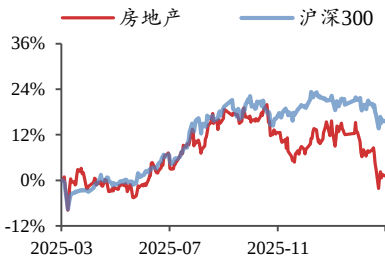


房地产

2026 年 03 月 30 日

投资评级：看好（维持）

行业走势图



数据来源：聚源

相关研究报告

- 《小阳春成色略有不足，苏州出台青年人才贴息—行业周报》-2026.3.29
- 《单周成交数据仍降，南京郑州地产政策优化—行业周报》-2026.3.22
- 《十五五规划纲要正式发布，住建部表态坚决稳住楼市—行业周报》-2026.3.15

核心城市楼市新局·北京篇：改善需求锚定核心，刚需战场卷向五环

——行业深度报告

齐东（分析师）

qidong@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

胡耀文（分析师）

huyaowen@kysec.cn

证书编号：S0790524070001

● 市场：整体成交规模稳健，土地供应趋于核心区

2026 年 1-2 月北京新房成交套数同比-5.0%，二手房成交套数同比-4.2%。2025 年，北京新房成交规模呈现持续下降趋势，成交套数 10.4 万套，同比-11.8%，其中四季度同比-23%；而二手房市场活跃度较高，2025 年二手房成交 19.5 万套，近两年成交套数均超 19 万套，住宅成交占比超 60%，对新房市场形成明显的分流效应。宅地供应整体趋势是减量提质，核心区优质地块供应力度加大。2025 年北京累计成交 61 宗宅地，累计成交建面 359 万方，同比-21%。

● 政策：全年两次限购放松，畅通置换链条

政策面上，1 月和 5 月，北京两次下调公积金贷款利率，8 月和 12 月两次限购调整，其中 8 月是符合条件家庭五环外购房不限套数，12 月下调非京籍家庭购房社保年限由三年降至两年，同时房贷利率不限首二套住房，相当于对二套房的贷款有 20-40BPs 的降息。总体限购政策是有两次调整，通过降低门槛、支持特定需求、降低购房成本三重手段实施，预计能够释放一些增量需求。

● 项目：热销项目集中于海淀、朝阳，刚需户型面积下探

2025 年北京新房前十项目的销售额占比 23%，9 个项目为当年入市新盘，累计去化率 65%。热销项目集中于海淀、朝阳、丰台核心区。2025 年北京新房首开去化率达 80%及以上的项目有 14 个，分散在各区，其中海淀区项目最多；上半年高热度项目数量占比超过 7 成。产品趋势上，在建筑新规加持下得房率普遍提升，刚需项目户型面积持续下探，通州招商朝棠揽阅、昌平龙湖凌云颂、门头沟电建华曦府金安及 2026 年即将入市的三个新房项目均推出了 80 平以内的产品。

● 投资建议

2025 年以来，北京新房市场在政策温和松绑、二手房持续分流背景下，成交量有所下降，区域间分化加剧，市场热度有所下降，但政策端持续发力，通过打通置换链条来激发改善需求。整体供应端也减量提质，所以 2026 年预计在核心区域也会看到更多改善型好房子。我们认为，2026 年北京新房市场预计将延续“核心改善热、外围刚需卷”的分化态势，政策仍有优化空间，可能会进一步促进五环外需求释放，后续市场企稳回升取决于“小阳春”成交表现以及二手房价格能否见底。推荐标的：（1）布局城市基本面较好、善于把握改善型客户需求的强信用房企：绿城中国、招商蛇口、中国海外发展、建发股份、滨江集团、建发国际集团；（2）住宅与商业地产双轮驱动，同时受益于地产复苏和消费促进政策：华润置地、新城控股、龙湖集团；（3）“好房子，好服务”政策下服务品质突出的优质物管标的：华润万象生活、绿城服务、保利物业、招商积余、滨江服务、建发物业。

● 风险提示：宏观经济下行、资金到位不及预期、行业竞争加剧。

目 录

1、 市场：整体成交规模稳健，土地供应趋于核心区.....	4
1.1、 住宅成交：新房成交继续缩量，二手房成交稳健.....	4
1.2、 库存：新房可售面积下降，二手房挂牌增长.....	6
1.3、 土地：宅地供应减量提质，核心区优质地块供应加大.....	8
1.4、 价格：新房价格降幅收窄，二手房延续以价换量.....	8
1.5、 项目：2026 年一季度开盘项目较少，小面积刚需产品去化快.....	9
2、 政策：全年两次限购放松，畅通置换链条.....	11
3、 新房热度分化，“好房子”政策下产品力提升.....	12
3.1、 海淀区：新房热度较高，主打改善产品.....	12
3.2、 朝阳区：新房热度仅次于海淀，热销项目集中在中部区域.....	15
3.3、 通州区：2025 年好房子供应放量，热度分化显著.....	17
3.4、 丰台区：新房供应较多，区域价值正在兑现.....	18
3.5、 石景山区：新房依托于“地段+产品”的双重支撑.....	19
4、 投资建议.....	20
5、 风险提示.....	21

图表目录

图 1： 2025 年北京新房成交套数同比-11.8%.....	4
图 2： 2025 年北京二手房成交套数同比基本持平.....	4
图 3： 2024-2025 年北京二手房成交套数占比超 60%.....	4
图 4： 2025 年北京新房成交高点出现在 2025 年 3 月、6 月和 7 月.....	5
图 5： 2025 年北京二手房成交高点出现在 2025 年 3 月、9 月和 12 月.....	5
图 6： 2025 年下半年北京新房成交是过去三年较低水平.....	6
图 7： 2025 年北京二手房成交表现强势.....	6
图 8： 截至 2026 年 2 月末北京新房去化周期约 25.8 个月.....	7
图 9： 截至 2026 年 2 月末北京二手房去化周期约 14.3 个月.....	7
图 10： 春节后北京贝壳带看量和成交量均明显增长.....	8
图 11： 北京 2025 年宅地累计成交建面同比-21%.....	8
图 12： 北京 2025 年宅地成交楼板价接近 4 万元/平.....	8
图 13： 2026 年 2 月北京新房价格指数较峰值回落 8.2%.....	9
图 14： 2026 年以来北京二手房挂牌价跌幅趋缓.....	9
图 15： 北京 2025 年上半年新房热度高于下半年.....	10
图 16： 北京 12 月房地产新政包含限购、公积金、按揭利率等多个方面.....	12
图 17： 2025 年海淀区中部新开盘 4 个项目位于朱房和清河板块.....	13
图 18： 2025 年海淀区北部新开盘 2 个项目集中在永丰片区.....	14
图 19： 2025 年海淀区南部新开盘 2 个项目均位于四季青板块.....	14
图 20： 2025 年海淀区北部新开盘 1 个项目位于酒仙桥板块.....	15
图 21： 2025 年海淀区中部新开盘 4 个项目位于朝青和黄渠板块.....	16
图 22： 2025 年海淀区南部新开盘 3 个项目位于小红门和十八里店板块.....	16
图 23： 2025 年通州区新开盘项目集中在运河核心区、八里桥等板块.....	18
图 24： 2025 年丰台区中部新开盘 2 个项目集中在丽泽商务区周边.....	19

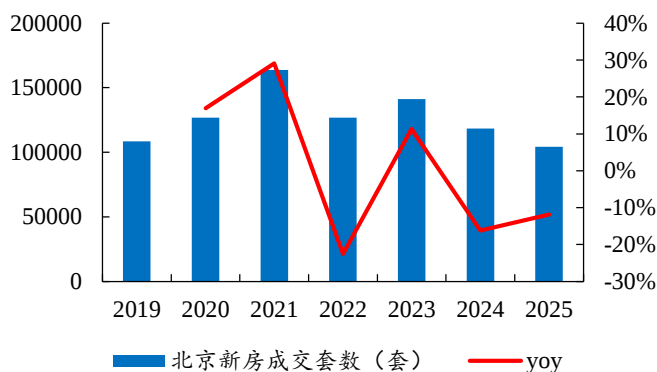
图 25: 2025 年丰台区南部新开盘 2 个项目位于新宫和科技园板块.....	19
图 26: 2025 年石景山区新开盘 3 个项目位于苹果园和八角南板块.....	20
表 1: 2025 年北京新房前十项目的销售额占比 23%	10
表 2: 2025 年北京首开去化率超 80% 的新房项目有 14 个	11
表 3: 北京郊区刚需盘 80 平以内户型面积供应增加.....	11
表 4: 2025 年北京两次放松限购政策	12
表 5: 2025 年海淀区新开盘 8 个项目	13
表 6: 朝阳区 2025 年新开盘 8 个项目	15
表 7: 通州区 2025 年新开盘 7 个项目	17
表 8: 丰台区 2025 年新开盘 5 个项目	18
表 9: 石景山区 2025 年新开盘 3 个项目	20
表 10: 受益标的为融资有优势、投资强度高、布局区域优、机制市场化的企业.....	21

1、市场：整体成交规模稳健，土地供应趋于核心区

1.1、住宅成交：新房成交继续缩量，二手房成交稳健

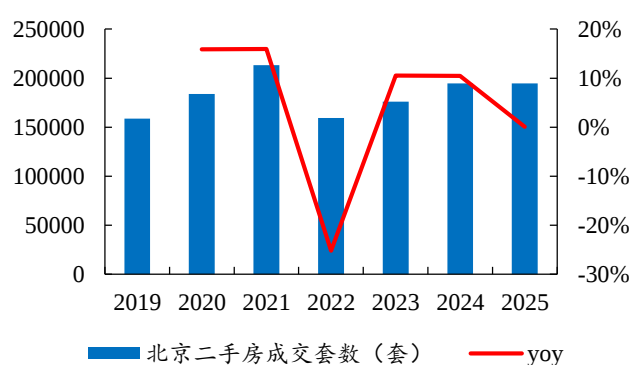
2025 年，北京新房成交规模呈现持续下降趋势，总成交 10.4 万套，同比-11.8%，其中四季度同比-23%；而二手房市场活跃度较高，2025 年二手房成交 19.5 万套，近两年成交套数均超 19 万套，住宅成交占比超 60%，对新房市场形成明显的分流效应。

图1：2025 年北京新房成交套数同比-11.8%



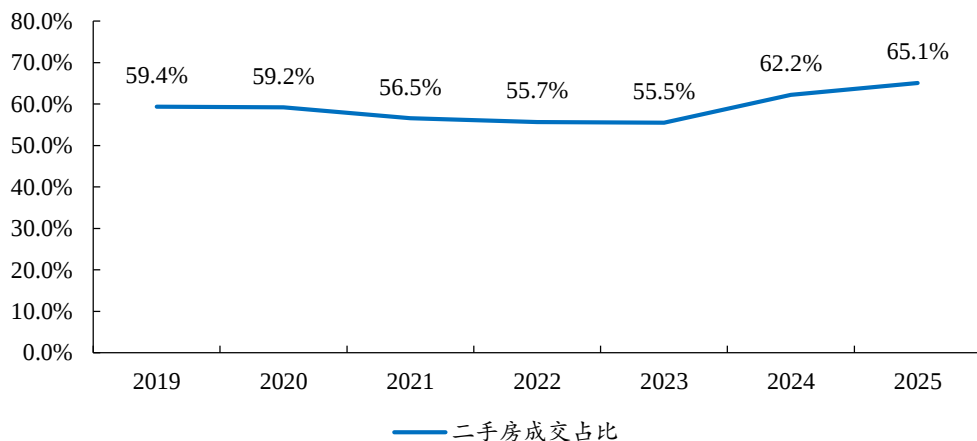
数据来源：北京市住建委、开源证券研究所

图2：2025 年北京二手房成交套数同比基本持平



数据来源：北京市住建委、开源证券研究所

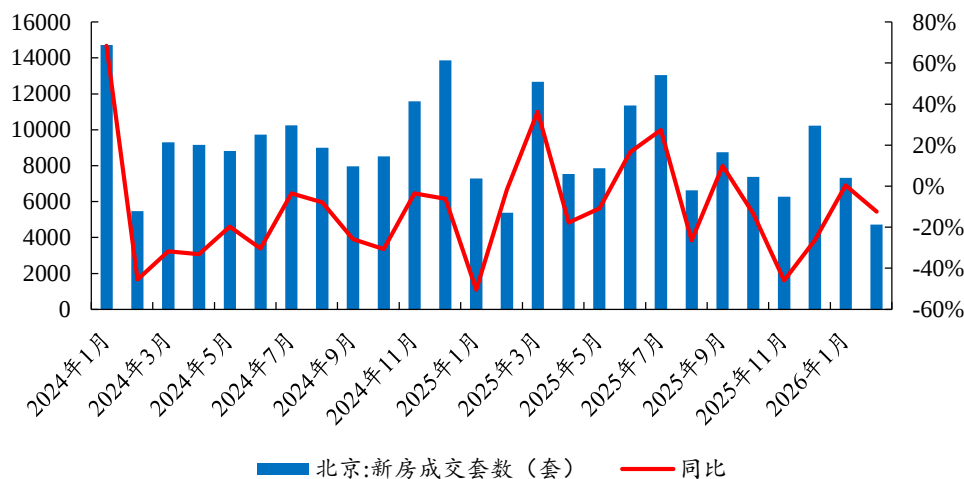
图3：2024-2025 年北京二手房成交套数占比超 60%



数据来源：北京市住建委、开源证券研究所

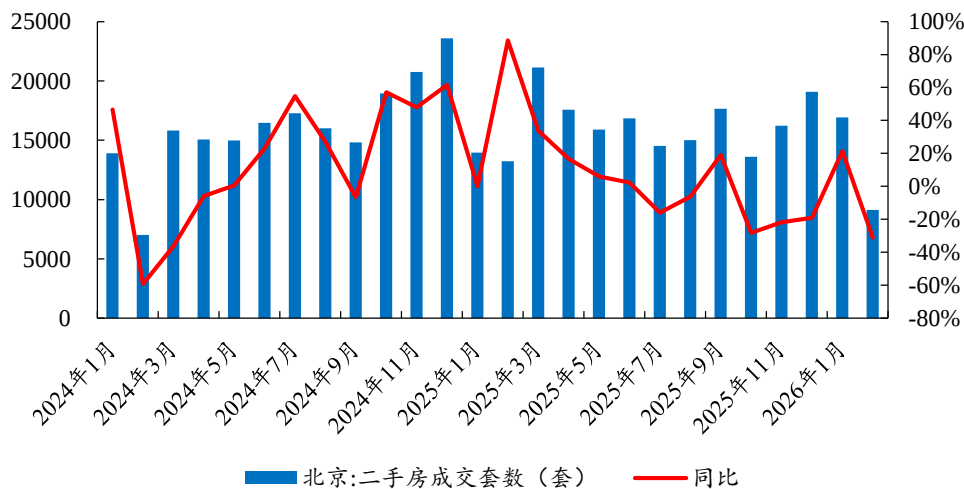
月度成交数据来看，2025 年新房端成交高点出现在 2025 年 3 月、6 月和 7 月，分别对应小阳春和新盘供应高峰期，四季度整体供应较少，成交相对低迷；二手房成交高点为 3 月、9 月和 12 月，分别对应小阳春、8 月限购放松以及年末置换高峰。2026 年 1-2 月北京新房成交套数同比-5.0%，二手房成交套数同比-4.2%。

图4：2025年北京新房成交高点出现在2025年3月、6月和7月



数据来源：北京市住建委、开源证券研究所

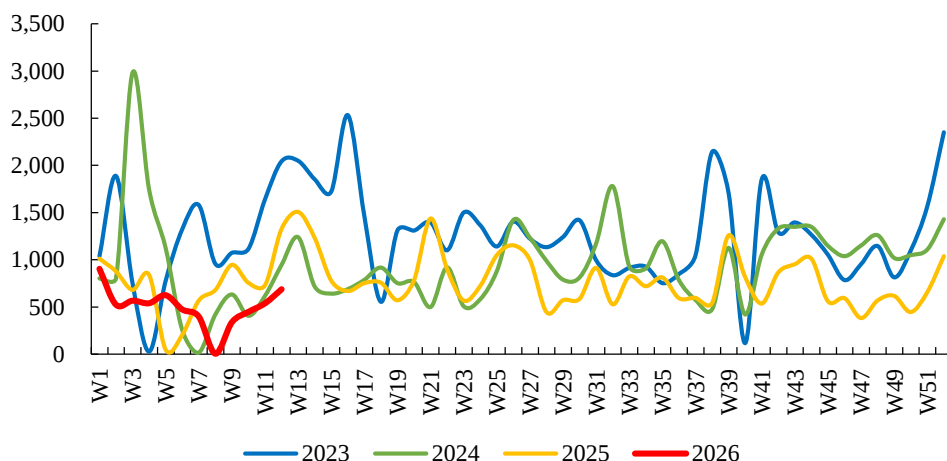
图5：2025年北京二手房成交高点出现在2025年3月、9月和12月



数据来源：北京市住建委、开源证券研究所

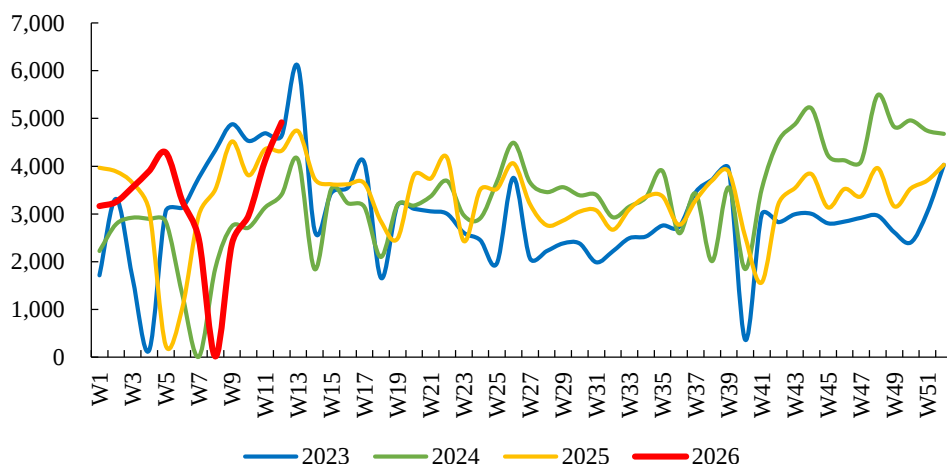
周度成交数据来看，2025年下半年北京新房成交是过去三年较低水平。2026年一季度，北京新入市项目较少，新房成交依旧低位徘徊。二手房表现相对强势，春节后小阳春趋势显著。

图6：2025年下半年北京新房成交是过去三年较低水平



数据来源：北京市住建委、开源证券研究所

图7：2025年北京二手房成交表现强势



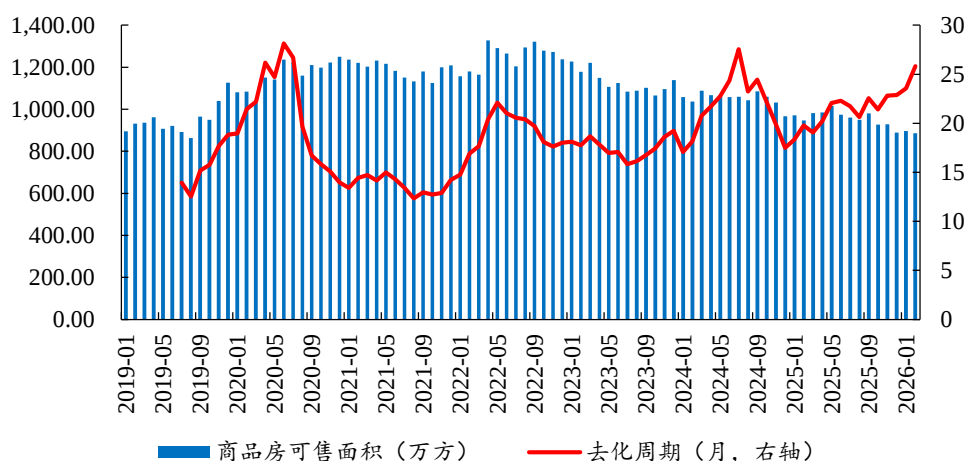
数据来源：北京市住建委、开源证券研究所

1.2、库存：新房可售面积下降，二手房挂牌增长

新房：2025 年的北京新房可售库存整体下降，但因成交规模有所下降，去化周期自年初以来呈上升趋势，截至 2026 年 2 月末，可售面积 885 万方，去化周期约 25.8 个月。

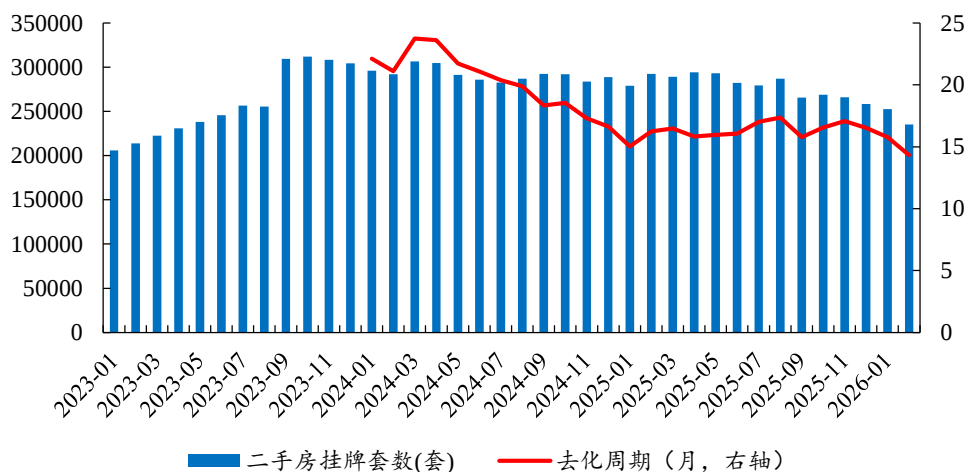
二手房：2025 二季度以来，北京二手房挂牌套数下降，由 2025 年 4 月 29.4 万套下降至 2026 年 2 月 23.5 万套。我们认为原因是（1）新增挂牌减少，（2）价格跌破了房东心理预期撤牌，（3）链家房客分离机制下导致的房源撤牌。2025 年以来二手房去化周期较稳定，截至 2026 年 2 月末去化周期约 14.3 个月。

图8：截至 2026 年 2 月末北京新房去化周期约 25.8 个月



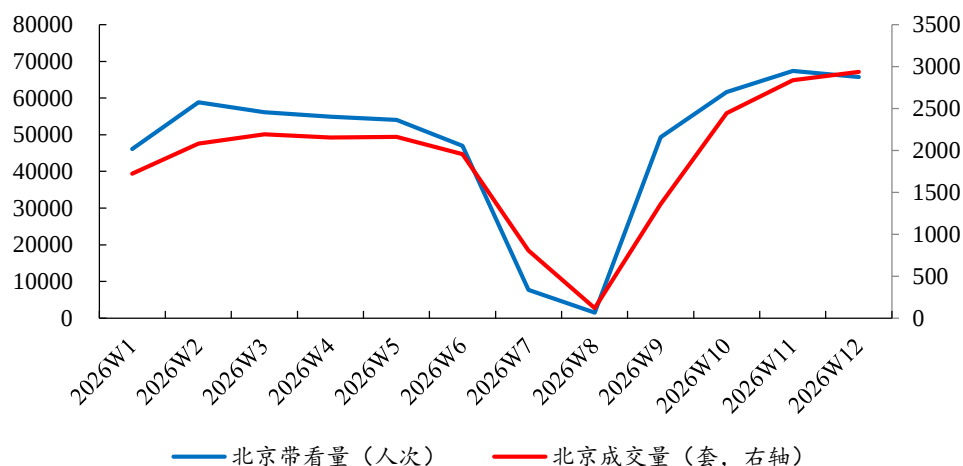
数据来源：北京市住建委、开源证券研究所

图9：截至 2026 年 2 月末北京二手房去化周期约 14.3 个月



数据来源：中指数据库、开源证券研究所

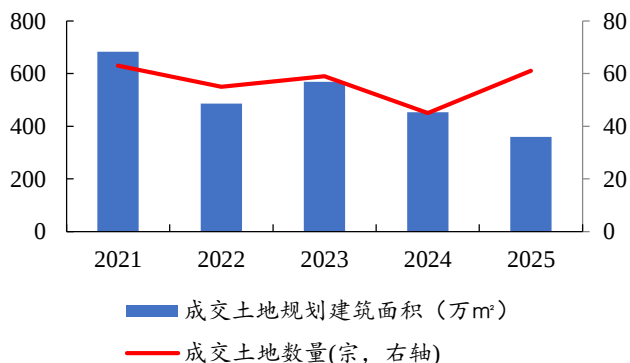
根据贝壳数据，2026 年以来，北京二手房周均成交套数超 2100 套（剔除春节两周），春节后带看量和成交量均超过节前，成交量连续三周增长，小阳春特征显著。

图10：春节后北京贝壳带看量和成交量均明显增长


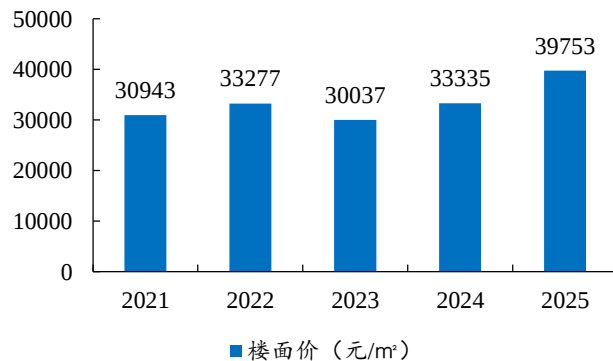
数据来源：贝壳、开源证券研究所

1.3、土地：宅地供应减量提质，核心区优质地块供应加大

宅地供应整体趋势是减量提质，核心区优质地块供应力度加大。2025年北京累计成交61宗宅地，累计成交建面359万方，同比-21%；其中海淀共出让7宗住宅用地，累计成交金额超448亿元。在取消地价上限、核心区优质地块竞争激烈的情况下，土拍成交楼板价也明显提升，达3.98万元/平。

图11：北京2025年宅地累计成交建面同比-21%


数据来源：中指数据库、开源证券研究所

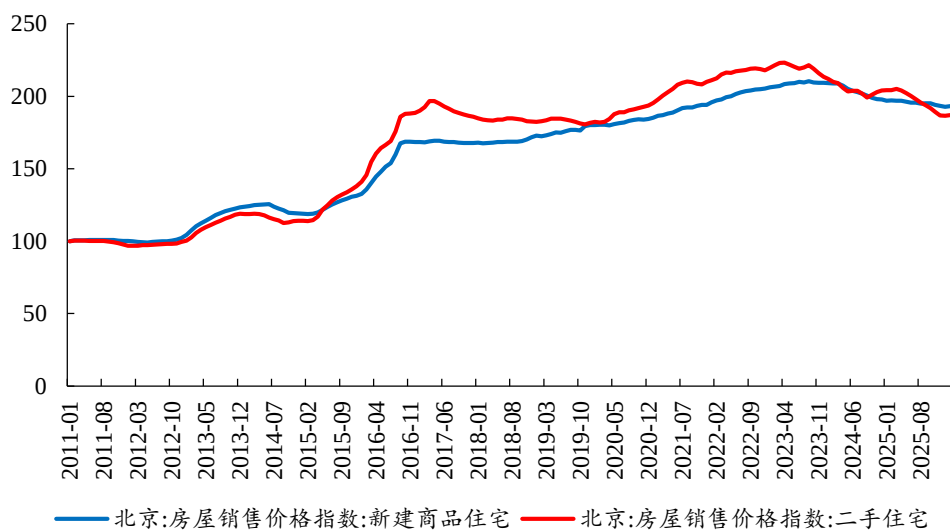
图12：北京2025年宅地成交楼板价接近4万元/平


数据来源：中指数据库、开源证券研究所

1.4、价格：新房价格降幅收窄，二手房延续以价换量

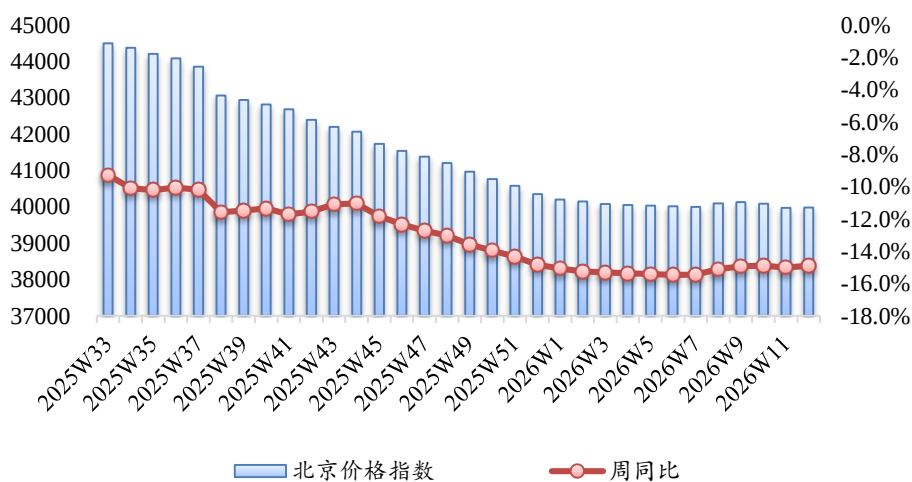
根据统计局数据,2026年2月,北京新房价格指数较2023年9月峰值回落8.2%,回落至2021年的水平,二手房较2023年4月的峰值回落16.3%,回落到了2016年的水平,但2月新房和二手房价格环比分别提升了0.2%、0.3%,止跌趋势初显。根据冰山挂牌价格指数,2026年3月中旬北京二手房价格同比跌幅达14.9%,但1月以来跌幅有所趋缓。

图13：2026 年 2 月北京新房价格指数较峰值回落 8.2%



数据来源： 、开源证券研究所

图14：2026 年以来北京二手房挂牌价跌幅趋缓



数据来源：冰山指数、开源证券研究所

1.5、项目：2026 年一季度开盘项目较少，小面积刚需产品去化快

2025 年北京新房前十项目的销售额占比 23%，9 个项目为当年入市新盘，累计去化率 65%。热销项目集中于海淀、朝阳、丰台核心区，其中海淀 5 个，朝阳和丰台各 2 个，海淀区的热度和购买力较强。产品方面，热销项目基本精准满足改善型客户需求，大面积、高舒适度的户型成为标配。

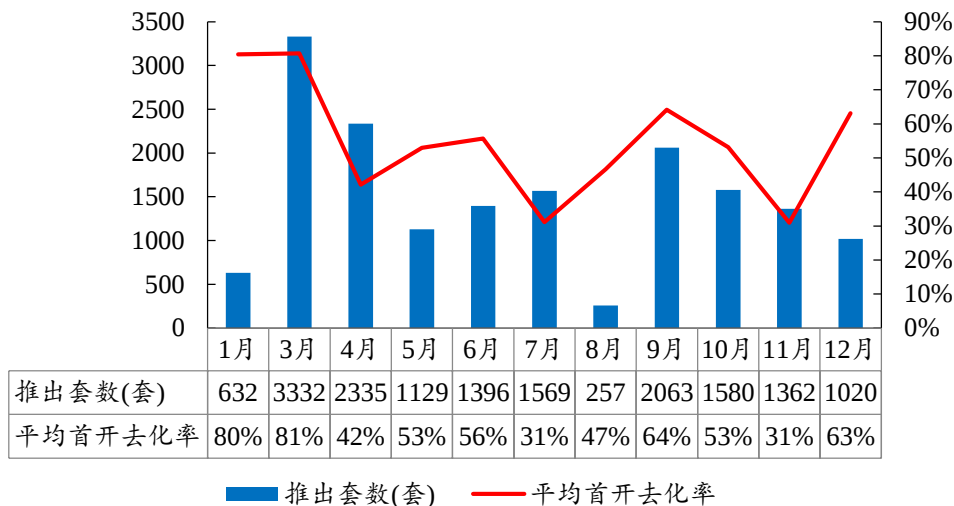
表1：2025年北京新房前十项目的销售额占比23%

排序	项目名称	所属企业	区域	成交金额 (亿元)	成交面积 (万平)	成交套数 (套)	平均套总价 (万元)
1	和樾望雲	越秀&华润	海淀区	92.5	8.8	670	1381
2	建发·海晏	建发房产	海淀区	75.3	5.6	254	2967
3	中建·运河玖院	中建玖合	通州区	73.5	11.8	903	814
4	颐海雲颂	海开控股	海淀区	68.2	7.6	585	1166
5	和樾玉鸣	绿城&越秀	海淀区	65.6	6.3	393	1670
6	北京宸园	中建智地	朝阳区	55	5	304	1810
7	中海·萬吉玖序	中海地产	朝阳区	51.3	4.6	219	2342
8	建发金茂观宸	建发&金茂	丰台区	41.8	5.4	429	973
9	华润臻云	华润&中铁&招商	海淀区	33.7	2.7	144	2338
10	璞逸丰宜	中国金茂	丰台区	32.6	3.5	247	1320
TOP10 合计				590	61	4148	
TOP 占全市比重				23%	14%	12%	

数据来源：中指数据库、开源证券研究所

开盘热度上,2025年上半年热度高于下半年,推货也集中在上半年以及9-10月,11月新房首开去化率有所下降,12月新推长安华曦府·金安和北京润园,整体去化率实现翘尾。2026年一季度,北京基本无新房首次开盘,整体以续销项目为主。

图15：北京 2025 年上半年新房热度高于下半年



数据来源：中指数据库、开源证券研究所

据中指数据库统计,2025年北京新房首开去化率达80%及以上的项目有14个,分散在各区,其中海淀区项目最多;上半年高热度项目数量占比超过7成,一季度的占比过半。我们认为高热度新房主要有两类:一是区位、配套以及产品力都非常优秀的改善项目(基本都在海淀和朝阳)、二是郊区地铁高性价比刚需盘,例如昌平、通州、门头沟等区域的地铁盘。

表2：2025年北京首开去化率超80%的新房项目有14个

项目名称	区县	板块	开盘时间	开盘价格(元/m²)	推出套数(套)	去化率(%)	所属企业
长安华曦府	门头沟区	永定镇	2025/1/19	50000	66	100	电建
金茂璞逸丰宜	丰台区	方庄南	2025/1/21	110000	222	84	金茂
越秀·星樾	昌平区	朱辛庄	2025/3/3	65000	234	81	越秀
颐海·雲颂	海淀区	西北旺镇南	2025/3/16	95000	762	80	海开
和樾望雲	海淀区	上地	2025/3/21	105000	640	99	华润&越秀
和樾玉鸣	海淀区	上地	2025/3/21	105000	444	91	绿城&越秀
北京城建·国誉颂	通州区	宋庄北	2025/3/22	47000	242	87	北京城建
中海·时光之境	朝阳区	分钟寺	2025/3/30	75000	178	84	中海
建发·海晏	海淀区	清河	2025/6/12	150000	232	80	建发
金茂·满曜	朝阳区	定福庄	2025/6/16	80000	223	82	保利&金茂
中国铁建·花语璟云	通州区	梨园	2025/8/24	58000	113	80	中铁建
北京建工·嘉棠溪玺	怀柔区	怀柔	2025/9/21	40000	224	94	北京建工
中建·臻源府	延庆区	延庆镇	2025/9/27	31000	260	84	中建方程
长安华曦府·金安	门头沟区	永定镇	2025/12/21	45000	277	90	电建

数据来源：中指数据库、开源证券研究所（去化率为首开当天去化率）

产品趋势上，在建筑新规加持下，新房可以通过阳台、设备平台等方式赠送面积，得房率普遍提升，外围区域刚需盘内卷加剧，功能性与总价是核心，灵活户型更受欢迎，刚需项目户型有缩小趋势。例如通州招商朝棠揽阅 69 平三居户型，得房率超 90%，2025 年 7 月开盘至 3 月下旬项目整体网签去化套数达 675 套。此后 2025 年底开盘的昌平龙湖凌云颂、门头沟电建华曦府金安也推出了 80 平以内的产品，至 2026 年三月下旬整体网签去化套数分别为 50 套和 200 套。

2026 年即将入市的三个刚需盘均设置了 80 平以内的刚需户型。通州九棵树中海·玖树满和，起步建面 75 平小三居，套数占比 27%，加赠送后实际得房率超 92%；昌平歌甲国贤府 PARK，起步建面 77 平三居，北面设备平台+挑空平台全赠送；未来城星寰时代，起步建面 78 平全边户三居，采光问题得到解决，空间感进一步放大。

表3：北京郊区刚需盘 80 平以内户型面积供应增加

项目名称	所在区域	最小户型	开盘时间	网签去化套数（套）
招商朝棠揽阅	通州八里桥	69 平	2025/7/20	675
龙湖恩祥凌云颂	昌平南邵	78 平	2025/11/1	50
电建华曦府金安	门头沟	78 平	2025/12/21	200
中海·玖树满和	通州九棵树	75 平	未开盘	
中建国贤府 PARK	昌平歌甲	77 平	未开盘	
未来城星寰时代	昌平未来科学城	78 平	未开盘	

数据来源：北京市房管局、中国房地产网等、开源证券研究所（截至 2026 年 3 月 27 日）

2、政策：全年两次限购放松，畅通置换链条

政策面上，1 月和 5 月，北京两次下调公积金贷款利率，8 月和 12 月两次限购调整，其中 8 月是符合条件家庭五环外购房不限套数，12 月下调非京籍家庭购房社

请务必参阅正文后面的信息披露和法律声明

11 / 23

保年限由三年降至两年，同时房贷利率不限首二套住房，调整前北京地区商贷首套房贷利率为 3.05%，购买五环内二套房商贷利率为 3.45%，五环外二套房贷为 3.25%，相当于对二套房的贷款有 20-40BPs 的降息。总体限购政策是有两次调整，通过降低门槛、支持特定需求、降低购房成本三重手段实施，预计能够释放一些增量需求。

表4：2025 年北京两次放松限购政策

日期	政策	明细
2025/1/1	公积金贷款利率下调	5 年以上首套公积金贷款利率降至 2.85%。
2025/2/13	好房子新规发布	可按需设置封闭或开敞阳台，部分面积不计入容积率，允许套内面积比较大的住宅在起居室设置一定比例面积的挑空空间。
2025/5/8	公积金贷款利率下调	执行央行“下调住房公积金贷款利率 0.25 个百分点”政策，5 年以上首套公积金利率从 2.85% 降至 2.6%，二套房贷款利率从 3.25% 降至 3.075%。
2025/8/8	限购放松	(1) 京籍家庭五环外不再限制购房套数。(2) 非京籍家庭缴税满 3 年五环内可购 1 套，五环外不限套数；缴税满 2 年可在五环内购房，五环外不限套数。(3) 二套公积金贷款利率从 60 万提高到 100 万
2025/12/24	限购放松	(1) 非京籍家庭五环内购房年限由 3 年降至 2 年，五环外购房年限限制由 2 年降至 1 年。(2) 多子女家庭可在五环内多购买一套商品住房。(3) 利率定价机制不再区分首二套住房。(4) 二套住房公积金贷款最低首付比例由不低于 30% 调整为不低于 25%。

资料来源：北京市住建委、中指数据库、开源证券研究所

图16：北京 12 月房地产新政包含限购、公积金、按揭利率等多个方面

一、优化限购政策		
购房主体情况	旧政策	新政策（2025年12月24日起施行）
京籍居民家庭	五环内限购2套住房；五环外不限套数	无变化
非京籍居民家庭	五环内：3年社保/个税，限购1套	五环内：2年社保/个税，限购1套
	五环外：社保/个税年限2年，但购房套数不限。	五环外：社保/个税年限1年，但购房套数不限
多子女家庭（京籍）	无优惠	可在五环内购买3套
多子女家庭（非京籍）	无优惠	2年社保/个税，可在五环内购买2套商品住房
二、进一步优化个人住房信贷政策		
认定情况分类	旧政策	新政策（2025年12月24日起施行）
房贷利率	区分首套房贷及二套房贷	在利率定价机制安排方面不再区分首套住房和二套住房，合理确定每笔商业性个人住房贷款的具体利率水平
调整二套公积金贷款首付比例	不低于30%	不低于25%

资料来源：北京市人民政府、开源证券研究所

3、新房热度分化，“好房子”政策下产品力提升

3.1、海淀区：新房热度较高，主打改善产品

2025 年海淀区新开盘 8 个项目，其中上半年 6 个首开去化率表现优秀，3 个已经基本清盘。2026 年一季度海淀区待售新房主要是中海安澜北京和保利半壁店瑞璟佳苑项目。

表5：2025 年海淀区新开盘 8 个项目

开盘项目	行政区	板块	开盘时间	均价（元/平）	推出套数（套）	首开去化率（%）	开发商
保利建工·嘉华天珺	海淀区	西北旺镇北	2025/1/13	83000	410	79	保利&北京建工
颐海·雲颂	海淀区	西北旺镇南	2025/3/16	95000	762	80	海开
和樾望雲	海淀区	上地	2025/3/21	105000	640	99	华润&越秀
和樾玉鸣	海淀区	上地	2025/3/21	105000	444	91	绿城&越秀
建发·海晏	海淀区	清河	2025/6/12	150000	232	80	建发
臻澐	海淀区	清河	2025/6/16	110000	327	63	华润&中铁&招商
中建壹品·海宸元境	海淀区	廖公庄	2025/11/28	84000	396	46	中建壹品
北京隅·海玥	海淀区	廖公庄	2025/11/28	90000	458	25	金隅

数据来源：中指数据库、开源证券研究所

（1）海淀区中部

海淀区中部新房主要集中在功德寺、朱房、上地三个板块，上地具有学区优势，功德寺具有产业优势，朱房拥有配套优势。板块 2025 年新开盘 4 个项目，其中朱房板块的和樾望雲和和樾玉鸣两项目于 3 月开盘，网签率均超 90%，已经基本清盘，热销原因主要是板块断供较久，板块内汇聚了中关村高净值人群，配套清华附中等优质教育资源，性价比较高。清河板块的建发海晏、华润臻澐 6 月开盘，仍在续销，其中建发海晏网签率超 60%。中海安澜北京容积率 1.6，产品全部为 5-6 层洋房+叠墅，在板块内具有稀缺性，2026 年 1 月入市，截至 3 月下旬网签进度超 10%。

图17：2025 年海淀区中部新开盘 4 个项目位于朱房和清河板块



资料来源：奥维地图、中指数据库、开源证券研究所

（2）海淀区北部

海淀区北部新房主要集中在永丰片区，依靠南侧中关村软件园互联网大厂集聚，是海淀南的外溢客群，板块近年新房供应较密集。2025 年新开盘 2 个项目，颐海溪颂由于距离地铁站较近，3 月开盘网签率已接近 80%；保利嘉华天珺 1 月开盘更早，但是距离地铁较远，受颐海溪颂以及周边尾盘降价影响，整体网签去化进度较慢。

图18：2025 年海淀区北部新开盘 2 个项目集中在永丰片区

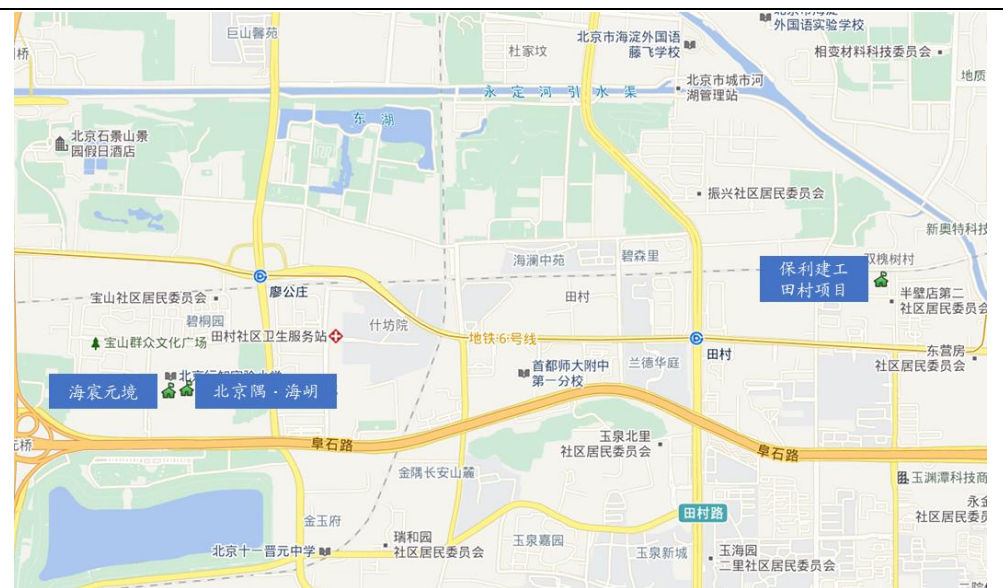


资料来源：奥维地图、中指数据库、开源证券研究所

（3）海淀区南部

海淀区南部新房主要集中在四季青和田村板块，依托地铁 6 号线连接东西城区。板块 2025 年新开盘两个项目海宸元境和北京隅·海玥 11 月开盘，均位于四季青板块，在区位和配套商上完全一致，截至 2026 年 3 月中旬网签进度分别为 36%和 19%。保利田村项目在区位上更靠近西城区，周边配套相对成熟，预计上半年入市。

图19：2025 年海淀区南部新开盘 2 个项目均位于四季青板块



资料来源：奥维地图、中指数据库、开源证券研究所

3.2、朝阳区：新房热度仅次于海淀，热销项目集中在中部区域

朝阳区 2025 年新开盘 8 个项目，新房热度仅次于海淀区，类型上也和海淀一样主打改善产品。

表6：朝阳区 2025 年新开盘 8 个项目

开盘项目	行政区	板块	开盘时间	均价（元/平）	推出套数（套）	首开去化率（%）	开发商
中海 时光之境	朝阳区	分钟寺	2025/3/30	75000	178	84	中海
中海 朝阳 ONE	朝阳区	十八里店	2025/4/13	78000	317	65	中海
中海 萬吉玖序	朝阳区	酒仙桥	2025/5/18	125000	332	43	中海
保利 朝观天珺	朝阳区	定福庄	2025/5/29	87000	170	66	保利&金茂
中海 朝阳 ONE	朝阳区	十八里店	2025/6/15	78000	152	42	中海
金茂 满曜	朝阳区	定福庄	2025/6/16	80000	223	82	保利&金茂
保利 朝观天珺	朝阳区	定福庄	2025/8/9	84000	144	21	保利&金茂
能建 東誉府	朝阳区	西大望路	2025/10/4	110000	94	54	能建
紫京宸园	朝阳区	朝青	2025/10/12	110000	520	58	金茂&越秀&中建一局
璞樾	朝阳区	朝青	2025/10/17	97000	308	71	金茂&越秀&中建一局
璞樾	朝阳区	朝青	2025/11/1	97000	102	12	金茂&越秀&中建一局

数据来源：中指数据库、开源证券研究所

（1）朝阳区北部

朝阳区北部奶西和金盏板块，整体还在开发建设，供应先于配套落地，地铁相对稀缺，基本为尾盘项目。2025 年新开盘项目为片区南部酒仙桥板块的中海萬吉玖序，网签率已超 70%。

图20：2025 年海淀区北部新开盘 1 个项目位于酒仙桥板块



资料来源：奥维地图、中指数据库、开源证券研究所

（2）朝阳区中部

朝阳区中部片区是朝阳新房成交热度最高的区域，地铁配套成熟，2025 年新开盘 4 个项目。朝青板块商业、教育、交通、生态等配套齐全，直接承接国贸外溢，

主力在售中建智地紫京宸园（网签率 32%）和金茂璞樾（网签率 49%）。黄渠板块周边发展相对成熟，依托地铁六号线主力在售保利朝观天珺（网签率 31%）和金茂满曜（网签率 52%）。四个新楼盘区位、配套、产品品质基本无短板，但网签去化率整体未过半，我们认为一方面在 2025 年下半年开盘，市场热度有所下降，集中供应、贴面竞争也分散了购房客群；另一方面外溢的通州区 2025 下半年“好房子”集中供应，吸引了部分刚需购房者。

图21：2025 年海淀区中部新开盘 4 个项目位于朝青和黄渠板块



资料来源：奥维地图、中指数据库、开源证券研究所

（3）朝阳区南部

朝阳区南部产业发展相对薄弱，城市更新进度也比较慢，主力在售项目有三个：小红门的中海时光之境，距离地铁较远，开盘一年整体网签去化率不足 30%；十八里店主力在售北京隅东序、中海朝阳 ONE 共享朝阳港商业和人大附中朝阳学校配套，距离地铁 17 号线较近，中海朝阳 ONE 是新规后项目，得房率更高，网签去化率达 45%。

图22：2025 年海淀区南部新开盘 3 个项目位于小红门和十八里店板块



资料来源：奥维地图、中指数据库、开源证券研究所

3.3、通州区：2025 年好房子供应放量，热度分化显著

通州区 2025 年新开盘 7 个好房子项目，热度分化较大。区域购房群体有较多是朝阳外溢客群，在朝阳新房普遍超过 8 万元/平的情况下，通州区地铁沿线均价 6 万/平的地铁盘性价比较高。区域主力在售是在运河核心区、八里桥等区域，整体产业聚集、学区资源比较好，吸引本地置换和外溢通勤需求。

表7：通州区 2025 年新开盘 7 个项目

开盘项目	行政区	板块	开盘时间	均价（元/平）	推出套数（套）	首开去化率（%）	开发商
招商云璟揽阅	通州区	梨园	2025/3/2	57000	252	63	招商
缙云 ONE	通州区	通州北关	2025/3/4	65000	50	30	恒赢&珠投
北京城建·国誉颂	通州区	宋庄北	2025/3/22	47000	242	87	北京城建
金隅·花溪云锦	通州区	玉桥	2025/5/25	52000	366	45	金隅
朝棠揽阅	通州区	通州北关	2025/7/20	65000	438	40	招商
中国铁建·花语璟云	通州区	梨园	2025/8/24	58000	113	80	中铁建
中建·运河玖院	通州区	通运	2025/9/20	61000	764	75	中建二局
中建·运河玖院	通州区	通运	2025/10/26	61000	84	46	中建二局
朝棠揽阅	通州区	通州北关	2025/11/1	58000	72	35	招商
中建·运河玖院	通州区	通运	2025/12/18	67500	522	57	中建玖合
招商云璟揽阅	通州区	梨园	2025/3/2	57000	252	63	招商

数据来源：中指数据库、开源证券研究所

北关板块在售新房为招商朝棠揽阅和珠投缙云 ONE，位于通州与朝阳交界的八里桥片区，依托在建的永顺站可直达国贸，朝棠揽阅依托刚需小户型的高得房率快速去化，2025 年 7 月开盘，6 个月网签率达 75%。

梨园板块处在成熟居住区，生活配套完善，主打刚改、品质改善，新开盘项目为主力在售为招商云璟揽阅和中铁建花语璟云，其中云璟揽阅 2025 年 3 月开盘，作为通州区第一个好房子项目，抢占了市场先机，成为区域“热销标杆”，网签率 91%，已经基本清盘。

通运板块 2025 年开新盘项目为运河玖院，9 月开盘至 3 月下旬销售超 1100 套，是北京 2025 年成交量以及成交面积的双冠王。项目紧邻运河商务区，依托 6 号线北运河东站、北京城市副中心综合交通枢纽、京杭大运河滨水景观带等配套，实现快速去化。

图23：2025 年通州区新开盘项目集中在运河核心区、八里桥等板块



资料来源：奥维地图、中指数据库、开源证券研究所

3.4、丰台区：新房供应较多，区域价值正在兑现

丰台区 2025 年新开 5 个项目，3 月入市的建发金茂观宸项目去化表现最佳，已经基本清盘，待售项目为嘉棠璟樾。整体丰台近年新推项目较多，市场需求主要依赖金融街外溢客群，项目整体去化较海淀区和朝阳区较弱，区域整体的价值需要时间来兑现。

表8：丰台区 2025 年新开盘 5 个项目

开盘项目	开发商	行政区	板块	开盘时间	均价（元/平）	推出套数（套）	首开去化率
璞逸丰宜	金茂	丰台区	宋家庄	2025/1/21	88000	512	85%
建发金茂观宸	建发&金茂	丰台区	新宫	2025/3/23	80000	479	73%
北京隅 西颂	金隅	丰台区	科技园	2025/4/28	79100	342	44%
中海丽金府	中海	丰台区	万泉寺	2025/4/29	115000	560	14%
中海丽泽叁号院	中海	丰台区	玉泉营	2025/6/8	100000	462	30%

数据来源：中指数据库、开源证券研究所

（1）丰台区中部

丰台区中部新房呈现围绕丽泽商务区分布的规律，项目均价超过 10 万，以改善需求为主，产品力较强。片区内以丽泽商务区为依托，配套较完善，城市界面较新。板块主力在售项目为 2025 年二季度新开盘的中海丽金府和中海丽泽叁号院，截至 3 月下旬整体网签进度均超 30%。

图24：2025 年丰台区中部新开盘 2 个项目集中在丽泽商务区周边


资料来源：奥维地图、中指数据库、开源证券研究所

（2）丰台区南部

丰台区南部配套和产业相对丽泽商务区会偏弱，新房主要分布在地铁沿线。2025 年板块新开盘两个项目，分别是新宫的建发金茂观宸（3 月开盘，网签进度达 97%）和的科技园的北京隅·西颂（4 月开盘，网签进度 39%）。建发金茂观宸项目得益于双地铁配套及建发的产品打造能力，基本实现清盘。

图25：2025 年丰台区南部新开盘 2 个项目位于新宫和科技园板块


资料来源：奥维地图、中指数据库、开源证券研究所

3.5、石景山区：新房依托于“地段+产品”的双重支撑

石景山区新房主要承接海淀外溢需求，项目多为首钢和中海开发的，主力在售是 2025 年新开的 3 个新规项目，得房率较高，依托于“地段+产品”的双重支撑，其中首钢璟悦长安和中海瑞文里全盘网签率均已过半，10 月开盘的中海·玉华玖章套数较少，网签率达 38%。后续待开盘项目为首钢园板块的首钢·璟瑞长安，预计二季度开盘。

表9：石景山区 2025 年新开盘 3 个项目

开盘项目	行政区	板块	开盘时间	均价（元/平）	推出套数（套）	首开去化率（%）	开发商
首钢·璟悦长安	石景山区	八角南	2025/7/5	60000	419	31	首钢
中海瑞文里	石景山区	苹果园	2025/9/27	63000	417	72	中海
中海·玉华玖章	石景山区	苹果园	2025/10/18	80000	66	36	中海

数据来源：中指数据库、开源证券研究所

图26：2025 年石景山区新开盘 3 个项目位于苹果园和八角南板块


资料来源：奥维地图、中指数据库、开源证券研究所

4、投资建议

2025 年以来，北京新房市场在政策温和松绑、二手房持续分流背景下，成交量有所下降，区域间分化加剧，市场热度有所下降，但政策端持续发力，通过打通置换链条来激发改善需求。整体供应端也减量提质，所以 2026 年预计在核心区域也会看到更多改善型好房子。成交结构方面，热销盘高度集中于海淀、朝阳、丰台核心区，依赖地铁与价格优势的刚需盘目前跑量较快。我们认为，2026 年北京新房市场预计将延续“核心改善热、外围刚需卷”的分化态势，政策仍有优化空间，可能会进一步促进五环外需求释放，后续市场企稳回升取决于“小阳春”成交表现以及二手房价格能否见底。推荐标的：（1）布局城市基本面较好、善于把握改善型客户需求的强信用房企：绿城中国、招商蛇口、中国海外发展、建发股份、滨江集团、建发国际集团；（2）住宅与商业地产双轮驱动，同时受益于地产复苏和消费促进政策：华润置地、新城控股、龙湖集团；（3）“好房子，好服务”政策下服务品质突出的优质物管标的：华润万象生活、绿城服务、保利物业、招商积余、滨江服务、建发物业。

表10：受益标的为融资有优势、投资强度高、布局区域优、机制市场化的企业

股票代码	公司名称	评级	总市值	归母净利润（亿元）					P/E		
			(亿人民币)								
			2026/3/25	2024A	2025E	2026E	2027E	2024A	2025E	2026E	2027E
A 股											
600048.SH	招商蛇口	买入	779.0	40.4	10.2	23.0	38.9	19.3	76.1	33.9	20.0
001979.SZ	招商积余	买入	104.4	8.4	6.5	9.9	10.5	12.4	16.0	10.6	9.9
601155.SH	我爱我家	买入	68.8	0.7	1.6	2.7	3.2	93.7	42.9	25.6	21.3
H 股											
1109.HK	华润置地	买入	1,758.0	255.8	217.1	240.7	263.7	6.9	8.1	7.3	6.7
0688.HK	中国海外发展	买入	1,150.9	156.4	198.8	215.4	224.9	7.4	5.8	5.3	5.1
1209.HK	华润万象生活	买入	895.1	36.3	42.7	48.9	55.0	24.7	21.0	18.3	16.3
1908.HK	建发国际集团	买入	253.2	42.7	31.8	39.6	40.1	5.9	8.0	6.4	6.3
6049.HK	保利物业	买入	151.5	14.7	15.8	17.2	18.8	10.3	9.6	8.8	8.1
2869.HK	绿城服务	买入	122.0	7.9	8.8	9.8	11.0	15.5	13.9	12.5	11.1

数据来源： 、开源证券研究所（截至 2026 年 3 月 27 日，港元汇率 1 港元=0.88 人民币，其中招商蛇口、招商积余和绿城服务 2025 年数据为实际公告值，其它均为开源研究所预测）

5、风险提示

- (1) 宏观经济下行：经济下行或将导致收入和购买力下降，购房需求受到冲击。
- (2) 资金到位不及预期：各地工程建设资金不到位，整体建设进度滞后。
- (3) 行业竞争加剧：竞争加剧可能导致价格下行，侵蚀企业利润，行业分化加剧。

特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R4（中高风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为境内专业投资者及风险承受能力为C4、C5的普通投资者。若您并非境内专业投资者及风险承受能力为C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

分析师承诺

本研究报告的署名人员具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告，并对内容和观点负责。本报告清晰准确地反映了署名人员的研究观点，所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。本报告署名人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20%以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5%以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的6~12个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中A股基准指数为沪深300指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普500或纳斯达克综合指数。我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动，过往的业绩表现不应作为其日后表现的预示。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。投资者应自主作出投资决策并自行承担投资风险，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

开源证券研究所

上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼3层
邮编：200120
邮箱：research@kysec.cn

北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层
邮编：100044
邮箱：research@kysec.cn

深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层
邮编：518000
邮箱：research@kysec.cn

西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
邮编：710065
邮箱：research@kysec.cn