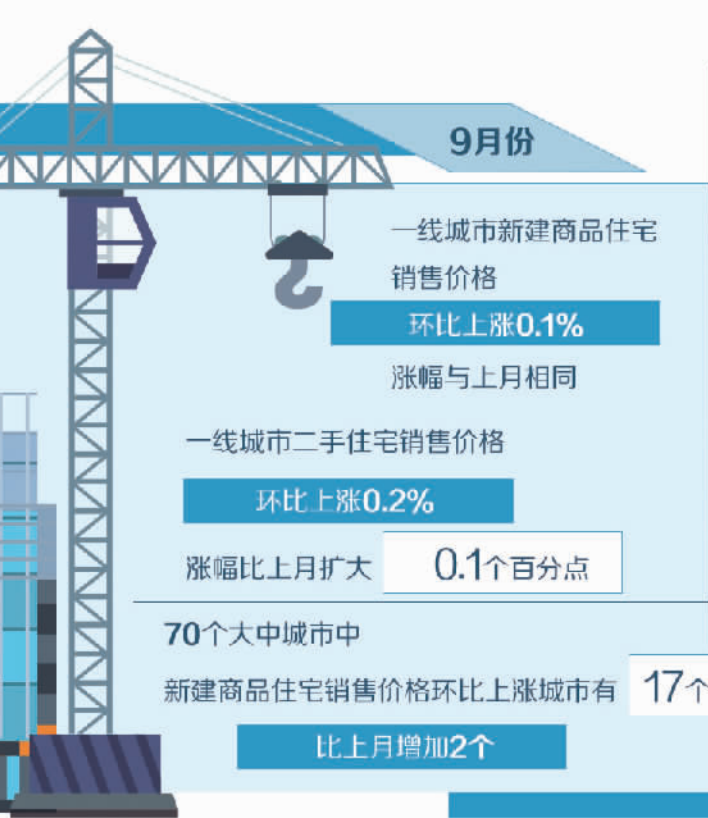


楼市“金九银十”成色如何



重庆市万盛经开区莲池片区城中村改造(莲池苑)项目与万盛人民医院改扩建及品质提升工程施工现场。

近日,国家统计局发布2026年9月份70个大中城市房价指数及1月至9月全国房地产开发投资与销售数据。数据中透出多个积极信号:一线城市新房、二手房价格环比双双上涨,新房价格环比上涨城市增至17个,二手房环比上涨城市增至9个,上海成为本轮调整以来首个二手房价格同比转正的城市;全国新建商品房待售面积连续7个月同比下降,新建商品住宅简单均价在连续多月下跌后首次转正。

业内人士认为,今年的“金九银十”行情体现在成交端和价格端的同步改善。9月,房地产市场在政策红利与传统旺季效应叠加影响下修复面扩大,而随着各地商品住房销售制度改革细则落地和增量政策的接续出台,市场有望延续筑底态势。

趋稳因素集聚

今年前三季度,房地产市场在调整中不断积累趋稳因素。数据显示,9月一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.1%,涨幅与上月持平;二线城市新房价格环比由降转平;三线城市环比下降0.2%,降幅未再扩大。70个大中城市中,新房价格环比上涨城市增至17个,比上月增加2个;二手住宅方面,一线城市环比上涨0.2%,涨幅扩大0.1个百分点,二手住宅环比上涨城市从3个增至9个。

上海易居房地产研究院副院长严跃进认为,三类城市的新房与二手房环比、同比共6个指标都在好转,二手房价格全方位改善,呈现出普遍性特征。

更具信号意义的变化发生在同比维度。9月,上海二手住宅价格同比上涨0.8%,成为本轮深度调整以来全国首个二手房价格同比转正的城市。严跃进表示,此前全国70个大中城市二手房价格同比连续下跌32个月,上海的率先转正值值得关注。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉则从新房维度给出另一个观察:1月至9月,全国新房住宅交易额与交易面积计算的简单房价累计同比上涨0.2%,这是累计值连续29个月下降后的首次反弹。其驱动力并非全局性涨价,而是“好房子”销售占比上升与库存拖累效应缓减的共同结果,市场正以优质供给驱动和牵引需求。

供给端的深度调整,为市场的转变提供了底层条件。1月至9月,全国房地产开发投资同比下降20.6%,新开工面积下降24.9%,竣工面积下降25.1%。这一方面反映出房地



近日,在安徽省芜湖市繁昌区荻港镇长江边,安徽送变电工程有限公司施工人员正在开展甘肃—浙江±800千伏特高压直流长江大跨越南塔高空施工作业。甘肃—浙江±800千伏特高压直流工程起于甘肃武威,止于浙江绍兴,线路全长2370公里,投运后每年可向浙江输送清洁电量超360亿千瓦时。

产市场的深度调整仍在继续。另一方面,供给持续缩量正是库存去化的前提。9月末,全国新建商品房待售面积同比下降1.5%,连续7个月同比下降。其中待售3年以下面积下降5.0%,出清速度更快。

李宇嘉分析,待售面积下降反映出前期源头上主动控制供地和开工,落实控增量、去库存。与此同时,这也有助于进一步优化供给结构,增加适销对路的好房子。

二手房库存收缩同样贡献积极因素。截至9月末,北京主要中介机构挂牌房源较年初下降12%,武汉二手住房挂牌量同比减少19%。挂牌量下降、成交保持活跃,表明重点城市存量房源的供求关系正持续改善。

严跃进表示,一个微妙但重要的行为转变是房东售房姿态明显更高,“砍价”空间仍在,但幅度明显收窄,认购与签约效率都在加快。这与一线城市二手房价连续7个月环比上涨、9月涨幅进一步扩大,形成了微观与宏观的相互印证。

假期市场升温

中指研究院指数研究部总经理曹晶晶认为,“银十”成交表现将是观察四季度市场的重要窗口。据冰山研究院监测,今年国庆假期前6天(10月1日至6日),25城二手房累计成交27720套,较2025年同期增长53%;其中一线城市4城成交5596套、同比增长52%,二线城市21城成交22124套、同比增长54%。贝壳平台的数据同样指向活跃,今年国庆假期,重点监测城市二手房日均成交套数同比增长超过45%,日均看房量较9月提升18个百分点,新增挂牌量同比增长13%,供需两端同步升温。

中指研究院重点监测的25城,国庆假期新建住宅日均成交较去年假期增长33.8%。一线城市的表现更具标志性:北京新建商品住房网签1008套,同比增长174.7%;上海一手住房成交327套,同比增长146%;深圳新建商品住宅预售认购套数同比增长78.5%;广州281个在售楼盘认购2277套,同比增加31.8%。二手房方面,北京网签套数同比增长28%,上海增长66%,深圳贝壳合作门店签约量同比增长63%。

李宇嘉认为,结合新房和二手房市场,无论单月还是1月至9月累计,市场同比降幅都已收窄到个位数,触底的态势显现。这意味着国庆假期成交的放量并非新房或二手房

孤立行情,而是二者联动,置换链条重新转动,带来系统性修复。

深圳贝壳研究院院长肖小平分析,前期支持房地产的政策红利正持续释放,不少购房者趁长假集中咨询、看房、签约,也为传统“银十”积蓄了能量。

政策落地见效

长假成交的热度,并非市场自发力量的单兵突进。9月,多项具有积极影响的政策密集落地,与前期的政策举措形成合力,为今年的“金九银十”筑牢了政策根基。

8月28日,住房城乡建设部等三部门印发《关于完善商品住房销售制度的通知》,以项目公司制、主办银行制、现房销售制三项基础性制度重构开发、融资、销售规则。截至10月中旬,北京、上海、广州、深圳、武汉、天津等城市已相继发布地方细则,以8月28日为分界点对在途项目设置过渡期,新出让项目预售门槛提升至主体结构封顶,预售资金实行全额全过程监管,新出让土地优先现房销售。

58安居客研究院院长张波认为,这一轮核心城市新房率先企稳,现房销售制度落地是核心变量之一。从封顶预售、全额资金监管到竣工备案后放贷,本质是以制度性保障替代房企信用保障,直接修复了需求侧决策信心。国庆期间,多个项目以实体样板房、实景园林替代传统沙盘营销,标杆项目的到访率与转化率显著领先,正是这一制度逻辑在销售端的直接映射。

贴息政策带来最直接的需求端变量。9月29日,财政部、中国人民银行、金融监管总局联合发文,自10月1日起对符合条件的首套

住房新发放商业性个人住房贷款给予年化1个百分点的财政贴息,最长5年,适用条件为建筑面积120平方米以下、总价150万元以下。六大国有银行9月30日集体公告,统一采取“免申即享”,每月收息时自动扣减贴息金额。

中信建投研报测算,贴息后符合条件的购房者前5年实际商贷利率可从3.06%降至2.06%,二手房被纳入补贴范围,对“稳定低总价刚需住房价格、打通置换链条”具有直接作用。

将政策线索与市场数据结合,可以看到一个清晰的格局:贴息锚定总价150万元以下的刚需房源,针对二线、三线城市和一线外围区域;现房销售则以土地款分期、保函置换、过渡期安排等弹性工具,缓冲制度切换的短期冲击;而此前,全国多地住房公积金政策密集调整,从贷款额度、首付比例、提取范围、异地互认、覆盖群体、服务创新等方面发力,进一步释放住房消费潜力,为中等收入家庭提供杠杆空间。三者方向不同,但共同指向同一个目标——支持真实的居住需求从观望走向行动。

展望四季度,李宇嘉分析,10月既是传统“金九银十”的销售旺季,也是开发商和地方政府冲刺全年业绩的关键窗口,好房子项目继续增加、财政贴息对中低价位二手房交易的带动逐步显现,叠加对供给端的优化,外围房价将出现企稳,整体新房价格企稳的态势也将会显现。

严跃进认为,延续当前趋势,一线城市新房同比指标有望在四季度转正,但房价反弹将是温和的、结构性的,并非全面上涨,市场应从“价格总体保持平稳”的角度来理解这一轮修复。

江上泛舟催生文旅热点

本报记者 柳 洁 董庆森

江上泛舟,赏景吟诗,流淌在古诗词中的浪漫,正成为当下越来越多游客旅行的选择。近日,中国旅游研究院发布的《中国内河游轮发展报告2026》显示,今年前7个月,长江干线共有47艘省际游轮投入营运,平均床位载客率达79.5%,中青年群体和境外游客等新兴客群增长迅速。内河游轮正成为文旅消费的新热点。

作为集水域与岸线观光、船上休闲娱乐于一体的交融融合新业态,内河游轮具有“慢节奏、一站式、综合消费”的特点。据了解,目前我国内河游轮产业初步形成长江、珠江干线为引领的空间格局,长江沿线省市正加强航线衔接和区域合作,推动游轮旅游由单条航线、单个城市向沿江城市群联动发展。

“根本感觉不到在船上,完全是在酒店里面的那种感受,坐在这里感觉很平静,也没有任何颠簸的感觉。”近日,在湖北宜昌港,乘坐“长江行·极光”游轮的武汉游客赵宏远对沿岸的景色和游轮的配置赞不绝口。就在两个多月前,这艘总长近150米、7层甲板、近2万平方米活动空间的高端省际度假游轮在宜昌港下水首航,全船搭载增程式混合动力系统,综合续航1500公里。

早在今年4月,“极光”的姊妹船——“长江行·揽月”就用市场表现证明了内河游轮这条赛道的潜力。“截至目前,‘揽月’和‘极光’累计运行59个航次,接待游客超3万人次,平均床位载客率达95%。”长江游轮公司副总经理熊耀华介绍。

两艘游轮的火爆,折射出内河游轮发展的底

层逻辑——广袤的内河航运网络为游轮产业筑牢根基。交通运输部数据显示,2025年末,我国内河航道通航里程达12.87万公里,七级及以上等级航道通航里程6.86万公里。截至今年8月,长江干线47艘省际游轮投入营运,总客位数21351个;珠江游船运力规模达39艘10690客位,居全国第二位。

不用频繁换乘、不用长距离步行和多次更换住宿,就可以欣赏独特景观、获得多重体验,这也恰恰满足了当前游客追求轻松不累和深度体验的出游需求。来自上海的旅行商王萍体验完内河游轮后感慨:“风景、美食、文化、服务,每个环节都很讲究,在这里不用操心任何琐事,可以完全沉浸下来享受在江上的慢时光。”

2800公里的长江航线,串联起长江沿线无数风光胜景,而三峡河段无疑是整条航线的精华所在,这正是湖北宜昌近年来积极发展内河游轮产业的底气所在。据《长江游轮旅游发展报告2025》统计,绝大部分长江三峡游轮都要停靠宜昌,2025年宜昌“两坝一峡”年接待量达294万人次,渝宜线、万宜线、奉宜线合计发船4714艘次、客运量114.28万人。

今年以来,宜昌以省际高端度假游轮为切入点,不断丰富产品供给,推动游轮旅游从“观光过境”向“体验目的地”加速转型。港口端,总投资12亿元的三峡国际游轮中心已建成10个客运泊位,黄柏河航道经升级后可通行5000吨级以上大型游轮,未来将形成“一主四辅”港口格局,年接待

能力超1000万人次;航线端,深耕“两坝一峡”精品短线,做优宜昌至重庆长线,未来还将拓展渝汉、渝沪等通道;产业端,近日总投资约8.5亿元的5个新建项目在枝江开工,涵盖2艘省际度假游轮、1艘微度假游轮、1艘主题游轮及配套趸船,4艘游轮全部采用新能源动力系统。

今年上半年,宜昌“两坝一峡”接待游客同比增长10.34%,当地也顺势把游轮经济从水上延伸至陆上。近期,三峡游客中心对大厅原有超市进行了改造。走进刚刚开门营业的“宜昌礼物”精品店,三峡苕酥、清江野渔及地方文创产品占据“C位”,游客络绎不绝。“通过精选货品、优化展陈,营业收入和客流量均有明显提升。”三峡旅游集团坝下旅游枢纽港副经理马浩瀚说。为进一步拓展文旅消费场景,宜昌还将C6跨境购无人智慧展销点引入“长江行·揽月”,让游客“人在船上游、轻松买全球”;开发中高端游轮产品“鲟侠私享VIP”,实现游轮体验、星级酒店与景区游览的无缝衔接;上新“西陵峡精华游”“西陵峡三峡游船机全景游”,与三峡人家、三洞湾等景区协同发展。

三峡旅游集团党委委员、副总经理叶勇介绍,公司未来将深耕游轮旅游,以更丰富的产品矩阵、更精细的服务体系、更紧密的水陆协同,主动破局。随着船队运力不断壮大,未来还将拓展渝汉、渝沪等游轮旅游通道,联合上海、重庆、武汉等城市运营滨江游项目。同时,将“吃、购、娱、住”等消费业态深度嵌入港口,推动游轮经济从“水上观光”向“水岸联动、沉浸体验”全面转型。

眼下,全国秋粮收获进入高峰期。前不久,我国夏粮再交亮眼成绩单:产量3014.9亿斤,首次突破3000亿斤大关。这些数字背后,离不开农人的辛勤劳作,也离不开良种、智能农机、数字农业等一系列支撑。

然而,放眼全球,粮食安全形势并不乐观。今年10月16日是第46个世界粮食日,主题为“创新当下,粮安未来”,强调以科技创新守住明天的粮食安全。

在此背景下,中国农业技术“走出去”成为越来越值得关注的趋势。

常言道,“授人以鱼,不如授人以渔”。中国农业技术出海所做的正是“授人以渔”的事。

山东寿光有30多家企业在40多个国家建设了300多个种植园区。“寿光棚”并非简单复制:到了乌兹别克斯坦,原本两侧通风改为顶部整体通风;到了几内亚,因用电成本较高,电动设备改为手动;在沙特,还研制出可耐受70摄氏度高温的纳米覆膜。这种因地制宜的本土化适配,追求的是更实用、更具成本效益。

育种的例子更为直接。在马达加斯加面值2万阿里亚里的纸币上,印着一束杂交水稻图案,以感谢中国帮助其解决粮食问题。曾经该国水稻平均每公顷产量只有2.5吨,推广杂交水稻后提高到7.5吨。纸币上印什么,足以说明这个国家珍视什么。

随着数字农业技术持续升级,我国正从提供“硬件”走向提供“系统”。广西一家科技公司以农业数字大脑、AI大模型等为基础,打造跨境农业智能决策平台,目前已服务中国和东盟200多万亩农场,节水节肥,还节约人力20%以上。

这样的例子还有不少。在马拉维,“科技小院”带动当地玉米产量翻了两番,圆了非洲农户的丰收梦;在斯里兰卡,南南合作项目让当地香蕉增产50%,菠萝产量实现3倍增长。

这些案例有着共同的经济逻辑:中国的农业技术是在小农、地块分散、基础设施薄弱的环境里“长”出来的,更懂得如何在成本、适配性和维护难度之间找到平衡。“够用、便宜、耐用、好维护”,这些特点在南南合作和共建“一带一路”实践中更易被接受,也更方便落地。

因此,粮食安全不只是一笔农业账,更是一笔长周期经济账,横跨育种、装备、数字服务等多项要素。

一粒种子可以改变一个世界,一项技术能够创造一个奇迹。我们要把饭碗牢牢端在自己手中,同时走出去,既帮助更多国家把地种好,也为自己探索一条路径——“创新当下,粮安未来”。

本版编辑 辛自强 美 编 倪梦婷
来稿邮箱 jrbgzb@163.com



更多内

扫码观