

上海新年宅地首拍以45.7亿元收官,地块评价维度更多元

上海依然是房企“严选”投资高地

本报记者 戚颖璞

昨天,上海新年宅地首拍落幕。浦东高行、闵行兰香湖两幅地块完成出让,总金额达45.7亿元。

此次出让地块为2025年的第十批次,于去年12月进行公告,虽为起始价成交,但上海本轮土拍表现符合市场预期。作为春节前为数不多仍在供应宅地的城市,上海依然保持全国领跑姿态,出让地块数量、出让总额目前位列首位。

这场承上启下的土拍,也显示出今年上海土拍市场两大趋势。

优质资源加速聚集

本轮土拍共吸引3家企业参与,分别为越秀地产、紫江集团和闵行集团。其中,浦东高行地块仅越秀地产报名并以底价竞得地块,闵行兰香湖地块吸引闵行集团、紫江集团参与竞买,最终由后者成功摘地。

对于本轮土拍,业内给出“冷静”“务实”

“理性”的评价。上海中原地产分析师卢文曦说,年初本就是土拍淡季,房企拿地策略大多数处于战略谋划阶段,投资相对谨慎。而且此次出让地块都在外环附近,并非市场大热门,表现完全符合预期。

当然,本轮土拍依然有看点。值得关注的是两幅地块竞得人分别是外地国企、本地民企。记者梳理发现,2025年,广州国企越秀地产加大在上海的投资力度,以联合体方式,通过和其它房企合作,高溢价率摘得浦东东陆地块、静安苏河湾地块。这次是越秀地产今年第一次独立操盘。

闵行兰香湖地块的竞得人为紫都置业和紫竹半岛地产联合体,两家均为紫江集团的子公司。作为深耕闵行的民营企业,紫江集团伴随板块共同成长数十年,此前已在紫竹板块开发了多个房地产项目。

过去一年,上海有超过40家房企通过公开招拍挂竞得地块,其中既有央企、本土国企,也不乏外地国企、外企和民企,可谓百花齐放。房企拿地从来都是用脚投票,企业

“严选”上海背后,优质资源加速向高能级城市聚集的趋势愈发凸显。

好地块不唯地段论

上海土拍市场已从单一的唯地段论,转向了更多维度的评价体系。伴随房企成本管控意识越来越强,投资策略越来越理性,追逐市中心地块不再是唯一选择,精准识别非核心区域的资源、潜力与红利成为新方向。

浦东高行地块不在市中心,却被不少业内人士视作越秀地产的一次“黄金抄底”。地块本身品质较好,既没有保障房配建要求,也不受中小套型比例限制,开发商拥有充分的产品打造自由,且受产业与配套双重驱动,依托332公顷森林绿地,生态宜居。同时该板块长达4年没有新房供应,有一定的购买需求筑底,未来销售情况可期。

尽管远离市中心,闵行兰香湖地块依旧是公认的高品质潜力地块。从区位来看,地块隶属“大零号湾”科技创新策源区,周边产业园区星罗棋布,高校资源密

集,高素质科创人才构成了稳定的潜在购房群体。就地块指标而言,也为打造低密高端居住区提供了先天条件。未来项目以科创生态为核心,依托稀缺湖景资源与完善生活配套,有望建成宜居宜业的综合生活空间,既满足区域内高品质居住需求,也能进一步推动板块产城融合发展。

“外围也有好地块,这是经过市场验证的,逐渐成为市场共识。”业内人士说。2025年至今共出让49幅地块,其中溢价率最高的前十幅地块中,很多位于北蔡、唐镇、新杨思、曹路、嘉定新城等新兴发展区域,板块承接的是周边产业外溢,也有良好的区域规划助力。

本月底,2025年第十一批次宅地拍卖也将举行,出让地块聚焦青浦和松江。中指研究院上海数据总经理张文静认为,近期房地产市场的信息面持续释放积极信号,预计短期内房企拿地节奏将保持平稳,未来核心区域推出优质潜力地块,将有效带动市场拿地参与热情回升。

国内首条二维半导体示范线投运

有望4年内展示等效硅基1纳米性能

本报讯(记者 查睿)昨天,国内首条二维半导体工程化示范工艺线在上海投入运行。该工艺线由复旦大学孵化培育的产学研企业原集微科技(上海)有限公司创建,预计在明年6月进入通线阶段,第三季度实现等效硅基90纳米制程。

集成电路是上海市三大先导产业之一,二维半导体作为下一代技术的前沿方向,是破解芯片发展难题的关键突破口。二维半导

体凭借原子级厚度、高载流子迁移率等独特优势,能有效破解硅基技术路线下摩尔定律失效的困境,在高频通信、柔性电子、量子计算等领域具有广泛应用价值。

目前,最常见的芯片都是由硅基材料生产的,随着硅基晶体管尺寸的不断缩小,芯片制造工艺的难度呈指数级上升。打个比方,硅基晶体管就像一个水龙头,电子就是水流,当水管越来越细,龙头内壁容易变得

粗糙不平,导致水流流速变慢。而二维半导体材料厚度为原子级,突破了硅基材料的物理极限,因而一举解决硅基芯片“电子逃逸”的难题。目前,美国、欧盟纷纷加大二维半导体材料的科研产业化投入。

“我们计划2—3年内,利用工程示范线的工艺能力,实现等效硅基5纳米乃至3纳米性能,争取在4年内展示等效硅基1纳米性能的解决方案。”原集微创始人包文中表示。



虹桥上城竣工

近日,虹桥国际中央商务区重点标杆项目——IBP虹桥上城顺利竣工。IBP虹桥上城的落成将进一步强化区域枢纽经济功能,助力虹桥商务区打造“国际化中央商务区”与“长三角协同创新引领区”,为上海提升城市能级、服务国家战略提供坚实支撑。 本报记者 张海峰 摄

今日聚焦 ■ 沪指13连阳,创下逾十年新高

三大信号促A股提前春季行情

本报记者 俱鹤飞

新年刚过,A股就交出了一份高热度答卷。昨天,2026年第二个交易日,A股市场迎来历史性时刻:上证指数收在当日最高点4083.67点,超过2015年7月24日的收盘点位4070.91点,创下逾十年新高,沪指日线已实现13连阳。

截至昨天收盘,三大指数集体上涨,上证指数涨1.5%,深证成指涨1.4%,创业板指涨0.75%。沪深北三市成交额28322亿元,较上日放量2650亿元,全市场超4100只个股上涨,市场热度全面升温。

往年多在春节后才启动的春季行情,今年为何提前?又有哪些板块率先获得青睐?市场正在给出答案。

金融与科技成主要推力

盘面上,金融、科技及部分资源类股票表现强劲,而前期热门的光模块、美容护理等题材出现回调,市场资金正向政策支持明确、业绩预期改善的领域集中。

科技方向中,脑机接口概念延续前天热度,再度掀起涨停潮,三博脑科、伟思医疗等近20股涨停。此外,商业航天、智能驾驶、半导体等硬科技领域也表现活跃,中国卫通近6个交易日4次涨停,多家汽车电子及芯片公司涨幅居前。金融板块同步走强。保险股连续两日上涨,新华保险、中国太保股价创历史新高,券商股表现抢眼,华林证券、华安证券涨停。

不少机构预言,保险股有望在2026年成为长期资金配置的重要方向。与银行板块相比,当前保险股估值处于历史较低水平。多家券商预计,受益于保费收入恢复、资本市场回暖带动投资收益改善,以及个人养老金等第三支柱业务拓展,上市险企2025年净利润同比增速有望重回10%以上。2025年第四季度以来,多只保险主题ETF份额持续增长。不过,也有机构提醒,保险股能否成为新核心资产,仍需观察后续盈利兑现情况及资本市场稳定性。

全球避险资产持续升温

受美国对委内瑞拉实施军事行动影响,全球避险情绪骤升,A股资源类板块也迎来爆发。

紫金矿业盘中涨超6%,总市值一度突破1万亿元,这也是首家以有色金属为主业的万亿市值企业,说明中国资源类资产正被重新定价。

推动本轮资源股爆发的直接导火索,来自海外地缘政治突变。日前,美国对委内瑞拉实施军事行动,引发市场对全球能源与矿产供应链稳定性的担忧。受此影响,昨天,国际金价飙升至每盎司4460美元以上,白银突破每盎司79美元,单日报涨幅超3%,伦敦铜价更突破每吨13090美元,创历史新高。这种全球联动进一步强化了A股资源、军工、高端制造板块的配置逻辑,也印

证了中国资产在全球动荡中的相对确定性。

人民币升值成关键信号

多家机构认为,2026年春季行情之所以提前启动,主要在于市场释放出三大关键信号。

一是政策预期明显前置。2025年12月召开的中央经济工作会议,明确坚持“稳中求进”工作总基调,并提出“实施更加积极有为的宏观政策”。元旦假期后第一个工作日,多地密集召开“新年第一会”,为“十五五”开局之年谋篇定调,市场普遍预期财政、产业及资本市场支持政策将陆续出台,推动资金提前布局。

二是人民币走强释放积极信号。自2025年12月以来,离岸人民币对美元汇率持续升值,近期已升破7.0关口。广发证券投资顾问吴家祥认为,历史上人民币阶段性走强往往与A股企稳反弹同步出现,反映出海外资金对国内政策环境改善的预期正在升温。

三是机构“开门红”配置窗口提前开启。每年一季度是保险、公募等长期资金年度资产配置的关键期。2026年开年以来,A股成交量持续放大,表明不仅机构资金在积极布局,部分个人投资者也在适度加仓入市,市场资金面明显转暖。

财经证券认为,在海外经济仍有韧性、美元流动性大概率持续宽松、国内财政货币政策“双宽松”基调延续、“反内卷”持续提振物价预期下,预计A股牛市仍将延续,科技成长仍是中长期市场主线。

上海母港邮轮公布航线计划

多元主题,长短组合,更具文化内涵

本报讯(记者 李宝花)春节黄金周临近,上海母港邮轮新一年的航线计划陆续揭晓。通过多元主题设计与长短航程组合,新航线将为市民游客带来全新的文旅体验。

今年一季度,首艘国产大型邮轮“爱达·魔都号”将继续以上海为母港,推出多条5天4晚及6天5晚的国际航线,到访济州岛、釜山、首尔等经典目的地,带领宾客深入感受韩国人文与自然风光。

与此同时,爱达邮轮将突出“看文物、听故事、赏非遗”的文化特色。1月5日起,由国家广电总局与国家文物局联合出品的50集5K微纪录片《国宝时刻》正式登陆“爱达·魔都号”及“爱达·地中海号”。该系列每集5分钟,聚焦一件承载民族记忆的“国宝”级文物,涵盖青铜、玉石、书画等十余个类别,以精炼的体量与创新的视角,生动诠释中华文明的璀璨瑰宝。

以广州为母港的“爱达·地中海号”将于一季度推出多条5天4晚及6天5晚的越南航线,造访岘港、下龙湾、顺化等旅游胜地,并陆续开通覆盖越南、菲律宾、马来西亚、文莱等地的中长途航线,为游客提供更加丰富的邮轮度假选择。

与爱达邮轮的文化特色相呼应,MSC地中海邮轮旗下17.2万吨的“MSC荣耀号”将以年味为主题,打造富有“松弛感”的海上中国年。1月27日,“MSC荣耀号”将重返上海母港,推出26条精选航线,前往济州岛、釜山、首尔等热门目的地。2月12日起推出的三条春节主题航次中,“MSC荣耀号”邮轮将推出由米其林推荐主厨与粤菜大师联手设计的“海上团圆宴”。此外,华人魔术师简铭宣专场大秀、乐高大师海上课堂、汉服旅拍、八段锦晨练等丰富多彩的活动,也将充分满足“三代同船”家庭的多元需求。

随着2026年邮轮航线布局陆续展开,上海母港国产邮轮与国际邮轮同场竞技,将共同为旅客打造更具文化内涵、更富科技体验的海上之旅。

一批优质企业签约海归小镇

本报讯(记者 沈思怡)昨天,欧美同学会海归小镇·上海奉贤(以下简称“海归小镇”)周年庆典暨重大项目签约仪式在奉贤举行。

活动现场,一批优质企业与海归小镇签约,“海六条”专项政策迎集中兑现,一批海归人才与小镇牵手,海归小镇高等级实验动物资源开发和服务平台、海归小镇新材料研发公共服务平台两大服务性平台正式揭牌。

一年来,海归小镇围绕生物医药、智能终端等核心领域开展靶向招商。活动现场,上海锐晟传感技术有限公司、奥百鑫(上海)生物科技有限公司等聚焦前沿领域的科创企业与海归小镇集中签约,涵盖传感器、RNA原料、基因测序、高端光学显微、原代细胞培养等多个细分赛道。

同时,还有三个总投资额达亿元的“硬核”项目正式签约落地。浙江通途科技有限公司将在小镇建设年产万辆级的自动化工厂,深耕低速功能无人车领域;上海全源生物科技有限公司致力于打造国际标准的“智慧生物制造”实验动物专业新范式;江苏芯半导体科技有限公司则专注于打破国外垄断的半导体领域薄膜沉积设备研发。这些高能级项目的入驻,为产业链的完善与升级注入了强劲动力。

据介绍,截至目前,小镇累计签约入驻企业中,海归企业占比超过95%。

解放论坛·中国新闻栏目

前几天上海召开优化营商环境大会,释放的一个信号值得注意。在过往强调“企业感受度”的基础上,此次大会进一步提出,要让企业和群众都有更强的认同感与满意度。

这表明,上海下一步工作方向,不仅要保护企业发展,也要立足于保障好公共利益——这正是国际一流营商环境的应有之义。

过去几年,上海优化营商环境的各项举措,其实一直遵循这一原则。比如,在允许外摆位、开限时步行街的同时,也注重社区的协商共治。又如,加强对劳动保障的保障,包括推动“生育友好岗”等新模式的落实。再如,面对“内卷式”竞争新问题,试点解决异常低价问题……

只从表面看,这些似乎对企业有一定的限制和干预,但如果从整体和长远的视角看,反而有利于企业更健康、更可持续地发展。

试想,如果不适当规范外摆位、步行街的形态,堵车、噪声等问题必然招致交通参与者与社区居民的反对,这样的商业形态一定是难以维持的。如果只顾企业利益而不考虑员工,一方面会降低员工工作积极性,另一方面也背离了高水平国际经贸“边境后”规则,不利于企业出海。如果放任企业以低价恶性竞争抢占市场,“内卷”将席卷整个行业,拖垮其滑向下行螺旋。

一流的营商环境,一定不是只有企业觉得好,还应让企业员工、消费者以及其他社会各方都感受到环境的“好”,才能打造一个真正公平公正的市场竞争环境,使经济各环节间流动更顺畅、内耗更少,内生动力更强。

特别是在国内供需矛盾突出、扩内需被视为“战略基点”的新阶段,上海优化营商环境9.0版方案再次强调“公平竞争”“共赢发展”等,对公共利益的重视和保障显然对促进就业、提振消费、提升人民生活品质均有帮助,进而有利于推动经济结构进一步平衡化,使现代化生产能力和超大规模市场的潜能与优势同步充分释放——这与去年全国两会提出的“投资于人”一样,体现的也是一以贯之的底层逻辑和工作思路。

今年发布的优化营商环境9.0版方案中,有很多任务举措聚焦相关方面,包括加强平台算法治理,规范网络平台经营活动,推动平台企业和平台内经营者、劳动者共赢发展;加大产品质量抽查和结果公开力度,加强对垄断和不正当竞争行为的监管执法,深化整治“内卷式”竞争;支持企业积极履行社会责任,提升企业合规经营能力等。

比起简单直接地改进企业服务,这些任务举措更适应新阶段的发展需要,同时也对各部门、各区提出了更高的要求——在经济、科技、法律、管理等方面,平衡好各方的利益与诉求,形成更大的发展合力。这考验各级干部的专业素养、沟通能力和系统谋划能力等。

更根本的是,要做到大会所强调的“站稳人民立场”。坚持做到这一点,无论企业还是其他各方,都将对这座城市抱有更强更稳定的预期与信心。

光是『企业觉得好』还不够

胡幸阳

本报今推《上海实践》第三集 转向产业思维

上海实践 SHANGHAI PRACTICE
科创与产融融合发展



从实验室到产业 思维怎么变? Mindset Matters

本报讯(记者 吕佳)今天,本报推出《上海实践》第三集《从实验室到产业,思维怎么变?》。

过去两三年间,上海超导科技股份有限公司,这家带着实验室基因的企业,快速转向规模化生产,将其研发的二代高温超导带材迅速推向产业、在下游应用中铺开。董事长马韬认为,关键就在于从“实验室思维”到“产业思维”的转变。

正是这个一个成功实现产业化转型的企业,为上海的发展注入了信心。2024年,《上海市促进新材料产业高质量发展实施方案(2025—2027年)》提出,到2027年,新材料产值将达到3500亿元,占原材料工业产值比重超过45%。



扫码看视频