

# 海南自贸港税收优惠政策扩围 力促产业转型升级

■本报记者 包兴安  
见习记者 韩昱

据“海南发布”消息,12月2日,三批进口货物分别在海口海关所属洋浦经济开发区海关以及海口港海关通关放行,意味着海南自贸港加工增值超30%免税政策(以下简称“免税政策”)正式扩大至海关特殊监管区外的园区试点实施。

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,免税政策“扩围”试点实施,是我国加强海南自贸港建设的重要信号,也是我国坚持对外开放的具体体现。这一举措有助于海南招商引资、发展产业,能够和其他政策共同助力形成海南自贸港建设新高潮。

为进一步推动高水平开放,为后续海南自贸港封关运作做好压力测试,在海关总署等国家部委的大力支持和海南省政府的积极推动下,海南自贸港免税政策正式获批扩大到海关特殊监管区外的重点园区试点实施。海关对试点企业生产的含境外保税进口料件在海南自由贸易港加工增值超过30%(含)的货物,内销时免征进口关税,照章征收进口环节增值税、消费税。

中信证券首席经济学家明明对《证券日报》记者表示,免税政策扩大至海关特殊监管区外试点实施,属于“海南自贸港鼓励类产业”并满足海关管理要求的企业都可受益。

海南自贸港金融中心特约研究员、北京社科院研究员王鹏在接受《证券日

报》记者采访时表示,海南自贸港作为进一步对外开放的窗口,面向“一带一路”、全球贸易体系,免税政策已经取得良好效果。一方面,该项政策惠及海南当地重点发展的一系列加工贸易,包括绿色经济、海洋经济等,对于聚集在洋浦周边的大量相关实体产业有显著带动作用,可以促进当地特色产业发展,形成良好的产业聚集效应;另一方面,该项政策有利于增加企业经营收益,降低相关成本。从销售端来看,也起到了“惠企利民”的作用,相关产品、工业制成品价格下降,给消费者、下游企业带来实惠。

在萨摩亚云科技集团首席经济学家郑磊看来,免税政策也是促进海南产业结构转型升级的重要举措,相关企业经营业绩明显得到改善。

王鹏补充说,相关企业在海外市场获得基础性原材料,在海南当地进行深加工,而不是简单的装箱、包装,对于重点产业转型升级有促进作用。未来,海南自贸港要更有效地发挥自身特色,将相关政策惠及更多的产业。

明明认为,未来要引导更多的企业利用好关税减免政策优惠,降低企业整体经营成本。

郑磊建议,海南自贸港未来有必要大范围推广这项政策,以便加快吸引外地制造业企业在海南建厂。同时,该项政策还需要配套软硬件支持,如改善营商环境、加大基础设施建设等,形成良性循环,以更快速度推动制造业产业集聚,形成更合理的产业结构。

# 北京二手房市场冷热不均 “台马”板块新政后量价均有改善

■本报记者 王丽新  
见习记者 陈潇

11月份以来,全国多地继续优化房地产政策,但疫情等因素仍对成交量产生一定影响。

相对较为坚挺的北京二手房市场现状如何?《证券日报》记者采访的北京多地区一线房地产经纪及市场分析人士表示,当下北京二手房市场呈现冷热不均,业主涨价和降价并存的现象。

## “台马”板块量价齐升

北京市住房和城乡建设委员会官网数据显示,11月份,北京二手房成交10750套,环比下跌4.1%,同比下跌9.3%。另据麦田房产监测数据显示,今年前11个月,北京市二手房成交量为133613套,与去年同期的177745套相比减少超4万套。

从市场热度来看,11月份上半月与下半月的差异较为明显。麦田房产监测数据显示,11月份上半月的带看量和10月份上半月基本相当,但进入11月份下半月尤其是第三周以后,带看量明显下滑,主要原因在于受疫情影响,房东配合看房和客户出门看房意愿降低。

与此同时,“台马”(通州台湖、马驹桥地区)部分地区因受到解除限购新政影响,成为近几个月为数不多的涨价区域。

12月4日,《证券日报》记者在贝壳找房上咨询了一套位于马驹桥的小三居房源情况。数据显示,该房源最近三个月调价五次。某中介经纪人告诉记者,由于限购解除,所有小区都有一定幅度涨价,目前该房源涨价15万元,但仍然是小区最便宜的一套。新政发布后,看房的人较多。

据了解,2022年11月8日,北京市政府批准已划归北京经济技术开发区管理的通州台湖、马驹桥地区(约78平方公里)商品住房执行经开区商品住房政策有关规定。也就是说,买房人只需要满足北京市购房资格,便可购买“台马”地区的新房、二手房。

政策发布后,该地区二手房成交量显著增长,部分楼盘成交均价亦有小幅上涨。据安居客监测数据显示,11月份马驹桥板块二手房成交均价约3.6万元/平方米,环比上涨约0.35%,同比上涨约5.37%。

“‘台马’地区卖方预期明显上升,但买方暂未同步跟进。”北京链家研究院分析师刘春对《证券日报》记者表示:“经调研,近期成交案例中的

买方多为此前已看过房且有购房资质的存量客户,取消限购政策一定程度上加快了此类购房者的决策速度,但新增客户暂未大量增加。”

值得一提的是,有分析人士向记者表示,受降准等一揽子楼市宽松政策影响,除“台马”地区外,其他区域也有部分业主上调其挂牌房源价格,导致11月份部分区域二手房挂牌价微涨。不过,从整体挂牌价格变动走势来看,上调价格的房源整体占比仍较低。

对于业主的心态变化,麦田房产分析师向《证券日报》记者表示:“随着挂牌量的走高以及整体市场去化速度变慢,业主心态出现了两极分化,着急成交的业主议价、向下调价意愿增强;也有业主依然对市场保持信心,使得11月份部分地区挂牌价微涨。”

## 议价空间扩大

尽管“台马”地区受新政影响,二手房价格上涨预期较强,但记者通过调查采访发现,北京二手房市场整体仍呈成交量不及预期,议价空间扩大的态势。

根据麦田房产监测数据显示,11月份,北京二手房议价空间和上月相比扩大了0.03个百分点。

记者随机致电海淀区某房产经纪人,咨询“三个月内降价两次”的某房源。该经纪人向《证券日报》记者表示,该房源一个月前550万元,现在515万元,意向客户大概有三四个,业主是投资客,想买房子变现。

“该房源前期挂价太高,不太容易成交,正常来说,一般降价10万元以内就可以成交。作为核心区,海淀区二手房房价整体较稳定,今年没太大降幅。”该经纪人称。

“好的房子还是不愁卖。目前虽然挂牌房源多了,但真正能够成交的房源量仍较为稳定。”丰台区某链家门店一位经纪人告诉记者,“好的学区房依然一房难求,特别是德胜和月坛区域的房子。”

“11月份,北京二手房成交均价环比小幅下降,同比基本持平,价格波动主要受结构性因素影响。”冷会向《证券日报》记者表示:“但从各城区价格走势看,多数城区保持平稳运行状态,价格波动处于合理运行区间。”

对于后续北京二手房市场走势,麦田房产分析师表示,进入11月份以来,政策端楼市利好不断释放。若疫情影响减弱,受11月份购房需求积压及年底“翘尾”行情预期作用,市场或在12月份迎来反弹。

# 年内53家公司登陆北交所 “小巨人”占比近半

受访专家建议,信息披露上突出企业“专精特新”特色,给予专精特新“小巨人”企业再融资政策倾斜

■本报记者 孟珂

今年以来截至12月4日,53家公司登陆北交所,其中24家为国家级专精特新“小巨人”,占比达45%。

北京利物投资管理有限公司创始人、合伙人常春林对《证券日报》记者表示,今年北交所新上市公司质地优良,特别是盈利能力等方面较为出色。随着更多优质公司选择在北交所上市,将有助于把北交所打造成服务创新型中小企业的主阵地。

## 北交所或成 吸纳“小巨人”主阵地

目前,北交所四套并行的上市标准,兼顾了不同类型、不同特征企业,行业包容性强,涵盖医药健康、信息技术、“双碳”等新兴行业企业。

开源证券北交所研究中心总经理诸海滨对《证券日报》记者表示,专精特新“小巨人”企业往往融资需求较大,而北交所的上市标准相较于创业板、科创板略低,适合净利润在2000万元至5000万元之间的专精特新“小巨人”企业上市融资。

常春林认为,目前多数企业在北交所上市时选择标准一和标准二,随着北交所准入层面更加包容,未来按照标准三和标准四申报的企业也将逐渐增多,如一些依靠研发驱动、具备更强技术能力的芯片半导体企业、生物医药企业。

值得关注的是,当前仍有大量专精特新“小巨人”企业未上市,业内人士预计北交所将成为这些企业上市的主阵地。

“北交所融资排队时间较短,确定性较强。”诸海滨表示,北交所实施一体化“流程再造”,建立挂牌、上市直联审核机制,更适合这些处于关键成长期的“小巨人”企业。

“北交所定位于服务创新型中小企业,未来北交所新上市公司中

## 北交所新股发行进入年终“冲刺期”

截至12月4日

处于发行状态的还有15家公司

加上现有的132家

今年北交所上市公司数量或达147家



国家级和省级“专精特新”企业占比将进一步提高。”常春林进一步表示。

“目前我国产业链存在一些‘卡脖子’问题,而‘专精特新’企业在一定程度上是解决‘卡脖子’问题的利器。通过与产业链各方协同创新,这些企业支撑产业链补链延链固链,提升产业链供应链稳定性和竞争力,成为实现产业链供应链自主可控的关键主体。”诸海滨表示,下一步应加大对专精特新“小巨人”企业支持力度,以改善其流动性和融资能力。建议优化相关信息披露,突出企业“专精特新”特色,鼓励相关企业挂牌、上市。同时在融资政策上,给予专精特新“小巨人”企业再融资政策

倾斜。

从排队企业来看,共有90家企业处

于发行上市审核阶段,包括2家已受理、59家已向问、16家中止以及4家通过上市委会议,9家提交注册。此外,截至10月底,北交所正在审在辅企业合计429家,其中八成获得了国家、省级制造业“单项冠军”示范企业或“专精特新”企业认定,31%为国家级专精特新“小巨人”。

从排队企业来看,诸海滨认为,“专精特新”等公司占比较高,因此2023年是投资者选择北交所优质公司积极布局的有利时机,也会成为各家券商投行业务的丰年。

在常春林看来,新三板-北交所-科创板、创业板逐渐形成了金字塔式、层层递进的市场结构,健全了资本市场服务创新型中小企业的全链条制度体系。

“中国上市公司治理是中国特色现代资本市场建设的重要组成部分,应当符合中国的实际情况。”同济大学法学院副教授刘春对《证券日报》记者表示,上市公司治理的关键是人的治理,主要包括上市公司控股股东、实控人、董监高等“关键少数”,需要建立一套系统科学且能够激发上市公司创新活力的治理结构。

高培杰认为,中国企业具有自身发展特点,需要根据国内经济模式和公司治理沿革,探索一条具有中国自身特色的公司治理路径。需要不断完善规章制度,加强上市公司合规化管理,同时强化公司监督机制,提高公司“关键少数”的责任意识和法律意识,促进内外部治理协同发力,进而实现上市公司高质量发展。

# 强化信息披露 紧盯“关键少数” 上市公司治理将内外部协同发力

(上接A1版)

“证券监管部门进一步加大外部治理力度,对上市公司治理制度具有基础性引领作用,对公司内外部经济活动予以规范,倒逼上市公司依法正确履行责任。”川财证券首席经济学家、研究所所长陈雳对《证券日报》记者表示。

具体来看,上交所方案中提到,控股股东、实际控制人层面,突出强化激发治理的内生动力。更加注重引导上市公司控股股东和实际控制人增强诚信意识和责任意识,聚焦做大做强上市公司主业,弘扬企业家精神。推动构建有效的治理机制和内控制度,探索建立更为有效的控制机制约束机制;深交所方案中提到,推动解决滥用控制权、承诺不履行等一批公司治理领域突出问题,提升公司治理内生动力。紧盯“关键少数”,压实中介

机构责任,加大对“首恶”的惩戒力度,严厉打击财务造假、占用担保等恶性违法违规行为。

“监管部门通过外部治理激发内生动力,促使公司治理水平提高。”北京市律师事务所律师高培杰对《证券日报》记者表示,通过加强外部治理,一方面,能够引导上市公司合规化经营,提升公司和“关键少数”的责任担当。另一方面,推动建立健全内控制度和约束监督机制,让权力在制度下运行,进一步完善公司治理。

## 促进内外部治理协同发展

完善上市公司治理是一项复杂且艰巨的长期工作,需要上市公司、证券监管部门和相关各方持续推进。

受访专家表示,上市公司治理不

只是公司自己的事,而是涉及广泛的利益相关者。我国需根据自身情况,探索出一条更适合我国公司的治理路径。其中,上市公司更是要主动作为,加强内部治理,强化“关键少数”履职尽责能力,促进内外部治理协同发展。

“与国外相比,我国上市公司治理水平偏低,公司治理结构的产生与发展具有与西方发达市场不同的初始状态和约束条件。因此,我国需根据自身情况探索出一条更适合我国公司的治理路径。”陈雳表示,提高上市公司治理水平,公司治理和信息披露是核心,上市公司必须强化控股股东和实际控制人诚信履责能力,明确责任、落实责任,并进一步提高公司治理的透明度,通过信息披露形成市场外部约束,内外部共同促进公司治

理水平提升。

“中国上市公司治理是中国特色现代资本市场建设的重要组成部分,应当符合中国的实际情况。”同济大学法学院副教授刘春对《证券日报》记者表示,上市公司治理的关键是人的治理,主要包括上市公司控股股东、实控人、董监高等“关键少数”,需要建立一套系统科学且能够激发上市公司创新活力的治理结构。

高培杰认为,中国企业具有自身发展特点,需要根据国内经济模式和公司治理沿革,探索一条具有中国自身特色的公司治理路径。需要不断完善规章制度,加强上市公司合规化管理,同时强化公司监督机制,提高公司“关键少数”的责任意识和法律意识,促进内外部治理协同发力,进而实现上市公司高质量发展。

# 茅台集团“沉醉”地产 斥资超10亿元在遵义拿地

■本报记者 王鹤  
见习记者 冯雨瑶

近日,茅台集团旗下子公司斥资超10亿元拿地的消息引发市场关注。

12月2日,遵义市公共资源交易中心公告称,于2022年11月05日至2022年12月01日挂牌出让了2宗国有建设用地使用权,竞得人由遵义文康置业发展有限公司,合计耗资10.54亿元。

天眼查APP显示,遵义文康置业发展有限公司(以下简称:遵义文康置业)曾用名贵州茅台酒厂(集团)遵新文旅康养产业发展有限公司,成立于2022年11月23日,经营范围包含房地产开发经营、房地产咨询等。

另据股权穿透图显示,遵义文康置业由贵州茅台酒厂(集团)置业投资发展有限公司(以下简称:贵州茅台酒置业)100%持股。而后者贵州茅台酒置业是茅台集团进军地产投资领域的平台,成立于2012年,主要致力于城市基础设施建设、大型综合商业地产等方面的开发、经营。

此次,遵义文康置业一举拿下两块地,迅速引发市场猜想。据遵义市公共资源交易中心此前挂出的国有建设用地使用权挂牌出让公告,拟出让的面积分别为156962平方米和126373平方米,规划用途均为商住用地。

在不少业内人士看来,上述举动或意味着茅台集团未来将重点布局文旅康养。“茅台集团自身业务更为多元化,同时也承担着本地国有企业的社会责任。”广咨咨询首席策略师沈萌向《证券日报》记者表示:“康

旅游是不少地方大力推动的新产业,而贵州具有得天独厚的优势,茅台集团利用资金等方面的优势布局相关产业,有利于活跃当地的经济环境。”

酒业人士、武汉京魁科技有限公司董事长肖竹青向《证券日报》记者坦言:“茅台集团拥有大量的现金流,现如今已发展成了一个更为多元的投资主体,前述举措意在盘活闲置资金,将其信用、无形资产、人力资源尽可能做价值最大化的开发,进而为投资者以及当地经济发展创造更多的价值。”

回溯过往,茅台集团在房地产布局上早已是有迹可循。2011年,茅台集团明确提出了在酿酒产业外,房地产业也将成为其多元化的目标。当年,茅台先后拿下两个房地产项目,其中之一是位于北京的北环中心二期,茅台在2011年购入该资产,将其中4层楼留下自用,其余28层楼进行出租。

此后,茅台集团加快进军房地产的步伐。2012年,贵州茅台酒置业成立,被业界视作茅台集团正式拉开入局房地产的序幕。目前来看,包括最新成立的遵义文康置业在内,贵州茅台酒集团旗下已有三家子公司,其余两家分别为贵州茅台酒厂(集团)贵阳高新置业投资发展有限公司和贵州茅台酒厂(集团)三亚投资实业有限公司。

需关注的是,与一众房地产企业青睐住宅项目不同,茅台集团对商业、酒店、文旅等项目的开发更为看重。例如在2012年8月份,茅台集团以9.4亿元竞得三亚海棠湾C6片区D-3-6地块,预计投资约22亿元,占地300余亩,总建筑面积150673平方米,意在打造高端旅游度假区,由贵州茅台酒厂(集团)三亚投资实业有限公司负责。