

# 4月房地产债券融资同比增长28.8% 多地楼市新政落地促进市场回暖

记者 张良

自今年3月以来,以一线城市为引领,重点城市楼市活跃度明显抬升。尤其在中央明确定调“努力稳定房地产市场”后,全国多地出台楼市新政,房地产市场暖意愈发明显。5月26日,广州市举行《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》系列配套文件新闻发布会,明确提出通过发放专项补贴及市场化收购二手住宅的方式,支持居民“卖旧买新”,畅通一二手房置换链条。

同时,据研究机构监测,2026年4月房地产行业债券融资金额同比增长28.8%,债券融资平均利率同比下降0.06个百分点,融资环境的持续改善为行业企稳复苏注入了更多动能。

## 房地产债券融资额同比增长近三成

中指研究院最新发布的报告显示,2026年4月房地产行业债券融资总额为614.8亿元,同比增长28.8%,环比增长18.5%。从融资结构来看:房地产行业信用债融资374.8亿元,同比增长2.6%,环比减少9.1%,占比61%;海外债券融资34.3亿元,占比5.6%;ABS融资205.7亿元,同比增长83.9%,环比增长93.1%,占比33.5%。

上述报告还显示,今年1至4月,房地产行业债券融资总额为1879.2亿元,同比增长7.9%。从融资结构来看:信用债融资1226.4亿元,同比增长7.4%;海外债券融资135.2亿元,同比增长27.7%;ABS融资517.6亿元,同比下降8.1%。

中指研究院企业研究总监刘水对上海证券报记者表示,总体而言,房企融资支持政策继续宽松,债券融资规模在低基数下同比回正,信用债仍为绝对主力,海外债是少数优质房企的融资渠道,ABS则以有优质底层资产支持的类型为主。

良好的势头仍在延续。5月26日,绿城房地产集团有限公司发布2026年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)发行公告。据公告,本期债券发行总额为不超过20亿元,分为两个品种:品种一发行金额为不超过10亿元,债券期限



为15个月;品种二发行金额为不超过10亿元,债券期限为3年。每张面值为100元,发行价格为100元/张。本期公司债券募集资金扣除发行费用后,拟全部用于偿还公司债券本金。

## 利好释放促使刚需加速购房

在融资端回暖的同时,销售端亦有明显起色,尤其是发挥着风向标作用的一线城市楼市,更是率先走出回暖行情。国家统计局发布的数据显示:4月,一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.1%,70个大中城市中新建商品住宅销售价格环比上涨或持平的城市共21个,比3月增加5个;一线城市二手住宅销售价格环比上涨0.4%,70个大中城市二手住宅销售价格环比上涨或持平的城市共16个,比3月减少1个。

以广州为例:5月以来,广州全市重点

一手楼盘周访问量、认购量、网签量分别环比提高26.9%、36.9%和11.4%;二手住宅周成交量环比提高9.3%,新增挂牌量同比减少16.7%。住房公积金新政落地见效,共受理贷款4484笔、金额47.46亿元,同比分别增长47.05%和56.43%。

上海楼市则呈现“二手房领跑,新房跟进,土地理性”的特征。其中,4月上海二手房(含商业)网签量达28742套,创下近10年同期新高。5月10日,上海二手房(含商业)单日网签成交1664套,继4月11日的1632套后,再次刷新近5年单日网签成交纪录。

从成交结构来看,刚需仍是主力购房者。据上海中原地产统计,今年以来,上海总价300万元以内的二手房交易占比稳定在70%以上,远超去年同期的64%。上海中原地产分析师卢文曦认为,刚需购房者入市步伐加快与上海2月出台“沪七

条”及收购二手房用于租房的政策密切相关。

今年2月初,上海启动收购二手房用作租房试点,浦东新区、静安区、徐汇区作为首批试点区域率先推进相关工作。截至目前,三区已累计完成房源收购523套。今年二季度,试点范围进一步扩大,覆盖黄浦区、长宁区、虹口区、普陀区、杨浦区等多个中心城区。

二手房置换链条变得越来越顺畅。上海链家番禺路店店长李同强对记者表示,5月上海二手房市场热度延续了4月的走势,该店目前已成交18套,与4月基本持平。同时,成交结构正在发生变化,该板块总价1000万元以上的二手房成交占比有所上升。“本月成交的两套总价逾1000万元的房源,买家都是在3月卖掉旧房后进行置换改善的。”李同强说。

(上接1版)

重庆市江津区白沙工业园紧邻长江。2016年这里还是一个废旧塑料加工的集散地,如今已成为国家级绿色园区,新能源、新材料等新兴产业不断集聚。

“完善基础设施、聚焦绿色产业、加快‘腾笼换鸟’,我们正向更高标准的零碳园区迈进。”重庆市江津区白沙工业园发展中心主任程伟说。

据了解,重庆有序推进传统产业改造升级,目前已建成国家级绿色工厂218家、绿色园区17个,支柱产业在节能降碳和绿色转型过程中不断向中高端迈进。

培育新质生产力,沿江省市着力实施创新驱动发展战略,把长江经济带得天独厚的科研优势、人才优势转化为发展优势。

把原子冷却到接近绝对零度,再用光镊一颗颗捕获它们,制成量子比特阵列……复旦大学物理学教授李晓明正带领团队在中性原子量子计算的新赛道上开疆拓土,他们成立了不筹量子科技有限公司,希望以更快速度系统性推进容错量子计算。

上海市近年来布下助推未来产业发展的先手棋。“上海市财政出资成立未来产业基金,采取市场化运营方式,引导社会资本长期投资未来产业,已投资不筹量子、中器无量、太一量声等量子计算企业。”上海未来产业基金投资部副总监胡晓晓说。

“人造太阳”实现“亿度千秒”运行、全球首次发现引力子激发等世界领先的科研成果不断涌现;深度求索、宇树科技等一批具有国际竞争力的创新型企业在茁壮成长;武汉“光谷”、合肥“量子大道”等科创高地加快发展……创新,让长江经济带动能更加强劲。

截至2025年底,长江经济带累计培育国家级先进制造业集群41家、战略性新兴产业集群30家,分别占全国的51%和45%。

国家统计局最新数据显示,2025年,长江经济带实现地区生产总值65.83万亿元,同比增长5.2%,占全国经济的比重进一步提升。

中国区域经济学会副理事长吴涛清表示,以科技创新为引领,以世界级产业集群为基础,长江经济带不断推进产业基础高级化、产业链现代化,成为我国科技资源最富集、创新创业活力最强的区域之一。

## 千年文脉奔涌时代活力

大江奔涌处,文韵贯千年。长江绵延6300多公里,出世界屋脊,穿高山峡谷,汇百川入海,丰富的地貌造就了璀璨的千年文脉。把长江文化保护好、传承好、弘扬好,是延续历史文脉、坚定文化自信的必答题。

厘清长江文化脉络,需要从源头做起。近年来,沿江省市借助长江国家文化公园建设契机,成立长江文化研究院、长江文化国际传播中心等,加大对长江文明的溯源、研究和阐释力度。武汉大学等单位建立长江文明考古研究院,开展“长江流域史前文明”等专项调查与课题研究;浙江良渚遗址通过打造“良渚论坛”等平台持续扩大深化文明交流互鉴。

武汉汉阳湾月亮湾城市阳台,江风习习,一座“眼睛”形状的圆形建筑已初现轮廓。工人们正抓紧施工,这里未来将建成集中展示和保护长江人文历史的新地标——长江博物馆。

“长江国家文化公园建设启动以来,社会各界掀起了研究、弘扬长江文化的热潮。”武汉市社会科学院院长樊志宏说。

保护传承弘扬长江文化,要将长江的历史文化、山水文化与城乡发展相融合,突出地方特色。夜幕降临,江西九江江滩热闹起来,游客身着汉服,一边朗诵《琵琶行》,一边拍摄江畔美景。从昔日“脏乱差”到如今“美如画”,九江江滩实现了长江自然美景与人文风貌、生态保护与文化保护的有机结合。

文化,既要守得住,更要活起来。各地纷纷把藏在古籍里、埋在地底下、藏在博物馆的文化资源亮出来,让传统文化走入群众生活。

今年“五一”期间,安徽芜湖繁昌窑考古遗址公园正式向公众开放,现场借助文艺表演、互动体验等方式,让深埋地下的古窑和精美青白瓷重现公众视野,生动展示了古代制瓷技艺、商贸历史和人文精神。

湖北推出体现新时代长江文化的文艺精品,每年定期举办长江文化艺术季,围绕长江文化和中华文明,开展主题美术作品展、舞台艺术精品展、非遗展、电影周、合唱周、阅读周、文学周等多项活动,带领人们走进“长江历史文化长廊”。

“在保护、传承、弘扬中推动中华优秀传统文化创造性转化、创新性发展,兼具灵动、浪漫、包容特质的长江文化正呈现出无与伦比的绚烂之姿,不断走向全国、走向世界。”武汉大学国家文化发展研究院院长傅才武说。

江河万古流,天地焕新颜。新时代的长江,正以生态之绿厚植底蕴,以创新之蓝激活动能,以人文之彩凝铸魂魄,持续书写中国式现代化新篇章。

# 广期所:加快研发气温指数期货及期权等天气衍生品

记者 李子健

5月27日,粤港澳大湾区与长三角气温指数(系列)正式发布,这是气象数据要素深度融入金融市场、赋能绿色低碳发展的重要实践,为后续推进天气衍生品研发奠定了坚实基础。

据介绍,粤港澳大湾区与长三角气温指数(系列)由国家气象信息中心、复旦大学、广州期货交易所(下称“广期所”)、广东省气象局、上海市气象局联合编制,立足两大重点经济区域气温风险管理需求,为能源、电力、农业、旅游等天气敏感型企业稳健经营提供标准化工具,首批共发布5条指数。

其中,粤港澳大湾区气温指数包括日均温和制冷指数;长三角气温指数包括日均温、

制冷和制热指数。指数编制严格遵循气象行业标准,依托国家气象信息中心权威数据构建,有效保障了指数的代表性、透明性和抗操纵性,将在中国金融气象指数与服务平台、中国气象数据网、广期所官网同步发布。

中国气象局减灾服务司有关负责人表示,当前气象已然成为影响高质量发展的关键变量。近年来,中国气象局高位推动“气象×金融”模式创新,由中国气象局金融气象重点开放实验室领衔,国家气象信息中心、复旦大学、广期所等多方携手,创新研发出以本次气温指数为代表的一系列成果,气象与金融“双向奔赴”的硕果正在不断涌现。下一步,气象部门将与相关部门一道,培育拓宽气象指数产品应用场景,积

极稳妥推动气温指数从场外应用转向场内运营,实现规范化、规模化价值释放,走出中国特色的天气衍生品发展之路。

广期所主要负责人表示,本次指数发布,是气象部门、高校和金融单位协同发力的重要成果。应对气候变化、管理天气风险,是广期所服务绿色发展的重要方向。气温等天气因素直接关系到新能源发电、能源供需和能耗强度波动,以气温等为标的的天气期货可以帮助企业平抑天气波动带来的经营风险,与现有绿色商品期货品种形成“减碳+适应气候变化”的协同转型格局,共同完善我国绿色期货产品体系,为实体经济稳健运行提供有力支撑。

与会代表表示,从国际实践看,气温指数期货作为应用最成熟的天气衍生品之一,

已平稳运行二十余年,功能完善、机制健全,是全球通行的标准化风险管理工具。能源、农业、建筑等行业已广泛运用气温指数期货等,作为对冲极端天气影响、稳定经营收益的有效工具。本次发布的气温指数(系列):一方面可为相关天气敏感型企业度量制冷与制热需求、优化生产经营决策提供科学参考;另一方面也为后续研发天气衍生品、天气保险等金融产品奠定核心基础,对丰富实体产业风险管理工具体系具有重要作用。

据了解,下一步,广期所将坚持开放协同、深化跨界合作,立足我国气候特征与产业实际,加快研发市场急需的气温指数期货及期权等天气衍生品,推动天气风险管理从试点探索走向常态化、标准化服务,为实体经济提供更高质量的金融气象保障。

记者观察

# 从近期逆回购操作看流动性管理思路变化

记者 张欣然

从4月7天期逆回购连续“放量”操作,到5月下旬公开市场操作明显缩量,央行流动性管理节奏近期出现一轮颇具观察意义的变化。

从表面看,这是公开市场操作从“收水”到“补水”的切换;从更深层看,这折射出央行流动性调控思路正在发生变化,不再简单地以投放规模大小体现政策松紧,而是更加注重资金供需、利率运行和预期管理之间的动态平衡。

过去,市场观察央行公开市场操作,往往习惯于看量;逆回购多做,就是宽松;逆回购少做,就是收紧。但今年以来的资金面运行情况表明,单纯看操作量已经难以准确理解央行意图。央行真正关注的,不是每天投放多少资金,而是银行体系流动性是否合理充裕,资金利率是否围绕政策利率平稳运行,金融机构对央行流动性的真实需求是否发生变化。

4月初,央行7天期逆回购多日维持5亿元、10亿元的“地量”操作,买断式逆回购也出现缩量操作,一度引发市场对货币政策是否边际收紧的讨论。实际上,放在当时资金面环境中

看,这一判断并不准确。

回过头看,春节后现金回流银行体系,叠加季末财政支出增多,银行体系资金较为充裕。4月以来,隔夜匿名利率一度降至1.2%附近,DR001同步下行,DR007也持续低于政策利率水平。在资金价格明显偏低的情况下,央行继续加码流动性供给的必要性并不强。

央行近期发布的《2026年第一季度中国货币政策执行报告》对此作出解释:3月以来,随着春节后现金回笼和季末财政支出增多,金融机构对央行流动性的需求下降,公开市场各项操作相应调减。

这体现出央行调控思路的第一层变化,从单纯关注投放量,转向更加关注真实需求。当市场“缺水”时,央行没有必要继续额外加大供给。相反,若资金利率长期明显低于政策利率,可能助长资金空转和过度加杠杆。此时适度减少投放,反而是对过度宽松状态的矫正。

进入5月下旬,资金面环境发生变化。税期走款、跨月需求、中期借贷便利(MLF)到期和政府债券净缴款等因素集中显现,银行间流动性边际收敛。前期不依赖央行行

放即可维持流动性平衡的状态有所改变,市场对公开市场操作的敏感度随之上升。

在此背景下,央行连续加大逆回购投放力度:5月20日至22日,7天期逆回购操作规模分别为500亿元、1000亿元和1530亿元;5月25日进一步升至2580亿元;5月26日、27日,央行又分别开展2490亿元、1776亿元7天期逆回购操作,均并表示全额满足了一级交易商需求。

这体现出央行调控思路的第二层变化,从粗放式总量投放,转向更加精细的“削峰填谷”:资金充裕时少投,避免利率过度下行;扰动加大时及时补,防止资金面过快收紧。央行操作的重点,不是把资金利率压得越低越好,而是使其在政策利率附近保持相对稳定。

值得注意的是,央行“补水”之后,资金面并未迅速转向大幅宽松。5月25日,DR007早盘一度升至1.4038%,DR001也回到1.30%上方。这说明当时资金需求确有上升,央行加大投放更多是为了平滑跨期、跨月和政府债券净缴款等短期扰动,而不是重新引导资金利率继续下行。

由此看,央行当前流动性管理并非简

单地收或放,而是在防止资金空转和维护合理充裕之间寻找平衡:一方面,过低的资金利率容易削弱政策利率的锚定作用,并放大杠杆交易;另一方面,税期、跨月等扰动因素若缺乏及时对冲,也可能引发市场预期波动。央行有收有放,正是在两者之间进行动态矫正。

这也体现出央行调控思路的第三层变化,从偏重数量型工具,转向更加重视价格型调控和预期引导。近年来,货币政策框架越来越强调政策利率的引导作用。资金利率长期偏离政策利率,无论过高还是过低,都不利于货币政策传导。央行通过逆回购、MLF、买断式逆回购等工具组合操作,实质上是在引导短端利率回到更加合理的位置。

公开市场操作有张有弛,背后是央行流动性管理更加成熟的体现。未来,随着债券市场规模扩大,机构行为更加复杂,财政货币政策协同需求上升,央行流动性管理也将更强调精准性、灵活性和前瞻性。这种从看数量到看价格、从总量调节到结构优化的转变,正是货币政策调控框架不断完善的重要体现。

# 五部门开展2026年“百场万企”大中小企业融通对接活动

新华社北京5月27日电

记者27日获悉,工业和信息化部、国家发展改革委、国务院国资委、国家知识产权局、全国工商联日前联合印发通知,组织开展2026年“百场万企”大中小企业融通对接活动。

活动旨在深化拓展大中小企业融通对接渠道,集聚知识产权服务机构、高等院校、科研院所、金融机构等各方资源,搭建中小企业与大企业交流、展示、服务、对接平台,促进更多中小企业融入大企业创新链产业链供应链,推动形成协同、高效、融合、顺畅的大中小企业融通创新生态。

活动内容包括有关方面将组织开展机器器、服务器、人工智能终端等重点行业对接活动;举办“走进央企”“闭门对接会”等央企与中小企业系列对接活动;鼓励央企面向中小企业开放应用场景;分领域组织专利转化对接系列活动;组织开展外经贸企业专场对接活动,推动商贸流通企业助力中小企业开拓新市场等。

通知提出,有关方面要进一步健全完善大中小企业融通创新工作协同机制;要提前摸排大企业需求,广泛动员中小企业、相关机构参与,根据企业合作意愿以及能力匹配程度,确定对接企业名单;要注重将大中小企业融通对接与科技成果转化、投融资服务、数智化转型、高校毕业生等重点群体就业等工作相协同。