售侵权产品。（环球网）
25. 【商务部回应日东电工撤离苏州：只一条生产线搬迁，公司仍存续】2018年初，偏光膜巨头日东电工关闭苏州工厂的传闻引发了新一轮关于“日资撤资”的猜测。1月11日，商务部发言人高峰回应称，在中国利用外资问题上，不能因一叶而障目。绝大部分外资企业仍然看好中国的投资环境和市场潜力，投资信心继续增强。（澎湃网）
- 
26. 【最高检发布禁酒令：检察机关公务活动全面禁止饮酒】日前，最高人民检察院下发修改后的《最高人民检察院禁酒令》（以下简称《禁酒令》），并发出通知要求各级检察机关认真贯彻执行，在检察机关公务活动中全面禁止饮酒。（新华社）
27. 【世界首座双层六线钢桁梁铁路斜拉桥在渝落成】新白沙沱长江特大桥（右）和修建于20世纪50年代的白沙沱长江大桥（左）。经过5年艰苦建设，位于重庆江津的世界首座双层六线钢桁梁铁路斜拉桥——新白沙沱长江特大桥近日落成，与即将开通的渝贵铁路一起进入检测试运行阶段。新白沙沱长江特大桥全线长约5.32公里，其中主桥全长920米，是渝贵铁路跨越长江的重要通道和关键控制性工程。该桥上层为四线客车线，设计时速200公里；下层为两线货车线，设计时速120公里。据介绍，渝贵铁路开通后，列车通过这座大桥最快仅需16.56秒。（新华社）
- 
28. 【环球时报：万豪集团旗下推特账号给藏独账号点赞】本报经核实确认，万豪集团旗下的“万豪礼赏”推特账号刚刚给藏独账号“西藏之友”的一篇贴文点了赞。这篇贴文的内容是感谢万豪礼赏在用户调查中把西藏列为“国家”。目前，尚不知这是万豪该账号编辑的个人行为还是集团行为。（澎湃网）
29. 【“高铁扒门”女子被罚款2000元】近日，“女子等老公阻碍高铁发车”的视频在网络热传。在视频中，女子以“等老公”为名站在高铁车门处，不顾工作人员劝阻，阻碍高铁车门关闭。昨天，合肥铁路公安发布通报称，涉事旅客罗某已于1月10日到合肥站派出所承认了错误，罗某涉嫌“非法拦截列车、阻断铁路运输”，违反了《铁路安全管理条例》相关规定，被处以2000元罚款。（人民日报）
30. 【2017年“扫黄打非”十大案件】北京1月8日电（记者 王佳宁）全国“扫黄打非”办公室今天对外公布2017年度“扫黄打非”十大案件，涉及网络传播淫秽物品、非法出版、假媒体假记者假记者站、侵权盗版等方面。据统计，2017年全国共查办各类“扫黄打非”案件1万余起，其中刑事案件900余起，刑事处罚1900余人。（新华网）

实务聚焦

之 哪些土地和物业能做长租公寓

房子是用来住的，不是用来炒的。”这一定位配合“租购并举”的顶层设计，为未来的市场格局奠定了基调。中央决心通过增加优质房源供应、整顿市场秩序，改善租房体验，补齐住房体系中“租”这个短板。让“租”“购”并举，支撑起一个健康的房市，使各个群体都能通过不同渠道，实现住有所居的美好梦想。

相应的，长租公寓（含公共租赁住房）成为聚光灯下的焦点产品，而四单资产证券化产品的顺势推出，也成为热点话题。那么，哪些类型的土地和物业可以做长租公寓呢？

首先是首批 13 个城市集体建设用地上的住房

国土资源部住房城乡建设部关于印发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》的通知（国土资发〔2017〕100 号，2017 年 8 月 21 日）“一、总体要求（四）试点范围。按照地方自愿原则，在超大、特大城市和国务院有关部委批准的发展住房租赁市场试点城市中，确定租赁住房需求较大，村镇集体经济组织有建设意愿、有资金来源，政府监管和服务能力较强的城市（第一批包括北京市，上海市，辽宁沈阳市，江苏南京市，浙江杭州市，安徽合肥市，福建厦门市，河南郑州市，湖北武汉市，广东广州市、佛山市、肇庆市，四川成都市），开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。”

值得关注的是，农村集体经营性建设用地入市，将为长租公寓提供大量的土地储备。

其次是国有建设用地住宅用地上的住房在调控背景下，拍地竞自持已经成为常态。近两年来，有大量有实力的开发商进军长

租公寓领域，通过自持经营行为打通未来走向资产证券化的道路。比如，在新派公寓和保利地产的类 REITs 项目中，新派公寓的投资人赛富不动产基金和保利地产都是将自持物业作为资产证券化的基础资产。

需要注意的是，目前市场比较偏好集中式长租公寓，比如新派公寓；但分散式长租公寓也有资产证券化的尝试，比如“中信证券·自如 1 号房租分期信托受益权资产支持专项计划”通过设立信托计划向“自如友家”和“自如整租”的租客发放的 2 万多笔房租分期小额信托贷款及循环期内受托人以信托贷款回收款持续发放的信托贷款。该专项计划引入了底层资产的循环放贷交易结构。根据信托的交易安排，信托的循环期内，受托人将以信托贷款回收款于循环放款日持续发放符合放款标准的信托贷款。在专项计划端循环期按季付息，分配期按月付息，投资者循环期不偿还本金，分配期过手摊还本金。

再次是商业用地上的商业用房（如购物中心、写字楼等）

《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39号，2016年5月17日）中规定：“二、培育市场供应主体（四）鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务。支持房地产开发企业拓展业务范围，利用已建成住房或新建住房开展租赁业务；鼓励房地产开发企业出租库存商品住房；引导房地产开发企业与住房租赁企业合作，发展租赁地产。

（五）规范住房租赁中介机构。充分发挥中介机构作用，提供规范的居间服务。努力提高中介服务质量，不断提升从业人员素质，促进中介机构依法经营、诚实守信、公平交易。（六）支持和规范个人出租住房。落实鼓励个人出租住房的优惠政策，鼓励个人依法出租自有住房。规范个人出租住房行为，支持个人委托住房租赁企业和中介机构出租住房。

五、支持租赁住房建设（十二）允许改建房屋用于租赁。允许将商业用房等按规定改建为租赁住房，土地使用年限和容积率不变，土地用途调整为居住用地，调整后用水、用电、用气价格应当按照居民标准执行。允许将现有住房按照国家和地方的住宅设计规范改造后出租，改造中不得改变原有防火分区、安全疏散和防火分隔设施，必须确保消防设施完好有效。”

第四是工业用地上的国有厂房

《住房城乡建设部国家发展改革委公安部财政部国土资源部人民银行税务总局工商总局证监会关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》（建房〔2017〕153号，2017年7月18日）中规定：“积极盘活存量房屋用于租赁。鼓励住房租赁国有企业将闲置和低效利用的国有厂房、商业办公用房等，按规定改建为租赁住房；改建后的租赁住房，水电气执行民用价格，并应具备消防安全条件。探索采取购买服务模式，将公租房、人才公寓等政府或国有企业的房源，委托给住房租赁企业运营管理。”

第五是酒店物业

目前相关政策尚未直接提及鼓励酒店背景企业投身长租公寓领域。但在国内，已有服务式公寓或酒店式公寓，该类公寓可理解为长租公寓的高端产品。如城家（华住旗下）、窝趣（铂涛旗下，2017年与58同城达成战略合作）、缤润亚朵（亚朵酒店旗下）即为酒店背景长租公寓企业的代表。

作者：北京天达共和律师事务所
马丽红律师

后 记



一窍不通的人以为无窍可通，因而也就可以以为他已无所不通，于是心满意足；要叫他相信并非无所不知，还不如他相信月亮是用未熟的干酪做成的来得容易。

——毛姆

【本刊内容参考及转载来源】

1. 中国新华社：www.xinhuanet.com;
2. 人 民 网：www.people.com.cn;
3. 中国新闻网：www.chinanews.com;
4. 财 经 网：www.caijing.com.cn;
5. 第一财经网：www.yicai.com;
6. 证券时报网：www.stcn.com;
7. 法 制 网：www.fawan.com;
8. 法律图书馆：www.law-lib.com;
9. 各级政府及各部委行署官方网站