

# 上海楼市“新七条”大幅调减限购

## 今起施行,涉及住房限购、公积金贷款、房产税等7项调整

本报记者 戚颖璞

马年开工第二天,上海再出重磅楼市新政。

昨天中午,上海市住建委、市房管局等五部门联合出台《关于进一步优化调整本市房地产市场政策的通知》,涉及住房限购、公积金贷款、房产税等7项调整。其中,限购政策大幅松绑,非沪籍家庭及单身人士持有居住证满5年即可购买一套住房,无需再同时满足社保或个税缴纳要求。居民的住房消费能力再提升,公积金贷款额度上调,目前已达全国领先水平。新政自2月26日起施行。

### 调减限购政策占比近半

此次楼市“新七条”中,有3条为调减限购政策。

最大亮点是购房群体再扩容,即持有《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,可在上海限购1套住房。上海对持居住证群体在已有的基础教育、医疗等公共服务功能上,增加居住服务功能。

过去,这部分非沪籍常住人口,因为没有在上海缴纳社保或个税,无法买房,包括护工、家政等从事城市基础服务为主的人员,还有企业总部在外地、因公搬到上海长期从事工作的外地人等。现在只需满足居住证条件,无需在沪缴纳社保或个税即可买房。

顺应非沪籍家庭(成年单身人士)的需求,限购政策进一步优化,具体包括降低购房门槛、增加购房套数。

此前,非沪籍居民家庭(成年单身人士)连续缴纳社保或个税满1年及以上,可在外环外买房;调整之后,可在全市买房,不限外环内外(不足3年,外环内仅1套)。

此外,继续扩大多子女家庭购房支持范围。新政明确,多子女家庭购买第二套房使用公积金贷款额度上浮20%,此前首套房公积金贷款额度已经可以上浮20%。“二套向首套‘看齐’,将覆盖更多改善家庭群体,释放多样需求。”上海中原地产分析师卢文曦说。

个人住房房产税也结合实际操作情况进行微调。原来,沪籍家庭子女成年后首次购买属于成年子女家庭唯一住房的,免征房产税,但置换时“卖一买一”就要征收房产税。此次政策调整后,取消了“首次购买”要求,只要购买住房是唯一住房的,都不征收房产税,体现对改善型住房需求的支持。

### 公积金“认房不认贷”

围绕降低置业成本,新政出台公积金、房产税相关的4条细则。

最大看点在于优化贷款次数认定,即落实公积金的“认房不认贷”。新政前,若公积金贷款次数满两次,后续购房将不予办理公积金贷款。新政后,只要无住房或仅有1套住房,且公积金已结清,则继续享有公积金贷款权利。这使得更多住房置换家庭可获公积金贷款支持,促进改善型住房需求释放。

同时,继续提高公积金贷款的最高额度。新政下,家庭购买首套房的公积金贷款最高额度从160万元提高至240万元。若叠

加多子女家庭(增加20%)和购买绿色建筑(增加15%)最高贷款额度上浮政策,总共可增加35%贷款额度,即公积金贷款最高额度可达324万元,处于全国领先水平。

“最终贷款额度的计算,要视购房者公积金账户余额等情况而定。”严跃进说。

此外,继续扩大多子女家庭购房支持范围。新政明确,多子女家庭购买第二套房使用公积金贷款额度上浮20%,此前首套房公积金贷款额度已经可以上浮20%。“二套向首套‘看齐’,将覆盖更多改善家庭群体,释放多样需求。”上海中原地产分析师卢文曦说。

个人住房房产税也结合实际操作情况进行微调。原来,沪籍家庭子女成年后首次购买属于成年子女家庭唯一住房的,免征房产税,但置换时“卖一买一”就要征收房产税。此次政策调整后,取消了“首次购买”要求,只要购买住房是唯一住房的,都不征收房产税,体现对改善型住房需求的支持。

严跃进表示,此次新政,既涉及非沪籍家庭,也涉及沪籍家庭,甚至包括从事城市公共服务的人员等,覆盖了各类住房需求。

### 延续精准调控思路

刚刚过去的春节,楼市“小阳春”迹象显现。上海中原地产监测数据显示,春节期间,上海新房成交量较2025年春节同期明显增长,且高于2023年和2024年春节假期;二手房交易暖意延续,不少中介门店大年初四就开门迎客。

在市场持续释放积极信号的背景下,上海为何选择在此时出台新政?

■上海考虑将新加坡在沪设立企业的便利化经验推广到更多共建“一带一路”国家

本报记者 陈玺撼

第八届进博会首次参展的IFBH集团看到了中国市场的无限潜力,集团高管当场确定:在中国扩大投资。

在从展商变投资者的过程中,中国的营商环境再次震撼到了这家亚洲椰子水市场的巨头。

“只用了两天,我们就跨国家拿到了营业执照,上海是全世界开办企业最快的!”创星食品(上海)有限公司法定代表人周欣冀昨天告诉记者,再过两周左右,她们位于虹桥国际中央商务区的办公室就将迎来首位员工。

“上海速度”的背后,是中国首个基于跨境数字身份认证的外资企业登记全程网办服务应用场景的落地。依托分布式数字身份、验证凭证及区块链等前沿技术,企业在新加坡坐在电脑前,就能全程网上办理跨境登记,在上海注册企业。

这种跨境登记便利大幅降低了时间和资金成本。谢欣冀介绍,新加坡企业在上海设立公司有一项材料必须提供,那就是纸质认证文书,将其寄递到上海核验后,才能证明新加坡企业的身份。即使没有发生材料缺失的情况下,文书的寄递、核验也要耗费约一周,企业还要负担一笔新加坡当地的公证费用,以及安排专职人员入境办理相关业务的差旅费用。

现在,通过授权的有权签字人,新加坡企业可全程在线完成身份认证和电子签署,无需线下提交纸质文件,理想状态下营业执照当天申请就能拿到。

跨国贸易市场上,过去受限于技术、法律等因素,大部分境外投资者不具备在线数字身份认证条件,“想快但快不起来”。

上海市数据局城市数字化转型处处长冯桂安坦言,跨境数字身份认证至今仍是全球难题,即使有良好的沪新合作机制支撑,上海与新加坡携手,从研发到应用场景落地也至少耗费了两到三年。

冯桂安表示,新加坡方面已和中方达成共识,下一步将基于跨境数字身份认证的成功经验,推动上海企业在新加坡登记注册的便利化,争取今年实现。同时,上海考虑将新加坡在沪设立企业的便利化经验推广到更多共建“一带一路”国家,让当地企业都能感受到“上海速度”。

上海市市场监管局登记注册处处长邹立军介绍,截至目前,新加坡在沪设立的外商投资企业总量在全球所有国家中位列前三,300多户的年均新设企业数也名列前茅。

为何那么多新加坡企业愿意漂洋过海落户上海?首先是中国市场魅力。随着中国市场的不断壮大,让IFBH集团意识到“在中国必须有人”,以便高效开展相关业务并深入了解中国市场。近年来,IFBH集团旗下的椰子水已成为中国市场的网红饮品,2024年市占率约为34%。2024年,该集团全球营业收入达1.58亿美元,其中中国市场贡献率超过92%。

吸引新加坡投资者的还有上海日益优化的营商环境。邹立军坦言,上海营商环境的综合实力打动了他们,其中有一个要素正变得越来越重要,那就是上海向全球展现的投资便利化“气质”。

当一些国家或地区困于数字化技术创新瓶颈时,上海却率先落地了创新含金量十足的应用场景,这种“把不可能变可能”的能力才是最吸引人的地方。

将时间切回3个多月前,这正是第八届进博会开幕当天,IFBH集团首席执行官萨科恩·庞萨克签署合作备忘录的想法。他表示,上海的区位优势极佳,枢纽和港口可承担进出口业务,对从事国际贸易的公司而言非常重要。同时,这里锐意进取的营商环境也让人印象深刻,所以他坚信,将椰子水品牌if的总部设在中国区总部设在上海是正确的。

## 中国家电及消费电子博览会将“一展两区” “东方枢纽”新展区 “下飞机即观展”

本报讯(记者 李晔)中国家电及消费电子博览会(以下简称“AWE”)3月即将在东方枢纽国际商务合作区设立展区,昨天举行的马年新春首场市政府新闻发布会介绍了相关情况。

AWE作为国内规模最大的家电和消费电子展会之一,今年3月12日至15日将在沪举办,1200余家企业参展。今年AWE开启“一展两区”布局,重点展示智慧生活新场景,首次在东方枢纽国际商务合作区设立展区,将依托国际商务合作区15分钟直达浦东机场枢纽优势,实现海外展品“便捷入区,展后返回”,海外观众“下飞机即观展”,重点展示前沿科技新成果。

据了解,今年AWE上,有会要功夫、能做家务的人形机器人,有懂情绪、会说话的陪伴终端,还有戴上就能打通虚拟世界的AI智能眼镜等,将解锁未来生活的多种可能。海尔、华为、智元、XREAL等家电和消费电子领军企业,以及智能终端、传感器、AI大模型等产业链环节,将在AWE上实现全链集聚。

## 今日聚焦 ■ 助力形成“热带雨林”式创新活力场

# 杨浦滨江总部项目将“串珠成链”

### 滨江创智中心预计上半年完工,美团、哔哩哔哩、抖音三个项目将同步竣工

本报记者 肖彤

马年新春伊始,杨浦滨江多个重点工程和重大项目建设现场热火朝天。各级干部和基层工作人员以“马不停蹄”的干劲,高标准推进工程项目。

横跨黄浦江的杨浦大桥下方,是正在建设中的杨浦滨江创智中心。昔日的城市工业“锈带”上,一幢幢崭新的办公楼宇拔地而起。日前,杨浦区委书记薛侃带队到杨浦滨江创智中心、复兴岛北公园等项目实地察看项目建设情况。

“目前,项目的外立面施工已基本完成,正在进行内部精装修施工,预计今年上半年完工,内部配套道路也在同步施工中。”杨浦滨江创智中心项目相关负责人介绍,项目所处的地块原为电站辅机厂西厂旧址,有1.7万平方米的生产车间,曾生产中国第一台高功率水电机组锅炉。

对许多创新人才而言,杨浦滨江将成为未来栖居的活力空间。为打造高品质滨水区,杨浦区还将围绕滨江创智中心项目主节点,融合会议中心、艺术中心、展览中心、公园中心等公共配套,打造面向公众,集办公、科技、展陈、文化、绿色为一体的商业综合体,让更多人才栖居。

在该项目两侧,位于杨浦滨江南段的美团上海科技中心、哔哩哔哩新世代产业园、抖音集团上海滨江中心将于今年同步竣工,中交集团上海总部基地、中国节能上海首座也将引进大量创新产业集聚。总部项目“串珠成链”,将助力杨浦滨江形成“热带雨林”式的创新活力场。

杨浦滨江也将成为生活便利、生态宜人的新空间。



杨浦滨江创智中心(效果图)。

去年11月,与复兴岛隔河相望,占地面积5000多平方米的量子公园建成开放。公园中,挺拔的水杉、苍翠的香樟、绚烂的樱树都已成林。9米高的“裙摆”观景台成为市民打卡新地标,咖啡吧可作为社区展演场地,与滑板区、儿童区共同绘就一幅动静相宜的生活画卷。

公共配套设施服务社区居民,成为社区居民的生活空间。建成后,公园举办了音乐节、围炉煮茶、咖啡节等各类社区活动,成为邻里社交新场所。公园旁,住宅项目保利·誉滨江正处于主体施工阶段,将满足更多市民对优质居住环境的期待。

在共青团路486号,复兴岛北公园已于近日开工。据介绍,公园占地约15.4公顷,将包括入口中心草坪区、草花甸林地区、北端岛区三大功能板块。中心草坪区有固定舞台、临时舞台场地,以及集成看台、轻餐补给、公共卫生间等功能的服务设施模块,最多可容纳5万人,具备承接草坪音乐节等大型公共活动能力。草花甸林地区保留部分现状乔木植株,下层铺植开花地被,将营造多样化的生物环境。北端岛区将通过地形塑造,打造制高点视觉景观,方便市民群众登高观赏江景。

# 企业「开门红」:「订单已排到九月」

本报记者 黄勇娣

“目前,我们的订单已经排到了9月份,仅开年首批待交付的订单量就超过13万件。”新春伊始,作为优衣库全球“优秀工厂”、上海最大的高档西服生产企业的永太服装进入紧张有序的生产状态。

春节长假刚过,金山区的众多企业已迅速从“假日模式”切换到“生产模式”。生产线上,工人们有条不紊地赶制订单。无论是缝纫机下的一针一线,还是自动化产线上的绿色新材,都涌动着冲刺新春“开门红”的干劲与信心。

走进上海永太服装金山有限公司,2.7万平方米的生产车间内一派忙碌景象。裁剪、缝制、整烫、检验……工人们在各自工位上有条不紊地忙碌着,专注的神情与娴熟的动作间,透着对新一年的工作的满满干劲。

“目前我们既要保障自主品牌‘海草’和‘骆驼草’的市场供应,也要确保国际订单如期交付。”永太服装董事长李长虹告诉记者,为保障节后产能及时恢复,公司提前做好留沪员工安置工作,节后返岗率迅速回升,生产线全面运转起来。

“开年就马上投入生产,是因为库存跟不上销售的节奏了。”永太服装生产部部长管花这样形容红火的生产状态,由于产品品类多、面料持续创新,风衣、西服等产品的需求一直稳中有升。眼下,企业正抢抓生产进度,为新一年的市场冲刺开好头、起好步。

在李长虹看来,企业立足市场的根本,就是过硬的产品品质。正是这份对质量的执着坚守,让企业连续多年实现出口高档西服“零次品、零投诉、零延期”,在激烈的国际竞争中赢得口碑。新的一年,永太服装将依托“李长虹服装研发劳模创新工作室”持续提升工艺水平。

同样的火热场景也出现在上海宜可环保科技有限公司的生产车间。挤出、注塑、吸塑、印刷……伴随着自动化设备的规律运转,一个个咖啡杯、奶茶杯快速成型,即将发往国内各大头部茶饮品牌手中。开年以来,车间内多条生产线已全面启动,从原料投放到成品包装,各道工序紧密衔接,全力保障节后订单交付。

“2025年销售额突破历史新高,今年开年的订单量延续了良好势头,大家对新的一年充满信心。”上海宜可环保科技有限公司总经理王炳辉介绍道。由于订单饱和,公司正月初五便有约50名员工提前返岗,公司为他们准备了暖心的开工红包,让新一年的奋斗从一开始就充满温度。

值得一提的是,企业的长远发展正在加速布局。去年11月,总投资3.82亿元、占地53.8亩的“年产2.3万吨可降解及可回收塑料绿色包装制品制造建设项目”正式开工奠基。这座约5万平方米的现代化“垂直工厂”预计2026年底建成,投产后将不仅产能将实现翻倍,年产值预计可达7.76亿元。企业还将设立研发中心,进一步提升产品核心竞争力,为企业的可持续发展注入更强劲的绿色动能。

## 马年首访

上海邮轮旅游市场迎来马年新春“开门红”。昨天清晨,搭载近2000名外籍旅客的“威斯特丹”号邮轮缓缓靠泊上海吴淞口国际邮轮港,成为2026年该港迎来的首艘访问港邮轮。

本报记者 张海峰 摄

# 两天跨国拿证,「在上海办企业最快」

上海与新加坡率先实现企业跨境数字身份认证,无需线下提交纸质文件「全程网办」