

/// 透过房价看市场

6月新房价格环比上涨城市增至20城

■中国城市报记者 张阿婧 邢 灿

随着今年上半年稳定房地产市场的政策持续发力,越来越多的城市出现回暖势头。

7月15日,国家统计局发布2026年6月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况,其中一大亮点是,新建商品住宅销售价格环比上涨的城市数量创13个月以来新高,达到20个城市。而此前3个月,这一数字分别为14个、14个和16个,房价上涨的城市范围明显扩大。按70个城市计算,已有近三成城市的房价出现上涨。

“这意味着,本轮楼市回暖不仅限于大城市,一些核心三四线城市也能够率先开始回暖。”上海易居房地产研究院副院长严跃进对中国城市报记者说道。

徐州、惠州领跑20城

今年6月,新房价格环比上涨的城市数量进一步增多,创下2025年5月以来新高。

具体来看,这20个房价上涨的城市中:徐州、惠州以0.4%的涨幅并列第一;上海、深圳、杭州、沈阳、宁波、厦门、无锡7个城市紧随其后,涨幅均为0.3%;广州、南京、青岛、南宁、银川5个城市均上涨0.2%,并列第三;此外,太原、长春、武汉、乌鲁木齐、三亚、大理6个城市则均上涨0.1%。

徐州、惠州楼市为何能跑出“加速度”?在业内人士看来,政策友好是重要原因。

以惠州为例,“五一”前夕,惠州市住房和城乡建设局、惠州市财政局、惠州市人力资源和社会保障局联合印发《关于发放人才房票支持各类人才在惠发展的通知》,推出总规模1亿元的人才房票安居大礼包,为符合条件的人才提供3万元至10万元分档购房补贴。

政府真金白银扶持,点燃各类人才入惠安家兴业热情。数据显示,截至7月初,惠州全市人才房票网签房源套数1772套,成交面积已达到21万平方米,成为二季度楼市持续刷新交易高位的核心助力。

又如徐州,4月1日,徐州实施了近年来力度最大的一次公积金新政,其中,贷款额度大幅提升:单方申请最高可贷80万元,夫妻双方最高可贷120万元。对于多孩家庭,额度还能进一步上浮,二孩家庭提高20万元,三孩家庭提高40万元。

“徐州和惠州都是上一轮三四线城市中楼市炒作较多、泡沫相对较大的城市。当前指标说明,这些城市目前已经调整到位,房价出现了积极变化和拐点。”严跃进表示,上涨城市数量进一步增多,反映出楼市回暖具有一定的全面性。

整体来看,70城二手房指标与新房走势基本相似,但复苏节奏相对新房仍较缓慢。根据国家统计局数据,6月份70个城市中,二手住宅价格环

比上涨的城市数量为9个。

对此,严跃进分析,这与今年上半年大城市二手房成交量位于高位并不矛盾,因为实际过程中仍存在“以价换量”的情况。

“目前不少新房的认购性价比相对较高。一些购房者从过去关注二手房开始转向关注新房,这为整个市场带来了积极影响。总体来看,一些总价合理、性价比高、符合购房预算和需求的新房交易更好,价格也更为坚挺。”严跃进分析说。

一线城市仍为回暖“领头羊”

70个大中城市中,一线城市继续担任回暖“领头羊”的角色。

国家统计局数据显示,今年6月,一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.1%,涨幅比上月回落0.1个百分点。其中,上海、广州和深圳分别上涨0.3%、0.2%和0.3%。

二手房方面的表现更为突出,四个一线城市房价迎来普涨。6月,一线城市二手住宅销售价格环比上涨0.3%,涨幅比上月回落0.1个百分点。其中,北京、上海、广州和深圳分别上涨0.1%、0.4%、0.4%和0.3%。

“一线城市全面复苏已基本确立。”58安居客研究院院长张波表示,从最新数据来看,一线城市二手房价保持上涨,只是涨幅小幅收窄,意味着市场已经从前期快速修复阶段,转入温和震荡、结构分化的新阶段,4座城市房地产市场节奏出现明显分化。

从近期数据来看,北京房地产市场呈现出“以价换量”特征,市场热度持续攀升。

据克而瑞北京统计,今年6月,北京新建商品住宅(含普通住宅与别墅,不含共有产权房)网签4149套,突破4000套,创近一年月度成交峰值。

更活跃的是二手房市场。北京市住房和城乡建设委数据显示,今年上半年,二手住宅网签量为93583套,同比增长5.7%,为近5年同期最高水平。价格方面,6月北京二手房价格环比涨了0.1%,这已经是连续第

五个月上涨,呈现“量增价稳”的特点。

北京链家研究院院长高原认为,市场热度提升主要有政策推动和市场自发修复两方面因素。当前新房市场以改善性产品为主,尤其是90㎡至140㎡、400万至800万元住宅产品成交相对更活跃。

从销售情况来看,高得房率、高品质的新一代“好房子”优质新盘去化销售表现明显更强。比如北京城建·龙樾海序以668套的成绩成为北京上半年成交套数最多的项目,华润置地旗下的北京润园则卖了56.24亿元,是上半年网签金额最高的楼盘。

高端住宅市场也在发力。进入7月,仅7月6日至7月12日这一周,融创壹号院凭借3.64亿元的网签金额,登顶北京市新房单周成交榜首,成交均价约13.04万元/㎡,贡献了全市约8.7%的成交金额,提振市场效果明显。

市场一线热度直观印证了楼市回暖态势。北京市朝阳区东四环星河湾片区一高端住宅项目的置业顾问告诉中国城市报记者,7月12日,他单日接待了6组看房客户,直言“当天累得完全不想动”。其同事6月份单人累计带看35组客户,其中20组为二次到访客户,当月共计成交6套房源,“1个人单月销售额超1亿元”。

下半年预计延续结构性修复

在严跃进看来,今年上半年中国房地产市场正从“政策托底”向“内生修复”过渡。

从城市能级来看,他分析,一线城市已率先走出底部区间,二季度新房销售同比实现正增长,表明其在调整中较早出现止跌回升的势头;核心二线城市紧随其后进入筑底阶段,部分调整较深的城市表现较为积极,如南京、厦门等;三四线城市部分百强县与一二线城市同步呈现复苏态势,如昆山等。

对于下半年楼市走向,业内机构普遍持乐观态度。

严跃进认为,房地产市场有望延续结构性修复态势。

实现止跌回稳,仍需持续发力,且离不开稳定的政策支持和其他方面的有效配合。下半年通常是传统销售淡季与旺季交替的节奏。七八月仍面临季节性压力,而“金九银十”的表现将是观察市场成色的重要窗口。

来自中指研究院的报告作出相同预测:展望下半年,预计房地产市场将延续筑底修复态势。

在新房方面,报告预计,在2025年同期基数较低影响下,下半年全国新房销售同比降幅有望逐步收窄。核心城市“好房子”项目持续入市、支持政策持续发力,将继续对市场形成一定支撑。

在二手房方面,报告预计,核心城市成交量有望保持稳定,同时挂牌趋稳推动供求关系进一步改善,价格企稳基础有所增强,预计下半年二手房价格进入窄幅波动阶段。

改善型置换需求释放

近日,国务院批复同意《扩大消费“十五五”规划》(以下简称《规划》),这是中国首部消费领域的国家级专项规划。

《规划》进一步将稳定住房消费作为扩大消费的重要方向。在“促进大宗耐用商品消费”方面,《规划》提出,更好满足住房消费需求,优化保障性住房供给,因城施策增加改善性住房供给,规范发展住房租赁市场。

张波分析,一线城市二手房价格能够持续环比上行,核心支撑来自改善型置换需求持续释放,也和近期《规划》提出“因城施策增加改善性住房供给”的政策导向形成共振。

此外,《规划》将住房明确成为居民增收的重要一环。在“多渠道促进居民增收”方面提出,促进房地产市场持续健康发展,持续巩固资本市场稳中向好发展态势,多渠道增加城乡居民财产性收入。

在业内人士看来,上述表述将房地产市场与居民增收挂钩,释放出稳定资产价格、改善居民财富预期的明确信号。



7月12日,在广东省广州市某住宅楼盘销售中心,置业顾问正在为消费者解答购房相关疑虑。 人民视觉