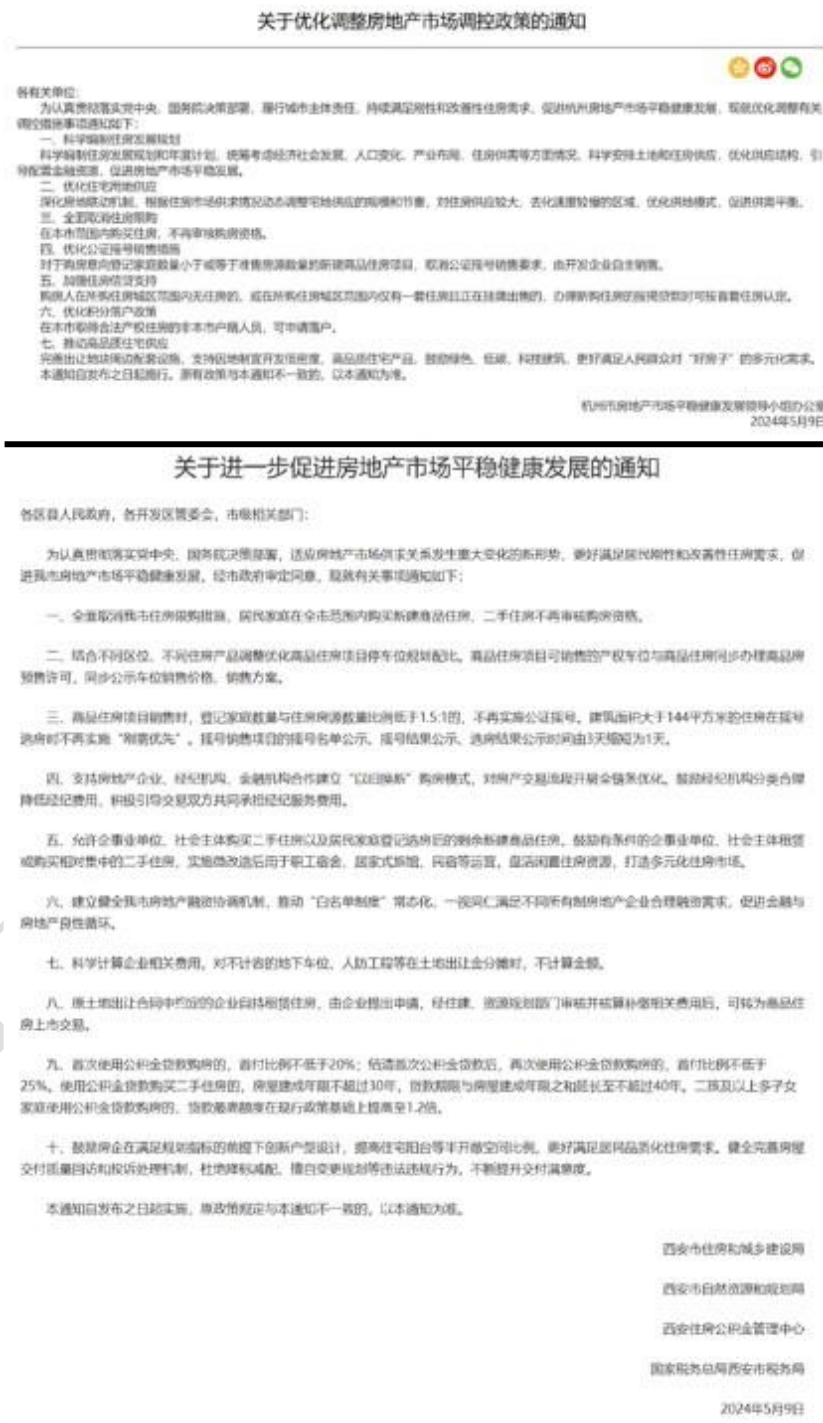




杭州西安同日取消限购，谁会是下一城？

2024年5月9日，杭州、西安先后发布房地产市场调控政策优化调整的通知，均宣布全市范围全面取消住房限购政策，通知原文如下图：

图：杭州、西安房地产市场调控政策优化调整的通知



资料来源：杭州房管局、西安住建委官网



【中指观点】

一、杭州、西安同日取消限购，天津取消限购或在路上

4月以来，热点城市持续优化调整限购政策，4月30日中央政治局会议释放更加积极信号，各地出台政策节奏加快，政策力度也进一步加强。

表：近期优化限购政策城市及相关举措

区域	时间	优化限购相关举措
长沙	4月18日	不再审查购房者资格条件。
海口	4月24日	个体工商户须满足在海南省注册登记且设立年限1年及以上、在海口上年度纳税金额1万元及以上(或近5年累计纳税金额5万元及以上)的条件，其在海口购房可购买套数按照本地居民家庭执行。
成都	4月28日	全市范围内住房交易不再审核购房资格。
天津	4月30日	①北京市、河北省户籍居民和在北京市、河北省就业人员在津购买住房的，享受本市户籍居民购房政策。②本市户籍居民在市内六区购买单套120平方米以上新建商品住房的，不再核验购房资格。③居民在非限购区购买住房的，核查其在相应区住房情况。同时，对有60周岁(含)以上成员的居民家庭或生育二孩及以上的多子女家庭可核减1套。
北京	4月30日	允许以下居民家庭或成年单身人士，在五环外新购买1套商品住房(新房/二手房)：1.本市户籍居民家庭(含驻京部队现役军人和现役武警家庭、持有有效《北京市工作居住证》的家庭)，已在京有2套住房的；2.本市户籍成年单身人士，已在京有1套住房的；3.连续5年及以上本市缴纳社保/个税的非本市户籍家庭或成年单身人士，已在京有1套住房的。其中，新购买商品住房位于通州区(不含台湖、马驹桥地区)的居民家庭或成年单身人士，还须为通州区户籍，或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。
深圳	5月6日	盐田区、宝安区(不含新安、西乡)、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内购房，本地户籍居民两个及以上未成年子女家庭可多购一套；非本地户籍居民家庭及成年单身人士个税/社保要求由3年降至1年；满足年限满1年、在本市累计缴纳税款金额达100万元人民币、员工人数10名以上条件可购房。
杭州	5月9日	在杭州市范围内购买住房，不再审核购房资格。
西安	5月9日	全面取消西安市住房限购措施，居民家庭在西安全市范围内购买新建商品住房、二手住房不再审核购房资格。

资料来源：中指研究院综合整理

在杭州、西安放开限购政策后，当前仅北京、上海、深圳、广州、天津等个别城市仍执行限购政策，其中北京、上海、深圳仍全市执行限购，而广州、天津仅核心城区对于120平方米以下进行限购，其余城市基本已全面取消限购。

短期来看，一线城市有望加快因区、因需施策节奏，包括放开大面积段限购、给予特定人群更多购房名额、降低社保年限等或是重要方向，天津则有必要全面取消限购，以更好地释放居民购房潜能。



表：核心一二线城市限购政策现状(截至5月9日)

城市	限购政策		
	限购区域	家庭限购套数	非本地户籍购房条件
北京	全市	已婚2套/单身1套 五环外可增购一套	1套(需60个月社保/个税) 五环外可增购一套
上海	全市	已婚2套/单身1套	1套(需60个月社保/个税) 临港新片区1年社保/个税 金山区三区域人才3年社保/个税,青浦、奉贤新城人才3年社保/个税,单身5年社保/个税可在外环以外购房
深圳	全市(除深汕合作区)	福田区、罗湖区、南山区、宝安区(新安、西乡)已婚2套/单身1套 盐田区、宝安区(不含新安、西乡)、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区家庭2套,两个及以上未成年子女家庭可多购一套/单身1套	福田区、罗湖区、南山区、宝安区(新安、西乡)1套(需3年社保/个税) 盐田区、宝安区(不含新安、西乡)、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区1套(需1年社保/个税)
广州	越秀、海珠、荔湾、天河、白云(不含江高镇、太和镇、人和镇、钟落潭镇)、南沙(120平以下)	已婚2套/单身1套	1套(需2年社保/个税)
天津	市六区(二手房及120平以下新房)	已婚2套/单身1套 多孩/非限购区核减套数	非京津冀户籍,1套(需6个月社保/个税)

资料来源：中指研究院综合整理

二、多项举措协同发力，杭州、西安市场活跃度有望逐渐修复

杭州、西安两地此次政策调整，除了在全市范围取消限购外，仍有诸多亮点值得关注：

杭州：

① 购房人在所购住房城区范围内无住房的，或在所购住房城区范围内仅有一套住房且正在挂牌出售的，办理新购住房的按揭贷款时可按首套住房认定。

② 在本市取得合法产权住房的非本市户籍人员，可申请落户。

西安：

① 允许企事业单位、社会主体购买二手住房以及居民家庭登记选房后的剩余新建商品住房。鼓励有条件的企事业单位、社会主体租赁或购买相对集中的二手住房，实施微改造后用于职工宿舍、居家式旅馆、民宿等运营，盘活闲置住房资源，打造多元化住房市场。

② 原土地出让合同中约定的企业自持租赁住房，由企业提出申请，经住建、资源规划部门审核并核算补缴相关费用后，可转为商品住房上市交易。

杭州本次加大住房信贷支持，将认贷范围收窄至购买住房所在区，该区内无住房时可按首套认定，同时在购买住房所在区内仅有一套住房且办理挂牌出售手续，也可按首套认定。杭州首套认定标准明显放宽，较大程度降低了居民购房门槛及购房成本，对改善需求释放有



望产生较大助力。此前武汉也出台了类似政策，提出在武汉市仅有一套住房且正挂牌出售的家庭，办理新购一套个人商业性住房贷款时认定为首套住房。这种调整首套住房贷款套数认定标准的政策或将得到更多城市效仿。此外，杭州出台购房可落户的政策，也有望进一步提升非本地户籍购房者的积极性。

西安此次允许企事业单位、社会主体购买二手房及新房，并鼓励企事业单位、社会主体批量购买或租赁相对集中的二手房，用于职工宿舍、租赁的方式运营，盘活闲置住房资源，有助于满足各类群体住房需求。另外，允许企业自持租赁住房转为商品房上市交易，也是盘活住房存量的重要方式，有利于进一步减轻企业资金压力。

整体来看，两地新政的出台，是对中央政治局会议中“继续坚持因城施策”“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”等要求的积极落实，后续或有更多城市参考杭州、西安出台类似政策。多项政策协同发力，有望助力房地产市场活跃度逐渐修复。



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
- 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文心五路天威有线信息传输大厦
20层2001单元
邮编: 518040
电话: 0755-26920657 传真: 0755-26920657
- 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: 022-82775560 传真: 022-82775560
- 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澜五彩城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冲惠南路泰华·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