

# 5月楼市整体行情仍处低位

5月,房地产市场的走势也基本确定。在今年一季度行至阶段性高点后,房地产市场回落明显。中指研究院统计数据... 这种状况在市场的预料之内。实际上,4月以来,房地产市场情绪仍然十分胶着。传统的交易旺季“金九银十”还有三个多月才能到来,在未来这段交易平淡的时间,房地产市场承压的现状或将持续。

## 市场调转

无论是一手房还是二手房市场,5月整体的行情都十分平淡。中指研究院统计数据... 成交面积整体仍处于今年以来的低位。

中指院分析称,这表明市场调整压力较大,购房者置业情绪继续回落。目前市场上去化较快的项目多为核心区倒挂盘,郊区项目去化压力较大。

具体到各个区域,市场表现也未见起色。克而瑞的统计数据... 成交面积开始回落,5月前四周成交40万平方米,预计5月整体成交面积达到近60万平方米的体量,环比3月、4月的成交有明显回落的趋势。

不仅北京,其他一线城市的情况也大抵如此。中原广州研究中心统计的数据... 随着市场热度退去,网签量逐步回落。

二手房方面,广州中介协会数据... 环比数据来看,市场相较于上个月还更趋于冷淡。

二线城市中,此前的热点城市表现也平淡。克而瑞数据... 成交量虽保持高位,但较4月已经有明显下降,降幅达9%;从今年1月-5月累计成交来看,成都新房的成交量较2022年同期上涨10%,但比2021年同期减少22%,较2020年同期仍减少6%。

一位熟悉成都市场的人士对记者表示,5月成都楼市成交量稍有下降,“幅度不是很大,在成都一直火的还是高端市场,要看产品,位置比较好的项目基本销售都不愁,但有些还是去化不好”。

这些城市的表现,说明市场的降温趋势明显。从整体的行情来看,市场目前也难以完全企稳。

惠誉评级在近期的一份研报中表示,中国二手住房市场自4月以来持续降温,待售房源数量减少,报价下调且成交量萎缩。继2023年一季度的强劲反弹后,二手住房市场增长放缓。

明源不动产研究院首席研究员艾振强在接受记者采访时表示,总体来说,5月市场表现不好在意料之中。“因为3月迎来一波小高潮之后,4月已经显露疲态,5月只是这一趋势的延续。”

艾振强续称,相比4月,5月各地出台的刺激政策频次不足一半,力度也比较有限。期间多地还出现备案价下调、首付贷重现等情况。“要实现稳地价、稳房价、稳预期的目标,接下来还需要政策支持,其中不少重点城市政策还有较大优化空间,这些城市基本面扎实,潜在购房、换房人群也不少。”

## 信心决战

市场持续转淡且观望情绪浓厚之际,外界关于政策面进一步优化的呼声再起。

但实际上,政策面的支持仅是房地产市场保持平稳发展的一个重要因素,若要改变预期,仍需要多方面的因素共同成就。

一位近期对多家头部房企有过调研且不愿具名的券商人士对记者表示,即便有政策优化的预期,但这其实并不是根本,“还是要关注潜在购房者对未来的预期,这个才是最重要的”。

回溯这一轮房地产调控周期可以发现,能级较弱的城市即便在购房政策上作出较大优化后,市场仍然不温不火。

可以参考的例子是,兰州于2022年年底取消限售政策并下调房贷利率,在政策已经基本到位的情况下,兰州楼市仍未扭转颓势。国家统计局数据显示,今年4月,兰州新建商品住宅销售价格指数环比上涨0.4%,同比回落2.8%;二手住宅销售价格环比回落0.2%,同比回落4.5%。

从另一个角度观之,市场需求不振对房企的债务面冲击仍在持续。这一风险链条仍在传导,在客观上也导致了购房者对未来房屋交付质量的担忧,从而降低了购房意愿。

今年5月,合景泰富作为一家曾在年初发行境内中期票据的房企出现违约,同时还有更多此前看似稳健的房企也陷入流动性风险中,这说明在市场表现不佳之际,房企无论是处理债务面还是保交付上,挑战仍不小。

在此背景下,如何让房地产市场平稳过渡并切换至新发展模式,仍然是重要课题。

本报综合消息

## 科技巨头纷纷入场 两大指标出现异常

# 概念股飙涨,全球争论“AI泡沫”

生成式AI(人工智能)的迅速崛起在华尔街掀起一股热潮,AI概念股飙涨。以AI算力龙头英伟达为代表,一些企业短期急剧飙升的市值引发了AI是否已存在泡沫的争论。对此,不少分析师发出“泡沫”警告,担心重蹈二十世纪末互联网泡沫的覆辙,但也有相关专家认为,这股热潮中,真正的AI不存在泡沫,AI将推动科技股繁荣。

## 美股上涨的“第一动力”

上周,英伟达公布2023年第一季度业绩,整体业绩超出市场预期。美东时间5月25日,英伟达的股价被汹涌而来的资金推升,飙涨24%,市值一天增长1840亿美元,相当于一个半英特尔的市值,并创造了美股历史上单日市值上涨新纪录。目前,英伟达的市值距离1万亿美元只有咫尺之遥,正大步迈向苹果、微软、亚马逊、Alphabet等组成的美科技股第一梯队。

英伟达股价的大涨,只是这一波AI浪潮被资本追捧的缩影。据美国《华尔街日报》5月29日的报道,截至目前,重仓入局AI的微软股价今年累计上涨了39%,苹果、谷歌母公司Alphabet和亚马逊公司的股价都已累计上涨超过35%。法国兴业银行的一份报告称,今年美国股市上涨的第一动力就是人工智能,这波热潮贡献了标普500指数今年最主要的涨幅。标普500指数由500家全美市值最大公司的股票组成,被认为能反映美国股市整体运行情况。报告说,如果没有人工智能概念股,标普500指数今年将下跌2%,而不是上涨8%。

在港股市场,百度本周一盘中一度大涨6%,最终以2.75%的涨幅收盘。据彭博社报道,百度很快将推出大语言模型“文心一言”的最新版本。如果最新版本有优秀表现,可能会为公司股价增添动力,乘上英伟达业绩意外强劲掀起的全球AI东风。除百度外,其他AI概念股周一也集体走高,商汤集团上涨4%左右,美图上涨2%。

根据市场机构统计,在A股市场,AI芯片相关股票今年最高点时

涨幅达到了22.3%,而“AI+概念”相关板块涨幅均超过50%,成为A股今年市场上上涨的主线。

## “泡沫”担忧

在AI累积的巨大涨幅中,市场似乎又嗅到了二十世纪末互联网的狂欢,以及随后泡沫破裂的气息。市场开始质疑AI会不会是另一个泡沫。

美国商业新闻网站“市场观察”5月29日报道称,市场对人工智能的狂热追捧,可能导致“泡沫”产生。报道还援引一位分析师的观点称,大型科技企业先后入场,都想分得一杯羹。但投入是巨大的,而收益却遥遥无期,这是AI可能存在泡沫的原因。

据美国消费者新闻与商业频道(CNBC)5月29日报道,美国罗森伯格研究公司创始人兼总裁罗森伯格上周四警告说,AI掀起的投资热潮让人想起20世纪90年代末的互联网泡沫。他认为,人工智能股票的迅速上涨与当时互联网繁荣有惊人的相似之处,现在标普500指数中科技股的权重已高达27%,是2000年互联网泡沫达到顶峰时的水平,(AI泡沫)很快就会以惊人的方式破灭。

《华尔街日报》5月29日报道,美国一家市场咨询公司的首席执行官康斯坦表示,长远来看,AI的兴起并不能促进生产力提高,这些涨势就会面临风险。康斯坦认为,“整体经济并没有出现这些股价展示出的升势,这让我对它们的估值感到担心。”报道说,英伟达目前的市盈率达到了49倍,而微软和Meta也分别达到了31倍和20倍。在这些科技股票的带动下,标普500指数的平均市盈率达到18.9倍,整体估值已高于17.6的10年平均水平。

欧洲分析师也在警告“泡沫”风险。德国《图片报》上周报道称,AI股目前在股市占主导地位。Meta、英伟达等是表现最好的,每个人都相信他们将持续攀升,但专家警告不要过度兴奋。德国一家金融公司的负责人菲舍尔称,“这绝对是一个泡沫。”他解释说,AI推高了科技巨头的股价,但现在它们被高估了。

他认为,AI泡沫可能持续很长时间。这意味着,AI股伴随着炒作可能会继续上涨,然而风险在不断增加,在某个时候可能会突然下跌。“只有少数股票拉动了整个市场,但广大群众根本没有参与到这种向上运动中。”费舍尔说。

## 谁会是“裸泳者”

不过,一些分析师认为,这波热潮未必是泡沫。花旗全球战略和宏观团队上周五说,AI并没有发展到令人失望的程度,它仍将是美股的推动力。由于AI是美国超级大盘股的热炒题材,因此它会降低美国股市表现不佳的风险。

美国宾夕法尼亚大学沃顿商学院金融学教授、著名经济学家西格尔认为,“这还不是泡沫”,AI将推动大型科技股繁荣。

浙江大学国际联合商学院数字经济与金融创新研究中心联席主任盘和林告诉记者,AI的确带来了改变,相关公司市值上涨是可以理解的。他认为,AI目前可能会带来一些泡沫,但并不严重。市场应该关注的是那些靠概念炒作起来的个别公司股价中的泡沫。

中泰证券首席经济学家李迅雷5月30日接受采访时表示,股价反映的是一种市场预期,AI目前来看或将引发一场提升社会生产力的科技革命,如果将时间拉长来看,AI目前的股价也许并不存在泡沫。李迅雷说,“二十世纪末互联网泡沫破灭后,互联网行业才真正崛起。本轮AI的热潮也一样,真正的AI不存在泡沫,而那些炒作的伪AI公司才是裸泳者。”

自去年ChatGPT揭开AI新一轮发展大幕,国内外巨头纷纷加入这场竞争。AI商业化进程提速,一场席卷全球科技领域的变革正拉开序幕。李迅雷认为,AI是一种技术趋势,将为人类社会带来深刻变化。AI的出现能够提升生产力,这是其最重要的价值。他表示,不论是产业发展,还是股市,都需要度过目前这么一个“狂热”的阶段。

本报综合消息

# 创业板指跌超1% 英伟达概念逆势大涨

5月31日,大盘延续震荡调整,创业板指跌超1%,上证50指数跌超1.5%创调整新低。

板块方面,AI概念股逆势活跃,英伟达概念领涨,景旺电子、鸿博股份涨停,数据安全板块午后继续走强,绿盟科技20cm涨停,同为股份、启明信息等封板,旅游股大涨,峨眉山A、九华旅游、峨眉山触及涨停,半导体芯片股午后异动拉

升;电力股回调,恒盛能源、世茂能源等多股跌停,煤炭、燃气等资源股走弱,此外锂电、光伏等新能源板块持续低迷,白酒板块全天下行,贵州茅台、五粮液、泸州老窖等纷纷创出阶段新低。

总体来看,个股跌多涨少,两市超3100股飘绿,5月31日成交额为9388亿元。截至收盘,沪指报3204.56点,跌0.61%,成交额为3850

亿元;深成指报10793.85点,跌0.70%,成交额为5538亿元;创指报2193.41点,跌1.14%,成交额为2741亿元。盘面上,英伟达概念、旅游、中船系板块涨幅居前,电力、煤炭、燃气板块跌幅居前。

本报综合消息

# 股市动态



### 本省股票昨日收盘

名称	收盘价	涨跌幅(%)	成交量(手)
*ST西钢	2.78	-1.418	29141
青海华鼎	4.18	-1.647	50748
青海春天	8.12	+2.396	65071
金瑞矿业	8.55	-1.270	6803
西部矿业	10.26	-1.156	235840
正平股份	3.76	-0.792	60770
*ST顺利	--	0.000	0
盐湖股份	18.79	-0.159	145121
天佰德酒	13.64	-1.302	26577

### 沪市昨日排行榜

名称	收盘价	涨幅(%)
奥比中光	49.80	+20.00
佰维存储	99.32	+19.99
航天软件	31.75	+19.99
中科飞测	84.84	+15.55
虹软科技	50.51	+13.28
退市辅仁	0.63	+10.53

### 深市昨日排行榜

名称	收盘价	涨幅(%)
亿通科技	12.58	+20.04
铜牛信息	37.81	+19.99
绿盟科技	13.99	+19.98
立方数科	7.71	+18.25
欧比特	14.72	+17.10
阳普医疗	9.00	+15.68

名称	收盘价	跌幅(%)	名称	收盘价	跌幅(%)
退市运盛	0.45	-89.19	贵州茅台	1628.90	605374
剑桥科技	71.45	475736	三六零	13.95	442265
傲农生物	8.61	-10.03	中科曙光	53.50	441668
康晟股份	9.15	-10.03	恒瑞医药	45.55	395924
世茂能源	21.51	-10.00	工业富联	18.05	395451
日播时尚	24.97	-9.99			

名称	收盘价	跌幅(%)	名称	收盘价	跌幅(%)
浪潮信息	44.56	742467	昆仑万维	57.37	587415
英特科技	53.63	-10.62	胜宏科技	28.00	497238
学大教育	28.84	-9.99	新易盛	84.43	489466
新亚制程	6.77	-9.97	中际旭创	107.50	485723
新联电子	5.70	-9.95	华工科技	34.69	440357
金冠股份	7.49	-9.76			