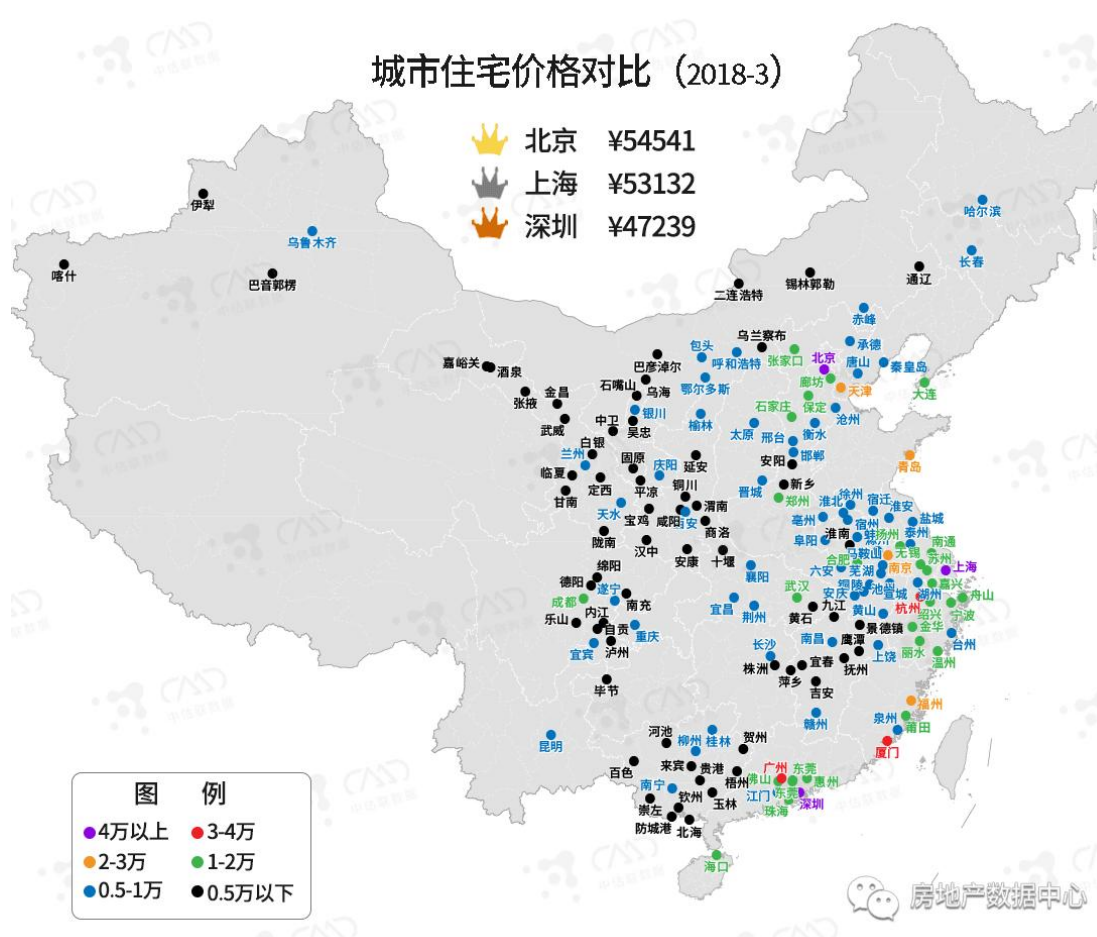


# 全国房地产迎来盘整期 整体涨跌幅保持低位稳定



## 基价涵义

☑基价来源于各地机构每月提交的城市月度存量房地产市场数据，以物业分类基准价通过一定的算法模型计算得出。参与计算的区县物业范围为公寓小区，不包含别墅和辅房

☑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

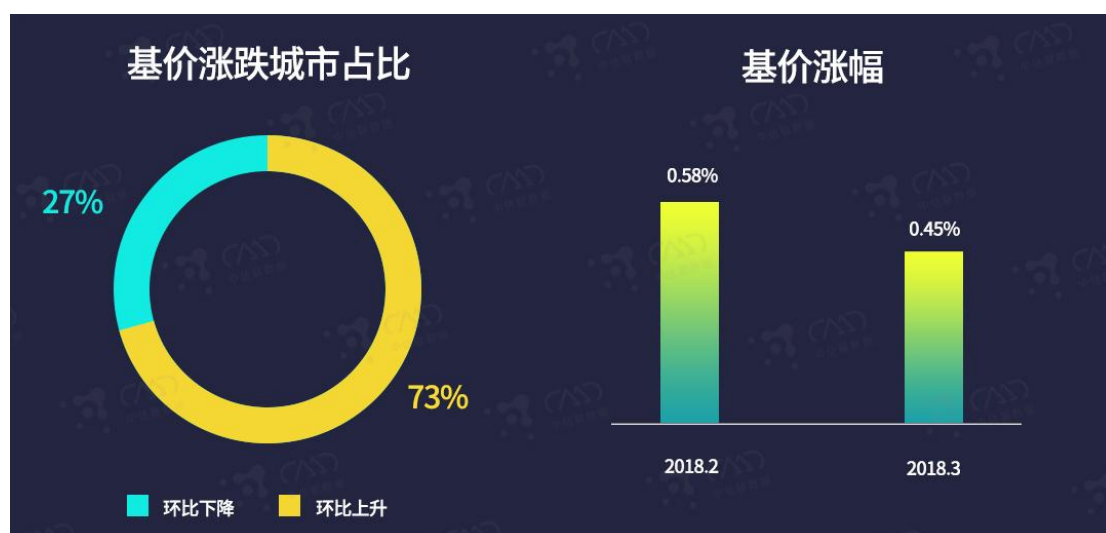
☑其他城市的价格为主城区公寓住宅基价均值

## 基价解析

### 全国：全国基价微涨，涨幅持续收窄

截至 2018 年 3 月，中估联数据中心基价上线的城市共 242 个，我们选取其中 137 个重点城市进行基价数据发布。3 月重点城市的**基价环比平均上涨 0.45%**，涨幅较上月下降 0.13 个百分点。

本月上涨的城市为 100 个，占比 73%，下降的城市 37 个，占比 27%。**基价上涨的城市平均涨幅为 0.7%**，环比涨幅较上月小幅下降 0.2 个百分点。

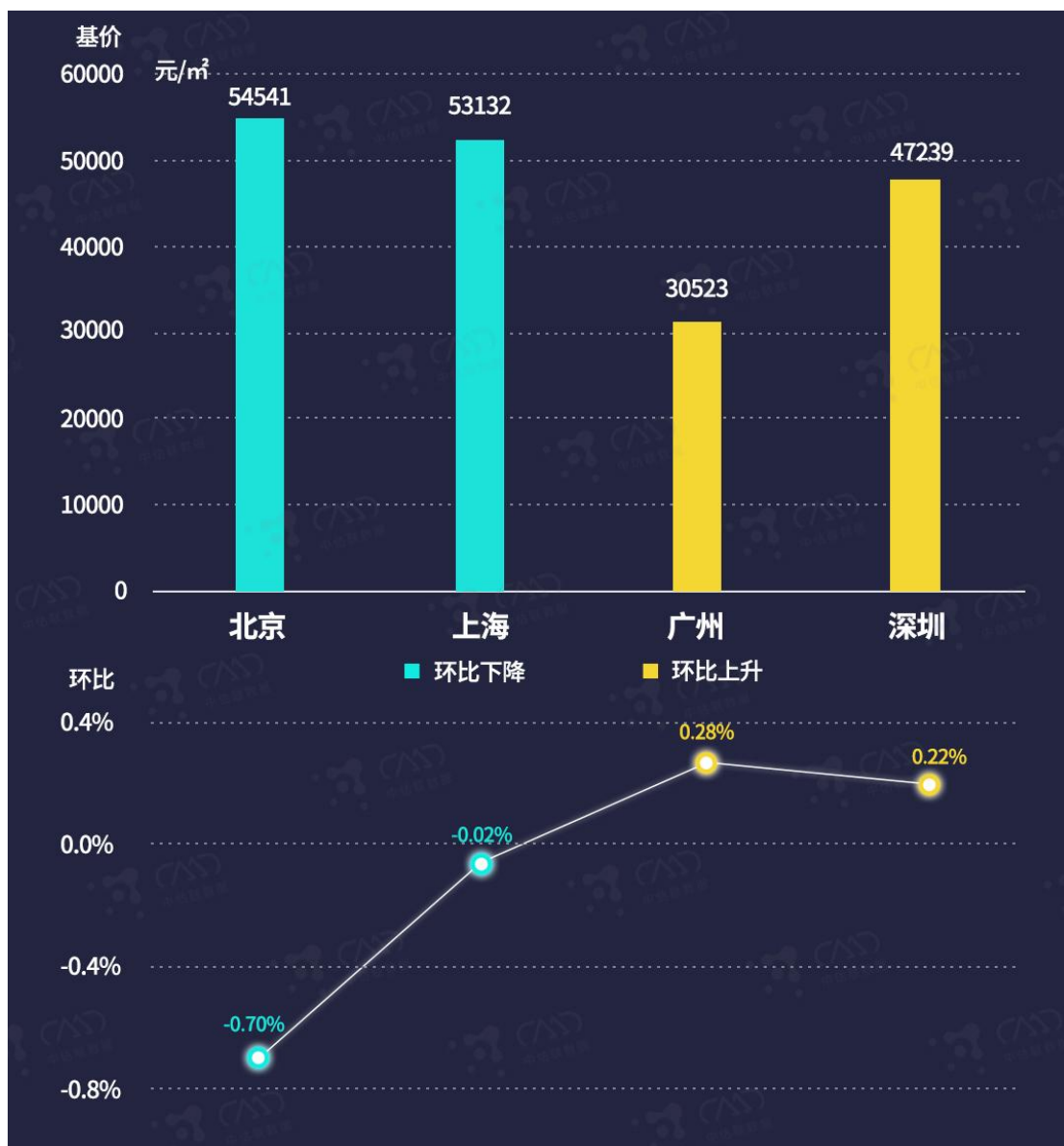


**本月涨幅最大的城市为绵阳，环比上涨 3.9%**，降幅最大的为沧州，环比下降 3.01%。

### 一线城市：一线平均基价短暂回暖后继续下跌，降幅为 0.05%

4 个一线城市平均下降 0.05 个百分点，基价较上月下降 0.16 个百分点。

一线城市基价及环比波动图



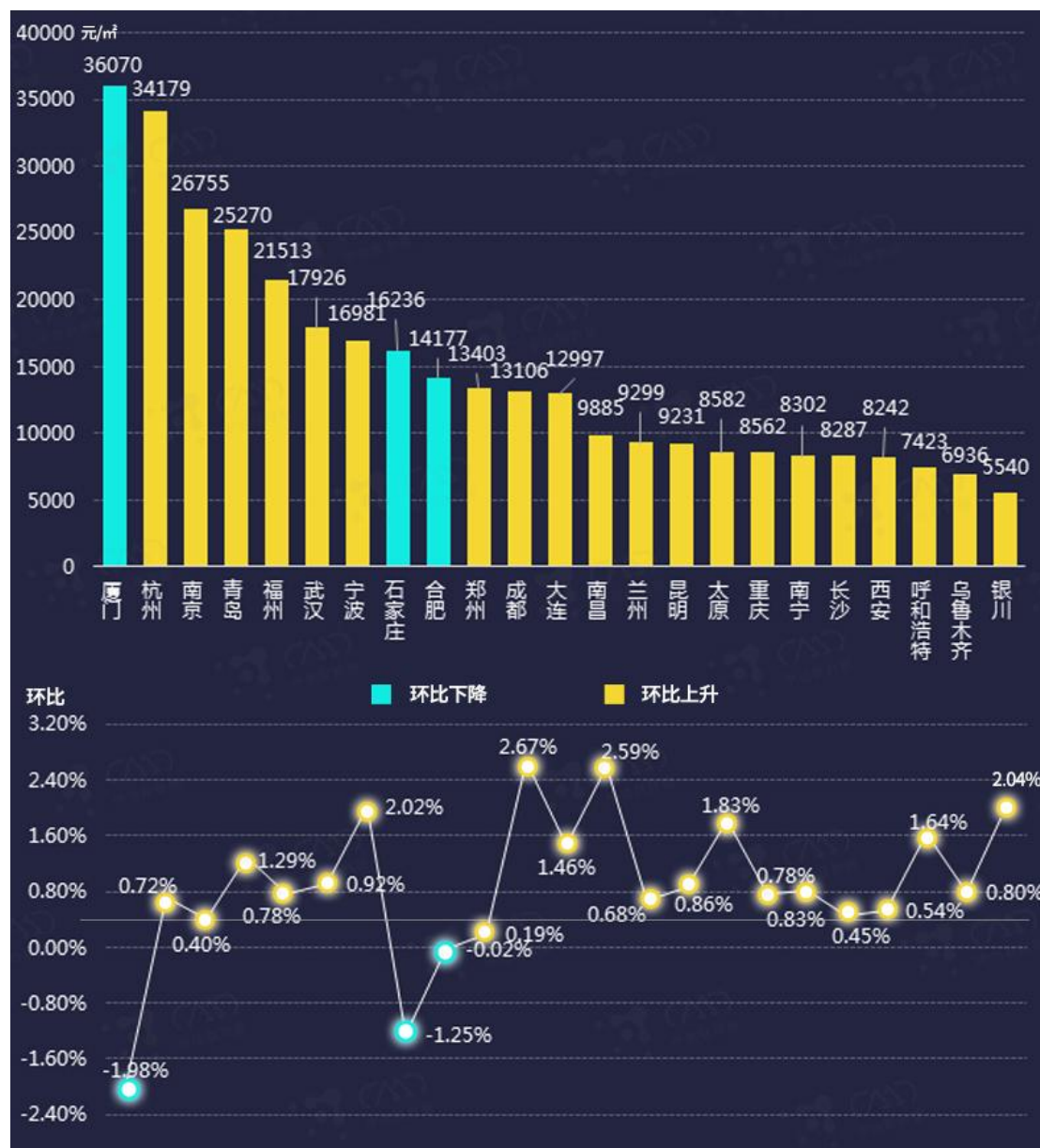
**北京基价在短暂回暖后继续下跌，降幅在一线城市中最大为 0.7%，较上月下降 1.17 个百分点。**上海本月基价继续小幅下降，市内每个小区涨跌幅的均值为-0.02%，基价连续第五个月下降。

### 二线城市：成都基价涨幅再次居首，涨幅达 2.67%

二线城市方面，23 个典型城市环比回暖，平均上涨 0.88%，涨幅较上月上涨超过 2 个百分点，20 个城市基价上涨，占比较上月增加。

成都、南昌、银川的涨幅位居前三，分别上涨 2.67%、2.59%、2.04%。

二线城市基价及环比波动图



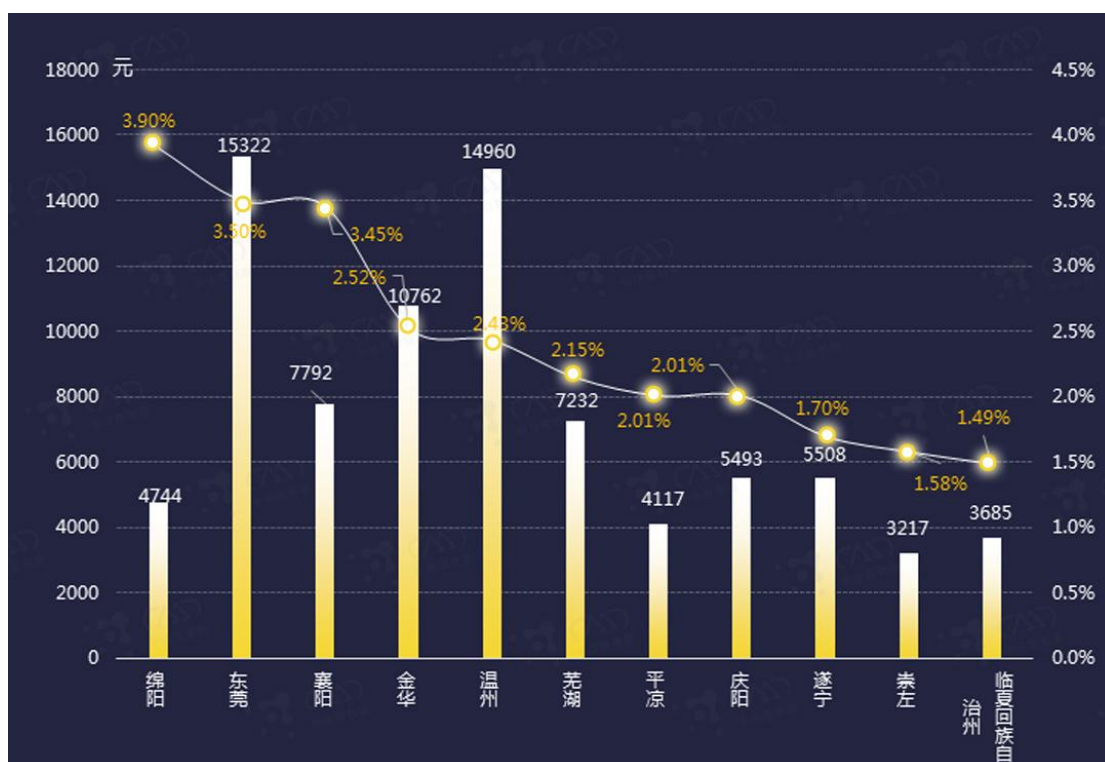
**成都基价本月涨幅为 2.67%，位居第一**，成都房价上涨的主要原因是：过去一年出台的多项人才新政，吸引了大批本科及以上人才落户，城镇人口持续增加，目前已超过 1600 万人，对房屋的需求量增加，对房价形成有效支撑。

### 三线城市：涨幅缩小，绵阳涨幅居首涨幅 3.9%

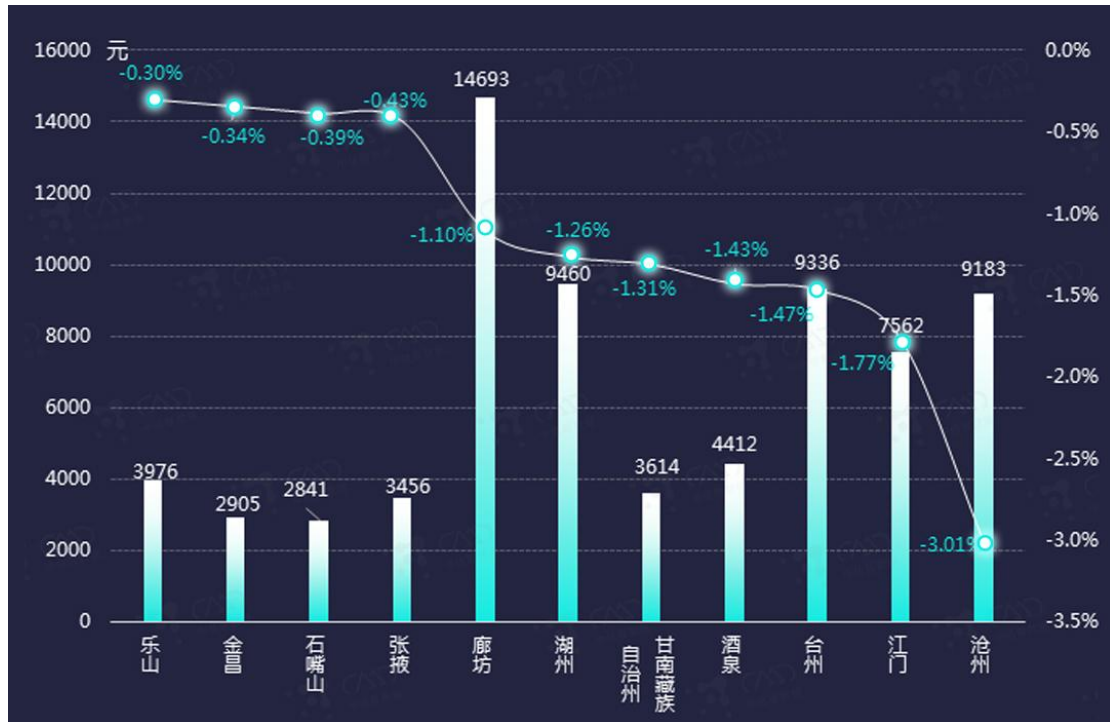
三线城市方面，110 个三线城市环比平均上涨 0.39%，涨幅较上月小幅下降 0.03 个百分点。

91 个城市环比上涨，占比 82.7%，平均涨幅 0.62%；19 个城市的基价环比下降，占比 17.3%，平均降幅 0.71%。

三线城市基价涨幅 TOP10



### 三线城市基价跌幅 TOP10



**绵阳涨幅位居第一，涨幅为 3.9%。**绵阳房价上涨的主要原因是：成都的高房价加严限购政策下，临近成都的绵阳成为投资的优选城市，从近几个月数据来看，在返乡置业的高潮下，绵阳主城区的商品住宅总体处于供不应求的状态。

### 本月政策整理

政策导读：鼓励人才落户，加强租赁管理





◎3月1日

**云南昆明：**昆明市政府办公厅发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》，通知共 10 条内容，其中提到调整新建商品住宅限售政策，以及昆明部分区域内，购买的新建商品住宅需取得不动产权属证书满三年方可上市交易;住房公积金贷款最高额度下调为“单职工缴存家庭 30 万元，双职工缴存家庭 50 万元”。

◎3月1日

**江苏南京：**南京市发布《关于大学本科及以上学历人才和技术技能人才来宁落户的实施办法（试行）》，进一步放宽了人才落户政策，取得研究生以上学历或年龄在 40 周岁以下且取得本科学历的毕业生（含留学归国人员）；取得中级以上专业技术资格人员和三级以上国家职业资格（技能类）人员，可以直接在南京落户。

◎3月7日

**广东佛山：**佛山市住建局于3月7日发布《佛山市企业自持商品房屋租赁管理实施有关问题的通知（征求意见稿）》表示，自2017年5月起，房企自持租赁房须全部用于出租，不得销售或以租代售，单次租期不超过20年。

◎3月7日

**山东济南：**济南市政府网公布了《济南市住房公积金提取管理实施细则（征求意见稿）》及《济南市个人住房公积金贷款管理办法（征求意见稿）》，提出租赁商品房提取的金额由原7200元提高至9600元；提供房屋租赁备案证明及完税发票提取的，不超过实际支出且不超过36000元最高限额。物业费提取额度由原1000元提高至1200元。

◎3月13日

**甘肃兰州：**兰州市最新出台规定，明确对限制、阻挠、拒绝职工使用住房公积金贷款购房的房企和中介，实施包括责令整改、公开曝光和暂停“网签”等多种方式的处罚。

◎3月13日

**广东省：**《广东省人口发展规划（2017-2030年）》日前在广东省政府网正式公布。该规划提出，广东将进一步加强区域内大中小城市联动发展，增强中小城市和小城镇、外围节点地区对转移人口的吸引力，适度增加佛山、中山、珠海、江门、肇庆和惠州市的人口集聚。

◎3月14日



**江西省：**江西省住建厅下发《关于加强公共租赁住房合同管理的通知》明确，公租房租赁合同期限由双方约定，一般 3 年。鼓励各地适当延长公租房租赁合同年限，稳定困难群众预期，最长不超过 5 年。公租房租金可以按月、按季或按年收取，但最长不得超过 1 年。

◎3 月 14 日

**国家：**国家发改委日前发布《关于实施 2018 年推进新型城镇化建设重点任务的通知》，其中提到我国将加快户籍制度改革落地步伐，落实地方政府主体责任，实现今年进城落户 1300 万人的目标。