

# 中国房地产 研报



杭州率先财税激励与取消限购将开启新  
一轮地方松绑潮

# 杭州率先财税激励与取消限购将开启新一轮地方松绑潮

文/杨科伟、李诗昀

3月14日，杭州放开二手房限购、放宽增值税征免条件。两项新政均精准指向救市二手房，旨在打通救二手到托新房再到稳土地的循环通路。但我们认为，对于救市效果不宜有过高预期，不过示范意义仍然不容小觑，未来更多城市有望跟进调整增值税、个税征免条件减轻住房交易负担，更进一步，契税优惠税率也存在调整空间。

## 1、杭州放开二手房限购，增值税征免年限调整为2年

3月14日，杭州发布新政，优化二手房限购政策，在该市范围内购买二手住房不再审核购房人资格；优化增值税征免年限，杭州市范围内个人出售住房的增值税征免年限统一调整为2年。

2022年以来，杭州已经多次调整限购政策。2022年5月，杭州放宽二手房限购，户籍人口不再设社保缴纳条件、非户籍社保个税要求降至12个月。9月，富阳及萧山部分街镇非户籍人员有社保缴纳记录即可购房。2023年10月，杭州将限购范围缩小至上城、拱墅、西湖、滨江等4个核心城区，非户籍有社保缴纳记录即可购买1套，并放开法拍房限购。2024年3月，杭州全面放开二手房限购。

增值税征免条件也在持续放宽，2022年5月17日，杭州个人转让家庭唯一住房，增值税征免年限由5年调整到2年。此次新政进一步放宽免征条件，即取消“唯一住房”的要求，只要满足“满2年”即可。这意味着更多房源可以享受优惠税费政策，实打实地减轻了居民住房交易负担，降低了购买二手房的资金门槛，有助于促成二手房交易。

表：2022年以来杭州重要房地产政策调整

日期	主要政策内容
2022年4月22日	富阳区F类人才签订合同并缴纳一个月社保即可购房。
2022年5月17日	购买二手房户籍人口不再设社保缴纳条件、非户籍社保个税要求降至12个月，三孩家庭限购套数增加1套；转让家庭唯一住房，增税征免年限由5年降为2年。
2022年9月2日	落户杭州人员或在杭州缴纳社保的非户籍人员，可在富阳区购房。
2022年9月28日	落户杭州人员或在杭州缴纳社保的非户籍人员，可在萧山区义桥、临浦等指定街镇购房。
2022年11月11日	认房不认贷，二套房最低首付比例降为40%。
2023年10月16日	住房限购范围调整为上城区、拱墅区、西湖区、滨江区，户籍家庭限购2套，非户籍有社保个税缴纳记录的限购1套，法拍房不再限购。
2024年3月14日	二手房不再限购。个人出售住房的增值税征免年限统一调整为2年。

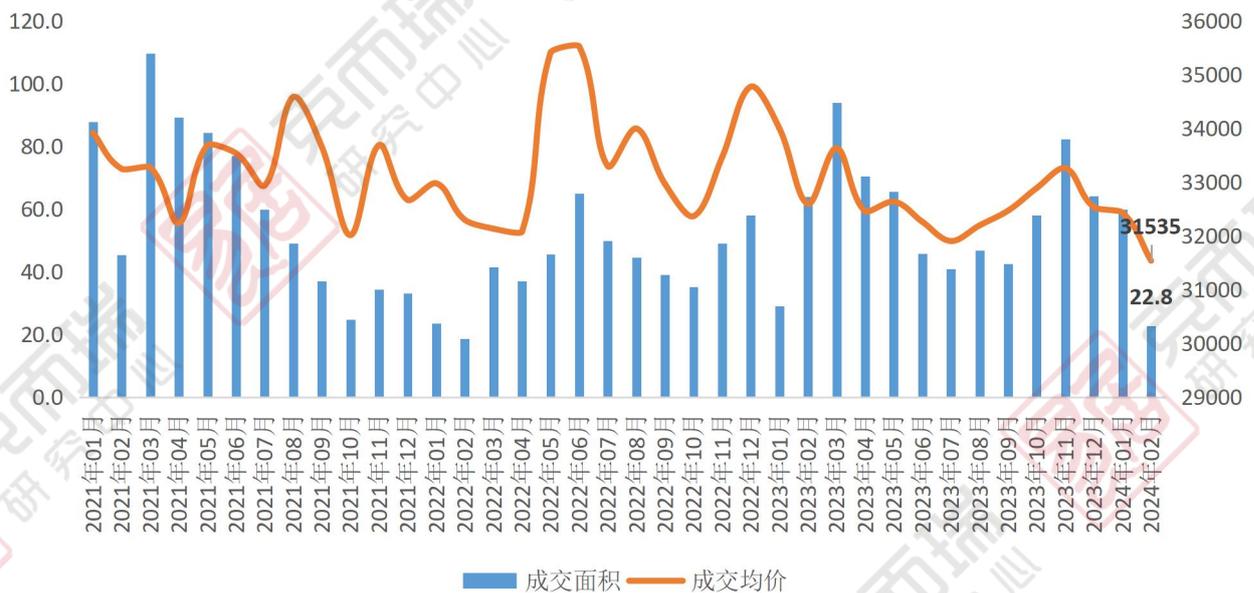
资料整理：CRIC

## 2、杭州二手房成交量价三连降、挂牌量高企，春节后市场并无明显起色

不难发现，两项新政均精准指向二手房领域，这与杭州二手房市场承压、量价持续走低有关。成交规模上，去年下半年以来，杭州二手房成交便持续在低位运行，11月由于新政成交短暂冲高，但随即梯度回落，12月以来成交三连降，2024年2月，杭州二手住宅成交仅22.8万平方米，同、环比均下降六成以上，前2月累计成交82.6万平方米，累计同比转负，下降11%。

价格方面，即使是去年3月的小阳春时期，杭州二手房成交均价也未见明显上涨势头，表明成交规模走高主要是以价换量所致，此后成交均价基本保持在3.2万元/平方米上下的低位徘徊，2024年2月，杭州二手住宅成交均价跌至31535元/平方米，再创近年以来新低。

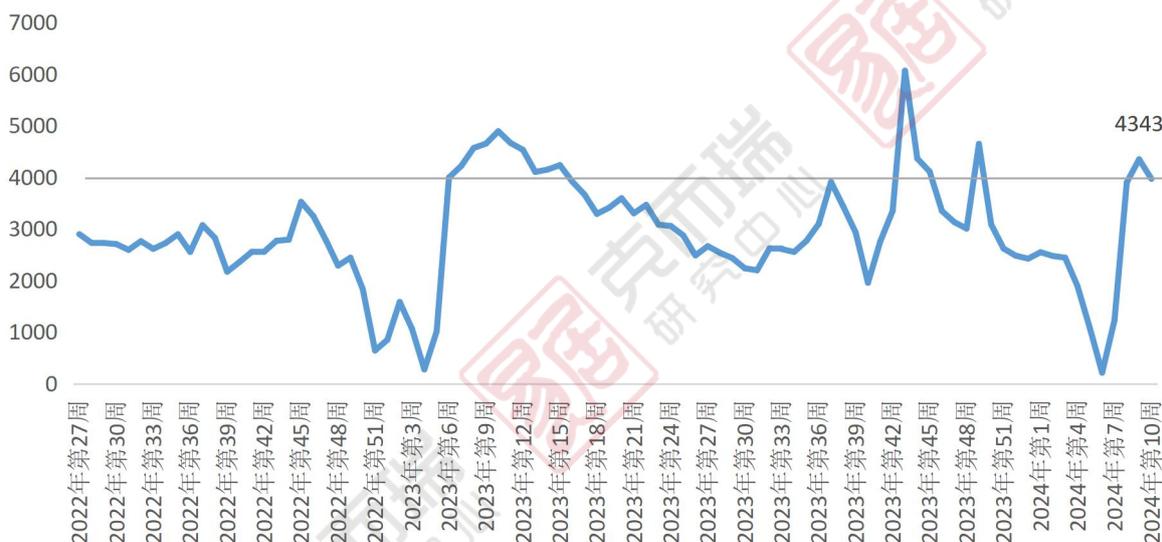
图：2020年1月-2024年2月杭州二手住宅成交情况（万平方米、元/平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

与此同时，市场抛售情绪偏浓重，二手房新增挂牌量回到单周4千套高位。去年四季度，杭州二手房挂牌量持续高增，第43周更是达到6059套的历史高位。2024年第1周-第7周，受到春节假期因素影响，杭州二手房新增挂牌量惯性回落至低位。春节后，挂牌量急速回升，第8周-第10周均保持在单周4000套左右。

图：2022年第27周-2024年第10周杭州二手住宅新增挂牌量（套）

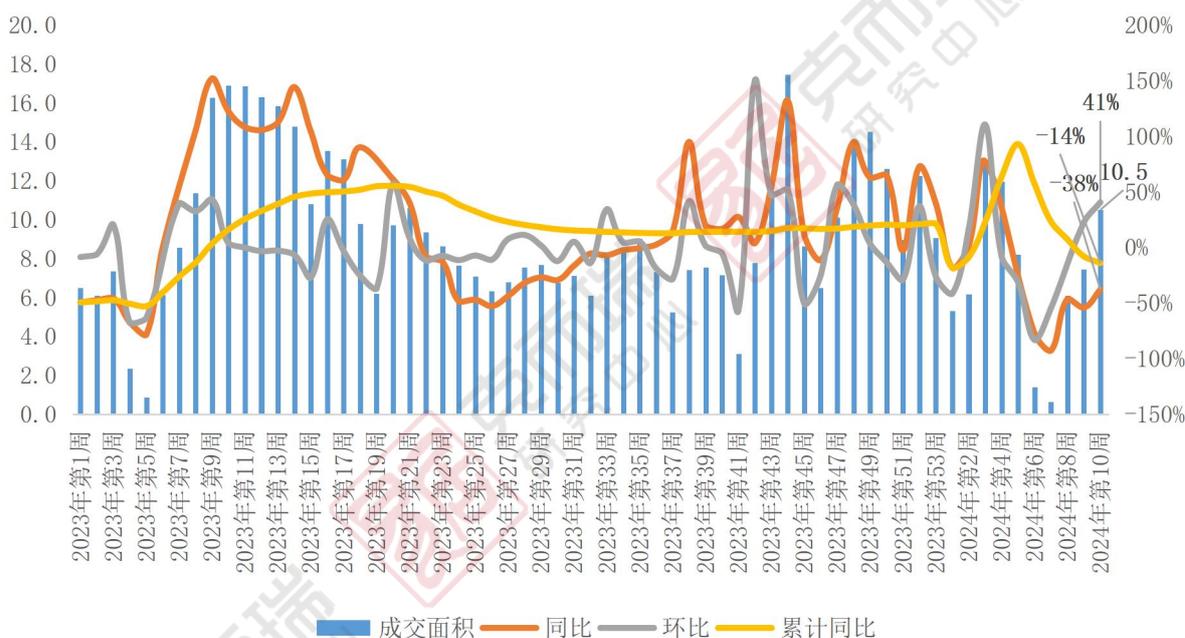


数据来源：贝壳

从周度数据来看，春节后杭州二手房成交修复势头较为迟缓，“小阳春”开局不利。节后的第8周、第9周，二手房成交虽然探底回升，但仍处在相对低位，较2023年周均值分别下跌35%和21%，第10周，杭州二手房成交规模重回10万平，略超2023年周均值，同比仍跌38%，市场难言转暖。

与之形成对比的是深圳，春节后深圳二手房市场开启强势复苏。第8周，二手住宅成交规模回升至6.4万平，较2023年周均增长8%，第9周成交更是进一步攀升至8.5万平，同比正增长、较周均值增长44%的同时，还达到去年下半年以来单周次新高水平。

图：2023年第1周-2024年第10周杭州二手住宅成交面积（万平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

### 3、杭州新政率先落实城市调控的自主权，一二线跟进同时继续减税降费空间可期

正因为二手房市场持续承压，杭州两项新政均精准指向救市二手房，纾解二手房市场库存和流通压力后，才能释放出卖一买一的置换改善需求，进而稳住新房市场，最终打通救二手到托新房再到稳土地的循环通路。

我们认为，应理性看待新政的实际救市效果。联系过往案例，2022年5月、2023年10月杭州两次较大力度调控松绑，也仅仅支撑了1-2个月短暂繁荣行情，很快市场又重归平淡。此次新政的边际松绑力度并没有超过前两次，因而对政策救市实效持谨慎乐观态度为宜。

但不可否认的是，杭州新政仍具有较强的示范效应。在两会民生主题记者会上，住建部部长倪虹明确表示“已经充分赋予城市调控的自主权，城市政府就要扛起责任，因城施策，优化房地产的政策，稳定房地产的市场”。杭州新政即是城市掌握充分调控自主权的直观体现。未来，更多城市有望跟进实施税收优惠政策，通过调整增值税、个税征免条件减轻住房交易负担。更进一步，全国层面契税优惠税率也存在调整空间，比如不再区分首套或二套、住房面积大小，统一减按1%税率征收等。

#### 免责声明

数据、观点等引用请注明“由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。