

降首付、降利率、降税费……北上广深优化调控政策 一线城市楼市新政落地，影响几何？

新华社上海12月16日电 14日，北京、上海分别降低购房首付比例、下调住房贷款利率，并调整普通住房标准。至此，北上广深四个一线城市均已调整优化楼市调控政策。降首付、降利率、降税费等政策调整释放哪些信号？将给市场带来哪些变化？

京沪两地同步调整优化

继广州和深圳调整优化楼市调控、推出二套房首付比例4成等政策后，12月14日，北京、上海同一天调整优化楼市调控政策，从降首付、降利率、降税费等方面，适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，更好地满足居民刚性和改善性住房需求。

京沪同步下调首套房、二套房首付比例，其中首套房首付比例下限统一降至30%，二套房均分区实行差异化政策，重点区域首付比

例50%，其他区域40%。

并且京沪两地都下调了商业性个人住房贷款利率下限。北京此次调整还取消了房价过快上行阶段对房贷年限的从严管控，由最长25年恢复至30年。

与此同时，京沪还对普通住房认定标准进行了优化，让更多的住房可以纳入到普通住房范围，使更多家庭能够享受住房转让时的税收优惠政策。调整后，北京普宅占比提高至7成左右，上海普宅占比超过8成。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说，调整优化楼市调控政策，降低购房门槛，有利于从需求端促进回暖，促进房地产交易循环，恢复房企自我造血功能，缓解开发商资金链紧张的态势，实现防风险和稳增长的双重目的。

有利释放购房需求

新政策出台后，很多购

房者感受到购房门槛降低带来的实惠。

“政策出来后，我已经新关注了好几个卖房的视频号，刷了一晚上。”北京市民高女士说。她近年一直想买一套面积更大的改善性住房，但又不想卖掉现有住房，苦于手头资金不足以支付8成首付款而迟迟未能如愿。如今，二套房首付比例最低只需40%，而且普通住宅标准的调整还可以降低交易税费，让高女士觉得“这回能够得着了”。

上海市民董先生相中了一套价值五六百万元的住宅，得知新政策后，立刻算了一笔账：预估税费方面能省20多万元，且作为刚需首套房贷款利率下调至4.1%，还能省不少月供。

贝壳研究院首席分析师许小乐表示，首套、二套房首付比例下降，降低了首套刚需、二套改善住房需求入市门槛。房贷利率下降，降低了月供压力。调整普通住房标准，使其关

联的税收优惠政策扩大了覆盖面。这些都实实在在地降低了购房门槛和成本，减负效果明显，利好住房需求释放。

一线城市调整优化楼市调控政策，有助于推动住宅销售。政策发布当晚，上海多个新盘项目借势打出宣传海报，一些开发商还推出了“今夜不打烊”活动，连夜接客。

在上海浦东宏辉地产从事地产经纪业务的老张，连夜打电话给手头上的客户，告知和解读新政策。

促进房地产市场 平稳健康发展

业内人士认为，一线城市调整优化楼市调控政策，有利于进一步释放购房需求，稳定预期、提振信心，促进房地产市场平稳健康发展。

许小乐说，从广州、深圳降首付、降房贷利率的

市场效果看，本次京沪降首付政策叠加9月“认房不认贷”政策，将促进购房需求入市。四个一线城市都已发布调整优化楼市调控政策，新政策带来“降门槛”和“减税费”导向，利好预期稳定。

深圳新政策已实施三周，市场呈现稳中有进态势。乐有家研究中心监测数据显示，深圳11月23日起执行调整优化楼市调控政策，对市场信心恢复有一定的激励作用，市场稳中有涨：深圳二手房带看量涨幅超过10%；业主心态较为理性；深圳二手房网签量连续2周超过1000套，乐有家深圳门店二手房成交量环比上涨后，稳定在下半年的高位。

中指研究院市场研究总监陈文静认为，一线城市出台这些政策，有利于促进刚需和改善性住房需求释放。

70城最新房价出炉

59城新房价格下跌 “以价换量”增多

2023年11月山东四市新建商品住宅销售价格指数

城市	环比(上月=100)	同比(上年同期=100)	1—11月平均(上年同期=100)
济南	99.8	102.1	102.8
青岛	99.5	100.9	101.7
烟台	99.2	99.3	99.7
济宁	99.4	98.2	97.1

2023年11月山东四市二手住宅销售价格指数

城市	环比(上月=100)	同比(上年同期=100)	1—11月平均(上年同期=100)
济南	99.4	97.2	97.7
青岛	98.7	95.2	96.3
烟台	98.7	95.3	98.1
济宁	98.9	95.5	94.8

12月15日，国家统计局发布了2023年11月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。11月份中国70个大中城市中，新建商品住宅价格环比上涨的城市有9个，较上月减少2个；持平城市有2个；下跌城市有59个。从二手房市场来看，70城中，仅一城二手房价持平，其余城市二手房价环比均有所下滑。济南、青岛、烟台、济宁新房、二手房价格环比均降。

各线城市新建商品住宅 销售价格环比下降、 同比有涨有降

从环比看，11月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.3%，降幅与上月相同，其中北京、广州和深圳环比分别下降0.1%、0.9%和0.8%，上海环比上涨0.6%。二线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.3%，降幅比上月扩大0.1个百分点。三线城市新建商品住宅销售价格环比下

降0.4%，降幅比上月收窄0.1个百分点。

从同比看，11月份，一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨0.3%，涨幅比上月回落0.1个百分点，其中，北京和上海同比分别上升1.9%和4.7%，广州和深圳同比分别下降2.4%和3.1%。二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨0.2%，涨幅比上月回落0.1个百分点。三线城市新建商品住宅销售价格同比下降1.6%，降幅比上月扩大0.1个百分点。

各线城市二手住宅销售 价格环比、同比均呈降势

从环比看，11月份，一线城市二手住宅销售价格环比下降1.4%，降幅比上月扩大0.6个百分点，其中北京、上海、广州和深圳环比分别下降1.4%、1.5%、1.0%和1.5%。二、三线城市二手住宅销售价格环比分别下降0.7%和0.8%，降幅比上月均扩大0.2个百分点。

从同比看，11月份，一线城市二手住宅销售价格同比下降2.9%，降幅比上月扩大1.0个百分点，其中，北京、上海、广州和深圳同比分别下降1.4%、3.3%、4.3%和2.5%。二、三线城市二手住宅销售价格同比分别下降3.6%和3.9%，降幅比上月均扩大0.3个百分点。

“以价换量”增多

国家统计局城市司高级统计师沈赞指出，11月份，70个大中城市商品住宅交易规模有所上升，销售价格环比总体延续降势。业内认为，这意味着许多市场中，“以价换量”现象增多，新房和二手房均以降价来促销。

58安居客研究院院长张波认为，“以价换量”在热点一二线城市表现明显，11月份，包括北京、上海、深圳在内的不少城市二手房成交量都出现环比上涨，同时伴随着一线城市二手住宅销售价格环比下降1.4%，这

是“以价换量”的直接体现，如果成交量不断上涨，说明价格开始筑底，进一步下探的空间相对有限。

张波也坦言，当下市场情绪还处于底部，目前房价下跌城市占比依然较高。11月份，二、三线城市二手住宅销售价格环比分别下降0.7%和0.8%，降幅比上月均扩大0.2个百分点。需求侧信心依然不足，这也导致本轮调整在底部徘徊时间相对较长。

张波认为，下一步提振市场还需要从两方面入手：一方面在需求侧拉动，尤其是一线城市的需求侧恢复是重点，12月14日京沪两地的政策预计可以起到积极作用，一线城市的复苏将在明年有效带动更多热点二三线城市复苏；另一方面推进供给侧风险出清，改善房企整体融资环境也值得关注，尤其对民营房企的融资会持续加大，缓解企业流动性紧张局面。

据国家统计局、新黄河客户端、中新网

相关链接

70个大中城市房地产价格统计一二三线城市划分：

一线城市指北京、上海、广州、深圳等4个城市；

二线城市指天津、石家庄、太原、呼和浩特、沈阳、大连、长春、哈尔滨、南京、杭州、宁波、合肥、福州、厦门、南昌、济南、青岛、郑州、武汉、长沙、南宁、海口、重庆、成都、贵阳、昆明、西安、兰州、西宁、银川、乌鲁木齐等31个城市；

三线城市指唐山、秦皇岛、包头、丹东、锦州、吉林、牡丹江、无锡、徐州、扬州、温州、金华、蚌埠、安庆、泉州、九江、赣州、烟台、济宁、洛阳、平顶山、宜昌、襄阳、岳阳、常德、韶关、湛江、惠州、桂林、北海、三亚、泸州、南充、遵义、大理等35个城市。