

7月份一二三线城市房价同比降幅总体继续收窄

■本报记者 孟珂

8月17日,国家统计局发布数据显示,7月份,70个大中城市中,一线城市商品住宅销售价格环比总体上涨,二三线城市环比下降,一二三线城市同比降幅总体继续收窄。

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,从7月份房价数据来看,市场进入筑底后半段,整体呈现同比降幅收窄、环比高度分化的结构性行情,现阶段市场修复更多依靠核心城市优质房源支撑,后续能否持续企稳,要看置换链条持续打通、居民购房信心进一步修复的节奏。

从环比看,7月份,一线城市新建商品住宅销售价格环比由6月份上涨0.1%转为持平。其中,上海、广州和深圳分别上涨0.2%、0.1%和0.2%,北京下降0.3%。二线城市新建商品住宅销售

价格环比由6月份持平转为下降0.1%。三线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.3%,降幅与6月份相同。上述70个大中城市中,新建商品住宅销售价格环比上涨或持平城市有23个,比6月份增加2个。

7月份,一线城市二手住宅销售价格环比上涨0.2%,涨幅比6月份回落0.1个百分点。其中,上海、广州和深圳分别上涨0.3%、0.4%和0.2%,北京持平。二、三线城市二手住宅销售价格环比分别下降0.3%和0.4%,降幅均与6月份相同。上述70个大中城市中,二手住宅销售价格环比上涨或持平城市有8个,比6月份减少2个。

从同比看,7月份,一线城市新建商品住宅销售价格同比下降1.1%,降幅比6月份收窄0.2个百分点。其中,北京、广州和深圳分别下降2.3%、2.2%和2.9%,上海上涨3.0%。二线城市新建商

品住宅销售价格同比下降2.8%,降幅收窄0.3个百分点。三线城市新建商品住宅销售价格同比下降4.2%,降幅与6月份相同。

7月份,一线城市二手住宅销售价格同比下降3.7%,降幅比6月份收窄1.2个百分点。其中,北京、上海、广州和深圳分别下降4.5%、2.0%、4.7%和3.6%。二、三线城市二手住宅销售价格同比分别下降5.1%和5.8%,降幅分别收窄0.3个百分点和0.2个百分点。

张波表示,市场已经出现止跌的积极迹象。一线城市新房价格走平,二手房实现环比小幅转正,是前期市场积极因素逐步传导到价格端的体现。从安居客平台来看,线上找房热度回升、二手房挂牌量有所收缩,呈现“量先稳、价后稳”的筑底特征,市场下跌动能明显减弱。

中指研究院指数研究部总经理曹

晶晶告诉《证券日报》记者,8月份以来,核心城市因城施策持续深化。短期来看,“稳定房地产市场”是贯穿全年的既定目标,政策重心预计仍是推动既有政策加快落地见效,包括加大住房消费支持力度、疏通一二手房置换链条、盘活存量土地和商品房等。

展望下一阶段,曹晶晶认为,进入“金九银十”后,政策效应、改善型项目供应和置换需求释放有望推动核心城市成交边际修复,但城市间及项目间的分化格局短期内仍将延续。

张波认为,政策端不断发力将推进房地产长期向好,但市场修复是循序渐进的过程,不同城市节奏差异会比较大,下半年最大看点不是普涨,而是核心城市合理住房需求持续释放、存量房流通效率提升、居住品质供给持续优化,随着政策细则落地、市场信心逐步修复,结构性修复的动能会进一步释放。

前7个月全国铁路完成固定资产投资4406亿元

■本报记者 杜雨萌

8月17日,《证券日报》记者从中国国家铁路集团有限公司(以下简称“国铁集团”)获悉,今年以来,铁路建设优质高效推进,1月份至7月份,全国铁路完成固定资产投资4406亿元,同比增长1.8%,现代化铁路基础设施体系加快构建,铁路建设投资拉动效应显著,为区域经济社会发展注入了强劲动能。

据国铁集团相关部门负责人介绍,今年以来,国铁集团充分发挥铁路投资产业链长、辐射面广、拉动效应明显的优势,科学有序推进铁路规划建设,持续提升路网规模质量。7月以来,国铁集团推动一批重点工程项目取得积极进展。

具体来看,广州至湛江高铁佛山站开通运营,广州、佛山两市中心最快18分钟可达;西安至安康高铁启动全线拉通试验;哈尔滨至铁力至伊春高铁联调联试圆满完成;雄安新区至忻州高铁山西段完成铺轨;南通至宁波高铁汾湖隧道启动无砟轨道施工;西安至重庆高铁安康至重庆段全线箱梁架设完成;重庆至厦门高铁重庆菜园坝长江铁路隧道贯通。

“当前,铁路投资已进入超长主干

通道建设攻坚阶段,资金集中投向跨区域超长干线、复杂地质控制性工程、既有普速铁路扩能改造三大方向。总的来说,铁路投资周期长、规划性强,不会因季度性数据波动而轻易调整节奏,且乘数效应显著。”国家发展改革委国家信息中心经济预测部政策仿真实验室主任、研究员肖宏伟在接受《证券日报》记者采访时表示,据行业测算,每亿元铁路投资消耗钢材约0.33万吨、水泥约2万吨。也就是说,4406亿元的铁路固定资产投资,将对应钢材消耗量超1450万吨、水泥超8800万吨。除此之外,还将带动冶金、建筑、制造等关联产业投资。

4月28日召开的中共中央政治局会议明确提出,加强水网、新型电网、算力网、新一代通信网、城市地下管网、物流网等规划建设。据国家发展改革委初步估算,今年“六张网”及相关重点领域建设方面的投资将超7万亿元。而铁路作为物流网的核心骨架,显然也将迎来基建投资增长。

在肖宏伟看来,作为大宗物资运输和中长距离运输主力,铁路的路网完善程度直接决定物流效率。随着物流网建设推进,铁路在货运通道扩容、枢纽节点升级、多式联运衔接等方面的投资将持续释放。根据铁路投资长



图片素材来源:新华社

期保持的“前低后高”运行规律,预计下半年全国铁路固定资产投资将进一步加快,“十五五”期间,铁路年均固定资产投资有望稳定维持在8000亿元区间。

国铁集团相关负责人表示,下一步,国铁集团将全面落实“十五五”规

划确定的各项铁路重点工程建设任务,统筹安排新线规划建设与普速铁路提质扩能,统筹铁路规划、建设与运营,加快推进重点项目前期工作,科学优化在建项目施工组织,持续提升铁路投资质量和效益,确保完成全年建设任务,助力经济社会高质量发展。

铁路投资稳中有进的动力来自三个层面

■ 杜雨萌

8月17日,中国国家铁路集团有限公司(以下简称“国铁集团”)发布的数据显示,今年前7个月,全国铁路完成固定资产投资4406亿元,同比增长1.8%。

这一增速的“含金量”,放在全国投资大盘中体现得更为直观。国家统计局同日发布的数据显示,今年前7个月,全国固定资产投资(不含农户)260328亿元,同比下降6.7%;扣除房地产开发的固定资产投资下降3.7%。分领域看,基础设施投资同比下降3.6%。

一升一降之间,铁路基建的逆周期支撑作用愈发凸显:铁路投资保持正向增长,既是国家交通骨干网络持续联网、补网、强链的直观表现,也为

稳投资注入确定性,发挥了重大项目“稳定器”的作用。

铁路投资为何能始终保持稳中有进?笔者认为,答案藏在三个层面。

第一个层面,来自国家战略的确定性。铁路投资从来不是单纯的市场行为,而是承载国家意志的长期工程。从党的十九大作出建设交通强国的重大战略部署,到党的二十大提出“加快建设交通强国”,再到《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》对铁路重点工程作出明确安排,铁路建设的顶层设计一以贯之、层层递进。与受景气周期影响的普通投资不同,铁路建设一旦写入国家规划,便有了穿越经济周期的定力。尤其是在短期投资需求承压的时

点,这种“不随周期起舞”的确定性,恰恰是稳定投资大盘最稀缺的力量。

第二个层面,在于铁路投资蕴含的“一带百业”乘数效应。铁路产业链条长、辐射面广,从钢轨、水泥、隧道机械等上游建材装备,到工程建设、通信信号,再到开通运营后的物流、旅游、商贸,每一分投资都能被放大转化为上下游产业的订单与就业。在当前基础设施投资同比下降的背景下,把有限的资金投向乘数效应更显著的领域,正是“好钢用在刀刃上”的体现。

第三个层面,是多项举措陆续实施为重大项目落地提供了托底资金。近年来,宏观政策持续向重大基础设施领域发力,从新型政策性金融工具,到地方政府专项债,再到超长期特别国债,

多元化的资金渠道有效保障了铁路重大项目建设的资金接续。与此同时,国铁集团不断深化投融资体制改革,积极拓宽市场化融资渠道,为铁路投资稳步增长提供下坚实的资金支撑。

当前,房地产市场仍处于调整转型期,传统基建增长动能趋弱,而以铁路为代表的重大基础设施项目,凭借清晰的战略指引和稳定的资金保障,发挥着逆周期调节和跨周期布局的双重作用。这张越织越密的钢铁网络,不仅为当下经济平稳运行提供了有力支撑,更为长远发展积蓄着深沉持久的势能。

马上就评

年内289只基金提前结束募集 同比增长逾17%

■本报记者 方凌晨

Wind数据显示,8月17日,在农银沪深300质量ETF、宝盈裕安增利6个月持有期债券等多只基金公告发行提前收官后,今年以来宣布提前结束募集的基金数量已达289只,同比增长逾17%。

在受访人士看来,这一由权益类基金与含权类债券基金主导的“抢跑”现象,折射出资金借道公募产品加速流入权益市场的信号。

权益类基金占比高

在年内宣布提前结束募集的基金中,权益类产品数量达158只,以54.67%的比重占据主导地位。其中,被动指数型基金数量最多,达93只;偏股混合型基金以49只位列其后;增强指数型基金和普通股票型基金分别有11只、5只。

“权益类基金提前结束募集现象密集出现,背后是多重因素的共同作用。”

深圳市排排网基金销售有限公司公募产品运营曾方芳对《证券日报》记者表示,随着市场结构性行情持续演绎,投资者风险偏好回升,资金借道新基金入市的意愿增强,对被动指数型基金、偏股混合型基金等权益类基金的认购热度持续走高。同时,基金管理人层面也在主动抢抓建仓窗口,权益赛道有机会窗口期往往有限,提前结束募集意味着能够快速完成布局。此外,部分产品并未预设硬性的规模上限,从持有人利益保护的角度出发,当募集资金超预期时提前结束募集,可以有效避免未来因规模过大而摊薄组合收益。

除了权益类产品,含权类债券基金也成为年内新基金提前结束募集热潮中不可忽视的重要力量。今年以来,提前结束募集的混合债券型二级基金数量达48只,占比为16.6%,仅次于被动指数型基金和偏股混合型基金。在配置债券券外,混合债券型二级基金可以将部分资产投向股票和可转债。

曾方芳表示,混合债券型二级基金

凭借其兼顾波动控制与收益增强的“固收+”特性,适配低利率环境下投资者“稳中有进”的理财需求,成为理财资金的重要备选标的,受到机构投资者和个人投资者的关注。

均衡投资受到关注

整体来看,今年以来公募机构新发产品节奏灵活,发行布局紧跟市场环境变化,呈现出与行情适配、随需求动态优化的特点。

曾方芳表示:“年内公募基金新发产品品类丰富,权益类基金仍是发行主力,被动权益类基金和主动权益类基金供给充足,且不再单一追逐热点赛道,低估值方向产品供给增多;‘固收+’基金、FOF(基金中基金)、特色债券基金等供给也同步增加。同时,新发基金产品占比提升,更加侧重资产配置功能。此外,基金管理人 also 积极调整产品发行节奏,不再片面追求发行规模。”

产品供给端发生的一系列变化,也折射出投资者投资思路正在转变。今年以来,权益市场结构性行情持续演绎,后市走向备受市场关注,多领域均衡布局的投资机会获得重视。

展望后市,长城基金基金经理林皓对《证券日报》记者表示:“方向上,自主可控、资源价值重估的行情有望持续。预计2026年A股市场继续震荡向上,结构性行情延续,相对看好AI相关的科技成长方向,以及化工、有色、医药、券商等领域。”

民生加银基金投研团队认为,8月份,权益投资方面,行业关注可聚焦“科技创新、企业‘出海’、传统低估值再平衡”三条线索。其中,科技领域,海外云厂商资本开支持续上行,AI需求刺激服务器、存储、光模块、PCB(印制电路板)、先进封装网络传导,带动TMT(科技、媒体、通信)环节公司中报业绩显著改善;企业“出海”方向,重点关注全球渗透率持续提升的企业;低估值再平衡方向,瞄准业绩改善确定性较高、估值相对较低的企业。

资金回笼承压 数据孤岛待破 统一标准缺口 地下管网见“智”更强“规”

(上接A1版)

华侨大学海上丝绸之路研究院教授胡麒牧在接受记者采访时表示,“六张网”布局兼顾传统基建补短板与新基建提质效,是“十五五”时期现代化基础设施建设的核心布局。本轮管网改造聚焦水安全、能源安全、数据安全、城市生命线安全进行系统性升级,既能筑牢城市安全屏障,也能持续释放有效投资动能,激活实体经济活力。

资金保障 财政支持落地显效

顶层规划的落地,离不开真金白银的支撑。地下管网作为典型民生基建领域,公益属性鲜明,无法依靠市场化收费快速回笼资金,叠加项目验收、审计流程繁杂,部分基建企业长期面临应收账款高企、现金流持续承压的困境。

“当前行业订单虽然充足,但企业实际落地的现金流和净利润十分有限。”一位产业链企业负责人向记者坦言,企业的核心关切已从“接多少单”转向“回款速度”。

针对行业资金堵点,国家持续强化财政保障力度,依托“两重”建设(国家重大战略实施和重点领域安全能力建设)部署精准赋能,为管网改造注入稳定资金活水。

在6月8日举行的国务院政策例行吹风会上,国家发展改革委固定资产投资负责人关鹏表示,按照“两重”建设的工作部署,国家发展改革委联合住房和城乡建设部,通过超长期特别国债积极支持城市燃气、排水、供水、供热等地下管网建设改造,2026年安排资金规模为1600亿元,比上一年增加250亿元,加快补齐相关城市地下管网建设短板。

资金保障重塑行业预期。财达证券债券融资部副总经理苑德江在接受《证券日报》记者采访时表示,超长期特别国债资金重点倾斜雨污管网等公益性基建项目,预计未来三年行业投资将呈现“前高后稳”格局,2026年项目集中落地、投资稳步释放,2027年迎来投资建设高峰,2028年工作重心将转向存量管网精细化运营优化。

博深股份有限公司日前宣布跨界切入预制直埋保温管道领域。该公司相关负责人对《证券日报》记者表示,地下管网成为稳投资政策重点方向。城市地下管网普遍运行二三十年,当前已进入更新维修周期,存量改造需求集中释放。公开数据显示,“十五五”时期城市地下管网投资将带动上下游产业总规模超过5万亿元。

上述日丰相关负责人向记者表示,政策端释放的资金活水正在激活多元合作契机,不同城市的管网改造需求将陆续释放。企业正以需求为导向,前置开展区域调研与方案储备,力求在项目落地初期即能提供适配性强的综合解决方案。

数字赋能 让隐蔽工程“看得见”

资金逐步到位,但一个更为根本的问题浮出水面:管道可以换新,若管理仍停留在“盲盒作业”阶段,再坚固的管材也难以保证城市运行安全。

一直以来,地下管网长期面临“看不见、摸不清、管不住”的顽疾:深埋地底形成视觉盲区,档案缺失导致管线成谜,多头管理引发被动应对。这不仅造成了“马路拉链”反复开挖的浪费,更让漏损、爆管及内涝成为久治不愈的城市隐疾。

为破解管网治理难题,多地加速推进地下管网“一张图”数字化建设,物联网传感器、数字孪生系统正让可视化、智能化管理成为现实。如重庆对中心城区地下管线全面“体检”,管线数字孪生率达100%,7000多套感知设备覆盖中高风险点位,127项指标可实现秒级预警。包头地下管线“一张图”覆盖215平方公里核心区域,供水管网漏损率从2022年的8.93%降至2025年的6.87%,供热换热站热泵耗电下降30%,AI+人工客服及网格化服务实现诉求闭环管理。

长期深耕燃气、给排水等城市生命线工程建设的汉威科技集团股份有限公司董事长任红军认为:“地下管线的终极形态一定是‘感知+AI’——将传统管线变成智能化管线,把分散孤立的系统整合为一张互联互通的智慧管网,再通过数字孪生技术,将物理世界完整映射到数字世界,实现虚实共生、精

准管控”。

在制造端,企业也在把“可溯源”做进产品里。

日丰是行业内较早规模化落地RFID(无线射频识别/电子标签)溯源系统的管道企业。记者在该公司展示的系统后台看到,每根管材都在生产端植入芯片,拥有全球唯一身份码,覆盖生产、入库、出库、现场验收、安装全流程。一旦某批次出现隐患,可快速定位到具体工地,实现闭环管理;数据采用区块链技术,不可篡改;业主、监理、施工方、供应商四方共享。

“以前出事,材料商、施工方、水务公司互相推诿责任。现在,市政管道实行一管一码,谁生产的、谁安装的、什么时候验收的,全在链上。”日丰相关工作人员介绍,这套系统可应用在市政的水务工程、供热以及电力等多个场景。

该工作人员进一步介绍,目前的溯源系统只是物联网1.0,把信息拉通;在今年,日丰推出了“市政供水管网漏损监测一体化解决方案”,简单来说,打通“感知—算法—管控”全链路,用AI听漏技术精准锁定声学异常,让管网从“坏了修、堵了挖”转向主动预警。

标准统一 让城市治理“一盘棋”

如果说资金是管网改造的“燃料”,技术是“引擎”,那么统一的标准,就是让这列列车驶入快车道的“轨道”。

在调研中记者发现,一个普遍存在的结构性矛盾正制约着地下管网从“数字化”走向“智能化”,即各地都在推进“一张图”建设,然而住建、城管、水务、燃气、通信等部门之间的数据标准各行其是,权责边界模糊,系统互联互通存在挑战。

这种“标准之困”在一线实践中更为具体。日丰上述负责人告诉记者,其参加了多场行业水务交流会后,一个强烈的体感是:大家都在讲智慧化,但讲的“语言”不一样。即便在同一座城市,不同部门对系统架构的定义、数据格式的规范、验收交付的标准并不统一。结果就是,管材换了新、设备装了新,信息却依然在各自封闭的系统中“打转”——从“物理孤岛”走向了“数据孤岛”。

一个现实的问题随之浮现:管网改造的标准,究竟应由谁来主导?

“在产品标准上,企业基于自身技术积累拥有充分话语权;但在城市级智慧治理层面,企业的角色则从规则制定者转变为服务提供方。”一位头部企业相关负责人向记者表示,若治理端率先确立统一的数据规范和系统标准,企业便能遵循清晰的框架研发产品、部署系统,大幅提升落地效率,也有利于形成可复制推广的经验模式。这一过程,需要政府、企业、行业组织多方协同,共同推动标准体系的建立健全。

标准缺口带来的问题不只是数据层面的“各说各话”,更延伸到技术落地环节的系统性“水土不服”。

一位做智能运维的从业人员对记者表示,当前智慧管网智能模型普遍存在泛化能力薄弱的问题,地域适配性严重不足。我国不同区域地质、气候环境差异显著,南方软土地基易引发管网不均匀沉降、位移破损,北方冬季低温冻胀极易造成管道开裂,沿海区域高盐、高温环境会加速管网设备腐蚀老化。

此外,行业多直接套用一线城市成熟模型与算法,未结合县城城市地质条件、管网老旧程度、运维场景优化参数,落地后精准度大幅下降,故障预警、风险研判频频失效,出现“一线城市可用、中小城市失灵”的适配困境。

针对该问题,上述从业人员认为,需摒弃通用化模型套用模式,搭建地域化分级模型体系。根据南北气候、沿海内陆地质差异,分类沉淀沉降、冻胀、腐蚀专属算法模块,结合县城管网存量特征微调参数。同时接入本地长期环境、运维历史数据训练迭代,打造可适配不同地域、不同城市层级的定制化智能模型,切实提升系统落地实用性。

一座城市的竞争力,不只体现在天际线上。当深埋地下的管网被看见、被管好,城市才有了真正的“底气”。从“重面子”到“强里子”,中国城市的高质量发展,正一步步踏在坚实的土地上。