

北京优化限购和公积金政策，楼市政策再放松 ——北京楼市新政点评

证券分析师： 徐超
分析师登记编号： S1190521050001
证券分析师： 戴梓涵
分析师登记编号： S1190524110003

报告摘要

事件：2026年8月7日，北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和自然资源委员会、北京住房公积金管理中心联合发布《关于进一步优化调整本市房地产政策的通知》，本次新政从优化限购政策、完善房屋赠与政策、加大公积金支持力度方面支持合理住房需求。

一、优化限购政策。北京此次楼市新政优化了限购政策，非本市户籍家庭的购房门槛进一步降低，明确非京籍家庭购买五环内商品住房的社保或个税缴纳年限由“2年”调减为“1年”。回顾今年以来一线城市放松限购政策的历程，上海2月25日落地沪七条，将非本市户籍购买外环内住房需缴纳社保/个税的年限由3年改为1年；深圳4月29日新政放宽核心区域限购。

二、加大住房公积金支持力度。公积金政策方面，北京此次新政从五个方面进行调整。包括1) 适度提高住房公积金最高贷款额度，有助于提高家庭购房杠杆能力，节约利息支出；2) 优化缴存政策，缩短贷满所需缴存年限；3) 优化公积金套数认定标准；4) 支持公积金带押过户；5) 新增装修提取公积金。

三、完善房屋赠与政策。此次政策还提到“父母将家庭名下本市商品住房赠与子女的，不核验子女的购房资格”。意味着无论成年子女名下有几套房，均可进行赠与，保障家庭住房传承需求，持有多套住房的家庭可以轻松完成房子代际流转，有助于多套住房需求的进一步释放。

四、投资建议。本次北京楼市新政优化力度较大，既优化了限购政策，又多维度加大公积金对住房消费的支持力度，有助于改善市场预期，提振市场情绪。7月底中央政治局会议释放“稳定房地产市场”积极信号，建议进一步关注下半年房地产增量政策。

五、风险提示：政策落地效果不及预期；宏观基本面变化超预期；房地产行业下行风险。

目录

- 1、优化限购政策
- 2、加大住房公积金支持力度
- 3、完善房屋赠与政策
- 4、投资建议
- 5、风险提示

➤ **事件：**2026年8月7日，北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和自然资源委员会、北京住房公积金管理中心联合发布《关于进一步优化调整本市房地产政策的通知》，本次新政从优化限购政策、完善房屋赠与政策、加大公积金支持力度方面支持合理住房需求。

1、优化限购政策

►非京籍家庭购房社保个税缴纳年限下调为一年

►此次楼市新政优化了限购政策，非本市户籍家庭的购房门槛进一步降低，**明确非京籍家庭购买五环内商品住房的社保或个税缴纳年限由“2年”，调减为“1年”**。调整后，非京籍家庭在全市范围内购买商品住房的社保或个税缴纳年限统一为“1年”，购买商品住房的套数保持不变。即：社保或个税缴纳满1年的非京籍家庭，在五环内可购买1套商品住房多子女家庭可再多购买1套；在五环外，不限购买套数。

图表1：北京限购政策新政调整前后变化

类型		新政前	新政后
限购政策	本地户籍	五环内：2套(五环内多孩家庭可增购1套) 五环外不限套数	五环内：2套(五环内多孩家庭可增购1套) 五环外不限套数
	非本地户籍	五环内：2年社保/个税，1套 （多孩家庭可增购1套）； 五环外：1年社保/个税，不限套数；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；	五环内：1年社保/个税，1套 （多孩家庭可增购1套）； 五环外：1年社保/个税，不限套数；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；

资料来源： 地方政府网，太平洋证券

1、优化限购政策

►一线城市限购政策全面松绑

►回顾今年以来一线城市放松限购政策的历程，上海2月25日落地沪七条，将非本市户籍购买外环内住房需缴纳社保/个税的年限由3年改为1年；深圳4月29日新政放宽核心区域限购。

图表2：北京、上海、深圳目前限购政策对比

类型		北京2026.8.7新政	上海2026.2.25新政	深圳2026.4.29新政
限购区域		全市	全市	福田区、南山区、宝安区（新安）
限购政策	本地户籍	五环内：2套(五环内多孩家庭可增购1套) 五环外不限套数	外环内：2套（多孩家庭可增购1套）； 外环外：不限套数	在福田区、南山区、宝安区新安街道限购3套，多孩家庭4套（不区分家庭和单身）；在其他区域不限购。
	非本地户籍	五环内：1年社保/个税，1套（多孩家庭可增购1套）； 五环外：1年社保/个税，不限套数；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；	外环外：社保满1年不限套数， 外环内：社保满1年限购1套，社保满3年限购2套。 居住证满5年，全市范围内限购1套 多孩家庭可在以上基础上多购一套。	在福田区、南山区、宝安区新安街道有1年社保或个税的限购2套，多孩家庭3套，持有深圳有效居住证的限购1套。 在罗湖、宝安（除新安街道）、龙岗、龙华、坪山、光明：有1年社保或个税不限购，无社保限购2套； 在盐田区、大鹏新区：无需社保，不限购。

资料来源： 地方政府网，太平洋证券

2、加大住房公积金支持力度

► **公积金政策方面，北京此次新政从五个方面进行调整。**包括1) 适度提高住房公积金最高贷款额度，购房家庭中1人为公积金缴存人的，购买首套住房公积金贷款最高贷款额度为120万元，二套住房公积金贷款最高额度为100万元；夫妻双方均为缴存人的，购买首套住房公积金贷款最高贷款额度为240万元，二套住房公积金贷款最高额度为200万元，有助于提高家庭购房杠杆能力，节约利息支出；2) 优化公积金贷款额度与缴存年限挂钩机制；3) 优化公积金贷款套数认定标准；4) 支持公积金贷款存量房带押过户；5) 支持装修提取住房公积金。

图表3：8月北京出台楼市新政公积金部分

政策类型		新政前	新政后
贷款额度	首套	家庭最高 120 万元	单缴存人最高 120 万元；夫妻双方缴存人最高 240 万元
	二套	家庭最高 100 万元	单缴存人最高 100 万元；夫妻双方缴存人最高 200 万元
认房认贷		首套①在本市无住房，且全国范围内无公积金贷款或首次公积金贷款已经结清；②本市户籍二孩及以上的多子女家庭，购买第二套住房的；二套：在北京市已有1套房，在全国范围内无公积金贷款或首次公积金贷款已经结清	首套：①在本市无住房；②本市户籍二孩及以上的多子女家庭购买二套住房，按照首套政策执行；二套：在北京市已有1套房； 不予贷款： ①缴存人家庭名下在本市有2套及以上住房；②在全国范围内存在未结清公积金贷款；③外省市缴存人在本市购房申请公积金贷款，家庭名下在全国已有两次及以上公积金贷款记录
上浮情况		户籍在东城或西城，在城六区外购买首套住房的，可上浮20万元；户籍在其他城六区，且双方均城六区，在城六区外购买首套住房的，可上浮10万元；购买绿色建筑，最高上浮40万元；多子女家庭购房，上浮40万元	城六区户籍居民家庭，在城六区外购买首套住房的，最高可上浮20万元； 购买绿色建筑，最高上浮40万元； 多子女家庭购房，上浮40万元； 可叠加，最高可上浮100万元
缴存政策		每缴存一年可贷15万元	购房家庭中1人为公积金缴存人的，每缴存一年可贷20万元； 夫妻双方均为缴存人的，每缴存一年住房公积金可贷款40万元
带押过户		不支持	支持本市公积金贷款存量房"带押过户"
提取范围		不支持装修提取住房公积金	支持装修提取住房公积金，提取额度不超过增值税发票金额的50%，且最高不超过25万元。

资料来源：中指研究院，太平洋证券

3、完善房屋赠与政策

►完善房屋赠与政策

- 此次政策还提到“父母将家庭名下本市商品住房赠与子女的，不核验子女的购房资格”。按照此前《关于落实我市住房限购政策做好房屋登记有关问题的通知》（京建发[2011]140号）要求，父母将住房赠与成年子女时需核验子女的购房资格，新政明确不再进行此项核验。意味着无论成年子女名下有几套房，均可进行赠与，保障家庭住房传承需求，持有多套住房的家庭可以轻松完成房子代际流转，改善子女住房需求，有助于多套住房需求的进一步释放。

4、投资建议

- 本次北京楼市新政优化力度较大，既优化了限购政策，又多维度加大公积金对住房消费的支持力度，有助于改善市场预期，提振市场情绪。7月底中央政治局会议释放“稳定房地产市场”积极信号，建议进一步关注下半年房地产增量政策。

风险提示

- 政策落地效果不及预期；
- 宏观基本面变化超预期；
- 房地产行业下行风险。

投资评级说明

1、行业评级

看好：预计未来6个月内，行业整体回报高于沪深300指数5%以上；

中性：预计未来6个月内，行业整体回报介于沪深300指数-5%与5%之间；

看淡：预计未来6个月内，行业整体回报低于沪深300指数5%以下。

2、公司评级

买入：预计未来6个月内，个股相对沪深300指数涨幅在15%以上；

增持：预计未来6个月内，个股相对沪深300指数涨幅介于5%与15%之间；

持有：预计未来6个月内，个股相对沪深300指数涨幅介于-5%与5%之间；

减持：预计未来6个月内，个股相对沪深300指数涨幅介于-5%与-15%之间；

卖出：预计未来6个月内，个股相对沪深300指数涨幅低于-15%以下。

太平洋研究院

云南省昆明市盘龙区北京路926号同德广场写字楼31楼



投诉电话： 95397

投诉邮箱： kefu@tpyzq.com

免责声明

太平洋证券股份有限公司（以下简称“我公司”或“太平洋证券”）具备中国证券监督管理委员会核准的证券投资咨询业务资格。

本报告仅向与太平洋证券签署服务协议的客户发布，为太平洋证券签约客户的专属研究产品，若您并非太平洋证券签约客户，请取消接收、订阅或使用本报告中的任何信息；太平洋证券不会因接收人收到、阅读或关注媒体推送本报告中的内容而视其为太平洋证券的客户。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机构和个人的投资建议，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。

本报告信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。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研究人员的个人观点。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或询价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。本报告版权归太平洋证券
构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登。任何人使用本报告，视为同意以上声明。