



存量需求率先释放 北京新房市场升温

从购房资格与资金支持两端发力的北京楼市优化政策，直接激活刚需、刚改及多子女家庭购房需求。8月16日，新政落地满一周，北京商报记者走访绿城、中海、保利等多家头部房企售楼处了解到，项目到访量迎来阶段性爆发，有项目激增197%，有案场每日接待至23时仍有客流。激增的到访也让成交同步走高，有项目工作群里0时还在报送签约喜报。新增成交客户中，非京籍与多子女改善家庭占比达七成。

“金九银十”销售窗口期临近，房企已针对性调整推货节奏与营销方案，定向承接政策释放的购买力。业内人士表示，本轮北京楼市政策组合拳信号意义强烈，后续红利将逐步向市场基本面传导，购房者信心有望稳步修复。



新政获得购房资格而实现成交（非京籍、社保一年半）。

该负责人表示，本轮北京楼市新政在购房资格和资金支持两端同步发力，对于即将到来的“金九银十”传统楼市旺季，预计项目案场来访转化率和成交活跃度将迎来较为明显的提升。

对此，北京建工·嘉棠雅序项目已第一时间强化对项目大户型改善产品价值的引导与阐释，主动匹配新政释放的改善型需求，重点面向多子女家庭及夫妻双职工家庭推介项目99平方米三居及更大户型产品，充分承接公积金提额后释放的购买力红利。

保利朝观天珺则针对新政，重点围绕高公积金额度、非京籍人才及多子女家庭等政策客群，优化置业方案和客户触达方式，同时结合项目产品特点调整推货节奏，并通过企业家联赛、非遗雅集等圈层活动持续导入精准客群。

近期刚拿下大兴及门头沟两宗地块的绿城，也将趁政策红利及“金九银十”的宝贵窗口期入市。北京商报记者了解到，绿城在三季度即将推出两个新项目——大兴朗月和风和门头沟四道桥项目，主要面向首置首改客群。两个项目均为绿色建筑，可叠加额度上浮。其中，门头沟项目位于六环外，大兴项目多子女家庭占比比较高，一定程度上也可解锁公积金上浮额度。后续待两项目开盘，也会制定相应的付款优惠政策，协助客户做好资金配置测算。

璞樾项目则针对高公积金贷款额度梳理了一批适配房源。该项目相关负责人表示，项目加大180—220平方米主力改善户型的推货力度，精准承接新政激活的改善型置业需求，尤其适配多子女家庭的空间升级诉求。

针对非京籍刚需、多子女改善家庭两大政策核心受益客群，璞樾项目将开展精准的定向推广，将政策红利转化为实际购房行动。此外，项目深度整合主流渠道资源与老业主圈层资源，落地多场专属品鉴专场活动，通过沉浸式产品体验强化市场信心，推动意向客户加快决策。

北京建工·嘉棠雅序项目营销相关负责人表示，本轮政策组合拳信号意义强烈，预计政策红利将持续释放，其积极效应有望贯穿三季度末至四季度初，并逐步向市场基本面传导。新政将有效强化购房者对“政策底”的认知，帮助持币观望的客户明确入市信号，在价格预期趋稳、底部逐步夯实的基础上，市场信心有望稳步修复。

北京商报记者 李晗

售楼处23时仍在接待

每当楼市有新政出台，最先感受到市场变化的通常是身居一线的案场置业顾问。北京商报记者在位于大兴黄村新开放售楼处的绿城朗月和风项目案场看到，该项目沙盘前围满了前来看房的购房者。

该项目置业顾问范文静表示，北京楼市新政发布后，案场每日均接待到22时左右，客户来访迎来阶段性爆发。项目周末两日合计到访213组，日均来访量从36组提升至107组，环比涨幅近197%。

范文静所提到的北京楼市新政，实际为8月7日北京发布的《关于进一步优化调整本市房地产政策的通知》（以下简称《通知》）。《通知》提及，非京籍家庭购买五环内商品住房的社保或个税缴纳年限由“两年”进一步调减为“一年”；同时，大幅提高公积金贷款额度，最高额度可达340万元。

得益于北京楼市政策的优化调整，北京多数新房项目到访量均得到明显提升。据北京建工·嘉棠雅序项目营销相关负责人统计，该项目近来访客户中，明确提及受新政影响而到访的占同期总来访量的20%。预计随着公积金贷款审批逐步落地，政策对市场成交的拉动作用将在后续数周进一步释放。

该负责人表示，公积金贷款额度大幅提升后，对项目99平方米三居和109平方米四居刚需、刚改户型的促进效果最为明显。该类产品的目标客群以企事业单位员工为主，首付资金相对充裕但月供承压能力有限。公积金贷款额度由120万元提升至240万元，可直接

将客户月供支出降低约5%—14%。这一变化使得原本犹豫于贷款压力的客户加速决策，也吸引了一部分原本考虑二手房或更小户型的客户重新选择品质新房。

地处五环内的招商臻园，成为本轮楼市政策的直接受益项目，近期客户到访热度显著走高。据招商蛇口北京公司相关负责人介绍，项目平日21时结束接待，而近段时间接待常延续至23时以后，到访量增幅超30%，内部工作群时至午夜0时仍不断传出成交喜报。

该负责人表示，招商臻园洋房产品的客群主要集中在项目周边五公里范围，此前积累了大量意向客户。政策落地后，一方面释放出部分此前受限的购房资格，这部分客群得以入场；另一方面政策带来市场预期修复，客户普遍认为属于实质性利好，购房决策节奏有所加快。

在中海公元里项目案场，北京商报记者看到，洽谈区座无虚席。该项目置业顾问彭海表示，北京楼市新政首周到访量上涨约40%，休息时间被大幅压缩，有时赶上客流密集时，刚接待完这一组马上又要去接待下一组。

中海北京相关负责人表示，刚需刚改客户首付承受力相对有限，公积金贷款额度上升可以让客户获得低成本资金支持，从买不起到买得起，从买相对小面积到提高预算买大一点面积，影响都比较显著。

保利旗下多个项目同样迎来客流潮。北京商报记者了解到，保利颐璟和煦新政落地首周到访量环比大涨约70%，其中建面约150平方米南向四面宽四居三卫主力产品领跑去化；嘉华天珺项目到访环比涨幅45%，成交环比涨幅100%。

曾被卡住的需求释放

案场到访量升高带来的量变，也直接促成了成交量的提升。北京商报记者从北京龙湖·观萃项目了解到，该项目在北京楼市新政发布后到访量环比上升约37%。其中，两组老客户因公积金贷款新政缓解了支付压力，选择购买项目129平方米四居户型。

北京龙湖·观萃营销负责人时光表示，本次北京楼市新政促进了受支付能力限制的存量需求成交。新政发布首周，到访客户对于公积金新政的解读较为关注，大量此前因高首付资金压力未能成交的客户，开始考虑用公积金贷款形式支付，有望在近期成交。

此次北京楼市新政除公积金贷款最高额度上调外，非京籍家庭购买五环内商品住房的社保或个税缴纳年限由“两年”进一步调减为“一年”，也对新房市场成交起到了较强的带动作用。

多子女家庭成为本次公积金政策优化的直接受益群体，改善型置业限制进一步放开，置业压力大幅降低。根据中海北京相关负责人统计，新政落地后，中海旗下丽金府、丽泽叁号院、丰和叁号院、公元里等项目有效意向客户环比上涨约30%，签约成交套数环比上涨约18%。

新增成交客户中，社保满一年的非京籍家庭、多子女改善家庭占比70%。中海北京相关负责人表示，这类此前被限购卡住的需求释放，一方面让之前受限于购房资格的老客户入手节点提前，加快项目去化周期；另一方面，之前一些没有资格的客户购房需求在政策下重新激活，也促进了项目去化节奏的加快。

Market focus

暑期档票房突破100亿元

据网络平台数据，截至8月16日17时30分，2026年暑期档电影票房（含预售）突破100亿元。这个暑期电影市场持续火热，连续37天单日票房过亿，超120部中外影片轮番登场。

《功夫女足》《八仙！》《蜘蛛侠：崭新之日》三部影片分别以22亿元、15亿元、14亿元暂列今年暑期档票房前三，三部影片风格迥异、类型互补，合力贡献了暑期档超五成票房。

喜剧电影《功夫女足》讲述草根女足“娥眉队”融合功夫征战“至尊无敌杯”逆袭夺冠的热血故事，延续经典周星驰喜剧风格，笑点与燃点兼具；喜剧动画电影《八仙！》以传统八仙故事为灵感，以青绿山水打造蓬莱仙境，尽展东方美学意蕴；《蜘蛛侠：崭新之日》解锁全新英雄故事，中国领先上映后票房创近五年进口片高峰。

电影《欢迎来到龙餐馆》上映仅6天，总票房已超8亿元，并已连续三天单日票房



超1亿元，快速升至2026年暑期档票房榜第四名。网络购票平台最高开出9.9分，创下近三年国产影片点映高分，成为极具话题度的现实力作。口碑与票房不断走高，再次推高暑期档观影热潮。

电影《欢迎来到龙餐馆》聚焦战争下个体生命的命运流转，讲述了中国厨师徐福为养家还债远赴中东担任一家中餐馆的主厨，与前台经理马俊生齐心协力把龙餐

馆经营得蒸蒸日上，却面临战争爆发、命运急转的故事。

在8月，《去你的岛》《那山那水》《大唐妖探》等多部国产影片集中上映。

8月7日上映的动画爱情电影《去你的岛》，以奇幻旅程为载体，探讨关于爱情、遗憾、成长与和解的情感主题。

8月15日上映的《那山那水》是一部纪录电影。20多年前，“绿水青山就是金山银

山”的理念在浙江提出。20多年过去了，这片土地发生了许多真实而深刻的变化：山更绿了，水更清了，也有越来越多的人在绿水青山间收获了新的生活。

中国首部喜剧探索动画电影《大唐妖探》将于8月22日正式上映，影片打造独特的“机关长安城”世界观，将为观众带来一场融汇东方美学、满载奇思妙想的视听体验。

进口影片方面，8月14日上映的好莱坞导演诺兰新作《奥德赛》，票房已超2.5亿元。

同时，惊悚冒险电影《逃出绝命街》、影史经典《肖申克的救赎》4K修复版等进口影片也在8月上映，进一步丰富暑期档影片供给。

市场热度的背后，既有优质内容点燃的观影热潮，也离不开影院持续升级影厅、丰富观影体验的助力。

根据国家电影局2026年1月发布的官方统计，2025年全国城市院线银幕总数达

93187块，较2024年净增2219块，持续稳居全球银幕数量首位。

暑期档多部优秀影片依托顶尖IMAX技术亮相银幕，其中由IMAX特制拍摄的《欢迎来到龙餐馆》借助IMAX大银幕优势，以超大画幅细腻呈现影片中的人间烟火与温情百态，沉浸式还原影片细节质感；进口影片《奥德赛》，以IMAX胶片镜头演绎荷马史诗，宏大壮阔的画面震撼银幕；《八仙！》也上线了IMAX、杜比、CINITY等制式，通过更高规格的视听呈现，进一步放大画面特效与情绪氛围，有效拉动票房增量。

随着多部IMAX特制影片接续热映，带动IMAX、CINITY等高端影厅迎来观影热潮，为观众带来更加多元的观影选择。

电影行业专家表示，现在的观众不再满足于“能看电影”，而是追求“看好电影”“看有沉浸感的电影”。

北京商报综合报道