

2022年11月 西安房地产市场月报

宏观环境 | 政策风向 | 土地/商品房市场 | 趋势研判 |



目录

01

宏观政策

02

市场行情

03

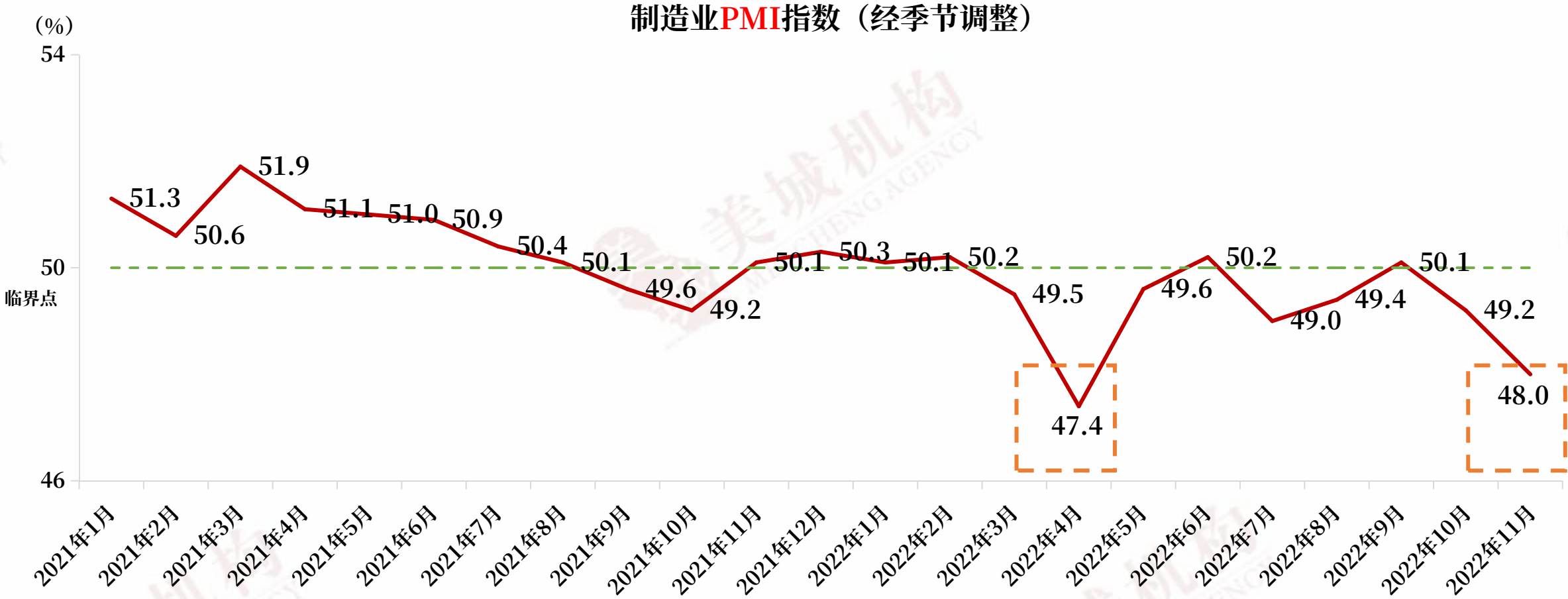
趋势研判

01

宏观环境

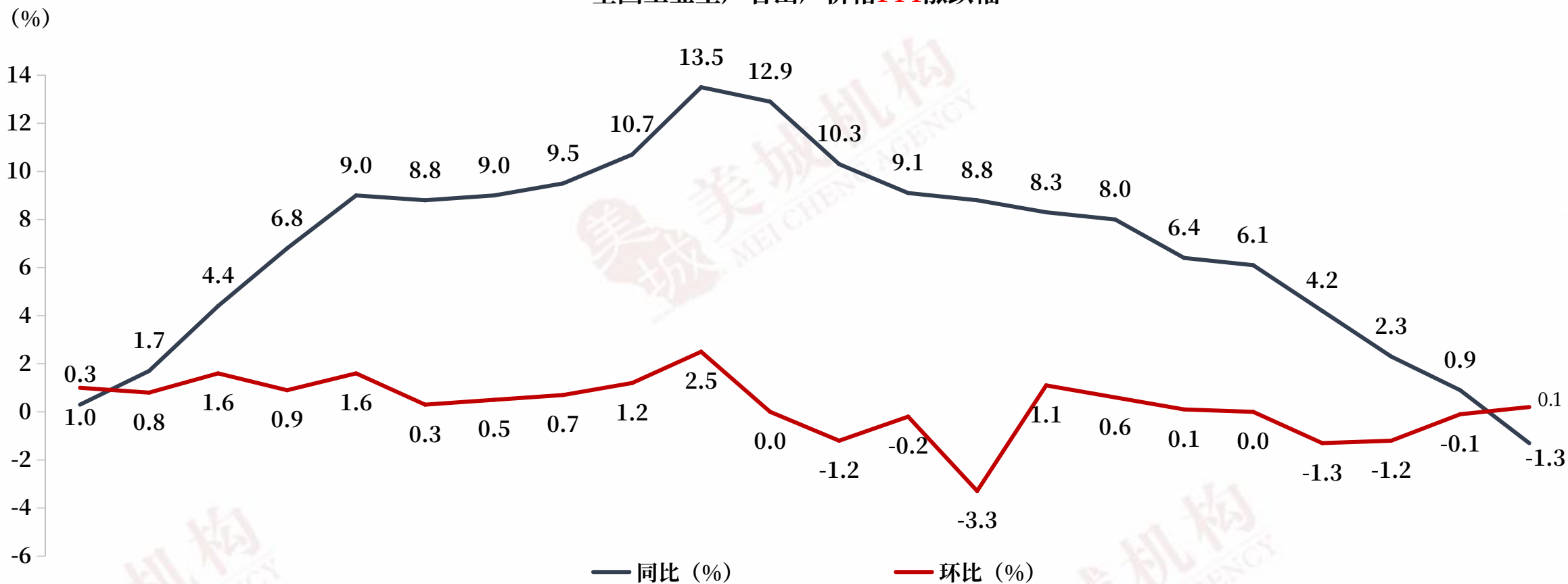
——经济复苏乏力，政策持续托底

PMI：11月份受国内多个城市疫情反复影响，制造业PMI指数有所回落，下滑至48%，环比上月下降1.2个百分点，连续2个月低于临界点，同时11月也是今年年内单月PMI指数的次低点。



PPI：环比小幅上涨，同比由涨转降。从环比看，PPI环比上涨0.1%；其中食品价格上涨0.1%，非食品价格持平，消费品价格上涨0.1%，服务价格持平。

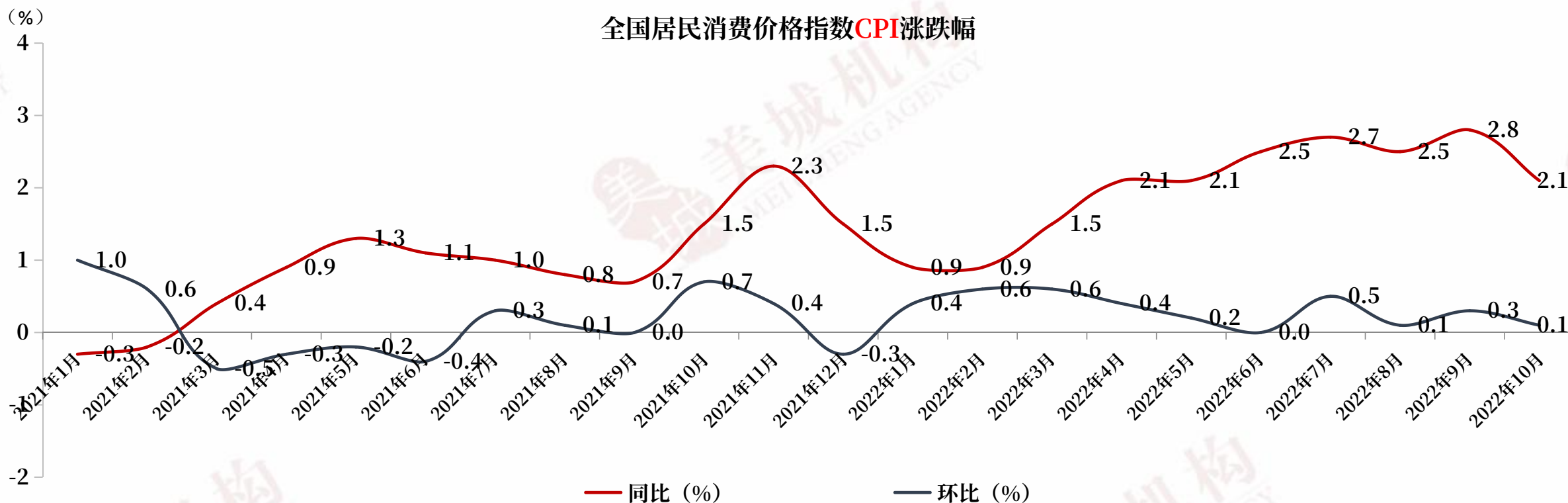
全国工业生产者出厂价格PPI涨跌幅



宏观经济

CPI：环比和同比涨幅均有回落。10月份，受节后消费需求回落、去年同期对比基数走高等因素影响，居民消费价格涨幅有所回落。从环比看，CPI上涨0.1%，涨幅比上月回落0.2个百分点。

从同比看，CPI同比上涨2.1%，涨幅比上月回落0.7个百分点；其中，食品价格上涨7%，非食品价格上涨1.1%，消费品价格上涨3.3%，服务价格上涨0.4%。



M2/M1/M0数据

- M2同比维持高位，反应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；其中，M1同比回落与10月房地产销售低迷有关。
- 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。

01 广义货币(M2)

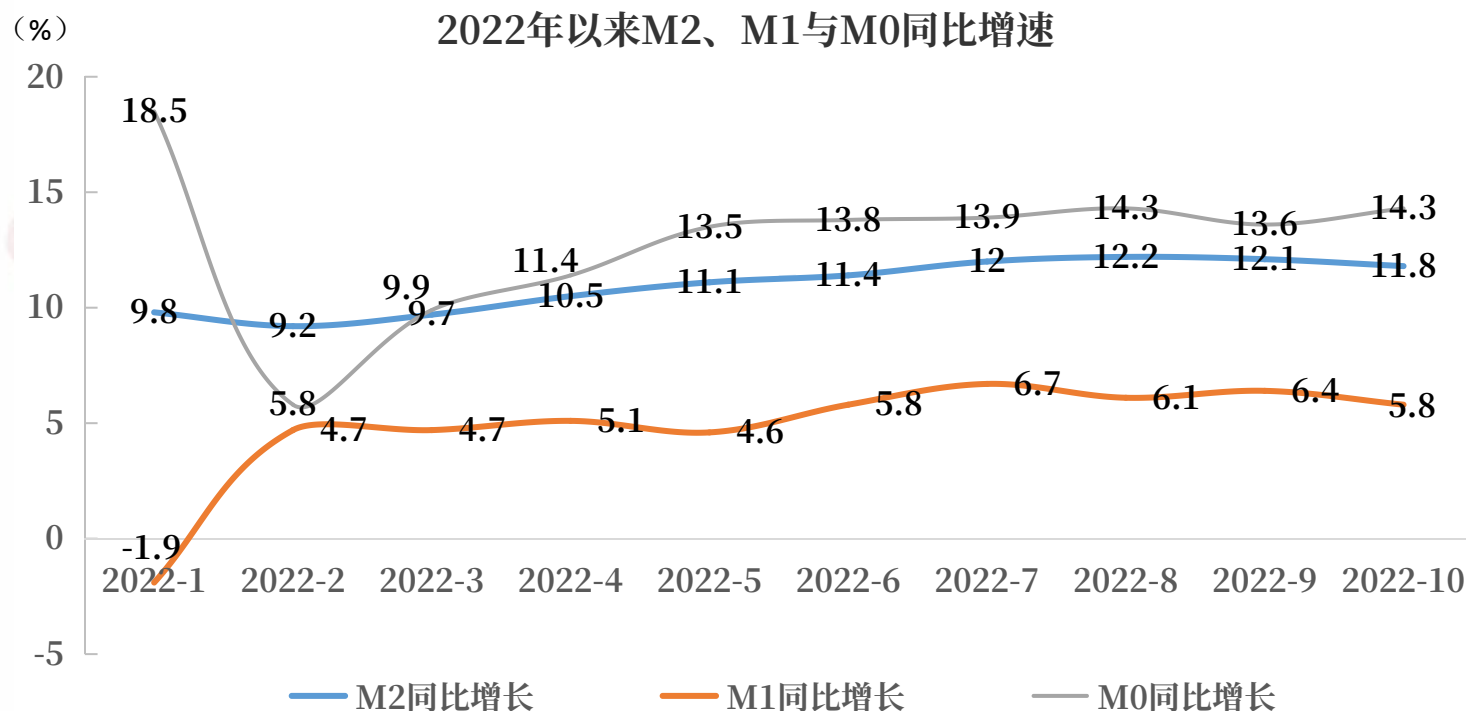
10月末，广义货币(M2)余额261.29万亿元，同比增长11.8%，增速比上月末低0.3个百分点，比上年同期高3.1个百分点；

02 狭义货币(M1)

狭义货币(M1)余额66.21万亿元，同比增长5.8%，增速比上月末低0.6个百分点，比上年同期高3个百分点；

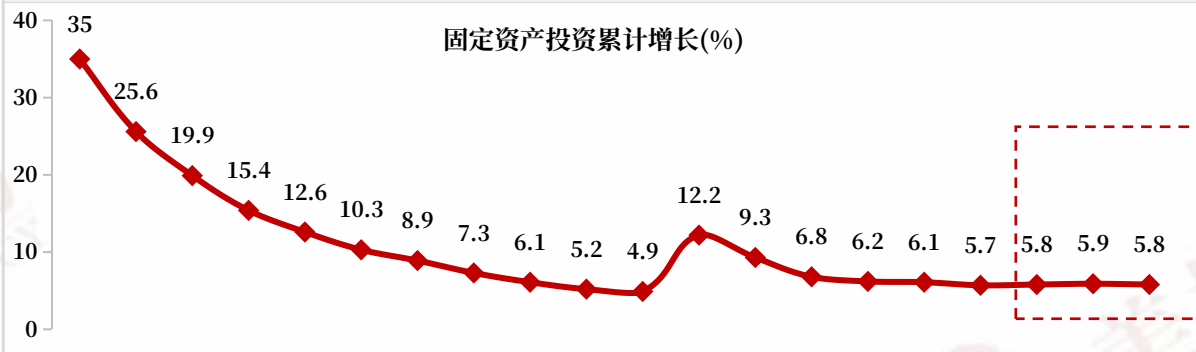
03 流通中货币(M0)

流通中货币(M0)余额9.84万亿元，同比增长14.3%。当月净回笼现金255亿元。

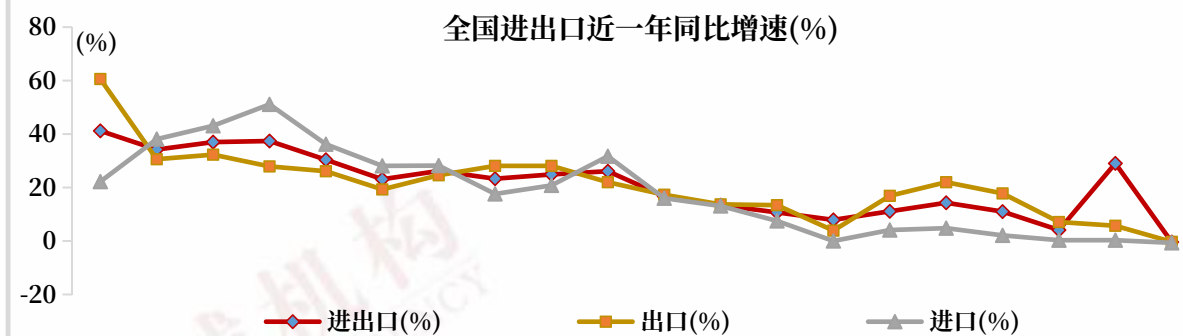


宏观经济

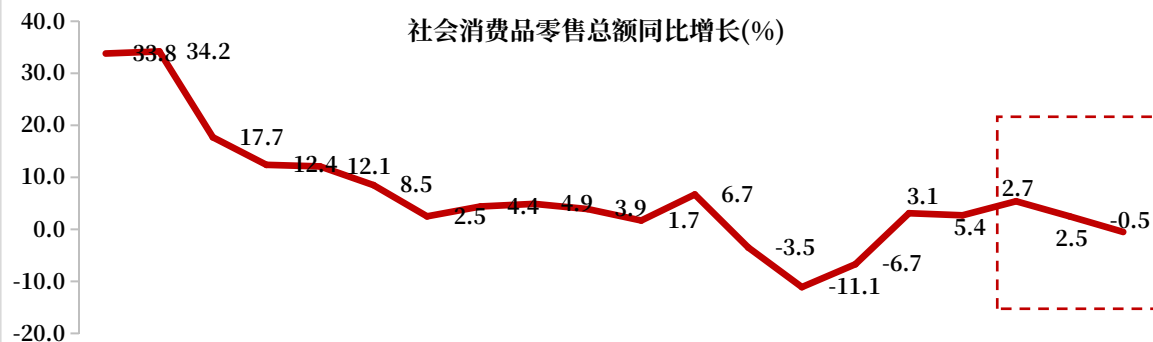
固投：1-10月份，全国固定资产投资（不含农户）471459亿元，同比增长5.8%。其中，民间固定资产投资258413亿元，同比增长1.6%。从环比看，10月份固定资产投资（不含农户）增长0.12%。



进出口：10月份进出口货物贸易同比增速-0.4%；其中，出口同比增长-0.3%；进口同比增长-0.7%；进出口数据表现持续下滑，不管是出口还是进口，同比增幅都来到了负值。说明我们国家目前面临外需疲软，内需也不给力的状态。



消费：10月社会消费品零售总额为40271.0亿元，同比下降0.5%；累计来看，1-10月同比增长0.6%，较上月放缓了0.1个百分点。10月消费情况展现出市场需求不足，且更多线下消费转为线上的走势。



综述：

疫情影响下，生产与需求恢复速度放缓

在海外需求回落、国内局部疫情反复扰动等多重因素影响下，生产与需求两侧的恢复速度环比9月有所放缓。

业界普遍认为，随着中央和地方一系列稳增长措施的落地，以及疫情防控措施更为精准，生产和消费端的修复步伐会持续加快，经济也将逐步企稳回升。

疫情影响下，生产与需求恢复速度放缓，经济复苏仍显乏力

在海外需求回落、国内局部疫情反复扰动等多重因素影响下，生产与需求两侧的恢复速度环比9月有所放缓。居民消费需求整体不足，经济复苏仍显乏力。

业界普遍认为，随着中央和地方一系列稳增长措施的落地，以及疫情防控措施更为精准，生产和消费端的修复步伐会持续加快，经济也将逐步企稳回升。

宏观政策

11月国家层面依然围绕“地产融资三支箭”持续推进、升级，房地产市场迎来了一波重大、具有拐点意义的政策加码，主要体现在三个方面：

- ◆ “金融16条”、“第二支箭”、“第三支箭”支持房地产市场平稳健康发展
- ◆ 国常会再提房地产，托底信号明确
- ◆ 全国性预售监管资金优化政策出台，为房企释放更多资金流动性

政策风向

地产全行业大输血，围绕商品房、保障房、城市更新等领域，在房地产开发贷款、个人住房按揭贷款、并购贷款、保函置换、债券承销与投资等方面全面支持，促进房地产行业良性循环和平稳健康发展，全面化解房企资金难问题。

“地产融资三支箭”持续推进、升级

类别	时间	政策内容
"第一支箭" (信贷融资)	11月21日	央行拟 增设2000亿元"保交楼"专项再贷款
	11月24日	8月政策性银行推出的2000亿元"保交楼"专项借款资金已基本投放至项目
	11月24日	国有六大行向17家优质房企授信超1.2万亿元
	11月25日	中国人民银行 全面降准0.25个百分点 ,释放长期资金约 5000亿元 ,利好房地产等重点领域
"第二支箭" (债券融资)	11月1日	交易商协会与房地产业协会联合召开民营房企座谈会, 增信支持民营房企发债持续推进
	11月8日	交易商协会: 预计可支持约2500亿元民营企业债券融资
	11月23日	"金融16条"支持房地产市场平稳健康发展 ,保持债券融资基本稳定。
	11月23日	首批民营房企获增信 ,龙湖、金辉、美的置业共获47亿元增信。
	11月25日	万科、金地、新城控股、龙湖、美的置业、旭辉控股 6家房企披露1080亿元储架式注册发行
"第三支箭" (股权融资)	11月21日	在金融街论坛年会上,证监会主席易会满表达了 资本市场支持房地产市场平稳健康发展 的政策态度
	11月28日	证监会: 恢复上市房企和涉房上市公司再融资

一方面表明房地产行业良性发展对经济社会稳定的重要性，“保交楼”仍是首要任务；另一方面也表明国家对于提振楼市的力度之大、决心之强。

11月14日银保监会、住建部和央行发布《关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知》，支持**优质房企向商业银行申请出具保函置换监管额度内资金**，**保函置换金额不得超过监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的30%**，**提升房企资金使用效率、缓解资金风险**。

索引号：717804719/2022-836

主题分类：政策法规

发文部门：统信部

发文日期：2022-11-12

公文名称：中国银保监会办公厅 住房和城乡建设部办公厅 中国人民银行办公厅关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知

文号：银保监办发〔2022〕104号

中国银行保险监督管理委员会

银保监办发〔2022〕104号

中国银保监会办公厅 住房和城乡建设部办公厅 中国人民银行办公厅关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知

各银保监局，各省、自治区、直辖市及新疆生产建设兵团住房和城乡建设厅（委、管委、局），中国人民银行上海总部，各分行、营业管理部，各省会（首府）城市中心支行，各副省级城市中心支行，各大型银行、股份制银行、外资银行：

为明确商业银行出具保函置换预售监管资金相关要求，支持优质房地产企业合理使用预售监管资金，防范化解房地产企业流动性风险，促进房地产市场平稳健康发展，现将有关事项通知如下：

综述：

此次《通知》**首次将“保函置换”上升到国家层面**，将各地政府“一城一策”的“保函置换”统一化。

政策发布的目的用来**提振市场主体信心、稳定预期**，但最后落地效果很大程度上还是取决于房地产行业基本面的改善和金融机构信心的回归。

政策风向

11月22日，国常会大篇幅、更加细化提及房地产，“托底”信号明确；“保交楼”仍是重中之重；同时释放降准预期，旨在为市场提供更多流动性资金。

近期重要会议对于房地产相关表述		
11.21金融街论坛年会	易纲	房地产业关联很多上下游行业,其良性循环对经济健康发展具有重要意义。当前房地产市场出现了一些调整,我们配合有关部门和地方政府,“一城一策”用好政策工具箱,降低了个人住房贷款利率和首付比例,支持刚性和改善性住房需求。针对前期一些房企风险暴露导致逾期交房,我们出台了2000亿元“保交楼”专项借款,支持已售住房的建设交付,并研究设立了鼓励商业银行支持“保交楼”结构性政策工具。最近我们扩大了支持民企发债的“第二支箭”,为民企发债提供风险分担,民营房地产企业也在支持范围以内。
	郭树清	最近一段时期,海外媒体持续炒作中国“房地产危机”和“建筑业衰落”,实际上我国仍然处于城市化的高峰时期和乡村振兴的起步阶段,全社会固定资产投资具有很大的增长潜能。
	易会满	当前,要密切关注房地产行业面临的困难挑战,支持实施改善优质房企资产负债计划,继续支持房地产企业合理债券融资需求,支持涉房企业开展并购重组及配套融资,支持有一定比例涉房业务的企业开展股权融资。
	潘功胜	金融部门出台了多项金融支持政策,配合房地产市场主管部门和各地政府,支持刚性和改善性住房需求,保持房地产融资平稳有序,加大保交楼金融支持力度,保护住房消费者合法权益,坚决阻断、弱化风险外溢,稳定市场预期与信心。上述政策较好地发挥了逆周期调节的作用,产生了积极的市场效果。我们将坚持中央关于房地产市场发展的方针政策,坚持市场化、法治化原则,远近结合,标本兼治,推动中国房地产市场健康、可持续发展。
11.22国常会	落实因城施策支持刚性和改善性住房需求的政策,指导地方加强政策宣传解读。推进保交楼专项借款尽快全面落到项目,激励商业银行新发放保交楼贷款,加快项目建设和交付。努力改善房地产行业资产负债状况,促进房地产市场健康发展。适时适度运用降准等货币政策工具,保持流动性合理充裕。	

11月22日，李克强总理主持召开国务院常务会议，会议围绕部署抓实抓好稳经济一揽子政策和接续措施全面落地见效等内容展开：

综述：

- 强调“指导地方加强政策宣传解读”
- 再次强调推进保交楼事项
- 在加大金融对实体经济支持力度部分，进一步提出：“适时适度运用降准等货币政策工具，保持流动性合理充裕”。再提降准信息，近期降准预期明显提升。

政策风向

证监会在股权融资方面调整优化5项措施，合力推动房企融资。通过股权融资方式，让满足条件的优质房企通过加大股权融资、盘活存量资产等，改善资产负债表。促进房企融资恢复，缓解房企流动性资金紧张问题，防范企业资金风险。

11月28日，证监会新闻发言人表示，在资本市场支持房地产市场平稳健康发展上，将从股权融资方面进行5项优化调整措施，并且从即日起施行：

- ① 恢复涉房上市公司并购重组及配套融资；
- ② 恢复上市房企和涉房上市公司再融资，允许上市房企非公开方式再融资，引导募集资金用于政策支持的房地产业务；
- ③ 调整完善房地产企业境外市场上市政策；
- ④ 进一步发挥REITs盘活房企存量资产作用；
- ⑤ 积极发挥私募股权投资基金作用。

证监会新闻发言人就资本市场支持房地产市场平稳健康发展答记者问

证监会发布 2022-11-28 19:02 发表于北京

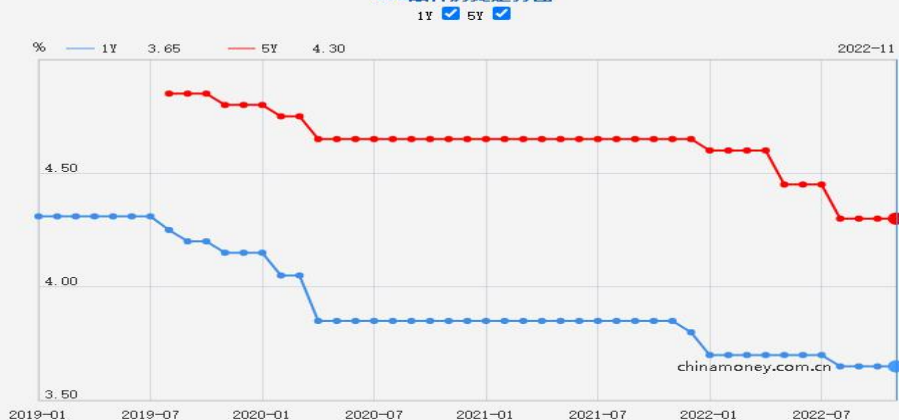


问：证监会易会满主席在不久前召开的金融街论坛年会上表达了资本市场支持房地产市场平稳健康发展的政策态度，在支持房地产企业股权融资方面，具体有哪些政策措施？

11月LPR连续三个月保持历史低位，房地产贷款政策基本见底；叠加12月5日央行降准，增大信贷规模，提高货币供应量，释放流动性，支持经济与房地产行业复苏。

贷款市场报价利率（LPR）

LPR品种历史走势图



- **最低LPR**：目前执行的5年期LPR为1991年以来最低；
 - **最低利率**：2022年11月，全国103个主流城市首套房贷利率平均为4.09%，其中20城首套房贷基准利率降至4%以下，创历史新低；
 - **最低首付**：今年以来，至少已有115城将住房贷款首付比例降至20%。
- 房地产贷款政策层面已经到历史低位，央行三季度货币政策执行报告中提及取消或下调利率下限的规定2022年底到期后将自动恢复，短期内银行房贷政策或已见底。

- **降准目的**：一是保持流动性合理充裕，保持货币信贷总量合理增长，落实稳经济一揽子政策措施。二是优化金融机构资金结构，增加金融机构长期稳定资金来源，增强金融机构资金配置能力。三是通过金融机构传导可促进降低实体经济综合融资成本。
- **此次降准共计释放长期资金约5000亿元**。此次降准为全面降准，除已执行5%存款准备金率的部分法人金融机构外，对其他金融机构普遍下调存款准备金率0.25个百分点。

**中国人民银行**
THE PEOPLE'S BANK OF CHINA

信息公开	新闻发布	法律法规	货币政策	宏观审慎	信贷政策	金融市场	金融稳定	调查统计	银行会计	支付体系
	金融科技	人民币	经理国库	国际交往	人员招录	学术交流	征信管理	反洗钱	党建工作	工会工作
服务互动	政务公开	政策解读	公告信息	图文直播	央行研究	音频视频	市场动态	网上展厅	报告下载	年报年鉴
	网送文告	办事大厅	在线申报	下载中心	网上调查	意见征集	金融知识	关于我们		

2022年11月26日 星期六 | 我的位置: 首页 > 沟通交流 > 新闻

中国人民银行决定于2022年12月5日下调金融机构存款准备金率

字号 大 中 小

文章来源: 沟通交流

2022-11-25 17:41:00

打印本页 关闭窗口

为保持流动性合理充裕，促进综合融资成本稳中有降，落实稳经济一揽子政策措施，巩固经济回稳向上基础，中国人民银行决定于2022年12月5日降低金融机构存款准备金率0.25个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构）。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率约为7.8%。

地方政策

11月，地方34省市出台39次利好政策，需求端政策支持力度进一步加大，核心一二线城市优化政策陆续出台，信号意义明显。当前部分城市“认房认贷”、限购政策仍较为严格，预计核心二线城市后续或将跟进优化“认房又认贷”、调整限购政策等，进一步支持合理住房需求释放。

6城 放松公积金贷款

鄂尔多斯、抚州、厦门和宜宾4城住房公积金贷款最高额度调整至50-120万元不等；抚州公积金贷款首付比例统一调整为20%；南宁放宽灵活就业缴存人住房公积金贷款使用条件；鄂尔多斯三孩家庭住房公积金贷款最高限额上浮10%；宜宾提取住房公积金申请公积金贷款时间由12个月缩短为6个月；淮安市启动商业性个人住房贷款转住房公积金贷款

3城 限购、限贷放松

近期，杭州取消“认房又认贷”，调整为“认房不认贷”，同时二套首付比例降至最低四成；北京也调整通州台湖、马驹桥地区政策，两地商品住房不再执行通州“双限”政策，仅执行北京其他区域的购房政策；成都、西安两地相继缩窄限购区域。

7城 给予住房补贴

辽宁兴城市、南昌、南京六合区3城给予现金补贴；辽宁兴城市、杭州临平区给予购房契税补贴；南京六合区除购房补贴外，无需迁户即可入学；宁波发布人才购房补贴新政：增加“资格认定”；青岛市北区云上观海的人才住房，配售住房条件放宽

2城 带押过户

浙江省、烟台市区推行二手房“带押过户”登记模式，鼓励各地通过同一银行内部系统直接结算，或积极引入公证资金提存和监督支付等法定功能

2城 调控放松

成都、北京通州、杭州临平放宽限购；西安放宽限售限购

新政内容：

- 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

解读：降低本市户籍和非本市户籍家庭购买二手房的门槛，促进部分置换改善需求释放

1. 针对新西安人限购门槛大幅松绑！门槛几乎为0，意味着西安新吸纳的人口马上可转化成购买需求。
2. 刺激改善性需求！二孩家庭可以突破限购套数！针对二孩家庭，在原有的2套基础上可以购买第3套住房。这个政策和此前“以租换购”的思路一脉相承，都是进一步释放改善性需求。
3. 临潼、沣东、沣西多个限购区域松绑！针对刚需松绑，可能会带来一波新的热度！

现阶段为下行周期以来最强托底政策落地期 供需两侧双管齐下有望助推销售正式迈入复苏道路

总结：继金融16条之后，近期三大金融部门再次表态，支持房企合理融资需求。房企整体融资环境将得到实质性改善，优质民企或将明显受益，短期融资“输血”将有助于帮扶优质民企恢复经营“造血”功能。叠加稳增长政策导向不变，向上修复空间打开。

企业短期资金压力将得到一定缓解，下一步更重要的是恢复市场“造血”功能，促进销售端恢复。本月，核心一二线城市的政策优化信号意义明显，当前部分城市“认房认贷”、限购政策仍较为严格，预计核心二线城市后续或将跟进优化“认房又认贷”、调整限购政策等，进一步支持合理住房需求释放。

02

市场行情

——继续延续筑底行情

全国土地市场

总体供应同比微跌，成交方面量价齐跌，一线城市收金下滑，二线城市供求双降

- ✓ 一线城市供应量同比降逾六成，成交方面量价齐跌，出让金总额降逾九成
- ✓ 二线城市供求方面同比双降，成交各指标同比回落，出让金总额降近六成
- ✓ 三四线城市供应量同环比增加，成交量跌价涨，出让金总额同比降逾一成

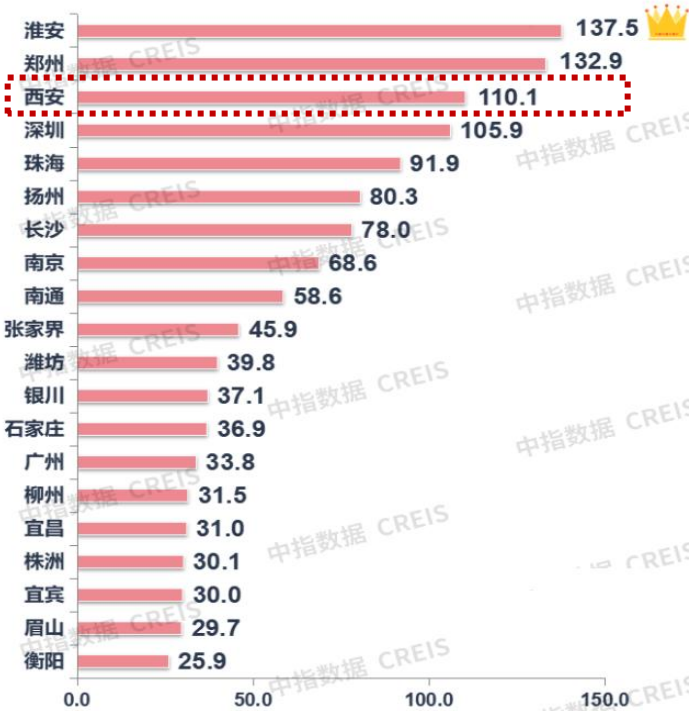
表：2022 年 11 月全国 300 城市土地市场情况（市本级）

指标	推出面积 (万㎡)	成交面积 (万㎡)	出让金 (亿元)	成交均价 (元/㎡)	溢价率
绝对量	14383	7341	2286	1774	3%
环比	28%	-24%	-44%	-25%	1%
同比	-2%	-25%	-46%	-25%	0.1%

表：2022 年 11 月不同城市土地市场情况

城市类别	推出面积 (万㎡)	成交面积 (万㎡)	出让金 (亿元)	楼面价 (元/㎡)	溢价率
一线城市	211 ↓	133 ↓	67 ↓	2032 ↓	0.1%
二线城市	3005 ↓	1533 ↓	743 ↓	2329 ↓	1%
三四线城市	11168 ↑	5676 ↓	1475 ↓	15576 ↑	4%

表：2022 年 11 月主要城市土地出让金TOP10（市本级）
单位：亿元



百强房企拿地规模同比下降50.5%

央国企拿地积极性明显下降，多地放宽集中供地次数限制

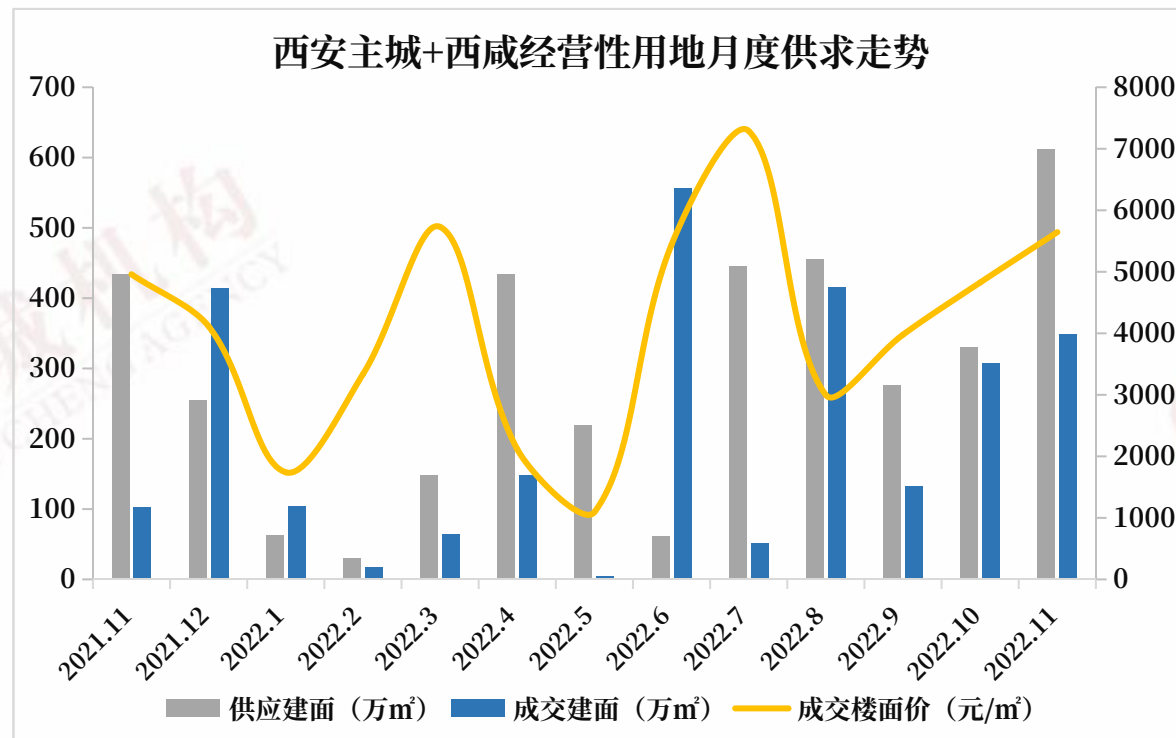
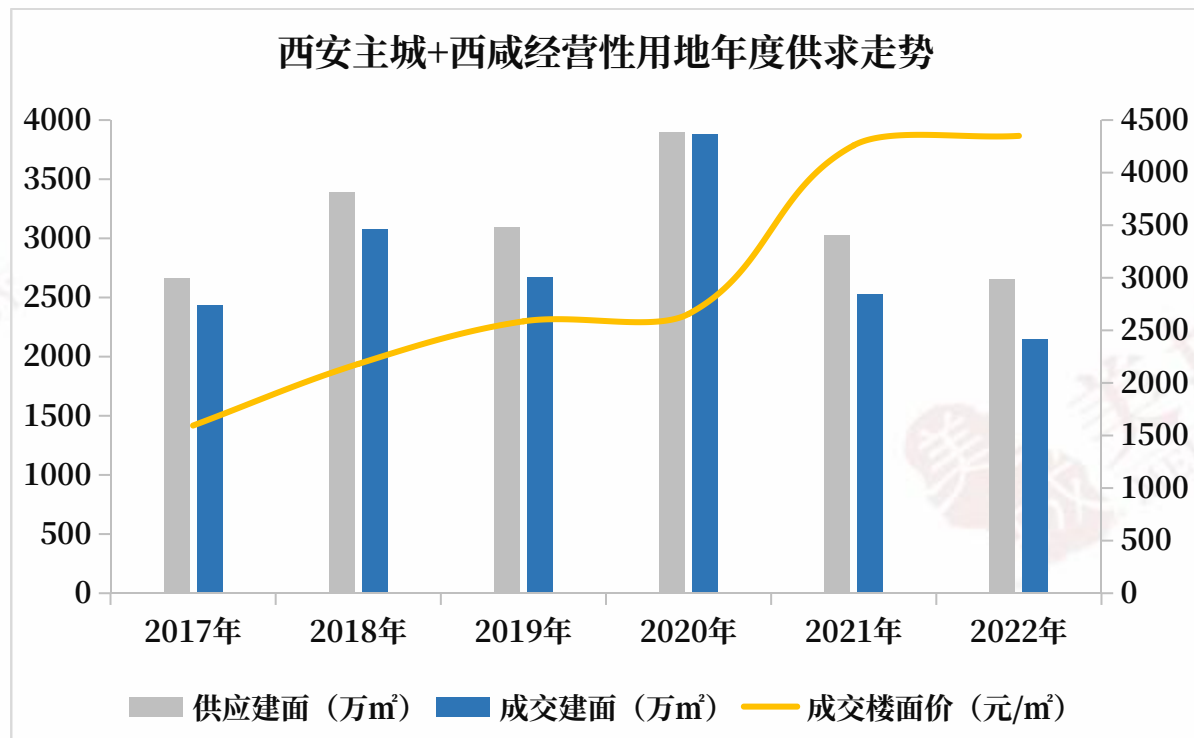
2021-2022年11月50家代表房企每月拿地总额



- ✓ 1-11月，TOP100企业拿地总额11621亿元，拿地规模同比下降50.5%，降幅比上月扩大0.3个百分点。
- ✓ 11月，50家代表房企拿地总额同比下降23.2%、环比下降24.7%，降幅较上月略有收窄。
- ✓ 从新增货值来看，华润置地、保利发展和招商蛇口占据榜单前三位；
- ✓ 从拿地企业结构来看，继民企逐渐淡出之后，央国企的积极性也明显下降，城投不得不再一次进场托底。

西安经营性用地

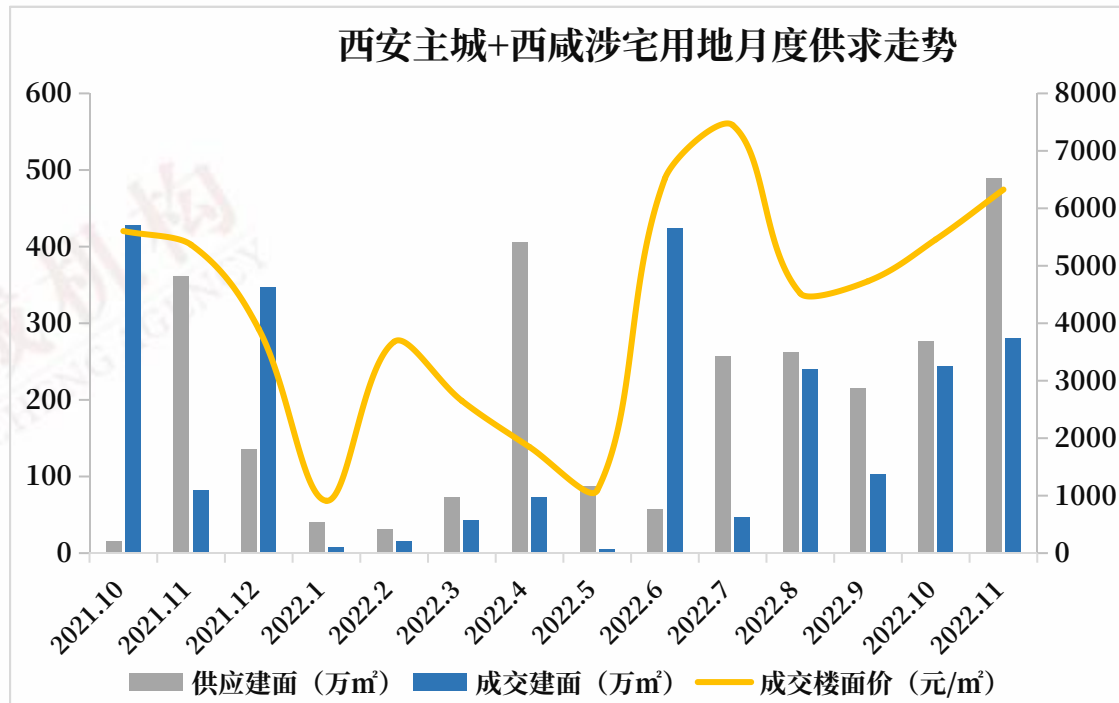
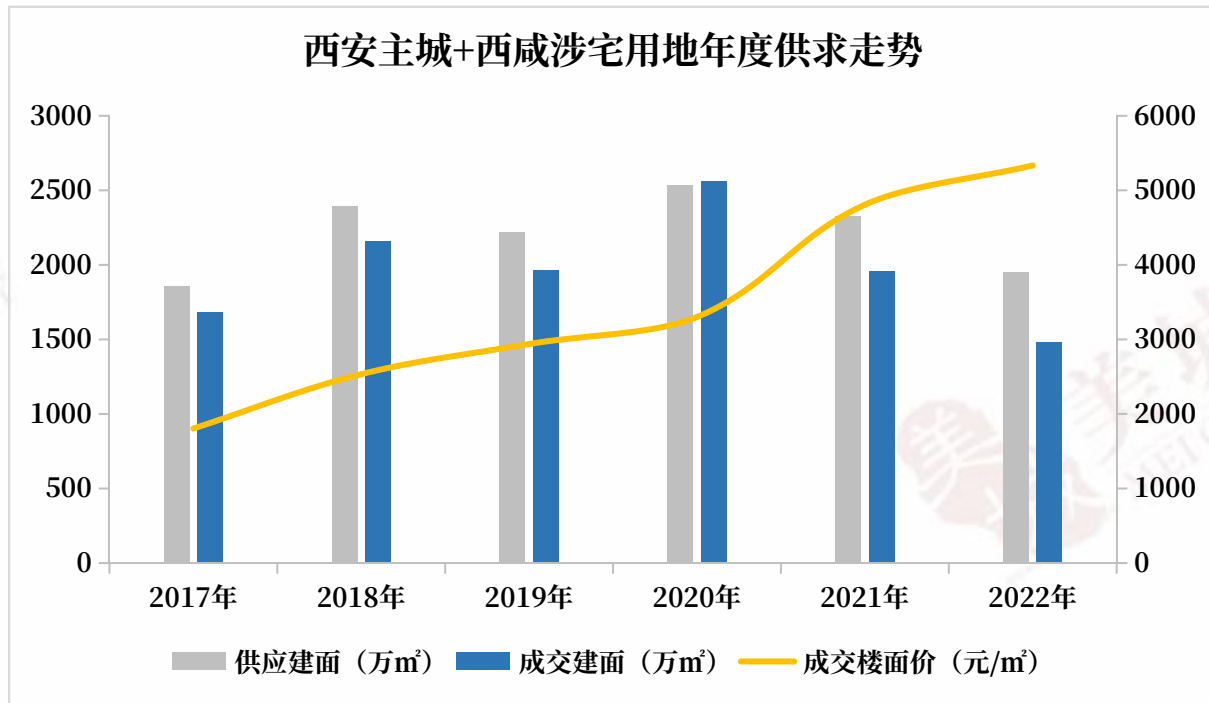
年度市场整体量价平稳，小幅供大于求



- 2022年1-11月，大西安经营性用地供应建面2656万m²，同比下滑4%，成交建面2150万m²，同比上涨2%，成交均价4350元/m²，与去年同期基本持平。
- 受供地节奏影响，11月经营性用地供应613万m²，环比上涨85%，成交348万m²，环比增加13%，成交均价5645元/m²，环比上涨17%。

西安涉宅用地

涉宅用地供销双降，主城优质地块持续供应，价格平稳，底价摘地成主流



- 2022年1-11月，大西安涉宅用地供应建面1950万m²，同比下滑11%，成交建面1481万m²，同比下滑8%，成交均价5334元/m²，环比上涨7%。
- 受供地节奏影响，11月涉宅用地供应488万m²，环比上涨77%；成交280万m²，环比增加15%，成交均价6326元/m²，环比上涨16%，同比上涨18%。

西安经营性用地

西咸为主力供销区域，主城区港务、高新、浐灞为主力供销区

本月供应33宗住宅用地，16宗商服用地，共3622亩，西咸为主要供地区域（其中10宗为安置房用地及城改、人才配套住宅等定向挂牌用地）；成交31宗住宅用地，10宗商服用地，共2233亩，西咸为主要成交区域；本月流拍3宗住宅，1宗商服，共171

区域		供应				成交			
		住宅用地		商服用地		住宅用地		商服用地	
		宗数	亩数	宗数	亩数	宗数	亩数	宗数	亩数
主城	经开	1	1	/	/	1	115	1	39
	城北	/	/	/	/	1	76	/	/
	港务	3	254	1	41	/	/	/	/
	浐灞	/	/	/	/	5	121	/	/
	灞河	/	/	2	171	/	/	/	/
	曲江	/	/	/	/	/	/	1	32
	航天	1	93	/	/	/	/	2	41
	高新	2	131	/	/	4	84	1	20
西咸	沣东	12	1075	8	377	6	730	3	133
	沣西	3	199	3	312	3	28	/	/
	秦汉	6	599	1	16	3	195	1	16
	空港	2	177	/	/	4	361	1	72
郊县	阎良	/	/	/	/	1	102	/	/
	鄠邑	/	/	/	/	3	70	/	/
	蓝田	2	156	/	/	/	/	/	/
	周至	1	19	1	2	/	/	/	/
合计		33	2704	16	917	31	1881	10	352

重点成交地块

本土平台房企积极拿地，土地市场持续维持底价成交态势

- 本月拿地企业新增土储共2253亩，成交区域主要为西咸新区；能源金贸实业31亿、沣东控股22.5亿拿地沣东新城，最高地价1338万/亩，最高楼面价10037元/m²；泾河实业、中铁二十局进入秦汉新城渭北板块，最高地价900万/亩，最高楼面价6750元/m²。

序号	宗地编号	区域	土地性质	竞得人	土地面积(亩)	实际楼面价(元/m ²)
1	XXQH-WB03-06-02-01	秦汉	住宅	中铁二十局	2.14	15524
2	GX3-34-9	高新	商住	南飞鸿	5.13	11673
3	GX3-32-12	高新	住宅	高科	27.63	11533
4	GX3-34-22	高新	住宅	高科	23.61	11372
5	GX3-34-2-1	高新	住宅	高科	27.52	11361
6	FD4-3-14	沣东	商住	陕西交通控股集团	190.66	10273
7	FD4-3-13	沣东	商住	能源金贸实业	232.69	10162
8	FD3-5-4	沣东	商住	沣东控股	89.3	9404
9	FD3-5-6	沣东	商住	沣东控股	93.32	9381
10	XXFX-CXG03-196-1	沣西	商住	陕西西咸新区发展集团有限公司	1.95	9000
11	WY9-13-385	城北	住宅	未央城建	75.73	8077
12	CB3-2-153	浐灞	住宅	陕西建工	27.1	7812
13	CB3-2-146	浐灞	住宅	陕西建工	23.08	7707
14	CB3-2-147	浐灞	住宅	陕西建工	20.76	7699
15	CB3-2-148	浐灞	住宅	陕西建工	25.72	7698
16	CB3-2-152	浐灞	住宅	陕西建工	24.36	7524

**供销价齐跌，百强房企拿地规模同比下降50.5%
央国企拿地积极性明显下降，城投进场托底明显**

总结：

11月土地市场总体供应同比微跌，成交方面量价齐跌，一线城市收金下滑，二线城市供求双降。百强房企拿地规模同比下降50.5%，央国企拿地积极性明显下降，多地放宽集中供地次数限制。从拿地企业结构来看，继民企逐渐淡出之后，央国企的积极性也明显下降，城投不得不再一次进场托底。

11月西安土地市场迎来集中供应，主力供销区为西咸新区。从土地成交结构来看，本土平台公司积极拿地，土地市场持续维持底价成交态势。

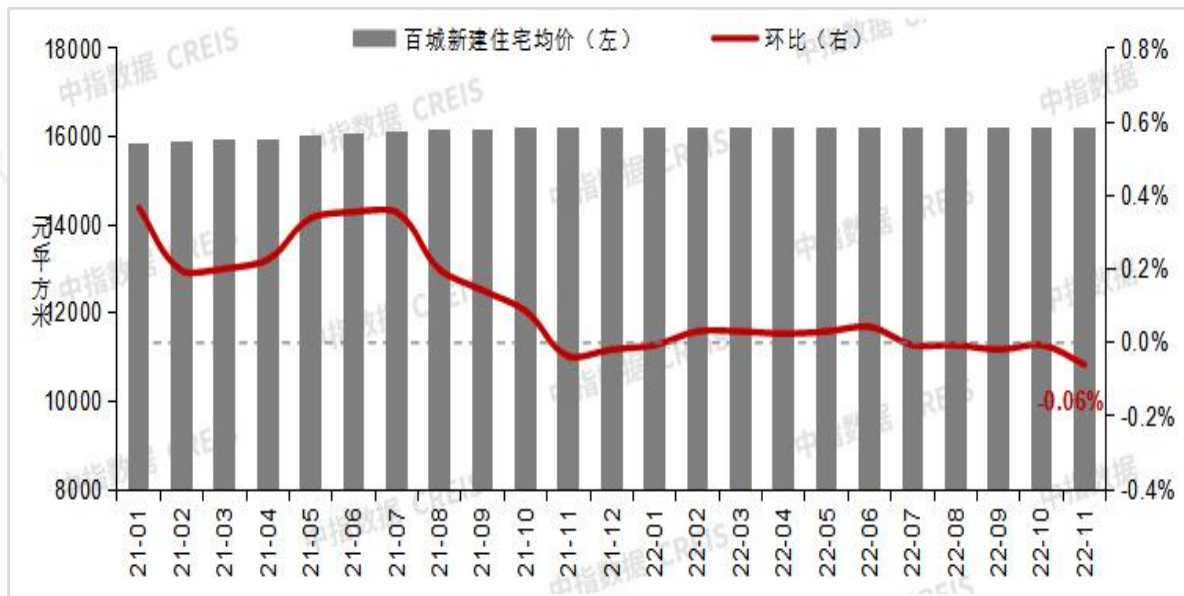
楼市整体成交环比小幅下降，二线城市环比降幅明显

11月一线城市成交量整体持平，环比涨幅为0.05%；二线代表城市环比下降16%，同比下降34.3%；三线代表城市成交量环比上涨21.7%。

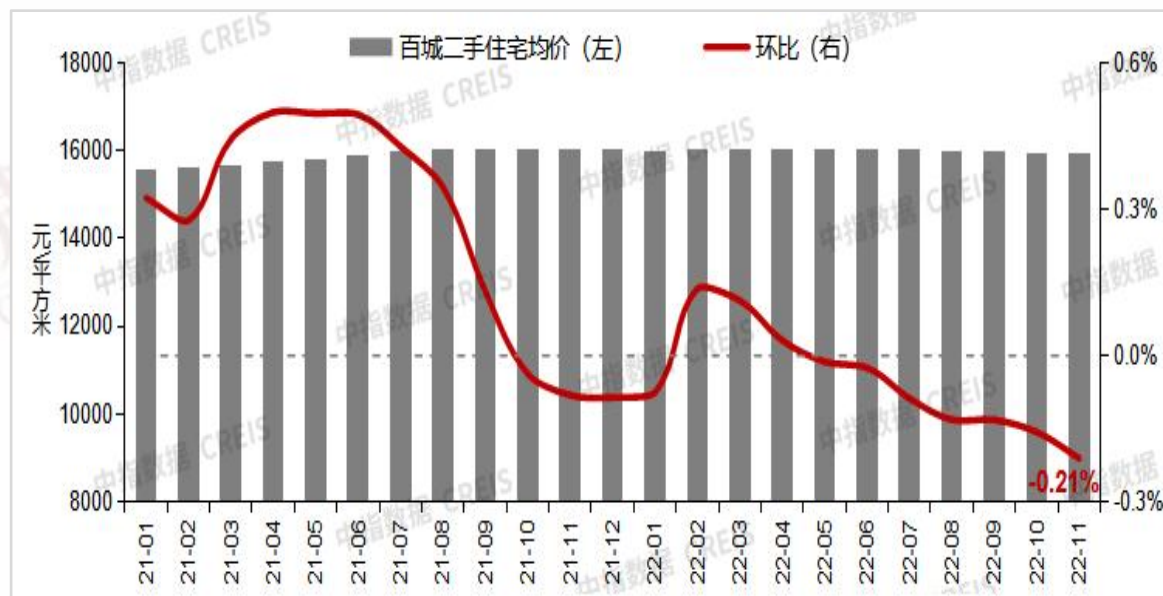


11月尽管楼市利好政策不断出台，但市场下行态势仍未改善 多地疫情反复，房价走势承压加剧

2020年1月至2022年11月百城新建住宅均价及环比变化-



2020年1月至2022年11月百城二手住宅均价及环比变化-



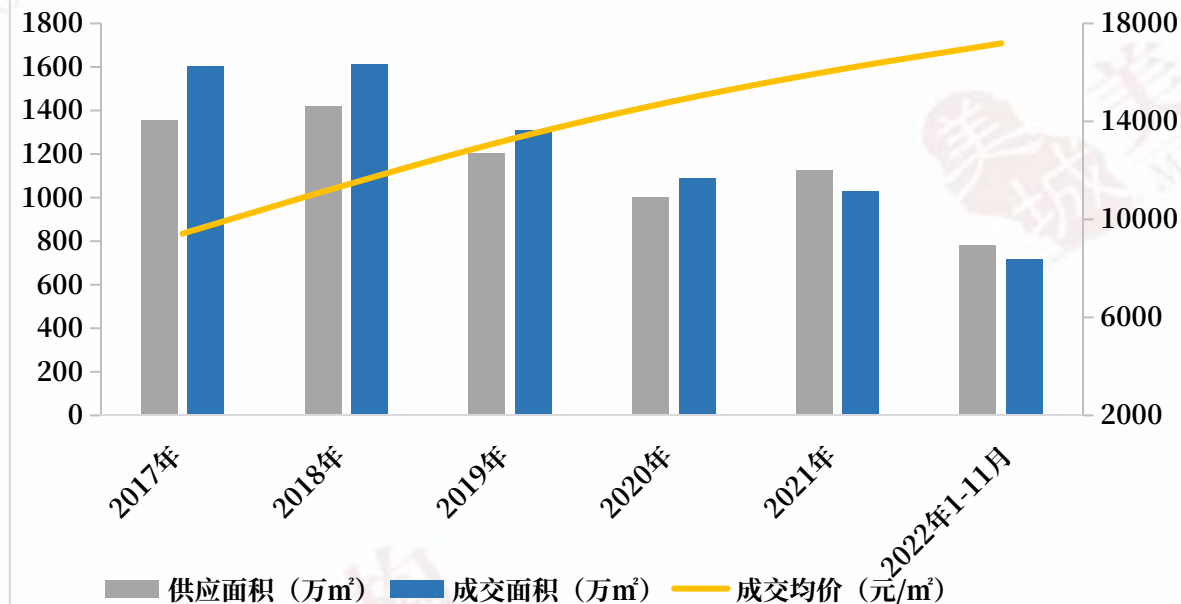
- 11月，百城新建住宅平均价格为16190元/平方米，**环比下跌0.06%**，已连续5个月环比下跌，跌幅较10月扩大0.05个百分点；**同比上涨0.04%**，涨幅较10月收窄0.02个百分点
- 百城二手住宅平均价格为15911元/平方米，**环比下跌0.21%**，已连续7个月环比下跌，跌幅较10月扩大0.05个百分点；**同比下跌0.64%**，跌幅较10月扩大0.13个百分点

全年供销规模持续萎缩 主城与西咸呈量缩价涨态势

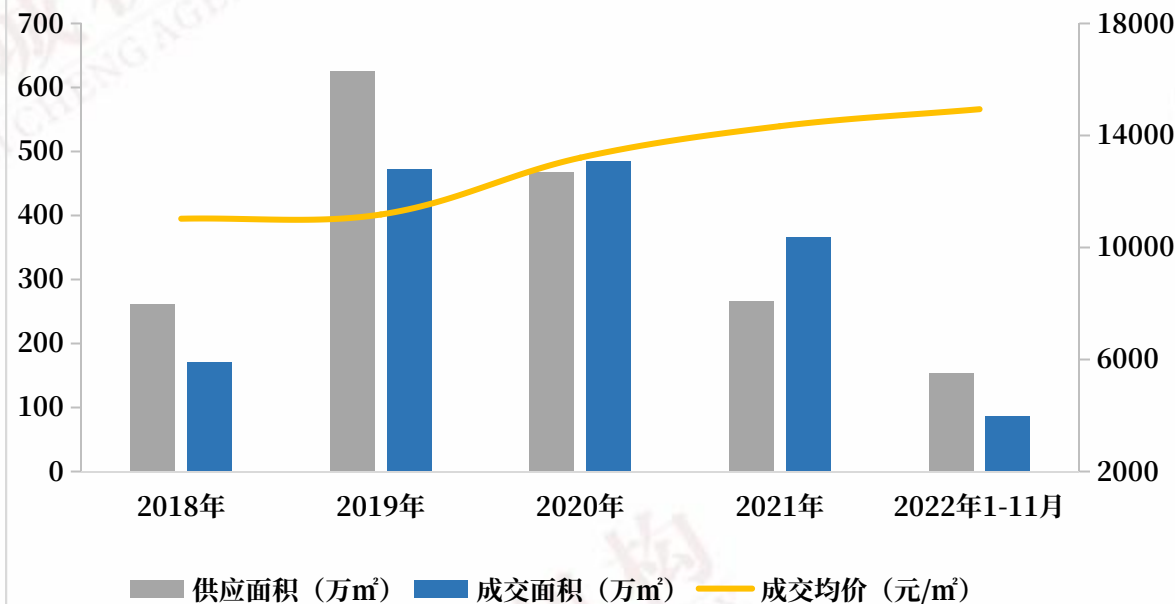
2022年1-11月，主城商品住宅供应同比-23%，成交同比-25%，均价上涨6%

西咸供应同比-39%，成交同比-76%，均价上涨5%

2021-2022年11月西安主城区商品住宅量价走势

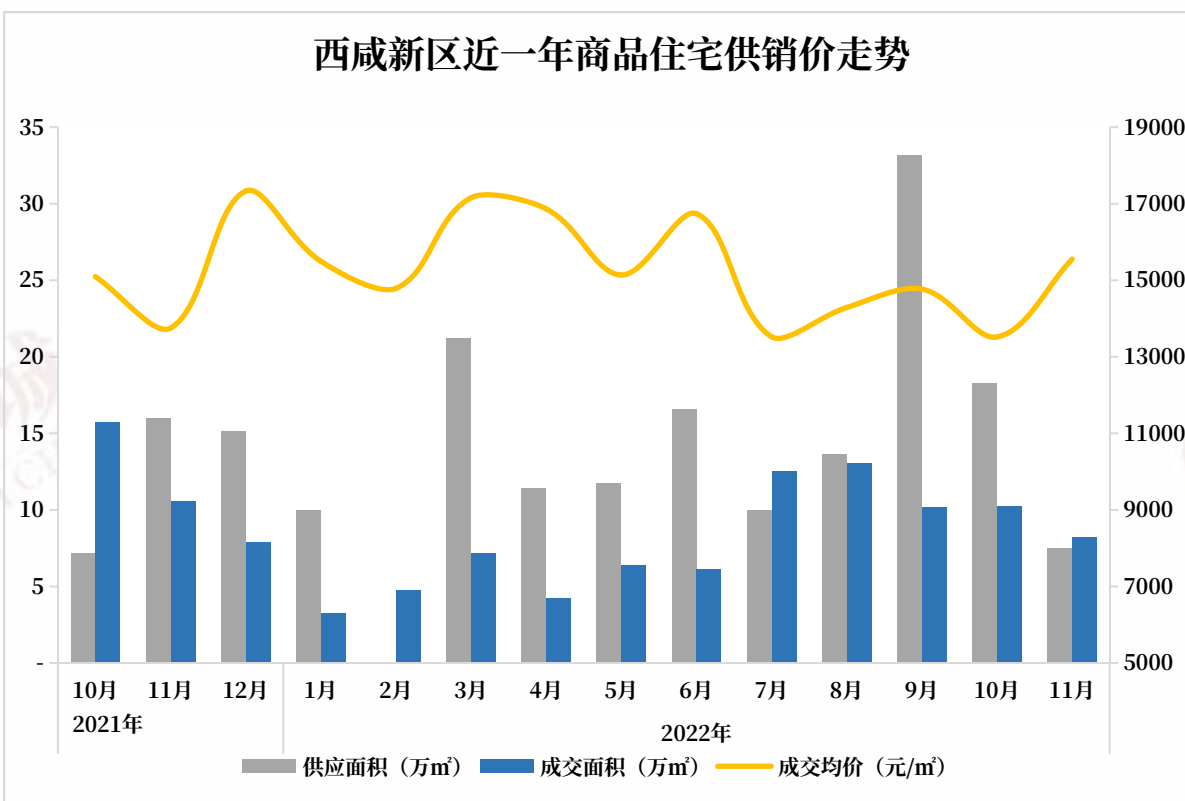
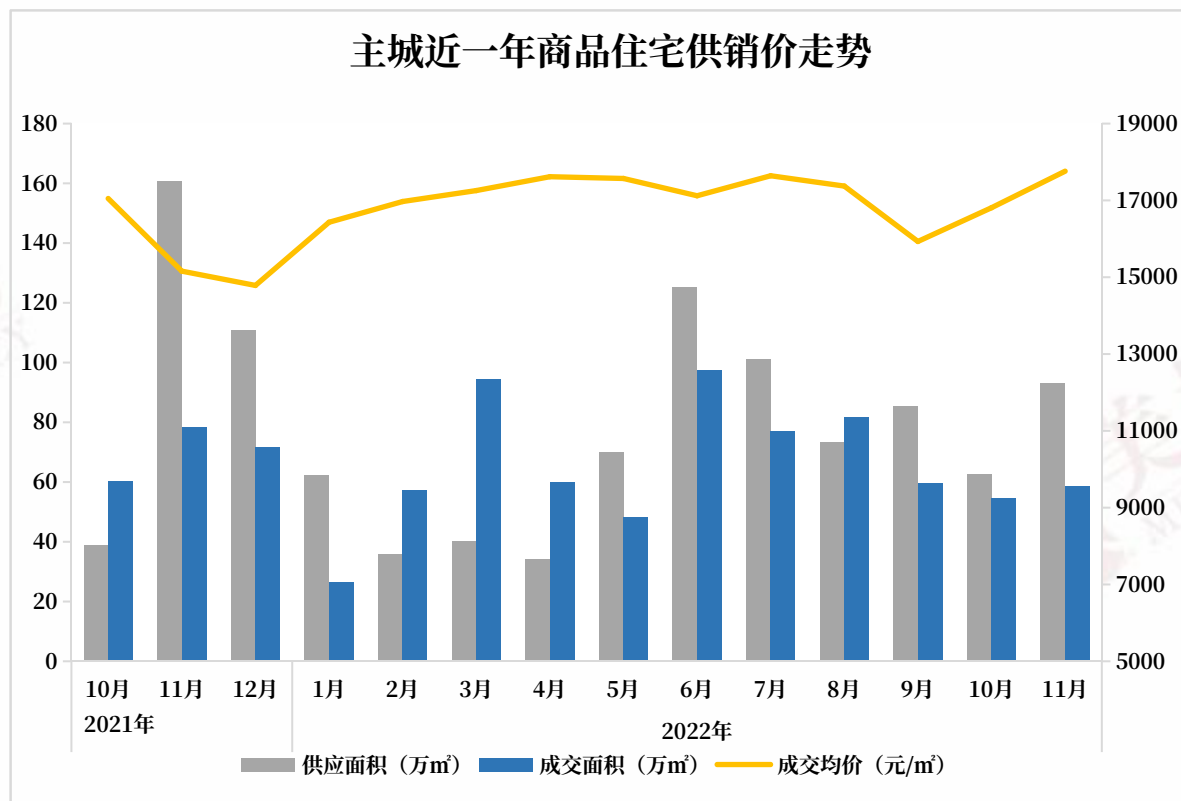


2021-2022年11月西咸新区商品住宅量价走势



月度西安住宅市场

主城供销量回升，成交价格持续微涨；西咸供应缩水，成交量跌价涨



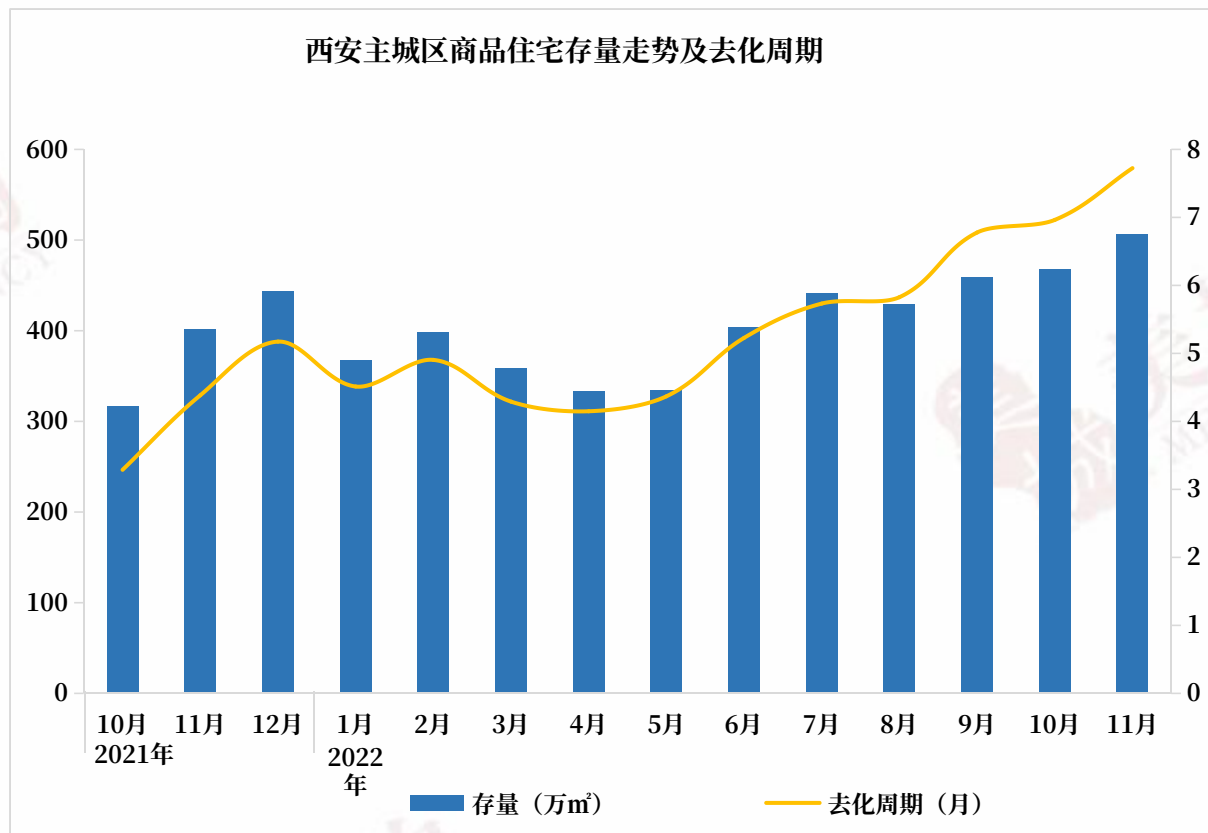
➤主城区：供应93万m²，环比上涨49%，成交59万m²，环比上涨7%，成交均价17760元/m²，环比上涨6%；

➤西咸新区：供应8万m²，环比下降59%，成交8万m²，环比下降20%，成交均价15553元/m²，环比上涨15%。

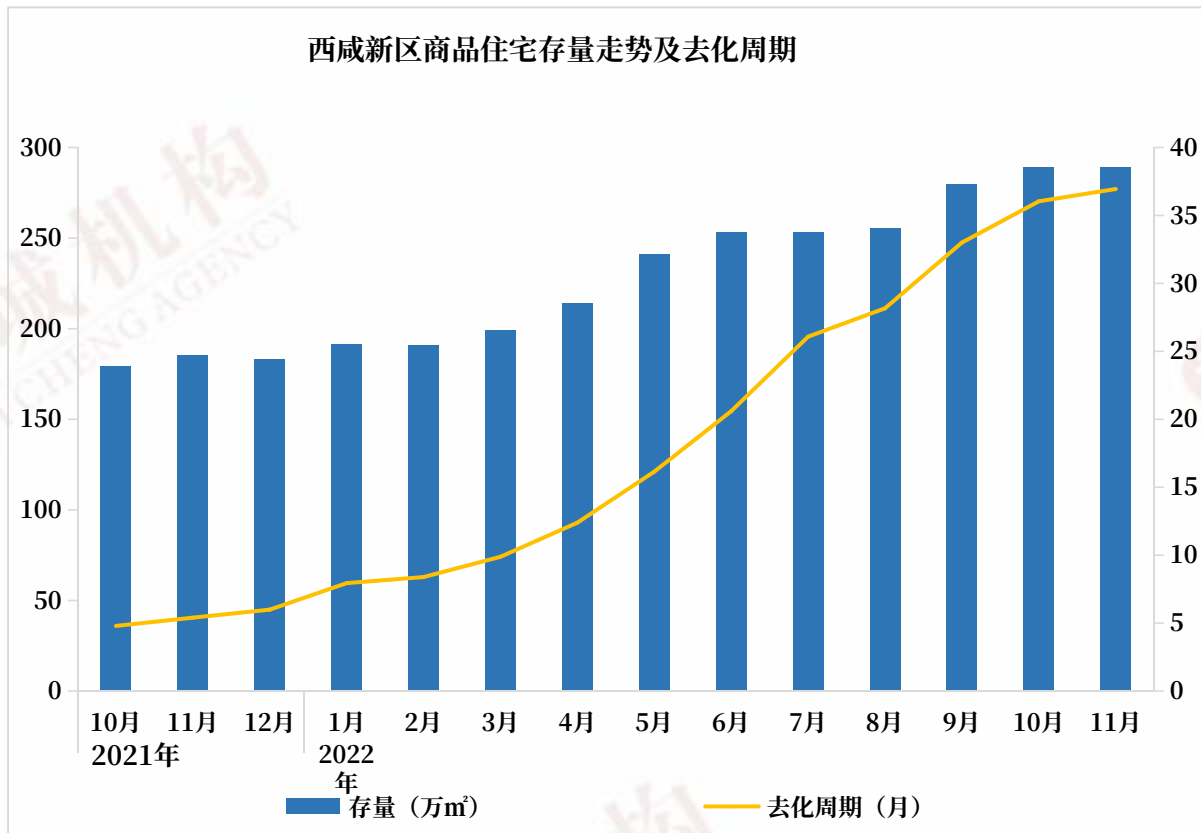
住宅市场存量

存量创近1年新高，主城去化周期拉长至8个月，相对健康；
西咸去化周期拉长至37个月（3.1年），去化压力大

西安主城区商品住宅存量走势及去化周期



西咸新区商品住宅存量走势及去化周期

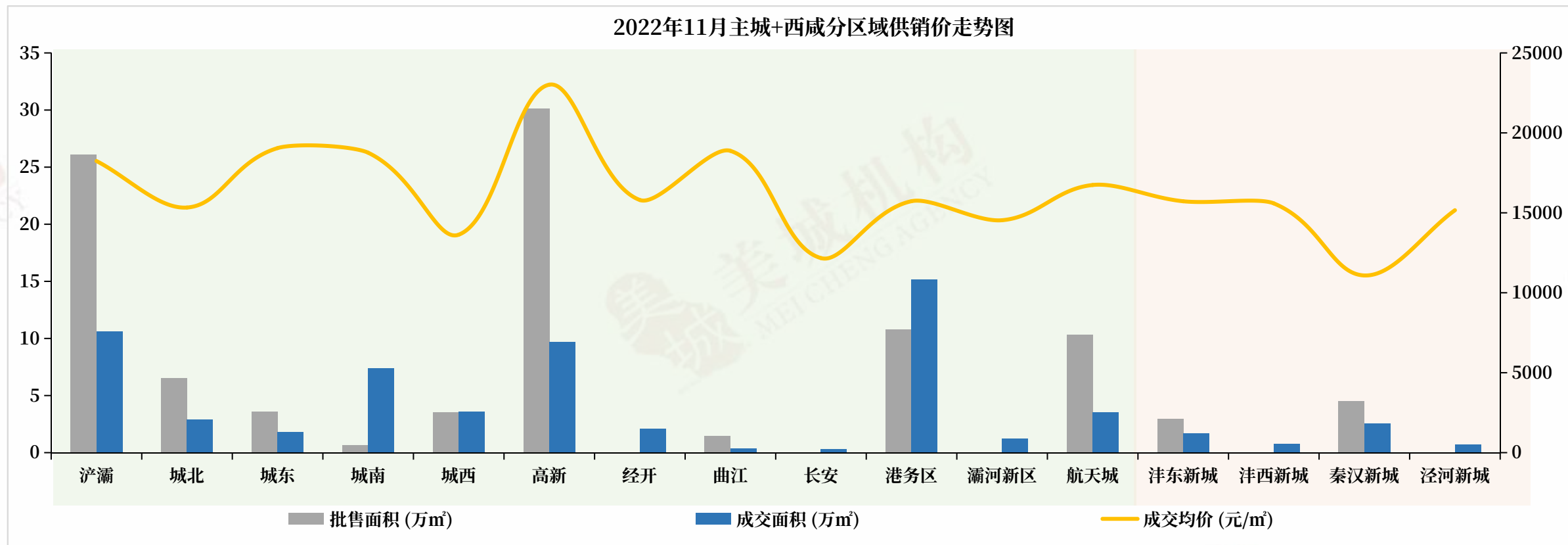


➤主城区存量：507万m²，去化周期8个月，较10月相比，周期拉长1月；

➤西咸新区存量：289万m²，去化周期37个月，去化压力较大。

区域市场供销情况

浐灞、高新、港务仍为主力供销区域，高新区成交均价领涨全城



- 2022年11月商品住宅主力供销区域依然集中于浐灞、高新和港务。
- 高新区成交均价23015元/m²，领涨全城；其次为城东区域。

区域市场存量

主城热点区域保持高存量、低去化周期良性发展，西咸新区去化压力整体较大

主城+西咸商品住宅分区域存量及去化周期走势



- 2022年11月商品住宅存量主城区集中于浐灞、高新，存量均超100万m²；西咸新区沣西、泾河存量较大，存量均超84万m²。
- 浐灞存量最高约112万m²，去化周期约13个月；高新区存量约102万m²，去化周期约8个月，相对健康；曲江、城南、长安、港务去化周期均在5个月内，去化压力相对较小；西咸新区各区域去化周期在26-61个月，去化压力增加。



月度销售排行

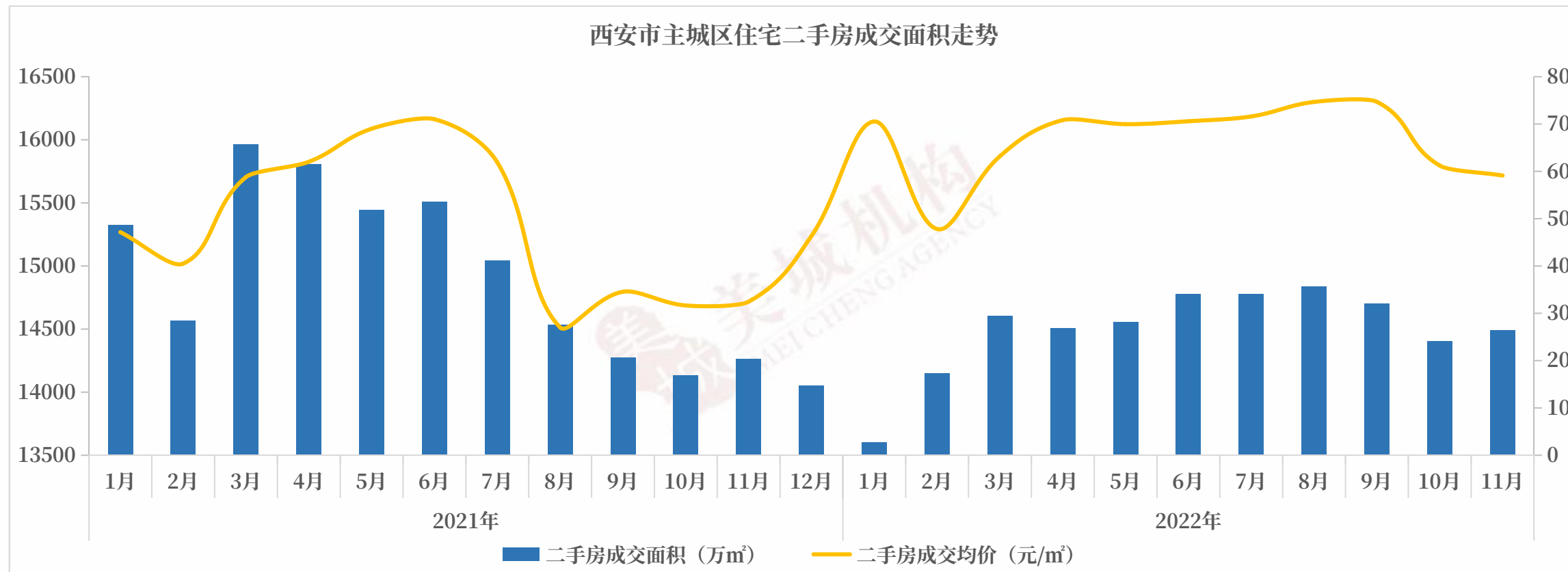
浣灞区域为市场成交热点区占4席，高新2盘上榜，均价均在2.4万+/m²

2022年11月全市商品住宅项目排行TOP10（按金额）

金额排名	项目	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	金地中央公园	城南	9.13	4.68	388	19508
2	绿城西安全运村	浣灞	7.5	4.63	256	16212
3	融创·望江府	浣灞	6.84	4.12	274	16611
4	保利天汇	高新	4.52	1.87	127	24226
5	保利锦上	浣灞	3.79	2.51	222	15068
6	万科东望	曲江	3.56	1.98	156	18008
7	天朗·大兴郡	城西	3.42	2.27	202	15086
8	龙湖·青云阙	高新	2.86	1.19	81	24018
9	自然界·江月	浣灞	2.21	0.65	25	34185
10	碧桂园·云顶	航天	1.95	0.9	55	21709

西安主城二手房

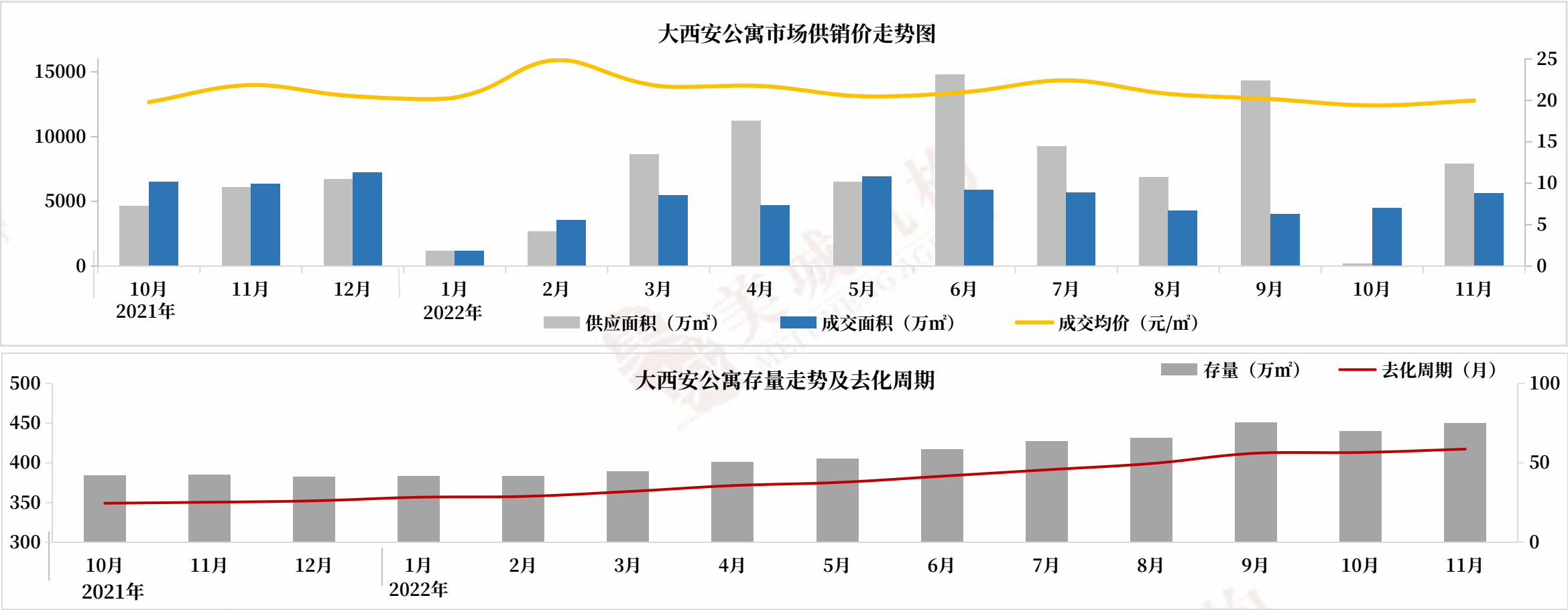
二手房市成交量增价稳 预计四季度将持续分流新房市场



- 2022年11月，西安主城区住宅二手房成交26万m²，环比增长9%，同比增长30%；均价15717元/m²，环比下滑1%，同比上涨7%。
- 11月份，全市存量房（二手房）网签备案面积53.03万m²，环比增长15.56%，同比增长13.48%；其中，住宅网签备案面积46.93万m²（4758套），环比增长11.02%，同比增长15.73%。



供应大幅上涨，成交量跌价稳，11月以去库存为主



- 2022年11月，公寓市场仅供应12万m²，成交9万m²，环比上涨26%，同比下滑13%；成交价格12789元/m²，环比上涨3%，同比下滑9%；
- 截止11月底，大西安公寓市场存量约450万m²，环比上涨2%，同比上涨17%，去化周期约59个月（4.9年）。

西安公寓项目TOP10

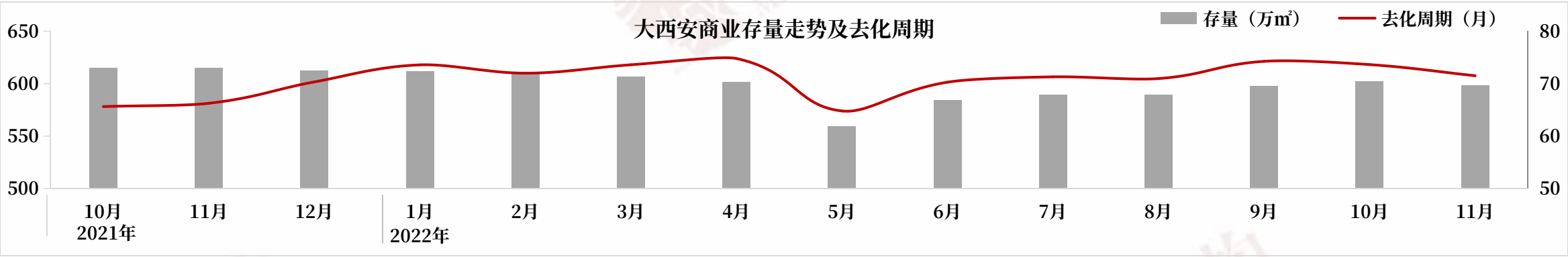
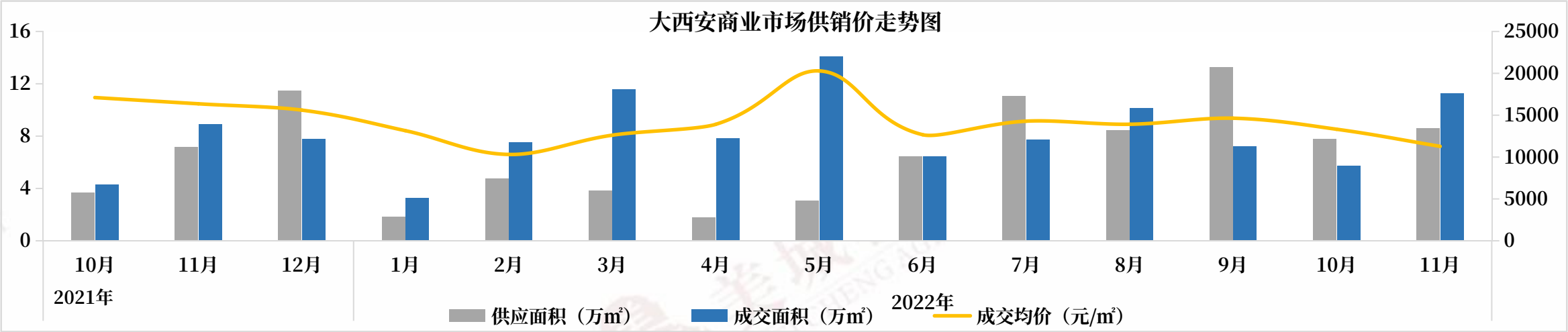
成交区域以曲江为主，3万+/m²项目占据2席

2022年11月全市公寓项目排行TOP10（按金额）

金额排名	项目	区域	成交金额 (亿元)	成交面积 (万m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)
1	老城根·蓝光·雍锦世家	城西	2.49	1.66	364	14980
2	融创·曲江印	曲江	0.8	0.23	6	35639
3	明丰阿基米德	城北	0.75	0.71	144	10526
4	世茂都	城北	0.61	0.46	87	13221
5	荣民捌号	高新	0.56	0.27	14	20746
6	赛格国际·中京坊	曲江	0.43	0.45	53	9573
7	金辉世界城	曲江	0.34	0.34	77	9911
8	万达·天鼎	高新	0.3	0.09	3	33591
9	龙湖·天际	城东	0.3	0.33	67	8927
10	曲江·华著中城	曲江	0.3	0.29	23	10314



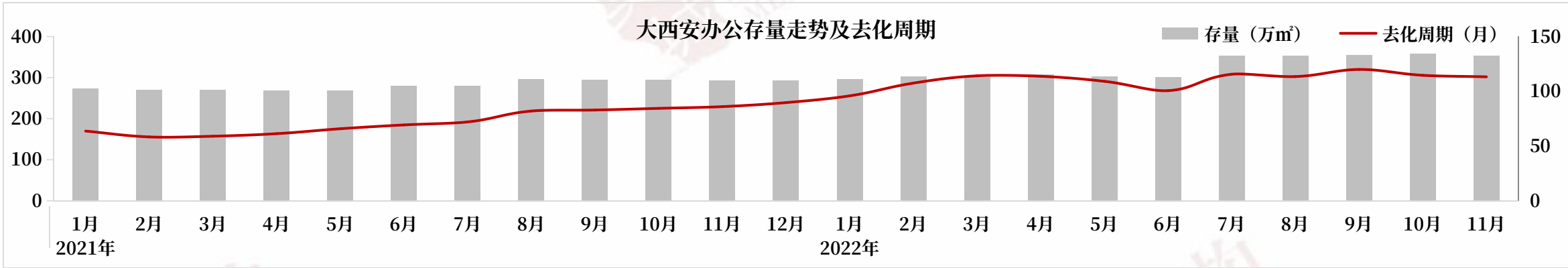
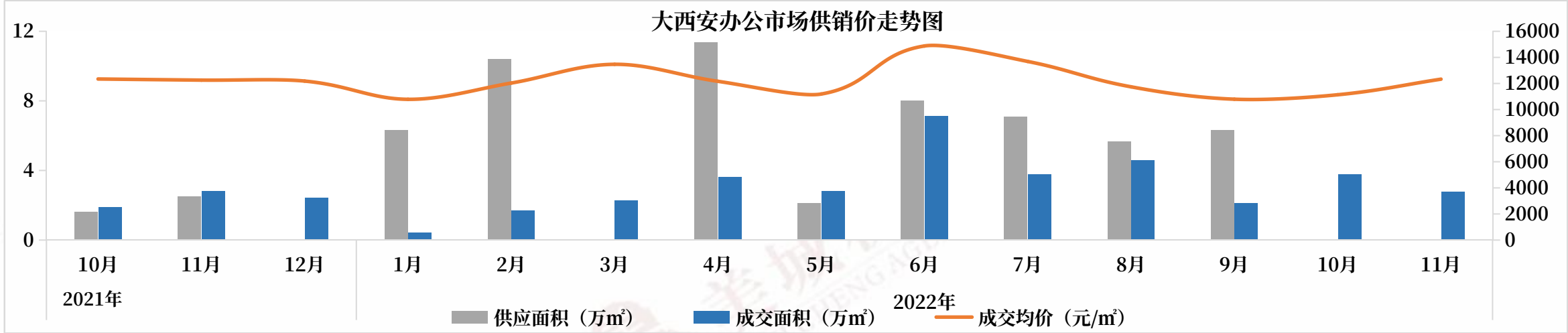
供销量齐升，价格同比持续下滑超3成，降价跑量特征明显



➤ 2022年11月，商业市场供应9万m²，环比上涨10%，同比上涨20%，成交11万m²，环比上涨97%，同比上涨26%；成交价格11278元/m²，环比下降15%，同比下降31%；存量599万m²，环比下降1%，同比下降3%，去化周期约72个月（6年）。



单月无供应，成交量跌价涨，存量持续高位，去化承压

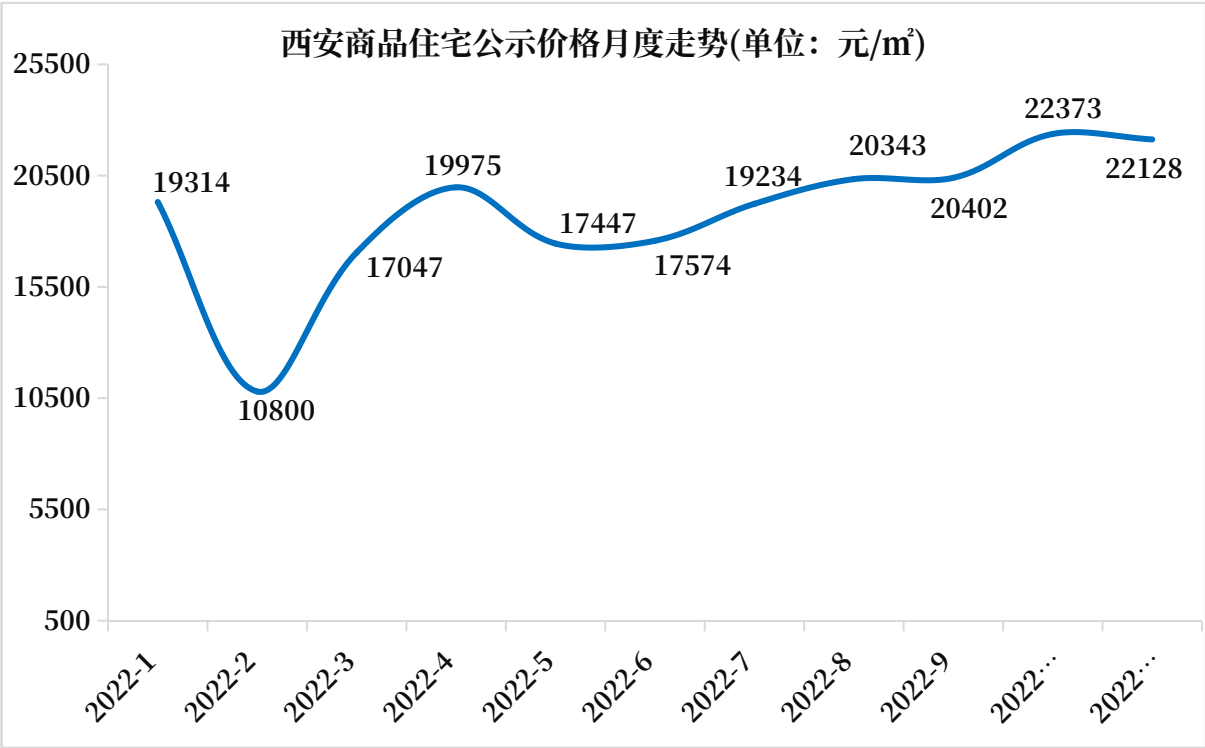


- 2022年11月，办公市场无供应，成交3万m²，环比下降26%，同比下降1%；成交价格12330元/m²，环比上涨11%，同比下降1%；
- 存量353万m²，环比下降1%，同比上涨21%，去化周期约113个月（9.4年）。

价格公示

单月公示均价超2.2万元/m²，高端改善盘依旧占据市场主导

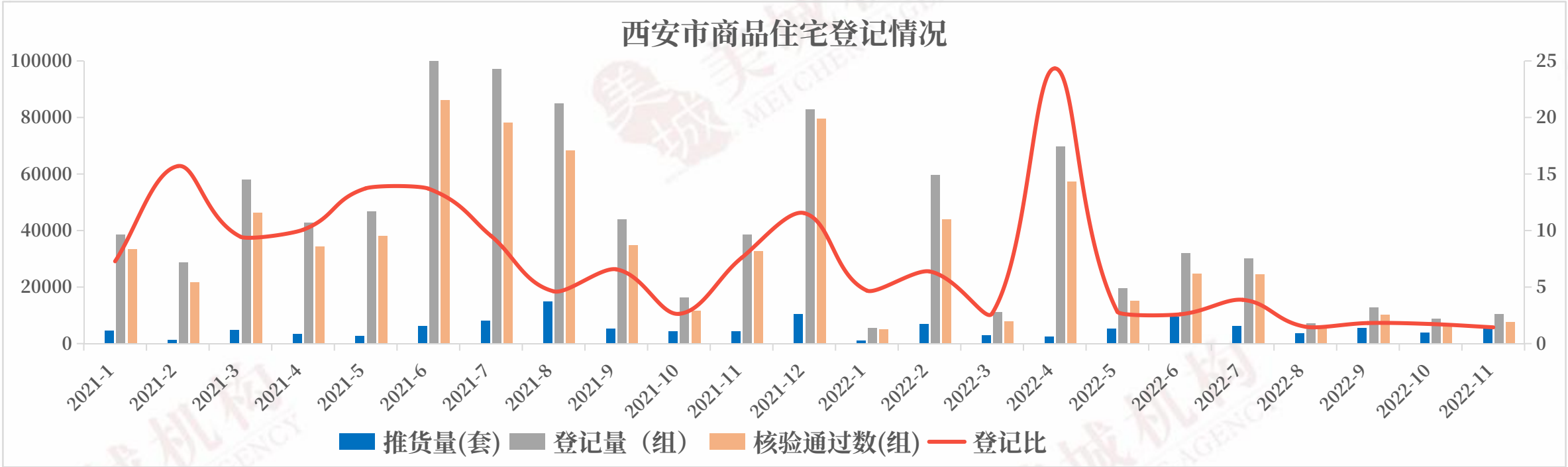
- 11月32盘6293套房源价格公示，整体公示均价22128元/m²，环比下降1%，同比上涨31%；
- 11月价格公示项目中，高端改善盘增多，其中2万+项目共18个，占据市场一半，说明西安已经进入以改善为主导的市场周期。



区域	项目名称	物业类型	装修情况	面积段 (m²)	套数 (套)	公示均价 (元/m²)
浐灞	自然界江月	小高层	精装	258-259	28	30919
		叠拼	毛坯	332-380	26	36664
航天城	招商华宇长安玺	叠拼	简装	198-257	21	28214
雁塔区	金泰·观澜府	洋房	毛坯	154-177	42	21311
浐灞区	招商西安序	大平层	毛坯	361-370	30	39108
浐灞区	招商央玺	叠拼	毛坯	204-278	21	29666
浐灞区	中建·锦绣天地B区	叠墅	毛坯	172-213	220	28327
高新区	紫薇绿城南山雲庐	叠墅	精装	182-242	78	28285
曲江	天地源大都会	叠拼	毛坯	230-291	51	29500
城北	大明宫金茂府	高层	毛坯	185-210	78	25400
高新区	天地源棠樾坊	高层	毛坯	112-150	254	26534
高新区	保利天汇	小高层	毛坯	176	36	28896
		高层	毛坯	123-143	344	25338

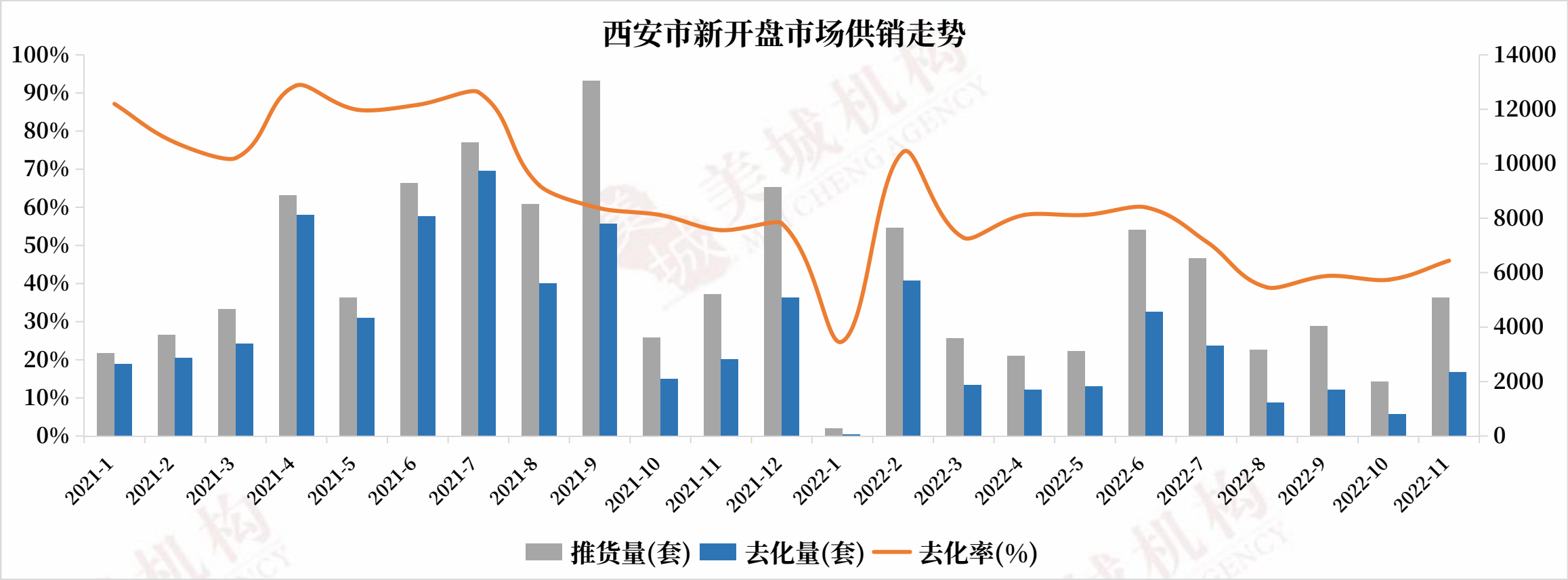
房企加速推货集中入市，疫情影响下市场热度下滑，登记比降至1：1.4

- 11月西安商品房登记平台（含西咸新区）共计有33个楼盘上线登记，销售房源约6344套，相比10月，11月新增登记楼盘9个，新增房源1000多套；从登记楼盘分布区域来看，港务区和高新区依然是今年集中供货的主力板块，也是新盘比较集中的区域。
- 从意向登记来看，13个项目需要摇号开盘；其中千人摇楼盘3个，分别为高新区的保利天汇、港务区的港悦城以及浐灞高科麓湾国际社区，疫情影响下市场热度下滑，登记比降至1：1.4（单月最低）。



优区位、优产品&价格倒挂盘保持高热度

➤ 本月共26个项目开盘选房，开盘平均去化率约为46%，与10月份相比，环比上升5个百分点。本月主城稀缺奢改产品吸附力较强，刚需盘受价格影响较大，精装改毛坯客户接受度较差。



短期表现仍不及预期

多地疫情形势制约销售恢复，市场企稳仍需时间

全国：11月重点16城商品住宅周度成交面积同比降幅仍超20%，新房、二手房销售价格环比小幅下滑，购房者观望情绪仍较重，市场活跃度不足，政策落地显效仍需时间。

西安：主城供销量环比回升，成交价格持续微涨；西咸供应缩水，成交量跌价涨；受疫情影响，成交量萎缩导致去化周期持续拉长。供应市场两极分化明显，高端改善盘依旧占据市场主导，老盘推新主打高性价比。西安楼市面临刺激需求的问题，除了疫情好转带来信心，核心的限购限贷力度还需再加大。

03

趋势研判

➤ 开发模式转变

房企频繁股权转让、相互控股、联合开发，标志着西安楼市正在从单一房企开发，向联合或多家房企共同开发转型，以强强联合应对当下楼市开发风险

趋势
研判

国企+国企、国企+民企、民企+民企等“组合式”房地产开发模式

①11月3日，央企中国铁建转让旗下西安铁晟房地产开发有限公司45%股权

②11月初，蓝城绿建集团退出蓝城·环球西安中心，陕西地建将持股51%成最大股东，爱建信托49%成第二大股东

③11月14日，天地源拟通过国有资产交易平台，转让西安天地源皓岳房地产开发有限公司（以下简称皓岳公司）30%股权的方式引入外部股东，共同开发高新CID天地源永安华府项目

④11月18日，紫薇地产再次携手华发股份，合作开发紫薇云峰里项目，目前已更名为紫薇华发云峰里

⑤11月30日，上实城开收购西安浐灞建设开发28.5%股权，联合“自然界”项目

⑥11月30日，天地源收购西安君正下属全资子公司西安佳幸55%股权，与西安君正联合开发近期刚成交的软新城改地块GX3-25-24宗地（占地面积119.321亩，楼面地价10874元/m²）

➤ 竞争压力增加

12月预计西安将有40多个楼盘集中入市，提供房源近万余套，老盘推新为主，市场去化压力增加

趋势
研判

老盘新推：产品线丰富、高性价比

比如：东二环旁的陕建东元府（均价1.28万）、港务区的陕建雲玥府（均价1.5万）、城北的远洋未央华府（均价1.28万）、长安区的雅居乐宏府翰林山、南长安街壹号（1.45万）

新盘：小高、洋房为主，价格集中在1.6-2.9万，以130以上的改善大户型房源为主，偏高端改善

比如：高新区的绿城紫薇南山云庐、中海开元壹号紫宸、港务区枫林九溪漪溪、长安翠景台洋房小高新组团、碧桂园央墅叠拼组团

明年二季度可能形成市场底 热点城市“保温” 弱二线及多数三、四线城市或 将筑底徘徊

趋势
研判

展望未来，我们提出以下两点预判：

- 其一，随着房企融资功能逐渐恢复，企业暴雷或将阶段性划上“休止符”，叠加稳经济政策持续加码，有望对冲行业下行预期。受此影响，缺失的信心有望逐步重塑，那些尚在观望的潜在置业群体或将陆续入市，**房地产交易也将逐步回归稳定，预计到明年二季度可能形成市场底。**
- 其二，各线城市大概率重启轮动修复。其中，核心一、二线城市有望“保温”，尤其是杭州、成都这类强二线城市，在市场出现走弱迹象及时解绑政策，短期有助于提振市场情绪，成交或将继续走稳。**弱二线及多数三、四线城市或将筑底徘徊**，市场修复节奏将明显滞后于核心一、二线城市，毕竟市场需求及购买力还需积累，市场真正回稳仍需较长时间周期。



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