10 月全国楼市交易行情分析

——市场表现和趋势判断

政策快评

上海易居房地产研究院 副院长 严跃进 2024 年 11 月 01 日

本报告基于住建部“全国房地产市场监测系统”网签数据，对 10 月份全国房地产交易行情进行分析。研究表明，当前房地产交易市场呈现积极的回稳态势，充分体现“四个降低、四个取消”等一系列政策积极有效，同时也充分说明全国房地产市场的需求潜力较大。报告对后续政策走向及市场趋势也进行了分析。

一、交易行情

1、住房维度：三类市场交易量拉升

10 月份包括新房、二手房、新房+二手房三个维度都呈现积极表现，即各住房维度都有较好的同比正增长表现，尤其二手房表现最明显。具体来看，新房市场“转负为正”，对房企 10 月份销售业绩增长带来积极作用，也有助于去库存、去存量工作的进一步开展。同时二手房市场延续既有的复苏态势，且交易规模较大。这既有助于缓解二手房房源挂牌的压力，也有助于后续各房东换房和置换，促进改善型购房需求的释放。

表 1：10 月份楼市交易行情-住房维度

类型	网签成交量表现	特征
新建商品房	同比增长 0.9%	比 9 月同比扩大 12.5 个百分点，自 2023 年 6 月连续 15 个月下降后首次增长
二手房	同比增长 8.9%	连续 7 个月同比增长
新建商品房+二手房	同比增长 3.9%	连续 8 个月下降后首次增长

数据来源：住建部、易居研究院

2、时间维度：10 月份成楼市拐点

从时间维度上看，今年 9 月份和 10 月份恰是房地产市场和周期的重要节点。

其中，9 月份是党中央提出“止跌回稳”信号的时间点。从历史数据看，9 月份已经是本轮楼市降温周期的最大底部（降温周期大致为 2021 年 5 月-2024 年 9 月）。10 月份交易数据提振，充分说明筑底工作基本完成。

同时，考虑到部分在途交易还没有完全反映到网签数据上，所以预计 11 月份此类交易指标还有进一步拉升的可能。且考虑到全国各地购房政策属于历史最宽松水平，所以后续市场提振的空间也较大。据此综合判断，今年“金九”和“银十”是房地产周期的分水岭。“银十”已成为新一轮房地产市场止跌回稳、向好发展的新起点。

表 2：10 月份楼市交易行情-时间维度

类型	网签成交量表现	特征
新建商品房	环比增长 6.7%	2007 年起首次“银十”超过“金九”
二手房	环比增长 4.5%	
新建商品房+二手房	环比增长 5.8%	

数据来源：住建部、易居研究院

3、区域维度：回暖态势是全方位的

从区域维度看，10 月份全国房地产市场的回暖态势是全方位的。其在一线城市、重点城市和省份等维度都有较好的体现。其中，一线城市新房和二手房都呈现同比正增长态势，且增幅较高。一线城市是本轮楼市止跌回稳的风向标。当前一线城市购房市场活跃态势受全国关注，也为后续全国市场复苏增强了信心。

同时，对于重点城市来说，无论是新房还是二手房市场，也呈现出较好的发展态势。以近期颇受关注的大城市二手房行情为例，除了沪深两个城市外，包括北京、杭州等也明显拉升，同比增幅超过 50%。较多重点城市二手房交易超越“荣枯线”，既说明购房政策积极有效，也说明好房源增多、房价调整到位等，逐渐吸引了购房者的积极入市。对于各省份来说，也有类似的表现。回稳向好的省份数量增加，包括中西部省份也有较好表现。这说明全国各地在止跌回稳的信号指引下，积极发布、落实和消化购房政策，全力促进房地产市场的回暖。

表 3：10 月份楼市交易行情-区域维度

类型	新建商品房	二手房
一线城市	同比增长 14.1%	同比增长 47.3%
重点城市	广州、深圳、南京、宁波、大	北京、上海、深圳、杭州等同比增幅超

	连、东莞等同比增幅超 30%	50%
省份	11 省份同比增长，较上月增加 6 个。湖南、天津、广东、江西、江苏同比增幅超 10%	20 省份同比增长，较上月增加 2 个。北京、上海、河北、辽宁、浙江、湖南、重庆、贵州、甘肃、陕西、宁夏同比增幅超 10%

数据来源：住建部、易居研究院

二、趋势判断

1、政策方向

综合判断目前的政策工具和市场形势，我们认为，当前购房政策属于历史上最为宽松的一次，尤其体现在首付比例、房贷利率、限购取消等层面。各地各类该放松的政策都已放松完毕，四季度将强调既有政策的消化上。各地政府要宣传和引导好购房政策，持续促进政策效应的积极释放。同时对于购房者来说，要把握好宽松的购房政策，积极主动释放购房需求。尤其是要结合房价调整到位、好房子供应量增多等利好因素积极入市。

2、市场趋势

目前市场上最受关心的即两个问题：市场回暖的可持续性如何、房价会不会上涨。对于第一个问题，应明确市场回暖具有较强的持续性。最近三年压抑的购房需求正积极释放，包括刚性和改善型需求。同时各市场之间的传导效应增强，如二手房活跃开始带动了新房改善型市场的活跃。另外，各类利好政策效应积极释放，将持续降低购房成本、提高购房积极性。对于第二个问题，则要积极关注“量-价”的传导效应。成交量的“止跌回稳”将带来成交价的“止跌回稳”。从各地实际情况看，价格以稳为主，下降空间明显减少，但短期内价格拉升的可能性也不大。四季度成为房价稳定的黄金期。