

/// 透过房价看市场

8月70城房价数据出炉 一线城市楼市持续巩固企稳回暖态势

■中国城市报记者 邢 灿 张阿婧

9月15日,国家统计局发布2026年8月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据。统计显示,70个大中城市中,一线城市商品住宅销售价格环比上涨,二三线城市环比降幅总体收窄,一二三线城市同比降幅继续收窄,房地产市场交易总量趋于稳定,价格修复信号进一步显现,楼市企稳向好态势持续巩固。

一线城市新房价格 环比转涨

新房市场是观察楼市的重要窗口。

国家统计局数据显示,8月份,一线城市新房价格环比由上月持平转为上涨0.1%。其中,上海、广州和深圳分别上涨0.4%、0.1%和0.2%,北京下降0.2%。

上海易居房地产研究院副院长严跃进分析称,观察今年以来一线城市的表现,新房价格指数环比已持续保持为正,这表明一线城市是楼市向好、房价企稳的先行代表。

从同比维度看,上海新房市场表现同样突出。

8月份,一线城市新建商品住宅销售价格同比下降0.9%,降幅比上月收窄0.2个百分点。其中,北京、广州和深圳分别下降2.3%、1.9%和2.3%,上海上涨3.0%。上海是一线城市中

唯一同比上涨的城市。

“上海楼市的韧性源于供给结构。”58安居客研究院院长张波对中国城市报记者分析,从数据来看,上海新房改善型(三房及以上)找房热度占比超过七成,新房与二手房之间存在明显“正挂”现象,即新房售价高于周边二手住宅,市场价格主要由这类高品质改善楼盘支撑。

放眼70个大中城市,除上海外,无锡、徐州楼市表现也较为亮眼。

国家统计局数据显示,70个大中城市中,新房价格环比上涨的城市有15个。其中,上海、无锡以0.4%的涨幅领跑,徐州上涨0.3%位列第二,沈阳、杭州、深圳、南宁、惠州均上涨0.2%,并列第三。此外,大连、宁波、合肥、厦门、广州、银川、乌鲁木齐上涨0.1%,北京下降0.2%。

严跃进将15个新房房价环比上涨的城市分为两类:一类是恒强的城市,基本面不错;另一类则是市场调整比较充分的城市,比如惠州,此类城市过去楼市调整度比较深,当前止跌回稳动力明显。

总体来看,70个大中城市中,8月份新房价格环比上涨的城市数量有所减少,从此前的17个降至15个。

“7月和8月属于市场淡季,房价上涨的城市数量稍微

少一点,也是一个客观情况,市场不必顾虑。到了‘金九银十’,房价上涨的城市数量预计会有所增加。”严跃进表示。

严跃进认为,在最近现房销售政策背景下,从整个开发成本以及后续新房供应规模的角度出发,部分房企可能会有一些试探性涨价;此外,今年的“金九银十”是去年住宅项目规范“好房子”政策以来新产品首次入市阶段,很多项目品质的确不错。客观上来讲,房价上涨的城市数量预估会有进一步增加的可能。

各线城市二手房价 同比跌幅收窄

房地产市场进入存量时代。9月18日,在国新办举行的“开局起步‘十五五’”系列主题新闻发布会上,住房城乡建设部房地产市场监管司司长张雪涛表示,二手房的交易从2020年的27%提高到2025年的46%,今年前8个月,根据国家统计局的数据,二手房交易占比已经达到52%,超过50%就标志着房地产进入到存量时代。

当楼市正式进入存量时代,二手房成了房地产交易量的主要贡献者,其交易热度、数据表现已成为市场研判的重要参考。国家统计局数据显示,今年8月,一线城市二手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,上海和深圳分别上涨0.3%和0.1%,广州持平,北京下降0.1%。

记者注意到,今年3月以来,一线城市二手房价格已连续6个月保持环比上涨态势。

“此信号意义很积极。”严跃进提到,最近一线城市甚至出现了一些优质二手房房源被迅速抢光的情况,这与部分二手房的地段和房源品质较好有关。整体来看,基本呈现“二八开”的格局,即20%的二手房比较畅销,剩下80%则还需要一个价格方面的磨合和博弈过程。

将目光扩展至70个大中城市,国家统计局数据显示,二手

住宅销售价格环比上涨或持平城市有8个,与上月相同。其中,上海、深圳、扬州三个城市实现二手住宅价格环比上涨。

对比来看,今年8月份,70个城市中二手住宅价格环比上涨的城市有3个,较前期统计的5个减少了2个。“这说明在更多城市中,二手房仍是以价换量,或者说价格方面仍有议价空间。”严跃进说。

严跃进分析,各城市二手房房价上涨数量仍然偏少,说明当前二手房市场主要还是买方市场。尽管市场上有“房东想涨价、购房者想降价”的博弈,但实际交易中二手房潜在供应量还是较多,客观上使二手房价格上涨空间并不大。

“二手房新增挂牌增长,以价换量还在持续。”张波提到,结合58安居客研究院8月百城二手房监测数据可以看到,百城二手房挂牌量251.07万套,结束连续三个月攀升,供应端出现边际改善,但新增挂牌同比依旧上涨8.3%,抛压还没有完全出清;百城挂牌时长94.1天,同比由正转负至-1.9%,说明房源去化效率在改善,但购房者观望指数达到61.0,决策依旧谨慎。

楼市新政 为“金九银十”蓄力

国家统计局新闻发言人、总经济师付凌晖近日在国新办新闻发布会上表示,今年以来,各地区各部门坚持因城施策,调整优化房地产政策,持续控增量、去库存、优供给,多渠道盘活存量商品房、化解库存,扎实推进城市更新,积极推动住房制度调整和优化,加快构建房地产发展新模式,效果正在逐步显现。

一方面房地产交易总量有所改善。1—8月份二手房网签面积达到5.5亿平方米。连续多月高于新房销售面积。从增速看,1—8月份新建商品房销售面积同比下降12.1%,而二手房交易网签面积同比增长10.6%。尽管新建商品房交易减少,但随着二手房交易的

增加,房地产市场交易总量趋于稳定。

另一方面,房地产交易价格同比降幅收窄。从新建商品住宅情况看,8月份70个大中城市中,38个城市新建住宅销售价格同比降幅比上月收窄,其中一线、二线、三线城市销售价格同比降幅分别比上月收窄了0.2、0.1和0.1个百分点。从二手住宅情况看,8月份70个大中城市中,48个城市住宅销售价格同比降幅比上月收窄,其中一线、二线、三线城市销售价格同比降幅分别比上月收窄1.0、0.2、0.2个百分点。

此外,新建商品房库存继续降低。8月末,全国新建商品房待售面积同比下降1.1%,今年以来连续6个月下降,而且近几个月下降幅度还在扩大。其中新建商品房待售3年以下面积下降4.2%,短期库存去化效果更为显著。

分析当前全国70城新房价格指数,严跃进认为,8月份虽然是市场淡季,但总体上看房价正在进一步修复,相关指标跌幅进一步收窄,具有积极的信号意义。

在严跃进看来,理解房价走势要结合近期项目公司制、现房销售制、主办银行制“三项制度”。实际观察来看,购房者的入市节奏明显加快。尤其是部分城市好房子项目也比较多,优质供给下产品力提升,也有力地引导了市场需求。从这个角度来讲,对于“金九银十”的房价走势,预期上还会表现更好。部分城市好项目会有1%至3%的涨幅,其他一些项目则根据市场情况也会有以价换量过程。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉分析认为,9月份楼市进入传统的“金九银十”。一方面,开发商此前供应收缩,都在为“金九银十”做供货铺排,会加快供应性价比高的产品;另一方面,7—8月份淡季积累了部分需求,也希望在接下来的“金九银十”能入市购买性价比高的产品。因此,预计9—10月份的交易量会比7—8月份有明显增长。



9月16日,成都高新区政务中心西区,12家品牌房企的展位一字排开,京东方、华为等高新区重点企业的员工下班后参观房展会。
人民视觉