

# 北京五环外限购调整首周：新盘到访量提升

中经记者 吴静 卢志坤 北京报道

北京放宽五环外购房限制条件  
几天来，新房市场率先出现变化。

## 部分新盘到访量提升

从市场反应来看，伴随着政策落地，五环外新房市场表现率先活跃，尤其是改善型楼盘。

新政发布后的首个周末（8月9日、10日），位于通州梨园的花语璟云售楼处人来人往。

这是中铁建地产时隔近3年重回北京市场之作。当时，中铁建地产以7.7552亿元摘得该地块，溢价率21.94%，综合楼面价约3.58万元/平方米。当时，该地块的楼面价、举牌次数、溢价率，均创下通州楼市新纪录。

花语璟云项目定位“刚需+改善”，目标客群面向在朝阳通勤以及通州本地人群。户型包含94平方米的三居，以及主力户型106、110平方米三居和124平方米四叶草户型，容积率1.7。该项目地处东五环和东六环之间，体量较小，总计202户。

该项目赶在新政发布之际开盘。置业顾问向记者表示：“现在通州市场竞争激烈，主要是想借这次政策的东风。”

据该置业顾问介绍，新政后首个周末两天已去化50多套，成交单价在5.8万—6.1万元/平方米。其中有部分客户来自朝阳甚至东、西城。

根据8月8日发布的政策，限购政策优化主要落脚在符合条件的居民家庭购买五环外的住房不受套数限制，居民家庭购买五环内商品住房的政策保持不变。

中指研究院指数研究部总经理曹晶晶指出，整体来看，五环外是北京新房市场的成交主力区域，根据中指研究院监测，今年1—7月，北京新建商品住宅销售套数中，五环外占比超80%。

记者从业内人士处了解到，上半年北京新房市场在高端改善盘带动下实现量价齐升，不过区域和项目之间分化明显，除部分楼盘实现

《中国经营报》记者了解到，随着符合条件家庭在五环外不再限制购房套数政策落地，北京五环外楼市热度上升，尤其是新房市场在

政策刺激下率先活跃，部分改善型楼盘无论是咨询、到访量还是成交量均有明显提升，开发商推盘意愿增强。

首开高去化率外，多数楼盘表现不温不火。根据市场机构克而瑞数据，今年7月份，北京新建商品住宅（含期房、现房）网签2599套，较6月减少902套，环比降幅约25%。

曹晶晶认为，本次限购政策未对外地需求放开，仍以挖掘“内需”为主，也体现出一线城市渐进式的政策推进节奏，有望带动部分需求释放。同时，随着五环外商品住房不再限制套数，部分家庭也因此获得了五环内的购房资格，预计这也将进一步推动部分“向内”置换的改善性住房需求释放。

中原地产首席分析师张大伟亦指出，此次政策落地后，五环外新房市场有望迎来销售高峰，“对于开发商而言，这是一个积极信号，将促使他们加快项目建设和推盘节奏。”

从市场反应来看，伴随着政策落地，五环外新房市场表现率先活跃，尤其是改善型楼盘。

华润置地北京相关营销负责人向记者提供的数据显示，新政之后，其在海淀的臻源项目到访量对比上周末（新政前）提升约40%，认购量环比增幅约25%。

臻源位于海淀北五环与京新高速东北角，南侧紧邻北五环，距离地铁13号线上地站直线距离大约1.1公里，到中关村软件园车程大约10分钟。当时与建发海晏项目地块同时出让，被称为朱房“双子星”，两宗地块均无上限价和销售指导价。

在产品打造上，两者均为大户型改善型产品，其中臻源推出549套房源，户型面积段在134—275平方米，项目于今年6月份入市。在新政落地之前网签60套，成交均价

12.5万元/平方米。

华润置地上述营销负责人介绍，其在顺义和亦庄的改善型项目也在新政后首个周末热度明显提升。其中，位于顺义主城区的璞润府来访量显著攀升，单周来访近120组，环比增长约30%，周末项目成功认筹8套，环比增幅约40%；位于亦庄的北京润府周末到访量提升40%，成交转化率增长30%。

越秀北京区域营销相关负责人向记者表示，新政落地次日，恰逢其位于昌平区的洋房项目星耀未来实景示范区和会所示范区亮相，周末到访量提升15%。通过不少业主的分享带动，当周项目“老带新”成交比例提升22%。

据其介绍，政策出台当周周末，越秀星樾项目现房加推，周末（8月9日、10日）越秀星樾、星宸售楼处到访量环比增长约20%。“现场咨询、诚意登记稍有提升，个别客户连夜下单。”

市场机构安居客数据显示，新政后首个周末，新房线上点击量日均水平与8月前10天相比提高14.1%，与上月相比提高25.5%，与去年8月相比降低7.7%；新房咨询量日均水平与8月前10天相比提高24.4%，与上月相比提高33.1%，与去年8月相比提高7.2%。

从市场反馈来看，中指研究院监测显示，新政后的首个周末，北京新房网签数据表现平稳，尚未出现明显变化，新建商品住宅分别成交83、92套。

一家央企北京公司的相关营销人士也告诉记者，目前尚未观察到政策对其公司五环外项目的明显带动作用。

不过，二手房市场由于网签滞后原因，目前尚未能看出成交量的明显变化。有五环外的经纪人表示，新政后能感觉到带看

明显增多。

业内人士认为，北京此次楼市新政积极回应了房地产市场的新形势。其核心在于放宽五环外购

房限制，此举对于满足居民改善性住房需求、推动市场平稳健康发展及优化城市空间布局意义重大，预计后续限购政策还可能继续优化。

## 二手房市场尚未出现明显变化

据这位通州区经纪人介绍，目前多数小区价格尚未止跌，要看后续成交量上升后能否对价格起到稳定作用。

与新房市场相比，二手房市场在新政后反应则略显平淡。

根据中指研究院监测，今年1—7月，北京二手住宅成交套数五环外占比超过50%。

记者了解到，今年以来，二手房市场自3月份创下19234套峰值后，便持续“以价换量”。核心区域二手房凭借教育资源与地段优势成交持续走俏，但对多数区域业主而言，只有接受偏低的售价，才能加速出售进程。与此同时，随着成交量放量，二手房市场的挂牌房源数量相比春节前有所增加。

7月份，全市住宅网签12784套，环比下降15.6%，同比下降17.9%，为除春节月份外的年度最低值。

张大伟认为，新政之后，二手房市场同样会受到推动，更多房源将进入市场流通，交易活跃度将提升。而且，市场交易的增加可能会对二手房价格起到一定“维稳”作用。

“新政之后，我们并没有感受到看房量和成交量有什么明显变化，至少没有预期的高。”一位常年在劲松片区（三环）带看的经纪人向记者表示，“毕竟五环内政策没变化，目前市场相对比较稳定。”

据他介绍，自己所深耕的几个小区自年初以来价格仍在下探，但幅度有所减缓。“现在的成交价比去年年底低了约15%吧。”

五环之外，一位通州区的经纪人表示：“从单个小区的带看和成交量来看，很难看出明显变化，但整个通州区的成



图为通州某楼盘售楼处。

吴静/摄影

交量略有上升。周日（8月10日）一天我们公司成交了50套左右，之前周日的成交量一般在40套左右。”

价格方面，据这位通州区经纪人介绍，目前多数小区价格尚未止跌，要看后续成交量上升后能否对价格起到稳定作用。

位于昌平回龙观片区的一位经纪人给出了同样的观察。以板块内次新小区融泽嘉园为例，从年初至今，小区挂牌价格不断下调，近期低楼层的两居室成交价已到302万—308万元，相较于一年之前降价超过100万元。“不过，近一周我们感觉到带看和咨询量有明显提升，毕竟价格已经降了不少，再加上政策落地，有一些刺激效果。”

安居客监测数据显示，8月9日、10日，北京二手房点击量日均水平与8月前10天相比提高

14.5%，与上月相比提高22.0%，与去年8月相比提高11.6%；二手房咨询量日均水平与8月前10天相比提高8.6%，与上月相比提高17.2%，与去年8月相比提高6.9%。

从整体市场反应来看，周末二手房网签数据与新政之前几周相比没有明显变化。市场人士认为，考虑到网签存在一定滞后性，预计随着时间的推进，市场交易活跃度将有所提升。

中指研究院政策研究总监陈文静指出，本次北京继续优化限购政策，进一步体现了限购政策的渐进式调整，政策直接利好五环外市场，利好布局五环外的企业，企业应积极营销把握政策窗口期；同时，一定程度上也有利于畅通置换链条，促进五环外的改善性住房需求释放，未来限购政策仍有优化空间。

# 7月各线城市房价同比降幅整体收窄

中经记者 吴静 卢志坤 北京报道

8月15日，国家统计局发布2025年7月份商品住宅销售价格变动情况统计数据。

## 一线城市新房环比降幅收窄

统计局数据显示，7月，70城新房价格环比延续下跌趋势，但幅度出现结构性调整。

其中，一线城市环比降幅收窄至0.2%（上月为0.3%）。北京价格环比持平，上海逆势上涨0.3%，广州、深圳则分别下跌0.3%和0.6%。二线城市环比降幅扩大至0.4%（上月为0.2%）。三线城市环比下降0.3%，降幅与上月持平。

同比数据则传递出更积极信号。7月，一线城市新房价格同比下降1.1%，但降幅较上月收窄0.3个百分点。上海以6.1%的同比涨幅领跑，北京、广州、深圳跌幅收窄。

## 筑底仍在持续

据了解，去年“9·26”政策之后，一线城市房地产市场率先回暖，不过今年二季度以来，前期积压需求及部分超前需求有所释放，叠加6月传统淡季因素（学位、返城、婚房需求减退），市场自然动能减弱。

“政策空间明显收窄，甚至‘应出尽出’，出现阶段性空档。”李宇嘉指出，例如房贷利率普遍维持在3.0%以上，缺乏进一步下调空间，政策托底效力减弱。

7月，百城二手房挂牌总量达258.56万套，同比上升11.58%。其中，一线城市增长10.55%，深圳以36.66%的同比增幅高居榜首。伴随供给放量，百城挂牌均价同比下跌8.5%。

在此背景下，市场温度计“开

数据显示，全国70个大中城市商品住宅销售价格延续下行态势，但同比降幅出现整体收窄迹象，不同城市层级、不同物业类型间分化特征日益凸显。

## 二三线城市同比降幅也收窄

二三线城市同比降幅也收窄。70城中新房价格同比上涨城市数量增至5个，较上月增加2个。

“新房价格环比跌幅连续2个月保持在-0.3%的水平，已持续26个月下行。但一线城市跌幅收窄、二、三线城市分化以及同比降幅整体收窄，均显示市场在深度调整中正艰难寻求底部支撑。”广东省住建政策研究中心首席研究员李宇嘉向《中国经营报》记者分析指出。

与新房市场相比，二手房市场压力则更为显著。7月，一线城市二手房价格环比降幅扩大至1.0%。李宇嘉强调。

业内专家指出，目前调控思路正从短期刺激转向中长期基本面修复。房地产行业探底之路虽仍有波折，但结构优化与模式转型的方向已然清晰。

（上月为0.7%），为近期最大跌幅。北京、上海、广州、深圳均出现0.9%—1.1%的下跌；二、三线城市环比均下降0.5%，但降幅较上月收窄0.1个百分点。

二手房环比降幅同样呈现分化。其中，一线城市同比下降3.4%，降幅扩大0.4个百分点；二、三线城市同比降幅则分别收窄0.2和0.3个百分点。

“二手房价格环比指数为-0.6%，连续27个月下跌。一线城市跌幅扩大至1.0%尤其值得警惕，反映核心区域市场流动性压力加剧。”李宇嘉向《中国经营报》记者分析指出。

与新房市场相比，二手房市场压力则更为显著。7月，一线城市二手房价格环比降幅扩大至1.0%。

尽管市场仍处下行通道，但业内人士认为，探底、止跌回稳的中长期趋势未变。

李宇嘉坦言，房地产市场的止跌回稳将是一个“较长的过程”，期间受政策落地节奏、季节性消费波动、二手房挂牌压力、居民收入与就业基本面修复等多重因素综合影响，行情出现波动属正常现象。

据了解，房地产行业经历三年半深度调整，目前新房销售面积跌幅已收窄至个位数水平，绝对值接近2020年以来最低。考虑到城镇化推进、城市更新、改善需求持续存在，新房销售量价继续大幅下探空间有限。

同时，无论新房、二手房，70城房价同比降幅自去年以来呈持续收窄态势，探底趋势明确。

# 上半年法拍房成交量价齐跌

中经记者 庄灵辉 卢志坤 北京报道

多家市场机构近日发布2025年上半年法拍房市场数据。多方数据显示，今年上半年，重点城市各类法拍房成交量同比下降不足1%，但成交总金额同比减少近20%，成交均价同比下降超8%。

## 成交总金额同比下降近20%

今年上半年，重点城市各类法拍房成交量价齐跌，其中成交总金额下降尤为明显。

据中指法拍数据库监测，2025年上半年，全国法拍市场各类法拍房累计成交拍品数量约7.8万套，较上一年同期成交7.9万套减少约0.9%；总成交金额为1229.5亿元，同比2024年同期的1533.9亿元减少约19.8%。

总成交量基本持平的情况下，今年上半年各类法拍房总成交金额收窄明显，成交均价同步降低。有关数据显示，今年上半年

## 市场热度持续分化

今年上半年，法拍住宅房源成交量为5.1万套，较2024年同期的5.2万套减少约2.3%；成交总金额655.5亿元，较2024年同期的769.1亿元下降14.8%；成交均价8817元/平方米，较2024年同期的9566元/平方米下降7.83%。

成交量价走低的同时，今年上半年，法拍住宅市场热度持续分化，成交集中于重庆、成都、郑州、温州、杭州等城市。成交量前50座城市中，成交量占整体成交量比例超60%，总成交金额占比接近80%。

据中指法拍数据库监测，2025年上半年，法拍住宅房源成交前50座城市挂牌房源总计7.9万套，占整体比例约为46.47%；成交3.1万套，占整体比例约为60.78%；成交

6月份，重点城市法拍房挂牌量环比明显增量，同比仍有所下降。

《中国经营报》记者注意到，今年上半年，重点城市各类法拍房成交量同比下降不足1%，但成交总金额同比减少近20%，成交均价同比下降超8%。

今年上半年，各物业类型法拍项目中，法拍住宅成交量仍占主力地位。

据中指法拍数据库监测，今年上半年，法拍住宅房源成交5.1万套，总成交金额655.5亿元，占各类型法拍成交金额的53.3%。

除法拍住宅外，2025年上半年，商业法拍房源成交1.45万套，较2024年同期减少约5.8%，总成交金额为280.8亿元；工业、土地、车位等

今年以来，多地明确法拍房可纳入公积金贷款范围，一定程度上降低了法拍购房资金门槛。

业内分析认为，面向法拍房市场，适度放开部分优惠政策，有利于进一步加快需求入市节奏，为楼市的止跌企稳提供更多助力。

物业类型成交1.2万套，同比增长约12.6%，总成交金额为293.2亿元。

今年上半年，各物业类型法拍房成交占比提升，但一拍成交均价同比有所下降。

“2025年上半年法拍交易各拍次中，一拍成交2.98万套，在各拍次中占比38.3%，较上一年同期增加约1.6个百分点。”中指研究院高级分析师张晓飞指出，2025年上半年，各物业类型一拍成交均价为6447元/平方米，较2024年同期的7034元/平方米下降8.3个百分点。

挂拍法拍房3.2万套，环比上升27%，同比降低6%，其中重庆、茂名、郑州、成都、眉山、昆明、合肥等城市新增挂拍套数超过500套。

“成交方面，今年6月，典型城市法拍房成交3215套，环比下降31%，同比减少43%。”克而瑞研究中心市场研究总监马千里表示，受一、二手房成交旺季以及5月法拍房挂牌量下降等因素影响，今年6月份法拍房成交量如期回落。但月内竞拍热度仍在持续小幅上升，70%的房源溢价成交，环比增加1个百分点。

今年以来，常州、中山、苏州等地明确法拍房可纳入公积金贷款范围，一定程度上降低了法拍购房资金门槛。