

上海：缩短非沪籍居民购买外环外住房所需缴纳社保或个税年限

近日，上海市政府发布重磅房地产新政，进一步优化非沪籍居民在上海购买住房的政策。根据最新通知，自2024年9月29日起，非上海户籍居民在购买外环外除崇明岛外住房时，所需缴纳社会保险或个人所得税的年限从原来的三年缩短至一年。这一政策的调整迅速引发热议，不仅为非沪籍购房者提供了更多机会，也为国庆假期期间的房地产市场注入了新的活力。此前，上海对外环外购房的限制较为严格，非沪籍居民需连续缴纳三年社保或个税，且仅限已婚人士购买一套住房。新政的出台标志着上海在房地产调控上的进一步松绑。据上海市住房和城乡建设管理委员会介绍，此次调整旨在落实国家房地产市场刺激政策，支持合理住房需求，促进市场稳定发展。数据显示，2023年上海外环外区域的住宅交易占全市总交易量的近70%，此次政策放宽无疑将进一步释放这一区域的购房潜力。具体而言，非沪籍居民只要在上海连续缴纳一年社保或个税，即可在外环外购买一套住宅，且不限婚姻状况。这意味着单身非沪籍人士也能享受购房资格，显著降低了购房门槛。上海16个行政区中，外环外区域主要包括闵行、宝山、嘉定、松江、青浦、奉贤、金山等区，这些区域房价相对市中心较低，适合预算有限的刚需购房者。业内人士指出，外环外区域多为工业园区和新兴住宅区，交通便利、生活配套日益完善，购房新政将助力职住平衡，吸引更多外来务工人员安家上海。与此同时，上海在此次政策调整中还同步优化了其他购房条件。例如，非沪籍居民在临港新区购房的政策进一步放宽，符合条件的可购买第二套住房。此外，首套房商业贷款首付比例从20下调至15，二套房首付比例从30下调至20，增值税免税年限也从五年缩短至两年。这些措施与缩短社保或个税年限的政策形成“组合拳”，共同推动房地产市场活跃度提升。根据中国指数研究院的数据，2024年10月1日至15日，上海新建商品住宅成交量达3097套，同比增长264，显示政策效果已初步显现。值得注意的是，上海在推出新政的同时，高度重视国庆假期期间的市场安全与秩序。针对可能出现的购房热潮，上海市相关部门加强了市场监管，防范房地产市场过热风险。市住建委联合市场监管部门对房产中介机构进行了专项检查，确保信息公开透明，杜绝虚假宣传和哄抬房价行为。此外，结合近期台风天气频发的实际情况，上海加强了外环外新建楼盘的施工安全管理，检查建筑工地的防台风措施，确保工程质量和人员安全。为保障国庆假期期间的公共安全，上海市公安局增派警力，加强外环外区域的交通疏导和人流管控，避免因购房咨询或看房活动导致的交通拥堵。消防部门也对外环外的大型楼盘和售楼处进行了消防安全排查，确保消防设施齐全，应急通道畅通。这些安全防范措施与购房新政相辅相成，为市场平稳运行提供了保障。专家分析认为，缩短非沪籍居民购房社保或个税年限的政策，不仅降低了外来人口在上海安家的门槛，也为房地产市场注入了新的增长动力。上海易居房地产研究院副院长严跃进表示，此次政策调整精准针对外环外区域，符合上海城市空间布局优化的方向，有助于推动郊区经济发展，同时缓解中心城区的人口和住房压力。此外，政策的实施还与上海吸引人才、留住人才战略密切相关，为非沪籍高素质人才在上海定居提供了便利。与此同时，上海在政策执行中注重科技手段的应用。市住建委利用大数据平台，实时监控房地产交易数据，分析市场动态，确保政策落地精准有效。购房者可通过“随申办”App或上海住房公积金管理中心官网查询社保缴纳情况和购房资格，简化了申请流程，提高了办事效率。此次政策的出台正值国庆假期前夕，不仅为节日增添了经济活力，也体现了上海在优化营商环境、促进经济复苏方面的决心。业内人士预计，随着政策效应的进一步显现，上海外环外区域的房地产市场将迎来新一轮发展机遇。上海市政府表示，未来将继续根据市场情况动态调整政策，平衡供需关系，确保房地产市场健康发展，同时结合防台风和安全防范工作，为市民和购房者营造安全、稳定的购房环境。

原文链接：<https://hz.one/baijia/上海-非沪籍-个税年限-2508.html>

PDF链接：<https://hz.one/pdf/上海：缩短非沪籍居民购买外环外住房所需缴纳社保或个税年限.pdf>

官方网站：<https://hz.one/>