

传统淡季，供销规模“居低位” 托举并用，政策力度“强且急”

——2024年1月西安房地产市场月度分析报告

【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

01

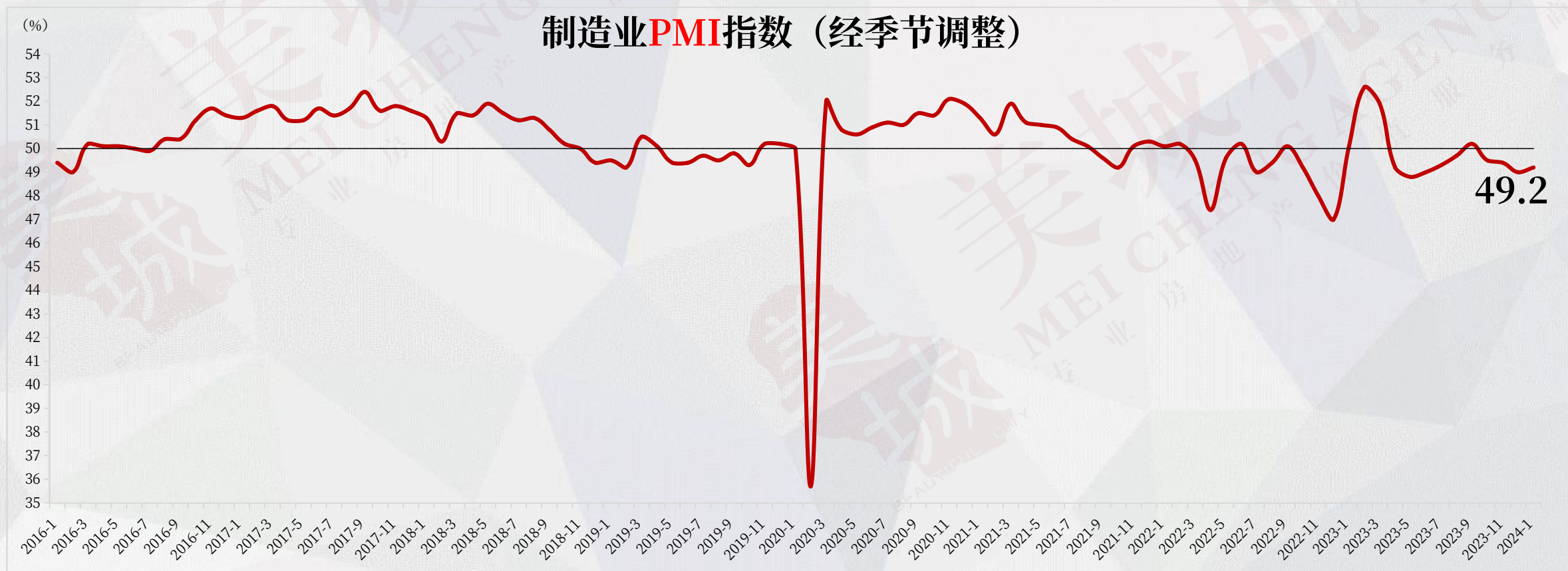
第一部分 宏观环境

- 经济缓慢恢复，释放积极信号
- 核心城市解限，松绑潮全面开启

【PMI】1月制造业PMI指数为49.2%，景气度弱回升

➤ 2024年1月份，制造业采购经理指数（制造业PMI）比上月上升0.2个百分点，结束连续3个月下降势头。

制造业PMI指数（经季节调整）

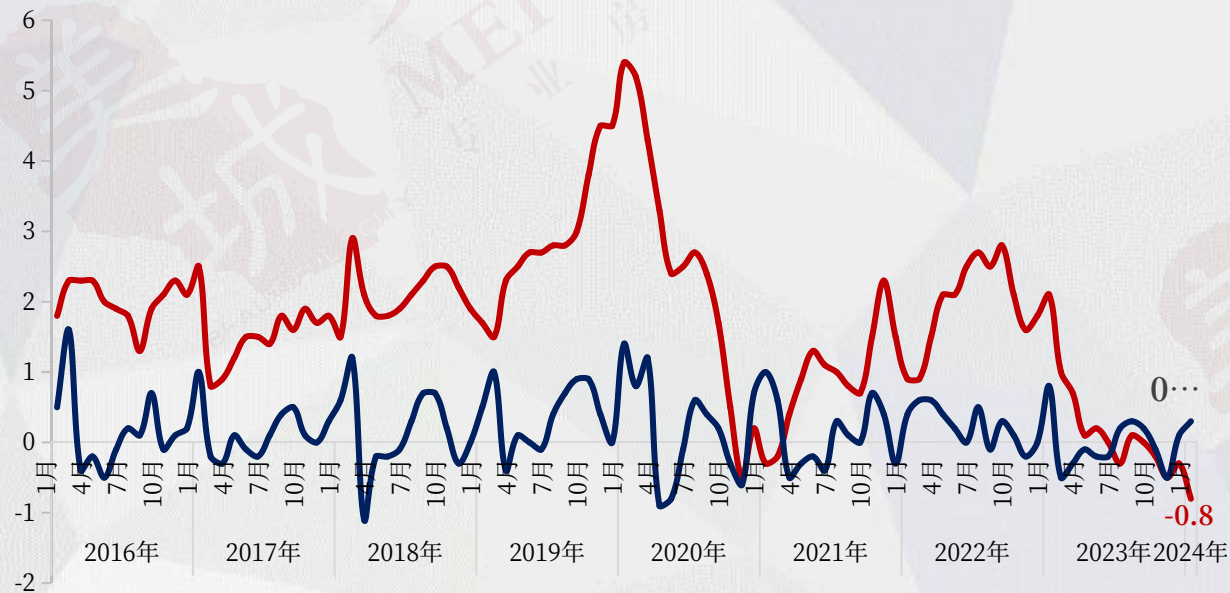


【CPI、PPI】春节错位叠加需求偏弱，CPI同比降幅扩大

- **CPI：同比降幅扩大。**2024年1月，全国居民消费价格同比↓0.8%，降幅较上月扩大0.5个百分点。
- **PPI：同比降幅收窄。**2024年1月，全国工业生产者出厂价格同比↓2.5%，降幅较上月收窄0.2个百分点。

全国居民消费价格指数CPI涨跌幅

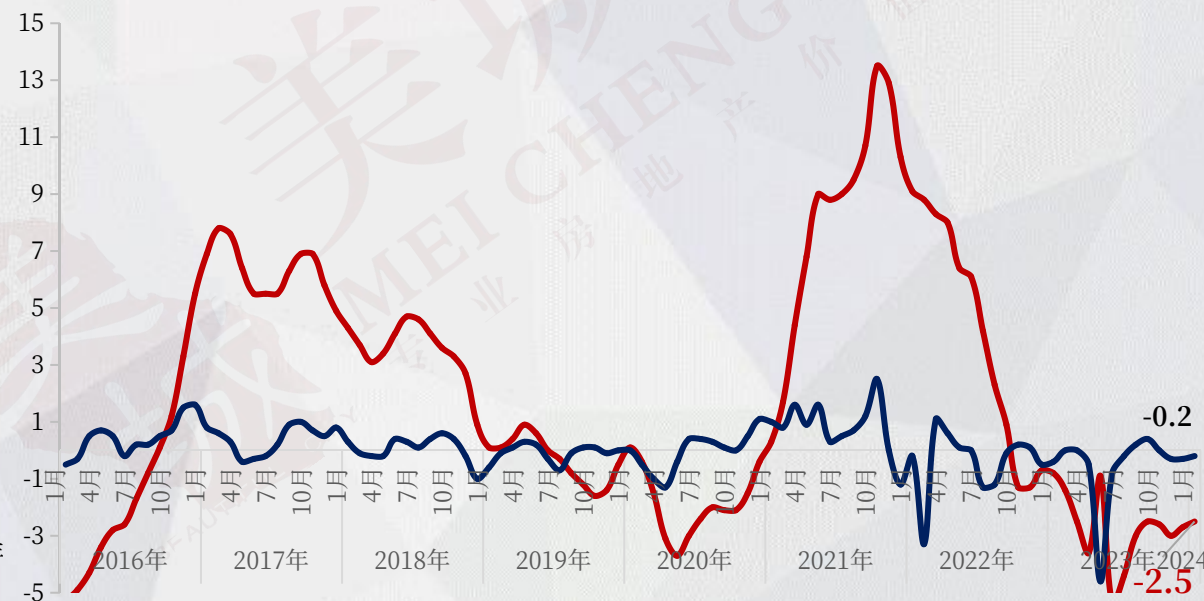
— 同比 (%) — 环比 (%)



CPI上涨，说明居民的消费水平提高

全国工业生产者出厂价格PPI涨跌幅

— 同比 (%) — 环比 (%)

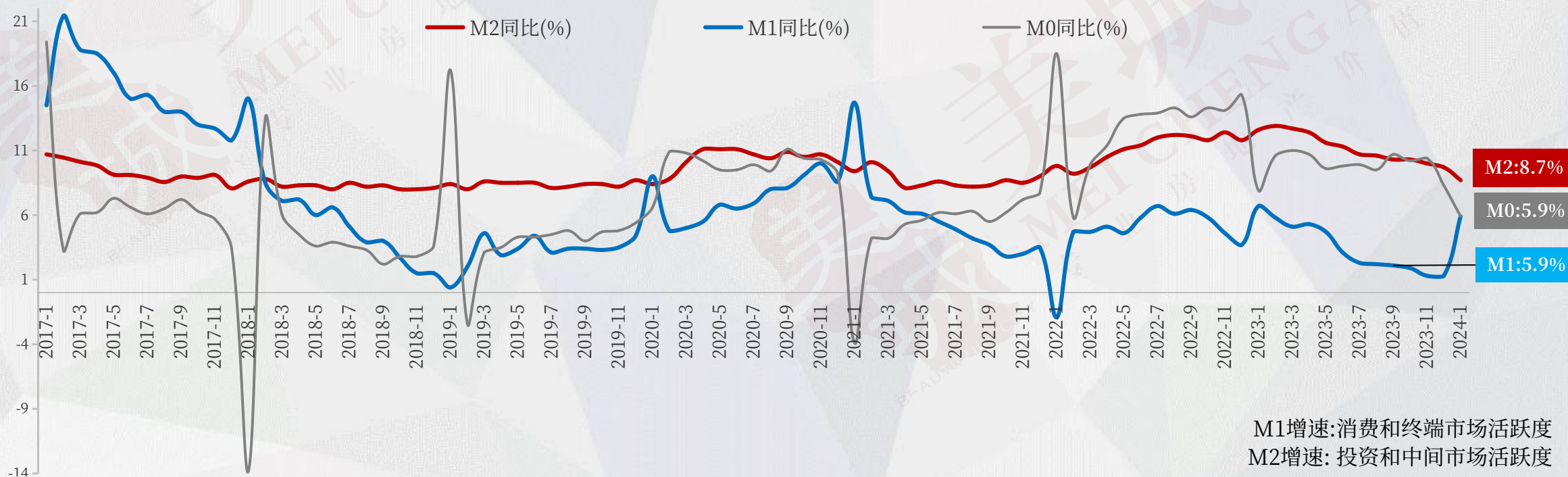


PPI指数上涨，说明整体物价水平的上涨

【货币市场】M1增速跳升，利好楼市、股市

- 2024年1月末，广义货币(M2)余额**297.63万亿元**，同比**↑8.7%**，增速放缓，**货币供应量放缓**。
- 狭义货币(M1)余额**69.42万亿元**，同比**↑5.9%**；M1**增速跳涨**，显示出政府主导的资金，正在快速流入楼市和股市。
- 流通中货币(M0)余额**12.14万亿元**，同比**↑5.9%**，当月**净投放现金7954亿元**。

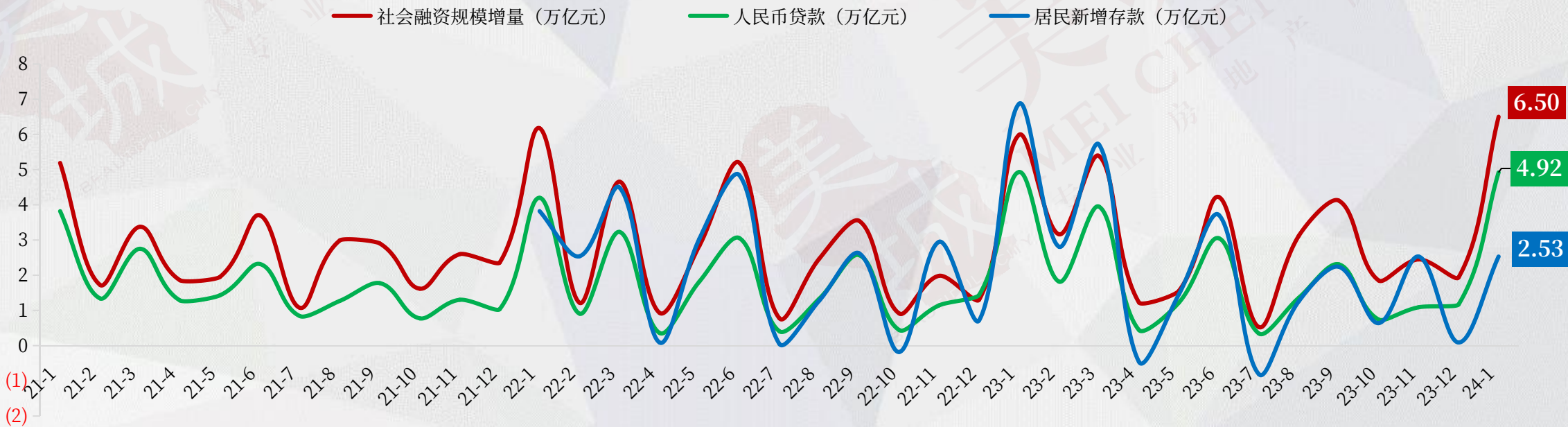
2017年以来M2、M1与M0同比增速



【社融存贷】社融增量创历史同期最高水平，同比增加9.5%

- 2024年1月，我国社会融资规模存量为384.29万亿元，增量为6.5万亿元，创历史同期最高水平，同比↑9.5%。比去年1月的6万亿多了0.5万亿，比去年12月的1.94万亿大增了235%！
- 对实体经济发放的人民币贷款余额为240.32万亿元，同比↑10.1%；人民币贷款增加4.92万亿元，同比多增162亿元。
- 住户中长期贷款（房贷为主）1月新增6272亿元，而去年同期只新增了2231亿元，同比↑181%；
- 居民存款增加2.53万亿元，同比↓63.2%（2023年1月为6.2万亿）。截止2024年1月底，居民存款余额超过140万亿元。

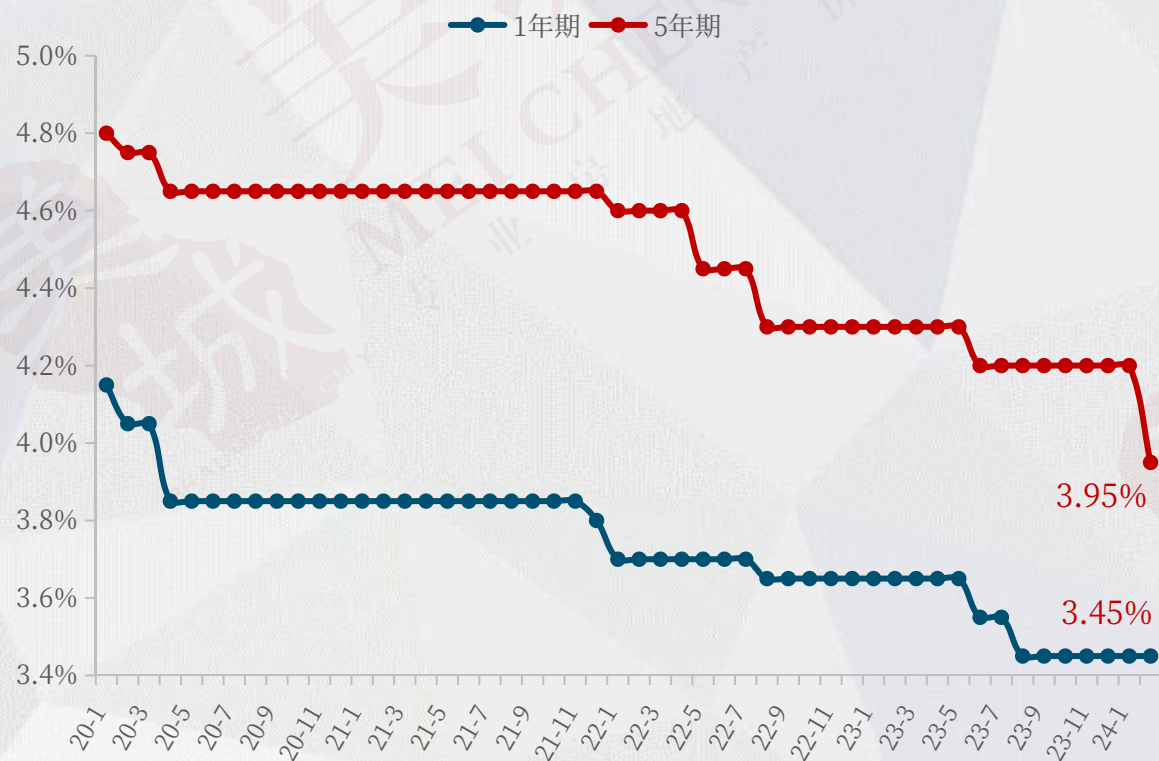
月度社融增量、人民币贷款增量、存款增量走势图



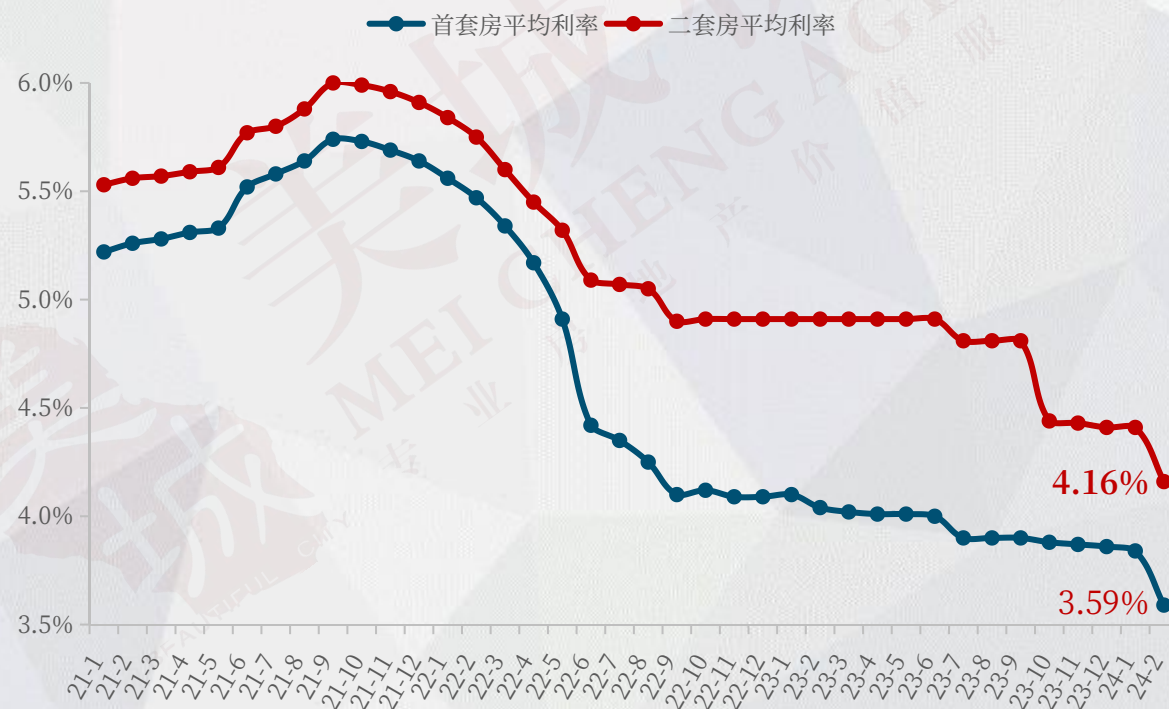
【信贷政策】2月5年期LPR迎史上最大降幅

首套房贷利率低至3.59%

中国贷款市场报价利率（LPR）



近两年重点城市首套房/二套房平均利率



【全国政策】央行降准降息利好楼市

住建部充分赋予城市房地产调控自主权

1.1 财政部、税务总局、住建部

房地产管理

出售自有住房并在1年内在市场重新购买住房的纳税人，予以退税优惠，政策实施至2025年底。

1.5 央行、国家金融监管总局

房地产管理

加大住房租赁开发建设信贷支持力度，鼓励盘活存量房屋用作租赁住房，助力楼市快速去库存。

1.11 住建部

房地产管理

全国住房城乡建设工作会议对于数字化的要求贯穿于住房和房地产、城乡建设、建筑业和基础支撑4大板块。

1.11 央行

财税金融

央行批复1000亿元的住房租赁团体购房贷款，用来购买商品住房用作长租房。8个城市（天津、成都、青岛、重庆、福州、长春、郑州和济南）率先试点。

1.22 国务院常务会议

房地产管理

着力稳市场、稳信心，增强宏观政策取向一致性，加强政策工具创新和协调配合，巩固和增强经济回升向好态势，促进资本市场平稳健康发展。



1.24 央行

财税金融

自2024年2月5日起下调金融机构存款准备金率0.5个百分点。自2024年1月25日起分别下调支农再贷款、支小再贷款和再贴现利率各0.25个百分点。



1.24 央行、国家金融监管总局

财税金融

放开经营性物业贷款额度原则上不得超过承贷物业评估价值的70%；支持房企通过盘活存量资产，增加资金融通渠道。贷款期限最长不得超过15年。

1.25 金融监管总局

房地产管理

加快推进城市房地产融资协调机制落地见效；指导金融机构落实好经营性物业贷款管理要求；继续做好个人住房贷款金融服务，并大力支持“三大工程”建设。



1.26 住建部

房地产管理

抓紧提出可给予融资支持的房地产项目名单，精准有效支持合理融资需求；充分赋予城市房地产调控自主权，各城市可因地制宜调整政策。

【地方政策】核心城市**放松限购**，新一轮松绑潮开启！

广州

【限购政策】1月27日，广州**取消120平方米以上住房限购**；此举有利于留住高端购买力，促进消费的释放，对供应端去化有很好的推动作用。

上海

【限购政策】**放开单身限购**，连续缴纳社保或个人所得税已满5年及以上的非本市户籍居民，可在外环以外区域（崇明区除外）限购1套住房。

苏州

【限购政策】1月30日，苏州**全面取消限购，买房不再限面积及套数**；有利于盘活存量土地，消化存量商品房；打开需求端，吸引更多外来人才。

【西安政策】港务区执行“九年一学位”，二手房流通率或受波动

国际港务区铁一中陆港学校

咨询

教育

已办理

领导您好.我是港务区绿城全运村四期木兰郡的业主.我家小孩2023年9月份入学铁一中陆港小学.因为我的小孩在铁一陆港小学上一年级.卖房子之后,我把我户口挪走.新的业主落户无法上划分在学区内的铁一陆港学校.因为是九年义务教育.小学

官方回复

2024-01-19 14:55



西安国际港务区管理委员会

的业主, 您的小孩2023年9月份入学铁一中陆港小学。按照西安国际港务区义务教育招生入学相关规定, “同一套房产若有适龄子女在校接受义务教育, 该房屋其他产权所有人子女、受让人子女和承租人子女等不保障义务教育学区学位”。具体入

- “九年一学位”：即义务教育阶段（小学+初中），即一套房子提供一个学位；
- 同一套房产若有适龄子女在校接受义务教育，该房屋其他产权所有人子女、受让人子女和承租人子女等不保障义务教育学区学位。

- 影响：二手房流通率或受波动，而部分以教育为目的购房客户或流入新房市场。当前，在义务教育阶段内，对二手房屋持有人子女入学有政策限制的区域，目前仅有港务区，其他区域暂时没有明文规定。

小结/conclusion

【宏观环境】：1月住建部强调，充分赋予城市房地产调控自主权，各城市可以因地制宜调整房地产政策。此后广州、苏州、上海先后放松限购政策，一线城市和核心二线允许外地人入场，政策托底意图明确。虽政策刺激，但结合现在放开的城市来看，一线城市仍较保守，挤牙膏式的政策，很难一下子恢复市场信心，同时也增加了购房者的犹豫期；月末，央行宣布“降准+定向降息”释放一万亿，一方面，有助于改善房地产信贷环境。另一方面，改善经济复苏预期，叠加之前出台的稳楼市政策效果逐步释放，利好房地产信心修复。

02

第二部分 市场行情

- 土地成交量跌价涨，拿地意愿弱恢复
- 商品房成交量同环比双降，二手房价连跌21个月

【全国土地】成交量跌价涨，一线城市成交量同比增近一成

长三角城市占据8席，北京收金近126亿领跑榜单

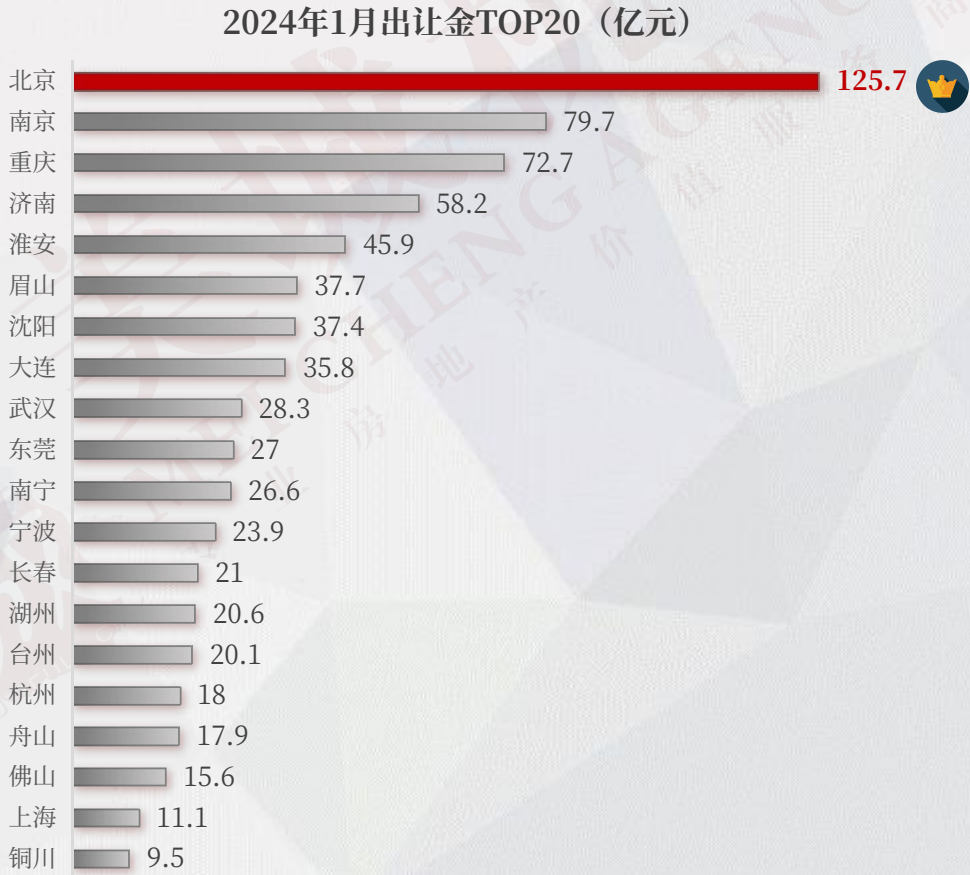
整体供求同比走低，成交方面量跌价涨

2024年1月全国300城市土地市场供销价			
指标	绝对量	环比	同比
供应量-规划建面（万㎡）	24322	103%	-10%
成交量-规划建面（万㎡）	7015	-79%	-15%
出让金（亿元）	902	-89%	5%
楼面均价（元/㎡）	1285	-47%	23%
溢价率	2%	-1%	-1%

一线城市成交均价上扬，二线城市供应下降

2024年1月不同城市土地市场供销价			
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㎡）	516	3272	6994
成交量-规划建面（万㎡）	522	1905	4588
出让金（亿元）	217	316	369
楼面均价（元/㎡）	4163	1656	803
溢价率	7%	5%	-4%

长三角城市占据8席，北京收金近126亿领跑榜单



数据来源：中指数据

【企业拿地】TOP100拿地总额同比增44.8%，拿地意愿有所恢复

拿地企业仍以央国企业为主，民企零星摘地

2024年1月中国房地产企业权益拿地金额TOP10			2024年1月中国房地产企业权益拿地面积TOP10		
排名	企业名称	拿地金额 (亿元)	排名	企业名称	拿地面积 (万㎡)
1	石家庄城发投集团	53	1	成都东部集团	100
2	招商蛇口	53	2	中国雄安集团	97
3	中建信和（五局）	39	3	岳阳城建	06
4	京能置业	38	4	宝鸡得隆房地产开发	64
5	绿城中国	32	5	济南高新控股集团	63
6	中国雄安集团	31	6	中国铁建	63
7	湖南运达房地产开发	30	7	山东正方控股集团	54
8	济南高新控股集团	30	8	陕西安康高新产业发展投资	50
6	滨江集团	23	6	罗田广源发展投资集团	50
10	北京城建集团	23	10	山东高速集团	46

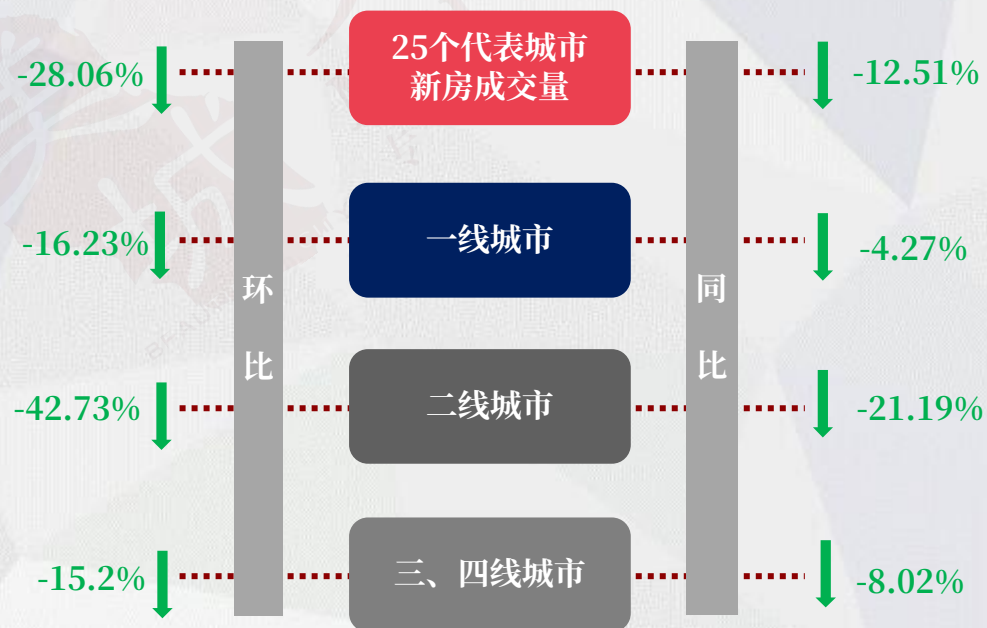
备注：蓝色字体为民企

【全国商品房】1月核心25城市成交量同环比双降 二线城市降幅显著

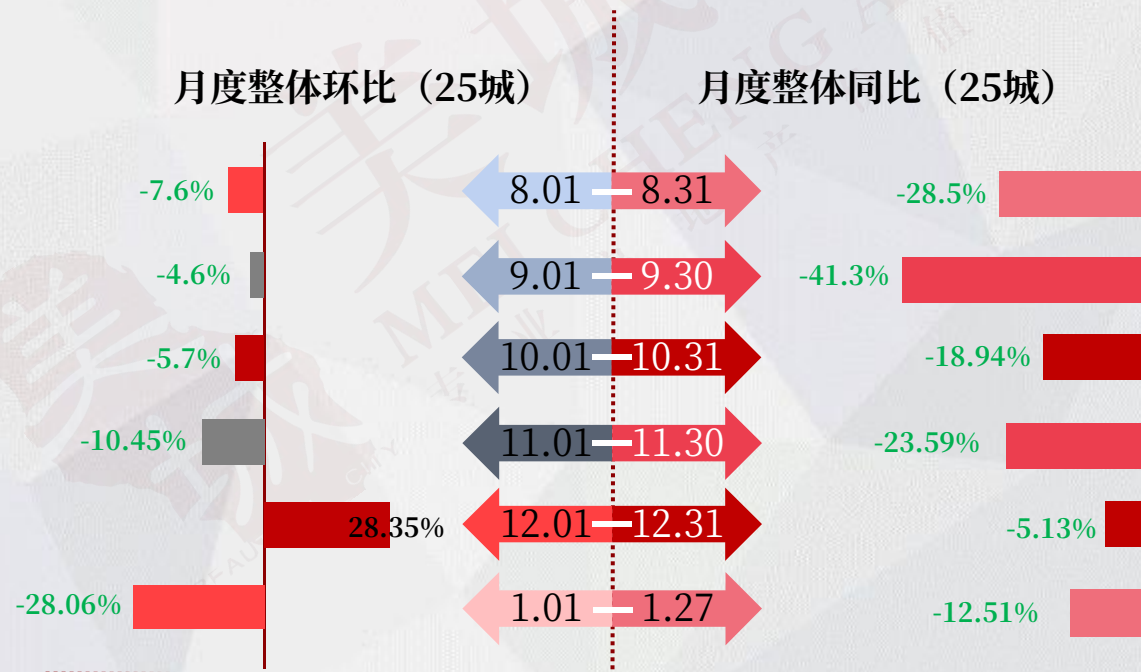
各线城市均同环比成交继续下行
二线城市交易量下降明显

环比转跌且跌幅扩大
同比持续下降

1月核心25城市交易量同环比情况



1月核心25城市交易量同环比情况

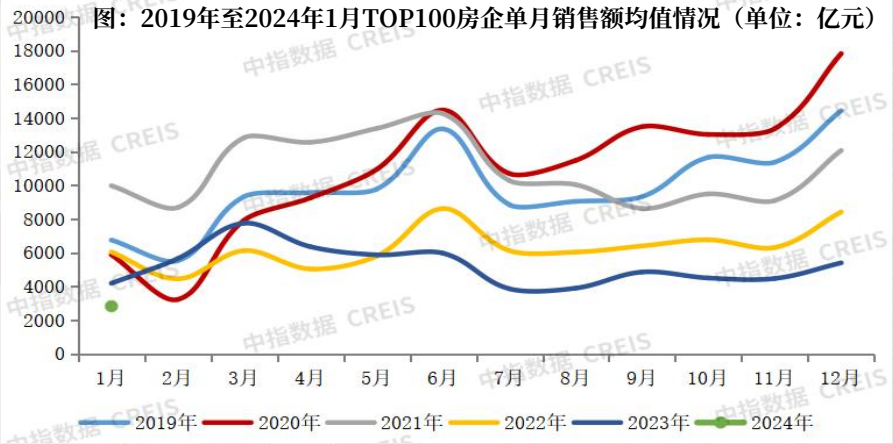
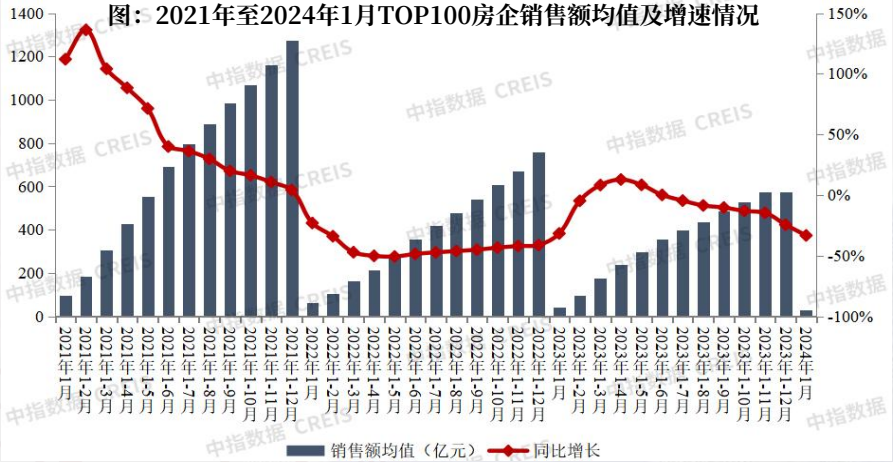


【房企销额】TOP100房企销售总额约2815.3亿元

同比下降33.3%，单月业绩规模创下近5年新低

2024年1月中国房地产企业【销售金额】排行榜			2024年1月中国房地产企业【销售面积】排行榜		
排名	企业名称	销售金额（亿元）	排名	企业名称	销售面积（万㎡）
1	保利发展	203.0	1	万科	125.5
2	万科	193.0	2	保利发展	114.7
3	招商蛇口	121.4	3	碧桂园	87.5
4	绿城中国	118.7	4	招商蛇口	60.0
5	华润置地	114.0	5	绿城中国	57.0
6	中海地产	105.0	6	华润置地	51.0
7	滨江集团	103.5	7	中海地产	45.5
8	建发房产	83.6	8	龙湖集团	44.9
6	龙湖集团	78.1	6	新城控股	44.1
10	碧桂园	76.2	10	绿地控股	43.0

备注：蓝色字体为民企，数据来自中指统计数据

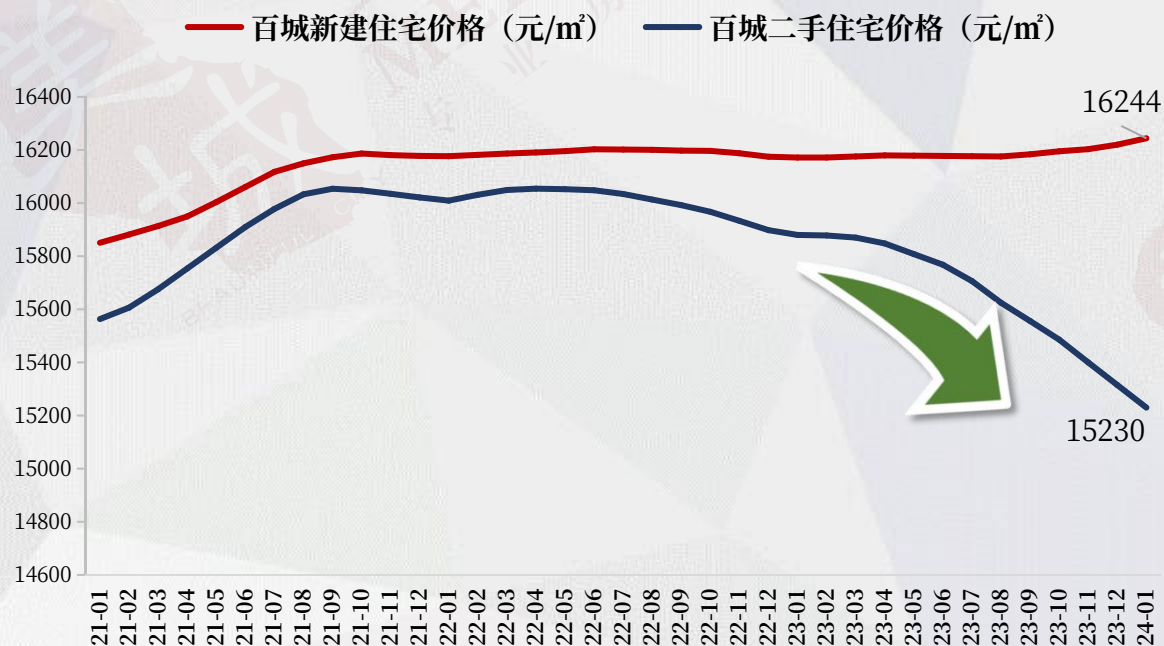


【百城新房价】 优质改善项目入市带动， 同环比均涨

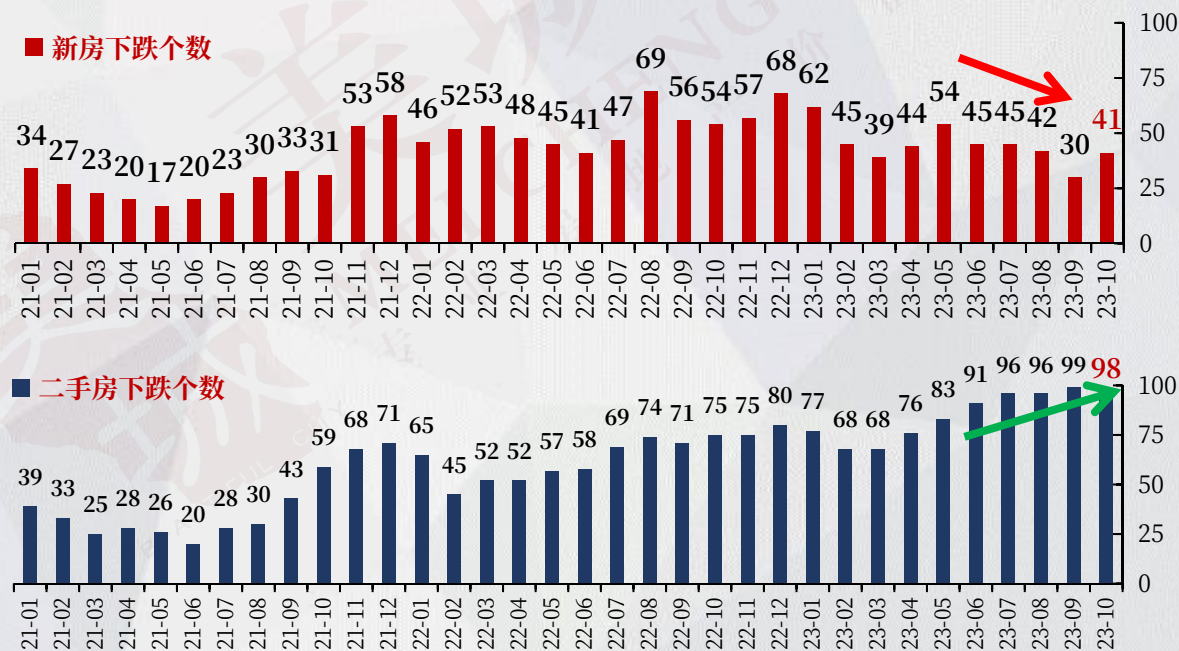
【百城二手房价】 维持下行态势， “以价换量” 现象明显

- **新房：** 优质改善项目入市带动， 同环比均涨。百城新建住宅均价**16244**元/m²， 环比**+0.15%** ↑， 同比**+0.43%** ↑。
- **二手房：** 连续21个月下跌。百城二手住宅成交均价**15230**元/m²， 环比**-0.56%** ↓， 同比**-3.96%** ↓。

图：2021年至今百城新建住宅及二手住宅价格变化



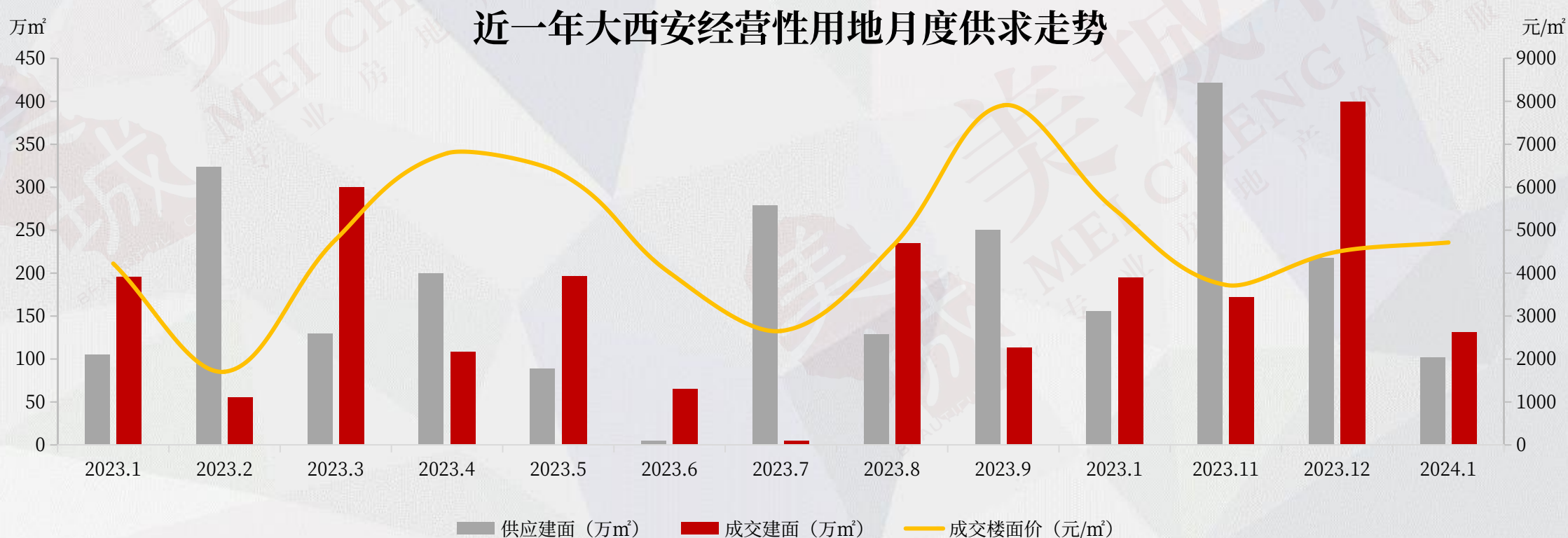
图：百城新建及二手住宅价格环比下跌城市数量变化



数据来源：中指数据

【经营性用地】大西安供应量大幅下滑，成交量跌价涨

- 2024年1月，大西安经营性用地供应建面102万m²，同比**下降3%**，环比**下降53%**；成交建面131万m²，同比**下降33%**，环比**下降63%**；成交均价4713元/m²，同比**上涨12%**，环比**上涨5%**。
- 2024年1月，大西安经营性用地供应8宗，其灞桥、浐灞各1宗，长安、曲江各3宗；成交11宗，主力成交区域为曲江、浐灞、高新。

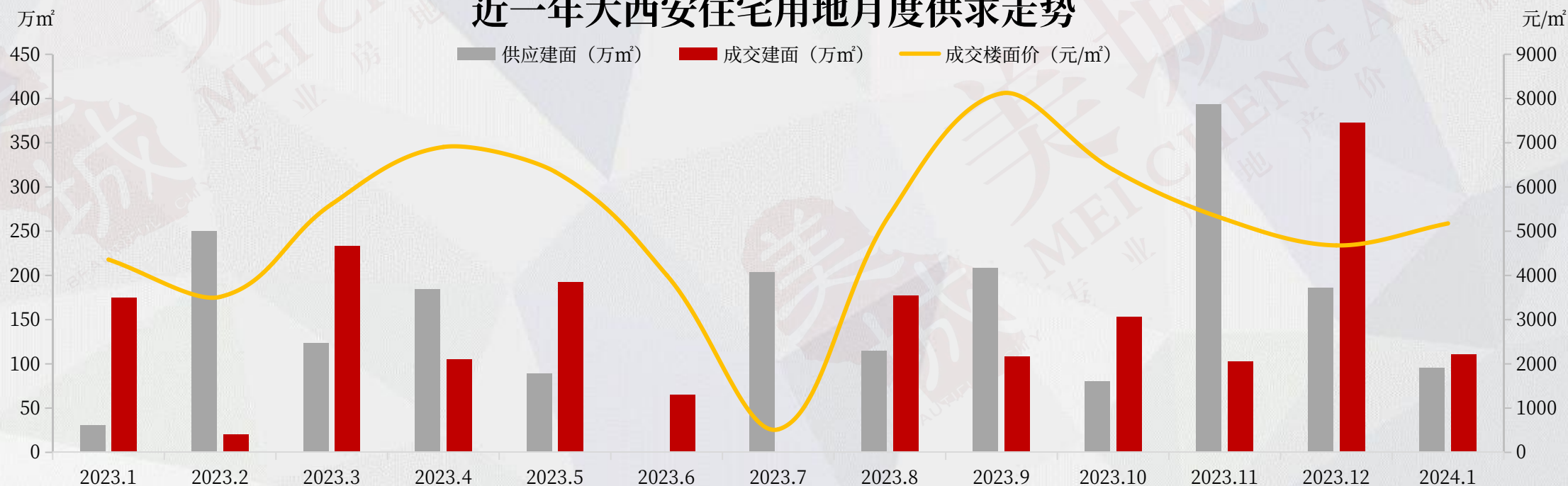


【住宅用地】大西安供应量下滑，成交量跌价涨

Ø 2024年1月，大西安住宅用地供应建面96万m²，同比**上涨210%**，环比**下降48%**；成交建面111万m²，同比**下降36%**，环比**下降70%**；成交均价5176元/m²，同比**上涨19%**，环比**上涨11%**。

Ø 2024年1月，大西安住宅用地供应7宗，其灞桥、浐灞各1宗，曲江2宗，长安3宗；成交7宗，**主力成交区域为曲江、浐灞**。

近一年大西安住宅用地月度供求走势



【典型成交】 国央企及地方平台公司仍是拿地主力，
金茂携曲文投首进曲江， 打造第五座金茂府—金茂和云府

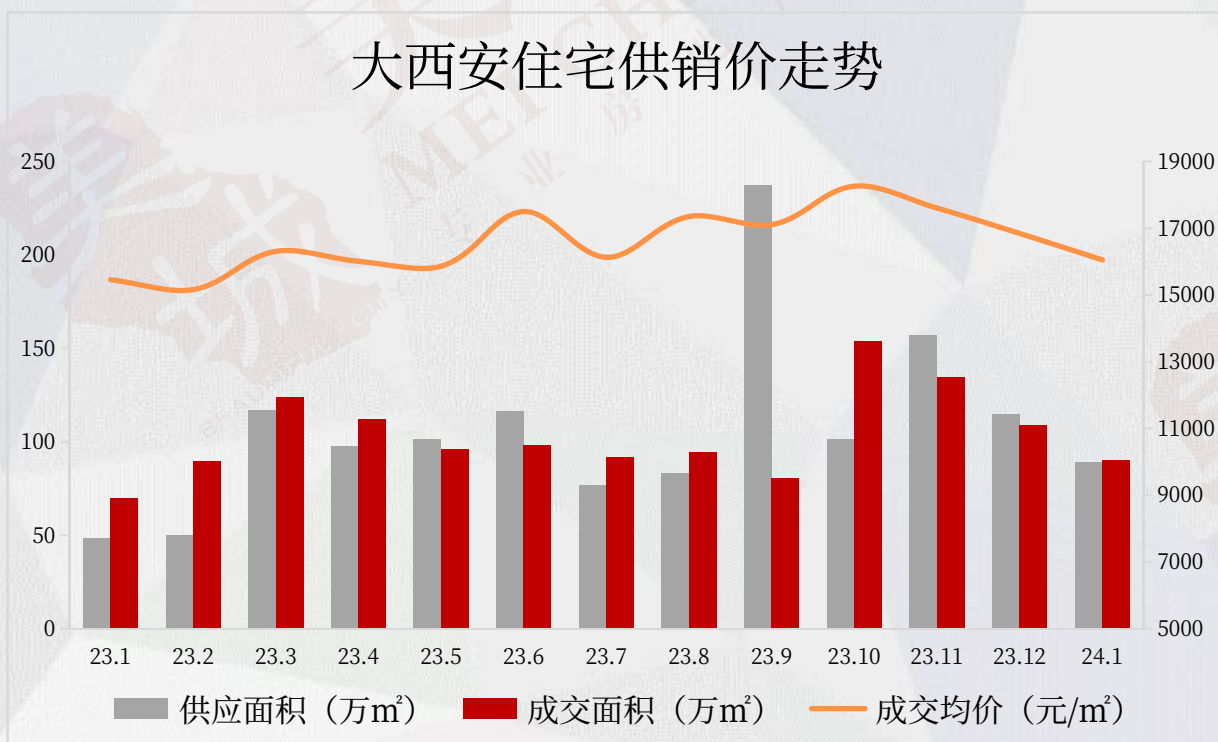
序号	地块编号	区域	成交时间	土地位置	用途	占地(亩)	容积率	竞得单位	起始价(万元)	成交总价(万元)	土地单价(万元/亩)	楼面单价(元/m²)	溢价率(%)
1	CB6-5-3	浐灞	1月5日	浐灞生态区雁鸣三路以北、田马路以东	住宅	85	2.8	西安天域恒业置业有限公司	118545	118545	1392	7458	0%
2	CB2-3-586	浐灞	1月8日	浐灞生态区欧亚四路以北、广运潭大道以西	住宅	140	2.7	西安城投	177870	177870	1273	7074	0%
3	QJ10-7-64	大明宫	1月10日	红旗铁路以东，经九路以西，凤城二路以北	商住	37	2.7	中铁建	70800	70800	1384	7466	0%
	QJ10-7-66				商服	14	3.0						
4	XC11-9-2-9	新城区	1月16日	新城区幸福林带规划路以东，咸宁东路以南，卫星测控中心以西，华清学院以北	住宅商服	58	2.8	西安市幸福路地区开发建设有限公司	66440	66440	1149	6155	0%
5	QJ4-3-81	曲江新区	1月17日	曲江新区汇新路以东，航天北路以北	住宅	38	2.8	曲文投&金茂	68465	68465	1818	9737	0%

【全市住宅】开年首月，供应放缓，成交量环比下跌17% 同比均上涨，存量持续高位，去化周期11个月

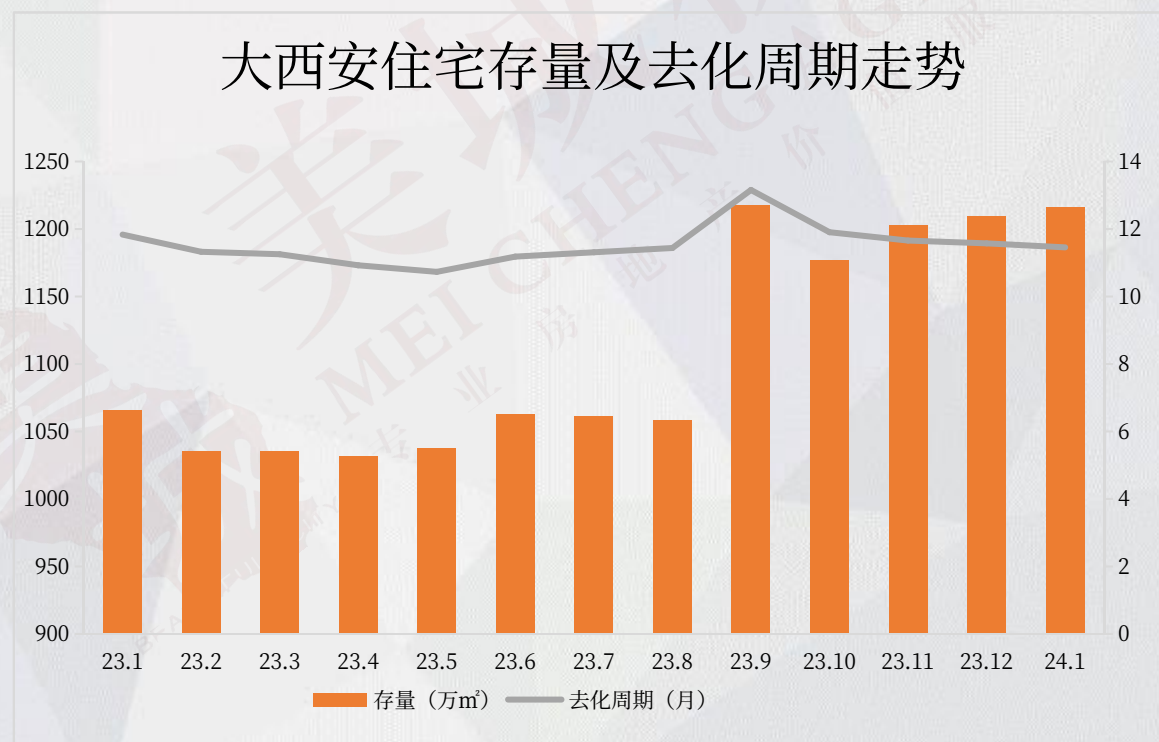
供应量90万m²，环比↓23%（同比↑83%）；成交量90万m²，环比↓17%（同比↑29%）

成交均价16000元/m²，环比↓5%（同比↑4%），月度供求比0.99；去化周期11个月

大西安住宅供销价走势



大西安住宅存量及去化周期走势

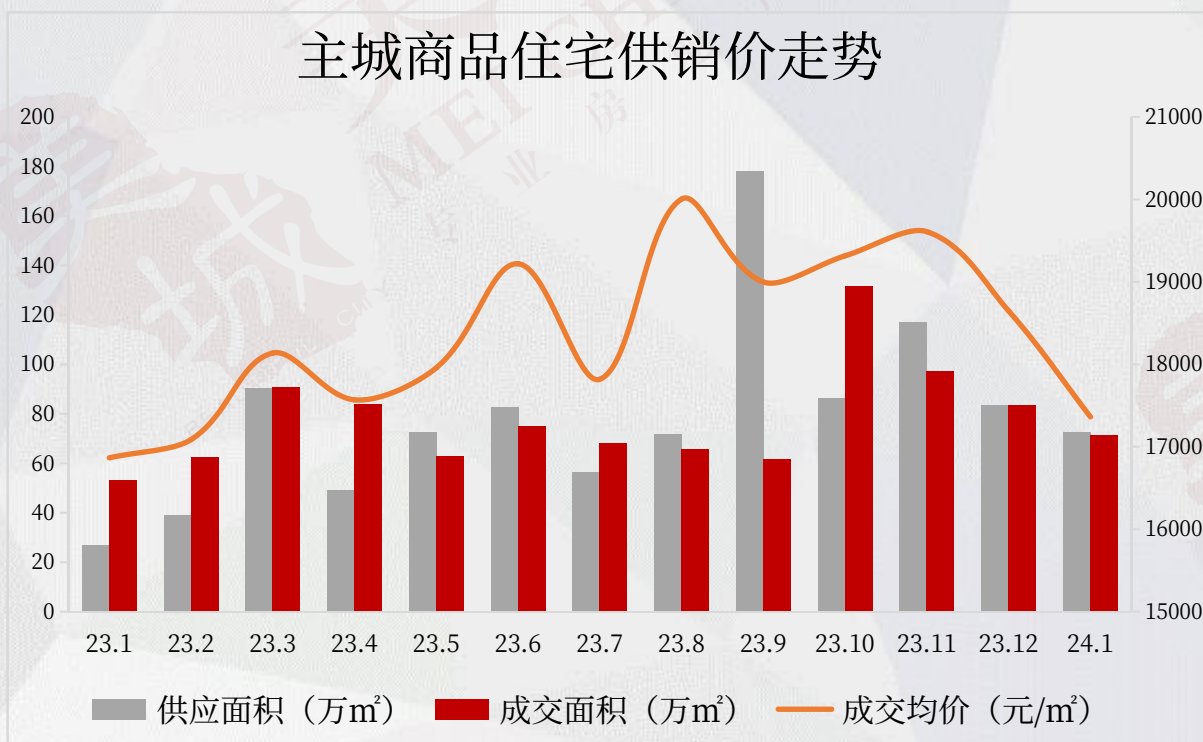


【主城住宅】传统淡季，**供销价环比均回落** **同比均上涨，存量高位，去化周期7个月**

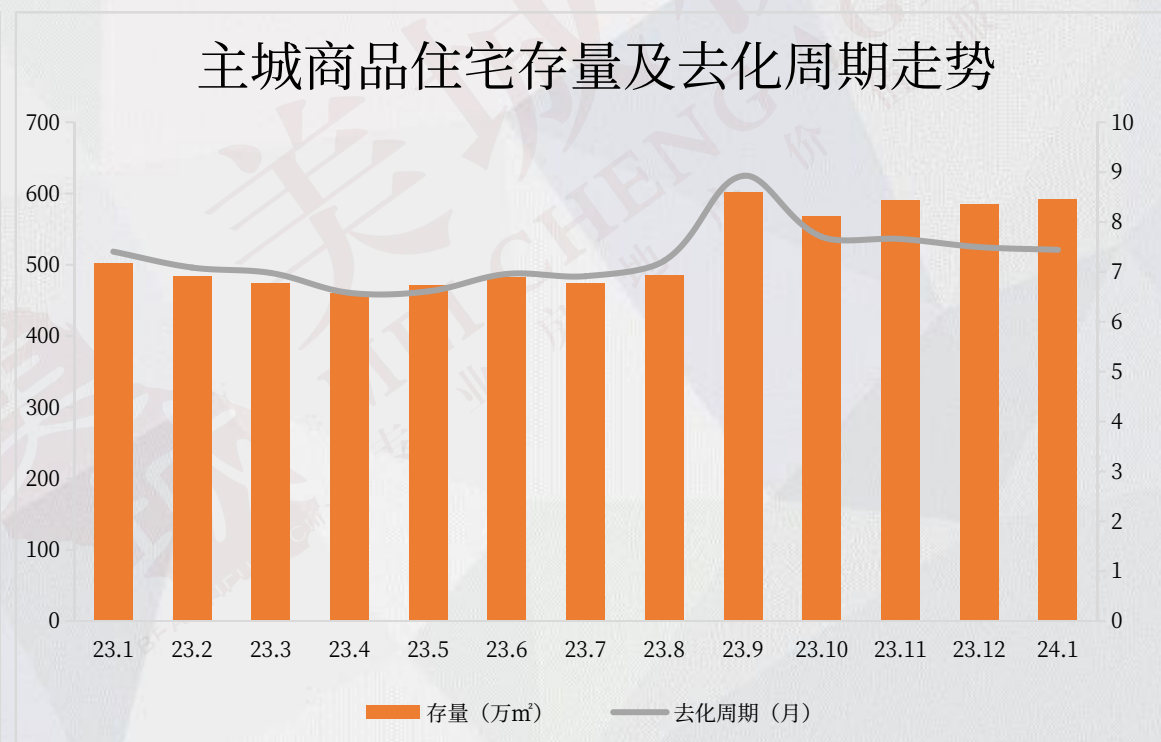
供应量**70万m²**，环比**↓13%**（同比**↑170%**）；成交量**70万m²**，环比**↓14%**（同比**↑34%**）

成交均价**17300元/m²**，环比**↓7%**（同比**↑3%**），月度供求比**1.00**；去化周期**7个月**

主城商品住宅供销价走势



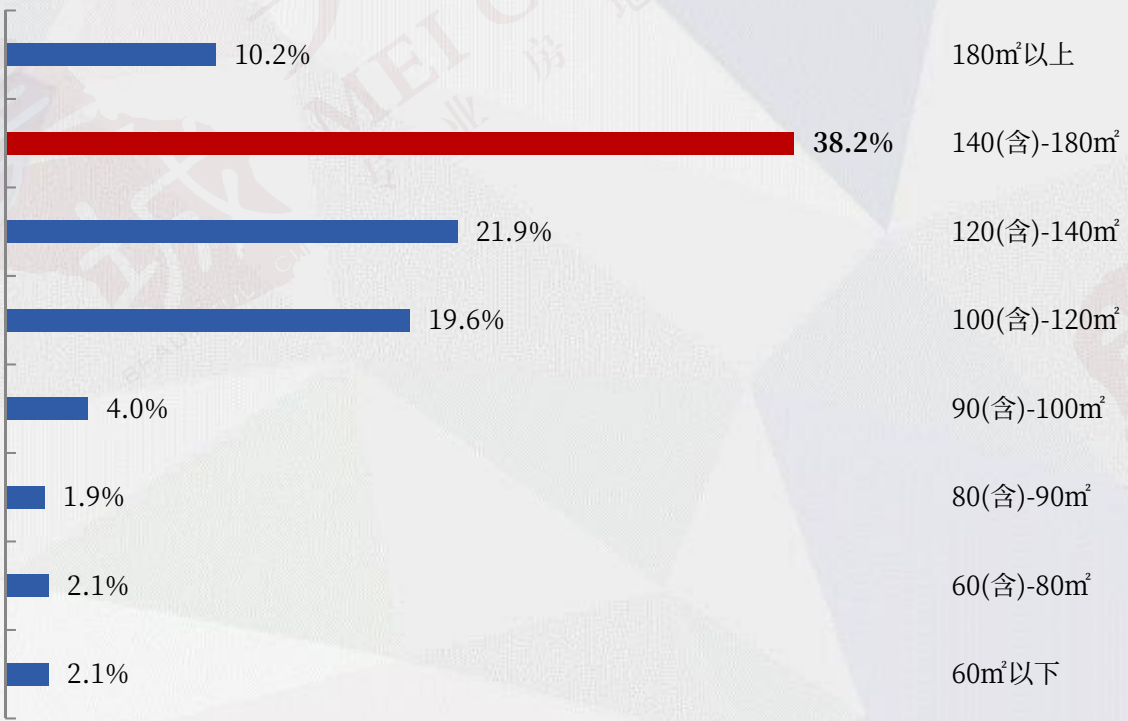
主城商品住宅存量及去化周期走势



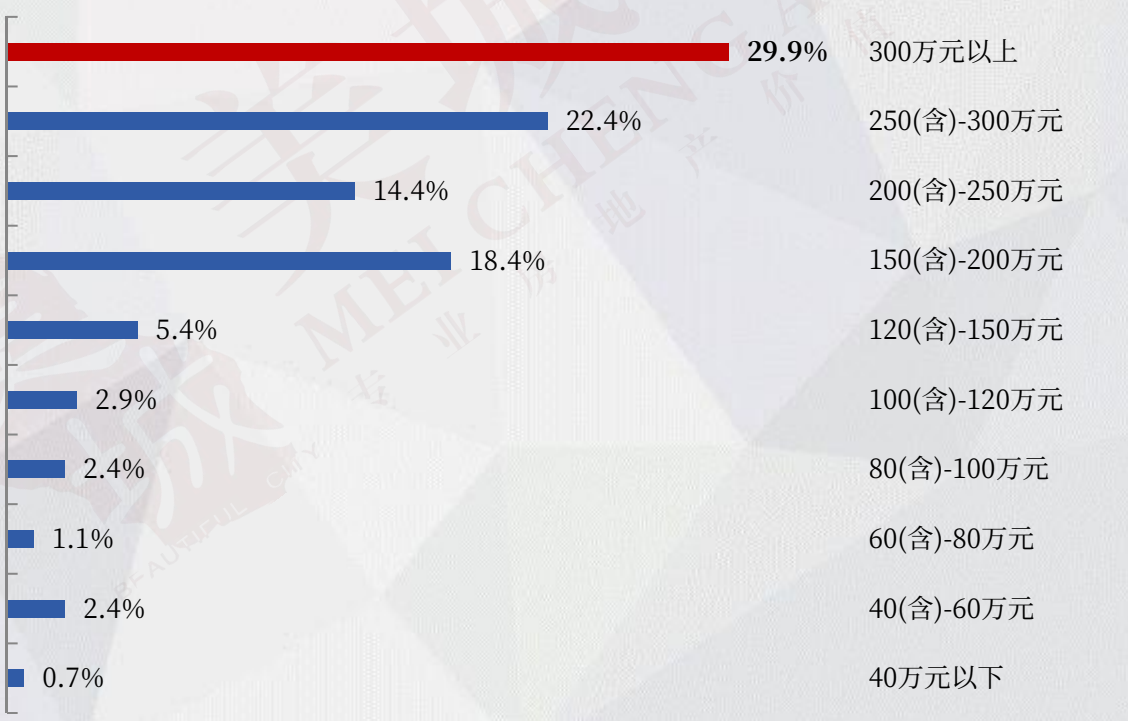
【成交特征】140m²-180m²房源成交占比约38%，300万元以上房源成交占比约30%，改善市场特征明显

- 2024年1月，从面积段来看，140m²-180m²面积段成交套数最多，占比38.2%。
- 2024年1月，从总价段来看，300万元以上总价段成交套数最多，占比29.9%。

图：2024年1月西安市新房成交面积段占比



图：2024年1月西安市新房成交总价段占比



【全市排行】二八开市场，国央企销量占比8成，民企占比2成

区位优势、教育驱动下，高新、港务改善盘热销

- 2024年1月全市房企成交金额TOP10中，国央企占8席，民企占2席，龙湖销额10.39亿元排名NO.1。
- 2024年1月新房成交金额TOP10中，分布在高新（4盘）、港务（3盘），区位优势、教育驱动特征明显。

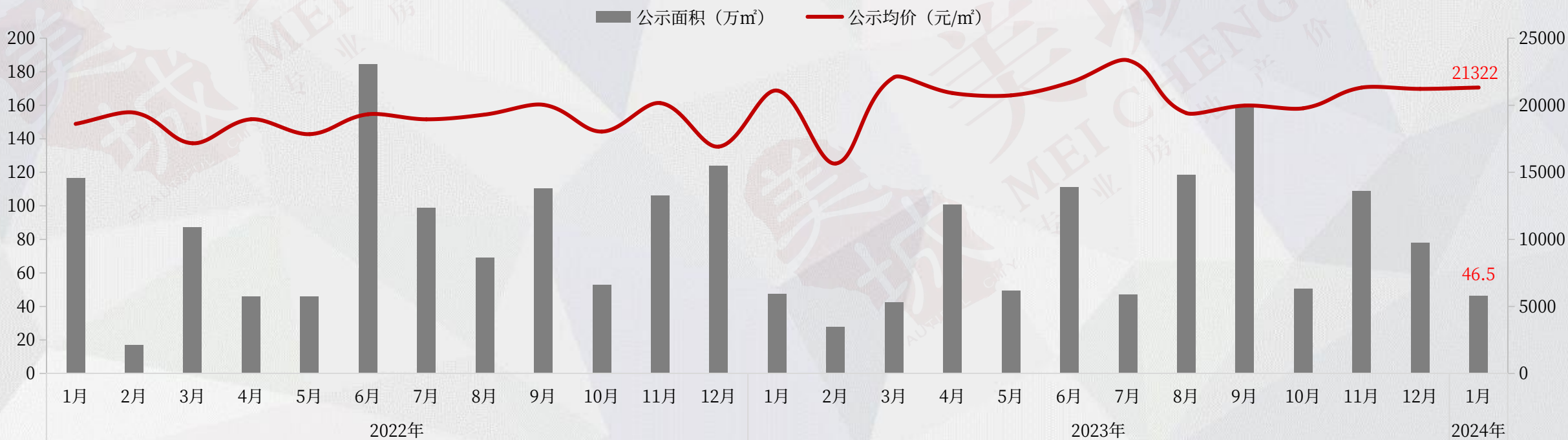
2024年1月西安市企业成交金额排行TOP10					
排名	企业名称	成交金额 (亿元)	成交价格 (元/㎡)	成交套数 (套)	成交面积 (万㎡)
1	龙湖集团	10.39	19636	697	5.29
2	中国铁建	8.83	19820	314	4.45
3	大悦城	8.03	18497	304	4.34
4	绿城中国	6.24	14096	921	4.43
5	华润置地	6.02	19476	249	3.09
6	西安高科集团	5.93	24297	192	2.44
7	招商局	5.44	22102	265	2.46
8	西安国际陆港	5.36	18662	202	2.87
9	金泰恒业	5.35	25462	131	2.10
10	西安科仕商业运营管理 有限责任公司	4.80	26798	101	1.79

2024年1月西安市新房项目成交金额TOP10（亿元）								
排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)	套均面积 (㎡/套)	套均总价 (万元/套)	区域
1	西派麟悦	5.77	2.82	183	20426	154	315	港务区
2	中粮·悦著云轩	5.36	2.87	202	18662	142	265	港务区
3	春澜园	4.57	1.83	127	24993	144	360	高新区
4	云谷天汇花园	4.12	1.58	113	25989	140	364	高新区
5	龙湖未来之瞳 云河颂	4.03	1.49	75	27075	198	537	高新区
6	云兰小区	3.63	1.43	106	25398	135	342	高新区
7	雁南朗境	3.50	1.78	140	19664	127	250	雁塔区
8	龙翔·奥城云玺	3.05	1.56	110	19574	142	277	港务区
9	太华润府	3.00	1.37	98	21903	140	306	新城区
10	天浩·上元郡	2.67	1.99	180	13400	111	148	航天区

【价格公示】 公示量**47万m²**，环比下降**40%**； 公示均价**21322元/m²**，**1.5-2.0万元/m²**产品占比**70%**

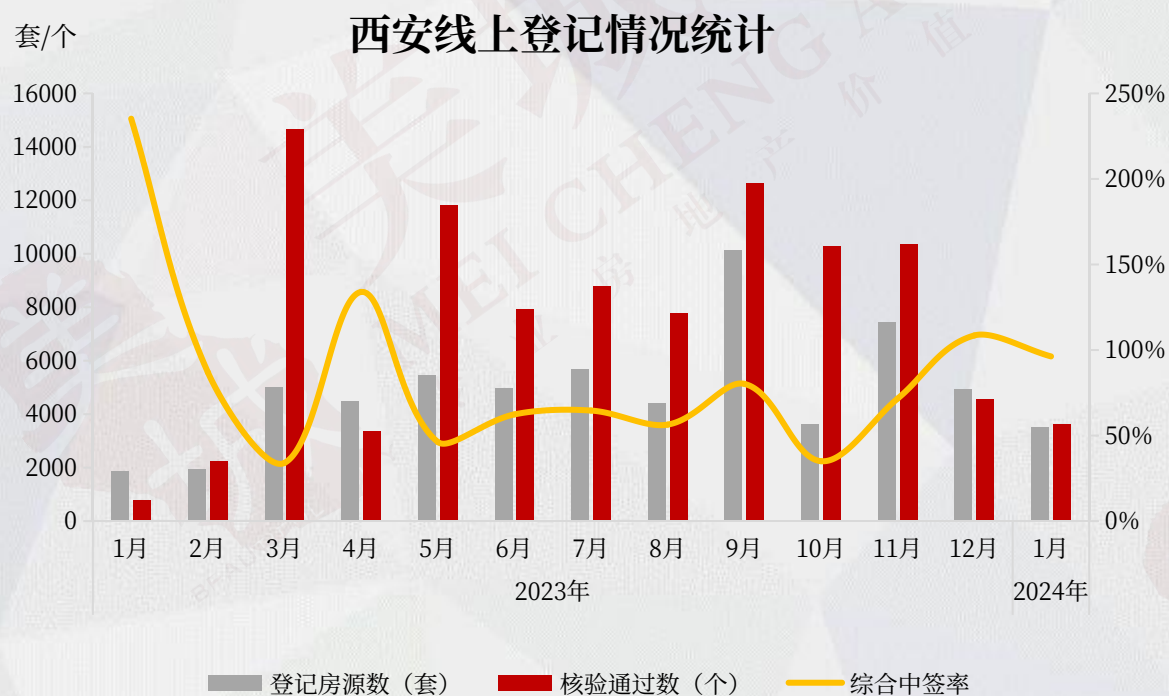
- 纯新盘：共5个，占比28%，包括信达雁熙云著、绿城拾光屿、中铁建西派玺樾、世融星樾、长安云阙；
- 价格结构：其中**1.5-2.0万元/m²**产品占比**70%**，2.0-2.5万元/m²产品占比13%，2.5万元/m²以上产品占比17%。

西安价格公示项目量价走势

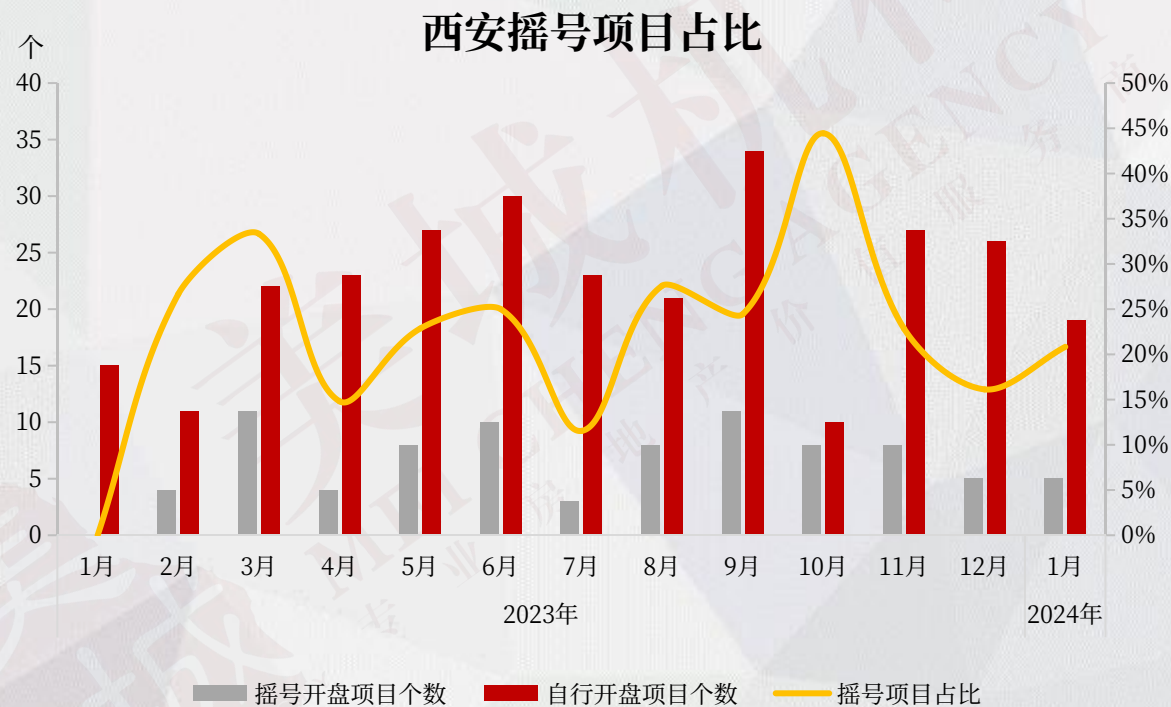


【意向登记】主城24盘共3489套房源登记，房源量缩水29%

核验量3624组，下滑20%；摇号项目占比21%



- 登记房源数：3489套，环比下降29%
- 开发商核验家庭数：3624组，环比下降20%
- 平均中签率：96%，环比回落12个百分点

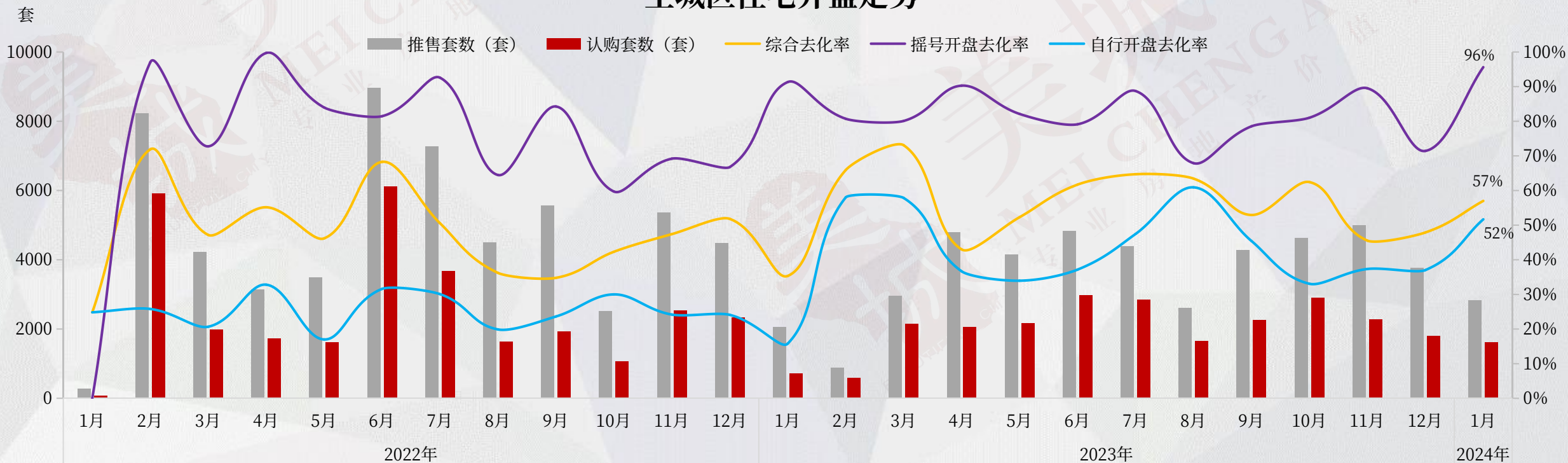


- 摇号开盘项目数：5个，环比持平
- 自行开盘项目数：19个，环比下降27%
- 摇号项目占比：21%，环比上涨5个百分点

【开盘】16盘推货2823套，环比下滑25%； 去化1609套，整体去化率57%，环比增9个百分点

- 推售情况：本月共16盘推出2823套房源，**供货量环比下滑25%**，综合去化率57%，较上个月增加9个百分点。
- 摇号开盘：去化率**96%**，较上月上涨25个百分点；自行开盘：自行开盘去化率**52%**，较上月上涨15个百分点

主城区住宅开盘走势



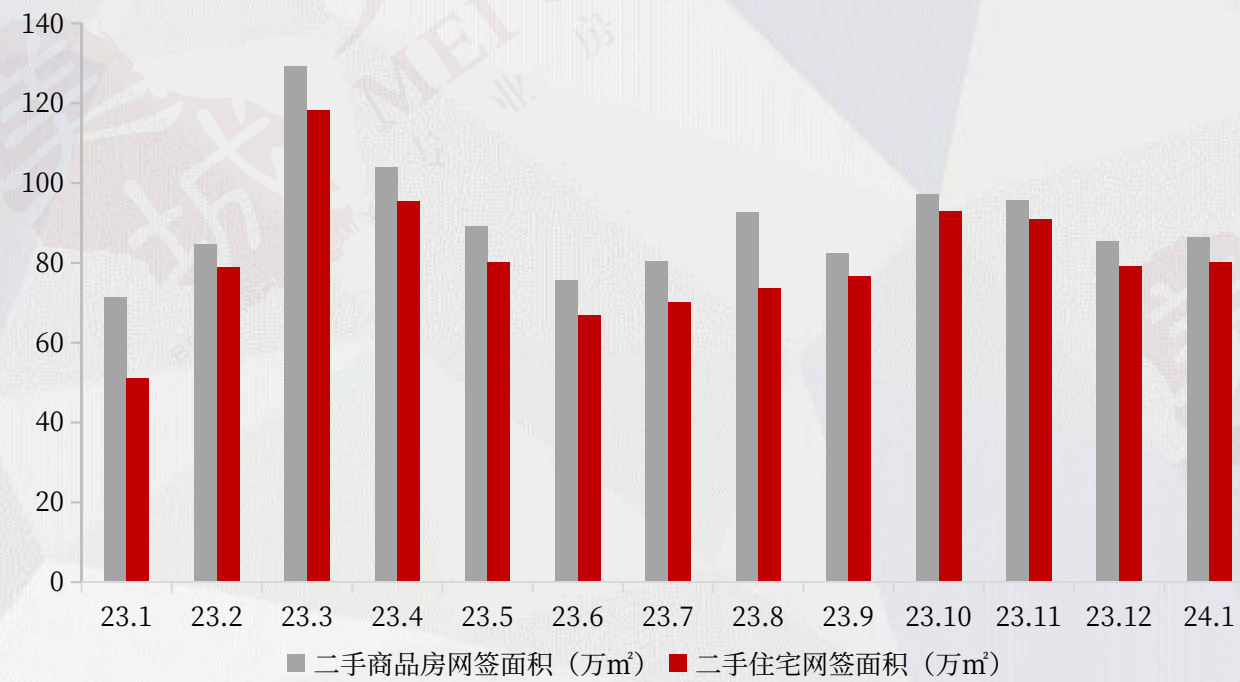
【开盘】本月开盘项目主要以老盘加推为主
其中自然界河山、枫林九溪项目认购去化率达100%

日期	区县	项目名称	物业类型	产品面积段	销售价格 (元/m ²)	推出套数	认购套数	认购去化率	精装标准
2024.1.20	沪灞	自然界河山二期	高层	160/262/258/265	30627	94	94	100%	毛坯
2024.1.20	港务	枫林九溪	小高层	179	18787	52	52	100%	毛坯
2024.1.13	港务	龙翔奥城云玺	小高层	143	19387	196	181	92%	毛坯
2024.1.21	雁塔	信达雁熙云著	高层	95/100/120/130	17912	520	456	88%	毛坯
2024.1.7	经开	轨交绿城江语云庭	小高层/高层	83-143	15170	272	181	67%	毛坯
2024.1.6	航天	德通映南山	高层	143-186	21211	190	116	61%	毛坯
2024.1.25	大明宫	华润明德润府	洋房	135-172	22820	66	38	58%	毛坯
2024.1.21	港务	金地玖峯禧	高层	120/143	16261	110	53	53%	毛坯
2024.1.12	高新	龙湖未来之瞳云河颂	高层	186/213/249	26565	250	126	50%	毛坯
2024.1.27	港务	陆港云启	小高层/洋房	163-267	19046	180	76	42%	毛坯
2024.1.20	港务	龙翔奥城云樾	小高层	143	20168	252	88	35%	毛坯
2024.1.23	沪灞	金地清峯上	高层	110-192	16944	81	28	35%	毛坯
2024.1.22	港务	华润港悦城	小高层	86-132	14661	218	54	25%	毛坯
2024.1.24	航天城	招商云山间	小高层	153-226	23590	139	34	24%	毛坯
2024.1.24	高新	招商雲蘭	小高层/洋房	123-181	25772	149	27	18%	毛坯
2024.1.25	高新	绿城高新诚园	洋房	209-387	33720	54	5	9%	毛坯

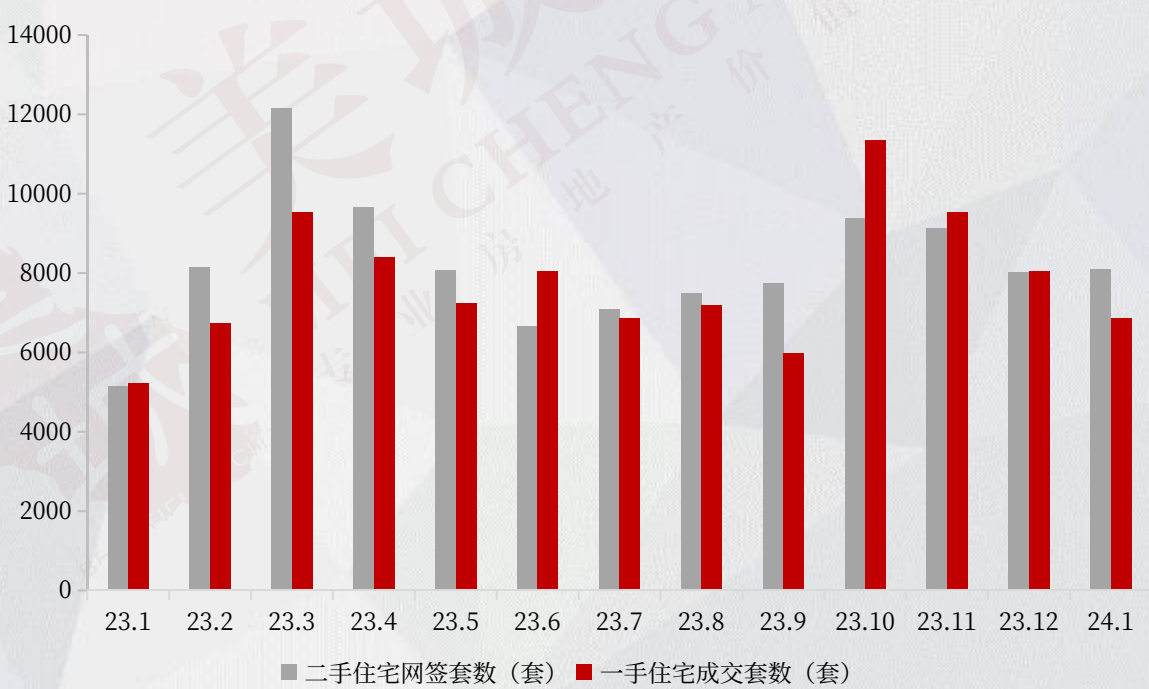
【全市二手房】1月二手房成交量持续上涨 住宅网签同比增57%

- 2024年1月份，西安全市存量房（二手房）网签备案面积86.34万㎡，环比增长1.01%，同比增长20.98%；其中，住宅网签备案8114套，面积80.17万㎡，面积环比增长1.44%，同比增长56.89%。
- 西安二手房价格自2023年5月至今，仅2023年10月份出现过短暂持平态势，其余8个月二手房价格均呈现下跌趋势，但从二手房网签量来看，却呈现相反的走势。

全市二手房分月成交走势



全市新房新房二手房分月成交套数

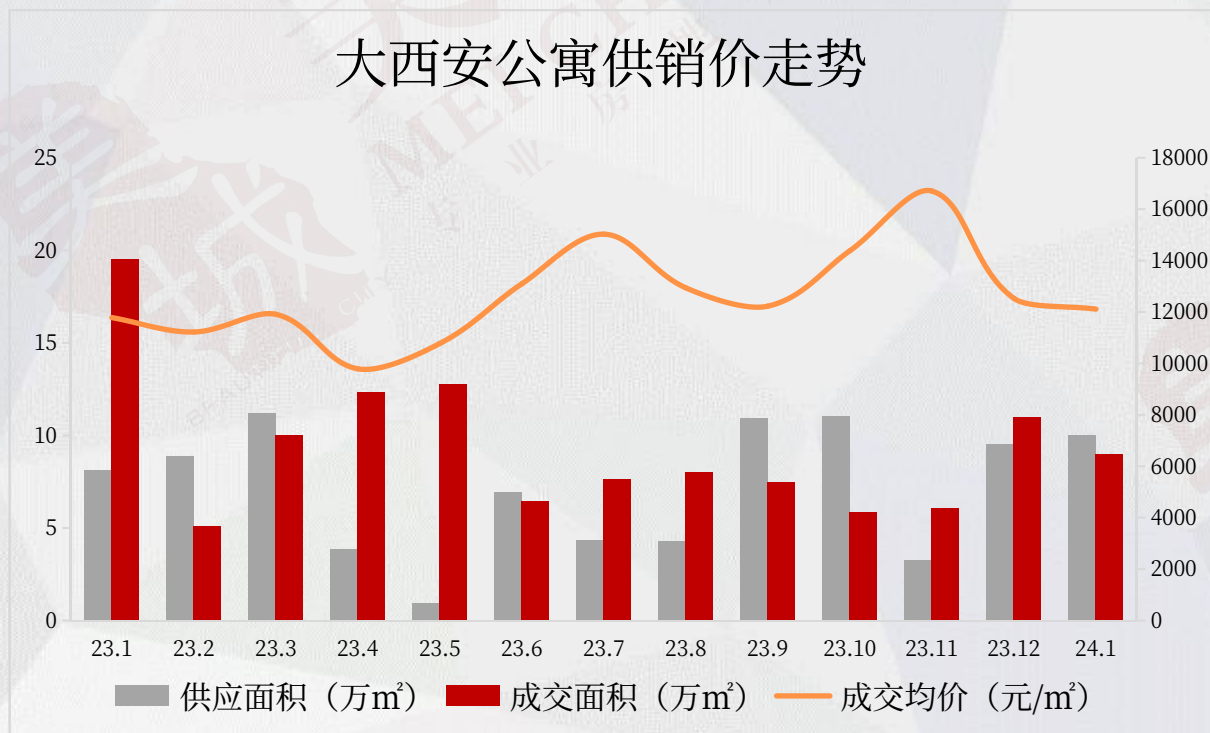


【全市公寓】大西安公寓**供应上涨**，**成交量价齐跌** **存量高位**，**去化周期约4.5年**

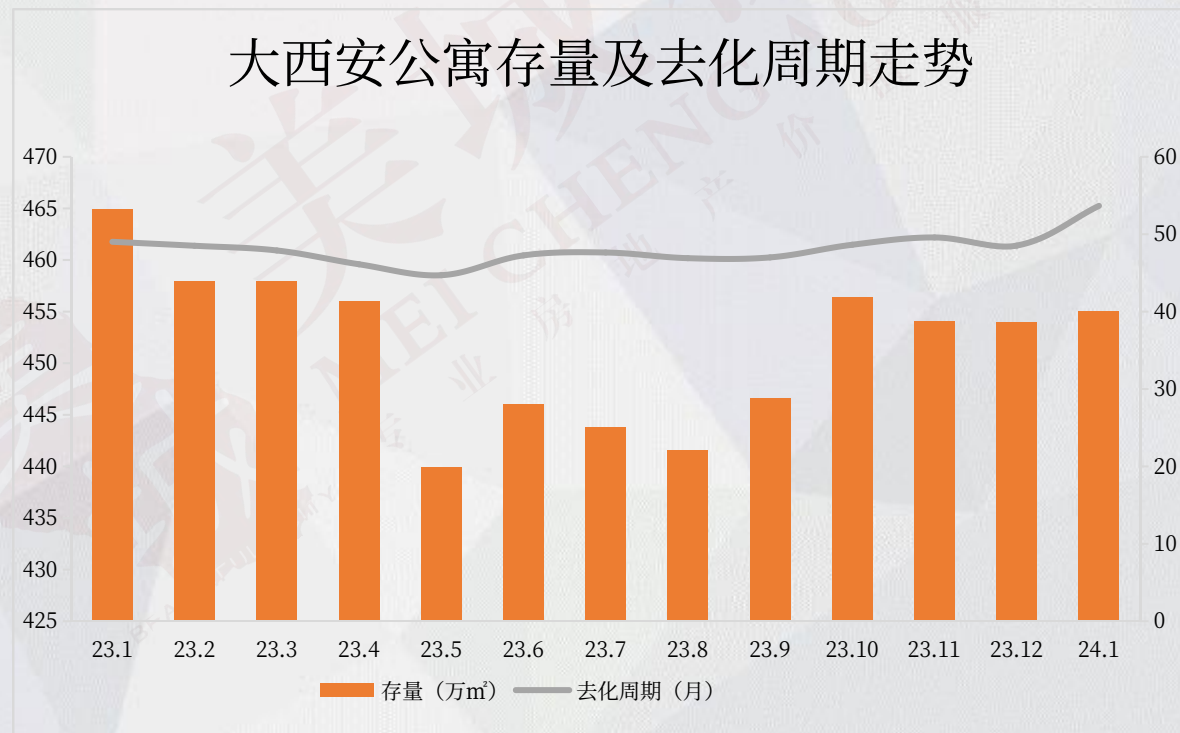
供应量**10万m²**，环比**↑5%**（同比**↑23%**）；成交量**9万m²**，环比**↓18%**（同比**↓54%**）

成交均价**12000元/m²**，环比**↓3%**（同比**↑3%**），月度供求比**1.1**；去化周期**54个月**

大西安公寓供销价走势



大西安公寓存量及去化周期走势

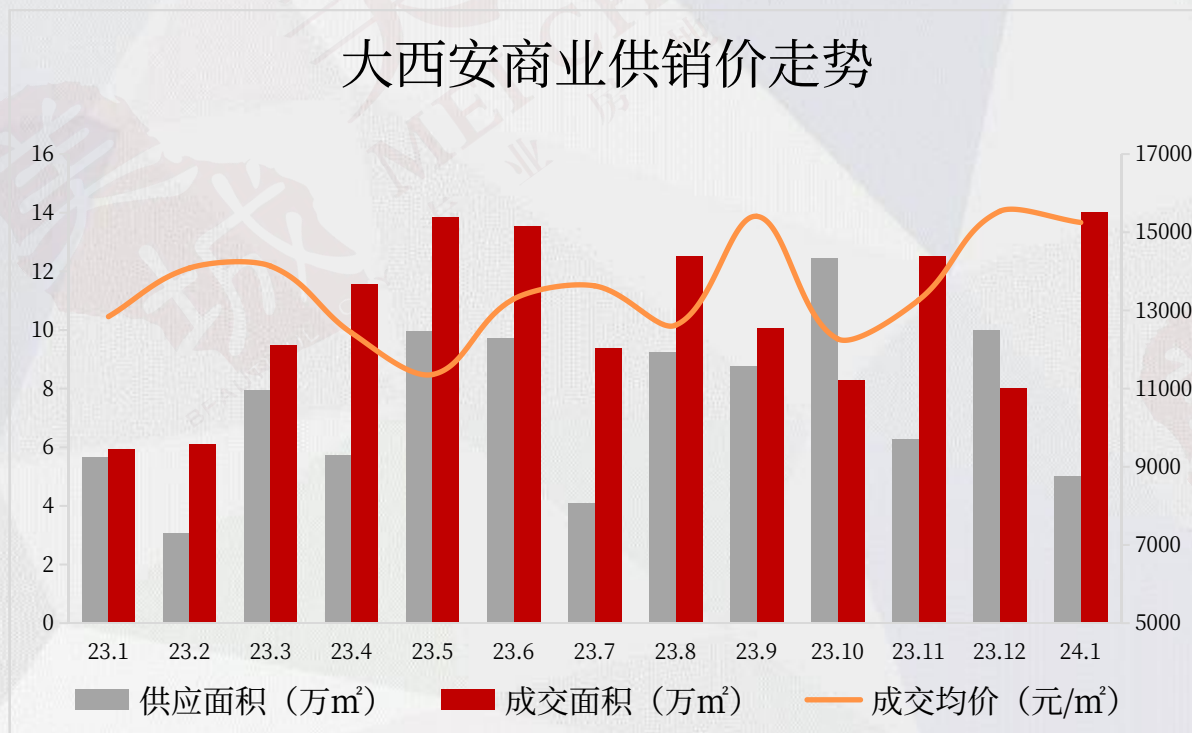


【全市商业】大西安商业**供应收缩**，**成交量涨价跌** **存量下探**，**去化周期约5年**

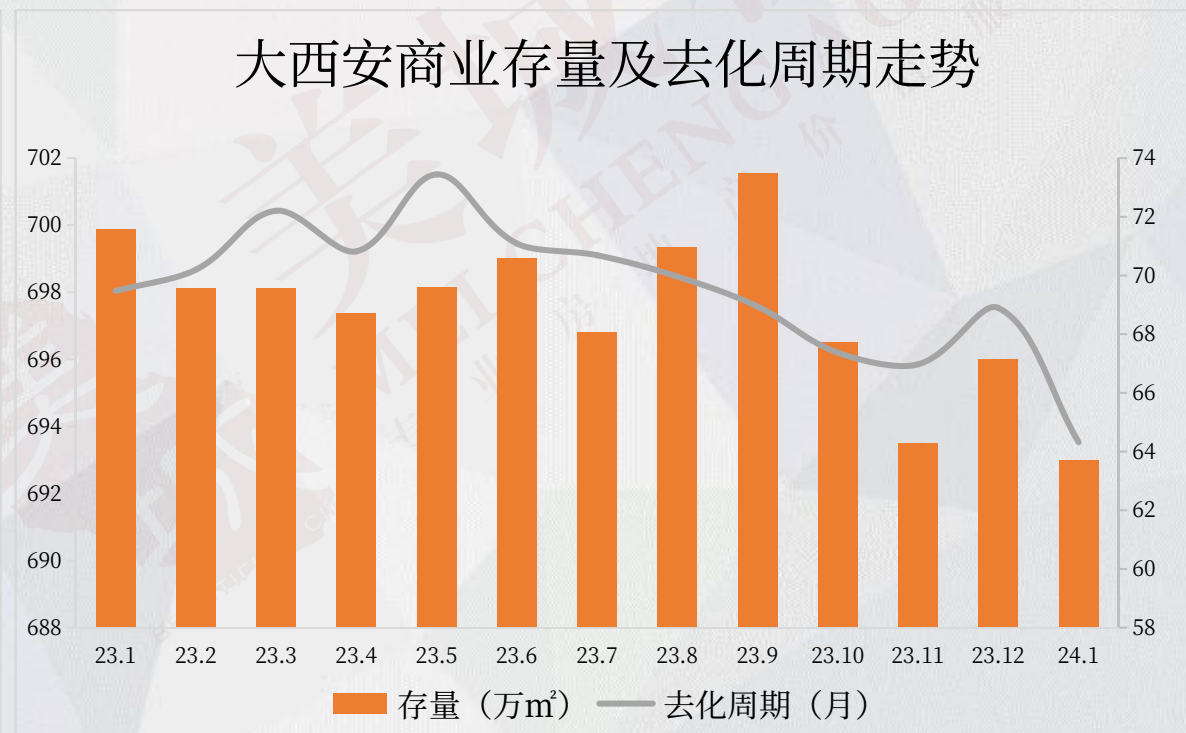
供应量**5万m²**，环比**↓50%**（同比**↓12%**）；成交量**15万m²**，环比**↑75%**（同比**↑136%**）

成交均价**15000元/m²**，环比**↓2%**（同比**↑19%**），月度供求比**0.33**；去化周期**64个月**

大西安商业供销价走势



大西安商业存量及去化周期走势

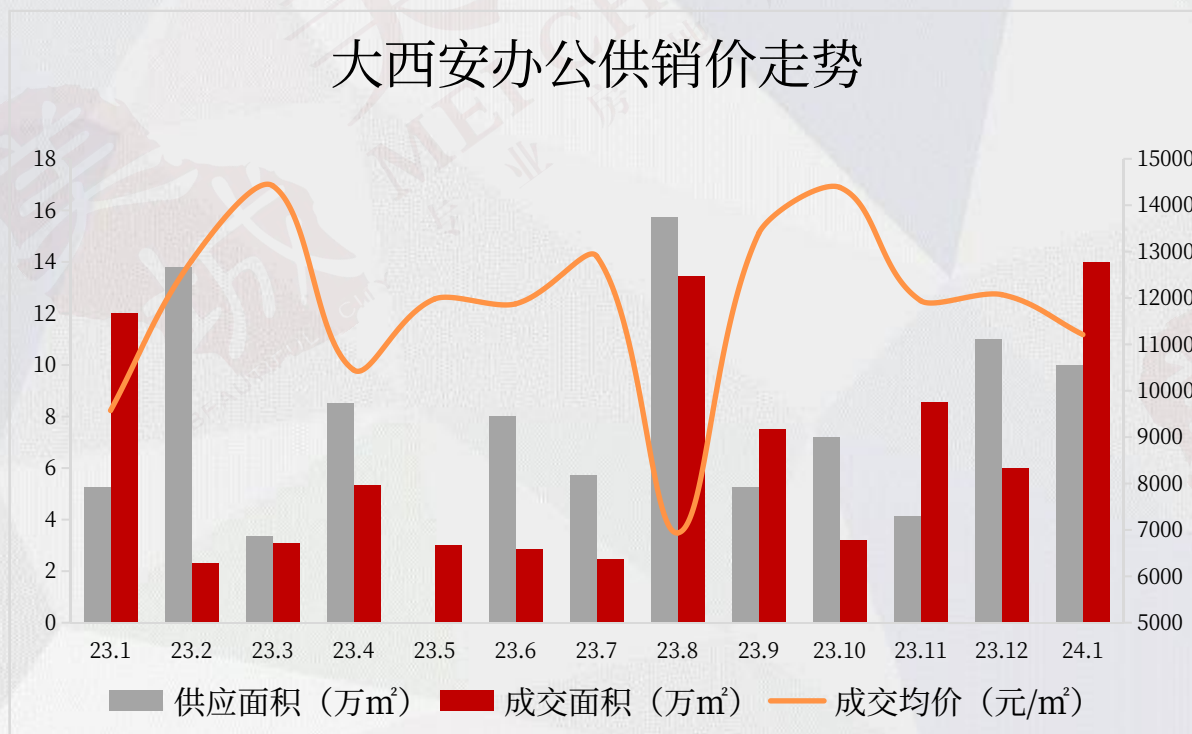


【全市办公】大西安办公供应收缩，成交量涨价跌 以价换量特征明显，去化周期约6年

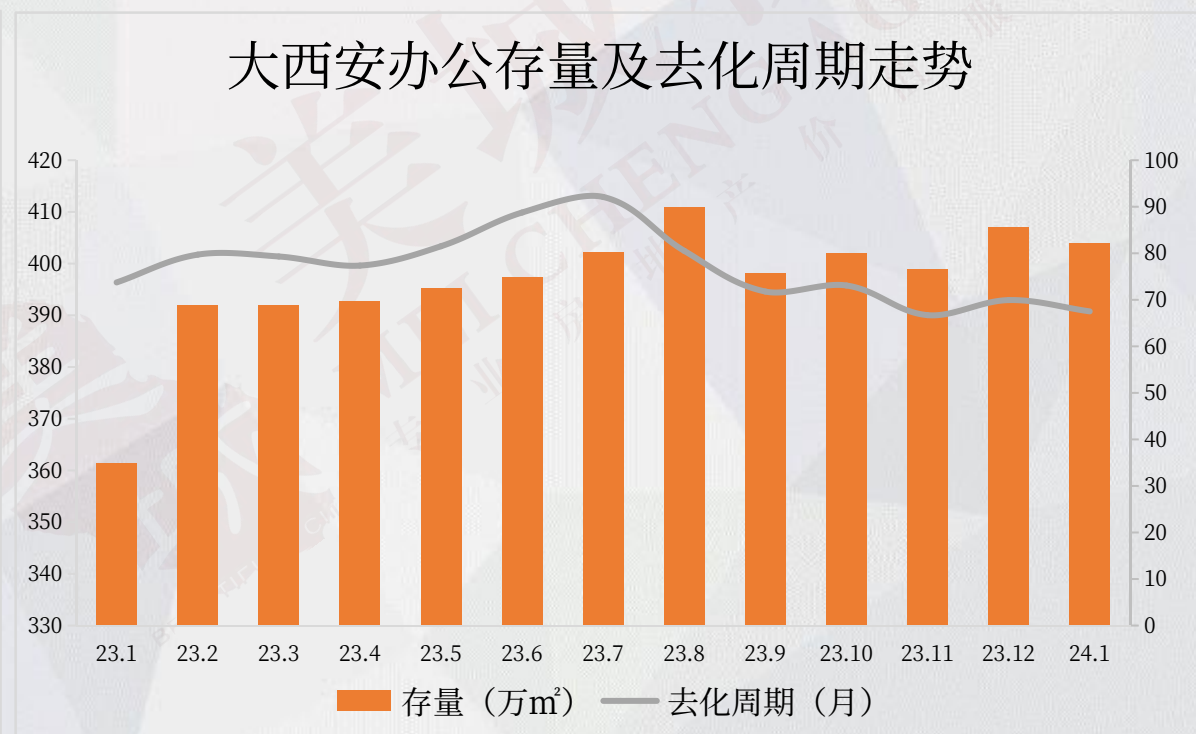
供应量**10万m²**，环比**↓9%**（同比**↑91%**）；成交量**13万m²**，环比**↑133%**（同比**↑16%**）

成交均价**11100元/m²**，环比**↓7%**（同比**↑17%**），月度供求比**0.7**；去化周期**68个月**

大西安办公供销价走势



大西安办公存量及去化周期走势



小结/conclusion

【全国市场】：2024年伊始，楼市压力仍然较大，市场预期支撑不足，叠加需求和购买力低迷，整体低位运行。核心城市成交量同环比双降，二线城市降幅显著，整体延续筑底行情，部分城市新政后的利好，也呈现边际效应递减，仅少数城市具有较强韧性。

【西安市场】：开年首月，房企供应放缓，成交量持续下滑，市场“一九现象”明显，价格倒挂盘、资源驱动盘持续热销，其余项目热度下滑，外围区域凝冻，核心热点板块虹吸效应显著。土地端，国央企及地方平台公司积极布局核心热点板块。

03

第三部分 趋势研判

- 全年政策宽松基调愈显
- 预判：2月预期供需延续筑底

政策力度“强且急”，旨在“给政策+给钱” 上半年整体宽松基调愈显

2024年1月，监管部门不断落地稳地产举措，同步“给政策+给钱”！



精准融资

1月12日，住建部、金融监管总局联合印发《**关于建立城市房地产融资协调机制的通知**》。

指出协调机制提出可以**给予融资支持的房地产项目名单**，更加**精准支持房地产融资**。



增加贷款

1月24日，央行、金融监管总局发布《**关于做好经营性物业贷款管理的通知**》，**扩大了经营性物业贷款的用途范围、提高了可贷额度**，对改善房地产企业的资金流动性或将起到重要作用。



自主调控权

1月26日，住建部、金融监管总局同日召开《**城市房地产融资协调机制部署会**》，旨在加快落实相关举措，**加大项目融资支持力度**，同时在部署会上，住建部部长倪虹提出“充分赋予**城市房地产调控自主权**，各城市可以**因地制宜调整房地产政策**”。

一二线核心城市促需求政策优化力度不断加大

各地“三大工程”建设加速推进

1. 上海：奉贤、青浦两区放松人才限购；
2. 上海：放松外环外单身非沪籍限购要求；
3. 广州：放开120平以上大户型限购，支持卖一买一、租一买一；
4. 苏州：全面取消限购政策。

促需求政策力度加大
一二线核心城市



三大工程
建设进程加速推进

1. 北京、上海、广州、深圳、福州等地陆续公布2024年度或首批配售型保障房建设规模；
2. 合肥、广州、南宁等地公布首轮城中村改造计划。

【供应预判】 预计37盘7226套房源入市 浐灞为供应大户

· 2月西安各区域预计将有37盘7226套房源入市。其中浐灞、港务、高新为供应主力；在2月预计加推的项目中，国央企开发的楼盘正逐步占领市场，各区域均有小面积刚需刚改产品推出。

2月西安各区域推新楼盘一览						
区域	楼盘名称	参考价格 (元/㎡)	建筑面积 (㎡)	预计套数	产品类型	装修情况
高新	紫薇华发云峰里	27818	105-127	104	高层	毛坯
	天地源高新宸樾	25763	131-238	208	高层	毛坯
	龙湖·青云阙 昱府	26319	188	30	小高	毛坯
	金泰和樾	22212-26907	130-198	202	高层	毛坯
	天地源棠颂坊	25897-26274	112-128	180	高层	毛坯
	中国铁建西派玺悦	25624	180	48	高层	毛坯
	华宇御璟天宸	25613-28073	95-143	204	高层	带装修
港务区	绿地长安门	18061-18619	109-127	184	高层	带装修
	中国铁建西派璟悦	18299	142	92	高层	毛坯
	华润置地港悦城	15863-17750	96-162	283	小高	毛坯
	中国铁建西派麟悦	20854-21079	143-173	204	小高	毛坯
	山东健康同人乐府	/	143-199	94	高层	毛坯
	交控绿城·桂语晴澜	16385-18248	117-169	273	小高/高层	毛坯
	中粮奥体壹号	19449-19787	170-240	102	小高	毛坯
浐灞	世园里	14572-16386	106-234	308	高层/洋房	毛坯
	上实启元	25996	140-142	64	小高	带装修
	元熙樾府	13644	97-141	252	高层	毛坯
	龙湖砚熙台	17275	196	122	高层	毛坯
	御锦城	15575	115-133	197	高层	毛坯
	高科麓湾国际社区	14382-14966	117-172	394	高层	毛坯
灞桥	中国铁建西派逸园	16977-17884	102-131	236	小高/高层	毛坯

2月西安各区域推新楼盘一览						
区域	楼盘名称	参考价格 (元/㎡)	建筑面积 (㎡)	预计套数	产品类型	装修情况
雁塔区	启迪·大院儿	16199-17057	103-168	242	小高/洋房	毛坯
	金泰·唐618	29080.95	206、227	92	高层	毛坯
	陕建雁南朗境	21565	143-171	64	小高	毛坯
	绿地曲江名城	18062	103、126	200	高层	毛坯
	曲江国际公园城DK4	14952-16130	92-120	464	高层	毛坯
航天新城	西安碧桂园云顶	21101-30247	95-223	548	洋房/小高/高层	带装修
	科为·揽月臺	27632-29092	240-279	48	叠拼	毛坯
长安	长安云阙	17423-17585	141-184	88	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
曲江	中铁·阅唐府	/	143	94	高层	毛坯
未央	龙记玖樾	15366-16484	94-135	558	高层	毛坯
	远洋未央华府	15092	86-122	197	高层	毛坯
经开	轨交绿城江语云庭	1.5-1.65	108-143	272	小高/高层	毛坯
	海珀未泆	13683-16773	109-143	209	高层	毛坯
新城	华清学府城	18120-18219	119-141	173	高层	毛坯

【市场预判】2月预期**供需**延续筑底

核心一线限购松绑城市成交或将放量

2月恰逢传统春节假期，**供应季节性回落，或将带动成交延续筑底行情**

- 1 广州、苏州、上海等月末迎来限购松绑的核心一二线城市，成交预期将迎来一波放量。
- 2 北京、深圳、合肥、福州、泉州等供应短期放量，且入市产品多为主城区改善产品为主城市，整体成交尚有支撑，或将企稳回升。
- 3 成都、杭州、西安等热度较高城市供给约束更为显著。
- 4 供需错配持续加剧城市，诸如青岛、宁波、天津、南京、长沙、漳州等，除非春节期间房企能加大折扣营销力度，否则成交难有亮眼表现，预期延续探底。（近远郊刚需盘为主）
- 5 昆明、郑州、重庆、徐州、长春等短期内购买力仍需修复，预期成交仍处低位运行。



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