

/// 透过房价看市场

70城房价同比降幅再收窄 楼市企稳基础进一步巩固

■中国城市报记者 邢 灿

房地产市场企稳的基础进一步巩固。

8月17日,国家统计局发布2026年1—7月份全国房地产市场基本情况和2026年7月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。

数据显示,7月份,新房价格同比指标持续改善,跌幅已经连续3个月收窄;一线城市二手房价格环比上涨0.2%,已连续5个月上涨;全国商品房待售面积同比下降0.8%,已连续5个月下降。

受访专家预测,随着前期一系列楼市政策效应持续释放,热点城市有望在“金九银十”迎来一轮需求集中释放。

新房价格同比降幅继续收窄

新房市场是观察楼市的重要窗口。

同比来看,7月份,70个大中城市中,一线城市新房销售价格同比下降1.1%,降幅比上月收窄0.2个百分点;二线城市新房价格同比下降2.8%,降幅收窄0.3个百分点;三线城市新房销售价格同比下降4.2%,降幅与上月相同。

对此,上海易居房地产研究院副院长严跃进认为,70个大中城市新房价格同比指标持续改善,目前跌幅已经连续3个月收窄。在市场深度调整的大背景下,新房价格指数同比指标跌幅呈收窄走势,是市场逐渐企稳的积极信号。

环比来看,7月份,70个大中城市中,新房房价环比上涨的城市数量有所减少,从此前的20个降至17个。其中,杭州以0.3%的涨幅领跑;长春、上海、深圳、扬州涨幅均为0.2%,并列第二;大连、南京、宁波、青岛、武汉、广州、南宁、重庆、无锡、烟台、济宁、宜昌涨幅均为0.1%。

对此,严跃进认为应客观看待。一方面,7月份属于房地产市场传统淡季,房价通常不会出现明显拉升,当前波动符合市场预期;另一方面,从实际交易情况来看,各地新房市场仍有一些积极表现,尤其是近期部分重点城市出现了“日光盘”现象,销售较为

活跃。

关于新房市场,另一个值得关注的现象是,开发商降价卖房在减少。

数据显示,1—7月份,全国新房销售面积下降12.7%,同期销售金额下跌13.2%,销售金额跌幅比销售面积跌幅大了0.5个百分点。这一差距在持续收窄,在今年2—5月份,销售金额跌幅比销售面积跌幅要大2—5个百分点。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉分析,新房库存周期开始趋于合理,并且新房供给开始转向“好房子”,以改善性需求为主,购房者更关注产品的品质配套等。同时,旧规库存也逐步得到消化。另外,前期降价卖房也证明了效果并不好,只是短期内获得了销售的些许好转,但见效周期明显收窄,还恶化了片区营商环境。

一线城市二手房价格五连涨

相比新房市场,二手房市场更是反映市场冷暖的“晴雨表”。

从环比看,一线城市价格端持续回暖。7月份,一线城市二手房销售价格环比上涨0.2%,已连续5个月保持环比上涨态势。其中,上海、广州和深圳分别上涨0.3%、0.4%和0.2%,北京持平。

严跃进认为,从城市间的对比来看,一线城市在本轮楼市回暖中表现突出,扮演了“领头羊”的角色,反映出当前一线城市二手房市场的整体调整已基本到位。从实际成交情况来看,根据各地房产中介反馈,二手房房价已出现一定程度上涨,部分优质房源的价格涨幅在5%左右,单套总价上涨约20万元,且挂牌数据明显改善。

事实上,不仅仅是一线城市,部分三、四线城市的二手房价格也出现上涨。这被业内人士视为一个积极信号:表明价格上涨不仅限于一线城市,三、四线城市同样有所体现,为市场整体回稳提供了有力支撑。

从同比看,二手房价格同比降幅全线收窄。数据显示,7月份,70个大中城市中,一

线城市二手房销售价格同比下降3.7%,降幅比上月收窄1.2个百分点。二、三线城市二手房销售价格同比分别下降5.1%和5.8%,降幅分别收窄0.3个和0.2个百分点。

严跃进表示,三类城市的二手房价格指数同比降幅均在逐步收窄,趋势十分清晰。各城市二手房市场都经历了较长周期、较大幅度的调整,目前正逐步进入“跌无可跌”的新阶段,这也有助于进一步强化市场企稳的预期。

今年以来,二手房交易增长的态势明显。1—7月份,全国二手房交易网签面积48218万平方米,同比增长10.2%,已超过新建商品房销售面积。

李宇嘉分析,主要原因在于,一方面是热点城市集聚了大量的刚需刚改购房人群,前期二手房价格调整时间长、调整幅度比较充分,契合和满足了刚需刚改对价格的承受能力;另一方面,房地产市场正加速从增量时代转入存量时代,新房和二手房都可以解决住房需求。基于总价可控、马上入住、生活配套成熟等考虑,年轻人和新市民等更青睐购置存量房。

商品房待售面积五连降

积极的市场信号同样来自库存端。

7月末,全国商品房待售面积75911万平方米,同比下降0.8%。其中,待售3年以下面积55559万平方米,同比下降3.6%。全国商品房待售面积连续5个月出现同比下降。

严跃进认为,待售面积的改善,反映出供求关系的紧张压力已有所缓解。这是一个非常积极的信号,也为后续房地产市场实现量价企稳提供了良好的市场基础。

值得注意的是,不仅新房市场的库存指标在改善,二手房市场的库存指标同样呈现向好趋势。

以北京为例,根据中指研究院数据,截至今年7月末,北京头部中介二手房存量挂牌量为11.5万套,较1月末的13.0万套减少约1.5

万套,较去年高点下降22.6%,供给压力边际缓解。

严跃进认为,总体来看,当前库存端变化有助于缓解房屋供应偏多的矛盾,客观上也将进一步提升现有房屋的销售热度。

北京我爱我家润枫嘉尚店工作人员介绍,此前门店接待的多为挂牌卖房的业主,近期前来咨询看房的购房客户明显增多。记者在现场看到,门店工位上只坐了三四名工作人员。“其他人都外出陪客户看房了,近期客户量大,门店的电动自行车都不够用。”工作人员表示。

楼市“金九银十”成色可期

“金九银十”历来是房地产行业的销售黄金期。近期,各地纷纷出台政策措施助力“金九银十”销售窗口期,进一步巩固房地产趋稳的态势。

8月7日,北京市住房和城乡建设委员会等部门联合印发《关于进一步优化调整本市房地产政策的通知》,围绕优化住房限购措施、完善房屋赠与政策、加大住房公积金支持力度三个方面,推出7项具体举措,更好地满足居民刚性和改善性住房需求。

政策效应已在市场端有所显现。北京房地产政策进一步优化后,记者走访多家房地产中介门店和新房售楼处发现,北京部分新房项目到访量有所增加,二手房带

看和咨询量也较前期有所提升,市场信心得到提振。有中介门店工作人员向记者表示,截至8月15日,门店成交量已经接近7月的三分之二。

8月20日,上海市住房和城乡建设管理委员会等部门联合印发《关于优化本地房地产政策措施的通知》,从住房公积金、信贷、购房补贴、房票安置、存量住房收购五大方面,推出8项举措,以更好地释放居民多样化改善性住房需求。

李宇嘉预测,考虑到上海新市民多,换房需求潜力大,政策在降门槛、降成本、提振购买力(特别是公积金新政)上的力度较大,加上“金九银十”马上到来,一批好房子正在路上,短期内会带动9月、10月形成交易小高潮,预计热度延续到今年四季度。

除了北京、上海,近段时间还有不少城市密集出台稳楼市举措。例如,南宁放宽装修、翻新及车位公积金提取;武汉取消商贷按年提取限制,实行按月提取;长春发放4950万元购房消费券,每张1.5万元,可直抵购房款。

58安居客研究院院长张波认为,下半年最大看点不是房价普涨,而是核心城市合理住房需求持续释放、存量房流通效率提升、居住品质供给持续优化,随着政策细则落地、市场信心逐步修复,结构性修复的动能会进一步释放。



山西省太原市民在一家售楼部内看房。 中新社记者 韦 亮摄