



美城机构

MEI CHENG AGENCY
专业 房 地 产 价 值 服 务 商

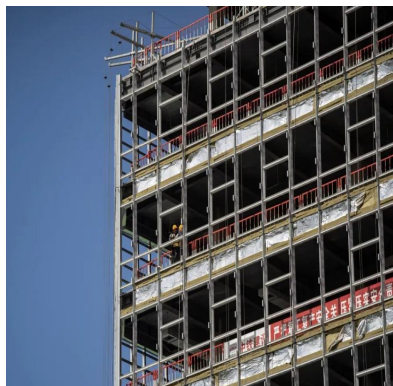
2022年三季度房地产市场分析报告

Analysis Report on Real Estate Market in the Third Quarter of 2022

研展部 - 2022.10

市场综述

调控力度加码
稳楼市、稳经济



激活改善市场
密集降低二套首付

降低购房成本
稳地产、保交楼

延续筑底行情
环比出现涨幅



三季度看点：

- 1、地产投资仍延续下行趋势；
- 2、经济数据波动加大，年内经济增长仍将承压；
- 3、政府“三箭齐发”，提振房地产市场行情；
- 4、多地放松限购，政策面继续放宽；
- 5、多城市密集降低二套首付，激活改善市场；
- 6、市场缓慢修复，热度从一线城市向外传导。

经济篇

经济 关键词

01|总体改善

02|持续宽松

03|需求偏弱

04|增长承压

【经济趋势】三季度经济较二季度总体改善，7、8月生产和消费均回升，但由于去年同期基数较低。地产投资仍旧延续下行趋势，制造业投资增速相较二季度有所放缓。

5.8% 8月社会固定资产投资同比5.8%
7月社会固定资产投资同比5.7%

7.1% 8月中国出口同比7.1%
7月中国出口同比18%

14.3% 8月M0同比14.3%
7月M0同比13.9%

-0.2% 8月CPI/PPI剪刀差-0.2%
7月CPI/PPI剪刀差1.5%



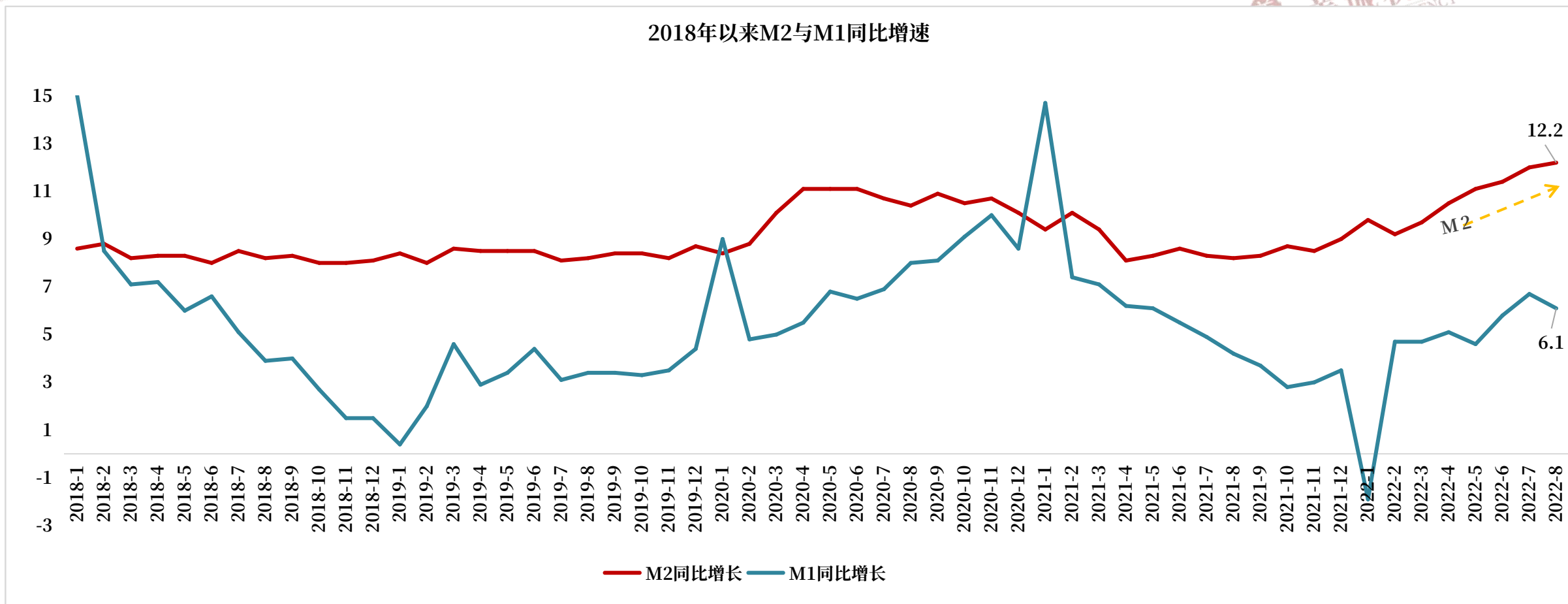
5.4% 8月社零总额同比5.4%
7月社零总额同比2.7%

10.5% 8月社融存量同比10.5%
7月社融存量同比10.7%

5.6% 8月财政收入同比5.6%
7月财政收入同比-4.1%

50.1 9月PMI综合指数50.1
8月PMI综合指数49.4
7月PMI综合指数49.0

【M2及M1】 M2-M1剪刀差走阔。M2-M1剪刀差由7月的5.3个百分点扩张至6.1个百分点，结束了6月份以来经济持续扩张迹象。M2增速回升，表示资金供给持续增加，货币政策延续宽松格局；而M1-M2剪刀差走阔，说明受疫情影响和房地产疲弱导致国内经济整体需求偏弱。



【CPI及PPI】8月份通胀数据无论是CPI还是PPI均不及市场预期，CPI同比小幅下行而PPI同比持续快速回落，导致PPI-CPI剪刀差转负，为近20个月以来首次，表明全球经济衰退风险加剧，中国经济处于弱复苏态势，大宗商品价格跌多涨少，国内需求始终偏弱。在疲弱需求压制之下，当下国内政策更多重在稳定经济增长，四季度不排除国内进一步货币宽松举措。



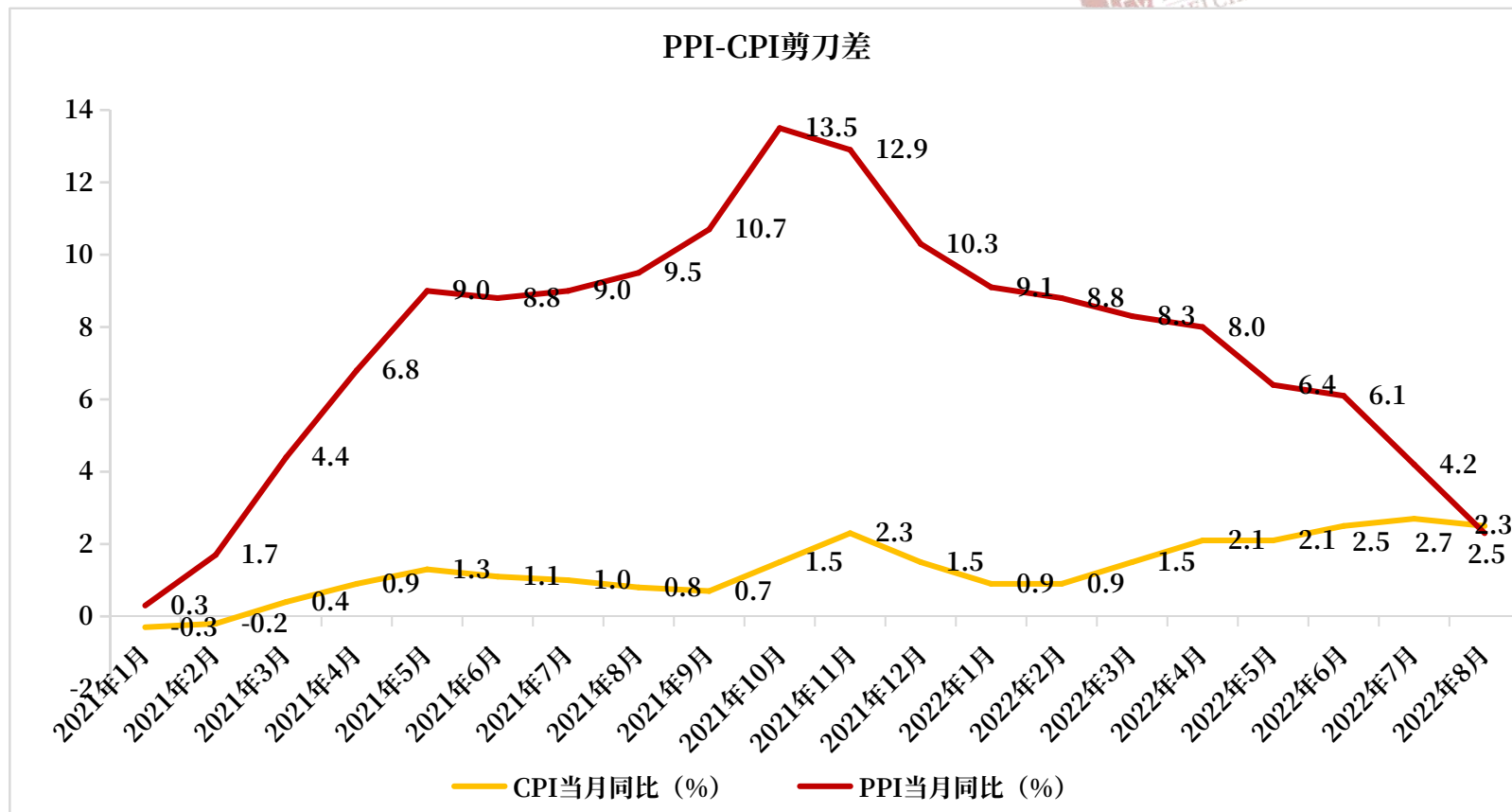
8月CPI: 2.5%

8月CPI同比增长2.5%，较上月回落0.20个百分点，通胀边际回落，走向与市场预期相反，主要受到猪价不及预期和内需疲弱共同影响。

8月PPI: 2.3%

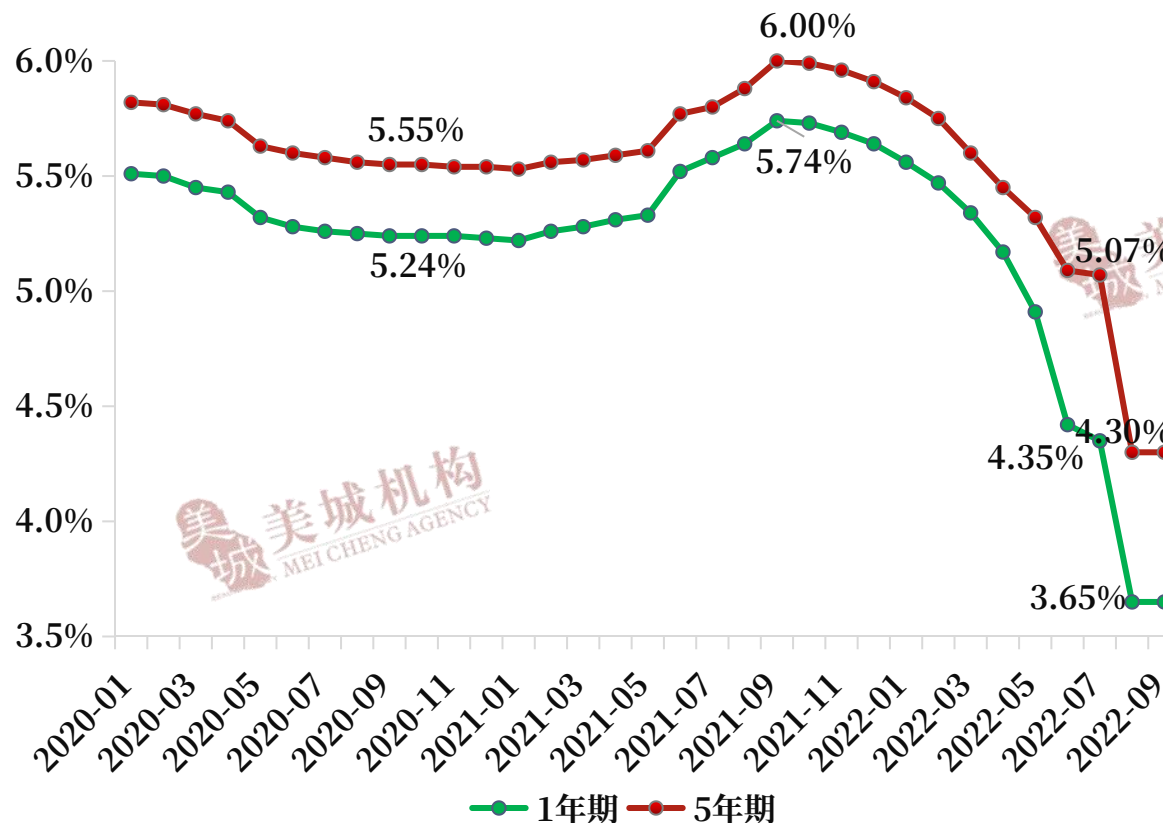
8月PPI同比增长2.3%，显著低于市场预期，主要由于大宗商品价格大幅回落。但是PPI环比降幅有所收窄。

数据来源：国家统计局

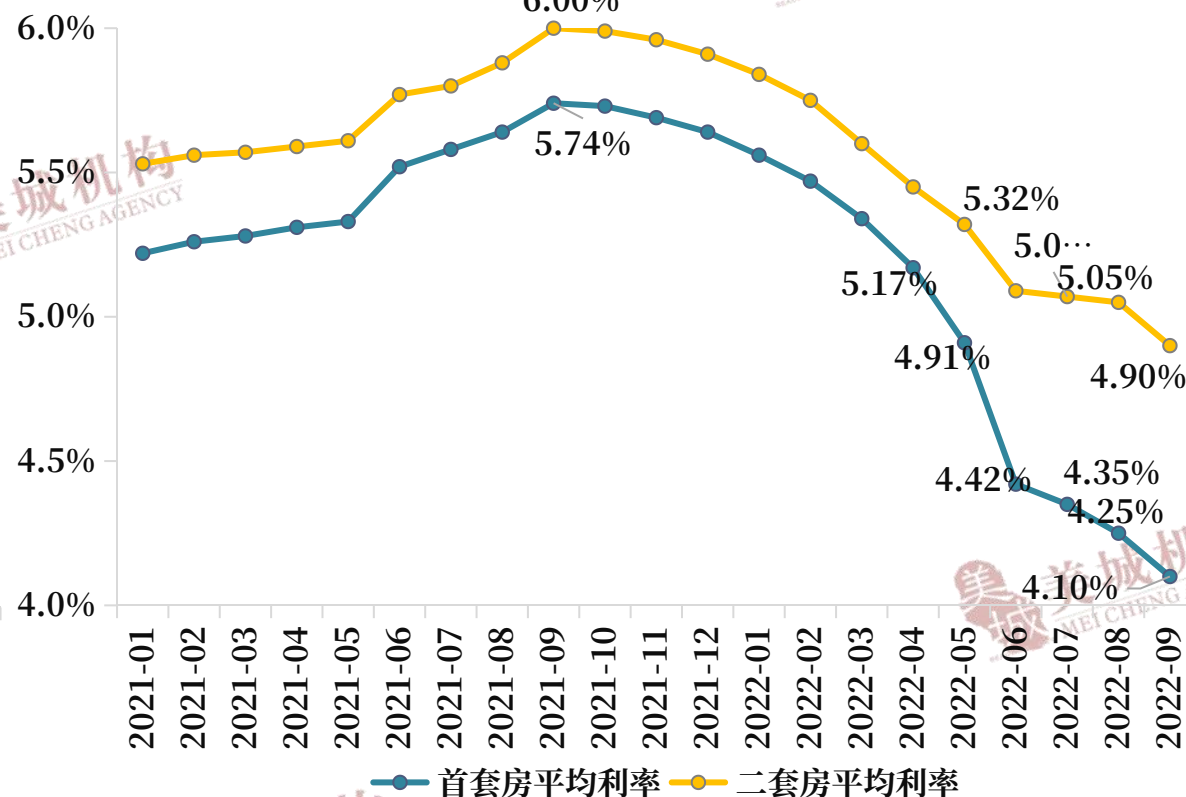


【LPR】继5年期以上LPR年内3次下调之后，此次利好政策依然瞄准了房贷利率，说明房贷利率依然是提振楼市行情的重要工具。通过进一步降低房贷利率，降低首套房购房成本，以扭转市场预期，提高入市刚需总量。

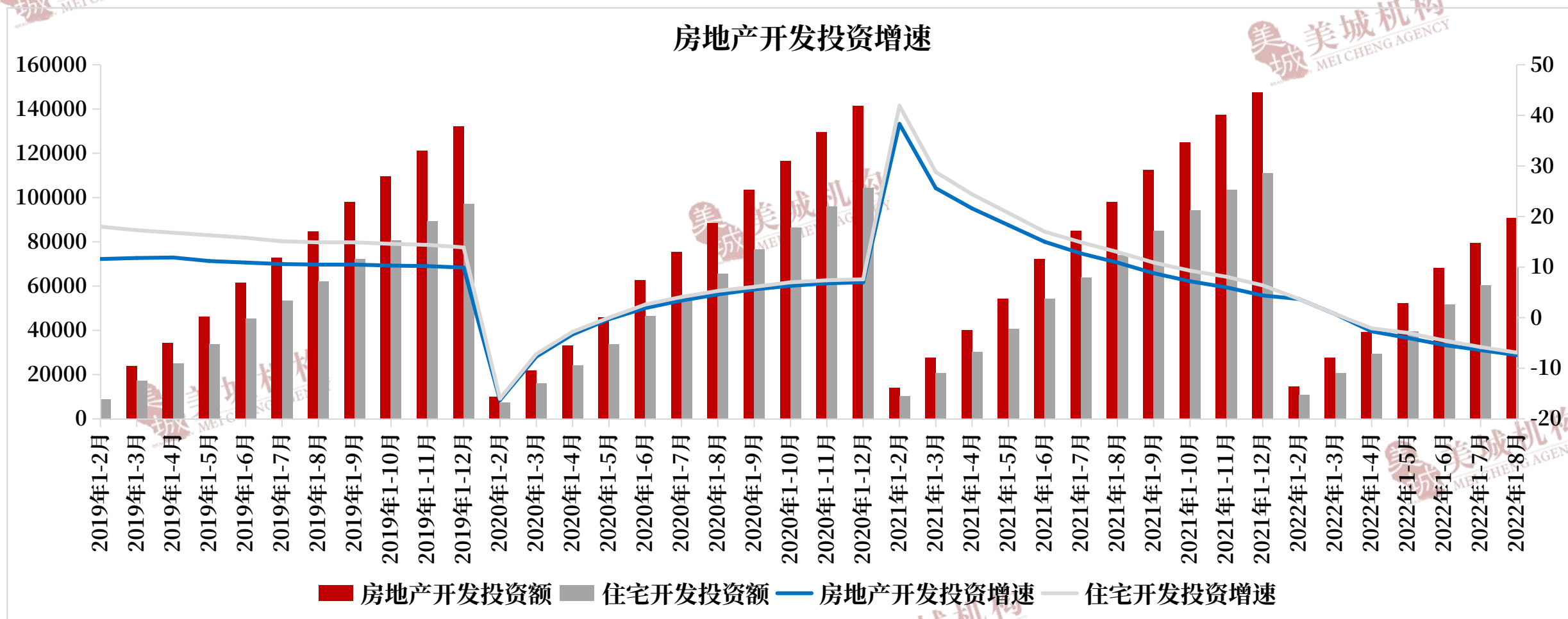
2020年以来LPR报价



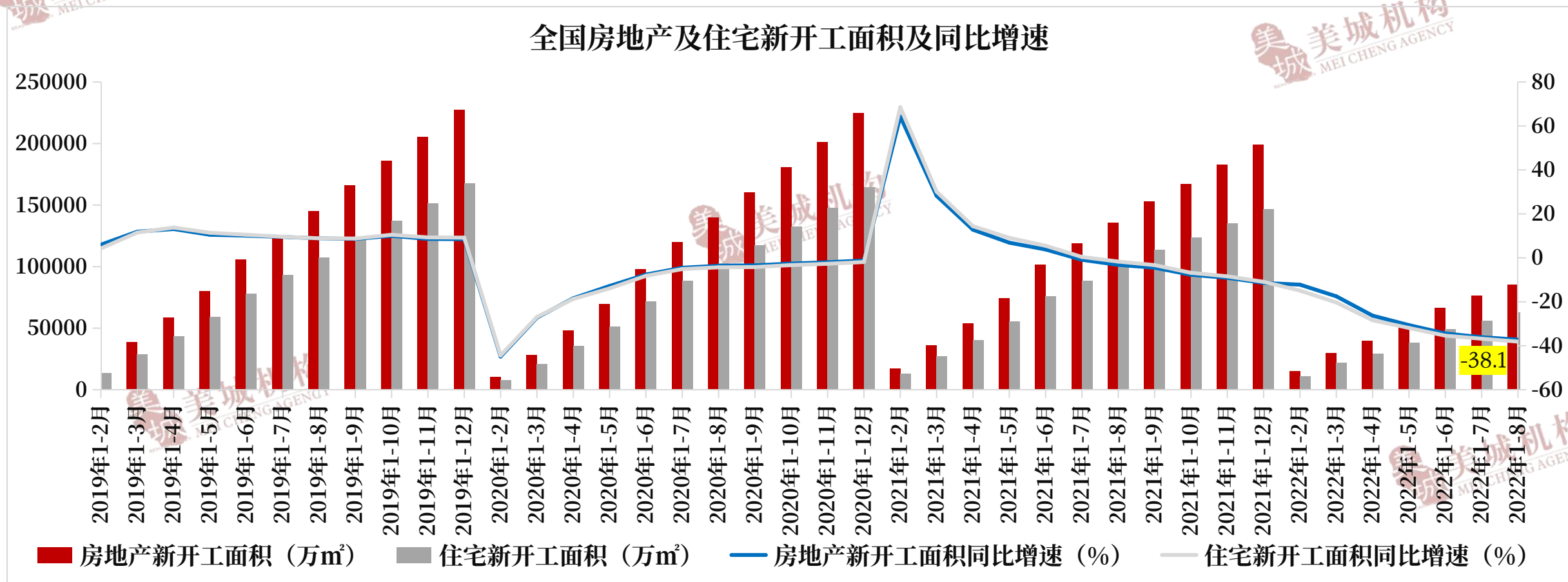
重点城市首套房/二套房平均利率



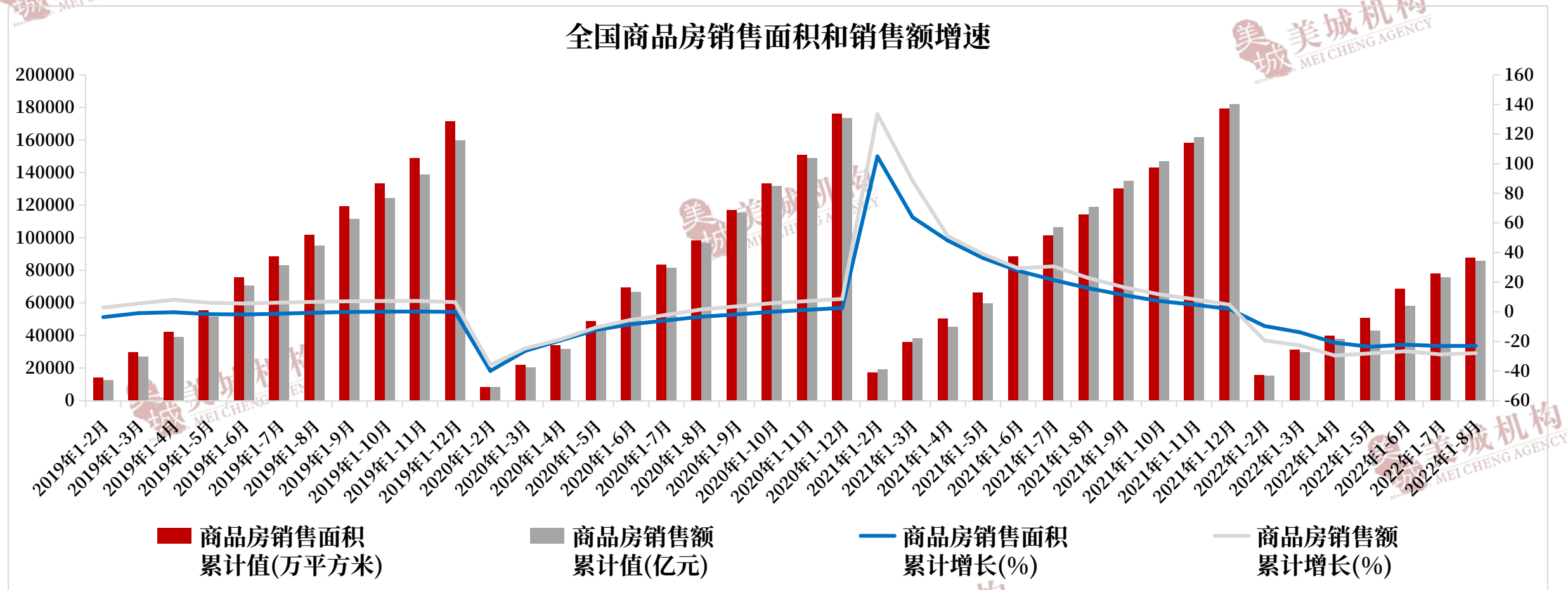
房地产开发投资：房地产开发投资同比降幅持续扩大，行业总体信心不足，房企开发投资意愿仍低迷。



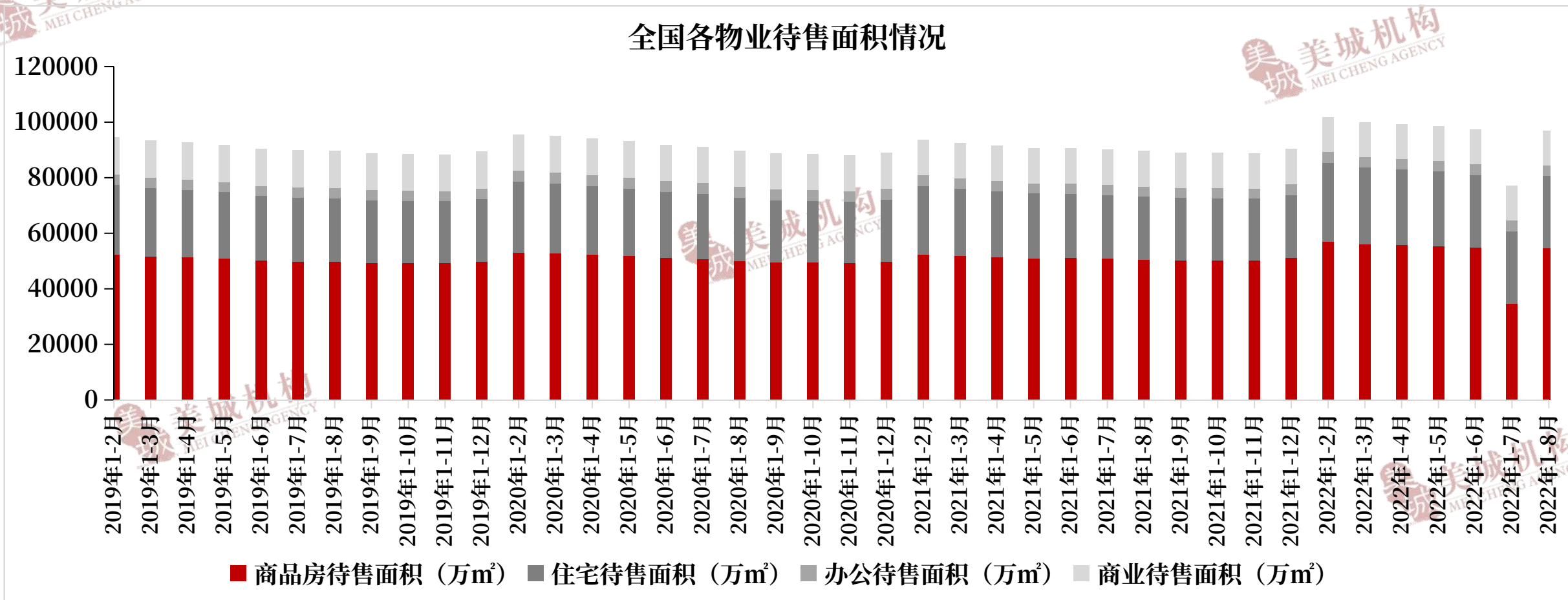
开发指标：行业开发节奏缓慢，各项开发指标均处负增长区间，新开工面积同比降幅持续探底。



销售指标：各地陆续放松地产调控等对市场起到微弱的提振作用，虽销售降幅有所收窄，但销售低迷形势不改，商品房销售仍在筑底过程中。



待售指标：截至2022年8月末，商品房待售面积54,605万方，累计同比增长8.0%，绝对值规模处于近4年高位。部分房企面临持续去库存压力



总结

- 1、消费：8月数据超预期，疫后修复助力
- 2、固定资产投资：总体超预期，制造具韧性，基建保定力
- 3、社融和货币供应：资金需求处于低位，M2持续上升
- 4、通胀：CPI和PPI均低于预期，PPI-CPI剪刀差转负
- 5、生产：工业增加值反弹，整体工业产值还在修复当中
- 6、进出口：海外需求下降，出口数据大幅萎缩

总体上看，经济改善主要受到“稳增长”政策支撑，内生增长动能仍然偏弱。随着国务院近期部署的增量政策工具落地见效，基建和制造业投资有望维持高增长，但预期疲弱导致需求不足，或将持续压制消费和房地产投资修复。未来随着去年经济基数走高，经济数据波动或将加大，年内经济增长仍将承压。

政策篇

政策关键词

01|三箭齐发

02|持续宽松

03|降息减税

04|力度不足

政策走势

2022年三季度，在“房住不炒”的政策底线下
中央继续支持地方优化房地产政策……

2022年7月

因城施策、压实地方责任

7月28日，中央政治局会议提出“因城施策用足用好工具箱，……压实地方政府责任，保交楼、稳民生”

2022年8月

一城一策、灵活信贷政策

8月底以来，国常会多次提出允许地方“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

2022年9月

三箭齐发、稳定市场预期

9月底央行、银保监会、财政部等部委频繁释放利好政策。地方层面，各地因城施策节奏有所加快，部分重点一二线城市政策跟进，进一步稳定市场预期

调控政策：降息+减税+下调公积金利率 三箭齐发 史无前例

- 个税减免：为**23年来再次**从国家层面出台购房个税减免政策，上次出台类似政策为1999年。首套房贷利率下限放宽：针对特定城市，政策明确首套房贷利率下限可以取消，政策空间被打开，有利于提振市场情绪。
- 个人首套公积金利率下调：有利于提振房地产市场行情，助力楼市进一步企稳回升。

央行、银保监会：放宽部分城市首套住房贷款利率下限

9月29日，人民银行、银保监会深夜发布通知，决定阶段性调整差别化住房信贷政策。符合条件的城市政府，可自主决定在**2022年底前阶段性维持、下调或取消当地新发放首套住房贷款利率下限**。支持在当地政策范围内，银行和客户可协商新发放首套住房贷款利率水平。

财政部、税务局：居民1年内换房可享个税退税优惠

9月30日，财政部，税务总局发布《关于支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》。为支持居民改善住房条件，自2022年10月1日至2023年12月31日对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，**对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠**。

中国人民银行：下调个人住房首套公积金贷款利率

中国人民银行30日决定，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年以上利率分别不低于3.025%和3.575%

信贷政策：央行降准持续稳楼市！房贷成本近20年新低



15:27【央行副行长刘国强：引导金融机构将存款利率下降效果传导到贷款端 降低企业融资和个人信贷的成本】

财联社9月5日电，人民银行副行长刘国强在国务院政策例行吹风会上表示，下一步要进一步发挥贷款市场报价利率指导性作用和存款利率市场化调整机制的作用，引导金融机构将存款利率下降效果传导到贷款端，降低企业融资和个人信贷的成本。

稳汇率

外汇存款准备金率下调2% 稳人民币资产

9月15日，中国人民银行**外汇存款准备金率由现行8%下调至6%**（二次下调），力度更大。本次存款利率下调，将进一步降低银行负债成本，有望进一步引导LPR下调。

保融资

央行：保障房地产合理融资需求

人民银行副行长刘国强表示：下一步要进一步发挥贷款市场报价利率指导性作用和存款利率市场化调整机制的作用，**引导金融机构将存款利率下降效果传导到贷款端，降低企业融资和个人信贷的成本。**

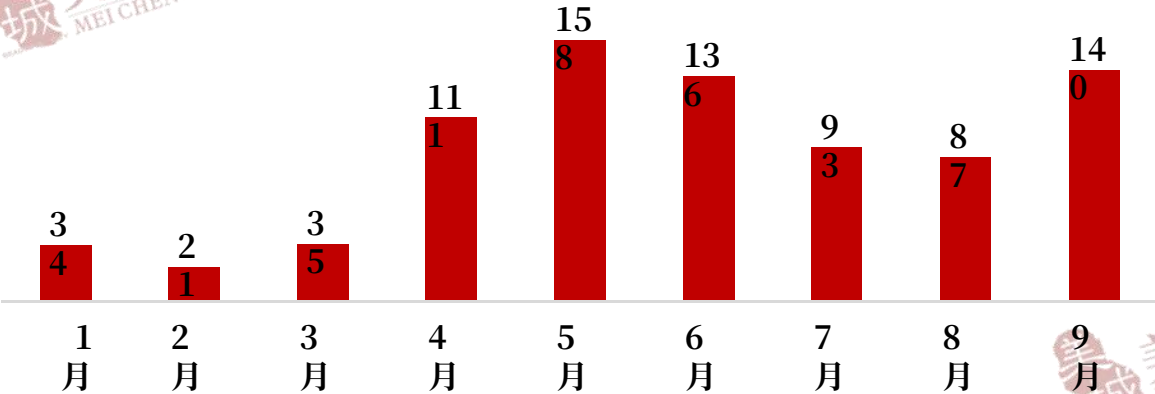
降房贷

降低信贷成本利率，9月LPR保持不变符合预期

8月22日，央行宣布下调5年期以上LPR至4.3%。2022年9月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%，两个品种LPR均与上月水平持平。

地方政策：7-8月各地因城施策稍缓，政策内容向优化限购、限贷等方面延伸，9月以来政策优化节奏加快

图：2022年以来各地因城施策频次（截至9月30日）



- 据不完全统计，2022年1月以来，全国已有近300个省市从降首付比例、加大引才力度、发放购房补贴、提高公积金贷款额度等方面放松了房地产调控政策，需求端政策不断发力，政策出台频次超800次。
- 7月83省市出台93条政策。8月65省市出台政策87次。9月102省市已出台政策140次。

表：近期主要政策类型出台月度频次对比

时间	总政策条数	优化限购	优化限贷	优化限售	调整公积金	优化限价	购房补贴	优化预售资金监管
7月	93	2	23	1	55	3	32	21
8月	87	9	33	5	24	2	16	19
9月	140	9	27	1	56	8	60	18
时间	城市	政策内容						备注
9月14日	苏州	苏州姑苏区、相城区、园区、新区纷纷解除限购。外地人本地无房，凭身份证、无需6个月社保，可以直接在当地购买1套房。						撤销，外地人购房仍需6个月社保
9月14日	青岛	网传：青岛对限购政策再度做出调整，青岛主城区除市南、市北（不含老四方）外，其他区域全面放开限购。二手房不限购。						撤销“二手房不限购”

西安政策：销售端限制性政策相对滞后，仅为“定向宽松”，没有直面市场需求

政策基本面：在全国金融、货币政策持续宽松、多个城市放松限购持续松绑楼市的背景下，西安出台“人才公寓”“租赁置换”，但这些政策都是“定向宽松”，没有直面市场需求，只是“隔靴挠痒”，未能起到实际效应。

□【关于加快发展保障性租赁住房的实施意见】以不超70平方米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。

2月21日

□【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。

3月初

□【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。

4月8日

□【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。

5月29日

□【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。

6月2日

□【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，出租人家属可在限购区域获得新增购买一套住房的资格。

8月19日

2月9日

□【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。

3月14日

□【“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6日

□【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。

5月28日

□【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%。

5月31日

□【西安市住建领域稳增长二十条措施】，立包抓帮扶企业工作机制，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。

7月14日

□【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。

西安政策：西安推出人才青年驿站，定向放松购房准入条件

最新发布“西安青年人才驿站”工作实施细则，对满足进入西安青年人才驿站的人才，提供住房优待。政策持续放松，但在房企资金压力加大、市场信心难以恢复的情况下，只能通过定向小范围的松绑来为市场助力。同时也是在小试牛刀，但此次政策对市场的影响力度有限。

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。入站要求有意愿在西安就业创业的毕业学年内或毕业后一年内的博士和硕士研究生（含港澳台、海外留学回国博士和硕士毕业生）。

个人政策服务优待：

个人不但可以申领灵活就业青年人才社保补贴、西安青年人才就业奖（按照博士每人20000元、硕士每人10000元的标准给予一次性奖励）、乐业补贴、自主创业补贴，申请个人创业担保贷款，还有购房优待，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。

单位政策服务优待：

用人单位可以申领社保补贴、企业引进青年人才就业奖，提供小微企业创业担保贷款、高层次青年人才企业贷款。

人社通

西安市

人社信息

招聘服务

用户登录

首页

官网平台

个人社保

在线缴费

政策法规

问答指南

联系方式

更多业务

关于印发《“西安青年人才驿站”工作实施细则》的通知

市人社发〔2022〕21号

各相关单位：

为深入实施“人才强市”战略，进一步吸引和留住青年人才在西安创新创业，根据市委办公厅、市政府办公厅《关于印发〈“西安青年人才驿站”工作实施方案〉的通知》（市办字〔2022〕67号），特研究制定《“西安青年人才驿站”工作实施细则》，现印发你们，请认真抓好贯彻落实。

中共西安市委组织部
西安市科学技术局
西安市财政局
西安市人力资源和社会保障局
西安市住房和城乡建设局
2022年8月22日

西安政策：10月8日起开展居住权登记，有房无房都可申请！



VS

居住权证

西安市不动产登记服务中心印发公告，明确自10月8日起，西安市城六区范围内居住权登记申请人可申请居住权登记。

- 居住权合同不同于其他的物权合同，一般为无偿设立。居住权设立后，在权利生效期间，即便房屋产权发生转移，居住权也不受影响，这就意味着居住权与所有权分离。
- 二者的区别在于一个是拥有房屋产权证的，可以通过交易的形式进行转让，而一个是只有居住的权利，不可以转让和继承，没有产权证，无法买卖交易，更无法过户。

利好1：保障了相关群体住房权益的问题

产权人按照合同约定或者遗嘱，可将房屋的居住权给自己的父母、朋友、同事、离异配偶、保姆等任何人，居住权登记年限可以超过20年。

举几个简单的例子：

- 比如父母拿出所有积蓄给儿子买房，写的儿子和儿媳的名字，后期因为矛盾拒绝让老人居住，但如果提前申请了几十年的居住权，哪怕离婚分家产也不影响父母继续住在这房子里。
- 再比如，老人日常由保姆照料生活起居，其遗嘱将居住权设立给保姆。老人去世后，即便房子为子女所继承，保姆仍享有居住权，在居住权期限内，都不能要求居住权人搬离。

利好2：租房领域，房东不能随便赶走租客

有了居住权证，房东就不能随便把租客赶走，即便房产再交易给他人，租客只要有合法的居住权证，新的房东也不能将其赶走。所以，**居住权的产生对如老人、离婚女性、未成年人等社会的弱势群体的住房保障有帮助。**需要注意的是，居住权，即仅有居住的权利，是不能享受学区的。

西安规划：曲江二期部分区域规划公示，9750亩土储将入市！

9月28日，长安区政府和曲江管委会签约**西安杜陵遗址保护区及其南侧区域**合作协议。北至长安区北行政边界，南至引镇街办汇通路，西至韦鸣路、雁引路，东至浐河西岸，紧邻曲江二期，共计约15000亩用地。片区定位文旅融合区，**可建设区域约9750亩**，相当于西安2022年一季度土地供应面积的四倍。



曲江新区可售楼盘:

- 1、曲江启夏里（待售）
占地约12亩，规划1栋4层商业体，2栋13层小高层住宅，该项目所属地块在2020年6月出让，由西安兰科以楼面价约14063元/m²竞得。
- 2、唐顿庄园二期（待售）
7栋高层，层高21-29F，10栋商业，层高1-11F，配建1栋3层幼儿园。
- 3、泰发祥檀府（待售）
地块为商业性质用地，打造豪宅产品，或将成为曲江豪宅新天花板。
- 4、曲江城市树（在售）
规划6栋楼，其中1栋40F超高层，3栋26F高层，1栋8F小高层和1栋5F的洋房，高层均价20871元/m²，总价330万起，毛坯交付。
- 5、紫薇永和坊二期（待售）
一期核心位置，总建面约4.2万m²，大平层，其中1-3F为商业配套，3-16F为住宅。
- 6、曲江星河湾
二期核心位置，总占地203亩，商办17亩，地上建筑面积6万m²，住宅186亩，总建筑面积40万方。

项目共性：地铁物业、豪宅居多、商业/教育配套加持

西安规划：西安高新区托管相关区县镇街退还移交暨合作共建会议

9月28日，西安市召开高新区托管相关区县镇街退还移交暨合作共建会议，但目前尚未有官方信息释放具体退还范围。从目前其他城市开发区+行政区共建模式来看，开发区多依照“管委会+公司”的开发模式进行招商引资，而代管的社会职能事务交由行政区，该模式有利于更加精确的管理。



- 托管雁塔区：鱼化寨街道的科技路以南区域，丈八街道的科技路—高新四路—南二环—高新三路—光泰路以南、太白南路以西区域，电子城街道的科技路—博文路—科技二路—太白南路以西区域，杜城街道的太白南路以西区域，托管面积45.4平方公里。
- 托管长安区：细柳街道、灵沼街道、五星街道、东大街道四个整建制街道，郭杜街道、兴隆街道的西沣路以西区域，托管面积266.5平方公里。
- 托管鄠邑区：秦渡镇、庞光镇、草堂镇三个整建制镇，托管面积367.5平方公里。
- 托管周至：集贤镇、九峰镇。

总结

三季度，在“房住不炒”的政策底线，中央继续支持地方优化房地产政策，各地因城施策节奏也随之加快，三季度已有约200省市出台政策超300条，但受传统销售淡季、“断供”事件发酵和高温天气等因素的影响，房地产市场供需两端均未出现明显恢复，传统“金九”表现不及预期，整体政策效果尚不明显。

西安出台“人才公寓”“租赁置换”，但这些政策都是“定向宽松”，没有直面市场需求，只是“隔靴挠痒”，未能起到实际效应；从市场端的热度表现看，也足以证实政策力度并不够。

全国市场篇

全国市场 关键词

01|延续低位

02|环比反弹

03|房价续跌

04|缓慢修复

全国土地：三季度成交规模、溢价率均延续低位，但降幅缩小

2022年三季度，土地市场成交量价延续低位，溢价率指标也未出现改观。但是从同比变化来看，成交建面、金额的同比指标均较上半年有所收窄。市场热度方面，溢价率指标仍在低位，市场信心仍未见明显好转势头。

表：2022 年前三季度不同能级城市经营性土地成交量价

城市类别	成交面积 (万㎡)		成交金额 (亿元)		成交均价 (元/㎡)		溢价率	
	面积	累计同比	金额	累计同比	均价	累计同比	溢价率	累计同比
一线城市	2422	-19%	5181	13%	21386	41%	4.7%	-4.1
二线城市	17085	-47%	10431	-39%	6106	15%	4%	-9.4
三四线城市	58956	-44%	10665	-53%	1809	-15%	4.5%	-12.1
合计	78463	-44%	26276	-41%	3349	7%	4.3%	-10.2

- **一线城市：**得益于优质地块入市的增多，前三季度溢价率达到了4.7%，较上半年增加了0.3个百分点，居于各能级城市首位。
- **二线城市：**二线城市方面，由于统计期内合肥、宁波、成都等热点城市土拍较少，三季度平均溢价率下探至2.9%，导致前三季度平均溢价率也下降0.5个百分点至4%。
- **三四线城市：**三四线城市土拍溢价率持续下探，前三季度土拍溢价率较上半年下滑0.5个百分点至4.5%，其中绍兴、无锡、佛山、嘉兴等往年热点城市，三季度的土拍平均溢价率均低于1%。

2022年前三季度土地成交建面TOP20城市



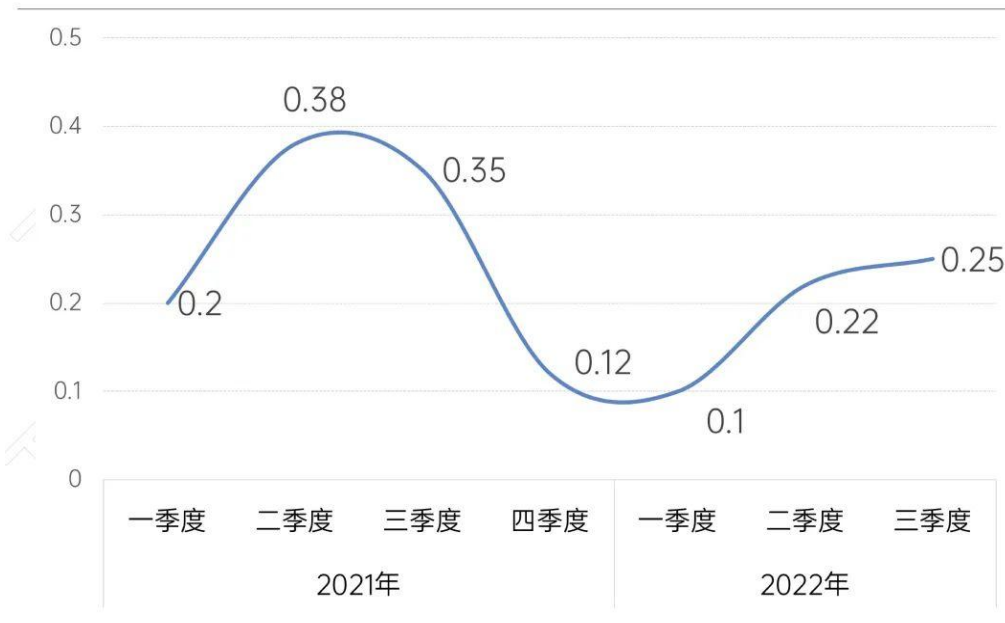
排名	城市	建筑面积(㎡)	成交总价(万元)	成交楼板价 (元/㎡)	溢价率(%)
1	合肥	1466	852	5810	7%
2	杭州	1439	2023	14057	6%
3	西安	1401	579	4131	1%
4	宁波	1376	849	6171	6%
5	长沙	1345	489	3635	2%
6	成都	1343	916	6819	4%
7	重庆	1176	367	3121	3%
8	上海	1160	2947	25399	3%
9	保定	973	131	1345	0%
10	菏泽	948	134	1410	1%
11	青岛	931	387	4163	1%
12	金华	764	274	3590	2%
13	温州	746	428	5733	4%
14	眉山	724	92	1266	3%
15	徐州	722	147	2036	1%
16	黄石	699	56	799	0%
17	武汉	689	524	7603	1%
18	上饶	683	149	2176	38%
19	潍坊	671	147	2185	17%
20	台州	668	316	4724	6%

● 数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

房企拿地：收缩拿地、暂缓拿地是房企投资的主要策略，投资呈现规模化国央企强势、民企羸弱、城投平台“托底”的格局

➤ 2022年以来，收缩拿地、暂缓拿地是房企投资的主要策略。从拿地销售比来看，今年房企几乎无投资意愿。2022年1-9月，百强房企整体拿地销售比为0.19，较2021年同期的0.31下降了0.12，房企愿意用于投资的金额占比大幅度减少。

2021-2022年各季度百强房企拿地销售比走势



● 数据来源：企业公告、CRIC，数据截止至2022年8月末

1-9月拿地金额超过100亿的典型国央企投资表现

企业	拿地金额	新增货值	金额同比	货值同比	拿地销售比
保利发展	971.8	1899.6	-33%	-38%	0.30
华润置地	907.9	2090.9	-18%	-11%	0.45
招商蛇口	729.4	1391.4	-23%	-29%	0.36
中海地产	779.7	1589.0	-44%	-48%	0.39
万科地产	629.8	1359.6	-59%	-58%	0.20
建发房产	619.1	821.8	-15%	-40%	0.62
绿城中国	579.0	1014.0	-55%	-60%	0.40
越秀地产	425.8	940.1	-32%	-35%	0.53
中国铁建	314.1	736.1	-45%	-51%	0.46
华发股份	314.2	530.0	-	-	0.43
龙湖集团	246.2	497.9	-72%	-77%	0.17
中国金茂	246.7	488.7	-69%	-69%	0.22
大家房产	155.9	269.6	-45%	-53%	0.65
国贸地产	154.5	256.2	-	-	0.59

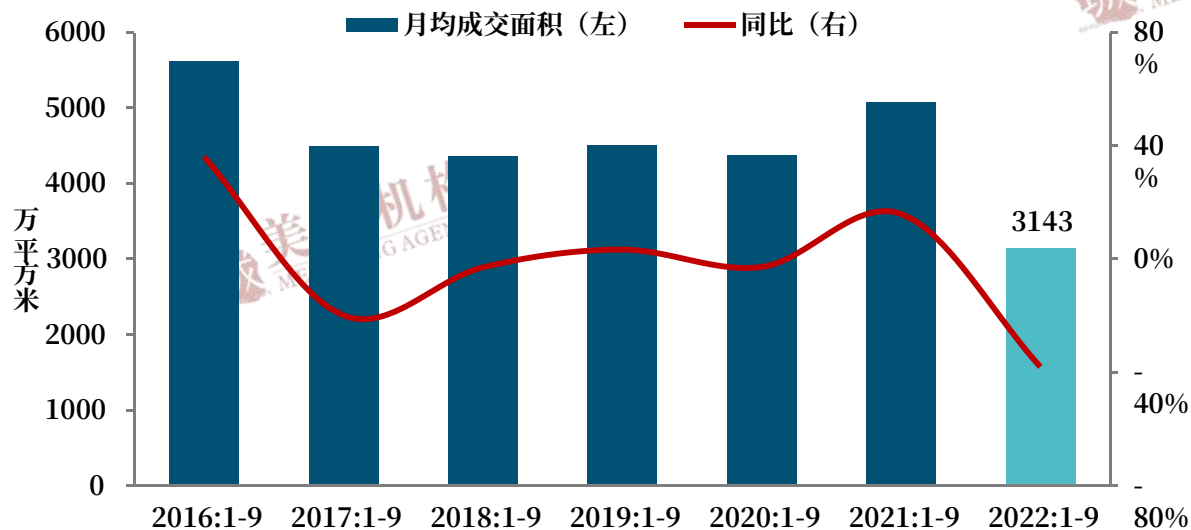
全国销量：1-9月重点100城销售面积累计降幅近四成，单月已连续16个月同比下降，今年以来降幅普遍在30%以上

□ 全国商品房：2022年1-8月，销售面积**8.8亿**平米，同比下降**23%** ↓；销售额**8.6万亿**元，同比下降**27.9%** ↓。

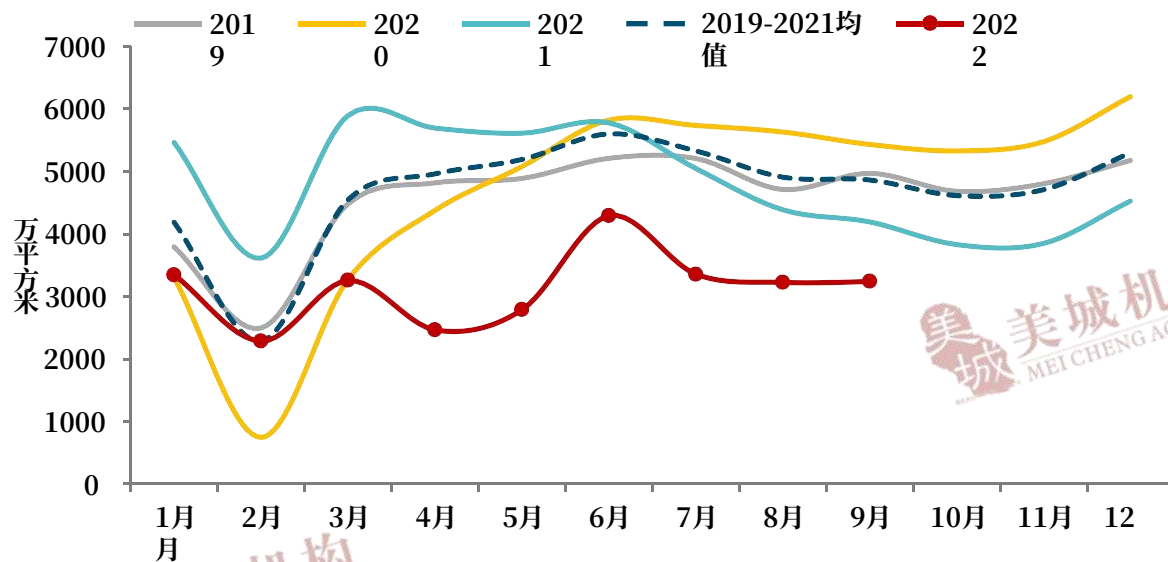
8月，销售面积**0.97亿**平米，同比下降**22.6%** ↓；销售额约**1.0万亿**元，同比下降**19.9%** ↓，降幅小幅收窄。

□ 重点100城：2022年1-9月，重点100城新建商品住宅成交规模为近几年同期最低水平，**同比下降近四成**。三季度成交面积为近几年同期最低水平，环比略有增长。9月据初步统计，重点城市成交面积环比略有增长，同比下降23%左右，降幅仍较高，“金九”表现不及预期。

图：2016年-2022年1-9月100个代表城市商品住宅月均成交量及同比走势



图：2019-2022年100个代表城市商品住宅月度成交面积走势

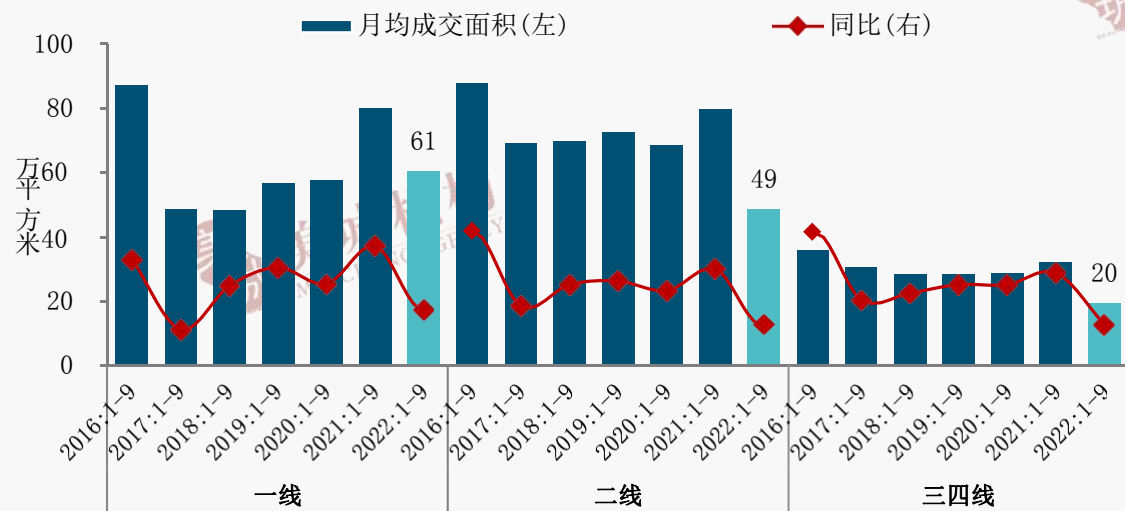


数据来源：中指

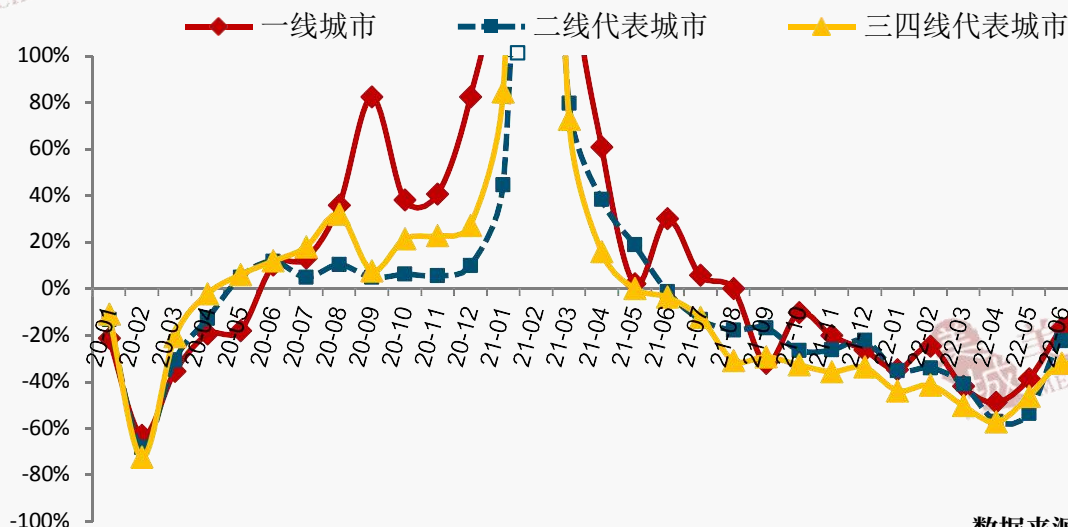
城市销量：一线城市市场韧性强，1-9月累计成交面积同比降幅最小，9月商品住宅成交同环比均由降转增

- 根据中指数据，2022年1-9月，在全国市场下行环境、政策效果显现不明显及部分地区疫情反复等因素影响下，一线城市商品住宅成交面积同比**下降24.4%**，二线代表城市同比**下降39.0%**，三四线代表城市同比**下降39.2%**。
- 2022年9月，**一线城市商品住宅成交同比转增**，二线城市同比降幅超三成。环比来看，**一线城市成交规模环比增长8.1%**，二线代表城市环比**小幅下降1.5%**，三四线代表城市环比**小幅增长1.3%**。

图：2016年-2022年1-9月各线城市商品住宅月均成交面积及同比走势



图：2020年至今月度各线城市商品住宅成交面积同比走势

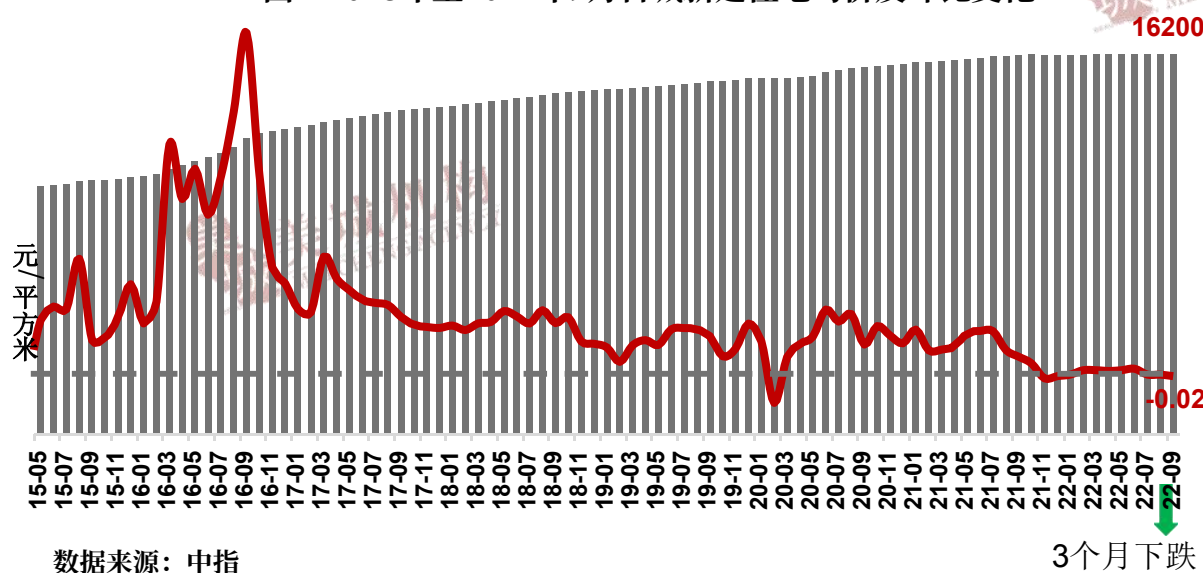


数据来源：中指

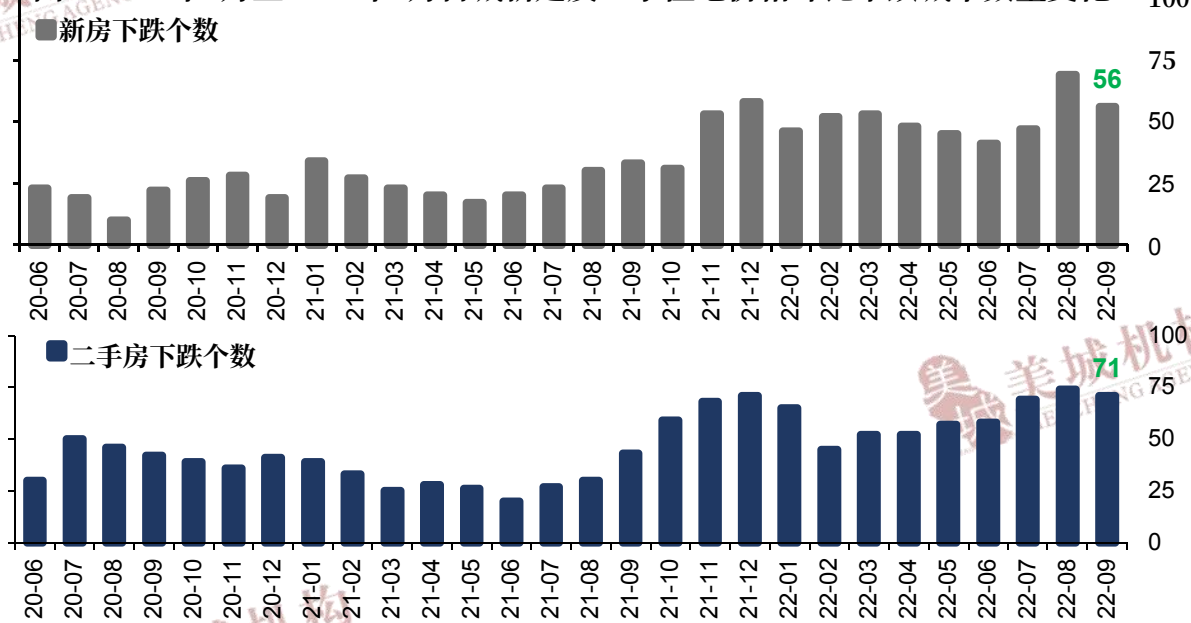
全国房价：新房价格环比跌幅扩大，价格下跌城市数量处于高位；二手房价格单月已连续5个月环比下跌

- **新房**：2022年1-9月，百城新建住宅价格累计上涨**0.12%**↑，涨幅较去年同期收窄2.29个百分点，累计涨幅仍处近五年同期最低点，其中三季度价格累计下跌0.03%。2022年9月，百城新建住宅均价**16200元/平米**，环比跌幅扩大至**0.02%**↓；同比上涨**0.15%**↑。环比下跌的城市有**56**个，较上月**减少13**个。
- **二手房**：2022年1-9月，百城二手住宅价格累计由涨转跌，由去年同期累计上涨3.49%转为下跌**0.18%**↓，三季度价格累计下跌0.35%。2022年9月，百城二手住宅均价**15970元/平米**，环比下跌**0.13%**↓；同比下跌**0.39%**↓。环比下跌的城市有**71**个，较上月**减少3**个。

图：2015年至2022年9月百城新建住宅均价及环比变化



图：2020年6月至2022年8月百城新建及二手住宅价格环比下跌城市数量变化



西安市场篇

西安市场 关键词

01|定向宽松

02|成交反弹

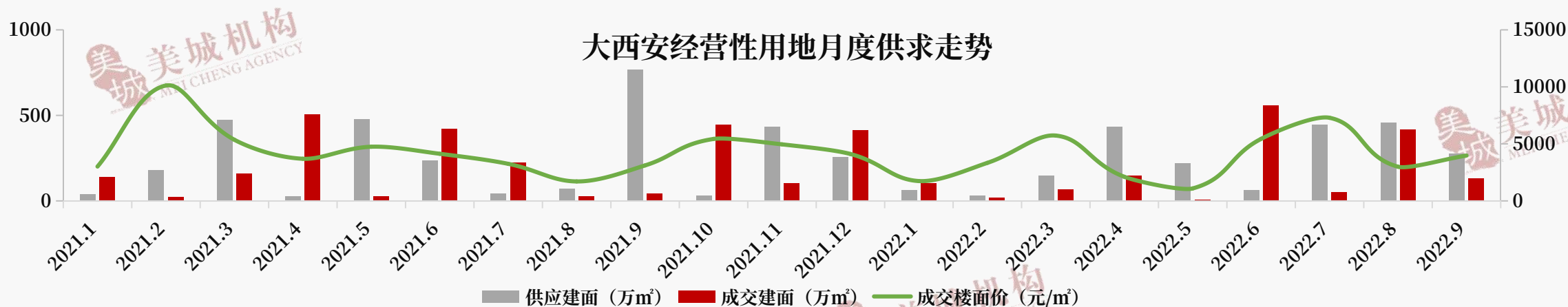
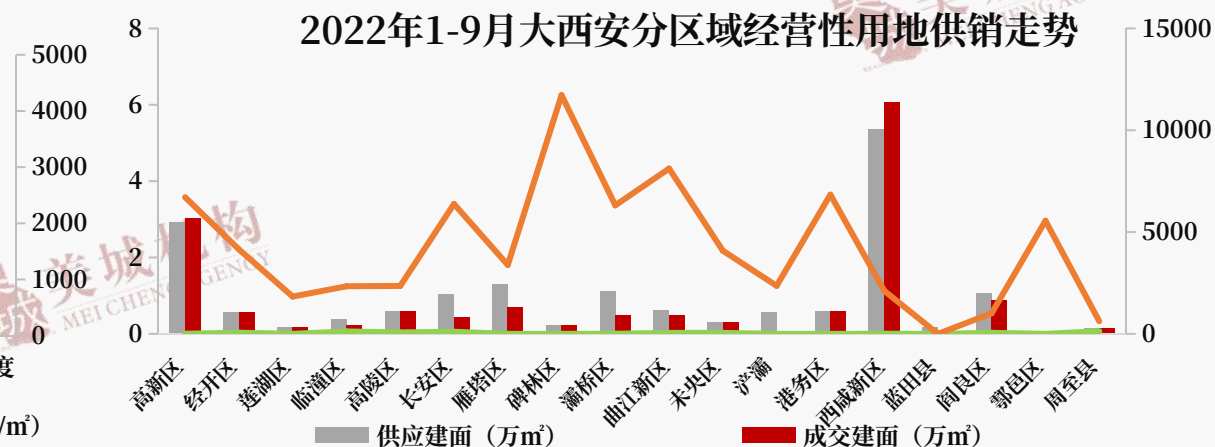
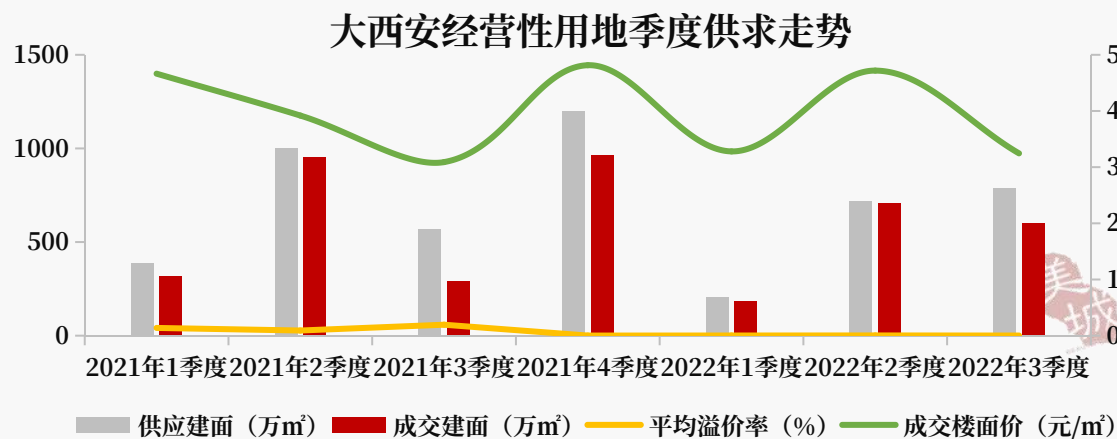
03|外冷内热

04|筑底恢复

经营性用地：季度供求量同比明显上涨，地价略有下滑

➤ 2022年3季度，大西安经营性用地供应总建面789万 m^2 ，环比增加10%，同比增加38%；成交总建面599万 m^2 ，环比下滑16%，同比增加107%，成交均价3246元/ m^2 ，环比下滑31%，同比上涨5%，平均溢价率0.68%，与2021年4季度基本持平。

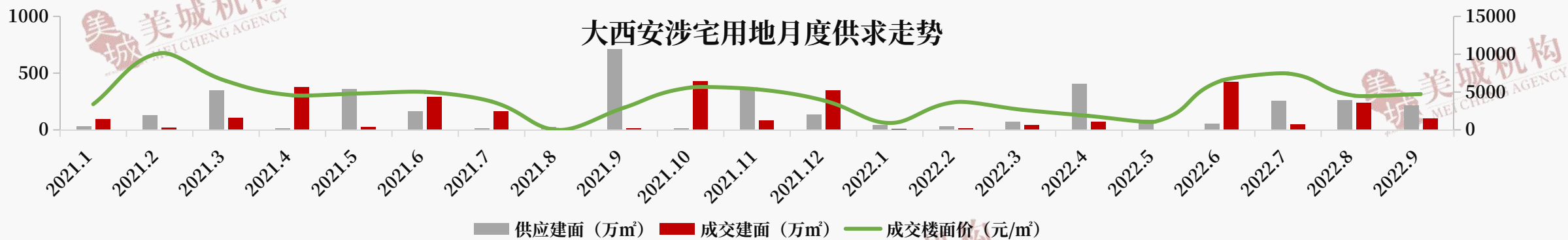
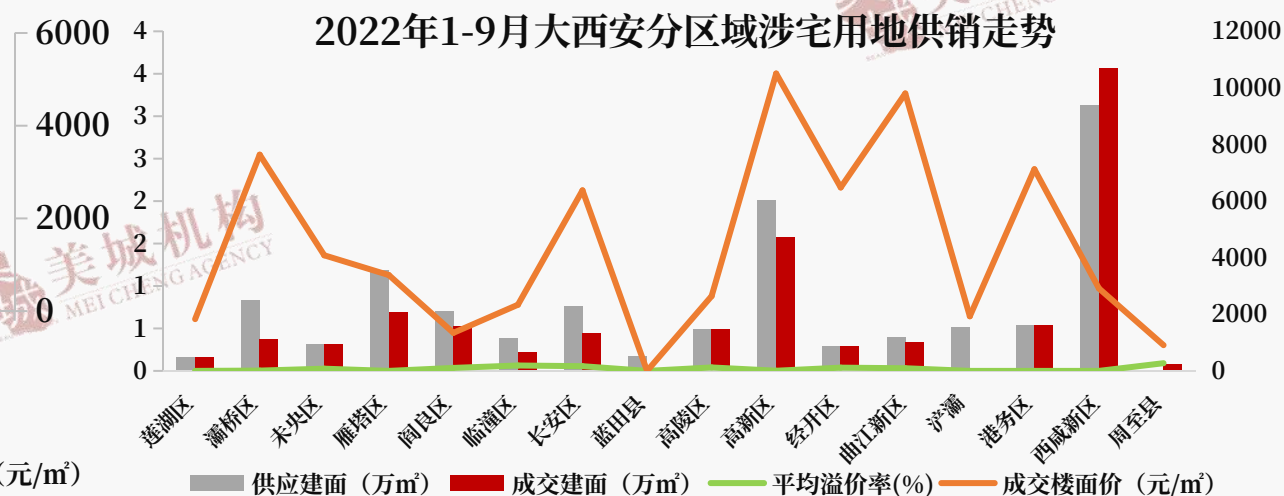
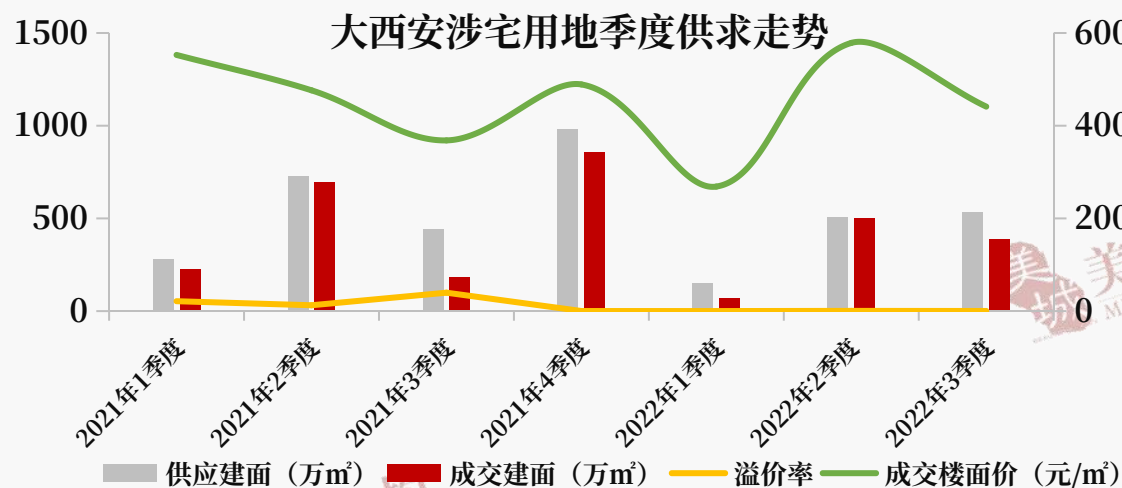
➤ 分区域来看，西咸新区、高新区为主力供销区，碑林区商业地块拉高平均楼面价（太古里商业地块）。



涉宅用地：季度供求量同比下滑，地价受西咸底价成交影响回落

➤ 2022年3季度，大西安涉宅用地供应总建面533万 m^2 ，环比增加5%，同比增加22%；成交总建面389万 m^2 ，环比下滑22%，同比增加116%，成交均价4412元/ m^2 ，环比下滑24%，同比上涨20%，平均溢价率0.76%。

➤ 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。



排行：中央创新区、软件新城为高价地扎堆，楼面价最高达1.59万元/m²

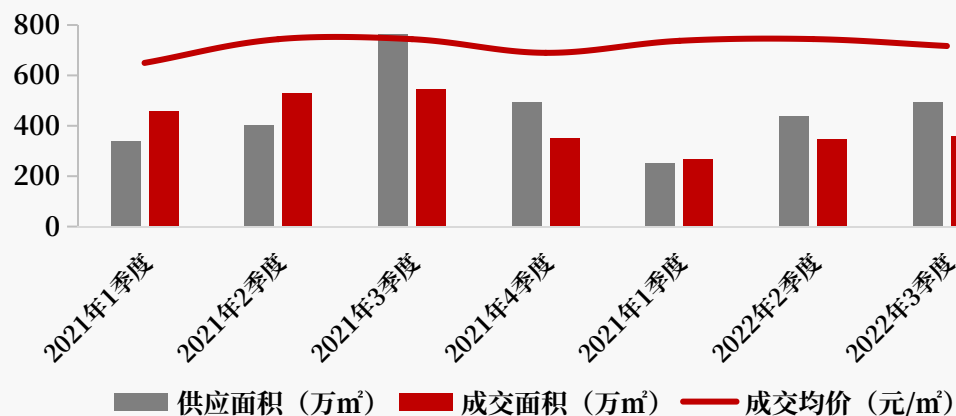
大西安经营性用地成交楼面价TOP10（1-9月）

排名	地块四至	区域	规划用途	地块体量 (亩)	建面(m ²)	成交总价 (亿元)	楼面价 (元/m ²)	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	56.40	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	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
4	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
5	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
6	天谷六路以北149.34亩住宅用地	软件新城	住宅用地	149.34	35.30	35.30	12663	0	保利	2022/6/1
7	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
8	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
9	谭家街道渭滨路以西21.98亩商住用地	未央-北辰西	商住用地	21.98	2.50	2.50	10702	14.68	青海西北房地产开发建设有限公司	2022/6/2
10	太元路以南54.79亩住宅用地	曲江大明宫	住宅用地	54.79	9.75	9.75	10677	9.55	金茂	2022/8/18

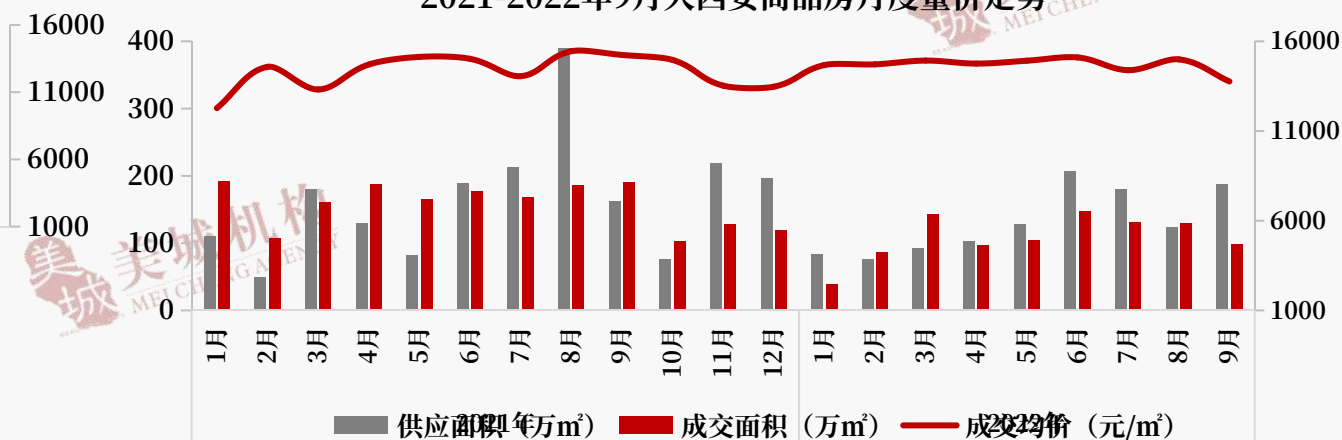
全市：季度商品房市场环比量增价稳，供大于求，存量增加

2021年下半年以来，大西安商品房市场延续供大于求态势，成交均价整体平稳，2022年2季度均价达到14952元/m²，近一年月度成交均价整体表现较稳定。截止2022年9月底，大西安商品房存量超3100万m²，去化周期约28个月。

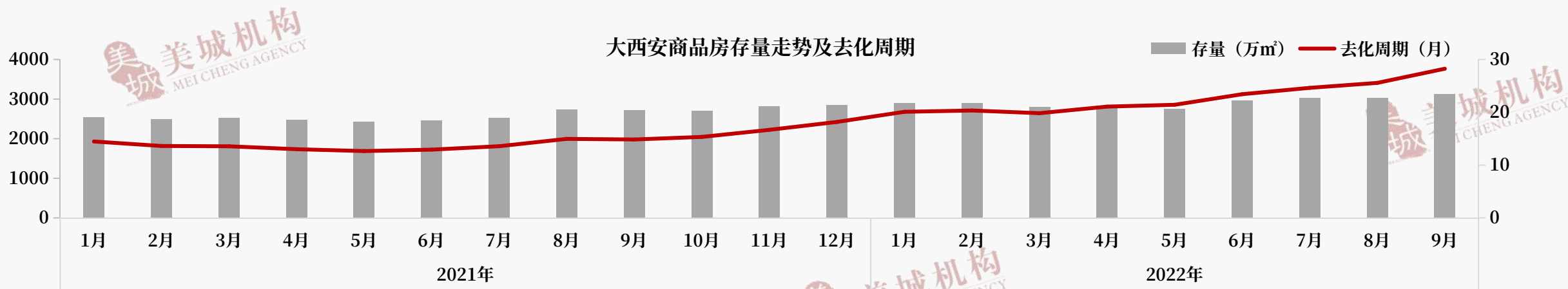
2021-2022年9月大西安商品房季度量价走势



2021-2022年9月大西安商品房月度量价走势

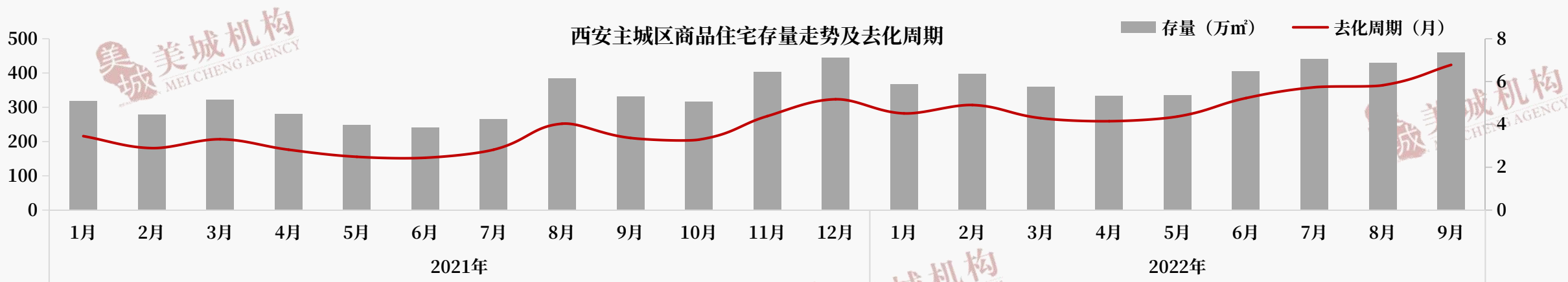
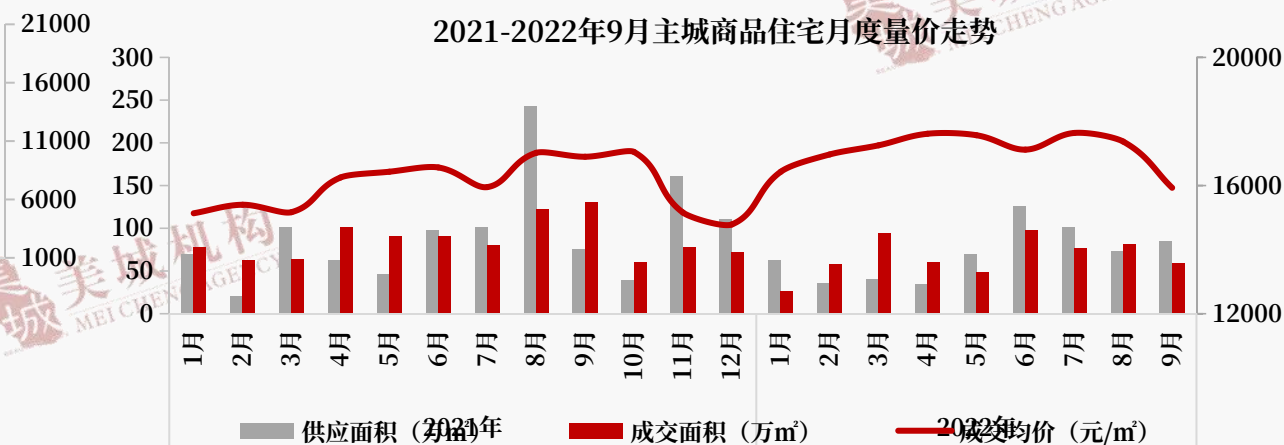
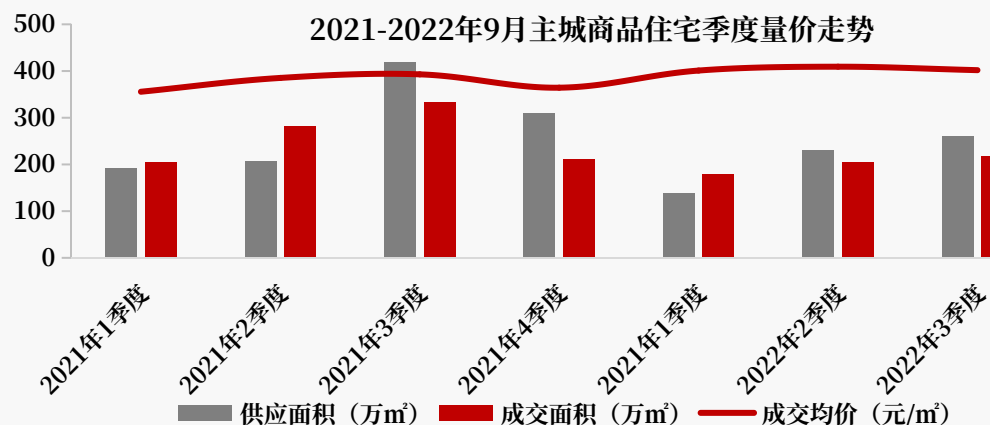


大西安商品房存量走势及去化周期



主城：新房供需面活跃度提升，供应和成交量均上涨，价格平稳

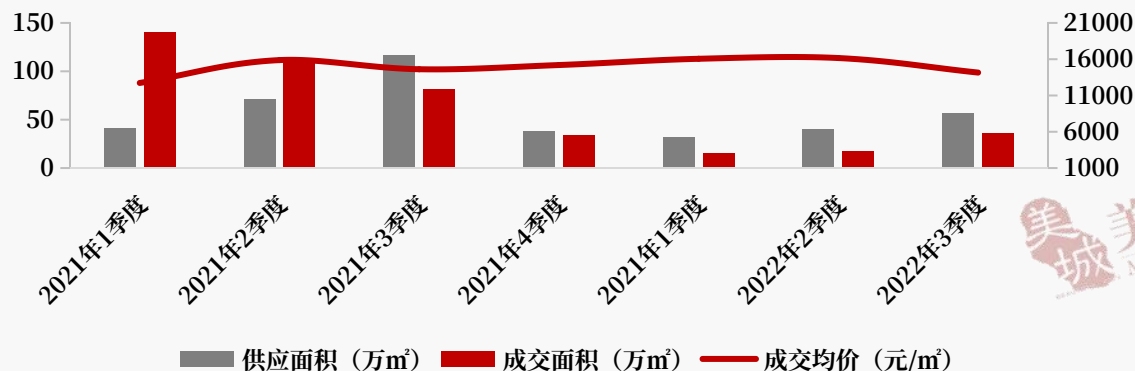
2022年3季度，西安主城区商品住宅新增供应260万 m^2 ，较去年同期减少38%；成交218万 m^2 ，较去年同期减少34%，购房客户受疫情反复带来的收入预期悲观、房企爆雷引发的停工潮、供求结构错配等因素使得购房客户预期不稳定。成交均价17074元/ m^2 ，较去年同期上涨2%；供求比1.2，市场整体呈现小幅供大于求态势。截止2022年9月末，西安主城区商品住宅库存约459万 m^2 ，去化周期7个月。



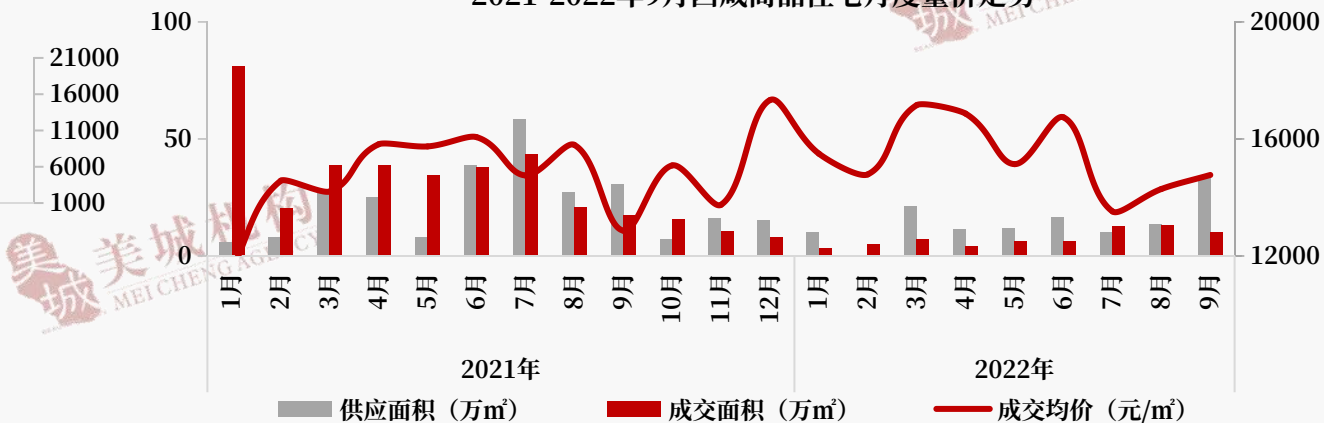
西咸：新房供需面活跃度提升，供应和成交量均上涨，以价换量态势明显

- 2022年3季度，西咸新区商品住宅新增供应57万m²，较去年同期减少51%；成交36万m²，较去年同期减少56%，成交均价14158元/m²，较去年同期下滑3%；供求比1.58，市场整体供大于求。2021年下半年起，西咸市场下行趋势明显，2022年叠加疫情影响，去化周期拉长。
- 截止2022年9月末，西咸新区商品住宅库存约280万m²，去化周期约33个月。

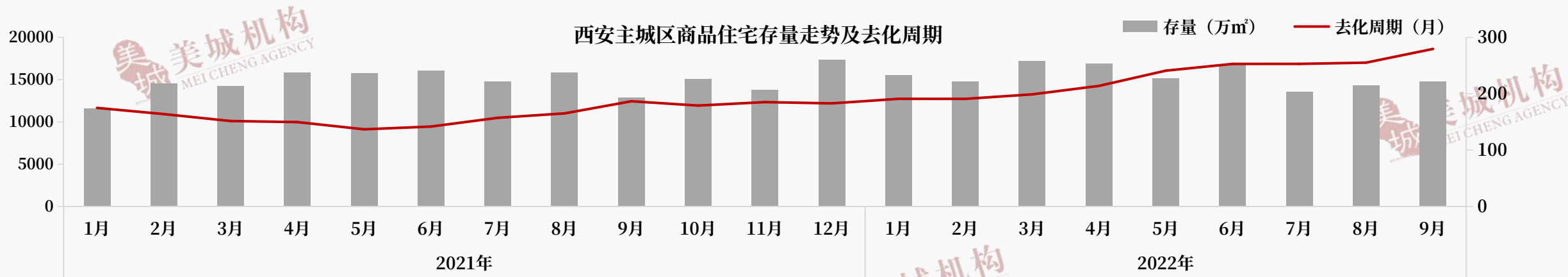
2021-2022年9月西咸商品住宅季度供求走势



2021-2022年9月西咸商品住宅月度量价走势



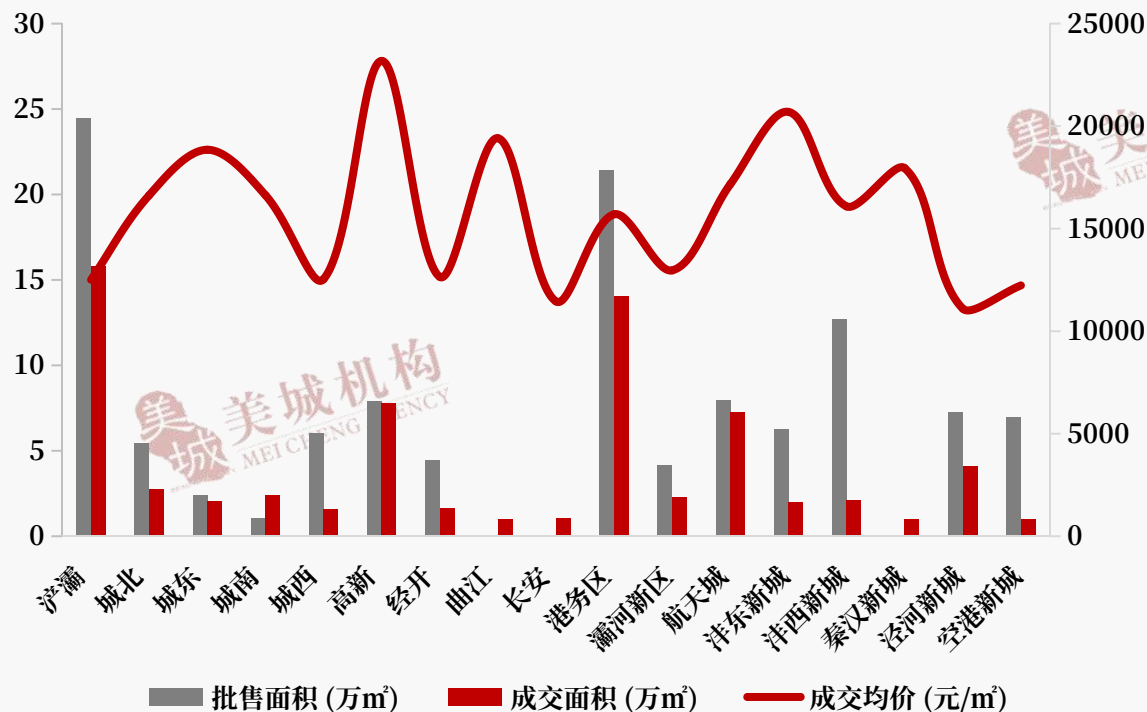
西安主城区商品住宅存量走势及去化周期



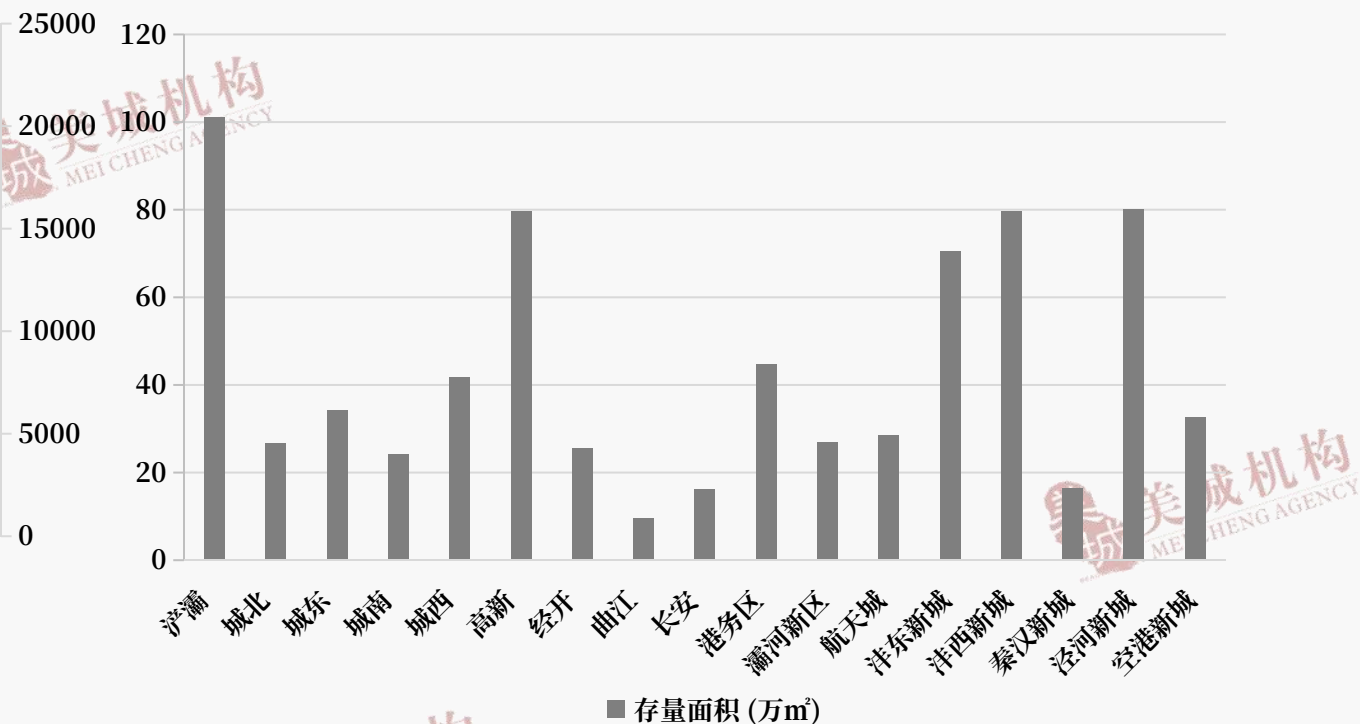
区域：浐灞、高新、港务为主力供销区，高新、沣东成交均价超2万+

- 主城：浐灞生态区、港务区、高新区、航天城为新房主力供销区，高新区成交均价2.3万+元/m²领涨其他各区；浐灞、高新新房存量较大，均超80万m²，曲江、长安存量较小。
- 西咸：泾河为主力供销区域，沣东成交均价2万+元/m²领涨其他各区；沣西、泾河、沣东存量均超70万m²，去化压力较大。

2022年9月西安分板块商品住宅供销价



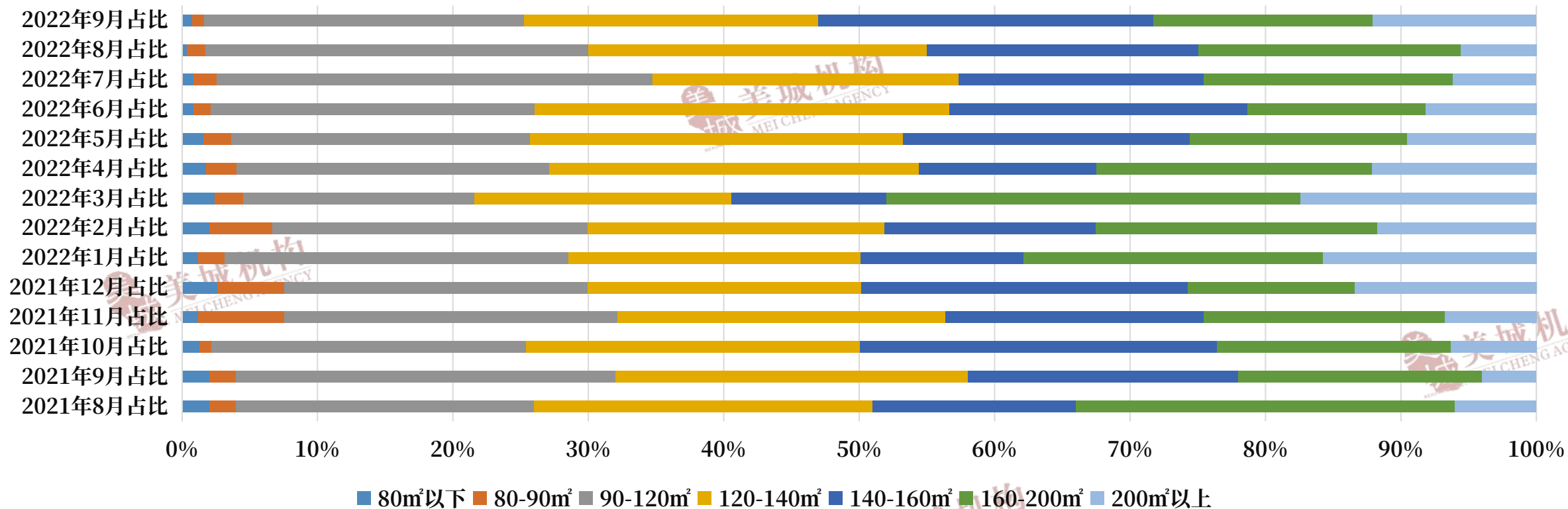
2022年9月西安分板块商品住宅存量



成交面积段：140m²以上房源成交占比53%，改善市场特征明显

- 2022年9月，西安市住宅各面积段成交占比中，140-160m²面积区间成交量最多，占比达25%，其次为90-120m²，成交占比达24%；
- 140m²以上房源市场成交占比高达53%，环比8月增加5个百分点，西安改善市场特征明显。

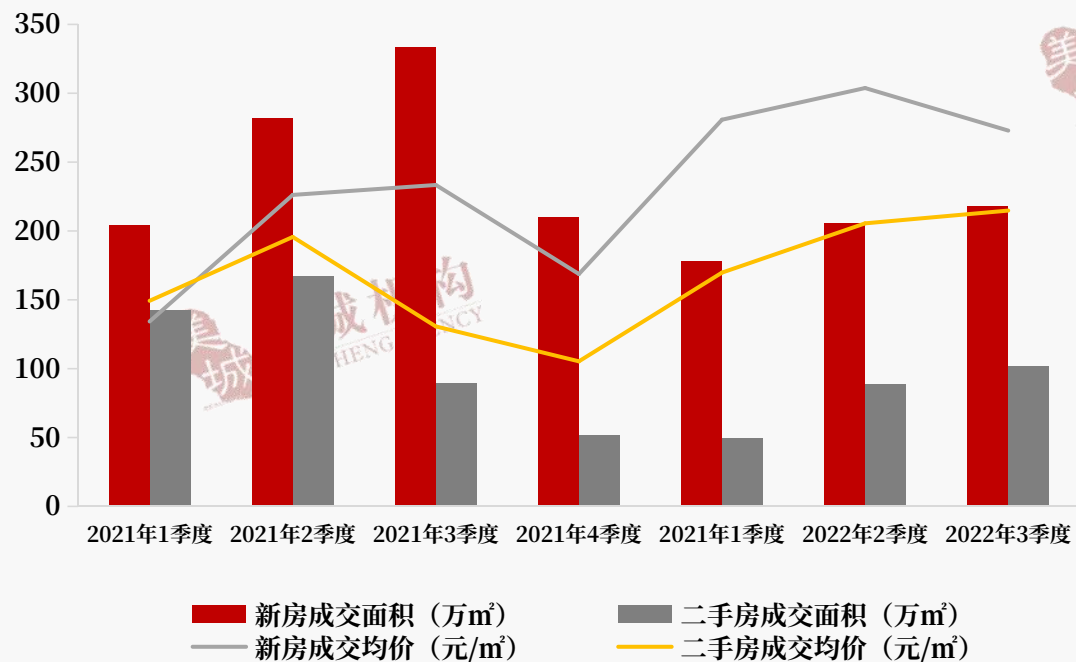
西安商品住宅各面积段占比情况



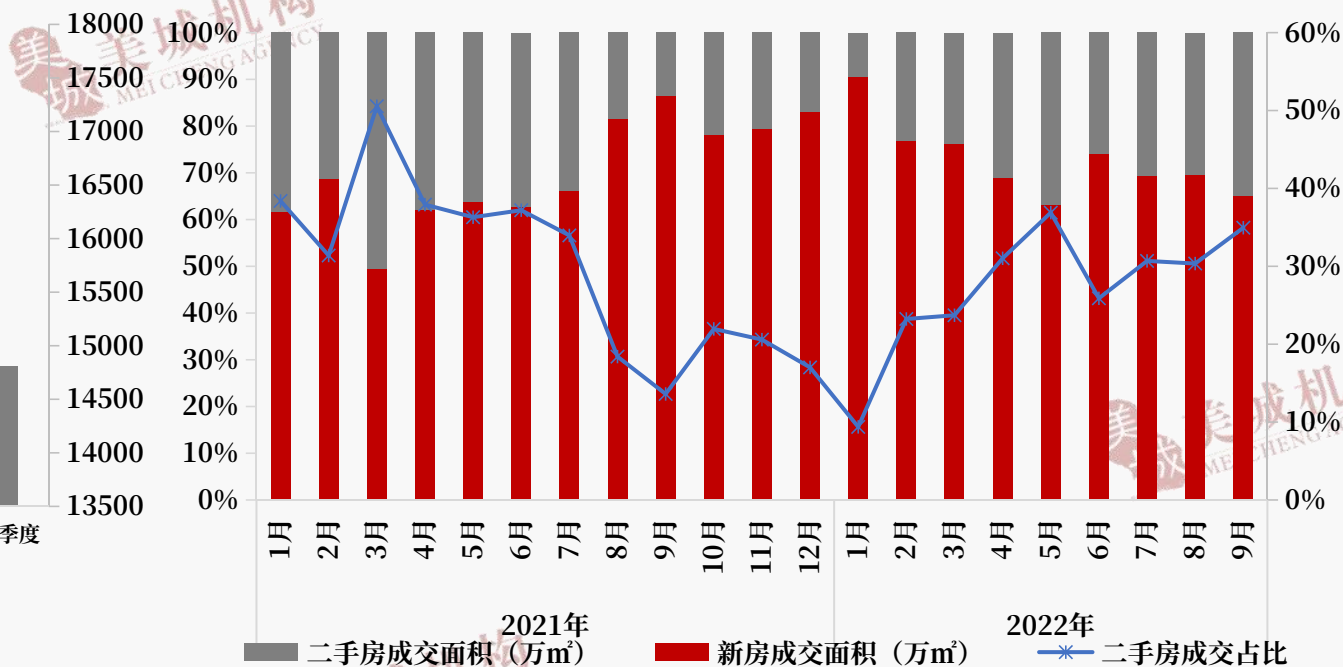
二手房：供需面活跃度提升，供应和成交量均上涨，价格稳步上升

- 2022年3季度西安主城区二手房成交量102万 m^2 ，同环比均上涨14%，成交均价16262元/ m^2 ，同比上涨7%；2022年以来，二手房成交占比均超30%，且逐步增加。
- 在528新政、二手房指导价取消、房贷利率持续走低、新房市场偏改善化及交付问题等多重因素影响下，西安二手房成交量、价将逐步提升。

西安主城区新房及二手房成交面积对比（季度）



西安主城区新房及二手房成交面积对比（住宅）



住宅排行：碧桂园云顶年度成交46.25亿元，夺2022年住宅市场销冠

2022年大西安商品住宅累计成交金额TOP10（1-9月）

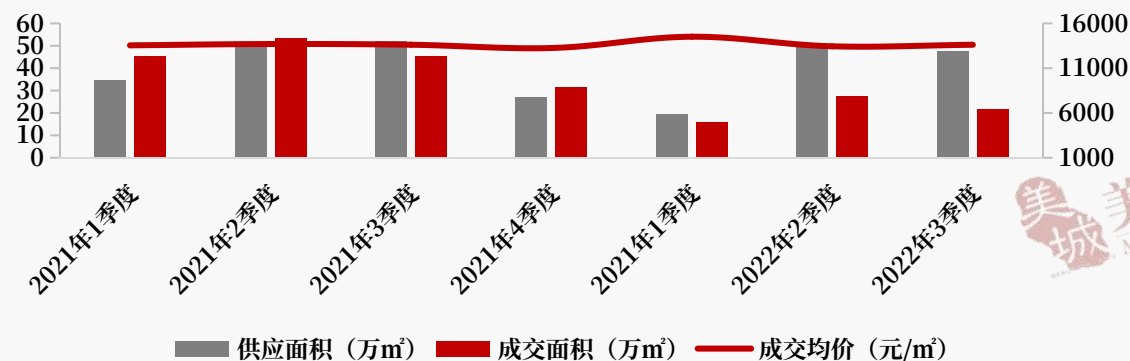
排名	项目全名	成交金额	成交面积	成交套数	成交均价
		(亿元)	(万m ²)	(套)	(元/m ²)
1	碧桂园·云顶	46.25	21.74	1364	21273
2	招商·央畔	40.34	25.99	2121	15525
3	金地中央公园	39.97	20.89	1831	19131
4	华润置地·悦玺	39.09	16.28	858	24015
5	中国铁建·万科翡翠国际	36.49	22.38	1368	16304
6	中天新希望·未来印	32.73	12.07	814	27106
7	绿城西安全运村	31.49	20.2	1410	15587
8	碧桂园·高新云墅	28.68	11.17	698	25666
9	融创·望江府	26.67	15.65	1037	17038
10	中国铁建·西派国樾	26.57	11.98	630	22171

公寓：供需面活跃度降低，供应和成交量均下滑，价格平稳

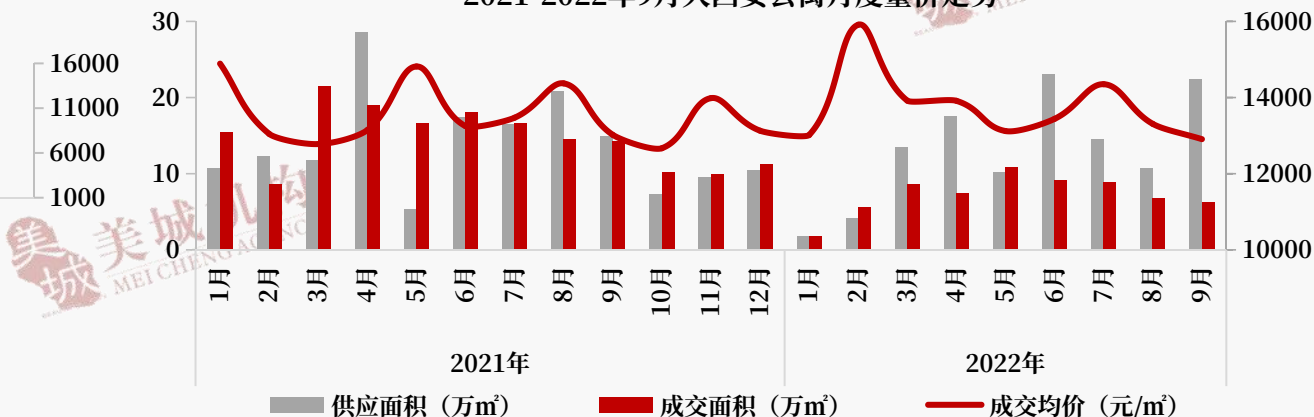
➤ 2022年3季度，大西安公寓新增供应48万 m^2 ，较去年同期减少9%；成交22万 m^2 ，较去年同期减少52%，成交均价13616元/ m^2 ，与去年同期基本持平；供求比2.18，市场严重供大于求。截止2022年9月末，大西安公寓库存约450万 m^2 ，去化周期约56个月。

➤ 随着公寓市场去库存压力增加，短期内公寓市场将延续价格战，溢价困难。

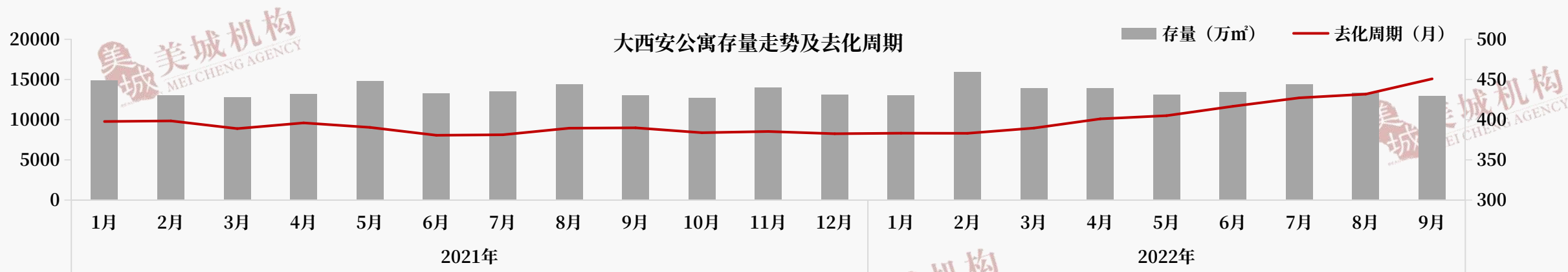
2021-2022年9月大西安公寓季度供求走势



2021-2022年9月大西安公寓月度量价走势



大西安公寓存量走势及去化周期



公寓排行：融创曲江印年度成交8.98亿元，夺2022年公寓市场销冠

2022年大西安公寓累计成交金额TOP10（1-9月）

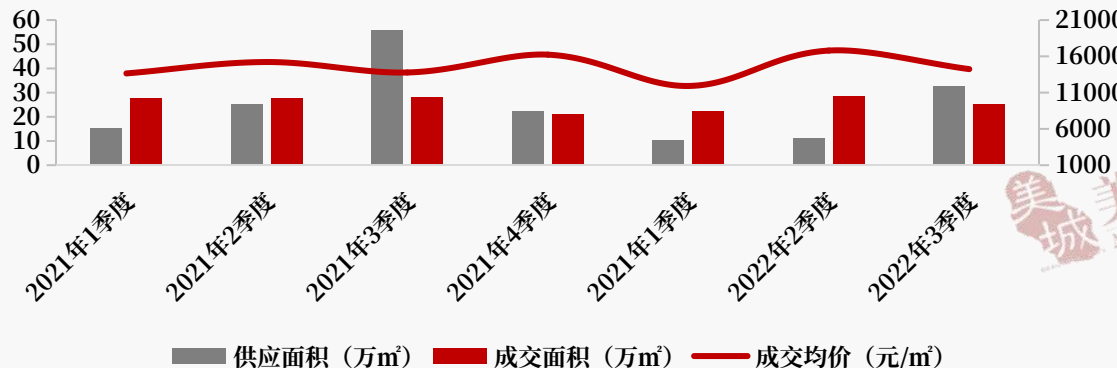
排名	项目全名	成交金额	成交面积	成交套数	成交均价
		(亿元)	(万m ²)	(套)	(元/m ²)
1	融创·曲江印	8.98	2.65	70	33953
2	曲江·流光云谷	6.37	1.68	50	37877
3	荣民捌号	5.67	2.66	138	21272
4	万达·天鼎	4.72	1.31	39	35943
5	亿润·领城	3.22	2.58	523	12482
6	浐灞金融城	2.73	3.25	495	8400
7	远洋合能·枫丹江屿	2.31	1.74	204	13330
8	华润置地·时光里	2.16	1.83	371	11805
9	赛格国际·中京坊	1.97	1.82	252	10819
10	雅居乐·湖居笔记	1.91	3.03	710	6298

商业：供需面活跃度增加，供应加码下库存量回升，价格震荡明显

➤ 2022年3季度，大西安商业新增供应33万m²，较去年同期减少41%；成交25万m²，较去年同期减少11%，成交均价14239元/m²，较去年同期上涨3%；供求比1.3，市场小幅供大于求。截止2022年9月末，大西安商业库存约598万m²，去化周期约74个月。

➤ 商业市场价格震荡明显，供应加码下库存量回升，主城去商业库机机会较明显，外围商业去化艰难。

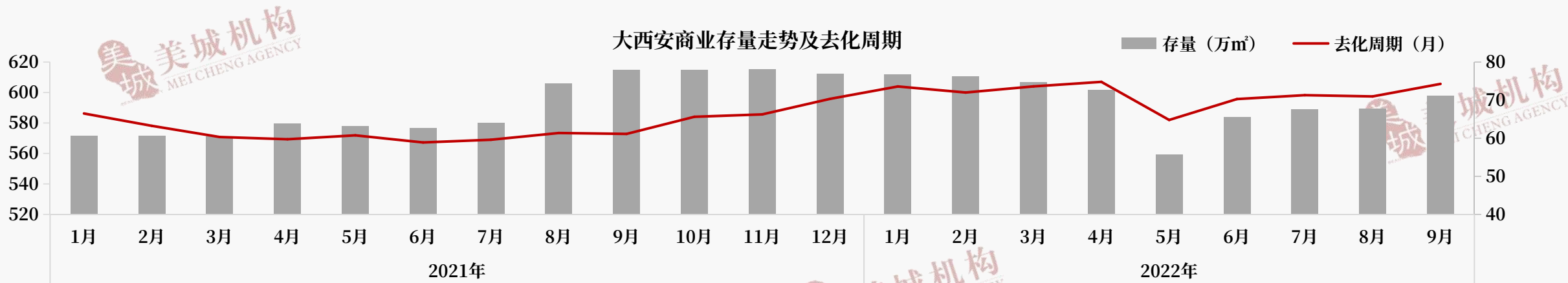
2021-2022年9月大西安商业季度供求走势



2021-2022年9月大西安商业月度量价走势



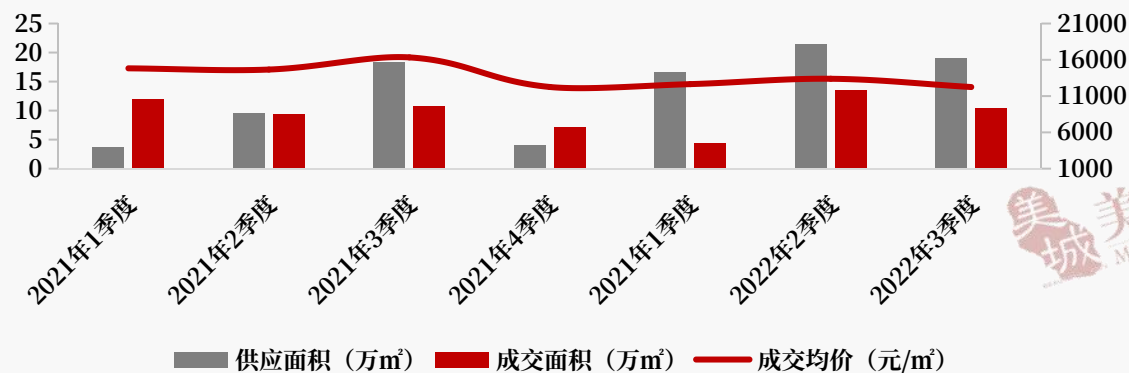
大西安商业存量走势及去化周期



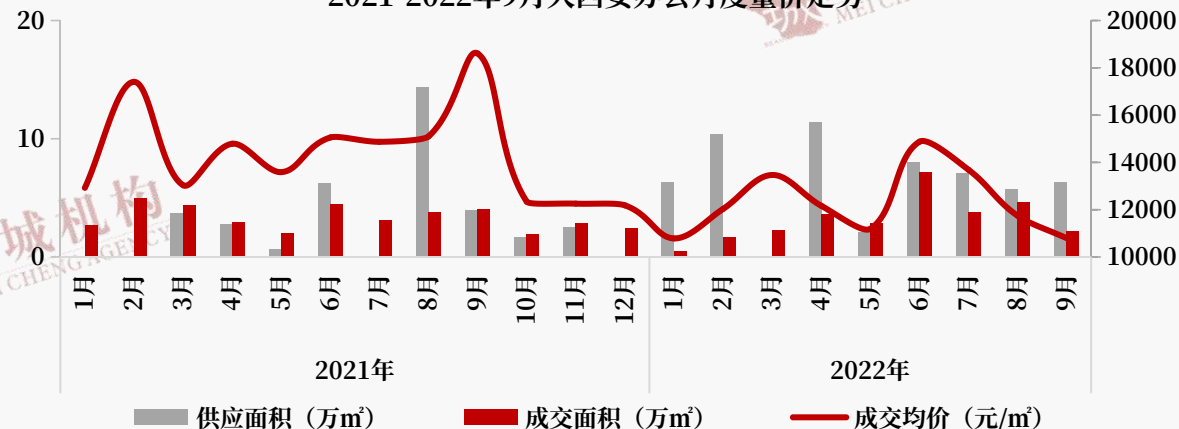
办公：供需面活跃度小幅下滑，于去年同期持平，价格下滑两成

2022年3季度，大西安办公市场新增供应19万m²，较去年同期增加4%；成交11万m²，较去年同期减少3%，成交均价12248元/m²，较去年同期下滑25%；供求比1.73，市场小幅供大于求。截止2022年9月末，大西安办公库存约356万m²，去化周期约120个月（约10年）。

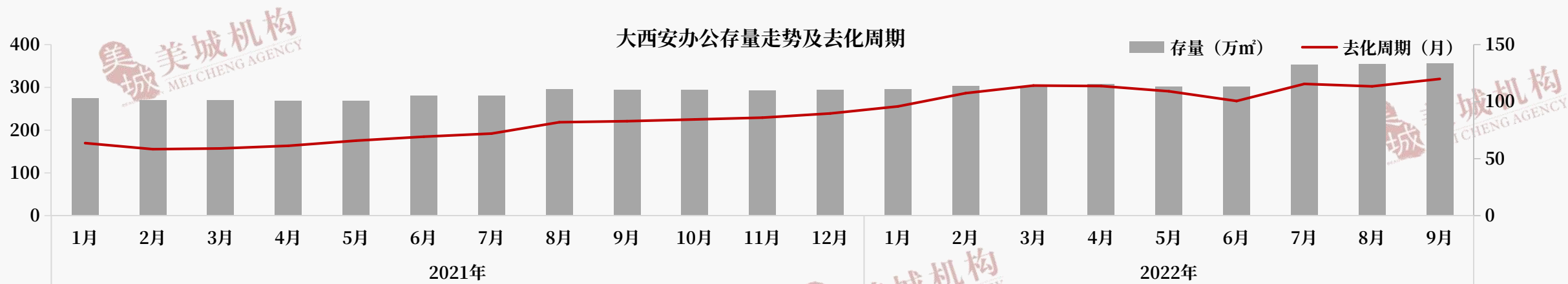
2021-2022年9月大西安办公季度供求走势



2021-2022年9月大西安办公月度量价走势



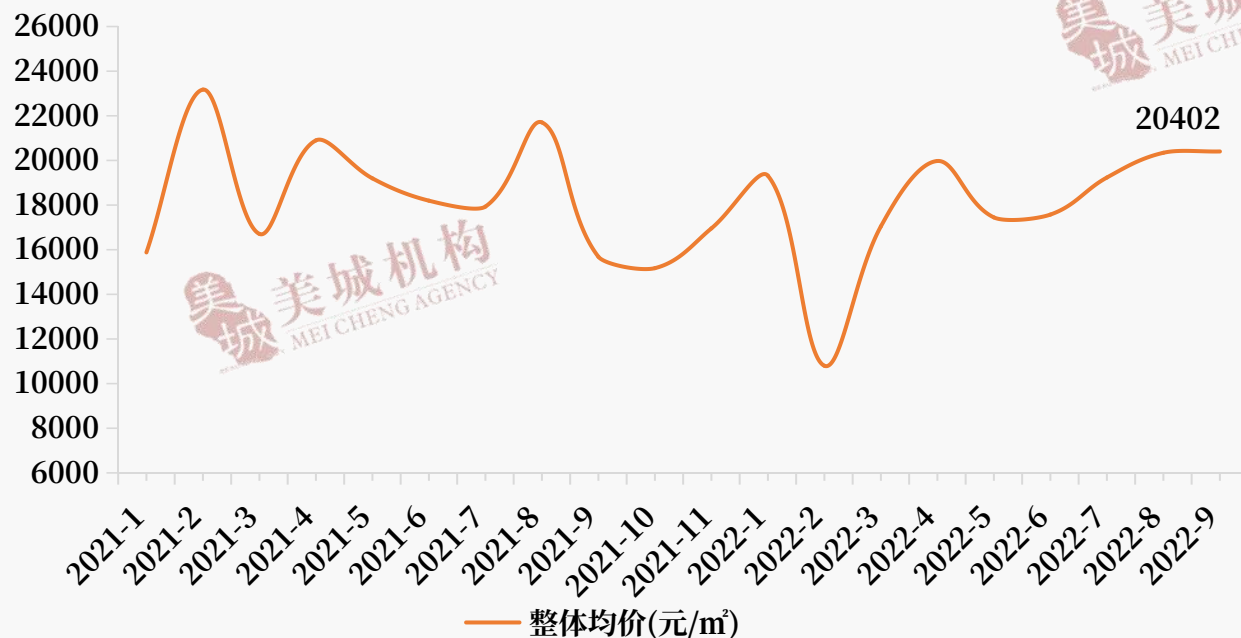
大西安办公存量走势及去化周期



价格公示：主城老盘低价现身，外围市场推货速度加快，多个新盘亮相！

- 9月28盘5210套房源价格公示，整体公示均价20402元/m²，环比上涨0.3%，同比上涨30%；精装房均价约17644元/m²，环比下降21%，同比上涨11%（主城区仅招商央玺为精装小高层价格公示）；毛坯房均价约22011元/m²，环比上涨11%，同比上涨41%。
- 主城：仅1个纯新盘地建风华臻园价格公示，万科东望新地块千套房源集中加推，3个高性价比老盘现房加推（万象春天、海伦国际、天朗大兴郡云峯），均价1.5-1.55万元/m²。
- 外围：西咸新区共有8盘价格公示，仅1盘为毛坯项目，7盘为精装项目，共供应1598套房源，公示均价：1.5-2.9万元/m²。

西安商品住宅公示价格月度走势



区域	项目名称	物业类型	装修情况	面积段	套数	公示均价(元/m ²)
沣西	保利三一云城	高层	精装	119-142	234	15832
空港	东航云锦东方	小高层	精装	93-143	58	15377
沣西	交控富力尚悦居	高层	精装	118-141	378	15352
城北	地建风华臻园	高层	毛坯	102-143	390	17522
城南	万象春天	小高层	毛坯	99-127	86	15423
曲江	海伦国际	高层	毛坯	92-120	464	15549
浐灞	招商央玺	小高层	精装	173-198	62	21340
浐灞	招商西安序	大平层	毛坯	361-370	30	39665
城西	天朗大兴郡云峯	高层	毛坯	89-140	266	15030
沣西	沣西逸园	叠拼	毛坯	255-376	54	24308
		高层	毛坯	173-174	128	18413
浐灞	万科东望	大平层	毛坯	188-191	64	21028
		高层	毛坯	110-247	1182	18233
泾河	绿城桂雨听澜	高层	精装	114-160	634	15509

意向登记：供应量回升，平销项目增多，但红盘依旧需要摇号

- 9月共34盘完成登记，推售房源5620套，环比上升56%；登记12740组，环比上升81%；核验通过人数10230组，环比上升90%；综合中签率55%，登记比仅1:1.8。
- 9月有3个“千人摇”项目，10个摇号项目，剩余楼盘全部平销。部分楼盘的登记量不足房源量的一半，多个项目出现核验家庭个位数的情况。其中中铁琉森水岸核验家庭数为0，这种情况在主城区极为少见。

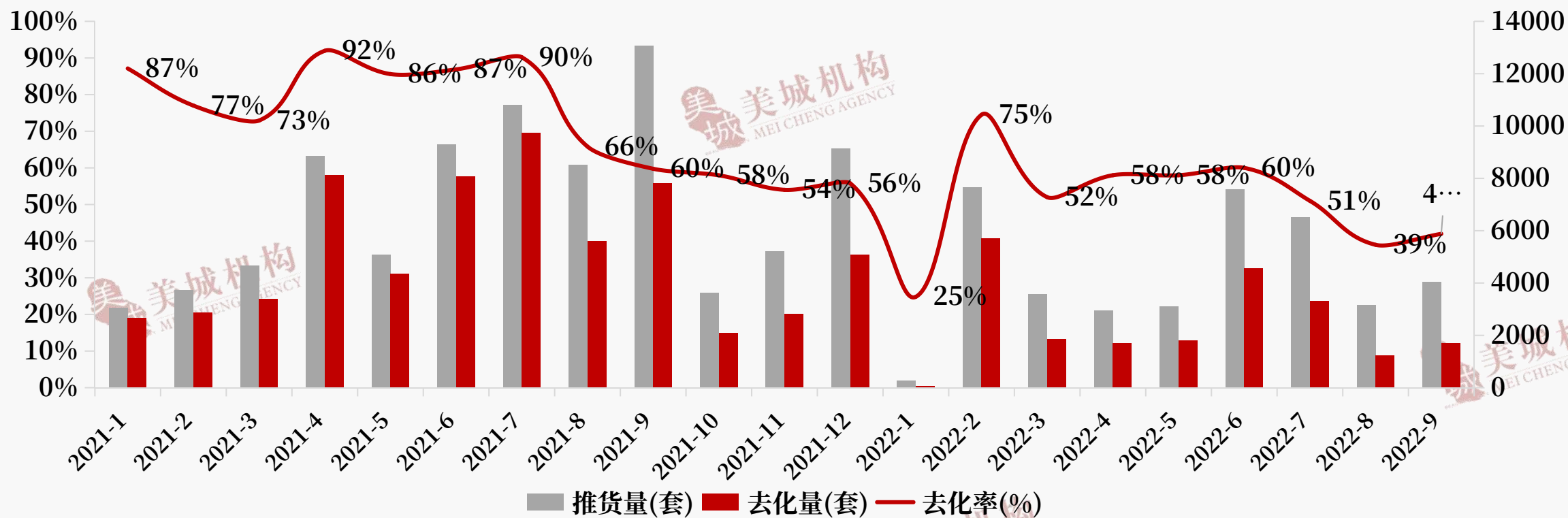
西安市商品住宅登记情况



西安开盘：稀缺叠拼产品、价格倒挂高层项目去化依旧维持高位

➤ 9月西安出现较大范围的供货开盘，共计推出房源4021套，开盘去化1697套，整体去化率42%。开盘项目集中在高新、航天、港务、沣西。从主城区去化率来看，稀缺叠拼产品、价格倒挂高层项目去化依旧维持高位，去化率在80%以上，其余项目去化表现一般；外围市场去化表现依然显示疲软，去化率不足30%。

西安市新开盘市场供销走势



总结

从供需整体来看，进入9月以来，房企抢收特征明显，“金九银十”被寄予厚望。因此市场推售房源量加大，**房源入市节奏加快，新房入市价格随之上行。但市场反馈有限，购房者观望情绪依旧**，国庆假期诸多房企直接进入促销模式，特价房、打折促销、85折钜惠等手段层出不穷。

市场供应表现上，西安商品住宅市场供应不断拉高。当月完成登记房源5620套，环比上升56%。值得注意的是，在9月份结束意向登记的楼盘中，**有超过一半的楼盘价格在2万元/m²以上，仅有3个楼盘均价在1.5万元/m²以下。**

市场需求表现来看，购房登记人数较上月略有上升，超过一万个家庭登记核验通过。值得注意的是，在9月份多个楼盘登记核验通过量不足房源量的50%，部分楼盘出现核验家庭个位数的情况。**总体看，市场二八定律明显，稀缺叠拼产品、价格倒挂高层项目去化依旧维持高位。**

展望篇

后

市

展

望

政策趋势：降低购房门槛、降低购房成本仍是重要方向

在房地产金融化泡沫化势头得到实质性扭转的条件下，金融端政策宽松的趋势或延续，特别是针对需求端政策有望继续发力，居民信贷或进一步宽松。

- 一二线热点城市限购或以“优先放松郊区限购”的方式渐进式放松，限贷政策或将进一步优化，特别是“认房认贷”政策放松将有助于改善性住房需求释放；
- 更多三四线城市的行政限制性政策则有望全面取消。
- 随着央行和银保监会阶段性调整差别化住房信贷政策，四季度将有更多城市结合自身实际情况调整首套房贷利率下限。

四季度仍是“保交楼”的关键节点，此前央行第三季度例会再度强调“推动‘保交楼’专项借款加快落地使用并视需要适当加大力度”，国务院会议明确“实施好保交楼政策”，随着专项借款进一步落位，各地针对停工项目的解决措施亦将不断落实，“保交楼”工作有望取得更多实质性进展。

各地二手房相关政策已经陆续跟进，旨在提高流程效率，打通交易链条，便民提效促进刚需和改善性住房需求释放，短期二手房相关优化政策或进一步扩围。如“带押过户”、降低交易税费等。

01|销售面积

02|新开工面积

受销售端整体延续调整态势影响，企业开工意愿不足，叠加土地缩量明显、企业资金压力较大等因素，预计全年新开工面积同比降幅接近 40%。

03|开发投资

“保交楼”要求下，竣工有望持续修复，一定程度带动投资边际改善，但难改全年投资下行态势。

8-9月
周成交量
持续攀升

西安四季度预判

政策持续宽松，信贷方面仍有调整空间，10月企业开始降价冲量，新项目加紧入市，竞争加剧，先跑为王。

政策预判

紧跟中央步伐，持续宽松，但可调有限

西安政策历来慢半拍，可调整项有限，因城施策大背景下，西安后期首先将从信贷、利率方面做出调整。



供应预判

四季度供应加大，10月开始集中放量

房企全年任务差额较大，10月房企即开启冲量模式，新项目陆续面市，四季度供应量将上涨，竞争加剧。



成交预判

10月开始房企加大促销，冲刺全年业绩，以价换量趋势明显，价格小幅波动。

四季度政策持续放宽，房企促销加码，全力刺激销售，预计成交量会有一定反弹，以价换量已成趋势，但成交量难以大幅上涨，价格小幅波动。





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