

楼市“止跌回稳”观察报告

——以上海市场为例

2024年10月18日



市场政策

执笔人：上海易居房地产研究院 副院长 严跃进

邮 箱：fudan-2007@163.com

微 信：13817782244

目 录

一、 政策环境分析.....	2
1、 本轮政策调整的总体脉络.....	2
2、 上海购房政策工具梳理.....	2
二、 市场行情分析.....	3
1、 交易指标分析.....	3
2、 区域市场表现.....	4
三、 市场趋势分析.....	5
1、 政策效果评估.....	5
2、 市场趋势分析.....	5

楼市“止跌回稳”观察报告

10月17日国新办举行新闻发布会，住建部等五部门介绍了促进房地产市场平稳健康发展有关情况。本次发布会对本轮房地产市场调整做了总结：中国的房地产在系列政策作用下，经过三年的调整，市场已经开始筑底。本观察报告以上海市场为样本，立足中央政治局“止跌回稳”政策目标，观察系列政策下市场的复苏和向好发展态势。本报告认为，上海楼市稳中向好具有坚定性和可持续性，其对于全国各地推进楼市“止跌回稳”具有启发意义。

一、政策环境分析

1、本轮政策调整的总体脉络

本轮全国楼市政策调整，立足新市场、新形势和新目标，在“供求关系发生重大变化”、“消化存量优化增量”、“止跌回稳”等大框架下有序推进。在购房政策工具上，10月17日住建部在新闻发布会上做了系统总结，即“四个取消”和“四个降低”。这两个概念高度概括本轮房地产政策的调整脉络和要点。其本质是减少政策约束、降低购房成本、助力需求释放。我们结合住建部的政策表述，对“四个取消”和“四个降低”的要点进行系统梳理。

表 1：“四个取消”和“四个降低”的政策要点

分类	政策本质	政策要点
四个取消	调整或取消购房限制性措施	取消限购
		取消限售
		取消限价
		取消普通住宅和非普通住宅标准
四个降低	降低信贷和税费成本	降低住房公积金贷款利率
		降低住房贷款的首付比例，统一房贷最低首付比例
		降低存量贷款利率
		降低“卖旧买新”换购住房的税费负担

资料来源：政府信息公开、易居研究院

2、上海购房政策工具梳理

以2023年9月“认房不认贷”为起点，上海各部门深入贯彻落实党中央国务院等政策精神，持续调整优化购房政策。既立足供求关系变化，调整过热时期过严政策；也积极回应群众关切，科学精准施策。相关政策工具和此次住建部“四

个取消”、“四个降低”的工作导向高度吻合。梳理显示，至少有 17 项政策工具体现了这一思路。需要说明的是，下表统计的政策工具中，并没有收录全国性政策、重点区域差异化政策、二孩家庭购房政策、土地出让环节的房产政策等。

表 2：去年 9 月份以来上海四次重要的购房政策分析

时间	文件名	“四个取消”范畴	“四个降低”范畴
2023 年 9 月 1 日	《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》	-	落实“认房不认贷”政策
2024 年 1 月 30 日	《关于优化本市住房限购政策的通知》	放宽非沪籍单身人士限购约束	-
2024 年 5 月 27 日	《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》	非沪籍居民社保年限“5 改 3”	下调商贷利率下限和首付比例
		重点区域非沪籍人才购房社保调整为 2 年，购房范围扩大至所在区全域	提高公积金贷款额度和降低首付比例
		非沪籍单身人士购房范围扩大至外环内二手房	-
		取消离婚限购约束	
		调整住房赠与规定	
支持企业购买小户型二手住房			
2024 年 9 月 29 日	《关于进一步优化本市房地产市场政策措施的通知》	非沪籍居民社保年限“3 改 1”	落实国家关于降低存量房贷利率政策
		对符合居住证相关要求的非沪籍居民，可享受沪籍居民家庭购房待遇	首套房首付比例和全国水平看齐，二套房首付比例也做下调
		取消普宅和非普宅标准	调整公积金二套房贷最低首付比例
		调整增值税征免年限即“5 改 2”	-

资料来源：政府文件、易居研究院

二、市场行情分析

当前上海房地产市场稳中向好，无论是交易指标还是区域市场表现，都呈现出逐渐活跃的态势，且具有可持续性。这恰说明，立足全国政策导向和精准施策思路，上海持续释放政策效应，在激活合理住房消费需求同时，更好解决了人民群众的住房问题。

1、交易指标分析

从各维度都可以看出“沪七条”后楼市较为强劲的复苏态势。此类维度包括：一手房和二手房、网签和预订、新增客户和房源带看、价格层面等。这充分说明，当前楼市复苏具有全面性、覆盖面广，也说明购房政策精准度高，直击市场矛盾点，持续发挥效应。房地产交易指标的拉升，背后是刚性和改善型需求积极释放的生动画面。

表 3：多维度看上海楼市交易行情的复苏态势

维度	分类	指标	增幅或变动	对比口径
房屋类型	一手房	成交面积	+49%	9月30日-10月13日：去年同期
	二手房	成交套数	+100%	9月30日-10月13日：去年同期
交易环节	网签	成交面积	+49%	9月30日-10月13日：去年同期
	预订	成交套数	+150%	9月30日-10月13日：9月均值
市场营销	新增客户	客户数量	+40%	沪七条后：9月均值
	房源带看	客户数量	+30%	沪七条后：9月均值
价格维度	均价	环比涨幅	+0.4%	10月：9月
	议价	议价幅度	-0.8个百分点	10月：9月

数据来源：各公开信息、易居研究院

2、区域市场表现

立足上海区域市场分化的特殊性，相关部门精准施策，确保各类合理住房需求积极释放。以社保缴纳条件为例，由于外环外购房的社保缴纳要求明显降低，各购房需求积极释放，尤其集中在配套较好、产业集中的片区。“工作-购房-安家”节奏加快，较好体现出职住平衡的政策导向。随着此类市场需求的积极释放，相关片区去库存压力明显缓解。市区郊区楼市分化的矛盾有效化解，区域均衡发展特征更加凸显。

表 4：上海外环外楼市的相关表现

总类	分类	市场表现
板块细分	公共配套好、产业支撑强板块	认购比 0.91
	距市中心较近、有一定公共配套和产业支撑板块	认购比 0.59
	距市中心较远、配套一般、以本地需求为主板块	认购比 0.15
交易比重	外环外/全市	从 52%上升为 57%
区域分布	社保介于 1-3 年的非沪籍居民购房区域	外环环间 70%、郊环外 30%

数据来源：各公开信息、易居研究院

三、市场趋势分析

当前上海紧扣中央国务院房地产政策精神，注重市场矛盾分析和政策科学制定，确保房地产市场运行不偏离“止跌回稳”的轨道。今年四季度和后续市场发展具有更扎实的基础，也将朝着平稳健康发展和高质量发展的大方向前进。

1、政策效果评估

本轮上海房地产政策积极有效，促进房地产市场基本面持续改善。1) 立足房地产市场供求关系发生重大变化的背景，政策紧扣“止跌回稳”工作目标，持续推进系列政策。精准施策的操作，既回应了群众关切，也吻合了市场规律。2) 系统有效解决一系列房地产问题。此类问题既包括成交疲软和去库存问题，也包括房企资金问题和金融风险问题。市场堵点被打通，供求关系开始进入新一轮优化调整过程中。

2、市场趋势分析

当前上海楼市再接再厉，持续助力刚需和改善型购房需求释放。上海相关协会正立足“服务国家、服务社会、服务行业、服务群众”定位，积极响应中房协“百城千企商品房促销活动”倡议，在近期市场行情向好的基础上，趁热打铁，积极开展“方便看房”等系列活动。我们认为，上海市场预期正持续转好、市场信心也明显提振。购房最佳窗口期已开启，购房市场的活力也将持续增加。在供求两端活跃同时，将助力房地产市场跑出“小牛”行情。