

大多伦多地区市场情报：2026年6月

月度研究报告 | 2026年7月16日

GTA 术语表 (全文通用)：416 (多伦都市)；905 (周边地区) = 环绕的区域市 (York、Peel、Durham、Halton, 以及 Dufferin/Simcoe 外围县)。SNLR (销售/新挂牌比)；MOI (库存月数)；DOM (在市天数)；HPI (MLS 房价指数基准价)；SAR 与 TRREB 公布的分segment销售/新挂牌比通用。CUSMA (加美墨协定)；BoC (加拿大央行)；TRREB (多伦多地区房地产委员会)。

一段话总结

6月是连续第二个月——GTA的成交活跃度在回暖，而价格没有。销售升至6,770套（同比+8.4%，且环比再度高于5月的6,583套），销售/新挂牌比（SNLR）从35.7%收紧至36.5%，各segment的同比价格跌幅全部收窄——综合基准价现同比 -5.4%，而一个月前为 -6.7%。然而综合基准价本身滑落至\$940,800，较5月约下跌0.6%。一句话概括：需求先于价格回归。最重要的告诫是：这里的"回归"是相对于惨淡的2025年、以及仍然高企的库存而言——活跃挂牌量比六年同期（6月）常态高出+48%——所以一个收紧的比率是买家在重新进入一堆过剩库存，而非市场已经消化了它。委员会已在讲述"价格重拾增长"的叙事；而数据只是一个季度的活跃度回暖，价格仍是它一贯的滞后变量。

宏观与按揭仪表盘

6月与7月的资金成本背景已趋于稳定。加拿大央行连续第六次维持利率不变，并且——这是本周期首次——将房地产描述为正在企稳。但利率并未下降，而安省的按揭压力流量信号仍是全国最响亮的。

指标	最新	前值	备注
BoC 隔夜利率	2.25%	2.25%	连续第6次维持（7月15日）；下次决议9月2日
银行利率	2.50%	2.50%	—
5年期 GoC 基准收益率	3.14%	3.12%	固定按揭锚；缓行，未飙升
优惠利率（Prime）	4.45%	4.45%	浮动利率基准，自降息周期暂停以来未变
CORRA（隔夜）	2.31%	2.29%	—
CPI（5月，同比）	3.2%	2.8%	汽油驱动；核心（截尾/中位）维持约2.0-2.1%

安省破产与按揭压力（2026年一季度数据——自上期以来未变；二季度约8月底公布）：

指标	最新	同比	备注
OSB 消费者破产申请，安省	13,913	+14.7%	占全国38%；破产（相对于提案）同比增长超过25% — 比表面更深的压力
Equifax 安省按揭逾期余额	—	+52%	全国省级增幅最高；领先CMHC 存量拖欠约2个季度的流量信号
安省按揭持有人破产	—	+18.8%	平均逾期按揭余额约\$355,500

7月15日的央行声明是本月宏观基调的转折。央行预计通胀将回落"至2027年初约2%", 将二季度增长定在约2.1%, 并且——这句是新增的——表示"房地产活动一直疲弱, 但看来正在企稳"。这是一个全国口径的判断, 恰好契合GTA的6月数据。但要与利率与之并读: 在整体CPI跑在3.2%时不会有降息, 因此把GTA边际买家挡在场外的资格审批数并未改变。真正的降级不是更低的利率——而是更低的利率不确定性, 在6月能源鹰派、双向风险的措辞软化后为稳定的"政策利率仍属适当"之后。与此相对, 安省逾期流量 (同比+52%, 全国最高) 是持续的提醒: 2021年续约群组仍在系统中消化——这是一个企稳的表面数据无法卸除的压力存量。

1. 月度仪表盘

周期位置 vs.

六年6月常态 (2020-2025)。领衔表格, 因为它是同比数字所掩盖的那个。与我们5月刊不同——当时TRREB的2022年5月数据缺失、常态为五个5月的均值——6月的完整六年窗口齐全, 因此这是干净的2020-2025年6月均值。(依我们的数据纪律加注: 该窗口仍跨越2020-2021疫情扭曲期——"六年均值 (含疫情)". 将偏离读作方向性, 而非精确。)

指标	2026年6月	六年6月均值	vs. 常态
销售	6,770	约7,703	-12.1%
新挂牌	17,282	约17,060	+1.3%
活跃挂牌	27,329	约18,452	+48.1%

同比数字掩埋的偏离: 需求仍远低于一个正常的6月, 库存仍然极度高企——尽管两者都较5月改善 (销售 -12.1% vs 常态, 由 -15.2%; 活跃 +48.1%, 由 +52.5%)。方向对了; 水平还没到。

核心指标 (同比)。

指标	2026年6月	2025年6月	同比
销售	6,770	6,243	+8.4%
新挂牌	17,282	19,839	-12.9%
活跃挂牌	27,329	31,603	-13.5%
销售/新挂牌比 (SNLR)	36.5%	约31.5%	+5.0 个百分点

SNLR 为

36.5%, 让GTA稳稳处于买方市场 (低于TRREB与平衡市对应的约40-60%区间), 但它在收紧 (5月35.7%, 4月34.6%)。与5月一样, 机制既是供给纪律也是需求走强: 新挂牌同比降12.9%, 而销售升8.4%。卖家撤单遇上买家重新入场, 比率从两端一起攀升。

分segment基准价 (HPI)。

TRREB公开的HPI以同比为标题; 下方的环比数字由公布的基准价水平计算得出, 之所以列出, 是因为"活跃度回暖而价格仍软"的背离是本月故事。

Segment	基准价	同比	环比 (计算)
综合	\$940,800	-5.4%	-0.6%
独立屋	\$1,230,500	-5.3%	-0.7%
镇屋	\$680,100	-7.4%	-1.1%
公寓	\$537,300	-8.2%	-0.4%
SNLR — 独立屋	38.4%	—	—
SNLR — 公寓	37.7%	—	—

有两点突出。各segment的同比跌幅均较5月收窄 (综合 -5.4%, 由 -6.7%; 公寓 -8.2%, 由 -9.1%)。以及公寓SNLR跃升至37.7%, 由32.3%——本月全表最锐利的需求端动作, 也是 § 3 与 § 4 的枢纽。然而

每个segment的价格仍环比下跌。活跃度在转向；价格没有。

2. 416 vs 905 跨区核对

GTA的断层线在市场内部：公寓密集的416核心，对阵以地面住宅为主的905郊区。6月的分化重复了5月的格局，再次与“最贵的核心跌得最狠”的陈词相反。

区域	综合	同比	独立屋同比	公寓同比
416 — 多伦多市	\$934,000	-4.3%	-4.8%	-7.6%
905 — Halton	\$982,400	-4.1%	-4.1%	-9.0%
905 — Peel	\$884,100	-6.4%	-6.5%	-9.7%
905 — Durham	\$823,700	-5.4%	-5.1%	-9.5%
905 — York	\$1,101,200	-7.3%	-7.1%	-9.1%
全 TRREB	\$940,800	-5.4%	-5.3%	-8.2%

416综合（-4.3%）再度好于除高收入Halton外的每一个905区域，而416公寓（-7.6%）是全表最好的公寓单元——每个905区域的公寓segment都在 -9.0% 至 -9.7% 之间。疲弱震中仍是905 York（综合 -7.3%，最贵的郊区区域，对2021年投资者杠杆群组、以及被移民配额削减撤走的移民驱动需求最为暴露）。这是经得起构成告诫的判断：因为416以公寓为主、905以地面住宅为主，诚实的比较是逐segment的——在此基础上，416独立屋和416公寓各自都比其905-York对应segment跌得少。核心是相对避风港；可负担外环是杠杆正在解绑之处。

（说明本节不是什么：416与905建立在不同的住房结构与不同样本量上，因此一个混合综合价的“谁在赢”判断是构成假象，而非市场判断。应倚重分segment的列。）

3. 本月主题：需求先于价格回归

连续两个月，GTA产出了同一形态：更多销售、更紧的比率、更窄的同比跌幅——以及一个仍在环比下滑的基准价。6月是两者中更干净的一个数据，值得逐segment精确说明“需求先于价格回归”的含义，因为三条阶梯移动的速度不同。

独立屋——相对之锚。独立屋基准价 \$1,230,500，同比降5.3%（由5月的 -6.6%），环比 -0.7%。独立屋SNLR收紧至38.4%，为各segment最高，而416独立屋（\$1,469,200，-4.8%）是全表最稳的地面住宅单元。独立屋的故事是我们此前描述过的“权益冻结”故事：权益充裕的业主宁可撤单也不降价，于是低成交量与黏性价格共存。当销售回到这个segment——如6月所示——比率的移动快于价格，因为这里从来没有一个急于出手的卖家过剩量需要消化。独立屋是“活跃度先于价格”最良性之处。

镇屋——夹在中间的落后者。镇屋（TRREB的“attached”——镇屋+半独立）基准价 \$680,100，同比降7.4%，环比 -1.1%

是三者中最弱的。中间这级既无独立屋的权益缓冲，也无提振公寓活跃度的新鲜需求脉冲；它是6月改善最不明显的segment。它对买家奖励耐心，对卖家奖励诚实。

公寓——脉搏真实但过剩更重的segment。公寓基准价

\$537,300，同比降8.2%——仍是最弱的segment，但其同比收窄最多（由 -9.1%），且其SNLR从32.3%飙升至37.7%。这是真实的需求信号：在这个价位、且租金企稳（\$4）之际，边际公寓买家正在重新入场。但公寓segment背负着另两者所没有的供给过剩——即 § 7.x详述的预售完工潮与转让（assignment）过剩。所以公寓的判读是两手的：全表最清晰的需求改善，撞上全表最重的前瞻供给。SNLR的飙升是转化为价格企稳、还是被完工量吸收，是这个segment的核心问题，而它不会在一个月内有答案。

委员会自身的措辞走得比我们更远。TRREB

6月评论呼吁“今年后6个月成交加速、买家之间竞争加剧……最终带来价格重拾增长”。带着纪律#13去读这句：委员会有制度性动机去描绘一个即将启动的市场，其2026年“上下半场之年”的展望现在成了它套在6月身上的框架。数据支持这句话的前半——成交在加速。它尚不支持后半——价格增长——因为6月价格仍在下跌。当委员会的首席市场分析师比其标题更克制时（“若市场状况在2026下半年继续收紧，售价可能回到与2025年一致，并最终录得一些上涨”），那个条件句才是诚实的版本，也是我们会签名认可的版本。

4. 租赁层

租赁格局本月转向，而这对上方的公寓segment至关重要。在连续多月的直接下跌之后，多伦多的要价租金企稳。

指标	最新	同比	趋势
CMHC 专建出租空置率（2025 Q4）	3.0%	—	2021年以来最高
平均要价租金，全户型（6月）	\$2,537	-1.9%	环比 +1.2%，连续第3个月上涨
平均要价租金，1睡房（4月，沿用）	\$2,195	-6.3%	收益率锚（见注）
隐含毛收益率，基准1睡房公寓	约4.8%	—	416公寓HPI \$553,900

来自Rentals.ca 7月报告的6月数据是重点：多伦多全户型均值升至\$2,537，环比上涨1.2%——为自3月以来连续第三个月上涨——同比跌幅收窄至-1.9%，较春季陡峭的读数明显收窄。该报告将其标记为多伦多约29个月的同比连跌可能接近尾声的早期信号。（一个精确的6月多伦多市1睡房数据未以可访问形式单独公布，因此收益率计算沿用4月干净的1睡房数值 \$2,195 作为保守下限；在连续三个月全户型上涨之下，真实的6月1睡房数值很可能略高，约4.8%的隐含毛收益率略有低估。）

用cap-rate（资本化率）视角解读：租金在企稳，而416公寓HPI仍同比-7.6%。价格下跌加租金走稳即收益率扩张——算数在缓慢地转回投资者一侧。这是\$3公寓SNLR飙升的机械理由。但在称其触底之前，请与两个事实并读。第一，CMHC专建空置率3.0%（2021年以来最高）意味着谈判权仍在租客一侧，即便要价租金已停跌。第二，也是决定性的，§7.x的完工潮即将向正是这个segment注入公寓供给——投资者持有的单元，其业主可能成为卖家、而非仅是房东。企稳的租金改善了持有经济学；它并不清除退出端的过剩。租赁的转向是真实的，也是本刊最新鲜的看多数据——但它本身还不构成对价格下注的许可。

5. 供给故事

供给是"改善"最两面的地方。新挂牌 17,282 套——同比降12.9%，基本落在六年6月常态上（+1.3%）。活跃挂牌月末为 27,329 套，同比降13.5%，但仍比常态高 +48%，约合 4.0 个月库存。卖家在行使纪律（新挂牌同比大降），这正是让SNLR攀升的原因；但2024-2025年间堆积的存量仍在被消化、而非被清空。

TRREB的判读偏乐观。其6月评论："在一季度的缓慢开局之后，我们在今年第二季度看到房屋销售的显著改善……我们预计今年后6个月成交加速、买家之间竞争加剧，有助于满足被压抑的需求。"首席市场分析师是更谨慎的声音："尽管6月平均售价仍同比下降，年度跌幅在过去几个月已经回收。"两句都对。我们的注解是：供给端通过分子（卖家撤单）改善的速度快于通过分母（买家吸纳）；而高于常态48%的库存，是在"买家之间竞争加剧"成为一个价格事件、而非仅仅是比率事件之前，仍待吸纳的大量库存。

一个委员会提出、值得延续的结构性注脚：开发费"可占房屋购买价的高达20%"，TRREB正推动Canada-Ontario 开发费减免计划作为纾解。那是一个引信很长的供给成本故事，关乎下一个建设周期（从而关乎§7.x的供给悬崖），而非6月的库存。

6. 区域计分卡

计分卡运行于完整C/W/E + 905网格上的HPI同比增量——HPI表保留了分区粒度。一个须明确点名的缺口（Finding C）：Market Watch的销售/挂牌表在2026年已缩减至约34个区域，因此区域滚动汇总以下的分区级SAR与销售量评论不可靠。下方的赢家/输家是价格增量；请勿将其读作流量数据。

同比跌幅最深（综合）：

分区 / 区域	综合	同比
Bradford West Gwillimbury	\$970,500	-10.9%
Toronto C15 (Willowdale/北约克)	\$769,800	-10.6%
Toronto C08 (市中心东核心)	\$551,400	-9.5%
Richmond Hill (905 York)	\$1,166,400	-8.9%

分区 / 区域	综合	同比
Toronto E07 (Aginccourt/Milliken)	\$741,900	-8.9%
Caledon (905 Peel)	\$1,088,100	-8.3%

表现最佳（综合同比，全表仅有的正值单元）：

分区	综合	同比
Toronto C10 (中城)	\$924,400	+2.0%
Toronto E01 (Riverdale/Leslieville)	\$1,111,300	+1.8%
Toronto C11 (Leaside/Thorncliffe)	\$1,205,300	+1.4%
Toronto W09 (Kingsview/Martin Grove)	\$930,100	+1.0%
Toronto C09 (Rosedale/Moore Park)	\$1,976,400	+0.4%

这一格局与 § 2 一致：落后者是905-York外围的独立屋（Bradford、Richmond Hill、Caledon）与公寓密集的416中心区（C15、C08、C07），而唯一录得同比正值的单元是成熟的416东区与中心区自住社区——Riverdale/Leslieville（E01）、中城（C10/C11）、豪宅核心（C09）。深度回撤集中在2021年投资者杠杆与移民驱动的边际需求最厚之处；韧性集中在买家是权益自住者之处。

§ 6.bonus — 区域分化：416核心走强，而外围环带流血

6月越过了分化阈值。在同一个月内，若干416中心区分区录得显著的环比上涨——C11 +2.9%、E02 +2.3%、C15 +1.1%、E10 +1.5%——而905外围/远郊环带继续下跌：Milton -2.4%、Innisfil -2.0%、Caledon -1.8%、Bradford -1.8%。这是GTA标志性分化在月度频率上的体现：核心——自住需求与租赁买盘正在重新入场之处——对阵可负担环带——通勤需求与投资者杠杆仍在解绑之处。（依Finding C，此分化是价格增量的判读；缩减的Market Watch表不容许我们用分区级SAR或成交量加以确认。）核心区一个走强的月份不构成趋势——但分化的方向（核心上、环带下）与 § 2 同比表已连续两月呈现的方向相同，这正是它的分量所在。

7. 结构性叠夹层

月度数据无法捕捉的力量——而对GTA而言，其中数项的权重高于任何其他加拿大市场。

按揭续约悬崖（全国性，活跃）。2021-2022年群组继续滚入实质更高的利率，而在整体CPI跑在3.2%时不会有央行降息，他们续约进入的是横盘偏上、而非下行的利率。安省同比 +52% 的按揭逾期余额流量（§ 0、§ 7.bonus）是这个群组在数据中显现的领先边缘。这是一个缓慢、磨人的"急售卖家供给"故事，而非一次冲击。

贸易 / CUSMA +

汽车业（GTA权重更高）。这里正是多伦多结构性暴露超过温哥华之处。在7月1日的联合评审中，美国拒绝将CUSMA自动续展16年，使协定进入年度评审程序（协定仍生效至2036年落日）。对钢、铝、汽车、木材的部门性关税在独立的美方措施下仍然存在，下一轮美墨回合在7月20日那周。对GTA的传导是直接、就业型的：6月劳动力调查显示制造业裁减17,000个岗位，即便整体失业率降至6.5%。安省的汽车制造带（Windsor、Oshawa、Brampton）是暴露面，而这些集水区（Durham、Peel）的905独立屋需求是住房通道。这还不是需求冲击——而是一个观察趋势的信号，制造业数据是需要跟踪的那个数字。

移民（沿用，GTA权重更高）。GTA是加拿大最大的移民汇集地，因此2026-2028年配额计划的削减（临时居民大幅下降、留学许可上限）在此最先、最重地撤走边际的租赁与入门级需求。它是对905公寓segment与公寓租赁买盘的活跃逆风——这也是York/Peel/Durham公寓单元（-9%至-9.7%）位居 § 2 底部的部分原因。

§ 7.bonus — 违约与法拍观察（已激活）

Equifax安省按揭逾期余额流量为 +52% 同比，高于我们 +40% 的激活阈值，故本节触发。它是全国最高的省级增幅，而区域对比是关键线索：安省 +52% 与BC +36% 在上升，而草原省份与魁北克在下降——这是2021年续约群组驱动、而非全国广泛信贷冲击的清晰特征。安省消费者破产申请（13,913，同比 +14.7%）低于我们 +20% 的触发线，但底下的构成比标题更糟：安省破产同比增长超过25%（相对于提案），且2026年3月的月度申请为2

010年以来最高。将其读作2026下半年正在积累的一股被迫与半被迫供给——一滴滴渗入高于常态48%的库存，集中在续约密集的905。依纪律#18，这是§ 0与§ 10的观测数据；在安省逾期对前瞻HPI的回测运行之前，它不驱动§ 9的定位判断。

§ 7.x — 预售 / 转让叠加（已激活）

这是多伦多没有同等规模温哥华对应物的结构性故事，也是§ 3与§ 4每一个看多信号的对冲。据Urbanation 2025年终调查（2026年1月发布），GTHA公寓完工量约为2026年22,066套、2027年14,366套，总裁Shaun Hildebrand表示"到本十年末……不会再有新公寓完工"。新公寓销售崩塌至2025年1,599套——同比降60%，为1991年以来最低，并低于十年均值91%——预售现占新公寓销售不到一半（历史上超过70%）。近期含义是一场估值缺口危机：2021-2022年以\$1,100+/平方英尺签约的买家，正在以远低于合同的估值交割，自掏腰包补足差额、或尝试转让——进入一个只在大幅折让下才成交的转让市场。这是一波投资者持有单元恰在公寓segment的SNLR走强、租金企稳之际抵达。两手的判读：近期看，完工潮是公寓segment的供给过剩，也是§ 3/§ 4需求脉冲本可能带来的任何价格复苏的天花板；中期看，销售的崩塌意味着2028-2029年的管线正在清空，铺垫出一个供给悬崖，若专建出租无法填补，租赁市场将在本十年末感受到。就未来几个季度而言，完工潮是主导力量，这也是为何我们不会仅凭SNLR的飙升去为公寓价格企稳下注。

8. 市场到底在告诉我们什么？

信号	方向	强度	滞后（类别·窗口）
销售同比 +8.4% / 第2个走强月	看多	中等	同步
SNLR 36.5%，收紧3个月	看多	中等	领先（1-3月）
公寓SNLR 32.3→37.7%	看多	中等	领先（1-3月）
租金企稳（环比+1.2%，第3次涨）	看多	中等	领先（3-6月）
同比跌幅收窄（各segment）	看多	中等	同步
综合环比 -0.6%（价格仍软）	看空	中等	同步
活跃挂牌较六年常态 +48%	看空	强	同步
销售较六年常态 -12.1%	看空	中等	同步
公寓完工潮（§ 7.x）	看空	强	领先（2-4季度）
安省按揭逾期流量 +52%	看空	中等	领先（2季度，压力）
制造业 -17k / CUSMA年度评审悬置	看空	弱-中	领先（2-3季度）
BoC稳定维持，房地产"企稳"	中性	弱	领先（指引）
Nanos信心4月高，房地产指标软	中性	弱	领先

综合，对领先信号加权。领先指标清晰地分成两半。看多一侧，需求与比率的复合体——SNLR连续三个月收紧、公寓SNLR飙升、以及租金转涨——是真实的、且跨来源相互印证；这正是同比跌幅收窄、以及委员会有信心原因。看空一侧坐着本刊两个最重的结构性领先项：高于常态48%的库存（一个必须被吸纳的存量）与公寓完工潮（一个即将向其添量的流量）。目前，同步的价格数据在两者之间做出裁决，而它毫不含糊——综合价仍环比下跌。所以诚实的综合是：市场在告诉我们，需求已连续两个月先于价格转向上行，这是正常的次序——但GTA最大segment（公寓）的特定结构性过剩，重到足以让"活跃度转向"不应被读作"价格将按惯常滞后跟上"。再一个走强的活跃度数据会强化需求判读；它仍不会清除完工潮。

9. 定位框架

非个人建议。对理性参与者如何解读6月数据的有观点立场。

对买家。主动权仍在你这边，6月也未实质削弱它——4.0个月库存与一个环比下跌的基准价如此表明。但连续两个走强月的形态意味着改变的是你优势的速度、而非其存在：市场是从一个极松的基数上收紧。在独立屋与镇屋，对着仍然疲软的价格从容议价，无须急迫；权益冻结的卖家不在降价，但他们也不众多，你并没有在激烈竞争。在公寓，你买入的是全表最好的需求改善与最重的前瞻供给——这意味着精选与耐心会得到奖励：让完工潮与转让折让（§ 7.x）来找你，而非去追SNLR的标题。一如既往，聚焦于峰值到当前折让最深、且预测进一步下行温和之处。

对卖家。委员会会告诉你竞争在回归；数据告诉你它回归到一个库存比正常6月多48%的市场。若你是有权益的独立屋业主，6月更紧的比率是真实的筹码——接近期可比成交定价、而非按2022峰值，你就能成交。若你是公寓投资者，在读SNLR之前先读§ 7.x：你是未来两年抵达同一segment的众多潜在卖家之一，而“价格重拾增长”是委员会的展望、不是6月的事实。公寓segment的先动优势是真实的。

对投资者。cap-rate算数正在转向你这边——价格下跌加租金企稳扩张收益率，一套416公寓约4.8%的隐含毛收益率是一个很可能改善的保守下限（当真实的6月租金印出更高时）。这是看多论点，对一个长周期持有而言是合理的。看空论点是时机：完工潮意味着你的入场要与一堵持续至2027年的急售转让卖家墙竞争，因此有纪律的做法是按持有来测算（租金企稳、空置3.0%因而在换租时对租客友好），并将任何近期价格上涨视为未挣得的。别让租赁的转向或SNLR的飙升把供给日历要你分阶段进行的入场提前。（我们刻意不把安省逾期流量列为推迟的理由——那个信号尚未对前瞻价格回测，它属于观察栏、而非定位栏。）

10. 下月观察

成绩单 — 为上月的判断打分

5月刊设置了八个触发项，并向了一个决定性问题：春季销售改善是延续，还是一次一个月的可负担性反应？6月的答案是它延续到了第二个数据——销售再度上升、SNLR收紧、各segment同比收窄——而价格环比仍软。5月谨慎的措辞（“单个走强月是有趣的；两个才开始重要”）校准得当；6月交出了第二个走强月，而正确的读法仍是“活跃度先于价格”，而非“价格转向”。

5月触发项	判断	6月结果	评级
活跃 vs 六年常态 >+40% = 看空	观察	+48.1%（由+52.5%）一仍 >40%，缓和	成立，正在缓和
公寓HPI跌破 -10% = 看空	观察	-8.2%（由-9.1%）一收窄，未触发	正确地未触发
安省逾期进一步上升	观察	+52% 未变（一季度沿用；二季度8月底）	待定
CUSMA 7月1日续约失败 = 看空	观察	美国拒绝续展 → 年度评审悬置	偏空，非灾难性
销售 vs 常态收敛至 -5% = 看多	观察	-12.1%（由-15.2%）一改善，未到位	部分
BoC意外降息 = 看多	观察	维持（6月+7月）；无降息	一无意外
安省就业：连续第2个月增长 = 看多	观察	失业率6.5%、+18k总量；制造业 -17k	好坏参半
新挂牌纪律收紧SNLR	观察	SNLR 35.7→36.5%；向40%收紧	确认

本月触发项

看空（观察过剩的确认）：

触发项	本月	若……则看空
活跃挂牌 vs 六年常态	+48.1%	入秋后仍高于 +40%
公寓完工/转让折让	潮在积累 (\$ 7.x)	交割承压或折让扩大
安省按揭逾期 (二季度, 约8月底)	+52% (一季度)	进一步上升
制造业就业	-17k (6月)	连续第二个月流失

看多 (观察活跃度转向能否触及价格) :

触发项	本月	若……则看多
综合环比	-0.6%	印出持平至转正 (价格追上活跃度)
SNLR	36.5%	越过40% (平衡市下限)
多伦多要价租金	环比+1.2%, 同比-1.9%	同比转正 (连跌结束)
BoC 9月2日决议	预期维持	降息、或明确宽松指引

7月与8月的决定性问题: 第三个数据能否让活跃度趋势存续, 以及——更难的检验——综合价的环比下跌能否最终走平? 两个走强的活跃度月份是一种形态; 一个价格持平的月份将是该形态触及价格的首个证据。在那之前, 委员会的"价格重拾增长"是一个预测, 而我们的是一个条件句。

关键指标汇总

指标	2026年6月	环比	同比	vs 六年常态
销售	6,770	↑	+8.4%	-12.1%
新挂牌	17,282	—	-12.9%	+1.3%
活跃挂牌	27,329	—	-13.5%	+48.1%
SNLR	36.5%	+0.8 个百分点	+5.0 个百分点	—
综合 HPI	\$940,800	-0.6%	-5.4%	—
独立屋 HPI	\$1,230,500	-0.7%	-5.3%	—
镇屋 HPI	\$680,100	-1.1%	-7.4%	—
公寓 HPI	\$537,300	-0.4%	-8.2%	—
416 综合	\$934,000	-0.4%	-4.3%	—
库存月数	约4.0	—	—	—
BoC 隔夜利率	2.25%	—	—	第6次维持
多伦多平均租金 (全户型)	\$2,537	+1.2%	-1.9%	第3次涨

数据: 78份月度TRREB Market Watch + HPI报告 (2020年1月 - 2026年6月)。本报告为基于委员会数据与分析师判断的分析性评论, 并非投资建议。所有前瞻性表述均带有实质性不确定性。来源: TRREB 2026年6月 Market Watch + MLS HPI; 加拿大央行 (2026年7月15日利率公告 +

MPR)；加拿大统计局 (2026年5月CPI、2026年6月LFS)；Rentals.ca全国租金报告 (2026年7月)；CMHC出租市场调查；OSB + Equifax 2026年一季度破产数据；Urbanation 2025年终公寓调查；Bloomberg-Nanos信心指数。