

北京新政如何影响房地产市场走势？

2026 年 8 月 14 日

2026 年 8 月上旬，北京出台新一轮房地产优化政策，对限购、房产赠与及公积金信贷规则作出调整。本文以问答形式，梳理本次政策核心内容，结合北京及全国房地产市场现状，对政策出台背景、市场影响以及下半年行业走势展开分析。

问题 1：本轮北京出台的房地产优化政策具体调整了哪些内容？

2026 年 8 月 7 日，北京市住建委、市规自委、北京住房公积金管理中心联合印发《关于进一步优化调整本市房地产政策的通知》。本次政策围绕限购规则、房产赠与、公积金信贷三项实施优化调整：限购层面，将非京籍家庭购置五环内商品住房社保、个税连续缴纳年限由 2 年降至 1 年，全市非京籍购房资格门槛统一为 1 年；房产赠与与环节，直系长辈向子女赠与住宅，取消子女购房资格核查；公积金政策大幅加码，夫妻双方正常缴存公积金的家庭，首套房公积金贷款基准最高额度由 120 万元上调至 240 万元，二套住房公积金贷款基准最高额度为 200 万元，符合相关条件可进一步申请额度上浮。

问题 2：本轮政策出台的背景是什么，政策如何影响北京楼市后续的表现？

我们认为，此次北京出台房地产优化政策旨在响应中央“稳定房地产市场”定调，释放城市新居民购房需求，为刚需和改善购房群体松绑，继续夯实一线城市楼市见底预期。今年以来，北京房价整体呈现回稳态势，主要由多重因素共同催化：购房政策持续宽松，主要购房限制性措施逐步解除；二手房价格经历深度调整后，核心区域房产以租金回报率等维度衡量的持有价值逐渐显现，供需纠偏推动价格走稳；“好房子”销售走俏为新房销售提供支撑。年初以来，北京市一二手房成交面积总体平稳，价格回暖力度在一线城市中偏弱。根据北京市住建委发布的数据统计，1-7 月，北京存量住宅网上签约面积同比增长 2.1%，商品住宅成交面积同比增长 0.4%。7 月进入传统淡季，成交面积有弱化迹象，此时出台放松政策，短期内有助于释放一批观望需求入市，提振“金九银十”的销售表现，夯实今年以来的回稳成果。

长期来看，我们认为本轮政策放松对区域楼市销售的提振作用更多体现为脉冲式、阶段性特征。当前北京二手住宅成交占比已超 70%，楼市交易高度市场化，充分反映真实的供需博弈，市场走向并非单一政策刺激可决定，后续行情仍取决于市场预期与居民购买力的修复力度。

分析师

任映雪

北京

yingxue.ren@spgchinaratings.cn

张任远

北京

renyuan.zhang@spgchinaratings.cn

图1

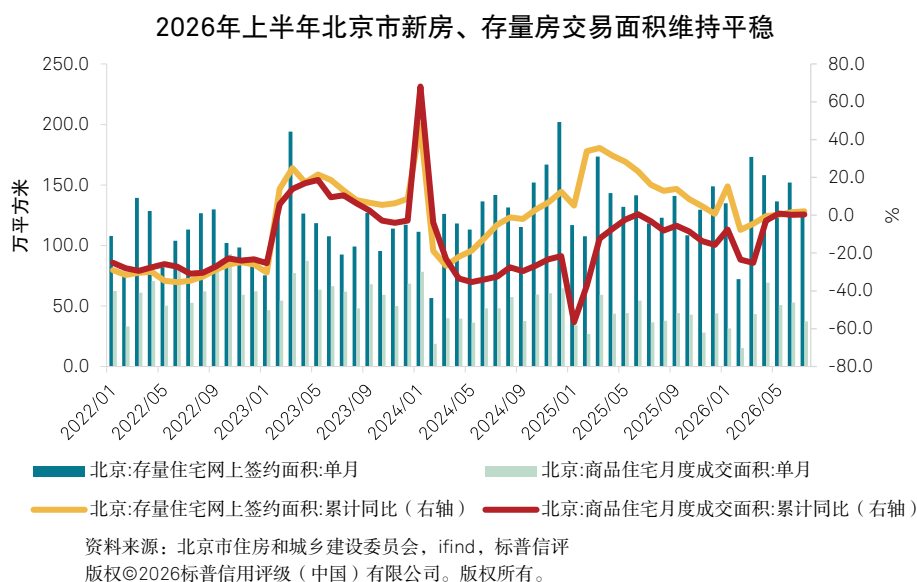
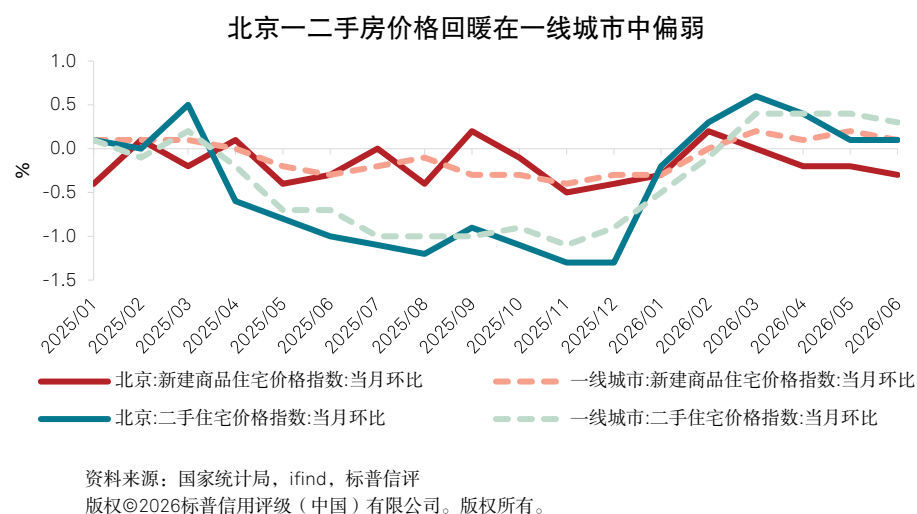


图2



问题 3：下半年全国楼市走势和政策预期如何？本次新政会否改变对整体市场走势的判断？

展望下半年，我们维持 2026 年全国商品房销售额下降约 10% 的预期。在人均住房面积已满足基本住房需求、市场进入存量房主导的新阶段的背景下，新房销售规模自然回落已成为行业发展的客观趋势。2026 年的新房销售走势将反映这一趋势，下半年销售额降幅与上半年基本一致。今年以来，上海、北京等一线城市择机推出的放松政策，仍围绕“因城施策”释放刚需和改善性需求、稳定楼市的主轴展开，遵循渐进式放松的既有路径，政策力度总体温和。我们认为，当前房地产市场尚未出现“失速”风险，宏观政策调控将保持战略定力，不会大规模出台新增刺激措施。

问题 4：如何看待一线城市房价回暖的可持续性？房价是否已经见底？其他城市能否跟随回暖？

我们认为，一线城市的房价回暖具有阶段性、周期性特征。城市内部受区位、产品差异影响亦存在价格分化，并不是全部楼盘单边普涨态势。其中核心区域房产在租金回报率上升的推动下价格企稳迹象

更明显。从长远看，在经济向新质生产力转型的大趋势下，人口和人才仍将进一步向产业升级动能强劲的核心城市集中，这将继续支撑高能级城市的需求与购买力基础。

我们预计，一线城市的独立行情对普通二线及更低能级城市楼市的带动作用或相对有限，多数城市房地产市场仍在寻底。全国广义库存去化周期虽已见顶，但回落乏力，说明低能级城市缺乏有效去库存手段。新房方面，近年土地供应持续向少数高能级城市集中，预示未来“好房子”供给将高度聚集于这些城市，而大多数城市仍以消化既有存量库存为主线。在人口增量、购买力、产品供应及政策基调等因素不发生显著变化的前提下，普通城市楼市自发回暖的动能不足。截至 6 月末，国家统计局监测的 70 个大中城市中，有 52 个城市二手房价格连续三个月环比下跌，其中 30 个城市 6 月价格环比跌幅扩大；上半年多数二线城市二手房挂牌量亦持续攀升。这些迹象表明，大部分城市楼市仍在低谷，供需远未达均衡。

展望未来，我们预计城市之间的结构性分化将加深。各城市的人口、产业及供需基本面差异显著，楼市走势更多取决于各区域自身的运行逻辑。随着高能级城市政策的进一步松动，其他城市的购房需求也将面临虹吸压力。

本报告不构成评级行动。

欢迎关注标普信评微信公众号：



©版权所有 2026 标普信用评级（中国）有限公司 保留所有权利。

标普信用评级（中国）有限公司（简称“标普信评”）拥有上述内容（包括评级、信用相关的分析和数据、估值、模型、软件或其他应用或其中的输出）或其任何部分（简称“内容”）的版权和/或其他相关知识产权。未经标普信评的事先书面许可，严禁以任何形式或方式修改、逆向工程、复制或发布任何内容，或将任何内容存储在数据库或检索系统中。内容不得用于任何非法或未经授权的目的。标普信评和任何第三方供应商，以及其董事、管理人员、股东、员工或代理人（统称“标普方”）均不保证内容的准确性、完整性、及时性或可用性。标普方不对任何错误或遗漏（疏忽或其他），无论其原因如何，以及因使用内容而获得的结果，或者用户输入的任何数据的安全性或维护该等数据承担责任。内容以“概不保证”为基础提供。标普方特此声明免除所有明示或默示的保证，包括但不限于适销性或适用于特定用途或使用目的、不存在漏洞、软件错误或缺陷，以及内容的功能将不会中断或内容将与任何软件或硬件配置兼容等保证。在任何情形下，标普方将不对任何人就与使用任何内容相关的任何直接、间接、附带、惩罚、补偿、惩戒、特殊或后续的损害、费用、开支、律师费或损失（包括但不限于收入损失、利润损失以及因疏忽造成的机会成本和损失）承担责任，即使标普方已经知道发生类似损害的可能性。

信用相关的分析和其他分析（包括评级和内容中的陈述）是截至发表之日的意见陈述，而非事实陈述。标普信评的意见、分析、预测和评级确认决策（如下所述）并非且不应被视为购买、持有或出售任何证券或作出任何投资决策的建议，也不涉及任何证券的适合性。在发布后，标普信评不承担更新（不论以任何形式或格式）发布内容的义务。在进行投资和其他业务决策时，不应依赖内容，内容也无法取代用户、其管理层、员工、顾问和/或客户的技能、判断和经验。标普信评不作为受托人或投资顾问，除非其注册为该类机构。虽然标普信评从其认为可靠的渠道获取信息，但标普信评不审计其获得的信息，也不承担相关的尽职调查义务或实施独立验证。与评级相关的出版物可能由于各种原因发布，这些原因不一定取决于评级委员会的行动，例如发布定期更新的信用评级和相关分析。

标普信评并不属于标普全球评级身为国家认可统计评级机构（NRSRO）的联属企业。标普信评根据在中国专用的评级等级体系授予评级，所授予的评级是标普信评对于债务人相对于中国境内其他发行人的整体资信或对特定债务的偿债能力的意见，并提供在中国境内信用风险的排序。标普信评所授予的评级并非根据全球评级等级体系所授予的评级，不可也不应被视为或不实地表述为全球评级等级体系下授予的评级，或者作为全球评级等级体系下授予的评级而加以依赖。标普方不为违反本段使用标普信评的评级所产生的任何损失负责。

如果监管机构允许评级机构在一个司法辖区内因某些监管目的承认在另一个司法辖区发布的评级，标普信评保留随时自行决定授予、撤销或中止此类承认的权利。标普信评特此声明不对因授予、撤销或中止承认而产生的任何责任以及宣称因此而产生的任何损害负责。

标普信评将其不同业务单位的活动保持分离，以保持相应活动的独立性和客观性。因此，标普信评的某些业务单位可能拥有其他业务单位所没有的信息。标普信评制定了政策和程序，以确保对各个分析过程中相关的特定非公开信息予以保密。

标普信评可能从其评级和特定分析活动中获得报酬，报酬一般由证券发行人或承销人或者债务人支付。标普信评保留发布其意见和分析的权利。标普信评的公开评级和分析公布在其网站上 www.spgchinaratings.cn 并且可以通过其他方式发布，包括但不限于标普信评出版物和第三方转销商。