



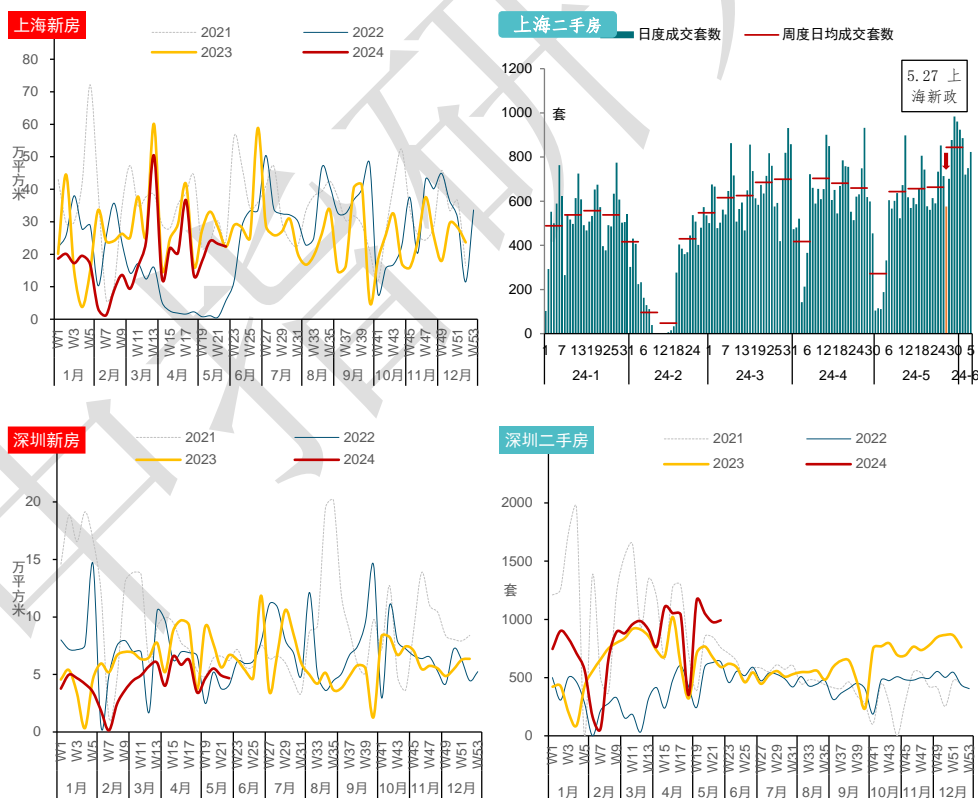
沪广深楼市政策初显成效，北京政策将如何跟进优化？

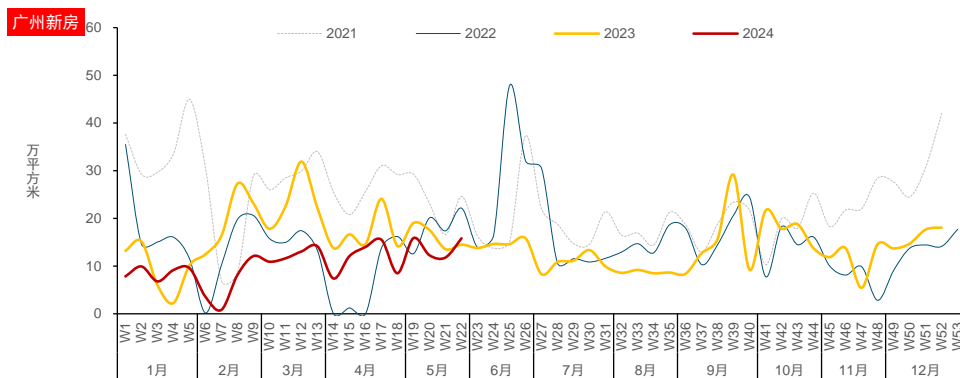
5月17日，房地产“一揽子”政策落地，需求端将首套和二套房商贷首付比例调整为不低于15%、25%，并取消全国层面首套和二套房商贷利率下限，随后全国多数城市快速响应跟进，5月27、28两日，上海、广州、深圳相继下调首付比例、降低贷款利率，上海、广州还对限购政策进行优化，整体力度较大。从市场反馈来看，政策效果逐渐显现，上海二手房市场活跃度明显好转，新政落地后（5.28-6.5）二手房日均成交近850套，较4月日均增长42.9%。

截至目前，核心城市中仅剩北京尚未落地5.17新政，首付比例、房贷利率均为全国最高，现行限购政策也为全国最严，从近期成交情况来看，北京新房仍延续调整态势，二手房则在以价换量带动下保持较高活跃度。当前全国房地产市场仍有调整压力，亟需通过核心城市，特别是一线城市市场好转来稳定预期，在此背景下，北京有必要加快落实5.17相关政策，推动市场修复。

一、政策落地后效果渐显，沪广深市场活跃度好转

图：上海、深圳、广州近期成交走势





表：一线城市近期市场成交套数变化(截至6月5日)

时间	北京		上海		深圳		广州
	新房	二手房	新房	二手房	新房	二手房	新房
限购限贷等政策出台时间(T)	4.30		5.27		5.6		5.28
2024年1月日均	228	401	274	529	58	114	110
2024年2月日均	54	218	96	254	28	70	80
2024年3月日均	123	461	295	652	72	133	158
2024年4月日均	113	431	308	593	78	138	159
2024年5月日均	103	432	268	603	65	134	166
5.17后日均(5.18至6.5)	106	466	308	758	68	134	172
政策后日均(T+1至6.5)	99	420	322	847	70	152	197
5月日均环比	-8.8%	0.2%	-13.2%	1.7%	-16.7%	-2.6%	4.8%
5月日均同比	-38.9%	3.1%	-30.3%	--	-27.9%	48.0%	-27.4%
5.17后日均较4月日均变化	-6.4%	8.1%	-0.2%	27.7%	-13.2%	-2.8%	8.3%
政策后日均较4月日均变化	-12.4%	-2.6%	4.5%	42.9%	-10.1%	9.8%	24.2%

注：上海二手房成交口径为二手商品房。

资料来源：中指数据 CREIS

从一线城市市场走势来看，沪广深在优化限购限贷政策后，新房、二手房市场均有一定程度改善，具体来看：

上海：5.27新政落地后，市场情绪出现明显回升，**新房方面**，新政后居民购房门槛、购房成本较之前均明显下降，5.28-6.5期间，新房日均成交322套，较4月日均增长4.5%，部分项目推盘去化率较上期开盘时出现一定提升，预计短期内政策可带动新房成交进一步修复。**二手房方面**，市场活跃度提升较新房更为明显，根据中指数据，5.28-6.5期间，二手商品房日均成交847套，较4月日均增长约43%，其中5.30-6.1连续三天成交超900套，处于今年以来最高位。

深圳：5.6限购政策优化后，新房、二手房销售均有加快，尤其是二手房市场表现较为活跃，5.7-6.5期间，二手房日均成交152套，较4月日均增长约10%，5月全月同比增长48%，恢复节奏有所加快。

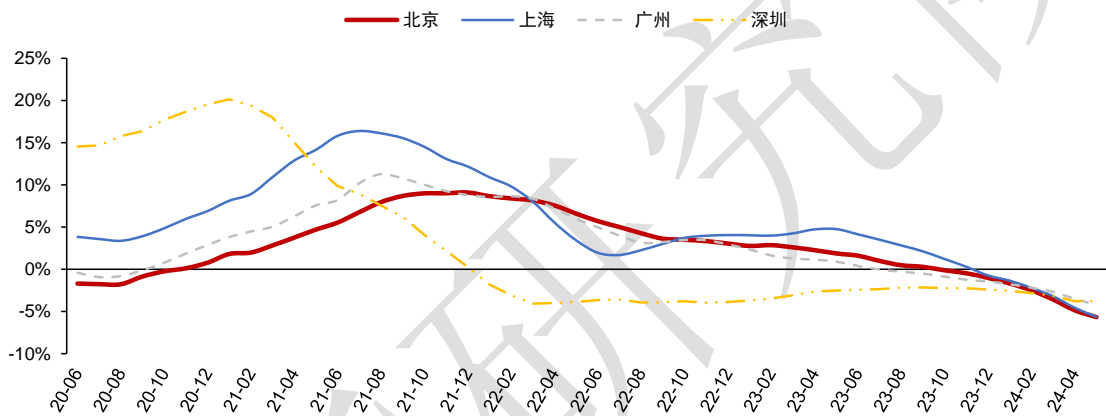
广州：5.28政策优化后，新房项目活跃度回升明显，首付比例、房贷利率的下调明显降低了购房者置业门槛，带动了部分先前处于观望的购房者加快入市，叠加月末部分项目集中网签备案，5.29-6.5期



间，新房日均成交 197 套，较 4 月增长约 24%。二手房方面，由于 2 年限售解除，短期二手房挂牌量有所增加，议价空间扩大，以价换量趋势延续。

对比北京来看，4.30 限购政策优化以来，5 月北京新建商品住宅、二手商品住宅分别成交 3222 套、13383 套，新房成交套数环比 4 月有小幅下降，二手房成交规模与 4 月基本持平。**新房方面**，在 4.30 政策落地后，新房虽有部分项目到访量出现增加，但网签数据并无明显改善，购房者观望情绪仍较重，5 月新房成交量同比降幅仍约四成，在一线城市中降幅最大；**二手房方面**，在 5.17 政策后，市场预期出现明显回升，部分购房者入市节奏加快，以价换量带动下，5 月二手房成交保持高位，同比小幅增长。值得注意的是，购房者普遍预期北京跟进 5.17 新政，这导致部分客户再次观望，等待降利率落地以减轻还贷压力。

图：北京、上海、广州、深圳二手房价格同比走势



资料来源：中指数据 CREIS

从价格表现来看，根据中国房地产指数系统百城价格指数，2024 年 5 月，北京二手房价格同比下跌 5.67%，跌幅较沪广深更大，同时，北京二手房价格环比连续下跌 13 个月，且环比跌幅较大，短期内二手房价格调整压力仍在。

二、北京当前政策仍为全国最严，多项政策存在优化空间

表：一线城市限购、限贷政策现状(截至 6 月 4 日)

政策	分类	上海	广州	深圳	北京
限购	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(120 平以上不限购)	全市除深汕合作区	全市
	本地户籍	家庭 2 套 多孩家庭可增购一套	2 套 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 1 套	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
	单身/离异	1 套	1 套 租赁/挂牌可核减名下住房套数	1 套	1 套(五环外可增购一套)



政策	分类	上海	广州	深圳	北京
	家庭	1套(需3年社保/个税)			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
	非本地户籍 单身/离异	单身3年社保/个税可在外环以外购新房或全域二手房 新城以及南北转型等重点区域人才2年社保/个税 临港新片区1年社保/个税	6个月社保/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)	
限贷	首付比例	首套20% 二套自贸区临港新片区&6个郊区30%/核心区35%	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	首套20% 二套30%	首套30% 二套非城六区40%/城六区50%
	认贷范围	全市	以购房所在区住房套数认定为准	全市除深汕合作区	全市
	贷款利率	首套3.5%(LPR-45BP) 二套自贸区临港新片区&6个郊区3.7%(LPR-25BP)/核心区3.9%(LPR-5BP)	首套3.4%(LPR-55BP) 二套3.8%(LPR-15BP)	首套3.5%(LPR-45BP) 二套3.9%(LPR-5BP)	首套: 非城六区3.95%(LPR)/城六区4.05%(LPR+10BP) 二套: 非城六区4.5%(LPR+55BP)/城六区4.55%(LPR+60BP)
公积金	额度	个人最高: 首套80万/二套65万 家庭最高: 首套160万, 多孩家庭上浮20%, 192万/ 二套130万	个人最高: 首套70万, 绿色建筑上浮20%, 84万 家庭最高: 首套120万, 绿色建筑上浮20%, 多孩家庭上浮30%, 最高156万	个人最高: 50万, 绿色建筑上浮30%, 65万 家庭最高: 90万, 绿色建筑、多孩家庭上浮40%, 最高126万	家庭最高: 首套120万, 超低能耗建筑上浮40万, 最高160万

注: 标红部分为5月政策调整内容。

资料来源: 中指研究院综合整理

从政策严格程度来看, 沪广深5月底政策优化后, 目前政策环境均已明显改善, 尤其是广州政策已较为宽松, 上海首付比例下调也超出市场预期, 而北京尚未跟进5.17新政, 仍是全国楼市政策最严格的城市。5.17新政在需求端的主要内容是下调首付比例下限和取消房贷利率下限, 而目前北京首付比例仍保持在首套30%, 二套40%(非城六区)/50%(城六区)的高位, 房贷利率也为全国最高, 按最低首套商贷利率计算, 北京非城六区首套房贷利率为3.95%(LPR), 较沪广深分别高45BP、55BP、45BP。另外, 当前北京仍全市限购, 外地购房者需要连续60个月社保/个税, 社保年限要求等政策也有较大优化空间。

当前, 全国房地产市场调整压力仍在, 仍需要核心城市市场回暖带动, 提振市场信心, 稳定市场预期, 因此北京有必要加快跟进落实5.17新政, 降低首付比例、降低房贷利率, 若能参考上海落实首套首付比例20%、房贷利率最低3.5%等政策, 将能够极大地提振市场信心, 促进市场交易回升。除信贷政策之外, 北京需求端政策仍有多个可优化方向, 如:

- ①降低非京籍社保/个税年限要求, 如5年社保/个税改为3年, 郊区社保/个税年限进一步降低;
- 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进一步提高公积金贷款额度。

另外, 北上深放开大面积段限购, 让高品质改善项目活跃度提升, 也有助于带动整体新房市场活跃度



好转；同时，降低存量房贷利率、降低交易税费，统筹增量与存量、畅通一二手链条的配套政策也是重要方向，近日广州增城拟公开购买商品房地作为安置房，已经率先启动消化存量举措。

除需求端优化限购限贷政策外，供给端优化土拍规则也是促进市场情绪好转的重要内容。目前北京、上海、深圳土地拍卖仍执行限价政策（北京、深圳土拍溢价率上限为 15%，上海为 10%左右），需要适时进行优化调整，另外，取消远郊区容积率 1.0 限制、调整计容规则等也有助于为企业打造“好房子”提供便利，更好地满足改善性住房需求。

整体来看，5 月底沪广深相继跟进优化政策，对市场情绪产生了积极影响，政策效果逐渐显现，市场活跃度有所回升，特别是二手房市场活跃度提升明显。而北京 4.30 针对五环外的限购政策优化力度较小，5 月新房成交规模持续低位运行，二手房市场在以价换量带动下保持高位，但降首付、降房贷利率等政策迟迟未落地或导致部分购房者继续观望，因此北京有必要加快落实 5.17 新政，提振市场信心，引导市场观望客户加快入市，促进市场修复，进而通过一线城市市场的率先回温，推动以点带面加快全国市场筑底企稳进程。



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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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