



利好缓释，全国房地产市场调整压力渐显 银十回归，西安商品房交易量同环比双涨

——2023年10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



PARTONE

经济基本盘整体弱修复 中央主动加杠杆提振预期

——宏观环境

■ 宏观环境-经济环境/GDP

三季度GDP增长4.9%，同比增速回落
环比增长1.3%，经济处于弱复苏期

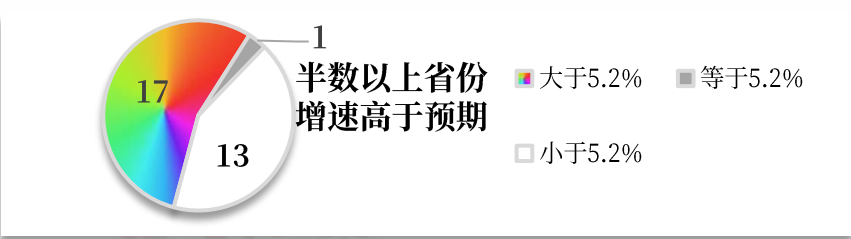
GDP增速同比



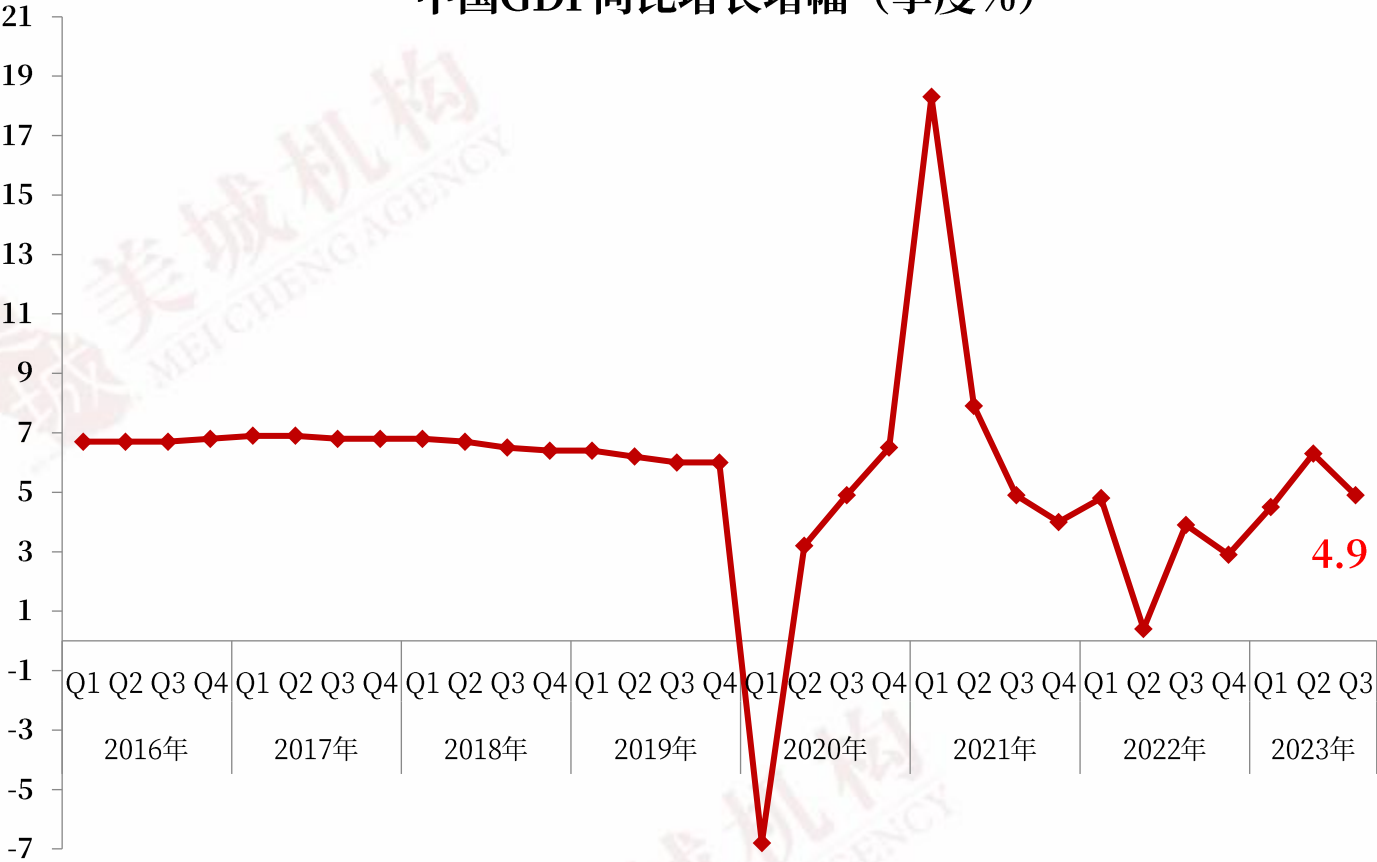
GDP增速环比



各省三季度GDP增速分级



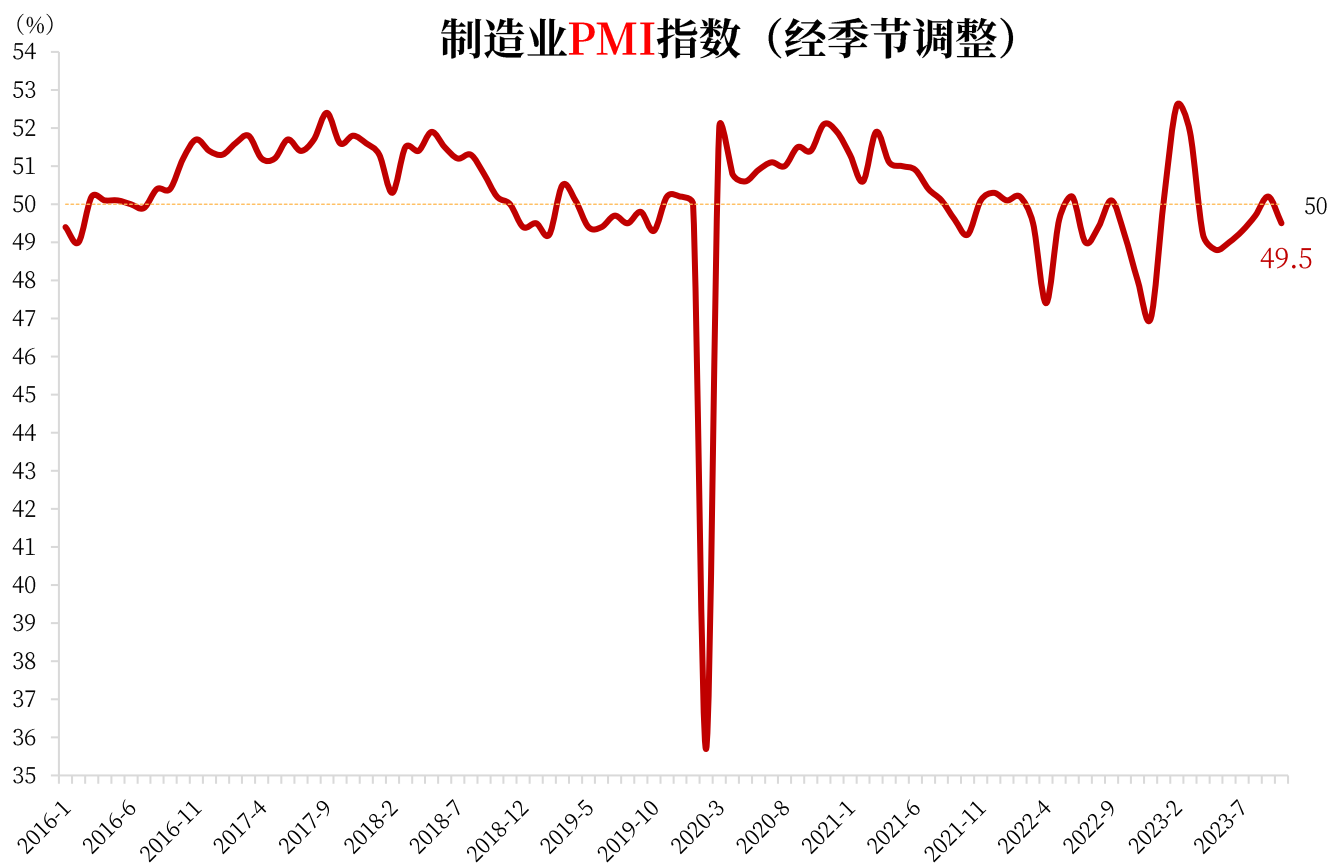
中国GDP同比增长增幅（季度%）



■ 宏观环境-经济环境/PMI

10月制造业PMI指数降至49.5% 跌入收缩区间，较上月下降0.7个百分点！

- 10月份PMI指数回落至荣枯线下，经济景气水平有所回落，持续恢复基础仍需进一步巩固。
- 国内制造业面临较大下行压力，一方面，制造业仍然处于去库存阶段，需要时间消化积压库存；另一方面，房地产行业的调整还在持续，居民预期比较悲观。
- 整体来看，经济持续恢复基础仍需巩固。

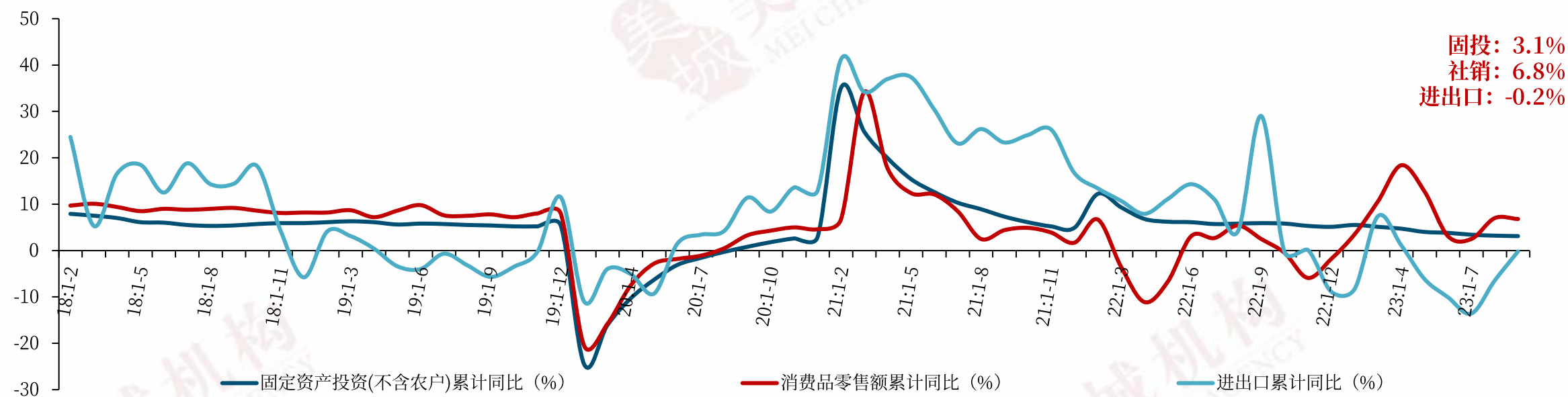


消费持续回升、出口下行、投资增速回落

消费的“主引擎”“压舱石”作用越发凸显！

- 外贸：2023年1-9月，进出口总额同比↓0.2%；9月份进口同比↓6.2%，9月份出口同比↓6.2%，持续下行。
- 消费：2023年1-9月，社会消费品零售总额同比↑6.8%；9月份同比↑5.5%，8月份同比↑4.6%，持续稳步回升。三季度，最终消费支出对经济增长贡献率达94.8%，拉动GDP增长4.6个百分点。
- 投资：2023年1-9月，全国固定资产投资额同比↑3.1%；9月份同比↓11.6%，8月份同比↓5.78%，增速回落。

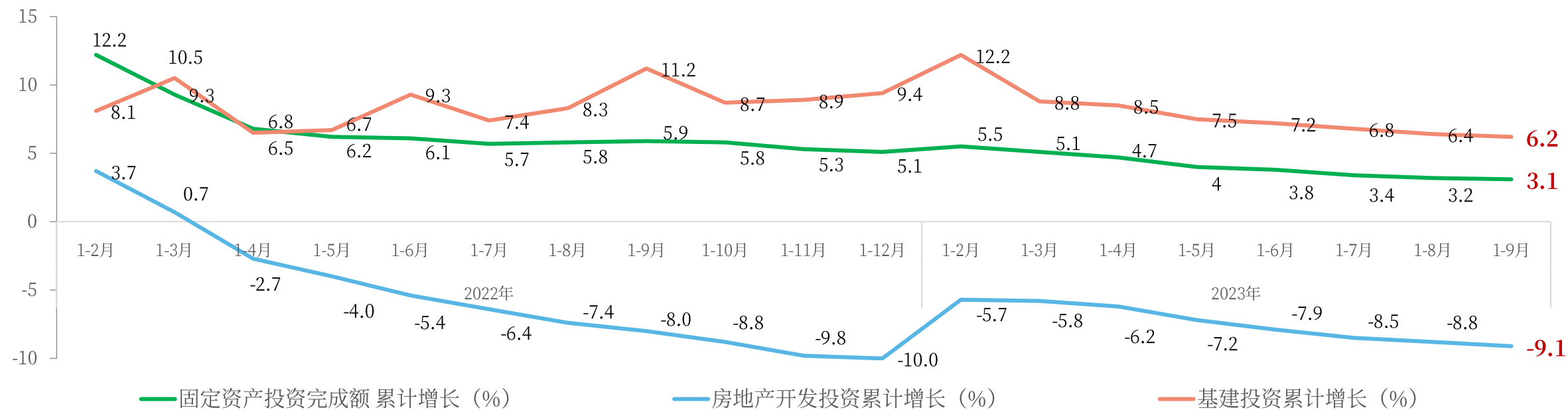
图：消费、投资、进出口（人民币）累计同比走势



房地产投资整体处于下降趋势，下行压力大

- 固定资产投资：2023年1-9月，全国固定资产投资同比↑3.1%，较国内生产总值增速低了2.1个百分点，**增速放缓**。
- 基建投资：2023年1-9月，基建投资同比↑6.2%，增幅缩小0.2个百分点，**基建增幅延续下滑**。
- 房地产开发投资：2023年1—9月份，全国房地产开发投资87269亿元，同比↓9.1%，降幅扩大0.3个百分点，**跌幅持续扩大**。

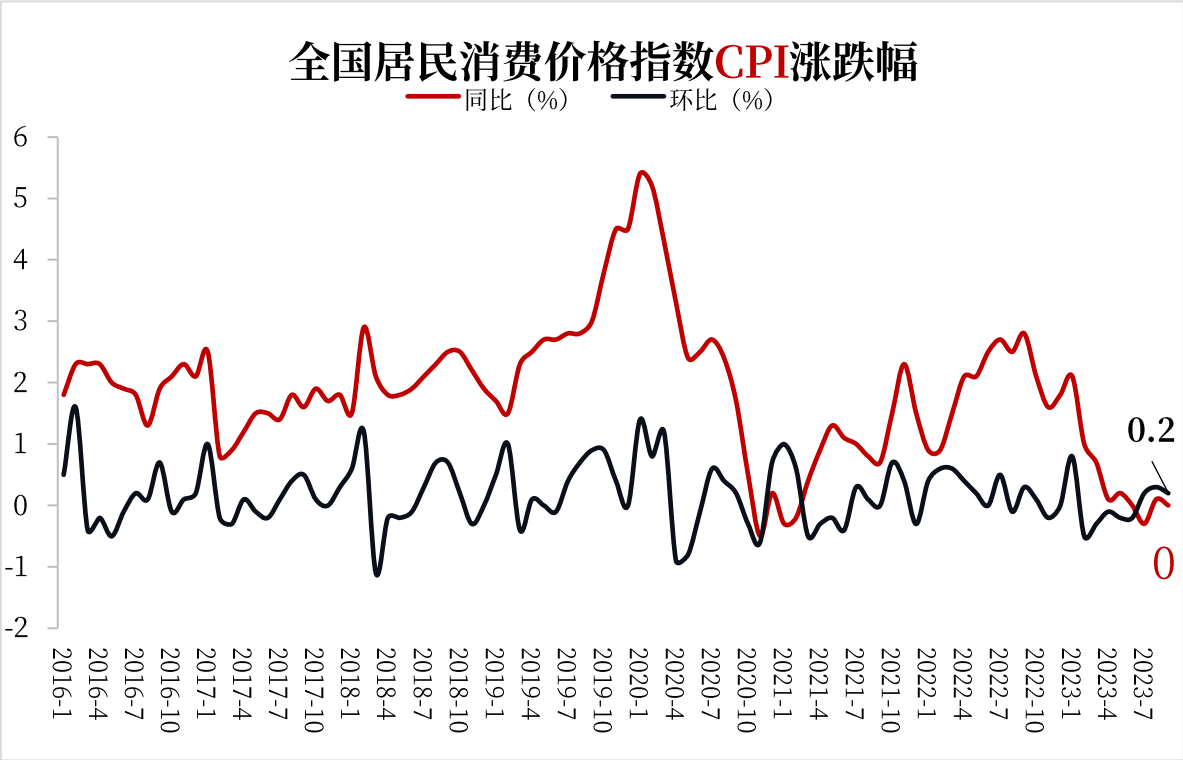
图：固定资产投资含基建投资与房地产开发投资增长(%)



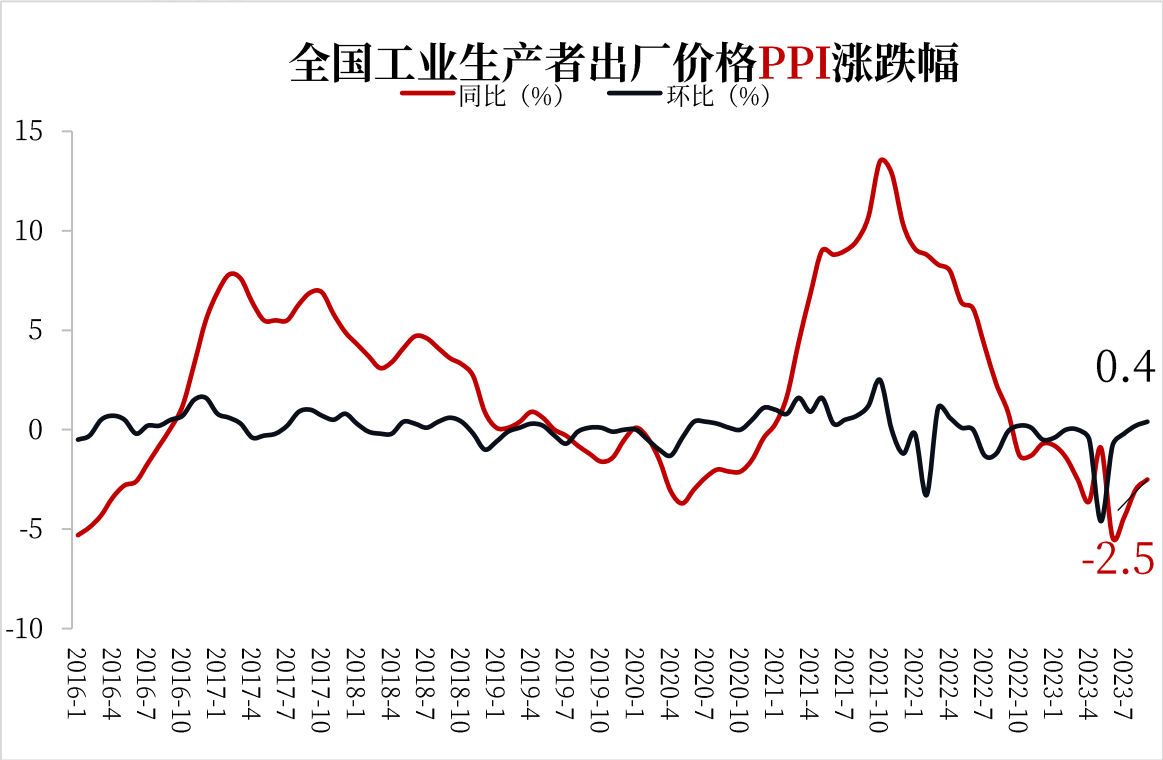
■ 宏观环境-经济环境/CPI、PPI指数

CPI、PPI指数连续处于低位，整体经济低位运行

- **CPI**: 2023年1-9月，全国居民消费价格同比 **↑0.4%**，9月全国居民消费价格同比持平，环比 **↑0.2%**，仍在底部徘徊。
- **PPI**: 2023年1-9月，全国工业生产者出厂价格同比 **↓3.1%**，9月全国工业生产者出厂价格同比 **↓2.5%**，环比 **↑0.4%**。



CPI上涨，说明居民的消费水平提高

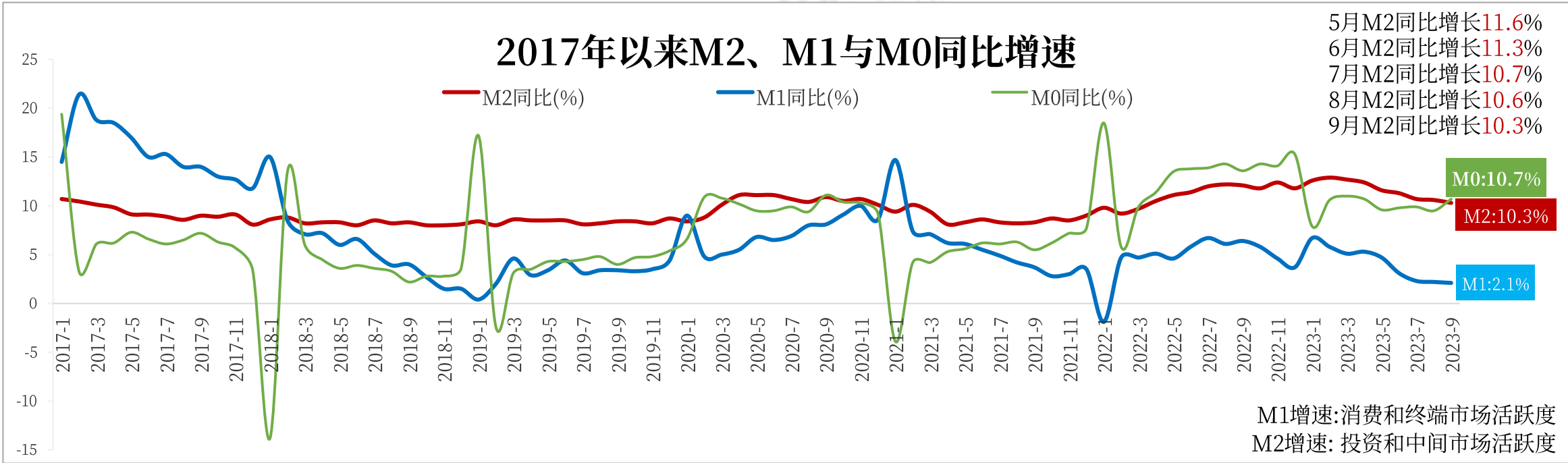


PPI指数上涨，说明整体物价水平的上涨

■ 宏观环境-经济环境/M1、M2与M0

9月M2同比增长10.3%，M1同比增长2.1%，增幅均回落 M0同比增长10.7%，经济持续低位运行

- 9月末，广义货币(M2)余额289.67万亿元，同比↑10.3%，增速分别比上月末和上年同期低0.3个和1.8个百分点。
- 狭义货币(M1)余额67.84万亿元，同比↑2.1%，增速分别比上月末和上年同期低0.1个和4.3个百分点。
- 流通中货币(M0)余额10.93万亿元，同比↑10.7%，前三季度净投放现金4623亿元。



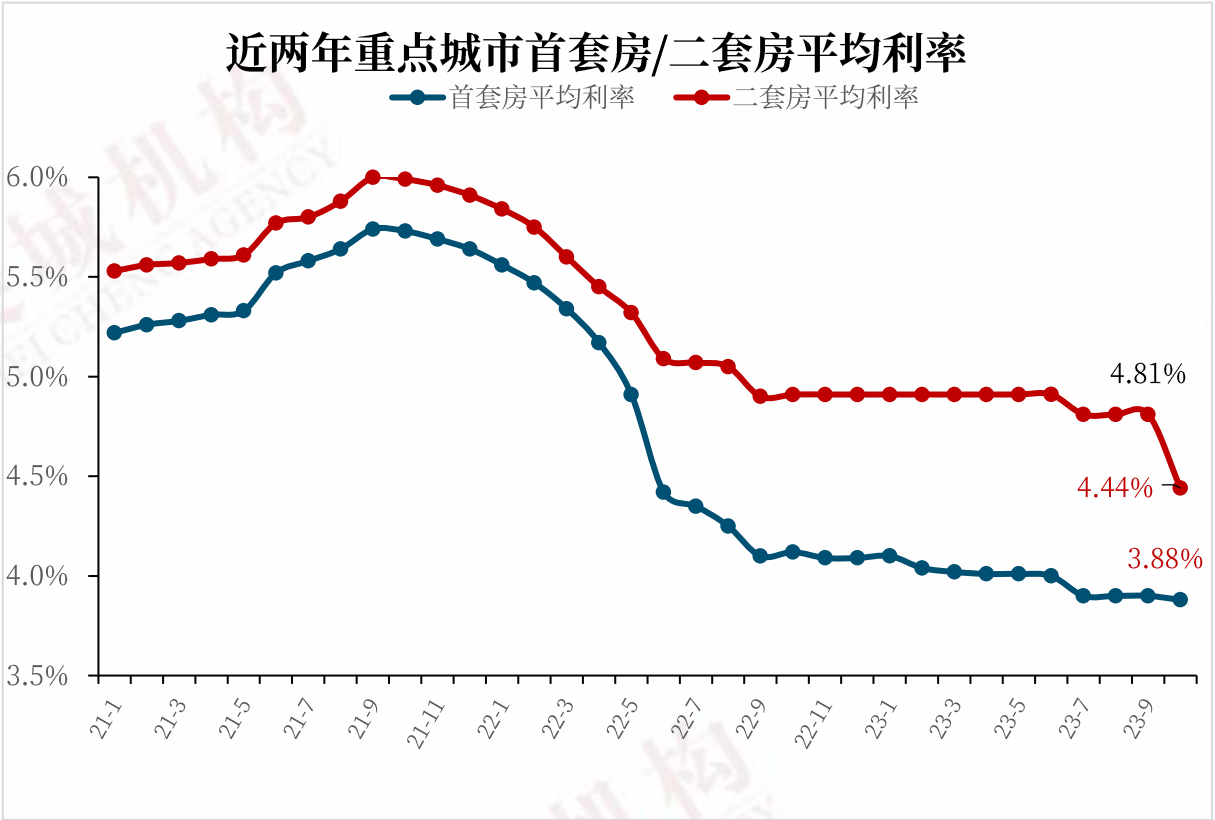
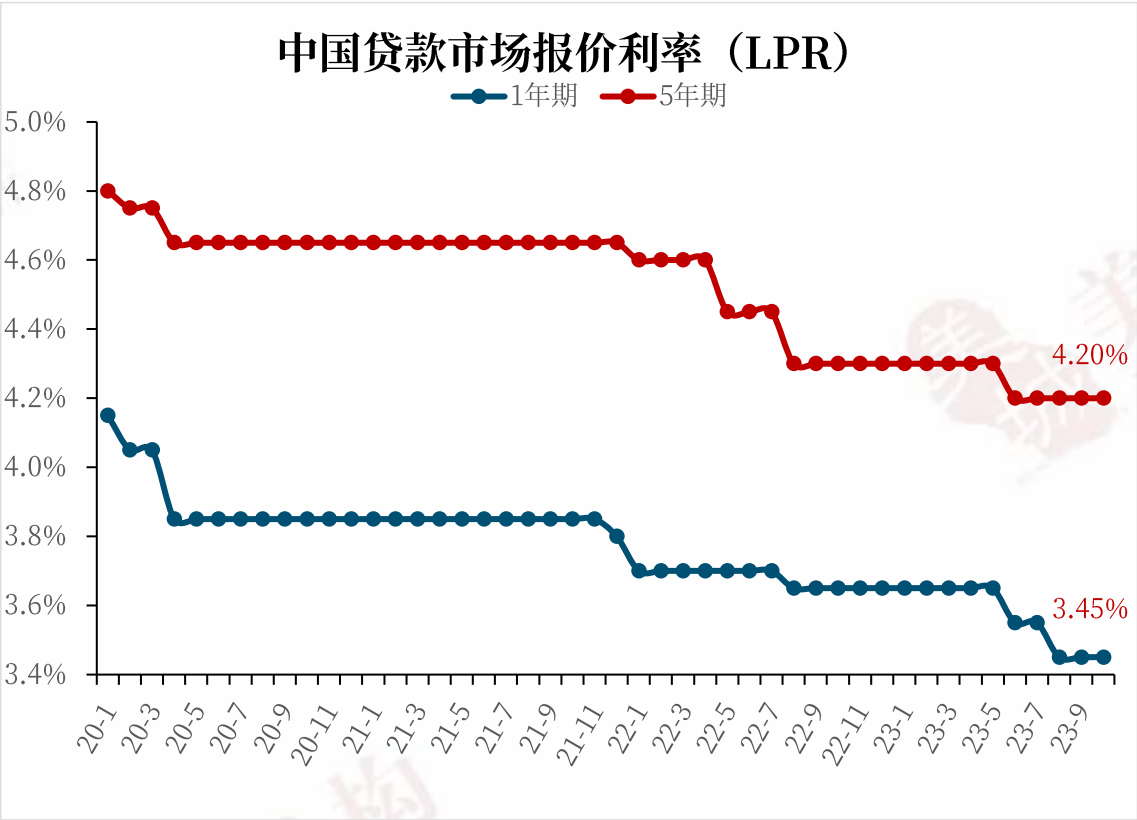
■ 宏观环境-政策脉络

中央主动加杠杆，释放稳增长信号 稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场修复



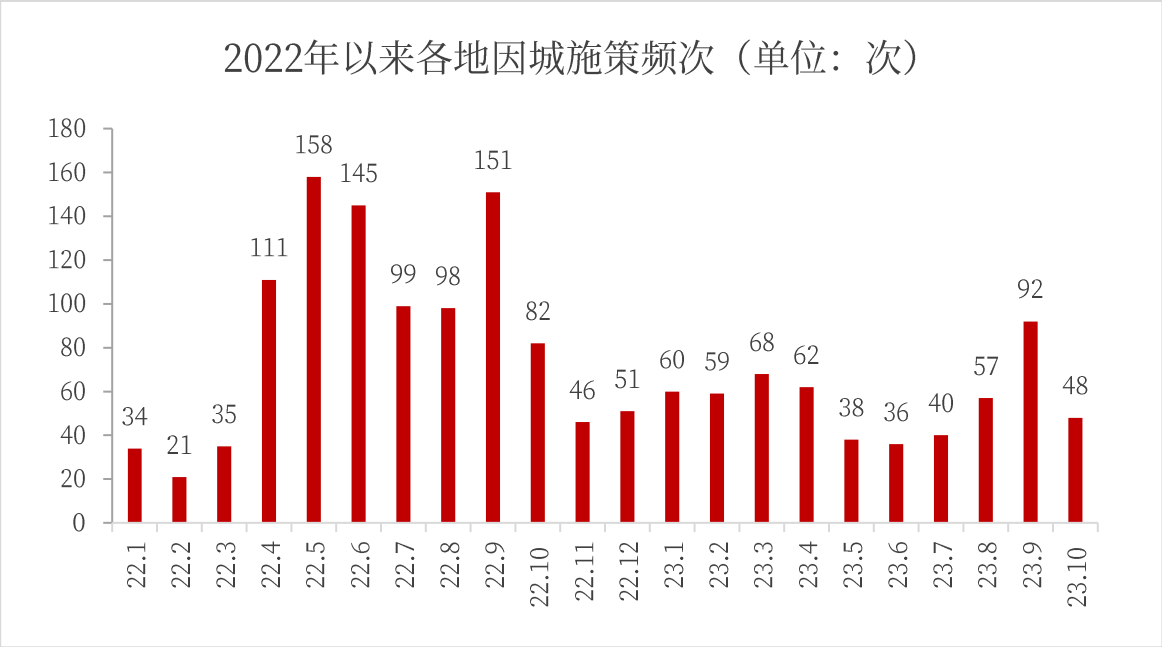
10月LPR维持不变，持续低位

目的在于刺激个人信贷需求，提振居民消费和投资



一、二线多城市优化公积金政策(提高额度、延长期限) 部分地区推出创新政策，聚焦“买新卖旧”

- 10月各地政策出台频次有所放缓，优化公积金政策仍是当前各地支持房地产市场发展、促进需求释放的主要手段之一。
- 据统计，10月已有超40省市（县）出台政策48条，各地政策多采用提高优化公积金政策、发放购房补贴的方式，并涉及优化限购政策、降低首付比例及房贷利率、优化预售资金监管等方面。部分地区创新性推出新政策，如金华出台商业性个人住房贷款转公积金贷款新政，宁波市将启动住房“换新购”，首批34个楼盘加入“买新卖旧”。



	限购政策	限贷政策	公积金政策	购房补贴政策
城市	上海、杭州、中山	三亚、温州、荆门、莆田、德州、台州	安徽、四川、北京、上海、深圳、吉林、成都、合肥、烟台、台州、保定、徐州	郑州、宝鸡、舟山、张掖、赤峰、衡阳、绍兴、
内容	主要涵盖放松限购区域范围，对本地户籍和非本地户籍放宽购房限制，对人才购房予以支持等政策。	执行首套房“认房不认贷”，降低首付比例及房贷利率等。	主要涵盖提高公积金贷款额度，延长公积金最长贷款期限，支持公积金支付首付、优化公积金住房贷款套数认定标准等相关举措。	主要包括按套或面积一次性补贴、一次性或分期拨付契税补贴、购房价款的一定比例补贴等

西安落户政策收紧：三环内落户需连续缴纳3年社保 中考报名政策与落户强挂钩

10.13落户政策调整
三环内落户需连续缴纳3年社保



10.27中考政策调整
中考报名政策与落户强挂钩



政策影响：① 落户政策和中考报名政策的调整，针对中考移民及回流生事件，目的在于斩断一些相关教育领域黑产，维护教育公平公正。② 教育+落户政策相结合，有利于西安主城区人口疏散，有助于此前名校+楼盘疯抢现象抢降温。③ 教育资源和房产强挂钩，长远来看，学区房价值反而更稳健。

中央增发国债提振经济，扭转市场偏弱信心 稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场恢复

- ✓ 宏观环境：10月整体经济基本盘仍呈弱修复态势；10月国家层面，一手稳经济大盘，一手稳房地产市场。一方面，增发万亿国债，拉动基建投资，释放强烈经济稳增长信号，提升市场预期；另一方面，取消土地拍卖中的地价限制，明确：让商品住房回归商品属性，满足改善性住房需求，标志着“房住不炒”时代结束，让土地市场、商品房市场逐步回归市场化，目的在于鼓励流通交易，扭转房地产市场偏弱信心。
- ✓ 美城预判：从政策趋势来看，当前房地产市场调整压力渐显，政策有望围绕稳定房价预期、激活置换链条、降低合理住房需求购房门槛等方面展开。核心一二线城市预计将按照因区施策原则，优化限购政策，同时或对普宅认定标准、房贷利率等进行调整。



PARTTWO

各线城市成交量同环比双降 一线城市环比降幅显著

——市场行情

10月300城土地市场总体供求同比下滑 宅地推出量同比降逾四成，整体成交端量跌价涨

2023年10月全国300城市土地市场
整体供求同比走低，成交量跌价涨

指标	绝对量	环比	同比
供应量-规划建面（万㎡）	12388	3%	-40%
成交量-规划建面（万㎡）	8152	-14%	-54%
出让金（亿元）	2747	11%	-33%
楼面均价（元/㎡）	3370	29%	46%
溢价率	3%	-1%	2%

2023年10月不同城市土地市场
一线城市成交均价走高，二线城市供应量下滑

城市类别	一线城市	二线城市	三四线城市
供应量-规划建面（万㎡）	713	4350	7325
成交量-规划建面（万㎡）	778	2684	4690
出让金（亿元）	953	1104	691
楼面均价（元/㎡）	12240	4114	1472
溢价率	4%	3%	2%

2023年10月出让金TOP20
长三角占据榜单12席，一线收金占比近五成



数据来源：中指数据

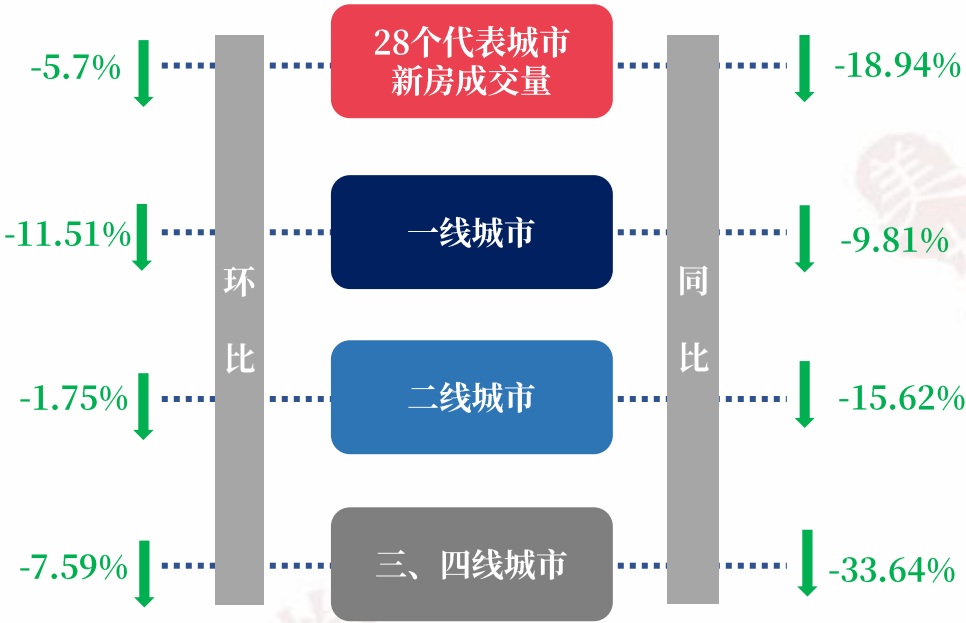
“银十”冷淡收场，核心28城市场交易量同比缩水近2成

10月各线城市成交量同环比双降，一线城市环比降幅显著，交易缩量11%

10月各能级城市交易量同环比情况

各线城市均同环比成交继续下行

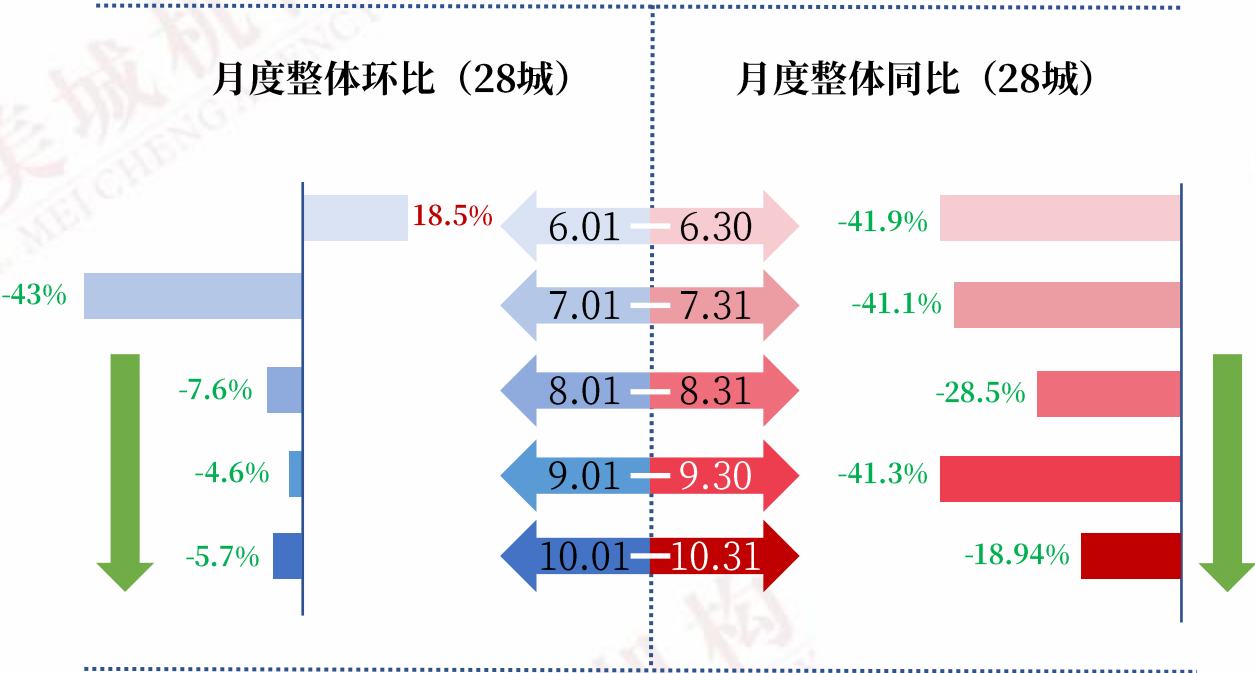
一线城市交易量下降明显



10月核心28城市交易量同环比情况

市场交易量颓势不改，28城同环比持续下降

金九较去年失色4成，银十较去年失色近2成

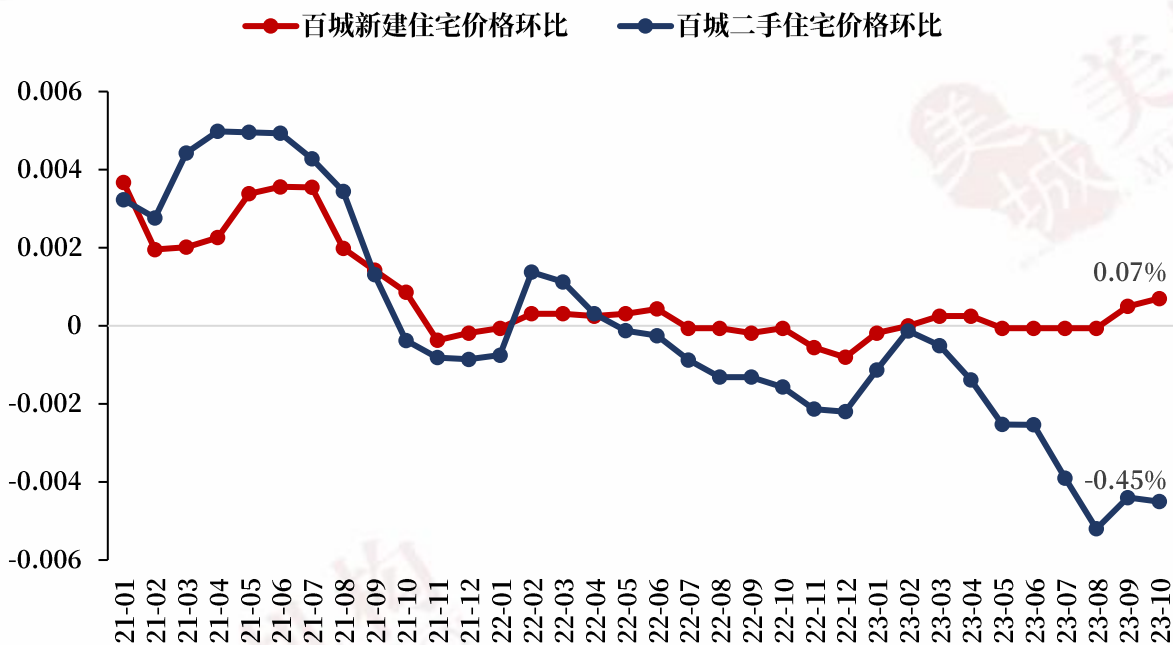


全国行情-价格

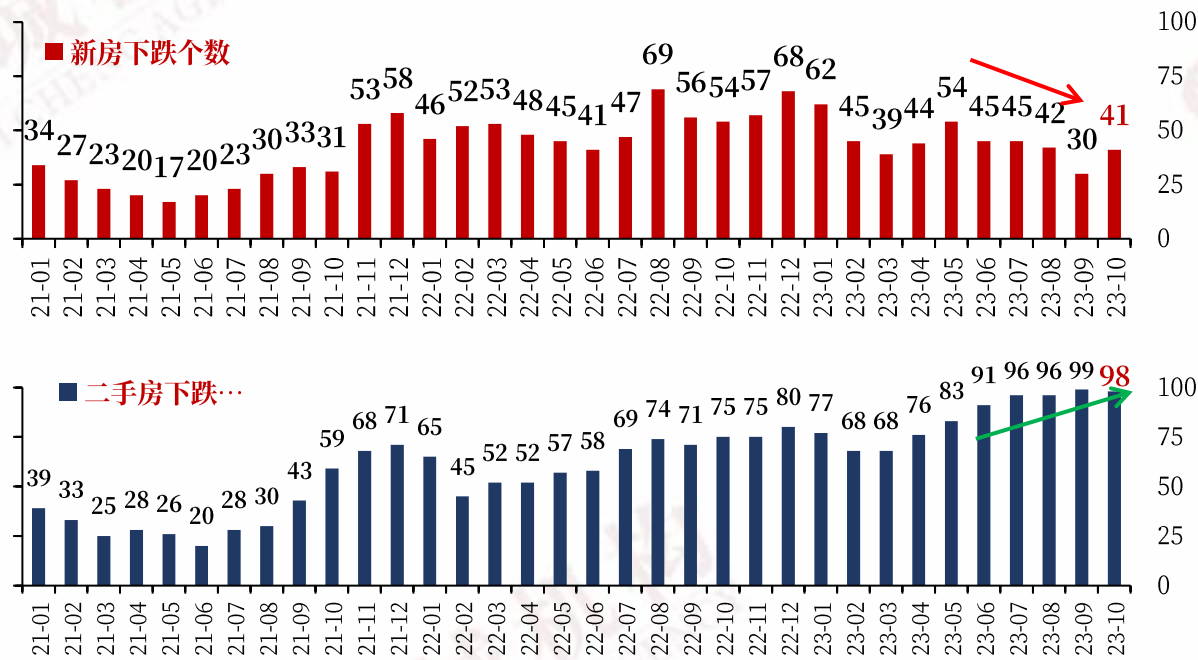
10月百城新房价格环比上涨0.07%，二手房价格连续18个月下跌

- **新房：**价格下跌城市增加，市场恢复持续性略显不足。百城新建住宅均价16195元/m²，环比+0.07%↑，同比-0.02%↓，环比由跌转涨，环比下跌城市上涨至41个，较9月增加11个。
- **二手房：**价格持续回调。2023年8月百城二手住宅成交均价15486元/m²，环比-0.45%↓，同比-2.88%↓，连续18个月下跌。价格环比下跌城市98个，二手房价下跌城市数量连续5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



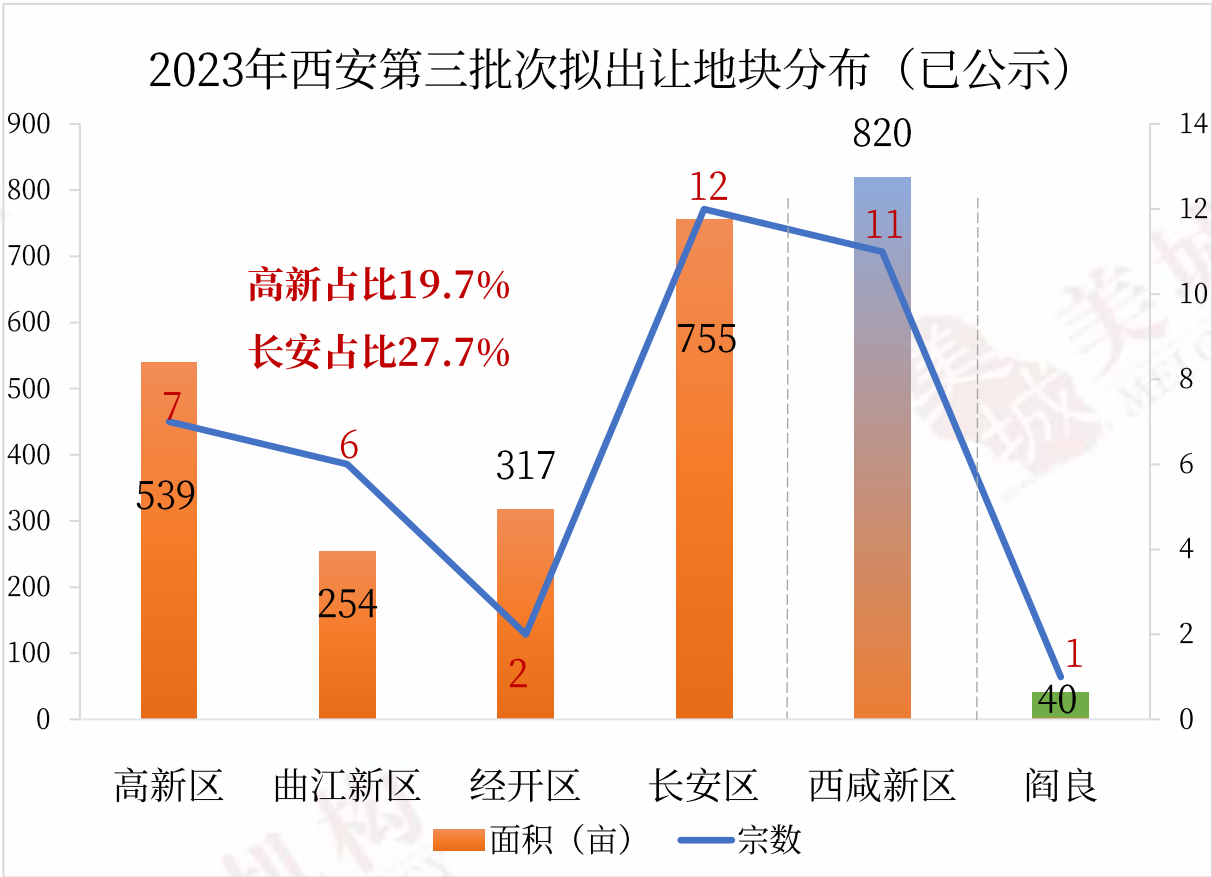
图：百城新建及二手住宅价格环比下跌城市数量变化



数据来源：中指数据

■ 西安行情-土地（供地计划）

西安第三批次供地：48宗占地2795亩，折合建面约538万m²
商品住宅用地46宗、安置2宗；主城高新、港务为主力供应区

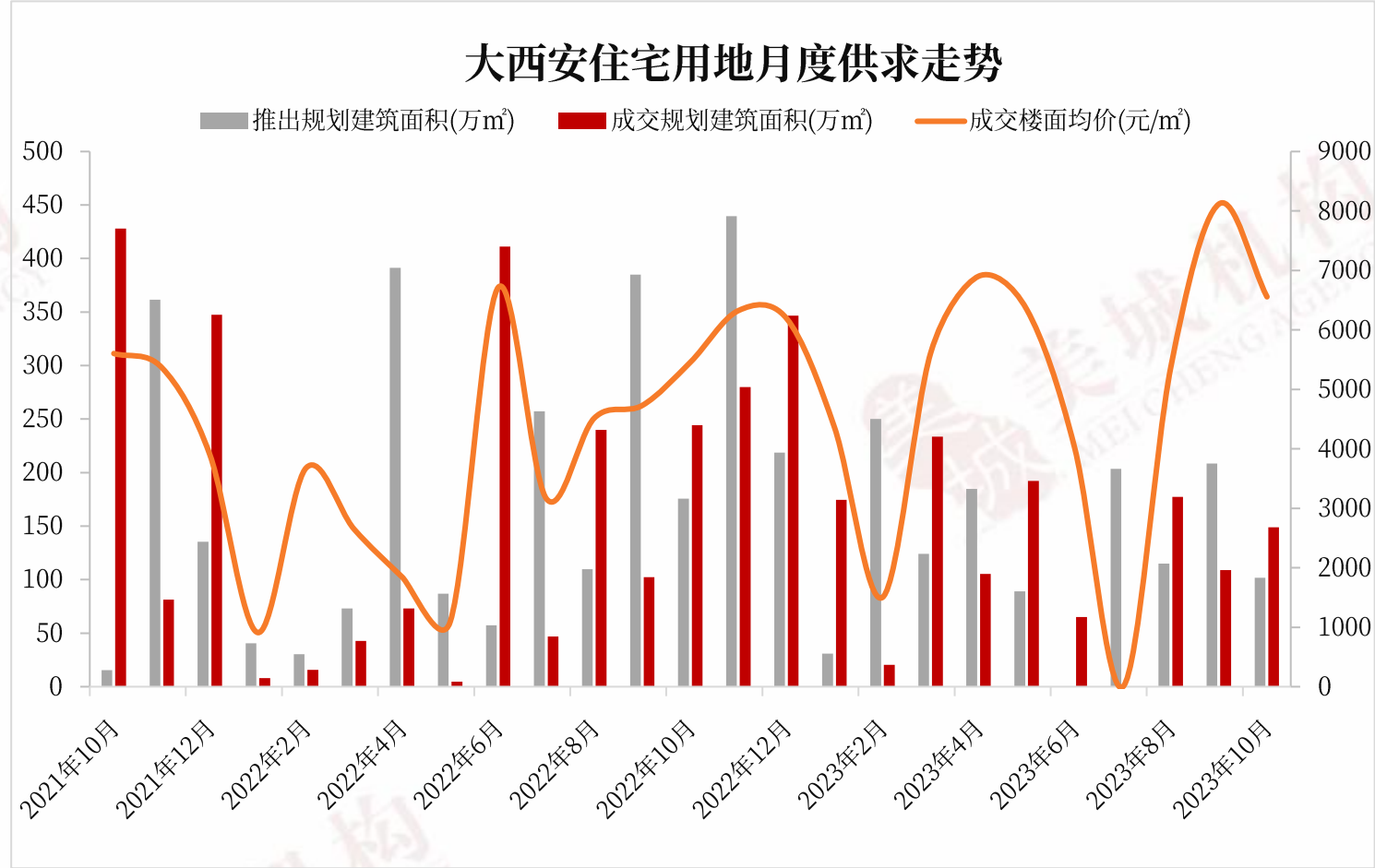


供应批次	拟供应宗数	拟供应占地面积 (亩)	
第一批次 (2023年2月15日发布) (剔除安置用房)	71	4826	
第二批次 (2023年6月30日发布) (剔除安置用房)	114	7667	
第三批次 (2023年10月18日发布) (剔除与二批次重复供应地块、安置用房)	18	955	
合计	203	13448	

供应批次	拟供应宗数	实际供应宗数	完成率
第一批次 (2023年2月15日发布)	71 (剔除安置用房)	38	54%
第二批次 (2023年6月30日发布)	114 (剔除安置用房)	47	41%
第三批次 (2023年10月18日发布)	46 (剔除安置用房)	/	/
合计	231	85	37%

数据来源：中国土地网，西安市自然资源和规划局

10月西安住宅用地供应量大幅下滑，成交量涨价跌



住宅用地：

- 供应建面**101.75**万m²
同比↓42%，环比↓51%
- 成交建面**148.91**万m²
同比↓39%，环比↑37%
- 成交均价**6557**元/m²
同比↑20%，环比↓19%

■ 西安行情-典型成交地块

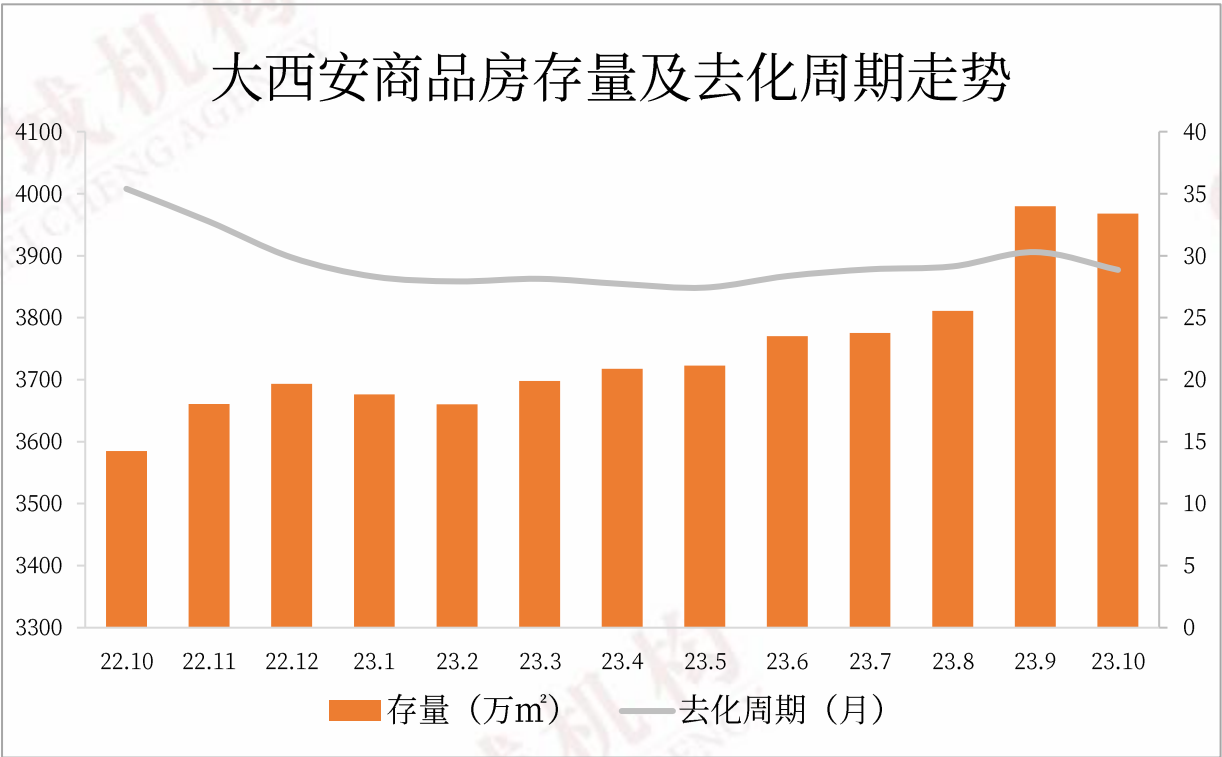
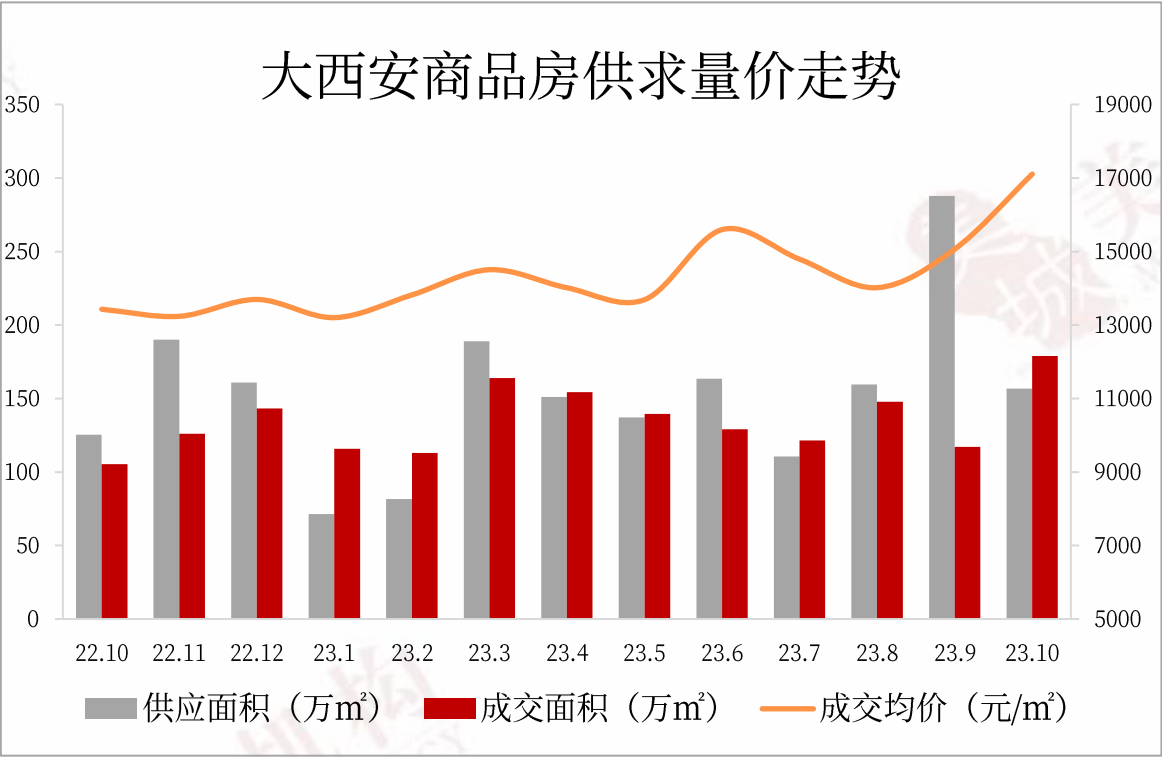
国企、央企仍是土地市场的主力军，民企拿地态度谨慎
住宅用地拿地主要以城投平台托底为主

2023年10月住宅(含商住) 用地成交明细												
区域	地籍编码	地块位置	用途	土地面积 (m²)	土地面积 (亩)	容积率	规划建面 (m²)	成交土地总 价 (万元)	成交楼面价 (元/m²)	成交亩单价 (万元/亩)	溢价 率	竞得单位
沣东	FD4-6-13	沣东新城绕城高速以东、昆明路以南、大寨路南北两侧	住宅	167418	251.13	1.58	263975	187100	7088	745.04	0%	中国铁建&西安轨交
泾河	XXJH-JG04-33	泾河新城智苑三街以南、智苑一街以北、泾河六路以东、泾河五路以西	住宅	22315	33.47	2.5	55787	18410	3300	550.01	0%	泾河产发
泾河	XXJH-JG04-24	泾河新城智苑五街以南、智苑四街以北、泾河六路以东、泾河五路以西	住宅	20540	30.81	2.5	51349	16946	3300	550.02	0%	泾河产发
泾河	XXJH-JG04-28	泾河新城智苑四街以南、智苑三街以北、泾河六路以东、泾河五路以西	住宅	26709	40.06	2.0-2.5	66773	22036	3300	550.02	0%	泾河集团
未央	WY9-13-386	北辰大道西侧、帽珥塚村东侧、规划路南侧、凤城五路以北	住宅	36983	55.47	2.8	103600	76200	7355	1373.61	0%	中建方程
经开	JK1-5-85	经开区高铁新城明光路以东、尚稷路以北	商住	35068	52.6	2.5	87675	62800	7163	1193.88	0%	经发
高新	YT1-19-9	雁塔区未来产业城科技西路以北，西余铁路以南，富源五路以东（岳旗寨村城改项目）	商住	106558	159.84	3.01	320376	254000	7928	1589.13	0%	金茂
浐灞	CB4-4-48	浐灞生态区上春北路以东、灞浦八路以北	住宅	16417	24.63	3.5	57460	10920	1900	443.45	0%	陕西万晟置业

■ 大西安商品房市场

10月大西安商品房供应量回归150万m²正常水平 成交量环比增超5成，价格攀升至1.7万+水平，存量维持高位

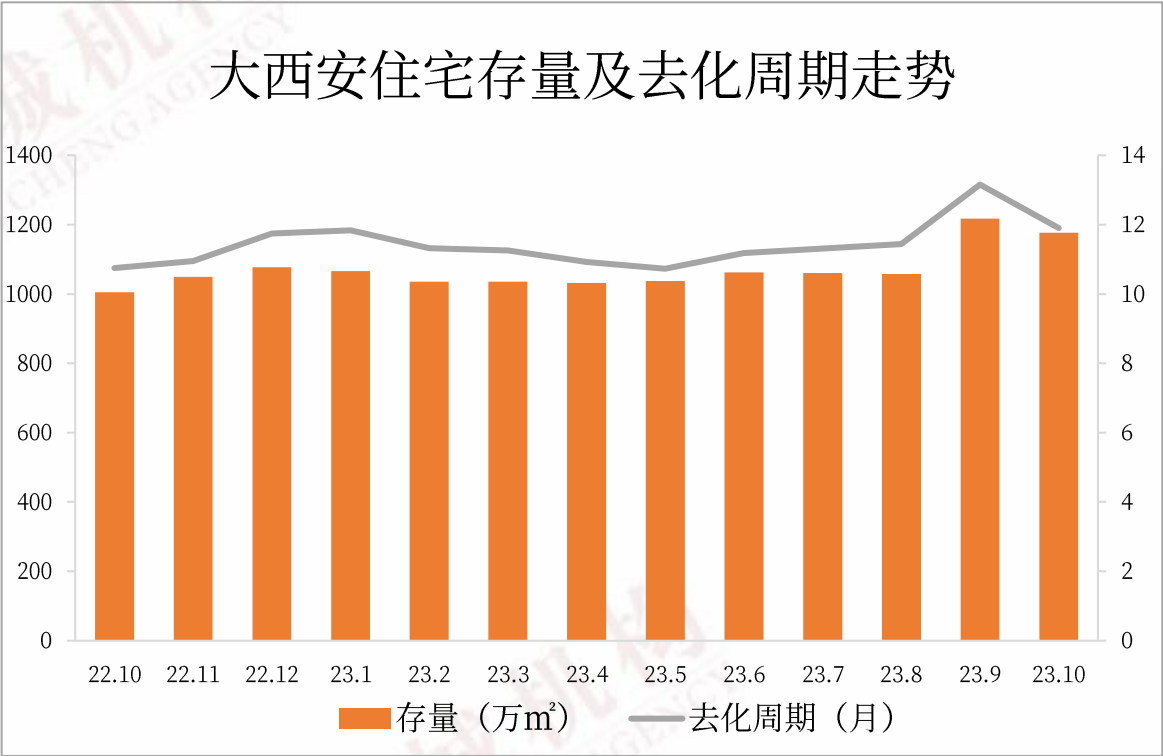
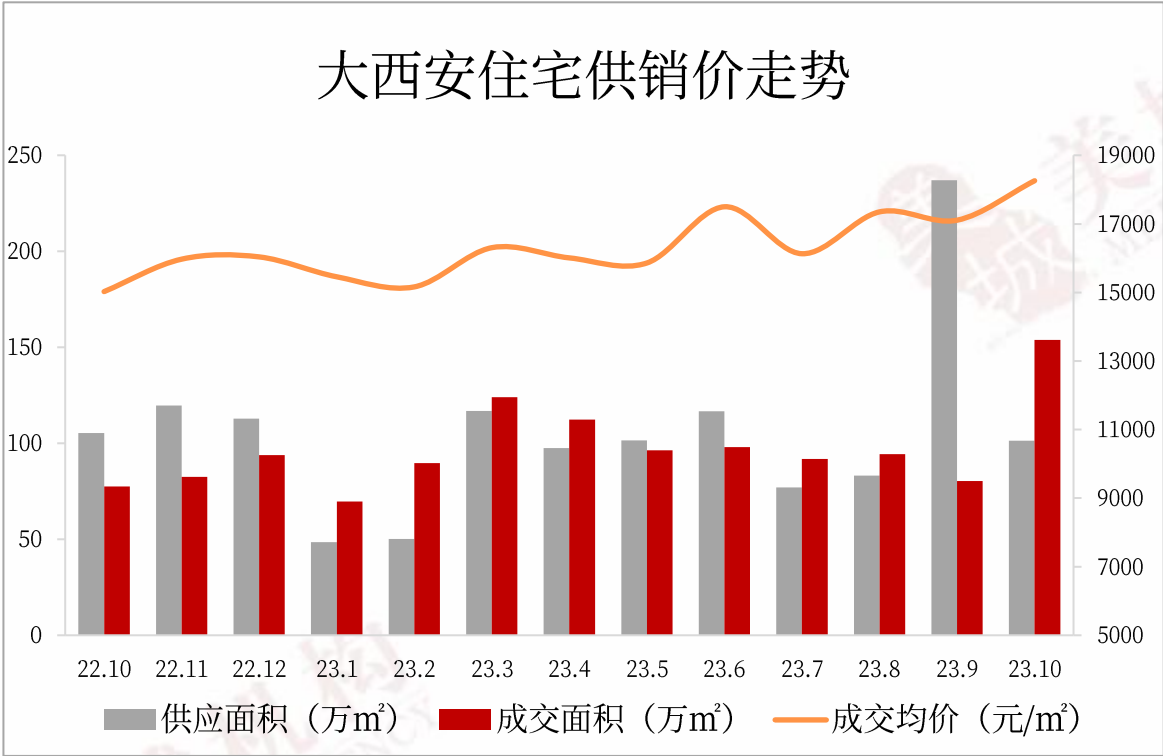
供应量约157万m²，环比↓45%（同比↑25%）；成交量约179万m²，环比↑53%（同比↑70%）；
均价17100元/m²，环比↑14%（同比↑27%）；月度供求比 0.88；去化周期29个月



■ 西安行情-大西安商品住宅

10月大西安住宅市场供应量回落，成交量同环比涨幅均超9成，
价格突破1.8万+水平，存量下探，去化速度加快

供应量**101万m²**，环比↓**57%**（同比↓**4%**）；成交量**154万m²**（**5976套**），环比↑**91%**（同比↑**98%**）
均价**18260元/m²**，环比↑**7%**（同比↑**22%**），月度供求比**0.7**；去化周期**12个月**

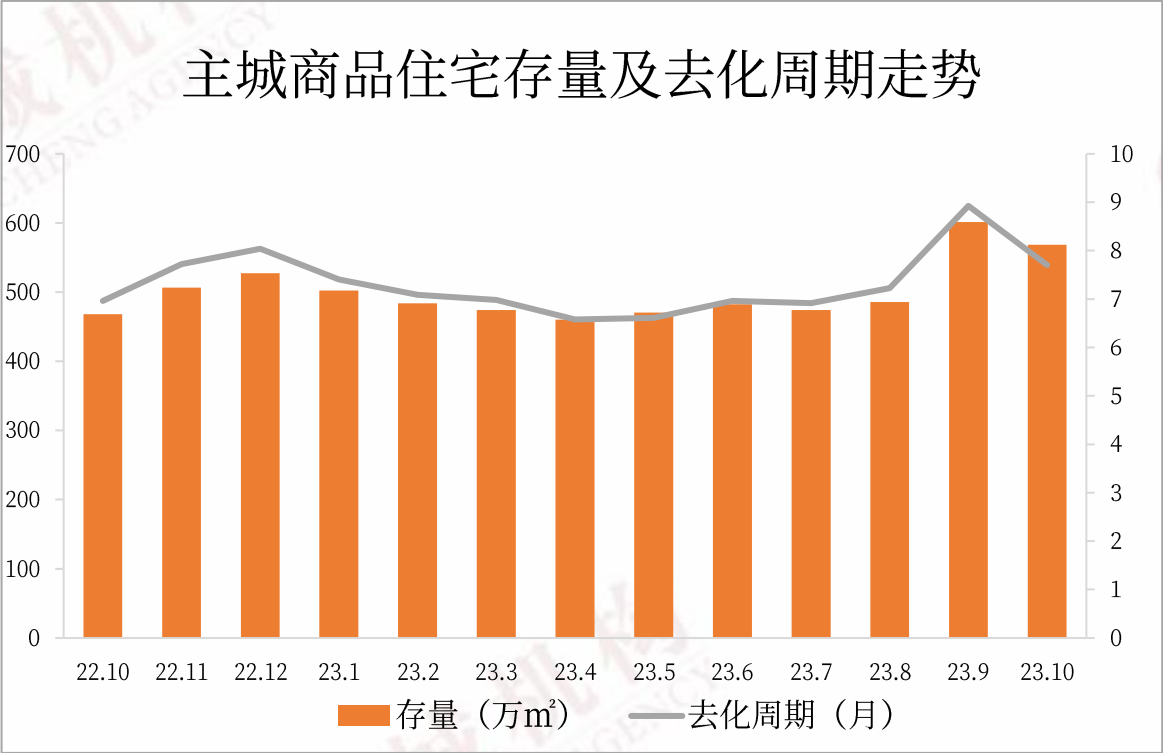
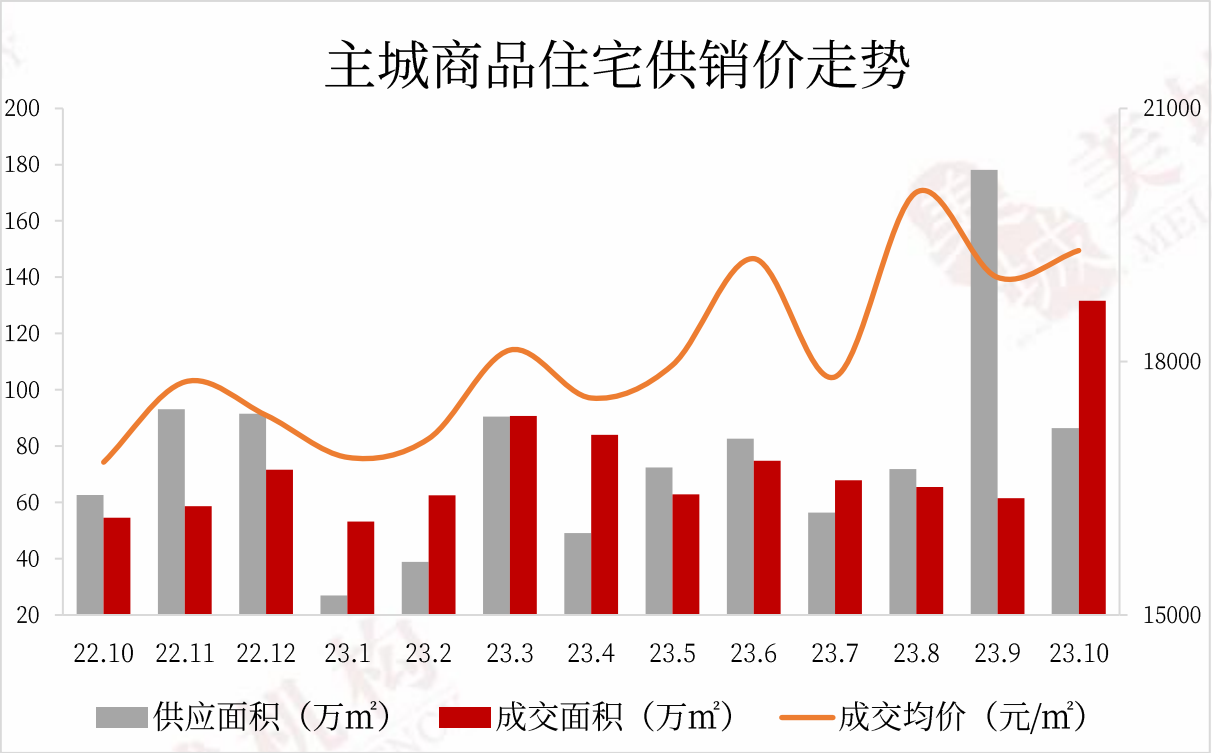


■ 西安行情-主城区商品住宅

10月主城商品住宅供应量回落 成交量翻番 成交均价攀升至1.9万+水平 存量下探 去化周期8个月

供应量**86万m²**，环比↓**51%**（同比↑**38%**）；成交量**132万m²**，环比↑**114%**（同比↑**141%**）

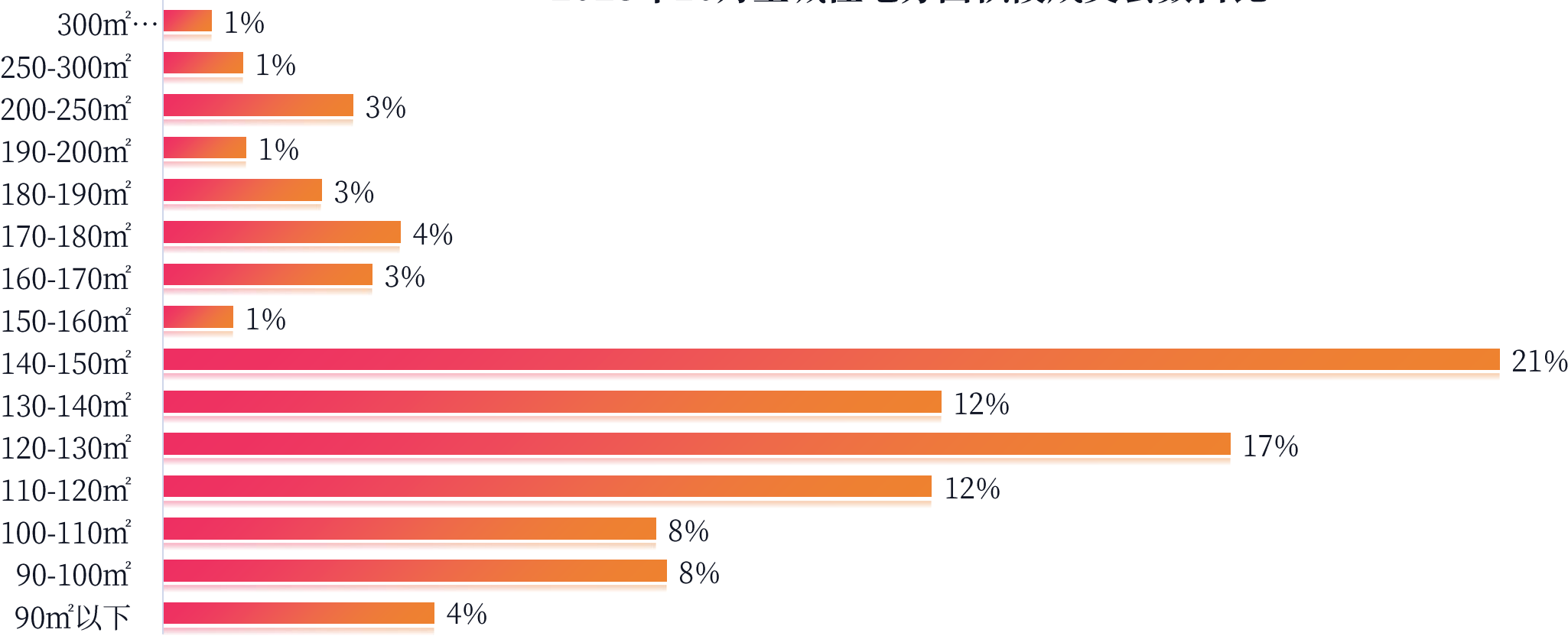
成交均价**19300元/m²**，环比↑**2%**（同比↑**15%**），月度供求比**0.7**；去化周期**8个月**



■ 西安行情-主城区住宅成交特征

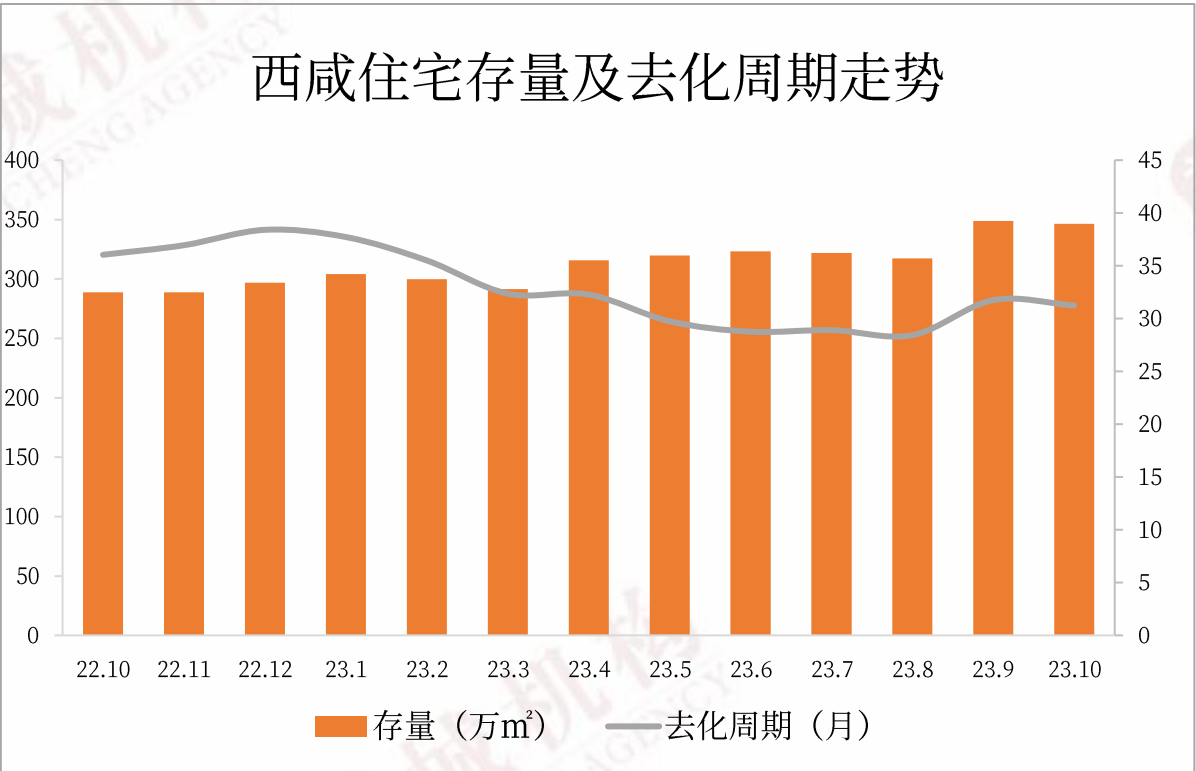
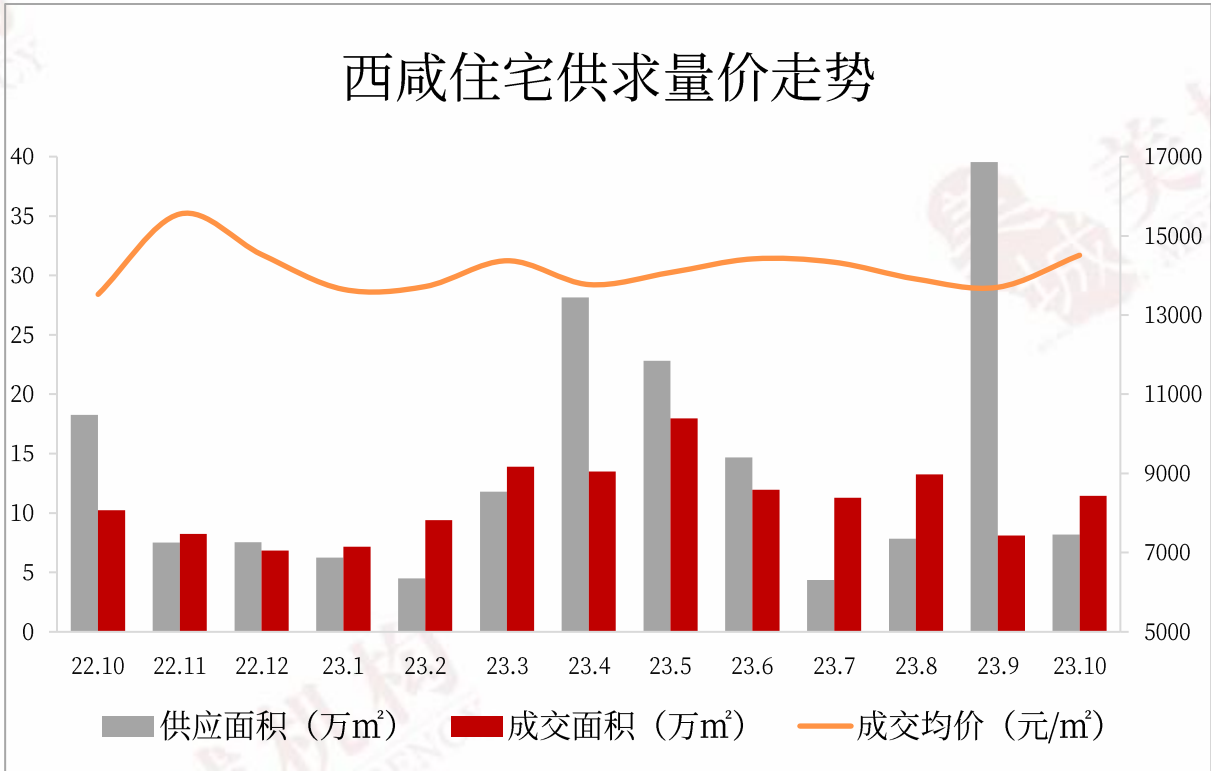
110-140m²房源成交占比42%，140m²以上房源占比约38%
改善市场特征明显

2023年10月主城住宅分面积段成交套数占比



10月西咸商品住宅供应量回归正常水平，成交量价齐涨 存量持续高位，去化压力仍较大，市场整体弱复苏

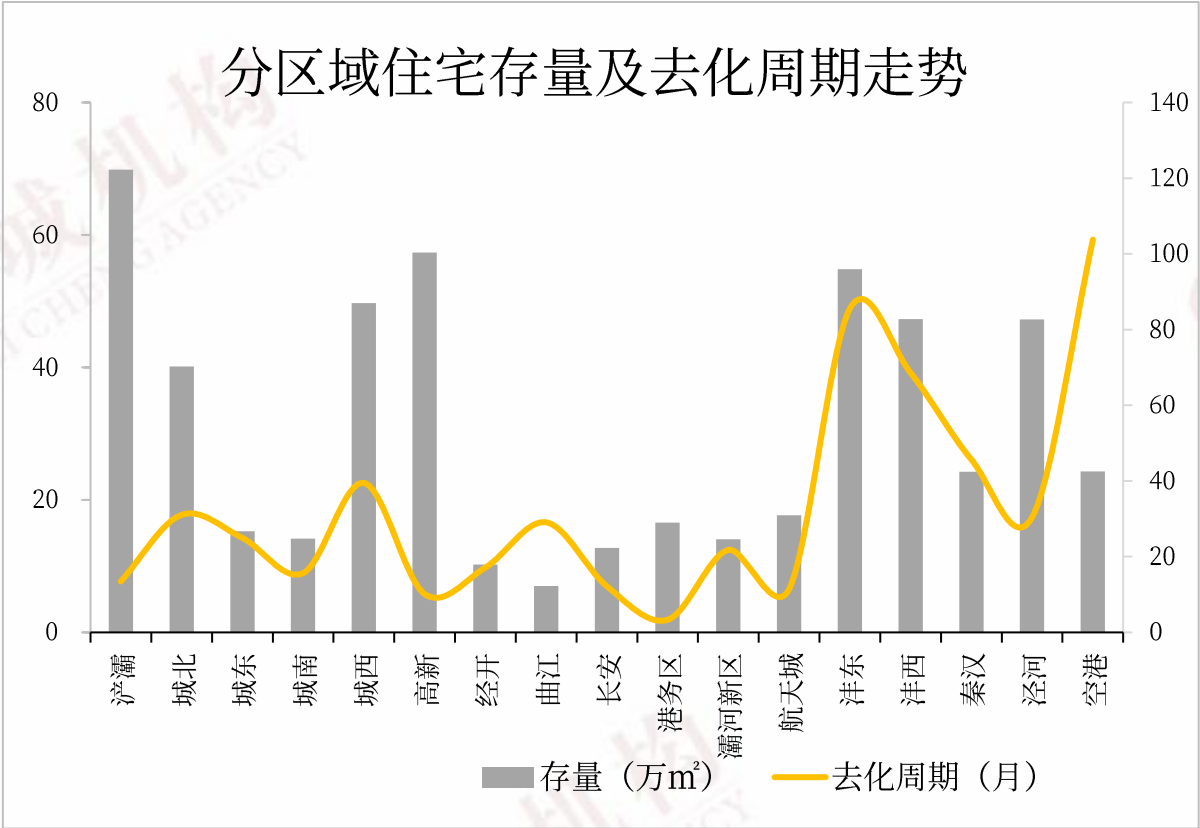
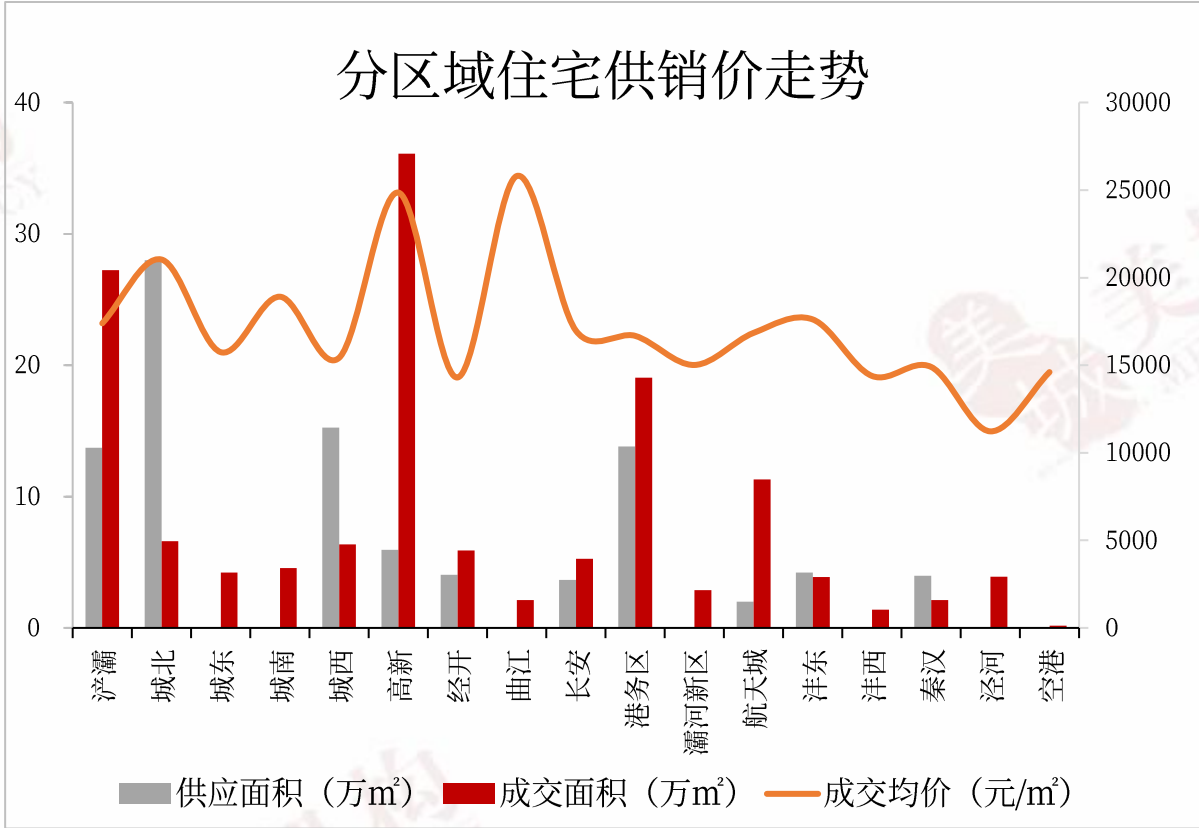
供应量约8万m²，环比↓79%（同比↓55%），成交量约11万m²，环比↑41%（同比↑12%）
成交均价14500元/m²，环比↑6%（同比↑7%）；月度供求比0.7；去化周期31个月



■ 西安行情-区域住宅市场

高新、浐灞、港务为主力供销区 主城持续高供应低去化周期

西咸新区去化压力陡增 去化周期拉长至17-59个月



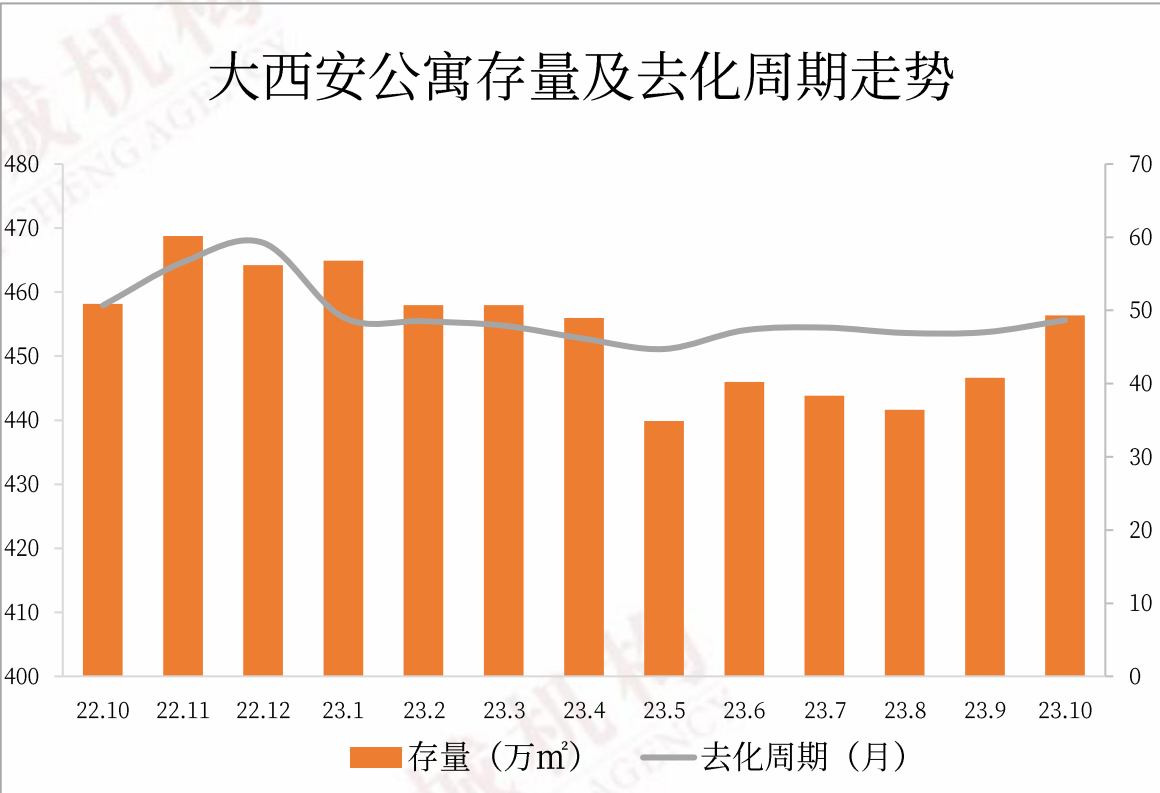
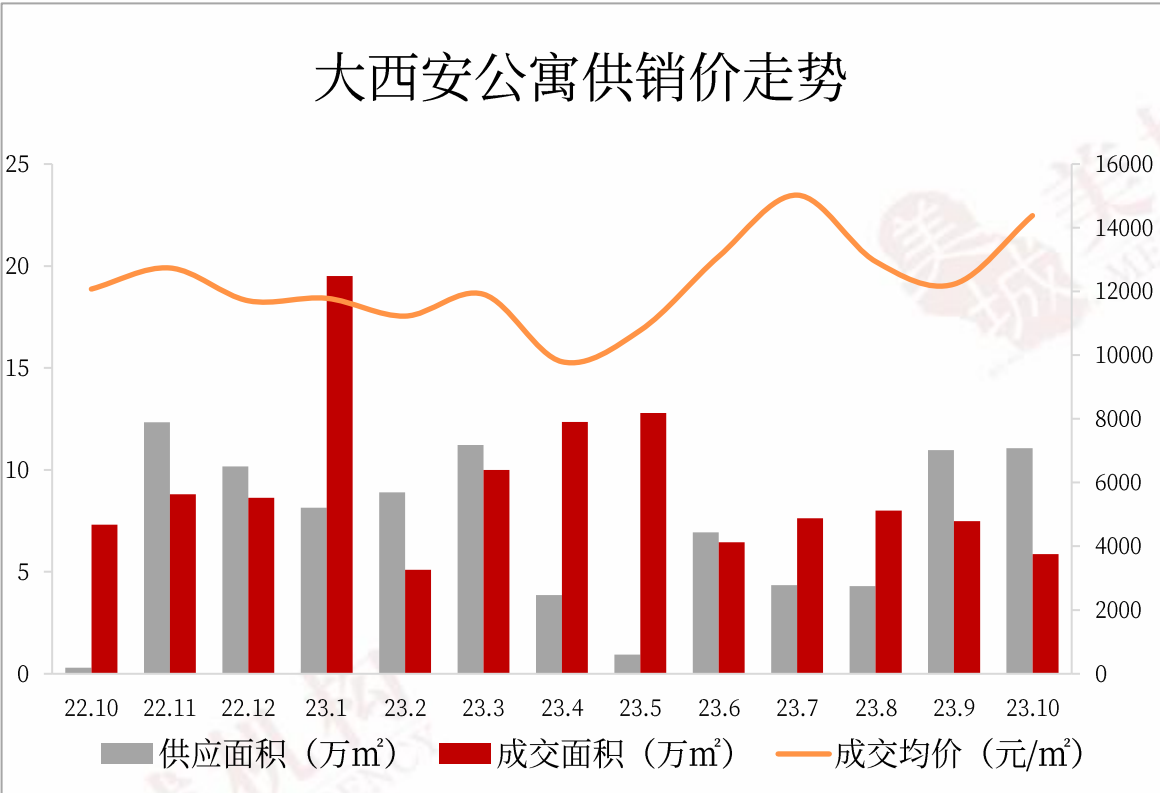
资源驱动型项目持续霸榜 高新区成交金额榜单占比55%

全市商品住宅项目成交排行TOP10（按成交金额）

排名	项目	片区	成交金额 (亿元)	成交面积 (万m²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m²)
1	龙湖·高新云河颂	高新·CID	12.0	4.2	199	28665
2	保利天汇	高新·软件新城	11.6	4.8	344	24058
3	保利云谷天汇	高新·软件新城	11.1	4.4	322	25067
4	融创·宸阅澜山	航天城	10.9	6.8	512	16031
5	万科东望	浐灞	9.1	5.0	422	18033
6	陕建雁南朗境	城南	7.3	3.7	281	19761
7	天地源·高新宸樾	高新·软件新城	6.6	2.7	182	24518
8	中建悦庐	高新·CID	6.0	2.2	169	27296
9	龙湖·砚熙台	浐灞	5.9	3.8	313	15516
10	中粮·大悦未来城	长安	5.5	2.8	177	19874

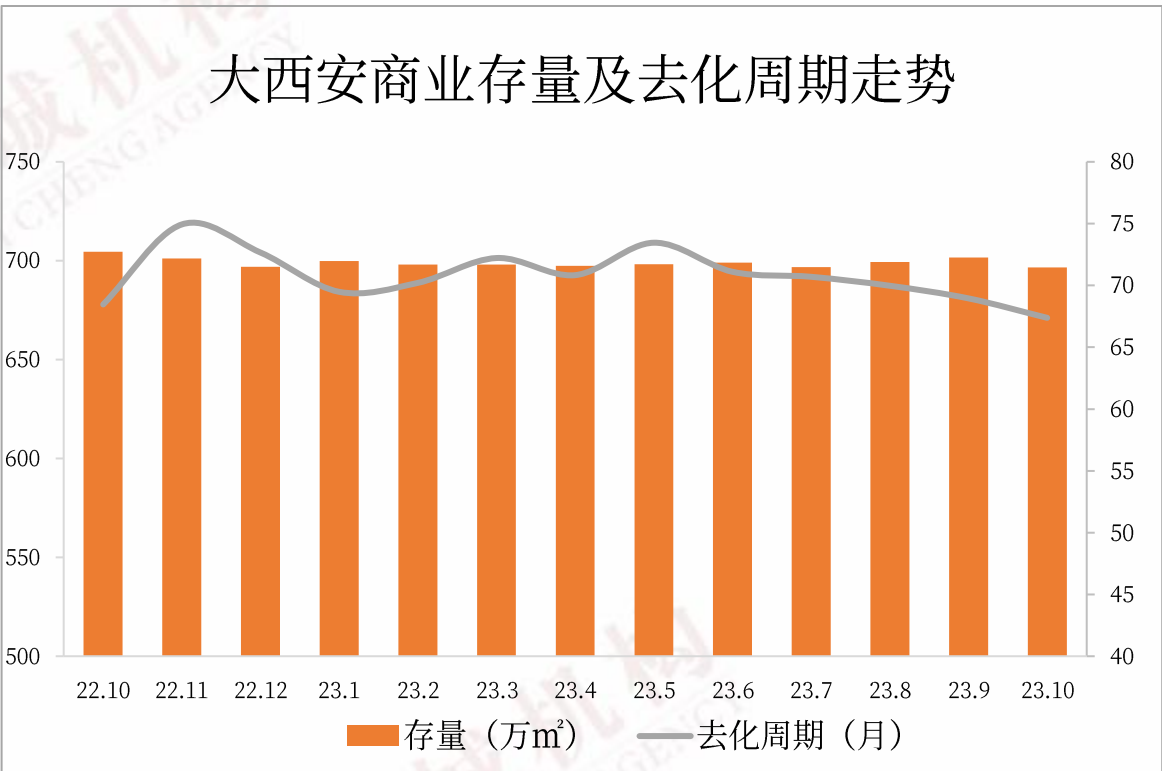
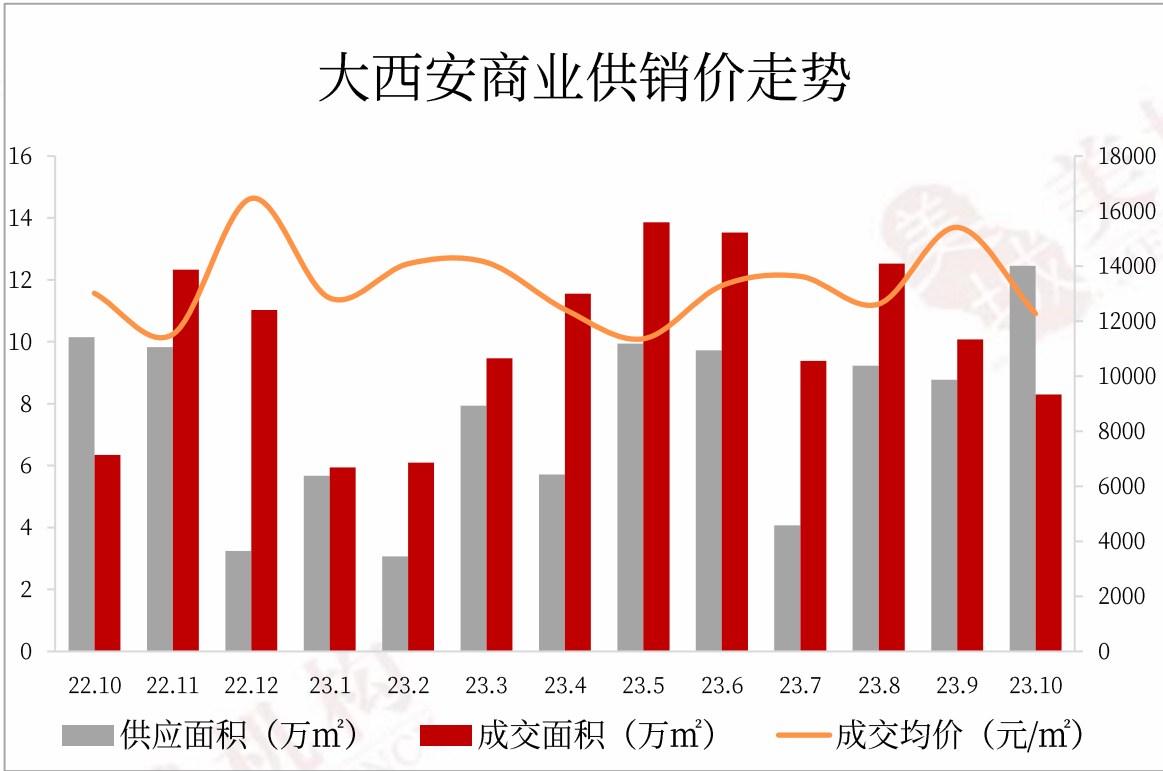
10月大西安公寓持续高供应 成交量缩水2成 价格止跌回升， 存量激增， 去化周期拉长

供应量约11万m²， 环比↑1%（同比↑3676%）， 成交量约6万m²， 环比↓22%（同比↓20%）
成交均价14380元/m²， 环比↑18%（同比↑19%）， 月度供求比1.9； 去化周期49个月



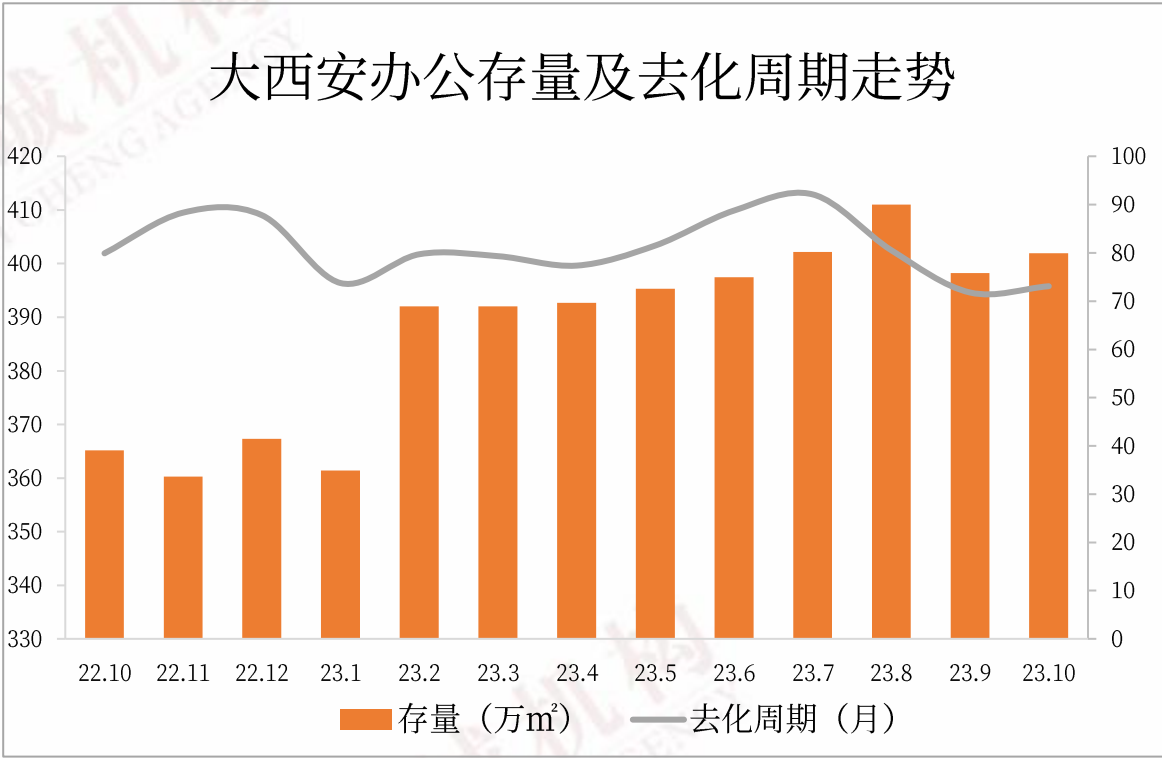
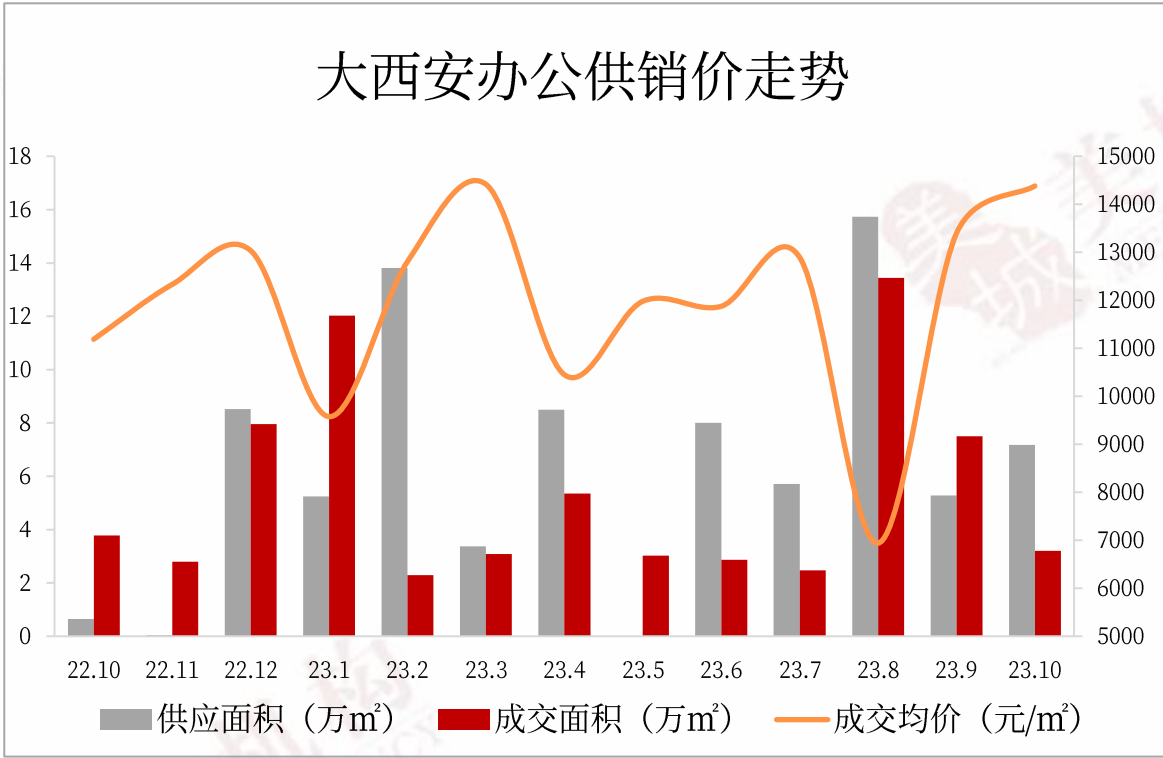
10月商业市场持续高供应 成交量价齐跌 库存持续高位，去化周期约6年

供应量约12万m²，环比↑42%（同比↑23%），成交量约8万m²，环比↓18%（同比↑31%）
成交均价12260元/m²，环比↓20%（同比↓6%）；供求比1.5，去化周期67个月



10月办公市场持续高供应，去化速度明显放缓 价格上涨，存量增加，去化周期拉长至73个月

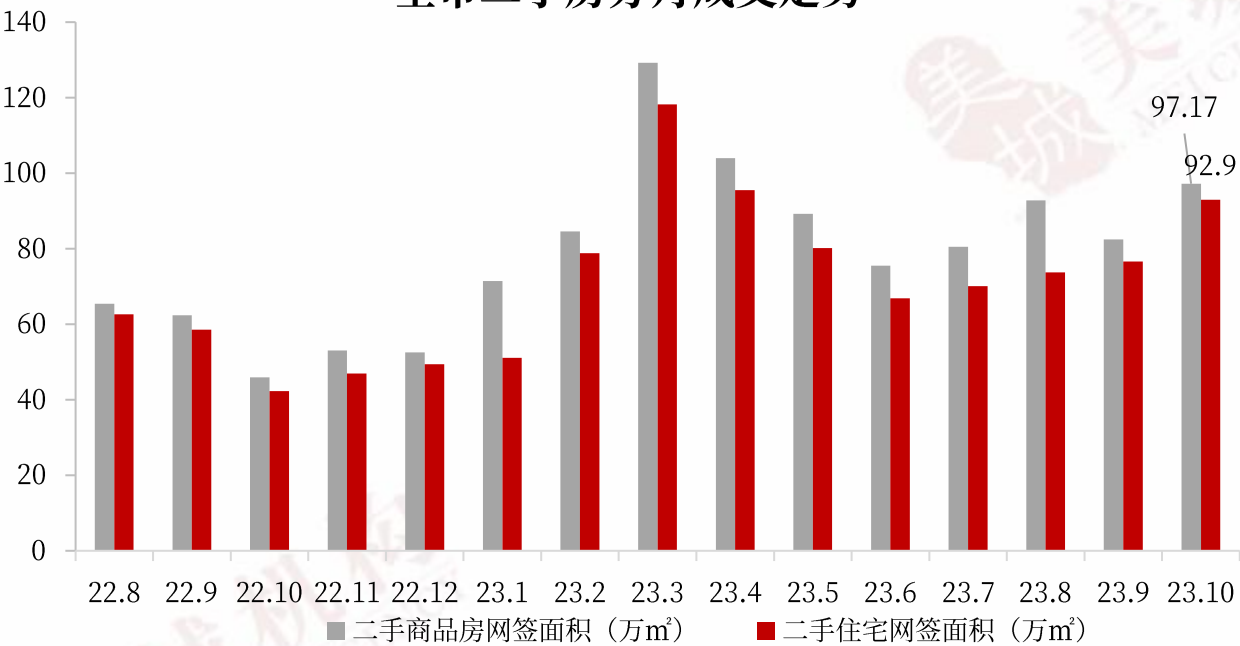
供应量约7万m²，环比↑36%（同比↑1016%），成交量约3万m²，环比↓57%（同比↓15%）
成交均价14370元/m²，环比↑7%（同比↑29%）；供求比2.2，去化周期73个月



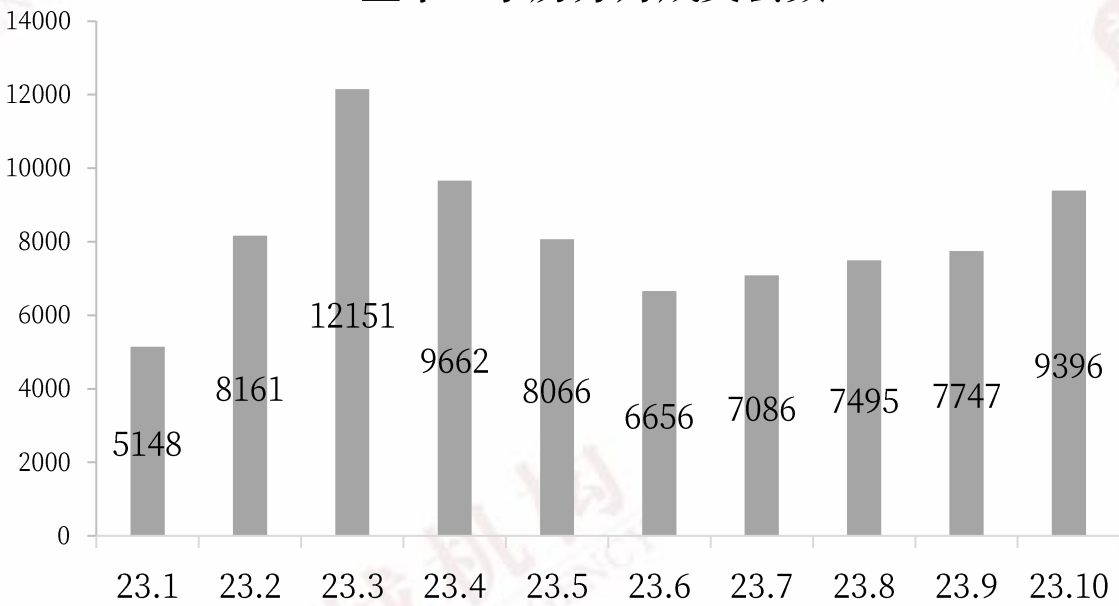
10月西安二手房成交量再破新高 住宅网签同比增120% 多重利好政策刺激下，西安二手房成交量持续回升

- 10月份，全市存量房(二手房) 网签备案面积97.17万m²，环比↑17.85%，同比↑111.75%。其中住宅网签备案面积92.9万m² (9396套)，环比↑21.34%，同比↑119.78%。
- 在带押过户、首付降低、二环外限购取消等多重利好政策的刺激下，西安二手房成交量持续回升，10月份成交量更是成为今年第三高。虽成交量持续攀升，然而因挂牌量激增，叠加新房市场持续高供应，因此“以价换量”仍是当下二手房市场主旋律。

全市二手房分月成交走势



全市二手房分月成交套数



■ 西安行情-价格公示

10月住宅价格公示量阶段性下降，公示面积环比下降68% 低价项目供货量大，拉低整体均价

➤ 本月大西安19盘共3679套房源价格公示，整体公示均价19776元/m²，环比下降1.0%，处于平均线以下。

本月价格公示套数

3679套



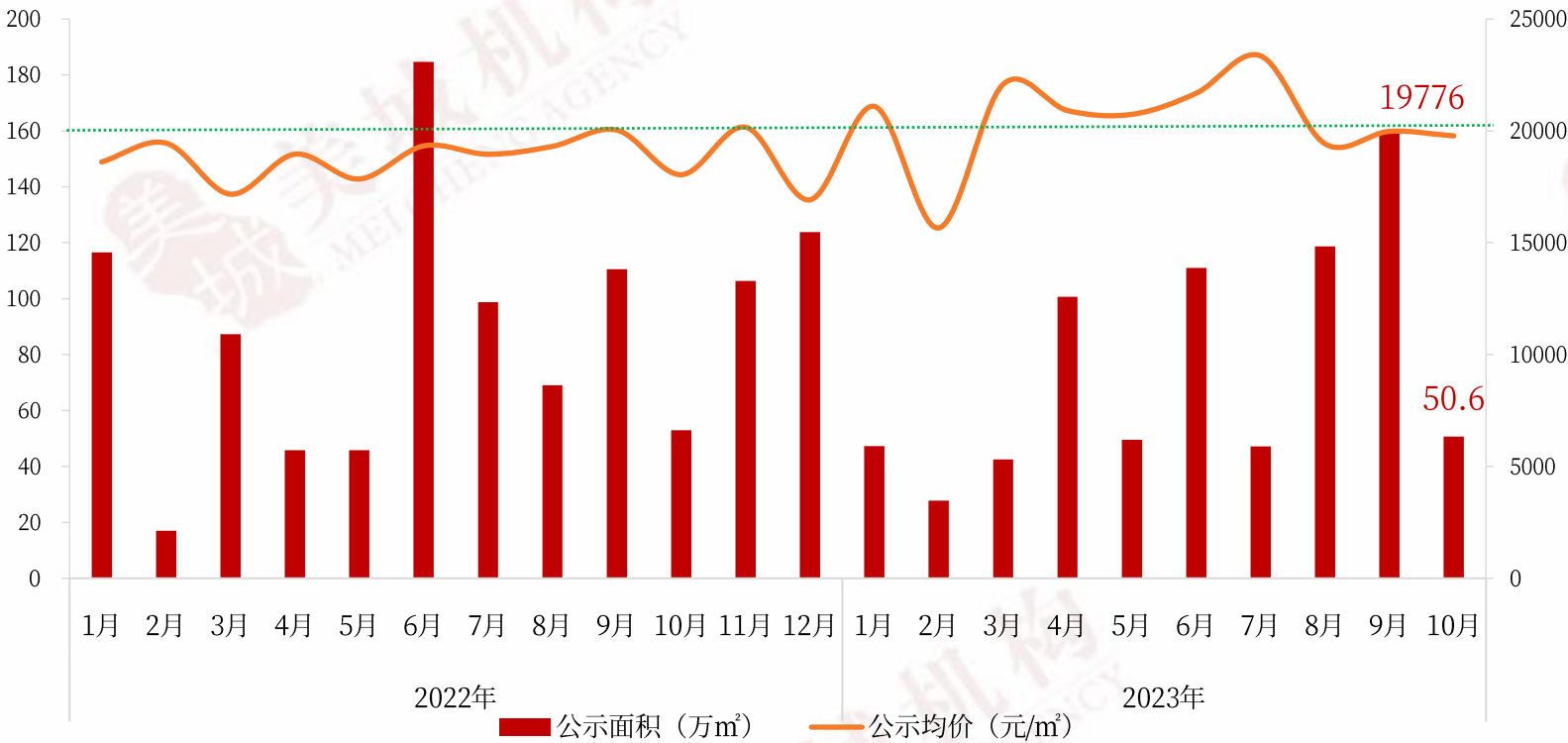
公示均价

19776元/m²

主城推盘数量

17盘

价格公示项目量价情况



10月多个老盘新推项目取价，主要集中在浐灞、港务

- 本月3个纯新盘项目取价，分别为长安保利阅云台，港务鼎诚御峰里及航天招商云山间；
- 本月共有16个老盘新推项目取价，具体来看，中铁建西派逸园推售大面积产品，价格上涨约11%

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	面积段(㎡)	供应面积(万㎡)	合计	供应套数	公示均价 (元/㎡)	备注
1	长安	保利阅云台	小高层	毛坯	107-128	0.7	3.6	60	16299	首次价格公示
			高层	毛坯	94-143	2.9		264	15342	
2	经开	白桦林悦	小高层	毛坯	112-143	4.0	4.0	317	17667	正常楼位差
3	灞桥	中铁建西派逸园	小高层	毛坯	142-167	1.0	2.0	64	19502	小高层推售大面积167产品
			高层	毛坯	102-121	1.0		92	15960	
4	未央	龙湖粼云天序	高层	毛坯	110-143	1.9	2.3	152	17491	高层推售大面积143产品
			洋房	毛坯	143.0	0.4		26	20277	
5	浐灞	自然界河山	高层	精装	200.0	1.0	10.9	48	26852	正常楼位差
6		金地清峯上	高层	毛坯	110-173	7.1		506	17530	正常楼位差
7		陕建锦泓府	小高层	毛坯	138-143	0.9		68	17993	正常楼位差
			高层	毛坯	95-122	1.9		168	17806	
8	港务	中粮悦著云轩	小高层	毛坯	143.0	1.4	10.4	100	18612	正常楼位差
9		鼎诚御峰里	小高层	毛坯	128-174	1.4		101	19049	首次价格公示
10		中粮奥体壹号	小高层	毛坯	172-234	4.5		238	18496	正常楼位差
11		龙翔奥城云玺	小高层	毛坯	143.0	2.1		144	19485	正常楼位差
			高层	毛坯	143.0	1.0		68	19003	
12	高新	天地源棠颂坊	高层	毛坯	114-128	3.2	6.6	265	25905	正常楼位差
13		保利云谷天汇	小高层	毛坯	143.0	0.9		60	27783	正常楼位差
			高层	毛坯	126-143	2.5		192	25399	
14	航天	招商云山间	小高层	毛坯	164-226	2.0	6.0	108	24289	首次价格公示
15		保利天珺	高层	毛坯	129-143	2.8		198	21120	正常楼位差
16		航天新佳园二期	高层	毛坯	86-139	1.2		106	13993	/
17	秦汉	万科理想城	洋房	精装	126.0	0.8	0.8	68	15445	正常楼位差
18	沣西	华润沣华九里	高层	毛坯	100-116	1.2	1.2	104	19626	正常楼位差
19	大明宫	大明宫金茂府二期	小高层	毛坯	198.0	1.2	2.9	62	26465	正常楼位差
			高层	毛坯	171.0	1.7		100	22737	

■ 西安行情-意向登记

10月登记量下降64%，核验通过量下降18%，房客比1:3
8盘摇号，摇号占比44%，多个热销盘源集中推售

➢ 本月主城18盘共3602套房源意向登记，供应量环比下降64%，12025组家庭参与，核验通过10283组，整体中签率35%。

推货量

3602套

登记量

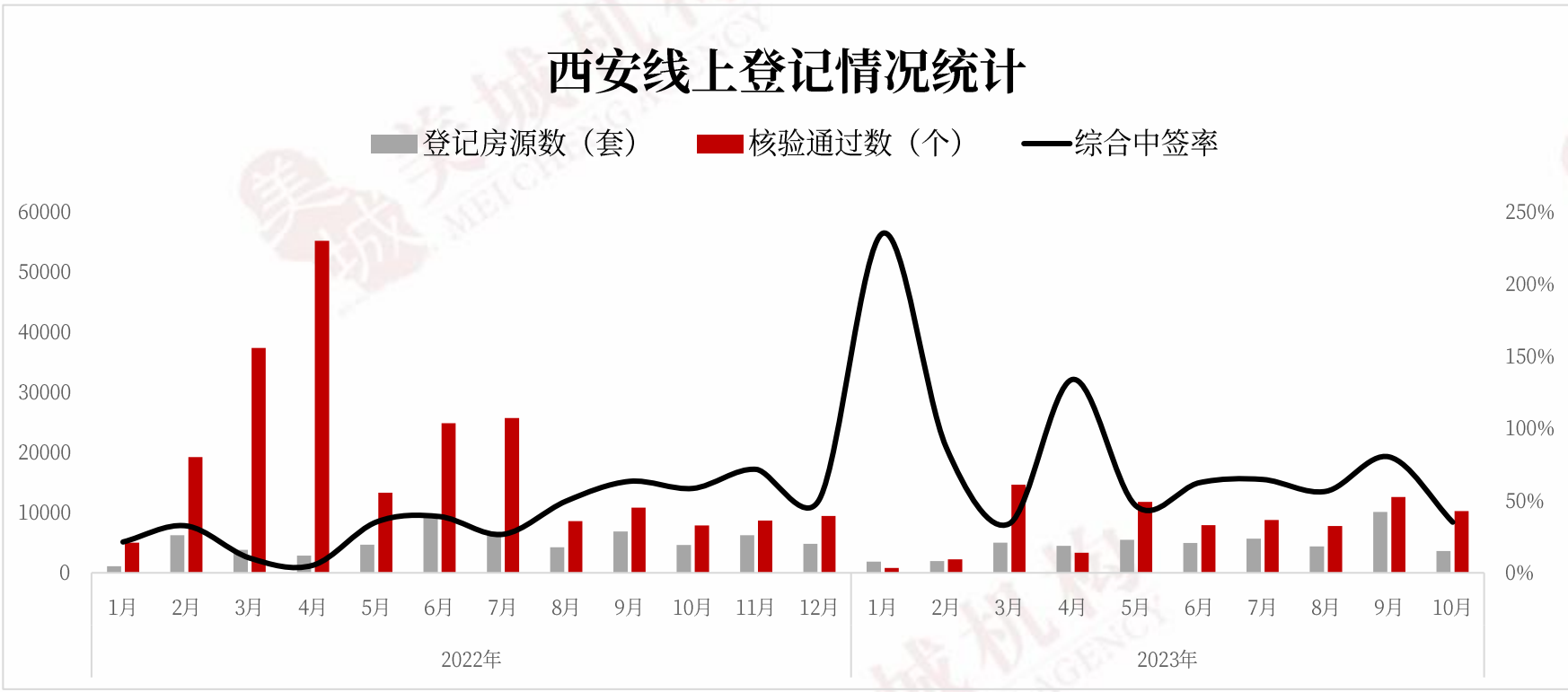
10283组

中签率

35%

房客比

1:3



■ 西安行情-意向登记

港务4盘摇号，占摇号项目50%，区域依旧保持高热度

区域	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	意向登记起始	意向登记结束
港务	中粮悦著云轩	14182.07	18612	99	1440	1294	8%	2023/10/28	2023/10/31
港务	龙翔奥城云玺	30092.34	19323	211	2209	2130	10%	2023/10/19	2023/10/22
曲江	曲江星河湾	82782.5	29248	319	1640	1566	20%	2023/10/8	2023/10/11
港务	西港澜庭	11587.14	18584	88	453	381	23%	2023/10/7	2023/10/10
浐灞	自然界河山2期	10390.27	26852	50	246	205	24%	2023/10/19	2023/10/22
航天	宸阅澜山	109025.22	16107	745	2784	2583	29%	2023/10/9	2023/10/12
港务	中铁建西派璟悦	19768.8	18138	131	554	332	39%	2023/10/7	2023/10/10
航天	保利阅云台	9493.99	15527	324	923	785	41%	2023/10/20	2023/10/23
未央	龙湖粼云天序	8497.78	18853	60	97	58	103%	2023/10/17	2023/10/20
港务	中铁建西派璟悦	25619.89	18715	166	309	158	105%	2023/10/25	2023/10/28
高新	高科紫薇嘉境	15573.4	23114	110	262	103	107%	2023/10/14	2023/10/17
浐灞	锦泓府（澜悦）	18704.88	17806	168	253	146	115%	2023/10/20	2023/10/23
	锦泓府（璟樾）	9493.99	17993	68	136	55	124%	2023/10/20	2023/10/23
高新	天地源棠颂坊	10304.89	25532	85	107	67	127%	2023/10/18	2023/10/21
港务	华润港悦城悦颂	14442.54	16733	118	127	90	131%	2023/10/27	2023/10/30
浐灞	万科雁鸣湖	15875.4	18700	112	125	71	158%	2023/10/2	2023/10/5
浐灞	源邸壹号	14709.57	43030	51	30	27	189%	2023/10/15	2023/10/18
经开	朗诗百贤庭	9528.95	25902	65	38	30	217%	2023/10/14	2023/10/17
雁塔	奥园和悦府	22329.59	18028	315	128	101	312%	2023/10/8	2023/10/11
经开	白桦林悦	40417.26	17666	317	164	101	314%	2023/10/11	2023/10/14

■ 西安行情-开盘监测

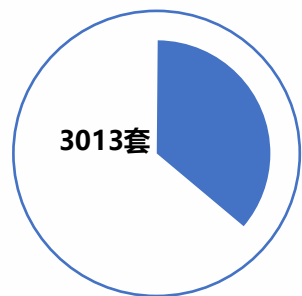
房企继续抢占“银十”节点，推货、成交量持续高位
整体开盘去化率62%，较上月上涨9个百分点



本月推售套数

4635套

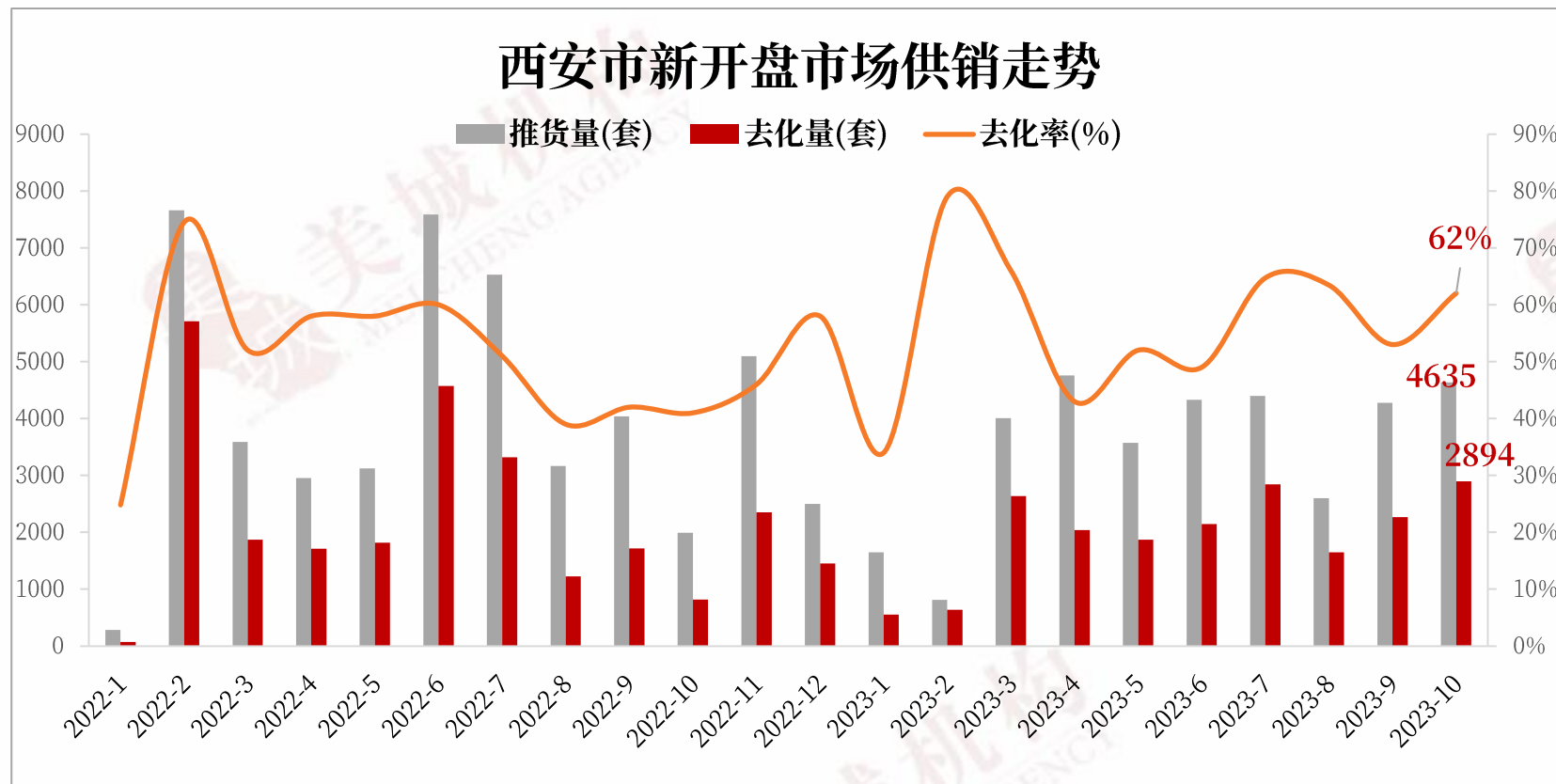
环比 ↑ 8%



本月去化套数

2849套

环比 ↑ 28%



市场多个热点项目本月集中开盘摇号，客户分流严重

项目名称	区域	推售套数（套）	认购套数（套）	去化率	认购价格（元/m²）	摇号/自销
中粮悦著云轩	港务	144	143	99%	18100	摇号
天地源高新宸樾	高新	304	169	56%	24507	摇号
中建悦庐	高新	250	125	50%	26865	摇号
保利云谷天汇	高新	330	299	91%	25154	摇号
绿城西安全运村丹桂苑	港务	140	140	100%	18707	摇号
保利天珺	航天	96	96	100%	22029	摇号
中铁建西派璟悦	港务	131	94	72%	17956	摇号
星河湾	曲江	319	298	93%	29248	摇号
西港澜庭	港务	88	69	78%	18584	摇号
金泰新理城	高新	31	31	100%	20397	摇号
宸阅澜山	航天	745	577	77%	16107	摇号
龙翔奥城云玺	港务	211	211	100%	19323	摇号
自然界河山	浐灞	50	48	96%	26852	摇号
天地源永安华府	高新	118	29	25%	25731	自销
招商云兰	高新	140	16	11%	25169	自销
中交长盈华府	新城	325	220	68%	12658	自销
绿城海棠三章·月映海棠	高新	204	54	21%	24102	自销
白桦林悦	经开	317	59	19%	16959	自销
陕建雁南朗境	雁塔	346	120	35%	20046	自销
高科紫薇嘉境	高新	110	58	53%	22854	自销
陕建锦泓府	浐灞	236	38	16%	17368	自销

市场恢复持续性略显不足，银十较去年失色近2成 年末市场主弦律仍为降价走量，快跑抢收

- ✓ 市场行情：10月全国各线城市**成交量同环比双降**，一线城市环比降幅显著，**交易缩量11%**；核心28城市场交易量同比缩水近2成，市场交易量颓势不改；**新房价格环比上涨0.07%**，**二手房价格连续18个月下跌**，市场恢复持续性略显不足。10月大西安商品房供应量回归150万m²正常水平，成交量环比增超5成，价格攀升至1.7万+水平，存量维持高位。
- ✓ 美城预判：房地产整体处于阶段性调整阶段，核心一二线城市供需两端政策将继续优化调整，核心城市市场有望保持一定活跃度，**在宏观利好不突出的现实情况下，三四线城市将面临攻坚战、持久战，直面竞争**。受高供应影响，短期内西安新房市场竞争压力徒增，预计四季度**市场主弦律仍为降价走量，快跑抢收**。



PART THREE

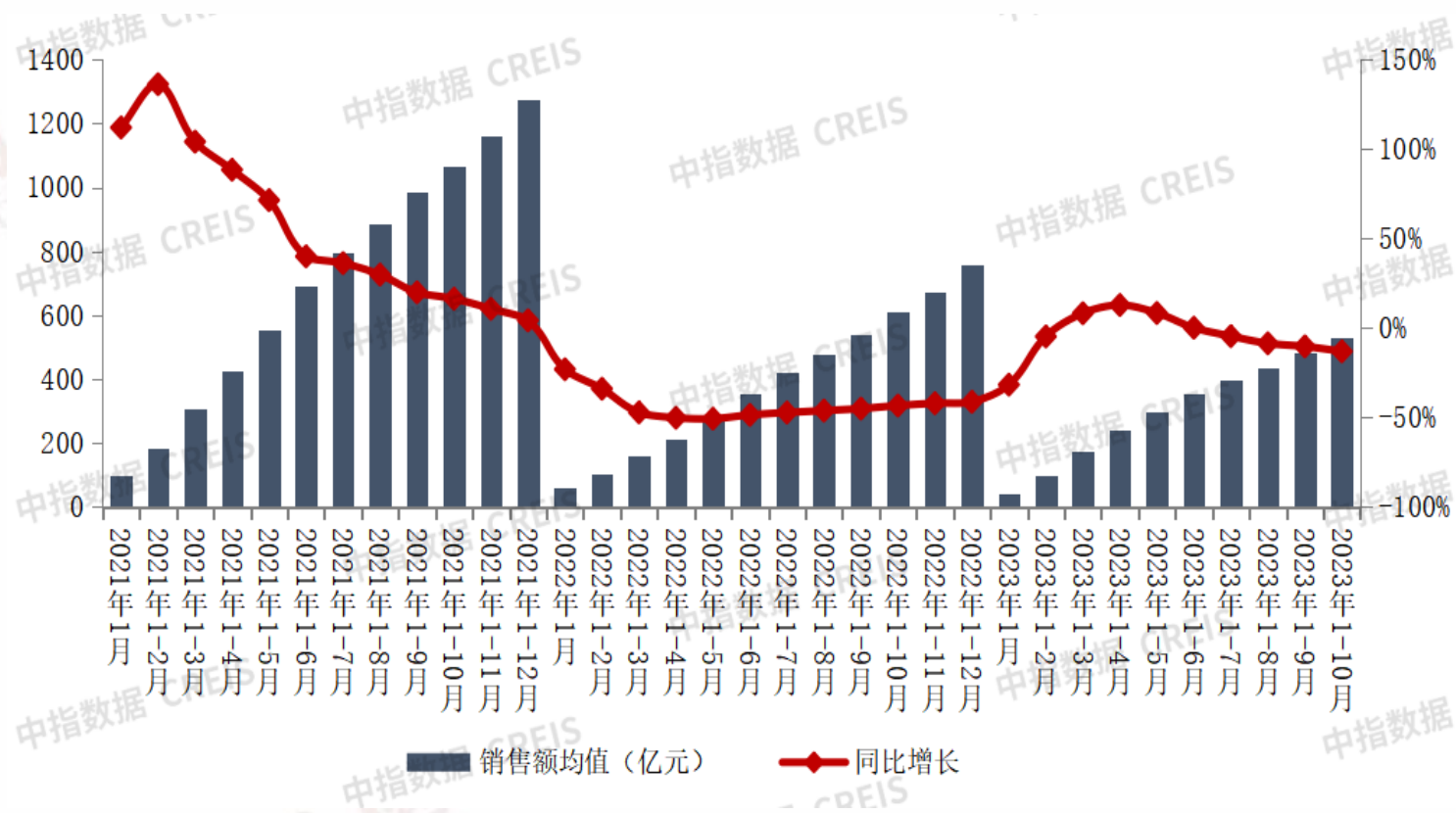
楼市整体复苏动能不足 年末快跑抢收是主基调

——趋势研判

趋势预判（全国）——楼市整体复苏动能不足，年末快跑抢收是主基调！

百强房企业绩继续缩水，10月销额同比降超3成，年销额同比下降13.1%！

图：2021年至2023年1-10月百强房企销售额均值及增速情况

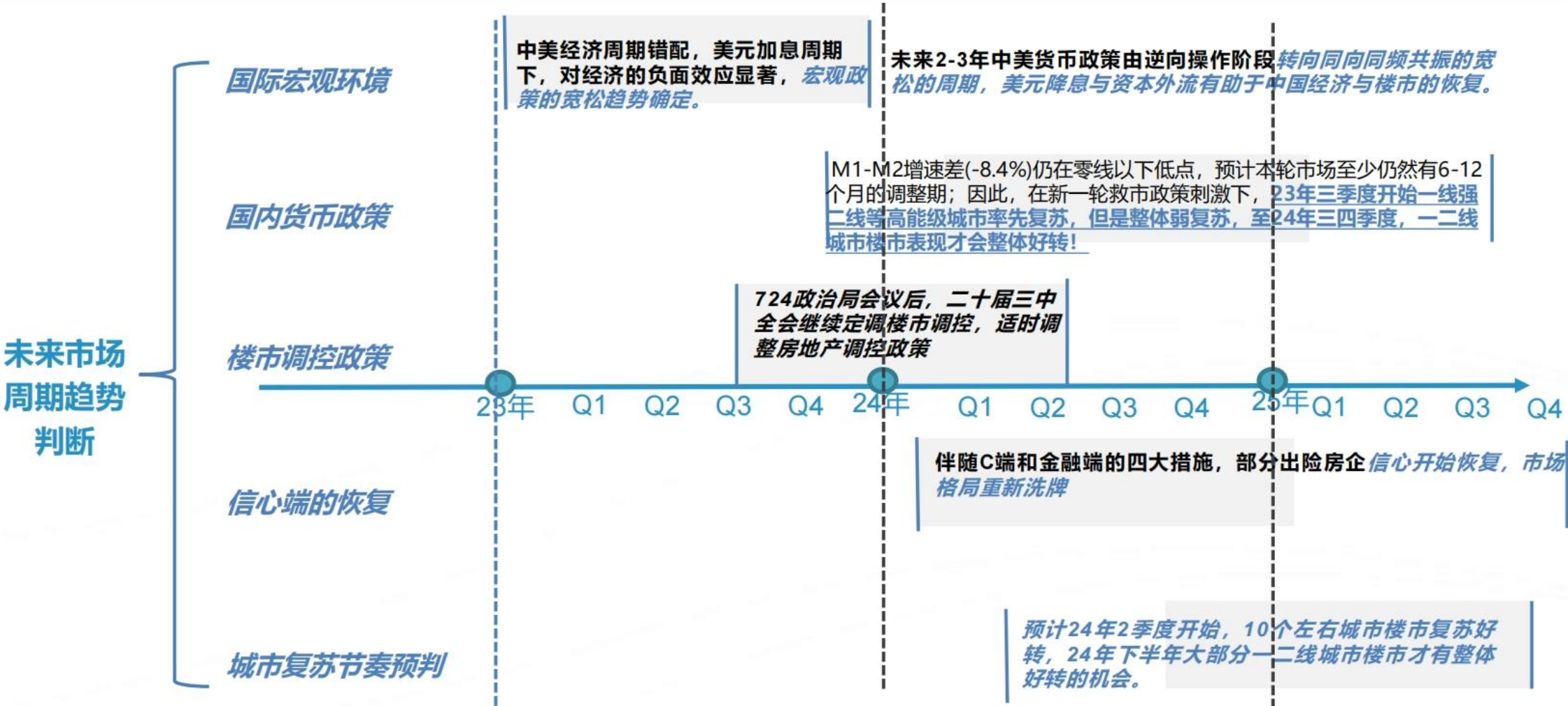


- 2023年1-10月累计业绩：百强房企前10月销售总额约5.3万亿元，同比↓13.1%，降幅相比上月扩大2.8个百分点；
- 2023年10月单月销售额：同比↓33.5%，环比↓7.5%；
- 目前，楼市复苏动能不足、企业仍需加强供应和营销力度以提振成交去化。10月近6成百强房企单月业绩环比降低，近半数百强房企同环比双降。20家百强房企的单月业绩环比降幅大于30%，40家的环比降幅在10%-30%之间。

备注：数据来源中指

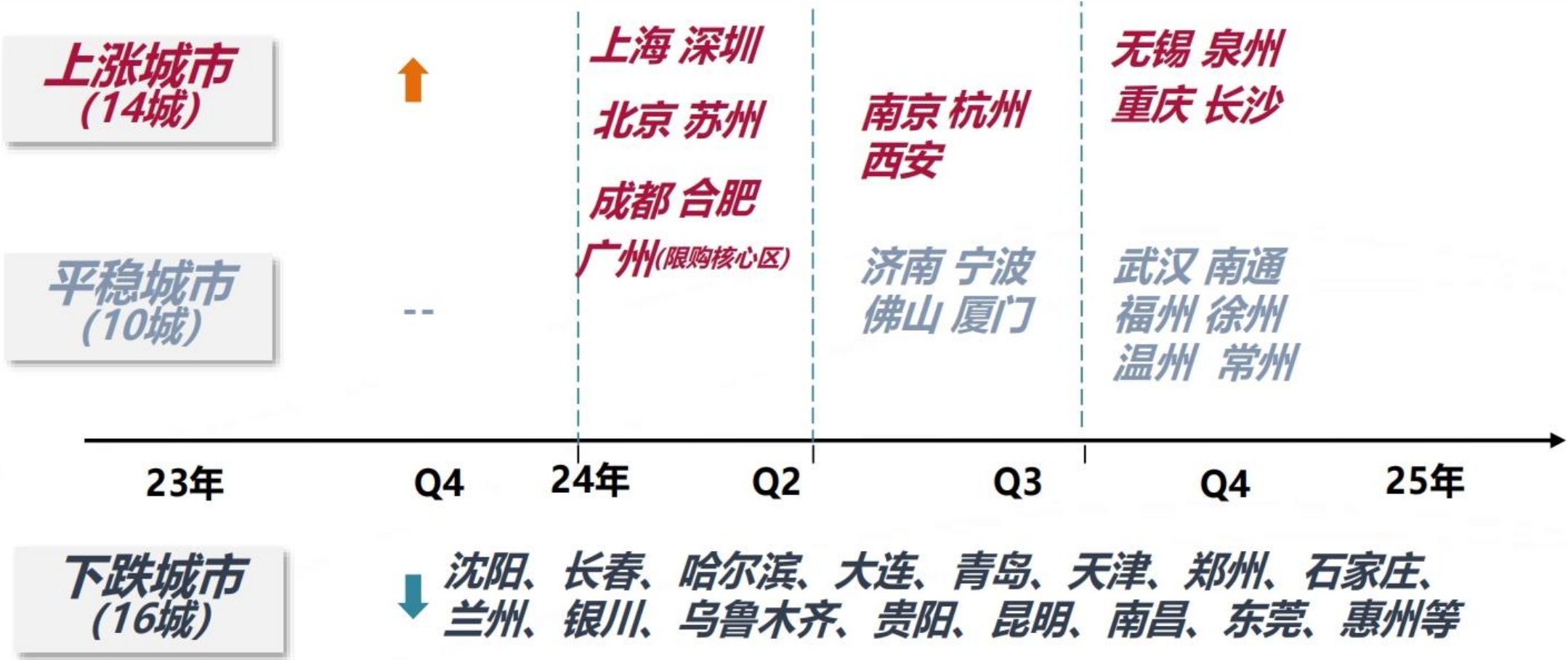
趋势预判（全国）——未来市场周期预判

市场逐步复苏回暖，预计本轮市场仍有6-12个月的调整期！



趋势预判（全国）——全国重点40城复苏节奏预判

西安楼市的复苏机会：市场基础稳固、改善为主、需求旺盛！



备注：城市的季度分布为城市开始上涨、平稳的时间；下跌为全年持续下跌城市。

趋势预判（西安）——持续高供应，年末主基调仍为去库存！

✓ 11月西安各区域预计将有**58盘1.3万余套**房源入市。其中**高新、港务、浐灞**成为供应大户；在**浐灞**预计加推的项目中，全部为**老盘加推**，并且**楼盘价格整体偏低**。

2023年11月西安各区域新推项目一览						
区域	楼盘名称	参考价格约（元/㎡）	户型面积约(㎡)	预计套数	产品类型	装修标准
高新	紫薇·云上	27805-29523	246-275	132	高层	精装
	中建轨交山海境	23116	110-133	182	高层	毛坯
	高科云天	33764	244-325	80	高层	精装
	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
	招商雲蘭	26494	143	140	小高	毛坯
	保利云谷天汇	25667	113-184	330	小高／高层	毛坯
	天地源·永安华府	27085	120-170	118	高层	毛坯
	绿城海棠三章	24999-25750	96-143	204	高层	毛坯
	天地源·高新宸樾	25007	132-240	216	高层	毛坯
	金泰和樾	/	130/143/178	176	高层	毛坯
	金泰·新理城	20397	151-314	31	小高	毛坯
	高科枫林九里境阅里	/	110-130	348	高层	毛坯
	龙湖·青云阙昱府	/	115-188	200	小高／高层	毛坯
	华宇御璟天宸	25513-29278	95-174	336	小高／高层	精装
港务区	绿城丹桂苑	18525-19024	122-179	236	高层	毛坯
	枫林九溪漪溪	18786	178-180	52	小高	毛坯
	中粮奥体壹号	18668-19787	170-240	170	小高	毛坯
	华润港悦城	15863-17750	96-162	401	小高	毛坯
	中粮悦著云轩	18100	122-143	144	小高	毛坯
	山东健康·同人乐府	/	143-199	94	高层	毛坯
浐灞	西安世园里	14572-16386	106-234	308	高层／洋房	毛坯
	陕建东元府	13023	99-122	224	高层	毛坯
	上实启元	25996-28483	187-296	92	小高／洋房	精装
	元熙樾府	13644	97-141	252	高层	毛坯
	御锦城	15575	115-133	197	小高／高层	毛坯
	龙湖云璟	22128	129-195	172	高层	毛坯
	龙湖砚熙台	16915-17890	104-137	120	洋房／高层	毛坯
大明宫	高科麓湾国际社区	14666	169-172	120	高层	毛坯
	大明宫文韬府	21350	121-142	143	高层	毛坯
	华润·明德润府	/	125-170	1234	小高层／洋房	毛坯
	大明宫紫檀府	18100-18536	128-194	298	高层	毛坯
	陕建大明府	21102-22309	167-190	130	小高	毛坯
	大明宫金茂府	26949	172-251	63	小高／高层	毛坯

2023年11月西安各区域新推项目一览						
区域	楼盘名称	参考价格约（元/㎡）	户型面积约(㎡)	预计套数	产品类型	装修标准
雁塔	南海高芯悦澜	20210	125-179	219	高层	毛坯
	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
	陕建雁南朗境	19635-21366	143-170	346	小高／高层	毛坯
	万科东望	/	95-180	200	高层	毛坯
	海伦国际	14952-16130	92-120	464	高层	毛坯
航天新城	泰发祥时光雅境	18443	119-127	92	高层	毛坯
	碧桂园云顶	21101-30247	95-223	668	小高／高层／洋房	精装
	宸悦澜山	15634-17056	98-375	745	小高／高层	毛坯
	科为揽月亭	29707	547-705	4	叠拼	毛坯
	招商雲山間	/	165-225	200	高层	毛坯
	保利天珺	20708-24081	123-186	96	小高／高层	毛坯
长安	中粮大悦未来城	18699	127-179	150	高层	毛坯
	保利阅云台	13700	94-128	390	小高／高层	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
	唐顿庄园	21046-23984	228-273	334	高层	毛坯
曲江	金泰·唐樾	放风价25000	125-168	132	高层／小高层	
	中铁·阅唐府	放风价30000	140-190	/	/	毛坯
未央	朗诗百贤庭	23445-31194	138-172	82	洋房／高层	精装
经开	云起时	/	118-143	120	高层	毛坯
	绿地海珀未央	13683-16773	109-143	2297	高层	毛坯
新城	华清学府城	18120-18219	119-141	173	高层	毛坯
	中交长盈华府	13586	98-123	168	高层	毛坯
常宁新区	万景·荔知里	/	118、143	176	高层	毛坯
灞桥	领航悦峯	14099	81-142	301	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