

核心区量价齐升与远郊盘遇冷并存

上海新房市场分化态势加剧

昨日,上海网上房地产披露最新商品房上市信息,8个新项目合计1141套房源集中入市,分布于杨浦、浦东、闵行、静安、宝山、金山六区。本批次新房呈现显著结构性特征:主城核心区项目量价齐升,远郊刚需盘遇冷,市场分化态势加剧。

核心地段项目引领的热度

位于静安核心区的静梧雅园首次亮相即引发关注,项目推出92套120-193平方米大平层,备案均价16.8万元/平方米,较同区域2024年底入市的信安里(13.6万元/平方米)上涨3.2万元/平方米。该项目地块于2024年9月以11.4万元/平方米楼板价成交,溢价率31.2%,高

地价直接支撑定价突破区域天花板。尽管价格跃升,但稀缺的地段属性(毗邻南京西路商圈)仍吸引不少改善型置业者的关注,成为主城核心区价值标杆。

杨浦内中环项目波阳云筑二期则呈现“价格回调”现象,备案均价10.8万元/平方米,较一期下调6900元/平方米。差异源于二期地块地价较低,且产品配置略减(如层高降低、无会所)。项目一期曾以205%认筹率热销(4月推出187套,383组认筹),二期尽管定价更“亲民”,能否复制热度仍需观察市场认可度。

古北名庭本次加推99套房源,备案均价11.65万元/平方米,较前两次开盘(11万元/平方米、11.3万

元/平方米)持续上涨,创下闵行非别墅类住宅价格新高。项目前两批次认筹率均超110%,显示改善客群对金虹桥国际社区的长期价值认同。本次涨价后去化表现,将成为验证区域市场韧性的关键指标。

梅陇板块申陇名邸四批次加推107-170平方米3-4房,均价76882元/平方米;天宸雅苑加推48套89-129平方米公园景观房,均价6.0003万元/平方米,形成“刚改互补”供应结构,满足不同人群需求。

改善主导下的机遇与挑战

与核心区的热闹形成鲜明对比,远郊刚需项目面临去化压力:浦东外环外某洋房叠墅项目地处野生

动物园板块,距离地铁站超过2公里,尽管推出“首付26万元起”低门槛政策,仍因位置偏远无人问津,开发商公告取消摇号开盘;浦东外高桥板块某项目在原定认购期内无客户登记,提前开盘仍未能扭转冷清局面;青浦淀山湖某项目同样因认购不足取消公证摇号。这些项目反映远郊非核心地段项目在通勤成本高、配套不完善的双重制约下,难以吸引刚需客群。

数据显示,4月28日至5月11日上海住宅市场成交面积45.97万平方米,环比上涨9%,成交均价84065元/平方米,环比上涨33%,改善产品成为主力引擎。上海中原分析师卢文曦指出,“五一”期间楼市

成交同比改善,多个核心区稀缺盘认筹率高企,反映置换链条顺畅推动改善型置业者入市。但远郊项目滞销,也暴露市场对“地段-价格-配套”性价比的严苛筛选逻辑。

上海易居房地产研究院副院长严跃进建议,对购房者而言,核心区项目需关注土地成本与产品力匹配度,远郊置业则需重点考量区域规划与生活配套落地进度;对开发商而言,远郊项目可探索“刚需+文旅产业”复合模式,提升项目差异化竞争力。目前上海楼市正经历“核心区价值重估”与“远郊去化阵痛”的双重变奏,未来市场走势将更依赖政策精准施策与房企产品创新的双向驱动。 本报记者 杨玉红

上海市学生职业体验活动启动

本报讯(记者 陆梓华)一年一度的上海市学生职业体验活动本周起再度和申城中小学生见面。今年,70余所中高职院校将提供400余个职业体验项目,为全市中小学生提供超过5万个体验名额。

在上海市第二轻工业学校,孩子们和传统文化相遇。在“书香门第入校园”项目中,体验者通过国风人物造型来呈现古人的举止行为,也在学习制香的过程中体验古代的风雅生活方式。在“中国传统编织”项目中,小工匠们一边编织挂件,一

边在经纬交错中感受匠人一丝不苟的专注精神。

人工智能(AI)同样成为亮点。在上海新闻出版职业技术学校,“灵珠榫语·哪吒宝盒”项目结合国家级非遗榫卯技艺与现代包装设计理念,打造出一套由环保纸板构件组成的创意拼装宝盒。通过AI设计哪吒图腾,经激光切割技术制作构件,不用任何工具即可完成拼接,充分体现环保、交互的现代包装理念。

在“趣闯虚拟时空——异次元动画大冒险”体验区,全息投影装置

构成科技感十足的场景。来自崇明的二年级学生小陈“跃”入《哪吒》的场景,在云雾缭绕的仙山之中惊喜地发现,动作捕捉系统可以精准复刻他的奔跑、跳跃、挥手等动作。“这样的体验让孩子对数字媒体职业有了具象认知,比单纯说教更有趣。”小陈的家长感叹。项目负责人介绍,学校的专业课程已不断融入AI生成技术、虚拟制片流程,让中小学生在提前接触这些技术既是职业启蒙,更是为未来数字创意产业储备潜在人才。



■ 孩子们在上海第二轻工业学校体验AIGC绘画 本报记者 陶磊 摄

阿盟峰会呼吁立即停止加沙战争

反对以任何形式强制迁移巴勒斯坦民众

新华社巴格达5月17日电 第三十四届阿拉伯国家联盟首脑理事会会议(阿盟峰会)17日下午在伊拉克首都巴格达闭幕,会后发表《巴格达宣言》,要求立即停止加沙战争及针对平民的敌对行动,并坚决反对任何关于将巴勒斯坦人民迁移出其土地的言行。

宣言要求立即停止加沙战争及所有加剧平民苦难的敌对行动,敦促国际社会特别是具有影响力的国家履行道义和法律义务,推动实现停火,并确保人道主义援助畅通无阻地进入加沙地带。

宣言表示,坚决反对以任何形式强制迁移巴勒斯坦民众,此类行为违反国际法,构成危害人类罪和种族清洗。宣言呼吁各国为加沙地带重建与恢复计划提供政治、财政

和法律支持。

宣言强调巴勒斯坦问题仍是阿拉伯民族的核心议题和地区稳定的关键,并重申完全支持巴勒斯坦人民包括建立以1967年边界为基础、以东耶路撒冷为首都、享有完全主权的独立的巴勒斯坦国在内的不可剥夺的权利。宣言支持巴勒斯坦总统阿巴斯关于召开国际和平会议的倡议,并主张采取“不可逆转的措施”推动“两国方案”落实。

宣言谴责以色列作为占领方的一切非法行径,指出这些行径剥夺了巴勒斯坦人民享有自由、生存和人类尊严的权利。

此外,宣言还涉及苏丹、黎巴嫩、叙利亚、利比亚和也门等阿拉伯国家问题,并重申谴责一切形式的恐怖主义。

哈马斯与以色列举行新谈判

新华社多哈/加沙5月17日电 巴勒斯坦伊斯兰抵抗运动(哈马斯)17日表示,正与以色列在卡塔尔首都多哈举行新一轮关于加沙地带停火与被扣押人员交换的谈判。哈马斯高级官员马尔达维说,谈判是在卡塔尔和美国斡旋下举行

的,对所有议题都持开放态度,不设先决条件。

另一名哈马斯官员说,谈判在美国中东问题特使威特科夫此前提出的方案上进行,但哈马斯对方案进行了大量修改,美国在此轮谈判中作出的保证“似乎更加严肃”。

继续把安全和经济捆绑叫卖

特朗普中东行重在“谈生意”

美国总统特朗普16日结束对沙特、卡塔尔、阿联酋的访问。分析人士认为,特朗普此行重点在于“谈生意”:在内政层面缓解共和党执政压力,在外交层面继续把安全和经济捆绑叫卖。至于伊核问题、叙利亚、巴以等中东国家关心的关键地区事务,几无进展。

签单背后的利益捆绑

特朗普访问期间,美国与海湾三国签署一系列经济协议,涵盖国防、航空、能源、铝业等领域。分析人士解读,特朗普政府执政百日的民意支持率跌至近80年来美国历任总统同期最低,迫切需要利用这次访问敲定投资和采购协议,以安抚民众。从此行结果来看,特朗普政府谋求加强对海湾国家的“安全和经济捆绑”,以此不断汲取资金。

巴勒斯坦阿拉伯美国大学政治学教授伊兹说,特朗普政府试

图以大规模军售和商业交易对伙伴国家施加影响,海湾国家资金雄厚、投资能力强,被特朗普视作获取利益的关键目标。

山东大学中东研究中心副主任赵北平认为,美国此次签署的协议有两方面特点:一是军售金额大,目的是以提供安全保障的形式吸纳海湾国家巨额资金,用来增加美国军工产业收入,同时巩固美国对地区安全的影响力;二是关键领域多,试图借外资提振美国经济发展,特别是在能源、矿产、人工智能、高端制造业等关键领域为美国注资。

匪夷所思的“和平努力”

在地区事务上,特朗普在伊核问题和美叙关系上频频释放信号,但对加沙问题所言甚少。分析人士认为,特朗普政府的中东政策仍以谋取美国地缘政治利益为目的,难以获得地区认可。

特朗普此行频频喊话伊朗,要求伊朗尽快与美国达成核协议,否则将遭受大规模“极限施压”。他13日在沙特说,如果伊朗拒绝美国提议,美国“会让伊朗石油出口变成零”。伊朗外交部长阿拉格齐14日回应,美国及其霸权政策是伊朗经济困境的根源,美国试图强加一个顺从美国的政权,违背伊朗人民的尊严。

美国时事评论员扎卡利亚指出,正是在特朗普首个总统任期内,美国退出伊核协议,现在特朗普政府的做法是在制造问题后又去解决问题,继而宣布自己已成功重塑地区局势,“实在匪夷所思”。

在备受关注的加沙问题上,特朗普只表示将让双方“尽快结束战争”。巴勒斯坦政治分析人士达贾尼说,美国在加沙问题上的做法都不是出于道义考虑,而是以确保自身利益为前提。

新华社记者 吴宝澍