立冬之日，“冰城”哈尔滨的温度已降到零度以下。过去一年来，这座城市的房价也跌入冰点。据国家统计局数据，哈尔滨新房价格逐月环比下滑，二手房同比降幅达9.5%。若以一套总价一百万的房源计算，近一年房源价格下滑了近十万。

由北至南，与哈尔滨处境类似的二线城市不在少数。据第一财经记者统计，在国家统计局统计的31个二线城市中，近一年新房价格同比下跌的城市有17个，二手房价格同比下跌的城市达到28个，几乎呈现房价普降态势。

不同城市的分化继续加深。上述城市中，哈尔滨、武汉、兰州、西宁、太原、沈阳、石家庄、天津房价下跌较为明显；也有城市如杭州、成都、银川、长沙、西安等新房价格仍然微涨，还有海口、成都、昆明等少数城市二手房价上涨。

业内人士认为，7月以来，受到行业停工事件的波及，市场信心低迷，购房者不敢买的情绪加剧，不过随后央行、银保监会等各部门积极助力保交付工作逐步推进，频繁释放重大利好信号，预计后续市场将会稳步恢复。

二线城市房价分化

2022年以来，楼市宽松政策接连释放，全国商品房销售降幅逐步收窄。不过从房价表现看，9月70个大中城市新房、二手房同环比跌幅仍在持续下探。

根据国家统计局数据，9月70个大中城市新房及二手房价格同比增速分别为-2.3%、-3.5%，环比跌幅分别为-0.3%、-0.4%，同比跌幅再次探底，环比连续13个月为负。

在各大能级城市中，31个二线城市涉及的地理范围广、城市丰富程度高，能较好反应楼市发展的基本面。据记者统计发现，近一年以来，我国31个二线城市中房价下跌的居多，在二手房市场的表现尤为明显，仅3个城市同比上涨。

数据显示，自去年九月份以来，天津、石家庄、太原、呼和浩特、沈阳、大连、长春、哈尔滨、南京、杭州、宁波、合肥、福州、厦门、南昌、济南、青岛、郑州、武汉、长沙、南宁、重庆、贵阳、西安、兰州、西宁、银川等28个城市二手房价同比下滑。

其中，哈尔滨跌幅9.5%、沈阳跌幅5.9%、武汉跌幅5.6%、天津跌幅5.6%、南宁跌幅5.5%、太原跌幅5.5%、长春5.5%、呼和浩特跌幅5%、郑州跌幅5.3%、兰州跌幅5.1%、贵阳4.7%......南京、杭州、宁波等华东城市同样呈下滑态势。

直到今年九月份，仍有25个二线城市二手房价环比下降。其中，天津下跌0.9%、武汉下跌0.8%、大连下跌0.7%、海口下跌0.7%、哈尔滨下跌0.6%、杭州下跌0.6%、太原下跌0.5%、呼和浩特下跌0.5%、重庆下跌0.5%......

值得注意的是，统计局数据中还有一项以2020年定基计算。记者统计发现，二线城市中天津、石家庄、太原、呼和浩特、长春、哈尔滨等16个城市房价较2020年下跌，其中哈尔滨跌幅达到11.1%、太原跌幅达9.3%、贵阳跌幅6.7%、石家庄跌幅6.6%、长春跌幅6.3%。

与此同时，有15个城市房价较2020年上涨，包括杭州、宁波、合肥、长沙、海口、重庆、成都、西安、南京、大连等地。其中，成都二手房价较2020年涨幅达到15.2%，海口涨幅9.5%，杭州涨幅8.6%，宁波涨幅6.8%，长沙涨幅6.1%。

除了二手房市场，各大二线城市新房市场价格同样普降。去年九月以来，共有哈尔滨、武汉、兰州、沈阳、太原、石家庄、天津、郑州、南宁、昆明等17个城市新房价格下跌；杭州、成都、西安、银川等14个城市新房价格上涨。

如果与2020年作为定基比较，新房价格下跌的有：哈尔滨跌8.0%、太原跌6.5%、石家庄跌1.6%、郑州跌0.7%、呼和浩特跌0.3%、长春跌0.2%，共6个城市。还有银川、西安、长沙、成都等25个城市房价上涨，银川涨幅达16.7%、成都与西安涨12.4%。

九月份以来，新房价格下跌的城市增多，当月有20个二线城市销售价格环比下降，武汉和兰州的跌幅达0.9%；同期，10个城市房价环比上涨，包括呼和浩特、杭州、宁波、合肥、南昌、济南、长沙、海口、重庆、成都，贵阳则持平。

年内仍有下行压力

在房价有下行压力的二线城市中，哈尔滨无论新房还是二手房都降幅明显。

作为黑龙江的省会城市，9月份哈尔滨新房销售价格环比下降0.6%，同比下降7.5%，环比和同比降幅均扩大0.3个百分点。二手房环比下跌0.6%，同比下跌9.5%。从2021年8月至今，哈尔滨新房价格已连续14个月下降。

据记者采访了解，早在去年时，降价促销在哈尔滨已不是个别楼盘的行为，而是市场上的普遍现象，龙头房企争相打响“价格战”。降价幅度同样较为惊人，一些年初均价上万的楼盘，年末时最多可直降数千元，几乎“腰斩”。

到今年，哈尔滨楼市仍在大力促销。双十一购物节期间，哈尔滨多个楼盘推出购房优惠，有项目11.11元选房可抵1.1万元购房款，有项目购房即得5万元金条，还有购房送5年物业费、购房参与抽奖最高可享清空万元购物车等。

中指研究院表示，9月哈尔滨先后经历了两轮疫情，加之前期房展会透支部分市场需求，多重因素使得哈尔滨“金九”楼市失色，多数项目到访量成交量均下降，楼市成交均价持续下探，宅地市场无土地成交，人口外流、产业转型乏力等因素拉长了市场调整周期。

武汉同样是房企降价厮杀的主战场。譬如，有楼盘近期申领预售证，备案价较前期备案价下调千元有余。中指研究院监测数据显示，由于前期去化较慢，市场库存较大，截至2022年9月末，武汉去化周期始终在12个月警戒线之上。

在甘肃省会兰州，该地新建商品房已连续14个月环比下降，同比连续7个月下降。今年“金九银十”期间，兰州各大开发商降价、推出优惠，使得总体房价继续下降，九月从90㎡到144㎡以上房型均降价，小户型环比下降1.4%。

信达证券认为，今年以来各地调控手段频发，但对于销售的恢复作用有限，市场的根本性扭转须依靠全国性政策支撑、以及收入和地产市场预期的恢复，当前行业可能仍会继续保持边际下行的趋势。

为提振楼市，近期从中央到地方均频出举措，多地积极出台楼市宽松新政，内容涉及优化限贷、调整公积金贷款、发放购房补贴、开展特价房团购优惠、减免契税等。

中指研究院认为，短期来看，需求端政策面将持续宽松，热点城市或将渐进式放松区域限购，优化“认房认贷”政策，调整首套房贷利率下限等。在楼市环境渐趋宽松之下，四季度部分热点一二线城市市场或呈缓慢恢复态势。

招商银行研究院认为，目前政策多指向降低刚需、改善需求的购房成本。此前宽松周期中，地产景气度大幅反弹，是多项强刺激政策的合力效果，包括降低首付比例，放松房企融资等政策，更离不开“四万亿”、“棚改”等强刺激政策的助力。

上述研究院表示，在“房住不炒”政策定力下，强刺激政策出台的概率较小，未来政策大概率坚持“托而不举”的原则。加上疫情反复、房企违约等影响，四季度也难看到市场显著回暖，年内房价或持续有下行压力。