

量价齐稳 北京二手房价环比连涨4个月

6月16日,国家统计局发布5月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。数据显示,5月,一线城市二手住宅销售价格环比上涨0.4%,连续3个月实现上涨。其中,北京环比上涨0.1%。北京商报记者梳理发现,北京自2月起便结束了二手房价连续10个月的环比下跌趋势,是四大一线城市中二手房价回暖较早的城市之一,至今已经连续4个月环比上涨。

北京二手房市场“量价齐稳”

从上涨城市数量来看,5月70个城市中,二手房价格环比上涨的城市数量为10个。上海、深圳二手房价格环比上涨0.6%,位居二手房价格上涨城市首位;徐州环比上涨0.3%紧随其后;北京、广州、厦门等7座城市则环比上涨0.1%。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,政策层面对于限购的放开,直接带动了上海、深圳购房需求的明显释放,二手房交易量呈现稳步上升态势,市场活跃度随之提升。

北京商报记者梳理发现,今年4月末,上海、深圳同步出台调整限购标准、上调公积金贷款额度等支持举措,有效激活本地住房消费,推动市场热度上行。

与沪深依靠政策托市不同,北京自2025年12月发布放宽非京籍购房门槛、优化住房信贷等一揽子楼市调控政策后,今年内尚未新增房地产调控举措。

北京二手住宅价格回暖的动因,更多则源于市场信心修复与成交规模持续走高。

自3月以来,北京二手房月度网签成交规模持续处于近三年同期高位。3—5月北京二手房网签量分别为19886套、17893套、15974套;3个月累计成交53753套,成交规模仅低于2021年同期。对比2022—2025年同期,3个月累计成交规模分别提升39.22%、9.47%、31.05%、9.52%。

持续高位的成交盘面支撑二手房价稳步上行,北京二手房价格已实现连续4个月环比走高。数据显示,2—4月,北京二手房价格环比分别上涨0.3%、0.6%、0.4%。

严跃进表示,当前成交量已经形成一定规模,并保持了持续性,这对价格体系产生了实质性影响。随着量能的稳定,价格下调现象明显减少,市场预期逐步修复,价格走势趋于平稳,整体市场运行状态向好。

各线城市二手房价同步修复

国家统计局数据显示,5月,一线城市二手住宅销售价格环比上涨0.4%,涨幅与上月相同。其中,北京、上海、广州和深圳分别上涨0.1%、0.6%、0.1%和0.6%。

二线城市二手住宅销售价格环比下降0.2%,降幅与上月相同。三线城市二手住宅销售价格环比下降0.4%,降幅比上月扩大0.1个百分点。

北京商报记者梳理发现,一线城市二手房价格环比数据自3月起由此前的下降转为上涨0.4%后,一直保持稳步上涨,4月环比上涨0.4%。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,一线城市扮演领涨角色,其二手房价格环比指标已连续3个月上涨,与实际感受也较为一致。目前一线城市二手房成交量处于历史较高水平,价格因此有所回升。

环比指标持续转好的同时,二手房市场历经深度调整后,5月各线城市二手房价格同比跌幅同步收窄,修复信号初显。

数据显示,5月,一线城市二手住宅销售价格同比下降5.8%,降幅比上月收窄1个百分点。其中,北京、上海、广州和深圳分别下降6.5%、4.3%、7%和5.5%。

二、三线城市二手住宅销售价格同比分别下降5.7%和6.2%,降幅分别收窄0.2个和0.1个百分点。

严跃进表示,三类城市的同比跌幅均在收窄,说明各城市走势逻辑相似。近年来二手房价格经历了较大调整,当前已接近底部,跌幅逐步收窄,这些都是积极迹象。

北京商报记者 李晗

相关新闻

70城新房价格上涨城市增至16个

6月16日,国家统计局发布5月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。数据显示,当月新建商品住宅销售价格环比上涨城市共计16个,较上月增加2个,市场回暖态势延续。一线城市方面,新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%,延续边际修复特征。同比来看,各线城市降幅整体收窄,其中一线城市新建商品住宅价格同比降幅持续收窄,二线城市同比降幅连续两个月收窄,市场整体预期持续改善。

一线城市新房价格连续3个月领涨

国家统计局数据显示,5月,一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%,涨幅比上月扩大0.1个百分点。其中,上海、广州和深圳分别上涨0.2%、0.2%和0.4%,北京下降0.2%。二线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.1%,降幅与上月相同。三线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.4%,降幅比上月扩大0.1个百分点。

北京商报记者梳理发现,自2月一线城市新建商品住宅销售价格环比由1月下降0.3%转为持平后,已连续3个月实现环比增长。

具体来看,3月和4月一线城市新建商品住宅销售价格环比数据分别为上涨0.2%和0.1%。上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,2月的统计数据实际为0.025%,属于微弱转正;而此后3月、4月、5月连续上涨。因此,一线城市扮演了环比指标领涨角色。

一线城市新建商品住宅销售价格连续回升,进一步带动上涨城市个数的增加。5月,70个大中城市中,新建商品住宅销售价格环比上涨城市有16个,比上月增加2个。其中,杭州和深圳新建商品住宅销售价格环比增长居前,分别为0.5%和0.4%;太原、青岛紧随其后,环比上涨0.3%;上海、广州、沈阳、长春、厦门、武汉、宁波7座城市环比上涨0.2%;大连、合肥、南宁等5座城市小幅上涨0.1%。

严跃进认为,从此次房价指数环比上涨的16个城市来看,科技人才对市场的影响十分明显。他表示,在杭州、深圳等城市的高端市场,一些从事AI相关行业、收入水平较高的人群,在购买豪宅方面表现出较强的热度,这主要得益于限购政策基本取消以及科技产业周期带来的红利。

新房市场进入“止跌回稳”关键阶段

持续性的新建商品住宅销售价格环比向好趋势,正逐步纵向传导。国家统计局数据显示,5月,一线城市新建商品住宅销售价格同比下降1.7%,降幅比上月收窄0.4个百分点。其中,上海上涨3.2%,北京、广州和深圳分别下降2.1%、3.3%和4.5%。

二线城市新建商品住宅销售价格同比下降3.2%,降幅比上月收窄0.1个百分点。三线城市新建商品住宅销售价格同比下降4.2%,降幅扩大0.1个百分点。

北京商报记者梳理发现,一线城市新建商品住宅销售价格同比降幅持续收窄。具体来看,3月一线城市新建商品住宅销售价格同比下降2.2%,降幅与上月持平;4月同比降幅为2.1%,较3月收窄0.1个百分点;5月同比降幅进一步收窄至1.7%。

从70城新建商品住宅销售价格同比数据来看,严跃进表示,自2025年10月起,70城新房价格指数同比跌幅持续扩大,每个月都在加深,意味着房价下跌的幅度在加大。然而,经过8个月的调整,2026年5月首次出现跌幅收窄,跌幅从3.7%收窄至3.6%。

严跃进表示,这是房价“止跌回稳”的关键信号。相比环比指标,同比指标更具方向性,波动性更小,因此一旦出现拐点,则标志着房价正式进入“止跌回稳”的关键阶段,房价拐点已来。这也说明各地稳定房地产市场的努力是积极且有成效的。

北京商报记者 李晗

低密藏品进阶豪宅标杆,中海安澜北京的出圈密码

2026年楼市呈现明显结构性分化,刚需、改善房源走势平稳,3000万+级豪宅却迎来行情上扬。数据显示,北上广深豪宅成交同比上涨20%。高净值客群愈发偏爱资源稀缺、保值性强的核心资产。曾经经过265轮激烈竞拍诞生的海淀稀缺地块项目——中海安澜北京近期交出亮眼答卷:5月以9.69亿元销售额登顶北京豪宅榜首。坐拥三山五园文脉与科创产业资源,凭借1.6容积率、纯粹圈层与高端专属服务,有形资产与无形资产双向赋能的安澜北京已成为当下北京豪宅市场的代表性作品。

北京豪宅销冠诞生,中海安澜北京单月销售额近10亿

2026年国内房地产市场呈现明显的结构性分化,刚需与改善型住宅走势平稳,总价3000万元以上豪宅却走出独立上扬行情,成为楼市中极具辨识度的增长板块。

研究机构发布的监测数据显示,2026年1—4月,北上广深四座一线城市3000万+豪宅累计成交715套,较去年同期上涨约20%,豪宅市场的购买力与市场信心持续回升。

分城市来看,市场热度进一步分化,克而瑞数据显示,2026年一季度深圳3000万级豪宅成交168套,同比涨幅高达150%,高端置业群体的入市积极性达到阶段性高点。

一线城市豪宅市场集体走强,背后是高净值人群置业逻辑的转变。在市场环境趋于稳定的背景下,高端购房者不再单纯看重房产的金融属性,而是更加青睐地段稀缺、资源完备、产品纯粹、具备长期保值能力的核心资产。

在北京豪宅市场中,中海安澜北京无疑是本轮行情里的标杆项目。

2025年中海安澜北京项目地块在10家房企、经过265轮鏖战,最终中海以75.02亿元,溢价率27.93%豪取,成交楼面价高达10.23万元/平方米,创“两集中”以来北京土拍市场成交楼面价新高。

从拿地之初就奠定了高端豪宅的定位,也让市场对这个项目抱有极高期待。

从成交情况来看,中海安澜北京自开盘以来持续保持



热销态势,2026年5月登顶北京豪宅成交金额榜首,全月成交24套房源,总销售额达到9.69亿元。该项目也成为北京海淀区2026年1—5月网签均价冠军,以及海淀区1—5月的网签金额冠军。在北京高端住宅市场中脱颖而出,成为豪宅市场热度的典型缩影。

作为中海地产全新高端“万方安和”产品系落地海淀的首个作品,项目从规划设计、产品打磨到景观营造,均投入大量精力,摒弃了常规住宅的快速开发模式,耗时9个月反复优化方案,力求匹配地块本身的稀缺价值。

在一线城市豪宅普遍走热的大环境下,中海安澜北京作为当前北京在售单价最高的豪宅项目之一,其热销既是市场趋势的体现,更是项目自身不可复制的综合价值的必然结果。

地段、产品、资源三重加持,中海安澜北京热销的核心逻辑

中海安澜北京能够在北京豪宅市场站稳脚跟并持续领跑,核心在于项目占据了多重不可复制的稀缺资源,同时在产品规划、社区定位上精准契合高端客群需求。

不同于多数依靠单一卖点的豪宅项目,该项目集低密产品、优质学区、皇家文脉、科创产业、生态环境于一体,每一项优势都具备极强的排他性,共同构筑起坚固的价值壁垒,这也是其区别于其他豪宅的核心竞争力。

首先,超低容积率的纯粹低密社区,构建了高端居住的物理基底。在寸土寸金的北京海淀核心区,土地开发强度普遍偏高,高密度高层住宅成为主流,低密住宅本身就属于稀缺产品。中海安澜北京整体容积率仅1.6,规划16栋5—6层的低层建筑,包含8栋洋房与8栋叠拼,整个社区总户数仅有278户,是海淀核心区少见的纯低密住区。

依托1.6的低容积率,项目打造了大面积园林景观,结合九大皇家园境复刻与十二项非遗技艺,让社区不止是居住空间,更是兼具艺术价值与观赏价值的园林居所。

从产品面积与总价门槛来看,项目洋房户型涵盖建筑面积约210平方米、275平方米、310平方米,叠拼产品分为建筑面积约315平方米上叠、365平方米下叠以及370平方米的平层,房源最低总价3000万元起步。

放眼整个北京主城核心区,兼具核心地段与1.6容积率的低密豪宅屈指可数,这一产品特质让中海安澜北京拥有了天然的市场优势。

其次,中海安澜北京周边均衡优质的教育资源,也是家庭型高端客群的核心选择理由。项目周边有土地实验小学、清华附中上地小学、土地实验学校小学部、土地实验学校、清华附中上地学校,可谓周边无弱校。

再者,三山五园环抱、清北毗邻的文脉与生态资源,造就地块不可复制的文化底蕴。中海安澜北京紧邻圆明园、颐和园两大皇家园林,周边被清华大学、北京大学等顶尖学府环绕,同时处于中关村科学城北门户位置,是传统文脉、学术氛围与现代科创产业的融合之地。

从产业与未来发展来看,项目周边聚集百度、腾讯、新浪等2000余家科技企业,树村8号地规划高精尖信息产业园,预计年产值超120亿元,可提供8000个高端岗位。

综合来看,多数豪宅只能依托地段、产品、配套中的某一两项优势,而中海安澜北京实现了全维度优势叠加,这也是其能够在竞争激烈的北京豪宅市场中脱颖而出的根本原因。

纯粹圈层与专属服务,解锁豪宅不可估量的“无形资产”

对于总价3000万起步的豪宅,房屋本身的建筑、户型、配套属于“有形资产”,而社区圈层、社交平台、专属服务所带来的“无形资产”,正在成为高净值购房者愈发看重的价值。圈层的价值,首先体现在人群属性的纯粹性上。中海安澜北京3000万元的最低总价门槛,决定了置业人群的财富水平、知识层次、眼界格局高度相近,天然完成了客群筛选。

此外,在高端人群的认知中,居住不仅是安身之所,更是日常社交、思想交流的场景。邻里之间不再是简单的路人关系,而是基于身份、认知、资源对等的潜在合作伙伴、志同道合的朋友。日常的社区交流、会所活动,能够实现信息互通、资源共享,这种隐性的社交价值,无法用金钱直接衡量,却能为业主的事业、生活带来长期助力。

基于此,中海安澜北京打造的高端会所与全维度服务,为圈层社交提供了实体载体。项目配套的“那居”高端会所,遵循“中魂西技”的设计理念,融合东方美学与法式优雅,划分出藏书阁、私宴厅、藏酒雪茄区、健身泳池、疗愈区等多个功能空间,全面覆盖商务宴请、私人聚会、休闲健身、静心阅读等多元场景。

藏书阁致敬圆明园文源阁,营造出浓厚的人文氛围,适合静心阅读、学术交流;独立私宴厅采用圆明园西洋楼设计元素,私密性极强,可满足业主小型商务宴请、家庭私宴的需求;藏酒雪茄区打造专属私人社交空间,适配高端圈层的休闲交流习惯;全景泳池、专业健身区、疗愈区,则满足业主日常健康管理、身心放松的需求。

整套会所体系并非流于表面的装饰,而是深度贴合高端人群的生活习惯与社交需求。

除此之外,项目搭载的中海Living OS智能家居系统、圆明新法式精装体系,以及融合十二项非遗技艺的园林景观,进一步提升了居住品质与精神体验,让圈层生活不止停留在社交层面,更延伸到日常居住的每一处细节。

中海安澜北京依托先天优势形成的高端圈层,搭配专属服务体系,形成了良性循环:优质圈层吸引高端客群,高端客群维护社区品质,社区品质反过来巩固资产价值,让房产的无形资产持续赋能有形资产。

当下的豪宅市场,早已告别单纯“拼地段、拼装修”的初级阶段,进入“拼圈层、拼服务、拼精神归属”的新阶段。中海安澜北京精准把握这一趋势,在打造优质物理产品的基础上,深耕圈层价值与专属服务,满足高净值人群从“物质居住”到“精神归属、圈层认同、资产传承”的多重需求。

图片来源:企业供图