

2018.8

【研究视点】

8月整体供求平稳，红九月市场行情可期

8月，住建部重申坚决遏制投机炒房，并问责调控不力城市。短期内，调控政策仍将从紧执行，热点城市不排除加码调控的可能性。楼市成交整体平稳运行，但各城市市场热度差异明显，重庆、武汉市场持续火热，成交量仍处高位。

展望未来，在货币宽松预期的作用下，市场对于金九银十销售旺季多有期待。届时企业将明显加大推案力度，供应量有望升至较高水平，成交量也将实现较大比例增长，红九月市场行情着实可期。

【纵深解读】

经济：基建加码助力稳增长，M2增速反弹资金转向宽松预期

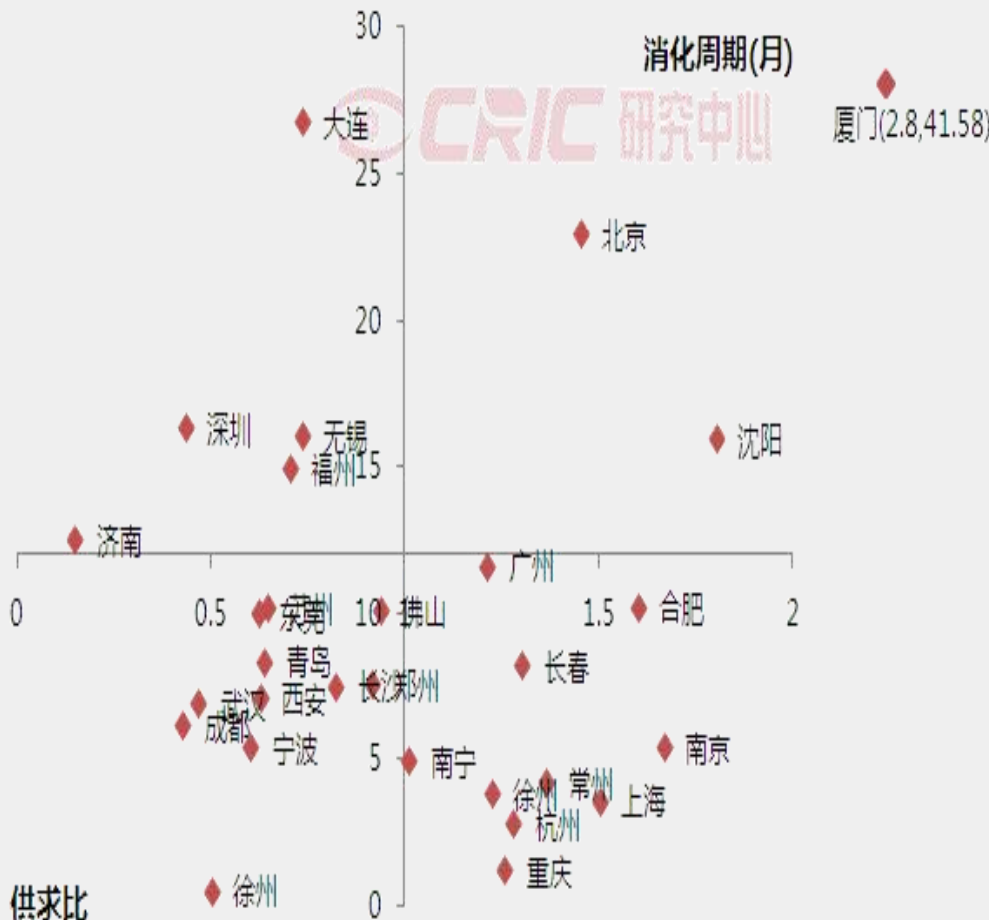
政策：住建部落地“问责制”，租赁市场制度建设有待规范

楼市：市场整体运行平稳，“金九银十”成色可期

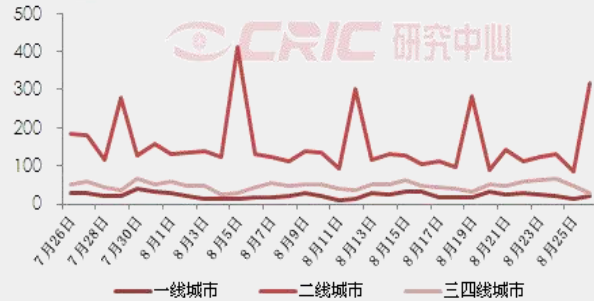
土地：量价齐跌且溢价率创新低，未来投资聚焦一二线及周边

【图说楼市】

- 供应：房企备战金九使同、环比皆小幅增长，下月仍有望继续放量
- 成交：市场整体平稳运行，后期成交热度有望稳步回升
- 库存：六成城市库存持续走低，消化周期分化更为显著
- 成交结构：上海高档产品走俏，北京、深圳小面积户型比重上升



成交指数



土地市场

指标	2018年8月	2018年7月
总价TOP10门槛 (亿)	29.10	34.38
总价TOP10榜首 (亿)	98.63	136.10
单价TOP10门槛 (元/平方米)	21000	32638
单价TOP10榜首 (元/平方米)	31115	56080

城市供求

城市	本月供求比	库存量(万㎡)	消化周期(月)
北京	1.45	678	22.96
上海	1.50	235	3.61
广州	1.21	1015	11.62
深圳	0.43	573	16.34
沈阳	1.80	2350	15.95
大连	0.73	1440	26.81
青岛	0.64	1042	8.37
佛山	0.82	1029	7.52
长春	0.93	949	10.08
济南	0.15	949	12.49
长沙	1.30	896	8.22
西安	0.63	847	7.11
苏州	0.64	832	10.21
成都	0.42	806	6.14
郑州	0.91	789	7.56
合肥	1.60	761	10.21
东莞	0.73	705	16.09
无锡	0.62	694	9.99
南宁	0.47	581	6.91
徐州	1.01	471	4.94
杭州	1.22	464	3.85
武汉	1.28	427	2.80
南京	1.67	398	5.43
福州	0.70	390	14.95
宁波	0.60	375	5.42
重庆	1.26	315	1.23
常州	1.36	273	4.23
厦门	2.80	248	41.58
海口	0.50	15	0.53

出品单位：易居企业集团·克而瑞研究中心

总编：丁祖昱 张燕

主编：孟音 林波

责任编辑：杨科伟 马千里 柏品慧

俞倩倩 邱娟 吴嘉茗

李思潼 姚郑康



研究视点

8月整体供求平稳，红九月市场行情可期

8月，住建部重申坚决遏制投机炒房，并问责调控不力城市。短期内，调控政策仍将从紧执行，热点城市不排除加码调控的可能性。楼市成交整体不温不火，但各城市市场热度差异明显，重庆、武汉市场持续火热，成交量仍处高位。多数城市供求皆不振，市场尽显销售淡季特征。

住建部召开座谈会，明确提出两点要求：一方面，加快制定住房发展规划，调整住房和用地供应结构，大力发展住房租赁市场等；另一方面，坚决遏制投机炒房，并引入问责机制，对工作不力、市场波动大、未能实现调控目标的城市坚决问责。随后，成都、杭州、福建等多省市纷纷响应，重点整治房地产市场乱象，打击投机炒房等行为。北京租金大涨引发市场热议，北京住建委等多部门约谈租赁企业、房产中介，要求不得哄抬租金抢占房源；并开展专项整治行动，重点打击“黑中介”，涉嫌违规违法的23家中介被查处。当下租赁市场正处起步阶段，相关法律法规尚不健全，便给部分不良企业钻政策漏洞提供了空间。我们认为在大量增加租赁住房供应的基础上，还要建立健全相关规章制度，更好地解决租赁群体居住需求。

重点城市房地产市场不温不火，供应量略有回升，成交量连续两月回落，但同比仍有所增长。一线城市供应整体偏紧，北京、广州和深圳环比均有所回落。上海加快预售证审批，供应量创近年来单月新高；成交量同比全线回升，显示一线城市居民购买力依旧强劲，市场需求坚挺。二三线城市供应量同环比皆小幅提升，成交量基本持平。不过，各城市市场热度迥异，重庆、武汉、长沙等供应明显放量，市场已无淡季、旺季之分。即使是销售淡季，企业也在积极推案、抢收业绩。并且，重庆、武汉等成交量持续高位运行，市场热度惯性延续。更多二三线城市供应持续低迷，典型如成都、东莞、济南等，供应量跌至历史低位。南京、合肥等成交持续低迷，成交量环比跌幅超四成。厦门限购后客户量锐减，市场观望情绪浓重，成交量持续低位运行，市场已然步入调整期。

土地成交量价齐跌，成交规模持续走低，土地价格小幅收跌。具体而言，一二线城市成交量略有增长，三四线城市明显回落；各线城市土地价格全线回落，二线城市同环比跌幅超20%。土拍市场降温特征明显，溢价率连续数月回调，热点城市土拍一轮成交案例显著增多。主要原因在于土地出让条件过于苛刻，竞配建、租赁住房比例过高，大幅压缩可售面积比例。部分城市大肆调高土地起拍价，甚至参照前期同区域出让最高价制定起始价，但由于限价政策依旧从紧执行，企业盈利空间愈加逼仄，入围参拍企业寥寥，竞价热情也大大减退。其中，一二线溢价率现已跌至历史低位，三四线略有回升，但依旧维持在较低水平。

展望未来，在货币宽松预期的作用下，市场对于金九银十销售旺季多有期待。届时企业将明显加大推案力度，供应量有望升至较高水平，成交量也将实现较大比例增长，红九月市场行情着实可期。



01 经济

基建加码助力稳增长，M2 增速反弹资金转向宽松预期

7 月份，各地区各部门认真贯彻落实党中央国务院各项决策部署，生产需求基本平稳，就业物价总体稳定，经济结构继续优化，质量效益稳步提升，国民经济保持总体平稳、稳中有进、稳中向好发展态势。

1、顺差收窄贸易战负面效应显现，基建投资将是重要增长点

7 月份，全国规模以上工业增加值同比实际增长 6.0%，增速与上月持平。投资方面，7 月份，全国房地产开发投资 65886 亿元，同比增长 10.2%。全国商品房销售面积 89990 万平方米，增长 4.2%；全国商品房销售额 78300 亿元，增长 14.4%。消费方面，新消费发展较快。1-7 月份，全国网上零售额 47863 亿元，同比增长 29.3%。其中，实物商品网上零售额 36461 亿元，增长 29.1%，占社会消费品零售总额的比重为 17.3%，比上年同期提高 3.5 个百分点。

进出口方面，进出口增长加快，贸易顺差收窄。7 月份，进出口总额 26028 亿元，同比增长 12.5%，增速比上月加快 8.2 个百分点。其中，出口 13899 亿元，增长 6.0%，比上月加快 3.0 个百分点；进口 12129 亿元，增长 20.9%，比上月加快 14.9 个百分点。进出口相抵，贸易顺差 1770 亿元，比上月收窄 839 亿元。中美经贸摩擦具体的影响还需要进一步观察，短期来看中国经济会受到各种市场因素、心理因素的影响，但是从中长期来看，将在合理均衡的水平上保持基本稳定。近期，财政部明确表示积极的财政政策要更加积极，以便扩内需以及调整经济结构。预计下半年基建投资将持续发力，有望成为稳增长的重要抓手。

2、M2 增速企稳反弹，新增住房贷款占比再度升至高位

7 月末，广义货币(M2)余额 177.62 万亿元,同比增长 8.5%，增速比上月末高 0.5 个百分点，比上年同期低 0.4 个百分点。社融新增规模方面，7 月新增社融总量 1.22 万亿,同比多增 7415 亿,大幅上升。在经历了 6 月的高增长后,依然保持强劲增速。6 月份居民贷款占比依然较高，并且 7004 亿中有 4634 亿为居民中长期贷款。从贷款结构上看,与个人住房贷款相关度最高的住户部门中长期贷款占占比有所回升。7 月新增贷款 8255 亿元,虽远低于 6 月,但与去年同期相比仍然大幅增加,其中居民和企业中长期贷款保持快速增长,体现了信贷需求的持续回升。总的来看，M2 货币供应同比增长 9.2%,从 2016 年 10 月份达到 11.6% 的阶段高点后,连降 7 个月再创新低。



02 政策

住建部落地“问责制”，租赁市场制度建设有待规范

8月，住建部座谈会落地“调控不力坚决问责”，措辞变得越发严厉，进而也显示出房地产市场调控的决心，之后成都、杭州、福建、云南等多地政府积极响应，紧急出台整治房地产乱象的相关政策。与此同时，沈阳、成都、南京等多城继续加强“四限”，意在打击投机炒作行为。针对北京、深圳等地房租持续大幅上涨，两地均对租赁企业展开约谈，并开展“黑中介”打击行动，以期规范房屋租赁市场、稳租金。

1、住建部重申调控不力坚决问责，多省市积极响应整治市场乱象

8月7日，住建部在辽宁沈阳召开部分城市房地产座谈会，会上提出要认真学习领会、全面贯彻落实习近平总书记在中央政治局会议上关于促进房地产市场平稳健康发展的重要讲话精神：“下决心解决好房地产市场问题”，“坚决遏制房价上涨”。同时此次住建部座谈会又重申房地产调控，并提出两大要求：一是加快制定住房发展规划，二是对楼市调控不力的城市坚决问责。住建部座谈会措辞明显较之前变得更加严厉，显示出未来房价控制的决心。座谈会之后，成都、杭州、福建、云南等10多地政府积极响应，出台了治理房地产市场违规行为的相关政策。

2、调控政策依旧从紧执行，沈阳、成都、南京等继续加码“四限”

除此之外，部分城市继续加码“四限”，意在打击投机炒作行为。沈阳扩大了商品住房限购区域，商品住房限购区域扩大为全市行政区域（不含辽中区、新民市、法库县、康平县），以进一步遏制投资炒房行为。成都对天府新区成都直管区、高新区南部园区等12个区域二套房提高首付比例，部分区域最低首付比例不低于70%；并对成都12区已拥有2套及以上（无论是否有贷款或是否结清相应贷款）住房的家庭，暂停发放商业性个人住房贷款，一系列举措均意在积极支持首套自住需求，坚决遏制投机炒房。另外，南京跟进了西安等城市对企业限购政策，暂停企事业单位以及其他机构在本市购买商品住房，对现有企业购房政策“堵漏”升级，避免个人绕开限购政策进行炒房。

3、北京约谈并整治租赁市场乱象，相关规章制度建设迫在眉睫

近期以北京、深圳为代表的部分城市房租持续大幅上涨，引发舆论重点关注。针对上述现象，北京市住建委联合多部门集中约谈自如、相寓、蛋壳公寓等主要住房租赁企业负责人，明确要求企业不得利用银行贷款等融资渠道获取的资金恶性竞争抢占房源；不得以高于市场水平的租金或哄抬租金抢占房源；不得通过提高租金诱导房东提前解除租赁合同等方式抢占房源，并且启动了联合专项执法检查，后又查处了包括自如在内的23家中介机构。另外，深圳针对房屋尤其“城中村”租金大幅上涨现象，也对全市5家有代表性的租赁企业进行了座谈，以进一步规范企业进驻城中村租赁行为，防止借改造变相涨价，并表示正在试点稳租金商品房首个项目，未来租金年增长率最高不超过5%，多举措规范租赁市场、稳租金水平。



03 楼市

市场整体运行平稳，“金九银十”成色可期

8月，市场供应量有所回升，同环比分别上涨4%和14%。成交与去年同期大体持平，29个重点城市成交量为2389万平方米，环比下降5%。总体来看，供应较上月有所回升，成交则受政策影响有所下滑，市场热度有所波动。一线城市供应下降而成交上升，显著好于去年同期；二三线城市供应“回暖”但是成交收到调控加码而有所影响，总体来看运行平稳。

1、供应：房企备战金九使同、环比皆小幅增长，下月仍有望继续放量

29个重点城市商品住宅8月供应量为2345万平方米，环比和同比分别上升4%和14%。各城市环比涨跌参半，供应较7月有所回升，房企大多在积极备货金九银十，随着未来大量项目入市，预计未来几个月供应量将继续平稳回升。

一线城市供应量环比微降7%，同比上升35%，整体供应质量好于去年同期。其中，上海供应量继续保持高位，达到120万平方米，环比、同比涨幅分别达到了21%和929%。目前上海已有25个项目拿到预售证，在8月以及9月上旬集中开盘，由此预计上海9月供应仍将保持高位。余下的北京、广州、深圳环比均出现了下跌，但均好于去年同期，预计随着下半年新增项目的入市，总体供应将有所改善。

二三线城市的供应量小幅回升，环比微增6%，同比增长12%。各城市同环比均是跌多涨少，重庆、武汉、长沙等城市供应则明显放量，在销售淡季企业仍在积极推案，市场热度高涨。整体来看，随着年内最后一个热销期的临近，部分楼盘将纷纷上市，预计9~10月间供应量将有显著提升。

表：2018年8月全国29个重点城市商品住宅新增供应（单位：万平方米）

能级	城市	新增供应	环比	同比	能级	城市	新增供应	环比	同比
一线	北京	58	-22%	118%	二三线	青岛	77	-43%	-3%
	上海	120	21%	929%		西安	75	27%	-22%
	广州	75	-11%	9%		郑州	64	-19%	-62%
	深圳	16	-49%	-83%		无锡	60	-14%	-26%
	合计	269	-7%	35%		成都	56	-41%	-34%
二三线	重庆	285	64%	124%		苏州	50	103%	-12%
	武汉	230	43%	87%		南宁	40	-42%	-56%
	沈阳	180	6%	298%		大连	33	22%	-35%
	长沙	130	62%	77%		宁波	30	-53%	13%
	徐州	120	59%	569%		福州	28	-8%	235%
	杭州	110	4%	18%		东莞	22	-37%	-73%
	佛山	96	-39%	-40%		海口	15	-41%	-59%
	南京	95	270%	84%		厦门	14	93%	23%
	常州	90	109%	178%		济南	10	-60%	-84%
	长春	86	-38%	-2%	合计	2076	6%	12%	



合肥	80	-6%	-25%	合计	2345	4%	14%
----	----	-----	------	----	------	----	-----

备注：上表中城市供应数据为新申请预售证面积，本月根据 28 日左右数据预估得到

资料来源：CRIC2017

2、成交：市场整体平稳运行，后期成交热度有望稳步回升

8月，29个重点城市成交量为2389万方，环比下降5%，同比较去年上升7%。整体来看，目前市场依旧处于供不应求的状态，成交量跟随当月及上月供应，各城市的环比跌多涨少的态势保持不变，但是同比来看，总体市场热度尚可，高于去年同期，随着下半年改善型需求的释放，市场热度将稳步回升。

一线城市成交量环比上升4%，同比增幅达41%，且8月单月成交量较2018年月均水平高出23%。其中北京一改上月的波动行情，与上海一样同、环比齐增，市场成交保持高位。广州则继续阶段性调整，但也有所回暖，成交环比下降16%，较2018年月均下降了16%。总体来看，一线城市在趋严的政策环境下，得益于刚需型购房需求的支撑，整体成交稳步运行，未来预计成交规模稳中向好。

二三线城市成交量环比下降6%但同比微升4%，环比跌多涨少，多数城市保持低位运行。沈阳成交量出现显著下滑，其原因主要是实行全市行政区域实行限购。新政的影响在本月显现，环比跌幅达50%，低于2018年月平均17个百分点，楼市显著“降温”，投资性炒房短期被遏制。此外，厦门限购后客户量锐减，市场观望情绪浓重，成交量持续低位运行，市场已然步入调整期。预计下半年9、10月份销售旺季供应量全面打开后，各城市成交量将稳步回升。

表：2018年8月全国29个重点城市商品住宅成交量表（单位：万平方米）

能级	城市	8月成交量	环比	同比	较2018年月平均	能级	城市	8月成交量	环比	同比	较2018年月平均
一线	北京	40	49%	54%	60%	二三线	杭州	90	-30%	-46%	-19%
	上海	80	11%	83%	55%		南宁	86	3%	-1%	6%
	广州	62	-16%	6%	-16%		苏州	78	-7%	21%	19%
	深圳	37	-3%	36%	32%		郑州	70	-34%	-25%	-22%
	合计	219	4%	41%	23%		济南	68	-15%	33%	2%
二三线	重庆	227	19%	51%	-5%		常州	66	-8%	46%	23%
	武汉	180	57%	44%	42%		南京	57	-46%	17%	-13%
	成都	132	28%	-18%	3%		合肥	50	-44%	27%	-32%
	青岛	121	-12%	-17%	-13%		宁波	50	-29%	-22%	-30%
	西安	120	43%	-25%	-13%		大连	45	-4%	-28%	-23%
	徐州	119	60%	218%	9%		福州	40	69%	81%	93%
	佛山	117	-17%	11%	2%		海口	30	0%	-1%	-13%
	沈阳	100	-50%	-1%	-17%		东莞	30	-34%	-52%	-32%
	长沙	100	-25%	-25%	-16%		厦门	5	-18%	-50%	-33%
	无锡	97	47%	194%	97%	合计	2170	-6%	4%	-1%	
	长春	92	-9%	4%	28%	合计	2389	-5%	7%	1%	

备注：上表中城市成交量为根据 28 日左右数据预估得到

资料来源：CRIC2017



3、库存：六成城市库存持续走低，消化周期分化更为显著

8月，近6成重点城市供求比有所回升，沈阳、长沙、合肥、杭州、南京、厦门等市由于成交锐减，导致供求比攀升至1以上，厦门更是高达到2.8，而深圳、济南、成都和南宁供求比不足0.5，市场供不应求矛盾依然显著。

库存方面，六成城市库存环比继续走低，武汉、海口下降幅度较大，其中海口环比下滑达50%，其余库存回落城市降幅均不超过10%，而部分如上海、重庆、南京、常州等城市受供应激增影响使得库存量上升较为明显。同比看来大部分城市库存仍高于去年同期，厦门同比涨幅虽高达98%，但库存风险尚在可控范围内。随着“金九银十”传统销售旺季的到来，预计市场热度将会快速提升，库存有望进一步下降。

因整体成交回落，本月近7成重点城市商品住宅消化周期环比上涨。北京、大连等市持续在20个月以上，厦门消化周期更是攀升至41.6个月；而重庆、武汉、海口消化周期不足3个月。

表：2018年8月29个重点城市商品住宅供求比、存量及消化周期（单位：万平方米，月）

城市	供求比	上月供求比	库存量			消化周期		
			库存	环比	同比	消化周期	环比	同比
北京	1.45	2.76	678	3%	13%	22.96	2%	11%
上海	1.50	1.38	235	21%	-28%	3.61	5%	-36%
广州	1.21	1.14	1015	1%	26%	11.62	11%	-9%
深圳	0.43	0.82	573	-4%	-6%	16.34	-9%	-22%
沈阳	1.80	0.85	2350	4%	-5%	15.95	11%	-12%
大连	0.73	0.57	1440	-1%	1%	26.81	17%	10%
青岛	0.64	0.97	1042	-4%	-23%	8.37	3%	-16%
佛山	0.82	1.12	1029	-2%	21%	7.52	1%	-4%
长春	0.93	1.36	949	-1%	8%	10.08	-11%	-4%
济南	0.15	0.31	949	-1%	-26%	12.49	10%	-49%
长沙	1.30	0.60	896	3%	-9%	8.22	13%	13%
西安	0.63	0.71	847	-5%	-25%	7.11	15%	-24%
苏州	0.64	0.30	832	-3%	-6%	10.21	-10%	-5%
成都	0.42	0.92	806	-9%	-55%	6.14	-10%	-45%
郑州	0.91	0.74	789	-1%	22%	7.56	10%	14%
合肥	1.60	0.96	761	4%	14%	10.21	40%	-40%
东莞	0.73	0.78	705	-1%	14%	16.09	17%	39%
无锡	0.62	1.06	694	-5%	15%	9.99	-29%	-49%
南宁	0.47	0.83	581	-7%	42%	6.91	-2%	35%
徐州	1.01	1.01	471	0%	39%	4.94	12%	-31%
杭州	1.22	0.83	464	5%	-15%	3.85	2%	25%
武汉	1.28	1.40	427	-18%	-22%	2.80	-30%	-28%
南京	1.67	0.24	398	11%	17%	5.43	13%	16%
福州	0.70	1.29	390	-3%	49%	14.95	-37%	12%
宁波	0.60	0.91	375	-5%	17%	5.42	25%	23%



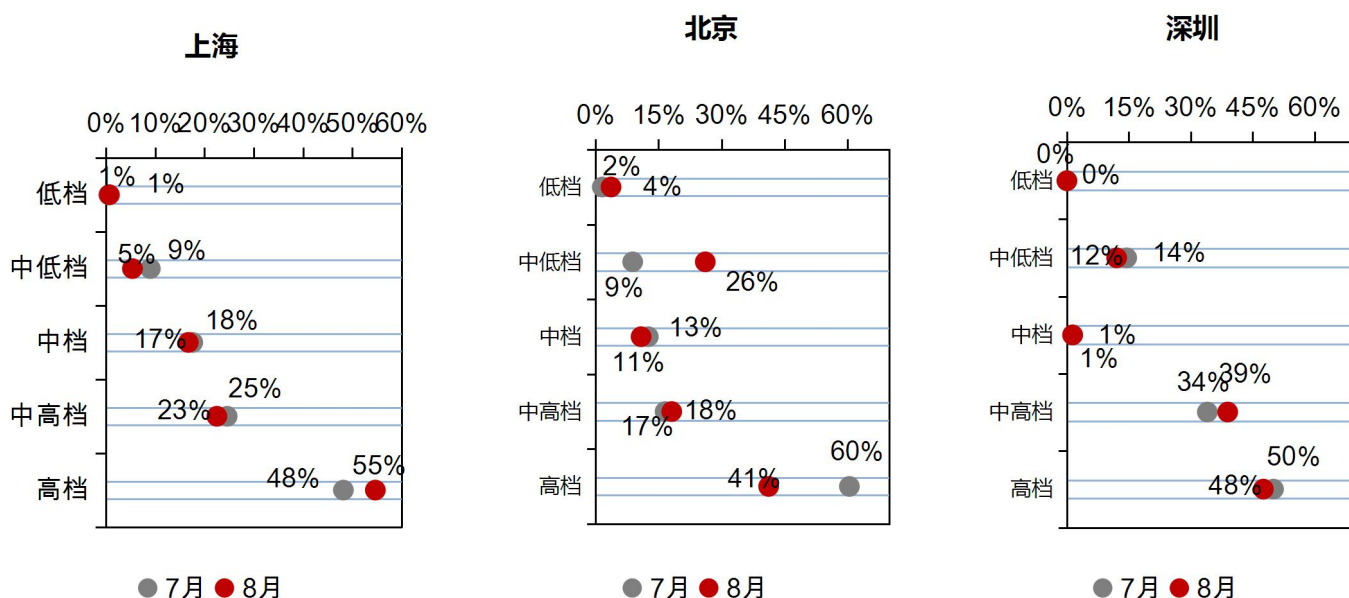
重庆	1.26	0.91	315	23%	-44%	1.23	30%	-62%
常州	1.36	0.60	273	10%	36%	4.23	4%	20%
厦门	2.80	1.19	248	4%	98%	41.58	44%	326%
海口	0.50	0.85	15	-50%	-91%	0.53	-49%	-89%

资料来源：CRIC2017

4、成交结构：上海高档产品走俏，北京、深圳小面积户型比重上升

从价格段分布来看，本月北京中低档产品成交占比上涨最为明显，环比涨幅高达 17%，沪深低档、中低档产品占比持续低位，其中中低档产品小幅下滑，低档与上月持平；中档产品成交占比与上月相比变化不大；中高档产品深圳涨幅最大，环比增加 5 个百分点；高档产品成交涨跌分化，上海占比继续攀升环比增加 7 个百分点，北京深圳均有下滑，其中北京跌幅近 20%。

图：京、沪、深 2018 年 7 月、8 月商品住宅成交价格比重

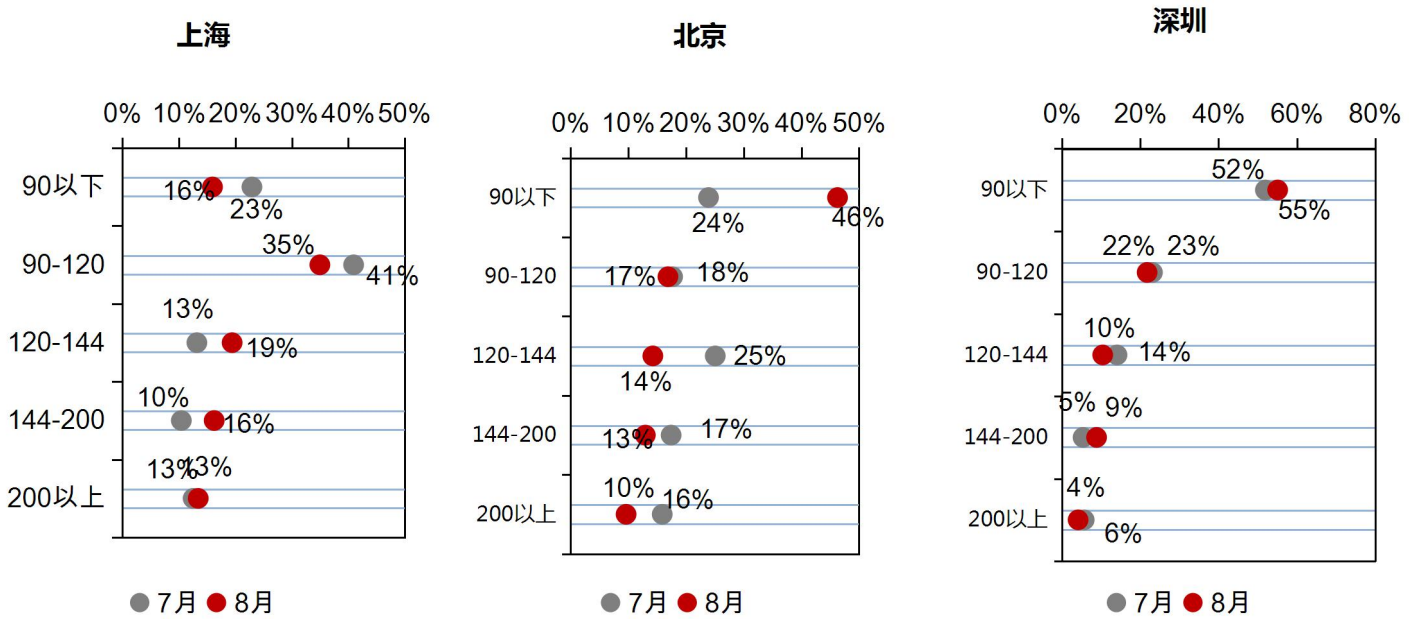


注：8月数据为初步统计数据

数据来源：CRIC2017

从面积段分布来看，本月 90 平方米以下小户型产品持续畅销，仅上海环比下降 7 个百分点，北京、深圳成交占比均有上升，其中北京涨幅最大达 22%；90-120 平方米产品成交占比全部小幅下滑，同样是上海环比下跌最大约 6 个百分点；120-144 平方米产品北京回落明显、深圳略有下滑，上海上涨 6 个百分点；大户型方面上海成交总体回升，北京占比全部回落，深圳 144-200 平方米产品上涨 3 个百分点，而 200 平方米以上产品环比继续下降 2 个百分点。

图：京、沪、深 2018 年 7 月、8 月商品住宅成交面积段比重



注：8月数据为初步统计数据

数据来源：CRIC2017

5、综观：货币宽松预期升温，红九月市场行情可期

综合而言，供应略有回升，成交基本持平，整体仍处低位，市场尽显淡季特征。展望未来，在资金层面宽松预期的作用下，市场对于金九银十销售旺季多有期待。届时企业将明显加大推案力度，供应量有望升至较高水平，成交量也将实现较大比例增长，红九月市场行情着实可期。



04 土地

量价齐跌且溢价率创新低，未来投资聚焦一二线及周边

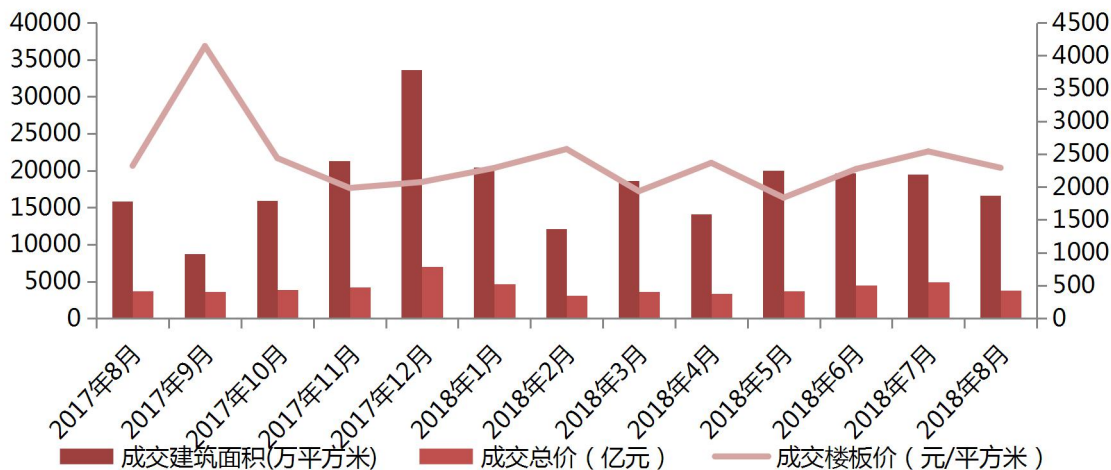
8月份全国土地市场降温的趋势更加显著，虽然成交建面仍然维持在不低的水平，但在三四线城市建面占比下滑4个百分点的情况下，成交均价出现回落，各能级平均地价也均有回落；整体土拍溢价率更是仅有13.4%，环比减少4.5个百分点，再度刷新溢价率最低记录。

1、成交：房企拿地态度趋于谨慎，成交量价、溢价率皆下滑

8月份全国土地市场呈现量价齐跌的走势，根据CRIC监测的300城经营性土地数据来看，8月份共成交2598幅地块，幅数环比下降9.5%，同比则几乎持平；成交建筑面积共16629万平方米，环比减少了14.7%，同比仍有4.8%的涨幅；成交总价共3811亿元，环比跌幅为23.1%，相比去年同期上涨3.4%，总价环比回落幅度大于成交建面的回落幅度，成交楼板价随之回落，8月土地成交均价为2598元/平方米，环比下降9.8%，同比也下滑1.3%，是多项指标中唯一同比下降的。总体来看本月成交各项数据均环比回落，8月市场走势在上半年土地市场整体上行的基础上虽然有所回调，但从同比来看仍然处于较高位的运行状态，仅有平均地价显著下行，结合溢价率下滑、流拍地块增多等市场走势来看，市场转冷的迹象相当显著。

从各能级城市的成交情况来看，一、二线城市本月成交量上浮，但三四线城市仍然是市场绝对主力，一线城市的成交均价回落至17713元/平方米的正常水平，二线和三四线城市地价也共同表现为下滑。8月份恰逢上市房企年中业绩发布，较多企业在发布会中表达了对于土地市场转冷的预期，中海表示当下拿地态度非常谨慎，宁可错过机会也不会错投土地；保利置业、碧桂园都表示对于获取项目要“做一个成一个”，通过提高质量从而提升规模和盈利，而不是像之前一样单纯扩张；恒大表示更加关注一二线及周边城市，不进入三四线。从企业的发言可见，长期的政策调控目前仍无放松迹象，令企业对市场的预期也受到较大影响、拿地态度发生转变，也无可避免地对土地市场产生消极影响。

图：300城经营性用地月度成交情况



数据来源：CRIC



2、分布：三四线成交明显缩量，各线城市地价全线回落

8月份土地市场再度迎来楼板价回落，量价齐跌的走势，各能级土地成交楼板价全部表现为下滑，一二线城市成交体量上涨，三四线成交量相对大幅减少。虽然三四线城市市场基数较大，始终是土地成交的最主力能级，但从地价变化来看，地热的热度轮动逐渐从三四线城市抽离，一二线城市仍是各大房企关注的主要战场。一线城市本月成交建筑面积为243万平方米，同比下跌3成，环比上涨19%，成交金额430亿元，同环比分别下降了23%和7%，成交均价为17713元/平方米，同比上涨9%，而环比下跌了21%，主要是由于上月上海有1宗位于淮海中路板块的超核心地块出让，且上月整体成交量较低，土地楼板价被拉高，本月楼板价回落至一线城市正常水平。按城市来看，上海本月共成交148万平方米，成交幅数高达16幅且大部分为含宅地块，值得一提的是本月上海的所有成交地块中，仅有徐汇区的综合地块有0.1%的溢价，其它地块全部为零溢价成交，土拍市场非常冷淡；其次广州本月成交地块数量达到7幅，全部为纯住宅地块，其中大部分位于远离市中心的花都区和增城区，还有1宗位于白云区白云大道板块，由华润以6%的溢价率竞得，成交楼板价24315元/平方米，是2018年以来白云区唯一成交的1宗土地，且与目前周边在售项目的价格仍有一定的价格差，存在一定的盈利空间，此外凯德竞得增城区2幅宅地，溢价率均在10%左右，本月落子广州的也都是华润、越秀和凯德这样的知名房企，以此来看广州土地市场热度相对高一些；北京本月仅有2幅限价商品房地块成交，2幅地块均位于大兴区，分别由中海和金茂收入囊中，成交楼板价分别为1.97万元/平方米和1.87万元/平方米，距离限价其实仍有接近2万元/平方米的价格空间，但2宗地块均在3%溢价率以内成交，并未产生激烈的竞争。

二线城市本月土地成交建筑面积共3826万平方米，同环比分别增加了15%和6%，二线城市再度放量，月度成交位于今年的第二高位，成交金额共1422亿元，同环比分别下跌8%和20%，在成交建面上涨的情况下成交金额反而降低，8月份平均楼板价仅有3718元/平方米，同环比的跌幅分别为21%和24%。本月重庆成交建面体量高达582万平方米，成交幅数42幅，在二线城市中遥遥领先，但从成交土地的分布来看，仅有2宗地位于沙坪坝区和巴南区，相对来说处于城市较核心的板块，这2宗土地分别由远洋和上海大发竞得，其他土地大量分布于铜梁区、荣昌区、璧山区等距离重庆市区非常远的区域和板块，竞得人以本土房企为主，郊区的大量放量对重庆市区市场影响不大；其次成交体量较大的城市还有青岛、西安、南昌、郑州、武汉和贵阳等，除青岛以外全都为内陆省会城市，二线城市土地成交西多东少的趋势仍然没有改变，东部热点城市中，南京和杭州本月成交量超过了100万平方米，苏州、宁波和福州分别仅有60万、55万和25万平方米的成交；继7月份杭州、苏州有土地流拍产生后，本月武汉、南昌、长沙等二线城市也均有土地流拍现象产生，整体来看是由于市场预期下调导致的地市热度逐渐冷却。

三四线城市本月成交建筑面积12560万平方米，环比下滑20%，同比几乎维持稳定，在一二线城市成交量上涨的同时，三四线城市的成交体量收缩较为明显，与部分企业在当下市场环境中降低了在三四线城



市拿地意愿有一定关系,成交总金额1958亿元,同比增长25%但环比有28%的跌幅,成交均价也回落至1559元/平方米,同样体现为环比降、同比升。本月重点关注的三四线城市中,成交量最高的城市为东莞,东莞共成交8宗土地,全部为商住地块,比起大部分地块成交溢价率很低的一二线城市,东莞本月成交平均溢价率达到23%,市场热度相对较高,金茂首进东莞,以71%溢价率竞得清溪镇1宗地块,楼板价达到1.4万元/平方米,虽然已经接近周边在售项目的楼板价,但地块容积率较低,适宜用于打造高溢价产品,未来仍有盈利空间;此外洛阳、昆山、衢州、柳州等地本月均有超过80万平方米的土地成交,热点三四线成交还是较为活跃的,昆山本月成交10幅纯宅地,除千灯镇2幅地块溢价率达到21%,其他地块溢价率也都在3%以内,竞拍激烈程度有限。

总体来看,本月土地市场处于下行阶段,尤其地价的下行更为明显,各能级的成交均价均有明显的下滑;成交体量方面一、二线城市上升,三四线下降。在市场整体预期走弱的阶段,企业的拿地需求重新更加向一二线城市以及周边的重点城市聚焦,三四线城市在本轮地市高热过去后可能重新迎来低温期。

表:2018年8月各能级及十大重点城市经营性用地成交情况(单位:万平方米、亿元、元/平方米)

城市能级 (重点城市)	成交建筑面积			成交金额			成交均价		
	8月	同比	环比	8月	同比	环比	8月	同比	环比
一线	242.78	-30%	19%	430.05	-23%	-7%	17713	9%	-21%
北京	19.84	-85%	40%	38.07	-88%	-12%	19189	-18%	-37%
上海	148.47	87%	-20%	281.50	328%	-32%	18960	129%	-15%
广州	68.97	—	1230%	101.15	—	2308%	14665	—	81%
深圳	5.50	-41%	—	9.33	-32%	—	16954	15%	—
二线	3825.87	15%	6%	1422.45	-8%	-20%	3718	-21%	-24%
成都	177.09	112%	6%	37.36	-7%	-27%	2110	-56%	-31%
杭州	181.59	33%	-47%	225.56	-13%	-61%	12421	-35%	-25%
南京	156.03	59%	2130%	167.96	81%	11897%	10765	14%	438%
天津	75.40	149%	-58%	59.10	72%	-26%	7839	-31%	78%
武汉	187.78	834%	268%	62.57	317%	406%	3332	-55%	38%
重庆	595.88	928%	522%	113.01	269%	494%	1897	-64%	-4%
三四线	12559.88	3%	-20%	1958.14	25%	-28%	1559	21%	-10%

数据来源:CRIC

3、重点地块:热门地块企业竞拍热情亦不高,总价、单价榜门槛及榜首均下降

总体来看本月重点地块成交热度大幅下降,虽然许多热点城市成交体量环比回升,上海、杭州、南京等热点城市有较多上榜地块,但榜单整体仍表现为下行,单价榜的下滑幅度更大于总价榜。8月成交总价榜单榜首地块来自上海徐汇区,徐汇区罕见地出让1宗大体量综合地块,由万科+华鑫置业+徐汇土储联合竞得,成交总价为98.63亿元,环比上月总价榜首回落了28%,虽然该地块处于核心地段,但成交溢价率仅为0.1%,开发商的竞争意愿极低;门槛地块来自天津东丽区,由金隅地产地价竞得,成交总价29.1亿,环比下降15%,该地块为定向安置房地块,楼板价仅为7800元/平方米,地块运营利润主要从商业部分获取。



单价榜单方面迎来更加显著的下调，本月楼板价最高的地块来自上海闵行区华漕镇，成交楼板价为31115元/平方米，环比大幅降低45%，地块由首创置业以底价竞得，从地块条件来看，地块距离大虹桥商圈较近，又属于一线城市相对稀缺的纯宅地资源，都并未引起激烈的竞拍，市场热度下降可见一斑；入榜门槛地块同样来自上海，是位于宝山区的1宗旧城改造地块，成交楼板价21000元/平方米。

2018年8月成交土地总价排行榜

排名	城市	地块名称	成交价(亿元)
1	上海	2018年69号公告徐汇区虹梅街道地块	98.63
2	南京	2018年宁新区出第05号NO.新区2018G06	56.40
3	南京	2018年宁新区出第05号NO.新区2018G07	44.90
4	上海	2018年95号公告宝山新城顾村老集镇改造地块	42.78
5	义乌	义土挂〔2018〕45号有机更新向阳-市场片地块	40.80
6	杭州	萧政储出(2018)24号	35.97
7	杭州	杭政储出〔2018〕28号	34.60
8	杭州	杭政储出〔2018〕33号	33.91
9	广州	2018挂-0724花都区凤凰路地块一	29.32
10	天津	津东丽金(挂)2018-149号	29.10

数据来源：CRIC

2018年8月成交土地单价排行榜

排名	城市	地块名称	楼板价(元/平方米)
1	上海	2018年71号公告闵行区华漕镇地块	31115
2	杭州	杭政储出〔2018〕32号	29976
3	杭州	杭政储出〔2018〕28号	27923
4	上海	2018年69号公告徐汇区虹梅街道地块	27633
5	上海	2018年102号公告宝山区大场镇联东村改造地块	24788
6	广州	白云区嘉禾街新科村琴星小学地块〔2018〕20号	24315
7	郑州	郑政东出〔2018〕18号(网)郑东新区地块	24024
8	苏州	苏园土挂(2018)03星塘街东、朝阳路南	23227
9	上海	2018年71号公告闵行区吴泾镇地块	21225
10	上海	2018年95号公告宝山新城顾村老集镇改造地块	21000

数据来源：CRIC

(1) 上海：徐汇罕见大体量综合地块近乎底价成交

宗地概况			
土地地址	徐汇区	详细交易方式	挂牌
所属板块	康健、田林板块	地块属性	综合
总用地面积(万㎡)	11.83	成交总价(亿元)	98.63
总建筑面积(万㎡)	35.69	楼板价(元/平方米)	27633
成交日期	2018-08-01	溢价率	0.1%
受让方	万科+华鑫置业+徐汇土地储备		

数据来源：CRIC



本月上海成交了16幅土地，在一线城市中成交量突出，其中徐汇区的一块综合地块的占地面积超过了10万平方米，是近年来徐汇区首次挂出的含宅大体量综合地块，地理位置优越，起拍价高达98.5亿，成为申城今年挂牌地块起拍总价第三的地块，也吸引了众多开发商关注。但由于地块开发条件较为严苛，最终该地块被万科联合华鑫置业和上海徐汇土地储备以98.63亿的总价竞得，几乎为零溢价成交，平均楼面价为27633元/平方米。

据规划来看，该地块位于徐汇区田林商圈附近，属上海中心城区范围，区位优势显著。公共交通方面，该地块旁即是地铁12号线桂林公园站，并有上海西部走廊之称的15号线正在修建中，未来地铁双加盖，交通优势将会更加明显。从地块周边来看，住宅小区以普通住宅为主，且建造时间较早，因此居住氛围浓厚，周边配套设施也趋于完善：商业上，地块周边1公里内沃尔玛、家乐福等大型超市卖场环绕，附近的桂林路商业街更是丰富了地块周边的商业设施，能够充分满足居民的消费需求；教育上，地块方圆2公里内汇聚了以上师大附中、世界外国语中学等众多名校，教育资源较为优质。目前该地块附近住宅市场正处于空白期，仅有尚汇豪庭处于清盘阶段，项目住宅的最新成交价为94539元/平方米，且含10000~12000元/平方米的装修费用。本次成交地块中用于建设住宅的面积仅为10.55万平方米，且其中租赁住房的面积不得低于30%，是过往出让地块中租赁住房比重的两倍，并且该地块对于招商运营、公共配套等方面还有一系列要求，对于开发商的资金能力、开发能力都提出了不小的挑战。

(2) 南京：中海拿下江北核心宅地

宗地概况			
区域	浦口区	详细交易方式	挂牌
所属板块	江北板块	地块属性	商住
总用地面积 (万平方米)	14.95	成交总价 (亿元)	56.4
总建筑面积 (万平方米)	32.88	楼板价 (元/平方米)	17152
成交日期	2018-08-10	溢价率	16.53%
受让方	中海		

数据来源：CRIC

南京江北新区的两块优质宅地以86亿的起拍总价在7月10日挂出后，就吸引不少开发商目光，2幅地块于8月10日竞拍，中海、华侨城、龙湖、万科等知名房企均参与竞拍，其中位于南京青奥体育公园旁的G06号宅地成为中海和华侨城的主要竞争地块，在经历81轮竞价后，最终由中海以56.4亿元的总价拍下，平均楼面价为17152元/平方米，溢价率为16.53%。

据规划来看，该地块位于南京青奥体育公园旁，自然环境较佳。公共交通方面，目前距离该地块最近的地铁站是10号线临江站，距离约2公里，公共出行目前来看较为不便，但地块旁有规划11号线，建成后交通便捷度将大幅提升。从地块周边来看，住宅小区多以新建的普通住宅为主，还未形成良好的居住氛围，周边配套设施也比较缺乏：商业上，地块周边1公里内缺乏小型超市及便利店，距离最近的宝隆时代广场、东方万汇城等的购物中心直线距离也在1.5公里左右；教育上，地块方圆2公里内中小幼俱备，但数量较少。



虽然地块周边2公里内新建住宅较多，但大多已售罄，以距离其最近的保利西江月项目而言，该住宅的最新成交价为28863元/平方米，且包含装修费用，但保利拿下该地块的平均成交楼板价仅为7000元/平方米，而此地块的成交楼板价就已达1.7万元/平方米，因此项目建成后的盈利空间预计不大。并且地块旁还有在建的金地等多个项目，因此产品面临的竞争压力也不小。

4、综观：地市步入调整期，核心一二线拿地窗口期将至

在7月份频繁流拍之后，土地市场进入调整期：长期严格的调控对土地市场影响进一步显现，其一，企业对新房市场预期下调，拿地热情也随之减退，导致流拍频发、溢价率下滑；其二，土地市场的调控暂未放松，虽然土地价格表面上来看有所回落，但许多地块出让的附加条件（如配建公建配套或租赁住房等）却令项目的运营成本上升、盈利难度增加；其三，许多热点城市增加供地的计划未改，而企业拿地的心理价位又不复激进，未来预计将有一段时间土地市场将维持在量稳价平的运行状态。

展望未来，核心一二线城市房地产市场前景长期看好，并且下半年核心一二线城市将持续加大土地供应力度，不啻为房企拿地补仓的良机。尤其是那些资金面相较充裕的房企，可以考虑重点突击拿地增加土地储备，以便为未来销售业绩更好、更快增长奠定坚实的市场基础。当然，就拿地方式而言，收并购也是可以考虑的选项。



附件 01

2018年8月地方出台政策列表

日期	出台部委	政策名称	主要内容
8月1日	苏州	房贷不满5年提前还款将收违约金	自8月1日开始,客户若在5年内提前还款,将被收取违约金。具体而言,违约金=提前还款金额×月利率×6,即提前还10万,违约金2940,提前还100万违约金29400元。对此消息,中行、农行、工行和建行四大行均给予确认,“违约金”新规将从8月1日开始执行。
8月2日	惠东县房管局	《关于进一步规范境外机构和个人购房管理的通知》	在境内工作、学习的境外个人,在境内只能购买一套用于自用的商品房。港澳台地区居民和华侨因生活需要,可在境内限购一定面积的自住商品房。此外,《通知》明确提出,惠东将加强买卖合同备案管理,若发现境外机构和个人购房不符合自住、自用原则的,不予办理备案手续。
8月2日	长沙住房公积金管理中心	《关于开展打击非法中介违规提取住房公积金工作的通知》	《通知》明确,两部门要建立打击非法中介骗提住房公积金行为的协作联动机制,并建立跨地协查机制,共同防控违规提取住房公积金行为。住房公积金各区县(市)管理部要进一步规范住房公积金提取业务,认真组织开展治理违规提取住房公积金工作,全面整治非法中介违规提取住房公积金等行为,严格审核住房消费行为和证明材料的真实性,在业务办理过程中发现有涉嫌伪造、变造及使用伪造、变造的购房合同、发票、不动产权证书、结婚证、国家机关证件、印章等违法犯罪的,应妥善保存虚假提取资料,及时移交属地公安部门。
8月3日	深圳市政府	《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》	市场商品住房,占住房供应总量的40%左右,以普通商品住房为主,面向符合条件的各类居民供应,租售结合。人才住房,占住房供应总量的20%左右,重点面向符合条件的企事业单位经营管理、专业技术、高技能、社会工作、党政等方面人才供应,可租可售,建筑面积以小于90平方米为主,租金、售价分别为届时同地段市场商品住房租金、售价的60%左右。对符合条件的高层次人才实行更加优惠的政策。安居型商品房,占住房供应总量的20%左右,重点面向符合收入财产限额标准等条件的户籍居民供应,可租可售、以售为主,建筑面积以小于70平方米为主,租金、售价分别为届时同地段市场商品住房租金、售价的50%左右。公共租赁住房,占住房供应总量的20%左右。
8月6日	沈阳	《沈阳市人民政府办公厅关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》	一、扩大商品住房限购区域,商品住房限购区域扩大为全市行政区域(不含辽中区、新民市、法库县、康平县)。二、增加住房用地和商品住房供应量:1、进一步加大住房用地供应量。调整住房用地供应计划,根据商品住房去化周期,多渠道增加各地区住房用地供应量,加快供地进度和时序。2、增加商品住房市场供应量。对已通过预售价格指导且具备预售条件的商品住房项目,开发企业须在10日内一次性申报预售许可,不得以分批、拆零等方式拖延入市时间;取得预售许可后,须在10日内将所有房源一次性对外公开销售,并在楼盘销售现场显著位置公示房屋销控表,严禁捂盘惜售、囤积房源等违规行为。三、加强土地供后监管。
8月6日	深圳市规土委	《深圳市拆除重建类城市更新单元计划申报规定(征求意见稿)》和《深圳市拆除重建类城市更新单元计划审批操作规则(征求意见稿)》	根据文件,拆除范围内建筑物应在2009年12月31日前建成。建筑年限要求参考《暂行措施》的要求,旧工业区、旧商业区建筑物建成时间需15年,旧住宅区为20年。即旧工业区、旧商业区建筑物建成时间未达到15年,以及旧住宅区未达到20年的,原则上不划入拆除范围。
8月8日	成都市房管局	成都联合11部门整治房地产市场乱象 打击投机炒房行为	通知显示,此次参与专项整治行动的11个部门分别是成都市房管局、市建委、市发改委、市工商局、市城管执法局、市公安局、市司法局、市国土局、市金融局、成都公积金中心、市税务局,整治的重点包括投机炒房行为、房地产“黑中介”违法违规行为、房地产开发企业违法违规行为、虚假房地产广告。
8月8日	北京	《居住建筑室内装配式装修工程技术	北京10月起实施住宅装配式装修标准 将从公租房推广至商品房



		规程》	
8月8日	杭州市	《关于开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动的通知》	为治理房地产开发企业和中介企业违法违规行为,《通知》提出,从2018年7月至12月底,在全市范围内联合开展打击侵害群众利益违法违规行为、治理房地产市场乱象专项行动。《通知》要求,加大执法检查力度,对存在侵害群众利益的违法违规行为的房地产开发企业、中介机构及相关单位,要依法严肃查处。对各类违法违规行为,相关行政主管部门视情节轻重,可采取书面警示、约谈负责人、公开曝光、暂停网签、停业整顿、行政处罚、限制参与土地竞买等措施严肃处理。
8月9日	福建住建厅	《关于联合开展打击违法违规行为治理房地产市场专项行动工作的通知》	《通知》决定从现在起至12月,联合开展打击违法违规行为治理房地产市场专项行动。此次治理行动重点包括房地产开发企业和房地产经纪机构投机炒房行为、房地产中介违法违规行为、房地产开发企业违法违规行为、房地产开发企业和房地产经纪机构虚假房地产广告等。
8月9日	云南省	《云南省开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动工作方案》	《通知》提出,将重点整治投机炒房、房地产“黑中介”、房企违法违规及虚假房地产广告等四大类的22种违法违规行为。云南省九部门表示,将成立专项行动小组,建立方便快捷的投诉渠道,全面开展专项行动治理工作。
8月13日	南京	《关于调整我市企事业单位住房限购政策的通知》	通知主要包括四方面内容:一是执行时间自市房地产市场综合执法办公室发文之日起,即在2018年8月13日19:00后开始执行,对采取摇号方式销售的楼盘,以房产部门购房资格核验时间为准,对非摇号方式销售的楼盘,以认购协议签订时间为准;二是执行范围为全市范围;三是限制购房对象为所有企事业单位以及其他机构,涵盖南京市和外地企事业单位以及其他机构;四是限制购买的房屋为商品住房。
8月14日	深圳市规土委	《深圳市规划和国土资源委员会关于贯彻落实市政府房地产调控政策的通知》	此次《通知》具体对此前发布新政的实施细则进行补充。其中,针对各类新供应用地上建设的商务公寓一律只租不售且不得改变用途的限售政策,《通知》对新供应用地上建设的商务公寓的管理作出详细规定,提出7月31日(不含7月31日)后,各类用地上建设的商务公寓一律只租不售且不得改变用途,四种土地情况除外。
8月14日	海口市		海口持续加大市场秩序专项整治工作力度,截至7月底已持续对17家存在违法违规行为的企业给予处罚。
8月14日	成都市房管局	《成都各区(市)县及市级有关部门开展房地产市场秩序专项整治行动工作部署》	针对此前成都房地产市场秩序专项整治行动专题会议要求开展工作部署。此前8月8日,成都市城乡房产管理局发布通知称,成都市城乡房产管理局等11个部门将联合在全市范围内,开展房地产市场秩序专项整治行动。此次专项整治行动在通知发布之日起至2018年12月底开展,以进一步遏制成都市出现的投机炒房行为,引导合理预期,促进供求平衡;进一步规范房地产开发企业、中介机构经营行为;规范成都房地产市场秩序,净化房地产市场环境。
8月14日	重庆市国土局、公安局	《关于整治和打击房地产领域违法犯罪行为的通知》	本通知重点打击房地产领域职业化、团伙化、恶化的违法犯罪行为,整治和打击哄抬房价、“炒卖房号”、在房地产领域非法集资等9类违法违规行为。另外还要求,建立联合整治工作机制,包括建立市级联席会议制度、成立联合整治领导小组、加强区县部门协作联动、畅通举报投诉渠道、加强宣传舆论引导。
8月14日	贵州省住建厅		根据要求,此次专项整顿以规范房地产开发销售和中介行为为重点,通过项目巡查、市场行为监督检查、“双随机、一公开”等方式进行专项检查,严肃查处扰乱房地产市场的违法违规行为,净化房地产市场环境,规范房地产市场秩序,建立健全房地产市场管理长效机制,促进房地产市场平稳健康发展。
8月15日	苏州住建局等九部门	《打击侵害群众利益违法违规行为规范房地产市场秩序专项行动方案》	此次专项行动由苏州市住建局、市委宣传部、市公安局、市司法局、市工商局、市物价局、市税务局、市银监局、市住房公积金管理中心等九部门联合开展。目标是以房地产市场秩序整治为抓手,通过行业管理和部门联合执法,重点治理房地产开发企业违法违规行为,包括房地产企业违规发布虚假广告、投机炒房、骗取购房资格、提供“首付贷”以及变相提供首付融资和分期支付购房首付行为、房地产经纪机构违法违规提供居间代理和“群租房”居间服务以及无照无证房地产经营等行为。



8月16日	合肥市人力资源保障局	《合肥市新落户人才租房补贴发放实施细则》	合肥市人力资源与人力保障局发布《合肥市新落户人才租房补贴发放实施细则》，对符合条件的人才提供租房补贴。细则自发布之日起施行，有效期3年。具体标准为：博士每人每年2万元，硕士每人每年1.5万元，本科毕业生每人每年1万元，大专、高等职业院校毕业生每人每年0.6万元。
8月16日	北京市住建委	北京严查在售商品房 严查投机炒房及黑中介等	京住建委执法部门会同通州区住建委对通州区台湖银河湾、十里春风嘉园等8个在售商品房项目开展了联合执法行动，重点针对哄抬房价、捂盘惜售、捆绑销售、无证销售等违法违规行为，以及通州区限购政策执行情况进行了检查。
8月16日	合肥市	《合肥市人才购房资格认定实施细则》	合肥市高层次人才分类认定申报管理系统公布了《合肥市人才购房资格认定实施细则》，细则表明，7类人才在合肥落户，可在市区范围内购买首套房。这7类人才包括普通高校（含高等职业院校、技工院校预备技师班或高级工班）应届毕业生（含毕业两年内毕业生）、留学归国人员、研究生以上学历人员、年龄在40周岁以下本科学历人员、中级及以上专业技术人员、高级工（国家职业资格三级）及以上高技能人才以及符合购房政策的其他人才。
8月16日	洛阳	《洛阳市引进人才住房补贴办法（试行）》	办法中提出，该市2018年6月21日以后全职引进的顶尖人才、领军人才、拔尖人才、高端人才和青年人才都能享受人才住房补贴，最高补贴额度100万元。全职引进是指引进人才与洛阳市用人单位签订不少于3年的劳动合同，每年在洛阳工作时间不低于6个月，并按规定在该市缴纳社会保险和住房公积金，港澳台地区和外籍人才不受缴纳社会保险和住房公积金限制。
8月16日	吉林市住建局	《吉林省开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动工作方案》	工作方案》明确，将重点打击投机炒房行为和房地产“黑中介”违法违规行为，治理房地产开发企业违法违规行为和虚假房地产广告，进一步整顿和规范房地产市场秩序，健全房地产市场监管机制。
8月17日	北京市住建委	约谈住房租赁企业：不得哄抬租金 抢占房源	住建委联合市银监局、市金融局、市税务局等部门于8月17日集中约谈自如、相寓、蛋壳公寓等主要住房租赁企业负责人。约谈会明确要求住房租赁企业：不得利用银行贷款等融资渠道获取的资金恶性竞争抢占房源；不得以高于市场水平的租金或哄抬租金抢占房源；不得通过提高租金诱导房东提前解除租赁合同等方式抢占房源。同步对住房租赁企业启动了联合专项执法检查：严查不按约定用途使用融资资金的行为；严查哄抬租金扰乱市场的行为；严查不按规定进行租赁登记备案的行为。一经查实，各部门将从严处罚、联合惩戒。同时，也提醒相关房东谨慎对待以明显高于市场租金水平等手段收房的行为，维护好自身合法权益。
8月19日	北京市住房公积金管理中心	《关于进一步维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的通知》	通知要求提高贷款审批时效，对符合条件的要在10个工作日内完成审批；严格委贷业务管理，对于不能按有关政策规定办理业务的，扣减其贷款手续费，情节严重的，暂停或取消其业务办理资格。同时，通知在加强销售行为管理、加快办理抵押登记以及促进信息互联互通、加大联合严惩力度、畅通投诉举报渠道、开展集中专项整治等方面提出了要求。通知明确规定，房地产开发企业在办理《商品房预售许可证》时，要向北京市住房和城乡建设委员会提供不拒绝、不限制、不阻挠购房人使用住房公积金贷款的书面承诺，并在楼盘销售现场予以公示。
8月20日	广州南沙	《广州南沙新区（自贸片区）落实广州市人才绿卡审核事权实施办法（征求意见稿）》	每年在南沙工作或创业超过半年，在广州市有合法住所且符合相关条件者，即可申请人才绿卡。根据文件显示，持有人才绿卡的国内人员即可享受市民待遇，购买自住房。另外，外籍人员及港澳台地区居民和华侨可按国家有关规定购买1套自住房。
8月23日	北京	北京打击“黑中介”自如等23家中介机构被查处	北京市相关部门针对近期群众投诉举报的相关问题开展行动，对涉嫌存在违法违规问题的北京昊园恒业房地产经纪有限公司、北京自如生活资产管理有限公司、北京中恒建业房地产经纪有限公司等23家中介机构进行查处。
8月23日	央行成都分行	《四川省商业性个人住房贷款最低首	四川省甘孜州、阿坝州、凉山州（除西昌市）首次购买普通自住房的居民家庭，最低首付款比例为25%。四川省其他地区首次购买普通住房



		付款比例实施方案》	的居民家庭，最低首付款比例为 30%。此外，拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，再次购房最低首付款比例为 50%。其中，成都市天府新区成都直管区、高新区南部园区最低首付款比例不低于 70%，且贷款最长年限不超过 25 年；成都市高新区西部园区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区、龙泉驿区、新都区、温江区、双流区、郫都区等 11 个区域，最低首付款比例不低于 60%，且贷款最长年限不超过 25 年；四川省甘孜州、阿坝州、凉山州（除西昌市）最低首付款比例为 40%；全省其他地区最低首付款比例为 50%。
8 月 23 日	武汉市住房保障局	《武汉市存量房买卖合同》和《武汉市存量房（买卖）居间合同》	新版合同中增加了条款：“因任何一方违约，守约方以诉讼方式（或仲裁方式）向违约方主张权利的，违约方须承担守约方所支出的诉讼费（或仲裁费）、保全费、执行费、律师代理费及交通费等相关费用”，这将进一步保护交易各方合法权益。新版合同还对买卖双方违约行为进行了严格界定。
8 月 24 日	郑州	《郑州市人民政府关于依法查处商品房违法预售行为的通告》	政策主要包括两个部分：一、房地产开发企业预售商品房必须遵守的五项规定。主要规范的是开发企业未取得《建筑工程施工许可证》和《商品房预售许可证》前后在收取费用、销售场所建设、销售行为、公示行为等，明确相关要求和标准，确立规范。二、关于对商品房违法预售有关问题的处理。结合郑州市房地产市场实际，明确了房地产开发企业非法集资、无证经营、违规预售、价格欺诈、虚假广告等九种违法违规行为的具体表现，并划分了责任单位。
8 月 24 日	三亚市住建局	商品房买卖合同实行限时网签 当月销售当月网签	从 2018 年 9 月 1 日起开始实行限时网签，即当月销售当月网签。每月 1 日至 25 日，开发商应向三亚市住房和城乡建设局房产信息中心提交当月销售房源网签备案资料，审核通过后，予以网签（25 日至 31 日后销售的，可在下月申报），严禁滞后网签。如未能在限期内按要求提交，不再受理办理。另外，房地产开发企业取得商品房预售许可证后，必须将相关证书、房源信息及合同范本等在售楼处明显位置进行公示。同时，按照向物价部门申报的一房一价向社会公开销售全部房源，严禁囤积房源、捂盘惜售。
8 月 25 日	海口市住建局、物价局	整改房产备案价格虚高问题	海口市住建局、海口市物价局联合约谈海航地产、海南联华地产等 11 家房地产开发企业，就部分企业存在房产备案价格虚高的问题，要求相关企业立即进行整改。
8 月 27 日	海口市发改委、住建局	开发商 9 月 28 日前需主动核实成本调整价格并重新备案	通知中要求，具备预售（现售）条件及有未售房源的商品房项目，房地产开发企业在 2018 年 9 月 28 日前主动核实成本，调整价格，到市发展和改革委员会（市物价局）重新申请价格备案；如未按相关规定重新申请价格备案的，市发展和改革委员会（市物价局）和市住建局将依照相关规定严肃处理。其次，要求 8 月 26 日起，商品房销售价格经市发展和改革委员会（市物价局）备案后，6 个月内不得擅自调高备案价格；需要调整商品房销售价格备案的，房地产开发企业应提前 20 个工作日到市发展和改革委员会（市物价局）申请办理。
8 月 27 日	呼和浩特住建局	《我市将多措并举调控房价稳定房地产市场》	此次调控明确全面停止房地产去库存的调控措施，把“稳地价、稳房价、稳预期”作为房地产调控的总体目标。该通知指出，要全面停止房地产去库存调控措施，将处置权抵押、调整用地性质、调整户型结构和配套费后置等措施纳入解决房地产遗留问题政策范围。同时，要加快解决房地产项目遗留问题。此外，该通知明确强调，要加大房地产供应量。
8 月 28 日	西安市住房保障局	《关于进一步规范我市住房租赁市场的通知》	通知表示，在我市从事住房租赁业务的企业或个人必须严格遵守住房租赁相关法律法规。对涉嫌存在违法违规行为的企业或个人将予以曝光，违法违规行为一经查实，将严格依法处罚。必须加强住房租赁从业人员管理和培训，提升从业人员素养，严格规范业务流程。签订的住房租赁合同建议采用由我局官方网站发布的示范文本。
8 月 28 日	江西南昌市	《关于进一步加强城区新建全装修住宅销售管理的通知》	一、实行装修价格限高制度。房地产市场调控期间，对已出让地上新建全装修住宅装修价格实行最高限价；对今后出让地上新建全装修普通住宅、非普通住宅的装修价格分别实行最高限价。对不接受装修价格限高的企业，市行政审批局不核发预售许可证，市房管局暂停其网上签约。二、实行装修样板房制度。三、实行装修价格评估制度。四、实行明码标价制度。



8月28日	深圳规土委	规范企业进驻城中村租赁行为 防止借改造变相涨价	深圳市委市政府对房屋租金上涨现象高度重视，今年6月市领导已经带开展了住房租赁市场的现场调研，并邀请全市5家有代表性的租赁企业进行了座谈。这次会议也提出：“合理控制城中村改造标准和成本投入，应符合当前社会和租客实际需求”；“企业应有社会责任感，不应单纯以盈利为目的进行城中村改造，应严格控制租金水平和涨幅”等。此外，针对房屋中介费按套收费防止炒高租金，深圳规土委答复称将从源头遏制黑二房东、违规代理、随意抬高租金等现象；将引导社会力量参与住房租赁日常管理，指导市房地产业协会及其租赁专业委员会制定、完善房屋租赁行业执业规范和行为准则。
8月29日	东莞市住建局	《关于进一步加强我市商品房预售款收存管理的通知》	自今年9月1日起，新办理《商品房预售许可证》的预售商品房项目，首期款应全部存入已入网银行开立的监管账户；自2019年4月1日起，所有在售且未解除预售款监管的预售商品房项目，新进账的首期款应全部存入已入网银行开立的监管账户。
8月29日	深圳	试点稳租金商品房首项目 年租金涨幅不超5%	深圳正在探索建立全市稳租金商品房项目制度，首个试点项目为塘朗城精品公寓，将采取严格的租金管制，一房一价、一年一调，且租金年增长率最高不超过5%，面向深圳缴纳社保满一年的未购房居民，在线申请后进入排队程序。
8月29日	吉林市住建厅	《关于加快推进商品住宅全装修的通知》	《通知》重点提出，自2018年9月1日起，新取得出让土地的新建装配式住宅、设区市条件成熟区域的商品住宅工程须实行全装修，其他区域商品住宅鼓励采用全装修。

资料整理：CRIC