



美城机构
MEI CHENG AGENCY
专业 房地产 价值 服务商

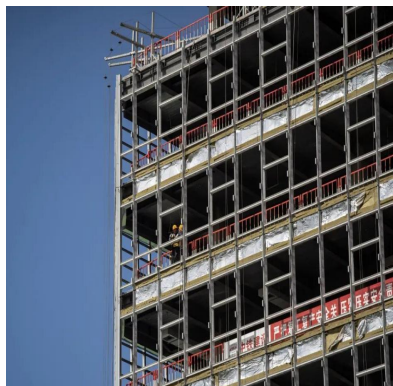
2023年一季度房地产市场分析报告

Analysis Report on Real Estate Market in the Third Quarter of 2023

研展部 - 2023.4

市场综述

政策托而不举
稳支柱、促需求



延续宽松政策
频次释放探至底部

消费进出口
反弹回正
内外循环相对改善

年初量价攀升
同环比出现涨幅



一季度看点：

- 1、消费及进出口强势反弹回正，内外循环相对改善；
- 2、投资者信心正向恢复，经济向好先导性信号强；
- 3、稳支柱、促需求，高频“防风险”体现审慎；
- 4、一季度全国土地供销规模收缩，溢价率有所上升；
- 5、3月成交量同环比大幅上涨，一线城市上涨明显；
- 6、西安商品房量价整体攀升，增速上扬逼近正值。

宏观市场篇

宏观市场 关键词

01|反弹回正

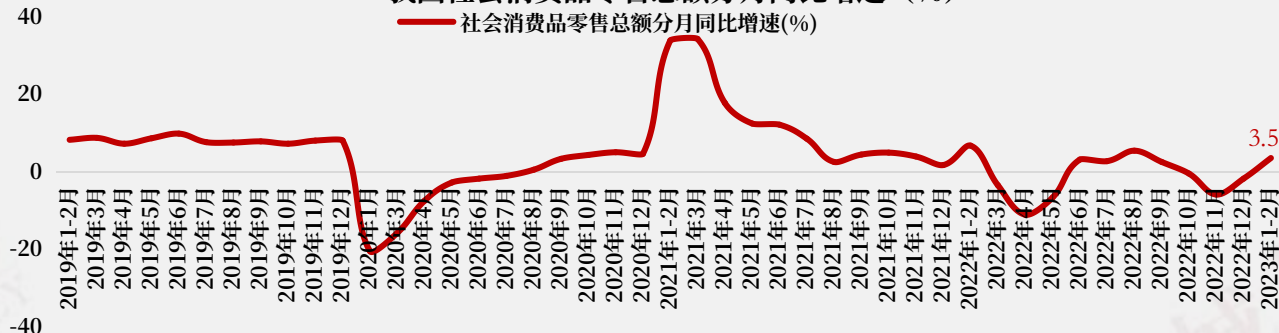
02|托而不举

03|利率维稳

04|扩大需求

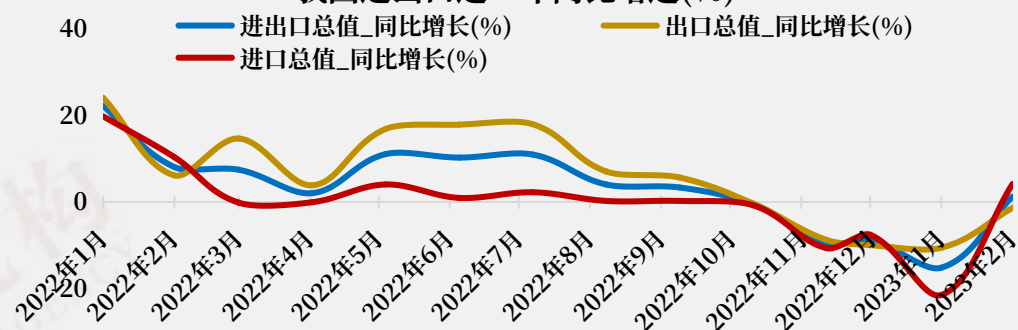
国内经济：“三驾马车”中固投低位稳定运行，但消费及进出口强势反弹回正，内、外循环相对改善

我国社会消费品零售总额分月同比增速(%)



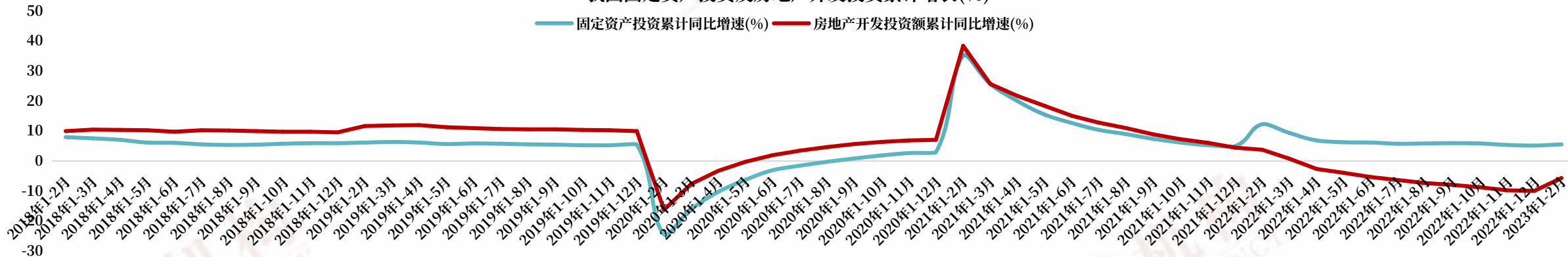
- 2022年10月开始随着疫情蔓延，全国各地频繁封控，疫情放开后感染骤增，抑制出行，消费再次失速；2022年12月随着疫情解封，3年封控就此解除，经济自此快速恢复，尤其至23年初，同比增速再次回正

我国进出口近一年同比增速(%)



- 22年自9月开始，进出口贸易开始急速下行，外循环压力剧增；
- 至23年1月，随着防疫解除，进出口逐步恢复正常，贸易启动反弹并在2月再次回正

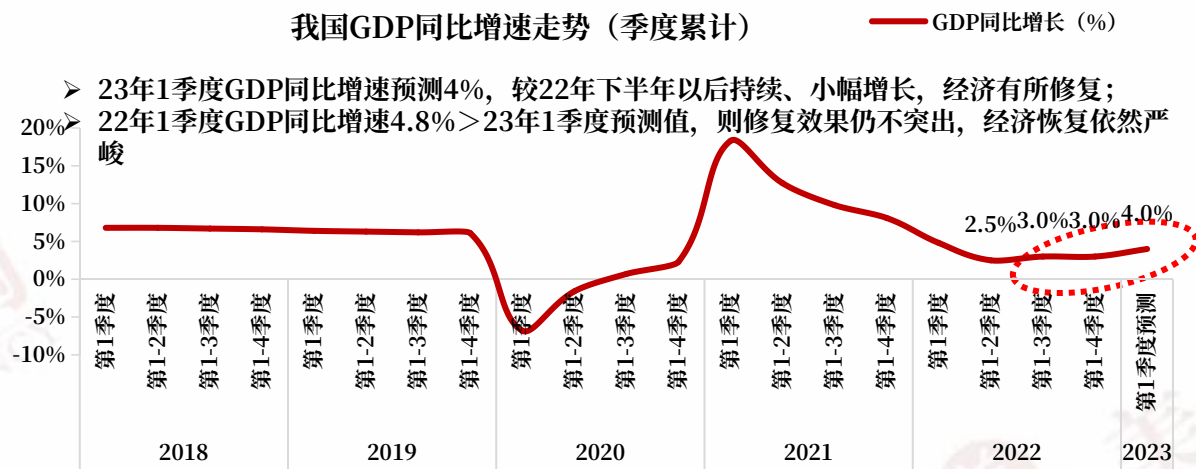
我国固定资产投资及房地产开发投资累计增长(%)



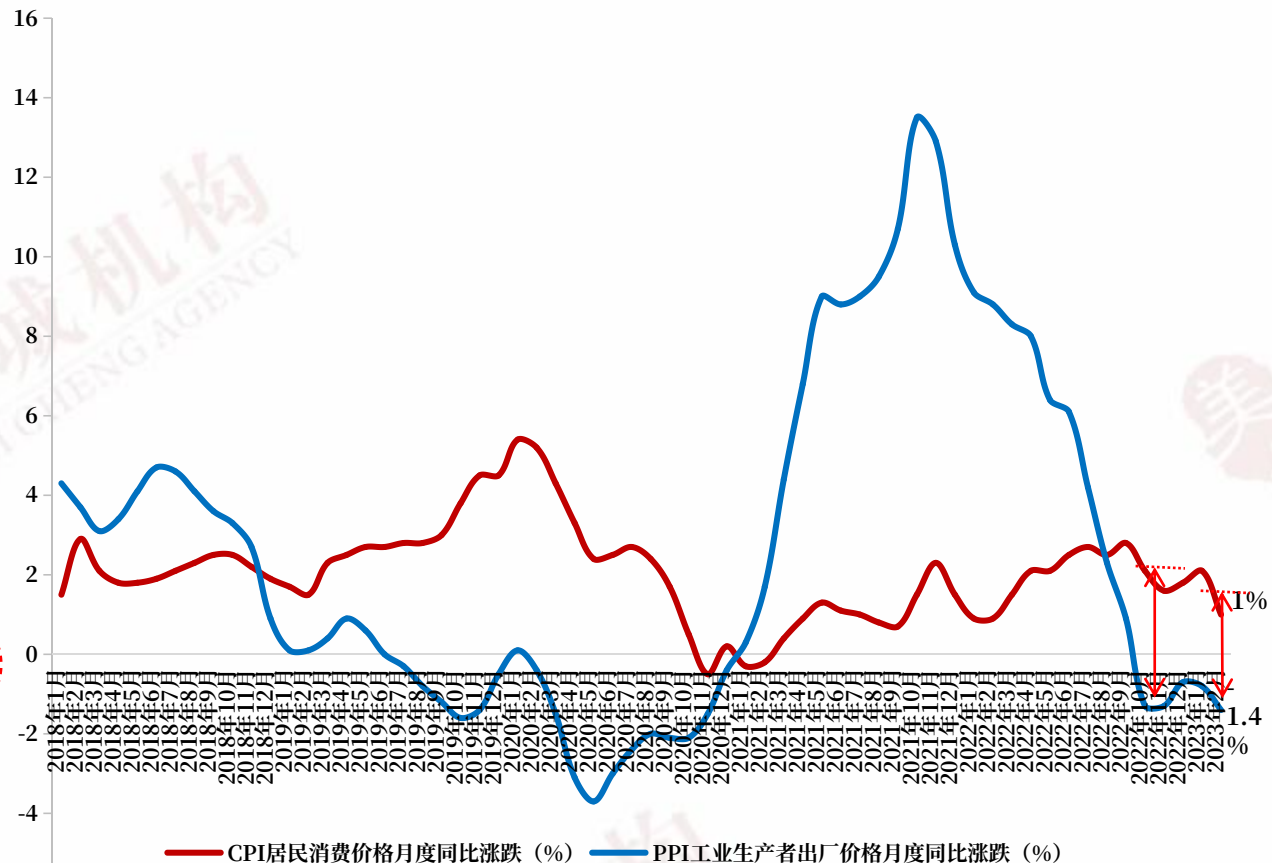
- 房地产开发投资额在23年初有小幅回升，但力度有限；固投22年虽较21年持续下滑，保持低位运行，整体保持18-19年的基底水平

国内经济：经济缓慢修复，服务业投资信心相对正向；通胀虽缓解，但企业积极性仍偏低

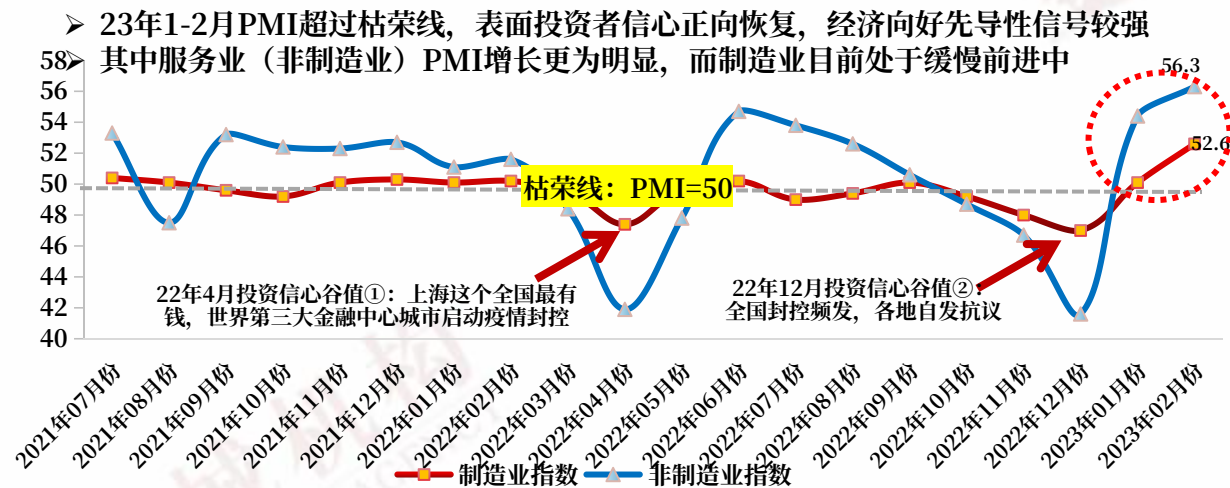
我国GDP同比增速走势（季度累计）



我国PPI（生产者价格指数）与 CPI（居民消费价格指数）趋势图



我国采购经理人指数（PMI）走势



23年2月CPI与PPI剪刀差较22年4季度有所减少，整体通胀缓解。

金融环境：负剪刀差扩大，M2增速↑ M1增速↓，存款依然加速多增，广义流动性投入持续宽松，但资金并未能有效活化，经济仍承收缩压力

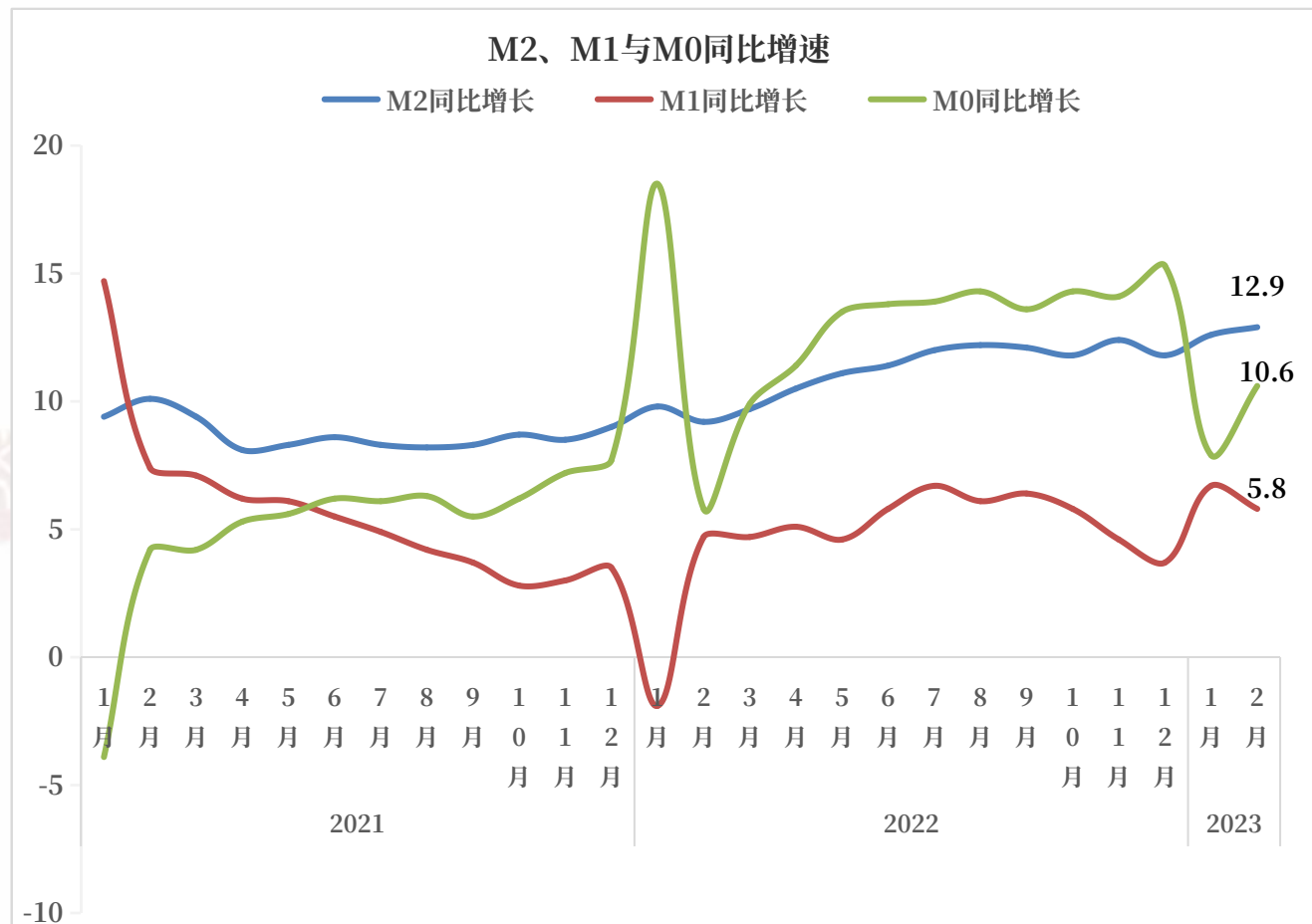
M2

2月末M2同比增长12.9%，较上月上升0.3个百分点，再创近6年来新高，原因有三：一是本月信贷扩张加快导致贷款创造存款的信用货币创造提速；二是去年同期基数偏低利于今年回升。三是财政支出加快利于形成阶段性银行存款。

M1与M2剪刀差

2月M1与M2增速剪刀差负向扩大1.2个百分点，由上月的-5.9%扩大至-7.1%，反映出春节因素扰动货币活化趋势转差。

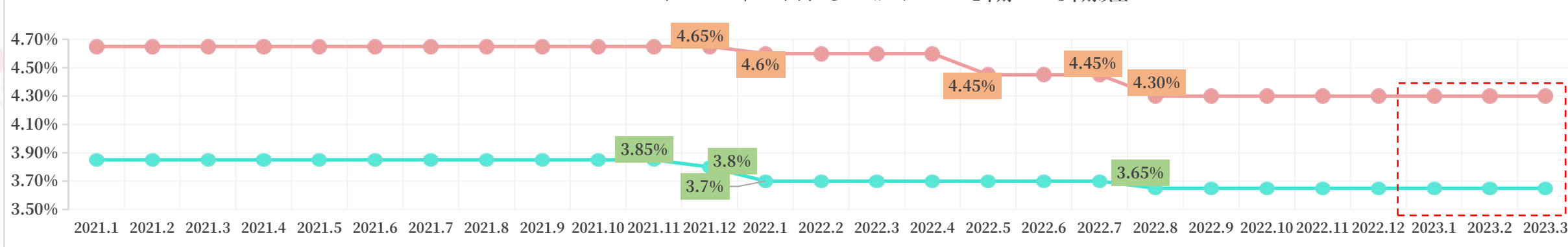
M2同比增速持续冲高，主要源于住户存款和非银存款同比多增，背后反映的是防御性储蓄意愿依然较强。



LPR：连续7个月保持不变，房地产贷款政策层面短期内下调空间见底

- 最低利率：目前执行的5年期LPR为1991年以来最低；房地产贷款政策层面短期内下调空间见底；
- 环境宽松：“保交楼专项贷款”“融资优化”“房企授信贷款”三箭齐发，助力楼市回稳。
- 3月以来，绝大多数城市的房贷首付比例下限已经达到全国底线，百城首套平均利率4.02%，环比↓2Bp；同比↓131Bp；百城二套房平均利率4.91%，环比持平，同比↓69Bp；平均放款周期缩短7天至21天；房贷实际利率下调。

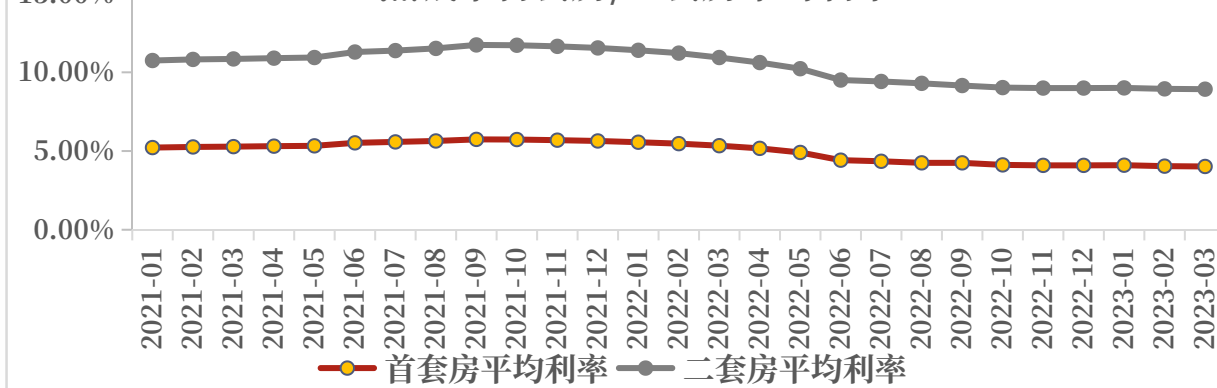
图：2021年至今月度LPR报价



图：贝壳百城主流房贷利率指数及平均放款周期



重点城市首套房/二套房平均利率



政策环境：“稳支柱、促需求”定调积极，托而不举，高频“防风险”体现审慎

央行

决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。新房销售价格环比和同比连续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。

自然资源

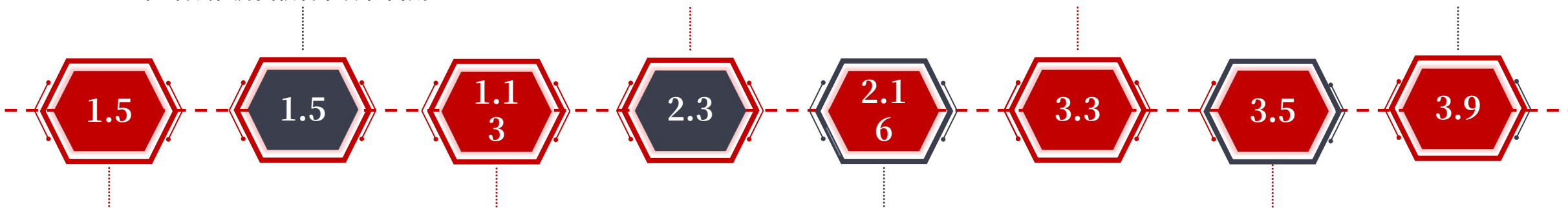
对住宅用地出让公告不再要求“全年不超过3次”，优化完善集中供地政策，更好发挥充分公开披露信息对于稳定和引导市场预期的积极作用。

央行

各部门各地方认真落实房地产长效机制，房地产行业快速扩张、价格过快上涨、房地产市场泡沫化的势头得到了遏制。

住建部长倪虹

对房地产市场企稳回升充满信心，大力支持刚性和改善性需求的企稳回升，防止市场大起大落的企稳回升。



住建部长倪虹

对于购买首套住房的要大力支持。首付比、首套利率该降的都要降下来。而对于购买第二套住房的，要合理支持。

央行

保持房地产融资平稳有序。用好保交楼专项借款、保交楼贷款支持计划等政策工具。实施好改善优质房企资产负债表计划，有效防范化解优质头部房企风险。

总书记重要文章

要防范房地产业引发系统性风险。支持刚性和改善性住房需求，鼓励地方政府和金融机构加大保障性租赁住房供给，探索长租房市场建设。推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

政府工作报告

加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况。

地方政策：延续宽松基调，持续以购房补贴、公积金等边际调整为主助力行业稳增长，且频次释放探至底部

全国1月典型城市政策释放分类统计

省市	放松限购	放松限贷	放松限价	放松限售	税费减免	购房补贴
绍兴						√
南昌市安义县						√
扬州					√	
郑州市荥阳市	√	√			√	√
重庆					√	
六安					√	
南昌						√
上饶					√	
乌鲁木齐					√	
东莞		√				
长沙	√					
盐城						√
武汉	√					
南昌市安义县						√
南京						√
济南	√					
长沙	√					
哈尔滨						√
辽宁省						√
济源		√				√
福州						√
长沙		√				
湖南		√				

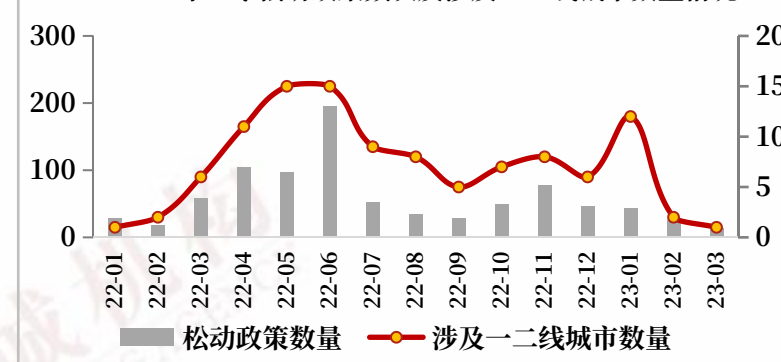
全国2月典型城市政策释放分类统计

省市	放松限购	放松限贷	放松限价	放松限售	税费减免	购房补贴	公积金
洛阳		√					
哈尔滨						√	√
淄博						√	
铜陵			√		√	√	
南宁		√					
南昌							
贵阳		√	√				
周口						√	
惠州				√			
沈阳	√						
景德镇							
扬州	√			√		√	
常州			√	√			
日照		√				√	
漯河		√				√	
宿迁		√				√	
邵阳-武冈市						√	
驻马店		√				√	

全国3月典型城市政策释放分类统计

省市	放松限购	放松限贷	放松限价	放松限售	税费减免	购房补贴	公积金
雄安		√					
徐州						√	
襄阳							√
厦门	√						
常州				√			
徐州							√
连云港						√	
无锡	√		√				
南京							√
合肥							√
河南							√

2022年至今松动政策频次及涉及一二线城市数量情况



西安政策：持续做好“保交楼”攻坚战，政策面持续松绑，全方位提升楼市活力，以此来提振全省经济全面复苏

打好“保交楼”攻坚战， 房地产政策将继续松绑

- 1、用好首套房贷利率政策动态调整长效机制。
- 2、对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，实行退税优惠。
- 3、“坚决打好‘保交楼’攻坚战，确保延期项目年内交付80%以上”。

2.15

西安、商洛公积金购房互 认互贷

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。

2.20

发布“交付”要求，提升 交付标准

- 1、提升商品住宅建设品质和交付标准；
- 2、对沙盘样板间等进行验收，杜绝虚假宣传；
- 3、对拒不整改的企业，将按规定暂停商品房预售许可、建设工程竣工验收备案等业务的办理。

3.21

总结

经济数据：一季度，中央对房地产表态整体延续积极，多次重申房地产支柱地位、支持刚性和改善性住房需求，相比去年四季度，高层表态中增加了“防风险”这一高频词。地方65个省市83次松绑房地产政策，但受到提前还贷潮等影响前2月住户中长贷数据仍显疲弱。金融层面多措并举支持优质房企改善资产负债表，当前优质房企及白名单房企融资开闸，但行业面融资仍未有全面回暖。

政策层面：一季度，中央对房地产表态整体延续积极，其核心目的还是要改善市场预期、修复行业信心，引导行业尽快重回平稳健康发展轨道。政策基调整体平稳，中央政策以稳为主，托底房地产市场，引导市场预期稳步修复。地方限制性政策继续解绑、财税激励加码，促进合理住房消费。

市场篇

市场 关键词

01|量价攀升

02|增速上扬

03|边际恢复

04|渐进回暖

全国土地：一季度供销规模收缩，溢价率有所上升

2023年一季度，多城调整集中供地模式，土地市场供应创新低，同时受供应影响一季度成交规模也偏低。预计随着市场逐渐复苏，各地推地力度将会有所加大，二季度土地供应量或将上至新台阶。

表：20223年1季度不同能级城市土地成交量价

表：2023年3月不同能级城市土地成交量价

城市等级	供应面积（万㎡）		成交面积（万㎡）		成交金额（亿元）	成交楼面价（元/㎡）
	供应建面	同比	成交建面	同比		
一线城市	544.7	-48.17%	260.4	-58.41%	399.5	15343.9
二线城市	3254.1	-40.29%	2269.4	-21.44%	1521.8	7261.3
三四线城市	4221.2	-41.62%	3132.4	-45.84%	740.7	2688.3
合计	8020	-41.59%	5662.2	-37.08%	2662	5208

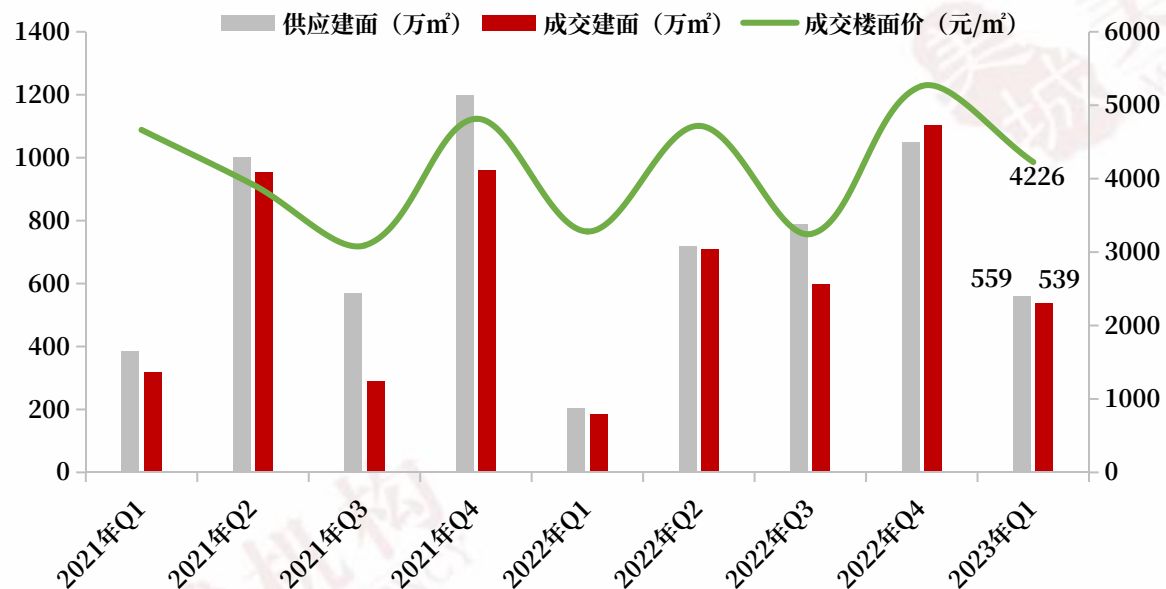
城市等级	供应面积（万㎡）		成交面积（万㎡）		成交金额（亿元）		楼面价（元/㎡）	
	供应建面	同比	成交建面	同比	成交金额	同比	楼面价	同比
一线城市	272.7	-36.32%	112.6	59.49%	134	33.66%	11896.1	-58.41%
二线城市	1481.6	-61.21%	879.1	34.46%	710	29.80%	8072.6	7.13%
三四线城市	1874.2	-36.13%	870	55.73%	256.6	42.28%	2949.1	17.14%
合计	3628.5	-49.48%	1861.7	41.41%	1100.6	33.61%	5911.8	13.33%

- 2023年一季度土地供应规划建筑面积为**8019.97万㎡**，同比下降41.59%；土地成交规划建筑面积为**5662.16万㎡**，同比下降37.08%；
- 2023年一季度全国主要地级市溢价率为**5.46%**，环比上升3.6个百分点，同比上升1.29个百分点；流拍率为**17.71%**，环比上升2.76个百分点，同比下降4.86个百分点；
- 2023年3月全国主要地级市供应建面积为**3628.5万㎡**，同比下降49.48%，环比上升44.44%；成交建面积为**1861.66万㎡**，同比下降41.41%，环比下降2.67%；成交楼面价为**5908元/㎡**，同比上涨13.33%，环比上涨9.98%；
- 2023年3月，各等级城市供地量环比全线上涨，一二线城市成交规模上升，三四线城市延续降势；

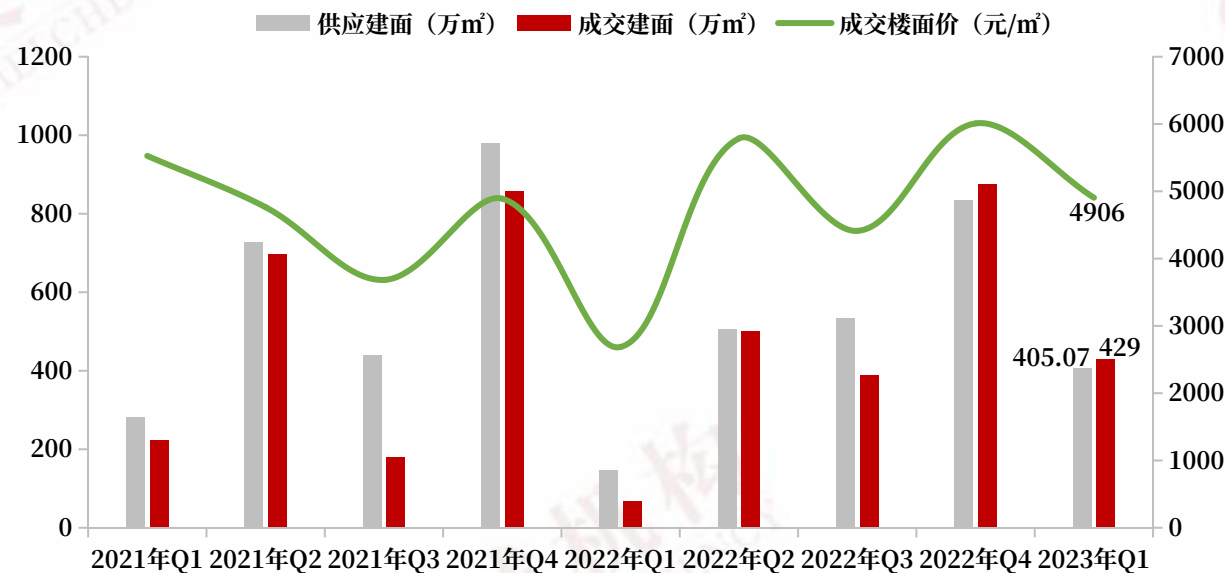
西安土地：2023年1季度西安土地供销规模同比猛增，创三年新高

- **经营性用地**：2023年1季度，西安经营性用地供应建面**559万m²**，同比**↑175%**；成交建面**539万m²**，同比**↑189%**；成交楼面价**4226元/m²**，同比**↑29%**，平均溢价率**1.86%**。
- **涉宅用地**：2023年1季度，西安涉宅用地供应建面**405万m²**，同比**↑175%**，成交建面**429万m²**，同比**↑545%**，成交楼面价**4906元/m²**，同比**↑83%**，平均溢价率**1.88%**。

图：大西安经营性用地季度供求走势

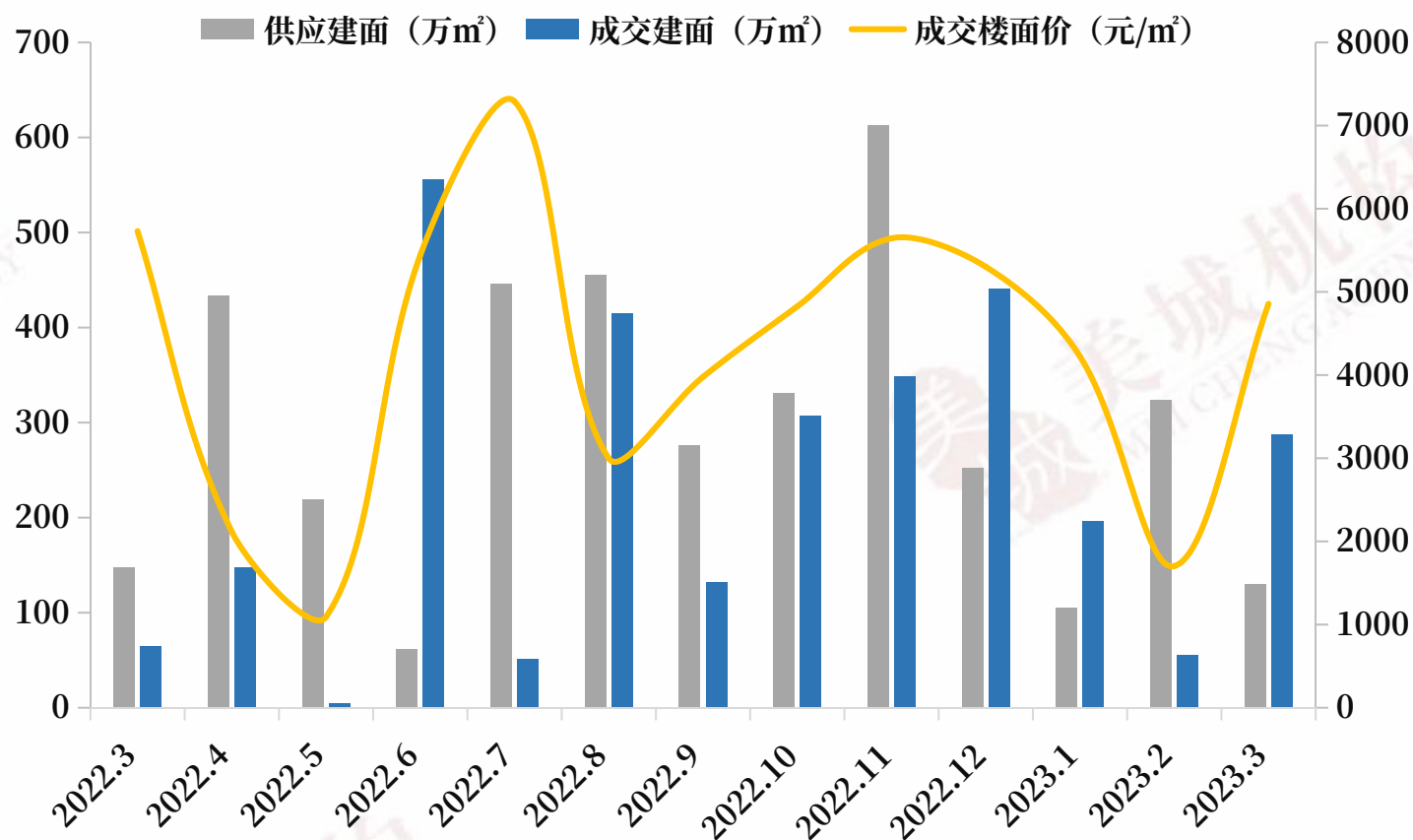


图：大西安涉宅用地供季度供求走势



西安经营性用地：3月供应缩减，成交量价齐升

西安主城+西咸经营性用地月度供求走势

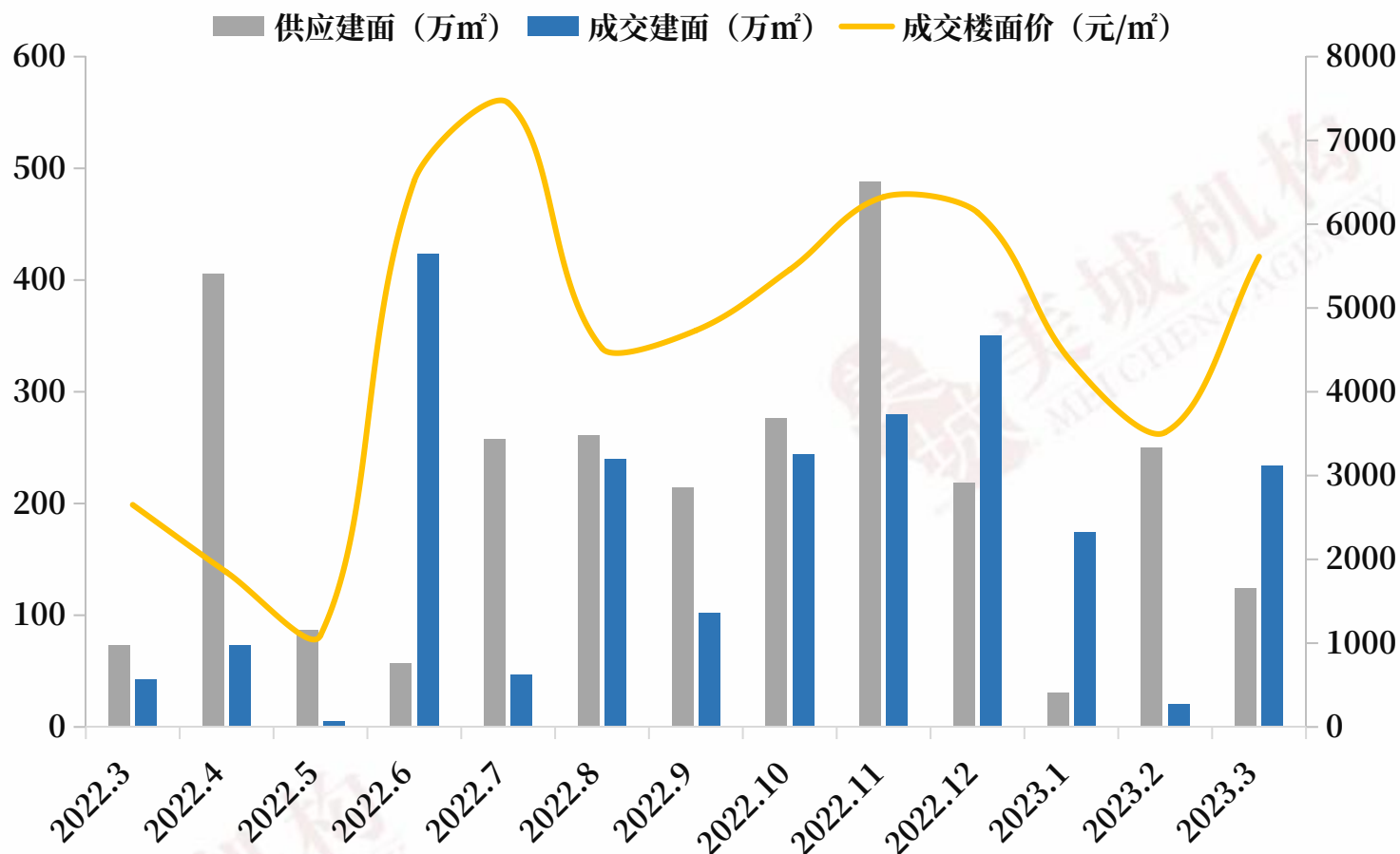


3月经营性用地：

- 供应建面**129.86**万m²
同比 ↓12%，环比 ↓60%
- 成交建面**287.59**万m²
同比 ↑344%，环比 ↑421%
- 成交均价**4856.49**元/m²
同比 ↓15%，环比 ↑185%

西安涉宅用地：3月供应腰斩，成交量大幅上涨，楼面价回升

西安主城+西咸涉宅用地月度供求走势

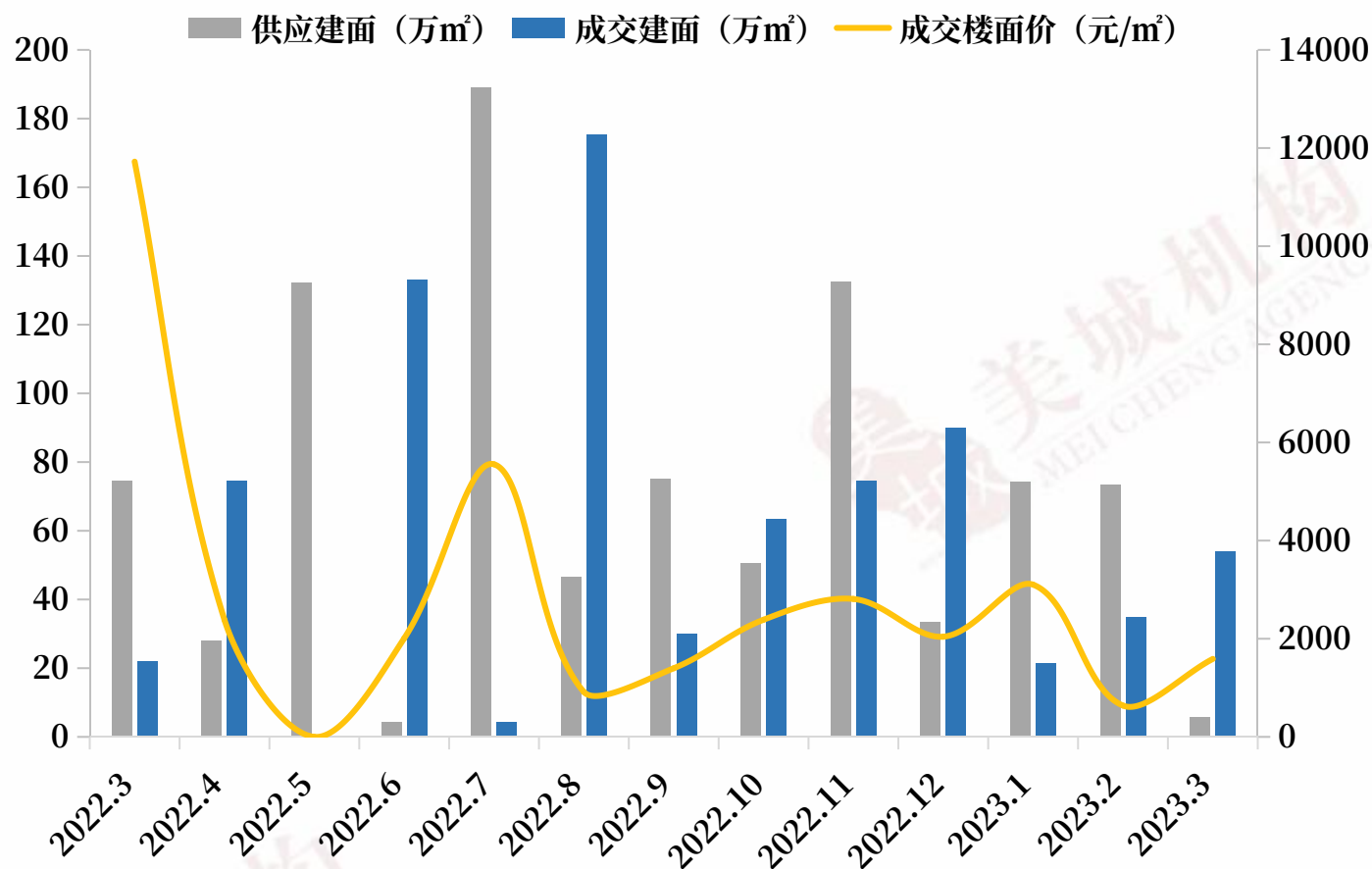


3月涉宅用地：

- 供应建面**123.99**万m²
环比↓50%，同比↑69%
- 成交建面**233.57**万m²
环比↑1042%，同比↑446%
- 成交均价**5612.2**元/m²
环比↑60%，同比↑112%

西安商办用地：3月供应大幅缩减，成交量价回升

西安主城+西咸商办类用地月度供求走势



3月商办用地：

- 供应建面**5.87**万m²
环比↓92%，同比↓92%
- 成交建面**54.02**万m²
环比↑55%，同比↑146%
- 成交均价**1588.89**元/m²
环比↑149%，同比↓86%

西安典型地块：溢价摇号抢地再现，民企出手，“央国平”托底减少

➤ 2023年1季度，民企出手拿地，央国平托底现象有所缓解；TOP10地块主要集中在港务、高新等热点区域，高新2宗万元地引领土拍市场，3月份重现溢价摇号抢地，土地市场回暖迹象明显。

序号	宗地编号	宗地面积 (亩)	容积率	区域	用途	受让单位	楼面价 (元/m²)	溢价率 (%)
1	GX3-36-14	118.8	2.5	高新	住宅	保利	13972	15%
2	GX3-31-13	34.8	2.8	高新	商住	绿城	11078	0
3	XXFX-WJ01-42	140.3	1.2-1.6	沣西	住宅	西咸新区能源金贸实业有限公司	8443	0
4	GW1-15-7	88.1	2.5	港务	商住	龙翔	7730	0
5	GW1-15-6	83.6	2.5	港务	商住	绿城	7709	0
6	GW1-15-5	98.4	2.5	港务	商住	龙翔	7698	0
7	XXFD-JM03-69-K-A	197.3	1.0-1.25	沣东	住宅	西咸新区安居集团有限公司	6382	0
	XXFD-JM03-69-K-B							
8	JK1-3-126	48.7	2.8	经开	商住	西安草滩建设发展有限公司	5946	0
9	CA06-9-15、CA06-9-16、CA06-9-17	32.5	2.8	长安	商住	陕西惠尔	5843	9%
10	CB5-2-209	58.9	3.77	浐灞	商住	金地	5749	0

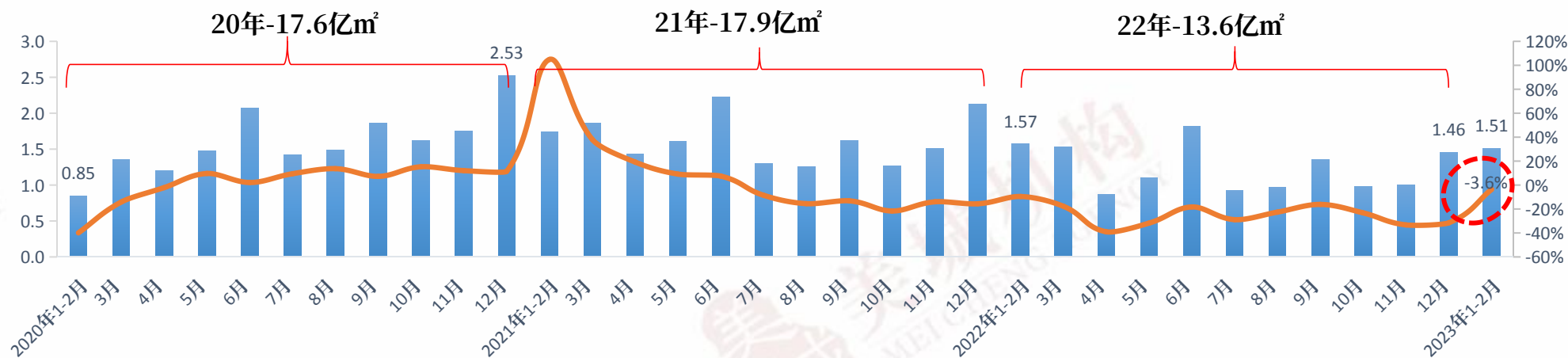
总结

一季度全国土地市场供应创新低，受供应影响，成交规模也偏低。一方面，市场仍处修复阶段，城市推地力度仍较不足；另一方面，多城调整成少量多次的供地模式，导致短期内供应体量偏少。预计后期随市场回暖，各地供应力度加大，二季度土地市场规模将有明显恢复。

西安一季度土地供销规模上涨，创近三年新高，由于市场逐渐向好加之金融政策扶持，房企信心逐渐恢复，民企拿地占比提升，“央国平”托底现象得以缓解，热点区域大量优质地块入市，高新出现“摇号抢地”情况，预计后期更多摆脱资金困局的房企将会入局摘地。

新房销量：2023年初商品房市场量价规模整体攀升，增速上扬逼近正值，市场“阳春”回暖效果显现

2020年至2023年2月【单月】全国商品房销售面积（亿m²）及同比增速（%）

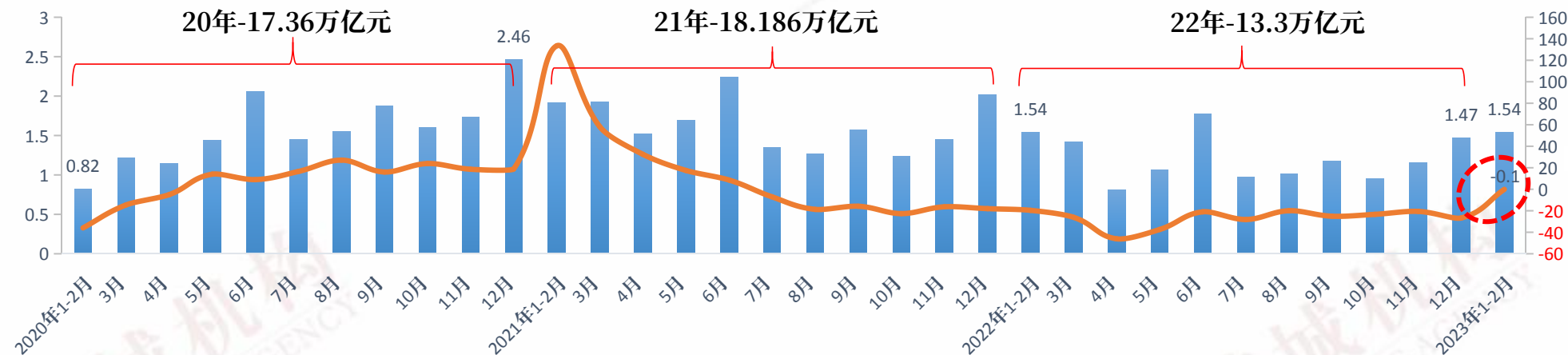


23年全国商品房销量：

➤ 1.51亿m²

➤ 同比↓3.6%

2020年至2023年2月【单月】全国商品房销售额（万亿元）及同比增速（%）



23年全国商品房销额：

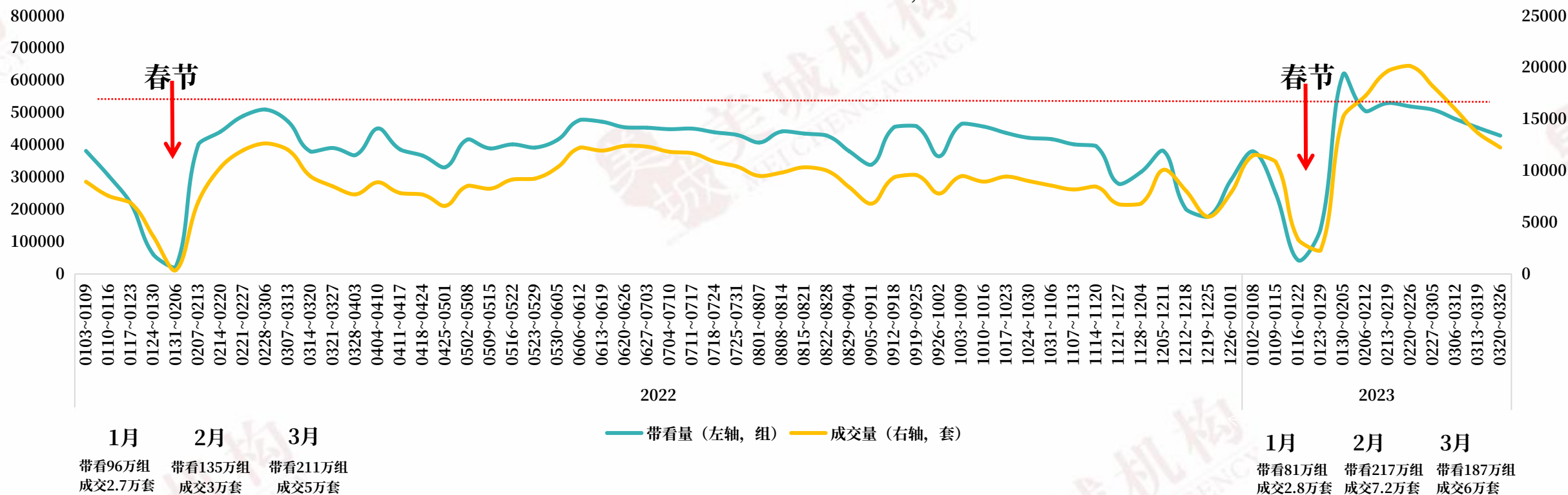
➤ 1.54万亿

➤ 同比↓0.1%

二手房销量：一季度全国二手房市场活跃度提升，成交同环比上涨幅度均高达50%，转化率大幅增强

- 贝壳全国50城一季度新增带看量485万组，环比↑5%，同比↑9%；
- 贝壳全国50城一季度新增成交16万套，环比↑50%，同比↑50%；

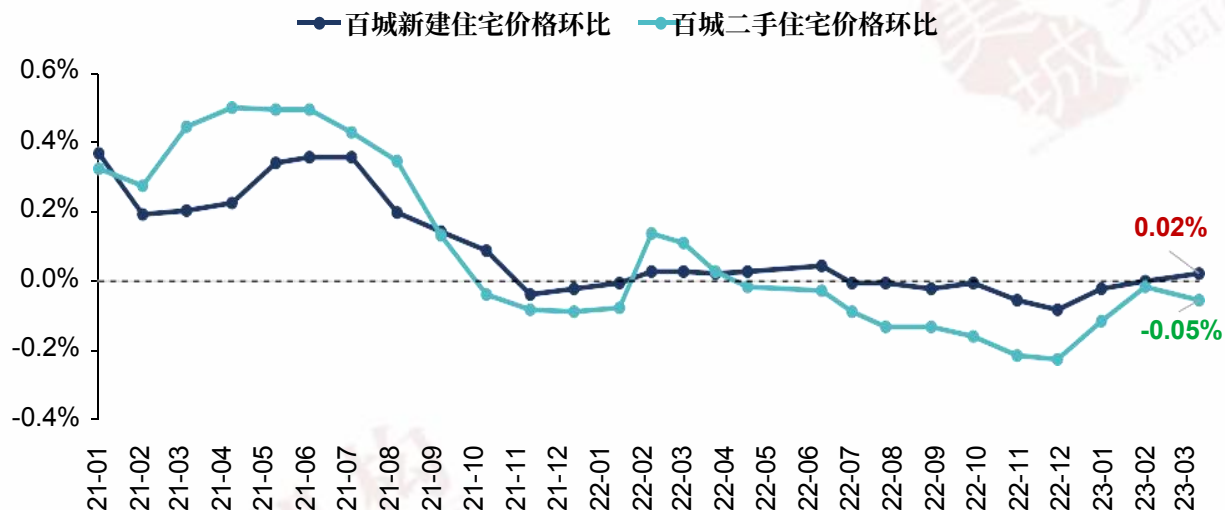
贝壳50城二手房带看量、成交量（组，套）



房价走势：百城新房价格止跌企稳，一季度累计上涨 0.01%，二手房价格震荡调整，房价下跌城市数量减少

- **新房**：1季度住宅价格累计环比 **↑ 0.01%**，较 2022 年四季度**由跌转涨**。2月结束“7连跌”态势后，3月百城新建住宅均价16178元/m²，环比 **↑ 0.02%**，房价呈现止跌企稳态势。3月百城新建住宅价格环比下跌城市数量为39个，较 2022年12月减少29个；
- **二手房**：1季度二手住宅价格累计环比 **↓ 0.18%**，**跌幅收窄**。3月挂牌量增加，部分业主以价换量，百城二手住宅平均价格跌至15848元/平方米，环比 **↓ 0.05%**；3月百城二手住宅价格环比下跌城市数量降至68个，较2022年12月减少12个。

2021 年以来百城新建住宅、二手住宅价格环比变化



新房价格：

➤ 23年1季度100城新房价格累计环比 **↑ 0.01%**，**由跌转涨**；

➤ 23年3月100城新房价格环比 **↑ 0.02%**，同比下跌 **↓ 0.07%**；

二手房价格：

➤ 23年1季度100城二手房价格累计环比 **↓ 0.18%**，**跌幅收窄**；

➤ 23年3月100城二手房价格环比 **↓ 0.05%**，同比下跌 **↓ 1.12%**；

房企业绩：头部”国家队“占比8成，绝对把持；行业巨变下分化加剧，呈“越强越卷”局面

23年1季度累计操盘销售额TOP **1-10**

排名	企业简称	操盘金 (亿元)
1	保利发展	1059.1
2	万科地产	993.4
3	碧桂园	836.0
4	中海地产	793.3
5	华润置地	734.0
6	招商蛇口	665.1
7	绿城中国	613.4
8	华发股份	469.6
9	建发房产	456.8
10	龙湖集团	452.7

TOP10金额区间收窄
门槛↑36%

民企占比20%
22年1季度第1碧桂园-1263亿元
22年1季度第10龙湖-333亿元

23年1季度累计操盘销售额TOP **11-20**

排名	企业简称	操盘金 (亿元)
11	金地集团	452.3
12	中国金茂	409.7
13	滨江集团	378.5
14	绿地控股	287.9
15	越秀地产	282.8
16	融创中国	278.4
17	美的置业	215.0
18	保利置业	188.4
19	旭辉集团	185.9
20	中国铁建	185.2

TOP20金额区间收窄
门槛稳定

民企占比50%
22年1季度第11建发-300亿元
22年1季度第20仁恒-181亿元

23年1季度累计操盘销售额TOP **21-30**

排名	企业简称	操盘金 (亿元)
21	新城控股	170.0
22	卓越集团	169.4
23	中国恒大	166.7
24	远洋集团	132.5
25	路劲集团	131.2
26	电建地产	123.2
27	世茂集团	115.9
28	中南置地	114.5
29	建业集团	109.8
30	首开股份	104.3

TOP30金额及门槛
均稳定

民企占比50%
22年1季度第21世茂-177亿元
22年1季度第30远洋-120亿元

西安市场篇

西安市场 关键词

01|量价攀升

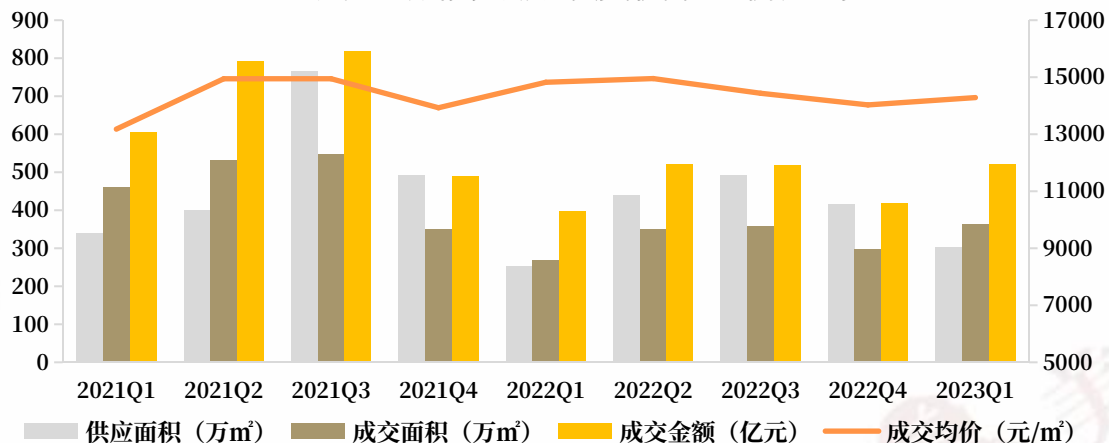
02|供应不足

03|平稳落地

04|恢复向好

商品房市场：西安市场长年成交稳健，供需安全，量价齐升，一季度市场持续处于供小于求状态

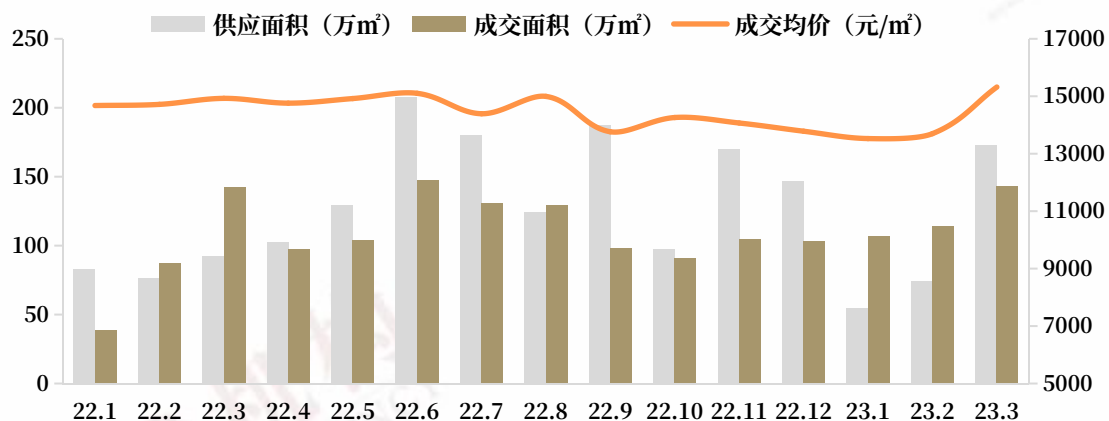
主城+西咸商品房季度供求量价走势



23年1季度西安主城+西咸商品房：

- 供应：302万m²，同比↑20%，环比↓27%
- 销量：364万m²，同比↑35%，环比↑22%
- 销额：520亿元，同比↑30%，环比↑24%
- 价格：14285元/m²，同比↑2%，环比↓4%

主城+西咸商品房月度供求量价走势

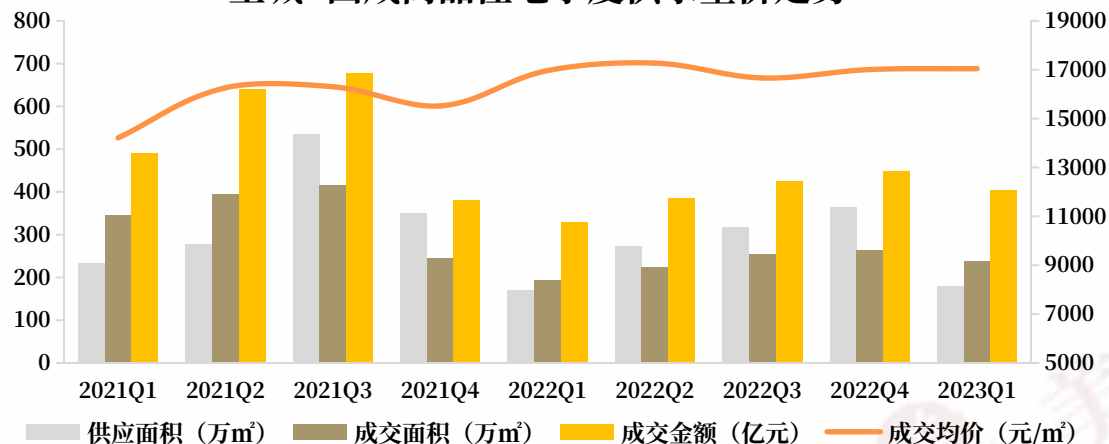


23年3月西安主城+西咸商品房：

- 供应：173万m²，同比↑87%，环比↑134%
- 销量：143万m²，同比持平，环比↑26%
- 价格：15320元/m²，同比↑3%，环比↑12%
- 存量：3214万m²，去化周期28个月

商品住宅市场：受供应不足影响，一季度住宅市场整体量缩价稳，供小于求；3月量价齐升，价格占位1.76万元/m²

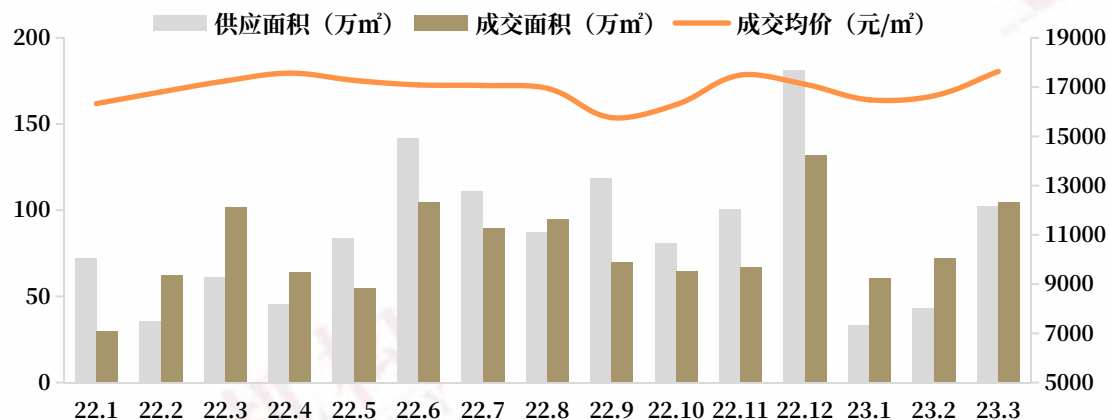
主城+西咸商品住宅季度供求量价走势



23年1季度西安主城+西咸商品住宅：

- 供应：179万m²，同比↑6%，环比↓51%
- 销量：237万m²，同比↑22%，环比↓10%
- 销额：404亿元，同比↑23%，环比↓10%
- 价格：17043元/m²，同比↑0.2%，环比↑0.5%

主城+西咸商品住宅月度供求量价走势

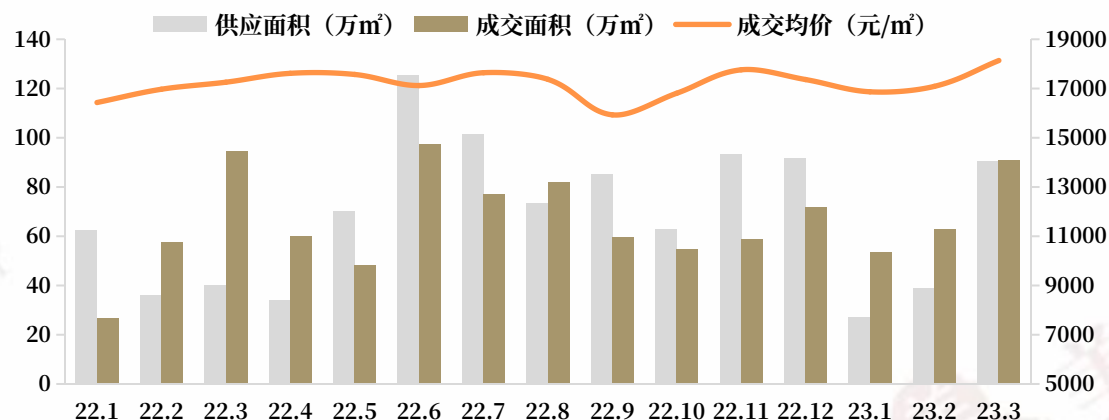


23年3月西安主城+西咸商品住宅：

- 供应：102万m²，同比↑67%，环比↑136%
- 销量：105万m²，同比↑3%，环比↑45%
- 价格：17637元/m²，同比↑2%，环比↑6%
- 存量：766万m²，去化周期9个月

区域市场：活跃度明显增强，供销量价环比均涨，主城成交价攀升至1.8万元/m²，存量持续下探，西咸存量持续高位，短期仍以去库存为主

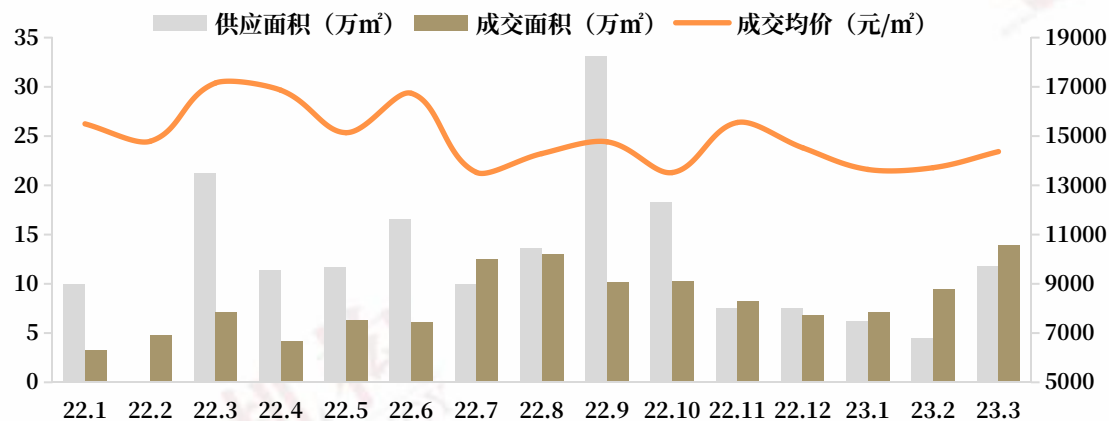
主城商品住宅月度供求量价走势



23年3月西安主城商品住宅：

- 供应：90万m²，同比↑126%，环比↑133%
- 销量：91万m²，同比↓4%，环比↑45%
- 价格：18137元/m²，同比↑5%，环比↑6%
- 存量：474万m²，去化周期7个月
- 套均：套均面积134m²

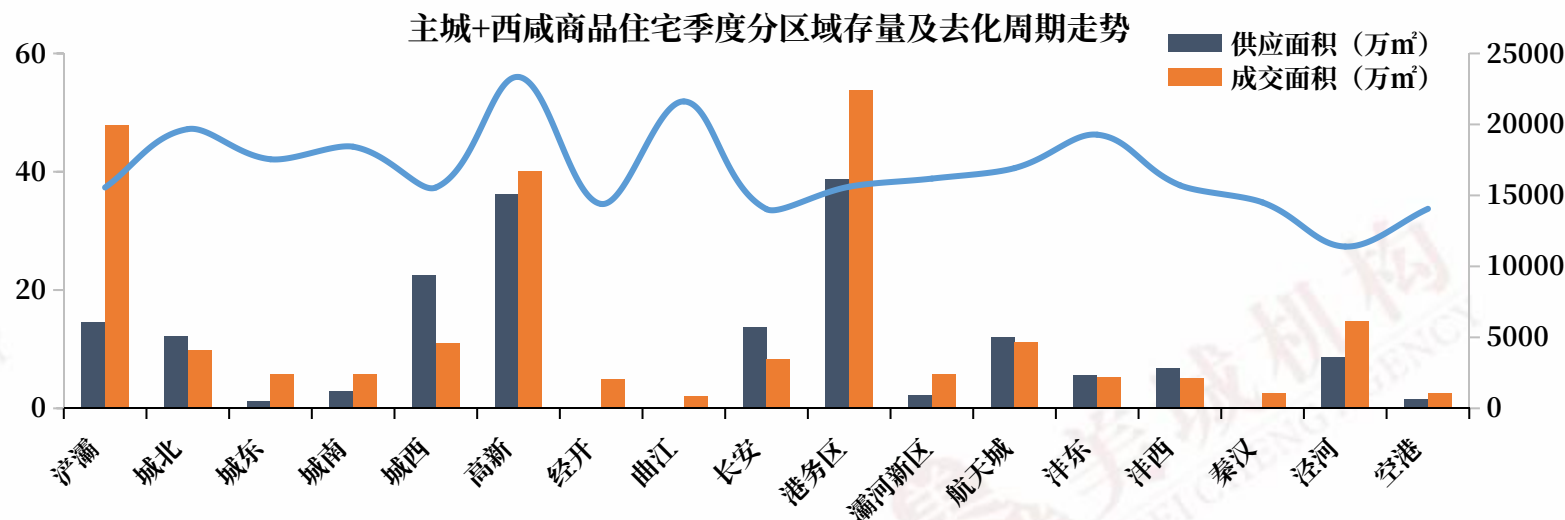
西咸商品住宅月度供求量价走势



23年3月西咸新区商品住宅：

- 供应：12万m²，同比↓44%，环比↑162%
- 销量：14万m²，同比↑95%，环比↑48%
- 价格：14370元/m²，同比↓16%，环比↑5%
- 存量：292万m²，去化周期32个月
- 套均：套均面积123m²

板块市场：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；西咸整体去化压力大，去化周期在18-45个月



1季度供销价：

● 主力供销区域

港务、高新、浐灞

港务占比22%，高新占18%，长安占15%

● 价格领涨区域

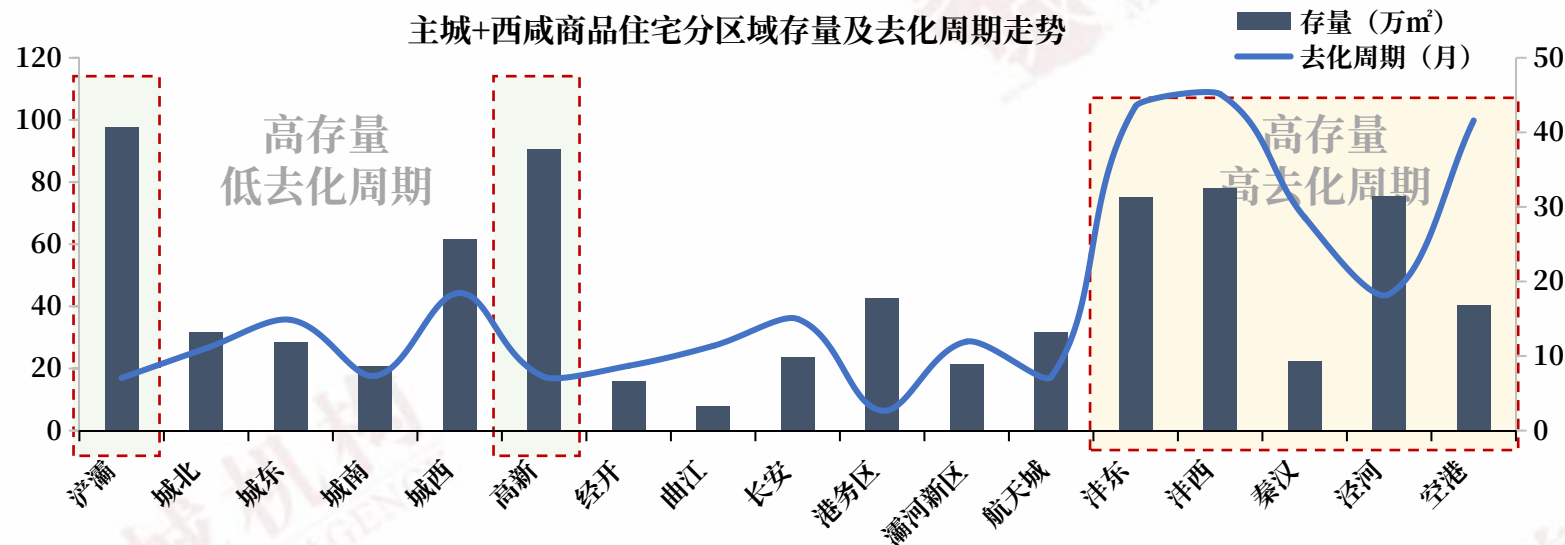
NO.1 高新23344元/m²

其次曲江，城北、沣东均超1.9万

● 区域价格洼地

1季度成交均价小于1.5W元/m²区域：

秦汉>经开>空港>长安>泾河



存量及去化周期：

● 低库存区域

曲江<经开<城南<灞河新区

● 高库存区域

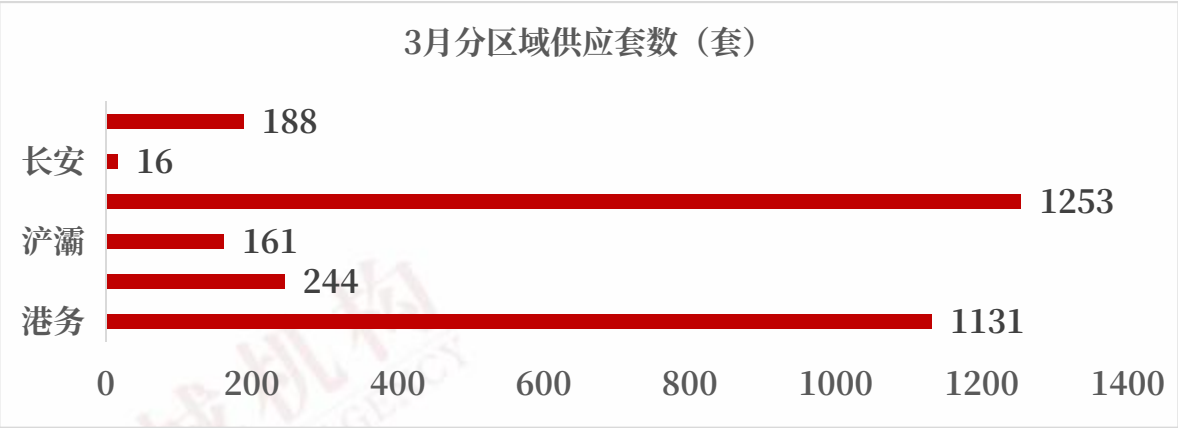
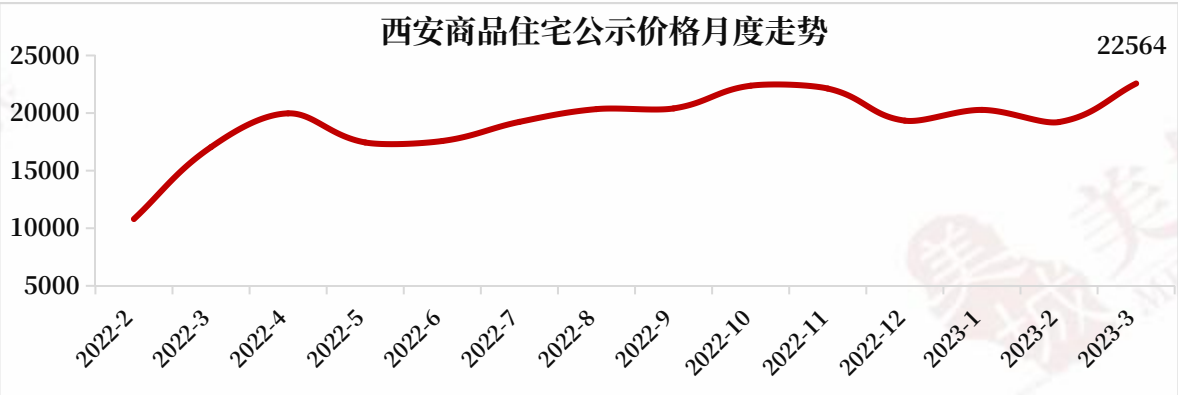
浐灞>高新>沣西>泾河>沣东

销售排行：高新、港务、浣灞开年发力，保持绝对市场高热度，TOP10
门槛降低，市场份额占比降低至3成

2023年1季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	万科东望	浣灞	21	11.6	952	18031
2	华润置地·港悦城	港务区	18.2	12.9	1027	14172
3	绿城西安全运村	港务区	14.0	7.7	398	18232
4	中国铁建·西派樾樾	软件新城	13.9	5.6	301	24636
5	龙湖·青云阙	高新CID	12.8	5.0	329	25519
6	保利天汇	软件新城	10.1	4.3	298	23701
7	颐合府	浣灞	8.9	10.3	730	8676
8	中粮·奥体壹号	港务区	8.1	4.6	259	17440
9	中海·天谷时代	软件新城	7.8	3.3	255	23921
10	龙翔·奥城珑樾府	港务区	7.2	4.6	351	15650
小计			122 (占比30%)	70 (占比29%)	/	/

价格公示：新房价格持续走高，供需平衡；高新、港务加快推售节奏

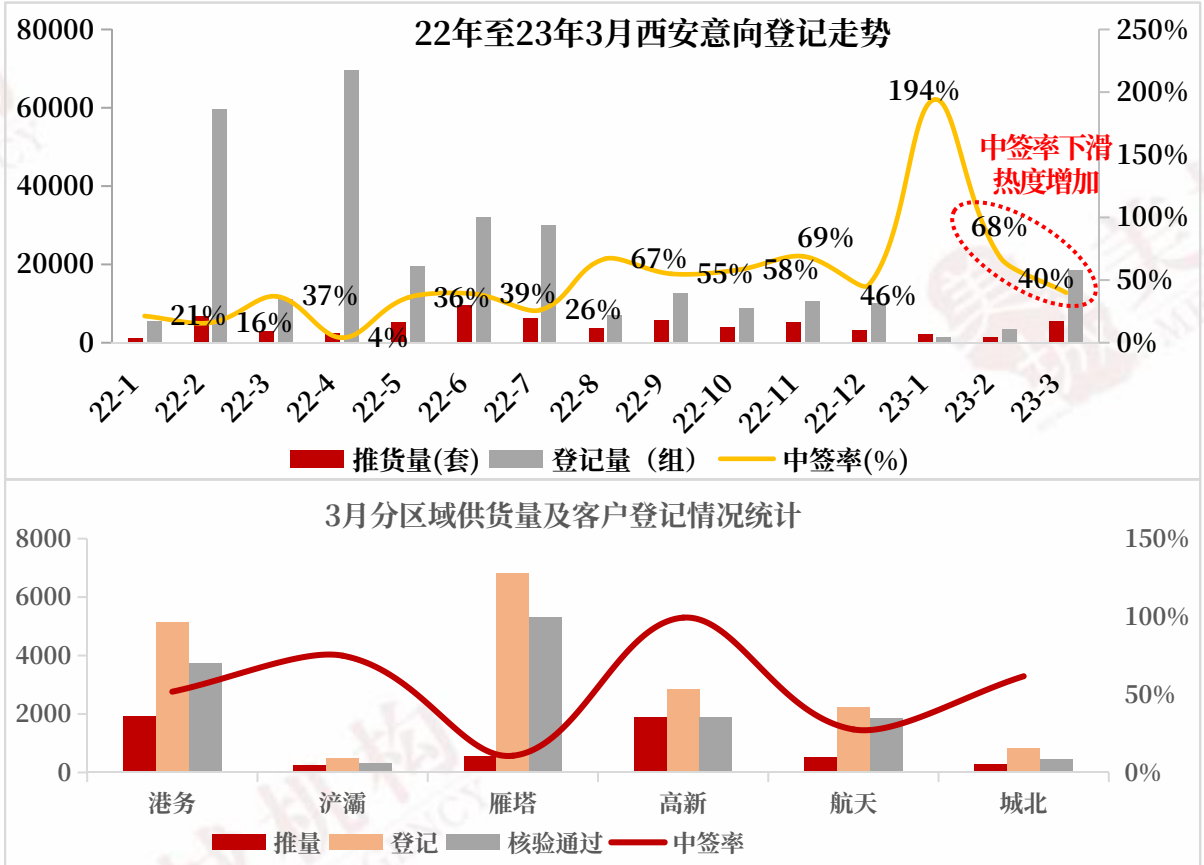
- 3月主城区25盘共2993套房源价格公示，整体公示均价22564元/m²，环比上涨17%，同比上涨32%；
- 其中华润润玺臺、中铁建西派城天华、中铁建西派城天麟、龙湖云河颂均为纯新盘价格公示；
- 公示项目物业类型多样，有高层、小高层、洋房、多层、叠拼产品，除自然界河山、翠景台为精装房源外，其余均为毛坯房源；
- 分区域来看，供应房源量最多的是高新区，共推出1253套房源，其次是港务区共推出1131套房源。



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)
浐灞	自然界河山	叠拼	毛坯	332-380	22	36448
		高层	精装	200-202	48	24628
长安	翠景台	洋房	精装	226-251	16	25975
港务	中粮奥体壹号	小高	毛坯	144-198	95	17228
浐灞	天诚蔷薇公馆	叠拼	毛坯	185-255	53	29563
航天	龙湖云河颂	高层	毛坯	186-223	188	21008
港务	龙翔珑樾府	高层	毛坯	104-123	115	15189
		小高	毛坯	143	68	16567
高新	中铁建西派樾樾	高层	毛坯	144-190	232	25528
		小高	毛坯	183-222	28	26711
浐灞	碧桂园央墅	叠墅	毛坯	152-210	10	30851
浐灞	南湖七号	叠墅	毛坯	211-249	8	26265
城北 (大明宫)	中铁建西派城天麟	小高	毛坯	119-142	28	21177
	中铁建西派城天华	小高	毛坯	90-128	98	20431
港务	华润·润玺臺	小高	毛坯	126-146	134	16194

意向登记：利好政策加持，观望情绪缓解；3月登记人数环比↑278%，房客比攀升至1：3.4

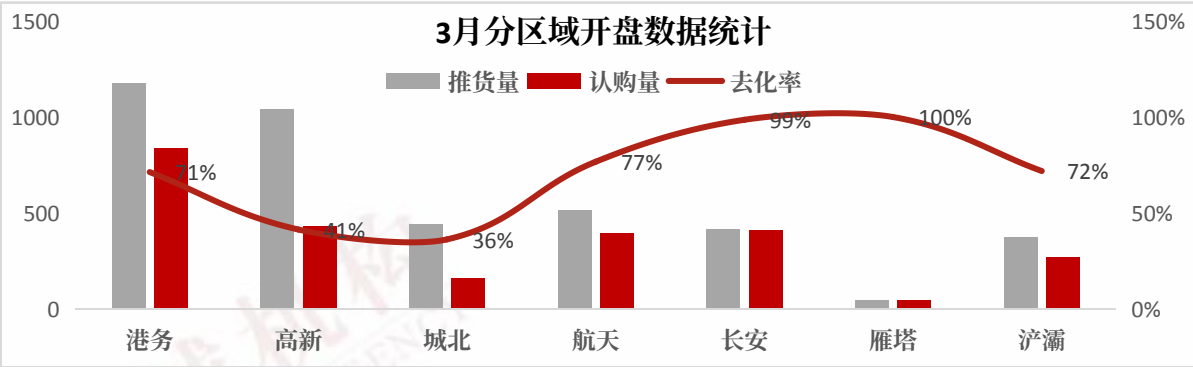
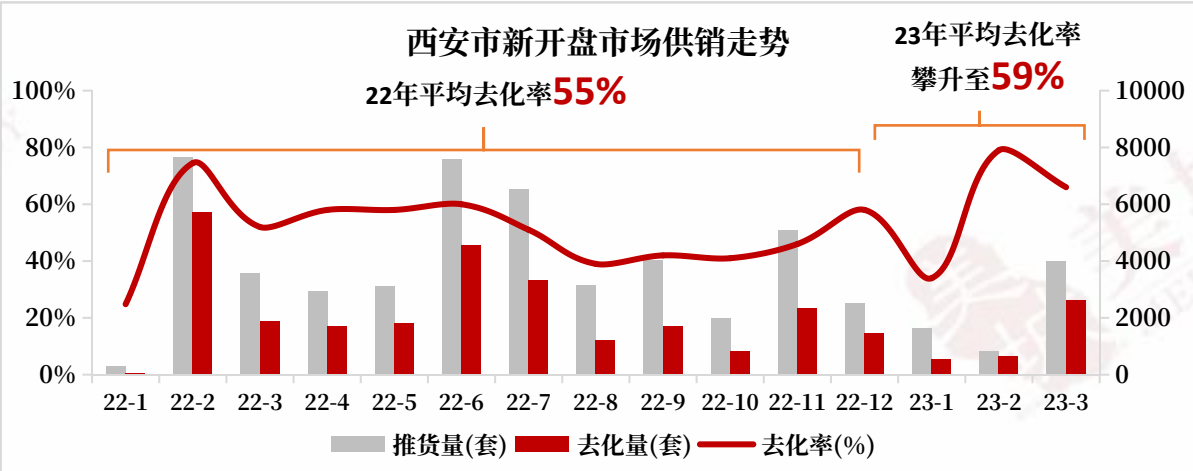
- 3月市场热度明显走高，主城36盘共5424套房源意向登记，18403组家庭参与，核验通过13590组，整体中签率40%；分布在港务、浐灞、城北、雁塔、高新、航天；从房源的供应量看，3月份是2023年一季度供应最多的一个月。
- 从客户意向登记来看，3月共诞生4个“千人摇”，其中包含多个纯新盘首次登记。



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	保利锦上	高层	毛坯	89-105	15542	174	802	663	26%
雁塔	融创南长安街壹号	高层	毛坯	82-129	14493	401	3101	2619	15%
雁塔	华安紫竹苑	高层	毛坯	93-172	11097	45	3348	2475	2%
航天城	碧桂园云顶	高层	毛坯	141-143	20060	327	828	661	49%
高新	中海天谷时代	高层	毛坯	118-135	24657	92	803	589	43%
		小高	毛坯	128-143	28297	162			
航天	龙湖云河颂	高层	毛坯	186-223	21008	188	1393	1204	16%
城北 (大明宫)	中铁建西派城天麟	小高	毛坯	142	21177	28	221	112	25%
	中铁建西派城天华	小高	毛坯	126	20431	98	378	228	43%
港务	中粮奥体壹号	小高	毛坯	167-199	17330	238	1902	1717	14%

开盘监测：推货量缓增，热度提升，1季度整体去化率攀升至近6成

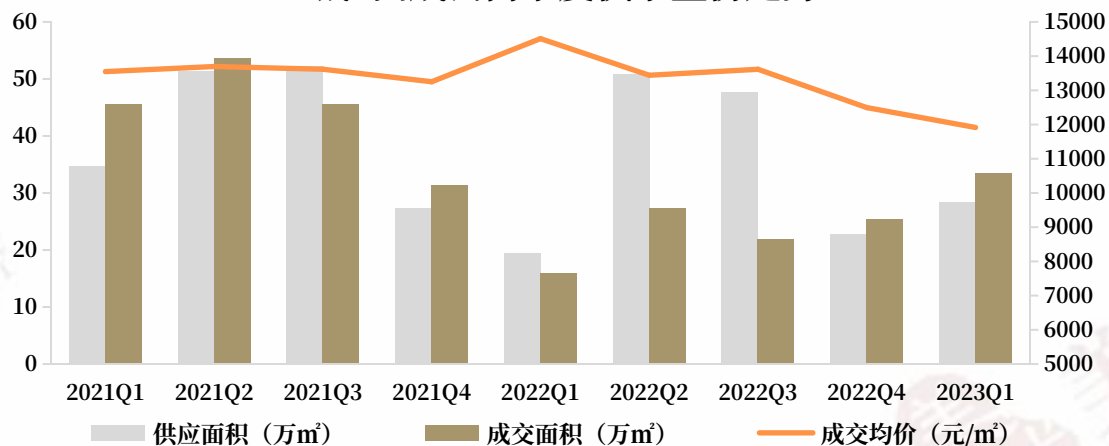
- 2023年1季度新开盘项目去化率攀升至59%，高于2022年全年平均去化率。
- 3月市场“开闸”放量，共30个项目开盘，三成项目去化率超90%，平均去化率66%，但分化明显；价格倒挂显著、优地段、优配套、低单价项目去化情况优，如：华安紫竹苑、融创南长安街壹号、保利锦上、中冶奥体云璟；部分项目因频繁加推，持续消耗客户，导致去化率有所下滑。



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	高科麓湾	毛坯	小高	162-270	64	60	94%	14467
浐灞	碧桂园香湖湾	毛坯	联排	176-218	36	33	92%	36800
港务	保利锦上	毛坯	高层	89-105	174	174	100%	15542
长安	融创南长安街壹号	毛坯	高层	82-118	401	401	100%	14493
高新	保利天汇	毛坯	高层	138-141	104	98	94%	24154
雁塔	华安紫竹苑	毛坯	高层	94-172	45	45	100%	11097
港务	绿城全运村涵碧苑	毛坯	高层	183-194	122	109	89%	18010
港务	中冶奥体云璟	毛坯	高层	107-133	88	88	100%	15405
港务	华润润玺臺	毛坯	洋房小高	洋房141小高126-128	134	121	90%	洋房17171小高15650
航天城	龙湖云河颂	毛坯	高层	171-313	188	183	97%	21008

公寓市场：活跃度明显增强，供销量同环比均涨，以价换量明显，短期仍以去库存为主

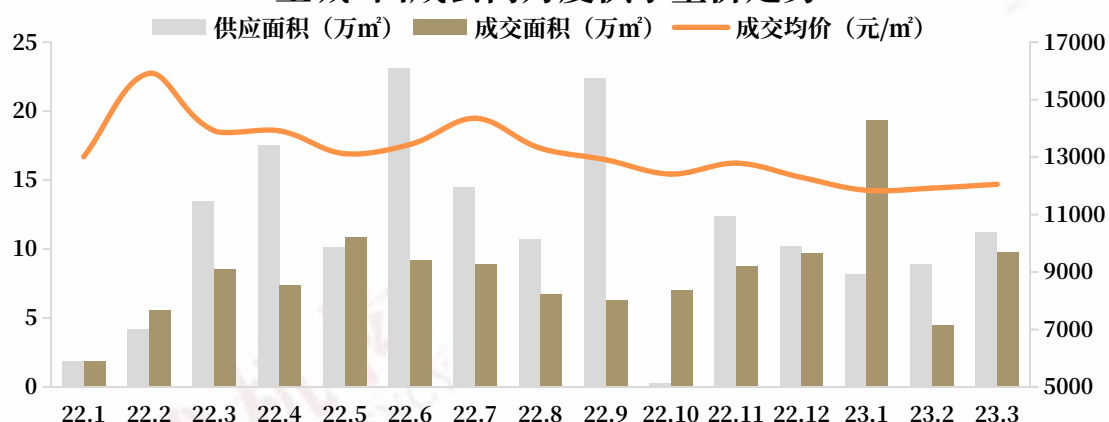
主城+西咸公寓季度供求量价走势



23年1季度西安主城+西咸公寓：

- 供应：28万m²，同比↑45%，环比↑24%
- 销量：34万m²，同比↑110%，环比↑32%
- 销额：40亿元，同比↑73%，环比↑26%
- 价格：11915元/m²，同比↓18%，环比↓5%

主城+西咸公寓月度供求量价走势

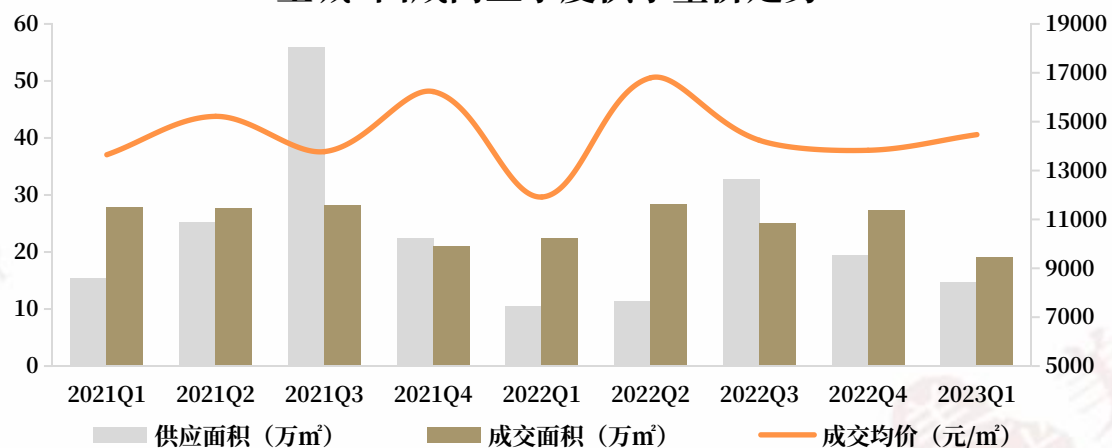


23年3月西安主城+西咸公寓：

- 供应：11万m²，同比↓17%，环比↑26%
- 销量：10万m²，同比↑14%，环比↑117%
- 价格：12054元/m²，同比↑13%，环比↑1%
- 存量：440万m²，去化周期49个月

商业市场：一季度市场量缩价涨，处于回调期，但整体呈供小于求态势，存量高企，短期内去化压力仍较大

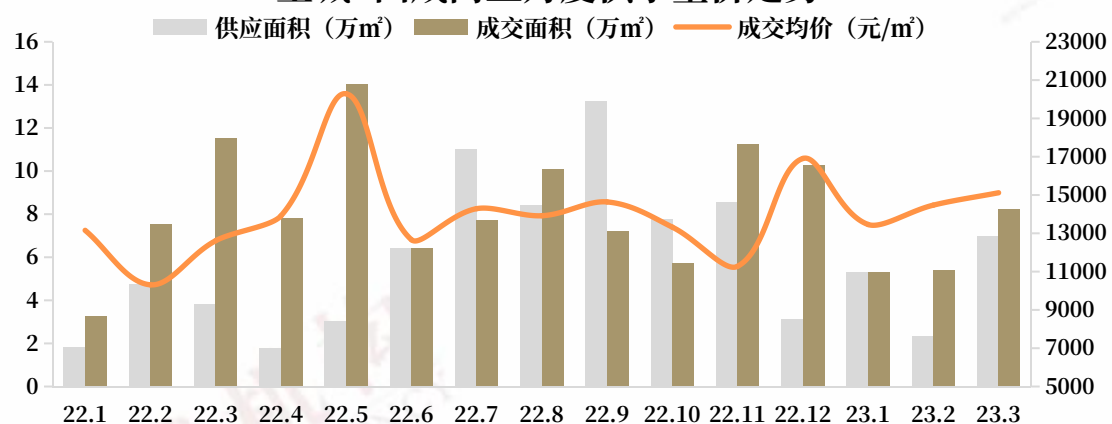
主城+西咸商业季度供求量价走势



23年1季度西安主城+西咸商业：

- 供应：15万m²，同比↑41%，环比↓25%
- 销量：19万m²，同比↓15%，环比↓30%
- 销额：27亿元，同比↑3%，环比↓27%
- 价格：14471元/m²，同比↑21%，环比↑5%

主城+西咸商业月度供求量价走势

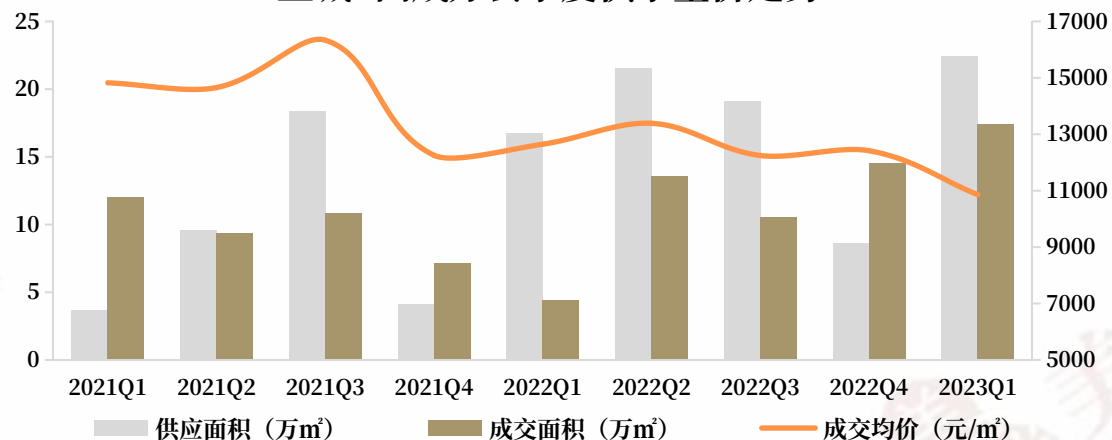


23年3月西安主城+西咸商业：

- 供应：7万m²，同比↑82%，环比↑196%
- 销量：8万m²，同比↓28%，环比↑52%
- 价格：15117元/m²，同比↑20%，环比↑4%
- 存量：593万m²，去化周期71个月

办公市场：1季度活跃度明显增强，供销量同环比均涨，价格下滑，市场整体供大于求，存量高企

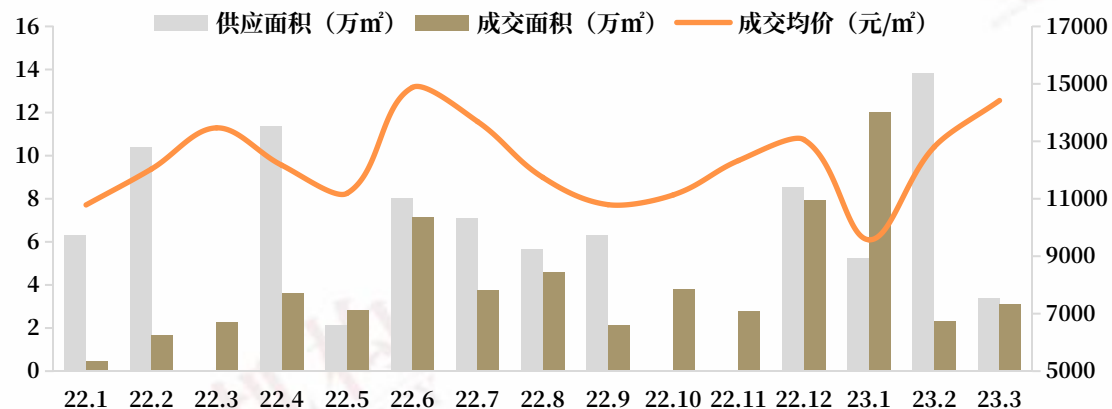
主城+西咸办公季度供求量价走势



23年1季度西安主城+西咸办公：

- 供应：22万m²，同比↑34%，环比↑162%
- 销量：17万m²，同比↑296%，环比↑20%
- 销额：19亿元，同比↑240%，环比↑5%
- 价格：10856元/m²，同比↓14%，环比↓13%

主城+西咸办公月度供求量价走势



23年3月西安主城+西咸办公：

- 供应：3万m²，同比无，环比↓76%
- 销量：3万m²，同比↑36%，环比↑34%
- 价格：14420元/m²，同比↑7%，环比↑13%
- 存量：385万m²，去化周期83个月

总结

新房市场2023年初量价回暖，增速上扬逼近正值，“阳春”显现；但节后3月各地普遍“倒春寒”，尤其是二线城市；典型城市中华东的杭州最为稳健；深圳、广州快速恢复；中西部的武汉、成都、西安强劲反弹至高位；二手房市场活跃度高，强二线苏州、青岛、东莞较为典型。新房二手房价格整体回暖。

从房企业绩看，现有业绩盘面下，头部竞争激烈，标杆房企重资产拿地端也更加审慎，求稳心态下普遍聚焦核心一二线城市。

2023年初西安商品房市场整体恢复向好，反弹势头明显，量价攀升，新房市场去化率提升至6成；利好政策加持下，观望情绪缓解，房企拿地信心增强，3月重现溢价摇号抢地，土地市场同步回暖。

展望篇

趋

势

预

判

趋势研判：预计西安全年新房容量将达1000-1200万m²，全年平稳落地

➤ 宏观预判

国内经济定调稳中求进，人口红利由“量”向“质”转变，消费政策性提速，住房政策同步延续宽松基调，“四限”基本释放殆尽，政策频次已至底部，后期边际调控仍将为主要手段，全年住房市场稳中有进。

➤ 全国市场

【土地】1季度整体表现仍显低迷；城市分化下信心边际恢复，南京、杭州、济南等城市受新房销售回暖的拉升，二季度土地端补货意愿提高，热点板块频现摇号、溢价地块。

【市场】1季度有所修复，尤其是二手房回升迹象明显，但恢复是逐步、渐进式，2季度市场仍有销售冲刺机会。

➤ 企业端

23年房企债务到期压力依然较大，在此背景下，房企加速拓展轻资产业务，同时跟进私募，寻求债务重组，债转股成为化解困境的主流选择。在现有业绩盘面下，头部竞争激烈，标杆房企重资产拿地端也更加审慎，求稳心态下普遍聚焦核心一二线城市。

➤ 西安市场

3月中下旬，西安市场在2月高点回落后，进入常态化，预计全年新房容量将达1000-1200万m²，全年平稳落地。





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