

京沪楼市新政落地首月 市场反馈如何？

12月14日，北京、上海两地跟进831新政，优化调整多项购房政策，内容主要涉及三方面：调整普通住宅认定标准，适度下调首付比例，优化调整个人住房贷款利率。这是本轮房地产下行周期以来，京沪两市对住房金融政策作出的最大幅度调整，向市场传递出积极信号。目前，距离政策出台已有一个月的时间，北京、上海两地楼市出现了哪些积极变化？

图表 1：北京、上海购房政策调整内容

政策 涉及内容	北京		上海		
	新政前	新政后	新政前	新政后	
普宅标准	①小区建筑容积率 ≥ 1.0 ； ②单套建面 ≤ 140 平方米； ③单价/总价不超过最高限价； 最高限价标准： 五环内：39600元/平方米；468万元/套； 五环到六环：31680元/平方米；374.4万元/套； 六环外：23760元/平方米；总价280.8万元/套；	①小区建筑容积率 ≥ 1.0 ； ②单套建面 ≤ 140 平方米； ③5环内价格 ≤ 85000 元/平方米； 5-6环价格 ≤ 65000 元/平方米； 6环外价格 ≤ 45000 元/平方米；	同时满足： ①五层以上(含五层)的多高层住房，以及不足五层的老式公寓、新式里弄、旧式里弄等； ②单套建面 ≤ 140 平方米； ③实际成交价格：低于同级别土地上住房平均交易价格1.44倍以下； 内环线以内 ≤ 450 万元/套； 内环线与外环线之间 ≤ 310 万元/套； 外环线以外 ≤ 230 万元/套；	同时满足： ①五层以上(含五层)的多高层住房，以及不足五层的老式公寓、新式里弄、旧式里弄等； ②单套建面 ≤ 140 平方米；	
首付 比例	首套	普宅 35%； 非普宅 40%；	30%	35%	30%
	二套	普宅 60%； 非普 80%；	城六区外 40%； 城六区内 50%；	普宅 50%； 非普 70%；	非差异化政策区域 50%； 差异化政策区域 40%； ¹
房贷 利率	首套	LPR+55bp	城六区内 LPR+10bp； 城六区外 LPR+0bp	LPR+35bp	LPR-10bp
	二套	LPR+105bp	城六区内 LPR+60bp； 城六区外 LPR+55bp	LPR+105bp	非差异化政策区域 LPR+30bp； 差异化政策区域 LPR+20bp

数据来源：公开资料，东方金诚整理

1. 北京

新政出台后，北京新建商品房成交量显著回升，带动12月新建商品住宅价格指数

¹ 差异化调整区域对应上海市住房城乡建设管理委、市房屋管理局、市规划资源局、市财政局、市税务局联合印发《关于调整本市普通住房标准的通知》中的“为支持推进‘五个新城’和南北转型重点区域高质量发展，促进产城融合、职住平衡，在自贸区临港新片区以及嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山6个行政区全域实行差异化政策”，下文同。

环比由上月的下跌 0.1 转为持平，但 1 月上旬销售有所转弱，回升趋势的可持续性存在不确定性。新政出台首月²，北京商品住宅共计成交 6352 套，日均成交 205 套，较前一月³提升 54.55%（对比基数为合计成交 4110 套，单日成交 133 套），增速与历史同期相比处于较高水平。从月内数据变化来看，政策刺激效果主要体现在 12 月下旬，1 月前 15 日成交量已回落至日均 127 套水平，其中不排除季节性回落和元旦假日等因素带来的影响，政策的实际效果还需要进一步观察。

图表 2-3：北京新建商品住宅成交情况（左图）和价格变化（右图）



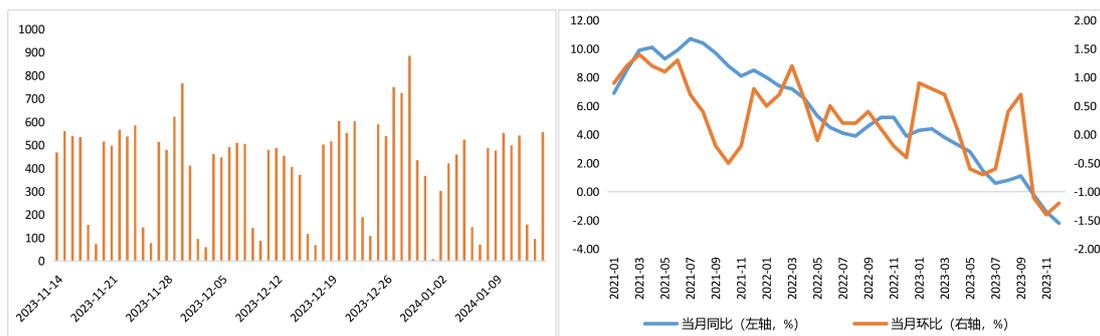
数据来源：Wind，东方金诚整理

政策出台后，北京二手房成交数量小幅增长，12 月二手住宅价格指数环比跌幅亦有所收窄。12 月 15 日-1 月 15 日北京二手住宅共计成交 13216 套，日均成交 413 套；上一周期合计成交 13180 套，日均成交 412 套。从图表 4 可以看出，北京二手房成交量季节性波动显著，剔除假日因素带来的影响，政策后各工作日平均成交 546 套，环比小幅增长 6.06%。价格方面，12 月北京二手住宅价格指数环比下跌 1.2%，跌幅较前值收窄 0.2 个百分点。

图表 4-5：北京二手住宅成交情况（左图）和价格变化（右图）

² 政策出台首月对应时间为 2023 年 12 月 15 日-2024 年 1 月 15 日，下文同。新建商品住宅成交数据中存在两项数据缺失，分别为北京 2023 年 12 月 31 日数据和上海 2024 年 1 月 3 日数据，剔除上述两项数据后，北京、上海新建商品住宅成交数据统计范围均为 31 天；二手住宅成交数据中不存在数据缺失，统计范围为 32 天。

³ 为确保可比性，对新建商品住宅成交数据的统计中政策出台前一月对应时间为 2023 年 11 月 14 日-12 月 14 日，统计范围为 31 天；对二手住宅成交数据的统计中政策出台前一月对应时间为 2023 年 11 月 13 日-12 月 14 日，统计范围为 32 天。



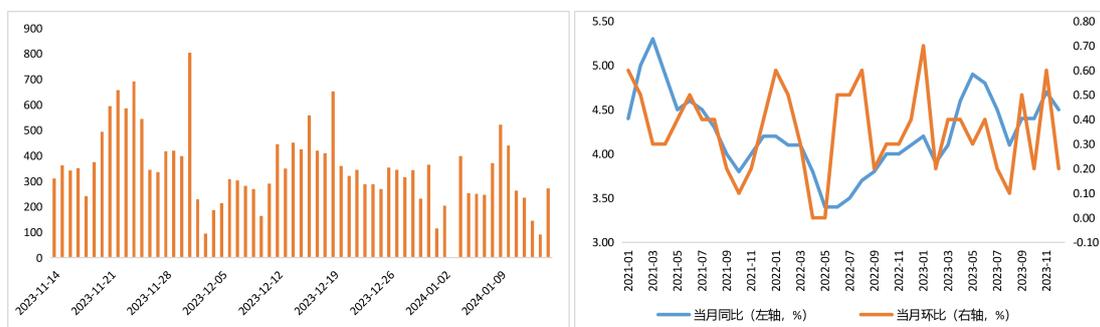
数据来源：Wind，东方金诚整理

2. 上海

政策出台后，上海楼市无明显放量，12月新建商品住宅价格维持环比上涨趋势。

上海新政出台后新建商品住宅成交量为10079套，前值为11841套，当月政策效果并不显著，其中二手房市场或对新房市场形成一定的挤兑效应，还需进一步观察接下来一段时间的成交情况。价格方面，上海新建商品住宅价格环比上涨0.2%，涨幅较上月缩小0.4个百分点。

图表 6-7：上海新建商品住宅成交情况（左图）和价格变化（右图）

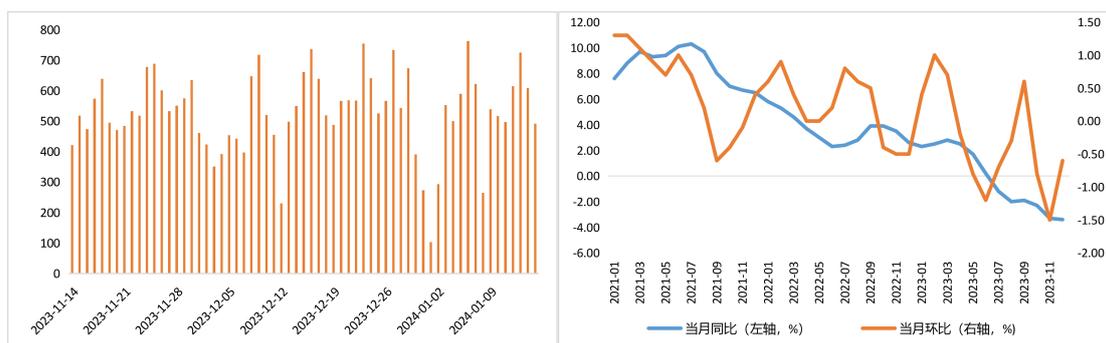


数据来源：Wind，东方金诚整理

新政后上海二手房成交套数显著增长，12月二手住宅价格指数环比跌幅显著收窄。

12月15日-1月15日，上海二手房成交套数为17520套，较上一周期增长7.06%；同期日均成交套数为548套，较上一周期单日成交多增36套。从图表8可以看出，除元旦前后成交量出现萎缩外，其余时间成交情况较为稳定。价格方面，上海二手住宅价格指数环比下跌0.6%，较上月跌幅收窄0.9个百分点。

图表 8-9：上海二手住宅成交情况（左图）和价格变化（右图）



数据来源：Wind, 东方金诚整理

整体来看，京沪两地新政出台后，楼市出现一些积极反馈。北京新房市场对政策敏感度较高，尤其是12月下旬在季节因素和政策因素双重驱动下，成交量大幅提升；上海楼市对政策的反馈更多体现在二手房市场，成交情况有稳步回升，价格跌幅也显著收窄。1月15日，上海购房政策进一步放松，奉贤区、青浦区相继宣布取消外地单身限购，符合条件人士社保满3年可购房。这是一线城市对购房政策的持续加码，有助于推动楼市的进一步回暖，后续回暖进程还需进一步关注政策变化。