北京 12·24 楼市新政成效显现：市场企稳修复，刚需与改善双轮驱动

2025 年 12 月 24 日，北京市发布房地产优化调整政策，从购房资格、信贷支持、项目审批等多维度发力，精准瞄准居民刚性与改善性住房需求，旨在推动房地产市场平稳健康发展。

本文从整体市场、区域结构、户型需求三个维度，结合 58 安居客线上找房热度、找房均价、网签成交数据等，解析 12 月楼市新政策后，对北京房地产市场的影响与传导逻辑。

01

北京整体市场：线上热度先行企稳，线下成交受春节档扰动，二手房传导效率更高

找房热度：政策激活线上预期，二手房热度韧性显著高于新房

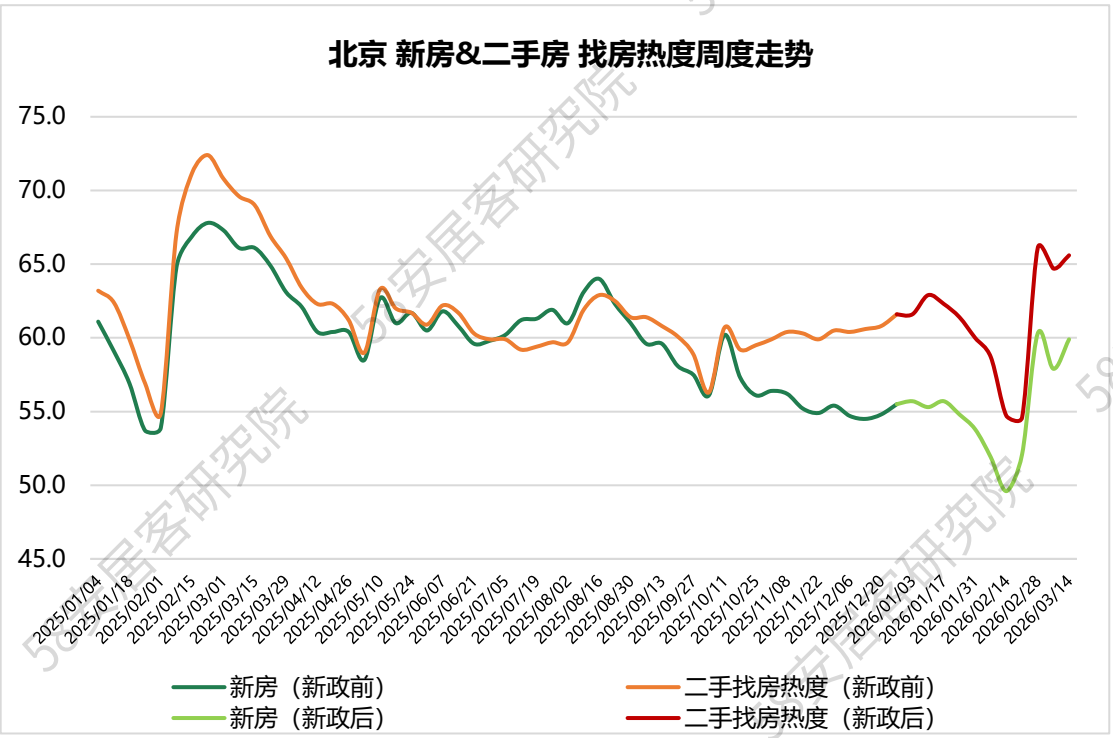
58 安居客线上找房热度作为购房者置业心态的“晴雨表”，能第一时间反映市场

对政策的反应，新政后北京新房、二手房找房热度均呈现“**政策即时提振-春节短期回落-节后快速反弹**”的特征，但二者表现出明显的韧性差异。

新政实施前，北京房地产市场线上观望情绪浓厚，新房找房热度从 2025 年 10 月 4 日的 56.1 逐步走低至 12 月 20 日的 54.8，累计下滑 2.3 个点，反映出刚需群体对购房门槛的顾虑始终存在；二手房找房热度则从 56.3 缓升至 60.8，累计上涨 4.5 个点，核心源于二手房房源供应更为充足、价格更具优势，对刚需和刚改购房者更具吸引力。

新政发布当周（2025 年 12 月 21-27 日），新房找房热度即刻回升至 55.5，二手房升至 61.6，直观体现出政策对线上购房预期的直接激活作用。2026 年 1-2 月受春节假期影响，线上找房热度阶段性回落，新房找房热度最低降至 49.6，二手房降至 54.6，但这并非市场预期反转。节后随着线下售楼处、中介门店全面复工，找房热度快速反弹，2 月 28 日新房热度回升至 60.3、二手房达 66.1，3 月 14 日进一步升至 59.9 和 65.6，新政的提振效应持续释放。

从热度变化幅度来看，二手房反弹力度显著高于新房，核心原因是新政放宽的购房资格、优化的信贷政策对二手房市场适配性更高，交易流程灵活能更快承接刚需与改善需求，而新房受推盘节奏、房源供应限制，热度提升相对平缓，且其热度转化更依赖房企线下营销动作配合。



数据来源：58 安居客研究院

成交套数：线下成交呈政策提振+假期扰动 双重特征，二手房线上热度向线下传导更高效

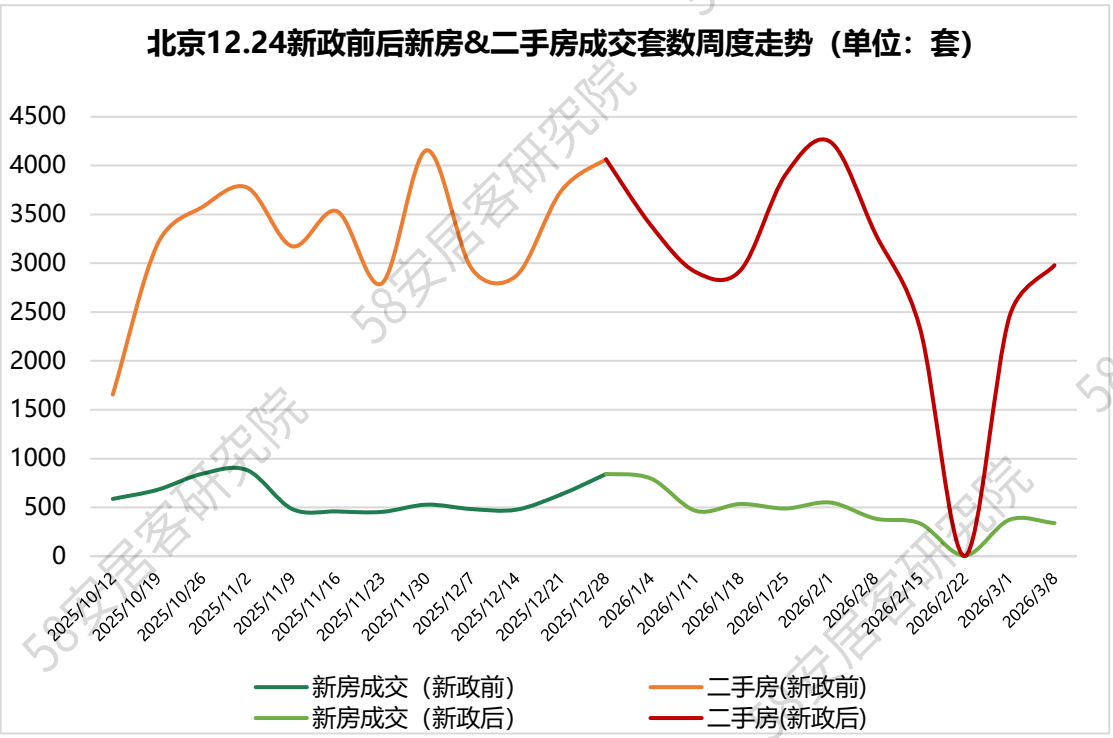
从实际成交情况来看，其变化受政策与季节性因素双重影响。新政后新房、二手房成交套数的分化，本质是线上热度向线下成交传导效率的差异，叠加春节假期扰动。但新房市场虽受假期拖累整体数据，但头部房企与优质项目的主动营销仍实现了局部亮眼成交。

新房市场方面，新政前 11 周合计成交 6510 套、周均 592 套，新政后 11 周合计成交 5120 套，同比下降 21.4%。这一数据**受春节当周仅成交 7 套的极端影响显著。**若剔除该周，新政后其余 10 周新房平均成交 511 套，与新政前周均水平的差距大幅收窄。新政发布首周新房成交 842 套，为新政前 11 周次高值，**体现出政策初期的脉冲式提振，只是春节假期打断了这一增长趋势。**

值得注意的是，春节期间多数房企推出“春节不打烊”策略，有些也取得不错的成绩。例如龙湖·观萃开启全天候直播、售楼处年初二开放；中铁建北京 - 花语璟云在新春期间推出多重好礼，如推出情人节特惠房源，直签即享 8000 元家电大礼包，新春“一口价”好房限时开抢；招商序举办非遗游园会，吸引 283 组家庭踊跃参与，以传统文化体验拉近与改善客群的距离；建发房产则以三盘联动的形式打造新春置业活动，通过非遗手作、业主会所体验等沉浸式活动，吸引改善客群关注。

另外，金茂璞逸丰宜在 2 月实现 2 亿多的网签成交金额；通州改善项目中建·运河玖院 9 天热销 26 套；高端改善项目香山樾日均到访 32 组、成交 2 套；保利六盘联动劲销 2.7 亿元。虽然春节期间个别项目也有亮眼之处，但新房项目推盘、取证需一定周期，**政策释放的需求无法在短期内通过新增供应承接，导致线上热度向线下成交的传导速度较慢。**

二手房市场则展现出线上热度向线下成交的高效传导，成为新政后市场的核心支撑。新政前二手房虽有稳定线上热度，但购房门槛限制了需求落地；新政落地后，线下成交即刻释放，**2026 年 1 月 26 日-2 月 1 日当周成交 4244 套，为近 12 周峰值，较新政前周均水平上涨超 30%。**尽管春节当周仅成交 1 套，但节后恢复速度远快于新房，3 月 1-8 日当周成交 2980 套，接近新政前同期 3741 套的水平。**二手房的韧性源于其更高的市场化程度，房源供应充足分散，中介门店复工节奏快，能实现“线上热度提升-线下成交跟进”的良性循环。**



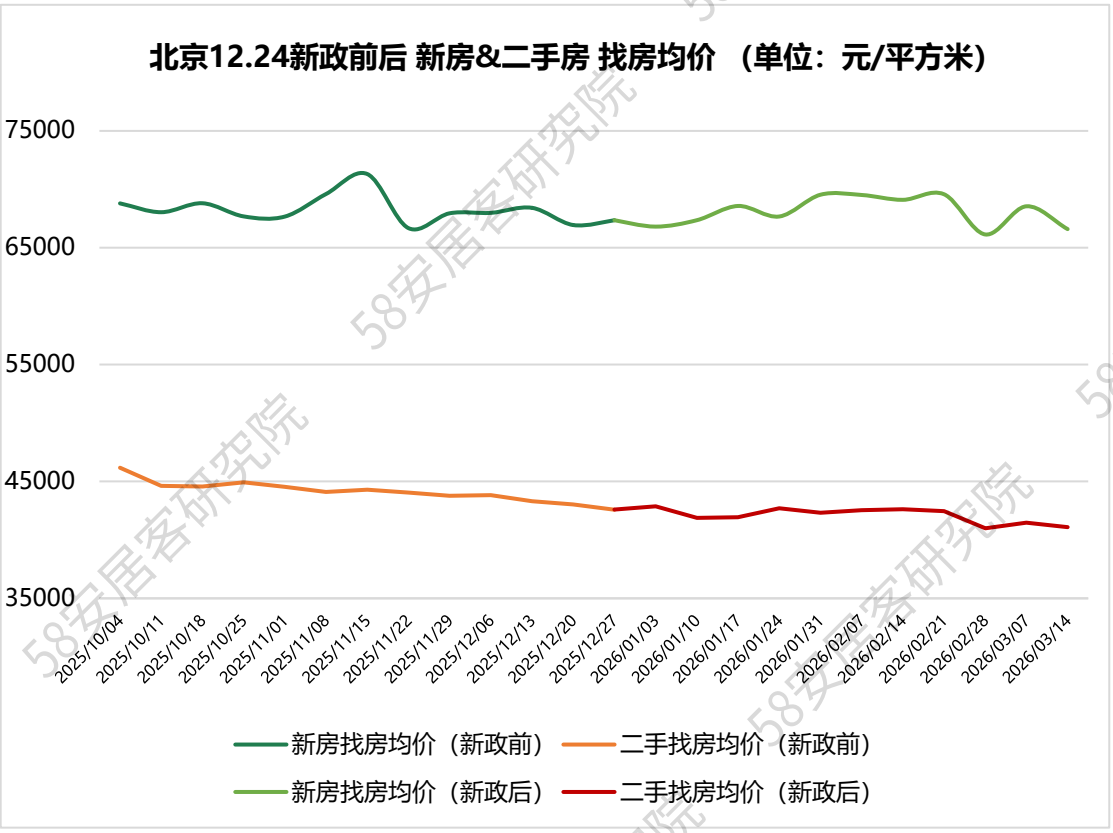
数据来源：58 安居客研究院

找房均价：平稳运行，政策稳定市场预期

价格层面，新政有效稳定了市场预期，新房、二手房找房均价均未出现大幅波动，整体保持平稳运行态势。部分房企为激活需求摒弃普惠式折扣、转向精准营销，未引发线上报价的无序波动，成为找房均价平稳的重要支撑。

新房市场新政前 12 周（2025/10/04-2025/12/20）整体找房均价约 68324 元 /㎡，新政后 12 周（2025/12/27-2026/03/14）为约 68066 元 /㎡，**微降 0.38%，波动幅度极小。**从周度数据看，新政后新房找房均价最高为 69578 元 /㎡（2026/02/21），最低为 66137 元 /㎡（2026/02/28），整体稳定在 66000-70000 元 /㎡ 区间，无明显涨跌。

二手房市场新政前 12 周整体找房均价约 44273 元 /㎡，**新政后 12 周为约 42127 元 /㎡，降幅约 4.85%，但周度价格呈平缓下行趋势，无断崖式下跌或暴涨。**



数据来源：58 安居客研究院

数据说明：找房均价并非实际成交均价，指用户在安居客线上搜索房源时所参考核心价格综合计算所得。

02

北京市场结构：新房区域分化加剧，政策红利向近郊优质板块集中

新政对不同区域市场的影响呈现显著分化，核心城区、近郊、远郊因区位优势、政策适配度、配套完善度不同，线上找房热度与线下成交套数的联动效果差异明显，**政策红利主要向五环外近郊优质板块集中，**这一特征也在 2026 年 1-2 月北京商品住宅销售 TOP10 榜单中直观体现，海淀区、通州区各有 2 个项目上榜，门头沟、顺义等近郊板块均有项目跻身前列，成为成交核心阵地。

核心城区：成交收缩，价格抗跌性强

东城区、西城区、海淀区、朝阳区等核心城区，因房源稀缺、配套成熟，但受供应影响，成交套数普遍收缩，西城区从 117 套降至 33 套、降幅 71.8%，海淀区下降 13.3%，朝阳区下降 46.3%，核心原因是核心城区存量房源少、新房供应稀缺，政策释放的需求无法本地承接，购房者逐步向近郊外溢。

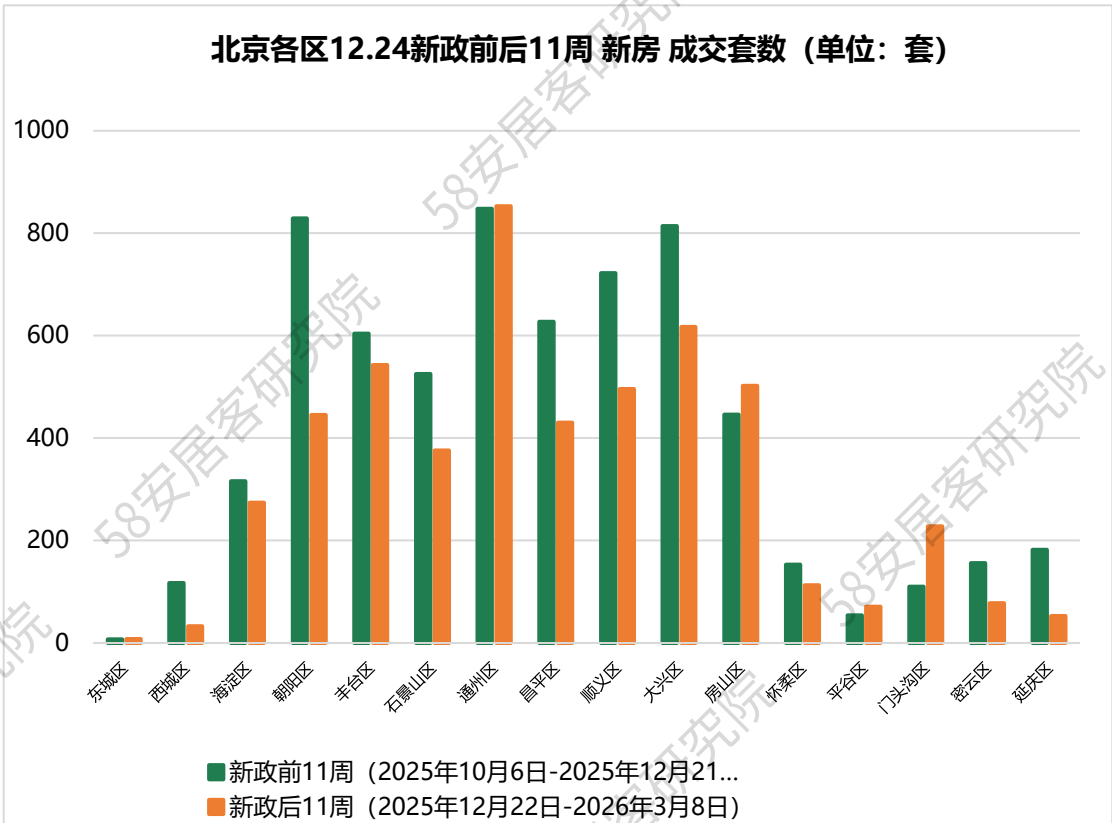
价格方面，核心城区展现出极强的抗跌性，西城区由于成交基数少，个别项目影响突出，成交均价从 108665 元/㎡升至 157148 元/㎡、涨幅 44.6%，海淀区均价微涨 0.3%，西城区中信城跻身 1-2 月销售金额 TOP10，印证了核心城区优质房源的市场认可度。

近郊区域：成交分化，通州成政策红利核心板块

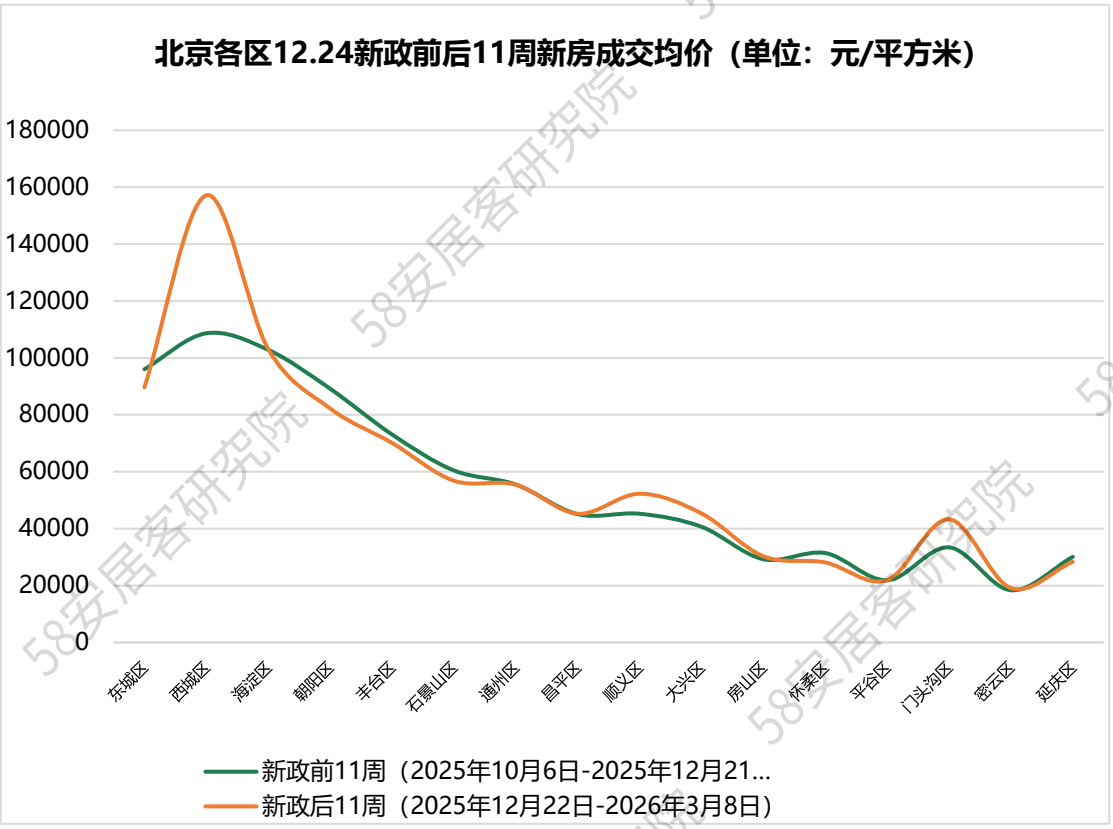
丰台区、石景山区、通州区、顺义区等近郊区域是新政红利主要承接者，成交呈分化态势，优质项目表现尤为突出。通州区凭借“五环外社保年限降至 1 年”的利好，成为近郊唯一成交套数正增长的区域，从 848 套增至 853 套、涨幅 0.6%，中建·运河玖院、朝棠揽阅两大项目跻身 1-2 月销售金额 TOP10；顺义区虽成交套数下降 31.3%，但均价上涨 15.5%，北京润园以 14.6 亿元销售额拿下 1-2 月销售金额榜榜首，印证了改善型需求的强劲购买力；大兴区成交套数下降 24.2%、均价上涨 11.5%，源于改善型需求激活推动价格结构性上涨；丰台区、石景山区成交小幅下降、价格微跌 4%左右，整体平稳，丰台区中海丽金府、石景山区元禧雅园均上榜销售 TOP10，成为核心城区需求外溢的重要承接板块。

远郊区域：头部板块成交涨幅明显，尾部区域承压明显

房山区、平谷区、门头沟区等远郊区域表现出显著两极分化，**门头沟区成为新政最大受益者，成交套数从 110 套增至 228 套、涨幅 107.3%**，均价从 33416 元/㎡升至 43313 元/㎡、涨幅 29.6%，五环外限购放松与产业升级的共振激活了大量需求，长安华曦府·金安以 8.5 亿元销售额位列 1-2 月销售第三，成为板块热度的直接体现；房山区、平谷区成交套数分别增长 12.6%和 31.5%，价格微涨，刚需市场活跃度提升，房山区中骏·云景台跻身销售 TOP10，成为区域刚需代表。而延庆区、密云区因区位偏远、配套短板明显，成交套数分别下降 70.9%和 50.0%，政策红利覆盖有限，市场持续承压。



数据来源：58 安居客研究院



数据来源：58 安居客研究院

2026 年 1-2 月北京新房商品住宅项目销售金额 TOP10				
排名	项目名称	区域	销售额（亿元）	销售套数（套）
1	北京润园	顺义区	14.6	71
2	中建 · 运河玖院	通州区	12.0	167
3	长安华曦府金安	门头沟区	8.5	200
4	建发 · 海晏	海淀区	6.2	20
5	中信城	西城区	5.6	16
6	海宸元境	海淀区	4.8	51
7	元禧雅园	石景山区	4.6	52
8	朝棠揽阅	通州区	4.4	86

9	中海丽金府	丰台区	4.3	27
10	中骏·云景台	房山区	4.3	127

数据来源：58 安居客研究院整理

03

户型面积段：需求结构重构，刚需与纯改善成政策主要受益群体

新政通过放宽多子女家庭购房限制、降低二套公积金首付比例等措施，**推动户型需求结构向刚需入门与纯改善两端集中，刚改户型则阶段性回落。**

房企敏锐捕捉到这一需求变化，例如北京绿城营销负责人对记者表示，今年春节房企不再追求“高利润”，而是以“走量”为核心，通过优惠让利激活市场需求。

通过 58 安居客线上找房面积数据来看，**70-90 ㎡刚需户型成为新政后线上关注度最高、线下成交增长最快的户型**，2026 年 1 月成交占比达 27.7%，为近 6 个月峰值，核心得益于非京籍社保年限放宽，大量非北京户籍人员的入门级购房需求得到释放，春节期间刚需楼盘的高到访量也印证了这一需求的真实性；70 ㎡以下极小户型占比始终稳定在 6.4%-6.8%区间，需求相对刚性，政策对其影响较小。

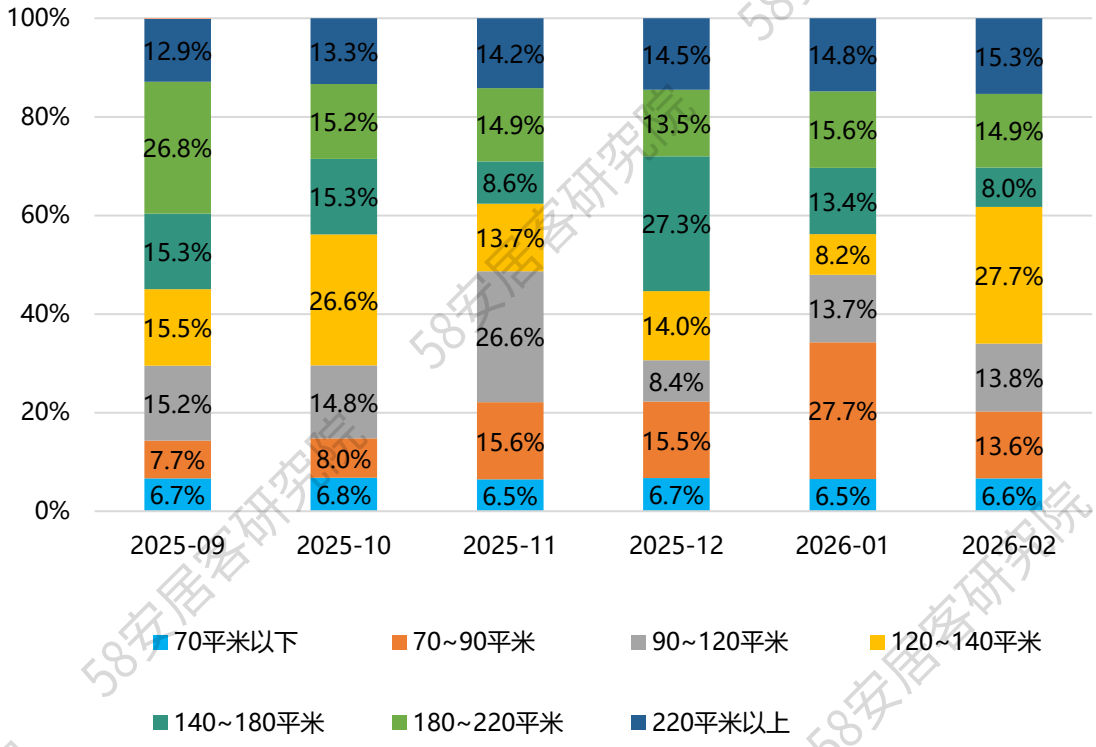
120-140 ㎡纯改善户型是新政另一核心受益群体，2026 年 2 月成交占比升至 27.7%，较 2025 年 10 月提升 1.1 个百分点。多子女家庭五环内多购 1 套房的政策，叠加二套公积金首付比例降至 25%的利好，直接激活家庭改善需求，推动顺义、大兴等区域改善型房源成交增长。

180 ㎡以上大户型的线上线下需求均保持稳定，2026 年 2 月 220 ㎡以上户型成

交占比达 15.3%，较 2025 年 10 月提升 2 个百分点。高端改善群体对政策敏感度较低，但信贷政策优化与市场预期稳定，推动这部分需求平稳释放，价格保持坚挺，改善项目香山樾（海淀区）、金茂璞逸丰宜（丰台区）等的稳定成交便是最好印证。

90-120 ㎡刚改户型则出现阶段性回落，成交占比从 2025 年 11 月的 26.6%降至 2026 年 2 月的 13.8%，核心原因是市场需求向两端集中，刚改群体处于政策红利过渡区间，既无刚需的入门政策支持，也无纯改善的信贷与购房资格利好，观望情绪较重，线上找房热度与线下成交均小幅回落。

北京市新房面积段近半年线上找房热度走势



数据来源：58 安居客研究院

04

市场未来趋势：预期企稳、结构分化，楼市稳步修复

本次北京房地产新政通过“**购房资格、限购松绑、商业信贷、公积金政策、项目审批**”五大维度发力，精准对接市场需求，实现了线上购房预期的有效激活与线下实际需求的逐步释放。尽管春节假期导致线下成交数据短期波动，但房企主动的营销动作与优质项目的亮眼表现，充分体现了市场真实需求，整体呈现“**热度企稳、成交修复、价格平稳**”的良好态势，政策的精准性与有效性得到充分验证。

从市场传导逻辑来看，**二手房凭借高效的线上线下联动成为新政后市场核心支撑，新房则因供应端滞后性，热度向成交的传导仍需时间**，而房企从“广撒网”到“精准营销”的转变，已成为新房市场需求转化的关键抓手。

新政后市场的区域分化与户型需求重构，为未来市场发展指明了方向，**而 2026 年北京供地计划首次单列城市更新指标、商品住宅用地优先布局轨道周边与就业密集区的导向，将进一步推动楼市“整体平稳、结构分化”的走势。**区位与配套成为房地产市场核心竞争力，核心城区将保持量稳价升，优质学区房、次新房流通性有望增强；近郊五环外板块依托政策红利与轨道、产业配套升级，成为刚需与改善需求的主要承接者和成交核心增长极；远郊板块单盘分化将加剧，主城旁高品质项目有望跑出独立行情，长尾区域则需通过产业升级、配套完善承接政策红利。户型需求上，刚需与纯改善将成为短期市场两大核心群体，房企后续需精准匹配这一结构，增加 70-90 ㎡刚需户型与 120-140 ㎡改善户型供应，延续精准营销思路实现供需高效对接。

随着节后房企推盘节奏加快、中介门店全面复工，叠加政策红利的持续释放，北

京房地产市场修复进程将进一步加快：新房市场将依托新增供应落地与精准营销，实现线上热度向线下成交的有效传导，成交套数逐步回升；二手房市场将继续保持韧性，成为市场稳定的核心支撑。同时，**2026 年北京第一批 1321 个城市更新项目的推进，将进一步完善各区域配套，为市场注入长期活力。**