9月全国房价总体呈降势。

国家统计局10月24日发布的最新数据显示，9月，70个大中城市中，房价下降城市个数增加，一线城市新房价格环比由涨转降，二三线城市房价环比降幅与上月持平。其中，成都、合肥新房价格领涨全国，上海二手房价格领涨全国。

值得注意的是，9月底，人民银行、银保监会和财政部在两天内接连出台房贷利率下限放松、公积金贷款利率下降、置换购房个税减免等组合拳政策。据不完全统计，目前已经有10余城首套房商贷利率进入“3时代”，30余城下调住房公积金贷款利率。

业内人士认为，政策窗口期集中在今年四季度，预计9月市场下行趋势有望在10月逐渐好转，随着政策效应逐步累积，四季度新房市场有望逐步修复。

一线城市新房价格由涨转降

国家统计局的数据显示，9月份，70个大中城市中，新房和二手房价格环比下降城市分别有54个和61个，比上月分别增加4个和5个。

其中，一线城市新房价格环比由上月上涨0.1%转为下降0.1%；二手房价格环比持平。

二线城市新房和二手房价格环比分别下降0.2%和0.3%，降幅均与上月相同。

三线城市新房和二手房价格环比分别下降0.4%和0.5%，降幅均与上月相同。

“9月份，70城新房价格环比下跌0.28%，与上月基本持平，连续13个月处于下跌态势。7月份以来，由于资金链继续紧张，开发商降价促销，且9月份降价促销的力度加大，新房价格跌幅持续扩大，9月份保持了这一态势。”广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉说。

对于一线城市新房价格由涨转降的现象，李宇嘉表示，一线城市涨幅从7月份持续收窄后，9月份出现了今年以来首次下跌的现象，主要原因在于广州、深圳下跌，形成拖累，导致一线城市由涨转跌。

国家统计局的数据显示，9月份，一线城市中，北京和上海新房价格环比上涨0.2%，广州和深圳新房价格则环比下降0.3%和0.5%。

从同比来看，70个大中城市中，新房和二手房价格同比下降城市分别有50个和63个，比上月分别增加1个和2个。

其中，一线城市新房价格同比上涨2.7%，涨幅比上月回落0.1个百分点；二手房价格同比上涨1.2%，涨幅比上月扩大0.4个百分点。

二线城市新房和二手房价格同比分别下降1.2%和3.0%，降幅比上月均扩大0.2个百分点。

三线城市新房和二手房价格同比分别下降3.8%和4.5%，降幅比上月分别扩大0.1和0.3个百分点。

李宇嘉指出，从同比来看，9月份70城新房同比下跌2.3%，连续6个月下跌，且跌幅持续扩大，其中一线城市涨幅持续收窄至2.7%，从去年6月份开始涨幅持续15个月收窄，而二三线城市持续下跌，且跌幅持续扩大。

不过，中原地产首席分析师张大伟认为，大部分利好政策都在9月末发布，所以9月市场的下行趋势有望在10月份逐渐好转。

上海二手房价格领涨全国

从新房价格环比涨幅来看，合肥和成都涨幅均为0.7%，排名第一；杭州和大理涨幅均为0.4%，排名第二；南昌、济南和重庆涨幅均为0.3%，排名第三。

从二手房价环比涨幅来看，上海涨幅0.5%，排名第一；北京涨幅0.4%，排名第二；成都和昆明涨幅均为0.3%，排名第三。

易居研究院智库中心研究总监严跃进指出，房价上涨相对力度大的城市，普遍是经济基本面不错的城市。

值得注意的是，9月底，人民银行、银保监会和财政部在两天内接连出台房贷利率下限放松、公积金贷款利率下降、置换购房个税减免等组合拳政策。据不完全统计，目前已经有10余城首套房商贷利率进入“3时代”，30余城下调住房公积金贷款利率。

中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静认为，9月底一系列政策释放积极信号，有助于带动住房需求释放。同时，由于政策限定在2022年底前，政策窗口期集中在今年四季度，因此预计接下来将有更多城市结合自身情况调整首套房商贷利率，产生引导效应，带动整体市场预期恢复。

国盛证券研报也认为，近期中央密集“自上而下”放松地产政策，进一步提高了未来政策放松的预期，继续看好接下来的政策放松空间，尤其是一二线核心城市的限购限贷政策。

信达证券研报指出，降低首付比例等调控方式对于需求的刺激将更加直观，随着本轮政策工具箱的使用，未来放松政策在全国范围内有望继续跟进，包括除个税以外的其他交易税费调整、全国性的认贷不认房、首付比例的认定与调整（首套和二套）等更大力度的调控方式有望陆续出台。

平安证券研报认为，在政策春风下，10月份二手房市场已率先回温，周均成交套数创年内新高。短期政策改善的方向没有改变，随着政策效应逐步累积，四季度新房市场有望逐步修复。

责编：王璐璐

校对：赵燕