

中办、国办印发《关于深入推进深圳综合改革试点 深化改革创新扩大开放的意见》

## 允许在港上市粤港澳大湾区企业按规定在深交所上市

■本报记者 韩昱

据新华社6月10日消息,为深入推进深圳综合改革试点、深化改革创新扩大开放,中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于深入推进深圳综合改革试点 深化改革创新扩大开放的意见》(以下简称《意见》)。

《意见》明确,在更高起点、更高层次、更高目标上深化改革、扩大开放,创造更多可复制、可推广的新鲜经验,更好发挥深圳在粤港澳大湾区建设中的重要引擎作用和在全国一盘棋中的辐射带动作用,为全面建设社会主义现代化国家作出贡献、提供范例。

《意见》主要部署了统筹推进教育科技人才体制机制一体改革;推进金融、技术、数据等赋能实体经济高质量发展;建设更高水平开放型经济新体制;健全科学化、精细化、法治化治理模式;强化组织实施等五方面内容。

其中,在推进金融、技术、数据等赋能实体经济高质量发展方面,《意见》明确“健全金融服务实体经济的激励约束机制”,支持深圳开展科技产业金融一体化专项试点。健全科技企业信贷、知识产权证券化、科技成果和知识产权交易等实践场景和规则体系。优化科技型中小企业债权和股权融资协同衔接机制。深化绿色金融改革。支持保险资

金依法合规投资在深圳发起设立的主要投向特定领域的私募股权投资基金和创业投资基金。允许在香港联合交易所上市的粤港澳大湾区企业,按照政策规定在深圳证券交易所上市。

同时,《意见》提出“深化数据要素市场化配置改革”,包括健全交易规则和标准规范,支持深圳探索数据交易、可信流通、收益分配等机制,在合规评估认证等方面形成更多制度性成果等。

在建设更高水平开放型经济新体制方面,《意见》提出“推动货物贸易优化升级”,推进货物贸易便利化,支持贸易新业态新模式发展。在便利通关、燃料加注结算等方面支持深圳盐田港加

大探索力度。

同时,《意见》提出“创新提升服务贸易”,在监管部门信息共享、风险可控前提下,支持综合保税区外的重点企业开展高附加值、高技术含量、符合环保要求的“两头在外”保税维修业务试点。研究增加港澳游艇自由指定出入境口岸和靠泊点。进一步扩大国际快递业务(代理)经营许可审批权限下放区域。加强数字人民币试点应用场景创新,参与多边央行数字货币桥项目研究,探索央行数字货币在跨境领域的适用性。完善国际文物贸易领域通关便利、货物监管、仓储物流等政策。

并购重组  
激活资本市场政策红利激活市场需求  
CVC等私募踊跃收购上市公司

■本报记者 吴晓璐

A股市场又一起私募股权创投基金收购上市公司案例诞生。

6月10日晚间,鸿合科技股份有限公司(以下简称“鸿合科技”)发布详式权益变动报告书,披露了此次筹划实际控制人变更的详细情况。合肥瑞丞私募基金管理有限公司(以下简称“合肥瑞丞”)拟作为普通合伙人暨执行事务合伙人设立基金,以15.75亿元收购鸿合科技25%股份并取得公司控制权。这也是《关于深化上市公司并购重组市场改革的意见》(以下简称“并购六条”)发布后首单产业资本CVC(企业风险投资)发起的上市公司收购案。

据统计,自“并购六条”出台以来截至6月10日,A股市场已累计披露6单私募股权创投基金收购上市公司的案例。

有市场人士认为,在政策支持和市场需求背景下,私募股权创投基金收购上市公司的案例有望逐渐增多。这一并购行为有助于提高上市公司竞争力和盈利能力,助力新兴产业整合与经济转型升级。

政策“礼包”落地  
提振私募积极性

“并购六条”提出,支持私募投资基金以促进产业整合为目的依法收购上市公司。5月16日,证监会修改《上市公司重大资产重组管理办法》(以下简称《重组办法》),鼓励私募基金参与上市公司并购重组,对私募基金投资期限与重组取得股份的锁定期实施“反向挂钩”。

随着“并购六条”各项措施的全面落实,私募股权创投基金收购上市公司的案例相继涌现。上述6单收购案例中,有5单的首次披露日在《重组办法》修订后。对此,深圳大象投资控股集团总裁周力在接受《证券日报》记者采访时表示:“政策利好显著降低了私募基金的风险,激发了私募股权创投基金的积极性。”

从市场层面来看,部分上市公司面临转型压力,私募股权创投基金也希望通过并购重组解决退出难题,交易双方均存在需求。上述6单案例中,5家上市公司为传统企业。

周力表示,当前上市公司整体估值处于低位,为私募股权创投基金提供了低成本收购的窗口期。同时,部分上市公司面临业务转型压力,亟需引入专业资本优化治理结构。

“私募基金收购上市公司可为自己提供一个新平台,有利于盘活其拥有的存量资产,解决私募基金的退出难题,优化‘募投管退’循环。”中央财经大学资本市场监管与研究中心副主任李瑞在接受《证券日报》记者采访时表示,目前,部分上市公司出于寻找变现渠道、寻找赋能方和融资方等诉求,希望有新的伙伴加入。私募基金在产业链上下游往往有众多被投资企业,若能入主上市公司,可借助上市公司主体发挥产业协同效应,实现上市公司做大做强。

发挥资源整合优势  
增强上市公司竞争力

私募股权创投基金往往具有产业

## 据统计

自“并购六条”出台以来截至6月10日,A股市场已累计披露6单私募股权创投基金收购上市公司的案例

## 从进度来看

目前,6单收购计划中交易双方均已签署股权转让协议,但还没有正式落地的案例

## 从交易金额来看

合肥瑞丞拟收购鸿合科技案的交易金额最高达15.75亿元

链、资本、技术和人才等优势,可通过支持企业技术研发或业务转型及整合产业链资源提升企业竞争力。

周力认为,私募股权创投基金在产业整合中具有三大核心优势:一是专业化资源整合能力。私募基金深耕特定行业多年,积累了丰富的产业链资源与战略视野。通过“产业+资本”模式,能够帮助上市公司快速切入高附加值赛道,优化业务结构;二是灵活的资本运作工具。私募基金可通过多元化交易结构设计降低风险。未来有望打通“投—并—退”循环,助力战略重点产业培育与新质生产力发展;三是治理优化与长期价值创造。私募基金通过参与公司治理提升运营效率,避免对上市公司日常经营直接干预,保持企业决策灵活性。

从鸿合科技收购案来看,合肥瑞丞将设立并购基金(瑞丞基金)作为本次交易主体。合肥瑞丞由芜湖奇瑞资本管理有限公司(以下简称“奇瑞资本”)与其基金管理团队共同出资设立,奇瑞资本股东为奇瑞控股集团有限公司和奇瑞汽车股份有限公司。瑞丞基金是6单收购案中唯一一家产业龙头控股的私募股权创投基金。

目前,合肥瑞丞管理着多只产业基金,主要聚焦新能源汽车、智能网联汽车产业链等战略性新兴产业和新质生产力领域,加之控股股东资源优质,未来可以注入上市公司的优质标的较多,有助于优化上市公司资产质量,提高公司治理水平和竞争力。

从上市公司角度来看,鸿合科技是教育智能交互平板市场的龙头企

业,目前经营和财务情况良好,现金流充沛,但行业发展空间受限,如果公司能引入自带资源的产业资本,帮助上市公司转型,开拓新的增长空间,将助力上市公司实现跨越式发展。

期待首单案例示范效应  
激励更多私募参与

私募股权创投基金收购上市公司主要有协议转让、参与上市公司定增、取得上市公司控股股东控制权、司法拍卖等方式。从目前披露的6单项目来看,私募股权创投基金大多通过“协议转让+原控股股东表决权委托(或放弃)”等方式取得上市公司实控权,相对更加灵活和高效。

从进度来看,目前,6单收购计划中交易双方均已签署股权转让协议,但还没有正式落地的案例。从交易金额来看,本次收购案的交易金额最高,鸿合科技的估值(63亿元)也最高,同时,鸿合科技还是6单收购案中唯一一家上市后续盈利的公司,2024年,鸿合科技实现营业收入35.25亿元,归母净利润为2.22亿元。

市场人士认为,未来,首单成功落地将对市场形成示范效应,激励更多私募股权创投基金收购上市公司,参与上市公司并购重组。

与此同时,在收购和后续运作中,私募股权创投基金需要注意多方面问题。

某资深并购人士对《证券日报》记者表示,首先,最重要的是要牢牢把握政策这个目标来收购上市公司。如果创投机构没有产业整合能力,收

购上市公司或许不会被监管部门审核通过;其次,监管部门往往会关注私募基金控制权的稳定性;再次,长投机构要寻找优质资产注入上市公司,避免“套利”倾向;最后,做好长期投资准备,收购上市公司控制权有锁定期要求,而收购后从资产注入到退出的运作周期也比较长。

李瑞表示,私募股权创投基金要关注锁定期安排、减持规定,确保基金存续期与锁定期相匹配,减持合法合规;若交易定价参考了基于未来收益预期的评估方法,且属于关联交易,或者交易导致上市公司控制权发生变更,标的公司股东必须进行业绩承诺,需合理确定业绩承诺指标,并明确补偿方式。

从长期来看,在监管部门的引导下,私募股权创投基金收购上市公司案例会越来越多。周力认为,首先,“并购六条”及配套措施已形成系统性制度支持,未来,随着政策红利持续释放,将激发更多市场需求。其次,从创投行业来看,私募股权创投基金正在“Pre-IPO”模式转向“二级市场深度介入”,这种模式既能提升退出确定性,又能通过市值管理放大收益,有望成为行业主流趋势。最后,在新旧动能转换背景下,传统行业整合需求旺盛,私募基金可通过收购分散的市场份额,推动产业链整合及升级。

上述并购人士认为,随着越来越多的案例落地,监管部门对于私募股权机构收购上市公司相关细节问题,如定价、资金来源、主体资格等问题将进一步明确,会吸引更多创投机构参与上市公司并购重组。

## 一线调研·实探“好房子”

“好房子”从概念走向现实  
房地产行业转型发展进行时

■本报记者 杜雨萌 张梦逸

安居乐业是人们自古以来的追求。随着人民群众对于住房的需求从“有没有”转向“好不好”,加大高品质住房供给、建设“好房子”成为房地产行业发展的新方向。

今年《政府工作报告》首次提出,推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。5月1日,国家标准《住宅项目规范》(以下简称《规范》)正式实施,为“好房子”建设定下底线要求。

《规范》落地已一月有余。近期,《证券日报》记者实地探访北京市多个房地产项目后发现,目前已有大批房企竞相涌入“好房子”赛道,且以“第四代住宅”“好房子”为卖点的新房项目也开始入市。当前,“好房子”建设已进入实践阶段,房地产行业已踏上由“量”转“质”的高质量发展之路。

## “好房子”项目渐次落地

步入北京市昌平区住总清樾府项目(以下简称“清樾府”)的实景园林,盎然的绿意映入眼帘,与不远处正在施工的一排排四层建筑交相辉映。绕过园林水系即可直接进入已封顶楼栋中的实景样板间。

“3米以上的层高、低密度低总高的洋房是我们主要的卖点。”在清樾府建设现场,销售人员告诉《证券日报》记者,项目从层高规划到室外景观的设计,都是为了提升住户的居住体验。

相较于2011年版《住宅设计规范》规定的“住宅层高宜为2.8米”,“新建住宅建筑层高不低于3米”是此次《规范》的一大亮点。

研究表明,层高每增加0.1米,室内通风效率可提升15%,采光均匀度可改善20%,心理压抑感可降低30%。58安居客研究院院长张波表示,未来3米以上的建筑层高将成为常态。

有项目先一步勾勒出“好房子”的形象,也有项目在政策引导下向着“好房子”转变。比如,位于北京市大兴区的壹品兴创御璟星城元启(以下简称“元启”)近日宣布,将升级户型设计,增设室外阳台。

“我们项目本来就是装配式建筑,绿色建筑,也有全屋智能配套,现在又增设了室外阳台,‘好房子’的要素更齐全了。”在元启营销中心,销售人员告诉记者,与以往的飘窗相比,室外阳台的设计增添了家庭活动空间,提升了居住舒适度,得房率可以达到90%。

记者注意到,该项目所在的北京市大兴区西红门镇DX04-0102-6035地块于4月14日至4月28日在北京市规划和自然资源委员会网站进行规划设计方案调整公示。公示显示,为提升项目居住品质,打造人民满意的“好房子”,拟按照《北京市平原多点地区“好房子”规划管理相关技术要点(试行)》(以下简称《技术要点》)对本项目进行规划方案调整。

《技术要点》中提出,按需设置封闭或开放阳台。开放阳台按照围护结构外表面所围空间的水平投影面积的1/2计入容积率,按照投影面积的1/2收取地价款。

在走访过程中记者发现,产品力成为新房项目共同关注的关键词。层高、得房率、隔音效果、全屋智能配套等要素均成了项目比拼产品的发力点。北京隅·西颂、大兴梧桐府、越秀星耀未来等近期开盘的项目,均参照《规范》及《技术要点》,在安全、舒适、绿色、智慧等方面下了功夫。

中指研究院指数研究部总经理曹晶晶表示,对企业而言,未来需围绕“安全、舒适、绿色、智慧”目标,在成本管控、产品设计、技术适配、市场定位等环节提升自身能力,打造“好房子”产品,实现高质量发展。

## 政策加码促行业转型

从“住有所居”到“住有优居”,这不只是民生福祉的进阶需求,更是房地产行业迈向高质量发展的必由之路,加快建设“好房子”也为房地产行业转型发展提供了新思路。

记者梳理发现,截至目前,从中央到地方围绕“好房子”已出台了系列政策,为“好房子”建设指明方向。除已实施的《规范》外,住房和城乡建设部

部长倪虹此前透露,“好房子”的建设指南也正在组织编制中。在住房和城乡建设部6月5日举行的新闻发布会上,有关负责人表示,下一步,住房和城乡建设部将制修订配套的推荐性国家标准、行业标准,指导支持相关地方标准、团体标准编制,加强对《规范》实施的监督检查。

从地方层面来看,截至目前,北京、贵州、山东、四川等地均已出台地方性“好房子”标准,推进“好房子”落地。

记者对比发现,地方标准之间也存在差异,部分地方标准在国家标准的基础上进一步细化和提升了执行标准。

山东出台的《山东省好房子建设标准指引》,在要求住宅全楼层高不应低于3.0米的基础上进一步明确,设有户式中央空调和集中新风系统的住宅层高不应低于3.1米。

四川发布的《四川省好住房设计导则》明确,建筑应安装太阳能系统,阿坝州、甘孜州、凉山州、攀枝花市等太阳能资源丰富的地区应采用太阳能光热、光电等技术,充分利用太阳能资源。

在行业转型的背景下,多家上市房企紧跟政策导向,将建设“好房子”作为自身的策略。中海企业发展集团有限公司、绿城房地产集团有限公司、招商局蛇口工业区控股股份有限公司等多家房企,在2024年年度业绩报告中将建设“好房子”列为2025年重点任务。

在广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉看来,目前,由国家制定底线标准,各地升级地方标准,开发商提高建设标准的“好房子”体系已初步形成。

张波认为,当前,推进“好房子”建设的影响已渗透至市场供需、行业竞争、技术创新等诸多层面,这将进一步推动房地产开发行业从“高杠杆、高负债、高周转”转向“需求导向、科技驱动、服务增值”的新发展模式。总的来看,房地产行业的“好房子”转型就是适应市场转型升级,是政策引导、技术突破等多重因素共同驱动的结果,标志着行业开始从粗放式增长走向高质量发展。

## 以高品质供给撬动内需

“好房子”不仅是居住载体,更承载着人民群众对美好生活的向往。“好房子”标准的落地,无疑将推动房地产市场进一步从规模扩张迈向品质发展。

“当前,居住的品质成为影响需求的主要因素,舒适度、安全性成为购房者关注的重点。”李宇嘉表示,旧模式下的供给无法满足居民的高品质居住需求,住宅产品需要升级。

58安居客研究院分析师盛福杰以北京为例,剖析“好房子”市场表现时表示,新入市的“好房子”能在一定程度上提升所在板块热度,使短期内购房者观望情绪减轻,新房市场热度上升,带动板块内二手房置换需求,房东挂牌意愿也更为积极。

结合中指研究院数据来看,5月份,全国100个样本城市新建住宅均价为16815元/平方米,受部分城市优质改善项目入市带动,环比结构性上涨0.30%,同比上涨2.56%。上海新房价格环比上涨1.47%,涨幅居百城首位。

可以看到,当前以“好房子”为主的改善型项目,为房地产市场的止跌回稳提供了重要动力。

李宇嘉分析称,住房消费领域的内循环,就是租赁和买卖、刚需和改善、新房和二手房之间的需求循环。高品质住宅供给的增加,将牵引和带动需求,从国内大循环的角度来看,房地产行业产业链长,上述循环的畅通能进一步带动相关行业的就业与消费。

“‘好房子’建设将推动行业从规模扩张转向品质驱动,带动绿色建材、智能家居等50余个关联产业的产业链,未来预计可释放万亿元级内需潜力。”张波表示,从“住有所居”到“住有优居”,新房“好房子”建设和二手房“好房子”改造正全面推进。从存量小区的旧房改造来说,通过硬件升级、政策创新和产业链协同,将老房子改造为“好房子”,也会成为房地产转型和经济增长的新引擎。