



11月份百城新房均价环比同比双升

■本报记者 张芑逸

在刚刚过去的11月份,房地产市场延续分化态势。新房价格环比上涨,二手房市场则仍处于以价换量阶段。

中指研究院最新数据显示,11月份,全国100个城市新建住宅平均价格为17036元/平方米,环比上涨0.37%,同比上涨2.68%;全国100个城市二手住宅平均价格为13143元/平方米,环比下跌0.94%,同比下跌7.95%。

中指研究院指数研究部总经理曹晶晶分析称,新房方面,11月份市场供应整体仍在低位,上海、成都、杭州等城市均有高端改善项目入市,带动核心城市新建住宅均价上涨,进而推动百城新建住宅价

格环比保持结构性上涨;二手房方面,在高挂牌量及预期偏弱影响下,价格下行压力有所加大。

从成交量情况来看,今年前11个月,北京、上海、广州、深圳四大一线城市的新房销售面积同比均有所下降;二手房市场则维持一定热度,北京、上海成交量分别同比增长2%、8%,深圳二手房成交量则同比增长超10%。

“当前市场处于积极的调整过程中,其中新房市场价格保持平稳向好态势,和新房项目品质较高有关系。近两年新房项目的地段优势更加凸显,且具有较好的增值属性。”上海易居房地产研究院副院长严跃进在接受《证券日报》记者采访时表示,从目前数据来看,2025年整体市场呈现稳中向好的

继续调整态势。预计市场深度调整后,以租售比等指标衡量的购房性价比将明显提升。对于二手房来说,各大城市成交量表现良好,也是因为价格调整后有较高的认购性价比。

今年以来,各地出台多轮政策,为稳楼市、促进购房需求释放提供支持。中指研究院数据显示,年内各地合计已出台超560条楼市政策,其中,11月份各地共出台楼市政策37条。

“各地购房政策的持续支持,进一步促进了房地产市场向好发展。”严跃进认为,同时,从实际过程看,一些好产品获得了市场认可,说明做好产品,依然是市场后续可以积极关注的地方。

在曹晶晶看来,年末房企进入



业绩冲刺阶段,核心城市优质新盘预计将有所增加,新房成交量有望实现“年末翘尾”,但整体市场仍有

压力;二手房市场则受挂牌量较高等因素影响,价格仍处博弈期,年末成交量预计维持稳定。

前11个月8家房企全口径销售额均突破1000亿元

■本报记者 陈潇

随着房地产市场进入年末冲刺阶段,多地新房供应明显增多,房企推盘节奏趋于积极。克而瑞地产研究数据显示,11月份,30个重点城市预计新增供应669万平方米,环比增长16%。业内人士表示,随着房企加快推盘以及核心城市政策环境不断优化,新房市场呈现出结构性修复迹象,部分区域甚至出现了“年末翘尾”走势。

分城市来看,11月份,四个一线城市整体预计供应面积达149万平方米,环比增长23%。其中,广州放量最为突出,单月供应达61万平方米,环比、同比均实现正增长。

二三线城市同样释放出积极信号,其中,西安、苏州、东莞、常州等城市供应面积集中放量。其中苏州、东莞、常州供应面积环比增长超100%;杭州、西安等热点城市则在“以销定产”机制下,实现供应面积同比、环比双增长。

从项目去化率来看,数据显示,30个重点城市11月份开盘平均去化率为34%。分城市来看,开盘平均去化率超六成的城市为天津、苏州和宁波,不少网红盘集中入市对开盘平均去化率的拉升作用比较显著。

从变化趋势看,上海、广州、深圳等热点城市开盘平均去化率稳步修复;武汉、郑州、青岛等前期新房销售表现平淡的城市也有所好

转,开盘平均去化率环比增幅显著。

值得关注的是,随着推盘加快以及去化率的修复,房企销售额也实现了稳步增长。数据显示,今年前11个月,已有8家房企全口径销售额突破1000亿元。其中,保利发展控股集团股份有限公司(以下简称“保利发展”)以2408亿元销售额领跑市场,中海企业发展集团有限公司(以下简称“中海地产”)销售额达2113亿元,成为两家突破2000亿元销售额的企业。

从单月表现看,数据显示,38家房企11月份销售额实现环比增长,其中15家企业增幅超过30%。头部房企中,中海地产、华润置地有限公司(以下简称“华润置

地”)、绿城中国控股有限公司等均实现环比正增长,展现出较强韧性。

此外,有不少网红盘带动了整体市场的热度。例如,11月7日,广州保利玥湾开盘即创下106亿元的销售业绩,截至11月末,累计网签金额更是突破110亿元。

在重点城市,房企也展开激烈竞争抢夺市场份额。例如,在上海, TOP30房企(以上海销售额排序)前11个月合计实现销售额4392.9亿元,其中,华润置地以417.9亿元跃居销售额榜首,保利发展以395.8亿元位居第二,招商局蛇口工业区控股股份有限公司以387.8亿元紧随其后。

中指研究院上海企业常务副

总经理程宇向《证券日报》记者表示,面对年末业绩冲刺,房企普遍选择加大营销力度,对多个项目启动渠道分销以加速去化。在“好房子”理念指导下,市场有望在调整中逐步形成新的平衡,迈向更加健康、可持续的发展轨道。

上海易居房地产研究院副院长严跃进在接受《证券日报》记者采访时表示,今年整体市场处于深度调整过程中,销售业绩良好的房企普遍具备稳健经营、深耕核心城市与产品力突出的共同特征,成为行业稳中向好的领头羊。此外,随着房企主动加快推盘和供给好项目,叠加核心城市政策环境持续优化,这些举措将为市场企稳提供更坚实的基础。

34只基金定档12月份发行

■本报记者 方凌晨

12月2日,长盛上证科创板综合指数增强、国泰中证港股通汽车产业主题ETF发起联接、建信智远多元配置3个月持有混合发起(FOF)、汇泉安悦90天持有债券等4只基金产品发布发布公告,分别将于12月5日、12月5日、12月8日、12月9日启动发行。

Wind资讯数据显示,截至12月2日,已有27家公募机构旗下共计34只基金定档12月份发行,其中,权益类基金仍是公募机构的布局重点。从全年维度看,今年以来,公募机构发行新产品热情高涨,产品发行思路也出现调整,这些积极变化共同推动公募基金实现“量质齐升”。

权益类基金仍是布局重点

上述34只基金中,权益类基金

有21只,包括被动指数型基金、增强指数型基金、偏股混合型基金、普通股票型基金等;债券型基金6只;公募FOF(基金中基金)6只;QDII(合格境内机构投资者)基金1只。

“从中长期视角来看,A股市场整体向上的趋势并未改变。”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向《证券日报》记者表示,当前,A股市场上行支撑力呈现持续累积、趋势强化的态势,主要系三方面因素共同作用:一是政策持续发力,流动性环境保持友好;二是宏观经济企稳信号有所增强,上市公司盈利能力逐步修复;三是中国资产重估的逻辑依然成立,科技产业变革等核心驱动力仍在延续。

在定档发行的权益类基金中,增强指数型基金和被动指数型基金数量较多,分别有7只和6只。与以往不同的是,增强指数型基金数量

暂时稍稍领先被动指数型基金数量。这也反映出增强指数型基金作为兼具投资纪律性与阿尔法能力的工具型产品,正在受到越来越多投资者的青睐。今年以来,增强指数型基金新成立产品数量已达160只,同比增长超400%,呈现爆发式增长。

此外,债券型基金也是公募机构布局的重要方向。在摩根士丹利基金固定收益投资部联席总监吴慧文看来,10月份至11月份债券市场经历了快速修复,未来债券市场预计仍以结构性机会和阶段性行情为主,精细化交易仍是获取收益的关键。

吴慧文表示,在流动性宽松的环境下,短债产品依然能够对居民存款起到替代作用。另外,从2025年第三季度数据看,含权“固收+”产品依然有增量资金流入,这可能成为债券型基金产品在2026年出现收

益分化的重要因素。

发行思路发生转变

今年以来,公募机构发行新产品热情高涨。数据显示,以认购起始日为口径统计,今年前11个月,公募机构新产品共计1419只,发行总份额超1万亿份。按月计算,3月份至11月份,每月新发基金均在100只以上,较去年每月新发产品数量有明显改善。

公募机构发行新产品的思路也在发生变化,从“重首发、轻持续营销”转向更加注重持续营销效果。年内每月新发产品平均发行份额有所降低,同时从基金发行链条来看,部分基金产品发售期设置较短,部分基金主动选择提前结束募集……这些都从侧面印证了基金管理人产品发行思路的转变。在业内人士看来,这也是公募基金行业高质量发展转型的重要表现之一。

在高质量发展思路的加持下,今年以来,公募基金“量质齐升”发展趋势显著。中国证券投资基金业协会数据显示,截至2025年10月底,我国公募基金总规模达36.96万亿元,逼近37万亿元大关,自今年4月份以来已连续7个月刷新历史纪录。

“机构投资者作为资本市场的重要参与者,具有专业属性和资金规模较大的优势,对于资本市场来说,机构投资者可以起到多重积极作用。”北京格上富信基金销售有限公司研究员毕梦娜表示,具体来看,机构投资者通过系统化研究框架和调研,能够更加精准地判断资产内在价值,推动价格向合理区间回归,使得资本市场资源配置更高效;机构投资者推动金融产品创新,可以丰富市场供给;机构投资者更注重长期价值投资而非短期情绪投资,有助于抑制市场短期投机行为,并有效平滑市场非理性波动。

券商竞逐另类投资业务机遇 助力科技创新与产业升级

■本报记者 于宏

开展另类投资业务是券商服务实体经济、满足科创企业融资需求的重要方式之一。近年来,为把握市场机遇,券商持续优化另类投资业务发展战略,切实践行“投早、投小、投硬科技”,助力科技创新与产业升级,同时根据实际需求对另类投资子公司的资本金进行灵活调整,以提升资源配置效率。

开拓多元化盈利渠道

近日,中国证监会官网信息显示,证监会核准金圆统一证券通过设立子公司从事另类投资业务(限参与创业板、科创板、北交所项目跟投,对台资参控股企业进行股权投资)。同时,中国证监会要求该券商依法办理子公司工商设立登记,修改公司章程,并报送所在地证监局备案;依法完成子公司筹建工作;切实履行母公司的管控责任,加强对子公司的合规管理和风险控制等。

近年来,券商持续加码布局另类投资业务赛道,除积极申请业务资格之外,部分券商也在谋求扩大业务范围。10月22日,中国证监会对中邮证券另类投资子公司变更业务范围的应用给出反馈意见,要求中邮证券就另类投资子公司扩大业务范围的可行性进行补充论证,并就另类投资子公司目前人员配备情况及兼职情况等内容进行详细说明。

券商开展的另类投资业务,主要包括直接股权投资及投行业务中科创板、创业板保荐项目的跟投等。值得注意的是,当前,“投早、投小、投硬科技”已经成为券商另类投资业务的鲜明特色。例如,国联民生以支持实体经济发展为出发点,拓展硬科技领域的投资布局,持续聚焦半导体、生物医药等领域,着力挖掘技术领先、成长潜力显著的优质项目;西部证券则坚持价值发现的业务导向,重点关注先进制造、航空航天、新能源等领域,不断优化投后管理与赋能。

对此,巨丰投资首席投资顾问张翠霞向《证券日报》记者表示,券商积极布局另类投资业务,在服务实体经济、推动科技创新和产业升级方面发挥着重要的战略作用。券商积极开展另类投资业务,可通过股权投资等方式,为处于成长期的科创企业、中小企业提供长期资本,助力新质生产力发展。同时,对于券商而言,积极开展另类投资业务有助于其开拓多元化盈利渠道,更好地把握经济结构转型带来的机遇,前瞻性布局新兴产业,进一步打开业绩增长空间。

多家券商调整业务投入

近年来,为强化资本实力和市场竞争能力,多家券商积极加大另类投资业务投入。例如,10月30日,国海证券表示,拟向另类投资子公司国海投资增资5亿元,进一步打造股权投资业务特色。中泰证券也在定增项目相关文件中明确表示,本次定增拟募资不超过60亿元,其中,将投入不超过10亿元用于另类投资业务。

不过,年内也有多家券商宣布对另类投资子公司进行减资。例如,10月份,东兴证券宣布,拟对另类投资子公司东兴投资减少注册资本及实缴资本3亿元;8月份,中原证券将另类投资子公司中州蓝海的注册资本由24.26亿元调减至22.26亿元;中原证券、东北证券、国都证券等多家券商决定对另类投资子公司进行减资。

对于券商密集调整另类投资子公司资本金的现象,深圳市前海排排网基金销售有限公司研究总监刘有华在接受《证券日报》记者采访时表示,这是行业在特定市场环境下的战略定位与发展节奏分化的直接体现。其中,增资的机构主要基于积极的战略考量,增资能够直接提升另类投资子公司的资本实力和抗风险能力,有助于其更好地把握科创板、北交所项目跟投机遇,以及储能等政策红利领域的股权投资机会;减资的机构则主要出于对优化资源配置、提升整体资金使用效率等因素的考量。

刘有华认为,未来,券商需从多个维度提升另类投资业务能力:首先,应深耕细分赛道,加强产业研究与价值发现能力,实现项目的精准筛选;其次,应强化风险管控,完善全流程风险管理与投后管理机制,提高资金周转与项目退出效率;最后,应加强各业务线的内部协同,构建投行、投资、研究等业务联动的综合金融服务新生态。

