

中国房地产 总结与展望

二季度侧重“去库存”，下半年增量支持可期



政策：二季度侧重“去库存”，下半年增量支持可期

文/克而瑞研究中心

2024年上半年，房地产政策主基调延续宽松，4月政治局会议以来，政策侧重点转向“去库存”。居民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。房地产融资协调机制建立并加速推进，白名单项目已获批近万亿融资额度。央行推出再贷款工具支持地方国资收储存量商品房，各地推进住房“以旧换新”。上半年地方222省市341次政策宽松，购房限制性政策持续松绑，财税端购房激励政策批量发布。

展望未来，中央层面将拓宽思路，推出更多去库存政策举措，例如引入专项债作为地方回收闲置土地的资金支持，再比如减免契税、增值税、个税等各类涉房交易税费促进住房消费，另一方面，着力推动再贷款、白名单等已出台政策落地见效。地方层面，北京、上海、广州、深圳等4个一线城市调控政策还有显著的松绑空间，其他城市需求端政策重心将由解绑交易限制逐渐转向加码购房激励政策，供给端，放松容积率、备案价格、预售资金留存比例等限制，多措并举鼓励高品质住宅供给，以需定购推进收购存量住房用作保障性住房，进而完善“市场+保障”供应体系。

总结

1、中央政策基调保持宽松，侧重点转向“去库存”（略）

2、居民信贷政策史诗级松绑，首付比例低至15%、取消房贷利率下限

上半年，央行、金监总局等部门持续推出多项金融举措，下调最低首付比旨在降低购房门槛，取消房贷利率下限、下调公积金贷款利率、LPR降息等，意在减轻居民按揭负担。

第一，下调最低首付比例至首套15%、二套25%。5月17日，央行将首套、二套房首付比例下限再下调5个百分点，调整后分别为15%、25%。此后据统计，山东、福建、河南等超22个省份已经落地执行，全国超过200个城市15%首套房最低首付比例。

第二，取消房贷利率政策下限。此前全国首套房贷款利率下限为LPR-20BP，二套房为LPR+20BP，5月17日以后，不再设置全国层面首套房和二套房贷款利率政策下限。截至目前，全国超250城已取消房贷利率下限。国家金监总局数据显示，今年5月份首套房贷平均利率3.45%，二套房贷平均利率3.9%，分别比上年同期下降0.55和1个百分点。

第三，公积金贷款利率下调25BP。调整后，首套房公积金贷款利率为5年以下2.35%、5年以上2.85%，二套公积金利率5年以下2.775%、5年以上3.325%。

第四，5年期LPR利率下调25BP。2月20日，央行公布1年期LPR为3.45%，上次为3.45%；5年期以上LPR为3.95%，上次为4.2%。此次降息的节点基本符合市场预期，但降息幅度远超预期，25个基点的降幅创LPR机制设立以来之最。作为利率锚的5年期LPR下调将直接带动房贷利率下行，对于新增按揭贷款者而言可以有效减少月供和利息支出，对于存量房贷而言，利率也将在重新定价日调整，有利于减负担、促消费。

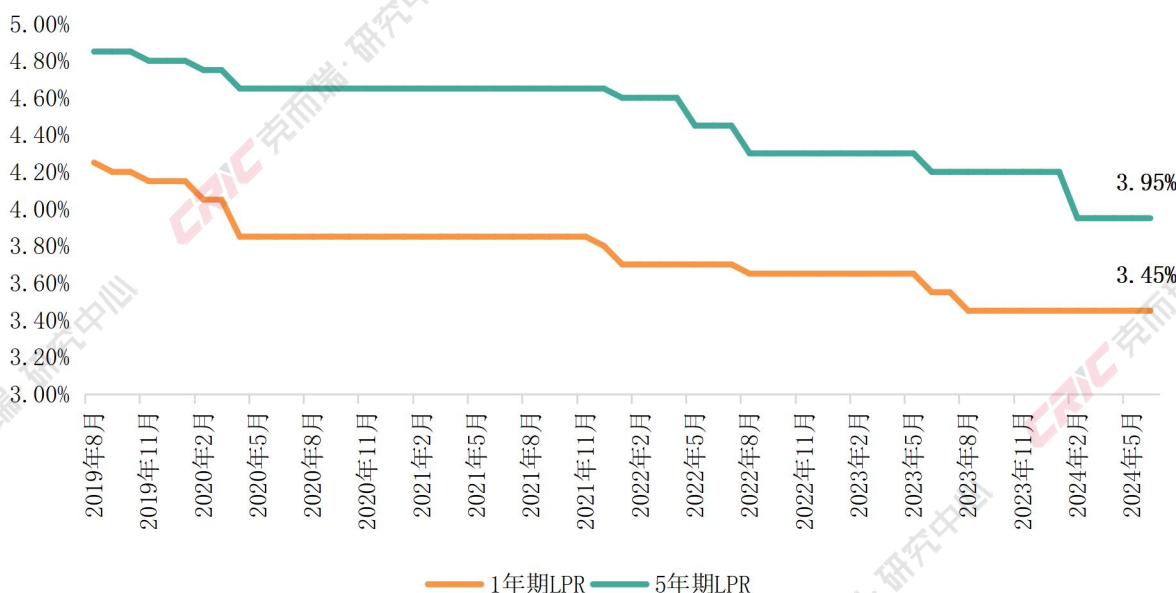
值得一提的是，随着居民住房信贷政策的全方位松绑，一些地方出现了首付折上折、5年零月供、先息后本、高评高贷等非常规操作。比如胶州家庭首套房首付可以先交50%，剩下的50%缓交1-2年，首付比例低至7.5%，再比如成都和昆明部分项目和商业银行推出了“先息后本”政策，前期仅需偿还当月利息，后期剩余本金按常规等额本金或等额本息方式还款。

表：房贷政策调整前后对比

信贷政策	调整前		调整后	
	首套	二套	首套	二套
首付比例	20%	30%	15%	25%
商贷利率下限	LPR-20BP	LPR+20BP	取消	
公积金贷款利率	2.6%/3.1%	3.025%/3.575%	2.35%/2.85%	2.775%/3.325%

资料整理：CRIC

图：2019年8月-2024年6月贷款市场报价利率LPR



数据来源：中国人民银行

表：2024年5月17日以来房地产信贷政策松绑的省市

省市	首付比例		房贷利率下限	
	首套	二套	首套	二套
上海	20%	临港、嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山 30%/其他 35%	3.50% (LPR-45BP)	临港、嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山 3.70%/其他 3.90%
广州	15%	25%	取消利率下限	
深圳	20%	30%	3.50% (LPR-45BP)	3.90% (LPR-5BP)
天津	15%	25%	取消利率下限	
武汉	15%	25%	3.25% (LPR-70BP)	3.35% (LPR-60BP)
合肥	15%	25%	3.45% (LPR-50BP)	3.45% (LPR-50BP)
宁波	15%	25%	3.35% (LPR-60BP)	3.55% (LPR-40BP)
长沙	15%	25%	取消利率下限	
南京	15%	25%	取消利率下限	
郑州	15%	25%	取消利率下限	

厦门	15%	25%	取消利率下限
西安	15%	25%	取消利率下限
重庆	15%	25%	取消利率下限
南昌	15%	25%	取消利率下限
南宁	15%	25%	取消利率下限
太原	15%	25%	取消利率下限
济南	15%	25%	取消利率下限
东莞	15%	25%	取消利率下限

信贷政策	省份名单
首付首套 15%、二套 25%，取消首套二套房贷利率下限	江苏(10个城市)、广东(19个城市)、宁夏(全省)、辽宁(全省)、江西(全省)、河南(全省)、海南(全省)、吉林(全省)、青海(全省)、云南(全省)、山东(全省)、福建(全省)、西藏(全省)、新疆(全省)、山西(全省)、河北(全省)、黑龙江(全省)、广西(全省)、陕西(全省)、湖北(全省)、湖南(全省)、甘肃(14个城市)

资料整理：CRIC

3、融资协调机制加速推进，3808 个白名单项目获批融资额度 9417 亿元(略)

4、存量房收储扩围并设 5000 亿再贷款支持，75 城鼓励住房“以旧换新”

5月17日，央行设立3000亿元保障性住房再贷款，支持地方国企收储存量房。再贷款利率1.75%，期限1年，可展期4次，发放对象包括国开行、邮政储蓄银行等21家全国性银行。人民银行按照贷款本金的60%发放再贷款，可带动银行贷款5000亿元，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房。按照保障性住房是用于满足工薪收入群体刚性住房需求的原则，严格把握所收购商品房的户型和面积标准。城市政府选定地方国有企业作为收购主体，该国有企业及所属集团不得涉及地方政府隐性债务，不得是地方政府融资平台，同时应具备银行授信要求和授信空间，收购后迅速配售或租赁。

6月12日，央行召开保障性住房再贷款工作推进会，提出要加强统筹协调，建立工作专班，地方政府在权限内给予适当的政策支持，降低实施主体经营成本。对于有意愿的城市政府，央行建议确定1~2家具有较强专业化运营能力的地方国企作为收购主体，建立项目筛选、购买和分配等环节制度，严格规范化运营，在地方权限内安排适当的财税政策支持，动态掌握保障性住房配售和配租的需求，指导收购主体市场化选择收购对象和合作银行，此外，加强对收购主体贷款资金和房企出售所得资金的用途监管，督促其遵循法律规定和协议约定。

6月20日，住建部会议明确存量房收储支持范围扩大至县级市。住建部召开收购已建成存量商品房用作保障性住房工作视频会议，会议强调，市县要细致摸排本地区保障性住房需求底数和已建成存量商品房情况，合理确定可用作保障性住房的商品房房源，提前锁定保障性住房需求，做到收购主体规范、收购过程规范、配售配租规范，做到收购的已建成存量商品房户型面积合适、价格合适、位置合适。

地方层面，据统计，政府收储存量住房模式已在全国至少23个重点城市落地，比如郑州宣布，将通过城市发展集团收购二手房5000套，杭州市临安区也发布存量房收储公告，决定收购1万平方米房源，用作公共租赁住房，广州增城区拟公开购买2.07万平方米商品房作为广汕铁路项目的安

置房，房源交易单价原则上为“土地成本+建安成本”。

此外，与政府收储去库存目的相类似，至少 75 个城市推出住房“以旧换新”政策，操作模式主要有以下几种：第一种，代售模式，最为常见，已在上海、深圳等 40 个城市推行。即房企、中介、购房者签订新房认购和二手房优先卖协议，如果在约定周期内二手房成功售出，则新房认购协议生效，反之则协议失效，购房者无需承担违约责任。

第二种，旧房换购模式，南京、郑州等 20 城已落地。通常有政府平台、新房开发商、购房者、住房管理部门四方参与。流程为先由购房者选定意向新房，再由评估机构完成旧房价值评估，之后由住房管理部门完成对存量住房抵押担保情况的初审，并签订四方换新协议，而后由平台公司收购存量住房，同时购房者与开发商签订新房买卖合同，最后再完成一系列登记交接手续。

第三种，发放换新补贴，沈阳、苏州等 13 城实行。也就是出售旧房并购买新房，可以获得相应财政补贴。补贴计量方式主要有 3 种：一是税费补贴，比如常熟按购房时段补贴 50%-80% 的契税，再比如襄阳对已缴增值税按计税价格的 1.5% 给予补贴；二是按新房面积补贴，比如沈阳补贴 100 元/平方米；三是按套补贴，比如中山不论面积、地段，每套补贴 2000 元电子消费券。

第四种，“旧转保”，由肇庆首创。即国资统租存量房源用于保障性住房运营，和换购模式不同，“旧转保”并不买断旧房所有权，而是一次性支付 5-10 年的租金，对于房源的要求也不低，比如肇庆规定房源面积以 40-70 平为主、不超过 90 平方米，优先考虑楼龄较短的房屋。

表：政府收储及以旧换新政策推行城市名单

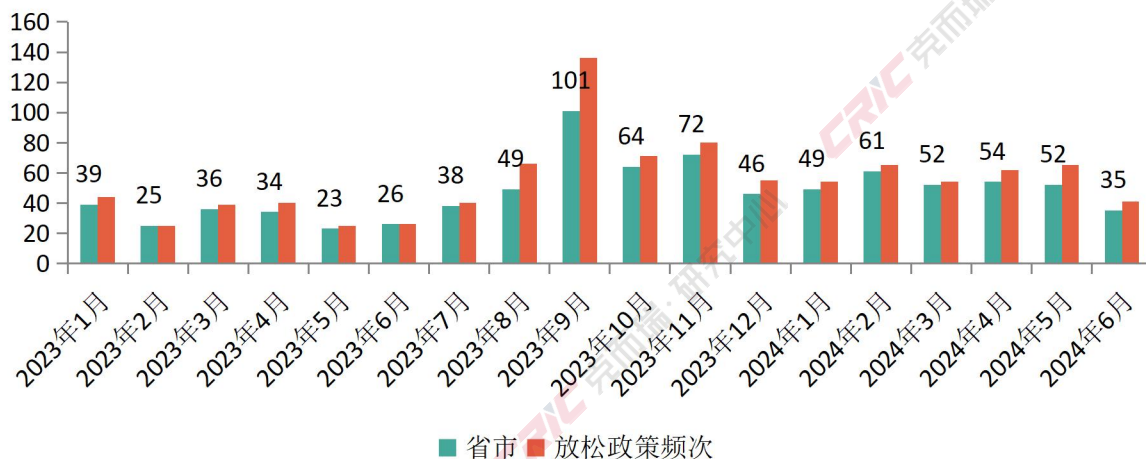
类型	城市
政府收储	广州、杭州、苏州、郑州、福州、长沙、天津、呼和浩特、青岛、重庆、济南、昆明、石家庄、贵阳、惠州、大理、洛阳、南阳、江山、济源、岳阳、淮北、淮南
代售	上海、深圳、杭州、宁波、重庆、南京、武汉、苏州、大连、长沙、南昌、青岛、西安、惠州、珠海、扬州、乐山、淄博、盐城、靖江、鄂州、佛山、常州、宜昌、荆门、新乡、亳州、阜阳、玉林、济宁、泰安、淮南、南通、连云港、大理、池州、江门、巢湖、云浮、庐江县
旧房换购	郑州、济南、南京、福州、武汉、青岛、丽水、绍兴、无锡、太仓、启东、日照、宣城、连云港、鄂州、黄石、靖江、海宁、海安、宿迁
换新补贴	苏州、大连、沈阳、武汉、杭州、银川、常熟、徐州、中山、襄阳、南通、咸宁、南昌县
“旧转保”	肇庆

数据来源：公开资料

5、上半年 222 省市 341 次地方政策宽松，全国仅 6 地还在限购

2024 年上半年，地方购房限制性政策持续松绑，全国仅剩余北上广深津及海南省 6 地仍在执行住房限购，财税端购房激励政策批量发布，购房补贴、税费减免、以旧换新等政策力度范围持续加大。据 CRIC 统计，全国至少 222 个省市 341 次出台宽松及激励性购房政策，频次同比增长 71%，但与 2023 年下半年相比下降 24%。

图：2023 年 1 月以来地方政策松绑频次



备注：2024年6月政策频次统计截至6月19日

资料整理：CRIC

表：截至目前全国还在执行限购的省市

省市	限购区域	限购住房类别	限购套数及社保要求	
			本市户籍	非本市户籍
北京	全市	新房、二手房	已婚2套、单身1套，（五环外+1套）	1套（5年社保）（五环外+1套）
上海	全市	新房、二手房	已婚2套、单身1套（多孩+1套）	1套（3年社保，外围1-2年、多孩+1）
广州	核心6区	二手房、<120平新房	2套	1套（2年社保）
深圳	全市	新房、二手房	已婚2套、单身1套（多孩外围+1套）	1套（3年社保，外围1年社保）
天津	市内6区	二手房、<120平新房	2套（京津冀享市民待遇）	1套（6个月社保）
海南省			因城施策，省内三亚最严	

资料整理：CRIC

聚焦需求端政策内容，主要包括以下几方面：**第一，北上广深等22城放松限购**，例如上海非沪籍居民购房社保年限由5年降为3年，外围地区降至1-2年，允许非沪籍单身人士购买外环外新房和全域二手房，放松赠与、离异等限购政策。**第二，北上广深等62省市放松限贷**，比如深圳将最低首付比由首套30%、二套40%分别调降至20%、30%，青岛、苏州等将首套认定范围缩小至区；**第三，沈阳、大理等10城放松限价**，比如沈阳明确不再实施新建商品住房销售价格指导，大理实行商品房“优质优价”管理，回归其商品属性；**第四，惠州、珠海等7城放松限售**，珠海等全面解除限售；**第五，上海、广州等154省市放松公积金贷款**，比如广州允许提取公积金付首付，上海公积金贷款额度上调至个人80万、家庭160万；**第六，杭州、重庆等7城减免交易税费**，杭州个人出售住房的增值税征免年限统一调整为2年，不再要求“唯一住房”；**第七，上海、苏州等111城发布购房补贴**，比如上海出售外环内70以下高房龄唯一住房，再购买外环外新房可享受2-3万元购房补贴，杭州临平区购房分档补贴30%-50%契税；**第八，杭州、南京等9城放松落户**，南京、合肥等实行购房即可落户。

表：2024年上半年房地产政策松绑城市名单

类型	城市
放松限购	上海、广州、北京、深圳、海口、杭州、长沙、成都、天津、西安、苏州、湖北省、儋州、五指山、中山、珠海、泉州市晋江市、海南省定安县、海南省陵水县、海南省白沙县、海南省澄迈县、海南省琼中县

放松限贷	广州、北京、上海、深圳、南京、重庆、大连、南宁、天津、武汉、杭州、合肥、福州、沈阳、青岛、南昌、银川、贵阳、苏州、海南省、湖北省、山西省、黑龙江省、江苏省、山东省、安徽省、浙江省、曲靖、洛阳、达州、三门峡、漳州、六安、台州、阳江、荆州、鞍山、淮北、池州、蚌埠、江门、芜湖、珠海、桂林、胶州、淮安、淮南、云浮、常州、济源、孝感市孝昌县、徐州市睢宁县、宜春市宜丰县、龙岩市连城县、海南省陵水县、百色市平果市、宜春市靖安县、来宾市象州县、淮南市寿县、新乡市延津县、保定市定州市、合肥市巢湖市
放松限价	沈阳、宁德、阳江、大理、珠海、芜湖、淮南、开封市尉氏县、淮南市寿县、合肥市巢湖市
放松限售	扬州、惠州、珠海、泉州市晋江市、海南省定安县、海南省陵水县、海南省琼中县
公积金	广州、上海、合肥、杭州、重庆、南京、厦门、成都、拉萨、太原、大连、济南、天津、沈阳、长春、贵阳、苏州、青岛、福州、银川、武汉、宁波、长沙、昆明、郑州、石家庄、南宁、南昌、海南省、山西省、湖北省、贵州省、曲靖、漳州、菏泽、洛阳、达州、济宁、湛江、佛山、通辽、黄冈、娄底、襄阳、乐山、克拉玛依、汕尾、内江、鄂州、毕节、泉州、临沧、龙岩、漯河、六安、台州、黄石、阳江、益阳、江门、绍兴、荆州、唐山、新乡、自贡、运城、临沂、淄博、平凉、绥芬河、烟台、固原、泰安、日照、安庆、郴州、株洲、秦皇岛、三明、莆田、遵义、湖州、萍乡、宣城、湘潭、宿州、鄂尔多斯、蚌埠、吉安、丽水、泸州、盐城、潍坊、吉林、潮州、张掖、黄山、邢台、三门峡、徐州、承德、来宾、渭南、鞍山、武威、淮安、南通、中山、惠州、德州、无锡、连云港、聊城、淮北、池州、东莞、衡水、宿迁、赣州、扬州、柳州、淮南、百色、云浮、常州、济源、邯郸、亳州、孝感市孝昌县、徐州市睢宁县、开封市尉氏县、泰州市兴化市、酒泉市瓜州县、龙岩市连城县、泰州市泰兴市、海南省陵水县、衢州市常山县、百色市平果市、永州市江华县、宜春市靖安县、亳州市利辛县、黔东南州、来宾市象州县、淮南市寿县、西双版纳、黔南州、益阳市沅江市、新乡市延津县、安庆市桐城市、泰州市靖江市、保定市定州市、巴中市南江县、合肥市庐江县、宁波市象山县
税费减免	重庆、大连、杭州、洛阳、荆州、鞍山、徐州市睢宁县
购房补贴	上海、苏州、重庆、宁波、杭州、郑州、南昌、拉萨、长春、济南、天津、大连、哈尔滨、武汉、南京、合肥、石家庄、南宁、贵阳、常州、洛阳、达州、乐山、克拉玛依、亳州、雅安、徐州、蚌埠、荆门、德阳、六安、台州、河池、宁德、龙岩、阳江、丽水、北海、荆州、新乡、泸州、日照、漯河、丽江、许昌、泰安、鄂州、鞍山、盐城、南通、中山、惠州、楚雄、浏阳、大理、淮北、池州、江门、桂林、胶州、马鞍山、淮安、芜湖、淮南、济源、邯郸、黔东南州、常熟、盐城市东台市、孝感市孝昌县、徐州市睢宁县、开封市尉氏县、内江市威远县、杭州市桐庐县、宜春市宜丰县、福州市福清市、上饶市万年县、宁波市慈溪市、龙岩市连城县、泰州市泰兴市、贵州三都县、衢州市常山县、南阳市社旗县、百色市平果市、安阳市安阳县、徐州市新沂市、永州市江华县、宜春市靖安县、龙岩市长汀县、亳州市利辛县、贵港市平南县、河池市大化县、德宏州盈江县、南宁市宾阳县、来宾市象州县、黔南州瓮安县、淮南市寿县、金华市义乌市、益阳市沅江市、新乡市延津县、安庆市桐城市、苏州市张家港市、泰州市靖江市、德州市禹城市、合肥市巢湖市、金华市永康市、合肥市长丰县、巴中市南江县、合肥市庐江县、三明市大田县、衢州市江山市
放宽落户	成都、南京、杭州、沈阳、合肥、苏州、东莞、佛山、合肥市巢湖市

资料整理：CRIC

展望

6、中央：推动再贷款、白名单等落地见效，更多去库存、稳市场政策可期（略）

7、地方：一线继续松绑、二三线加码刺激，供给需求两侧发力稳市场

目前，全国绝大多数二三线城市已经全面放开住房交易限制，可以预见的是，尚未取消限购的天津、海南大概率也将跟进解绑，北京、上海、广州、深圳等4个一线城市调控政策还有显著的松绑空间，尤其是北京，5.17至今政策暂未调整，未来限购区域范围、非京籍购房社保要求、首付比例、房贷利率下限、多孩套数认定等方面政策有望优化。其他城市需求端政策重心将由解绑交易限制逐渐转向加码购房激励政策，加大购房补贴力度、减免住房交易税费、推行房票安置、真金白银支持“以旧换新”等都是可选项。

供给端，完善“保障+市场”体系建设，市场层面，引导鼓励高品质住宅产品开发，比如放开郊区供地1.0容积率限制，优化架空层、阳台等空间以及社区公共配套设施的指标计算规则，适度调降高品质项目预售资金监管留存比例，鼓励优质优价，不再实施新房价格指导。保障层面，以需定购推进收购存量住房用作保障性住房，合理确定收购商品房户型、面积标准，用好再贷款资金支持，加强对收购主体贷款资金和房企出售所得资金用途监管。

附表 1：2024 年上半年中央重点政策

日期	部委	政策内容
1月5日	央行、金监总局	推出金融举措支持住房租赁市场发展，意见提出满足团体批量购买租赁住房的合理融资需求，住房租赁团体购房贷款的期限最长不超过30年。明确支持发放住房租赁经营性贷款，鼓励商业银行积极探索适合住房租赁相关企业需求特点的金融服务模式和金融产品。
1月12日	住建部、金监总局	地级及以上城市建立房地产融资协调机制，根据房地产项目的开发建设情况及项目开发企业资质、信用、财务等情况，提出可以给予融资支持的房地产项目名单，向本行政区域内金融机构推送。对正常开发建设、抵押物充足、资产负债合理、还款来源有保障的项目，建立授信绿色通道，优化审批流程、缩短审批时限，积极满足合理融资需求；对开发建设暂时遇到困难但资金基本能够平衡的项目，不盲目抽贷、断贷、压贷，通过存量贷款展期、调整还款安排、新增贷款等方式予以支持。
1月24日	央行	细化了商业银行经营性物业贷款业务管理口径、期限、额度、用途等要求，明确允许发放经营性物业贷款用于偿还该企业及其集团控股公司存量房地产领域相关贷款和公开市场债券。明确经营性物业贷款额度不超过物业评估值的70%。
1月24日	央行	中国人民银行决定自2024年2月5日起，下调金融机构存款准备金率0.5个百分点，本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率约为7.0%；自2024年1月25日起，分别下调支农再贷款、支小再贷款和再贴现利率各0.25个百分点。
2月1日	央行	国家开发银行、中国进出口银行、中国农业发展银行净新增抵押补充贷款(PSL)1500亿元。期末抵押补充贷款余额为34022亿元。本轮PSL重启主要用于保障房建设、城中村改造、“平急两用”公共基础设施建设“三大工程”。
2月20日	央行	2月20日贷款市场报价利率(LPR)为：1年期LPR为3.45%，5年期以上LPR为3.95%。今年1月，1年期LPR为3.45%，5年期以上LPR为4.2%。
2月27日	住建部	各城市要根据当地实际情况，准确研判住房需求，完善“保障+市场”的住房供应体系，以政府为主保障工薪收入群体刚性住房需求，以市场为主满足居民多样化改善性住房需求，科学编制2024年、2025年住房发展年度计划。
3月5日	政府工作报告	优化房地产政策，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健康发展。适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。
3月23日	国常会	要进一步优化房地产政策，持续抓好保交楼、保民生、保稳定工作，进一步推动城市房地产融资协调机制落地见效，系统谋划相关支持政策，有效激发潜在需求，加大高品质住房供给，促进房地产市场平稳健康发展。要适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快完善“市场+保障”的住房供应体系，改革商品房相关基础性制度，着力构建房地产发展新模式。
4月30日	自然资源部	各地要根据市场需求及时优化商业办公用地和住宅用地的规模、布局 and 结构，完善对应商品住宅去化周期、住宅用地存量的住宅用地供应调节机制。商品住宅去化周期超过36个月的，应暂停新增商品住宅用地出让，同时下大力气盘活存量，直至商品住宅去化周期降至36个月以下；商品住宅去化周期在18个月(不含)-36个月之间的城市，要按照“盘活多少、供应多少”的原则，根据本年度内盘活的存量商品住宅用地面积(包括竣工和收回)动态确定其新出让的商品住宅用地面积上限。
5月17日	自然资源部	准备出台妥善处置闲置土地、盘活存量土地的政策措施，支持地方政府从实际出发，酌情以收回、收购等方式妥善处置已经出让的闲置存量住宅用地，帮助企业解困。
5月17日	央行	央行推出几项举措，一是设立3000亿元保障性住房再贷款。鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房，预计将带动银行贷款5000亿元。二是降低全国层面个人住房贷款最低首付比例，将首套房最低首付比例从不低于20%调整为不低于15%，二套房最低首付比例从不低于30%调

		整为不低于 25%。三是取消全国层面个人住房贷款利率政策下限。四是下调各期限品种住房公积金贷款利率 0.25 个百分点。
6 月 12 日	央行	要解放思想、拓宽思路，又要稳妥把握、扎实推进。按照“政府指导、市场化运作”的思路，借鉴前期试点经验，着力推动保障性住房再贷款政策落地见效，加快推动存量商品房去库存。

附表 2：2024 年上半年地方重点政策

日期	城市	政策内容
1 月 2 日	曲靖	名下无成套住房即执行首套房信贷政策，公积金最高贷款额度夫妻双方参缴的由 80 万元提高至 100 万元，一方参缴的由 50 万元提高至 70 万元。可提取公积金用于支付新房首付款。二孩、三孩家庭贷款额度分别上浮 20%、30%。土地出让合同签订后，一个月内缴足土地出让金总价款的 50%，剩余部分土地出让金价款可于出让合同签订之日起一年内缴清。
1 月 3 日	洛阳	实施交易契税财政补贴，支持提取住房公积金支付购房首付款，对多子女家庭实施差异化政策，租房提取公积金时提取限额可上浮 50%。将开展以奖代补开展购房特惠活动，新建商品住宅和公寓网签满 2000 套即开展一期抽奖，一等奖现金 50 万元。个人转让满 5 唯一住房免征个税，满 2 免征增值税。庭成员在中心城区名下无成套住房的，一律按首套房执行住房信贷政策。购买中心城区建筑面积在 80 平方米以下公寓的，不作为房屋套数认定依据。首套最低首付 20%，二套 30%。支持代建团购，团购达成的优惠价格不计入商品房备案价格跌幅比例范围。
1 月 3 日	达州	购买新房按建筑面积给予每平方米 200 元的财政补贴，最高不超过 2.5 万元。新就业应届毕业生、二孩或三孩家庭再给予每平方米 50 元的财政补贴。在中心城区购买 140 平方米以内新建商品房住房的，给予契税金额 50% 的财政补贴，车位补贴 5000/个。公积金实行又提又贷，额度提升至夫妻 70 万、单方 60 万，多孩家庭再加 10 万。商贷首套首付最低 20%、二套 30%，认贷不认房。允许房企按规定提取超过预售资金监管额度的监管资金。
1 月 9 日	三门峡	实行“认房不认贷”，首付比例最低为首套 20%，利率 LPR-20BP，二套首付 30%、LPR+20BP。
1 月 13 日	上海	与青浦区、奉贤区用人单位签订 2 年及以上劳动合同且工作满 1 年的非沪籍人才，在沪缴纳职工社会保险或个人所得税满 3 年及以上、且在本市无住房，可在青浦、奉贤新城区域范围内购买 1 套住房，同时购房资格由居民家庭调整为个人。
1 月 23 日	南京	南京多家银行纷纷下调首套房贷款利率至 3.9%，南京鼓楼、建邺、玄武、秦淮四区首套房首付比例为 2.5 成，其他区域为首套房首付 2 成。
1 月 24 日	重庆	从 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日，凡在重庆市中心城区购房并完成契税缴纳的，由中心城区各区政府（管委会）给予购房补贴。二孩及以上家庭在重庆市中心城区新购的第二套住房享受首套房商业贷款政策。
1 月 28 日	海口	符合要求的人才购买商品住房享受本地居民同等待遇。实际引进并在海南工作但尚未落户的人才，在海南省累计缴纳 12 个月个税或社保，且家庭成员在海南无住房的，可购买第 1 套商品住房。在第 1 套住房合同备案满 2 年且人才本人在海南省累计缴纳 36 个月及以上个人所得税或社会保险的，可购买第 2 套商品住房。本省户籍人才家庭及未落户人才家庭在出售本市原有住房后一年内，在现有住房套数基础上，可在本市换购 1 套住房。引进人才的父母随迁落户后，家庭成员在海南无住房的，可购买 1 套商品住房，落户满 2 年后，在购买商品住房方面享受本地居民同等待遇。
1 月 29 日	广州	在限购区域范围内，购买建筑面积 120 平方米以上（不含 120 平方米）住房，不纳入限购范围。将自有住房用作租赁住房或者挂牌计划出售的，购买住房时相应核减家庭住房套数。
1 月 30 日	苏州	购买新房、二手房不做购房资格审核
1 月 30 日	上海	连续缴纳社会保险或个人所得税已满 5 年及以上的非本市户籍居民，可在外环以外区域（崇明区除外）限购 1 套住房。
2 月 1 日	漳州	“明确区分芗城区、龙文区为独立的首套房、改善性住房认定区域范围，优化购房所在地房产查

		询，芄城区和龙文区分别为购房人出具不动产查询结果，并落实相应政策”。
2月6日	北京	在京具备购房资格的四类家庭，可以在通州区购买一套商品住房。即在通州区落户和就业的家庭，只要是符合北京整体限购政策即可，取消了落户、社保或纳税需满3年的要求。
2月7日	深圳	深圳市户籍居民家庭限购2套住房，本市户籍成年单身人士限购1套住房，取消落户年限以及缴纳个人所得税、社会保险年限要求。非本市户籍居民家庭及成年单身人士能提供购房之日前3年在本市连续缴纳个人所得税或社会保险证明的，限购1套住房。
2月9日	六安	购买叶集区城市规划区内新建商品住宅、公寓的，在政策执行期内完成网签备案的，购房人可按缴纳契税的50%申请补贴。放叶集区城市规划区内新建商品住宅、公寓购房消费券200张，每张消费券按400元/平方米确定额度。最高贷款额度单职工提高到60万元，双职工提高到80万元。首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例不低于20%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例不低于30%。
2月9日	台州	在路桥区范围内购买新建商品住房的，按房屋成交计税价格的1%给予购房补贴，鼓励企业自购商品住房用于职工住宿10套的，给予其所缴契税总额的50%补贴，同时在5年内给予所缴纳房产税的50%补贴。符合生育政策的二孩、三孩家庭购买区内新建商品住房的，分别给予成交计税价格1%和3%的补贴。对符合条件在路桥区申请房票补贴的人才，在路桥区购房的在原有房票补贴金额基础上上浮20%。购买首套住房最低首付款比例不低于20%，二套住房最低首付款比例不低于30%。名下在购房所在地无住房，且在全国范围内只使用过1次住房公积金贷款的，按照首套房政策申请住房公积金贷款。房地产企业可按照建设项目或预售批次使用商业银行保函置换预售监管资金，最高可置换资金监管额度的30%。
2月11日	宁德	住房展销会期间购房人可申请购房补贴，由所购商品房项目的受益财政给予每平方米200元的补贴，最高每套不超过3万元。取消新建商品住房限价，不再对新开盘的新建商品住房销售最高价格进行限价。
2月22日	扬州	市区住房取得《不动产权证书》，即可上市交易，实施“以旧换新”契税补贴政策，在市区出售自有住房并在1年内购买新建商品住宅的，或在市区购买新建商品住宅并在1年内出售自有住房的，给予新购商品住宅契税补贴(补贴比例不超过1.5%)，推广“三方联动”式“以旧换新”做法。
2月26日	荆州	全日制大专以上学历毕业生，购房申请领取2万元购房补贴，其他购房人在中心城区购买首套新建商品住房可申请领取1万元购房补贴，在中心城区购买新建商品房的购房人，由所在区财政部门按其所缴纳契税额的70%予以补贴，二手房补贴50%契税。首套房认定标准“认房不认贷”。首套住房贷款首付款比例不低于20%，二套住房贷款首付款比例不低于30%。公积金贷款最高额度从45万元调整为70万元；夫妻中仅一方正常缴存公积金的家庭，贷款最高额度从40万元调整为50万元。个人销售购买满2年以上的住房减免增值税；个人销售住房免征土地增值税；个人销售或购买住房免征印花税；个人转让满5年的自用家庭唯一生活用房免征个人所得税。实行“出让预告”制度，新出让土地可按不低于底价的10%确定竞买保证金，允许以银行保函代替竞买保证金，允许1年内分期缴纳土地出让金，首次缴纳比例不低于50%。
3月4日	大连	全市线上、线下房交会期间个人购买中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区参展新房政府给予200元/平方米购房补贴。首套商贷个人住房贷款利率下限在一季度执行LPR减50个基点，二套下限执行LPR加20个基点。首套商贷最低首付款比例统一为不低于20%，二套为不低于30%。个人转让满5年唯一住房暂免征收个人所得税，个人转让满2年住房免征增值税。支持提取公积金付首付，最高贷款额度为单人45万元、双人80万元；其他区域最高贷款额度为单人40万元、双人67万元，多子女额度增加20万元。
3月14日	杭州	在本市范围内购买二手住房，不再审核购房人资格，个人出售住房的增值税征免年限统一调整为2年。
3月22日	南宁	多子女家庭在已有一套住房且有贷款未还清的，享受最低首付比例为20%，利率下限为LPR-60BP。已有两套且贷款未还清，二套住房执行住房信贷政策，即享受最低首付比例为30%，利率下限LPR+20BP。

4月18日	长沙	即日起，全市范围内“以旧换新”购买新房的，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的，在原有基础上上调最高贷款额度；同时不再审查购房者资格条件。
4月22日	北京	2024年4月23日后签订购房网签合同，且离婚不满一年的房贷申请人，如家庭名下在本市无成套住房，执行首套房信贷政策。
4月26日	南京	在本市城镇地区拥有合法稳定住所（即取得合法产权住房）人员，可以申请本人户口迁入该住房，其配偶、未婚子女、父母（超过法定退休年龄或已办理退休手续）可以申请办理户口随迁。
4月28日	成都	全市范围内住房交易不再审核购房资格，即全市范围内住房交易不再审核户籍、社保等购房条件，不再限制购买套数。而且，全市商品住房项目不再实施公证摇号选房，由企业自主销售。
4月30日	天津	本市户籍居民在市内六区购买单套120平方米以上新建商品住房的，不再核验购房资格。北京、河北户籍居民享受本市户籍居民购房政策。实行按区认定住房套数，有60岁以上成员或多子女家庭，在认定住房套数时核减1套。
5月6日	深圳	非深圳本市户籍居民在盐田、龙岗等7区购房，社保及个税要求降为1年。多子女深籍家庭可在7区多购一套。
5月6日	武汉	公积金实行“认房不认首次贷”，取消住房公积金贷款户籍地和缴存地限制。在我市仅有一套住房且正挂牌出售的家庭，办理新购一套个人商业性住房贷款时认定为首套住房。卖旧买新的，对其出售原自有住房已缴纳的增值税按计税价格的1%给予补助。根据企业信用等级实行0.6-0.8的差别化预售资金监管系数。对中心城区、东湖高新区、武汉经开区开发新房开发投资额达到25%以上、主体结构施工形象进度达到±0，并已明确施工进度和竣工交付日期的，可申请办理预售许可。
5月9日	西安	明确全面取消住房限购措施，居民家庭在全市范围内购买新建商品住房、二手住房不再审核购房资格。
5月9日	杭州	全面取消住房限购。对于购房意向登记家庭数量小于或等于准售房源数量的新房项目，取消公证摇号销售要求，由开发企业自主销售。购房人在所购住房城区范围内无住房的，或在所购住房城区范围内仅有一套住房且正在挂牌出售的，办理按揭贷款时可按首套住房认定。在本市取得合法产权住房的非本市户籍人员，可申请落户。
5月15日	合肥	购买新房给予总房价1%的购房补贴；二孩及以上的户籍家庭给予总房价1.5%的购房补贴；新市民、进城农民、城市公共服务人员给予总房价2%的购房补贴。市区商品住房项目不再执行公证摇号公开销售，由企业自主销售。全面取消楼层差价限制，优化价格调整机制。夫妻双方最高可贷额度调整为100万元，单方调整为70万元；多子女家庭最高可贷120万元，单人可贷84万元。在合肥市范围内新购买住房，只核查购房家庭所购房屋所在县（市）区、开发区的住房情况
5月27日	上海	非沪籍居民购房所需社保年限“连续缴满5年”调整为“满3年”；新城以及南北转型等重点区域从“满3年”调整为“满2年”，自贸区临港新片区“满1年”。非沪籍单身人士购房区域，扩大至外环内二手住房。取消离异购房合并计算住房套数规定，已赠与住房不再计入赠与人拥有住房套数。对企业购买小户型二手住房用于职工租住的，不再限定购买住房套数。多子女家庭在执行现有住房限购政策基础上，可再购买1套住房并优化首套住房套数认定。首套房首付降为最低20%，利率下限LPR-45BP，二套房首付最低35%，利率LPR-5BP（宝山等6个行政区二套房首付最低30%、利率LPR-25BP）。公积金贷款额度单边最高80万、双边120万，多子女上浮20%。在一年内出售外环内2000年前竣工、建筑面积在70平方米及以下的唯一住房，并购买外环外一手住房的居民家庭，可以向购入一手住房所在区房地产交易中心申请补贴。
5月28日	深圳	首套住房个人住房贷款最低首付款比例由原来的30%调整为20%，二套住房个人住房贷款最低首付款比例由原来的40%调整为30%。首套住房商业性个人住房贷款利率下限由原来的LPR-10BP调整为LPR-45BP，二套住房商业性个人住房贷款利率下限由原来的LPR+30BP调整为LPR-5BP。
5月28日	广州	非沪籍家庭、单身缴满6个月社保享受户籍居民购房待遇，在限购区域分别限购2套和1套住房（120平以下）。商贷首套最低首付比15%、二套25%，取消利率下限，非限购区内有2套及以

		上已结清贷款住房，可以再发放贷款。购房人在所购住房所在区无住房，或有住房在租或挂牌的，可按首套住房发放个人住房贷款；允许职工按照有关规定提取本人缴存的公积金支付购买首套新房的首付款。
5月29日	沈阳	在本市全区域解除限购、限售基础上，不再实施新建商品住房销售价格指导。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%。取消我市首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。优化住房公积金个人住房贷款中住房套数认定标准。
5月31日	青岛	青岛市推出按区（市）“认房不认贷”政策，将首套认定范围由全市缩小至区（市）。首套房最低首付款比例由20%下调为15%，二套由30%下调为25%；取消了首套和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。鼓励支持住房“以旧换新”。
6月4日	南昌	首套房最低首付款比例由20%下调为15%，二套由30%下调为25%；取消了首套和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。在本市范围内申请贷款购买住房时，家庭成员在拟购房所在县区名下无成套住房的，不论是否存在未结清贷款，均按首套住房执行住房信贷政策。
6月8日	银川	首套房最低首付款比例由20%下调为15%，二套由30%下调为25%；取消了首套和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限，银川市还将实施“房展会”购房补贴，在活动现场成交的前500套商品住宅给予每套5000元购房补贴支持“以旧换新”，银川市财政部门安排6000万元购房补贴专项资金。
6月17日	贵阳	购买新房按照实际缴纳契税的50%发放消费券补贴。取消首套住房和第二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。首套、第二套住房商业性个人住房贷款首付比例分别调整为不低于15%、25%，取消两次住房公积金贷款时间间隔限制；支持灵活就业人员使用公积金贷款购房，上调最高。支持企业购买存量公寓作为保障性住房。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·克而瑞研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。