

2023 年天津市住宅销售价格总体稳定 市场交易态势呈现明显特征

2023 年，在调控政策的支撑下，天津市房地产市场总体摆脱疫情影响，呈现出冲高回落、稳定活跃的态势。一季度呈现小阳春现象，二季度市场情绪逐步回落，9 月份调控政策优化促进市场回暖，四季度市场交易态势趋于稳定。2023 年天津市商品住宅销售价格总体稳定，市场后期走势需保持关注。

一、商品住宅销售价格总体保持平稳运行

（一）新建商品住宅销售价格同比指数逐步回升

从各月环比价格看，据国家统计局发布数据显示，天津市新建商品住宅销售价格 1—12 月呈现出前涨后稳的走势。上半年购房需求集中释放，环比涨幅相对较大，其中 1 月份环比上涨 0.3%，结束了自 2022 年 4 月以来新建商品住宅销售价格连续下降的走势，2 月份环比上涨 0.9%，为 2021 年 6 月以来的单月最大涨幅。三季度以来随着市场情绪的趋弱，开发商调整销售策略，住宅销售价格环比连续 3 个月小幅下降，四季度政策效应释放，环比价格企稳。

从同比价格看，新建商品住宅销售价格先降后涨，各月涨跌幅呈现出爬坡上行的走势。1—5 月同比降幅逐月收窄，6 月份同比上涨 0.2%，结束了 2022 年 4 月以来同比价格连续下降的走势，此后则保持连续 7 个月同比价格持续上涨的走势，其中 12 月同比上涨 2.3%，为 2021 年 12 月以来的同比最大涨幅。2023 年天津市新建商品住宅累计下降 0.1%，比上半年收窄 1.2 个百分点，比 2022 年收窄 2.0 个百分点。

（二）二手住宅销售价格总体震荡下行

与新建商品住宅略有不同，二手住宅销售价格环比呈现出震荡下行走势，各月价格降多涨少。国家统计局发布数据显示，天津市二手住宅销售价格 2 月、3 月、5 月、9 月环比分别小幅上涨 0.6%、0.1%、0.3%、0.1%，其中 2 月份为 2021 年 9 月以来的单月最大涨幅，其余月份则呈现出不同程度的下降，其中 8 月份环比下降 0.7% 为各月环比最大降幅。

从同比价格看，天津市二手住宅各月销售价格同比呈持续下降走势，但降幅逐月收窄（除 8 月份小幅扩大外）。2023 年二手住宅销售价格累计下降 3.9%，比上半年收窄 1.3 个百分点。

（三）房价指数排位波动较大

在全国 70 个大中城市中，全国新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨的城市数目自 3 月份后均逐月减少，天津市商品住宅销售价格环比指数波动相对较大，整体保持中等靠前位次。

在全国 70 个大中城市各月住宅销售价格同比指数排位中，天津市商品住宅销售价格同比指数排位呈现出逐月靠前的波动走势，其中 12 月份新建商品住宅与二手住宅销售价格同比指数均位于全国前 10。

二、市场交易态势呈现明显特征

（一）住宅成交量同比增长明显

据住建部门提供网签数据显示，2023 年天津市新建商品住宅累计成交 8.8 万套，同比上涨 22.7%；二手住宅累计成交 15.3 万套，同比增长 38.1%。2023 年天津市商品住宅成交量同比增长明显，年初“小阳春”期间市场交易较为活跃，3 月份成交量达到全年高点，其中新建商品住宅成交 11695 套，为 2021 年 6 月以

来的单月最大交易量，二手住宅成交 19441 套，为 2016 年 9 月以来的单月最大交易量。

（二）全年市场表现出“前高中低后稳”态势

随着年初疫情积攒的需求集中释放以及学区因素的带动，房地产预期表现良好，促进了天津市房地产市场呈现出一定的“小阳春”态势，一季度天津市房地产市场呈现出较为明显的回暖迹象，来访量及成交量比上年同期均呈现大幅增长。一季度商品住宅交易量呈现“井喷”，其中新建商品住宅累计成交 2.7 万套，比上年同期增长 70.8%，二手住宅累计成交 4.3 万套，比上年同期增长 104.6%。

随着疫情积攒的需求逐步释放完毕，市场情绪转弱，商品住宅市场交易态势呈现出持续回落的走势。8 月份新建商品住宅成交 4357 套，为 2020 年 3 月份疫情以来的低点，二手住宅成交 9545 套，为除 1 月份外年内月度成交低点。

9 月份，天津市根据房地产市场发展状况，及时实施力度较大的政策优化，稳定市场预期，提升住宅交易活跃度。政策调控对市场支撑效果明显，四季度房地产市场比前期呈现出稳定活跃态势。

（三）新建商品住宅供需两端总体均偏于谨慎

从供给端看，新建住宅市场 2022 年受疫情影响较重，开发商对 2023 年市场预期相对较低，市场供给偏于谨慎。据市住建部门提供数据显示，2018—2021 年各年新房上市面积均在 1100 万平方米以上，2023 年上市面积为 798 万平方米，比 2022 年虽有一定增长但较往年仍有较大差距。

从需求端看，2023 年新建商品住房网签销售面积为 966 万平方米，比 2022 年增长 169 万平方米，但比 2018—2021 各年度销售面积仍有一定差距。随着近期调控政策效力逐步趋于平稳，需求端对市场预期逐步趋于理性，收入不稳定、逾期风险、房价下跌等因素成为置业者的担忧，现房或准现房更符合置业者购房意愿。

（四）住宅交易显现出结构化特点

从商品住宅区域成交表现看，环城四区是新建商品住宅成交的热门区域，市内六区是二手住宅成交的热门区域。各区域新建商品住宅累计成交量在全市总成交量占比中，环城四区占 34.0%，滨海新区占 26.1%，远郊五区占 25.6%，市内六区占 14.3%；各区域二手住宅累计成交量在全市总成交量占比中，市内六区占 35.9%，环城四区占 26.1%，滨海新区占 20.0%，远郊五区占 18.0%。

从商品住宅面积成交状况看，新建商品住宅成交面积三个基本分类中，中等面积基本分类住宅成交比例最高，其中 90 平方米及以下住宅全年累计成交占成交总量的 31.3%，90—144 平方米住宅全年累计成交占成交总量的 62.4%，144 平方米以上的住宅全年累计成交占成交总量的 6.3%。二手住宅成交面积三个基本分类中，小面积基本分类住宅成交比例最高，其中 90 平方米及以下住宅全年累计成交占成交总量的 58.0%，90—144 平方米住宅全年累计成交占成交总量的 36.6%，144 平方米以上的住宅全年累计成交占成交总量的 5.4%。

三、市场走势预判

（一）市场交易态势保持稳定

2023 年天津市房地产市场总体表现相对较好，刚需及改善购房需求得到一定程度的支撑，当前形势下市场交易态势保持稳定，房地产从业者对 2024 年市场呈中性偏弱预期。一是 2023 年一季度疫情积攒的购房需求集中释放超出市场预期，具有一定偶发性，2024 年春节过后房地产市场将保持常态，住宅成交量同比将有所下滑；二是调控政策支撑效力逐步趋于平稳，供需双方均能够保持理性决策，当前形势下能够保持市场基本面的稳定运行；三是 2023 年土地市场同比有所好转，2024 年市场供给将有一定增长，当前需求相对稳定的形势下或将增加部分购房转化难度。

（二）市场仍然存在风险担忧

从 12 月份对全市 18 个楼盘及 30 个中介门店调研结果看，79.2%的调研对象表示当前房地产市场存在下行风险的担忧，54.2%的调研对象表示存在企业经营风险的担忧，50.0%的调研对象表示存在项目逾期交

付风险的担忧。表明购房者对当前房地产市场价格走势特别是新房交付能力仍存在一定的顾虑，从而影响部分购房者的信心。

当前调控政策对市场信心具有明显的支撑作用，购房者主要存在房价继续下行、还款压力增大、楼盘逾期交付等三方面的顾虑，期盼政策进一步优化调整。近期调研结果显示，85.4%的调研对象表示当前调控政策适度或相对宽松，应保持政策的稳定性，另有 14.6%的调研对象表示需放松部分调控政策。

（三）住宅交易价格总体运行平稳

近期全国 70 个大中城市商品住宅销售价格下降的城市数目较多，房地产市场呈现出一定的下行压力，随着政策优化调整的效力趋弱，市场活跃度趋于稳定，住宅成交价格将呈现总体平稳、稳中有降的走势。12 月份调研结果显示，预期未来半年新建商品住宅销售价格稳中有降的楼盘占 83.3%，预期未来半年二手住宅销售价格稳中有降的中介门店占 96.7%。