

上海优化调整房地产政策，多管齐下稳楼市

2025 年 08 月 26 日

➤ **事件：**2025 年 8 月 25 日，上海市住房城乡建设管理委、市房屋管理局、市财政局、市税务局、人民银行上海市分行、市公积金管理中心等六部门联合印发《关于优化调整本市房地产政策措施的通知》(以下简称《通知》)，包括调减住房限购、优化住房公积金、优化个人住房信贷以及完善个人住房房产税等政策。

➤ **调减住房限购方面，1)** 符合条件居民家庭在外环外购房不限套数；**2)** 成年单身人士按照居民家庭执行住房限购政策。按照上述规定，沪籍居民家庭和沪籍成年单身人士，在外环外购买住房不限套数；在外环内限购 2 套住房。非沪籍居民家庭和非沪籍成年单身人士，自购房之日前在本市连续缴纳社会保险或个人所得税满 1 年及以上的，在外环外购买住房不限套数；自购房之日前在本市连续缴纳社会保险或个人所得税满 3 年及以上的，在外环内限购 1 套住房。

➤ **整优化住房公积金政策方面，1)** 提高个人住房公积金贷款额度。对缴存人购买二星级及以上新建绿色建筑住房的，住房公积金(含补充公积金)最高贷款额度上浮 15%。首套最高贷款额度从 160 万元提高至 184 万元，多子女家庭首套上浮比例可叠加计算，从 192 万元提高至 216 万元；二套最高贷款额度从 130 万元提高至 149.5 万元；**2)** 支持提取住房公积金支付购房首付款；**3)** 支持住房公积金“又提又贷”。

➤ **优化个人住房信贷方面，**在利率定价机制安排方面不再区分首套住房和二套住房，合理确定每笔商业性个人住房贷款的具体利率水平。

➤ **完善个人住房房产税政策，**对符合条件的非本市户籍居民家庭购买的第一套住房暂免征收房产税；购买的第二套及以上住房在合并计算家庭全部住房面积后，给予人均 60 平方米的免税面积扣除。

➤ **上述新政为上海 2025 年的首次楼市新政，**从多个方面进行放松，多管齐下积极稳定楼市，**对促进上海房地产市场企稳回升具有正面作用。**随着北京上海的需求端政策陆续放松，我们认为或将对其他一二线城市的需求端政策进一步放松起到示范作用。

➤ **投资建议：**建议关注在上海市场持续拿地且具有一定口碑的住宅开发企业如**中国金茂、招商蛇口。**

➤ **风险提示：**政策放松效果不及预期；上海市房价波动风险。

推荐

维持评级

**分析师 周泰**

执业证书：S0100521110009

邮箱：zhoutai@mszq.com

分析师 徐得尊

执业证书：S0100524070011

邮箱：xudezun@mszq.com

相关研究

1.2025 年 07 月中国房地产销售数据点评：销售操盘金额环比下降，市场延续企稳走势-2025/08/12

2.2025 年 7 月中国房地产土地市场数据点评：规划建面波动下降，溢价率水平显著提高-2025/08/12

3.REITs 专题研究报告(六)：央地政策合力推进扩容提质，二季度市场稳中有进-2025/08/11

4.2025 年 6 月中国房地产土地市场数据点评：规划建面波动上升，溢价率水平显著提高-2025/07/01

5.2025 年 06 月中国房地产销售数据点评：销售操盘金额环比增长，市场延续企稳走势-2025/07/01

分析师承诺

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并登记为注册分析师，基于认真审慎的工作态度、专业严谨的研究方法与分析逻辑得出研究结论，独立、客观地出具本报告，并对本报告的内容和观点负责。本报告清晰准确地反映了研究人员的研究观点，结论不受任何第三方的授意、影响，研究人员不曾因、不因、也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

评级说明

投资建议评级标准	评级	说明
以报告发布日后的 12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的涨跌幅为基准。其中：A 股以沪深 300 指数为基准；新三板以三板成指或三板做市指数为基准；港股以恒生指数为基准；美股以纳斯达克综合指数或标普 500 指数为基准。	推荐	相对基准指数涨幅 15%以上
	谨慎推荐	相对基准指数涨幅 5% ~ 15%之间
	中性	相对基准指数涨幅-5% ~ 5%之间
	回避	相对基准指数跌幅 5%以上
	推荐	相对基准指数涨幅 5%以上
	中性	相对基准指数涨幅-5% ~ 5%之间
	回避	相对基准指数跌幅 5%以上

免责声明

民生证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。

本报告仅供本公司境内客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告仅为参考之用，并不构成对客户的投资建议，不应被视为买卖任何证券、金融工具的要约或要约邀请。本报告所包含的观点及建议并未考虑获取本报告的机构及个人的具体投资目的、财务状况、特殊状况、目标或需要，客户应当充分考虑自身特定状况，进行独立评估，并应同时考量自身的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见，不应单纯依靠本报告所载的内容而取代自身的独立判断。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容而导致的任何可能的损失负任何责任。

本报告是基于已公开信息撰写，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，且预测方法及结果存在一定程度局限性。在不同时期，本公司可发出与本报告所刊载的意见、预测不一致的报告，但本公司没有义务和责任及时更新本报告所涉及的内容并通知客户。

在法律允许的情况下，本公司及其附属机构可能持有报告中提及的公司所发行证券的头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或正在争取提供投资银行、财务顾问、咨询服务等相关服务，本公司的员工可能担任本报告所提及的公司的董事。客户应充分考虑可能存在的利益冲突，勿将本报告作为投资决策的唯一参考依据。

若本公司以外的金融机构发送本报告，则由该金融机构独自为此发送行为负责。该机构的客户应联系该机构以交易本报告提及的证券或要求获悉更详细的信息。本报告不构成本公司向发送本报告金融机构之客户提供的投资建议。本公司不会因任何机构或个人从其他机构获得本报告而将其视为本公司客户。

本报告的版权仅归本公司所有，未经书面许可，任何机构或个人不得以任何形式、任何目的进行翻版、转载、发表、篡改或引用。所有在本报告中使用的商标、服务标识及标记，除非另有说明，均为本公司的商标、服务标识及标记。本公司版权所有并保留一切权利。

民生证券研究院：

上海：上海市虹口区杨树浦路 188 号星立方大厦 7 层； 200082

北京：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A 座 18 层； 100005

深圳：深圳市福田区中心四路 1 号嘉里建设广场 1 座 10 层 01 室； 518048