

“免租 低租 惠租”

第五季保租房进校园正式启动

近日，“保租房毕业季进校园”（第五季）高校毕业生安居保障专项行动启动仪式举办，主题为“青春启航 安居筑梦”。

首场供需对接活动中，100余家保租房项目企业进行房源推介，来自市、区20个部门提供政策咨询等相关服务。复旦大学、同济大学、上海财经大学、上海理工大学、上海第二工业大学等多所高校毕业生参加现场活动，咨询量达5100余人次。活动中，2500余名学生初步明确了租赁意向。本次专项行动聚焦高校毕业生住房需求，进一步强化政校企三方联动，推动市、区服务资源有效协同，形成全周期、分层次、梯度化安居支持。一是房源筹措“量增价优”。定向筹集1.2万余套（间）保租房优质房源，总量为历年之最。超百家保租房项目企业共同参与“毕业季优惠租”专属服务，大部分房源月租金在2000-3000元左右，切实降低青年人在沪租房成本。

此外，继续执行毕业2年内且尚未就业的高校毕业生可凭借毕业证书替代就业证明材料申请保租房的政策，并配套就业创业指导、提取公积金支付房租、金融支持等政策服务。二是安居保障“分层梯度”。青年驿站提质扩容，为更多符合条件的来沪面试、实

习等求职阶段的应届高校毕业生提供不超过15天的免费住宿；市区联动推出人才租房补贴、房补联动公寓等创新举措，为符合条件的青年人才提供“低租金”住房保障，如浦东新区在首场对接活动中，推出不少于3000套“低租金”青年公寓，最长可入住3年、月租金不超过2000元。三是对接服务“精准直达”。

本次专项行动共有四场线下供需对接活动，除首场复旦大学活动外，还将于4月21日、5月9日、5月15日分别在上海对外经贸大学（松江校区）、上海应用技术大学（奉贤校区）、上海中医药大学举办三场供需对接活动。专项活动期间，“保租房进校园”“海聚英才通”“青春上海”“上海12355”“上海学生事务”“上海学联”“浦东明珠在线”等七个线上平台同步发布相关活动信息或接受在线办理服务。同时，“随申办”“我要租房—保障性租赁住房”专栏提供常态化申请受理服务。市住房城乡建设管理委表示，未来将围绕“十五五”住房保障目标，进一步优化房源供应结构布局，注重供需适配，努力筹措更多“免租”“低租”“惠租”房源，为降低高校毕业生等青年人在沪租房成本、提升居住品质提供坚实保障。

（房可源）

市场 资讯

壹江臻邸7号高层正式取证 压轴头排河景豪宅重磅来袭



在浦东高端改善赛道，真正能穿越市场周期、获得高净值客群青睐的作品，从来都离不开核心地段的稀缺资源与硬核扎实的产品力。落位唐镇核心、背靠张江科学城发展红利的壹江臻邸，作为浦东首个新规作品，自入市以来便持续领跑区域改善市场。

近日，落位唐镇核心、背靠张江科学城发展红利的壹江臻邸，再传重磅喜讯：7号高层（三批次）已正式完成取证。此次加推的7号高层是小区为数不多的一线河景楼幢，本次上新主力为建面约140平方米宽境大宅，独占南向一线水岸头排视野，为浦东改善家庭奉上头排水景的收官级机遇。

据了解，本次加推的7号高层，核心价值在于其无可替代的稀缺性——作为小区最后一栋拥有无遮挡一线河景的住宅产品。楼栋南向直面水岸，极致无遮挡的视野，让河畔的四季风光都成为居家的日常背景：晨起推窗可见河面漾开的晨光，午后闲坐可揽河畔清风与浓荫绿意，暮时归家可赏落日铺洒河面的鎏金盛景，以临水而居的静谧与松弛，为浦东高压人群营造内心的真正向往。

除了得天独厚的河景资源，项目扎根唐镇镇区版图，坐享全维生活配套——轨交2号线串联陆家嘴、人民广场、张江等城市核心节点，周边约68万平方米商业集群、教育资源环伺，更有近百万平方米生态绿地围合，可谓是浦东改善家庭的优中之优。难能可贵的是，整个社区仅规划365套可售房源，仅34席叠墅，居住舒适度与私密性远超常规社区。

作为浦东首个新规作品，壹江臻邸建筑面积约140平方米户型实现了尺度与居住体验的双重革新。约14米南向面宽、约3.1米奢适层高，保障了全屋通透，更把南向一线河景无界纳入室内；超50平方米家庭巨厅，搭配双阳台、多飘窗设计，打破传统空间的功能壁垒，形成开放式的多元生活场景：既能承载三代同堂的日常相处、亲子互动，也能轻松适配亲友相聚的社交聚会。更难得的是，壹江臻邸创新提出“卧室小量化”“平权卧室”等理念，卧室拥有充足尺度感；边户户型打造双270°观景面，把沉浸式景观体验拉到极致；精装细节上，壹江臻邸还搭载落地“招商好房子”体系，做到精细化的全屋收纳、深度睡眠屋、幸福厨房等模块，精准匹配高净值家庭的居住需求。

作为招商蛇口与中旅投资双央企联袂打造的标杆作品，壹江臻邸始终把品质兑现放在首位，用实景呈现给置业者安心与笃定。目前，项目全景美学示范区与约1200平方米主专属私享会所均已实景开放，从月光米黄石材厅庭的归家礼序，到内外呼应的镜面主题水院，再到涵盖恒温泳池、专业健身房、壁球馆、九球室、瑜伽室等全场景功能的臻定会所，属于浦东人的生活殿堂已开启全新面貌。

市场拐点显露 结构性机遇浮现



近日，第一太平戴维斯于上海发布商业地产及住宅市场回顾与展望，解析房地产市场的结构性变化与未来机遇。

商业地产： 供应高峰退潮，结构性价值重估

第一太平戴维斯中国区市场研究部负责人简可围绕第一季度商业地产市场表现进行解读，重点分析写字楼、零售、物流、投资板块的供需变化、租金走势及板块分化特征。

写字楼市场方面，一季度新增供应26.3万平方米，总存量达2,060万平方米。净吸纳量为17.1万平方米，同比大幅增长244.5%，市场需求温和复苏。全市平均租金为4.9元/平方米/天，指数同比下降14.4%；空置率23.8%，同比微升0.5个百分点。租金持续调整背景下，长租约正成为当前周期的关键机遇点——业主通过长租约锁定稳定现金流，租户则借此锁定低租金并争取更多免租期与定制服务，优质大面积客户在谈判中更具优势。核心商务区楼宇对二房东的接纳度有所提升，企业主动寻求租约重组的趋势已从头部企业向更广泛市场主体扩散。

零售物业方面，一季度全市购物中心首层平均租金环比下降0.2%，降幅有所

放缓。整体空置率延续小幅下行趋势，环比下降0.4个百分点至10.5%，较去年同期下降0.9个百分点。零售物业市场仍处于筑底阶段，整体表现分化明显。新入市项目仍面临营收压力，随着整体入驻率稳步回升，以及成熟大型区域型购物中心的稳定抗压表现，市场信心正逐步获得支撑。

零售商业： 消费逻辑重构，八大趋势引领变革

第一太平戴维斯市场研究部董事张琳解读《2026零售商业趋势》报告，其中提炼八大趋势：一是泛健康业态延伸，健康消费从身体管理拓展至心理疗愈，2025年泛健康品类在样本购物中心新增租户占比达11.3%；二是“小确奢”成为精神压舱石，金饰、香氛、潮玩等低单价高情绪价值品类店铺面积同比增幅均超15%；三是硬折扣模式主流化，通过供应链优化实现可持续低价，精准匹配理性消费需求；四是新消费零售超越传统服饰，运动户外、电子产品、生活方式业态占比首次达16%；五是线上品牌掀起第二次线下浪潮，从规模扩张转向品牌形象塑造与全渠道融合；六是“轻资产、微更新、灵活迭代”打造有温度的城市角落；七是弹性艺术赋予空间持久生命力，通过“长期+快闪+慢闪”混合模式与内容持续更新应对不确定性；八是商业空间兼具文化洞察力与商业执行力，在创新与风险间找到动态平衡。

住宅市场： 拐点初现，结构性修复进行时

第一太平戴维斯中国区住宅销售部住宅战略咨询负责人贺享维发布《2026年第一季度上海楼市季报》，从政策、土地、新房、风貌别墅及二手房市场五大维度深度剖析市场走势。

政策端，一季度“沪七条”通过限购松绑、信贷优化、公积金提额、房产税减免四大抓手精准托底，新政落地后，多个新盘售楼处来访量显著增长，“好房子”项目入市进一步激发改善型置业需求；土地端，商品住房用地计划供应同比降幅约23%，连续五年递减。一季度土拍成交9幅宅地，总成交金额213亿元，地块集中郊外环，平均溢价率仅2.5%，房企拿地回归理性，区域与拿地主体格局趋于固化。

新房市场供需同步收缩，开盘去化率降至约26%。核心区内环内仍保持韧性，中外环及外环区域去化承压明显，续销成为市场常态。高端豪宅市场呈现“量缩价稳”特征，竞争升级为多维综合博弈。风貌别墅方面，全市已有20个项目、共计1753套房源入市，市场重心正从“供应扩张”转向“存量消化”，产品则向奢化人居的迭代升级。

二手房市场一季度成交57902套，3月月成交27,890套，创近五年单月新高。成交结构以刚需为主导，500万元以下产品同比增长8.9%，呈现“量先于价、刚需先于改善、外围先于核心”的拐点初期信号，一、二手置换链条正在启动。