

九大新举措支持市民多元化居住需求,5月28日起执行

上海楼市新政:首套房首付20%

5月28日起,上海楼市开始执行重磅新政!最低首付款比例调整为不低于20%、外环内二手房放开非本市户籍单身限购、非沪籍社保年限调整为3年、多孩家庭可再购买1套住房、个人住房公积金贷款首付比例下调和贷款额度提高……

昨天,市住房城乡建设管理委、市房屋管理局、市规划资源局、市税务局等四部门联合印发《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》(以下简称《通知》)。《通知》明确,上海将进一步优化住房限购政策、支持多子女家庭合理住房需求、优化住房信贷政策、支持“以旧换新”以及优化土地和住房供应等九条新措施,更好满足居民多元化居住需求,促进本市房地产市场平稳健康发展。

调整优化住房限购政策,外环内二手房放开非本市户籍单身限购

为满足合理住房需求,服务人才安居,促进职住平衡,《通知》明确差异化、分区域调整优化住房限购政策,具体而言:

缩短非沪籍居民购房所需缴纳社保或个税年限。将非沪籍居民购房所需缴纳社保或个税年限从“连续缴纳满5年及以上”调整为“连续缴纳满3年及以上”;新城以及南北转型等重点区域的非沪籍人才购房从“连续缴纳满3年及以上”调整为“连续缴纳满2年及以上”,自贸区临港新片区的非沪籍人才购房继续执行“连续缴纳满1年及以上”规定。

扩大重点区域非沪籍人才以及非沪籍单身人士购房区域。立足促进区域职住平衡,新城以及南北转型等重点区域的非沪籍人才购房区域,扩大至所在区全域;非沪籍单身人士购房区域,扩大至外环内二手住房。

调整相关政策口径。取消离异购房合并计算住房套数规定,对夫妻离异后购房的,不再按离异前家庭计算拥有住房套数。调整住房赠与规定,已赠与住房不再计入赠与人拥有住房套数。

支持企业购房用于职工租住。对企业购买小户型二手住房(系指2000年前竣工、建筑面积在70平方米及以下的二手住房)用于职工租住的,不再限定购买住房套数。

支持多子女家庭合理住房需求,可增购1套住房

《通知》强调支持多子女家庭合理住房需求,在住房限购和信贷等方面采取支持措施。

增购1套住房。对二孩及以上的多子女家庭(包括本市户籍和非本市户籍居民家庭),在执行现有住房限购政策基础上,可再购买1套住房。

优化首套住房套数认定。优化多子女家庭在个人住房贷款中首套住房认定标准,减少购房利息负担。

优化住房信贷政策,首套房首付不低于20%

按照因城施策原则,调整本市新发放商业性个人住房贷款的有关政策:

首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)减45个基点(调整后,5年期以上房贷利率下限目前为3.5%),最低首付款比例调整为不低于20%。

二套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)减5个基点(调整后,5年期以上房贷利率下限目前为3.9%),最低首付款比例调整为不低于35%;自贸区临港新片区以及嘉定、

青浦、松江、奉贤、宝山、金山6个行政区全域继续实行差异化政策,二套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)减25个基点(调整后,5年期以上房贷利率下限目前为3.7%),最低首付款比例调整为不低于30%。

首套房公积金贷款最高额度调整至80万

进一步发挥住房公积金个人贷款支持居民合理住房需求的作用,优化住房公积金个人贷款政策。

提高贷款额度。对购买首套住房的职工,个人公积金(含补充公积金)最高贷款额度调整至80万元,家庭公积金(含补充公积金)最高贷款额度调整至160万元。多子女家庭贷款购买首套住房,最高贷款额度在此基础上上浮20%政策不变,即最高可达192万元。对购买第二套改善型住房的职工,个人公积金(含补充公积金)最高贷款额度调整至65万元,家庭公积金(含补充公积金)最高贷款额度调整至130万元。

降低首付款比例。申请公积金贷款购买首套住房的,最低首付款比例调整为20%;申请公积金贷款购买第二套改善型住房的,最低首付款比例调整为35%,所购住房在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,最低首付款比例调整为30%。

支持居住困难家庭改善居住条件

《通知》提出支持居住困难家庭改善居住条件,对符合条件的“以旧换新”居民家庭,给予住房置换期间过渡租房、装修搬家等适度补贴,

补贴对象。自《通知》施行之日起,在一年内出售外环内2000年前竣工、建筑面积在70平方米及以下的唯一住房,并购买外环外一手住房的居民家庭,可以向购入一手住房所在区房地产交易中心申请补贴。

补贴标准。按出售住房建筑面积实行分档定额补贴,建筑面积30平方米以下的,每套补贴标准2万元;住房建筑面积30-50平方米的,每套补贴标准2.5万元;住房建筑面积50-70平方米的,每套补贴标准3万元。在取得新购一手住房不动产权证书后领取补贴。

优化土地和住房供应,多举措保障住房民生

《通知》明确,上海将进一步优化土地和住房供应。充分

发挥城市总规的统领作用,合理把握区域规划时序和开发节奏、结构,着力提升土地资源配资效率,根据区域基础设施、公共配套、产业发展、市场需求等,实现高质量精准供地。完善房地联动机制,差异化调整优化中小套型住房面积标准和比例要求,支持区域统筹、总体平衡,更好促进区域人口、土地、住房协调发展。

根据《通知》规定,上海还将建立健全住房保障体系,探索通过国有平台公司等主体收购、趸租适配房源,优化住房保障供给;加快推进“两旧一村”改造等城市更新,多渠道改善人民群众的居住条件和环境质量;提升住房品质,支持建设绿色、低碳、智能、安全的好房子。同时,加强监测监管房地产市场,维护房地产市场秩序。

上海将坚持因城施策,适应房地产市场供求关系的新变化,满足人民群众对优质住房的新期待,统筹存量和增量、市场和保障,多措并举保持房地产市场平稳运行,推动构建房地产发展新模式,促进房地产高质量发展。

专家解读

对刚需和改善性买家都释放出友好信号

上海市房地产业行业协会秘书长蒋慰如表示,新政优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施,充分体现综合施策、精准施策。一是统筹市场和保障、存量和增量,出台包括优化供给、增加需求、保障民生等方面的政策措施,更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。二是针对当前本市房地产市场的基本情况和阶段性特点,充分体现区域性、差异化和精准性,体现问题导向,有利于更好引导市场预期,增强市场信心,促进本市房地产市场平稳健康发展。

“新政聚焦多措并举支持以新市民和青年家庭为主的合理住房需求。”上海师范大学房地产与城市发展研究中心主任崔光灿分析道:一是优化住房限购政策。包括缩短非沪籍居民家庭以及单身人士购房缴纳社会保险或个人所得税的年限,优化购房区域,取消离异购房限制,完善住房赠与管理。二是调整住房信贷政策。保持差异化住房信贷政策框架,进一步调降首付款比例和房贷利率下限,降低居民购房门槛,减轻房贷利息负担。三是支持多子女家庭购房。包括在现有住房限购政策基础上,增购1套住房,优化首套住房认定标准,减少购房利息负担。同时,允许企事业单位购买二手存量住房,用于作为职工居住,鼓励企业尽责,为青年职工、引进人才提供安居支持。

上海易居研究院研究总监严跃进表示,上海此次统筹存量和增量,对二手房盘活、认购等落实较多创新政策。同时,在“以旧换新”政策方面,提出补贴模式。在主城区老旧小区小住房消化同时,有力支持居住困难家庭改善居住条件。

上海中原地产分析师卢文曦表示,新举措进一步优化了信贷政策,利率降低可以缓解月供负担。对于二套房的房贷利率从4.25%(非差异化地区)降低到3.9%。按最新利率计算,等额本息方式还款,贷款100万,30年,月供为4717元,总利息支出69.80万元,比原先分别减少约202元和7.3万元。金融政策组合会让购房者切实降低购买成本。这一系列新举措会进一步强化楼市企稳的心理预期,对刚需和改善性买家都释放出友好信号,预计6月楼市成交量有望企稳回升。

晨报记者 沙情奕

