

上海优化楼市政策，促进合理购房需求释放 ——上海楼市新政点评

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20日，上海市住房城乡建设管理委、市房屋管理局等六部门联合印发《关于优化本市房地产政策措施的通知》，自2026年8月21日起施行。《通知》主要包括优化住房公积金提取、优化个人住房信贷、实施“以旧换新”购房补贴、推行房票安置以及推进收购二手住房等5个方面8项政策措施。

一、优化个人住房信贷政策。此次楼市新政优化了二套房贷首付款比例，对购买外环外（包括原实施差异化政策区域）住房的，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例从“不低于20%”调整为“不低于15%”。优化后上海市首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例统一为不低于15%；二套住房外环内最低首付款比例不低于25%，外环外不低于15%。意味着外环外购房的资金门槛进一步降低。

二、优化住房公积金提取政策。公积金方面，支付购房首付款范围从预售房扩展至现房，对于在上海市没有公积金个人住房贷款或未办理公积金冲还贷业务的已购房缴存人，购房提取频次由不动产权证发证之日起5年内“提取一次”调整为“每个自然年提取一次”，购房提取金额放宽至“不超过购买该住房以自有资金支付的购房款”。此外，住房公积金购房支出情形有所拓宽，有助于居民减轻购房综合成本。

三、加大购房补贴力度。购房补贴方面，上海此次新政主要涉及两个方面。1) 实施“以旧换新”购房贷款补贴，补贴金额按购买新建商品住房贷款总额的1%计算，单套住房最高补贴5万元，补贴总金额2亿元；2) 优化“以旧换新”补贴，对于同时符合上述两项补贴条件可以叠加，即出售外环内二手房，购入外环外新房的家庭最高可获8万元补贴，有助于外环外新房库存去化，打通置换链条。

四、推行房票安置，加快推进收购二手住房用作保租房。《通知》明确进一步加大房票实施力度，在征收拆迁补偿安置中增加房票安置方式，统筹平衡现有征收拆迁补偿标准，多种方式满足居民多元化安置需求。

五、投资建议。本次上海“沪八条”楼市新政优化力度较大，既优化了住房公积金提取政策，又加大了购房补贴力度，聚焦外环外市场，有助于居民释放改善性住房需求，改善市场预期，提振市场情绪，预计外环外新房成交量有望提升。7月底中央政治局会议释放“稳定房地产市场”积极信号，近期北京、上海均发布楼市新政，建议进一步关注下半年房地产增量政策。

六、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、优化个人住房信贷政策
- 2、优化住房公积金提取政策
- 3、加大购房补贴力度
- 4、推行房票安置，加快推进收购二手住房用作保租房
- 5、投资建议
- 6、风险提示

➤ **事件：**2026年8月20日，上海市住房城乡建设管理委、市房屋管理局等六部门联合印发《关于优化本市房地产政策措施的通知》，自2026年8月21日起施行。《通知》主要包括优化住房公积金提取、优化个人住房信贷、实施“以旧换新”购房补贴、推行房票安置以及推进收购二手住房等5个方面8项政策措施。

1、优化个人住房信贷政策

➤二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例调整

➤此次楼市新政优化了二套房贷首付款比例，对购买外环外（包括原实施差异化政策区域）住房的，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例从“不低于20%”调整为“不低于15%”。优化后上海市首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例统一为不低于15%；二套住房外环内最低首付款比例不低于25%，外环外不低于15%。意味着外环外购房的资金门槛进一步降低。

图表1：部分城市购房商业贷款最新首付比例要求

城市	首套房最低首付比例	二套房最低首付比例
上海	15%	外环内25%，外环外15%
北京	15%	20%
深圳	15%	20%
广州	15%	15%

资料来源： 地方政府网，太平洋证券

2、优化住房公积金提取政策

➤优化住房公积金提取政策

➤公积金方面，支付购房首付款范围从预售房扩展至现房，对于在上海市没有公积金个人住房贷款或未办理公积金冲还贷业务的已购房缴存人，购房提取频次由不动产权证发证之日起5年内“提取一次”调整为“每个自然年提取一次”，购房提取金额放宽至“不超过购买该住房以自有资金支付的购房款”。此外，住房公积金购房支出情形有所拓宽，有助于居民减轻购房综合成本。

图表2：上海新政调整前后公积金政策变化

政策类型	调整前	调整后
支付购房首付款	支持购买新建预售商品住房提取	扩大住房公积金支付购房首付款范围至购买新建商品住房现房，同时继续支持“既提又贷”
购房提取优化	不动产权证发证之日起5年内提取一次	取得不动产权证后的5年内每个自然年提取一次；提取总额放款至“不超过以自有资金支付的购房款”
提取用途拓宽		新增上海市购房契税、上海市住房配套车位（库）、储藏室

资料来源：中指研究院，太平洋证券

3、加大购房补贴力度

➤购房补贴方面，上海此次新政主要涉及两个方面。

- 1) 实施“以旧换新”购房贷款补贴，补贴金额按购买新建商品住房贷款总额的1%计算，单套住房最高补贴5万元，补贴总金额2亿元，政策窗口期为2026年8月21日至2027年3月31日，政策适用条件为居民家庭在上海市外环外购买新建商品住房并完成合同网签备案，且在网签备案日前后1年内出售上海市二手住房，有助于推动置换需求进一步释放；
- 2) 优化“以旧换新”补贴，原有2024年5月“沪九条”出台的以旧换新补贴政策为出售“外环内2000年前竣工、建筑面积在70平方米及以下的唯一住房”，按出售住房建筑面积实行分档定额补贴，补贴档位分别为2万/2.5万/3万元，本次新政将出售旧房范围扩展至“上海市外环内二手住房”，且补贴标准统一为3万元/套，政策窗口期为2026年8月21日至2027年3月31日，对于出售外环内二手房，购入外环外新房的置换家庭带来直接利好。
- 对于同时符合上述两项补贴条件可以叠加，即出售外环内二手房，购入外环外新房的家庭最高可获8万元补贴，有助于外环外新房库存去化，打通置换链条。

4、推行房票安置，加快推进收购二手住房用作保租房

➤明确进一步加大房票实施力度。

- 本次《通知》明确进一步加大房票实施力度，在征收拆迁补偿安置中增加房票安置方式，重点聚焦城中村改造和旧城区改建项目等，统筹平衡现有征收拆迁补偿标准，多种方式满足居民多元化安置需求，可有效提高安置效率，同时房票模式可以相应增加购房需求。
- 此外，《通知》规定，以需求为导向，结合“十五五”时期保障性租赁住房发展要求，各中心城区（含浦东新区外环内区域）推进二手住房收购工作，并加快改造出租，切实增加中心城区保障性租赁住房供应，我们认为后续相应政策有望进一步落地。

5、投资建议

- 本次上海“沪八条”楼市新政优化力度较大，既优化了住房公积金提取政策，又加大了购房补贴力度，聚焦外环外市场，有助于居民释放改善性住房需求，改善市场预期，提振市场情绪，预计外环外新房成交量有望提升。7月底中央政治局会议释放“稳定房地产市场”积极信号，近期北京、上海均发布楼市新政，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。