



## 北京楼市新政落地，市场回升可期！

2024年6月26日，北京住建委、央行北京分行、金融监管总局北京分局、北京公积金中心等部门联合下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。具体内容如下：

表：6月26日北京购房政策变化对比

政策类型		调整前	调整后
限贷政策	首套首付比例 (公积金&商贷)	30%	20%
	首套房贷利率 (商贷)	非城六区：3.95%(LPR) 城六区：4.05%(LPR+10BP)	3.5% (LPR-45BP)
	二套首付比例 (公积金&商贷)	城六区：50% 非城六区：40%	五环外：30% 五环内：35%
	二套房贷利率 (商贷)	非城六区 4.5%(LPR+55BP) 城六区 4.55%(LPR+60BP)	五环外：3.7% (LPR-25BP) 五环内：3.9% (LPR-5BP)

资料来源：中指研究院综合整理

### 一、调整本市商业性个人住房贷款有关政策。

(1) 购买首套住房。最低首付款比例调整为不低于**20%**，贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)减45个基点，调整后5年期以上房贷利率下限目前为**3.5%**；

(2) 购买二套住房。位于五环以内的，最低首付款比例调整为不低于**35%**，贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)减5个基点，调整后5年期以上房贷利率下限目前为**3.9%**；位于五环以外的，最低首付款比例调整为不低于**30%**，贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)减25个基点，调整后5年期以上房贷利率下限目前为**3.7%**。

二、调整住房公积金个人住房贷款最低首付款比例。对于申请住房公积金个人住房贷款，购买首套商品住房的缴存职工家庭，最低首付款比例调整为不低于**20%**；购买二套商品住房的缴存职工家庭，所购住房位于五环以内的，最低首付款比例不低于**35%**；所购住房位于五环以外的，最低首付款比例不低于**30%**。

三、支持多子女家庭改善性住房需求。对本市户籍二孩及以上的多子女家庭，购买第二套住房的，在个人住房贷款中认定为首套住房。

四、对于申请住房公积金个人住房贷款，购买二星级及以上绿色建筑、装配式建筑或者超低能耗建筑的缴存职工家庭，给予上浮贷款额度支持。

五、组织开展住房“以旧换新”活动。本市房地产业协会、房地产中介行业协会将搭建对接平台，鼓励更多开发企业、经纪机构参与，共同为“以旧换新”居民提供更加优质的服务。对居民家庭出售旧房购买新房的，房地产经纪机构优先推动旧房交易，旧房成功出售后，相关订金转为购买新房的首付款；如在一定时期内未能成功出售的，开发企业则无条件退还订金。

### 【中指观点】

一、落地5.17新政，降低购房门槛、降低购房成本，首套、二套首付比例最低分别降至**20%、30%-35%**，首套房贷利率大幅降至**3.5%**，二套五环内降至**3.9%**、五环外降至**3.7%**

北京跟进5.17新政，是全国最后跟进的核心城市，一方面，降低首付比例，首套住房



的首付比例降至不低于 20%，针对二套住房，五环外首付比例最低 30%、五环内最低 35%，首付水平基本与上海一致。值得关注的是，此前北京二套首付比例的差别主要在于是否为城六区，本次调整为五环内外，与 4 月 30 日限购政策调整区域范围一致，更有利于政策落实和执行。本次首付比例首套下降 10 个百分点，二套普遍下降 10-15 个百分点，明显降低了购房门槛，与此同时，公积金贷款首付比例与商贷同步调整，有利于促进刚需和改善性住房需求释放。

另一方面，大幅降低房贷利率，降低购房者置业成本。本次北京将首套房贷利率降至 3.5%（LPR-45BP），二套五环内降至 3.9%（LPR-5BP）、五环外降至 3.7%（LPR-25BP），跟调整前相比，首套房贷利率下降了 45-55 个基点，二套房贷利率普遍下降了 65-80 个基点，下降幅度较大，将对购房需求释放产生较大带动。调整后北京执行的首套和二套房贷利率与上海基本一致。

对于一套五环内城六区住宅而言，按照贷款 500 万、还款期限为 25 年计算，二套利率由 4.55% 降至 3.9%，总利息将减少 54.5 万元，每月还款减少 1817 元。

## 二、给予多孩家庭更多政策支持，二孩及以上家庭购买二套按首套房贷执行

本次北京优化政策对多孩家庭给予了更多侧重，明确“优化本市户籍二孩及以上的多子女家庭在商业性个人住房贷款和公积金个人住房贷款中首套住房认定标准”，对本市户籍二孩及以上的多子女家庭，购买第二套住房的，在个人住房贷款中认定为首套住房，将促进多孩家庭住房需求释放，带动市场活跃度进一步提升。

## 三、执行购买绿色建筑提升公积金贷款额度政策

此前 4 月 8 日，北京住房公积金管理中心官网发布《关于住房公积金支持北京市建筑绿色发展的实施办法（征求意见稿）》，本次相关政策正式落地，对于购买二星级及以上绿色建筑、装配式建筑或者超低能耗建筑的缴存职工家庭，给予上浮贷款额度支持，最高贷款额度达 160 万元。

## 四、支持住房“以旧换新”，畅通一二手链条

根据中指监测数据，截至 2024 年 6 月 25 日，全国已有超 85 城推出住房“以旧换新”措施，具体可分为“国企收旧换新”和“中介优先卖”两种主流模式，分别有超 30、40 城参与。本次北京明确“指导行业协会搭建开发企业、经纪机构、购房家庭三方对接平台，鼓励开发企业、经纪机构提供优质服务，实施优惠措施，支持购房家庭‘以旧换新’”，属于



“中介优先卖”模式，近两个月北京二手房成交量整体保持较高水平，本次北京支持“以旧换新”有望产生一定积极效果，畅通一二手链条。

表：2024年以来一线城市新房和二手房成交情况

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
2024年1月	7056	12444	8501	16597	1788	3463	3412
2024年2月	1560	6331	2797	7392	811	1785	2314
2024年3月	3557	14280	9146	20282	2245	3840	4586
2024年4月	3469	13354	9471	18077	2355	4171	4834
2024年5月	3207	13383	8295	18736	2009	3963	5159
6月(1-25日)	2512	11071	7434	21177	2144	3548	5469
5月同比	-38.6%	3.1%	-30.3%	8.6%	-27.9%	42.1%	-27.4%
6月日均较5月日均变化	-2.9%	2.3%	11.1%	40.5%	32.3%	5.7%	31.5%
6月同比	-46.6%	30.5%	-16.7%	--	5.8%	85.1%	14.3%

资料来源：中指数据 CREIS

从市场表现来看，5.17新政落地后，上海、深圳、广州均较快跟进落地相关举措，新房、二手房市场活跃度均有所提升，尤其是上海二手房成交提升明显，而北京购房情绪亦出现回升，二手房成交量保持一定规模，但新房市场表现仍偏弱，市场持续调整。

本次北京落地执行降低首付比例、降低房贷利率、给予多孩家庭更多政策支持、支持住房“以旧换新”等多个举措，预计将明显缓和购房者观望情绪，促进购房需求入市，另外，北京本次优化政策也进一步释放了积极信号，有助于整体市场预期修复。短期来看，北京房地产市场活跃度有望提升，新房、二手房链条也有望加速轮转，二手房成交量保持活跃也将为新房释放更多改善需求。

另外，本次北京限购政策尚未做调整，未来依然有优化空间和预期，下半年随着核心城市政策效果逐渐显现，全国市场也有望逐渐筑底企稳。



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