



本报记者 杨玉红

# “沪七条”今起施行,多重政策红利叠加 楼市有望迎“小阳春”

今天起,上海市住房和城乡建设管理委等五部门联合发布的《关于进一步优化调整本市房地产政策的通知》(以下简称“沪七条”)正式施行。本次新政以“梯度松绑、分区施策”为核心,大幅降低新市民购房门槛,精准激活刚性与改善性需求,同时坚守“房住不炒”底线,为上海房地产市场平稳健康发展注入新动力。业内人士分析认为,多重政策红利叠加下,上海楼市“小阳春”行情已提前锁定,市场将迎来量升价稳、结构优化的修复窗口。

## 限购政策大幅松绑 非沪籍购房门槛再降低

此次新政对住房限购政策的调整力度显著,核心围绕非沪籍居民购房资格、套数展开优化,同时将居住证年限纳入购房资格认定体系,实现购房门槛的梯度降低。

在社保年限要求上,非沪籍居民家庭或成年单身人士购买外环内住房的社保/个税缴纳年限,从原来的3年大幅缩短至连续1年及以上,这意味着满足1年社保条件的非沪籍群体,购房范围从此前仅能购买外环外住房,扩大至全市范围。对于社保/个税缴纳满3年的非沪籍群体,政策进一步放开套数限制,在原有限购基础上,可在外环内增购1套住房,即外环内限购2套,外环外则不限套数,为非沪籍改善型需求提供了更多操作空间。

针对在沪稳定居住但未缴纳社保的群体,新政也给出了购房路径:持《上海市居住证》满5年及以上的非沪籍居民,无需提供社保/个税证明,即可在全市范围内限购1套住房。这一举措重点覆盖了从事城市基础服务、企业总部在外地等特殊群体,让长期在沪工作生活的人群获得置业归属感,彰显城市温度。

## 公积金贷款全面升级 贷款额度套数认定双优化

作为降低购房资金成本的关键举措,此次公积金贷款政策迎来全方位优化,从额度



楼市新政今起施行

本报记者 周馨 摄

提升、套数认定、群体支持三方面发力,让刚需和改善群体均能享受政策红利,其中首套房贷最高额度提升至全国领先水平。

贷款额度方面,缴存人家庭购买首套住房的公积金最高贷款额度,从160万元提高至240万元;若叠加多子女家庭20%和绿色建筑15%的上浮政策,最高可上浮35%,家庭贷款额度可达324万元,处于全国领先水平,将大幅减轻购房者的首付和月供压力。

此次政策优化,还完善了多子女家庭公积金贷款支持力度:此前多子女家庭仅首套房可享受贷款额度上浮20%,新政将这一优惠扩大至二套房,进一步体现对多子女家庭住房改善需求的有力支持。

套数认定上,新政落实公积金贷款“认房不认贷”,打破此前贷款次数的限制:已使用过公积金贷款的本市缴存人家庭,只要在本市无住房或仅有1套住房,且结清公积金贷款,再次购房即可申请公积金贷款,让更多置换家庭享受公积金的低利率优势。多子女家庭则成为政策重点支持对象,其公积金贷款额度上浮20%的政策,从首套住房拓

展至二套住房,实现“二套向首套看齐”,精准满足多子女家庭的改善需求。

## 房产税细则优化 沪籍置换需求再获支持

为进一步支持居民置换改善,此次新政对个人住房房产税政策进行人性化微调,优化免征口径,消除沪籍家庭子女成年后置换住房的税费顾虑,从持有端降低置业成本。

新政明确,自今年1月1日起,本市户籍居民家庭的子女成年后,新购或置换的住房若属于成年子女家庭唯一住房(除未成年时与父母、外祖父母共同拥有的住房外),可暂免征收个人住房房产税。此前,沪籍子女成年后置换住房时,即便新住房为家庭唯一住房,仍可能涉及房产税缴纳,此次调整彻底解决了这一痛点。

对于已缴纳税款但后续家庭住房情况变化符合免征条件的,购房者可向税务机关重新申报认定,从认定次月起调整纳税,并退还今年1月1日后多缴纳的税款,政策执行的灵活性和人性化显著提升。

## 业内观点

此次“沪七条”是上海继2023年以来又一轮综合性房地产政策优化,形成“资格+资金+成本”的组合发力,业内人士普遍认为,政策精准覆盖不同购房群体,将有效修复市场预期,促进新房与二手房市场的联动循环。

上海易居房地产研究院副院长严跃进认为,7项举措惠及面广,覆盖非沪籍、沪籍、多子女家庭、城市基础服务从业者等各类群体,在当前楼市稳中向好的背景下,增量政策将进一步巩固市场态势,促进供求关系平衡,带动新房、二手房市场形成良性循环。

上海链家研究院负责人李根表示,“沪七条”兼顾稳市场与保民生,梯度松绑的政策设计让刚需与改善同步受益,既加速了置换链条的顺畅流转,又坚守了“房住不炒”底线,预计市场将迎来结构优化的修复窗口,上海房地产市场将更快回归平稳健康运行轨道。

“新政的落地让上海楼市‘小阳春’行情提前锁定。”上海中原地产分析师卢文曦说,此前上海楼市已出现“暖冬”现象,二手房连续3个月成交量超2万套,挂牌量下降且议价空间收窄,叠加此次新政的精准支持,市场成交将稳步释放,房价有望尽快走出底部。而政策的快速落地也稳定了市场预期,让购房者能尽早制定置业规划,为新年上海楼市奠定稳健的发展基础。

“沪七条”的出台,不仅为申城房地产市场注入活力,也为全国市场传递了积极信号。通过精准施策,将居住需求支撑与资产配置优势相结合,推动房地产市场从“政策驱动”向“需求驱动”转变。

## 为市场奠定稳健发展基础

## 东航将新开至塔什干航线

## 上海直飞乌兹别克斯坦

本报讯(记者 金志刚) 下月30日起,东航将正式开通“上海—塔什干”直飞航线。该航线是东航继去年开通“西安—塔什干”航线后,深化中国与中亚地区互联互通的又一重要举措,拓展了以上海为枢纽、面向中亚的“空中走廊”,为两地经贸合作、人文交往与旅游互动注入新动能。

东航“上海—塔什干”航线往返航班号为MU6037/MU6038,每周往返航班各四班,计划每周一、二、四、六执飞。去程航班于北京时间13:40从上海浦东国际机场起飞,当地时间18:40抵达塔什干国际机场;回程航班于当地时间20:20从塔什干起飞,次日北京时间6:15抵达上海(具体时刻以实际查询为准)。目前,东航“上海—塔什干”航线机票已全面开放销售。

随着中国与乌兹别克斯坦两国免签政策的实施,双方人员往来更加便捷,人文交流与合作日益密切。塔什干作为乌兹别克斯坦首都及中亚地区重要中心城市,历史上是古丝绸之路上的商贸枢纽,如今更是该国政治、文化、教育、科技发展的核心,市内既有展现辉煌历史的帖木儿广场、哈兹拉提伊玛目建筑群,也有彰显现代风貌的独立广场等标志性场所。塔什干以其温暖包容的城市气质、浓郁的中亚风情与独具特色的手工传统,吸引着全球游客到访。

## 全球濒危天文底片迎来“救星”

上海天文台自主研制平台已抢救约5万张

本报讯(记者 郢阳)1850年至2000年间,全球各天文台累计拍摄了超300万张天文照相底片。然而,绝大部分天文底片尚未被高精度数字化,且面临破裂、药膜面退化变质的危险,因此被国际数据委员会列为濒危科学数据遗产——它们是研究长时标变化天象的数据来源。

好在,中国科学院上海天文台自主研制的新型高精度底片数字化平台或成为“救星”!相关研究成果,近日发表在国际天文学

期刊《太平洋天文学会汇刊》上,将为全球濒危天文底片的数字化抢救和长时标时域天文学研究提供了核心技术支撑。

上海天文台研制的新型高精度底片数字化平台,集成了气浮运动平台、照明单元、成像单元、自动化底片仓等核心部件,配备严苛的工作环境及隔震系统,从硬件层面保障了设备运行的稳定性。设备采用步进式扫描与图像拼接相结合的模式,扫描一张300毫米×300毫米的天文底片仅需220秒。

当前,上海天文台依托该平台,通过“贡献—共享”的模式,与意大利、智利、日本、乌兹别克斯坦等多国天文机构开展国际合作。合作方提供天文底片,上海天文台负责开展高精度数字化处理,双方共享数字化数据成果用于天文学研究。截至目前,已合作完成约5万张国际濒危天文底片的数字化抢救工作。今后,上海天文台也将持续拓展国际合作范围,推进底片数据的挖掘与应用,为天文学研究提供高质量实测数据。

## 银河系中心有了“分子影集”

上海天文台多位科研人员参与此次系列研究

本报讯(记者 郢阳)记者今天从中国科学院上海天文台获悉,科学家近日获得了一幅震撼人心的全新图像,以前所未有的精细程度揭示了银河系中心区域复杂的星际气体丝状结构网络。

系列研究由多国科研人员共同参与的ALMA中央分子区探索巡天项目完成。此次图像由阿塔卡马大型毫米/亚毫米波阵列(ALMA)获取,覆盖的区域尺度超过650光年,包含大量致密的气体和尘埃云,环绕着位于银河系中心的超大质量黑洞。

“我们发现了银河系中心区域Sgr B2分子云内一氧化硫分子的异常强发射,HC15N分子作为稠密气体分子的可靠探针潜力等。”项目数据处理工作组的核心成员之一、中国科学院上海天文台研究员吕行表示,中国科学院上海天文台的多位科研人员和研究生通过不同工作组参与了此次系列研究,目前正在并行开展K波段观测项目,针对关键分子谱线进行观测。上海天文台的天马65米射电望远镜及其新建的7波束K波段接收机,将在这一研究中发挥关键作用。

科研人员深入解析了银河系中心区域复杂的化学组成,探测到数十种不同的分子。项目负责人、英国利物浦约翰摩尔斯大学天体物理学教授史蒂夫·朗莫尔表示,冷分子气体沿着丝状结构流动,并汇聚到致密物质团块中,为恒星的诞生提供物质基础。在类似太阳系的银河系外围区域,这一过程已相对清楚,但在中心区域,其物理过程更为极端。项目希望深入了解这些极端现象如何影响恒星的形成过程,并检验现有恒星形成理论在极端环境下是否仍然适用。