



广州、深圳跟进！北京楼市政策要来了吗？

2024年5月28日，广州、深圳接连优化楼市政策，广州发布关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知，提出降低非本地户籍居民购房门槛，优化差异化住房信贷政策，降低公积金贷款缴存年限要求并支持公积金支付首付款、优化限售政策、支持“以旧换新”等多项措施。政策具体内容如下：

一、统筹考虑我市经济社会发展、人口变化、产业布局、住房供需等方面情况，结合存量住房和存量土地等潜在供应情况，科学编制住房发展规划和年度计划，根据市场供求情况，科学调节住宅用地供应，进一步完善“保障+市场”的住房供应体系。加强房地产行业和智慧家居、数字家庭产业的联动，推动高品质住房建设和发展。

二、在越秀、海珠、荔湾、天河、白云（不含江高镇、太和镇、人和镇、钟落潭镇）、南沙等区购买住房的，非本市户籍居民家庭能提供购房之日起**前6个月**在本市连续缴纳个人所得税缴纳证明或社会保险证明的，享受户籍居民家庭购房待遇。

三、按照《中国人民银行 国家金融监督管理总局关于调整个人住房贷款最低首付款比例政策的通知》（银发〔2024〕102号）、《中国人民银行关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知》（银发〔2024〕103号）等有关文件要求，由广东市场利率定价自律机制优化我市差异化住房信贷政策。

区域	有关部门查册或认定结果	最低首付比例	利率下限
非限购区域	无住房	15%	取消下限
	有1套住房	25%	取消下限
	有2套及以上住房且贷款已结清（或无贷款）	银行审慎把握并具体确定	银行审慎把握并具体确定
	有2套及以上住房且贷款未结清	停贷	停贷
限购区域	无住房	15%	取消下限
	有1套住房	25%	取消下限
	有2套及以上住房	停贷	停贷

非限购区域内，对于拥有**2套及以上住房**并已结清相应购房贷款的居民家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构可根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。

居民家庭在购房所在区内无住房且符合购房条件的，新购住房贷款可按首套住房认定；在购房所在区内符合“租一买一”“卖一买一”条件的，新购住房申请住房贷款政策可按核减后名下住房套数认定。

四、购房人申请住房公积金贷款时缴存年限调整为连续足额缴存住房公积金**6个月(含)**以上。允许提取公积金支付购买首套新建商品住房首付款。

五、居民家庭和企事业单位、社会组织等法人单位转让或办理析产名下住房手续时**不再审核取得不动产权证时间**。

六、支持鼓励房地产业各协会、房地产企业、中介机构搭建平台实施中介机构代售、旧房换购等多种形式的商品住房“以旧换新”，推动建立交易新模式。**鼓励规模化租赁机构收**



购存量商品住房。

同日，深圳明确自5月29日起，下调个人住房贷款最低首付款比例和利率下限。首套住房个人住房贷款最低首付款比例由原来的30%调整为20%，二套住房个人住房贷款最低首付款比例由原来的40%调整为30%。首套住房商业性个人住房贷款利率下限由原来的LPR-10BP调整为LPR-45BP，二套住房商业性个人住房贷款利率下限由原来的LPR+30BP调整为LPR-5BP。

表：5月28日广州、深圳购房政策变化对比

城市	政策	分类	政策调整前	政策调整后
广州	限购	限购区域	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平以上不限购)	
		本地家庭限购政策	限购2套 租赁/挂牌可核减名下住房套数	
		非本地家庭户籍限购政策	2年社保/个税1套	6个月社保/个税1套
	限贷	首付比例	首套(30%) 二套(40%) 有2套及以上住房且贷款已结清(或无贷款)停贷	首套(15%) 二套(25%) 有2套及以上住房且贷款已结清(或无贷款)银行审慎把握并具体确定
		认贷范围	以全市住房套数认定	以购房所在区住房套数认定为准
		贷款利率	首套3.85%(LPR-10BP) 二套4.25%(LPR+20BP)	取消利率下限，据媒体消息： 首套3.4%(LPR-55BP) 二套3.8%(LPR-15BP)
	限售	住房限售年限	个人取得不动产权证≥2年方可转让 法人单位取得不动产权证≥3年方可转让	不再审核取得不动产权证时间
公积金	公积金贷款及提取条件	公积金贷款应满足缴存年限连续足额缴存住房公积金1年(含)以上	缴存年限调整为连续足额缴存住房公积金6个月(含)以上； 允许提取公积金支付购买首套新建商品住房首付款	
深圳	限贷	首付比例	首套(30%) 二套(40%)	首套(20%) 二套(30%)
		贷款利率	首套3.85%(LPR-10BP) 二套4.25%(LPR+20BP)	首套3.5%(LPR-45BP) 二套3.9%(LPR-5BP)

资料来源：中指研究院综合整理

【中指观点】

一、广州进一步放松限购政策，非本地户籍家庭在限购区购房仅需6个月社保/个税

今年1月广州放开120平米以上限购后，购房者观望情绪出现一定缓和，核心区域对远郊以及临广区域虹吸效应增强。从市场表现来看，2024年4月新建商品住宅成交面积环比增长4.8%，同比下降约30%。5月以来(4.29-5.26)，新房周均成交面积与4月基本持平，但同比降幅仍较大，新房市场调整压力仍在。

本次广州将非本地户籍家庭在限购区购买120平方米以下住房的社保/个税年限要求由



2 年降至 6 个月，进一步缩短年限要求，有利于更多新增购房需求入市。整体来看，当前广州限购政策已较为宽松，外地购房者入市门槛明显下降。

深圳 5 月 6 日优化限购政策之后，本次未对限购政策进行进一步优化，主要聚焦落实 5.17 新政。

二、广州降低首付比例，取消房贷利率下限，非限购区域“认房不认贷”，所在区无住房购房申请贷款按首套执行；深圳降首付比例、降房贷利率，与上海基本一致

本次广州明确首套、二套首付比例不低于 15%、25%，均降至最低水平，相比于政策出台前的 30%、40%，均下调了 15 个百分点，明显降低了购房者置业门槛。深圳将首套、二套首付比例分别降至 20%、30%，与上海基本一致。

本次广州明确取消房贷利率下限，但未公布执行的最低利率水平，据媒体消息，广州多家银行已达成共识，首套房贷利率 3.4%，二套利率 3.8%。深圳本次明确降低房贷利率，首套贷款利率下限由原来的 LPR-10BP 调整为 LPR-45BP，二套贷款利率下限由原来的 LPR+30BP 调整为 LPR-5BP，整体亦与上海基本一致。

对比来看，本次下调后，广州首付比例和房贷利率均为一线城市最低，力度较上海、深圳更大。

另外，广州针对非限购区域，明确拥有 2 套及以上住房并已结清相应购房贷款的居民家庭也可以再申请贷款；“居民家庭在购房所在区内无住房且符合购房条件的，新购住房贷款可按首套住房认定”，意味着广州购房者申请贷款时，套数认定将根据购房所在区有无住房来判定，进一步扩大了首套住房的认定范围。

三、广州取消限售政策，支持提取公积金用作首付款

本次广州取消 2 年限售年限，有利于促进置换需求释放，短期二手房挂牌量或有提升。

从公积金贷款政策来看，一方面降低公积金贷款提取缴存年限要求，另一方面，允许提取公积金支付购买首套新建商品住房首付款，根据中指监测，2023 年以来，全国已有超 80 城允许提取公积金用于首付款，一定程度有利于降低购房者置业成本。

四、广州、深圳政策落地后，北京相关政策有望加快落实，继续强化政策效果

表：北京限购、限贷政策现状(截至 5 月 28 日)

政策类型			北京限购、限贷政策现状
限购区域			全市
限购政	本地户	家庭	除通州外 2 套；



政策类型		北京限购、限贷政策现状
策	籍	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
	单身/离异	1套(五环外可增购一套)
	非本地户籍	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
	家庭/单身	
	公司	需境内注册公司
	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%
	首套房贷利率	非城六区 3.95% (LPR)；城六区 4.05%(LPR+10BP)
	二套首付比例	非城六区 40%；城六区 50%
	二套房贷利率	非城六区 4.5%(LPR+55BP)；城六区 4.55%(LPR+60BP)

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，均具备优化空间。北京需求端政策优化方向，或包括以下几个方面：

- 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。

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，5 月 27 日上海多维度优化楼市政策后，广州、深圳率先跟进落实，进一步释放政策利好。本次政策后广州、深圳市场活跃度有望提升，核心区域销售去化或加速。另外，5 月 29 日，天津亦将首套、二套首付比例降至 15%、25%最低水平，取消房贷利率下限。根据中指监测，截至 5 月 28 日，全国多地已经跟进 5.17 新政，武汉、郑州等城市首套房贷利率降至 3.25%、二套降至 3.35%，下调幅度较大。短期来看，北京相关政策优化预期进一步增强，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。

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%	3.5%	自贸区临港新片区 & 6个郊区 3.7%/核心区 3.9%	南宁	15%	25%	3.35%	4.15%
					长春	15%	25%	3.4%	4.1%
					青岛	15%	25%	3.45%	3.95%
深圳	20%	30%	3.5%	3.9%	合肥	15%	25%	3.45%	3.45%
广州	15%	25%	3.4%	3.8%	沈阳	15%	25%	3.45%	4.15%
郑州	15%	25%	3.25%	3.35%	大连	15%	25%	3.45%	4.15%
武汉	15%	25%	3.25%	3.35%	哈尔滨	15%	25%	3.45%	4.15%
苏州	15%	25%	3.25%	3.75%	昆明	15%	25%	3.5%	3.9%
无锡	15%	25%	3.25%	4.05%	西安	15%	25%	3.55%	3.9%
南京	15%	25%	3.25%	4.25%	重庆	15%	25%	3.55%	3.9%
厦门	15%	25%	3.3%	3.75%	济南	15%	25%	3.55%	3.95%
福州	15%	25%	3.3%	3.75%	长沙	15%	25%	3.65%	3.95%
宁波	15%	25%	3.35%	3.55%	南昌	15%	25%	3.65%	4.15%
太原	15%	25%	3.35%	3.75%	东莞	15%	25%	3.15%	3.55%
天津	15%	25%	3.35%	3.9%	佛山	15%	25%	3.15%	3.15%
石家庄	15%	25%	3.35%	4.1%	常州	15%	25%	3.25%	4.15%

资料来源：中指研究院综合整理



房地产数据和报告
中指研究院官方微博

联系方式

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通达巷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