

# 上海优化住房限购政策

■ 在本市连续缴纳社会保险或个人所得税已满5年及以上的非本市户籍居民,可在外环以外区域(崇明区除外)限购1套住房

昨天,市住房城乡建设管理委、市房屋管理局联合印发《关于优化本市住房限购政策的通知》,规定自1月31日起,在本市连续缴纳社会保险或个人所得税已满5年及以上的非本市户籍居民,可在外环以外区域(崇明区除外)限购1套住房,以更好满足居民合理住房需求,促进区域职住平衡、产城融合。

青年报首席记者 范彦萍



这次政策优化后,城市新青年有了购房机会。

青年报记者 郭容 摄

## 城市新青年有购房机会

上海中原地产市场分析师卢文曦解读了该政策的意义所在,即限购政策进一步优化。

他分析说,以前,非户籍购房需要以家庭为单位才能购买。现在,大龄未婚人群占有一定比例。这次政策优化后,城市新青年有购房机会,留住这部分人可以保持城市活力和竞争力。此外,临港新片区、青浦新城、奉贤新城等原先人才政策继续执行,尽可能覆盖多层次不同需求,体现住房政策更加合理化,更能满足住房梯度消费需求。

“该政策还能促进区域职住平衡、产城融合。”卢文曦认为,当前楼市交易关注度较高的区域多聚集在外环外,比如重点发展的五个新城等。上海产业区主要聚集在外环外,人是跟产业走的,在外围区域购房满足职住

平衡。并且刚需和首次改善群体购买预算相对有限,外环以外区域可以提供大量总价在600万元以内的产品,二者有相当高的匹配度,可见政策有非常强的针对性。

他还认为,稳定市场信心和预期。去年9月以来,楼市政策多次优化,释放刚需以及改善需求,市场总体保持了平稳运行。今年1月尽管是淡季,但二手房交易维持一定节奏。此次对楼市政策进行优化,是立足支持合理住房需求,因城施策、精准施策,既是对前期效果的巩固,也能够进一步强化市场信心和预期。目前,原先在市场过热时期出台的从严政策现在基本得到优化,可以更好的满足刚需以及改善的需求。市场对政策有消化过程,并且前期政策利好还在稳定释放中,政策效应积累会产生“质变”,市场信心会逐步向好。

不仅如此,卢文曦还做了市

场研判,认为小阳春行情值得期待。因为“政策利好覆盖面较广,非户籍置业需求也是市场重要组成部分,有消费潜力可挖。”具体原因有三:一是短期市场关注度会有所提升,但毕竟马上面临农历新春,是传统交易淡季,但是政策效应会积蓄,大概率在年后释放。二是有利于稳定市场交易,外环以外是楼市交易的“基石”,以去年新房成交为例,外环以外约占全市7成的量,二手房外环以外约占5成,这部分交易稳步释放有助于全市交易释放。三是小阳春行情值得期待,叠加前期政策利好,小阳春大概率会有不错的表现,一旦交易数据有明显反弹,购房热情有望进一步回归,为上半年上海楼市稳中向好发展奠定基础。

## “宜租则租、宜购则购”

上海易居房地产研究院研究总监严跃进分析此次政策要

点时谈到。“一是取消非本市户籍单身人士限购。此前非本市户籍单身人士购房,需满足‘5年社保+已婚’条件,而现在取消了‘已婚’条件。基于房地产市场新形势和新要求,对过热时期过严政策进行了调整优化,支持在沪稳定就业的非本市户籍单身人士购房安居需求。二是明确优化限购区域范围。此次非本市户籍单身人士可在外环以外区域限购一套住房,崇明区除外。外环以外区域约占全市60%的房源量和交易量,购房空间充足,更好满足相关群体首套房或刚需房的置业需求。三是更优秀人才购房政策继续实施。此次优化政策与人才安居购房政策形成梯度政策体系。自贸区临港新片区、青浦新城、奉贤新城以及金山南转型等重点区域,继续实施已出台的更优秀人才安居购房政策,其缴纳社保或个税满3年即可。”

他进一步分析说,该政策满足了多样化和多元化住房需求。立足合理住房需求和新情况,充分考虑上海数量相对庞大的单身青年群体置业需求,对有能力有需求通过市场化方式来解决居住问题的,积极优化购房政策予以支持。“宜租则租、宜购则购”,租购并举满足居民多样化、多元化的住房需求。

与卢文曦的观点相似,严跃进也认为,此次新政能更好促进区域职住平衡和产城融合。此次在外环外区域的优化购房政策,覆盖了五个新城和南北转型等重点区域,在支持新市民、年轻人等群体安居购房的同时,有利于更好推进城市发展、产业聚集,促进区域职住平衡和产城融合。

在谈及政策的影响时,他分析说,2023年下半年以来,上海及时调整优化房地产相关政策措施,包括:认房不认贷、降低首付比例和房贷利率、调整普通住宅标准等,有力支持居民刚性和改善性住房需求,市场总体保持了平稳运行。此次针对非本市户籍单身人士购房政策进行调整,是立足上海实际,因城施策、精准施策。目前,上海已对市场过热时期从严政策基本作了积极调整,为市场创造了良好的政策环境。

关于“取消非本市户籍单身人士购房政策”有一定呼声,严跃进认为,此次上海出台政策积极回应,体现了政策的精准性和及时性。该政策下,较多非本市户籍单身人士将直接获得购房资格,合理诉求得到积极回应。

他还分析说,此次政策出台预计将有积极良好的市场反馈。随着一系列政策效应的逐渐释放,购房者入市信心和积极性将明显增强,购房节奏也将加快。随着房地产交易行情的提振,上海房地产市场将更加平稳运行和健康发展。

## 打开网页、点点鼠标 留学生申请到了租金专项支持

在昨日举行的长宁区新一轮领军拔尖人才表彰大会上,除了选拔评出114名长宁区杰出人才、第六届领军人才、第十一轮专业技术拔尖人才外,还正式启动了上海虹桥海外人才一站式服务中心功能提升。上海虹桥海外人才一站式服务中心官方网页作为全市首个区级国际服务门户网站接入上海国际服务门户网站,已于1月1日正式上线,这是长宁区为外籍人士和归国人员提供一站式服务的最新举措。

对留学生江钰莹而言,上海虹桥海外人才一站式服务中心官方网页为她提供了很多便利。官方网页提供的公开信息显示,长宁区对符合条件的海外人才,即使他们没有与区内企业

签订劳动合同,也可以提供在过渡期内的租房专项支持。江钰莹目前在留学生公寓租住了一套一居室,长宁区为她提供的租金专项支持,在接下来的一年里将为她节省很大一笔开支,“从提交申请、看房确认到完成入住,这一系列流程在一周内就顺利完成了。而且提交申请材料、支付押金、签订租约等步骤都可以在线上完成,公寓管家也可以帮忙远程视频看房,切实为还没有毕业回国的申请者着想了。”

据统计,自官方网页推出以来,截至目前,已有30人申请留学生公寓,其中20人完成了入住。

对于挪威企业家帕尔·阿斯克来说,虽然已经在上海生活了7年,但要实时掌握长宁的所有动态仍然充满挑战。如今通

过上海虹桥海外人才一站式服务中心官方网页,他发现了不少服务信息,他已经向很多国际朋友们推荐使用官方网页中的居住登记功能。这个功能提供了境外人员住宿登记自助申报指南与链接,能够帮助用户一键导航到官方自助申报系统,让在线申报更加简单便捷。此外,长宁文化艺术活动丰富,自从官方网页推出后,阿斯克还会从网站获取长宁艺术展览、博物馆和演出的最新情况。

长宁区表示,通过上海虹桥海外人才一站式服务中心功能提升,将积极打造海外人才来沪安居乐业首选之城,着力建设全生命周期的海外人才服务综合体,为持续助推上海高水平人才高地建设贡献力量。



留学生公寓。

受访者供图

去年,江钰莹从墨尔本大学毕业并获得了硕士学位,回国来到上海的她通过上海虹桥海外人才一站式服务中心官方网页,申请到了长宁区提供的租住留学生公寓专项支持政策。“这套房子离我工作的公司只有5分钟左右的步行距离,整个租房过程很方便,真的解了我燃眉之急。”

青年报记者 周胜洁