



2023年1月西安房地产市场报告

宏观环境 | 政策风向 | 土地/商品房市场 | 趋势研判

美城机构·市场研究中心出品



目录

CONTECT

➤ 01 | 宏观环境

➤ 02 | 政策风向

➤ 03 | 市场行情

➤ 04 | 趋势研判



PART ONE

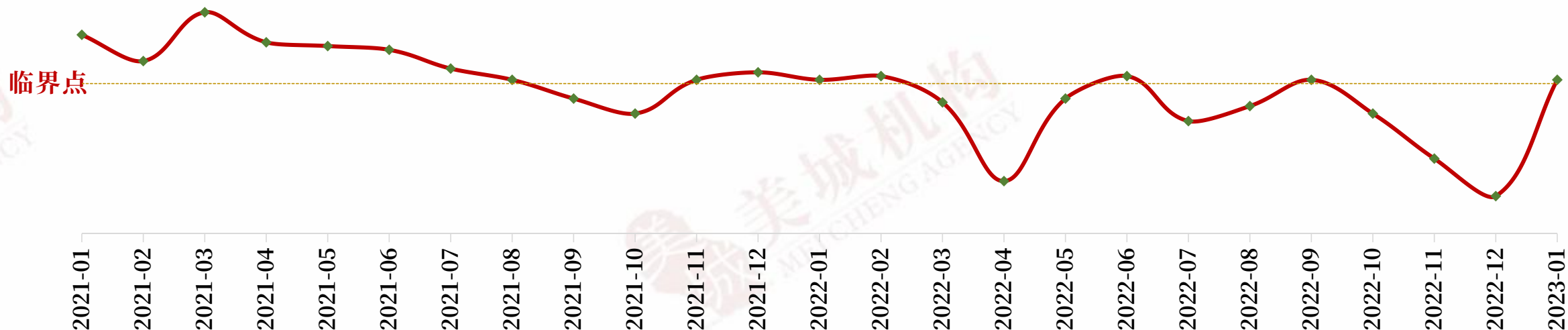
宏观环境

——产需逐渐复苏，经济回暖势头强劲

宏观环境/PMI

1月制造业PMI指数回升至荣枯线以上，产需逐渐复苏。

制造业PMI指数（经季节调整）



- 1月份，我国制造业采购经理指数（PMI）为50.1%，比上月上升3.1个百分点，升至临界点以上，制造业景气水平明显回升。
- 1月份制造业PMI超预期重返荣枯线之上的原因主要有以下三点。第一，在2022年12月份疫情形成大范围冲击的背景下，1月份疫情修复情况明显好于12月份，且在春节期间疫情传播程度明显低于预期。第二，在“早放贷，早受益”背景下，1月份金融机构新增人民币贷款均较高，市场流动性较为充足。第三，中央经济工作会议明确提出“继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，加大宏观政策调控力度，加强各类政策协调配合”，各地有力执行政策，对制造业PMI重返扩张区间形成支撑。



PART TWO

政策风向

——房地产和消费成为2023年提振经济的重头戏

主基调持续宽松、托底 “因城施策” 供需两端齐发力

建立首套住房贷款利率政策动态调整机制，“因城施策”用足用好政策工具箱，更好地支持刚性和改善性住房需求，信贷投放靠前发力、降低购房门槛、保障房企融资等多重政策陆续出台。

央行 银保监会 建立首套住房贷款利率政策动态调整机制 新建商品住宅销售价格同比连续3个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。目前共有38个城市符合这一政策	住建部 对购买首套住房的，要大力支持 对于购买第一套住房的要大力支持。首付比首套利率该降的都要降下来，对于购买第二套住房的，要合理支持。以旧换新、以小换大、生育多子女家庭都要给予政策支持	央行 银保监会 给房地产融资要见实效 有效防范化解优质头部房企风险，实施改善优质房企资产负债表计划，聚焦优质房企，改善优质房企经营性和融资性现金流，引导优质房企资产负债表回归安全区间	住建部 大力支持刚性和改善性住房需求 增信心、防风险、促转型，促进房地产市场平稳健康发展。大力支持刚性和改善性住房需求，毫不动摇“房住不炒”，因城施策、精准施策。推进保交楼保民生保稳定，化解企业资金链断裂风险	国家 发改委 鼓励支持有条件有意愿搬迁群众进城落户 因地制宜制定具体落户办法，提高户籍登记和迁移便利度，鼓励支持有条件有意愿的，搬迁群众进城落户
--	--	--	---	---

地方政策

降利率、降首付、购房门槛降低，核心一二线城市政策优化力度继续增强

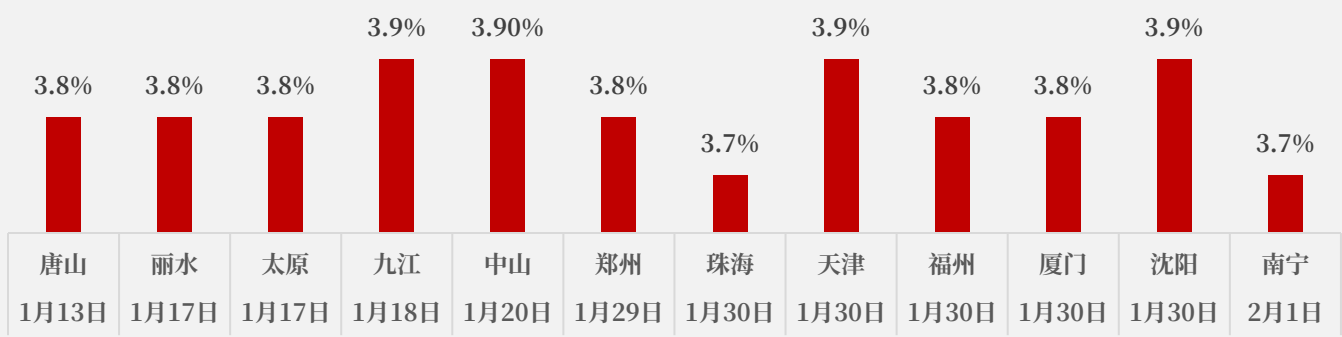
各地频出稳楼市政策，支持合理住房需求。据统计，1月已有50省市(县)出台政策53条，主要围绕降首付、降利率、购房门槛降低，已有近20城降低首套房贷利率下限至4%以下，核心一二线城市政策优化力度继续增强。

城市	优化限购	优化限贷	公积金	优化 房贷利率	降低 交易税费	优化 预售资金监管	购房补贴	多孩家庭 住房支持	落户引才
长沙	√		√					√	√
天津				√					
杭州	√								
福门				√					
厦门				√					
郑州				√					
惠州				√					
资阳			√		√		√		
济南	√		√	√				√	
太原				√					
大连			√						
昆明						√			
兰州			√						
北京			√						
佛山		√							

“降首付、降利率”，买房门槛降至历史低位 入市迎来“窗口期”

降利率：多地首套房贷利率迈入“3”时代

2023年典型城市下调房贷利率最新情况



开年以来，多地银行下调首套房贷款利率迎来“3时代”，其中最低降至3.7%，2023年开年，全国调整利率下限的城市接近20个。从城市分布来看，春节之前下调房贷利率的多以三四线城市为主，而春节后，近几日下调房贷利率的城市以二线城市为主力，其中不乏省会城市和重点二线城市。

降首付：全国迎来新一轮降首付比例潮

1月31日，全湖南的购房首付比例均下调：全省13个非限购市州的首付比下限均降至首套20%、二套30%，一个限购市（长沙市）的首付比政策下限首套30%，二套降至40%。这是2023年全国第一次出现，全省首付比例全线下调。目前全国降首付的城市有近百个。包括武汉、南昌、石家庄、长春、南宁等省会城市首套房首付都降到了20%。深圳、广州、天津、杭州、厦门、成都、南京、合肥和西安等热门城市，首套房首付也降到了30%。此外，超30个城市“认贷不认房”。

小结

需求端强调“精准施策”，持续宽松 房地产和消费成为各地2023年提振经济的重头戏

1月政策对房地产风险的防范和化解的表述、公积金信息全国联网工作的推进、住房监管部门首提现房销售模式等，都充分体现了新发展模式探索之路已开启。

地方政策快马加鞭、主动把提振市场信心嵌入到经济工作安排之中。同时基于各地经济提振、消费经济提振等多领域，将住房消费提振、市场信心恢复等作为一项重要的工作去抓。

在传统楼市小阳春即将到来的时间节点密集下调利率和首付，对于房地产市场而言意义重大。在这波多方位利好加持下，预计部分重点热点城市楼市有望加速迎来小阳春。



PART THREE

市 场 行 情

——市场活跃度走弱，但释放出好转信号

受季节性因素影响，供地节奏放缓
全国土地成交规模降至历史低位，三四线城市降幅居首

表：2023年1月全国主要地级市土地市场情况

指标	推出面积 (万㎡)	成交面积 (万㎡)	出让金 (亿元)	成交均价 (元/㎡)	溢价率
绝对量	1610	1539	564	3666	4%
环比	-72%	-92%	-92%	1%	0.35%
同比	-51%	-61%	-50%	28%	2%

表：2023 年1月不同城市土地市场情况

城市类别	推出面积 (万㎡)	同比	成交面积 (万㎡)	同比	出让金 (亿元)	楼面价 (元/㎡)	溢价率
一线城市	31	-83%	63	-19%	68	10771	0%
二线城市	625	33%	458	-56%	188	4096	3%
三四线城市	953	-64%	1018	-63%	309	3032	5%

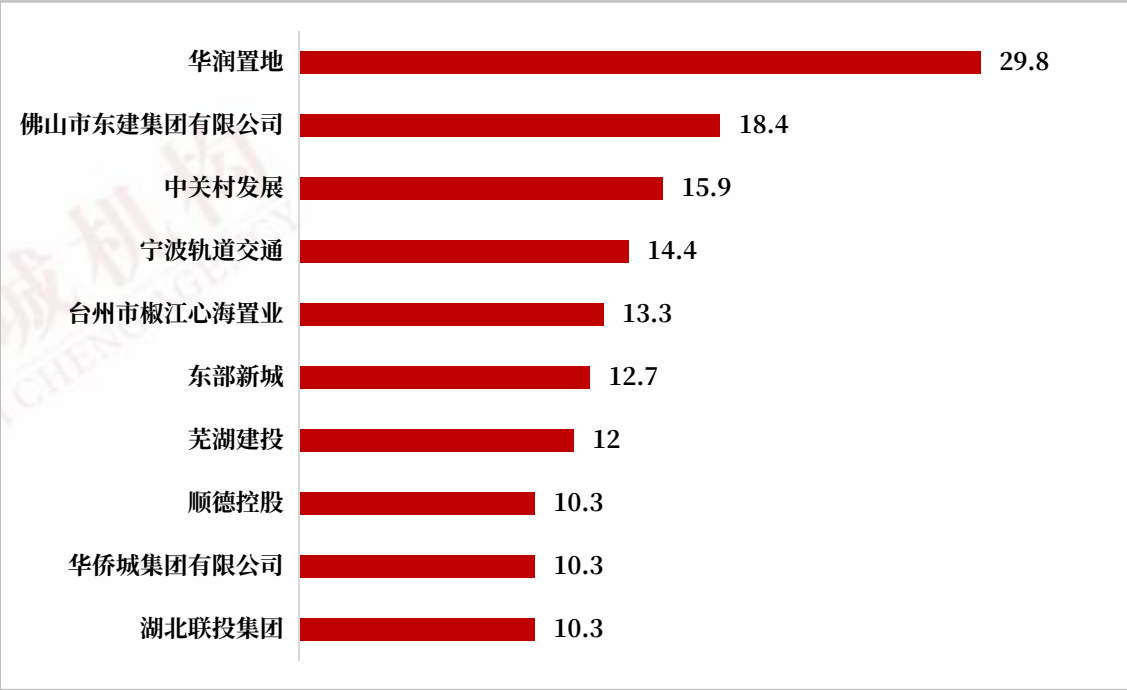
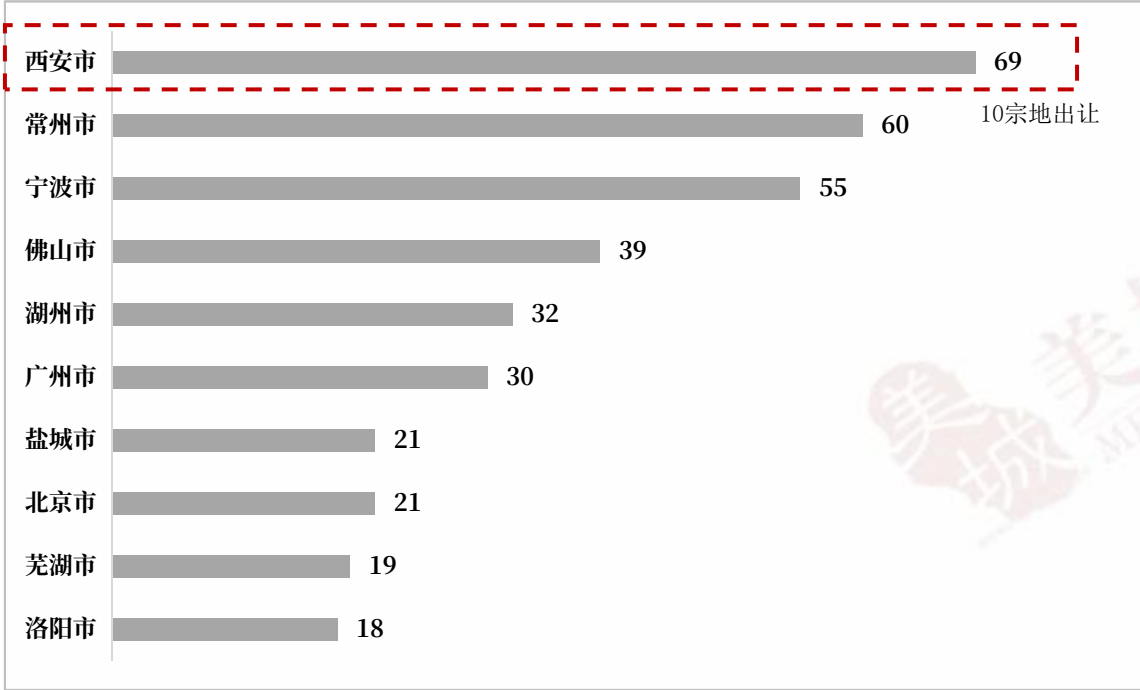
- 2023年1月，全国主要地级市供应土地建面1610万㎡，同比下降51%，环比下降72%；成交251宗，成交建面1539万㎡，同比下降61%，环比下降92%；成交楼面价3666元/平方米，同比上涨28%，环比微涨1%。
- 2023年1月，各等级城市供地量呈现全线下降态势，各等级城市成交规模均较上月下降，三四线城市降幅居首。

2023年1月西安土地出让金69亿元领跑全国

地方城投托底现象仍在持续，拿地金额TOP10中城投类企业占比半数以上份额

表：2023年1月全国城市土地出让金排名（亿元）

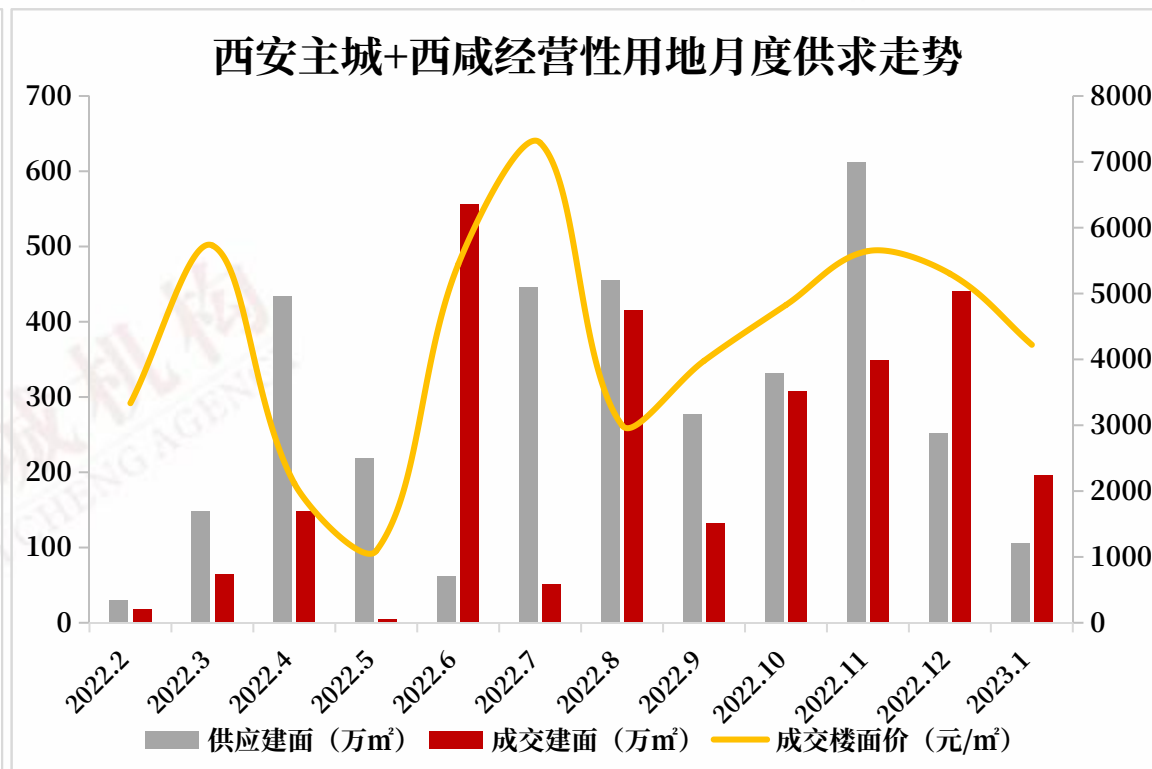
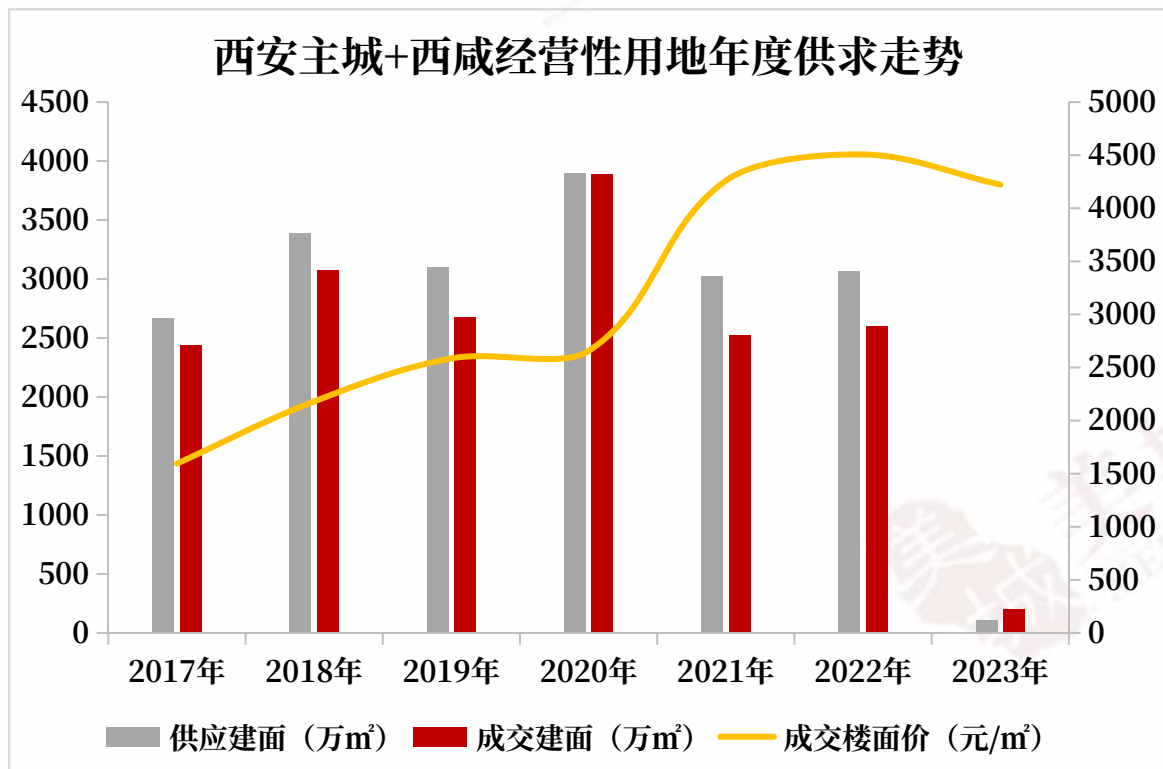
表：2023年1月房企拿地金额排名（亿元）



- 2023年1月城市土地出让金TOP10榜单中，西安以69亿元位居土地出让金首位，长三角城市土地收金占据半数份额。
- 2023年1月房企拿地金额TOP10榜单中，华润置地拿地金额29.8亿元位居榜首。佛山市东建集团有限公司、中关村发展分别以18.4亿元、15.9亿元位居权益拿地金额第二、三位。本月拿地房企主要为本土民企及地方城投两类阵营，且地方城投类企业占比半数以上份额。

■ 西安土地-经营性用地

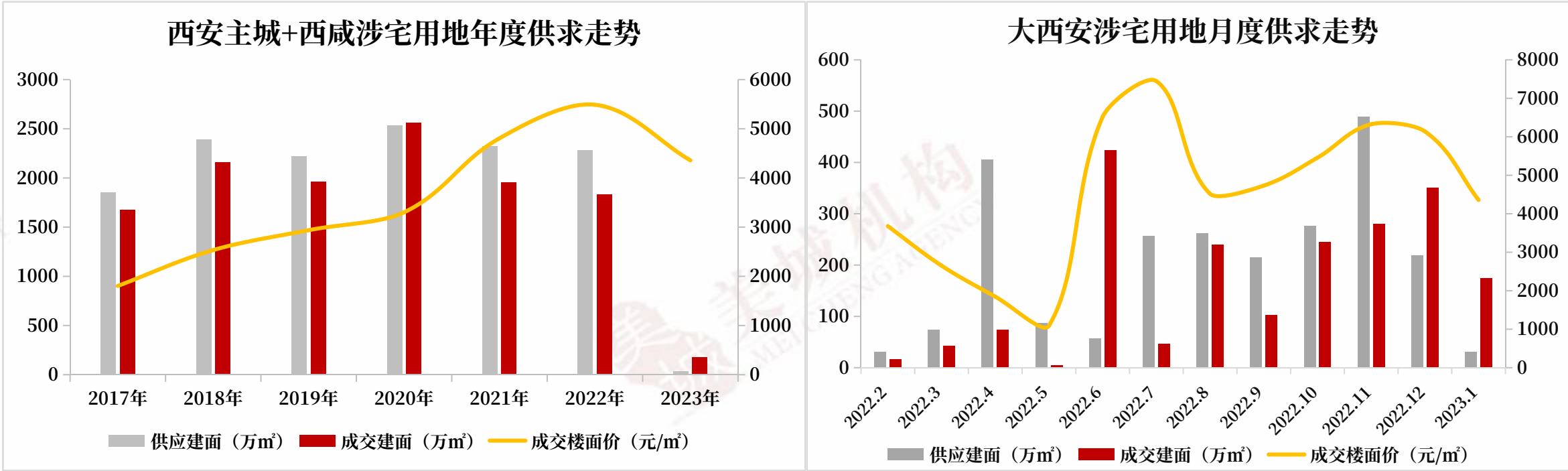
受春节假期影响，1月份大西安经营性土地供销量价环比均有所下滑



- 2023年1月，大西安经营性用地供应建面105.17万m²，同比上涨58%，环比下降58%，成交建面195.92万m²，同比上涨89%，环比下降56%，成交均价4222.29元/m²，同比上涨143%，环比下降20%。
- 2023年1月，大西安经营性用地供应10宗，其中西咸新区5宗、蓝田3宗、临潼、周至各1宗；成交18宗，主力成交区域为西咸新区、国际港务区、经开区。

■ 西安土地-涉宅用地

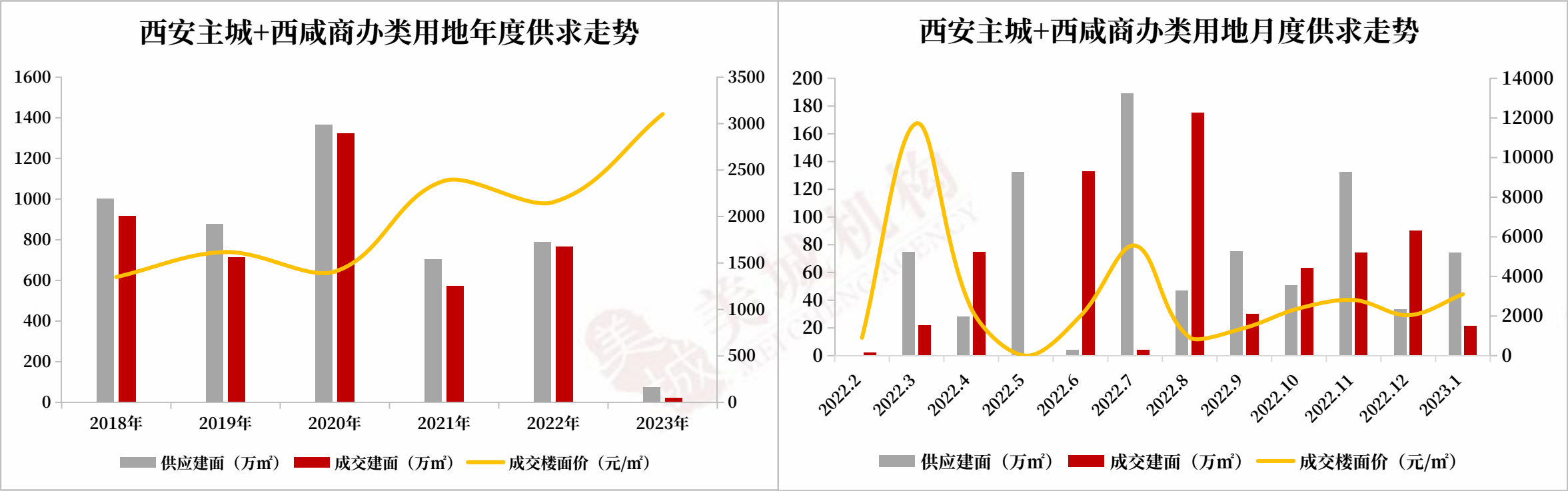
大西安涉宅用地供销规模收缩，价格下滑，主力成交区域为西咸新区、港务区



- 2023年1月，大西安涉宅用地供应建面30.94万m²，同比上涨62%，环比下降55%，成交建面174.6万m²，同比上涨1%，环比上涨25%，成交均价4359.14元/m²，同比上涨57%。环比下降3%。
- 2023年1月，大西安涉宅用地供应2宗，其中临潼、周至各1宗；成交13宗，其中西咸新区成交6宗、国际港务区成交4宗，新城区、雁塔区、经开区各成交1宗。

■ 西安土地-商办用地

1月大西安商办土地市场供应上涨，成交下滑，成交价格有所回升



- 2023年1月，大西安商办用地供应建面74.23万㎡，同比上涨238%，环比上涨123%，成交建面21.33万㎡，同比下降78%，环比下降76%，成交均价3102元/㎡，同比上涨71%，环比上涨52%。
- 2023年1月，大西安商办用地供应8宗，其中西咸新区5宗、蓝田3宗；成交5宗，其中未央区2宗，曲江新区、新城区、高新区各成交1宗。

■ 西安土地-重点地块

港务区成交地块楼面价最高，西咸新区5宗上榜
拿地企业主要为本土民企及地方城投两类阵营为主

2023年1月大西安成交楼面价TOP10

区域	规划用途	占地（亩）	规划建面 (万m²)	成交总价 (万元)	楼面价 (元/m²)	溢价率(%)	竞得方
国际港务区	商住	84	14.0	107940	7710.01	0%	绿城
国际港务区	商住	98	16.3	125734	7698.01	0%	龙翔控股
经开区	商住	49	9.1	54390	5946.43	0%	西安草滩集团
雁塔区	住宅	20	6.4	32140	5053.46	150%	南飞鸿
沣东新城	住宅	49	8.2	39249	4806.00	0%	西咸新区发展集团
沣东新城	住宅	61	10.2	48800	4800.00	0%	西咸新区发展集团
沣东新城	住宅	68	11.3	54400	4800.00	0%	西咸新区发展集团
秦汉新城	住宅	192	21.8	90240	4147.06	0%	际华集团
秦汉新城	住宅	70	7.9	32900	4147.06	0%	际华集团
新城区	商住	20	6.8	28220	4133.79	0%	中交地产

小结

受春节假期影响，1月土地市场规模收缩，三四线下滑幅度大
拿地企业主要以本土民企及地方城投两类阵营为主

● 全国：受春节假期及集中供地政策影响，一月份全国土地市场规模收缩，三四线城市下滑幅度最大，西安土地收金69亿居全国首位；预计二、三月份土地市场供销端将逐步回升。

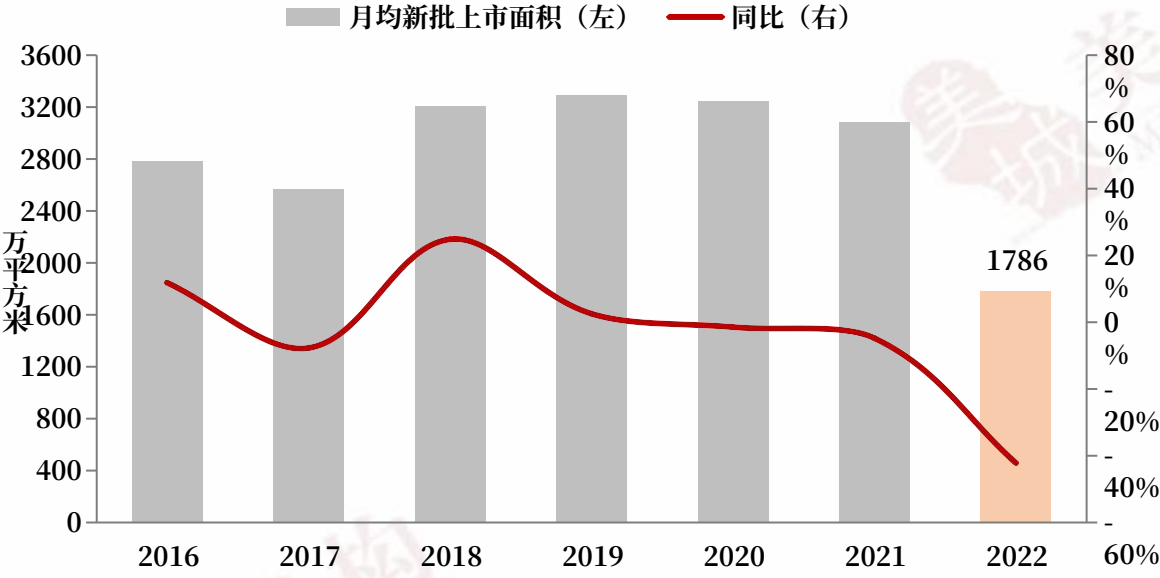
● 西安：受春节假期及集中供地政策影响，西安土地市场供销量价均有所下滑，一月份主要供应区域为西咸新区、周边区县；成交则主要集中在西咸新区、港务区；拿地企业主要以本土民企及地方城投两类阵营为主。

■ 全国市场（供应）

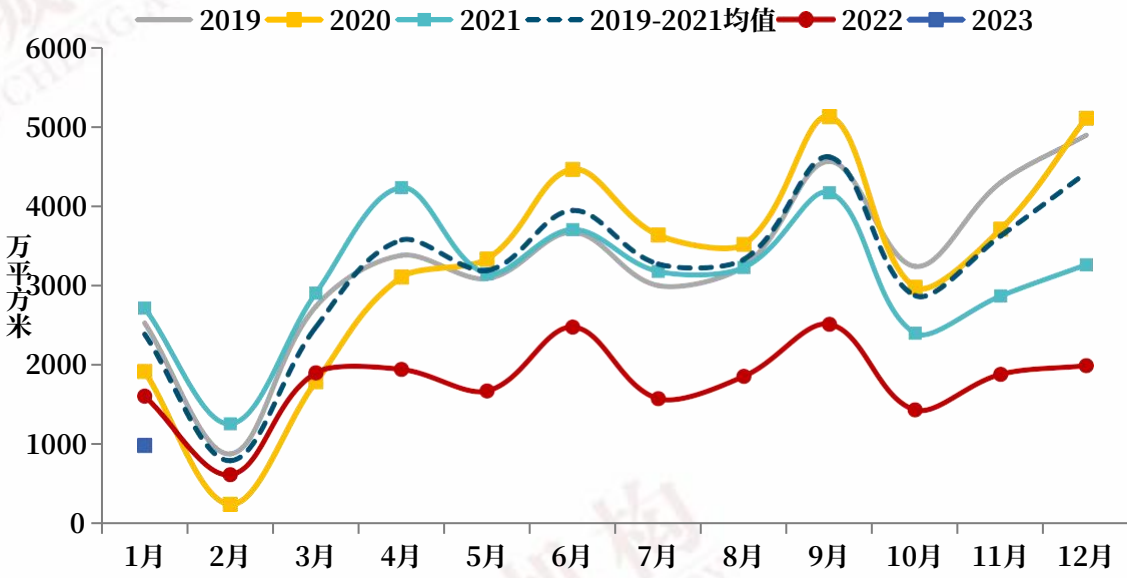
1月受春节假期影响，房企推货量收缩，重点城市供应规模同比下降超四成

- 2023年1月，受春节假期影响，房企推盘积极性较弱，供应规模较12月走低，同比降幅近四成。据统计，1月新批上市面积约981万m²，同比下降38.8%。
- 受供应收缩影响，1月重点30城新房供求比为0.67，1月末库存环比下降1.7%。其中，短期供求比小于0.6的城市达到了18个，占比达到了六成，顺销加推下楼市消化压力较低。

图：2016年- 2022年50个代表城市商品住宅月均供应量及同比走势



图：2019-2022年50个代表城市商品住宅月度供应面积走势

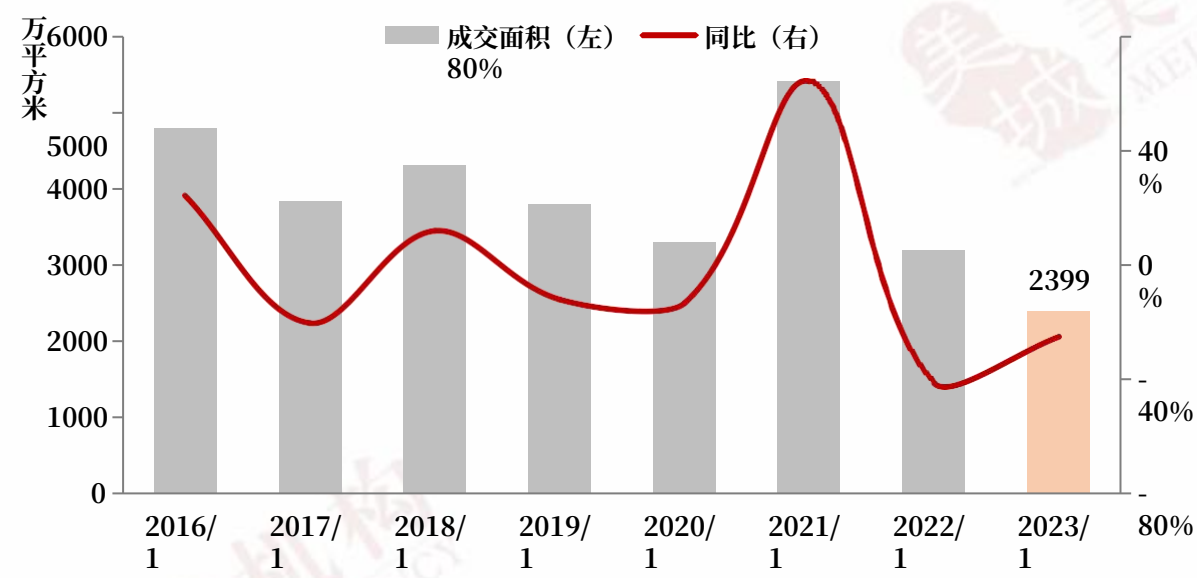


■ 全国市场（销量）

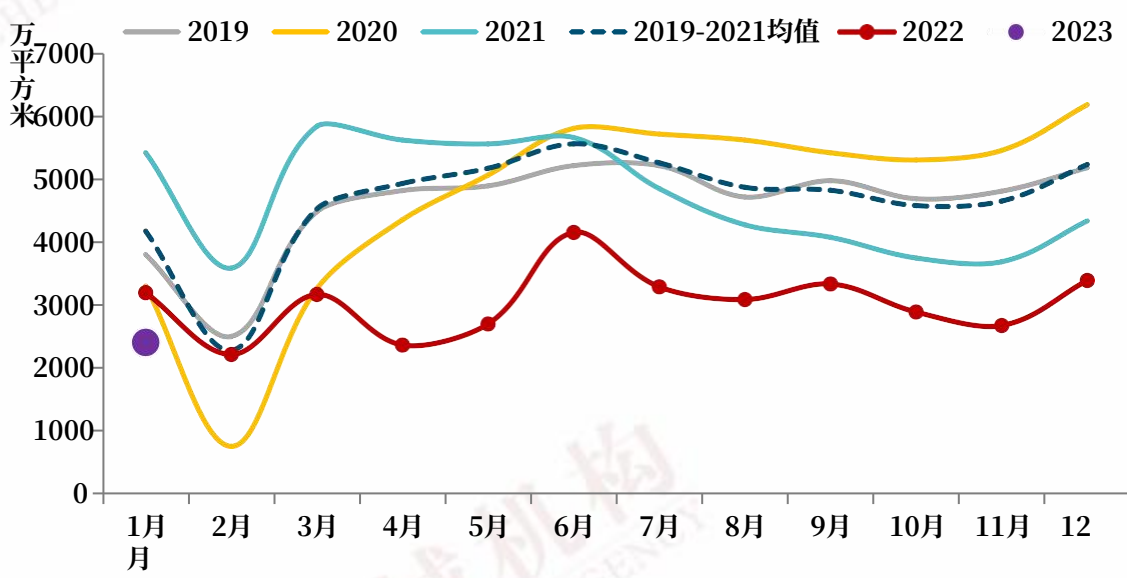
新房成交同环比降幅仍在三成左右，但部分城市市场释放出好转信号

- **重点100城：**2023年1月，重点100城商品住宅销售面积仍处低位，**环比降幅近三成**，**同比降幅仍超两成**，降幅较上月有所扩大，主要受1月春节假期影响，大量返乡人群外流，市场活跃度下降较为明显。
- 值得关注的是，虽然成交数据暂未止跌，但是部分城市市场释放出好转信号，以天津为例，**年末客户信心明显好转**，1月份案场转化率在8%左右，基本恢复常态；但多数城市仍处于筑底阶段，市场暂无明显起色。

图：2016年-2023年100个代表城市商品住宅1月成交量及同比走势



图：2019-2023年100个代表城市商品住宅月度成交面积走势

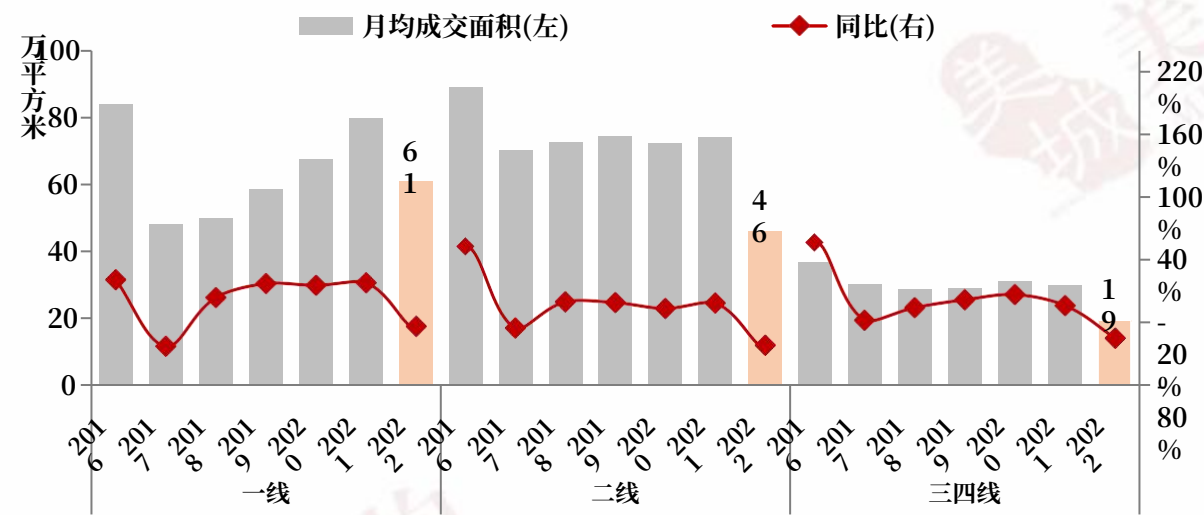


■ 全国市场（销量）

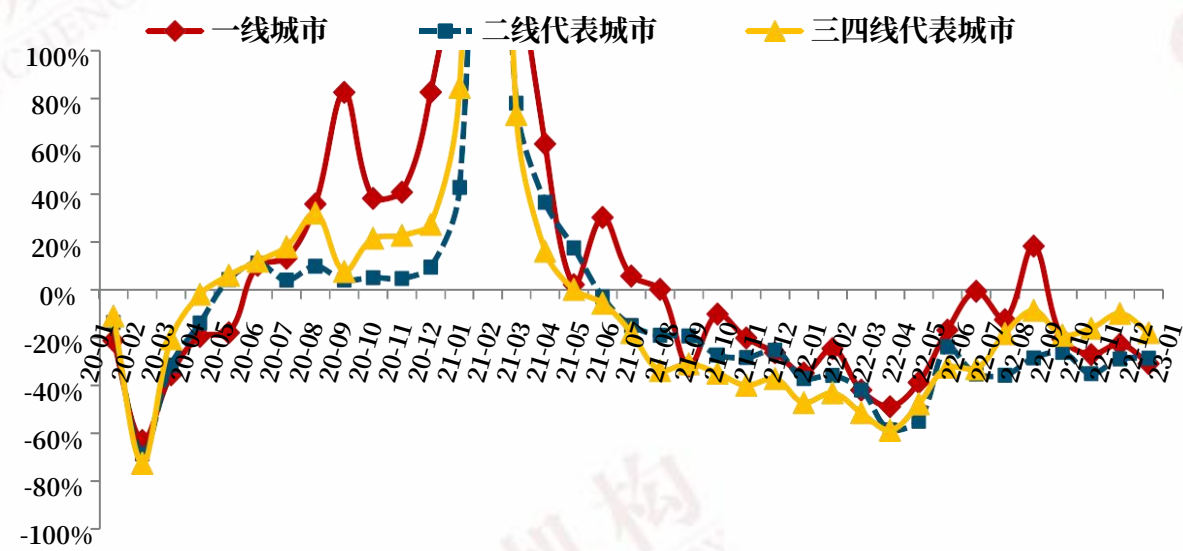
一线城市销量高位回落，同环比均下降30%以上

➤ 2023年1月，各线城市商品住宅成交同比均降，**一线代表城市成交规模同比下降31.30%**，降幅最大。**二线代表城市成交规模同比降幅25.37%**，**三线代表城市成交规模同比下降25.37%**。环比来看，各线城市商品住宅成交环比均降，**一线城市成交规模环比下降23.28%**，**二线代表城市成交规模环比下降33.01%**，**三线代表城市成交规模环比下降29.62%**。

图：2016年-2022年各线城市商品住宅月均成交面积及同比走势



图：2020年至今月度各线城市商品住宅成交面积同比走势

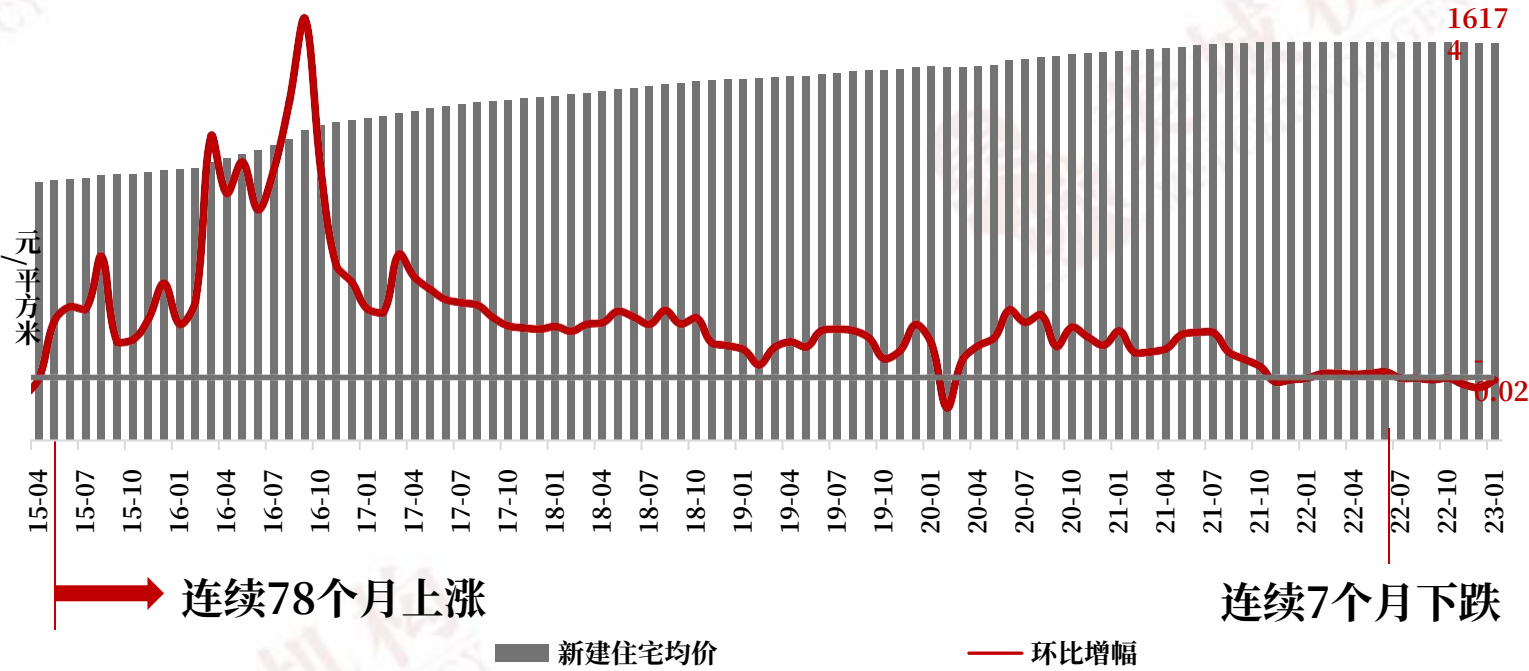


全国市场（房价）

一二手成交均价环比跌幅收窄，新房连续下跌7个月，二手房连续下跌9个月

- 新房：1月百城新建住宅均价16174元/m²，环比下跌0.02%，跌幅较2022年12月收窄0.06个百分点；同比下跌0.03%。
- 二手房：1月百城二手住宅价格继续调整，但部分城市业主预期回升，环比跌幅有所收窄。1月百城二手住宅均价15858元/m²，环比下跌0.11%，跌幅较2022年12月收窄0.11个百分点；同比下跌0.81%。

图：2015年至2023年1月百城新建住宅均价及环比变化



- 新房：2023年1月百城新建住宅价格环比下跌城市62个，较上月减少6个。
- 二手房：2023年1月百城二手住宅价格环比下跌城市77个，较上月减少3个。

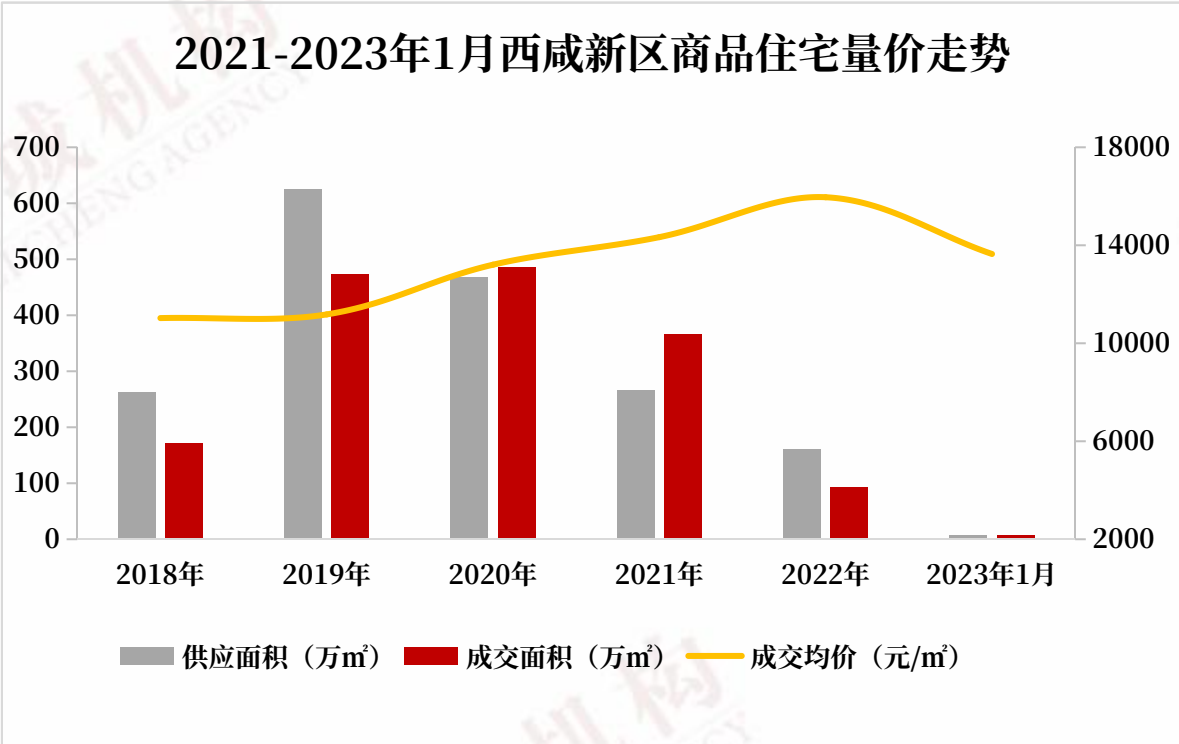
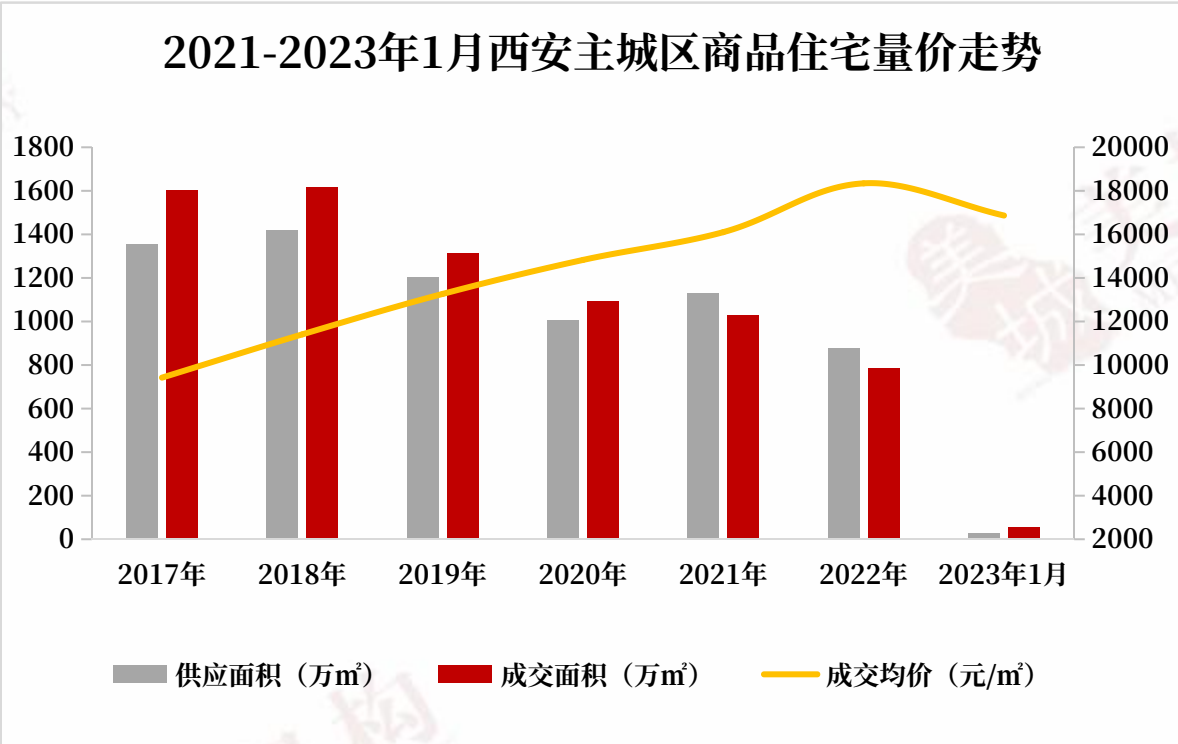
下跌城市数量	2022年1月	2022年12月	2023年1月
新建住宅价格	46个	68个	62个
二手住宅价格	65个	80个	77个

年度西安住宅市场

疫情消散后1月供应缩减 成交同比大幅增加 主城价格坚挺西咸价格回调

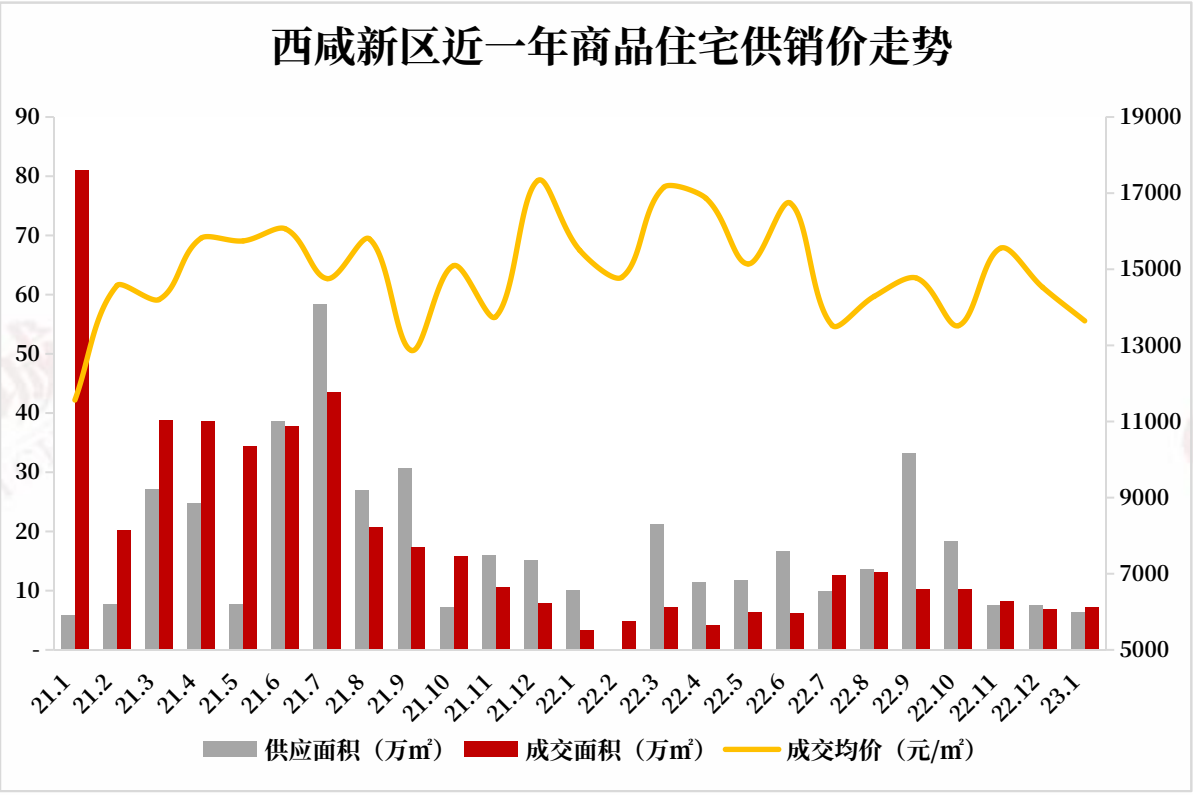
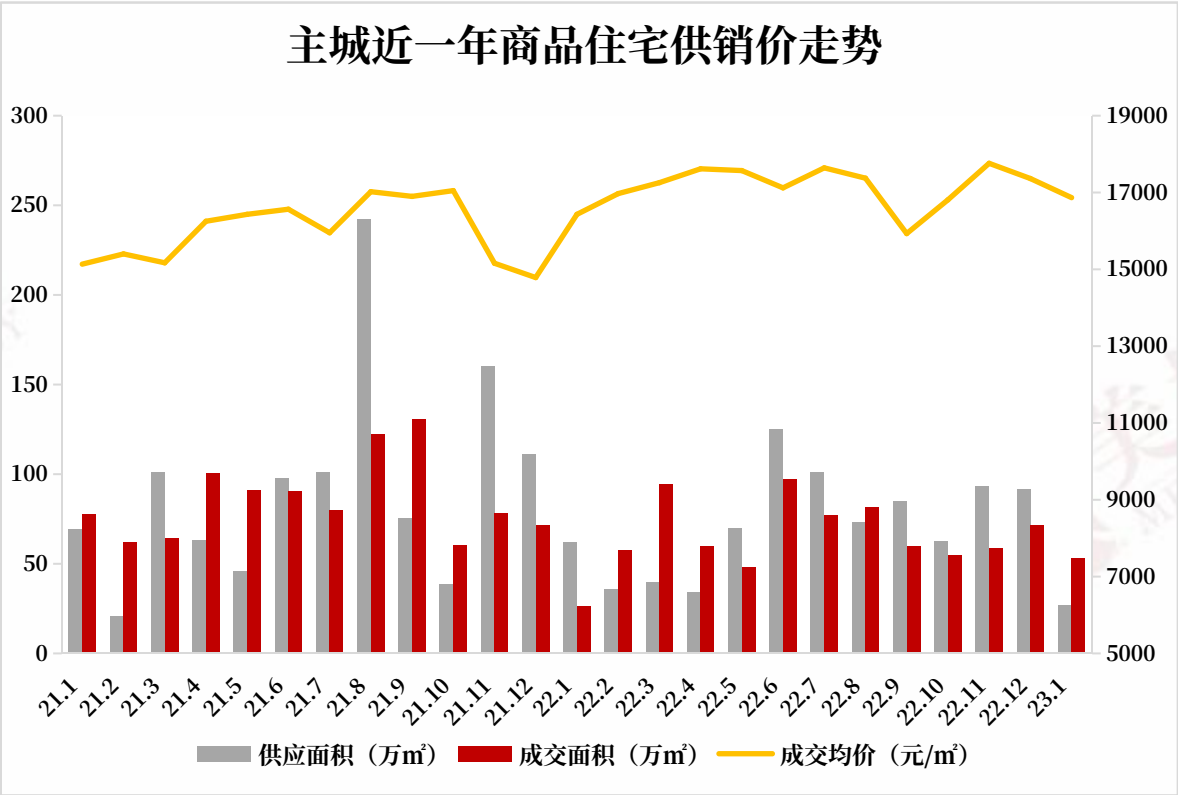
2023年1月，主城商品住宅供应同比 -57%，成交同比 +101%，均价上涨 3%，供求比0.51

西咸供应同比 -37%，成交同比 +122%，均价下滑 12%，供求比0.86



■ 月度西安住宅市场

主城供销量下滑，成交价格回调；西咸供应缩水，成交量增价跌

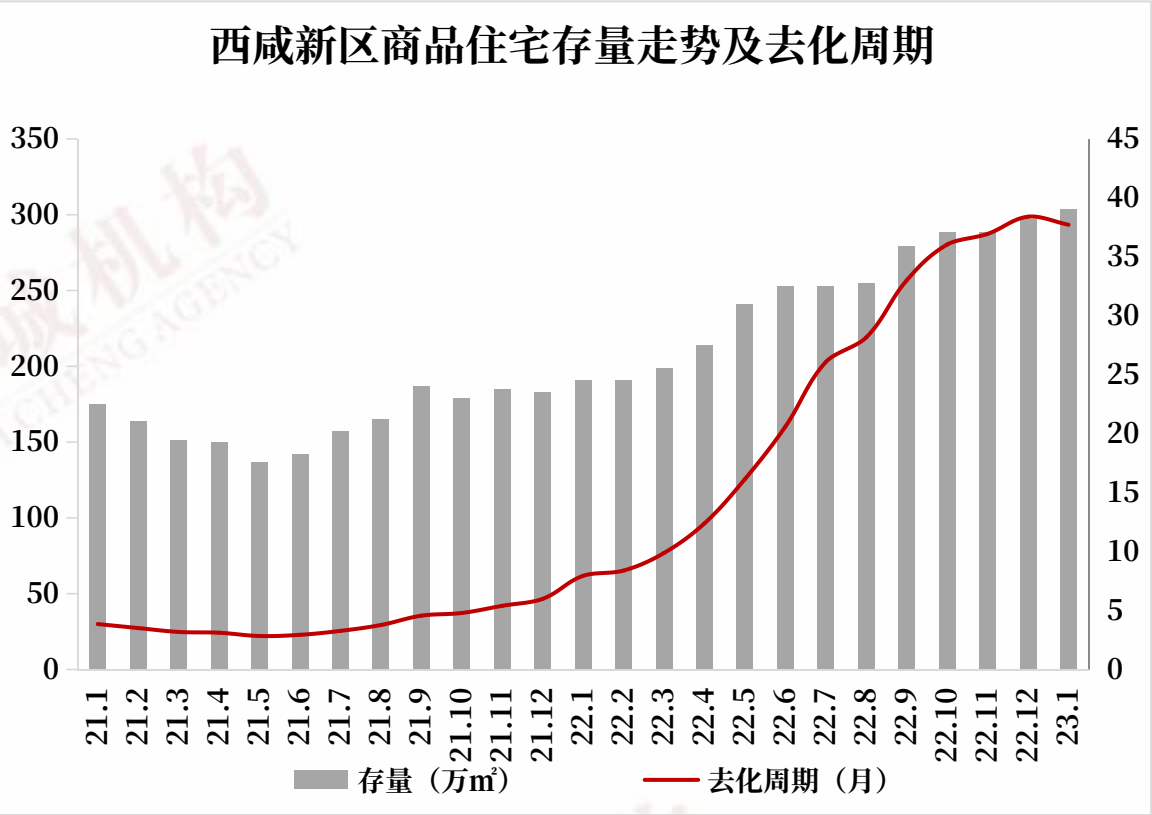
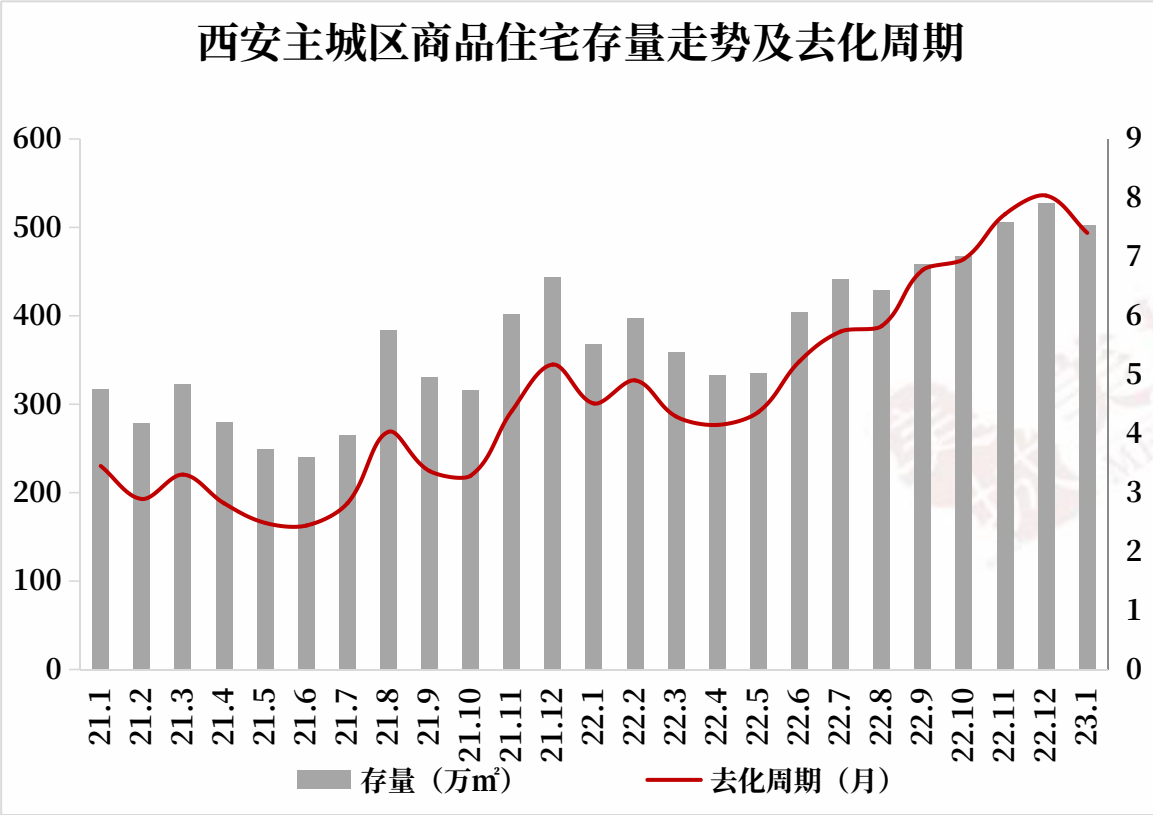


➢ 主城区环比：供应27万m²，下降71%，成交53万m²，下降26%，成交均价16867元/m²，下降3%；

➢ 西咸新区环比：供应6万m²，下降17%，成交7万m²，上涨7%，成交均价13645元/m²，下降6%。

住宅市场存量

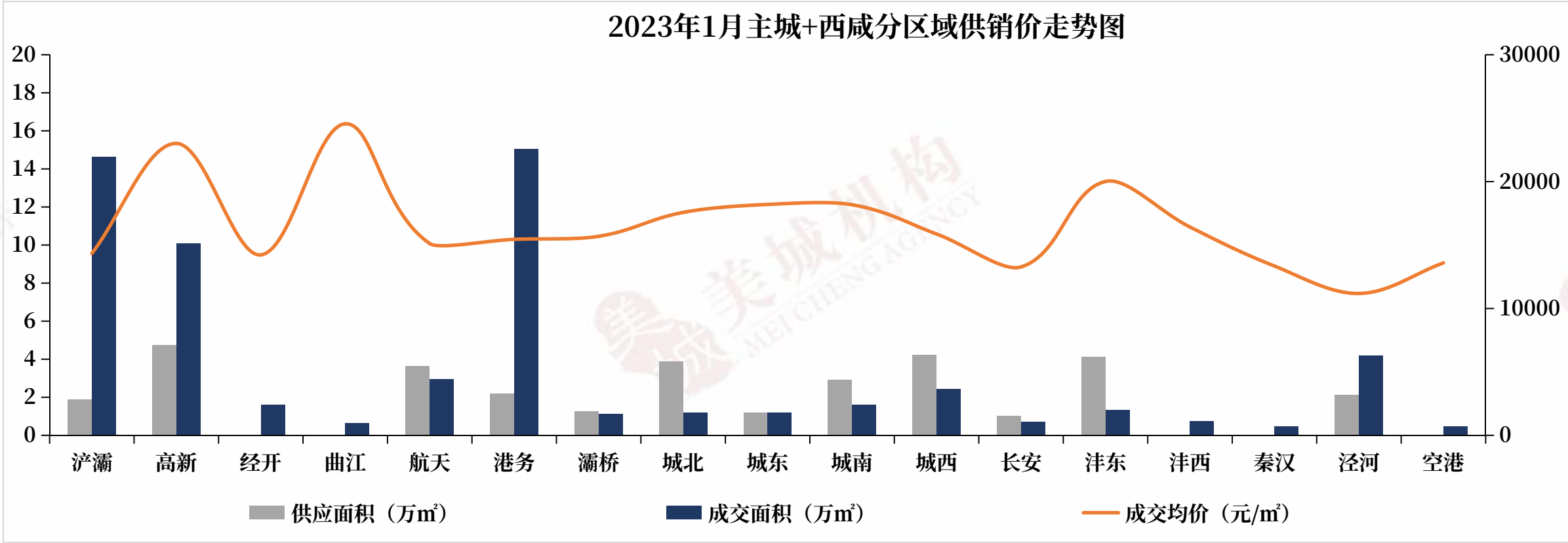
住宅存量环比缩减，主城去化周期7个月，相对健康
西咸新区存量增加，去化周期38个月，去化压力增加



- 主城区存量：502万m²，去化周期7个月，相对健康；
- 西咸新区存量：304万m²，去化周期38个月，去化压力增加。

区域市场供销情况

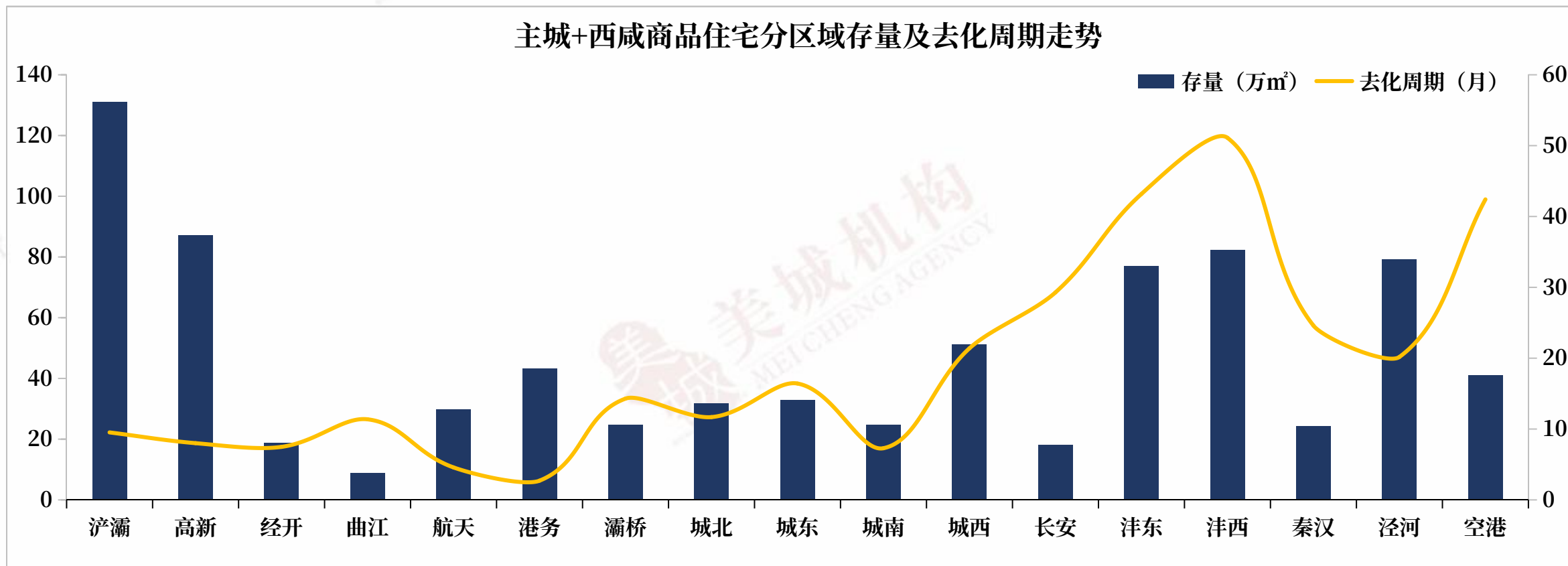
港务、浐灞、高新仍为主力供销区域，曲江新区成交均价超越高新领涨全城



- 2023年1月商品住宅主力供销区域主要集中于港务、浐灞和高新，西咸新区集中于泾河新城、沣东新城。
- 曲江新区成交均价24556元/m²，超越高新，领涨全城；其次为高新、沣东，成交均价均超2万元/m²；价格洼地为泾河新区、长安区、经开区。

区域市场存量

主城热点区域高存量、低去化周期良性发展；西咸整体去化压力大



- 商品住宅存量主城区集中于浐灞、高新、城西、港务，西咸新区集中于沣西新城、泾河新城和沣东新城。
- 浐灞存量约131万m²，去化周期持续为10个月；高新区存量约87万m²，去化周期约8个月，相对健康。西咸新区整体去化周期均较长。

■ 月度销售排行

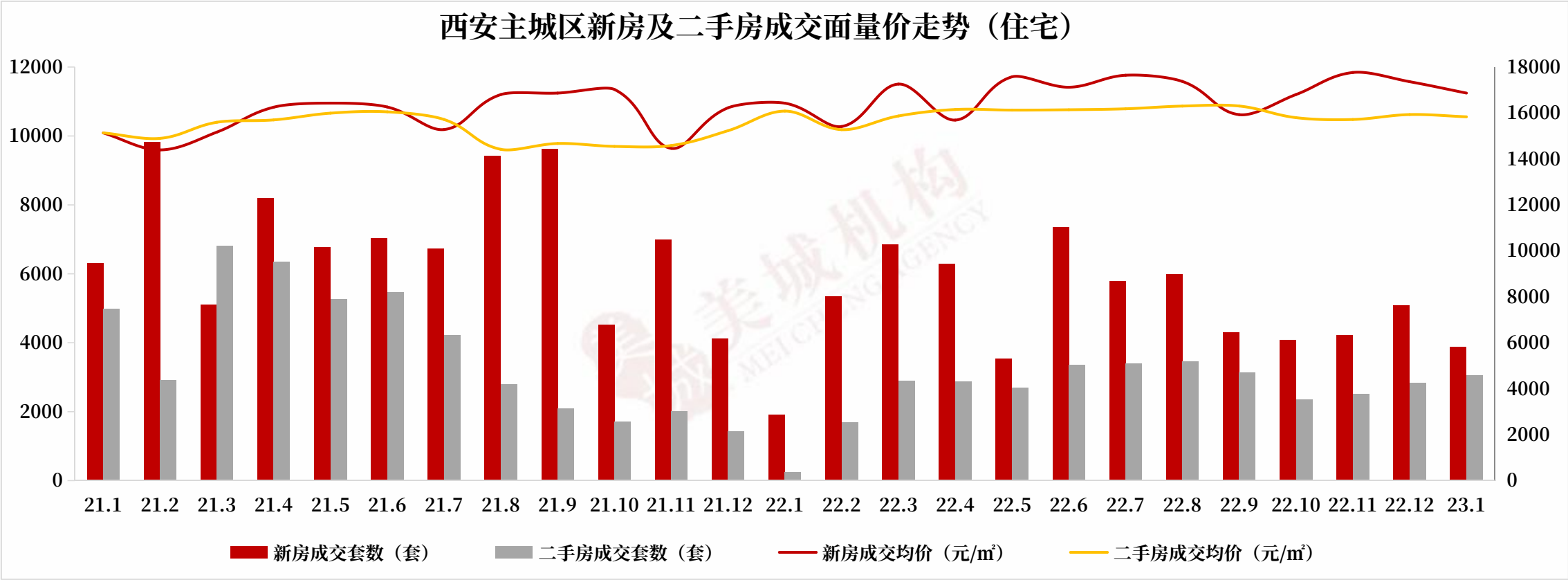
港务、高新热点区域保持市场高热度 高新占4席 港务区3盘上榜

2023年1月全市商品住宅项目排行TOP10（按金额）						
金额排名	项目	区域	成交金额 (亿元)	成交面积 (万m²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m²)
1	中粮·奥体壹号	港务区	7.49	4.30	241	17409
2	华润置地·港悦城	港务区	7.40	5.33	433	13886
3	中海·天谷时代	软件新城	5.78	2.44	191	23734
4	万科东望	城东区	4.94	2.76	226	17901
5	颐合府	浐灞区	3.96	4.89	346	14106
6	保利天汇	软件新城	3.11	1.32	96	23495
7	中国铁建·西派樾樾	软件新城	2.95	1.21	66	24315
8	高科麓湾国际社区	浐灞区	2.79	2.00	159	13963
9	龙湖·青云阙	高新CID	2.64	1.07	70	24680
10	招商·央畔	港务区	2.20	1.52	134	14434
小计		/	43.25	26.84	1962	16116
市场份额		/	40%	39%	38%	——



西安主城二手房

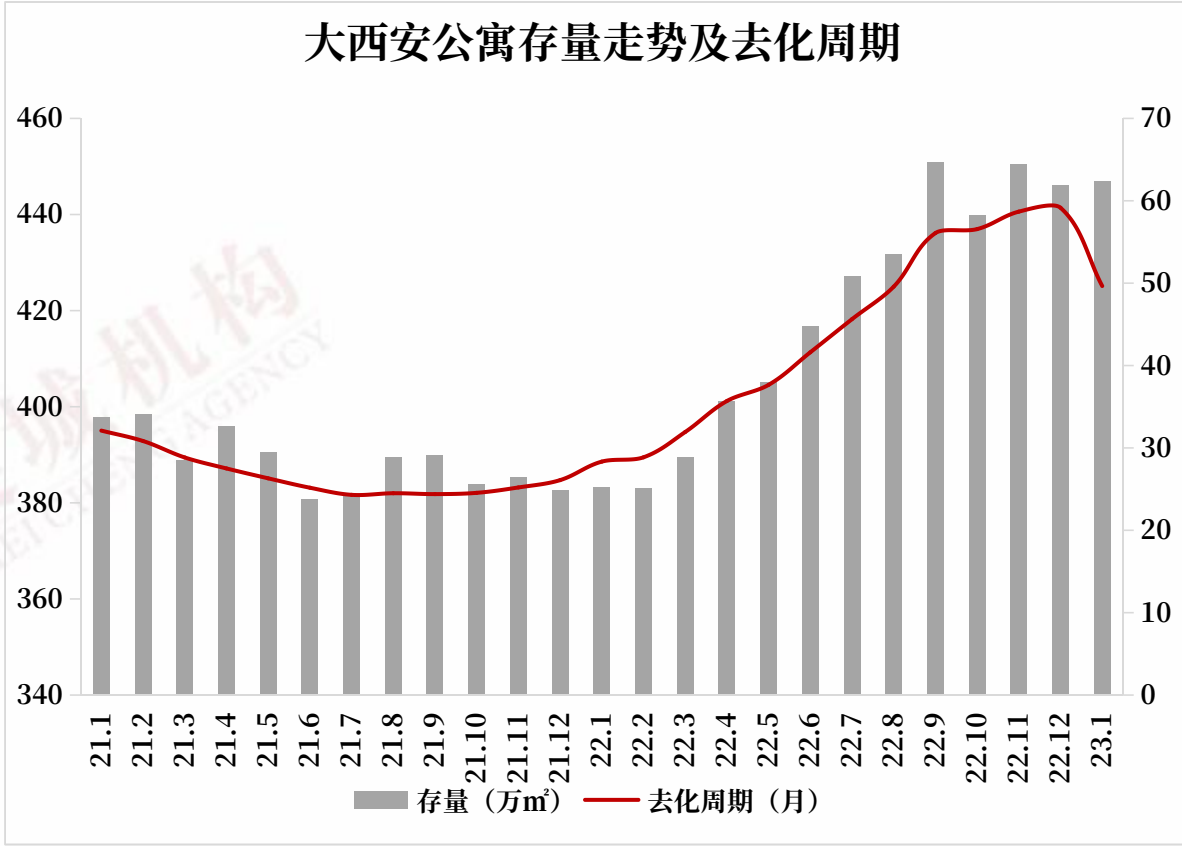
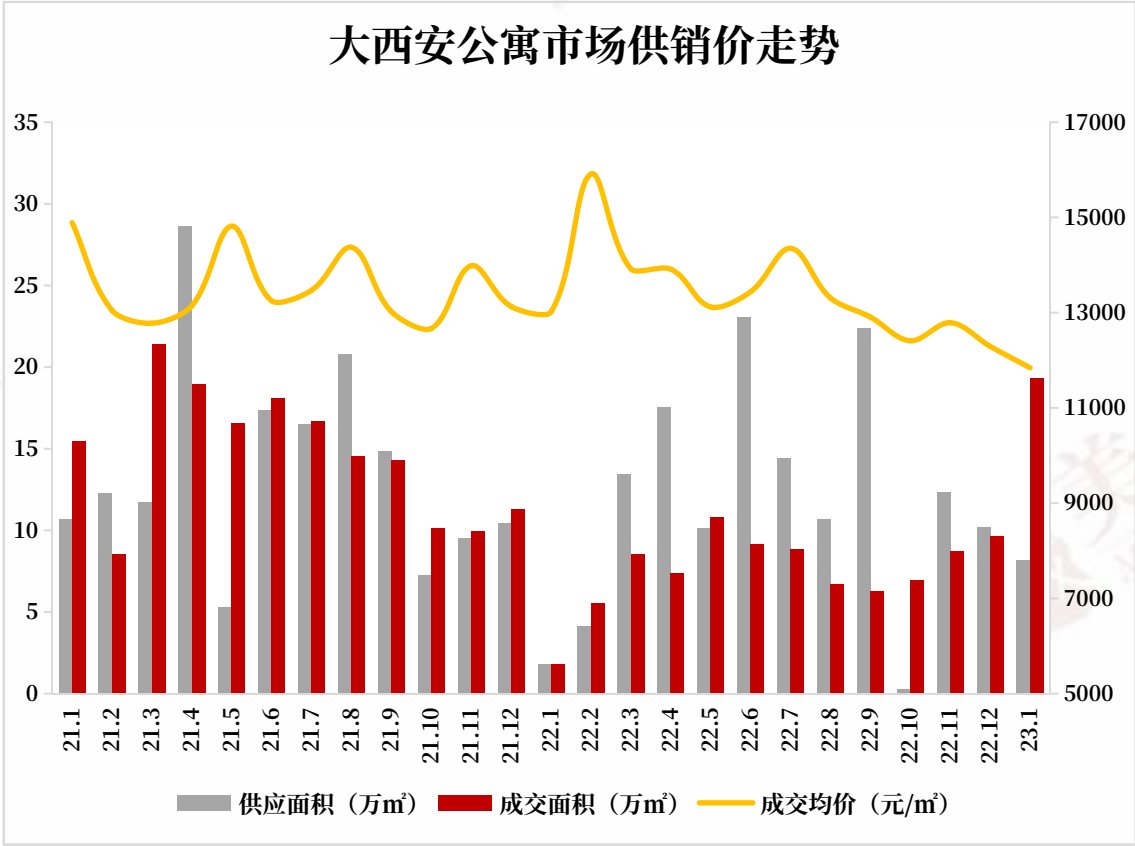
二手房成交量同环比增加价格平稳 预计一季度将持续分流新房市场



- 2023年1月，西安主城区二手房成交3068套，环比增加8%，同比大增，均价15834元/m²，环比下滑2%，同比下滑1%。
- 从一二手房对比看，1月主城区二手房成交占比44%，环比增加8个百分点，随着二手房带押过户政策进一步执行，二手房成交量短期内仍将增加。

■ 西安公寓市场

供应小幅缩水，成交同环比大幅增长，价格回调，年初市场持续以价换量



- 2023年1月，公寓市场仅供应8万m²，环比下滑20%，成交19万m²，环比上涨100%，同比均大幅上涨；成交价格11843元/m²，环比下滑4%，同比下滑9%；
- 截止1月底，大西安公寓市场存量约447万m²，环比持平，同比上涨17%，去化周期约50个月（4.2年）。

■ 西安公寓项目TOP10

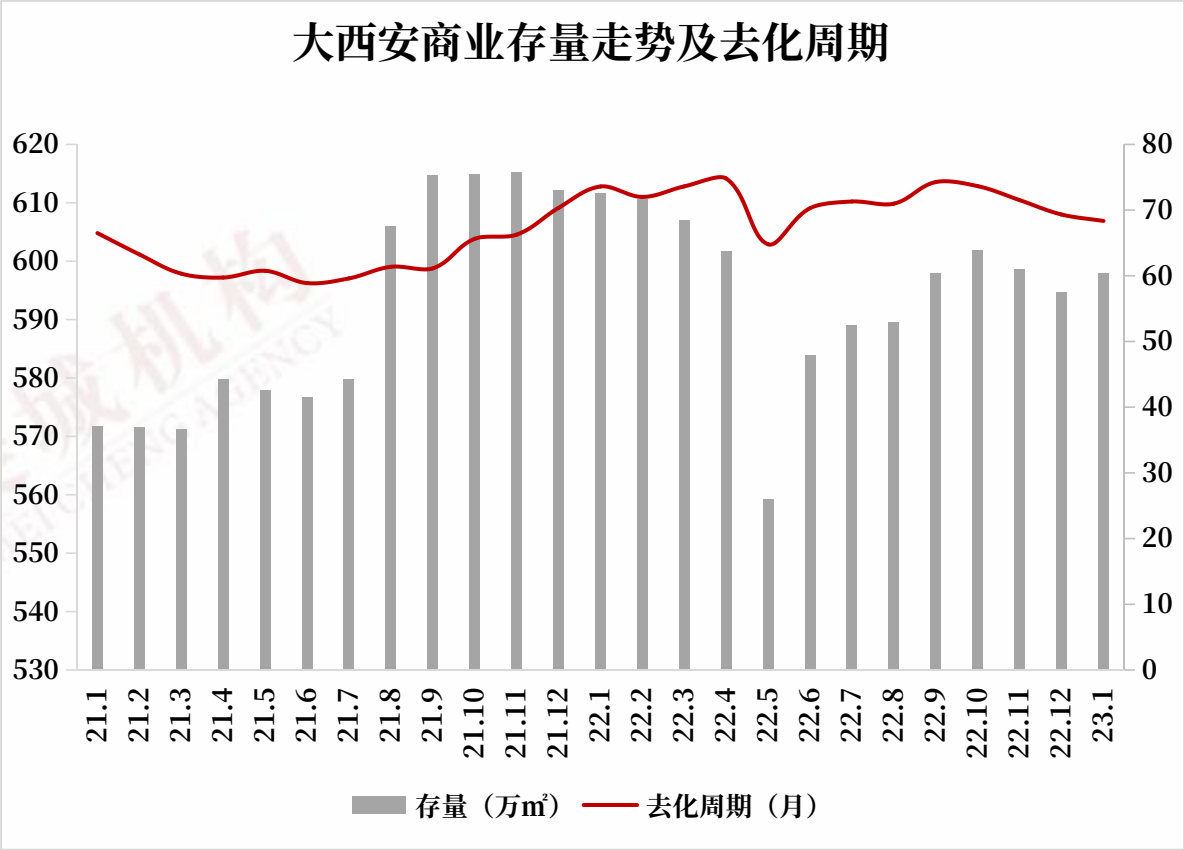
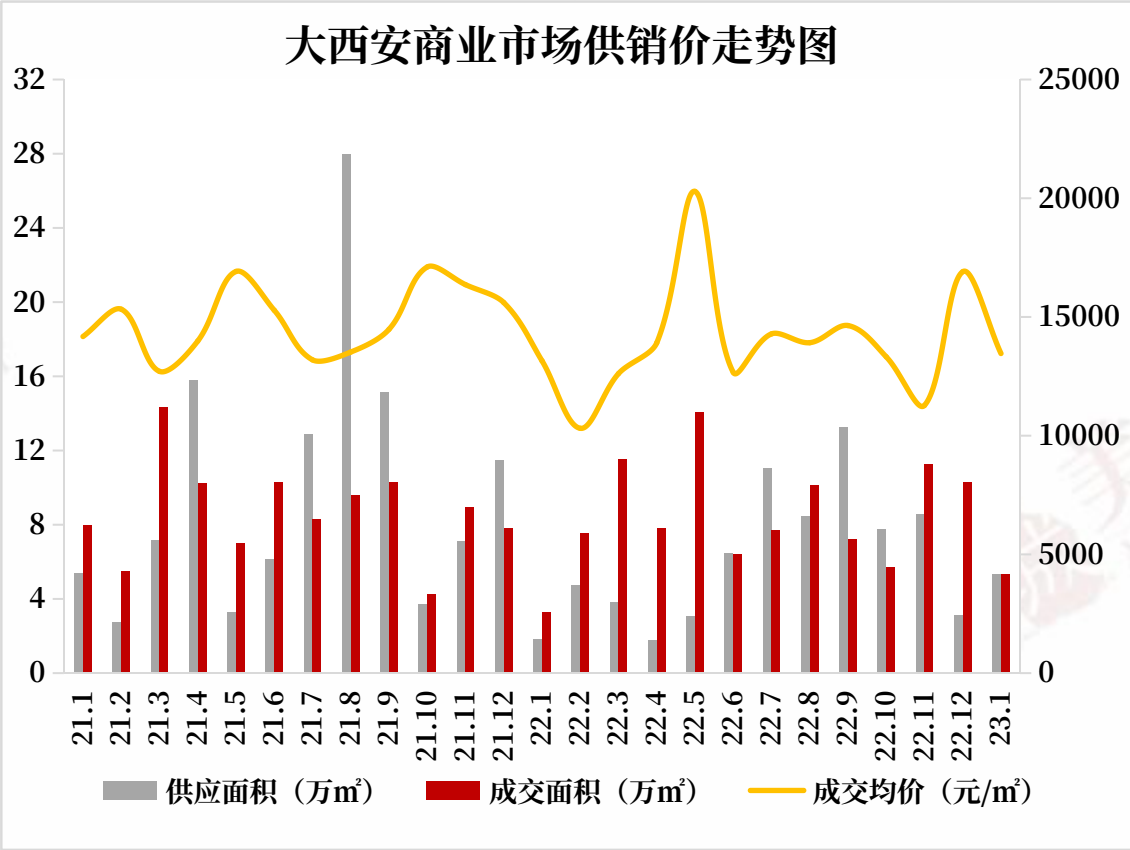
成交区域分散，高新曲江溢价能力强，多数项目以价换量单价不足万元

2023年1月全市公寓项目排行TOP10（按金额）

金额排名	项目	区域	成交金额 (亿元)	成交面积 (万m²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m²)
1	首创国际城	未央区	4.17	4.90	937	8497
2	华润置地·万象城	沣东新城	2.04	2.59	570	7889
3	M慕客公寓	高新区	1.71	1.10	223	15580
4	中铁·卓越中心	港务区	1.53	1.84	387	8285
5	西北国金中心	经开区	1.46	1.62	226	9025
6	朗基·幸福乐城	新城区	0.94	1.24	280	7580
7	融创·曲江印	曲江新区	0.57	0.18	5	31995
8	环球西安中心	高新区	0.22	0.06	2	39308
9	陕建·航天新天地	航天新城	0.21	0.19	34	10901
10	荣民捌号	高新区	0.18	0.09	8	21371

■ 西安商业市场

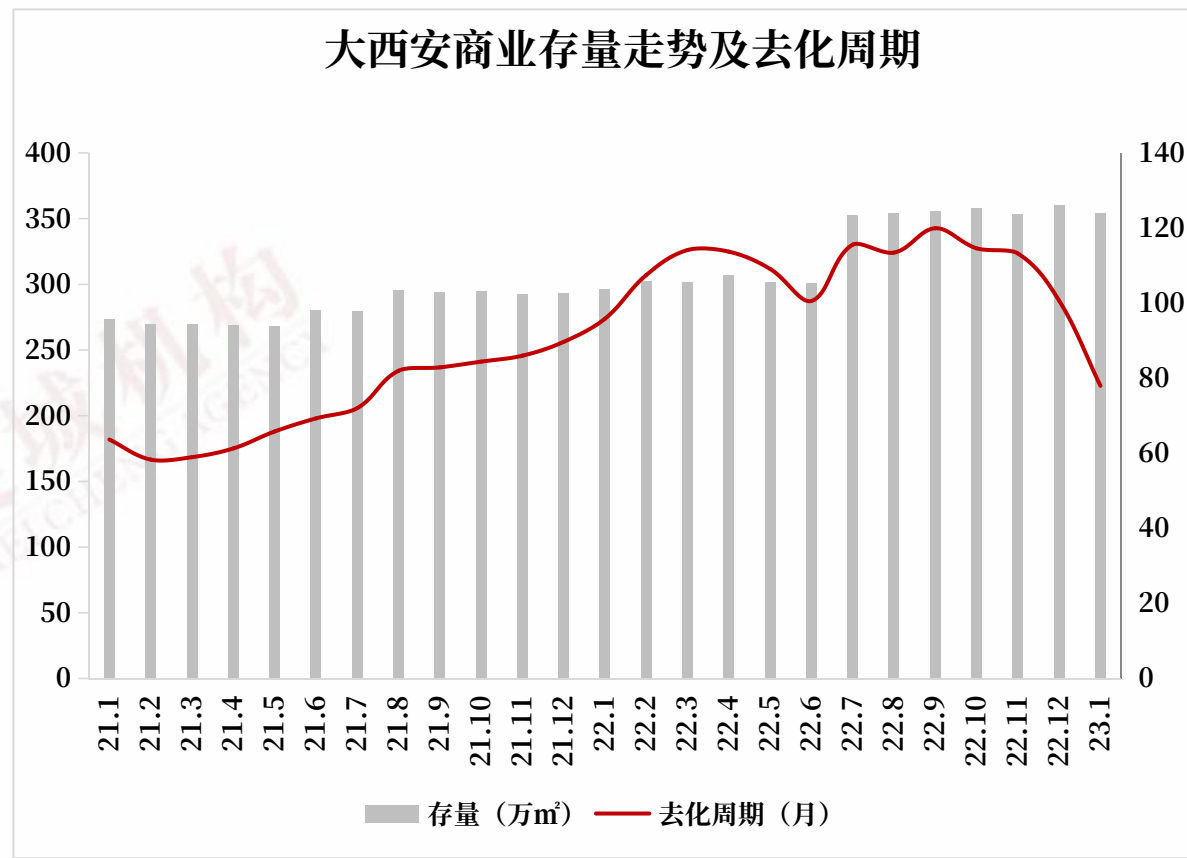
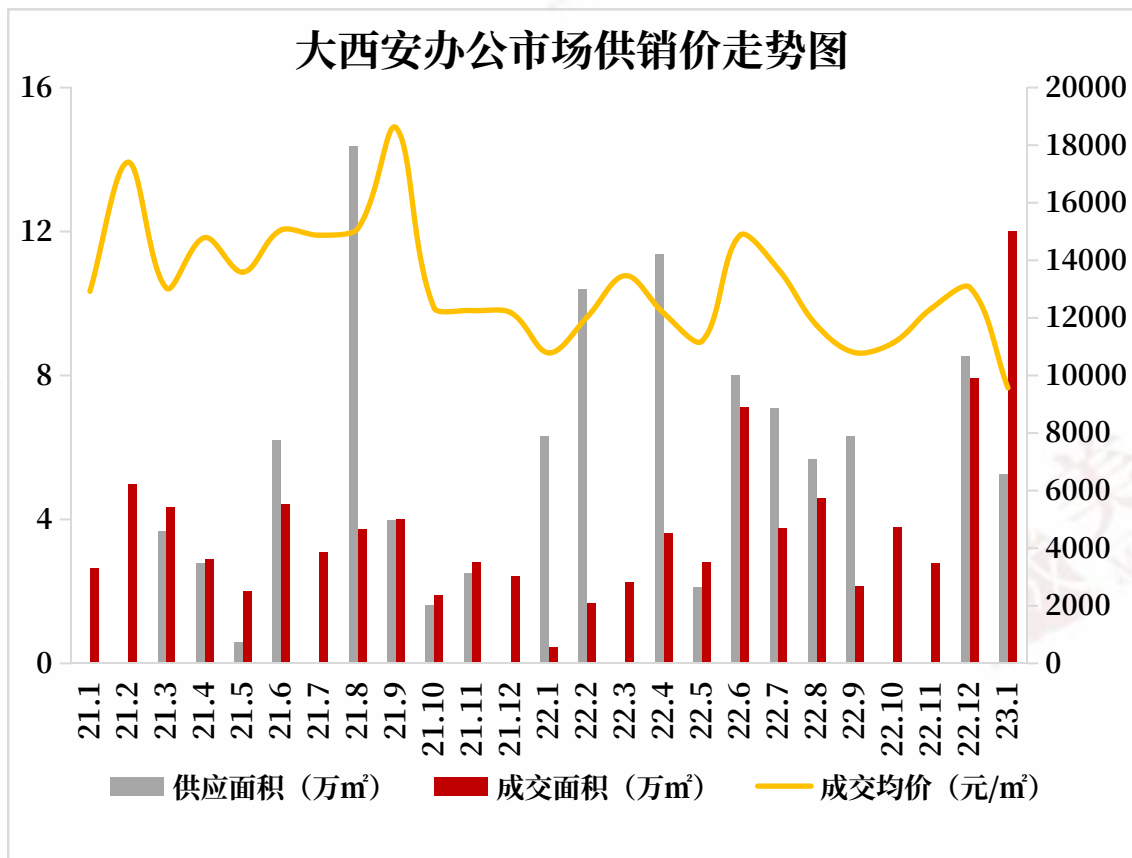
供应增加，成交量价齐跌，但明显优于去年同期，低价跑量去库存效果明显



➤ 2023年1月，西安商业市场供应5万m²，环比上涨69%，同比上涨192%；成交5万m²，环比下滑48%，同比上涨62%；成交价格13461元/m²，环比下滑20%，同比上涨2%；存量598万m²，环比上涨1%，同比下滑2%，去化周期约68个月（5.6年）。

■ 西安办公市场

供应量下滑，成交量同环比大幅上涨，去年下半年至今以价换量去库存效果明显

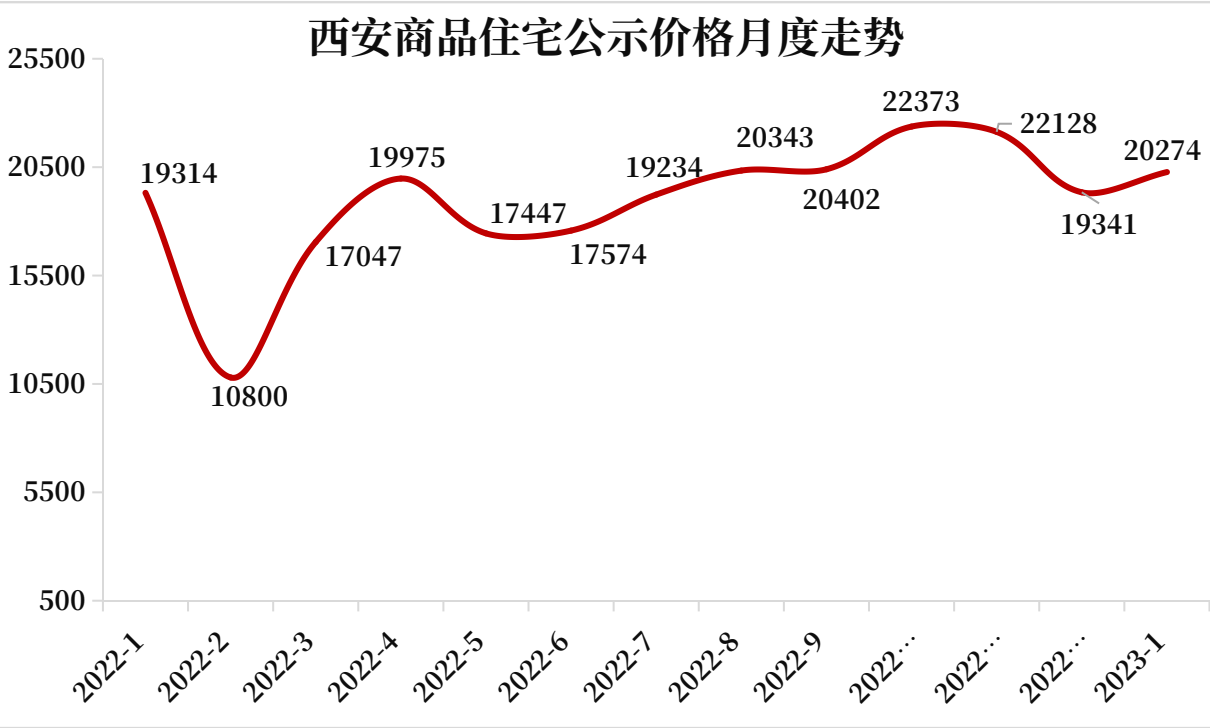


- 2023年1月，办公市场供应5万m²，环比下滑38%，同比下滑17%；成交12万m²，环比上涨51%，同比上涨2626%；成交价格9572元/m²，环比下滑27%，同比下滑11%；存量354万m²，环比下滑2%，同比上涨20%，去化周期约78个月（6.5年）。

价格公示

单月公示均价超2万元/m²，毛坯房为市场主力，高端改善盘依旧占据市场主导

- 1月15盘共3600套房源价格公示，整体公示均价20274元/m²，同环比均上涨5%；
- 主城区共10盘价格公示，其中碧桂园占据3盘，分别是碧桂园央墅、碧桂园·香湖湾1号、碧桂园·云顶；
- 主城公示项目物业类型为叠拼/联排、小高层、高层产品，以毛坯房为主，仅有碧桂园·云顶1盘是精装房。
- 分区域来看，供应房源量最多的是航天城，2盘推出1583套房，其中仅碧桂园云顶一盘就释放超过千套房源。

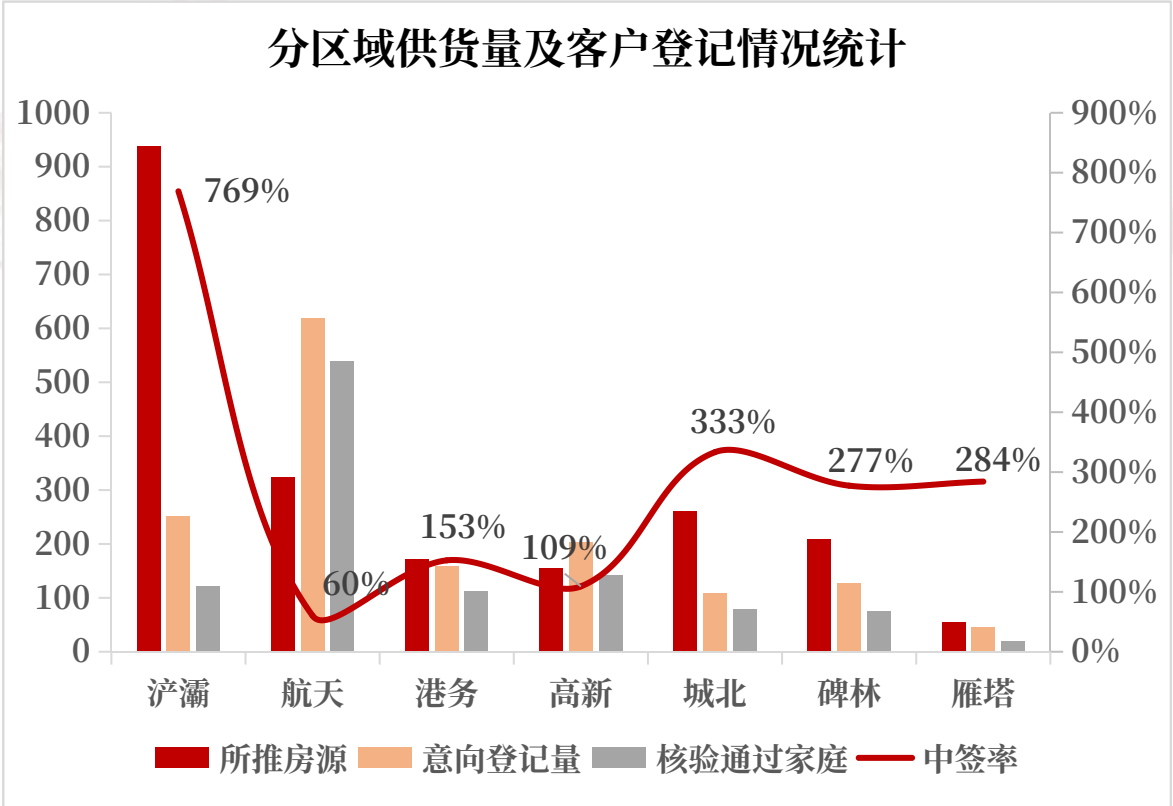
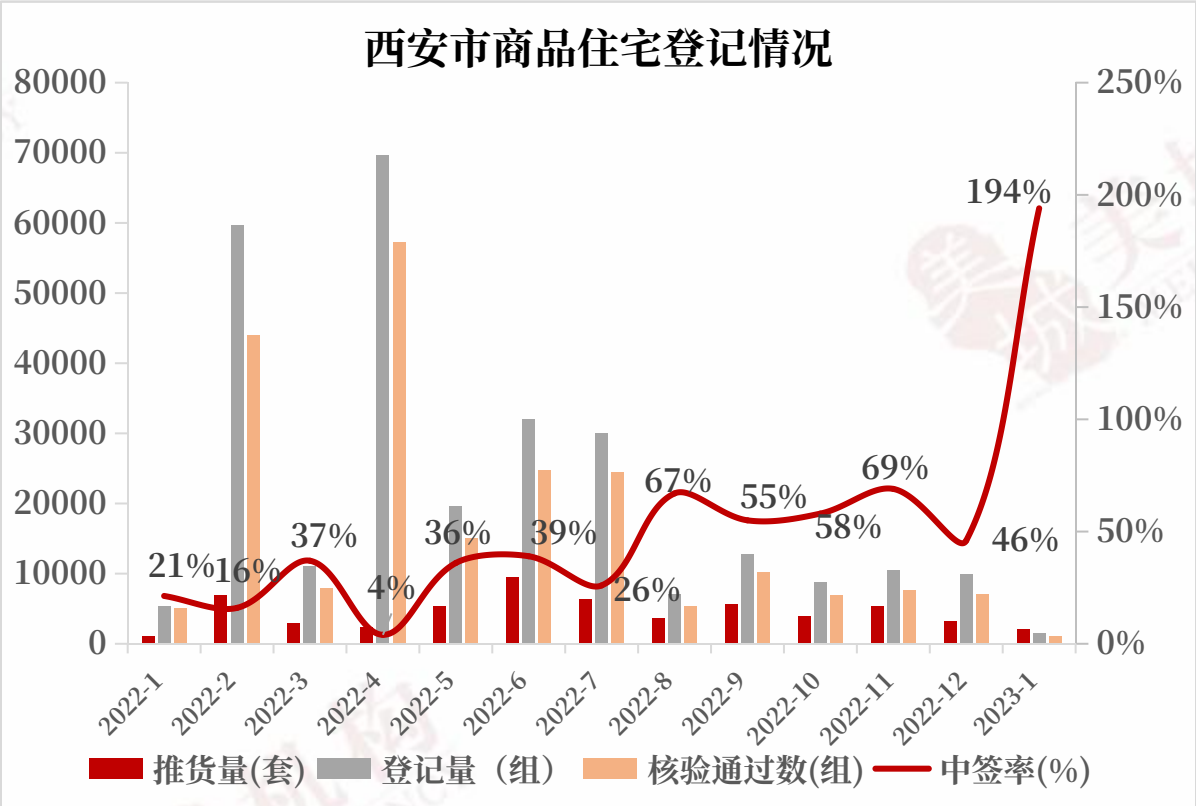


区域	项目名称	物业类型	装修情况	面积段 (m²)	套数 (套)	公示均价 (元/m²)
灞桥	清凉灞柳	联排	毛坯	184-188	68	24300
浐灞	碧桂园央墅	叠拼	毛坯	152-209	10	32486
高新	中国铁建-西派樾樾	高层	毛坯	163-190	95	25855
		小高层	毛坯	204-222	60	27331
航天城	碧桂园·云顶	高层	精装	95-223	1181	22115
		洋房	精装	219	20	28694
		小高层	精装	136-223	118	24821
浐灞	万科东望	高层	毛坯	110-129	474	18110
航天城	绿城春和印月	高层	毛坯	127-143	264	20019
港务	龙翔奥城珑樾府	小高层	毛坯	128-143	68	16228
港务	华润置地紫云府	小高层	毛坯	113-176	127	15419
浐灞	碧桂园-香湖湾1号	联排	毛坯	176-217	36	36800

意向登记

春节期间登记暂停，推货量及登记人数均处于低位，登记热度回落至近一年最低值

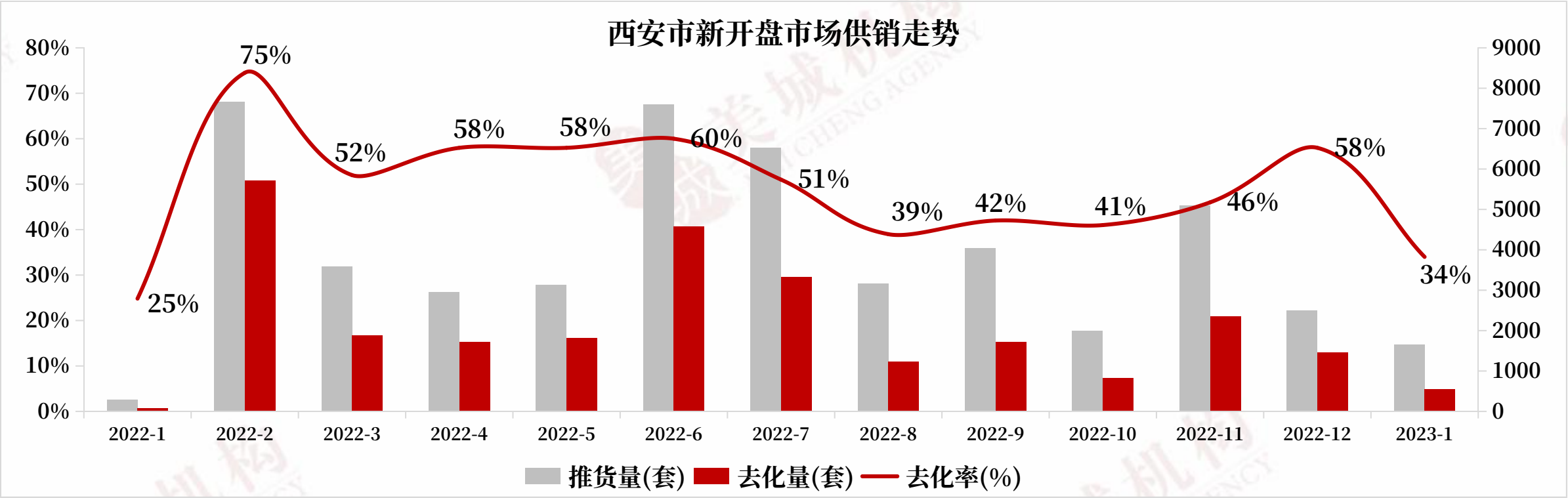
- 1月13个楼盘共2110套房源进行登记，推货量及登记人数均处于低位，登记热度回落至近一年最低。
- 从供应区域看，浐灞为主力供货区，4个项目共938套房源完成意向登记，其次为航天新城（324套）。从登记比看，航天新城中签率最低，仅为60%，其次为高新区、港务区。



■ 开盘监测

优教育资源、优产品力&价格倒挂盘依旧保持市场高热度

- 1月共8个项目开盘选房，开盘平均去化率约为34%，与2022年12月份相比，环比下降41%。
- 1月共3盘摇号开盘，分别是山水香堤溪岸（均价1.59万/m²）、中粮奥体壹号（均价1.74万/m²）和绿城紫薇公馆（均价1.68万/m²），均为此前多次摇号的红盘，主要依附教育资源加持、价格倒挂、稀缺产品力及价格优势赢得市场较高认可度。



小结

1月房地产市场活跃度走弱，但市场释放出好转信号

● 全国：1月受春节假期影响，供销缩水，市场活跃度走弱，相对平淡。重点城市供应规模同比下降超四成，重点100城销售面积同比降幅超两成。楼市热度较春节前有明显降温，区域分化仍是各地楼市主流特征，但市场释放出好转信号，部分城市年末客户信心明显好转。

● 西安：主城供销量环比小幅下滑，成交价格回调；西咸供应缩水，成交量增价跌；疫情消散后1月成交同比大幅增加，主城价格坚挺西咸价格回调。供应市场毛坯房仍为供应主力，高端改善盘依旧占据市场主导，受春节期间登记暂停影响，推货量及登记人数均处于低位，登记热度回落至近一年最低值。传统“返乡置业”潮未见大波澜，优教育资源加持、优产品力&价格倒挂盘依旧保持高热度。



PART FOUR

趋势研判

——行业进入深度调整收尾期，二季度将逐步复苏

趋势研判

● 市场总结：

1. 受春节假期及季节性因素影响，购房需求回落，购房计划不同程度延迟，市场活跃度走弱，区域分化仍是各地楼市主流特征，但市场释放出好转信号，部分城市年末客户信心明显好转。
2. 中央和地方“降首付、降利率”利好之下，房贷利率、首付比例、公积金支持等持续放松，叠加疫情管控限制取消，经济、收入预期出现低位修复。
3. 在传统楼市小阳春即将到来的时间节点密集下调利率和首付，对于房地产市场而言意义重大。在这波多方位利好加持下，预计部分重点热点城市楼市有望加速迎来小阳春。

● 后市预判：

1. 从政策面来看，预计一线及强二线城市调控政策或将继续局部放松，涉及市场下行压力较大的远郊区域局部放松限购，定向优化二孩、三孩家庭以及各类人才购房资格等政策将陆续出台。弱二线及三四线城市或将全面取消限购限售。
2. 整体来看，房地产市场已经走出至暗时刻，进入深度调整收尾期，受宏观经济环境、房地产市场整体预期转好和疫情结束等利好影响，伴随2022年积压需求的释放，市场将逐步复苏，成交量价预计将在2023年二季度迎来稳步上升。
3. 从各线城市看，北京、上海等核心一线城市需求释放相对较快，深圳、广州、武汉等城市也将逐步企稳；而郑州、重庆、西安等新一线/强二线城市因销售端政策滞后，短期表现仍相对较弱；三四线城市仍未现修复迹象，短期仍以去库存为主。





美城机构是西安本土成立最早、历时最长的专业房地产价值服务商

营 销 代 理

营销代理业务独创的“6+2+3+N”营销操盘方法论是美城营销代理中心的核心利器。根据此方法论将体系化、标准化、精细化的工作要求应用到操盘执行中进行指标倒排，已在多个项目取得优秀业绩！

前期咨询顾问从项目开发前端的方向研判、土地价值研判、项目总体定位、产品优化、项目可研报告及房地产规划设计跟踪服务，提供系统性、适应市场和开发商需求的顾问服务！

咨 询 顾 问



扫描二维码，发现更多精彩！

西安美城房地产顾问股份有限公司

地址：西安经济技术开发区凤城一路6号利君V时代A座9层

电话：葛鹏 153 8923 9766