

降首付、降利率 楼市新政释放三大利好

文/孙鑫

12月14日，上海宣布从12月15日起调整上海普通住房标准和优化差别化住房信贷政策。可以享受优惠政策的普通住房，应同时满足以下条件：一是五层以上（含五层）的多高层住房，以及不足五层的老式公寓、新式里弄、旧式里弄等；二是单套住房建筑面积在144平方米以下（含144平方米）。

此外，全市首套房首付比例从35%降至30%，自贸区临港新片区以及嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山6个行政区的二套房首付比例从50%降至40%。

此次调整将产生哪些影响？哪些买房群体体会受益？哪些规定调整了？

2014年版上海普通住房认定标准需要同时满足三个条件，一是五层以上（含五层）的多高层住房，以及不足五层的老式公寓、新

式里弄、旧式里弄等；二是单套住房建筑面积在140平方米以下（含140平方米）；三是内环以内低于每套450万元，内外环之间低于每套310万元，外环以外低于每套230万元。

新政出台，从普宅标准调整看，政策取消了以价格区分普宅和非普宅的标准，仅以房屋物理形态作为评判标准界定的标准，更能符合广大居民实际需求；从住房信贷政策方

面，一是降低首付比例；二是降低利率下限；三是二套房差异化信贷。总体来看，政策力度符合市场预期，普宅标准优化和金融政策一起配合，同时考虑到区域发展不同，施行差异化信贷，说明制定措施细腻。

据上海中原地产卢文曦表示，新政策出台将有三大利好——

一是降低居民买房门槛。虽然首套房只下降5%，但是释放更多政策呵护市场的意味，降低刚需入市门槛。对二套房支持力度尤为显著，500万总价的二套房首付比例70%，现在只要50%，一下少了100万。目前改善是市场中重要构成部分，对二套改善买家较为友好。如果在差异化地区置业，首付比例更低。

二是降低利息和月供压力。若以二套房，商业贷款200万，20年计算，等额本息方式

还款，月供13477元，利息总额123.45万元。利率下降后，月供为12653元，利息总额103.67万元。分别减少824元和19.78万元。

三是加快二手房交易置换链。由于普宅标准调整，一方面是买房契税可以得到优惠，普宅为1.5%，非普宅为3%。另一方面，对房东而言可以省却不少增值税。以持有5年以上144平方的1000万总价房源为例，若买入价格为500万，按原先标准增值税需要收差额的5%，约25万。新标准后，因为是普宅，这部分费用就可以免去。目前二手房交易中，“卖旧打新”是主要改善居住条件方式。新政策可以为价格谈判带来缓冲余地，原先不能接受的价格现在因为税收减免可以接受了。二手房多为刚需和首改客户，新房多中高端消费群体，二者相辅相成，交易链条顺畅对楼市顺畅运行有积极作用。

招商蛇口落子宝山 这座 TOD 大城值得期待

文/孙鑫

12月15日，上海第四轮集中供地落下帷幕。作为本次土拍中备受瞩目的地块，潘广路 TOD 项目最终被招商蛇口以约46亿收入囊中。涉及三块用地累计建筑面积约38万方，建成后的 TOD 综合体毫无疑问将成为宝山顾村区域重要的商业中心和城市生活中心，成为北上海极具活力的特色商业街区和大型品质住区。

从统计数据看，今年招商蛇口已通过公开招拍挂等方式在上海拿下6幅住宅业态的项目，据说本次招商蛇口参与的顾村土拍项目将打造购物中心+住宅+酒店的综合体项目，这将是招商蛇口在上海打造的新一代 TOD 综合体。

作为近年来在综合体领域持续发力的企业，招商蛇口再一次重仓北上海，这座超大 TOD 综合体项目，不仅助力宝山未来的生活蝶变，也进一步彰显招商蛇口在综合体赛道上的实力。

综合体地标再更新 招商蛇口城市地标升级之旅

作为双世界500强企业，招商蛇口不仅是中国改革开放和发展历程的重要亲历者，还以不断推动城市价值蝶变的城市和园区综合开发运营服务商，如今的招商蛇口以开发运营并重、轻重结合、差异化发展三个转变战略为指引，通过一座又一座地标级作品，助力不同城市板块蝶变升级。

招商蛇口“前港-中区-后城”模式的成功实践让招商积累了非常丰富的经验，深圳海上世界的打造也已成为年接待客流超3600万人次的“深圳文化名片”，成为辐射整个华南地区的城市微度假目的地。

招商蛇口在厦门打造出面积超百万方的海上世界超级综合体，汇聚滨水商业、商务办公集群、奢华酒店建筑群、邮轮港口等多元业态，通过“Mall+街区+乐园”的形态，构建沉浸式娱乐社交体验，重塑厦门国际生活风向标。

上海招商曹路花园城于2023年12月正式开业，98%招商率、95%开业率、区域首店比例超50%、首日客流10万+，这个开业即顶流，总建面超15万平米的商业综

合体，成为今年浦东新开业的最大的现象级购物中心，东上海的潜力被招商蛇口再度引爆。

自2021年提出“重返上海心”战略以来，招商蛇口在上海攻城略地的步伐明显加快，深耕决心可见一斑。2021年排名还在第6位的招商，2022年直接坐稳上海第一的位置，随着上海版图的不断扩张，招商蛇口多元化产品也逐一呈现，短短一年内，招商在虹口北外滩接连推出三座高端产品，城央影响力进一步提升，对于城郊热点板块，招商蛇口布局也更加精准，实现口碑与效益的双赢。

宝山再迎商业新地标 重塑北上海生活格局

招商蛇口在上海的重点布局和升级之路从未停止，从最新曝光的规划来看，招商宝山 TOD 综合体项目汇聚了诸多重量级看点，比如全新升级的花园城商业，这也是招商蛇口在上海落地的第四座花园城，本次将延续商业 X+ 的模式，对潘广路项目进行属地化的创新打造。

整个地块中商业占比53%，约17.48万平方米，住宅占比47%，约15.49万平方米，如此大体量的 TOD 综合体，依托7号线潘广路站优渥的轨道交通，注定成为激活北上海生活、经济活力的巨大引擎，招商蛇口也正以其多元业务领域的厚积薄发，为宝山打造一座前所未有的全新升级版地标作品。

招商蛇口宝山潘广路 TOD 综合体落的落地，毫无疑问将成为激活顾村乃至整个北上海的活力按钮，以丰盛、多元、复合的生活形态成为区域生活的原点，让城市的生活想象再一次被招商蛇口所焕新，一个崭新的生活大城正跃然眼前。



市场 资讯

四批次第二轮土拍成交 213.9 亿

12月15日，上海四批次土拍第2轮完成出让，最终4宗涉宅用地“吸金”约213.9亿元，2幅地块底价出让，均为商住办综合用地，另有1幅地块进入摇号环节。

关注度较高的宅地要属闵行颛桥地块，地块周边有多条轨交线路，大零湾规划，成为本批次最热地块，参拍的房企达到10家，最终封顶进入了摇号环节，华润幸运拿下。而另一幅南翔的纯宅地最终没有进入摇号环节，华润 & 华发联合体以89.14亿元摘得。由于地块的体量较大，起始价也高达约84.6亿元。

本次土拍中另一个看点，是招商蛇口以45.95亿竞得宝山区顾村 TOD 大盘。该地块位于7号线潘广路站附近，是此次土拍体量最大的地块，共计33万方。这个综合体地块，

对招商蛇口有非常特殊的意义，在今年再次蝉联上海销售榜冠军后，招商蛇口希望人们看到：他们不仅做住宅做到上海榜首，做综合体也同样是行业一流。另一幅徐汇滨江的商住办地块则被中能建拿下，徐汇滨江商业版图再次扩容。地块位于香港置地金融城北侧，西侧为正大乐成，距离轨交7、12号线龙华中路站也近在咫尺，地块包含了少量住宅用地，房地联动价为143000元/平方米。

2023年上海4批次集中供地，共计出让72幅涉宅用地，总出让面积约296.4万方，总出让金额约2200.1亿元。回顾2022年土地市场，上海共出让涉宅地块115幅，总出让面积达到547.8万方，总出让金额达到2839.5亿元。

物资回收

高价收旧书 画银元家具

淮国旧大正堂高价收旧瓷器·玉器佛像·香炉·印章·砚台·旧扇子·竹木牙雕·古钱币·旧箱子·像章·小人书·旧旗袍·旧被面·布料·文学书籍等免费上门估价
南昌路611号近襄阳南路
汤经理 52733361 13564330778

物资回收

为民调剂

本店以雄厚的实力，收购旧红(白)木家具，新旧字画，名人信札，旧书碑帖，连环画，邮票，钱币，像章，旧瓷，旧玉，紫砂，竹木牙雕，文房用品，及其它古玩杂件，名贵酒类，阿胶，工艺品等。
徐汇区宛平路1号(近淮海中路)
63232582 13701722984 沙先生

物资回收

古月轩 高价收购

红木家具·老家具·字画·扇子·印章·像章·老服装·小人书·紫砂壶·玉器·瓷器·地址：多伦路160号(近四川北路)
热线电话：65407260 13601926417
高经理 免费上门服务

投放热线：22895373

《新闻晨报》综合分类、遗失、注销各类声明广告