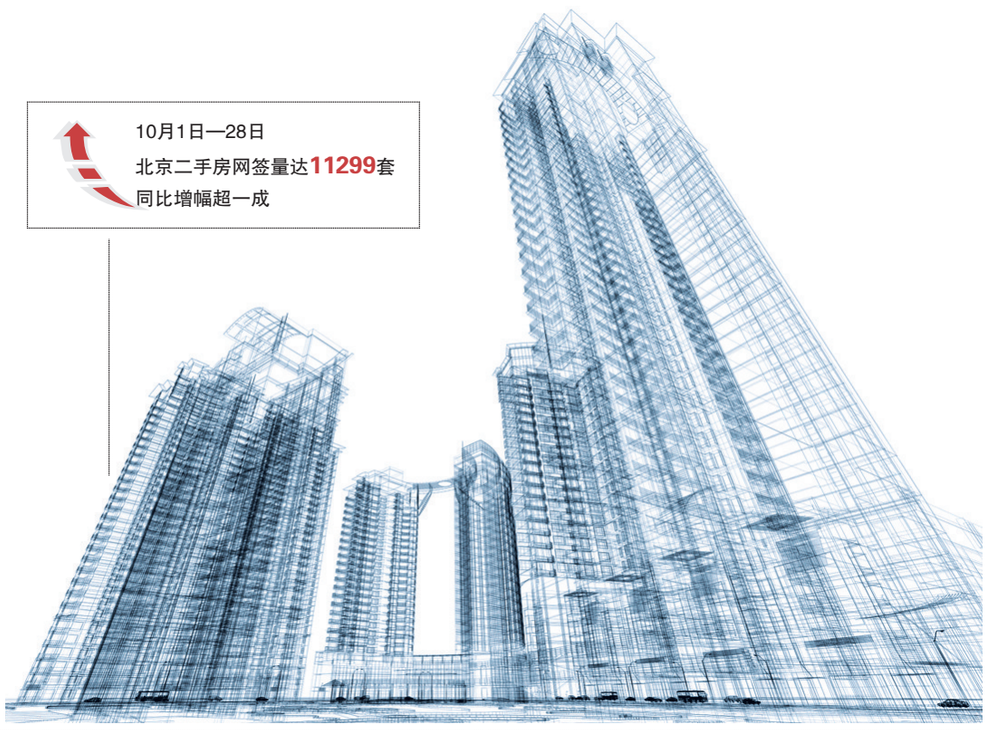
编辑 卓洋 美编 贾丛丛 责校 池红云 电话:64101673 syzx10@126.com

北京二手房“银十”热度不减

楼市传统“金九银十”周期已临近尾声，北京二手房市场维持较高成交热度。10月29日，北京商报记者实地走访西城、朝阳、亦庄等多个片区了解到，受公积金贷款额度上调、购房贴息政策出台的双重催化，市场购房意愿进一步释放，部分区域总价300万元以内刚需房源挂牌后即快速完成签约，甚至尚未完成中介机构摄影师VR素材采集便达成交易；“一日一套”“两日一套”的成交节奏在部分板块较为普遍。房源成交周期被大幅压缩，部分房源中午挂牌、当晚敲定定金，部分优质房源现多组客户集中洽谈，由业主择优确定买家完成签约。

一线市场热度在网签数据中得到进一步印证。北京商报记者根据北京市住建委数据统计，10月1日—28日，北京二手房网签量达11299套，同比增幅超一成。业内专家分析指出，四季度居民购房贴息政策若顺利落地，将对符合条件的首套购房需求形成支撑，预计北京二手房市场仍将保持一定成交活跃度。

10月1日—28日
北京二手房网签量达**11299**套
同比增幅超一成



部分房源未建档已签约

10月北京二手房市场热度持续释放，不少片区成交规模维持高位。北京商报记者近期走访多个区域中介门店了解到，部分优质房源出现多名客户争抢洽谈，小户型房源愈发抢手。

亦庄次渠片区某头部中介机构经纪人庞兴华向北京商报记者透露，10月片区内总价270万元上下的两居室已成交4套，多套房源出现多名客户争抢的局面。

其中一单，一位客户报价270万元并选择贷款购房，另一位客户报价268万元，采用全款支付，业主最终选择总价更低的全款买家，回款速度成为业主决策的优先考量因素。

东惠家园40—50平方米小户型房源开放带看后，通常会迎来至少6组客户排队洽谈。庞兴华提及，10月次渠嘉园一套新挂牌房源，首次对外开放看房便有约10组意向客户对接，只要业主达成出售意向，当晚即可完成签约。

中指研究院指数研究部总经理曹晶晶表示，前三季度，北京200万元以下二手房成交占比达51.3%，较去年全年提升3.1个百分点。从面积段来看，成交同样存在向小户型集中的趋势，前三季度，北京90平方米以下二手房成交占比为62.5%，与去年基本持平。

部分房源交易节奏快于VR拍摄流程，不少已成交房源尚未完成线上VR建档。庞兴华解释道，房源挂牌后便会启动带看，VR档案需预约摄影师上门拍摄制作，摄影师通常要次日甚至更晚才能排期到场。而部分房源挂牌仅1—2天就完成成交，导致系统中部分房源缺少对应图片展示。

对于片区房源快速去化的原因，庞兴华分析称，亦庄集聚京东、京东方、奔驰、中芯国际、宁德时代、小米等产业主体，高薪就业群体集中，购房与租赁需求基础扎实；同时区域依托亦庄线、17号线轨道交通，可便捷连通望京、朝阳等就业板块，区位通勤优势突出。

西城区三里河片区成交周期虽不及亦庄次渠，但优质房源库存同样持续收窄。该区域某头部中介机构经纪人王婉怡向北京商报记者透露，片区依托优质教育配套，市场热度长期稳定，往年年初价格易出现上行、房源供给偏紧，不少购房者选择现阶段择机入手。

10月三里河片区多日单日成交突破10套，高性价比房源随之快速消化。王婉怡表示，当前在售挂牌房源大多集中在6—8月入库，挂牌价位偏低；而新近入市房源中，部分业主开始小幅试探提价。结合历年行情规律，该片区或在2026年末至2027年初迎来价格回调。

最短成交周期不足1天

在成交量稳步上行的同时，成交周期持续收窄，优质可售房源供给快速消耗，部分区域优质房源挂牌即达成交易。庞兴华透露，其所在门店10月截至26日累计成交20余单，部分房源成交节奏极快，最短成交周期不足1天。

庞兴华表示，该套挂牌价约300万元的二手房源于10月23日中午完成挂牌，当晚便敲定缴纳定金签约。庞兴华协同另一位经纪人跨区域前往北四环完成签约流程，手续办结已临近午夜，返程抵达丰台石榴庄时已是次日凌晨2时。

此类挂牌当日即成交的案例并非个例。据庞兴华观察，次渠板块内定价贴合市场行情、房屋无明显硬伤的二手房去化效率较高，多数房源挂牌当日便可达成交易，整体最长成交周期一般不超过7天。

以东惠家园建面40—50平方米的小户型为例，只要业主具备签约条件，房源成交周期大多为1—3天，片区内多套挂牌价100万元左右的小户型房源，实现挂牌当日即签约。

公积金贷款最高额度上调至340万元，叠加购房贴息相关政策落地，缓解了部分购房者的资金压力，降低入市门槛。朝阳区百子湾片区某头部中介机构经纪人刘芸芸向北京商报记者表示，不少购房者在9月完成政策梳理研判后，选择在10月推进购房落地。

据刘芸芸介绍，9月其门店平均2—3天成交一套房源；10月截至25日门店已成交9套，预计月末总成交规模在12—13套，整体成交体量和9月持平。

四季度行情延续向好预期

一线市场的成交热度在北京市住建委网签数据中得到进一步印证。10月29日，北京商报记者根据北京市住建委网签数据统计，10月1日—28日，北京二手房网签量11299套，同比上涨15.41%；对应网签面积约99.26万平方米，同比增长13.14%。

拉长时间维度看，3月至9月，各月二手房网签量依次为19886套、17893套、15974套、16618套、14037套、13853套、15756套，除9月同比基本持平外，其余月份均实现同比增长。

叠加前期行情，今年前三季度北京二手住宅累计网签137229套，同比上升5.1%，成交规模创下2022年以来同期新高。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示，当前，北京二手房交易规模明显上升，同期数据创新高，充分体现了二手房购房相关政策、限购放松等措施发挥的积极作用。

严跃进指出，二手房价格调整后认购性价比非常高，目前具备底部购房的优势，这些都是市场的支撑力。他表示，网签数据虽有波动，但总体仍在持续修复，说明市场本身具有韧性，并非脉冲式波动，而是具有持续向好的发展趋势。

展望四季度，居民购房贷款贴息政策落地，有望对符合条件的首套住房需求形成一定支撑。曹晶晶表示，预计北京二手房成交仍具备一定活跃度。整体而言，当前市场修复仍以刚需驱动为主，价格企稳的关键在于改善性需求的持续释放、挂牌规模能否保持稳定以及居民预期的进一步修复。

从市场基础来看，北京二手房四季度成交具备较强支撑。中国城市房地产研究院院长谢逸枫表示，前三季度北京二手房成交规模稳步抬升，不少购房者优先选择二手房，现房属性、性价比是主要考量因素，置业意愿清晰。叠加房贷贴息、公积金贷款额度调整等现有政策持续落地，将持续托底市场行情。

谢逸枫认为，北京二手房市场仍存在政策预期空间。房贷个税扣除力度加大、城市更新货币化安置、人才购房补贴与税费优惠、首付比例及利率下调、住房以旧换新与房源收储等潜在政策，若后续落地，将进一步释放利好，助力北京二手房四季度市场修复。

北京商报记者 李晗

关注 Market focus

北京城市副中心力争2030年客流突破5000万

围绕北京环球度假区，北京城市副中心文化旅游区再度引入新业态、新项目。10月29日，在北京城市副中心文化旅游区招商推介会上，北京热雪奇迹冰雪项目、北京铜锣天地文商旅体综合体项目、中晨“星野集营地”项目等集中签约落地，“湾里”同样将迎来新品牌入驻。北京环球度假区开园5周年，游客数量连年增加，其溢出效应持续释放，可以预见，周边项目将愈发丰富多元、集聚成势。如今，北京城市副中心文化旅游区聚焦“补、延、留”丰富文商旅体展融合业态，推动“一日游”向“多日游”转变，计划由“三天两晚”扩容至“五天四晚”，并力争到2030年，年客流量突破5000万人次。

再引入投资约85亿元

在北京城市副中心规划建设十周年背景下，一批高能级体育、商业、文旅项目集中签约落地，更多创新业态、头部品牌选择落户文化旅游区，持续壮大产业“朋友圈”。

北京商报记者了解到，北京热雪奇迹冰雪项目现场签署投资合作协议，计划投资约30亿元，打造世界级的全季立体冰雪度假城，规划建设全球覆雪面积最大、雪道总长最长、滑道条数最多的城市型滑雪场。与此同时，北京城市副中心还引入了营地项目。据悉，中晨“星野集营地”项目引入航空航天元素，为游客提供露营观星、市集漫游、珠宝赏鉴、制香饮茶、亲子娱乐等多元体验。

聚焦商业业态，北京铜锣天地文商旅体综合体项目将打造集国际重奢品牌奥特莱斯、铜锣坊商业、体育中心、亲子酒店于一体的一站式城市休闲综合体，并配套品质居住，总投资额约55亿元。同时，“湾里”将迎来传奇巴利、PETATA等全新品牌。

谈及引入新项目的初衷，北京城市副中心管委会产业促进处处长王玥表示，北京城市副中心文化旅游区拥有一个“核”，即北京环球度假区，但一个“核”还撑不起一个国际级度假区。今年，北京城市副中心聚焦“招商图纸”，重点盯住“补、延、留”三个字。其中，本次签约的北京热雪奇迹项目是国内首座室内外融合的滑雪场，项目四季飘雪，用来“补季节”；铜锣天地把“购、吃、玩”装进一个综合体，白天逛完环球，晚上来“铜锣”接着逛，可以“延时段”；星野集营地则能够“留人心”，游客可在萧太后河边扎下帐篷，白天制香品茶，夜里有民谣驻唱、潮玩市集等。

承接环球影城外溢过夜消费

自2021年北京环球度假区开园以来，周边业态日益丰富，文商旅体展加速融合，这座世界级IP引擎持续释放强劲动能，带动北京城市副中心文旅产业快速增长。

根据通州区披露的数据，十年间，北京城市副中心文体娱乐业增加值占比增长超10倍，占全区GDP比重由0.5%跃升至4.7%，成为区域经济支柱产业；2025年北京城市副中心接待游客突破2600万人次，近半数客流由北京环球度假区贡献；旅游花费220.5亿元，同比增长11.9%。

不仅如此，2026年以来，北京城市副中心文化旅游区业态持续迭代。7家品质酒店启用，区域已集聚12家差异化、多层次酒店，客房总量突破3400间，“吃、住、行、游、购、娱”全链条配套加速补齐。

川力文旅集团项目运营总裁朱国良坦言，铜锣天地将紧邻北京环球度假区，定位其配套的微度假目的地，核心承接北京环球度假区外溢的过夜游客、亲子度假家庭、企业团建与赛事客群，主打“乐园行程之外的第二消费场景”。“未来，铜锣天地将精准承接北京环球度假区闭园后的夜间消费，还将探索推出‘乐园+项目’联票产品、设置专属接驳动线、联合打造主题活动等。”

与周边场景联动，也是文旅项目选择来此落地的重要考量之一。热雪奇迹总裁刘文生表示，北京热雪奇迹冰雪项目看到了北京城市副中心文化旅游区的发展潜力，并希望未来能与区域内的多场景进行联动、协同发力，共同形成综合文旅效应。未来项目建成后，预计年接待游客将达到百万人次。

王玥介绍，目前，北京城市副中心文化旅游区北部产业带项目落地及意向落地率已达77%，还有约18公顷、42万平方米的产业空间和10公顷、20万平方米的居住空间面向合作伙伴开放。

旅游模式将延伸至多天多晚

如今，以北京环球度假区为核心，周边多业态加快串联联动，推动北京城市副中心由“一日游”向“多日游”转变，“三天两晚”旅游模式正加速形成，甚至未来还将延伸至“多天多晚”。

阿联酋阿布扎比亚斯岛、新加坡圣淘沙岛等全球知名旅游度假胜地，发展模式均以多个大型文旅项目或国际IP集聚为特征，通过集群效应形成综合度假目的地。谈及上述度假胜地与北京城市副中心文化旅游区发展模式的不同之处，王玥认为，“亚斯岛、圣淘沙是一座岛，把客人围在岛上消费。这条路我们看得懂，也学得会。但文化旅游区不是一个岛，而是一座城。岛是围出来的，城是长出来的”。

“因此，文化旅游区的产业工作聚焦把‘核’做大、把‘网’织密。”王玥坦言，文化旅游区的客流正在从一个点连成一条线，再铺成一个面。力争到2028年，文化旅游区年客流量达3000万人次，到2030年，争取突破5000万人次。

山水国锋北京商业管理有限公司董事长吴燕红表示，结合北京环球度假区游客以家庭客群为主、多为三至四人结伴出行的特点，以及单位团建、聚会派对等需求，公司将打造“星空小院”和帐篷营地等产品，让游客愿意留下来、留得住。

针对留客措施，刘文生表示，项目本身配有酒店，属于“住+滑”产品。滑雪通常两三个小时起，资深雪友则停留时间更长，就地住宿需求较为突出，同时，项目也将承接北京城市副中心多日度假需求。

以“娱乐+商业”为核心的多业态配套，也将进一步延长游客停留时间。朱国良说到，铜锣天地配套高端奥莱、极限体育、特色美食市集与亲子度假酒店，把单日游转化为2—3天的深度微度假，以提升游客过夜率与客单价。

面对众多企业与北京环球度假区联动、丰富北京城市副中心消费供给，以进一步延长游客停留时长的局面，王玥告诉北京商报记者，未来，北京城市副中心文化旅游区将构建完整的产业集群和产业链条，涵盖儿童亲子乐园、北京海昌海洋公园、北京环球度假区、冰雪项目、商业综合体及各类配套设施，形成产业链完善、配套齐全的度假区。项目全面建成后，计划以“五天四晚”的停留模式留住游客，并吸引北京乃至全国游客。

王玥表示，北京环球度假区的开园，带动北京城市副中心从“城市郊野”到“度假城区”，从“过境地”到“目的地”，从“门票经济”到“产业经济”。十年前，副中心给文旅区留了一块地；十年后，文旅区在副中心造了“一座城”。

北京商报记者 吴其芸