

九批次三宗优质宅地即将上新

序号	区	地块名称	四至范围	土地用途	出让面积 (公顷)	容积率	拟出让方式
1	浦东新区	Y000902 单元19-21地块	东至金业路、19-22地块西边界，南至18-10地块、19-22地块北边界，西至19-10地块，北至19-07地块、19-22地块南边界	普通商品房	2.09	1.8	挂牌
2	黄浦区	C010302 单元271A-03地块	东至中华路，南至安澜路，西至南文大厦、271A-02地块，北至方斜支路	普通商品房、商业用地	0.85	4.7	挂牌
3	静安区	N070302 单元117a-09地块	东至泽州路，南至柳营路，西至普善路，北至117a-07地块、117a-08地块、117a-11地块	普通商品房	4.22	2.4	挂牌

上海 2026 年第九批次土拍官宣日前公示。本批次将推出 3 宗宅地，分别位于浦东金桥、黄浦豫园、静安大宁。本批次土拍将于 2026 年 9 月中下旬开始组织交易活动。

九批次将推出的 3 宗地块从地理位置、地块素质、板块购买力来说，都属于优质地块，备受市场关注，预计土拍竞争会很激烈。老西门地块，地块体量始终、商业占比低，对于想在上海最核心地段之一打造顶级产品、塑造品牌的企业来说，这块地是必争之地；大宁地块，起拍底价应该

在 60-70 亿元左右，对于房企资金要求比较高，参拍家数不会太多；金桥地块体量合适，起拍总价不高，又是纯宅地，预计参拍企业家数不会少，竞争会很激烈。

具体来看，**浦东金桥地块（Y000902 单元 19-21 地块）**位于金桥核心区，紧邻中环和杨高中路，东至金业路、19-22 地块西边界，南至 18-10 地块、19-22 地块北边界，西至 19-10 地块，北至 19-07 地块、19-22 地块南边界。地块占地面积约 2.09 万平方米，容积率约 1.8，建筑限高约 60 米，计容建筑面积约 3.8 万平方米。地

块距离 9 号线台儿庄路直线约 450 米，目前金桥已经拥有轨交 6 号线、9 号线、12 号线、14 号线等线路，交通配套完善。

黄浦老西门地块（C010302 单元 271A-03 地块）位于黄浦老西门板块，东至中华路，南至安澜路，西至南文大厦、271A-02 地块，北至方斜支路，地块北侧是高端住宅复兴珑御，东侧紧邻拥有七百余年历史的上海文庙，直线距离轨交 8、10 号线老西门站约 350 米。地块占地面积约 0.85 万平方米，容积率约 4.7，计容建筑面积约 3.8 万平方米。该地块曾历经两次调规，两次调整传递的信号很清晰：这宗地块正在被“降容降高”，从追求体量转向追求品质。

静安大宁地块（N070302 单元 117a-09 地块）位于静安大宁板块，东至泽州路，南至柳营路，西至普善路，北至 117a-07 地块、117a-08 地块、117a-11 地块，地块邻近内环高架及南北高架，直线距离 1 号线中山北路站约 650 米。

地块占地面积约 4.22 万平方米，容积率约 2.4，建筑限高约 80 米，计容建筑面积约 10.1 万平方米。交通维度上，地块紧邻南北高架与内环线，且坐拥地铁 1 号线延长路站与中山北路站，这种“双高 + 双轨”的配置，确保了与市中心及城市各大 CBD 的快速连接。

破局“零增地”：土地市场存量重构与规划兑现双轨突围

近日，上海土地市场多宗地块顺利成交，印证了核心资产的强大吸引力。其中，杨浦滨江八埭头地块以 35.83% 的溢价率刷新区域纪录，而浦东新杨思地块更是以 80.44% 的高溢价率引发市场关注。这几宗土拍清晰地揭示出，土地价值的增长引擎已从“规模扩张”切换至“价值深耕”，并分化为两条截然不同的突围路径：存量重构与规划兑现。

第一太平戴维斯中国区策略顾问部负责人朱锋表示：“核心优质地块持续吸引市场目光，而具备长期运营能力的‘城市合伙人’正成为入局通行证。一方面，政府通过精准遴选合作方，落实对地块及区域的长期责任；另一方面，开发商展现从单一项目向区域渗透、带动的综合运营力”。

双轨突围：存量重构与规划兑现

在建设用地总量管控的背景下，上海土地市场呈现出存量与增量并存的二元结构，开发商的投资模式与逻辑正在发生根本性转变：

存量盘活：向“深度运营”要价值 以杨浦滨江八埭头地块为代表，其核心在于通过功能置换、产业导入与空间重塑，将低效工业用地转化为高能级产业载体。这要求开发商扮演“城市手术师”的角色，通过“产业导入 + 空间重塑 + 生态营造”的三维价值挖掘，实现从“棕地”到“金地”的价值跃升。其溢价本质，是市场对开发商“运营能力”的提前定价。

规划兑现：从“蓝图承诺”到“现实溢价” 新杨思地块自带 40 万平方米商业、双塔地标、中央公园及学校等配套，形成“商业 + 生态 + 教育”的刚性价值绑定。在此模式下，开发商的胜负手在于“规划兑现力”，即配套落地速度、品质兑现度与功能协同性。



从“留白”到“规划兑现”：新杨思的路径启示

新杨思地块的开发，完整演绎了上海“规划预留空间”从“蓝图”到“现实”的信用兑现路径——

预留与规划：为未来“留白” 根据上海 2035 总规，新杨思被划定为战略预留区，作为内中环仅存的“可塑白纸”，其定位从“空白”起步，通过控规明确为“浦东版新天地”，提前锁定功能配比与开发时序。

配套先行：构建“价值地基”与“信用背书” 新杨思采取“配套先行 + 功能捆绑”的策略。在出让住宅用地的同时，同步推进学校、公园及商业地块规划。近期落地的九年一贯制学校和巨型 TOD 商业综合体，通过教育、商业资源的刚性绑定，将规划承诺转化为可感知的“价值地基”。

市场验证：溢价率映射规划信心 开发商敢于高溢价拿地，源于对“政府信用链条”的信任。地块需与中央公园、文化商街统一开发、同步兑现，这种高标准的“规划约束”反而成为降低开发风险、保障项目品质的优势。

产城融合 3.0：从“功能拼盘”到“生态闭环”

无论是存量盘活的杨浦滨江，还是增量

开发的新杨思，其成功本质均在于构建“生产、生活、生态”深度融合的“价值生态闭环”：

杨浦滨江模式：产业导入驱动价值升级 通过盘活旧工业用地，导入美团、B 站等数字经济总部，形成高能级产业集聚。产业带来高净值人才，催生对高端住宅、商业配套与文化设施的需求，进而带动土地增值与税收增长，形成“产业—人口—消费—税收”的正向循环。其核心是通过产业导入“激活土地造血功能”。

新杨思模式：规划预设产城融合框架 作为规划预留的“白纸”，新杨思从设计之初即植入“产城融合基因”：商业地块需配建文化空间，住宅项目同步建设学校与社区通道，中央公园串联商业与办公。这种“规划预设”确保产业、居住与生活配套在空间上无缝衔接，在时间上同步兑现，形成 15 分钟生活圈。其核心是通过规划刚性约束“锁定价值协同路径”。

未来趋势：从“功能混合”到“场景共生” 产城融合正从简单的功能混合，向场景化、体验化、数智化的深度共生演进。新杨思的“超级 POD”（步行导向开发）模式，通过地下空间与连廊串联商业、办公与公园，打造全天候、无界化的活力场景；杨浦滨江则利用滨江资源，构建产业办公、文化休闲与生态景观交融的复合体验空间。

市场 资讯

绿城悦海棠首开即罄 大虹桥迎来久违“日光盘”



8月12日，绿城·悦海棠首开落下帷幕：228 套房源，946 组认购，认购率约 415%，吸引全城 600 万级至 800 万级的置业客户。

全域抬板住区，产品力卷赢板块

地段是入场券，创新产品才是悦海棠碾压竞品的核心。先来看一看悦海棠的产品基本面：绿城的品牌、全域抬板、新规 3.5 代宅高赠送户型，迭代的产品力，才是这次项目火爆全城的核心原因。

针对“抬板社区”，很多开发商注重的是能抬多高，从而带来更大的空间，但在绿城看来，“抬板社区”的本质，不是空间高度，而是整体规划后所带来的生活浓度。

悦海棠，绿城以“两抬三降”颠覆传统平面社区，把日常的丰富性重新分层、重组、激活。板上依托充足的场地面积，打造约 800 米景观环道、六大主题花园、约 300 平方米带标准泳道的度假泳池等，同时创新打造了“运动、社交、童玩、学习”四大超级岛的设计，覆盖全年龄段需求，老人遛弯、孩子玩耍、年轻人社交互不打扰。

板下最大的亮点，是超 9 米挑高的专业运动馆，配置 FIBA 标准全场篮球馆，未来交付后设置有 CROSS FIT 区域、多功能操房、中央水吧洽谈区及健身房等配置，把专业运动场馆搬进社区。

3.5 代住宅之上，人性化细节赋能

和旧规房以及绝大多数二手房相比，新规 3.5 代住宅在产品力上有着肉眼可见的代差：更高得房率、更开阔的层高、抬板社区、架空层泛会所、全明厨卫……

对于购房者而言，产品购买逻辑已经彻底变了，不是买更大的房子，而是买实际面积更高的房子。而在此基础上，绿城悦海棠又带来了更多的惊喜：

比如收纳，行业少见的满载满配：玄关柜、厨房橱柜、餐边柜、镜柜、家政柜、卫浴柜配置到位，部分户型增配 800 库、电视柜、主卧衣柜，不用额外进行全屋定制，省心省事省力。

比如厨房，中式烹饪油烟重、花样多，整套厨电的择选逻辑，更符合国人的烹饪习惯。U 型操作台，洗、切、炒高效的三角动线，以及全嵌隐形油烟机、灶蒸烤一体机、分层收纳橱柜等精装配置，让厨房这种日常高频使用场景，变得更舒适化、人性化。

另外还有预埋扫地机器人上下水泊位，地面无门槛无凹槽；防眩光射灯，灯光柔和不晃眼；小夜灯照亮夜间动线；紧急呼叫按钮，遇到突发情况一键求救；USB 插座，随手插上就能充，不用满屋找充电头……绿城用人性化细节告诉市场，好房子不是材料堆出来的，而是从居住体验中打磨出来的。

在外环市场整体降温的当下，悦海棠用一场打打实的首开热潮，宣告了绿城在大虹桥产品力的回归，对于错过首开的市民来说，可期待二批次加推。