



今天
小雨到中雨
东南风 4-5级
8°C-13°C

明天
小雨转阴
东北风 3-4级
10°C-13°C

今日 1 叠 8 版
总期数第 9433 期

今日空气质量 上午:优
下午:优至良

新闻晨报

追/求/最/鲜/活/最/实/用/的/新/闻 SHANGHAI MORNING POST

2026年2月26日 星期四 农历一月初十

为更好满足居民刚性和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展,2月25日,上海市住房和城乡建设管理委、市房屋管理局、市财政局、市税务局、市公积金管理中心等五部门联合印发《关于进一步优化调整本市房地产政策的通知》。
记者注意到,新政在非沪籍限购、公积金贷款额度及个人房产税等关键领域均作出了放宽与优化,并定于2月26日起正式施行。

非沪籍社保满1年即可在外环内购房,公积金贷款额度最高提至324万

上海楼市新政 “沪七条”今起施行

- ★ 缩短非沪籍居民购买外环内住房所需缴纳社保或个税年限。
- ★ 符合条件非沪籍居民可在外环内增购1套住房。
- ★ 符合条件的持《上海市居住证》群体可在本市购买住房。
- ★ 适度提高住房公积金最高贷款额度。
- ★ 优化贷款套数认定。
- ★ 扩大多子女家庭购房支持范围。
- ★ 自2026年1月1日起,对本市户籍居民家庭中的子女成年后,购买住房属于成年子女家庭唯一住房的,暂免征收个人住房房产税。

进一步调减住房限购政策

对非本市户籍居民家庭或成年单身人士购买外环内住房的,购房所需缴纳社会保险或个人所得税的年限,调整为购房之日前连续缴纳满1年及以上。
对在本市缴纳社会保险或个人所得税满3年及以上的非本市户籍居民家庭或成年单身人士,在执行现有住房限购政策基础上,可在外环内增购1套住房。
对持《上海市居住证》满5年及以上的非沪籍居民家庭或成年单身人士,在本市限购1套住房,无需提供缴纳社保或个税证明。
按照上述规定,非沪籍居民家庭或成年单身人士,自购房之日前在本市连续缴纳社会保险或个人所得税满1年及以上的,在外环外购买住房不限套数,在外环内限购1套住房;连续缴纳社会保险或个人所得税满3年及以上的,在外环内限购2套住房。持《上海市居住证》满5年及以上的,在全市范围内限购1套住房。

优化住房公积金贷款政策

其中,缴存人家庭购买首套住房的公积金贷款最高额度从160万元提高至240万元,叠加多子女家庭和购买绿色建筑最高贷款额度上浮政策(最高上浮35%),本市公积金家庭贷款最高额度可达到324万元。对购买第二套住房的最高贷款额度也相应予以提高。
对于已使用过公积金贷款的本市缴存人家庭,在本市无住房或仅有1套住房、且当前已结清住房公积金贷款的,在本市再次购房时可申请公积金贷款。
同时,公积金贷款支持政策的适用范围还从购买首套住房拓展至购买第二套住房。即对多子女家庭购买第二套住房的,最高贷款额度在本市最高贷款额度基础上上浮20%。

完善个人住房房产税政策

《通知》规定自2026年1月1日起,对本市户籍居民家庭中的子女成年后,购买住房属于成年子女家庭唯一住房的,暂免征收个人住房房产税。即对购房人于未成年时(或于本市个人住房房产税试点前)已与父母、(外)祖父母共同拥有住房的,在本市新购或置换住房后,该住房仍属于成年子女家庭唯一住房的(除上述共同拥有住房外),暂免征收个人住房房产税。
购房人家庭住房情况发生变化,符合上述条件的,可向应税住房所在地税务机关重新办理个人住房房产税纳税信息申报,认定,从税务机关重新认定之次月起调整纳税,并退还所属期在2026年1月1日以后多缴纳的税款。
关于相关政策的具体业务,市民可分别拨打房地产交易热线“962269”、住房公积金热线“12329”或税务咨询热线“12366”进行咨询。

晨报记者 崔逸星



制图:潘文健

老铺黄金涨价在即引发“抢金潮” >>>03版