

财政部、证监会:

开展会计师事务所从事H股企业审计业务名单增补工作

■本报记者 韩 昱

财政部11月21日发布消息称,为贯彻落实《国务院办公厅关于进一步规范财务审计秩序促进注册会计师行业健康发展的意见》有关精神,促进内地与香港注册会计师行业健康发展,服务香港国际金融中心建设和国家经济高质量发展,近日,财政部、中国证监会联合印发了《关于开展会计师事务所从事H股企业审计业务名单增补工作的通知》(以下简称《通知》)。

《通知》规定了工作原则、申报要求、申请材料、工作程序和监管要求等。

据了解,2010年12月份,财政部、中国证监会在与香港监管机构充分协商的基础上,向香港监管机构推荐了12家可从事H股企业审

计业务的内地会计师事务所(以下简称“H股会计师事务所”),分别为:立信、天健、立信大华(后更名为大华)、信永中和、安永华明、国富浩华、京都天华(后更名为致同)、普华永道中天、德勤华永、毕马威华振、中瑞岳华(后更名为瑞华)、大信会计师事务所。获推荐的12家H股会计师事务所可为符合条件的H股企业出具审计报告。

这一机制实施十余年来,有效降低了内地企业赴港上市交易成本,在深化两地会计交流合作、促进两地资本市场互联互通方面发挥了积极作用,H股会计师事务所持续服务香港资本市场,专业水平总体得到认可。随着两地会计行业的不断发展,原12家H股会计师事务所中,国富浩华会计师事务所、瑞华会计师事务所两家因合并

或受到行政处罚不满足2010年审核推荐基本要求,对原H股会计师事务所名单进行更新调整具有重要的现实意义。

财政部、中国证监会有关部门负责人就《通知》有关问题答记者问时表示,内地和香港会计界长期保持深入交流和密切合作关系,两地会计、审计准则实现持续等效,粤港澳大湾区高端人才培养工程加快推进,有力促进了两地会计行业的共同发展。在跨境监管合作方面,内地和香港先后签署一系列合作备忘录,在线案移交共享、监管信息互通等方面建立了良好的协同机制。近年来,香港会计审计监管制度进行了重大调整,机构职能也根据市场监管的实际需要发生了变化。开展H股企业审计业务名单增补工作,有利于深化内地

与香港会计界交流合作,推动两地会计行业高质量发展,有利于顺应新形势新要求,强化两地会计监管协同,有利于持续降低内地企业赴港上市交易成本,促进两地资本市场的互联互通。

“近年来,我们与香港监管机构就探索优化H股审计安排进行了多轮磋商,推进名单更新工作。双方达成共识,在目前10家从事H股企业审计业务的会计师事务所基础上,推荐增补2家符合要求的会计师事务所加入H股企业审计业务名单。”上述负责人表示。

申请加入H股企业审计业务名单的会计师事务所应当符合哪些要求?就这一问题,上述负责人表示,为确保加入名单的会计师事务所高质量完成审计业务,本着质量第一、择优选拔的原则,《通知

要求,申请加入H股企业审计业务名单的会计师事务所应当满足已完成从事证券服务业务备案、业务收入和注册会计师人数达到一定水平、内部治理相关制度健全并有效执行、在香港发展有成员所或与香港会计师事务所同为某一国际会计网络的成员所等基本要求。

由于收入、注册会计师人数等硬性指标并不能完全代表会计师事务所的综合实力,在基本要求的基础上,财政部、中国证监会进一步从会计师事务所内部管理入手确定了几项优先考虑因素,包括执业活动信息化水平高、信息系统建设先进,具有较强的职业责任风险承担能力,一体化管理程度较高,香港成员所在H股企业或其他香港上市公司领域具有较为丰富的审计经验。



慧眼观楼市

政策“组合拳”持续落地 提振房地产市场消费活力

■本报记者 杜雨萌

近期,又有多地通过契税补贴或发放购房补贴等方式,着力提振房地产市场消费活力。

11月21日,张家界第十三届房地产交易会(支持保障性住房对象改善住房需求专项房交会)现场展示开启。此次房交会针对永定城区保障性住房对象推出了两项力度空前的优惠政策:一是参展房地产开发企业将推出房交会专属特价房源,交易价格不受市场熔断机制限制。二是活动期间,所有符合条件的保障对象成功购房,均可享受100%的契税补贴,真金白银减轻购房负担。

11月20日,杭州市余杭区住房和城乡建设局、杭州市余杭区财政局发布的《促进房地产市场消费的通知》提到,通知发布之日起至2025年12月31日(含)期间,对实施让利促销的项目(以备案

清单为准),按照每套3万元的金额,在办理所购新建商品住宅不动产权证后,给予购买相应项目新建商品住宅的购房家庭补助。

作为一项真金白银减轻购房者消费负担的支持政策,今年以来,已有郑州、武汉、合肥、成都等多个城市发布了购房补贴新政。从补贴类型看,主要涉及刚需、人才、多子女家庭等群体。

上海易居房地产研究院副院长严跃进在接受《证券日报》记者采访时表示,相较于下调房贷利率、放松限购限售等其他楼市支持政策,购房补贴政策通过精准对接目标人群的购房需求,不仅能够避免政策福利泛化,其采取的现金直补、契税返还、购房券等形式还可以直接减少购房者前期支出,体现了以“真金白银”降低购房成本的导向,有助于带动符合条件的购房需求释放,具有非常好的导向。

“通常情况下,房企为完成年

度业绩目标,会在11月份至12月份加大‘以价换量’力度,叠加近期地方政府不断推出的购房补贴相关政策,预计新房成交量会有一定程度上升。”58安居客研究院院长张波在接受《证券日报》记者采访时表示。

事实上,为进一步激发房地产市场活力,今年以来,多地还从放宽购房限制、强化金融与住房公积金支持、大力推进住房“以旧换新”和房票安置等方面不断推出楼市支持政策。据中指研究院不完全统计,2025年以来,全国已有超过210个城市合计出台了约550条楼市支持政策。

结合国家统计局最新数据来看,今年前10个月,全国新建商品房销售面积和销售额同比分别下降6.8%和9.6%,降幅比去年同期分别收窄9个百分点和11.3个百分点,与去年全年相比也有所改善。此外,随着控增量、优存量等房地产政策措施持续发挥作用,



今年以来,房地产去库存工作稳步推进,截至10月末,全国商品房待售面积75606万平方米,比9月末减少322万平方米,已连续8个月减少。

在张波看来,目前,房地产各项支持政策的发力效果仍在持续显现。短期来看,为进一步推动房地产市场止跌回稳,政策方向

可更多关注需求侧,即一方面可进一步下调房贷利率,推动二套房利率与首套并轨,直接降低改善性需求的置换成本,释放改善群体潜力。另一方面,北京、上海等一线城市可优化限购范围,进一步放松限购,并结合“好房子”建设和城市更新加速落地,带动更多潜在住房改善性需求释放。

一线城市土拍市场年末积极供应优质地块

■本报记者 张蓁逸

11月21日,广州市规划和自然资源局发布六条国有建设用地使用权网上挂牌出让公告。记者梳理后注意到,本次公告的6宗地块中3宗为住宅用地,分别为海珠区AH050335地块、白云区嘉禾望岗AB2107019与AB2107035地块,番禺区洛浦街东乡A地块一期,限时竞价时间均为12月21日。

近期,广州加快供地节奏。据中指研究院统计,目前广州12月份待出让的涉宅用地总数已达20宗,总起始价超254亿元。

今年以来,核心城市土地市

场表现积极。数据显示,2025年前十个月,TOP100企业拿地总额7838亿元,同比增长26.4%,延续增长态势。从拿地城市来看,10月份房企拿地主要集中于上海、北京等一线城市和杭州、成都等热点二线城市。

年末将至,包括广州在内的多个一线城市土地市场持续上新。例如,上海九批次土拍将于11月24日进行,包含9宗涉宅地块。

北京则于11月19日成功出让两宗涉宅地块,分别位于东城区天坛街道、昌平区未来科技城项目(南区)。其中,东城区地块由

北京城建兴瑞置业开发有限公司以20.28亿元竞得,溢价率4%;昌平区地块则由北京未来科技城昌信置业有限公司以12.426亿元竞得,溢价率0%。

“两宗地块一热一温的市场反应,深刻反映出北京土地市场正在从普涨模式转向价值深耕模式。”中指研究院土地市场研究负责人张凯进一步表示,核心区土地凭借稀缺性价格依然坚挺,但开发逻辑已转向文化与产品力的精细融合。近郊地块则更依赖实际供需和运营能力,考验开发商在成熟板块中打造差异化竞争力的真功夫。如何通过设计创新与

运营提升,在保护与发展、文化与商业之间取得平衡,将成为房企未来竞争力的关键考验。

上海易居房地产研究院副院长严跃进在接受《证券日报》记者采访时表示,近期北京、广州、上海等地土拍市场持续上新,积极供应优质地块,延续了今年既有的供地思路,也进一步促进开发商投资意愿的增强。同时,对于改善型住房项目的供给等也将带来积极的作用。

值得注意的是,当前各地正在土地出让环节推进“好房子”建设,以满足多样化改善性需求。

例如,广州11月21日公告的3

宗住宅用地均在挂牌出让宗地的基本情况和规划指标要求中明确,地块须按广州市“好房子”建设的相关规定和标准执行。

在严跃进看来,广州明确地块要按“好房子”标准建设,也说明土地供应和住房产品的优化升级实现紧密结合,既有规范,也有灵活的导向。

“预计年末末土地市场表现依然是积极的。”严跃进表示,目前拿地的房企财务状况都相对健康,从明年的销售工作来看,势必要在年底加快土地的储备,尤其是目前地块的溢价率都不高,拿地成本可控。

以商业地产之力促产城融合发展

■ 王丽新

当前,各地均在加紧谋划“十五五”时期经济社会发展相关工作,推动城市高质量发展成为了其中一项重要议题。在扩大内需、消费升级以及城市更新政策导向下,各地需答好坚持城市内涵式发展这道关键题。

大城市发展如何从“量的积累”转向“质的跃迁”?在笔者看来,产城融合是重要抓手。以商业地产转型之力,促进产业新业态与城市功能空间深度融合,将为城市高质量发展注入新动能。在促进产城融合发展的进程中,商业地产不断转型升级,如今,其核心方向正朝着“空间功能复合化、硬件设施智能化、服务生态专业化、绿色标准高阶化”的城市载体迈进,并拥有了三个新角色。

角色一:产业创新“加速器”。

当前,商业地产正与需求重构、产业升级同频共振,驱动其功能迭

代,以满足新兴产业衍生的多样化需求。

一方面,近年来,战略性新兴产业蓬勃发展,生物医药、低空经济、新能源汽车等产业规模的不断壮大,直接推动了研发实验室、特色产业园、厂房建设等空间载体的定制化需求大幅增长,商业地产运营商勇于抓住这一波新需求,发挥自身优势,加快构建能够满足这类产业需求的商业模式,助力相关产业落地。

另一方面,数字经济基础设施扩张,带动数据中心、算力中心以及智慧生态办公等新型基建需求激增,这将导致相关地产投资规模大幅增加,甚至高达万亿元,这是增量市场的巨大商机。例如,开发商建设写字楼时,应摒弃传统单一办公业态的设计理念,转而根据客户需求构建“研发+中试+展示”三位一体空间,甚至可以与当地相关部门加强互动,搭建一站式服务平台,从最基础的工商财税服务,到全面的IT

支持,再到更多的个性化增值服务,都涵盖其中,以此提升运营服务的软实力。

角色二:多元业态融合“商业体”。

过去,商业地产的主流商业模式是建房子、租房子、卖房子,如今这类发展模式已难以适应市场需求。随着智慧城市、城市群以及区域经济圈发展进入新阶段,小到一座城市,大到一个囊括诸多城市的经济带,其发展潜力均取决于融合了多少“智慧”。

与之相呼应的是,更具市场竞争力的商业地产项目是融合多元业态且具备智能化基础设施的综合性“商业体”。这就需要开发商依托城市发展脉络调整布局及业态组合,捕捉区域特色产业带来的差异化需求机遇,淘汰传统商业地产单一功能模式,走与智慧城市匹配的复合功能发展路径。例如,在要素配置上,匹配城市群区域产业定位,整合智能化基础设施、人才公

寓、商业购物中心、特色产业集群、科创基金等关键资源,甚至嵌入社区医疗、教育等设施,建造多元产业协同、职住平衡的商业综合体,形成产业生态闭环、产城人融合的新型城市空间。

角色三:城市更新“新引擎”。

大城市、超大城市的高质量发展之路,离不开城市更新的支持。城市更新不仅要改善人居环境,还承载着稳增长、扩内需、促转型的重要任务。完成这一任务,离不开商业地产的助力。

据业内测算,“十五五”期间城市更新市场总容量约20万亿元。在盘活低效土地、老旧厂房与老旧建筑的过程中,城市更新的核心逻辑应重点落在营造“文化+科技+产业+商业+”等多业态融合,构建城市新生态上。例如,参与城市更新的主体应推广应用绿色、低碳、智慧的新产品,重构城市商业消费空间(如主题街区、艺术展览与零售融合空间),推动城市产业、科技以及文商

旅资源深度融合,加快区域经济发展方式转型升级。

当然,要将文商旅和特色产业等业态融合到商业地产中并非易事,大片的百货、沉浸式体验场所,过于集中的同质化办公楼,这类同质化的城市更新未必能带来价值提升。因此,开发商需思考采用何种策略和商业模式去整合这些资源,以保障商业地产运营生态链的完整、有序,并与区域特色产业形成生态协同。这既是难题,也是商机。好在REITs等金融工具的创新,为商业地产的资金来源开辟了新渠道,让其拥有创新支撑力。同时,笔者也期待未来能有更多资金激活存量,让商业地产更好地发挥城市更新“新引擎”的动能。

接下来,在新型城市建设中,商业地产需以创新为动力,以绿色节能为方向,以匹配城市产业规划为准绳,提升运营能力、创新服务模式,为产城融合、激发区域经济活力注入持久动力。



记者观察

老字号如何扛稳金字招牌

■ 刘 萌

当前,我国老字号企业整体呈现良好发展势头,受到越来越多消费者的青睐。商务部最新数据显示,2024年,中华老字号企业合计实现营业收入超2万亿元,展现出强大的市场价值和品牌活力。

截至目前,全国1450个中华老字号企业总体发展良好,品牌平均存续时间超过145年。这些中华老字号企业涉及国民经济7个门类32个行业,在促进消费、产业升级、文化引领、增强民族自信等方面发挥着重要作用。

作为我国工商业历史中孕育的金字招牌,老字号既承载了深厚的文化底蕴,也具备显著的经济价值。笔者认为,老字号要扛稳金字招牌,需从数字化全流程管理、平衡传承与创新、完善人才培养等多个维度发力,更好地挖掘消费潜能。

其一,老字号需利用数字技术实现产品多元化和营销智能化,在新消费场景中保持竞争力。以同仁堂为例,其通过完善生产供应链运营平台,逐步实现了生产环节的实时数据采集和设备状态监测,并将数字化项目延伸至终端营销和渠道拓展。线上线下的互补互动,不仅提高了同仁堂产品的市场渗透率,也进一步强化了品牌曝光度和消费黏性。

其二,老字号要坚持传承与创新并重,满足消费升级和时代发展需要。老字号的优势在于“老”——老品牌、老技艺、好信誉,而其劣势在一定程度上也源于“老”,特别是在年轻群体中接受程度不够高。因此,老字号需在保留传统技艺的前提下赋予产品新内涵,通过新产品、新包装和跨界联名等方式提升品牌活力,通过和非遗、地方特色经济相结合,打造消费新场景。比如,吴裕泰在保留传统制茶技艺的基础上,结合现代消费需求推出了一系列新品,平衡了“守”与“创”。

其三,老字号要完善人才培养与传承机制,实现可持续发展。笔者注意到,已有品牌和地区在老字号示范创建中加入了人才培养、技师认证和创新创业扶持等内容,确保技术与管理的双向升级。这不仅是对传统文化的保护,也是对企业长期竞争力的保障。

此前,商务部等五部门印发《中华老字号示范创建管理办法》,为老字号提供了制度化的保护。国家发展改革委等部门发布《关于打造消费新场景培育消费新增长点的措施》,提出“培育国货‘潮品’消费”“挖掘中华老字号和非物质文化遗产消费潜能”,为老字号提质升级注入动能。

相信随着政策支持与品牌创新的双轮驱动,老字号既能守住历史底蕴,又能适应现代市场,将金字招牌擦得越来越亮。

多地加码布局智慧养老

■本报记者 寇佳丽

当前,智慧养老已成为应对人口老龄化的重要解决方案之一。年初至今,大连市、杭州市、广州市、北京市、重庆市、上海市、西安市等多地均已加码布局智慧养老,赋能银发经济高质量发展。

例如,据北京市市场监督管理局官网10月27日披露,2025前三季度,养老产业新设机构13.86万户,同比增长30.54%;其中,养老科技和智慧养老服务类机构新设9.51万户,同比增长47%。

陕西巨丰投资资讯有限责任公司高级投资顾问朱华雷向《证券日报》记者表示,当前,我国养老服务供给体系面临结构性挑战,智慧化转型势在必行,多地主动作为,有助于推动智慧养老产品与服务持续升级,做好养老“必答题”。

多地致力于构建多层次智慧养老服务体系,发力点包括但不限于发布智慧养老应用场景需求清单、开展适老科技产品体验活动、为智慧养老项目建设发放补贴。其中,上线智慧养老平台的举措备受关注。

朱华雷分析称,智慧养老平台不是简单的数据平台,而是重新定义养老产业的基础设施,作为串联各方资源、打通服务壁垒的核心枢纽,其正推动养老服务向数字化、精细化、普惠化发展。

业内人士普遍认为,当前,各地智慧养老平台正经历从量变到质变的战略升级,并已步入系统性重构的关键阶段。

“现阶段,越来越多的地方正推动智慧养老平台突破以财政投入为主的单一模式,通过建立市场化运作机制吸引社会资本,以构建政府引导、企业运作、多元参与的投资格局。社会资本应抓住数据资产运营和垂直场景深耕两大主线,积极参与建设,方能在产业链中占据有利位置。”萨摩耶云科技集团首席经济学家郑磊在接受《证券日报》记者采访时表示。

2025年1月份,中共中央、国务院发布的《关于深化养老服务改革发展的意见》明确,深化全国智慧健康养老应用示范。

2024年1月份,国务院办公厅发布的《关于发展银发经济增进老年人福祉的意见》提出,推进新一代信息技术以及移动终端、可穿戴设备、服务机器人等智能设备在居家、社区、机构等养老场景集成应用。

受政策驱动,智慧养老产品与服务供给日益丰富。中国商业经济学会副会长宋向清向《证券日报》记者表示,当前,智能轮椅、可穿戴设备、家用健康监测设备、中医体质辨识设备、养老机器人等不少产品的科技含量较高,为老年人带来了更有品质、更有温度的生活体验。其中,养老机器人正加快走进现实生活,为完善发展养老事业开拓了新思路。

值得关注的是,养老服务领域长期存在的供需错配问题,为智慧养老产品与服务从“试水”走向“普及”提供了广阔的市场空间。

中商产业研究院发布的《2025—2030年中国智慧养老市场需求预测及发展趋势前瞻报告》显示,2024年中国智慧养老市场规模约6.80万亿元,年均复合增长率达12.34%。据中商产业研究院分析师预测,2025年中国智慧养老市场规模将达7.21万亿元。

谈及今后重点任务,中国电子商务专家服务中心副主任郭涛在接受《证券日报》记者采访时表示,各方应推动智慧养老产业向“供需匹配、技术创新、生态协同”三大方向发展,丰富供给,推进高精度定位等关键技术攻关,加强智能产品适老化设计。同时,鼓励并支持智慧养老平台与具体场景、养老机器人等智能设备深度融合,以此为基础打造一体化养老解决方案。此外,还应完善行业标准体系、检测认证公共服务体系,培育专业人才队伍。