



# “沪九条”支持多样化住房需求 多子女家庭加快改善置业步伐

上海房地产新政“沪九条”实施20多天以来，申城楼市加速回暖。昨天，记者走访多家中介门店、新房售楼处发现，多子女家庭看房、置换的意愿明显增强。

为满足多子女家庭合理住房需求，“沪九条”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。二是享受首套住房信贷政策，优化个人住房贷款中首套住房认定标准，多子女家庭名下有两套住房可认定为为首套房，商业银行按照住房认定套数办理贷款，进一步减轻购房利息负担。三是提高公积金贷款额度，多子女家庭申请公积金贷款购买首套住房，最高贷款额度上浮20%，最高可达192万元。受这一系列利好政策影响，有改善置业需求的多子女家庭加快了入市步伐。

## 二手房带看量增多

“我马上陪客户去虹口区房地产交易中心办理过户手续。购房者有两个未成年孩子，需要购房改善居住条件。”昨天下午，位于虹口区瑞虹路上中原地产门店负责人袁成说，最近半个月，门店成交了7套二手房，其中2套是二孩家庭改善型置业。

“十多年前，我们购买婚房时选择了一套两室一厅。今年9月，二宝也要上小学了，依然和我们挤一间房。”居住在瑞虹新城一期的市民汪先生说，三四年前，他就计划置换一套小三房，但接待了不少看房人，均未谈拢价格。“沪九条”实施后，汪先生第一时间来到中介门店，寻找适合一家四口居住的房源。“最终，我选择了一套总价相对较低的117平方米小三房，让每个孩子有了自己的房间。”

无独有偶，记者在静安区普善路

链家门店看到，一对居住在老闵行的中年夫妇赶来看房。“家里有两个娃，想买一套总价800万元左右、有3个房间、周边配套成熟的房子。”看房人周女士说，闵行的链家门店的工作人员搜索发现，静安区的普善新苑、金纺小区有待售房源，符合他们的置业需求。“半天时间，我们看了4套房源，对其中2套比较满意，计划购房东谈一谈。”

“最近三周，看房人明显增多。以前，我们门店经纪人平均每周带看量为4组，现在周带看量达到14组。”该门店负责人吴明远介绍说，最近接待的客户大多是中年夫妇，改善型置业，瞄准了700万—900万元的二手房。

## “熟面孔”走进售楼处

“这个月，好几位熟面孔走进售楼处，其中几位业主用新增的‘房票’，签订了购房合同。”昨天，普陀区宝华紫薇花园售楼处相关负责人介绍，这些“熟面孔”都是关注新房

很久的市民，其中，有些是多子女家庭之前被限购，有些是二手房“待售”而没有购房资格。

“沪九条”实施后，多子女家庭因为增加了一张“房票”，原本就有的购房需求就自然转化成了购房行为。售楼处工作人员发现，部分多子女家庭选择新购买一套，也有人选择贷款“买新房”、再找机会“卖旧房”还贷。

“新政发布后，我们家立即多一张‘房票’，立即去售楼处签订一套110平方米新房，三房两厅。”二宝妈卢女士说，他们是外地户籍，在上海购买第二套住房。他们选择桃浦板块的新房，不仅因为有轨交、商业等配套，还有大型绿地，可以满足休闲运动的需求。

记者在多个售楼处看到，办理购房手续时，工作人员主动讲解“沪九条”，并告知“家庭公积金首套住房最高贷款额度调整为160万元，多子女家庭最高贷款额度在此基础上上浮20%，即最高可达192万元”。

## 需求持续释放中

多子女家庭购房，不仅新增一张“房票”，还可享受房贷优惠，降低了他们的购房成本。“若是按二套房的标准认定此类换房需求，按最新的政策是执行3.9%的利率；若是放宽首套房的认定，那么是执行3.5%的利率。”易居研究院研究总监严跃进算了一笔账，按照100万元贷款等额本息和30年计算，此前利息总额为69.8万元，但若是按3.5%计算，则利息总额为61.7万元。如此对比，购房者至少减少了约8万元的利息支出。

“新政关注更多人群的多元化居住需求，有望给市民提供更多元的住房消费选择。”上海社会科学院应用经济研究所硕士研究生导师陈则明表示，目前，新政对于相关家庭改善型住房需求的释放具有积极的作用，后续有望在相关交易数据、市场预期方面有更为积极的表现。

本报记者 杨玉红

以“重拾记忆、焕发新生”为主题的名人苑城市更新项目有了新的动态。记者昨日获悉，作为公园与城市街区无界融合的代表，名人苑公园有望在今年第三季度试运营。



景已生机盎然 本报记者 陈梦泽 摄

腻子喷涂机器人在作业



# 机器人助力城市更新

## 名人苑预计下季度“破墙”试运营

2022年底开工建设的名人苑城市更新项目位于浦东新区金杨新村街道社区，西靠陆家嘴主中心，东邻金桥自贸区、联洋碧云国际社区，总用地面积约9.5万平方米，建筑面积约12.1万平方米。

据上海名人苑实业有限公司总经理陶强介绍，名人苑运行已二十多年，建筑设施老旧，配套功能不足，2022年底启动城市更新后，其改造进度一直受到周边居民的关注。

更新项目总体规划原则可以概括为“追新逐绿”，即在保证绿地面积不变的情况下，增加公园开放长度、沿街开口数量，加大公园的开放性；通过改造提升，解决交通、绿地、水系、功能等原有问题；同时，充分利用场地建设用地，新建5A级办公写字楼、公寓式酒店、商

业配套、文化生活广场等，建成功能多样化的城市综合体。

虽然名人苑工程规模并不算大，但其改造内容却繁多复杂，这给施工方出了一些难题。

“这里既有老旧建筑的改造修缮，也有多幢钢结构新建建筑。”上海建工二建集团名人苑城市更新项目经理李伟说，挑战面前，往往也是新装备、新理念的“练兵场”，彰显“智造”力量。材料智能运输平台、履带式实测实量机器人、混凝土整平、抹平机器人、视觉采集巡检小车、AI播报巡检机器人、腻子喷涂机

器人、乳胶漆喷涂机器人等工具化智能设备在不同分区地块坚守岗位，“尽职尽责”服务工程建设，把施工人员从高风险、高强度、高重复的施工场景中解放出来。

最吸引人关注的是依托国家重点研发计划《装配式混凝土建筑主体结构质量智能检测监管关键技术示范》研制的国内首款智能高压淋水机器人。这款机器人利用智能设备、智能物联等技术模拟台风暴雨，经由后台操控10毫秒即可完成各种指令，实现智能、高压、高效淋水试验，只需要3个人配合

便可完成淋水检测。

此外，对于公园内的湖泊水体，建设者也着眼于空间、品质和功能的提升，比拼技术活。比如，引入水生态修复系统，将原有水环境建成包含水生植物、水生动物、水体微生物的“活水系统”，打造水清岸绿的生态湖景，并成为公园服务设施的生活、消防用水来源。

记者了解到，目前公园整体已实现绿地公共功能的重新注入并正在开放调试，预计今年第三季度将“打破围墙”对公众开放。

本报记者 杨硕



## 今日论语

上海市公安局城市轨道交通和公交总队微博昨天发布消息，对散播“中山公园地铁站发生捅人事件”谣言的两人依法行政拘留。值得注意的是，此次一名造谣者使用了AI软件生成视频技术，编造了行凶的视频，具有很大的欺骗性。

给出关键词，AI软件可以通过在网络上搜索相关信息，生成几百到上千字的文本，再配上貌似和事件相关的虚假图片甚至视频，就形成了一段看起来信息量很大、实际却子虚乌有的内容。这样生成的谣言更具迷惑性。像曾经在网上传播的“西安突发爆炸”“重庆巫溪一民房发生爆炸事故”等耸人听闻的消息，都是这样利用AI软件炮制的谣言。

网络谣言往往呈现爆发式、裂变式传播，瞬间就可传遍全网。利用AI软件生成谣言，不仅速度快、成本低，而且不易辨别。这类谣言一旦涉及公共安全、民生政策等，极易引起公众恐慌，更可能造成社会失序。对此，除了公安等部门要依法严厉打击之外，平台更应负起主体责任。违法造谣者之所以铤而走险，主要还是有的网络平台会向流量高的内容和用户支付报酬。平台需要高流量的信息无可厚非，但不能疏于管理，要通过更严格、更有效的手段，对信息进行甄别。

在此也提醒广大网民，在造假门槛越来越低时，看到“耸人听闻”的消息时，不妨慢点转发、评论，先从多个渠道去验证一下消息的真假，不要信谣传谣，共同维护健康清朗的网络舆论环境。

## 戳破「AI谣言」，斩断传播路径

方翔

## 普陀建成全市首个区级智慧助餐系统

# 全区老年人实现“一卡通吃”

本报讯（记者 解敏）解决老年人最基础的吃饭需求，完善老年助餐服务体系尤为重要。记者在昨天举行的普陀区2024年为老助餐工作推进会上了解到，目前，普陀区已建成全市首个区级智慧助餐系统“普陀区智慧养老助餐服务管理平台”，打造从托底保障向精

细化转型升级的助餐服务体系。

在普陀区，60岁以上的户籍老年人口高达38.34万人，占总人口的42.76%，是上海老年人口占比最高的三区之一。普陀区民政局相关工作人员介绍，如今不仅全区60岁以上老年人都可以享受社区食堂堂食每餐满15元后不少于2元

的助餐优惠，需要送餐的特殊困难老人还可以享受每天4元的定送餐补贴。为满足差异化膳食需求，长者食堂还可提供定制化餐食。

“普陀区智慧养老助餐服务管理平台”通过政府核定白名单制度，确保补贴精准发放给目标群体；同时，通过系统开发“长辈模式”，老年

人居家就可以一键随心下单。

平台打通了数字云端汇集的各街镇不同的助餐补贴政策以及老年人的基础信息数据，实现全区社区长者食堂一网结算。老年人在就餐支付时，系统精准识别用户并智能匹配老人可享优惠并实现自动抵扣；同时平台也为区级、街镇和助餐场所运营管理方提供服务后台的相应管理权限，动态实行三方监管。

目前，普陀区的老年人可以在全区25家社区长者食堂和2个老年助餐点实现跨街镇“一卡通吃”，后续还将在全区陆续铺开。