

沪取消普通住房和非普通住房标准

专家分析：在一系列利好政策下，上海房地产市场将向好发展

近日，财政部等三部委发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》，明确了与取消普通住房和非普通住房标准相衔接的增值税等优惠政策。昨天，上海住建委、房管局、财政局和税务局四部门发布《关于取消普通住房标准有关事项的通知》。此次上海深入贯彻落实国家工作部署，明确上海取消普通住房和非普通住房标准。政策同时明确取消标准后相关个人住房交易税收事项。此次政策将自今年12月1日起施行。

青年报首席记者 范彦萍 陈嘉音

专家分析 / 利好政策全部兑现，上海楼市暖冬必现

针对上海当前贯彻落实财政部等三部委房地产税收政策，上海易居房地产研究院副院长严跃进从政策导向分析说，党的二十届三中全会明确要取消普通住宅和非普通住宅标准；9月底中央政治局会议明确，抓紧完善土地、财税、金融等政策。11月13日，财政部等三部委联合发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》，即房地产减税政策，且明确具体操作办法由各地制定。上海立足财政部等三部委政策要求，深入贯彻和积极落实。

他认为，此次房地产税收政策优化，也是基于房地产市场向好发展的背景之上。根据近期

国家统计局发布的全国70个大中城市房价指数数据，新房和二手房价格均迎来拐点，房地产市场呈现止跌回稳、向好发展的良好态势。其中，上海各项指标均在全国前列。当前上海贯彻落实房地产税收优化政策，在房地产市场形势向好的基础上，将和行政、土地、金融等政策互动，持续释放组合拳效应。

严跃进分析说，此次上海取消普通住房和非普通住房标准，挂钩在其上的增值税政策将优化。同时基于财政部三部委税收优化政策，以及结合上海个税政策的自身情况，相关政策都做了优化，以更好促进住房交易环节成本的降低。据了解，在个人

出售住房增值税方面，上海个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。个人将购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税。

“利好政策全部兑现，上海楼市暖冬必现。”上海中原地产市场分析师卢文曦指出，该政策推出说明市场预期及时落地。“沪七条”中涉及到普通住宅标准取消，当初市场给予了很高期待。因为涉及到增值税、个税等相关税收标准变化，可以省下很多交易成本。上海政策及时落地回应了广大市民关切，可以进一步巩固和强化市场预期及信心。

趋势展望 / 购房政策的黄金窗口期已开启

严跃进认为，上海房地产政策已进入历史最为宽松的阶段，从去年“认房不认贷”政策开始，上海持续在行政、土地、金融、财税等领域调整优化政策。政策力度大、覆盖面广，有力支持刚性和改善型住房需求的释放。此外，购房政策的黄金窗口期已开启。叠加一系列利好的购房政策和环境，包括购房门槛低、首付比例低、房贷利率低、税费成本低等，预计政策效应将持续释放。

在谈及市场趋势时，他认为，在一系列利好政策下，上海房地

产市场将朝着向好的方向发展。购房需求将有持续释放的空间。10月份以来上海房地产市场的入市节奏明显加快、多样化购房需求积极释放。同时，税收优化政策虽然在12月1日正式执行，但不影响11月中下旬的房屋买卖，各类尚未申报缴纳的税费亦可享减税优惠。供求关系在四季度将有积极的调整。当前“政策—市场”之间的互动效应明显增强，市场信心也持续增加。随着供给和需求两端的积极调整，上海房地产市场的供求关系将会优化，

上海房地产市场也将朝着平稳健康的方向发展。

在对后市做研判时，卢文曦指出，这些政策具体内容何时落地，什么时候执行等都是市场关注的细节，也是市场各方期待的内容。“上周刚刚公布70城房价数据，上海已经出现积极信号，存量市场已经连续下跌转为环比小幅上涨。截至11月17日，上海本月二手房成交已经达到1.5万套，且连续三周的双休日单日网签数据都破千套，说明在政策推动下，市场活跃度保持得相当好。”

政策亮点划重点

1. 普房和非普房标准取消

9月底“沪七条”政策已明确，按照国家工作部署，及时取消普通住房标准和非普通住房标准，减少住房交易成本，更好满足居民改善性住房需求。当前财政部等三部委政策发布后，上海积极贯彻落实，正式取消普通住房和非普通住房标准。至此，挂钩在普通住房和非普通住房标准之上的相关税收将面临优化空间。

2. 契税政策调整

财政部三部委政策明确，12月1日起执行新的购房契税政策。上海积极贯彻落实，将有助于后续购房成本的降低。这里对契税政策调整后其对上海房屋交易环节的影响进行梳理。

1) 在上海认购140平方米及以下住房，契税降至最低水平，即1%，其基本覆盖了绝大多数刚性和改善型购房需求，有力支持了购房消费行为。

2) 购置二套房的契税，其减负效应较明显。举例来说，对于认购1000万元总价的住房来说，新政前契税最高需30万元，新政后最低可为10万元，即直接减少20万元。

3. 增值税政策调整

此次上海贯彻财政部等三

部门政策，取消普通住房和非普通住房标准后，挂钩在其上的增值税政策将优化。增值税政策和房屋出售关系较大，政策效应积极明显。

1) 有力降低上海房东的售房成本。举例来说，若某人2014年曾购置一套600万元住房，到2024年该住房价格为1000万元，其增值额约为400万元。因持有年限已超两年，新政前的增值税约为400*5%即20万元，现在则为0元。减负效应非常可观。

2) 房东售房成本降低，也将提高挂牌和售房积极性，反过来也增加了优质二手房的挂牌，对于购房者购房选择面增加等都有积极的作用。

4. 个税政策调整

上海在房屋交易环节，执行了差别化的个税政策。其源于2006年的政策规定。2006年原上海市地方税务局印发《关于本市贯彻〈国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知〉的操作意见》明确，普通住房按转让收入的1%征收，非普通住房按转让收入的2%征收。当前上海取消普通住房和非普通住房标准，自然使得核定征收的税率统一为1%。

奋进强国路 阔步新征程

为青年人而建 与青年人共建

前滩公园巷“玩”出年轻力

青年报记者 冷梅

本报讯 最近爆火的前滩公园巷，凭借其极具结构美感的“无尽之旋”艺术装置，“没有天花板”的半户外街巷、处处友好有爱的设计细节……成为年轻人心目中的最新热门打卡地标。它究竟做对了什么？我们来听一听这个青年友好型街区背后的运营逻辑。

前滩公园巷街区是陆家嘴集团在三林镇前滩板块投资开发的商办综合街区，贯穿17栋写字楼、2座商业体、1座设计师酒店，触达3个公园及100万平方米的滨水栖息地，致力于填补公共与商业中心衔接的板块拼图。记者了解到，为此，陆家嘴集团团委联动三林镇团委，聚焦街区周边全球领军企业国际总部多、全年龄段顶尖教育资源

多、新经济新业态客户多的区位优势，深入调研“新锐能量感白领”“多元成长青少年”“健康悦活新青年”等三类青年画像，进一步助力打造兼具街巷空间天然惬意与街巷商业社交魅力的“滨江轻质生活目的地”。

果不其然，前滩公园巷刚一亮相，便吸引了众多年轻人频频造访，成为浦东区域时髦出圈的年轻人生活聚集地。记者发现，在战略战术上，前滩公园巷坚持“大朋友圈”布局，通过“共建朋友圈、共创生活圈、共享生态圈”三措并举，进一步深化融合青年集聚的“文商旅体展”多元场景，演绎前滩特有的轻质生活方式。

聚焦“联结与延伸”共建“大朋友圈”。在这里，以一个全域化、全业态、全互通的“大朋友圈”为出发点，实施“街区联结+”行动。记者发现，前滩公园巷依

托区域化党（团）建平台，充分发挥集陆家嘴集团团委和三林镇团委的核心牵引作用，多方共建共享，积极探索与纽约大学、西门子公司、企业、商铺建立组织联系，激活青年活力。

其次，聚焦“渗透与融合”，多方共创“15分钟生活圈”。这个新街区地标坚持“相互渗透、无界融合”的理念，用适宜的街巷尺度与创意美陈构建可互动、可漫步的邻里空间。

聚焦“交互与共生”，共享“年轻力生态圈”。记者了解到，基于青年自我实现和街区可持续发展的需求，该街区建立了城市空间与青年发展的桥梁纽带。逐渐地，年轻人涌向这里，从偶然漫步到坚定奔赴，让更多青年能够在街区无缝切换休闲生活和工作角色，实现“造梦”到



前滩公园巷吸引了众多年轻人频频造访。

受访者供图

“圆梦”的全周期陪伴。

街区相关负责人告诉记者，虽然前滩公园巷“上新”的时间不长，但成效颇丰。这里充分体现了“青年友好”的发展理念。精准聚焦国际化、多元化的青年画像，瞄准青年对社交场景、情绪价值的需求，不断增加青年与街区的亲密度和黏连度，让街区实现“为青年人而建”和“与青年人共建”双联动。

街区创建过程中，营造“与人共处”的环境调性。突出“公

园”+“巷”的融合型街区特色，以“没有天花板”的空间营造和“没有套路”的品质服务，在钢筋水泥森林中为青年创造“没有边界感”的独特休闲和社交体验。

街区养成中也在催生“双向奔赴”的化学反应。例如，在街区提供消费新场景、新体验的基础上，引导、激发多元青年群体深度参与，为街区发展提供创意、注入活力，促使前滩公园巷街区逐渐成为青年发展型城市建设的“金名片”。