春节楼市观察—中西部：成都市场韧性突出，多地底部企稳态势渐显

经历过去两年房地产市场的深度调整，购房者置业已经更加理性。今年 1 月底以来，核心一二线城市接连优化楼市政策，政策力度不断增强，2024 年春节假期是新政后观察政策效果的重要节点，市场情绪和购房者意愿是否有变化，看房、购房人数是否有增加等是行业关注焦点。春节期间，中指研究院各地分析师以“春节楼市观察”为主题，通过分析各地最新楼市变化情况，研判市场量价走势，形成了区域市场系列报告，本文为系列研究之中西部篇。

近几年伴随着全国楼市的不断调整，中西部地区市场整体亦出现较大幅度波动，除个别城市房地产市场表现相对较好外，多数城市房地产市场表现低迷。2023 年，中西部地区不断优化调整楼市政策，但在市场预期和购买力偏弱的背景下，多数城市仍面临较大调整压力；2024 年春节期间城市之间表现分化、城市内部差异化现象愈加明显。具体城市来看，**成都**市场表现出一定韧性和热度，新房项目总价较高，部分刚性需求转向二手房，二手房市场交易量大幅增长；**重庆**区县返乡置业热度高于中心城区，置业人群以自住为主，购房决策愈加理性和谨慎，优惠政策对成交促进作用有限；**西安**政策优化发力下，市场整体平稳运行，改善群体渐成市场主力；**武汉**市场仍处调整恢复期，楼盘多降价跑量，二手房购房需求高于新房；**郑州**市场分化现象加剧；**南昌**改善性需求走强，但市场观望情绪仍较重；**襄阳**等三四线城市整体延续底部盘整态势。

➢ 成都：市场具备一定韧性和热度，居住梯级消费体系加速形成

在行业深度调整的大背景下，成都市场表现出一定的韧性和热度，过去两年走出了少有的“独立行情”。

“先旧后新”居住梯级消费体系加速形成。2023 年，成都新房 100 ㎡以下户型的套数占比不足两成，整体套均面积攀升到了 135 ㎡区间，“11+2”区域突破 140 ㎡，天府新区超过 160 ㎡。因核心区域套总价偏高，外围区域发展预期不足，刚性置业向二手房市场迁移现象加剧，自 2023 年 3 月起，成都二手房挂牌量突破 20 万套，限购政策放松等因素带动二手房单月成交套数多月超过 2 万套，二手房成交套均面积稳定在 90 ㎡左右。2023 年成都二手房成交套数为新房 1.5 倍，2022 年为 1.05 倍，2021 年之前约 0.5 倍，“先租后买、先旧后新”居住消费体系加速形成，二手房市场的繁荣给新房改善需求带来良好资金支撑。2023 年成都的新房和二手房成交套数均位于全国前列。

新房市场全面改善化，但高总价产品近期出现一定滞销。成都新房市场 143、160、180 平米以上的

产品数量较多，表面上看似乎很好的契合了“卖旧买新”链条后端的改善换房需求，但底层逻辑还是迎合“家庭成员增加”带来的刚性居住空间的增加。部分细分改善需求并未得到很好的满足，如 50 岁左右儿女独立群体“以大换高品质小户型”的需求在市场没有产品匹配。受 2022 年 531 政策、2023 年 926 新政刺激，2023 年五百万以上高总价产品在成都市场成交占比提升明显，但 12 月以来高总价产品去化速度开始下降。

新项目产品设计现明显差异，项目间竞争激烈。当前成都市场产品设计已经开始出现明显差异。一方面是得益于 2017 年以来“中心城区降容”带来的容积率下降，低楼层产品诸如消防设计要求配置的改变；另一方面得益于“改善同质化”带来的产品设计内卷。自 2023 年以来楼盘产品设计差异加剧，如 160 平米设计理念下放至 140 平米产品、两梯两户独立明厅入户成为标配、实际得房率做到 90%以上，导致项目间竞争愈加激烈。

整体来看，成都市场正在步入一种良性的循环。一方面，人口的底层支撑仍在，刚需和改善的需求分流会同步激活二手房市场和新房市场。另一方面，当下新房市场高总价、大面积的趋势会倒逼开发商对于改善需求的细分进行更多思考，加快优化产品和服务的速度。未来成都市场仍然可期。

➢ 重庆：中心城区节前发力，区县春节期间返乡置业需求相对较多

2023 年，重庆楼市在房地产市场供求关系发生重大变化的新形势下，积极响应国家政策，持续优化房地产政策环境，加大保障力度，全年市场量价基本保持平稳。

重庆楼市企稳回升，区县占六成。回顾近年来重庆楼市，中心城区成交量在 2018 年达到高峰，成交面积超 2800 万㎡。2019-2021 年三年期间，成交量持续收缩，但体量仍在 2000 万㎡上下。2022 年在多个因素影响下，新房成交量快速萎缩。2023 年市场逐渐企稳，中心城区全年成交 628.8 万㎡，同比小幅回升 4.9%。对比来看，受中心城区成交萎缩影响，尽管 2023 年重庆周边区县商品住宅成交面积小幅下降，但在大重庆整体市场成交中，仍占六成，市场规模犹存。

年初为楼市淡季，多方提前发力稳开局。去年年底重庆楼市小幅翘尾，但年初市场逐步进入调整期，成交热度下滑。为保障楼市开局稳定，重庆市多部门及开发商纷纷发力，紧抓返乡置业窗口期。

一是开展线上线下返乡置业活动。2024 年 1 月 13-14 日，重庆举办“2024 年重庆返乡置业线下展示服务活动”，17 家参展企业，提供了商品房项目 63 个，可交易商品房面积 212.9 万平方米。同时，返乡置业线上活动将持续到 2024 年 3 月 31 日，为返乡置业市民提供了充足的看房选房空间。

二是积极出台政策促进楼市复苏。2024 年 1 月，重庆优化楼市政策，通过调整房产税、实施购房补贴、支持买新换旧改善购房等举措从供需两端出发，更好支持居民刚性和改善性住房需求，满足房地产企业合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。

三是开展春交会活动。“2024 重庆春季房地产暨家居展示交易会”于今年 2 月 1 日-3 月 31 日在线上展示，中心城区 153 个楼盘集中亮相，提供可交易商品房面积 660 万㎡，推出限时折扣、一口价、成交礼、到访礼等多重优惠。周边区县如巫山县、涪陵区等也于 1 月启动春季房交会，推出契税补贴等优惠，以“一站式”服务购房为春节楼市助力。

中心城区节前加速发力，春节期间到访相对较少。重庆中心城区春节期间由于人员流动，购房置业人群相对较少，但 1 月的返乡置业活动效果较为明显。根据调研，在各类活动带动下，春节前售楼部来访量和成交量均有所增加，其中改善型客户购房意愿较强，部分项目售楼部现场热情较高。春节期间，中心城区项目持续推出春节不打烊、抢购特价房等优惠，但到访量还是有所下滑，部分楼盘置业顾问表示，春节后预约看房的客户较多。

区县回乡置业需求相对较多，置业人群以自住为主。相较于中心城区，重庆周边区县外出务工人群占比较高，因此返乡置业需求相对较多，年前已有区县推出多类优惠助力成交。根据春节期间走访发现，区县在售楼盘热度不一，但整体热度仍高于中心城区，尤其是优质楼盘，售楼部购房人群明显增加。返乡置业人群以自住为主要目的，各类优惠政策对成交促进作用有限，购房者买房决策愈加冷静。

➢ 西安：政策优化维稳，改善性住房需求渐成主力

政策支持力度不断增强。2023 年，西安加入放松限购限贷政策行列。面对 2024 年的形势，西安相关主管部门表示，未来一方面会积极优化政策措施，更好满足人民群众住房需求；另一方面会积极助企纾困，多措并举，联合市级有关部门在满足合理融资需求上创新举措、打通堵点，推动全市房地产业健康稳定发展。

改善需求成为主流，卖旧换新节奏加快。随着二孩、三孩家庭的增多，购房者对居住品质的要求持续提升，根据调研，当前改善需求居多。与此同时，西安二手房市场成交规模逐渐上升，不少家庭加快卖旧换新节奏。

激活土地市场，优质地块接连入市。西安近期推出了多宗优质住宅用地，作为春晚分会场的曲江新区，春节期间公布供地计划，一次性供应 9 宗住宅地块，土地面积共计 498 亩，计容建面约 79.35 万㎡。根据调研，部分房企相关人士表示，西安区位优势明显，房地产市场发展平稳，尤其近年来城市建设成

中指研究院

果丰厚，未来规划可期，会在西安继续拿地深耕。

➢ 武汉：二手房成交量首超新房，市场正在逐步调整和恢复

近两年，受整体行业下行和宏观经济大环境等多重因素的影响，武汉房地产市场经历了一系列变化和调整。为了促进市场健康发展，武汉出台了一系列支持政策，目前政策已经达到最宽松阶段。房地产市场在政策和市场环境的双重作用下，展现出新的发展态势。

楼盘多降价跑量，部分购房需求转向二手房。为了应对市场下行，武汉市多数楼盘 2022 年已经开始降价跑量，打折促销，前几年溢价的精装修多数改毛坯销售，部分项目已经从期房转为现房，但去化依然缓慢。购房者对于价格进一步下跌仍有一定预期，导致购房决策时间延长。此外，近两年武汉部分购房需求转向二手房，2022 年武汉新房市场销量降幅远超过二手房，2023 年这一变化更为明显，全年二手房成交量首次超过新房成交量。

收入预期下降，购房决策更为理性。收入预期的下降对于偏刚性的武汉房地产市场影响更大，相较于同类城市楼市表现，武汉市场下行幅度相对更大，恢复也更为缓慢。受购买力和收入下降的影响，购房更加理性，刚性购房需求被延后。此外，购房客户对产品的品质和配套要求更高，2023 年部分产品力优秀的项目均取得了不错的市场表现。

整体来看，武汉房地产市场在经历了一系列挑战后，正在逐步调整和恢复。部分区域和典型项目表现出更加积极的趋势。政府持续出台支持政策稳定市场，尤其是供给侧改革开始发力，鼓励和倡导绿色、智慧、健康住宅开发。开发企业也在逐步转型升级，通过优化产品结构和提升产品力，以适应市场变化和消费者的高要求。展望未来，在政策引导和市场需求的双重作用下，随着供需关系进一步平衡，武汉房地产市场有望实现稳步发展。

➢ 郑州：市场分化加剧，短期市场调整态势难改，未来仍存发展空间

近几年，郑州房地产市场持续调整，置业情绪整体比较低迷。2023 年以来，郑州出台了一系列政策措施，在“助企纾困、惠民置业、促进消费、繁荣市场”等方面发挥了积极作用，为郑州房地产市场企稳、回暖向好注入了新动能，2023 年全年主城区新房成交规模同比小幅增加。

现房销售项目增多，刚需客户更青睐二手房。目前郑州市场整体供过于求，出清周期偏长，库存去化存压，进入现房销售的项目逐渐增多。此外，出于对新房交付的担忧，购房者对二手房接受度提升，特别是刚需客户倾向于购买二手房，而改善客户则比较青睐新房。在支付方式上，全款或高比例首付购

房的人群有所增加，部分已按揭购房客户提前还贷意愿增强。企业表现上，由于郑州市场的低迷表现，近年来没有新的品牌房企进驻郑州，除头部稳健房企外，多数外来房企逐步停止拿地，本土房企仅少数几家表现相对稳健。

市场分化现象加剧。具体来看，三环内市场表现相对较好，主要是因为三环内可供开发的空间不大，项目区位优势比较突出，房价表现相对坚挺，除个别特价房外房价基本保持平稳。三环至四环之间优质开发商开发的优质项目展现出一定韧性；四环外项目房价则普遍下滑，部分项目跌幅明显。

项目营销手段持续创新。根据调研，目前到访礼、特价房、送车位、低首付等传统促销方式已经缺乏吸引力，月供补贴、宣传现房销售等新销售策略开始成为热点。营销方式上不断融合新媒体、新技术，诸多房企采取线上展馆、直播卖房等新方式，帮助客户足不出户便捷看房，扩大获客渠道。此外，对返乡置业需求的定向营销活动较多，不少楼盘通过微信、小红书、抖音等社交平台进行线上全国推广，同时线下将地推广告铺到机场、火车站、高速路口等返乡人群集中的地方，重点拓客返乡客户。

总的来说，郑州房地产市场整体处于下行、内部分化严重的阶段，产业、教育等资源配套比较丰富的区域市场表现相对坚挺，外围远郊区域市场快速下滑。短期来看，郑州房地产市场仍将延续底部震荡的趋势，但对于配套完善、发展成熟区域内的开发商口碑较好、交付安全性较高的项目或将率先突出重围。长远来看，郑州作为 1 亿河南人购房置业的首选之地，市场需求较为充足，同时随着产业的不断导入，未来仍然存在一定发展空间。

➢ 南昌：改善性需求走强，观望情绪在政府补贴到期后加重

近两年，南昌房地产市场经历了一系列变化和调整，政府主要通过放开限购限售，利率下调，补贴扩容、延长等方式加速市场企稳回温。南昌首套房贷利率从 2022 年的 5.75%降至 4.0%左右，补帖政策以契税补帖和购房补帖为主。房地产市场在政策和市场环境的双重作用下筑底企稳，同时，市场特征也出现了一些转变。

新房二手房成交占比基本相同。2022 年 5 月限售限购放开，二手房流通速度加快。今年 1 月，南昌（含南昌县、新建区）二手挂牌量同比小幅增加，成交均价小幅下降，当前客户偏好购买现房，二手房成交量占比增加，与新房占比基本相同。

改善性需求走强，对社区品质和物业管理重视度提升。居住需求逐步满足背景下，住房需求逐步向改善方向发展。根据调研，目前市场上改善性住房需求占主导地位，110 平以上户型成交占比较大，改善客户着重关注房型、开发商品牌、社区配套、物业服务等。

政府补帖到期后，客户观望情绪加重。南昌房地产政策近两年接连放松，目前首套房贷利率下行，商贷、公贷首套 2 成、二套 3 成，购房门槛较低，契税和购房补帖从 2022 年四季度陆续出台，2023 年底到期，根据调研，政府补帖到期后，今年以来客户观望情绪加重。

整体来看，自 2022 年四季度以来，江西出台 64 条房地产相关利好政策，但在居民购房需求减弱影响下，政策效果并不明显。截止目前南昌县、湾里、红谷滩、青山湖、经开区、安义县 6 个区域重启补贴，短期市场低温态势或延续。

➢ 襄阳：购房补贴力度加大，市场或延续底部平稳运行态势

2023 年襄阳市场小幅调整。供应端，2023 年，襄阳市主城区商品住宅温和放量，同比小幅增加，部分核心区域楼盘具备一定热度。**成交端，**襄阳市主城区商品住宅成交量同比小幅下降，整体销售形势略好于全国同类三四线城市平均水平。**价格方面，**受核心板块项目成交量占比和改善类需求占比增加影响，2023 年，襄阳市商品住宅成交均价较 2022 年小幅上涨。**产品方面，**襄阳市商品住宅现有产品类型与市场需求存在一定错配，尤其是主城区比较缺少高端改善类项目和产品，偏改善置业需求的选择余地较小。

项目营销手段多，政府补贴力度加大。今年 1 月中旬，襄阳市开启春节返乡置业“迎春安居嘉年华”活动，推出买房送家电、送车位代金券、购房砸金蛋赢现金等活动。与此同时，2024 年伊始，襄阳市多部门联合推出“襄九条”，加大购房补贴力度。

整体来看，2024 年 1 月，新出台的“襄九条”已为全年政策基本定调，随着全年楼市政策空间进一步打开，居民消费端政策有望再度发力，购房补贴力度和适用范围进一步扩大，2024 年全年市场有望继续底部平稳运行。

中指研究院

房地产数据和报告
中指研究院官方微信

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：010-56318000　传真：010-56318000

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：010-56318000　传真：010-56318000

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：021-80136789

广州 地址：广东省广州市海珠区琶洲大道79号宝地广场903
邮编：510308
电话：020-85025888　传真：020-85025888

深圳 地址：广东省深圳市南山区粤海街道办文心五路天威有线信息传输大厦24层2403单元
邮编：518040
电话：0755-86607799　传真：0755-86607799

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：022-89268088　传真：022-89268088

杭州 地址：浙江省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：0571-56269401

重庆 地址：重庆市江北区江北嘴力帆中心2号楼22楼研究院
邮编：400020
电话：023-67663458　传真：023-67663458

南京 地址：江苏省南京市秦淮区太平南路211号锦创大厦602
邮编：210001
电话：025-86910294　传真：025-86910294

成都 地址：四川省成都市高新区天府二街368号房天下大厦23楼
邮编：610017
电话：028-60118214　传真：028-60118214

武汉 地址：湖北省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：027-59743062　传真：027-59743062

苏州 地址：江苏省苏州市工业园区苏州大道西205号尼盛广场1103室
邮编：215021
电话：0512-67905720　江苏物业电话：0512-67905720

宁波 地址：浙江省宁波市鄞州区天童北路933号和邦大厦A座2709
邮编：315100
电话：0574-88286032　传真：0574-88286032

合肥 地址：安徽省合肥市蜀山区华润五彩城505
邮编：230031
电话：0551-64903170　传真：0551-64903170

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：0731-89946366

南昌 地址：江西省南昌市红谷滩区红谷中大道1368号鼎峰中央BC座16层
邮编：330038
电话：0791-88611602　传真：0791-88611602

郑州 地址：河南省郑州市郑东新区绿地新都会2号楼C座812
邮编：450000
电话：0371-60338040　传真：0371-60338040

西安 地址：陕西省西安市雁塔区沣惠南路泰华·金贸国际7号楼24层
邮编：710000
电话：029-88216545　传真：029-88216545

济南 地址：山东省济南市市中区二环南路中海广场10层1004B
邮编：250000
电话：0531-82768328　传真：0531-82768328

青岛 地址：山东省青岛市市北区龙城路31号卓越世纪中心1号楼3605
邮编：266100
电话：0532-58555306　传真：0532-58555306

昆明 地址：云南省昆明市盘龙区金尚壹号大厦2402室
邮编：650000
电话：0871-63803327　传真：0871-63803327

南宁 地址：广西省南宁市良庆区五象航洋城2号楼3527
邮编：530000
电话：0771-2099961　传真：0771-2099961

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

佛山 地址：广东省佛山市禅城区季华四路创意产业园23号楼6楼639
邮编：528000
电话：18825126009

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：0756-6317477