

---

## 从全国房价来看 哪个城市堪比本届世界杯“黑马”？

### 基价含义

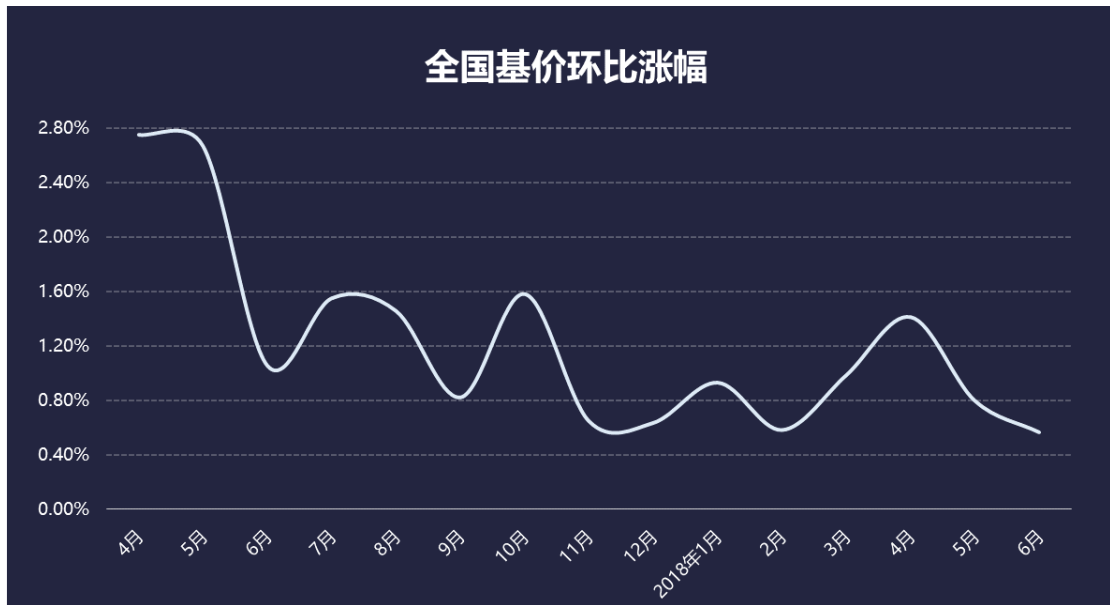
- 1、基价来源于各地机构每月提交的城市月度存量房（二手房）市场数据，以物业分类基准价通过合理的算法计算得出。参与计算的区县物业范围为公寓小区，即不包含别墅和辅房
- 2、北京、成都、广州、昆明、南昌、南京、厦门、上海、深圳、武汉、西安、郑州的价格为全市公寓住宅基价的平均值
- 3、其他城市的价格为主城区公寓住宅基价平均值
4. 本月甘肃省机构调整暂不纳入基价统计计算。

### 1、基价解析

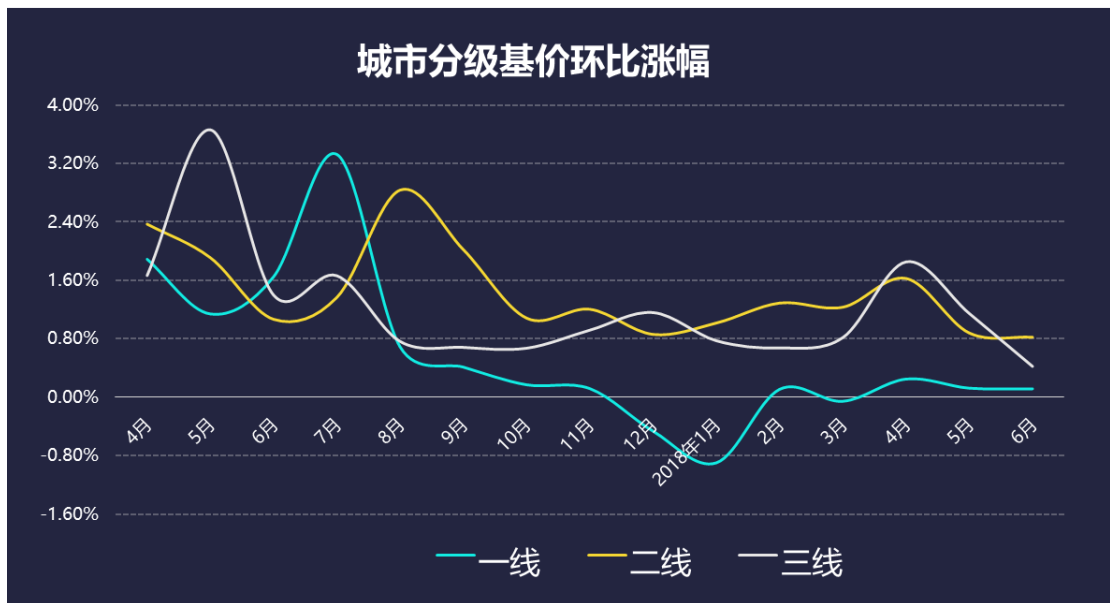
#### **关键词：二线城市房价领涨全国二手房价格**

截至 2018 年 6 月，中估联数据中心基价上线的城市共 243 个，我们选取其中 110 个重点城市进行基价数据发布。

经过 6 月 40 城多达 50 次调控新政，以及 6 月超 12 省市楼市调控加码，包括限价限售、住房保障、装配式建筑监管等一系列组合新政，本月二手房市场继续微跌趋势。



城市表现出现分化，其中三线城市涨幅持续下跌趋势，而二线重点城市依然领涨支撑全国二手房价格走势。**6月全国重点城市的基价环比平均上涨0.57%**，涨幅较上月下降0.23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%，0.82%和0.42%。

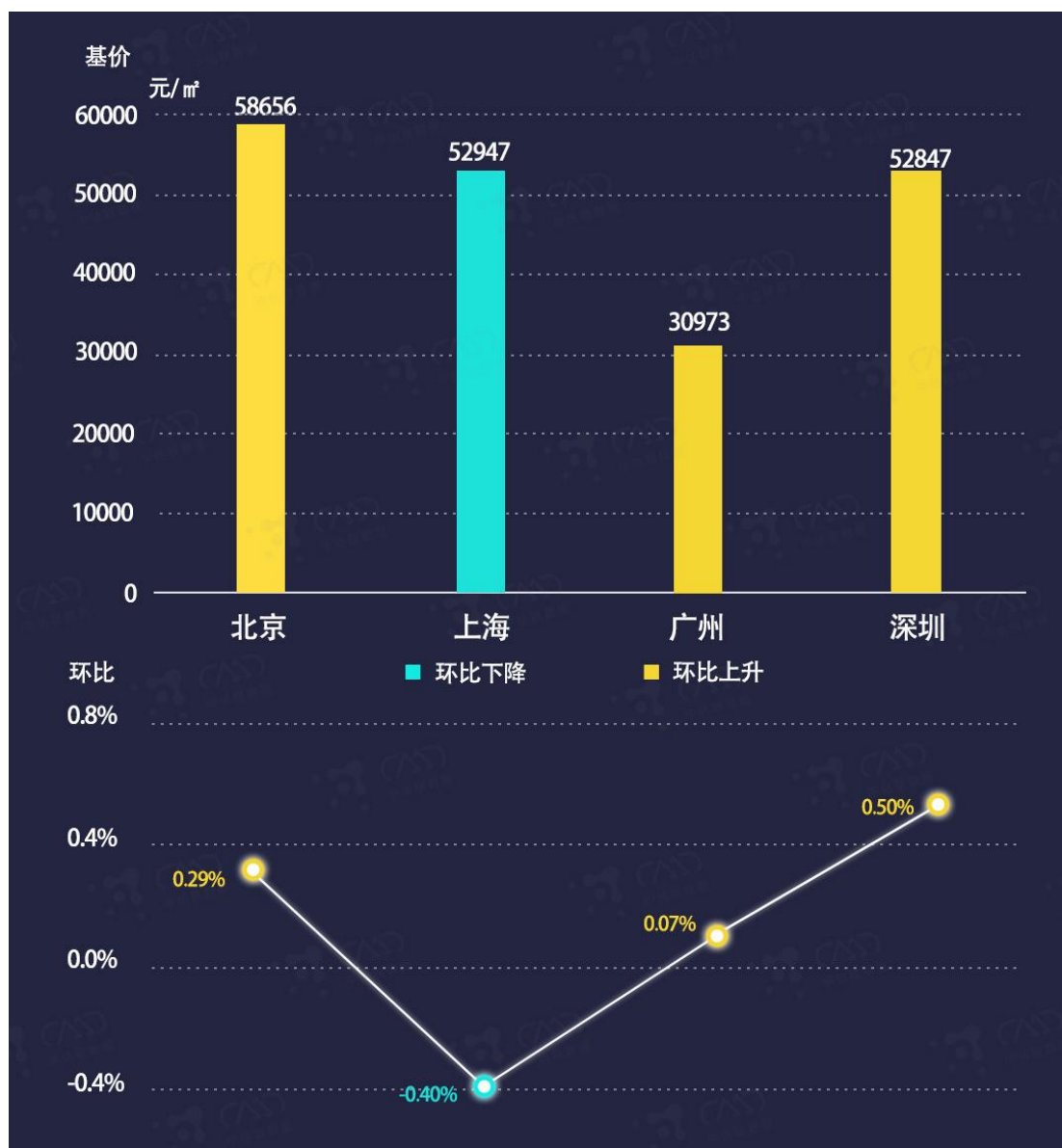


**涨幅最大的城市为西安，环比大涨15.9%**，降幅最大的为青岛，环比下降2.14%。

## 一线城市：平均基价涨幅与上月持平，6月涨幅为0.12%

4个一线城市平均上涨0.12个百分点，基价涨幅与上月持平。

一线城市基价及环比波动图



**北京6月基价环比微涨0.29%**，本月北京限价商品房与共有产权房相继上市，同时部分区域的学区政策调整推动了二手房市场交易。

**上海6月二手房市场止涨反跌，环比微降0.4%**，由于新房开盘数量较少，二手房成交虽然有所上升，但成交均价却呈现下跌趋势，市场以价换量，卖家已从开始的抗拒逐渐接受降价销售。

---

**广州二手住宅市场持续回暖，基价环比微涨 0.07%**，本月以单价低，80 平米以下的刚需占成交主力。同时，继北京和上海之后，广州也推出共有产权房的试点工作，本月广州宣布在南沙首次推出共有产权房。

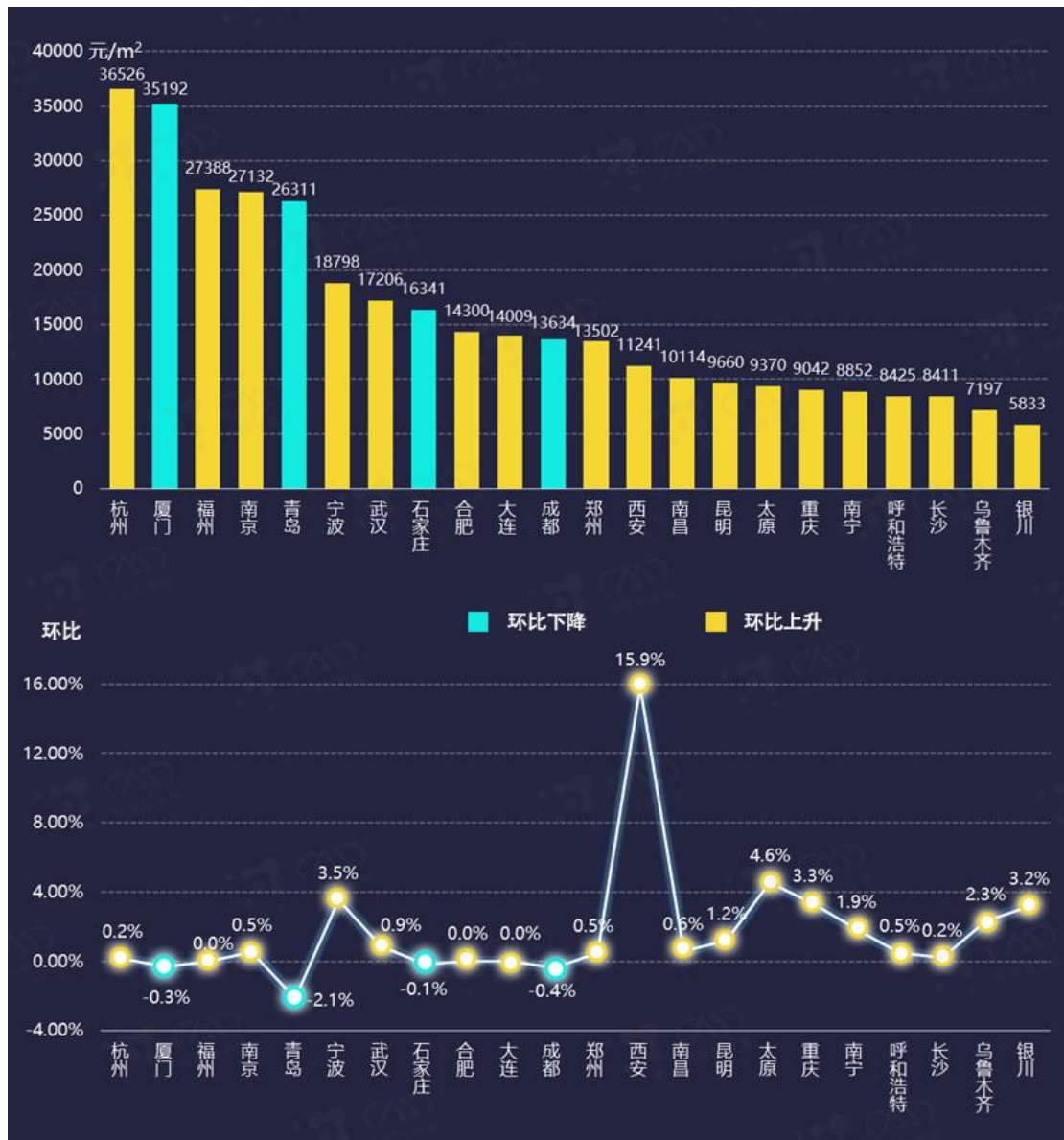
**深圳 6 月基价上涨 0.5%**，深圳出台的“三价合一”政策，并没有引起房价的明显下跌，而银行贷款利率持续上浮，部分持观望态度的购房者因此相继入市，带动市场价格。

### **二线城市：二线城市大连基价涨幅居首，涨幅达 15%**

二线城市方面，22 个典型城市环比涨幅微跌，平均涨幅 0.82%，涨幅较上月微降 0.06 个百分点，18 个城市基价上涨。

**西安、太原、宁波的涨幅位居前三**，分别上涨 15.9%、4.5%、3.5%。

二线城市基价及环比波动图



**西安基价本月涨幅为 15.9%，位居第一，上半年西安房价累计涨幅超过 35%，房价上涨的主要原因是：**

1) 近半年出台的多项人才新政，吸引了大批本科及以上学历人才落户，城镇人口持续增加，截至目前，2018 年西安落户人口突破 50 万人，新增人口对房屋的需求量增加，对房价形成有效支撑。

2) 作为“一带一路”的中心枢纽城市，西安未来发展空间将进一步打开，相关服务配套，如就业、住房、医疗等方面逐渐完善，将促进当地房地产市场发展。

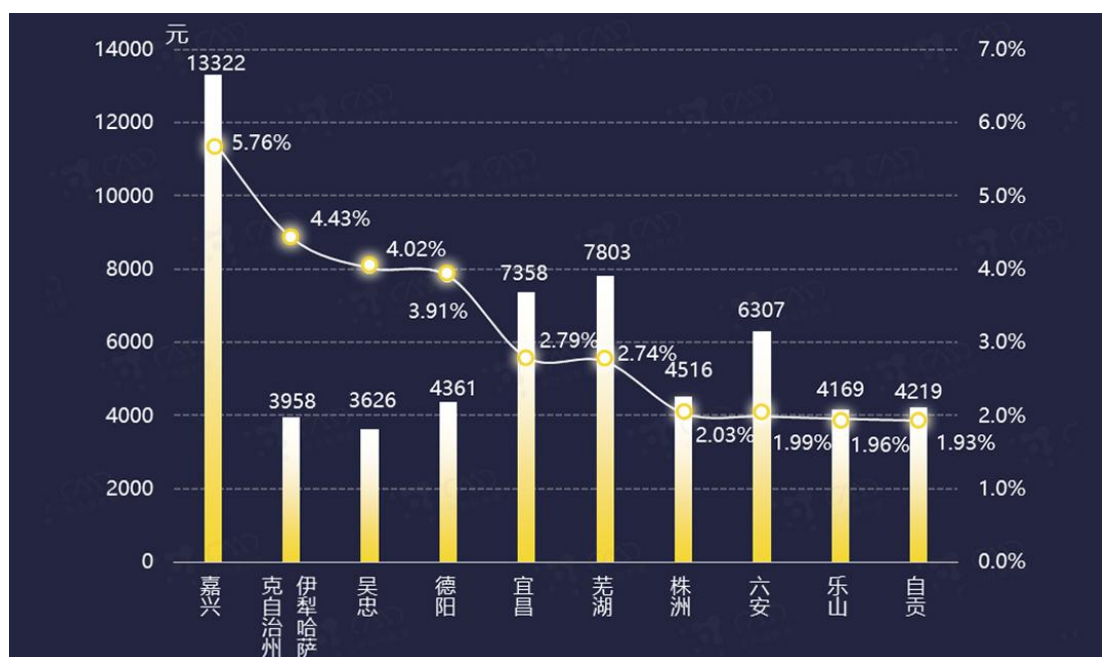
3) 二手房市场目前监管较弱，郊区县房价涨幅较大，预测下半年会出台进一步的调控政策。

### 三线城市：嘉兴涨幅居首，较上月上涨 5.8%

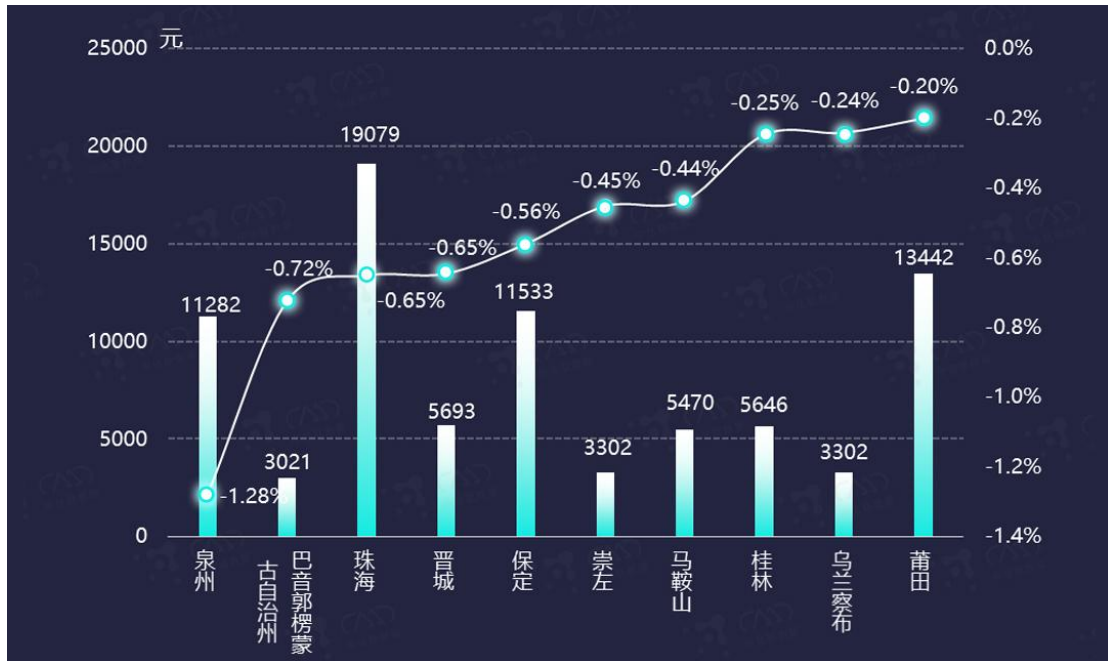
三线城市及以下等级城市方面，84 个重点城市环比平均上涨 0.68%，涨幅较上月小幅上升 0.06 个百分点。

其中 65 个城市环比上涨，平均涨幅为 0.97%，18 个城市的基价环比下降，平均降幅为 0.3%。

三线城市基价涨幅 TOP10



## 三线城市基价跌幅 TOP10



**嘉兴涨幅位居第一，涨幅为 5.8%。**

嘉兴房价上涨的主要是由上海及周边城市严厉的调控政策下溢出需求所推升的结果，目前嘉兴一手房市场陷入无房可售的局面，无论新开还是加推的房源都迅速售光，二手房市场也处于供不应求的状态。

### 本月政策整理

#### 政策导读：调控不动摇 市场进一步规范

#### 5月21日

**陕西西安:**西安市房管局印发《西安市人才安居实施细则(试行)》，规范了人才安居的申请管理等细节。对取得资格的A类人才，租赁补贴标准为每月6500元；购房补贴标准为实际购房金额的50%，最高100万元；政府配租人才公寓建筑面积180平方米左右，5年内免收租金，在西安工作5年并取得户籍，经市委人才办认定，产权可赠予个人。

---

## 5月21日

**四川成都:**成都市房管局 18 日晚间发布“成都市住房调控政策知识问答”，对成都购房新政进行解读。该文件指出，通过继承、遗赠和直系亲属之间赠与等非买卖途径取得住房的，不属于住房限购范围，但取得的住房计入自有产权住房套数。此外该文件还指出，集体土地上的住房不计入自有产权住房套数；拍卖取得住房的，须执行住房限购、限售政策，取得的住房计入自有产权住房套数；共有人之间的份额买卖不属于限购范围，但取得的份额纳入限售范围，须取得不动产权证后满 3 年方可转让。

## 5月21日

**广东珠海:**目前，珠海正在执行的公积金政策是，公积金中心将根据贷款人信用状况、还款能力等综合因素进行判断，规定一个人最高贷款上限为 30 万元，两个人或以上的，最高可贷 50 万元。而根据最新发布的细则，珠海市高层次人才在服务期内，购买首套自住住房的公积金贷款额度，最高可放宽至上限的 5 倍。即职工在购买首套自住住房时，申请人一人为高层次人才，则公积金贷款最高额度为 150 万元，申请人两人为高层次人才，则公积金贷款最高额度为 250 万元。

## 5月21日

**陕西西安:**西安市日前下发《西安市商品住房项目配建租赁型保障房实施细则》，要求西安市新出让土地的商品住房项目按照不低于宗地住宅建筑面积 5%的比例，实物配建租赁型保障房，以解决中低收入家庭、外来务工人员、新就业毕业生及引



---

进人才的住房问题。

### 5月21日

**宁夏银川:** 宁夏银川市自 21 日起执行最新调整后的住房公积金个人住房信贷政策，将职工家庭已办理过一次住房公积金贷款并已结清相应购房贷款，为改善居住条件再次申请住房公积金贷款购买一手住房的，最低首付款比例由 30%上调至 40%。银川市此次政策调整对已使用过两次及两次以上住房公积金个人住房贷款（包括异地贷款）的职工（含夫妻双方），无论贷款是否结清，均不再受理。没有使用过住房公积金贷款的缴存职工（含夫妻双方），异地住房公积金贷款在银川住房公积金管理中心只能受理一次。银川市还降低了个人住房公积金贷款最高限额。另外，银川市暂停办理商业性个人住房贷款转住房公积金贷款业务，并明确夫妻双方在住房公积金贷款共同还款期间离异的，除非原借款人结清贷款，否则另一方不得另行申请住房公积金贷款。婚姻状况属于离异的职工，在离异 6 个月后，方可参照住房公积金贷款条件申请购房贷款。

### 5月29日

**广东惠州:** 惠州大亚湾房管局发布《关于严厉打击恶意炒房、恶意炒作等违法违规行为的声明》称，大亚湾区一直以来采取限制性购房措施，对投机炒房行为予以严厉打击，对一次性购买 3 套以上（含 3 套）的购房行为采取暂缓网签，核实其是否属于恶意和投机炒房行为。下一步，不排除将联合其它部门对购买 3 套以上（含 3 套）的住房资金来源进行核查，全面打击炒房投资行为。

---

## 5月29日

**山西太原:** 太原市差别化个人住房信贷政策的最新调整方案已于近日下发,文件对符合购房条件的贷款人申请个人住房贷款最低首付款比例和最低贷款利率进行了调整。根据调整方案,对于贷款购买首套普通自住房的居民家庭,最低首付款比例由之前购房合同总价的20%调整为30%,贷款利率由之前不低于基准利率的0.85倍调整为不低于基准利率的1倍。而对于贷款购买1套住房后再次申请商业性个人住房贷款的居民家庭,最低首付款比例由之前购房合同总价的30%调整为40%,贷款利率由之前不低于基准利率调整为不低于基准利率的1.1倍。对于贷款购买第三套及以上住房的居民家庭,建议暂停发放商业性个人住房贷款。

## 6月5日

**广东深圳:** 针对不同收入水平的居民和专业人才等各类群体,计划将住房分为三大类:第一类是市场商品住房,占40%左右,做到有能力的市民通过市场商品房来解决住房需求;第二类是政策性支持住房,占40%左右;第三类是公共租赁住房,占20%左右。计划到2035年,筹集建设各类住房170万套,其中人才住房、安居型商品房和公共租赁住房总量不少于100万套。深圳市住房建设局负责人表示,新政策出台后,现有的房地产调控政策不变,要通过严格落实各项调控措施,确保房地产市场持续健康稳定发展。

## 6月5日

**湖北:** 武汉市将编制2018年至2022年住房发展规划,提高公租房、租赁住房、共有产权住房、中低价位中小套型普通商品住房在住房供应中的比例。省内热

---

点城市要提高住房用地比例，住房用地占城市建设用地的比例建议按不低于 25%安排，并大幅增加租赁住房、共有产权住房用地供应，确保公租房用地供应，力争用 3 到 5 年时间，公租房、租赁住房、共有产权住房用地在新增住房用地供应中的比例达到 50%以上。

## 6 月 12 日

**广东珠海:** 据珠海公积金中心官网发布的《珠海市住房公积金管理中心关于港澳台同胞缴存使用住房公积金的实施细则》显示，凡在珠海市各单位就业，并与单位建立或者形成劳动关系的港澳台职工，均可在珠海公积金中心开户缴存住房公积金。申请住房公积金购房贷款申请资料、利率、期限等贷款事项与单位其他职工相同，并按照珠海现行政策规定执行。港澳台职工同胞在办理公积金提取业务时，不需出具居民身份证，可凭本人的《港澳居民来往内地通行证》或《台湾居民来往大陆通行证》，以及相应的提取资料前往中心服务大厅办理。同时，港澳台职工在内地（大陆）跨城市就业，也可通过全国住房公积金异地转移接续平台办理。

## 6 月 12 日

**天津:** 天津市政府办公厅发布《关于进一步做好我市房地产市场调控工作的通知》，要求严格落实房地产市场调控政策，提高中低价位、中小套型普通商品住房土地供应比例，加强购房人购房资格审查，坚决遏制投机炒房，保持房地产市场平稳健康发展。对擅自放松购房条件的，将严格追责问责。

## 6 月 12 日

---

**广东佛山:** 据《佛山市推广装配式建筑实施细则(征求意见稿)》(以下简称《意见稿》)显示,购买相关装配式住房的,公积金贷款额度可根据金融机构要求适度上浮,建议最高上浮额度为 20%。6 月 12 日,佛山市住房和城乡建设管理局(以下简称“住建局”)发布《佛山市住房和城乡建设管理局关于装配式建筑项目商品房预售扶持措施的通知》(以下简称《通知》),规定“装配式建筑项目”商品房预售款各监管环节的留存额度下浮幅度不超过 50%,缩短房企资金回笼周期。

## 6 月 12 日

**广东东莞:** 市住房公积金管理中心回应称,异地缴存公积金的职工在东莞市购房后申请公积金贷款,除了另需提供缴存地公积金中心出具的《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》《同意暂停提取公积金承诺书》,以及最低首付款比例不得低于 40%(无论首套、第二套住房)之外,异地缴存职工贷款所需条件与本地缴存职工申请公积金贷款所需条件并无差异。