

/// 透过房价看市场

5月70城房价数据出炉： 一线城市成为市场复苏“领头羊”

■中国城市报记者 张阿婧

随着各地公积金优化、住房以旧换新、城市更新等政策持续落地,5月全国房价延续复苏态势,其中一线城市扮演领涨角色。

6月16日,国家统计局公布2026年5月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。数据显示,今年5月份,70个大中城市中,有16城新建商品住宅价格环比上涨,4月为14城,房价上涨的“朋友圈”明显扩大。环比来看,杭州、深圳分别以涨幅0.5%和0.4%领跑70城。

二手房方面,70个大中城市中,二手住宅销售价格环比上涨城市有10个,4月为12个。

“一线城市房价信号对全国市场信心修复具有风向标作用。”上海易居房地产研究院副院长严跃进对中国城市报记者分析,核心城市具备“领头羊”属性。特别是那些人口净流入、产业基础扎实、改善需求旺盛,尤其是科技创新能力强的城市,已经在市场修复中展现出更强的韧性。

一线城市 回暖力度增强

根据国家统计局的数据,自今年2月起,一线城市新房环比已连续4个月保持正增长;同比跌幅也持续收窄,未来有望率先实现同比转正。

从二手房价格指数来看,一线城市已连续三个月实现环比上涨,进一步发挥了示范引领作用,并且其同比跌幅已连续四个月收窄。

具体到今年5月,一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%,涨幅比上月扩大0.1个百分点。其中,上海、广州和深圳分别上涨0.2%、0.2%和0.4%,北京下降0.2%。

5月,一线城市二手住宅销售价格环比上涨0.4%,涨幅与上月相同。其中,北京、上海、广州和深圳分别上涨0.1%、0.6%、0.1%和0.6%。

“一线城市供求的平衡性近期表现更好。”58安居客研究院院长张波对中国城市报记者表示,今年5月,一线城市新房在售项目环比仅微增1.3%,房企推盘整体偏谨慎,并未出现大规模放量;同时新房去化

周期维持在13.3个月的合理区间,上海更是低至8.4个月,库存结构健康,去化压力整体偏低。同时,4月底深圳、广州的政策发力对于成交量拉动作用明显,也进一步稳定了房价的预期。

从二手房来看,今年5月,二手房房东调价指数持续回升、热点区域挂牌量持续回落,交易周期连续4个月缩短,这说明了业主心态逐步修复,市场流动性在持续改善。

“一线城市房价迎来拐点,由跌转涨动力持续增强。”在严跃进看来,政策持续发力,是一线城市楼市率先复苏的前提。从限购优化、金融支持,到“好房子”建设,系统性政策的叠加效应是楼市价格止跌回稳的关键推力。

科创人才带动 杭州、深圳等领跑全国

从最新一期70城新房价格指数来看,同比指标出现了今年以来首次跌幅收窄的情况,这也是连续8个月以来首次出现跌幅收窄。在严跃进看来,这标志着房价进入“止跌回稳”的关键阶段。

5月,房价环比上涨的城市数量进一步增多至16个。按70个城市比例计算,已有两成城市的房价出现上涨。

具体来看,杭州涨0.5%领跑,深圳涨0.4%,太原、青岛涨0.3%,上海、沈阳、长春、宁波、厦门、武汉、广州涨0.2%,而大连、合肥、南宁、银川、徐州等5个城市环比微涨0.1%。

“这些城市基本上都是一些人口和经济基本面较好、产业发展良好、青年居住需求和改善性需求较为旺盛的城市。”严跃进说。

尤其针对近期环比涨幅突出的杭州和深圳,他分析,一些从事AI相关行业、收入水平较高的人群,在购买豪宅方面表现出较强的意愿,这主要得益于限购政策基本取消以及科技产业周期带来的红利。这些地区购买力较强,同时新房项目推出的产品品质也较高,典型的如杭州未来科技城和深圳前海区域等。

“在这些核心城市,部分豪宅项目反而可能迎来新一轮机会和市场较高热度。原因在于,以AI为主的科创人才具备较强的购买力,能够消化总价较高的房产。”他认为这是接下来

来应该关注的一个重要趋势,即各地应加强针对青年人才的购房领域工作,尤其是在科创资源较为优质的地区。

二手房释放积极信号 徐州、重庆表现突出

二手房市场也在释放积极信号。除一线城市继续扮演领涨角色外,70城二手房价格指数同比已连续两个月收窄。

“近年来二手房价格经历了较大调整,当前已接近底部,跌幅逐步收窄,这些都是积极迹象。”严跃进说,二手房经过这几年的深度调整,已逐步进入筑底阶段和泡沫基本出清的阶段。

具体来看,5月份70个城市中,二手住宅价格环比上涨的城市数量总体变化不大,目前为10个城市。

其中,上海、深圳涨0.6%领跑,徐州涨0.3%,北京、广州、大连、宁波、厦门、郑州、重庆涨0.1%。

作为三线城市的代表,徐州尤其受到关注。

今年4月,在徐州市举办的2026年春季土地市场投资推介会上,徐州市委副书记、市长沈峻峰透露,今年一季度,徐州的新建商品住宅销售额位居江苏全省第二,二手住宅成交面积增长25.2%,居全省第一,交易活跃度显著提升;新建商品住宅去化周期缩短至11.9个月,是江苏全省最短的。

政策友好成为其表现突出的一个重要原因。据悉,4月1日,徐州实施力度空前的公积金新政,如单贷额度提至80万元,夫妻提至120万元;多孩家庭、青年人才(博士/硕士/本科)均有额外额度上浮,且支持代际互助提取支付契税等,极大提升了购买力。此外,徐州还推进优化“拿地即开工、交房即办证、竣工即备案”全流程服务,配套首套房认定、施教区入学、不动产登记等服务,为企业降本增效。

城市基本面也为徐州本轮回暖提供了重要支撑。沈峻峰介绍,作为淮海经济区中心城市和江苏唯一户籍人口超千万的城市,徐州经济总量接近万亿元,今后五年新增城镇人口超过27万人,住房消费刚需还将保持相当规模。随着区域经济建设加速,经济能级持续提升和城市人口日益增长,为支撑长期的住房需求提供重要力量。

此外值得关注的城市,还有重庆。近期数据显示,重庆二手房市场已连续三个月止跌或上涨,与过去较长一段时间的下跌趋势相比,出现了明显变化。自2021年10月左右起,重庆二手房价格持续负增长,其间虽有少数月份波动,但总体维持下行。而目前,重庆已走出负增长区间,本月环比上涨0.1个百分点,呈现正增长。

“这表明,一些过去楼市较为火爆、投资需求较多的市场,在经历一轮深度调整后,已出现止跌回稳的积极信号。”严跃进说。

5月全国累计出台 47条房地产相关政策

积极的政策释放,无疑对房价起到了关键拉动作用。

张波介绍,今年5月以来,全国累计出台47条房地产相关政策,叠加《城市更新“十五五”规划》落地,政策以托底修复为主要方向,宽松类政策占比超八成,公积金提额、租房、装修提取放宽、多地推进住房以旧换新成为主流。同时,武汉、苏州、中山等城市陆续加码新政。

从需求结构看,改善型需求正成为房价稳定的重要支持。从安居客线上数据来看,120—180平方米户型找房热度占比升至42%,这类房源价格表现更稳定。从统计局数据来看,新一线90—144平方米新房,量稳价微跌,跌幅控制在0.1%—0.3%,成都、杭州、武汉等人口持续流入城市,该户型价格稳定性表现更好,新一线该户型成交占比高达42%,为全国最高。另外,144平方米以上的中高端改善需求,在一线持续上涨,上海、深圳、广州该户型新房价格环比上涨表现更好。

中指研究院指数研究部总经理曹晶晶表示,进入6月上半月,随着年中销售节点临近,房企推盘节奏加快、促销力度加大,叠加政策效果持续释放,北京、上海、广州、深圳等核心城市新房成交量同比均实现增长,市场活跃度边际提升,但回暖动能主要集中于核心区域优质项目,非核心板块及多数低能级城市仍面临去化压力。二手房方面,核心城市市场行情延续,6月上半月北京、上海、深圳的二手房成交同比继续保持增长,市场热度延续。

房地产市场 继续保持稳的态势

5月份,70个大中城市中

一线城市
新建商品住宅销售价格
环比上涨0.2%

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0.4%

涨幅与上月相同



资料来源:国家统计局

郭佳卉制图