透过房价看市场

10月70城房价出炉 一二三线城市同比降幅继续收窄

■中国城市报记者 邢 灿 张阿嫱

11月16日，国家统计局发布2026年1至10月份全国房地产市场基本情况和2026年10月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。数据显示，10月份70个大中城市中，一线城市商品住宅销售价格环比总体上涨，一、二、三线城市同比降幅继续收窄。

当日，国家统计局新闻发言人付凌晖在国务院新闻办举行的新闻发布会上表示，今年以来，面对市场供求关系发生的重大变化，各地区各部门持续优化房地产政策，坚持因城施策，支持刚性和改善性住房需求，大力推进城市更新，成效逐步显现。

二手房交易连续多月超新房

国家统计局数据显示，今年1至10月份，新建商品房销售面积61358万平方米，同比下降13.7%；其中住宅销售面积下降14.2%。新建商品房销售额58550亿元，下降14.3%；其中住宅销售额下降14.1%。

销售面积和销售额双双下降，是不是意味着房子卖不动了？受访专家认为，当前楼市调整是需求迁移、供给主动收缩与深层结构调整共同作用的结果，不能只用新房单一指标判断楼市冷暖。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉提醒，随着前期去库存的持续推进，新房待售面积持续下降，且降幅持续扩大，市场供求关系一直在再平衡的过程中。进入存量时代，考虑到需求开始转向二手房，需要将新房和二手房加总考虑，不能只考虑新房交易规模。截至目前，广东、上海、浙江等重点省市的新房和二手房加总销售规模均同比上涨。

近段时间以来，市场二手房交易活跃，已连续多个月高于新房销售面积。根据住房城乡建设部数据，今年前10个月，全国二手房交易网签面积6.8亿平方米，同比增长11.4%，增速比前三季度加快0.7个百分点。

蓝鼎滨湖假日翰林园位于安徽省合肥市滨湖新区长沙路与天山路交叉口。第三方监测数据显示，该小区二手房成交量长期位居全市前列。链家滨湖区庐州大道店的工作人员介绍，仅10月份，该小区就成交约20套，成交量、带看量较年内其他月份有所增加，成交均价同比上涨约10%。

相比成交量数据，更能说明问题的是业主心态的变化。据该工作人员介绍，市场平淡时，房源挂牌后往往要经过一轮甚至多轮降价才能成交。如今这种情况明显减少，多数业主的挂牌价已接近心理底价，议价空间明显收窄，即使买方还价，业主愿意让步的幅度也远小于去年同期。

上海易居房地产研究院副院长严跃进分析，从近三个月数据看，二手房交易网签同比增速呈现逐月提高的积极态势。二手房交易活跃，充分说明购房需求正在积极释放。

二手房交易活跃的背后离不开近期政策助力。今年10月1日起，居民购房贷款贴息政策在全国范围内实施，减轻新购买首套住房家庭的商业性个人住房贷款利息负担。符合条件的首套商业性个人住房贷款，按年化1个百分贴息点，单户贷款本金上限100万元。

以100万元长期限贷款为例，按月付息还款、余额逐月递减，贴息最多可累计减少付息近5万元，每月少还800至900元。

克而瑞研究报告指出，整体来看，居民购房贷款贴息政策实施的首月，对市场销售面积的影响是局部性、结构性的：购房需求向新房端释放不足，在贴息政策覆盖范围内，符合条件房源在二手房中更充裕，对二手房成交量的带动作用明显强于新房；三线城市刚需新房成交实现了一定修复，对一、二线城市新房销售的拉动尚不明显。

各线城市同比房价降幅收窄

相比环比指标，同比指标更具方向性，波动性更小。同比指标一旦出现拐点，基本意味着方向已经发生转变。今年10月份，一、二、三线城市商品住宅销售价格同比降幅在继续收窄。

先看新房，10月份70个大中城市中，一、二、三线城市的新建商品住宅销售价格同比降幅分别比上月收窄0.4、0.4和0.3个百分点。

记者注意到，10月份70个大中城市中，新房价格指数同比上涨的城市数量比上月增加2个，达到7个。

“这意味着全国至少有7个城市房价对比去年同期已经上涨——包括上海、杭州、大连、南京、沈阳、宁波和合肥。”严跃进表示，此类指标信号意义较强，说明在本轮楼市调整和政策支撑下，一些重点城市房价具有较好的复苏态势。

再看二手房，10月份70个大中城市中，一、二、三线城市二手住宅销售价格同比降幅分别比上月收窄1.1、0.4和0.4个百分点。其中一线城市二手住宅销售价格同比下降0.4%。

不难看出，一线城市二手房价格改善情况优于二、三线城市。严跃进介绍，今年以来，一线城市二手房交易上了新台阶新规模，一线城市成为二手房房价上涨的先行城市，目前二手住宅销售价格环比指标已经连续上涨8个月。

目前，上海仍是全国唯一实现新房、二手房销售价格同比双正增长的一线城市。国家统计局数据显示，今年10月份，上海新房价格同比和环比分别上涨2.7%、0.2%；二手房价格同比和环比分别上涨2.2%、0.5%。

58安居客研究院院长张波分析，上海市场的结构性特征突出，144平方米以上大户型新房同比上涨5.1%。杭州同类大户型同比上涨3.5%，说明价格修复的核心驱动力来自改善型需求，市场愿意为高品质住宅支付溢价，价格分层现象明显。

新建商品房库存8连降

库存端同样释放出积极信号。国家统计局数据显示，今年10月末，新建商品房待售面积同比下降1.7%，降幅比上月末扩大0.2个百分点，连续8个月下降。其中新建商品房待售三年以下的面积同比下降5.3%，降幅扩大0.3个百分点，去化速度快于整体新建商品房。

北京市昌平区东小口镇某新盘营销人员向记者介绍，项目10月30日开盘，当日去化率80.85%。二期已拿到预售许可，计划11月21日启动认筹，现阶段咨询认筹客户热度较高。

付凌晖在上述新闻发布会上介绍，新建商品房库存持续下降。各地综合施策，采取房地联动，实施购房补贴、贷款贴息、加快存量房收购等多种方式推进商品房去库存。

严跃进分析，10月份新建商品房待售面积指标，延续出清趋势，同比下降1.7%。该指标已连续第8个月出现同比下降。目前，现房销售过程中房企实际可售项目的推出节奏会放缓，客观上会使市场供应阶段性减少。这反过来有助于供求关系再均衡，推动房价企稳。

李宇嘉指出，新房现房库存大部分是按照旧规则开发的项目。这些项目去化慢，不仅需要计提跌价损失，还不得不通过降价销售，这也拖累了市场对价格的整体预期。这部分库存减少，有望缓解这一现象，促进新房价格稳定。

除了新房库存外，部分城市二手房挂牌量也出现明显回落。比如，据上海市房屋管理局数据，上海二手住房挂牌总量自2025年10月以来呈下降趋势，截至今年10月末约为16.6万套，比去年9月最高值减少4.2万套。

北京市东三环附近一家中介门店的工作人员告诉记者，眼下性价比突出的房源，只要业主在价格上稍作让步，买卖双方就能谈拢，成交周期普遍缩短至3个月左右。更直观的变化是可选房源明显减少。“以前单个小区里相对优质的房子能有十来套，现在可能只剩四五套。”

部分地区市场依然承压

付凌晖表示，总的来看，随着各地房地产政策优化调整，房地产市场出现了一定的积极变化。但也要看到，受多方面因素影响，部分地区房地产市场依然承压。要坚持因城施策，控增量、去库存、优供给，健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式。

国家统计局数据显示，今年1至10月份，全国房地产开发投资5.72万亿元，同比下降21.6%。其中，住宅投资4.41万亿元，下降21.4%。

投资端承压的同时，房企到位资金降幅也有所扩大。国家统计局数据显示，今年1至10月份，房地产开发企业到位资金约6.15万亿元，同比下降21.9%。

严跃进认为，今年前10个月，全国房地产市场指标深度调整。开发投资等供给端指标依然有较大幅度的缩量，要结合现房销售制度下优供给的模式，在降低地价、优化开发和销售模式方面发力，促进投资等供给指标企稳。

尽管投资和资金端仍有压力，但市场预期已出现边际改善。根据国家统计局在今年10月份对70个大中城市开展的房价问卷调查显示，预期未来半年新建商品住宅销售价格保持稳定或上涨的房地产市场从业人员占比接近70%，比上月提高4个百分点。

中指研究院指数研究部总经理曹晶晶认为，需求端，国家层面已明确要求抓好已出台的降低抵押补充贷款利率、增加再贷款额度、居民购房贷款贴息等增量政策落地见效，降低居民购房成本；叠加房企年底推盘促销及核心城市优质项目入市，预计将对新房成交形成一定支撑。二手房成交有望保持一定活跃度，价格预计维持波动态势。



今年10月，受传统销售旺季叠加多项利好政策影响，上海楼市回暖迹象明显。图为10月中下旬，市民在上海市黄浦区房地产交易中心办理二手房过户手续。 人民视觉

中国城市报 CHINA CITY NEWS 人民城市 智领未来
人民日报社 主管 □出版：《中国城市报》社有限公司 □国内统一连续出版物号 CN 11-0283 □邮发代号 1-123 □各地邮局订阅
□总编辑：杜英姿 □新闻热线：010-65367134 □发行中心：010-65367136 □办公室电话：010-65367114
□地址：北京市朝阳区金台西路2号新媒体大厦 □邮编：100733 □投稿邮箱：gaokuzgcsb@126.com □网址：www.zgcsb.com
□每周一出版 □印刷单位：人民日报印务有限责任公司 □印刷单位地址：北京市朝阳区金台西路2号 □零售价：4.78元