房地产周评

二手房交易活跃带动市场趋稳

各地不断调整优化房地产政策，我国房地产市场出现了一定的积极变化。当前二手住房成交量回升、一些城市商品住宅价格的趋稳和去库存取得积极成效，表明市场供需正逐步构建新的平衡。

当前房地产市场，二手房逐步占据销售“C位”。随着市场调整，市场交易格局逐步由过去以新房为主转向新房和二手房并举。二手房交易活跃度提升成为当前房地产市场的特征，也成为带动市场趋稳的关键因素。

全国二手房交易网签面积连续多个月高于新房销售面积。根据住房和城乡建设部数据，今年前10个月，全国二手房交易网签面积6.8亿平方米，同比增长11.4%，增速比前三季度加快0.7个百分点。

二手住宅成交热度正由一线城市向二线城市扩散。中指研究院数据显示，1月至10月全国18个重点城市二手住宅累计成交123万套，同比增长7.3%。其中，10月份二手住宅成交11.6万套，同比增长17.5%，增幅较上月扩大10.9个百分点。上海、南京、宁波、青岛等重点城市二手住宅成交套数同比增幅均超过20%。

部分城市二手房价格相对稳定，一线城市二手住宅销售价格自今年3月份以来已连续8个月上涨。国家统计局最新数据显示，10月份，70个大中城市中，二手住宅销售价格环比上涨的城市有7个。一线城市二手住宅销售价格环比上涨0.2%。其中，上海、广州和深圳分别上涨0.5%、0.2%和0.1%，北京持平。10月份，一线城市二手住宅销售价格同比下降0.4%，降幅比上月收窄1.1个百分点，其中上海同比上涨2.2%。从总体上看，一线城市价格修复态势优于二三线城市。

除二手房交易较活跃外，当前房地产市场还呈现出多重积极信号：

新建商品房库存连续8个月下降。各地综合施策，采取房地联动，实施购房补贴、贷款贴息、加快存量房收购等多种方式推进商品房去库存。10月末，新建商品房待售面积同比下降1.7%，降幅比上月末扩大0.2个百分点。其中待售三年以内的房源面积下降5.3%，降幅扩大0.3个百分点，去化速度快于整体新建商品房。此外，部分城市二手房挂牌量也明显回落。比如，据上海市房屋管理局数据，上海二手住房挂牌总量自2025年10月以来呈下降趋势，截至今年10月末约为16.6万套，比去年9月最高值减少4.2万套。

“好房子”更受购房者关注。居民的住房需求从“有没有”转向“好不好”，住房发展将从“住有所居”转向“住有宜居”。各地从好标准、好设计、好材料、好建造、好运维全链条推进“好房子”供给，唤醒了不少住房消费。品质过硬、配套完善的“好房子”成交表现亮眼，去化速度明显快于普通房源。最近在一些城市出现了项目开盘即售罄、短时间内基本清盘等现象。

市场预期有所改善。国家统计局对70个大中城市开展的房价问卷调查显示，10月份，预期未来半年新建商品住宅销售价格保持稳定或上涨的房地产市场从业人员占比接近70%，比上月提高4个百分点。

总体而言，各地不断调整优化房地产政策，我国房地产市场出现了一定的积极变化。不过，受多方面因素影响，部分地区房地产市场依然承压。我国房地产已进入存量时代。当前二手住房成交量回升、一些城市商品住宅价格的趋稳和去库存取得积极成效，表明市场供需正逐步构建新的平衡。随着各地积极控增量、去库存、优供给，加快构建房地产发展新模式，我国房地产市场有望进一步巩固回稳态势，向高质量发展不断迈进。



产业聚焦

农业服务瞄准综合化转型

□ 本报记者 刘 瑾

北风过岭，稻浪翻金。在粤港澳大湾区（广东·惠州）绿色农产品生产供应基地，收割机往来穿梭，无人机低空作业。几公里外，博东农事综合服务中心的大屏上，墒情、虫情、农机轨迹实时跳动。

田里收稻，屏上算账。晚稻开镰时节，记者看到的不仅是丰收，更是农业服务方式的重构，农资下田，数据、金融、加工和销售跟着农时走，农服加速迈向全程综合模式。

服务深入田间地头

“以前卖肥，一吨加几十块差价；现在下田，得算好节水、节肥、增产三笔账。”广东天禾农资股份有限公司总经理姚伟英说。

变化来自服务下沉。在广东省供销合作社打造的“四网—基地—平台”公共型农业社会化服务体系中，农服主体要把测土配方、飞防、烘干、收储服务送到田间地头。姚伟英介绍，依托社会化服务，每亩减施农药850克、减施化肥10公斤，每年为农户节本增收超1.5亿元。

减肥料，还能增产，正在从看似不可能变成现实。中农集团（广东）生物科技有限公司技术研发部肥料研发工程师唐晓琳介绍，碳氮平衡肥在惠州开展水稻田间试验，早稻阶段氮肥用量减少15%，增产4.81%，常规施肥条件下增幅可达11.87%。“小分子活性碳像营养快车，快速被作物吸收的同时，带着氮素一起转化，能有效改良土壤。”唐晓琳说，技术落地，就能省成本、提收益。

全国农业技术推广服务中心首席专家杜森判断，“十五五”期间，单产提升要靠精准配方、机械深施、水肥一体化、肥料功能多样化等路径。

农资绿色化是农业全面绿色转型的重要载体。当前，农资行业仍存在“重生产端、轻施用效果”“标准分散、指标不一”“全品类评价规则缺失”等痛点，导致“绿色肥料”概念泛化、功效不实，严重制约了行业的健康发展。

中华全国供销合作总社农业生产资料与棉麻局副局长、中国农业生产资料流通协会秘书长程晓霖提出，制定绿色肥料标准、建立绿色农资产品目录，让农资产品绿色化；降低流通成本、集成先进技术，让服务精准化；推进企业经营管理数字化、搭建数字化服务平台，让流通数字化。

农服转型升级，正带动各类服务主体快速成长。黑龙江供销倍丰农业社会化服务有限公司企业管理部副部长杨鸿鹏介绍，倍丰已初步构建从“农资端”到“粮食端”的完整产业链，形成“耕、种、管、防、收、储、加、销”立体式服务体系，让农民春天不再愁买肥，秋天不再愁卖粮。江苏农垦农业服务有限公司总经理助理韩勇表示，公司服务面积从2023年的6.28万亩跃升至2025年的168.2万亩，“苏垦模式”正在走出垦区。



技术人员在河南省新乡市获嘉县艳阳天农业服务专业合作社田里展示使用手机操控智慧灌溉系统。 新华社记者 张 帆摄

全链条拧成一股绳

单点突破只是前奏，推动农服升级的，还有政策护航、金融支持、上下游协同。

政府的支持与政策的护航为农服发展助力。广东正在深入实施“百千万工程”，支持乡村做好“土特产”文章。广东省供销合作社持续深化综合改革，通过系统性网络和平台建设，构建面向小农户的公共型农业社会化服务体系，“四网—基地—平台”为农服务格局基本形成。

金融力量的加入，是完善农业服务的重要支撑。过去农资流通“两头挤”：上游厂家要现款，下游农户要赊销，流通企业夹在中间，行情一波动现金流就紧张。据了解，中华全国供销合作总社依托供销系统的组织网络优势，供销总社系统与银行、保险、担保等金融机构建立自上而下的战略合作机制，把金融资源下沉到基层，破解农业经营主体“融资难、融资贵、风险高”等问题。下一步，供销合作社将推进普惠金融服务站点建设，探索供应链金融，打造“供销农资贷”“绿色农资贷”等专属产品，以数字金融推动物流、信息流、资金流“多流合一”。

中国银行总行普惠金融事业部主管崔笛亚介绍，当前涉农普惠金融产品主要有8类，包括银保担合作、粮食安全、特色产业、美丽乡村、特色抵质押品、组织振兴、供应链、专业市场，覆盖从粮食生产到农文旅全场景，线上产品“益农快贷”“棉花贷”“E农通”能直接把贷款送到田间。

新机具、新技术、新肥料集成配套，是建立农服协同链的关键。中农集团现代农业服务有限公司总经理、中农集团（广东）生物科技有限公司董事长吴凯旋介绍，公司输出碳氮平衡作物营养配方技术和品牌授权，合作工厂按标准生产，500多家经销商面向种植户做技术指导和销售服务，再叠加数字化，形成“供给—渠道—消费”闭环的数字化服务模式。这是农资企业从“卖产品”走向“卖技术、卖服务”的转型升级探索路径。



在浙江省玉环市干江镇小屿门高标准农田上，农技员操作植保无人机。 吴达夫摄（中经视觉）

从单打独斗到链主牵引，从人情赊销到数字信用，农服业的协同联动正在发生结构性变化。

行业竞争进入新赛道

农业社会化服务，一头连着国家粮食安全，一头连着亿万农户的切身利益。农服行业已经形成共识：过去农资行业聚焦“卖产品”，现在转向“卖服务、卖全链条解决方案”，这是农业社会化服务升级的明确信号。

大疆农业无人机服务中心惠阳负责人曾春龙分享了自己的经历，他把山地无人机吊运设备开进了广东惠州镇隆的荔枝园，单次载重95公斤，鲜果运输效率提升3倍，果实损伤率下降10%。

华南农业大学工程学院副教授黄培奎分析，水稻耕、种、管、收全程无人化作业已从理论走向落地。无人机与田间物联网实时感知，人工智能生成施肥、植保、调度方案，北斗导航实现厘米级精准执行，云端平台统管农机、农事与产品质量溯源，有效破解农时节点“抢收、抢种、抢人”难题。目前这一技术体系已在全国18个省（市）建立40多个智慧农场，覆盖水稻、小麦、玉米、花生等作物，形成了可复制推广的建设模式。

在广东省惠州市博罗县，广东供销的200亩智慧农场和20亩农事综合服务中心，辐射带动博罗片区3万亩农业社会化服务。依托数字孪生智慧管理平台和“天空地”一体化监测体系，种地从凭经验转向靠数据，形成“服务中心+示范农场+辐射片区”的模式，示范验证降低人力成本30%、节水30%、节肥15%、化肥农药整体减量15%以上。

挑战也很现实。农资和流通企业如果还停留在“生产”和“搬运”阶段，不做数字化、不做服务，就可能被挤出市场。但机会同样存在，谁先拥有全程综合服务能力，谁就有希望成为领跑者。农业社会化服务不是附加项，而是农业现代化的基础设施。农业社会化服务的故事，不再从报价单开始，而是从一块地的需要开始。

本版编辑 潘卓然
美 编 吴 迪

湖南文理学院

数智技术赋能思想政治教育创新的实践路径

思想政治教育的生命力，在于因事而化、因时而进、因势而新。当前，青年学生成长于信息过载、价值多元、算法推荐深度嵌入日常生活的数字环境，传统“统一内容、统一节奏、统一考核”的育人方式，越来越难以精准触达学生的真实思想困惑。数智技术不仅是思政教育的工具增量，更是重构育人逻辑、完善育人体系、提升育人效能的关键变量。准确把握其内在机理，系统探索其嵌入思政课教学、日常思政、实践育人、队伍建设的全链条路径，既是推进高校思想政治工作高质量发展的题中应有之义，也是以数字化赋能“大思政课”建设的重要方向。

湖南文理学院立足应用型高校办学定位与湘西北红色文化、抗战历史、善德文化的校本资源禀赋，依托湖南文理学院马克思主义学院入选湖南省高水平特色马克思主义学院建设单位的平台优势，把数智技术作为思政教育供给侧结构性改革的重要抓手，推动“历史+思政”育人链与智能技术深度融合，走出一条数智技术赋能思想政治教育创新的实践路径。

平台赋能 构建智慧思政体系

思政育人的前提，是读懂学生。传统模式下，思想动态掌握依赖谈心谈话、问卷抽查和经验判断，往往滞后于学生真实困惑的生成节奏。数智技术的首要价值，就是通过多源数据整合与动态画像，把“凭感觉”转为“看数据”、把“事后干预”转为“事前感知”。

搭建思政数据中枢。整合教务、学工、团委、宣传等多源数据，涵盖课堂参与、网络互动、社会实践、志愿服务、舆情关注等维度，建设校级智慧思政数据平台。借助自然语言处理技术，对学生在课堂发言、校园社区、社交平台中的文本进行倾向分析，及时识别苗头性、共性化思想动态，为辅导员提供预警清单与干预建议。

构建学生思政画像。基于学习投入度、认知掌握度、情感态度倾向三类模型，为每名学生生成动态思政画像，清晰呈现哪些理论模块理解薄弱、哪些价值议题存在困惑、对哪类校本案例更有共鸣。教师据此调整教学设计，实现从“大水漫灌”到“精准滴灌”的转变。

场景赋能 深化育人一线

思政教育不能停留在方案里，要进课堂、进场馆、进网络、进日常。数智技术的作用，在于把静态内容变成可交互、可体验、可追踪的育人场景。

智能重构思政课教学。课前，借助智慧教学平台摸底测试，分析不同专业学生对概念的认知起点差异，支撑分层设计教案；课中，通过实时投票、词云分析、观点聚类等捕捉认知卡点，动态切换案例呈现方式；课后，基于知识图谱，为学生推送差异化拓展资源。理工科侧重科技伦理与创新报国，人文社科侧重文化自信与价值辨析。

数字活化校本红色资源。运用AR/VR等技术，拓展学校现有抗战史实育人生态的半径：在湘西北抗战文化馆叠加虚拟史料触发层，让学生“走到遗址即弹出历史”；把研究内容做成纵向对比教学模块，形成“历史事件—当代价值—未来警示”链条；支持学生分组模拟国际法庭举证、口述史料采集、数字档案标注，推动史料研究转化为可参与的实践课堂。

网络思政精准触达。依托校园App、公众号、短视频矩阵，按年级、专业、兴趣标签推送微党课、理论金句、榜样事迹与红色短视频。结合学校“青春学习堂”等赛事成果，引导学生用生成式工具创作新媒体作品，把“被动接收”转为“主动创作”，形成朋辈教育的网络正向舆论场。

虚拟仿真实践育人。围绕基层治理、乡村振兴、社区服务等场景，搭建可交互的虚拟实践系统，让学生以网格员、党建辅助员等角色参与决策推演。数智实践不是取代田野调查，而是与“重走考察路线”“抗战遗址研学”“社区宣讲”等实体实践互补，形成“虚拟体验—实地验证—反思内化”的闭环。

队伍赋能 夯实育人根基

再好的平台，最终要靠教师与辅导员落地。数智思政不是“技术替人”，而是“技术助人”。

提升教师数智素养。建立“政治能力+政策理念+技术实操+伦理规范”四位一体培训体系，把智能备课、学情读取、互动设计、内容安全审核纳入马院教研常规动作。通过“线上课程+线下工作坊+导师结对”混合研修，破解“不会用、不愿用、用不深”的痛点。

做强辅导员智能工作台。为辅导员智能工作台配置学生画像看板、风险预警列表、谈心谈话提醒、事务自动汇总等功能，把请销假、考勤、通知等重复劳动交给系统，让人力回归深度谈话、危机干预、价值引导。同时明确数据脱敏与人工复核底线，防止“算法标签”替代辅导员对学生的整体判断。

完善闭环评价机制。推动课堂研讨、实践打卡、作品产出、网络互动等多模态数据汇入学生数字成长档案；系统对低互动模块自动预警，提示教师调整教学设计；学期期末形成“教师评价+自评+同伴互评”的协商式诊断。对教师端同步开展数智教学行为分析，重点考察育人成效，而非“用了多少工具”，规避数字形式主义。

守正：技术始终服务于立德树人

数智赋能思政教育，边界意识比技术本身更重要。算法推荐可能制造信息茧房，大模型生成可能存在表述偏差，学生数据涉及隐私红线，这些都不能靠“上了系统”自动解决。

推进智慧思政，同步建立三层护栏。内容上设立“AI初审—人工复核—专家抽检”三级把关；数据上坚持最小必要采集、脱敏存储、权限分级；价值上始终把“以史铸魂、以文化人、以行育人”放在技术逻辑之前。数智技术回答的是“怎么教得更准”，而思政教育回答的是“培养什么人”，后者不能被前者带偏。数智技术要做的是把这些存量优势转化为增量效能，让历史场景可被进入、让思想动态可被感知、让内容供给可被匹配、让教师精力回到育人本身。

湖南文理学院马克思主义学院以“抗战史实研究+大思政课”的校本积淀、“四理融合、八课并举、六者进阶”的教学模式以及湘西北红色与善德文化的在地资源为基础，沿着“平台夯基—场景落地—队伍提能—制度守正”的路径持续推进，形成了一套可复制的“数智+历史思政”文理方案，为应用型高校思政教育创新提供样本，也为谱写中国式现代化湖南篇章输送更多政治认同牢、理论底气足、实践能力强的时代新人。（董树军）

·广告