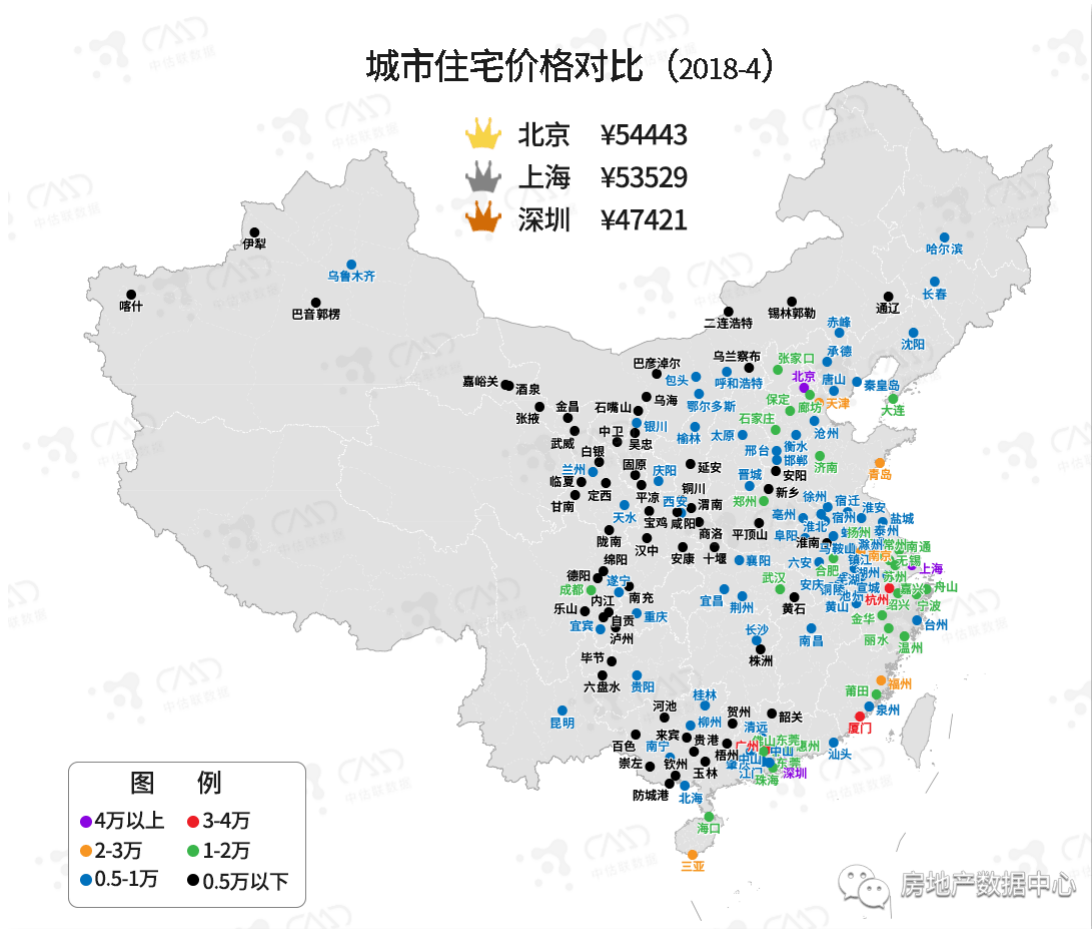


全国楼市延续小阳春 西安涨幅超预期



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

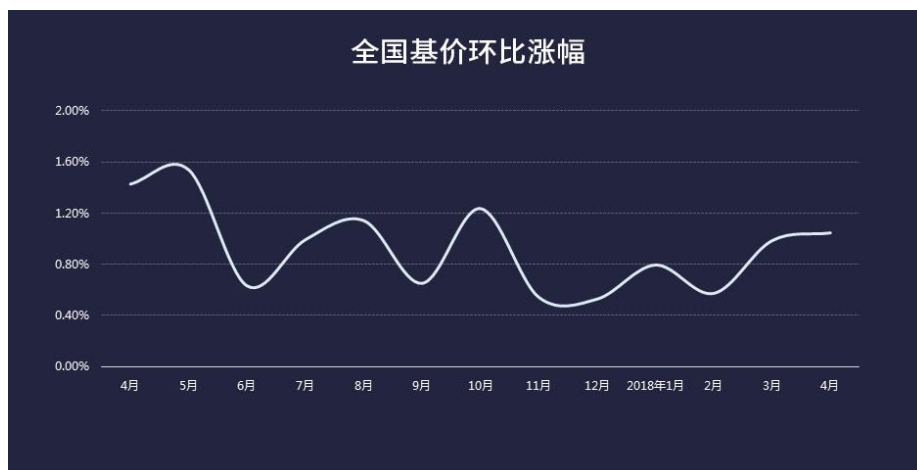
其他城市的价格为主城区公寓住宅基价均值

平顶山为4月新上线城市

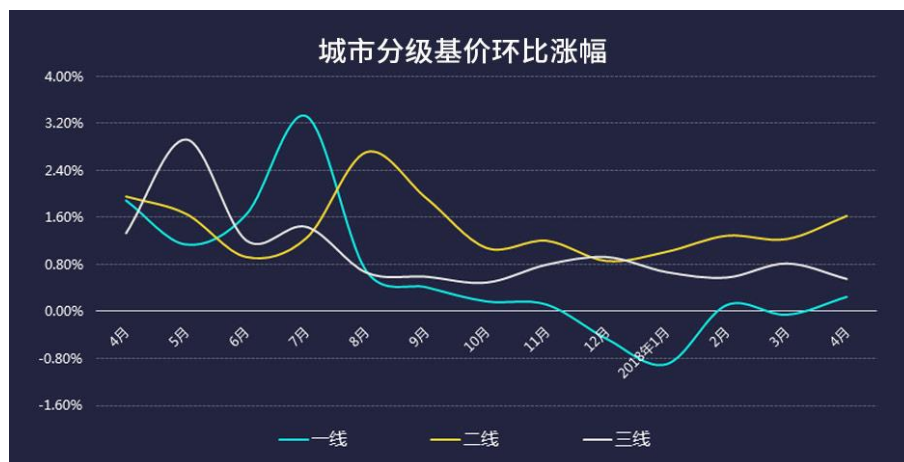
基价解析

关键词：全国基价持续微涨，涨幅小幅回升

截至 2018 年 4 月，中估联数据中心基价上线的城市共 243 个，我们选取其中 137 个重点城市进行基价数据发布。楼市在经历了三月小阳春之后，仍延续了部分余热，**4 月重点城市的基价环比平均上涨 1.05%**，涨幅较上月微涨 0.07 个百分点。

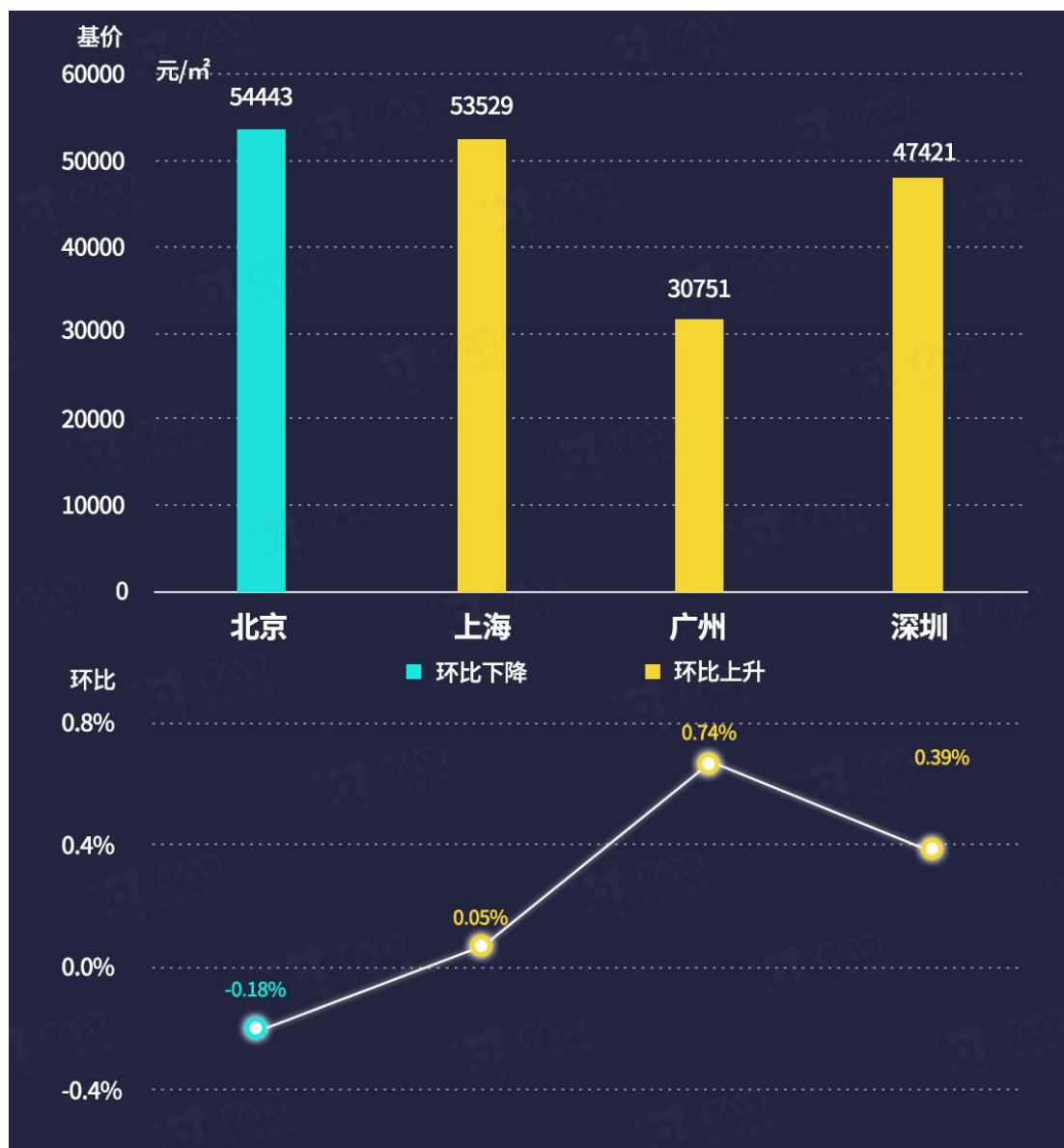


其中一线、二线和三线城市环比平均上涨分别为 0.25%，1.63% 和 0.55%，热点二线城市的二手房价成为全国房价涨幅的主力。



涨幅最大的城市为西安，环比大涨 15.3%，降幅最大的为兰州，环比下降 1.8%。

关键词：一线平均基价涨幅回暖，涨幅为 0.25%



4 个一线城市平均上涨 0.25 个百分点，基价涨幅较上月上升 0.3 个百分点。北京基价环比在过去十二个月内，其中十个月是下降的，短期看，北京全市供给大于需求，库存上升，去化速度减慢。上海本月基价在连续五个月下降

之后首次迎来小幅回调，基价环比微涨 0.05%，低总价的中小户型受到热捧，短期市场供不应求。

关键词：二线城市西安基价涨幅居首，涨幅高达 15.3%

二线城市方面，23 个典型城市环比回暖，平均上涨 1.63%，涨幅较上月上升 0.4 个百分点，20 个城市基价上涨，与上月相同。**西安、成都、大连**的涨幅位居前三，分别上涨 15.3%、3.8%、2.6%。



西安基价本月涨幅为 15.3%，位居第一，西安而房价上涨的主要原因是：

1) 过去一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，2017 年新增户籍人口超过 20 万人，而 2018 年又相继出台更加优惠的户籍新政，仅 2018 年 3 月 23 日最新户籍新政宣布当日，西安就迁入落户人口 8050 人，突破此前最高纪录。新增人口对房屋的需求量增加，对房价形成有效支撑。

2) 据 2017 年西安统计公报显示，2017 年西安 GDP 达 7469.85 亿元，比上年增长 7.7%，超过全国平均水平，西安作为服务国家“一带一路”建设、具有国际影响力的现代化中心城市，未来发展空间将进一步打开，对房价是利好的。

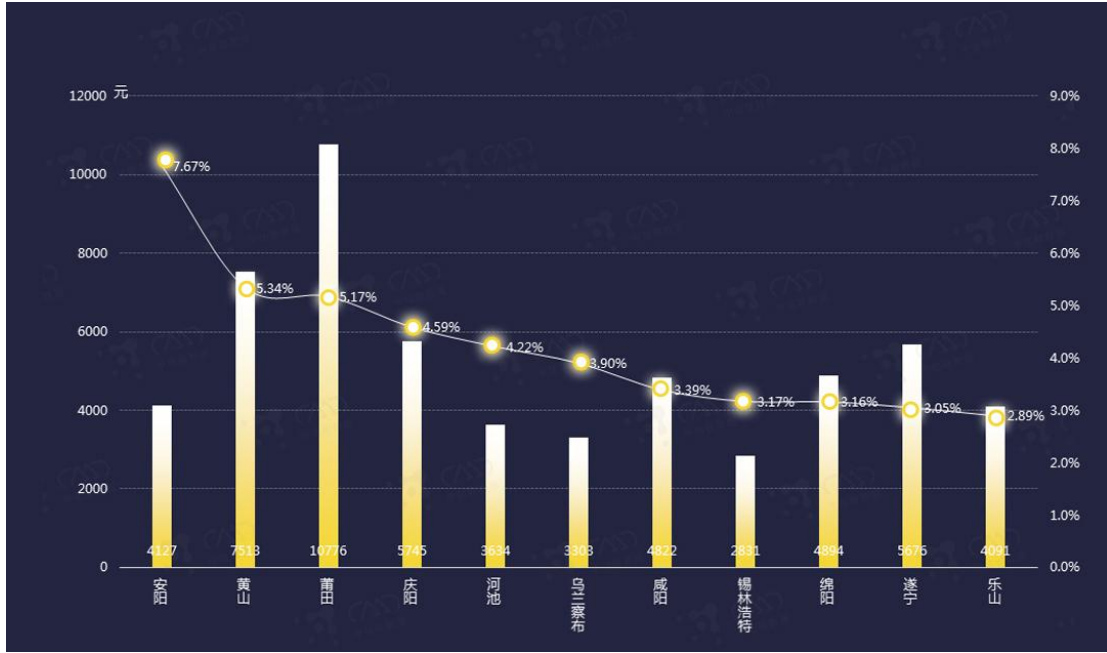
3) 种种利好，导致西安房地产交易市场短期供不应求，库存紧缺，去化速度加快，甚至出现开盘只有一套房子但是千人摇号的现象，政府虽然出台了象征公平的摇号政策，但在火热的交易需求下，如何保证摇号制度不会带来新的问题，值得关注。

关键词：三线城市涨幅缩小，安阳涨幅居首涨幅 7.7%

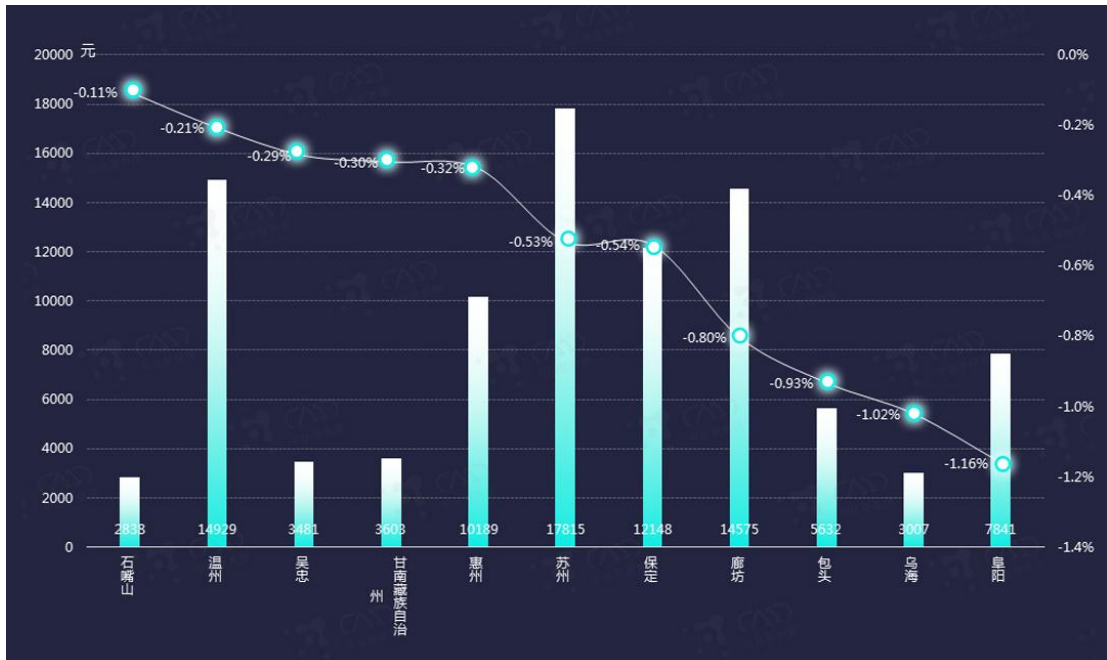
三线城市及以下等级城市方面，110 个重点城市环比平均上涨 0.96%，涨幅较上月小幅下降 0.34 个百分点。

90 个城市环比上涨，平均涨幅为 1.2%，20 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



安阳涨幅位居第一，涨幅为 7.7%。安阳房价上涨的主要原因是：2018 年安阳市进行大规模棚户区改造，涉及 20 个城中村，棚改释放大量需求，支撑了房价上涨。

本月政策整理

政策导读: 调控进一步深化 “摇号买房” 等差别化调控措施多城铺开

3 月 21 日

辽宁大连：大连市国土资源和房屋局发布关于进一步贯彻落实房地产市场平稳健康发展通知的实施细则。细则提出，本市户籍居民家庭（含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭）在本市中心城区（中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区及高新园区）拥有 2 套及以上住房的、非本市户籍居民家庭在本市中心城区拥有 1 套及以上住房的，暂停向其销售限制区域（中山区、西岗区、沙河口区及高新园区）的住房。

3 月 27 日

湖南长沙：长沙市住建委下发《关于实施差别化购房措施的通知》，从当日起长沙市限购区域内商品住房销售实行差别化调控措施，将优先满足首套刚需购房群体。

3 月 28 日

浙江杭州：杭州市住房保障与房产管理局发布消息称，杭州将采取商品住房销售公开摇号全程公证制度。

3 月 28 日

广东深圳：中国人民银行深圳市中心支行发布通知，明确规定商业银行办理房屋贷款业务，要以房地产信息系统中查询到的网签合同和住房套数查询结果作为审

核依据,并以网签备案合同价款和房屋评估价的最低值作为计算基数确定贷款额度,这意味着此前传闻已久的“三价合一”在深圳正式落地。

3月30日

山东青岛: 青岛市人民政府发布了《关于深化户籍制度改革的实施意见》,到2020年,全市常住人口规模达到1000万人左右,户籍人口规模达到850万人左右,户籍人口城镇化率和常住人口城镇化率分别达到63%和75%。

3月30日

陕西西安: 西安住房保障和房屋管理局下发《关于进一步加强商品住房销售管理的通知》,要求意向购房人数多于可售房源的,应采取**公证摇号**方式公开销售。

3月30日

重庆市: 按照原国土资源部办公厅《关于部署开展2017年城乡地价调查与监测工作的通知》,重庆市开展了全国首个标定地价公示示范项目,江津区被列为标定地价公示试点。

3月31日

上海: 上海市住房租赁公共服务平台上线试运行。该平台从房源发布、实名认证、合同网签等基本功能入手,同时引入了金融、法律、租金查询等部分公益服务项目。功能全部建成后,将逐步实现租赁合同网签、备案一体化。

3月31日

海南省: 海南省住建厅向外发布《关于做好稳定房地产市场工作的通知》,通知要求全省加强严格购房资格审查,非本省户籍居民家庭在我省范围内只能购买1套住房。非本省户籍居民家庭在我省购买住房,申请商业性个人住房贷款首付款比例不得低于70%。通知印发后购买的住房,自取得不动产权证之日起5年内禁止转让。

3月31日

四川成都：成都市公布的《关于商品住房开盘销售采用公证摇号排序选房有关事宜的补充通知》规定成都刚需家庭购买商品住房将享受**优先摇号**，离婚未满三年的，不列入刚需优先摇号序列，以支持刚需家庭自住购房需求。

3月31日

广东广州：据《广州住房公积金个人购房贷款实施办法》，4月1日起，广州市开始提高公积金贷款申请门槛，本市户籍职工需连续足额缴存住房公积金至少一年，非本市户籍职工连续足额缴存住房公积金2年以上(含)。

4月1日

江苏南京：南京住房公积金管理中心3月31日公布《关于调整南京市住房公积金贷款有关政策的通知》。通知明确，提高购买首套房住房公积金贷款最高可贷额度。将购买首套房住房公积金最高可贷额度调整为50万元/人、夫妻双方100万元/户。购买第二套住房仍按原有规定执行。

4月4日

河北石家庄：石家庄市委办公厅、市政府办公厅印发《关于实施现代产业人才集聚工程的若干措施》，其中提出，大专以上学历可在石家庄落户，并当日办结。本科生及以上在石家庄购买首套住房，可获补贴。

4月8日

北京市：北京市住建委连发3个涉及房屋中介的文件，首次明确了存量房出售、承购经纪服务关系，从4月15日开始，北京的二手房买卖双方将分别与中介签订合同。同时，按照《房地产经纪管理办法》规定，同一宗房地产经纪业务只能按照一宗业务收取佣金，不得向委托人增加收费。

4月9日

广东广州：广州市住房保障办公室发布新修订的《关于进一步明确存量公房出售有关问题的通知》，明确企业、省属事业单位、市属自收自支事业单位以及区属机关事业单位出售存量公房的相关问题，存量公房以市场评估价出售。可选择一次性付清房款或抵押贷款两种方式购买。

4月11日

江苏苏州：苏州市人力资源和社会保障局近期发布《关于支持高等院校、科研院所引进高层次人才的实施办法》对于高层次人才购买自住住房申请住房公积金贷款的,贷款额度最高可放宽至限额4倍。