



# 房地产行业跟踪报告：核心 20 城政策放松知多少



本轮周期高能级城市放松呈“小步快走”态势，相较 2014 年仍有较大空间。

1) 2022 年城市放松明显分化，低能级城市宽松政策应出尽出，但未见明显效果，高能级城市逐步放松，如逐渐缩小限购范围、降低外地户籍购房门槛。2) 2014-2015 年政策调控一步到位，3 个月内 42 城市取消限购，5 年以上贷款基准利率下降 165bp，房贷利率下限为基准利率 0.7 倍，而本轮周期低能级城市限购取消，高能级城市核心市场仍保持限购，全国房贷利率下限为 5 年期 LPR0.95 倍，即使部分城市突破下限仍为 0.88 倍，限购限贷均有较大放松空间。

多数高能级城市小幅放松限购，核心区和限购套数指标仍在，但对外地户籍有明显松动。1) 部分城市逐渐缩小限购区域，如武汉 2022 年 6 月放松远郊区限购，到年底限购区域缩小至二环内，政策开始逐渐集中于有效需求区。2) 除一线城市外，多数高能级城市增加本地户籍限购区购房套数至 3 套，部分城市将第 3 套房购房资格与多孩家庭绑定，如杭州、南京、成都等；部分城市以租换购，将名下房产用于租赁住房后可新购第 3 套，如长沙、西安等。3) 外地户籍购房门槛一再降低，如南京外地户籍购房社保要求由 2 年变为 6 个月，再到年底降低为提供 6 个月居住证明。

在政策权衡中，地方政府仍保持一定限售贯彻房住不炒。限售通过限制住房交易后的再次转让，增加住房持有成本，防范资金快进快出，主要打击对象为投资客群，而对刚需、改善客群影响相对较小。本轮周期部分

高能级城市以限售取代限购，限购放松激活居民换房需求，核心区限售避免未来市场回暖后短期投资客进场，如佛山 2022 年 12 月全市取消限购，但对祖庙、桂城、大良街道新执行限售 3 年政策，鼓励长期持有。

限贷政策直接影响居民购房成本，多数高能级城市宽松二套房认定标准促进改善需求释放。1) 对于刚需客群，首套房认定标准一般为在城市无房，从而享受较低首付比及房贷利率，如东莞、佛山已降低至 20%，北京、上海首套认定全国最严，有贷款记录即按照二套标准执行。2) 对于改善客群，二套房贷款标准认定影响较大，部分城市实行“认贷不认房”，即 1 套房贷款还清后，再购房首付比及贷款利率按照首套标准执行，尤其首付比可降低 10-20 个百分点，可大幅降低购房门槛，如南京、苏州、宁波、东莞等城市。

投资策略：2023 年投资机会关注“两个中心、一个基本点”。高能级城市核心区域限购、限售政策存在放松空间，首套、二套首付比仍可降低，而房贷利率基本调整到位，预计 2023 年部分高能级城市将进一步放松，释放居民刚需及改善需求，行业将从缩表转向结构性扩表，建议关注：1)

**预览已结束，完整报告链接和二维码如下：**

[https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1\\_52611](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_52611)

