房地产

2026 年 02 月 25 日

上海限购放宽、公积金提额，力促“小阳春”回稳

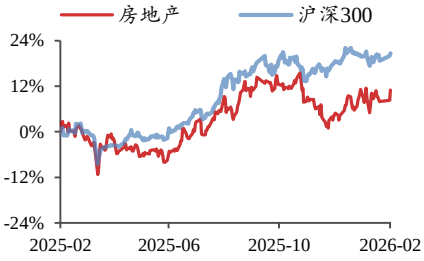
——行业点评报告

齐东（分析师）
qidong@kysec.cn
证书编号：S0790522010002

胡耀文（分析师）
huyaowen@kysec.cn
证书编号：S0790524070001

投资评级：看好（维持）

行业走势图



数据来源：聚源

相关研究报告

《楼市延续筑底行情，政策宽松下布局时点已至—行业点评报告》-2026.2.24

《上海三区启动住房以旧换新，推动新房去库存—行业点评报告》-2026.2.4

《2025Q4 公募基金延续低配，持股集中度进一步提升—行业点评报告》-2026.1.27

● **事件：上海调减住房限购、优化住房公积金贷款**

2026 年 2 月 25 日，上海市五部门联合印发《关于进一步优化调整本市房地产政策的通知》，包括进一步调减住房限购、优化住房公积金贷款、完善个人住房房产税等政策，自 2026 年 2 月 26 日起施行。

● **非沪籍外环内购房调整，市场成交稳中向好**

本次政策主要聚焦非沪籍居民家庭限购调整，外环内限购社保/个税年限由 3 年改为 1 年，释放新市民的刚需购房需求；同时对于社保/个税年限满三年的非沪籍家庭，多给予一张购房资格，与沪籍家庭保持一致，能够释放外环内改善需求。本次政策新增持居住证满 5 年的家庭可以购买 1 套住房，一方面针对城市基础建设未缴纳社保的的群体，支撑长期在上海工作、生活的服务型人员置业；另一方面解决了社保断缴的问题。2026 年以来，上海楼市已呈现边际回暖趋势，1 月新房和二手房成交套数同比分别+35.8%、+24.2%，二手房已连续三月成交超 2.2 万套，主要由于（1）马年春节较晚，部分学区房需求提前释放；（2）上海冰山价格指数较 2025 年初跌幅超 11%，但自 2026 年 1 月以来有所企稳反弹。2 月截至 24 日，上海新房和二手房成交套数分别为 5507、8736 套（2025 年 2 月为 0.83、1.67 万套），预计同比有所下降，本次政策在春节后落地，预计将有效提振 3-4 月小阳春市场情绪，推动楼市进一步止跌回稳。

● **公积金贷款额度上调，完善个人住房房产税**

本次政策灵活应用公积金工具，降低购房成本，首套最高公积金贷款额度提升 80 万至 240 万，叠加多子女家庭和购买绿色建筑最高上浮 35%，最高额度可达到 324 万元，有效降低了购房贷款成本。同时贷款套数认定向商贷看齐，已结清住房公积金贷款可再次申请，释放改善置业需求。房产税方面，成年子女家庭在本市唯一住房，2026 年 1 月 1 日起免征个人房产税，减少置业顾虑和持有成本。

● **投资建议**

此次新政缩短社保年限、公积金贷款额度提升等政策均在预期工具箱范围内，政策精准度和诚意均较高，外环内购房门槛大幅降低。政策在春节后、楼市传统“小阳春”前精准落地，旨在降低刚需及改善型购房门槛，有望进一步巩固上海楼市自年初以来的边际回暖趋势，推动市场止跌回稳。推荐标的：（1）布局城市基本面较好、善于把握改善型客户需求的强信用房企：绿城中国、建发国际集团、招商蛇口、中国金茂、中国海外发展、建发股份、滨江集团、越秀地产；（2）住宅与商业地产双轮驱动，同时受益于地产复苏和消费促进政策：华润置地、新城控股、龙湖集团；（3）“好房子，好服务”政策下服务品质突出的优质物管标的：华润万象生活、绿城服务、保利物业、招商积余、滨江服务、建发物业。

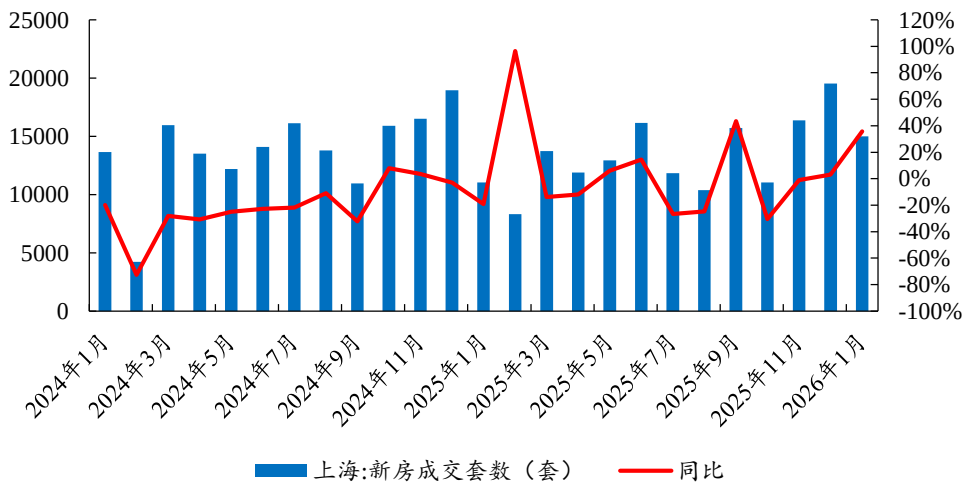
● **风险提示：**（1）行业销售恢复不及预期，融资改善不及预期，房企资金风险进一步加大。（2）政策放松不及预期。

附图 1：上海房地产新政包含限购、公积金、房产税等多个方面

一、调减住房限购		
购房主体情况	旧政策	新政策（2026年2月26日起施行）
沪籍居民家庭	外环内限购 2 套住房； 外环外不限套数。	无变化
非沪籍居民家庭	外环内：3 年社保/个税，限购 1 套	外环内：1 年社保/个税，限购 1 套；3年社保/个税，限购 2 套。
	外环外：1 年社保/个税，购房套数不限。	外环外：1 年社保/个税，购房套数不限。
持《上海市居住证》非沪籍人士	-	持《上海市居住证》满5年，无需社保 / 个税，可购买1套。
二、优化住房公积金贷款		
政策调整	新政策（2026年2月26日起施行）	
最高贷款额度	首套最高额度从160万元提升至240万，叠加多子女家庭和购买二星绿色建筑最高上浮35%（二星绿色建筑上浮15%，多子女家庭上浮20%），最高额度可达到324万元。	
贷款套数认定	已使用过公积金贷款的本市缴存人家庭，在本市无住房或仅有1套住房、且当前已结清住房公积金贷款的，在本市再次购房时可申请公积金贷款。	
多子女家庭	对多子女家庭购买第二套住房的，最高贷款额度在本市最高贷款额度基础上上浮20%。	
三、完善个人住房房产税		
户籍居民家庭中的子女成年后，购买住房属于成年子女家庭唯一住房的，2026年1月1日起暂免征收个人住房房产税。 即对购房人于未成年时（或于本市个人住房房产税试点前）已与父母、（外）祖父母共同拥有住房的，在本市新购或置换住房后，该住房仍属于成年子女家庭唯一住房的（除上述共同拥有住房外），暂免征收个人住房房产税。		

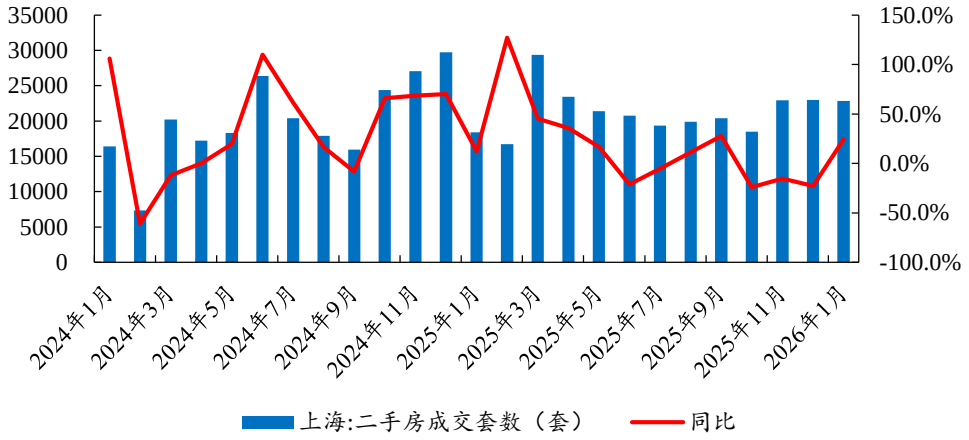
资料来源：上海市住建部、开源证券研究所

附图 2：2026 年 1 月上海新房成交套数同比+35.8%



数据来源：Wind、开源证券研究所

附图 3：2026 年 1 月上海新房成交套数同比+24.2%



数据来源：Wind、开源证券研究所

特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R4（中高风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为境内专业投资者及风险承受能力为C4、C5的普通投资者。若您并非境内专业投资者及风险承受能力为C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。
因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

分析师承诺

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20%以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%～20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在－5%～＋5%之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5%以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。
备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。		

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。投资者应自主作出投资决策并自行承担投资风险，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

开源证券研究所

上海
地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼3层
邮编：200120
邮箱：research@kysec.cn

深圳
地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层
邮编：518000
邮箱：research@kysec.cn

北京
地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层
邮编：100044
邮箱：research@kysec.cn

西安
地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
邮编：710065
邮箱：research@kysec.cn