
趋稳的房价 加码的调控

基价涵义

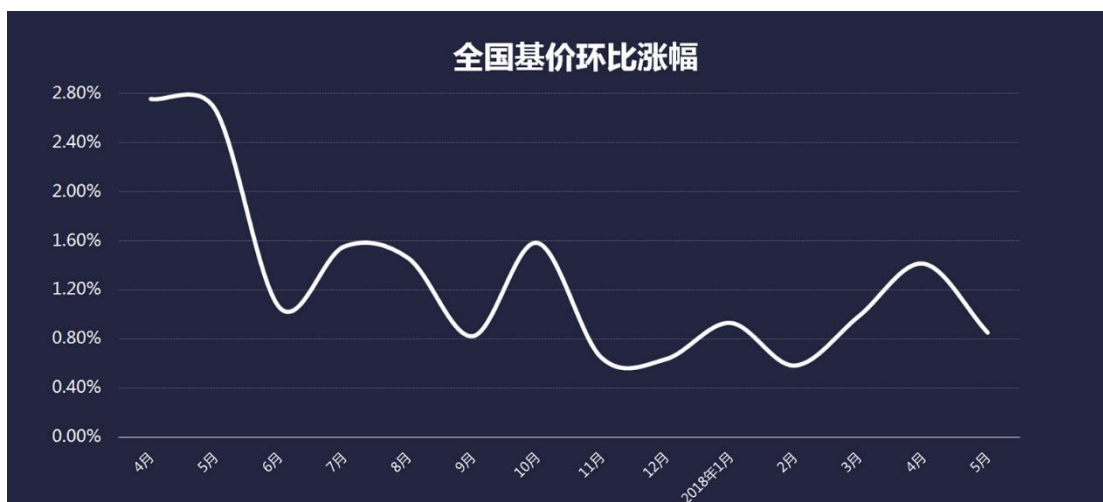
- 1、基价来源于各地机构每月提交的城市月度存量房（二手房）市场数据，以物业分类基准价通过合理的算法计算得出。参与计算的区县物业范围为公寓小区，即不包含别墅和辅房
- 2、北京、成都、广州、昆明、南昌、南京、厦门、上海、深圳、武汉、西安、郑州的价格为全市公寓住宅基价的平均值
- 3、其他城市的价格为主城区公寓住宅基价平均值
- 4、**开封、漯河、许昌为 5 月新上线城市。南宁、莆田、福州、泉州和嘉兴本月调整统计口径，暂不纳入环比计算。**

基价解析

关键词：全国二手房基价持续微涨，涨幅小幅回升

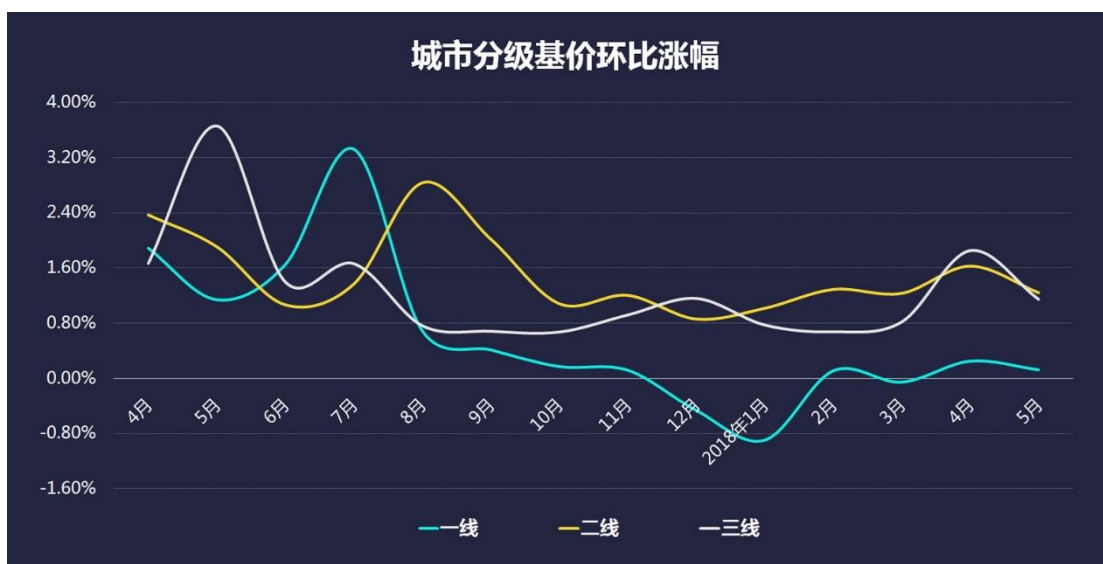
截至 2018 年 5 月，中估联数据中心基价上线的城市共 243 个，我们选取其中 120 个重点城市进行基价数据发布。

楼市三四月小阳春过后回暖乏力，**5 月重点城市的基价环比平均上涨 0.85%**，涨幅较上月下降 0.56 个百分点。



其中一线、二线和三线城市环比平均上涨分别为 0.12% ,1.24%和 1.15% ,

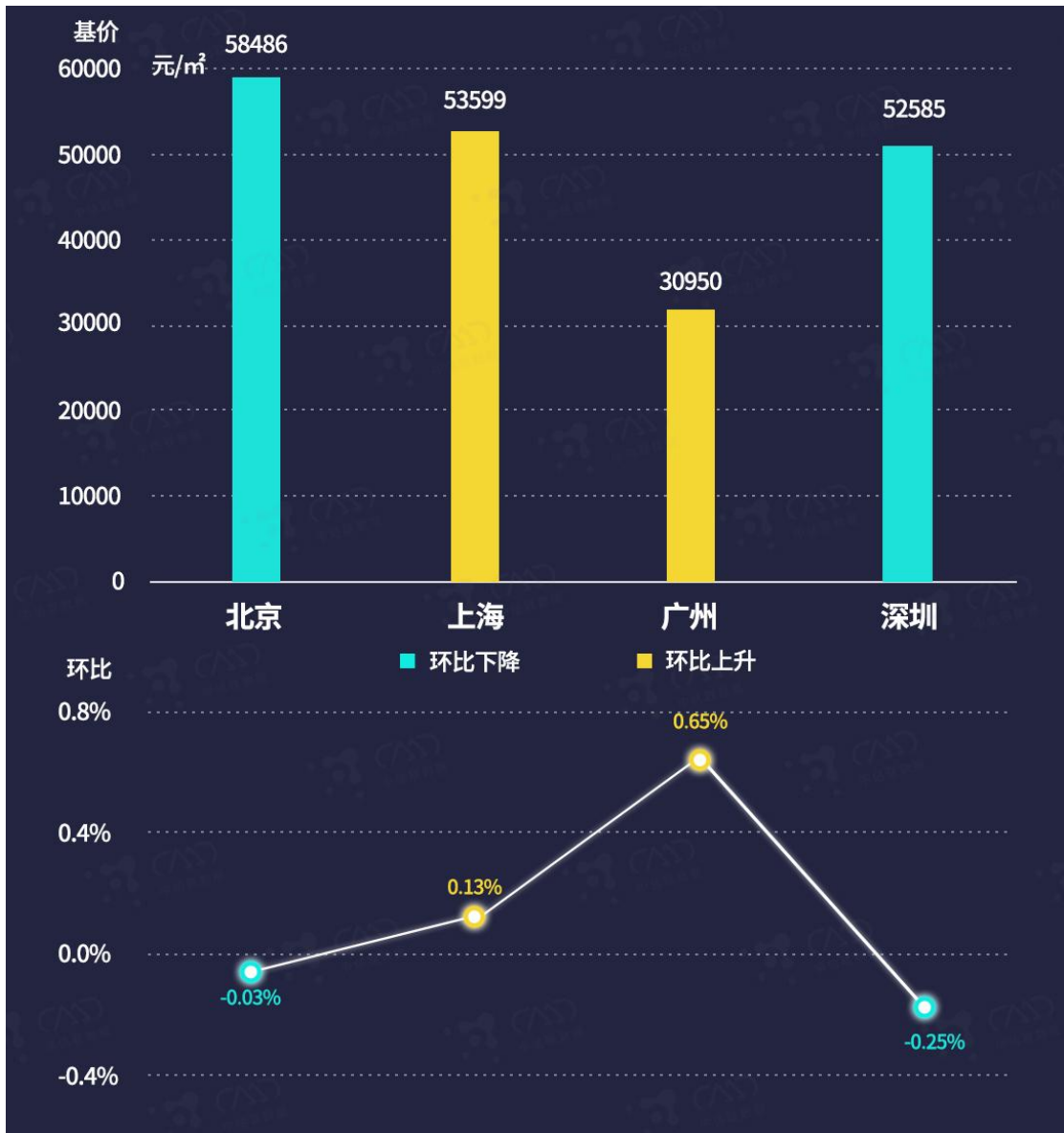
热点二线城市的二手房价成为全国房价涨幅的主力。



涨幅最大的城市为白银市，环比大涨 9.3%，降幅最大的为滁州，环比下降 1.6%。

关键词：一线平均基价涨幅回暖，涨幅为 0.12%

4 个一线城市平均上涨 0.12 个百分点，基价涨幅较上月小幅下降 0.13 个百分点。



北京基价环比降幅逐渐缩小，5月二手房成交由刚需和学区房带动，有一定的放量，目前市场仍然在修复期内。

上海本月二手房市场延续回暖趋势，基价环比微涨 0.13%，成交主要集中在中外环和外交环，惠南板块网签量排名为首，市场仍然偏爱低总价的小户型。

广州二手住宅市场持续回暖，基价环比上涨 0.65%，近期政策利好，除部分区域放松对外籍人士、港澳台置业者的购房门槛限制外，工商银行已经将个人住房贷款借款人年龄上限从 65 周岁延长至 70 周岁，借款人年龄与贷款期限之和不超过 75 年，刺激了置业需求。

深圳 5 月基价小幅下降 0.25%，深圳出台的“三价合一”政策，增加了二手房的交易成本，同时业主挂牌出售房源的积极性有所下降，购房者对入市也有所犹豫。

关键词：二线城市大连基价涨幅居首，涨幅达 5.01%

二线城市方面，22 个典型城市环比涨幅微跌，平均涨幅 1.2%，涨幅较上月下降约 0.4 个百分点，19 个城市基价上涨。

大连、宁波、太原的涨幅位居前三，分别上涨 5.0%、4.7%、3.0%。



大连基价本月涨幅为 5%，位居第一，大连房价上涨的主要原因是：

1) 大连经济回暖，相对 2016 年的萎靡，2017 年大连 GDP 为 7363 亿元，同比增长约 7%，已知的经济总量在东北 4 个副省级城市中排名第一。

2) 目前大连的房价处在相对的洼地，甚至比不上南方发达地区的县城房价水平，而较严的楼市管控，使一些北京及南方的资金资本涌入大连房地产市场。

关键词：三线城市涨幅缩小，白银涨幅居首涨幅 9.3%

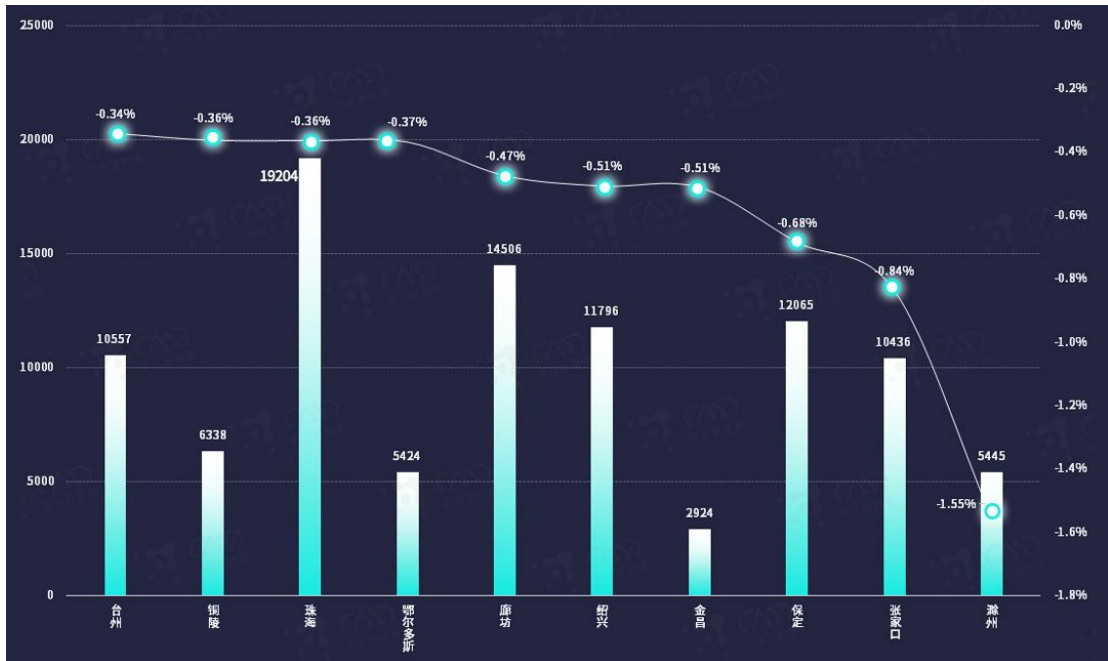
三线城市及以下等级城市方面，93 个重点城市环比平均上涨 0.92%，涨幅较上月小幅下降 0.5 个百分点。

其中 75 个城市环比上涨，平均涨幅为 1.3%，18 个城市的基价环比下降，平均降幅为 0.4%。

三线城市基价涨幅 TOP10



三线城市基价跌幅 TOP10



白银市涨幅位居第一，涨幅为 9.3%。

白银市房价上涨的主要原因是：**2018 年白银市进行大规模棚户区改造**，计划改造 6128 户，棚改释放大量需求，在一定程度上支撑房价上涨。

本月政策整理

政策导读: 调控不动摇 市场进一步规范

4 月 24 日

海南省 :海南省住建厅 23 日印发文件 ,将遏制假结婚假离婚骗购住房等行为 ,同时对与购房相关的户籍政策作出了解释。海南省住建厅印发的《关于贯彻落实〈中共海南省委办公厅 海南省人民政府办公厅关于进一步稳定房地产市场的通知〉的通知》规定 ,对以购房为目的频繁离婚、结婚的 ,各市县要对其购房资格进行严格审查 ,涉及假结婚、假离婚骗购住房的 ,严格执行《印发关于对婚姻登记严重失信当

事人开展联合惩戒的合作备忘录的通知》相关要求，将婚姻登记严重失信当事人名单报送全国婚姻登记信用信息平台，实施联合惩戒。

4月24日

广东珠海：广东珠海市24日下午宣布出台《关于实施“珠海英才计划” 加快集聚新时代创新创业人才的若干措施（试行）》，赠送认定人才50%住房产权、给予创新创业团队最高1亿元资助、提供本科人才2.6万元及硕士人才3.8万元补助。根据新政，高层次人才来珠海可选择拿住房补贴，其中顶尖人才600万元、一类人才200万元、二类人才140万元、三类人才100万元。如不选择住房补贴，顶尖人才可选择入住200平方米人才住房，全职工作满8年即可获赠该住房。一、二、三类人才则可选择与政府按各50%的比例，申请购买相应面积的珠海市共有产权房，连续工作10年后可无偿获赠政府所持有的50%产权。

5月1日

海南海口：海口公租房、经适房、限价房新保障标准5月1日施行；同时，2018年第一季度经济适用房摇号配售结束后，海口市现有经济适用房房源将售完，下一步将考虑建设新型保障性住房。据悉，《海口市公共租赁住房、经济适用住房及限价商品住房保障标准》（以下简称“标准”）已经2018年3月13日十六届海口市政府第24次常务会议审议通过，自2018年5月1日起施行，有效期一年。

5月1日

内蒙古呼和浩特：据了解，公积金贷款调整后，借款人夫妻双方建立住房公积

金的贷款最高额度由 80 万元调整为 70 万元；单方建立住房公积金的，贷款最高额度由 50 万元调整为 40 万元；借款人以家庭为单位，首次申请办理公积金贷款，应当提供不少于房屋总价 20% 的首付款发票，贷款最高额度为房屋总价的 80%；第二次申请办理公积金贷款，应当提供不少于房屋总价 30% 的首付款发票，贷款最高额度为房屋总价的 70%。值得一提的是，此次调整规范了公积金贷款次数及时间间隔。对同一借款人不得发放三次及以上公积金贷款；借款人第二次申请办理住房公积金贷款应在第一次贷款还清之日起 5 年后。

5 月 3 日

山东威海：威海市住房和城乡建设局关于进一步加强市区商品房销售管理的通知。开发企业在申请商品房预售许可证时，须提交预售楼盘的《可售房源明示表》，标明每一套可售房源的售价。开发企业应根据开发建设成本、合理利润等因素慎重确定商品房售价。开发企业须在取得商品房预售许可证之日起 10 日内，面向社会一次性公开全部房源及售价，一房一价，一套一标，标价须与备案价一致，售价不得高于备案价。调价须再报备。开发企业按限期公布商品房售价后，3 个月内不得涨价；3 个月后售价确需调整时，须再次报备。

5 月 9 日

山东省：流动人口除在公安机关申报居住登记时间满 6 个月以上外，凡能够提供在居住地申领营业执照、缴纳个人所得税和“五险”证明、办理学籍登记、租赁住房等满半年以上证明材料的，均可申领居住证。

5月9日

广东东莞：为完善我市房地产市场政策，促进房地产市场健康有序发展，我市从2016年10月起实行新建商品住房销售价格备案管理，并根据房地产市场调控需要，分别于2017年3月和8月对新建商品住房销售价格首次备案的价格区间及备案价格调整的幅度、周期等进行了调整，同时加强房价备案与地价调控的联动机制，实施以来对保持我市商品住房价格平稳起到了积极作用。但在实施过程中，仍存在备案基准价不够稳定、部分楼盘备案价格虚高、个别开发企业借势涨价等问题。

5月10日

湖北武汉：5月9日获悉，“将个人住房贷款借款人最高年龄从65周岁延长到70周岁，借款人年龄与贷款期限之和不超过75年”的政策已在工行武汉分行实行。

“目前这个政策的确已经开始实施，但个人住房贷款最长期限30年，没有改变。”

5月11日

海南省：海南省住建厅和海南省地税局近期联合下发《关于加强商品房买卖合同网签备案管理和税收征管工作的通知》，规定商品房买卖合同网签备案后，不允许再对网签备案合同中的合同价格、签订时间进行修改。通知要求，加强商品房买卖合同网签备案管理，新建商品房或二手房交易以及通过拍卖或赠与等方式实现房屋产权转移的，均要严格进行合同网签备案。商品房买卖合同网签备案后，各市县税务部门按规定征收新建商品房契税和二手房交易税费。

5月12日

湖南省：日前，湖南省人民政府下发《关于调整湖南省征地补偿标准的通知》，提出自今年1月1日起施行征地补偿新标准。《通知》提出，征地补偿标准包含土地补偿费和安置补助费两项之和，其中土地补偿费占40%、安置补助费占60%。地上附着物和青苗的补偿标准，由设区的市州人民政府规定。因非农建设需要收回农林牧渔场等国有土地的，参照这一标准执行。

5月12日

吉林长春：5月11日，长春市住房保障和房地产管理局下发关于进一步规范商品房预售管理的通知，通知中规定商品房成交价格不得高于预售申报价格。该《通知》自2018年5月14日起执行。房地产开发企业在取得预售许可证10日内，须在销售现场指定位置，按照申报价一次性公开全部准售房源价格，明码标价对外销售。

5月15日

贵州贵阳：5月14日，贵阳市人民政府办公厅发布《市人民政府办公厅关于切实做好促进房地产市场健康稳定发展有关工作的通知》。在严格限制投机炒房行为方面，新政策要求在贵阳市购买的新建商品住房，3年内不得转让；各银行业金融机构将严格执行个人住房贷款最低首付比要求、首付资金真实性检查、偿债能力审查等要求，严厉打击“首付贷”“假按揭”等行为。住房公积金政策也有所调整。申请住房公积金贷款的缴存职工及其配偶不能提取住房公积金用于追加该套住房的首付。职工家庭已办理过一次住房公积金贷款的，需在结清满一年后方可再次申请住房公积金贷款。

5月15日

江西南昌：近日，为进一步加快南昌住宅产业转型升级，南昌市城乡建设委员会下发“全装修住宅”新规。通知称，销售商品房的价格中包含装修费用。确立开发单位为住宅装修质量的第一责任人，承担住宅装修工程质量责任，负责相应的售后服务。同时，住宅开发单位和购房者应按照国家 and 地方的有关规定签订制式合同，销售商品房的价格中包含装修费用，并在商品房预售合同中单独标明装修标准。

5月16日

北京：5月15日，北京住房公积金管理中心发布《关于取消身份证明材料复印件作为住房公积金归集和贷款业务办理要件的通知》。通知称，缴存单位经办人在住房公积金管理部柜台办理住房公积金登记开户业务（含已在网上完成单位登记开户手续前往柜台办理登记确认的经办人）、办理经办人变更业务，只需核验经办人本人的身份证明材料（如身份证、护照等）原件，不再要求提供并留存经办人的身份证明材料复印件。

5月16日

辽宁丹东：5月14日，辽宁省丹东市政府出台《关于促进房地产市场平稳健康发展的意见》。从即日起，将对限制区域实行房地产调控措施。据悉，经丹东市政府同意，取消原定召开的2018年春季房交会和购房补贴政策。非本地户籍人员在限制区域内购买的新建商品住房，自签订商品房买卖合同备案满2年并取得不动产权证书后，方可上市交易。《意见》还对异地缴存住房公积金职工贷款购房首付比例进

行了调整。异地住房公积金缴存职工在我市购房申请异地住房公积金贷款的，首付比例调整为不低于 50%。《意见》要求，各房地产开发企业严格落实商品房销售明码标价制度。在销售新建商品房前，须将商品房销售价格报价格主管部门备案。商品房销售价格必须在售楼处现场按照“一房一价”对外公示，销售商品房价格须按照在价格主管部门备案价格进行网签。

5 月 16 日

山东聊城：5 月 16 日，山东省聊城市住房和城乡建设局下发《关于进一步规范商品房预（销）售行为的通知》。房地产开发企业取得预（销）售许可后，要将销售价格向房地产市场监管主管部门报备，并按照报备价格向社会公开销售，3 个月内不得涨价，违者暂停网签销售。3 个月后需调整价格，须向房地产市场监管主管部门重新报备。同时定期向房地产市场监管主管部门报送预（销）售动态信息。

5 月 18 日

四川成都：5 月 15 日，成都市人民政府出台《进一步完善我市房地产市场调控政策的通知》，防范炒作防范投机。成都新政内容主要有四个关键点：一是对成都各区实行三重调控；二是将限购对象由自然人调整为家庭；三是户籍迁入成都市未满 24 个月的购房人，应有稳定就业并连续缴纳 12 个月以上社保；四是父母投靠成年子女入户的，不得作为单独家庭购房等。

5 月 18 日

山西太原：太原印发《关于加强房地产市场调控工作的实施意见》，提出实施住

房限购政策等九项具体措施。对拥有 1 套城六区住房的本市城镇居民家庭、在城六区没有住房且能够提供在本市 1 年以上（或逐月连续缴满 6 个月）的纳税证明（或社会保险缴纳证明）的非本市城镇居民家庭，在本市城六区限购 1 套住房。对拥有 2 套以上（含 2 套）城六区住房的本市城镇居民家庭、拥有 1 套以上（含 1 套）城六区住房的非本市城镇居民家庭及无法提供在本市 1 年以上（或逐月连续缴满 6 个月）的纳税证明（或社会保险缴纳证明）的非本市城镇居民家庭，暂停在本市城六区内购买住房。