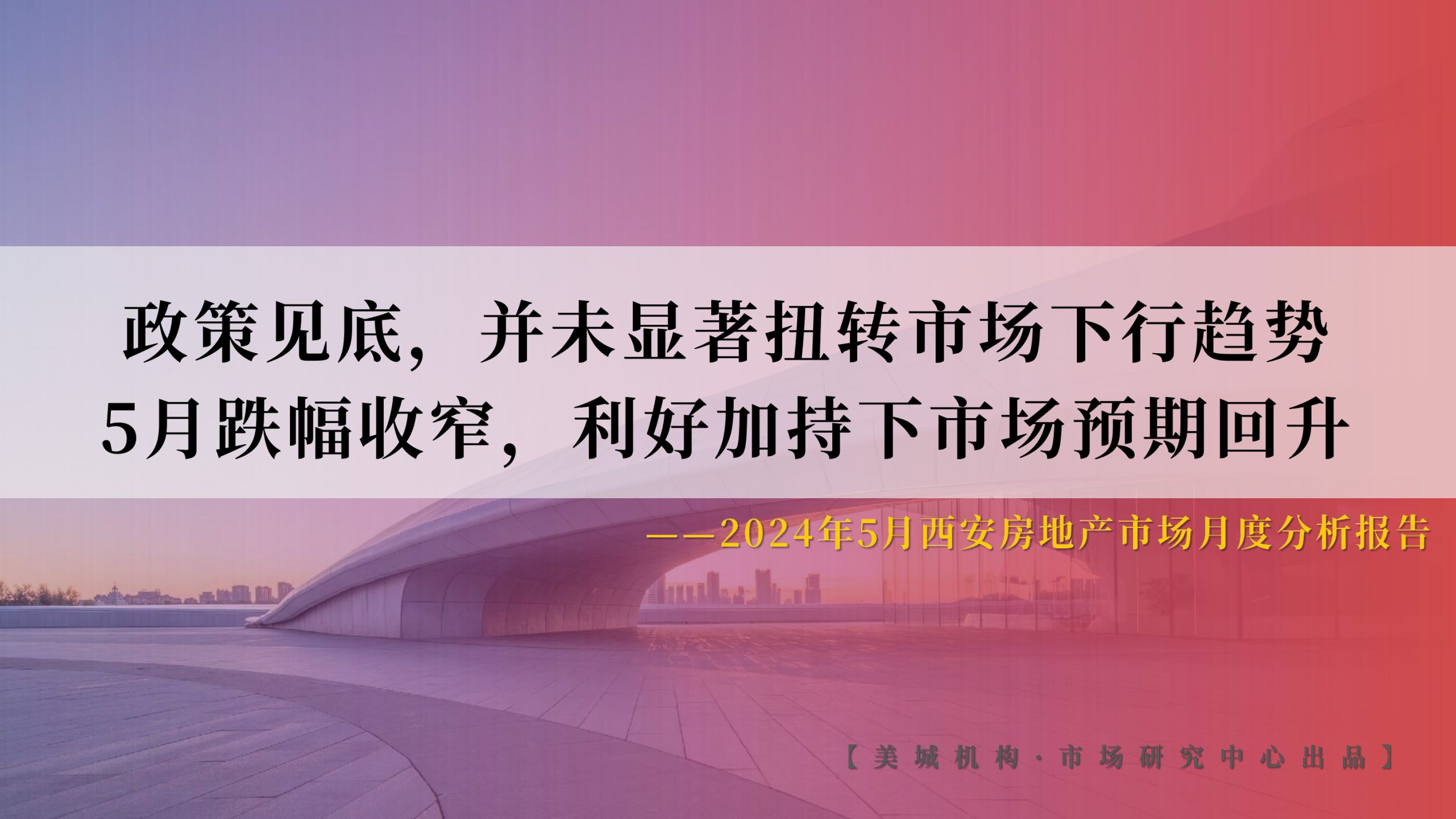




政策见底，并未显著扭转市场下行趋势 5月跌幅收窄，利好加持下市场预期回升

——2024年5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

- 经济指数波动震荡，消费疲弱
- 利好政策应出尽出，已然见底

宏观经济

经济运行整体稳健

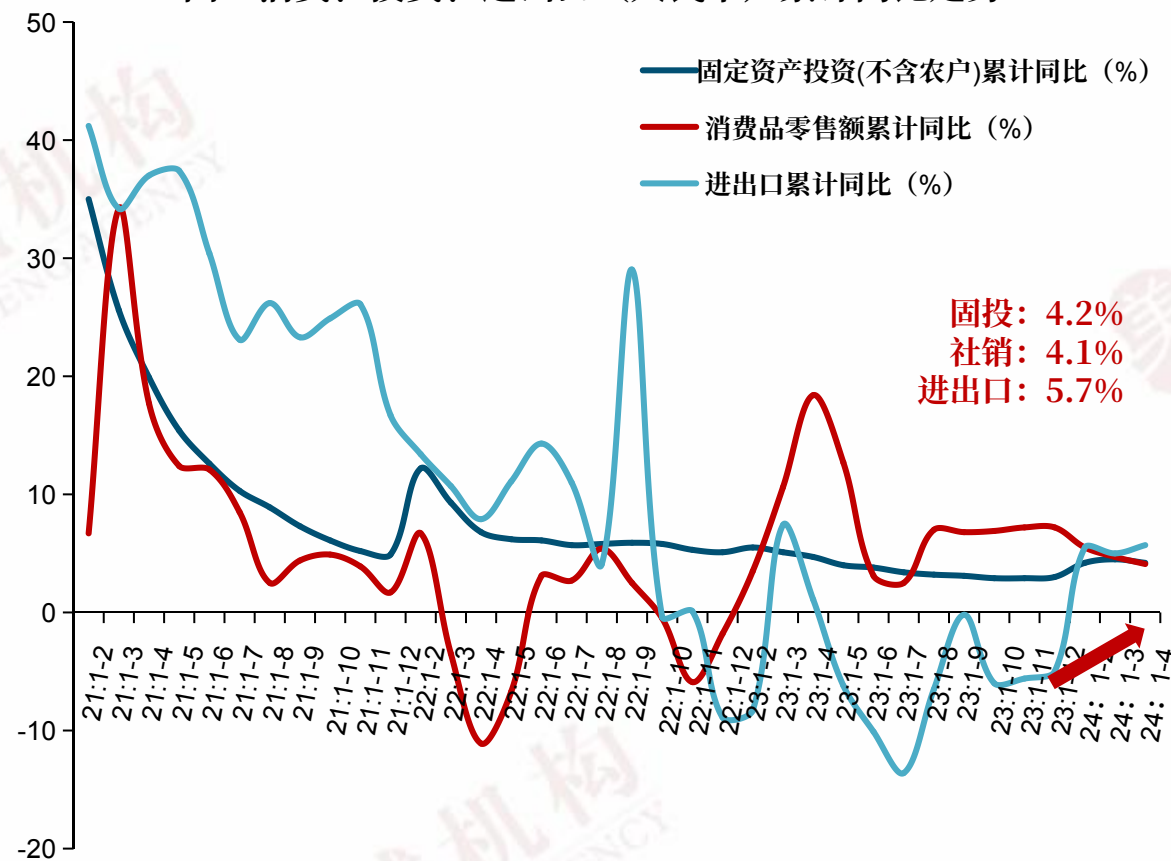
消费疲弱，增速低于市场预期

投资表现并不特别强劲，消费需求不足，结构性矛盾突出

图：中国GDP同比增长增幅（季度%）



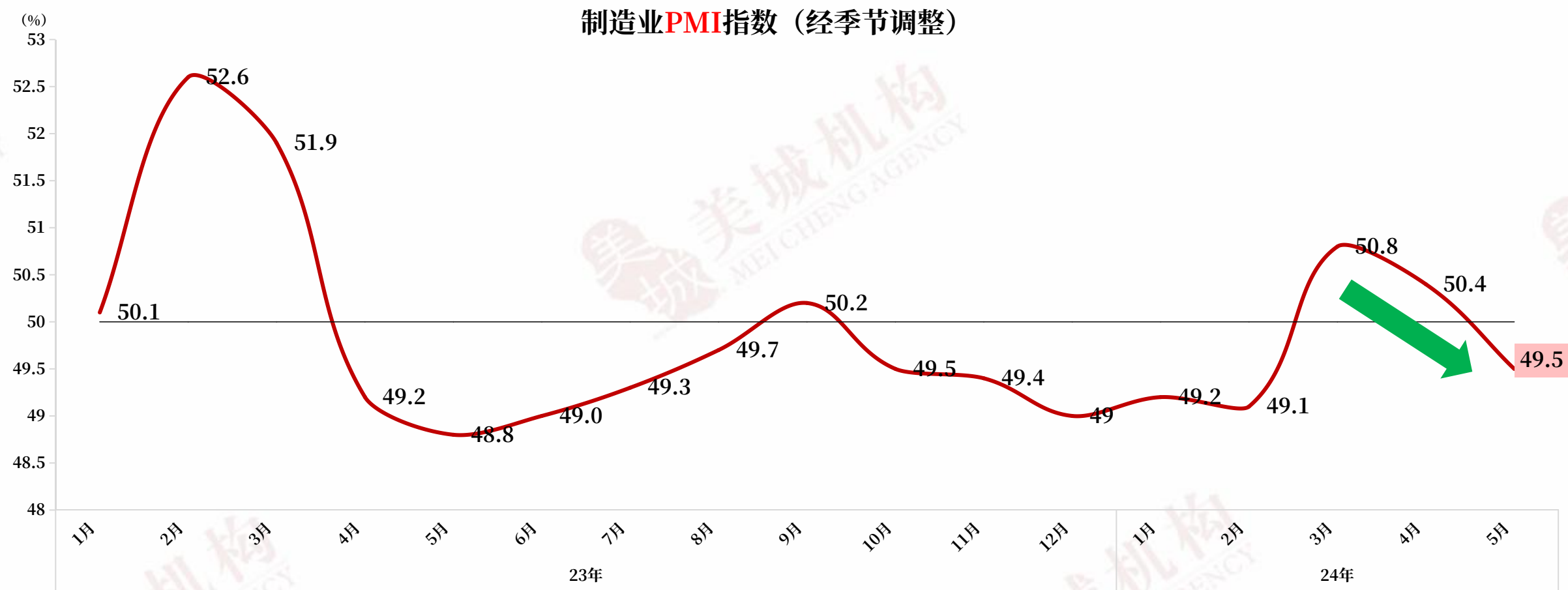
图：消费、投资、进出口（人民币）累计同比走势



宏观经济

内需乏力，外需回落，PMI指数重回收缩区间

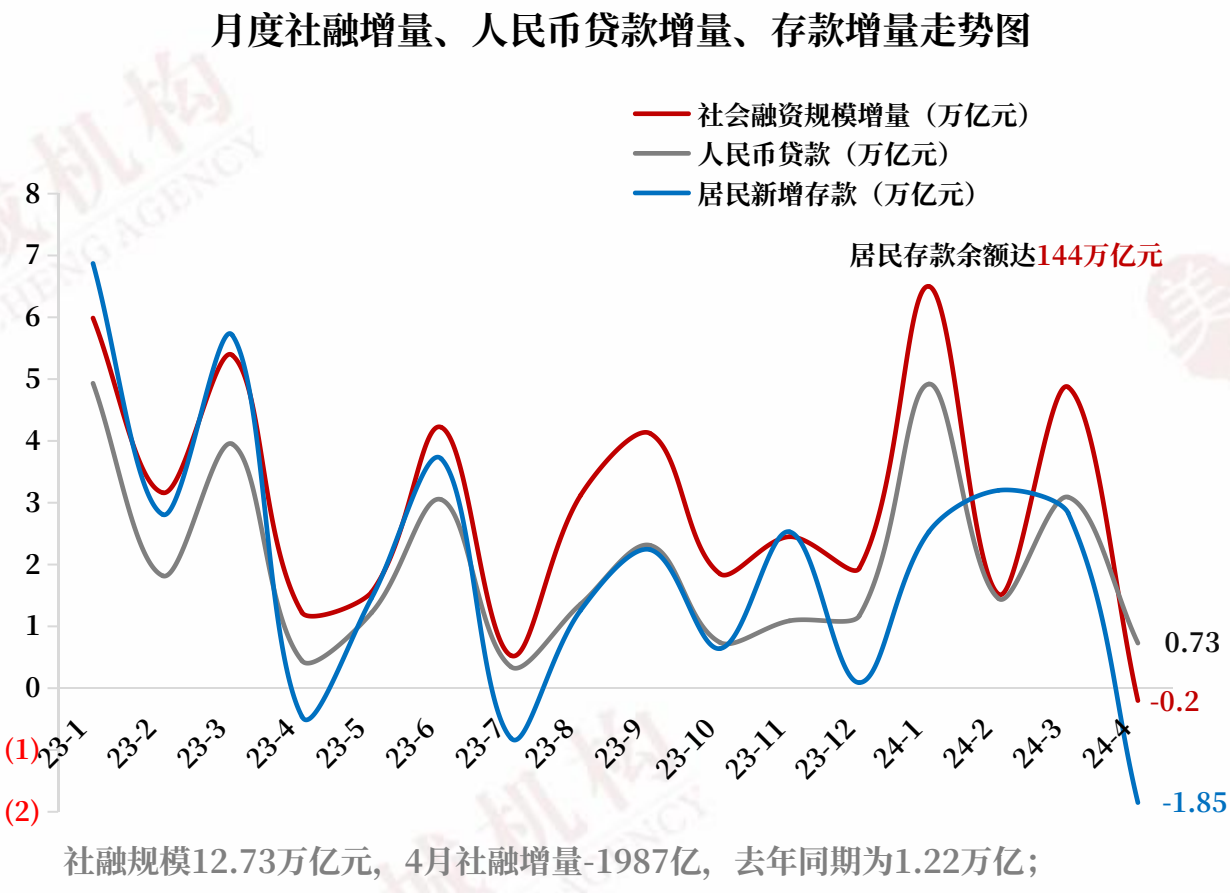
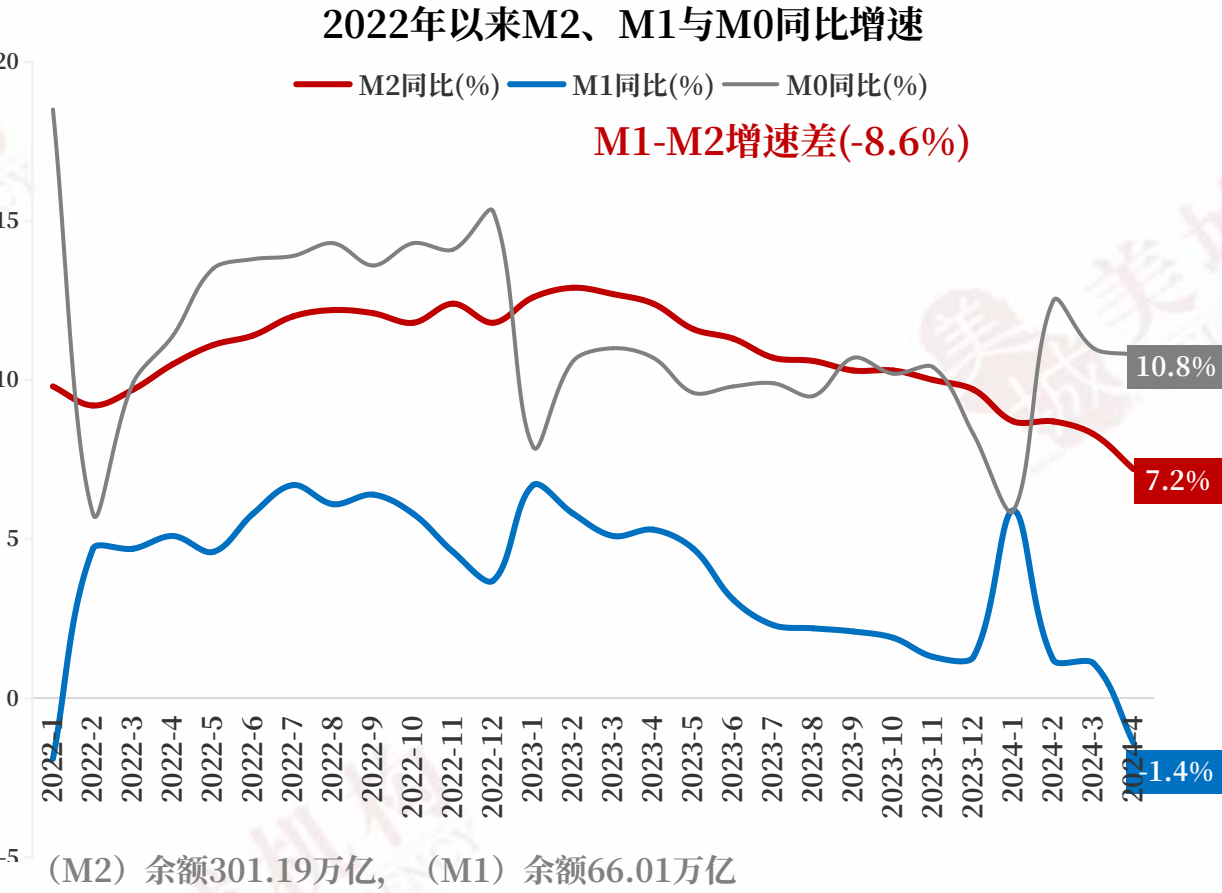
5月制造业PMI回落至49.5%，生产边际放缓，内外需双降



经济环境

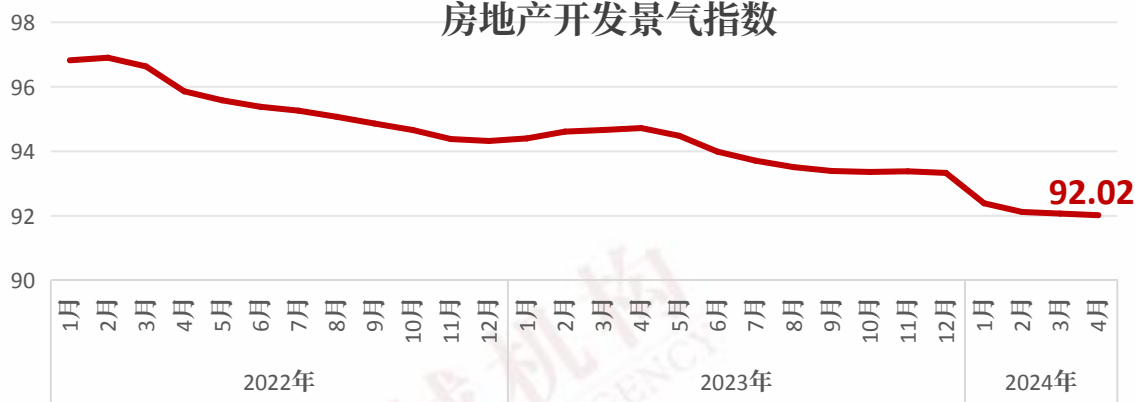
社融负增长，M1同比增速为负

M2余额301.19万亿，仅居民存款余额达144万亿，占比48%
社融负增长，主要因人民币贷款减少（房贷），消费信心不足所致



房地产开发景气指数持续走低，主要指标下降幅度走高

房地产开发投资增速



央行 | 5.17史诗级救市政策“四箭齐发”

降首付、降利率、无下限、可收储

CLS.CN
财联社电报
财经通讯社

2024-05-17 13:04:31 星期五

【两部门：首套房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15% 二套房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于25%】

财联社5月17日电，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布通知。通知提出，对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%，二套房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于25%。在此基础上，中国人民银行各省级分行、国家金融监督管理总局各派出机构根据城市政府调控要求，按照因城施策原则，自主确定辖区内城市首套和二套房商业性个人住房贷款最低首付款比例下限。

降首付

首套最低首付款比例降至15%，二套降至25%

降利率

下调公积金贷款利率0.25%

财经通讯社

2024-05-17 13:00:32 星期五

【央行：5月18日起 下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点】

财联社5月17日电，中国人民银行发布关于下调个人住房公积金贷款利率的通知，自2024年5月18日起，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，5年以下（含5年）和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%，5年以下（含5年）和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.775%和3.325%。

CLS.CN
财联社电报
财经通讯社

2024-05-17 13:00:14 星期五

【央行：取消全国层面首套住房和二套房商业贷款利率政策下限】

财联社5月17日电，中国人民银行发布关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知。其中提到，取消全国层面首套住房和二套房商业性个人住房贷款利率政策下限。中国人民银行各省级分行按照因城施策原则，指导各省级市场利率定价自律机制，根据辖区内各城市房地产市场形势及当地政府调控要求，自主确定是否设定辖区内各城市商业性个人住房贷款利率下限及下限水平（如有）。银行业金融机构应根据各省级市场利率定价自律机制确定的利率下限（如有），结合本机构经营状况、客户风险状况等因素，合理确定每笔贷款的具体利率水平。

无下限

取消全国首套二套住房商业贷款利率下限

可收储

商品房库存较多城市，可收购部分商品房用作保障性住房

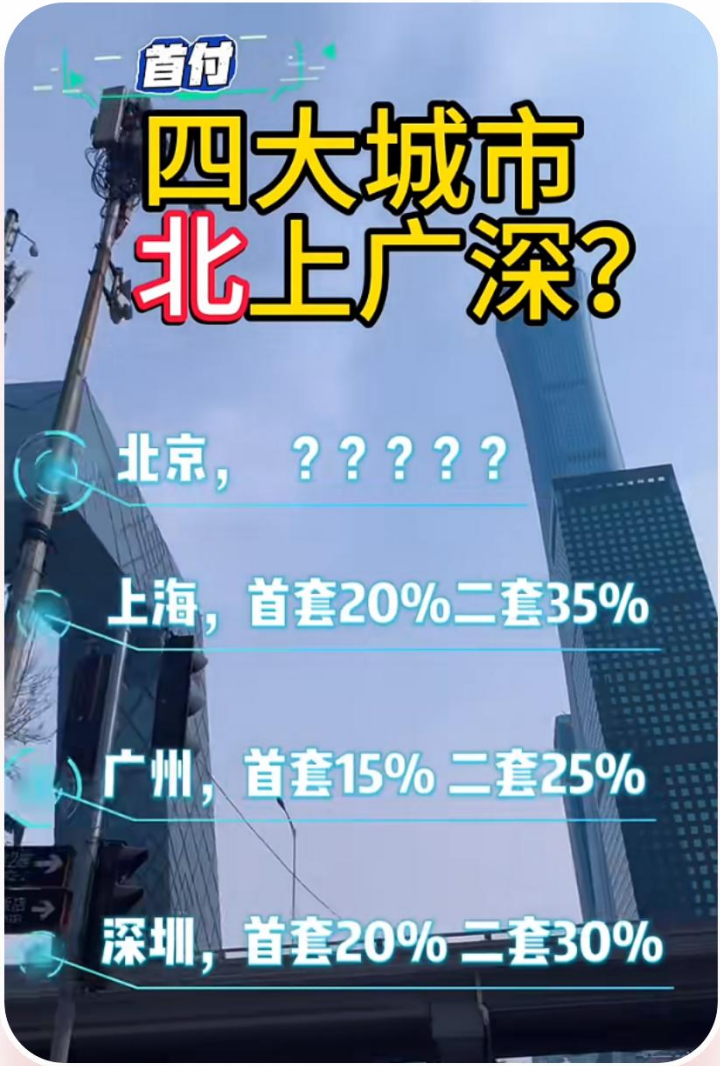
2024-05-17 16:14:20 星期五

【央行：设立3000亿元保障性住房再贷款 支持地方国企以合理价格收购已建成未出售商品房】

财联社5月17日电，人民银行副行长陶玲5月17日在国务院政策例行吹风会上表示，央行将设立3000亿保障性住房再贷款，鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房，预计将带动银行贷款5000亿元。

银行业动态 中国央行动态 房地产头条

降首付比例|历史最低首付比例



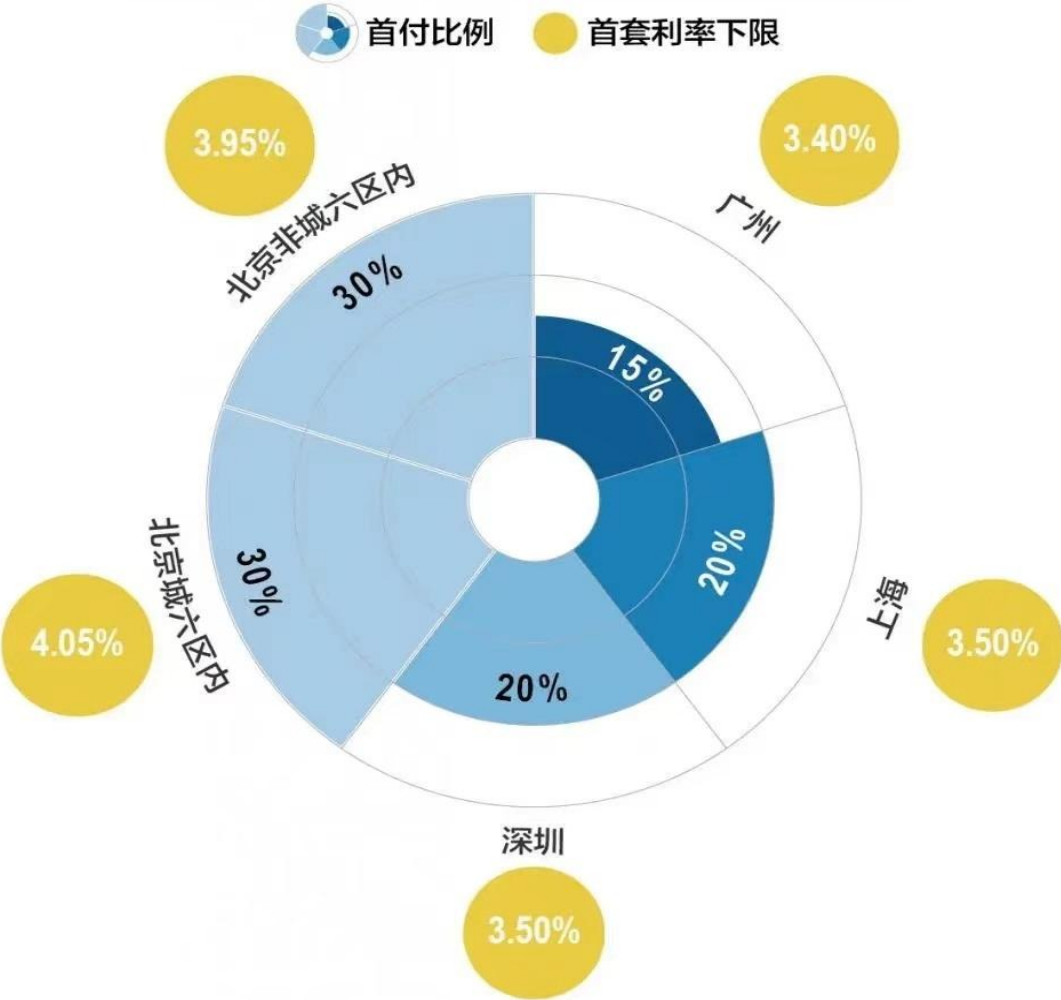
5·17新政降低首付比例在部分城市落实情况		
城市	首套房	二套房
北京	未调整 (30%)	未调整 (40%-50%)
上海	20%	30%-35%
广州	15%	25%
深圳	20%	30%
杭州	15%	25%
宁波	15%	25%
长春	15%	25%
温州	15%	25%
佛山	15%	25%
南宁	15%	25%
昆明	15%	25%
南京	15%	25%
合肥	15%	25%
长沙	15%	25%
武汉	15%	25%
无锡	15%	25%
苏州	15%	25%
西安	15%	25%
郑州	15%	25%
南昌	15%	25%
济南	15%	25%
青岛	15%	25%
重庆	15%	25%
厦门	15%	25%
福州	15%	25%
东莞	15%	25%

百城首付比例普遍进入15%时代
“最强加杠杆周期已开启”

降商贷利率|取消全国层面房贷利率“底线”

一线城市首套房最低利率

备注:北京城六区为东城区、西城区、朝阳区、海淀区、丰台区和石景山区



5·17新政商贷利率在部分城市落实情况

城市	首套房	二套房
北京	未变动 (3.95%-4.05%)	未变动 (4.5%-4.55%)
上海	3.5%	3.7%-3.9%
广州	3.4%	3.8%
深圳	3.5%	3.9%
郑州	3.25%	3.35%
温州	3.15%	3.35%
昆明	3.5%	3.9%
苏州	3.25%	3.75%
南京	3.25%	3.25%
合肥	3.4%	3.4%
长沙	3.65%	3.95%
武汉	3.4%	3.35%
无锡	3.25%	3.75%
杭州	3.25%	3.35%
西安	3.55%	3.9%
济南	3.55%	3.95%
青岛	3.45%	3.95%
重庆	3.55%	3.9%
南昌	3.25%	3.75%
南宁	3.35%	4.15%
宁波	3.35%	3.55%
长春	3.4%	4.1%
厦门	3.3%	3.75%
福州	3.3%	3.75%
东莞	3.15%	3.55%
佛山	3.15%	4.15%

百城首套平均商贷利率3.45%
二套平均利率降至3.75%

降公积金利率 | 降门槛、提额度、重启商转公

全国已出台公积金优化相关政策的城市已经超过70个

- 提高公积金贷款额度
- 细化公积金政策
- 放宽“商转公”条件等

30多个城市重启房贷“商转公”

全国开展商贷转公积金贷款业务的城市包括重庆、武汉、深圳、长沙、厦门、合肥、长春、石家庄、乌鲁木齐、兰州、太原、郑州、福州、南昌、贵阳、昆明、乐山、大庆、泰安、无锡、常州、洛阳、防城港、吉林、扬州、盐城、菏泽、芜湖、许昌等

公积金贷款已普遍降低至历史最低

贷款期限	调整前		调整后	
	首套	二套	首套	二套
1-5年（含5年）	2.6	3.025	2.35	2.775
5年以上	3.1	3.575	2.85	3.325

收储|加速去库存，扭转供需关系

供应端：土地缩供、减配、停供

控制供应量，扭转供求关系

需求端：代售、旧房换购、回购收储、发放补贴以及旧转保

政府平台介入，助力保交楼

打通置换链条，加速置换客户入市

中国人民银行
5月17日宣布
拟设立保障性住房再贷款

规模3000亿元 利率1.75%

面向21家全国性银行

激励银行向城市政府选定的
地方国有企业发放贷款

收购已建成未出售商品房
用作保障性住房

加快存量商品房去库存
加快保障性住房供给
助力保交楼

地方政策

1. 杭州：临安区将**收购1万m²**（约200套）用作公租房，面积**不超70m²**，要求**现房或一年内具备交付条件的期房**，价格**不超周边房源、车位的评估价**。
2. 大理：**收购**存量房作为保租房或人才住房，住宅商品房去化周期超过24个月的县市，**不再新建保障房；不再新建回迁安置房**，优先采取**市场购买方式安置**。
3. 重庆市：嘉寓房屋租赁公司以**整幢、整单元**作为基本收购单位，**单套建面≤90m²**，成熟区域。房源价格采用收益法进行测算，由**基础价和市场价的加权平均值**（分别为**60%和40%**）构成。
4. 广州市：基层政府下场收购商品房，房源交易单价以成本法的评估方式确定，原则上为“**土地成本+建安成本**”。

地方|政策应出尽出，多地迎“政策底”

广州：取消限售

沈阳：全域解除限售、限价

广州：公积金支付首套房首付款

山东禹城：购新房“网签、备案即入学”

沈阳：租房、就学即可落户

全国20城：买房即落户

全国四箭齐发，地方全面跟进

青岛、杭州：首套认定范围
由全市缩小至区

苏州：全市不再审核购资

东莞：取消公积金异地贷款户籍限制

上海：非沪籍购房社保年限减为3年

山东胶州：争取开发企业再让利5%-10%

浙江：推出购房消费券，最高可抵
33万首付款

长沙：购房无理由退定

西安|5·9 “楼十条” 全面解限

力度不大，不扶持、不鼓励，难解困！

主要内容：

- 1、全面**取消限购**，不再审核购房资格；
- 2、人房比低于**1.5：1**的，不再实施公证摇号；
- 3、购买144m²以上房源，不再实施刚需优先；
- 4、支持“**以旧换新**”购房模式；
- 5、首次使用公积金，首付20%，结清后首付25%；
- 6、二孩家庭**公积金贷款额度**提高1.2倍；
- 7、**鼓励户型创新**，提高住宅阳台空间比例；
- 8、杜绝降标减配、擅自变更规划等违法违规行为；
- 9、可以**以公司名义买房**；
- 10、土地自持**租赁住房可转为商品住房**上市交易。



未涉及：限房价、商贷利率

公积金跨市/跨省购房、商转公、降税费

【点评】

- ✓ 规划端：允许调整车位比例，不计容建面，不计算土地出让分摊金额，变相降低土地成本，**鼓励企业积极拿地，并同时产品创新**；
- ✓ 销售端：允许商品住宅与车位同期取证，放宽摇号管控，允许自持租赁住房转为商品房，进一步**缓解房企资金回笼压力**；

西安|降首付、降利率、降公积金门槛

商贷利率仍较高，“商转公”短期无望！

陕西省取消首套、二套房商业性个人住房贷款利率政策下限

中国人民银行陕西省分行 2024-05-24 19:11 陕西

按照《中国人民银行关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知》《中国人民		
商贷利率	调整前	调整后
首套房	3.75%	3.55%
二套房	4.15%	3.9%
中国人民银行陕西省分行 2024-05-24 19:11 陕西		

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

长者模式 登录 注册 本站支持IPv6 无

首页 工作动态 政府信息公开 政务服务 互动交流 专题

公告 / 通知公告 / 正文

贷款缴存审核时间从12个月
缩短为6个月

关于公开征求《西安市住房公积金贷款实施细则》意见的通告

额度从≤房屋总价的70%提升至80%

为进一步贯彻落实国务院和西安市《住房公积金管理条例》，规范个人住房公积金贷款业务管理，促进公积金贷款业务健康有序发展。西安住房公积金管理中心拟对现行《西安市住房公积金贷款实施细则》进行修订，现面向社会公开征求意见，公开征求意见时间为：2024年5月27日至6月11日。公众可以通过以下途径和方式提出意见：

1.电子邮箱：241708383@qq.com

2.通讯地址：西安市碑林区振兴路137号西安住房公积金管理中心信贷管理处（请在信封上注明“修改贷款细则意见征集”）

附件：1.《西安市住房公积金贷款实施细则》（征求意见稿）

2.《西安市住房公积金贷款实施细则》修改说明

西安|先买再卖，支持“以旧换新”！

首批64个项目参与，西咸占比超4成，主要为包装案场优惠，实际效果不佳！

西安市房地产行业协会

关于鼓励开发企业 参与西安住房“以旧换新”的函

为进一步满足人民群众对美好居住生活的向往，激活我市房地产市场改善购房需求，减轻购房者负担，加快房屋置换效率，促进房地产市场良性循环和健康发展。西安市房地产业协会

“以旧换新”梳理如下：
1、先买再卖：购房者可在旧房子没卖出去前先向开发商免费锁定意向房源，如在约定时间内旧房成功出售，可以向开发商无责违约（最长期限90天）。

2、购房补贴：包括交易税费补贴与购房补贴对个人和对开发商的补贴等。

3、政府收购：开发商或国资平台收购旧房售房款用于购买指定新房项目。收购旧房用于保障房或人才房。

品房意向购买协议，同时与经纪机构签署二手房销售委托协议。在以上协议中约定，开发企业为购房者锁定意向房源90天（同一时段，购房者仅能锁定一家开发企业的新房房源，锁定房源套数可与开发企业协商）。

若二手房在锁定期间成功售出的，则认购协议继续履行，并可将二手房售房款转化为新房购房款；未成功售出的，购房者可与开发企业、经纪机构共同协商：如选择延长，三方续签相关协议；如选择不延长，开发企业在10天内无条件全额退回房源意向金，购房者无需承担任何违约责任。

三、有关要求
（一）开发企业、经纪机构、平台公司应掌握、落实“以旧换新”服务模式，加强沟通衔接，在新房项目、经纪门店安排工作人员及时对接服务购房者。

（二）西安市房地产业协会、西安市房地产中介行业协会应积极参与住房“以旧换新”活动，同时，通过多种渠道加强宣传，提高购房者的知晓度和参与度，引导购房者积极参与。

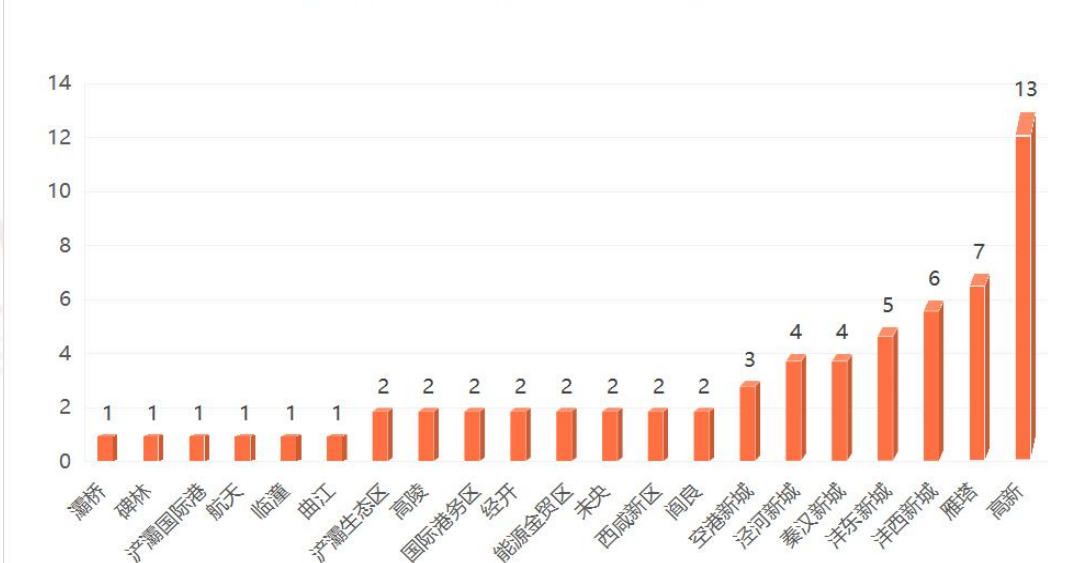
（三）西安市房地产业协会、西安市房地产中介行业协会应定期收集、整理、反馈活动情况和问题，共推“以旧换新”活动的改进和完善。

（四）开发企业、经纪机构、平台公司应掌握、落实“以旧换新”服务模式，加强沟通衔接，在新房项目、经纪门店安排工作人员及时对接服务购房者。

“以旧换新”举措流程图



参与西安市住房“以旧换新”活动首批项目区域分布



序号	开发企业名称	项目名称	区域	项目咨询电话	联系人	项目地址
1	西安龙嘉置业有限公司	龙湖青云阙壹府	高新	86217777	于杨	创智路与兴昌东街交界处西北角
2	西安龙萃置业发展有限公司	高新云河颂二期	高新	89050999	李佳雯	成业大道与星虹二路交汇处
3	西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司	高新天谷雅舍	高新	18502903607	安捷民	云水二路与天谷四路十字西北角
4	西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司	高科·枫林九里 境阅里	高新	13700243754	蒋应虎	科技四路与化龙一路交汇处西南角
5	西安紫晟置业有限公司	紫薇华发云峰里	高新	88221888	武宏博	经二十二路与兴隆三路交叉以北440米
6	西安高科丝路科创置业有限公司	高科·紫薇嘉境	高新	81152999	韩哲	高新三期星虹一路与长康路交汇处西北角
7	西安天地源皓岳房地产开发有限公司	天地源永安华府	高新	81100666	屈瑞	经二十六路和纬三十路交汇东南角
8	西安丝路轨道交通城房地产开发有限公司	中建·轨交·山海境	高新	84589999	夏宇	西安市高新区科技西路与云水四路交汇处东南角
9	西安佳幸房地产开发有限公司	天地源高新宸樾	高新	88601999	丁金林	科技七路与化龙一路十字东北角
10	西安招玺云樾房地产有限公司	招商云兰	高新	18502991313	郭志强	经二十六路西侧
11	西安招玺玖樾房地产有限公司	天青云麓	高新	18591930139	付蓉	经三十二路以西
12	陕西长九实业有限公司	群贤道九号	高新	13891812997	翟荣刚	南二环与群贤路交汇处向南300米
13	西安招黎云舒房地产有限公司	招商云墨	高新	18829565264	郭显秀	中央创新区纬三十二路以南
14	西安汇茂置业有限公司	金茂璞逸曲江	曲江	13279383698	赵雷昭	曲江CCBD新汇路以东，航天北路以北
15	西安航茂置业有限公司	科技路金茂府	雁塔	87968888	孟柳青	科技西路雁塔区第九小学东侧约50米

西安|全面取消跨市招生，实现属地招生！

反逼地市&周边省市来西安置业，增加潜在购买力！

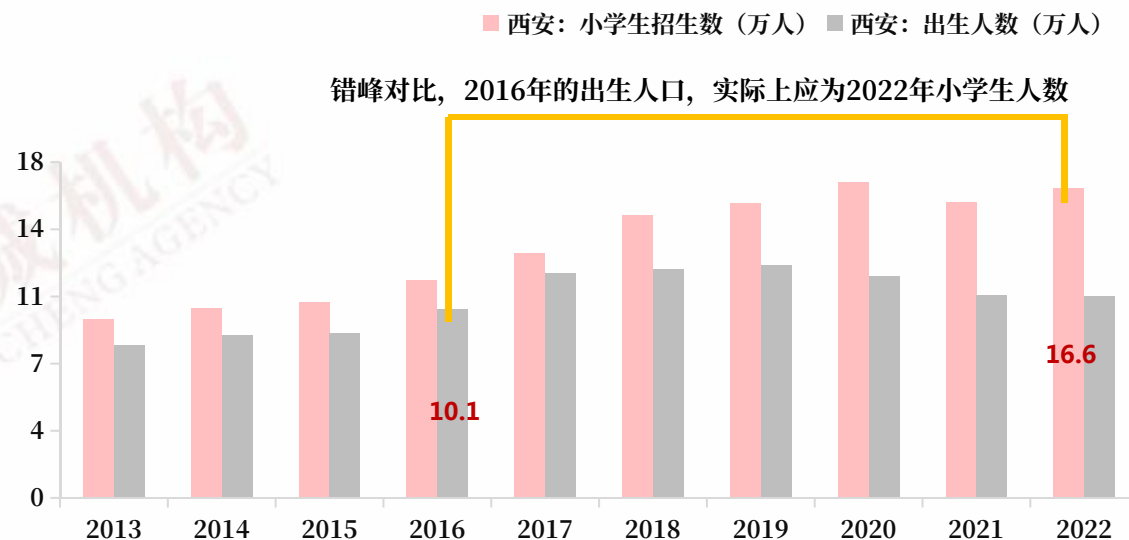
陕西省教育厅
Education Department of
Shaanxi Provincial Government

政府信息公开

主要内容：

- 1、西安市只能在西安市招生
- 2、按照规定的招生范围，分配市域内招生指标，全面实现属地招生：就是就近原则
- 3、将优质普通高中（含民办高中）不低于50%的招生计划定向分配到区域内各初中学校（含民办）：普通学生在优质高中旁边，能上好学校的概率比原来高，不用全城竞争排队了

西安历年出生人数与小学生招生数对比



影响：

- 1、有助于郊县及外地客户流入西安主城区买房置业；
- 2、和落户政策相挂钩，变相有利于区域教育公平；
- 3、避免高中全城掐尖招生，将进一步促进学区房的销售。

西安|热点区域限价、限优惠

高新新房优惠不能超过5个点，否则不予网签！

高新三期价格战后续来了，官方定调优惠不超过5个点，否则不予网签！

中国房地产报对高新三期价格战进行了报道：据招商天青云麓的置业顾问介绍，现在整个高新三期的优惠政策都需要报高新管委会，全区统一。

中铁建·越秀西派和樾的一位置业顾问也表示：“管委会要求顶跃、底跃的优惠幅度不能超过10个点，其余楼层不能超过5个点，否则不予网签。”

中海·未来之境的置业顾问也表示：“目前优惠政策还没有定，领导肯定会按最低的折扣去争取，但最终还需要管委会来定。”



顶底跃优惠
不超10个点



其他楼层优惠
不超5个点

西安|车位按指导价公示，纳入资金监管！

监管层面从严，执行层面仍有放松空间！

新政后车位价格公示一览						
序号	项目名称	可售车位	车位类型	位置	车位数量	车位价格
1	龙记玖樾	697个	普通车位	负一层	133	11.5
				负二层	264	11.5
			子母车位	负一层	51	15
				负二层	2	15
			充电车位	负一层	245	12.5
	中海未来之境	374个	普通车位	负一层	2	12.5
				负二层	2	12.5
			普通车位	负一层	184	12.09
			子母车位	负一层	7	22.31
			充电车位	负一层	183	13.56
3	太华润府	806个	普通车位	负一层	441	17
				负二层	0	
			子母车位	负一层	28	20
				负二层	0	
			充电车位	负一层	337	20
	保利·未央璞悦	1359个	普通车位	负一层	0	
				负二层	0	15
			普通车位	负一层	284	
			子母车位	负一层	565	15
			充电车位	负一层	10	17
5	世园润府	1532个	普通车位	负一层	32	17
				负二层	68	15
			子母车位	负一层	0	0
			充电车位	负一层	0	0
			普通车位	负一层	1392	12.7
6	招商揽阅	137个	普通车位	负一层	61	17.72
			子母车位	负一层	653	13.3
			充电车位	负一层	131（48个充电车位）	9.87
7	绿城紫棠苑	247个	普通车位	负一层	4	13.13
			子母车位	负一层	2（1个充电车位）	7.28
			微型车位	负一层	224	11
			普通车位	负一层	14	14
			子母车位	负一层	7	6
8	招商云墨	206个	普通车位	负一层	2	12
				负二层	2	12
			子母车位	负一层	149	14.55
			充电车位	负一层	56	12.41
			普通车位	负一层	1	25.6
			普通车位	负一层	125	14.9
				负二层	125	
			子母车位	负一层	125	14.9
			充电车位	负一层	125	14.9
			普通车位	负一层	125	14.9

- 车位类型：普通车位为主
- 定价大部分楼盘的普通车位均价在12-14万之间

二、结合不同区位、不同住房产品调整优化商品住房项目停车位规划配比。商品住房项目可销售的产权车位与商品住房同步办理商品房预售许可，同步公示车位销售价格、销售方案。

1. 销售价格：将更加透明、公开。购买车位将有统一的标准，再也不用担心开发商随意变更。
2. 销售方案：公开透明，有助于客户对于车位的具体功能，车位产权、交付时间、价格等都有了清晰明确的认知。

小结/conclusion

经济内需乏力，外需回落，新政并未显著扭转市场下行趋势

全国房地产政策“四箭齐发”，全面松绑楼市

地方政策应出尽出，多地迎“政策底”

西安刺激政策保守，短期以行政干预为主，维稳楼市，监管政策从严

02

第二部分 市场行情

- 土地缩供，热度下滑
- 5月小长假影响下新房成交量环比微涨
- 新政后核心城市成交量环比微增
- 5月西安新房销量同环比均增

全国土地 | 供地规模延续历史低位，成交建面同比“腰斩”

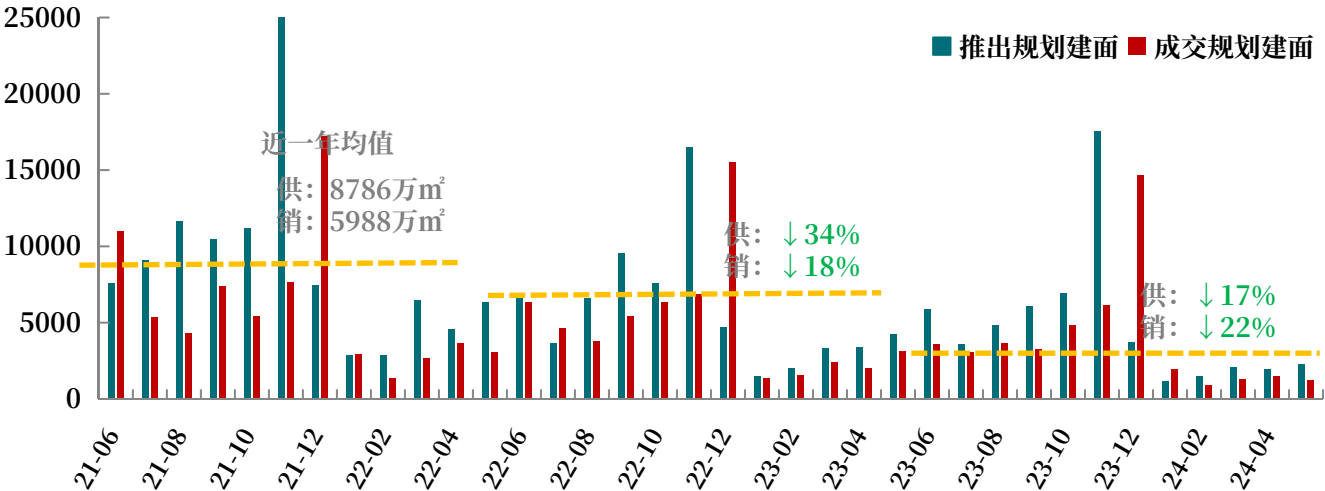
上海收金持续领跑，城市冷热分化显著

供地规模延续历史低位，成交建面同比“腰斩”

2024年5月全国300城市土地市场供销价

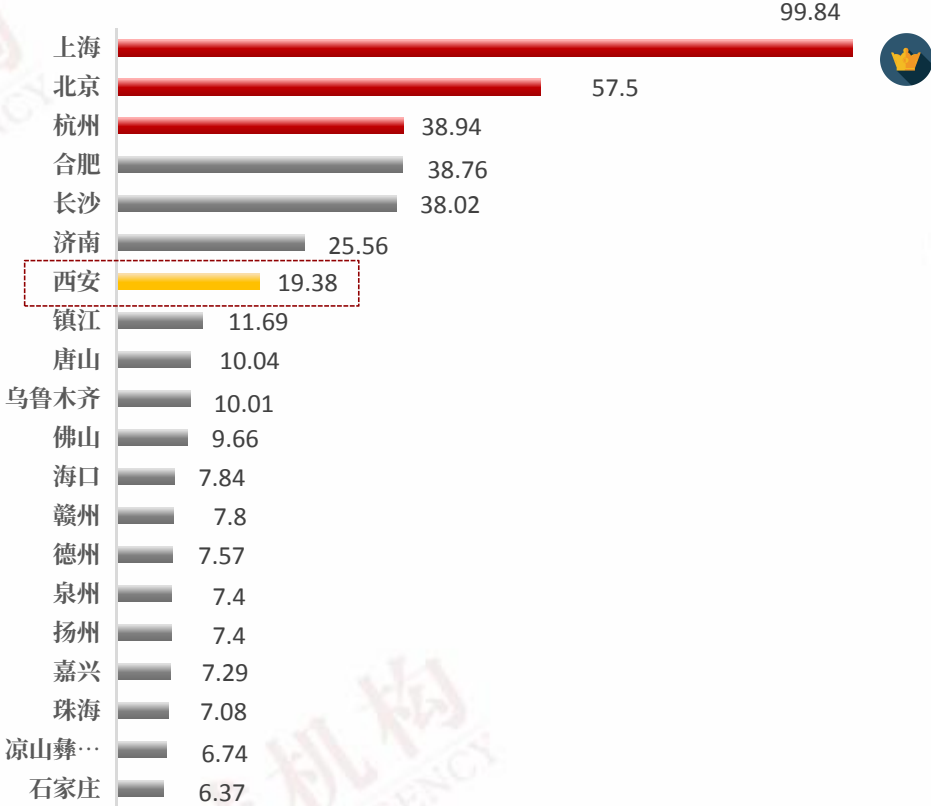
指标	绝对量	环比	同比
供应量-规划建面 (万m²)	2577.27	33.47%	-39.05%
成交量-规划建面 (万m²)	1304.35	-11.73%	-58.01%
出让金 (亿元)	628	-33.27%	-71.51%
楼面均价 (元/m²)	4814	-24.40%	-32.15%
溢价率	2.19%	-0.75%	-4.62%

2021年6月-2024年5月全国300城住宅用地推出与成交走势



上海收金持续领跑，城市冷热分化显著

2024年5月各城市住宅用地出让金TOP20



新房供销 | 5月50城新房成交量环比涨约6%，新政后缓步复苏

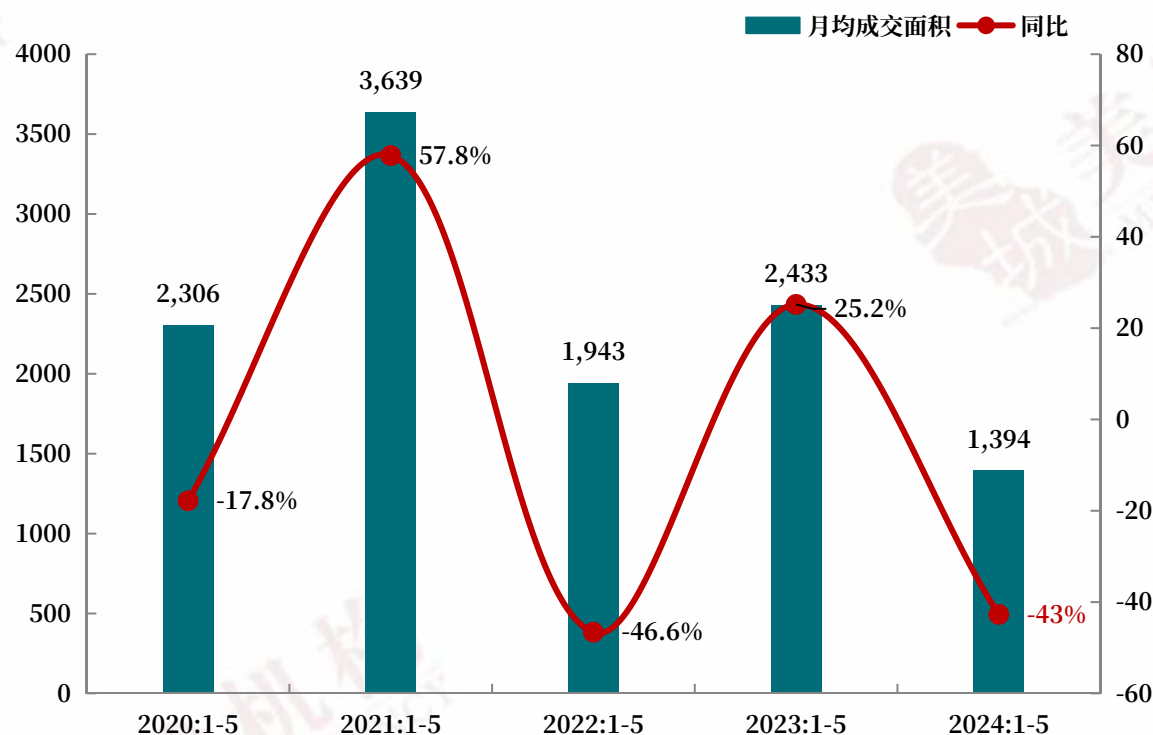
5月

成交1548万m²
环比↑6%，同比↓35%

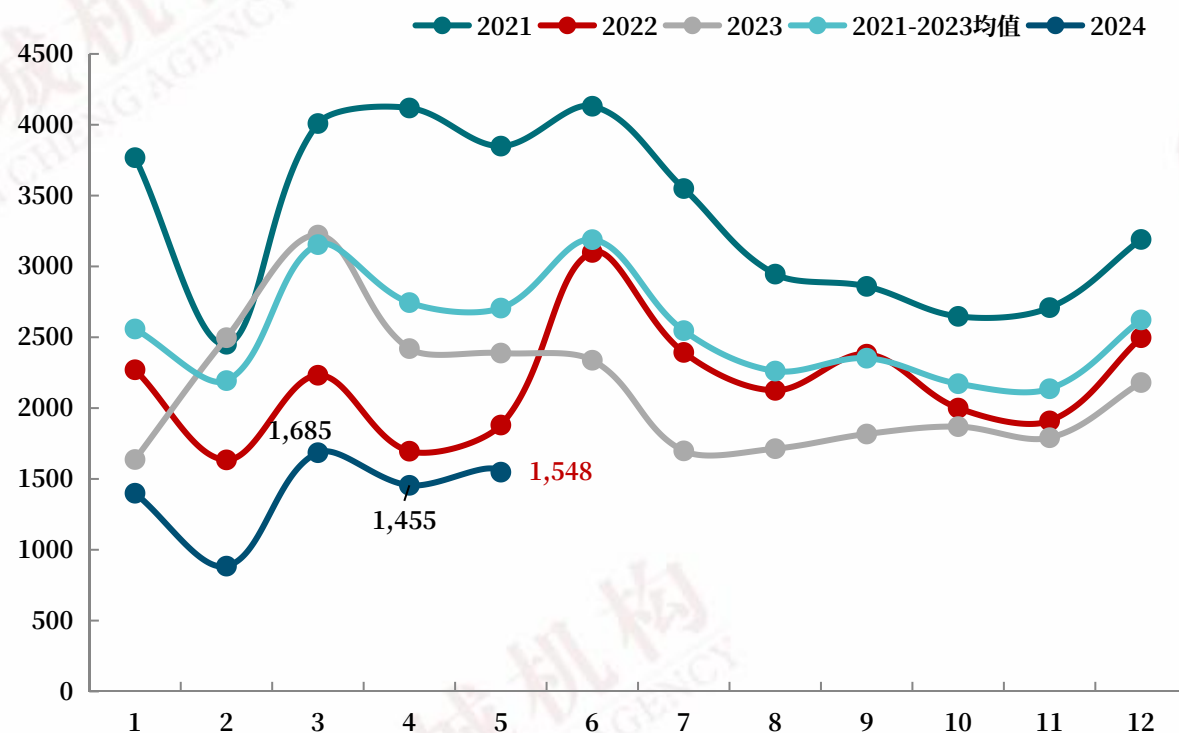
1-5月

月均成交1394万m²
同比↓43%

2020年-2024年50个城市商品住宅月均成交量及同比走势



2021年-2024年50个城市商品住宅月度成交面积走势



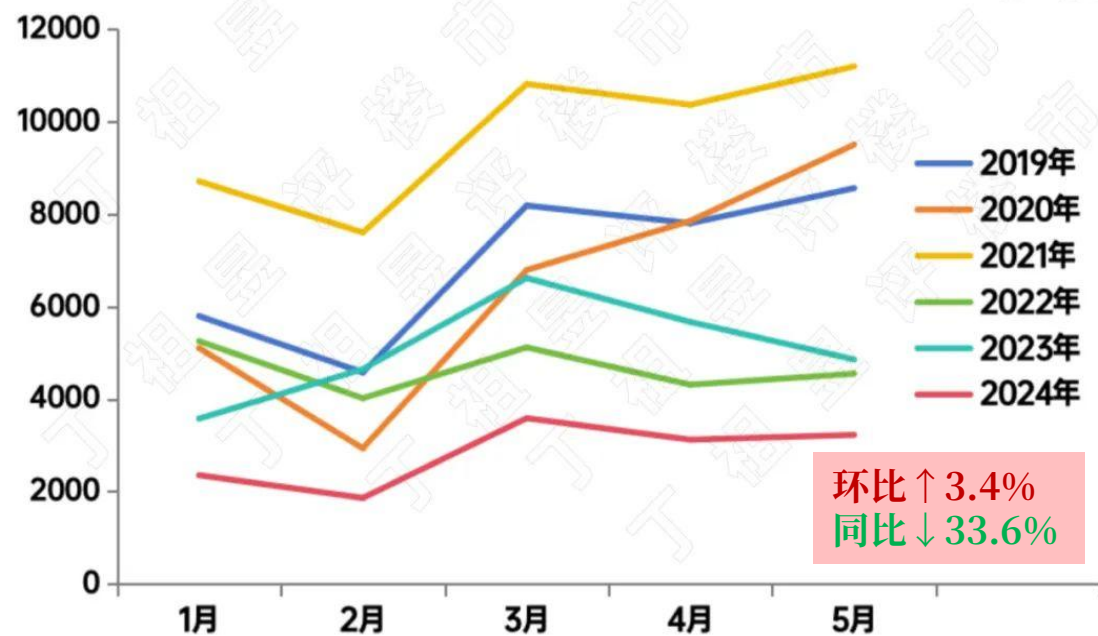
业绩|百强房企5月业绩环比增3.4%，同比降33.6%

- 2024年5月TOP100房企实现销售操盘金额**3224.1亿元**，环比**↑3.4%**，同比**↓33.6%**。
- 累计业绩来看，百强房企**1-5月**实现销售操盘金额**14133.7亿元**，同比**↓44.3%**，**降幅收窄**2.5个百分点。

2019至2024年前5月百强房企单月业绩走势图



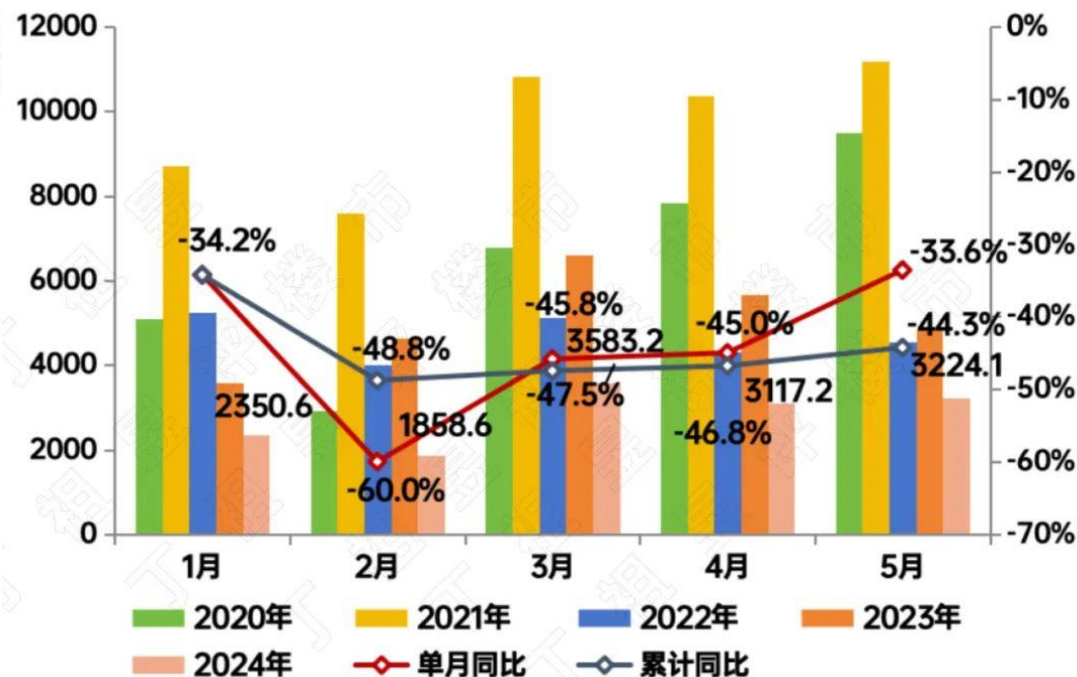
单位：亿元



2024年1-5月百强房企单月操盘销售规模及同比变动



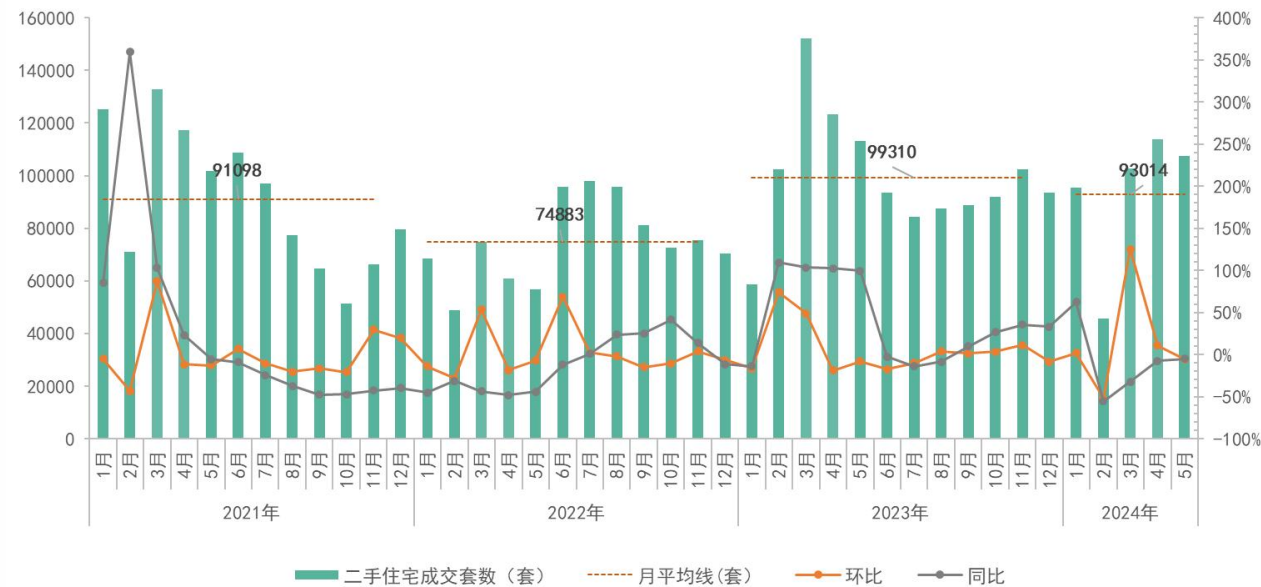
单位：亿元



二手供销| 5月14城成交量同环比回落，一线城市同比齐升

- 2024年5月监测重点14城二手住宅成交**10.74万套**，环比↓**5.58%**，同比↓**4.99%**。累计来看，2024年1-5月重点14城共成交46.5万套，较去年同期↓**15.4%**。
- 从各城市看，一线城市齐升，**北京、上海、深圳**二手住宅成交分别同比**↑3.1%、18.3%、47.9%**，释放市场改善的积极信号，政策利好下一线城市有望率先回暖，二手房市场下半年市场表现将好于上半年。

图：重点14城二手住宅月度成交走势



2024年5月及1-5月重点城市二手住宅成交量及变化情况

城市等级	城市	5月成交套数 (套)	环比	同比	5月累计成交 套数 (套)	累计同比
一线城市	北京	13383	0.2%	3.1%	72725	-18.34%
	上海	17708	-3.0%	18.3%	82768	-5.97%
	深圳	4164	-2.3%	47.9%	14001	26.43%
二线城市	苏州	4854	-23.6%	-29.2%	31434	-26.46%
	杭州	6577	-1.1%	2.3%	31261	-13.31%
	南京	7600	-21.6%	-20.1%	48303	-20.40%
	成都	19489	-4.0%	-6.3%	101995	-17.07%
	佛山	7345	17.8%	-2.1%	30520	-6.31%
	东莞	2211	-5.8%	-0.4%	10984	-27.79%
	无锡	4080	-7.8%	-3.2%	21459	-17.53%
	青岛	5934	-12.8%	3.9%	27979	-7.99%
	厦门	1667	-16.4%	-20.4%	10418	-26.82%
	郑州	9059	-7.0%	-21.5%	44890	-20.24%
	大连	3375	0.1%	-38.1%	21080	-35.94%

房价 | 百城新房价格9连涨，二手房价全面回调25连跌

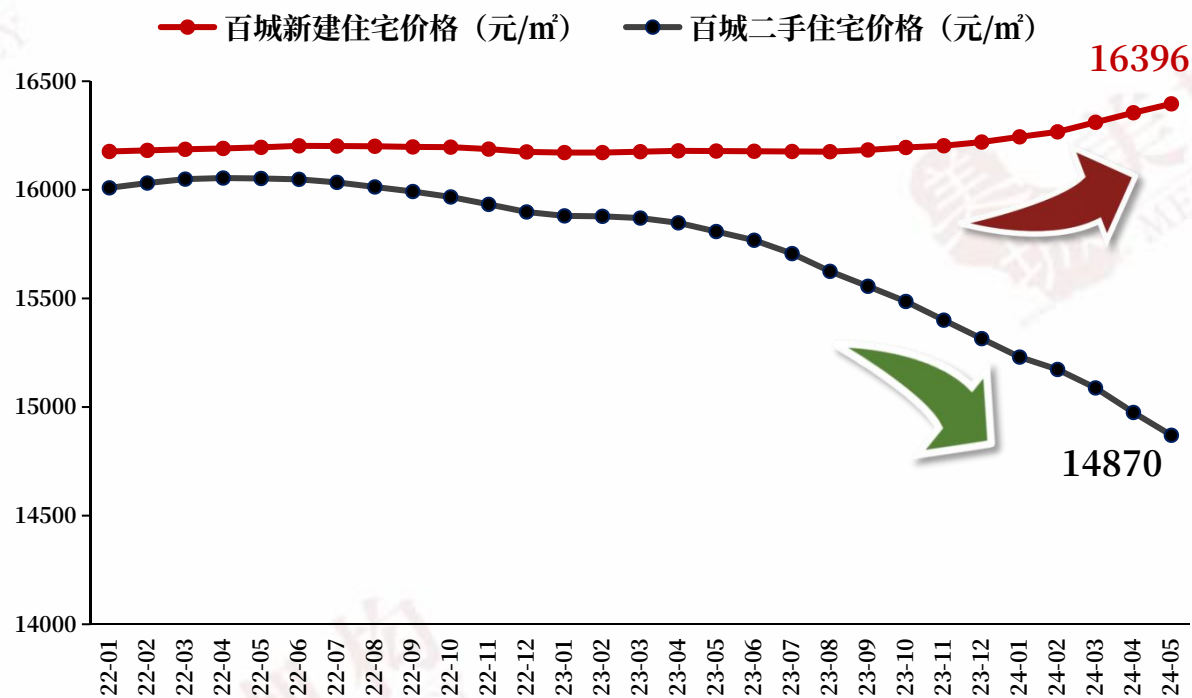
新房

16396元/m² (9连涨)
环比↑0.25%，同比↑1.33%

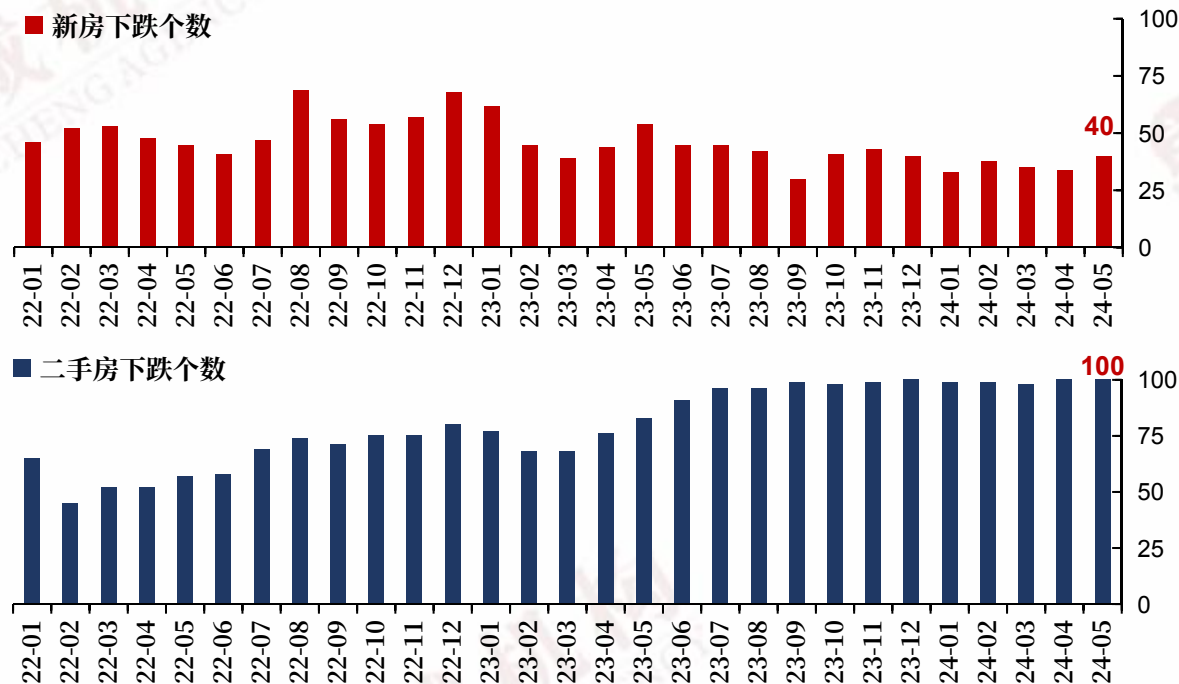
二手

14870元/m² (25连跌)
环比↓0.7%，同比↓5.8%

2022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

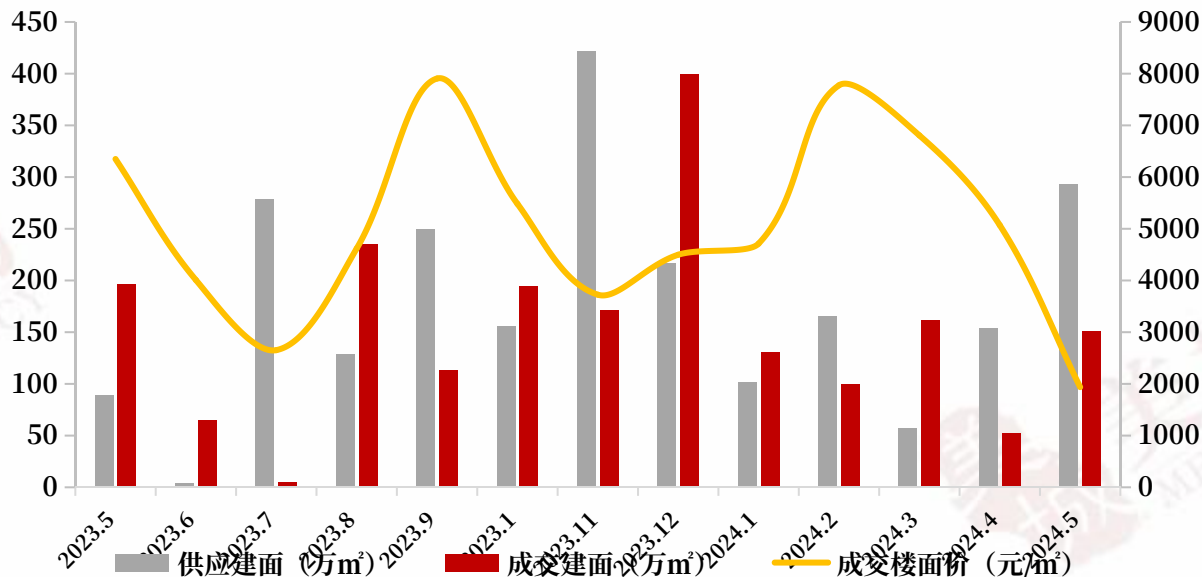


新政后市场 | 新政落地后，核心城市新房带看量明显上升，成交环比微增
但与去年同期相比差距仍较大，客户观望情绪浓厚

时间节点			新政首周	新政第二周	新政第三周					
城市	第18周成交套数	第19周成交套数	第20周成交套数	第21周成交套数	第22周成交套数	新政前周均成交套数	新政后周均成交套数	政策前后对比	去年同期周均成交套数	今年与去年同期对比成交套数
上海	728	631	993	995	1317	680	1102	+422 (+62%)	1590	-488 (-31%)
广州	772	1089	1206	1536	1403	937	1228	291 (+31%)	1612	-384 (-24%)
深圳	380	575	690	707	704	592	684	92 (+16%)	785	-101 (-13%)
南京	297	543	647	579	749	422	630	208 (+49%)	1165	-535 (-46%)
成都	885	2427	2747	2858	2865	1633	2823	1190 (+73%)	3807	-984 (-26%)
杭州	620	709	515	1835	943	677	1098	421 (+62%)	1551	-453 (-29%)
重庆	428	790	829	893	1268	694	997	303 (+44%)	1589	-592 (-317%)

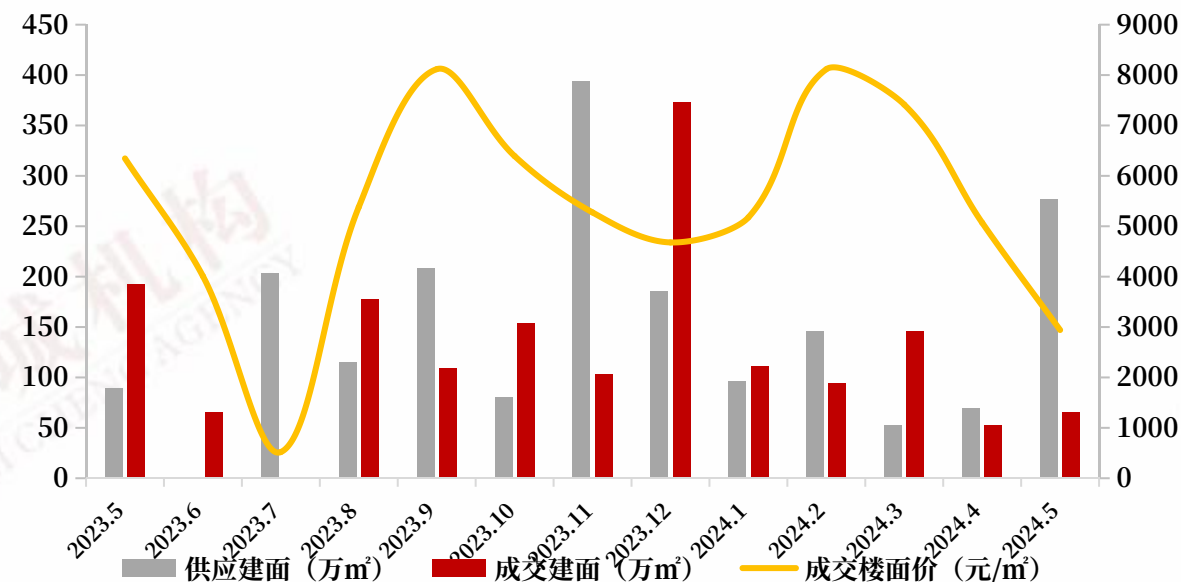
西安土地 | 西咸拉升供销量上涨，底价成交，拉低楼面价

近一年大西安经营性用地月度供求走势



- 供：293万m²，同比↑229%，环比↑90%
- 销：151万m²，同比↓23%，环比↑189%
- 价：1938元/m²，同比↓69%，环比↓62%
- 主力供应：20宗，西咸新区（10宗）、高新（2宗）、雁塔（2宗）、莲湖（2宗）、阎良（1宗）、浐灞（1宗）、周至（1宗）、长安（1宗）
- 主力成交：5宗，西咸新区（4宗）、高新（1宗）

近一年大西安住宅用地月度供求走势



- 供：69万m²，同比↑211%，环比↑300%
- 销：66万m²，同比↓66%，环比↑26%
- 价：2942元/m²，同比↓54%，环比↓42%
- 主力供应：17宗，西咸新区（10宗）、雁塔（2宗）、莲湖（2宗）、阎良（1宗）、浐灞（1宗）、长安（1宗）
- 主力成交：4宗，西咸新区（3宗）、高新（1宗）

典型成交 | 底价托底，地价下滑！ 陕建超低价为恒大“善后”

地块编号	区域	用途	面积 (亩)	容积率	成交总价 (万元)	土地单价 (万元/亩)	楼面单价 (元/㎡)	拿地单位
XXQH-YB01-42-A	秦汉新城	商服	981.95	1.3	98735	101	1160	陕西建工
XXQH-YB01-74	秦汉新城	住宅	87.48	2.8	26592	304	1629	
XXQH-YB01-42-B	秦汉新城	住宅	100.47	2.8	30242	301	1613	
XXQH-YB01-42-C	秦汉新城	住宅	95.62	2.8	28782	301	1613	
GX3-16-25	高新细柳	住宅	69.3	2.8	108200	1562	8368	天地源



大西安住宅 | 供应收缩，成交量环比上涨8%，价格同环比均涨

供

88万m²，同比↓13%，环比↓29%

销

90万m²，同比↓4%，环比↑8%

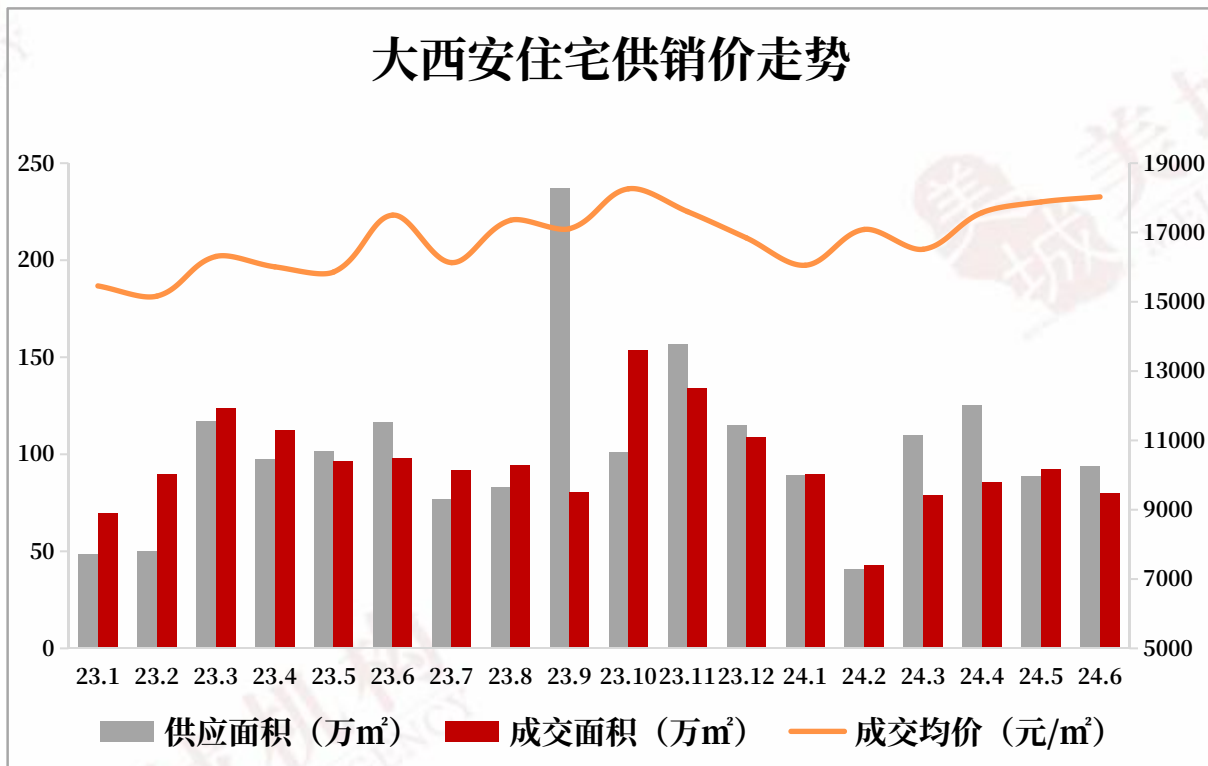
价

17800元/m²，同比↑13%，环比↑2%

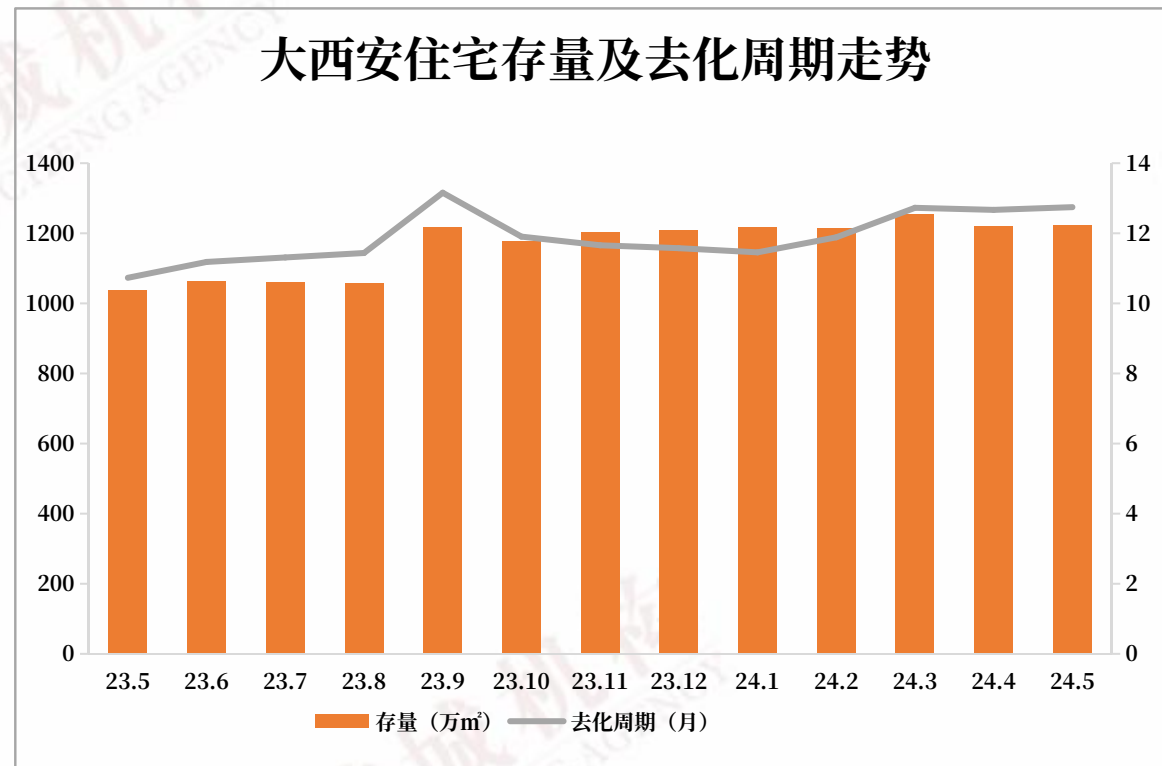
存

1220万m²，同比↑18%，环比持平

大西安住宅供销价走势



大西安住宅存量及去化周期走势



主城区住宅 | 供应收缩，成交量价同环比均涨，供求平衡

供

69万m²，同比↓3%，环比↓26%

销

70万m²，同比↑13%，环比↑16%

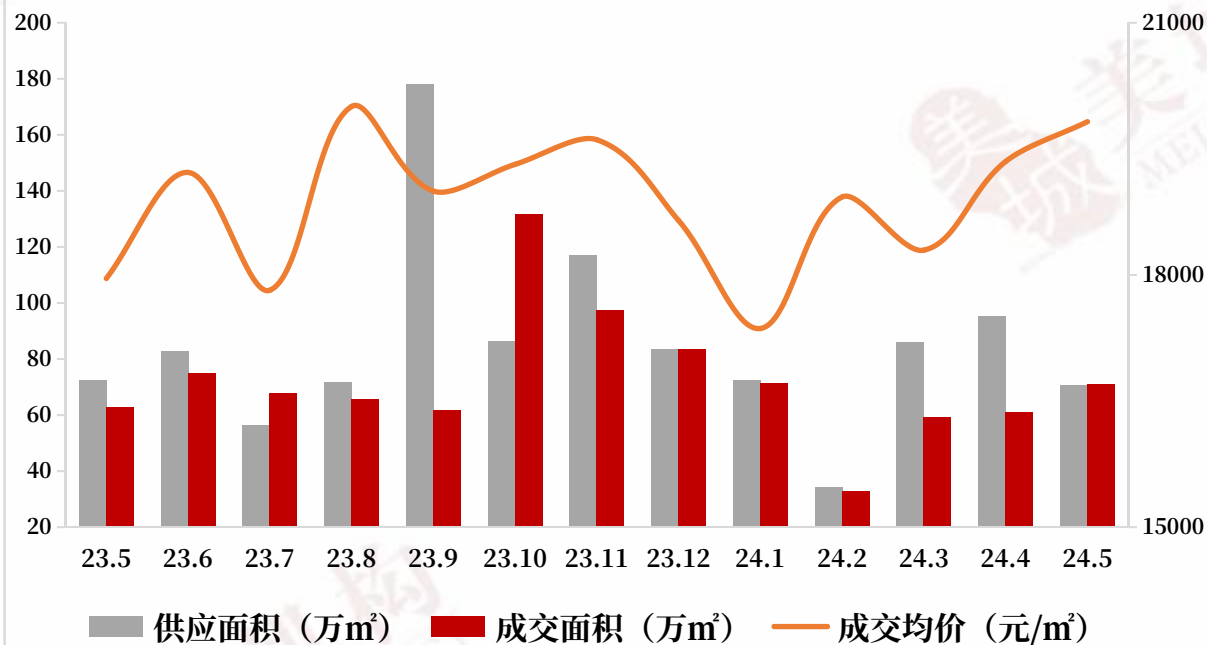
价

19800元/m²，同比↑10%，环比↑2%

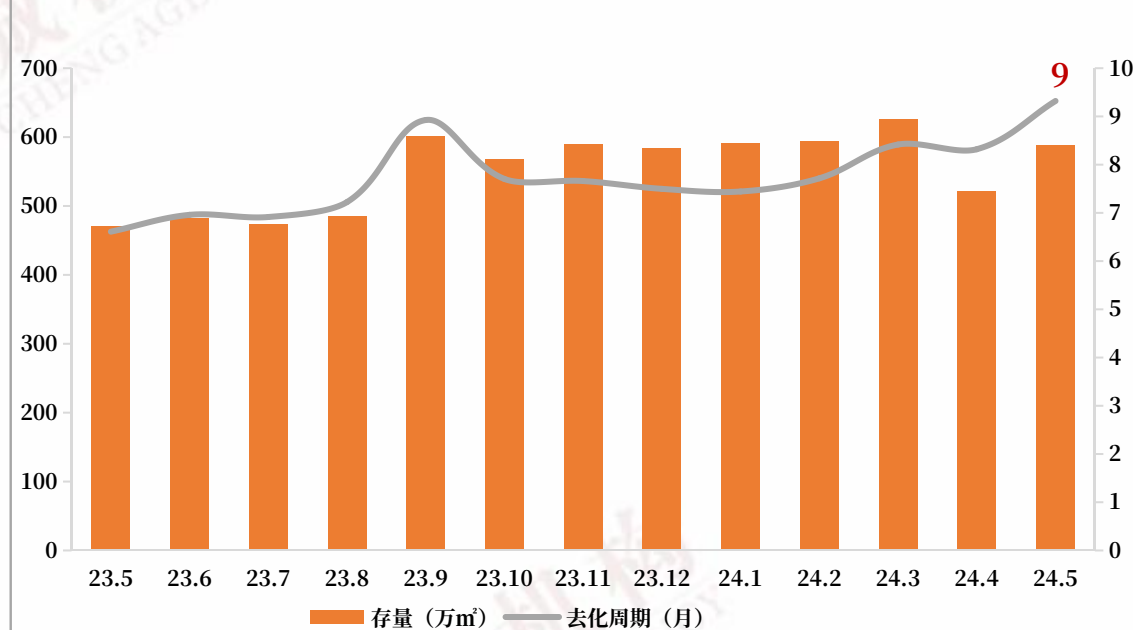
存

590万m²，同比↑25%，环比↑13%

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



分区域住宅 | 城南、港务供应占比超4成，曲江均价领涨全城

供

城南（22%）、港务（22%）、城北、浐灞

销

港务（18%）、曲江、高新、浐灞

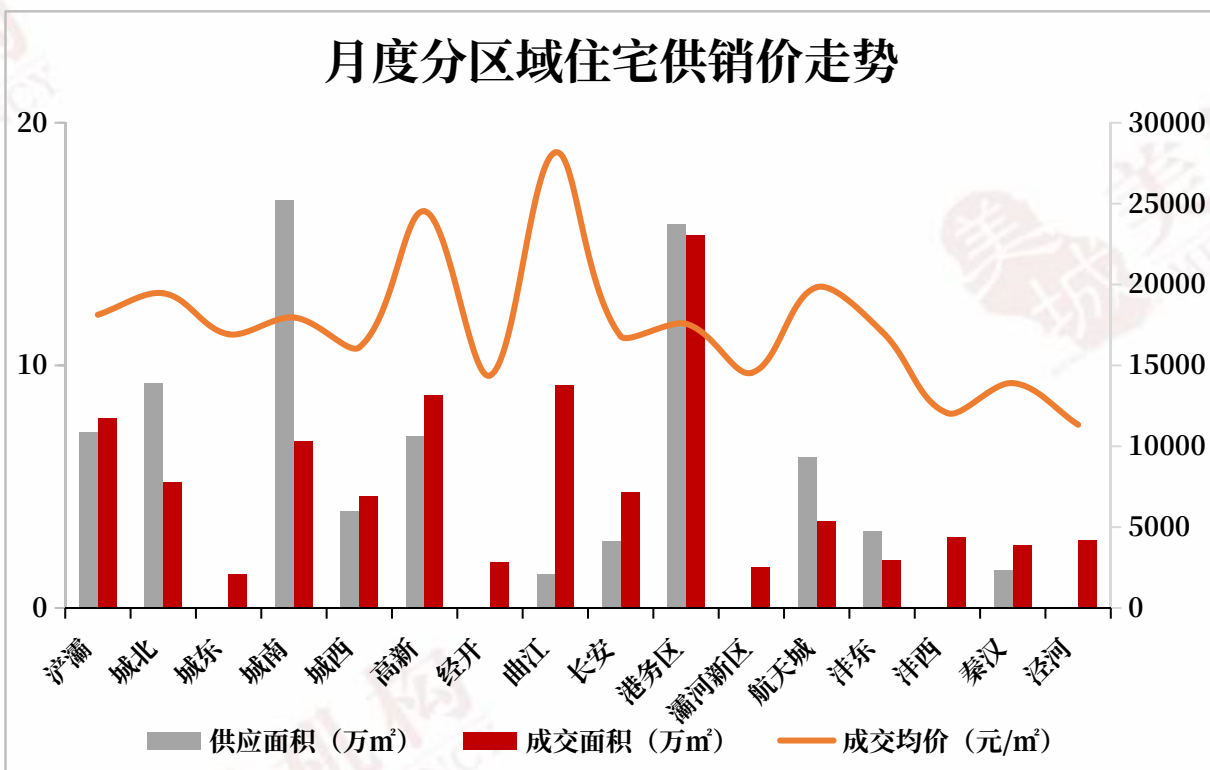
价

曲江2.81万元/m²，高新2.45万元/m²

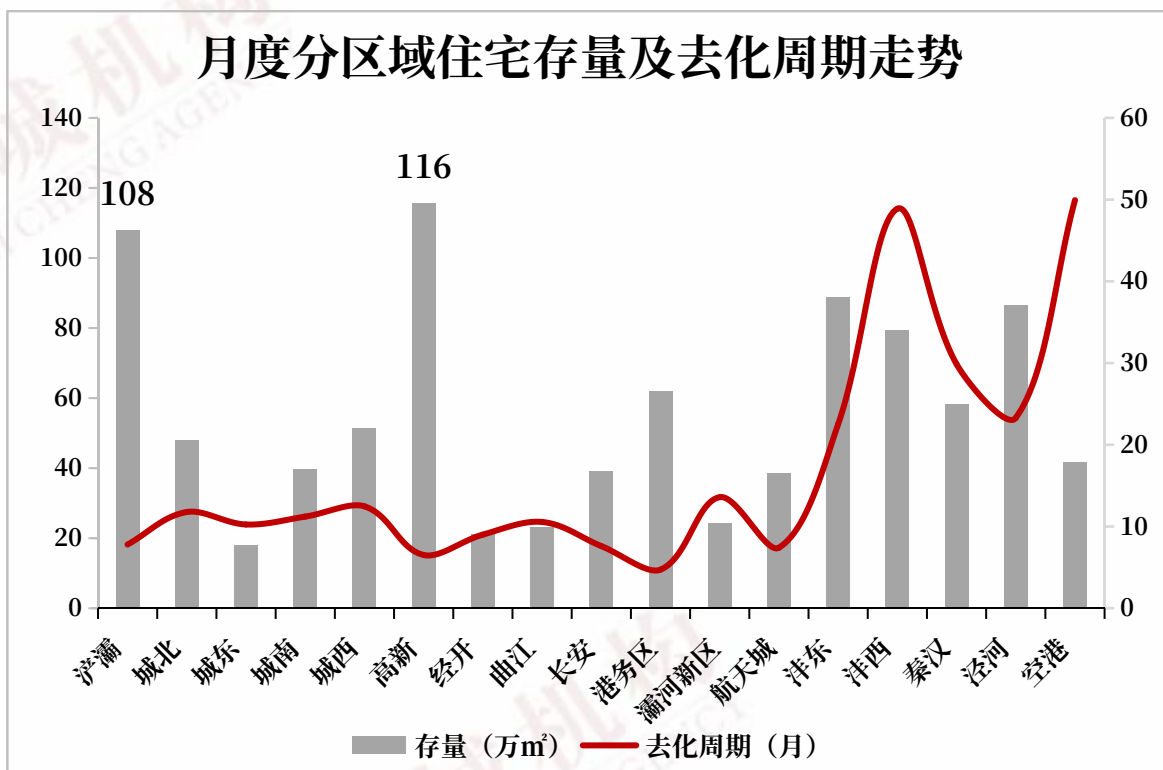
存

高新、浐灞存量高，城西、城北去化慢

月度分区域住宅供销价走势



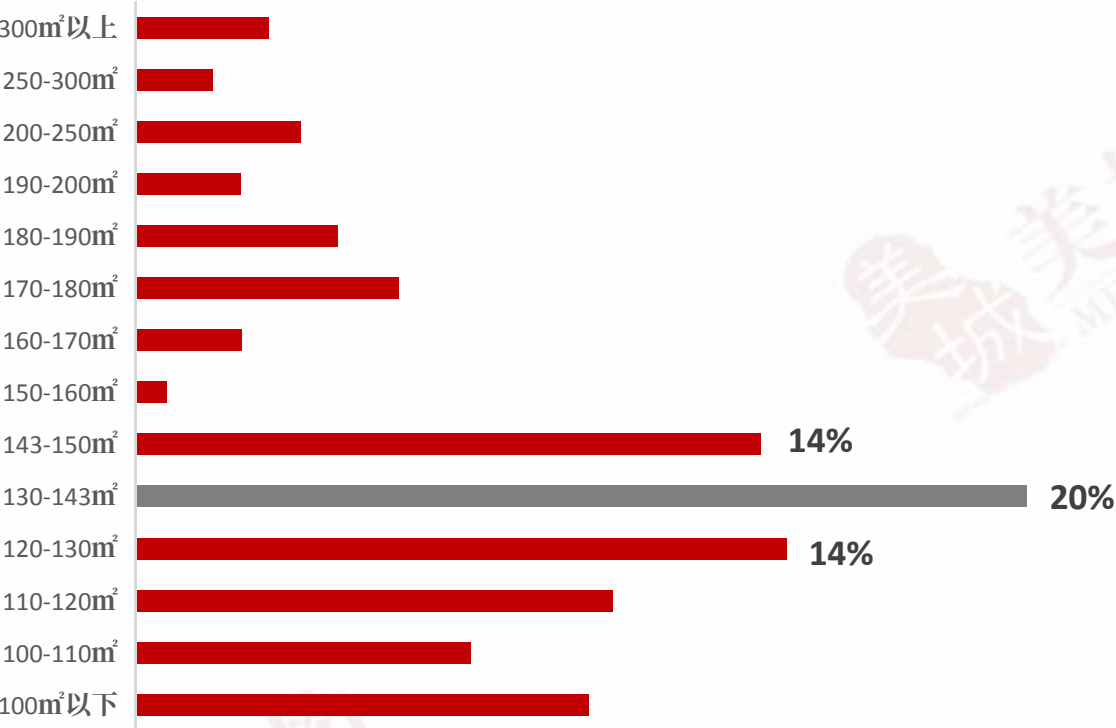
月度分区域住宅存量及去化周期走势



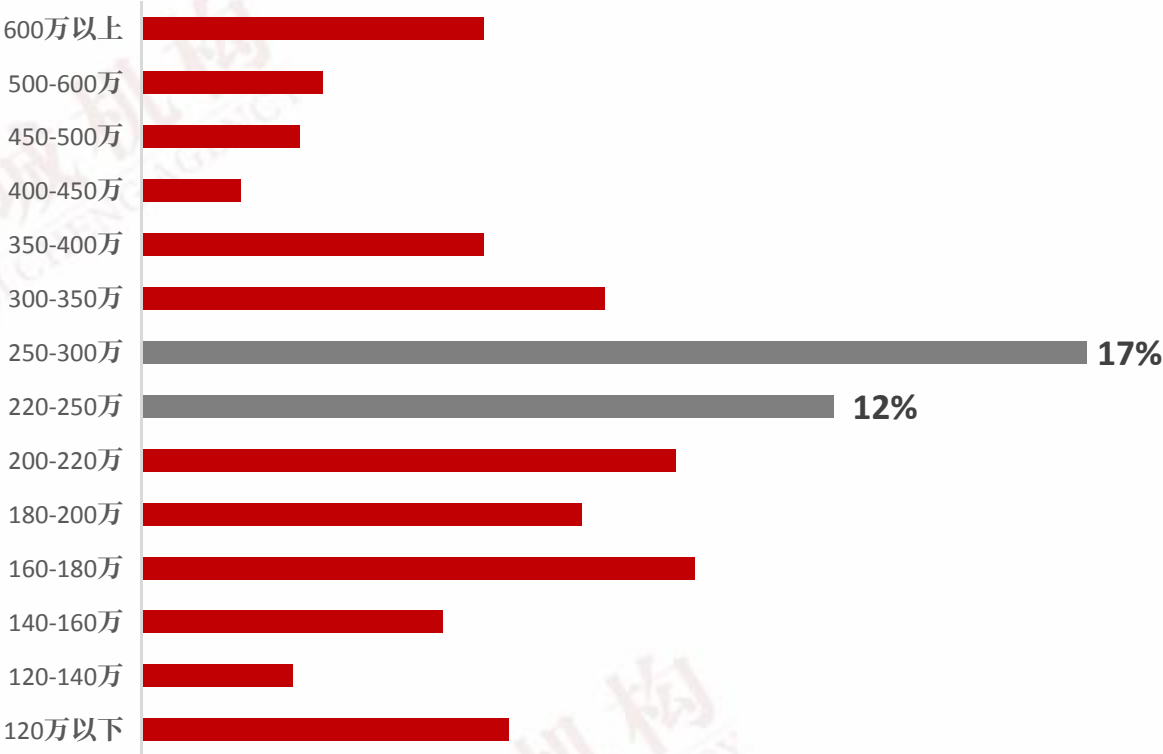
成交特征 | 120m²-150m²房源成交占比约48%

总价≤300万成交占比约72%，首改改善型产品为市场主力

图：2024年5月西安市新房成交面积段占比



图：2024年5月西安市新房成交总价段占比



销售排名 | 从高新、港务霸榜到多点开花

聚焦地缘客户厚度高+强产品力/高性价比项目

2024年1-5月大西安房企商品住宅成交金额TOP10

排名	房企名称	成交金额 (亿元)	成交面积(万m ²)
1	绿城中国	44.97	18.33
2	招商蛇口	43.25	18.96
3	华润置地	38.71	21.16
4	保利发展	37.70	17.34
5	龙湖集团	26.84	12.93
6	大悦城控股	24.20	13.14
7	中国铁建	21.59	10.96
8	陕西建工集团	19.86	11.55
9	星河湾集团	19.17	7.54
10	中国金茂	18.88	7.66

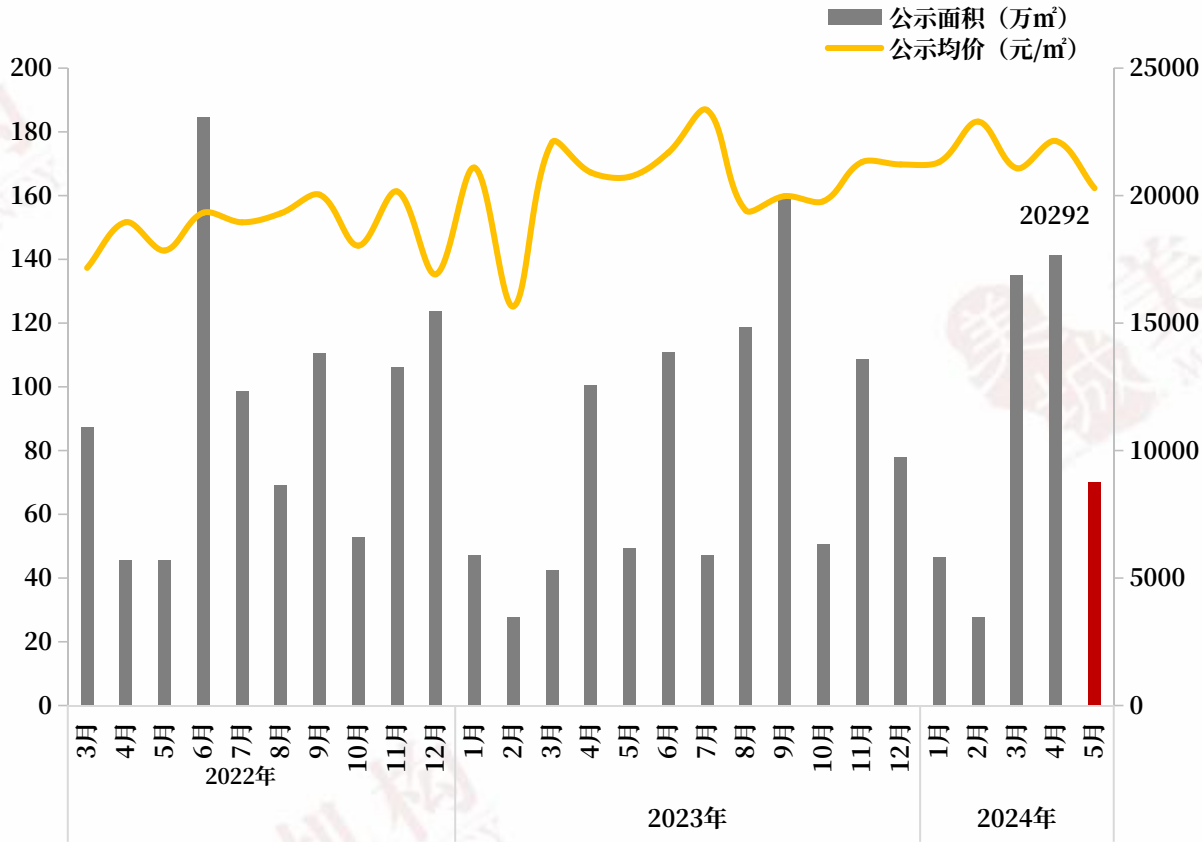
2024年1-5月大西安单项目商品住宅成交金额TOP10

排名	区域	项目全名	成交金额 (亿元)	成交面积 (万m ²)
1	高新	绿城海棠三章	39.89	15.52
2	高新	保利云谷天汇	17.37	6.84
3	曲江	曲江星河湾	15.85	5.14
4	雁塔	信达·雁熙雲著	14.54	8.46
5	长安	中粮·大悦未来城	14.33	7.38
6	航天	保利天珺	11.61	5.36
7	新城	华润置地·明德润府	10.72	5.06
8	港务	招商揽阅	10.14	6.18
9	高新	龙湖·未来之瞳云河颂	10.06	3.85
10	港务	华润置地·港宸润府	9.10	5.16

价格公示 | 公示量81.1万m²，环比降四成，2万元以下占比60%

中海未来之境二批次高层低400-600元/m²，小高层低1000元/m²

西安价格公示项目量价走势



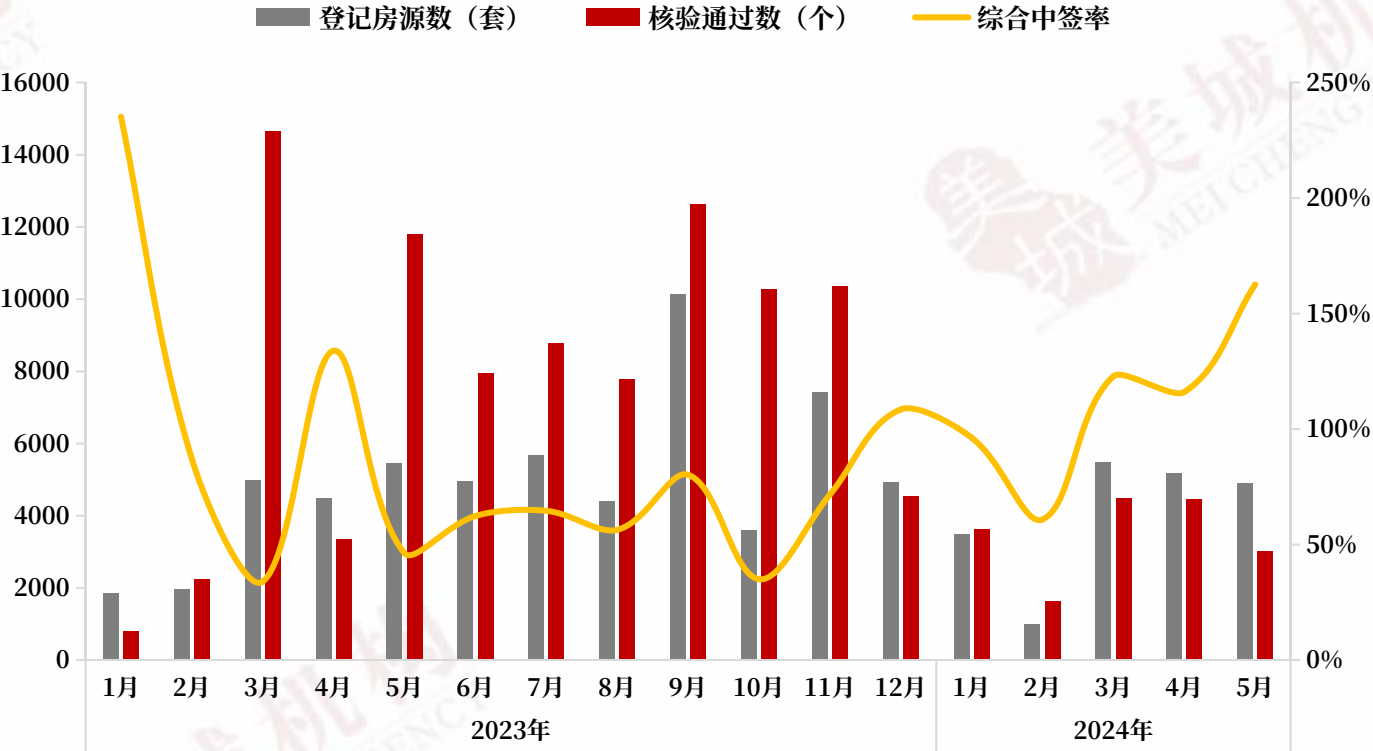
5月主城区价格公示项目一览						
区域	项目名称	装修情况	产品	套数	主力面积(m²)	报批均价(元/m²)
城西	观澜云筑	毛坯	高层	151	109/131	14976
		毛坯	高层	93	111/133	14829
城北	保利未央璞悦皓月园	毛坯	高层	128	130/144	19289
		毛坯	小高层	30	171	24536
	保利未央璞悦折桂园	毛坯	高层	165	102/123	18075
高新	中海未来之境	毛坯	高层	96	143/195	26513/26535
		毛坯	小高层	136	133	25646/25772
港务区	绿城·紫棠苑	毛坯	小高层	63	163/184	21808
		毛坯	小高层	134	143	20312
曲江	金茂璞逸曲江	毛坯	高层	44	312	31001
		毛坯	小高层	100	187/227	27351-30580
长安	龙湖君成序	毛坯	高层	114	112/131	16631
		毛坯	小高层	64	142	17631

意向登记 | 供应量缩水5%，核验量下滑33%，摇号项目占比11%

近45%客户集中在绿城紫棠苑和信达雁熙云著两个项目

高性价比、强资源、片区稀缺盘热度不减

西安线上登记情况统计



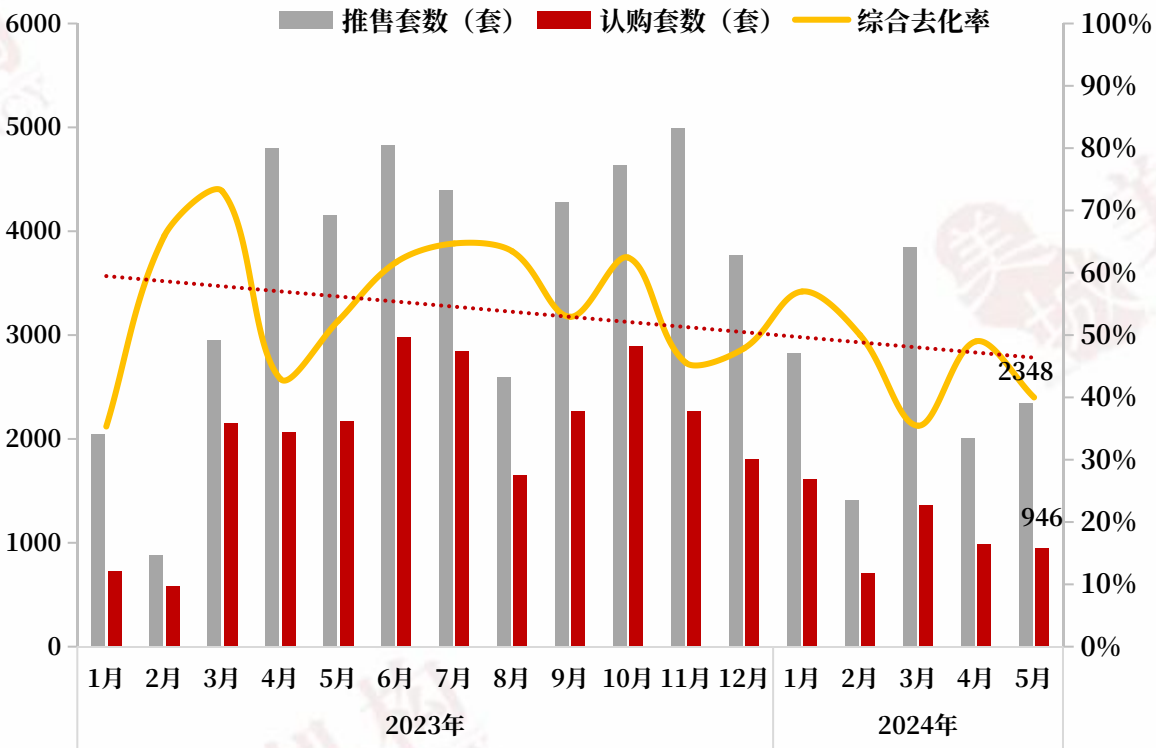
5月西安摇号项目一览

序号	项目名称	销售均价 (元/m²)	推售房源 (套)	意向 登记	核验通过 (组)	中签率
1	信达雁熙雲著	18759	264	679	627	42%
2	中海未来之境	26093	232	407	280	83%
3	绿城紫棠苑	20312	198	768	643	31%

新开盘市场 | 5月去化率降至40%，环比下滑18个百分点

年中业主维权+价格高于市场预期导致多项目开盘去化较差

西安主城住宅开盘走势



5月典型开盘项目一览

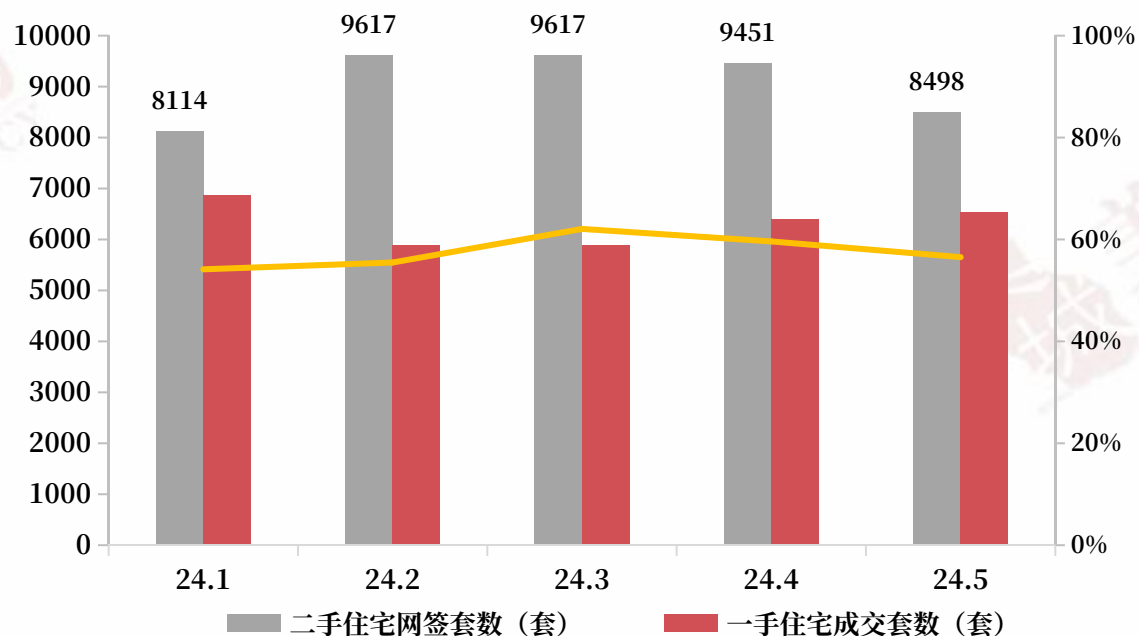
备注	项目名称	建筑形态	主力面积 (m²)	成交均价 (元/m²)	推出套数	成交套数	开盘去化率	上批次去化率
老盘加推	华发·利君都荟城央	高层	101/131	17236	76	60	79%	99%
	华润港宸润府	高层	111/125/143/185	17783	266	145	55%	92%
新盘首开	白桦林境	高层	175/217	21413	238	50	21%	/
	保利·未央璞悦折桂园	高层	101/123	17171	293	30	10%	/
		高层	129/143	18325				
	保利未央璞悦皓月园	小高层	170	23555	30	4	13%	/
	中海未来之境	高层/小高层	133/143/195	24517	232	30	13%	/

西安二手房市场 | 5月二手房成交套数占比达57%

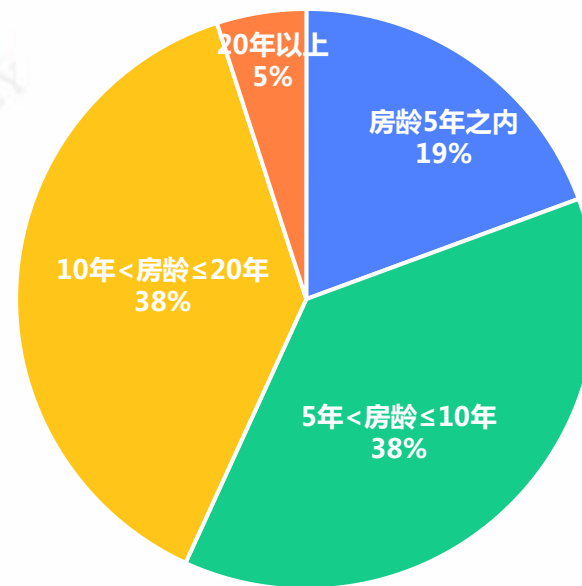
挂牌量达18万套，6成为100m²以下房源，且多为5-10年次新房

低价、现房、成熟配套优势分流新房市场

西安新房二手房分月成交套数对比



2024年成交二手房房龄占比



- 二手住宅成交：89.65万m²（环比降10%）
- 二手住宅成交：8498套，占比57%

- 挂牌量：18万套（5月初15.8万套），均价为16345元/m²
- 去化周期：接近1年单月成交套数计算，约19个月

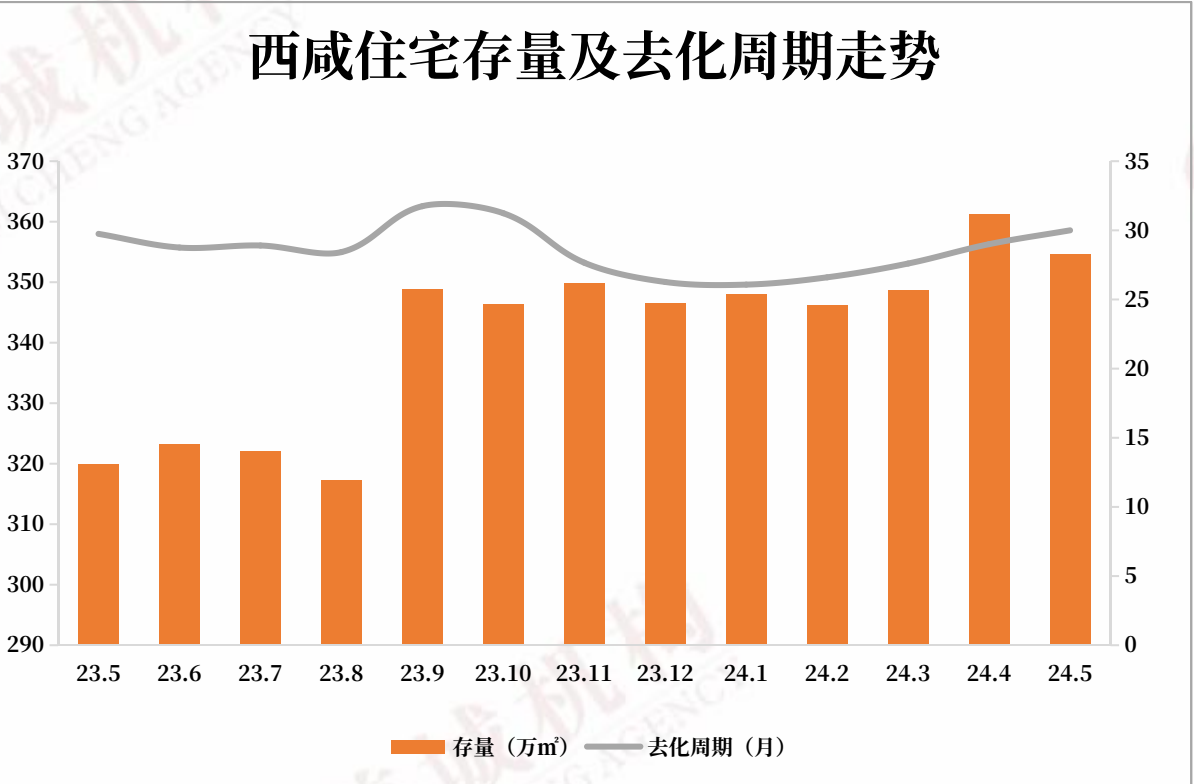
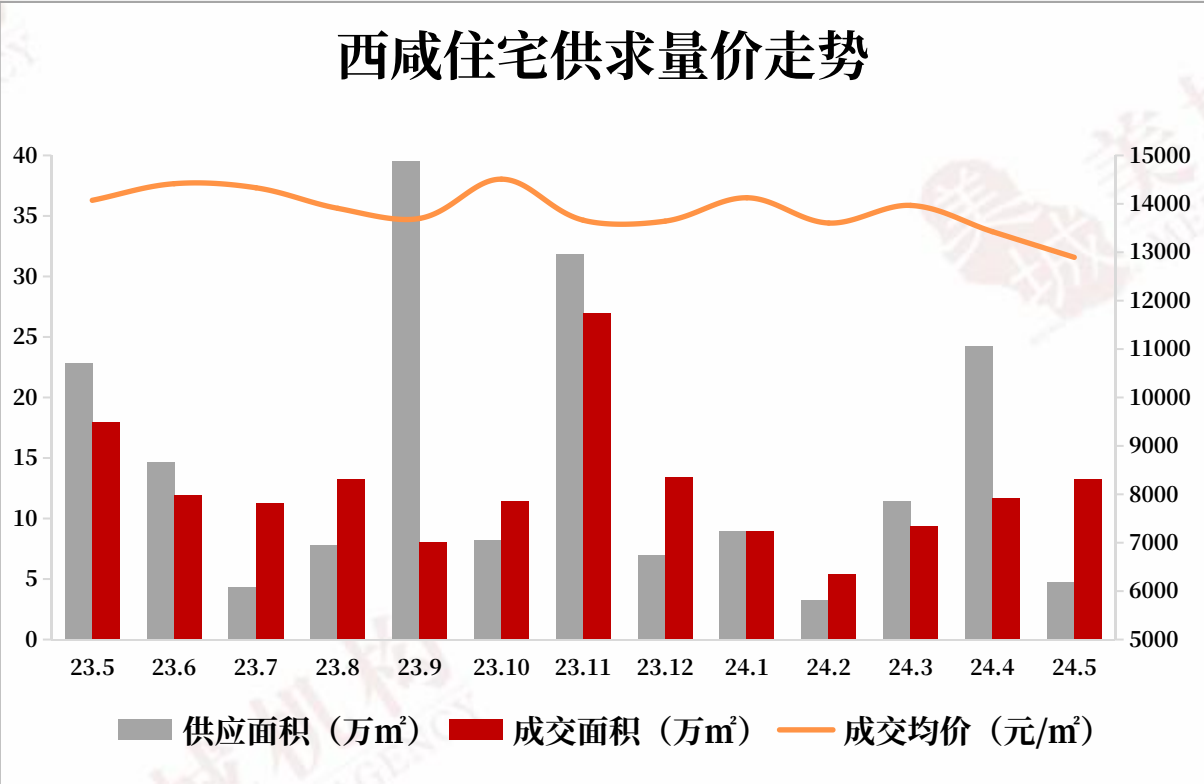
西咸新区 | 供应收缩，成交量环比涨14%，存量持续高位

供 5万m²，同比↓79%，环比↓81%

销 13万m²，同比↓26%，环比↑14%

价 12895元/m²，同比↓8%，环比↓4%

存 355万m²，同比↑11%，环比↓2%



大西安公寓 | 供应收缩，成交量同比降5成，存量持续高位

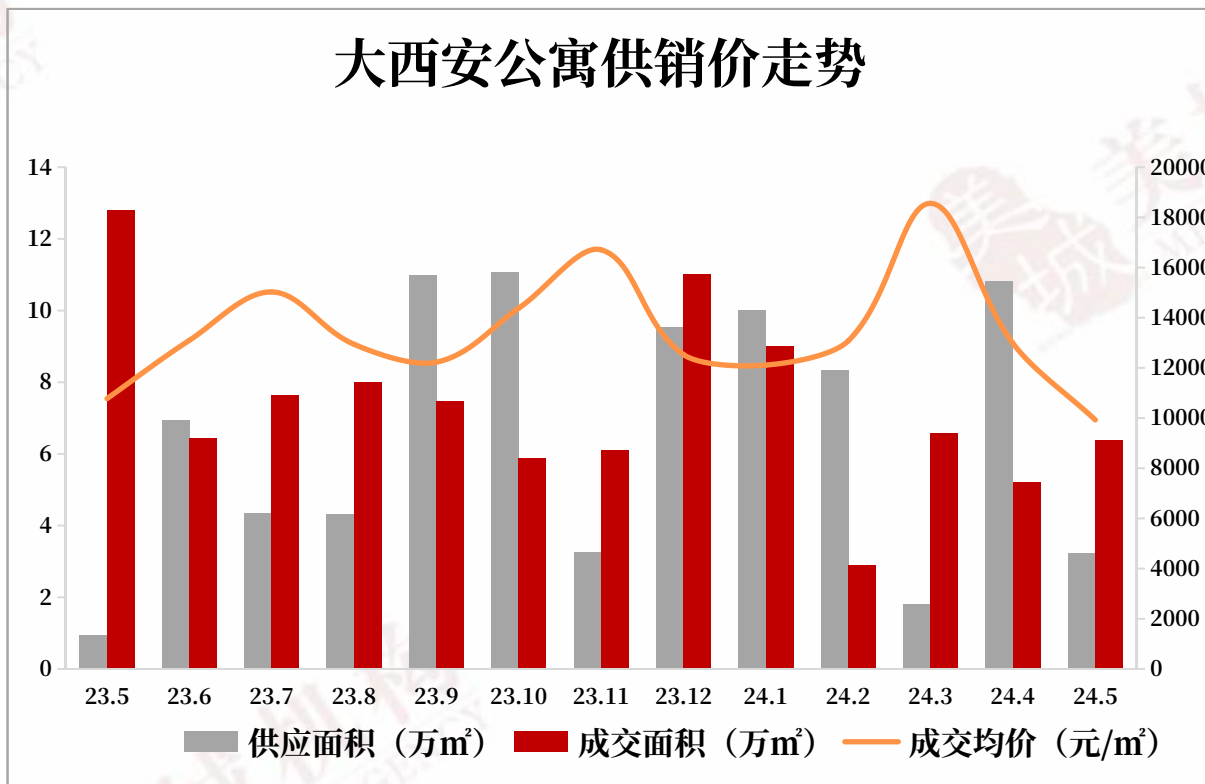
供 3万m²，同比↑244%，环比↓70%

销 6万m²，同比↓50%，环比↑23%

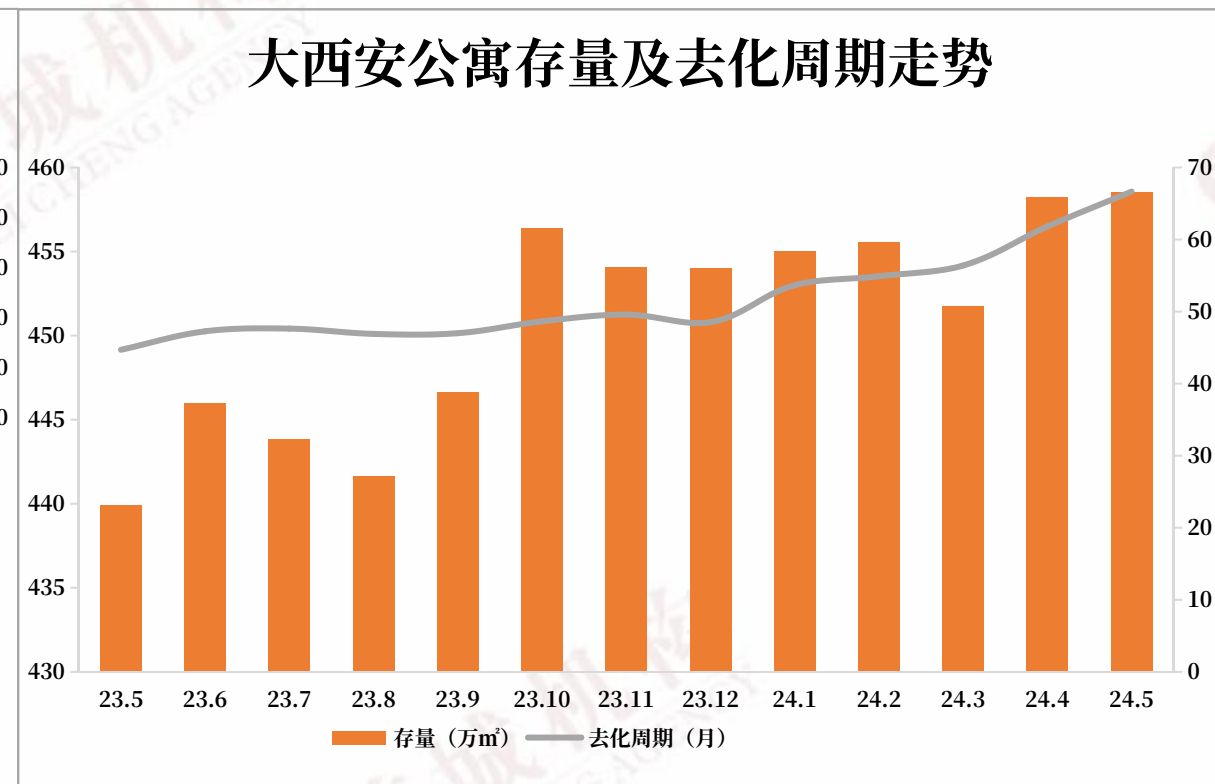
价 9900元/m²，同比↓8%，环比↓23%

存 460万m²，同比↑4%，环比持平

大西安公寓供销价走势



大西安公寓存量及去化周期走势



大西安商业 | 供应上涨，成交量同环比均下滑，存量下探

供

6万m²，同比↓40%，环比↑57%

销

8万m²，同比↓39%，环比↓27%

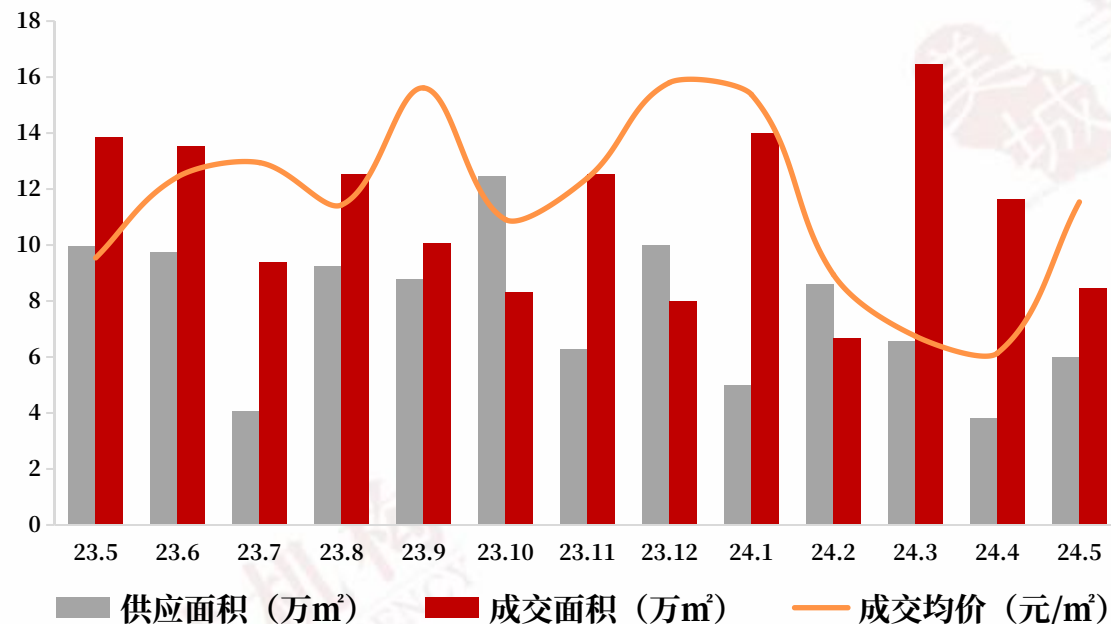
价

12600元/m²，同比↑12%，环比↑40%

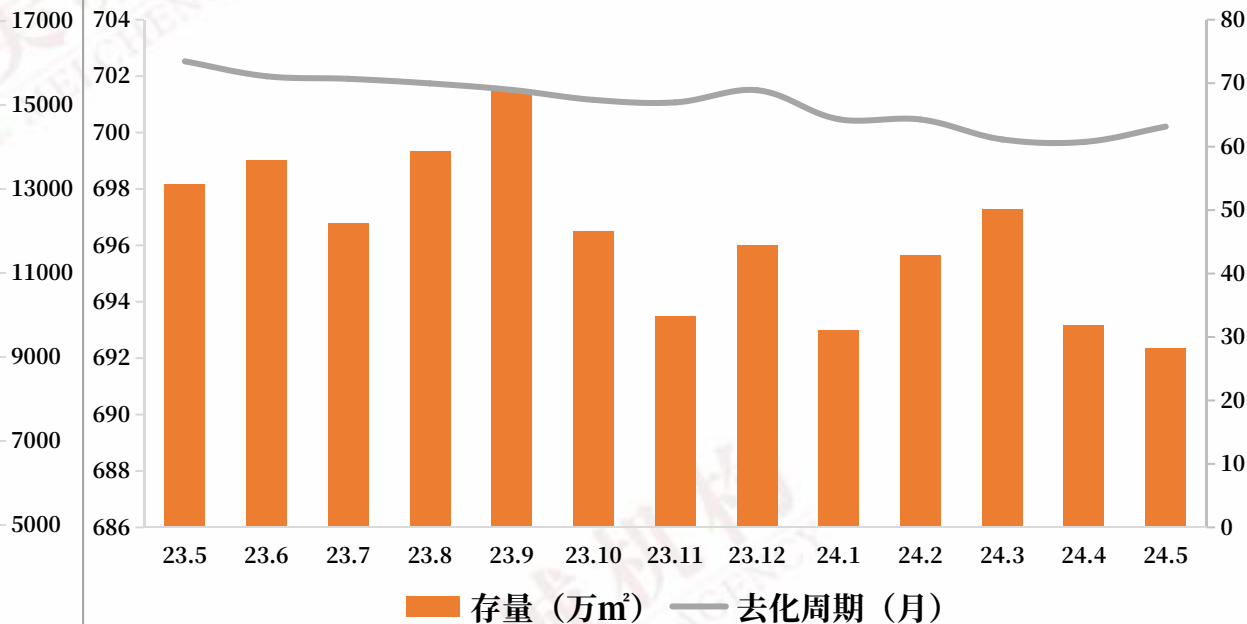
存

690万m²，同比↓1%，环比持平

大西安商业供销价走势



大西安商业存量及去化周期走势



大西安办公 | 供销量双双下滑，存量持续高位，去化周期约6年

供

0.2万m²，同比↓3%，环比↓92%

销

2万m²，同比↓44%，环比↓34%

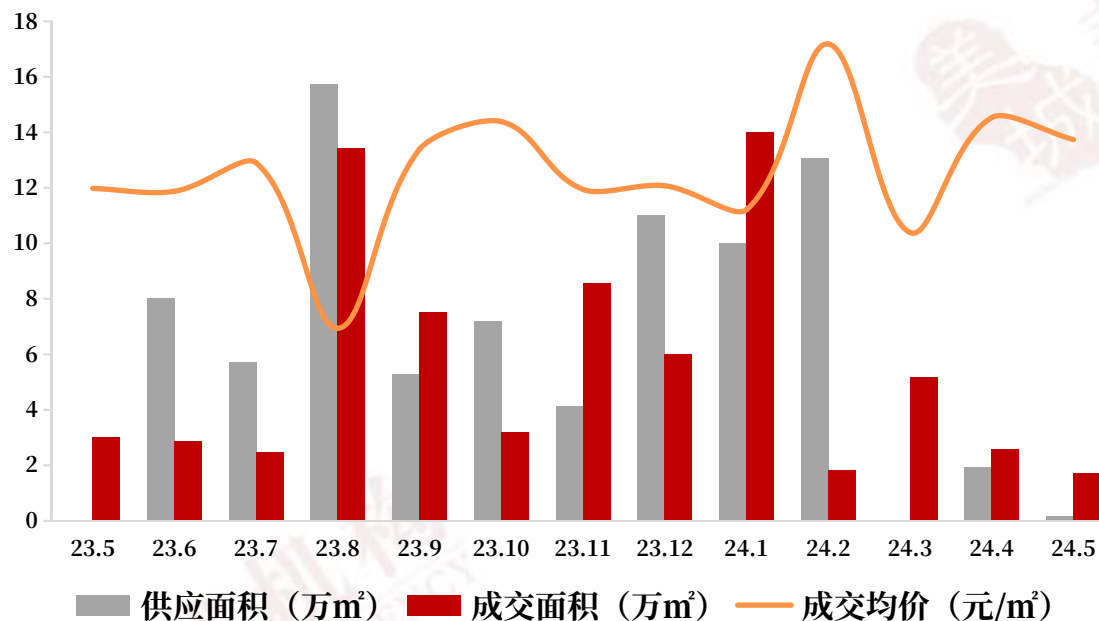
价

13700元/m²，同比↑15%，环比↓5%

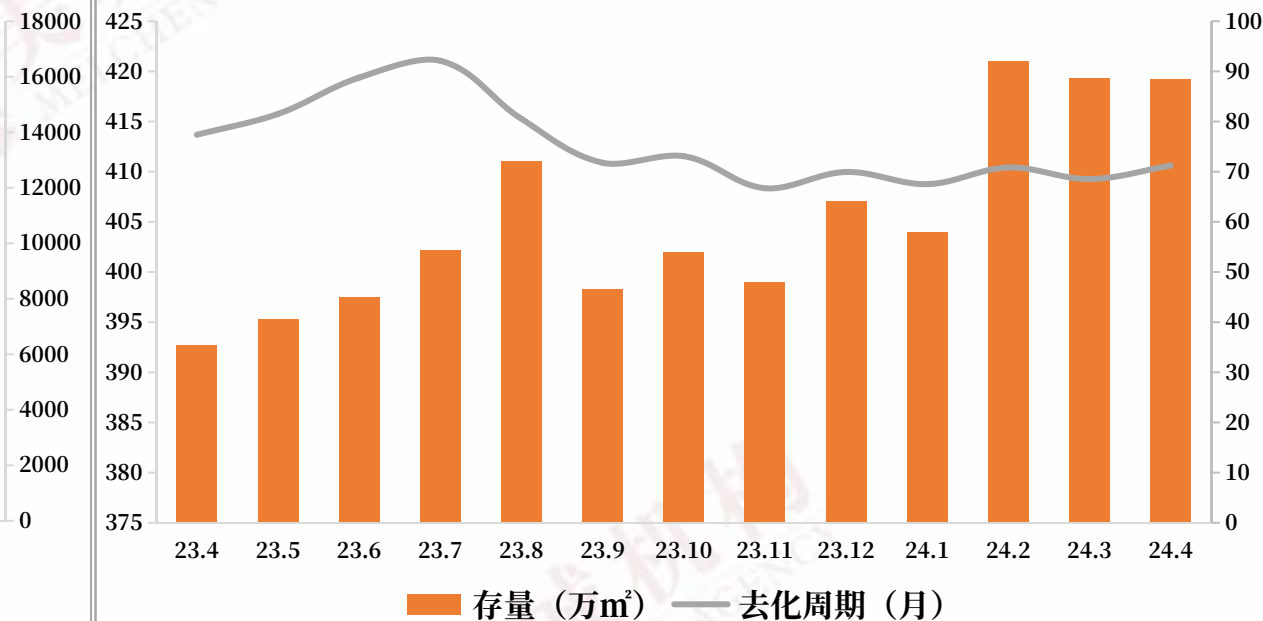
存

420万m²，同比↑5%，环比↓1%

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

土地：供销量同环比持续走低，底价摘牌，热度下滑

全国：新房量环比微涨，同比降幅收缩；二手量价同环比均跌

西安新房：供应缩水，主城价格隐降，市场短期下探，去化周期拉长

西安二手：挂牌量持续走高，成交动能放缓，成交量走低

03

第三部分 趋势研判

- 经济缓慢修复，政策见底
- 6月年中大促节点叠加新政影响，新房成交规模或环比稳中有增，但同比延续下降态势

【政策导向】需求政策能放尽放，楼市全面迎政策底！

政府对于楼市的预期：

房地产发展新模式 = “保障房+商品房” 双轨制

保障房——由政府来提供，解决中低收入者的刚性居住需求

商品房——回归市场调节，满足个性化改善需求，优质房产越来越值钱

地产政策方向性变化：

- 1、重点转向去库存
- 2、让城投公司等收购存量房转成租赁房
- 3、全面推进“以旧换新”
- 4、需求政策能放尽放，限价、限售，契税统一降至1%
- 5、大幅度打开优质房企的融资渠道！



保障房体系

属于民生的部分
价格受管制
满足社会保障
和基本福利

商品房体系

由市场决定
价格放开
主要满足
改善需求

互不
流通

【供应预判】6月西安18个纯新盘全面开卷，多板块激烈角逐！

区域	项目名称	建面区间（m²）	参考价格（万元／m²）	销售动态
高新	高科紫薇时光云境	118-125-133-138-143	放风价约2.3-2.4	项目城市展厅已开放，预计6月开盘
高新	越秀铁建·樽樾	143-190-220-262	/	项目展厅已开放，预计6月中旬出价
高新	中海云水观园	132、143	放风价2.6	样板间即将对外开放
浐灞	能建长誉府	105-175	/	熙地港、奥莱城市展厅已开放，预计7月底开盘
港务	龙翔·奥城珑璟府	124、143	1.85	1／7／8号楼备案价已出
港务	绿城桂月云翠	103-120-134-143	放风价1.5-1.7	实体楼样板间及售楼部即将对外开放
港务	中粮·悦著云朗	100-116-130-143	/	临时接待中心已开放
港务	中粮悦著云廷	143	/	样板间即将开放
港务	中国铁建·语澜溪	128、143	/	项目展厅已对外开放
港务	山东健康同人乐府	143-165-180-199	放风价1.8	售楼部开放
大明宫	中国铁建·西派天麓	127-143	/	样板间已开放，6月将开盘
未央	汉京城6号	103-143	1.6-1.7	目前样板间已开放
航天	保利·星河天汇	140-190	放风价2.3	近几日即将出价
航天	龙湖御湖境	135-188	/	项目展厅已对外开放
长安	信达·凌玺臺	97-143	1.7	售楼部开放
长安	绿城新兴潮起长安	110-144	1.9	万科展厅接待中
长安	龙湖君成序	112-143	1.65	样板间已开放，预计6月开盘
能金	永晖·文檀府	89-143	1.9	售楼部开放，即将开盘

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