

# 2018 年开年基价关键词：房价平稳 分化缩小

## 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、上海、深圳、厦门的价格为全市公寓住宅基价均值

☑其他城市的价格为主城区公寓住宅基价均值

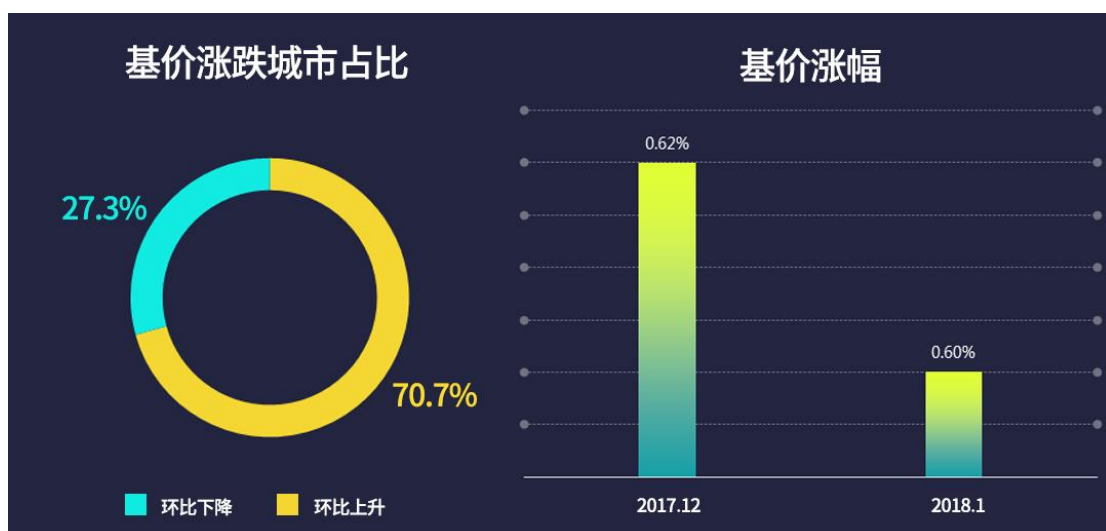
☑鞍山，吉林，岳阳，烟台，大庆，丹东，怀化，牡丹江，齐齐哈尔，三门峡等 64 城为 12 月新上线城市，因此无环比

## 基价解析

### 全国：全国基价持续上涨，涨幅持续收窄

截至 2018 年 1 月，中估数库共上线 224 个城市基价，选取其中 116 个重点城市进行基价发布。**1 月重点城市基价环比平均上涨 0.60%**，涨幅较上月小幅下降 0.02 个百分点。

重点监测城市中，有 82 个城市基价环比上涨，占比 70.7%，34 个城市基价环比下降，占比 29.3%，上涨城市占比较上月上升。**基价上涨城市的平均涨幅为 1.26%**，较上月小幅增加 0.19 个百分点。



**本月涨幅最大的城市为渭南，环比上涨 4.92%，降幅最大的城市为石家庄，环比下降 4.15%。**

**一线城市：一线平均基价延续微跌趋势，降幅为 0.45%**

**4 个一线城市基价平均下降 0.45%，较上月减少 0.01 个百分点。**

一线城市基价及环比波动图



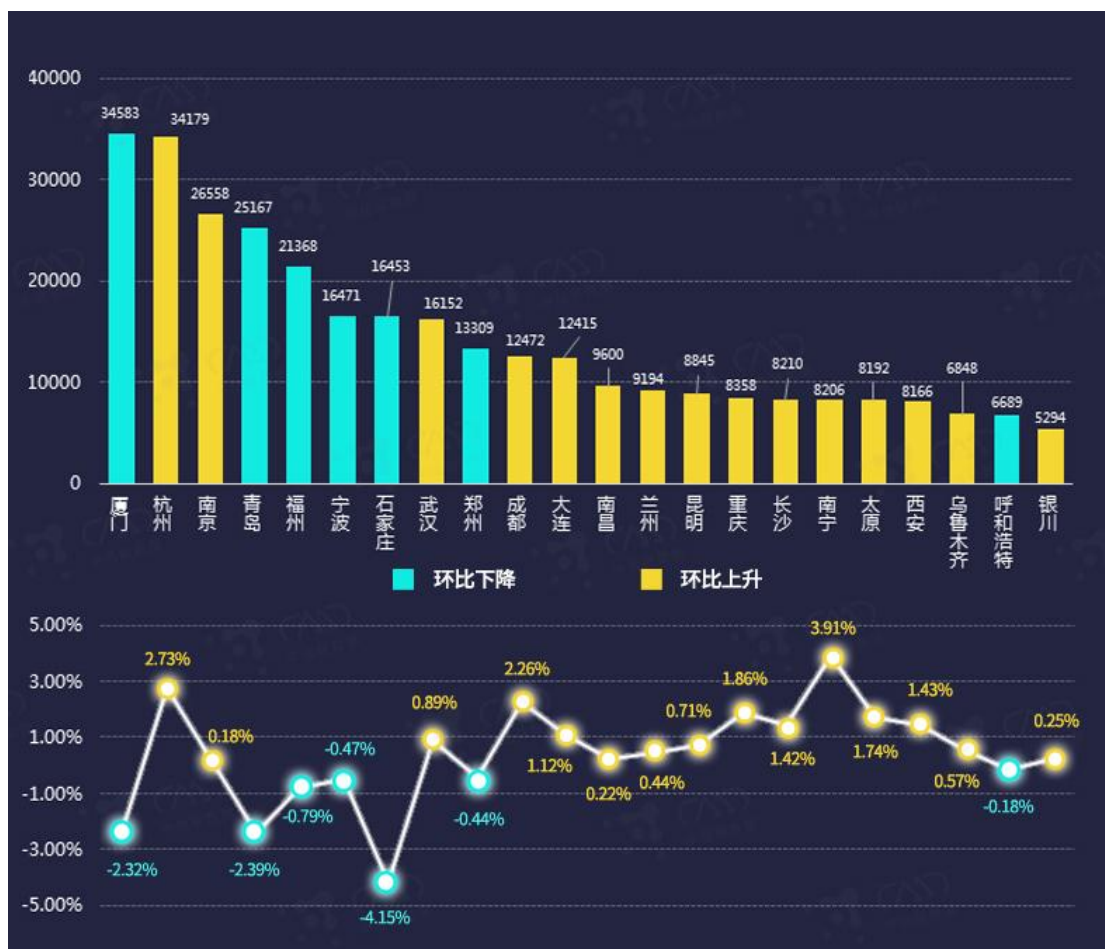
广州基价重新上涨，但涨幅仅为 0.16%。北京本月基价下降 1.57%，连续九个月基价下跌。

### 二线城市：南宁基价涨幅居首，涨幅达 3.91%

二线城市方面，**23 个典型城市环比平均上涨 0.41%**，较上月下降 0.49 个百分点。

其中，15 个城市基价环比上涨，占比 65%，较上月下降。**南宁、杭州、成都的涨幅位居前三**，分别上涨 3.91%、2.73%、2.26%。

二线城市基价及环比波动图



**南宁基价本月涨幅为 3.91%，位居第一，主要原因：**

(1) 过去两年土地市场火爆，开发商争相拿地，青秀区、江南区、五象新区的地价都达到历史新高，溢价率最高达 170%，土地成本高推动房价上涨。

(2) 交通网扩张，目前规划开发 8 条线路，总长约 252 公里，地铁交通线带动沿线房价高涨。

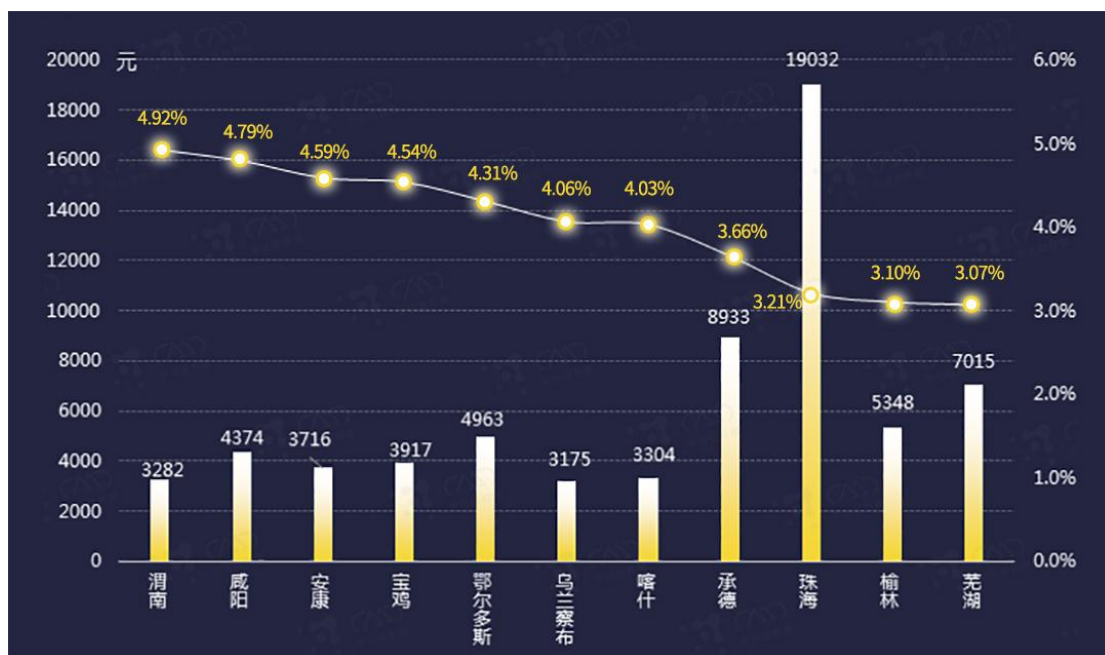
(3) 大型房企数量增多，商品房品质提升，房价上扬。

**三线城市：三线城市涨幅微增，渭南涨幅全国居首**

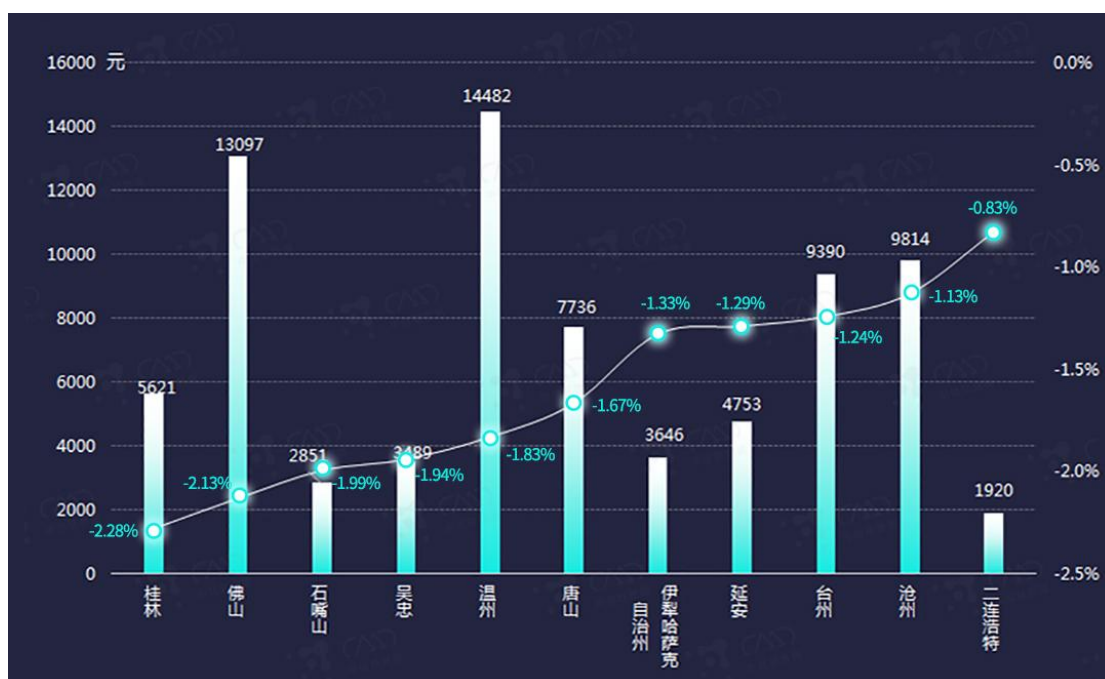
三线城市方面，**90 个典型城市环比平均上涨 0.7%**，较上月增加 0.1 个百分点。

其中，65 个城市基价上涨，占比 72.2%，平均涨幅 1.29%；25 个城市的基价下降，占比 27.8%，平均降幅 0.84%。

三线城市基价涨幅 TOP10



三线城市基价跌幅 TOP10



**渭南涨幅位居第一，涨幅为 4.92%**。主要原因是：

(1) 渭南棚户区改造，2017 年临渭区城市改造规划项目有 17 个，且在外务工的当地人受到一二线城市调控限制，人群回流，购房者数量增多，推升房价。

(2) 知名房企入驻，提升当地房地产供给侧质量，拉升房价。

## 本月政策整理

### 政策导读：租赁市场持续鼓励，调控政策继续分化

◎12 月 15 日

**四川成都**：成都住宅与房地产业协会 15 日公布了《成都市商品住房购房登记规则指引》，包括成都市摇号购房的细则，购房须上统一的购房登记平台实名登记、棚改货币化安置住户“优先购买”、不得设置不利于登记购房人的条件等，细则于 16 日开始实施。

◎12 月 19 日

**湖南长沙**：长沙市发改委发布《长沙市限价商品住房价格管理暂行办法》，详细说明了对限价商品住房价格由成本加利润加税金构成，限价商品住房的平均利润率为 6%-8%。该办法有效期为两年，生效日期为 2017 年 12 月 11 日至 2019 年 12 月 11 日。

◎12 月 20 日

**国家**：中央经济工作会议指出，加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。完善促进房地产市场

平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控。

◎12月20日

**国家：**中国银监会发布《关于规范银信类业务的通知》，指出商业银行和信托公司开展银信类业务，应贯彻落实国家宏观调控政策，遵守相关法律法规，不得将信托资金违规投向房地产、地方政府融资平台、股票市场、产能过剩等限制或禁止领域。

◎12月26日

**国家：**住房城乡建设部、财政部、中国人民银行、国土资源部近日联合印发《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的通知》要求房地产开发企业不得以提高住房销售价格、减少价格折扣等方式，限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款，严厉打击开发商和房屋销售中介机构的违规行为。

◎12月26日

**上海市：**国务院日前批复上海市城市总体规划，到2035年，上海市常住人口控制在2500万左右，建设用地总规模不超过3200平方公里。规划要求，坚持规划建设用地总规模负增长，牢牢守住人口规模、建设用地、生态环境、城市安全四条底线，着力治理“大城市病”，积极探索超大城市发展模式的转型途径。

◎12月28日

**海南省：**针对很多小区房子建好但配套不同步的问题，海南省近期出台《海南省人民政府关于加强新建住宅小区配套公共服务设施建设管理的意



见》，对新建小区建设学校、医院等配套设施的问题进行了规范，明确未履行承诺建设配套设施的小区项目，不得办理规划验收，不得发放不动产权证书。

◎2018年1月3日

**广东广州：**市政府常务会议审议通过了《关于加强土地管理的实施意见》（简称《实施意见》）和《关于明确我市国有建设用地使用权出让金计收标准的通知》（简称《通知》）。《通知》中则明确，对私有住宅经批准增设电梯增加的建筑面积的出让金计收标准，由评估地价调整为住宅用途基准地价的40%，提高出让金计收效率、利民便民。

◎1月4日

**安徽芜湖：**安徽芜湖市发布《芜湖市人民政府关于进一步加强房地产市场监督促进房地产市场平稳健康发展的意见》，要求已备案的商品住房价格自办理预售许可证之日起3个月内不得上调，超过3个月再次申报备案价格的，上调幅度不得超过1%。

◎1月5日

**海南：**海南省政府第98次常务会议通过了《海南省人民政府关于进一步加强土地宏观调控提升土地效益的意见》（下称《意见》）。要求实行建设用地总量和强度双控制度，禁止对产能过剩、高耗能、高污染项目供地，禁止将商品住宅用地与其他产业项目用地捆绑或搭配供应，将土地投资强度、产值、税收等相关指标作为建设用地供应准入标准，实行“弹性年期”+“对赌协议”供应方式。

◎1月5日



**广东佛山**：从今年 1 月 1 日起，佛山正式在全市范围内推行全新的《佛山市房屋租赁合同（住宅）示范文本》（下称“合同”）。该示范文本规定，租客不仅拥有优先租房权，当房东要出售该房子时，租客还可享有购买该房产的优先权。租期内房东不得单方面上调租金。

○1月8日

**甘肃兰州**：2018 年楼市分类调控政策在地方得到落实，兰州成为此轮调控首个松绑限购城市。1 月 5 日晚间，兰州市发文对部分区域取消限购；继续限购区域则取消限购社保、纳税证明，但同时加码实施限售，需满 3 年才可交易。新政将从 8 日开始实施。

○1月8日

**福建厦门**：厦门市十五届人大二次会议中的《政府工作报告》提出，今年厦门将健全完善房地产市场调控长效机制，推进租购并举住房制度建设，实行差别化的调控政策，满足首套刚需，支持改善需求，有效引导市场预期。

○1月10日

**青岛、天津**：9 日，青岛、天津两地同时发布“租房落户”政策。青岛将深化户籍制度改革，以合法稳定住所（含租赁）或合法稳定就业为基本落户条件，全面放开城镇落户限制。以天津为例，对本人或直系亲属无名下合法住房的，可在其长期租赁房屋所在社区落集体户口。

○1月11日

**福建厦门**：由市国土房产局、市规划委、市建设局、市市场监管局、市行政执法局等五部门联合制定的《关于进一步加强办公类建设项目管理若干

意见》（简称《意见》）于近日印发并施行。《意见》指出，办公类建设项目严禁“住宅化”，不得使用推介住宅用语进行宣传。

◎1月15日

**国家：**银监会印发《关于进一步深化整治银行业市场乱象的通知》，在全国范围内进一步深化整治银行业市场乱象，切实巩固前期专项治理成果，着力引导银行业回归本源、专注主业、做精专业、合规经营、稳健发展。其中 2018 年需整治的包括，违反房地产行业政策等银行业行为。

◎1月15日

**国家：**国家发展改革委有关负责人 13 日在长沙举办的首届中国特色小镇论坛上表示，国家发展改革委将会同有关部门对各地特色小镇建设过程中存在的各类问题进行统一规范，严格控制建设数量，取消一次性命名，统一实行宽进严定动态淘汰的达标制度。

◎1月15日

**海南省：**海南省政府近日出台的《海南省人民政府关于进一步加强土地宏观调控提升土地利用效益的意见》对分类商品住宅用地供给管控作出规定，明确将实行分类商品住宅用地供给管控制度，加强年度商品住宅用地计划管理，合理有序配置面向岛外居民的商品住宅用地。

◎1月15日

**国家：**中国国土资源部部长姜大明 15 日在 2018 年全国国土资源工作会议上表示，改变政府作为居住用地唯一供应者的情况，研究制定在权属不变、符合土地和城市规划条件下，非房地产企业依法取得使用权的土地用作住宅用地的办法，深化利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房试点，完

善促进房地产健康发展的基础性土地制度，推动建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。