



北京楼市新政要来了？会如何调整？

2024 年 9 月 20 日，中共北京市委贯彻《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》的实施意见发布。在“深入推进民生领域改革”中明确指出：

（36）完善租购并举的住房制度。加快建立符合首都特点的房地产发展新模式，加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求。健全支持城乡居民多样化改善性住房需求的政策机制，发挥住房公积金的住房保障作用。优化房地产政策，适时取消普通住宅和非普通住宅标准，优化商品住宅用地交易规则，改革房地产开发融资方式和商品房预售制度。

【中指观点】

表：北京现行房地产相关政策

政策类型			北京现行政策
限购区域			全市
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
		单身/离异	1 套（五环外可增购一套）
	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
		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		20%
	首套房贷利率		3.4%（LPR-45BP）
	二套首付比例		五环外：30% 五环内：35%
	二套房贷利率		五环外：3.6%（LPR-25BP） 五环内：3.8%（LPR-5BP）
普宅标准	容积率要求		小区容积率 ≥ 1.0
	面积要求		单套建筑面积 $\leq 144\text{ m}^2$
	价格要求		五环内单价小于 8.5 万元/ m^2 五环-六环单价小于 6.5 万元/ m^2 六环外单价小于 4.5 万元/ m^2

资料来源：中指数据 CREIS

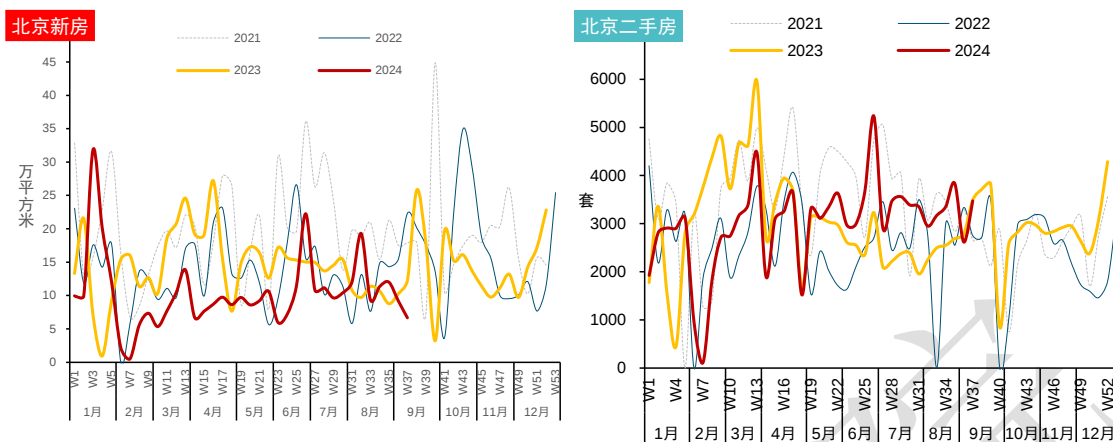
一、北京房地产政策优化空间大，未来多项优化举措有望落地

今年以来，北京已经落地多项楼市政策，6 月 26 日，北京跟进 5.17 新政，带动市场活跃度有所提升，特别是二手房市场，根据中指数据，6 月-8 月，北京二手住宅成交套数均在



1.4 万套以上，7 月成交更是超过 1.5 万套。

图：北京新房、二手房周度成交情况



资料来源：中指数据 CREIS

9 月以来，受前期政策带动效果减弱及中秋假期影响，北京新房、二手房成交规模均出现走弱迹象，9.1-9.19，新房日均成交面积较上年同期、8 月日均均有较大下降，二手房日均成交套数较上年同期下降 9.4%，较 8 月日均下降 17.8%。传统“金九”开局市场未出现好转，政策优化预期进一步增强。当前北京房地产政策整体仍较为严格，特别是限购政策，处于全国最严状态，具备较大优化空间。另外，从全国层面来看，当前全国房地产市场调整态势未改，也亟需大城市发挥带动效用，提振市场信心、稳定市场预期，预计短期北京多项政策优化举措有望落地。

二、支持多样化改善性住房需求，大面积、高端改善需求，多孩家庭、老年家庭、职住平衡的改善需求等或是重要支持对象

本次北京明确要“健全支持城乡居民多样化改善性住房需求的政策机制”，城乡居民多样化改善需求覆盖刚改、再改和高端改善等各个层次，在当前的市场环境下，优化大面积段的限制性政策，对于促进改善性住房需求释放或将产生更加积极的作用，让有需求、有购买力的人群入场购买大面积段住宅，或是政策发力的重要方向之一，比如取消 144 平方米以上住宅限购。

对于不同人群来说，多孩家庭、老年人群、有职住平衡需求的人群等均具备住房改善意愿，针对这部分人群给予更多政策支持，如给予更高的公积金贷款额度、允许多孩家庭多购一套房等，或也是未来政策考虑的方向。

今年上半年，北京提高购买绿色建筑、装配式建筑等的公积金贷款额度，对于购买老旧小区且符合完成改造要求的小区也给予公积金政策支持，本次北京亦提到“发挥住房公积金



的住房保障作用”，公积金贷款的贷款次数、贷款额度等方面具备优化预期，公积金政策在支持改善性住房需求方面依然能发挥重要作用。

三、适时取消普通住宅和非普通住宅标准，有助于降低居民购房成本，对于改善性住房需求也是重要支持

今年7月，二十届三中全会明确指出要取消普通住宅和非普通住宅标准后，部分地区已发文跟进，9月15日山西省发文明确“取消普通住宅和非普通住宅标准”，本次北京指出要“适时取消普通住宅和非普通住宅标准”，意味着取消普宅标准已经放入政策工具箱，在合适的时间将推出落地。

表：北京二手房交易税费

税费种类		北京
增值税	普通住宅	2年内：成交价/1.05*5% 2年以上：免征
	非普通住宅	2年内：成交价/1.05*5% 2年以上：（成交价-原购房价）/1.05*5%
个人所得税		1、无法追溯原值且不能提供原始契税凭证： 成交价>最低指导价时：（成交价-增值税）*1%； 成交价<最低指导价时：最低指导价/1.05*1% 2、成交价>最低指导价时：（成交价-本次增值税及附加税-原值-原契税-成交价*10%-贷款利息）*20%； 成交价<最低指导价时：（最低指导价/1.05-原值-原契税-附加税-最低指导价*10%-贷款利息）*20%； 3、5年以上且家庭唯一住房免征
契税	唯一首套	<90 m ² ：（成交价或最低指导价-增值税）*1% ≥90 m ² ：（成交价或最低指导价-增值税）*1.5% （成交价、最低指导价取高者计算）
	非首套	（成交价或最低指导价-增值税）*3% （成交价、最低指导价取高者计算）

资料来源：中指数据 CREIS

当前北京普宅对小区容积率、建筑面积以及成交价均有要求，普宅和非普宅在税费缴纳中存在一定区别，取消普宅和非普宅标准，有望降低非普宅的交易税费，有助于降低购房成本，带动改善性住房需求释放；同时取消普宅认定标准，也有助于企业更好地配比产品类型，聚焦于打造高质量、符合市场需求的好产品。

本次北京明确适时取消普宅和非普宅标准后，预计未来将有更多地区发文落实相关举措，落实二十届三中全会精神。

四、商品住宅用地交易规则或将继续优化



表：2024 年 8 月重点城市土拍相关信息

政策大类	主题	城市	内容/聚焦点
产品设计	优化计容方式	广州	天河南方面粉厂地块的规划文件提到阳台占比可以从 20%扩大到 30%；不计容的公共开放开间面积可以从 5%扩大到 10%；地块的得房率或可以达到 100%或以上。
	出台规划设计新规	合肥	公布《合肥市规划管理技术规定》，养老设施宜与幼托、文化和体育活动空间结合设置，并与医疗卫生设施临近，提倡医养结合，统筹规划；项目方案布局应形成丰富的天际线，街道一体化设计应充分考虑人行、休憩、活动和停车等多种需求；增加了新产业新业态匹配管控条款。
供地策略	增加低密住宅	杭州	增加低密住宅，杭州钱塘区新出让地块容积率仅为 1.1
	优质地块供应	深圳	宝安集中推介 20 块优质地块，新增优质商改住宅地宝安中心区南街坊地块
	容积率下降	杭州	杭州临平新城地块容积率由 2.2 降低为 1.2, 建筑高度由 54m 降低为 24m
		广州	广州市国际金融城西区地块将增加商业商办、社区服务等配套设施，容积率由 4.5 调整为 3.7，建筑密度由 30%调整为 28%
	强化配套完善	天津	调整商品房供应规模、节奏和时序，满足居民刚性和改善性住房需求，增加改善性宅地供应；支持不同用途地块混合供应；加强对重点区域优质教育资源的匹配。
		成都	优化片区路网结构与用地布局，优化公共服务设施和市政设施数量和布局
	加快供应节奏	广州	8 月新增 50 宗地块，其中中心四区 20 宗地块
		南京	8 月中旬成功出让 5 宗地块，8 月 30 日即将出让 12 宗地块
交易规则	优化土地交易流程	上海	施行“双高双竞”举措，热门地块将进行两轮竞价及两轮竞高品质建设标准，不再单纯采取“价高者得”的模式。“第一轮竞高品质”是将绿色建筑、超低能耗建筑、装配式建筑、可再生能源、BM 技术应用等普适要求纳入土地出让合同。“第一轮竞价”，对市场热度较高的地块，通过出让前综合会商机制，合理设定出让起始价格，确定差异化的溢价空间；“第二轮竞高品质”，对“竞装修标准”、“竞公共设施和开放空间等”、“竞无偿移交政府的高端人才住房”等系列举措选择应用、顺次竞买；“第二轮竞价”是通过再次竞价，以“价高者得”的方式最终确定竞得人。
择机退地	房企退地	广州	广州 120 亿元收回 4 宗宅地，以估值价进行收回，采用应付票据的形式进行支付，房企获得土地置换的机会。

资料来源：中指研究院综合整理

近两年，北京土拍规则不断调整，如优化土拍最高限价、部分地块增加高标准建设要求等，今年以来更多城市从优化计容方式、降低容积率、优化交易流程等方面优化土拍规则，也给北京提供了参考借鉴。未来北京逐步优化交易规则、优化产品设计规则等预计是土拍规则优化的重要方向，为“好房子”建设提供更多支持，如对阳台、开放空间面积的计容方式、面积占比等限制进行适度优化，提升项目得房率等。

整体来看，当前北京房地产市场调整压力仍在，政策效果出现减弱现象，同时从全国层面看，也需要北京发挥大城市带动效用，稳定市场预期，短期北京政策的进一步优化调整预期逐渐增强。从政策方向上看，优化限购政策、提高公积金政策支持力度、取消普宅和非普



宅标准等均存在一定预期，除此之外，继续降低房贷利率、降低交易税费、降低交易佣金等也是支持购房需求释放的重要举措，未来依然具备优化空间。



房地产数据和报告
中指研究院官方发布

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

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澜五彩城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368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