

“沪九条”政策效应正在充分释放——

稳定楼市预期 增加市场信心

■本报记者 史博臻

5月27日,上海发布《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》,提出9条政策举措。与此前“渐进式”放松政策不同,本次政策调整针对性更强、力度更大、涉及范围更广。

新政实施以来,在一二手房市场方面,新开盘项目认购总体平稳,选房有所增加,在售项目来访量也在上升,成交量有所提高;而二手房市场则呈现出成交量大幅提升景象。

“沪九条”有哪些亮点?接下来,市场预期如何?这个端午假期,记者展开了一系列走访。

购房资格有所松动

在上海中原地产分析师卢文曦看来,“沪九条”包含多方面内容,比如从土地端优化,到市场关注度较高的限购、金融层面优化,还涉及到住房保障体系建立健全等多维度的工作,满足住房差异化需求的同时,为上海楼市稳中向好奠定基础。

首先,新政对限购进一步优化。非本市户籍家庭及单身社保年限降低到3年,比原

先政策减少2年。新城以及南北转型等重点区域的非沪籍人才购房社保年限降低到2年,比原先政策减少1年。降低社保年限为满足不同刚需住房需求创造有利条件。

非沪籍单身人士购房扩大到外环内二手房,这样的举措,可以让买家有更多选择余地。“如果选择购买外环内二手房也意味着盘活存量市场,让改善型买家有机会卖掉手里的二手房再去购买新房,有助于打通新房和二手房之间的置业链条。”

另外,新政也在满足不同客群的居住需求:对于多孩家庭,在现有限购政策上可以多买1套住房;支持困难家庭改善居住条件,对符合条件“以旧换新”的居民家庭,给予适度补贴。对此,卢文曦表示,“困难家庭也有住房改善的需要和追求,在经济上给予适度补偿,帮助居民尽快实现对美好生活的向往。”

“沪九条”还鼓励企业购买小户型二手房用于职工居住。二手房中低价小户型占比较高,是市场上需要消化的重点,借助企业力量又可解决职工居住需求,平稳市场供需。

进一步降低购房成本

在降低购房门槛的同时,上海此次对住

房信贷政策进行了有效优化,从商贷和公积金贷款,首付比例、利率、额度等维度持续降低房贷成本。

从首付比例看,有较大比例下调。此前,首套的首付比例为30%,二套房首付执行差异化政策,在青浦、嘉定等区域为40%,主城区为50%。

新政之后,首套房首付比例降低到20%;二套房首付比例仍执行差异化政策,在自贸试验区临港新片区以及嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山6个行政区全域降低至30%;主城区则为35%。

卢文曦分析,首付比例的大幅下调,对于刚需和改善的购买力释放都有明显帮助。对于改善型买家来说,当前二手房交易时间长,而且还价空间大,如果急于成交,房东可能要在挂牌价上打八折甚至更多折扣才能实现。较高的价格让步,可能会使业主延缓或搁置置换计划。“现在首付比例大幅下降,首付款压力明显减小,有置换需求的业主不用急于卖一买一,可以先买新房,二手房卖掉后的房款进一步用来冲抵贷款等。交易上的急迫感和焦虑情绪会缓和很多。”

此外,利率降低可以缓解月供负担。对于二套房的房贷利率下调幅度最大,从

4.25%(非差异化地区)降低到3.9%。按最新利率测算,等额本息方式还款,贷款100万元,30年,月供为4717元,总利息支出69.80万元,比原先分别减少约202元和7.3万元,金融政策组合会让购房者切实降低购房成本。

整体市场有韧性

自新政落地以来,新增客户量、业务咨询量等指标开始有所好转,进一步强化楼市企稳的心理预期。

作为楼市“晴雨表”,二手房市场正在发生变化。据上海中原地产数据显示,今年5月上海二手住宅成交超过1.7万套,成交量出现止跌回升走势。从交易节奏来看,5月27日至31日,在“沪九条”推动下成交超过4000套。自6月以来,二手房成交量仍然保持了较高的交易动能。从上海市房地产交易中心官网“网上房地产”公布数据可以发现,到6月8日,6月二手房成交已迅速突破6500套。

卢文曦分析称,目前对二手房成交量的助推力,有一部分原因是交易已存在于市场中,政策起到“临门一脚”作用,加快了买卖双方决策步伐,而业内也更关注后续的新增客户数。

■非遗浸润时尚单品③

■本报记者 周辰

这个端午节小长假前夕,李婧接到来自电商伙伴的订单,数量不多,60个软盘扣,难度却不小,为了达到满意效果,李婧拆了又拆,光是打样就花了大半天。

这盘扣将用在一条鹅黄色新中式风格的半裙上。电商直播间里,它们将在“3、2、1,上链接”的呼喊中售罄,时间恐怕还不够李婧制作一枚盘扣。

电商直播间里强调带货节奏,李婧的非遗盘扣工坊坚持慢工出细活,两者之间有种张力——新中式风格火热朝天,前者愿意付出宝贵时间和高昂的定制成本,李婧也在不断适应市场的需要调整心态与目标,“首先要稳下来,将来才能冲出去。”

何为冲出去?早些年,时尚从业者李婧,穿着一百多块的旗袍参加上海时装周,一下成了摄影师关注的焦点。如今,她希望旗袍及盘扣不再仅作为装点之用,而是能够以其本身为时尚单品融入日常,走向国际。

手里捻着的纤细布条此刻仿佛重若千钧,李婧将工作坊落户豫园商圈,因为这里有着浓郁的海派文化氛围、络绎不绝的国际游客,机遇蕴藏其中,“老城厢里也能走出新中式高端定制。”

盘扣寄情

海派非遗盘扣工坊落子老城厢,探索留白表达为时尚单品融入新中式高定

方寸间纳天地之大美

盘扣有软盘扣与硬盘扣之分,其中硬盘扣里藏着专用铜丝,造型更为百变,因此外人常常误以为软盘扣更简单,实则不然。

这天,李婧要做的是双色软盘扣,鹅黄色系的两种布料,真丝提花料子太滑,真丝缎料子有弹性,光是缝合在一起就有不小难度,“古人早就发现了布料之间的肌理奥秘,经纬线斜45度角裁条更加稳固”。缝合好的软扣条经简单熨烫,接下来要捏出盘扣造型,穿进5颗珍珠,这是个慢慢摸索的过程,扣条留长了,盘扣不紧实,反之则珍珠穿不进。

盘扣是旗袍的点睛之美,李婧与盘扣的缘分始于她对旗袍的热爱。大学服装设计主要学习西式服饰制作,但李婧毕业后依然心心念念于旗袍设计制作,开始跟随老师傅学习旗袍的一片式裁剪法,后来她干脆辞职专心投入其中。

愈是钻研,愈发觉方寸间纳天地之大美。

李婧正式拜师于海派旗袍盘扣制作技艺传承人刘秋雁,从最基础的盘扣技艺学起。期间,她甚至把一头长发剪到了最短,像是给自己下了决心:“做事要么不做,要做就全身心投入”。

“盘扣起源于结绳记事法,从一开始的记事功能,到后来用于固定服饰,技巧越来越繁复,样式也更精美。”李婧不光用心学习盘扣技艺,更努力挖掘非遗盘扣技艺的文化渊源,这给了她源源不断的灵感。

手工艺品能否量化生产

李婧的工坊展示架最高处,放着一条永不售卖的项链。盘扣技艺做成的玉兰枝交颈重叠,小粒珍珠点缀其中。

“当时做项链用的是学习材料”,哪怕项链使用的珍珠和五金不算上乘,李婧依然格外宝贝它。那段灵感迸发的日子,她督促自己巩固本领,同时不断学习新技巧,既然古人能结绳记事,当代人何不也寄情于盘扣?

再过一个月,南汇水蜜桃就要上市,甜蜜蜜的桃子总是引来鸟儿啄食,李婧家就在南汇,她把日常所见小鸟啄食水蜜桃的场景,在扇面上做成盘扣画,成了新中式画扇。因为家里养了小猫,李婧把小猫样子做成了轻巧玲珑的盘扣耳坠,下面垂挂着绿松石,摇头晃脑,灵动活泼。有一天,儿子问她:“能不能做一个挖掘机?”李婧觉得自己的思路又被打开了,是啊,为什么不?她用硬盘扣做了一套小巧的汽车模型,成为盘扣技艺进入校园的契机……

“盘扣离开旗袍成为一种时尚单品,就意味着它必须更实用、更美观,也要能一定程度上实现量产”,李婧有很多想法,比如与掐丝珐琅、土布、刺绣、陶瓷等其他传统技艺的合作联名,实现这一切需要一个落脚点。

李婧在黄浦区开设工作坊,创立“婧婧”品牌,并在区人社局和豫园街道帮助下,申请贷款,参与线下市集。在这间坐落于豫园商圈的小小工坊里,李婧不停设计新品,打响品牌名气;与此同时,她在苏州也开设工作坊,云集当地手工艺人,使盘扣这项纯粹的手工艺品,逐渐实现标准件、量化生产。



李婧制作的盘扣。(采访对象供图)

花样过端午 商圈人气旺

端午小长假期间,中城各大商圈迎来大客流。年轻人热衷潮流生活,全家老少出动则喜欢民俗时令活动……街头、商场内充满了各种舞蹈、音乐、艺术表演,到处都有烟火气。

右图:静安大宁商圈布置的鲜花主题场景吸引了不少市民前来游玩拍照。
本报记者 赵立荣摄影报道



医线故事

摆脱“樊笼”返自然,化解“心病”出新招

同济大学附属精神卫生中心打造国内首个精神专科医院心理健康疗愈花园

■本报记者 李晨璇

戴上眼罩,在花园中静静待上20分钟……少年小华已经很久没有感受过这种惬意时光了。“我好像‘联结’到了自己,感受到情绪在体内流动。”小华所处之地,正是上海市浦东新区精神卫生中心(同济大学附属精神卫生中心)于日前揭幕的疗愈花园——愈园。

不久前,社交媒体上掀起了一股“公园20分钟效应”热潮,众多网友表示“亲测有效”。将公园“搬进”精神卫生中心,打造国内首个精神专科医院心理健康疗愈花园,同济大学附属精神卫生中心也将此举措视为心理健康服务模式的一次转型。

“让患者走出病房,亲近自然,院方或许要付出更多、承担更大责任,但只要对治疗有效,这件事就值得去尝试。”同济大学附属精神卫生中心副院长陈发展告诉记者,帮助更多患者走出身心“樊笼”,走向更广阔的世界,院方始终在破题。

近来难得的体验。

去年起,同济大学附属精神卫生中心探索新型心理健康服务模式,简言之,就是在传统医疗技术之外,尝试更多非药物干预心理健康的手段。依托风景园林和精神卫生学的交叉优势,院方与同济大学医学院、同济大学建筑与城市规划学院合作共建愈园,试图通过人与自然的融合,达到心理治疗与精神康复的目的。随着愈园的开辟,康复治疗开始有条件从室内转移到室外,这对于患者而言帮助很大。

“相比20年前,如今孩子的青春期提前了大约1至2岁,但结束却偏晚。这实际上意味着,孩子们的青春期延长了。”陈发展说,如果一个家庭系统“病了”,无法适应孩子的成长,那么最先出现症状的必然是孩子。这其实也从一个维度解释了为什么大部分人的精神心理问题首发于青少年时期。

“小孩不愿上学,怎么会没问题?!”

从事心理治疗临床和研究工作多年,陈发展自觉,如今的孩子与以往不太一样,家庭关系的变化让孩子们面临更多的挑战。

他还记得,自己刚工作不久,就遇到一对夫妻带着八九岁的女儿来看病,主诉是孩子不愿意上学。彼时,他按照精神科的常规流程做了检查,并未发现孩子存在病理性的情绪和行为问题。

“当时,我对孩子父母说,你们的孩子没有病。”让他没想到的是,那对夫妻马上反问道:“小孩不愿上学,怎么会没问题?!”

“那一刻,我被问住了,我也不知道该怎么帮助他们,毕竟这不属于精神科的就诊范畴。”可陈发展难忘那对夫妻焦虑无助的眼神,这份不安,促使他开始关注疾病之外的部分。

此后,陈发展师从同济大学精神医学和哲学心理学教授、中国心理卫生协会副理事长赵旭东,开始研习家庭治疗。

陈发展慢慢发现,在治疗过程中,如果只对患儿进行干预,效果往往并不理想,只有进一步了解患者背后的家庭,很多疑惑、问题才会浮出水面。最典型的就是像“孩子为什么不肯上学”“孩子为什么抑郁了”这类问题,只有在交互影响的人际系统中去理解一个人,才可能找到破题的办法。

“当家庭系统过于僵化、失衡,关系中较弱或被动的一方就需要平衡权力分配,比如让自己生病,或折腾出一些事情来,这常常是家庭成员试图让原先的关系改变的一种策略。”他举例,有的家庭特别关注孩子学习,而孩子住往会厌学。

“其实,孩子的目的就是在这种有压力的关系中解脱出来,发展自己。所以,要消除患者的症状,首先要调整家庭关系。”在陈发展接手的病例中,有些患儿住院经过治疗后,恢复了正常,可一回到家,很快又发病了,这是

因为孩子的家庭系统,依然照旧运转着……

生命底色无法改变,那就尽量添上更多颜色

家庭治疗师李维榕博士曾做过一项实验,通过测量孩子的电生理反应来评估在什么样的家庭关系中,孩子的情绪反应最激烈。结果显示,导致孩子情绪反应最激烈的,不是父母对他的批评指责或自己犯错,而是父母之间的冲突。

“孩子最牵挂的是父母之间的关系,核心家庭最重要的关系其实是夫妻关系。有时候,孩子的偏差行为是为了化解父母婚姻关系中的冲突和压力。他们宁可成为‘问题儿童’,也要维系整个家庭的平和。”陈发展也进一步发现,有的孩子在家、却走不出家庭的“樊笼”,而被父母送到医院治疗,也一直感到被“四面墙”围着。所以,在常规治疗之外,让孩子们去自然中走走,赏鸟语花香,成了院方迫切的希望。

“让更多患者在愈园‘停下来’,听听自己的声音,将自己置身于自然中,去感受自我的存在,有助于提升心理复原力。”陈发展说,总有一天这群经过治疗的孩子会再回到家庭系统中,他们该明白,家给予的是生命的底色,但绝非生命的所有颜色。“不必纠结和执着于改变生命的底色,我们能做的是,尽量在底色之上添上自己的颜色。”



上海举行滨江水岸联动应急救援演练

本报讯(记者张晓鸣)2024年黄浦江核心区滨江水岸联动应急救援演练近日在徐汇滨江龙海海事广场前沿江水域举行。

演练模拟一艘黄浦江轮渡船客舱内一辆电动助动车着火,冒出大量浓烟,造成部分乘客惊慌,3名乘客因呼吸困难自行跳船逃生,急需救援。同时,一艘重载危险品船出口航行至事发水域,为避免轮渡船,因操作不当触碰滨江岸线,造成所载运危险化学品泄漏。演练设置应急响应、轮渡电动自行车火灾处置、船舶触碰滨江、落水人员搜寻与救助、伤员急救、船舶载运化学品泄漏、环境监测、水域污染清除、水上交通管制等9个科目。通过水上与岸上的全过程、全要素实战化演练,黄浦海事局发挥现场轮艇、二级电子巡航、无人机空中巡航三位一体的水域安全监管和服务优势,围绕水上应急安全事件处置精准、快速、有效的目标,与属地应急管理、水上消防、边防与港航公安等联动,圆满完成实战演练。

此外,黄浦海事局与徐汇区委办签署水岸联动安全保障合作备忘录,围绕强化信息数据共享、应急响应联动、应急资源共享、执法指挥协作等展开合作。

左图:多方救援力量在黄浦江上对突发泄漏“事故船”进行救援。本报记者 赵立荣摄

铁路昨迎返程客流高峰

本报讯(记者张晓鸣)昨天是端午节,也是端午小长假最后一天,上海铁路迎来返程客流高峰。

记者从铁路上海站(下辖上海站、上海南站、上海虹桥站、上海松江区、上海西站、南翔北站、安亭西站、安亭北站、松江北站、金山北站)获悉,昨天发送旅客37.5万人次,其中上海站10.7万人次,上海南站3.4万人次,虹桥站2.2万人次,其他站1.4万人次;到达旅客56.6万人次,其中上海站14.9万人次,上海南站4.5万人次,虹桥站35.6万人次,其他站1.6万人次。

铁路部门在启用高峰线的基础上,动态优化列车开行方案,按照“一日一图”调配运力,每日通过增开旅客列车、组织动车组列车重联运行,加挂普速车辆等措施,增加运能席位,最大限度满足旅客出行需求。同时,为应对铁路旅客集中到达,做好虹桥火车站夜间大客流疏散工作,昨晚,轨道交通2、10、17号线加开定点加班车。另外,为集中运送铁路上海火车站及上海南站夜间到达大客流,昨晚,轨道交通1号线加开定点加班车。