两幅宅地，起始价约 41.55 亿元

第十一批次土拍官宣月底开拍

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	杨思社区Z000602单元20Da-03地块	东至经三路，南至20Da-04地块，西至20Da-02地块，北至20Da-02地块	普通商品房	1.90	2.5	挂牌
2	宝山区	W12-1301单元84-13地块	东至84-14地块，南至84-04公共绿地，西至鄂尔多斯路，北至走马塘路	普通商品房	3.06	1.36	挂牌

日前，上海 2026 年第十一批次土拍正式公示，交易活动定于 11 月 30 日举行。本批次仅推出 2 宗宅地，分别位于浦东新杨思与宝山南大：前者起拍总价约 26.5514 亿元，起始楼板价约 56020 元 / 平方米；后者起拍总价约 14.9993 亿元，起始楼板价约 26000 元 / 平方米。值得注意的是，这也是上海现房细则后首批土地面市。这也是自 9 月底，上海新房现房销售新规细则落地后，第一批将以完全新规要求进行出让、开发和销售的住宅项目。

【浦东新区杨思社区 Z000602 单元 20Da-03 地块】

占地约 1.9 万平方米，容积率约 2.5，用途为普通商品房，起拍总价约 26.5514 亿元，起始楼板价约 56020 元 / 平方米。

地块位于东明路与新杨思路交界处，距轨交 6 号线高青路站直线约 400 米，轨交优势突出。

【宝山区 W12-1301 单元 84-13 地块】

地处南大核心区，北临走马塘路，与中央公园、双 TOD 节点都在合理距离内，占地约 3.06 万平方米，容积率约 1.36，用途为普通商品房，起拍总价 14.9993 亿元，起始楼板价约 26000 元 / 平方米。1.36 的容积率，是这块地最直观的标签。

上海中原地产卢文曦表示，此次土拍是九月底上海商品住房销售规则改革细则出台之后，第一次公布的土拍出让公告，具有风向标的意义。先说杨思这块地，到六号线高青路站直线大约 400 米左右，南面就是嘉里溢价 80% 抢下的十七万方的大型商业综合体，北面的翡云悦府也是当年区域里的楼板价地王产品。现在这个板块里基本上没什么新房可卖了，这个产品瞄准的是中环边的偏高端改善；再说南大这块地，容积率只有 1.36，大约在南大智慧城的东门，距离轨交 15 号线南大路站近两公里，大概率是洋房加经济型别墅的组合，客户应该是刚改以及科创的客群。这块地考验的不是地段，而是是房企愿不愿意等到南大这片北部区域慢慢转型的兑现。这个等待是要花真金白银和利息的。

卢文曦表示，对于购房者来说，这次上新的土拍要盯三个信号：第一，杨思的溢价率如果比较高，说明开发商对于浦东中环改善楼盘有人接盘的信心是非常足的。如果你手上是浦东中环附近的次新房，持有的逻辑没有变；如果这次的溢价明显收窄的话，那说明这些区域里的热度需要重新评估；第二，南大的成交主体如果是国资背景的房企托底，那说明市场的资金还是有一定的观望成分，区域里的价格会比较稳，但要涨可能也涨不动，比较适合自住，不适合去博升值；第三点是最实际的，盯现房的销售写法。大家可以重点关注一下这两幅地块的相关预合同以及答疑文件的内容，我也会重点关注一个细节，关于后续的销售方式到底会怎么写。如果确定是现房销售，而后续的上市的现房可能会变贵。

市场资讯

浦东尚桂苑用“弹性定价”破题质价相符



2025年 10 月，浦东东明路街道尚桂苑小区业委会启动物业选聘。该小区 2019 年 9 月交付，总建筑面积 19.5 万平方米，1712 户居民。设施欠账逐年累积，服务标准停滞不前，小区治理迫在眉睫。经多轮沟通，该小区最终创新服务模式引入万科品牌物业：价格没涨，把服务拆成清单，企业先垫一笔硬件焕新，再用标准化工单把后续成本压到可核算，这套方法叫“弹性定价”。

弹性定价：从“包人头”到“包事” 传统物业按“多少人驻场”报价，弹性定价按“多少事要做、做多勤”报价。尚桂苑把弹性定价做了一次本土化调整：物业费价格不变，高层 2.48 元、一层 2.08 元；服务菜单只弹性“事项 + 频次”。基于 508 项清单，结合小区实际筛出 264 项服务标准，业委会逐项面谈确认；结合面谈结果，新合同明确全新服务频次。同样 2.48 元的物业费，居民购买的不再是“几个人在岗”，而是“多长间隔、干多少次、干到什么程度”。同时，履约过程全透明，小区按月向业主推送数字服务报告，安全巡查次数、报修响应时长、公共收益拆分、重大事项处理进展，全部带时间戳和前后对比照片。

公共收益：阳光透明，还要管控体系 价格不涨，业委会最关心的另一件事是公共收益这笔账，怎么算、怎么分。合同明确，公共收益扣除法定税费后，70% 归业主、30% 归物业企业分配。品牌物业带来的变化不只是“分得多”，更是“分得清、分得及时”——公共收益纳入统一的线上核算与公示体系，收入按月进入数字服务报告，业主随时可查。更直观的变化在车位费。新物业入驻前三个月，仅车位费分成一项，到账金额就已明显高于上一家物业公司同期水平。

共建共享：街道乐见其成 在尚桂苑项目中，业委会通过“点单”方式确认 264 项服务标准，街道则把关三件事：招投标合规、设备交接闭环（业委会、原物业、新物业三方盖章确认）、维修资金可用（核查账户余额及支取流程，避免“企业垫了钱、业委会补不上”的断层）。合同采用“1+2”模式，首年末满意度测评不低于 80 分方可续约。街道出公信力与程序保障——让品牌物业敢接，让业主敢签。合作渐入佳境后，变化不止在账本上。2026 年初，东明路街道启动“花开东明”社区花园提升项目，尚桂苑靠中心的一处宅间绿地被选为“月宫童话”儿童友好社区花园，由街道出资打造景观小品，景观设计师与社区园艺师联手，带动居民共创共建，10 月份已能看到初步的成果绽放。从品牌物业进驻，到公共收益归位，再到社区花园落地，良性循环正一点点长出看得见、摸得着的样子。

百年品牌以社区文化活动传承城市记忆

太古糖 145 周年携手南昌路街区共启甜蜜季

10月 31 日–11 月 30 日，太古糖 145 周年“一点糖·继续冲”南昌路“懂经·会生活”——甜蜜季盛大开启。这是太古糖 145 周年系列活动之一，由瑞金二路街道携手太古糖联合发起，政企合作围绕城市文化、社区关怀、健康生活与商圈活化四大维度展开。



从香港糖厂街到上海南昌路 把跨越百年的相遇落入鲜活日常

2026年适逢太古糖成立 145 周年。自 1881 年创立以来，太古糖见证了亚洲糖业发展及城市生活变迁。这次走进瑞金二路街道南昌路街区，是 145 周年系列活动中极具代表性的一站。南昌路承载着上海深厚的海派文化底蕴，和太古糖一样，既拥有厚重的历史底蕴，又在时代浪潮中主动更新。一条街的百年沉淀，与一个品牌的百年积淀，构成了双方合作的文化基础。

近年来，南昌路持续探索传统街区的现代化更新：在保留历史肌理的同时，厚植咖啡文化、支持沿街小店发展，引入多元治理力量，开展共创文化活动，吸引年轻客群重新走进弄堂，推动历史街区持续向善、向美、向好。太古糖选择以社区公益和文化活动的方式走进南昌路，与街区的气质和发展方向不谋而合。

作为本次街区更新实践的一部分，“一点糖·快闪加油站”（10 月 31 日至 11 月 8 日）率先亮相南昌路街头：复古送糖车、巨型方糖椅、复刻的糖厂街路牌、巨型方糖公仔、打气金句立牌，在梧桐树下错落安放。这些装置不只是打卡点，更是把百年品牌符号自然融入街区肌理的尝试，吸引市民在散步途中驻足打卡，感受历史街区的当代面貌。快闪期间，完成任务现场还将免费派送太古糖 145 周年礼品；观众完成打卡、分享南昌路的美好时刻，即可在“甜味城市记忆展”（茂名南路 124 号科学生活馆）内领取迷你环保袋或少山咖啡赠饮券，把“一点甜”带回家。

活动期间，太古糖推出“甜味城市漫游路线”，联合金咖联盟、少山咖啡、IZUMO COFFEE BAR 等，共同推出 145 周年限定金句咖啡糖包、联名特调及限定纪念礼品。市民可跟随甜蜜路线探索街区咖啡文化，收集限定礼遇，在品味特色饮品的同时感受 145 年的经典甜味与城市记忆，展开一场甜味城市漫游。定金句糖包上印着温暖的打气语句，成为连接品牌与街区的微小介质。推开咖啡店的门，点一杯热饮、撕开糖包的瞬间，既是在支持沿街小店，也是感受历史街区鲜活的日常。

社区关怀与健康生活 把“一点甜”的温度延展到街区

这份温度也落在了社区里。太古糖开展“甜蜜邻里关怀计划”，为社区 80 岁以上高龄居民代表送上包含天然代糖及 145 周年特别版中式糖的关怀包，把品牌的心意递到街坊手中。

在健康生活方面，太古糖倡导“科学控糖、均衡饮食”的理念：糖是人体能量来源之一，关键不在于吃不吃，而在于适量摄取及建立健康饮食习惯。活动期间，注册营养师走进社区，面向中小学生、白领及居民开设健康课，分享实用的控糖知识与建议，从认识糖、科学识糖，到食物选择与搭配，帮助公众建立更科学的健康观念。

这份社区共建的温度并不止于南昌路。活动期间，太古糖还携手瑞金二路街道，在黄浦区生态环境局、科学会堂等单位支持下，联动七色花、卢湾二中心、巨鹿一小等学校，开展面向少儿的公益电影播放。同时，参与大思南统战文化街区建设项目，联合艺术家刘沛翎，共同打造以“蝶绘共生，同心致远”为主题的同心椅，包含三件可坐、可停留、可参与的独立装置，让“一点甜”的温度延伸到更广的街区。

从香港糖厂街到上海南昌路，这场跨越百年的相遇，不只是一次走进社区，更是老字号与历史街区关于如何继续前行的对话，也是老社区面向未来的一次文化实践。上海南昌路的活动将持续至 11 月 30 日，邀请每一位路过的人在梧桐树下停留片刻，加一点甜，继续出发。