

慧眼观楼市

多地密集推出“好房子”建设地方细则

■本报记者 张芾逸

记者8月14日从盐城市住房和城乡建设局获悉,近日,盐城市住房和城乡建设局等六部门联合印发《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》,提出加大高品质住房供给,提供更多满足群众改善型需求

的“好房子”。事实上,各地近期密集推出“好房子”地方标准,结合区域发展特点,构建高品质住宅标准体系,推动住宅建设向安全舒适、绿色智慧、全龄友好方向升级。

据《证券日报》记者梳理,7月份以来,已有沈阳、成都、厦门等近十地推出“好房子”相关规范。此外,各地还通过土地出让金分期缴纳、住房公积金贷款提额等方式,支持“好房子”建设。

因地制宜细化标准

建设“好房子”是满足居民多元化住房需求、推动构建房地产发展新模式的重要举措。广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉对《证券日报》记者表示,“好房子”从供给端提供了更能满足市场需求、品质和配套更好的产品,不仅避免了同质化竞争,助力稳定市场,还能激活增量需求、改善性需求,有利于促进房地产市场良性循环。

目前,国家标准《住宅项目规范》已正式施行。多地落实“好房子”工作要求,坚持“安全、舒适、绿色、智慧”的建设目标,于近期出台“好房子”技术导则或相关设计规范。

例如,成都市住房和城乡建设局8月1日发布的《成都市好住房设计导则(试行)》要求“绿色建材应用比例不应低于10%、禁止使用高污染、高耗能的建筑材料”,并提出“小区宜配置智慧物业服务管理平台”“户内宜设置全屋智能系统”。

7月21日发布的上海市工程建设规范《住宅设计标准》(征求意见稿)明确,住宅小区和住宅建筑的智能化系统设计和设备的选型应兼顾功能实用

7月份以来,已有沈阳、成都、厦门等近十地推出“好房子”相关规范

各地还通过土地出让金分期缴纳、住房公积金贷款提额等方式,支持“好房子”建设



王琳/制图

性、技术先进性、设备标准化、网络开放性、系统可靠性及可扩性,并可满足智能家居的应用需求。

为增强“好房子”标准的针对性,各地还结合本地气候特征、地理位置、生活习惯等因素,因地制宜制定地方标准。

沈阳市城乡建设局等三部门8月8日发布的《沈阳市高品质住宅开发建设实施方案(2025—2027)》要求,立足北方严寒地区气候特点,制定特色化技术标准体系,强化节能、保温、适寒性等。

厦门市住房和城乡建设局7月24日发布的《厦门市高品质住宅项目设计评价导则》则根据厦门市气候多雨、容易内涝的实际情况,提出相应的对建筑物的防涝设计要求。

中指研究院指数研究部总经理曹晶晶表示,各地结合本地气候特点、资源禀赋,制定了差异化的“好房子”标准。

如福建省规定首层门厅应预留或设置空气防潮除湿设备,北京市通过底层架空、风雨连廊等设计补充公共

服务功能等。这些标准从本地实际需求出发,精准解决当地居民的痛点,避免“一刀切”式的政策造成的资源浪费。

李宇嘉认为,地方出台“好房子”相关标准,向市场传达了本地要鼓励和支持的“好房子”建设方向,从而引导市场供给主体进行针对性的供给优化。

完善“好房子”支持措施

在明确“好房子”规范的同时,各地也纷纷对建设、购买“好房子”给予土地、金融、财政政策支持。

沈阳发布的上述实施方案提出,高品质住宅项目可分期缴纳土地出让金,首付款(含定金)为成交价50%,自成交日起1个月内缴纳,余款1年内付清。

莆田市住房和城乡建设局等11部门8月1日发布的《莆田市推进“好房子”建设行动方案》明确,鼓励银行等金融机构对符合条件的“好房子”项

目开辟绿色通道,加大信贷支持力度,降低信贷融资成本。经各县(区)住房建设主管部门认定的“好房子”,住房公积金贷款最高额度,给予按一定比例上浮。

李宇嘉表示,地方出台“好房子”配套扶持政策,如规划用地支持、计容方式优化、金融财税支持等,能降低开发建设“好房子”的门槛和成本。

曹晶晶认为,针对“好房子”项目的支持性举措,不仅能缓解开发商的资金压力,也能激发房企在产品创新、技术应用上的动力,加速“好房子”项目落地。未来“好房子”在规划、土地、财政、金融等领域的配套支持政策将进一步落细落实、不断完善。

李宇嘉建议,为推动“好房子”建设进一步落地,地方政府要从源头上降低土地成本,鼓励开发商加大在高品质住宅建设方面的投入。同时,各地可以加强市政配套、公共服务配套,做到拿地即开工、交房即办证,助力开发商将综合成本降到最低。

北上广深旧改提速助力城市换新颜

■本报记者 陈 潇

近期,北京、上海、广州、深圳等一线城市的城中村及旧城改造项目进入密集施工与规划落地期,城市更新呈现提速态势。地方政府在征拆安置、产业导入、历史文化保护等方面协同推进,城市旧貌换新颜。

在广州四大城中村改造重点片区中,罗冲围片区城中村改造项目进展最快,据了解,该项目总面积22.8平方公里,现状建筑面积2136万平方米,涉及城中村14条、需改造旧厂39个和旧城1247万平方米。

近期,罗冲围项目安置区加快开建,截至8月初,该项目已开工29.3万平方米,共计2900余套安置房;2025年底前,61.5万平方米(7100套)安置房将全部开工建设。

不仅仅是广州,深圳也迎来大体量旧改项目的新进展。7月底,湖南一家民营企业旗下的深圳市领瑞实业发展有限公司中标龙岗区吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目。该项目占地84.21公顷、规划总容积32.95万平方米,是深圳东部近年来少见的超大体量旧改。据了解,这也是外地民企近年来首次操盘东部核心区城市更新。

“大型旧改项目在推动片区功能升级的同时,也有助于集中完善公共配套设施,带动周边产业发展,未来该区域有望结合产业导入,推进产城融合型更新。”上海易居房地产研究院副院长严跃进对《证券日报》记者表示。

在上海,城市更新则与历史文化保护正形成深度融合。据了解,上海正加快推进外滩“第二立面”,衡

复风貌区等区域整体更新,积极推动徐汇滨江、静安走马塘等区域转型发展。业内预计上海更新节奏将全面提速。

在北京,记者走访亦看到,不少危旧楼房拆除工作持续进行。例如,丰台蒲黄榆多个老旧小区已经拆除。海淀区“朱房村甲1号”及“什坊院甲1号”等都启动了拆迁腾退工作,为区域焕新按下加速键。

值得一提的是,北京丰台区今年下半年拟供应11宗商品住宅用地,不少地块来自棚户区改造和城中村改造项目。多位业内人士表示,城市更新释放的土地有望持续保障优质土地供给,推动“好房子”建设。

除此之外,旧改的提速也离不开资金的有力保障。从罗冲围征拆的加速落地来看,260亿元国家专项借款

的及时注入,为项目顺利推进提供了关键资金保障。今年5月份,财政部亦表示,将扩大地方政府专项债投向领域和用作项目资本金范围,加大对城市更新相关项目的支持。

“推动市场止跌回稳仍是房地产政策核心目标,短期预计将继续聚焦城中村改造等已出台政策的有效落实。与此同时,城市更新已成为推动城市高质量发展的重点内容,未来各项配套政策有望加速落地。”中指研究院高级分析师孟新增对《证券日报》记者表示。

“旧改不再是单一的拆建,既有大规模征拆安置,也有留改结合;既强调产业导入,也注重公共服务和文化保护。”严跃进表示,未来几年,一线城市的城市更新节奏仍有望继续加快。

首批人工智能在生物制造领域典型应用案例公布

为行业展示技术突破与产业变革新范式

■本报记者 郭冀川

在数字经济与生物经济深度融合的背景下,工业和信息化部近日公布人工智能在生物制造领域典型应用案例(第一批),为行业展示了技术突破与产业变革的新范式。这些案例覆盖了从生物育种、发酵工程到生物合成、智能检测的诸多环节,揭示了人工智能技术如何通过数据驱动、算法优化和智能决策,破解传统生物制造中周期长、效率低、成本高等痛点,推动产业向精准化、柔性化、绿色化方向跃迁。

生物制造的复杂性源于其“生物系统+工程体系”的双重属性,而人工智能的介入正在重构这一体系的核心逻辑。北京深势科技有限公司解决方案事业部高级经理伍旭对《证券日报》记者表示,AI(人工智能)算法通过分析海

量数据,构建预测模型,可以将传统医药研发“试错法”的研发周期从数年缩短至数月。

在典型应用案例中,上海天鹭科技有限公司申报的案例场景是高性能蛋白质元件设计及构建。据介绍,其自主研发蛋白质通用AI模型,在90亿条蛋白质数据基础上,结合小样本学习算法和干湿迭代模式,实现“从序列到功能”的端到端预测,摸索出AI设计加少量实验的新范式。

“人工智能的渗透正在引发生物制造产业生态的链式反应,催生新的价值创造模式。”全联并购公会信用管理委员会专家安光勇对记者表示,AI平台整合基因编辑、代谢工程、过程模拟等技术模块,在上游研发实现从“经验驱动”到“数据驱动”,使研发人员从重复性实验中解放,聚焦创新策略设计,在中游生产环节,柔性制

造系统与AI调度算法的结合,使单条生产线可快速切换不同产品,在下游服务方面,AI驱动预测性维护与供应链优化,通过需求预测算法动态调整产能,构建起“制造即服务”(MaaS)的新生态。

安光勇说:“人工智能与生物制造的融合,不仅是技术层面的叠加,更是产业范式的革命,从‘细胞工厂’的智能体系统传统以管线数量为核心的评估方式,逐渐被以人工智能技术壁垒、数据资产和智能化生产能力为核心的新标准取代。”

张翠霞认为,人工智能与生物制造的融合,正推动医药上市公司从“规模竞争”转向“智能赋能”,需要企业深度融合人工智能与生物制造技术,构建开放创新生态,这一变革不仅重塑了公司的核心竞争力,更重构了资本市场的价值评估逻辑。

物制造的深度融合正成为医药行业变革的核心驱动力。这一融合不仅重塑了医药研发与生产的底层逻辑,更从公司实力、研发模式和资本流向等多个维度,对医药上市公司产生了深远且多维的影响。如人工智能驱动柔性制造系统,使医药上市公司能够快速切换产品线以适应市场需求,资本市场对医药上市公司的估值体系传统以管线数量为核心的评估方式,逐渐被以人工智能技术壁垒、数据资产和智能化生产能力为核心的新标准取代。

张翠霞认为,人工智能与生物制造的融合,正推动医药上市公司从“规模竞争”转向“智能赋能”,需要企业深度融合人工智能与生物制造技术,构建开放创新生态,这一变革不仅重塑了公司的核心竞争力,更重构了资本市场的价值评估逻辑。

记者观察

市场联动深化 AH溢价收窄

■ 田 鹏

8月13日晚,合肥芯微电子装备股份有限公司公告称,公司拟在境外发行股份(H股)并申请在香港联合交易所有限公司主板挂牌上市。由此,其正式跻身A股上市公司赴港上市的后备阵营。事实上,今年以来,A股上市公司赴港上市势头正盛,除已成功上市的10家公司外,还有约80家公司正在积极推进相关计划。

而这一热潮也让AH溢价情况成为市场关注的焦点。由于A股和H股两地在投资者结构、交易、流动性、再融资以及汇率等方面都存在诸多差异,且二者之间不能直接兑换,缺乏套利机制,因此H股一般都比A股存在一定折价。但今年以来,恒生AH溢价指数震荡下行,截至8月14日,其已从年初的144.60点降至123.21点。其中,宁德时代新能源科技股份有限公司、江苏恒瑞医药股份有限公司等股票出现“股价倒挂”现象。

细究其中缘由,这与两地市场的联动格局持续深化密切相关。一方面,A股上市公司赴港上市直接增加了港股市场中内地资产的供给,使得同一企业的股权在两个市场形成更紧密的联动。这种供给的增加打破了此前港股市场部分内地资产相对稀缺的状态,缓解A股高溢价情况。

据Wind资讯数据统计,南向资金在今年的145个交易日中,有123个交易日实现了净流入。截至8月14日,南向资金年内已累计净流入达9102.88亿港元,远超去年全年水平,日均流入金额是去年的近2倍。这大大提升了其在港股市场的定价权,对AH溢价自然产生了重要影响。

另一方面,A股上市公司赴港上市引发的资金跨市场流动,是推动AH溢价下降的关键纽带。优质A股公司赴港上市往往会吸引南向资金的重点配置,国际资本也会因为这些企业的上市而更深入地研究其投资价值,当国际资本认可其成长性并

增持H股时,会进一步缩小H股与A股的价格差距。

AH溢价的持续收窄,绝非简单的价格波动,而是两地市场在互联互通机制下深度融合的标志性信号。这种变化正从企业融资、投资者行为、市场定价逻辑等多个维度产生深远影响。

对赴港上市的A股公司而言,AH溢价收窄意味着“同一资产、两地估值”的失衡状态被逐步修正,企业得以在更广阔的市场中实现价值重估。对更多后备上市企业而言,AH溢价收窄降低了跨市场融资折价成本。过去,H股折价可能导致企业融资规模缩水,而当前溢价收窄,意味着企业在港股的融资效率提升,更有利于借助香港市场引入国际战略投资者、拓展海外业务,形成“融资—扩张—估值提升”的良性循环。

对投资者而言,当同一企业在两地市场价格趋于一致,国际投资者可更聚焦企业基本面,这将吸引更多长期资金增配中国核心资产,推动市场从短期博弈向长期价值投资转型。

更为重要的是,AH溢价收窄与A股公司赴港上市热潮形成共振。一方面,大量优质A股公司赴港上市,丰富了港股市场的内地资产供给,使香港市场更全面地覆盖中国经济的核心产业;另一方面,南向资金与国际资本在港股的定价博弈,使香港市场既能反映内地政策与经济周期,又能对接全球流动性与风险偏好,成为中国资产“内外联动”的缓冲带与平衡器。这既为A股企业提供了“出海”的通道,也为国际资本分享中国经济增长红利提供了便利。

总而言之,随着两地在资源配置、定价逻辑上的进一步融合,香港作为中国资本市场双向开放“桥梁”作用将愈发凸显,而这一过程也将持续推动中国资本市场向更成熟、更开放、更具全球竞争力的方向迈进,为企业发展与全球资本配置搭建起更高效的桥梁。

“快速除牌机制”发威 长期停牌港股公司进入补救期

■本报记者 毛艺融

今年以来,港股劣质股正加速出清。Wind资讯数据统计,按摘牌日期计,截至8月14日,年内有35家港股公司退市,其中有16家被港交所强制除牌。同时,港交所官网显示,还有部分公司被上市委员会批准除牌,即将从港股退市。

港交所早在2018年便推出了“快速除牌”机制。根据香港主板《上市规则》第6.01A条和香港创业板(以下简称“GEM”)《上市规则》9.14A条,主板上市公司连续停牌超过18个月,GEM上市公司连续停牌超过12个月,港交所将有权取消公司上市地位。同时,发行人未能维持足够的公众持股量、未能维持足够的业务运作或资产、不再适合上市,港交所可发布强制除牌。特殊情况如财务造假等严重违规可被港交所立即除牌。

劣质股加速出清

整体来看,上述16家被港交所强制除牌的公司普遍面临业务运营不足、资产状况不佳、未能满足复牌指引、公司治理缺陷或财务违规等问题,分布在非银金融、软件服务、食品饮料等多个行业。其中,有2家公司为SPAC(特殊目的收购公司)。如VISION DEAL-Z,正式登陆港交所,因未能在规定期限内完成De-SPAC(与目标公司的业务合并交易),只能退市。

根据港交所规则,SPAC公司若未能在规定时间内公告并购交易,则须暂停交易并启动退市程序。

8月份以来,恒大集团的除牌公告备受市场关注。港交所上市委员会决定从8月25日开市起取消恒大集团的上市地位。据悉,恒大集团虽将被港交所除牌,但其清盘程序仍在进行中,清盘人将继续推进资产变现和债务处理。截至今年7月31日,恒大集团已收到187份债务证明,涉及约3500亿港元(约450亿美元)的债权。

劣质股被清除,有助于市场加速新陈代谢。自港交所2018年《上市规则》修改除牌程序生效以来,勒

令除牌的数量逐年激增,在2018年至2024年期间,合计除牌数量达到211家,仅主板上市公司里强制除牌数量就超160家。

随着港股市场加速新陈代谢,也进一步推动港股市场整体流动性回升。数据显示,2025年7月份港股主板日均成交金额为2423亿港元,较去年12月份的1102亿港元增长120%。

“休眠”公司进入补救期

港交所官网数据显示,截至7月底,有多达90家公司已停牌3个月以上,处于长期停牌“休眠”状态。

在这份长期停牌公司名单中,既包括当代置业等地产公司。也包括诺辉健康等生物医药公司,其中,诺辉健康、联众国际的补救期最后期限在9月27日,当代置业、中原建业、上坤地产、浦江国际等18家公司的最后补救期是10月1日。补救期最后期限是解决问题并复牌的期限,而非递交复牌建议的期限。

相当一部分企业因未按时披露2024年年报而被停牌。中国恒大新能源汽车集团有限公司、天誉置业(控股)有限公司、恒盛地产控股有限公司均在2025年4月1日被停牌。

这也意味着留给这些长期停牌的公司时间不多了,必须在补救期内按照复牌指引提交相关材料,否则将面临强制退市。那么,港股公司停牌后,如何避免退市?

一位专注于香港市场的律师告诉记者,港交所会在公司停牌三个月内刊发复牌指引,列出发行人在复牌前需符合的规定,并定期审查发行人公告、要求补充资料,最终由上市委员会决定是否除牌。在这期间,发行人的责任包括需制定复牌计划并定期披露进展(季度公告)、必须完全解决问题而非仅提交计划。

例如,8月7日被除牌的诺发集团为例,公司股票自2023年10月3日起已暂停买卖,因公司未能于今年4月2日或之前复牌,港交所可将其除牌。4月24日,诺发集团向上市复核委员会申请复牌上市委员会的决定。7月25日,上市复核委员会维持上市委员会取消其上市地位的决定。