

宏观点评

实质性放松开始，地产能否全面回升？

事件：近期各线城市有不同程度的地产调控放松，包括一线城市广州下调房贷利率 20bp。

核心结论：基于政策力度、政策空间、实际需求三大维度，近期放松只是“开了个小头”，地产未见回暖；继续提示，各地有望进一步实质性松动，包括降房贷利率、降首付比、调整认房认贷标准、放松限购限售等需求端政策，也包括加快保障房建设、放松预售资金管理、优化三条红线等供给端政策，还包括适度促进投资需求。中性情形下，地产景气有望 Q1 末或 Q2 初触底回升。

1、近期多地实质性放松地产调控，主要为二三四线城市，也有一线城市广州。如我们前期报告《地产有望实质性松动—住建部 2022 工作会议的信号》所预判：“房地产有望迎来实质性松动，尤其是限购限售限贷等需求端政策可能的放松”，近期各地已如期放松。从区域上来看：二三四线城市松动较为明显，主要措施包括下调贷款利率、下调首付比例、上调公积金贷款额度、放松公积金贷款条件、购房补贴和贷款贴息等等。此外，一线城市中，广州市六大国有大行已下调首套房利率 20bp，北京上海深圳暂时只是跟随 1 月 20 日 5 年 LPR 下调了 5BP。

2、从政策力度看，本轮地产调控明显强于以往，近期虽有松动，但只是“开了个小头”，地产也未见回暖。前期报告我们分析过，本轮地产调控通过贷款集中度管理、三条红线、集中供地、房地产税等手段，从供需两端共同发力，调控力度明显大于以往。这在推动地产市场降温的同时，也对居民、房企的信心造成了较大冲击。年初以来，30 城商品房、100 城土地成交面积跌幅分别在 -24.7%、-42.1% 左右，均未见明显改善，表明此前 5 年期 LPR 调降 5bp 等已有政策的效果有限，也预示近期松动可能只是“开了个小头”，未来地产回暖仍需更大力度的政策刺激（近两轮房贷利率下降周期的时间和幅度分别为 9 个月 142 bp、27 个月 244bp）。

3、从政策空间看，一二线普遍限购限售、放松空间较大，三四线及以下多数不限购限售；全国房贷利率和首付比仍较高，各线城市下调空间均较大。再考虑到三四线及以下地产销售占比近 7 成，叠加从房贷利率下降到地产触底回升约需 2-5 个月，若后续“一二线限购限售放松+三四线及以下房贷利率、首付比下调”，地产景气有望在 Q1 末或 Q2 初触底，甚至全面回升。

>梳理目前我国一二三线重点城市的地产限制措施（详见文末附表），有两大特征：一是限购限售政策一二线放松空间大：当前一线城市普遍限购限售，31 个二线城市中 25 个也限购限售，三线及以下城市多数不限购限售。二是全国房贷利率和首付比仍较高，房贷利率方面，首套房利率 5.3% 左右，二套房 5.6% 左右；首付比例方面，首套房 20%-50%，二套房 40%-70%。

>若后续“一二线放松限购限售+三四线及以下的房贷利率、首付比下调”，地产景气有望在 Q1 末或 Q2 初触底。从商品房销售面积占比看，2019 年一线、二线、三线、四线及以下城市分别为 2.9%、29.1%、14.7%、53.4%，简单看，一二线占比 30% 左右；三线及以下占比 70% 左右，是地产销售的主体。此外，从此前两轮表现看，从房贷利率下降到地产触底回升，间隔为 2-5 个月。综合看，后续如果一二线明显放松限购限售、三四线及以下明显下调房贷利率和首付比，中性预期下，本轮地产景气有望 Q1 末或 Q2 初触底，乐观点看甚至可能明显回暖。

4、从实际需求看，我国居民的投资需求、刚性需求、改善需求占比可能接近 4:4:2；鉴于“房住不炒”仍是主基调，当前应“充分释放居民住房需求”，尽可能满足刚需和改善需求（放松需求端政策，加大保障房建设等），投资性需求则稳是底线、适度促进恢复（稳房价、稳预期等）。

>对于投资性需求、刚性需求、改善性需求的占比，不同调查的结果差异较大。理论上，地产需求可分为刚性需求、改善性需求、投资性需求，但实际上这些需求难以严格区分，如很多购房者可能改善性和投资性需求均有，目前市场对三大需求占比的计算也并无统一意见。比如，根据西南财经大学中国家庭金融调查与研究中心（CHFS）此前发布的报告[1]，2015 年以来投资性住房需求占比不断提升，2018 年前三季度我国住房交易中的刚性需求只占 22%，改善性需求占 22.9%，而投资性需求占比约 55.1%。而根据贝壳研究院此前公布的 2018 年全国购房者画像[2]，首次置业（刚需）占比 60%-70%，改善性需求占比 20%-30%，投资性需求占比 10% 以下。

>根据我们测算，刚需和投资性需求可能均占比 4 成左右。测算思路如下：可将首套房定义为刚需，根据银保监会数据，银行个人住房贷款中有 90% 以上都是首套房贷款，则 2021 年新增个人住房贷款 3.8 万亿元，按照 70% 的贷款比例和新房购置比例、约 2 倍的房贷发放额/新增额比例（根据全国住房公积金数据测算）计算，2021 年首套房销售金额约为 7 万亿元，约占全年商品房销售额 18.2 万亿的 39% 左右。据此，刚需占比由从 2016 年的 6 成逐步降低至 4 成，若假设改善性需求稳定在 25% 左右，则投资性需求对应从 14% 提升至 36% 左右，已与刚需规模接近。一般而言，投资性需求在 10-20% 较为合理，而我国当前接近 4 成显然过高。

>综合看，当前房价高企叠加严格调控抑制了刚需和改善需求，投资性需求不足则诱发了地产销售“断崖”。因此，后续大方向应是“充分释放居民住房需求”，尽可能满足刚需和改善需求（放松需求端政策，加大保障房建设等），投资性需求短期以稳为主、适度促进（稳房价、稳预期等）。

5、总体看，地产链占 GDP 比重接近 25%，稳增长离不开房地产，后续各地大概率会进一步实质性放松。根据支出法，近 3 年（2018-2020 年）数据显示：地产资本形成、居民居住消费分别占 GDP 的 8.7%、9.2% 左右，对应房地产占 GDP 比重为 18% 左右；若将土地财政、家居用品消费（占比分别约 4.2%、2.3%）也计入，房地产链条占 GDP 比重将接近 25%。我们继续提示：当前稳增长离不开房地产，地产全面回暖需要更大范围、更大力度的放松，后续各地大概率会陆续实质性放松调控，包括降房贷利率、降首付比、调整认房认贷标准、放开限购限售等需求端政策，也包括加快保障房建设、放松预售资金管理、优化三条红线等供给端政策。

风险提示：疫情、政策力度、外部环境等超预期变化

作者

分析师 熊园

执业证书编号：S0680518050004

邮箱：xiongyuan@gszq.com

研究助理 杨涛

执业证书编号：S0680120070018

邮箱：yangtao3123@gszq.com

相关研究

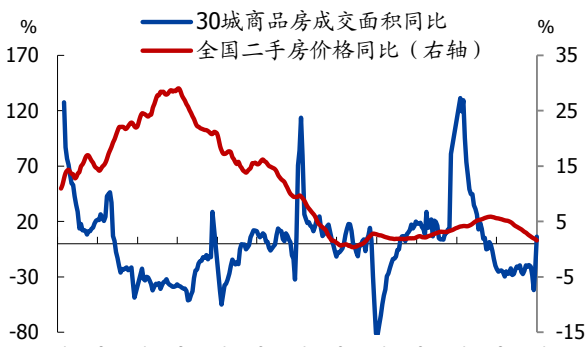
- 1、《地产有望实质性松动—住建部 2022 工作会议的信号》2022-01-21
- 2、《高频与政策半月观—稳增长效果迎来重要观测窗口》2022-02-20
- 3、《不要低估稳增长的决心和力度—降 LPR 的 5 点理解》2022-01-20
- 4、《不寻常的纠偏—逐句中央经济工作会议》2021-12-11
- 5、《变局与破局—2022 年宏观经济和资产配置展望》2021-11-29

图表1: 一线城市广州、二三四线多城的地产政策已经实质性松动

层级	城市	时间	放松方式	主要内容
一线城市	广州	2022/2/21	下调首套房贷款利率	六大国有行首套房利率从此前的LPR+100BP (5.6%) 下调至LPR+80BP (5.4%)，二套房利率LPR+120BP (5.8%) 下调至LPR+100BP (5.6%)。
	上海	-	-	上海: 各大银行的首套房贷款利率已跟随最近一期LPR变动下降至4.95%，二套房贷款利率为5.65%。
	北京	-	-	首套房贷款利率为5.15%，二套房贷款利率为5.65%，相比于去年底首套房贷款利率为5.2%、二套房贷款利率为5.7%的情况分别下调5bp。
	深圳	-	-	首套房贷款利率为4.90%，二套房贷款利率为5.20%，相比于去年底深圳首套房和二套房的贷款利率4.95%和5.25%分别下调5bp。
二线城市	重庆	2022/2/18	降低首付比例	购房者满足1年社保要求，购买首套房首付比例降为20%。
	合肥	2022/1/27	降低首付比例	《进一步做好近期促进消费工作若干措施》: 四是推进春季大宗商品消费。主要包括: 引导房产、汽车、家电销售企业在春节消费旺季, 通过分期免手续费、赠送抵扣券、降低首付比例、补贴置换等方式, 扩大大宗商品消费。
	济南	2022/1/5	取消公积金贷账户籍限制	取消住房公积金异地贷账户籍限制。即在其他城市缴存公积金, 在济南购房时也可申请住房公积金贷款。
	宁波	2021/12/30	上调公积金贷款额度	按照国家生育政策生育二孩或三孩的家庭, 连续缴存住房公积金满2年, 首次申请公积金贷款购买首套自住住房的, 住房公积金最高贷款额度由60万元/户提高至80万元/户。
	杭州	2021/11/11	上调新房限价	杭州市规划和自然资源局正式挂出了第三批集中出让土地, 原有新房限价被打破, 多个板块限价普涨, 给房企更多利润空间。
三线城市	赣州	2022/2/18	降低首付比例	首套房首付比例最低已降到20%, 目前国有大行和一些股份行都执行此房贷政策, 如果二套房在非限购区则首付30%、在限购区则首付50%。
	惠州	2022/2/11	下调贷款利率	刚需首套房利率最低降至5.2%, 二套房利率最低降至5.35%, 在此之前, 惠州首套房利率6.5%、二套房利率6.8%。
	蚌埠	2022/1/21	下调贷款利率	国有四大行(中工农建)以及邮储银行: 首套房贷款利率已确认下调至5.83%, 二套房且无贷款记录同样可享受5.83%利率。
	北海	2022/1/12	降低首付比例	缴存职工家庭购买第二套住房或申请第二次住房公积金贷款的, 最低首付比例由60%下调至40%。
	吉林	2021/12/20	购房补贴和贷款贴息	将推动房地产市场运行再稳健一点, 鼓励和引导各市县开展购房补贴和贷款贴息工作等, 有关支持政策有效期延长至2022年6月30日。
四线及以下城市	菏泽	2022/2/17	降低首付比例、下调贷款利率	工行、建行、农行自2月14日起, 名下无住房且无个人住房贷款记录的购房者, 首付比例可执行20%。首套房、二套房贷款利率分别由去年年末的5.95%和6.14%下调至5.6%和5.95%。
	株洲	2022/1/20	上调公积金贷款额度、降低首付比例	单缴存职工最高可贷款额度由40万调整至60万元, 株洲市高层次人才最高可贷款额度由60万元调整至80万元。另外, 降低首付比例, 对拥有1套住房并已结清相应住房公积金贷款的职工家庭, 为改善居住条件再次申请住房公积金贷款购房的, 最低首付比例由50%降低至30%。
	自贡	2022/1/18	放松公积金贷款条件, 降低首付比例	取消两次住房公积金贷款须间隔12个月及以上的限制。二套房公积金最低首付比例将从40%下降到20%。
	嘉兴市	2022/1/6	放开落户条件	对租赁嘉兴城区(城镇)商品住房申请落户的人员, 落户条件中居住时间、范围从在本级或同一县(市)范围内已连续居住3年及以上调整为在本市范围内已连续居住1年及以上, 且在现租赁商品住房连续居住满6个月及以上。
	保定市	2022/1/1	购房补贴	在中心城区购买家庭首套住房, 享受博士15万元、硕士6万元、本科2万元购房补贴。自留保来保就业创业之日起, 享受博士2000元/月、硕士1000元/月、本科500元/月、大专300元/月的租房补贴, 最长不超过36个月。租房补贴与购房补贴不能同时享受。

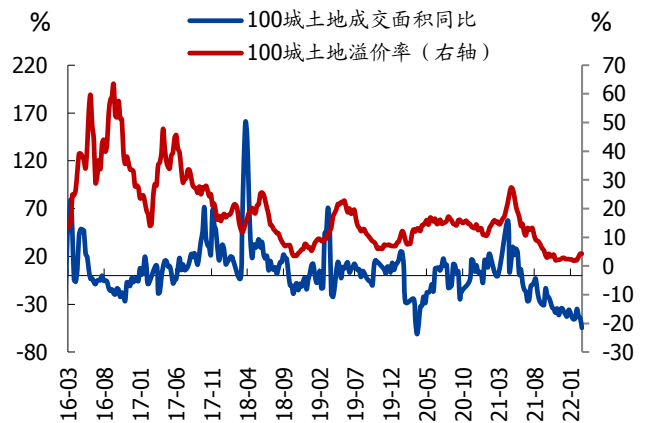
资料来源: 各城市住建局、住房公积金管理中心, 新华网, 新浪网等, 国盛证券研究所

图表2: 商品房销售: 价格继续放缓, 成交量有所反弹



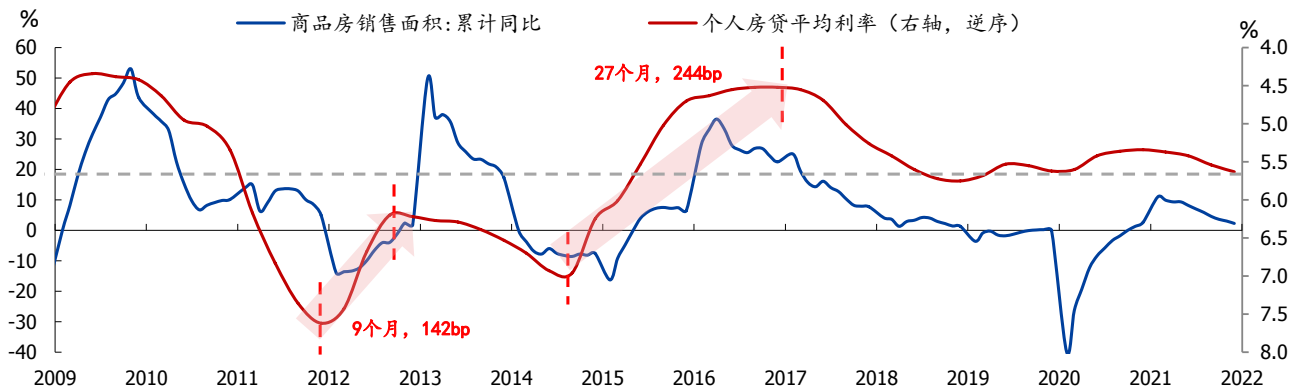
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表3: 土地成交: 价格低位企稳, 成交量继续下行



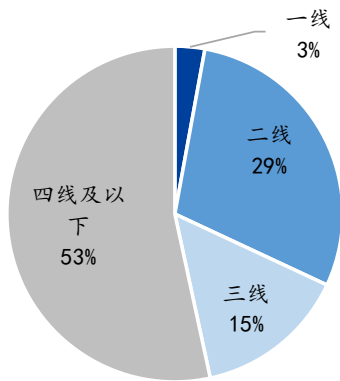
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表4: 近两轮地产宽松中, 房贷利率分别下降142、244bp



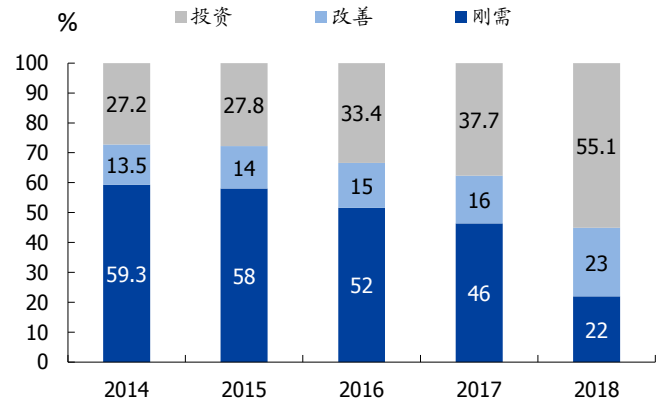
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表5: 一二三四线城市商品房销售面积占比(2019年)



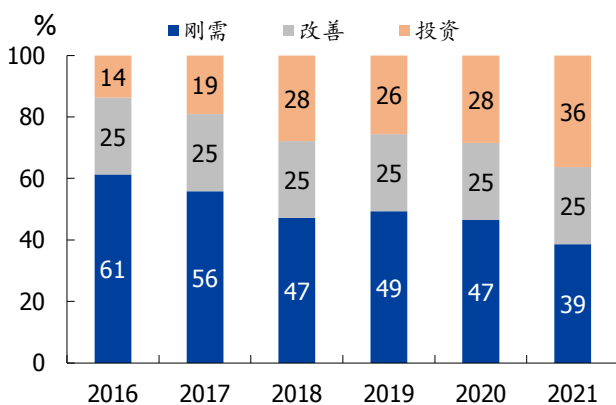
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

图表6: CHFS调查显示近年来购房刚需占比不断下降



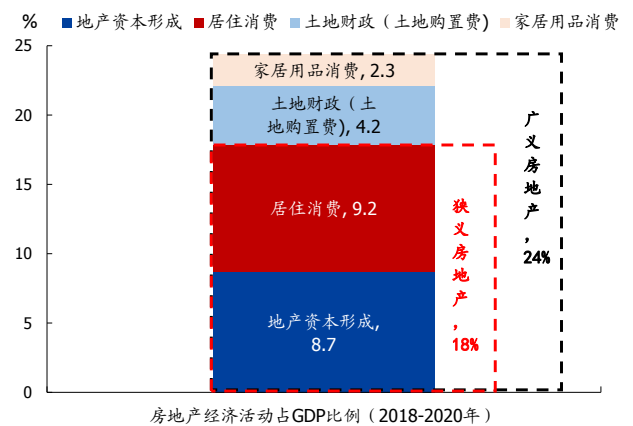
资料来源: CHFS[1], 国盛证券研究所

图表7: 2021年我国刚需和投资性需求占比可能均在4成左右



资料来源: Wind, 国盛证券研究所测算

图表8: 地产链占GDP比重接近25%



资料来源: Wind, 国盛证券研究所测算

图表9: 我国一二三线重点城市的地产限制措施梳理

城市	限购政策	限售等其他限制政策	首套房贷利率 (%)	二套房贷利率 (%)	首套首付比例 (%)	二套首付比例 (%)
北京	京籍: 已婚京籍家庭(除通州外): 无房的可购买两套住房, 已有1套住房的可再购买1套。单身京籍家庭(包括未婚、离异、丧偶家庭): 在京无房的, 可购买1套住房。	暂停发放贷款期限25年(不含25年)以上的个人住房贷款(含公积金贷款)。限贷房有限售5年	5.2	5.7	20-30	60.0
	非京籍: 在京无房且已连续五年在京缴纳社保或个税的非京籍家庭, 可购买1套住房。					
	沪籍单身人士: 单独名下有房, 限购; 单独名下无房, 且本人和父母在2011年1月31日之前共有不超过2套(含2套), 可新购1套住房;					
上海	沪籍已婚人士: 夫妻双方都是上海户籍, 夫妻双方均在2011年1月31日之前各自和父母共有不超过2套(含2套)可新购2套住房。	采用计分制, 优先满足“无房家庭”自住购房需求。对于优先购房政策下购买的新房, 在合同网签备案5年后方可转让	4.7	5.3	35.0	50.0
	外地人在上海购房条件: 外地人在上海只能购买1套(商品房)住宅房;					
广州	广州户籍: 已婚家庭, 可在广州限购9区购买2套, 包含受赠; 单身/离异/丧偶, 广州限购9区购买1套	享人才政策购房 限售年限延至3年	5.4	5.6	30-40	70.0
	非广州户籍: 已婚家庭/成年单身/离异/丧偶, 满足连续5年广州社保条件, 可在广州限购9区购买1套。					
深圳	购房条件: 1) 深户: 本市落户满3年+购房之日前本市连续缴纳36个月及以上个人所得税或社会保险证明。2) 非深户: 本市连续缴纳5年及以上个人所得税或社会保险证明。 限购政策: 家庭为单位, 夫妻双方为深户或其中1位是深户, 在深圳限购2套住宅; 深圳户籍, 单身(含离异), 在深圳限购1套住宅; 购房之日起, 前5年在深圳连续缴纳个人所得税或者社会保险的非深圳户籍居民家庭, 在深圳限购1套住宅;	住宅取得不动产权证满3年可交易	4.9	5.2	30-50	70.0
天津	天津市户籍: 在天津市拥有2套及以上住房的天津市户籍居民家庭, 暂停在天津市再次购买新建商品住房和二手住房。	-	4.9	5.2	30-60	60.0
	非天津市户籍: 在天津市拥有1套及以上住房的非天津市户籍居民家庭, 暂停在天津市再次购买新建商品住房和二手住房;					
石家庄	非本市户籍居民家庭, 需要提供本1年(含)以上纳税证明或社会保险缴纳证明, 才能够在石家庄购房。但是一个家庭限购1套住房。	本市户籍居民家庭新购住房的, 五年内不得上市交易。	5.25-5.39	5.35-5.65	30.0	40.0
太原	本地户口一家限购2套, 外地户口一家限购1套	-	5.3	5.5	30.0	40.0
呼和浩特	非呼和浩特户籍居民家庭, 购买首套房需提供连续缴纳一年以上的社会保险证明, 购买第2套房, 需提供两年以上的社会保险证明。	-	5.2	5.4	20.0	40.0
沈阳	沈阳户口 可以在限购区内购买两套住房。 非沈阳户口, 只有买一套的资格。如果在限购前已拥有一套, 则不能在限购区内再买房; 如果没有房产, 提供购房前2年内连续缴纳6个月(含)以上的社保缴纳记录或个人所得税证明	-	5.3	5.4-6	30.0	50.0
大连	本市户籍居民家庭 在中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区及高新园区(以下简称中心城区)拥有2套及以上住房的, 暂停向其销售。	新签订商品房网签备案合同的商品住房需自网签备案之日起满5年方可上市交易	5.2	5.3	20-30	30-60
	非本市户籍居民家庭 在本市中心城区拥有1套及以上住房的, 暂停向其销售限制区域的住房。					
哈尔滨	非本市户籍居民家庭购房的, 需要提供一年以上(13个月)纳税或社会保险缴纳证明, 才可购房。	-	4.9	5.2	20.0	30.0
南京	南京主城区8区: 南京户籍: 单身非离异, 限购1套; 已婚, 家庭名下最多买2套。 非南京户籍: 无房, 限购1套房; 有房, 不能再买房。 六合、溧水、高淳: 南京户籍: 不限购; 非南京户籍: 无房, 限购1套房; 有房, 不能再买房。	购房人(含居民家庭、企事业单位、社会组织)在取得不动产权证后3年内不得转让。	6.15-6.25	6.35-6.45	30.0	45.0
	杭州户籍: 落户本市未满5年的户籍家庭, 在购房之日前2年起已在本市限购范围内连续缴纳城镇社保满24个月, 方可在本市限购范围内限购1套住房。本市户籍已婚居民家庭落户满5年限购区域内限购2套住房。 非杭州户籍: 非本市户籍家庭, 在购房之日前4年起已在本市限购范围内连续缴纳城镇社保或个人所得税满48个月, 方可在本市限购范围内限购1套住房。					
杭州	本市户籍居民家庭: 限购2套 非本市户籍居民家庭: 限购1套, 需提供自购房之日起前3年内在本市连续缴纳24个月及以上, 且无补缴记录的社会保险缴纳证明。	人才和无房家庭的限售期5年	5.6-5.65	5.9	30.0	60.0
宁波	本市户籍居民家庭: 限购2套 非本市户籍居民家庭: 限购1套, 需提供购房之日前2年内在本市逐月连续缴纳1年以上个人所得税或社会保险证明。	以无房产身份优先购买的住房, 限售5年	5.3	5.7	30.0	40-60
合肥	五城区户籍居民家庭: 限购2套 非本市五城区居民家庭: 限购1套, 需提供购房之日前2年内在本市五城区累计缴纳1年及以上个人所得税或社会保险证明。	刚需首套房首付可以最低30%比例, 启动摇号的话后期拿到房产证后, 需限售3年。	5.8	6.3	30.0	40-60
福州	本市户籍居民家庭: 限购2套144平方米以下商品住房。 非本市五城区居民家庭: 限购1套, 需提供前2年内在本市五城区累计缴纳1年及以上个人所得税或社会保险证明。	不动产权证未领两年不可出售。	5.2	5.4	30.0	50.0
厦门	本市户籍居民家庭: 限购2套180平方米及以下的商品住房。 非本市户籍居民家庭: 限购1套, 需提供前4年内在本市逐月连续缴纳3年以上个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭。	在岛内新购买的一手住房, 需取得产权证后满5年方可上市交易。	4.9	5.4	30.0	40.0
南昌	南昌户籍居民家庭: 限购区内限购1套住宅; 非南昌户籍居民家庭: 需要提供两年以上社保证明, 才可以在限购区购买住宅。	-	5.8	5.9	30.0	40.0
济南	济南本地户籍: 限购区内限购2套住宅。 非济南户籍: 全日制本科及以上学历: 只要与用人单位签订了正式劳动合同, 且连续缴纳社保满6个月的, 可按本地户口首套房政策执行, 且只能购买1套住房。	-	5.3	5.6	30.0	60.0
青岛	本市(七区三市)户籍居民家庭: 限购区内限购2套; 非本市户籍居民家庭: 限购1套住房, 需提供从购房申请之日起前2年内在本市连续缴纳12个月及以上个人所得税纳税证明	需取得《不动产权证书》满5年后方可上市交易。	5.4	5.7	30.0	40.0
郑州	郑州市户籍: 限购区内限购2套, 但是单身的限购一套。 外市户籍: 限购区内限购1套, 需要连续24个月的社保或者个税要求。	取得《不动产权证书》之日起不满3年的不得上市转让	5.4	5.6	30.0	60.0
武汉	武汉市户籍家庭: 在限购区域内可购买2套住房。 非武汉市户籍家庭: 在限购区域内可购买1套住房, 应当提供自购房之日起前2年(含2年)连续在武汉缴纳的社会保险或者个人所得税证明。	取得《不动产权证书》或《房屋所有权证》未领满三年的房屋, 不得上市交易。	5.6	5.9	30.0	40-50
长沙	长沙限购区域为六区一县。 长沙户籍: 以家庭为单位最多可购房2套住房。 非长沙户籍: 最多可购买1套住房, 需提供自购房之日起前24个月个税或社保。	长沙市居民家庭买2套房必须首套房不动产权证满4年或网签满6年	5.5	5.8	30.0	35.0

资料来源: Wind, 各城市住建局, 国盛证券研究所 注: 部分城市的房贷利率是根据最新 LPR 加点计算得出

图表 10: 我国一二三线重点城市的地产限制措施梳理

城市	限购政策	限售等其他限制政策	首套房利率 (%)	二套房利率 (%)	首套首付比例 (%)	二套房首付比例 (%)
二线城市	海口 原海南籍: 限购2套; 非海南籍: 实行全域限购, 对外省户籍也不属人才的人员, 须提供累计60个月的社保或个税缴纳记录方可在海口市购买1套住房。	取得不动产权证满5年后方可转让	5.0-5.3	5.35-5.65	>30	40.0
	成都 成都籍: 家庭人数>2, 在主城区和近郊最多可购买2套房; 成年单身, 在主城区和近郊最多可购买1套房。 非成都籍: 在主城区和近郊最多可购买1套房。	取得不动产权证满3年后方可转让, 登记购房人数在当期准售房源数3倍及以上的项目, 所购商品住房限售期限由3年延长到5年	5.9	6.1	>30	>40
	昆明 昆明籍: 不限购; 非昆明籍: 自从2018年7月1日起, 暂停向限购区已拥有住房的非本省户籍人士销售新建商品住房; 暂停向未满18周岁非本省户籍人士销售新建商品住房; 在上述区域内无住房的非本省户籍且年满十八周岁同一身份自然人限购1套新建商品住房。	限售区域内, 取得不动产权证满3年才能上市交易。	5.2	5.5	20.0	45.0
	西安 西安籍: 可购房数量: 本地户口居民家庭在限购区最多可购买2套住房。居民家庭在我市落户满3年的, 方可在限购区域购买第2套商品住房。 非西安籍: 购房条件: 在西安住房限购区域范围内无住房且能够提供5年以上(含5年)个人所得税或社会保险证明 可购房数量: 可购买1套商品住房或二手房。	限购区域内新房及二手房5年限售	5.7	5.9	30.0	40.0
	兰州 兰州籍: 在限购区域以家庭为单位, 名下最多可买两套。满18岁的子女可以单独家庭名义买两套。 非兰州籍: 在限购区域以家庭为单位, 最多可购一套(存量房除外)。	-	5.4	5.6	30.0	50-60
	银川 宁夏籍: 家庭在银川市辖区限购2套住房 非宁夏籍: 个人在银川市辖区限购1套住房, 市辖区新签订的商品房买卖合同满3年后方可转让。	调整差别化住房信贷政策, 二套房首付比例由不低于40%提高至不低于50%。	5.1	5.4	20.0	40-50
	重庆 不限购	限售: 取得《不动产权证书》满两年以上才能上市交易; 房产税: 无工作无企业无户籍三无人员按年征收0.5%的房产税; 拥有独栋商品住宅享受100平方米免税面积其余按0.5-1.2%不等以年征收; 新购高档商品住宅, 税率同独栋商品住宅。	5.3	5.6	>20	>40
	长春 不限购	-	5.0	5.3	30.0	40.0
	贵阳 不限购	购买新建商品住房, 3年内不得转让	5.5	5.7	20.0	40.0
	南宁 不限购	-	6.0	6.2	20.0	40.0
	西宁 无限购	-	5.2-5.4	5.6-5.8	20.0	60.0
	乌鲁木齐 不限购	-	4.90-4.95	5.10-5.25	20.0	30.0
无锡 限购区内暂停向已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭出售新建商品住房;	对居民家庭购买住房限制转让的时间为2年	-	-	20-30	60.0	
唐山 本市户籍+有1套住房/能够提供在我市连续1年以上纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭: 在路南区、路北区、高新技术产业开发区范围内限购1套住房(所称住房均含新建商品住房和二手住房); 本市户籍+2套及以上住房/拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭/无法提供在我市连续1年以上纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭: 暂停在以上范围内向县售房。	-	5.1	5.4	20-30	50.0	
秦皇岛 当地户籍家庭限购2套住房: 能够提供一年内连续12个月本市纳税证明或社保缴纳证明的非当地户籍居民家庭限购1套住房; 补缴的纳税证明或社保不得作为购房有效凭证。	-	5.3	5.8	30.0	60.0	
三亚 非海南籍限购范围: (1) 第一类市县(海口、三亚、琼海): 以家庭为单位限购一套、首付付款比例不低于70%, 自取得不动产权证之日起5年内禁止转让。(2) 第二类市县(五指山、保亭、琼中、白沙): 只能面向本市(县)居民家庭销售。(3) 第三类其他市县: 以家庭为单位限购一套, 首付款比例不低于70%, 自取得不动产权证之日起5年内禁止转让。	取得不动产权证满5年限售	4.7	5.1	20.0	30-40	
赣州 以家庭为单位, 有一人为赣州中心城区户口, 限购2套; 家庭中有一人为赣州除中心城区户口, 在中心城区无房, 可买1套; 外地户口在购房前2年及以上连续缴满社保或个税, 可买1套。	-	5.7	6.25-6.3	20.0	30-50	
桂林 纳税或社保满2年	-	6-6.15	6.15-6.3	20.0	30-40	
温州 不限购	认贷不认房: 在温州市购房, 名下无贷款或贷款记录结清, 均可算首套, 首付三成;	5.3	5.5	25-30	30-60	
烟台 不限购	认贷不认房: 如首套房贷款已还清, 第二套可算作为首套房。首套房贷目前执行基准利率。	5.25-5.45	5.25-5.45	30.0	60.0	
洛阳 不限购	-	6.1	6.0	30.0	60.0	
惠州 不限购	新购住房限售3年	5.7-6.3	6.03-6.5	20-30	40.0	
湛江 不限购	-	6.6	7.3	30.0	60.0	

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_38544



云报告
https://www.yunbaogao.cn

云报告
https://www.yunbaogao.cn