

# 金融支持地产 2.0，地产底进一步夯实

——中国产业政策系列二

## 研究院

徐闻宇

✉ xuwenyu@htfc.com

从业资格号：F0299877

投资咨询号：Z0011454

投资咨询业务资格：

证监许可【2011】1289号

## 宏观事件

9月29日，中国人民银行出台四项金融支持房地产政策：完善商业性个人住房贷款利率定价机制；优化个人住房贷款最低首付款比例；优化保障性住房再贷款；延长部分房地产金融政策期限。市场利率定价自律机制发布调整存量房贷利率的倡议，各商业银行发布响应公告。

## 核心观点

### ■ 地产从“政策底”到“市场底”

房地产市场经历了“517”新政下的“政策底”后，我们认为“924”新政将逐渐完成房地产的“市场底”构建。5月17日，人民银行发布地产新政，下调公积金贷款利率0.25个百分点，取消商业性个人住房贷款利率下限，调整首付比例下限一套房至15%，二套房至25%，完成了地产市场政策底的构建。9月24日，人民银行再次发布地产新政，在“517”新政基础上，一方面对于商品房，进一步完善商业性个人住房贷款利率定价机制（基于市场化原则，通过市场利率定价自律机制，对存量房贷利率重定价），统一一套房和二套房首付比例至15%，不再提“房住不炒”但仍保留“因城施策”——广州、上海和深圳三个一线城市发布地产新政，其中广州全面放开限购，深圳和上海在降低免税年限和二套房贷比例之后继续保留一定的限购措施，而北京对于限购政策的优化仍处于未变的状态；另一方面对于保障房，央行发放再贷款的比例从60%拉满至100%。同日，住房城乡建设部召开党组会议，表达“全力促进房地产市场止跌回稳”的预期，综合因城施策的商品房和全力支持的保障房，我们认为房地产市场的市场底已经不远。

### ■ 中国金融周期预计完成下行调整

我们继续维持5月18日报告《房贷利率和首付比例下调，地产进入政策底》的判断，即地产政策的转变预计将推动中国的金融周期从去化周期进入到扩张周期。随着政策的转变，周期从下行风险的解除到进入到向上的扩张状态，一方面取决于国内收入分配体制改革和流动性扩张形成的“内循环”改善，另一方面取决于全球流动性宽松环境尤其是美元流动性环境的宽松带来的“外循环”改善。目前看着随着美联储9月开启降息周期，流动性扩张方向确定，但是扩张节奏因为人民币发行方式转变带来节奏上的扰动，而内循环机制的建立建立在宏观政策转向总量扩张阶段后，周期的长效仍有待财政政策的落地。维持对风险资产进入到战略性配置区间的判断，短期把握短期房地产板块的弹性。

### ■ 风险

经济数据短期波动风险，金融市场波动风险

## 目录

宏观事件 .....	1
核心观点 .....	1
房地产供给 .....	4
房地产需求 .....	6
房地产价格 .....	8
附录 1: 中国人民银行公告〔2024〕第 11 号 .....	9
附录 2: 中国人民银行有关负责人就完善商业性个人住房贷款利率定价机制有关问题答记者问 .....	10
附录 3: 中国人民银行 国家金融监督管理总局关于优化个人住房贷款最低首付款比例政策的通知 .....	11
附录 4: 中国人民银行办公厅关于优化保障性住房再贷款有关要求的通知 .....	12
附录 5: 中国人民银行 国家金融监督管理总局关于延长部分房地产金融政策期限的通知 .....	13
附录 6: 关于批量调整存量房贷利率的倡议 .....	13
附录 7: 主要银行官宣将调整存量个人住房贷款利率 .....	14
附录 8: 关于进一步优化本市房地产市场政策措施的通知 .....	15
附录 9: 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 .....	17
附录 10: 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 .....	17

## 图表

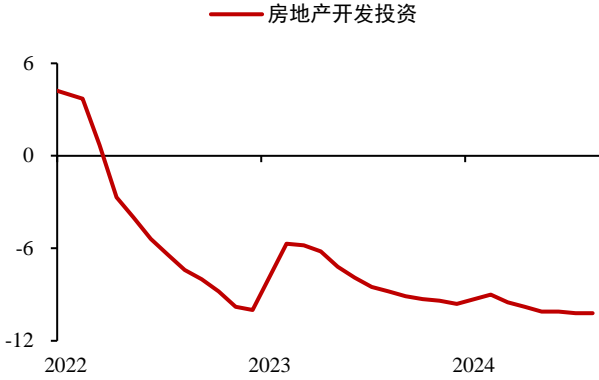
图 1: 地产投资增速仍在低位   单位: %YOY .....	4
图 2: 地产投资资金来源增速   单位: %YOY .....	4
图 3: 地产投资资金来源增速   单位: %YOY .....	4
图 4: 分地区地产投资额变动   单位: %YOY .....	4
图 5: 待售房地产面积增速   单位: %YOY .....	4
图 6: 待售面积和销售面积增速对比   单位: %YOY .....	4
图 7: 地产销售和待售面积   单位: 亿平米 .....	5
图 8: 地产销售和待售面积   单位: 亿平米 .....	5
图 9: 地产新开工面积增速   单位: %YOY .....	5
图 10: 地产施工面积增速   单位: %YOY .....	5
图 11: 地产竣工面积增速   单位: %YOY .....	5
图 12: 地产施工面积情况   单位: 亿平米 .....	5
图 13: 地产竣工面积情况   单位: 亿平米 .....	6
图 14: 地产新开工面积情况   单位: 亿平米 .....	6
图 15: 主要经济体家庭杠杆率   单位: %GDP .....	6
图 16: 中国家庭部门杠杆率增速   单位: %YOY .....	6
图 17: 地产成交和房产税增速   单位: %YOY .....	6
图 18: 不同税收收入类型   单位: %YOY .....	6
图 19: 货币流动性回落   单位: %YOY .....	7
图 20: 居民信贷增量回落   单位: 亿元 .....	7

---

图 21: 住户贷款季节性   单位: 万亿元 .....	7
图 22: 其中中长期贷款季节性   单位: 万亿元 .....	7
图 23: 国房景气指数低位   单位: 指数点 .....	8
图 24: 二手房价格和库存消化情况   单位: %, 月数 .....	8
图 25: 金融部门资产/负债端杠杆差值   单位: %GDP .....	8
图 26: 金融杠杆增速逐步回升   单位: %YOY .....	8

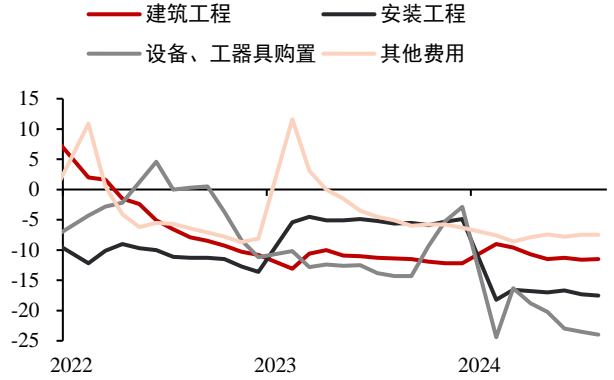
## 房地产供给

图 1：地产投资增速仍在低位 | 单位：%YoY



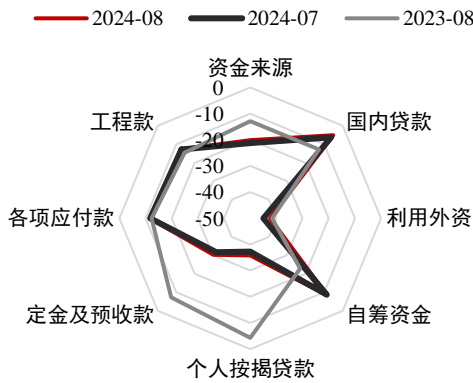
数据来源：iFind 华泰期货研究院

图 2：地产投资资金来源增速 | 单位：%YoY



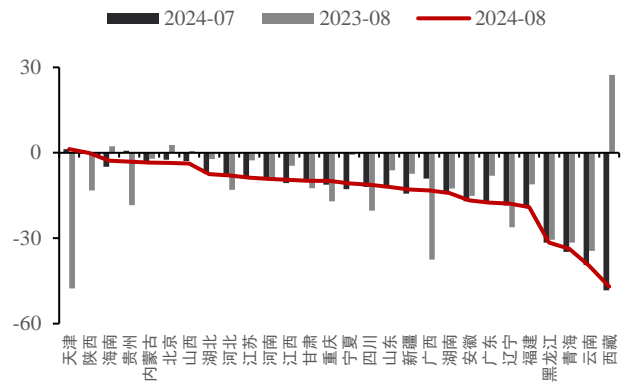
数据来源：iFind 华泰期货研究院

图 3：地产投资资金来源增速 | 单位：%YoY



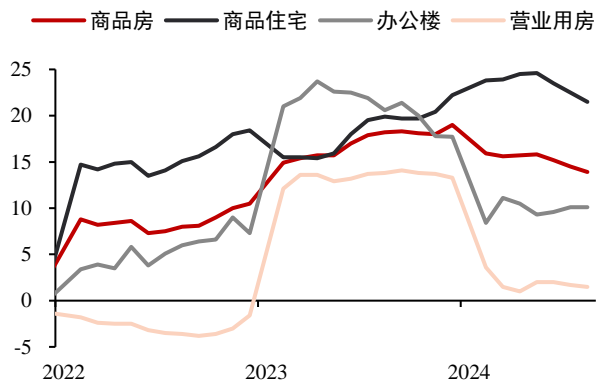
数据来源：iFind 华泰期货研究院

图 4：分地区地产投资额变动 | 单位：%YoY



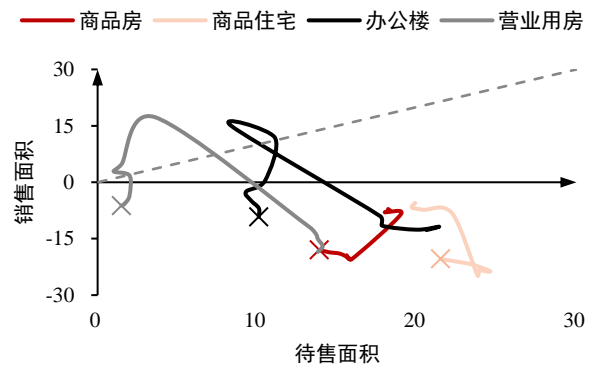
数据来源：iFind 华泰期货研究院

图 5：待售房地产面积增速 | 单位：%YoY



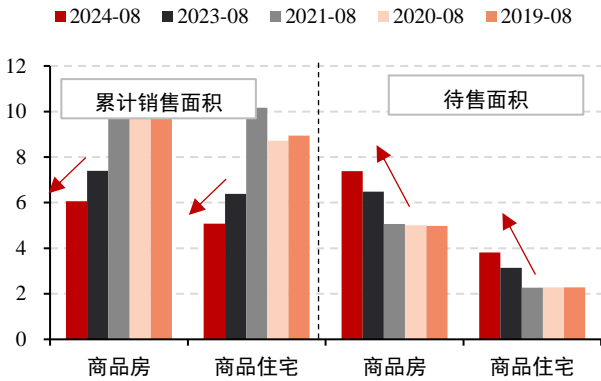
数据来源：iFind 华泰期货研究院

图 6：待售面积和销售面积增速对比 | 单位：%YoY



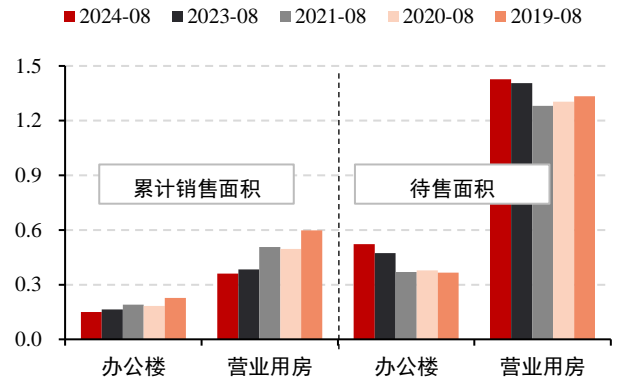
数据来源：iFind 华泰期货研究院

图 7：地产销售和待售面积 | 单位：亿平米



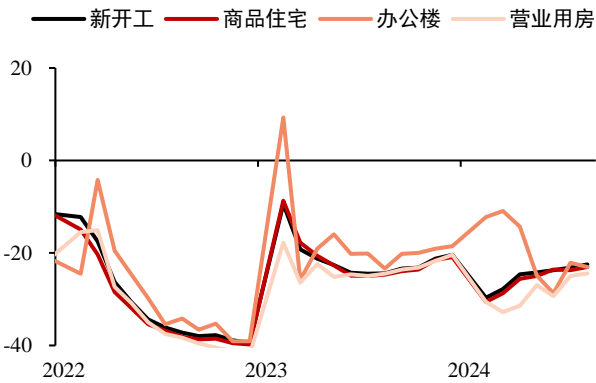
数据来源：iFind 华泰期货研究院

图 8：地产销售和待售面积 | 单位：亿平米



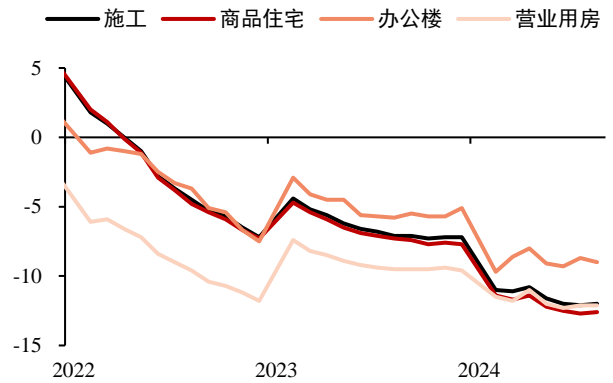
数据来源：iFind 华泰期货研究院

图 9：地产新开工面积增速 | 单位：%YoY



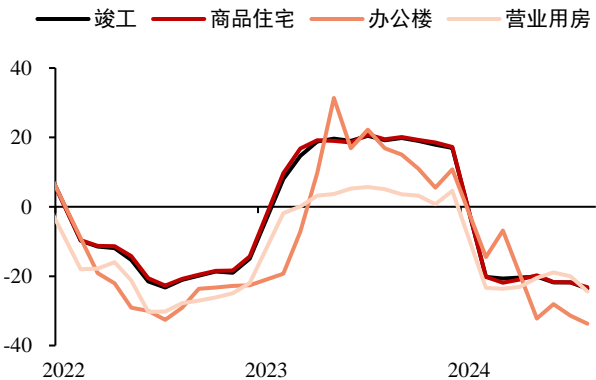
数据来源：iFind 华泰期货研究院

图 10：地产施工面积增速 | 单位：%YoY



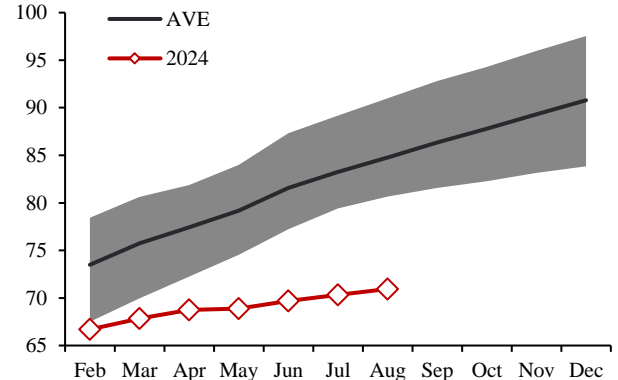
数据来源：iFind 华泰期货研究院

图 11：地产竣工面积增速 | 单位：%YoY



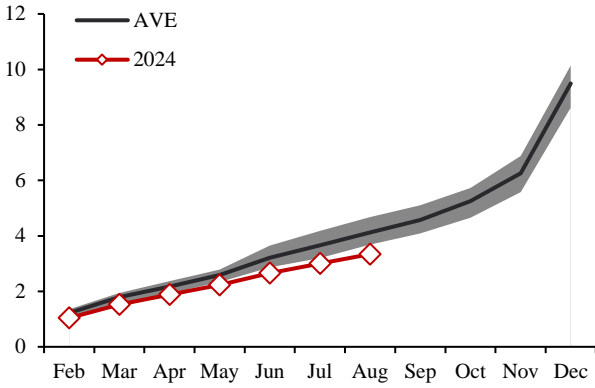
数据来源：iFind 华泰期货研究院

图 12：地产施工面积情况 | 单位：亿平米



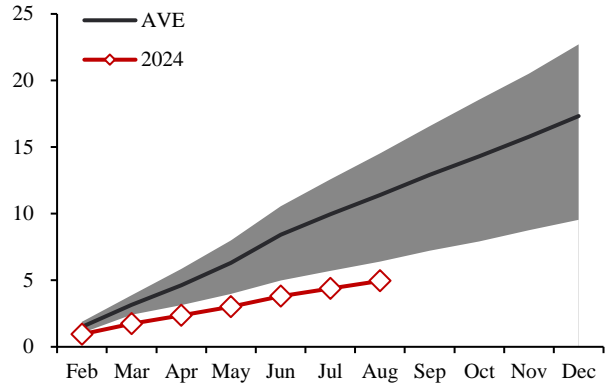
数据来源：iFind 华泰期货研究院

图 13: 地产竣工面积情况 | 单位: 亿平米



数据来源: iFind 华泰期货研究院

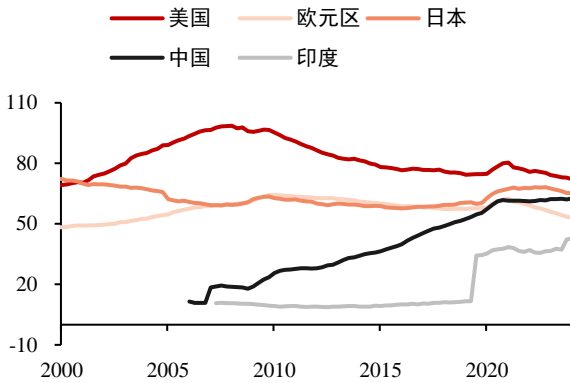
图 14: 地产新开工面积情况 | 单位: 亿平米



数据来源: iFind 华泰期货研究院

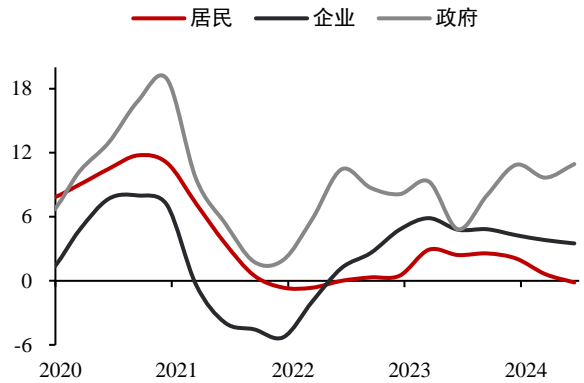
## 房地产需求

图 15: 主要经济体家庭杠杆率 | 单位: %GDP



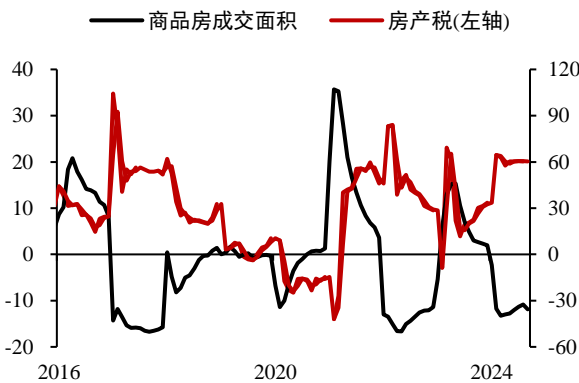
数据来源: iFind 华泰期货研究院

图 16: 中国家庭部门杠杆率增速 | 单位: %YoY



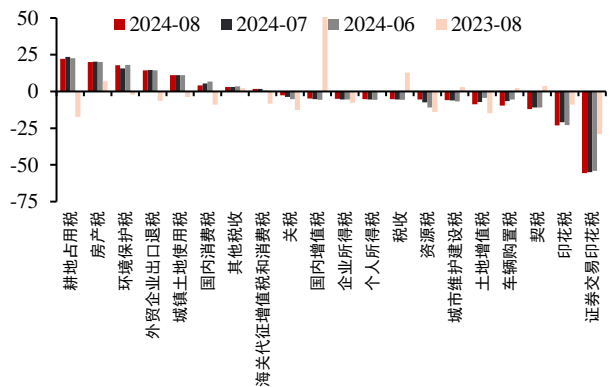
数据来源: iFind 华泰期货研究院

图 17: 地产成交和房产税增速 | 单位: %YoY



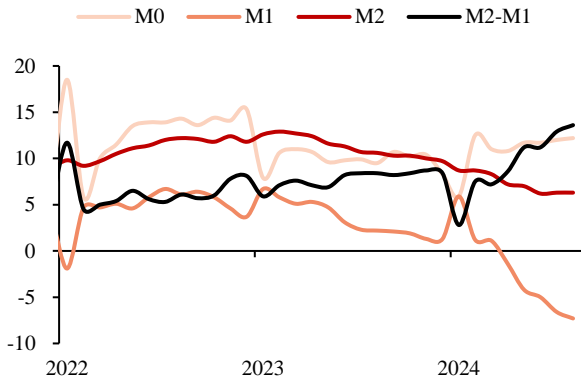
数据来源: iFind 华泰期货研究院

图 18: 不同税收收入类型 | 单位: %YoY



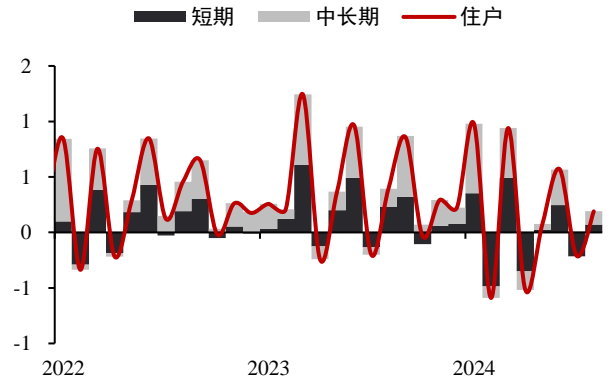
数据来源: iFind 华泰期货研究院

图 19: 货币流动性回落 | 单位: %YoY



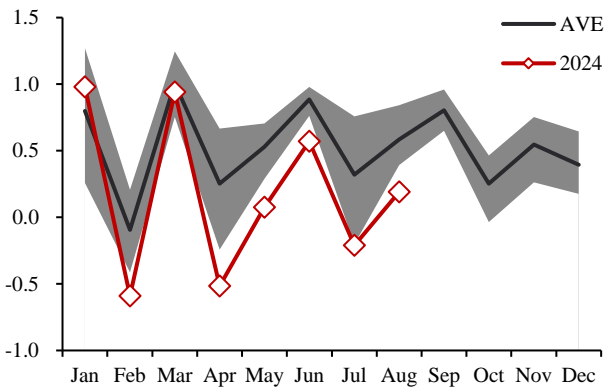
数据来源: iFind 华泰期货研究院

图 20: 居民信贷增量回落 | 单位: 亿元



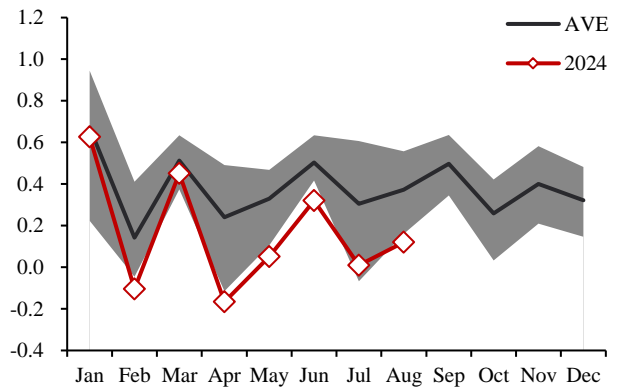
数据来源: iFind 华泰期货研究院

图 21: 住户贷款季节性 | 单位: 万亿元



数据来源: iFind 华泰期货研究院

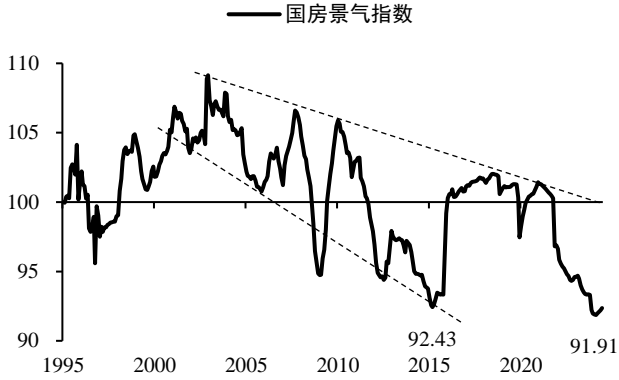
图 22: 其中中长期贷款季节性 | 单位: 万亿元



数据来源: iFind 华泰期货研究院

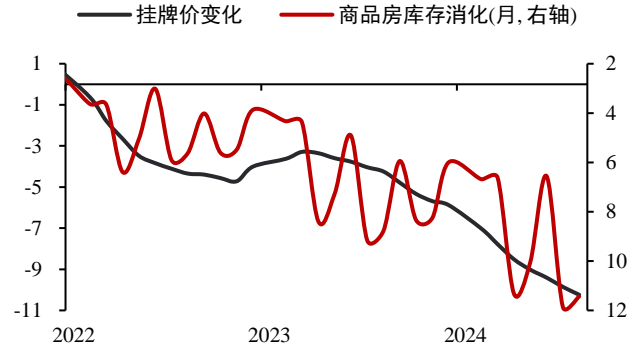
## 房地产价格

图 23: 国房景气指数低位 | 单位: 指数点



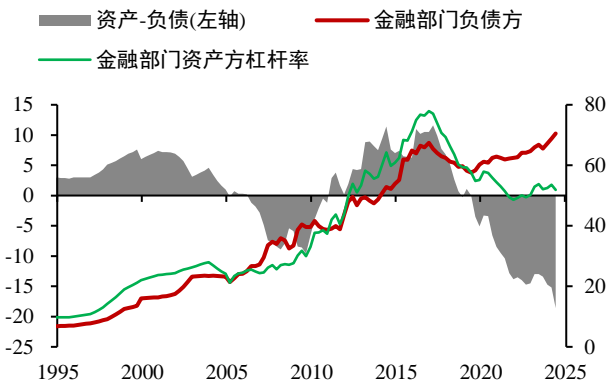
数据来源: iFinD 华泰期货研究院

图 24: 二手房价格和库存消化情况 | 单位: %, 月数



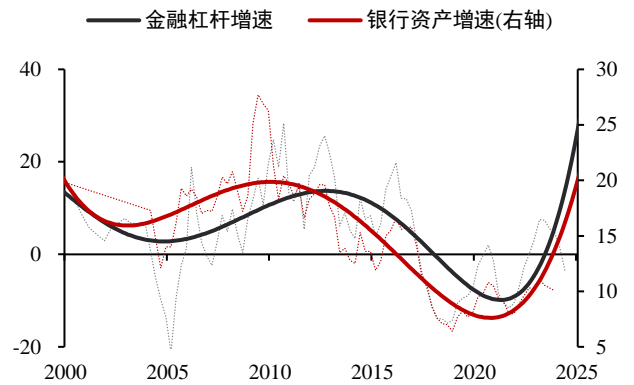
数据来源: iFinD 华泰期货研究院

图 25: 金融部门资产/负债端杠杆差值 | 单位: %GDP



数据来源: iFind 华泰期货研究院

图 26: 金融杠杆增速逐步回升 | 单位: %YoY



数据来源: iFind 华泰期货研究院



## 附录 1：中国人民银行公告〔2024〕第 11 号<sup>1</sup>

中国人民银行公告〔2019〕第 16 号自发布以来，对推动利率市场化改革、促进房地产市场平稳健康发展发挥了重要作用。为落实党中央、国务院决策部署，适应房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，深化利率市场化改革，更好发挥市场机制作用，维护借贷双方合法权益，现就完善商业性个人住房贷款利率定价机制有关事宜公告如下：

### 关键词

1. 个人选择定价方式
2. 固定利率存量贷款置换浮动利率贷款
3. 浮动利率贷款重定价
4. 浮动利率存量贷款置换新浮动利率贷款
5. 指导单位和实施单位

一、借款人申请商业性个人住房贷款时，可以选择固定利率或浮动利率作为定价方式。合同约定为固定利率的，利率水平在合同期保持不变。合同约定为浮动利率的，利率以最近一个月贷款市场报价利率为定价基准加点形成（加点可为负值），加点幅度应体现市场供求、借款人风险溢价等因素。

二、固定利率商业性个人住房贷款借款人可与银行业金融机构协商，由银行业金融机构新发放浮动利率商业性个人住房贷款置换存量贷款。置换时，利率以最近一个月贷款市场报价利率为定价基准加点形成，加点幅度等于原合同利率水平与最近一个月贷款市场报价利率的差值。

三、自 2024 年 11 月 1 日起，合同约定为浮动利率的，商业性个人住房贷款借款人可与银行业金融机构协商约定重定价周期。在利率重定价日，定价基准调整为最近一个月贷款市场报价利率。利率重定价周期及调整方式应在贷款合同中明确。

四、自 2024 年 11 月 1 日起，浮动利率商业性个人住房贷款与全国新发放商业性个人住房贷款利率偏离达到一定幅度时，借款人可与银行业金融机构协商，由银行业金融机构新发放浮动利率商业性个人住房贷款置换存量贷款。重新约定的加点幅度应体现市场供求、借款人风险溢价等因素变化，加点幅度不得低于置换贷款时所在城市商业性个人住房贷款利率加点下限（如有）。

五、中国人民银行各省级分行应指导各省级市场利率定价自律机制，根据辖区内各城市房地产市场形势及当地政府调控要求，指导辖区内金融机构做好落实工作，规范市场竞争行为，维护市场秩序。

六、银行业金融机构应切实做好政策宣传、解释和咨询服务，依法合规保障借款人合同权利和消费者合法权益，确保有关工作平稳有序进行。

本公告自发布之日起施行，中国人民银行公告〔2019〕第 16 号同时废止。此前相

<sup>1</sup> 来源：<http://www.pbc.gov.cn/goutongjiaoliu/113456/113469/5471189/index.html>

关规定与本公告不一致的，以本公告为准。

中国人民银行

2024年9月29日

## 附录 2：中国人民银行有关负责人就完善商业性个人住房贷款利率定价机制有关问题答记者问<sup>2</sup>

### 1.此次公告发布的背景是什么？

答：为疏通货币政策传导渠道，推动降低实体经济融资成本，中国人民银行于2019年8月改革完善贷款市场报价利率（LPR）形成机制，促进贷款利率及时反映市场利率变化。在改革完善 LPR 形成机制过程中，我们充分考虑商业性个人住房贷款（以下简称房贷）涉及面广、期限长、受到公众高度关注等特点，发布中国人民银行〔2019〕第16号公告，明确了房贷利率在 LPR 基础上加点形成，使较长合同期限房贷的利率能够随市场利率调整，对推动房贷利率市场化、促进房地产市场平稳健康发展发挥了重要作用。但随着利率市场化改革不断深化、房地产市场供求关系发生重大变化，现行房贷利率定价机制也暴露出一些不足，群众反映较为强烈，迫切需要调整优化。

为贯彻落实中央政治局会议精神，回应群众关切，中国人民银行发布〔2024〕第11号公告，完善商业性个人住房贷款利率定价机制，推动降低存量房贷利率。

### 2.当前房贷利率定价机制的问题是什么？如何完善？

答：根据合同约定，房贷在 LPR 基础上的加点部分在合同期限内固定不变。房贷合同期限普遍较长，固定的加点幅度无法反映借款人信用、市场供需等因素变化，一旦市场形势发生转变，容易造成新老房贷利差扩大。随着利率市场化改革不断深化，需要优化制度设计，促进商业银行和借款人以适当方式变更合同。

2023年8月，为充分响应群众诉求，本着急用先行的原则，中国人民银行会同金融监管总局引导商业银行，采用协商变更合同利率等方式批量调整了存量房贷利率，取得较好效果。但由于现行房贷利率定价机制下加点幅度不能自主调整，近期新老房

#### 关键词

- 背景：先行定价机制的调整优化
- 完善方式：基于市场化原则自主协商、动态调整
- 规则：取消重定价周期最短为一年的限制；允许变更房贷利率
- 存量利率调整方式：调整 LPR 加点幅度

<sup>2</sup> 来源：<http://www.pbc.gov.cn/goutongjiaoliu/113456/113469/5471192/index.html>

贷利差矛盾再次累积扩大。商业银行将通过行业自律协调一致，对符合条件的存量房贷再开展一次批量调整，将利率降至全国新发放房贷利率附近。但上述方式治标不治本，要从根本上解决新老房贷利差问题，还需要通过深化利率市场化改革，在维护合同严肃性的同时，破除制度性障碍，促进商业银行、借款人双方基于市场化原则自主协商、动态调整。

### 3.此次公告调整优化的主要内容是什么？

答：中国人民银行公告〔2024〕第 11 号主要进行了如下优化：一是允许变更房贷利率在 LPR 基础上的加点幅度。借贷双方可通过协商变更合同等方式调整加点幅度，以更准确体现市场供求、借款人风险溢价等因素变化。后续，市场竞争机制可促使商业银行与借款人自主协商、适时调整加点幅度，不需要等到新老房贷利差积累较大后再由商业银行进行批量调整，能够渐进有序缓释矛盾，并维护合同严肃性。

二是取消房贷利率重定价周期最短为一年的限制。自 2024 年 11 月 1 日起，新签订合同的浮动利率房贷，与除房贷之外的其余浮动利率贷款保持一致，可由借贷双方自主协商确定重定价周期。符合条件的存量房贷借款人在与商业银行协商调整房贷利率加点幅度的同时，也可调整重定价周期，使存量房贷利率及时反映定价基准（LPR）的变化，畅通货币政策传导。

### 4.公告发布后，存量房贷利率将如何调降？

答：市场利率定价自律机制将发布倡议，引导商业银行于 2024 年 10 月 31 日前开展一次存量房贷利率批量调整。各商业银行将发布有关公告和批量调整细则，统一调降房贷利率在 LPR 基础上的加点幅度，并尽可能为借款人提供便利。绝大多数借款人可通过网上银行、手机银行等渠道完成“一键式操作”，无需到商业银行网点办理，具体请及时关注承贷商业银行官方平台发布的有关信息。批量调整完成后，借贷双方还可按照中国人民银行公告〔2024〕第 11 号，基于市场化原则自主协商、动态调整存量房贷利率。

## 附录 3：中国人民银行 国家金融监督管理总局关于优化个人住房贷款最低首付款比例政策的通知<sup>3</sup>

中国人民银行上海总部，各省、自治区、直辖市及计划单列市分行；国家金融监督管

<sup>3</sup> 来源：<http://www.pbc.gov.cn/goutongjiaoliu/113456/113469/5471177/index.html>

## 关键词

- 1.首套、二套不区分,最低比例 15%
- 2.在全国最低基础上进行因城施策

理总局各监管局; 各国有商业银行, 中国邮政储蓄银行, 各股份制商业银行:

为贯彻落实党中央、国务院决策部署, 支持城乡居民刚性和多样化改善性住房需求, 促进房地产市场平稳健康发展, 现就**个人住房贷款政策**有关事项通知如下:

对于贷款购买住房的居民家庭, 商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房, 最低首付款比例统一为不低于 15%。

在全国统一的最低首付款比例基础上, 中国人民银行各省级分行、国家金融监督管理总局各派出机构按照**因城施策原则**, 根据辖区各城市政府调控要求, 自主确定辖区各城市是否设定差别化的最低首付款比例政策, 并确定辖区各城市最低首付款比例下限。

中国人民银行

国家金融监督管理总局

2024 年 9 月 24 日

## 附录 4: 中国人民银行办公厅关于优化保障性住房再贷款有关要求的通知<sup>4</sup>

## 关键词

央行对再贷款比重上升至贷款本金的 100%

国家开发银行, 各政策性银行、国有商业银行, 中国邮政储蓄银行, 各股份制商业银行:

为支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房用作保障性住房, 进一步增强对金融机构和收购主体的市场化激励, 中国人民银行决定对保障性住房再贷款有关事项进行调整优化。对于金融机构发放的符合要求的贷款, 中国人民银行向金融机构发放再贷款的比例从贷款本金的 60%提升到 100%。

此前相关政策规定与本通知不一致的, 以本通知为准。保障性住房再贷款其他要素、操作流程和工作要求继续执行《中国人民银行关于设立保障性住房再贷款有关事宜的通知》(银发〔2024〕110 号)、《中国人民银行 国家金融监督管理总局关于实施保障性住房再贷款的通知》(银发〔2024〕135 号) 有关规定。

<sup>4</sup> 来源: <http://www.pbc.gov.cn/goutongjiaoliu/113456/113469/5471195/index.html>

中国人民银行办公厅

2024年9月27日

## 附录 5：中国人民银行 国家金融监督管理总局关于延长部分房地产金融政策期限的通知<sup>5</sup>

中国人民银行上海总部，各省、自治区、直辖市及计划单列市分行；国家金融监督管理总局各监管局；国家开发银行、农业发展银行，各国有商业银行，中国邮政储蓄银行，各股份制商业银行；各信托公司、保险公司、金融资产管理公司：

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，满足房地产行业合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展，现就有关事项通知如下：

一、《中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（银发〔2022〕254号）中支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期政策的适用期限延长至2026年12月31日。

二、《中国人民银行办公厅 国家金融监督管理总局办公厅关于做好经营性物业贷款管理的通知》（银办发〔2024〕8号）中有关政策有适用期限的，将适用期限延长至2026年12月31日。

中国人民银行

国家金融监督管理总局

2024年9月24日

## 附录 6：关于批量调整存量房贷利率的倡议<sup>6</sup>

按照中央政治局会议精神，为回应群众关切，现就批量调整存量商业性个人住房贷款

<sup>5</sup> 来源：<http://www.pbc.gov.cn/goutongjiaoliu/113456/113469/5471180/index.html>

<sup>6</sup> 来源：<https://mp.weixin.qq.com/s/MCRc1WBKKOEUzqwPu0GJBQ>

### 关键词

开发贷、信托贷等存量融资，经营性物业贷，展期延长至2026年底

(以下简称房贷)利率有关事宜倡议如下。

1. 本倡议发布后，各商业银行应认真落实倡议要求，抓紧制定实施方案，主要商业银行原则上应于倡议发布当日对外发布公告，不晚于10月12日发布操作细则，及时回应客户关切。
2. 各商业银行原则上应于2024年10月31日前统一对存量房贷(包括首套、二套及以上)利率实施批量调整，对于LPR基础上加点幅度高于-30BP的存量房贷，将其加点幅度调整为不低于-30BP，且不低于所在城市目前执行的新发放商业性个人住房贷款利率加点下限(如有)。
3. 各商业银行应尽快完成合同文本变更、系统改造等前期准备工作，确保如期完成存量房贷利率调整相关工作。鼓励商业银行通过网上银行、手机银行等线上渠道“一键式操作”办理，为借款人提供便利。
4. 各省级市场利率定价自律机制要统筹做好、稳妥推进辖内存量房贷利率批量调整有关工作，有效维护市场秩序，切实保障借贷双方合法权益。

市场利率定价自律机制

2024年9月29日

## 附录 7：主要银行官宣将调整存量个人住房贷款利率<sup>7</sup>

多家银行官宣将调整存量个人住房贷款利率，并响应倡议要求，表示10月12日发布具体操作细则。

### 中国工商银行

积极响应自律机制倡议，正在有序推进存量房贷利率调整工作。该行将按照市场化、法治化原则，依法合规开展存量房贷利率调整工作，拟于2024年10月12日通过中国工商银行官网、微信公众号、网点、95588等渠道公布具体操作指引及相关事宜，并于2024年10月31日前完成存量房贷利率批量调整工作。

### 中国农业银行

---

<sup>7</sup> 来源：<https://mp.weixin.qq.com/s/ULlBiy8Vd0gQxfT362Wv0g>

将按照市场化、法治化原则，通过多渠道提供便利服务，依法合规开展好利率调整工作，将于 2024 年 10 月 12 日发布具体操作事宜，2024 年 10 月 31 日之前统一对存量商业性个人住房贷款利率实施批量调整。后续会在中国农业银行官网、微信公众号、贷款经办行、95599 等渠道公告相关信息。

### 中国银行

积极响应自律机制倡议，正在依法有序推进降低存量商业性个人住房贷款利率工作。该行将按照市场化、法制化原则，依法合规制定实施细则，同时进行技术准备，拟于 2024 年 10 月 12 日通过该行官方网站、官方微信公众号、贷款经办行、95566 等渠道发布具体实施细则，并于 2024 年 10 月 31 日前对存量房贷利率实施批量调整。

### 中国建设银行

该行正在抓紧制定批量调整存量房贷利率实施方案，拟于 2024 年 10 月 12 日发布具体操作细则，2024 年 10 月 31 日前完成批量调整。相关事宜将及时在建设银行官方网站、微信公众号、网点等渠道发布。

### 交通银行

该行积极响应市场利率定价自律机制倡议，正在依法有序开展存量商业性个人住房贷款利率调整的准备工作的，拟于 2024 年 10 月 12 日发布具体操作事宜，2024 年 10 月 31 日之前统一对存量商业性个人住房贷款利率实施批量调整。后续该行将在交通银行官网、微信公众号等渠道公告，用户可通过手机银行、贷款经办行、95559 咨询。

### 中信银行

该行积极响应市场利率定价自律机制倡议，依法有序推进存量商业性个人住房贷款利率调整工作。目前该行正在抓紧制定存量房贷利率调整实施方案，拟于 2024 年 10 月 12 日发布具体操作细则，2024 年 10 月 31 日前完成批量调整。

## 附录 8：关于进一步优化本市房地产市场政策措施的通知<sup>8</sup>

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，

<sup>8</sup> 来源：<https://zjw.sh.gov.cn/gzdt/20240929/898b2af624064d5a81e86add46712b51.html>

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：

### 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。

### 优化住房信贷政策

（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，进一步减轻购房人房贷利息支出。

（二）首套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%**。二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于**25%**；实行差异化政策区域的二套房贷最低首付款比例调整为不低于**20%**。住房公积金二套房贷最低首付比例相应调整。

### 调整住房税收政策

（一）调整增值税征免年限，将个人对外销售住房增值税征免年限从**5年**调整为**2年**。

（二）按照国家工作部署，及时**取消普通住房标准和非普通住房标准**，减少住房交易成本，更好满足居民改善性住房需求。

本通知自2024年10月1日起施行。



## 附录 9：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<sup>9</sup>

各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

为深入贯彻党中央、国务院决策部署，回应群众关切，促进房地产市场平稳健康发展，经广州市人民政府同意，取消居民家庭在本市购买住房的各项限购政策。

本通知自 2024 年 9 月 30 日起正式实施，原有政策与本通知不一致的，按本通知执行。

广州市人民政府办公厅

2024 年 9 月 29 日

## 附录 10：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<sup>10</sup>

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。

<sup>9</sup> 来源：[https://www.gz.gov.cn/gkmlpt/content/9/9896/post\\_9896004.html#12624](https://www.gz.gov.cn/gkmlpt/content/9/9896/post_9896004.html#12624)

<sup>10</sup> 来源：[https://zjj.sz.gov.cn/xxgk/tzgg/content/post\\_11579851.html](https://zjj.sz.gov.cn/xxgk/tzgg/content/post_11579851.html)

(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。

(三) 深汕特别合作区按照其现行政策执行。

## 二、取消商品住房和商务公寓转让限制

商品住房和商务公寓取得不动产权登记证书后，可上市交易。

## 三、优化商品住房和商务公寓价格备案流程

商品住房和商务公寓项目由房地产开发企业自主合理确定销售价格，并报市场监管部门备案，抄报区级住房建设部门。通过招拍挂方式取得居住用地的商品住房项目另有约定的，按照原约定执行。

## 四、调整个人住房转让增值税征免年限

将个人住房转让增值税征免年限由5年调整到**2年**。

## 五、优化个人住房贷款政策

(一) 首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为**20%**。

(二) 购房居民家庭及成年单身人士名下已有住房无按揭抵押登记或只有一套按揭抵押登记（含抵押合同备案信息），新购买的住房，在办理个人住房贷款业务时可适用第二套住房贷款政策。

(三) 有两个及以上未成年子女的居民家庭，购买第二套住房的，在办理个人住房贷款业务时可适用首套住房贷款政策。

(四) 深汕特别合作区首套住房和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一调整为15%，取消利率下限。

## 六、加快构建房地产发展新模式

完善“市场+保障”住房供应体系，推动建立“人、房、地、钱”联动新机制，加快构建房地产发展新模式。结合商品住宅去化周期、住宅用地存量情况，优化调整住宅用

地规模、布局 and 结构。开展现房销售试点，逐步提高新供应用地的现房销售比例，有序推进销售制度改革。充分发挥城市房地产融资协调机制作用，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理的融资需求。

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

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

2024 年 9 月 29 日

## 附录 11：住房城乡建设部召开党组会议 传达学习中央政治局会议精神<sup>11</sup>

9 月 29 日，住房城乡建设部党组书记、部长倪虹主持召开党组会议，传达学习 9 月 26 日中央政治局会议精神，研究部署贯彻落实工作。中央纪委国家监委驻部纪检监察组组长、部党组成员宋寒松，部党组成员、副部长姜万荣、董建国、秦海翔、王晖出席会议。

会议强调，要切实把思想和行动统一到党中央对当前经济形势的科学判断上来，认真贯彻落实党中央决策部署，进一步增强做好经济工作的责任感和使命感，正视困难、坚定信心，充分释放**住房城乡建设稳增长、扩内需巨大潜能**，以夯实基础、深化改革为主线，全力促进房地产市场止跌回稳，持续推动建筑业工业化、智能化、绿色化转型升级，积极实施城市更新行动，系统推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，努力为保障和改善民生办实事，为完成全年经济社会发展目标任务作贡献。

会议指出，在党中央、国务院的坚强领导下，住房城乡建设部会同有关部门采取积极措施，支持城市**因城施策**自主调整优化各类限制居民合理购房的措施，适时出台**降低首付比例和利率、盘活存量土地**等一揽子政策，建立健全城市房地产融资协调机制，扎实推进保交房工作，持续防范化解房地产风险，更好满足刚性和改善性住房需求，

<sup>11</sup> 来源：<https://finance.sina.com.cn/jjxw/2024-09-29/doc-incqvtn5745705.shtml>

构建房地产发展新模式，房地产市场出现了积极变化。297 个地级及以上城市均已建立**房地产融资协调机制**，商业银行已审批“白名单”项目超过 5700 个、审批通过融资金额达 1.43 万亿元。保交房工作有序推进。

会议强调，要深刻领会、深入贯彻党中央关于**促进房地产市场止跌回稳**的重要部署，指导各地有效落实存量政策，加力推动增量政策落地见效。要回应群众关切，支持城市特别是一线城市用好房地产市场调控自主权，因城施策调整住房限购政策。要对商品房建设**严控增量、优化存量、提高质量**，发挥城市房地产融资协调机制作用，加大项目“白名单”贷款审批投放力度，满足房地产项目合理融资需求，打好商品住房项目保交房攻坚战。要积极实施**城市更新**行动，下力气建设绿色、低碳、智能、安全“好房子”，加快推进城中村、城市危旧房和城镇老旧小区改造，加强城市地下管线更新改造，完善城市基础设施和公共服务设施，不断改善人民群众居住条件和生活环境。

部总工程师、总经济师，驻部纪检监察组负责同志，部机关各司局、直属有关单位主要负责同志列席会议。

## 免责声明

本报告基于本公司认为可靠的、已公开的信息编制，但本公司对该等信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告所载的意见、结论及预测仅反映报告发布当日的观点和判断。在不同时期，本公司可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本公司力求报告内容客观、公正，但本报告所载的观点、结论和建议仅供参考，投资者并不能依靠本报告以取代行使独立判断。对投资者依据或者使用本报告所造成的一切后果，本公司及作者均不承担任何法律责任。

本报告版权仅为本公司所有。未经本公司书面许可，任何机构或个人不得以翻版、复制、发表、引用或再次分发他人等任何形式侵犯本公司版权。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“华泰期货研究院”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。本公司保留追究相关责任的权力。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。

华泰期货有限公司版权所有并保留一切权利。

## 公司总部

广州市天河区临江大道1号之一2101-2106单元 | 邮编：510000

电话：400-6280-888

网址：www.htfc.com