

社保满一年就能在外环内购房!

“沪七条”重磅落地,上海楼市全面激活

昨天,上海发布《关于进一步优化调整本市房地产政策的通知》(下称“沪七条”),从限购门槛、公积金贷款、房产税征收等七大维度对房地产政策进行优化调整。

记者了解到,新政落地后,上海内环、中环、外环外的房产中介门店均迎来市场热度的显著提升,咨询量、挂牌量大幅增长,一线市场呈现出“淡季不淡”的积极态势。多名身处不同板块的中介店总从一线反馈了市场的真实变化,而申城三名房产专家也对新政进行了深度解读,认为此次政策精准发力、惠及面广,将进一步巩固上海楼市稳中向好的态势,推动市场实现量升价稳的良性发展。

青年报记者 范彦萍

房产中介

内中外环市场全面升温

新政的落地效应迅速传导至上海楼市的各个角落,身处内环、中环、外环外的四名房产中介门店负责人,从各自的区域市场出发,展现了“沪七条”带来的真实市场反响,内环客群结构升级、中环挂牌与咨询双增、外环外外地客群释放,各区域市场均迎来不同程度的激活。

内环板块:咨询量激增

内环作为上海楼市的核心区域,成为新政后高端需求和刚需改善需求的双重发力点。中原海悦花园分行店董余莎所在的门店位于斜土路、鲁班路内环核心板块。她表示,新政下调了非沪籍内环购房的社保年限,从3年缩短至1年,这一调整让不少原本计划在郊区置业的客群转向内环,而社保满3年的非沪籍家庭更可在外环增购1套住房,实现了“3年可买两套”的置业可能。当前内环市场中,1000万~2000万元的高总价房源和二三百万的老公房均受到市场关注,作为全市最早完成环境美化的区域,内环的地段优势让其成为新政后的置业热门,门店在新政发布当日便接到多个咨询电话。

同为内环区域的链家乐山店总秦浩则感受到了公积金新政对市场的直接拉动。他表示,客户咨询量因新政出现明显增长,门店员工全员都在接电话回复新政相关问题,其中公积金贷款额度调整的影响最为显著。此次新政将公积金贷款最高额度从160万提至240万元,叠加多子女家庭和绿色建筑政策后更是可达324万元,这一额度恰好能覆盖内环内16平方米、30多平方米老公房和学区房的贷款需求。同时,2011年前与父母共有的房产不再计算房产税的政策,也进一步打消了部分客群的置业顾虑,门店整体咨询量较此前增加了50%。

中环板块:挂牌量提升

中环板块则迎来了挂牌量与客户活跃度的双重提升,链家爱琴海店经理张廷锋直言,此次新政堪称2015年以来上海最宽松的房地产政策,让市场情绪被充分调动。其在龙柏大区的挂牌量直接增加了11套,微信群内客户热议新政,纷纷咨询月供变化、置业区域等问题,不少



新政发布后中介咨询量大幅上升。

青年报资料图

降低非沪籍购房门槛:外环内购房社保年限从3年缩短为1年。
增加非沪籍家庭购房套数:社保满3年的非沪籍家庭可在外环内增购1套。
开通居住证购房通道:持有满5年居住证即可购房,无需社保。
提高公积金贷款额度:最高额度从160万元提升至240万元,叠加优惠最高可达324万元。
落实公积金“认房不认贷”:只要无房或仅有一套住房且贷款结清,即可再次申请公积金贷款。
支持多子女家庭:多子女家庭购买二套房,公积金贷款额度可上浮20%。
微调房产税征收口径:沪籍家庭子女成年后置换唯一住房,不再征收房产税。

原本需等待社保年限的客户已预约周末看房,一名沟通了半年的龙柏新村客户,因新政取消社保等待期,置业计划直接落地。

张廷锋告诉记者,中环市场的置换需求显著释放,业主对市场预期较为乐观,不少业主计划借新政在“小阳春”实现房源置换。从市场数据来看,2025年12月至2026年1月,中环市场出现“淡季不淡”的情况,房价经过前期调整后已筑底,租售比也迎来提升,比如有套260万元的两房一厅租金达6000元,这套租售比3%的笋盘被客户所青睐。他预计,今年三、四月份中环市场成交量将迎来大幅增长。

外环市场:外地客群集中释放
外环外市场则迎来了外地

客群的集中释放,链家安亭大区上海派分行店总马超所在的昌吉东路地铁站板块,成为新政后外环外市场的典型代表。他表示,新政允许居住证满5年的非沪籍人群购房,直接激活了此前因社保缴纳问题无购房资格的外地客群,门店线上咨询量大幅激增,日常平均一天30条的App咨询量,新政后直接增至60~70条。

同时,公积金贷款额度的提升也为外环外置业客群减轻了资金压力,额度从160万提升至240万元,部分客群甚至可贷300多万元,个体户等灵活就业人群也成为新晋置业群体。马超判断,外环外市场后续将呈现“价格平稳、交易量增大”的态势,外地客群的持续入场将成为市场的重要支撑。

专家解读

精准发力巩固楼市向好

上海易居房地产研究院副院长严跃进从政策内容和核心意义两大维度,剖析了此次新政的调整逻辑与市场价值,他认为,“沪七条”是上海在房地产市场总体向好背景下推出的增量政策,将从供需两端发力,进一步促进房地产市场的平稳健康发展。

他介绍说,从政策内容来看,“沪七条”的七大调整均围绕“降低置业门槛、减轻购房成本、释放合理需求”展开,覆盖非沪籍、沪籍、多子女家庭、城市基础服务从业者等多个群体,政策调整精准且具有针对性。

其一,大幅降低非沪籍购房门槛,将外环内购房的社保缴纳年限从3年调减为1年,意味着非沪籍家庭满足1年社保即可认购上海全市住房,较此前的置业范围大幅扩大;其二,增加购房套数,社保满3年的非沪籍家庭可在外环内增购1套住房,为改善型需求提供了更多操作空间。其三,打通居住证购房通道,持有满5年居住证的人群无需社保即可购房,解决了城市基础服务从业者、外地企业总部驻沪人员等群体的置业难题;其四,提高公积金贷款额度,从160万提至240万元,叠加相关优惠后可达324万元,为全国领先水平,有效降低了购房者的首付和月供压力;其五,落实公积金“认房不认贷”,取消公积金贷款使用两次即拒贷的规定,只要无房

或仅有1套住房且贷款结清,即可再次申请,为置换需求释放提供了金融支持;其六,扩大多子女家庭公积金贷款支持范围,将二套房贷款额度上浮20%的政策落地,与首套房享受同等待遇,精准支持多子女家庭的改善需求;其七,微调房产税免征口径,沪籍家庭子女成年后置换住房若为唯一住房,将不再征收房产税,进一步降低了改善型需求的持有成本。

在严跃进看来,此次“沪七条”的出台具有三大核心意义,成为巩固上海楼市稳中向好态势的重要抓手。

第一,政策精准发力,持续巩固楼市向好态势。此次“沪七条”与此前的动迁安置房票试点、国企收购二手房等举措形成组合拳,在降低购房成本的同时,促进住房消费需求释放和供求关系平衡。第二,政策惠及面广,全面促进各类购房需求释放。七大政策覆盖非沪籍与沪籍家庭、多子女家庭、城市基础服务从业者等不同群体,兼顾刚需、改善、职住平衡等多种需求。第三,推动市场联动,促进各子市场循环健康发展。当前上海房价趋稳预期逐渐增强,新政将加快非沪籍人群的入市节奏,二手房的交易活跃将带动房东的房源置换,进而拉动新房市场的去库存,形成“二手房—新房”的良性循环,促进房地产市场的整体平稳发展。

分析师分析

新政锁定楼市小阳春

上海链家研究院负责人李根与上海中原地产市场分析师卢文曦则从政策落地效果和市场未来走向出发,对“沪七条”进行了解读,二人均认为,此次新政是兼顾稳市与民生的重磅优化,将推动上海楼市实现量升价稳的结构优化,提前锁定楼市“小阳春”,助力市场更快回归平稳健康的运行轨道。

李根表示,本次“沪七条”是精准、系统、兼顾稳市与民生的重磅优化。政策以梯度松绑、分区施策为核心,大幅降低新市民与刚需门槛,同步激活改善置换,形成“资格+资金+成本”的组合发力。整体力度适度、边界清晰,既有效修复市场预期、加速二手房与新房联动循环,又坚

守“房住不炒”底线,引导需求合理释放。“预计市场将迎来量升价稳、结构优化的修复窗口,刚需与改善同步受益,上海房地产市场将更快回归平稳健康运行轨道。”

卢文曦则认为,“沪七条”的出台让上海今年楼市的“小阳春”提前锁定,而市场的持续回暖也将推动上海房价尽快走出底部,全年楼市走向将更为稳健。从政策覆盖面来看,此次调整全方位满足了市场的刚性和改善需求,限购政策的优化让置业选择更灵活,公积金工具的灵活应用大幅降低了购房成本,房产税的微调则让置业更人性化,多维度的政策支持让不同客群的合理需求都能得到释放。