

北京二手房告别深度调整期

连续3个月成交量突破1.5万套并站稳荣枯线之上,连续两个月成交量均为五年来同月新高,北京二手房市场终于告别深度调整阶段,步入稳步复苏通道。6月1日,北京商报记者根据北京市住建委数据统计,5月北京二手房网签量达15229套,同比上涨6.67%。在成交量稳步回升的带动下,二手房成交价格也逐步企稳。北京商报记者走访西城、大兴、石景山等多个区域的房产中介门店了解到,受市场供需关系影响,西城区部分优质小区房源价格在3—4月每平方米上涨约5000元。即便价格上行,5月仍有部分小区出现房源紧缺、无房可售的状态。

网签量创五年来同月新高

网签量连续3个月站稳荣枯线,5月北京二手房市场保持高位运行。北京商报记者根据北京市住建委网签数据统计,5月北京二手房网签量达15229套,同比上涨6.67%;网签面积约136.37万平方米,同比增长3.33%。

对比去年同期,2025年5月北京二手房网签量为14277套。今年5月网签量不仅同比回升,更创下近五年5月同期新高。

分年度来看,2022—2025年各年5月北京二手房网签量分别为8600套、12982套、13383套、14277套,这也是继4月后,第二个月创下五年以来月度成交新高。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,目前北京二手房市场已形成稳定规模,整体迈上新台阶。随着房价合理回调,核心城市二手房性价比凸显,优质资产属性进一步显现。与此同时,楼市相关政策成效持续释放,二手房市场活跃度显著提升。这一现象既是

楼市企稳的重要信号,也指明了重点城市房地产市场的发展趋势。

当下不少置业群体以置换改善为主要需求,合硕机构首席分析师郭毅认为,部分购房者为兼顾地段与性价比,出售原有房产后选购次新房完成升级;也有人群为提升居住品质,选择卖掉旧房置换新房。她表示,二手房交易持续活跃,不断催生置换需求,进而持续拉动全市楼市整体成交。

区域房价同步企稳

二手房成交量持续走高,推动区域房价逐步企稳。北京商报记者实地走访了解到,在“金三银四”阶段优质房源快速消化后,西城区不少小区出现可售房源短缺、新增挂牌房源报价有所上浮的情况。

位于西城区三里河片区某头部中介机构经纪人马一诺表示,片区内住宅多建成于1980年至2000年,普遍存在社区环境欠佳、车位不足等老旧小区问题。相较之下,2017年

建成的三里河南七巷一号院,凭借较新的楼龄成为购房者关注的焦点。

“该小区5月初仅余1套房源在售,近期才有新房源挂牌入市。”马一诺称,这套存量房源价格经历两次上调,从2025年末的1470万元涨至当前的1600万元,单价由16.12万元/平方米升至17.5万元/平方米;新挂牌房源单价更是达到18万元/平方米。而且,该小区整体挂牌均价已由3月的16.12万元/平方米,上涨至5月的17.61万元/平方米。

市场价格变动,也反映出卖房业主心态的转变。一位在售房源业主向北京商报记者透露,其名下一套76.3平方米住宅,挂牌单价为16.4万元/平方米,较小区4月挂牌均价高出4000元/平方米。

该业主解释道,此次调高挂牌价,一方面是房屋近期投入近80万元完成精装修,居住品质有所提升;另一方面,市场看房热度居高不下,周末日均看房量可达5组,基于市场行情顺势上调挂牌价格。

马一诺表示,每年五六月是三里河片区交易淡季,有人学需求的购房者基本已完成置业。但今年市场成交维持高位,5月23日至24日,片区集中成交10余套房源,此类情况在往年同期较为少见。

以西城区为代表的区域市场走势向好。优质房源持续去化,存量可售房源挂牌价格小幅上行,市场供需格局迎来积极转变。据马一诺统计,今年前4个月,三里河片区二手房均价每平方米上涨约5000元,5月价格虽小幅回落,但整体仍略高于去年年末。

严跃进表示,这一变化将推动观望客群加速入市,进一步提振市场行情,但仍需倡导理性定价,严防价格过快上涨。目前市场房源供给充足,稳价仍是重中之重。

置换改善人群成部分区域主力

依托优质教育资源,西城区二手房市场在5月实现量价企稳。大兴、石景山等区域则凭借次新房入市,实现区域居住品质提升,整体房价同步趋于平稳,楼市运行态势稳健。

“当前百平米改善户型置业逻辑已发生明显转变,购房者不再单一关注房价,居住品质已成为核心考量因素。”大兴区黄村片区某头部中介机构经纪人李璐以2024年交付的中铁兴创逸境项目举例介绍,该项目新房与二手房同步交易,次新房单价3.98万元/平方米,远高于区域内房龄超20年二手房2.6万元/平方米的均价,但市场热度居高不下。

北京商报记者了解到,目前中铁兴创逸境新房剩余房源多集中在一层与顶层,优惠后单价仍维持在4.2万—4.3万元/平方米。反观同小区二手房,不仅楼层选择更为丰富,单价相较新房还低约5000元,性价比优势突出。

以该小区一套建筑面积113.74平方米的14层房源为例,当前挂牌价439万元。叠加税费、中介费等全部置业成本后,全款入手总价约453万元,折合单价3.98万元/平方米,显著低于新房售价。该房源为全新未入住状态,相较于购置新房可节省超36万元成本。

凭借品质、价格与流通性多重优势,该房源一周内累计接待3次带看,意向客户近百人,成为片区中介重点推荐的优质房源。

李璐表示,当前黄村片区置业群体日趋年轻化,购房者对居住环境、交通配套的标准持续提升。次新房兼顾品质、性价比与高流通性,精准契合当下置业需求,市场热度持续攀升,从而带动区域整体房价趋稳。

郭毅表示,如今改善型购房者置业愈发理

性,会优先选择配套成熟、规划落地的区域。同时,房源交付周期与居住品质也成为决策关键,相较存在交付风险的期房,可实地查验品质、即买即住的准现房和次新房更受青睐。

石景山区古城片区某头部中介机构经纪人马睿补充道,八角、古城片区多为上世纪80年代建成的首钢老旧公房,这类房源流通性较差,后期转手难度大,保值能力也弱于次新房。

马睿表示,当前区域内置业结构已发生明显变化。早年外地来京首次置业群体为市场主力,如今置换改善人群正逐渐成为置业核心力量,需求集中于小户型置换大户型、普通居所置换优质配套房源两大方向。

受目标房源价格稳定影响,置换业主普遍持稳价心态,主动降价意愿薄弱,进一步支撑区域房价平稳运行。马睿认为,当前北京楼市整体处于价格横盘周期,5至9月市场将持续保持横盘态势。即便部分小业主存在小幅让利空间,若置换目标房源价格超出心理预期,购房者往往会暂缓交易,市场整体以稳为主,波动有限。

受部分区域房价回调带动,北京二手房市场整体呈现回升趋势。国家统计局数据显示,2026年2至4月北京二手房价格环比涨幅分别为0.3%、0.6%、0.4%,连续3个月环比上行,进一步印证了全市二手房市场企稳回升的良好态势。

谢逸枫表示,北京二手房市场已告别深度调整阶段,步入稳步复苏通道。当前市场成交量持续走高,房价止跌回稳态势清晰。购房者愈发看重居住品质与房源流通性,置业升级需求凸显,次新房价值优势进一步释放,有效激活了五环外市场活力,为区域房价平稳运行筑牢基础,也预示着居住产品品质将持续提升。

北京商报记者 李晗

十年兑现,立法定调:副中心已进入“加速上升通道”

5月1日起,《北京城市副中心条例》正式施行。这是副中心规划建设十周年的关键转场,也意味着副中心正式成为北京首个立法定调的“确定性特区”。

该条例以地方法规形式明确了区域“行政办公、商务服务、文化旅游、科技创新”四大主导功能,进一步明确了副中心的核芯定位,以及未来十年的进化路径。

在国内一线城市的发展进程中,立法先行是一个区域稳定向好的核心支撑,上海浦东新区、深圳前海CBD的发展现状就是最好的例证。完善的法治保障,是区域长期发展、规划落地、提质兑现的基本盘,也是区域核芯资产价值上升期的坚实底座。

今天的运河商务区,已经通过产业、交通、生态等综合维度,构建起从城市功能到宜居程度的确定性实景。而与此同时,高端商业、国际文旅、公园绿地、高校、医疗等资源“特权”,还在不断向这里倾斜——年均千亿级投资、独立政策及人口红利,共同指向了新北京CBD的“优先级”。

◎ 产业集群竞争力持续提升

仅在今年一季度,运河商务区累计引进重点企业229家,同比增长高达663%,新增注

册资本金7.8亿元。其中,注册资本1000万元以上企业24家,亿元以上企业2家,外资企业5家。新一批央企企、金融机构、科技企业、商务服务企业集中落地,推动区域产业生态、人才磁极、土地能级的增长效应。

◎ 交通路网持续完善

在《2026年通州区交通综合治理行动计划》中提及的轨道交通22号线(平谷线)、

M101线、通燕高速节点改造等重点任务,都正有序推进;目前,“轨道上的副中心”仍在持续完善,已形成包含1号线(八通线)、6号线、7号线、17号线、亦庄线、市郊铁路副中心线在内的6条运营+3条在建+多条规划轨道网;千荷泻露桥东延(北关大道—芙蓉西路)道路工程已于4月25日正式通车,区域路网进一步打通——“内联外通”的高效枢纽格局全面成型。

◎ 资源承载力持续增强

截至目前,首批6家、第二批8家市属国企已陆续完成选址或建设,未来将有超40家市属国企扎根副中心;同时,区域将迎来高校、医疗等资源布局的“密集期”,清华大学通州金融发展与人才培养基地预计年内建成,首儿所通州院区外立面已完工,预计明年投用……医疗服务能力与高知群体的密集度,都在推高副中心的高质量生活氛围。

◎ 全域宜居水平持续升级

相比零散的街边绿化,副中心的魅力在于系统化、高规格的花园城市底色:东六环入地改造示范性工程“京华福满园”已于5月1日正式开放,作为全国首个利用高速公路原址改造的世界级高线公园,它纵贯南北、横跨北运河,串联行政办公区、三大文化地标、宋庄艺术区、环球影城,将区域绿化覆盖率从50%提升至80%。

五河交汇处31公顷的“源头岛”已启动建设;副中心首个花园城市试点项目“梨园里”花园大道已正式开街;宜家通州商场已在湾里·王府井WellTown正式开业;今年,将统筹实施通惠河、清河、坝河、凉水河等滨水空间建设,贯通约100公里滨水步道,推进北护城河一坝河一北运河全线通航。

未来,属于缦云ONE业主家庭的“含绿量”,既有约35000㎡立体园林的全龄互动场景,也有5A级景区旁的休闲日常,还有家门口的多功能绿色打卡地、周末微度假的N种选择。

在城市的进化论中,核芯土地、核芯资产的价值重估,也伴随着人们对核芯区域生活方式的重新认知、重新想象。

在确定性与可能性中间,缦云ONE以百万方国际住区、建面约211—350㎡科技大宅的纯高端产品,更好地参与了副中心的价值进化——为来到这里的人们,提供一种与期待相匹配的生活场景、居住及服务品质,更以实景准现房的确定性,回应了副中心的兑现力,让核芯资产的确定性大于一切想象。

著名经济学家刘焯辉博士在最新演讲中强调:“全球资本市场的底层逻辑已发生根本性逆转,‘安全’取代‘效率’成为全球最稀缺的资产,而‘安全溢价’则是未来最大的资产定价权重。”

当“安全”成为全球资产语境中的重要定价因子,缦云ONE早已从择址根源、从产品到服务的完整价值闭环,为业主们建立起家庭资产的“安全高地”。

图片来源:企业供图

