

供强需弱分化加剧，市场竞争相对增强

——2023年4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. 宏观环境

02. 市场行情

03. 趋势研判



PART ONE

宏观经济指标有所回落 政策可能瞄向“限购松绑”

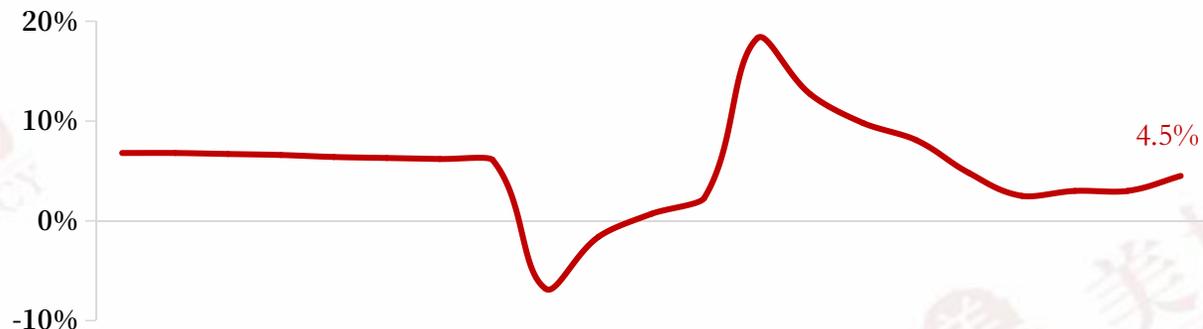
——宏观环境

宏观环境-经济数据

经济数据有所回落，企业采购意愿减弱，市场需求仍显不足

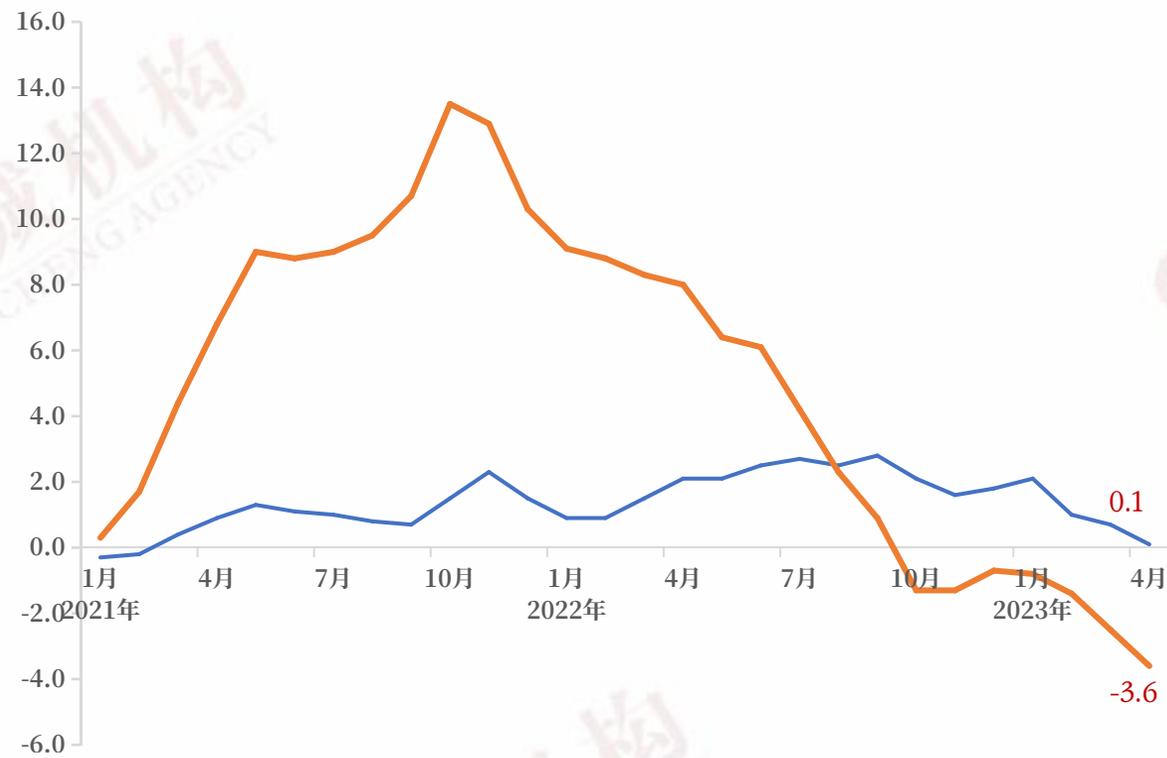
一季度GDP同比增速走势（季度累计）

— GDP同比增长 (%)



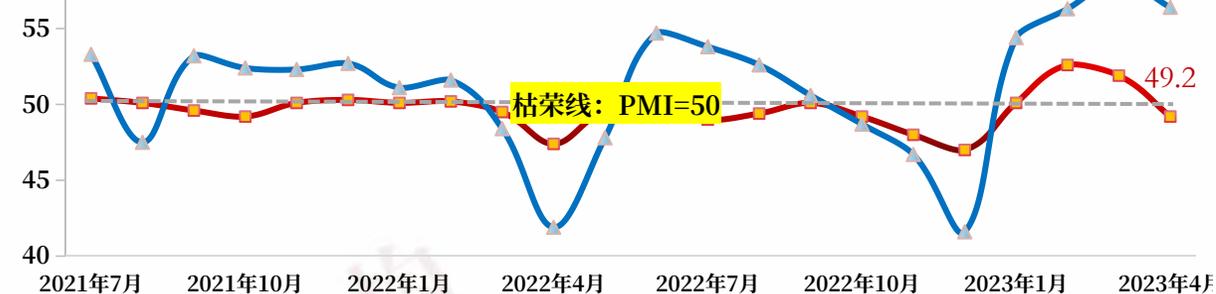
4月PPI与CPI趋势图

— CPI同比 (%) — PPI同比 (%)



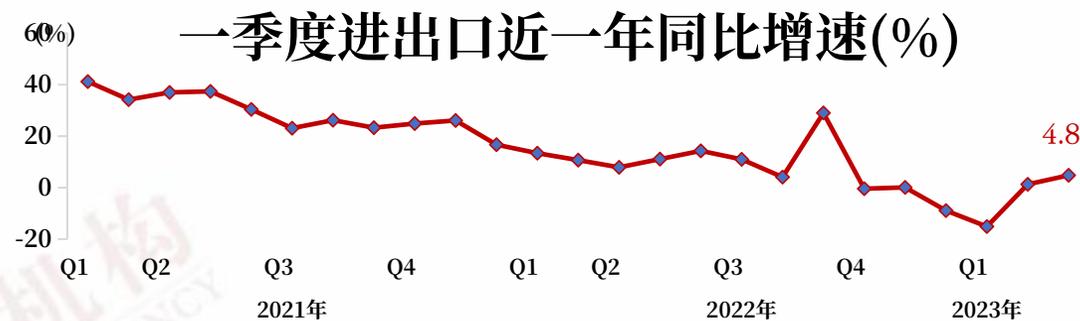
4月采购经理人指数 (PMI) 走势

— 制造业指数 (PMI) — 非制造业指数



宏观环境-经济数据

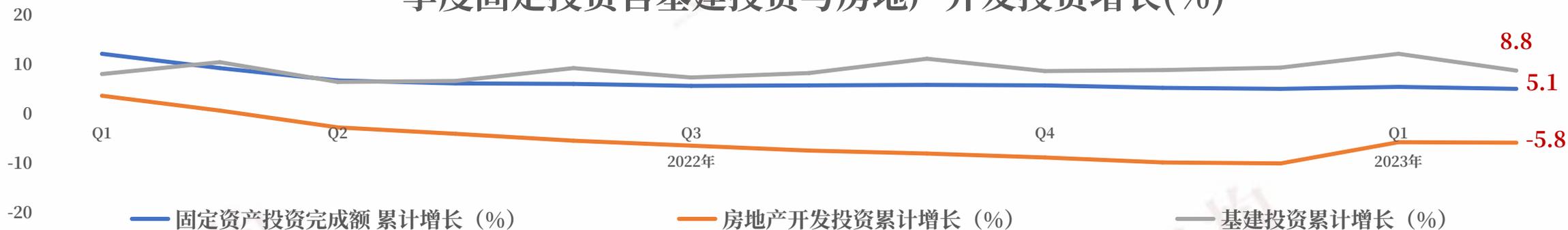
消费强势反弹，进出口、固投低位稳定运行，内循环改善明显



- 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；
- 2023年初，社零总额同比增速直线拉升，3月同比增速高达10.6%

- 2023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；3月虽进出口总值有所下滑，但同比增速依然维稳（换季度）

一季度固定资产投资含基建投资与房地产开发投资增长 (%)

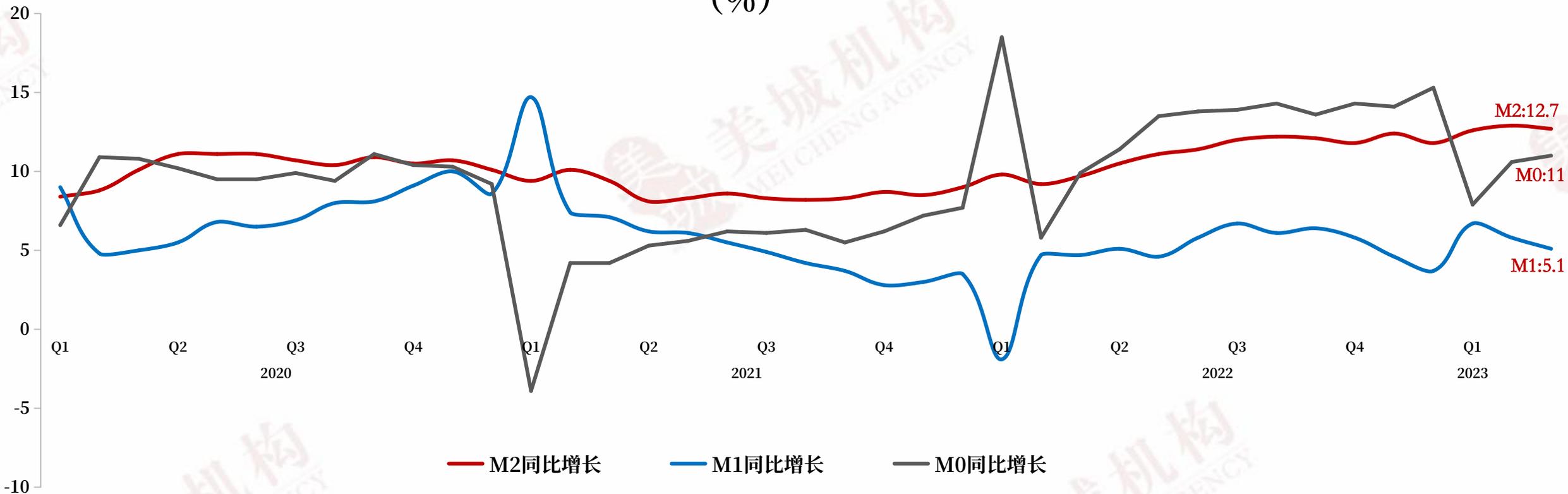


- 房地产开发投资额在2023年一季度回升明显，提升力度较大。

宏观环境-金融数据

M2增速仍维持在相对高位，金融货币政策仍处宽松阶段。一季度居民存款新增9.9万亿元，消费反弹明显，但恢复信心较弱

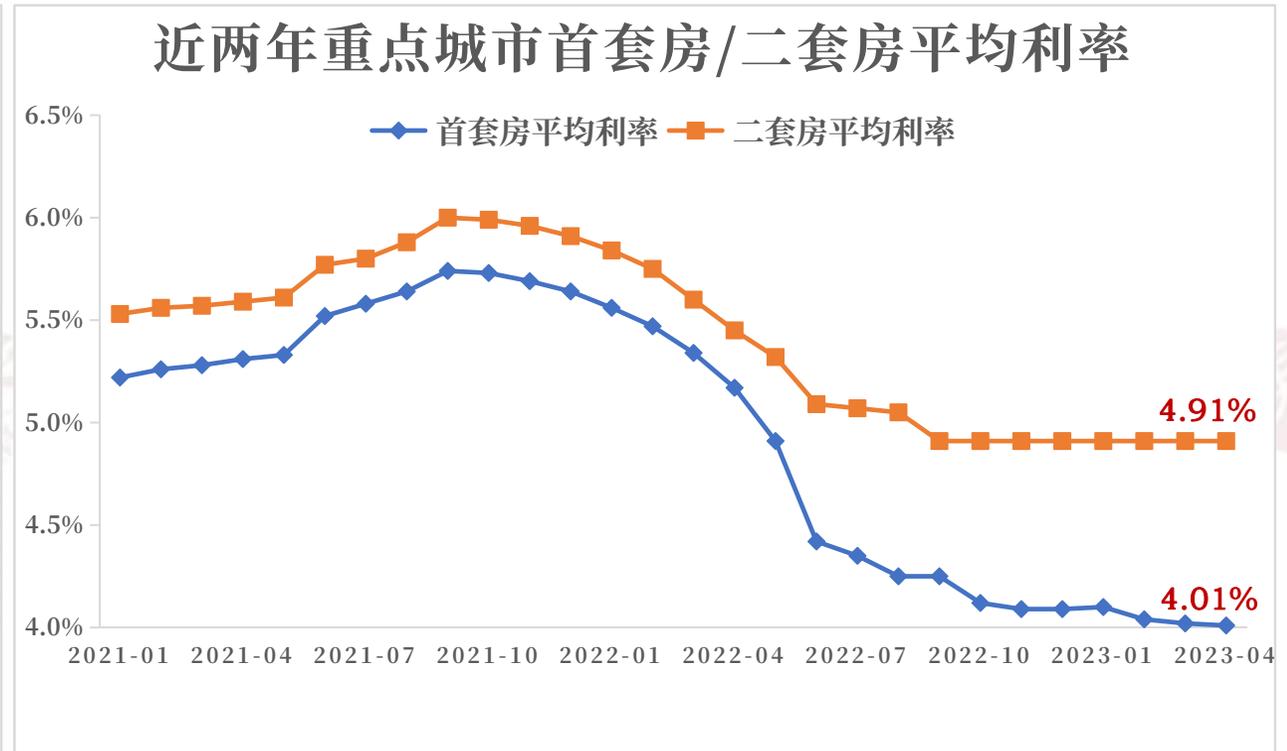
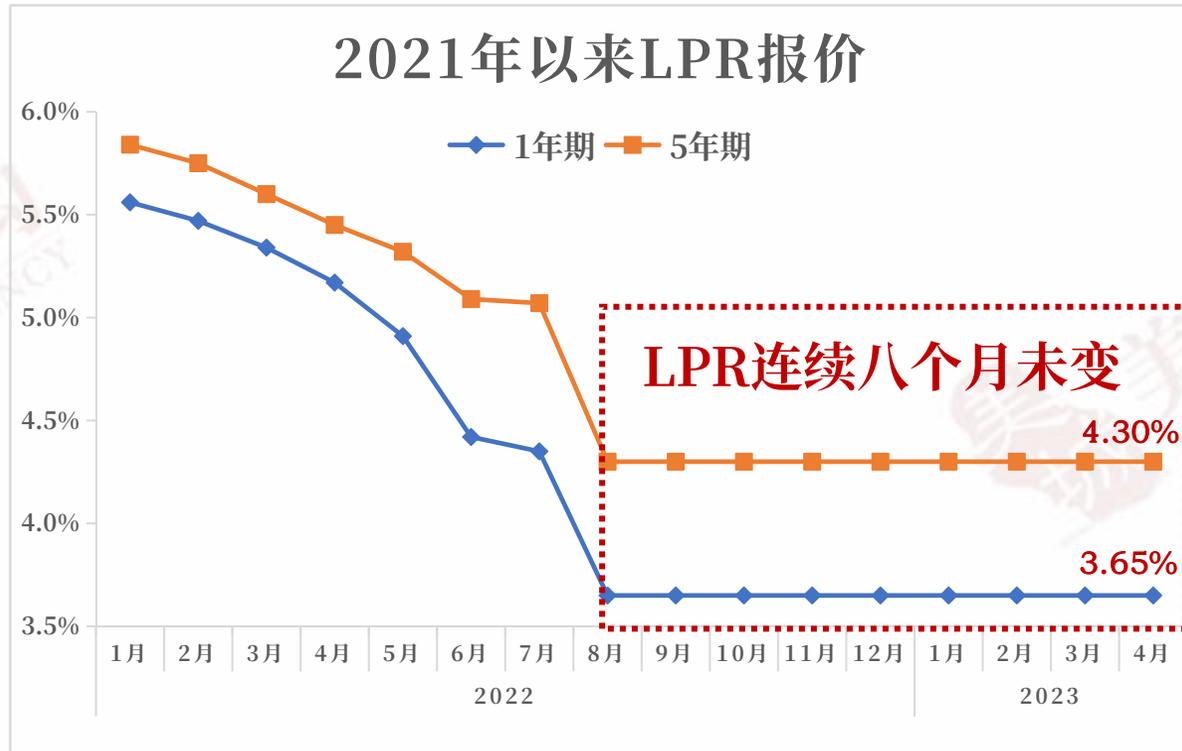
一季度广义货币供给（M2）、狭义货币供给（M1）、流通中货币(M0)同比走势 (%)



宏观环境-金融数据

房贷利率触底，“分化型”利率政策成趋势

一季度楼市销售量价回升，部分城市将失去首套房贷利率“动态调整”主动权



备注：今年1月初，央行建立了“首套住房贷款利率政策动态调整机制”，即如果城市新房价格连续3个月环比、同比都下跌，就可以取消首套房贷利率下限，允许跌破4.01%，但需要每个季度评估一次，动态调整。

■ 宏观政策-全国

住建部：房地产业要发挥国民经济“顶梁柱”作用

目前经济恢复态势还不牢固，房地产上下游牵扯至少20个产业，包含上亿人就业饭碗，从支柱产业到顶梁柱、压舱石，中央的态度更加坚决，“救市政策”将在一定时间内延续。

2022年全年经济指数

建筑业增加值占GDP

6.9%

房地产增加值占GDP

6.1%

房地产带动的行业

约500个

房地产贷款占贷款总额

约40%

房地产收入占地方财政

约50%

住房占居民财富

约60%

4月12日，住建部党组书记、部长倪虹指出：住房和城乡建设领域承担两个支柱产业，一个是建筑业，2022年增加值占GDP6.9%；另一个是房地产业，2022年增加值占GDP6.1%，两个支柱合起来占13%。

行业企业要充分发挥国民经济“顶梁柱”“压舱石”作用，担当稳定宏观经济大盘使命责任。

■ 宏观政策-全国

中央政治局：加快超大、特大城市（含西安）城中村改造进程

2023年4月28日，中共中央政治局召开会议，明确楼市新方向，强调恢复和扩大需求是当前经济持续回升向好的关键所在。

CCTV 13
新闻

中共中央政治局召开会议 分析研究当前经济形势和经济工作 中共中央总书记习近平主持会议

力，需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力得到缓解，经济增长好于预期，市场需求逐步恢复，经济发展呈现回升向好态势，经济运行实现良好开局。

会议指出，当前我国经济运行好转主要是恢复性的，内生动力还不强，需求仍然不足，经济转型升级

新闻联播
XINWEN LIANBO

1、政策走势：

(1) 政策基调不变，防风险前提下，短期各地政策仍有优化空间。

(2) 住房不炒不等于住房不涨，楼市的指挥棒，依旧在地方城市手里。

(3) 因城施政，增加购买力、稳土拍市场、稳楼市。

2、楼市新方向：

(1) 租售并举，保障房加大供应，保障房的供应必须在量、在质等维度加大供给。同时，土拍商品房仍会持续，地价也将持续上涨。

(2) 加快超大、特大城市（含西安）城中村改造进程，优先保障21座人口、经济重镇城市更新进程，加快城中村拆除重建，比如棚改货币化、旧改房票等举措，拉动有效需求。

保交楼，提信心。最高法批复支持优先偿还烂尾楼业主房款

中华人民共和国 最高人民法院司法解释

法释〔2023〕1号

最高人民法院

关于商品房消费者权利保护问题的批复

(2023年2月14日最高人民法院审判委员会

第1879次会议通过,自2023年4月20日起施行)

河南省高级人民法院:

你院《关于明确房企风险化解中权利顺位问题的请示》(豫高法〔2023〕36号)收悉。就人民法院在审理房地产开发企业因商品房已售逾期难交付引发的相关纠纷案件中涉及的商品房消费者权利保护问题,经研究,批复如下:

一、建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权之间的权利顺位关系,按照《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释(一)》第三十六条的规定处理。

2023年4月20日,最高法公布了《最高人民法院关于商品房消费者权利保护问题的批复》,已于2023年2月14日由最高人民法院审判委员会第1879次会议通过,现予公布,自2023年4月20日起施行。

购房者退款请求权优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权,此次在最高法层面首次明确批复购房人的优先权,提高购房者和退房者的优先保护权,对房地产行业具有史诗级分水岭信号意义。

宏观政策-地方

各地方政策持续放松，瞄向限购限售，并向高能级城市扩大

4月地方继续加大政策放松力度。在信贷政策调整的基础上，限购限售等核心政策进一步向厦门、长沙等高能级城市扩大，结合多孩政策、降低外地户籍购房门槛进行落实，有效提振市场预期。

放宽限制性政策



放宽限购：缩小限购区范围，放宽社保及落户要求，特殊家庭可增购等；
故宽限售：缩短限售年限，放松限售不考虑是否为唯一住房等；
代表城市：合肥、杭州、厦门、郑州、徐州等

购房补贴



购房补贴：提供购房补贴，特殊家庭或人才购房补贴。延长购房补贴政策时限；
奖税补贴：给予契税补贴；
代表城市：丽水、盐城、遂宁、绍兴、杭州、安康等

货币化安置



房票安置：全面推行或部分区域执行房票安置；
代表城市：南昌、重庆、绍兴等

信贷政策



公积金政策：提高公积金贷款额度，降低公积金首付比例，放宽公积金使用条件，加大特殊人群支持力度，恢复“商转公”；
信贷政策：降低首付比例、贷款利率，二手房“带押过户”；
代表城市：合肥、杭州、郑州、沈阳、襄阳、黄山等

企业纾困



企业野困：分期支付土地出让价款，给予企业投资奖励，放宽预售资金监管，支持非住宅转住宅；
代表城市：安康、江门、乌鲁木齐等

市场规范



市场规范：延长摇号销售政策时限，放松刚需购房人群认定标准；
代表城市：合肥

宏观环境小结

中央意识到经济反弹力度仍显不足，所以仍然着力于经济恢复，并再次强调房地产“支柱”的重要性

- ✓ 国家层面：政策环境延续企稳宽松趋势，中央层面强调房企风险化解、强调三保（保交楼、保民生、保稳定）、因城施策、支持刚性及改善型需求等内容不变，但也有加快超大、特大城市（含西安）城中村改造等新内容。
- ✓ 地方层面：地方政策瞄向限购限售放松，侧重大力度优化公积金住房信贷政策，鼓励居民合理购房需求释放，限购限售等核心政策进一步向厦门、长沙等高能级城市扩大的趋势。



PART TWO

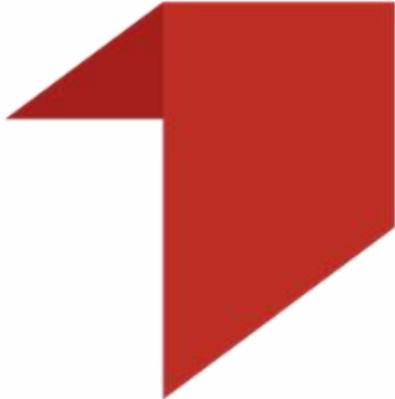
复苏势头明显 来访普热，成交点状回弹

——市场行情



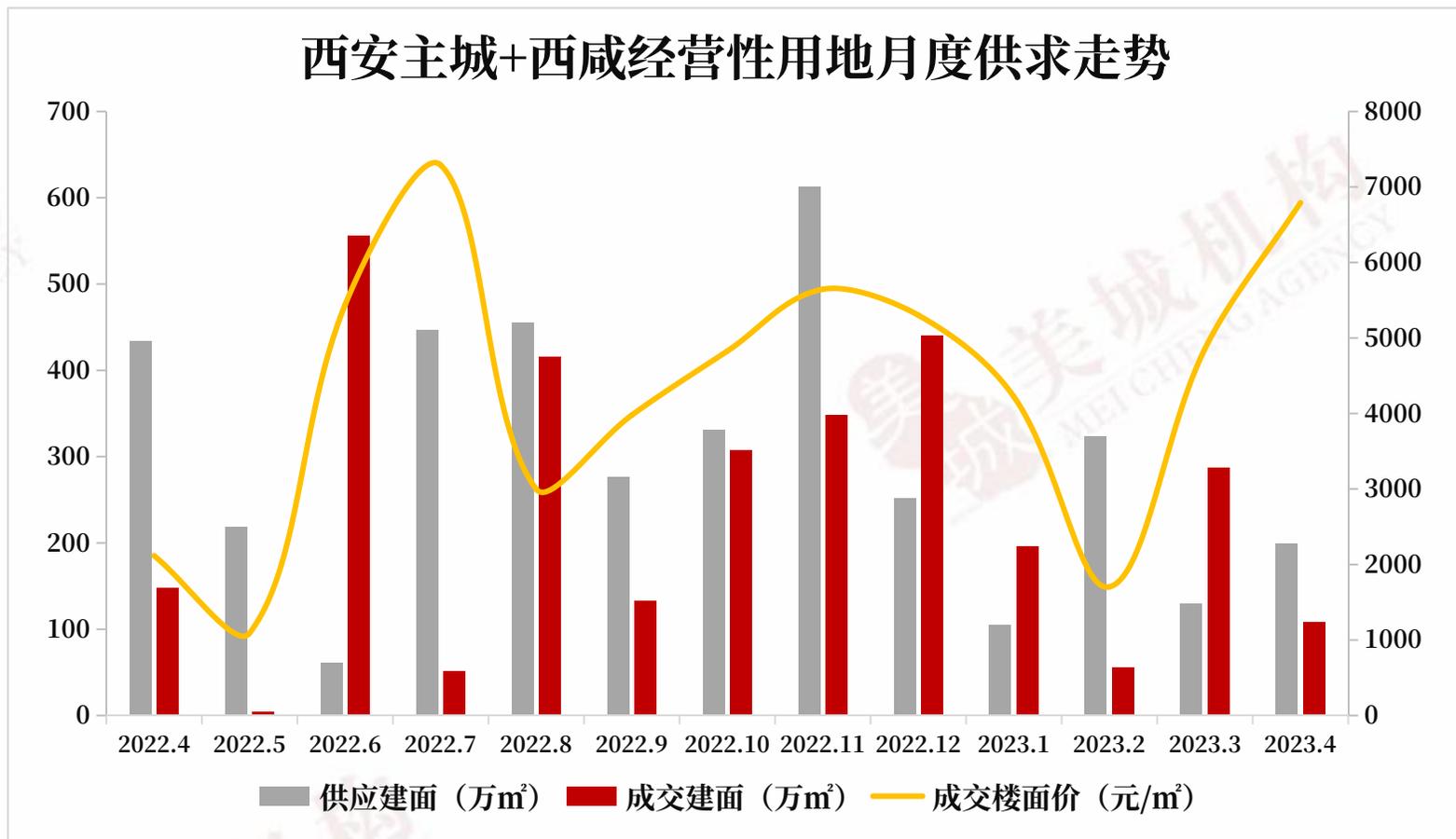
西安土地市场

「
**民企抬头，土拍市场热度
增加，土地市场预期向好**
」



■ 西安土地-经营性用地

4月份大西安经营性土地供销量小幅收缩，价格大幅上涨

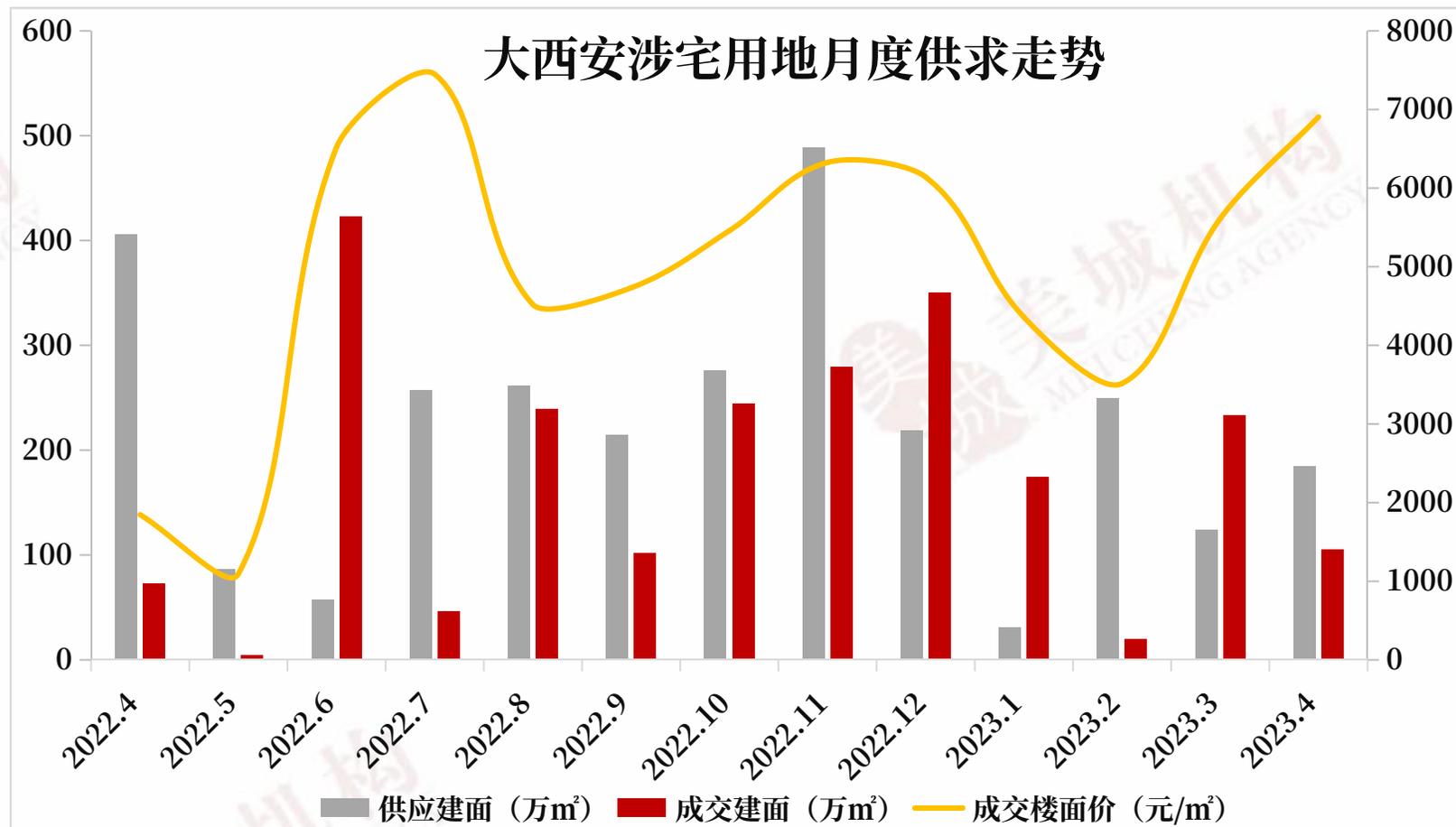


4月经营性用地：

- 供应建面**199.36万m²**
同比 ↓ 54%，环比 ↑ 54%
- 成交建面**108.54万m²**
同比 ↓ 27%，环比 ↓ 62%
- 成交均价**6791元/m²**
同比 ↑ 221%，环比 ↓ 40%

■ 西安土地-涉宅用地

4月份大西安涉宅用地供应增加、成交缩减，价格大幅上涨

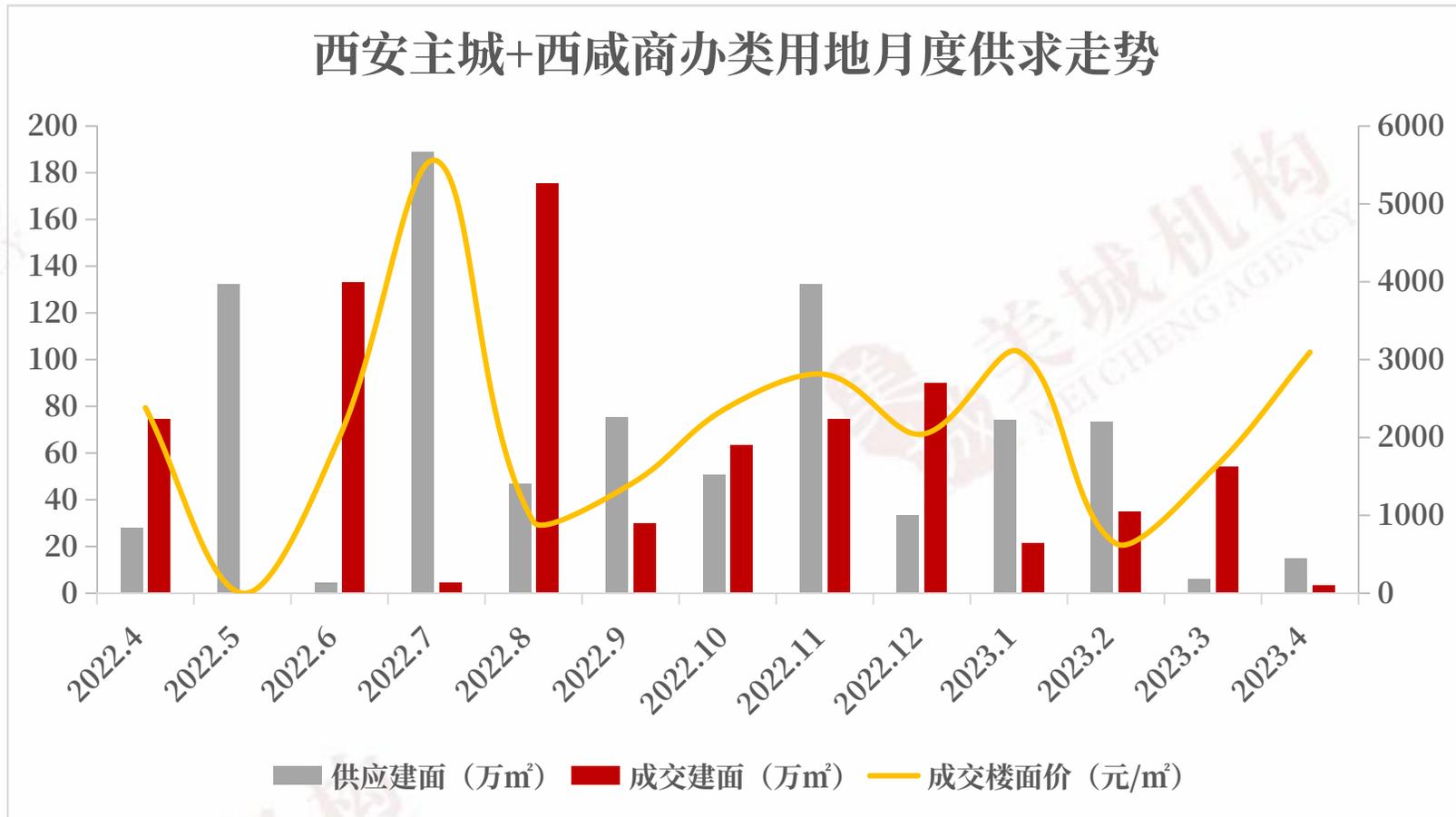


4月涉宅用地:

- 供应建面**184.7万m²**
环比**↑49%**, 同比**↓55%**
- 成交建面**105.31万m²**
环比**↓55%**, 同比**↑44%**
- 成交均价**6904元/m²**
环比**↑23%**, 同比**↑274%**

■ 西安土地-商办用地

4月大西安商办土地市场规模下滑，成交价格持续回升



4月商办用地：

- 供应建面**14.66**万m²
环比↑150%，同比↓48%
- 成交建面**3.23**万m²
环比↓94%，同比↓96%
- 成交均价**3095**元/m²
环比↑95%，同比↑30%

■ 西安土地-重点地块

房企重拾信心，4月高新成交3宗楼板价破万土地
民企抬头，龙湖溢价15%摇号摘得高新CID62亩优质住宅地块
银泰摘得幸福林带商住用地

2023年4月西安典型成交地块

| 区域 | 土地性质 | 占地(亩) | 规划建面(万m ²) | 楼面价(元/m ²) | 溢价率 | 竞得方 |
|----|------|--------|------------------------|------------------------|-----|------|
| 高新 | 住宅 | 62.29 | 11.6 | 14191 | 15% | 龙湖 |
| 高新 | 商住 | 83.34 | 15.6 | 11249 | 0% | 绿城 |
| 高新 | 商住 | 104.14 | 19.4 | 10843 | 0% | 绿城 |
| 经开 | 住宅 | 28.73 | 5.4 | 6060 | 0% | 经开建设 |
| 航天 | 商服 | 17.95 | 3.2 | 3095 | 0% | 西安航投 |
| 新城 | 商住 | 95.20 | 53.3 | 2697 | 0% | 银泰 |

4月，西安土地市场回温，民企积极入场，土拍市场热度明显增加。

4月，伴随一季度西安土地市场溢价增加热度，不少区域顺势推出优质宅地，其中高新区、曲江新区和航天基地各推出一宗核心位置居住用地，楼板价从9009元/m²到20753元/m²不等。土拍市场回温，提振后期商品房市场信心。



商品房/住宅市场

成交表现冲高回落
区域楼市冷热不均



全国住宅市场

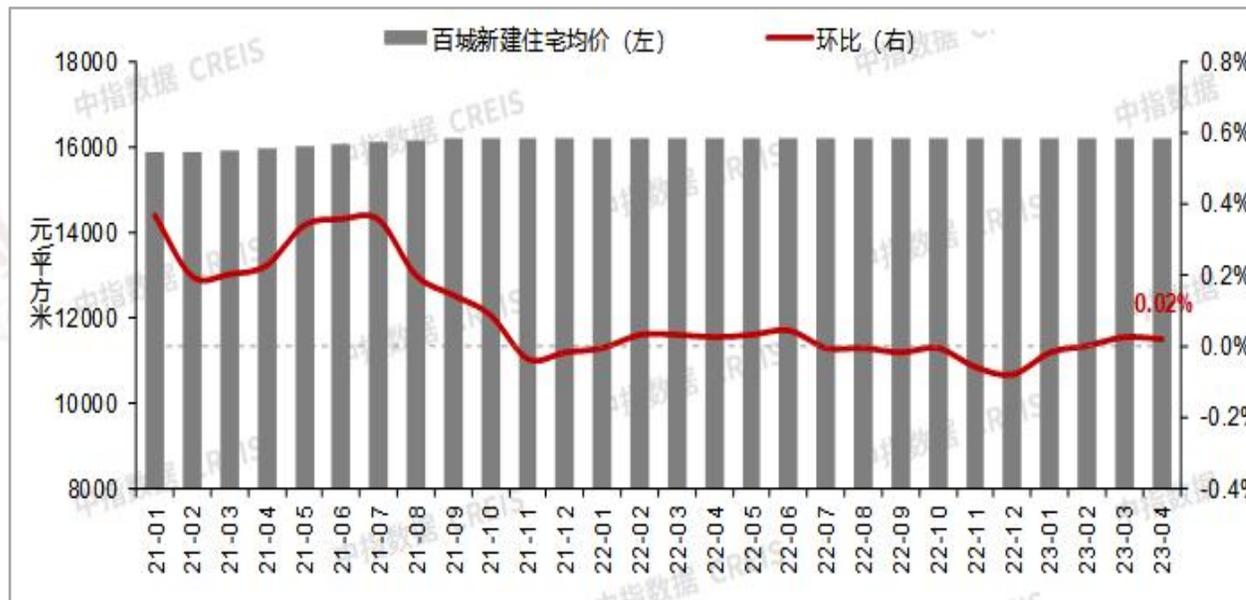
全国新房成交量环比略降，同比仍保持上涨，楼市热度冲高回落

- 4月全国楼市成交量整体环比下跌，同比上涨；一线城市同比上涨显著，涨幅高达187.9%。
- 16个主要城市成交量环比下降28%，同比上涨31.9%，楼市热度冲高回落。

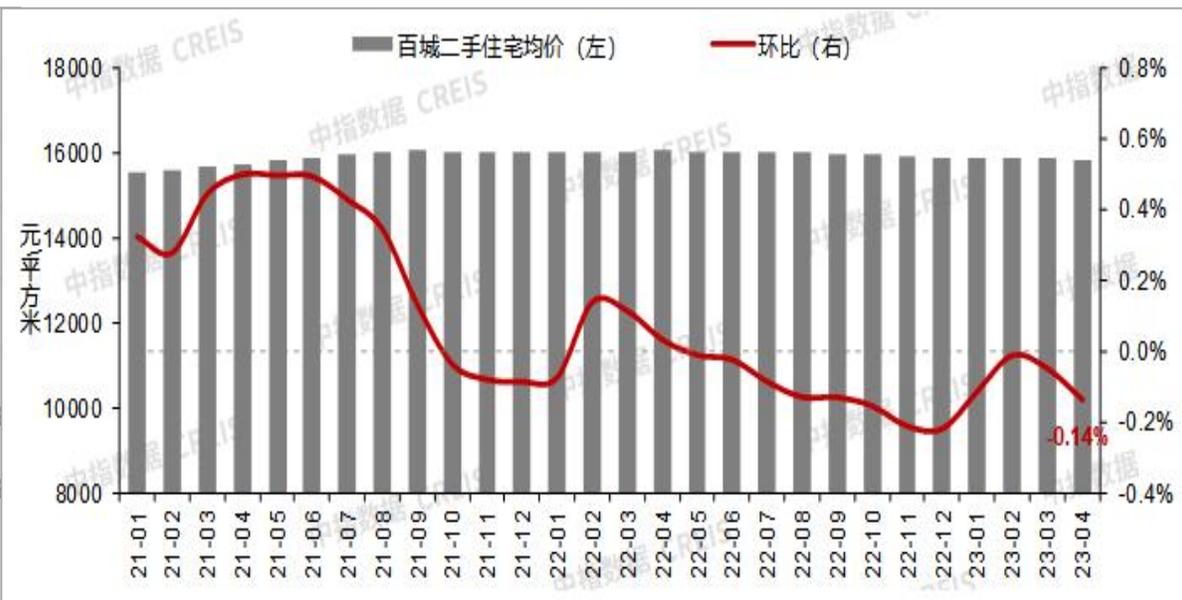


4月全国百城一二手住宅成交均价维持平稳

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16181元/m²，环比+0.02，同比-0.07%，环同比涨跌幅均与3月持平。
- 百城二手住宅：成交均价15826元/m²，环比-0.01%，受市场挂牌量持续走高影响，房价走势继续承压，4月房价环同比跌幅分别扩大至0.14%和1.28%。
- 百城一手及二手住宅价格环比均下跌城市数量共35个，较上月增加4个。

■ 大西安商品房市场

4月西安成交数据冲高回落，楼市表现冷热不均

- 公寓：4月供应下滑，成交量涨价跌。仍处于分化明显状态，高新、曲江处于量价双高区域，其他区域以价换量。
- 商业：4月供应持续缩水近6成，成交量涨价跌，存量下探，去库存效果明显，去化周期70个月
- 办公：4月供应上涨，成交量涨价跌。4月成交量上涨导致存量减少，去化周期缩短至81个月
- 住宅：4月大西安住宅市场供应缩减，成交量价环比均小幅下滑 连续4个月供小于求；4月主城区冲高回落，供应减少，成交量价小幅下滑，去化周期7个月，总体连续4个月供不应求（供求比0.58：1）
- 区域：港务、高新为主力供销区域，高新均价2.4万+领先全城，城北、航天均价1.9万+；从大西安住宅项目TOP10排行榜单看，高新占比5成，港务、航天2盘上榜，热点区域持续保温

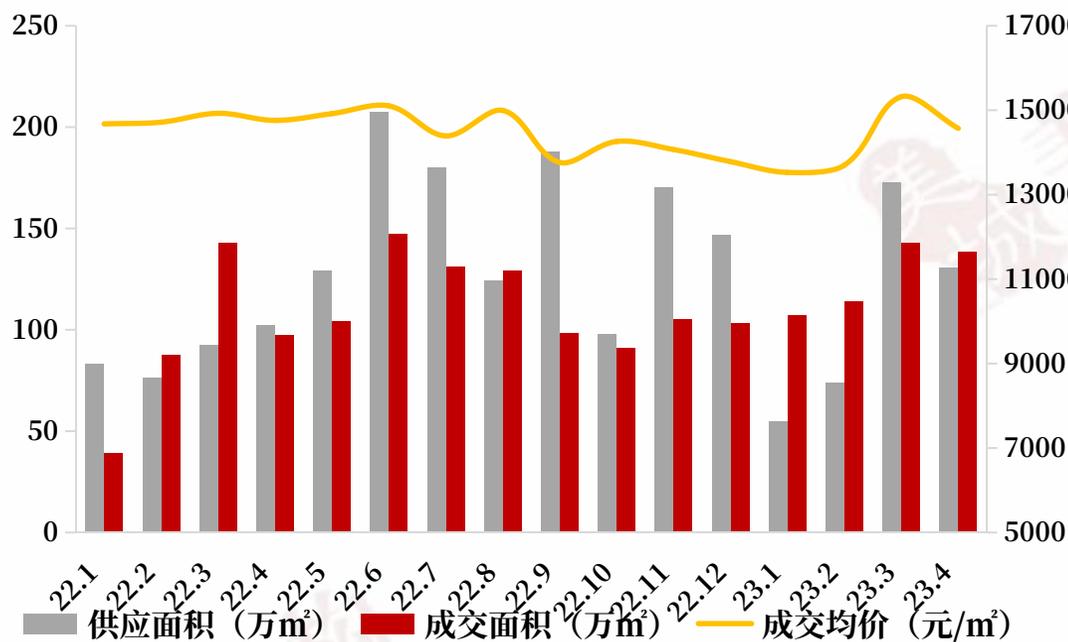
大西安商品房市场

供应缩减但仍居高位 成交量同比大幅增加 价格回调 存量增加

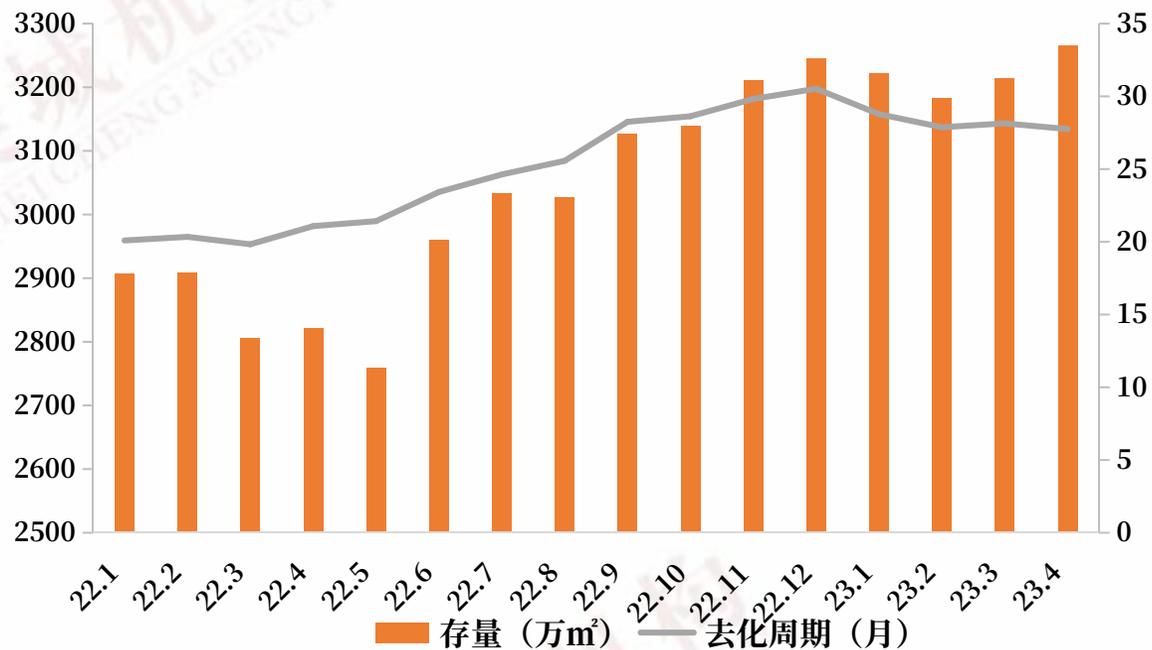
商品房月度供应量约130万m²，环比↓25%；成交量约140万m²，环比↓3%；

均价14600元/m²，环比↓5%；月度供求比 0.93: 1；去化周期28个月

主城+西咸商品房供求量价走势



主城+西咸商品房量价走势



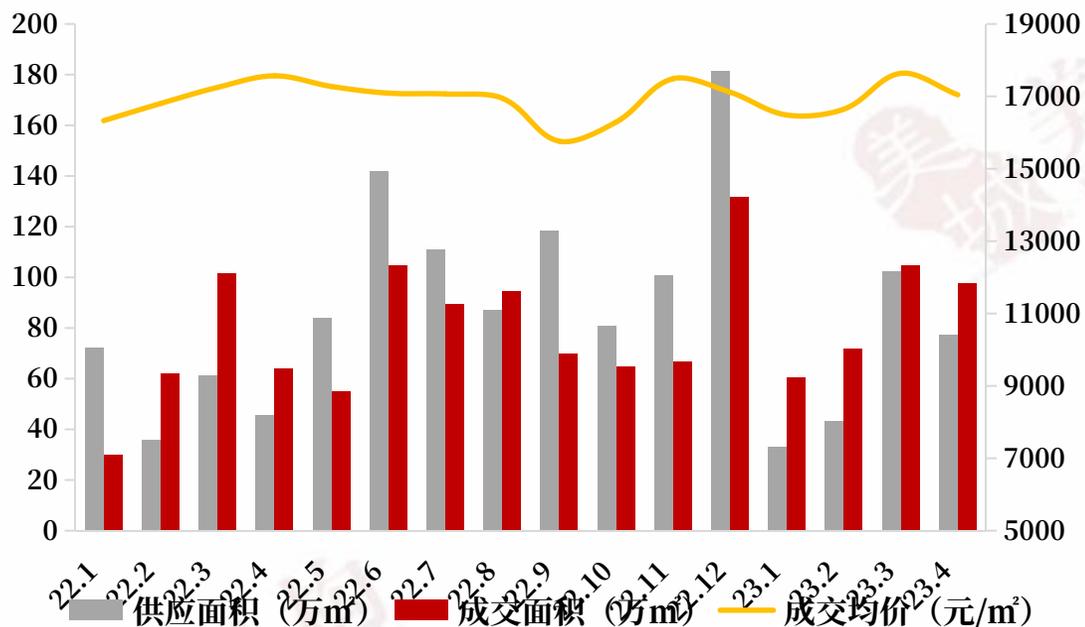
大西安住宅市场

供应缩减 成交量价环比均小幅下滑 连续4个月供小于求

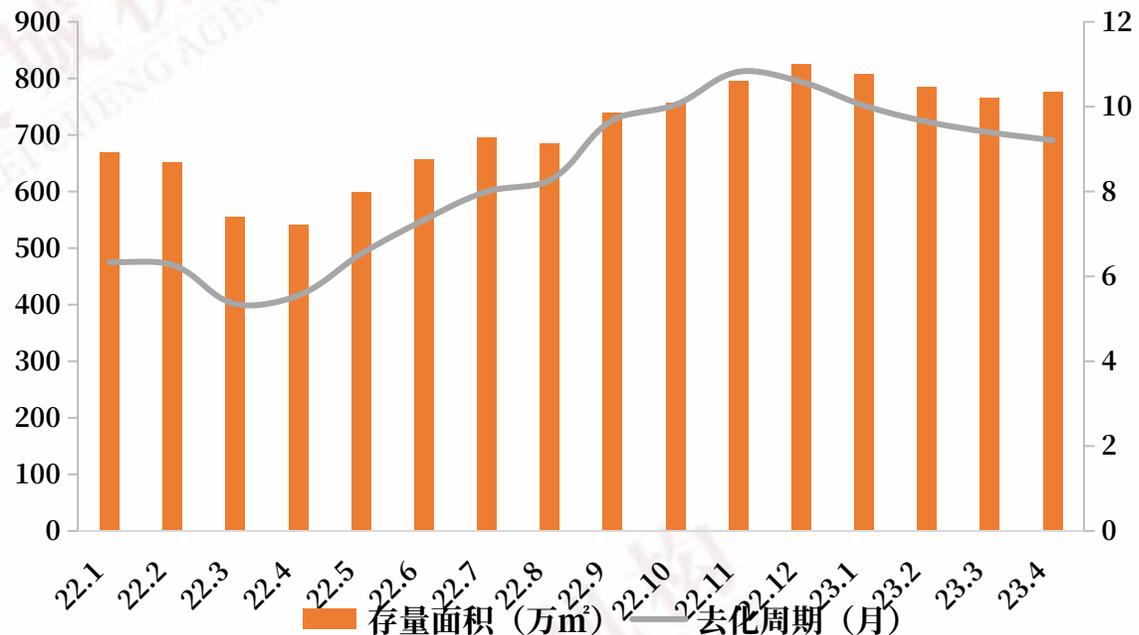
4月商品住宅月度供应量约75万m²，环比↓24%；成交量约100万m²，环比↓7%；

均价17000元/m²，环比↓3%，月度供求比 0.75: 1；去化周期9个月

主城+西咸商品住宅供求量价走势



主城+西咸商品住宅量价走势



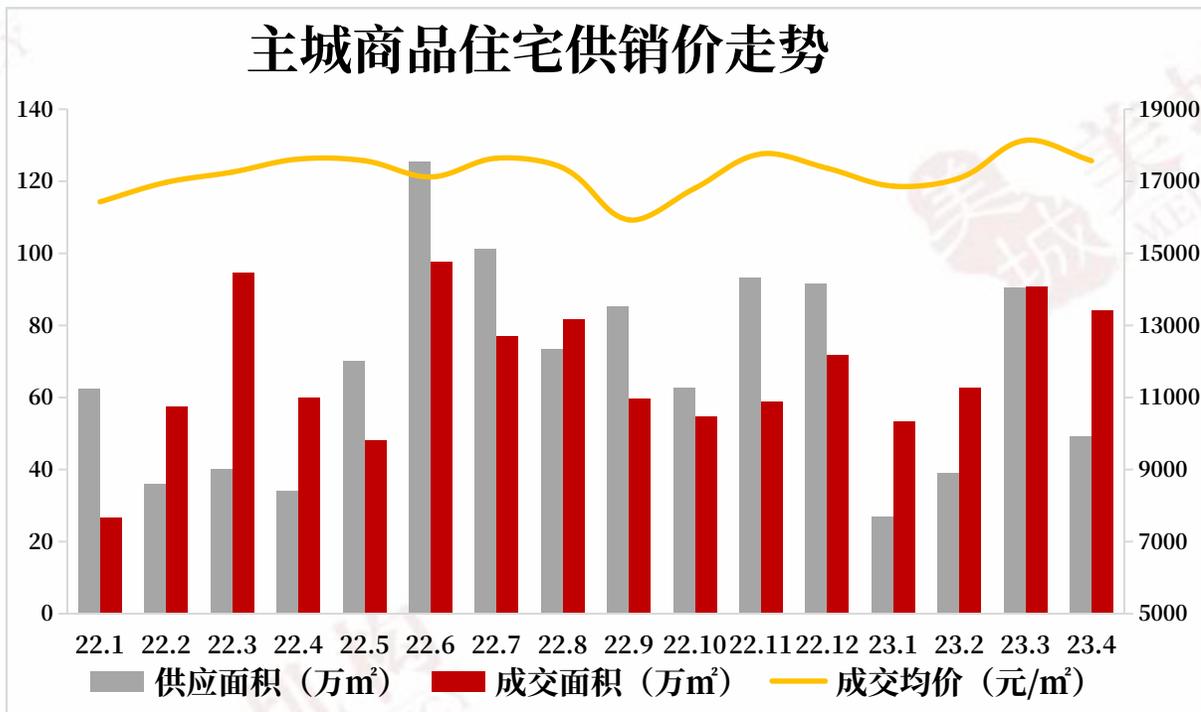
■ 大西安住宅市场 | 主城区住宅市场

4月市场冲高回落，供应减少，成交量价小幅下滑，去化周期7个月，总体连续4个月供不应求

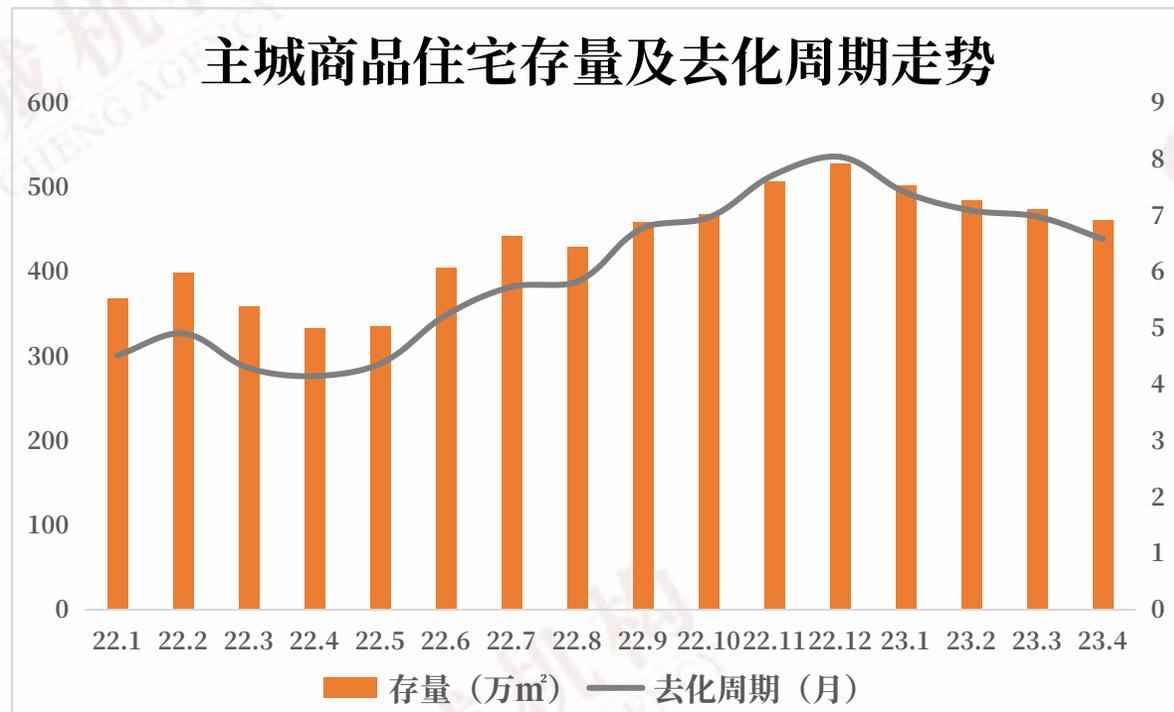
4月主城一手住宅供应量约50万m²，环比↓46%；成交量约85万m²，环比↓7%；

均价17600元/m²，环比↓3%，4月底住宅库存量约460万m²，去化周期7个月

主城商品住宅供销价走势



主城商品住宅存量及去化周期走势

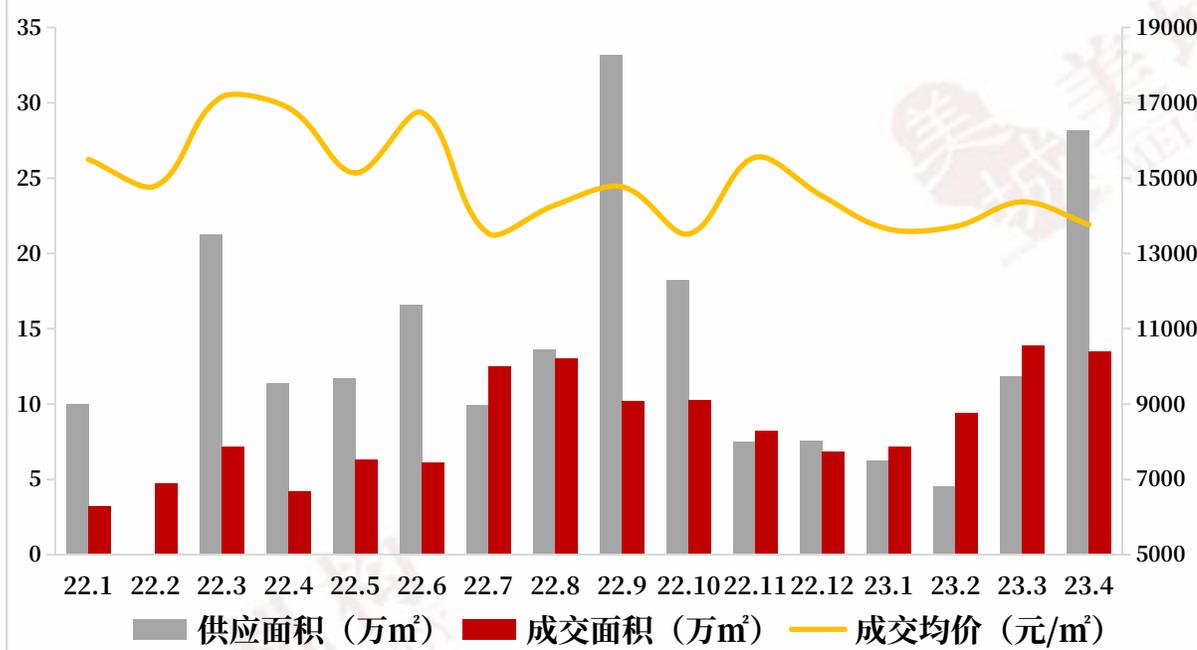


■ 大西安住宅市场 | 西咸住宅市场

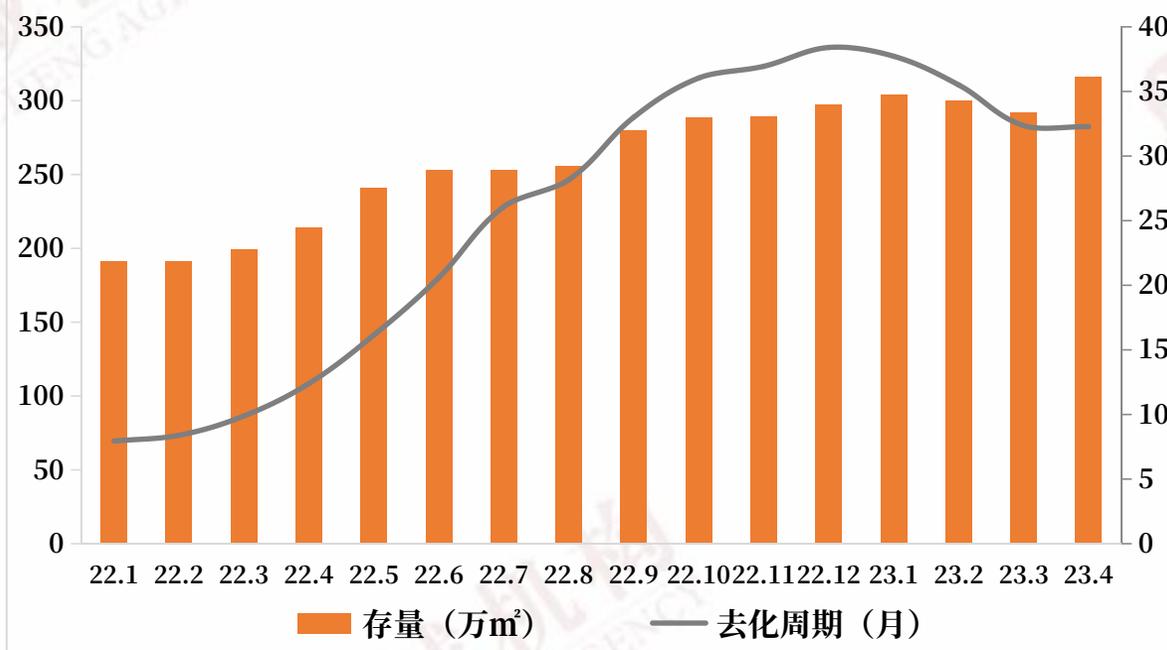
**供应猛增，成交量缩价跌，市场严重供大于求
存量持续高位，去化周期32个月，短期仍以去库存为主**

4月西咸一手住宅供应量约30万m²，环比↑138%，成交量约15万m²，环比↓3%；
均价13800元/m²，环比↓4%，4月底住宅库存量约320万m²，去化周期32个月

西咸新区月度商品住宅供销价走势



西咸新区商品住宅存量走势及去化周期

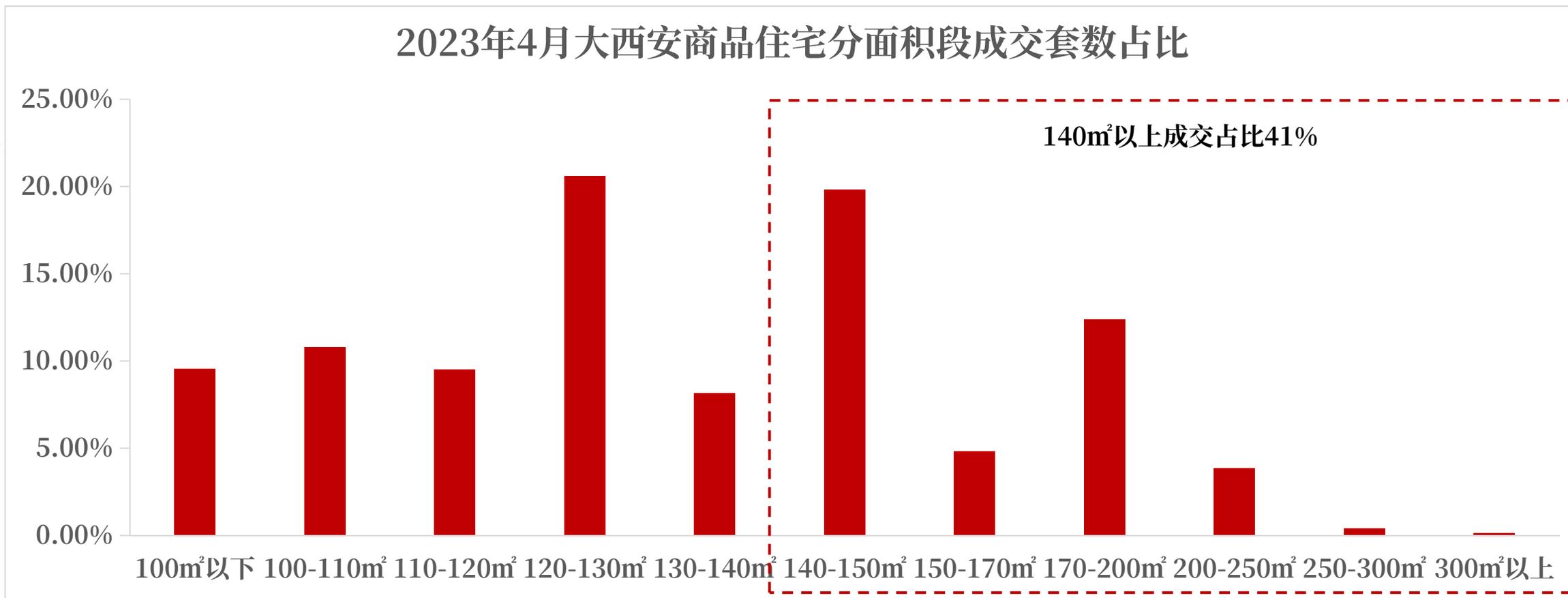


■ 大西安住宅市场 | 成交特征

刚性需求持续坚挺， 高端改善需求阶段性上扬

100-140m²房源成交占比近6成， 140m²以上房源成交占比约41%

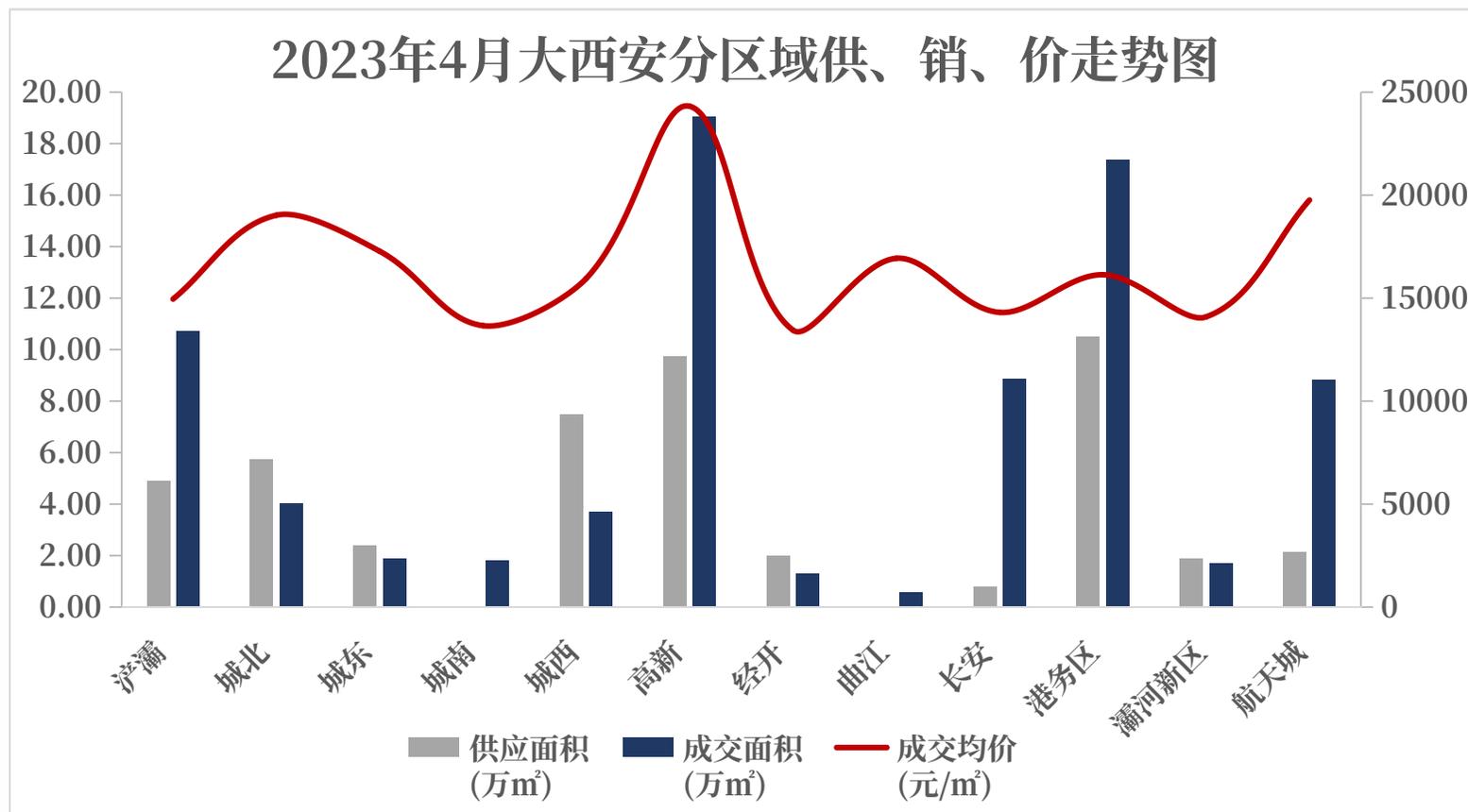
2023年4月大西安商品住宅分面积段成交套数占比



大西安住宅市场 | 区域特征

港务、高新为**主力**供销区域

高新均价**2.4万+**领先全城，城北、航天均价**1.9万+**



- 4月主力供应区域
港务占比**22%**，高新占比**20%**
- 4月主力成交区域
高新占比**24%**，港务占比**22%**
- 4月价格领先区域
NO.1**高新2.4万+元/m²**
城北、航天均超1.9万
- 4月平价区域
经开**13400元/m²**
城南**13700元/m²**

■ 大西安住宅市场 | 项目TOP10排行

高新占比5成，港务、航天2盘上榜，热点区域持续保温

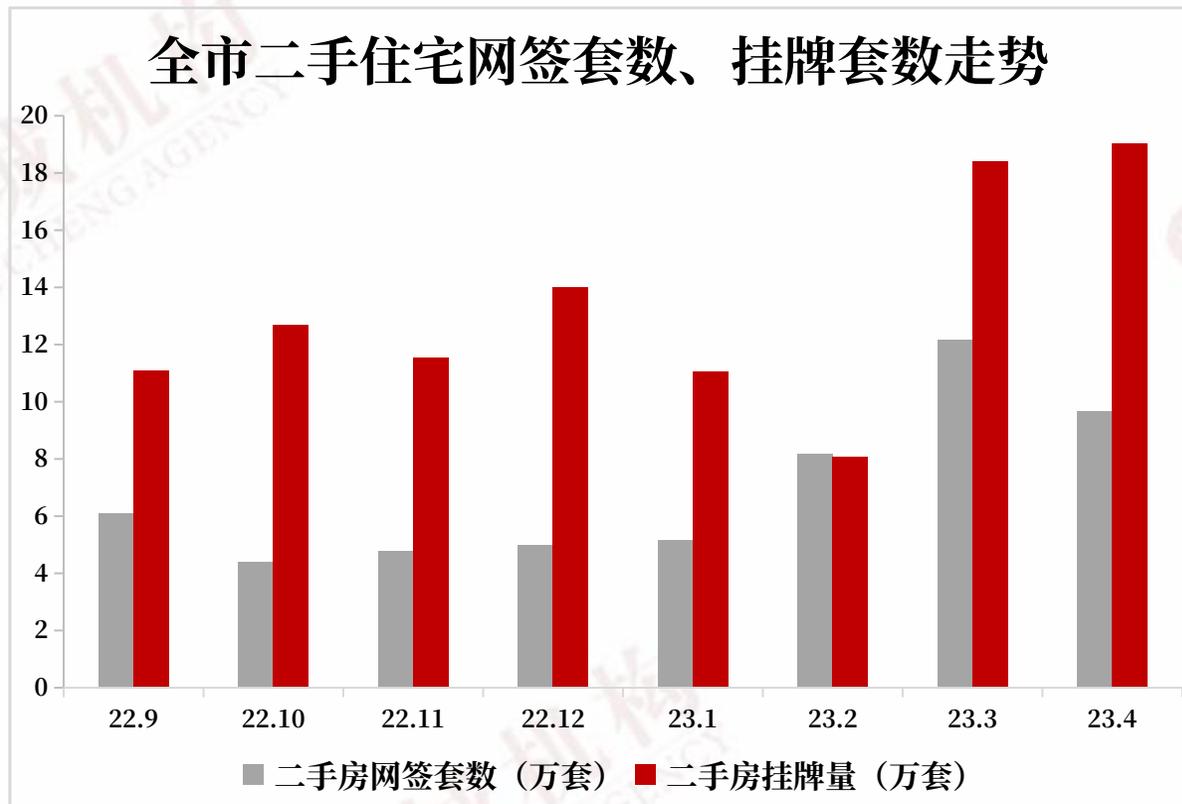
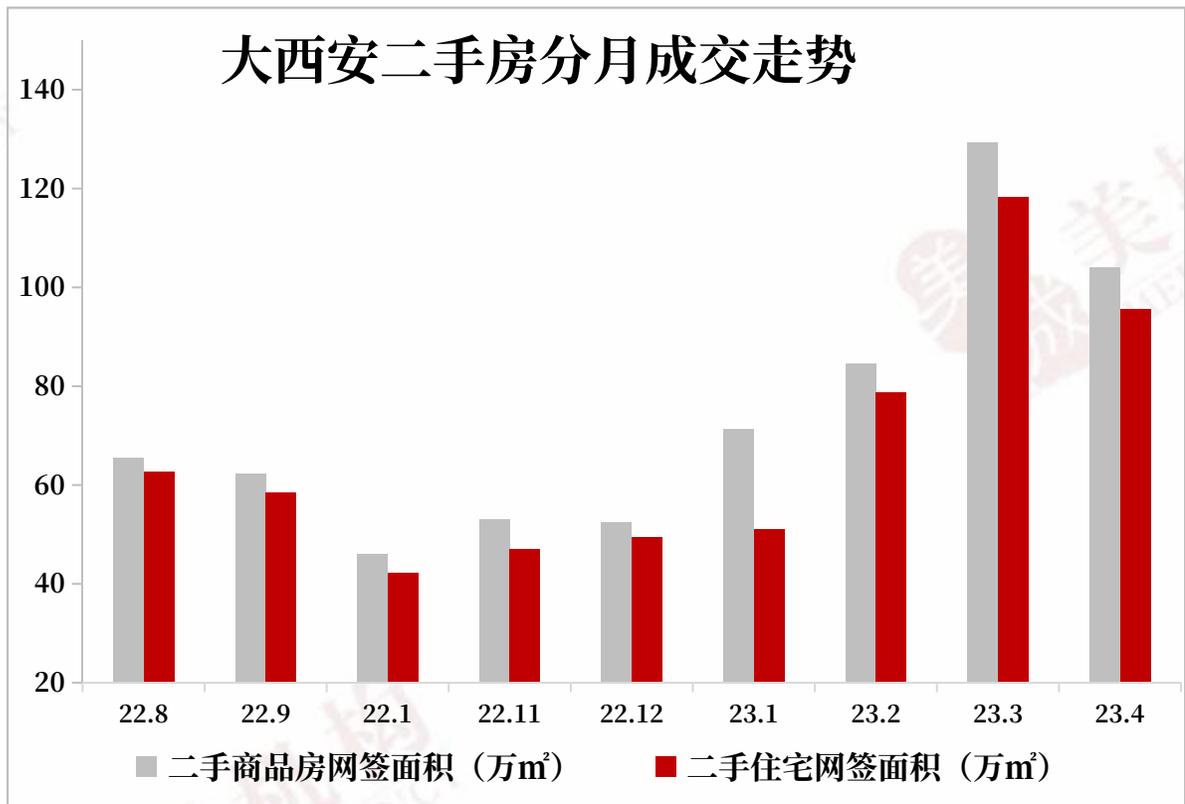
4月全市商品住宅项目排行TOP10（按金额）

| 金额排名 | 项目 | 区域 | 成交金额 (亿元) | 成交面积 (万m ²) | 成交套数 (套) | 成交均价 (元/m ²) |
|------|-----------|---------|--------------|----------------------------|-------------|-----------------------------|
| 1 | 中国铁建·西派樾樾 | 高新-软件新城 | 7.83 | 3.11 | 173 | 25147 |
| 2 | 中海天谷时代 | 高新-软件新城 | 7.65 | 2.94 | 220 | 26048 |
| 3 | 碧桂园·云顶 | 航天新城 | 7.30 | 3.59 | 250 | 20324 |
| 4 | 龙湖星河·云河颂 | 航天新城 | 7.11 | 3.42 | 177 | 20802 |
| 5 | 中粮·奥体壹号 | 港务区 | 6.79 | 3.92 | 225 | 17305 |
| 6 | 保利天汇 | 高新-软件新城 | 5.96 | 2.45 | 173 | 24324 |
| 7 | 龙湖·青云阙 | 高新CID | 5.91 | 2.24 | 149 | 26415 |
| 8 | 万科东望 | 浐灞 | 4.95 | 2.72 | 221 | 18201 |
| 9 | 紫薇华发云峰里 | 高新CID | 4.70 | 1.98 | 166 | 23778 |
| 10 | 龙翔·奥城珑樾府 | 港务区 | 4.61 | 2.92 | 225 | 15752 |
| | 小计 | / | 62.80 | 29.29 | 1979 | 21441 |

■ 大西安住宅市场 | 二手住宅市场

4月二手房市场挂牌成交回落，一二手住宅市场仍然火热

2023年4月大西安二手住宅成交9.66万套，成交面积95.49万m²，环比↓19%；
商品房成交103.93万m²，环比↓19%，4月二手住宅挂牌量约19万套

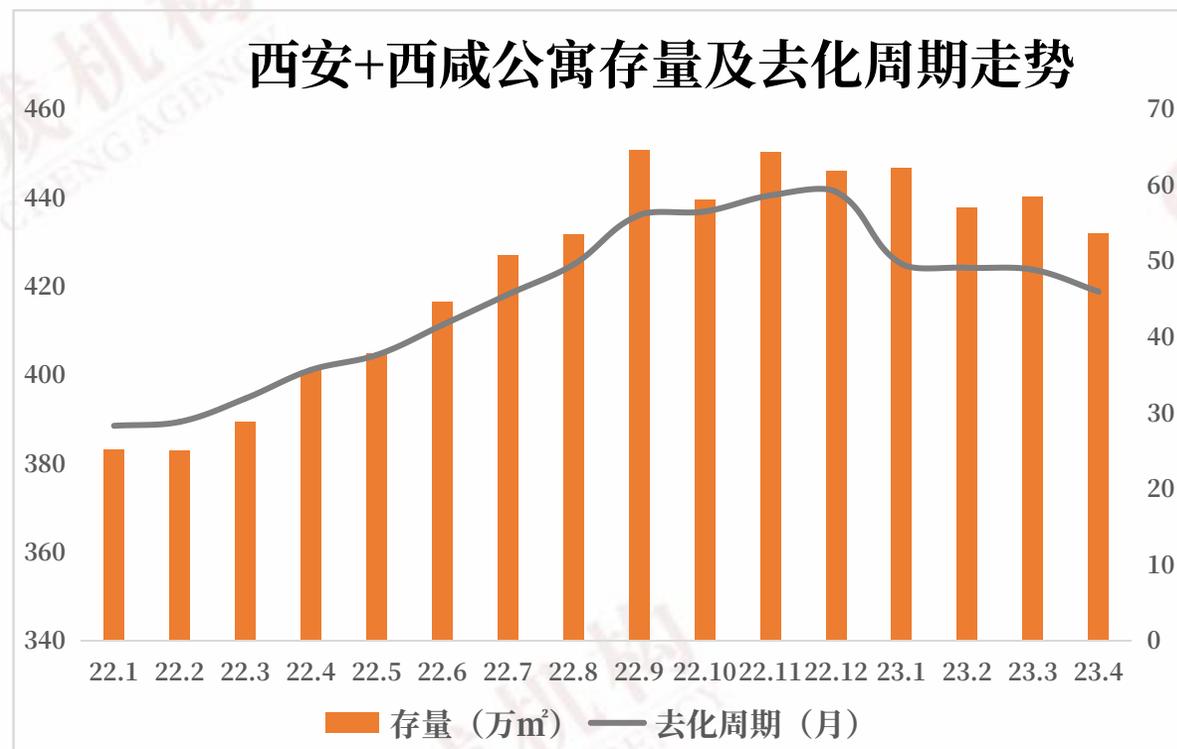
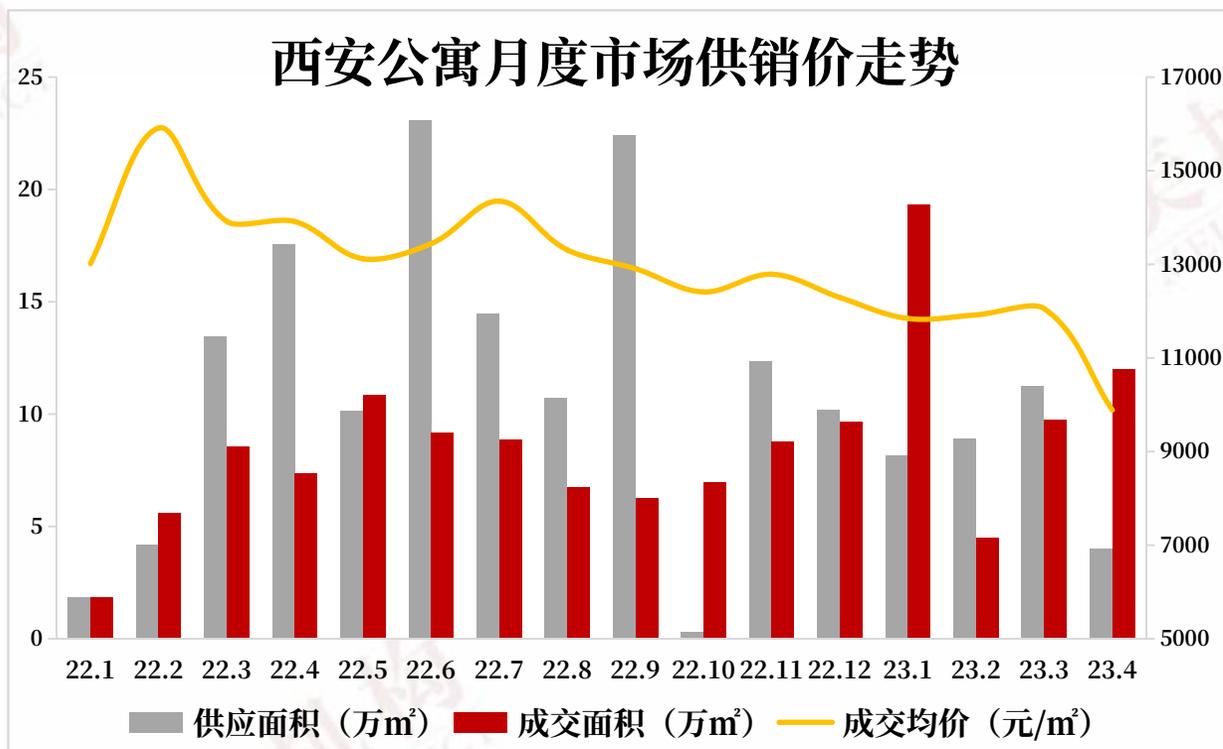


■ 大西安公寓市场

4月公寓市场供应下滑，成交量涨价跌。仍处于分化明显状态，高新、曲江处于量价双高区域，其他区域以价换量

4月公寓市场供应量约4万m²，环比-64%；成交量约12万m²，环比+23%；

成交均价9900元/m²，环比-18%；4月底公寓库存量约430万m²，环比-2%，去化周期46个月

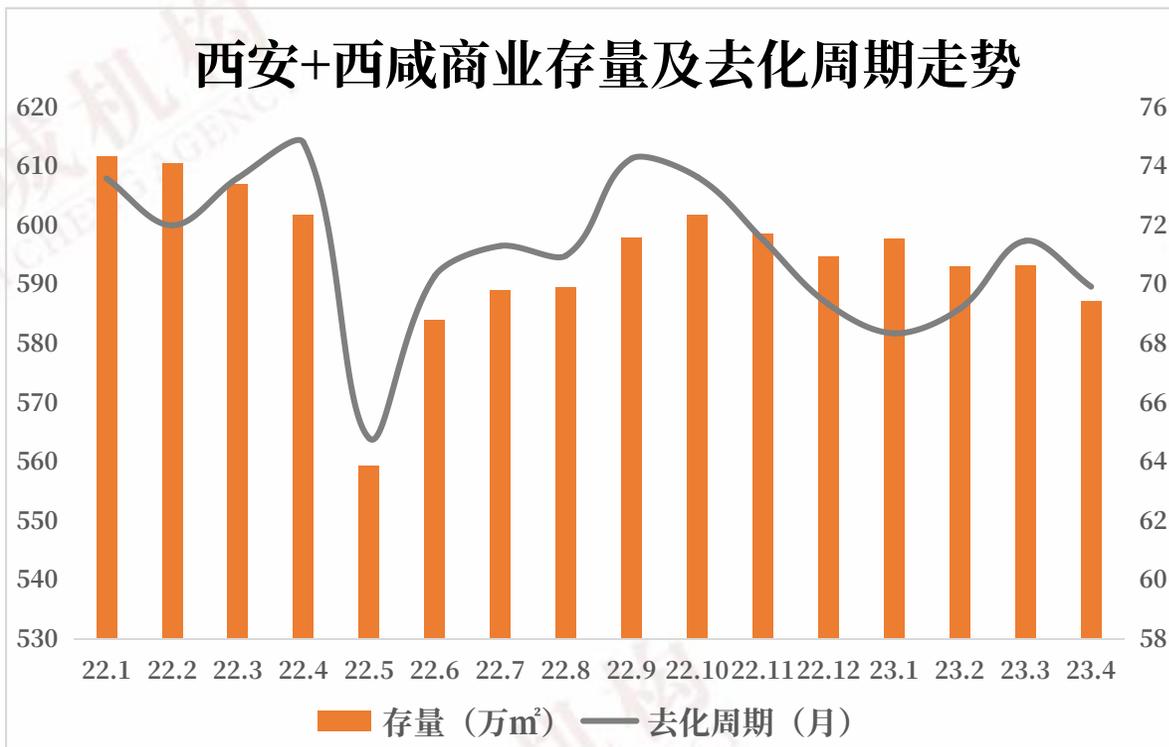
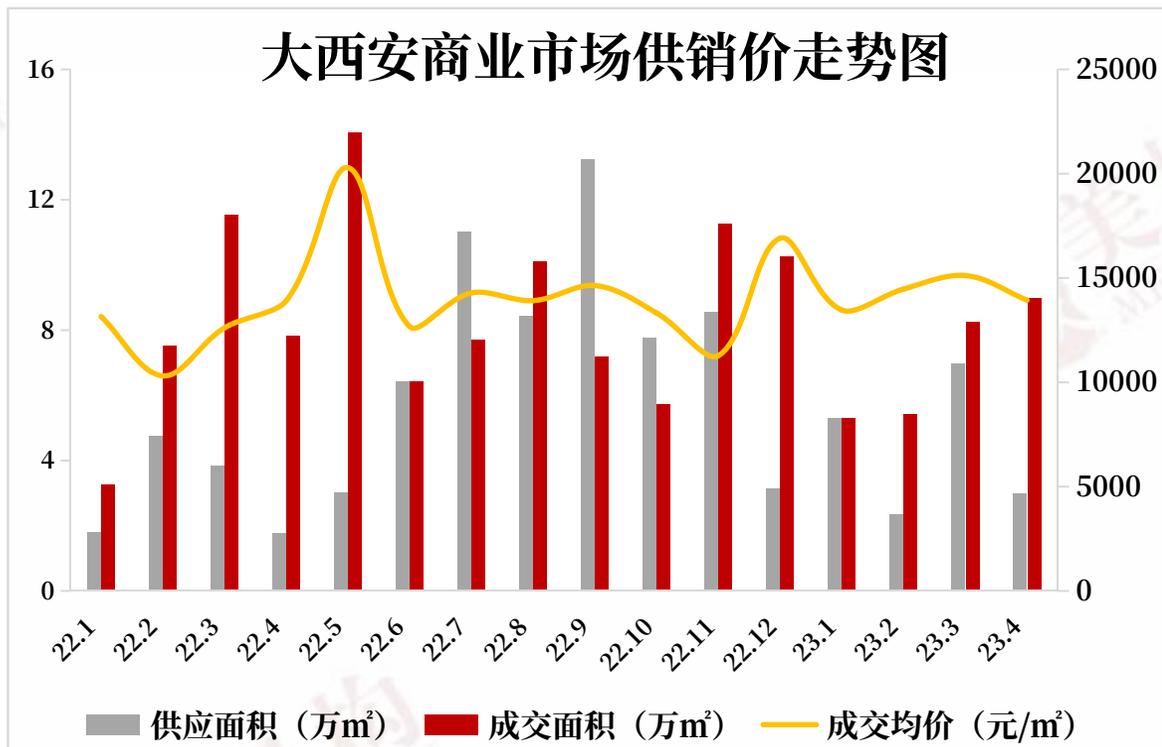


■ 大西安商业市场

供应持续缩水近6成，成交量涨价跌，存量下探，去库存效果明显

4月商业市场供应约3万m²，环比-57%，成交约10万m²，环比+9%；

成交均价14000元/m²，环比-8%；4月底商业库存约600万m²，环比-1%，去化周期70个月



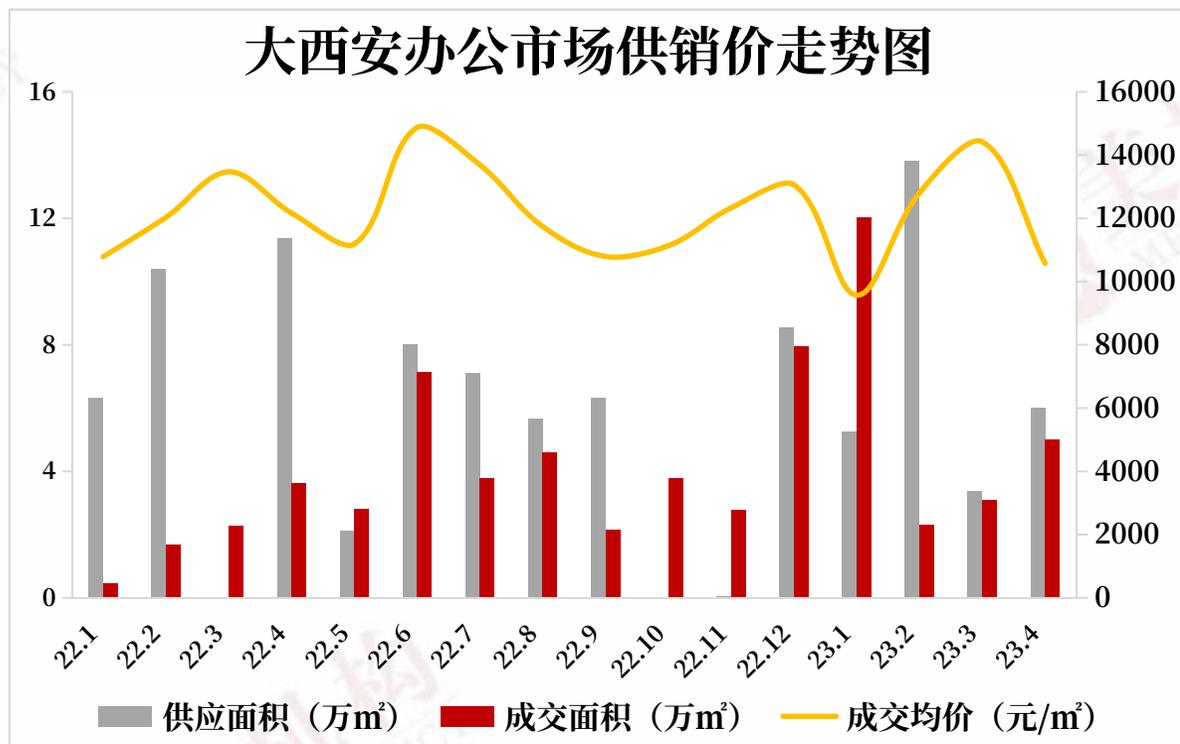
大西安办公市场

供应上涨，成交量涨价跌。

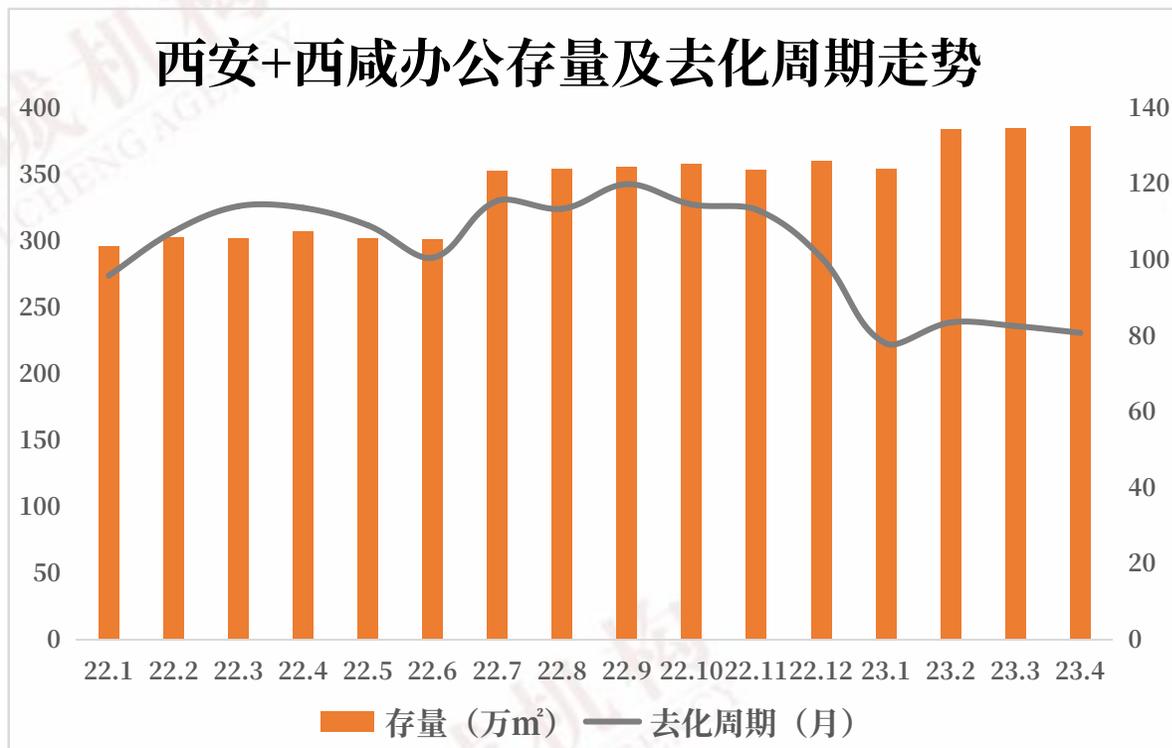
4月成交量上涨导致存量减少，去化周期缩短至81个月

4月办公市场供应约6万m²，环比+78%；4月办公市场成交约5万m²，环比+62%，同比+38%
成交均价11000元/m²，环比-27%，4月底办公库存约390万m²，环比持平，去化周期81个月

大西安办公市场供销价走势图



西安+西咸办公存量及去化周期走势



价格公示

4月住宅价格公示房源量大幅上涨，新项目“扎堆”入市 浐灞、港务、高新为推售主力，区域分化明显

- 4月39盘共8548套房源价格公示，整体公示均价20939元/m²，环比下降7%；
- 主城区共34盘价格公示，其中，中铁建西派逸园、联发悦春山、陆港海心湾、天地源永安华府、中海学仕里为纯新盘价格公示；
- 分区域来看，供应房源量最多的是高新及浐灞区，分别推出1800余套房源。

推售套数

8548套



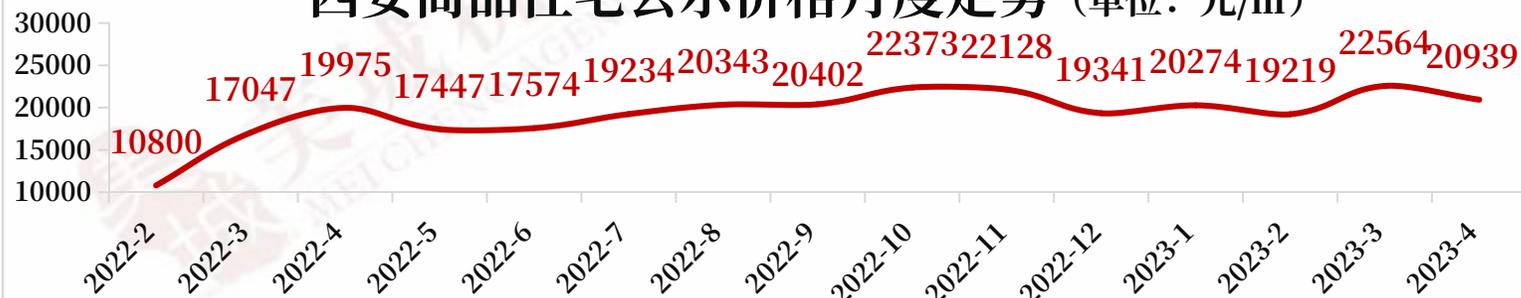
公示均价

2.09万元/m²

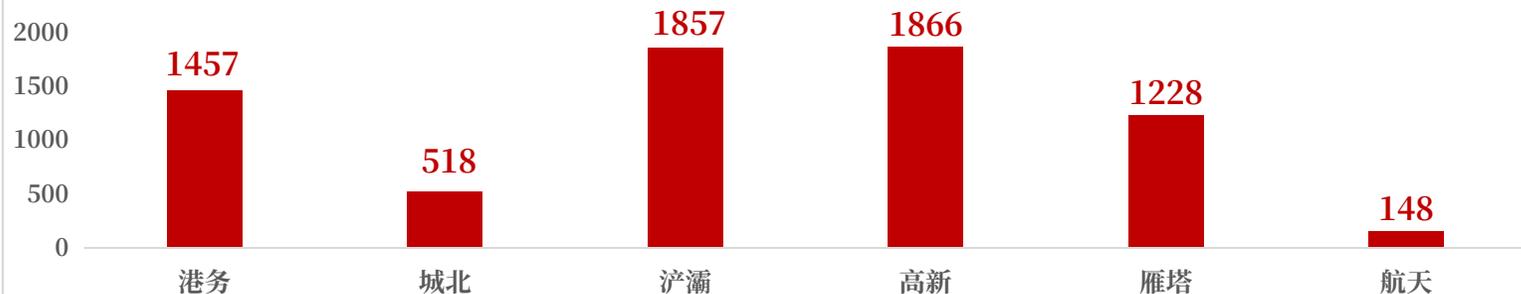
主城推盘数量

34盘

西安商品住宅公示价格月度走势 (单位: 元/m²)



4月主城分区域供应套数 (单位: 套)



意向登记

4月登记数据呈下降态势，流摇项目增多，房企以平销为主， 5月应放缓推售节奏，加大渠道策略

- 4月主城28盘共4247套房源意向登记，6029组家庭参与，核验通过3573组，整体中签率119%；
- 从意向登记情况看，5盘摇号23盘平销。



4247套



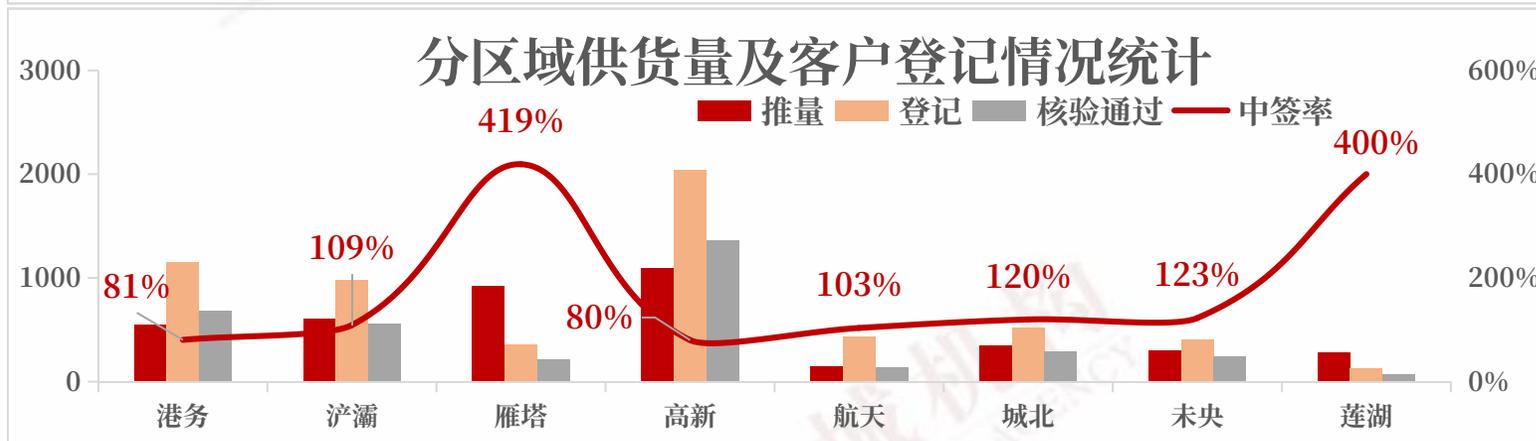
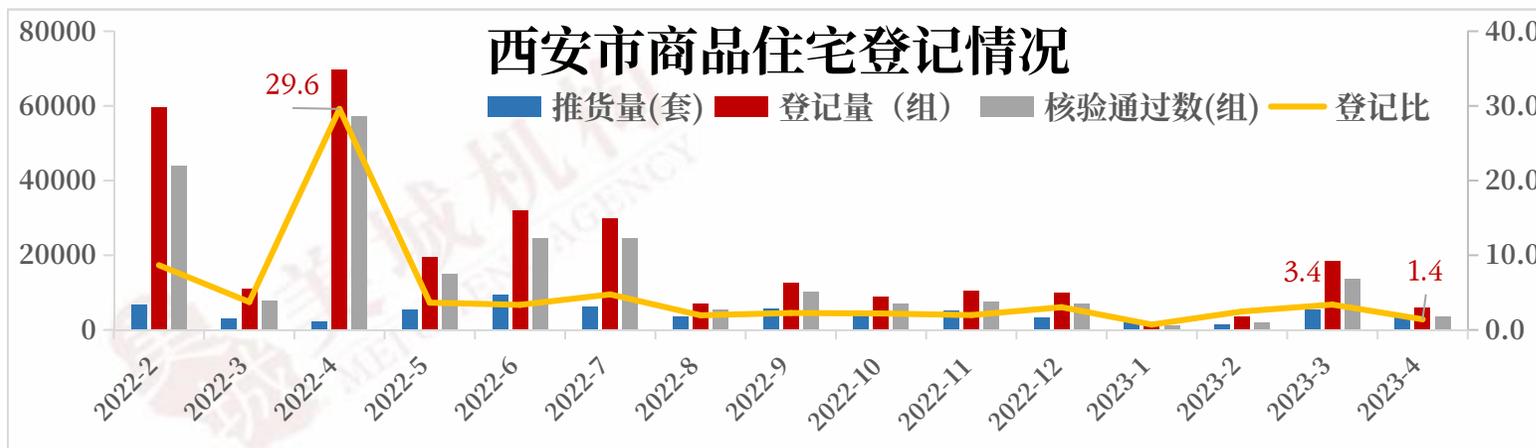
6029组



119%



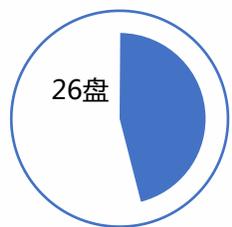
1:1.4



■ 开盘监测

各项目趁势加速推货，受供应量较大影响，4月整体开盘去化率仅43%，不足半成，营销动作应持续放缓推售节奏，夯实平销市场

- 共26个项目开盘，平均去化率43%，环比下降35个百分点，去化率与疫情放开前保持一致。
- 5个项目开盘即清，分别是中铁建西派樾樾、中粮奥体壹号、碧桂园云顶、中冶奥体云璟、华润润玺臺，其共性为优产品、优教育资源、优价格。



4月开盘个数

26盘

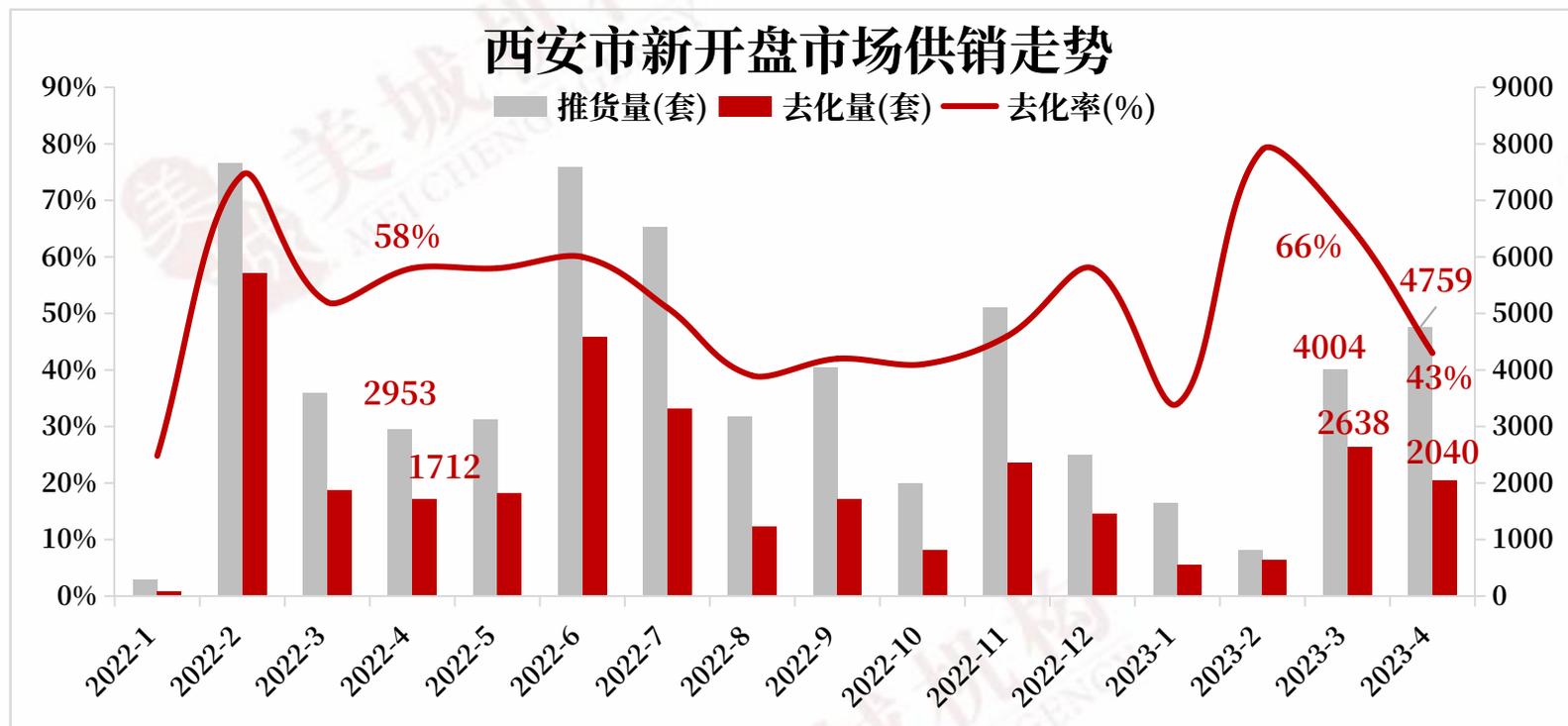
环比 ↓ 13%



4月推售套数

4759套

环比 ↑ 19%



4月市场行情小结

4月成交数据冲高回落，楼市表现冷热不均

- ✓ 全国：4月全国各线城市新房成交量环比均降，同比涨幅明显，楼市热度阶段性减弱，整体来看，随着前期积压购房需求集中释放，房地产市场热度有所回落，预计二季度中央及各地政府或继续出台相关举措以稳定楼市。
- ✓ 西安：住宅市场活跃度降低，主城供应短缺，成交量价小幅下降，整体市场分化明显，港务、高新依然为主力供销区域。4月二手房市场挂牌成交回落，各板块差异明显，一二手住宅市场仍然火热，商办市场仍处寒冬。



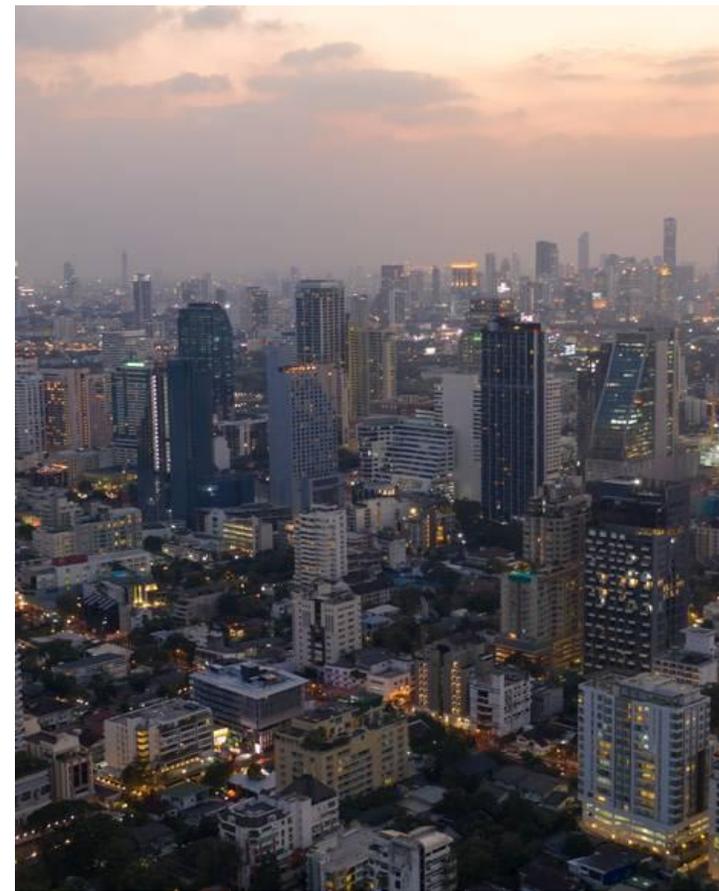
PART THREE

政策有望进一步落地 楼市保持点状弱复苏态势

——趋势研判

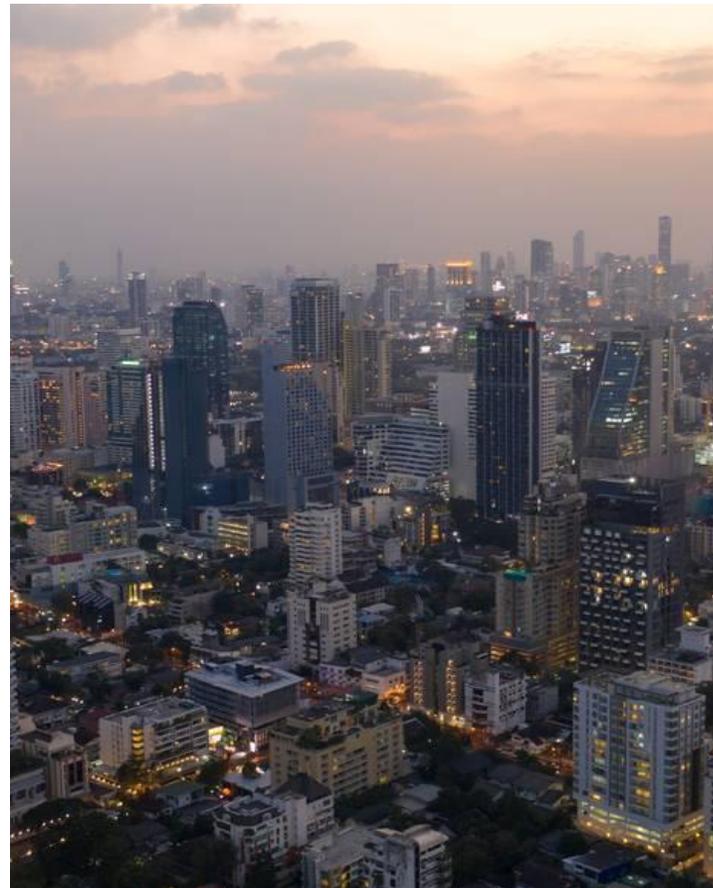
全国趋势研判：楼市将保持点状弱复苏态势！

- 短期看，5月份的新房销售会保持一定的规模，但**城市的分化行情依然会加剧**。热点城市在**供给放量和土拍情绪上升的因素带动下，市场活跃度有望保持**。但对于大多数城市，**市场调整的压力依然比较大**。
- 长期看，**区域分化是未来房地产市场最大的特征**；**房价普涨的大开发时代结束，城市内部房地产市场分化加剧，产品力将成核心竞争力**。



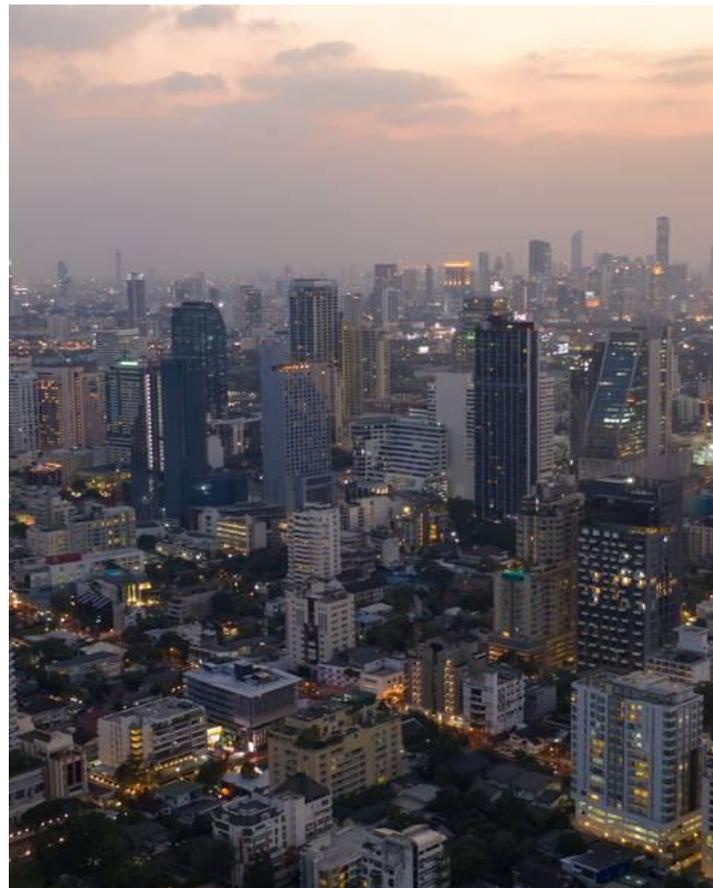
全国趋势研判

- **政策：短期突破“红线”，强刺激支柱产业，促内生需求**
解决内生需求不足是重中之重，**各地楼市政策短期“冒进”强刺激，底线限购恐局部突破**；外围政策持续优化，如生育政策，**对二孩以上家庭的限购套数、首付比例、房贷利率等。**
- **市场：中长期增长依赖经济持续复苏、刺激内生需求**
全国伴随着各地政策进一步优化调整以及宏观经济的稳步修复，**预计二季度全国房地产市场或逐渐趋稳，全国商品房销售面积环比或小幅增长。**



西安趋势研判

- 土地市场: 从西安土地市场看, 房企从拿地角度对于住宅用地应偏向乐观, **西安应向缺口区域拿地**;
- 市场行情: 4月从西安房地产市场来看, 商办市场方面, 美城仍认为持悲观态度。西安一二手住宅市场冲高回落后, **5月大概率仍处于调整状态, 蓄势待发**;
- 后续市场: 视1-4月二手住宅巨量成交变现之后的再次购房入市的表现, 同时若有宽松政策加持, **6月及以后市场则有望向2、3月份高点冲击**。
- 营销策略: 房企营销方面, **应加大促销力度, 甚至不妨以价换量**。



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