

节后的房地产市场未现火热 整体涨幅保持低位稳定

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

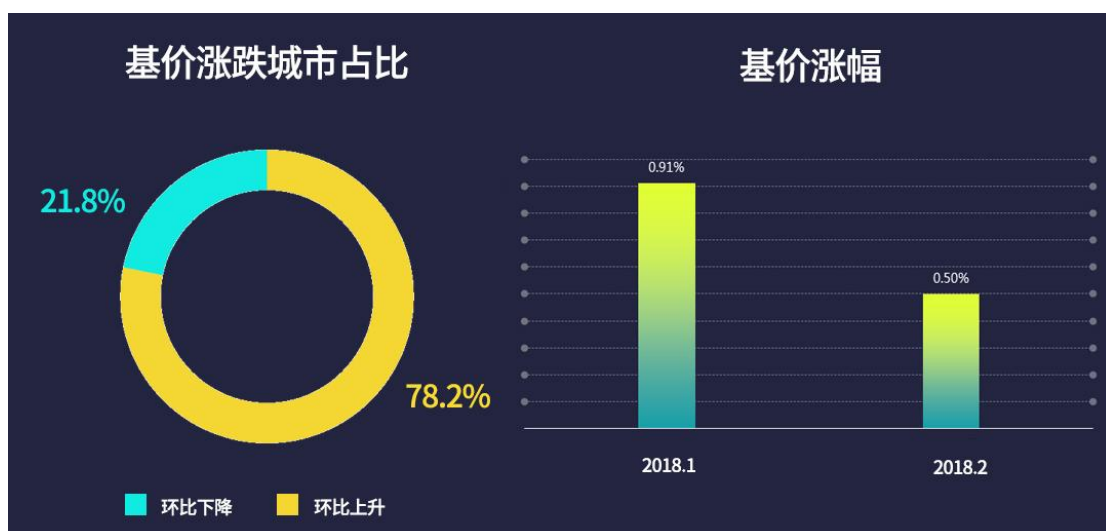
☑其中嘉峪关、酒泉、陇南、临夏回族自治州、北海、玉林、泸州等 18 城为 1 月新上线城市，因此无环比

基价解析

全国：全国基价持续上涨，涨幅持续收窄

截至 2018 年 2 月，中估联数据中心基价上线的城市共 242 个，我们选取其中 119 个重点城市进行基价数据发布。2 月重点城市的基价环比平均上涨 0.50%，涨幅较上月下降 0.41 个百分点。

本月上涨的城市为 93 个，占比 78.2%，下降的城市 26 个，占比 21.8%，上涨城市占比较上月上涨。基价上涨的城市平均涨幅为 0.9%，环比涨幅较上月小幅下降 0.73 个百分点。

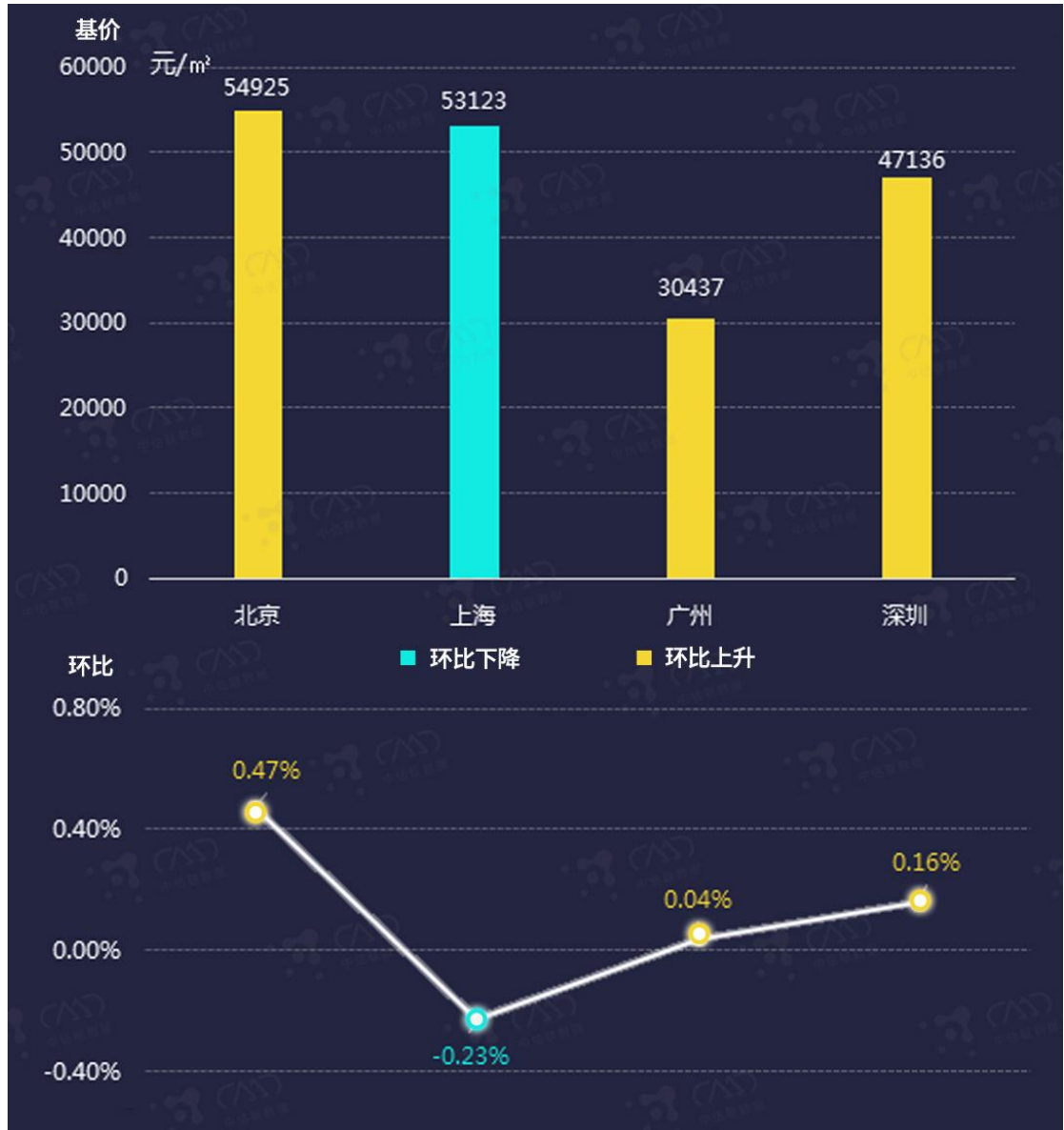


本月涨幅最大的城市为宜昌，环比上涨 4.47%，降幅最大的为保定，环比下降 3.55%。

一线城市：平均基价止跌反涨，涨幅为 0.11%

4 个一线城市平均上涨 0.11 个百分点，基价较上月的回暖增长 1 个百分点。

一线城市基价及环比波动图



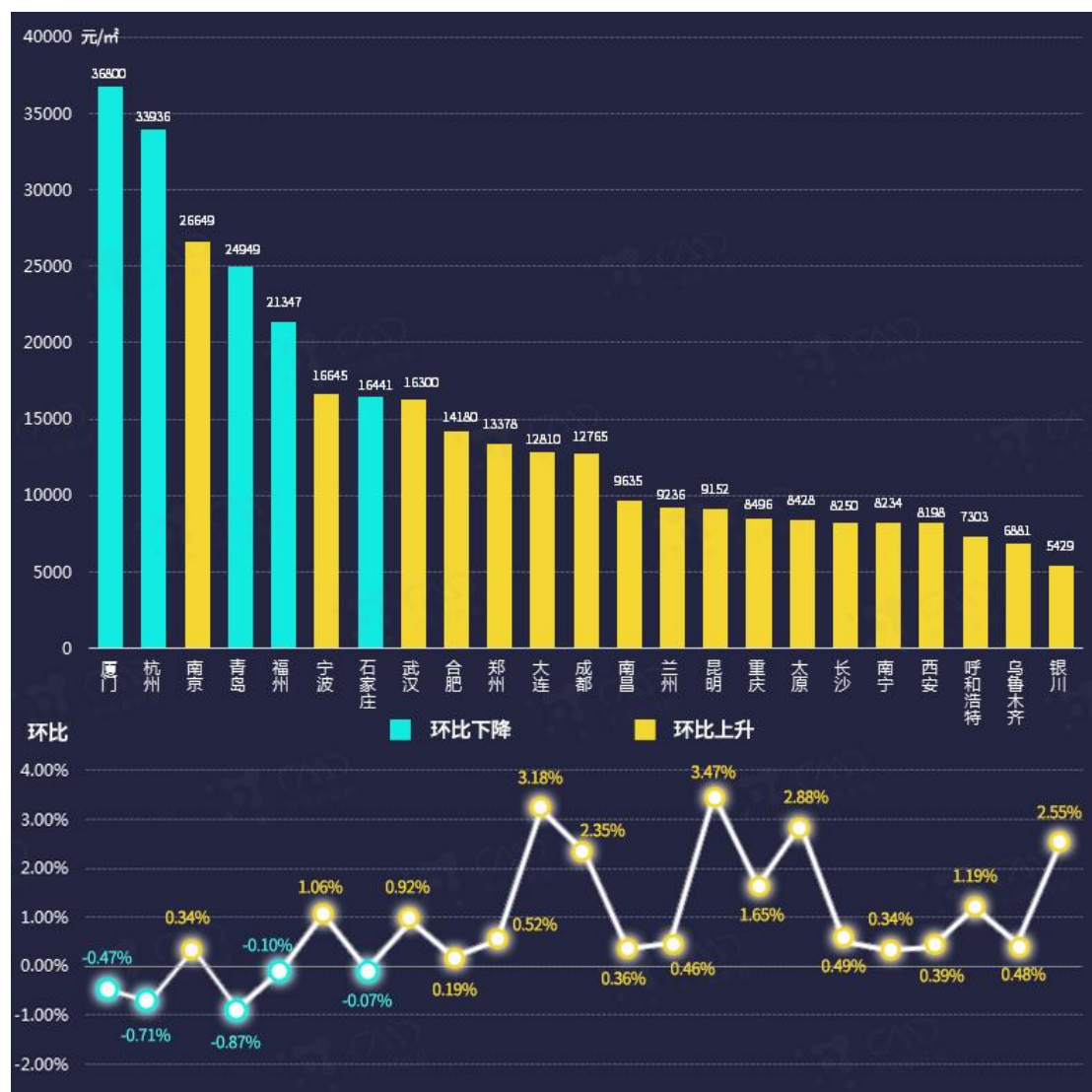
北京基价止跌反涨，但涨幅仅为 0.47%，涨幅较上月增加 2.04 个百分点。 上海本月基价下降 0.23%，基价连续第四个月下降。

二线城市：昆明基价涨幅居首，涨幅达 3.47%

二线城市方面，23 个典型城市环比回暖，平均上涨 0.9%，涨幅较上月上涨近 2 个百分点，18 个城市基价上涨，占比较上月增加。

昆明、大连、太原的涨幅位居前三，分别上涨 3.47%、3.18%、2.88%。

二线城市基价及环比波动图



昆明基价本月涨幅为 3.47%，位居第一，主要原因：

(1) 近期出台了全面放款落户的政策，吸引更多的人口，对房屋的需求量增加。

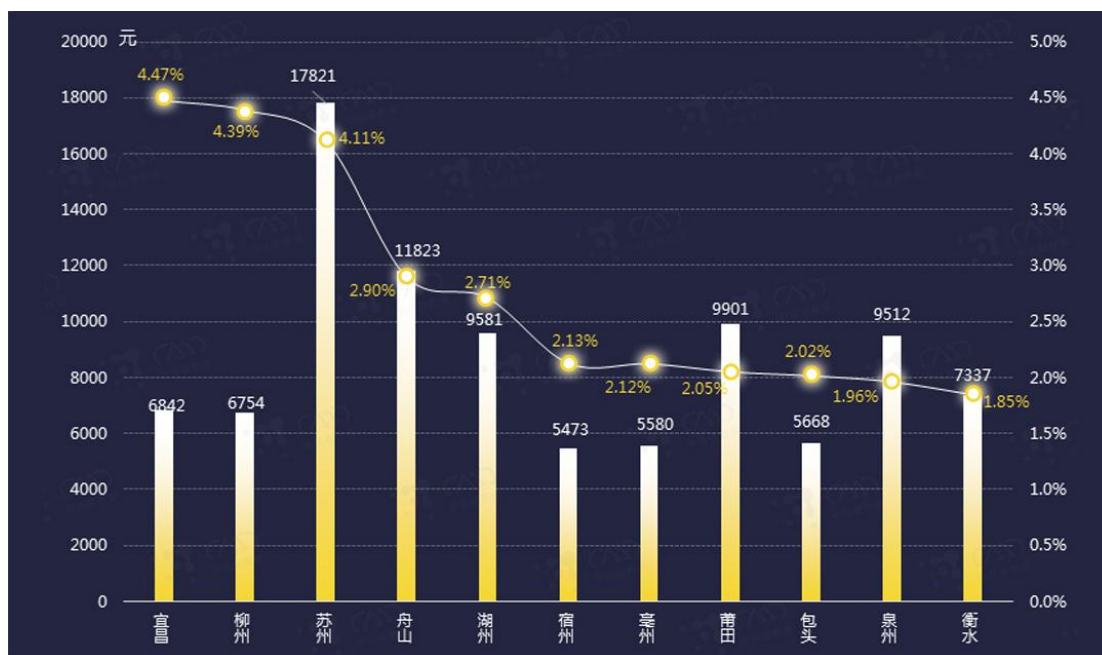
(2) 2017 年轨道交通网络十字骨架落成，连通了东西南北，轨交发展带动房价涨势。

三线城市：涨幅缩小，宜昌涨幅居首涨幅 4.47%

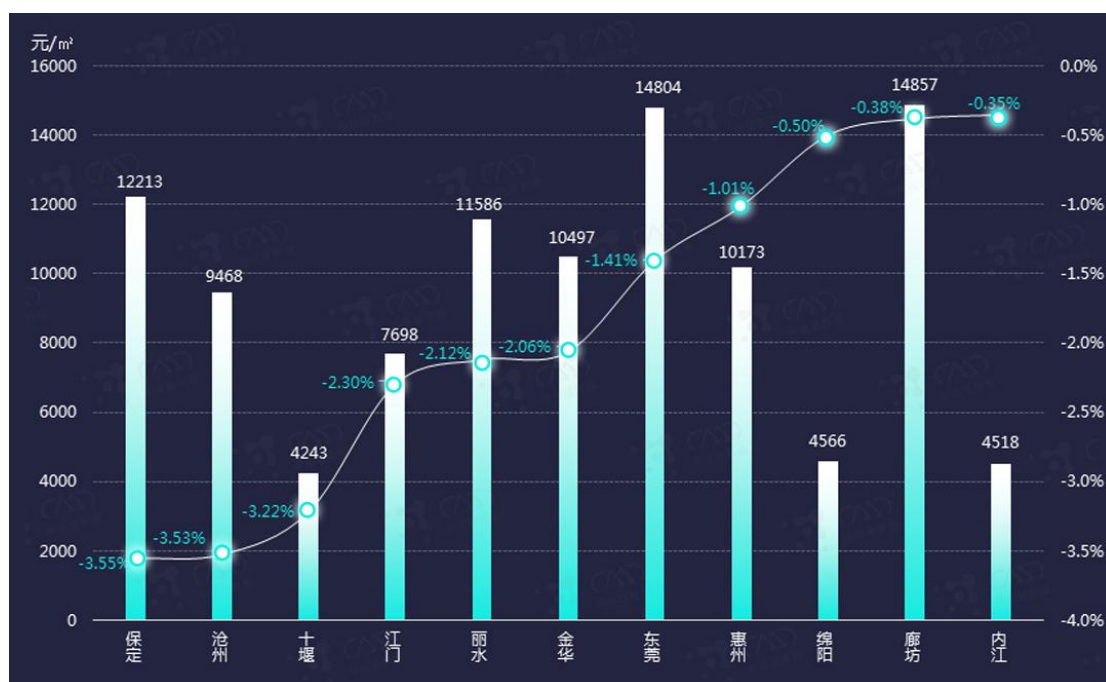
三线城市方面，**92 个三线城市环比平均上涨 0.42%**，涨幅较上月缩小 0.55 个百分点。

72 个城市环比上涨，占比 78.3%，上涨的城市占比下降，平均涨幅 0.83%；20 个城市的基价环比下降，占比 21.7%，平均降幅 1.06%。

三线城市基价涨幅 TOP10



三线城市基价跌幅 TOP10



宜昌涨幅位居第一，涨幅为 4.47%。主要原因是：

(1) 棚改计划，城区 2018 年至 2020 年计划实施棚改 5 万户，涉及 10 万左右居民，棚改释放了更多购房需求。

(2) 万科等大房企的进驻，提升居住环境和配套设施推升了房价。

本月政策整理

政策导读：严处各类房地产违规业务坚持调控政策不动摇

○1月16日

银监会：银监会印发《关于进一步深化整治银行业市场乱象的通知》（以下简称《通知》），在全国范围内进一步深化整治银行业市场乱象。其中，在 2018 年整治银行业市场乱象工作要点中，就包括整治违反房地产行业政策等银行业行为。

○1月16日

江苏南京：南京市公布《南京市高层次人才购买商品住房服务实施办法（试行）》，明确高层次人才购买商品住房须本人购买，且仅限购买一套，所购房源 5 年内不得转让。

◎1月16日

海南省：海南近日印发文件，明确将实行分类商品住宅用地供给管控制度，将进一步推进棚户区改造和城市、农村住房更新改造，保障省内居民基本性住房需求等。对位于生态保护核心区的市县，停止安排新增外销型商品住宅用地供应计划。全面停止办理产权式酒店用地审批手续。

◎1月20日

甘肃省：甘肃省住建等部门发出最新通知，公积金将优先保证首套房贷，禁止发放三套及以上住房贷款。

◎1月29日

银监会：银监会日前召开的 2018 年全国银行业监督管理工作会议提出，我国银行业风险总体可控，但形势依然严峻复杂，面临若干重大挑战。一是努力抑制居民杠杆率，重点是控制居民杠杆率的过快增长，打击挪用消费贷款、违规透支信用卡等行为，严控个人贷款违规流入股市和房市；二是遏制房地产泡沫化，严肃查处各类违规房地产融资行为。

◎1月29日

广东广州：市府办公厅近日正式印发了《广州市土地储备管理办法》，其中明确，储备土地临时利用期限一般不超过 2 年，可用于建设施工场地、公共运动场地、社会车辆停放等，但不得兴建经营性商业设施。

◎1月30日

云南昆明：市政府办公厅日前印发的《昆明市推动农业转移人口和其他常住人口在城镇落户方案》提出，在主城 4 区合法稳定就业，且在昆明市缴纳基本养老保险和办理居住证均满 3 年的，可以申请将本人户口登记在实际就业地社区集体户口。在主城 4 区内迁移户口的，不受缴纳基本养老保险和办理居住证等条件限制。

◎2 月 1 日

国家：财政部、国土资源部近日印发《土地储备资金财务管理办法》。《办法》明确了土地储备资金使用范围，包括征收、收购、优先购买或收回土地需要支付的土地价款或征地和拆迁补偿费用等。

◎2 月 1 日

上海市：上海银监局近日下发《关于规范开展并购贷款业务的通知》提到严格控制并购贷款投向，尤其对用于房地产开发土地并购或房地产开发土地项目公司股权并购的贷款应穿透监管。

◎2 月 6 日

国家：指导“三农”工作的中央一号文件《中共中央 国务院关于实施乡村振兴战略的意见》正式发布，对实施乡村振兴战略进行了全面部署。文件明确，维护进城落户农民土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权。适度放活宅基地和农民房屋使用权。文件同时指出，严格禁止下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。

◎2 月 6 日

央行：2018 年中国人民银行工作会议 2 月 5 日至 6 日上午在北京召开，称将继续实施“分城施策”差异化住房信贷政策，强化房地产金融宏观审慎

管理，积极支持棚户区改造等保障性安居工程建设，支持培育和发展住房租赁市场。

◎2月13日

山东淄博：淄博市房地产市场调控联席会议办公室印发《关于进一步加强淄博新区房地产市场调控工作的通知》显示，为贯彻落实国家、省关于房地产工作的决策部署，稳定市场预期，促进全市房地产业平稳健康发展，淄博新区部分区域实施限房价、限转让措施。