



政策工具箱

购房首付比例政策研究

2023年06月26日

政策

出品单位

上海易居房地产研究院

20 城首付比例统计出炉，降首付或比降房贷更有效

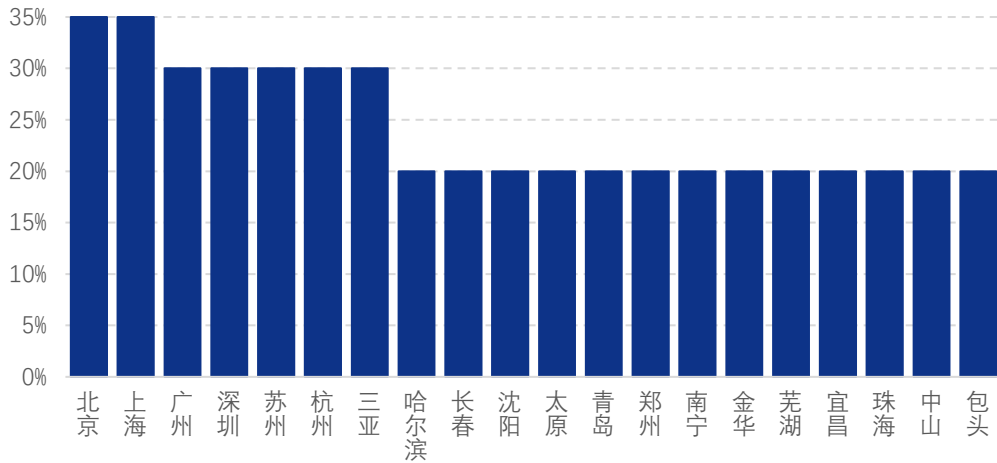
购房首付比例是直接影响购房成本的关键变量，甚至比房贷利率本身影响要大。在当前购房者入市意愿偏弱的情况下，降低购房首付比例或降低购房首付压力更是非常重要的内容。至少从一些购房者的反馈情况或呼声看，首付比例下调或压力下降，那么购房意愿就会明显增强，进而也利好市场交易行情的提振。本报告对全国重点城市首套房和二套房首付比例情况进行分析，同时我们分析了目前市场上已经推进的政策、各类违规操作和有争议的操作，以更好理解购房首付方面的重要问题。

一、重点城市首付比例情况

1、首套房

根据简单算术平均计算，全国 20 个重点城市首套房首付比例平均值为 24%。具体看，此类城市首付比例主要分为三档，即 35%、30%和 20%。总体上城市能级越高，首付比例越高；城市能级越低，首付比例越低。当然观察 20 个城市的情况，可以看出，两成首付总体占了大多数。这也意味着各地基于楼市提振需要，普遍把首套房首付比例降至了最低水平。具体城市看，北京和上海的首付比例是最高的，为 35%。包括广州、深圳、苏州、杭州和三亚的首付比例也比较高。相对来说，一些弱二线城市和绝大多数三四线城市，都已经执行了 20%的首付比例政策。包括哈尔滨、沈阳和郑州等，首付比例均为 20%，这和此类城市持续降低入市门槛、降低购房成本等有直接关联。

图 1 全国重点城市首套房首付比例

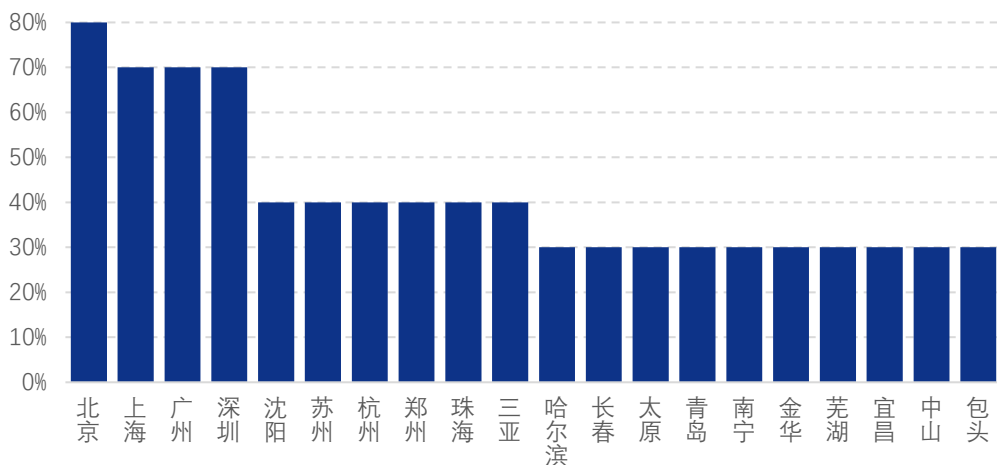


数据来源：各地政府部门、易居研究院

2、二套房

根据简单算术平均计算,全国 20 个重点城市二套房首付比例平均值为 42%。从 20 个城市的具体情况看,二套房首付比例有四档标准,即 80%、70%、40%和 30%。这也说明二套房首付比例的规定更加丰富和多元化。总体上其与首套房的逻辑类似,即城市能级越高,首付比例越高;而城市能级越低,首付比例则越低。具体来看,包括哈尔滨、长春、太原等二线城市,其二套房的首付比例也比较低,即均为 30%的水平。

图 2 全国重点城市二套房首付比例



数据来源：各地政府部门、易居研究院

二、各地降低首付压力的政策

本部分总结了目前全国各地降低首付比例或首付压力的几类政策，主要包括：降低首套房的认定标准、财政金融政策支持等。而通过降低房价来侧面降低首付压力的操作在此不做分析。

1、降低首套房的认定标准

严格意义上说，首套房资格需要满足“三无条件”，即无购房记录、无房贷记录、无房产持有。当然若单纯按这个标准执行，那么首套房的认定标准其实非常高，进而会导致很多购房者无法享受首套房的低首付标准。所以这两年各地普遍都有降低首套房认定标准的操作，主要是从房产情况和贷款情况两个角度进行。

1) 房产情况。包括：只查市区而不查郊区住房情况；只查限购区而不查非限购区的住房情况；只查住宅而不查商住两用房的情况；只查本地而不查外地住房情况；允许将“两套打通户型”认定为一套住房；只查商品住宅而不查小产权房、安置房和农房的情况；离婚后不再追溯原家庭的房屋套数；不追溯住房持有情况或出售情况；首套房户型较小时第二套房可做首套处理；不追溯挂靠在父母名下的住房情况；不追溯婚前住房财产情况；二孩家庭二套房可按首套认定等。

2) 贷款情况。包括：贷款偿还完毕即认定为首套；配偶有贷款记录依然可认定为首套；有商住房贷款记录依然可认定为首套；全款购房无贷款的可认定为首套。

2、财政金融政策支持

此类政策主要包括购房补贴、房票支付、公积金提取、商贷额度提高等四种形式。在此分别做相关分析。

1) 购房补贴。其包括人才购房补贴、新市民购房补贴、外来人口购房补贴、应届毕业生购房补贴等。很多城市明确，此类补贴将前置发放，相关人员申请后可以用于一手房或二手房认购的首付款。

2) 房票支付。当前全国各地纷纷推出房票政策，明确房票可以用于支付购房款（含首付款）。另外，在实际操作中，房票金额往往等于被征收（拆迁）房屋评估价的110%。这里的增值部分也可以用于支付首付款。

3) 公积金提取。最近两年包括福州、青岛、珠海等城市纷纷发文，明确允许提取住房公积金作首付款。同时，针对“公积金提取是否影响后续贷款”的问题，苏州公积金中心发文明确，住房公积金余额可提取用作首付款，且不影响后续公积金贷款额度。

4) 商贷额度提高。部分商业银行在贷款审批过程中，会适当放宽标准，进而提高贷款额度。抑或是推出组合贷的模式。此类操作可以增加实际贷款额度，间接降低首付压力。

三、违规和存有争议的操作

在房地产交易市场压力较大的情况下，部分城市也出现了各类新操作，目的是为了降低首付成本或压力，进而促进房地产交易市场的活跃。其中，部分操作已经被明确界定为违规操作，已被叫停；而部分操作存在讨论或争议，需要进一步商榷。我们按违规操作和存有争议操作两种类型进行分析。

1、违规操作

违规操作主要包括：首付贷及变异形式、经营贷和消费贷、接力贷和合力贷、做高或做低房价等。相关分析如下。

1) 首付贷及变异形式。主要包括首付分期、低首付、零首付、负首付、返首付等操作。此类操作打着“首付友好”的旗号，目的是为了降低购房之初首付支付成本。不过此类金融产品缺乏对偿债能力的审慎评估，夸大了购房者的还贷能力，很容易引起金融风险。

2) 经营贷或消费贷。经营贷主要提供给中小企业或个体工商户，用于生产经营需要。而消费贷则主要贷给个人消费者，用于购买耐用消费品或支付各种费用。各地已明确规定，此类贷款不得违规用于购房、结清房款、偿还其他渠道垫付的房款等。若违规使用，将会被提前收回贷款。

3) 接力贷和合力贷。“接力贷”指的是以父母作为所购房屋的所有权人，子女作为共同借款人，贷款购买住房的信贷产品。而“合力贷”指的是以子女作为所购房屋的所有权人，父母作为共同借款人，贷款购买住房的住房信贷产品。两

类贷款产品本质相同，即通过增加共同借款人来增加贷款额度，进而可以降低首付压力。当前一些地方此类产品创新无边界，普遍被叫停。

4) 做高或做低房价。目前新房和二手房领域都存在此类问题，即通过做高房价以提高贷款额度，进而变相使得首付比例降低。不过此类操作被认为是骗贷行为，也破坏了贷款市场的公平性。

2、存在争议的操作

就目前来看，存在争议的操作主要包括突破首付比例最低下限、企业提供员工借款等。相关分析如下。

1) 突破首付比例最低下限。此前 2022 年 5 月，山东齐河曾发布《关于促进齐河县房地产业平稳健康发展的若干措施》。政策明确，鼓励银行降低首付比例，首套房、二套房在原首付 20%、30%基础上分别下调 10%。后来该政策被叫停。不过，从全国市场的反馈情况看，要求进一步降低首付比例的呼声依然较大。

2) 企业提供员工借款。今年一些上市公司业绩不错，纷纷发布公告，愿意拿出企业盈利部分，为员工提供无息借款。此类借款的用途之一即可用于购房。此类操作虽然受到部分人的好评，但也引起了一些批评，如类似操作是否会损害小股东的利益等。

四、政策建议

从目前市场的反馈情况看，在“降低首付”和“降低房贷利率”两种政策工具上，很多购房者普遍认为降低首付或更有意义。但我们也发现，首付比例政策的调整一直比较谨慎。一些降低首付压力的操作虽然可行，但和直接降低首付比例的操作还是有差异。我们认为，当前购房者首付支付能力不足的问题确实需要引起重视，其包括收入状况变差、收入预期变差、二手房比较难出售等。比如说近期二手房交易不顺畅，一些房东二手房转让遇到了困难，其认购新房的时候就遇到了两个难题。第一、其换房的资金明显不够，所以看到 10%首付的营销广告自然会动心。第二、其认购新房会被认定为二套房，一些大城市的首付比例明显较高，且房贷利率也比较高。所以此类问题背后的症结都在于，缺乏灵活机制，导致购房的首付压力异常大，自然会限制购房的需求释放。

我们认为，鉴于这两年居民家庭收入状况出现了很多新情况，所以和收入状况关系比较密切的首付比例政策确实需要纳入到调整的思考之中。比如说一些地方是否可以对特定群体、特定住房、特定阶段、特定城市等开展低首付的创新试点，以更好探索新模式的首付政策。当然改革总体要按谨慎推进的思路进行，尤其是要把激活合理住房消费需求和防范房贷违约风险等工作进行有机结合，兼顾各方诉求，真正推进这项工作开展。

执笔人：上海易居房地产研究院 研究总监 严跃进

邮 箱：fudan-2007@163.com

微 信：13817782244

政策

免责声明

本报告的信息均来源于公开资料，本机构对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考。本报告版权仅为本机构所有，未经许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为上海易居房地产研究院，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

联系方式



EJ REAL ESTATE R&D INSTITUTE
中国5A级社会组织单位
上海易居房地产研究院

地址：上海市广延路 383 号引力楼 3 楼
邮编：200072
电话：021-61296186 61296187