

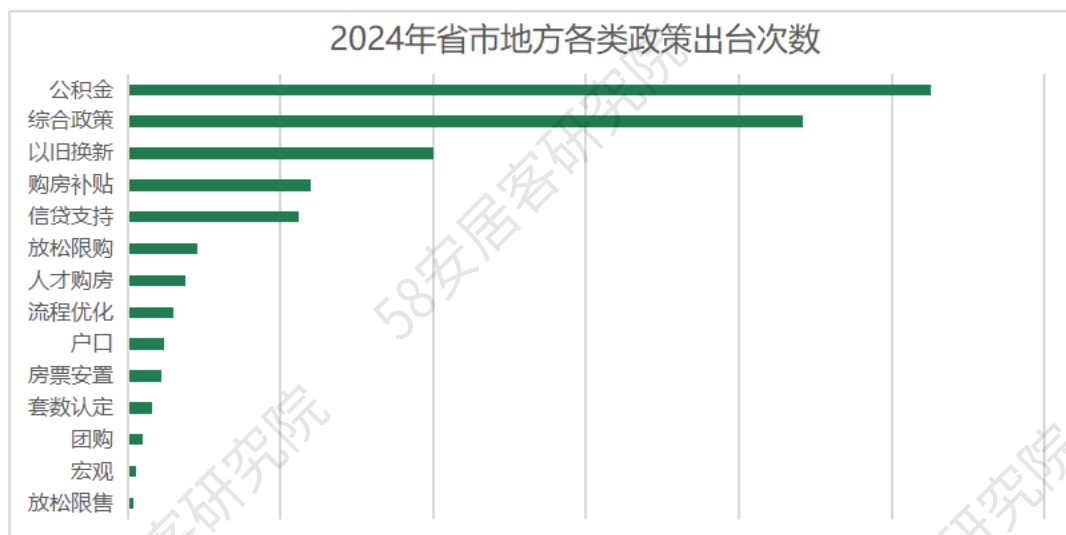
需求侧政策是否还有空间？

一、前三季度住房需求侧政策出台近 800 次

近两年来，房地产政策基调持续宽松，国家层面、全国各省市地方频繁出台各类需求端利好政策，提振住房消费。1 月，2024 年央行和金融监管总局先后支持住房信贷政策的优化，2 月央行下调 5 年期以上 LPR25 个基点，降低了住房贷款的利率成本。4 月 30 日政治局会议以来，政策重点转向“去库存”，居民端的信贷政策迎来史诗级利好，首付比例低至 15%、取消房贷利率下限，7 月份 LPR 再度下调。8 月和 9 月，直接降低购房门槛，刺激需求端的政策减少，而公安部和发改委先后表态户籍制度的改革，利好人口流动，有望从基础上促进城市住房需求。

•9月19日	发改委	--实施好新一轮农业转移人口市民化
•8月2日	公安部	--推行以经常居住地登记户口制度
•7月22日	央行	--LPR下降10个基点
•5月17日	央行	--下调商业贷款利率、住房公积金贷款利率、降低首付比例
•4月30日	中共中央政治局	--统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施
•2月20日	央行	--5年期以上LPR降息25个基点
•1月25日	金融监管总局	--因城施策进一步优化个人住房贷款首付比例
•1月5日	央行	--因城施策实施差别化住房信贷政策

据 58 安居客研究院不完全统计，截止 9 月 20 日，各省市地方出台需求端刺激政策近 800 次，购房限制性政策持续松绑，信贷和财税端购房激励政策批量发布。目前地方出台的购房支持政策方向主要为各类公积金相关政策、以旧换新、各种形式的购房补贴、加大信贷支持力度，放松限制性政策、支持人才购房、优化交易流程等，以及综合性政策，覆盖前述多种举措。其中公积金类和综合性的利好政策出台力度最大。



数据来源：58安居客研究院整理，截止 2024.9.20

二、激励政策已经覆盖购房全流程，广度和深度创历史

省市地方综合性政策出台频次超过 200，通常覆盖利好住房需求侧的多个举措，公积金、购房补贴、信贷支持、人才购房等各类政策通常有多项包含其中。如上海今年 5 月 28 日出台的《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》中，包括九条政策措施，其中涉及需求侧的包括调整优化住房限购政策、支持多子女家庭合理住房需求、优化住房信贷政策、支持“以旧换新”等。

公积金相关优化政策的覆盖面也已经非常广泛，包括调整公积金贷款套数认定，下调公积金贷款利率和首付比例，提高贷款额度，面向多孩、人才、对于购买装配式建筑或绿色建筑的人群等在基础额度上浮一定比例或金额，延长公积金贷款期限，允许提取公积金支付首付和租房费用，允许异地使用公积金，允许公积金代际互助，放宽贷款申请条件如已经缴纳期限，开展公积金贴息贷款，允许申请保障房贷款，面向灵活就业人员提供公积金贷款支持等等。

以旧换新的主流方式以中介优先售房、国企收旧换新模式为主，还包括在“以旧换新”基础上享受相应的信贷支持、购房补贴等优惠政策。部分城市在原有模式的基础上进行了优化，如无锡梁溪城发集团收旧范围扩至非住宅、区域扩至周边城市，启动跨城以旧换新等等；长沙全市范围内“以旧换新”购买新房，可按照“认房不认贷”政策，享受首套房首付比和按揭利率优惠；

购买新房申请住房公积金贷款，在原有基础上上调最高贷款额度。

信贷支持主要指降低首套房和二套房首付比例，降低相应的贷款利率。从 58 安居客重点关注的 50 多个城市来看，目前多数城市首套房和二套房首付已经降至 15% 和 25%，首套房公积金贷款利率 5 年以上 2.85%，二套公积金利率 5 年以上 3.325%，56 个城市中，43 个城市的首套房商业贷款利率处于 LPR-50BP 以下水平，个别城市甚至可以低于 3%，处于历史低水平。⁹²⁴新政再次加大信贷支持力度，提出统一首套房和二套房的房贷最低首付比例，将全国层面的二套房贷款最低首付比例由 25% 下调至 15%。

城市	首套房贷利率	二套房贷利率	城市	首套房贷利率	二套房贷利率
深圳	LPR-45BP	LPR-5BP	贵阳	LPR-40BP	LPR+20BP
上海	LPR-45BP	LPR-5BP (自贸区临港片区、嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山: LPR-25BP)	南昌	LPR-30BP	LPR+10BP
北京	LPR-45BP	城六区 LPR-5BP; 非城六区 LPR-25BP	太原	LPR-60BP	LPR-20BP
广州	LPR-75BP (部分 LPR-95bp)	LPR-15BP	兰州	LPR-30BP	LPR+20BP
杭州	LPR-70BP	LPR-60BP	乌鲁木齐	LPR-45BP	LPR-5BP
天津	LPR-60BP	LPR-5BP	保定	LPR-25BP	LPR+15BP
海南	LPR-40BP	LPR-10BP	秦皇岛	LPR-60BP	LPR+20BP
成都	LPR-60BP (个别 LPR-110bp)	LPR-30BP	常州	LPR-80BP	LPR-80BP LPR-60BP
西安	LPR-40BP	LPR-5BP	南通	LPR-80BP	LPR-10BP
重庆	LPR-40BP	LPR-5BP	无锡	LPR-70BP	LPR-20BP
长沙	LPR-50BP	LPR-30BP	徐州	LPR-75BP	LPR-75BP
苏州	LPR-90BP	LPR-40BP	佛山	LPR-80BP	LPR-80BP
南京	LPR-80BP	LPR-80BP	东莞	LPR-80BP	LPR-40BP
合肥	LPR-50BP	LPR-50BP	珠海	LPR-60BP	LPR-60BP
宁波	LPR-60BP	LPR-40BP	中山	LPR-60BP	LPR
青岛	LPR-70BP	LPR-20BP	惠州	LPR-60BP	LPR+20BP
济南	LPR-50BP	LPR	烟台	LPR-50BP	LPR
石家庄	LPR-60BP	LPR+15BP	威海	LPR-50BP	LPR
郑州	LPR-60BP	LPR-50BP	潍坊	LPR-50BP	LPR
武汉	LPR-70BP	LPR-60BP	淄博	LPR-50BP	LPR
哈尔滨	LPR-50BP	LPR+20BP	绍兴	LPR-80BP	LPR-70BP
沈阳	LPR-50BP	LPR+20BP	湖州	LPR-75BP	LPR-60BP
长春	LPR-55BP	LPR+15BP	咸阳	LPR-40BP	LPR-5BP
大连	LPR-55BP	LPR+15BP	包头	LPR-40BP	LPR
厦门	LPR-65BP	LPR-20BP	宜昌	LPR-70BP	LPR-60BP
福州	LPR-65BP	LPR-20BP	洛阳	LPR-60BP	LPR-50BP
南宁	LPR-62BP	LPR+15BP	株洲	LPR-85BP	LPR-30BP
昆明	LPR-50BP	LPR-5BP	泉州	LPR-65BP	LPR-20BP

数据来源: 58 安居客研究院整理, 截止 2024.9.20

其他出台频次较高的还有购房补贴、放松限购、支持人才购房等。购房补贴主要有购房契税、个人所得税等各类税费补贴，消费券补贴，家装家电补贴，现金补贴，贷款贴息，轨交乘坐费用

等方式；面向对象包括以旧换新购房者，人才、新市民、进城农民、城市公共服务人员、外来创业人员以及多孩家庭；通常按不同的房屋面积或成交金额有不同比例补贴，也有按网签登记的顺序，给与一定名额比例的购房补贴。放松限购主要是前期限购较为严格的杭州、西安、成都等热点二线城市逐步全面取消限购，四个一线城市部分取消限购。支持人才购房主要是各大城市面向本科、研究所、高层次人才等不同级别的人才提供不同水平的购房补贴、贷款优惠等相关支持。此外，也有部分城市实施房票安置、团购优惠、调整房屋套数认定、优化购房流程、降低落户门槛等措施。

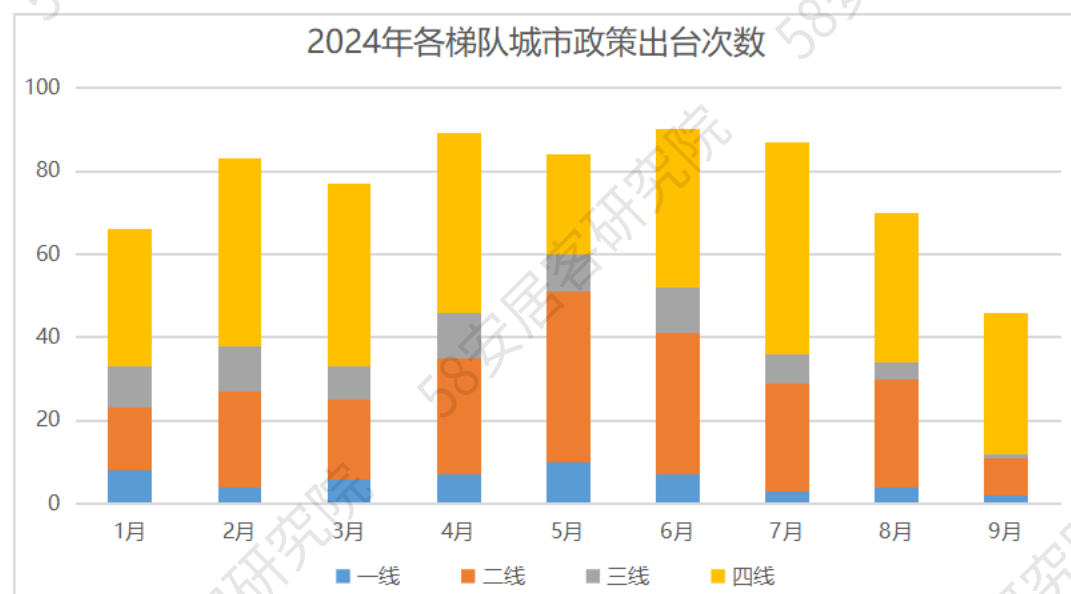
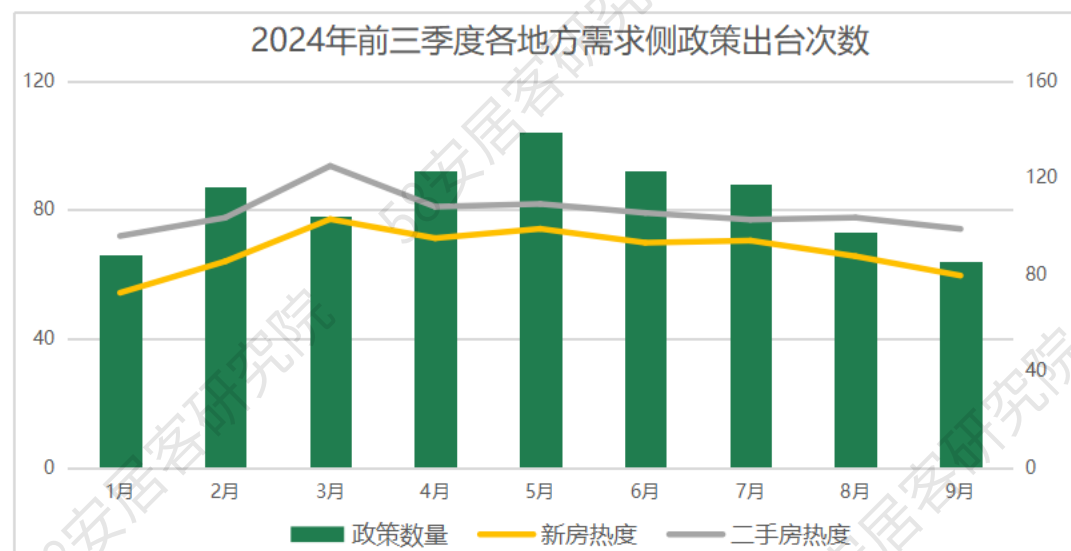
总体来看，当前各省市地方关于需求侧的政策类型已经渗透信贷、交易流程、购房款等住房相关的各个方面；面向人群也涵盖城市中不同职业、不同家庭状况、不同居住周期的居民；不同城市政策力度存在明显差异，以购房补贴为例，契税补贴比例从 10%到 100%不等，房款补贴从 0.5%到 3%不等，金额上（非多孩、非人才）有 100 元/平方米，300 元/平方米等标准，也有总价补贴从 5000 到 10 万不等，城市能级越高，补贴相对更多。

三、政策出台频次降低，多数城市政策可探空间收窄

截止目前，需求侧相关政策覆的广度和深度已经达到一定水平，但从今年的市场反应来看，政策效果不足预期。结合全国新房和二手房线上找房热度走势可以看到，除了 3 月小阳春市场需求热度有所反弹外，从 4 月开始，尽管各个月份持续出台需求侧激励政策，但整体市场热度上涨有限，8 月份以来，再次呈现下行趋势。成交端来看，根据国家统计局数据，6 月到 8 月，全国商品住宅成交量累计同比均出现收窄，但整体下降趋势不减。

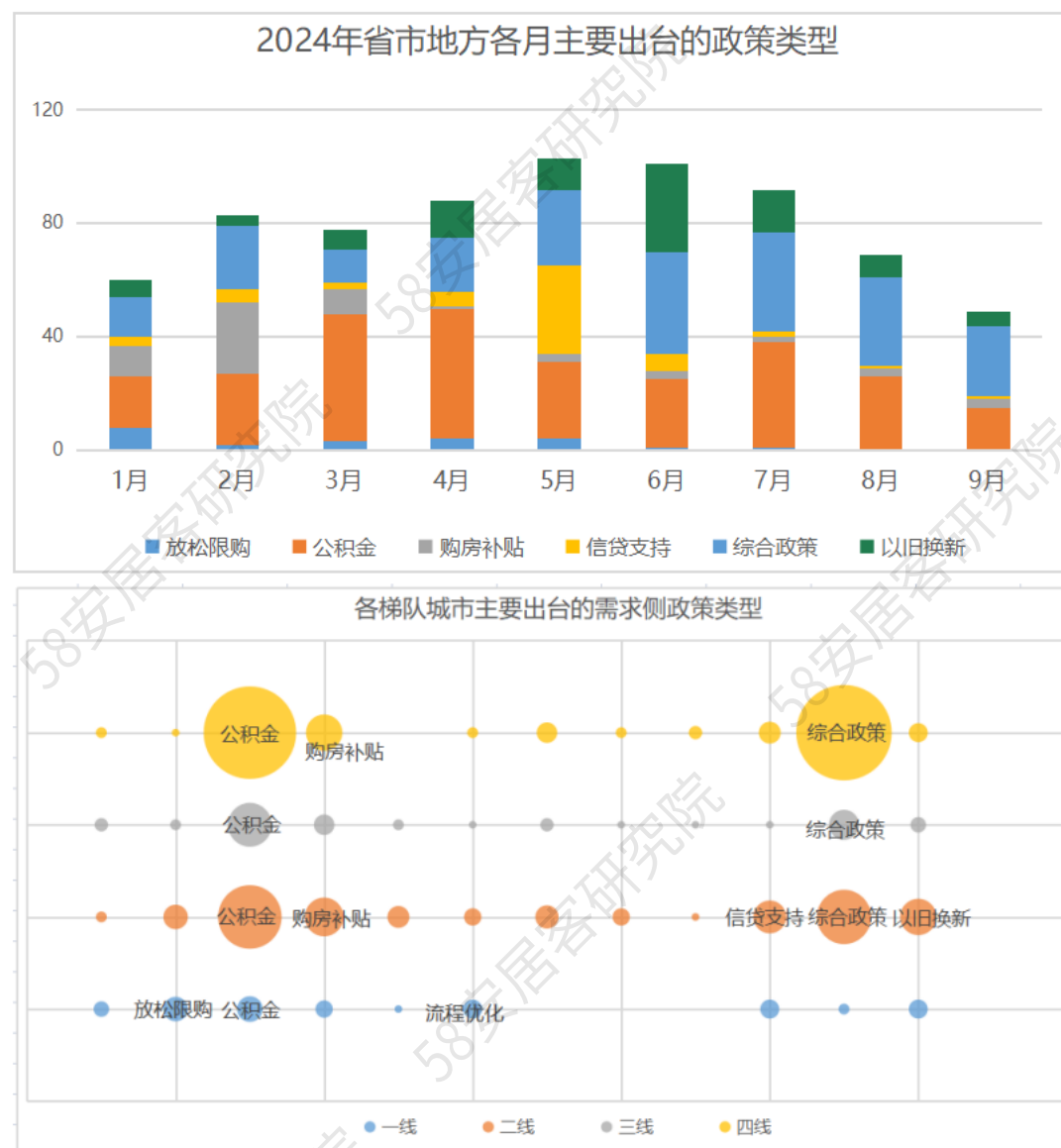
从各月政策出台次数也可以看到，购房政策经过一段时间深度优化，政策出台的频次逐渐降低。2024 年，各个省市地方出台利好政策的频次在 5 月达到顶峰，主要是由于当月各个地方城市集中落地中央出台的“517 新政”指引。下半年以来，各地出台相应政策的频次逐渐降低。9 月份尽管还未结束，但从单周政策的出台频次来看，也有所减少，出台政策的城市也以四线城市

为主，一二三线城市出台的政策次数和比例明显下降。



数据来源：58安居客研究院整理，截止2024.9.20

从出台的政策类型可以看到，限制性购房政策仍在执行的只剩下个别城市，公积金一直是各个城市优化的重点方向，购房补贴类政策近几个月逐渐减少，信贷政策在5、6月份集中调整，跟进以旧换新的城市也过百，综合类政策虽然仍是重点，但以四线城市出台为主。当前，多数城市在公积金、购房补贴等直接降低购房门槛、减轻房贷压力的政策方面已经达到上限，可以继续向上拓展的空间有限，比如有城市公积金家庭贷款额度最高可达100万，而城市一套100平方米的住房总价也在100万左右，公积金贷款额度完全可以覆盖。



数据来源：58安居客研究院整理，截止2024.9.20

多数城市需求端激励政策的重心早已经从松绑交易限制转向购房激励，到现在为止，综合类政策、公积金贷款、购房补贴、以旧换新等政策已经大范围出台，支持力度均已处于所属城市高水平，除北京、上海、广州、深圳4个一线城市以及天津的部分限制性政策还有松绑空间外，其他城市政策还要哪些可以释放空间？”924新政“提及进一步下调首付，后续需求端激励政策调整的重点是否仍在信贷？