

租金换股权,园区变“股东”

广东试水“认股权+园区”新模式

6月3日,在第15届中国(广州)国际金融交易·博览会(金交会上),广东股权交易中心面向全省推出区域性股权市场“认股权+园区”业务模式。这意味着,产业园区不再只是收取租金,而是可以通过认股权分享企业的成长收益。

根据该模式,园区可将应收租金、物业服务等要素折算为对企业的股权投资选择权,即认股权,并通过广东股权交易中心进行登记确权、区块链存证和全生命周期管理。未来,当企业价值提升、引入外部股权投资时,园区可按事先约定条件行权,获得企业股权或通过转让、回购等方式退出。

这项创新的现实背景并不复杂。一方面,不少国有产业园区存在厂房、办公空间闲置或低效使用问题,传统招商更多依赖减免租金、提供补贴,园区与企业之间仍是较单一的租赁关系。另一方面,轻资产科创企业在初期现金流紧张,难以通过抵押获得传统信贷支持,但其技术、团队和成长性又可能具备长期价值。

从“房东”到“股东”:认股权如何运作?

广东股权交易中心创新服务部负责人表示,“认股权+园区”模式,是一条盘活存量资产、支持科创企业、赋能金融机构的“双赢之路。”对园区而言,不再只是出租的“房东”,而是可以分享企业成长红利的“股东”;对企业尤其是科创企业而言,可以用未来的股权换取当前的免租或服务支持,把宝贵的现金流用在研发、人才和市场开拓上,真正

实现“轻装上阵”。

从业务流程看,该模式并非将租金债权直接转换为当期股权,而是在企业未来引入外部股权投资时,赋予园区按事先约定估值上限,或按照下一轮融资估值一定折扣比例认购新增股权的权利。例如,园区给企业提供2至3年免租期,应收租金和物业费确认为债权,暂不要求即时清偿。双方在签署租约的同时还要签署一份《股权认购权投资协议》。协议中,双方可约定投前估值上限(如1亿元),或按照下一轮融资估值的七折进行认购企业股权的权利。这样既避免企业股权在初期被立即稀释,也为园区保留未来分享企业成长红利空间。

而这份认股权,还有另外两种退出方式:一是转让退出,通过广东股权交易中心认股权转让平台,将认股权转让给专业投资机构实现退出;二是若企业未发生合格融资,则免租期届满后由企业或创始股东回购退出。

确权与退出:破解认股权落地的关键难题

“认股权+园区”业务模式能否顺利推广,关键在于确权和退出。过去,园区将租金、服务等转化为股权选择权,容易遇到权属不清、估值难定、后续纠纷难处理等问题。

广东此次将认股权登记托管放在区域性股权市场平台上,由广东股权交易中心审核材料,出具《认股权登记确认书》,并将登记信息录入区块链存证系统,意在解决

认股权真实性、可追溯和可验证问题。

在存续期内,广东股权交易中心还将为园区提供企业分析报告,引导企业进入“科技创新板”“专精特新板”等特色板块,并对接银行、担保、租赁等机构,探索“认股权+贷款”等组合融资。

从全国看,上海、湖北、江苏等地已先行探索。上海股交中心早在2023年开展认股权综合服务试点以来,初步形成覆盖认股权“发行、登记、估值、转让、行权”的全链条服务体系。其落地场景包括“银行+认股权”“产业园区+认股权”“银行+产业园区+认股权”“科技成果+认股权”等。

湖北则已经率先进行尝试。2025年11月,宜昌西陵区三峡创客产业园将3年租金与服务价值折算,换得湖北索敢科技8%的股权认购权,成为湖北首笔“认股权”融资模式实践。

三峡创客产业园负责人表示,园区成为股东,相当于给企业做了信用背书。这在企业后续的融资、吸引客户、招聘高端人才时是一个极具分量的“信任状”;也可以让企业更直接、更早地了解并申请到政府专项补贴、科研经费、税收减免等政策。

江苏苏州工业园区则尝试把认股权与数据知识产权结合。2026年1月,在江苏股权交易中心指导下,苏州工业园区相关机构推动全国首单“数据知识产权+认股权”业务落地,帮助一家生物科技企业完成认股权登记托管。该案例显示,认股权的应用边界正在从租金、服务延伸到数据资产、科技成果、人才激励等更丰富的场景。

区域优势:从试点到“可复制路径”

与上述地区相比,广东此次尝试的特点在于产业园区数量多、制造业和科创企业基础厚。如果能在广州、佛山、东莞等制造业强市形成一批标准化案例,“认股权+园区”有望成为广东盘活国有园区资产、服务科技型中小企业的新抓手。

此前,广东股权交易中心已在广州、佛山、东莞等地落地“知识产权质押融资+认股权”“认股权+贷款”模式,累计融资超过1亿元,覆盖生物医药、新材料、高端装备等战略性新兴产业,这为“认股权+园区”进一步扩围提供了业务基础。

可以看出,广东此次推出“认股权+园区”模式,表面上是租金支付方式的变化,深层次是园区运营逻辑和科技金融服务方式的变化。园区从“房东”走向“股东”,企业从“付租金”转向“让渡未来成长收益”,区域性股权市场则成为连接资产、企业和金融资源的基础设施。其成效如何,最终要看能否真正降低科创企业早期成本,并让园区在承担风险的同时获得合理回报。

广东股权交易中心创新服务部负责人表示,下一步将持续完善业务规则与服务体系,联合更多园区、金融机构与企业,打造可复制、可推广的“广东路径”,为区域性股权市场服务科技创新与实体经济高质量发展提供新范式。

(本文根据《21世纪经济报道》报道综合整理)

党建引领聚合合力 空港联寰启新程

闽东北产业运营中心落地福州 长乐国际机场综合保税区



双方在央国企招商专场对接会上签约

高菱汐

近日,2026中国福州国际招商月暨“有福之外 央地同行”招商大会拉开帷幕。在大会集中签约环节,福州左海控股集团有限公司(以下简称“左海集团”)权属工业园区开发集团所属福州空港综保区运营管理有限公司(以下简称“空港综保公司”)与中领联动运营管理(福州)有限公司正式签约,标志着闽东北产业运营中心项目全面落地,为福州长乐国际机场综合保税区产业集聚、开放升级再添强劲动能。这是“十五五”开局之年的重要成果,是综保区规范化运营的开篇之作,更是福州高水平对外开放的真实写照。

强强联手,重磅落地

本次签约主体中领联动运营管理(福州)有限公司,凭借雄厚产业资源与成熟园区运营能力,成功中标福州长乐国际机场空港综保区物流分拨中心一区1#、3#仓库租赁运营权。项目总建筑面积2.4万平方米,是综保区围网内较早投入运营的核心产业载体,拟开展保税仓储、国际中转、跨境分拨等多元业态,助力福州打造临空经济与跨境物流新高地。

党建领航,空港联寰

闽东北产业运营中心项目顺利落地,得益于党建引领产业发展的坚强保障。

空港综保公司以“空港联寰”党建品牌为牵引,深入实施新时代“堡垒工程”,将党建工作与项目服务、载体建设、企业对接深度融合,把组织优势转化为项目推进优势。公司坚持需求导向、精准谋划、全程服务,在项目开工建设前便开展市场调研,精准把握企业发展需求,按市场反馈定制化建设产业载体,以全流程、专业化服务保障项目平稳落地、高效推进。

依托左海集团“聚园成链路链八方”产业链党建品牌及“左海云党建”平台优势,公司充分联动央企资源,本土国企与全球侨商力量,与海关部门密切沟通,高效协同,梳理业务流程、纾困企业堵点,针对性制定解决方案,持续优化合作模式,以全流程、专业化服务保障项目平稳落地。以创新链、产业链、资金链、人才链、信息链融合为综保区运营服务标准体系构建与点线面体全方位合作提供坚强保障,以红色动能推动项目高质量落地、高效率推进,切实把党建优势转化为项目优势、发展优势。

标准引领,体系赋能

闽东北产业运营中心项目旨在构建综保区运营服务标准体系。作为综保区规范化运营的开篇之作,该项目以“产业规划、建设、宣传、招商、运营、孵化、加速服务”七位一体模式为核心,打造国内领先的综保区规范化运营标准,聚焦综保区发展中规划脱节、招商盲目、运营低效等痛点,形成可复制、可推广的服务框架,打造全国综保区高质量发展“福州样板”。

同时,双方全面落地点线面体全方位合作体系:以重点项目为点精准突破,以产业链协同为线串珠成链,以园区载体为面集聚成势,以开放生态为体融合赋能,实现从单点对接向全链条、全周期、全生态服务升级。

开放高地,共赢未来

作为福建省首个空港型综合保税区,福州长乐国际机场综合保税区坐拥“空铁港”多式联运优势,是福州链接海丝、服务闽东北、辐射两岸的重要开放平台。闽东北产业运营中心落地,将进一步完善园区“1+2+N”产业体系,重点发展保税物流、跨境电商等业态,助力打造国际化、高标准、高效率的临空产业运营标杆。

空港综保公司相关负责人表示,未来,空港综保公司将继续以开放为桥、协同为脉,持续做强“空港联寰”党建品牌,深化综保区运营服务标准体系建设、推进点线面体全方位合作,加快载体建设,优化营商环境、精准招商引资,全力将福州长乐国际机场综合保税区打造成为国际航空物流分拨核心枢纽、闽东北产业协同发展新高地、两岸经贸融合重要承载平台、海丝沿线开放合作示范窗口,服务国家高水平对外开放贡献更大力量。

破局“富气贫油”认知壁垒,重塑盆地原油勘探新版图

西南油气田公司侏罗系原油勘探取得重要突破

邱玉超 秦春雨 赵小琳

“富气贫油”是四川盆地的固有标签,然而随着侏罗系原油勘探持续取得突破,四川盆地原油资源潜力正被重新认识。中国石油西南油气田公司(以下简称“西南油气田公司”)勘探开发研究院(以下简称“勘探开发研究院”)锚定“亿吨级增储、百万吨上产”目标,持续深化全油气系统研究,推动盆地原油勘探不断实现理论突破、认识突破和规模突破,打开了盆地原油勘探发展新局面。

理论破局:重新认识四川盆地原油资源潜力

原油勘探,首先要突破的是认知。面对四川盆地侏罗系油气关系复杂、源储配置不清等难题,勘探开发研究院科研团队从基础研究入手,系统梳理老井资料,结合岩心、露头及沉积体系分析,重新开展侏罗系湖盆演化研究,逐步厘清了不同期次湖盆展布特征及沉积演化规律。

在此基础上,科研人员重新建立源岩、储层与成藏之间的配置关系,创新形成侏罗系全油气系统认识,明确源内页岩油与

近源致密油“立体成藏、有序共存”的成藏规律,进一步建立了两大领域、两类成藏模式、五大储集类型的原油成藏体系,为四川盆地侏罗系原油勘探提供了系统的理论指导框架。

基于上述研究,勘探开发研究院重新评估了四川盆地侏罗系原油资源潜力,估算资源量超过百亿吨,为盆地原油规模增储奠定了坚实基础。从“找油”到“重新认识油”,这正是本次攻关的核心转变。

勘探突破:从单井发现到规模增储

理论认识的深化,带动盆地原油勘探不断取得新进展。单井打开局面,G119井成为四川盆地新一轮原油攻关的重要标志。这口位于川中的油藏评价井,在凉高山组测试获高产工业油流,累产油突破万吨,验证了凉高山组夹层型页岩油具备良好开发潜力。

多点验证潜力。多口老井重新上试,快速落实了多套层系的含油性;GSM区块先导试验持续推进,进一步明确了有利建产区;川东凉高山组页岩油风险勘探取得重要发现,LT1井实现高产油流突破,推动了川东地区陆相原油勘探的拓展。

系统部署推进。从“点上突破”到“面上拓展”,四川盆地原油勘探格局逐渐打开。近年来,西南油气田公司持续推进勘探开发一体化部署,围绕重点层系和重点区块,累计论证实施40口井,工作量连续4年稳步增长,推动“勘探—评价—试验”全过程协同运行。

双领域齐头并进。沙溪庙组致密油领域,明确了南充、广安地区源储配置条件优越,成为近期储产转化最现实的领域。凉高山组页岩油领域,重新落实了川中与川东两大湖盆沉积中心,两大区块资源基础扎实,是“十五五”原油增储上产的重点接替领域。

规模增储落地。2025年,GSM区块NC002井区沙溪庙组成功提交石油探明地质储量超2000万吨。这是西南油气田公司时隔20余年再次实现原油规模增储突破——顺庆油田由此诞生。

技术赋能:为“十五五”百万吨上产保驾护航

资源向储量、储量向产量的转化,离不开技术体系的坚实支撑。

勘探开发研究院围绕四川盆地复杂薄层储层,持续深化精细描述与甜点预测研



究,以致密油“四性评价”、页岩油“七性评价”体系为基础,逐步形成了适用于四川盆地侏罗系的原油甜点评价技术,支撑一体化评价及靶体优选。同时,基本实现致密储层的精细三维建模表征及力学属性预测,形成地质工程一体化建模及数模技术,有效支撑优质储层钻遇率持续提升,为原油规模效益开发提供了重要保障。

勘探开发研究院相关负责人表示,当前,勘探开发研究院正综合运用地质建模、地震预测、成藏模拟等技术手段,围绕源岩、储层、断裂与成藏耦合关系,厘清四川盆地原油富集主控因素,揭示规模成藏规律。这一系列技术攻关成果,正为“十五五”期间实现亿吨级增储、百万吨级上产目标奠定坚实基础。

填补标准空白,引领战略管理

《企业战略管理指南》团体标准正式实施,胜利鸟咨询代表行业参与编写

陈辰

近日,由中国管理科学学会牵头组织编制的《企业战略管理指南》团体标准(标准编号:T/CMSS 0026—2026)正式落地实施。该标准的出台,填补了企业战略管理领域团体标准的空白,为各类企业的战略管理实践提供了科学指引。上海胜利鸟企业管理有限公司(以下简称“胜利鸟咨询”)作为战略咨询行业的代表企业,全程参与标准编写,将一线实践经验融入标准体系,助力标准兼具专业性及落地性,推动我国企业战略管理向规范化、系统化高质量发展。

构建闭环式管理框架

据介绍,该标准的编制工作始于2025年10月16日,中国管理科学学会正式发布通知,面向社会征集参编单位及起草组成员。依据《中华人民共和国标准化法》和《团体标准管理规定》相关要求,经中国管理科学学会标准部批准,组建了由学术单位、大型央企、民营企业及咨询公司组成的联合编制团队,

确保标准覆盖多领域、兼顾学术性与实践适配性。

2026年3月27日,经中国管理科学学会标准部及专家委员会立项审查,标准名称由《企业战略管理规划指南》调整为《企业战略管理指南》并正式立项,进一步贴合企业战略管理实际需求。标准构建了“趋势研究—方案制定—落地实施—战略评估与调整—迭代优化”的闭环框架,明确了不同规模、不同行业企业的战略管理适配路径。

创新方法论写入“团标”

作为本次标准编写中战略咨询行业的代表单位,胜利鸟咨询凭借其在战略咨询领域的深厚积淀与创新实践,全程深度参与标准的调研、论证与起草工作。

据悉,胜利鸟咨询是中国战略咨询领域的创新先锋,开创性地将神经学、进化学和行为科学融入品牌战略方法论,提出了“战略、战备与战役/战术一体化”的“战略三角方法论”。该方法论成功服务了大厨、燕塘乳业等众多企业。2025年,公司不仅荣获“中国最佳新锐

战略咨询公司”称号,其“战略三角”方法论还斩获“战略方法论创新奖”,具备丰富的本土企业战略咨询实践经验。

在标准编写过程中,胜利鸟咨询充分发挥行业优势,立足战略咨询一线实践,聚焦当前企业战略管理中的痛点难点,结合自身服务不同规模、不同行业企业的经验,重点参与了标准中“差异化适配指引”“战略落地实施”及“战略评估与调整”等核心章节的起草。针对大型企业多业务协同不足、中小企业战略工具缺失等行业共性问题,胜利鸟咨询结合自身案例经验,提出了兼具针对性与可操作性的解决方案,推动标准打破理论与实践的壁垒,确保标准内容可落地、可验证、可推广。

权威力量填补行业空白

本次标准编制汇聚了多方权威力量,专家委员会由北京大学光华管理学院教授武常岐担任组长,成员涵盖民航、电力、高校等多领域权威人士;参编单位包括国家电网、海尔集团、北京大学等知名企业及学术机构,胜利鸟咨询作为战略咨询行业的代表,与各方协同



发力,既为标准注入了专业的咨询实践视角,也搭建了战略咨询行业与企业、学术机构的沟通桥梁,助力标准更全面地覆盖企业战略管理全流程。

胜利鸟咨询作为战略咨询行业代表参与《企业战略管理指南》编写,填补了咨询行业在企业战略管理标准制定中的空白,有助于推动战略咨询服务与企业战略管理实践深度融合。业内人士认为,这也是胜利鸟咨询践行行业责任、推动战略咨询行业规范化发展的重要举措。该标准的实施,将为各类企业破解战略管理痛点、实现从机会驱动向战略驱动的转型提供有力支撑,为我国企业高质量发展注入更多咨询力量。