



终于来了！北京优化通州区限购政策

2024年2月6日，北京发布《关于调整通州区商品住房销售政策的通知》，优化了执行八年多的通州区购房双限政策，明确京籍家庭不再需要3年以上通州户籍或近3年在通州缴纳社保/个税（仍需要通州户籍或通州劳动关系），非京籍家庭也不再需要3年社保/个税要求。至此，2024年以来，四个一线城市中，北京、上海、广州均优化了限购政策，释放了更加积极信号，有利于提振市场预期。

关于调整通州区商品住房销售政策的通知

信息来源：北京市住房和城乡建设委员会 发布时间：2024年02月06日 分享：

京建发〔2024〕32号

各有关单位：

为深入贯彻落实京津冀协同发展战略，有序有效有力推动中心城区非首都功能和人口向城市副中心疏解，更好实现职住平衡，促进城市副中心高质量发展，现就调整通州区商品住房销售政策通知如下：

具有本市购房资格且符合以下条件之一的家庭，可在通州区购买1套商品住房：

- 一、在本市未拥有住房的本市户籍居民家庭。
- 二、在本市已拥有1套住房的通州区户籍居民家庭。
- 三、在本市已拥有1套住房，与在通州区注册或经营的企业、疏解搬迁至通州区的党政机关、企事业单位存在劳动关系的本市户籍居民家庭。
- 四、在本市未拥有住房，与在通州区注册或经营的企业、疏解搬迁至通州区的企事业单位存在劳动关系的非本市户籍居民家庭。

本通知自发布之日起实施。此前有关通州区商品住房销售政策与本通知不一致的，以本通知为准。
特此通知。

北京市住房和城乡建设委员会 北京市通州区人民政府
2024年2月6日

表：新政前后四类家庭在通州购房政策对比（均需满足北京限购政策要求）

家庭类型	新政放松前	新政放松后
在京无房的京籍家庭	可在通州买1套房	可在通州买1套房
在京有1套房的通州户籍家庭	需落户通州满3年或在通州交社保/纳税满3年	无落户时间限制，可在通州买1套房
在京有1套房、在通州工作的其他区户籍家庭	近3年连续在通州交社保/纳税	无在通州交社保/纳税时间限制， 劳动关系在通州 ，可在通州买1套房
在京无房、在通州区工作的非京籍家庭	近3年连续在通州交社保/纳税	无在通州交社保/纳税时间限制， 劳动关系在通州 ，可在通州买1套房

数据来源：北京建委官网、中指研究院综合整理



1.2023 年通州区新房销售同比下降，二手房保持一定活跃度

图：2014-2023 年北京市通州区新房成交规模及同比走势



注：新房指商品住宅中的普通住宅、别墅和共有产权房。

数据来源：中指数据 CREIS

2015 年 8 月 14 日，为促进通州区房地产市场平稳健康发展，北京市住建委、通州区政府发布《关于加强通州区商品住房销售管理的通知》，双限政策落地后，市场降温明显，2016 年，通州新房成交规模同比下降 40.0%，2017-2021 年新房市场情绪有所回升。近两年全国房地产市场调整，通州区成交量再度下行，根据中指数据，2023 年，通州区新房成交量 52.4 万平方米，同比下降 24.1%，绝对值处 2020 年以来最低位。2024 年 1 月，通州区新建商品住宅成交 10.3 万平方米，受部分共有产权房集中网签及政策影响，同比增长接近 1.8 倍。

从成交规模占比来看，2014、2015 年通州新房销售面积在全市新房销售面积中占比约 13%，在双限政策落地后，占比明显下降，2023 年通州新房销售面积占比仅 7.8%，较 2015 年高点下降 6 个百分点。

二手房方面，根据中指数据，2023 年通州区二手住宅成交接近 1 万套，为 2017 年以来的最高水平，同比增长 14.4%，二手房市场整体保持一定活跃度。

图：2014 年以来北京市通州区住宅用地推出和成交规模



数据来源：中指数据 CREIS



土地方面，宅地推出规模较少，近两年溢价率降至低位。双限之后，2016年全年未供应住宅用地，2018年土地推出力度加大，全年推出6宗宅地，但地块更多位于台湖、马驹桥等区域；2023年土地推出、成交规模均有所回升，但绝对值处近十年中低位水平。溢价率方面，受土地供应结构及双限政策影响，近些年房企投资信心普遍不足，成交溢价率整体处于低位。

2. 优化限购政策有利于修复市场预期，春节后市场活跃度有望提升

2022年11月8日，亦庄台湖、马驹桥相关地区不再执行通州“双限”政策，短期对市场产生了积极带动，11月，通州新房、二手房成交量环比均增长。

此次全区优化限购政策，从优化目的来看，《通知》明确提出“为深入贯彻落实京津冀协同发展战略，有序有效有力推动中心城区非首都功能和人口向城市副中心疏解，更好实现职住平衡，促进城市副中心高质量发展”，一方面有利于进一步促进职住平衡，另一方面，也有利于促进潜在合理购房需求释放，特别是疏解单位的从业人员的置业需求，有利于带动通州区市场活跃度提升，对土地市场亦将产生一定带动作用。

1月以来，广州放松了120平方米以上住宅限购政策、上海放开外环外非沪籍单身限购，对当地市场情绪均产生了积极影响，但因为临近春节假期，政策效果尚未明显显现。对于北京来说，2023年12月降低首付比例、降低房贷利率、优化普宅认定标准后，市场活跃度有一定提升，本次优化通州区限购政策，有望进一步强化市场修复预期，春节假期即将到来，短期市场活跃度或受限，但春节假期后，政策效果或将逐渐显现。

随着核心城市不断优化楼市政策，这部分城市市场预计将出现“小阳春”行情，也将对全国市场产生积极影响。整体来看，当前核心城市政策仍渐进式推进，未来政策仍具备较大优化调整空间，市场不稳、政策不止，一线城市或继续优化限购政策，深圳相关政策或已在路上；二线城市有望全面取消限制性政策。



附：近几年一线城市优化调整楼市政策一览

	北京	上海	广州	深圳	
2022	7月			<ul style="list-style-type: none"> 支持异地就业的本地户籍家庭公积金贷款购房 	
	8月	<ul style="list-style-type: none"> 三个项目试点对老年家庭放松限贷 	<ul style="list-style-type: none"> 临港新片区对特定人才放松限购 		
	9月			<ul style="list-style-type: none"> 广州“一房一价”上下浮动幅度放松 	
2023	11月	<ul style="list-style-type: none"> 通州区台湖、马驹桥地区执行经济技术开发区商品住房政策 	<ul style="list-style-type: none"> 临港新片区优化人才购房转让期限 	<ul style="list-style-type: none"> 非户籍居民购房的社保允许断缴补缴 非户籍居民购房的社保允许断缴补缴 	
	3月			<ul style="list-style-type: none"> 深汕特别合作区放开限购，优化限售 上浮多孩家庭公积金贷款最高额度 	
	4月		<ul style="list-style-type: none"> 上浮多孩家庭公积金贷款最高额度 二手房核验价放松 	<ul style="list-style-type: none"> 上浮多孩家庭公积金贷款最高额度 二手房指导价仅作参考 	
	8月			<ul style="list-style-type: none"> 首套房认房不认贷 	
	9月	<ul style="list-style-type: none"> 首套房认房不认贷 	<ul style="list-style-type: none"> 首套房认房不认贷 临港新片区优化特定人才购房门槛 	<ul style="list-style-type: none"> 限购区域收窄，非户籍家庭购房社保/个税年限降至2年，增值税征免年限从5年调整为2年 	
	10月	<ul style="list-style-type: none"> 优化公积金贷款住房套数认定标准 	<ul style="list-style-type: none"> 优化公积金贷款住房套数认定标准 		
	11月			<ul style="list-style-type: none"> 降低公积金贷款首付比例，优化公积金贷款住房套数认定标准 	
	12月	<ul style="list-style-type: none"> 降低商贷及公积金首付及贷款利率，优化普宅认定标准年限最长30年 	<ul style="list-style-type: none"> 降低商贷首付及贷款利率，优化普宅认定标准年限最长30年 	<ul style="list-style-type: none"> 降低二套房商贷首付比例 优化普宅认定标准 	
	2024	1月		<ul style="list-style-type: none"> 降低公积金首付比例 上海奉贤区、青浦区放松人才限购，放松外环以外单身非沪籍限购 	<ul style="list-style-type: none"> 鼓励“房票安置” 放开120平方米以上住房限购，支持“租一买一”、“卖一买一”
		2月	<ul style="list-style-type: none"> 通州区取消落户、社保或纳税需满3年的要求 		



房地产数据和报告
中指研究院官方微信

联系方式

- 北京** 地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座
邮编：100070
电话：010-56318000 传真：010-56318000
- 上海** 地址：上海市浦东新区东方路800号宝安大厦2楼
邮编：200122
电话：021-80136789 传真：021-80136789
- 广州** 地址：广东省广州市海珠区琶洲大道79号宝地广场903
邮编：510308
电话：020-85025888 传真：020-85025888
- 深圳** 地址：广东省深圳市南山区粤海街道办文心五路天威有线信息传输大厦24层2403单元
邮编：518040
电话：0755-86607799 传真：0755-86607799
- 天津** 地址：天津市和平区赤峰道136号国际金融中心大厦15层
邮编：300041
电话：022-89268088 传真：022-89268088
- 杭州** 地址：浙江省杭州市滨江区长河街道越达巷82号房天下大厦16层
邮编：310000
电话：0571-56269401 传真：0571-56269401
- 重庆** 地址：重庆市江北区江北嘴力帆中心2号楼22楼研究院
邮编：400020
电话：023-67663458 传真：023-67663458
- 南京** 地址：江苏省南京市秦淮区太平南路211号锦创大厦602
邮编：210001
电话：025-86910294 传真：025-86910294
- 成都** 地址：四川省成都市高新区天府二街368号房天下大厦23楼
邮编：610017
电话：028-60118214 传真：028-60118214
- 武汉** 地址：湖北省武汉市江汉区金家墩特1号武汉天街6号楼20层
邮编：430013
电话：027-59743062 传真：027-59743062
- 苏州** 地址：江苏省苏州市工业园区苏州大道西205号尼盛广场1103室
邮编：215021
电话：0512-67905720 江苏物业电话：0512-67905720
- 宁波** 地址：浙江省宁波市鄞州区天童北路933号和邦大厦A座2709
邮编：315100
电话：0574-88286032 传真：0574-88286032
- 合肥** 地址：安徽省合肥市蜀山区华润五彩城505
邮编：230031
电话：0551-64903170 传真：0551-64903170
- 长沙** 地址：湖南省长沙市岳麓区麓云路梅溪湖创新中心23层
邮编：410000
电话：0731-89946366 传真：0731-89946366
- 郑州** 地址：河南省郑州市郑东新区绿地新都会2号楼C座812
邮编：450000
电话：0371-60338040 传真：0371-60338040
- 西安** 地址：陕西省西安市雁塔区沣惠南路泰华·金贸国际7号楼24层
邮编：710000
电话：029-88216545 传真：029-88216545
- 济南** 地址：山东省济南市市中区二环南路中海广场10层1004B
邮编：250000
电话：0531-82768328 传真：0531-82768328
- 青岛** 地址：山东省青岛市市北区龙城路31号卓越世纪中心1号楼3605
邮编：266100
电话：0532-58555306 传真：0532-58555306
- 海口** 地址：海南省海口市龙华区金龙路19号兴业银行大厦C座8楼
邮编：570125
电话：0898-68525080 传真：0898-68525080