



上海多方位优化楼市政策，北广深哪些政策值得期待？

2024年5月27日，上海四部门联合印发《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》，提出调整优化住房限购政策、支持多子女家庭合理住房需求、优化住房信贷政策、支持“以旧换新”以及优化土地和住房供应等九条政策措施。具体内容如下：

上海市住房和城乡建设管理委员会
上海市房屋管理局
上海市规划和自然资源局
国家税务总局上海市税务局

沪建房管联〔2024〕258号

关于优化本市房地产市场平稳健康发展 政策措施的通知

各有关单位：

为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，完善“市场+保障”的住房供应体系，构建房地产发展新模式，更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，经市政府同意，现就优化房地产市场政策通知如下：

-1-

三、支持多子女家庭合理住房需求

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。

四、优化住房信贷政策

按照因城施策原则调整优化个人住房信贷政策。进一步发挥住房公积金个人贷款支持居民合理住房需求的作用，适度提高本市住房公积金个人贷款最高额度。

五、支持居住困难家庭改善居住条件

阶段性采取给予过渡租房、装修搬家等适度补贴措施，支持居住困难家庭住房“以旧换新”，促进改善居住条件。

六、建立健全住房保障体系

以需求为导向，增量和存量相结合，加快保障性住房和保障性租赁住房的筹措和建设，探索通过国有平台公司等主体收购、承租适配房源，优化住房保障供给。积极打造新时代城市建设者管理者之家。

七、加快推进“两旧一村”改造等城市更新

集中推进零星旧改，有力推进旧住房成套改造，提速扩容城中村改造，持续实施城镇老旧小区改造，有序推进既有多层住宅加装电梯，多渠道改善广大人民群众的居住条件和环境质量。

-3-

一、优化土地和住房供应

充分发挥城市总规的统领作用，合理把握区域规划时序和开发节奏、结构，着力提升土地资源配置效率，根据区域基础设施、公共配套、产业发展、市场需求等，实现高质量精准供地，完善房地联动机制，差异化调整优化中小套型住房面积标准和比例要求，支持区域统筹、总体平衡，更好促进区域人口、土地、住房协调发展。

二、调整优化住房限购政策

非本市户籍居民家庭以及单身人士购房缴纳社会保险或个人所得税的年限，调整为购房之日前连续缴纳满3年及以上。新城以及南北转型等重点区域的非本市户籍人才购房缴纳社会保险或个人所得税的年限，调整为购房之日前连续缴纳满2年及以上，并将购房范围扩大至所在区全域；自贸区临港新片区的非本市户籍人才，继续执行连续缴纳满1年及以上的规定。优化非本市户籍单身人士购房范围，扩大至外环内二手住房。

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。优化住房限购相关操作口径，支持居民合理住房需求。

支持企业购买小户型二手住房用于职工租住。

-2-

八、提升住房品质

多措并举支持建设绿色、低碳、智能、安全的好房子。进一步强化住宅建设质量管理，优化完善质量预看房制度，加强出让、建设、销售、交付等环节的联动监管，让购房人放心购房、安心收房。

九、加强监测监管

科学编制实施住房发展规划和年度计划，完善房地产市场监测平台，正确解读房地产政策和市场运行情况。加强房地产市场监管，维护房地产市场秩序，保障购房人合法权益。

本通知自2024年5月28日起施行。

市住房城乡建设委 市房屋管理局 市规划资源局

市税务局

2024年5月27日

（此件公开发布）

上海市住房和城乡建设管理委员会办公室 2024年5月27日印发

-4-

【中指观点】

一、上海多方位优化楼市政策，力度超预期



表：5月27日上海购房政策变化对比

限购政策											
适用类别		新政前				新政后					
单身	沪籍	无房	与父母 2011.1.30前 共有住房数	≤2套 可购1套	≥3套 限购	无房	与父母2011.1.30 前共有住房数	≤2套 可购1套	≥3套 限购		
	非沪籍	(社保/个税满5年)			外环外区域 (崇明区除外) 限购1套	(社保/个税满3年)			外环外区域(崇明 区除外)新房限购 1套 全市二手房限购 1套		
家庭	双沪籍	夫妻双方各自与父 母共有住房数		≤2套 可购2套	3套 可购1套	≥4套 限购	夫妻双方各自与父母共 有住房数		≤2套 可购2套	3套 可购1套	≥4套 限购
	单沪籍	首套房产证可单独 上非沪籍(社保/个税 满5年)		二套房沪 籍上房产 证 可购1套	二套房沪 籍不上房 产证 限购	首套房产证可单独上非 沪籍(社保/个税满3年)		二套房沪 籍上房产 证 可购1套	二套房沪 籍不上房 产证 限购		
	非沪籍	(社保/个税满5年)			可购1套	(社保/个税满3年)			可购1套		
其他规定						<p>①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。</p> <p>②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>③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>					
新城区及南北 重点转型区域 购房政策 (人才)	年限	在沪缴纳社保或个税满3年及以上(自贸区临港新片区连续缴纳满1年及以上)				在沪缴纳社保或个税满2年及以上(自贸区临港新片区连续缴纳满1年及以上)					
	人才认定	在本市无住房与符合条件的新城用人单位签订2年及以上劳动(聘用)合同,且工作满1年的非沪籍人才				在本市无住房与符合条件的新城用人单位签订2年及以上劳动(聘用)合同,且工作满1年的非沪籍人才					
	限购范围	可在新城及南北重点转型区域 重点区域 内购买1套住房				可在新城及南北重点转型区域 全区域 内购买1套住房					
	购房主体资格	家庭/个人均可				家庭/个人均可					
商贷政策											
首付比例	首套	30%				20%					
	二套	自贸区临港新片区&6个郊区 40% 核心区 50%				自贸区临港新片区&6个郊区 30% 核心区 35%					
商贷房贷利率	首套	3.85%(LPR-10BP)				3.5%(LPR-45BP)					
	二套	自贸区临港新片区&6个郊区 4.15%(LPR+20BP) 核心区 4.25%(LPR+30BP)				自贸区临港新片区&6个郊区 3.7%(LPR-25BP) 核心区 3.9%(LP-5BP)					
公积金政策											
首付比例	首套	30%				20%					
	二套	自贸区临港新片区&6个郊区 40% 核心区 50%				自贸区临港新片区&6个郊区 30% 核心区 35%					
贷款额度	个人首套	60万				80万					
	家庭首套	120万 多孩家庭上浮20%, 144万				160万 多孩家庭上浮20%, 192万					
	个人二套	50万				65万					
	家庭二套	100万				130万					

资料来源：中指研究院综合整理

此次上海政策调整涵盖多方面、多层次,涉及内容丰富,外地户籍、多孩家庭、离异家



庭、企业等层面均有调整，是对前期中央部署的工作落实，与此前的“渐进式”放松政策不同，本次上海政策调整针对性更强、力度更大、涉及范围更广。

除了在上表列出的限购、限贷政策优化外，此次政策还涉及土地和住房供应优化，完善人房地联动机制，并进一步健全住房保障体系，探索通过国有平台公司等主体收购房源，优化住房保障供给。同时，政策提出支持居住困难家庭改善，对符合“以旧换新”的居民家庭给予住房置换期间的租房补贴，以更好的推动改善性住房需求释放，有利于更好引导市场预期。

从市场表现来看，上海今年以来已多次优化楼市政策，1月底优化非沪籍单身外环外限购政策后，市场活跃度略有回升，但持续性不足。**新房方面**，今年上海新房市场冷热分化现象明显，部分价格倒挂的热点项目开盘即罄，但多数郊区项目表现仍偏弱，1-4月新房成交面积同比下降超三成，5月前四周（4.29-5.26），新房周均成交面积较4月下降，较去年同期降幅亦较大。**二手房方面**，二手房市场整体活跃度尚可，成交规模保持较高水平，在去年同期高基数下，1-4月二手商品住宅累计成交套数同比下降约20%，5月以来（5.1-5.27），二手商品房成交超1.5万套，整体延续3、4月活跃度。本次政策落地有望带动上海新房、二手房市场活跃度提升，成交量或将逐渐修复。

二、北广深政策跟进预期明显增强，多项举措有望落地

表：北广深近期房地产市场表现

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	限购优化时间	自政策出台至5.26销售套数	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%
广州	48.5	-1.1%	-24.6%	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

资料来源：中指数据 CREIS

从市场的角度来看（专题：[5.17新政落地10天后，房地产市场回暖了么？](#)），4.30政治局会议后，北京、深圳接连放松限购政策，对市场情绪产生积极影响，5.17新政后，政策效果进一步强化，新房访盘量、二手房带看量均有所提升，二手房表现明显好于新房，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；深圳二手房市场表现较为活跃，上周（5.20-5.26）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。**新房方面**，5月以来，北京、广州、深圳新房成交面积同比降幅仍较大，新房市场调整压力仍在。



表：北广深限购、限贷政策现状(截至5月27日)

北京、广州、深圳现行限购限贷政策					
政策类型		北京	广州	深圳	
限购区域		全市	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	全市除深汕合作区	
限购政策	本地户籍	家庭	除通州外2套； 通州：无房1套，通州户籍或与通州机关/企业存在劳动关系，可增购1套 五环外可增购一套	2套(120平以上不限购) 租赁/挂牌，可核减名下住房套数	福田区、罗湖区、南山区、宝安区(新安、西乡)2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/离异	1套(五环外可增购一套)	1套(120平以上不限购) 租赁/挂牌，可核减名下住房套数	1套
	非本地户籍	家庭/单身	除通州外连续60个月社保/个税，1套； 通州：60个月连续北京社保并与通州企业存在劳动关系，可买1套； 五环外可增购一套	2年社保/个税，1套(120平以上不限购) 租赁/挂牌，可核减名下住房套数	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)
		公司	需境内注册公司	需境内注册公司	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
	其他	法拍房： 人民法院组织的司法拍卖房产活动，受房产所在地限购政策约束的竞买人申请参与竞拍的，人民法院不予准许			
限贷政策	首套首付比例	30%	30%	30%	
	首套房贷利率	非城六区 3.95% (LPR) 城六区 4.05% (LPR+10BP)	3.85% (LPR-10BP)	3.85% (LPR-10BP)	
	二套首付比例	城六区 50% 非城六区 40%	40%	40%	
	二套房贷利率	非城六区 4.5% (LPR+55BP) 城六区 4.55% (LPR+60BP)	4.25% (LPR+30BP)	4.25% (LPR+30BP)	

资料来源：中指研究院综合整理

从政策空间上来看，当前北京仍然为全市限购，外地购房者需要连续60个月社保/个税，限购政策全国最严，首付比例和房贷利率亦处于高位；深圳限购政策亦较严格，核心区非户籍购房需要3年社保/个税，广州核心区120平方米以下限购，广深首套、二套首付比例均为30%、40%，房贷利率处于较高水平，均具备优化空间。

上海5月27日全方位优化楼市政策，给北广深提供了重要参考和借鉴，预计近期北京、广州、深圳将有所动作，积极落实5.17新政。从需求端政策优化方向来看：

■ 北京政策优化方向



- ①降低非京籍社保/个税年限要求，5年改3年，或针对不同区域调整年限要求；
- ②针对特定人群放宽限购政策，如针对人才、多孩家庭、老年家庭等给予更多购房名额；
- ③放开大面积段限购，如120平方米或144平方米以上户型；
- ④降低首付比例、降低房贷利率，首套首付比例有望降至20%、房贷利率降至LPR以下，二套首付比例、房贷利率或根据不同区域设定不同要求；
- ⑤提高公积金贷款额度、降低交易税费、降低存量房贷利率等也是重要方向。

■ 广州政策优化方向

- ①进一步优化限购政策，不排除全面取消限购的可能；
- ②给予多孩家庭更多购房名额；
- ③首套、二套首付比例降至20%、30%可能性较高；房贷利率方面，首套有望降至上海水平（LPR-45BP），二套有望低于上海；
- ④降低交易税费等。

■ 深圳政策优化方向

- ①继续降低外地社保/个税年限要求，非核心区取消限购存在一定预期；
- ②核心区给予多孩家庭更多购房名额；
- ③放开大面积段限购，如120平方米或144平方米以上户型；
- ④首套、二套首付比例降至20%、30%可能性亦较高；房贷利率下调空间或与广州基本一致；
- ⑤降低交易税费等。

除了以上政策方向外，针对提高住房品质、统筹增量与存量、畅通一二手链条的配套政策也有望跟进落实，如推动住房“以旧换新”、优化土拍规则、调整土地容积率1.0限制等。

整体来看，本次上海大力度优化楼市政策，积极落实4.30政治局会议和5.17新政要求，释放了更加积极有力的信号，也体现了政府稳定楼市的决心，对于当下提振市场预期、促进购房需求释放将产生更大效用。上海楼市新政为其他城市提供了参考借鉴，北广深政策优化节奏有望加快，多项政策举措落地，预计将助推核心城市市场活跃度提升，从而加快全



国市场筑底企稳进程。

中指研究院



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