

2020 年天津市住宅市场总体运行健康平稳

今年以来，市委市政府坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，稳定当前调控政策不动摇，天津市商品住宅市场价格总体保持平稳运行。受疫情影响，住宅市场交易量受到重创，随着疫情防控工作的有效开展，市场逐渐复苏，疫情期间积攒的购房需求逐步释放，下半年保持活跃状态。总体来看，天津市房地产市场运行符合调控预期，呈现出稳定活跃的多元化特点。

一、住宅市场价格运行保持平稳

（一）新建商品住宅价格稳中有涨

从各月环比价格指数看，新建商品住宅环比价格指数在 100.0 左右保持平稳运行，全年各月平均涨幅为 0.1%。受春节、国庆及疫情影响，1 月、2 月、3 月及 10 月环比价格出现小幅下降，降幅最大为 0.4%，除 12 月环比价格持平外，其余 7 个月天津市新建商品住宅价格环比均保持小幅上涨，其中最大涨幅出现在 6 月份，上涨 0.6%。总体来看，天津市新建商品住宅价格未受到疫情明显影响，保持稳中略涨的走势，符合调控预期。

从各月同比价格指数看，新建商品住宅同比价格总体保持上涨态势，全年累计上涨 0.6%。其中 4 月份同比下降 0.4%，为 2018 年 2 月以来首次出现同比价格下降，5 月份同比下降 0.3%，至 6 月份转平，此后均保持一定幅度的上涨，全年最高涨幅出现在 1 月份，同比上涨 1.3%。新建商品住宅同比价格总体呈现“水勺型”走势。

（二）二手住宅价格持续下降

从各月环比价格指数看，与新建商品住宅价格稳中略涨的走势不同，天津市二手住宅保持稳中有降的走势，环比价格持续小幅下降，仍在延续 2019 年 7 月份以来的下降趋势，至本年度 12 月份已经连续 18 个月保持环比价格下降。2020 年全年二手住宅环比价格月度平均下降 0.3%，其中最大降幅出现 8 月份，环比下降 0.8%，为 2017 年 9 月以来的最大降幅。

从各月同比价格指数看，二手住宅同比价格在 1 月份出现下降，为 2018 年 5 月份以来首次出现同比价格下降，此后全年 12 个月均保持一定幅度的下降，降幅在 1-6 月逐月扩大，7-12 月价格呈现出震荡式下降。2020 年全年二手住宅同比价格最大降幅为 4.6%，出现在 6 月及 9 月。全年累计降幅为 3.6%。

（三）住宅成交价格区域分层显著

以成交金额除以面积简单计算成交均价，2020 年天津市新建商品住宅各月均价在 1.50-1.76 万元/平方米之间，全年均价为 1.65 万元/平方米，比 2019 年上涨 4.6%。

各区成交均价简单计算显示，行政区域之间新建商品住宅价格分层显著。市内六区成交均价为 3.57 万元/平方米，环城四区成交均价为 1.78 万元/平方米，远郊五区成交均价为 1.19 万元/平方米，滨海新区成交均价为 1.49 万元/平方米。从各个行政区看，和平区成交均价最高，为 5.01 万元/平方米；宁河区成交均价最低，为 0.98 万元/平方米。

（四）住宅价格涨幅全国排名处于中下游位置

从各月住宅环比价格指数排位看，在全国 70 个大中城市排位中，天津市新建商品住宅环比价格指数多数月份居于中下游位置，其中排位最靠前的是 11 月份，列于全国第 20 位；排位最靠后的是 2 月份，列于全国第 64 位。二手住宅环比价格指数各月排位基本处于 70 个大中城市下游位置，其中排位最靠前的是 12

月份，列于全国第 40 位，排位最靠后的是 1 月份，列于全国第 70 位。

全国 70 个大中城市排位充分表明天津市住宅市场价格运行平稳，调控政策仍在持续发力，“房住不炒”基本目标有效显现。

二、全年住宅市场成交出现一定程度回落

（一）疫情期间成交量跌入历史冰点

受新冠肺炎疫情影响，天津市住宅市场一季度成交表现清淡，成交量同比大幅下降。新建商品住宅成交量为 13402 套，同比下降 41.9%；二手住宅成交量为 14131 套，同比下降 52.5%。其中 2 月份因新冠疫情影响，市场受到重创，成交量出现锐减，新建商品住宅成交不足 600 套，二手住宅成交仅 40 套，均跌入历史冰点。3 月份市场成交略有起色，但与 1 月份相比仍分别下降 46.0%和 55.5%。

（二）疫情防控常态化后住宅市场逐步恢复

4 月份以来，随着天津市新冠肺炎疫情得到有效防控，住宅市场开始恢复起色，成交活跃度稳步提升。二季度新建商品住宅成交 33262 套，同比增长 4.2%，各月成交均在万套以上，且成交量逐月增加；二手住宅成交 33916 套，同比下降 14.6%，但 6 月份成交 13450 套，同比增长 13.2%，创 2019 年 5 月以来的成交量新高，同时为 2020 年全年最高。

下半年以来，住宅市场稳定活跃，保持强劲的成交势头。新建商品住宅累计成交 6.56 万套，二手住宅累计成交 7.09 万套，月均成交均在万套以上，其中新建商品住宅在 12 月份成交 1.26 万套，创全年新高。

从全年整体成交来看，新建商品住宅全年累计成交 11.23 万套，同比下降 7.5%，但与 2018 年相比则上涨 11.6%；二手住宅全年累计成交 11.90 万套，同比下降 10.2%，与 2018 年相比上涨 3.8%。市场成交相对充足表明天津市住宅市场已摆脱年初疫情的影响，恢复至常规状态，特别是四季度成交比较活跃主要基于以下三点原因：一是部分开发商年终打折促销，特别是对于即将清盘的项目增加一定优惠幅度；二是近期疫情不稳定因素增加，客户更倾向于年前购房，以避免受疫情影响；三是当前二手住宅价格持续下降，价格相对合适，春节后的住宅市场难以预期，客户及时出手购房以规避明年年初价格触底反弹。

（三）住宅区域成交量存在差异

从 2020 年新建商品住宅区域成交表现看，环城四区与远郊五区是成交的热门区域。环城四区累计成交 4.04 万套，占全市成交总量的 36.0%；远郊五区累计成交 4.01 万套，占全市成交总量的 35.7%；市内六区因新盘项目较少且单价较高，累计成交 0.88 万套，占全市成交总量的 7.8%。就单个行政区而言，滨海新区全年累计成交 2.30 万套，占全市成交总量的 20.5%，在天津市 16 个行政区中成交量最高；距离北京较近的武清区区位优势明显，全年累计成交 1.36 万套，占全市成交总量的 12.1%，为 16 个行政区成交次高。

从二手住宅成交表现看，市内六区因发展程度较高，教育、医疗、交通等资源相对丰厚，一直是天津市二手住宅成交的主力区域，全年累计成交 4.27 万套，占全市成交总量的 35.9%；环城四区累计成交 3.17 万套，占全市成交总量的 26.6%；远郊五区累计成交 1.94 万套，占全市成交总量的 16.3%。就单个行政区域而言，滨海新区全年累计成交 2.52 万套，占全市成交总量的 21.2%，为天津市 16 个行政区中成交量最高，南开区全年累计成交 1.00 万套，为 16 个行政区成交量次高。

（四）中等面积的新建商品住宅更受置业者青睐

在新建商品住宅成交面积的三个基本分类中，90 平方米及以下住宅全年累计成交 3.27 万套，占成交总量的 29.1%；90-144 平方米住宅全年累计成交 6.99 万套，占成交总量的 62.2%；144 平方米以上的住宅全年累计成交 0.97 万套，占成交总量的 8.7%。中等面积基本分类住宅成交比例最高。

从住宅户型来看，80 平方米以上的两居室及中等面积的三居室更受置业者青睐，其中 80-130 平方米新建商品住宅全年累计成交 8.63 万套，占全部成交总量的 76.8%。

此外，新建商品住宅平均每套住宅成交面积为 109.4 平方米；二手住宅平均每套住宅成交面积为 85.3 平方米。可见当前消费者购房更侧重于居住品质的提升，对中等面积户型的住宅需求相对旺盛。

三、对 2021 年一季度商品住宅市场初步预判

2021 年，天津市仍然以促进住房消费健康发展作为主基调，坚持“房住不炒”，在当前调控政策及疫情防控措施下，保持住宅市场价格平稳运行，进一步促进市场维持稳定活跃状态。

通过市场走访调研显示，受季节性疫情多发因素的影响，天津市住宅市场在 2021 年年初仍将延续当前的走势，春节前后市场活跃度略有冷却，预测新建商品住宅价格保持稳定，二手住宅价格仍将延续稳中略降的走势。