



政策缓释，8月市场行情持续探底 力度超预期，金九银十楼市回暖可期

——2023年8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



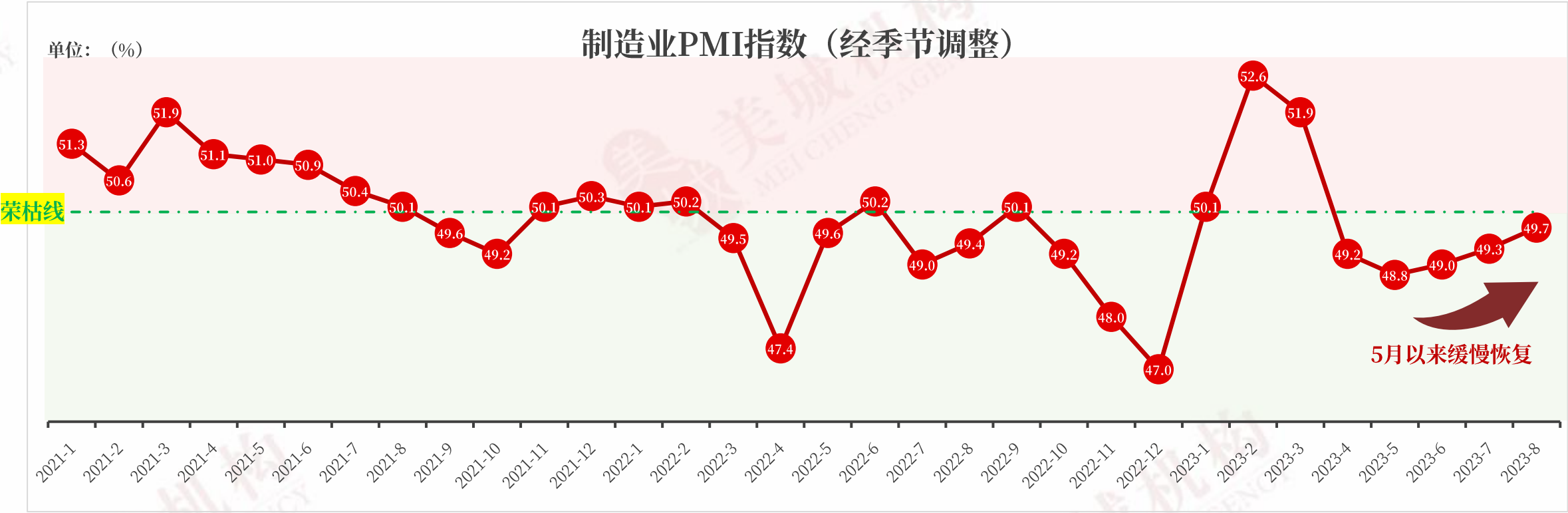
PART ONE

宏观经济缓慢修复 强效政策超预期落地

——宏观环境

8月PMI环比小幅上涨至49.7%，但仍低于荣枯线

8月，制造业PMI指数为49.7%，环比上升0.4个百分点，景气水平虽进一步改善，但仍持续5个月位于荣枯线以下。



宏观环境-政策脉络

7月政策探索期，中央层面实质强效政策细则、节点未见，一线城市作为风向标，谨慎缓慢挫伤市场信心；
8月底以**退税信贷调整、认房不认贷落地**（广州、深圳）为信号，政策进入**实质落地期**



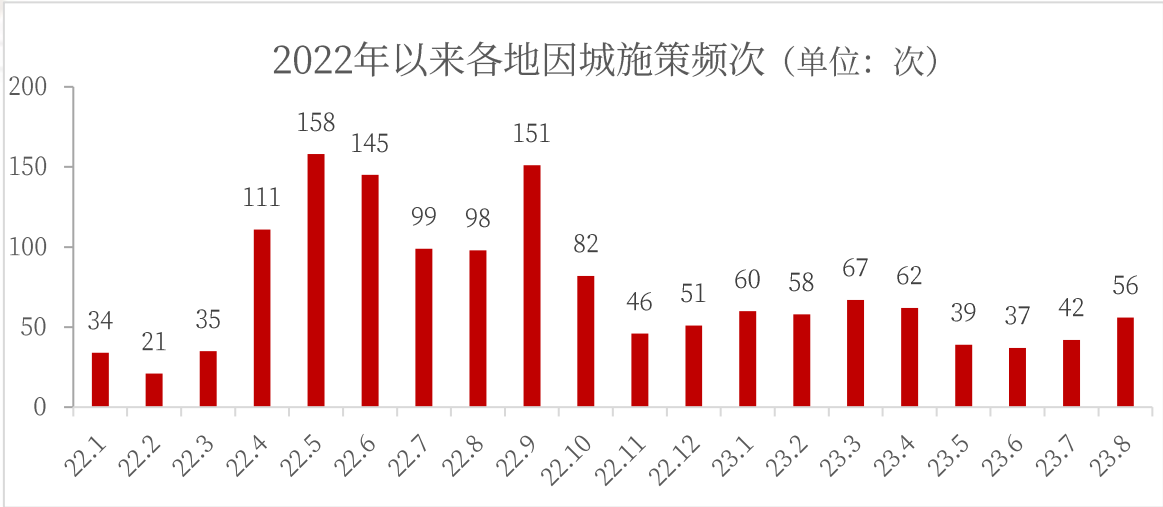
8月末以**退税、信贷调整**为信号 中央层面政策进入**实质落地期**

8月中央关于房地产的重要政策及表态		
核心内容	时间	部门
精准实施差别化住房信贷政策，满足民营企业合理融资需求	2023/8/3	人民银行
持续谋划研究一批针对性更强、力度更大的储备政策	2023/8/4	央行等四部委
降息	2023/8/15	人民银行
优化民营企业发展环境	2023/8/16	国务院
适时调整优化房地产政策	2023/8/17	人民银行
优化住房公积金提取政策	2023/8/17	国家机关住房资金管理中心
积极推动城中村改造、“平急两用”公共基础设施建设，调整优化房地产信贷政策	2023/8/18	央行、金融监管局、证监会
1年期LPR下调10个基点，5年期以上维持不变	2023/8/21	人民银行
5项税收优惠政策将延至2027年底	2023/8/22	财政部、税务总局等部门
推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施	2023/8/25	住房城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局
延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策	2023/8/25	财政部、税务总局、住房城乡建设部
房地产上市公司再融资不受破发、破净和亏损限制	2023/8/27	证监会
生育赡养退税	2023/8/28	国务院
调整优化差别化住房信贷政策，降低存量首套住房贷款利率	2023/8/31	央行、金融监管总局

四大一线城市全面执行首套“认房不认贷”

京沪政策力度超预期，市场情绪将得到明显提振

- 据统计，8月已有36省市(县)出台政策54条，政策频次加快，主要围绕**落户引才、购房补贴、优化限贷**；
- **8.30-9.1日，四大一线城市全面执行“认房不认贷”，力度超出市场预期，政策信号明确，将极大修复市场情绪和预期，提振市场信心。**



2023年8月各线城市出台各类政策次数										
合计	优化限购	优化限贷	优化限售	优化公积金政策	调整限价	购房补贴	货币安置	优化预售资金监管	多孩家庭购房	引才及落户
54	2	8	2	28	/	7	4	/	2	6

四大一线城市全面执行“认房不认贷”
首套二贷首付比例全面下调

广州 8月30日

居民家庭贷款购房时执行“认房不认贷”

二贷 70% ➡ 30%

深圳 8月30日

居民家庭贷款购房时执行“认房不认贷”

二贷 70% ➡ 30%

上海 9月1日

居民家庭贷款购房时执行“认房不认贷”

二贷 70% ➡ 35%

北京 9月1日

居民家庭贷款购房时执行“认房不认贷”

二贷 80% ➡ 35%

新政首日到访成交激增
客户连夜抢房 房企上调价格

新政首日客户连夜买房，到访量、成交量激增！

9月1日傍晚，继上海、北京宣布执行“认房不认贷”后，至此，一线城市全部落地实施“认房不认贷”政策。上海新政首日，中介反应咨询量、带看量增长50%！连夜买房、售楼处取消优惠、涨价、到访量成交量激增成为普遍现象。政策的超预期落地，观望客户出手，销售加速。



多城多家开发商收回折扣倒计时，价格上涨！

“折扣收回，全部调价销售！”北京官宣全面执行“认房不认贷”政策后，多家开发商有的取消全部优惠，有的价格回调，朋友圈被各种通告和海报刷屏。上海也是如此，多楼盘宣布折扣倒计时。



“认房不认贷”快速激活改善客户，销售激增

“认房不认贷”将有效支持居民改善类需求的释放，进而推动“卖一买一”置换链条，有效推动市场活跃度，对楼市有积极的影响，释放一大拨之前受限制的群体，紧抓“金九银十”最大置业红利期。

■ 宏观环境-重点政策

8·31央行、金融监管总局：降首付、降利率、降存量首套利率

三类政策，降首付、降利率、降存量首套利率，降首付、降利率主要利好首付比、利率高的一二线城市，降存量房首套利率，主要利好实施认房不认贷城市符合二套变首套的客户，也将激励卖房买房置换客户

第一类政策：降首付——实质：降门槛

最低首付比例-首套2成，2套3成：贷款购买商品住房的居民家庭，首套商业贷最低首付比例统一为不低于20%，二套商业贷最低首付比例统一为不低于30%。

第二类政策：降利率——实质：二套利率下调40个基点

首套商贷利率下限按现行规定执行(LPR-20个基点)保持不变
二套商贷利率政下限**调整**为不低于相应期限**LPR+20个基点**（此前LPR+60个基点）

针对降首付、降利率，**具体到城市层面实施** 遵循原则：**因城施策原则确定**最低首付及首二套最低利率下限 具体原则：**根据当地市场形势和调控需要**
主要利好一些首二套首付比例比2成3成高的一二线城市（此前主流比例3成，4成），三四线城市空间有限（此前已处于低首付低利率）

第三类政策：降存量房利率——仅针对符合存量首套

政策对象：8月31日前首套，及符合认房不认贷的变更首套
申请时间：9月25日起
政策内容：可向银行申请，**协商**确定降低存量房首套贷款利率
调整方式：①**变更合同加点**；②**借新换旧**
最低利率：**不低于原贷款发放时所在城市首套贷款利率下限**



重点利好第一类人群

原**首套存量房利率高于所在**
城市放贷当期最低利率下限
可协商银行下调至原贷款**发**
放时所在城市首贷利率下限。

重点利好第二类人群

调整为认房不认贷城市，原属于二
套，现认定为首套的（家庭为单位，配
偶、未成年子女无房）
可协商银行下调至原贷款**发**
放时所在城市首贷利率下限。

三部委延长换房退税优惠至2025年底 降低居民换房成本，释放刚需及改善需求



2023年08月25日 星期五

请输入关键字

税政司

搜索

返回主站

当前位置：首页>政策发布

关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告

财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2023年第28号

为继续支持居民改善住房条件，现就有关个人所得税政策公告如下：

一、自2024年1月1日至2025年12月31日，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，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。其中，新购住房金额大于或等于现住房转让金额的，全部退还已缴纳的个人所得税；新购住房金额小于现住房转让金额的，按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。

二、本公告所称现住房转让金额为该房屋转让的市场成交价格。新购住房为新房的，购房金额为纳税人在住房城乡建设部门网签备案的购房合同中注明的成交价格；新购住房为二手房的，购房金额为房屋的成交价格。

注：三部委指财政部、税务总局、住房城乡建设部

- 从政策内容来看：此次，三部委发文是与前序政策的有效衔接，提出自2024年1月1日至2025年12月31日，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，对其出售现住房已缴纳的**个人所得税予以退税优惠**。
- 从市场利好来看：一年内换房退税政策有助于**降低购房者置业成本**，更好地支持换房需求释放，**改善型需求能够释放**，同时就能释放出小户型、低总价的二手刚需房源，也**有利于刚需上车**，从而形成刚需和改善型需求良性循环

房地产上市公司再融资不受破发、破净和亏损限制

意义：

- 一. 房企融资“三支箭”政策的进一步优化和落实，从优质及白名单房企，向整体行业的延伸。
- 二. 经营困难的上市房企再融资“闸门”打开。有利于缓解这些企业的资金困难，有助于防范和化解当前房地产企业的风险。
- 三. 有利于改善商业银行等金融机构对于房地产行业的预期，会加大对于房地产行业的投资，有利于改善房地产行业的融资环境。
- 四. 有助于进一步防范化解房企的经营风险，对房地产企业和行业将会产生积极的重要影响。

7x24h
格隆汇 · 电报

比新闻更快的财经资讯

2023-08-27 18:03 星期日

格隆汇8月27日 | 证监会：房地产上市公司再融资不受破发、破净和亏损限制。

研究 · 电报 · 路演 · 行情 · 社区

长按二维码识别，下载格隆汇APP



重磅A股利好政策频出，加力“活跃资本市场”

A股“强心针”！印花税减半，或让利近千亿，六大机构首席火速解读



中新经纬

2023年8月27日19:46 北京 中新经纬官方账号

+ 关注



专题 · 监管层出手“活跃资本市场”

100.5万阅读

中新经纬8月27日电 财政部、税务总局27日发布公告，为活跃资本市场、提振投资者信心，自2023年8月28日起，证券交易印花税实施减半征收。

A股印花税历次调整情况及沪指表现				
调整日期	调整幅度	当天沪指涨跌幅度 (%)	次日沪指涨跌幅度 (%)	后五日沪指涨跌幅度 (%)
2008/9/19	由双边改为单边征收	9.45	7.77	10.54
2008/4/24	3%下调到1%	9.29	-0.71	4.97
2007/5/30	1%上调到3%	-6.5	1.4	-6.83
2005/1/23	2%下调到1%	休市	1.73	-1.69
2001/11/16	4%下调到2%	1.57	1.4	4
1998/6/12	5%下调到4%	2.65	-1.3	0.69
1997/5/12	3%上调到5%	2.26	-2.41	-10.38
1991/10/10	6%下调到3%	1	0.96	4.97

8月27日，财政部、税务总局发布《关于**减半征收证券交易印花税**的公告》：自2023年8月28日起，证券交易印花税实施减半征收。

意义：

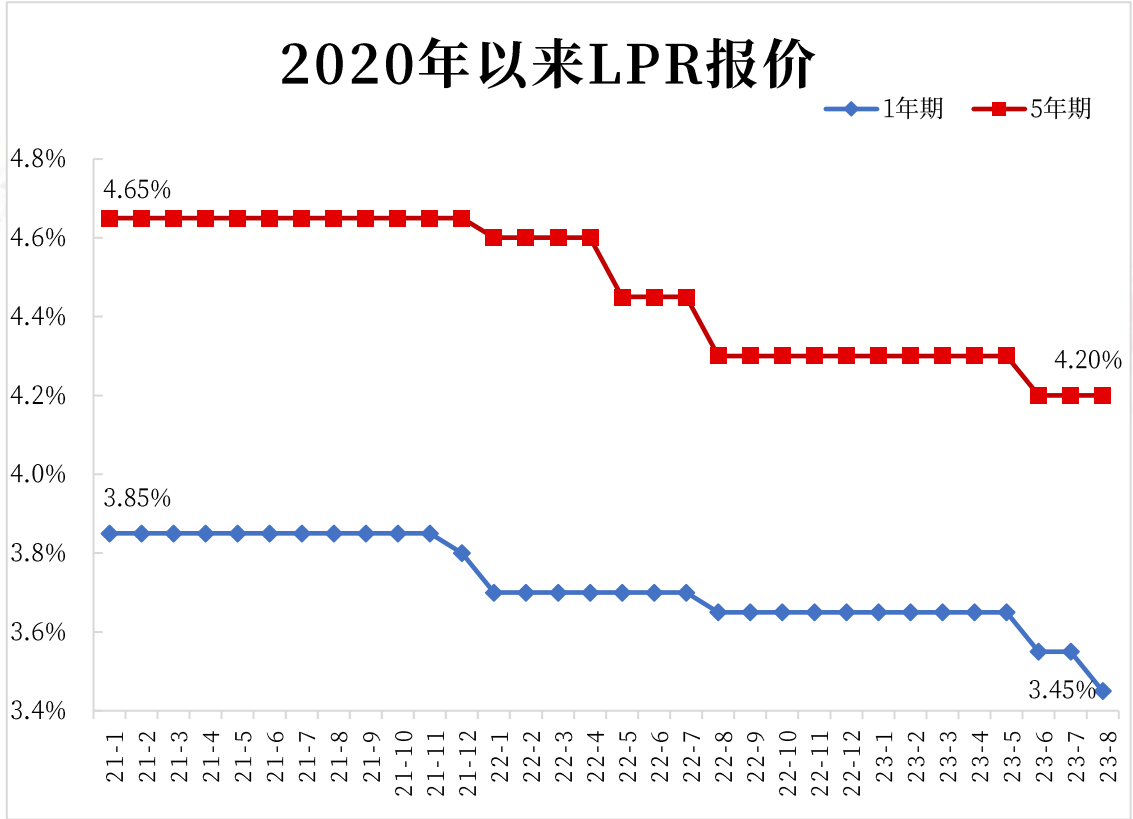
(1) 这是对7·24中央政治局会议的加快落实，“**要活跃资本市场，提振投资者信心**”。

(2) 信号意义明显，**救股市**，目的在于发挥居民财富效应，**带动消费**，同时吸引增量资金入场，带动生产和创新，打通**国民经济**循环。

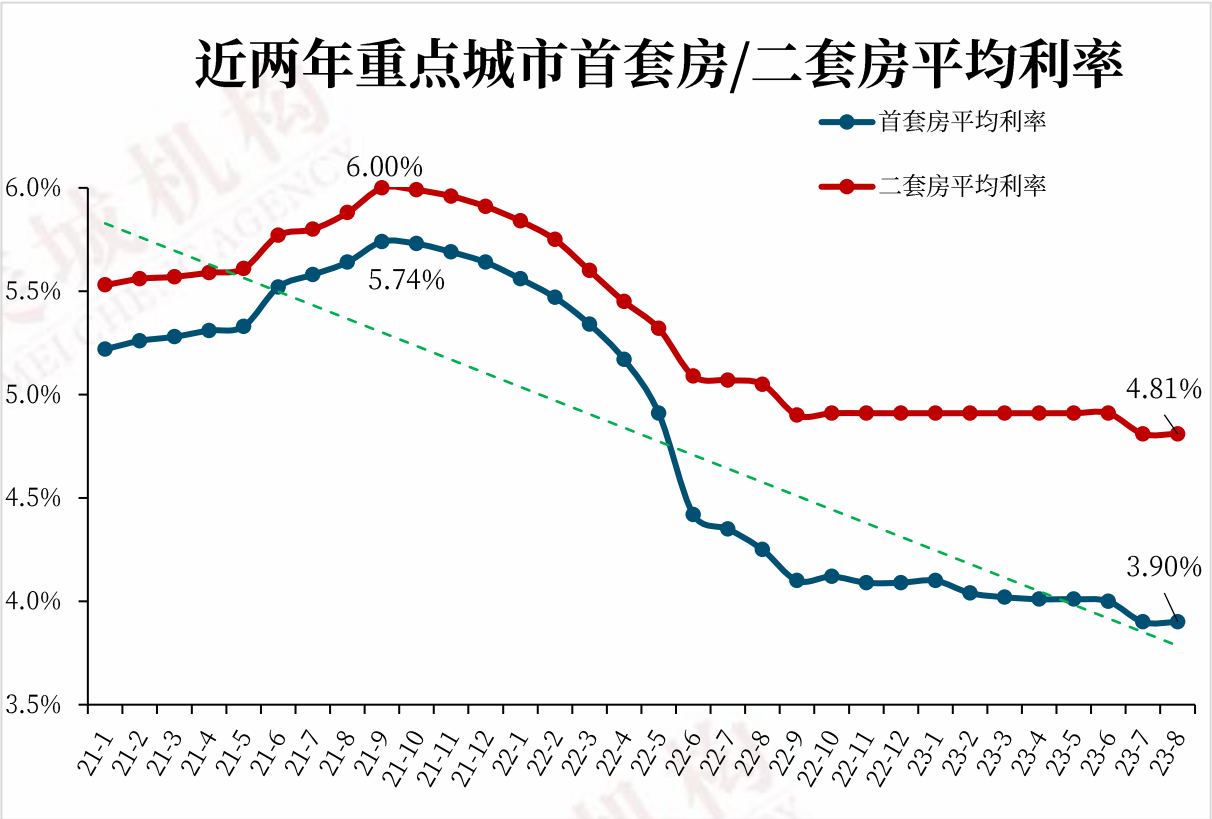
(3) **降低融资保证金**：投资者融资买入证券时的融资保证金最低比例由100%降低至80%，降低准入门槛，提高融资规模。

LPR1年期LPR降10个基点，5年期不变 刺激个人信贷需求，提振居民消费和投资

2020年以来LPR报价



近两年重点城市首套房/二套房平均利率



降首付、降利率：西安首套房首付降至2成
二套房首付降至3成，商贷利率降至LPR+20BP

西安住房商业贷款政策（原政策）						
套数	全国范围贷款情况	商贷首付比例		组合贷首付比例	/	利率
首套	/	30%		30%	/	LPR-20BP
二套	首套未结清	首套房贷款未结清，二套首付按60%计算				
		二套60%	首套面积	二套购买面积	首付比例	利率
			首套≤90m²	≤144m²	40%	LPR+70BP
				>144m²	50%	
			90m²<首套≤144m²	≤144m²	50%	
				>144m²	60%	
			首套>144m²	≤144m²	60%	
	首套已结清		30%	30%		LPR-20BP
三套	停贷					

西安二套商贷首付比例及贷款利率（最新政策）		
时间节点	二套首付	二套利率
7月	40-70%	4.9%（LPR+70BP）
8月	40%	4.8%（LPR+60BP）
9月	30%	4.4%（LPR+20BP）

西安首套商贷首付比例及贷款利率（最新政策）		
时间节点	首套首付	首套利率
7月	30%	4.0（LPR-20BP）
8月	30%	4.0（LPR-20BP）
9月	20%	4.0（LPR-20BP）

@所有人

❤️最新政策通知：

🌹即日起我行个人住房贷款执行首套首付 20%，二套首付 30%；利率首套 LPR-20BP，二套 LPR +20BP。

助力大家营销客户❤️🌹

📢即日起，我行已正式实施个人住房按揭贷款新政：

☀️首套不低于 20%，二套首付不低于 30%；

📺首套 Lpr-20bp，二套 Lpr +20bp👏👏

- 9月起，西安首套、二套房商贷首付比例普降：
- 首套首付20%，利率LPR-20BP
- 二套首付30%，利率LPR+20BP

11城公积金可在西安买房，年内公积金第二次出台新政 旧政新提，目的在于增加人口流入，增加房票

2023年8月18日，11城公积金可跨城在西安买房！

涉及城市：宝鸡、咸阳、铜川、杨凌、运城、临汾、天水、平凉、庆阳市、延安、三门峡。

贷款额度：

单缴存职工贷款最高额度不超过65万元；

双缴存职工贷款最高额度不超过85万元。

首付比例：

首次申请个人住房公积金贷款：购买住房面积144m²及以下的，首付比例不低于20%；购买住房面积144m²以上的，首付比例不低于25%。

二次申请个人住房公积金贷款：购买住房面积144m²及以下的，首付比例不低于25%；购买住房面积144m²以上的，首付比例不低于30%。



西安住房公积金管理中心
XI'AN HOUSING PROVIDENT FUND MANAGEMENT CENTER

[首页](#) [工作动态](#) [政府信息公开](#) [政务服务](#) [互动交流](#) [专题专栏](#)

[首页 / 工作动态 / 通知公告 / 正文](#)

中心关于关中平原城市群住房公积金协同发展互认互贷有关事项的通知

发布时间：2023-08-18 17:33 来源：西安住房公积金管理中心 【字体：大 中 小】 [打印](#) [保存](#)

各分中心、管理部，机关各处（室），各受委托银行，各担保公司：

为落实《关中平原城市群住房公积金协同发展合作协议》要求，进一步发挥住房公积金制度保障作用，支持关中平原城市群其他城市住房公积金缴存职工在我市购房需求，现就个人住房公积金贷款有关事项通知如下：

恢复办理在我市购买自住住房的关中平原城市群成员城市（宝鸡、咸阳、铜川、杨凌、运城、临汾、天水、平凉、庆阳市）和观察员城市（延安、三门峡）住房公积金缴存职工住房公积金贷款业务，以上城市住房公积金缴存职工与西安本地缴存职工享有同等贷款权益。贷款办理的具体资料以现行政策要求为准。

本通知自印发之日起执行，执行过程中如有问题请及时反馈信贷管理处。

西安住房公积金管理中心
2023年8月18日

西安已有19所学校“摘名校”头衔 学区房价值将缩水

- 近日，西安高新区第三十一小学、第十一初级中学摘掉了“高新第一小学、第一中学初中新校区”的门牌。最近几年，**房价在哪里，热度就在哪里。名校无疑是现在抬高房价的第一利剑**，远高于地铁、商业和公园等因素。
- 这一举动是为了削弱名校效应，去掉了名校招牌，学区房的价值也会缩水。

最新消息！高新31小、11初的“高新一小一初新校区”被摘牌



西安“摘名校”抬头名单		
区域	更名前	更名后
雁塔区	交大附小南校区	雁南小学
	交大二附中南校区	雁南中学
	陕师大金泰假日花城小学	雁塔金泰假日花城小学
	陕师大铭城学校	西安雁塔铭城小学
	西安交大阳光小学	雁塔阳光小学
	西安交大阳光中学	雁塔阳光中学
曲江新区	交大附小金辉分校	曲江金辉小学（暂用名）
灞桥区	铁一中滨河学校	西安滨河学校
浐灞生态区	陕师大附小绿地浐灞分校	西安浐灞绿地小学
	陕师大附小御锦城小学	西安浐灞御锦城小学
	西安交大阳光海蓝城小学	西安浐灞阳光海蓝城小学
	西工大附小龙湖分校	西安浐灞龙湖小学
碑林区	西工大附中分校	西安翱翔中学
	西安铁一中分校	西安辅轮中学
航天新城	西安交大附中航天学校	西安航天菁英学校
西咸/咸阳	西工大启迪中学	咸阳启迪中学
	陕师大丝路花城学校	秦都区丝路花城小学
	西工大附小阳光城分校	西咸新区沣东新城阳光城小学

房地产重磅政策密集出台，楼市真正迎来“政策底” 一线城市市场活跃度将提升，有助于稳定市场预期

- ✓ 宏观环境：8月末，房地产重磅政策密集出台，中央及地方政策利好接连落地，**楼市真正迎来“政策底”**。降低购房者置业门槛和购房成本，尤其是**四大一线城市全面落实“认房不认贷”政策**，为市场注入信心，将带动更多购房需求释放，激活楼市交易。西安政策层面积极响应中央，9月初部分银行相继宣布降低首套、二套房首付比例，降低二套房贷款利率，全面执行认房不认贷政策，进一步刺激有效需求释放。
- ✓ 美城预判：中央层面赶在“金九银十”销售节点出台重磅政策组合拳，可见对房地产销售走势的重视；预计**本轮市场恢复或更多地集中在核心一二线城市**，北京、上海市场恢复情况将好于广深及二线城市。若核心一二线城市房地产市场能够企稳回升，将**有助于更多城市稳定市场预期，进而带动全国房地产市场逐渐修复**。



PART TWO

土地供销规模缩水4成 国央企持续担当拿地主力

——市场行情

土地市场

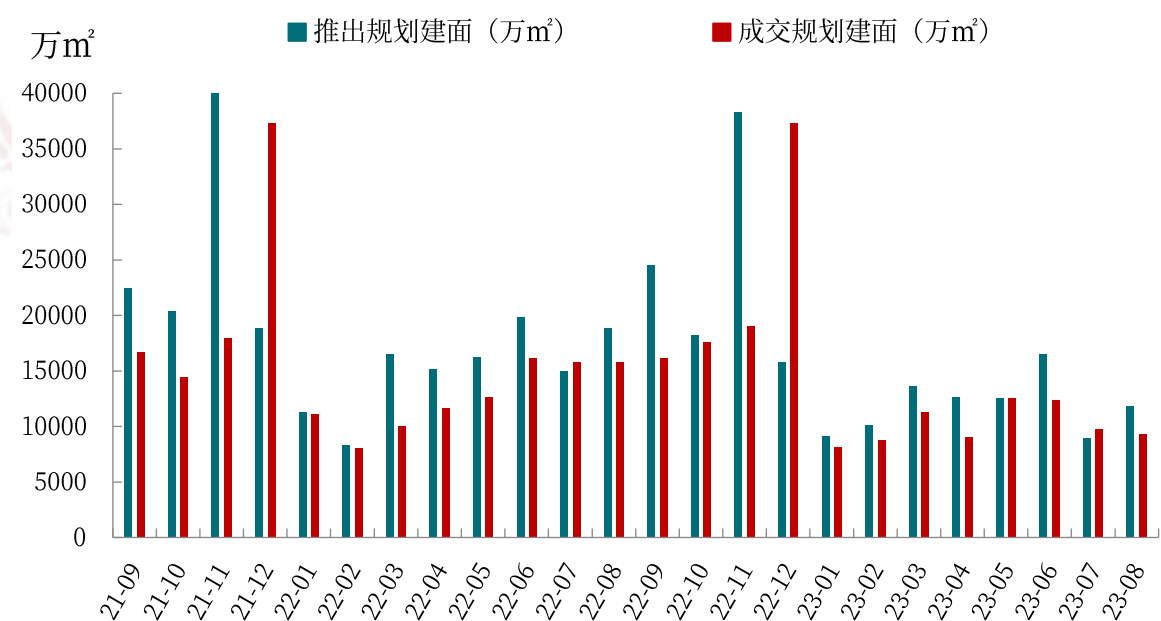
「

土地供销规模同比降约4成
地方平台兜底现象再度活跃

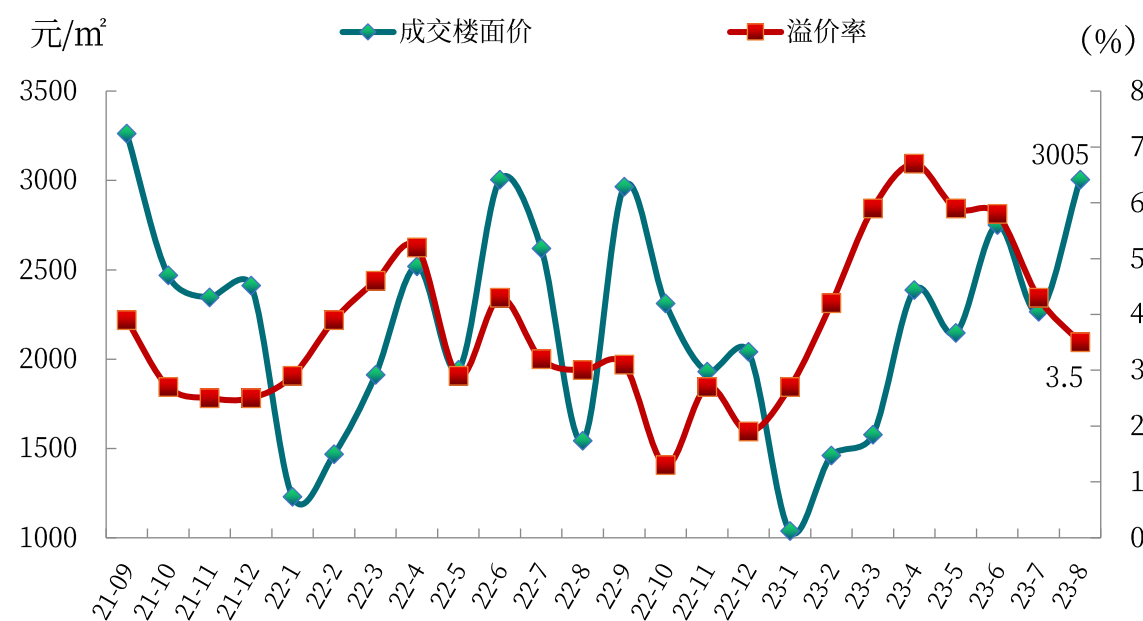
」

8月土地供销规模同比降约4成，溢价率下滑趋势延续

图：全国300城各类用地推出与成交同比走势



图：全国300城各类用地成交楼面价&溢价率走势

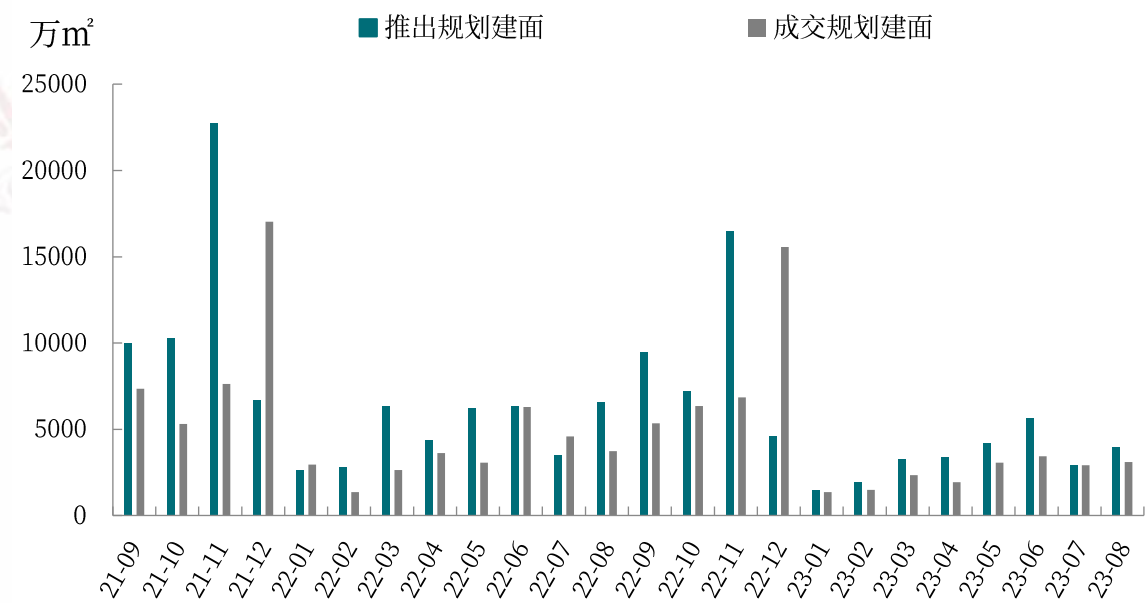


- 全国300城2023年1-8月各类用地规划建筑面积：推出9.6亿，同比↓-21%，成交8.1亿，同比↓-20%；
- 2023年8月各类用地规划建筑面积：推出1.2亿，环比↑+32%，同比↓-37%，成交0.9亿，环比↓-4%，同比↓-41%；
- 2023年1-8月成交各类用地楼面价：2113元/㎡，同比↑+0.5%；
- 2023年8月成交楼面价各类用地楼面价：3005元/㎡，环比↑+33%，同比↑+95%。

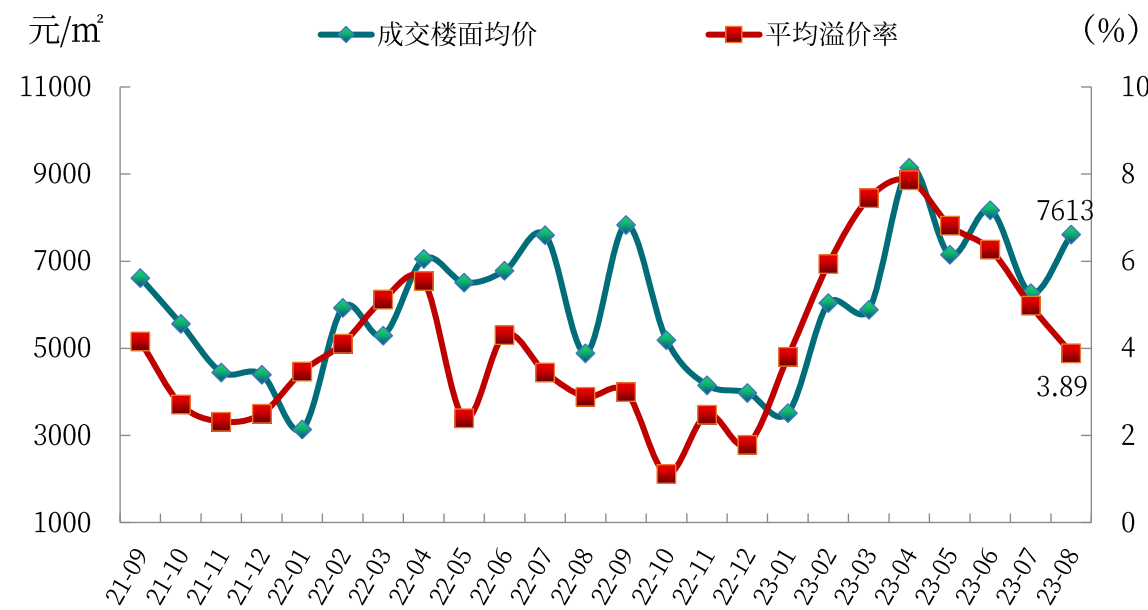
全国土地-住宅用地

8月住宅用地供应规模同比降约4成 成交量缩价涨 市场热度持续低迷

图：全国300城住宅用地推出与成交同比走势



图：全国300城住宅用地成交楼面价&溢价率走势



- 全国300城2023年1-8月住宅用地规划建筑面积：推出2.69亿，同比↓-31%，成交1.97亿，同比↓-30%；
- 2023年8月住宅用地规划建筑面积：推出0.4亿，环比↑+37%，同比↓-40%，成交0.3亿，环比+6%，同比↓-17%；
- 2023年1-8月成交住宅用地楼面价：6985元/m²，同比↑+14%；2023年8月成交楼面价各类用地楼面价：7613元/m²，环比↑+21%，同比↑+56%。住宅用地出让金达2356亿元，环比↑+29%，同比↑+29%。

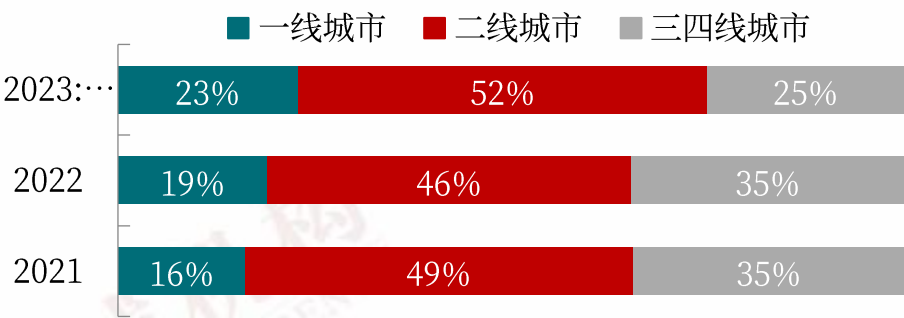
全国土地-各线城市住宅用地

一二线相对坚挺，三四线降温趋势明显 一线收金占比持续扩大，成都收金386亿领跑榜单

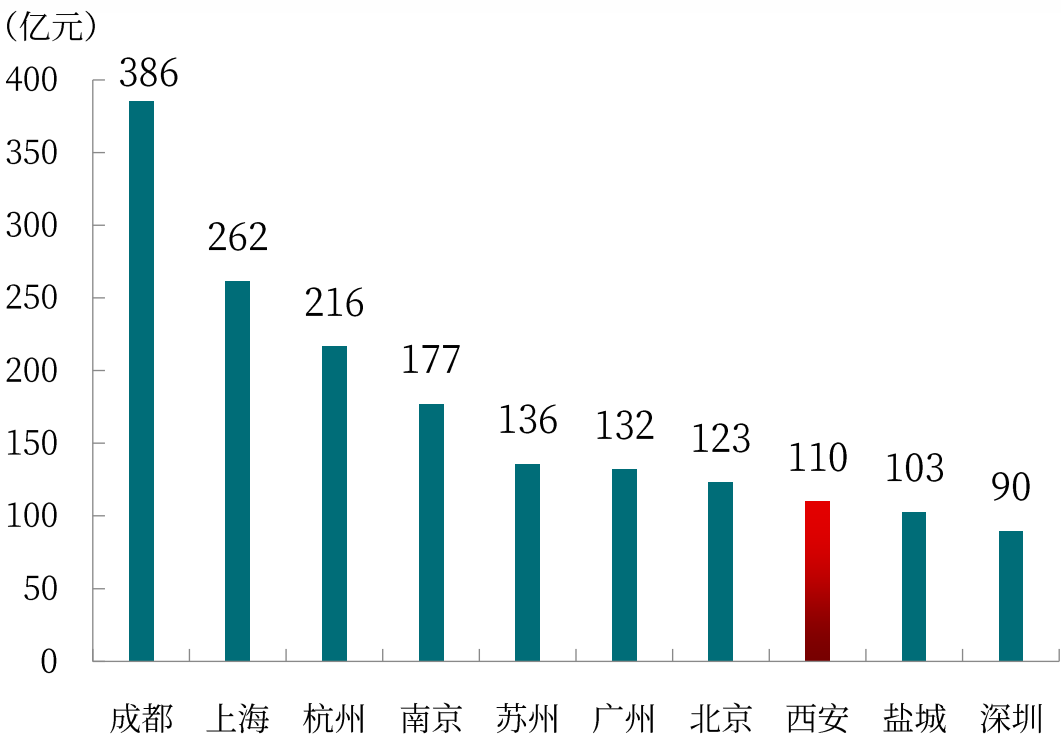
2023年8月各梯队城市住宅用地土地供求价及变化

住宅用地		推出面积(万m²)		成交面积(万m²)		出让金(亿元)	楼面均价(元/m²)	溢价率
		建设用地面积	规划建筑面积	建设用地面积	规划建筑面积			
一线城市	绝对量	89	236	79	207	515	24880	8.3%
	环比	111%	71%	-37%	-24%	-16%	11%	+1.2个百分点
二线城市	绝对量	627	1363	601	1362	1253	9202	3.5%
	环比	6%	-1%	30%	26%	78%	41%	+0.22个百分点
三四线城市	绝对量	1229	2399	758	1526	588	3852	1.2%
	环比	79%	69%	5%	-3%	14%	17%	-3.72个百分点

近3年全国各线城市住宅用地出让金占比变化情况



2023年8月全国各类用地出让金TOP10城市(市本级)



土地收金：榜单总额同比增逾三成，长三角城市占据半数席位。榜单门槛同比下滑，一线收金占比近三成，成都收金371亿领跑榜单。

国央企持续担当拿地主力，地方平台兜底显露活跃迹象

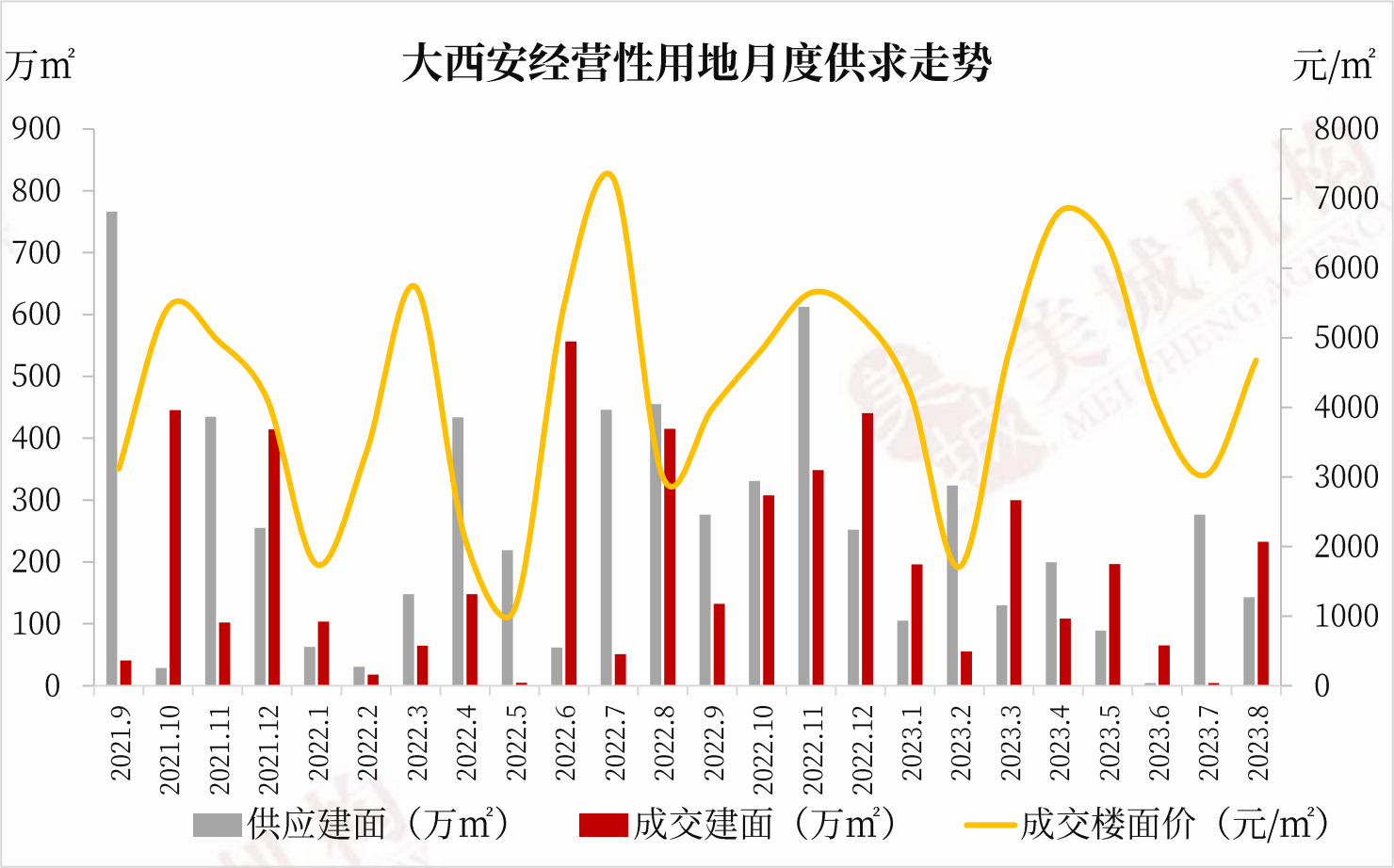
近3个月房企权益拿地金额TOP15榜单

排名	企业简称	2023年6月 权益拿地金额(亿元)	排名	企业简称	2023年7月 权益拿地金额(亿元)	排名	企业简称	2023年8月 权益拿地金额(亿元)
1	中海地产	294.47	1	中国铁建	93.28	1	绿城中国	188.19
2	保利发展	210.32	2	华发股份	70.63	2	保利发展	103.92
3	富皋万泰投资	79.12	3	建发房产	67.63	3	建发房产	44.81
4	越秀地产	75.38	4	首开股份	67.44	4	中国铁建	41.91
5	招商蛇口	72.78	5	保利发展	59.1	5	万科	40.77
6	建发房产	70.17	6	中建二局	54.05	6	中国中铁	38.87
7	绿城中国	66.78	7	大华集团	47.35	7	宇诚集团	38.18
8	滨江集团	61.35	8	华润置地	40.05	8	深圳地铁集团	37.32
9	武汉金融街投资控股集团有限公司	50	9	万科	35.48	9	华润置地	35.87
10	京投发展	41.44	10	联发集团	33.88	10	中建东孚	35.25
11	盐城润城置业	41.28	11	中建东孚	33.47	11	盐城城投地产集团	34.66
12	华发股份	38.18	12	柳州轨道交通	32.14	12	中建三局	28.75
13	菏泽市定陶区畅通基础设施投资有限公司	36.88	13	中国金茂	31.25	13	华发股份	25.89
14	北京市唐丽行科技服务有限责任公司	35.87	14	盐城城投地产集团有限公司	29.49	14	成都高投	25.57
15	城建发展	34.5	15	保利置业	29.43	15	盐城交控	24.75
合计	/	1208.52	合计	/	724.67	合计	/	556.52

数据来源：各地土储中心，诸葛数据研究中心

■ 西安土地-经营性用地

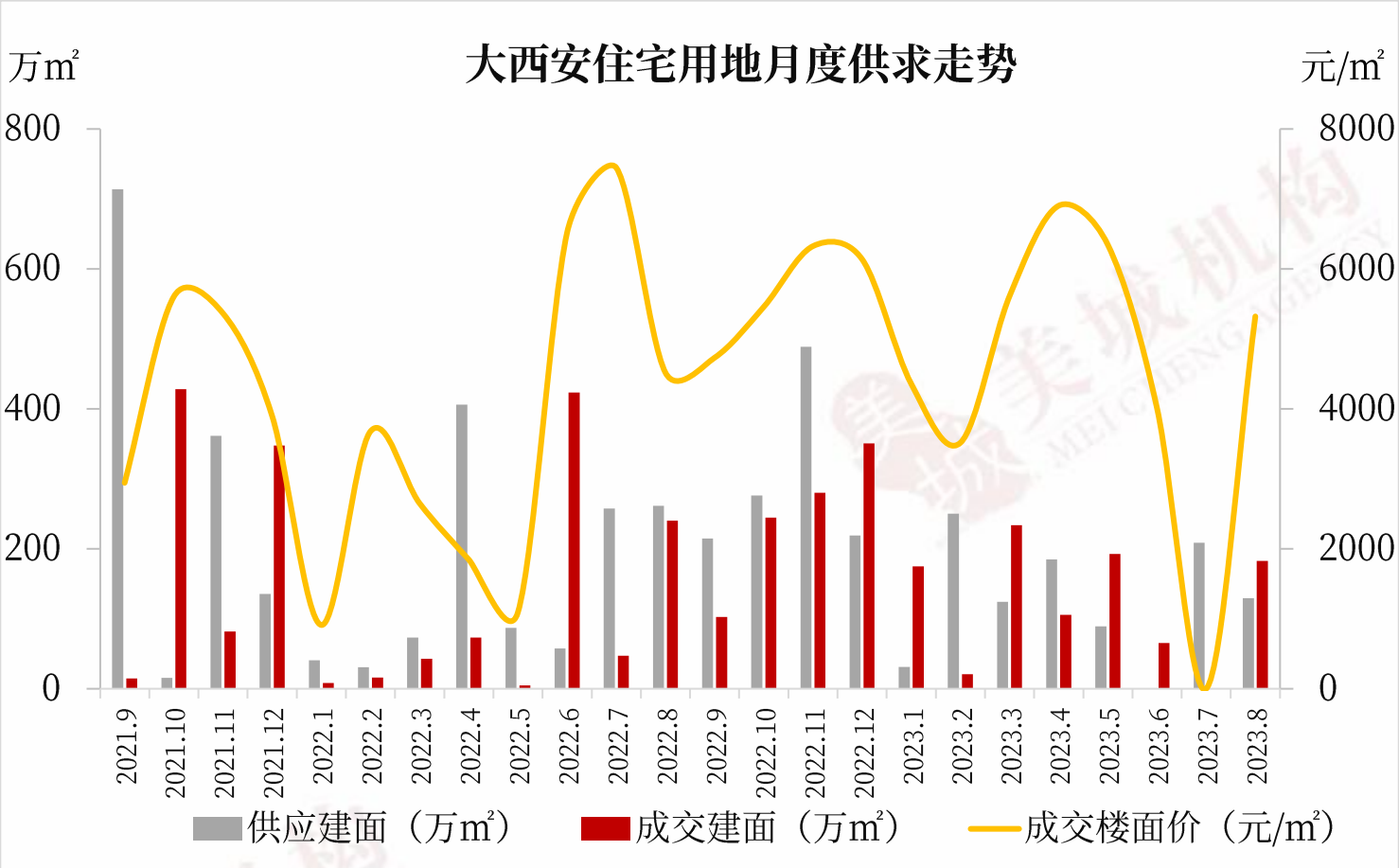
受二批次集中供地释放影响，8月经营性用地成交量价齐涨



经营性用地：

- 供应建面**143**万m²
同比↓45%，环比↓48%
- 成交建面**233**万m²
同比↓3%，环比↑5260%
- 成交均价**4647**元/m²
同比↑3%，环比↑54%

8月西安住宅用地持续供应，成交量增价涨



住宅用地：

- 供应建面**129**万m²
同比↓**51%**，环比↓**38%**
- 成交建面**183**万m²
同比↓**24%**，环比：无
- 成交均价**5322**元/m²
同比↑**18%**，环比：无

主城城改地成交量增加 本土民企及平台公司兜底现象活跃
房企聚焦主城高新、港务热点区域

2023年8月西安土地成交楼面价排行榜TOP15

地块名称	区域	占地 (亩)	规划用途	规划建面 (万㎡)	成交总价 (亿元)	摘牌楼面价 (元/㎡)	竞得方	成交日期
兴隆街道规划二路以西、经三十四路以东一路以北	高新区	106.4	住宅	17.02	18.12	10649	龙湖	2023-08-17
北池头一路以北、广德路以东	曲江新区	31.18	住宅	5.82	4.81	8258	中铁	2023-08-09
国际港务区港兴二路以南、和畅路以西	港务区	35.93	住宅	5.99	4.62	7708	龙翔	2023-08-16
国际港务区港兴二路以南、和顺路以东	港务区	41.34	住宅	6.89	5.29	7671	龙翔	2023-08-16
国际港务区港兴二路以北、和畅路以东	港务区	44.87	住宅	7.48	5.67	7576	融创	2023-08-01
浐灞生态区酒十路以东、灞业大境小区西侧	浐灞	20.98	商住	3.78	2.34	6194	华富地产 (灞业大境后期住宅地)	2023-08-04
莲湖区丰镐西路北侧	莲湖区	145.81	商住	29.92	18.37	6141	利君置业(制药厂地块)	2023-08-16
永松路以东,科技路、小寨西路以南,电子东街以西	雁塔区	24.87	商住	9.46	5.60	5919	信达(丁白村城改)	2023-08-18
韦曲街办,电子正街南延伸线东侧	长安区	45.30	商住	11.14	6.00	5386	长建	2023-08-09
韦曲街办,西长安街以北,电子正街南延伸线东侧	长安区	12.05	商住	2.99	1.60	5355	长建	2023-08-09
太白南路以东,科技路、小寨西路以南,永松路以西	雁塔区	57.33	商住	30.59	11.85	3874	信达(丁白村城改)	2023-08-18
国际港务区元朔大道以南、和泰路以西	灞桥区	30.53	住宅	5.09	1.64	3221	港实业	2023-08-31
国际港务区元朔大道以南、和泰路以西	港务区	30.53	商住	5.09	1.64	3221	港实业	2023-08-15
国际港务区新筑环路以东、柳新路以北	港务区	7.69	商住	1.31	0.42	3205	港实业	2023-08-14
国际港务区元朔大道以南、和泰路以东	港务区	43.27	商住	7.21	2.30	3192	港实业	2023-08-15

西咸、港务、高新为主力供销区域
近9成区域楼面价同比上涨 溢价率回落

2023年1-8月西安市各区县住宅用地供求情况							
区域	宗数(宗)		规划建筑面积(万㎡)		楼面均价(元/平方米)		平均溢价率(%)
	推出	成交	推出	成交	绝对水平	同比(%)	较去年同期变化 (百分点)
西咸新区	14	18	126	181	4781	64	--
港务区	14	18	105	164	6182	1	--
高新区	13	8	184	116	10871	-5	6
长安区	8	7	109	83	6094	3	-4
雁塔区	4	5	77	83	3373	0	--
浐灞生态区	7	5	91	77	2568	33	--
新城区	2	2	68	76	2285	--	--
莲湖区	1	1	30	30	6141	253	--
临潼区	2	1	57	28	2809	20	-6
未央区	5	3	40	25	8412	106	-3
曲江新区	3	3	22	22	11798	20	-3
阎良区	1	1	21	21	1530	15	-5
经开区	3	3	33	19	6366	3	-4
灞桥区	--	1	--	18	1525	-80	0
碑林区	1	1	6	6	1963	--	--

供销规模仍呈量缩态势，一线城市收金最高 国央企担当拿地主力，地方平台兜底现象再度活跃

● 全国：伴随着市场下行、融资偏紧、房企出险事件频发，政府推地动力和房企拿地意愿均不足，8月土地市场**供销规模同比下滑近4成**；房企投资**继续向核心一二线城市聚集**，一线收金占比持续扩大；**国央企持续担当拿地主力**，少数优质民企表现可观，但民营房企整体拿地力度仍然偏弱，**地方平台兜底现象再度活跃**，市场复苏持续承压。

● 西安：8月，随着二批次集中供地地块的推出，**市场热度明显提升**。**高新、港务仍是主城宅地主力供销区**，主城城改地块成交量增加，摘地企业以本土民企及平台公司为主。随着9月政策面持续宽松，房企拿地信心将增强，对于热点区域优质地块的争夺也将愈加激烈。

商品房/住宅市场

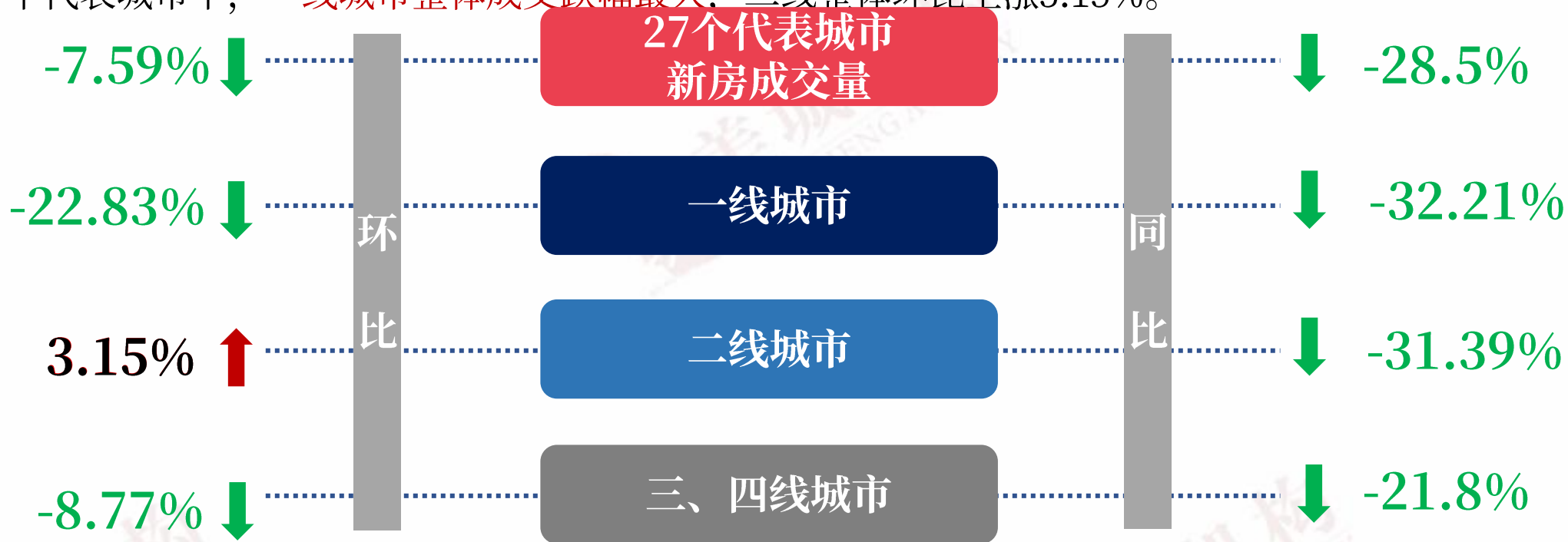
「

全国新房成交量价同环比均降
西安新房市场量微增 价上涨

」

全国27城新房成交量连续2个月下滑，同比缩水近3成

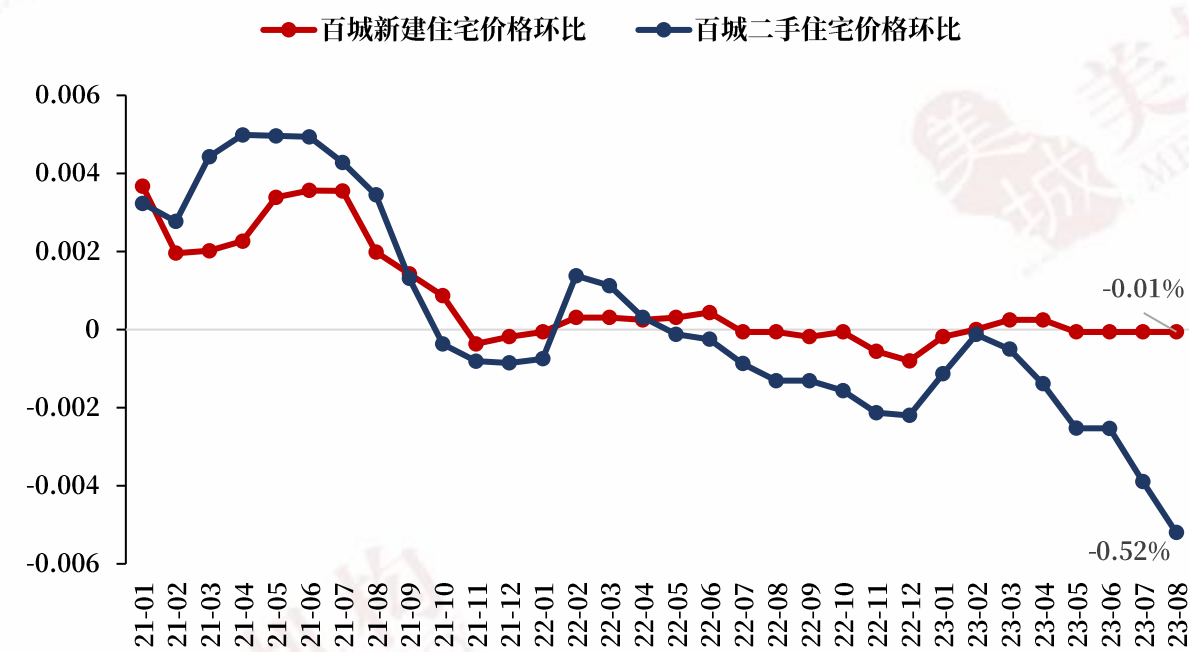
- 2023年8月楼市成交量整体同环比均下降。27个代表城市商品住宅成交面积环比↓7.59%，同比↓28.5%；
- 27个代表城市中，一线城市整体成交跌幅最大，二线整体环比上涨3.15%。



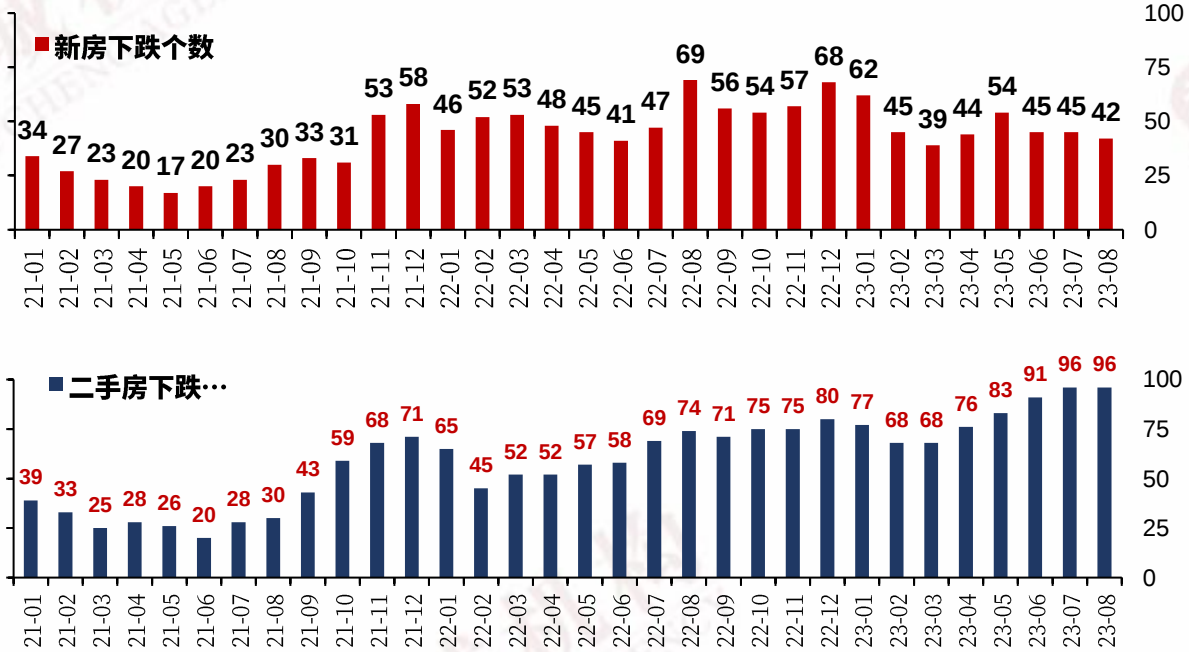
百城新房价格连续4个月下跌，二手房价格连续16个月下跌

- 新房：2023年8月百城新建住宅均价16176元/m²，环比-0.01%↓，同比-0.17%↓，连续4个月下跌，价格环比下跌城市数量为42个。
- 二手房：2023年8月百城二手住宅成交均价15429元/m²，环比-0.52%↓，同比-1.86%↓，连续16个月下跌。价格环比下跌城市数量持续攀升至96个（与7月持平），二手房价下跌城市数量连续3个月突破90城。

图：2021年至今百城新建住宅及二手住宅价格环比变化



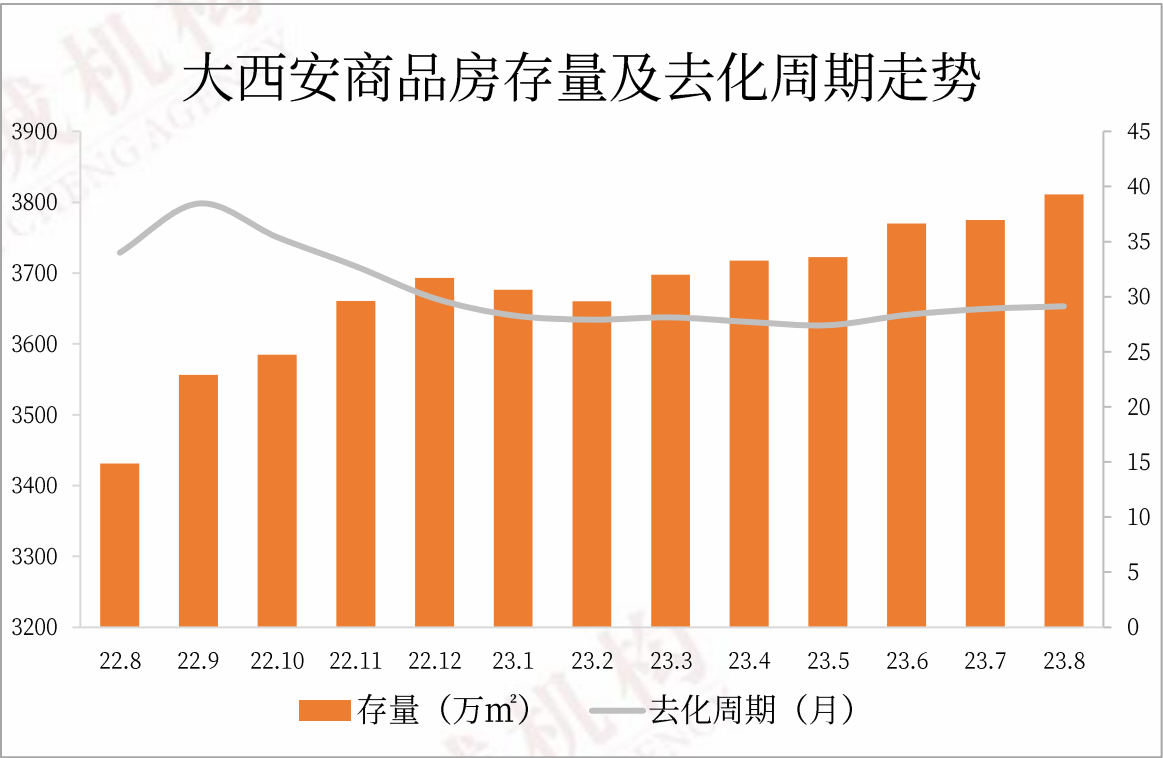
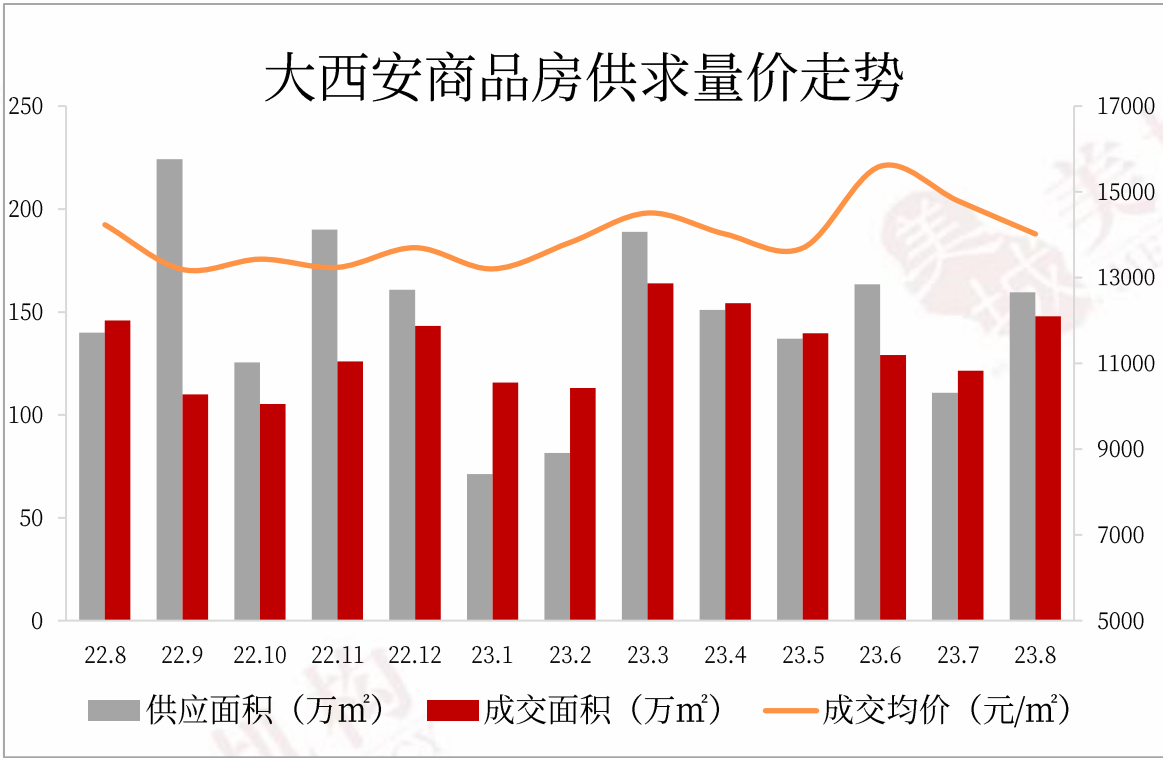
图：2020年6月至2023年7月百城新建及二手住宅价格环比下跌城市数量变化



数据来源：中指数据

8月供应放量 成交量增价跌 存量增加至近一年高位

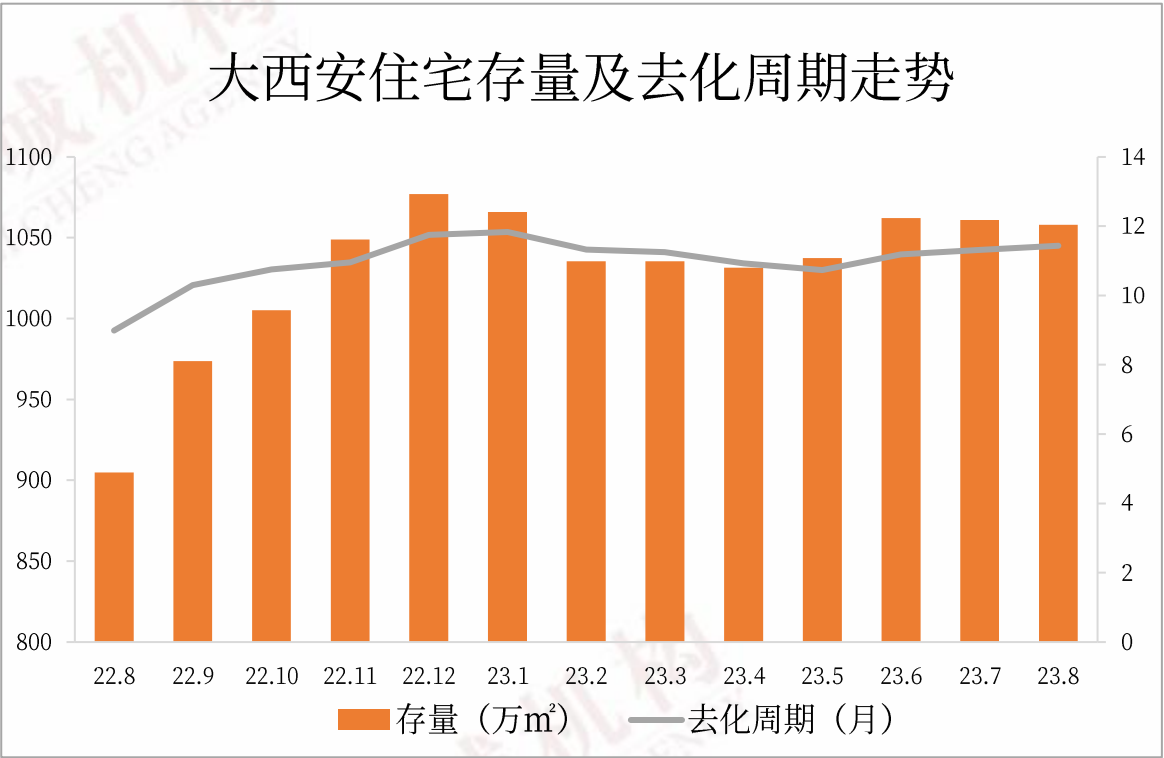
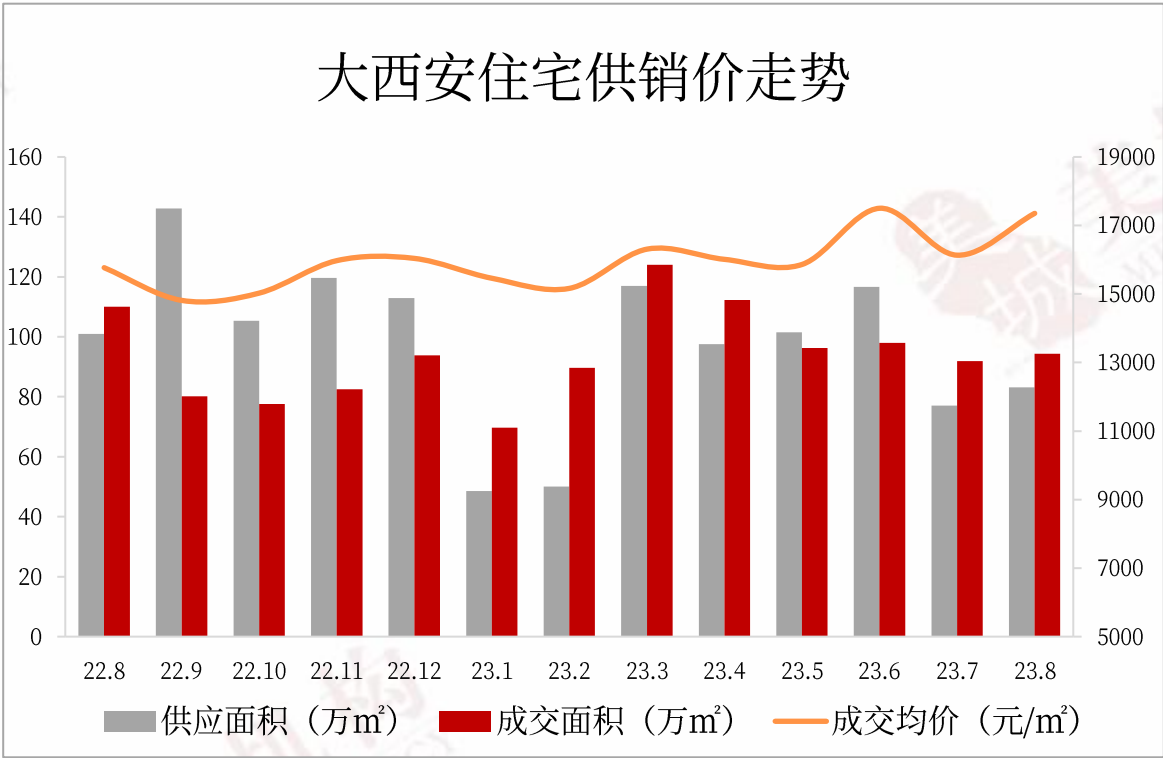
供应量约160万m²，环比↑44%（同比↑14%）；成交量约150万m²，环比↑22%（同比↑1%）；
均价14100元/m²，环比↓5%（同比↓2%）；月度供求比 1.08；去化周期29个月



■ 大西安住宅市场

8月供销量环比微增 价格上涨 存量平稳 月度小幅供小于求

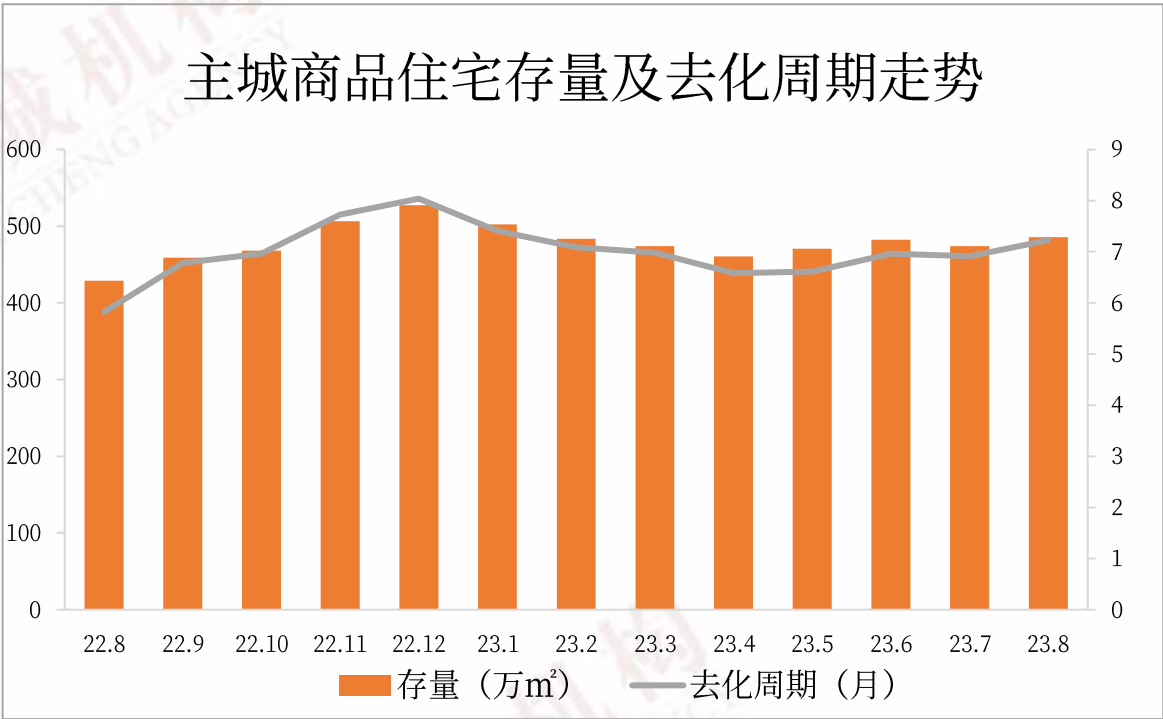
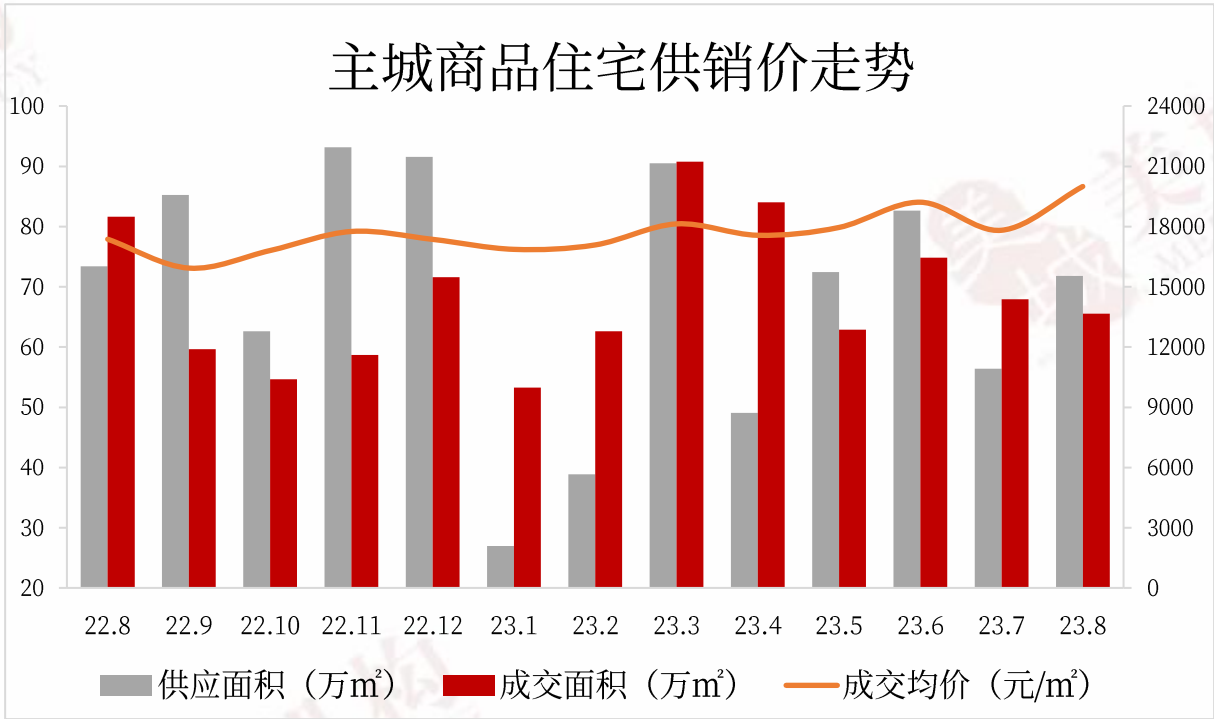
月度供应量**80万m²**，环比**↑8%**（同比**↓18%**）；成交量**90万m²**（**7193套**），环比**↑3%**（同比**↓14%**）
均价**17400元/m²**，环比**↑8%**（同比**↑10%**），月度供求比**0.9**；去化周期**11个月**



大西安住宅市场 | 主城区住宅市场

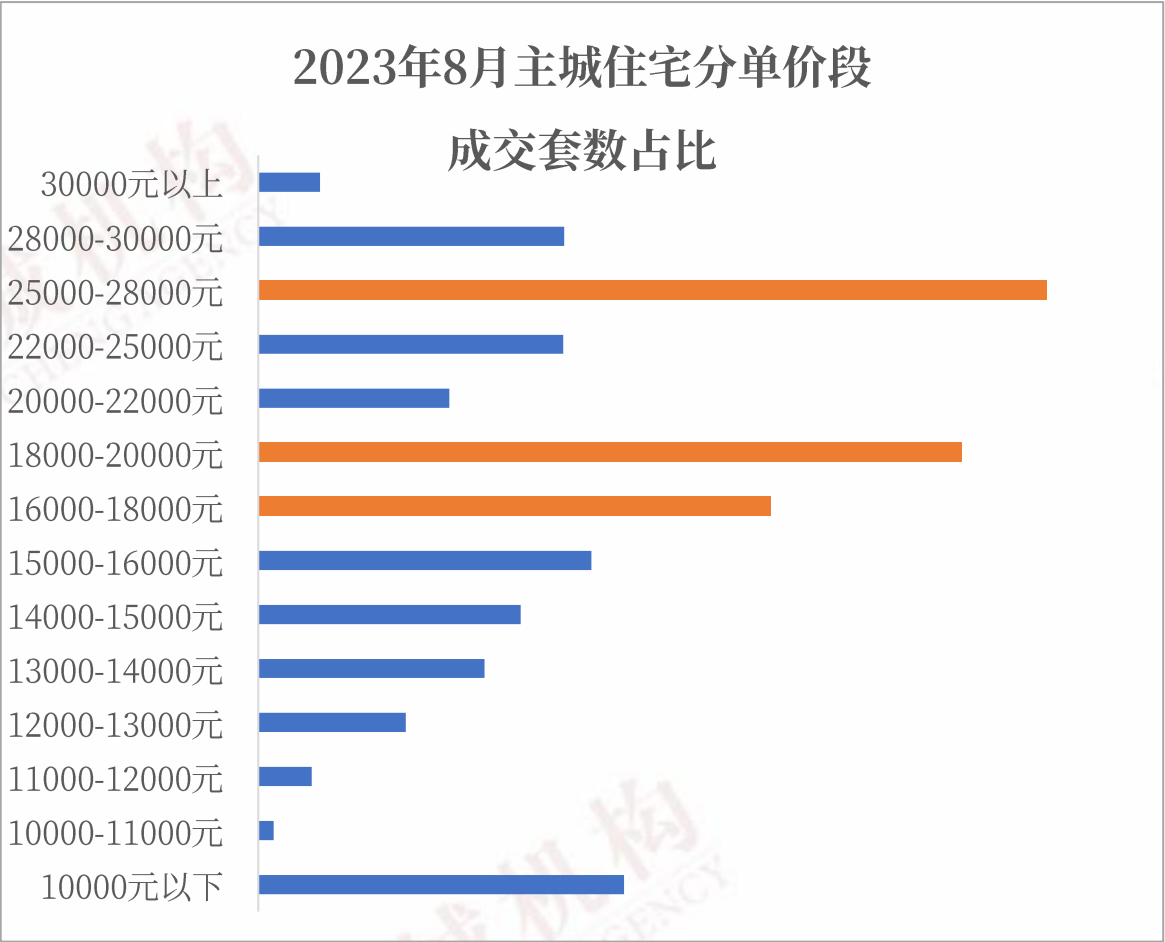
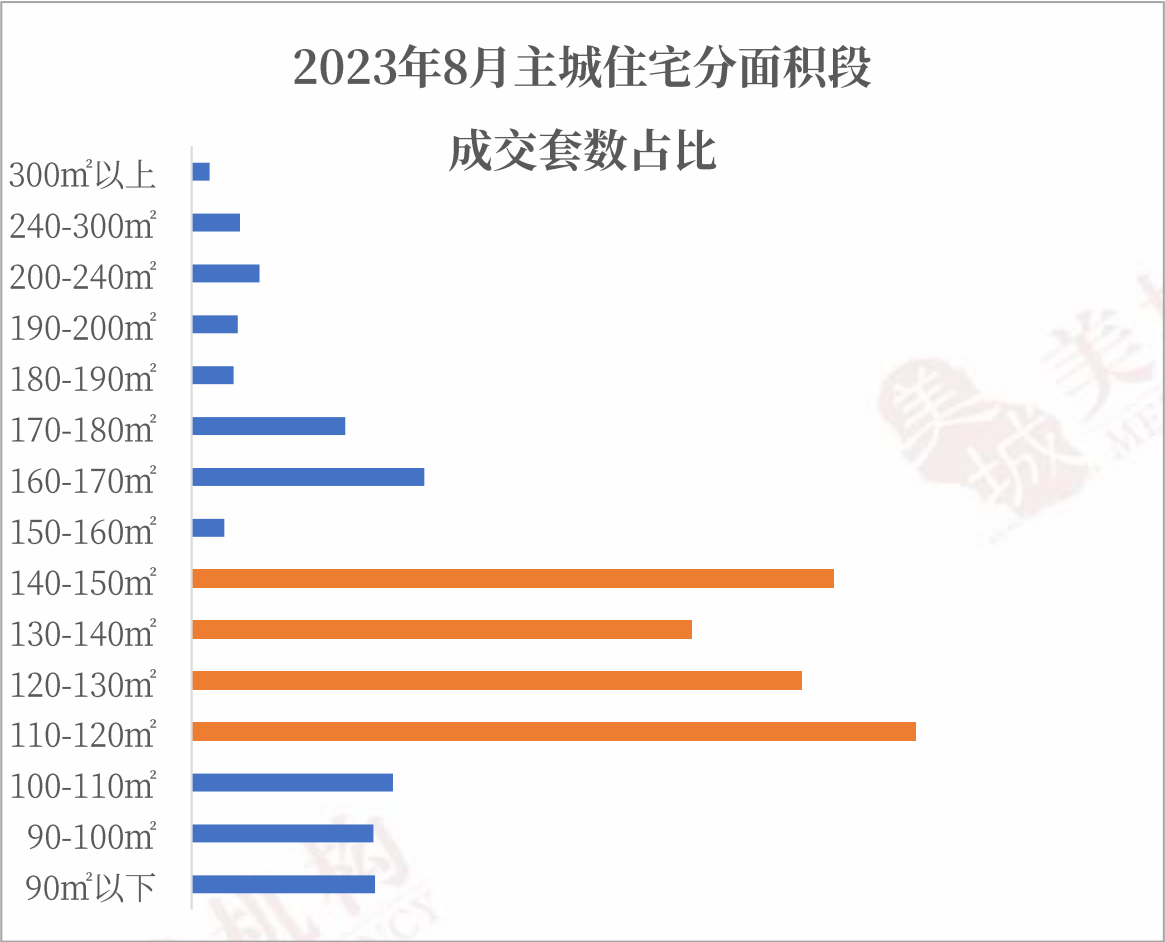
8月供应增加 成交量跌价涨 成交均价突破2万+元/m²

供应量**70万m²**，环比**↑27%**（同比**↓2%**）；成交量**67万m²**，环比**↓4%**（同比**↓20%**），供求比**1.1**；
成交均价**20004元/m²**，环比**↑12%**（同比**↑15%**），去化周期**7个月**



■ 大西安住宅市场 | 主城区住宅成交特征

110-140m²房源成交占比50%，140m²以上房源成交占比约35%
2万+项目房源成交占比最高为39%，刚改及中高改善项目成市场主流

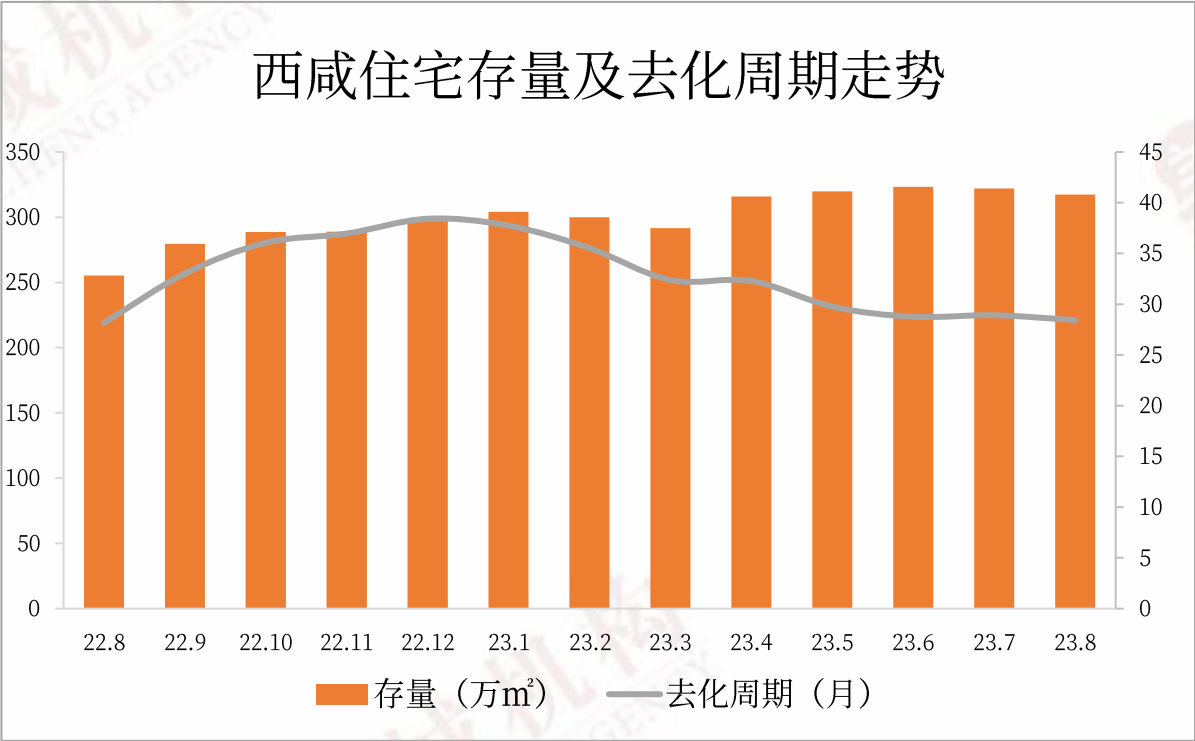
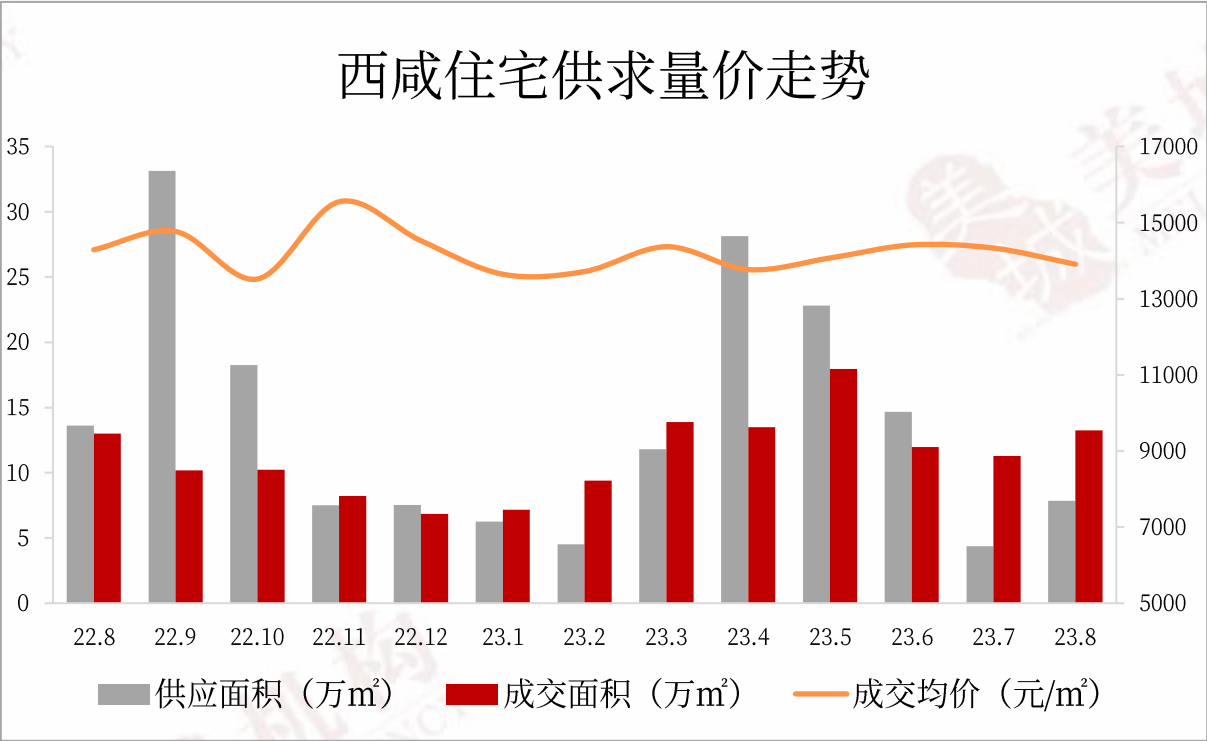


■ 大西安住宅市场 | 西咸住宅市场

8月供应大幅放量，成交端量增价跌，市场仍以低价去库存为主

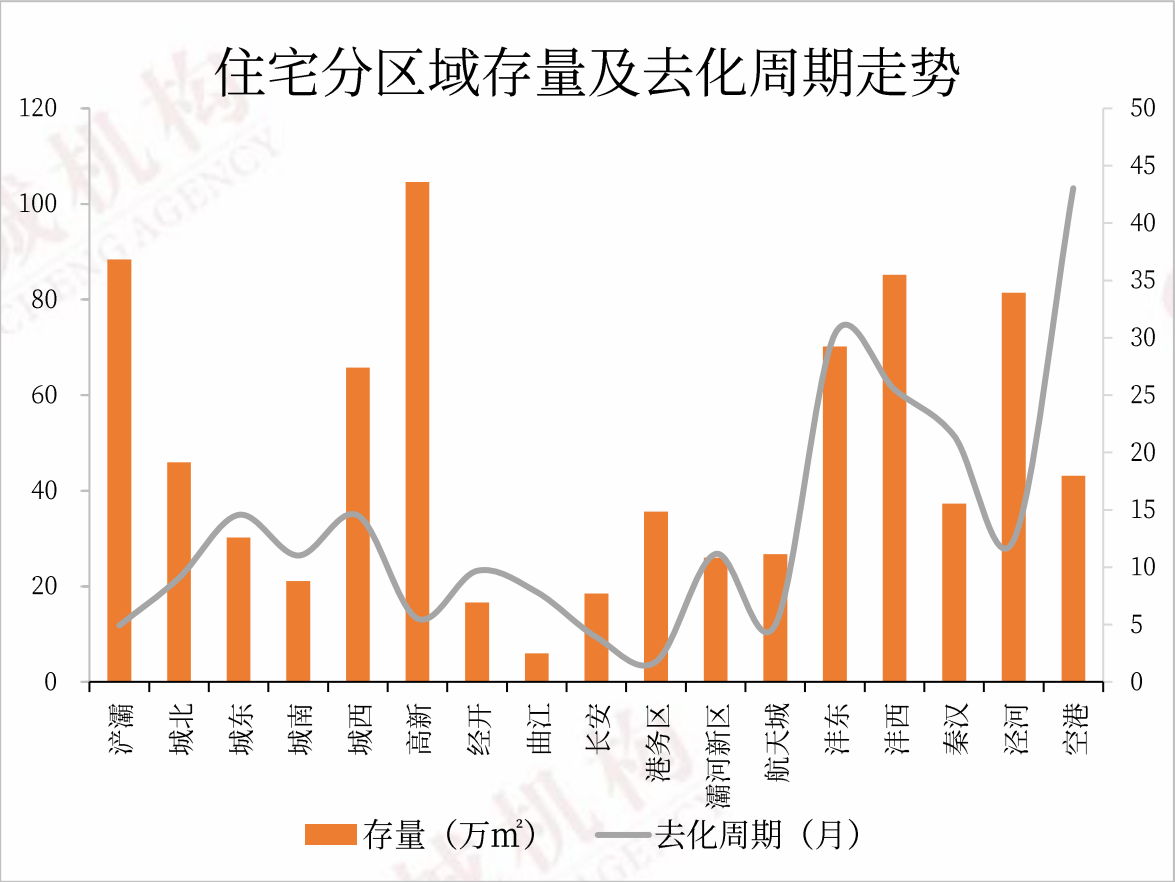
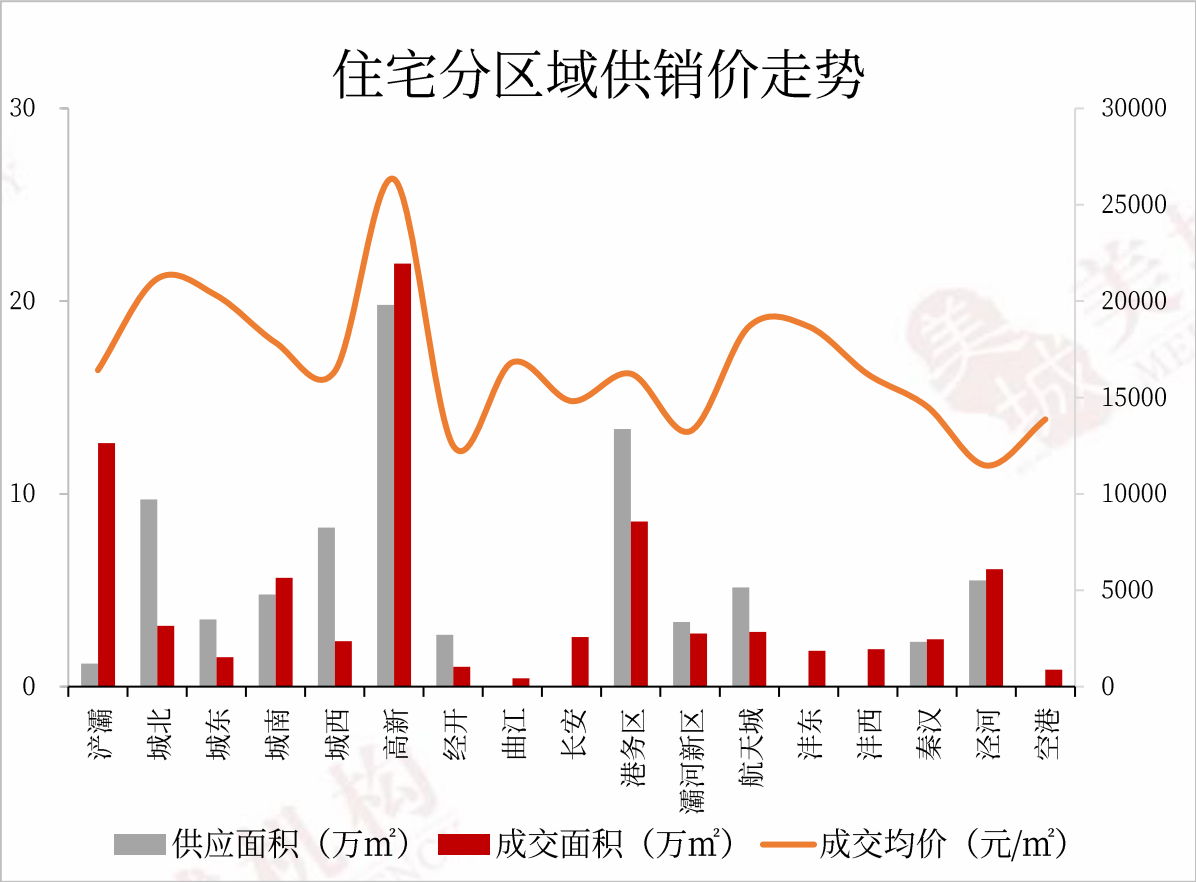
供应量约8万m²，环比↑80%（同比↓42%），成交量约12万m²，环比↑17%（同比↓2%）

成交均价13900元/m²，环比↓3%（同比↓3%）；供求比0.6，去化周期28个月



大西安住宅市场 | 住宅市场（分区域）

高新、港务为主力供销区 高新区成交均价2.6万元/m²引领市场
西咸各区持续高存量低去化 去化周期约12-43个月



资源驱动型项目持续霸榜 高新区成交金额占比榜单70%

全市商品住宅项目成交排行TOP10（按成交金额）

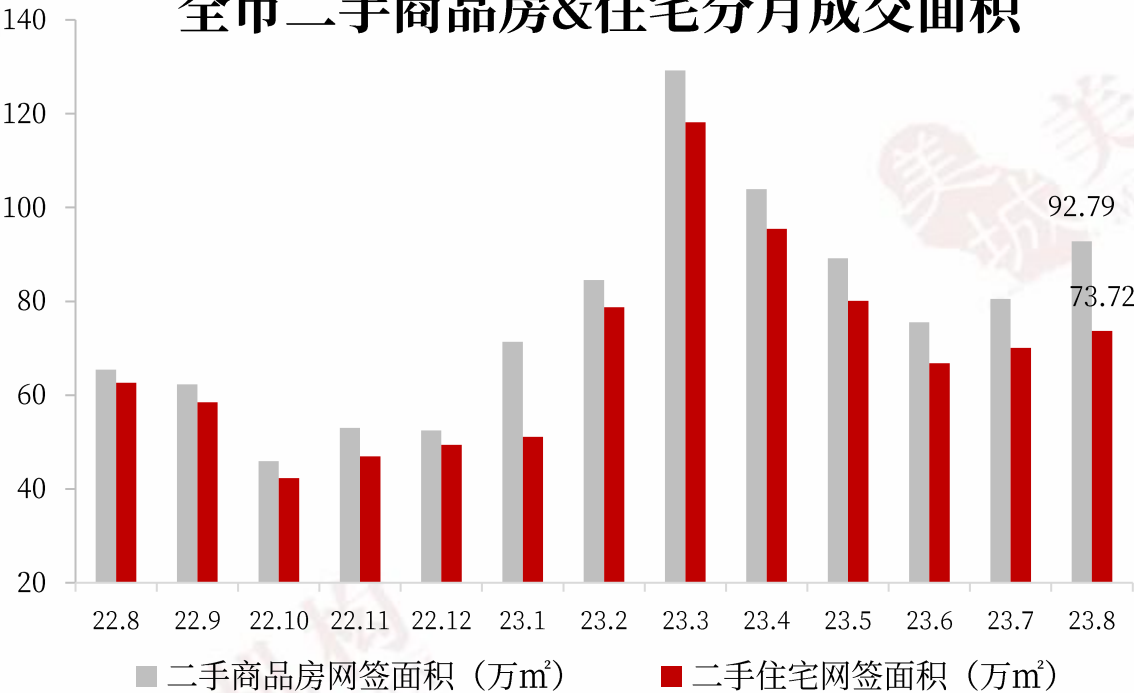
排名	项目	区域	成交金额 (亿元)	成交面积 (万㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	中海学仕里	高新区	21.24	7.54	540	28163
2	中建悦庐学府	高新区	14.14	5.18	384	27302
3	陕建雁南朗境	雁塔区	9.39	5.03	424	18676
4	天地源·永安华府	高新区	5.70	2.18	147	26119
5	龙湖·砚熙台	灞桥区	3.71	2.36	180	15713
6	保利天汇	高新区	3.25	1.37	99	23690
7	自然界·江月	浐灞生态区	2.65	0.80	30	33226
8	中建·轨交·山海境	高新区	2.36	1.08	94	21913
9	龙湖·云璟	浐灞生态区	2.18	1.25	100	17414
10	绿城西安全运村	港务区	2.18	1.14	65	19162

8月西安二手商品房、住宅网签量同环比均上涨

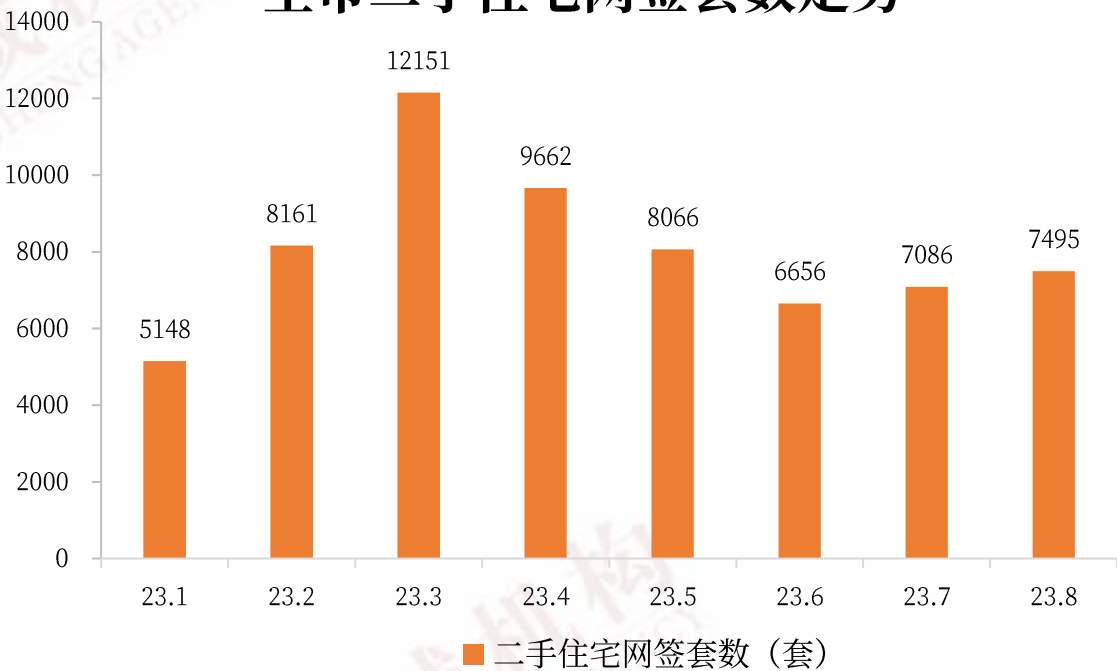
需求回暖，对置换新房改善需求同步回升

- 8月，西安全市存量房（二手房）网签备案面积92.79万m²，环比↑15.27%，同比↑41.84%。
- 住宅网签备案面积73.72万m²（7495套），环比↑5.19%，同比增长↑17.73%。

全市二手商品房&住宅分月成交面积

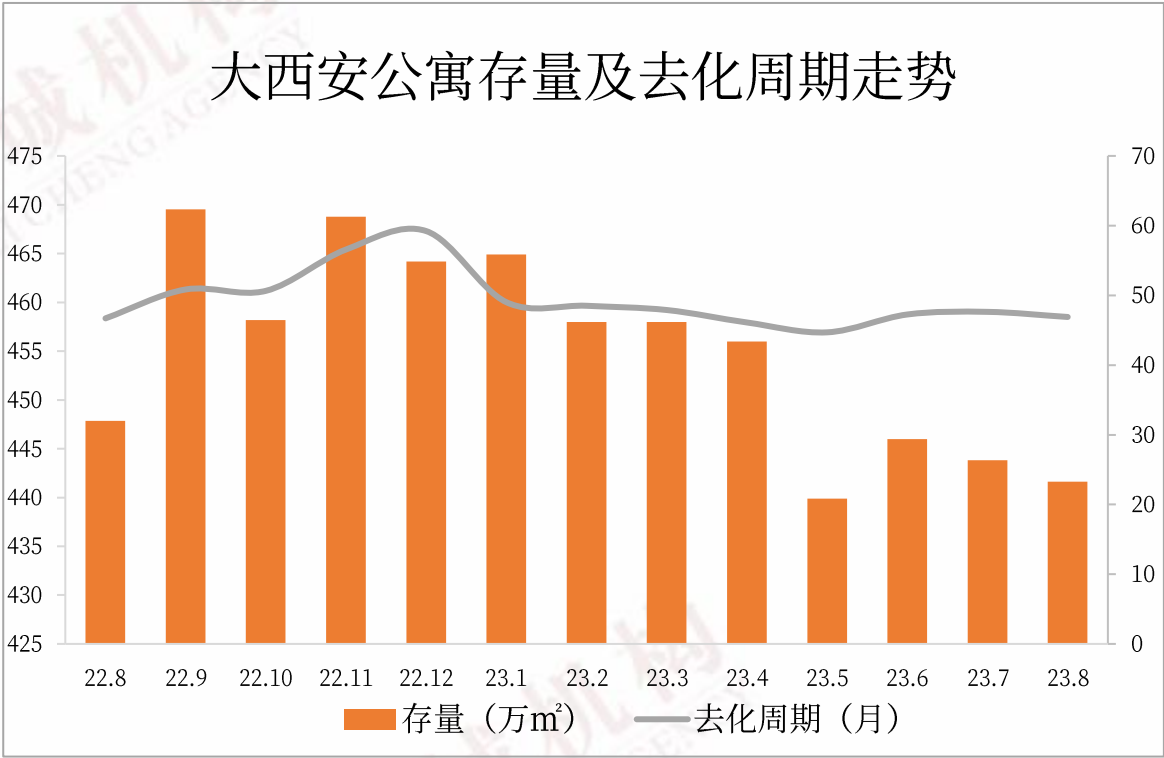
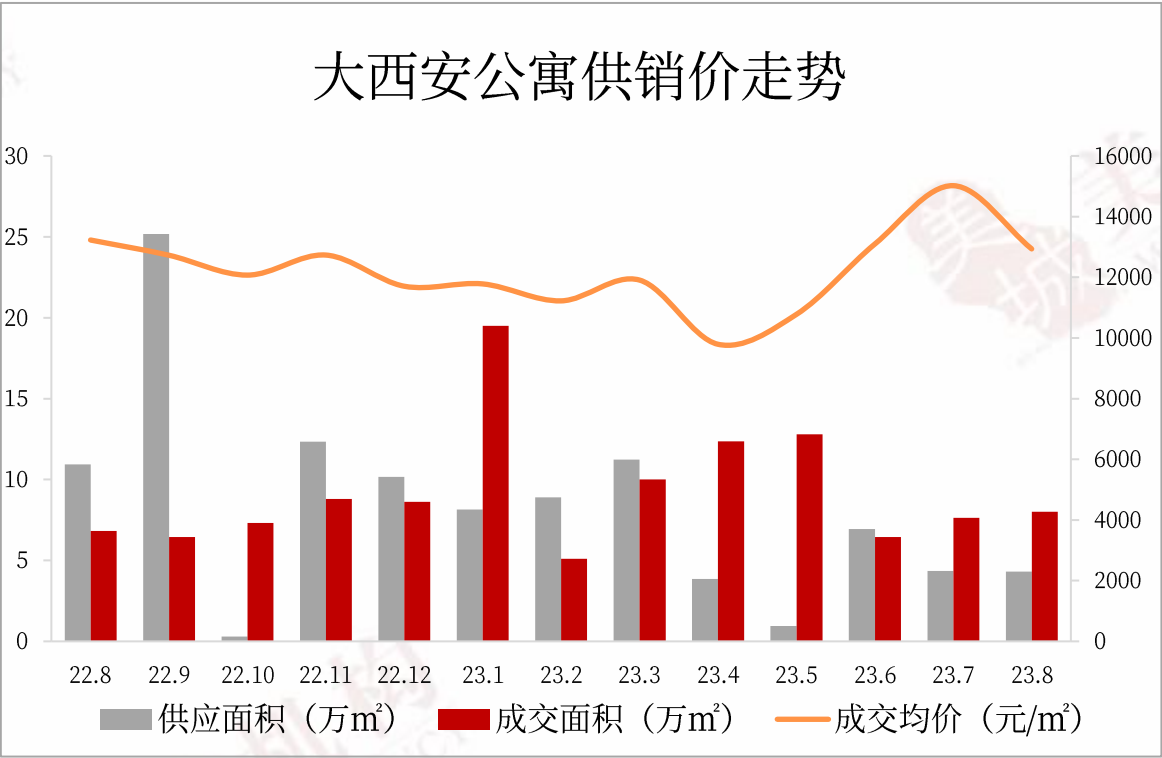


全市二手住宅网签套数走势



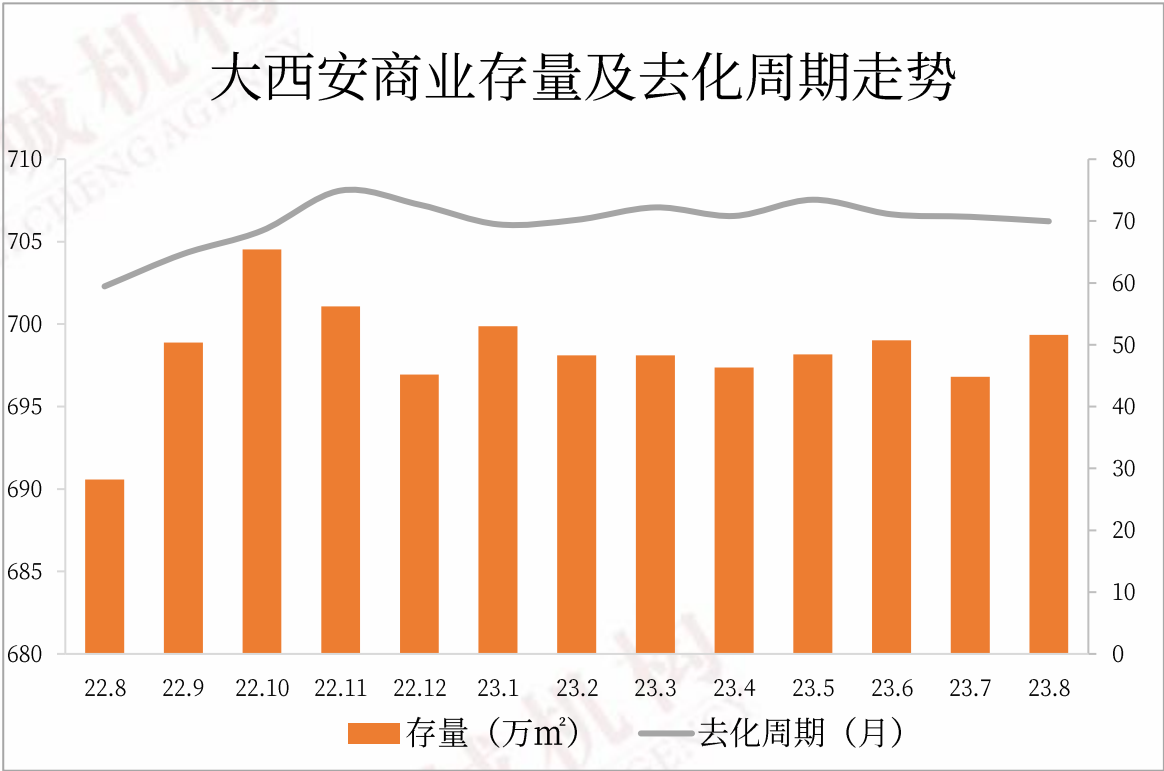
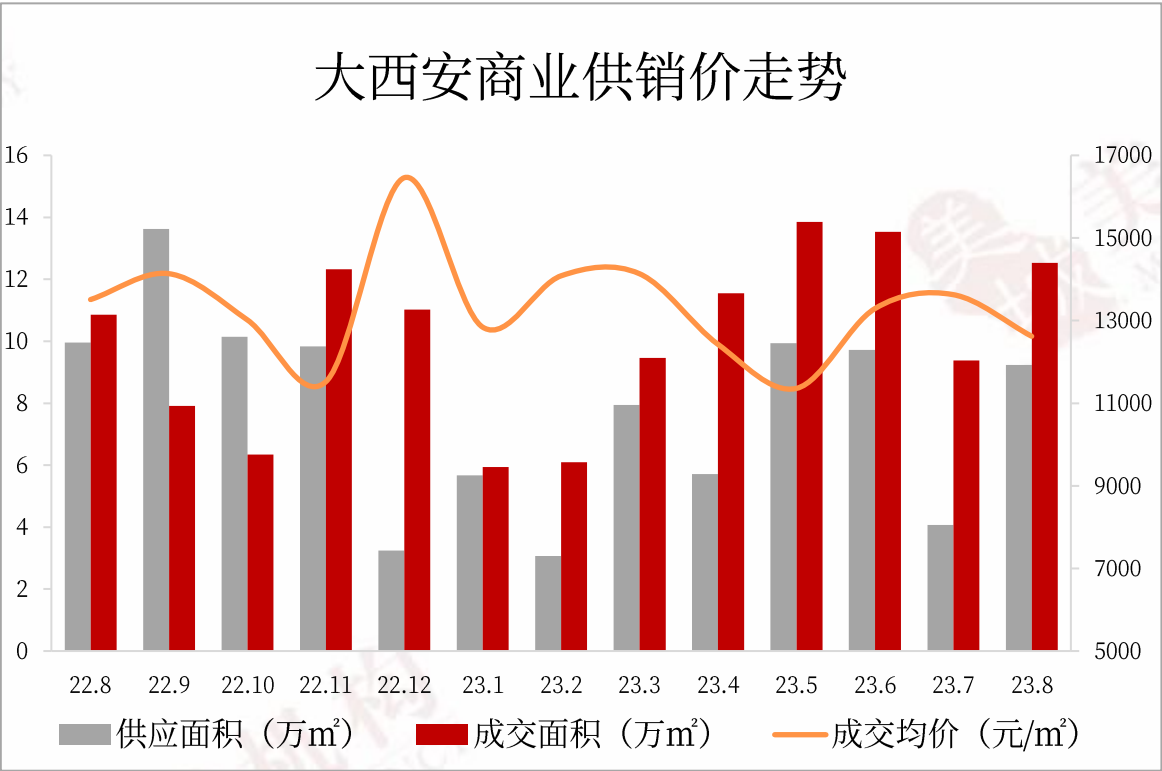
8月供应持续低位 成交量增价跌 以价换量去库存效果明显

供应量约4万m²，环比↓1%（同比↓61%），成交量约8万m²，环比↑17%（同比↓2%）
成交均价12900元/m²，环比↓14%（同比↓2%）；供求比0.54，去化周期47个月



8月供应量翻番 成交量增价跌 库存持续高位，去化周期约6年

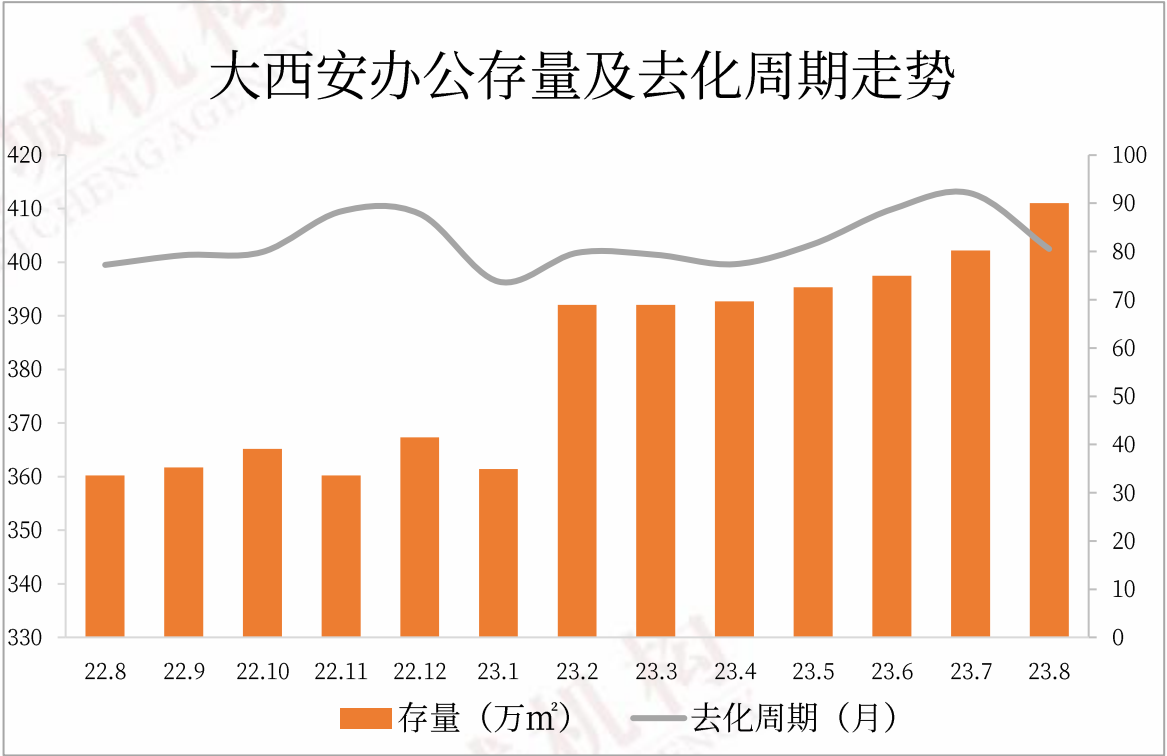
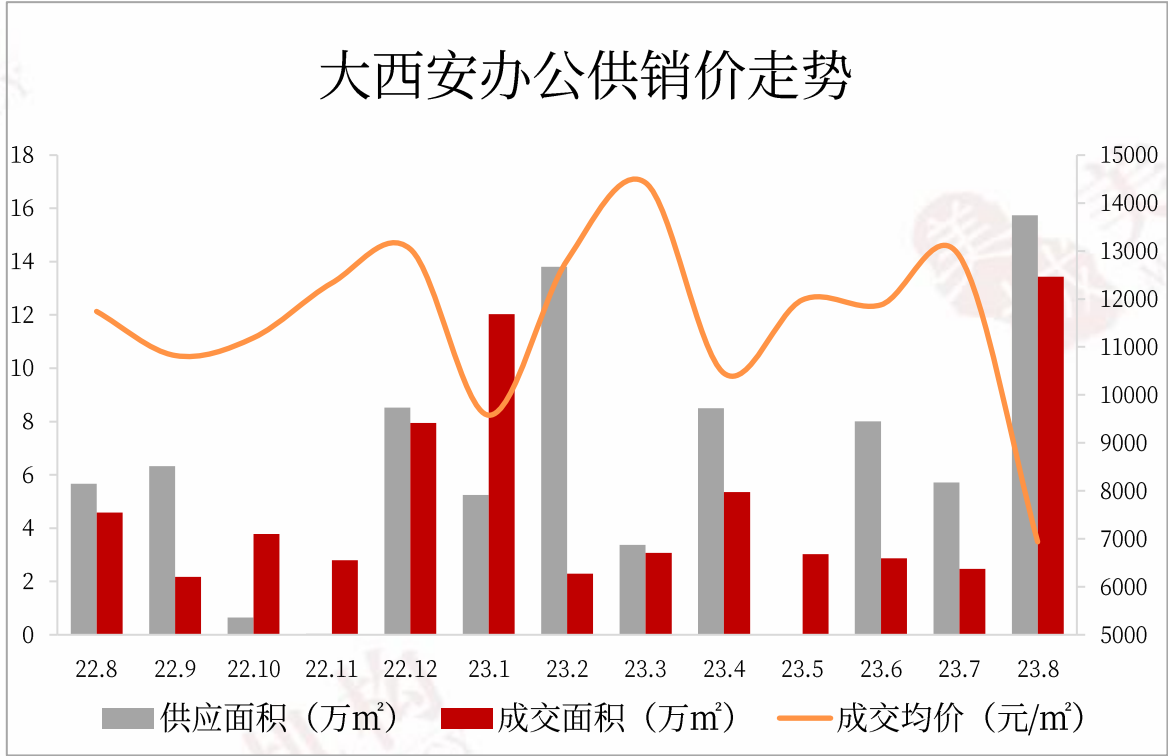
供应量约9万m²，环比↑127%（同比↓7%），成交量约13万m²，环比↑34%（同比↑15%）
成交均价12600元/m²，环比↓7%（同比↓7%）；供求比0.74，去化周期70个月



■大西安办公市场

8月受个盘集中备案影响 供销量翻番 价格下滑 库存持续增加 办公市场严重供大于求

供应量约15万m²，环比↑175%（同比↑178%），成交量约12万m²，环比↑444%（同比↑193%）
成交均价6900元/m²，环比↓46%（同比↓41%）；供求比2.31，去化周期81个月



价格公示

8月供应量回升至正常水平，公示房源量环比上涨154% 本月公示多个低价项目，拉低整体均价，高新、雁塔为主力供应区

- 价格走势：大西安34盘共7840套房源价格公示，整体公示均价19419元/m²，环比下降16.9%；
- 纯新盘：科为揽月臺、中交长盈华府、保利云谷天汇、保利天珺、绿城月映海棠、白桦林悦、雍锦里首次价格公示；
- 主力供应区域：高新、雁塔。

本月价格公示套数

7840套 (环比↑154%)



公示均价

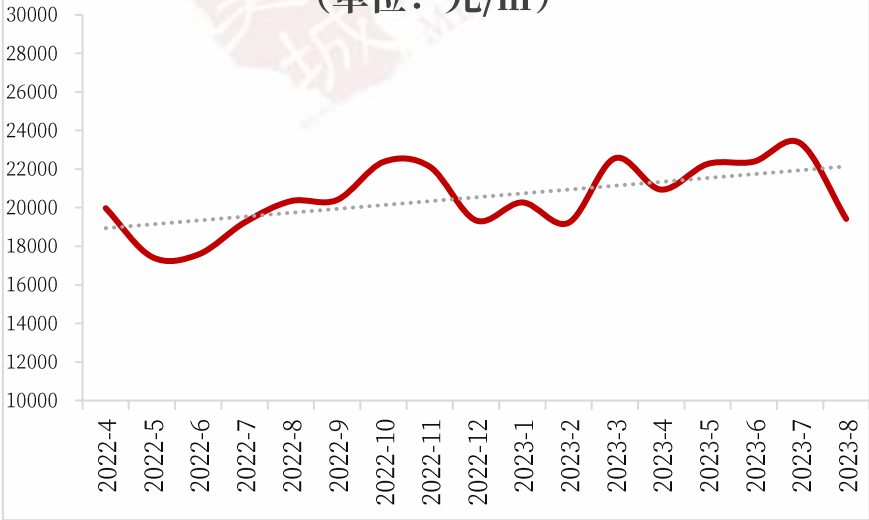
1.94元/m²

主城推盘数量

26盘

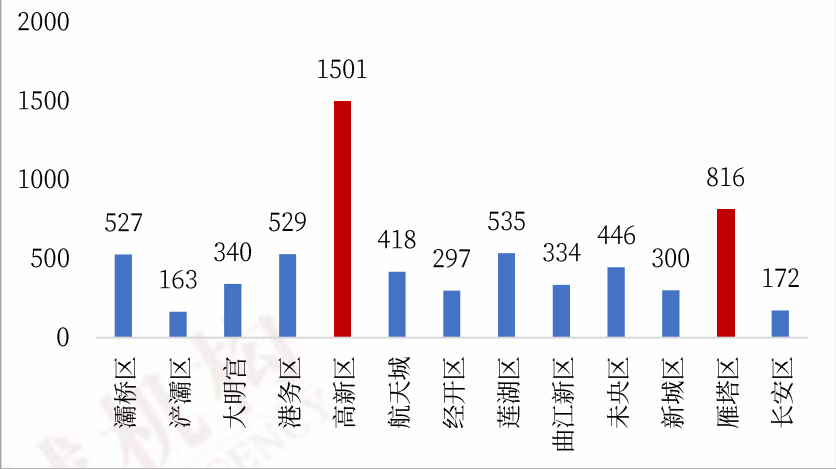
月度商品住宅公示价格走势

(单位：元/m²)



主城分区域供应套数

(单位：套)



■ 价格公示

8月多个新项目价格公示，集中在高新、航天

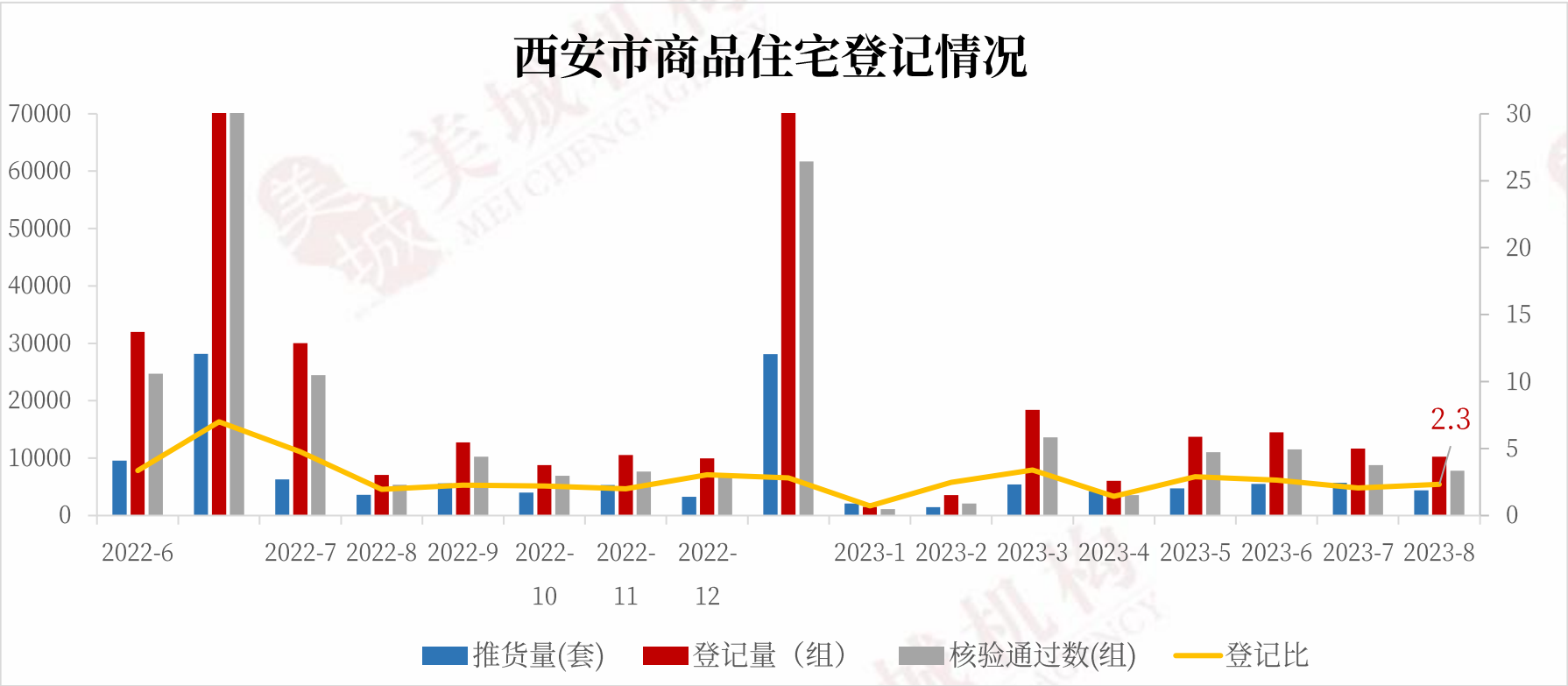
➤ 本月共有本月9个纯新盘项目取价，主要分布在高新区和航天城；26个老盘新推项目取价，其中西咸新区公示8个项目；具体来看，部分项目如中粮奥体壹号、陕建大明府、领航云熙因推售大面积产品，导致价格上涨。

本月典型项目价格公示一览									
序号	区域	项目名称	物业类型	装修标准	供应面积(m²)	供应套数	公示均价 (元/m²)	是否有涨幅	备注
1	高新区	中建悦庐	高层	毛坯	61035.35	440	27506	0.58%	正常楼位差
2		绿城月映海棠	高层	毛坯	14707.32	103	24952	0.00%	首次价格公示
			小高层	毛坯	13032.96	100	24653	0.00%	
3		保利云谷天汇	小高层	毛坯	19705.04	142	26421	0.00%	首次价格公示
			高层	毛坯	20388.69	156	24663		
4		龙湖高新云河颂	高层	毛坯	34572.28	166	28097	0.00%	首次价格公示
5	航天城	科为揽月臺	叠拼	毛坯	6161.36	24	29412	0.00%	首次价格公示
			高层	毛坯	10346.18	44	20788	0.00%	
6		保利天珺	小高层	毛坯	4536.64	32	21953	0.00%	首次价格公示
			高层	毛坯	24261.04	178	20822		
7		泰发祥时光雅境	高层	毛坯	17831.78	140	18926	1.37%	正常楼位差
8	港务区	港悦城	小高层	毛坯	16579.34	159	14848	-1.39%	正常楼位差
9		中粮奥体壹号	小高层	毛坯	69651.75	370	18370	5.99%	本次推售大面积236产品，价格上涨
10	大明宫	大明宫·紫檀府	高层	毛坯	51088.97	298	18372	1.51%	正常楼位差
11		陕建大明府	高层	毛坯	7048	42	21000	6.93%	本次推售大面积产品，价格上涨
12	浐灞区	砚熙台	小高层	毛坯	4160.75	33	17951	0.00%	首次价格公示
			高层	毛坯	7896.8	60	17057	-1.27%	正常楼位差
13	未央区	粼云天序	小高层	毛坯	5841.89	41	18265	0.00%	首次价格公示
			高层	毛坯	12670.84	104	16361	0.00%	
14	长安区	中粮未来大悦城	洋房	毛坯	8769.12	40	25769	3.15%	正常楼位差
			高层	毛坯	22263.66	132	19337	0.93%	正常楼位差
15	经开区	白桦林悦	小高层	毛坯	38020.17	297	17463	0.00%	首次价格公示
16	曲江新区	唐顿庄园二期	高层	毛坯	81421.78	334	22392	0.00%	二期首次价格公示

意向登记

8月登记量下降12%，核验通过量下降11%，房客比1：2.3
8盘摇号，摇号占比28%

➢ 本月主城29盘共4393套房源意向登记，10235组家庭参与，核验通过7788组（占比76%），整体中签率56%；8盘摇号，21盘平销，摇号占比28%。

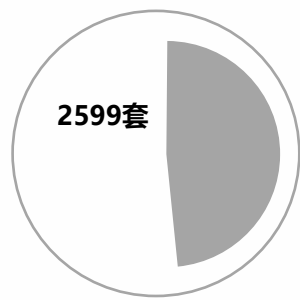


主城多个红盘集中登记，高新、港务保持高热度

序号	项目名称	供应面积 (m²)	销售均价 (元/m²)	推售房源 (套)	意向登记申请	核验通过	中签率
1	中海·开元壹号	15343.28	24252	52	43	30	173%
2	雁鸣墅语	1880.32	26648	6	14	2	300%
3	源邸壹号	1880.32	42800	34	15	15	227%
4	中建悦庐	45357.67	27195	340	1387	1272	27%
5	陕建雲玥府	18017.06	16026	134	70	20	670%
6	科为揽月臺	16507.54	24007	68	103	66	103%
7	西派逸园	18340.58	17546	132	84	52	254%
8	龙翔·奥城云玺	19276.2	18391	135	747	638	21%
9	天诚·蔷薇公馆	11734.34	29644	57	44	23	248%
10	枫林九溪	7479.54	20085	32	36	23	139%
11	鼎诚悦玺	12180.77	19045	104	23	0	——
12	龙湖高新云河颂	34571.19	28097	166	403	163	102%
13	招商华宇臻境	24441.26	25683	200	156	77	260%
14	绿城西安全运村丹桂苑	18942.4	19236	108	465	369	29%
15	大明宫紫檀府	51088.97	18372	198	177	114	174%
16	保利云谷天汇	40093.73	25527	298	878	694	43%
17	华润港悦城	16579.34	14848	159	125	75	212%
18	雁南朗境	47809.44	19464	400	622	427	94%
19	龙湖砚熙台	12057.55	17366	93	94	46	202%
20	云水湾	14319.63	16922	88	36	22	400%
21	中交·长盈华府	25499.34	13098	300	488	296	101%
22	陆港海心湾	18932.72	16905	156	250	140	111%
23	保利天汇	4585.5	29021	26	41	——	——
24	中粮奥体壹号	34366.59	17483	200	2633	2399	8%
25	保利天郡	34366.59	21130	210	484	335	63%
26	粼云天序	18512.65	16962	145	403	274	53%
27	泰发祥时光雅境	6825.22	19706	48	48	21	229%
28	天地源棠颂坊	21241.7	25519	176	215	109	161%
29	璟宸尊域府	38992.75	16564	328	151	86	381%

■ 开盘监测

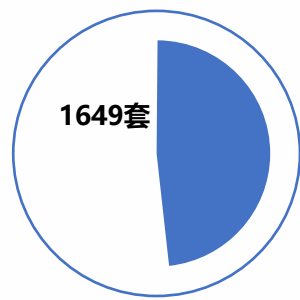
本月市场整体开盘去化率63%，8月中上旬开盘项目少，下旬市场热度回升，整体推售及去化套数较上月有所回落



本月推售套数

2599套

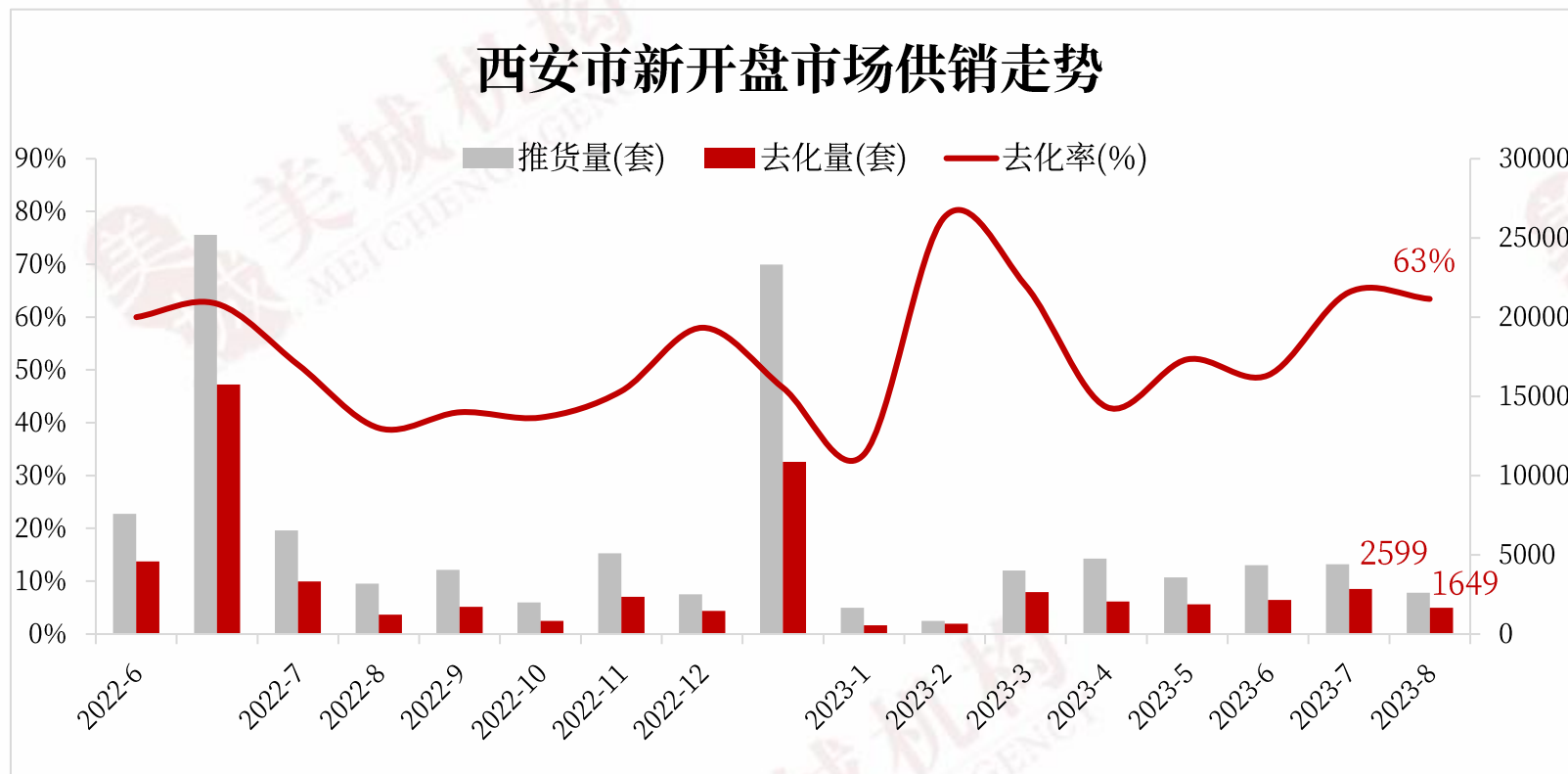
环比↓41%



本月去化套数

1649套

环比↓42%



高新、港务多个项目集中开盘，区域分流严重
产品力强同时资源突出项目受客户青睐

项目名称	区域	推售套数（套）	认购套数（套）	认购价格（元/m²）	去化率	摇号/自销
龙翔奥城云玺	港务区	135	135	18391	100%	摇号
保利云谷天汇	高新区	298	223	25016	75%	摇号
雁南朗境	雁塔区	400	173	19464	43%	摇号
绿城西安全运村丹桂苑	港务区	108	108	19236	100%	摇号
源邸壹号	浐灞区	32	14	42372	44%	自销
中铁建西派逸园	灞桥区	132	20	17195	15%	自销
陕建雲玥府	港务区	134	31	15549	23%	自销
中建悦庐	高新区	340	319	27195	94%	自销
科为揽月臺	航天区	68	57	23767	84%	自销
枫林九溪	港务区	32	16	20085	50%	自销
大明宫紫檀府	大明宫	298	57	18372	19%	自销
中交长盈华府	新城区	300	240	12837	80%	自销
陆港海心湾	港务区	156	90	16905	58%	自销
龙湖高新云河颂	高新区	166	166	28097	100%	自销

8月市场行情小结

市场持续探底，新房成交量价同环比均降 西安市场维持低位，住宅市场量微增价上涨，改善特征明显

- 全国：8月27个代表城市新房成交量，同环比均降；从各线城市看，一线城市整体成交跌幅最大，二线整体环比上涨3.15%。百城新房价格同环比均跌，二手房价格连续16个月环比下跌。
- 西安：8月西安楼市维持市场低位，**住宅市场量微增价格上涨**，改善市场特征明显。**140m²以上房源成交占比约35%，2万+房源成交占比近4成，刚改及中高改善项目成市场主流**。8月中旬开始，西安部分银行调整个人住房贷款政策，**降低二套房首付比例及贷款利率**，刺激部分改善需求的释放。**8月下旬市场活跃度增加**，持续高供应，多盘抢节点、扎堆开盘，主城红盘持续促销，**外围市场以价换量态势持续**。



PART THREE

强预期、快增长 金九银十楼市回暖可期

——趋势研判

趋势研判

全国市场

- ✓ 购房客户当前面临的购房门槛：
限购、首付、征信
- ✓ 此次政策解决的问题：限购、首付
- ✓ 全面认房不认贷，部分客户被重新认定为首套资格；
- ✓ 降首付降利率，畅通卖房置换需求；
- ✓ 三线城市政策透支，降首付、降利率空间有限

预判：

1. 短期内新房市场回暖速度优于二手房；
2. 二手房挂牌量将增加，成交价格将持续回调；
3. 新房市场刚需、刚改项目更促销；
4. 远郊、低能级区域，将成为市场骤冷重灾区；
5. 核心一线城市市场热度高于二线城市。

1、上海：

- ✓ 客户量：比往常多了30%
- ✓ 刚需刚改盘：70%客户都是外地有贷、本地无房的刚需客户
- ✓ 高端楼盘：50%以上客户是卖一买一的刚改



2、北京：

- ✓ 楼市波澜泛起 经纪人“总动员”售楼处“不打烊”
- ✓ 预约量明显增加
- ✓ 最活跃的就是在新政后重新被认定为具有首套资格的购房人群
- ✓ 改善群体：新政减少了首付压力，也提升了他们的决策速度



趋势研判

西安市场

- 9月起，西安首套、二套房商贷首付比例普降，二套房贷利率下调：
- 首套首付20%，利率LPR-20BP
- 二套首付30%，利率LPR+20BP

预判：

1. 主城20%的首付以后，对主城1.3-1.5万的刚需项目，利好明显，上车门槛明显降低；
2. 利空远郊、低能级区域，将成为市场骤冷重灾区，以价换量将更明显；
3. 区域位置、资源占有型非常明显的项目，将更加促销。

目前西安二成首付政策执行情况

项目名称	是否执行首付20%
中铁建西派城（毛坯）	否
大明宫金茂府二期（毛坯+精装包）	是
阳光城翡丽西安（毛坯）	否
璟宸尊域府（毛坯）	否
华润港悦城（毛坯）	是
陆港海心湾（毛坯）	否
万科东望（毛坯）	否
万科雁鸣湖（毛坯）	否
中铁建西派逸园（毛坯）	是
泰发祥时光雅境（毛坯）	是
御锦城（毛坯）	否
碧桂园云顶（精装）	否
天地源永安华府（毛坯）	是
华宇御璟天宸（精装）	是
碧桂园高新云墅二期（精装）	否
高新金茂悦园（精装）	是
中国铁建西派樾樾（毛坯）	是
中海天谷时代（毛坯）	是
紫薇云峰里（毛坯）	否
保利天汇（毛坯）	否

注：政策执行情况截至9月3日前

趋势研判

西安42盘约8278套房源9月入市，主城区竞争压力进一步加大

从各区域推出楼盘数量来看，其中高新供货量最大，共计9盘约1400余套房源，楼盘占比21.4%；其次为浐灞、长安（含航天）、城北区域分别各6盘，占比14.2%；最后为港务区即将推出的5盘，占比11.9%。

区域	楼盘名称	参考价格约 (元/m²)	建筑面积约 (m²)	预计 套数	产品 类型	装修 情况
高新	中建悦庐	28402	101-176	100	高层	毛坯
	紫薇·云上	27805-29523	246-275	132	高层	精装
	高科丝路嘉境	/	115-190	/	高层	毛坯
	紫薇华发云峰里	27818	105-127	104	高层	毛坯
	保利天汇	26302	116-129	52	高层	毛坯
	天地源棠颂坊	25519	112-128	176	高层	毛坯
	天地源·永安华府	26929-28143	140-187	298	高层	毛坯
	华宇御璟天宸	25513-29278	95-174	336	小高/高层	精装
	绿城海棠三章	24811	130-143	203	小高/高层	毛坯
港务区	陆港·海心湾	16055-18952	107-143	88	小高/洋房	毛坯
	绿城全运村丹桂苑	18525-19024	122-179	236	高层	毛坯
	中粮·悦著云轩	/	143	/	/	/
	中粮奥体壹号	18668-19787	170-240	170	小高	毛坯
	龙翔·奥城云玺	18419-18813	139-143	210	小高	毛坯
浐灞	陕建锦泓府	放风价1.7万	100-143	/	小高/高层	毛坯
	源邸壹号	41924-44506	281-299	91	合院	/
	上实启元	25996-28484	140-187	134	小高、洋房	精装
	元熙樾府	13632-13626	97-141	474	高层	毛坯
	御锦城	14953-16099	115-143	484	小高/高层	毛坯
	高科麓湾国际社区	14666	169-172	120	高层	毛坯
城南	陕建雁南朗境	19935-21266	143-170	172	小高、高层	毛坯
区域	楼盘名称	参考价格约 (元/m²)	建筑面积约 (m²)	预计 套数	产品 类型	装修 情况
城东	启迪·大院儿	16199-17057	103-168	242	小高/洋房	毛坯
	金泰·唐618	28280-29080	163-225	110	洋房/高层	毛坯
	万科东望	/	95-180	414	高层	毛坯
雁塔	华清学府城	18120-18219	119-141	173	高层	毛坯
	南飞鸿玖玺大观	18652	108-140	244	高层	毛坯
长安 (含航天)	泰发祥时光雅境	18443	119-127	92	高层	毛坯
	西安碧桂园云顶	21101-30247	95-223	668	洋房/高层	精装
	保利·天珺	20708	123-143	64	高层	毛坯
	中粮·大悦未来城	19336-25768	143-235	172	高层/洋房	毛坯
	融创·长安街壹号	14351	85-107	196	高层	毛坯
	星光赏	14186	93-149	/	高层	毛坯
	大明宫·文韬府	/	128/142	/	小高	毛坯
城北	大明宫·紫檀府	18100-18536	128-194	298	高层	毛坯
	龙湖·云玺天序	16962	112-143	145	洋房/高层	毛坯
	陕建大明府	21000	168	42	高层	毛坯
	璟宸尊域府	16564	85-261	328	高层	毛坯
	翡丽西安	15982-17908	156-175	301	小高/高层	毛坯
	白桦林悦	17039-18040	112-143	297	小高	毛坯
经开	海珀未央	12700-13248	109-184	184	高层	毛坯
	领航·云熙	18763	89-143	394	高层	毛坯
城西	唐顿庄园	21046-23984	228-273	334	高层	毛坯



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