

慧眼观楼市

改善型住房需求强劲  
5月份楼市表现积极

本报记者 张梦逸

在刚刚过去的5月份,房地产市场延续平稳态势。其中,新房市场表现较为突出。中国房地产指数系统百城价格指数显示,5月份全国100个城市新建住宅平均价格为16815元/平方米,环比上涨0.30%,同比上涨2.56%。

从城市来看,有33个城市新建住宅平均价格环比上涨。其中,上海、广州受优质改善项目入市带动,涨幅领先,新房价格分别环比上涨1.47%、1.25%。

“整体来看,在核心城市带动下,5月份百城新建住宅价格环比保持结构性上涨。”中指研究院指数研究部总经理曹晶晶表示,5月初,一揽子金融政策出台后,住房公积金贷款利率及5年期以上LPR双双下调,有效降低了购房者的置业成本,为释放购房需求提供了有力支撑。同时,在房企促销、“好房子”供应带动下,新房成交保持了一定活跃度。

记者梳理发现,北京、上海、广州等核心城市5月份新房成交量环比、同比均有所上涨。其中,北京市住房和城乡建设委员会数据显示,5月份北京新房累计成交3917套,环比增长14%,同比增长38%;上海市房地产交易中心数据显示,5月份上海一手住房成交62万平方米,环比增长20%,同比增长24%;广州市住房和城乡建设局数据显示,5月份广州新房累计成交6572套,环比增长32%,同比增长26%。

上海易居房地产研究院副院长严跃进向《证券日报》记者表示,5月份房地产市场在量与价方面都有积极表现。特别是核心城市优质的高端及改善项目去化表现亮眼,“日光盘”频出,这也与当前购房热度持续升温有关。

以上海为例,5月份,上海共有包括“绿城·潮鸣东方”“上海壹号院”“前滩公馆”“保利·海玥外滩BUND98”“康定壹拾玖”等在内的近十个项目在开盘当日实现售罄。

记者注意到,上述“日光盘”大多位于徐汇、浦东、静安等核心区域,均价超过10万元/平方米。严跃进认为,上海市“豪宅”项目热销,说明市场改善型住房需求强劲,好地段、好产品将更有好市场。

谈及未来楼市表现,曹晶晶认为,预计6月份楼市政策环境将保持宽松基调,政策层面发力的关键,在于地方政府专项债券收储存量土地及商品房、城中村改造等工作的落实进展。叠加年中销售节点来临,房企推盘节奏及促销力度或将加大,核心城市市场有望保持修复,但各城市之间、新老项目之间分化行情仍将延续。

“房地产市场自去年第四季度以来总体保持了回稳态势,这也使得市场供求关系持续改善,市场信心不断增强。”严跃进表示,当前购房成本处于相对低位,房地产相关政策也不断加码,6月份楼市表现值得期待。

(上接A1版)

6家公司通过破产重整,引入重整投资人,优化公司资产负债结构,提升盈利能力。如步步高商业连锁股份有限公司于去年9月份完成重整。公司称,自公司进入重整阶段以来,超市业态逐步恢复稳定运营。通过积极调整经营策略,优化商品结构,提升供应链效率,并聚焦核心业务门店,关闭低效门店,公司集中资源提升优质门店的运营效率,进一步增强了市场竞争力,整体经营业绩较前期显著改善。4月21日,公司简称从ST步步高变更为步步高。

此外,还有多家公司解决了大股东资金占用、违规担保等内控合规问题,完成了对内部控制缺陷的整改,实现内控有效运行。

加强对“保壳式摘帽”监管

“脱星摘帽”前后,上市公司估值往往迎来一波重估。但是,投资者仍需关注摘帽后的持续经营表现。李晓表示,“脱星摘帽”本质是风险阶段性化解的信号,但投资价值取决于主业修复的真实性与治理缺陷的根除。对投资者而言,剥离概念炒作,聚焦可持续增长企业是理性选择。

从历史上来看,部分公司摘帽后不久又再次陷入困境甚至最终退市。市场人士认为,监管部门需要加强对“保壳式摘帽”的监管。

田利辉表示,监管部门除了强化内控审计与整改要求,严格核查财务真实性,确保资金占用与违规担保清零,强化退市新规执行,压缩“保壳”空间,还需通过强化信息披露、打击违规操作、压实责任等措施,推动“摘帽”回归本质,而非短期“保壳”。同时,还需要注意“假摘帽”风险,部分公司通过短期交易达标,监管需穿透审查业务持续性。此外,要注意平衡市场效率与公平。在鼓励企业重生的同时,严惩恶意保壳,避免散户因信息不对称受损。

李晓认为,监管部门需通过制度迭代封堵套利漏洞,使市场形成“退得下、退得稳”的良性循环。为打击规避退市行为,监管部门从规则细化与执行层面多维度发力,加强对财务真实性审查以及对持续经营能力的穿透核查,进一步压缩规避空间,如明确通过收益计入非经常性损益,强化关联交易穿透核查等,推动“应退尽退”。

“消费+科技”双轮驱动 港股市场迎来估值修复

本报记者 毛艺融

港股IPO市场正经历显著回暖,优质资产供给逐步改善,市场流动性增强,吸引了大量资金关注。Wind资讯数据显示,仅2025年5月份,香港市场IPO累计募资金额就达到558.0134亿港元,创下自2021年3月份以来的最高单月募资纪录。进一步看,截至2025年6月2日,年内累计首发募资规模已超过774亿港元,接近2024年全年的九成。

此外,AH股溢价率进一步收敛。数据显示,截至5月30日收盘,恒生AH股溢价率为132.83,相比去年9月11日的151.61已大幅下降。部分龙头企业如宁德时代等在港上市后,港股价格较A股出现溢价,也引发了市场对“港股资产重估”的高度关注。数据显示,截至6月2日收盘,恒生指数、恒生中国企业指数、恒生科技指数年内分别上涨了15.44%、14.67%、14.91%,港股市场迎来一轮估值修复。

港股IPO市场回暖

“港股低估值长期存在,根本原因还是香港市场的结构和交易机制。港股盈利和流动性来源不一致,外资和机构持股占比高,过去板块分布过度集中在价值型股票等,共同造成了过去港股低流动性和低成长性的特点。”华泰证券首席宏观经济学家易昶表示。

不过,近年来,港交所推出了多项政策,如“科企专线”、第18章特专科技上市规则等,提升了港股对科技企业的包容性,吸引了更多优质的科技企业上市。例如,宁德时代、美的集团、恒瑞医药等科技龙头企业也陆续赴港上市,进一步增强了港股科技板块的权重。

今年以来,港股IPO市场显著

回暖。仅5月份,港股IPO市场6家公司实现上市首日“零破发”,平均收涨近30%,并且吸引了大量国际资本的关注。例如,宁德时代时代的IPO吸引了包括中石化、高瓴资本、韩国未来资产等机构投资者参与基石投资,占比比例达到57.13%。此外,手回集团也吸引了包括信天创投、红杉中国等在内的多家机构投资者关注。

港股IPO市场回暖也带动了港股市场结构的变化。随着新消费、科技和生物医药三大行业占比的不断提升,促使港股市场的结构正在发生变化,价值重估已箭在弦上。以新消费为例,截至6月2日收盘,蜜雪集团、泡泡玛特、老铺黄金这三家被称作“港股三朵金花”的企业,年内累计涨幅分别约101.55%、157.61%、280.13%,市值分别约2218.87亿港元、3088.76亿港元、1569.63亿港元。

南向资金快速流入港股

今年以来,南向资金大量流入港股,成为带动恒生指数上行的重要增量资金来源。数据显示,截至5月30日收盘,年内南向资金净流入港股规模约6509.42亿港元,远超去年同期。

拉长时间看,2020年至2024年,港股市场南向资金成交净买入额分别为6721.25亿港元、4543.96亿港元、3862.91亿港元、3188.42亿港元和8078.69亿港元。预计今年南向资金有望超过去年全年。

国联民生金融首席分析师刘雨辰认为,随着南向资金持股占比提升,由于南向资金的成交活跃度更高,或催化港股市场整体换手率提升。港股开通以来南向资金持仓规模持续提升。

南向资金流入领域方面,已从去年以银行为代表的高分板块,



逐步扩散至科技、医疗保健、消费等板块。

“预计后续随着境内资本市场投资规模的扩张,南向资金持仓增长趋势或将持续,叠加更多A股标的赴港双重上市,南下投资者的参与度有望进一步提升。”刘雨辰表示。

机构看好科技消费等领域

近年来,港股整体估值水平较低,尤其是科技和消费板块。例如,截至2025年6月2日,恒生科技指数市盈率(TTM)为20.17倍,远低于历史平均水平。同时,港股的高

股息资产(如银行股、电信股)具备明显的配置价值,吸引了大量险资和其他免税投资者的关注。

从成长性角度来看,“消费+科技”在港股的市值占比已经达到了“半壁江山”的水平。其中,截至6月2日,港股10家科技巨头公司在港股流通市值占比已经接近30%。港股重要稀缺标的推动了好公司和流动性的双向循环。

从流动性角度来看,港交所官网数据显示,2025年前4个月的平均日成交金额为2504亿港元,同比上升144%。“截至2025年5月22日,外资主要追踪的MSCI中国指数超过80%的权重都是港股。”易

昶表示。

随着人工智能(AI)技术变得更加强大、价格更为便宜,中国AI的应用正迅速发展。在富达国际基金经理田笛看来,中国科技行业的高端及改善项目去化表现亮眼,“日光盘”频出,这也与当前购房热度持续升温有关。

展望未来,港股重估蓄势待发。易昶表示,港股市场已不再是过去金融地产主导的,科技、消费等行业的业绩增长性或重塑港股的估值框架。此外,过去投资美元资产的资金有回流诉求,外资中的长线资金正在关注中国,港股市场对这些资金具备得天独厚

5月份PMI指数环比回升 宏观政策综合成效渐显

本报记者 孟珂

5月31日,国家统计局服务业调查中心和中国物流与采购联合会发布了中国采购经理指数。数据显示,5月份,制造业采购经理指数(PMI)为49.5%,环比上升0.5个百分点;非制造业商务活动指数为50.3%,环比下降0.1个百分点;综合PMI产出指数为50.4%,环比上升0.2个百分点,我国经济总体产出保持扩张。

中国物流与采购联合会特约分析师张立群向《证券日报》记者表示,5月份PMI指数出现回升,表明加紧实施更加积极有为的宏观政策综合成效已开始显现。同时,生产指数、采购指数、新订单指数均出现回升,表明在多项政策综合效应下,企业预期改善,生产经营活动有回暖迹象。

企业预期有所回升

5月份PMI环比上升,显示出经济运行有所回稳。分项指数变化显示,需求整体趋稳运行,企业生产下降回升,新动能持续向好发展,大型

企业回升向好,小型企业有所改善,企业预期有所回升。

具体来看,生产指数为50.7%,环比上升0.9个百分点,升至临界点以上,制造业生产活动有所加快;新订单指数为49.8%,环比上升0.6个百分点。

值得关注的是,进出口指数均有回升。新出口订单指数和进口指数分别为47.5%和47.1%,分别环比上升2.8个百分点和3.7个百分点。调查中,部分涉美企业反映外贸订单加速重启,进出口情况有所改善。

中国物流信息中心分析师文韬向《证券日报》记者表示,5月份,在中美日内瓦经贸会谈达成协议后,我国制造业出口下行态势放缓,新出口订单指数环比上升。加上国内需求继续稳定释放,市场需求整体趋稳运行,新订单指数环比有所上升。同时,随着出口降势放缓,需求整体趋稳运行,制造业企业生产活动也止降回升。

从重点行业看,高技术制造业PMI为50.9%,连续4个月保持在扩张区间,延续了较好发展态势;装备制造业和消费品行业PMI分别为51.2%和50.2%,分别环比上升1.6个

百分点和0.8个百分点,景气水平均有回升;高耗能行业PMI为47.0%,环比下降0.7个百分点,市场活跃度偏低。

从不同规模企业运行情况来看,大型企业PMI为50.7%,环比上升1.5个百分点,重返扩张区间;中型企业PMI为47.5%,环比下降1.3个百分点;小型企业PMI为49.3%,环比上升0.6个百分点。

此外,在5月份整体需求回稳、企业生产上升的带动下,市场价格快速下降态势有所放缓。购进价格指数为46.9%,环比下降0.1个百分点;出厂价格指数为44.7%,环比下降0.1个百分点。两个价格指数的环比降幅均较4月明显收窄;企业对后市预期也有所回升,生产经营预期指数为52.5%,环比上升0.4个百分点。

文韬表示,虽然5月份我国制造业显现出回稳迹象,但后期走势仍需观察。一方面,外部环境依然复杂严峻,外贸回稳仍有不确定性。另一方面,从PMI表现来看,制造业PMI仍处于50%以下水平,多数分项指标及部分行业仍处于低位。

“政策层面仍需加码推进各项

稳经济政策措施,加快构建‘双循环’新发展格局和全国统一大市场。”文韬建议,一方面,多措并举扩大内需,稳住国内基本盘,做强国内大循环。另一方面,推进高水平对外开放,拓展新的外需增量。两方面着力提振经济运行动力,强化经济运行韧性,提升抗风险能力,确保宏观经济运行稳致远。

非制造业总体延续扩张态势

5月份,非制造业商务活动指数为50.3%,环比下降0.1个百分点,仍高于临界点,非制造业总体延续扩张态势。分行业来看,建筑业商务活动指数为51%,环比下降0.9个百分点,扩张有所放缓;服务业商务活动指数为50.2%,环比上升0.1个百分点。

中国物流信息中心分析师武威在接受《证券日报》记者采访时表示,5月份非制造业继续在扩张区间平稳运行,中美日内瓦经贸会谈达成协议利好带动相关行业需求集中释放。同时,节假日消费对相关行业带动作用明显,信息服务业继续发展壮大,我国经济具备持续回升

向好运行的基础。

具体来看,土木工程建筑业商务活动指数为62.3%,环比上升1.4个百分点,连续两个月环比回升,表明各地工程项目施工继续加快;从市场预期看,业务活动预期指数为52.4%,建筑业企业对市场发展预期较为乐观。

在“五一”节日效应带动下,居民旅游出行、餐饮消费等较为活跃,铁路运输、航空运输、住宿、餐饮等行业商务活动指数明显回升,均位于扩张区间,市场活跃度提升。同时,邮政、电信广播电视及卫星传输服务、互联网软件及信息技术服务等行业商务活动指数继续在55.0%以上较高景气区间运行,保持较好增长态势。从市场预期看,业务活动预期指数为56.5%,环比上升0.1个百分点,今年以来始终位于56.0%以上较高景气区间,表明多数服务业企业对市场发展持续乐观。

武威认为,综合数据变化,以信息服务业为代表的新动能行业供需增长潜力持续释放。在政策支持叠加市场需求持续释放的双驱动下,新动能相关行业将继续发展壮大,提升对经济增长的贡献度。

各地重大项目建设跑出“加速度”

本报记者 韩昱

重大项目是经济发展的“压舱石”和动力源。二季度以来,地方积极推进重大项目建设,对投资的带动作用明显。

各地“冲刺”重大项目建设

从全国角度看,国家统计局于5月19日公布的最新数据显示,今年前4个月,全国固定资产投资(不含农户)147024亿元,同比增长4.0%,保持稳定增长。同时,计划总投资亿元及以上项目投资同比增长6.7%,增速比全部投资高2.7个百分点,拉动全部投资增长3.8个百分点,显示出大项目投资正持续发挥带动作用。

从地方来看,据“唐山发布”微信

公众号5月30日消息,唐山市重点项目跑出“加速度”,前4个月该市完成重点项目投资额162.2亿元,完成投资总量稳居河北省首位。

四川省发展和改革委员会5月22日发布消息称,今年以来,四川全省上下坚持高质量抓项目、抓高质量项目,扎实开展项目攻坚行动,多措并举推动省重点项目“早开快建”。前4个月,该省810个省重点项目完成投资3199.7亿元,年度投资完成率40.4%。

陕西汇丰投资资讯有限责任公司高级投资顾问于晓明在接受《证券日报》记者采访时表示,临近二季度末,各地“冲刺”推动重大项目加快建设,既能通过投资拉动建材、交通等产业增长,稳定经济基本盘,又能创造就业岗位,完善基建,还可借助新兴产业项目带动产业升级,释放积极

信号,增强市场信心。

中国商业经济学会副会长宋向清也告诉《证券日报》记者,各地重大项目投资既是“稳增长”的短期发力点,更是“调结构”的长期布局。各地集中资源推进大体量、强带动性项目,有效发挥了经济增长“稳定器”作用。

地方支持方式多元化

与此同时,地方也在通过多元化的方式支持重大项目投资建设。

从金融支持角度看,据重庆市人民政府网站5月28日消息,日前,重庆市发展改革委同中国人民银行重庆市分行组织召开2025年重点项目“政金企”融资对接会。重庆市发展改革委副主任袁尧表示,要密切关注政策动向,抢抓战略机遇期

和政策窗口期,聚焦重点支持领域,用好用足财政金融支持政策,解决重大项目和企业资金需求。常态化开展“政金企”融资对接,助力项目建设提速和“信贷投放增效”双赢,为今年上半年和全年经济增长夯实基础。

据广东省人民政府网站4月25日消息,广东省人民政府办公厅印发《广东省关于进一步深化投融资体制改革若干举措》(以下简称《若干举措》)的通知,其中明确“建立重大项目融资调度机制”,提出从政府投资额较大的项目中,梳理遴选一批存在资金缺口或有低成本资金置换条件的典型项目,由投资主管部门会同项目单位和银行逐一策划融资方案,“一项目一策”制定工作台账,协同运用财政金融工具,降低项目建成运营成本,提升整体收益

水平。

于晓明认为,后续金融支持发力点可从创新产品(如知识产权质押)、优化审批、加大信贷投放等方面发力。同时,可引导社会资本参与,对绿色和科技类项目倾斜资源,精准匹配项目资金需求。

此外,《若干举措》还提出“支持民间资本参与重大项目建设”,包括支持民间资本与国有资本联合,依法依规通过合资共建、股权转让、增资扩股等方式,共同参与重大项目投资建设运营等。

在宋向清看来,民营企业参与重大项目建设,不仅是解决资金、效率问题的务实选择,更是深化市场化改革、增强经济韧性的关键路径。同时,民企深度参与重大项目,既能分享国家发展红利,也能通过跨领域合作提升抗风险能力。