

2018.6

【研究视点】

6月供求小幅回落，央地新政频出难改短期走势

6月政策层面热闹纷呈，中央层面再次降准、个税改革、棚改货币化安置退坡等，地方层面，西安、长沙、重庆等收紧调控措施。重点城市供求整体同、环比均小幅回落，但重庆等部分城市市场依旧延续较高热度。

展望未来，一、二线城市刚需客群将迎来难得的购房窗口期，降准、限购堵漏、刚需优先等政策都给足了空间；三四线城市市场热度有望维系较长时间周期，调整会比预期大大延迟。受制于核心一二线城市购房门槛明显抬升，加剧的资产荒将倒逼资金流向调控政策相较宽松的三四线城市。虽然棚改货币化安置已经收紧，但在增量资金的涌入下，或将加剧供不应求的市场格局，房价依然面临一定的上涨压力。

【纵深解读】

经济：经济下行压力加大，央行转向保持流动性合理充裕

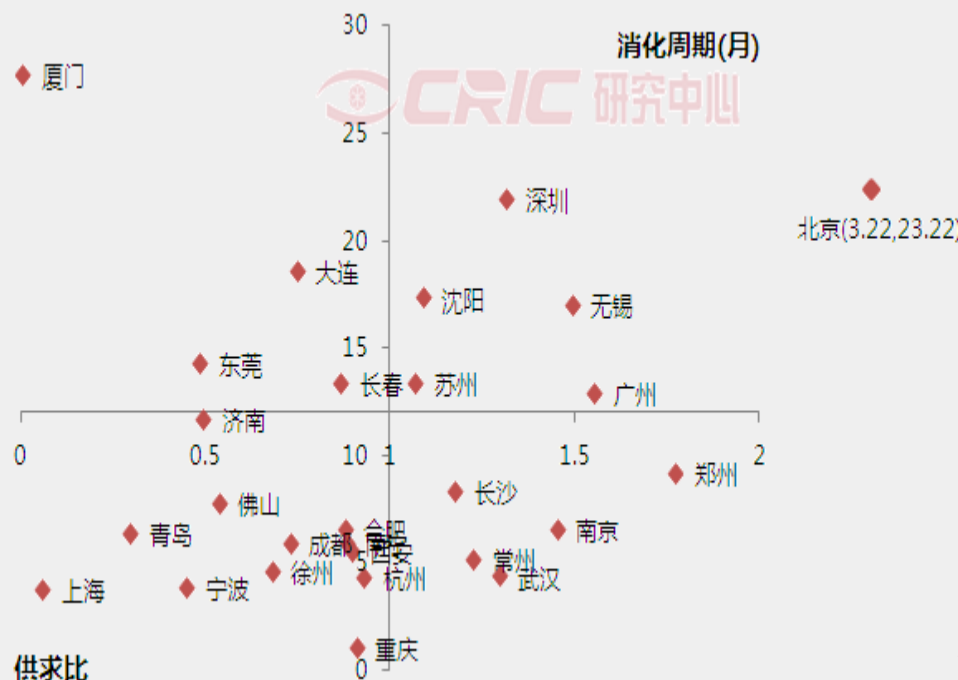
政策：降准强化宽松预期，多地“限企”并出台最严调控措施

楼市：供求双双小幅回调，各线城市市场显著分化

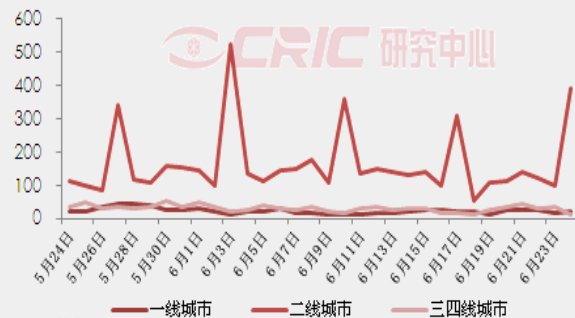
土地：量跌价升，一二线低位回升三四线急剧缩量

【图说楼市】

- 供应：同环比分别微降 4%和 2%，一线城市供应“回暖”
- 成交：市场维系较高热度，成交量同环比跌幅皆在 5%以内
- 库存：4 成城市库存同比增幅超 20%，5 成以上城市消化周期同比拉长
- 成交结构：小户型成交占比持续走低，北京中低档产品比重明显下滑



成交指数



土地市场

指标	2018年6月	2018年5月
总价TOP10门槛 (亿)	21.50	15.52
总价TOP10榜首 (亿)	68.54	107.30
单价TOP10门槛 (元/平方米)	14948	10933
单价TOP10榜首 (元/平方米)	44981	55285

城市供求

城市	本月供求比	库存量(万㎡)	消化周期(月)
北京	3.22	599	23.22
上海	0.05	172	3.69
广州	1.55	1011	12.91
深圳	1.31	605	21.91
沈阳	1.08	2334	17.30
大连	0.74	1456	18.59
青岛	0.29	1037	6.37
长沙	1.17	967	8.32
佛山	0.53	956	7.72
济南	0.49	953	11.62
长春	0.86	942	13.35
西安	0.89	927	5.48
苏州	1.06	913	13.33
成都	0.72	869	5.84
郑州	1.77	823	9.16
合肥	0.87	783	6.49
无锡	1.49	735	16.94
东莞	0.48	708	14.30
武汉	1.29	548	4.33
南宁	0.88	524	5.83
徐州	0.67	456	4.59
杭州	0.92	437	4.27
南京	1.45	416	6.54
福州	4.00	388	28.49
宁波	0.44	357	3.85
重庆	0.90	258	0.99
常州	1.22	251	5.09
厦门	0.00	238	27.70

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

6 月供求小幅回落，央地新政频出难改短期走势

6 月政策多变，中央层面再次降准、个税改革、棚改货币化安置退坡等，地方层面，西安、长沙、重庆等收紧调控措施。重点城市供求整体同、环比均小幅回落，但重庆等部分城市市场依旧延续较高热度。

央行决定从 7 月 5 日起，再次定向降准 0.5 个百分点，释放增量资金约 7000 亿元。降准明显削弱金融去杠杆信心，货币政策预期已由稳健中性转向中性偏积极，市场势必对于下半年继续降准的预期高涨。三四线城市棚改货币化安置收紧，本轮三四线市场持续火热乃是一系列因素综合作用的结果，棚改货币化安置只是起到“催化剂”的功效，居民购买力不断积累、外出产业人口返乡置业、本地改善性购房需求持续释放这些核心动因并未逆转。因此，即使棚改规模大幅缩减，也难以对三四线市场构成实质性冲击。个税起征点提高到 5000 元，并可抵扣房贷利率、房租等专项支出，有助于增加居民收入、减少个税支出，在一定程度上可以鼓励住房消费，尤其是高收入群体受惠力度更大，但具体抵扣标准还要看实施细则。

市场期待已久的供应高峰期并未到来，重点监测城市供求略有回落，同环比跌幅都在 5% 以内。北京、重庆、郑州等市供应明显放量，福州密集加快预售证审批，供应量一举刷新年内新高。宁波、青岛等市供应再陷低迷，同环比皆腰斩，上海、厦门两市近乎断供，显示预售证管控依旧严苛，限价政策更无松动的可能性。一线城市成交量全线回落，北京尽管供应明显放量，但成交量仍旧低位运行，说明房地产市场降温明显，购房者观望情绪浓重。六成以上二三线城市成交量环比皆下滑，厦门暂以 41% 环比跌幅位居末位。重庆市场持续火热，成交量连续数月高位运行，库存严重告急，消化周期低至 1 个月，卖方市场特征显著。

土地市场量跌价升，成交规模降至月平均以下，其中一二线城市低位回升，三四线城市急剧缩量。受成交结构性因素影响，土地价格略有提升，一线城市增长尤为迅速，北京顺义、上海杨浦等热点区域集中出让多宗高价地。土拍市场有所降温，溢价率跌至年内低位，二线以及三四线城市更是大幅回调。不过，核心城市土拍竞争依旧激烈，北京、上海、厦门等市屡有高溢价地块出让，典型如北京顺义宅地问鼎总价、单价双冠。为了降低投资风险，品牌房企“抱团取暖”，联合拿地渐成市场常态。

展望未来，一、二线城市刚需客群将迎来难得的购房窗口期，降准、限购堵漏、刚需优先等政策都给足了空间；三四线城市市场热度有望维系较长时间周期，调整会比预期大大延迟。受制于核心一二线城市购房门槛明显抬升，加剧的资产荒将倒逼资金流向调控政策相较宽松的三四线城市。虽然棚改货币化安置已经收紧，但在增量资金的涌入下，或将加剧供不应求的市场格局，房价依然面临一定的上涨压力。



01 经济

经济下行压力加大，央行转向保持流动性合理充裕

5 月份，国民经济继续保持总体平稳、稳中向好发展态势，生产需求基本平稳，就业持续向好，物价涨势温和，供求结构和企业效益不断改善。

1、经济下行压力加大，房地产领域总体平稳

5 月份，全国规模以上工业增加值同比实际增长 6.8%，增速比上月回落 0.2 个百分点，比上年同月加快 0.3 个百分点。投资方面，1-5 月份，全国房地产开发投资 41420 亿元，同比增长 10.2%。全国商品房销售面积 56409 万平方米，同比增长 2.9%。全国商品房销售额 48778 亿元，同比增长 11.8%。消费方面，消费需求持续升级。5 月份，社会消费品零售总额 30359 亿元，同比增长 8.5%，增速比上月回落 0.9 个百分点。消费升级类商品增长较快，限额以上单位通讯器材类、化妆品类、石油及制品类商品零售同比分别增长 12.2%、10.3%和 14.0%。1-5 月份，社会消费品零售总额同比增长 9.5%，增速比 1-4 月份回落 0.2 个百分点。

进出口方面，进出口增速加快，贸易顺差收窄。5 月份，进出口总额 25260 亿元，同比增长 8.6%，增速比上月加快 1.5 个百分点。其中，出口 13413 亿元，增长 3.2%，比上月回落 0.3 个百分点；进口 11848 亿元，增长 15.6%，比上月加快 4.0 个百分点。进出口相抵，贸易顺差 1565 亿元，比上月收窄 232 亿元。短期来看，中美贸易磋商对经济运行的影响目前已初步显现，中方开始采取反击措施。长期来看，因为还存在着很多不确定的因素，需要进一步观察。

2、M2 增速保持低位货币派生效应减弱，社融回表高于预期

5 月末，广义货币(M2)余额 160.14 万亿元,同比增长 9.6%，增速分别比上月末和上年同期低 0.9 个和 2.2 个百分点；狭义货币(M1)余额 49.64 万亿元,同比增长 17%，增速分别比上月末和上年同期低 1.5 个和 6.7 个百分点；流通中货币(M0)余额 6.73 万亿元,同比增长 7.3%。当月净回笼现金 1059 亿元。5 月份，新增社会融资规模 1.06 万亿元，同比多增 3855 亿元，社会融资规模存量同比增长 12.9%，高于预期目标；M1 同比增长 17%，总体仍保持较快增长，且从 M1 增量结构看，单位活期存款较上月多增 5646 亿元，显示企业用于支付的流动性比较充足。总的来看，得益于银行汇票和债券融资的支撑，社融增速如期企稳，但 M2 增速有所降低。



02 政策

降准强化宽松预期，多地“限企”并出台最严调控措施

6月，政策层面热闹纷呈，个税修正案草案的出炉、央行的再次降准、棚改货币安置的缩量，无一不是重磅，势必对房地产市场产生深远的影响。此外，西安、长沙、杭州等城先后发文暂停向企事业单位销售新房和二手房，同时限售政策继续下沉至宜昌、徐州、西双版纳等三四线城市，层层举措均意在给遏制房地产投资行为，意在给房地产市场降温。

1、降准强化宽松预期，棚改缩量难对三四线楼市构成实质冲击

央行决定，从7月5日起定向降准0.5个百分点，释放增量资金约7000亿元。降准明显削弱金融去杠杆信心，货币政策预期已由稳健中性转向中性偏积极，受惠于定向降准，短期内房地产市场将迎来难得的销售窗口期，尤其在供应普遍不足的情况下，房价依旧面临着较大的上涨压力，有望延续稳步上行的基本格局，市场热度有望延续，成交量将持续高位运行。

另一方面，三四线城市棚改货币化安置合同审批权上收至国开行总行，但并未暂停所有棚改项目，目前仍在进行中的项目将继续执行。考虑到居民购买力的提升、返乡置业及本地改善性购房需求等市场活跃的核心动力依旧存在，即使棚改规模大幅缩减，也难以对三四线市场构成实质性冲击。而个税起征点提升至5000元，一方面有助于增加居民收入、提升社会公平；此外住房贷款利息和住房租金等专项附加扣除对于中产家庭购房者来说降低了成本，一定程度上对楼市也会产生正面刺激，但具体刺激程度还要取决于后期政策具体实施的情况。

2、西安等多城暂停向企事业单位销售新房和二手房，“限售”继续下沉三四线

进入6月以来，楼市调控力度持续升级，尤其是近期领涨楼市的二线城市，政策力度可谓空前。西安、长沙、杭州等城市先后发文加强对购房资格的管理，暂停向企事业单位及其他机构销售新房和二手房，意在给投机行为“查缺补漏”，着力抑制投资、投机性需求，进而缓解房价上涨预期。

另一方面，“限售”等调控政策继续向三四线城市下沉。6月以来，宜昌、徐州、西双版纳等多个城市发布了“限售”政策。其中，宜昌和西双版纳对限购区域内实施两年限售。而徐州则在6月初印发规定，对市区户籍家庭拥有一套住房的，新购商品房限售2年，对当地户籍家庭拥有二套住房及以上、和非市区户籍居民家庭拥有一套住房及以上的则限购3年。限售政策在部分城市的出台和收紧，表明房地产调控依然会从严。预计后续部分城市，尤其一些中西部热点城市和三四线城市，出台政策“限售”、“限购”的可能性依然较大。



03 楼市

供求皆小幅回调，一线跌幅收窄、二线降温、三四线分化

6月，市场供应量与上月大体持平，环比微降2%，同比下降4%。成交维持了较高热度，29个重点城市成交量为2554万平方米，环比下降5%，同比和去年大体持平。总体来看，供应、成交较上月均有所回落，但市场还是保持了一定的热度。一线和二三线城市分化更为明显，一线城市供应稳步增加但成交“不济”，严苛调控政策对市场的打击在短期内难以恢复；二三线城市供应回落但成交还是保持了较高的热度，局部二线市场升级调控对成交规模的打击较为显著，后期市场维稳。

1、供应：同环比分别微降4%和2%，一线城市供应“回暖”

29个重点城市商品住宅6月供应量为2378万平方米，环比微降2%，与上月大体持平，仅郑州供应量出现了“爆发式”增长，环比涨幅在200%以上。总体供应量不及去年同期，同比下降了4%。主要源于上月推盘量基数较大，本月许多城市都迎来了结构性调整，随着定向降准等一系列利好政策的出台，行业基本面信心在逐步重建，预计7月供应量有望与6月大体持平或小幅微增。

一线城市供应量同环比齐增，涨幅分别达到了5%和4%，整体供应量好于去年同期。北京、广州表现尤为突出，改变了之前低迷的供应态势，实现了同、环比齐涨；深圳因上月供应大增，本月环比下降了22%，但仍显著好于去年同期，仅上海供应量有了显著下滑，本月供应量仅为2万平方米，达到了2018年新低。

二三线城市的供应量有了些许回落，环比下降了3%，各城市间分化加剧，郑州、苏州、福州、大连、海口均实现了环比翻番，涨幅均在100%以上，宁波、青岛供应量均有了显著回落，环比跌幅分别为58%和69%，总体来看，二三线城市6月的供应量不如去年同期，若后期各地政府对供应的管控仍不放松，7月乃至下半年的供应量都不容乐观，市场的供需矛盾仍将进一步加剧。

表：2018年6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	6月供应量	环比	同比	能级	城市	6月供应量	环比	同比
一线	北京	58	91%	51%	二三线	佛山	79	-29%	-41%
	上海	2	-93%	-97%		长春	75	-45%	-22%
	广州	130	16%	45%		南宁	71	-20%	-4%
	深圳	38	-22%	42%		无锡	58	-27%	80%
	一线	228	4%	5%		徐州	58	-45%	131%
二三线	重庆	272	42%	58%		福州	56	111%	508%
	武汉	200	2%	-3%		常州	50	1%	12%
	郑州	159	225%	44%		大连	46	148%	61%
	西安	145	-3%	2%		宁波	40	-58%	-54%
	沈阳	130	1%	7%		济南	40	-22%	-46%
	杭州	120	3%	-13%		青岛	35	-69%	-76%
	成都	115	-19%	-33%		东莞	23	-32%	-56%



长沙	96	-10%	23%	海口	20	100%	-5%
南京	89	61%	-23%	厦门	0	—	—
合肥	88	-9%	16%	合计	2150	-3%	-5%
苏州	85	105%	-1%	合计	2378	-2%	-4%

备注：上表中城市供应数据为新申请预售证面积，本月根据 26 日左右数据预估得到

数据来源：CRIC2017

2、成交：市场维系较高热度，成交量同环比跌幅皆在 5%以内

6 月，29 个重点城市成交量为 2544 万平方米，环比下降 5%，同比和去年大体持平。成交依旧维持了较高的热度，6 月总体成交量好于 2018 年月均。目前整体市场依旧处于供不应求的状态，成交量还是受限于当月供应，值得关注的是，本月央行发布了“定向降准”，虽未针对房地产，但一定程度上重建了市场信心，紧随其后是长沙、西安等多地升级限购，来遏制潜在的炒房需求，由此我们不难推断，后期的市场热度仍将维持一段时间。

一线城市成交量同、环比齐跌，降幅均在 20%左右。北京、上海下滑最为显著，环比分别下降了 54% 和 29%，同比下降均超 40%。广州、深圳虽然成交热度有所回落，但成交规模基本与上月持平，显著好于 2018 年月均。总体来看，一线城市政策面趋严的状态在短期内很难改变，即便在供应回升的背景下，需求仍无改观，也说明了市场热度已大不如前，预计 7 月成交量有望小幅回升。

二三线城市成交量环比下降 4%，与去年同期成交规模大体持平，市场热度有了些许回落。环比跌多涨少，徐州、长沙跌幅均达到了 37%，主要还是源于政府对备案的管控尚未放松，成交数据难免“失真”，事实上，本月西安、贵阳、长沙、青岛相继加码调控，遏制投机需求。以长沙为例，6 月 25 日，长沙市人民政府办公厅印发了《关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》。《通知》明确了长沙楼市限购政策加码，将从项目监管、土地出让、购房资格、严禁炒作等方面进行全面调控。将二套房首付比例调整到不低于 60%，并暂停企业在限购区域内购买商品住房，同时拉长“限售”年限到 5 年。虽然是月末提出，但对于成交积极性的打击也是显而易见的，6 月长沙商品住宅成交量仅为 82 万平方米，同环比分别下降了 45% 和 37%，后期随着政策的逐步贯彻和落实，长沙的成交低迷在短期内很难得到改变。

表：2018 年 6 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	6月成交量	环比	同比	较 2018 年月平均	能级	城市	6月成交量	环比	同比	较 2018 年月平均
一线	北京	18	-54%	-45%	-16%	二三线	长春	87	36%	10%	37%
	上海	39	-29%	-41%	-9%		徐州	86	-37%	77%	-10%
	广州	84	-3%	7%	22%		长沙	82	-37%	-45%	-31%
	深圳	29	-5%	-19%	17%		济南	82	-13%	32%	28%
	一线	170	-19%	-20%	7%		南宁	81	-20%	10%	0%
二三线	重庆	301	13%	55%	30%		苏州	80	30%	-27%	34%
	西安	163	-16%	45%	8%		大连	62	-25%	10%	-1%
	成都	159	25%	-16%	21%		南京	62	-3%	-28%	-1%



武汉	155	33%	5%	30%	东莞	48	-11%	-2%	8%
佛山	149	15%	28%	36%	常州	41	-27%	-33%	-11%
杭州	130	58%	-37%	19%	无锡	39	-14%	40%	5%
沈阳	120	-10%	-23%	12%	海口	35	10%	-10%	-7%
青岛	120	-19%	-11%	-16%	福州	14	11%	-27%	-18%
合肥	101	-23%	135%	28%	厦门	7	-41%	-53%	-14%
宁波	90	-19%	6%	22%	合计	2384	-4%	0%	12%
郑州	90	-14%	-20%	8%	合计	2554	-5%	-1%	11%

备注：上表中城市成交量为本月根据 26 日左右数据预估得到

数据来源：CRIC2017

3、库存：4 成城市库存同比增幅超 20%，5 成以上城市消化周期同比拉长

6 月，近半数重点城市供求比有所回升，广州、深圳、沈阳等 12 市超过 1，北京、福州供求比更是高达 3.22 和 4。虽然福州、大连、苏州、郑州、海口供应环比涨幅均超 100%，但七成城市成交量环比下滑，整体上成交不振而供应量大幅增加使得供求关系发生逆转。从库存变化来看，环比跌多涨少，郑州、福州等本月供应放量的城市库存量明显回升，上海、宁波、重庆库存量大幅回落，环比跌幅超 10%。但同比看大部分城市库存较去年同期有所增加，特别厦门同比涨幅达 88%。

本月重点城市消化周期环比看明显缩短，各城市消化周期持续分化，上海、武汉、杭州、宁波、重庆消化周期不足 5 个月，北京、深圳、福州、厦门持续在 20 个月以上，同比方面五成以上城市消化周期拉长，主要还是受近期楼市成交不振影响。

表：2018 年 6 月 28 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	3.22	0.78	599	7%	1%	23.22	5%	45%
上海	0.05	0.51	172	-18%	-54%	3.69	-12%	-35%
广州	1.55	1.30	1011	5%	27%	12.91	2%	36%
深圳	1.31	1.59	605	2%	16%	21.91	-6%	30%
沈阳	1.08	0.97	2334	0%	-7%	17.30	-4%	17%
大连	0.74	0.22	1456	-1%	2%	18.59	-2%	-10%
青岛	0.29	0.76	1037	-8%	-25%	6.37	2%	-35%
长沙	1.17	0.83	967	1%	-3%	8.32	10%	24%
佛山	0.53	0.86	956	-7%	22%	7.72	-15%	-7%
济南	0.49	0.55	953	-4%	-21%	11.62	-9%	-36%
长春	0.86	2.16	942	-1%	3%	13.35	-9%	10%
西安	0.89	0.77	927	-2%	-21%	5.48	-9%	-16%
苏州	1.06	0.67	913	1%	0%	13.33	-14%	21%
成都	0.72	1.12	869	-5%	-53%	5.84	-10%	-37%
郑州	1.77	0.47	823	9%	43%	9.16	5%	31%
合肥	0.87	0.73	783	-2%	38%	6.49	-25%	-48%
无锡	1.49	1.76	735	3%	41%	16.94	-1%	-7%



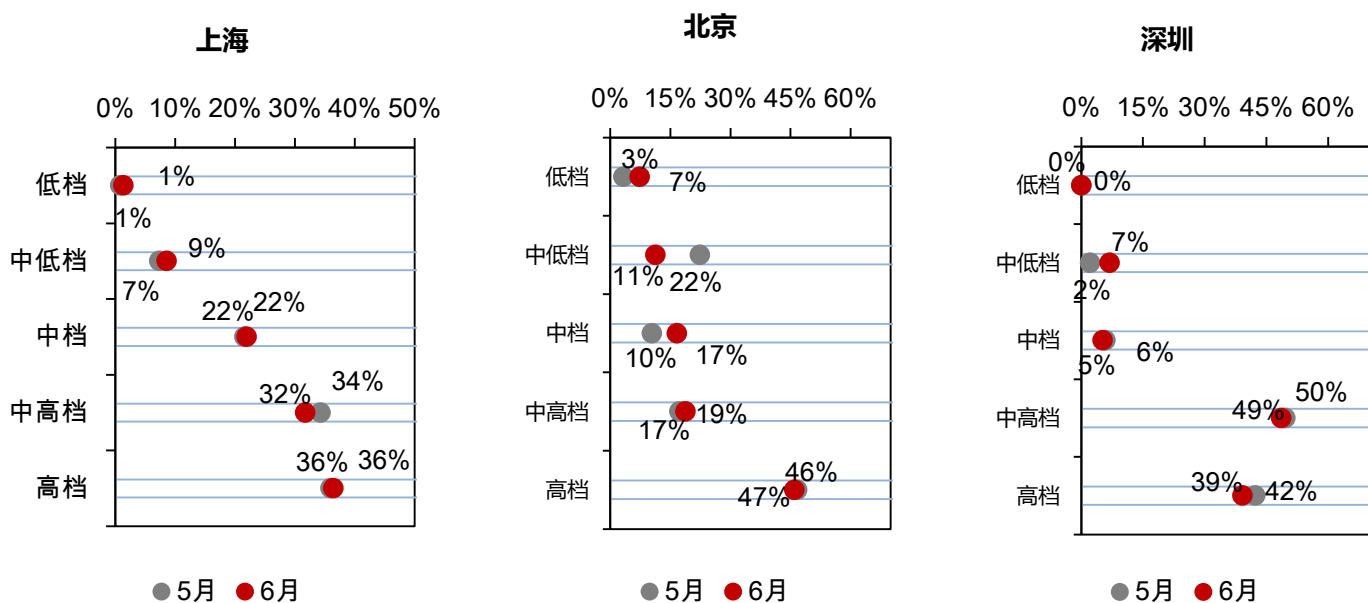
东莞	0.48	0.63	708	-3%	20%	14.30	0%	21%
武汉	1.29	1.70	548	9%	-6%	4.33	-7%	14%
南宁	0.88	0.87	524	-2%	37%	5.83	0%	29%
徐州	0.67	0.77	456	-6%	47%	4.59	-8%	-8%
杭州	0.92	1.42	437	-2%	-33%	4.27	-8%	-5%
南京	1.45	0.87	416	7%	21%	6.54	-2%	63%
福州	4.00	2.10	388	12%	8%	28.49	27%	52%
宁波	0.44	0.85	357	-12%	-5%	3.85	-19%	-12%
重庆	0.90	0.72	258	-10%	-43%	0.99	-15%	-47%
常州	1.22	0.88	251	4%	47%	5.09	9%	124%
厦门	0.00	1.23	238	-3%	88%	27.70	3%	246%

数据来源：CRIC2017

4、成交结构：小户型成交占比持续走低，北京中低档产品比重明显下滑

从价格段分布来看，本月低档、中档产品成交占比仅北京有所增加，分别上涨 4 个百分点和 7 个百分点，上海、深圳均基本与上月持平；中低档产品成交上海、深圳小幅增加，北京占比降幅明显，环比下滑达 11 个百分点；中高档、高档产品仍为市场成交主力，上海、深圳稍有回落，北京中高档产品成交略有上涨，整体涨跌幅均不超过 3%。总体来看，本月北京市场中低档、中档产品波动最为明显，沪、深整体成交结构占比与 5 月相比变化不大。

图：京、沪、深 2018 年 5 月、6 月商品住宅成交价格比重



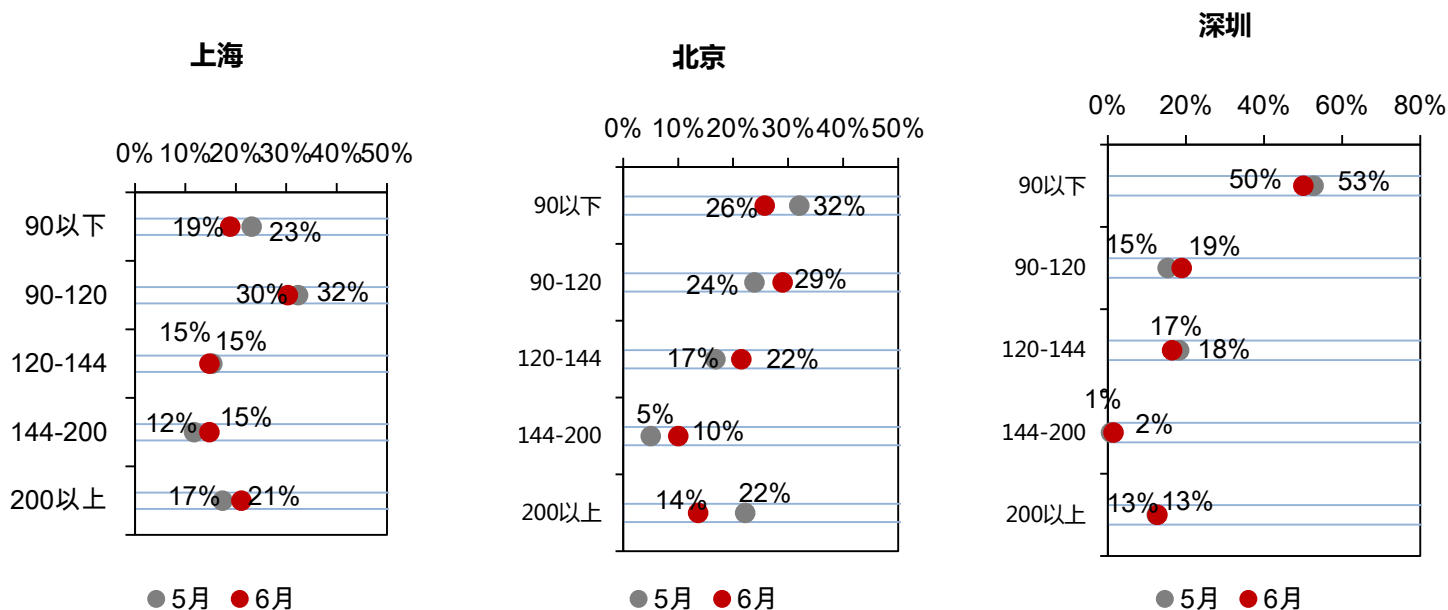
注：6月数据为初步统计数据

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成交再次全部下滑，其中北京下跌 6 个百分点最为显著；90-120 平方米产品上海略有回落，北京、深圳占比分别增加 5%和 4%；120-144 平方米产品成交仅北京增加 5 个百分点，上海、深圳占比与 5 月相差不大。大户型方面上海成交持续走高，深圳基本与上月持平，北京差异较为明显，144-200 平方米产品上涨 5 个百分点，而 200 平方米以上产品环比下降 8 个百分点。



图：京、沪、深 2018 年 5 月、6 月商品住宅成交面积段比重



注：6月数据为初步统计数据

数据来源：CRIC2017

5、综观：一线成交转暖、二线难见起色，三四线市场热度有望延续

综合来看，供应、成交较上月都有了小幅回落，总体市场表现与去年大体持平。政策层面一方面央行“定向降准”，虽不针对地产，但行业信心逐步建立；另一方面局部诸如西安、贵阳、长沙、青岛相继加码调控，遏制投机需求。在这样的大背景下，市场依旧维持了较高热度。展望未来，我们认为，随着一线城市供应放量，成交有望回暖；二线城市在严苛的调控政策下，投机性需求基本被遏制，成交规模存在下行趋势；三四线有望迎来新的发展契机，外部资金的涌入还将促使市场热度维持较长的一段时间。



04 土地

量跌价升，一、二线低位回升而三四线急剧缩量

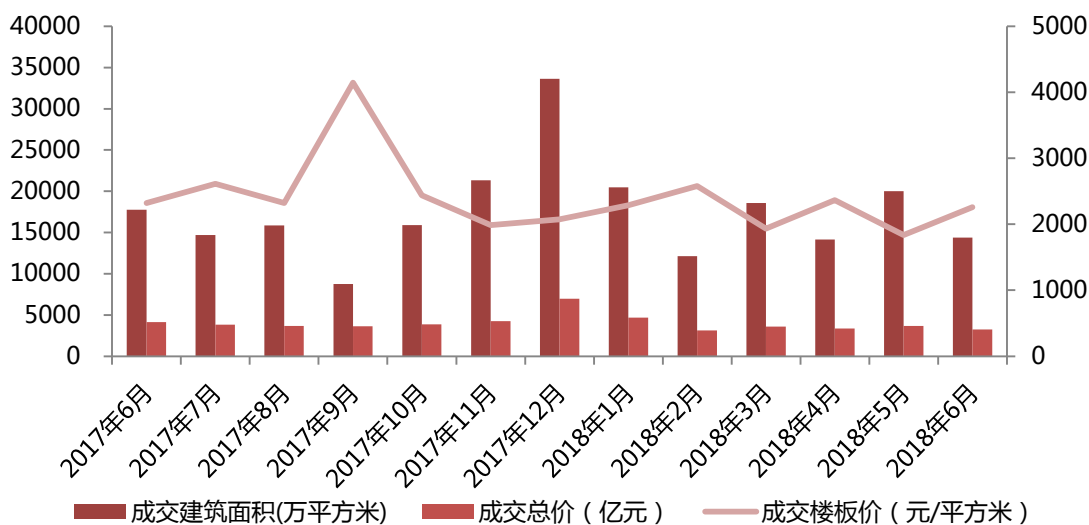
上半年土地市场持续大小月走势，且始终伴随成交均价的反向波动，6月份土地市场再度表现为量跌价涨，一二线城市的成交建面有所回升，但二线城市成交单价回落显著，成交规模受到影响；三四线城市成交规模环比大幅下降，但平均成交楼板价一再上升。

1、成交：量跌价涨，一二线城市成交规模触底回升

今年上半年土地市场成交规模同比上涨，但主要是靠三四线城市的高成交量支撑整体成交规模，一、二线城市的表现均较为冷淡，其中一线城市尤为显著。6月份全国地市成交再度呈现量跌价涨的走势，CRIC监测的300城经营性土地共成交2275幅，同环比分别下降了16.2%和17.8%；成交建筑面积14364万平方米，环比跌幅28.2%，同比也下滑19.2%，主要由于2017年第二季度末土地市场开始显著升温；成交总价3243亿元，同环比也分别下跌21.4%和11.8%；此外，6月份土地成交溢价率仅有23.2%，环比回落13.9个百分点，重新回到低位，各项指标均下滑显著。

虽然成交规模大幅回落，但由于三四线成交占比回落，加之一线城市北京本月有2宗含宅地块成交，本月土地成交均价2258元/平方米，环比回升22.9%，对比去年同期仍微降2.8%，上半年土地均价持续在低位波动，调控与培育租赁市场双管齐下对土地成本的降低作用显著。本月土地市场政策发布频次降低，但受央行下调准备金率、市场持续调控等政策影响，一二线城市和三四线城市走势将持续分化，该分化也将体现在土地市场方面：一二线城市及部分环一线热点三四线城市持续提升保障房占比，宅地稀缺，一旦推出仍将引开发商积极竞拍；开发商处于规模扩张需求，三四线地市持续升温，地价上涨。

图：300城经营性用地月度成交情况



数据来源：CRIC2017

2、分布：一二线成交规模环比微升，三四线成交再陷低迷



6月份市场总体表现为量跌价升，一线城市成交面积在上月低谷后重新上涨，总体来看一二线城市表现都稳中有升，三四线城市本月则成交规模严重收缩。一线城市6月份成交建筑面积103万平方米，环比大涨99%，主要由于上月成交仅有53万平方米，该成交面积相比去年同期仍然下跌了62%，成交金额187亿元，环比高涨278%，但同比降幅为59%，经历半年的相对低位后，本月一线城市的平均楼板价回升至18202元/平方米，环比大涨90%，同比也有8%涨幅，主要由于一线城市整体成交量低，土地成交均价受到单地块影响较大。本月一线城市除深圳外均有成交，但上海、广州成交地块均为商办地块以及安置房地块，北京本月成交建筑面积达到68.51万平方米，共成交4宗地块，在一线城市中成交量最大，其中丰台区和顺义区各成交1宗综合用地，虽然都为限价商品房用地，但体量分别达到29万和15万平方米，顺义区后沙峪镇地块高溢价成交。

二线城市本月成交建筑面积2736万平方米，同比回落31%，环比上升7%，成交金额为1049亿元，同环比分别下降559%和5%，本月成交均价为3833元/平方米，同环比均下降了11%，二线城市本月成交持续以城市偏远区域或下辖区县为主，土地成交均价进一步下降。本月二线城市中成交量最大的城市为郑州，共成交建筑面积451万平方米，成交土地多达75幅，郑州本月成交地块主要位于航空港区，靠近郑州新郑国际机场，航空港区作为全国首个国家级的航空港经济实验区，是集机场、高铁、地铁等交通工具于一体的大型综合交通枢纽，虽然距离郑州市城区较远，但未来人口导入潜力巨大，可自行发展成为成熟片区；成交建筑面积第二的城市济南成交量为300万平方米，仅有郑州的三分之二，其次重庆和乌鲁木齐本月成交量也突破200万平方米；东部较受关注的热点城市中，南京本月19至22日集中土拍，共成交11宗地块，建筑面积达104万平方米，其中5幅为纯商办地块，2幅纯住宅地块均位于浦口区，此外高淳、丽水等下属区县也有地块成交，南京本次土拍多数地块也为底价成交，仅两幅纯宅地分别以27%和12%的溢价率由中粮和金地竞得；苏州和杭州本月分别成交了69万平方米和64万平方米，市区土地资源匮乏。

三四线城市本月成交建筑面积11488万平方米，同环比分别回落了15%和34%，本月土地市场成交量收缩较为严重，成交金额1984亿元，环比下跌21%，同比几乎没有变化，但成交均价持续抬升至1728元/平方米，同环比均上涨19%。本月重点关注的三四线城市中，成交量最高的城市为无锡，无锡共成交7宗土地，全部为含宅地块，且都位于市区内，滨湖区太湖新城为无锡近年重点发展的板块之一，本月成交了1宗纯宅地和1宗商住用地，纯宅地成交楼板价14215元/平方米，相比去年同区域内成交宅地来看，楼板价有所下降，商住用地的成交楼板价也达到11411元/平方米；佛山本月成交9宗地块，建筑面积共109万平方米，平均成交溢价率高达91%，主要由于顺德区陈村板块1宗TOD商住用地由碧桂园以40亿元竞得，溢价率高达385%，TOD类型的项目为目前热度较高，另外华润、龙光、保利和金科等大型开发商均以不低的溢价竞得佛山市地块；此外常州和湖州2市本月成交建筑面积也突破100万平方米，本月长三角的三四线城市市场相对活跃度较高。



本月土地成交总体来看一线城市回稳，二线城市由于成交地块分布郊区化持续严重，导致成交总价和单价环比回落，溢价率也大幅下跌，三四线城市成交面积显著收缩，但土地均价上涨至高位，各能级市场走势差异较为显著。从溢价率来看，本月整体成交溢价率回落至低点，各能级中仅有一线城市成交溢价率回升至13.7%，上涨12.4个百分点，而二线和三四线城市的成交溢价率环比分别减少15.8%和11.3个百分点，但三四线成交溢价率回落主要是由于5月份溢价率太高。按目前一二线市场管控力度不减的趋势，需求还将持续外溢至三四线城市，未来三四线城市的土地市场规模难以大幅减少。

表：2018年6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		
	6月	同比	环比	6月	同比	环比	6月	同比	环比
一线	102.64	-62%	99%	186.81	-59%	278%	18202	8%	90%
北京	68.51	51%	—	144.04	-7%	—	21025	-38%	—
上海	17.44	-87%	-56%	30.75	-81%	-29%	17632	42%	61%
广州	16.68	-48%	43%	12.02	-38%	104%	7205	18%	43%
深圳	0.00	-100%	—	0.00	-100%	—	—	—	—
二线	2735.79	-31%	7%	1048.56	-39%	-5%	3833	-11%	-11%
成都	149.14	77%	-29%	78.71	144%	82%	5278	38%	158%
杭州	64.19	-66%	-43%	58.48	-78%	-77%	9110	-35%	-59%
南京	103.96	—	-17%	79.34	—	-33%	7631	—	-20%
天津	50.02	-33%	-40%	19.96	-75%	-67%	3990	-63%	-45%
武汉	88.59	—	45%	32.84	—	128%	3707	—	58%
重庆	232.41	-71%	6%	104.49	-74%	-4%	4496	-9%	-9%
三四线	11487.66	-15%	-34%	1984.50	1%	-21%	1728	19%	19%

数据来源：CRIC2017

3、重点地块：门槛提升、榜首下调，热门宅地竞争依旧激烈

上月重点地块榜单中，由于杭州百井坊地块的特殊性，导致总价、单价榜首大幅提升，本月的总价和单价榜首均有所回落，但从榜单整体的环比变动情况来看主要表现为上涨，虽无类似百井坊地块一样瞩目的地块，但平均热度有所回升。总价榜单榜首环比下跌36%，降幅较大，地块为北京顺义区综合用地，由中铁以68.54亿元总价竞得，一线城市总体土地供应量不多，含宅地块更为罕见，所以顺义区地块的竞拍也较为激烈，中铁以49%溢价率竞得，且需自持16%，此外该地块也同样位居单价榜单榜首；总价门槛地块来自重庆两江新区，该地块由四家房企（保利、新希望、正荣和金茂）联合竞得，竞得总价21.5亿元，为底价成交，门槛环比上月上升了39%。

单价榜单方面，本月单价榜单除榜首外也整体回升。榜首地块为北京顺义区综合用地，成交楼板价为44981元/平方米，环比下调19%，门槛地块价格为14948元/平方米，环比回升37%，门槛地块同样来自北京，为1宗位于亦庄开发区的商办类地块，由京东以底价18.3亿元竞得，成交楼板价仅14989元/平方米，该地块紧邻京东总部大厦，预计未来也将用于扩建京东总部。



2018年6月成交土地总价排行榜

排名	城市	地块名称	成交价(亿元)
1	北京	京土整储挂(顺)[2018]008号	68.54
2	北京	京土整储挂(丰)[2018]009号	49.80
3	佛山	2018-0404(顺德区TD2018(SD)XG0006)	40.00
4	南京	2018年宁新区出第04号NO.新区2018G04	33.50
5	厦门	土地市场2018第020号海沧区2018HP01	29.10
6	杭州	萧政储出(2018)18号	27.48
7	东莞	南城街道2018WG006	25.48
8	厦门	土地市场2018第021号海沧区2018HP02	23.80
9	无锡	XDG-2017-29号地块	21.85
10	重庆	渝国土房管告字[2018]18号	21.50

数据来源: CRIC2017

2018年6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	北京	京土整储挂(顺)[2018]008号	44981
2	上海	2018年55号公告杨浦区定海社区C2-2a地块	30000
3	上海	2018年50号公告徐汇区黄浦江南延伸段地块	25500
4	厦门	土地市场2018第021号海沧区2018HP02	25105
5	厦门	土地市场2018第020号海沧区2018HP01	25086
6	杭州	萧政储出(2018)18号	24390
7	南京	2018年宁出第04号NO.2018G21	17922
8	北京	京土整储挂(丰)[2018]009号	17123
9	东莞	大岭山镇2018WG003	14974
10	北京	京土整储挂(开)[2018]007号	14948

数据来源: CRIC2017

(1) 北京: 顺义区宅地 68.54亿元自持16%成交

宗地概况			
土地地址	顺义区	详细交易方式	挂牌
所属板块	顺义板块	地块属性	综合
总用地面积(万㎡)	15.17	成交总价(亿元)	68.54
总建筑面积(万㎡)	15.24	楼板价(元/平方米)	44981
成交日期	2018-06-22	溢价率	49%
受让方	中铁		

数据来源: CRIC2017

2018年以来,一线城市土地市场走向冷淡,北京6月仅成交4幅地块,其中位于顺义区的后沙峪镇地块由于位置较好而受到多家房企关注,在经过多轮竞拍后被中铁以68.54亿元的总价及自持16%的条件竞得,溢价率高达49%,该地块也是北京今年继密云檀营地块后第二块进入竞自持阶段的住宅地块。

据规划来看,该地块处于顺义的后沙峪板块,是中央别墅区的全新辐射区,区位及配套优势很明显。



公共交通方面：与该地块距离最近的地铁站为 15 号线的国展站，直线距离约 4 千米，地铁出行不太方便；道路交通上，该地块附近有京承及京平高速、京密路，可直达主城区及首都国际机场，自驾出行十分方便。从地块周边来看，住宅小区多为别墅等豪宅项目，如优山美地、龙湾别墅等，居住氛围良好，周边配套也比较完善：地块周边 3 公里内有多家连锁超市，大型购物中心有中粮祥云小镇等，且地块附近有龙湾七街等别墅配套项目丰富周边商业设施；教育方面，方圆 3 公里内幼儿园数量较多，也有中小学但数量较少。目前，该地块周边方圆 3 公里内无在售新楼盘项目，二手房较多，以其附近的优山美地为例，其报价为 60000 元/平方米，不过 5 月最新成交价达到了 76000 元/平方米，区域房价上涨较快。但该地块的楼板价已经达到 44981 元/平方米，且地块内商品住宅销售均价不得超过 62102 元/平方米，因此预计会拉低周边别墅均价涨幅，并且对企业来说该项目的利润空间也较为狭窄。

(2) 杭州：萧山区地市热度持续

宗地概况			
区域	萧山区	详细交易方式	挂牌
所属板块	萧山经开区	地块属性	纯住宅
总用地面积 (万平方米)	4.51	成交总价 (亿元)	27.48
总建筑面积 (万平方米)	11.27	楼板价 (元/平方米)	24390
成交日期	2018-06-15	溢价率	42%
受让方	滨江		

数据来源：CRIC2017

杭州作为长三角重点二线城市中，近期土地市场热度相对持续较高的城市，其中萧山经开区板块市北单元一直是炙手可热的区域，6月15日出让的萧政储出(2018)18号地块吸引了多家房企前来竞价，最终被滨江以27.48亿元的总价竞得，溢价率为41.79%，这是2018年以来萧山区成交的第9宗纯住宅地块。

据规划来看，该地块附近是滨江和奥体等板块，能够承接滨江和主城的双向外溢需求，区位优势十分明显。公共交通方面：与该地块距离最近的地铁站为2号线的建设三路站，直线距离不到500米，公共出行十分便捷；道路交通上，该地块靠近机场高速，自驾出行十分方便。从地块周边来看，住宅小区多为普通住宅项目，如融创望海潮、保利融信大国璟等，居住氛围十分浓厚，周边各项配套也较为醇熟：地块周边2公里内有多家连锁超市，大型购物中心较少，但地块附近办公楼较多，办公项目带动周边配套发展；教育方面，方圆3公里内幼儿园和中小学配套十分齐全；医疗资源上，周边多以社区医院为主，但也有如杭州第三人民医院等综合医院，就医也比较方便。目前，该地块周边方圆3公里内在售新楼盘项目较多，以其周边同属于滨江集团项目的江南名府为例，最新成交均价达到了33000元/平方米，但地块楼板价达到了24390元/平方米，预计盈利空间较小，在同区域内已有项目，对于企业来说能有效降低、分摊成本。

4、综观：一二线城市调控从严，三四线地价上涨空间更高

2018年上半年，在一线城市及部分热点二线城市的供应缩紧的情况下，三四线城市的土地供应持续发力，土地市场整体的成交规模同比显著上涨，三四线城市的总体成交量也成为决定楼市整体成交规模的关



键。分能级来看，一二线城市的土地出让的保障化、郊县化的趋势短期内难以改变，加上热点城市受调控继续从严，地价难以上涨，三四线城市地价上涨的空间相对较大，整体地价走势将持续缓慢上升，这与一二线城市楼市严控、需求外溢关系密切，未来各能级市场的走势仍将紧随楼市风向。



附件 01

2018年6月地方出台政策列表

日期	出台部委	政策名称	主要内容
6月1日	武汉住房公积金管理中心	《武汉住房公积金缴存管理办法》、《武汉住房公积金提取管理办法》。	职工家庭购买的首套房、第二套改善型住房认定，依据武汉公积金系统中，职工家庭的公积金提取和使用记录，不再依据房管部门房查证明和人民银行征信记录。购买首套房职工家庭可凭备案的购房合同或不动产证提取公积金；购买第二套改善型住房职工家庭仅能凭不动产权证在发证之日起五年内提取一次公积金账户余额，不再使用普通住房面积（144平方米）扣减首套面积来计算提取额度
6月1日	武汉	《关于进一步加强商品房销售全过程监管的通知》	《通知》要求开发企业在取得预售许可证前，报备《商品房销售方案》，明确预售房源、销售时间、销售方式、销售人员等基本信息。这一举措将保护购房人的知情权，帮助购房人理性选择，从源头减少发生矛盾纠纷的概率，并有利于房管部门提前介入，有针对性地加强销售过程监管，以及售后的调查处理。同时，此次提出的“实名购房”，将有针对性地解决诸多违规问题。具体来看，新规要求开发企业在意向购房人实名登记的基础上，将公开销售并选定的房屋通过“网签备案系统”与认购人绑定，且原则上不得调整变动。
6月3日	海口		江东新区的战略定位紧紧围绕全面深化改革开放试验区、国家生态文明试验区、国际旅游消费中心、国家重大战略服务保障区（“三区一中心”）的战略定位，在加快质量变革、效率变革、动力变革，提高全要素生产率，建立开放型生态型服务型产业体系等方面做表率，努力建设成为中国（海南）自由贸易试验区的集中展示区。根据战略定位，江东新区将建设全面深化改革开放试验区的创新区、建设国家生态文明试验区的展示区、建设国际旅游消费中心的体验区以及建设国家重大战略服务保障区的示范区。
6月3日	西安市住房保障和房屋管理局	《关于开展商品房销售秩序专项检查工作的通知》	即日起在全市范围内开展为期6个月的商品房销售秩序专项检查工作。检查内容包含未采取公证摇号方式公开销售商品住房等14事项。违法违规的房地产开发企业、经纪机构将被行政处罚，并视情节轻重采取暂停商品房销售、经纪、代理服务等措施。对媒体曝光、屡次违规的房地产开发企业、经纪机构要顶格处理。
6月5日	天津市	《住房城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	严格落实天津市房地产市场调控政策，加强购房人购房资格审查，对不符合调控政策规定的，不予办理相关购房手续，坚决遏制投机炒房。对擅自放松购房条件的，将严格进行追责问责。要严格按照土地出让价格、新建商品房价格、二手房价格“三价联动”原则，根据出让地块周边新建商品住房片区指导价格，确定土地出让最高限价，确保地价处于合理水平，有效调控土地出让价格，稳定住房市场价格预期。
6月5日	深圳市	《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（征求意见稿）》	明确了面向未来18年（2018年至2035年）的住房发展目标。同时对住房供应结构和比例进行调整，明确了人才住房、安居型商品房、公共租赁住房占新增住房供应总量的60%左右，出租和出售的住房各占50%左右
6月4日	宜昌市	《关于进一步加强房地产市场调控有关工作的通知》	自本通知施行后，在城区（含夷陵区）范围内购买商品住房的，自签订商品房网签合同之日起，2年内不得上市交易。同时，对商品住房申报价格过高且不接受政府价格指导的项目，一律暂缓办理预售许可、合同网签备案、现房销售备案
6月4日	珠海公积金中心	《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》	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



6月8日	徐州市		市区户籍居民家庭拥有一套住房的,商品住房(包括新建商品住房和二手住房,以下同)自权属登记之日起未满足2年或新建商品房买卖合同网备时间未满足5年的,不得上市交易;市区户籍居民家庭拥有二套住房及以上、非市区户籍居民家庭拥有一套住房及以上的,商品住房自权属登记之日起未满足3年或者新建商品房买卖合同网备时间未满足6年的,不得上市交易
6月6日	湖北省住建厅		要提高公租房、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;加快推进建立租购并举的住房制度,按照先租后买的原则,结合市场实际,进一步完善住房限购措施;多渠道供应租赁住房,满足新市民住房需求。房价上涨快、商品住房库存消化周期不足6个月的城市,要适时启动住房限购措施,遏制投机炒作,要督促开发企业加快商品住房项目建设进度和上市节奏;对具备预售条件经督办仍拖延上市的项目,记入开发企业不良信用记录并暂缓办理资质升级;每季度末向社会公布下一季度预计达到销售条件的商品住房项目清单,稳定市场预期。
6月5日	福州市	《关于进一步吸引引进人才和高校毕业生来榕落户的五条措施》	一、放宽高校毕业生落户年龄限制:全日制普通高等院校和留学回国人员,本科学历毕业生落户年龄放宽到35周岁(含35周岁)以下、硕士研究生及以上学历毕业生落户不限年龄。二、取消高校毕业生及引进人才落户就业创业限制:引进人才和符合年龄、学历条件的高校毕业生,就业创业不再作为落户条件。三、高校毕业生及引进人才落户可自行选择落户地址:高校毕业生及引进人才根据自身意愿,自行选择在本人合法稳定住所(含租赁)、就业单位集体户、就业和人事人才中心集体户落户。
6月7日	内蒙古	《关于结合城市“双修”、完善公共服务供给做好非住宅商品房去库存的意见》(以下简称《意见》)	《意见》将去库存的重点转向了非住宅商品房,鼓励非住宅商品房调整为教育、医疗、养老、文化、体育等公共服务用房,同时事实上允许了非住宅商品房转为住宅用房,并放松了相应的落户与教育政策。
6月6日	西双版纳州景洪市	《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的意见》	在景洪市中心城区规划区内(含景洪工业园区、西双版纳旅游度假区)购买的新建商品房和存量商品房,自缴纳契税之日起满两年方可上市交易。
6月7日	长沙市住建委、长沙市发改委	长沙市新建商品住宅全装修建设实施细则	规定全装修商品住宅装修部分价格须由具备资质的第三方造价咨询机构核算,经住建部门签署意见后报发改部门备案。
6月7日	海南省	《关于进一步做好商品住宅销售价格备案管理工作的通知》	要求商品住宅价格备案后,6个月内不得调高备案价格;调整备案价格的须重新备案。
6月13日	辽宁省住房和城乡建设厅	《关于开展房地产市场秩序专项整治工作的通知》	哄抬房价将被暂停网签备案。通知强调,全面规范房地产开发企业和房地产中介机构的开发、销售和中介行为,严厉打击炒房、囤房等扰乱房地产市场秩序行为,抑制房价过快上涨。
6月8日	天津市	《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	佛山市住房和城乡建设管理局	《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》	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;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	太原		针对毕业三年内全日制博士研究生、世界排名前200大学、中国教育部公布的一流大学建设高校和“双一流”建设学科的硕士研究生、本科生,太原财政每月分别给予5000元人民币、3000元人民币、1500元人民币的生活补助,补贴时间为5年。在太原购买首套住房的,五年服务期满,分别给予20万人民币、10万人民币、5万元人民币的购房补贴。从事项目研发、技术革新的,财政一次性给予5-20万元人民币的科研经费。
6月15日	北京	《关于发展租赁型职工集体宿舍的意见(试行)》	《意见》规定,租赁型职工集体宿舍不得分割销售或变相“以租代售”,人均使用面积不得低于4平方米,每间宿舍居住人数不得超过8人



6月13日	嘉兴市建委等9部门	《关于进一步加强市区房地产市场规范商品住房销售行为的通知》	《通知》规定,房地产开发企业应在项目取得《商品房预售许可证》后10日内一次性公开销售全部准售房源,不得分幢、分单元、分层、分批销售。销售商品房时,应当在销售现场醒目位置公示全部准售房源、“一房一价”、销售承诺书及销售结果,便于购房者对车位、装修售价及相关信息内容进行合理预期。”
6月15日	海南省	《关于引进人才住房保障的指导意见》	海南省人才住房保障方式分为三种:人才公寓、住房租赁补贴和购房补贴和购买商品住宅。其中人才公寓面向今年5月13日后引进的大师级人才、杰出人才、领军人才供应,每人限供一套。面积标准为:大师级人才一般不超过200平方米(套型建筑面积,下同),杰出人才一般不超过180平方米,领军人才一般不超过150平方米。人才公寓8年免收租金,人才全职工作满5年由政府无偿赠与80%产权,满8年无偿赠与100%产权。
6月15日	北京	《关于优化住房支持政策服务保障人才发展的意见》	要以配租公共租赁住房为主,配售共有产权住房、发放人才租房补贴为辅,对符合条件的人才给予住房支持。申请公共租赁住房的人才家庭要具备3个条件:在本市无房,或在本市有住房但距离工作单位超过一定距离;本市、本区或科技园区需要的人才;在本区认定的单位就业或签约达到一定年限,各区认定的行业或单位应符合首都城市战略定位。
6月18日	珠海市	《关于实施“珠海英才计划”加快集聚新时代创新人才的若干措施(试行)》	“对毕业三年内、拟来珠海发展的全日制本科以上学历人员,可先落户后就业,凭毕业证和相关资料即可申请落户”。落户地址按照本市自有房产、工作单位和学历人才公共户的先后次序登记。在珠海市有自有房产的落户对象,户口迁入自有房产;在珠海市有工作单位的,户口迁入所在单位集体户。针对既无房产也无工作单位的学历人员,珠海市首批设立5个学历人才公共户,落户对象可自由选择落户地点。
6月16日	广西	《关于开展治理违规提取住房公积金工作的通知》	将集中开展整治违规提取住房公积金专项行动,严惩骗提公积金行为。
6月16日	太原		太原市近日出台放宽人才落户新政策,明确将落户与就业脱钩,对符合条件的人才实行“先落户后就业”,且配偶、子女、父母均可随迁。此次新规的适用对象包括:留学归国人员;具有中级及以上专业技术职务的专业技术人员和技师及以上等级的技能人才;普通高等学校、中等专业学校毕业生或具备国民教育同等学历的人员,其中专科以下学历不超过40周岁,本科学历不超过45周岁,硕士研究生以上学历不受年龄限制。
6月18日	济南	《济南市自由职业者住房公积金缴存使用管理办法》	对于自由职业者缴存公积金的缴存基数和缴存比例,济南市明确,自由职业者应以本人上一年度月平均收入作为月缴存基数,由个人申报。个人申报缴存基数1万元以上(含1万元)的需提供个人薪金完税证明。月缴存基数不得低于济南住房公积金管理中心公布的当年度月最低缴存基数,不得高于济南住房公积金管理中心公布的当年度月最高缴存基数。缴存比例不得低于10%,不得高于24%。住房公积金月缴存额等于月缴存基数乘以缴存比例。月缴存基数、缴存比例可按公积金汇缴年度进行调整。
6月19日	北京市住建委	《北京住房和城乡建设发展白皮书(2018)》	按照“以区为主、全市统筹”的原则,制定符合各区实际的配售办法;继续满足“新北京人”住房需求,面向符合条件的非京籍家庭配售的房源不少于30%,增强民众获得感。
6月19日	北京市	《关于加强直管公房管理的意见》	自愿腾退的直管公房承租人领取货币补偿后,可申请区政府提供的共有产权房源和公租房房源,符合条件的还可以优先配售配租。自愿拆除自建房并将户口迁出的,可由区政府直接配租公租房。
6月20日	长沙市住建委	《关于新建商品住宅全装修价格核算规定的通知》	新建商品住宅全装修部分价格(套内装修部分),须由具备资质的第三方造价咨询机构进行核算。新建商品住宅公共部分装修、普通入户门、室内排水、强(弱)电的配管、配线,应计入毛坯房价格,不计入全装修价格。其他费用包含设计费、监理费、检测费、预算核算费等,其总额不超过工程费的3.0%。《通知》自公布之日起生效施行。



6月19日	山东省住建厅	《山东省租房租赁合同示范文本》	《示范文本》明确要求出租人写明房屋的详细位置、建筑面积等基本信息,要求明确房屋权属状况、房屋是否抵押,出租人要提供房屋来源证明。通过这些重要信息提示,避免房屋权属瑕疵和隐瞒房屋真实现状情形发生。合同中未约定租金调整次数和幅度的,出租人不得在租赁期内单方面提高租金。强调了对出租房和承租方所负法律责任和义务的界定,使得房东和租客处于平等地位,享有同等权利。
6月23日	西安市	《关于进一步规范商品住房交易秩序有关问题的通知》	第一,规定预售许可申报面积的最小规模,防止房地产开发企业多次分批、分幢开盘,拖延上市销售时间;第二,强化商品住房价格申报制度,坚决保持调控决心不动摇,力度不放松,确保西安市住房价格平稳;第三,调整了西安市住房限售政策,已取得不动产权证书的商品住房再次上市交易,须取得《不动产权证书》满2年,或商品房买卖合同网签备案满3年且取得《不动产权证书》;第四,暂停企事业单位购买住房,防止以企业名义投机炒房。
6月21日	深圳市	《深圳经适房取得完全产权和上市交易管理办法(征求意见稿)》	经适房取得完全产权,是指签订买卖合同之日起满5年的经适房,其权利人根据《办法》规定缴纳增值收益后取得该住房占有、使用、收益、处分的全部权利,住房性质变更为普通商品住房。经适房上市交易,是指签订买卖合同之日起满5年的经适房,其权利人根据《办法》规定缴纳增值收益后取得完全产权并将该住房转移登记至第三人。同时规定,签订买卖合同满5年,不申请取得完全产权、不申请上市交易的经适房,其产权性质不变,权利人继续持有《房地产证》(绿本)或《不动产权证书》(非市场商品房),按《深圳市保障性住房条例》等相关规定占有、使用该经适房
6月25日	长沙市	《关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》	暂停企业在限购区域内购买商品住房,已购买的商品住房须取得不动产权属证书满5年后方可转让。 本市户籍家庭在限购区域内已有1套住房的,取得不动产权属证书满4年后方可购买第2套商品住房;市外迁入的户籍家庭(退伍转业、家属随军落户的除外),落户满1年且在本市稳定就业,或在本市连续缴纳24个月个人所得税(或社会保险),在限购区域内限购1套商品住房。长沙市规定,暂停企业在限购区域内购买商品住房,已购买的商品住房须取得不动产权属证书满5年后方可转让。
6月26日	杭州市		杭州暂停向企事业单位及其他机构销售住房,包括新房和二手房。
6月25日	长沙市	《关于落实“长政办函〔2018〕75号”文件的通知》	缴存职工购买家庭第二套住房申请住房公积金贷款首付款比例不得低于60%。不再区分职工家庭首套房是否有住房贷款或贷款已结清;在全市限购区域范围内执行。
6月25日	青岛市	高新区商品房摇号售房规则	规定一个家庭只能有一人代表登记为购房人,摇号两次不买房1年内不允许参加摇号,还要求房企开盘销售前应通过媒体等途径发布摇号售房公告,同时还规定项目在取得预售许可证之前,房企不得与购房人签订任何形式的认购协议,不得以任何名义向意向购房人收取费用。
6月27日	长沙市税务局		长沙市税务部门今天发布公告,对长沙市限购区域内存量房交易个人所得税核定征收率进行调整。市区(含望城区、高新区)、长沙县其他个人转让住房个人所得税核定征收率由1%调整为2%,非住房个人所得税核定征收率由1.88%调整为2%,自7月12日起施行。
6月27日	西宁市	西宁市住房公积金政策调整	用于支付房租的可按月提取:职工满足以下两个条件后可提取夫妻双方名下的公积金用于支付房租。可每月提取一次,也可按月合并计算每年提取一次。购房提取审核更加严格:将严格核查住房消费行为和证明材料的真实性。需核查事项自受理提取申请之日起3个工作日内告知结果。提取申请人对审核意见有异议的,可申请复核,复核结果在5个工作日内给予答复。
6月27日	广东省	《关于开展共有产权住房政策探索试点的通知》	在广州、深圳、珠海、佛山、茂名5市先行探索试点共有产权住房政策,试点时限为1年。佛山市住房城乡建设管理局发布了《佛山市开展共有产权住房政策探索试点工作方案(征求意见稿)》,宣布该市将试点共有产权住房政策。意见稿指出,承购人的产权份额为承购人实际出资额占配售房屋价格总额的比例,其余部分产权份额由政府承担。承购人持有的产权份额,可在个人出资不低于60%的条件下,由个人自行选择出资份额,形成共有产权住房。



6月28日	长沙市住建委	关于执行长政办函[2018]75号文件细则》	<p>在项目销售过程中，参加楼盘摇号的人数不超过可售房源的1.5倍；申购人数超过1.5倍的，优先满足户籍或工作单位地点在限购区域内的刚需群体。细则明确，成年单身家庭，即成年个人家庭，无须单独立户。稳定就业是指在长沙工作并自购房当月起，已连续缴纳12个月社保或个税的。市外迁入落户、父母投靠成年子女落户满两年的，大(中)专毕业生回原籍的，按长沙户籍家庭购房政策办理。现役军人、城市房屋征收协议已备案的被征收人按原限购政策执行。夫妻双方离异(未再婚)不满两年的，需提供离婚证、离婚协议或法院判决书，以离异前配偶和未成年子女的信息作为查询家庭住房套数的依据。</p>
6月28日	重庆市	《关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》	<p>支持刚性居住需求，坚决遏制投机炒房：增加普通商品住房及其用地供应，新供应住宅用地中普通商品住房用地供应比例不低于70%，新建商品住房要提高中低价位、中小套型普通商品住房供应比例。住房公积金优先保障职工家庭首套住房贷款需求，继续暂停家庭第二套及以上购房使用住房公积金贷款，严禁开发企业拒绝符合规定的购房人使用住房公积金贷款。严格执行主城区新购买新建商品住房和二手住房限售政策，在主城区新购买的新建商品房和二手住房须取得“不动产权证书”满2年后才能上市交易。金融机构要严格审查开发企业开发贷款资格，审慎发放开发贷款；对已经拥有2套住房且相应购房贷款均未结清的居民家庭，继续暂停发放个人住房贷款；对不能提供1年以上重庆市纳税证明或者社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购房贷款。</p>

资料整理：CRIC