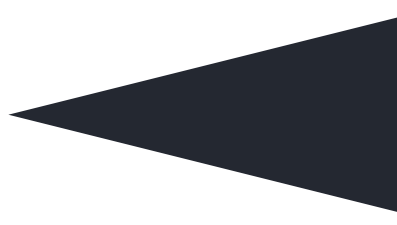


第五期

2024年 11 月

# 中国住房限购政策调整

## 目录

- 一、要求调整住房限购政策的意见
  - 二、各地住房限购政策汇总
- 

## 一、中央释放调整住房限购政策信号

2024 年 7 月 21 日,《中共中央关于进一步全面深化改革推进中国式现代化的决定》正式发布。其中提到,允许有关城市取消或调减住房限购政策。

中共中央政治局 9 月 26 日召开会议,分析研究当前经济形势,部署下一步经济工作。会议强调,要加大财政货币政策逆周期调节力度,保证必要的财政支出,切实做好基层“三保”工作。要发行使用好超长期特别国债和地方政府专项债,更好发挥政府投资带动作用。要降低存款准备金率,实施有力度的降息。**要促进房地产市场止跌回稳,对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量,加大“白名单”项目贷款投放力度,支持盘活存量闲置土地。要回应群众关切,调整住房限购政策,降低存量房贷利率,抓紧完善土地、财税、金融等政策,推动构建房地产发展新模式。**要努力提振资本市场,大力引导中长期资金入市,打通社保、保险、理财等资金入市堵点。要支持上市公司并购重组,稳步推进公募基金改革,研究出台保护中小投资者的政策措施。

有分析指出,除一线城市之外的城市取消限购,或者实质性取消限购将是较为确定的,一线城市由于经济基础雄厚、人口密集、市场长期潜在需求量大等特点,当下全面取消限购的可能性相对较小,但未来随着政策调整和市场变化,一线城市包括北京、上海逐步放宽限购政策将是一个重要趋势,如放宽购房资格、降低社保年限等。

## 二、各地住房限购政策汇总

### 上海:降低购房所需年数标准,扩大多套房产购买群体

2024 年 9 月 29 日,上海市住房和城乡建设管理委员会等部门联合发布《关于进一步优化本市房地产市场政策措施的通知》。调整住房限购政策为:

(一)对非本市户籍居民家庭以及单身人士购买外环外住房的,购房所需缴纳社会保险或个人所得税的年限,调整为购房之日前连续缴纳满 1 年及以上。

(二)对持《上海市居住证》且积分达到标准分值、在本市缴纳社会保险或个人所得税满 3 年及以上的非本市户籍居民家庭,在购买住房套数方面享受沪籍居民家庭的购房待遇。

(三)在自贸区临港新片区实施更加差异化的购房政策,对在新片区工作、存在职住分

离的群体，在执行现有住房限购政策的基础上，可在新片区增购 1 套住房，促进职住平衡。

### 北京：降低存量房贷利率，优化住房贷款收付比例

2024 年 9 月 30 日，北京市住建委、北京市财政局、中国人民银行北京市分行、国家金融监督管理总局北京监管局、国家税务总局北京市税务局、北京住房公积金管理中心发布《关于进一步优化调整本市房地产相关政策的通知》。调整住房限购政策为：

（一）落实国家关于降低存量房贷利率政策，引导商业银行稳妥有序将存量房贷利率降至新发放贷款利率附近。

（二）居民家庭购买首套商品住房，商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 15%。购买二套商品住房，商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 20%。

（三）非本市户籍居民家庭购买五环内商品住房的，缴纳社会保险或个人所得税的年限，调整为购房之日前连续缴纳满 3 年及以上；购买五环外商品住房的，缴纳社会保险或个人所得税的年限，调整为购房之日前连续缴纳满 2 年及以上。符合本市经济社会发展需要的高层次和急需紧缺人才购买本市商品住房的，缴纳社会保险或个人所得税的年限，调整为购房之日前连续缴纳满 1 年及以上。

（四）居民家庭购买通州区商品住房，按全市统一政策执行。

### 广州：取消购买住房的各项限购政策

2024 年 9 月 30 日，广州市人民政府办公厅发布《关于调整我市房地产市场平稳健康发展措施的通知》，通知指出：为深入贯彻党中央、国务院决策部署，回应群众关切，促进房地产市场平稳健康发展，经广州市人民政府同意，取消居民家庭在本市购买住房的各项限购政策。本通知自 2024 年 9 月 30 日起正式实施，原有政策与本通知不一致的，按本通知执行。本次限购政策调整后，本市户籍、非户籍居民家庭和单身人士在全市范围内购买住房的，不再审核购房资格，不再限制购房套数。

### 深圳：优化分区住房限购政策

2024 年 9 月 30 日，深圳市住房和建设局、国家税务总局深圳市税务局、中国人民银行深

圳市分行、国家金融监督管理总局深圳监管局发布《关于进一步优化房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》。调整住房限购政策如下：

（一）本市户籍居民家庭（含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭，下同）限购 2 套住房，本市户籍成年单身人士（含离异，下同）限购 1 套住房。在执行上述住房限购政策的基础上，在盐田区、宝安区（不含新安街道、西乡街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内，可再购买 1 套住房。

（二）非本市户籍居民家庭及成年单身人士限购 1 套住房。在福田区、罗湖区、南山区和宝安区新安街道、西乡街道范围内购买住房，需提供购房之日前 1 年在本市连续缴纳个人所得税或社会保险证明。在盐田区、宝安区（不含新安街道、西乡街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内购买住房，无需提供个人所得税或社会保险证明。有两个及以上未成年子女的非本市户籍居民家庭，在执行上述住房限购政策的基础上，可再购买 1 套住房。

#### 其他：成都、杭州、武汉、苏州等城市均放开限购

2024 年 4 月 29 日，成都市住建局发布《关于进一步优化房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》，4 月 29 日起，成都市商品住房项目不再实施公证摇号选房，由企业自主销售。同时，成都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。

2024 年 5 月 9 日，杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于优化调整房地产市场调控政策的通知》，明确自通知发布之日起在本市范围内购买住房，不再审核购房资格。

2024 年 5 月 22 日，湖北省住建厅联合省财政厅、自然资源厅、人民银行湖北省分行、国家金融监督管理总局湖北监管局印发《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》，明确取消住房限购政策，满足居民刚性和改善性购房需求。

2024 年 6 月 2 日，苏州市房地产长效机制试点工作领导小组出台《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展若干政策措施的通知》，全市范围内不再审核购房资格。实施换购住房个税退税优惠（执行至 2025 年 12 月 31 日）；实施购房契税补贴（执行至 2024 年 12 月 31 日），对购买新建商品住房的给予 50% 契税补贴（最高不超过房屋契税计税依据的 1%），对“卖旧买新”的实施分层次购房契税补贴。

## 免责声明

本文及其内容仅为交流目的，不代表君泽君律师事务所或其律师就相关问题出具的正式法律意见、建议。您依据本文及其内容作出的判断均系您个人基于自身理解独立作出的决定。如您需要法律建议或其他专业分析，请与本文下方的律师联系。本文任何文字、图片、音视频等内容，未经授权不得转载。如需转载或引用，请联系君泽君律所取得授权，并于转载时明确注明来源及作者信息。

# Contact Us

# 联系我们

王正洋 高级合伙人

电话: 021-61060889-8072

邮箱: [wangzhengyang@junzejun.com](mailto:wangzhengyang@junzejun.com)

手机: 13816677991

地址: 上海市杨高南路 729 号陆家嘴世纪金融广场 1 号楼 4002 室