

直降95万 北京五环外正上演抢房大战

8月8日晚，北京楼市迎来重磅新政，京籍家庭及连续缴纳社保或个税满2年的非京籍家庭，在五环外购买商品住房不再受套数限制，同时公积金政策优化，首套房认定放宽、二套房贷款额度提升。这一政策迅速点燃市场热情，房企连夜推出特价房源。某五环外楼盘销售人员透露：“原价639万元的房源，现一口价544万元，直降95万元，但需一周内付清首付款。”

新政首日，记者走访发现，五环外售楼处人流激增，部分楼盘甚至需排队取号看房，购房者热情高涨，市场仿佛重现“抢房大战”盛况。北京楼市调控松绑并非首次，但此次力度空前。自2023年“五环外多买一套”政策以来，北京逐步放宽外围区域限购，此次新政将五环外购房门槛降至历史最低。中指研究院数据显示，2025年1至7月，五环外新房成交占比超80%，二手房占比超50%，已成为北京楼市主力区域。新政直接利好改善型需求，京籍家庭可自由购置多套房，非京籍家庭社保要求仅2年，吸引了大量周边产业从业者及投资客。例如，东五环某楼盘均价约7万元，总价600万至1200万元，目标客户多为互联网及国际企业员工，新政后咨询量激增，售楼处洽谈区座无虚席。房企反应迅速，降价促销成为抢客利器。某“好房子”项目主打高得房率、全明户型，均价75万元，总价700万至1300万元，推出“直降95万”活动后，看房者络绎不绝。另一楼盘则通过“砸金蛋”等互动吸引客户，营造热销氛围。然而，业内人士提醒，短期热潮未必能持续。置业顾问坦言：“新政激发了咨询热情，但实际转化率需观察，很多人还在观望价格走势。”

2024年四季度，北京二手房成交量同比增长约60%，月均网签超17万套，显示政策刺激效果显著，但新房市场因库存压力，降价仍是主旋律。公积金政策优化进一步降低购房成本。新政将全国范围内已结清的公积金贷款记录不计入套数认定，首套房首付比例降至15%，二套房贷款额度从60万提高至100万，多子女家庭最高可贷160万。以总价400万元、贷款100万元为例，首套房认定后首付可省60万元，月供减少约253元。此外，每年缴存公积金可贷额度从10万提升至15万，贷款120万的缴存年限从11年缩短至7年。这些措施为刚需和改善型购房者提供了实惠，刺激了五环外楼盘的去化速度。然而，抢房热潮背后也暗藏隐忧。二手房市场挂牌量高企，部分“老破小”房源价格3个月内直降15%，供大于求的局面尚未扭转。网友在社交媒体上调侃：“钱包对我进行了限购。”还有人质疑：“五环外配套不完善，降价再多也得考虑生活便利性。”部分购房者对月供压力仍感担忧，认为新政虽降低首付，但长期还款负担未减。此外，政策松绑可能吸引投机客，业内呼吁加强监管，防止市场过热。从更广视角看，北京五环外楼市正成为政策倾斜重点。克而瑞分析，80%的新房项目将直接受益于新政，尤其是改善型项目。未来，五环外仍是供地主力，高库存区域去化压力有望缓解。同时，政策鼓励置换链条流转，卖出二手房换购新房的群体将更活跃。上海易居研究院副院长严跃进表示：“新政信号意义重大，体现稳楼市决心，但二手房库存消化仍是关键。”对比一线城市，广州已全面取消限购，上海、深圳外围区域也有条件放开，北京的“核心区严控、郊区松绑”策略，兼顾了自住需求与库存去化。这场“抢房大战”既是政策红利释放的机遇，也是市场复杂性的缩影。购房者需理性判断，权衡价格、配套和还款能力，房企则需抓住窗口期，优化营销策略。对于北京楼市而言，五环外或将成为未来发展的主战场，但热潮能否持续，仍需时间检验。

原文链接：<https://hz.one/baijia/直降95万-北京五环-抢房大战-2508.html>

PDF链接：<https://hz.one/pdf/直降95万北京五环外正上演抢房大战.pdf>

官方网站：<https://hz.one/>