



5.17 新政落地 10 天后，房地产市场回暖了么？

5月17日，全国切实做好保交房工作视频会议召开，监管部门接连落地多项举措，包括降低首付比例下限、取消首套和二套房贷利率下限、降低公积金贷款利率、设立3000亿元保障性住房再贷款支持各地收购房企已建成未出售的商品房等。“一揽子”政策落地对市场情绪带动明显，多个城市新房访盘量、二手房带看量出现回升，但由于网签数据存在一定滞后，目前网签成交量改善尚不明显。5月27日，上海出台房地产新政，大力度优化限购限贷政策，一线城市政策发力有效地提振了市场信心，预计其他核心城市也将跟进优化相关政策。随着近期多项房地产政策落地实施，市场也有望加快筑底企稳。

表：4月以来重点城市限购政策优化内容

城市	时间	政策
长沙	2024/4/18	<ul style="list-style-type: none"> ①“以旧换新”购买新房的，可按照“认房不认贷”政策，享受首套房首付比和按揭利率优惠。 ②购买新房申请住房公积金贷款的，在原有基础上调最高贷款额度。 ③不再审查购房者资格条件。
成都	2024/4/28	<ul style="list-style-type: none"> ①鼓励市场主体将自有闲置和低效利用的商业办公等非居住存量房屋按相关要求改建为保障性租赁住房，鼓励市、区（市）县国有企业通过租购闲置商业办公用房作为办公、公共服务及产业使用，推动商业办公用房市场良性循环。 ②全市商品住房项目不再实施公证摇号选房，由企业自主销售。对社会关注度较高的热点项目，鼓励企业采取公证摇号选房销售。 ③全市范围内住房交易不再审核购房资格。
天津	2024/4/30	<ul style="list-style-type: none"> 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，《通知》明确可凭居民家庭户口簿等材料，在认定住房套数时核减1套。 ④鼓励各区结合本区实际，通过发放购房补贴、企业团购优惠等政策减轻居民购房负担，支持刚性和改善性住房需求。
北京	2024/4/30	<p>允许以下居民家庭（含夫妻双方及未成年子女，下同）或成年单身人士，在五环外新购买1套商品住房（包括新建商品住房和二手住房）：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），已在京拥有2套住房的；2.本市户籍成年单身人士，已在京拥有1套住房的；3.连续5年（含）以上在本市缴纳社会保险或个人所得税的非本市户籍居民家庭或成年单身人士，已在京拥有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。</p>
深圳	2024/5/6	<ul style="list-style-type: none"> ①非本市户籍居民家庭及成年单身人士（含离异）限购1套住房。在盐田区、宝安区（不含新安街道、西乡街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内购买住房，需提供购房之日前1年在本市连续缴纳个人所得税或社会保险证明。 ②有两个及以上未成年子女的本市户籍居民家庭，在执行现有住房限购政策的基础上，可在盐田区、宝安区（不含新安街道、西乡街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内再购买1套住房。 ③同时满足设立年限满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名及以上条件的企事业单位，可在盐田区、宝安区（不含新安街道、西乡街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区购买商品住房，用于解决员工住房等需求。
西安	2024/5/9	<ul style="list-style-type: none"> ①全面取消我市住房限购措施，居民家庭在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。 ②优化停车位配比，商品住房项目可销售的产权车位与商品住房同步办理商品房预售许可。 ③登记家庭数量与住房房源数量比例低于1.5:1的，不再实施公证摇号。建筑面积大于144平方米的住房在摇号选房时不再实施“刚需优先” ④支持房地产企业、经纪机构、金融机构合作建立“以旧换新”购房模式。 ⑤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。 ⑥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。 ⑦首次使用公积金贷款购房的，首付比例不低于20%；结清首次公积金贷款后，再次使用公积金贷款购房的，首付比例不低于25%。
杭州	2024/5/9	<ul style="list-style-type: none"> ①深化房地联动机制，根据住房市场供求情况动态调整宅地供应的规模和节奏，对住房供应较大、去化速度较慢的区域，优化供地模式，促进供需平衡。 ②在本市范围内购买住房，不再审核购房资格。 ③对于购房意向登记家庭数量小于或等于准售房源数量的新建商品住房项目，取消公证摇号销售要求，由开发企业自主销售。 ④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。 ⑤在本市取得合法产权住房的非本市户籍人员，可申请落户。



城市	时间	政策
上海	2024/5/27	<p>①将非沪籍居民购房所需缴纳社保或个税年限调整为“连续缴纳满3年及以上”；新城以及南北转型等重点区域的非沪籍人才购房调整为“连续缴纳满2年及以上”，自贸区临港新片区的非沪籍人才购房继续执行“连续缴纳满1年及以上”规定。</p> <p>②将新城以及南北转型等重点区域的非沪籍人才购房区域，扩大至所在区全域；非沪籍单身人士购房区域，扩大至外环内二手住房。</p> <p>③取消离异购房合并计算住房套数规定，对夫妻离异后购房的，不再按离异前家庭计算拥有住房套数。调整住房赠与规定，已赠与住房不再计入赠与人拥有住房套数。</p> <p>④对企业购买小户型二手住房（系指2000年前竣工、建筑面积在70平方米及以下的二手住房）用于职工租住的，不再限定购买住房套数。</p> <p>⑤对二孩及以上的多子女家庭（包括本市户籍和非本市户籍居民家庭），在执行现有住房限购政策基础上，可再购买1套住房。优化多子女家庭在个人住房贷款中首套住房认定标准。</p>

表：5.17 新政后重点城市首付比例、房贷利率跟进情况

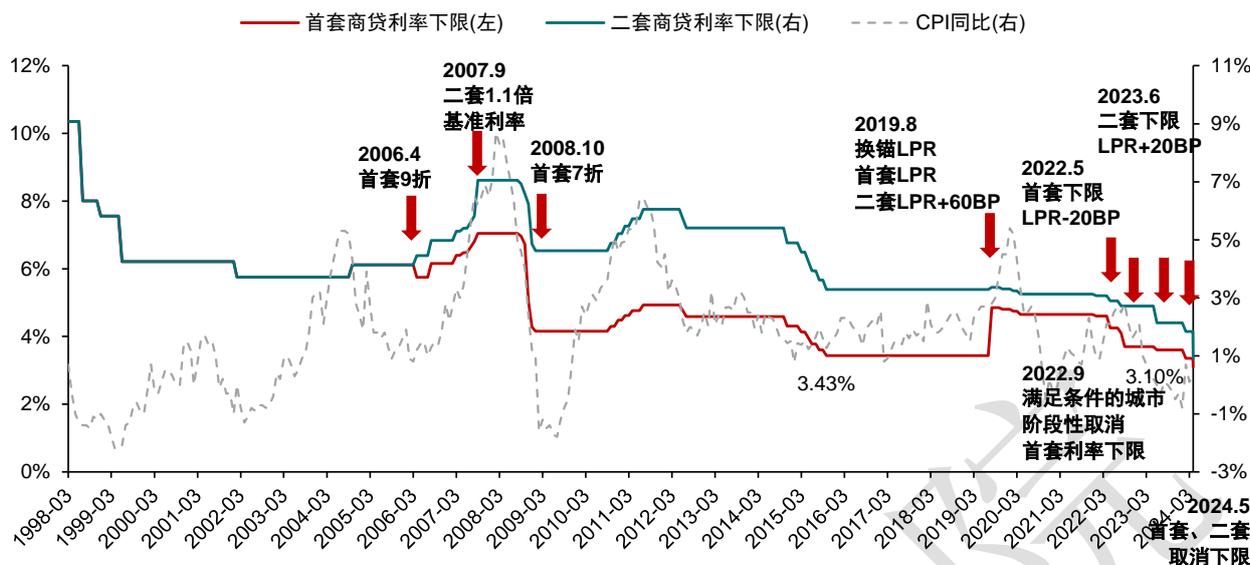
城市	首付比例		商贷房贷利率下限		城市	首付比例		商贷房贷利率下限	
	首套	二套	首套	二套		首套	二套	首套	二套
上海	20%	自贸区临港新片区 & 6个郊区 30%/核心区 35%	3.50%	自贸区临港新片区 & 6个郊区 3.7%/核心区 3.9%	大连	15%	25%	3.45%	4.15%
武汉	15%	25%	下调至 3.25%	下调至 3.35%	南京	15%	25%	3.45%	4.25%
郑州	15%	25%	下调至 3.25%	下调至 3.35%	重庆	15%	25%	下调至 3.55%	下调至 3.9%
厦门	15%	25%	下调至 3.3%	下调至 3.75%	西安	15%	25%	下调至 3.55%	下调至 3.9%
福州	15%	25%	下调至 3.3%	下调至 3.75%	济南	15%	25%	下调至 3.55%	下调至 3.95%
南宁	15%	25%	3.35%	4.15%	天津	20%	30%	3.55%	4.15%
石家庄	15%	25%	下调至 3.35%	下调至 4.1%	昆明	15%	25%	3.60%	4.15%
太原	15%	25%	下调至 3.35%	下调至 3.75%	长沙	15%	25%	下调至 3.65%	下调至 3.95%
合肥	15%	25%	下调至 3.45%	下调至 3.45%	南昌	15%	25%	3.65%	4.15%
青岛	15%	25%	下调至 3.45%	下调至 3.95%	宁波	15%	25%	3.75%	4.15%
无锡	15%	25%	下调至 3.45%	4.25%	苏州	15%	25%	3.75%	4.25%
长春	15%	25%	3.45%	4.15%	东莞	15%	25%	下调至 3.15%	下调至 3.55%
哈尔滨	15%	25%	3.45%	4.15%	佛山	15%	25%	下调至 3.15%	4.15%
沈阳	15%	25%	3.45%	4.15%	常州	15%	25%	下调至 3.25%	4.15%

资料来源：各地政府官网，中指研究院综合整理

5.17 新政后，各地快速跟进相关举措，截至5月27日，多个城市将首套、二套商贷首付比例下调至15%、25%，首套、二套商贷房贷利率也进一步下调，武汉、郑州首套房贷利率降至3.25%、二套降至3.35%，在二线城市中下调幅度较大。上海于5月27日降低首付比例和房贷利率，首套房贷利率降至3.5%。目前，北广深三个一线城市，杭州、成都、天津等二线城市暂未跟进相关政策，预计后续也存在优化调整可能。



图：1998 年以来首套、二套商贷房贷利率下限变化



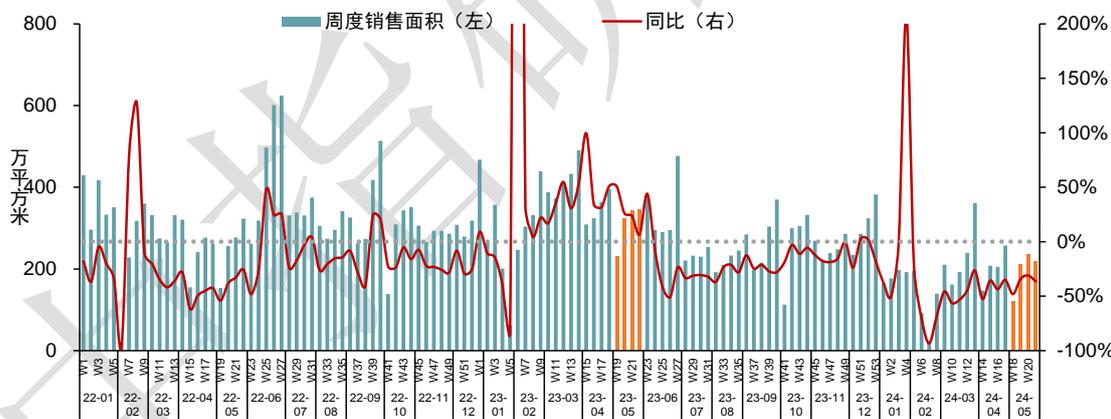
注：房贷利率下限选取为当期城市最低房贷利率

资料来源：中指数据 CREIS

对比历史房贷利率下限，2015 年 10 月，5 年期基准贷款利率为 4.9%，当时首套房贷利率下限为基准贷款利率的 7 折，即首套房贷利率下限为 3.43% ($4.9\% \times 0.7$)，在 5 月 17 日央行取消全国层面首套、二套住房商贷房贷利率下限后，当前已有城市部分银行执行首套房贷利率 3.1% 左右，已降至历史最低。

一、多地新政落地，新房网签数据提升尚不明显，二手房市场成交规模维持高位

图：2022 年以来重点 30 城新建商品住宅销售面积走势



资料来源：中指数据 CREIS

新房市场：根据中指数据，5 月前四周（4.29-5.26），重点 30 城周均成交面积较 4 月周均下降 3.7%，在去年同期基数逐渐回落后，5 月以来同比降幅较 4 月收窄约 5 个百分点。整体来看，新房网签数据相较于 4 月尚未出现明显好转，从看房量提升到转化为网签成交需要一定时间，同时政策效果持续性也仍待



观察。

图：2022 年以来重点 11 城二手房周度成交套数走势



资料来源：中指数据 CREIS

二手房：根据中指数据，5月前四周（4.29-5.26），重点11城周均成交套数较4月周均下降16.1%，较上年同期下降6.6%，5月同比降幅较4月小幅收窄。新政后首周（5.20-5.26），重点城市二手房成交量环比增长8.4%，同比增长1.8%。



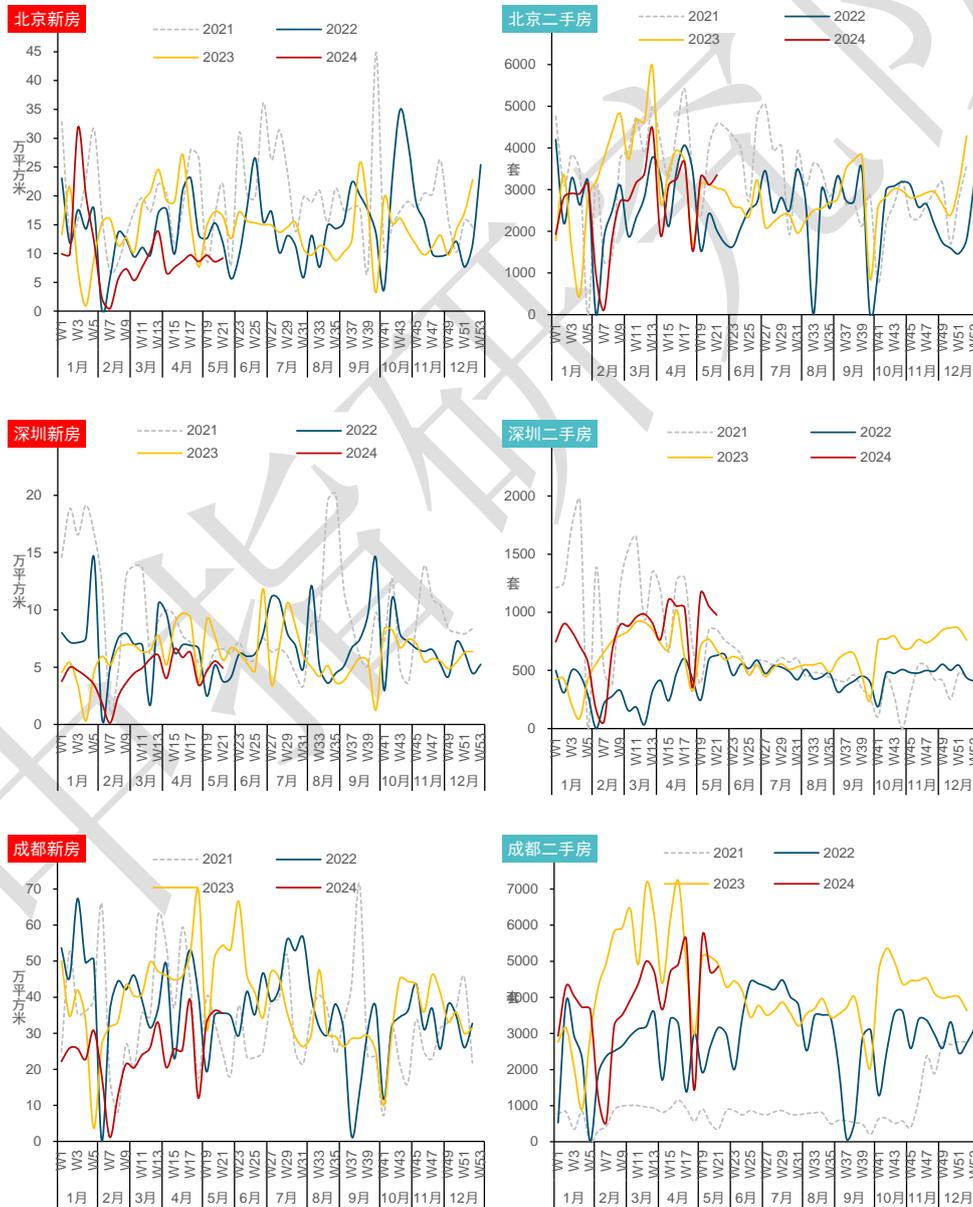
二、部分核心城市市场活跃度回升，政策效果初显

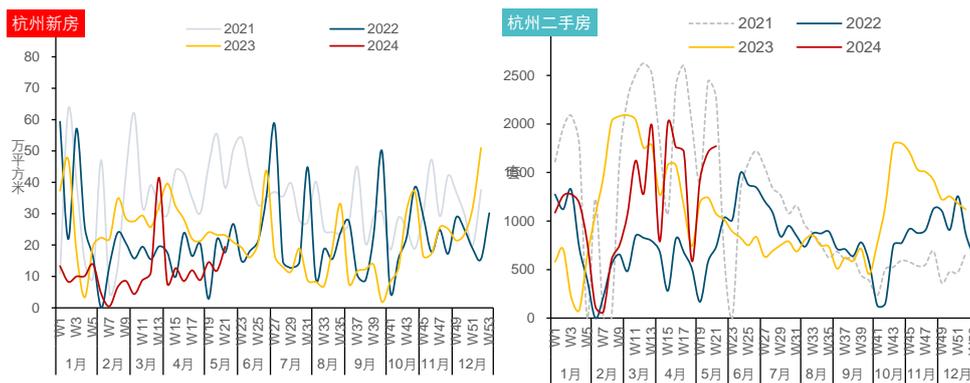
表：重点城市近期新房市场表现

城市	新房								二手房							
	5月前四周(4.29-5.26)			政策后市场					5月前四周(4.29-5.26)			政策后市场				
	销售面积	较4月周均	同比	限购限贷优化时间	自政策出台至5.26销售面积	较4月日均	同比	成交套数	较4月周均	同比	限购限贷优化时间	自政策出台至5.26销售面积	较4月日均	同比		
北京	36.1	10.4%	-35.6%	4.30	29.2	-15.3%	-45.8%	11296	-5.0%	3.0%	4.30	9831	-15.1%	-8.5%		
深圳	18.5	-18.5%	-29.3%	5.6	14.9	-8.0%	-33.5%	3546	-10.6%	43.4%	5.6	3031	6.6%	42.0%		
成都	116.6	5.2%	-38.5%	4.28	116.6	5.2%	-38.5%	16676	-11.6%	-8.1%	4.28	16676	-11.6%	-8.1%		
武汉	59.9	7.1%	-57.4%	5.6	56.0	46.1%	-45.8%	--	--	--	5.6	--	--	--		
杭州	54.7	33.3%	-40.4%	5.9	35.5	27.2%	-39.7%	5495	-12.4%	29.3%	5.9	4131	9.6%	42.6%		

资料来源：中指数据 CREIS

图：北京、深圳、成都、杭州新房、二手房周度成交走势





资料来源：中指数据 CREIS

从重点城市市场走势来看，多个核心城市在优化政策后项目来访、认购均有回升，部分城市新房、二手房成交数据好转，具体来看：

北京：4.30 增加五环外购房指标后，五环外项目到访量、活跃度提升，但政策效果尚未在成交数据中明显体现，新政后（5.1-5.26）新房日均成交面积较 4 月及去年同期均有下降，新房市场表现较为平淡，5.17 新政落地后，18、19 日以及 25、26 日连续两个周末，北京中介二手房成交量保持在高位，市场活跃度回升明显，但由于时间较短，成交暂未体现在网签数据中，预计二手房短期将延续活跃态势。

深圳：在 5 月 6 日限购政策优化后，新房、二手房销售均有加快，二手房市场表现较为活跃，政策落地后（5.7-5.26），二手房日均成交套数较 4 月日均增长 6.6%，在去年同期低基数下，同比增长 42%，延续前期温和修复态势。上周（5.20-5.26）深圳二手房成交量保持在高位，同比增长 45.4%，增幅较前一周扩大，5.17 新政进一步助力市场修复。

成都：5 月 15-5 月 19 日，四个改善新房项目入市，其中麓湖生态城、保利新川天珺，开盘去化率达 100%，项目多处核心区，高去化率带动短期新房成交规模回升。5 月以来成都新房日均成交规模较 4 月日均小幅增长。二手房成交规模维持较高水平，上周（5.20-5.26），二手房成交量环比增长 3.2%，与去年同期基本持平，但内、外圈层存在一定分化，核心区保持活跃，外圈层二手房成交难度增大，买家压价情况增多。

杭州：5 月 9 日取消限购后，新房、二手房咨询量明显增加，部分热点项目入市带动市场情绪提升，如绿城宸岸印月项目整体中签率约 14%，项目触发“拼社保”，入围社保时间长达 118 个月。从成交数据来看，新政后杭州新房成交量较 4 月日均增长接近三成；二手房在以价换量带动下表现较好，全面取消限购后日均成交量较 4 月日均、较去年同期日均均增长，同比增幅超四成，活跃度回升。上周（5.20-5.26），杭州新房、二手房成交量环比均增长。

南京：4 月底以来“以旧换新”全面推进，截至 5 月 20 日，“以旧换新”项目案场累计来访约 2230 组，缴纳新房意向认筹金的换房人 515 组，52 组客户确认成交，对市场产生了积极影响。5.17 新政落地



后，市场情绪进一步修复，部分项目成交好转，根据中指监测，上周（5.20-5.26），南京新房共认购 877 套，认购量为今年以来周度第二高水平，环比增长 37%。

武汉：在 5 月 6 日“新汉十条”落地后，叠加房交会举办及快速跟进下调首套、二套房贷利率等，市场情绪有所回升，新房成交规模也有所增长，政策落地后（5.7-5.26），新房日均成交面积较 4 月日均增长 46.1%。

整体来看，在众多利好政策落地后，短期内重点城市购房情绪出现回升，部分核心城市新房项目的到访量、成交量也出现一定程度增长，二手房整体延续 3、4 月活跃态势，成交规模维持较高水平。但当前网签数据尚未出现明显回升，这跟政策落地时间偏短，政策效果未能完全显现有关。

短期来看，预计更多城市将跟进首付比例、房贷利率下限的调整，各地房贷利率或将进一步下调，继续降低居民购房成本。若北京广州深圳及核心二线城市能够及时落地相关举措，结合地方国企收储未售新房工作的持续推进，有望对居民购房信心产生更大的提振效果，促进市场更快筑底修复。



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
- 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358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：0532-58555305 传真：0532-58555305
- 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