



2022年西安房地产市场年报

行业缓慢曲折修复，市场将迎新周期

2022 Xi'an Real Estate Market Annual Report

—— 市场研究中心出品 ——

目录

CONTENTS

01

宏观经济

02

政策解析

03

土地市场

04

聚焦楼市

01

宏观经济》》

全年GDP、三驾马车、PMI、CPI/PPI、M2/M1/M0数据分析

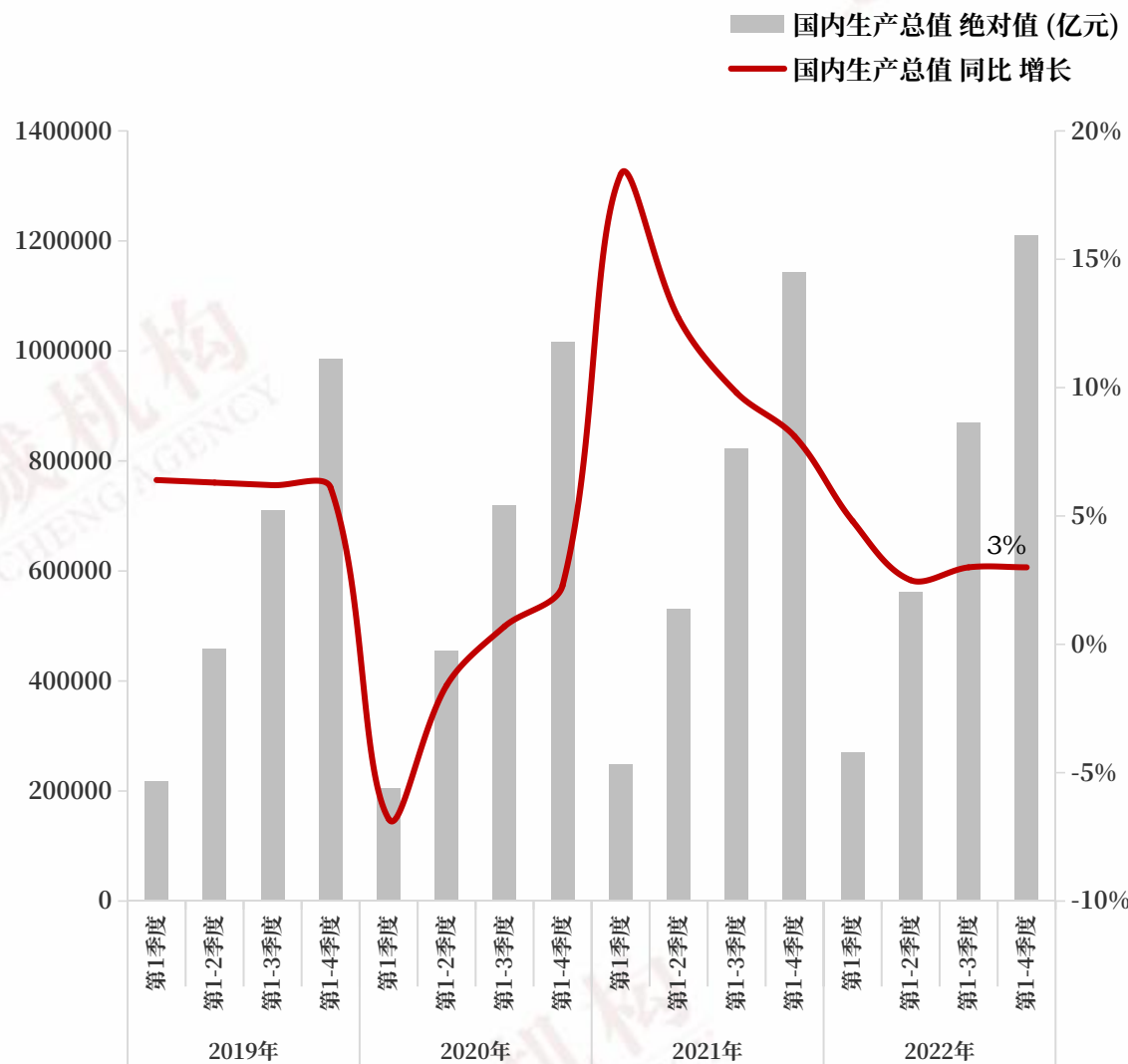
——缓慢曲折修复，局部韧性生长

宏观经济/GDP

全年经济增长呈“V”型走势，三季度起主要指标恢复回稳，四季度延续恢复发展态势

- 面对复杂严峻的国内外形势和多重超预期因素冲击，国民经济顶住压力持续恢复，三季度经济恢复向好，明显好于今年二季度，四季度延续恢复发展态势，总体运行在合理区间。
- 前三季度，我国GDP为87万亿，同比增长3%，比上半年加快0.5个百分点；2022年全年达12.10万亿元，同比增长3%
- ✓ 一季度，GDP同比增长4.8%
- ✓ 二季度，GDP同比增长0.4%
- ✓ 三季度，GDP同比增长3.9%
- ✓ 四季度，GDP同比增长2.9%
- ✓ 2022年全年，GDP同比增长3%

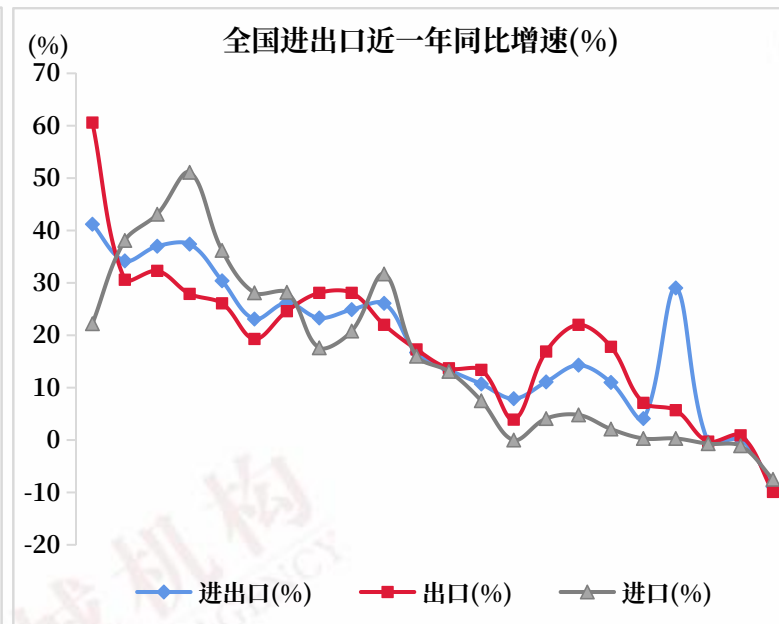
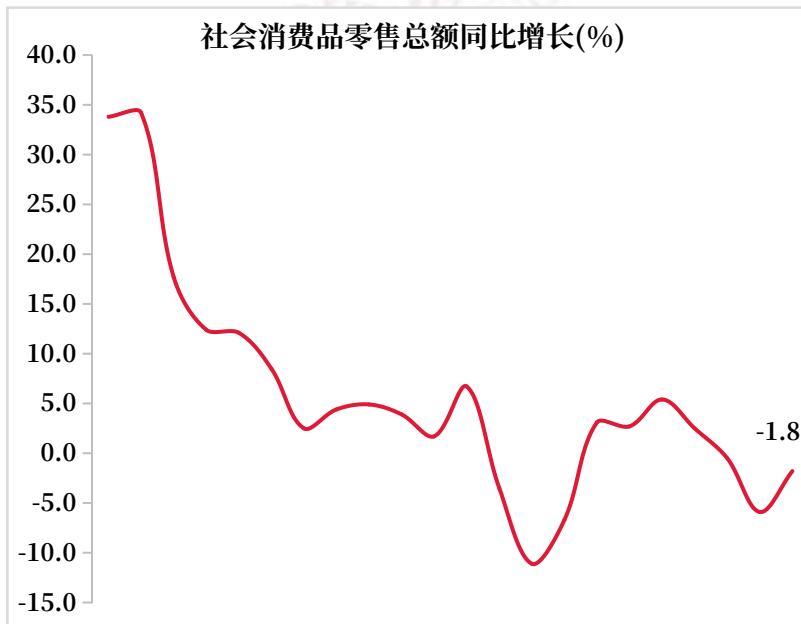
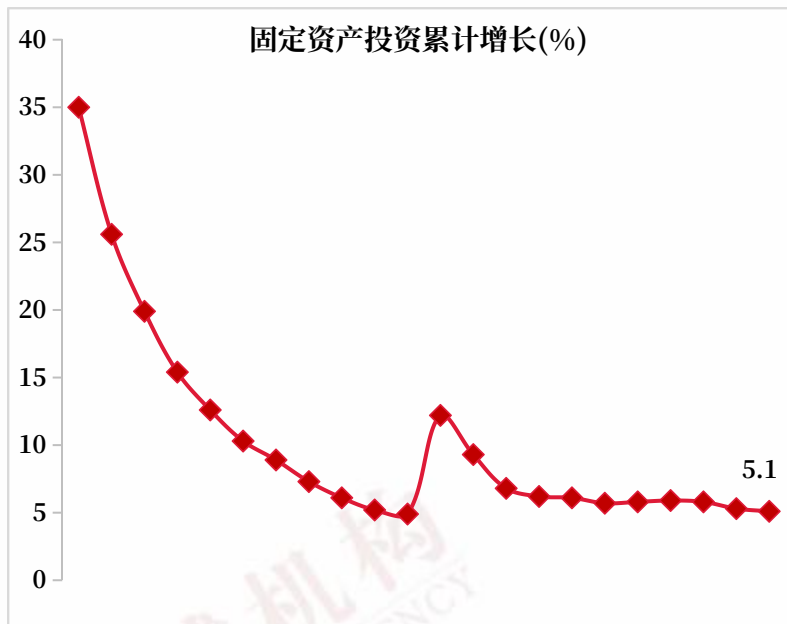
国内生产总值（GDP）及增速



宏观经济/三驾马车

三驾马车全面疲软，扩大内需、提振消费，将作为关键突破口来拉动经济

- **固定资产投资稳中有升，高技术产业投资较快增长：**2022年1-12月，全国固定资产投资（不含农户）572138亿元，比上年增长5.1%，源于稳经济一揽子政策和接续政策效能不断释放，重大项目建设加快推进，有效投资规模持续扩大，对经济恢复的关键作用增强。
- **消费：**新冠疫情扰乱经济运行节奏，冲击居民收入、抑制消费能力及信心，高储蓄率下消费难以得到快速提振。
- **进出口：**上半年出口对我国经济同比增长产生较强拉动作用，有力支撑了中国经济的恢复进程。前三季度货物和服务净出口对GDP增长的贡献率为32.0%，较去年同期提高12%，但较上半年下降3.8%。随全球衰退风险加剧，我国出口压力将持续加大。

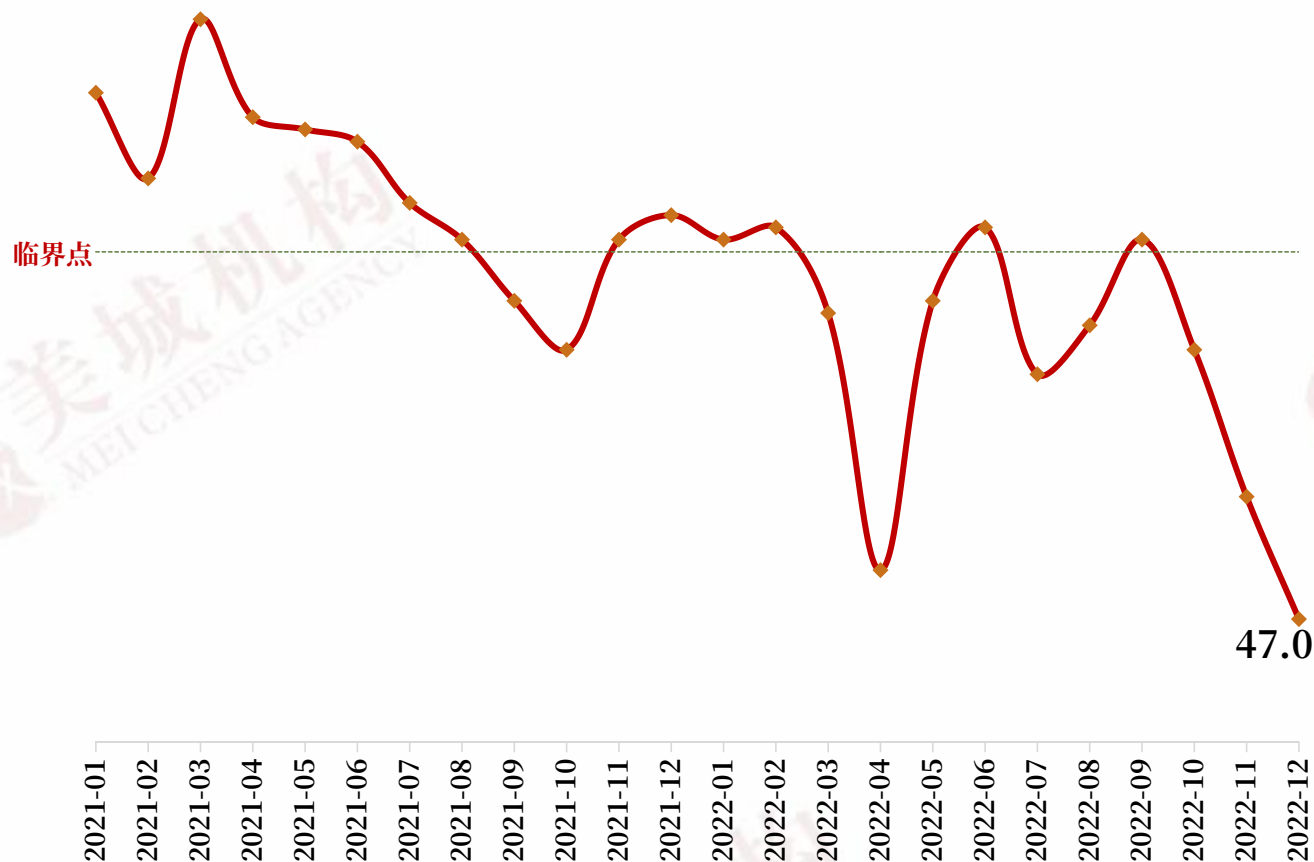


宏观经济/PMI

疫情冲击等因素影响，企业生产收缩加剧，整体需求承压，经济延续弱复苏的态势

- 疫情持续冲击下，企业生产收缩加剧，修复动力不足；疲弱预期以及外需持续回落，整体需求承压，经济延续弱复苏的态势；
- 疫情防控政策优化以及各项积极政策对下月PMI指数形成支撑，但短期内经济活动复苏受限或拖累指数仍陷收缩区间。

制造业PMI指数（经季节调整）

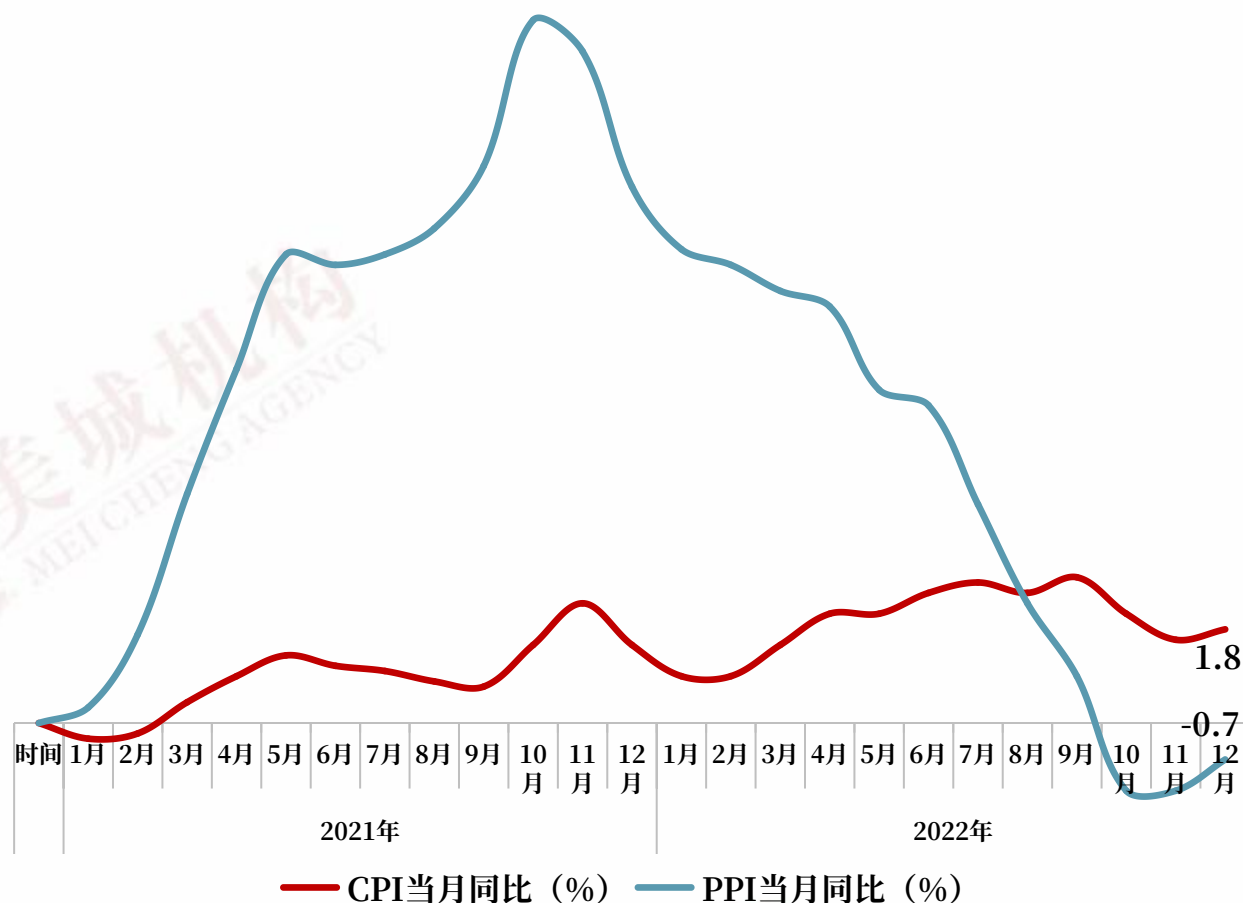


宏观经济/CPI/PPI

国内需求仍偏弱，消费者信心不足，CPI温和增长，PPI延续2021年回落态势

- 2022年全年，全国居民消费价格（CPI）比上年上涨2.0%（12月同比上涨1.8%），工业生产者出厂价格（PPI）比上年上涨4.1%（12月同比下降0.7%）。
- CPI：受内外多重因素影响，消费需求复苏偏弱；国内生产供给恢复相对快，供给充裕，物价温和增长。
- PPI：受国内需求偏弱，能源、商品价格高位回落，国内保供稳价措施效果显现，同比延续2021年回落态势。

PPI-CPI剪刀差



宏观经济

/M2/M1/M0

- M2同比维持高位，国内货币环境保持适度宽松，继续为经济复苏提供有力支持；M1同比回落与四季度房地产销售低迷有关。
- M1和M2剪刀差持续增加，投资与消费呈双减态势。
- M0增速提高，M1和M2增速降低，说明钱在居民手中，没有通过消费行为流向企业。居民消费需求整体不足，经济复苏仍显乏力。

M2、M1与M0同比增速



宏观经济 小结

经济总体保持恢复态势，但当前国内外发展环境仍较严峻，国内经济恢复基础仍不牢固，供需两端恢复较为缓慢。随着疫情防控措施的优化，社会生产生活秩序将加快恢复，市场需求也将逐步复苏，中央明确2023年推动经济运行整体好转，各项稳经济、稳增长政策措施将加速出台落地，着力扩大国内需求，激发市场活力，经济运行有望总体回升。

02

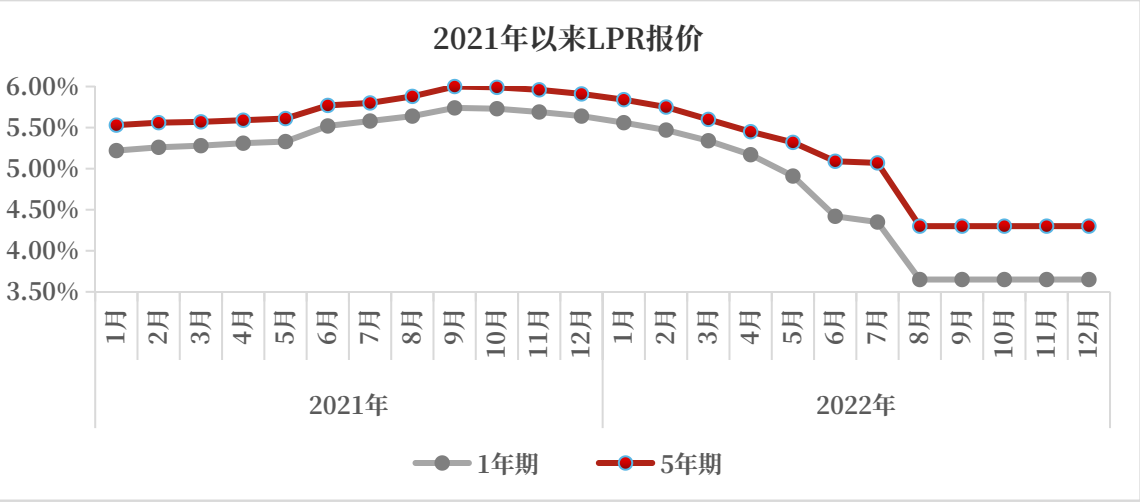
政策解析》》

金融环境、全国政策、行业定调、地方政策、西安政策

——宽松基调贯彻整年，年末迎来政策拐点

政策解析/金融环境

央行年内2次降准+3次逆回购“开闸放水”，引导LPR年内3次降息，首套房贷款利率创历史新低，提振购房者信心。同时房地产信贷、债券、股权融资“三支箭”齐发，支持房企融资，房企的融资环境得到优化。



第一支箭

信贷投放

央行提供专项支持资金、商业银行与优质房企签约授信

第二支箭

债券融资

扩大民营企业债券融资支持工具、发债信用增进函

第三支箭

股权融资

恢复涉房上市公司并购重组及配套融资、再融资

时间	降准	资金释放额度	
2021.12.15	降准 0.5个百分点	释放1.2万亿	降息
2022.4.25	降准 0.25个百分点	释放5300亿	
2022.8.25	MLF (下降10个基点)	4000亿元	
	逆回购 (下降10个基点)	20亿元	稳定
2022.10.17	MLF	4000亿元	
	逆回购	20亿元	
2022.12.15	MLF	6500亿元	
	逆回购	20亿元	
2022.12.5	降准 0.25个百分点	释放5000亿	

政策解析/全国政策

旧有房地产三高发展模式难以为继，年内多次重申房住不炒，租购并举；2022年房地产新发展模式探索的元年，新模式落脚点在住房体系建设、租购并举、盘活存量资产等方面。

新发展模式

- 2021年12月经济会议首次提出，加强预期引导，**探索新的发展模式**
- 2022年3月政府工作报告，**再提探索新的房地产模式**
- 2022年12月经济会议，推送房地产行业**向新发展模式平稳过渡**



政策解析/行业定调

房地产主基调不变前提下支持刚性和改善性住房需求，政策应出尽出持续加码稳地产，中央积极表态叠加资金支持保主体以此防范化解金融风险：其根本为落实保交楼稳民生。

一季度

房住不炒，三稳：“**稳地价、稳房价、稳预期**”

- 2月10日，央行：坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段
- 2月24日，国新办：稳地价、稳房价、稳预期“房住不炒”
- 3月4-5日，召开两会提出：“房住不炒”“三稳”“支持合理住房需求”

二季度

支持住房需求，**稳经济大盘**

- 4月29日，政治局会议强调“房住不炒”同时提出两项“支持”：支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。
- 6月8日，国常会：确保二季度经济合理增长，稳住经济大盘

三季度

稳房地产市场，首提保交楼、稳民生

- 7月28日，中央政治局会议：定调稳定房地产市场，坚持“房住不炒”定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求压实地方政府责任，保交楼、稳民生。
- 8月24日，国常会：允许地方“一城一策”灵活运用信贷等政策，合理支持刚性和改善性住房需求。

四季度

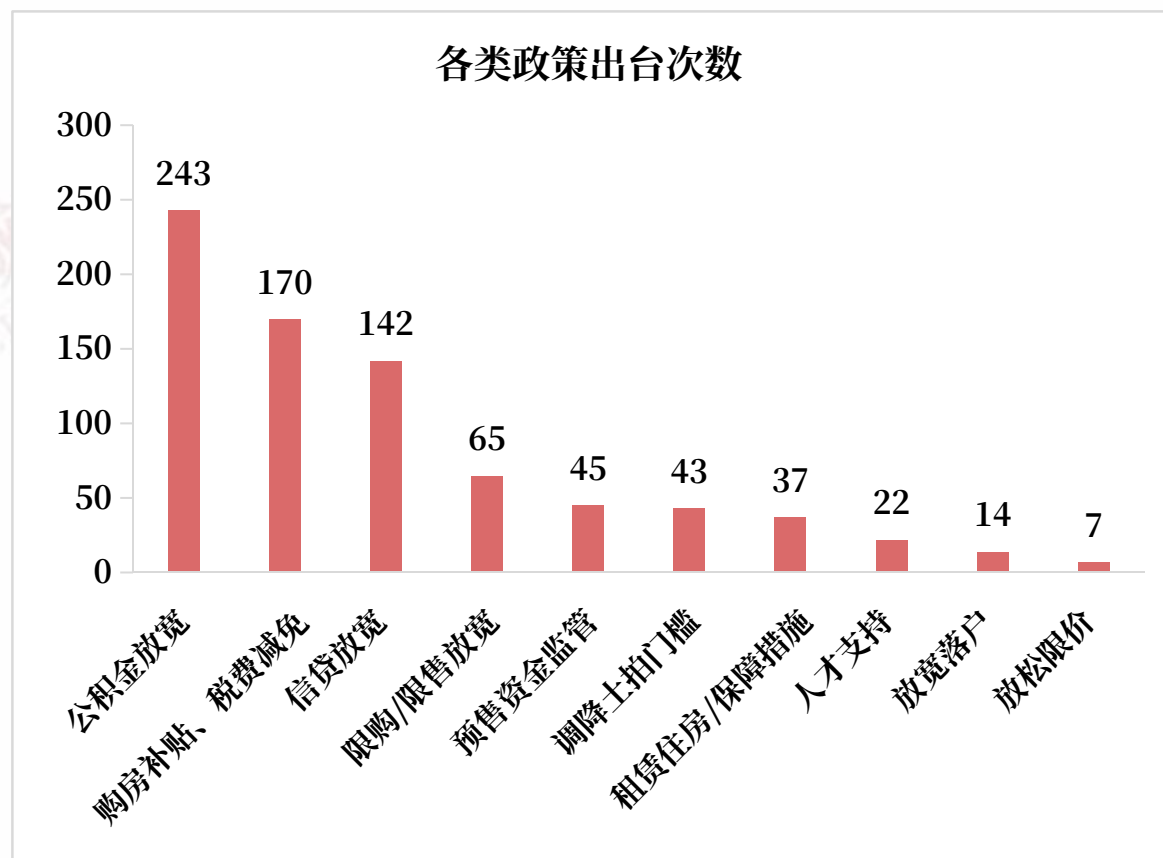
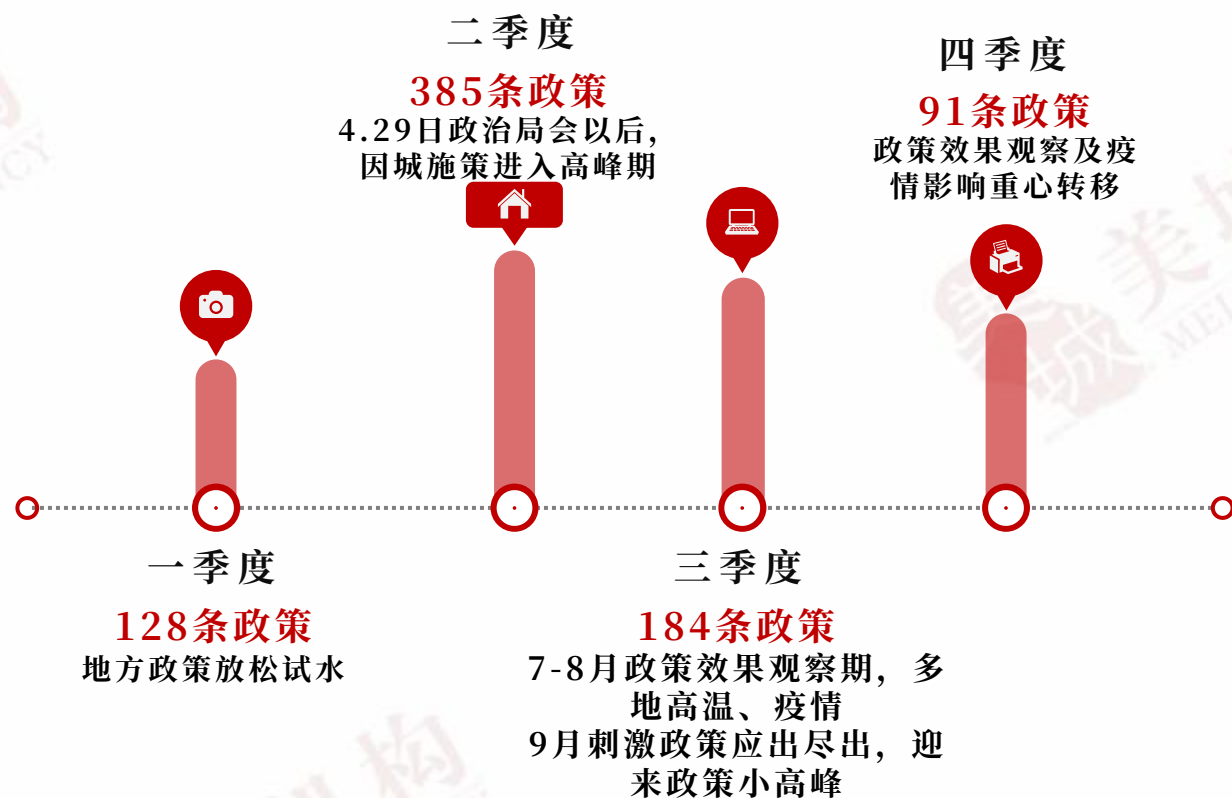
稳房企，支防范化解金融风险，房地产市场平稳发展

- 11月11日，央行和银保监会发布金融16条随后全国各大商业银行密集对重点房企进行授信，积极落实金融16条政策；
- 11月28日，证监会恢复涉房上市公司并购重组及配套融资、再融资；
- 12月15日，中央经济工作会议有效防范化解重大经济金融风险，确保房地产市场平稳发展

政策解析/地方政策

地方松绑从“小步低频”到“应出尽出”，重点城市“五限”政策放宽仍有空间。

- 各地全年超过700次政策放松，特别是在4·29政治局会议之后，地方放松政策频率明显加快，出台政策多以公积金放宽、财税刺激、信贷、限售限购放宽为主。



政策解析/西安政策

自3月开始，西安市房地产市场政策逐步回暖，土地端和企业端限制性政策逐渐放松。西安坚持房住不炒主基调保持不变，落实租购并举，支持刚性和改善性住房需求依然是主旋律。政策面的支持在一定程度上能够改善楼市预期，化解风险，提振信心。

2022年

2月

- ① 【关于加强规划服务和资源保障促进经济加快恢复发展的若干措施】，土地按起始价的**20%**确定竞买保证金。一个月内缴纳土地出让价款的**50%**，余款缴款期限最长不超过**12个月**。
- ② 【关于加快发展保障性租赁住房的实施意见】以不超**70m²**小户型为主小户型为主；其次保障性租赁住房的对象以在本市工作且无自有住房的新市民、青年人等群体为主。

3月

- ① 【关于促进房地产业健康发展有关问题的请示】：调整预售节点、调整资金监管。
- ② 【“秦创原创新人才计划”奖励措施】，认定人才在西咸新区购买首套商品住房并签订正式购房合同的人才可享受**15万**元购房补贴，分3年核发。

4月

- ① 【支持房地产业发展十条措施】，缓缴城市基础设施配套费**6个月**。
- ② 【关于进一步优化住宅用地出让规则有关情况的请示】，取消房地联动限价，取消配建。

5月

- ① 【关于调整商品住房交易政策有关问题的通知】，购房前落户满**1年**，二手房“**满2、满3**”，刚需增加**28岁单身、二孩家庭**，公积金首套**20%**。
- ② 【西咸新区23条保增长措施】降低出让地块保证金的缴纳比例最低至**20%**，允许受让人申请延期缴付或分期缴付土地出让价款。
- ③ 【西安市住建领域稳增长二十条措施】针对行业特点，实行“81+62+X”包抓帮扶（“81”：81家重点建筑业企业；”**62**”：62家龙头房地产企业。

6月

- ① 【资源规划领域20条措施】降低用地保证金按**20%**缴纳，允许分期缴纳土地出让价款、一年内缴清。

7月

- ① 【关于防范商品房延期交房增量问题的工作措施】1.参与宅地竞买房企须使用合规自有资金；2.预售许可:7层及以下，需主体结构封顶;7层以上1/3，且不得少于7层；3.预售监管资金全额入账；4.严格拨付预售监管资金。

8月

- ① 【居民存量住房用于保障性租赁住房操作指南】住房被纳入保障性租赁住房管理并正式签订租赁合同后，**出租人家庭可在限购区域获得新增购买一套住房的资格**。

9月

- ① 【西安青年人才驿站-入站申请流程】**入站青年人才家庭**在不超过西安市住房限购套数情况下，可在**限购区域内购买商品住房或者二手住房**。

10月

- ① 【关于下调首套个人住房公积金贷款利率的通知】自2022年10月1日起，下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点，5年以下（含5年）和5年以上利率分别调整为2.6%和3.1%。第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变，即5年以下（含5年）和5年以上利率分别为3.025%和3.575%。

11月

- ① 【关于支持刚性和改善性住房需求有关问题的通知】1. 落户就能买首套二手住房；2. 外地户口居住证+半年社保或个税买首套二手住房；3. 二孩家庭可买三套住房；4. 人才引进不要社保个人所得税证明；5. 沣东部分区域沣西临潼取消限购（西咸新区沣东新城上林街道，沣西新城高桥街道、马王街道）。

政策解析/西安政策

2022年西安楼市2次大的政策调整，跟随全国救市步伐，分别是：①5·28新政-力度不大，但信号明显；②11·19新政-实质性限购放松，西咸临潼解除限购。政策上不断走向宽松，也随着房地产的重要性被国家多次提及，预示着楼市将迎来最好的政策环境。

5.28 西安楼市新政： 公积金首付降至两成、落户一年可买房

- 主要内容：
- ① 落户满1年可在限购区买房
 - ② 外地户籍在西安有《居住证》，且有2年社保或纳税记录，可买房
 - ③ 年满28岁未婚单身、二孩及以上家庭算刚需
 - ④ 新房“满2/满3”、二手房“满2”即可上市交易
 - ⑤ 住房公积金首套首付20%，最高贷款限额85万
 - ⑥ 商贷将适当降低个人住房贷款首付比例和利率定价水平

西安市外迁入户籍、非本市户籍居民家庭购房新旧政策对比		
居民家庭类别	原政策	新政策
市外迁入本市户籍	购房前落户满1年且连续缴纳12个月社保或个税	购房前落户满1年
非本市户籍	购房前连续缴纳5年社保或个税	持有本市《居住证》，且购房前2年在本市连续缴纳社保或个税

“刚需家庭”条件新旧政策对比	
原政策	新政策
1、居民家庭包括夫妻双方及其未成年子女、离异(丧偶)父(母)及其未成年子女，不含未婚、离异不满3年的单身；	在原基础上，新增以下两类家庭： 1、二孩及以上家庭，符合我市住房限购政策；
2、登记购房人及其家庭成员在本市范围内名下均无自有产权住房且购房前48个月无住房转让记录；3.登记购房家庭成员符合我市住房限购政策。	2、28周岁及以上未婚人士，还须满足：无婚姻记录、本市范围内名下无房、购房前48个月内无住房转让记录，符合我市住房限购政策。

11.19 西安楼市政策升级： 落户即可买二手房、沣西、临潼取消限购

- 主要内容：
- ① 迁入户口无房户可买一套二手房
 - ② 无户籍六个月社保可买一套二手房
 - ③ 引进人才无需社保
 - ④ 二孩及以上家庭新增一套购房资格，可作为普通家庭参与摇号
 - ⑤ 解开临潼区，西咸新区沣东新城上林街道，沣西新城高桥街道、马王街道，高新区托管的非限购区域限购

无房家庭购买首套二手住房 新旧政策对比		
落户情况	原政策	新政策
新迁入本市户籍	须在购房前落户满1年	落户我市后即可购买
非本市户籍	持有本市《居住证》，且在购房之日前2年在本市连续缴纳社会保险或个人所得税	持有本市《居住证》，且在购房之日前6个月在本市连续缴纳社会保险或个人所得税

政策环境 小结

2022年受国内疫情多发广发、国际环境更趋复杂严峻等多重因素影响，宏观经济下行压力加大，房地产行业发展形势严峻，中央加大宏观调控力度，宽信用、宽货币，助力经济活力恢复，房地产调控政策持续宽松，地方刺激性政策频出，扩大合理购房需求。2023年中央强化房地产支柱地位，政策倾斜力度将加强，以确保经济及房地产行业稳步恢复、发展。

03

土地市场》》

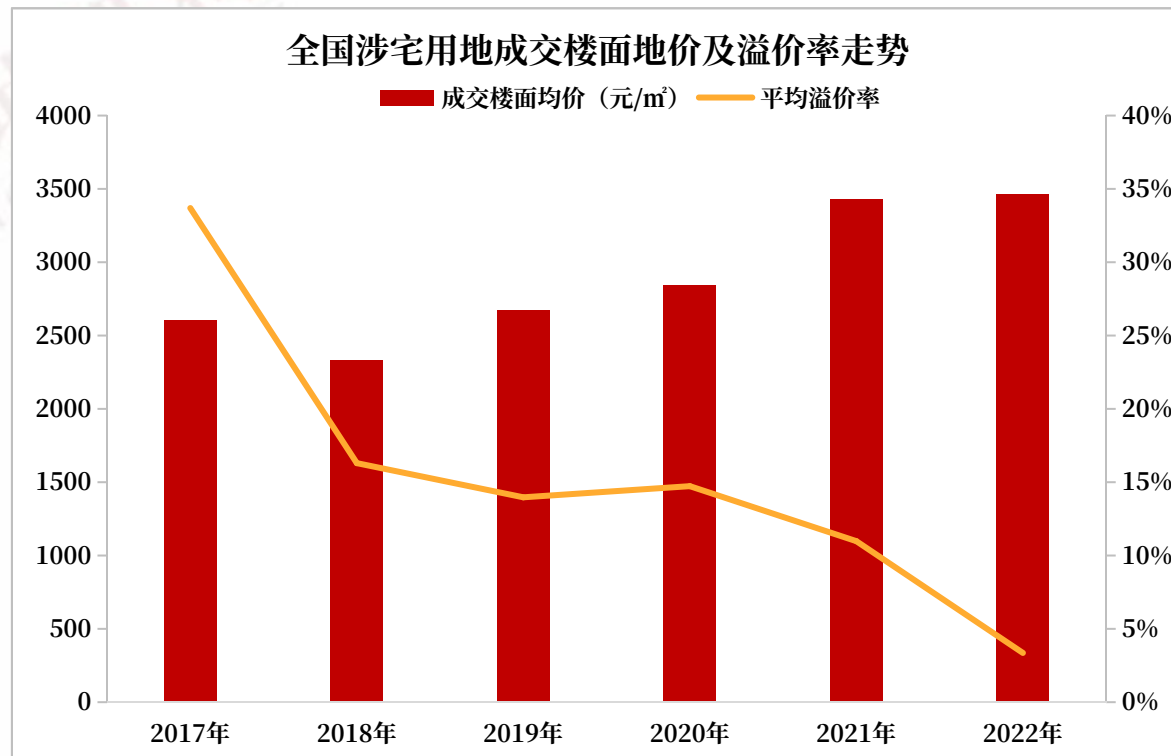
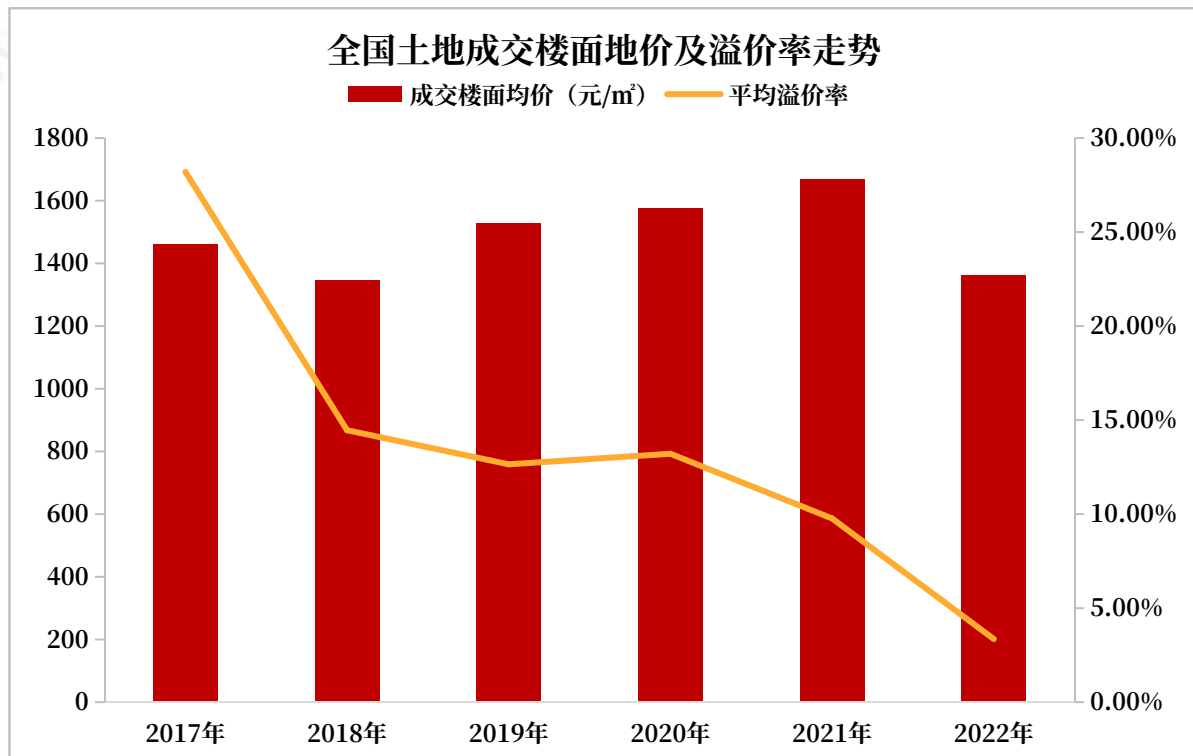
全国土地市场、西安土地市场、典型房企拿地情况

——供需两端收窄，国央平为拿地主角

全国土地市场-量价走势

2022年全国土地市场供销下滑明显，全国土地楼面地价下滑18%

- 2022年在继续推行集中供地的制度下，全国共出让地块74883宗，同比下滑6%；合计供应建面402308万平米，同比下滑7%。从涉宅地块看，2022年共成功出让地块18666宗，同比下滑22%；合计规划建面120963万平米，同比下滑32%。
- 2022年全国土地成交平均楼面地价为1383元/平米，较上一年大幅下滑18%，与2018年持平，溢价率也跌至历史最低。从涉宅地块看，楼面地价出现小幅上扬至3462元/平米，但溢价水平同样呈现下滑，2022年全国涉宅地块成交溢价率仅为3.36%。



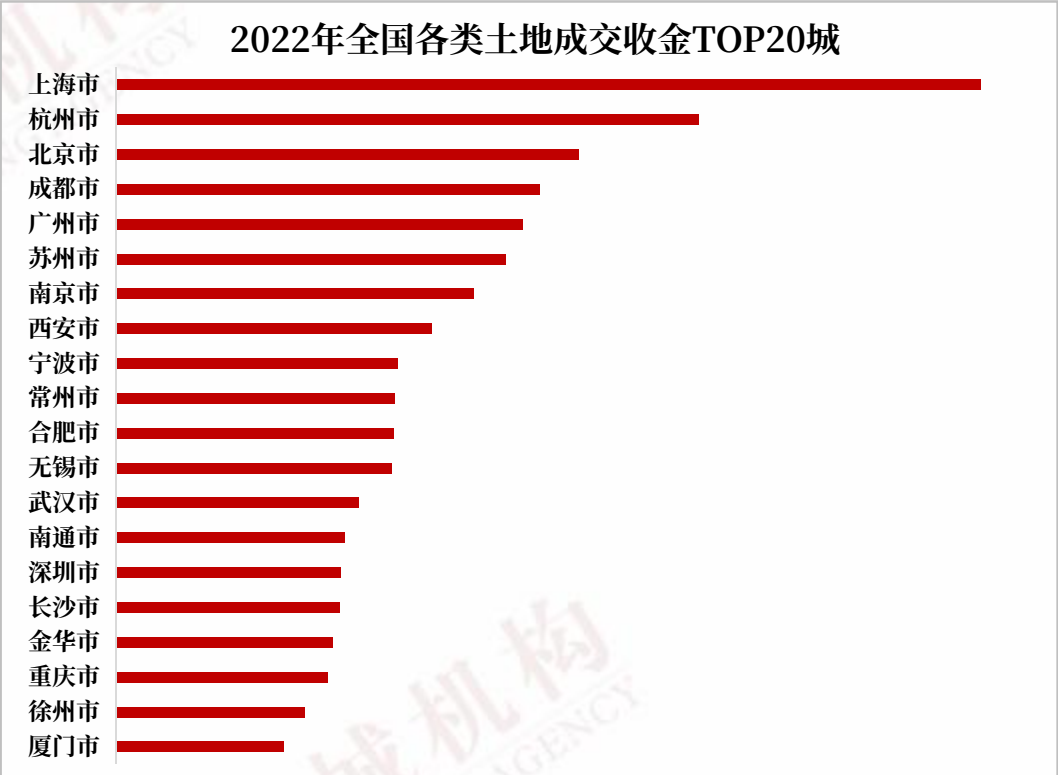
全国土地市场-分能级城市

2022年一二线城市供销下滑明显，全国土地出让收金同比下滑24%

- 2022年一线城市成交土地宗数同比下滑23%，二线城市成交土地宗数同比下滑14%，三四线城市成交土地宗数同比下滑4%。从涉宅用地看，一线城市2022年同比下滑37%，二线城市同比下滑29%，三四线城市同比下滑19%。
- 2022年全国共斩获土地出让金54919.90亿元，同比下滑24%，涉宅地块由于供地下滑，全国全年收金41877.03亿元，同比下滑31%。
上海、杭州、北京在2022年的土地出让金城市榜单中分列前三位，其中上海以2839.50亿元远超第二位杭州900亿元，稳居榜首。

全国土地出让宗数情况				
年份	2020	2021	2022	2022同比
一线城市	846	966	743	-23%
二线城市	14972	12894	11123	-14%
三四线城市	76877	66762	63988	-4%

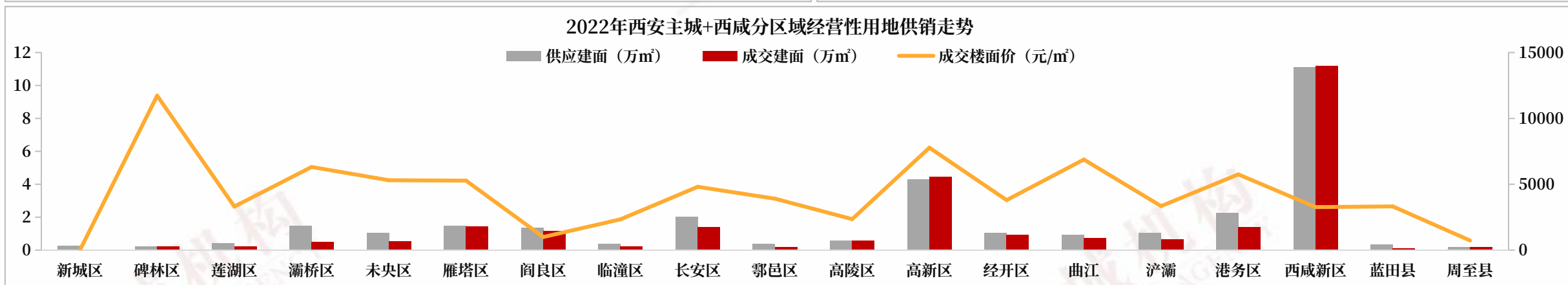
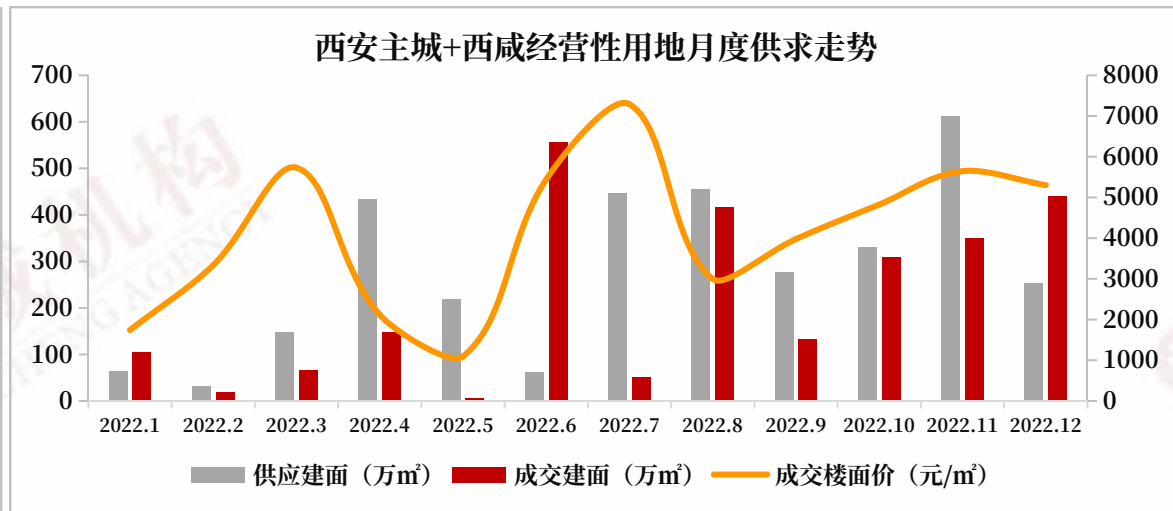
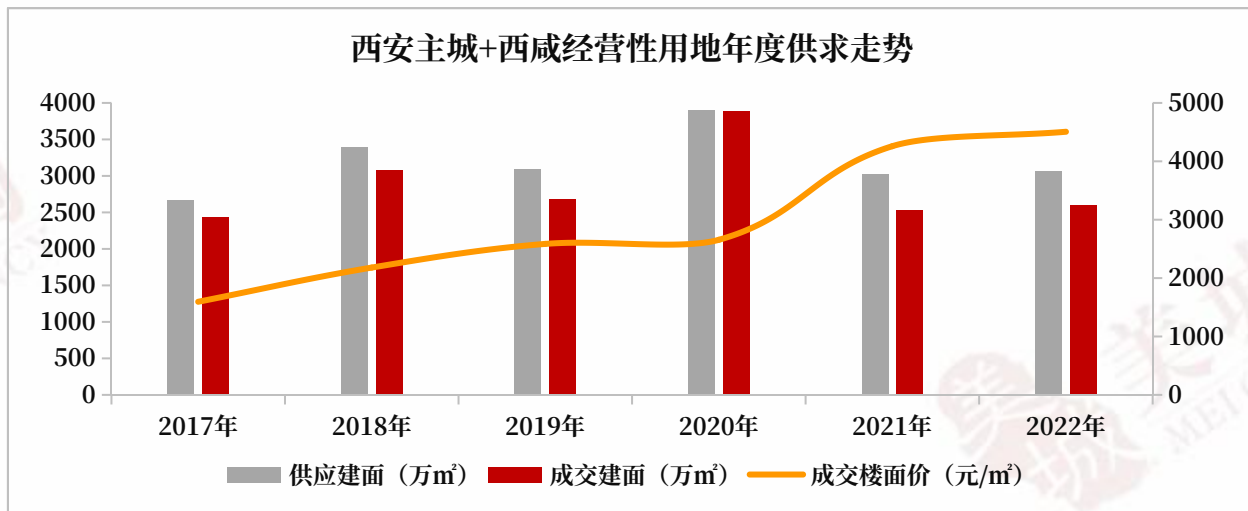
全国涉宅用地出让宗数情况				
年份	2020	2021	2022	2022同比
一线城市	319	398	252	-37%
二线城市	5226	4169	2959	-29%
三四线城市	24358	19332	15661	-19%



西安土地市场-经营性用地

经营性用地量价微涨，主力供销集中在西咸、高新

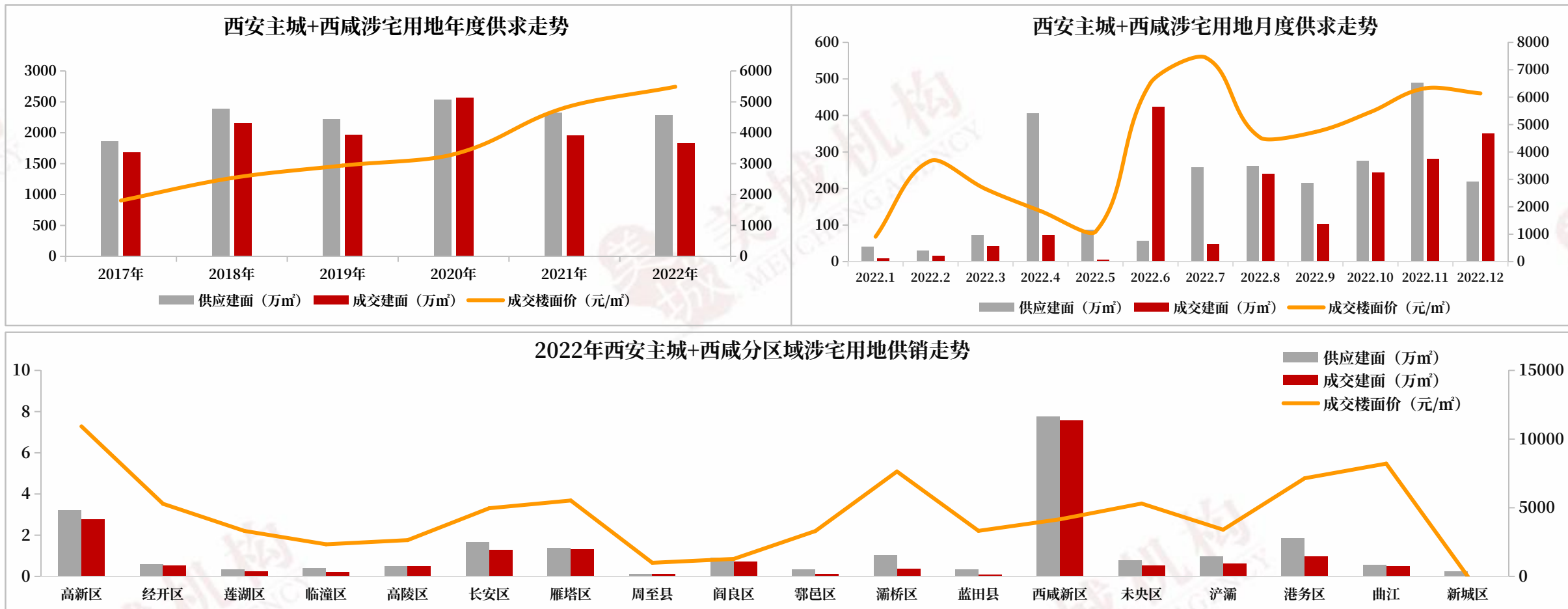
- 2022年，西安主城+西咸经营性用地供应总建面3068万m²，同比增加1%；成交总建面2596万m²，同比增加3%，成交均价4506元/m²，同比上涨6%，平均溢价率0.56%，比2021年下滑16.65个百分点。
- 分区域来看，西咸新区、高新区为主力供销区，碑林区商业地块拉高平均楼面价（太古里商业地块）。



西安土地市场-涉宅用地

涉宅用地供销量跌价涨，主力供应区域为西咸、高新，高新楼面价破万

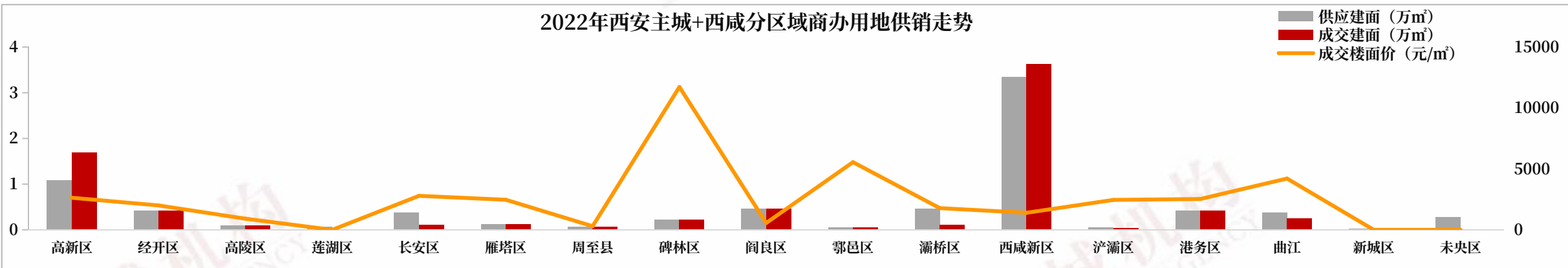
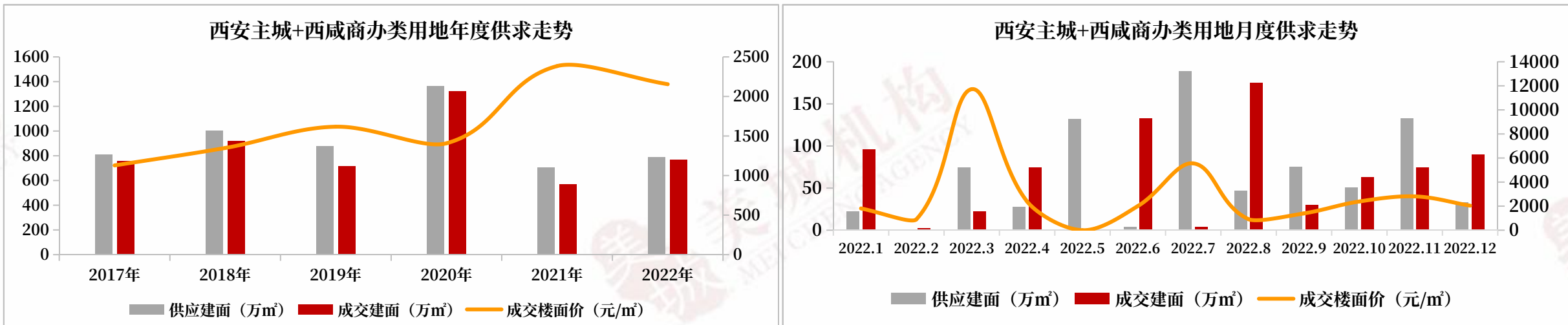
- 2022年，西安主城+西咸涉宅用地供应总建面2280万㎡，同比下滑2%；成交总建面1832万㎡，同比下滑6%，成交均价5488元/㎡，同比上涨14%，平均溢价率0.53%。
- 分区域来看，西咸新区、高新区为主力供销区，高新、曲江平均楼面价引领全市，其中高新区平均成交楼面价破万。



西安土地市场-商办用地

商办用地供销齐升，价格下滑，主力供销区域为西咸、高新

- 2022年，西安主城+西咸商办用地供应总建面788万 m^2 ，同比增加12%；成交总建面765万 m^2 ，同比增加34%，成交均价2155元/ m^2 ，同比下滑10%，平均溢价率0.78%。
- 分区域来看，西咸新区、高新区为主力供销区，碑林区11722元/ m^2 平均楼面价引领全市（太古里商业地块）。



西安土地市场-排名

高价地以高新区住宅用地为主，拿地企业均为央国企及平台公司，托底态势明显

2022年大西安经营性用地成交楼面价TOP10

排名	地块四至	区域	规划用途	地块体量 (亩)	建面(m²)	成交总价 (亿元)	楼面价 (元/m²)	溢价率(%)	竞得企业	成交日期
1	经二十二路以东56.4亩住宅用地	中央创新区	住宅用地	56.4	11.96	11.96	15904	0	紫薇	2022/6/13
2	科技一路以北35.84亩住宅用地	软件新城	住宅用地	35.84	8.25	8.25	13814	0	高新地产	2022/6/13
3	西太路以西101.96亩住宅用地	中央创新区	住宅用地	101.96	19.03	24.53	12888	0	中海	2022/10/26
4	天谷二路以北76.86亩住宅用地	软件新城	住宅用地	76.86	18.41	18.41	12832	1.66	中海	2022/6/1
5	经二十二路以西103.83亩住宅用地	中央创新区	住宅用地	103.83	24.78	24.78	12785	0	天地源	2022/6/1
6	纬三十五路以北30.51亩住宅用地	中央创新区	住宅用地	30.51	7.25	7.25	12728	0	天地源	2022/6/13
7	天谷六路以北149.34亩住宅用地	软件新城	住宅用地	149.34	35.3	35.3	12663	0	保利	2022/6/1
8	天谷一路以南124.16亩住宅用地	软件新城	住宅用地	124.16	29.34	29.34	12659	0	中铁建	2022/6/1
9	经二十路以西127.35亩住宅地块	中央创新区	住宅用地	127.35	23.77	29.49	12406	0	中建地产	2022/12/30
10	太古里179.86亩商办地块	碑林区	商办用地	179.86	25.75	25.75	11722	0	腾运有限公司、西安城桓文化投资发展有限公司	2022/3/4

西安土地市场-排名

万科外围拿地6宗，龙湖主城拿地7宗

2022年大西安房企摘地面积TOP10

排名	企业	宗地数	拿地区域	宗地面积(亩)	成交价（万元）
1	万科	6	蓝田县、泾河新城、高陵区	617.202	439523
2	龙湖	7	未央区、高新区、曲江大明宫、浐灞生态区、灞桥区	352.515	613657
3	康佳集团	3	港务区	304.581	269970
4	绿城	3	能源金贸区、空港新城、航天基地	290.428	487550
5	中粮	4	高陵区	244.930	221738
6	紫薇	2	秦汉新城、高新区	226.180	289018
7	经发置业	1	临潼区	199.402	55000
8	远洋	1	未央区	194.777	98909
9	高新地产	1	临潼区	183.192	135218
10	陆港愿景	3	港务区	175.277	185900

土地市场 小结

- ◆ 全国：2022年土地市场也持续低位运行，供应成交双双下滑，土地市场收金同比下滑24%，整体市场热度进一步走低；市场两极分化明显，一二线城市供销收缩，三四线城市整体下滑幅度最小。
- ◆ 西安：2022年，受疫情反复及市场下行影响，土拍市场降温明显，全年经营性土地供销量与2021年基本持平，价格增速放缓，平均溢价率0.56%，以底价拿地为主，央国企及平台公司为拿地主力，市场托底特征明显，民企受资金影响拿地意愿较低。
- ◆ 后市预测：从2022年全国土拍情况来看，土地市场收金同比下滑造成地方财政资金缺口，2023年随着房企融资端压力的逐步纾解，行业预期将稳步恢复，部分全国性品牌房企布局积极性将提升，土地市场活力将逐步激活。从西安市场来看，2023年预计土地供销量仍将保持增长态势，土地价格或有明显增长，未来房企联合拿地或成常态。

04

聚焦楼市》》

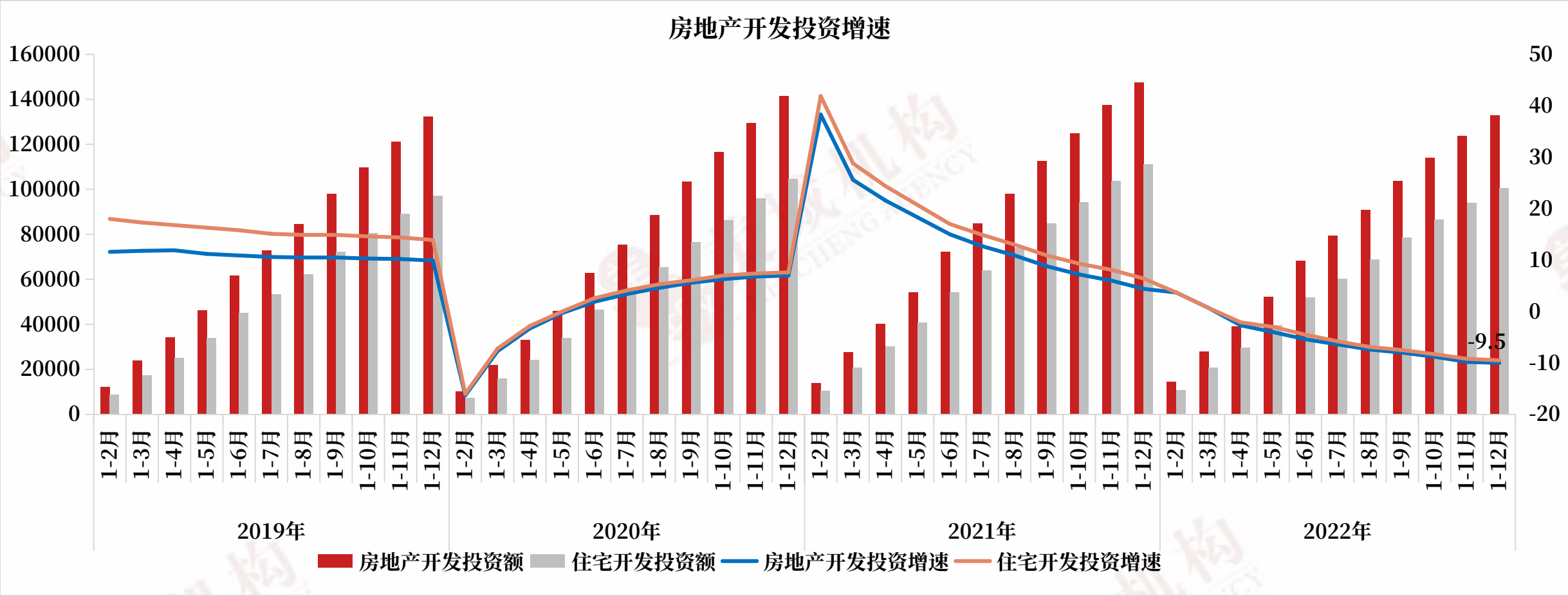
房地产开发投资/开发指标/销售指标/待售指标/西安住宅/公寓/办公/商业市场

——销售端失力，基本面触底

全国市场/房地产开发投资

行业发展预期尚未明显改善，房企投资动力不足，房地产开发投资同比跌幅持续扩大。

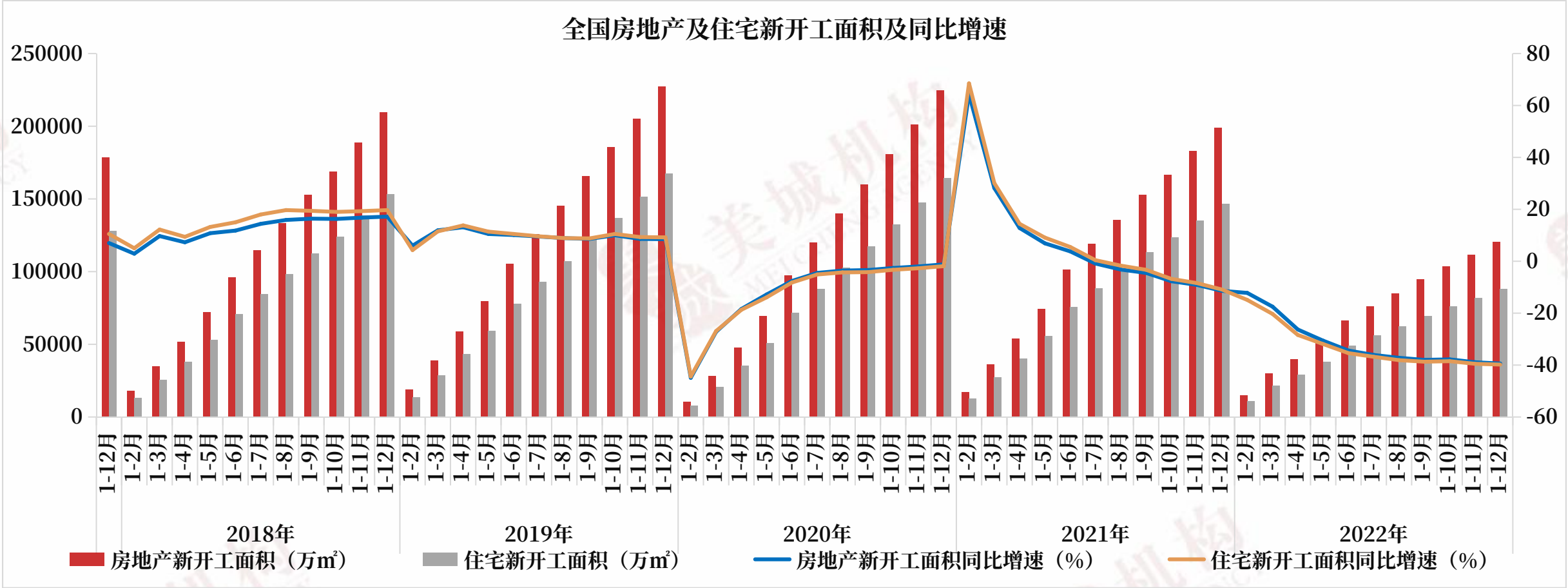
- 2022年，全国房地产开发投资132895亿元，比上年下降10%；住宅投资100646亿元，下降9.5%。



全国市场/开发指标

房企开发意愿仍较低，新开工面积同比跌幅显著，保交楼持续推进，竣工降幅逐步收窄。

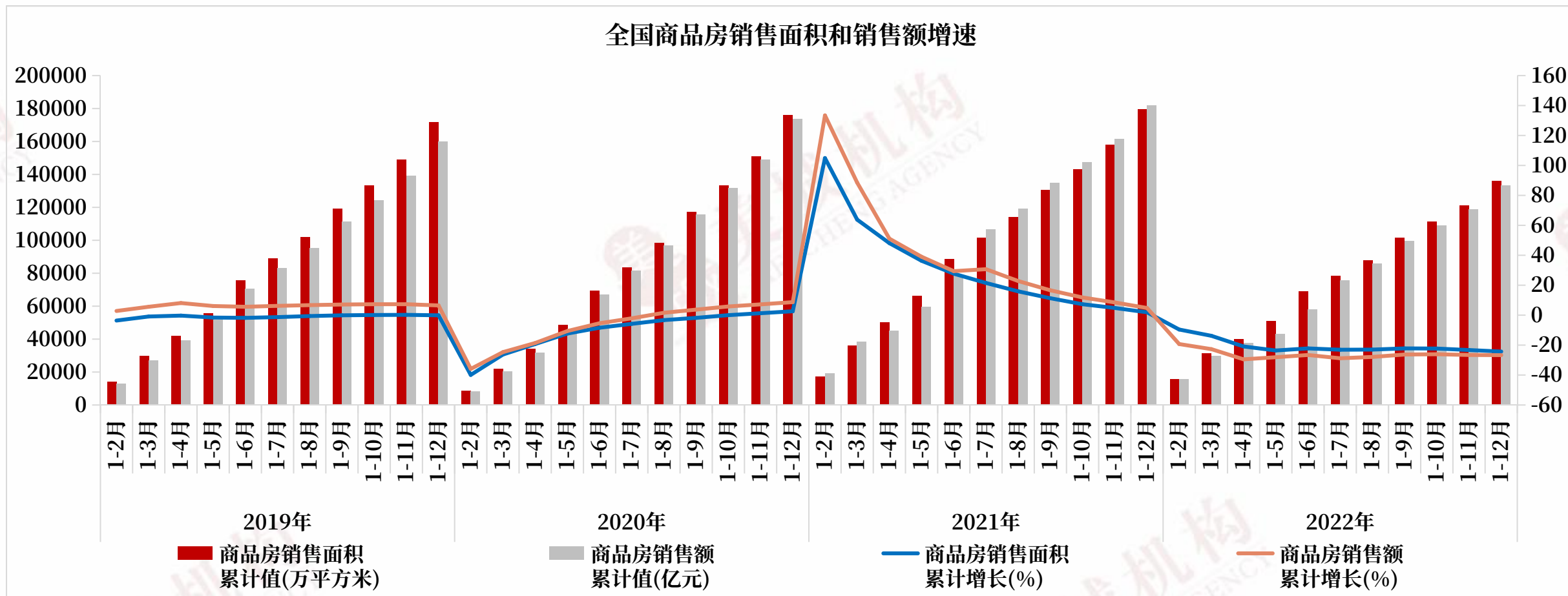
- 2022年，房屋新开工面积120587万m²，下降39.4%。其中，住宅新开工面积88135万m²，下降39.8%。



全国市场/销售指标

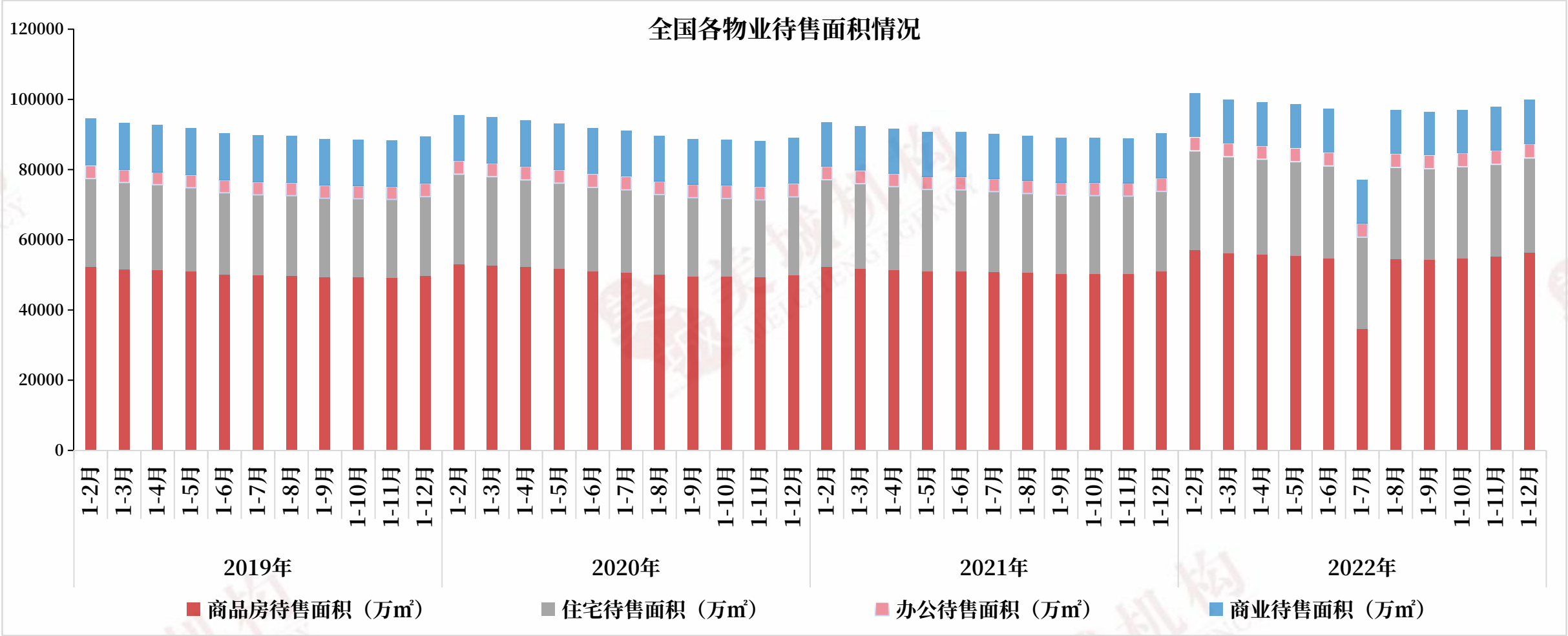
政策调控效应偏弱，供需端预期仍处低位，商品房成交乏力，销售规模跌幅底部徘徊。

- 2022年，商品房销售面积135837万m²，比上年下降24.3%，其中住宅销售面积下降26.8%。商品房销售额13.33万亿元，下降26.7%，其中住宅销售额下降28.3%。



全国市场/待售指标

2022年末，商品房待售面积56366万m²，比上年增长10.5%。其中，住宅待售面积增长18.4%，部分房企仍然面临持续去库存压力。



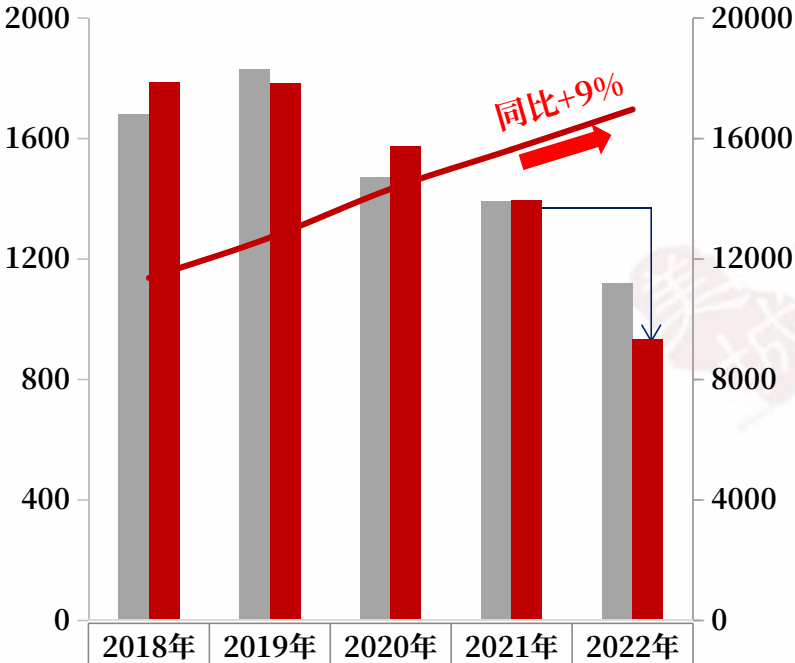
全国市场 小结

2022年房地产市场持续低迷，行业发展预期较低，房企开发投资积极性走低，多项指标同比跌幅持续扩大，商品房销售规模“缩水”明显，行业发展形势严峻。中央定调确保房地产市场平稳发展，做好保交楼、保民生、保稳定，2023年房地产政策宽松通道将全面开启，供需端调控力度将进一步加大，行业信心逐渐修复，市场面将稳步向好。

年度分析/供求

供销缩水，市场活跃度回落，价格上涨至1.7W/
m²水平，主城降温但仍存韧性，西咸垂直下行

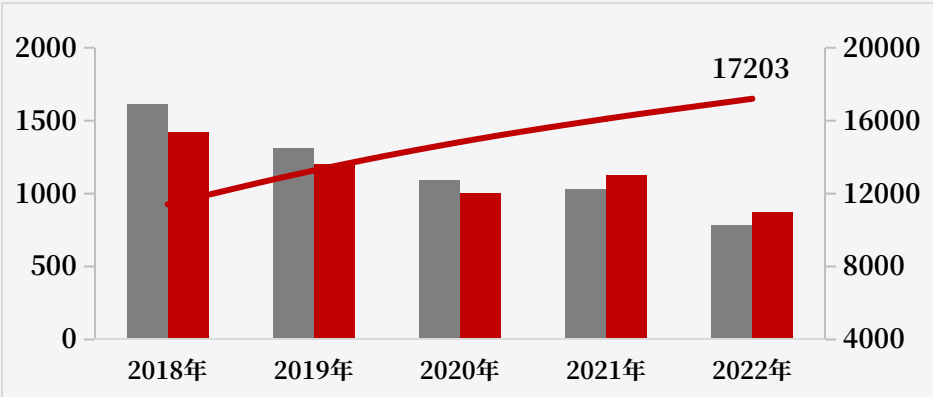
2018-2022西安主城+西咸商品住宅月度供求走势



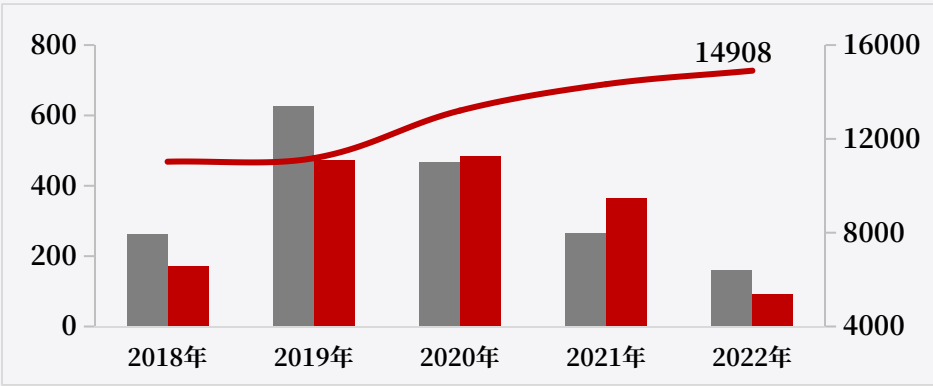
供应面积 (万m²)	1683	1831	1471	1394	1120
成交面积 (万m²)	1786	1785	1577	1396	934
成交均价 (元/m²)	11373	12713	14328	15639	16968

主城、西咸商品住宅面积对比

主城



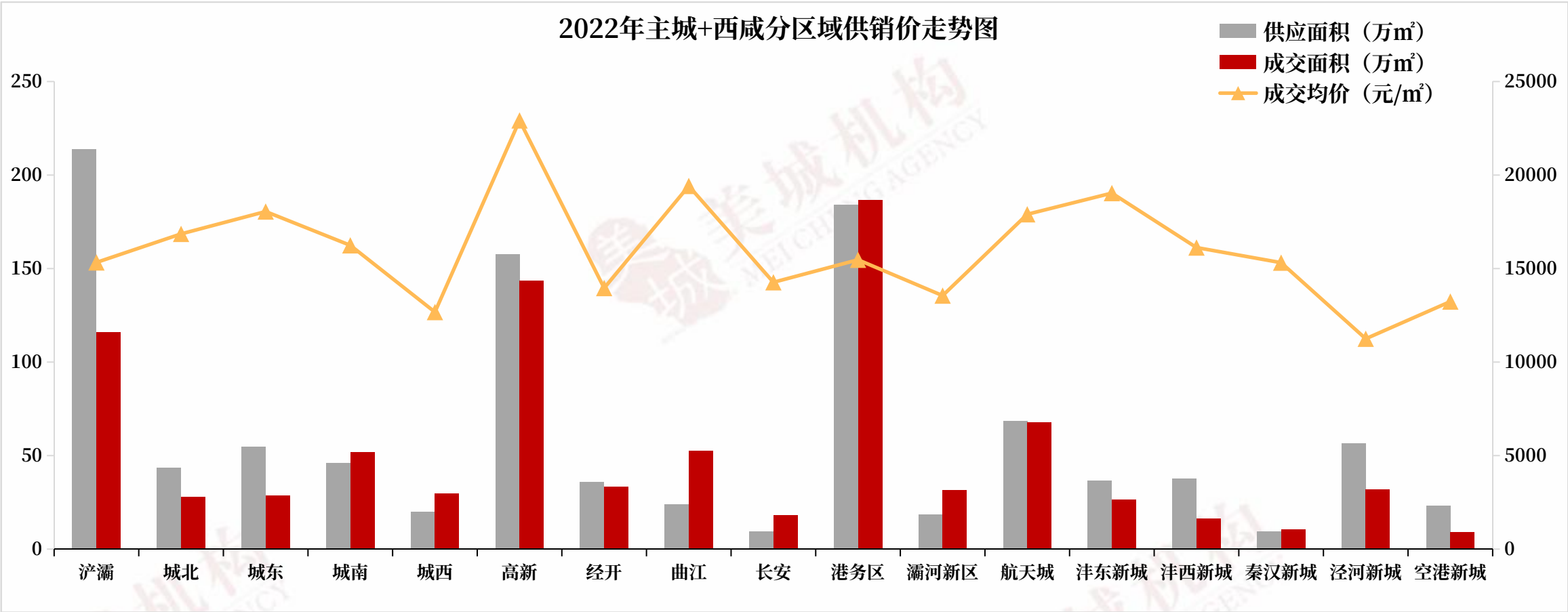
西咸



- 主城+西咸：供应量-20%，成交量-33%，成交均价+9%
- 主城：供应量-22%，成交量-24%，成交均价+7%
- 西咸：供应量-40%，成交量-75%，成交均价+4%

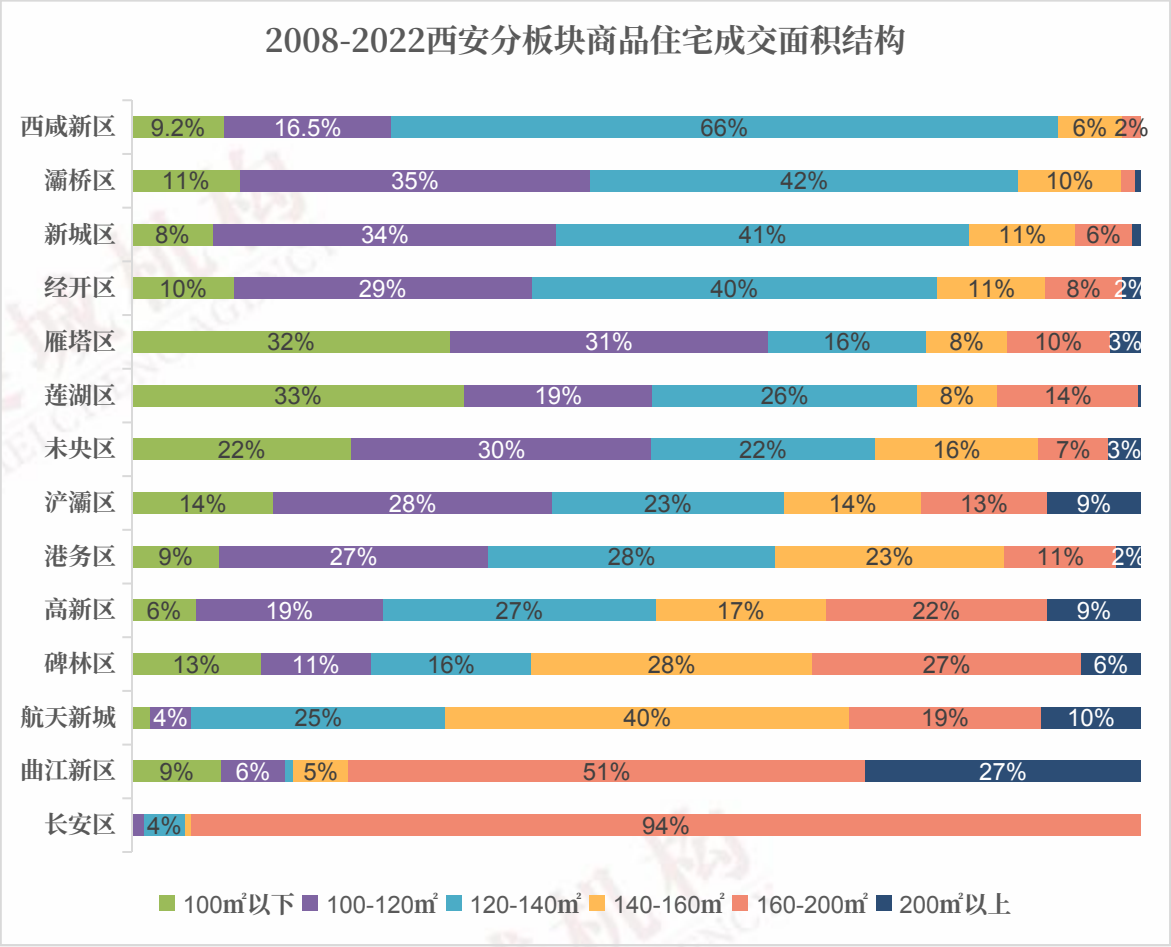
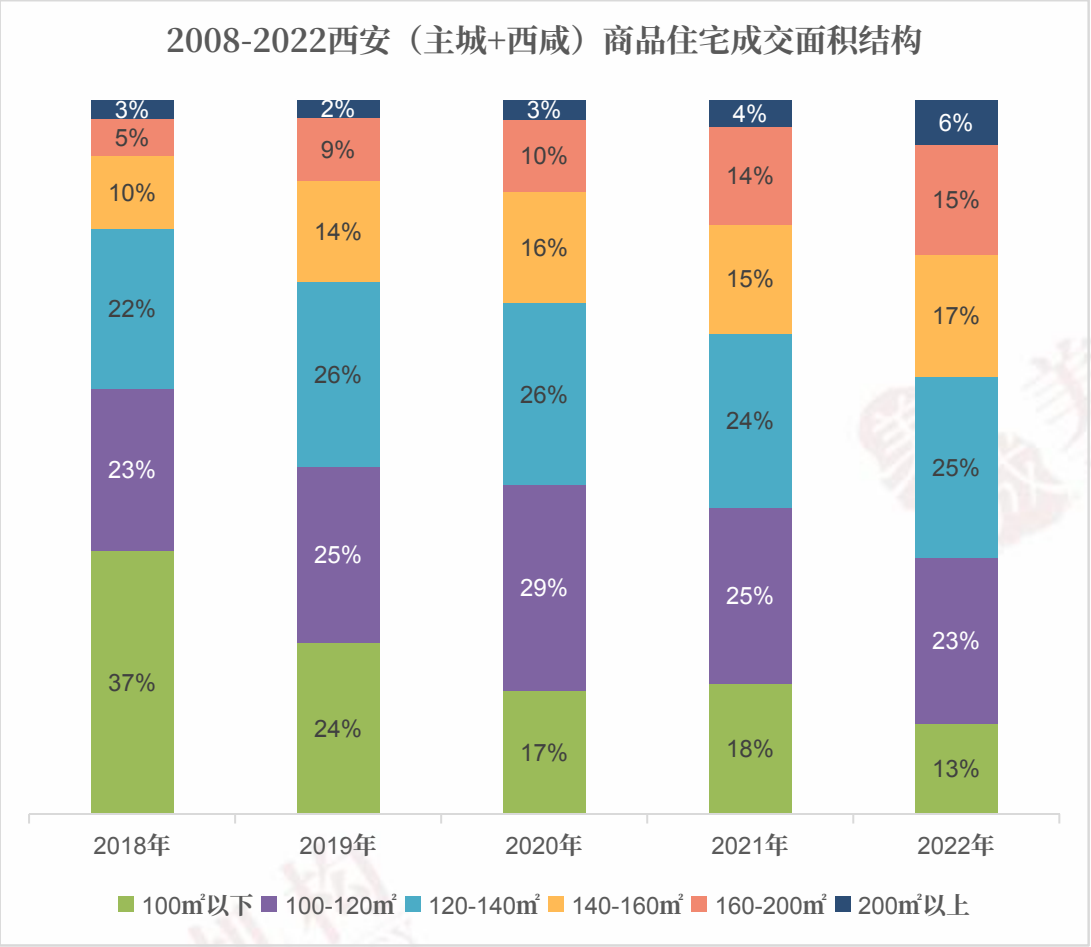
年度分析/分区域供求

- 供求：供求较集中，**浐灞、港务、高新**为主力供销区域；**西咸泾河新城**为主力供销区域。
- **高新**年度均价2.29万元/m²领涨其他各区，**曲江、沣东**均价超1.9万元/m²，**城东、航天城**均价在1.8万水平；
- **城西、经开、长安、灞河新区**及**西咸泾河、空港**为区域价格洼地，年度成交均价在1.1-1.4万元/m²。



年度分析/成交面积段

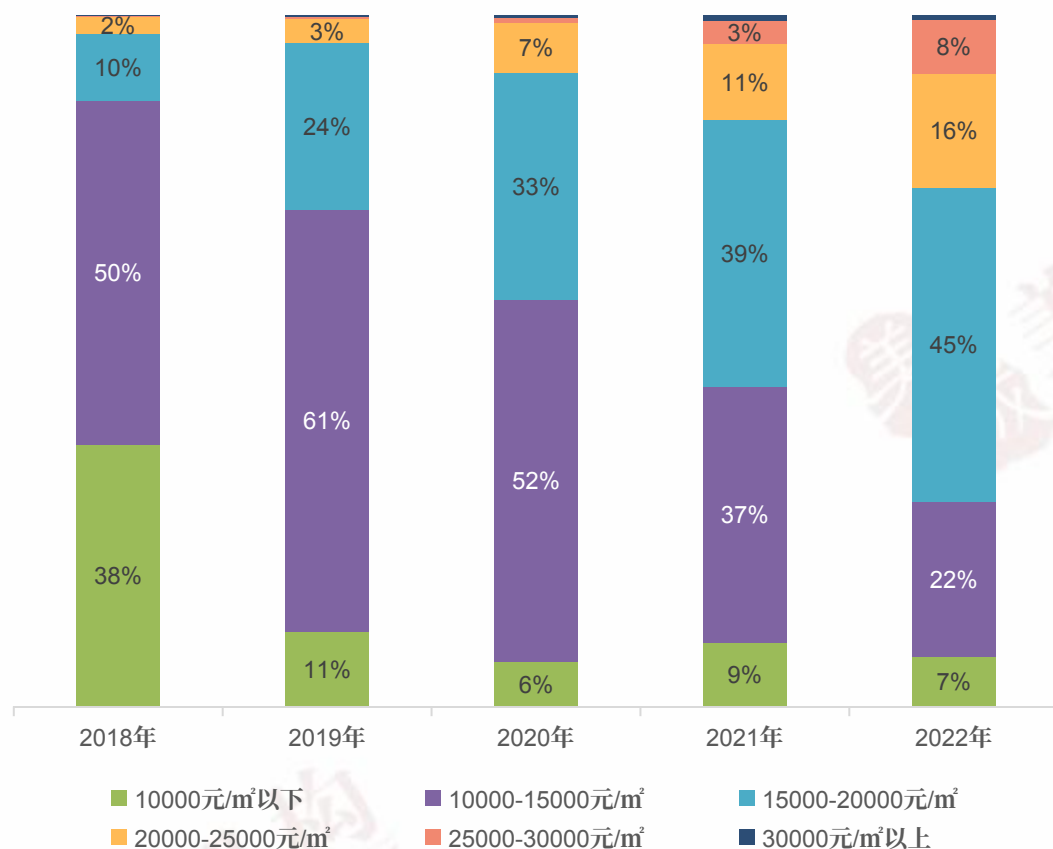
- 全市：120-140m²产品仍为成交主力占比25%，改善型产品占比提升，140m²以上产品成交占比38%
- 区域：曲江、航天新城、长安、碑林区140m²以上产品成交占比超6成，西咸新区120-140m²占比近7成



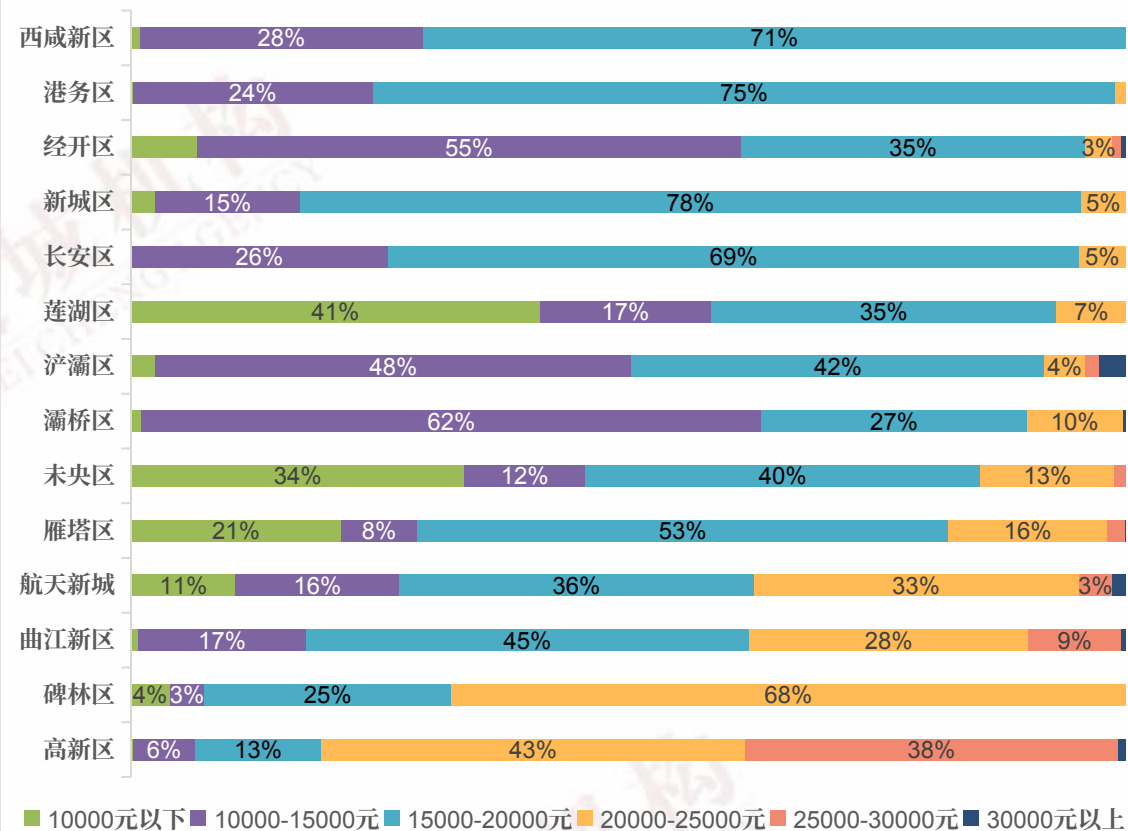
年度分析/成交单价段

- 全市：1.5-2.0w/m²成交占比45%，置业门槛提高，2万/m²以上产品成交占比27%
- 区域：高新区价格实现度最高，2.0-2.5万/m²产品成交占比43%，2.5万+/m²产品成交占比39%

2008-2022西安（主城+西咸）商品住宅成交单价结构

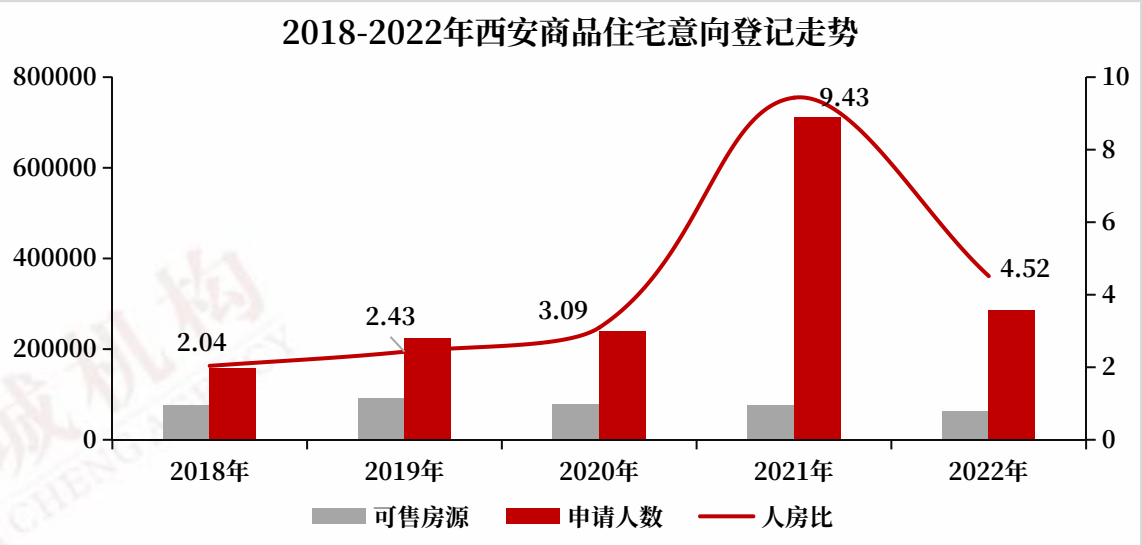
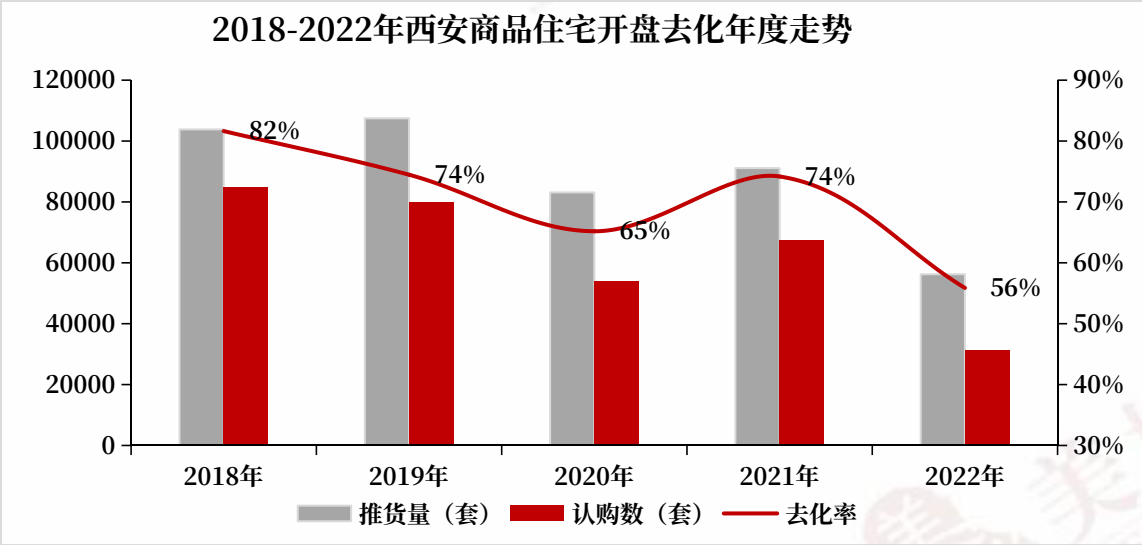


2008-2022西安分板块商品住宅成交单价结构



年度分析/推盘表现

- 整体市场热度下滑，热点区域持续高温，外围板块去化难度大，市场冷热分化加剧



- 意向登记情况：2022年全年平均人房登记比4.52，较去年下滑52%；年均开盘当日去化率56%，较去年下滑18%；
- 整体推盘情况：2022年西安共有5.6万套商品住宅加推，同比减少，平均开盘去化率56%，同比下滑18个百分点，去化速度明显放缓；
- 区域推盘分析：分区域来看，新盘开盘项目数量最多的区域为高新、浐灞、港务；从供货看，港务区加推1.21万套商品住宅，货量居各区域之首。从去化热度来看，全年共计26个千人摇项目，3个万人摇项目，总量较去年减少27个，千/万人摇项目主要集中于港务区、浐灞、高新区、曲江新区。

2022年西安推盘项目人房比排名TOP榜		
楼盘名称	区域	人房登记比
华润置地·未来城市DK-5（万人摇）	港务区	166.69
天地源·丹轩坊（万人摇）	高新区	78.47
中国铁建·万科翡翠国际（万人摇）	曲江新区	33.83
英郡年华国际社区	高新区	30.65
华润置地·未来城市DK-3	港务区	28.7
悦美国际	长安区	26.46
天地源·云水天境项目	港务区	22.46
华润置地·未来城市DK-4	港务区	16.30
绿城西安全运村荷风苑	港务区	15.95
万科·璞悦	曲江新区	14.67

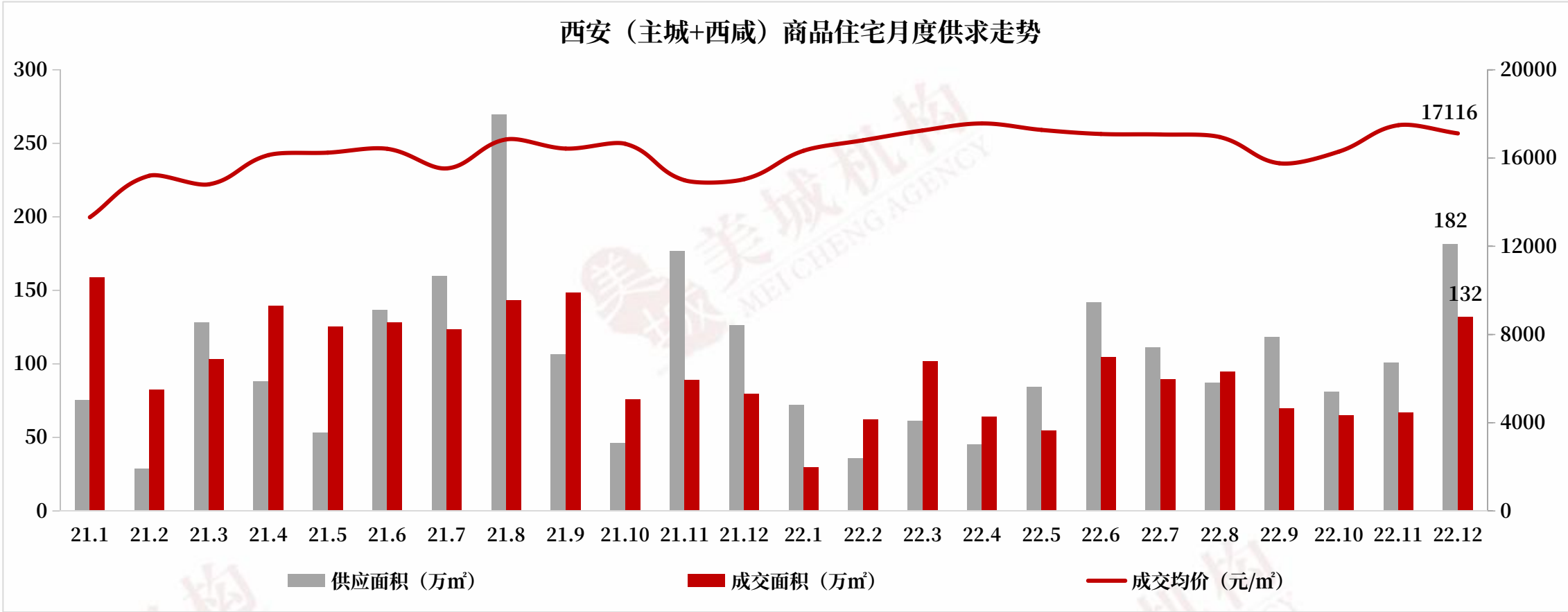
年度供求排行

- 主城销售金额TOP10项目共计438亿，主要分布在**高新、港务、曲江**，产业驱动、生态驱动特征明显。
- 西咸销售金额TOP10项目共计59亿，其中**沣东**占6席，**泾河**占2席，沣东价格实现度高。

2022年主城区商品住宅累计成交金额排行TOP10							2022年西咸新区商品住宅累计成交金额排行TOP10						
排行	项目名称	所处区域	成交金额 (亿元)	成交面积 (万㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)	排行	项目名称	所处区域	成交金额 (亿元)	成交面积 (万㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	碧桂园·云顶	航天城	58.06	27.02	1690	21488	1	万科·未来星光	沣东新城	10.86	5.74	440	18934
2	绿城西安全运村	港务区	56.21	34.78	2283	16164	2	滨江·翡翠城	泾河新城	10.00	9.04	840	11058
3	金地中央公园	城南	51.99	27.14	2347	19161	3	绿城·西安和庐	沣东新城	6.68	2.89	204	23166
4	招商·央畔	港务区	46.99	30.44	2513	15440	4	龙湖·景粼玖序	沣西新城	6.07	3.37	260	18039
5	华润置地·悦玺	曲江	39.31	16.37	863	24012	5	阳光城·蔷薇溪谷	沣东新城	5.96	3.78	336	15761
6	中国铁建 万科翡翠国际	曲江	36.56	22.42	1370	16305	6	福星惠誉美术 城·云玺	空港新城	4.05	3.51	259	11550
7	融创·望江府	港务区	36.31	21.18	1380	17142	7	华发长安首府	沣东新城	4.05	1.55	81	26163
8	中天新希望·未来印	高新	33.14	12.22	822	27120	8	沣水云间	沣东新城	3.98	1.79	95	22304
9	碧桂园·高新云墅	高新	32.04	12.6	806	25422	9	沣东智谷·国樾府	沣东新城	3.59	1.96	175	18337
10	新希望·锦麟天玺	高新	29.94	11.44	700	26182	10	金辉城	泾河新城	3.33	3.66	369	9086

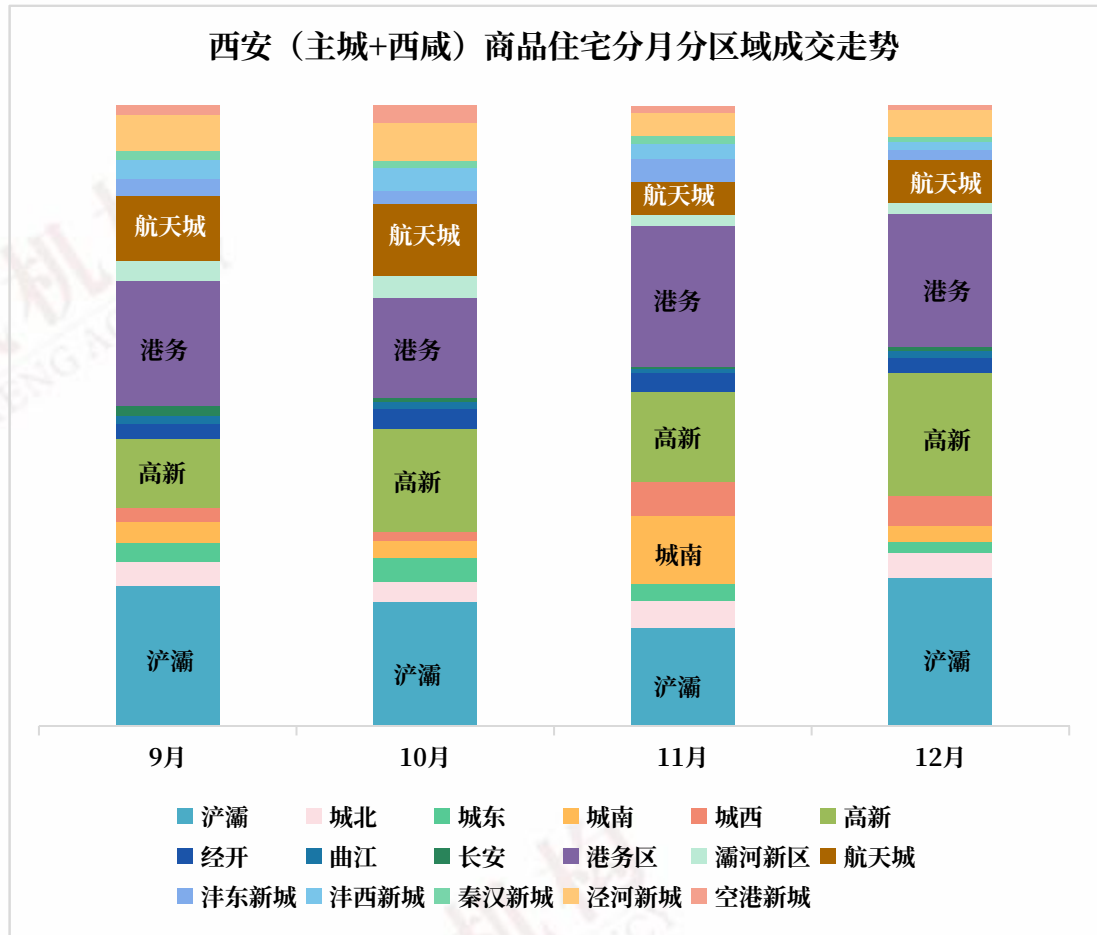
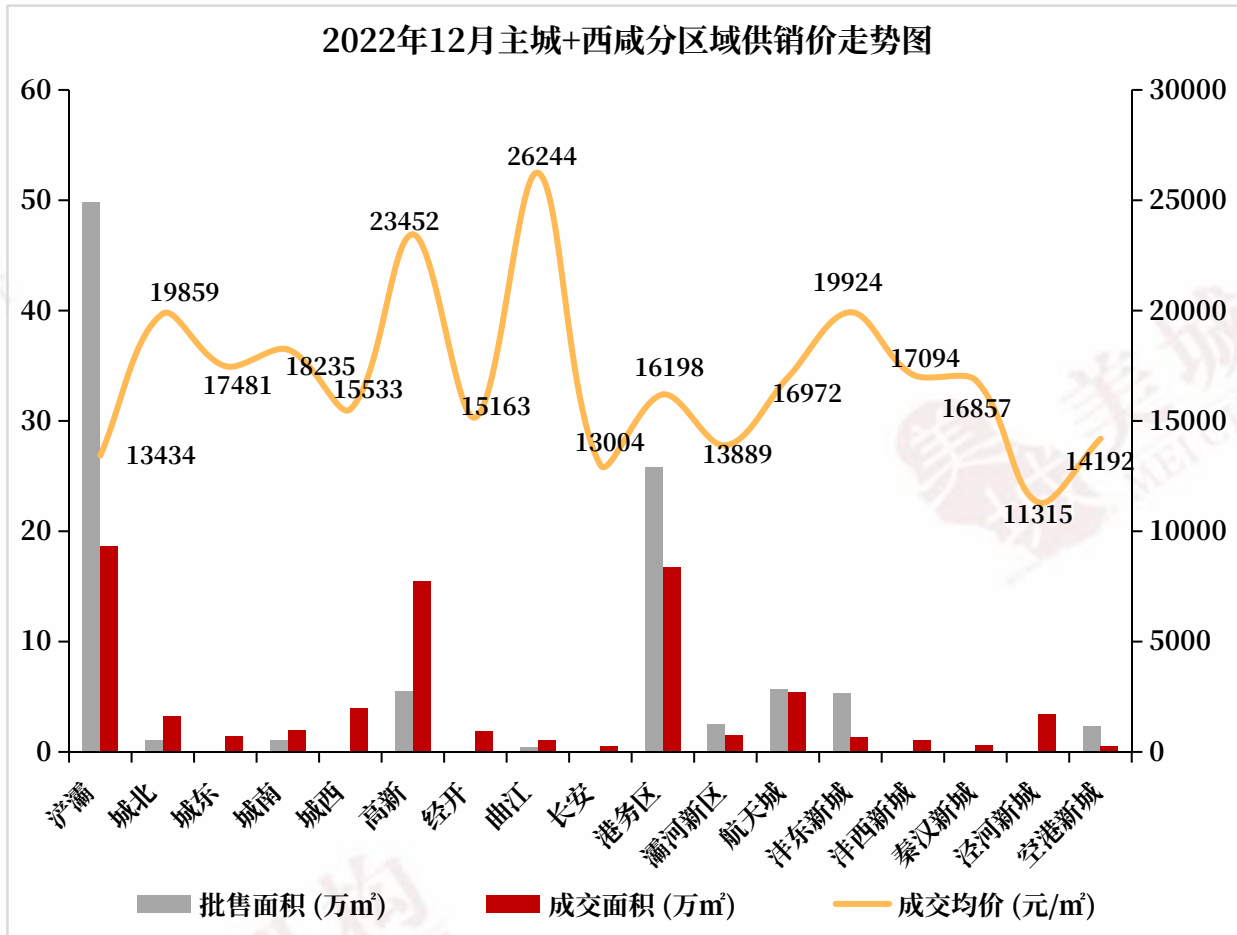
12月整体供求

- 岁末疫情好转，市场热度上升，供需端活跃度明显升高，商品住宅供求量双双回升，成交均价小幅回调。
- 2022年12月西安住宅供应量182万m²，环比涨24%（同比+44%），成交量132万m²，环比涨3%（同比+66%）。成交均价17116元/m²，环比降2%（同比+14%）。



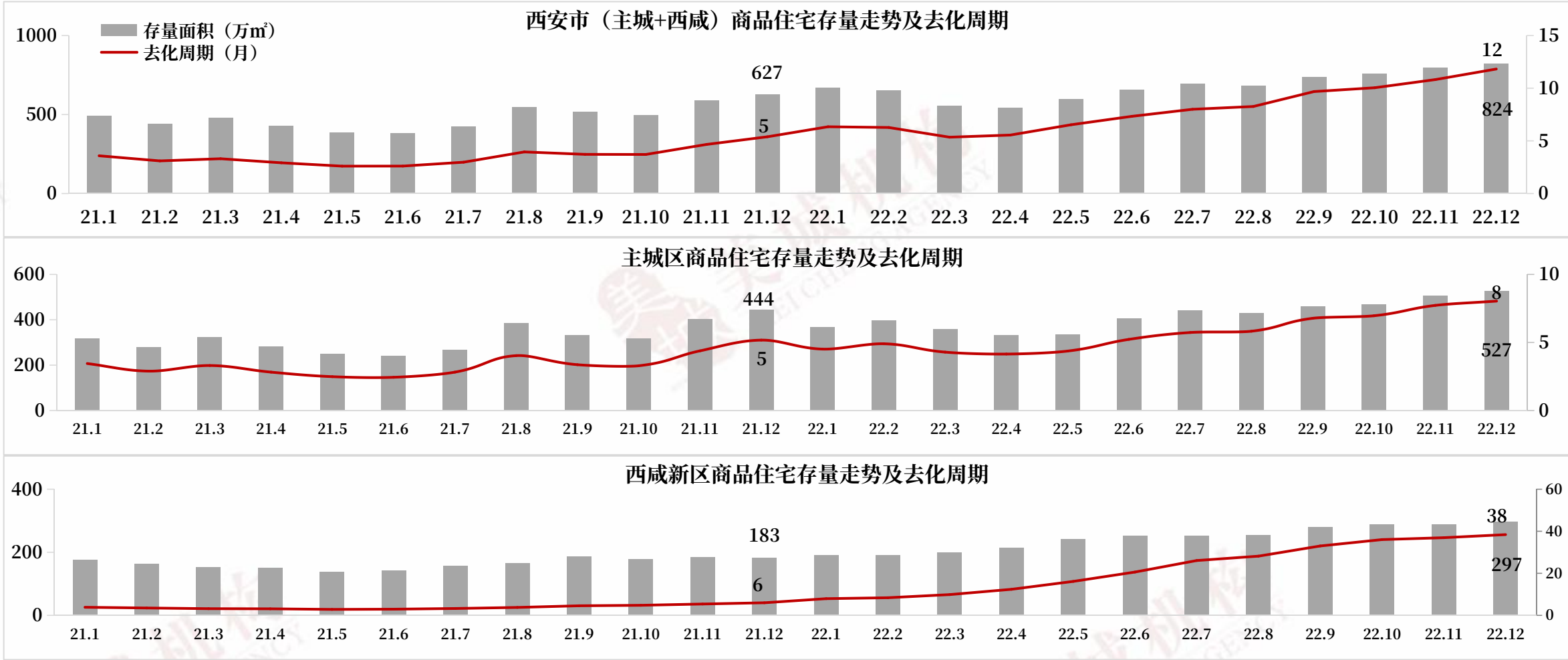
12月区域供求

- 2022年12月曲江成交均价2.62万元/m²，高新2.34万元/m²，领涨其他各区；城北、沣东成交均价超1.9万元/m²；
- 四季度浐灞、港务、高新、航天城供求持续占比较大，为全市主要流量支撑。



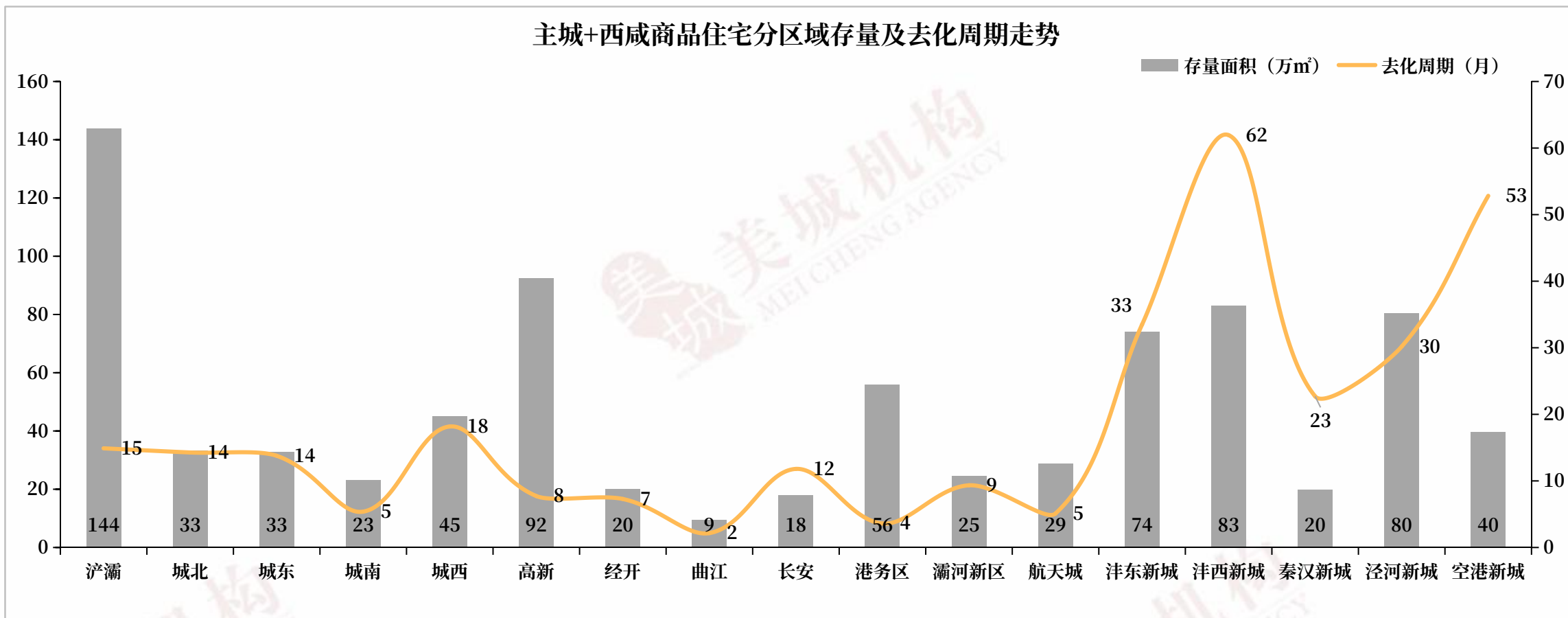
库存分析

- 截止2022年12月，西安（主城+西咸）可售存量约**824万m²**，**去化周期约12个月**，环比略有回升。
- 主城可售存量约**527万m²**，**去化周期8个月**，相对健康。
- 西咸可售存量约**297万m²**，**去化周期38个月**（3.2年），压力较大。



库存分析/区域库存

- 区域库存：主城热点区域保持高存量、低去化周期良性发展，如：高新区、港务区；浐灞存量相对较高，去化周期拉长至15个月；
- 西咸新区整体去化周期均较长，沣西、泾河、沣东存量均超70万m²，其中沣西、空港去化压力相对较大。



库存分析/潜在供应量

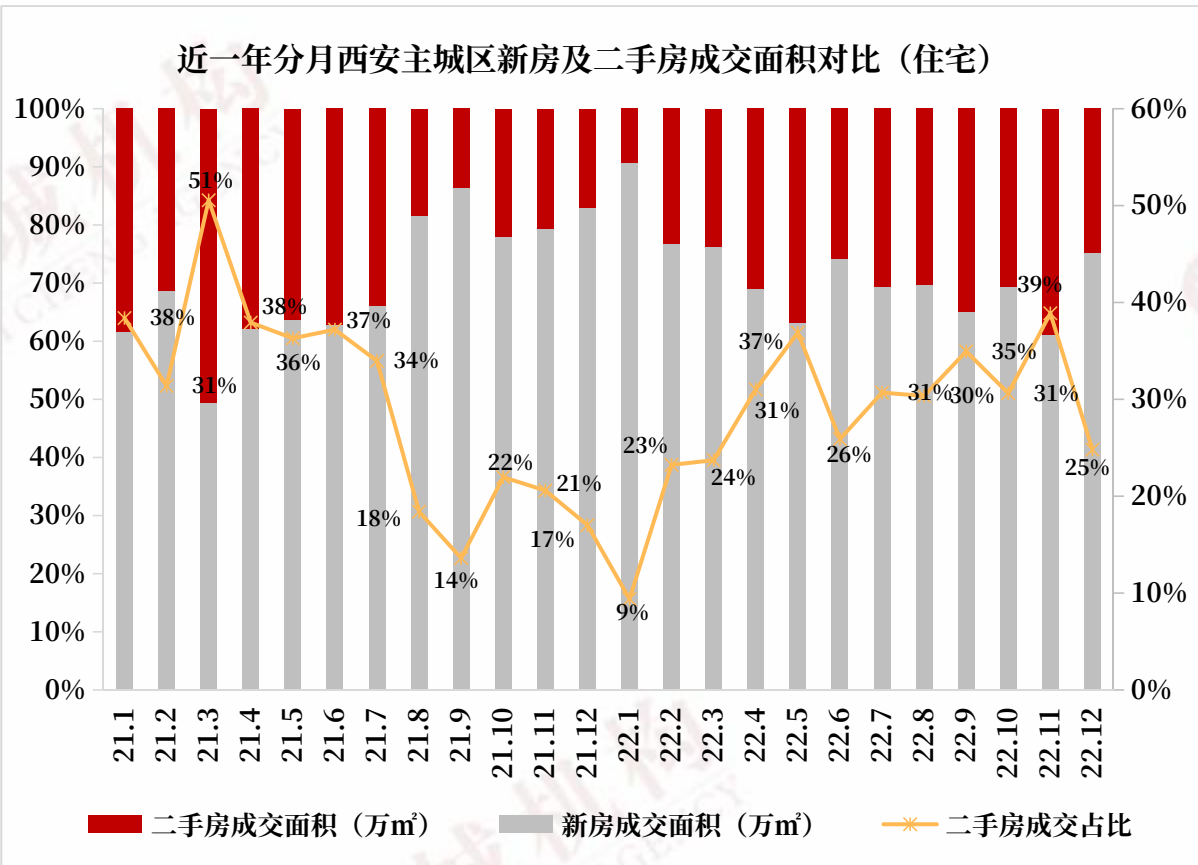
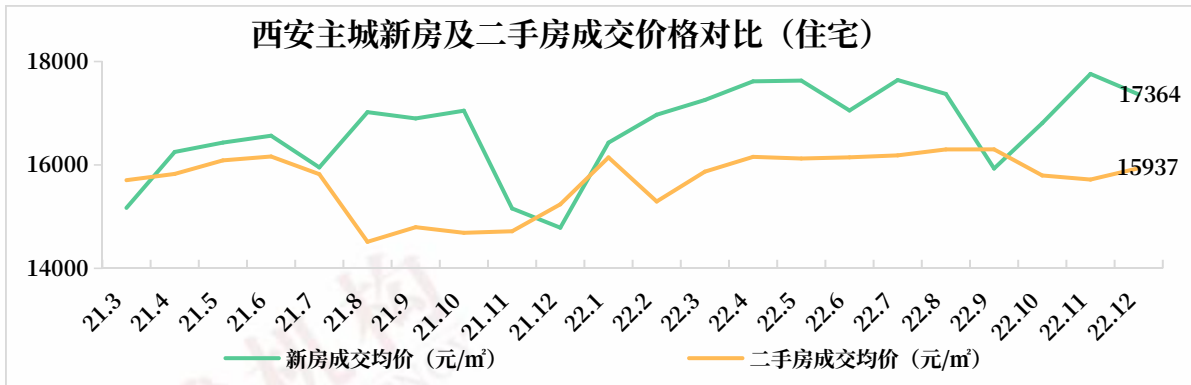
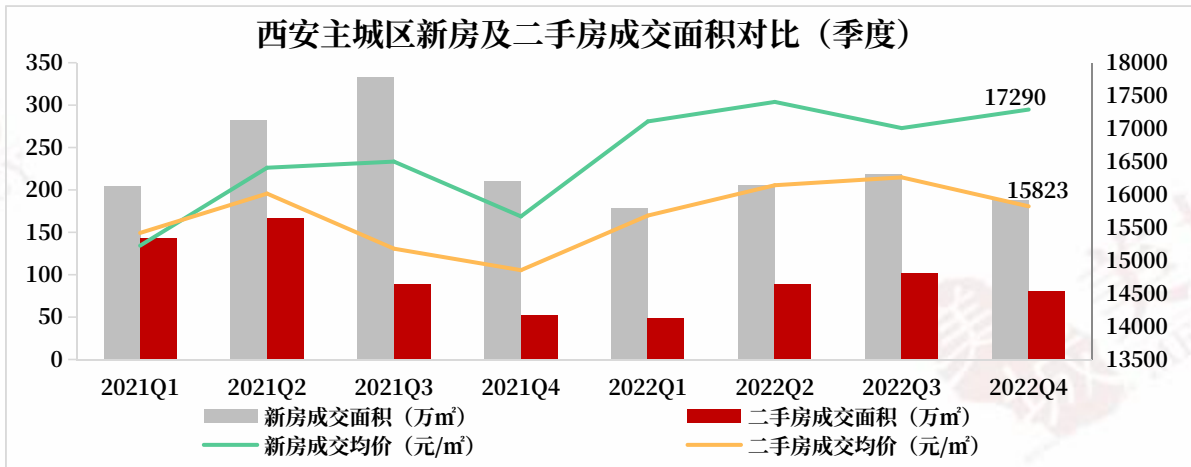
- 潜在供应量：年内土地补给量大，全市商品住宅潜在存量规模上涨，2023年主城预计将上市的纯新盘总计48个，高新、港务补货空间较为充足。

2023年主城待入市项目一览表								
区域	项目名称	摘地时间	亩数(亩)	建面(万㎡)	容积率	成交楼面价(元/㎡)	产品信息	预计入市时间
高新	锦悦府	/	5.93	2.63	5.18	/	1栋25F高层，面积84-111㎡，备案均价17200元/㎡	一季度
	高科·丝路嘉境	2020/9/28	73.06	17.72	2.8-5	3957/4040	分南北两区，项目规划有5栋15-26F高层，面积109-128㎡	上半年
	高科云天	2020/4/23	73.79	13.77	2.8	15400	规划10栋高层，1所幼儿园与4栋商墅，面积240-490㎡	上半年
	中建山海境	2022/6/22	235.79	40.87	2.6	7766	规划15栋高层住宅	上半年
	天地源永安华府	2022/6/1	103.83	19.38	2.8	13236	计划打造23栋住宅，最高楼层为26层	一季度
	天地源棠颂坊	2022/6/13	30.51	5.70	2.8	13774	/	上半年
	高新枫林云筑	2022/6/13	35.83	5.97	2.5	15024	/	上半年
	紫薇时光云邸	2022/6/13	56.40	7.52	2	16070	/	上半年
	云麓长林苑	/	/	39.30	/	/	拟建住宅、商业，面积170-550㎡	下半年
	中海高新CID项目	2022/10/26	101.96	19.03	2.8	13348	毛坯高层售价2.6万元/㎡	下半年
港务	中建127亩项目	2022/12/30	127.347	23.77	2.8	12406	/	下半年
	陆港海心湾	2021/10/18	55.63	8.16	2.2	8027	毛坯限价16700	上半年
	西安港地块	2022/9/1	108.17	15.87	2.2	9613	毛坯限价18000	年尾
	康佳地块（华润已收购）	2021/10/15	304.58	50.76	2.5	6149-6416	被华润收购，其中港悦城已开盘，其他具体产品信息待公布	上半年
	陕西交控地块	2022/9/14	114.90	19.15	2.5	8021	/	四季度
	润玺泰西区	2022/8/5	57.92	8.49	2.2	6544	规划13栋住宅及3栋配套，最大层数约16层，面积在160㎡起步	二、三季度
	华润港务地块（润玺泰其他地块）	2022/8/5	52.48	7.70	2.2	6586	/	四季度
浐灞	西安当代府	2021/3/1	41.71	6.40	2.3	16975	8栋14-15F小高层、1栋地上SF综合用房	上半年
	三迪世园府	2021/3/1	19.46	3.24	12-1.5	16476	4栋10-17F小高层、1栋洋房、1栋多层	上半年
	陕西建工地块（5宗地块）	2022/11/18	121.03	20.48	2.4-2.8	7990-8462	/	四季度
	羿日置业项目	2021/3/1	58.25	8.93	2.3	17385	/	上半年
经开	金科博翠府	/	/	/	/	/	刚需刚改为主	上半年
	白桦林天成	2020/10/29	121.35	21.84	2.7	11398	洋房+小高+高层，面积135-230㎡	一季度
	白桦林悦	2022/6/1	49.96	8.66	2.6	7431	/	三季度
	绿地海珀未泆	2020/10/20	233.43	43.54	2.8	4532/4572	公示了23栋住宅的价格，共计2481套房源，其中最低均价在1.1万元/㎡面积适合刚改和改善购房者，最小面积在109㎡，最大面积到了170㎡	一季度

二手房市场

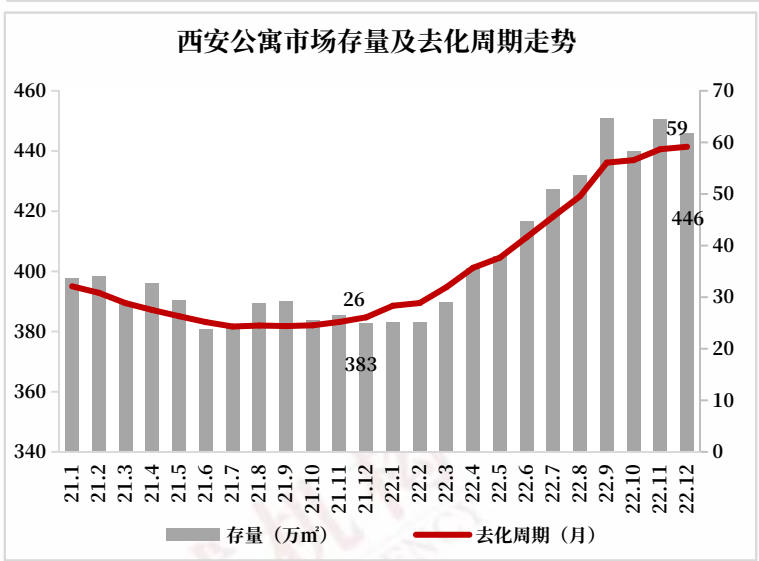
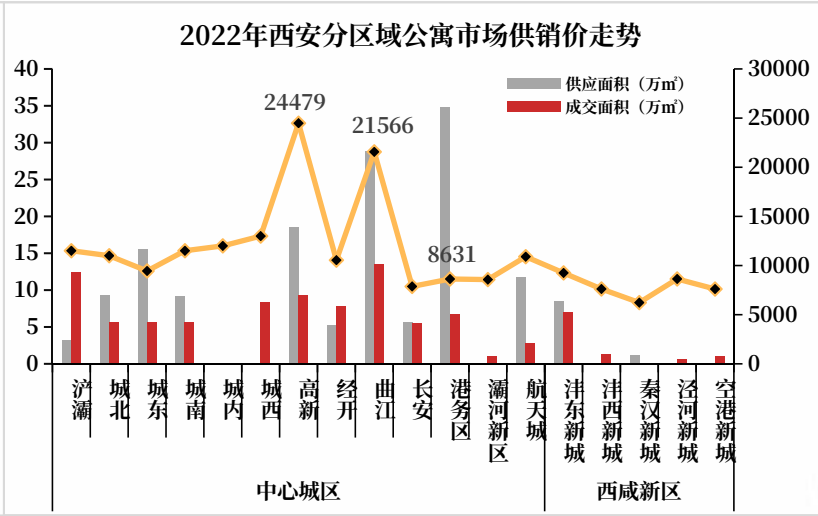
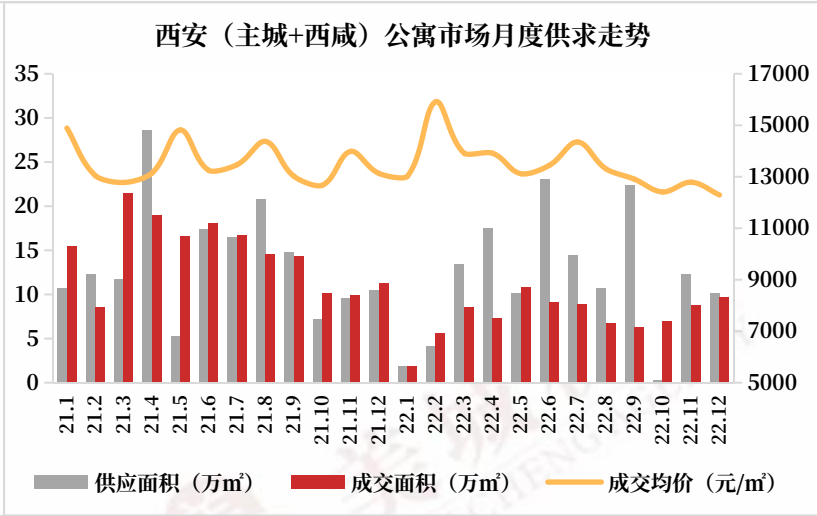
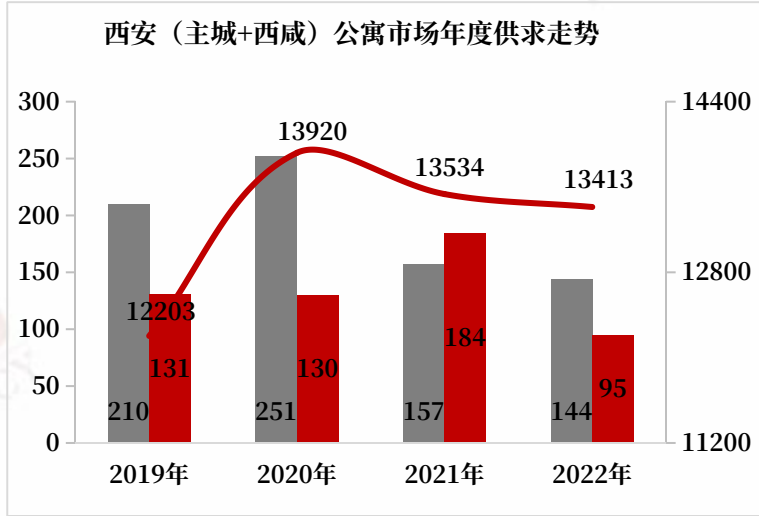
西安二手房市场整体保持稳定回暖状态，随着“带押过户”政策正式落地，预计将有大量二手房业主涌入市场，挂牌量恐将迎来新高，预计将持续分流新房市场。

- 西安二手房网签数据显示，2022年12月份，全市存量房（二手房）网签备案面积52.48万㎡，环比下降1.04%，同比增长65.92%；住宅网签备案面积49.41万㎡（4965套），环比增长5.28%，同比增长79.8%。12月西安主城二手房成交量**30**万㎡，环比涨15%（同比+106%），成交均价**15937**元/㎡，环比上涨1%（同比+5%）。



公寓市场/供求表现

- 公寓市场量缩价稳，供应小幅下滑，成交量拦腰斩，价格小幅回落，存量增加，去化周期拉长至59个月
- 曲江、港务、高新为主力供销区，高新2.45万/m²均价引领各区，港务区供应量占比24%，以价换量明显

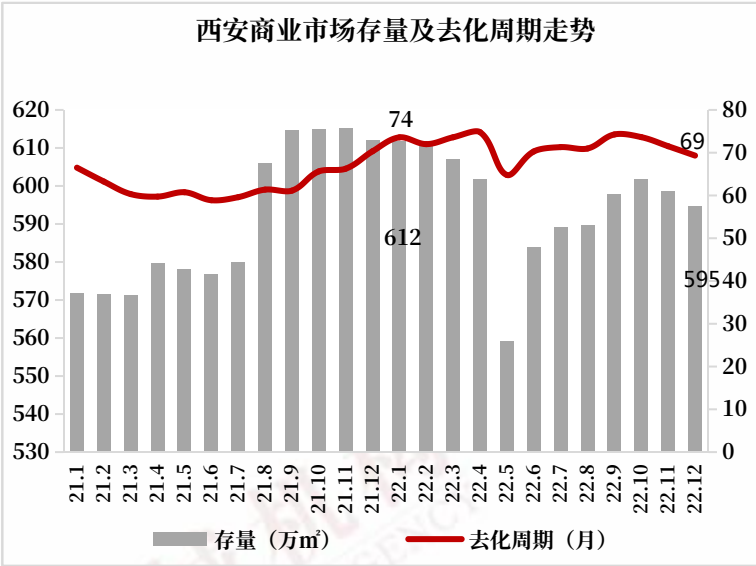
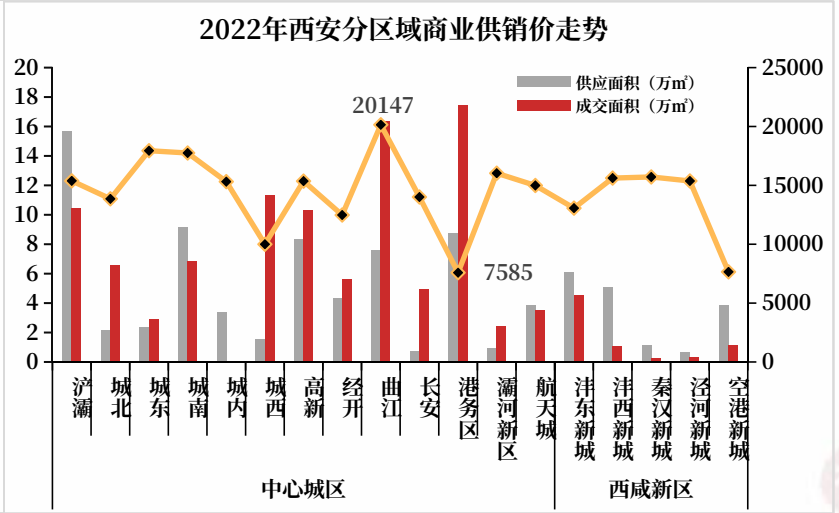
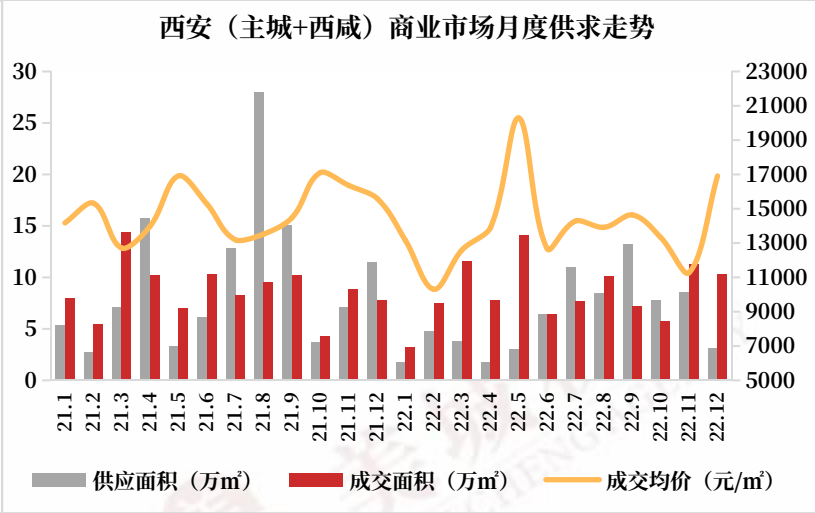
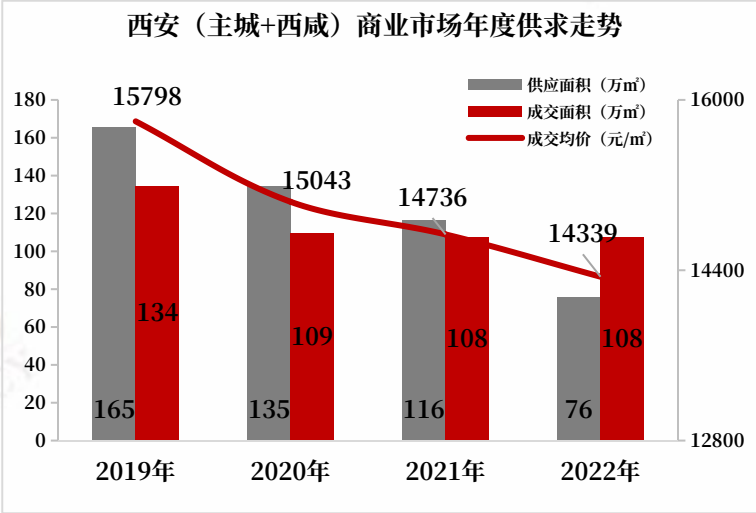


2022年西安公寓项目成交金额TOP10						
排名	项目名称	区域	成交金额 (亿元)	成交面积 (万m²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m²)
1	融创·曲江印	曲江	10.54	3.11	83	33910
2	曲江·流光云谷	曲江	7.02	1.87	59	37624
3	荣民捌号	高新	7.0	3.31	171	21171
4	万达·天鼎	高新	5.24	1.47	44	35578
5	浐灞金融城	浐灞	3.35	3.82	603	8778
6	亿润·领域	城西	3.29	2.64	534	12499
7	赛格·中京坊	城南	2.93	2.85	370	10286
8	远洋合能·枫丹江屿	浐灞	2.75	2.06	244	13325
9	盛安广场	城南	2.56	1.81	383	14181
10	老城根·蓝光·雍锦世家	城西	2.49	1.66	364	14980

- 整体供求量：年度市场供应量同比下滑8%，成交量下滑49%，成交均价下滑1%；12月供应收缩近2成，成交量环比上涨10%，价格回调，截止12月底可售存量增长至446万m²（同比+17%），去化周期拉长至59个月（同比翻番）
- 分区域供求量：曲江、港务、高新为主力供销区，港务区供应量最高，占比全市24%；高新区以2.45万/m²成交均价引领各区，其次为曲江2.16万/m²，港务区以价换量明显，成交均价仅8631元/m²；从排名看，曲江、高新依然是热销区域，市场认可度高，融创·曲江印、曲江·流光云谷、荣民捌号分列市场销售金额排名前三位。

商业市场/供求表现

- 商业市场持续低位运行，**新增供应明显下滑**，**成交量基本维稳**（月均9万m²），**价格回调**，去化周期约69个月
- 港务、曲江、浐灞**为主力供销区，**曲江**年度成交均价2.01万元/m²，引领其他各区，港务区价格实现度低

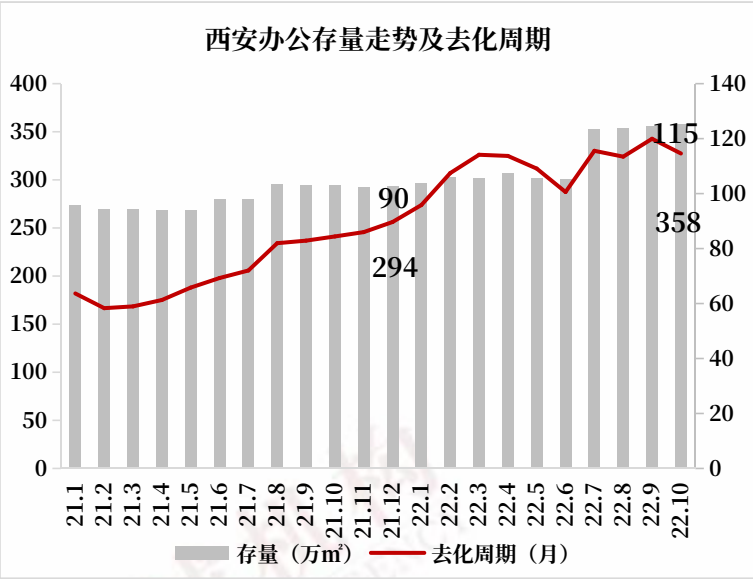
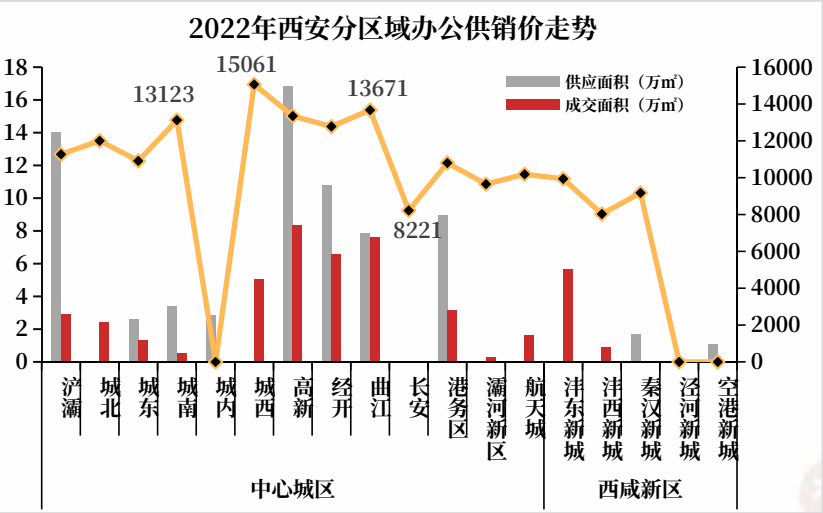
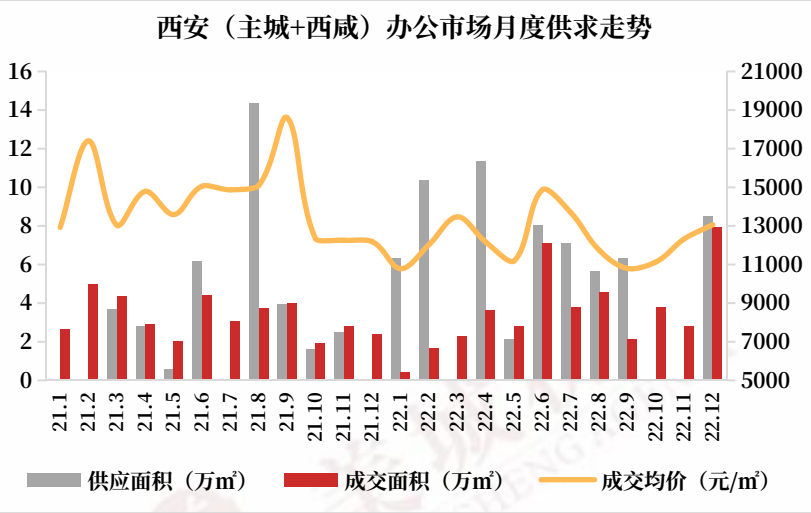
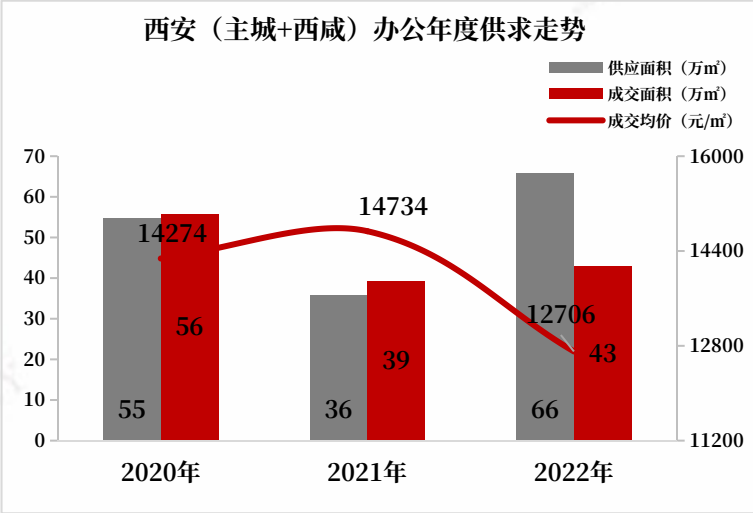


2022年西安商业项目成交金额TOP10						
排名	项目名称	区域	成交金额 (亿元)	成交面积 (万m²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m²)
1	曲江·华著中城	曲江	14.04	6.68	96	21030
2	万科城市之光	曲江	4.91	1.57	93	31320
3	西安华南城	港务区	4.86	12.66	166	3835
4	鹏润·悦秀城	长安	4.73	2.96	97	15967
5	华润置地未来城市	港务区	2.99	1.63	194	18404
6	中海·曲江大城	曲江	2.54	1.38	173	18315
7	南方星座	城南	2.20	2.4	6	9162
8	宏信国际花园	城南	2.17	0.45	138	48377
9	中国铁建·万科翡翠国际	曲江	2.15	0.86	11	25047
10	天地源万熙天地	城南	2.09	0.84	66	24785

- 整体供求量：**年度供应量同比下滑35%，成交量持平，成交均价下滑3%；12月供销下滑，价格回升，截止12月底可售存量约595万m²，去化周期约69个月，比去年同期有所下滑。
- 分区域供求量：**港务、曲江、浐灞为主力供销区，其次为高新、城南；港务区低价跑量态势明显，为主城价格洼地；曲江价格实现度最高为2.01万元/m²，其次为城东、城南，成交均价均超1.7万+水平；曲江华著中城、万科城市之光、西安华南城分别排名成交金额前三名。

办公市场/供求表现

- 办公市场量增价跌，供应增加84%，成交量小幅增加（月均3.6万㎡），价格下跌14%，去化周期约115个月
- 高新、经开、曲江为主力供销区，城西、城南、曲江价格实现度高，长安区为主城价格洼地



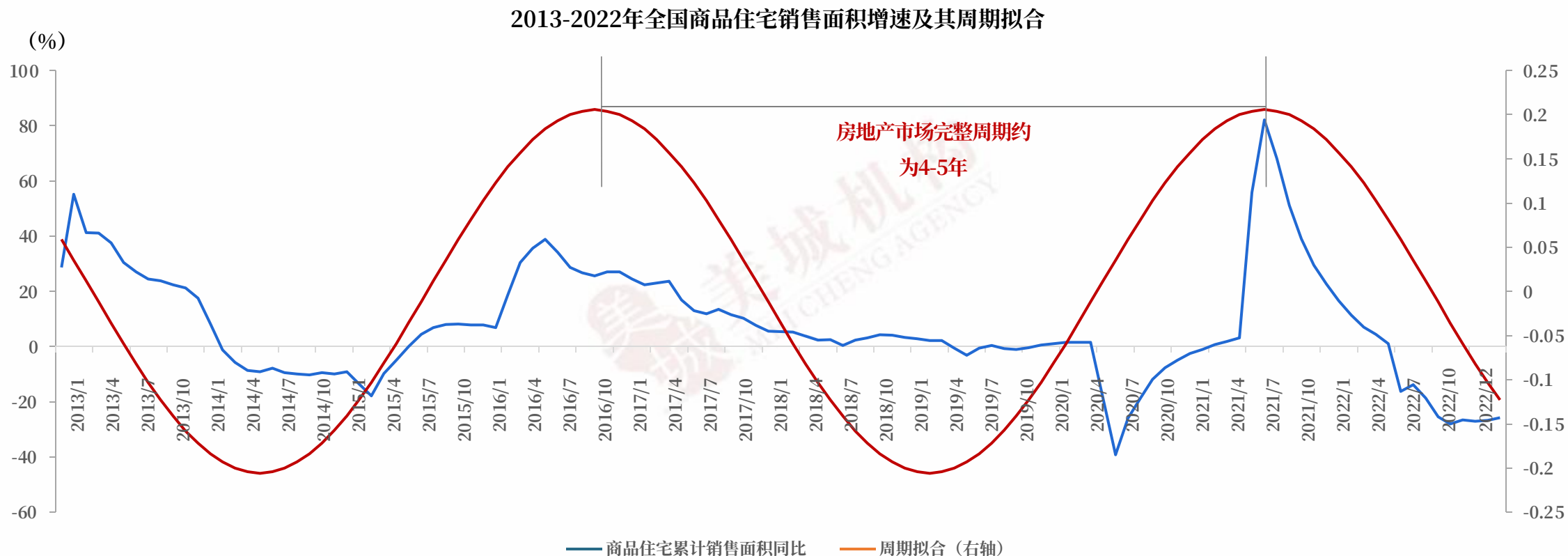
2022年西安办公项目成交金额TOP10						
排名	项目名称	区域	成交金额 (亿元)	成交面积 (万㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	大唐西市	城西	4.70	2.29	37	20500
2	中建璟庭	经开	3.66	3.04	26	12031
3	曲江文创中心	曲江	3.36	2.44	250	13752
4	雁翔广场	曲江	3.17	2.20	26	14388
5	绿地国港新里城	港务区	3.11	2.82	121	10999
6	沣东·旺城	沣东新城	2.72	3.07	161	8856
7	绿地中央广场	高新	2.22	1.74	41	12782
8	金融创新中心	经开	2.16	1.26	57	17106
9	永威时代中心	高新	1.89	0.94	51	20207
10	中国铁建·西派国际	城北	1.65	1.09	102	15131

- 整体供求量：年度供应量同比增加84%，成交量增加9%，成交均价下滑14%；12月供销价均上涨，受大幅供应影响，截止12月底办公市场可售存量约358万㎡，去化周期拉长至115个月。
- 分区域供求量：高新、经开、曲江为主力供销区，高新、浐灞为主力供应区；大唐西市为城西主力成交项目，且均价高达2.05万元/㎡，拉高城西整体销售均价；大唐西市、中建璟庭、曲江文创中心分别排名成交金额前三名，西咸新区沣东·旺城位列西安办公项目成交金额第6位。

西安市场 小结

2022年西安新房市场供需量下滑明显，随着主城高价地陆续入市，全市价格门槛提升。年内土地补给量加大，个别热点区域供不应求现象得以缓解，外围及非热点板块竞争压力加大，市场分化现象加剧。2023年随着各项政策持续发力，供需端预期将逐步回升，在潜在供应规模充足的前提下，成交量回升预期增强，市场分化现象将会延续。

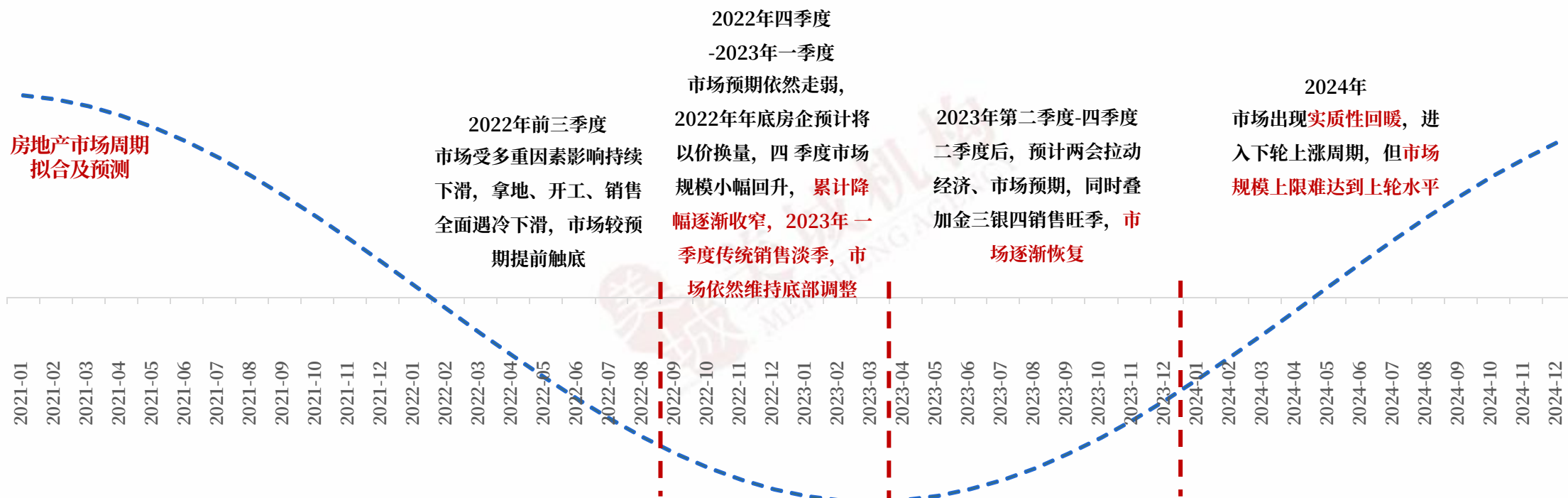
我国房地产市场周期性显著 一个房地产市场完整周期约为4-5年



- 我国房地产市场受供需波动、政策波动、货币周期波动等多方面因素影响，呈现出明显周期性特征，通过对过去十年中国住宅销售面积增速数据进行分析，市场表现出稳定的周期波动规律，且一个房地产市场完整周期约为4-5年

趋势研判

- 结合市场周期趋势和目前国内房地产市场行情，**短期内市场降幅逐渐收窄，2023年二季度触底恢复，2024年会有较明显回暖**



- 短期房地产市场趋势预判：2022年上半年疫情导致市场比预期提前触底，四季度仍延续前三季度市场行情，整体平淡，年底房企开启销售冲刺，以价换量，叠加疫情，成交量小幅回升，累计降幅收窄；预计2023年一季度市场依然维持底部调整，**二季度后，预计两会拉动经济、市场预期，同时叠加金三银四销售旺季，市场逐渐恢复；2024年市场会有较明显回暖，但市场规模上限难达到上轮水平**



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