

贵阳二手房楼市“量增价跌”：

城市更新托底 分化之中隐现新机

2026年4月，贵阳二手房楼市隐约也有了初夏的温度。

截至4月25日，贵阳待售二手房数量从3月中旬的64017套增至65583套。而在观山湖区，待售二手房从早些时候的7840套一路飙升至1.5万套。来自中指研究院的数据清晰勾勒出“量增价跌”的轮廓：2026年2月，贵阳新房价格累计下跌0.30%，均价6858元/㎡，同比跌幅扩大至1.27%；而二手房价格跌幅更深，累计下跌1.70%，均价7147元/㎡。新房降维打击，6.5万套挂牌压顶，去化压力触目可见。二手房房东只能坐上

“减价牌桌”，被迫“卷价格”。

与持续下跌的价格相比，成交量却在温和上升。来自贝壳研究院的最新数据显示，2026年第一季度，贵阳市二手房成交量同比增长近5%。对于经历过去两年深度调整的贵阳楼市而言，这样的增幅并不惊人，但释放出一个值得关注的信号：市场正在从“阴跌无量”走向“以价换量”的自我调节轨道，这是一幅“市场有温度，但远未到沸点”的画面。或许，未到沸点恰暗示买点已现。

城市更新“存量剧本”：三马、鹿冲关片区等来拆迁预期

如果将贵阳楼市的故事放在全国语境里看，这并非孤例。克而瑞数据显示，2026年一季度，全国重点城市二手住宅成交份额已达近年高位，多数重点城市二手房成交占比已站上60%关口。在“以价换量”的整体逻辑下，贵阳楼市内部却出现了肉眼可见的分化——支撑增长的几股力量，恰恰来自于这座城市正在轰轰烈烈推进的城市更新。

“区位优势的房子，走得就是快。”一位中介经纪人带记者走进了三马片区的一条老街。这条街的两旁，既有上世纪八九十年代修建的老旧红砖楼，也有十年前落成的多层步梯房。在一些中介平台板块里，“三马拆迁预期”已经被不少卖家和中介主动

标注为房源的热搜标签。

像三马片区、鹿冲关等城中村改造区域释放的拆迁预期，正在拉动周边的二手房交易量。贝壳找房一位不愿具名的资深研究人士向记者表示，城市更新对二手房交易确实有促进作用。

回迁安置是城市更新的“最后一公里”。在拆迁预期释放过程中，另一类购房者也闻风而动——投资者和刚性需求的购房者会选择提前介入，通过购入老旧房源来锁定未来的补偿收益或配套红利。

一位在云岩区从事房产中介工作近十年的经纪人透露，近年来三马片区一些地段的老旧二手房，成交周期明显缩短了，“挂牌后往往半个月就

会有买家来谈”。

而城市更新的另一条推力来自配套升级。路网建设——如太金线、马王路的推进，商业配套——如人民大道沿线商业综合体的成型，学校、医院等公共资源的落户，直接推升了板块的整体价值。贝壳找房数据显示，周边区域的次新房成交量呈稳步爬坡态势，价格表现相对坚挺。

老旧小区改造也在另一个层面上加速着适龄房源的流通。

在金仓路和三民东路等已实施老旧小区改造的区域，一些“高龄”老宅重新拥有了挂牌进场的底气。尽管硬件上难与新房抗衡，但环境改善后，流通性确实提升了，尤其适合预算有限的刚需客群。

“以旧换新”破冰：一二手联动的新棋局

2026年初，贵阳市推出“以旧换新”政策，打通一手房和二手房交易链条，减少“卖旧买新”堵点。活动自2026年1月份启动以来，热度持续上升。一套完善的政策闭环迅速构建：政府引导、市场运作，房企、规模中介机构和银行加入三方联动服务闭环。资金、信贷、交易流程的同频调整，正在形成新的市场生态。

在降低交易成本方面，凡在2026年9月30日前出售旧房、年底前购新房并缴纳契税的换房人，可按实际缴纳契税金额的50%获消费券补贴；购买唯一或二套140平方米以下的住房，契税税率降至1%。此外，“卖一买一”家庭还能普遍享受首套房的首付和利率优惠，商业银行不但开设信贷“绿色通道”，还主动承担旧房按揭贷款的抵押登记费和

评估费。而中介服务费也控制在不超过旧房成交总价的2.5%。

自2026年活动启动以来，贵阳市坚持“政府搭台、市场运作、自愿参与”原则，搭建官方服务平台，提供全程代办服务。目前已吸引3家规模中介机构、7家银行深度参与，通过专属优惠、高效审批、降低成本等举措，实现多方共赢。截至当前，活动已有超1.1万市民关注，118户成功报名登记，6套新房完成认购签约，政策实效初步显现。2026年全年目标为推广项目50个、完成换房5000套。

而除了税补和金融通道，“以旧换新”还加入了一道防火墙——不少于60天“解约保护期”强制锁定机制，房企在此期间不得另行销售换房人意向的新房。这一机制填补了“卖旧房、买新房”

时间错配的致命陷阱，对购房者信心的提振作用相当显著。

同时，贵阳正在构建的“1+N”城市更新政策体系，正在搭建从顶层设计到末端落地的全链条制度底座，加上城中村改造、老旧小区改造、管网改造等分领域配套文件，这一体系已成为当前大规模城市更新行动的重要支撑。

当前贵阳已累计筹备城市更新项目1659个，总投资达3684.40亿元，其中“十五五”期间计划实施1267个项目，涵盖既有建筑改造、老旧小区整治改造、城中村改造、基础设施提升等多重类别。

这些基建和城市服务的不断升级与迭代，在长远意义上重塑着住宅价值函数。

分化之中：震荡筑底还是复苏前奏？

综观全局，从城市更新行动到政策刺激，再到价格主动调节，下一步究竟是走向持续的筑底期，还是迎来逐渐复苏的拐点，各方判断不一。

“房地产市场目前仍在下行压力之下。”一位房地产咨询顾问提供的数据中有此判断：“3月是传统小阳春，但如果新房在供应量上继续加码，二手房就要打更深的折扣才能应对。”但也有些重量级数据提示长远的谨慎乐观：多数城市二手住宅均价较高点下跌10%至30%，但“以价换量”正在成为带动成交上行的关键机制。贵阳一季度同比增长近5%的小幅提升，可能正是这一逻辑的体现。

微观视角上，在贵阳市场上打拼多年的中介经纪人牟俊感受得最为真切：“房东普遍都有心理预期了，现在去看盘，几乎所有的抛售者都认可市场价格中枢，降价幅度根据区域有差异，但大家不抱着暴涨的幻想卖了。这就意味着价格会阶段性平稳下来，然后开始走量。”

就综合政策工具而言，另一条线上正在发生的事也值得关注。贵阳市大力推进“四房联动”，通过保障房、安置房、旅居房与商品房联动，探索存量房产的多种转化路径，包括将闲置低效商业办公用房、厂房等改建为保障性租赁住房。同时，2026年重点推进

存量房产改造为旅居地产。

这意味着贵阳市不再只靠简单降税和消费券，而是在更深层面尝试盘活多种不动产形态的存量价值。

一组值得细品的数字是：全市城市更新项目中，152个在建项目正快速推进，一季度已完成投资43.99亿元。城中村改造、管线改造、老旧小区改造、新建安置房齐头并进，正在全面升级贵阳的城市承载力和民众居住环境。

城市的更新，不只在旧改的塔吊和轰鸣的拆建工地上，它也将实实在在、潜移默化地刻入每一条街区、每一栋老宅的推盘价格里！