

大多伦多楼市月报：2026年7月

月度研究报告 | 2026年8月6日

一段话读懂本月

上期结尾留了一道题：第三个月，成交动能还在不在？更难的一问——综合基准价的环比跌势，是否终于走平？7月对前半题给出了明确的肯定，对后半题给出了“差一步”。当月成交5,995套，同比（YoY）仅降0.9%，基本持平；而新挂牌同比骤降17.8%——销售/新挂牌比（SNLR）连续第四个月走高至37.1%，季调口径下成交环比上升、挂牌环比下降。TRREB甚至报告其季调综合指数环比小幅上行——本轮周期第一个转正的月度价格信号。但未经调整的综合基准价仍下跌0.7%，报\$934,600（同比-4.6%，较上月的-5.4%继续收窄），活跃挂牌仍高出六年同期均值43%。这个市场正在上弦：需求连续三个月回暖，挤压一个缩小中但依然庞大的库存，价格离走平只差一格，却尚未跨过。让我们保持清醒的注脚是：同一周，华盛顿签署了对准大多伦多工业腹地的50%汽车关税，8月19日生效。

宏观与房贷仪表盘

决定购房资格与投资回报的资金成本层，外加安大略省的压力板块——后者仍是全国最响的警报。本月值得展开：通胀下行、增长超预期、债券收益率反向走高，而一项对淮安省的关税落在了这一切之上。

加拿大央行 / 加拿大政府——利率全景，截至2026年8月6日

指标	最新	约1个月前	约3个月前
央行（BoC）隔夜目标利率	2.25%	2.25%	2.25%
银行利率	2.50%	2.50%	3.50%
5年期加拿大国债（GoC）收益率	3.19%	2.99%	3.24%
最优惠利率	4.45%	4.45%	4.45%
最优5年固定房贷（有保险，约）	~4.04%	~4.09%	~4.14%
OSFI压力测试合格利率	~6.04%	~6.1%	~6.1%

- 6月CPI（消费者价格指数）同比回落至2.8%（前值3.2%），央行核心指标均值1.9%，本轮周期首次跌破2%。主要是油价基数效应（剔除汽油持平于2.2%），但“通胀高企之下难言降息”的判断已经过时。9月2日的门槛降低了；让它没有降得更低的，是下文的关税。
- 央行7月15日第六次按兵不动，措辞明显转缓，落在“当前政策利率仍然合适”，并首次表示房地产市场“看起来正在企稳”（“housing activity has been weak but looks to be stabilizing”）。全国的协会数据里，7月的大多伦多大概是最贴近这句话的一份。
- 5月GDP环比增长0.3%，二季度预估+0.8%（季度环比）。定性为复苏之前先拆构成：统计局自己言明，强势有相当一次性成分——公共行政的人口普查招聘、推迟的油砂检修（向下半年预支产量）、以及地产经纪产出+5.1%。与大多伦多直接相关的一条脚注：出口端唯一干净的增长来自制药，而6月制造业减员1.7万人——正是8月19日关税瞄准的部门。支出法二季度数据8月28日发布；此前+0.8%只作初步估计看待。
- 5年期国债收益率单月回升约20个基点至3.19%——安静的坏消息。固定房贷利率跟随此收益率定价，政策利率的叙事转鸽的同月，市场利率却在朝不利于借款人的方向移动。

- 7月20日，美国依据第338条对加拿大汽车、乳制品和酒类加征50%关税，8月19日生效，CUSMA原产地资格不予豁免。对大多伦多而言这不是抽象风险——汽车产业链贯穿奥沙瓦与宾顿的就业。详见 § 7。
- 多伦多自身的劳动力市场是全国数据掩盖的软肋：市区失业率7.2%（6月，季调），全国为6.5%。

破产与房贷压力——2026年一季度数据，安省领衔（与上期相同；二季度数据约8月底发布）

指标	最新	同比	备注
Equifax安省房贷拖欠余额	—	+52.0%	全国省级增幅第一；流量指标，领先CMHC存量拖欠率约两个季度
OSB安省消费者破产申请	13,913	+14.7%	全国最大省级体量——占全国申请的38%；破产（相对债务重组）同比增逾25%；3月为2010年以来单月最高
OSB全国消费者破产申请	37,121	+8.5%	季度绝对量创2009年以来新高；人均回到2019年水平
Equifax房主破产量，环比	—	+11.0%	九成以上选择债务重组

标准框架照旧：人均破产率回到2019年——但2019年的压力随即被疫情刺激政策压住，2026年是后干预环境，没有第二张安全网，同等水位实质更糟。区域分化仍是干净的诊断：安省+52%、BC省+36%，草原省份与魁北克反而在下降——这是2021年低息批次续贷的指纹，不是全国性信贷冲击。时点上：OSB破产申请处于压力链条深度滞后的一端（只确认格局，从不预告格局），Equifax拖欠流量靠前一些，但仍落后于价格本身。这些数字只在本节与 § 10作观察呈现，不进 § 9的操作框架——为其定权的回测尚未运行。

1. 月度仪表盘

先看周期坐标。7月这张表的主线：需求继续收窄缺口，库存过剩连续第三个月压缩——但两者距离正常都还很远。

周期坐标：对照六年季节性均值（2020-2025）

指标	2026年7月	六年7月均值（含疫情年）	偏离
成交	5,995	7,021	-14.6%
新挂牌	14,484	15,029	-3.6%
活跃挂牌	26,098	18,258	+42.9%

TRREB机读数据序列始于2020年；六年均值使用2020-2025全部历史，包含2020-2021年疫情扰动（“六年均值（含疫情）”），偏离度只作方向参考，不作精确读数。

新挂牌本轮周期首次跌破季节性均值——供给端正以最快的方式回归正常：卖家离场。活跃挂牌的过剩连续第三个月压缩（5月+52.5% → +48.1% → +42.9%），但仍是这个市场压倒性的事实。成交缺口的小幅回吐（-12.1% →

-14.6%）更多是疫情年基数的口径问题——2020、2021年的7月是历史级大月——而非需求退潮：同比接近持平，季调成交还在上升。

核心读数

指标	2026年7月	环比	同比
综合HPI（全TRREB）	\$934,600	-0.7%	-4.6%
独立屋HPI	\$1,221,800	-0.7%	-4.4%
联排HPI	\$673,200	-1.0%	-6.2%
公寓HPI	\$535,200	-0.4%	-7.3%
成交	5,995	季调：上升	-0.9%
新挂牌	14,484	-16.2%	-17.8%
活跃挂牌	26,098	-4.5%	-13.6%
SNLR（TRREB官方口径）	37.1%	+0.6点	+2.4点

所有类型的同比跌幅连续第二个月收窄（综合：-6.7% → -5.4% → -4.6%）。SNLR——成交占新挂牌的比例，TRREB的松紧度量表，低于40%为买方市场、40-60%为均衡——连升四个月，距离均衡门槛只差3个点。类型层面的细节值得圈出：独立屋SNLR以40.7%跨入均衡区间（前值38.4%），公寓却回落至37.3%（前值37.7%）。收紧由带地物业领跑；公寓是被拖着走的那一个。

2. 416 vs 905 双城记

名词解释：416（多伦多市）；905（周边地区——约克、皮尔、杜兰、哈尔顿四个区域市，外加达弗林/锡姆科外圈）。公寓密集的核心区对阵以带地住宅为主的郊区，是大多伦多的经典断层线。

7月的对照本质上是一道构成题。论价格，416是较浅的一侧：多伦多市综合指数环比-0.6%、同比-3.8%，好于全协会的-4.6%，市区联排甚至录得环比+0.2%。论产品，两个市场几乎不重叠：

2026年7月	416	905	416占比
独立屋成交	691	2,098	25%
半独立成交	233	324	42%
联排成交	249	754	25%
公寓成交	1,054	510	67%
综合HPI，同比	-3.8%	—	（全协会-4.6%）
公寓HPI，同比	-7.1%	—	（全协会-7.3%）

大多伦多三分之二的公寓成交发生在416，四分之三的独立屋成交发生在905——所谓"416对905"，很大程度上是"公寓市场对独立屋市场"披上了地理外衣。这正是市区综合指数显得更抗跌（-3.8%）的原因：市区稀缺、惜售的带地住宅托住了综合读数，而其主力产品公寓依然是全协会最弱的类型（市区同比-7.1%）；协会层面的公寓弱势，则被905的独立屋稀释。

905内部，7月按HPI计算的区域中位数（流量数据无法下探到这一层——见§6）中，约克区居首（环比+0.0%，唯一持平的区域），哈尔顿垫底（-0.9%），皮尔与杜兰居中（各约-0.6%）。单月归单月：约克持平、哈尔顿失血，正好与春季主导行情的"可负担性阶梯"次序相反，值得再观察一个月。

3. 本月主题：第三份答卷

上期把检验标准写成了一句话：连续两个月的活动回暖是一种模式；一个价格走平的月份，才是模式传导到价格的第一份证据。7月交出了第三个月的活动答卷——价格则擦着零线掠过，没有穿越。

活动这一半已无争议。

成交同比-0.9%看似平淡，放到供给侧旁边就不是了：新挂牌同比-17.8%，且本轮周期首次跌破季节性均值。需求持平撞上供给收缩，按定义就是收紧；TRREB的季调读数——月内成交上升、挂牌下降——说明收紧在月中还在加速。SNLR的爬坡（35.7% → 36.5% → 37.1%）已经走了四个月。这正是我们自5月起追踪的"活动先于价格"序列，又向前推进了一格。

价格这一半差之毫厘。

未调整综合基准价下跌0.7%——连续第四个月下行，斜率略深于6月的0.6%。但TRREB报告季调综合指数环比小幅转正——本轮周期第一个正的季调价格读数——且所有类型的同比跌幅连续第二个月收窄。6月的触发器要求月度读数"持平或转正"：诚实的打分是，未调整口径没有触发，季调口径触发了。两个口径分歧时，趋势通常站在季调一边、水位站在未调整一边：价格仍在下跌，跌得更慢，而且季节性的水流已转为顺风。

类型的分化说明是谁在收紧。

独立屋：SNLR穿过40%进入均衡，基准价环比-0.7%但同比收窄至-4.4%，其中四分之三的成交在905。带地的家庭住宅是需求回暖聚集的地方。公寓：SNLR不升反降至37.3%，同比-7.3%仍是全协会最弱——§ 7.x解释了原因：公寓面对的不仅是需求疲软，还有一堵创纪录的已竣工、未售出、投资者持有的供给之墙。联排居中（-6.2%），照例扮演桥梁。大多伦多的复苏——如果这算复苏——是从外向内修建的：先郊区后核心，先房后公寓，先自住后投资。

与协会的分歧点。TRREB主席Daniel

Steinfeld："随着成交占挂牌的比例上升，买家可能会发现议价空间在收窄……如果当前趋势延续，房价可能开始与去年持平。"（"With sales accounting for a larger share of listings, buyers may find there is less room to negotiate moving forward."）首席信息官Jason

Mercer补充，超预期的经济数据"可能提振信心，促使未来数月购房活动上行"。机制层面我们同意——SNLR确实在收紧，也确实是该盯的变量。但这个表述淡化了两点。其一是水位：37.1%仍是买方市场，活跃库存仍高出常态43%；"议价空间收窄"描述的是杠杆的走向，不是杠杆当前的归属。其二是条件："如果当前趋势延续"这句话，如今带着一个汽车厂大小的注脚——一项50%的关税，对准本地区旗舰制造业出口，月中生效，而这座城市的失业率已达7.2%、制造业6月已减员1.7万。协会的条件句是公允的；我们的条件句是：这个条件从未如此暴露于单一有日期的事件之下。

照例一条构成提示。

平均成交价（\$1,003,956，同比-4.5%）本月恰好与HPI同步，但随着成交结构向905独立屋（回暖的类型）倾斜，对构成敏感的均价会先于构成受控的HPI美化市场。未来数月两条线若分叉，以HPI为准。

4. 租赁层

大多伦多的公寓板块拥有全国最高的投资者持有比例，租金账不是配菜——它就是这个市场三分之一的边际买盘。请对照§ 3的公寓段落与§ 7.x的供给之墙一起读。

指标	最新	同比	备注
CMHC多伦多都会区空置率（2025年四季度）	3.0%	—	2021年以来最高；公寓细分更紧（约1.0%）
全类型平均要价租金（Rentals.ca，6月数据）	\$2,537	-1.9%	连续第三个月环比上涨（+1.2%）

指标	最新	同比	备注
一居室要价租金（4月数据，沿用）	\$2,195	-6.3%	保守下限——见注
基准一居室公寓隐含毛收益率	4.77%	—	按\$551,900多伦多市公寓HPI计算

数据与上期相同——8月的Rentals.ca报告（7月数据）数日内发布——判断照旧：多伦多要价租金连涨三个月，同比跌幅收窄至-1.9%，29个月的同比下跌纪录距离终结只差一份普通的数据。收益率的分子偏保守：一居室仍是4月的读数，此后三个月的全类型涨幅意味着真实数字更高。

本月移动的是分母：多伦多市公寓基准价再跌至\$551,900（同比-7.1%），隐含毛收益率因此升至4.77%——高出约4.04%的最优5年固定利率整整73个基点。这个利差是我们追踪以来最宽的，也在结构上宽于温哥华的约13个基点：多伦多公寓价格对租金的修正更深，而租金已在筑底。但\$7.x是那个"但是"：今天加杠杆的买家要面对的不只是租金对月供的算术，还有一堵创纪录的已竣工待售库存——这些单位的持有者除了卖，只剩一个选项：转租。收益率说，多伦多公寓正以快于温哥华的速度向"可投资"重定价；供给之墙说，终点线还在被不断后移。

5. 供给这条线

7月最具决定性的数字在供给侧：新挂牌14,484套，同比-17.8%、环比-16.2%——连续第二个月两位数的同比收缩，且为本轮周期首次跌破季节性均值（较六年均值-3.6%）。活跃挂牌跟随回落至26,098套（同比-13.6%），相对六年均值的过剩连续第三个月压缩：+52.5% → +48.1% → +42.9%。

收紧的机制与春季描述的相同，只是转速更快：能等的卖家选择离场而非降价。TRREB自己的表述——"成交小幅回落……而新挂牌大幅下降，这意味着活跃买家面对了更多来自其他买家的竞争"——在算术上成立，季调读数（月内成交升、挂牌降）则说明7月边走边紧。

推演之前先泼两点冷静。第一，高出常态42.9%仍是巨量过剩——按当前压缩速度，回到卖家历史上重获立足点的+25-30%区间还需数月，而且压缩靠的是撤退而非消化：成交仍低于常态15%。第二，撤退最集中的地方恰是过剩最严重的地方——公寓板块——而\$7.x的竣工潮在从一个任何挂牌决策都无法控制的源头持续补给该板块的供给。二手卖家可以停止挂牌；开发商停不下交房。

6. 区域记分卡

以HPI为基准，覆盖完整的C/W/E分区网格。（数据说明：TRREB的Market Watch分区表持续变薄——区级成交/SNLR数据只剩少数分区存活——因此本记分卡以HPI基准价运行（完整网格仍在发布），流量层面的点评只到区域一级。）

58个分区中17个环比上涨——广度上仍在下跌的市场，但不再是齐刷刷的下跌：一个月前，正值还是个位数。

最坚挺（综合指数环比）

分区	环比	同比	一句话
Toronto W01 (High Park/Roncesvalles)	+2.7%	-2.4%	西核心自住区

分区	环比	同比	一句话
Toronto C10 (Davisville/Mt Pleasant)	+1.3%	+3.9%	中城；同比为正
Toronto E02 (The Beaches)	+1.2%	-3.7%	东核心自住区
Toronto W09 (Weston/Humber Heights)	+1.1%	+0.3%	全协会回撤最浅
Toronto C08 (市中心东)	+0.9%	-9.0%	公寓核心区深跌后的反弹

最疲软（综合指数环比）

分区	环比	同比	一句话
Toronto E01 (Riverdale/Leslieville)	-2.6%	+0.3%	样本薄、波动大；同比仍为正
Toronto W06 (Mimico/Long Branch)	-1.8%	-2.3%	湖滨公寓密集带
Burlington	-1.8%	-0.9%	哈尔顿走软
Oshawa	-1.8%	-6.4%	杜兰；汽车就业敞口
Toronto C14 (Willowdale)	-1.7%	-5.4%	北约克公寓投资区

两张表的图案与 § 3 的类型结论互为印证：坚挺榜由416自住型带地社区主导（W01、C10、E02、Beaches），疲软榜则混合了公寓投资区（C14、W06，以及C08的邻居C01，-1.6%）与汽车敞口的外圈（奥沙瓦——距关税生效三周，值得点名）。本月没有区域跨过±1.0%的反向分化门槛——约克的+0.0%对哈尔顿的-0.9%是倾斜，不是断裂——区域分化专栏保持沉默。

峰值回撤排行（综合指数，对照各分区峰值）

回撤最深	幅度	回撤最浅	幅度
Toronto C15 (Bayview Village)	-44.3%	Toronto W09	-16.0%
Toronto C08 (市中心东)	-44.1%	Toronto W05	-22.1%
Milton	-43.1%	New Tecumseth	-22.7%
Toronto C10	-41.8%	Toronto C09 (Rosedale)	-22.9%
Burlington	-39.4%	—	—

全协会综合指数现较2022年3月峰值回撤32.1%（\$1,376,000 → \$934,600）——修正深度是大温哥华（-20.8%）的一倍半，这也是本期所有"大多伦多在收紧"表述最重要的上下文：正在回暖的，是一个从更深的坑里往上爬的市场。伤得最重的地方，正是2021-22年投资杠杆最集中的地方：北约克公寓走廊（C15、C14）、市中心东公寓核心（C08）、以及疫情期的外圈狂潮城镇（Milton、Burlington）。

7. 结构性变量

月度协会数据照不到的力量。对大多伦多而言，本月其中一股有了确切的日期。

贸易——这项关税对准的就是本地区。

7月20日，美国依据第338条对加拿大汽车（外加乳制品与酒类）加征50%关税，8月19日生效；CUSMA原产地资格不豁免，且叠加于既有的第232条行业关税之上。写温哥华时我们称之为信心故事；写大多伦多，它是就业故事：整车与零部件产业带贯穿奥沙瓦（杜兰）与宾顿（皮尔），对美汽车贸易量在本次升级前已收缩22%，安省制造业6月减员1.7万——那还是关税签署之前。多伦多失业率7.2%，全国6.5%。渥太华表示准备在生效前"加紧磋商"，缓和仍有可能；但今天为大多伦多的需求复苏定价，等于让本地区最大的制造业通道穿过一个已签署、有日期的不利政策事件。向楼市的传导路径，恰好经过§2显示独立屋复苏最集中的两个905区域——杜兰与皮尔——的就业。

续贷悬崖——安省仍是震中。融资面同月一喜一忧：6月CPI

2.8%重新打开9月2日的降息讨论，5年期国债收益率却回升20个基点——固定续贷利率跟的是收益率，不是政策利率。领先的压力表——Equifax安省房贷拖欠余额，同比+52%，全国之最——远在+40%的警戒线之上（§7.bonus），二季度读数数周内揭晓。安省的破产结构比总量恶化更快：直接破产同比增逾25%，总申请仅+14.7%。

移民——大多伦多是最大的蓄水池。

7月24日IRCC收紧学签资金审查，是既定收缩路线的增量确认（2026年目标较2024年-16%）。第一落点是租赁需求——这使§4在移民收缩背景下连涨三个月的租金更值得注意，而非相反——购房端的拖累以多年时滞到来。

§7.bonus — 困境与止赎观察（激活中）

安省Equifax流量信号（+52%）仍在+40%激活线之上——数据为一季度，与上期相同，二季度约8月底发布：

量表	读数	阈值	状态
Equifax安省房贷拖欠余额同比	+52.0%	≥ +40%	超限——激活
OSB安省申请同比	+14.7%	≥ +20%	未超；破产子信号>25%
安省power-of-sale（贷方售房）挂牌	尚无计量	连续两月 ≥ +50%	大多伦多尚无系统性统计——如实标注缺口，不作静默省略

+52%是新增拖欠余额的流量——它说明续贷悬崖正在以加速度制造伤员，领先存量拖欠率约两个季度、领先破产申请更多。它没有说明的是强制出售已成规模：power-of-sale数量才是确认信号，而我们目前没有系统性的大多伦多口径（诚实的缺口）。未来三十天本节最重要的数字是二季度Equifax读数：回落到+40%以下则解除观察；在关税冲击临近之际继续上行，则开始像第二波的前锋。

§7.x — 预售/转让盘专栏（激活——二季度新数据）

Urbanation二季度数据落地，两面都锋利。GTHA新公寓销量同比增52%至702套——2023年三季度以来首次年度增长——驱动力是新房HST的取消，以及耐人寻味的投资集团对已竣工单位的批量收购：竣工项目的销量同比增至三倍多（535套），意味着这轮"复苏"四分之三来自清仓货架上的扫货，而非预售需求。2026年上半年仍是27年来新公寓销售最慢的上半年，销量较十年均值低86%。

与此同时，已竣工未售库存在二季度创下历史新高——2021-22年合同的估值缺口群体仍在以远低于签约价的市

况完成交割。Urbanation的Shaun

Hildebrand: "看到新公寓销售对政策做出反应是重要信号……但这轮改善的基数极低，预售需求仍基本处于休眠。"

对二手公寓板块的解读，方向未变、细节更锐：近端供给之墙仍在增高（库存纪录），但清算机制终于出现了——深折价的批量交易。公寓市场的底，历来不是零售需求回归时形成的，而是机构资金认定折扣足以覆盖门槛时形成的。一个季度的批量买入是一个数据点，不是一个底；但它是本轮周期以来，公寓需求端第一次交出值得记录的读数。2028-29年的竣工断崖（以27年最低的销售速度清空的管道）仍是中期的另一只靴子。

8. 市场到底在说什么？

每个信号只回答一个问题：它把未来价格向上推（看涨）、向下压（看跌），还是不置可否（中性）。时序：领先=先于价格拐弯；同步=与市场同步；滞后=事后确认。"vs 六年"指2020-2025季节性均值（含疫情年的水位）。

信号	方向（强度）	时序	读数
新挂牌	看涨（中）	领先	同比-17.8%；本轮首次跌破六年均值
活跃挂牌	看跌（趋缓）	领先	vs 六年+42.9%；连续三个月压缩
SNLR	看涨（中）	同步	37.1%，连升四个月；独立屋已过40%
成交动能	看涨（弱）	同步	同比持平；季调环比上升——第三份坚实读数
分类型HPI	看跌（趋缓）	同步	环比全负，但同比全线收窄；季调综合转正
要价租金	看涨（弱）	领先	连涨三个月；同比-1.9%，纪录将尽
公寓待售库存	看跌（中）	领先	二季度创纪录；批量收购是首个清算信号
CPI / 央行路径	中性偏涨	领先	总体2.8%、核心1.9%——9月2日真正双向
5年国债收益率	看跌（弱）	领先	3.19%，+20个基点——续贷利率跟它走
美国汽车关税（8月19日）	看跌（中强）	领先	对准奥沙瓦/宾顿就业；已签署、有日期
多伦多劳动力	看跌（中）	同步	市区失业率7.2%对全国6.5%；制造业6月-1.7万
Equifax安省拖欠	看跌（弱）	压力期滞后	+52%——超警戒线；二季度在即
GDP（二季度预估）	中性	滞后	季度+0.8%，一次性成分重；支出法8月28日

加权综合，领先信号说了算。

协会口径的信号是本轮周期以来最好的一组：供给正常化、比率连紧四个月、租金筑底、季调价格读数擦到正区间。若大多伦多是个封闭系统，领先列足以支撑真正的乐观。它不是封闭系统。两个权重最大的领先看跌信号——关税与公寓供给之墙——恰恰是协会数据在落地之前看不见的两股力量，而且都有日期（8月19日；持续滚动的竣工时间表）。因此本月的综合判断带着6月所没有的条件性：内生的复苏是真实的、已三个月深；而它面对的外部威胁不再是弥散的"不确定性"，而是一件已签署、对准本地区工业基座的政策工具。8月的数据将是第一份裁判这场碰撞的记录。在此之前，诚实的表述是：弹簧仍在上弦——而扳机握在楼市之外。

9. 操作框架

非个人建议——写给典型订阅者的参考框架。领先信号真正意义上的多空并存，外加一项有日期的外部风险；我们维持耐心立场，但本轮周期第一次，立场在类型之间出现了不对称。

买家。

市场正在你脚下收紧——速度不快、起点很深，但SNLR连升四个月是趋势，不是噪音。可操作的部分在类型的不对称上。独立屋，尤其905：SNLR已进入均衡区间，卖家在撤退，谈判窗口肉眼可见地窄于春季——不过关税的就业阴影恰好落在这里（杜兰、皮尔），这是反对追高的理由。公寓，尤其416核心区：主动权仍然压倒性地在你手中——创纪录的竣工库存、急于脱手的转让盘卖家、以及在全局收紧时不升反降的板块SNLR。需要买公寓的人，数据中找不到任何紧迫感；想换带地空间的人，有一丝。9月2日存在真实的降息可能；不宜作为决策锚点。

卖家。

独立屋业主：一年多来第一份略偏有利的行情——你所在类型的SNLR已在均衡区间，库存在排空。定价贴近现实，7月的市况找得到买家；定价停留在2022年的记忆里，你会加入撤牌统计。公寓业主：7月没有任何改善你的处境，\$ 7.x的库存纪录意味着你的竞争对手如今包括向投资集团清仓的开发商。不必卖，租赁市场——租金连涨三个月——是比转售市场好得多的停泊位；必须卖，正在成交的批量折扣价，就是清算真实成本的可比参照。

投资者。

多伦多公寓的收益率账目现在是全国最有意思的一份：基准一居室隐含毛收益率4.77%，对约4.04%的最优固定利率——这个利差足以让温哥华的投资者羡慕——且租金在筑底、价格分母仍在下行。第二季度的批量收购说明机构资金已开始认账。零售资金仍应等待的理由在\$ 7.x与\$ 7.bonus：库存纪录意味着退出通道未来数年依然拥挤，+52%的拖欠流量说明被迫供给的管道尚未见顶。这里的自律版本，是盯住两个数字——8月底的二季度Equifax读数，以及三季度批量交易是否重现——而不是只看利差就下注。破产系列数据在回测完成前仅作参考，不进决策。

10. 下月观察清单

成绩单——先给上月的判断打分

6月立了八个触发器和一道判断题——第三个月成交动能还在不在？综合指数环比是否走平？

7月的答案：动能在，毫无争议；价格擦到零线（季调转正），未穿越（未调整-0.7%）。条件句框架经受住了检验。

6月触发器	7月实际	裁定
活跃挂牌 六年均值维持>+40%（跌）	vs +42.9%（前值+48.1%）——仍超线，连续第三个月压缩	成立，趋缓

6月触发器	7月实际	裁定
公寓交割压力/折扣扩大（跌）	待售库存创纪录（触发）；但销量同比+52%来自批量收购——首个清算信号	双面——见 § 7.x
安省拖欠二季度继续上行（跌）	数据约8月底发布	待定
制造业连续第二个月减员（跌）	7月就业报告8月7日发布——明天	待定
综合指数环比持平或转正（涨）	未调整-0.7%（未触发）；季调小幅转正——本轮首次	擦线未穿
SNLR突破40%（涨）	整体37.1%（未触发）；独立屋以40.7%率先突破	类型先行
多伦多租金同比转正（涨）	数据与上期相同（-1.9%）；8月报告数日内发布	待定
央行9月2日降息或宽松指引（涨）	决议未至；7月的按兵已偏鸽	待定

两个方向都没有决定性触发——7月把每个指针沿6月的轨迹又拨了一格，却没有跨过任何一道门槛。这本身就是发现：这个月延展了模式，而没有检验它。检验都带着日期，密集地排在未来四周。

给6月刊论点打分："活动先于价格"完好地度过第三个月，6月拒绝把协会的"重现价格增长"从预测升格为事实，再次证明正确——未调整口径下价格仍在下跌。6月刊无从计入的是7月20日的关税签署；它当时顺延的"CUSMA 悬置"线索，如今已硬化为一件有日期、对准大多伦多的政策事件——风险性质从慢性转为急性。

本月触发器

看跌（外部冲击与压力确认）：

触发器	当前	看跌若……
汽车关税（8月19日生效）	已签署	按原案生效；奥沙瓦/宾顿裁员公告跟进
7月就业报告（8月7日）	制造业6月-1.7万	制造业连续第二个月减员；多伦多失业率逼近7.5%
Equifax安省拖欠二季度（约8月底）	+52%（一季度）	在关税临近之际继续上行
7月CPI（8月19日）	2.8%	关税传导在商品价格中显形——关闭9月2日降息窗口

看涨（弹簧释放）：

触发器	当前	看涨若……
综合指数环比（未调整，8月）	-0.7%	持平或转正——未调整口径的零线穿越
SNLR整体	37.1%	突破40%；公寓SNLR止跌
多伦多租金同比（8月报告，数日内）	-1.9%	转正——终结29个月纪录
活跃挂牌 vs 六年均值	+42.9%	2023年以来首次跌破+40%

触发器	当前	看涨若……
央行9月2日	双向	降息，或明确宽松指引
支出法二季度GDP（8月28日）	预估+0.8%	确认预估——衰退担忧继续出局

核心指标速览

指标	2026年7月	环比	同比	vs 六年均值
成交	5,995	季调：升	-0.9%	-14.6%
新挂牌	14,484	-16.2%	-17.8%	-3.6%
活跃挂牌	26,098	-4.5%	-13.6%	+42.9%
SNLR	37.1%	+0.6点	+2.4点	—
综合HPI	\$934,600	-0.7%	-4.6%	—
独立屋HPI	\$1,221,800	-0.7%	-4.4%	—
联排HPI	\$673,200	-1.0%	-6.2%	—
公寓HPI	\$535,200	-0.4%	-7.3%	—
416综合HPI	\$928,200	-0.6%	-3.8%	—
较2022年3月峰值回 撤	-32.1%	—	—	—
一居室公寓隐含毛收 益率	4.77%	—	—	—
央行隔夜利率	2.25%	—	—	六连停

数据：79期TRREB Market Watch与MLS HPI月度报告（2020年1月 - 2026年7月）。本报告为基于协会数据与分析师判断的分析性评论，不构成投资建议。所有前瞻性表述均伴随重大不确定性。来源：TRREB 2026年7月Market Watch与MLS HPI；加拿大央行；加拿大统计局（2026年6月CPI、5月GDP、6月就业报告）；Rentals.ca全国租金报告（2026年7月）；CMHC租赁市场调查；OSB与Equifax 2026年一季度数据；Urbanation 2026年二季度公寓市场报告；彭博-Nanos信心指数。