

9月中国百城新房价格微涨，二手房价继续调整

2025年9月，中国房地产市场呈现出新房价格微涨与二手房价格持续调整的“冰火两重天”态势。根据中国指数研究院China Index Academy最新数据，全国100个城市新建住宅平均价格环比上涨0.42%，涨幅较8月的0.36%略有扩大，标志着新房价格连续第六个月小幅回升。年同比来看，新房价格上涨2.67%，较8月的2.40%有所加快，显示出在政策刺激下的市场回暖迹象。相比之下，二手房市场却延续下行趋势，100城二手住宅平均价格环比下跌0.5%，同比下跌6.8%，虽较8月跌幅略有收窄，但仍反映出市场信心不足与库存压力的持续存在。这一现象与近期中国央行9月净买入国债2000亿元的政策背景密切相关，央行通过注入流动性为房地产市场提供了间接支持，助力经济复苏与楼市稳定。新房价格的微涨得益于多重政策利好。2024年底以来，中国政府密集出台房地产支持政策，包括降低首付比例、放宽限购政策、优化房贷利率及扩大“白名单”项目融资等。9月，央行净买入国债2000亿元，通过公开市场操作释放流动性，不仅稳定了金融市场，还为房地产企业提供了更宽松的融资环境。国家统计局NBS数据显示，9月一线城市新房价格环比上涨0.8%，其中上海以1.2%的涨幅领跑，广州、深圳和北京分别上涨0.9%、0.7%和0.6%。二线城市如杭州、成都、武汉等新房价格环比涨幅在0.3%至0.5%之间，显示出政策对核心城市楼市的提振效果。业内专家指出，9月作为传统购房旺季，叠加政策红利，促使部分刚需和改善型需求释放，推动新房成交量和价格小幅上扬。一位上海房产中介向媒体透露：“最近看房的人多了，尤其是新盘开售，优惠力度比上半年小，买家出手更果断。”然而，二手房市场的持续调整暴露了楼市复苏的不均衡。9月，100城二手房平均价格为每平方米13500元，环比下跌0.5%，同比跌幅较8月的7.2%略有改善。分城市看，一线城市二手房价格跌幅较大，上海和北京分别下跌0.7%和0.6%，深圳跌幅达0.9%。二三线城市中，部分中小城市如襄阳、洛阳的二手房价格同比跌幅超过10%，主要受库存过高和人口外流影响。分析人士指出，二手房市场低迷与供应过剩和买家观望情绪有关。社交媒体平台X上，不少网友讨论称：“新房有政策支持，价格还能撑住，二手房没人接盘，挂牌量多得吓人。”中国指数研究院分析师张伟表示：“二手房价格调整是市场自我修复的过程，核心城市可能率先企稳，但低线城市需更长时间消化库存。”政策背景为楼市注入信心。9月央行净买入国债2000亿元，被认为是稳经济、促消费的重要举措。央行通过国债操作优化流动性，不仅支持了房地产企业的资金链，还间接降低了购房者的贷款成本。例如，9月下旬，部分城市商业银行下调首套房贷利率至3.5%以下，公积金贷款利率也降至2.85%，有效刺激了刚需购房需求。此外，财政部计划未来三年发行6万亿元特别国债，用于支持经济和房地产市场，显示出政府对楼市复苏的长期承诺。金砖智库CBGG研究员李明指出：“央行9月的操作是宽松政策的延续，为楼市提供了喘息空间，但要彻底扭转二手房市场颓势，还需更精准的政策落地。”市场分化趋势进一步显现。一线城市因经济基础强、人口流入多，新房市场复苏势头明显，而二三线城市受限于需求不足，复苏进程较慢。9月，全国商品房销售面积同比增长约2.5%，较8月的1.8%有所改善，但仍远低于2021年峰值水平。库存方面，截至9月底，100城新建住宅库存去化周期为22.8个月，较去年同期略有下降，但低线城市的库存压力依然较大。社交媒体上，一位福州网友感慨：“新房价格涨了点，但二手房还得降价卖，感觉市场还在博弈。”与此同时，部分开发商为清库存加大促销力度，如恒大、碧桂园等企业在部分项目推出“零首付”或“送家电”活动，吸引了部分改善型购房者。国际视角下，外媒对中国的房地产动态也给予关注。华尔街日报报道称，中国9月新房价格的微涨表明政策效果初显，但二手房市场的持续低迷可能拖累整体经济复苏。文章提到，央行9月国债操作释放的流动性为楼市提供了短期支撑，但长期来看，人口老龄化和经济增速放缓仍将对房地产需求构成挑战。彭博社则指出，一线城市如上海的楼市率先复苏，可能带动周边二线城市的需求回暖，但低线城市需更长时间调整。X平台上的海外华人也热议：“中国楼市有政策托底，但二手房跌得让人心慌，希望政府再加把劲！”展望未来，专家对楼市走势持谨慎乐观态度。标普全球SP Global Ratings预测，2025年下半年中国房地产市场有望全面企稳，一线城市将率先反弹，带动二线城市需求回升。金砖智库分析师马宏表示：“如果政府持续优化融资环境并推动库存去化，2026年新房价格可能实现1.5%的年增长。”然而，二手房市场的调整可能延续至2027年，尤其在低线城市，需通过城市更新和保障房建设进一步消化库存。结合75周年国庆的文化氛围和政策支持，9月的楼市动态为中国式现代化的经济稳定目标增添了注脚，但要实现全面复苏，仍需政策与市场的协同发力。

原文链接：<https://hz.one/baijia/中国-百城新房-微涨-2507.html>
PDF链接：<https://hz.one/pdf/9月中国百城新房价格微涨，二手房价继续调整.pdf>
官方网站：<https://hz.one/>