

“沪七条”新政红利释放 申城楼市迎来“小阳春”



■ 外滩瑞府售楼处客户来访量显著增长

本报记者 杨玉红 摄

2月25日上海“沪七条”新政重磅落地，从限购松绑、公积金贷款额度提升到房产税优化，多维度政策红利精准释放。新政施行后的首个周末，申城各大房产中介门店、新房售楼处迎来一波客流潮，二手房市场供需两旺，新房市场购房周期大幅压缩，刚需与改善型置业需求同步爆发，上海楼市迎来暖意满满的“小阳春”。

中介 供需双向升温 门店 签约客户增多

新政落地后，上海各区域中介门店率先迎来置业热潮，外环外板块表现尤为亮眼，房东挂牌积极性显著提升，多位购房者选择看房当日签约。

来自山东的新上海人李女士一家，是新政的直接受益者。2016年赴沪工作的李女士夫妇，此前为解决居住问题购置了一套小户型。随着两个孩子逐渐长大，一家四口的居住需求难以被满足，换房计划却因资金压力迟迟未能落地。“想买大三室要贷200多万元商贷，还款压力太大，一度计划买小房子落户，全家人租房住。”李女士的困境，也是此前众多刚需置换家庭的共同难题。

“沪七条”发布，让李女士一家的换房计划迎来转机。新政不仅提高了家庭公积金贷款额度，二孩家庭还能享受20%的额度上浮，这意味着李女士家公积金贷款可多申请60万元，大幅降低了房贷还款压力。政策发布后，李女士第一时间走进中介门店，很快锁定了康沈路上一套118平方米的三房两厅两卫房源，实现了“早晨看、晚上买”的高效置业。

南汇大区成为刚需置业的热门阵地。新政发布当晚，该区域便成功签约交易6套房屋，次日再签5套，远超往常工作日1—2单的签约量。据上海链家

南汇大区运营总经理毕洁超介绍，新政落地后区域中介门店来电量增加超50%，咨询和看房量环比提升40%。

大虹桥徐泾板块的二手房市场同样热度飙升。新政发布三天内，上海链家蟠龙路店新增13套二手房源，较同期实现翻倍增长，一改此前单月挂牌3—4套的低迷状态。该店负责人张帆表示，房东彻底告别观望心态，购房者咨询热情高涨。记者采访的一小时内，便有三组看房者到门店，外环外贷款比例、公积金贷款技巧成为咨询热点。该板块的置业人群结构清晰，华为等收入新上海人、市中心区外溢人群、虹桥商务区上班族形成7:2:1的格局，次新房与老公房成交各占一半。张帆预计，随着“金三银四”楼市传统旺季到来，该区域交易量有望实现翻倍。

售楼 客户显著增长 现场 购房周期缩短

与二手房市场的火热相呼应，上海新房市场同样“暖意融融”。比如，虹口区外滩瑞府售楼处人气爆棚，客户来访量显著增长，购房者决策效率大幅提升，购房周期从原本的11天压缩至5天，政策红利快速转化为实际成交量。

“我是土生土长的虹口人，早年因房屋征收搬迁至松江。眼看即将退休，我最大的心愿就是重回老城区生活。”58岁的购房者王女士告诉记者，她已实地走访虹口、杨浦多处楼盘。新政出台后，售楼处人气明显升温，让她当即下定决心，在外滩瑞府选购了一套124平方米的新房，如愿圆了重返老城区居住的梦想。

来沪工作一年半的新上海人张先生，社保缴纳满一年，顺利获得购房资格。他与太太先后三次到外滩瑞府售楼处实地看房，最终选定一套124平方

米的房源，并现场请工作人员测算房贷月供，敲定置业计划。

外滩瑞府销售总监李凌霄介绍，新政发布后项目来访量提升约30%，5天内销售额便达到1.5亿元。为承接置业热潮，项目第一时间开展全员公积金政策培训，对登记在册的客户进行一对一沟通，及时响应新客户关于公积金贷款、房产税、外地父母购房的咨询需求。公积金贷款最高可达324万元的政策利好，让改善型需求充分释放，有两组多子女三代同堂家庭直接将置业计划从124平方米三房升级为165平方米四房，追求更舒适的居住品质。

政策 撬动需求杠杆 红利 置换链条顺畅

此次“沪七条”从限购、公积金、房产税三大维度协同发力，精准击中购房者核心痛点，成为撬动楼市需求的关键杠杆，让新上海人、刚需家庭、改善群体均能享受政策福利，也让上海楼市的置换链条更加顺畅。

在购房资格上，非沪籍外环内社保“3改1”、社保满3年可增购1套、居住证满5年全市可购的政策，大幅降低了新市民的置业门槛，让长期在沪工作的非沪籍群体顺利拿到“房票”。仅新政公布当日，贝壳/链家App日活跃用户量便环比上升36.8%，二手房、新房带看量分别环比上升122%、106%。

公积金政策的优化更是直击置业资金压力，首套贷款额度提至240万元，叠加多子女家庭20%、绿色建筑15%的上浮比例，最高可贷324万元，且实现“认房不认贷”，多子女家庭二套贷款也能上浮20%。南汇、松江等板块300万元以内的房源，公积金基本可覆盖房贷，无需商贷的优势让刚需家庭月供压力大幅降低；而高额度的公积金贷款，也让改善型家庭有能力追求更大的居住空间。

房产税的优化则进一步支持置换需求。2026年1月1日起成年子女家庭本市唯一住房免征房产税，让“卖旧买新”“卖小买大”的置换群体无需再承担额外税费，置业成本进一步降低。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示，“沪七条”的精准施策，让上海楼市形成了“资格+资金+成本”的组合发力，不仅有效修复了市场预期，更让刚需与改善型需求同步释放。随着政策效应的持续释放，上海楼市将朝着量升价稳的方向发展，迎来更加平稳健康的发展态势，让更多购房者实现“住有所居”的心愿。

本报记者 杨玉红

“十五五”开新局当尖兵



■ 智元机器人上岗“打工”

采访对象供图

浦东新区康桥镇的智元创新(上海)科技有限公司展示厅里，远征机器人身姿矫健地完成递物、讲解的全流程服务，精灵G2精准复刻着工业抓取的标准动作，灵犀机器人与参观者进行流畅的多模式交互……展示厅一隅，几位工程师正与远道而来的国外客商细致沟通着机器人定制化解决方案。

这家刚满3岁、团队平均年龄32岁的科创企业，以AI+机器人的融合创新为核心，在上海这片科创沃土上快速成长，2025年以39%的全球市场份额，拿下人形机器人出货量与市场份额双料全球第一，让中国具身智能技术站上世界舞台的核心位置。

全面迈入规模商用

2月8日，智元主办的全球首个大型机器人晚会《机器人奇妙夜》开演，晚会由200余台机器人主导，融合了舞蹈、小品、魔术、武术、歌曲、走秀等多元形态，展现了机器人在运动智能、交互智能、作业智能三大核心技术协同支撑能力上的显著提升。

全尺寸人形远征系列、少年身高灵犀系列、轮式人形精灵系列及酷拓四足产品……满足不同场景需求的机器人各自表演绝活，所有参演机器人均为市场可购买、租赁的商用版本，软硬件与量产版本完全一致，没有为晚会做任何针对性改造，这也从侧面印证了机器人足够成熟的产品稳定性。

“我们不再只是做机器人的公司，而是覆盖科研、工业、商业、家庭全场景的全栈解决方案提供商。”智元机器人副总裁朱浩介绍，目前，远征、灵犀、精灵三大家族已在讲解接待、文娱商演、工业智造、物流分拣、安防巡检、商用清洁、数采训练、科研教育等场景落地，从技术验证阶段全面迈入规模商用时代。

展现强大“打工”能力

精灵G2是国外客商关注的焦点，这款去年10月完成商用交付的工业级具身作业机器人，是智元让机器人走进工厂上岗“打工”的标杆产品，也是上海具身智能技术从实验室走向产业化的经典案例。

单台机器人效率达人工70%以上，两台联动可完全替代一名工人且产出更高；能24小时不间断作业，精准应对产线偏差，让工人摆脱高强度劳作，转型成懂技术、会操作的新型从业者。“精灵G2是第一个纯自主研发力控臂1000Hz控制要求的，目前已能达到几百小时甚至上千小时不报错的状态。以上下料为例，这类作业工序节拍、高精度。我们可以做到分布在不同厂房、产线的机器人作业能力标准化，手臂、底盘能达到的作业精度和节拍都是统一的。”精灵项目管理及交付总监艾文介绍。

精灵G2已成为行业标杆，全年营收超10亿元。今年，精灵G2将走进更多工厂，在汽车零部件、3C电子、半导体等精密制造核心场景展现更强大的作业能力。

开源创新走在前列

智元机器人在具身智能领域的开源创新，走在全球前列。作为上海具身智能的链主企业，智元拿出的开源成果，个个是填补行业空白的“硬实力”：开源全球首个百万真机数据集AgiBot World，依托自研大型实训场，提供工业级真实场景数据，给行业模型训练筑牢根基；推出全球首个基于机器人动作驱动的具身世界模型EVAC、首个双臂机器人世界模型开源平台Genie Envisioner，还搭建了首个具身世界模型评测基准EWMBench，让研发有标准、有方向；开源机器人中间件AimRT与业界首个具身智能操作系统灵犀OS，打通机器人硬件与智能能力，兼容主流生态，解决了行业系统“碎片化”难题；推出全球首个0代码、0门槛灵创平台，客户自己就能快速编排机器人动作，大幅降低落地难度。 本报记者 叶薇

人形机器人全球市占率排首位 智元创新(上海)科技有限公司的「成长」故事

今年长三角铁路建设投资预计超1300亿元

淮蚌高铁等5条高铁计划开通运营

本报讯(记者 金志刚)记者今天从中国铁路上海局集团有限公司获悉，2026年长三角铁路部门将持续聚焦联网、补网、强链，高质量推进新线建设，投资额预计超1300亿元，这也是年投资额连续第7年过千亿元；淮蚌高铁、巢马城际铁路、杭台高铁温玉段等5条高铁计划开通运营，沪杭高铁全线、合宿铁路泗县至宿迁段等项目力争开工建设。

保开通、抓在建、促开工，成为今年

长三角铁路建设的主旋律。在上海，东方枢纽上海东站如浪潮般的单元式钢屋盖结构正在拼装，这座将实现机场、铁路、市域铁路、地铁“四网融合”的超级枢纽是长三角一体化发展的标志性工程。沪苏通铁路二期、沪杭高铁先期工程等项目建设提速。在江苏，南京北站全面转入地上结构施工阶段，沪宁合高铁、通甬高铁等骨干线路建设全面推进，盐宜高铁长江隧道等控制性工程取得突破。

在浙江，世界最长海底高铁隧道——甬舟铁路金塘海底隧道“甬舟号”“定海号”盾构机向着海底深处掘进。在安徽，今年巢马城际铁路、阜淮铁路、淮蚌高铁将建成通车。

“十四五”期间，长三角完成铁路建设投资超6400亿元，投产新线超2600公里。截至去年底，铁路营业里程超1.54万公里，其中高铁里程突破8100公里，路网规模和质量实现大幅提升。