



- 支持刚性和改善性住房需求，上海政策将如何调整；
- 完善保租房产品结构，扩大覆盖范围，让更多市民群体受益；
- 办公租金水平承压下行，外资减持初现趋势。

## 01. 贝壳研究院：“认房不认贷”会有什么影响？

7月27日，住房和城乡建设部部长倪虹在企业座谈会上表示，大力支持刚性和改善性住房需求，进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施。“认房不认贷”政策在原来“认房又认贷”的基础上降低了换房群体的首付门槛，提升购房活跃度。其次，通过降低换房成本，加快改善性需求释放，促进二手房和新房的良性循环。新房市场销售改善，房企回款加快，拿地投资信心提高，土地市场修复，最终实现行业良性循环。（贝壳研究院）

### 城市视角：支持刚性和改善性住房需求，上海楼市政策有望调整

在认真学习领会近期一系列重要会议精神后，近日上海市住建委和市房管局表示“支持刚性改善性住房需求，进一步落实好各项政策措施”。

上海楼市调控手段多且严格。为大力支持刚性和改善性住房需求，参考其他城市调整方式，上海楼市政策调整有很多选择：

**1. 降低购房成本：**

- ① **调整贷款首套房认定标准。** 不考虑是否有过贷款记录，只要名下在上海无房即认定为首套。
- ② **降低购房首付。** 将首套房首付比例由35%调至更低，或对二胎及以上家庭购买二套房参照首套房首付比例。
- ③ **放宽普通住房标准。** 现有政策下普宅标准会影响购买二套房的首付比例（二套普通自住房首付款比例不低于50%，非普通不低于70%）。

若调整上述政策措施，将能**降低刚性和改善性购房家庭的首付金额**，加快需求释放，增加市场交易活跃度。

**2. 放宽购房资格：**

- ① **有条件放宽外地单身限购。** 如对非沪籍研究生、博士、特殊认定人才等单身人士在全市范围内开放购房资格。
- ② **有条件放开购房套数。** 二孩及以上家庭（包括双方非沪籍、单方非沪籍和双方沪籍）都可在现有可购

房套数的基础上多购买一套。③**放宽离异群体限购**。家庭名下有 2 套房的夫妻离婚后，名下无住房一方购房年限由 3 年缩短至 1 年或不限制。

若调整上述政策措施，将有效支持刚性和改善性住房需求，为上海住宅市场增加一批新的购买力。

作为超一线城市的上海，最终会从哪些方面、哪些角度进行政策优化？值得期待。

## 02. 重磅利好！个人购房，这些税减免！ | 焦点

7 月 25 日，国家税务总局发布《支持协调发展税费优惠政策指引》，从区域协同发展、城乡一体发展、物质文明和精神文明平衡发展、经济社会统筹发展等四个方面梳理形成了涵盖 216 项支持协调发展的税费优惠政策指引。此次一揽子税收优惠旨在通过全方位降低成本，实现补短板，增强发展的平衡性、包容性和可持续性。此举也是贯彻落实 7 月 24 日中央政治局会议提出的“积极扩大国内需求，发挥消费拉动经济增长的基础性作用”，尤其对于房地产方面，中央明确要求“适时调整优化房地产政策”。（中国房地产报）

### 城市视角：税务总局发布《政策指引》，上海如何调整值得关注

7 月 25 日国家税务总局发布的《支持协调发展税费优惠政策指引》并未**新增和调整任何政策**。此前部分购房者对这些政策了解不深，通过系统性的梳理和推广，更好地扩大政策积极效应。而对于列入其中的楼市税费政策，在“适时调整优化”的要求下，也有进一步放松的可能性。

目前，上海个人住房买卖需要缴纳的主要税费如下：

卖方						
类型/税种	普通住房			非普通住房		
	不满五年	满五年 不唯一	满五年 唯一	不满五年	满五年 不唯一	满五年 唯一
增值税 及附加	全额的 5.25%或 5.3%	免税	免税	全额的 5.25%或 5.3%	差额的 5.25%或 5.3%	差额的 5.25%或 5.3%
个人所得税	全额1%或 差额20%	全额1%或 差额20%	免税	全额2%或 差额20%	全额2%或 差额20%	免税
土地增值税	免税	免税	免税	免税	免税	免税
买方						
税种/税率	家庭唯一		家庭非唯一			
	面积≤90m <sup>2</sup>	面积 > 90m <sup>2</sup>				
契税	1%	1.50%	3%			
房产税	上海市居民家庭首套或人均60m <sup>2</sup> 内免征					

据网传消息，广州楼市增值税与契税或将调整，包括全市 11 个区的增值税免征年限从 5 年缩短为 2 年，以及家庭购买二套住房时降低契税。若消息属实，将加速广州二手房交易，一定程度上提升二手住宅市场流动性。同为超一线城市，上海与广州面临的问题相似，是否也会从免征年限上做文章？而参考上海近期发布的《关于本市实施多子女家庭住房公积金支持政策的操作细则》，“对多子女家庭购房提供支持”是当前政策导向趋势。那么，后续是否会对此类家庭放宽面积与唯一住房的认定标准？税费优惠政策将从另一个角度有效支持刚性和改善性住房需求，但也将直接影响到地方财政收入。最终，上海会如何调整税费政策，同样值得关注。

### 03. 为一线城市建设者提供“一张床”，上海怎么做？

7月12日下午，上海首批“新时代城市建设者管理者之家”项目在松江举行了集中揭牌仪式。该项目主要面向一线人员，目前已筹措约11000张床位，其中上半年供应约7000张。上海市首批“新时代城市建设者管理者之家”主要面向建设施工一线工作人员、城市运行维护人员（环卫、市政、绿化、轨交、物业等）和市民日常生活服务提供人员（快递、家政、医护等）等定向供应，在全市各区均有分布，床位月租金控制在500-1000元为主。（澎湃新闻）

#### **城市视角：完善保租房产品结构，扩大覆盖人群范围，让更多市民群体受益**

蓝领工人在城市运行中扮演着至关重要的角色。他们的工作涉及城市基础设施、建筑、交通、服务等关键领域，对保障城市的正常运行和发展起着重要作用。

| 我国蓝领劳动者群体规模达4亿人以上，占二、三产业就业人口的69.4%，在我国7.47亿就业人口中占比超过53%。《中国蓝领群体就业研究报告（2022）》

蓝领群体目前解决居住的主要方式有企业统一宿舍和自行租房两种。自行租房一般以**城中村、群租房、合租房**居多，居住环境较为简陋，还伴有消防与安全隐患。保障性租赁住房作为一种主要解决刚性居住需求的住房保障项目，覆盖人群应全面。**不仅要考虑到城市白领单身和家庭租房需求，更应考虑到一线城市建设者。**

“新时代城市建设者管理者之家”为城市建设者们提供了一个**安稳的落脚点**。它在**一定程度上改善了居住环境和生活品质，让“城市建设者”能够安居乐业。**

## 04. 月内办公项目现落成高峰，上海总存量面积进一步增长

陆家嘴、凯德、瑞安办公等样本企业的多个办公项目已正式竣工落成，同时在建办公项目进程加快。其中，LuOne 凯德晶萃广场正式启用，规模约 4.5 万平方米，已有小红书、新加坡企业发展局等企业入驻。瑞安办公旗下位于普陀区的鸿寿坊商办项目已正式竣备，总建筑面积约 8.8 万平方米。陆家嘴集团旗下前滩四方城项目已全面竣工，办公面积 18.9 万平方米。这 3 个项目投入使用后将为上海增加约 28.2 万平方米的新增办公面积，推动上海办公总存量面积进一步增长。（观点网）

### 城市视角：办公租金水平承压下行，外资减持初现趋势

今年以来，上海办公市场供应量持续增加。上半年累计新增办公面积近 40 万 m<sup>2</sup>，下半年新增供应量将继续叠加。除七月新增 28.2 万 m<sup>2</sup>，预计年内还将提供约 60 万 m<sup>2</sup> 的办公供应量。随着供应激增，上海办公市场陷入租售两难境地。

**租金水平承压下行，办公投资回报率降低，二季度上海办公资产大宗交易遇冷。**

在办公市场疲软的大环境下，**内资与外资机构投资选择出现分化**。相关数据表明，在二季度上海办公大宗交易市场，**内资买家主导了 11 笔交易中的 10 笔**，并且成交金额占比上升至 93%，其中多数是企业总部自用。外资机构则保持观望态度，且交易金额相比一季度明显下滑。此外，**新加坡吉宝置业拟出售包含吉汇大厦在内的多个商办物业**，转投数据中心和物流业态的资产。

#### 免责声明

本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用。本刊分析内容并不反映个别情况，对于特定项目读者应自行寻求专业意见。城市测量师行保留一切版权，未经许可，不得转载。

©城市测量师行 2023 年

#### 主办单位：

城市测量师行——上海城市房地产估价有限公司

编辑部地址：上海市北京西路 1 号新金桥广场 11、15-18F

邮编：200003

网址：[www.surea.com](http://www.surea.com)

电子邮箱：[surea@surea.com](mailto:surea@surea.com)

电话：86 21 63589988

城市测量师行  
独家数据 最新热点

长按识别图中二维码  
即可识别关注!

城测行业业务咨询

长按识别二维码  
点击下方名片  
添加客服企业微信

电话: +86 21 63589988  
[www.surea.com](http://www.surea.com)