

商品房销售分析汇报

编写日期：2026年8月30日

数据源说明：本报告数据取自商品房销售金额.csv、商品房销售面积.csv（各 72 行，2020 年 2 月至 2026 年 7 月月度累计值）。

摘要

商品住宅市场在 2021 年 12 月达到规模峰值后，进入长达五年的深度调整，2026 年转为量价齐跌——累计销额与累计面积同比均呈两位数负增长，而累计均价升至 10031 元/㎡站上万元关卡，量价背离成为当前市场的核心特征。

从规模看，峰值出现在 2021 年 12 月，金额累计 162729.9 亿元、面积累计 156532.17 万方；此后均价维持高位而销量连年负增长，量价走向明显背离。对当月值的判断需先对累计值做差分还原并作季节调整，单纯线性外推并不可靠，本报告对当月景气与走势的解读均以此为基准。

数据质量与口径说明

本报告数据为月度累计值（年初至当月累加、跨年重置），并非单月值；正文涉及「单月/当月」口径时，均说明经差分还原（见第 4 节）。

每年 1 月数据缺失，累计值自 2 月起，首行（2020 年 2 月）的「当月值」等于 1-2 月合并，不代表单月，引用时须携带该限定。

累计增长（%）为同比口径，即当月累计值与上年同期累计值之比，非环比口径。

走势外推基于当月值序列，样本内误差 MAPE 约 100%、 R^2 约 0.004，季节性波动强、线性外推失效；预测值仅为技术演示，不作市场判断依据，引用时必须注明「预测」并携带该限定。

本报告为全国商品住宅口径，无地区/分级维度，不涉及结构归因。

1 整体规模走势

商品住宅的金额与面积累计均在 2021 年 12 月见顶，金额累计 162729.9 亿元、面积累计 156532.17 万方，其后连续五年负增长；到 2026 年 7 月，累计销额降至 37542.61 亿元、同比下降 13.2%，累计面积 37425 万方、同比下降

12.7%，市场整体处于五年的调整期。

规模顶点方面，金额累计与面积累计两个口径的最高值一致落在 2021 年 12 月，金额累计达到 162729.9 亿元、面积累计达到 156532.17 万方。作为对比，2020 年 2 月即累计口径起点，金额累计仅 7197.59 亿元、面积累计 7488.95 万方；从起点到峰值，累计规模大幅抬升并在年末见顶。峰值之后两个口径再未回到这一水平，构成本轮调整的规模基准。

到 2026 年 7 月，累计规模已明显回落：累计销额 37542.61 亿元、同比下降 13.2%，累计面积 37425 万方、同比下降 12.7%。两个口径的同比降幅都达到两位数，说明收缩并非月度层面的边际波动，而是持续的下行态势。对比上一年同期，金额与面积两个口径的累计量都在减少，市场尚未出现企稳回升的迹象。累计口径的跨年重置使得绝对量比较失效，看趋势应依据累计增长。

增速区间方面，金额累计增长的同比最高值出现在 2021 年 2 月，达到 +143.5%；最低值出现在 2020 年 2 月，为 -34.7%。从峰值到谷值，金额口径的同比增速跨越了由深度负增长到翻倍增长以上的整个区段，波动幅度极大。这一区间说明金额口径对市场热度的反应非常敏感，2021 年初的高增长与 2020 年初的低基数形成强烈反差，也预示了后续增速的回落空间。

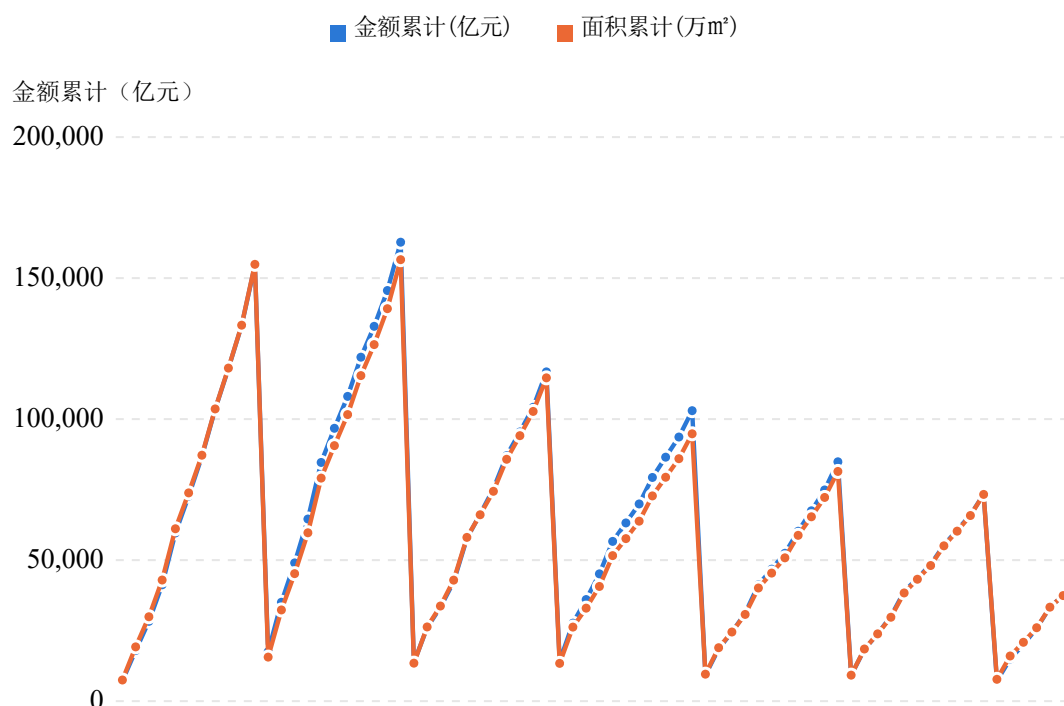
面积累计增长的区间走势与金额口径类似：同比最高值与金额同月见顶，为 +108.4%（2021 年 2 月），最低值出现在 2020 年 2 月，为 -39.2%。面积口径的峰谷区间相对金额稍窄，反映面积与金额对价格波动敏感度的差异。值得注意的是，面积增速的最低点落在 2020 年 2 月，正是疫情冲击初期的低基数，叠加后期的集中释放，构成 2021 年初高增速的背景。

累计值天然呈现「年内逐月抬升、跨年重置」的形状，单看绝对量无法比较不同年份的强弱，跨年比较应落到累计增长上。2026 年金额与面积同比降幅较 2025 年再次走扩，说明调整不仅未见底，甚至有加深的迹象。后续判断市场规模能否企稳，应重点跟踪累计增长能否收敛回个位数。

为直观对照起点、峰值与当前三个时点的规模，关键节点数据见表1。

数据时间	金额累计(亿元)	面积累计(万m ²)	累计均价(元/m ²)
2020年2月	7197.59	7488.95	9610.9
2021年12月	162729.9	156532.17	10395.9
2026年7月	37542.61	37,425	10031.4

图1 商品住宅累计销售额与销售面积走势



2 量价关系：累计均价

累计均价从2020年2月的9610.9元/㎡波动上行，至2026年7月达到10031.4元/㎡，并在2026年站上万元关口。价格走强与销量持续疲软同时出现，量价背离成为当前市场的突出特征。

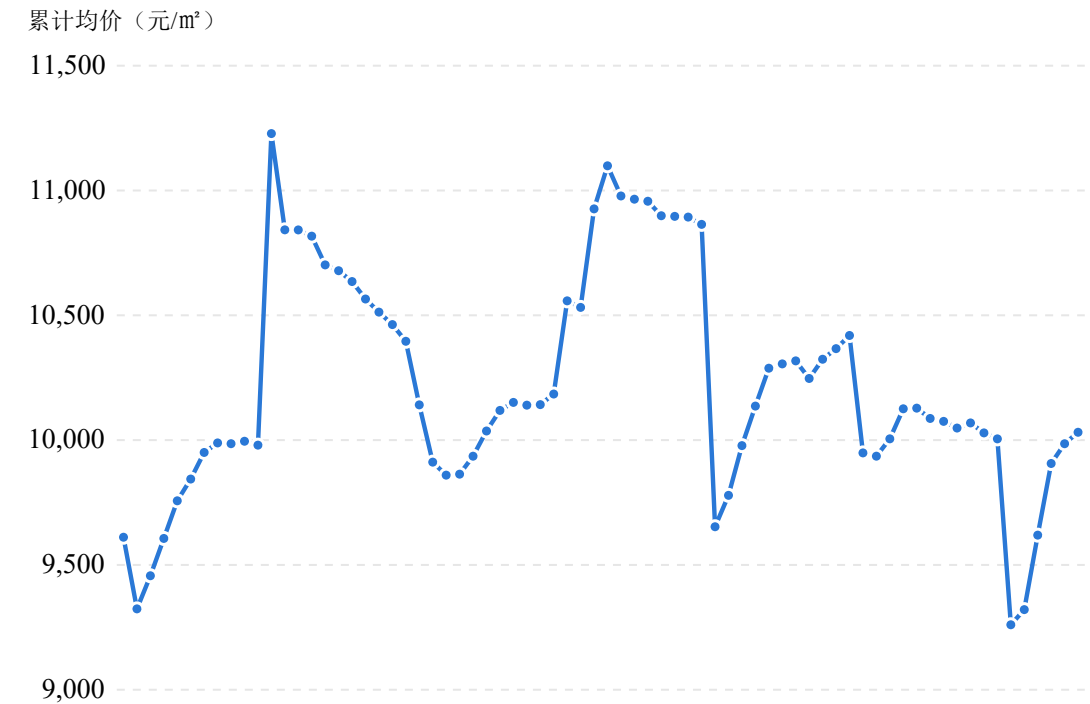
累计均价近期走势上，2026年6月为9985.5元/㎡，2026年7月升至10031.4元/㎡，连续落在万元平台两侧并向上突破一千整数关口，价格重心保持上移。累计口径下均价等于金额累计与面积累计相除，其上行意味着金额口径的收缩慢于面积口径，价格因素在市场下滑中仍具支撑。

对照起点，2020年2月的累计均价为9610.9元/㎡。从9610.9元/㎡到2026年7月的10031.4元/㎡，累计均价整体呈波动上行态势，尽管幅度并不剧烈，但价格重心在六年多的时间里持续爬升。与销量连年负增长相比，均价不跌反涨，呈现明显的量价背离，说明价格并未随规模收缩而走弱，反而在调整期保持坚挺。

从当月口径看，2026年7月当月均价为10403.7元/㎡，高于同期累计均价10031.4元/㎡。当月均价高于累计均价，说明7月单月的成交价格高于全年平均水平，价格结构偏向高位。这一对照提示，单月价格的表现比累计口径更突出，价格走强的信号在当月层面更为明显。

均价上行与销量连年负增长同时出现，说明市场处于「价稳量缩」的状态：成交总量在收缩，而单位成交价格维持甚至抬高。这通常指向成交结构向高价盘集中，而非市场供需全面回暖。后续应关注均价能否在高位持续，以及当月量处于中低位背景下价格上行的可持续性。

图2 商品住宅累计均价走势



3 同比增速拐点

累计增长的同比口径在 2021 年 2 月见顶，金额 +143.5%、面积 +108.4%，此后持续回落并转入深度负增长；2023 年降幅一度收窄、2024 年再度走扩、2025 年收窄、2026 年又转弱至两位数负增长，呈峰值后五年下行、反复磨底的形态。

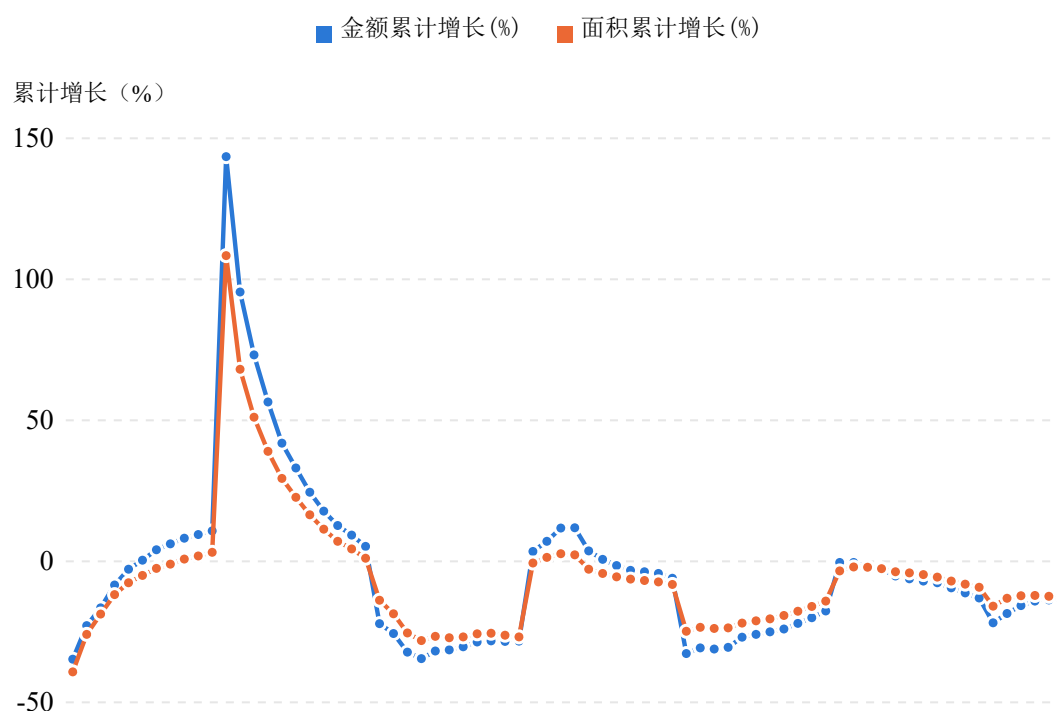
增速峰值上，金额累计增长最高达 +143.5%（2021 年 2 月），面积累计增长最高达 +108.4%（2021 年 2 月），两者同月见顶。作为对照，金额与面积的正常增长区间通常维持在两位数以内，2021 年 2 月的翻倍式增长远高于常态，是低基数与需求集中释放叠加的极端现象。峰值之后增速迅速掉头向下，构成增速周期的顶点。

增速谷值上，金额累计增长最低达 -34.7%（2020 年 2 月），面积累计增长最低达 -39.2%（2020 年 2 月），均对应疫情冲击初期的低基数月份。对比峰值与谷值，金额累计增长从 +143.5% 一路滑落至 -34.7%，面积累计增长从 +108.4% 滑落至 -39.2%，峰谷跨度都相当可观。两个口径的峰谷区间极为宽阔，反映累计增速对市场冷暖的高度敏感。

截至 2026 年 7 月，金额累计增长为 -13.2%，面积累计增长为 -12.7%，双双保持两位数负增长。作为对照，2021 年 2 月峰值时的同比高增长已彻底逆转，当前增速连续多年为负。降幅虽在收窄与再度变化之间反复，但整体仍处在负增长区间，尚未出现由负转正的明确信号，市场仍处磨底阶段。

增速由正转负的关键拐点发生在 2022 年，此后降幅并未出现持续收窄，而是在收窄与走扩之间反复，市场仍处磨底阶段，尚未确认回升。累计增速与绝对量的判断需要分开看：累计量下滑的同时增速若收敛，往往预示底部临近；当前增速仍在两位数负增长区间内反复，底部信号尚不明确。

图3 累计销售额与销售面积同比增速走势



4 单月景气测算

把累计值差分还原成当月值后，2026 年 7 月单月销售金额 4272.35 亿元、销售面积 4106.56 万方、当月均价 10403.7 元/m²。单月量处于年内中低位，价格却相对高位，单月景气整体偏弱。

2026 年 7 月当月，销售金额 4272.35 亿元、销售面积 4106.56 万方、当月均价 10403.7 元/m²。单月均价站上一万元上方，而单月金额与面积均明显低于此前高峰月份的规模，价格与量的对比进一步突出。作为对照，2020 年 2 月为 1-2 月合并当月金额 7197.59 亿元，7 月单月规模明显低于合并起点月，单月景气偏弱。

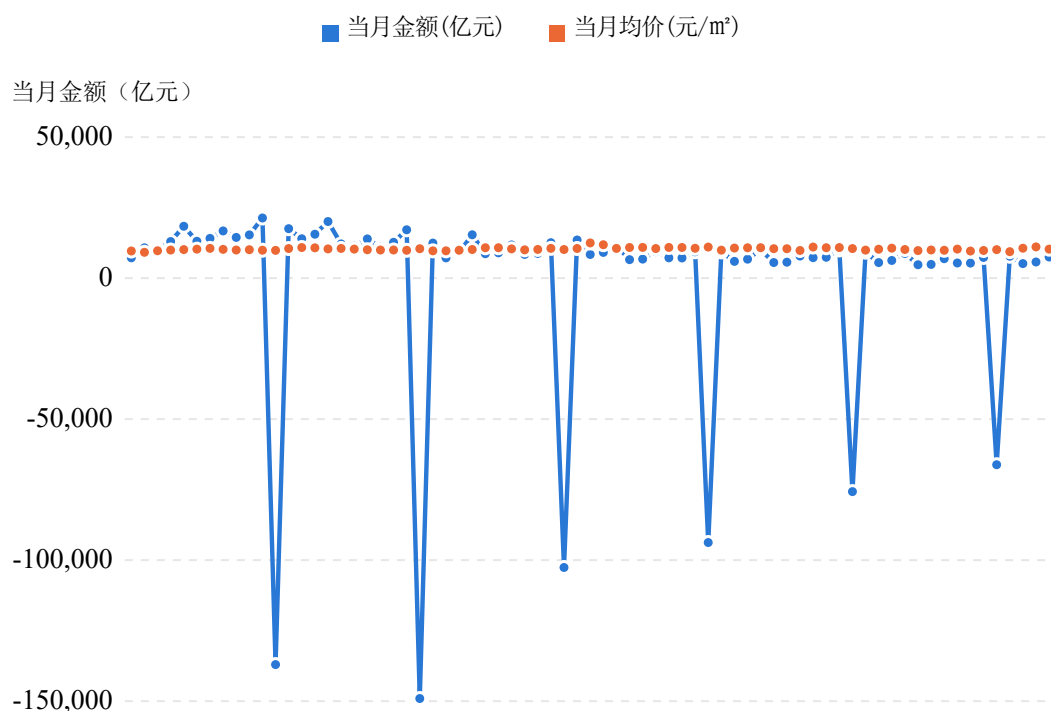
2026 年 6 月当月，销售金额 7487.22 亿元、销售面积 7291.64 万方。对照 7 月单月金额 4272.35 亿元、面积 4106.56 万方，7 月单月量较 6 月明显回落，处于年内中低位。单月口径没有累计值的平滑效应，更能反映当月的真实成交意愿。7 月量能转弱，叠加价格仍处高位，呈现出典型的量缩价稳特征。

起点对照方面，2020 年 2 月的当月值等于 1-2 月合并，金额 7197.59 亿元、面积 7488.95 万方，并非严格意义上的单月表现。这一对照提醒，累计值差分还原的首行数据是两个月合并的结果，引用时需要携带口径限定。以此为基准判断单月趋势时，应剔除首行受合并影响的月份，避免对起点月的读数产生误判。

累计口径把每个月的波动平均化了，还原到当月才能看到市场的真实冷暖。7 月单月量处于年内中低位，而均价仍站得较高，说明价格走强更多来自成交结构而非成交全面回暖。后续判断单月景气，应持续观察当月量的变化与价格的匹配度，单月量能若持续走弱而价格维持高位，则量价背离短期难解。

说明：年度首行（2 月）当月值为 1-2 月合并，不代表单月。

图4 单月销售额与单月均价走势



5 走势外推（预测）

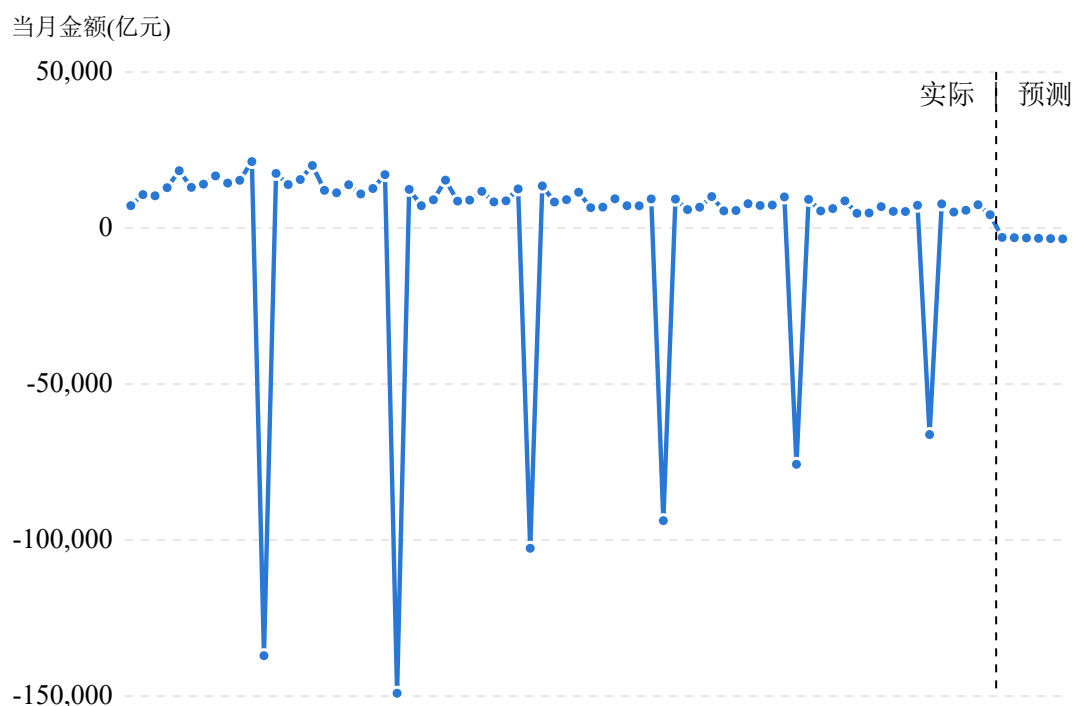
对当月值序列做线性外推 6 期（历史 72 点），输出预测销额与面积，但样本内误差 MAPE 约 100%、 R^2 约 0.004，预测值不可靠。本预测仅作技术演示，不作为市场判断依据，引用时须注明「预测」并携带该限定。

预测首期落在 2026 年 8 月，当月金额与当月面积均转负。这一结果反证线性外推失效——历史当月值虽有回落，但从无正的当月量整体转负的形态，线性趋势把逐年累计的抬升惯性误当作持续上涨，把季节性低谷外推成了负增长。负值在经济意义上本身不成立，说明该外推结果不可信。

模型误差上看，当月金额 MAPE 约 100.5%、当月面积 MAPE 约 100.4%， R^2 约 0.004。对经常规预测模型，MAPE 接近 100% 意味着预测值平均偏离实际约一倍， R^2 不足 0.01 表明当月值序列几乎无法被线性趋势解释。两个指标共同指向线性关系在该序列上并不成立，外推输出的数字不具备参考价值。

预测区间方面，当月金额 95% 区间极宽，下界 -71337.0 亿元、上界 65378.8 亿元。区间下界为负、上界为巨额正数，跨度足以覆盖历史全部当月值，说明预测不确定性极大。如此宽的区间源自当月值自身的季节性强波动，线性模型未能捕捉周期性变化，导致单点估计与区间估计都失去意义。

图5 当月销售额预测（含外推 6 期）



当月值季节性波动极强，年初低谷、年中高峰、年末回落，线性外推在如此强烈的周期性面前完全失效。这本身就表明，用线性趋势预测商品房当月景气不成立，必须先引入季节调整把周期性剥离出来，剩余趋势才具备外推前提。后续若要预测，工作重心应放在季节指数的构建上，而非直接套用线性模型。

说明：当月值序列季节性波动强、线性外推不可靠，预测值无实际参考意义；预测值非实际数据。

6 结论与建议

商品住宅市场 2021 年见顶后进入五年深度调整，2026 年量价齐跌、累计均价站上万元但销量低迷，市场仍处磨底阶段，「价稳量缩」是当前核心矛盾。

建议以当月值（累计差分还原）替代累计值，作为商品住宅市场月度景气的监测基准。量级上，2026 年 7 月当月销额 4272.35 亿元，对比累计口径，累计值年内逐月抬升、跨年重置，会掩盖单月真实波动。改用当月值可规避这一假象、还原真实单月冷暖，同时监测当月销额、当月面积、当月均价三项指标，据此把握量价匹配度（依据第 4 节）。

待验证方向：若需预测未来当月景气，应先对当月值做季节指数调整后再外推。本数据未做季节调整，线性外推不可靠，预测值不作为决策依据（见第 5 节）。

预测失效的定量依据上，当月值 MAPE 约 100%、 R^2 约 0.004，说明当月景气序列几乎无法被线性关系解释。这一结果给月度监测的启示是：当月值波动大且难预测，不能依赖单一趋势模型，监测应立足当月实际值本身，而非外推的预测值（依据第 5 节）。

量价背离上，累计均价 10031.4 元/m²，同期销量同比负增长。价格站上万元而销量持续收缩，量的下滑没有拉到价，价的上行没有带动量，市场量价关系处于明显背离，印证「价稳量缩」的核心矛盾（依据第 1、2 节）。