

核心城市楼市韧性凸显 一线城市 改善性需求稳定

国家统计局日前公布2025年10月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。相关数据显示,核心城市房地产市场韧性凸显,改善性需求稳定。

“10月全国楼市在调整中呈现积极变化,政策发力下核心城市市场韧性凸显。”中原地产首席分析师张大伟表示,一线城市凭借产业支撑、人口吸引力和政策优化,市场韧性持续凸显。例如上海10月份新房价格环比上涨0.3%，“其新房价格连续多月保持上涨,核心原因在于供给结构的优化——开发商聚焦核心区域优质地块,推出高端改善型产品,契合了市场真实需求。”

58安居客研究院院长张波表示,一线城市改善需求依然稳定。“90-144平方米新建商品住宅价格环比稳定性最优,结合58安居客研究院监测线上90-120平方米户型找房占比29%、120-140平方米占比21.1%,可以看出改善性需求成为成交核心支撑。”

二手房方面,张波表示,从安居客线上数据来看,全国二手房找房占比已达64.5%,市场以价换量还将持续,但成交量总体仍将保持稳定。

张波表示,11-12月房企为完成年度业绩目标,将加大“以价换量”力度,叠加地方政府可能推出的补贴相关政策,预计新房在成交价格下行的同时会带来成交量上升,其中核心24城增量将表现明显。

二手房方面,张波预计11-12月成交规模与10月基本持平,以上海、北京、杭州、成都等核心城市为代表,有望实现量价双稳。

张大伟表示,在多地密集出台优化政策的背景下,楼市正经历结构化调整的关键阶段。

据中原地产研究院统计,2025年前10个月时间全国已有约200个省市(县)出台政策超500多条,进入10月后,武汉、重庆、合肥等重点城市再推新政,政策工具箱不断丰富。张大伟分析,政策优化呈现两大特征:一是需求端精准发力,公积金贷款额度提高、购房补贴定向加码、“卖旧买新”补贴延续等举措,有效降低了购房成本。二是供给端结构性优化,各地推进“好房子”建设,优化土地供应结构。

“对于普通购房者来说,房地产市场部分高能级城市有望逐步实现止跌回稳,向高质量发展转型。核心城市优质改善型住宅仍是较好选择;对于房企而言,聚焦核心城市、优化产品结构、契合政策导向,将是穿越周期的关键。”张大伟说。(钟欣)



15万+泉州买房者共同关注!新鲜资讯、深度测评、政策解读……泉州买房,就看“泉晚楼市”!

多重政策持续发力

居民购房需求有所提振



随着多重政策不断落地实施,持续激活多层次住房消费需求,房地产市场将在调整中孕育复苏动能。(CFP)

市场活力有望加速释放

10月23日,党的二十届四中全会公报发布,明确提出要“推动房地产高质量发展”。此次公报将房地产相关表述置于“加大保障和改善民生力度”部分,进一步明确“十五五”房地产高质量发展目标。

需求侧公积金政策精准发力,激活多层次住房消费需求。近期多地公积金政策优化呈现“靶向施策”特征,通过额度提升、范围扩展、场景创新三重维度激活市场需求。

南京将单缴存人贷款额度从50万元提升至80万元,绍兴双职工家庭贷款额度突破130万元,直接降低改善型购房的门槛。同时,针对多子女家庭推出“租房+购房”双提升方案,租房提取上限提高至51840元/年,贷款额度再上浮40%达144万元/户,精准对接“生育-住房”政策协同需求。

威海创新实施“三代同堂”提取政策,将购房首付款提取范围延伸至双方父母子女,并放宽异地购房限制,形成跨代际资金支持链条。

这些政策通过提高资金使用效率、扩大受益群体、创新使用场景,形成从首次购房到改善型需求的完整支持链,有效提升市场支付能力与交易活跃度。

此外,供给侧存量盘活与用途创新,构建住房供应新生态。供给侧改革聚焦“存量转化”与“用途创新”双轮驱动,构建保障性住房供给新模式。洛阳、中山、重庆等地通过国企收购存量商品房转化为保障性住房,既消化市场库存又完善住房保障体系。

住户中长期贷款两连增

2025年前9个月人民币贷款增加14.75万亿元。分部门看,住户贷款增加1.1万亿元,其中,短期贷款减少2304亿元,中长期贷款增加1.33万亿元。

2025年9月住户中长期贷款单月新增2500亿元,环比上月新增2300亿元,同比增加200亿元。可以看到,今年1月、3月、5月、6月、8月、9月环比为正增长,2月、4月、7月环比变动为负。随着8月以来,北京、上海、深圳等城市相继出台

一揽子房地产调控政策,持续释放利好信号,居民的购房需求有所复苏,住户中长期贷款迎来两连增。

贷款利率方面,中国人民银行公布10月份最新贷款市场报价利率(LPR)。公告显示,1年期LPR为3.0%,5年期以上LPR为3.5%,两项利率均与上月持平。两个期限品种LPR报价自今年5月下调之后,已有5个月保持不动,当前贷款利率已处于历史低位。

观点指数认为,其一,作为LPR“定价锚”的央行7天期逆回购利率本月未作调整,直接导致LPR报价基础维持不变;其二,受市场利率中枢上行影响,AAA级1年期同业存单到期收益率等在内的主要中长端市场利率有所抬升,叠加商业银行净息差已处历史低位,报价行主动压缩LPR加点的意愿不足,最终形成本月LPR“按兵不动”的市场预期。

年内货币政策仍有适度宽松空间。在提振内需、巩固房地产市场企稳态势的政策导向下,央行或于年底前实施新一轮降息操作,带动LPR报价下行。特别是5年期以上LPR存在单独下调的可能,通过引导居民房贷利率更显著下行,缓解实际房贷利率偏高的压力,激发刚性及改善性购房需求,扭转楼市预期。

市场总体延续调整态势

从房价指数来看,9月份各线城市商品住宅销售价格环比下降,同比降幅总体继续收窄。9月份,一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.3%,降幅比上月扩大0.2个百分点。其中,北京和上海分别上涨0.2%和0.3%,广州和深圳分别下降0.6%和1.0%。同比下降0.7%,降幅比上月收窄0.2个百分点。

根据国家统计局发布的数据显示,1-9月份,新建商品房销售面积65835万平方米,同比下降5.5%;其中住宅销售面积下降5.6%。新建商品房销售额63040亿元,下降7.9%;其中住宅销售额下降7.9%。

从1-9月情况看,中国房地产市场延续调整态势,区域市场呈现“核心城市韧性犹存、二三线压力持续”的特征。

从市场表现来看,一线城市新房价格整体微降,但内部呈现“沪京稳中有涨、广深承压下行”的差异化格局;二手住宅则全面调整,四大城市均现环比下跌。二三线城市新房及二手房价格环比降幅普遍扩大,反映了非核心区域供需矛盾仍较突出。

销售端方面,1-9月商品房销售面积与销售额同比降幅虽然存在,但较前期收窄,显示“以价换量”的策略推动去库存成效初显。政策层面,前期宽松措施逐步显效,核心城市高端需求支撑价格韧性,而二三线则需通过保障房供给、存量房收储等手段加速市场出清。

整体来看,市场虽处低温区间,但政策托底与结构性机会并存,四季度或延续“稳需求、促去化”导向,全面复苏需待宏观环境与居民预期改善协同发力。

分地区来看,市场呈现出“区域分化加剧、库存去化持续”的特征,东部地区销售承压最为显著,但全国层面去库存成效显现,市场底部特征与政策托底效应并存。

1-9月份东部地区商品房销售金额38129亿元,同比下降8.9%;中部地区销售11517亿元,同比下降6.0%;西部地区销售11651亿元,同比下降6.5%;东北地区1744亿元,同比下降4.9%,其中,东部地区和西部地区下降幅度最大。

观点指数认为,虽然第三季度房地产市场区域分化加剧,但政策托底与结构性机会并存,四季度市场有望延续“稳需求、促去化”导向,在底部调整中孕育复苏动能。(中新)

锻炼身体 强健体质 科学饮食 规律作息

社会主义核心价值观

富强 民主 文明 和谐 自由 平等 公正 法治 爱国 敬业 诚信 友善

宗元中国·海丝泉州
quanzhou
CHINA



绘画:洪志雄

泉州晚报社·宣
泉州晚报 / 东南早报 / 泉州晚报·海峡版 / 福建商报 / 福州网 / 泉州通