

“智绘”衣食住行新图景

“智”造房子 “慧”做决策 “AI”理社区——
住：智筑渗透全流程

■本报记者 王丽新 张文湘

随着房地产供求关系调整,城市更新和“好房子”建设成为行业高质量发展的重要方向。在此背景下,人工智能深度融入拿地研判、模块化建造、社区运维等环节,推动传统建筑业从劳动密集型向技术密集型转型。

近日,《证券日报》记者走访多家房地产相关企业及智慧住宅项目发现,AI(人工智能)正驱动居住产业谋求求变,人工智能技术正加速渗透住宅设计、建造、营销、运维的全生命周期,对传统房地产行业展开全方位、深层次的底层重构。

城市更新提质

田林二村所在的田林路65弄(田林一二村片区),始建于上世纪五六十年代,其建筑以多栋不成套职工住宅为主。历经数十年使用,多处建筑逐渐老化失修,居住环境日趋恶劣,长期以来成为当地城市更新治理的重点难点问题。

2024年3月,田林路65弄旧住房拆除重建项目正式开工。该项目是上海首个落地MiC(模块化集成智能建造)技术的城市更新项目,也是全国规模最大的MiC老旧小区改造工程。2026年6月,该项目圆满竣工交付。

通过MiC技术,施工方将近3000个建筑模块的混凝土浇筑、管线预埋、精装施工等工序,全部前置至智能工厂一体化完成,然后将成品模块运输至施工现场,再进行吊装拼接成型。全过程体现了住宅建造的工业化、标准化生产,如同汽车制造般高效精准,彻底颠覆了传统建筑施工模式。

建造过程中,住宅的工厂预制、现场基础设施环节同步推进,该模式可大幅压缩现场作业工期,有效减少施工噪声、扬尘污染,最大程度降低对周边居民日常生活的影响。

“传统建筑业依靠工程经验、人力规模形成核心竞争力,而在智能建造时代,行业核心竞争力正向数据能力、标准化能力、系统集成能力全面转移。MiC技术将绝大部分施工工序转移至可控的工厂标准化生产,让建筑品质更多依托工厂精密工艺保障,从根源上重塑建筑质量管控体系,大幅降低施工现场的不确定性。”深圳华道研究咨询有限公司合伙人王志球对《证券日报》记者表示。

王志球认为,MiC技术的实施,可助力建筑业从劳动密集型向技术密集型转型升级,这契合城市更新与高品质住宅建设的发展导向。当前,这项工厂预制、现场组装的智能建造模式,已从单点试点走向规模化推广。未来,更多智能化技术有望在更多城市更新、住宅建设项目中落地应用。

决策设计增效

除住宅建造外,AI技术也在向地产产业链上下游延伸,全面重构从住宅设计、市场调研、项目管控到营销决



图片素材来源:视觉中国

策等核心环节。

“在住宅设计方面,AI已成为我们常用的工具,正全面融入日常设计工作流程。我们设计组微信聊天记录都接入了AI工具。”在走访上海某建筑设计企业时,该企业建筑设计板块相关负责人徐敏(化名)对《证券日报》记者表示。

徐敏透露,AI已成为建筑设计工作的核心辅助工具。一方面,AI工具可高效完成制图建模、图纸渲染、动画制作等基础性工作,大幅压缩设计周期,提升作业效率;另一方面,AI工具能够辅助设计师进行创意研发,设计师输出设计思路与项目诉求后,AI工具可快速提供多元设计方向与创意参考,助力设计师优化方案、迭代创新。

与此同时,AI还可辅助进行项目全流程管理,从人员配置、进度督办到风险预警,目前均通过AI系统协助管控。“以往两三天完成的绘图工作,现在借助AI可能一天就完成了。”徐敏表示。

除设计创作外,AI在房地产市场研判、投资决策等前端领域也在逐渐发挥效用。其中,蓝绿双城控股有限公司(以下简称“蓝绿双城”)搭建的房地产垂直专业大模型,为行业智能化转型提供了新的探索方案。

当前,地产行业进入现房销售时代,项目投资决策容错率越来越低,传统第三方机构的数据存在动态失真、完整性欠缺,难以支撑现房销售背景下的不可逆项目决策等问题。针对行业痛点,蓝绿双城的大模型精准定位全国每年万亿元级自住购房需求的区域分布,支撑城市布局决策,同时通过专业大模型,预判3年至5年后的客户需求接续,保障企业长期稳定发展。

蓝绿双城董事长曹舟南对《证券日报》记者表示,目前,该大模型的开发正处于第一阶段,其涉及内容包括试点城市的数据梳理、模型训练、AI算法匹配、产品定位与设计应用等。

蓝绿双城作为城市共建服务商,提供好房子建设,城市更新、土地市场有序流转、房地产市场平稳健康发展、城投经营性转型的系统解决方案。该大模型如今已投入应用,并对蓝绿双城的工作提供了有力支持。

“AI已经参与到住房的全流程再造,甚至在现房销售制度下,AI在拿地前就开始帮企业做客户定位。”曹舟南表示。

人居体验升级

如果说建筑建造、设计研发、投资销售等环节的AI赋能偏向产业端,普通大众对此并无直观感受,那么社区运维、日常居住场景的AI应用,已给普通大众带来可视化、可感知的冲击,成为AI赋能高品质人居的最佳实践场景。

记者走进上海市徐汇区田林街道社区党群服务中心的AI适老场景体验空间看到,房间内各类适老配套智慧设施一应俱全。多功能电动护理床上,放置着体征监测智能床垫,搭配可移动全自动智能护理机器人,精准破解失能、半失能老人卧床照护痛点。结合床边电动升降辅助桌、多支撑点防滑拐杖等适老设备,整套系统构建起从压疮预防到数字化照护的完整服务闭环。

北京二环内,某国内房企搭建的“好房子场景实验室”,则展示了AI技术再造普通民居场景的多种可能。儿童房内,最新的空调技术实现了风随人动,该空调与智能化系统联动后,可识别不同人的需求,实现避人吹、环绕吹;阳台上,绿植滴灌系统自动呵护植物生长,变形窗可灵活转变为阳台形式;化妆间内,机械臂能贴心整理女主人的化妆品,细节之处尽显科技与生活方式的深度融合。

杭州海康威视数字技术股份有限公司(以下简称“海康威视”)相关负责人表示,公司向《证券日报》记者表示,海康威视与国内某物业公司合作的解决方

案,依托人工智能与物联感知技术,为业主、物业、开发商提供全方位的支持,覆盖住宅安全、通行、消防、居家等场景。

据了解,该解决方案依托观澜大模型、文搜主机、智能周界相机等核心产品,搭建一体化智慧管理体系。系统可联动外卖平台,核验外卖订单的真实性,智能判定人员的通行权限;针对电动车入户、停放充电等安全隐患,通过热成像摄像头实时监测温度,一旦识别过热风险立即自动预警,大幅降低消防风险。

此外,依托多模态文搜大模型,物业管理人员可通过自然语言检索视频内容,只需输入文字描述,即可快速定位小区内特定人员、物品。“比如说,小朋友找不到自己的红色自行车,就可以在我们的文搜产品上输入‘红色的自行车’,就能快速定位目标。”上述负责人表示。

该负责人介绍,海康威视通过AI技术,将传统物业被动接单、滞后处置的服务模式,升级为数据驱动、主动预判、高效协同的智慧运维体系,全面提升社区安全等级、管理效率与居住体验。未来,人、设备、场景的深度融合,将进一步激活智慧人居的发展潜力。

“长远来看,AI将深度融入住宅投拓、设计、建造、运维全生命周期。前端依托地产垂直大模型优化投资决策、精准匹配人居需求;后端推动社区家居从零散单品智能,升级为主动感知、自适应调节的一体化空间智能体系。在严守数据隐私安全、打通设备互联互通的基础上,兼顾居住舒适、社区安全与绿色低碳,持续重塑高品质住宅的开发逻辑与人居形态。”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。

从设计到建造,从升级居住体验到解决养老痛点,AI已渗透到居住产业全链条。这场深刻重塑传统居住行业的系统性重构,或许才刚刚拉开序幕。

在接受机构调研时表示:“人工智能在云端和端侧落地,是较为明确的产业趋势,并将带来巨大的存储器需求增量。存储器产业供需关系仍将维持偏紧态势。”

此外,多家机构发布相关研报。开源证券发布的研报显示,人工智能需求驱动存储器景气度上行。数据规模持续增长与人工智能算力需求释放,推动存储器由配套支撑环节升级为影响算力效率的关键基础设施。华福证券发布的研报显示,存储器紧平衡预期强化。

“估值的起伏,反映市场情绪的变化。存储器行业公司的基本面依然向好。人工智能大模型训练和推理,推动存储器向高性能、大容量和高附加值方向升级。未来,赛道企业核心竞争力的比拼将聚焦技术研发和产品迭代。”前海开源基金首席经济学家、基金经理杨德龙向《证券日报》记者表示。

多家北交所公司前三季度盈利增速突出

■本报记者 孟珂

三季度即将收官,万得数据显示,截至10月29日记者发稿,已有220家北交所上市公司披露2026年三季报,合计实现营业收入1339.36亿元、归母净利润108.24亿元。从总量看,超八成公司营收同比保持增长,作为服务创新型中小企业的主阵地,北交所涌现出一批深耕细分赛道的专精特新企业。

开源证券研究所副所长、北交所研究中心总经理诸海滨对《证券日报》记者表示,在业绩增长与“真金白银”增持回购的双重支撑下,北交所部分公司正呈现“业绩高增打底、估值低位护身、产业资本托底”的特征,具备较高的配置价值。

从行业分布来看,可选消费、信息技术、工业、材料和医疗保健等行业表现较好,实现营收、净利润“双增长”。

多家北交所上市公司前三季度盈利增速较为突出。例如,东莞市汉维科技股份有限公司前三季度实现归母净利润1798万元,同比增长744%;昆山长鹰硬质材料科技股份有限公司实现归母净利润4.70亿元,同比增长622.44%;长春市朱老六食品股份有限公司实现归母净利润4216万元,同比增长166.52%;陕西同力重工股份有限公司实现归母净利润6.45亿元,同比增长20.44%。

从目前已披露的业绩来看,43家公司过去两年净利润均实现同比增长,且在今年前三季度仍保持增长,延续了近年来的盈利增长势头。

华源证券北交所首席分析师赵昊对《证券日报》记者表示,三季报披露进入收官期,业绩验证

窗口开启,建议以盈利兑现确定性为锚,甄别个股分化,把握结构性机会。

在业绩改善,市场估值偏低的背景下,多家上市公司披露回购、增持相关进展,以提振市场信心、回馈股东。10月28日晚间,广西森合高科技股份有限公司发布公告称,股东阙山东计划在2026年10月28日至2027年4月27日期间,通过竞价交易方式增持公司A股股份,增持金额不低于500万元且不超过1000万元。增持资金来源为自有资金。

此外,10月28日晚间,特瑞斯能源装备股份有限公司公告披露,公司控股股东、实际控制人许颉于10月27日签署《承诺函》,就其四笔对外投资新增收益保障、回购及损失补偿等进行承诺,以维护上市公司及中小股东利益。

赵昊表示,那些兼具稀缺属性、盈利支撑和估值安全边际的北交所优质上市公司,有望更加充分地受益于增量资金入市和市场流动性改善。

展望未来,银河证券认为,北交所可投资产品不断丰富,上市融资企业质量稳步提升,投融资两端对接更加顺畅,新兴产业与未来产业将不断培育壮大。中长期资金在市场中不断沉淀,既有力服务了实体经济,也伴随优质企业成长获得良好收益,板块未来发展将形成投融资双向促进的良性循环。

诸海滨表示,指数化投资的推进,将助力北交所从流动性改善到生态重构,部分高稀缺性、高成长性企业可能迎来估值重塑,并为投资者提供更为丰富的投资工具,有望降低散户参与高技术门槛企业的风险,推动投资者结构机构化。

新三板“塔基”作用凸显

下半年起已有77家公司挂牌交易

■本报记者 孟珂

作为我国多层次资本市场体系的重要一环,全国中小企业股份转让系统(以下简称“新三板”)始终扮演着服务创新型中小企业的重要角色,是众多中小企业迈入资本市场的“第一站”。

2026年下半年以来,新三板市场挂牌节奏明显加快,一批质地优良、成长性突出的企业相继登陆,为资本市场注入了源源不断的生机与活力。

数据显示,截至10月27日,下半年起,已有77家公司正式在新三板挂牌交易。挂牌节奏自7月以来逐月攀升,7月至10月分别有12家、14家、25家、26家企业挂牌,呈现出稳中有升、持续向好的发展态势。

主打“硬科技”与“先进制造”

从行业结构看,上述77家在新三板挂牌的企业中,制造业企业占据绝对主体地位,共有67家企业扎根制造领域,广泛分布于计算机、通信和其他电子设备制造业、专用设备制造业、化学原料和化学制品制造业、汽车制造业、医药制造业等细分赛道。此外,还有多家企业属于软件和信息技术服务、互联网相关服务等数字经济领域。

市场人士表示,这一批新挂牌企业呈现出鲜明的“硬科技”与“先进制造”底色。这些企业大多处于产业链的关键环节,或掌握核心技术,或在细分市场中占据优势地位,是推动产业基础高级化、产业链现代化的重要力量。

值得关注的是,本批新挂牌企业专精特新成色十足。据统计,上述77家新挂牌企业中,有72家被认定为高新技术企业,占比超过九成;有71家为专精特新中小企业,占比超过九成,其中,有42家企业跻身国家级专精特新“小巨人”行列。

上述人士认为,这意味着,新三板正在成为集聚优质科创型中小企业的高地,一批专注于细分领域、创新能力强的企业,正通过挂牌规范治理、拓宽融资渠道,加速成长为各自领域的领军力量。

西部证券北交所首席分析师曹森元对《证券日报》记者表示,新三板企业整体结构的加速优化,不仅夯实了新三板作为北交所“苗圃”的功能定位,也为北交所持续输送质地优良、合规性强的上市储备资源,从源头提升上市公司整体质量,形成良性

存储器上市企业三季报成绩单亮丽

行业竞争重心聚焦技术升级

■本报记者 丁 堃

截至10月29日记者发稿,已有多家存储器行业A股上市公司披露2026年三季报,上述公司前三季度业绩普遍实现较快增长。

近期,存储器板块行业高景气度的持续性成为市场关注焦点,苏商银行特约研究员付一夫在接受《证券日报》记者采访时表示:“本轮存储器行业景气度有望延续。从行业发展趋势来看,未来存储器行业的竞争重心不是单纯比拼产能规模,而是聚焦技术升级。”

2026年三季报数据显示,深圳佰维存储科技股份有限公司(以下简称“佰维存储”)、深圳市德明利科技股份有限公司(以下简称“德明利”)、北京君正集成电路股份有限公司(以下简称“君正股份”)、东芯半导体股份有限公司(以下简称“东芯股份”)今年前三季

度归属于上市公司股东的净利润都创下历史同期新高。

10月28日晚间,佰维存储披露三季报,该公司前三季度实现营业收入217.17亿元,同比增长230.30%;归属于上市公司股东的净利润87.68亿元,同比增长28728.12%。根据三季报,佰维存储业绩增长主要受益于人工智能算力需求快速增长与存储行业景气度提升,产品和客户结构持续优化。

德明利三季报显示,该公司前三季度实现营业收入285.55亿元,同比增长328.81%;归属于上市公司股东的净利润87.46亿元,同比扭亏为盈。德明利表示,公司的企业级存储业务实现销售收入82.37亿元,收入规模及收入占比进一步提升。

君正股份前三季度实现营业收入71.02亿元,同比增长106.66%;归属于上市公司股东的净利润26.16亿元,同比增长922.95%。

东芯股份前三季度实现营业收入32.92亿元,同比增长475.03%;归属于上市公司股东的净利润14.89亿元,同比扭亏为盈。

近几个月,存储器板块股价有所回落。万得数据显示,截至10月29日收盘,存储器指数报3933.88点,较今年7月1日创下的7436.42点高点下跌47.10%。

存储器行业高景气度的持续性受到高度关注。近日,多家上市公司在投资者关系活动中对市场情况进行了分析。东芯股份相关负责人近日在路演活动中表示:“当前,海外头部存储器大厂持续将产能转向高带宽内存等高附加值产品,主动收缩或退出传统利基存储器成熟制程产能,行业整体新增供给有限。另外,成熟晶圆产线建设与设备导入周期较长,行业整体产能释放节奏偏慢,供给端的结构性紧缺格局预计短期难以扭转。”

深圳市江波龙电子股份有限公司