

2026年第一季度收官,贵阳市房地产业协会联合贵州正合地产顾问有限公司发布楼市运行报告。这份市场研判报告直观展现行业走势,贵阳市企稳回升势头稳固,房地产业正式迈入产品力主导的高质量发展新阶段。穿行城区各处售楼中心、中介门店不难发现,各项市场数据背后,是市民群众对高品质居住生活的普遍追求。

贵阳楼市观察——好房子撑起贵阳改善安居梦

排行榜背后:市民消费投票印证市场口碑

今年一季度,房企销售榜单直观反映市场走向,头部楼盘集聚效应持续凸显。数据显示,全市销售面积TOP20房企成交占比达56.28%,项目销售TOP20份额占比44.44%,同比上涨19个百分点。购房群体消费倾向愈发理性务实,品牌实力雄厚、交付保障稳定、产品品质出众的楼盘,更受市场青睐。

新晋楼盘成为拉动市场增长的重要力量,2025年末入市多个新项目一季度业绩亮眼。央企纯新盘凯佳·里仁境跻身项目榜单第二、房企榜单第四,以3.32万平方米销售面积领跑一众新盘;众恒·观山云麓住宅成交套数位列全市首位,276套房源成交,见证购房者对优质住宅的认可。乾麟龙·观宸、东都·云湖天境、青云之上、洋浦·头号山等新晋项目均交出不俗答卷, TOP20项目份额同比增长,大多由这批新项目贡献,充分印证优质产品具备强劲市场竞争力。

从房企构成来看,市场竞争格局日趋健康多元。榜单内央企房企占比21.96%,民营及混合所有制房企占比34.31%,民营房企占比同比提升9.2个百分点。龙湖、众恒、天瀑、乾麟龙、美的等本土及外来民营房企活力充沛,形成国资房企筑牢市场底盘、民营房企创新突围的良性格局,丰富市民购房选择空间。

大户型热销:改善型住房成为消费主流

透过销售数据深层剖析,改善型大户型房源已然扛起市场成交主力。120平方米及以上改善户型成交榜单显示, TOP20房企包揽全市改善房源成交套数60.38%,改善房源市场集中度高于整体楼市水平。

区域改善购房热度呈现明显分化,七城区及双龙经济区购房需求各有侧重。观山湖区改善房源集中度51%,位居全市首位;双龙经济区以50%紧随其后,天瀑·南明府、天瀑·学府大面积户型去化表现突出;依托青云之上等新项目带动,南明区改善房源集中度达42%,同比上涨3个百分点。白云、花溪、云岩三区改善房源占比小幅回落。

区域数据波动源于产品设计迭代升级,主城区楼盘优化户型布局、提升空间利用率,以往大户型才能满足的居住需求,如今百余平户型即可实现居住体验升级,户型精细化设计成为产品核心竞争力。

青云之上主打高端改善住宅,120平方米以上户型成交占比约97%,纯大户型定位契合高端置换需求。凯佳·里仁境一季度120平方米以上改善户型成交188套,占项目总成交73%,改善房源销量位居行业第二。三县一市房价亲民,大面积房源更受当地住户偏爱,修文县大户型集中度67%,同比提升21个百分点,开阳、息烽分别达到42%、47%。不同区域梯度化改善需求同步释放,楼市消费结构稳步优化。

改善房源热销有效带动房企业绩增长,贵阳城投一季度改善户型成交108套,同比增长157%,旗下融翠项目凭借大户型设计与完善配套,精准俘获周边改善客群。龙湖整体成交量略有回落,但改善型房源依旧成交110套,标杆产品市场口碑稳固。行业资源持续向深耕产品、贴合人居需求的房企倾斜。

好房子提质:行业标准落地赋能人居升级

本轮改善型购房热潮,核心驱动力源于高品质住宅建设提速。2025年贵阳出台《贵阳市好房子技术导则(试行)》,住房建设迈入标准化、品质化发展阶段。导则围绕环境宜居、健康舒适、绿色低碳、安全耐久、智慧便捷、和谐美好六大维度,采用控制项加提升项分级评定模式,标志楼市从规模扩张正式转向品质提升。

业内人士形象比喻,传统住宅侧重基础居住功能,如今好房子兼顾空间尺度、建材品质、智能配套与生态居住多重属性。导则细化多项硬性居住指标,配备地暖、新风系统住宅层高最低标准3.15米,大幅提升室内采光通风与居住通透感;采用240毫米分户墙体搭配夹胶中空玻璃,有效隔绝生活噪音;针对本地多雨潮湿气候,地下室入户区域增设防结露防护,切实解决居家生活实际难题,让建筑标准转化为实实在在的居住幸福感。

一众新晋楼盘成为好房子标准落地实践范本,凯佳·里仁境、青云之上、众恒·观山云麓等项目,全方位践行品质建房理念。众恒·观山云麓优化飘窗、阳台、架空层空间规划,拓展实际使用面积,同等产权房屋得房率显著提升。青云之上融合大户型居住与智慧社区体系,搭建一体化智能生活平台,打造舒适便捷的现代居住场景。住房消费完成从满足基础居住,到追求品质体验的跨越,贵阳楼市告别修复调整期,稳步迈入健康上行新周期。

避暑旅居出圈:气候资源催生楼市新增量

避暑旅居地产是贵阳楼市独有的发展优势,全市夏季平均气温约23℃,森林覆盖率超55%,得天独厚的凉爽气候享誉各地,1200米左右宜居海拔,适配全年龄段居住康养需求。

每逢盛夏,省外高温城市居民纷纷奔赴贵阳避暑纳凉,稀缺生态气候资源转化为楼市差异化竞争优势。贵阳好房子融合避暑旅居、生态康养、文旅游休闲多重属性,购房客群不再局限本地居民,省外旅居置业人群规模持续扩大。2025年外地购房者置业占比18.8%,较上年提升1个百分点。全省出台旅居地产扶持政策,计划2027年省外购房占比提升至25%,落地百个旅居地产项目。年度跨省旅居人群达238万人次,中青年避暑旅居、中老年康养旅居两类群体,持续为楼市注入外来消费活力。

旅居红利逐步兑现到楼盘销售之中,双龙航空港经济区凭借优越区位与改善住宅优势,天瀑·南明府深受省外购房者青睐。房产从业者表示,夏秋避暑季看房客流显著增多,重庆、武汉等高温城市家庭组团看房置业已成常态。伴随旅居文旅品牌推广、异地公积金互认、购房消费补贴等配套政策落地,贵阳旅居地产摆脱季节性消费局限,逐步形成全年稳定发展的特色产业板块。



青云之上



众恒·观山云麓

产品为王 开启楼市全新格局

纵观2026年一季度市场表现,贵阳楼市整体企稳向好,消费结构持续优化,新项目拉动作用凸显,改善购房需求充分释放,旅居地产特色优势不断放大。行业依旧面临部分区域房价承压、老旧楼盘销售乏力、二手房流通效率偏低等现实挑战,仍需稳步统筹化解。

整体来看,以高品质住宅为核心、改善需求为动力、旅居产业为增量的楼市新格局逐步成型。当下购房市场选择丰富、品质保障升级,随着市场稳步调整、政策持续加持,贵阳万千家庭的安居宜居梦想,将得到更好实现。

贵阳日报融媒体中心记者 王芳



天瀑·南明府