

行情观察 | 为何成交套数全国第二的天津仍难以摆脱“贤者模式”？

万万没有想到，今年上半年天津楼市以 35639 套的成交套数名列全国第二！根据 58 安居客云洞察数据显示，除了成交套数之外，上半年天津还以 391 万㎡位居全国城市商品住宅成交面积全国第三。如果与去年相比，无论是成交面积还是成交套数的排名，天津都实现了梯度的提升！

一方面,天津楼市如此不俗的成交数据，另一方面，天津楼市依旧给人一种“持续低迷”又“无欲无求”的氛围。为什么会这样？

价格成找房热度的“拖累”

天津虽然在全国城市商品住宅成交面积和成交套数榜单名列前茅，但是天津在上半年 30 城新房在售均价环比涨幅排行榜里仅仅排到 24。

低迷的房价已成为天津楼市热度的“拖累”。一般来讲，城市的找房热度往往和房价直接相关。城市的找房热度上涨周期往往会和城市在售均价上涨周期相重合，这也说明该城市楼市交易活跃，估值向上修正。而如果一个城市找房热度保持平稳或冲高回落，则需要成交量持续放量才能保持城市的找房热度。

从乐观的角度来分析，在上半年全国楼市整体下行的背景下，作为直接受到首都虹吸效应影响的天津，楼市能稳住价格并实现“销量”同比大幅增长，足以说明天津楼市目前处于价值区间，也从侧面说明房价依旧是让购房者“敏感”的关键要素之一。

2024 上半年重点 30 城新房在售均价环比涨幅排行榜							
排名	城市	在售均价（元/㎡）	环比涨幅	排名	城市	在售均价（元/㎡）	环比涨幅
1	昆山	21704	5.90%	16	北京	55462	1.10%
2	泉州	10685	4.00%	17	南通	15731	1.00%
3	福州	21417	3.90%	18	合肥	17457	1.00%
4	青岛	18164	3.60%	19	南昌	11243	0.90%
5	上海	52338	3.20%	20	潍坊	8437	0.80%
6	西安	17855	3.00%	21	珠海	26045	0.80%
7	苏州	22881	2.50%	22	太原	11252	0.70%
8	厦门	35804	2.10%	23	海口	18125	0.50%
9	嘉兴	16516	2.00%	24	天津	19531	0.40%
10	烟台	11103	1.90%	25	成都	16956	0.30%
11	宁波	21946	1.80%	26	贵阳	9538	0.10%
12	广州	35269	1.70%	27	乌鲁木齐	9309	0.10%
13	长沙	12218	1.30%	28	石家庄	13854	0.00%
14	大连	15176	1.20%	29	淄博	8611	-0.10%
15	南京	28676	1.10%	30	昆明	12555	-0.20%

数据来源：安居客研究院【云洞察】数据库

楼市热度仍需“支点”

值得担忧的是，目前天津楼市不仅热点散乱，虽然正值盛夏，但是楼市的“体感温度”依旧“料峭”。

通过梳理不难发现，从年初开始，天津的本地化救市措施“频频出手”，而且基本上踩准了市场预期的每一次节点。2 月公积金首付比下调和住宅新规发布，“430”新政落地，紧接着 5 月 13 日土地新规发布， 5 月 16 日、24 日，南开区、河西区相继发布教育新政，拉动区域新房项目成交。

分类	日期	重要事件	关键内容
房地产调控	2 月 21 日	天津市住房公积金管理中心近日公布《关于调整个人住房公积金贷款首付款比例的通知（征求意见稿）》	职工申请个人住房公积金贷款购买家庭首套住房的，应支付不低于住房交易价格 20%的首付款；购买家庭第二套住房的，应支付不低于住房交易价格 30%的首付款。采用住房抵押担保方式的，抵押值最高不得超过抵押物价值的 80%。
	2 月 27 日	天津市宁河区住建委发布《2024 年 3 月新建商品住宅购房补贴政策》	自 2024 年 3 月 1 日（含当日）至 2024 年 3 月 31 日（含当日），在宁河区购买新建商品住宅（以商品房买卖合同网签时间为准），且足额缴纳购房契税并取得完税证明的，根据购房人申请，给予总购房款 1%的购房补贴，补贴金额最高不超过 3 万元（含 3 万元）
	2 月 28 日	天津蓟州区发布 2024 年新建商品住宅购房补贴政策	自 2024 年 3 月 1 日（含当日）至 2024 年 3 月 31 日（含当日），在蓟州区购买新建商品住宅（以商品房买卖合同网签时间为准），于 2024 年 3 月 31 日（含当日）前足额缴纳购房契税并取得完税证明的，根据购房人申请，按照总购房款的 1%给予购房补贴，补贴金额最高不超过 5 万元。
	4 月 30 日	天津市住房和城乡建设委员会发布《关于进一步优化房地产调控政策的通知》	①明确北京市、河北省户籍居民和在北京市、河北省就业人员在天津购买住房的，享受本市户籍居民购房政策。②明确本市户籍居民在市內六区购买单套 120 平方米以上新建商品住房的，不再核验购房资格。③明确居民在非限购区购买住房的，核查其在相应区住房情况。同时，对有 60 周岁（含）以上成员的居民家庭或生育二孩及以上的多子女家庭，可凭居民家庭户口簿等材料，在认定住房套数时核减 1 套。④通过发放购房补贴、企业团购优惠等政策减轻居民购房负担，支持刚性和改善性住房需求。同时，鼓励各区结合城中村改造、城市更新等安置需求，探索房票安置方式，对接本区新建商品房项目，更好满足被安置居民住房需求。
	5 月 13 日	天津市规划和自然资源局正式发布《市规划资源局关于优化完善阶段性土地出让支持政策的通知》	明确可以分割土地销售，分割缴纳土地金。适用条件如下：①新出让的经营性居住用地（以取得土地成交确认书日期为准）且在本通知印发之日前尚未签订土地出让合同；②出让土地面积一般不小于 2.5 公顷，且经论证具备分期独立开发建设条件；③土地受让人应缴纳不低于土地出让价款的 50%；④土地受让人及其母公司在我市不存在失信记录，以国家企业信用信息公示系统核查为准；⑤土地受让人及其母公司未纳入我市“保交楼”企业名录；⑥近三年，土地受让人及其母公司在津投资开发建设项目无重大安全事故记录；⑦近三年，土地受让人及其母公司在我市不存在欠缴土地出让金行为。
	5 月 29 日	中国人民银行天津市分行等部门发布《关于进一步调整优化天津市差别化住房信贷政策的通知》	①对于在天津市贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 25%。②取消天津市首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。
	7 月 12 日	天津市房地产开发企业协会发布《天津市住房“以旧换新”活动倡议书》	主要面向计划出售二手住房并购买新房的居民。首批响应倡议参加“以旧换新”活动的单位包括：15 家房地产开发企业集团、4 家房地产经纪机构、2 家家装公司、4 家商业银行。首批参加活动的项目共 35 个，分布在 12 个行政区。活动暂定为期一年。

数据来源：安居客研究院综合整理

天津430+517新政				
维度			现行政策	
限购区域			市内六区120m²以下	
非限购区域			市内六区120m²以上、环城四区、远郊五区、滨海新区	
金融政策	贷款审批		认房不认贷	
	按揭贷款	首付比例	首套房	首付15%
			二套房	首付25%
		贷款比例	首套房	LPR-60基点，为3.35%
			二套房	LPR-5基点，为3.9%
	公积金贷款	首付比例	首套房	首付20%
			二套房	首付30%
		贷款比例	首套房	5年内2.35%；年以上2.85%
			二套房	5年内2.775%；5年以上3.325%

5.16天津南开+5.24天津河西教育新政			
	和平区	河西区	南开区
小学入学	提前三年买房+落户	有房+落户(无提前要求)	有房+落户(无提前要求)
小学转学	提前三年买房+落户	同和平	同和平
初中转学	有房+落户(无提前要求)	同和平	同和平
小升初	三区毕业登记时，学生需持有与入学登记或申请转入时一致的户籍及房产信息，否则将进行统筹安排到全区有空余学位的公办初中，无法参与初中派位录取		
新房影响	和平区、河西区、南开区的新房不受转学政策影响，下房本落户即可上学		

数据来源：安居客研究院综合整理

5月17日终于迎来及时雨。国家救市政策官宣，低迷的天津楼市终于企稳止跌，为了配合517新政，天津再次高调祭出“大招”——首付房贷利率不设下限。欣慰的是，天津楼市热度随着每一次政策的出台几乎都会快速上扬，这几乎同步“应答”的机制也说明天津楼市既不缺乏“购买力”，也不缺乏“注意力”。同时可以预见的是，随着宏观经济和就业率的企稳专升，相信天津楼市也会在相对充足的“成交量”的带动下，摆脱“贤者模式”。

以旧换新接力推出

近年刚需客户观望情绪浓，而改善性住房需求成为房地产市场重要支撑，改善性住房需求也成为政策支持的重点群体之一。近年来监管部门及部分地区结合市场情况，不断落地“以旧换新”相关举措。从各地支持“以旧换新”的方式来看，主要包括两种：一是房企联合经纪机构对旧房优先推售，若一定期限内旧房售出则按流程购买新房。二是开发商或国资平台收购旧房，售房款用于购买指定新房项目，这种方式是今年以来住房“以旧换新”的主流，也被称为“上海模式”。

天津在7月12日正式以上海模式落地为期一年的“以旧换新”。首批有15家房企、4家房地产经纪机构参与，分布在天津12个行政区。

天津“以旧换新”楼盘	所属区域板块	当前热度指数	最热户型	楼盘热度对比
格调松萝花园	西青中北镇	74	三室	超过同区域 98%的楼盘，超过同板块 88.9%楼盘，超过同价位 97.3% 的楼盘
金融街·融府	南开王顶堤	71.1	一室	超过同区域 95.2%的楼盘，超过同板块 75%楼盘，超过同价位 97.1% 的楼盘
中交雅郡锦尚府	东丽金钟街	64.8	一室	超过同区域 94.1%的楼盘，超过同板块 85.7%楼盘，超过同价位 98.6%% 的楼盘
龙湖海河砚熙台	河东大直沽	63.4	三室	超过同区域 94.1%的楼盘，超过同板块 50%楼盘，超过同价位 94.6% 的楼盘
中建悦庐棠墅	津南海河教育园区	63.3	一室	超过同区域 98%的楼盘，超过同板块 93.8%楼盘，超过同价位 98.6% 的楼盘
金地水西印	西青水西	57.6	三室	超过同区域 93.9%的楼盘，超过同板块 66.7%楼盘，超过同价位 93.1% 的楼盘
新城悦隽年华	武清下朱庄	55.5	三室	超过同区域 97.9%的楼盘，超过同板块 83.3%楼盘，超过同价位 96.3% 的楼盘
格调松蕉花园	西青中北镇	52.8	三室	超过同区域 91.8%的楼盘，超过同板块 77.8%楼盘，超过同价位 19% 的楼盘
路劲太阳城	河东太阳城	49.8	三室	超过同区域 76.5%的楼盘，超过同板块 0%楼盘，超过同价位 86.5% 的楼盘
金地阅千峯	南开万兴街	49.3	三室	超过同区域 81%的楼盘，超过同板块 0%楼盘，超过同价位 66.7% 的楼盘
金地万悦城	东丽金钟街	48.8	三室	超过同区域 88.2%的楼盘，超过同板块 71.4%楼盘，超过同价位 85.9% 的楼盘
金地时光印	西青张家窝	47.5	三室	超过同区域 83.7%的楼盘，超过同板块 75%楼盘，超过同价位 91.4% 的楼盘
中建·理想城	津南双港	46.6	一室	超过同区域 91.8% 的楼盘，超过同板块 50%楼盘，超过同价位 88.9% 的楼盘
翡翠嘉和	西青中北镇	46.1	三室	超过同区域 79.6%的楼盘，超过同板块 66.7%楼盘，超过同价位 85% 的楼盘
天成燕居	滨海新区中心商务区	45.4	三室	超过同区域 84.1%的楼盘，超过同板块 46.2%楼盘，超过同价位 21% 的楼盘
金地风华 919	西青中北镇	45.3	一室	超过同区域 77.5%的楼盘，超过同板块 55.6%楼盘，超过同价位 80% 的楼盘
金地艺华里	西青李七庄	43.9	三室	超过同区域 69.4%的楼盘，超过同板块 60%楼盘，超过同价位 78.2% 的楼盘
上东金茂智慧科学城	东丽津滨大道	42.1	三室	超过同区域 80.4%的楼盘、超过同板块 77.8%楼盘，超过同价位 68.7% 的楼盘
体北鲁能公馆	河西体院北	40.3	三室	超过同区域 46.4% 的楼盘，超过同板块 0 楼盘，超过同价位 20% 的楼盘
天保意境芳华	东丽空港	40	三室	超过同区域 74.5%的楼盘，超过同板块 69.2%楼盘，超过同价位 60.5% 的楼盘
天保上城观景(华泽园)	南开天拖	39.2	三室	超过同区域 23.8%的楼盘，超过同板块 0%楼盘，超过同价位 29.6% 的楼盘
中山路 1903	河北中山路	38.4	一室	超过同区域 27.3%的楼盘，超过同板块 0%楼盘，超过同价位 37.1% 的楼盘
金地山川印	津南双港	38.1	三室	超过同区域 75.5%的楼盘，超过同板块 66.7%楼盘，超过同价位 30.3% 的楼盘
天保九如品筑	东丽空港	37.8	三室	超过同区域 66.7%的楼盘，超过同板块 61.5%楼盘，超过同价位 51.8% 的楼盘
金地青云玖璋	西青杨柳青	32.9	三室	超过同区域 38.8%的楼盘，超过同板块 50%楼盘，超过同价位 17.3% 的楼盘
鲁能泰山 7 号	津南海河教育园区	31.6	四室	超过同区域 42.9% 的楼盘，超过同板块 31.3 楼盘，超过同价位 3% 的楼盘
中央湖项目	武清中央水城	27.4	三室	超过同区域 44.7% 的楼盘，超过同板块 33.3 楼盘，超过同价位 4.3% 的楼盘
新城·珑悦	北辰小淀	25.2	三室	超过同区域 42.5%的楼盘，超过同板块 33.3%楼盘，超过同价位 24.5% 的楼盘
新城悦隽风华·悦城	北辰大张庄	23.3	三室	超过同区域 97.9%的楼盘，超过同板块 83.3%楼盘，超过同价位 96.3% 的楼盘
万科麒麟小镇	宁河现代产业园区	19.2	三室	超过同区域 30%的楼盘，超过同板块 33.3%楼盘，超过同价位 4.5% 的楼盘

数据来源：安居客研究院【云洞察】数据库

“以旧换新”不仅吸引了线上“流量”，也吸引了很多二手房置换客户去门店了解相关的执行步骤和费率优惠等信息，有一定的市场反响。通过“以旧换新”可以先买新房，鼓励中介大力度优先推售二手房、房企给点优惠。若二手房卖掉，皆大欢喜，完成“以旧换新”。如果二手房未如期卖掉，认购的新房可以退。

天津找房热度指数

数据更新于2024-07-22

天津 ▼

2024年第29周 热度指数①

94.2 周环比 ↓2.5%

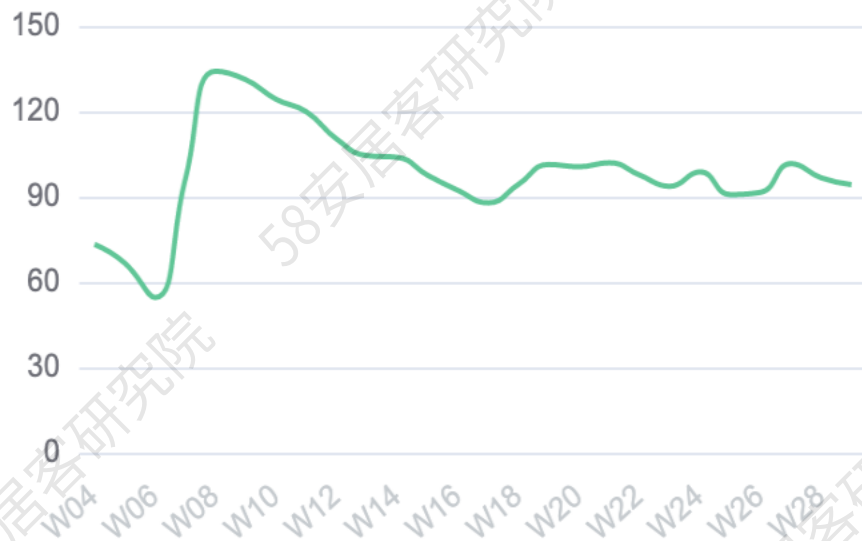
温↓

热度状态①

找房热度走势

全城 ▼

~ 全城



数据来源：安居客研究院【云洞察】数据库

58 安居客云洞察数据显示，一周前“以旧换新”政策出台之后，城市热度和涉及楼盘热度出现快速上涨，随后逐渐回落。目前天津热度指数为 94.2。

值得注意的是，天津上半年楼市热度基本都随着政策刺激而同步上扬，但是热度的持续效果并不乐观。天津的“政策组合拳”基本已经覆盖供给侧和需求侧，哪种政策能持续为市场持续提供活力，仍需时间来检验。