# 北京大力度优化楼市政策，房地产市场有望加快筑底

2024 年 9 月 30 日，继上海、广州、深圳接连发布楼市新政后，北京从**降低存量房贷利率、下调个人住房贷款最低首付款比例、加大住房公积金贷款支持力度、调减非京籍家庭购房社保或个税缴纳年限、调整通州区住房限购政策、及时取消普通住房和非普通住房标准、加快构建房地产发展新模式**等方面出台政策措施。

北京市住房和城乡建设委员会
BEIJING MUNICIPAL COMMISSION OF HOUSING AND URBAN-RURAL DEVELOPMENT

本站查询 请输入关键字

用户中心 繁體 手机版 无障碍 智能问答

首页 政务公开 政务服务 政民互动 房屋管理 工程建设 住房保障

您所在位置：首页 > 房屋管理 > 通知通告

关于进一步优化调整本市房地产相关政策的通知

信息来源：北京市住房和城乡建设委员会 发布时间：2024年09月30日 分享：

京建发〔2024〕400号

各有关单位：

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，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，推动构建房地产发展新模式，经市政府同意，现就有关事项通知如下：

一、落实国家关于降低存量房贷利率政策，引导商业银行稳妥有序将存量房贷利率降至新发放贷款利率附近。

二、居民家庭购买首套商品住房，商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%。购买二套商品住房，商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于20%。

三、非本市户籍居民家庭购买五环内商品住房的，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；购买五环外商品住房的，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。

符合本市经济社会发展需要的高层次和急需紧缺人才购买本市商品住房的，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1年及以上。

四、居民家庭购买通州区商品住房，按全市统一政策执行。

五、本市户籍成年单身人士与未成年子女共同生活的，按本市户籍居民家庭执行住房限购政策。

六、对二孩及以上本市户籍居民家庭购买商品住房，申请公积金个人住房贷款的，可贷款额度上浮40万元。

七、按照国家工作部署，及时取消普通住房和非普通住房标准。

八、加快构建房地产发展新模式。完善“市场+保障”住房供应体系，抓紧出台支持“好房子”建设的举措，加快推进城中村改造，发挥“白名单”作用满足房地产企业合理的融资需求，持续防范化解房地产风险，稳定市场预期。

本通知自2024年10月1日起施行，原有政策与本通知不一致的，以本通知为准。

北京市住房和城乡建设委员会

【中指观点】

**表：北京限购限贷等政策新政调前后变化**

| 政策类型 | | | 新政前 | 新政前 |
|---|---|---|---|---|
| 限购区域 | | | 全市 | 全市 |
| 限购政策 | 本地户籍 | 家庭 | 除通州外 2 套；<br>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<br>五环外可增购一套 | 2 套(含通州)<br>(单身人士与未成年子女共同生活的视作家庭)<br>五环外可增购一套 |
| | | 单身/离异 | 1 套<br>五环外可增购一套 | 1 套<br>五环外可增购一套 |

| 政策类型 | | | 新政前 | 新政前 |
|---|---|---|---|---|
| | 非本地户籍 | 家庭/单身 | 除通州外连续 60 个月社保/个税，1 套；<br>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；<br>五环外可增购一套 | 五环内 3 年社保/个税，1 套；<br>五环外 2 年社保/个税，1 套；<br>符合本市经济社会发展需要的高层次和急需紧缺人才，1 年社保/个税，1 套；<br>五环外可增购一套 |
| 限贷政策 | 首套首付比例 | | 20% | 15% |
| | 首套房贷利率 | | 3.4%（LPR-45BP） | 3.4%（LPR-45BP） |
| | 二套首付比例 | | 五环外：30%<br>五环内：35% | 20% |
| | 二套房贷利率 | | 五环外：3.6%（LPR-25BP）<br>五环内：3.8%（LPR-5BP） | 五环外：3.6%（LPR-25BP）<br>五环内：3.8%（LPR-5BP） |
| 普宅标准 | 容积率要求 | | 容积率 1.0 以上 | 及时取消 |
| | 面积要求 | | 144m²以下 | |
| | 价格要求 | | 五环内单价 8.5 万元/m²<br>五环-六环单价 6.5 万元/m²<br>六环外单价 4.5 万元/m² | |

数据来源：政府官网、中指研究院综合整理

**1、大力度优化限购政策，非京籍家庭社保年限五环内降至 3 年，五环外降至 2 年，高层次人才购房降至 1 年。**

本次北京限购政策进行了差异化优化，五环内购房社保年限要求降至 3 年，五环外降至 2 年，而针对高层次和急需紧缺人才购房，社保年限则降至 1 年，明显加大对人才购房的支持力度。

除此之外，取消通州区限购政策的“特殊待遇”，与北京市限购政策保持统一；京籍成年单身人士与未成年子女共同生活的，也按京籍居民家庭执行住房限购政策。

**整体来看，本次北京限购政策优化力度较大，预计将对市场活跃度产生较为积极影响。**

**2、降低首付比例，首套首付比例降至 15%，二套统一降至 20%。**

本次北京亦将首套首付比例降至全国统一下限，二套首付比例不再区分五环内外，由之前五环内最低 35%、五环外最低 30%统一降至 20%，力度大于上海，将明显降低购房者置业门槛，促进刚需和改善性住房需求释放。

**3、加大京籍二孩及以上家庭住房的贷款支持力度，提高公积金贷款额度。**

**表：北京公积金贷款额度**

| 额度 | 首套 | 二套 |
|---|---|---|
| | 120 万 | 60 万 |
| 户籍 | 申请人户籍均在东城或西城区，购买城六区外首套住房，上浮 20 万元 | 无 |
| | 申请人户籍非两人均在东城或西城区，但均在城六区，购买城六区外首套住房，上浮 10 万元 | |

| 额度 | | 首套 | 二套 |
|---|---|---|---|
| | | 120 万 | 60 万 |
| 绿色建筑 | 最高合计上浮 40 万 | 购买二星绿色建筑，上浮 20 万元 | |
| | | 购买三星绿色建筑，上浮 30 万元 | |
| 装配式建筑 | | 购买 A 级装配式建筑，上浮 10 万元 | |
| | | 购买 AA 级装配式建筑，上浮 20 万元 | |
| | | 购买 AAA 级装配式建筑，上浮 30 万元 | |
| 多孩家庭 | | 二孩及以上本市户籍家庭，上浮 40 万元 | |

数据来源：政府官网、中指研究院综合整理

今年以来，北京已经针对购买绿色建筑、装配式建筑以及购买符合条件的老旧小区，加大了公积金贷款支持力度，本次进一步支持京籍多孩家庭购房，将公积金贷款额度提升 40 万，也将降低多孩家庭购房成本，是支持改善性住房需求的重要体现。

**4、及时取消普宅和非普宅标准，有助于降低购买非普宅的税费成本，进一步促进改善性住房需求释放。**

此前 9 月 20 日，北京就已经明确“适时取消普通住宅和非普通住宅标准”，本次提出将及时取消普宅和非普宅标准，也是对前期政策的进一步明确。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，将降低非普宅的交易税费（主要是增值税），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。

除此之外，本次北京优化政策还涉及加快构建房地产发展新模式，完善“市场+保障”住房供应体系，抓紧出台支持“好房子”建设的举措，加快推进城中村改造，发挥“白名单”作用满足房地产企业合理的融资需求等方面，未来相关举措也有望加快细化落实。

**表：一线城市今年以来新房、二手房成交套数变化（套）**

| 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 | 二手房 |
| 2024 年 1 月 | 7056 | 12444 | 8501 | 16597 | 1788 | 3463 | 3412 | 8616 |
| 2024 年 2 月 | 1560 | 6332 | 2797 | 7392 | 811 | 1785 | 2314 | 4692 |
| 2024 年 3 月 | 3557 | 14280 | 9146 | 20282 | 2245 | 3840 | 4830 | 6855 |
| 2024 年 4 月 | 3469 | 13354 | 9471 | 18077 | 2355 | 4171 | 4834 | 8335 |
| 2024 年 5 月 | 2988 | 13383 | 8295 | 18736 | 2009 | 3963 | 5159 | 6919 |
| 2024 年 6 月 | 3870 | 14986 | 10505 | 26116 | 2927 | 4172 | 7623 | 7664 |
| 2024 年 7 月 | 4092 | 15575 | 10574 | 20154 | 2616 | 4573 | 5134 | 8922 |
| 2024 年 8 月 | 5308 | 14363 | 8661 | 17686 | 2537 | 3804 | 4745 | 8346 |
| 9 月(1-29 日) | 3088 | 12331 | 7114 | 15184 | 1625 | 3179 | 4501 | -- |
| 8 月同比 | 28.8% | 31.0% | -17.3% | 14.0% | 15.4% | 57.1% | 20.0% | 19.9% |
| 2023 年 9.24-29 与 9.1-9.23 日均变化 | 53.2% | 38.8% | 74.3% | -- | 38.5% | -7.2% | 133.4% | -- |

| 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 | 二手房 |
| 2024 年 9.24-29 与 9.1-9.23 日均变化 | 100.9% | 53.9% | 64.4% | 20.6% | 47.7% | 4.5% | 76.6% | -- |
| 2024 年 9.24-29 日均同比 | -36.5% | -5.4% | -37.5% | -- | -10.3% | 45.2% | -30.1% | -- |

数据来源：中指数据 CREIS

截至目前，一线城市均已出台楼市新政，积极落实 **9.26** 中央政治局会议精神，一线城市政策集中落地，也有助于发挥政策的叠加效用，整体将对稳定市场预期、提振市场信心产生更加积极作用。在近期多项政策加快落地下，核心城市房价有望趋稳，四季度房地产市场活跃度有望提升，核心城市市场加快筑底企稳，也有望进一步带动全国房地产市场加快筑底。

从政策趋势上看，短期一线城市政策基本到位，未来限制性政策依然具备优化空间，二线及三四线城市也有望加大购房补贴力度，进一步推动市场量价趋向稳定。值得重视的是，未来完善去库存政策，改善市场供求关系稳市场或是政策重要发力点，地方国企收储已建成未售新房是政府主推的去库存方式，但目前存在多项卡点，如收购价格偏低、标的物户型和楼栋不匹配、资金成本较高等，未来针对这些卡点出台针对性的配套政策，也将为房地产市场止跌回稳助力。未来楼市政策若能进一步发力，房地产市场行情或值得期待。

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


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润五彩城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沣惠南路泰华·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