

楼市新声

一线城市新房市场活跃度提升

■本报记者 张梦逸

在市场进入传统旺季、优质项目入市等因素影响下,近期一线城市新房市场活跃度持续提升。

5月10日,位于广州市海珠区的保利海韵项目正式开盘,首批发售的房源于当日售罄。

对此,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,保利海韵项目实现了差异化供应,并契合了区域内的改善性需求。广州市海珠区属于老城区,片区内住房多为20年楼龄

以上的房子,积累了大量的改善性需求。

此外,5月3日,深圳市光明区龙湖观萃苑推出首批92套房源,当日全部售罄。

楼市活跃度提升与相关支持政策紧密相关。4月末,广州、深圳均发布政策大力支持住房消费。

广州市人民政府办公厅4月30日发布的《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》提出,“优化住房公积金使用政策”“发放‘卖旧买新’专项补贴”。

深圳市住房和建设局4月29

日发布的《关于进一步优化调整本市房地产相关政策的通知》明确,“进一步优化调整住房限购政策”“进一步优化调整住房公积金贷款政策”。

据广州市住房和城乡建设局数据,截至5月12日,广州新房网签量为2504套,较4月同期(1882套)增长33%;据深圳市住房和建设局数据,截至5月12日,深圳新房网签866套,较4月同期(640套)增长35%。

李宇嘉表示,新房市场供需两旺的态势开始显现,广州、深圳两

地新房供应增长尤为显著,且新增供应以刚性和改善性住房需求。

回望4月份,在供给端,克而瑞数据显示,4月份广州、深圳新建商品住宅新增供应面积环比分别增加147%和49%。在需求端,中指研究院数据,4月份,在一线城市中,北京、上海、广州新建商品住宅成交面积同比分别增长59%、10%和21%。

中指研究院企业研究总监刘水表示,4月份,TOP100房企销售额同比降幅较3月份收窄14.5个百分点。相关项目的产品力和品牌

影响力成为其热销的主要原因。

“热销项目产品力突出,性价比,位置及周边配套较好。”刘水表示,热销项目开发商多为央企、国企或在本地扎根多年的民营房企,依靠雄厚的资本底蕴、稳健的交付能力以及长期积累的良好声誉,赢得消费者的信赖。此外,部分近期热销的新房项目位于主城核心腹地或紧邻重点规划的新兴板块,不仅交通便利,更有优越的教育资源等稀缺要素,具备极强的抗风险能力与增值预期。

记者观察

科创债贴息政策进一步激发科创动能

■田鹏

近日,2026年度江苏省科技创新债券(以下简称“科创债”)贴息申请落下帷幕。根据相关规定,江苏省拟对符合条件的科创债,以募集资金中的可贴息规模为基数,对债券发行利率超过发行定价时参照的LPR-100BPs部分,给予发行主体不超过50%贴息。

事实上,自科创债正式落地以来,这一融资工具已逐步成为激发科技创新动能、激活市场活力的重要抓手,而提升科创债发行效率、降低科创主体融资门槛,始终是监管部门重点关注的方向。科创债贴息政策正是在此背景下逐步推开、不断优化。

据笔者梳理,截至目前,已有江苏、四川、广西等地出台了省级科创债贴息政策,另有上海杨浦、上海徐汇、北京昌平、浙江宁波、杭州高新区(滨江)、江苏南通、四川遂宁、山东济南等地出台了地市级、区级科创债贴息政策。

各地结合自身产业基础和科创发展特点,推出了各具特色的科创债贴息创新举措。例如,江苏南通将债券发行期限与贴息比例挂钩,明确1—2年期贴息10%、2—3年期贴息20%、3年及以上贴息30%,这种梯度设计精准契合科创项目长期研发的资金需求;四川通过省级财政一次性补贴与地方配套补贴相结合的方式形成政策叠加效应,对首次发行科创债的企业给予最高80万元补贴,大幅降低了科创主体的融资门槛。

同时,科创债贴息政策精准匹配不同市场主体的核心需求:对于发行主体,给予贴息、一次性补贴,直接降低融资成本,有效破解科创企业研发投入高、盈利周期长、轻资产特征带来的融资难、融资贵痛点;对于担保(增信)机构给予补贴,用财政资金分担风险、补偿成本,进一步提升各类机构支持科创债发行的积极性。

对于科创企业而言,科创债贴息政策提供了多重助力。首先,财政贴息与费用补贴直接对冲发行刚性成本,大幅减少财务费用支出,为持续技术攻关释放现金流空间。

其次,科创项目从基础研究、技术突破到产业化落地,往往需要数年时间,短期信贷难以匹配其周期。科创债可灵活设置3年、5年乃至更长期限,贴息政策进一步激励企业发行长期限债券,精准对接研发迭代与产能布局节奏。

最后,成功发行科创债并纳入地方补贴支持范围,在一定程度上是对企业科创属性与发展潜力的认可,能够提升其品牌影响力。

科创债贴息政策的落地见效,既是财政资金精准滴灌科创领域的生动实践,也是资本市场服务实体经济、助力科技创新的重要体现。当前,科技创新已成为驱动高质量发展的核心引擎,未来,唯有持续优化相关政策,细化实施举措,让更多科创企业享受到政策红利,才能更好地激发企业创新活力,集聚创新要素,推动科创企业借助政策“踏板”实现跨越式发展。

AI购物不能止于“买得更快”

■杜雨萌

5月11日,千问与淘宝全面打通,AI购物全新体验正式开启。用户既能在千问App一站式完成商品挑选、比价、下单全流程,也能在淘宝App借助“千问AI购物助手”解锁智能购物新体验。这场大模型与电商生态的深度融合,不仅打破了传统网购的交互逻辑,更标志着AI已从“能聊天”的基础应用,正式迈向“能办事”的实用阶段。

千问与淘宝的深度融合,实现了AI购物全流程闭环,是AI赋能电商消费的重要里程碑。但一个重要问题需要探讨:当AI重构电商全链路,大幅提升购物效率时,消费者的实际消费体验,是否必然能够同步提升?

从表面来看,答案似乎是肯定的。过去我们说“逛淘宝”,强调的是“逛”,消费者需精准输入关键词,在成百上千个商品页面中反复筛选、比对参数、阅读评价,才能最终作出购买决策。消费者虽然有充足选择空间,但面对信息冗余、决策困难、优惠机制复杂等突出痛点,往往要耗费大量时间和精力,才能完成一次有效的商品甄选。

如今,AI的介入改变了这一现状。消费者只需清晰表述自身需求,AI便能结合其过往消费习惯,自动生成商品对比、优惠测算,甚至通过“云试穿”等便捷服务,将过去繁琐的筛选流程,简化为一段简单的对话,极大地降低了消费者的决策成本,提升了购物效率。

然而,在笔者看来,效率的提升并不完全等同于体验的优化。

消费体验是一个多维度的复合概念,它不仅包括“买到想要的东西”这一功能性满足,还涵盖消费行为本身所承载的情感价值。例如,当AI通过“精准推荐”替用户过滤掉“无关信息”时,也有可能过滤掉用户在“逛”的过程中随性探索、邂逅好物的惊喜。

此外,AI要想真正“读懂”用户,离不开海量个人数据的支撑,这些数据涵盖消费者的消费记录、浏览偏好,甚至对话内容中包含的生活细节信息。从功能匹配角度看,受限于算法精准性,过度依赖用户数据的AI推荐往往容易陷入“同质化陷阱”,导致推荐内容单一固化,难以捕捉消费者的潜在需求与个性化偏好的转变。另外,从数据安全角度来看,这类敏感信息一旦发生泄露,也极易引发骚扰电话、精准诈骗等问题。

因此,除了让消费者充分享受AI带来的便利与高效之外,还必须实现体验“不打折”、安全有保障。这就需要相关企业在未来持续优化算法、丰富体验维度,同时守住数据安全和消费者权益的底线,让AI成为提升消费体验的助力,而非引发新问题的隐患。

AI购物赋能消费体验提升,不止于“买得更快”,更在于“买得更明白、买得更放心、买得更满意”。

现房销售模式成行业转型重要抓手

■本报记者 陈潇

房地产行业对现房销售模式的探索逐步深入。近期,有房企主动试水,推出“先建后售”项目。

政策层面也进一步加大对现房销售的支持。根据中指研究院不完全监测数据,今年以来,约20地完善配套支持政策,鼓励居民购买现房。其中,成都、苏州等地明确,购买现房项目可提高公积金贷款额度上限;无锡出台政策支持家庭住房改善,符合条件的购房家庭购买指定现房项目可获得购房款15%的购房资助(不超20万元)。

多位业内人士认为,在房地产发展新模式加快构建的背景下,现房销售正成为行业转型的重要抓手。

■房企主动试水

5月1日,美的置业控股有限公司(以下简称“美的置业”)在徐州发布“主动现房战略”,提出“先建后售、全实景呈现、一次性整体开发”模式。以徐州君兰玥为例,根据规划,该项目去年11月份拿地,预计今年9月5日园林、样板间、会所、地库全部开放。客户签约时看到的场景,即为未来实际交付状态。

美的置业相关负责人告诉《证券日报》记者,美的置业计划从集团战略层面全面推进“现房战

略”。未来,多个城市的新组团都将落地这一模式。

此外,5月5日,天津首个现房销售试点项目——泰达格润·玖章正式开盘,开盘当日即实现5.83亿元的销售额。

在房企试水的同时,多地推出现房销售相关支持措施。例如,广州在近期发布的楼市新政中提出“适时选取合适地块开展现房销售”;湖北荆门明确,2026年1月1日起,新出让土地开发的商品房,原则上实行现房销售。

不少热点城市早已开始推出“现房销售地块”。2025年12月份,深圳福田梅林一宗宅地经过148轮竞价,由中铁置业集团有限公司以7.92亿元竞得,溢价率达65%。根据出让条件,该宗地商品住房须全部实行现房销售。此外,三去去年出的一宗住宅用地挂牌文件中同样明确要求现房销售。

■多地出台配套支持政策

在供地端持续优化的同时,多地也开始在金融和消费端加强现房销售支持。

例如,5月10日,苏州市住房公积金管理中心发布《关于优化住房公积金使用政策的通知》。其中提出,加大现房贷款支持力度,购买苏州市行政区域内实施现房销售的新建商品住房项目,公积金贷款



数据显示,今年以来

约20地完善配套支持政策,鼓励居民购买现房

其中

成都、苏州等地明确,购买现房项目可提高公积金贷款额度上限

图片素材来源:站酷海洛

额度在可贷额度基础上上浮50%。

“除优化公积金贷款外,还有部分地区对现房销售项目给予奖励。例如,岳阳平江县对实行现房销售的项目给予奖励,银川允许现房销售项目分期缴纳土地出让金等。”中指研究院政策研究总监陈文静向《证券日报》记者表示。

陈文静表示,另外,现房销售对工程项目质量提出了更高的要求,这有利于促进行业高质量发展,维

护购房人合法权益。对行业而言,在库存量大的地区试点现房销售,有助于控制供应规模,能够直接改善市场供需结构,加快库存去化,也有利于构建房地产发展新模式。

不过,相较于传统预售模式,现房销售也对房企提出更高要求。

在预售模式下,房企拿地后6个月至12个月即可实现销售回款,而现房通常需要经过1.5年至3年的建设周期后才能销售,对自有资金与

融资能力要求极高。同时,一次性整体开发、实景呈现,以及工程管理与成本控制难度也较大。中指研究院企业研究总监刘水表示,“现房销售是行业转型必然方向,但转型需要时间,未来较长时期内行业大概率仍将处于‘预售为主、现房为辅’的模式。现房销售在重点城市和高品质项目中的占比有望进一步提高,资本雄厚、产品力强、财务稳健的房企将主导市场。”

多地积极推动人工智能技术应用落地

■本报记者 郭冀川

随着人工智能技术加速发展,相关政策积极推动人工智能与实体经济深度融合。近日,北京市经济和信息化局发布《北京市人工智能赋能工业高质量发展实施方案(2026—2028年)》(以下简称《实施方案》)。《实施方案》提出,力争到2028年,打造100个工业领域高质量数据集,培育50家智能化解决方案供应商,推出100个高水平工业智能体,打造一批多智能体协同应用场景。

针对人工智能与实体经济结合中的痛点,《实施方案》提出,推

动制造业企业加快工业智能体全流程深度应用。聚焦集成电路、智能装备、汽车、生物医药、航空航天等高精尖重点行业,支持企业开放应用场景,定期发布场景清单,推动工业智能体深度赋能研发设计、中试验证、生产制造、质量管控、营销服务、运营管理全环节,深化智能工厂梯度培育。

中国移动通信联合会教育与科学技术研究院执行院长陈晓华在接受《证券日报》记者采访时表示,政策积极推动智能体实现“一次开发、多场景适配、持续自优化”,促进核心技术攻关,围绕工业垂直大模型底座、多智能体协同编

排、模型轻量化微调等关键环节集中突破,让智能体能够根据生产环境的变化自主调整策略,让产业链上下游企业真正做到“用得起、用得上、用得好”。这种以降低落地门槛为导向的技术攻关思路,有利于打造地方特色工业智能体产品与典型场景解决方案。

今年以来,从国家到地方,都在积极推动人工智能技术的应用落地。今年4月份,工业和信息化部办公厅、国家统计局综合司发布《关于联合实施2026年“模数共振”行动的通知》,旨在通过行动牵引,推动产出一批推广价值高、技术可行性强的人工智能应用场景。地

方层面,山东省发布《关于支持场景培育开放应用推动新质生产力突破发展的行动方案》,明确打造一批新领域新赛道应用场景;《安徽省“人工智能+万物”应用行动方案》则提出,全面实施“人工智能+”行动。

人工智能与实体产业的结合,还需要足够大的市场空间和足够丰富的应用场景来支撑技术迭代。

中国信息通信研究院工业互联网与物联网研究所所长金键对记者表示,未来,人工智能领域的竞争,关键在于能否系统性组织创新资源,构建人工智能原生模式的

发展路径和生态。其中,以智能体互联网为代表的人工智能新型基础设施,将成为支撑未来产业竞争力提升的重要数字底座。我国高度重视未来产业发展,推出了一系列支持政策;企业相关投入也持续加大。但在系统性组织人工智能资源、构建人工智能原生模式方面,仍存在许多挑战,亟须推动人工智能与未来产业实现更深度协同。

金键认为,人工智能是引领产业变革的核心技术基座,未来产业则是技术落地与价值转化的核心载体。二者需要协同发力、双向赋能。

热门主题ETF密集新增一级交易商

■本报记者 彭衍菘

近日,多家基金公司密集为旗下热门主题ETF新增申购赎回代理券商。此前,汇添富基金也宣布为旗下消费电子ETF汇添富、港股通消费ETF汇添富等产品增加一级交易商。

《证券日报》记者梳理发现,今年以来,已有鹏华基金、汇添富基金、富国基金等9家基金公司旗下ETF新增一级交易商,合作券商包括民生证券、华鑫证券、金融街证券等,涉及产品多数集中于消费电子、医疗器械、黄金股、航空航天等热门科技与产业主题赛道。

基金公司一级交易商队伍扩容,体现出ETF运营能力竞争的进一步深化。

接受《证券日报》记者采访时表示,主题ETF通常聚焦单一行业或细分赛道,成份股流动性差异相对明显,且产品交易活跃度较高,因此对申赎效率与流动性管理要求更高。增加一级交易商后,可更高效地管理一篮子股票申赎,平滑部分成份股流动性差异带来的影响。

朱润康进一步表示,拓宽申赎渠道后,ETF处理大额资金进出的能力将得到提升,有助于减少因申赎不畅导致的二级市场价格偏离净值现象。同时,一级交易商可借助自身交易资源,通过分步执行等方式缓冲大额申赎对市场带来的冲击,降低基金被动调仓压力。

值得关注的是,近年来ETF市场竞争已由“产品发行”逐步延伸

至“运营服务”领域。尤其是主题ETF,由于成份股结构相对集中,基金公司更加重视流动性管理、做市支持与投资者服务能力建设,新增一级交易商也成为提升产品综合竞争力的重要抓手。

业内普遍认为,申赎体系完善后,ETF二级市场联动效率有望进一步提升。晨星(中国)基金研究中心分析师王珊对《证券日报》记者表示,对机构投资者而言,申赎通道扩容后,整体容量与运行稳定性将得到提升,可有效提高大额申赎效率,降低单一渠道拥堵带来的操作延迟风险,并减轻机构集中调仓对市场的冲击。

同时,更多一级交易商参与后,ETF套利机制将更加高效,二

级市场价格联动进一步增强,有助于推动折溢价收窄。这不仅便于机构投资者把握价差机会,也有助于降低整体交易成本。

对于个人投资者而言,王珊认为,申赎通道拓宽后,ETF二级市场价格将更贴近基金净值,这有利于减少大幅折溢价现象,从而降低交易摩擦成本,提升投资体验。此外,代办券商队伍扩容后,也有助于投资者接触和了解更多主题ETF产品。

业内人士表示,相较于宽基ETF,主题ETF更依赖完善的申赎体系与流动性支持机制。随着一级交易商持续扩容,主题ETF的可投性、定价效率和资金承载能力有望进一步提升,未来有望吸引更多长期资金。