

2022年10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

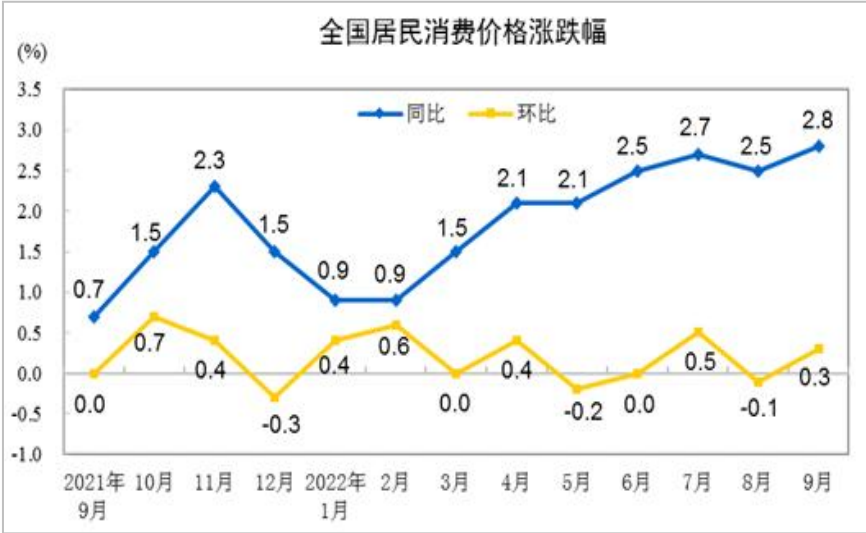
——“稳”是当前政策核心

前三季度全国经济恢复向好，物价总体温和上涨，但房地产持续拖累

2022年1-9月重要经济指标

经济指标	全国	指标简评
GDP (累计_同比)	870269亿元 ↑3.0%	■ 全国GDP：随着国内外形势和多重超预期因素冲击逐渐减弱，国民经济顶住压力持续恢复，三季度经济恢复向好；
进出口 (人民币 累计_同比)	31.11万亿元 ↑9.9%	■ 全国进出口：较1-8月略降0.2个百分点，随着稳外贸政策效果进一步显现，我国进出口贸易始终保持较好较快的增长态势；
固定资产投资 (累计_同比)	421412亿元 ↑5.9%	■ 全国固投：房地产开发投资持续拖累，主要依靠基础设施投资持续发力，固定资产投资整体保持较好增长；
房地产投资 (累计_同比)	103559亿元 ↓-8.0%	■ 全国房投：受整体经济大环境下行、企业流动性压力较大以及客户收入降低等持续影响，房投增速同比跌幅持续扩大；
社零销售总额 (累计_同比)	320305亿元 ↑0.7%	■ 全国社零：三季度较二季度加快恢复，随着各项政策措施持续推进，促消费相关政策落地显效，消费市场将继续稳定恢复；

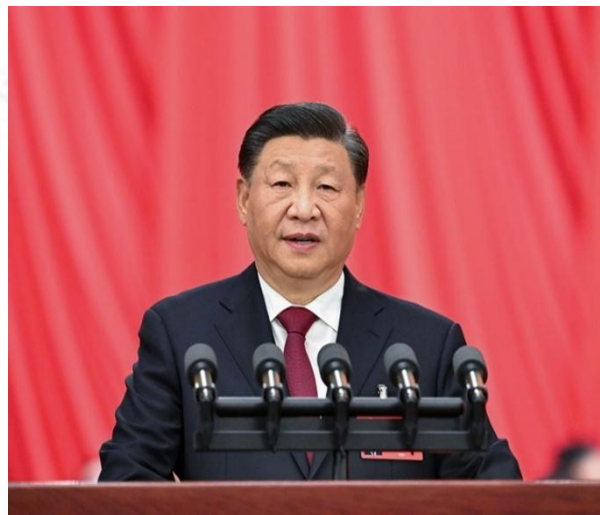
2022年9月CPI同比上涨2.8%
涨幅比上月扩大0.3个百分点



三季度全国经济恢复向好，固投稳中有升，消费恢复加快，进出口保持较快增长，全国物价总体温和上涨，房地产持续拖累。

政策风向

整体基调未变，强化住房的居住功能，
政策红利有望继续释放，住房租赁市场将迎来快速发展期



二十大定调：
房住不炒、租购并举

整体基调未变，强化住房的居住功能
(接下来房地产发展的落脚点将更多聚焦在保民生、提品质上)

监管层高频共振，“三市维稳、因城施策、保交楼”，促进房地产市场交易复苏

央行、外汇局：加强部门协作，维护股市、债市、楼市健康发展

10月24日，人民银行党委、外汇局党组召开扩大会议：加强部门协作，**维护股市、债市、楼市健康发展。更好满足居民的刚性和改善性住房需求，加大力度助推“保交楼、稳民生”工作**

国务院：继续深化利率市场化改革 用好保交楼专项借款，拓宽融资渠道

10月26日，国务院对深化“放管服”改革做出重点任务分工，房地产方面：给予地方更多自主权，**因城施策**运用好政策工具箱中的40多项工具，**灵活运用阶段性信贷政策，支持刚性和改善性住房需求**。各地区要认真做好保交楼、防烂尾、稳预期相关工作。

国常会：因城施策支持刚性和改善性住房需求

10月26日，国务院常务会议，部署持续落实好稳经济一揽子政策，房地产方面：**因城施策支持刚性和改善性住房需求**。

国务院：推动房地产企业风险处置，做好金融支持保交楼工作

10月30日，国务院关于金融工作情况的报告28日提请十三届全国人大常委会第三十七次会议审议，房地产方面：**积极稳妥防范化解金融风险，保持房地产融资平稳有序，满足刚性和改善性住房需求，支持保交楼、稳民生，推动建立房地产发展新模式**。

政策风向

降利率、足额度（融资）、稳楼市，政策工具箱进一步打开，促进楼市稳中有进

10.11

中共中央办公厅、国务院提出，支持各地将高技能人才纳入城市直接落户范围，高技能人才的配偶、子女按有关规定享受公共就业、教育、住房等保障服务。

10.14

严禁通过举债储备土地，不得通过国企购地

10.20

证监会在确保股市融资不投向房地产业务的前提下，允许存在少量涉房业务但不以房地产为主的企业在A股市场融资

10.26

用好40多项政策工具释放LPR效能降低信贷成本

用好金融工具和8000亿新增额度、保交楼、稳预期

10.29

国务院常务会议提出，支持民间投资参与重大项目，推动项目加快开工建设

地方政策

10月63省市出台69次放松、刺激政策，各地因城施策，灵活运用阶段性信贷政策

22城 放松公积金贷款

武汉等7城住房公积金贷款最高额度调整至60-120万元不等；哈尔滨等6城下调首套房公积金贷款利率；湖北孝感、四川自贡降低公积金贷款首付比例；泰州高港区设公积金贷款家庭保底额度20万元；广东梅州购房可提取公积金用作首付款；绵阳可提取公积金支付首付款，实现“一人购房全家帮”；长沙等10个城市公积金异地贷款；北海、湖北十堰恢复公积金“可提可贷”政策；东莞试行灵活就业人员缴存公积金，纳入在校生与外籍人员

17城 下调首套贷款利率

大连、石家庄、贵阳、天津、武汉、昆明等14个城市首套房贷款利率跌破4%；湖北恩施、安庆阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限；南京出台落实首套房贷款利率下下调等政策

16城 给予住房补贴

临沂、南充等9城给予现金补贴；开封、韶关7城给予购房契税补贴；香港向合资格外来人才退还在港置业额外的印花税

2城 保交楼

江西将“保交楼”作为稳定房地产市场预期重要举措；郑州147个已售停工、半停工商品住宅项目已实现145个全面、实质性复工

2城 调控放松

泉州惠安适当放宽限售；宁波放宽市区落户条件

西安全面放松办理“组合贷”，降月供，促进购房需求

申请条件：公积金半年内无断缴

- 目前西安公积金管理中心公积金贷款与楼盘合作，实行“以项目签约，以楼栋准入”的方式；
- 单个楼盘签约后，开发商要将达到施工进度要求、没有风险的楼栋，及时报至公积金管理中心，审核同意后，纳入“公积金贷款准入可贷楼栋”，才能申请公积金贷款。

- ✓ 西安绝大多数项目都支持组合贷；
- ✓ 首付多数按照30%执行，西咸新区、高陵等首付20%起！
- ✓ 多数项目1个月内就能办下来。

西安开启回购“商品房”通道 将促进公寓办公产品销售

主要以房企持有为主，公寓办公类房源为主，通过盘活存量住房来保安居

近日，西安市安居建设管理集团委托第三方专业机构，面向社会征集运营房源，征收房源为期一年。

要求：取得商品房销售许可证，房源需已建成且投入使用，或已建成且具备投入使用条件，应征房源原则上应以整栋、整单元、整层为基本单位，**规模不少于50套（间）或单体建筑面积不少于1500m²，建筑面积以不超过70m²的小户型为主**。项目单位具有良好的银行资信和商业信誉，不得列入失信企业目录、不存在违规。

西安市安居建设管理集团有限公司 关于征集社会运营房源的公告

西安安居 2022-10-24 07:50 发表于陕西

西安市住房和城乡建设局
西安市自然资源和规划局
关于印发《西安市租赁住房房源筹集工作
实施细则（试行）》的通知

各区县人民政府、开发区管委会，各企业事业单位，各住房租赁企业、房地产经纪机构：

经市政府同意，现将《西安市租赁住房房源筹集工作实施细

供需端

- ❁ 整体以稳为主。房住不炒主基调不变，租购并举，三市维稳、因城施策、保交楼，多地回购存量房用作保障房储备用房，以缓解市场存量和房企资金压力；地方层面，出台各种放松、刺激政策，刺激购买端、降低购房成本。

后市预判

- ❁ 四季度地方层面楼市松绑政策将持续发力，热点城市将渐进式放松区域限购，进一步优化“认房认贷”政策、“四限”政策，供给端则持续积极推进“保交楼”，及金融支持工作。

02

市场行情

——继续延续筑底行情

总体供销价环比均回落，一线城市供应回落，二线城市收金下滑

- ✓ 一线城市：供应量环比回落，成交量较上月降近六成，广州揽金逾528亿元居首；
- ✓ 二线城市：供应量环比下滑，成交方面同比量跌价涨，出让金总额环比降逾三成；
- ✓ 三四线城市：供应量环比走低，楼面均价环比上涨，出让金总额环比走高。

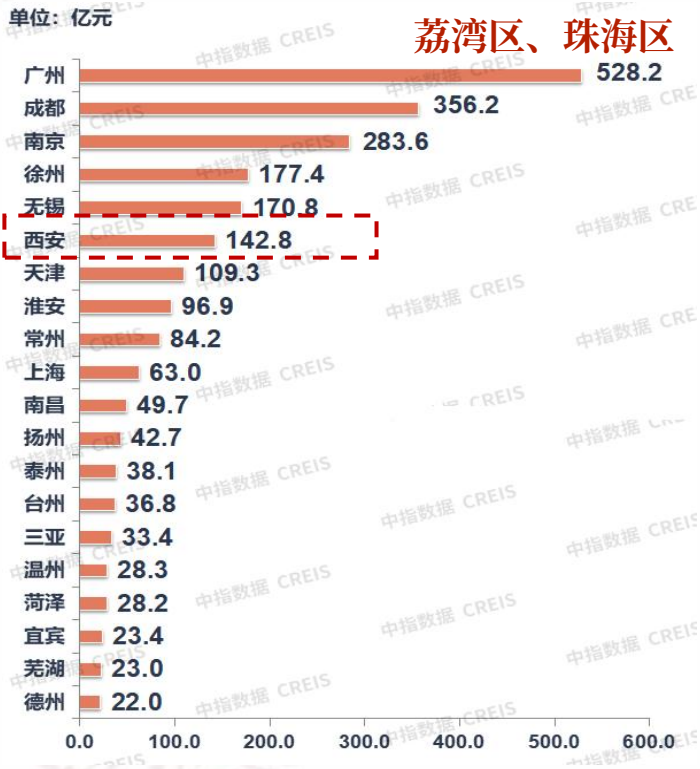
表：2022 年 10 月全国 300 城市土地市场情况（市本级）

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	7438	5621	1426	2536	1%
环比	-37%	-25%	-40%	-15%	-2%
同比	-21%	-11%	-11%	4%	-2%

表：2022 年 10 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	139	264	592	6933	0%
二线城市	2128	2022	1454	3710	1%
三四线城市	6430	5116	1304	1557	2%

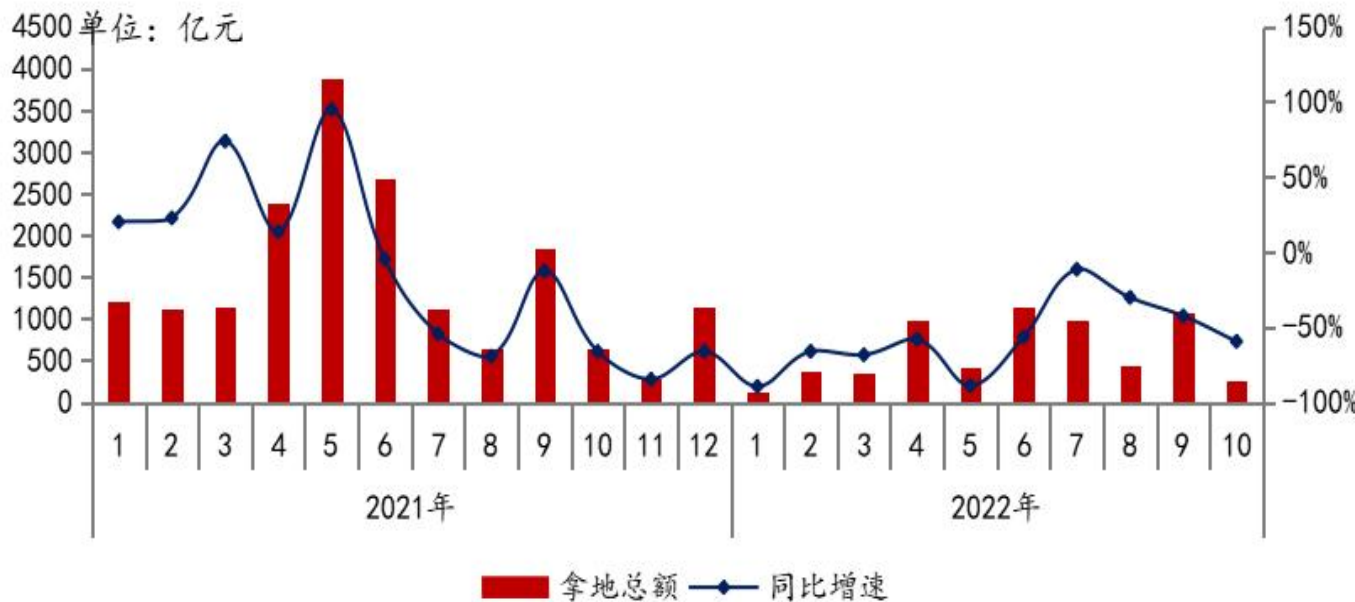
2022 年 10 月出让金 TOP20（市本级数据）



百强房企拿地规模同比下降50%

长三角拿地金额领跑全国，央国企仍是拿地主力

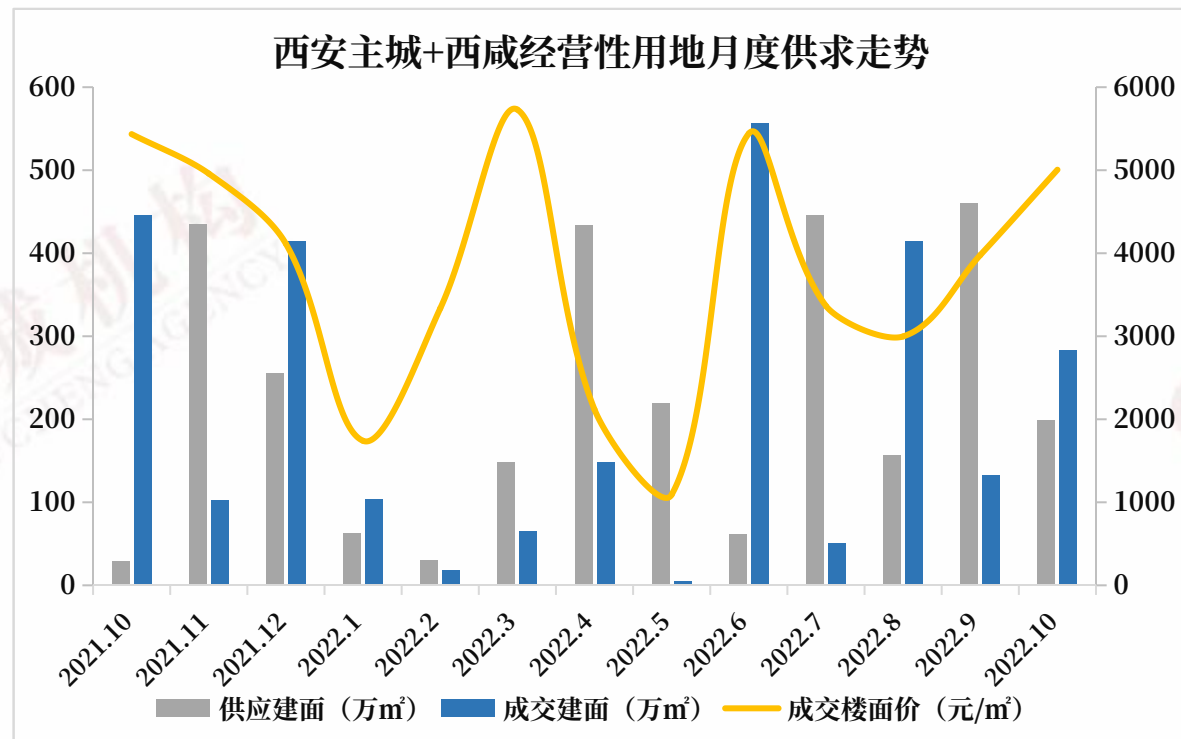
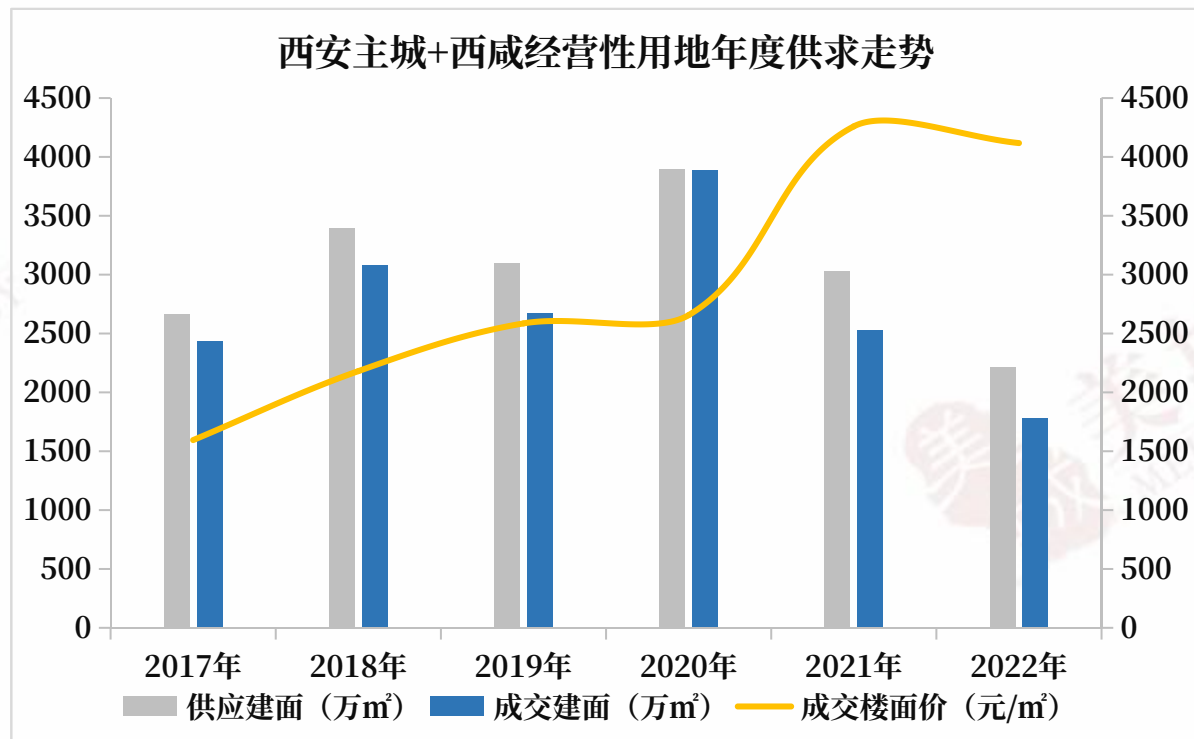
图：2021-2022年10月50家代表房企每月拿地总额



- ✓ 1-10月，百强房企拿地总额11229亿元，拿地规模同比下降50.2%，连续五月维持收窄态势；
- ✓ 10月，50家代表房企拿地总额同比下降42.6%，降幅较上月扩大；环比大幅下降75.9%；
- ✓ 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；
- ✓ 从各城市群拿地金额来看，长三角地区领跑全国。从重点城市拿地金额TOP10房企来看，央国企仍是主力。

西安经营性用地

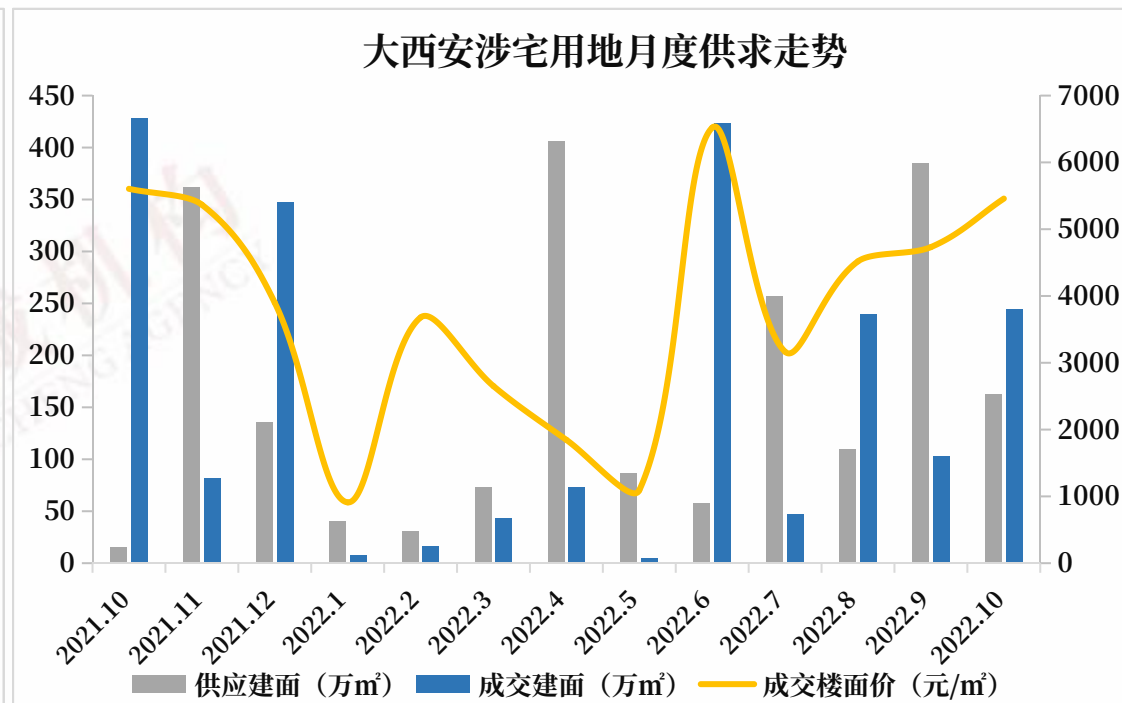
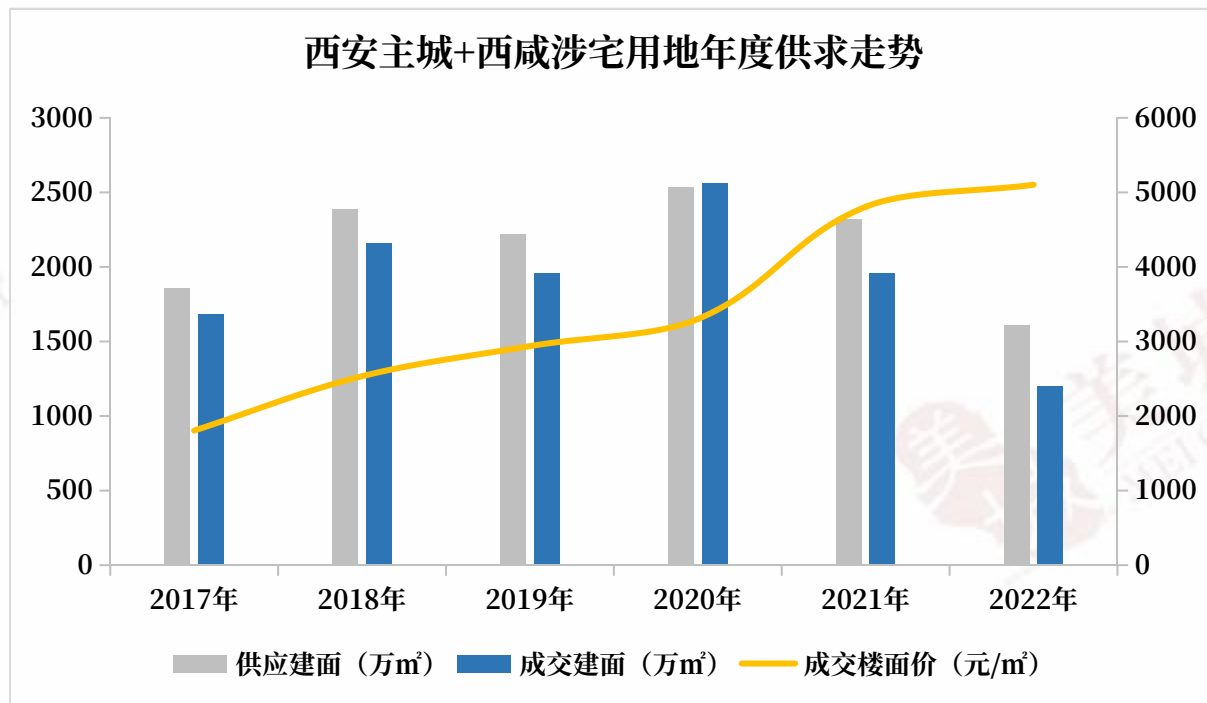
主城区为主力供应区，主要以底价摘地为主，土地市场整体量价平稳



- 2022年1-10月，大西安经营性用地供应建面2216万m²，同比下滑5%，成交建面1777万m²，同比下滑10%，成交均价4118元/m²，与去年同期基本持平。
- 受供地节奏影响，10月经营性用地供应199万m²，环比下滑57%，成交283万m²，环比增加114%，成交均价5006元/m²，环比上涨26%。

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1-10月，大西安涉宅用地供应建面1603万m²，同比下滑12%，成交建面1201万m²，同比下滑21%，成交均价5103元/m²，与去年同期基本持平。
- 受供地节奏影响，10月涉宅用地供应162万m²，环比下滑58%，供应地块主要分布在浐灞、高新；成交244万m²，环比增加138%，成交均价5458元/m²，环比上涨15%，同比下滑3%，主城区仅龙湖溢价2%摘得航天40亩涉宅用地，其余均底价成交。

重点成交地块

目前土地市场处于买方市场阶段，存在底价“捡红包”机会

- 受市场整体下行影响，房企投资意愿减弱，政府对市场预期降低，优质地块陆续供应，土地市场存在“捡红包”机会。
- 10月主城区仅龙湖溢价1.64%摘得航天40亩涉宅用地，其余均底价成交；10月26日中海底价摘得高新CID板块101亩地块，成交楼面价12883元/m²，低于市场预期。

区域	规划用途	占地（亩）	规划建面（万m²）	成交总价（万元）	楼面价（元/m²）	溢价率（%）	竞得方	成交日期
莲湖区	商住	23.05	6.91	46500	6726	0%	老城根	2022-10-21
港务区	住宅	93.45	15.57	105150	6752	0%	西安港城建设有限公司	2022-10-21
港务区	住宅	88.86	14.81	100730	6802	0%	西安港城建设有限公司	2022-10-21
城南区	住宅	60.26	11.26	84000	7463	0%	泰发祥	2022-10-28
城南区	住宅	49.97	9.33	74890	8029	0%	陕建&俊发	2022-10-13
城南区	住宅	87.08	16.25	131700	8102	0%	陕建&俊发	2022-10-13
城南区	住宅	127.17	23.74	192500	8109	0%	陕建&俊发	2022-10-13
航天新城	住宅	39.58	7.39	62000	8392	1.64%	龙湖	2022-10-14
高新CID	住宅	101.96	19.04	245300	12883	0%	中海	2022-10-26

全国市场

10月新房市场跌幅同比收窄，受疫情反复，整体成交下滑

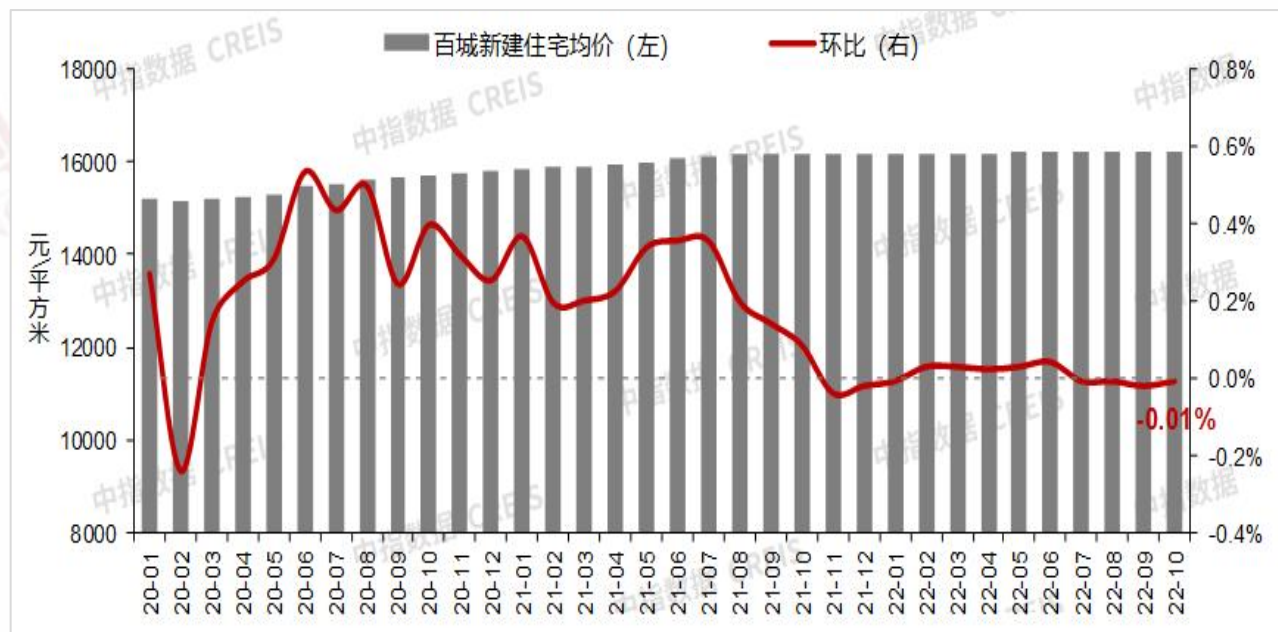
- 10月楼市整体成交同比下降2成（9月25%），同比降幅收窄，受疫情反复影响，整体成交量下滑。
- 10月楼市整体成交环比下降3成，三线城市环比小幅上涨；一线城市成交量整体环比下降，为23.55%。二线代表城市环比下降37.5%，同比下降24.1%。



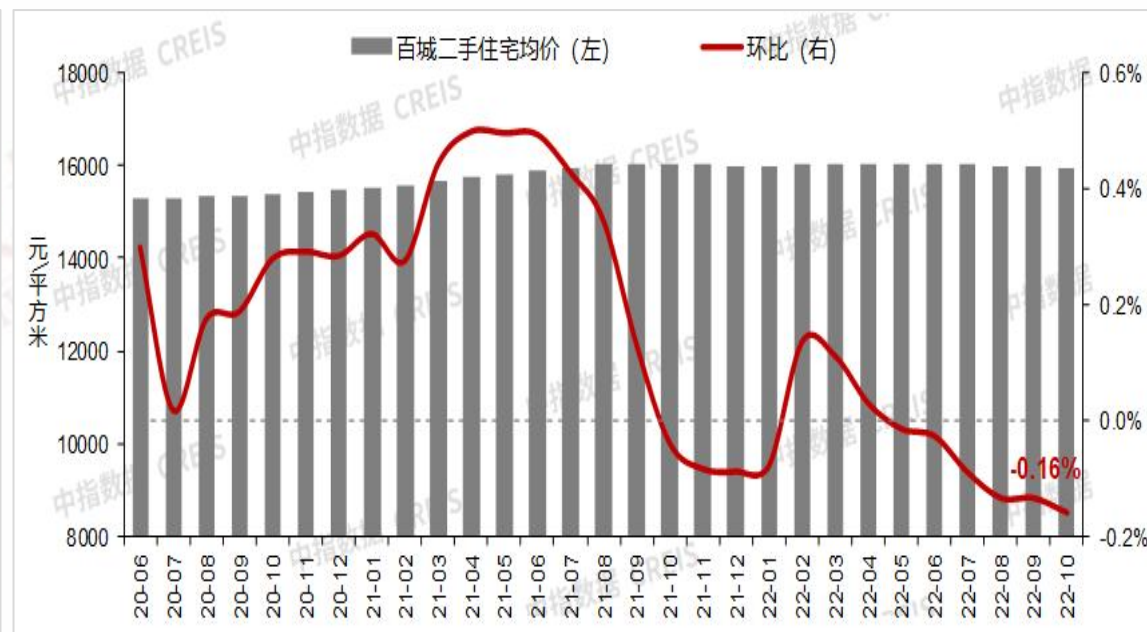
数据来源：中指研究院数据

房价继续承压，百城房价延续下跌态势，近半数城市新房及二手房价面临调整压力

2020年1月至2022年10月百城新建住宅均价及环比变化-



2020年1月至2022年10月百城二手住宅均价及环比变化-



- 10月，百城新建住宅平均价格为16199元/平方米，环比下跌0.01%，已连续4个月环比下跌，跌幅较9月收窄0.01个百分点；同比上涨0.06%，涨幅较9月收窄0.09个百分点。
- 百城二手住宅平均价格为15945元/平方米，环比下跌0.16%，已连续6个月环比下跌，跌幅较9月扩大0.03个百分点；同比下跌0.51%，跌幅较9月扩大0.12个百分点。

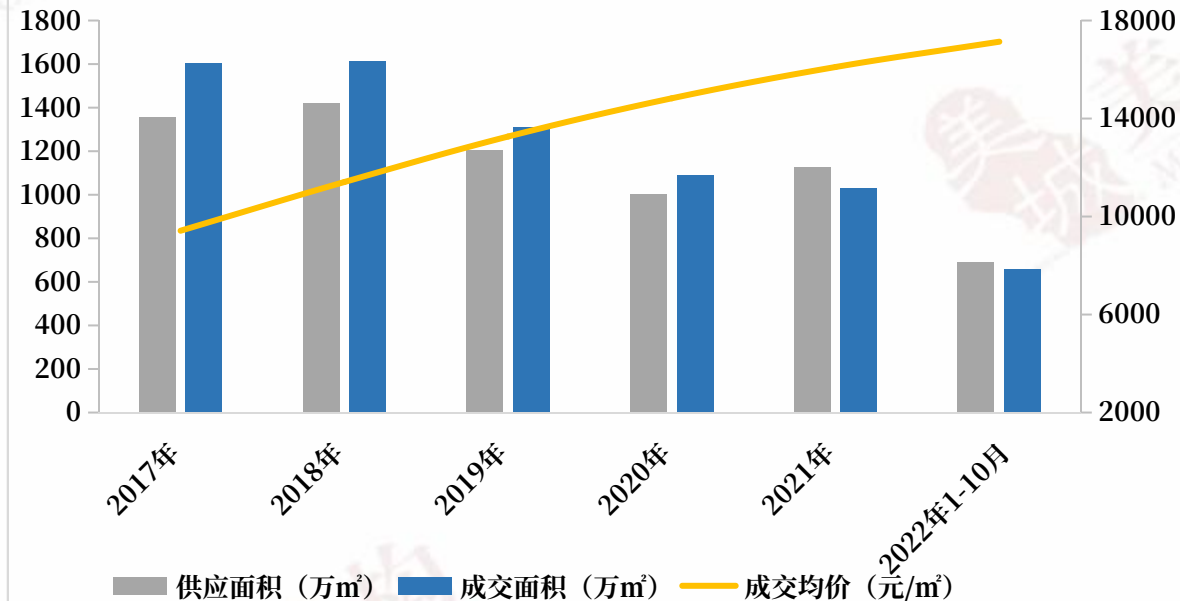
年度西安住宅市场

全年规模萎缩 两级分化持续 四季度成交或将小幅回升

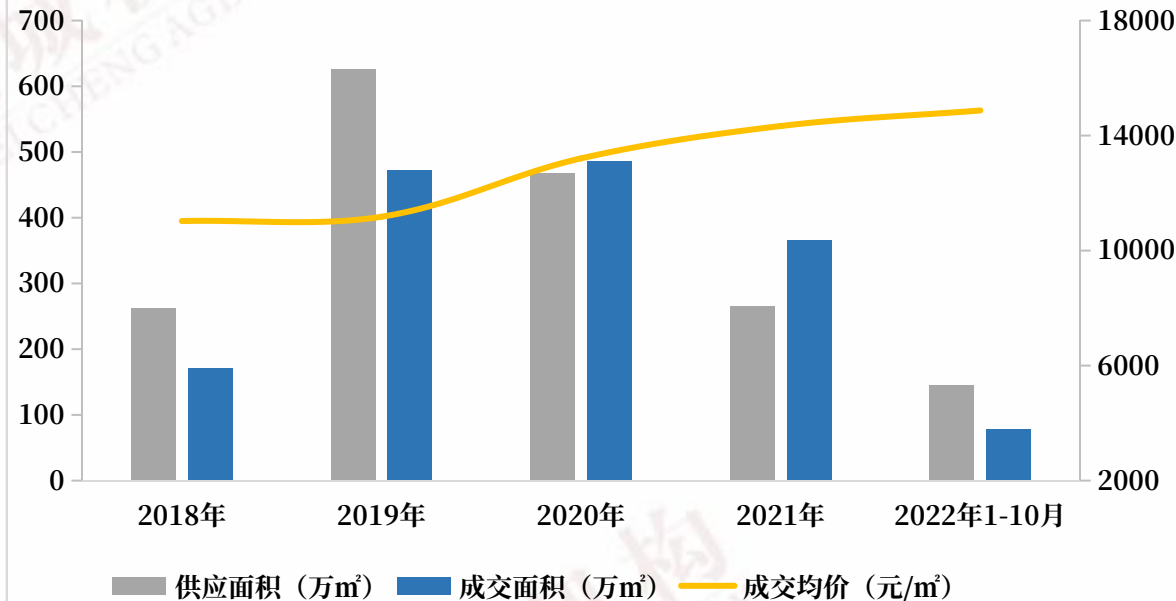
2022年1-10月，主城商品住宅供应同比-19%，成交同比-25%，均价上涨5%

西咸供应同比-36%，成交同比-77%，均价上涨4%

2021-2022年10月西安主城区商品住宅量价走势

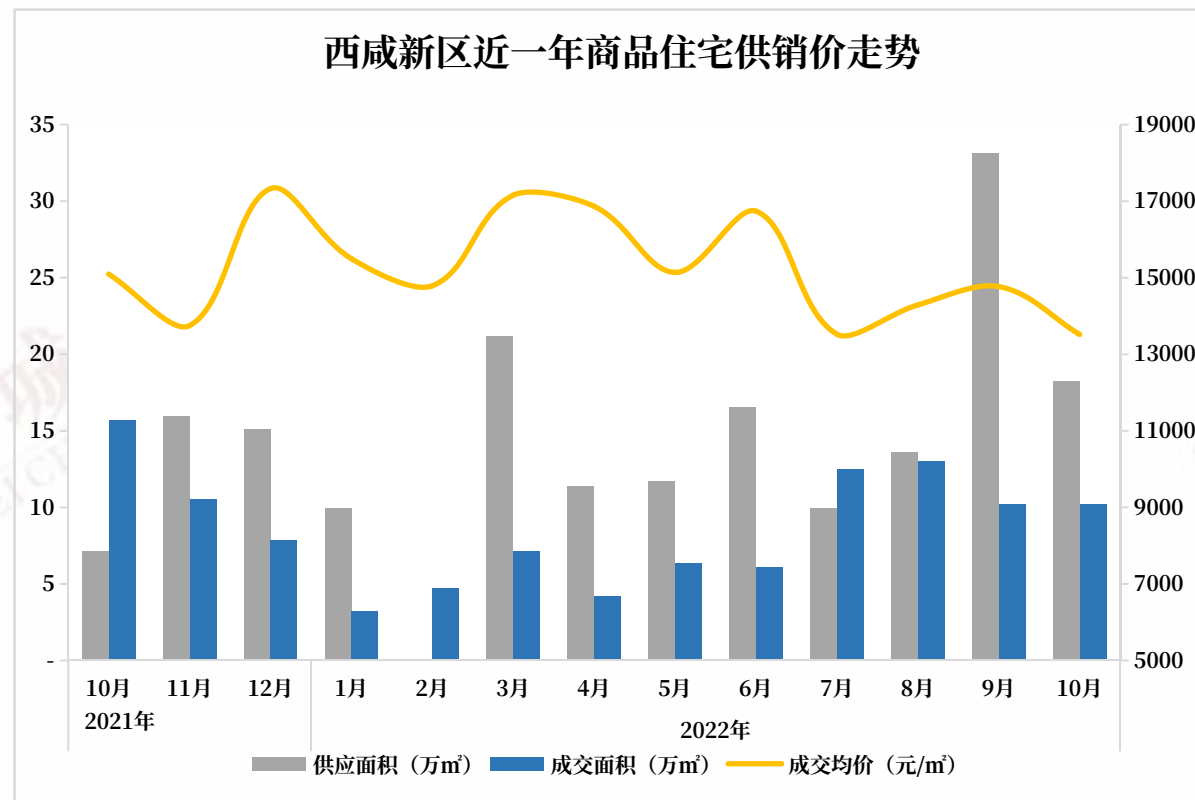
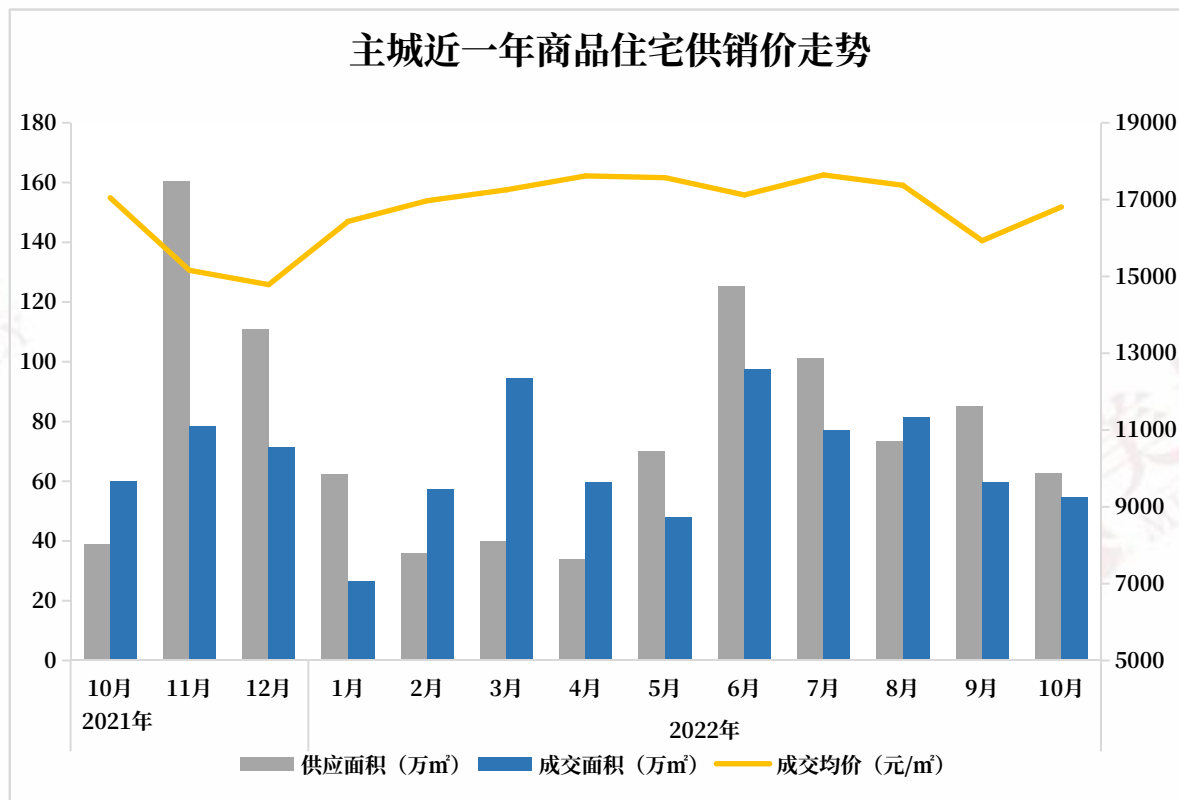


2021-2022年10月西咸新区商品住宅量价走势



月度西安住宅市场

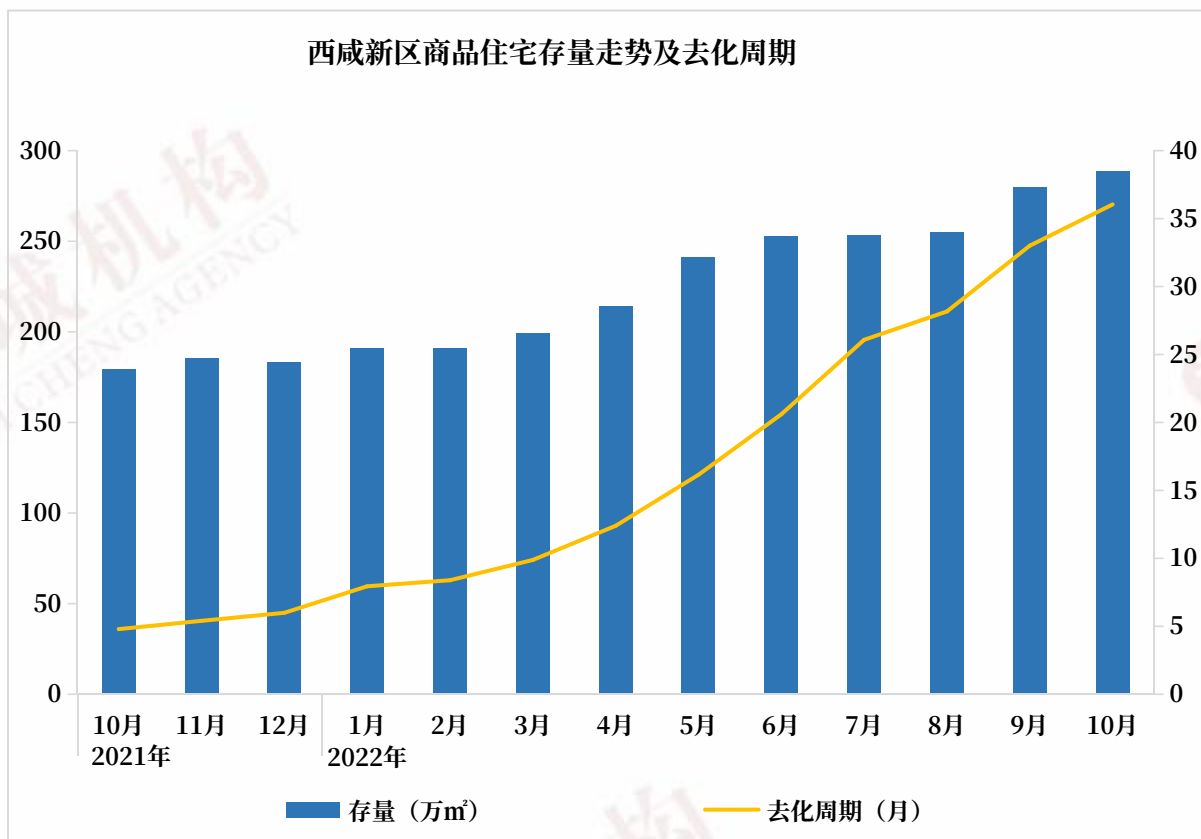
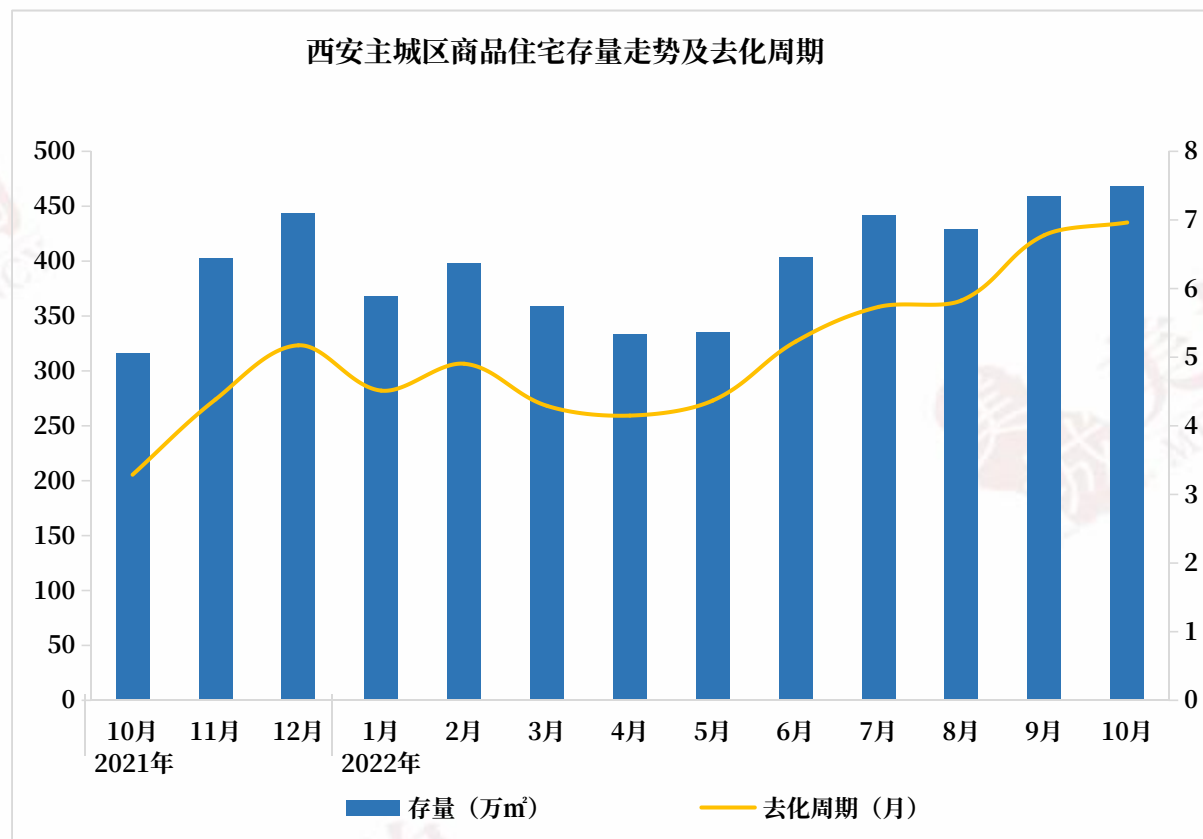
主城供销量小幅下滑，成交价格回升；西咸供应缩水，成交量价低位运行



- 主城区环比：供应63万㎡，下降27%，成交55万㎡，下降8%，成交均价16809元/㎡，上涨2%；
- 西咸新区环比：供应18万㎡，下降45%，成交10万㎡，环比持平，成交均价13519元/㎡，下降8%。

住宅市场存量

存量增加至近一年最高，主城去化周期7个月，相对健康；
西咸去化周期拉长至36个月（3年），去化压力大

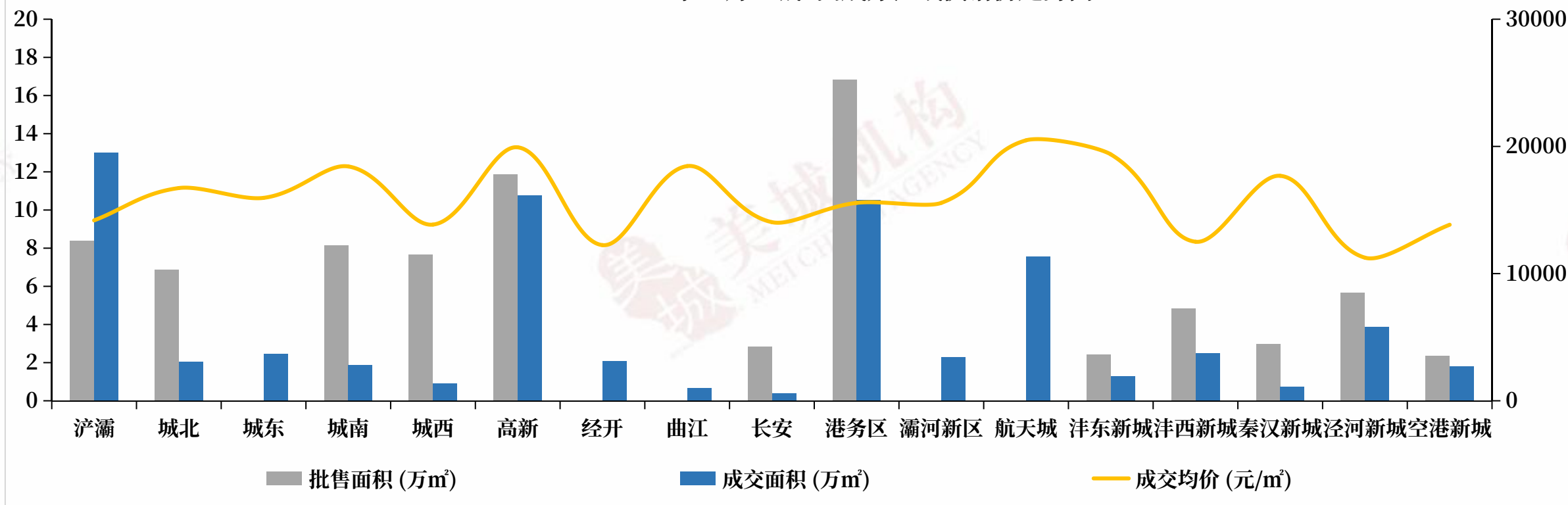


- 主城区存量：468万m²，去化周期7个月，相对健康；
- 西咸新区存量：289万m²，去化周期36个月，去化压力较大。

区域市场供销情况

港务、高新、浐灞仍为主力供销区域，航天城成交均价超越高新领涨全城

2022年10月主城+西咸分区域供销价走势图

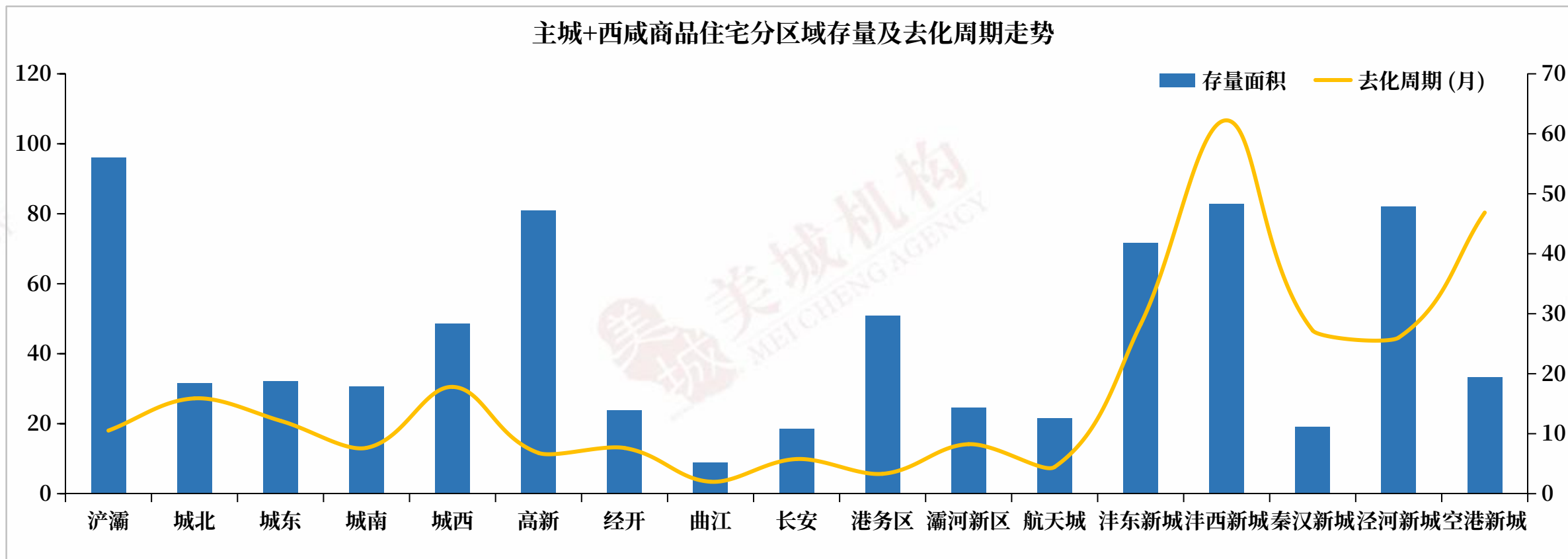


➤ 2022年10月商品住宅主力供销区域主要集中于港务、高新和浐灞，西咸新区集中于泾河新城、沣西新城。

➤ 航天城成交均价20480元/m²，超越高新，领涨全城；其次为高新、沣东新城。

区域市场存量

主城热点区域高存量、低去化周期良性发展；西咸整体去化周期拉长



➢ 2022年10月底商品住宅存量主城区集中于浐灞、高新、港务，西咸新区集中于泾河新城、沣西新城和沣东新城。

➢ 浐灞存量约96万m²，去化周期持续为11个月；高新区存量约81万m²，去化周期约7个月，相对健康。

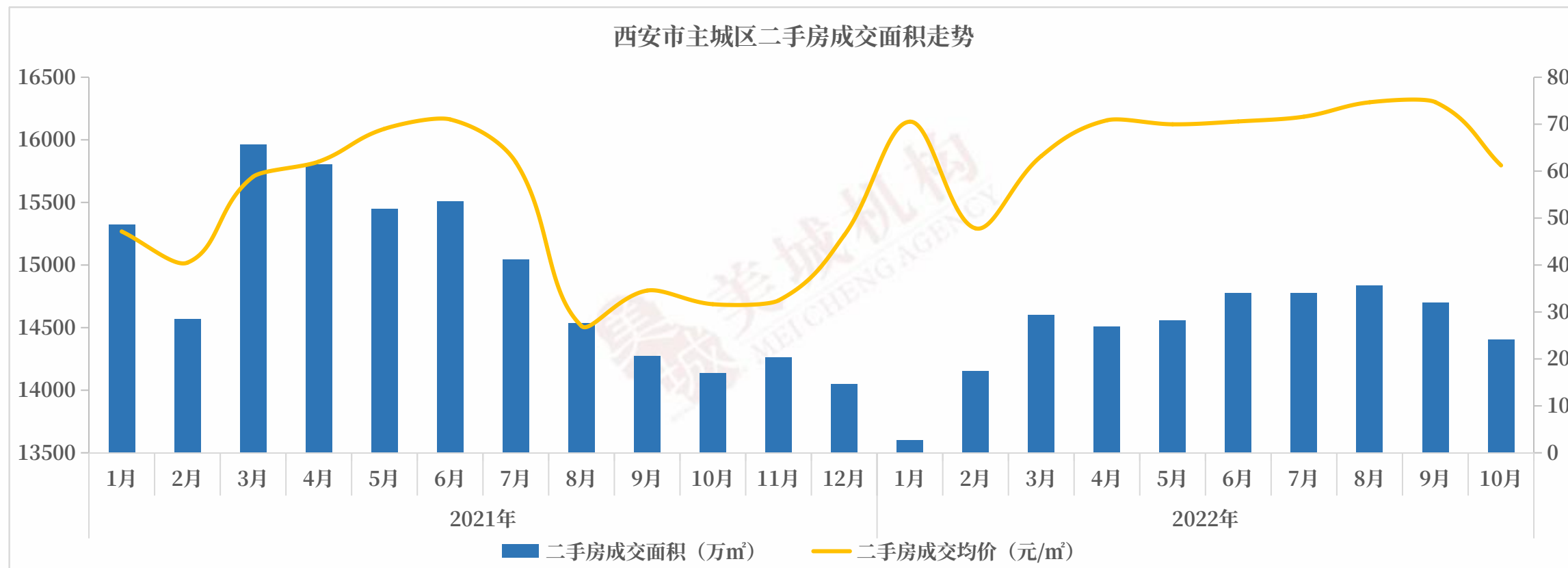
2万+项目保持市场高热度 高新占4席 航天城2盘上榜

2022年10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㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	碧桂园·云顶	航天城	8.73	3.88	240	22484
2	万科东望	雁塔区	5.97	3.32	264	17957
3	南飞鸿十年城	高新区	4.59	3.63	395	12636
4	绿城春和印月	航天城	4.48	2.28	172	19672
5	绿城西安全运村	港务区	3.59	2.14	122	16798
6	保利锦上	港务区	3.44	2.3	179	14945
7	龙湖双珑原著	高新区	2.56	1.02	46	25136
8	金泰观澜府	高新区	2.42	1.05	56	22954
9	龙湖·青云阙	高新区	2.2	0.93	72	23705
10	赛格国际·中京坊	雁塔区	2.19	1.24	72	17627

西安主城二手房

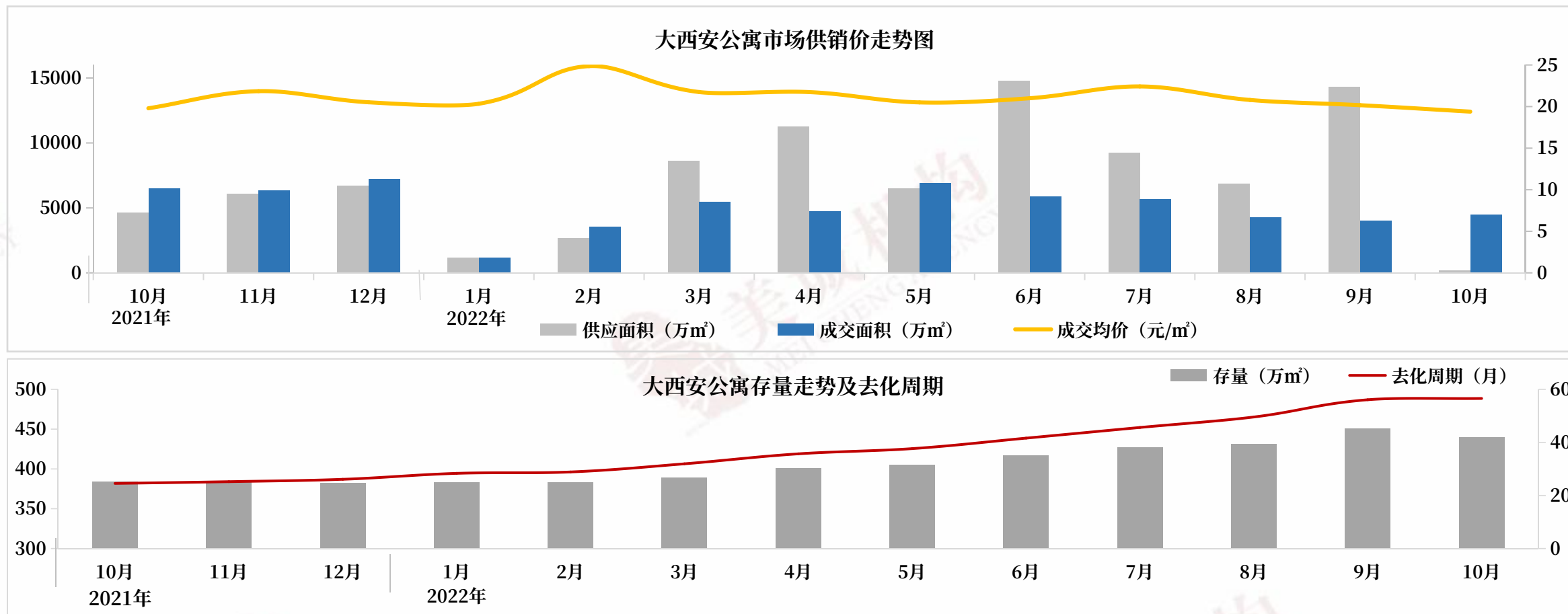
二手房成交量价环比小幅下跌 预计四季度将持续分流新房市场



- 2022年10月，西安主城区二手房成交24万m²，均价15796元/m²。
- 最新数据显示，截止10月底全市二手房存量已超13万套，预计去化周期57个月（约4.8年）。

西安公寓市场

微量供应，降价促销成常态，10月未见明显好转



- 10月，公寓市场仅供应0.29万m²，成交7万m²，环比上涨11%，同比下滑3成；成交价格12410元/m²，环比下滑4%，同比下滑2%；
- 截止10月底，大西安公寓市场存量约440万m²，环比下滑2%，同比上涨15%，去化周期约57个月（4.8年）。

西安公寓项目TOP10

成交区域分散 多数项目以价换量价格“破万”

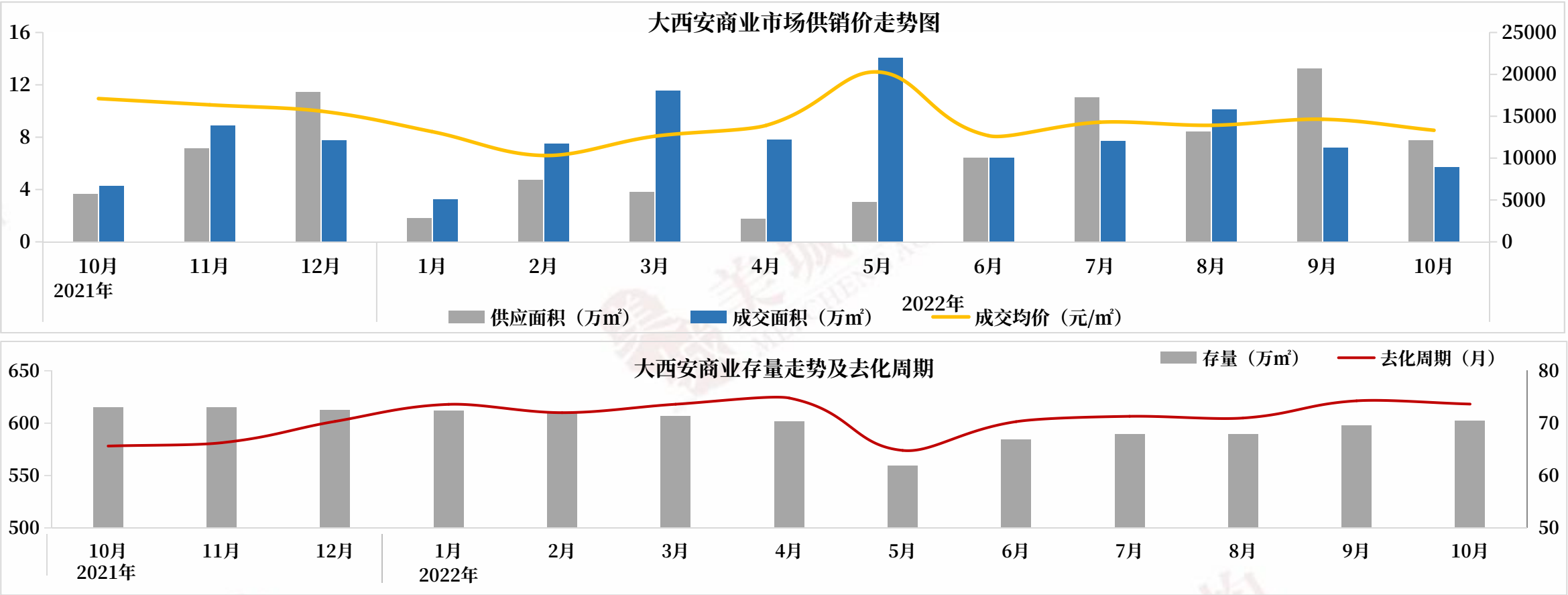
2022年10月全市公寓项目排行TOP10（按金额）

金额排名	项目	区域	成交金额 (亿元)	成交面积 (万m²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m²)
1	盛安广场	碑林区	1.5	1.11	225	13510
2	明丰阿基米德	未央区	0.71	0.69	140	10299
3	世茂都	经开区	0.64	0.53	105	12101
4	荣民捌号	高新区	0.47	0.23	11	20889
5	融创·曲江印	曲江新区	0.4	0.11	3	35324
6	龙湖·天际	新城区	0.33	0.35	72	9448
7	赛格国际·中京坊	雁塔区	0.27	0.3	35	9043
8	雅居乐·湖居笔记	长安区	0.22	0.37	101	5848
9	万达·天鼎	高新区	0.21	0.07	2	31665
10	华润置地·万象域	沣东新城	0.19	0.23	54	8272



西安商业市场

供销量齐跌，但优于去年同期，价格同比下滑超2成，降价跑量特征明显

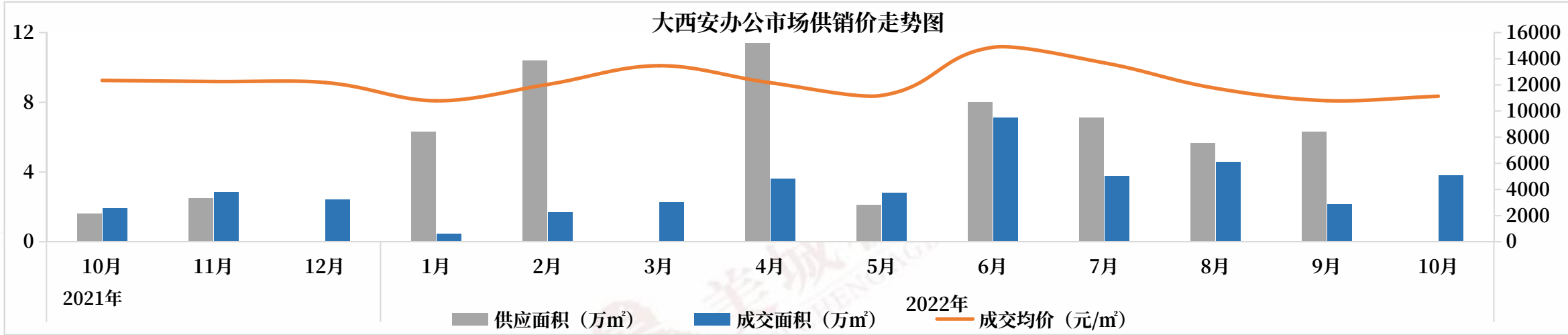


➤ 2022年10月，商业市场供应8万m²，环比下滑41%，同比上涨111%，成交6万m²，环比下滑21%，同比增加34%；成交价格13322元/m²，环比下滑9%，同比下滑22%；存量602万m²，环比下滑1%，同比下滑2%，去化周期约74个月（6.2年）。

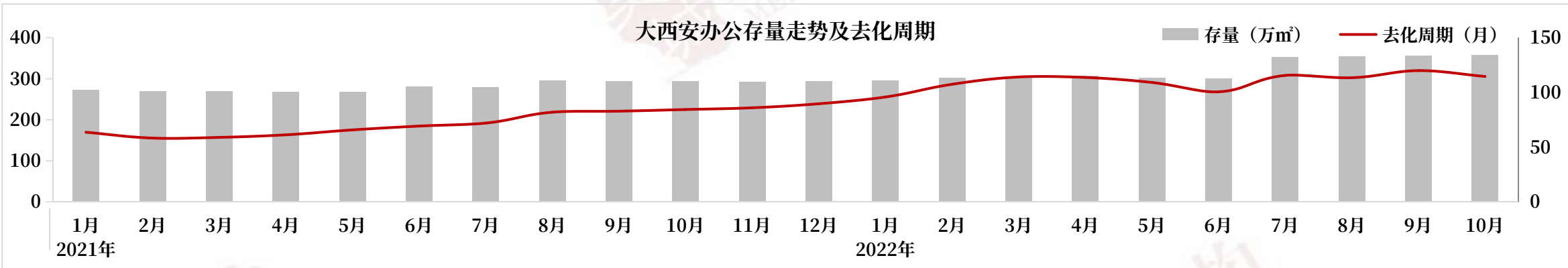


单月无供应，成交量价环比上涨，存量持续高位，去化承压

大西安办公市场供销价走势图



大西安办公存量走势及去化周期

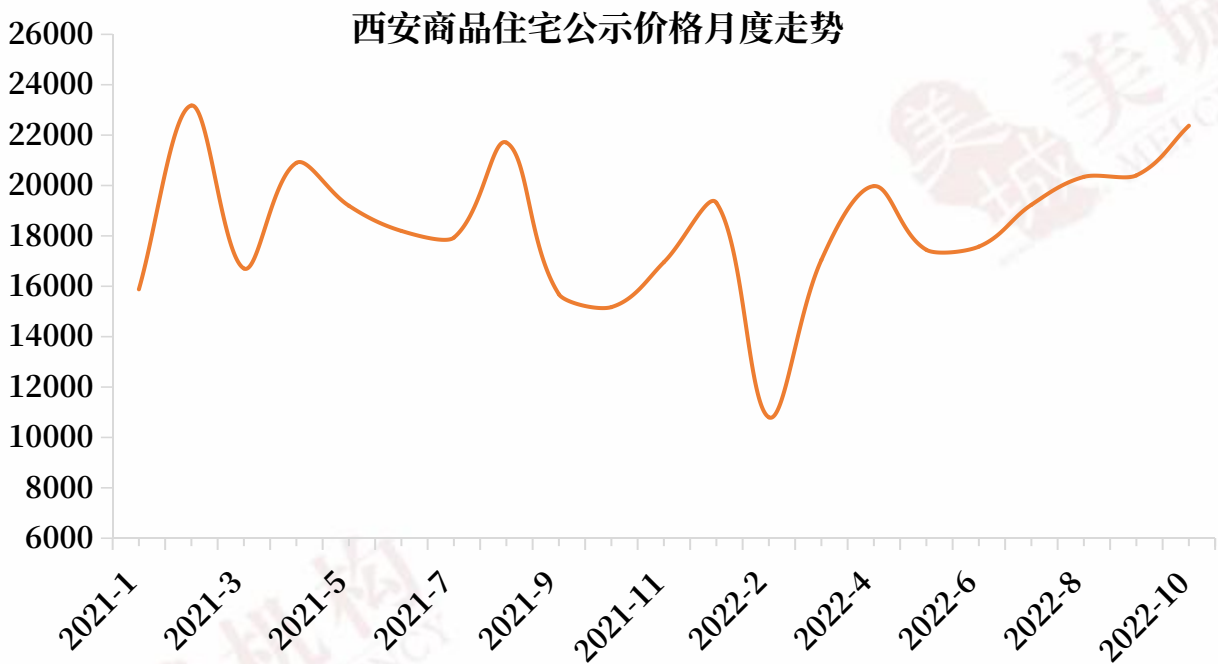


➤ 2022年10月，办公市场无供应，成交4万㎡，环比增加77%，同比增加99%；成交价格11135元/㎡，环比上涨3%，同比下滑10%；存量358万㎡，环比上涨1%，同比上涨21%，去化周期约115个月（9.6年）。

价格公示

两极分化明显，刚需老盘低价入市分流市场，高端改善持续加推竞争激烈

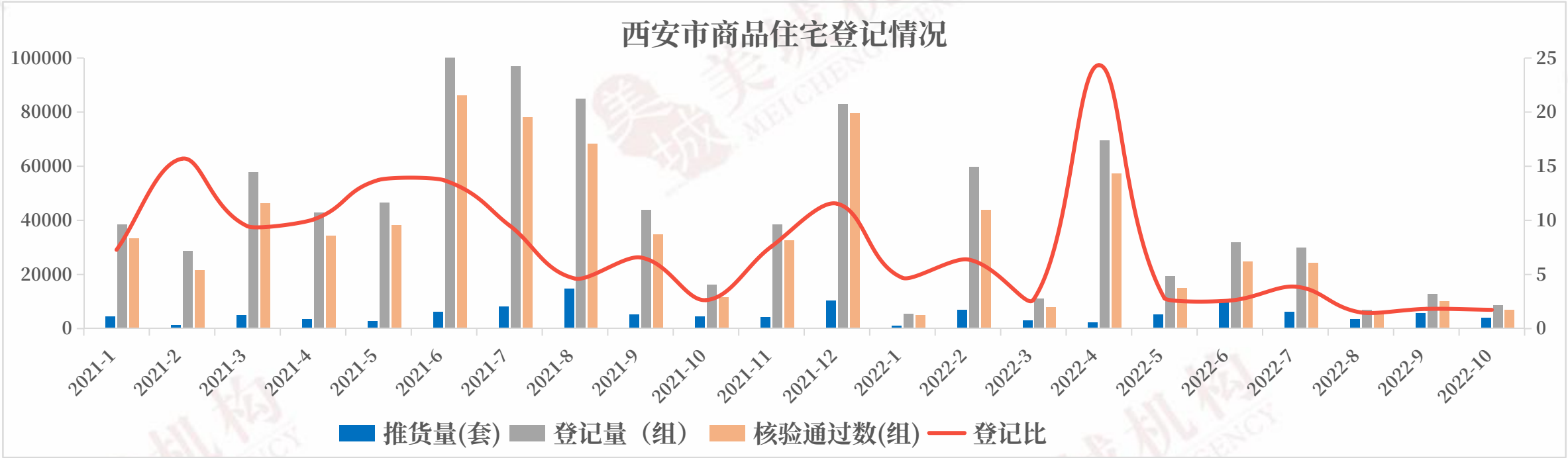
- 10月36盘6598套房源价格公示，整体公示均价22373元/m²，环比上涨10%，同比上涨47%；
- 7盘首次公示价格，新房价格平稳，部分城改项目/老盘低价入市。
- 3万+的楼盘有2个，招商西安序（均价35640元/m²）、自然界河山（均价33728元/m²）；2.5万+楼盘2个，龙湖青云阙（均价27993元/m²）、金泰唐618（均价28581元/m²）；总价300万起步，最高总价达1557万。



区域	项目名称	业态	面积段	总套数	装修情况	公示均价 (元/m ²)
浐灞	自然界	小高层	精装	258-259	28	35826
		叠拼	毛坯	332-380	18	37056
高新	紫薇云上	大平层	精装	213-275	218	27563
高新	龙湖青云阙	高层	毛坯	120-192	353	24939
		洋房	毛坯	213-247	20	28938
浐灞	招商西安序	小高	毛坯	301-304	31	35719
浐灞	招商央玺	小高	精装	167-204	34	23243
长安	忆江南	高层	毛坯	72-117	298	13350
雁塔	金泰·唐618	高层	毛坯	177-363	102	28647

稀缺产品&价格倒挂盘持续高热度

- 10月共22盘完成登记，推售房源3984套，环比下降29%；登记8773组，环比下降31%；核验通过人数6909组，环比下降33%；综合中签率58%，登记比1:1.7。
- 市场分化比明显，有千万豪宅摇号、也有区域超低价格老盘摇号；自然界江月，以稀缺之势，即推即摇；部分主城陈年老盘，价格倒挂，持续高热度。

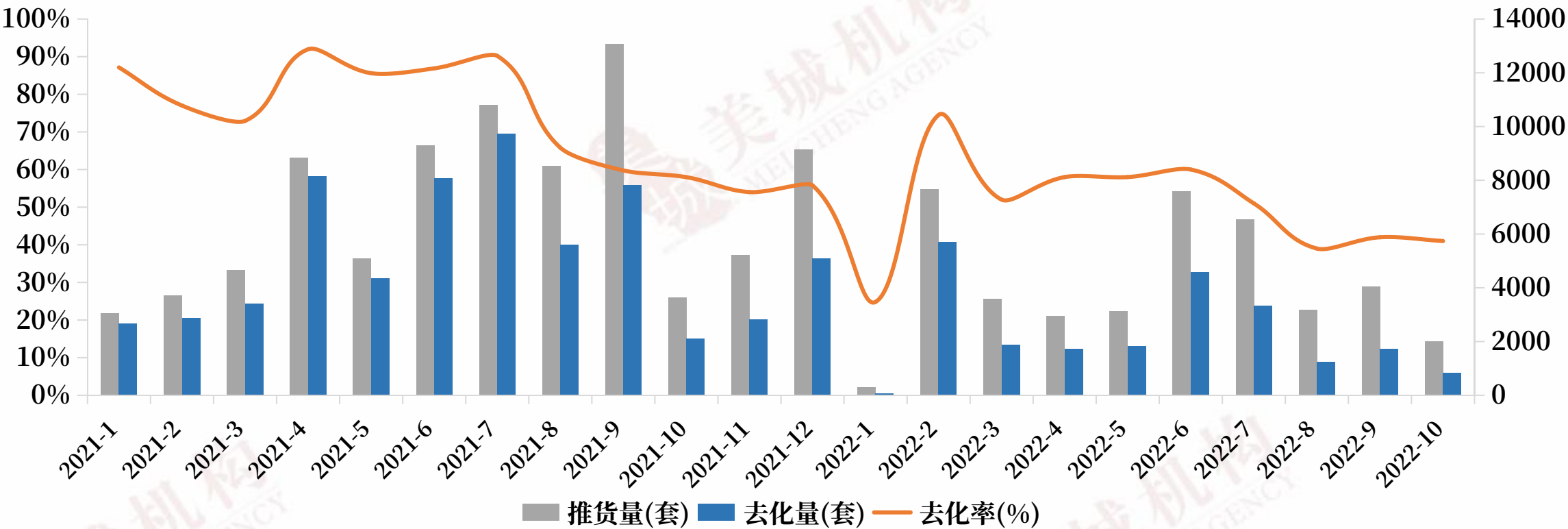


开盘监测

热盘恒热，疫情反复导致市场销售短暂停滞，近半项目去化率不足5成

➤ 本月共13个项目开盘选房，开盘平均去化率约为41%，与9月份相比，环比下滑1个百分点。本月继续呈现出热盘恒热的趋势，仅绿城西安全运村项目（唯一千人摇项目）实现100%去化，近半项目去化不足50%。

西安市新开盘市场供销走势



市场层面：

全国：受疫情反复，10月全国主要城市新房市场整体成交下滑，新房价格承压；成交量的萎缩叠加年内销售任务压力，随之将引发短期成交价格下降趋势。

西安：主城供销量小幅下滑，成交价格小幅上涨；西咸供应缩水，成交量价低位运行。受成交量萎缩导致去化周期持续拉长。受疫情反复影响，新房市场推盘节奏减缓，过半项目延迟开盘或选房，导致整体去化率仅4成；11月部分品牌房企首开提前释放优惠，刺激购买（保利天汇部分85折、西派樾樾95折）。预计年底前，在持续推货的市场大背景下，主城市场将进入竞争“红海”，全面开启“价格战”，以价换量将成市场常规操作，营销力x产品力=竞争力！

03

趋势研判

房地产未来发展趋势的十大预判

- ◎ 房地产调控政策大概率会更加放松 ——> 从收紧到适度放开
- ◎ 房地产企业开始洗牌和整合 ——> 从全面开花向头部房企集中
- ◎ 有潜力的一二线城市房价将温和上涨 ——> 人口净流入、落户政策好、发展环境优
- ◎ 三四线城市的房价会承受较大的压力 ——> 人口流出型，缺乏购买力、竞争性弱
- ◎ 整个房地产的数据会表现得更好 ——> 稳经济是不允许房地产行业拖后腿的
- ◎ 房产税可能会落地实施 ——> 时间问题
- ◎ 房地产依然是支柱型产业 ——> 未来十年，依然会作为国民经济重要的组成部分
- ◎ 我国城市圈发展得到进一步巩固和扩大 ——> 区域协调发展&区域融合发展
- ◎ 房地产市场会发生质变 ——> 从粗放式 “高周转、高杠杆、高风险” 的运营模式，进入持久稳健的发展时代



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