

# 北京楼市租赁价格企稳

## 二手房成交持续回暖

随着毕业季来临，热点地区迎来租赁旺季。中国证券报记者走访发现，以北京为代表的热点地区已经显出租赁旺季特征，主要表现为低价租房房源成交较快，租金有所企稳。

此外，部分地区二手房挂牌量出现较为明显的下降。6月10日，记者调研北京地区二手房市场了解到，目前，北京二手房挂牌量已经跌至140500套。业内人士表示，一些业主出现“惜售情绪”。二手房高价出售遇阻，不少业主“以租养贷”心态迫切，纷纷由售转租。

● 本报记者 董添

“6月份是传统住房租赁市场旺季周期，目前北京地区的住宅租金整体比较稳定，应届毕业生已经开始联系房源，预计低价房源近期会很快出清。”北京一家房产中介人士告诉中国证券报记者。

中指研究院数据显示，一线城市住宅

相比一线城市，全国住房租赁市场整体尚未完全复苏，多数地区租赁市场未出现明显回暖行情。

“即便是一线城市，部分地区的租金也只是企稳，距离真正的反弹还需要时间。热点地区远郊普通小区空置率依然较高，核心地段的优质小户型相对抢手。”中原地产首席分析师张大伟对中国证券报记者表示。

从供给端看，业内人士认为，大量租

二手房成交方面，部分热点地区成交逐步企稳。

北京市住建委数据显示，5月份，北京二手住宅网签量为15974套，环比下降10.7%，同比增长11.9%。不过，该成交量仍创下近5年同期最高水平。

6月10日，记者调研北京地区二手房



视觉中国图片

的平均租金已经连续三个月环比上涨。今年5月份，一线城市普通住宅平均租金继续修复，环比上涨0.16%。今年3月，一线城市住宅平均租金为73.21元/平方米/月，环比上涨0.34%；4月，一线城市住宅平均租金环比上涨0.26%。从年内累计涨跌幅看，

赁房源集中释放，很大程度上扭转了供不应求的格局。二手房高价出售遇阻，不少业主“以租养贷”心态迫切，愿意主动让利快速出租，议价权转移到租客手中。此外，保障性租赁住房目前进入集中交付运营高峰，依托国企土地、专项补贴以及REITs融资等低成本优势，这类房源租金普遍不高。部分一线城市还针对毕业生推出专项房源，以较低的折扣承接刚需租客，直接分流了中端、低端市场化房源的

市场时从链家了解到，目前，北京二手房挂牌量已经跌至140500套。

专家认为，北京地区库存持续走低源于两方面：一是连续数月的高成交持续消化存量优质房源，刚需与改善房源去化速度加快；二是业主市场预期发生根本性转变，告别了此前集中抛售的心

态，观望惜售、由售转租情绪抬头，新增挂牌尤其是优质学区、地铁沿线房源数量锐减。

其他热点城市也出现类似趋势。上海易居房地产研究院副院长严跃进向记者介绍，今年5月，重点25城二手房新增挂牌房源为12万套，同比下降幅度达41%。从

产管控、质检管理、数字孪生平台、完工检验自动产线等一系列叶片智能制造建设，基本贯通计划、技术、质量、生产各条线的信息，用数据驱动管理提升。

在交流中，上汽汽轮机厂数字技术部部长官同浩特别提到了叶片柔性智能化产线。“该产线深度应用先进技术与装备，构建软硬件一体的数字解决方案，打造行业智能制造新范式。”官同浩表示，在叶片车间，柔性智能化产线集成了AI视觉、智能调度、智能监测等技术，实现叶片无序抓取、自动装卸、自动加工、自动检测的全流程柔性作业，支持多品类、多工序混线生产，生产效率提升13%。

智能制造的价值，不仅体现在生产效率上，更体现在质量管控和供应链协同上。以往，汽轮机零件特征检测高度依赖老师傅的经验和肉眼观察，耗时且易出错。为攻克大型零部件特征结构检验痛点，AI的应用至关重要。“我们推出AI视觉质检终端，依托自研AI算法，实现缺陷秒级识别，同时配合定制化系统，确保全流程操作便捷，不仅助力工厂降本增效，更以自主创新技术重塑质量管控体系。”官同浩说。

而在供应链数据贯通方面，过去，核心零部件的三坐标测量报告，主要依赖邮件、纸质单据、人工上传等方式流转。为了打破信息壁垒，实现全链路高效协同，上汽汽轮机厂研发出三坐标数据采集盒子，依托加密数据传输通道，搭配AI智能体，打通供应商与主机厂的数据鸿沟，消除信息时差，实现质检数据自动判别。

而在更广阔的运维现场，数字化同样在改变游戏规则。记者了解到，上汽汽轮机厂的工程师在电厂检修时可佩戴XR远程协作头盔，专家通过第一视角，远程可实时“排障”，如同亲临。这一场景，彻底打破了地理空间的限制，极大提升了服务响应速度与质量。

结束调研从厂区出来，记者深刻感受到，当一家历经风雨的老厂，仍在孜孜不倦地学习、突破、自我革新，它所展现出的生命力，无疑是中国高端装备制造业未来最令人期待的注解。

前5个月，一线城市平均租金结束连续两年的调整，转为小幅上涨0.21%。

中指研究院指数研究部总经理曹晶晶表示，6月起全国高校毕业生季将拉开租房市场传统旺季的序幕，短期内住房租赁市场将延续结构性行情。一线城市租金企

稳回升，主要由就业需求驱动。比如，在北京、深圳的主城区及产业聚集区、人口密集居住区，租金以温和上涨态势为主，行情主要集中在半边左右辖区。5月份，上海二手房市场升温带动业主租赁报价预期抬升，市辖区租金环比普遍有所上涨。

张能力，不再有炒租、囤房抬价行为。短期来看，毕业季会带来一波阶段性回暖，但在供给压制、需求平稳的大背景下，北上广深全年租赁市场难有大幅升温，平稳分化将成为未来数年的常态。长远来看，租赁市场长效机制已逐步形成。保租房持续扩容、房源供给长期充足，租金告别过去单边上涨时代，房租收益率稳步回落；房东盈利逻辑转向稳健长期持有；租客则拥有更多低价、合规租住选择。

存量规模看，上海等一线城市也出现二手房挂牌量下降的趋势。“挂牌量确实明显下降了，这是一个积极信号，表明市场供需关系正在发生变化。这背后有多方面原因，有业主因价格撤牌惜售，此外今年以来市场成交向好，也缓解了业主急于离场的情绪。”

产管控、质检管理、数字孪生平台、完工检验自动产线等一系列叶片智能制造建设，基本贯通计划、技术、质量、生产各条线的信息，用数据驱动管理提升。

在交流中，上汽汽轮机厂数字技术部部长官同浩特别提到了叶片柔性智能化产线。“该产线深度应用先进技术与装备，构建软硬件一体的数字解决方案，打造行业智能制造新范式。”官同浩表示，在叶片车间，柔性智能化产线集成了AI视觉、智能调度、智能监测等技术，实现叶片无序抓取、自动装卸、自动加工、自动检测的全流程柔性作业，支持多品类、多工序混线生产，生产效率提升13%。

智能制造的价值，不仅体现在生产效率上，更体现在质量管控和供应链协同上。以往，汽轮机零件特征检测高度依赖老师傅的经验和肉眼观察，耗时且易出错。为攻克大型零部件特征结构检验痛点，AI的应用至关重要。“我们推出AI视觉质检终端，依托自研AI算法，实现缺陷秒级识别，同时配合定制化系统，确保全流程操作便捷，不仅助力工厂降本增效，更以自主创新技术重塑质量管控体系。”官同浩说。

而在供应链数据贯通方面，过去，核心零部件的三坐标测量报告，主要依赖邮件、纸质单据、人工上传等方式流转。为了打破信息壁垒，实现全链路高效协同，上汽汽轮机厂研发出三坐标数据采集盒子，依托加密数据传输通道，搭配AI智能体，打通供应商与主机厂的数据鸿沟，消除信息时差，实现质检数据自动判别。

而在更广阔的运维现场，数字化同样在改变游戏规则。记者了解到，上汽汽轮机厂的工程师在电厂检修时可佩戴XR远程协作头盔，专家通过第一视角，远程可实时“排障”，如同亲临。这一场景，彻底打破了地理空间的限制，极大提升了服务响应速度与质量。

结束调研从厂区出来，记者深刻感受到，当一家历经风雨的老厂，仍在孜孜不倦地学习、突破、自我革新，它所展现出的生命力，无疑是中国高端装备制造业未来最令人期待的注解。

结束调研从厂区出来，记者深刻感受到，当一家历经风雨的老厂，仍在孜孜不倦地学习、突破、自我革新，它所展现出的生命力，无疑是中国高端装备制造业未来最令人期待的注解。

结束调研从厂区出来，记者深刻感受到，当一家历经风雨的老厂，仍在孜孜不倦地学习、突破、自我革新，它所展现出的生命力，无疑是中国高端装备制造业未来最令人期待的注解。

结束调研从厂区出来，记者深刻感受到，当一家历经风雨的老厂，仍在孜孜不倦地学习、突破、自我革新，它所展现出的生命力，无疑是中国高端装备制造业未来最令人期待的注解。

结束调研从厂区出来，记者深刻感受到，当一家历经风雨的老厂，仍在孜孜不倦地学习、突破、自我革新，它所展现出的生命力，无疑是中国高端装备制造业未来最令人期待的注解。

结束调研从厂区出来，记者深刻感受到，当一家历经风雨的老厂，仍在孜孜不倦地学习、突破、自我革新，它所展现出的生命力，无疑是中国高端装备制造业未来最令人期待的注解。

结束调研从厂区出来，记者深刻感受到，当一家历经风雨的老厂，仍在孜孜不倦地学习、突破、自我革新，它所展现出的生命力，无疑是中国高端装备制造业未来最令人期待的注解。

结束调研从厂区出来，记者深刻感受到，当一家历经风雨的老厂，仍在孜孜不倦地学习、突破、自我革新，它所展现出的生命力，无疑是中国高端装备制造业未来最令人期待的注解。

结束调研从厂区出来，记者深刻感受到，当一家历经风雨的老厂，仍在孜孜不倦地学习、突破、自我革新，它所展现出的生命力，无疑是中国高端装备制造业未来最令人期待的注解。

结束调研从厂区出来，记者深刻感受到，当一家历经风雨的老厂，仍在孜孜不倦地学习、突破、自我革新，它所展现出的生命力，无疑是中国高端装备制造业未来最令人期待的注解。

结束调研从厂区出来，记者深刻感受到，当一家历经风雨的老厂，仍在孜孜不倦地学习、突破、自我革新，它所展现出的生命力，无疑是中国高端装备制造业未来最令人期待的注解。

结束调研从厂区出来，记者深刻感受到，当一家历经风雨的老厂，仍在孜孜不倦地学习、突破、自我革新，它所展现出的生命力，无疑是中国高端装备制造业未来最令人期待的注解。

结束调研从厂区出来，记者深刻感受到，当一家历经风雨的老厂，仍在孜孜不倦地学习、突破、自我革新，它所展现出的生命力，无疑是中国高端装备制造业未来最令人期待的注解。

结束调研从厂区出来，记者深刻感受到，当一家历经风雨的老厂，仍在孜孜不倦地学习、突破、自我革新，它所展现出的生命力，无疑是中国高端装备制造业未来最令人期待的注解。

结束调研从厂区出来，记者深刻感受到，当一家历经风雨的老厂，仍在孜孜不倦地学习、突破、自我革新，它所展现出的生命力，无疑是中国高端装备制造业未来最令人期待的注解。

结束调研从厂区出来，记者深刻感受到，当一家历经风雨的老厂，仍在孜孜不倦地学习、突破、自我革新，它所展现出的生命力，无疑是中国高端装备制造业未来最令人期待的注解。

结束调研从厂区出来，记者深刻感受到，当一家历经风雨的老厂，仍在孜孜不倦地学习、突破、自我革新，它所展现出的生命力，无疑是中国高端装备制造业未来最令人期待的注解。

结束调研从厂区出来，记者深刻感受到，当一家历经风雨的老厂，仍在孜孜不倦地学习、突破、自我革新，它所展现出的生命力，无疑是中国高端装备制造业未来最令人期待的注解。

结束调研从厂区出来，记者深刻感受到，当一家历经风雨的老厂，仍在孜孜不倦地学习、突破、自我革新，它所展现出的生命力，无疑是中国高端装备制造业未来最令人期待的注解。

结束调研从厂区出来，记者深刻感受到，当一家历经风雨的老厂，仍在孜孜不倦地学习、突破、自我革新，它所展现出的生命力，无疑是中国高端装备制造业未来最令人期待的注解。

结束调研从厂区出来，记者深刻感受到，当一家历经风雨的老厂，仍在孜孜不倦地学习、突破、自我革新，它所展现出的生命力，无疑是中国高端装备制造业未来最令人期待的注解。

结束调研从厂区出来，记者深刻感受到，当一家历经风雨的老厂，仍在孜孜不倦地学习、突破、自我革新，它所展现出的生命力，无疑是中国高端装备制造业未来最令人期待的注解。

结束调研从厂区出来，记者深刻感受到，当一家历经风雨的老厂，仍在孜孜不倦地学习、突破、自我革新，它所展现出的生命力，无疑是中国高端装备制造业未来最令人期待的注解。

结束调研从厂区出来，记者深刻感受到，当一家历经风雨的老厂，仍在孜孜不倦地学习、突破、自我革新，它所展现出的生命力，无疑是中国高端装备制造业未来最令人期待的注解。

结束调研从厂区出来，记者深刻感受到，当一家历经风雨的老厂，仍在孜孜不倦地学习、突破、自我革新，它所展现出的生命力，无疑是中国高端装备制造业未来最令人期待的注解。

结束调研从厂区出来，记者深刻感受到，当一家历经风雨的老厂，仍在孜孜不倦地学习、突破、自我革新，它所展现出的生命力，无疑是中国高端装备制造业未来最令人期待的注解。

结束调研从厂区出来，记者深刻感受到，当一家历经风雨的老厂，仍在孜孜不倦地学习、突破、自我革新，它所展现出的生命力，无疑是中国高端装备制造业未来最令人期待的注解。

结束调研从厂区出来，记者深刻感受到，当一家历经风雨的老厂，仍在孜孜不倦地学习、突破、自我革新，它所展现出的生命力，无疑是中国高端装备制造业未来最令人期待的注解。

## 英威腾：以“1-4-3战略地图”重构增长逻辑 奔赴智慧工业与零碳未来

● 本报记者 齐金钊

扎根工业自动化与能源电力领域24年，英威腾日前正式发布了全新企业使命愿景——“引领智慧工业，共建零碳未来”，并首次披露支撑长期发展的“1-4-3战略地图”。英威腾董事长黄申力对中国证券报记者表示，面对AI爆发带来的算力能耗挑战与全球气候治理压力，英威腾正跳出单点产品竞争逻辑，转向构建面向未来产业场景的能力平台，推动工业效率提升与能源结构优化的协同发展。

### 锚定绿智融合核心赛道

作为国内工业自动化与能源电力领域的代表性企业，英威腾的业务早已嵌入现代工业的底层运转逻辑。对此，黄申力打了个形象的比方：“工业自动化是现代工业的‘骨骼肌肉’，能源电力是‘血液能量’，两者相辅相成，共同撑起了现代工业的高楼大厦。”

在黄申力看来，当前全球正处于关键的发展分岔口：一方面，工业文明与科技进步极大拓展了人类生产生活的边界，出行、通信、制造效率的提升有目共睹；另一方面，极端天气时常出现，能源效率的重要性被提到前所未有的高度。

“环境问题的根源并非技术进步本身，而在于技术的应用路径与选择。”黄申力表示，英威腾将“引领智慧工业，共建零碳未来”作为新使命，正是基于对产业趋势的判断：智慧工业是工业减碳的核心路径。他以智慧工厂为例解释，通过物联网采集设备运行数据，云端数字孪生技术将物理世界镜像复制到数字空间，AI算法生成最优调度策略，可实现能源的精准匹配与高效利用，从系统层面降低单位产出的能耗与排放。

支撑这一判断的，是英威腾24年在工业自动化、电力电子、能源管理领域的技术沉淀与全球场景应用积累。目前公司四大核心业务——工业自动化、网络能源、光伏储能、新能源动力，均属于广义工业领域，覆盖从生产设备控制到能源供给、存储、应用的完整链条，天然具备“绿智融合”的业务基础。

黄申力强调，此次企业使命升级并非口号调整，“引领”是走在问题、客户需求与产业变化前面的长期主义坚持，“共建”是开放共享生态的共赢选择，二者深度绑定，共同指向增长与绿色协同的产业新逻辑。

### 三阶段技术路线图落地

要让“智慧+零碳”的主线真正转化为产业价值，离不开扎实的技术能力支撑。黄申力介绍，英威腾已制定清晰的三阶段技术发展路线图，研发投入将贯穿产品迭代、核心技术突破与前沿布局全流程，确保技术体系的持续领先性。

第一阶段聚焦现有核心产品的升级迭代，夯实市场竞争基础。具体包括高性能伺服系统、超大功率变频器、模块化UPS、800V HVDC、液冷产品及多合一电驱系统等，这些产品直接对应工业节能与能源效率提升的刚需场景。例如工业自动化领域的GD350-W SiC系列液冷碳化硅高速驱动器、DA360系列交流伺服驱动器，网络能源领域的RM系列兆瓦级UPS、磁悬浮热管多联直膨制冷系统，均是该阶段的落地成果。

第二阶段公司将重点突破高价值关键技术，构建差异化壁垒。公司规划布局的冗余安全PLC、电站型储能逆变器、高压快充、工业AI大模型软件及SST固态变压器等技术，瞄准的是工业智能化与能源结构转型的中期需求。以SST固态变压器为例，相比传统工频变压器，其在电能质量控制、新能源接入适配等方面具备显著优势，是未来智能电网与零碳园区的关键支撑技术。

第三阶段则面向2030年后的工业智能化未来，布局具有颠覆性的前沿领域，包括智能边缘控制器、全集成工业软件及工业物联网智能体等。“我们不看明年的订单，更要看五年、十年后工业需要什么。”黄申力表示，英威腾将在技术创新、标准制定、市场认知三个维度持续保持前瞻性，目前部分前沿技术已进入预研阶段。

### “全球化+能力平台”双轮驱动

“我们不是在做单点产品的竞争，而是在构建一个面向未来产业场景的能力系统。”黄申力告诉记者，英威腾此次战略转型的本质，是从设备供应商向能力平台跃迁，“1-4-3战略地图”正是这一转型的具象化载体：一条主线锚定“智慧+零碳”，破解发展与排放的矛盾；四大产业（工业自动化、网络能源、光伏储能、新能源动力）作为主线的落地载体，覆盖工业与能源的核心场景；三类能力——领先产品技术、高效全球运营、开放生态协同，则构成打赢产业战役的支撑体系。

记者了解到，为保障战略落地，英威腾正推进全球化布局与内部系统性变革。未来五年，公司将进一步完善全球研发、制造、供应链、营销及服务网络，业务覆盖超过160个国家和地区，携手1000余家渠道合作伙伴，实现海外市场的高质量增长。从当前的布局进展来看，工业自动化业务已在海外建立完善本地化运营体系，光伏储能业务已与印度、越南等地优质客户达成合作，网络能源业务在运营商、IDC、金融等领域的行业影响力持续增强。

英威腾内部变革则以提升“战略力、营销力、产品力、平台力”为目标，涉及组织、流程、能力与机制的全方位重塑。据悉，公司变革前期受战略投入加大、数字化平台建设、营销体系升级等因素影响，阶段性费用有所增长，但成效已开始显现。2026年一季度，公司工业自动化业务实现营收5.51亿元，同比增长2.90%，经营韧性凸显；新能源动力业务实现营收1.35亿元，同比增长23.87%。

“变革是长期工程，需要足够的耐心与试错空间。”黄申力坦言，英威腾不追求短期的业绩波动，更看重长期能力的构建。随着各项举措深化落地，公司经营质量将持续改善，为后续业务突破性发展奠定基础。

“智慧工业为发展提供引擎，零碳未来为生存赋予意义。英威腾渴望的不仅是自身做大做强，更是推动工业与自然和解，实现增长与绿色同行。”面向未来，黄申力表示，产业变革的路上没有独行侠，唯有开放合作，才能让技术与产业的正向循环真正转动起来。