

新政点燃“五一”楼市：

广深成交大幅回升 深圳再现“时光盘”

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

刚过去的“五一”小长假，是广深两地4月底出台楼市新政后的首个长假。政策利好与假期叠加，两地房地产市场活跃度显著提升：广州一手住宅日均认购量同比增长超5成，深圳一二手住宅成交同比均实现两位数增长，光明区有楼盘开盘40分钟售罄，成为今年深圳首个“时光盘”。业内人士分析认为，新政精准释放了刚需和改善型需求，具备性价比的优质项目率先受益，市场呈现“点状回暖”态势。展望整个5月，广深楼市的需求都将在新政助推下持续释放。



深圳热点新盘成交活跃

广州重现排队看楼 深圳某盘连板房都卖了

从官方及市场机构数据来看，今年“五一”广深楼市人气与成交均实现同比超5成涨幅。广州市住建局数据显示，5月1日-5日，全市11区一手楼盘日均到访量8692组次，同比增长30.8%；日均认购量634套，同比增长50.1%。二手住宅市场的认购量同比大幅增长63.4%。深圳方面，中原地产数据显示，5月1日-5日，新房（预售+现房）网签量为275套，同比增长45.5%；二手房成交量为121套，同比增长80.6%。

进入售楼部和样板房，假期累计到访超6000组，“目前认购量已突破700组”，成为这个“五一”最亮眼新盘之一。推货量较大的荔湾区万科理想花地，推出限时9.6折-9.9折多重优惠，“五一”期间接待了超800组看楼者，总成交量约60套、超3亿元。实景呈现的项目如中海大境、新世界·天麓、凯旋新世界、珠江花城等能给看楼者和业主更大信心，从而带动成交。例如，中海大境5天销售额超3.6亿元，超越了4月整月的业绩；新世界·天麓“五一”档期成交也超2亿元。

位于深圳光明区的全新项目龙湖·观萃，1日当天实景示范区开放就吸引上千人排队到访，“开放后的人气给了我们信心，这才临时决定在5月3日正式开盘。”开发商相关负责人对羊城晚报记者表示：“项目于3日晚上开盘推售92套房源，仅用了40分钟就全部售出，连实体板房都

卖了”，成为深圳2026年首个开盘不足一小时就售完的“时光盘”。

后市有望延续企稳态势 呈现“点状回暖”特点

多位市场人士认为，广深两地节前出台的新政是激活市场的重要助力。4月29日，深圳发布楼市新政，松绑中心区限购，并将家庭公积金贷款额度提高至351万元；4月30日，广州发布房地产“穗八条”，将家庭公积金贷款额度最高提至360万元，同时推出“卖旧买新”补贴等政策。

广东省住房政策研究中心副主任、首席研究员李宇嘉分析认为，广州和深圳的公积金新政，对总价400万元-600万元的改善盘利好较大，能降低购房者支出成本。深圳松绑中心区限购以后，吸引了部

分外地投资者入市，他们认为京沪深楼市底部可能已经到来，是不错的入市机会。

广州市房协专家委员、普睿睿智广佛区域首席分析师肖文晓表示，节前广深出台的楼市新政对“五一”楼市表现提振明显，开发商纷纷加大楼盘营销力度积极推售，购房者看楼热情高涨，供需合力带动成交量环比回升，延续了此前“金三银四”的小阳春回暖行情。5月全月的新房成交量有望超越3月刷新上半年高位，这也将给6月的年中冲刺巩固基础，利于市场保温，也利于楼市各方的信心修复。

不过，业内人士也表示，此轮行情也呈现“点状回暖”特点，即热点楼盘仍为局部而非全面出现。在李宇嘉看来，“配套完善、高得房率、性价比突出的刚需刚改盘卖得好，部分近郊和远郊的楼盘到访和认购与平时周末差距不大。”

一线探新

文/羊城晚报记者 黎秋玲
图/羊城晚报记者 刘志勇



工作中的谢伟铎

这个广东“00后” 如何将AI语音模型做到全球第一？

2025年的全球AI语音圈，发生了一场令人咋舌的“逆袭”。

在被誉为AI“奥林匹克”的HuggingFace的TTS Arena榜单上，一款名为“悟声Vocu V3”的中国AI语音模型，在数万名全球用户的盲测投票中，登顶世界第一。排在其后的，有美国的Inworld、英国的ElevenLabs等估值百亿美元的国际独角兽，也有阿里、MiniMax等国内知名企业的同类产品。

创造这一奇迹的，是广州烁谷科技公司。这家公司的掌舵人，是出生于2002年的大男孩谢伟铎。他何以凭一己之力带领团队站上全球AI语音的顶峰？这份逆袭背后，藏着怎样一段鲜为人知的科创征程？近日，羊城晚报记者专访谢伟铎，走近这位“00后”的科创之路。

破局： 给AI语音注入“人味”

在位于广州海珠区的办公场地，记者见到了谢伟铎。白色T恤搭配黑色短衬衫，黑框眼镜后面是一双清澈明亮的眼睛。谈起计算机与语音模型，他的语速会不自觉地加快，满是热忱。

“我们的核心优势，就是让AI语音有了‘人味’。”谢伟铎这样概括“悟声”的特别之处。在传统的语音合成领域，机械感曾是难以逾越的鸿沟。但“悟声Vocu”打破了这一僵局，它像是一位深谙情感的“配音演员”，能深度理解文本中的喜怒哀乐，精准演绎哭、笑、歌唱等。仅需3秒的声音样本，就能实现相似度超95%的瞬时克隆。

这种“有温度”的技术，还带来了颠覆性的成本变革。谢伟铎告诉记者，真人配音一分钟动辄数百元，而“悟声”将成本压缩至几毛钱，仅为真人配音的千分之一甚至万分之一。从游戏、影视的离线配音，到陪伴类AI助手的在线交互，甚至是呼叫中心的仿真应答，这项技术正以惊人的速度渗透各个应用场景。上线短短3个月，“悟声”用户量突破百万，访问量达千万级，并顺利通过了深度合成服务算法备案等。

值得一提的是，在安全与合规方面，烁谷科技通过自研水印和鉴伪模型，实现AI音频无痕溯源与高精度鉴别，守住科技安全、向善底线。

缘起： 从为虚拟主播“寻声”开始

谢伟铎最初只是为了满足一个简单的愿望：给自己的虚拟主播“木几萌”找一个好听的声音。

高中时期，谢伟铎就对人工智能充满了好奇。2023年年初，在巴黎大学就读的他，利用课余时间自主训练了一个小型AI对话模型，先应用于QQ机器人，后将其接入自制的虚拟主播“木几萌”。没想到，这个AI虚拟主播在B站迅速走红，粉丝量远超同类竞品。

然而，走红背后藏着尴尬——“木几萌”的声音太僵硬了，“说话像机器人读课文”。谢伟铎翻遍了市面上所有的语音方案，始终没找到一款能匹配“木几萌”灵魂的声音产品。

“既然没有，那就自己做一个。”没有资金、没有团队，只有一台电脑和一股不服输的劲头。谢伟铎放弃了大部分娱乐时间，恶补语音合成知识。他尝试用生成式AI架构做语音合成，将声音编码成类似文本的形式，再通过算法还原。“这一新的架构的探索，比字节、阿里等大厂早了一年。”他不无自豪地说道。

2023年秋，正式版本诞生。当搭载新声音的“木几萌”开口说话时，网友们惊呼：“这声音太有人味了！”用的是哪家的技术？原本自用的技术意外获得市场的热烈反响，这也成为了烁谷科技的起点。2024年6月，大二学生谢伟铎做出了人生中重要的决定：休学回国，在广州正式创业。

“新”对话

羊城晚报：您觉得AI语音模型的未来是什么样的？

谢伟铎：全球AI语音的市场规模至少都是千亿美元以上，是非常有前景的一项技术。未来希望能够做到推进人机交互的情感化的结局，达到一个和真人媲美的越过“恐怖谷”的水平。

羊城晚报：近期“悟声”AI语音模型有哪些新进展？

谢伟铎：目前正在打磨优化智能体的表现，系统正在内测新的功能，例如用文字生成音乐、音效的功能，顺利的话一周内可以上线。

广州花都推行商品房“预售定学位、网签即入学”

羊城晚报讯 记者陈玉霞、范哈越报道：5月5日，广州市花都区人民政府印发了《花都区进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》，宣布推行商品房“预售定学位、网签即入学”。

文件显示，新华街、秀全街、新雅街和花城街商品房项目，预售阶段可确定符合条件的“人户一致”业主子女一年级对口公办学校和七年级对口学区。而对于广州市人户不

一致和持有“花卡”非广州市人户不一致业主子女申请入读一年级的，可于入学当年确定统筹公办学校范围（不限于一所学校）；申请入读七年级的，符合条件的可按当年招生政策参加城区公办初中电脑派位，不符合电脑派位条件的由城区教育指导中心统筹安排公办学位。

无“花卡”非广州市人户不一致业主子女按当年政策和学位情况在全区统筹安排起始年级公办学位。

狮岭镇、花东镇、花山镇、炭步镇、赤坭镇和梯面镇商品房项目预售阶段可确定符合条件的“人户一致”业主子女一年级和七年级对口学校。广州市人户不一致、持有“花卡”非广州市人户不一致、持有入学当年确定一年级和七年级统筹学校起始年级公办学位。

文件同时就“关于完成网签备案即可入学就读”进行相关解读。在适用对象方面，文件适用对象为政策出台后购买花都区新建楼盘并提供购房全款发票的业主适龄子女，不含二手房交易。后续如遇政策调整，按最新文件规定遵照执行。

股市节后开门红！

A股成交重返3万亿元大关 科技板块强势领涨

羊城晚报记者 莫谨榕

5月6日是“五一”假期后首个交易日，A股市场迎来开门红。主要股指全线高开高走，科技成长板块掀起涨停潮，沪深两市成交额重返3万亿元大关，盘面呈现普涨态势，交投活跃度显著提升，为5月A股走势奠定良好开局。

板块轮动特征明显

截至收盘，A股核心指数均实现不同程度的上涨，科创50指数表现尤为突出。上证指数收报4160.17点，涨1.17%；深证成指报15459.62点，涨2.33%；创业板指报3778.16点，涨2.75%；科创综合指数大涨3.75%，北证50同样收涨2.5%。沪深两市合计成交约3.25万亿元，较前一交易日放量上涨，成交额在节前缩

量后重新放量站上3万亿关口。盘面情况来看，市场呈现“涨多跌少”的普涨格局，板块轮动特征明显。沪深两市共計超过3800只个股上涨，领涨板块集中在硬科技领域，存储芯片、半导体、HBM概念表现活跃，玻纤、AI相关板块同步走强；油气开采、旅游、银行等板块则表现相对疲软，成为少数下跌板块。

具体来看，半导体与算力硬件产业链组成了最强势的主线，存储器板块领涨两市，江波龙、德福科技、朗科科技等集体大涨；半导体方向上海合晶、普冉股份等十余只个股大涨。算力租赁概念全面爆发，利通电子走出4天3板的强势行情。AI应用、商业航天、固态电池、贵金属、特高压等概念同样涨幅居前。

下跌板块则主要集中在石油天然气、餐饮旅游等方向。国际油价回调

拖累油气股走弱，中国海油、中海工程等跌超3%；旅游板块中锦江酒店、首旅酒店等跌超4%。

多机构看好5月行情

“五一”假期期间，全球市场整体表现偏暖。恒生指数、富时中国A50指数期货假期内均小幅收涨。美股三大指数均收涨，其中纳指涨近2%、领涨全球主要市场，科技成长风格引领全球。外围市场的积极表现，为A股节后的强势开局奠定了良好基础。

展望后市，多家机构对5月行情表达乐观。财信证券研报分析认为，4月，上证指数重回4100点，创业板创下近年新高。虽然4月底因指数进入密集成交区、业绩预告集中披露的压

制，A股市场出现短暂横盘整理，但暂未改变市场震荡上行方向。“五一”假日期间，外围局势总体平稳、国际油价高位震荡、全球风险资产多数走强。5月中上旬，在业绩预告披露结束，预计市场有望延续震荡向上的走势，5月中上旬的结构性行情仍值得期待，可提升风险偏好及仓位，以高景气方向为指引，重点参与涨价线及科技线机会。

华西证券研报分析认为，5月，A股慢牛趋势得到再次确认，资金有望聚焦盈利高增和景气改善方向。盈利与产业趋势层面，一季度全A盈利显著改善，科创板、创业板实现双位数增长，科技与上游周期双主线业绩高增验证充分；同时，北美云厂商AI资本开支大幅上调叠加国内“人工智能+”与“六大网”建设推进，强化A股慢牛行情产业趋势。