

四批次土拍收官 最高溢价率逾40%

5月29日,上海2026年第四批次商品住宅用地出让交易活动圆满收官,本轮土拍共计出让5幅涉宅用地,涉及虹口区、闵行区、青浦区及浦东新区等四个区域,土地总面积约13.00公顷,规划建筑面积约19.32万平方米,成交总价约110.45亿元,溢价总额约27.72亿元。

本批次共有33位竞买人(共涉及19家房企)参与竞买。5幅土地中4幅溢价成交,其中2幅达到第一轮竞价和竞高品质建设指标“双触顶”,最高溢价率40.72%。从成交结果看,闵行浦江地块由民企大华竞得,上海城投竞得虹口四川北路hk306-08地块,保利发展竞得虹口四川北路hk153-02d地块和青浦重固地块,保利置业竞得浦东世博地块。具体如下——

闵行区 MHP0-1305 单元 1-4-12 地块,规划用途:普通商品房,土地面积 7.98 公顷,规划建筑面积 8.38 万平方米,出让方式为挂牌。共 5 位竞买人报名,成交价 365500 万元,成交楼面单价约 4.36 万元/平方米,溢价率 40.72%;“商品住宅装修标准”指标竞报结果:4000 元/平方米;“公共服务设施”指标竞报结果:1670 平方米;“高端人才住房配建比例”指标竞报结果:2%。竞得人为上海华杨房地产开发有限公司。

浦东新区 Z000302 单元 14-03e、14-04a 地块,规划用途:普通

商品房、商业用地,土地面积 1.71 公顷,规划建筑面积 4.25 万平方米,出让方式为挂牌。共 9 位竞买人报名,成交价 348837 万元,成交楼面单价约 8.21 万元/平方米,溢价率 40.04%;“商品住宅装修标准”指标竞报结果:6000 元/平方米;“公共服务设施”指标竞报结果:660 平方米;“高端人才住房配建比例”指标竞报结果:2%。竞得人为上海梦苑房地产有限公司。

虹口区 C080301 单元 hk306-08 地块,规划用途:普通商品房,土地面积 0.71 公顷,规划建筑面积 1.78 万平方米,出让方式为挂牌。共 12 位竞买人报名,成交价 193004 万元,成交楼面单价约 10.85 万元/平方米,溢价率 35.63%。竞得人为上海城投置地(集团)有限公司。

虹口区 C080403 单元 hk153-02 地块,规划用途:普通商品房,土地面积 0.61 公顷,规划建筑面积 1.53 万平方米,出让方式为挂牌。共 6 位竞买人报名,成交价 143000 万元,成交楼面单价约 9.38 万元/平方米,溢价率 17.21%。竞得人为上海保利城市发展有限公司。

青浦区 QPS5-0001 单元 36a-02 地块,规划用途:普通商品房,土地面积 1.99 公顷,规划建筑面积 3.38 万平方米,出让方式为挂牌。共 1 位竞买人报名,成交价 54123 万元,成交楼面单价约 1.60 万元/平方米,以起始价成交。竞得人为上海保利城市发展有限公司。

市场 资讯

房地产迈入“模数共振”新阶段
深度智联发布行业大模型
及三大核心产品

5月27日,以“走进那扇门:不动产的模数共振”为主题的深度智联 AI+ 不动产生态大会暨 2026 新品发布会在上海隆重举行。大会现场发布房地产行业大模型 DeepLinkRE-LLM, 并推出企业级 AI 原生工作平台 Cowork、泛地产认知优化解决方案“极客问道”、全球首个房地产经纪人智能体“易居·小新”等核心产品。

发布行业专属大模型:让 AI 从“会答题”进阶为“能干活”的懂行专家 活动现场,易居中国董事局主席、深度智联董事长周忻率先登台,展示深度智联打造的《中国房地产年鉴 30 年特刊》AI 底稿。内容包括政策篇、市场篇、城市篇、企业篇和历年政策列表与大事记附录,并将中国房地产行业 30 年发展的核心政策脉络、市场轨迹、城市群及重点城市发展、开发企业发展情况做了全面梳理。这样一部 50 万字的年鉴特刊底稿仅用数小时 AI 就自动完成交付。该底稿经过年鉴编审专家集体审议,对其数据准确性、成文的逻辑性及研判的专业性给予了高度评价。

深度智联 CoWork:让地产人与 AI 一起工作,AI 时代的企业级生产力工具 作为大会发布的核心产品之一,深度智联 CoWork 企业级 AI 原生工作平台首次系统展示。以地产行业高频的“城市投资可行性研判”场景为例,团队只需下达一个指令,例如“完成长三角某二线城市进入可行性报告”,CoWork 即可自动拆解任务、拉通城市宏观数据、土地成交、竞品库存、客群画像、政策口径等多维度信息,调用内置专家 Skill 完成数据校验、逻辑建模与结论推导,最终自动生成包含数据图表、市场分析、风险提示、投资建议的完整可研报告。工作全流程人均可接入工作界面进行分析纠偏、资料补充和方向判断。

极客问道:专业内容+权威信源,培训出 AI 时代的房产超级销售员 针对房地产营销,深度智联推出泛地产认知优化解决方案“极客问道”。在 AI 时代,豆包、DeepSeek 等大模型就是房子的在线超级销售员。如何用专业的方法解析产品的数据、表达卖点,让购房者漫长的决策流程中通过 AI 获得满意的答案,做这个专业工作的就是极客问道。AI 时代的地产超级销售员,极客问道负责培训到位!地产问道提出了极客云图泛地产认知优化解决方案。依托极客问道的专业内容生产能力和克而瑞好房点评网等权威信源矩阵传播,搭建客观真实的不动产行业信息认知体系。地产问道拒绝虚假投喂,让 AI 长期信任、推荐优质项目与品牌,筑牢 AI 时代品牌护城河。

易居·小新:全球首个房地产经纪人智能体登场,开启无佣交易新模式 大会重磅推出的全球首个房地产经纪人智能体“易居·小新”,成为最大亮点。以中立无佣为核心,以透明高效为心,以 AI 技术为架,打造“专业参谋—精准匹配—顺畅沟通—服务陪伴”的完整交易链路,直击传统经纪模式由于服务在前而收益后置所造成的各种信息不对称、流程反复、信任缺失等顽疾,提供房产交易无佣模式的新解法。这也是 AI 在房地产最高价值交易场景中的首个落地应用。

苏州河新晋打卡地
“运动之花”来了!

日前,在黄浦区南苏州河路 1277 号,海玥黄浦源项目的独栋商业体【SUHE1277】“运动之花”主题地标亮相,成为又一沪上打卡点。作为全球卓越城市恒定资产的典范,一线苏州河景观商业独栋【SUHE1277】建面约 1999 平方米,是市民休闲景观的城市打卡地,是未来值得期待的品质消费新场域,更用硬核的价值基底成为稳健置业与资产布局的优质选择。

五朵“运动之花”
等你现场解锁真意

【SUHE1277】以“运动之花”为核心创意,采用先进的光栅板材,将其运动的瞬间能量,多元精神与人群肖像,转化为“鸢尾、蔷薇、风信子、兰花、昙花”五种具有不同寓意、绽放于建筑立面上的光栅之花。

在现场,记者沿着南苏州河路缓缓前行,其独特的物理特性使花朵的色彩能随着观者视角与光线的变化而流转、变幻,可以说,每个人的视角都将解锁“专属于你”的观赏体验。而这种变化、独特也寓意了运动的多样性——没有一种色彩能定义运动,正如没有一个角度能定格这朵“花”;更寓意着运动的能量如同光线,涌动,折射,生生不息。

从“观看”到“参与”,让“地标”变成“互动媒介”,这便是“运动之花”装置的别样心思。据了解,【SUHE1277】“运动之花”装置在日间呈现柔和渐变的视觉艺术,在夜间结合光影,则化为璀璨的动态地标,实现“日间是艺术,夜间是宣言”的全时域地标效果。

不止建造高度
更参与城市的“浓度”

四月,2026 上海国际花卉节期间,在轨交人民广场站大三角中央展台,以市花白玉兰为原型的公共艺术作品《黄浦源》静静伫立,它凝练了石库门的建筑肌理与文化流线,从“花”回溯至“水”;它是与城共荣 60 余载的建工,献给上海的礼物——不止是钢筋水泥的建造者,而是生活温度的营造者。

五月,从一朵白玉兰为原型的“黄浦源”到五朵“运动之花”,建工持续参与城市的“浓度”,在苏州河畔将水岸商业独栋打造为“运动之花”打卡地,邀请市民参与互动打卡,将百年海派记忆转化为烟火日常的诗意。

一席苏州河畔商业独栋
恒定资产藏品

此次“运动之花”主题装置所在的商业独栋空间【SUHE1277】,建面约 1999

平方米,可谓颇具看点。

历史根脉项目所处地块毗邻斯文里石库门建筑群,沉淀 700 年建城史与 180 年开埠风华,原建筑为浦东银行仓库,经过修缮加建,呈现出全新面目。

江河血脉该商业独栋仅有一席,是上海建工择苏州河中央活动区段,打造的一线水岸商业独栋,直面苏州河一线河景,承接“一江一河”战略红利,无缝衔接苏州河生态带升级规划利好。

文化底蕴项目踞守苏州河 1 公里艺环核心,与八号桥艺术空间·1908 粮仓等历史地标为邻,滨水商业独栋建筑融合滨水景观与里弄风貌,通过艺术橱窗、亲水平台设计,实现文化、商业与自然的三重交互,提供高端零售、艺术展览与圈层沙龙场域,以艺术资本化提升资产永恒性。

坐标原点项目位于黄浦区核心人民广场板块,从曾经的十里洋场到如今的城市核心,是当仁不让的上海坐标原点,交通便利,人流密集,周边商业、旅游汇聚,其地段价值具有不可替代性。

鼎盛资源项目所处区位汇聚上海核心区众多优质资源,1 公里辐射轨交 1/2/8/12/13 号线五条线路;3 公里囊括人民广场、外滩、新天地顶流商圈,高端消费与文旅客流双重加持;2 公里内汇聚仁济医院、华山医院等顶配医疗;九子公园、苏州河滨水步道环伺,生态景观赋能商业体验;周边高端住宅与 5A 写字楼云集,高净值固定客群充足。