

政策研究 | “按区认定首套房”能否给市场带来起色？

随着房地产市场政策的不断优化，除了北京、上海、广州和深圳等一线城市继续执行限购措施外，国内多数城市已基本放宽了购房限制。在此基础上，政策进一步精细化，特别是在限贷方面，实施了按区域认定首套房数量的新规。这意味着，只要购房者在意向购房区域内没有房产，他们就可以在购买时享受到首套房贷款的优惠政策，包括较低的首付和利率。到目前为止，全国已有超过 20 个城市采纳了这种按区认定首套房的做法，如重庆、成都、杭州等重要的二线城市。

现在，让我们借助 58 安居客的云洞察数据，来分析这一政策放松是否能够为房地产市场带来积极的变化。

01

高库存、多改善、新房找房热度下滑大是这些城市的主要特征

根据 58 安居客研究院的数据，实施按区认定首套房政策的城市普遍面临较长的出清周期。多数城市的出清周期超过了 12 个月，而一个健康的出清周期通常应在 8 至 12 个月之间。超过这一阈值通常表明新房销售面临挑战。例如，大连、兰州、芜湖和青岛的出清周期分别高达 47 个月、47 个月、36 个月和 29 个月，这无疑给当地房地产开发商带来了巨大的资金压力，并可能对按时交付房屋造成不稳定因素。因此，除了取消限购措施外，迫切需要进一步放宽贷款政策，以缓解这些压力并促进房地产市场的稳定发展。

重点城市执行“按区认定”政策前出清周期



通过云洞察数据显示，执行该政策的城市，除了面临着较大的库存压力，还具有对改善型户型需求占比较高的特点。

云洞察数据显示，绝大部分城市需求量最大的都是 90-120 平米的 3 房，占比平均为 29%；而占比在第二位的则是面积更大的 120-140 平米的 3 房或者 4 房产品，甚至有成都、合肥、昆明、南昌这些城市 140-180 平米的 4 房的需求量也占到了第二位，且占比数据较首位差距不大，如昆明 140-180 平米的 4 房占比 22.84%，与 90-120 平米 3 房的需求量仅差 1%，且有超越之势；而苏州的需求主力则早已是 140-180 平米的 4 房。种种迹象表明，这些城市的改善型需求异常强烈，而能达到改善目的的第一要务是要出手手头的旧房子。

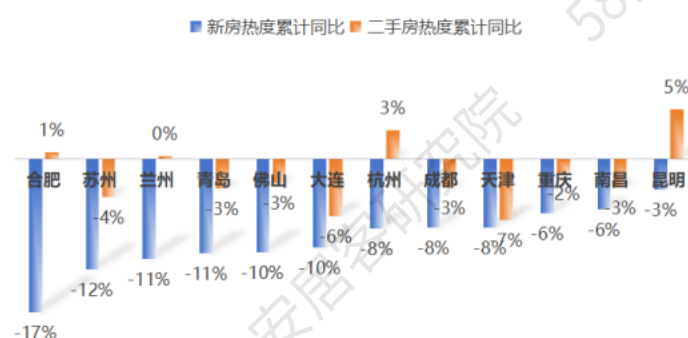
表：重点城市户型需求结构主力

需求结构	90-120平米		120-140平米		140-180平米	
	2房	3房	3房	4房	4房	5房
成都		26.14%			20.99%	
大连		29.29%	18.27%			
佛山		21.40%		18.53%		
杭州		28.19%		22.85%		
合肥		28.88%			14.55%	
昆明		23.94%			22.84%	
兰州		34.36%	21.25%			
南昌		36.06%		17.96%	17.45%	
青岛		30.71%		17.48%		
苏州		25.19%			28.30%	
天津		34.65%	17.50%			
重庆		25.19%		14.43%		

资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库；

通过云洞察数据显示，这些新政出台城市在政策出台前，累计找房热度值均普遍出现下滑，尤其是在新房层面，其中，合肥、苏州、兰州、青岛、佛山、大连的新房找房热度值累计同比下滑都达到或者超过 10%，相对而言，二手房市场热度下降幅度不明显，有的城市甚至还呈现热度上扬的态势，如合肥、兰州、杭州、昆明。可见，这些城市如要推动新房市场的热度，不仅仅要放宽贷款的执行力度，还应该是推动新房产品革新上下足功夫。

重点城市政策前找房热度累计同比



资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库；

02

政策力度较弱，相对新房，二手房观望情绪减弱更为明显

该项政策普遍在今年 5 月到 9 月发布，那么数月过后，政策执行的效果如何呢？我们通过政策前后的找房热度、和客户观望系数进行对比，发现大部分重点城市政策执行后均有一定作用。

云洞察数据显示，合肥、苏州、兰州、青岛、佛山、成都、天津的找房热度累计降

幅出现明显收窄，合肥、兰州、杭州的二手房找房热度累计值，在新政前的增幅基础上继续扩大；相对而言，昆明在此轮调控下，市场反应较弱，找房热度有增长，但幅度甚微；而成都、南昌这两个城市在找房热度上暂未出现任何变化。



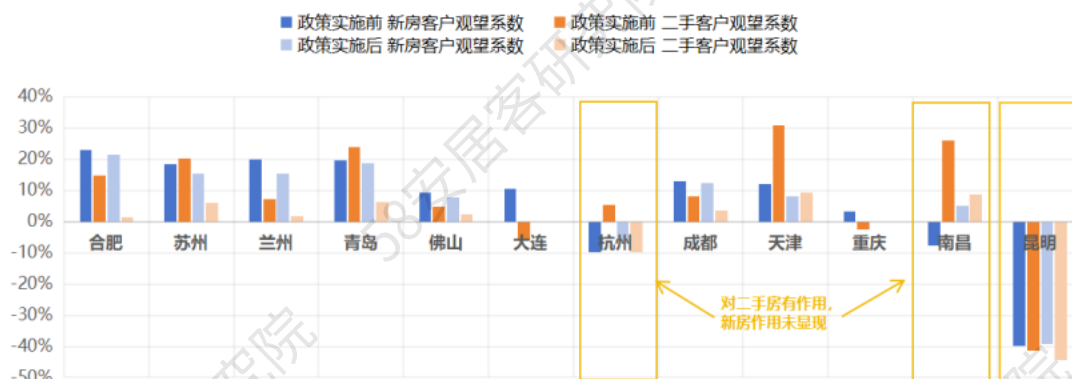
资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库；

我们还通过我们特有的客户观望系数来体现市场情绪，观望系数越低，说明购房者选房看房时间少，入市速度快，反之，观望系数越高，则说明市场焦灼，购房者选房看房时间长，入市速度慢。相对于线上找房热度，客户观望系数更能反映市场转化情况。

根据云洞察的客户观望系数显示，新政后，绝大部分城市的客户观望系数值出现降低，值得关注的是，合肥、苏州、青岛、天津的二手房观望系数降低的幅度远大于新房，以天津为例，新政后新房客户观望系数较新政前降低 4%，二手房客户观望系数降低了 21%。

杭州、南昌、昆明两个城市的二手房客户观望系数出现降低，而新房客户观望系数则出现反向上扬。

重点城市政策前后客户观望系数累计同比



资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库；

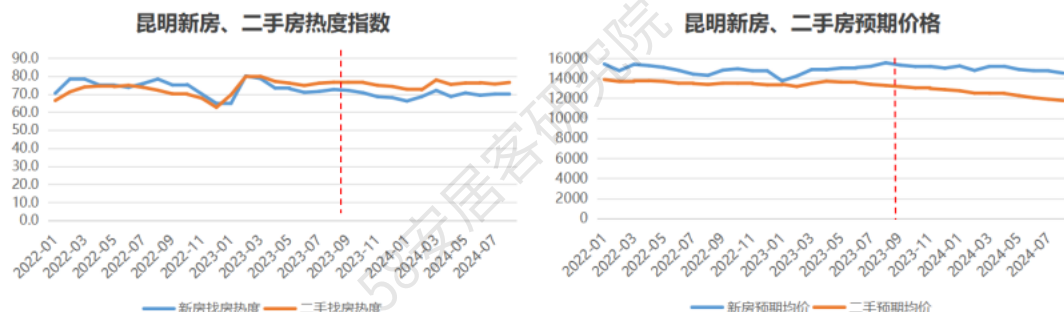
03

光靠政策还不够，产品供应结构调整是关键

以上述已论证数据为基础，我们选择了昆明作为典型案例分别进行研究。

实际上，昆明在去年9月份就执行了“跨区县购房算首套”的规定，但昆明新政前后热度增幅甚微，新房市场几乎无变化，从观望系数来看，新政后尽管二手房客户观望系数出现小幅降低，但新房的观望情绪依旧浓重。由此而导致的新房和二手房预期均价双双走低。

根据国家统计局发布的8月份全国70个大中城市新建商品住宅销售价格指数，昆明8月份新房价格比7月份下跌了2%，是8月份70个大中城市中新房价格下跌幅度最大的城市。昆明新房价格和去年同期相比，跌幅也达到了7%，在直辖市、省会和计划单列市当中也属于下跌程度比较大的城市之一。此外，数据显示，8月昆明除了新房价格跌幅全国第一之外，二手房价也由持平转入下跌通道，环比下跌1.2%，同比下跌6.2%，跌幅同样不低。



资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库；

问题的症结在于新房市场供应和需求的户型出现严重的不匹配。云洞察数据显示，昆明供应的重点户型在 90-120 平米，占比 26.53%，且该比重远超其他面积区段，而需求上看，90-120 平米的 3 房、140-180 平米的 4 房的需求占比分别达 23.94%和 22.84%。显然 140-180 平米的 4 房存在较大供应缺口，甚至更大面积的 180-220 平米的 4 房也存在一定缺口。而这两个面积段在二手房市场上虽供应紧张，但情况略好于新房。因此，客户转移也就发生了。

图：昆明新房-户型产品供需不匹配度

户型产品供给比例

卧室个数	70平米以下	70-90平米	90-120平米	120-140平米	140-180平米	180-220平米	220平米以上
1	● 2.46%	● 0.06%					
2	● 1.04%	● 6.94%	● 1.62%	● 0.12%			
3		● 5.4%	● 26.53%	● 11.59%	● 2.86%	● 0.9%	● 0.81%
4			● 2.6%	● 9.88%	● 13.76%	● 3.64%	● 2.75%
5					● 1.07%	● 1.18%	● 2.98%
6							● 1.82%

户型产品需求比例

卧室个数	70平米以下	70-90平米	90-120平米	120-140平米	140-180平米	180-220平米	220平米以上
1	● 0.99%	● 0%					
2	● 0.31%	● 3.47%	● 0.84%	● 0.35%			
3		● 4.15%	● 23.94%	● 10.06%	● 3.95%	● 0.67%	● 0.75%
4			● 2.95%	● 9.59%	● 22.84%	● 6.56%	● 3.83%
5					● 0.69%	● 1.29%	● 1.59%
6							● 1.18%

户型产品供需不匹配度

卧室个数	70平米以下	70-90平米	90-120平米	120-140平米	140-180平米	180-220平米	220平米以上
1	● 0.01	● 0					
2	● 0.01	● 0.03	● 0.01	● 0			
3		● 0.01	● 0.03	● 0.02	● -0.01	● 0	● 0
4			● 0	● 0	● -0.09	● -0.03	● -0.01
5					● 0	● 0	● 0.01
6							● 0.01

图：昆明二手房-户型产品供需不匹配度

户型产品供需不匹配度

卧室个数	[0,70)	[70,90)	[90,120)	[120,140)	[140,180)	[180,220)	[220,+)
1房	● -0.02	● 0					
2房	● -0.03	● 0.01	● 0	● 0			
3房	● -0.01	● 0	● 0.05	● 0.03	● 0	● 0	● 0
4房		● 0	● 0	● 0.01	● -0.01	● -0.01	● -0.01
5房					● 0	● -0.01	● -0.01
6房及以上							● -0.01

资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库；

同样的二手房市场热而新房冷的情况还出现在杭州和南昌，但这两个城市和昆明有很大不同的点在于，昆明库存周期高达 20 个月以上，而杭州和南昌均仅在 7-8 个月，处于非常健康，甚至还有点供应量跟不上需求量的节奏。

云洞察数据显示，杭州 90-120 平米的 3 房、120-140 平米的 4 房，南昌 120-140 平米 4 房、140-180 平米的 4 房同样都存在供不应求的状况。因此，从今后的在建或者新上市地块规划上，都应该更关注市场需求，契合购房者的喜好。

同时，我们也盘查了其他城市的供需匹配状况，如下表格详细列出了各城市中需求不匹配程度较高的 2 至 3 个户型。数字的绝对值越大，表示该户型面积段的供需失衡越严重。例如，苏州 140-180 平方米的四房户型不匹配度为-0.13，这表明大户型的需求量远大于供应量，市场需求迫切而供应未能及时跟上。

除了城市层面，区域、板块、甚至细化到项目，购房者对于户型面积的需求都存在

差异。但普遍趋势显示，新房市场中对较大户型面积的需求正在逐步增长，而小户型则普遍面临供过于求的挑战。

表：重点城市具体户型供需不匹配度

面积户型	供大于求						供小于求					
	70m²以下	70-90m²		90-120m²		120-140m²	90-120m²		120-140m²		140-180m²	180-220m²
	1房	2房	3房	2房	3房	3房	3房	4房	3房	4房	4房	4房
成都		0.06	0.05							-0.04	-0.09	
大连	0.04	0.1		0.04			-0.07		-0.07			
佛山					0.08	0.03		-0.08			-0.03	-0.03
杭州			0.06			0.06	-0.09			-0.05		
合肥		0.07		0.05							-0.08	-0.06
昆明		0.03			0.03						-0.09	-0.03
兰州		0.04		0.1			-0.08				-0.03	
南昌		0.03				0.06				-0.06	-0.07	
青岛		0.07		0.05			-0.03				-0.07	
苏州		0.04		0.03		0.03					-0.13	-0.05
天津		0.02		0.09			-0.12					
重庆	0.06	0.06								-0.06	-0.06	

资料来源：安居客研究院【云洞察】产品数据库；

04

小结和建议

针对当前市场小户型供过于求的现象，我们建议采取以下措施以拓宽需求群体：首先，城市政策应**进一步放宽户口限制，激励人才购房**；其次，政府可以考虑**收购部分小户型商品房，将其转化为保障性住房**。对于大户型供应不足的问题，建议**从优化现有项目的后期规划入手，同时调整未来土地出让时的技术指标，以促进大户型的有效供应**。通过这些策略，旨在实现房地产市场的供需平衡，促进市场的健康发展。

在“好房子时代”，即房地产市场从单纯的数量扩张转向追求质量与个性化的时代，客户需求的主导作用确实变得更加显著。**这一趋势要求开发商和政策制定者不仅要密切**

关注市场动态，更要深入理解购房者的多样化需求，并据此调整策略。

安居客研究院的“云洞察”产品数据库提供了一个及时反映市场供需的大数据平台。该平台通过大数据分析和 AI 技术，为房地产企业提供了深入的市场洞察，帮助他们更好地理解购房者的需求，优化项目规划，以及制定更有效的营销策略。