

国家统计局:2月份70个大中城市商品住宅销售价格环比降幅继续收窄、同比下降,业内分析认为:一线城市新房价格止跌 楼市调整或近尾声

销售价格

广州、北京、上海三城新房价格企稳或者上涨

2026年2月份,70个大中城市商品住宅销售价格环比降幅继续收窄,同比下降。新建商品住宅销售价格环比上涨或持平城市个数比上月增加,环比下跌城市降到53个,上涨或止跌城市增加至10个。

当中,一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月下降0.3%转为持平。其中,北京和上海均上涨0.2%,广州持平,深圳下降0.3%。二、三线城市新建商品住宅销售价格环比分别下降0.2%和0.3%,降幅均收窄0.1个百分点。70个大中城市中,新建商品住宅销售价格环比上涨城市有10个,持平城市有7个,合计比上月增加9个。

二手住宅方面,环比下跌城市降到66个,连续2个月减少。一线城市二手住宅销售价格环比下降0.1%,降幅比上月收窄0.4个百分点。其中,北京和上海分别上涨0.3%和0.2%,

广州和深圳分别下降0.5%和0.4%。二、三线城市二手住宅销售价格环比分别下降0.4%和0.5%,降幅均收窄0.1个百分点。

同比方面,一线城市新建商品住宅销售价格同比下降2.2%,降幅比上月扩大0.1个百分点。其中,上海上涨4.2%,北京、广州和深圳分别下降2.3%、5.1%和5.5%。二、三线城市新建商品住宅销售价格同比分别下降3.1%和4.0%,降幅分别扩大0.2个和0.1个百分点。

二手住宅同比方面,一线城市二手住宅销售价格同比下降7.6%,降幅与上月相同。其中,北京、上海、广州和深圳分别下降8.4%、6.2%、8.5%和7.1%。二线城市二手住宅销售价格同比下降6.2%,降幅与上月相同。三线城市二手住宅销售价格同比下降6.3%,降幅扩大0.2个百分点。

销售面积

全国商品房待售面积同比增速创近五年新低

今年1~2月份,全国房地产开发投资9612亿元,同比下降11.1%(按可比口径计算),降幅比上年全年收窄6.1个百分点;其中住宅投资7282亿元,下降10.7%,降幅收窄5.6个百分点。

房地产开发企业房屋施工面积535372万平方米,同比下降11.7%。其中,住宅施工面积371347万平方米,下降11.9%。房屋新开工面积5084万平方米,下降23.1%。其中,住宅新开工面积3695万平方米,下降23.3%。房屋竣工面积6320万平方米,下降27.9%。其中,住宅竣工面积4625万平方米,下降26.9%。

新建商品房销售面积9293万平方米,同比下降13.5%,降幅比上年全年扩大4.8个百分点;其中住宅销售面积下降15.9%。新建商品房销售额8186亿元,下降20.2%,降幅扩大7.6个百分点;其中住宅销售额下降

21.8%。

至2月末,商品房待售面积79998万平方米,同比增长0.1%,增速比2025年末回落1.5个百分点。其中,待售3年以下面积60616万平方米,下降1.6%。

据易居研究院统计,2月末,全国商品房待售面积同比增速0.1%,是自2021年7月以来的最小增速。同样,二手房价格指数的走势亦自2021年9月进入持续下跌通道后,当前同样呈现跌幅收窄的态势。

待售面积增速的收窄,本质上反映了库存压力的缓解。市面上可售房源相对减少,供求关系正逐步走向均衡。上海易居房地产研究院副院长张波分析指出,这是自2023年房地产市场供求关系发生重大变化以来,供给端出现的又一个关键性积极信号。结合二手房挂牌量减少等情况,可以判断市场供给端的调整已较为充分。

业内分析

新房价格环比由跌转涨积极信号持续增强

01

严跃进分析指出,当前房价指标出现了积极的信号。一线城市在过去9个月下跌的情况下,当前新房价格环比出现了由跌转涨的积极态势,具有非常好的信心提振效应。一来“小阳春”行情的表现预期较好,尤其是近期重点城市新房看房量增加,进一步支撑了交易行情的提振。二来价格方面的共识增加,供求两端预期较好,利好签约达成。三是各地包括城中村改造和房票的使用,进一步促进潜在需求释放,利好新房交易和价格方面的向好。

在二手房方面,北京和上海二手房价格都已经相比最高点缩水了40%或更高水平,目前价格调整已经非常充分。叠加限购门槛持续

下降、购房首付比例15%的政策,以及上半年学区房认购的积极性增加,这都为房地产市场的向好发展带来较好的机会,进而也使得交易活跃度提升,最终带动市场价格指数的向好发展,预计后续会有更多的二线城市加入此类房价上涨的行列之中。

严跃进认为,一二线城市深度调整后,普遍都迎来了价格层面的拐点。综合来看,当前房地产市场正处在调整接近尾声、积极信号持续累积的关键阶段。后续,随着供给端调整趋于充分、库存压力缓解,若潜在购房需求能够持续释放,房地产市场供求再平衡进程将有望加速,进而带动交易量稳步回升和价格企稳,全年有望呈现逐步企稳向好的发展态势。

一线城市楼市的复苏已经明晰市场分化依然存在

02

58安居客研究院院长张波分析指出,2月房价数据已传递出明确的积极信号,市场已呈现结构性复苏迹象,其中一二线核心城市的改善产品成为复苏主线。这种结构性复苏体现出,供需匹配度正不断提升,市场稳中向好的态势进一步加强,“小阳春”值得期待。

张波分析认为,一线城市楼市的复苏已经明晰,一线城市房价从1月环比下降0.3%转为2月持平,打破了此前连续多月的单边下行态势。主要受政策宽松拉动,尤其是北上政策的精准放松,形成托底合力,有效激活了刚性与改善性需求,两地144平方米以上大户型新房价格表现突出,进一步印证改善型需求对价格的支撑作用。深圳是一线城市中唯一价格环比下降的城市,原因在于,深

圳春节前外围区域刚需盘扎堆供应,加之春节期间推盘节奏放缓,存量房源去化周期偏长,不得不通过价格调整来带动销售。另外,二手房分流也是重要因素,二手房价格持续下行导致新房客户被分流,也导致新房价格受到一定影响。

不过,张波认为,市场的分化依然存在。长三角、珠三角核心城市价领涨,北方部分二线城市仍处调整期,如大连、长春二手房同比跌幅超4%,城市基本面差异主导市场走势。当前,低能级城市仍面临库存高企、需求不足的压力,百城三四线二手房挂牌均价同比下降9.31%,去化周期超110天,市场复苏仍需时间。未来,随着政策效应持续传导,行业的景气度3月预计会有所改善,核心城市房价有望保持温和修复。

『稳中有进、温和复苏』将是房地产市场主基调

03

中原地产首席分析师张大伟分析指出,2月楼市最突出的亮点的是环比降幅的持续收窄,这是市场暖意初显的直接体现。新建商品住宅领域,一线城市率先实现止跌回稳,环比由上月下降0.3%转为持平。二手住宅市场的修复态势同样值得重视,其环比降幅收窄幅度更为显著,成为楼市企稳的重要支撑。核心城市核心区域的二手房流动性率先回暖,业主惜售情绪有所上升,议价空间逐步收窄。

张大伟分析认为,出现房价阶段性企稳的原因主要有“小阳春”+政策+前期超跌三大原因。目前京沪主要成交的二手房集中在前期超跌的房源和部分优质教育资源房产,“数据也清晰暴露了楼市的结构分化,这是当前市场最核心的特征,也是未来发展的主要趋势”。

张大伟认为,从城市能级来看,一线城市表现出更强的韧性,北京、上海凭借优质的教育、医疗、就业资源,成为房价率先企稳的区域。从房源类型看,新建商品住宅得益于房企促销发力和政策支持,上涨城市数量增加,而二手住宅受前期库存积压、业主预期分化等影响,复苏速度相对平缓,呈现“新房强于二手房”的格局。这种分化并非短期现象,而是房地产行业从高速增长转向高质量发展过程中的必然结果,也是“房住不炒”定位下,市场回归理性的具体体现。

“『稳中有进、温和复苏』将是房地产市场未来一段时期的主基调。”张大伟分析认为,2月份70城房价数据,既展现了楼市复苏的积极信号,也揭示了行业调整的阶段性特征。环比降幅收窄,是政策发力、需求释放的必然结果,标志着市场逐步摆脱单边下行态势;未来,随着政策红利的持续释放、供需结构的不断优化,房地产市场将逐步实现平稳健康发展。

3月楼市『小阳春』特征非常突出

04

广东省城乡规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉分析指出,2月份,热点一二线城市“反向过年”带动看房热情,节前新房“好房子”项目供给仍保持热度,开发商完成全年业绩后降价促销热情降低,使得新房价格跌幅开始收窄。二手房方面,去年二手房交易热度高,导致笋盘消化快,低价房源去化以后,市场增量供应为次低价房源,价格跌幅减缓。加上市场交易回升提升业性分化,这是当前市场最核心的特征,也是未来发展的主要趋势”。

李宇嘉分析认为,2月份,北京、上海、沈阳、厦门等重点城市二手房环比上涨,加上二手房挂牌量增幅减缓或触顶回落,是短期内房价稳定的有效

信号。同时,重点城市具有领头羊特征,也是整体房价稳定的关键。近期热度城市,不仅低总价二手房交易继续占主导,而且中等价位的二手房交易也开始稳定,这对于刚需和改善的循环,新房和二手房的循环,以及价格的稳定,具有非常积极的意义。

李宇嘉认为,今年3月“小阳春”特征非常突出,一方面,开发商和地方政府均追求开门红,特别是2026年是“十五五”开局之年,各地都要开好局、起好步。因此,新房市场性价比高的好房子项目供给增加,促销政策也比较给力,新房有效供给不仅激活换房需求,也带动新房和二手房的循环,对二手房价有稳定的作用。同时,高品质新房增加,新房上涨或止跌城市增加至10个,就是一个积极信号,预计短期内房价稳定的趋势比较明显。

据《南方都市报》

在全国商品房待售面积(79998万平方米)的同比增速创下自2021年7月以来的最小增速之下,北上广三城的新房价格也出现环比增长或持平。3月16日,国家统计局发布2月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况,及1~2月份全国房地产市场基本情况。

在接受记者采访时,多名资深业界人士分析认为,当前房地产积极信号持续增强,3月楼市“小阳春”有望出现,而房地产市场调整也已接近尾声。

本版图片均为资料图片