

自疫情暴发后，2020年2月出现楼市的最低谷。一年来各大城市的楼市经历了哪些变化？相比最低谷，哪些城市涨幅大？

第一财经记者根据国家统计局公布的2021年2月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况，对35个重点城市(直辖市、计划单列市，以及拉萨之外的省会城市)自去年2月以来的二手房房价走势进行梳理发现，深圳涨幅高达16%，高居榜首，宁波位居第二。此外，广州等城市涨幅也名列前茅。相比之下，有10个城市房价低于一年前。不过，郑州、青岛等城市已经呈现明显反弹态势。

深圳涨幅大

35个城市中，深圳、宁波、银川、广州、成都涨幅位居前五。其中，前三个城市同比涨幅均超过10%。

深圳以16%的涨幅高居第一，比第二名宁波高出5.9个百分点。根据中国房价行情平台数据，今年2月，深圳的9个市辖区中，有5个区二手房平均单价超过每平方米5万元，其中核心区南山区达到了126522元，福田区也达到了104816元，宝安区达到了80429元。

深圳各区2月份二手房平均单价

序号	区市县名称	所属城市	平均单价 (元/m ²)
1	南山区	深圳	126,522
2	福田区	深圳	104,816
3	宝安区	深圳	80,429
4	龙华区	深圳	69,149
5	罗湖区	深圳	66,104
6	盐田区	深圳	57,524
7	光明区	深圳	51,890
8	龙岗区	深圳	45,883
9	坪山区	深圳	38,575

房价高，与深圳高新产业发达、年轻人多，集聚的资金多，但供应又偏紧等因素相关。数据显示，2019年年末深圳常住人口1343.88万人，比上年末增加41.22万人。深圳以外来人口居多，属于典型的“移民城市”，全市平均年龄在35岁以下，置业需求旺盛。

在资金方面，2020年12月末，深圳市金融机构本外币存款余额10.19万亿元，成为继北京、上海之后第三个突破十万亿元的城市，成绩引人瞩目，彰显深圳金融业发展优势与潜力。同时，21.4%的增速也位居前十大城市第一，比全国平均水平(10.2%)高出11.2个百分点。

为了保持房地产市场平稳发展，去年下半年以来，深圳连出重拳，加强调控。例如，今年2月8日，深圳住建局发布的《关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知》称，深圳市房地产和城市建设发展研究中心在调查分析基础上，以二手住房网签价格为基础，参考周边一手住房价格，综合形成全市住宅小区二手住房成交参考价格，并按照市域全覆盖、区域网格化原则，以住宅小区为区域网格单元，发布全市3595个住宅小区二手住房成交参考价格。

另一个计划单列市宁波以10.1%的同比涨幅，在35个重点城市中位居第二。位于西北的银川同比涨幅也达到了10%，涨幅位居前三。

同为一线城市的广州，同比涨幅也达到了9.8%，涨幅居前。值得注意的是，广州市场呈现出明显的区域分化。广州天河区一位房产中介告诉第一财经记者，从去年初以来，天河黄埔多数楼盘涨幅普遍在两成以上，金融城板块不少楼盘涨幅达3至4成，但其他区域如番禺等地的涨幅要小很多。

总体上看，长三角、珠三角的中心城市去年2月以来，房价上涨明显，涨幅靠前。疫情之后，新兴产业对区域经济的作用进一步凸显。近年来，长三角、珠三角等发达地区新兴产业发展十分突出，人口流入较快，尤其是年轻人才，购房动力也更充足，资金也进一步向这些区域集聚。

另外，从环比变化来看，今年2月，北上广深4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.5%，涨幅比上月回落0.1个百分点。二手住宅销售价格环比上涨1.1%，涨幅比上月回落0.2个百分点，四个一线城市二手房环比涨幅位居前四。

58安居客房产研究院分院院长张波对第一财经分析称，当前调控政策在市场上释放效力在成交层面体现还需一段时间，尤其是成交价格层面，但从成交量来看一线城市2月的成交量总体已经呈现明显下跌。后续在金融政策的调控、土地供应的两集中政策下，2021年一线城市市场整体还是会保持相对平衡发展格局。

35个重点城市2月份二手房价格指数

城市	环比	同比
	上月=100	上年同月=100
深圳	100.9	116
宁波	100.7	110.1
银川	100.5	110
广州	101	109.8
成都	100.8	109.3
上海	101.3	108.8
西宁	100.4	108.7
北京	101.2	108.5
杭州	100.4	108.2
沈阳	100.4	107.4
乌鲁木齐	100.5	107.2
大连	100.5	107
合肥	100.8	105.8
厦门	100.5	105.6
南京	100.6	105.2
西安	100.9	104.7
昆明	100.8	104.4
兰州	100.6	104.4
福州	100.6	104.1
南宁	100.2	103.3
海口	100.5	103.2
长沙	100.5	102.7
武汉	100.5	101.6
重庆	100.2	100.7
南昌	99.9	100.1
呼和浩特	100.2	99.3
青岛	100.3	98.8
长春	99.6	98.3
济南	99.8	98
石家庄	99.8	97.7
太原	99.8	97.4
郑州	100.3	97.2
天津	100.1	97.1
贵阳	100.1	96.8
哈尔滨	100.4	96.3

数据来源：国家统计局

10城低于一年前，郑州、青岛等触底反弹

疫情之后，楼市发展的一大特点就是区域分化明显。

35个重点城市中，共有10个城市房价低于去年2月时的价格，分别为哈尔滨、贵阳、天津、郑州、太原、石家庄、济南、长春、青岛和呼和浩特。从区域分布来看，这些城市在黄河流域、环京区域和东北等地。

其中，同比跌幅最大的是哈尔滨，相比去年2月下跌了3.7%，贵阳下跌了3.2%，天津下跌了2.9%，郑州下跌了2.8%，太原下跌了2.6%。

这些城市中，有部分城市如郑州、济南、青岛等由于前期土地出让量大，导致市场明显处于供过于求的局面，房价出现下行趋势。以郑州为例，2018年和2019年郑州住宅商品房销售面积都超过了3000万平方米。在供过于求的情况下，郑州也成为2020年房价下跌幅度最大的省会城市。

不过，从今年2月的环比涨幅来看，有部分重点城市已经出现了明显反弹。比如，哈尔滨环比上涨0.4%，郑州和青岛都环比上涨了0.3%。

张波告诉记者，经过几年的市场回调，青岛和郑州等城市中，部分2年前热度过高的板块已经明显大幅降温，甚至部分板块的房价已经出现深度回调。随着购买力不断聚集以及市场的修复，从房价来看慢慢恢复到正常水平亦属正常。当然，在城市总体市场恢复的同时，市场的分化预计还将持续，部分有区位优势以及前期价格回调幅度较大的板块回暖速度会更快一些。