



## 2023 元旦楼市数据新鲜出炉！分化行情加剧

2022 年 11 月以来，监管部门多项重磅政策落地，尤其是供给端政策支持力度明显加大，12 月中央经济工作会议强调“支持住房改善消费”“要确保房地产市场平稳发展”，近期中央领导亦多次强调“房地产是国民经济的支柱产业”，提振市场信心。与此同时，多个核心二线城市优化限购、限贷等政策，释放积极利好信号。

根据中指监测数据，2023 年元旦假期期间（12 月 31 日-1 月 2 日），重点监测城市新建商品住宅成交面积较去年元旦假期（2022 年 1 月 1 日-3 日）增长超两成，市场数据好转主要原因包括：1）部分城市去年 12 月在疫情冲击下，购房需求被压制，元旦假期感染过峰后需求释放；2）前期出台的政策逐步显效，部分城市近期组织房交会，促进住房消费释放；3）房企积极促销，推出优惠活动；4）去年低基数及部分城市集中网签也对数据产生影响。在多重利好带动下，部分城市售楼处到访量增加，但不同城市分化行情仍在加剧，核心城市如北京、上海、杭州、温州等成交面积较去年元旦假期增长，市场活跃度回升，但大多数三四线城市购房情绪仍在低位。

元旦假期代表城市新房成交规模较去年同期增长，部分城市楼市有一定修复

表：2023 年元旦假期（12.31-1.2）代表城市新建商品住宅成交情况

城市等级	城市	2023 年元旦假期成交面积（万 m <sup>2</sup> ）	较 2022 年元旦假期日均成交面积变化	较 2019-2022 年元旦假期日均成交面积变化
一线	广州	5.6	131.5%	-25.1%
	北京	2.3	80.0%	298.3%
	上海	28.8	74.0%	119.9%
	深圳	4.2	-55.4%	-45.7%
二线	武汉	26.8	284%	--
	沈阳	2.1	75.3%	35.5%
	温州	1.2	61.1%	-72.3%
	杭州	17.4	23.4%	187.9%
	长沙	6.2	-19.6%	-22.0%
	济南	2.9	-28.7%	-24.0%
	南京	1.5	-53.2%	-71.9%
三四线	襄阳	0.3	10.2%	-68.1%
	汕头	1.4	9.0%	-9.4%
	衡阳	0.6	-9.5%	1.2%
	莆田	0.5	-16.6%	-67.0%
	西宁	0.7	-46.1%	-61.0%
	东莞	0.9	-46.2%	-79.7%
	义乌	0.6	-56.8%	29.5%
	烟台	0.4	-60.9%	-82.3%
	赣州	1.3	-60.9%	-72.4%
	柳州	0.6	-69.7%	-75.8%



城市等级	城市	2023 年元旦假期成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	较 2022 年元旦假期日均成交面积变化	较 2019-2022 年元旦假期日均成交面积变化
	茂名	0.4	-75.4%	-50.2%
合计		106.7	27.1%	9.1%

注：因 2020 年元旦假期仅 1 天，2019-2022 年元旦假期日均成交面积变化中不含 2020 年。广州、济南、沈阳、温州 2023 年 1 月 2 日数据暂未统计，武汉 2021 年 1 月 1 日~3 日暂未统计，计算代表城市合计增速时进行了相应剔除。

数据来源：中指数据 CREIS

#### 典型城市：

##### 北京：

元旦假期，北京房地产市场看房客户明显增多。一方面，第一波疫情高峰接近尾声，疫情压制的购房需求陆续释放；另一方面，近期房地产利好政策频出，房地产市场预期有所修复，同时叠加元旦期间优惠力度普遍较高，带动北京楼市活跃度提升。

##### 上海：

元旦期间整体市场热度有所回升。一方面，与北京类似，上海第一波疫情高峰已过，看房人数有所增加；另一方面，12 月上海第八批次新房集中供应，市场供应增加也带动成交回升。元旦期间部分项目认购热度较高，部分优质地段项目触发积分制，而非核心区项目销售仍不乐观，项目开盘去分化明显。

##### 深圳：

受疫情影响，元旦假期期间深圳房地产市场表现低迷，购房需求被拉至新低，项目入市节奏放缓。

##### 广州：

元旦期间监测到 9 个楼盘有营销动作，但主要以认筹登记及元旦促销活动为主。从现场人气来看，多个楼盘现场看房人数逐步恢复了疫情前的状态，多数新盘吸引了不少看房客到场，市场情绪逐渐修复，但从项目整体去化表现看，市场信心尚需修复，政策端有望发力。

##### 杭州：

元旦期间，杭州楼市呈现出“稳供应，低参与”的特征。供应端，开发商冲刺年度业绩积极推盘热情不减，但需求端，受疫情影响成交冷清，购房者入市摇号选房的热情较低。元旦当周有 16 个楼盘参与摇号登记，其中元旦期间仅 3 个，整体摇号热度一般。随着本轮疫情逐渐接近尾声及红盘加持，预计新房市场热度会有一定程度回升。

##### 成都：

元旦期间无新批预售项目，部分项目开盘数量较低已售罄，优惠力度上除顺销盘外，在售项目打折促销水平与年前水平一致，整体市场热度无较大明显波动，需求端观望情绪重，叠加疫情形势仍较为严峻，楼市恢复较为缓慢，但在政策环境宽松及经济逐步复苏下，市场企稳仍可期。



### 苏州：

近期工业园区、高新区多个改善盘集中入市，同时部分楼盘年底冲刺，采取工抵房、一口价、75折等优惠措施，降低总价门槛，叠加近日苏州二手房首付再降，贷款未还清首付比例由6成变4成，利好改善群体，热门板块的新房项目摇号抢购热度高，但成交分化严重，多数楼盘成交表现依然平淡。

### 南京：

岁末，各家房企均加速冲刺，加大优惠力度，如赠车位券、赠送家电、特价房源、购买升级装修包优惠减免、送装修包、免物业费等，叠加第一波疫情峰值后，元旦假期的南京楼市有所回温，售楼处到访量增加，个别项目甚至出现一位置业顾问接待多组客户的局面。但总体来看，购房者观望情绪仍在，市场缓慢恢复。

### 青岛：

经历了2022年多次市场调整，青岛楼市目前表现较为稳定，市场价格基本进入底部，年末各房企通过推出特价房、首付分期等优惠政策加速去化。元旦期间整体延续前期促销政策，改善需求仍为市场主流，叠加集中备案因素影响下，成交量表现增长，但市场信心仍在缓慢恢复中。

### 武汉：

元旦期间，武汉市商品住房共成交2619套，合计约26.81万 $\text{m}^2$ ，同比增加284%，主要由于近期稳地产政策持续发力，加上武汉市结合实际推出线上房交会，新增购房利好政策、发放购房奖补、积极引导房企让利，助力市场需求及时释放，带动武汉楼市迎来翘尾行情，但值得注意的是由于央行阶段性放宽的房贷优惠政策于2022年12月31日截止，多家银行传出开年后利率上调，元旦期间成交也集中于2022年12月31日（单日成交2392套），在2023年1月1日-1月2日期间合计成交仅200余套，后续市场恢复的量能仍待观察。

### 郑州：

元旦前夕，郑州房地产新政“十二条”公布，进一步调整限购政策，鼓励团购住房等，在政策烘托和房企节假日优惠让利的带动下，元旦期间售楼部到访量和成交量表现略有好转，但市场整体热度依然不高，主要在于受停工烂尾问题影响，郑州居民置业安全感尚未得到有效恢复，置业信心短期较难得到明显提振。

### 西安：

2022年12月底，仅个别房企冲刺业绩，疫情放开后首个假期，消费者基本关注于餐饮、旅游等消费场景，售楼处鲜有问津。大多数楼盘在元旦前3-5天取得预售证，开展登记。元旦期间，仅有两个项目开展登记，市场表现分化，购房者更加倾向性价比高的楼盘，整体市场继续低位盘整。



## 天津：

2023 年 1 月 1 日起，天津首套房贷利率阶段性优惠收回，由 3.9% 重回 4.1%，受此影响，叠加企业年底冲刺优惠频出，年末市场迎来一波成交小高峰。冲刺过后，新年开始市场整体较为平淡，多数项目“名义”优惠政策已取消，到访量一般。此外，京津通行恢复正常，北京、河北等异地需求逐渐入市，提升市场活跃度。随着疫情影响减弱，社会活动回归常态化，各方面预期好转，市场有望逐渐回温。

## 短期市场预判

2022 年底，中央及监管部门频繁释放利好信号，提振市场信心，在“支持住房改善消费”“确保房地产市场平稳发展”的要求下，2023 年各地因城施策的力度有望进一步加大，特别是核心一二线城市或继续降低购房成本、降低购房门槛，其中二线城市政策有望全面放开，一线城市政策空间亦较大。随着核心一二线城市政策持续优化，叠加疫情形势进一步好转，核心城市市场有望逐渐企稳恢复。从全国来看，因居民收入预期、房价下跌预期并未出现明显改善，全国市场企稳时间最早或在 2023 年二季度。





中指研究院  
中房指数系统

## 联系方式

地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座  
邮编：100070  
电话：010-56319100 传真：010-56319191

**北京** 地址：北京市丰台区郭公庄中街20号院A座  
邮编：100070  
电话：010-56319100 传真：010-56319191

**上海** 地址：上海市浦东新区东方路800号宝安大厦2楼  
邮编：200122  
电话：021-80136789 传真：021-80136696

**广州** 地址：广州市海珠区琶洲大道79号宝地广场605-606  
邮编：510308  
电话：020-85025888 传真：020-85025999

**深圳** 地址：深圳市南山区文化中心区海德二路茂业时代广场19A  
邮编：518040  
电话：0755-86607799 传真：0755-86607966

**天津** 地址：天津市和平区赤峰道136号国际金融中心大厦15层  
邮编：300041  
电话：022-89268866 传真：022-89268998

**杭州** 地址：杭州市滨江区长河街道越达巷82号房天下大厦16层  
邮编：310000  
电话：0571-56269401 传真：0571-56269001

**重庆** 地址：重庆市江北区江北嘴力帆中心2号楼25层  
邮编：400020  
电话：023-88952599 传真：023-88952138

**南京** 地址：南京市秦淮区太平南路305号江苏饭店5楼  
邮编：210001  
电话：025-86910268 传真：025-86910200

**成都** 地址：成都市高新区天府二街368号房天下大厦23楼  
邮编：610017  
电话：028-86053600 传真：028-86053000

**武汉** 地址：武汉市江汉区金家墩特1号武汉天街6号楼20层  
邮编：430013  
电话：027-59600194 传真：027-59600145

**苏州** 地址：苏州工业园区苏州大道西205号尼盛广场16楼1602室  
邮编：215021  
电话：0512-67905729 传真：0512-67627290

**宁波** 地址：宁波鄞州区天童北路933号和邦大厦A座6F  
邮编：315100  
电话：0574-28838666 传真：010-56319191

**合肥** 地址：安徽省合肥市蜀山区望江西路与合作化路交口五彩国际25楼2510室  
邮编：230031  
电话：0551-64903210 传真：010-56319191

**长沙** 地址：湖南省长沙市岳麓区麓云路梅溪湖创新中心23层  
邮编：410000  
电话：0731-89946366 传真：0731-89946299

**南昌** 地址：南昌市红谷滩新区红谷中大道1368号鼎峰中央BC座24层  
邮编：330000  
电话：0791-88611602 传真：0791-88611391

**郑州** 地址：郑州市郑东新区金水东路心怡路楷林IFC-A座20层  
邮编：450000  
电话：0371-86560068 传真：010-56319191

**石家庄** 地址：河北省石家庄市桥西区建设南大街6号西美大厦1513室  
邮编：050000  
电话：0311-66765267 传真：0311-66765201

**沈阳** 地址：沈阳市沈河区友好街10号新地中心一号楼905室  
邮编：110000  
电话：024-22559187 传真：024-22559187

**西安** 地址：西安市高新区沣惠南路34号摩尔中心A座2502室  
邮编：710077  
电话：029-87237100 传真：029-87237100

**济南** 地址：济南市市中区中海广场1107  
邮编：250000  
电话：0532-58555306 传真：010-56319191

**青岛** 地址：青岛市市北区龙城路31号卓越世纪中心2号楼909  
邮编：266100  
电话：0532-58555306 传真：0532-58555302

**昆明** 地址：昆明市盘龙区穿金路金尚俊园A座17楼1702  
邮编：650000  
电话：0871-63803327 传真：023-88952138

**南宁** 地址：南宁市良庆区五象航洋城2号写字楼3901  
邮编：530000  
电话：0771-2099960 传真：023-88952138

**太原** 地址：山西省太原市迎泽区双塔西街38号金广大厦627  
邮编：030012  
电话：0351-5289965 传真：010-56319191

**海口** 地址：海南省海口市龙华区金龙路19号兴业银行大厦8C  
邮编：570125  
电话：0898-68525080 传真：0898-68570510

**佛山** 地址：佛山市禅城区季华四路创意产业园1号楼  
邮编：528000  
电话：0757-82263001 传真：020-85025999

**东莞** 地址：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段430号浙商大厦1栋1907室  
邮编：523076  
电话：0769-89924301 传真：010-56319191

**珠海** 地址：广东省珠海市香洲区前山明珠南路翠珠四街51号蓝海金融中心1104室  
邮编：510900  
电话：0756-6317477 传真：010-56319191