

“稳楼市”构建新模式

“稳楼市”再加力：房票制扩围激活旧改市场

■本报记者 陈 潇

“拆迁改造不要安置房，要房票。”近期，在多个城市的拆迁安置过程中，房票成为居民关注的焦点。

与传统的实物安置不同，手持房票，居民可直接在各地政策允许范围内的售楼处购置新房，省去了安置房建设漫长的等待期。眼下，这一政策正在各地迅速落地。有的地区居民手持房票连夜选购房屋，带动楼盘一夜清盘；有的地区楼市活跃度因推出房票而明显回升，城中村改造进程也随之提速。

据中指研究院不完全统计，2024年以来，超100城（区）鼓励采用房票安置方式对拆迁安置户实施安置。“房票安置+城中村改造”模式落地，楼市是否被激活？该政策对数万亿元市场空间的城市更新领域会发挥什么作用？近期，《证券日报》记者深入房票先行城市郑州进行调研，并与房企、分析师等交流，探寻房票如何对“稳楼市”形成加持力，以及房票制度的实践路径与突破口。

郑州样本：房票制抓住去库存“密钥”

“房票安置”模式并非一开始就被广泛接受。作为2024年首批较大规模试点该模式的城市，郑州率先迈出探索步伐，为这一安置方式提供市场实操经验。

自房地产市场进入深度转型期以来，郑州楼市面临两大问题：一是商品住房库存压力较大，部分区域的商品房去化周期曾一度超过两年；二是城中村改造中安置房建设慢、回迁周期长，群众改善居住条件的诉求难以得到及时满足。由这两大问题引发的连锁反应，制约着城市更新与房地产市场的良性循环。

在此背景下，郑州将房票安置作为破解困局的关键抓手。2024年10月底开始，郑州市多个区域大规模落地房票政策。时隔几个月后，《证券日报》记者奔赴郑州进行实地调研。

在调研过程中，《证券日报》记者发现，与一些城市将房票用于住房“以旧换新”或人才房购置不同，郑州将政策重点聚焦于拆迁安置。

郑州市住房保障和房地产管理局相关工作人员向《证券日报》记者表示，郑州的房票安置主要围绕三个核心环节展开：首先，居民依据拆迁协议获得房票额度；其次，凭票在相应的售楼处选购房源；最后，由政府向开发企业兑付相应的房票金额。

这一机制的关键转变，在于市场化安置方式能“跑通”，由过去政府统建安置房转向居民自主购房，契合市场逻辑，也契合郑州现实需求，释放出巨大的发展潜力。

深圳华侨城股份有限公司（以下简称“华侨城”）是参与房票安置的企业之一。在2024年10月底房票制度实施后，该公司旗下项目中原华侨城一周内去化超500套。

“在预订高峰期，我们动用了华侨城整个城市公司的力量支援，确保签约有条不紊进行。”该项目相关负责人向《证券日报》记者表示，截至2024年12月底，所有完成签约的



据中指研究院不完全统计，2024年以来，超100城（区）鼓励采用房票安置方式对拆迁安置户实施安置

首批房票房源，政府已完成兑付，公司累计回款金额超2亿元。房票安置政策，也进一步增强了企业对郑州市场的信心。

从几家当地区域性房企旗下项目的反馈来看，房票制度对市场的支撑力度非常明显。比如，正商安和境、凯田秀水湾等多个定向安置项目在短时间内实现“清盘”，越来越多的楼盘宣布支持房票购房。房票政策从最初的局部试点，逐步扩大至整个城市，实现由“爆发式需求”向“系统性去库存”转变。

“那阵子感觉像回到了楼市的高峰期。”一位郑州房地产经纪人士告诉记者，“村民连夜排队签约，售楼处里座椅不够，选房区人头攒动，有些客户甚至凌晨赶来抢占位置。”

彼时，《证券日报》记者走访郑州多个售楼处发现，许多项目已基本售罄，售楼大厅内摆放着大量敲碎的“成交彩蛋”，门前停有多辆大巴车用于接送客户。“即便第二批房票还未发放，但也有客户提前交定金锁定房源。”一位销售人员向《证券日报》记者透露，公司楼盘一周内售出超120套新房，其中约九成为使用房票的购房客户。

房票制度对楼市去库存也形成了实质性影响。

2025年郑州市《政府工作报告》在“2024年工作回顾”中提及，“创新推出电子‘房票’，解决安置任务230万平方米、带动商品房销售98万平方米，困扰我市10多年的拆迁安置任务大头落地”。

另据最新公开数据，从2024年10月底启动房票安置以来截至2025年1月9日，郑州已累计核发2.37万张房票，共计150亿元。

更重要的是，2024年8月份至12月份，郑州市商品房销售面积实现了环比“五连增”，除了大环境回暖之外，房票安置政策功不可没。以当年11月份为例，郑州通过房票安置签约商品房超过2700套，占全市当月成交量的三成以上。

楼市库存下降之际，市场预期亦逐步回稳，企业拿地信心明显回升。2025年2月份，郑州迎来“蛇年首拍”，一宗住宅用地经过255轮竞价，以87.5%的溢价率成交，刷新市内七区（不含东区）楼面价纪录，成为房票政策带动市场回稳的一大注脚。

范围扩容：房票模式辐射超百城

从实践结果来看，郑州的房票安置政策已基本“跑通”，初步形成了可复制、可推广的政策模式，为全国提供了有力样本。据统计，当前房票模式已经在全国百余个城市落地实施。

在政策持续扩围的趋势下，一线城市亦加快步伐。今年3月份，深圳市住建局印发的《关于规范城市更新实施工作的若干意见》提出，“建立房票制度，探索城市更新项目补偿安置多元化路径”。至此，北京、上海、广州、深圳四个一线城市均已启动房票制度，标志着该政策进入更大范围的落地与探索阶段。

目前，各地推进房票安置政策的进度不一。郑州、厦门等地已基本“跑通”该模式，房票安置进入常态化阶段，兑付机制逐步完善。例如，厦门自2024年10月份启动房票新政以来截至2025年2月底，累计开票金额66.4亿元，撬动购房金额100.3亿元，去化面积31.7万平方米，约占同期新建商品房销售面积四成。

杭州、柳州等地目前正围绕选房激励和适用范围等细节，持续优化政策设计。杭州已于今年发放首张房票，柳州则在今年一季度将可选房源扩展至9000套，并对在6个月内使用完房票的居民给予5%的面额现金奖励，提升吸引力。

广州、南京等地统筹布局，持续扩大房票适用范围。以广州为例，

从荔湾区率先发放首批房票，到天河区推出“跨区通用”房票，再到如今房票可以购买全市新房，政策路径日益清晰。南京也在近期加快推进步伐，今年3月31日，南京宣布将既有库存商品房全面纳入“房票超市”，同时加大金融支持，推行“全城通兑”及“电子房票”，提高房票的适用范围与便捷度。

房票政策不断扩围之际，资金兑付的及时性上升为市场新焦点。记者在多地采访了解到，现房销售情况下，目前多个城市房票兑付周期在3个月之内，政府在兑付流程与周期控制方面已建立较为成熟的机制。

“一般来说，保障房票兑付的核心资金来源为拆迁土地的出让收益。同时，各地也在积极争取专项资金支持，包括城中村改造专项借款等。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉在接受《证券日报》记者采访时表示，部分城市还通过发行闲置土地专项债等方式，拓宽融资渠道，以增强政策的持续执行力与覆盖面。

政策不断完善，支持机制逐步健全，房票正走出“试验区”，进入更多城市城中村改造的“主战场”。

破冰突围：助力化解旧改难题

2025年，为持续用力推动房地产市场止跌回稳，住房和城乡建设部将加力实施城中村和危旧房改造，推进货币化安置，计划在新增100万套城中村改造和危旧房改造的基础上继续扩大改造规模。这意味着，不少待改造规模较大的城市，在2025年将按下“加速键”。

长期以来，城中村改造面临多重挑战。其一，地方政府需负担动辄数亿元的安置房建设费用，改造压力不小；其二，房企受制于流动性压力，投资能力下降，旧改项目陷入“拆得慢、建不快”的滞缓局面；其

三，拆迁居民存在数年以上的安置等待期，期间费用以及安置房交付等问题，都需要解决。

如何加快拆迁安置进度，又能兼顾居民权益、开发商利润、政府财政？眼下，房票正成为改变这一局面的关键抓手，将在城中村改造中发挥更大的作用。

一方面，房票提升了安置效率。相较于安置房动辄数年的建设周期，房票让居民得以快速选房入住，显著缩短了过渡期时间；另一方面，房票回款预期明确，兑付流程规范，不少陷入资金困难的城中村旧改项目得以重新启动，提升了整体保交楼进度和企业信心。

“核心城市的城中村改造，常常因为土地资源有限、拆迁困难、沉淀资金过高而无法大规模推进。房票安置模式可引导居民购房实现异地安置，降低对原地回迁的依赖，释放更多土地资源用于开发。”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，这也是多地致力于打破房票使用区域性限制的重要动因。

“推动城中村改造，不仅能够提升土地利用效率，还能释放出大量优质住宅用地，为更多‘好房子’的落地创造条件。”同策研究院研究总监宋卫向《证券日报》记者表示，“房票+城中村改造”模式开始大面积铺开，也成为推动增量市场发展的新模式。

“未来，城中村和危旧房改造规模和力度都会加大。各地可将货币化安置与房票制度结合，将收购存量商品房作为安置房与城中村改造结合。”中指院政策研究总监陈文静对《证券日报》记者表示，这或在2025年新房销售中发挥实质性带动作用，成为促进新房销售止跌回稳的关键举措。

展望后市，用好房票制度“金点子”，对房地产行业和企业来讲，无疑是巨大的商机，亦有望推动行业加快向新发展模式过渡。

金发科技发力高性能新材料 助推具身智能轻量化发展

■本报记者 丁 睿

人形机器人正加速迈向产业化临界点。4月16日，在第三十七届中国国际塑料橡胶工业展览会上，金发科技股份有限公司（以下简称“金发科技”）现场展示应用了高性能工程材料PEEK（聚醚醚酮）、PA66（聚己二酰己二胺）、LCP（液晶高分子聚合物）的机器人产品，吸引了众多观展者驻足观看。

“机器人产品的关节能够实现灵活转动，得益于金发科技自主研发的高性能工程材料，这种材料具有耐磨、耐热、阻燃、耐腐蚀、自润滑等特性，且相较于金属具有明显的减重效果。”金发科技营销副总经理关勋宁在接受《证券日报》记者采访时表示，“作为化工新材料龙头企业，金发科技牢牢把握具身智能产业对各类高性能新材料提出的新需求，与赛道头部企业共同研发，推动具身智能轻量化发展。”

前瞻性布局PEEK材料

PEEK被誉为“站在金字塔顶端”的新材料，其生产具有较高的壁垒，技术难度大、资金投入高、验证周期长，过去这一高端产品市场长期被海外头部企业占据。金发科技是国内少数掌握PEEK聚合技术、并实现改性PEEK量产的企业之一。

关勋宁向《证券日报》记者讲述了金发科技研发PEEK材料的历程。早在2013年，金发科技就启动了对PEEK的研究。PEEK作为一种特种工程塑料，当时市场需求主要来自航空航天、医疗器械等领域。此后长达10多年的时间里，金发科技一路攻坚克难，从未中断过这项研究。从实验室到改性材料产业化量产，要克服重重困难。随着国家政策的支持和下游应用领域的不断扩大，公司团队在一个个关键环节逐步取得突破，抓住黄金时期实现规模化量产，产品获得市场认可。

“目前，包括人形机器人在内的具身智能产业加速发展，引爆市场对PEEK材料的需求。PEEK材料在这些中高端领域有望逐步替代金属材料。”关勋宁表示。

金发科技高度重视研发投入。数据显示，公司2022年研发费用为14.54亿元，2023年为19.73亿元，2024年前三季度为16.01亿元。

随着PEEK材料市场需求的不断增长和应用领域的拓宽，金发科技的研究还在继续深入。一方面，公司研发团队不断改进PEEK改性材料的配方工艺，以满足更高的性能要求；另一方面，加强与国内外科研机构、人形机器人头部企业的合作，推动PEEK材料的创新和应用。

PEEK材料不仅被应用于具身智能产品之中，成为价值量较高的关键材料之一，而且有望延伸到到低空经济、智能驾驶等领域。“随着规模化应用，PEEK综合成本将持续下降，市场接受度也将提高，未来前景广阔。”关勋宁说。

担当产业发展“推手”

具身智能产业发展带来的高性能新材料需求，远不止PEEK材料。比如，人形机器人完成高难度空翻，其轻盈灵动动作的背后，有着金发科技自主研发的改性聚酰胺材料为支撑。再比如，机器人在极寒、高湿、强腐蚀等特殊环境工作，则需要金发科技自主研发的碳纤维增强半芳聚酰胺材料。

“高性能新材料的应用无处不在。人形机器人内部的通讯模块连接器，可采用公司液晶高分子聚合物产品，该产品的特点是具有优异的电性能；视觉传感器，可采用公司的环烯烃聚合物产品，该产品具有高透光性。此外，面罩、胸腔、关节、灵巧手皮肤、雷达外壳、存储器、电池组外壳、执行器齿轮等，都可应用公司不同类别的高端材料。”金发科技营销总经理助理洪先军向《证券日报》记者表示。

作为全球化新材料产品种类最为齐全的企业之一，金发科技在本轮具身智能产业起步期，担当产业发展的“推手”，积极与行业头部企业深度合作，将新材料开发节点前移至机器人的设计阶段，推动具身智能轻量化发展，加速商业化落地进程。

今年，“具身智能”首次被写入《政府工作报告》，成为未来产业的重要组成部分。根据灼识咨询报告，按销售收入计，全球机器人行业的市场规模在2028年将达9600亿元，2023年至2028年的复合年增长率为16.4%。

“具身智能规模化商用渐行渐近，政策红利与技术进步将加速其渗透至工业与消费领域。”众和昆仑（北京）资产管理有限公司董事长柏文喜在接受《证券日报》记者采访时表示。

“经过32年的发展，金发科技已经成为全球规模最大、产品种类最为齐全的改性塑料生产企业。未来，金发科技将聚焦新技术突破，继续加快推进新型低碳链聚酰胺、聚酰胺弹性体、生物基液晶高分子聚合物、环烯烃聚合物等材料的研发与产业化，并深化在新能源汽车、高频通讯、具身智能、低空经济、健康生活等领域的应用，助力新兴产业链快速发展。”洪先军表示。

探寻向“新”力 山西全力推动科创企业高质量发展

■本报记者 刘 钊

近日，《证券日报》记者参加“走近新晋商 探寻向‘新’力”网络媒体山西行活动，深入太原、临汾、吕梁、大同四市，走进多家优质民营科创企业及产业园区，触摸山西发展脉动，感受山西在产业转型升级、科技创新驱动下的向“新”力。

“公司是从山西成长起来的。”百信信息技术有限公司（以下简称“百信”）董事长王宪朝表示。作为国家高新技术企业 and 国家级专精特新“小巨人”企业，百信已位列信创领域核心整机企业前十，是全国8家具备涉密及通用资质并进入国家产业布局的企业之一，是国家信息技术应用创新产业布局中唯一一家民营整机企业，承担国家级相关方向

应用示范基地，建有院士工作站、研究生培养基地。

“一个企业要想成为行业的领跑者，就必须坚持自主创新。”北交所上市公司锦波生物董事长杨霞表示。作为山西省合成生物产业链“链主”企业、太原市生物制药产业链“链主”企业，锦波生物建立的重组人源化胶原蛋白产业，正吸引上下游企业聚链成群，协同发展。太原市促进外来投资局相关负责人表示，目前，太原市重组人源胶原蛋白以锦波生物为核心，将建设集医药、医疗器械、化妆品三大产业于一体的完整产业链条。

氢能作为新型能源体系的重要组成部分，是推动能源安全新战略的重要抓手。氢能的使用，既解决了焦化产业的污染问题，又为能源利用提

供了新方向。“之前晋商是万里茶道，未来将有万里氢能路。”鹏飞集团副总裁吕晓芳表示，作为山西氢能产业“链主”企业，鹏飞集团将氢能融入能源转型升级的战略全局，实现从黑炭到绿氢能的高效转化。吕梁市招商引智服务中心副主任李师晋表示，吕梁市新能源产业已经成为推动经济转型升级的关键引擎。

“五大服务平台+全流程生态服务”是晋创谷的核心竞争力。国投晋创谷（太原）发展运营有限公司总经理崔晶晶介绍，园区整合政务、金融、科技等资源，打造晋创讲堂、项目路演等品牌活动，打通科技成果转化“最后一公里”。截至4月8日，园区收到367家企业的入驻申请，经过综合评估遴选出270家企业入驻。

太原赛因新材料科技有限公司总经理高丽竹介绍，公司由山西大学科研团队创立，致力于将碳资源转化为高品质焦耳石墨烯和高端碳材料，其核心技术为具备自主知识产权的自动化快速焦耳热工艺，可在数秒内实现3000℃超高温碳转化，具备低成本、无污染、不耗水、仅需电等优势，契合山西资源型地区绿色转型的发展方向。

位于临汾经济开发区甘亭工业园区内的知名科技企业，正引领当地传统装备制造业和生产性服务业实现数字化、高端化、智能化、绿色化发展。“在引进项目中，我们需要的是转型升级的战略性新兴产业。”临汾经济开发区党工委副书记、管委会主任白建成对《证券日报》记者表示。

“临汾已连续三年蝉联‘中国投资热点城市’。”临汾市促进外来投资局党组书记、局长崔玲玲介绍。

秦淮数据环首都·太行山能源信息技术产业基地已经成为大同转身为“算力之城”的核心引擎。大同市促进外来投资局四级调研员冯海亮介绍，目前大同全市数据中心累计投运服务器68万台，年用电量突破43亿度，营收完成46.7亿元，成功获批国家级数据标注基地，城市算力分指数位居全国第三。

山西省投资促进局局长杨春权表示，当下的山西，转型升级步伐稳健，大力推进新型工业化，统筹推进传统产业改造升级、培育壮大战略性新兴产业、前瞻布局未来产业，大力发展数字经济，为企业提供了广阔的发展空间。