



一线城市楼市新政落地，能带动市场止跌回稳吗？

2024年9月29日，上海、广州、深圳接连发布楼市新政，整体力度在预期之内。截至发稿前，北京尚未发文跟进。从内容上看，上海、深圳、广州新政涉及优化限购政策、降低首付比例、降低增值税免征年限等多个方面，着力于增加购房需求总量、降低购房门槛、降低购房成本。

为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式，因城施策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，经市政府同意，现就进一步优化房地产市场政策措施通知如下：

上海市住房和城乡建设管理委员会
上海市房屋管理局
上海市财政局 文件
中国人民银行上海市分行
国家金融监督管理总局上海监管局
国家税务总局上海市税务局

沪建房管联〔2024〕502号

关于进一步优化本市房地产市场 政策措施的通知

一、调整住房限购政策

- （一）对非本市户籍居民家庭以及单身人士购买外环外住房的，购房所需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。
- （二）对持《上海市居住证》且积分达到标准分值、在本市缴纳社会保险或个人所得税满3年及以上的非本市户籍居民家庭，在购买住房套数方面享受沪籍居民家庭的购房待遇。
- （三）在自贸区临港新片区实施更加差异化的购房政策，对在新片区工作、存在职住分离的群体，在执行现有住房限购政策的基础上，可在新片区增购1套住房，促进职住平衡。



深圳市住房和建设局 国家税务总局深圳市税务局 中国人民银行深圳市分行 国家金融监督管理总局深圳监管局关于进一步优化房地产市场平稳健康发展政策措施的通知

文章来源：深圳市住房和建设局 发布时间：2024-09-29 23:08 字号：【大 中 小】

分享到：

深建字〔2024〕284号

各有关单位：

为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，加快构建房地产发展新模式，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，经市政府同意，现就进一步优化我市房地产政策事宜通知如下：

一、优化分区住房限购政策

(一) 本市户籍居民家庭（含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭，下同）限购2套住房，本市户籍成年单身人士（含离异，下同）限购1套住房。在执行上述住房限购政策的基础上，在盐田区、宝安区（不含新安街道、西乡街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内，可再购买1套住房。

(二) 非本市户籍居民家庭及成年单身人士限购1套住房。在福田区、罗湖区、南山区和宝安区新安街道、西乡街道范围内购买住房，需提供购房之日前1年在本市连续缴纳个人所得税或社会保险证明。在盐田区、宝安区（不含新安街道、西乡街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内购买住房，无需提供个人所得税或社会保险证明。

有两个及以上未成年子女的非本市户籍居民家庭，在执行上述住房限购政策的基础上，可再购买1套住房。

【政策解读】《广州市人民政府办公厅关于调整我市房地产市场平稳健康发展措施的通知》的解读

发布日期：2024-09-29 浏览次数：4698

9月29日，广州市人民政府办公厅印发了《关于调整我市房地产市场平稳健康发展措施的通知》（穗府办函〔2024〕65号，以下简称“《通知》”），现解读如下：

一、调整住房限购政策

此前，我市《广州市人民政府办公厅关于优化我市房地产市场平稳健康发展政策的通知》（穗府办函〔2023〕49号）、《广州市人民政府办公厅关于进一步优化我市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》（穗府办函〔2024〕6号）、《广州市人民政府办公厅关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（穗府办函〔2024〕38号）规定，越秀、海珠、荔湾、天河、白云（不含江高镇、太和镇、人和镇、钟落潭镇）、南沙等区为住房限购区域，在限购区域购买建筑面积120平方米以上（不含120平方米）住房不限购，非本市户籍居民家庭和单身人士能提供购房之日前6个月在本市连续缴纳个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明的，在限购区域分别限购2套和1套住房（建筑面积120平方米及以下）。

本次限购政策调整后，本市户籍、非户籍居民家庭和单身人士在全市范围内购买住房的，不再审核购房资格，不再限制购房套数。



【中指观点】

表：上海、深圳新政前后限购、限贷等政策变化

政策类型		上海新政前		上海新政后	
限购区域		全市		全市	
限购政策	本地户籍	家庭	2套； 多孩家庭可增购1套	2套； 多孩家庭可增购1套	
		单身	1套	1套	
	非本地户籍	家庭	1套（需3年社保/个税） 新城以及南北转型等重点区域人才2年社保/个税 临港新片区1年社保/个税 多孩家庭可增购1套	1套外环外住房（需1年社保/个税） 持居住证且积分达120分同时满3年社保/个税，可购2套 新城以及南北转型等重点区域人才2年社保/个税 临港新片区1年社保/个税 多孩家庭可增购1套 临港新片区可增购1套	
		单身	3年社保/个税可在外环以外购1套新房或全域二手房 新城以及南北转型等重点区域人才2年社保/个税 临港新片区1年社保/个税	1套外环外住房（需1年社保/个税） 3年社保/个税可购外环内二手房 新城以及南北转型等重点区域人才2年社保/个税 临港新片区1年社保/个税 临港新片区可增购1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		自贸区临港新片区&6个郊区 30%/核心区 35%	自贸区临港新片区&6个郊区 20%/核心区 25%	
	二套房贷利率		自贸区临港新片区&6个郊区 3.6%(LPR-25BP) 核心区 3.8%(LPR-5BP)	自贸区临港新片区&6个郊区 3.6%(LPR-25BP) 核心区 3.8%(LPR-5BP)	
普宅标准	面积要求	同时满足： 五层及以上的多高层住房，以及不足五层的老式公寓、新式里弄、旧式里弄等；单套住房建筑面积在144平方米及以下		取消	

政策类型		深圳新政前		深圳新政后	
限购区域		全市除深汕合作区		全市除深汕合作区	
限购政策	本地户籍	家庭	福田区、罗湖区、南山区、宝安区（新安、西乡）2套； 盐田区、宝安区（不含新安、西乡）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区家庭2套， 多孩家庭可增购1套	福田区、罗湖区、南山区、宝安区（新安、西乡）2套； 盐田区、宝安区（不含新安、西乡）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区可增购1套	
		单身	1套	1套 盐田区、宝安区（不含新安、西乡）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区可增购1套	
	非本地户籍	家庭	福田区、罗湖区、南山区、宝安区（新安、西乡）1套（需3年社保/个税）； 盐田区、宝安区（不含新安、西乡）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区1套（需1年社保/个税）	福田区、罗湖区、南山区、宝安区（新安、西乡）1套（ 需1年社保/个税 ）； 盐田区、宝安区（不含新安、西乡）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区1套（ 无需社保/个税 ）； 多孩家庭可增购1套	
		单身			
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) (深汕合作区取消利率下限)	
	二套首付比例		30%	20% (多孩家庭15%，深汕合作区15%)	
	二套房贷利率		3.8%(LPR-5BP)	3.8%(LPR-5BP) (多孩家庭3.4%(LPR-45BP)，深汕合作区取消利率下限)	
限售政策		3年（公寓5年） 深汕特别合作区取证2年		不限售	

数据来源：政府官网、中指研究院综合整理



1、优化限购政策，上海非本地户籍外环外社保年限要求降至**1年**，深圳取消郊区限购，广州全面取消限购政策，有望促进更多住房需求进入市场。

上海限购政策主要变化：一是，将非本地户籍家庭外环外社保年限由之前的**3年**降至**1年**（非临港片区）；二是，居住证积分达**120分**、非本地户籍家庭社保满**3年**可以购买**2套**；三是，临港新片区工作、存在职住分离的群体，在临港新片区可增购**1套**。

深圳限购政策主要变化：一是，本地家庭可以在郊区增购**1套**住房；二是，中心城区要求非本地户籍社保年限要求**3年**降至**1年**，取消郊区限购；三是，非本地户籍多孩家庭可增购**1套**。

广州限购政策主要变化：由主城区**120平方米**以下限购，非本地户籍社保要求**6个月**，改为全面取消限购。

综合来看，上海外环外新房市场销售规模占全市的比重超**70%**，二手房市场占比也超过**50%**，本次明显优化外环外限购政策，有望带动外环外市场活跃度提升。深圳、广州新房、二手房市场也有望开启一段时间的修复行情。

2、降低首付比例，上海、深圳首付比例均降至**15%**，二套降至**20%-25%**之间，进一步降低购房门槛。

本次上海和深圳首付比例均由此前的**20%**降至**15%**，上海二套首付比例由此前的**30%-35%**降至**20%-25%**，深圳由此前的**30%**降至**20%**，均有助于进一步降低居民购房门槛；同时，深圳给予多孩家庭更多信贷支持，多孩家庭购买二套可按首套信贷执行，均有助于带动刚需和改善性住房需求释放。

3、上海、深圳降低增值税免征年限，均由**5年**降至**2年**，同时上海指出及时取消普宅和非普宅标准，进一步降低交易税费，降低购房者置业成本。

表：上海、深圳新政前后二手房交易税费变化

税费种类		上海新政前	上海新政后
增值税	普通住宅	5年内：成交价/1.05*5% 5年以上：免征	2年内：成交价/1.05*5% 2年以上：免征
	非普通住宅	5年内：成交价/1.05*5% 5年以上：（成交价-原购房价）/1.05*5%	
个人所得税	普通住宅	5年内：（核定价-本次交易增值税）*1%/利润 20% 5年以上：（核定价-本次交易增值税）*1%/利润 20%/唯一住房可免征	5年内：（核定价-本次交易增值税）*1%/利润 20%
	非普通住宅	5年内：（核定价-本次交易增值税）*2%/利润 20% 5年以上：（核定价-本次交易增值税）*2%/利润 20%/唯一住房可免征	5年以上：（核定价-本次交易增值税）*1%/利润 20%/唯一住房可免征



税费种类		上海新政前	上海新政后
契税	唯一首套	≤90 m ² : (核定价-增值税) *1% >90 m ² : (核定价-增值税) *1.5%	≤90 m ² : (核定价-增值税) *1% >90 m ² : (核定价-增值税) *1.5%
	非首套	(核定价-增值税) *3%	(核定价-增值税) *3%

税费种类		深圳新政前	深圳新政后
增值税	普通住宅	5年内: 成交价/1.05*5% 5年以上: 免征	2年内: 成交价/1.05*5% 2年以上: 免征
	非普通住宅	5年内: 成交价/1.05*5% 5年以上: (成交价-原购房价) /1.05*5%	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	普通住宅	5年内: (核定价-本次交易增值税) *1%/利润20% 5年以上: (核定价-本次交易增值税) *1%/利润20%/唯一住房可免征	5年内: (核定价-本次交易增值税) *1%/利润20% 5年以上: (核定价-本次交易增值税) *1%/利润20%/唯一住房可免征
	非普通住宅	5年内: (核定价-本次交易增值税) *1.5%/利润20% 5年以上: (核定价-本次交易增值税) *1.5%/利润20%/唯一住房可免征	5年内: (核定价-本次交易增值税) *1.5%/利润20% 5年以上: (核定价-本次交易增值税) *1.5%/利润20%/唯一住房可免征
契税	唯一首套	≤90 m ² : (核定价-增值税) *1% >90 m ² : (核定价-增值税) *1.5%	≤90 m ² : (核定价-增值税) *1% >90 m ² : (核定价-增值税) *1.5%
	非首套	(核定价-增值税) *3%	(核定价-增值税) *3%

数据来源: 政府官网、中指研究院综合整理

除此之外,深圳本次取消了限售,短期内或推动二手房挂牌量增加,但也有利于促进二手房市场活跃度提升。同时,明确开展现房销售试点,逐步提高新供应用地的现房销售比例,今年9月,深圳已经挂出一宗现房销售地块,即将在10月8日竞拍,预计未来现房销售地块将进一步增加。

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%	--
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



从市场的角度来看，近两个月，一线城市新房、二手房成交量环比整体呈现走弱态势，**9.24** 金融三部委出台多项支持房地产举措，**9.26** 中央政治局会议继续释放重大利好信号，对市场情绪产生了积极影响，居民置业意愿出现一定好转，部分项目咨询量、带看量也出现了明显回升，根据中指监测数据，**9.24-9.29** 一线城市日均成交数据较 **9.1-9.23** 日均略有好转，但整体尚不明显。

本次上海、深圳、广州快速跟进楼市新政，也是积极响应 **9.26** 政治局会议的具体表现，政策力度整体符合预期，预计 **10** 月各地房地产市场活跃度有望提升，也将进一步带动全国房地产市场活跃度修复，若推动全国房地产市场止跌回稳，预计仍需要更多政策落地。

展望未来，北京楼市新政或已在路上，政策内容或涉及优化限购政策、降低首付比例等多个方面，上海、深圳限制性政策依然具备优化空间，如上海全面取消外环外限购政策、降低外环内社保年限要求、放开 **144** 平方米以上大面段限购，深圳全面取消限购等。除此之外，加大购房补贴力度，“补人头”替代“补砖头”政策加速落地；地方国企收储已建成未售新房的配套政策出台，进一步打通收储价格撮合难度大、收储资金成本高等收储卡点问题；降低交易佣金、交易税费、房贷利率等进一步降低购房成本，也是促进房地产市场止跌回稳的重要举措，未来更多稳市场政策仍值得期待。



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通达巷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澜五彩城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

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