

封关元年 | 海口楼市：省会韧性破局，量稳价涨的结构性新逻辑

01

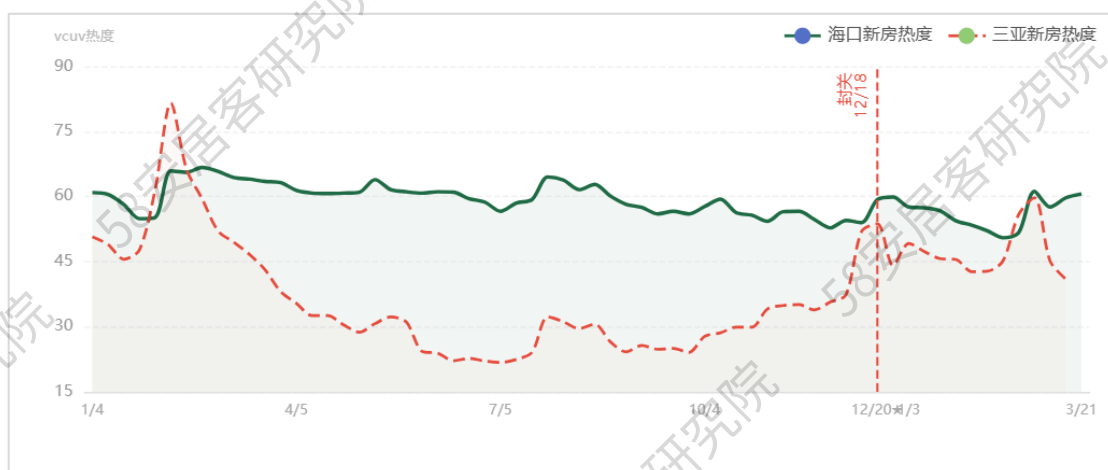
反差！封关后海口热度维稳、三亚热度暴涨

从 2025 年 12 月 18 日海南正式封关至今，已过去三个多月，从 58 安居客研究院找房热度数据来看海口和三亚的数据，我们却看到一个超出市场普遍预期的结论：

海南全岛适用同一封关政策，但三亚与海口的市场反应却呈现出截然不同的走势。

三亚的找房热度在封关落地后（2025 年 12 月 18 日至 2026 年 3 月），均值从封关前的 31.0 跳升至 47.5，涨幅达 53%；反观海口，封关前（2025 年 8 月至 12 月 17 日）周度均值为 57.3，封关后（2025 年 12 月 18 日至 2026 年 3 月）均值为 56.6，热度几乎没有波动。

海口 vs 三亚：2025 年全年找房热度周度走势



数据来源：58 安居客研究院；

数据说明：竖虚线为 2025 年 12 月 18 日封关节点

从海口与三亚 2025 年全年找房热度周度走势折线图中可以清晰看到：三亚的找房热度在封关节点前后，出现了陡峭的台阶式跃升；而海口的热度全年都在 55-65 的区间内平稳震荡，封关前后并未出现可辨识的趋势拐点。

这组数据形成了极具参考价值的市场对照。按照市场的普遍直觉，全岛统一的封关政策，理应给海南全域楼市带来同等程度的提振，但数据呈现的结果却并非如此。

三亚的市场行情，本质是“外部引爆”逻辑：封关日期正式确定后，直接触发了外来高净值买家的资产配置决策，大量新增购房需求集中涌入，带动热度快速冲高。**海口之所以没有出现这种即时性的市场反应，并非封关政策没有惠及海口，而是海口自身的市场结构，决定了它将走出一条完全不同的行情路径。**

封关给海口带来的利好，并非体现为短期热度的集中爆发，而是市场需求结构的持续优化与升级。读懂这一核心逻辑，才是真正看懂海口楼市的前提。

02

两城逻辑彻底分化：三亚靠预期引爆，海口靠内生支撑

在进入数据之前，有必要先厘清一件事：海口和三亚服务的是完全不同的需求结构，不能用同一把尺子衡量。

维度	三亚	海口
核心需求	外来高净值旅居度假资产配置	本地刚需 + 省内改善居住升级
热度变化（封关前后） 2025.8—12.17 vs 12.18— 2026.3	+53%（大幅跃升）	≈0%（平稳不变）
价格逻辑	稀缺资源溢价，参照系升级为自贸港资 产	产品力驱动，高端项目从上往下拉动均 价
封关效应	立即兑现，需求提前预期	滞后兑现，产业导入有周期
典型买家	全国高净值，总价500万—1500万+	省内改善为主，总价200万—700万
核心结论	参照系重构，决策加速	省会韧性，产业先行地产后至

上一篇我们讲到，三亚的封关效应，是“参照系重构”（系列文章《**三亚楼市：封关元年的价值重估**》）——外来买家把三亚从“全国最南旅游城市”重新定价为“自贸港度假资产”，这个认知切换是即时的、可量化的。

海口的封关效应，是“产业预期叠加”——封关带来产业集聚，产业带来就业，就业带来人口，人口带来购房需求。这个传导链条需要时间，但一旦成型，形成的是比三亚更稳固的本地内生需求结构。

如果**三亚是封关元年的爆发**，**海口就是封关元年的起势**。爆发之后，往往有震荡；起势之初，机会常常被低估。

03

量稳价涨：海口成海南唯一逆势升级核心城市

2025 年全年：本地基本盘，不依赖外来炒作。

2025 年，海口全年商品住宅成交 157 万 m^2 ，同比微降 8.91%；成交均价 17616 元/ m^2 ，同比下滑 4.59%。从表面看，这一年并不算亮眼。

但放在全省背景下，意义截然不同：三亚同年量价双涨，主要得益于外来高净值需求的爆发性涌入；海口则依托本地刚需与改善需求，在全省非核心市县量价普遍深度回落的大背景下，维持了基本盘的稳定。157 万 m^2 的成交量，是本地真实需求的沉淀，不依赖外来炒作，这是更扎实的底盘。

2026 年 1-2 月：海口是海南全省唯一“量跌价涨”核心市

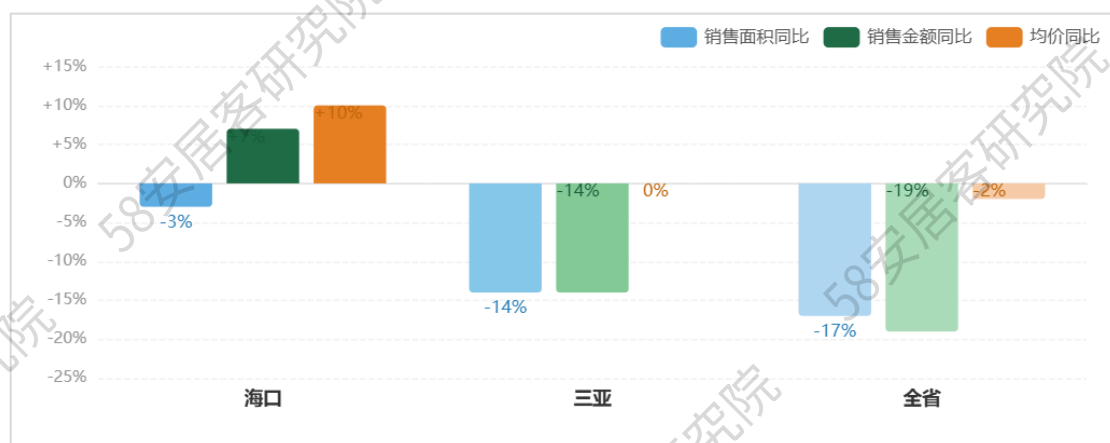
进入封关元年，海口的市场信号发生了明显变化：

销售面积：36.88 万 m^2 ，同比 -3%（全省均值-17%）

销售金额：60.24 亿元，同比 +7%（逆势正增长）

销售均价：16332 元/ m^2 ，同比 +10%

海口 vs 三亚 vs 全省：2026 年 1-2 月商品住宅核心指标同比变化（%）



数据来源：58 安居客研究院

面积微降而金额上涨，背后是成交结构的主动升级——更高总价、更高单价的改善

型产品占比在提升，拉动均价中枢上行。这不是市场萎缩，而是市场在换挡。

需要特别说明的是，2025 年 1-2 月海南楼市处于政策刺激叠加市场回暖的高基数阶段，今年面积的“-3%”包含相当成分的基数效应（同比基期为 2025 年 1-2 月）。剔除基数干扰，**均价同比+10%、金额逆势正增长**才是真正值得关注的结构性信号。

海口周度成交：节奏平稳，无明显封关脉冲

把成交数据拉到周度观察，可以看到比月度数据更细致的市场节律。

封关前后海口新房周度成交套数（2025 年 8 月—2026 年 3 月上旬）



数据来源：58 安居客研究院

数据说明：竖线为封关节点（2025 年 12 月 18 日）

与三亚周度成交图不同，海口的成交节奏**没有出现封关前后的明显跃升**。11 月底—12 月初的两个峰值（2518 套、2202 套）是季末网签集中录入的统计效应，而非真实的需求爆发。封关后的周度成交整体平稳，延续了封关前的正常波动区间。这与热度数据的结论完全一致：**海口的封关效应不是即时反应，而是在结构层面缓慢积累。**

海口是 2026 年 1-2 月**全省唯一量跌价涨的核心市**。三亚量价双跌，全省均值面积

-17%、金额-19%，而海口以均价+10%、金额+7%逆势突围——这种分化，是买家结构差异在数据上的直接体现。

04

高端破天花板！中海叁號院改写海口楼市价值标尺

要理解海口楼市的结构性变化，中海 | 南海·叁號院是无法绕开的关键案例。

这个项目在不到六个月内密集开盘三次，三次全部当日售罄，累计销售额超过 32 亿元——用一个项目的销售记录，重新定义了海口高端住宅市场的上限。

三次开盘，三次日光：不到六个月密集开盘三次，全部“即开即罄”——这种表现，已经不能用现象级形容，而是海口的塔尖客群，都在等中海的每一次开盘。



数据来源：58 安居客研究院

它颠覆了两个认知：

第一，颠覆了客群认知。"海口没有高净值买家"的判断并非事实，准确的说法应该是：海口此前没有足够匹配高净值买家的产品。中海叁號院提供的是"央企品质+市中心一线湾区+成熟高端配套"的组合，这在海口是稀缺的。三次开盘全部日光证明，这批塔尖客群不是偶发流量，而是持续在场的真实需求。

第二，颠覆了价格天花板认知。中海叁號院以超过 3 万元/㎡ 的备案均价首开即罄，将海口高端住宅的价格锚点上移至前所未有的高度，为后续高品质改善项目建立了新的参照系。封关前，海口鲜有项目能稳定突破 2 万元/㎡；中海项目的三次开盘日光（7-15 亿/次），意味着这个价格带已经有了真实且稳定的市场接受度，是海口高端改善市场正式进入全省视野的标志性节点。

05

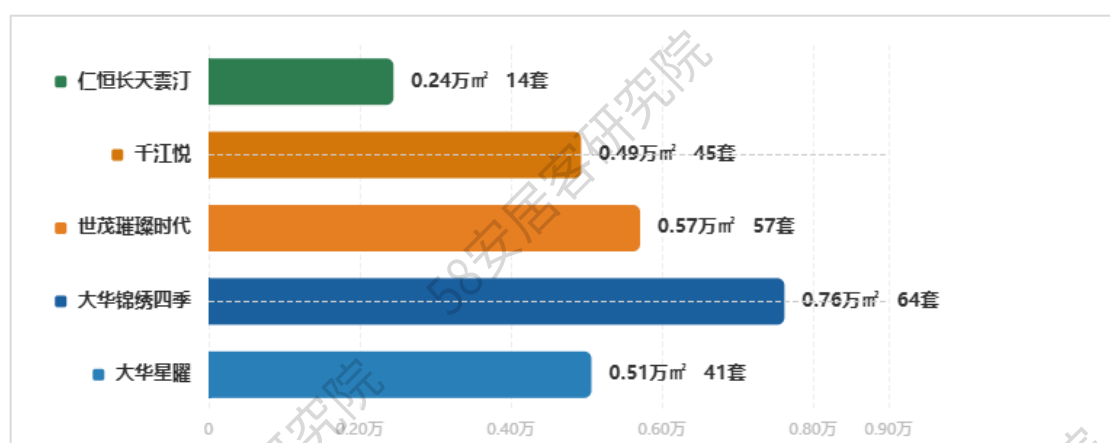
三档市场齐走量！海口楼市需求结构藏硬核韧性

中海叁號院的成功容易引发一个误判：以为海口楼市的亮点只集中在高端。2026 年 1-2 月的完整项目数据呈现的恰恰相反——一个**三档市场同步走量**的健康结构。

高端档	中端改善档	刚需档
中海叁號院·仁恒长天雲汀 3万+/m ²	千江悦·世茂璀璨时代 1.5-2.0万/m ²	大华锦绣四季·大华星曜 1.0-1.5万/m ²
中海叁號院 首开 168套洋房 10亿 日光 二开 观海序大平层 15亿 日光 三开 第三次加推 7亿 日光 仁恒长天雲汀 1月 — — 未上榜 2月 0.49万m ² 28套 榜#3	千江悦 1月 0.57万m ² 51套 — 2月 0.42万m ² 38套 — 世茂璀璨时代 1月 0.81万m ² 81套 — 2月 0.33万m ² 32套 —	大华锦绣四季 1月 0.99万m ² 83套 榜#2 2月 0.53万m ² 44套 榜#2 大华星曜 1月 0.66万m ² — — 2月 0.35万m ² — —

数据来源：58安居客研究院

海口 2026 年 1-2 月各档位代表性项目：月均成交面积 vs 套数



数据来源：58安居客研究院

数据说明：仁恒长天雲汀仅 2 月有网签记录，月均按单月折算

三档市场同步走量，说明海口楼市的需求结构是有厚度的。这种厚度，是三亚所不具备的——三亚高度依赖外来高净值客群，一旦外来需求阶段性收缩，市场波动较大；

海口有本地刚需和改善的厚实底盘，市场稳定性更强。

中海叁號院三次日光证明高端天花板可以被持续打破；与此同时，大华锦绣四季、

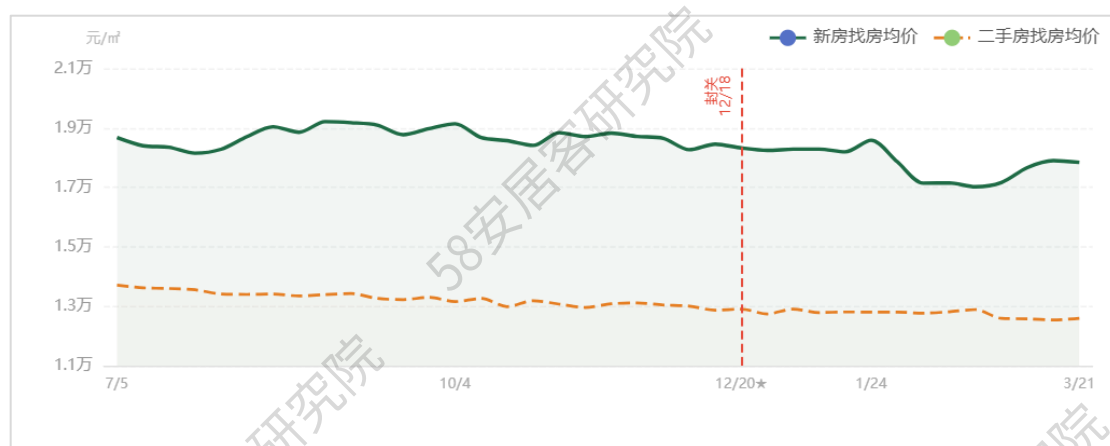
千江悦、世茂璀璨时代等中端改善和刚需项目在同一时期稳定走量，说明这是两批完全不同的买家，互不挤占、各取所需——这才是海口需求结构真正的健康之处。

06

均价底层密码：找房数据看穿海口真实供需走向

成交数据是结果，而 58 安居客的找房均价是需求侧的预期前置指标——它反映的是当前市场上买家正在关注、询价的房源价格中枢，领先于实际成交约 4-8 周。

封关前后海口新房找房均价 vs 二手房找房均价（元/㎡）· 周度走势



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。

从找房均价走势中，可以提炼出几个关键信号：

新房找房均价：高位运行，结构有支撑。 2025 年 7 月至 2026 年 3 月，海口新房找房均价在 17,000–19,200 元/㎡之间运行，总体呈现“高位震荡”格局。封关前后没有出现跳升，这与热度数据的结论一致——海口的封关效应不是即时的价格预期提振，而

是缓慢渗透的结构性变化。

二手房找房均价：温和下行，与新房价差扩大。二手房均价从 2025 年 7 月的约 13,700 元/㎡持续温和下行至 2026 年 1-2 月的 12,500–13,000 元/㎡区间。新房与二手的价差从约 5,000 元/㎡扩大至约 5,500 元/㎡。这一背离，反映的是两个市场的分化：**新房靠增量高品质产品支撑均价，二手靠降价换流动性。**

2026 年以来：新房均价有所回落，但正在企稳。2 月的阶段性低点（约 17,000 元/㎡）与春节期间成交低迷有关，2026 年 3 月以来已回升至 17,600–17,900 元/㎡，均价底部特征明显。中海叁號院等高价项目的持续走量，是防止新房均价进一步下行的重要结构性支撑。

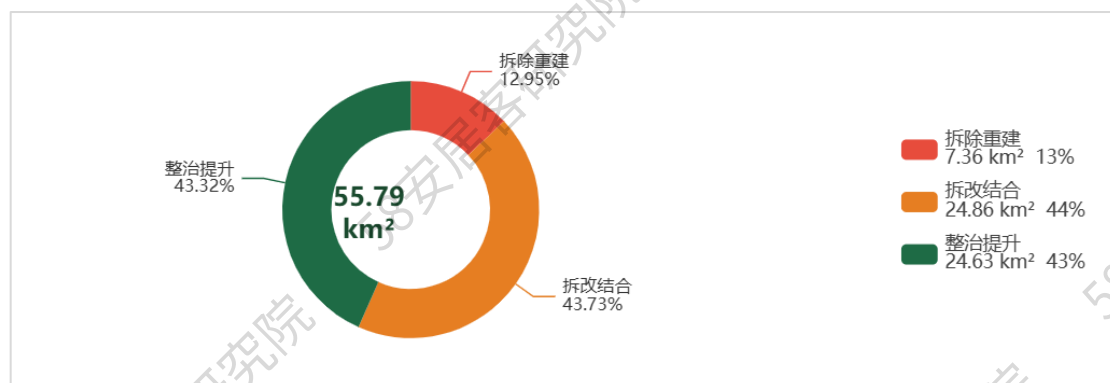
找房均价是买家“用脚投票”的结果。海口新房找房均价自 2025 年 7 月起连续约 8 个月（至 2026 年 3 月）维持在 1.7 万/㎡以上，说明这个价格带有稳定的需求对应，不是虚高。

07

城市更新：海口楼市未来十年的核心增长变量

如果说封关是海口楼市的短期叙事催化剂，那么城市更新专项规划才是决定未来十年海口房价底层逻辑的结构性力量。

海口城市更新专项规划：55.79 平方公里更新面积构成



资料来源：《海口市城市更新专项规划（2025-2035 年）》

两个层面的楼市影响

第一个层面：直接改善居住品质，提升区域吸引力。规划明确的“九个一”工程（一部电梯、一个充电桩、一处健身场地、一块绿地、一套智能安防系统、一个便民服务点、一条无障碍通道、一处停车场、一套管网系统），直接改善老旧小区的居住体验，提升相关区域资产价值。

第二个层面：区域价值的结构性重估。已明确的典型案例——中交对横沟村、龙湖之于坡博坡巷、大华之于丁村——无一例外伴随着配套改善和区域价值提升。更重要的是，39 个片区意味着 39 个局部价值修复窗口。对于有能力深度研究区域规划的买家，“片区确定→配套启动→价值兑现”这个路径已经在海口开始跑通。

TOD 站点改造同样值得关注：长流站、秀英站、城西站、海口东站周边的更新规划，将在交通便利性和居住舒适度两个维度同步提升对应片区的价值。

更新方式	占比	适用场景	代表区域/项目
拆除重建	13% (7.36km ²)	重大安全隐患、严重低效用地	横沟村（中交）、丁村（大华）
拆改结合	44% (24.86km ²)	结构尚可但配套不足的城中村	坡博坡巷（龙湖）、博雅片区（中铁建）
整治提升	43% (24.63km ²)	环境品质不高、功能不完善区域	骑楼片区、府城历史文化片区

城市更新的价值逻辑与三亚截然不同：三亚靠的是不可再生的海岸线资源稀缺性；海口靠的是城市功能的系统性升级——前者是天赋，后者是努力，但两者对资产价值的提升效应同样真实。

08

封关红利真相：海口产业先行，地产价值滞后兑现

海口的封关故事，本质上是一个产业逻辑在前、地产逻辑在后的传导过程。

这与三亚有根本差异。三亚是“参照系升级”——封关日期一经确定，外来高净值买家的资产配置决策即时触发，不需要等待产业落地，因为他们购买的本质是制度属性带来的资产价值，这个价值在预期阶段就可以定价。

海口是“产业导入”——自贸港框架下，金融、科技、贸易企业陆续落地海口，带来高收入就业人口，这部分人口在海口形成真实的改善型购房需求。这个链条的时滞是真实的，但一旦成型，需求就具有持续性，不依赖外来客群的季节性涌入。

2026 年住建工作重点：四个方向同指一处

政策方向	核心内容	对楼市的意义
"双轨制"房地产模式	保障性住房供应增加，降低刚需门槛	刚需得到保障，商品房向改善升级集中
"好房子"标准出台	对标北京上海一线导则，提升商品房品质预期	品质溢价空间打开，低端产品承压
城市更新加速落地	39个片区逐步推进，配套与价值同步提升	多个局部区域价值修复窗口同步开启
物业服务整治	全岛3000余个核心社区物业问题系统治理	持有体验改善，有助于支撑资产流动性

这些政策共同指向：海口正在系统性地从"能住"升级到"住得好"，这是均价中枢持续上移的政策基础。

为什么海口的封关红利滞后于三亚？

根本原因是需求结构的差异决定了兑现路径。三亚的核心买家是全国高净值旅居配置型客群，封关政策一经落地，"制度属性升值"的判断即时成立，无需等待配套落地——他们买的就是预期本身。

海口的核心买家是省内改善型和产业移民群体，他们的购房决策依赖于：就业是否稳定、收入是否增长、产业是否真实落地。这些条件的成熟需要时间，但一旦成型，购房需求是持续的、可自我循环的——这种需求结构，抗风险能力反而比三亚更强。

09

三大核心判断：锚定海口楼市长期投资逻辑

读懂海口楼市，锚定这三个核心判断

1、均价中枢上移具有结构性支撑，不是周期性波动

海口 2026 年 1-2 月均价同比+10%，建立在三重支撑之上：中海叁號院不到六个

月内三次开盘、三次当日售罄，以超过 3 万元/㎡的备案均价重新定义了海口高端住宅的价格天花板；仁恒、千江悦等中高端产品在同期持续走量；封关（2025 年 12 月 18 日）带来的产业预期让具有资产意识的买家开始在海口提前布局。这三个力量都不是短期现象，它们的共同作用方向是清晰的。

2、高端改善市场处于发展早期，产品力是核心变量

中海叁號院三次开盘全部日光、累计销售额超 32 亿，验证了高端产品在海口的真实市场深度——而且热度不减反升（首开 10 亿→二开 15 亿→三开 7 亿）。海口高端改善市场仍处于从无到有的早期阶段，远未到达天花板。判断一个项目值不值得入场的核心标准只有一个：产品力是否足够匹配目标客群的需求——能做到这一点的项目，在海口不缺买家。

3、城市更新片区是未来 3-5 年的结构性机会

39 个更新片区的逐步落地，意味着海口将有多个局部区域在同一时期经历“配套升级→价值重估”的过程。在全省其他区域仍在存量去化的背景下，选择更新片区内或周边有基本面支撑的标的，是相对明确的价值发现逻辑。这不是短期炒作，而是跟着城市升级走的中期布局。