

2018年天津市房地产市场运行总体平稳 住宅销售价格窄幅波动

2018年,天津市市委市政府坚决落实习近平总书记“房子是用来住的,不是用来炒的”指导思想,继续加强房地产市场调控,稳定市场预期,全年房地产市场运行平稳,市场成交活跃。新建商品住宅价格各月环比指数围绕100.0窄幅波动,二手住宅价格波动略大于新建商品住宅,9月份以后价格有所回落,存在一定下行压力。

自2016年9月和2017年3月连续2次出台调控房地产实施意见后,天津市房地产市场保持了长期稳定,得到有序发展。根据全国70个大中城市住宅销售价格资料显示:2018年天津市新建商品住宅销售价格、二手住宅销售价格环比最高涨幅分别为0.5%和1.7%,新建商品住宅销售价格指数始终围绕100.0上下波动运行,二手住宅销售价格月度环比涨跌互现,下半年各月环比指数连续四个月在100.0以内运行。

一、住宅销售价格稳中有降

(一) 新建商品住宅销售价格平稳,同比涨幅在1.9%内

从各月环比来看,2018年天津市新建商品住宅销售价格总体保持平稳,环比指数在100.0上下小幅波动,涨幅最高点出现在1月份和5月份,为上涨0.5%;降幅最大出现在11月份,为下降0.3%,是全年唯一一次价格月度环比下跌。其他各月均围绕100.0上下波动,整体保持了相对平稳,未出现明显大涨大落。

从各月同比来看,由于天津市住建部门对新建商品住宅进行价格指导,2018年,新建商品住宅价格同比指数在101.9以内运行,其中1月份,价格同比出现下降态势,为下跌0.1%。9、10、11月份为全年价格同比涨幅最高的三月份,涨幅均为1.9%。2-5月份,价格同比指数均在101.0内运行,12月份价格同比指数为101.7。

(二) 二手住宅销售价格同比有涨有落,月度环比先扬后抑

从各月环比来看,2018年,天津市二手住宅销售价格环比指数上下半年呈现截然相反态势。1-6月份,价格环比呈现上涨态势,其中4月份是全年涨幅最高,为1.7%;从7月份起,价格月度环比出现下跌,虽然在8月份有一个小幅的上涨0.8%,但是自9月份开始,价格环比连续下跌,跌幅在0.1%-0.3%之间波动。

从各月同比来看,2018年天津市二手住宅销售价格除1、3、4月份同比下跌外,其他各月份均为同比上涨态势,最高涨幅出现在10月份,为6.4%,由此月份开始持续回落至12月份的6.0%。本年度的最大跌幅出现在1月份,同比下跌1.8%。

二、十五个热点城市新建商品住宅销售价格指数比较

从2018年12月份新建商品住宅同比价格指数来看,与年初的1月份相比,15个热点城市(北京、天津、上海、南京、无锡、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、广州、深圳、成都)新建商品住宅同比价格指数在70个大中城市排位变化明显,年初15个热点城市的排位均在48位之后,处于下游位置,到了12月份,济南、成都两市同比价格指数位次变化明显,已回到70个大中城市的第10和第23位,位于上游位置。厦门12月份价格同比下降,排在70个大中城市末位。

15个城市中同比价格指数变化幅度最明显是济南市,波动达到15.0个百分点,变化最小是上海市,为

0.6个百分点。天津在15个热点城市中变化幅度排在第14位，波动1.8个百分点。说明天津市调控政策扎实有效，房价保持了稳定。

三、房地产市场变化特点及原因

2018年，天津市委市政府进一步深化房地产市场调控，6月1日，天津市政府办公厅发布《天津市人民政府办公厅关于进一步做好天津市房地产市场调控工作的通知》，强调要严格执行房地产调控政策。天津市住建部门加大了对天津市房地产市场的监管力度，在销售许可证办理、房地产市场秩序整顿、舆情监测等方面开展了卓有成效的工作，稳定了天津市房地产市场秩序，引导天津市房地产市场保持健康发展。2018年天津市住宅市场新建商品住宅成交量小幅下降、二手住宅成交量小幅上升。

（一）新建商品住宅成交小幅下降

2018年，全市新建商品住宅销售面积为1109.8万平方米，同比下降4.2%，成交10.06万套，同比下降3.7%。全年来看，一季度新建商品住宅成交较少，成交1.27万套。三、四季度则达到了3万套左右，下半年的成交套数占全年总成交的60.2%。

全市二手住宅成交11.46万套，同比上涨13.1%。从各月情况来看，6、7、8、12四个月的成交套数均在万套以上，其中6月份成交达到了1.57万套，为全年成交最高点。2月份成交0.46万套，为2018年成交套数最少的月份。

（二）“海河英才行动计划”对短期楼市产生积极影响

5月中旬，天津公布“海河英才行动计划”，广揽四方英才，对天津市楼市成交起到了短期的拉升作用，6月份新建商品住宅、二手住宅成交量双双成为全年成交量的最高点，扭转了2018年前五个月成交低迷态势。

（三）二手住宅价格月度环比下降明显

新建商品住宅销售价格保持相对稳定，天津市住建部门对新建商品住宅坚持价格指导不动摇，新建商品住宅销售价格全年12个月价格环比指数波动在1.0以内，最大降幅0.3%，最大涨幅0.5%，年底个别楼盘出现打折促销情况，部分区域价格有所回落。

二手住宅价格则在下半年出现了明显的下降态势，9-12月份，价格环比指数均在100.0以下运行，最大降幅0.3%，下行压力显现。

（四）滨海新区成为全市楼市主要成交区

从全年成交量看，滨海新区新建商品住宅成交2.5万余套，占全市16个区总成交套数的25.4%，成交量占据全市成交套数的四分之一，滨海新区良好的发展前景预期、相对较低的价格、限购政策相对宽松等构成了滨海新区成交的利好因素。

市内六区成交5000余套，占全市成交的5.3%，环城四区成交近3.7万套，占比为36.7%。京津城市间交通便捷的武清区成交套数9300余套，占全市成交的9.4%。蓟州、宝坻、静海、宁河四区成交2.3万余套，占全市成交的23.2%。市内六区新推项目相对较少，成交量放缓。

（五）90-144平方米户型继续成为新建商品住宅成交主体

从全市成交住房面积看，90（含）平方米以下户型成交2.7万余套，占总成交套数的27.1%，占比较去年下降0.3个百分点；90-144平方米户型成交近6.5万套，占总成交套数的64.8%，占比较去年上升1.9个百分点；144（不含）平方米以上户型成交0.8万余套，占总成交套数的8.1%，占比较去年下降1.6个百分点。中等户型住宅始终是近两年天津市新建商品住宅成交的主力户型。

（六）区域价格差异明显

2018年，和平、河东、河西、南开、红桥、河北市内六区新建商品住宅成交平均价格为每平方米3.75万元；东丽、西青、北辰、津南环城四区成交平均价格为每平方米1.68万元；滨海新区成交平均价格为每平方米1.42万元；武清、宝坻、静海、宁河、蓟州五个远郊区的平均价格为每平方米1.24万元。结构性差

异明显，房价在地段优劣上有着显著的价格落差。

四、对 2019 年住宅价格走势的初步判断

总体来看，2019 年，天津市房地产市场将延续 2018 年房价基本走势，在当前严格调控政策的大背景下，预计天津市住宅销售价格将保持稳定，大幅上涨及大幅下降的可能性较小。