

多地因地制宜明确“好房子”建设标准

■本报记者 张芑逸

9月28日,上海发布《关于进一步促进本市住宅品质提升的规划资源若干意见》(以下简称《意见》),以推动新建和存量住宅的品质提升。

记者注意到,国家标准《住宅项目规范》施行以来,多地发力推动“好房子”建设,构建地方配套标准,更好地满足广大人民群众对美好生活的期待。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,全国多省市相继出台文件,针对新建住宅的建筑设计规范进行优化调整,有力推进房地产行业提升居住品质,从“住有所居”向“住有优居”转型。

因地制宜确立标准

上海本次发布的《意见》从加强城市设计、提升环境品质、完善住宅建筑功能、实施城市更新、提升服务和治理水平等角度入手,推出17项具体措施,发力提升城市居住环境 and 住宅设计品质。

例如,在提升阳台空间品质方面,《意见》明确,为提升建筑立面形象,沿公共绿地、广场河流、风貌街道等地区,设计进深不超过0.75米(含0.75米)的带围护结构的开敞式阳台,其建筑面积不计入容积率,不计入可售面积,且不计入户型建筑面积10%的阳台面积。

在丰富建筑形态和整体效果方面,《意见》提到,对住宅建筑外立面采用干挂石材、金属、陶板或其他高品质材料,在申报图纸中提供设计详图,在施工阶段及时通知测绘单位进行跟测,在“多测合一”测绘成果报告中明确饰面层建筑面积的,其饰面层不计入容积率。

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,过去,开发商为增加室内使用面积,往往要考虑外立面材料的选择。《意见》为更富美感、现代感的外立面新材料、新部件的投入创造了条件,也让建筑从过去的“平面装饰”迈向“立体塑造”,这是建筑建造上的巨大进步。

“据58安居客研究院调研,61.6%的购房者将‘居住舒适度’作为首要购房标准,其中40.3%关注自然采光与通风,33%重视户型空间布局。这也表明品质升级正在成为市场核心关注点。”张波表示,上海调整阳台设计、外立面材质等指标计容规则,并通过“多测合一”平台实现全流程监管,就是迎合这种需求变化的直接体现。

广州市住房和城乡建设局于9月25日就《关于推进好房子建设的工作指引(征求意见稿)》(以下简称《指引》)公开征求意见。《指引》要求,住宅首层入户大堂及作为居民公共活动空间的架空层,净高不低于3.5米;住宅层高不低于3.0米,设有中央空调、集中新风系统的住宅层高不宜低于3.1米。

《指引》还明确,公共空间布局应落实全城无障碍设计要求,结合岭南气候特征,通过骑楼、风雨连廊和架空层等要素构建舒适连续的步行系统。

“广州拟发布的《指引》是在国家底线标准的基础上,根据本地气候环境等实际情况落实的地方标准,整体来看要求高于国家标准。”李宇嘉表示,以架空层为例,广州温度高、湿度较大、台风等极端天气多,首层作为大堂、架空层是普遍现象。《指引》明确架空层高度强制标准,体现了岭南特色。

张波分析称,各地在房地产市场



场情况、人口结构、区域规划等方面均存在差异,“好房子”相关指引也会有所侧重,这些差异既符合“因城施策”原则,也为全国房地产市场提供了多样化的改革样本。

结合城市更新提升品质

8月份发布的《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》要求,系统推进“好房子”和完整社区建设。

值得注意的是,在推进“好房子”建设的过程中,多地将其与城市更新有机结合,推动存量住宅的品质提升。

住房和城乡建设部办公厅印发的《“好房子”建设经验做法(第一批)》提到,北京市开展“原拆原建”改造,推动老房子变“好房子”。实

施桦皮厂8号楼危旧房改建等项目,通过“混凝土模块化集成建筑技术”进行“原拆原建”改造,主要采用合理退线、管井外移、双层楼板、装配式装修、一体化保温、门窗一体化反打、卫生间同层排水等技术,仅用时3个月就实现老旧住房“焕新颜”,有效改善了居住体验。

上海本次发布的《意见》明确,支持旧住房完善基本功能。划拨用地上的老旧住宅更新改造、拆除重建后,增加厨房、卧室、起居室等住宅套内建筑面积,继续保留划拨方式。

张波表示,“好房子”要重点解决民生问题。居民对存量住房品质问题关注度很高,“好房子”建设在老旧小区和保障性住房层面的

推进正是回应这一民生诉求。此外,老旧小区加装电梯和适老化改造覆盖面不断增大,更好地落实了住房全生命周期管理。

张波建议,“好房子”要和城市更新深度融合,例如通过“原拆原建”模式改造危旧房,既保留历史风貌又提升居住品质,不仅改善了居住环境,还能带动周边房价企稳回升。此外,各地也要紧跟需求变化适时调整,人口流入城市关注提升住房品质,有效落地智能建造和技术导则吸引新增住房需求;人口流出城市,则更需关注通过开发和绿色生态住宅建设,大幅提升居住品质,以此拉动改善需求有效入市。



创新举措优化房地产市场供需关系巩固止跌回稳态势

■本报记者 陈 潇

2025年第三季度,各地创新政策举措,持续巩固房地产市场止跌回稳态势。

中指研究院监测数据显示,截至9月27日,全国约200个省市(县)累计出台房地产相关政策超470条,其中第三季度出台超120条。政策不仅涵盖公积金提取范围拓宽、购房补贴定向加码等消费端举措,也包括金融端创新探索,政策工具箱不断丰富。

多措并举释放需求

今年第三季度,住房公积金优化与购房补贴成为“稳楼市”重要举措。据中指研究院统计,2025年前三季度,全国各地调整公积金政策约220条,其中第三季度超60条。政策范围包括提高贷款额度、延长还款期限、扩大可提取范围,以及对多孩家庭、灵活就业群体的差异化支持,不少政策具有较大创新性。

如9月28日,广州住房公积金

管理中心发布通知,首次将公积金支持范围全面拓展至二手房市场。相关通知提及,缴存人及其配偶购买广州市行政区域内现售商品住房、存量商品住房、配售型保障性住房或者共有产权住房,可申请提取住房公积金用于支付购房首付款;缴存人及其配偶在广州市行政区域内为其拥有所有权的住宅实施老旧电梯更新改造,可申请提取住房公积金用于支付家庭分摊费用。

“本次政策优化具有亮点,广州住房公积金支付首付款政策不仅限于购买新房,还可适用于二手房。”中指研究院华南分院研究主管陈雪强向《证券日报》记者表示,此次政策的出台有效降低购买二手房首付付款的资金压力,有利于带动市场活跃。

除广州以外,深圳、苏州等多地还提出,允许提取公积金支付购房税费、物业费甚至住房装修支出,更好满足多样化需求。

与此同时,购房补贴力度在今年第三季度进一步加大,特别是针

对多孩家庭的定向补贴,成为释放改善性需求的“关键变量”,不少地区购房补贴可高达数十万元。

金融端创新政策亦在持续发力,不少地区相续鼓励商业银行提供“低月供”金融产品。

业内分析认为,这类政策不仅直接降低购房门槛,还能在“金九银十”传统旺季增强市场信心,有助于维持楼市的持续活跃。

发力改善供需关系

在需求端鼓励政策加码的同时,多地通过收储存量土地,收购存量商品房,合理供应房地产用地,支持存量用房业态功能合理转换等方式,推动市场供求关系加速改善。

在收储土地方面,中指研究院数据显示,截至9月27日,全国各地公示拟使用专项债收回收购存量闲置土地超4600宗,总面积超2.4亿平方米,总金额超6200亿元。其中,已有近2000亿元专项债落地发行,占比31%。记者注意到,进入

三季度以来,专项债发行节奏明显提速,7月份至今专项债发行额超990亿元,已超过上半年发行总量。存量商品房收购亦有突破。

广西披露,截至9月初,已累计收购存量住房2.9万套;业内预计,随着地方资金渠道打通,收购存量商品房将进入加速落地阶段,对库存去化形成直接支撑。

在合理供应房地产用地方面,不少地区持续细化房地联动土地供应调节机制,对去化周期较高的地区提出供地限制。例如,四川省南充市提出,按照《四川省自然资源厅关于进一步优化住宅用地供应调节机制的通知》相关要求,去化周期在18个月(不含)至暂停周期之间的县(市、区)需盘活多少供应多少;去化周期超过暂停周期的县(市、区)将暂停新增商品住宅用地供应。

同时,不少地区支持商办等存量业态的转换。例如,广东省东莞市提出,在符合结构安全、消防要求的前提下,允许相关主体通过改建改造、增配设施等方式,优化调整存量商业办公用房功能,用于保

障性租赁住房、教育、养老、托幼、社会福利等公共服务用途,或用于发展文化创意、体育健身、旅游休闲等经营性用途,免于办理建设工程规划许可证,依程序直接办理施工许可、消防设计审查验收或者备案。

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,这些创新举措从不同层面改善市场供需关系。其中商办改造的政策创新一方面可以通过改造存量商办增加新业态供给,精准满足社会新增需求;另一方面,对开发企业而言,这类改造政策可以缓解长期持有商办带来的资金和运营压力。通过政策引导把沉淀资产转化为新的有效供给,既盘活了存量,又有助于稳定市场预期。

中指研究院相关负责人表示,整体来看,第三季度政策方向更加聚焦,通过公积金与补贴政策精细化刺激需求,同时通过创新手段加速存量出清。叠加后续政策支持预期,房地产市场有望继续保持止跌回稳态势。

实探第92届CMEF:

脑机接口展位人气旺 医疗器械企业竞争力凸显

■本报记者 王锦苑

9月26日至29日,第92届中国国际医疗器械博览会(CMEF)在广州广交会展馆举办。本届展会展览面积近16万平方米,吸引了来自近20个国家和地区的近3000家企业参展,预计将迎来超12万名专业观众。

作为全球医疗产业的“风向标”,本届CMEF不仅汇聚了我国广东、江苏、浙江等地的产业集群,也吸引了德国、美国、日本等20个国家和地区的展团,集中展示医疗器械领域的最新成果与发展趋势。

脑机接口备受关注

近年来,人工智能正加速融入医疗服务,从智能诊断到临床决策再到医院管理,应用场景不断拓展。在展区中央,脑机接口技术展位前人潮涌动,观众纷纷上前体验“意念操控”。

河南翔宇医疗设备股份有限公司(以下简称“翔宇医疗”)推出的“脑控上下肢主动康复系统”引发关注。只需患者佩戴轻量化头环即可实现脑电信号的毫秒级解码,精准匹配运动意图,驱动设备进行康复训练。“我公司自2015年起便启动脑机接口研发,并于2024年成立了脑科学实验室,目前正积极构建‘脑机接口+康复’产业生态,覆盖患者的全周期康复链条。”翔宇医疗相关工作人员对《证券日报》记者表示。

上海韶脑传感技术有限公司则展示了“脑电采集+脑控交互”的全场景解决方案,可通过脑电采集、信号处理和意图解码,驱动执行设备完成康复训练。目前,该公司脑电采集康复训练设备已取得上海市脑机接口医疗器械注册证。

政策层面也为这一新兴产业注入了动力。2025年7月份,工业和信息化部等七部门印发的《关于推动脑机接口产业创新发展的实施意见》提出,到2027年,脑机接口关键技术取得突破,初步建立先进的技术体系、产业体系和标准体系。电极、芯片和整机产品性能达到国际先进水平,脑机接口产品在工业制造、医疗健康、生活消费等领域加快应用。产业规模不断壮大,打造2个至3个产业发展集聚区,开拓一批新场景、新模式、新业态。

“脑机接口已从实验室走向临床应用场景,有望在康复医学、神经调控和老龄化健康管理等方面发挥重大作用。”深度科技研究院院长张孝荣在接受《证券日报》记者采访时表示,“随着技术成熟和成本下降,脑机接口将为医疗器械产业带来新的增长点。”

与此同时,国内企业也在借道AI补齐技术空白。艾端迈迪医疗科技(北京)有限公司(以下简称“艾端迈迪”)是北京理工大学孵化的手术机器人上游企业,此次携光学定位新品瑞端SE 3D亮相。该产品基于双目结构光技术,能够以紧凑机身实现25帧/秒三维重建与亚毫米级精度,并集成“实时重建+无标跟踪”功能,适用于神经外科手术导航、经颅磁刺激定位、康复训练评估等场景。

“我公司技术全部自研,打破了国外垄断。目前已进入医院使用,正逐步实现国产替代。”艾端迈迪工作人员对《证券日报》记者表示。

海外市场机遇凸显

除展示技术创新成果,CMEF也成为中国医疗器械企业“走出去”的重要窗口。

主办方透露,本届展会吸引了来自130多个国家和地区的采购商,目前已收到来自孟加拉国、以色列、德国、哥伦比亚、澳大利亚等国家的采购需求,涉及医疗耗材、检测试剂、影像设备、内窥镜、分子诊断等多个领域,采购金额从数万美元到上千万美元不等。

江西洪达医疗器械集团有限公司工作人员表示:“国外客户在咨询中,除关注产品的国际化标准适配性、认证资质外,还十分关注海外供应链保障、售后服务体系等。”

近年来,东南亚已成为我国医疗器械企业“出海”的重要目的地。据主办方介绍,本届展会收集到的国际采购需求中,东南亚买家占比大幅提升。越南、泰国等国在基础医疗设备与耗材方面需求旺盛,部分国家对分子诊断、影像设备等高端产品的兴趣也在增强。

一位负责东南亚市场拓展的工作人员对《证券日报》记者表示:“以往当地市场上的医疗器械主要来自欧洲,但中国企业的产品兼具价格与品质的优势,尤其是在影像和检测试剂方面竞争力越来越强。”

中信建投证券研报显示,20年来,中国医疗器械企业产品力不断提升,多家企业依托优秀的产品力、海外本土化运营及工厂建设,实现了海外业务的高速增长、构建起全球竞争力。

可以预见,随着技术不断突破与标准体系逐步完善,未来中国医疗器械产业将在数字化、智能化和国际化的浪潮中迎来更广阔的发展空间。



海外客户在展会上咨询产品

主办方供图

科创板汇聚创新动能更好服务高水平科技自立自强

■本报记者 毛艺融

近日,上交所组织召开2025年股权投资机构交流会,聚焦落实科创板改革“1+6”政策措施、增强资本市场的吸引力和包容性,与38家股权投资机构和12家保荐机构面对面深入交流。

股权投资机构是科创板生态的重要组成部分。据统计,科创板上市公司中超九成在上市前获得股权投资机构的支持。业内人士认为,科技创新从不是单一主体的“独角戏”,而是政府、企业、科研机构、金融机构等多方协同的“交响乐”,各创新要素同频共振,方能奏响从技术突破到产业落地的完整乐章。

上交所表示,后续将认真研究、充分吸收市场机构的意见和建议,持续推进“开门办审核、开门办监管、开门办服务”,进一步完善与市场机构常态化沟通交流机制,更好推动科创板改革“1+6”政策落地见效,共同营造良好的资本市场生态,更好服务高水平科

技自立自强。

持续增强包容性适配性

科创板自推出以来,为科技创新与产业创新融合提供强大资本支持。科创板设置了多套灵活包容的上市标准,满足不同类型、不同阶段科创企业上市融资需求,推动以科技创新引领产业升级。截至目前,科创板已支持589家科创企业上市,IPO募资金额超9257亿元,再融资募资金额超2269亿元,合计支持资金超万亿元。

科创板重点支持新一代信息技术、生物医药、高端装备制造等战略性新兴产业,超八成的企业来自集成电路、生物医药、高端装备等关键核心技术领域,已逐步形成集聚与示范效应,推动相关产业链做优做强,助力形成自主可控、安全可靠的产业体系。

今年6月份,科创板推出设置科创成长层等“1+6”改革举措,目前已有3家未盈利科创企业在重启

科创板第五套标准后完成注册。Wind资讯数据显示,截至9月28日,剔除终止状态的企业,还有42家企业排队IPO。

近期,科创板IPO项目的推进效率引人注目。9月26日,上交所官网披露信息显示,摩尔线程智能科技(北京)股份有限公司IPO申请通过上交所科创板上市委会议审议。公司从受理到过会,仅用时88天。在市场人士看来,这是当前政策面大力提升对硬科技企业包容性和适应性的有益范例。

9月22日,武汉禾元生物科技股份有限公司在上海交易所网站披露招股意向书、发行安排及初步询价公告,正式启动发行工作。这是重启科创板第五套标准后的首家过会并取得注册批文的企业,也是科创成长层新注册企业中首家启动发行工作的企业。

上海证券交易所副理事长霍戎日前在2025中国资本市场发展论坛上发表致辞时透露,上交所已与多家商业航天、人工智能、低空经济

企业开展预沟通,推动第五套标准扩围至相关行业领域。此外,资深专业机构投资者制度启动,新受理企业珠海泰诺麦博制药股份有限公司披露了资深专业机构投资者相关信息。预先审阅有序推进,已与多家意向企业开展预沟通。

并购重组机制不断优化

上交所还在债市方面加深对科创企业的支持。自2021年开展科创债试点以来,截至今年6月份,沪市科创债累计服务超300家企业发行科创债1.17万亿元。今年7月份,上交所推出首批科创债ETF,为投资者提供便捷的配置工具,同时吸引更多中长期资金和专业机构投资者参与。

并购重组机制也在持续优化。自2024年9月24日“并购六条”发布至2025年9月23日,沪市已新增首次披露重大资产并购重组交易111

