政策快评

沈阳废除 8 项房地产政策分析

——相关情况和原因分析

上海易居房地产研究院副院长 严跃进 2025 年 07 月 29 日

7 月 28 日，沈阳市房产局明确废止《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》等 8 个文件。本报告对废除的 8 个文件和政策进行分析，重点分析其特征和原因，以更好把握地方政策下半年的动向。

一、文件废除情况

1、8 个文件汇总及分析

此次沈阳明确，经研究决定，废止《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》、《关于对个人购买住房实行补贴政策的通知》等 8 个文件。这里对这 8 个文件相关情况进行梳理。

表 1：沈阳废除的 8 个房地产政策文件情况

类别	序号	文件名	时间	核心要点	导向
收紧性政策	1	《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（沈房发〔2020〕14 号）	2020 年 9 月	1、严格住房用地出让溢价率管控，采取“限房价、竞地价”、“限地价、竞配建、竞自持”等方式出让住房用地 2、严格执行个人购买首套商品住房首付比例不低于 30%规定，第二套商品住房首付比例提高到 50%	严管市场过热现象
宽松性政策	2	《关于对个人购买住房实行补贴政策的通知》（沈房发〔2017〕10 号）	2017 年	高等学校、中等职业学校全日制在校生购买我市新建商品住房的，按建筑面积给予每平方米 200 元的补贴	给予购房支持和留住人才
	3	《关于继续做好个人购房补贴资金发放工作的通知》（沈房发〔2019〕53 号）	2019 年	在校生给予 200 元/平方米购房补贴及全额契税补贴	给予购房支持和留住人才
	4	《关于优化外地人在沈购房服务的通知》（沈房发〔2022〕	2022 年	非沈阳户籍居民家庭在我市限购区域内购买新建商品住房的，执行沈阳户籍居民家庭购	扩大购房群体（外来人口）

		3 号）		房政策，不再提供自购房申请之日起 2 年内在我市连续缴纳 6 个月及以上个人所得税或社会保险证明	
	5	《关于实施“卖旧买新”支持改善型住房需求的通知》（沈房发〔2022〕4 号）	2022 年 4 月	对于通过“卖旧买新”购房的居民家庭，在沈阳行政区域内已拥有 2 套住房的，在旧房出让过程中，可在我市限购区域内再购买 1 套新建商品住房	支持改善性购房
	6	《关于提升老年人居住品质的通知》（沈房发〔2022〕5 号）	2022 年 4 月	对有 60 岁及以上成员的居民家庭，在沈阳行政区域内已拥有 2 套住房的，可在我市限购区域内再购买 1 套新建商品住房	扩大购房群体（老年人）
	7	《关于支持多孩家庭购买自住住房的通知》（沈房发〔2022〕6 号）	2022 年 4 月	对生育二孩、三孩未满 18 周岁的居民家庭在沈阳行政区域内已拥有 2 套住房的，可在我市限购区域内再购买 1 套新建商品住房	扩大购房群体（多孩家庭）
	8	《关于调整房贷最低首付比例的通知》（沈房发〔2022〕7 号）	2022 年 5 月	现将居民家庭购买第二套住房贷款最低首付比例由 50%调整为 40%	降低改善住房的信贷成本

资料来源：网络公开信息、易居研究院

2、8 个文件特征分析

统计显示，此次沈阳废除的 8 个文件，分为两类。一类是严管类的或收紧性的政策，主要是序号 1 的文件，其针对 2020 年房地产市场过热以及土地和购房市场炒作等现象所出台，带有明显的打压导向。另一类是宽松类政策，主要是序号为 2-8 的政策。此类政策总体上以全方位支持购房、取消过热时期过严政策为导向，包括购房补贴、放开限购、支持以旧换新、降低房贷成本等支持。总结这 8 项文件，沈阳对一些过热或过冷时期的阶段性政策进行了废除，系统梳理了政策储备库，体现了政策调整的灵活性和及时性，也减少了政策管理方面的若干成本。举个例子，若部分政策没有及时废除，也会带来较多的购房咨询和解答，造成了行政成本的增加。

二、文件废除的原因

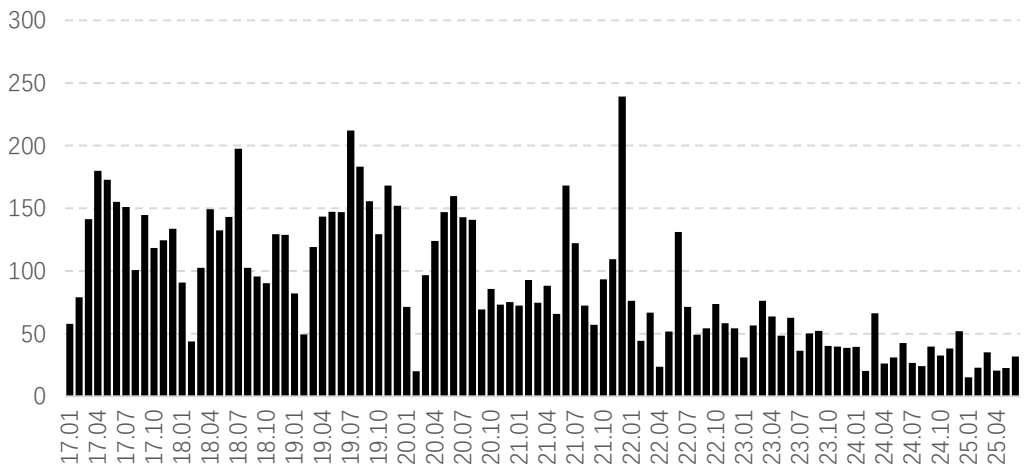
结合此类政策文件内容，我们认为沈阳废除此类文件有三个原因。其中原因之一是定期梳理既有文件和废除失效文件，本身是政府政策管理的一项常态化工作，也是信息公开透明的重要体现。除了这个原因外，本部分对收紧性政策和宽松性政策的废除进行分析。需要说明，收紧性政策的废除是比较容易理解的，

而一些宽松性政策的废除，需要我们深入思考背后的原因。

1、废除过热时期过严政策

观察沈阳 2017 年以来新建商品住宅成交面积数据，可以看出其经历了一个深度调整的历史阶段。其中，2017-2021 年属于市场表现较为强劲的阶段，典型案例就是浑南新区房地产市场的崛起。该阶段也出现了炒房和市场秩序紊乱的现象。据此，出台一些严控政策是符合预期的，如此次提及的《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，就明确“限房价、竞地价”、“限地价、竞配建、竞自持”等方式。通过此类政策，在当时阶段较好遏制了各类炒作现象。当然从 2022 年开始，沈阳市场进入到深入调整的新阶段。观察其新房交易数据，目前市场调整力度较大，且正进入到巩固止跌回稳的新阶段。市场发生了根本性的调整，自然要对过往过严政策进行废除。

图 1：沈阳新建商品住宅成交面积（万平方米）



数据来源：CRIC、易居研究院

2、宽松政策已迭代到更新版本

沈阳此次废除的剩下 7 条政策，实际上都是鼓励购房和支持购房的政策。其为什么也要废除？对于这个问题的理解非常关键，有助于更好把握政策逻辑和趋势。实际上，虽然此类政策属于宽松政策，但从 2023 年开始全国总体上购房政策就进入到持续宽松的阶段，且到 2024 年进入到历史最为宽松的新阶段。所以对于沈阳如 2022 年左右出台的利好政策，置入 2024 年以及今年的政策大环

境，其本身属于过时政策，就需要主动废除。举个例子，沈阳当前购置二套房的房贷首付比例政策，本身和全国标准已统一，即 15%。所以此前 40%比例的规定，看似宽松，但其实已经不符合目前的政策要求。废除此类文件，有助于确保更宽松政策的宣传和落实。

而对此类过时宽松政策的废除，也说明一个重要的导向，也就是下半年各地购房政策总体上将延续 2024 年出台的各类政策总基调，即维持历史最宽松和最支持的导向。各地亦要宣传好 2024 年以来出台的各类政策，结合房价企稳等有利因素，发挥好政策效应，持续用地推动房地产市场的止跌回稳。

表 2：2024 年我国购房政策进入历史最宽松阶段

政策类别	具体内容
四个取消	充分赋予城市政府调控自主权，城市政府要因城施策，调整或取消各类限制性措施。主要包括限购、限售、限价、普通住宅和非普通住宅标准等
四个降低	降低了住房公积金贷款利率 0.25 个百分点 降低了首付比例，统一首套、二套房贷最低首付比例到 15% 降低存量贷款利率 降低“卖旧买新”换购住房税费负担
两个增加	一是通过货币化安置等方式，新增实施 100 万套城中村和危旧房改造。二是年底前，将“白名单”项目的信贷规模增加到 4 万亿

资料来源：网络公开信息、易居研究院