

上海楼市新政利好消息相继发布

中介忙带看，咨询电话响不停

本报记者 裘颖琼

“各位粉丝，上海楼市出了新政策，外环外上海户籍不限套数，外地户籍社保缴满一年，外环外也不限套数，你们说现在买房合不合适？”……上海楼市、住房公积金、个人住房商贷利率方面昨日相继发布利好消息，一些闻风而动的房产中介们忙碌了起来，他们在直播间、视频号上边谈着新政策，边卖力吆喝着手头外环外的“优质房源”“捡漏好盘”。

此次楼市新政是上海今年首次对房地产市场政策进行优化调整，亮点颇多：符合条件的家庭，外环外购房不限套数；成年单身人士按照居民家庭执行住房限购政策；公积金账户可支付首付款；商贷利率不再区分首套和二套。

楼市新政出台后，市场反响如何？记者从沪上多家房产中介获悉，新政出台当日，房东、购房者的咨询来电猛增，预约周末看房者的数量也比上周有所上升。此外，一些新盘顺势推出“今夜不打烊”的广告，加大营销和推广力度。

外环外楼市热度提升

新政出台后不久，中原地产森兰高行营业董事宋沪雄第一时间把消息贴在了自己打理的视频号上。“没想到播放量一小时不到就好几百，粉丝也增加了很多。”

“蹭”了一波热度后，他赶紧又将好消息发到了房东、客户的群里。“我们手头有一些曹路板块的客户，房东就来问，是不是房价可以上涨了？我们根据房型、地段也会评估一下，有的也会告知若有人出价，赶紧卖，现在是不错的窗口期。”在他看来，新政无疑提振了市场信心，有望提升未来一段时间内的外环外房屋成交量。

“新政释放了一定房票，让更多人具有购房资格。同时，房贷利率下调、公积金贷款额度上调等，降低了买房者的购房成本。”宋沪雄说，此次新政中，商业性个人住房贷款利率不再区分首套和二套。调整后，符合条件的贷款人二套房商业贷款利率会有所降低，从而降低改善型住房置业成本。

上海易居房地产研究院副院长严跃进提供的数据显示，今年前7月，上海外环以外新建商品住宅成交套数为17024套，而全市成交套数为28265套，外环外占全市的交易套数占比为60%。而随着此次政策的效应释放，预计该比例将上升。

房东购房者都有“新打算”

昨晚8点半，链家地产上海康城三店的陈书桂仍在加班。“新政出台后，贷款利率下降，本来签约的客户原本签的是一套二手房，

现在他算了算价格，觉得原来的预算买新房也可以，所以又有点犹豫了。”陈书桂说，当天新政发布后，还有房东来电说看好市场，要把原来360万元的挂牌价，调到370万元。不过，也有房东表示还要观望一下政策出台后的市场走向。

而在链家地产上海康城三店，以往周二许多员工都会请假公休，但政策出台后，一些客户主动邀约，想要预约去看房，一些员工都自动取消了公休假。“虽然辛苦，但是越忙越能赚到钱。”陈书桂说。

在陈书桂看来，新政出台后，购置养老房、度假房，以及有买房换房刚需的，都会根据个人的差异化需求来外环外买房。

中原地产嘉定新城区域负责人徐鹏飞也说，新政出台后，当日门店的线上咨询量猛增，房东来电咨询，政策对房价有没有影响，能否上涨。购房者更关注自己是不是有购房资格，买房子能提多少公积金。

单身人士或成购房新生力军

在新政下，沪籍成年单身居民、外省市户籍成年单身居民，在上海购买商品住房，将分别按照沪籍居民家庭、外省市户籍居民家庭执行住房限购政策。在业内看来，单身限购政策调整将同时释放刚需和改善型需求。留住更多有能力、有需求的人才，从长远来看，可以为城市的发展注入活力，加快推动产业转型升级，有利于经济长期稳定的发展。

58安居客研究院院长张波说，新政对于在沪工作的单身青年人才、新市民等群体，在满足社保或个税缴纳年限后，能更轻松购房，单身购房群体活跃度提高。这条政策将和外环外限购松绑形成合力，大量单身人士的购房需求将得到有效满足。

“新政策对外环外房屋成交量有刺激作用。马上金九银十，有了政策的加持，接下去生意会有保障。”徐鹏飞说。

购房资金

可提取公积金付首付款了

本报讯（记者 裘颖琼）上海出台进一步优化住房公积金提取和贷款新政，明确支持提取公积金支付购房首付款，提高绿色建筑住房公积金贷款额度。

记者从上海市公积金管理中心了解到，为更好满足公积金缴存人住房消费需求，减轻购房资金压力，近日上海市住房公积金管理委员会印发了《关于进一步优化本市住房公积金提取和贷款政策的通知》（沪公积金管委会〔2025〕4号），自今天起施行。

可提取公积金支付购房首付款

《通知》明确，购买已纳入本市商品房预售资金监管平台管理的新建预售商品住房（2024年1月1日后取得预售许可证），本人及配偶在本市无住房公积金贷款、无委托提取住房公积金归还住房贷款等生效中提取业务的，可以提取住房公积金支付购房首付款。

根据该政策，购房人在完成《上海市商品房预售合同》网签备案后，房地产开发企业办理房屋所有权首次登记（大产权证）前，可以申请提取住房公积金账户余额支付购房首付款。提取住房公积金支付购房首付款不影响住房公积金贷款额度计算。提取资金直接转入房地产开发

企业预售资金监管账户，纳入预售房款监管。如发生购房合同撤销、解除或确认无效等情况，由房地产开发企业在3个工作日内将住房公积金提取资金本金退回上海市公积金管理中心。

绿色建筑公积金贷款额度提高

《通知》明确，对使用住房公积金贷款购买符合规定的二星级及以上新建绿色建筑住房，给予最高贷款额度上浮的支持，上浮比例为15%。如同时符合多子女家庭购买首套住房条件的，上浮比例可叠加计算，即最高贷款额度上浮35%。

该政策实施后，公积金缴存人购买经核实认定的二星级及以上新建绿色建筑，首套住房的家庭最高贷款额度可由160万元提高至184万元；第二套住房的家庭最高贷款额度可由130万元提高至149.5万元；如同时符合多子女家庭购买首套住房的，家庭最高贷款额度由192万元提高至216万元。

借款人可凭载明住房绿色建筑设计星级的购房合同及其他一般贷款申请材料进行公积金贷款申请，无需额外提供其他绿色建筑证明材料。绿色建筑星级核查采取以项目为单位，房地产开发企业自主申报、事前核查的方式开展。

贷款利率

首套二套房利率没差别了

本报讯（记者 杨硕）“银行业金融机构根据上海市市场利率定价自律机制要求和本机构经营状况、客户风险状况等因素，在利率定价机制安排方面不再区分首套住房和二套住房，合理确定每笔商业性个人住房贷款的具体利率水平。”昨天，中国人民银行上海总部发布公告称，根据中国人民银行关于商业性个人住房贷款利率政策规定以及上海市政府调控要求，对上海市商业性个人住房贷款利率定价机制进行调整。其中，在利率定价机制安排方面，上海

市商业性个人住房贷款利率不再区分首套住房和二套住房。

这一调整为购房者带来实实在在的优惠。按此政策，未来新增的二套房贷利率将从原主城区的3.45%、临港等区域的3.25%，统一降至3.05%。直接降低改善型需求的购房成本。

另外，根据业内人士测算，若贷款100万元、期限30年，采用等额本息方式，二套房利率由3.45%降至3.05%，总还款额从161万元下降至153万元，月供减少约200元。

光影璀璨之夜下月回归

16个分会场引爆夜间消费，规模升级亮点多

记者从上海市绿化市容局获悉，第二届上海国际光影节将于9月19日至10月18日举办。今年光影节的规模继续扩大，分会场数量从去年的12个增加到16个，力争吸引客流量超过1750万人次。

根据近日发布的《第二届上海国际光影节总体方案》（以下简称《方案》），本届光影节主题为“点亮上海 Light Up Shanghai”，主会场设置在徐汇滨江区域，采用免费预约入场方式，其他15个区和临港新片区设置分会场。

在“光影+商业”方面，将推动光影活动IP覆盖20个以上市级商圈和10个以上区级商圈，联动首店、首发、首秀、首展等活动，助力首发经济，设置“光影市集”，培育光影+夜市+花市。同时，联动头部企业设置光影+产业体验区，支持经营主体开发光影节“体验券+”主题产品，形成“票根经济”新模式。

在“光影+文旅”方面，将通过入境口岸

发放光影节体验券，推出光影节体验券+旅游消费券叠加活动，打造“光影+二次元”新场景，开发“追光寻影、体验上海”旅游线路产品，培育“光影节+游轮”“光影节+黄浦江游船”等组合体验产品，策划“光影节+旅游节”联名文创，纳入上海礼物名录。

“光影+体育”更加活力满满。联合F1上海站、上海ATP1000大师赛、FISE世界巡回赛上海站等16项国际国内重要体育赛事主办方，实施客流互动、福利互换和权益共享。运用光影艺术点亮体育场所，组织光影节体验券+体育场所门票联动，联合体育品牌旗舰店，开发光影体育产品，举办体育主题光影活动，在城市中心为市民游客提供沉浸式场景体验。

6项全民共享主题活动更令人期待。光影秀系列活动将面向全球征集及邀约国际知名艺术家创作光影秀作品，展演水幕秀、裸眼3D秀、大型喷泉秀、激光秀、无人机灯光秀等。 本报记者 金旻旻

九零年代市井生活搬进船舱



孩子们在船上开心地玩飞行棋

本报记者 周馨摄

昨天，苏州河“90年代 旧时光号”主题游船正式起航。这艘以“沉浸式复古”为核心的游船，将上世纪90年代上海市井生活搬进船舱，让市民与游客在苏州河波光中，开启兼具情怀与趣味的“时光漂流”。

记者走进船舱，瞬间被满室的童年气息包围，吧台还备有蝴蝶酥等怀旧小食。岸边高楼林立，舱内1995年风情触手可及，“岸上是现在，船内是过往”，让时光之旅更添奇妙浪漫。

本报记者 杨玉红 实习生 张依文