

七批次五宗地块揽金约 90.6 亿元



8月4日，上海第七批次土拍收官。5宗地块分别位于浦东唐镇和张江、嘉定南翔和菊园、虹口北外滩，总起拍价约83.39亿元，最终3宗溢价、2宗底价成交，总成交金额约90.6亿元。

其中，浦东唐镇 PDP0-0405 单元 C-02E-01 地块，吸引保利发展、越秀、象屿、招商蛇口 & 港中旅 4 家人场，47 轮竞价后，招商 & 港中旅联合体以 15.8035 亿元拿下，楼面价 48114 元 / 平方米，溢价 28.45%，未触 17.22 亿元中止价。

浦东另一块孙桥社区 14-01 地块，出让面积仅 8390 平方米，容积率 2.2，限高 60 米，装标不低于 3000 元 / 平方米。最终由联发集团以 8.1568 亿元竞得，楼面价 44191 元 / 平方米，溢价 26.92%。

嘉定南翔 JDC2-0202 单元 25-06 地块，象屿、华润、招商 3 家 27 轮博弈，华润置地 16.1449 亿元摘牌，楼面价 30774 元 / 平方米，溢价 13.98%；关键不在溢价，在地块指标：容积率 1.3、限高 30 米、计容 5.25 万平方米，是南翔近十年少有的低密纯宅地。

值得一提的是，虹口北外滩 hk293-08、hk321-04（地下）商住办混合地，出让面积 1.46 万平方米，容积率 7.3，计容 10.67 万平方米，其中商业 ≤55%、办公 ≥15%、住宅仅 30%（约 3.2 万平方米），建筑限高 249 米。竞拍现场，仅青山实业（通过上海鼎信华展持股 79%）& 华峰集团（持股 20%）一家报名，底价 38.4546 亿元成交，综合楼板价 36045 元 / 平方米。据了解，地块将建上海首个把住宅、酒店、办公、商业竖向叠合进一栋超高层的“垂直混合功能地标”，夹在北外滩来福士与白玉兰广场之间，东邻 480 米北外滩中心、南接 249 米华贸中心，有望未来成为上海又一地标。

嘉定菊园 JDC1-0501 单元 74-04 地块，占地 3.3 万平方米、容积 2.0、计容 6.62 万平方米，绿城以底价 12.0419 亿元拿下，楼板价 18200 元 / 平方米，继续补仓嘉定。该地块也是继 2026 年 6 月嘉定新城地块（溢价 19.08%）、周浦地块（溢价 19.9%）、西虹桥地块之后，绿城一年内上海第四子、嘉定第三子。用品牌和产品力换时间，是绿城式深耕的典型动作。

事实上，第七批次土拍刚落槌，八批次已经在路上了。接下来，8 月 31 日，八批次土拍将接棒登场，其中普陀真如之心地块已经挂出。这个位置、这个体量，大概率又是一场硬仗，具体能拍到什么价格，哪些房企会下场，未来将持续关注。

普睿数智云正式发布 打造房地产数字化决策新底座

8月7日，以“数启新程 智见未来”为主题，普睿数智云产品发布暨 2026 年半年度市场总结与下半年展望活动在上海举行。活动现场，普睿数智正式发布数智云住宅开发平台、数智云商业不动产 REITs 投研平台两大核心数字化产品，并携手深演智能、上海钢联、华住集团、锦和商管启动战略合作，共同探索数据、人工智能与房地产产业场景深度融合的新路径。

普睿数智云产品发布： 构建房地产全流程数字化决策能力

围绕房地产开发、商业不动产投资运营等核心业务场景，普睿数智正式发布数智云产品体系。作为普睿数智打造的数字化产品体系，数智云以数据能力为基础，以智能技术为驱动，面向房地产企业投资、开发、运营等关键环节，提供覆盖业务全流程的数据分析与决策支持能力。目前，数智云聚焦住宅开发和商业不动产两大核心方向，持续推动房地产行业数字化能力升级。

数智云住宅开发平台： 以数据底座提升开发决策能力

普睿数智首席产品官王新科发布数智云住宅开发平台，据介绍，该平台基于普睿数智多年房地产行业研究积累，打造覆盖全国重点城市的房地产数据体系，目前已覆盖 101 个城市，沉淀超过 5.66 亿条真实可验证数据，形成涵盖土地、新房、二手房等领域的八维数据链。

围绕住宅开发全过程需求，平台打造多维度数据分析、多功能深度集成、多模态组合定制三大核心能力，通过属地化采集、多源数据交叉验证和智能分析能力，贯通市场研判、土地投资、项目定位、产品决策等关键环节，为企业提供全流程数据支持和智能化决策服务。目前，自平台上线以来，累计服务超过 300 家试用客户。

数智云商业不动产 REITs 投研平台： 助力商业资产价值发现

普睿数智执行总裁刘文超发布数智云商业不动产 REITs 投研平台。该平台聚焦商业不动产投资、运营与资产管理场景，定位为贯穿不动产 REITs 基金市场与资产基本面研究的综合型投研平台。

目前，平台覆盖 87 只已上市公募 REITs 基金及 97 个底层资



产，通过全国属地团队现场调研，搭建资产评价、基金研究、运营分析等多维度能力体系，并结合 AI 技术实现舆情监测、风险预警和智能分析。

刘文超表示，随着中国商业不动产进入存量运营阶段，市场对于资产价值评估、运营能力提升和投资决策支持提出了更高要求。平台希望通过数据穿透与智能分析，帮助行业解决数据分散、资产评价缺少标准、运营预测缺乏依据等长期痛点。

产业伙伴协同，共建房地产数字生态

活动现场，普睿数智与深演智能、上海钢联、华住集团、锦和商管正式启动战略合作。合作伙伴覆盖人工智能、产业数据、酒店运营、商业管理等多个领域。未来，各方将围绕数据资源共享、技术能力融合、业务场景共建等方向展开深度合作，推动产业链上下游资源链接，共同构建开放协同的房地产数字生态体系。

在产业生态建设过程中，普睿数智联合深演智能打造的深普房地产行业 GEO 洞察与监测系统同步亮相。深演智能联合创始人兼 COO 谢鹏发表主题演讲，介绍双方基于人工智能技术与房地产行业场景共同探索形成的创新应用。

未来，普睿数智将持续链接产业伙伴资源，推动数据、技术与房地产业务场景深度融合，加快数字能力向产业价值转化，为房地产行业高质量发展提供更加智能化、体系化的数字解决方案。

市场 资讯 行业首创全场景物业 AI 部署 万科物业重构社区治理新模式



凌晨两点，在上海张江兴科苑小区的消防通道上，一辆私家车刚熄火，车主还没离开，安全员已经到场——不是接到投诉，也不是巡逻撞见，而是系统在数秒内自动识别、自动派单。抢在隐患变成事故之前，完成了这一次主动干预。

这是万科物业“五好+”服务升级后的寻常一幕。近日，这家服务超过 4000 个社区的物业企业宣布，其服务体系完成新一轮智慧化迭代，在业内率先部署社区 AI 全域社区感知体系，推动物业服务从“被动响应”迈入“主动感知”的新阶段。沿袭多年的“五好”服务标准同步升级为“五好+”，标准不变，但每一项服务都融入了 AI 能力，做得更精、更快、更省心。

据介绍，此次升级覆盖安全风险、设备设施、服务履约、弹性定价、客户响应、管家服务六大维度，核心是基于母公司万物云自研“灵石”不动产 AI 大脑，将 AI 能力嵌入社区全服务场景，破解行业长期存在的效率瓶颈、响应迟滞与账目模糊等顽疾，以“智快好省”的服务为居民开启新质生活。这场变革，正推动整个行业从“等人来报”转向“主动发现”，从“人管人”转向“数据驱动”的深层转型。

升级后，小区内的摄像头、传感器、门禁等设备构成了一张感知网络。垃圾桶满溢、消防通道被占、儿童独自靠近水景、公区有人摔倒、机动车违停占道、小区周边入侵、水泵压力异常、电梯温度超标——30 余种社区异常场景，系统均可自主识别。

从响应速度来看，以儿童靠近危险水域为例：AI 摄像头捕捉画面后，系统 1 分钟内生成工单并派发，附近工作人员数分钟内到场。而此前，这类情况很大程度上依赖监控室值班员的观察或保安巡逻的偶然发现。

设备维护得好不好，落到居民身上就是停水停电不多、电梯能用多少年。万科物业在行业内较早建立了体系化的设备管理标准，这次升级把原有管理体系与 AI、物联网技术做了融合，水泵房、配电房、电梯这些藏在“地下”和“墙后”的关键设备，全部装上传感器，24 小时盯着。水压低了、温度高了、管道快堵了，系统自己就知道，不等居民家停水停电才报修，维修已经在路上了。

平时，缴费提醒、车牌报备和访客核实等重复性事务，占用了物业管家较多的工作时间。万科物业推出的“AI 管家+真人管家”双管家模式，将标准化事务交由 AI 处理，释放管家的时间用于服务现场、处理复杂需求。

AI 管家“可可”依托大语言模型研发，可识别方言，覆盖 28 项高频业务，包括缴费、续费、报修、投诉、证明开具等，均可在线上闭环办理，无需居民前往服务中心。AI 承接标准化事务后，真人管家可将精力转向独居老人探访、邻里纠纷调解、儿童护送、代买用品等有温度的服务中。万科物业副总经理邹明表示，技术升级的目标并非用机器替代人，而是将人力从重复劳动中释放出来，投入到更需要人的地方去。

物业服务是社区治理的基石。万科物业此次以 AI 技术推动服务升级，是行业从劳动密集型向技术驱动型转型的有益探索。但社区的良好运转，不能仅靠物业单方面努力，也需要居民按时履约缴费、共同维护公共秩序。只有物业持续提升服务品质、业主积极履行缴费义务，双方形成良性互动，才能真正实现社区的可持续治理与居民的“新质生活”。