

3月15日，国家统计局公布了《2月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况》和《1~2月份全国房地产开发投资和销售情况》。

数据显示，2月份70个大中城市中有56个城市新房价格环比上涨，2个城市持平，环比下跌的城市仅12个。二手房价格环比涨幅方面，上海以1.3%领涨全国。

1~2月份，全国商品房销售面积17363万平方米，同比增长1.05倍。商品房销售额19151亿元，增长1.33倍。

国家统计局城市司首席统计师绳国庆解读称，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。主要受上年同期基数相对较低影响，2月份各线城市商品住宅销售价格同比涨幅均有所扩大。

楼市“小阳春”已经开启

据国家统计局测算，2月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。其中广州环比涨幅最大，达0.9%；北京、上海、深圳环比涨幅分别为0.7%、0.5%和0.1%。

2月31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.4%，涨幅与上月相同；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。

“大部分城市房价上涨的趋势不变，热点城市快速切换，小阳春已经开启。”中原地产首席分析师张大伟表示。

据中原地产梳理，2020年12月新建住宅价格上涨城市有42个，处于疫情控制后的低位；2021年1月出现了明显反弹，上涨城市高达53个；2月份进一步升至56个城市。

易居研究院智库中心研究总监严跃进告诉《每日经济新闻》记者：“此次涨幅第一的城市徐州，这两年总体表现均比较强势，与苏北市场整体大崛起有关。”

中指研究院上海分院高级分析师刘航则表示，从2016年开始，徐州的房价已经连续上涨了5年，整个2020年则上升了10%，今年2月又再次延续了这个上涨趋势，主要是因为近几年徐州的棚改工作做得比较好，促进了地产市场发展；其次，房价上涨推高了土地市场的热度，地价上涨又抬高了开发商的价格预期。

对于市场会否持续偏热，严跃进表示，“对于一些房价炒作过多的城市，购房政策都有加码或打补丁的迹象，这都有助于房价的稳定。当然一些重点城市学区房等抢房现象依然有，后续也需要在土地供应、房源供应等方面发力。尤其是近期大城市的集中供地、集中推盘政策，都值得其他城市学习。”

## 上海二手房价格领涨全国

2月份，一线城市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。其中，上海以环比上涨1.3%领跑全国；北京、广州和深圳分别上涨1.2%、1.0%和0.9%。

值得注意的是，北上广深四个一线城市二手房环比涨幅占据了70城前4位(三亚涨幅与上海并列第一)。对于本轮上涨，多位分析人士均向记者分析认为，一线城市学区房一定程度上推高了二手房价格，同时上述城市新建住宅及二手住宅供应同时稀缺，刚需转向二手房，需求增加导致了价格上行。

此外，2月份31个二线城市二手住宅销售价格环比上涨0.4%，涨幅与上月相同；35个三线城市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。

“西安、合肥、昆明等城市的二手房价格涨幅也略大。所以这给了一个很重要的启示，后续二手房市场需要积极管控，真正从解决大城市的问题导向出发，以促进此类市场的稳定。”严跃进表示。

## 商品房销售额增1.33倍

国家统计局数据显示，1~2月份，商品房销售面积17363万平方米，同比增长1.05倍；比2019年1~2月份增长23.1%，两年平均增长11.0%，其中住宅销售面积增长1.08倍。商品房销售额19151亿元，增长1.33倍；比2019年1~2月份增长49.6%，两年平均增长22.3%，其中住宅销售额增长1.44倍。

值得一提的是，今年楼市的“火热开局”，完全抹去了去年1~2月商品房销售面积、销售额双双下跌近40%的阴霾，并将两年平均增长率分别拉升至11.0%和22.3%。

严跃进指出：“就实际感受来看，撇去基数的因素，当前全国房屋交易市场表现是好于预期的。尤其是各地担心信贷政策收紧，购房积极性还是比较高的。虽然从统计角度看，此类数据后续会收窄，但是不代表今年房屋交易市场会降温，尤其是在股票市场表现波动性较大的情况下更是如此。”

记者注意到，1~2月份，房地产开发企业到位资金30560亿元，同比增长51.2%。