

2021年2月份，各线城市商品住宅销售价格环比涨幅有升有降，同比涨幅较上月有所上升。国家统计局数据显示，2021年2月，70个大中城市中有56城新建商品住宅价格环比上涨，徐州以1.2%涨幅领跑。同时，一线城市房价延续1月全线上涨趋势，但涨幅有所回落。新房方面，北京、上海、广州和深圳分别上涨0.7%、0.5%、0.9%和0.1%。二手房方面，分别上涨1.2%、1.3%、1.0%和0.9%，一线城市包揽二手房价格涨幅前四。

此外，据统计局测算，31个二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比均上涨0.4%，涨幅均与上月相同。35个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%，涨幅比上月扩大0.1个百分点；二手住宅销售价格环比上涨0.2%，涨幅比上月回落0.1个百分点。

“2021年楼市开年小阳春明显出现了，房价上涨成为主流，特别是一线城市历史首次出现了4个城市全部排序二手房上前四。但随着调控政策的加码，房价上涨幅度有所减弱，二手房一线城市平均涨幅相比1月回落0.2%。”中原地产首席分析师张大伟表示。

具体来看，一线城市中房价出现细微分化。“北京房价新房、二手房价格涨幅均较上月扩大，深圳房价涨幅率先收窄，由上月的1.7%回落至0.9%。深圳实行二手房指导价、严查经营贷等调控，春节后深圳二手房成交降至历史低位，业主挂牌及购房者看房行为均表现出较浓的观望情绪，二手房市场温度明显降低。”贝壳研究院首席市场分析师许小乐表示。

“北京新房和二手房涨幅存在差异，新房144平方米以上的大房子涨的较快，二手房的90平方米以下的小房子长得快。”许小乐说，“以上情况表明，首次置业群体等通过二手房入市，改善客群进入新房市场，两个市场形成初步的联动。”

2月份数据还显示，二线城市中，西安、合肥、成都等城市新房、二手房房价环比涨幅均在前十名，市场温度较高。

许小乐认为，“预计3月一线城市的热度向二线城市传导。3月以来北京、上海等二手房成交量已有所下降，景气指数保持高位回调，预计3月一线城市房价涨幅或收窄。西安、合肥等二线城市景气度提高，市场预期增强，叠加3月刚需及学区需求季节性释放，或将带动局部二线城市城市市场升温，房价存上涨压力。”

展望后市，张大伟认为，“整体看，随着房价上涨加速，新一轮调控政策有望继续升级。从全国市场看，2021年小阳春已经出现，预计上半年房价继续上涨的趋势依

然持续，但越来越收紧加码的调控政策有望平稳市场。一线城市有已经成为一季度房价上涨龙头，但包括深圳、上海这些上涨龙头开始强监管二手房价格、经营贷，后续市场有望逐渐平稳。”

58安居客房产研究院分院院长张波认为，今年房价保持稳定大格局的确定性强，但各地房地产市场的分化还将持续，整体房价稳定性的背景下，不同城市不同板块的房价波动性依然会存在。