



# 京沪楼市新政点评

联合资信 工商评级三部 王逸菲 卢瑞

继广州、深圳之后，北京、上海于12月14日接连发布楼市新政，围绕房贷首付比例、普通住宅认定标准、房贷利率下限进行了优化调整，有望打通置换链条，盘活二手房市场。新政执行后，京沪区域购房成本下降，居民刚需和改善的合理住房需求得到支持，预计短期内京沪楼市成交量上扬。但长期来看，在当前经济环境下，居民端面临房价下行担忧、失业及降薪压力等问题，购房意愿和能力仍处于低位，政策调整效果需持续跟踪观察。



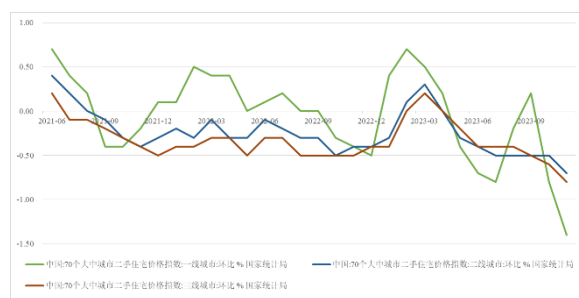
**联合资信评估股份有限公司**  
China Lianhe Credit Rating Co., Ltd.



## 一、房地产市场现状

2023 年，房地产市场在短暂小阳春过后，再度进入下行通道。低迷市场环境下，房地产放松政策持续加码：7 月 24 日中央政治局会议指出，要适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策；8 月 25 日住建部、央行、金融监管总局推动落实“认房不用认贷”，并将其纳入“一城一策”政策工具箱；8 月 31 日央行、金融监管总局规定首套、二套商业性个人住房贷款最低首付比例政策下限统一为不低于 20% 和 30%，二套住房利率政策下限调整为不低于 LPR 加 20 个基点，各地按因城施策原则自主确定；9 月以来，大量二线城市全面取消或优化限购政策。但统计数据显示，在大量放松政策的刺激下，市场修复效果仍然有限，价量继续下探，购房信心仍显不足。

图 1 中国 70 大城市二手住宅价格指数



资料来源：联合资信根据 Wind 整理

图 2 全国商品住宅销售面积累计同比



## 二、京沪楼市新政内容及新老对比

7 月中央政治局会议后，广州和深圳陆续对二套房标准、首付比例、房贷利率等政策进行松绑，其中深圳于 11 月 22 日调整普宅标准；北京和上海政策端虽有宽松，均执行了“认房不认贷”的政策，但未对首付比例、房贷利率等进行优化。京沪是否跟进以及如何降低首付比例、房贷利率等受到市场较大关注。12 月 14 日，北京、上海接连发布楼市新政，新政围绕房贷首付比例、普通住宅认定标准、房贷利率下限进行了优化调整，从需求端出发，降低了购房者的首付压力、利息及税费负担。

表 1 北京市政策对比

普通住宅认定标准				
	建筑面积上限	5 环内	5 环至 6 环	6 环外
调整前	140 平方米	单价≤3.96 万元/平方米或总价≤468 万元	单价≤3.17 万元/平方米或总价≤374 万元	单价≤2.38 万元/平方米或总价≤281 万元
调整后	144 平方米	单价≤8.50 万元/	单价≤6.50 万元/	单价≤4.50 万元/

		平方米	平方米	平方米
商业贷款首付比例				
	首套住房		二套住房	
调整前	普通住宅 35%		普通住宅 60%	
	非普通住宅 40%		非普通住宅 80%	
调整后	30%		城六区住宅 50%	
			非城六区住宅 40%	
商业银行新发放房贷利率下限				
	首套住房		二套住房	
	城六区	非城六区	城六区	非城六区
调整前	LPR+55bp		LPR+105bp	
调整后	LPR+10bp	LPR	LPR+60bp	LPR+55bp

注：联合资信根据公开信息整理

表 2 上海市政策对比

普通住宅认定标准				
	建筑面积上限	内环内	内外环之间	外环外
调整前	140 平方米	总价≤450 万元	总价≤310 万元	总价≤230 万元
调整后	144 平方米	取消价格限制		
商业贷款首付比例				
	全市（不含差异化政策区域）		自贸区临港新片区、嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山和金山区域	
调整前	首套住房 35% 二套住房中普通住宅宅 50%，非普通住宅 70%			
调整后	首套住房 30%			
	二套住房 50%		二套住房 40%	
商业银行新发放房贷利率下限				
	全市（不含差异化政策区域）		自贸区临港新片区、嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山和金山区域	
调整前	首套住房 LPR+35bp 二套住房 LPR+105bp			
调整后	首套住房 LPR-10bp			
	二套住房 LPR+30bp		二套住房 LPR+20bp	

注：联合资信根据公开信息整理

### 三、京沪楼市新政影响及展望

本次京沪楼市新政短期内主要利好二手房市场，降低购房成本，支持居民刚需和改善的合理住房需求。在原标准下，受限于过低的普宅单价及总价要求和实际的高昂

市场交易价格，二手房购房者需承担远高于通用标准的首付压力。以北京为例，政策调整前，购房者如购买五环内二手住宅，不论实际成交价格如何，贷款额度最高为 303 万元，五环外则为 247 万元；如购买一手住宅，可按实际价格计算首付及贷款比例。

“认房不认贷”政策发布后，由于有置换需求的购房者首先受到政策刺激，京沪二手房挂牌量均激增，出现堰塞湖并形成房价下行压力。本次新政通过下调二手房各类交易成本，有望打通置换链条，盘活二手房市场，预计短期内将提升京沪二手房市场成交量，2024 年一季度或将出现成色较好的小阳春行情。二套房首付比例大幅降低后，预计部分改善需求也将迎来释放。京沪作为全国楼市的风向标，在乐观假设下，若市场对新政反应良好，或将为全国市场提振信心，逐步带动二三线市场企稳复苏。

**长期来看，需求端地产政策空间有限，居民加杠杆的意愿和能力受制于经济发展和收入增速，市场复苏程度有待观察。**本次政策放松后，参考近期部分二线城市发布的政策，一线城市后续政策工具还包括放松限购、继续降低首付比例限制和继续降低房贷利率加点。考虑到对周边二三线城市房地产市场的影响，大面积的放松限购可能性不大，而对远郊的限购放松则对市场影响有限；继续降低首付比例一方面会提升银行信贷风险，另一方面在低收入增长预期下，购房者加杠杆的能力和意愿不足；预计后续需求端政策继续放松的方向将主要为降低购房者的利息负担，整体政策空间有限。长期来看，当前经济环境下，居民端面临房价下行担忧、失业及降薪压力，叠加社会观念演变，结婚率及生育率持续下降，压降及延后了居民购房需求，房地产市场的下行压力仍然较大，政策调整效果需持续跟踪观察。

## 联系人

投资人服务    010-8567 9696-8624    [chenxy@lhratings.com](mailto:chenxy@lhratings.com)

## 免责声明

本研究报告著作权为联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用须注明出处为“联合资信评估股份有限公司”，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本研究报告的，联合资信将保留追究其法律责任的权利。

本研究报告中的信息均来源于公开资料，联合资信对这些信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本研究报告所载的资料、意见及推测仅反映联合资信于发布本研究报告当期的判断，仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。

在任何情况下，本研究报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。联合资信对使用本研究报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。