

“沪七条”新政落地满月显成效

二手房刷新近五年周成交纪录

二手房市场率先回暖
量价稳库存降特征显著

“沪七条”的核心红利，在于大幅降低了购房准入门槛并减轻置业成本，为市场注入直接动力。在限购政策上，非沪籍居民购买外环内住房的社保/个税缴纳年限从3年缩短至1年，满3年还可在外环内增购1套住房，持居住证满5年的非沪籍群体购房无需社保/个税证明，直接激活了外来从业者中的刚需群体；公积金贷款政策的优化更是成为核心推手，首套住房公积金贷款最高贷款额度从160万元提至240万元，叠加多子女家庭等政策后最高可达324万元，且实施“认房不认贷”，多子女家庭二套购房也能享受额度上浮，大幅降低了刚需和改善群体的置业压力。此外，沪籍成年子女首套住房暂免房产税的政策，也为置换需求释放提供了支持。据同策研究院监测，新政中“公积金贷款额度提升”对来访的拉动贡献达77%，政策定向精准性凸显。

新政满月之际，二手房市场成为新政最直接的受益者，呈现“量涨、价稳、库存降”的积极走势，刚需主导的市场特征尤为明显。中指院数据显示，新政实施后二手房成交环比连续三周回升，3月14日单日成交达1472套，创近两年单日成交第二高；3月9日—15日单周成交7233套，刷新近五年周成交纪录。

上海链家数据则显示，3月1日—23日二手房已成交2.24万套，同比2025年增长11%，

2月25日，上海五部门联合发布楼市优化新政“沪七条”，从放宽购房门槛、优化公积金贷款、完善房产税政策等多维度释放利好，精准激活刚需与改善型购房需求。新政落地一个月，多方数据显示，上海楼市二手房市场量价企稳，新房市场开启修复性上涨，成为全国楼市“小阳春”行情中活跃度最高的城市。

日均带看量、新增客户量较新政前分别增长30%、51%，购房者入市信心显著提升。

业内人士预测，3月上海二手房全月成交量有望突破3万套，远超月均2万套的市场基准线。

成交结构上，低总价刚需房源成为绝对主力，300万元以下二手房成交占比持续攀升，表明沪七条精准触达外来刚需群体，夯实了楼市底部成交。同时，市场供需矛盾得到缓解，二手房挂牌量从此前常态的15万套回落至13万套，业主心态转向乐观，挂牌价理性调整，市场从买方主导逐步回归供需平衡，价格实现止跌企稳。

新房市场修复提速
首改主导郊区发力特征凸显

新房市场虽修复节奏滞后于二手房，但在政策带动下已迎来明确的回暖信号，呈现“量升价调、首改主导、郊区发力”的特征，供应端也同步扩容。上海中原地产数据显示，3月16日—22日上海新建商品住宅成交面积7.94万

平方米，环比大涨24.41%。郊区成为拉动成交的核心力量，嘉定区以12.46万平方米成交居首，宝山区成交环比涨幅达52.62%，浦东板块也环比增长34.62%，反观中心区域则恢复相对温和。产品结构上，首次改善型项目成为市场主力，单价3万—6万元/平方米的首改类产品在成交量前十排行榜中占据6席且跻身前六位；受成交结构向中低价位倾斜影响，新房成交均价73199元/平方米，环比下跌11.14%，量升价调成为显著特点。

供应端方面，房企推盘节奏明显加快，3月16日—22日新房入市面积4.52万平方米，环比增加33.47%，4个全新入市楼盘中有3个为单价10万元/平方米的高端改善项目，大宁板块中建玖上琅宸单盘投放1.76万平方米，为市场提供了更多高端选择。

中指院数据也显示，3月第2周新房成交面积创2026年以来周度新高，大华星屿、象屿天辰雅颂等多个项目陆续开盘，3月下旬新房供应有望迎来阶段性放量，为成交持续修复提供支撑。

此外，新房售楼处到访量始终维持高位，

二手房市场的火热也为新房转化出大量潜在消费群体，市场情绪持续向好。

土地市场平稳发展
坚定质量优先发展导向

土地市场作为楼市的“风向标”，在沪七条实施后也展现出平稳发展的态势，延续质量优先的发展导向。房企拿地更趋理性，土地市场从规模扩张向质量提升的转型趋势愈发明确。

3月13日，上海2026年第一批住宅用地出让平稳收官，3宗地块分别位于嘉定新城、徐汇长桥和青浦西虹桥，成交总金额约68.09亿元，仅青浦西虹桥地块出现6.6%的溢价，其余两宗均底价成交。在新政背景下，房企拿地更注重项目安全边际，而非规模扩张，核心优质地块仍具吸引力，整体溢价保持平稳。

市规资局日前还公布了2026年度拟出让住宅用地清单第三批，继续控制单批次供地规模，注重地块质量与区域发展的匹配，土地市场从规模扩张向质量提升的转型趋势明确。

新政满月，上海楼市的修复成效显现。上海中原地产市场分析师卢文曦表示，中低价位产品成为市场稳定的“基石”，二手房的止跌上涨和新房的持续回暖形成正向循环，推动楼市整体向好。

本报记者 杨玉红

100亿元规模国投科创基金在沪揭牌

陈吉宁龚正会见刘昆 上海市与全国社会保障
基金理事会签署战略合作框架协议

本报讯 上海市与全国社会保障基金理事会战略合作框架协议签约仪式昨天在沪举行。市委书记陈吉宁，市委副书记、市长龚正会见社保基金会理事长刘昆一行。龚正、刘昆、国家开发投资集团董事长刘刚峰、建设银行董事长张金良、交通银行董事长任德奇共同为国投科创基金揭牌。市委常委、常务副市长吴伟，社保基金会副理事长赵军共同签署

《上海市与社保基金会战略合作框架协议》。

国投科创基金由社保基金会、国家开发投资集团、建设银行、交通银行、上海国投公司、浦东创投共同组建，规模为100亿元。组建国投科创基金，是深入贯彻国家创新驱动发展战略，创新科技金融服务，充分发挥长期资金、耐心资本优势和作用的重要举措，对上海发展新质生产力、构

建现代化产业体系、推动上海国际金融中心和国际科技创新中心联动发展具有重要意义。

根据协议，在推动国投科创基金落地运营的基础上，上海市将与社保基金会依托各自优势，进一步拓展股权投资基金、重大战略项目等领域的合作，携手打造基金矩阵，加强领投定价和投资接续功能建设，树立会市联动、央地合作新标杆。

本报讯 市委书记陈吉宁昨天上午会见了玛氏公司首席执行官兼总裁保罗·魏洛奇一行。

陈吉宁说，今年是中国“十五五”开局之年，按照中国两会对未来五年经济社会发展作出的战略部署，上海正深化建设“五个中心”，加快打造国际消费中心城市，以发展环境的长期性、稳定性和可预期性，支持中外企业在沪深耕发展。玛氏是全球休闲食品和宠物护理领域的“百年老店”，主要业务板块与城市推动高质量发展、创造高品质生活相关联。欢迎把握消费需求变化、消费结构调整机遇，把企业发展愿景、战略投资同城市发展规划、产业布局更加紧密结合起来，在行业标准衔接和制定上深化务实合作，进一步推动消费产品创新、业态创新，携手打造更有显示度、更具影响力的时尚消费活动，更好满足人们对美好生活的新期待新需求。我们将全力营造市场化、法治化、国际化一流营商环境，加强常态化沟通对接，提供便利化政策服务，让企业实现更长久、更可持续发展。

保罗·魏洛奇表示，受益于中国市场快速增长和人才资源优势，企业在沪取得长足发展。中国制定长期发展规划、保持稳定发展环境，对企业十分重要、极具吸引力。将秉持可持续发展理念，更加贴近中国市场、上海市场，提供更加丰富、更高品质的产品、服务和体验。

陈吉宁会见玛氏公司首席执行官兼总裁保罗·魏洛奇一行
携手打造更具影响力时尚消费活动

词元

Token 有官方中文名了

截至3月，我国日均Token调用量已超140万亿

你或许没听过“词元”这个词，但你大概率用过它，甚至对它的英文名更熟悉——Token。

昨天，国务院新闻办公室举行新闻发布会，介绍第九届数字中国建设峰会有关情况。国家数据局局长刘烈宏在发布会上透露，截至今年3月，我国日均Token调用量已超过140万亿。在官方表述中，他特意补充了一句——“也就是词元的调用量”。

不少业内人士认为，Token这个AI领域最核心的技术术语，终于有了官方认可的中文名字。

官方选定名称被广泛认可

前两日，全球最大AI模型API聚合平台OpenRouter发布最新数据，截至3月15日，中国AI大模型的周调用量达到4.69万亿Token，连续第二周超越美国。全球调用量排名前三的位置，更是被中国模型包揽。

摩根大通预测，中国的AI推理Token消耗量将从2025年的约10千万亿增长至2030

年的约3900千万亿，五年间增长约370倍。

在AI的世界里，Token是模型处理信息的最小计量单位，无论是用户的提问，还是AI生成的一段代码，最终都要被拆解成Token来完成运算。与AI对话一次，通常消耗几百到几千个词元不等——换句话说，AI已经深深嵌入了我们的日常生活，只是很多人还没意识到。

长期以来，在科技圈，Token一度是个让翻译者头疼的词——它在不同场景下含义不同：在网络安全里叫“令牌”，在区块链里叫“代币”，到了大模型领域，过去有人译作“标记”。此次官方选定的“词元”，被语言学 and 计算机学者广泛认可。

Token 订阅大战已经打响

当下，Token调用量成为衡量AI模型活跃度和产业价值的关键指标，Token调用量越高，意味着模型被用得越多，创造的实际价值就越大。

记者关注到，随着Agent开发工具(如

OpenClaw、Claude Code)的普及，国内大模型厂商正掀起一场针对开发者的“Coding Plan”订阅服务争夺战。

本周，“沪生沪长”的大模型企业阶跃星辰官宣推出月度Token订阅方案Step Plan。该方案针对OpenClaw及AI Coding场景深度定制。首发支持Step 3.5 Flash，该模型目前在OpenRouter总调用周榜全球第一。

值得关注的是，Step Plan全档位统一提供高速推理速度，不设“普通版”和“极速版”的区分。在不少同类产品将高速推理作为付费升级项的行业背景下，阶跃星辰选择把极速体验做成标配，让所有用户开箱即享。

大模型领军企业MiniMax也官宣，将此前的Coding Plan升级为Token Plan，即全球首个支持全模态模型的统一订阅计划。升级后，Plus及以上套餐用户在保留M2.7编程模型原有量的基础上，额外获赠海蝶视频、语音合成、音乐生成、图像生成等多模态模型调用额度，无需额外付费。 本报记者 邵阳