

# 最新70城房价出炉 3个省会城市领涨新房

“现在是买房的好时候吗？”近期，房地产市场仍处于调整变化之中，也加深了不少买房人观望犹豫的心态。

11月16日，最新10月70城房价出炉，房价环比下降城市个数略增。这是否意味着，如今已到了购房性价比相对较高的时候？

## 各线城市房价环比下降

国家统计局公布的数据显示，2023年10月份，各线城市商品住宅销售价格环比下降、同比涨跌互现。70个大中城市商品住宅销售价格环比下降城市个数略增，新建商品住宅和二手住宅销售价格环比下降城市分别有56个和67个，均比上月增加2个。

“从新房表现看，当前房价指数环比涨幅最大的三个城市为西安、长沙和贵阳，说明这些二线城市近期购房政策宽松，客观上释放了购房需求，也促进房价走势相对更好。”易居研究院研究总监严跃进表示，杭州和三亚则成为仅存的两个二手房价格上涨的城市，二手房价格的下降，既有挂牌增加带来的供应压力原因，也有房东降价幅度增大的原因。

具体看各线城市的表现，一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为下降0.3%，其中北京、广州和深圳环比分别下降0.4%、0.7%和0.5%，上海环比上涨0.2%。二手住宅环比由上月上涨0.2%转为下降0.8%，其中北京、上海、广州和深圳环比分别下降1.1%、0.8%、0.8%和0.5%。

58安居客研究院院长张波认为，当前一线城市的政策出台依然较为克制，包括深圳、北京的外围区域、上海五大新城等都没有出台限购明显放松的政策，这也导致二手房成交量在9月上升后，10月总体价量下行的压力有所增大，总体呈现企稳，但区



域间的分化还将持续。

此外，二线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.2%，降幅比上月收窄0.1个百分点；二手住宅环比下降0.5%，降幅与上月相同。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别下降0.5%和0.6%，降幅比上月分别扩大0.2和0.1个百分点。

“二三线城市市场的分化表现更为明显，政策力度在不同城市之间的差异度较大，新房价格有上行趋势表现的城市，和其政策放松有着直接关系。尤其是省会城市在限购放松后，对于人群的虹吸现象表现明显，成交量的稳定对于房价的支撑力度表现较强。”张波说。

## 购房性价比增强

10月份商品房市场为何没有延续9月份跌幅趋缓的走势？广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为主要有以下几个原因。

首先是国庆期间外出人数增多，买房情绪下降，对房价的支撑力度下降；其次是开发商加大折扣卖房力度，推出一口价、特价等房源；还有是限购放松以后，二手房挂牌量明显增加，而新房折扣力度大，分流需求导致二手房不得不降价促销。

镜鉴咨询创始人张宏伟进一步解释称，“认房不认贷”等政策的落地后，不少置换型改善需求有待入市。市

场环节要流通，首先要“卖小”然后再“买大”，“卖小”就导致了二手房的挂牌量大幅的增加。

“此外，‘卖小’的群体可能收入不稳定，购房相对较为理性，因此二手房挂牌量就形成大量积压，市场交易承压，二手房交易的价格就会出现下降。”张宏伟说，总体看来，二手房确实是处于深度的调整阶段。

“四季度各地对于房价限制性政策的放开，客观上确实会使得房价有小跌。从购房的角度看，房价根据供求关系波动是非常合理的，而且让利空间的增大也有助于增强购房性价比。”严跃进

认为。

“步入年底，开发商为了缓解资金链，以及全年业绩，必然会进一步加大折扣营销力度。”李宇嘉认为，展望11-12月，市场或继续保持10月份的低位徘徊走势。

“由于市场分化持续，并接近年底，预计不少房企会加大优惠力度。”张波也表示，总体来看，今年四季度房价还将处于底部胶着盘整阶段，市场分化趋势不变，当下信心的总体恢复还需要一定时间，打好坚实的市场底部，也是为明年市场整体复苏做好充分准备。

(中国新闻网)

## 百城住宅库存报告：新房销售最大压力期已过

“金九银十”阶段，各地新房预售审批提速、供应节奏明显加快，全国住宅库存市场出现积极信号。易居研究院近日发布的报告显示，截至2023年9月底，全国100个城市新建商品住宅库存总量为51221万平方米，环比增长1.4%，同比减少1.7%。

### 供求两端积极性增加

报告显示，9月份全国100个城市新建商品住宅呈现供大于求态势。其中，供应面积为2990万平方米，环比增速为22%，同比增速为-10%。成交面积为2262万平方米，环比增速为3%，同比增速为-20%。

从城市分类上看，一线城市新房供应积极性明显增大。报告显示，9月底全国100个城市新建商品住宅库存面积按一、二、三四线城市分类，分别为3419万平方米、25352万平方米和22450万平方米，环比增速分别为3.7%、1.7%和0.8%，同比增速分别为0.9%、-2.8%和-0.8%。

易居研究院认为，一线城市库存环比增速最大，恰好说明一线城市房企推盘积极性较大。从一线城市最近两个月的运行情况来看，在“认房不认贷”等系列政策支持下，购房意愿开始增加。一些包括总价可控、配套齐全、最近两年可交付的新房房源吸引了购房者积极入市。

另外，从城市排序来看，有49个城市库存指标呈现了同比正增长态势。报告显示，包括马鞍山、珠海和三亚等重点城市库存同比增速较高。在易居研究院看来，此类城市库存同比正增长，说明房源供应充裕，结合四季度各类利好的购房政策，将有助于促进购房交易行情的提振。

### 库存去化周期触顶，四季度将逐渐下行

随着去化速度的加快，新房销售最大压力期已经过去。报告显示，9月全国100个城市新建商品住宅存销比即库存去化周期为20个月。报告指出，从8-9月份交易数据看，各地呈现环比拉升的良好态势，意味着新房库存消化节奏在加快。根据易居研究院判断，存销比指标在今年9月份已触顶，10月份或四季度该指标正式步入下限通道。各地要用足用好既有的购房政策，促进去库存工作的更好开展。

从城市分类看，一线城市去化状况最好，二线其次，三四线城市压力最大。报告指出，三类城市去化周期都超过了14个月的合理值水平，说明各地都存在去化难的压力。易居研究院认为，三类城市该指标已经处于最高点，后续都有下行的可能，尤其是一线城市成为本轮去库存的领头羊。此外，包括成都、中山、济南、上海和杭州等城市的新房去化速度相对较快，总体上保持或低于8个月水平，这与近期各地进一步放松购房政策有关。

易居研究院表示，当前全国百城去库存指标开始越过最大压力点，朝着压力释放、积极向好的确定性方向发展。四季度各地将积极消化三季度以来的各类宽松政策，抓好去库存相关工作。尤其是结合宏观经济企稳复苏的良好态势，预计去库存效果将进一步显现。建议各地可以根据实际情况和企业资金状况，灵活掌握定价策略、给足政策优惠和价格优惠，真正打赢去库存工作的攻坚战。

(中房网)