

上海出台九条新措施优化调整房地产市场

多子女家庭可增购1套住房

本报讯（记者 杨玉红）昨天，上海市住房和城乡建设管理委、市房屋管理局、市规划资源局、市税务局等四部门联合印发《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》（以下简称《通知》），提出调整优化住房限购政策、支持多子女家庭合理住房需求、优化住房信贷政策、支持“以旧换新”以及优化土地和住房供应等九条政策措施。《通知》自2024年5月28日起施行。

《通知》明确调整优化住房限购政策。一是优化非沪籍居民购房条件。缩短非本市户籍居民家庭以及单身人士购房缴纳社会保险或个人所得税的年限，扩大购房区域。二是调整相关政策口径。取消离异购房限制，调整住房赠与规定，支持企业购买小户型二手住房用于职工租住。

《通知》强调支持多子女家庭合理住房需求。一是可增购1套住房。二是优化多子女家庭在个人住房贷款中首套住房认定标准。

《通知》提出优化住房信贷政策。一是按照因城施策原则调整优化个人住房信贷政策。二是进一步发挥住房公积金个人贷款支持居民合理住房需求的作用，适度提高本市住房公积金个人贷款最高额度。

《通知》提出支持居住困难家庭改善居住条件。阶段性采取给予过渡租房、装修搬家等适度补贴措施，支持居住困难家庭住房“以旧换新”，促进改善居住条件。

《通知》要求优化土地和住房供应。充分发挥城市总规的统领作用，合理把握区域规划时序和开发节奏、结构，着力提升土地资源利用效率，根据区域基础设施、公共配套、产业发展、市场需求等，实现高质量精准供地。完善房地联动机制，差异化调整优化中小套型住房面积标准和比例要求，支持区域统筹、总体平衡，更好促进区域人口、土地、住房协调发展。

《通知》还明确，上海将建立健全住房保障体系，探索通过国有平台公司等主体收购、租赁适配房源，优化住房保障供给；加快推进“两旧一村”改造等城市更新，多渠道改善人民群众的居住条件和环境质量；提升住房品质，支持建设绿色、低碳、智能、安全的好房子；加强监测监管，维护房地产市场秩序。

解读



优化非沪籍居民购房条件

为满足合理住房需求，服务人才安居，促进职住平衡，差异化、分区域调整优化住房限购政策。

一是缩短非沪籍居民购房所需缴纳社保或个税年限。将非沪籍居民购房所需缴纳社保或个税年限从“连续缴纳满5年及以上”调整为“连续缴纳满3年及以上”；新城以及南北转型等重点区域的非沪籍人才购房相应从“连续缴纳

满3年及以上”调整为“连续缴纳满2年及以上”，自贸区临港新片区的非沪籍人才购房继续执行“连续缴纳满1年及以上”规定。

二是扩大重点区域非沪籍人才以及非沪籍单身人士购房区域。立足促进区域职住平衡，将新城以及南北转型等重点区域的非沪籍人才购房区域，扩大至所在区全域；非沪籍单身人士购房区域，

扩大至外环内二手住房。

三是调整相关政策口径。取消离异购房合并计算住房套数规定，对夫妻离异后购房的，不再按离异前家庭计算拥有住房套数。调整住房赠与规定，已赠与住房不再计入赠与人拥有住房套数。

四是支持企业购房用于职工租住。对企业购买小户型二手住房（系指2000年前竣工、建筑面积在70平

方米及以下的二手住房）用于职工租住的，不再限定购买住房套数。

“新政聚焦多措并举支持以新市民和青年家庭为主的合理住房需求。”上海师范大学房地产与城市发展研究中心主任崔光灿分析道，这一系列措施可以更好地解决刚就业新青年的住房问题，并促进职住平衡，使新市民，特别是新毕业大学生，尽快安居乐业。

满足多子女家庭合理住房需求

为满足多子女家庭合理住房需求，在住房限购和信贷等方面采取支持措施。

一是增购1套住房。对二孩及以上的多子女家庭（包括本市户籍和非本市户籍居民家庭），在

执行现有住房限购政策基础上，可再购买1套住房。

二是优化首套住房套数认

定。优化多子女家庭在个人住房贷款中首套住房认定标准，减少购房利息负担。

调整住房商业贷款有关政策

按照因城施策原则，调整本市新发放商业性个人住房贷款的有关政策：

一是首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）减45个基点（调整后，5年期以上房贷利率下限目前为3.5%），最低首付比例调整为不低于20%。

二是二套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相

应期限贷款市场报价利率（LPR）减5个基点（调整后，5年期以上房贷利率下限目前为3.9%），最低首付比例调整为不低于35%；自贸区临港新片区以及嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山6个行政区全域继续实行差异化政策，二套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）减25个基点（调整后，5年期以上房贷利率下限目前

为3.7%），最低首付比例调整为不低于30%。

银行业金融机构根据要求，结合本机构经营状况、客户风险状况等因素，合理确定每笔贷款的具体首付比例和利率水平。具体贷款业务可向经办银行咨询。

“新举措进一步优化了信贷政策，利率降低可以缓解月供负担。”上海中原地产分析师卢文曦分析道，对于二套房的房贷利率下调幅

度最大，从4.25%（非差异化地区）降低到3.9%。按最新利率计算，贷款100万，30年，月供为4717元，总利息支出69.80万元，比原先分别减少约350元和12.61万元。金融政策组合会让购房者切实降低购买成本。这一系列新举措会进一步强化楼市企稳的心理预期，对刚需和改善型买家都释放出友好信号，预计6月楼市成交量有望止跌回升。

优化住房公积金个人贷款政策

进一步发挥住房公积金个人贷款支持居民合理住房需求的作用，优化住房公积金个人贷款政策。

一是提高贷款额度。对购买首套住房的职工，个人公积金（含补充公积金）最高贷款额度调整

为80万元，家庭公积金（含补充公积金）最高贷款额度调整为160万元。多子女家庭贷款购买首套住房，最高贷款额度在此基础上上浮20%政策不变，即最高可达192万元。对购买第二套改善型住房

的职工，个人公积金（含补充公积金）最高贷款额度调整为65万元，家庭公积金（含补充公积金）最高贷款额度调整为130万元。

二是降低首付比例。申请公积金贷款购买首套住房的，最低

首付比例调整为20%；申请公积金贷款购买第二套改善型住房的，最低首付比例调整为35%，所购住房在自贸区临港新片区以及嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山6个行政区的，最低首付比例调整为30%。

支持居住困难家庭改善居住条件

为支持居住困难家庭改善居住条件，对符合条件的“以旧换新”居民家庭，给予住房置换期间过渡租房、装修搬家等适度补贴。

一是补贴对象。自《通知》施行之日起，在一年内出售外环内2000年前竣工、建筑面积在70平方米及以下的唯一住房，并购买外

环外一手住房的居民家庭，可以向购入一手住房所在区房地产交易中心申请补贴。

二是补贴标准。按出售住房建筑面积实行分档定额补贴，建筑面积30平方米以下的，每套补贴标准2万元；住房建筑面积30—50平方米的，每套补贴标准2.5万元；住

房建筑面积50—70平方米的，每套补贴标准3万元。在办理新购一手住房不动产权证后领取补贴。

上海易居研究院研究总监严跃进表示，在“以旧换新”政策方面，上海创新性提出两种补贴模式。这些措施不仅支持更多居住困难家庭改善居住条件，还可以盘

活二手房市场。

上海将坚持因城施策，适应房地产市场供求关系的新变化，满足人民群众对优质住房的新期待，统筹存量和增量、市场和保障，多措并举保持房地产市场平稳运行，推动构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展。

超73.5万名失能老人享受长护险服务

本报讯（记者 屠瑜）记者从昨天召开的上海长护险高峰论坛上获悉，上海自2018年1月全面推行长护险试点至今，已有超73.5万名失能老人享受待遇，占全国三分之一；当前每月服务失能老人约40万人，有效缓解了老龄化带来的社会压力，让广大失能群体得到迫切需要的服务保障。

长期护理保险制度是为因年老、疾病或伤残导致生活不能自理的老年人提供护理费用补偿的一种社会保险制度，对于积极应对人口老龄化、妥善解决失能人员长期护理保障等问题具有重要意义。我国自2016年启动长期护理保险制度试点以来，全国已在49个城市开展长护险试点工作，覆盖约1.8亿人，

累计超230万人享受到相关待遇，年人均减负约1.4万元，定点服务机构达8000家，护理服务人员约30万人。

随着全球人口老龄化趋势加剧，长期护理保险制度成为各国社会保障体系中不可或缺的一部分。数据显示，我国60岁及以上的老年人口已达2.6亿，其中失能人员超过

4000万名，面对的相关挑战尤为严峻。复旦大学上海医学院副院长吴凡表示，随着长护险制度在全国进入全局推进阶段，中国模式的长护险以可持续、多层次的社会保障体系为特点，可帮助解决老龄化、慢病化、少子化叠加发展背景下的长期护理难题，满足庞大且刚性的专业医疗护理服务需求。

上海市医疗保障局相关负责人表示，上海未来将继续按照国家相关战略部署和指引，围绕长护险保障范围、筹资机制、服务管理等方面持续探索，进一步促进建立更加公平适度的社会保障制度，进一步促进经济社会高质量发展，进一步促进传承中华孝老敬老的传统文化。