

“沪七条”发布半个月以来,申城新房市场加速回暖

多个售楼处接待量签约量“双增”

申城发布楼市新政“沪七条”已半个月。申城新房市场如何?昨日,记者在多个新房售楼处看到,不少售楼处看房客较新政前增加了30%~50%,签约量也呈稳定增长趋势。同时,不少购房者结伴看样板房,“新业主带来新朋友”“老业主带来新客户”成为售楼处的新常态。

外环外

刚需置业者争先恐后“上车”

昨天8时,闵行区浦江镇大华星曜售楼处刚开门,20多组看房客涌进售楼处,或看样板房,或围着沙盘看周边配套,或计算购房贷款成本。

“我是江苏连云港人,先生是安徽人,2020年来上海工作,一直租房。”购房者汪女士说道,因为先生曾经在安徽买过一套新房,以前政策规定,他们在沪购房就是第二套、首付比例为房款的70%。“高首付”成为他们在沪购房的“拦路虎”。“我们凑了近200万元购房款,只能购买总价300万元左右的老房,一直不甘心,多次去看浦江镇的新楼盘,想一步到位买新房。”

让他们开心的是,“沪七条”对住房限购进一步松绑,对持《上海市居住证》且积分达到标准分值、在本市缴纳社保或个税满3年及以上的非本市户籍居民家庭,在购买住房套数方面享受沪籍居民家庭的购房待遇。同

时,首套房商业贷款最低首付比例,从现行的不低于20%,调整为不低于15%。“9月29日看到这个新政的,9月30日,我们就来售楼处签约了。这么好的政策,我们想着赶紧‘上车’。”汪女士说,他们选购了一套89平方米的小三房,总价368万元,约定首付款148万元。“我们计划贷款220万元,根据最新下调的银行利率,每个月少还款1000多元。”

无独有偶。昨天,樊女士夫妇带着一位同事走进售楼处。“我们10月1日来看房的,10月3日便签约了一套89平方米的小三房,作为婚房。”樊女士说,项目房型设计特别“友好”,小三房配备了两个卫生间。签约后,她已经向几位同事推荐了这个新楼盘,“我们公司就在附近,几位同事一家三代人同住一套房,都有置换购房的需求,非常喜欢这类总价低、设计贴心、周边配套设施全的新楼盘。”

“今天,我们接待了100多组看房客,较新政前的周末增加了50%。”位于浦东新区周浦板块的上海观澜半岛营销负责人李思楷说,他们楼盘位于浦东新区张江南周康板块,紧邻18号线地铁,非常受首次置业的年轻人欢迎。新政降低了新上海人购房“门槛”,对非本市户籍居民家庭以及单身人士购买外环外住房的,购房所需缴纳社保或个税的年限,调整为购房之日前连续缴纳满1年及以上,激活了许多新上海人的购房热情。

昨日,在位于松江区横港公路的时代潮

派售楼处,人头攒动。该项目营销负责人陈雷介绍:“今天,我们接待了151组看房客,签约了8套新房。”“沪七条”加快了一些观望客入市步伐,周末的日均接待量较新政前增加了30%以上。为此,项目计划加快推盘的节奏,让更多购房者选到适合自己的房源。

外环内

改善置业者“当天看房、当天签约”

“今天,中环桃源里售楼处工作人员接待了近50组看房客,签约了多套大三房两厅两卫。签约的客户大多是新婚夫妇或者是一家三口,都属于改善型置业者。”昨晚,中环集团营销公司总经理阎旭鸣介绍,国庆黄金周期间,项目接待了数百组看房客,三分之一看房客是长期关注该项目的周边居民,三分之一看房客是最近一两个月多次来看房的人,还有三分之一看房客是新增客群。

“我们项目在中环,并不是‘沪七条’直接受益的楼盘,但也感受到购房者的热情了。”阎旭鸣直言,国庆黄金周,售楼处熙熙攘攘,购房者信心足了。“当天看房、当天签约”“老业主带来新朋友”等现象明显增多。“我们客户大多是改善型置业者。新政在税收和信贷上给出的优化力度很大,比如缩短增值税征免年限,降低了改善型购房者的置换成本。”阎旭鸣说,考虑到部分客户办理二手房出售手续,他们也会根据客户的实际情况,

“一事一议”,适当延迟首付款的交付截止期。

昨日,今年7月签约的李女士带着好朋友崔女士走进售楼处,看了126平方米户型的样板房。“我们家有意置换购房需求,已卖掉了一套老房子,计划买一套800万元左右的三房,在朋友的推荐下看样板房。”崔女士说,“沪七条”下调了房贷利率,让她加快了入市的步伐。

不远处,中环金茂府本批次也推出165套新房源,其中,168平方米和228平方米的改善型房源比较受欢迎。该项目营销负责人王丽萍说,“沪七条”下调了首付比例,二套的首付比例也下调至20%,不少客户主动要求调整户型,希望买更大一点的户型。“沪七条”给市民带来一个楼市上行的积极预期,这是无形的、不可量化的,会有比较大的正向促进作用。

日前,上海房地产交易中心网站“网上房地产”公布了近期将上市的新房名单,共9个项目,推出1244套房源,分布于浦东、静安、闵行、嘉定、奉贤5个区,户型面积为85—168平方米,产品类型包括公寓、叠加,备案均价为40654—125777元/平方米。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,“沪七条”积极回应群众关切,改变了市场预期,为上海楼市持续向上、向好发展起到巩固作用。“十一”长假后,全国各地购房政策调整优化的节奏会加快,各类新政策为房地产市场向好发展创造更好的基础。

本报记者 杨玉红

“乐品上海”,资金撬动比达到5.1

将扩大商户参与覆盖面,并优化餐饮消费券投放比例、券面金额等

截至10月11日24时,第一轮前两批“乐品上海”餐饮消费券累计发放133.9万张,资金撬动比达到5.1,其中“满1000减300元”券面核销率最高。今天上午,市商务委召开餐饮消费券通气会,记者从会上获悉,下一步本市将扩大商户参与覆盖面,同时在资金滚动、投放比例、券面金额的安排等方面继续优化。

餐饮线下消费同比增37.8%

根据消费市场大数据实验室数据,第一轮前两批发放期间,全市餐饮业线下消费163.06亿元,同比增长37.8%。尤其是第一轮正值国庆黄金周期间,全市参与活动的餐饮企业门店预订量、客流量和客单价明显提高,朋友聚餐、家庭聚餐有所增加,有力提升了企业经营信心。国庆黄金周七天全市餐饮业线下消费81.92亿元,同比大涨44.8%。

截至10月11日24时,第一轮第二批消费券累计共发放133.9万张,资金撬动比5.1。也就是说,1元消费券拉动了5.1元的线下餐饮消费。而从券面面额来看,满300减50元、满500减100元、满800减200、满1000减300

元四种面额中,满1000减300元券面核销率最高,其次分别为100元、200元、50元面额。

“第一批消费券使用期间,也就是9月28日至10月4日,我们门店的消费券核销率很高,核销消费券金额超过200万元。第二批消费券的核销金额则为139万元。”丰收日餐饮集团副总裁邱艳说,抢到消费券的市民来到门店后,点菜后就会算金额,没到消费券的面值,往往会再加两个菜,因此客单价也有所提升。

新一轮消费券将更加优化

第一轮前三批的餐饮消费券已经发放完毕,接下来还有第一轮第四批的消费券和11月的第二轮消费券即将上线。结合目前发放情况,市商务委表示,将扩大商户参与覆盖面,不断优化消费券的发放方案,让市民和企业更有获得感。

目前参与消费券核销的餐饮企业累计达到3465个,门店累计14310家,参与门店数比9月30日增加21%。10月6日至10月9日,新增报名门店共705家,目前正在抓紧审

核中。市商务委表示,下一步将加大对重点商圈商街、商业综合体、餐饮商户的发动,不断优化报名流程,扩大参与消费券核销的商户覆盖面。

“第一轮前两批的消费券发放后,我们结合核销情况,将部分多余资金投放到了第三批的消费券上,10月12日共发放消费券116.67万张,明显多于前两批。消费券的使用时间也拉长到了10天,覆盖前后两个周末,让消费者能够约上亲友,更加从容地聚餐。”

刘敏表示,第四批消费券将在10月19日上午发放,届时也会有未核销金额继续投入进来。“我们会把未核销的财政资金腾挪出来,投入到下一批的消费券发放活动中,这样可以惠及更多消费者。而这也是消费券使用时间设定为10天的另一个原因。”

11月,结合第七届中国国际进口博览会,第二轮餐饮消费券的发放方案将进一步优化。在目前四种券面的基础上,结合消费者的需求进行调整,比方说券面金额增加更多梯度等。

本报记者 张钰芸



今日论语

金秋,在城市公园、街边绿地随处可见各种“秋果”。在社交媒体上,“捡秋”成了热门词,一些网友分享在路边捡到并食用这些“天上掉下来”果子的照片和视频。

街头“秋果”外观可能吸引人,但并不意味着它们适合食用或采摘。浙江东阳有一位市民,一年前听说银杏果可以治疗结石,便捡了不少银杏果回家,结果银杏果中毒送了医院。今年,这位市民觉得中毒过一次已经免疫了,再次加入捡银杏果的队伍,结果吃完后再次被送往医院。不仅是银杏,像申城路边可以看到的香樟树,其结出的果子也是不适合食用的。

即使不食用,这些“天上掉下来”的果子也不宜随意采摘或放在家中观赏。据园林专业人士介绍,像银杏、香樟等植物,日常维护时为了防治病虫害,养护人员会喷洒农药,而且也很难像专业果园那样做到科学养护。银杏果外皮富含有机酸,刺激皮肤会引起接触性皮炎、发疱。

除了要管好嘴巴,还要手下留情。一些市民在私自采摘过程中,往往会折断树枝,这不仅损害树木生长,而且对其树冠、树形也是一种破坏,涉嫌违反《上海市绿化条例》。特别是一些银杏树可能是古树名木,随意“剥损树皮、攀折树枝”等还违反《上海市古树名木和古树后续资源保护条例》。

对于绿化管理部门来说,除了要加强日常修剪维护,及时清理落到地上的果实之外,还要通过制作分发宣传册、海报、小册子等材料,详细介绍街头“秋果”的毒性、食用风险以及相关法规规定,提高市民的认知水平,并通过媒体报道,或制作短视频等方式,警示市民不要随意捡食。

对街头「秋果」不可贪嘴

方翔

上海市电动自行车以旧换新补贴将启动

10月16日起给予个人用户一次性500元购车立减

本报讯(记者 张钰芸)上海市电动自行车以旧换新补贴工作将于10月16日启动,补贴政策为一次性500元购车立减。日前,上海市商务委员会、上海市发展和改革委员会等8部门联合发布《上海市电动自行车以旧换新补贴实施细则》(以下简称《细则》)。

自2024年10月16日至2025年6月30日(含当日,下同),对个人用户交投并报废本人名下在本市注册登记的电动自行车(含电池),且购买获得国家强制性产品认证证书的电动自行车新车,上海市给予个人用户一次性500元购车立减补贴。

《细则》鼓励享受补贴的个人用户购买符合《电动自行车行业规范条件》企业生产的合格电动自行车新车。换购的锂离子蓄电池电动自行车,其电池还应符合《电动自行车用锂离子蓄电池安全技术规范》(GB 43854)标准要求。

《细则》明确了车辆报废更新流程。个人用户携带本人身份证明、电动自行车旧车(含电池)及非机动车号牌,到政策实施销售门店,通过政策实施服务平台,进行实名认证,填写旧车登记信息,签署旧车交投及注销登记委托书。销售门店登录政策实施服务平

台,核对个人用户身份信息、旧车登记信息,对旧车(含电池)及号牌予以回收。

个人用户注册并登录服务机构应用程序(App),出示付款码,购买新车。经核实符合条件的,销售门店在销售新车时直接给予个人用户一次性定额立减补贴500元,开具符合国家财政规定的车辆销售发票,发票的抬头为个人(需实名制)。销售门店通过政策实施服务平台,将新车的整车编码、销售发票原件照片或扫描件、旧车及车牌照片等信息完整录入政策实施服务平台。

《细则》同时要求规范旧车处置。