

# 城市更新“施工图”明确 房企加速转向存量运营

证券时报记者 张达

日前,国务院印发《城市更新“十五五”规划》(以下简称《规划》)。这是我国首部国家级城市更新专项规划,标志着城市更新顶层设计从原则性指引升级为系统性制度安排。

《规划》明确,到2030年,城市更新行动取得重要进展,城市开发建设方式转型初见成效。围绕这一目标,《规划》提出健全城市更新实施机制,激活城市存量资源潜力,构建可持续投融资体系等重点任务。

受政策利好提振,地产板块昨日表现活跃。截至收盘,港股碧桂园涨超16%,中国奥园涨超12%;A股方面,万科A涨7.25%,招商蛇口涨5.13%,绿地控股涨5%。

## 健全实施机制: 先体检、再策划、后实施

《规划》专章部署城市更新政策体系,首要举措是健全实施机制。其中提出,全面开展城市体检,建立完善“专项规划—片区策划—项目实施”三级实施体系,推动城市体检与城市更新一体化推进。同时,建立城市更新项目库,实现项目常态化储备与动态调整。

清华大学土木水利学院院长吴璟在接受证券时报记者采访时表示,当前城市更新很难用一种通行模式“包打天下”。《规划》并非自上而下层层设定指标,而是强调“先体检、再策划、后实施”,因地制宜,因项目施策。他指出,从2025年5月中办、国办印发《关于持续推进城市更新行动的意见》到此次国务院出台专项规划,顶层设计完成了系统性升级。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,项目入库是城市更新的前提。未来将以项目库为载体,依据项目编制改造方案和资金平衡方案,即“一项目两方案”,并据此申请多元化资金支持。《规划》发布后,各地在编制专项规划阶段,需将预期项目入库管理,以此作为分解落实各项量化指标的核心抓手。

## 激活存量资源: 房地产转向“空间运营”

《规划》在“培育壮大城市发展新动能”一章中,明确提出“激活城市存量资源潜力”重点任务,大篇幅提及房地产内容。

浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬认为,培育发展新动能是《规划》的另一大创新突破。《规划》强调依托老旧小区、低效园区盘活利用,推进土地混合开发、空间复合利用及合规用途转换,重点培育智能建造、低空经济、银发经济等新兴业态,实现“空间更新+产业升级+消费激活”的复合型发展。

中指研究院政策研究总监陈文静认为,《规划》将房地产与激活存量资源相结合,进一步强化了房地产发展新模式的构建。房地产的角色正在转变:发展逻辑不再是“拿地—开发—销售”,而是转向激活城市存量空间价值。

陈文静预计,保障性住房供给将与盘活存量商品房更紧密结合。更多城市将收购存量商品房或二手房用于保障房,同时通过改建闲置商办、厂房等拓宽房源渠道。在改善性住房供给方面,因城施策将与存量盘活深度绑定,配套完善、区位更佳的存量土地将优先入市。公积金政策也有望发挥更大作用。对房企而言,项目来源将更多转向

城市更新、旧改、低效用地再开发等领域,房企向存量资产运营转型的特征将进一步强化。

## 破解资金难题: 三大来源明确路径

城市更新项目入库后,资金问题是核心。为此,《规划》在政策体系部分明确提出,要“构建可持续的城市建设运营投融资体系”。

吴璟表示,以往城市更新主要依靠提升容积率释放土地增值收益,但当前大量项目不再大幅增容,“账怎么算得过来”成为现实难题。《规划》按照“谁受益、谁出资”原则,构建政府、市场、居民合理共担的资金机制,并允许地方政府专项债、REITs、城市更新企业发债等多元工具协同发力。值得关注的是,《规划》提出“探索金融支持城镇老旧小区自主更新、原拆原建”,为居民改造贷款等金融产品提供了明确政策依据。

易居研究院智库中心研究总监严跃进分析指出,《规划》明确了三大资金来源:财政、金融与社会资本。财政方面,涵盖中央财政支持、专项债、地方财政资金及税费减免;金融方面,支持银团贷款、项目投资等市场化融资模式;社会资本方面,REITs在商业办公、公租房等领域已发挥良好盘活作用,资产证券化及公司债券等工具也将更加灵活。

“各地应积极用足用好这些政策,资金落实到位是加快推进城市更新的重要支撑。”严跃进说。



# 中央网信办 专项整治恶意炒作涉企信息

记者29日获悉,中央网信办近日印发通知称,在全国范围内启动为期2个月的“清朗·优化营商网络环境 整治恶意炒作涉企信息”专项行动,集中整治恶意炒作涉企侵权信息乱象,从严从快清理处置涉企侵权信息、账号,督促网络平台压实主体责任,健全涉企信息内容管理机制,加大涉企侵权信息处置力度,进一步优化营商网络环境。

专项行动聚焦恶意炒作涉企信息、诋毁抹黑企业、牟取非法利益、侵犯企业家个人权益等四类突出问题开展整治,包括恶意集纳涉企负面信息,泛化异化炒作企

业经营问题或产品质量问题;利用AI生成涉企虚假信息,恶意抹黑诋毁企业、企业家;发布涉企负面信息后,向企业索要“删帖费”“撤稿费”;炒作企业家个人隐私等。

根据工作要求,专项行动将压实主体责任,指导督促网络平台加强涉企侵权信息发现力、研判力、处置力,强化AI生成合成信息、网络测评活动信息管理,加大账号、MCN机构管理力度;对经依法处置的网站、平台和账号适时曝光,强化警示震慑。

(据新华社电)

# 两部门:推进地方政府 采购电子卖场高质量发展

记者从财政部了解到,财政部、市场监管总局5月29日对外发布指导意见,推进地方政府采购电子卖场高质量发展。

围绕规范电子卖场建设运行,指导意见要求,明确电子卖场功能定位,明确相关主体责任,规范供应商和产品准入,进一步完善交易规则,落实政府采购政策功能要

求。围绕加强电子卖场价格管理,指导意见要求,完善产品参考价形成机制,强化采购人主体责任,强化日常监测与监管。

此外,指导意见还要求推动电子卖场互联互通。由财政部制定的《政府采购电子卖场产品分类指导标准(2026年版)》也在当日对外发布。(据新华社电)

# A股多个指数样本调整 “含科量”进一步提升

证券时报记者 张淑贤 吴少龙

5月29日,A股系列指数样本定期调整方案公布,自6月12日收市后生效。据悉,此次调整为今年上半年的定期调样。

其中,中证指数公司发布公告称,决定调整沪深300、中证500、中证1000、中证A50、中证A100、中证A500等指数样本。其中,沪深300指数更换19只样本,华工科技、江波龙等调入指数;中证500指数更换50只样本,源杰科技、德明利等调入指数;中证1000指数更换100只样本,炬光科技、腾景科技等调入指数;中证A50指数更换5只样本,阳光电源、中国船舶等调入指数;中证A100指数更换9只样本,新易盛、陕西煤业等调入指数;中证A500指数更换34只样本,江波龙、佰维存储等调入指数。

本次样本调整后,信息技术、通信服务与工业等行业样本数量及权重普遍上升,A系列指数较传统宽基指数行业配比更加均衡,新质生产力含量进一步提升,有助于指数发挥服务国

家战略、引导资源配置的作用。

其中,沪深300指数中信息技术、通信服务行业样本数量分别增加4只、3只,权重分别上升1.28%、0.16%。中证500指数中工业行业样本数量增加2只,权重上升0.61%。中证1000指数中,工业行业样本数量增加8只,权重上升1.45%。调整后,上述三条指数中的科创板及创业板样本合计数量分别保持不变,增加10只、增加4只,权重分别为27.30%、36.94%、39.65%,科创、创新属性进一步增强。

除上述指数之外,A股其他指数的样本也将进行相应的调整。根据上交所与中证指数公司同日联合发布的公告,上证50、上证180、上证380、科创50等指数样本也将调整,其中,上证50指数调入特变电工、生益科技、中国铝业、华泰证券、兆易创新5只证券;上证180指数调入中远海能、南方航空、云天化等17只证券;上证380指数调入华电国际、国投资本等38只股票;科创50指数调入华虹公司、源杰科技、摩尔线程、沐曦股份4只证券。

本次调整后,上证50、上证180指数新经济行业权重进一步提升。调样后,上证50、上证180指数新经济行业权重分别达到28%、26%,分别较调样前增加约3个百分点、1个百分点,指数通过优胜劣汰,更好表征新质生产力发展态势,反映产业结构变化趋势。

深交所及下属公司深圳证券信息有限公司同日也发布公告称,对深证成指、创业板指、深证100、创业板50等深市指数实施样本定期调整。其中,深证成指将更换25只样本股,调入主板公司12家,创业板公司13家;创业板指将更换10只样本股;深证100将更换10只样本股,调入主板公司9家,创业板公司1家;创业板50将更换5只样本股。

本次调整后,创业板指战略性新兴产业权重占92%。深证100先进制造、数字经济、绿色低碳等重点领域权重提升至81%,相关样本公司2025年研发投入增长分别为13%、13%、15%。创业板50战略性新兴产业权重占96%,其中新一代信息技术产业权重占比达半数。

# 需求旺盛业绩亮眼 AI产业链高增长有后劲

<<上接A1版

连接器龙头公司华丰科技,2025年实现净利润3.59亿元,同比增长21倍。“公司自2019年起大量投入研发,随着AI的发展,公司2025年业绩也得以爆发。”华丰科技党委书记、总经理刘天国说。

以科创板集成电路产业链为例,2025年,129家公司合计实现归母净利润287.83亿元,同比大幅增长86.3%;今年一季度合计实现净利润近100亿元,同比增长200%。从业绩驱动因素来看,人工智能已取代消费电子成为推动集成电路产业发展的最大动因。

## 有买方愿签三到五年长期合约

从需求增长、国产替代等业绩驱动因素来看,AI产业链的高景气度仍将持续。

周苑预计,AI下一个阶段的发展趋势将是具身智能、世界模型与物理AI,“企业的战略规划都会受到Token经济的推动,算力已不再是成本中心,正在成为生产价值的核心要素”。

“扩大生态一直是中国企业需要突破的壁垒。”周苑说,“摩尔线程创业之初即选择了‘既兼容又自主创新’的路线,让原本基于国外芯片的生态体系能以更低代价迁移到国产硬件

平台。”

刘天国也表示,从国产化进程来看,56G及以下高速产品已基本实现国产化,“112G、224G高速产品仍存在替代空间,目前主流112G高速产品国产化率40%—50%”。在他看来,当前国内芯片算力场景对224G高速产品的需求尚未充分释放,导致这类产品国产化替代进程较慢。

在存储方面,何瀚表示,AI产业的发展正在改变算力、存储和互联之间的关系。很多客户在设计新一代计算架构时,已不再只关注单点算力提升,而是更加重视存储容量、数据带宽、访问效率和互联能力之间的系统匹配。

谈及未来景气度,何瀚表示,从当前产业链反馈看,与过去短期采购、价格波动较大的特征相比,当前部分核心资源的锁定周期正在拉长,长周期合作、前置备货和供应协同现象更加明显。

有业内人士还透露,有大型算力提供商、云厂商等正在寻求签订三到五年的长期合约,并愿意交付巨额定金,这或许代表了产业链玩家对未来趋势的判断。

## 产业链公司加码布局

面对巨大的市场需求,AI产业链公司正在

加码布局。

渠建平表示,公司目前产能已饱和,面对持续增加的需求,公司在泰国购买土地并自建了厂房。目前,设备已陆续到位,预计二季度可投产,释放部分产能,今年下半年将达到量产规模。

“泰国基地二期也会加快建设,如果新加坡上市成功,部分募投资金也将用于泰国基地二期建设。”渠建平透露,“公司无锡基地二期也在扩建,未来将拥有全球双基地,两个基地可灵活调配。”

周苑表示,摩尔线程在2023年搭建了自主研发的千卡级集群,现已完成万卡级集群的部署,目前正攻坚十万卡级集群,“随着模型参数量增加以及快速迭代,对算力的需求持续攀升。为此,摩尔线程不断加大研发投入”。

何瀚透露,面对AI应用带来的新需求,佰维存储后续将围绕三方面持续布局:一是巩固AI端侧存储优势,面向AI/AR眼镜、智能穿戴、AI PC等新兴终端推进产品规划和研发储备;二是加大企业级和数据中心存储投入,提升面向服务器、数据中心等场景的产品定义、系统验证和规模交付能力;三是依托“存储+封测”的产业基础,推进晶圆级先进封测相关工艺和服务能力建设。

<<上接A1版

随着全球资本市场融合程度持续深化,交易所的角色已从单一交易撮合平台升级为跨境资本生态共建的核心枢纽。圆桌论坛中,与会嘉宾普遍认为,从产品链接到生态共建,交易所之间的合作正迈向更深层次的制度对接、数据共享与规则互认。

在互联互通的具体实践上,与会嘉宾分享了各自交易所的探索与成果。Asadej Kongsiri重点介绍了泰交所的存托凭证项目。通过存托凭证机制,泰国本地投资者可以轻松对接全球资产。据介绍,目前存托凭证项目已扩大到了许多中国企业,也覆盖了欧美及其他亚洲企业。

“哈萨克斯坦不仅是资源大国,更是连接欧亚的桥梁。”哈萨克斯坦证券交易所副总经理Ainagul Iskakova在发言中,为与会者带来了中亚视角的独特经验。她介绍,哈萨克斯坦证券交易所正在推进一项“数据枢纽”项目,核心是将不同市场的交易系统通过数据连通起来。“我们已连接了阿联酋,形成了一个数据走廊。阿联酋的投资者可以直接在哈交所下单,反之亦然。”Ainagul Iskakova强调,数据连通之

后,从前端到后端,包括下单、支付、结算等都必须全部打通。

为促进交易所之间的互联互通,Dato' Fad'l Mohamed提出三大重点:统一规则标准,共享基础设施,建立产品生态圈。“在建立产品生态圈上,产品跨境上市尤为重要。通过产品跨境上市,马来西亚投资者可以通过交易所进入其他市场,全球资本也可以通过这个机制进入马来西亚,探索马来西亚当地企业的投资机会。”Dato' Fad'l Mohamed说。

Pierre Schoonbroodt则从法域互认的角度进行了补充。“真正的挑战不仅仅是连接市场参与者,还有把不同生态系统的法域连接起来。我们需要在相互认可机制、跨境数据访问、可持续信息披露标准等方面深化合作。”Pierre Schoonbroodt说。

在充满不确定性的全球环境中,单打独斗绝非出路,开放、合作与共赢才是资本市场发展的大势所趋。四大交易所的实践与思考勾勒出一个清晰的未来图景:随着AI应用与治理的共识逐步达成,跨境数据与规则的互联互通不断推进,全球资本市场将在深度协作中构建起更加开放包容、高效透明且富有韧性的新生态。

# 为国际投资者投资中国 提供更多选择和便利

<<上接A1版

近年来,互联互通机制持续扩容并优化,目前已经涵盖股票、ETF、债券和人民币利率互换,成为国际投资者投资内地资本市场的主要渠道。

陈翊庭透露,接下来,香港交易所将与深交所、上交所等合作伙伴共同努力,继续优化和拓展互联互通机制,目前正在为沪深港通纳入REITs和引入大宗交易机制进行准备工作,希望尽快落实,为国际投资者提供更多投资选择和便利。

在衍生产品方面,陈翊庭表示,不少国际机构投资者反映,他们在买入中国资产之后,迫切需要相应的衍生产品来管理投资风险,所以香港交易所近年来加快了衍生品开发的步伐,推出了一系列股票期权、指数期货,目前正在筹备人民币国债期货,希望能够尽早推出,为国际投资者提供管理人民币利率风险工具。

最后是“场”,也就是资本市场的基础设施和市场机制。作为资本市场的运营机构,交易所必须持续优化基础设施和市场机制,提升客户的投资体验。“今年4月,我们就缩短香港现货市场的结算周期征询市

场意见,这一改革可以大幅提升资金效率和降低结算风险,希望明年第四季度可以落实。”陈翊庭说,“我们很快也会宣布每手买卖单位改革的咨询结论,简化股票每手买卖单位的数量。”

与此同时,香港交易所开发领航星衍生产品平台,该平台将能够支持全天候交易,以便更快地响应市场需求开发衍生产品。此外,据悉,香港交易所正在与深交所合作建设香港交易所综合基金平台,该平台有助于拓宽香港基金的分销网络,提高市场效率和降低交易成本。

陈翊庭表示,国际投资者投资中国资本市场的持仓比例还很低,有很大的上升空间。未来,香港交易所将会继续与内地同业紧密合作,提升市场便利,丰富投资者的选择,共同推动中国资本市场的水平开放。

