

# 城中村改造提速 开发商抢夺“房票”客户

■本报记者 陈 潇

房票正成为楼市新的活跃因素。近期,随着多地城中村改造进入签约和安置阶段,因房票而释放的集中购房需求正让市场迅速升温。《证券日报》记者采访了解到,广州、上海等城市部分新盘迎来房票客户集中看房与成交,不少开发商也借机开启了“房票争夺战”。

## 打响“房票争夺战”

“我们楼盘最近新签了六七套房,都是房票客户。”近期,广州黄埔区一位楼盘销售人员告诉《证券日报》记者,从国庆假期开始,房票客户明显增多,集中在拆迁片区周边的项目开始受益。

黄埔区另外一家楼盘销售人员同样告诉记者,项目三房、四房户型房源已基本售罄,仅剩少量两房户型在售,其中多数成交来自房票客户。

房票客户的集中入市,正成为当下楼市的重要增量。黄埔区今年8月份发布的数据显示,五村七片、枫下、镇龙西、九楼、金坑银岭等城中村改造项目已通过房票认购商品房1459套,面积共约15万平方米,金额共约26亿元。除区内认购外,黄埔区房票已在增城、从化、天河、海珠、白云等兄弟区“落户安家”,房票实施速度居广州市首位。

与此同时,上海也在加快房票安置试点落地。上海嘉定区马陆镇彭赵村(北片区)改造项目近期启动签约,首日共开出17张房票,成为上海市首家在签约第一天就开出多张房票的城中村改造项目。

为了吸引房票“定向客户”,开发商纷纷推出定制化的促销方案。一些项目在海报上打出醒目的标语——“房票优选楼盘”“回迁房变商品房,能住又能卖”;也有楼盘推出“到访即送米面油”“签约享租房补贴”“搬家服务”“送车位”等活动,甚至专门设立房票客户接待经理,安排熟悉政策流程的销售员全程协助客户购房。

“房票客户购买意向明确、资金充足,并享有政策保障,成为开发商重点争夺的对象。相比交付期较长的期房,现房或即将交付的房源更具吸引力;同时,房票客户也更倾向选择熟悉的生活环境,使得改造片区周边楼盘自然成为首选。”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。

## 房票和城中村改造紧密结合

房票购房热潮的背后,是城中村改造加速推进的结果。数据显示,2024年,城中村改造扩围至300多个城市,实施城中村改造项目1790个。2025年,为持续用力推动房地产市场止跌回稳,住房城乡建设部将加力实施城中村和危旧房改造,推进货币化安置,计划在新增100万套城中村改造和危旧房改造的基础上继续扩大改造规模。

与此同时,房票安置也在更多



城市落地。据中指研究院不完全统计,2024年以来,约130城(区)鼓励采用房票安置方式对拆迁安置户实施安置,加快城中村改造工作推进,为楼市释放更多住房需求。不少地区计划将房票和城中村改造进行更紧密结合。日前,重庆推出了10条楼市相关创新举措。其中,首先是推广房票安置制度,包括稳步推进城中村和危旧房改造。鼓励区县在国有土地上房屋征收、城中村改造等项目中扩大房票安置比例。支持积极探索房票有限转让、差异化奖励等,以及提供入学、装修补助、家电补贴等优惠政策,鼓励开发企业加大使用房票购房的优惠力度,更好释放购

房需求。

中指研究院政策研究总监陈文静对《证券日报》记者表示,房票安置这一方式的应用或能有效加速城中村改造工程的推进,各地加快对房票安置在城中村改造中的应用进行探索,有望为更多城市提供参考,带动全国城中村改造工程的加速实施。

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,房票安置实现了“政府、居民、市场”多方共赢。对居民而言,可缩短回迁周期;对开发商而言,在去库存的同时激发参与改造的积极性;对政府而言,减少安置房建设压力,加快了城中村改造进度。

不过,李宇嘉亦表示,房票政策的实施前提是地方财政具备充足的兑付资金保障。按照相关管理办法,在房票方案启动前,地方政府需将足额的兑付资金存入封闭监管账户,以确保后续开发商兑付房票时能够及时到账,防止出现隐性债务。以广东省为例,此前获得的专项借款,为房票兑付提供了坚实的资金基础。

从趋势上看,房票政策有望在更多城市落地。业内预计,随着各地城中村改造项目陆续进入实操阶段,房票安置比例还将进一步提高,带动更多潜在购房需求释放。随着政策机制逐步完善,房票有望成为稳楼市的重要一环。

# 9月份房价同比降幅继续收窄

■本报记者 孟 珂

10月20日,国家统计局发布数据显示,2025年9月份,70个大中城市中,各线城市商品住宅销售价格环比下降,同比降幅继续呈收窄态势。

58安居客研究院院长张波对《证券日报》记者表示,2025年“金九”,二手房市场成交量稳定,新房结构性分化持续。房价同比降幅继续收窄,表明前期政策效果开始逐步显现,市场长期下行压力有所缓解。

从环比看,9月份,一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.3%,降幅比8月份扩大0.2个百分点,其中,北京和上海分别上涨0.2%和0.3%,广州和深圳分别下降0.6%和1.0%。二线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.4%,降幅扩大0.1个百分点。三线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.4%,降幅与8月份相同。

9月份,一线城市二手住宅销售价格环比下降1.0%,降幅与8月份相同。二、三线城市二手住宅销

售价格环比分别下降0.7%和0.6%,降幅均扩大0.1个百分点。

从同比看,9月份,一线城市新建商品住宅销售价格同比下降0.7%,降幅比8月份收窄0.2个百分点,其中,上海上涨5.6%,北京、广州和深圳分别下降2.6%、4.1%和1.8%。二、三线城市新建商品住宅销售价格同比分别下降2.1%和3.4%,降幅均收窄0.3个百分点。

9月份,一线城市二手住宅销售价格同比下降3.2%,降幅比8月份收窄0.3个百分点。二、三线城市

二手住宅销售价格同比分别下降5.0%和5.7%,降幅分别收窄0.2个百分点和0.3个百分点。

“9月份,新房市场表现相对较好,北京、上海新房价格环比分别上涨0.2%、0.3%,上海更是实现同比5.6%的显著增长,核心区优质改善房源入市与外围区域限购放松成为关键支撑。”张波分析称,上海下调存量房贷利率、北京优化公积金提取范围等相关政策,促进改善性需求释放。

中指研究院指数研究部总经

理曹晶晶对《证券日报》记者表示,整体来看,2025年前三季度土地市场成交面积仍延续缩量态势,但热点城市优质地块供应增加。四季度通常是一年“推地”高峰,预计市场供应将有所增加。

张波预计,四季度,房地产市场信心将进一步强化。政策红利释放与传统旺季效应将带动核心城市成交量环比回升。核心城市外围区域限购放松将激活刚需与改善性需求,带动一线城市新房成交量稳定上升。

# 上海第八批次土拍6宗地块合计揽金198.77亿元

■本报记者 陈 潇

10月20日,上海迎来第八批次土拍,此次共出让6宗地块,分布于徐汇滨江、静安苏河湾、杨浦滨江、徐汇华泾、宝山杨行及松江中山街道,合计揽金198.77亿元。

总体来看,本轮土拍延续了分化格局,徐汇滨江地块与静安苏河湾地块等竞争激烈,均溢价成交,其中徐汇滨江地块更以14.85万元/平方米的楼面价刷新区域单价纪录;而非核心地块多以底价成交,显示出市场热度分化与房企拿地策略趋向理性的特征。

本次出让的最大看点无疑来自徐汇滨江板块。该地块位于上海内中环之间,距黄浦江仅约800米,周

边文化资源密集,西岸艺术中心、美术馆群、龙华寺等文化地标环伺。便捷的交通网络和完善的配套设施,使其成为房企“必争之地”。

最终,该地块由中海企业发展集团有限公司以总价44.65亿元、14.85万元/平方米的楼面价竞得,溢价率10%,成为本轮成交单价最高的住宅地块,也刷新了徐汇滨江单价纪录。业内人士认为,该结果符合市场预期。

与之相对应的,是静安苏河湾地块的高热度。中指研究院上海数据总经理张文静对《证券日报》记者表示,静安苏河湾地块地处静安内环,距离苏州河约400米,周边汇聚万象天地、四行仓库、大

悦城、天后宫等商业与文化地标,区域居住配套成熟,周边资源包括沪东工人文化宫等,未来发展空间广阔。

最终该地块由招商局蛇口工业区控股股份有限公司、越秀地产股份有限公司等房企组成的联合体以8.14万元/平方米的楼面价竞得,溢价率9.03%。

本轮拍卖中,杨浦滨江地块同样表现活跃,由保利置业集团有限公司以6.996万元/平方米竞得,溢价率14.69%,为溢价最高的地块,显示出区域潜力正加速释放。

与核心板块竞争形成对比,徐汇华泾、宝山杨行及松江中山街道三宗地块则均以底价成交。

其中,徐汇华泾地块由上海徐房中城建设发展有限公司和上海汇成房产经营有限公司组成的联合体以底价26.51亿元竞得;宝山杨行地块由苏州腾茂置业有限公司、上海杨行城市建设有限公司和上海宝冶集团有限公司组成的联合体以底价17.51亿元竞得;松江中山街道地块亦由三家房企的联合体以底价6.56亿元竞得,溢价率0%。

“此次土拍总计吸引参与企业20家左右,多为国企、央企。除杨浦滨江和徐汇滨江地块外,其余四宗地块均为联合体拿地。从竞拍企业数量来看,徐汇滨江、静安苏河湾和杨浦滨江三宗地块分别有3家、3家和4家竞拍企业(含联合体)参与竞拍,其余地块均仅1家参与。”张文静表示。

值得注意的是,本轮优质地块的集中释放,正值上海9月份推出“好房子”新规之后。新政内容涵盖城市设计、环境品质、建筑功能等具体的细节。

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,总体来看,上海本轮土拍延续分化格局,核心区地块竞争相对激烈,创出楼面价新高;而非核心区成交多以底价完成,反映出企业拿地仍然较为谨慎。从供地结构与政策导向来看,优质地块的持续释放叠加“好房子”新政落地,正推动楼市向品质提升转变,带动房地产市场信心温和修复。

在A股市场走强与中长期资金入市的双重推动下,被动指数型基金凭借其高效捕捉市场贝塔的特性,日益受到投资者青睐。同时业内认为“重权益、推指数”是公募基金

行业改革的重要方向,此前个人养老金基金产品范围也扩展至指数基金,公募机构为抢占市场,积极布局宽基与主题类指数产品。”朱润康分析称。

“面对同质化的被动指数型基金,投资者应聚焦‘核心指标+适配需求’。”李一鸣进一步表示,首先,跟踪误差与跟踪偏离度是衡量被动指数型基金运作精度的关键,跟踪误差越小,说明基金走势与标的指数的贴合度越高,越能实现“复制指数收益”的核心目标;其次,投资者要注意规避“迷你基金”,规模较大的产品抗申赎冲击能力更强;最后,费率差异直接影响长期收益,在跟踪效果相近的情况下,优先选择费率更低的产品。

## ETF净值“拆细”不贬值 投资门槛降低

■本报记者 彭衍菴

ETF市场的精细化运营再添新例。10月20日,华宝基金公告旗下华宝中证A50ETF(交易型开放式指数基金)与华宝中证A500ETF的份额拆分结果,其每1份基金份额被拆为2份。拆分后,两只基金的份额分别增至9.78亿份和12.70亿份,而基金份额净值则相应分别降至0.6235元和0.5947元。

今年以来已有华宝基金、广发基金、博时基金、华富基金等多家公募机构的ETF完成份额拆分。在ETF市场规模突破5.63万亿元的背景下,拆分案例的涌现不仅降低了中小投资者参与门槛,更折射出公募基金行业从规模扩张向精细化运营转型的深刻变革。

晨星(中国)基金研究中心总监孙珩对《证券日报》记者表示,基金拆分通过“一拆二”的方式,在不改变基金总资产、投资组合及基金净值总额的前提下,降低单份基金份额的净值。此举核心目的是降低中小投资者的参与门槛——拆分后投资者买入1份基金份额所需资金减少,更易以小额资金参与该ETF投资,同时也有助于提升基金份额的流动性,吸引更多投资者,进一步扩大基金规模。

对投资者而言,深圳市前海排排网基金销售有限公司公募产品运营曾方芳在接受《证券日报》记者采访时表示,拆分最直接的好处是降低了单份基金的价格。对于场内交易的ETF来说,每份基金份额的净值降低,意味着投资者购买同样数量的基金份额所需的资金减少,使得更多中小投资者能够以较低的资金门槛参与到该基金的投资中来,扩大了投资者群体,从而提升基金的流动性和交易活跃度,让买卖更加便捷。

从今年拆分的ETF案例来看,产品布局呈现“宽基与主题并举、境内与跨境兼顾”的特征。除华宝中证A50ETF、华宝中证A500ETF等宽基产品外,今年以来还包括华富中证人工智能产业ETF、华宝中证军工ETF、华宝中证电子50ETF等行业主题基金,以及广发恒生科技(QDII-ETF)等跨境产品实施份额拆分,基本覆盖了当前市场核心热点赛道。

同时,曾方芳提示,部分投资者可能会因为基金份额单价的降低而产生“低价错觉”,可能会误以为净值较低的基金更“便宜”或更“安全”。其实拆分并不改变基金的内在价值和风险收益特征,投资者不应忽视其本身的风险。

在公告中,多家基金管理人也提示称,因基金份额拆分导致基金份额净值变化,不会改变基金的风险收益特征,也不会降低基金投资的风险或提高基金投资的预期收益。

业内人士认为,更多ETF份额拆分案例的出现,标志着ETF市场正从规模增长阶段迈向精细化运营阶段。陕西巨丰投资资讯有限责任公司高级投资顾问陈宇恒对《证券日报》记者表示,随着市场竞争加剧和投资者需求多样化,预计将有更多低门槛、高流动性的创新产品涌现,推动市场发展。

## 9月份证券类App月活创年内新高

■本报记者 于 宏

券商App的月活人数是市场活跃程度的直观反映。易观千帆最新数据显示,9月份,证券类App月活人数达1.75亿,同比增长9.73%,环比增长0.74%。整体来看,证券类App月活人数已连续4个月保持上涨,且9月份月活规模创年内新高。

具体来看,9月份有两家券商的App月活人数超千万,其中,华泰证券的乐乐财富通以1195.17万的月活规模稳居榜首,月活人数环比增长1.03%;国泰海通君弘月活为1029.22万,环比增长0.8%。

同时,一批综合实力较强的券商在月活方面也保持着稳健的表现。9月份,平安证券月活为879.75万,中信证券信e投、招商证券、国泰海通通财、中信建投证券蜻蜓点金的月活均超700万,广发证券易淘金、小方(方正证券的App)、中国银河证券、中泰齐富通月活均超600万。

环比来看,9月份,券商App的月活增速出现一定分化,有21个券商App月活人数实现环比增长,13个券商App月活人数则环比有所下滑。

为把握流量机遇,进一步提升用户规模与黏性,近期,券商纷纷密集对旗下App进行优化,加速功能迭代与创新。

比如,近日,华泰证券推出AI乐乐App,该软件是华泰证券构建的智能人工助手应用,核心功能为“盯盘”和“选股”。《证券日报》记者体验发现,AI乐乐App主要通过数字人形象与用户展开语音交互,能够快速回答用户提出的问题,并支持AI选股、AI盯盘、AI语音下单等功能。

9月底,山西证券也对汇通启富App进行版本更新,在市场感知、智能投顾、自动化交易、个性化资产配置、多模态交互服务等场景发挥AI智能体作用,通过AI资讯、AI个股解读等功能,为用户提供投资决策辅助,优化用户体验。

中央财经大学中国金融科技研究中心主任张宁对《证券日报》记者表示,当前券商App与AI大模型的结合日益紧密。券商App的优化目标,不是简单的工具升级或功能叠加,而是推动现有功能及服务体系全方位向智能化转型。在此方面,AI智能体能够通过自然语言实现高效的人机交互,有助于弥补传统服务中用户洞察程度较浅、覆盖不足等短板。

展望券商App的未来发展,中国电子商务专家服务中心副主任郭涛对《证券日报》记者表示:“面对激烈的行业竞争,券商App想要在市场上占据一席之地,应在构筑差异化竞争优势方面着重发力。在AI技术赋能下,券商应推动自身App从单纯的交易平台向智能化、个性化、陪伴式的综合财富管理角色加速转型。”

# 26只基金同日发行 被动指数型基金受青睐

■本报记者 方凌晨

10月20日,23家公募机构旗下26只基金产品同日启动发行,其中被动指数型基金数量最多。

在受访人士看来,被动指数型基金受青睐从一定程度上折射出公募机构对行业发展的判断及其布局逻辑。

## 被动指数型基金 发行数量居前

在10月20日发售的26只基金中,被动指数型基金数量最多,达10只;偏股混合型基金和增强指数型基金分别以7只、3只的发行数量紧随其后;另有国际(QDII)股票型基金、混合型FOF基金、偏债混合型基金、混

合债券型二级基金、混合债券型一级基金、中长期纯债型基金各1只。

进一步来看,Wind资讯数据显示,截至10月20日,共有111只基金正在发行。其中,正在发行的被动指数型基金数量仍为最多,达41只;偏股混合型基金发行数量次之,为18只。公募机构对被动指数型基金的布局更加丰富多样,不仅布局了宽基ETF及其联接基金,也布局了自由现金流指数基金、红利指数基金,以及化工、券商等行业主题基金。

在众多产品中受到更多青睐,被动指数型基金有其核心吸引力。深圳市前海排排网基金销售有限公司公募产品经理朱润康对《证券日报》记者表示:“被动指数型基金的核心优势在于低成本、高透明和风险可

控。其费率低于主动管理型基金,长期复利效应显著;同时,其持仓完全复制标的指数成份股,持仓透明,跟踪明确,可规避基金经理主观选股风险,契合投资者追求稳健回报的需求。”

“当前市场结构性特征显著,科技成长、高端制造等赛道景气度突出,但个股分化加剧、主动选股难度提升,被动指数型基金能有效规避单一标的‘暴雷’风险,成为普通投资者参与结构性行情的选择。”晨星(中国)基金研究中心高级分析师李一鸣在接受《证券日报》记者采访时表示。

## 多维度考量 助力投资者挑选合意标的

在受访人士看来,当前被动

指数型基金“集中发行”的现象背后,也从一定程度上体现了公募机构对行业发展的判断及其布局逻辑。

李一鸣认为,2024年三季度末被动指数型基金在A股中的持股体量首次超过主动基金,这一行业格局的转变进一步强化了市场对被动投资的认可。指数基金作为一标的‘暴雷’风险,成为普通投资者参与结构性行情的选择。”晨星(中国)基金研究中心高级分析师李一鸣在接受《证券日报》记者采访时表示。

在A股市场走强与中长期资金入市的双重推动下,被动指数型基金凭借其高效捕捉市场贝塔的特性,日益受到投资者青睐。同时业内认为“重权益、推指数”是公募基金