



2023 春节楼市表现平淡，小阳春还会出现吗？

“2023 年春节”为疫情放开后的首个春节小长假，“回家过年”成为今年春节的主题，因此今年多数一二线城市春节期间呈现出人口外流的特点，但相比去年多地在疫情管控下渡过春节，今年春节期间，本地客流流动性好转。从楼市表现来看，由于市场仍处于下行调整阶段，各地楼盘以促销为主，并未进行大规模加推，且折扣力度基本延续前期优惠，楼市热度较春节前有明显降温，区域分化仍是各地楼市主流特征。

根据中指数据，2023 年春节期间（1 月 21 日-1 月 27 日），代表城市新房成交规模保持低位，较去年春节假期下降约 21%，恢复至疫情前春节（2019 年）的 75%，仅部分城市在去年同期低基数下同比出现增长。此外，从中指各地分析师调研的数据来看，多个重点城市项目平均到访量相比于去年春节有所提升，如北京、杭州、成都、西安等城市，但购房者多保持观望，实际成交普遍相对较少。

表：2023 年春节假期（1.21-1.27）代表城市新建商品住宅成交情况

城市	2023 年春节假期 成交面积（万 m ² ）	较 2022 年春节假期 日均成交面积变化	较 2019-2022 年 春节假期 日均成交面积变化
广州	0.15	-49%	-62%
上海	0.17	/	/
深圳	0.07	/	/
合肥	0.27	80%	-73%
成都	1.41	25%	25%
长沙	0.85	5%	-49%
青岛	0.40	-4%	4%
武汉	0.82	-32%	159%
济南	0.89	-34%	-27%
沈阳	0.61	-59%	-44%
温州	17.95	/	/
合计	23.58	-21%	-25%

数据来源：中指数据 CREIS

典型城市：

北京：

2023 年春节假期，北京大部分楼盘春节“不打烊”，持续发力营销，楼市整体活跃度较去年春节略有提升，但受春节离京返乡影响，春节期间售楼处整体到访量、市场活跃度明显不及 1 月前两周，调研项目平均到访量 30-40 组。市场延续分化特征，海淀、朝阳、丰台、顺义、昌平南区域项目表现相对较好。营销活动方面，北京多个楼盘推出特价房、限时一口价、总价立减等优惠措施，但优惠力度与节前变化不大。整体来看，春节期间新房市场热度较节前回落，但到访情况好于去年春节，预计节后随着市场预期转好，北京市场有望保持稳步复苏节奏。



上海：

春节期间整体市场较节前有所降温。春节期间监测到有超过 40 个项目售楼处“不打烊”，但与北京类似，由于返乡人群较多，售楼处看房客户相对较少。春节期间无项目新开盘，五大新新城项目到访及认购热情相对较高，招商虹桥璀璨时代、中铁虹桥逸都及蟠龙府二期均已触发积分，前滩格力海德壹号认购人数近 4 倍，假期后新一批次新房入市后，市场热度有望恢复。

广州：

春节期间多个楼盘推出新春优惠活动，主要以特惠单位、购房送新春大礼包、成交送家电、到访抽红包等营销活动为主。但由于今年春节期间出游及返乡客户较多，案场到访客户大幅减少，市场活跃度一般，实际成交并不理想，多个项目春节认购不足 10 套。相比去年春节及 12 月份到访及成交均有所下降，个别楼盘成交好于 1 月前两周。市区楼盘及改善型产品表现要好于外围区域。

成都：

春节期间成都市场整体热度不高，到访量较节前普遍下滑，仅部分高性价比项目到访量有所提升，调研项目平均到访量约 50 组。市场观望情绪仍然较重，一是经济好转预期尚待建立，购房动作仍较为谨慎；二是春节成都人历来有外出习惯，“离乡”潮比“返乡”潮表现得更明显；三是成都房贷利率仍处全国高位，购房者对于利率下降仍抱期待。春节期间新开盘或加推项目不多，基本为老项目顺销，成都整体折扣力度有限，如折扣 2 万或 1% 优惠，最大力度为 3% 优惠，对到访、认购促进并不十分明显。从区域上看，二圈层热点区域个别高性价比项目表现出较高的热度，一圈层项目普遍到访量下滑。

杭州：

疫情放开后，杭州整体市场活跃度优于前两年春节，有一定的人流量（受疫情影响，前两年春节杭州售楼处基本停摆），调研项目平均到访量 20 组左右，个别项目可达 50 组，但市场活跃度远低于春节前，基本无认购。一方面，春节期间大部分客户忙于过年，置业意愿不高；另一方面，春节期间市区盘基本无房源在售；在售的项目多为前期去化不佳的郊区续销项目，但郊区客户当前信心仍未完全恢复，多处于犹豫观望状态。多家房企推出春节“不打烊”活动，保利浙江、华润置地华东区域公司活动力度较大，特价房、老带新优惠返现等营销活动产生一定效果。

苏州：

春节期间到访量较去年春节有所提高，市场依旧是新区、园区及昆山核心区板块活跃度高，且大部分项目无折扣优惠；张家港、常熟、相城等项目有一定折扣优惠，但力度较 12 月力度有所缩减。尽管苏州政策不断改善，但当前居民收入预期弱、购房观望情绪尚未大幅转变，多数调研项目认购在 5 套及以下。



南京：

春节期间，热门项目的售楼处客流量较好，基本实现满座状态。新房供应以续销为主，部分项目节前平推入市，多个售楼处组织春节相关的民俗活动吸引客户。但大多购房者观望情绪较重，仅部分购房者趁着春节优惠敲定房源。

青岛：

项目到访量相比节前有所增加，但除主城区的改善类产品去化相对较好外，整体表现一般。非核心区项目继续加大折扣优惠力度，部分房企推出首付分期、送物业费、折扣优惠、年货卡、优惠券等多重促销措施，但效果仍不明显，到访量、认购量较少，市场分化现象仍较严重。

西安：

2023年春节期间，西安楼市多数采取“不打烊”方式吸引返乡购房者，也推出特惠房源、认购99折等形式优惠。各大开发商在春节前一周左右取得预售许可，920套房源开展登记，但全部平销。相比海量游客，西安返乡置业者数量少，高价值板块、高总价项目关注度相对较高，部分调研项目到访量达50-70组，整体市场表现较以往春节“休眠状态”有所好转。

武汉：

2023年春节期间武汉住宅成交仅65套，同比大幅下降，市场成交表现较差。2022年12月武汉市在房交会及利好政策带动下，成交创2022年月度新高，进入2023年1月，虽然购房补贴政策延续到1月10日，但市场成交疲软，1月上半月成交4521套，春节期间成交进一步下滑，市场恢复动力不足。此外，春节期间，多数企业和项目延续之前的购房优惠，并未加大优惠力度，营销中心到访量一般，部分项目达到30组，客户观望情绪较为浓厚，成交量偏低。

天津：

春节期间，天津多数项目“不打烊”，推售仍以顺销为主，鲜有楼盘开盘加推，营销活动品类及宣传力度不及2022年12月。个别房企有特价房源传统营销活动推广，多数房企受市场影响，活动力度锐减，整体的春节购房氛围感较弱。疫情放开以来的首个春节，部分人群返乡过节，购房需求延后。目前购房人群的预期仍在修复阶段，调研项目到访量多在20-30组，且春节期间多数项目并无较大优惠活动，多因素叠加导致市场低温运行，大部分项目去化较差，不及2022年末及2023年初，但整体仍好于去年春节。

佛山：

春节期间，多个售楼处仍积极加大优惠力度，如推出特惠房源、一口价包装、万元购房大礼包、无理由30天退房、赠送家电等措施促进项目去化，叠加政策显效下，市场存在一定活跃度。但受新春期间节点性人口外流影响，来访量不足，导致成交量有限，平均到访40组左右，多个项目转化率在10%~20%



之间，市场信心较1月上旬有所提升，其中位于板块次核心位置、具有低总价优势的项目表现较好，非核心区项目去化仍存一定压力。

短期市场预判

经过较长时间的调整，2023年或将是房地产重启的一年，相信在政策的支持下行业将重回正常运行轨道。去年11月以来，房地产供需两端政策支持力度不断加大，今年1月，全国住房和城乡建设工作会议为今年房地产政策定调，“增信心、防风险、促转型”成为工作重点。与此同时，金融支持房地产的四大政策方向也更加明晰，需求端差别化信贷支持、完善保交楼政策工具、改善优质房企资产负债表、完善住房租赁金融支持政策。1月初，央行、银保监会建立首套住房贷款利率政策动态调整机制，根据监测，目前唐山、太原、丽水首套房贷利率最低可至3.8%，九江、中山可至3.9%，韶关取消利率下限。

从疫情放开后的首个春节假期情况来看，部分一二线城市新房项目到访量与去年春节相比有所修复，但由于春节期间大量返乡人群外流，市场活跃度相比节前明显下滑。短期来看，供需两端政策将继续加快落实，一二线城市住房需求旺盛，有望率先迎来市场复苏，楼市“小阳春”或将在少数城市出现，但对于大部分城市而言，经济环境以及房价预期仍较弱，市场修复需要更长时间。



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