



超预期反弹，2月成交数据创新高

——2023年2月西安房地产市场报告

美城机构·市场研究中心出品



目录

CONTENTS

01. 宏观政策

02. 市场行情

03. 趋势研判

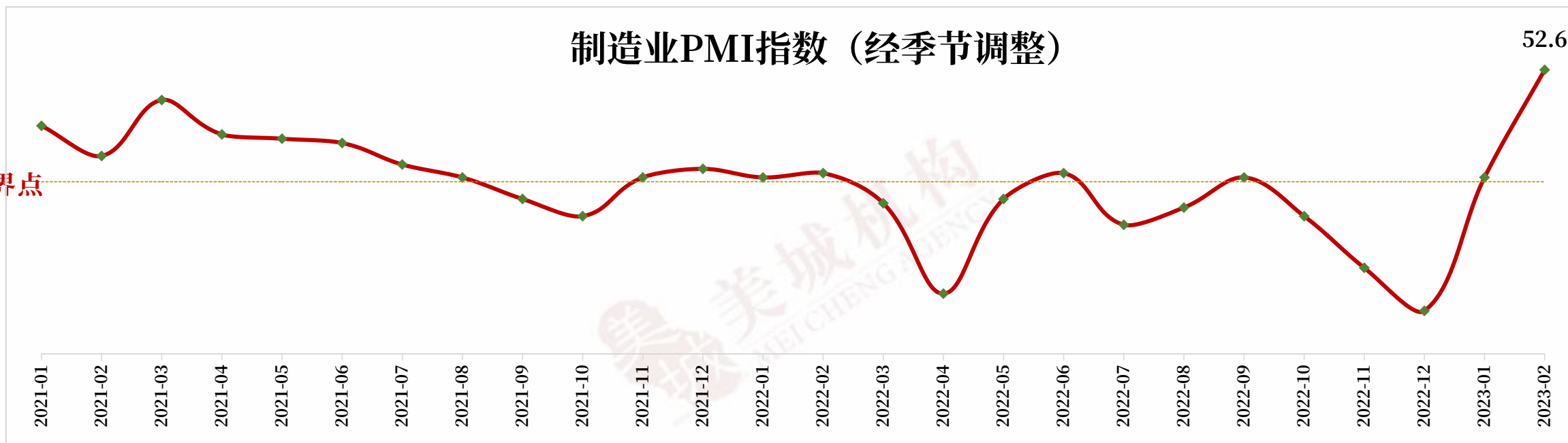


PART ONE

宏观政策

——经济回升动力转强，政策环境延续宽松态势

制造“引擎”再登顶：2月制造业PMI创近11年峰值



- 2月制造业采购经理指数（PMI）为52.6%，比上月上升2.5个百分点，高于临界点，制造业景气水平继续上升。
- 制造业PMI连续2个月运行在50%以上，**产需加快恢复，经济回升动力转强。**
- 其主要原因有以下三点：一、疫情过峰后消费恢复较快，下游需求回升有利于制造业投资；二、制造业和基建投资启动加速；三、去年出台的减税降费政策仍然对制造业形成支撑。

稳增长、防风险，引导房地产风险“软着陆” 全方位支持房地产市场信心恢复

大力推进公募REITs常态化发行。意味着未来房地产企业可以获得稳定融资渠道。

2.2
证监会

拓展民营企业债券融资支持工具（“第二支箭”）支持范围，推动金融机构增加民营企业信贷投放。

2.10
人民银行

防范房地产业引发系统性风险。扩内需、稳房价、稳预期、稳主体。

2.16
《求是》刊文

2023年做好债务、房地产、金融等重点领域风险防控。

2.20
国资委

出台“金融十七条”，拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道。

2.24
央行、银保监会

2.7
住建部

支持人口净流入的大城市结合实际发展共有产权住房。大力增加保障性租赁住房供给。

2.15
经济日报

房地产市场支持政策需要更精准，防止房价重回过快上涨轨道。

2.20
央行

1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%。LPR连续6个月不变。

2.20
证监会

商业地产领域不动产私募基金正式落地，有望盘活存量资产。

稳增长、防风险、精准调控信号强烈

2.16 《求是》刊文 总书记谈地产

要防范房地产业引发系统性风险

提出：着力扩大国内需求；坚持“房住不炒”；有效防范化解重大经济金融风险加强。

信号持续释放

2.15经济日报

房地产市场支持政策需要更精准，防止房价重回过快上涨轨道

指出：聚焦刚性和改善性住房需求：

- 1、需求端应继续加大差别化住房信贷政策实施力度。
- 2、精准调控还应体现有支持也有抑制，热点城市须避免引发新的泡沫风险。

支持房企融资，改善房企流动性 私募合规试点重磅出台



加大租赁供给，建立住房租赁市场支持体系

证监会

大力推进公募REITs常态化发行。促进房地产平稳健康发展。

2月2日

住建部

支持人口净流入的大城市结合实际发展共有产权住房，以面向城镇户籍人口为主，逐步扩大到城镇常住人口。大力增加保障性租赁住房供给。

2月7日

央行、银保监会

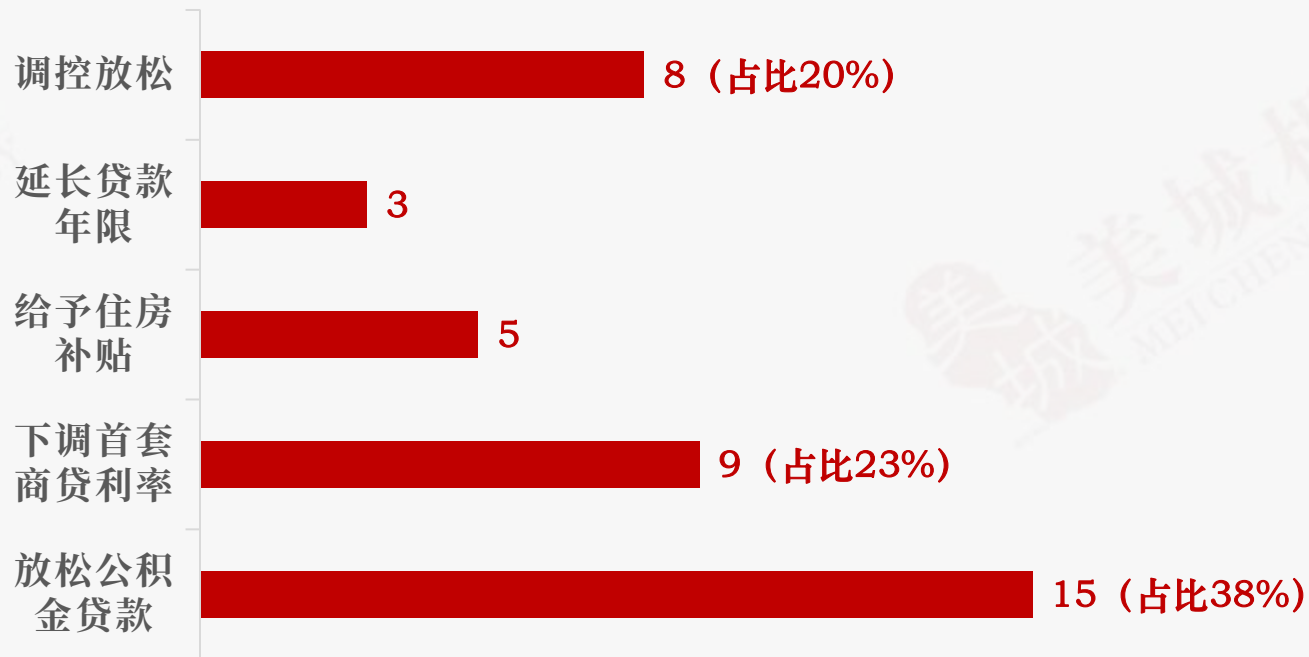
拓宽如房地产投资信托基金（REITs）等住房租赁市场多元化投融资渠道，引导各类社会资金有序投资住房租赁领域。

2月24日

政府多次定调，住房租赁市场迎来新机，房地产政策正在形成合力走向新一轮促楼市宽松周期。

2月40城持续出台救市政策，扩内需，促销售

2023年2月各地方发布政策城市统计（城）



- 据统计，2月有40个城市出台了各类稳楼市政策，包含：**降低首付、优化限购政策、降低购房门槛、实施税费补贴、优化购房流程等举措。**
- 同时还有部分城市**发放大额消费券**，促进房地产销售，如山东济南发放5000万元置业消费券。
- 后期预测核心城市进一步放松限购限贷政策，包括**调整房屋套数认定、降低二套首付比例等。**

31省均提“稳增长、防风险” 陕西GDP目标增长5.5%

全国31个省地方政府工作报告相继发布，报告中均提出了未来5年的总体要求和目标任务，关键词多为“稳增长”和“防风险”；其中陕西GDP增长目标为5.5%左右，固定资产投资增长目标8%左右，房地产政策方面“保交楼”仍是重点。

省/市	2023年投资目标（部分）
北京	深入推进“3个100”市重点工程，开工建设京东方北京6代线等一批重大项目。
上海	持续推进重大工程建设，全年完成投资2150亿元。
重庆	完成交通投资1100亿元，完成城建投资1350亿元，完成水利投资390亿元，完成能源投资400亿元，力争全年 基础设施投资增长11%以上， 力争制造业投资增长12%以上。
天津	年内新增承接项目投资额超过1600亿元。
山东	交通投资完成3100亿元以上， 水利投资完成600亿元以上。
浙江	安排省重大项目1000个左右，完成年度投资1万亿元以上。
河南	以100个投资100亿元以上的项目为重点， 深入推进重大项目集中攻坚。确保固定资产投资超过3万亿元。
湖北	投资增长10%以上；对省里谋划的总投资3.45万亿的1.4万个亿元以上项目，紧盯不放、能开则开、能快则快， 形成更多实物工作量。
湖南	实施10个以上单体投资超过100亿元的产业项目，推动国家级园区进位争先。
河北	确保省市重点项目完成投资8500亿元以上。
陕西	全年安排省级重点项目640个，年度计划投资4804亿元；全年引进内资外商直接投资增长12%和10%左右。
江西	实施省大中型项目3558个，年度投资1.6万亿元左右。
广西	自治区统筹推进重大项目2500个左右、完成投资5000亿元以上，其中新开工360个。
山西	铁路、公路、机场、新基建、水利和生态环境方面加快构建现代化基础设施体系
内蒙古	基本盘子是完成投资6300亿元，重点在现代能源经济、先进制造业、现代农牧业、现代服务业和区域中心城 市、基础设施骨架、公共服务短板领域抓一些大项目、好项目。
贵州	省重大项目完成投资8000亿元以上，新开工亿元以上重大产业项目500个以上，推动1000户以上工业企业实 施技术改造，完成工业投资3600亿元以上。完成基础设施投资3900亿元。
黑龙江	实施省级重点项目1000个，完成年度投资3000亿元，确保全年投资500万元以上，在建项目1万个，总投资1 万亿元。
吉林	全年实施重点项目3445个，完成年度投资3077.2亿元，其中，省级重点项目500个。
海南	力促产业投资比重持续上升、基础设施投资增长10%以上。

省/市	需求端	企业端	保交楼	住房保障	其它
北京	√			√	深入开展城市更新农村集体产权改革
上海				√	实施城市更新行动
重庆		√	√	√	
天津				√	
广东	√	√	√	√	
江苏	√			√	
山东			√	√	
浙江	√		√	√	
河南	√		√	√	
四川	√		√	√	
湖北	√			√	盘活农村存量资源
福建	√			√	
湖南	√	√	√	√	
安徽	√		√	√	
河北	√	√	√	√	
陕西			√		
江西	√	√	√		
辽宁	√	√	√	√	
云南	√	√	√	√	规范农村宅基地管理和住房建设
广西	√		√	√	
山西	√	√	√	√	推进“带押过户”“房证同交”“地证同交”
内蒙古	√	√	√	√	
甘肃	√		√	√	落实交房即交证

西安、商洛公积金购房互认互贷

主要内容：

只要在西安、商洛任意一个城市缴纳住房公积金的职工，在两地任一城市买房，都可进行公积金贷款，并享受同等贷款权益。



- 随着西商融合的进一步推进，高铁、高速公路会无限拉近西安与商洛的空间距离，在西安强大的虹吸效应下，更多的优质购房者随之“西漂”。
- 西商公积金互认互贷，扩大人口基数及购房指标，进一步活跃西安及周边三四线城市的住房交易，打通西安、商洛两市的购房公积金贷款壁垒。

教师轮岗制：或将缩减学区房溢价空间

名校引入：港务区、西咸新区集齐“五大名校”教育指标

西安正式实施教师轮岗制度，
将交流轮岗校长教师6000名

01

02

陆港第五小学正式被铁一中接管，
今年9月正式运营，港务区集齐
“五大名校”教育指标

西咸新区签约铁一中，
集齐“五大名校”教育指标

03



小结

政策环境延续宽松态势，支持房地产市场信心恢复

- ✓ 国家层面：政策环境将会延续宽松态势，对企业债务、房地产、金融等领域防控更加明晰，侧重引导房地产风险“软着陆”，完善保交楼政策，地方政策持续松绑等，全方位支持房地产市场信心恢复。
- ✓ 地方层面：各地持续落实因城施策，精准调控，差别化信贷政策等将继续出台。
- ✓ 西安层面：2月22日，西安住建2023年全市住房和城乡建设工作会议中就提到适时出台房地产调控政策，对购买首套、二套住房的大力支持；今年政策面，除了首套、二套的首付比例及商贷利率之外，购房认定资格也将有放松空间。



PART THREE

市 场 行 情

——复苏势头明显，来访普热，成交点状回弹

土地市场

全国量缩价涨，一二线城市成交量价双涨

全国土地市场量缩价涨
一二线城市成交量价双涨，三四线城市规模收缩

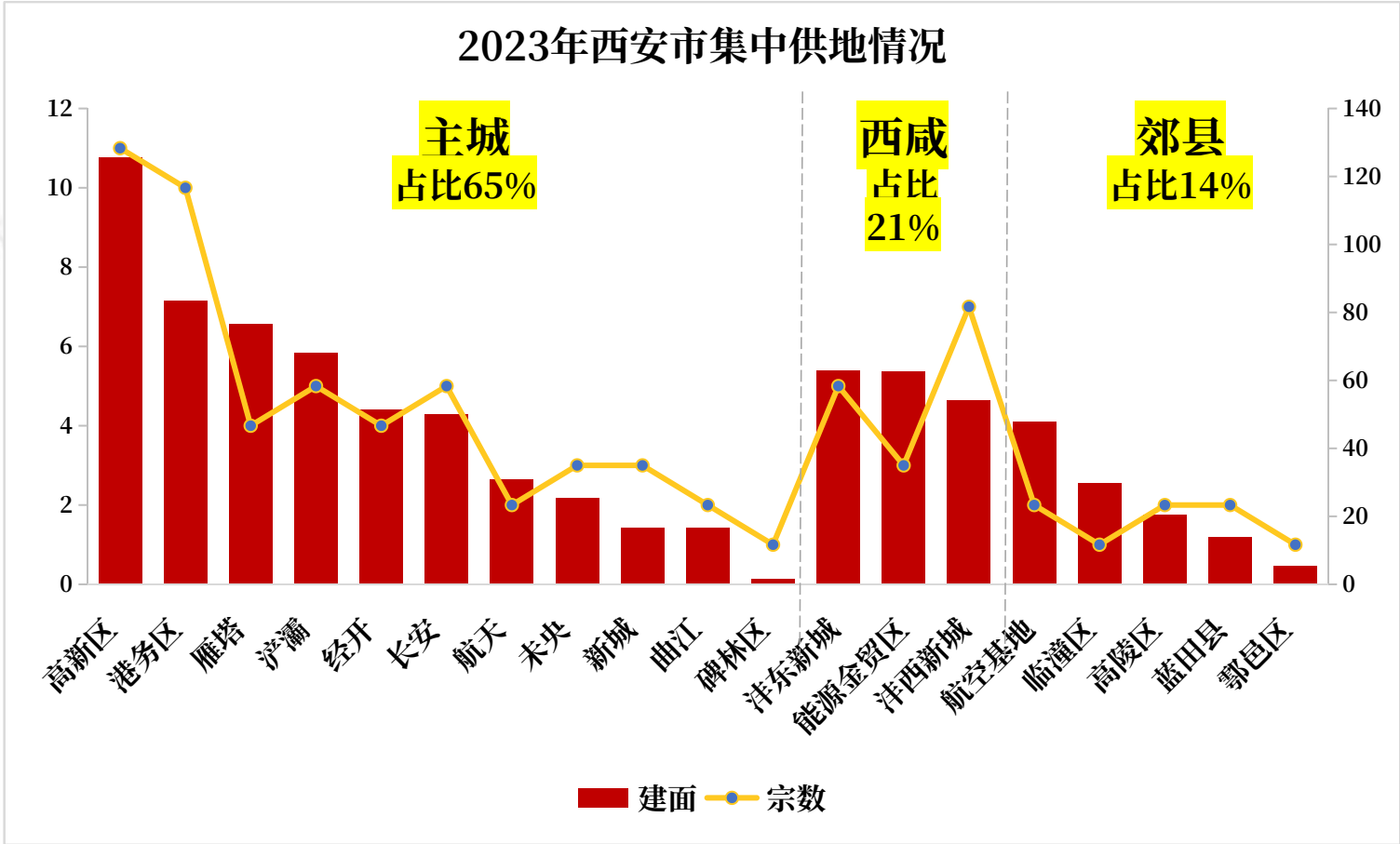
表：2023年2月全国各等级城市土地成交情况

城市等级	供应建面 (万m²)	同比 (%)	环比 (%)	成交建面 (万m²)	同比 (%)	环比 (%)	成交楼面均价 (元/m²)	同比 (%)	环比 (%)
一线城市	241	-45%	668%	85	-52%	34%	23341	-16%	117%
二线城市	577	-50%	-16%	759	53%	31%	8192	104%	110%
三四线城市	875	-48%	-25%	867	-30%	-30%	2023	-14%	-26%
总计	1693	-48%	-10%	1711	-11%	-9%	5814	13%	72%

- ✓ 全国主要地级市2023年2月供应土地254宗，供应规划建筑面积为1693万m²，同比下降48%，环比下降10%；起始楼面均价5444元/m²，同比下跌15%，环比上涨29%。
- ✓ 2023年2月全国主要地级市土地成交301宗，成交规划建筑面积为1711万m²，同比下降11%，环比下降9%；成交楼面均价为5814元/m²，同比上涨13%，环比上涨72%；土地出让金为995亿元，同比微涨1%，环比上涨57%。

■ 西安土地-首批住宅供地计划

西安首批住宅供地计划公布：出让土地共73宗，占地4915亩
城改18宗（占比25%）、安置5宗；主城高新、港务为主力供应区



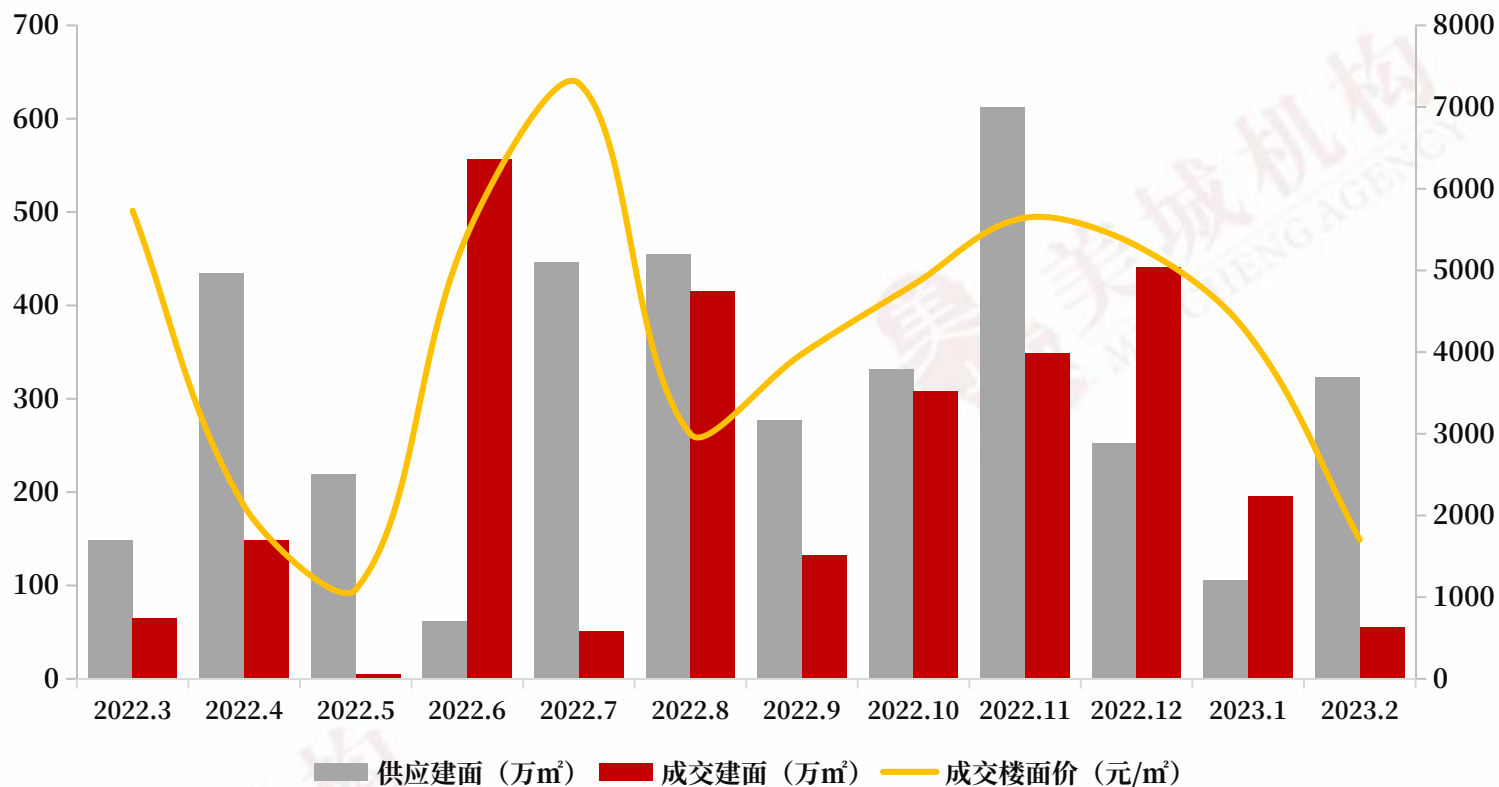
2023年首批集中供地：

- 供应**73**宗，全为**住宅用地**
供应总建面**842.5**万m²
- 主城供应**50**宗，建面**545.8**万m²
高新占比16%，港务占比10%
- 西咸供应**15**宗，建面**175.5**万m²
- 郊县供应**8**宗，建面**117.2**万m²

■ 西安土地-经营性用地

西安土地市场供应上升，成交量价双跌
主要原因为1月份供地及部分低价地块影响

大西安经营性用地月度供求走势



2月经营性用地:

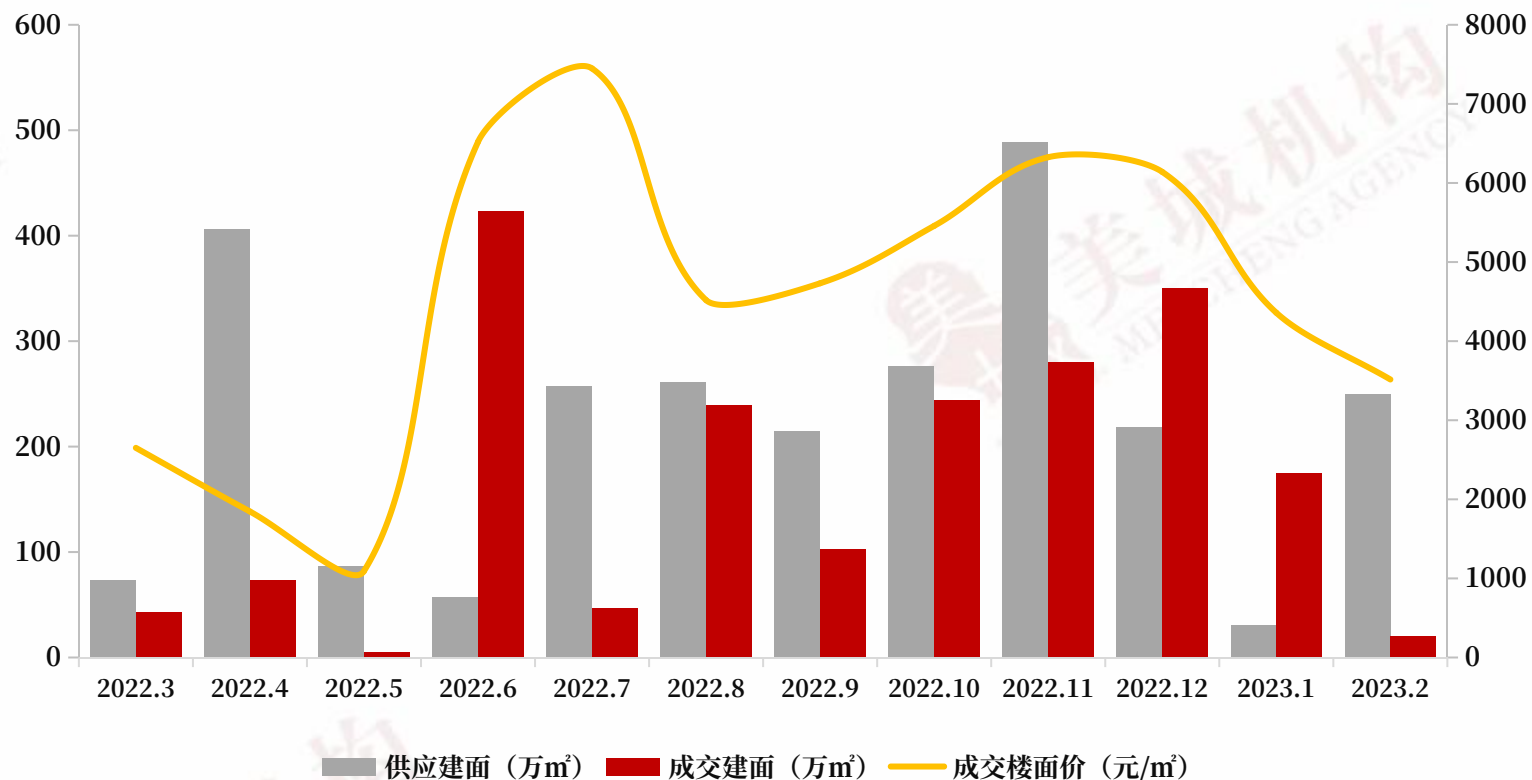
- 供应建面**323.48**万m²
同比 ↑ 208%，环比 ↑ 963%
- 成交建面**55.21**万m²
同比 ↑ 207%，环比 ↓ 72%
- 成交均价**1704**元/m²
同比 ↓ 49%，环比 ↓ 60%

■ 西安土地-涉宅用地

涉宅土地供应量大增

受1月份供地紧俏影响，本月宅地成交量环比大幅下滑

大西安涉宅用地月度供求走势



2月涉宅用地：

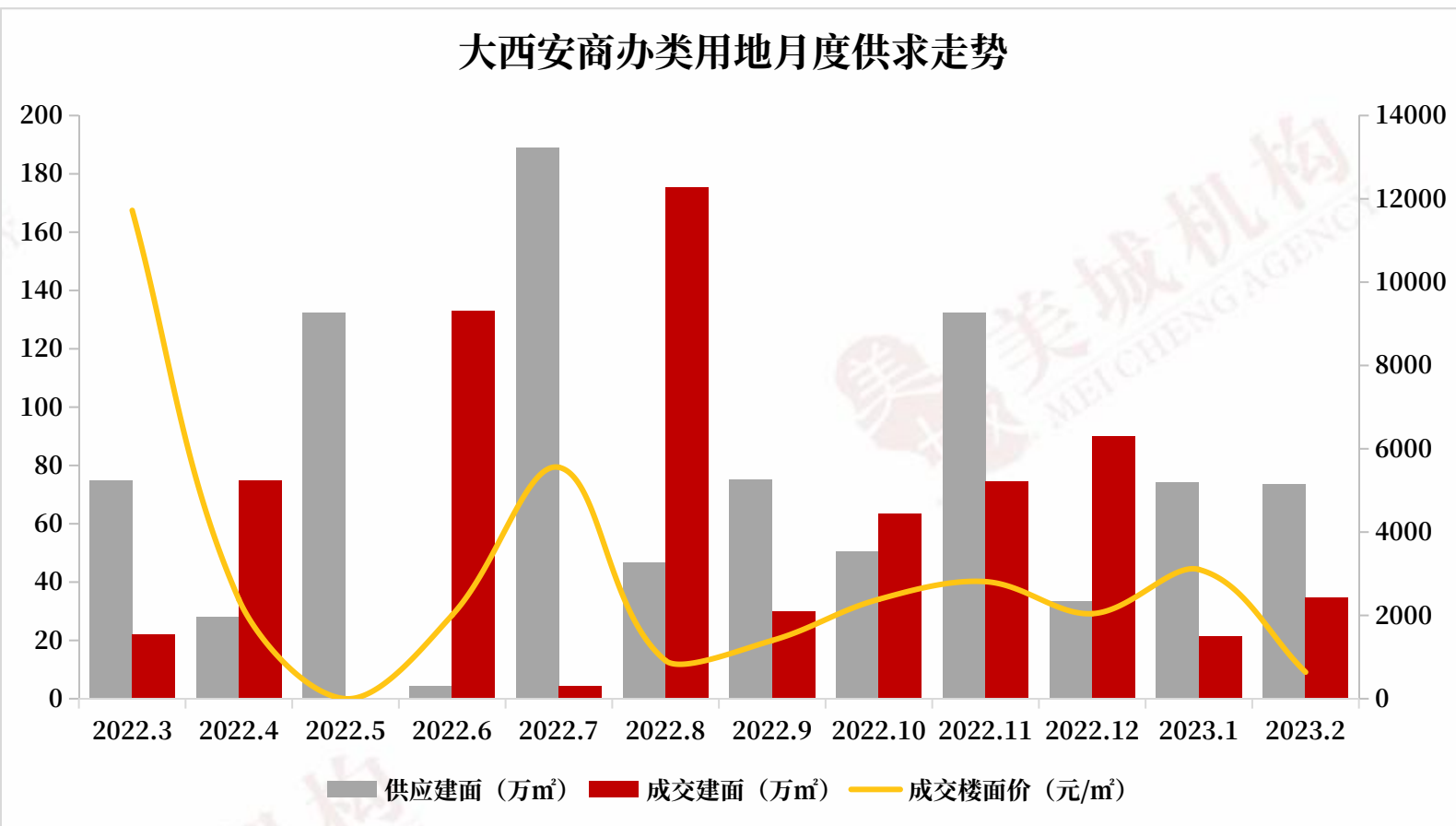
- 供应建面**250.14**万㎡
环比↑708%，同比↑722%
- 成交建面**20.45**万㎡
环比↓88%，同比↑30%
- 成交均价**3516**元/㎡
环比↓19%，同比↓4%

■ 西安土地-商办用地

持续高供应，成交量上涨

主要因蓝田3宗地块低价成交，拉低平均楼面价

大西安商办类用地月度供求走势



2月商办用地：

● 供应建面**73.35**万m²

环比↓1%，同比—

● 成交建面**34.76**万m²

环比↑63%，同比↑1459%

● 成交均价**638**元/m²

环比↓79%，同比↓30%

■ 西安土地-重点地块

成交地块以商办土地为主，其中泾河商业地块溢价率109%

2022年2月西安典型成交地块						
区域	土地性质	占地 (亩)	规划建面 (万m²)	楼面价 (元/m²)	溢价率	竞得方
灞桥	商住	46.32	17.99	3811	0%	领航（柴马村城改项目用地）
周至	住宅	13.19	2.8	1602	0%	陕西仁益实业有限公司
空港	商业	25.26	2.5	1800	0%	陕西金飞实业投资有限公司
泾河	商业	8.04	0.54	3901	109%	西安金骏语能源有限责任公司
沣西	商业	32.19	10.2	1125	0%	西咸新区发展集团
蓝田	商业	27.29	2.73	1000	0%	陕西隆兴源能源科技有限公司
蓝田	商业	61.92	11.56	301	0%	西安航空城建设发展（集团）有限公司
蓝田	商业	84.27	15.73	273	0%	西安航空城建设发展（集团）有限公司

小结

受1月供应紧缩影响，2月土地市场成交平淡，量价下滑
随着各地供应计划陆续公布，3月将迎回升期

● 全国：2月全国土地市场整体量缩价涨；随着多城公示2023年一批次供地信息，多个优质地块被推出，预计随着市场逐渐复苏，3月份土地供应或将迎来较为明显的回升态势。

● 西安：2月份西安土地市场供应上涨，但受1月份供地及部分低价地块影响，总体成交量价双跌；随着西安一批次土地集中供应公示，多个主城优质住宅用地将集中在3-5月份推出，预计西安土地市场短期内将快速升温。

商品房/住宅市场

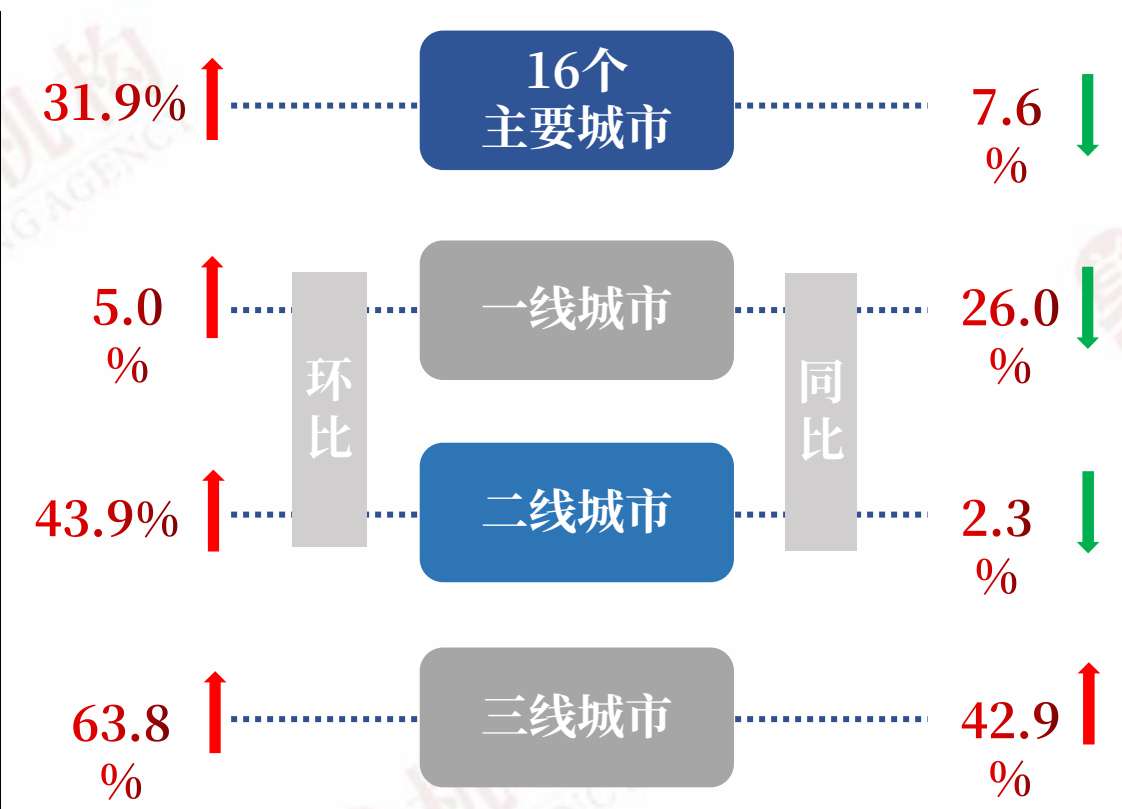
成交数据站上新高，楼市超预期反弹

全国住宅市场

各线城市新房成交量环比均升，同比降幅缩小，楼市回暖信号增强

- 60个重点城市新房成交面积为2005万㎡，环比增长47%，同比增长37%。
- 16个主要城市成交量环比大幅上涨31.9%，同比降幅缩小。一线环比涨5.0%，二三线整体环比均涨超40%。

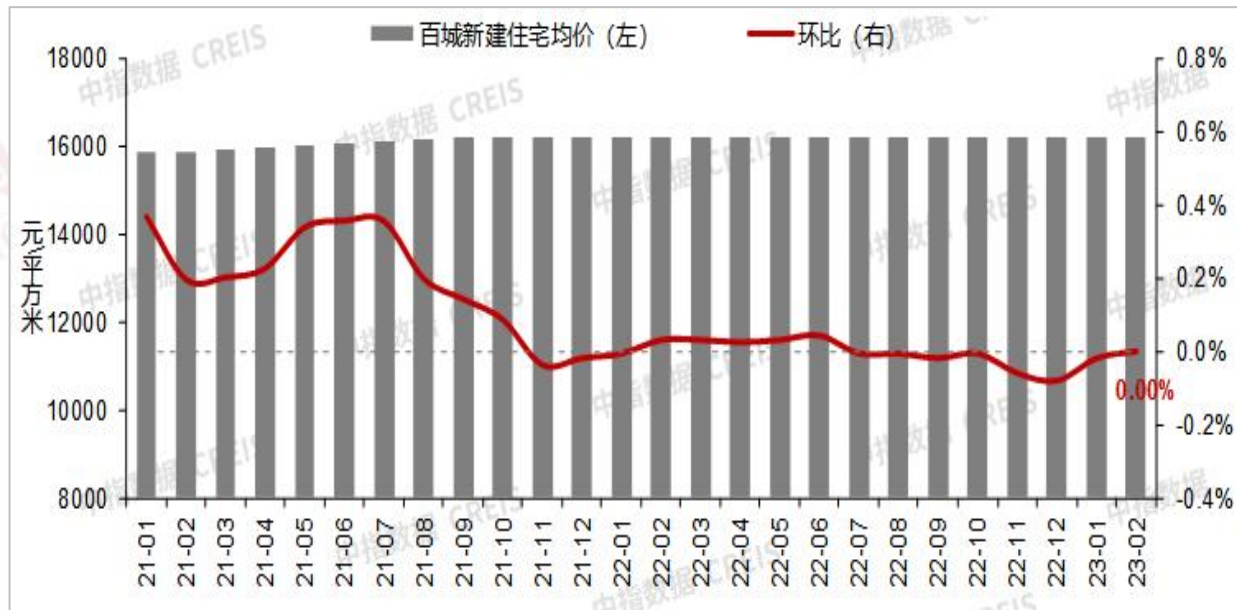
2023年2月重点城市新房成交环比涨幅30强											
城市	成交面积(万㎡)	环比	同比	城市	成交面积(万㎡)	环比	同比	城市	成交面积(万㎡)	环比	同比
丽水	27.93	353%	18%	佛山	102.38	74%	45%	合肥	59.56	46%	42%
绍兴	8.97	279%	23%	哈尔滨	13.56	68%	102%	兰州	33.80	45%	72%
舟山	6.64	178%	61%	长春	46.08	67%	86%	珠海	22.24	43%	11%
威海	17.18	174%	115%	烟台	24.66	64%	3%	南京	76.12	43%	-25%
青岛	128.25	119%	82%	贵阳	70.44	59%	155%	银川	27.66	42%	18%
长沙	81.52	114%	4%	南昌	39.65	59%	99%	苏州	52.36	37%	63%
宁波	87.80	109%	29%	南宁	68.38	51%	86%	济南	94.43	31%	68%
衢州	3.97	101%	4%	无锡	28.51	50%	37%	福州	40.92	28%	70%
昆明	74.38	82%	84%	东莞	34.72	48%	115%	成都	126.53	20%	2%
厦门	22.91	78%	48%	大连	22.01	47%	14%	北京	72.51	17%	56%



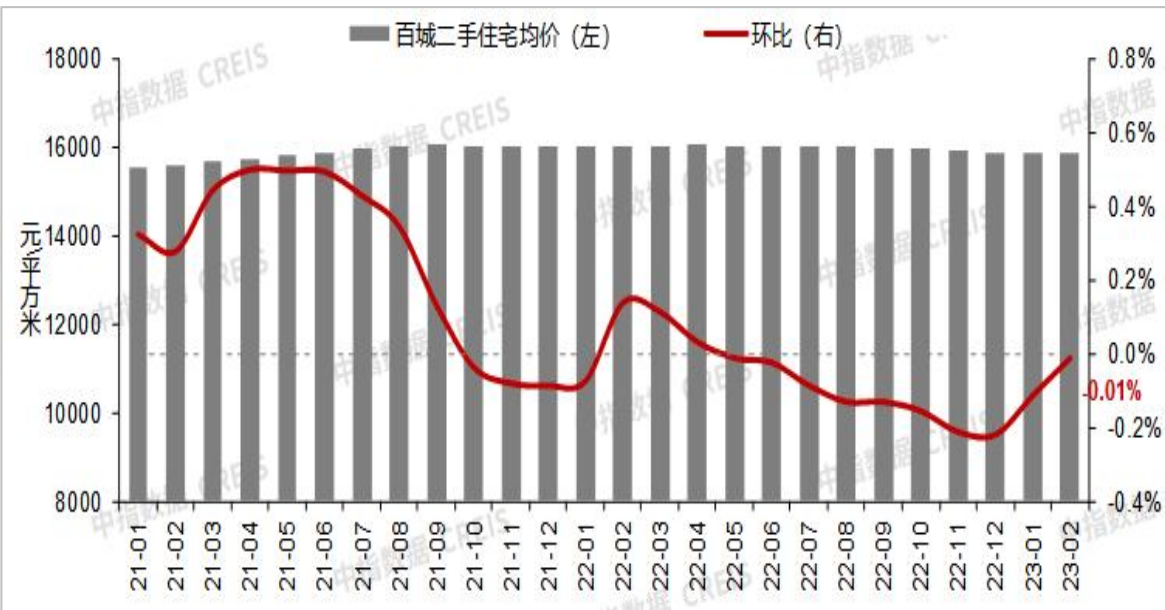
全国住宅市场

2月房价现积极信号，下跌城市数量减少 百城新房价格环比持平结束“7连跌”

百城一手住宅均价及环比变化



百城二手住宅均价及环比变化



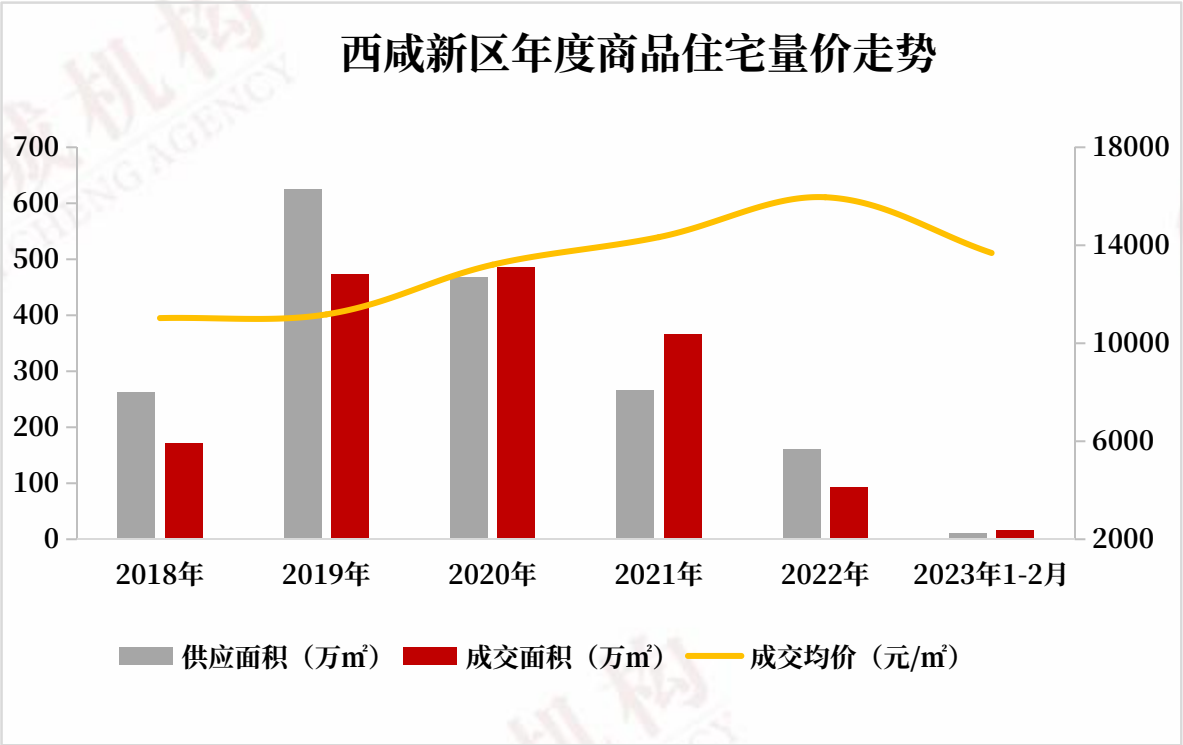
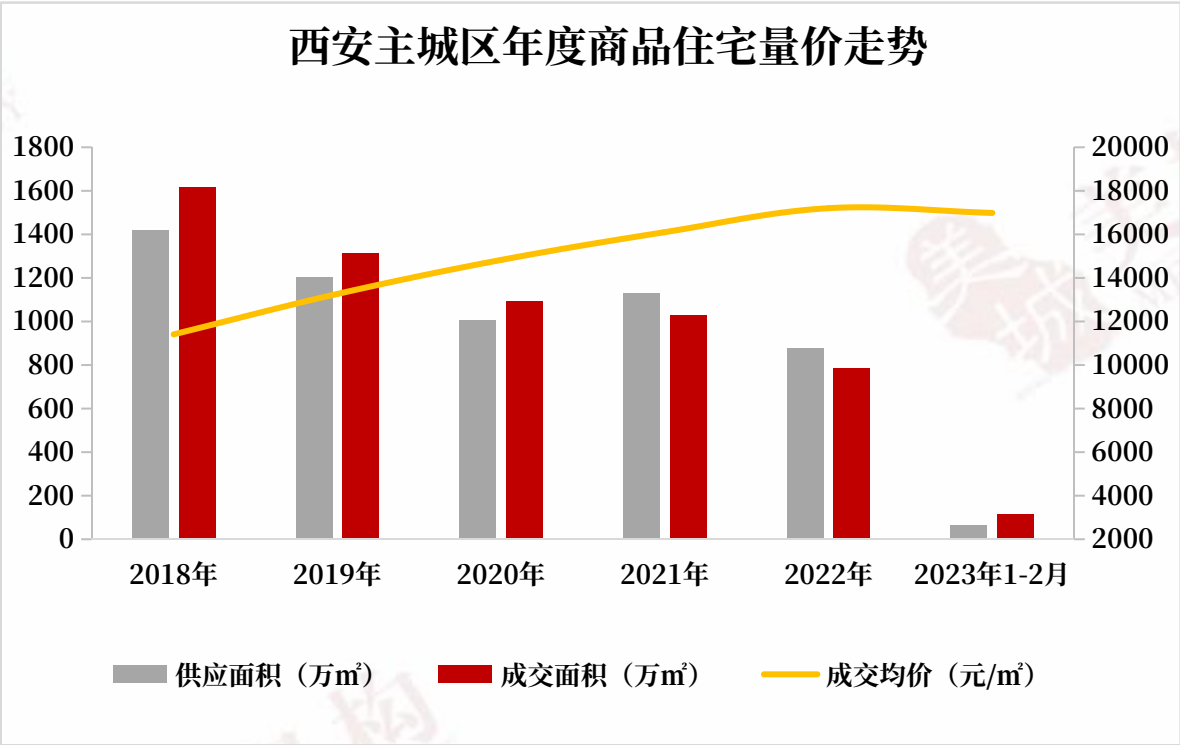
- 百城一手住宅：成交均价16174元/m²，**环比持平**，止住“7连跌”态势；**同比-0.06%**，跌幅较1月扩大0.03个百分点。
- 百城二手住宅：成交均价15856元/m²，**环比-0.01%**，跌幅较1月收窄0.10个百分点；**同比-0.96%**，跌幅较1月扩大0.15个百分点。
- 百城一手及二手住宅价格环比均下跌城市数量共34个，**较上月减少15个**

■ 西安住宅市场

供应缩减 成交同比大幅增加 价格回调 市场整体供小于求

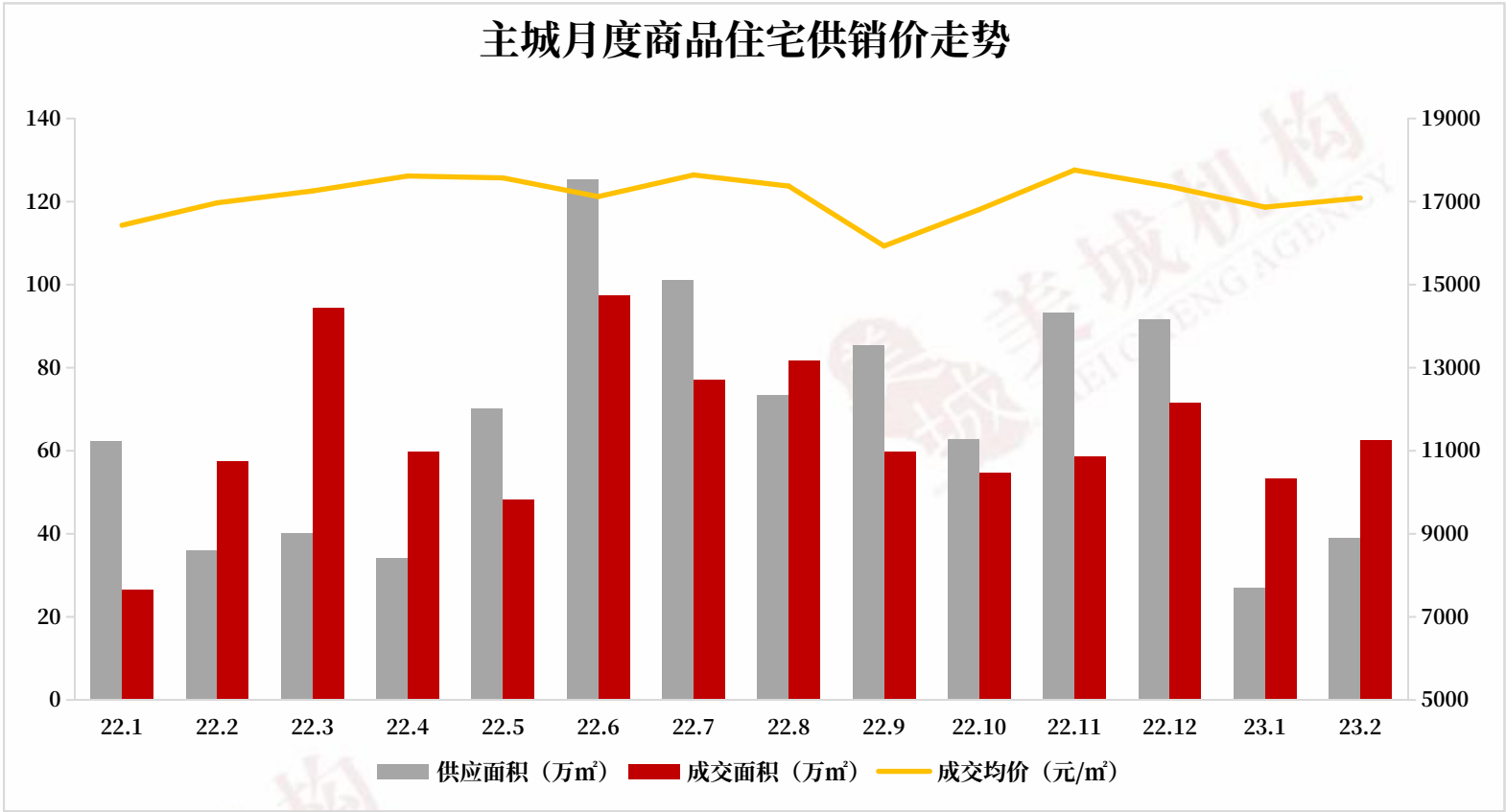
主城商品住宅年度供应同比 **-33%**，成交同比 **+38%**，均价同比**+ 1%**，供求比**0.57**

西咸供应同比 **+8%**，成交同比 **+108%**，均价同比 **-9%**，供求比**0.65**



■ 西安住宅市场（主城）

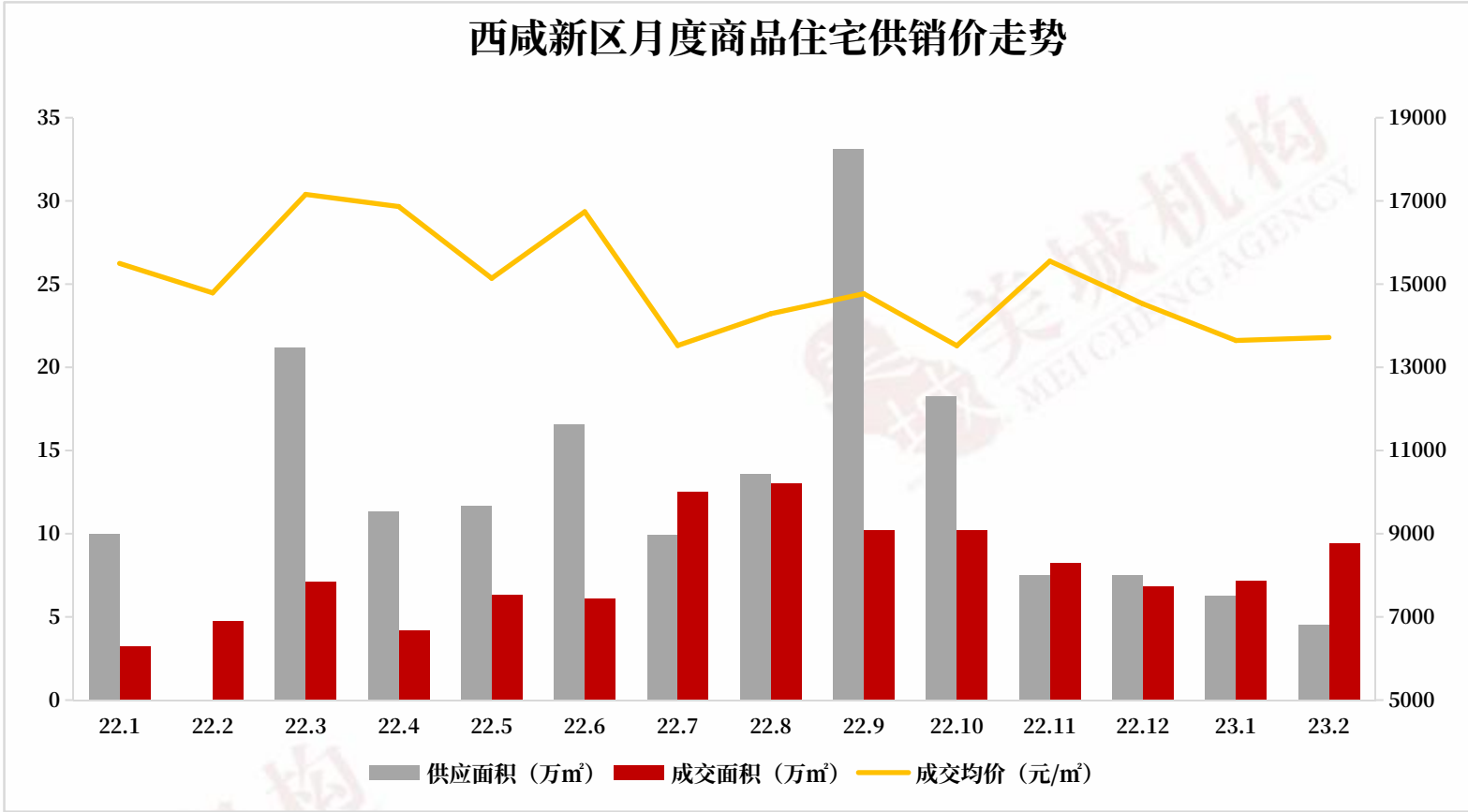
市场活跃度明显增强，供销量同环比上涨，成交价格稳定在1.7万+水平
存量缩减，去化周期缩短至7个月，市场持续供不应求



- 2月主城一手住宅供应
供应39万m²
环比+44%，同比+8%
- 2月主城一手住宅成交
成交63万m²
环比+18%，同比+9%
- 2月主城一手住宅均价
17088元/m²
环比+1%，同比+1%
- 2月底住宅库存及去化周期
库存484万m²，环比-4%，同比+22%
去化周期缩短至7个月

■ 西安住宅市场（西咸）

缓慢修复中，供应缩水，成交量增价稳
存量持续高位，去化周期36个月，短期仍以去库存为主

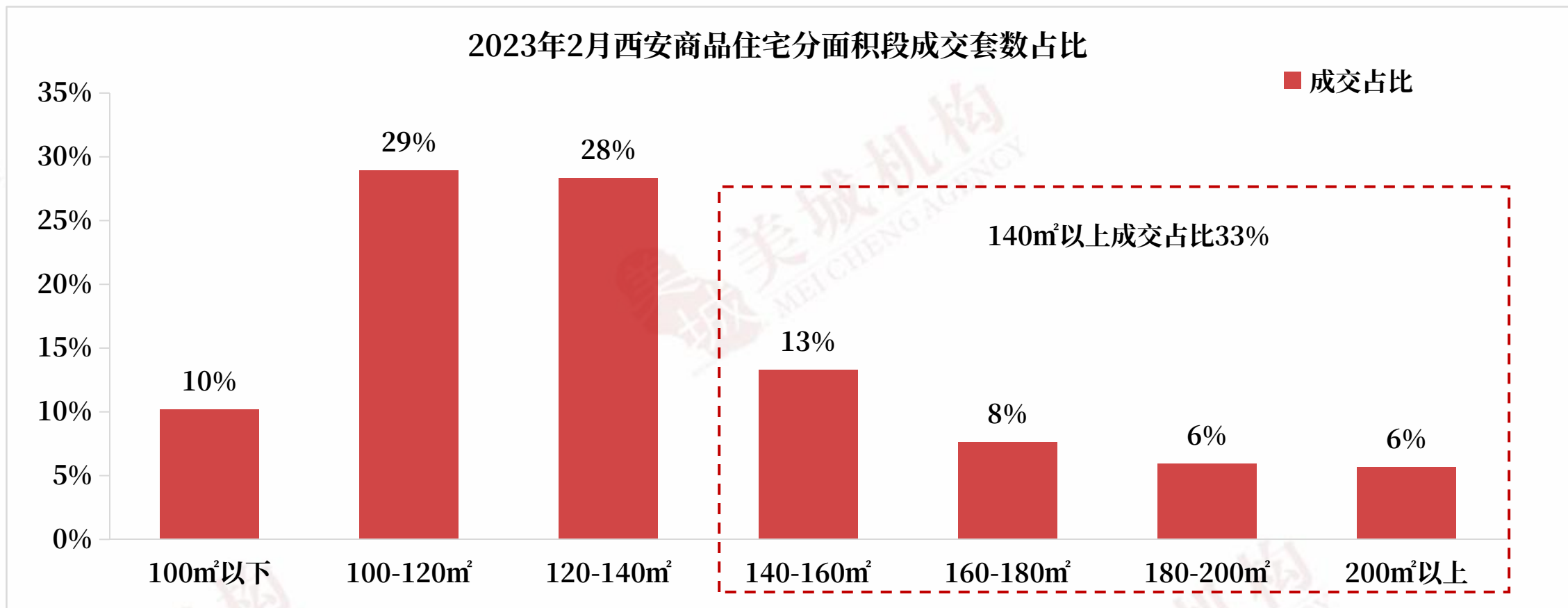


- 2月西咸一手住宅供应
供应5万㎡
环比-28%，同比+31%
- 2月西咸一手住宅成交
成交9万㎡
环比+31%，同比-7%
- 2月西咸一手住宅均价
13717元/㎡
环比+1%，同比-7%
- 2月底住宅库存及去化周期
库存300万㎡，环比-1%，同比+57%
去化周期36个月

■ 住宅市场成交特征

刚性需求抬头， 高端改善需求阶段性收缩

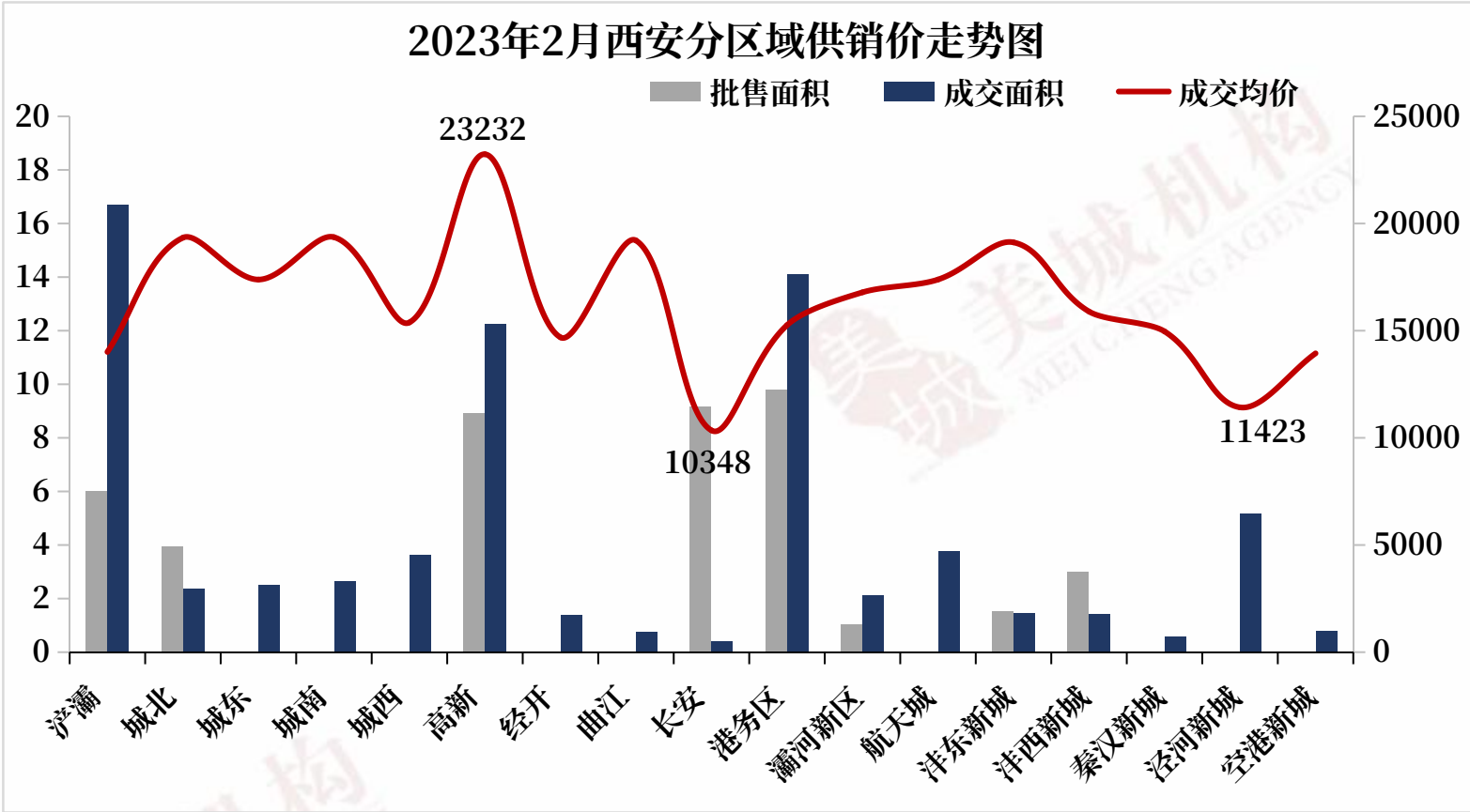
100-140m²房源成交占比近6成， 140m²以上房源成交占比约33%



区域住宅市场

分化明显，港务、高新、浐灞仍为主力供销区域

高新成交均价2.3万+领涨全城，城北、城南、曲江、沣东成交均价1.9万+

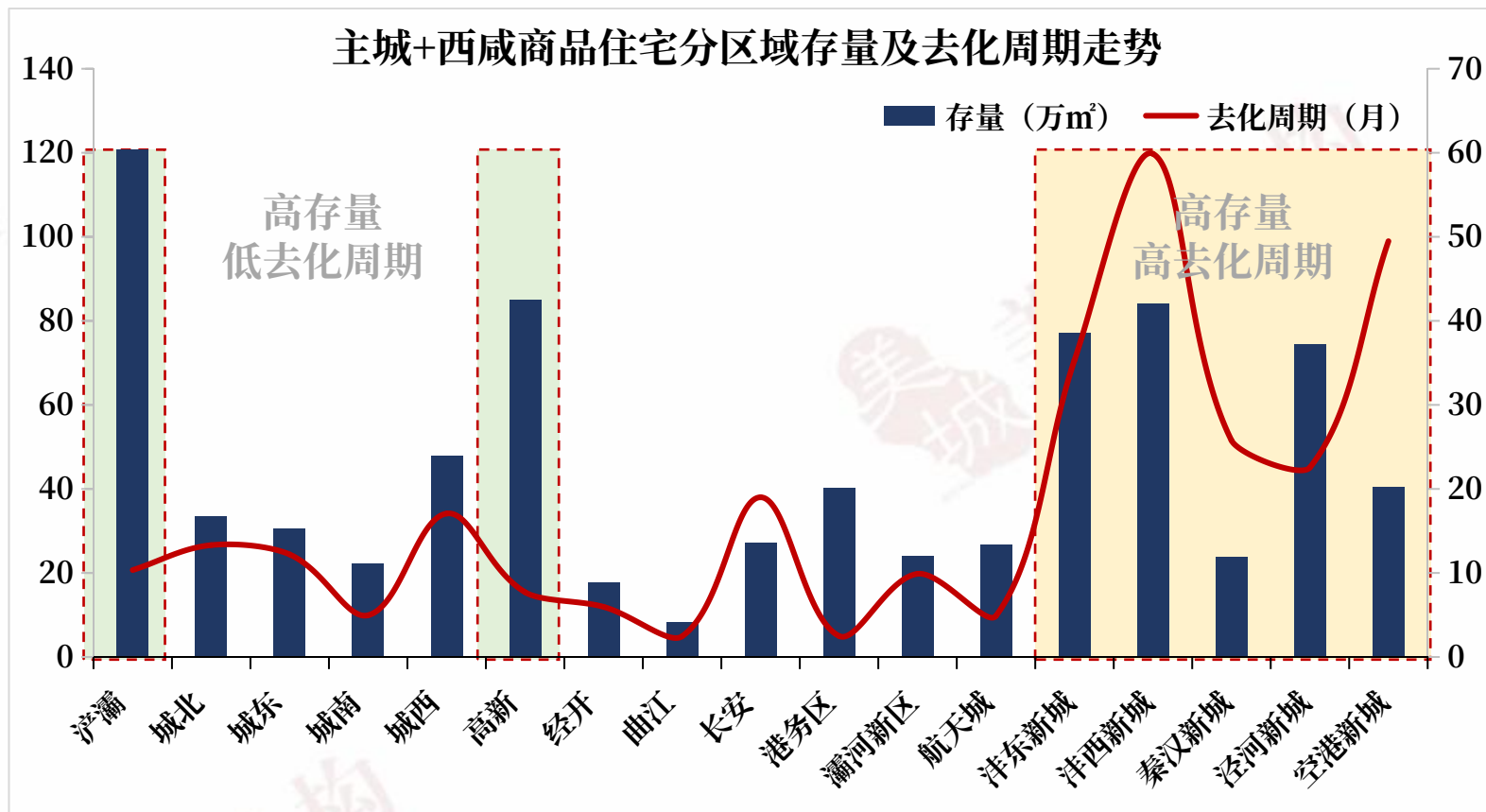


- 2月主力供应区域
港务、长安、高新、浐灞
港务占比23%，长安、高新占比21%
- 2月主力成交区域
浐灞、港务、高新
浐灞占比23%，港务占比20%
高新占比17%
- 2月价格领涨区域
NO.1 高新23232元/㎡
城北、城南、曲江、沣东均超1.9万
- 2月区域价格洼地
长安区10348元/㎡、泾河新城11423元/㎡
长安<泾河<空港<经开<城西

■ 区域住宅市场

主城热点区域高新、浣灞高存量、低去化周期良性发展

西咸整体去化压力大，去化周期在23-60个月



● 2月高库存区域

浣灞121万m²、高新85万m²

沣西84万m²、沣东77万m²、泾河74万m²

● 2月低库存区域

曲江8万m²、经开18万m²、城南22万m²

灞河新区24万m²、长安&航天城27万m²

● 2月高去化周期区域

沣西60个月、空港49个月

沣东35个月、秦汉26个月、泾河23个月

● 2月低去化周期区域

曲江&港务2个月、城南&航天城5个月

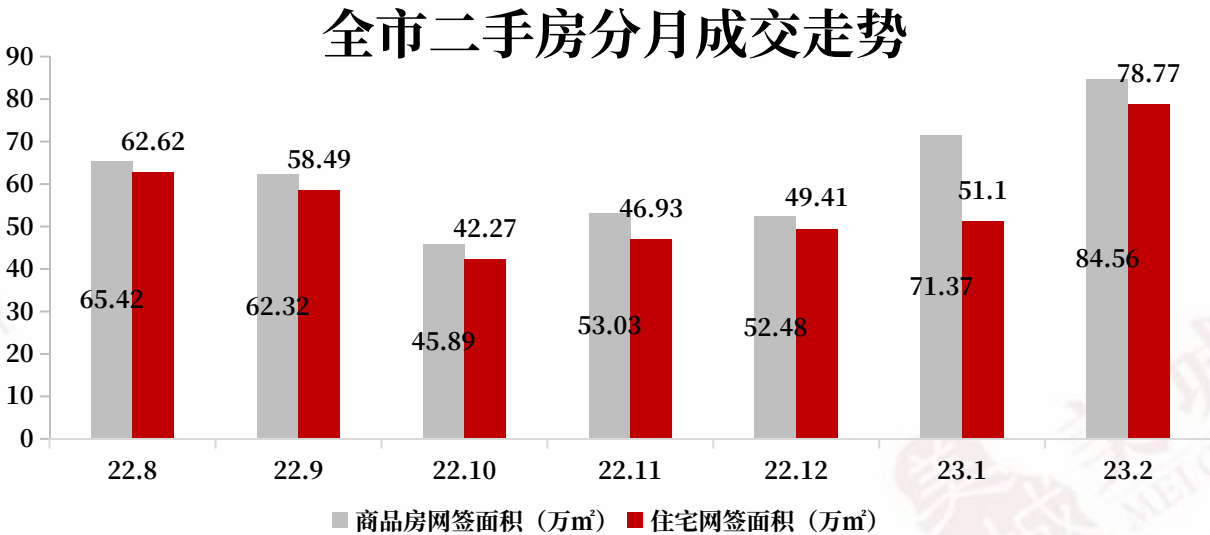
经开6个月、高新8个月

高新、浐灞、港务开年发力，保持绝对市场高热度

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	中国铁建·西派樾樾	高新-软件新城	6.07	2.44	129	24886
2	华润置地·港悦城	港务区	4.62	3.30	266	14028
3	万科东望	浐灞区	4.03	2.21	177	18244
4	龙湖·青云阙	高新CID	3.82	1.53	102	24971
5	颐合府 (老旧小区集中成交)	浐灞区	3.72	4.47	317	8337
6	绿城西安全运村	港务区	3.56	1.93	95	18422
7	滨江·翡翠城	泾河新城	3.01	2.56	230	11760
8	招商·央畔	浐灞区	2.91	2.04	178	14252
9	御锦城	城东区	2.83	1.87	126	15114
10	金泰观澜府	城南区	2.21	0.96	53	22939
小计		/	37	23	1673	15780

■ 全市二手房市场

全市二手房成交量爆增，为1月份1.5倍，客户增多，就看痛点痒点



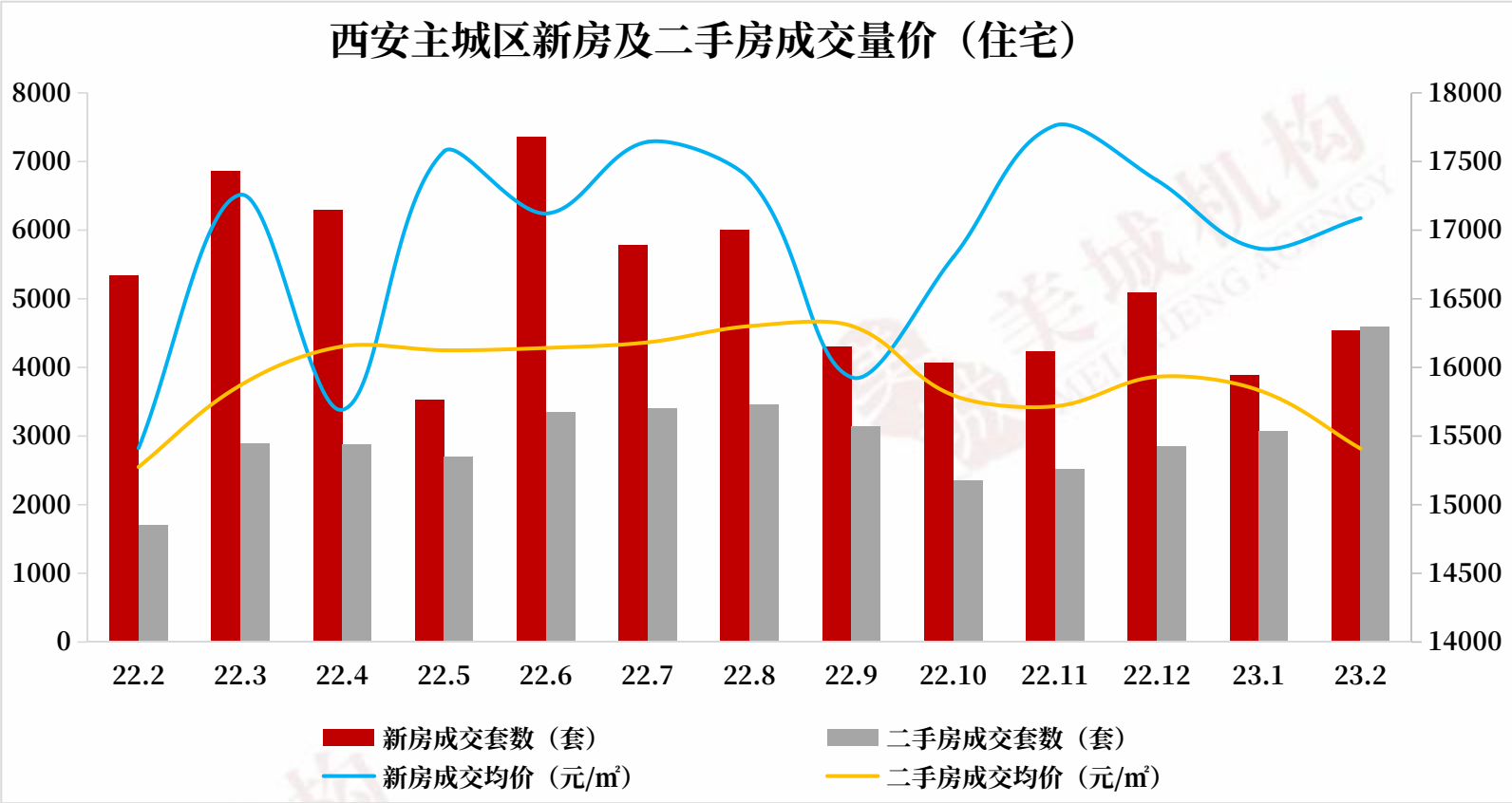
2023年2月全市二手房：

- 住宅成交**8161**套，成交面积**78.77**万㎡
环比↑**54%**，同比↑**136%**
- 商品房成交**84.56**万㎡
环比↑**18%**，同比↑**140%**

西安市二手房月度成交情况							
月份	二手商品房网签面积 (万㎡)	环比	同比	二手住宅网签面积 (万㎡)	环比	同比	二手住宅网签套数 (套)
2022.8	65.42	-3%	15%	62.62	1.00%	15%	6472
2022.9	62.32	-5%	39%	58.49	-7%	39%	6085
2022.10	45.89	-26%	32%	42.27	-28%	28%	4390
2022.11	53.03	16%	134%	46.93	11%	16%	4758
2022.12	52.48	1%	66%	49.41	5%	80%	4965
2023.1	71.37	36%	—	51.1	3%	—	5148
2023.2	84.56	18%	140%	78.77	54%	136%	8161

■ 主城二手房市场

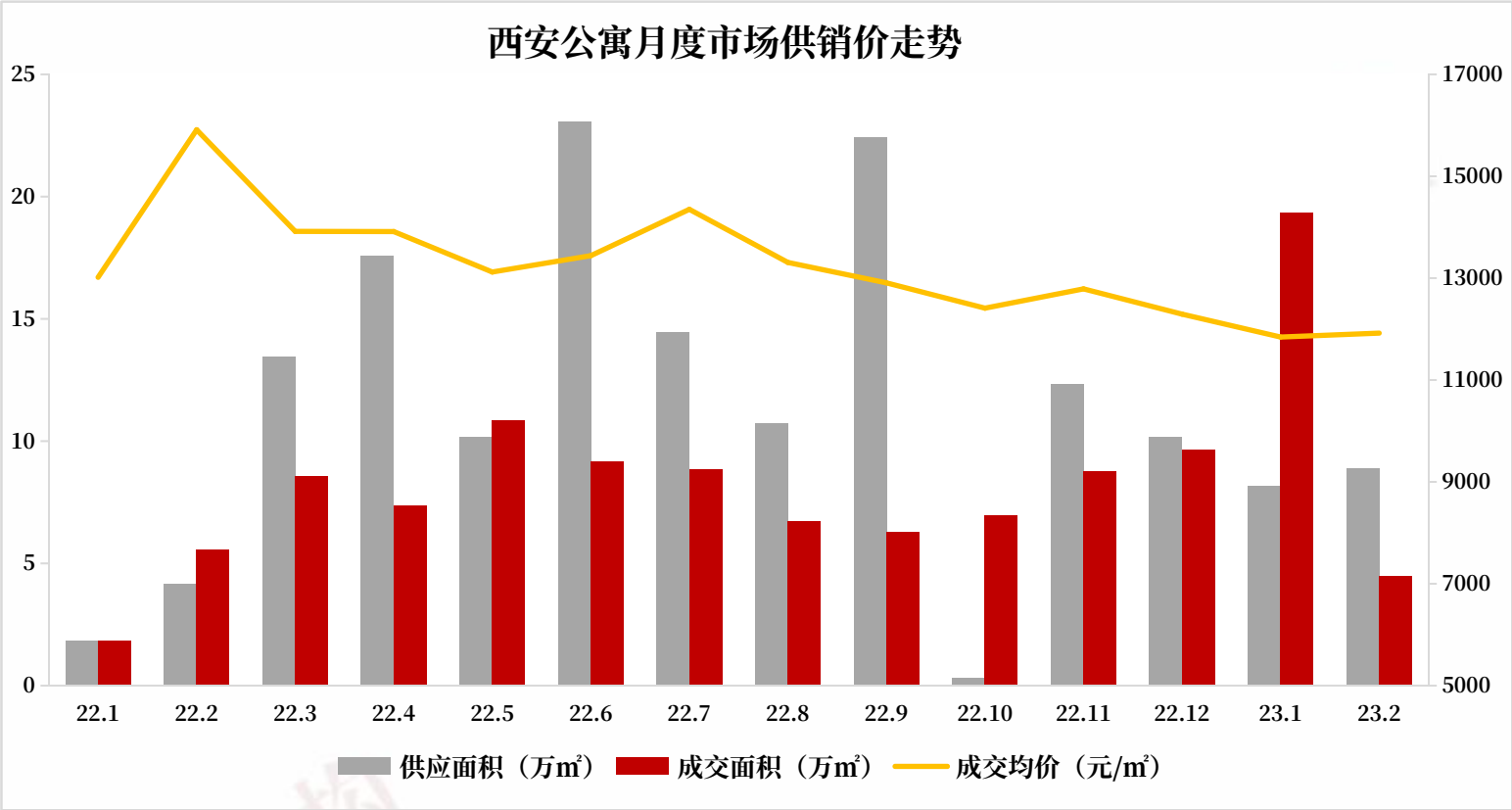
主城二手房量价同环比大幅上涨
买卖双方信心提振，加速市场回暖



- 2月主城二手住宅成交
成交套数：**4590套**
高于单月新房成交套数
环比+50%，同比+170%
- 2月主城二手住宅均价
15408元/㎡
环比-3%，同比+1%
- 2月二手住宅成交占比
成交套数**占比50.3%**
环比增加6.2个百分点
单月成交套数首次超越新房成交套数

■ 西安公寓市场

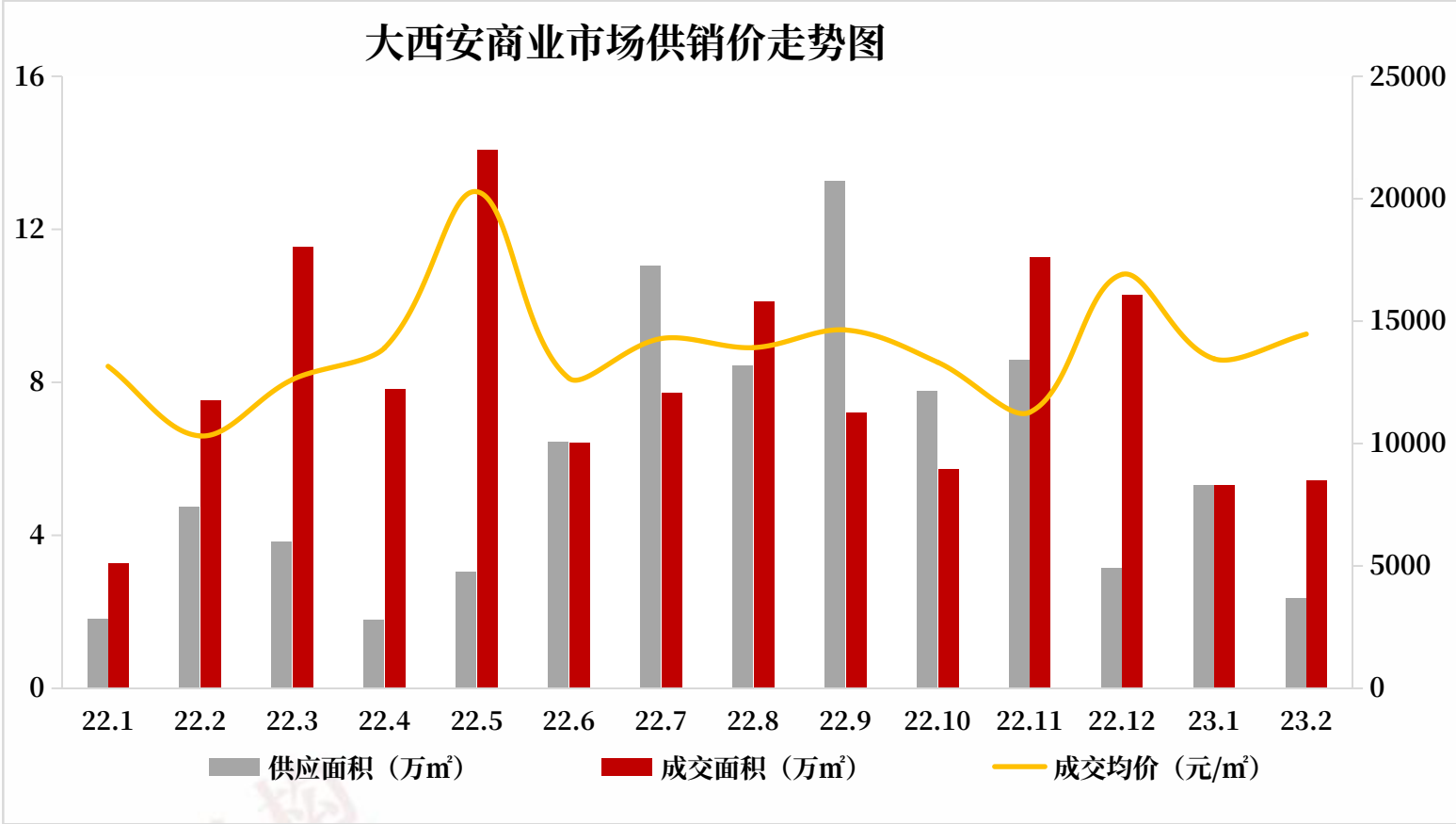
供应小幅增加，成交量缩价涨
年初市场持续以价换量，备案数据延迟导致成交量下滑



- 2月公寓市场供应
供应**9万m²**
环比+9%，同比+114%
- 2月公寓市场成交
成交**4万m²**
环比-77%，同比-20%
- 2月公寓市场成交均价
11920元/m²
环比+1%，同比-25%
- 2月底公寓库存及去化周期
库存**438万m²**，环比-2%，同比+14%
去化周期**14个月**

■ 西安商业市场

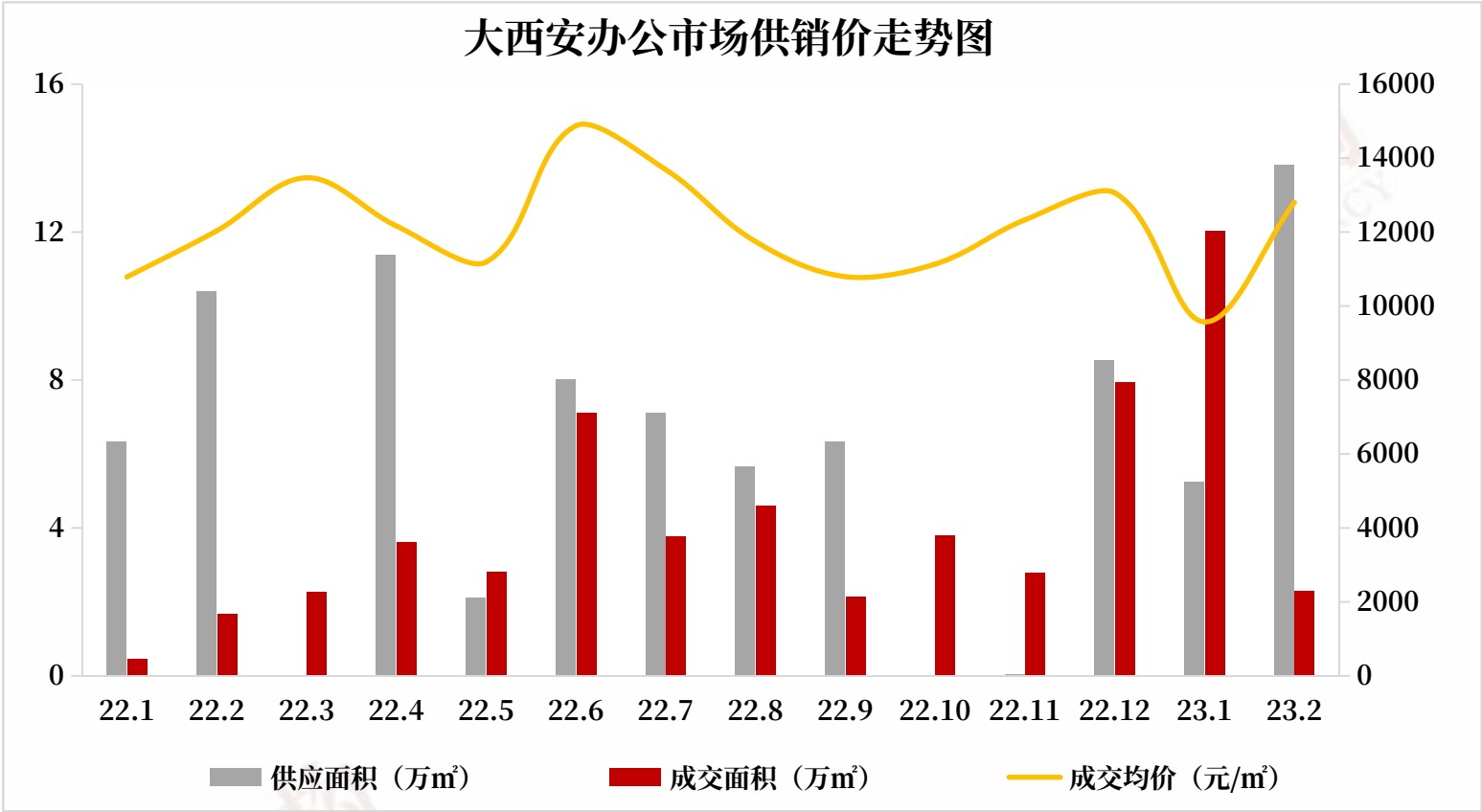
供应缩水近6成，成交量稳价升
存量下探，去库存效果明显



- 2月商业市场供应
供应**2万m²**
环比**-56%**，同比**-50%**
- 2月商业市场成交
成交**5万m²**
环比**+2%**，同比**-28%**
- 2月商业市场成交均价
14472元/m²
环比**+8%**，同比**+40%**
- 2月底商业库存及去化周期
库存**593万m²**，环比**-1%**，同比**-3%**
去化周期**69个月**

■ 西安办公市场

供应翻番，成交量跌价涨
2月供应大增导致存量增加，去化周期拉长至84个月



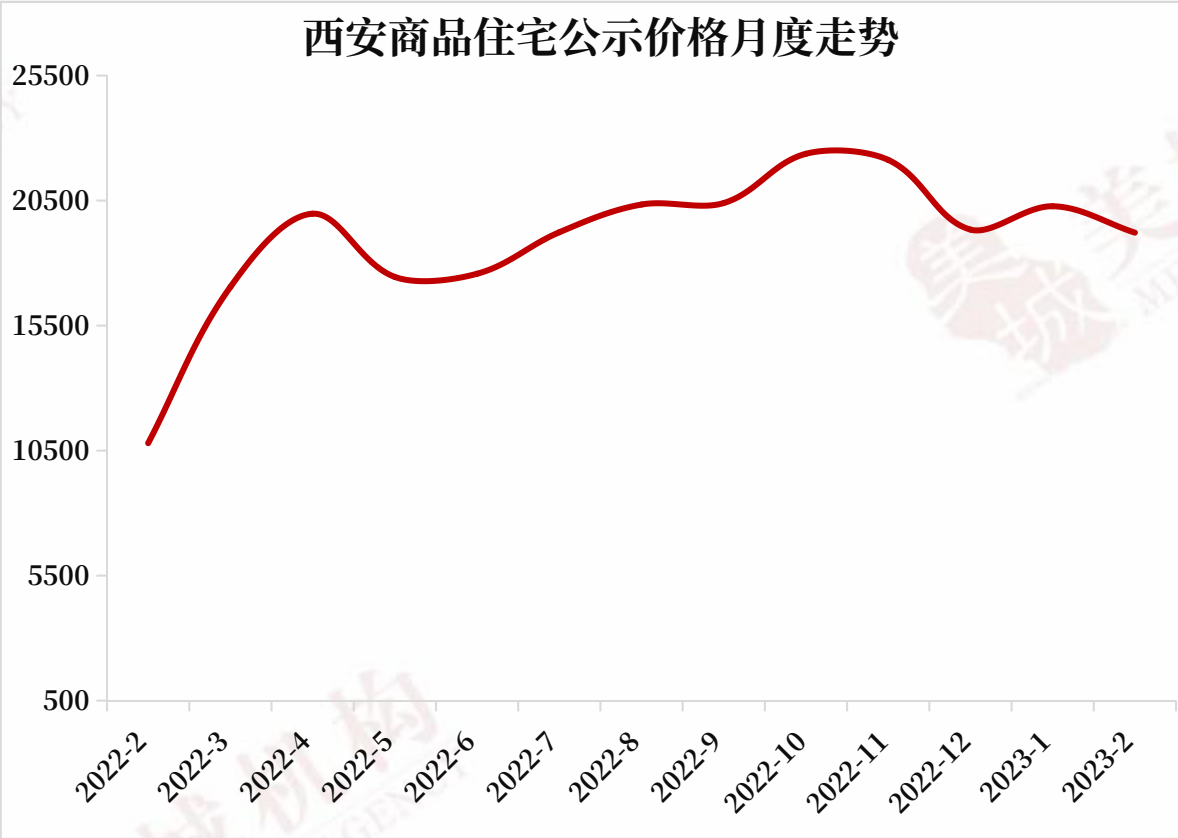
- 2月办公市场供应
供应**14万㎡**
环比+163%，同比+33%
- 2月办公市场成交
成交**2万㎡**
环比-81%，同比+37%
- 2月办公市场成交均价
12805元/㎡
环比+34%，同比+6%
- 2月底办公库存及去化周期
库存**384万㎡**，环比+8%，同比+27%
去化周期**84个月**

价格公示

整体新房价格持续走高

港务、高新为推售主力，老盘加推价格平稳，纯新盘价格实现度高

- 2月16盘共2889套房源价格公示，整体公示均价19219元/m²，同比上涨78%，环比下降5%；
- 主城区共12盘价格公示，其中城北大明宫紫檀府、长安区星光赏为纯新盘价格公示；
- 主城公示项目物业类型以洋房、小高层、高层产品为主，均为毛坯房源；
- 分区域来看，供应房源量最多的是港务区，共推出649套房源，其次是高新区龙湖青云阙项目推出501套房源。

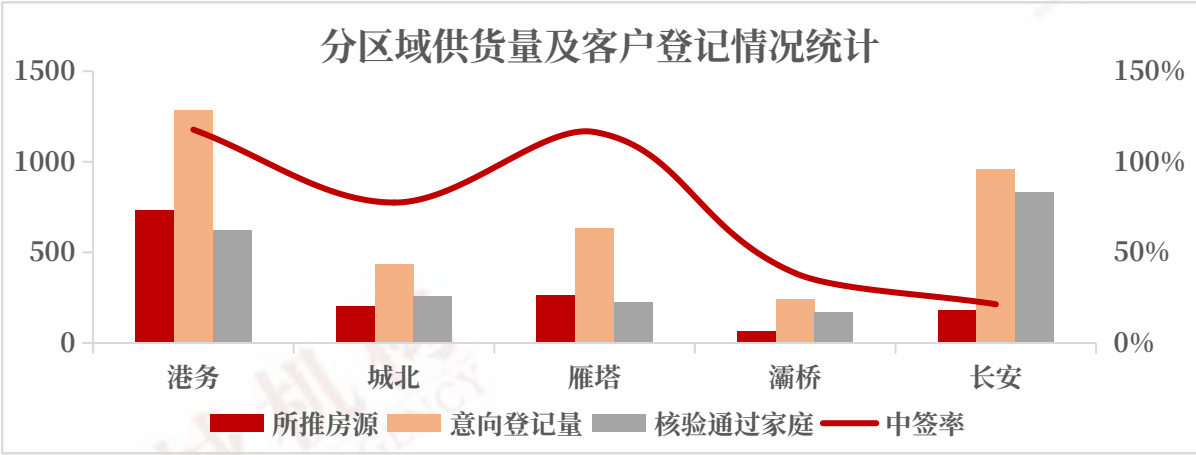
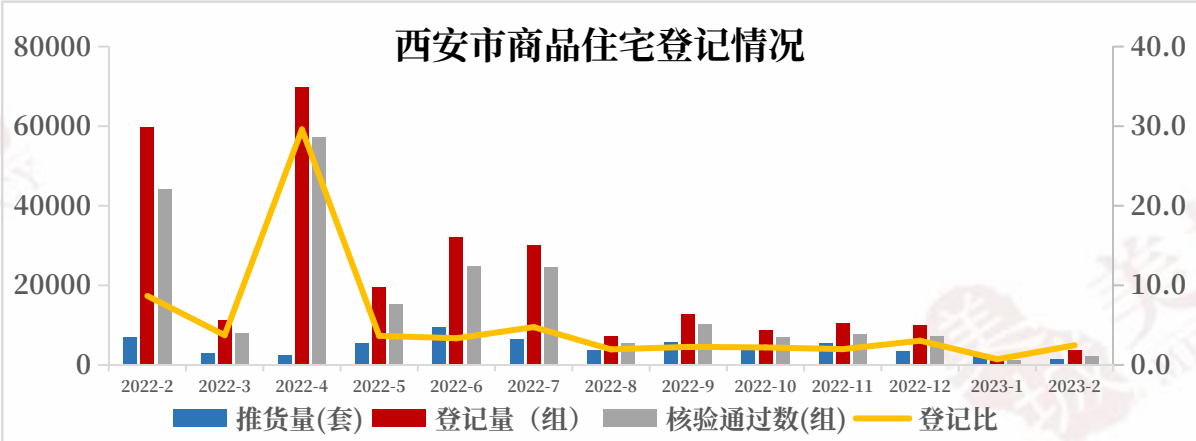


区域	项目名称	物业类型	装修情况	面积区间 (m²)	总套数 (套)	公示均价 (元/m²)
雁塔	金泰·唐618	洋房	毛坯	184-185	16	28580
		高层	毛坯	161-225	112	27800
港务	金地玖峯悦	小高	毛坯	83-195	64	17093
港务	电建洺悦长安	小高	毛坯	108-143	72	18277
港务	电建洺悦长安	小高	毛坯	90-131	72	18253
港务	金地玖峯悦	小高	毛坯	83-195	64	16995
城北	大明宫金茂府	小高	毛坯	177	30	24857
城北	大明宫·紫檀府	洋房	毛坯	168-214	72	21711
		高层	毛坯	125-170	128	17500
高新	龙湖青云阙	洋房	毛坯	213-226	481	33073
		高层	毛坯	122-192	20	26573
港务	中铁卓越城	高层	毛坯	89-113	126	15061
港务	龙翔奥城珑樾云锦府	小高	毛坯	128-144	68	16353
港务	龙翔奥城珑樾云祥府	高层	毛坯	103-122	115	15089
港务		小高	毛坯	128-144	68	16403
长安	星光赏	高层	毛坯	92-149	272	14185

意向登记

市场热度增加，登记人数环比↑134%，人房比攀升至2.5：1

- 2月主城11盘共1434套房源意向登记，3548组家庭参与，核验通过2201组，整体中签率65%；分布在港务、城北、雁塔、灞桥、长安；大部分项目为刚需刚改产品，总价与面积可满足大多数购房者需求。
- 从意向登记情况看，4盘摇号，7盘平销。

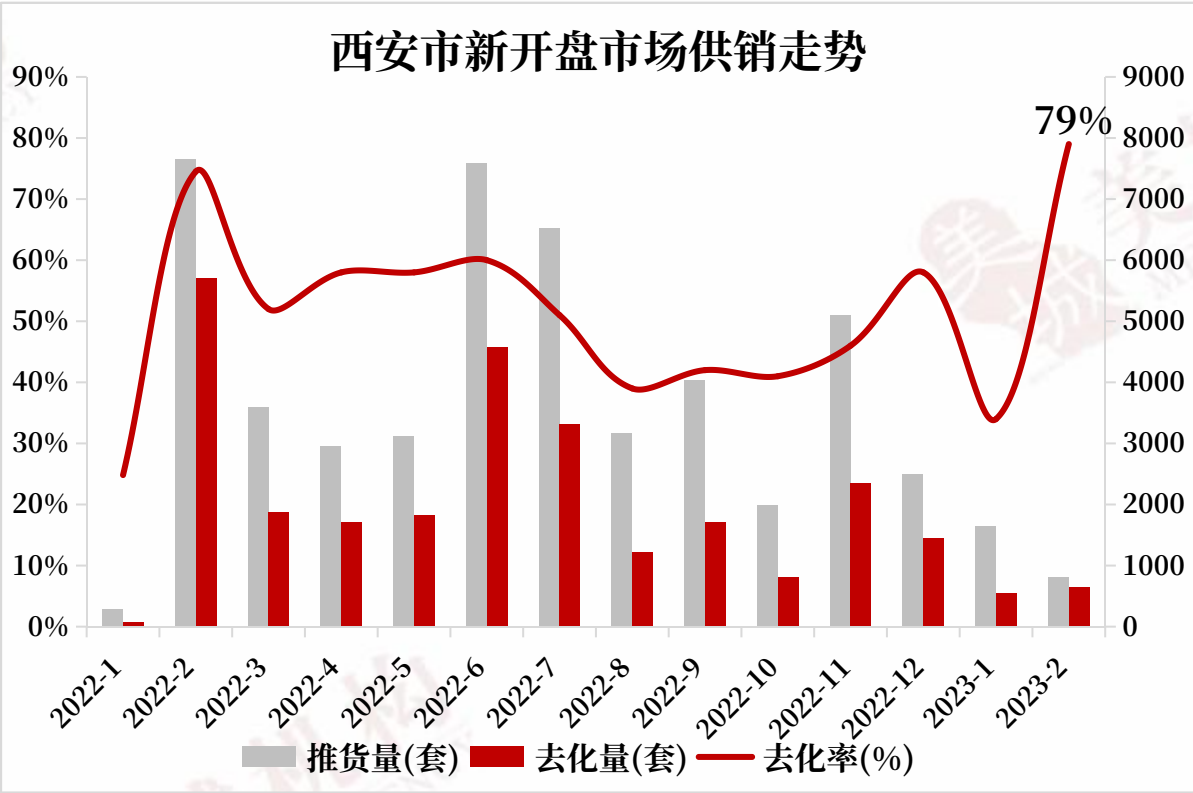


区域	项目名称	物业类型	装修情况	面积区间(m²)	公示价格(元/m²)	所推房源(套)	意向登记申请数(含撤销)	核验通过家庭(个)	中签率(%)
港务	奥城珑樾云璟府	小高	毛坯	128-144	16228	68	129	56	121%
	金地玖峯悦	小高	毛坯	83-195	16995	128	366	195	66%
	中铁卓越城	高层	毛坯	89-113	15061	126	48	5	2520%
	华润紫云府揽境	小高	毛坯	112-175	15230	96	127	91	105%
	龙翔·奥城珑樾府	小高	毛坯	121-143	16016	128	209	118	108%
	华润港悦府悦颂	小高	毛坯	132-139	15472	96	114	80	120%
	绿城西安全运村涵碧苑	高层	毛坯	165-192	18630	88	290	75	117%
城北	大明宫·紫檀府	洋房	毛坯	168-214	21711	72	434	258	78%
		高层	毛坯	125-170	17500	128			
雁塔	万科东望	高层	毛坯	110-128	18240	262	633	225	116%
灞桥	高科麓湾国际社区	小高	毛坯	162-270	14467	64	241	166	39%
长安	雅居乐宏府翰林山	高层	毛坯	117-138	14277	136	957	932	19%
		小高	毛坯	159-183	15965	42			

■ 开盘监测

去化率攀升至79%，为近一年单月去化率最高值

- 共6个项目开盘，平均去化率79%，环比上涨45个百分点，为近一年单月去化率最高值。
- 3盘去化率超80%，分别是万科东望（均价1.7-1.8万/m²）、雅居乐宏府翰林山（均价1.4-1.5万/m²），成熟区域配套，稀缺房源等高性价比项目赢得较高去化，万科东望两次开盘，优惠力度缩水，两次去化率均为88%。



区域	项目名称	装修状况	物业类型	面积区间(m²)	推货量(套)	认购数(套)	去化率	成交均价(元/m²)
浐灞	万科东望	毛坯	高层	111-129	88	77	88%	17740
港务	龙翔奥城珑樾府	毛坯	小高	143	68	40	59%	16228
长安	雅居乐宏府翰林山	毛坯	高层	117-138	136	177	99%	14277
		毛坯	小高	159-182	42			15965
浐灞	万科东望	毛坯	高层	110-167	262	231	88%	18240
港务	金地玖峯悦	毛坯	小高	83-195	128	70	55%	17108
港务	绿城全运村涵碧苑	毛坯	高层	165-193	88	45	51%	18630
合计					812	640	79%	/

小结

2月成交数据站上新高，楼市超预期反弹

- ✓ 全国：受楼市、信贷政策持续宽松，疫情及春节期间累积需求集中释放等因素影响，全国重点60城各线城市新房成交量环比均升，同比降幅缩小，楼市回暖信号增强。房价现积极信号，下跌城市数量减少，百城新房价格环比持平结束“7连跌”。
- ✓ 西安：住宅市场活跃度明显增强，供销量同环比上涨，受供应及二手房相对宽松政策影响，新房市场升温力度不及二手房。刚需、刚改类产品仍占据市场主力，分化明显，港务、高新、浐灞仍为主力供销区域。全市二手房成交数据猛增，短期内仍将分流新房市场。



PART FOUR

趋势研判

——外部环境转好，今年楼市将现“反转”局

趋势研判：今年楼市将现“反转”局

➤ 中央再定调，两会报告对房地产的最新表态！

➤ 首提防范风险

1、“保交楼”政策仍会加码；2、改善优质房企现金流和资产负债表；3、压实各方监管责任。房地产行业将迎来新一轮出清。

➤ 未提“房住不炒”

将全面、全方位支持房地产行业恢复、平稳发展！

➤ 告别高负债，持续推进“新模式”

低负债、稳杠杆、重运营，房企业务重心从前端开发向后端运营服务转移，完成从开发商到运营服务商的转变。

➤ 实行双轨制

为一部分人群提供保障房，而为另一部分人群提供商品房，两种体制并行。

➤ 多措并举，刚需加速回归

进一步优化现有限购限贷政策、下调房贷利率、加大优化补贴力度

➤ 外部环境转好，今年楼市将现“反转”局

今年中国GDP增速目标设定为“5.0%左右”，高于上年3.0%的实际增长水平。乐观情况下，按照占比推算（推算方式详询美城市场研究中心），2023年全国商品房销售额将达20万亿，西安商品房销售额近2300万m²，环比涨幅超50%，可见，今年房地产市场将出现“反转”局，而非阶段性“反弹”！





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