

优先购房者网签备案满5年后方可转让

# 上海进一步加强房地产市场监管

3月3日，上海市住建委等部门发布《关于进一步加强本市房地产市场管理的通知》(下称《通知》),包括住房限售、房企拿地限价、严格规范企业购买商品住房等七项举措。

“此次政策出台，充分说明当前调控从紧从严导向。结合近期部分大城市政策密集出台，可以认为，今年全面解决大城市住房问题的调控战正式打响了。”易居研究院智库中心研究总监严跃进表示。

《通知》中最受关注的是实施住房限售。对按照优先购房政策购买的新建商品住房，在购房合同网签备案满5年后方可转让。

严跃进认为，这一点其实是配合了此前积分购房政策等内容的。此前积分购房客观上使得一些购房者可以获得优先购房权。同时，和其他城市做法一样，对于一些优先认购的房源，普遍会设置限售的条件。此次上海的做法也是充分考虑到此类购房的实际，通过限售，进一步限制此类住房的炒作。这也同时可以使得相关楼盘进一步降温。

房企的非理性拿地常常造成地王频出、“面粉比面包贵”的情况。一位房地产业内人士告诉第一财经记者,《通知》非常值得关注的一点是,实施土地限价竞价,

是上海首次对房企拿地价格做出限制。

《通知》提出,在房价地价联动的基础上,商品住宅用地出让实行限价竞价。竞买人在参与商品住宅用地竞拍前,应签署知晓出让地块房地联动房价查询结果以及理性竞价的承诺书,承诺书纳入土地出让合同。对非理性竞价的企业,规划资源、房屋管理等部门联合约谈警示,后续加强土地出让合同履行、金融信贷、税收、房屋销售等监管。

“对于土地限价的规定,上海借鉴了其他城市的经验。政策最关键的影响是稳定未来的市场预期。土地最高价格受到限定,楼板价也就限定了,将对稳定未来市场价格预期产生积极作用。”上述业内人士告诉第一财经记者。

在住宅用地供应方面,《通知》强调加大商品住宅用地供应力度,保障性住房用地“应保尽保”,单列租赁住房用地计划。压实各区主体责任,量化地价调控目标,合理制定土地出让方案,稳定市场预期,严防高溢价,坚决遏制非理性拿地。

“土地的供应计划方面,租赁地块分开单列,商品住房可以最大限度地形成有效供应,但租赁用地没有办法形成很多有效供应,两块分开,对于未来保证充足的供应比较有利。”该业内人士分析称。

《通知》还严格规范企业购买商品住房。全面执行关于规范企业购买商品住房(包括新建商品住房和二手住房)的规定,严格审核企业购买的商品住房再次上市交易的年限限制。在新建商品住房项目开盘销售时,居民选房购房优先于企业。

“从此类政策规定可以看出,对于企业的购房也进行了严管。这主要是两个渠道。第一,企业购房后,其持有时间有约束,这样可以防范企业进行短线操作。第二,通过明确居民购房优先的内容,实际上也减少了企业抢房的现象。这样有助于真正保障购房居民家庭的购房权益,防范企业投资房产所带来的困扰。”严跃进说。

此外,《通知》还在严格新建商品住房价格备案管理、强化商品住房交易管理、进一步加强房地产中介管理等方面作出规定。

在新房限价方面,《通知》要求各区应切实承担起新建商品住房项目价格备案管理的主体责任,指导开发企业合理定价,对定价过高的项目,坚决予以调整。市房管部门进一步强化新建商品住房项目价格备案复核,坚决防止上市销售项目备案价格过高。

此前1月29日,上海银保监局印发《上海银保监局关于进一步加强个人住房

信贷管理工作的通知》,要求各商业银行严格执行房地产贷款业务各项规制要求,严格落实差别化住房信贷政策,严格审查个人住房贷款最低首付比、偿债收入比、限贷等。

《通知》要求,严格审核首付款资金来源和偿债能力,强化首付款资金真实性审查要求,审慎评估借款人还款意愿、还款能力。防止消费类贷款、经营性贷款等信贷资金违规挪用于房地产领域。完善信贷资金用途监测与拦截机制。

同时,严格加强借款人资格审查和信用管理,按照本市住房限购政策的要求,采取有效措施加强对借款人,尤其是夫妻离异购房限贷资格审查。同时,加强个人住房贷款合同管理,对各类不诚信行为强化约束,严格房产中介机构业务合作管理。实施业务合作准入和名单制管理,建立贷后质量监测及中介退出机制。对发现存在为购房者提供首付款支持、联合“包装公司”协助伪造贷款资质和收入证明等违规行为的房地产中介,立即终止合作,并将其列入黑名单,报送上海市银行同业公会。

个人住房贷款发放管理方面,《通知》明确将重点支持借款人购买首套中小户型自住住房的贷款需求,且只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放住房贷款。

上海立法:5月1日起,非机动车也要礼让行人

日前,上海市十五届人大常委会第二十九次会议表决通过了《上海市非机动车安全管理条例》,《条例》特别规定,非机动车车行经人行横道时减速行驶,遇行人正在通过人行横道的,停车让行;行经没有交通信号的道路时,遇行人横过道路的,应当避让。

“肉包铁”是对骑电动自行车的形象描述,这意味着一旦发生交通事故,骑乘人将直接面对伤害。如果能佩戴好头盔,从自身出发预防伤害,将能显著降低电动自行车道路交通事故伤害死亡率。对此,《条例》明确,电动自行车驾驶人和乘坐人员应当佩戴头盔,同时还明确,非机动车骑行人员不得实施以手持方式拨打接听电话、浏览电子设备等妨碍安全驾驶的行为等。通过交叉路口时,相对方向行驶的右转弯非机动车让左转弯非机动车先行。

复兴号智能动车组今年将在京沪高铁投运

国铁集团说,今年7月1日前在京沪、京哈、京广、成渝等高铁集中投放一批复兴号智能动车组,让更多旅客享受到更高品质的旅行生活。复兴号智能动车组目前已经在京张高铁投运。

这款“聪明”的复兴号与北斗导航系统相连,具备车站自动发车、区间自动运行、运行时间依计划自动调整、到达车站自动精确停车、车门自动控制等功能。

只需要操作一个按钮,就能实现列车自动加速减速、到站后自动停车和开门等,大大降低了司机的劳动强度。

目前投运的智能动车组包含标准配置和奥运配置两种——标准配置是在现行复兴号的基础上增加智能模块,以更好适应山区、高寒地区运行;奥运配置则在标准配置的基础上进一步增加了部分功能,以满足奥运期间的赛事需求。

尖尖的车头“模仿”大自然中的鹰隼和旗鱼,外形更加突出流线型设计,对于车厢连接处、车顶上的受电弓也充分考虑空气阻力影响,使其更加平顺。

上海启动建设辅助生殖子代队列数据库

近年来,辅助生殖技术对于生育的重要性日益凸显。辅助生殖子代作为特定的人群,其健康问题风险受到广泛关注。上海市辅助生殖子代队列数据库7日启动建设,将纳入4500例辅助生殖技术子代并随访至出生后3月,后续或扩展至儿童乃至成年期,形成全生命周期的临床数据库。

据了解,打造上海市辅助生殖子代队列数据库旨在进一步明确辅助生殖子代健康/疾病临床流行病学特征,探究生命早期环境、营养、遗传等因素的交互作用是否对子代近远期健康产生影响,为促进辅助生殖子代健康、提高国家人口素质提供策略和建议。

该数据库由国妇婴牵头,联合上海市儿童医院、上海市第一妇婴保健院、复旦大学附属妇产科医院、复旦大学儿科医院和上海交通大学附属新华医院等多家三甲医院共同打造,建设标准统一、专业权威、开放共享、按需拓展,覆盖产前-新生儿/婴幼儿期的基本临床数据。

居转户年限缩短2年 TOD建设提上日程

## 五大新城再迎重磅利好

上海速度真的太快了!

2021年1月30日,上海十四五规划正式公布:未来5年要将嘉定、青浦、松江、奉贤、南汇五大新城打造成独立的综合性节点城市!

紧接着2月18日,节后第一个工作日,上海即召开了五大新城建设推进会!

还没等购房者消化吸收,第三波针对五大新城建设的政策就马不停蹄地来了!3月2日,上海印发了关于十四五新城规划建设意见的通知,这份意见可谓是拳拳到肉,足以称得上“开创先河的壮举”!

五大新城真的开始不一样了!

《意见》提出,将在五大新城探索出台与中心城区差异化的购房和租赁政策,研究完善租购并举、租售衔接的人才住房政策。因地制宜制定涉及教育、医疗、养老等服务人才的一揽子公共服务配套政策。

居转户年限缩短

对在五大新城重点产业的用人单位和教育、卫生等事业单位工作满一定年限并承诺落户后继续在新城工作2年以上的人才,经新城所在区推荐后,“居转户”年限由7年缩短为5年。对五大新城范围内教育、卫生等公益事业单位录用的非上海生源应届普通高校毕业生,直接落户打分加3分。

对上海市居住证持证人在新城工作并居住的,予以专项加分,即每满1年积2分,满5年后开始计入总分,最高分值为20分。

地铁站点TOD建设提上日程

落实新城核心区及轨道交通站点600米服务范围内特定开发强度的政策,支持通过以公共交通为导向的开发模式(TOD),高强度综合开发站点周边区域。

TOD模式是以公共交通为导向的开发模式。就是以轨道交通站点为中心,以400~800米(约5~10分钟步行路程)为半

径进行高密度开发,形成同时满足居住、工作、购物、娱乐、出行、休憩等需求的多功能社区,实现生产生活生态高度和谐统一。

像虹桥的万科天空之城、美兰湖的中集美兰城、莘庄天荟等都是经典的城市TOD,这些项目的开发给区域板块带来的能级提升相当巨大。

新城总人口导入增加

到2025年,5个新城常住人口总规模达360万左右,人口导入会带来资金、消费、市场、企业等,可以说是新城开发的最大利好,强势人口导入必将带来区域的长期繁荣。

根据新城人口目标,上海计划适当提高新城范围内规划居住用地占城镇建设用地比例。

“30、45、60”综合交通体系基本框架出炉

在“十四五”五大新城交通发展专项方案中,上海计划到“十四五”末,形成支

撑“30、45、60”出行目标的综合交通体系基本框架:30分钟实现内部及联系周边中心镇出行,45分钟到达近沪城市、中心城和相邻新城,60分钟衔接浦东和虹桥两大门户枢纽。

轨交、交通的规划都是城市发展的原动力,这其中的12号线西延、14号线西延、15号线南延、嘉闵线南延是非常重要的利好。

《意见》最重要的地方在于给了一个加快新城建设的时间表。根据“十四五”加快推进新城高质量发展支持政策后续工作清单,六月底前政策到位。可以预见,今年6月份,将是五大新城的爆发原点!

到2025年,五大新城常住人口总规模达到360万左右,新城所在区的GDP总量达到1.1万亿元,基本形成独立的城市功能,在长三角城市网络中初步具备综合性节点城市的地位。

## 2021年新时代文明实践“共乐东疆”活动一

一、理响快车							
序号	活动名称	活动时间	活动地点	活动内容	参与对象	主办单位	联系方式
1	基层党员冬训	3月	各级党组织	理论学习	全体党员	组织部 宣传部	83327954
3	云宣讲	3月	融媒体中心	网络宣讲	干部群众	宣传部 融媒体中心	83327954
4	村史馆里讲党史	3月	镇村史馆	“四史”宣传教育	干部群众	宣传部 党史办	83327954
二、书香启东							
序号	活动名称	活动时间	活动地点	活动内容	参与对象	主办单位	联系方式
5	“全民阅读 走近读村”主题阅读活动	3月	各村、社区	主题阅读	全市民众	宣传部	83214400
6	全民阅读·书香启东——“爱上阅读,书写梦想”征文活动	3月	图书馆	征文	市民、读者	文广和旅游局 图书馆	83313009
10	全民阅读·书香启东——阅闹姐姐故事坊	每周一次	图书馆	绘本	3-5岁低龄儿童	图书馆	83313009
11	全民阅读·书香启东——悦生活创意沙龙系列活动	3月	图书馆	手工	手工爱好者	图书馆	83313009
12	全民阅读·书香启东——悦读畅谈改稿活动	3月	新时代文明实践中心/承办区镇	读书交流、点评改稿	文学爱好者	文联 作家协会	83316362
13	全民阅读·书香启东——“解忧杂货铺”心理健康讲座进社区、村居	3月	全市各镇村、社区	讲座	全市民众	社科联 文明办	83328931
14	全民阅读·书香启东——社科系列读书实践活动	3月	公园道	读书会、沙龙	全市民众	社科联	83328931
16	感知启东——主题创作采风	3月	承办区镇	采风创作、文艺交流	各协会、分文联文艺家	宣传部 文联	83316362
三、活力东疆							
序号	活动名称	活动时间	活动地点	活动内容	参与对象	主办单位	联系方式
5	全民健身网络系列活动:线上交谊舞	3月	线上	交谊舞	交谊舞爱好者	启东市体育总会、交谊舞协会	18014397872
6	全民健身网络系列活动:线上广场舞	3月	线上	广场舞	广场舞爱好者	启东市体育总会、广场舞协会	13914387171
19	全民健身系列——全民健身送下乡活动	3月	待定	太极、柔力球、广场舞	太极、木兰、广场舞等	教体局 全民健身协会	83225531
31	全民健身系列——2021第八届象棋擂台赛	每周日下午	文化馆底楼	象棋比赛	象棋爱好者	文化馆	83313780
44	活力校园——体育社团进校园（7~10个	3月	学校	培训	学生	相关社团	83312360
45	妇女运动会	3月	待定	趣味运动会	全市妇女	妇联	68265557
47	文化拥军(乒乓球、篮球、趣味运动会、足球、羽毛球)	3月	驻启部队	比赛	爱好者、驻启官兵	教体局 各协会	83312360
四、文艺东疆行							
序号	活动名称	活动时间	活动地点	活动内容	参与对象	主办单位	联系方式
50	文艺节目展演——乡镇优秀文艺节目展演	3月	文化馆	文艺演出	全市民众	文广和旅游局	15851228277
55	成长吧 青春——“启东民俗文化进校园”展览活动	3月	各学校	民俗文化进校园(展览)	中小学师生	文化馆	83313780
60	文艺节目展演——百姓自助舞台	每周三、五下午	文化馆剧场	舞台表演	启东各文艺团队	文化馆	83313780
67	全民艺术普及免费培训班	3月	文化馆	艺术培训	文艺爱好者	文化馆	83313780
68	文化惠民“五送”工程——送戏	3月	各村、社区	送戏	全市民众	文广和旅游局	15851228277
69	文化惠民“五送”工程——送展览	3月	各村、社区	送展览	全市民众	文广和旅游局	15851228277
70	文化惠民“五送”工程——送培训	3月	各村、社区	送培训	全市民众	文广和旅游局	15851228277
71	文化惠民“五送”工程——送书	3月	各村、社区	送书	全市民众	宣传部	83214400
72	文化惠民“五送”工程——送农村数字电影	3月	各村、社区	送电影	全市民众	宣传部	83214400
73	老有所乐——老干部才艺展示联欢活动	3月中旬	市老干部活动中心	老干部才艺展示联欢活动	老干部文艺爱好者	老干部局	83313342
74	老有所乐——老干部第十六届生肖邮展	3月20日	市老干部活动中心	老干部十六届生肖邮展	老干部集邮爱好者	老干部局	83313342
五、志愿益启行							
序号	活动名称	活动时间	活动地点	活动内容	参与对象	主办单位	联系方式
92	志愿服务活动——“绿色青春 助力创文”主题活动	3月	户外	植树、骑行、环保展、净滩公益等	全市青少年	团市委	83356190
93	志愿服务活动——“文明引导”系列志愿服务活动	3月	全市	志愿服务	全市民众	新时代文明实践中心 文明办	83120779
94	亲子沟通营	每周	全市各场地	亲子活动	亲子沟通营家庭	教体局 文明办 社科联	15996620007