



刚需二手房成交提速 优质房源议价空间收窄

北京楼市新政落地首周,二手房市场正发生微妙转变,客户关注点已从电话咨询政策细则,逐步转向实地带看与实际成交。近期,北京商报记者走访多个区域二手房中介机构了解到,新政进一步推高市场热度,一些中介门店二手房周末带看量环比增超四成,低总价小户型率先放量;部分经纪人一小时可接到10余通购房咨询来电,单晚收到3组次日带看预约。

政策效应持续释放,显著影响买卖双方预期。部分400万元以内刚需房源,在公积金贷款额度上调后,几乎可覆盖单套房源房价,直接降低了购房者的置业门槛;叠加公积金与商业贷款的利率差异,后期偿贷压力也明显降低。一些地段优质、配套完善的房源业主,开始收回议价空间,甚至小幅上调挂牌价试探市场反馈。业内人士表示,受网签数据滞后因素影响,当前市场行情将逐步反映在9月、10月网签记录中,叠加楼市传统“金九银十”销售旺季,政策拉动效应有望进一步释放。

“一小时接10余通咨询” 次日带看预约同步升温

2026年上半年,北京二手住宅成交规模创下2021年以来同期新高,市场热度持续高位运行。北京楼市新政的适时出台,进一步为市场升温注入动能。

北京楼市新政落地一周内,北京商报记者走访朝阳、东城、西城等多个区域的二手房中介机构发现,驻店经纪人数量明显减少,成为新政效应显现的首个直观信号。

朝阳区酒仙桥片区某头部中介机构经纪人薛飞向北京商报记者表示,其所在门店共有8名经纪人,新政落地数日来,同事间碰面机会大幅减少,核心原因在于意向购房者集中入市,多数经纪人均外出开展带看工作。

8月7日新政发布当晚,不少此前到访过门店的购房者便致电咨询,其中资金预算有限的刚需群体咨询内容最为细致。记者在薛飞的工作手机上看到,当晚9时30分后的一小时内,就有10余通咨询电话接入。

薛飞表示,本次新政将公积金贷款最高额度上调至340万元,对刚需购房者构成重大利好。他举例称,有一对均在北京工作生活的夫妻,此前看中电子城小区一套总价约400万元的房源。但新政出台前,首套住房公积金贷款最高额度仅为120万元,该家庭因担忧后续偿债压力较大,始终处于观望状态。

8月8日—14日北京楼市新政落地后

北京二手房网签量**3026**套

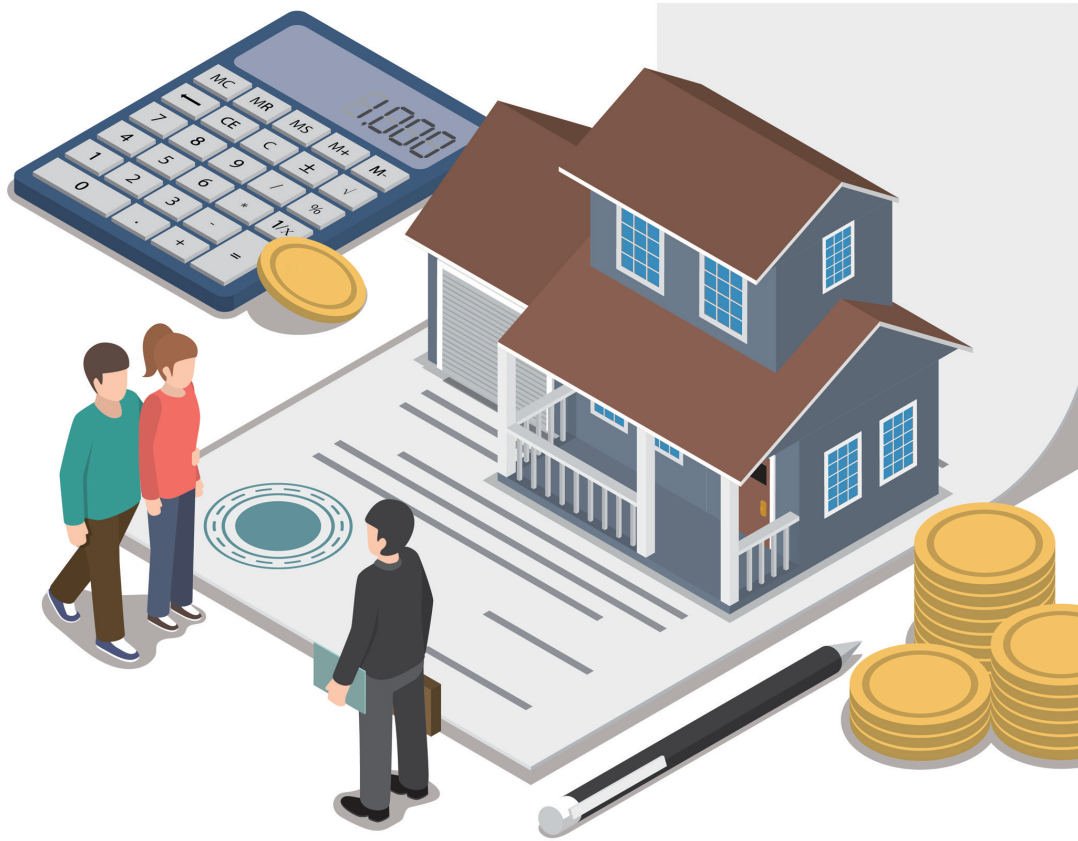
环比8月1日—7日的**2818**套

增长约**7.38%**

同比增长约**1.68%**

二手房成交变化

1—7月北京二手房成交整体仍以低总价、小户型房源为主



5月以来

成交结构持续优化
改善性需求边际恢复

7月

500万元以上房源成交占比提升至**13.7%**
较4月提升**7**个百分点

90平方米以上房源

成交占比年初进一步上升
7月达到**38.9%**

带看量提升十分明显。新政前,门店12名经纪人周末平均总带看仅12—13组;新政首个周末带看涨到19组,多组购房者看完房后明确有购房意向,客户购房意愿明显升温。

车军虎表示,周末积累的大量意向刚需客户,决策周期会稍有延后,大多转化到工作日成交。本周二就完成了单签约,整周工作日合计成交2套,都是周末带看客户延后转化的订单。

仅一轮议价 小砍15万元快速成交

公积金贷款额度上调有效撬动刚需群体入市,而非京籍家庭购买五环内商品住房社保或个税缴纳年限由两年进一步调减为一年,则进一步释放了改善型置业需求。

丰台区西罗园片区某头部中介机构经纪人王浩向北京商报记者透露,新政落地首周,其服务的一组非京籍购房家庭便成功购入一套总价约630万元、建筑面积120余平方米的房源。

据王浩介绍,该购房家庭资金储备充裕,且有多套房源匹配其需求,但受此前社保缴纳需满两年的限购政策限制,距达标尚有7个月时间,因此一直未能完成置业,该客户也被其列为长期重点跟进对象。

本次五环内限购政策调整落地后,王浩第一时间联系该购房家庭,周末便带其完成

房源遴选,与业主仅一轮议价,小砍15万元后,双方便于周一快速达成交易。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,五环内限购政策的调整与此前将五环外降至一年、五环内降至两年的政策形成衔接,至此实现了全市范围内社保门槛的统一。对于刚在北京工作满一年的新市民群体而言,购房资格时间差被消除,入市节奏有望前置。

根据中指研究院数据,1—7月,北京二手房成交整体仍以低总价、小户型房源为主,但5月以来成交结构持续优化,改善性需求边际恢复。

5—7月,北京500万元以上二手房成交占比有所提升,7月500万元以上房源成交占比提升至13.7%,较4月提升7个百分点。面积段方面,90平方米以上房源成交占比年初进一步上升,7月达到38.9%。

郭毅表示,本次新政将非京籍家庭购买五环内首套商品住房的社保或个税缴纳年限由两年下调至一年,对于资金实力较强的置业家庭而言,购房限制大幅放宽。未来北京核心区域的房产,不仅将吸引在北京工作生活的本地购房家庭,还可能吸引更多外埠家庭出于资产配置需求入场置业。

北京商报记者根据北京市住建委数据统计,北京楼市新政落地后,8月8日—14日,北京二手房网签量3026套,环比8月1日—7日的2818套,增长约7.38%,同比增长约1.68%。

中指研究院指数研究部总经理曹晶晶表示,一般而言,政策影响传导至最终成交需要一定时间。未来几周,需要重点观察二手房带看能否转化为签约,以及成交改善能否从局部项目和个别区域扩展至更大范围。

车军虎进一步分析称,刚需板块房源交易流程更快,从签约到完成网签、走完全部手续,周期大概1个月至40天。8月中旬签订的这两单,对应的网签数据会集中在9月初至9月中旬体现。

部分业主试探上调挂牌价 议价空间高位回落

成交量回暖的背后,是北京楼市新政对购房群体与二手房业主市场预期形成的实质性支撑。

东城区和平里片区某头部中介机构经纪人张婉向北京商报记者表示,在北京楼市新政出台前,二手房市场已逐步趋稳;今年以来,该片区买卖双方议价空间稳定在5%左右,部分优质房源的议价空间更为狭窄,价格博弈趋于平缓。

北京楼市新政出台后,这一市场默契被打破。政策实施次日,地坛周边一小区的业主便主动联系张婉,提出将其房源挂牌价小幅上调10万元。

尽管调价幅度有限,但在张婉看来,这类试探性调价本质上反映出二手房业主对政策托底效应的信心。她表示,历次北京市调控政策出台后,均会带动一波成交上行周期,市场库存房源同步出现明显去化;叠加本轮楼市经历深度调整后,房源价格已回落至相对合理区间,多重因素共同推动业主做出小幅上调报价的决策。

车军虎以新政后首周成交的一套房源为例,新政前同户型房源,业主报价基础上一般能谈下来8万—10万元,新政后业主愿意让利的空间少了2万元左右。本次成交客户为刚需,此前选择组合贷240万元,新政后能享受公积金贷款利好,核算后30年贷款每月能少还300多元,节省的利息在11万元左右。算完资金账后,客户愿意接受业主小幅上调报价,最终顺利成交。

根据中指研究院数据,7月末,北京头部中介二手房存量挂牌为11.5万套,较1月末的13万套减少约1.5万套,较去年高点下降22.6%,供给压力边际缓解。新增挂牌整体平稳,4月以来新增挂牌维持在1.6万套左右。存量挂牌持续消化的同时新增挂牌并未明显放量,市场供需关系正在修复。

曹晶晶指出,随着挂牌量趋稳,购房者对未来价格继续大幅下跌的担忧有所缓解,双方预期的同步改善使得议价空间也从高位回落,7月北京二手房平均议价空间为7.3%,今年以来整体保持平稳。

北京商报记者 李晗

X 西街观察 Xijie observation

余华“打假” 不能只靠余华

陶凤

一个月内,著名作家余华连续两次公开“打假”,主要针对作品被错误署名和假冒亲笔签名书售卖的侵权行为。

“请告诉我散文《家徽》的作者。”据央视新闻报道,余华经常要和AI确认一件事,当AI能够准确答出“《家徽》的真正作者是湖北作家胡成中”,余华才放心。

广为流传的散文《家徽》并非余华所写,该文实为湖北作家胡成中于1995年发表的作品。但在AI技术和流量逻辑的助推下,余华经常莫名成了《家徽》作者。

张冠李戴的名人语录和伪作,不仅

对真正的作者是一种不公,对于“余华们”同样是一种极大的困扰。

近年来,名人名言“打假”,陷入某种集体困境。不少大众熟知的名作家都是受害者,鲁迅、莫言、余华、杨绛等个性鲜明的名人是重灾区。

以余华为例,一条错误的信息,在本人郑重澄清后多年依然存在,背后既有名人与生俱来的流量效益,也有AI的推波助澜。

任何一部作品,无论原创作者是谁,只要与名人绑定,势必会获得更高的关注度、更大的流量。

无论是野生博主起号,还是网络大V博流量,或移花接木、或无中生有、或断章取义,名人引流总能反复奏效。

傍上权威,有了流量,就意味着变现的可能。养号、带货、卖课,伪名言形成的灰产并非秘密,在真金白银的诱惑和驱使下,大量账号明知故犯、屡禁不止。

相比流量上的“收获”,造假的违规成本极低,换个账号,改个链接,又能重操旧业,虚假信息链根本无法被轻易斩断。

不得不警惕的是,随着AI的发展,AI抓取过程中产生的“幻觉”,会让错误的

信息批量生产、复制、传播。还有伪名人名言不仅被配以原声,能制作动起来的画面,迷惑性更是翻倍。

在算法的驱动下,平台同质化信息的复制粘贴,让一条错误信息只需被传播一次,就能在无数账号、无数平台上同步繁殖,最终叠加大众对名人的好奇心,让谣言变本加厉。

正是如此,打假不能靠作家个人孤军奋战。无论是信息体量还是其更新的速度,都会让个体的辟谣心有余力不足。

面对余华式困境,首先要加固的是法律围栏,提高侵权成本。冒名营销不能

没有代价,强化执法刚性,让名人的肖像权、名誉权在司法实践中得到更有力的保障。

其次,平台必须承担起应有的责任,对借此渠道攫取流量的行为和账号一律说不。

权力越大,责任越大。平台手握强大的审核技术和算法管控能力,必须让审核关口前置,主动扛起内容把关、风险筛查的主体责任。

监管部门、传播平台等也应加强合作,及时加以核实,尽早干预,而不是每次靠余华们一而再再而三亲自“打假”。