

9家房企 82轮竞价 25%溢价率

这场土拍的意义远不止于一块地,而是上海房地产市场的重要风向标。“这一结果反映出当前房企对城市核心区域地块仍保持较高的拿地预期,为后续市场走势释放了积极信号。”

本报记者 戚颖璞

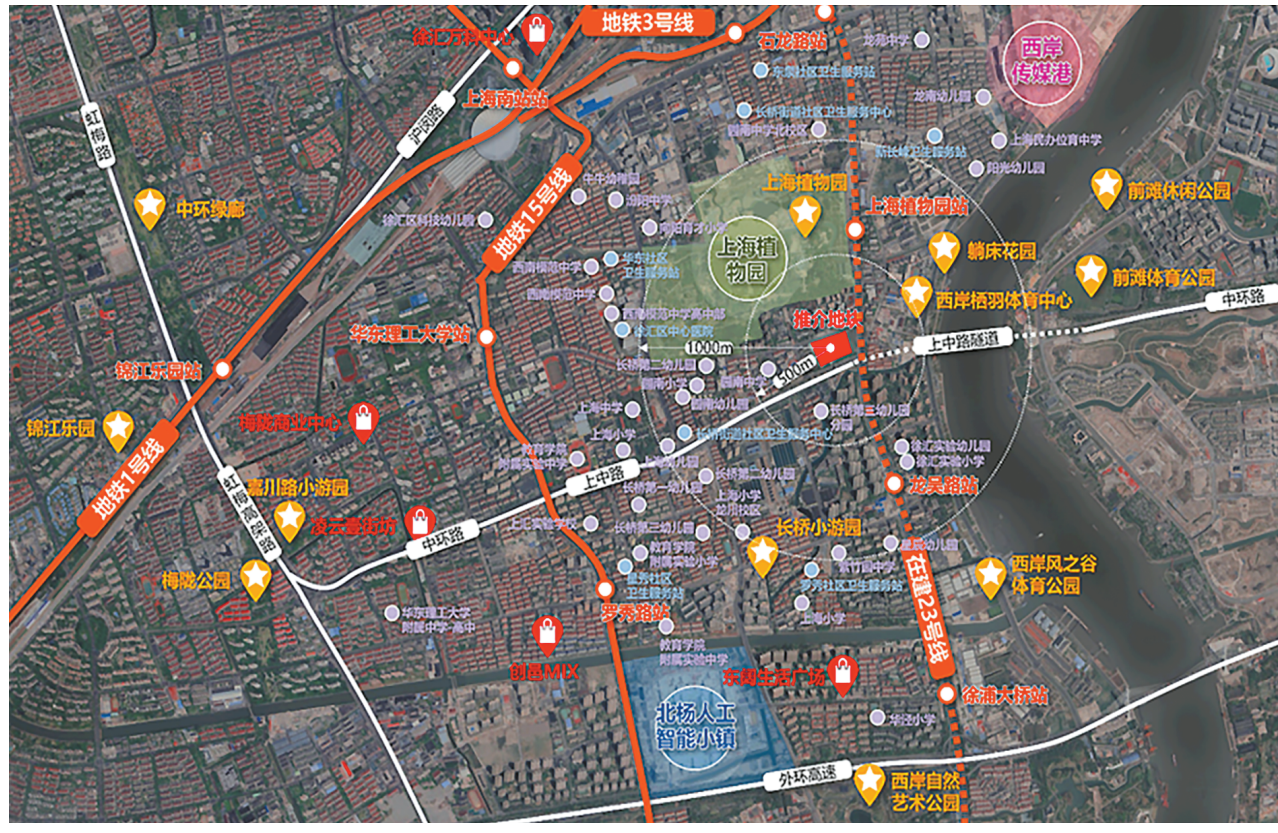
上海土地市场再次升温。昨天,2026年第三批宅地出让落下帷幕。徐汇长桥、普陀石泉、金山新城三幅地块共收金72.1亿元。其中,最引人注目的是徐汇长桥地块。经过82轮竞价,招商蛇口从9家头部房企中胜出,以25%的溢价率将其收入囊中。这也是今年以来,上海土拍溢价率首次达到25%。

这幅地块的成交楼面价高达8.7万元/平方米,一举打破徐汇长桥板块的历史纪录,成为区域“地王”。从年初的平淡开局到如今地王再现,土拍热度回升的背后,有两股力量不容忽视。

首先,是规划红利的持续兑现。徐汇长桥地块位于内环中环之间,与黄浦江直线距离仅500米,处于徐汇滨江规划的辐射范围内。从2016年黄浦江两岸公共空间贯通工程推进以来,滨江区已成为上海重点资源倾斜的黄金带。其中,徐汇滨江开发最早,规划红利已从蓝图变为现实。各类美术馆、艺术空间相继开放,以“模式空间”为代表的产业集群也快速崛起,吸引了大量高知人群在这里工作、生活。

集聚效应直接传导到楼市,近年来,徐汇滨江频出地王,在售住宅去化旺盛,市场信心可见一斑。在徐汇长桥地块周边,由招商蛇口、南昌市政、2025年全销售超70亿元,位列全市第六,成为现象级红盘。

具体到这幅地块本身,它的先天条件同样出众。今年2月,相关部门根据市场需求,将其由商住用地调



周边成熟的配套设施让徐汇长桥地块吸引了众多房企竞拍。

整为纯住宅用地。地块距离在建轨道交通23号线上海植物园站仅约700米,生态与轨交双重优势突出。同时,其计容建筑面积不到3.8万平方米,容积率仅为1.8,适合打造低密度小高层住宅,总价门槛对多数房企而言压力可控。因此,长桥地块刚挂牌就被业内称为“炸场级”宅地,吸引了中海、招商蛇口、华润、保利发展、西岸、绿城、建发、象屿、越秀、金茂、湖北联投、上海城投等头部国企央企组成9个竞买人同台角逐。

这场土拍的意义远不止于一块地,而是上海房地产市场的重要风向标。“这一结果反映出当前房企对城市核心区域地块仍保持较高的拿地预期,为后续市场走势释放了积极信号。”中指研究院上海数据总经理张文静说。当前市场情况下,在规划红

利赋能的重点地块上,主流房企依然会果断出手。毕竟,上海已是全国表现最稳健、最值得关注的市场。其次,上海楼市整体回暖,传导至土地端。与徐汇长桥地块的热烈竞拍形成对比的是,另两幅地块均以底价成交。其中,普陀石泉地块由中建八局、招商蛇口联合体以30.29亿元联合拿下;金山新城地块则由金海海集团以8.8亿元摘得。分化也不难理解,这背后是楼市整体回暖的梯度传导。

得益于上海“新七条”政策的持续发力,今年楼市“小阳春”成色十足。2026年3月,上海二手房成交量创下近5年新高;截至4月19日,4月二手房累计成交已达18782套,日均939套。“金三银四”的热度仍在延续。新房市场处于链条置换的修复阶段,正

在逐步回暖。总体来看,无论是高端住宅,还是中端改善类产品,都在明显加快推盘节奏。

华润置地与南房集团共同开发的“滨滨滨江”,在短短4个月内完成了5次认筹、4次开盘,首开认购率高达225%,至今今年4月仍保持在122%的高位。今年3月18日,中建东孚与宝山国资共同开发的“中环麓岛”第二批共79套房源正式加推,开盘当天全部售罄。项目紧接着于4月中旬启动了第三批房源的加推。

上海楼市的韧性,通过这些数据得到了充分验证。正是这份底气,也在支撑房企在土地端的热情。地块落槌只是第一步。接下来,房企们将面临更关键的命题,如何用足够惊艳的品质产品满足上海住宅市场不断升级的需求。

“办不成事”窗口应当是一面镜子

林子璐

政务大厅里的“办不成事”窗口,又火了。

这名字乍一听,还有点匪夷所思:既然是政务大厅,目标不就是办成事吗?专门设个窗口说“办不成”,岂不是自揭其短?但其实,早在2022年,国务院《关于加快推进政务服务标准化规范化便利化的指导意见》就提出,要设置“办不成事”反映窗口,提供兜底服务,解决企业和群众办事过程中遇到的疑难事项和复杂问题。上海多个区的政务服务大厅里,都设立了这样的窗口。

从实践中看,恰恰是这个敢于自揭其短的小窗口,反而帮不少群众解决了自己要办的事,变成了“办得成事”窗口。“办不成事”窗口之所以能办成事,首先在于它直面了政务服务中暂时存在的真空地带。近年来,随着“放管服”改革向纵深推进,绝大多数政务事项已经实现了标准化、流程化。但现实生活的复杂性往往超出制度的预设。有些事,是因为历史遗留问题导致材料不全;有些事,是涉及跨部门、跨区域的“交叉地带”,谁都能管但谁都不能独立办结;还有些事,遇上了政策迭代的窗口期,一时间没有匹配的解决办法。在以往的窗口服务中,工作人员往往只能生硬地回一句“办不了”,却在程序上或许没毛病,但在群众心中却是一道过不去的坎。

设置“办不成事”窗口,本质上是给这些意外状况留一个出口,给“疑难杂症”挂一个专家号。它打破了传统窗口“一个萝卜一个坑”的条块化限制,通过行政授权和跨部门协调,把那些因程序而尚未解决的诉求重新拉回到解决问题的轨道上来。

进一步说,借助“办不成事窗口”,各个职能部门也必须直面各种现实情况,

变“不行”为“怎么才行”,变“找理由推托”为“想办法解决”。这种工作作风的转变,比办成一两件事更有长远的意义。

与此同时,我们也要冷静地看到一个治理有效、高效的社会,不能过度依赖“办不成事”窗口。如果一个地方的政务服务大厅里,正常的窗口前冷冷清清,“办不成事”窗口前却排起长龙,那绝对不是好事。这很可能说明,现有的标准流程失效了,或者常规窗口在担当作为上出了问题。如果常规的审批窗口变成简单的“收件箱”,遇到麻烦就推给“办不成事”窗口,特殊通道成了常用通道,不仅会增加行政成本,也会弱化制度的严肃性,甚至可能滋生新的寻租空间和官僚主义。

说到底,“办不成事”窗口应当是一面镜子,照出现行制度中的盲区和短板。每一个被提交到这里的个案,其实都是一次制度优化的契机。如果某类“办不成”的事反复出现,那就说明不是群众的问题,也不是个别窗口的问题,而是顶层设计或执行细则需要与时俱进的改革了。

今年的政府工作报告也明确提出,要以“高效办成一件事”为牵引,持续优化政务服务,加快数字政府建设。因此,最重要的其实是把“办不成事”窗口发现的共性问题,通过制度化的方式,反馈给相关职能部门,把特事特办中疏通的流程经验,转化为常态办好的标准流程,从解决一件事,变成解决一类事。让这个窗口不仅做一个单纯的“补丁”,而是成为推动政务服务迭代升级的直观感应器。

设置“办不成事”窗口,展现的是一种直面问题的坦诚和解决问题的担当,值得点赞。但最理想的状态,应当是随着政务改革的深入,这种窗口越来越闲,到最后消失。当每一个窗口都能成为“办得成事”窗口,当所有“疑难杂症”都能在制度框架内得到及时响应,人民群众会有更多获得感和幸福感。

深化知识产权制度创新治理创新

本报记者 俞陶然

记者从昨天举行的市政府新闻发布会上获悉,2020年以来,上海每万人口高价值发明专利拥有量从29.6件增长至65件,PCT国际专利申请量从3558件增至7446件,有效注册商标量从173.74万件增至293万件,作品著作权年登记量从31.89万件增至46万件,连续5年在全国知识产权保护考核中获评优秀。在世界知识产权组织《全球创新指数报告》“全球百强创新集群”排名中,上海—苏州集群名列前茅。

近年来,市科委会同相关部门,接续实施三轮促进科技成果转化行动方案,旨在打通转化“最后一公里”。针对高校院所不敢转、不愿转、不会转等堵点问题,实施科技成果转化创新改革试点,支持“全部所有权赋权”“合规创业”,指导单位建立成果单列管理、尽职

免责等制度。两年来,赋权成果转化金额超过20亿元,孵化企业融资超过135亿元,用“小切口”撬动“大收益”。

针对早期科技成果与市场需求脱节、对接效率低等痛点问题,上海聚焦脑机接口、硅光等未来产业,联动未来产业基金,布局建设高质量概念验证平台,助力早期创意创新转化为高价值专利;持续推进上海技术交易所建设国家知识产权和科技成果转化平台,加快培育专业化技术转移机构,支持开展“转化门诊”“服务换股”“技术经理人兼任CEO”等模式创新;为技术经理人提供了人才政策、落户通道、职称评定和服务场景,推动更多技术经理人成为科学家“合伙人”。

下一步,上海将持续对标国际最佳实践,深化知识产权制度创新和治理创新,以编制实施知识产权“十五五”规划为抓手,建设高价值知识产权创造策源地。

国际展会助推入境客流攀升

本报讯(记者 周昱帆 通讯员 李宇航)4月20日,上海机场边检站单日查验入境外籍人员破2.5万人次,创下上海浦东国际机场口岸单日入境外籍人员数量历史新高。3月以来,该口岸入境人员流量持续高位运行,已连续27天查验入境外籍人员超2万人次。今年以来,上海机场边检站累计查

验入境外籍人员已超181万人次,同比增长24.4%。近期,第二届上海国防科技工业装备与信息技术博览会(NETI)、2026中国(上海)国际化妆品原料展览会、ICIC 2026国际化妆品创新大会等多场国际性展会在沪举办,众多外籍参展商和参会人员助推口岸入境客流攀升。



海军亮舰

为庆祝人民海军成立77周年,昨天上午,以“上海·海上”为主题的海军舰艇开放活动在上海港国际客运中心码头启幕。海军阜阳舰、海军千岛湖舰悬挂满旗,以最高礼仪迎接各界群众登舰参观。

活动现场还设置了国防科普展区、海军文化展示区,通过图文展板、互动体验等形式,让公众更加了解海军。与此同时,上海中心大厦等上海城市地标,以及白玉兰广场、环球港、五角场等全市主要商圈宣传

大屏,也在夜幕降临时共同为人民海军点亮。

据介绍,这是舰艇开放活动首次在两大核心码头同步举办。海军阜阳舰、海军千岛湖舰于21日至23日在上海港国际客运中心码头开放;

海军宿务舰、海军沂蒙山舰将于23日至25日在吴淞口国际邮轮码头开放。本次开放的四型舰艇均为人民海军现役主力装备。

本报记者 刘雪妍 张雪峰 通讯员 倪致远 张耀阳 摄影报道

今日聚焦 ■ 行业资本从观望转向集中押注,我国脑机接口产业将进入加速融合与产业化突破期

本报记者 黄海华

今年会成为脑机接口规模化应用元年吗

日前,第八届神经科技国际创新论坛暨2026中国神经科学学会神经调控基础与转化分会年会在上海举行,脑机接口成为最“热”的词。

就在上个月,博睿康的植入式脑机接口手部运动功能代偿系统,成为全球首个获批上市的侵入式脑机接口医疗器械,有望年内实现首例患者的临床应用。这一“破冰”式突破正悄然改变着市场对于这一前沿领域产业化、商业化的整体期待。此前带着“遥远未来”标签的脑机接口,仿佛被拉至可触摸、可落地的现实视野。

2026年会成为脑机接口规模化应用元年吗?产业化之路有哪些瓶颈?记者展开了探索。

关键环节将涌现领军企业

4月初发布的《中国脑机接口商业化前瞻报告》显示,资本市场的关注度持续攀升。2025年国内脑机接口领域融资总额近14.5亿元,进入2026年后融资节奏明显加快,截至3月19日融资总额约38.03亿元,仅2026年第一季度的融资总额就已超过2025年全年。其中,强脑

科技、阶梯医疗、格式塔科技等接连完成大额融资,行业资本从观望转向集中押注。

“脑机接口”今年首次被写入政府工作报告,是“十五五”时期重点培育的未来产业之一。一位业内权威专家认为,脑机接口已从技术验证走向产业落地前夜,2026年至2035年将决定技术路线、竞争格局与全球趋势,若错失窗口期将丧失未来赛道主导权。我国脑机接口产业在“十五五”时期将进入加速融合与产业化突破期。无创脑机接口与高通量植入系统将实现双轨并进,尤其是在医疗康复、精神疾病干预及消费电子领域形成首批规模化应用,电极、芯片、整机、行业解决方案等关键环节将涌现一批典型产品和领军企业。

“脑机接口是科学与技术的深度融合,破解脑功能的解析、调控、编程以及神经功能重塑与替代五大科学问题,是技术突破、产品创新与临床落地的基础,是产业可持续发展的源动力。”复旦大脑智能科学与技术研究院副院长王守岩认为。

头部企业技术各有侧重

当前,脑机接口的主流技术路线分为:非侵入式、半侵入式和侵入式。它们并非递进关系,而是各具优势。非侵入式侧重安全与普及,侵入式追求信号精度与高阶功能,半侵入式则在创伤与性能间寻求平衡。国内几家头部企业技术路线各有侧重,正在积极寻找未来商业化的不同路径。

随着博睿康的侵入式脑机接口医疗器械获批上市,脊髓损伤患者将率先受益。全球脊髓损伤患者约900万人,中国有约400万人,每年增量8至9万,55岁以下患者占比75%以上。脊髓损伤导致的截瘫目前在临床上没有治疗方案,机械辅助式康复训练收效甚微。博睿康临床市场部负责人赫一介绍,将快速推进产品入院,建立标准化手术流程+术后康复+长期随访体系,扩大临床覆盖与可及性。

近日,阶梯医疗宣布完成由阿里巴巴领投的5亿元战略融资,这也是阿里和腾讯在该领

域布局的首家企业。目前,其256通道无线高通量侵入式脑机接口系统已进入国家药监局创新医疗器械审评“绿色通道”。在此基础上,阶梯医疗正蓄力更广阔的临床布局,公司计划今年开启大规模多中心注册临床试验,年内完成约40例患者的入组及植入手术。

智冉医疗在全球首创了可拉伸柔性电极,破解了传统柔性电极易移位、易脱出的核心瓶颈。公司市场负责人李叶沙说,系统集成能力将成为未来脑机接口行业竞争的核心,“基于侵入式柔性电极开发的脑机接口,是实现高通量人机交互的终极解决方案。”智冉医疗预测,未来1—3年侵入式产品将在科研市场率先实现商业化;3—5年严肃临床市场将快速增长,10年后消费市场将迎来快速增长。

复杂性远超一般新兴产业

上海交通大学安泰经济与管理学院教授陈洁代表行业研究院脑机接口研究团队,在会议现场发布《脑机接口:从研究前沿到产业落

地)白皮书。他们认为,脑机接口是多环节、多参与方、高不确定性的复杂产业。在政策标准和监管层面,脑机接口正在探索期走向逐步明确。作为未来产业,脑机接口仍处于培育初期,复杂性远超一般新兴产业,其技术高度交叉、创新链条漫长、应用落地门槛高。跨越产业化拐点需同时满足技术可用、应用可验证、产业化预期三大标准。

从全球格局看,脑机接口已成为医工交叉领域的重要新兴研究方向,呈现出前沿探索活跃、临床导向增强、转化潜力上升的鲜明特征。业内普遍认为,真正决定脑机接口能否进入产业化阶段,关键在于应用层是否已经被验证。医疗康复将是最先实现规模化的赛道,随后逐步向消费电子领域延伸。

有识之士指出,当下脑机接口不再只是“意念控制”,应用重心正从传统运动意图输出,逐步延伸到言语通信、感觉反馈、认知监测与精神健康等更高层次。下一阶段不是单纯追求更高准确率,而需要回答“能否在用户家中长期、低复杂度工作”这一更难的课题。

只有立足临床刚需、深耕核心技术、完善产业生态,脑机接口才能真正迎来规模化应用。