2022年8月

西安房地产市场报告

宏观环境 | 政策风向 | 土地/商品房市场 |

CONTENTS

目录

01 宏观环境

02 政策风向

03 土地市场

04 商品房市场

美城机构 MEI CHENG AGENCY

01

宏观环境

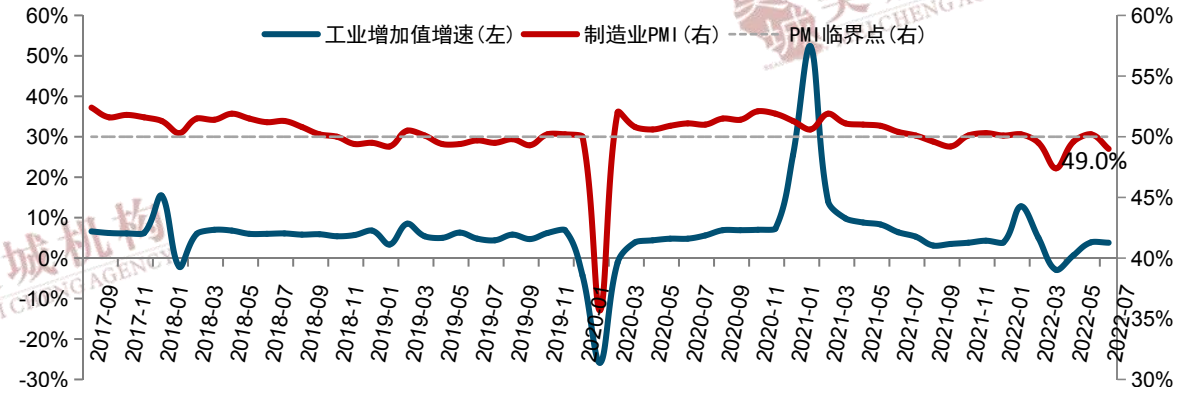
美城机构 MEI CHENG AGENCY

宏观经济

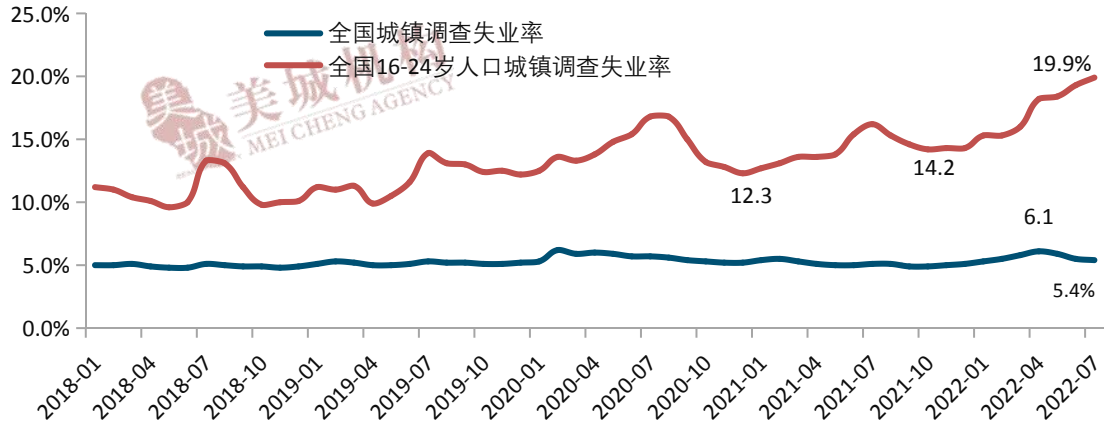
消费、投资增速放缓，制造业PMI虽有回升但仍在临界点以下，16-24岁人口失业率继续提升，经济下行压力仍较大。

- 2022年上半年，GDP增长2.5%，其中二季度仅增长0.4%。
- 2022年8月，制造业PMI回升至49.4%，在调查的21个行业中，有12个行业PMI较上月上升，多数行业景气水平有所改善。
- 7月，全国城镇调查失业率为5.4%，比上月下降0.1个百分点。其中16-24岁人口失业率进一步提升至19.9%。
- 7月，社会消费品零售总额同比增长2.7%，较上月收窄0.4个百分点；固定资产投资同比增长5.7%，较上月收窄0.4个百分点；出口同比增长23.9%，增速较上月扩大1.9个百分点。

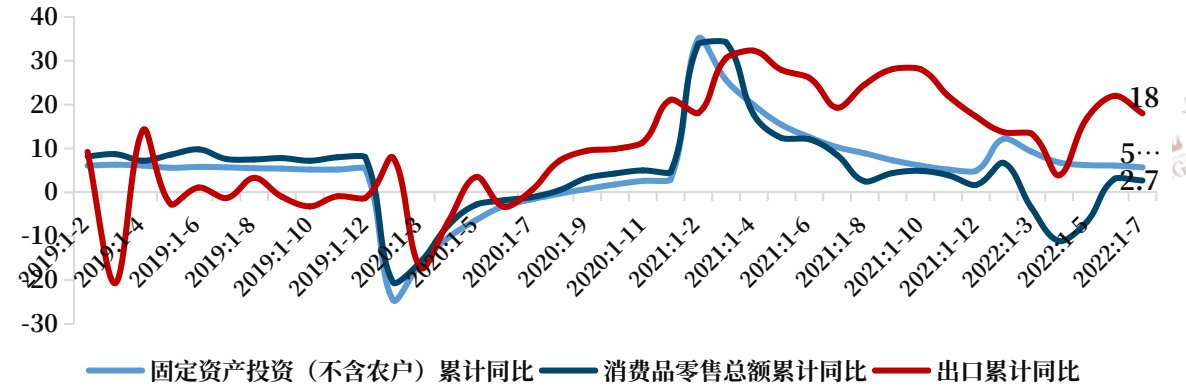
图：2017年以来工业增加值及制造业PMI走势



图：全国城镇失业率情况



图：2017年以来消费、投资和出口(人民币计)累计同比走势

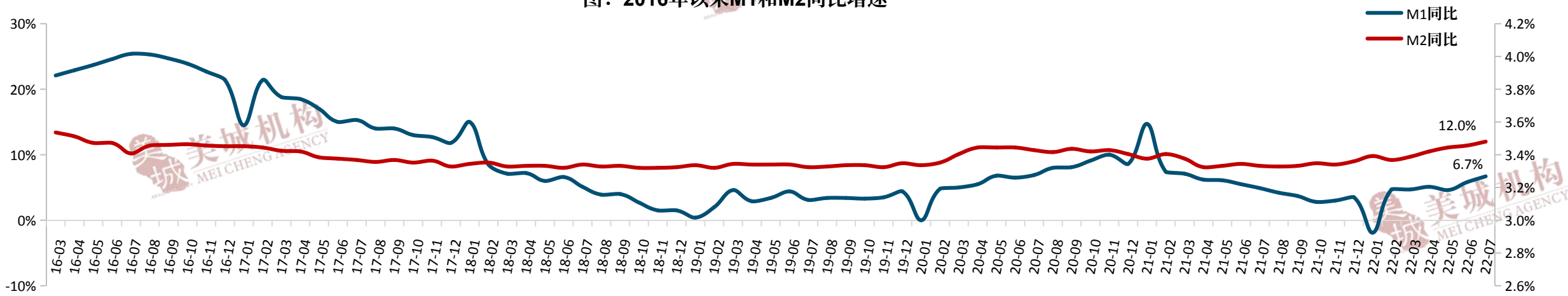


货币经济

7月M2同比增长12%，社融同比明显少增，表现不及预期。

- 央行二季度货币政策执行报告：加大稳健货币政策实施力度，发挥好货币政策工具的总量和结构双重功能，主动应对，提振信心，搞好跨周期调节，兼顾短期和长期、经济增长和物价稳定、内部均衡和外部均衡，坚持不搞“大水漫灌”，不超发货币，为实体经济提供更有力、更高质量的支持。保持流动性合理充裕，加大对企业的信贷支持，力争经济运行实现最好结果。
- 7月末，广义货币（M2）余额257.81万亿元，同比增长12%，增速比上月末高0.6个百分点，比去年同期高3.7个百分点。狭义货币（M1）余额66.18万亿元，同比增长6.7%，增速分别比上月末和上年同期高0.9个和1.8个百分点。
- 7月末，社会融资规模存量为334.9万亿元，同比增长10.7%，较上月低0.1个百分点；7月社会融资规模增量为7561亿元，比上年同期少3191亿元。

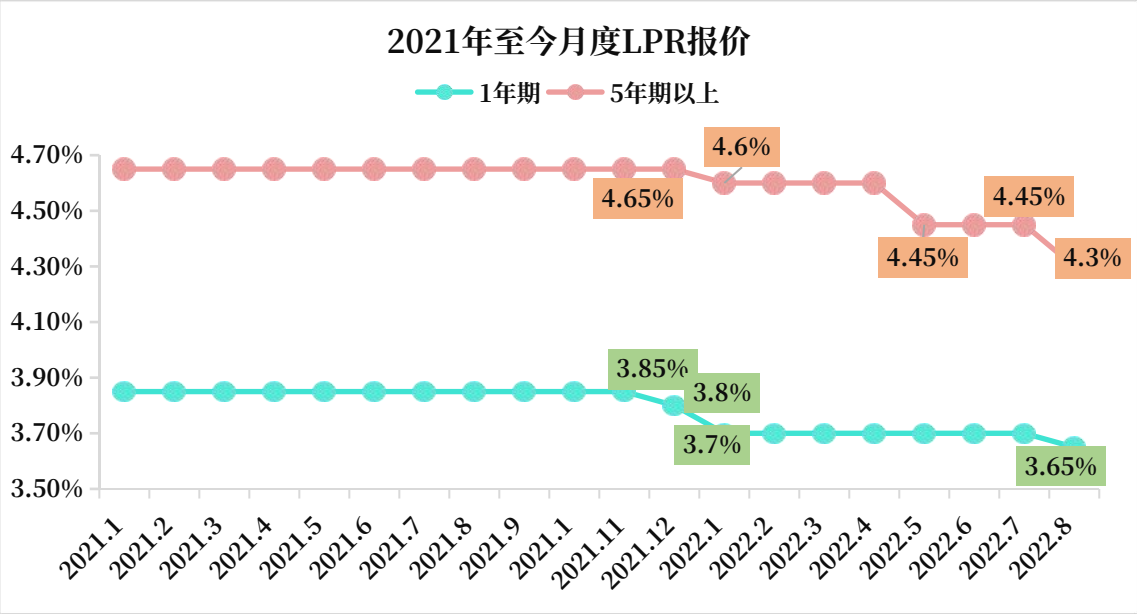
图：2016年以来M1和M2同比增速

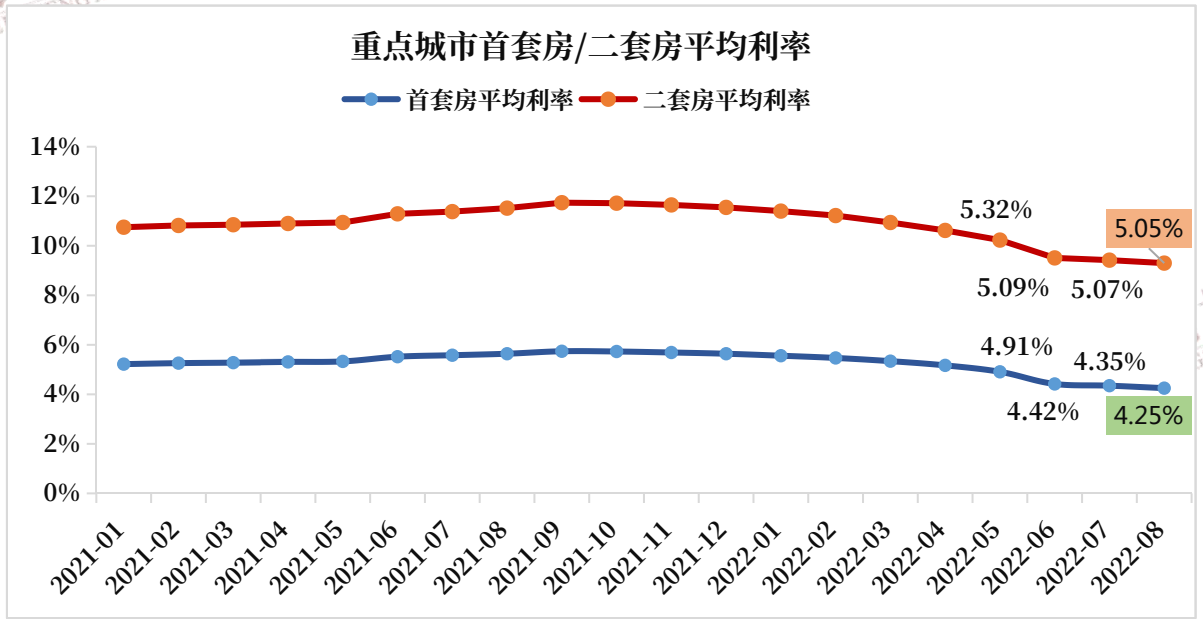


金融信贷

今年以来5年期LPR3次下调，共降息35BP；央行&银保监降低房贷利率下限，重点城市房贷利率继续回落。

- 5月15日，央行、银保监会发布通知：对于贷款购买普通自住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点，二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。
- 7月，重点城市首套房平均贷款利率降至4.35%，二套房平均贷款利率降至5.07%，均接近当前政策下限（4.25%、5.05%）。
- 8月15日，央行MLF操作和逆回购操作中标利率均下降10个基点。
- 8月22日，央行降息，5年期以上LPR下调15个基点至4.30%，1年期LPR下调5个基点至3.65%。





宏观经济小结

经济层面，经济数据近乎全面放缓，消费、投资等均再度走弱，青年失业率创新高，仅出口增长超预期。受此影响，市场信心明显缺失，表现于实体经济信贷需求羸弱，社融与M2剪刀差走阔，资金空转现象并未改善。

预计三季度房地产行业将继续筑底，销售、投资、新开工及二三线房价同比跌幅均继续扩大。

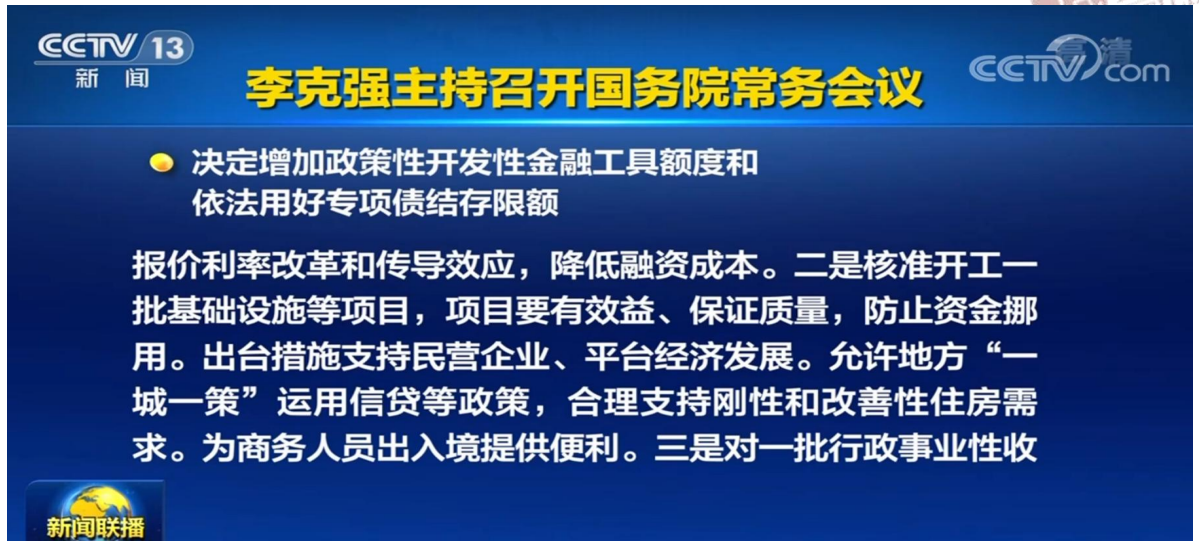
02

政策风向

全国政策

中央政治局会议定调：要稳定房地产市场，因城施策用足用好政策工具箱，压实地方政府责任，保交楼、稳民生。

时间	会议	主要内容
8月24日	国常会	持续释放贷款市场报价利率改革和传导效应，降低企业融资和个人消费信贷成本（在3000亿元政策性开发性金融工具已落到项目的基础上，再增加3000亿元以上额度；依法用好5000多亿元专项债地方结存限额，10月底前发行完毕）。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。



稳定市场放在首位，“守住安全底线”

本次会议明确强调“要稳定房地产市场”，且放在了“房住不炒”之前。

当前“稳地产”的重要性更加突出，但“房住不炒”仍是房地产政策优化调整的底线。

用足用好政策工具箱，存量政策发挥作用，新政策继续出台

“因城施策”仍是政策推进的主要方式，强调用足用好政策工具箱。

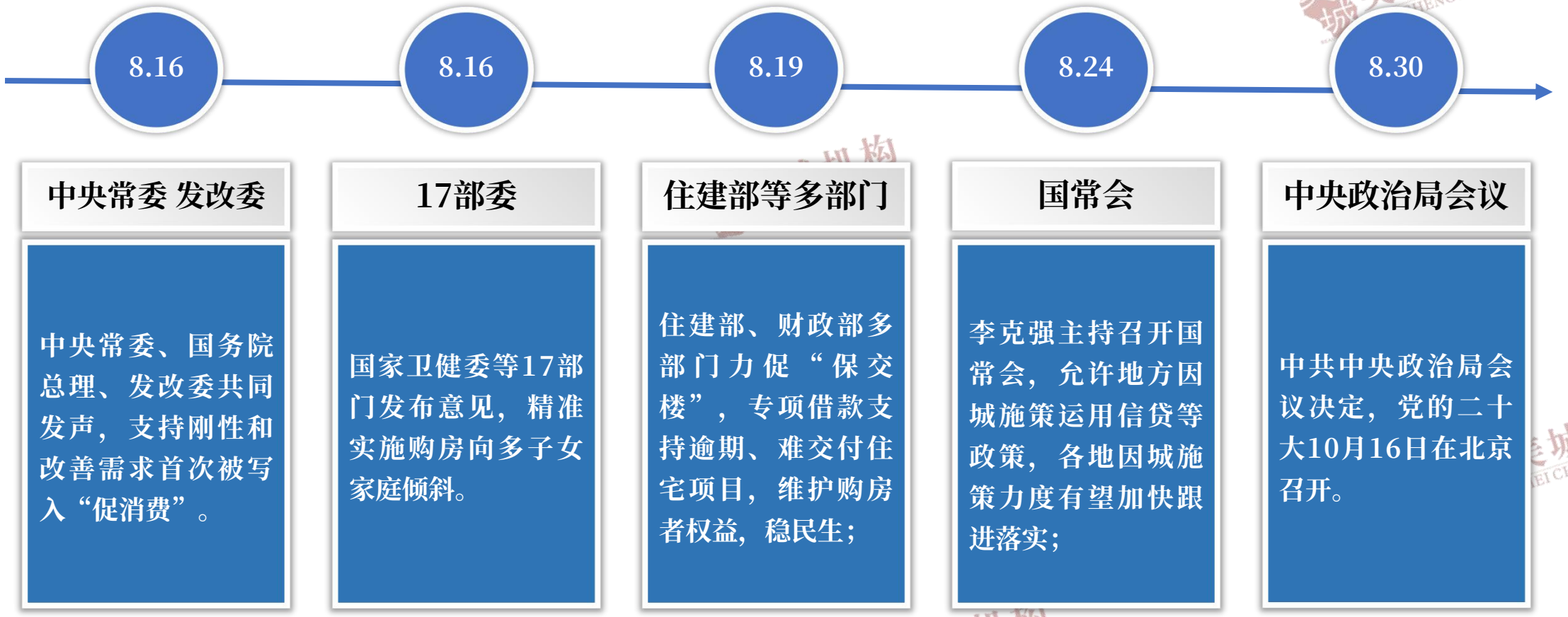
各地需求端政策仍将继续改善。二线城市限购、限贷、限售等政策或将进一步优化，特别是“认房认贷”政策放松将有助于改善性住房需求释放，而更多三四线城市的行政限制性政策则有望全面取消。

首提保交楼、稳民生，地方政府将承担/解决断供风险

压实地方政府责任，保交楼、稳民生，高级别会议定调后相关进程有望加速。

全国政策

8月，稳楼市政策层层递进，“保交楼”政策渐次落地，一城一策精确实施差别化信贷政策，新一轮政策放松周期已经开启。



地方政策

因城施策：8月，地方60省市出台73次宽松政策，因城施策多元化传利好，多地接力出台稳楼市。

13城 下调首付比例	南京、扬州等10城首套房首付比例降至20-30%不等；北京老年家庭购买全龄友好住宅试点项目，首付最低35%；福州二套房首付最低40%，福安二套房首付最低30%。
9城 给予住房补贴	嘉兴、长春等5城给予现金补贴；大理、长沙2城给予购房契税补贴；给予住房补贴中山购房发放消费券；江西萍乡购房补贴在购房款中直接抵扣。
16城 放松公积金贷款	海门、沧州等13城住房公积金贷款最高额度调整至50-160万元不等；杭州、湖州等3城升高首套房公积金贷款额度；四川川凉山开放异地贷公积金贷款款业务；江西赣州开展住房公积金异地缴存互认互贷业务。
13城 调控放松	昆山、太仓等6城松绑限购政策；常州、廊坊等3城松绑限售政策；南京、苏州等3城取消认贷又认房。
13城 保交楼	湖州、合肥、南宁等11城陆续出台“保交楼”的相关举措，内容包括保交楼“一对一帮扶”、设立纾困基金、鼓励收购销房作为保障安置用房

西安政策

政策基本面：自2022年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。8.19新政，西安“放松限购”，盘活存量，激活增量，租售并举，进入三套房时代！基于当前西安房地产市场形势，后续不排除政策进一步松绑的可能性，如住房政策向多子女家庭倾斜等。

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。

2月21日

- 【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。

3月初

- 【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。

4月8日

- 【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29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。

6月2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。

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。

8月19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，出租人家庭可在限购区域获得新增购买一套住房的资格。

西安政策（8.19新政） 盘活存量，激活增量，西安以租换购房资格政策措施出台

8月19日，西安新政的发布执行，既增加了市面上的保障性租赁住房，为低收入人群的住房需求提供支持；变相放松商品房市场的限购政策，以刺激客户购买需求，可谓一举两得。

西安市住房和城乡建设局
西安市轨道交通建设办公室

首页 新闻 政府信息公开 服务 互动

请输入搜索关键词

首页 / 政务 / 政府信息公开目录 / 政务信息 / 最新通知 / 正文

西安市住房保障工作领导小组办公室关于印发《西安市居民存量住房用于保障性租赁住房操作指南》的通知

索引号	11610100013353l8XX/2022-000912	发布日期	2022-08-19 21:25	来　源	住房和城乡建设局
内容概述	各区县、西咸新区、各开发区住建局，局机关各处室、直属事业单位，各相关单位、企业：为加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，完善我市保障性租赁住房政策，通过盘活居民存量住房方式增加我市保障性租赁住房房源供给，西安市住房保障工作领导小组办公室制定了《西安市居民存量住房用于保障性租赁住房操作指南》，现印发给你们，请遵照执行。				

【字体：大 中 小】 打印 保存

各区县、西咸新区、各开发区住建局，局机关各处室、直属事业单位，各相关单位、企业：

为加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，完善我市保障性租赁住房政策，通过盘活居民存量住房方式增加我市保障性租赁住房房源供给，西安市住房保障工作领导小组办公室制定了《西安市居民存量住房用于保障性租赁住房操作指南》，现印发给你们，请遵照执行。

西安市住房保障工作领导小组办公室

2022年8月19日

8月19日，西安市住建局印发《西安市居民存量住房用于保障性租赁住房操作指南》的通知，提到：

- 西安有两套住房家庭
- 可出租一套作为保租房
- 额外可拥有一次体验购房资格
- 可买第三套房产

若申请成功，你的房子被托管的周期是五年，在这五年内，这套房子不能在市场上买卖和租赁。同时，这套房子的租金要接受管理，租金不能高于市场的九成。同时要支付相应的管理费用（合同额的8%）。若在此期间，若你获得的买房名额并未使用，可申请解除，解除之后，你的买房资格也会被取消。本次新增的名额只能获取一个。

政策小结

短期来看，房地产市场恢复稳定运行前，各地因城施策频次或将维持在较快节奏，供需两端政策均仍有空间。

- 各地政策或更加精细化，因城施策、因区施策，出台更加精细化、针对性强的政策促进刚性和改善性住房需求释放；
- 预计一线城市仍以微调为主，二线及三四线城市政策优化力度有望继续加大，实现稳地价、稳房价、稳预期目标。

① 住房政策与人口、人才、租赁政策结合:各地因城施策优化调控政策的重要方向之一，跟进城市的范围有望继续扩大；

② 降成本：优化“认贷认房”标准、降低首付比例和房贷利率、降低交易税费等政策或持续，降低购房者的置业成本；

③ 降门槛：热点城市有望继续优化限购政策，允许补缴社保或个税成为样板，企业、法拍房等限购政策均存在优化空间；

① 保交楼前提下优化调整预售资金监管政策：更好地为企业补充资金流动性，提高预售资金使用效率；

② 降低企业税费支出，减轻企业资金压力或是企业端政策发力方向。

03

土地市场

美城机构 MEI CHENG AGENCY

全国市场

全国：300城市总供应量环比回落，宅地成交量同比降逾四成，整体成交均价环比下滑，宅地溢价率较上月微增，出让金总额环比回落。

- **一线城市：**供应量同环比回落，成交量较上月降逾两成，上海揽金逾 812 亿元居首。
- **二线城市：**供应量环比走低，成交方面同比量涨价跌，出让金总额环比降逾七成。
- **三四线城市：**供应量环比微跌，楼面均价环比走高，出让金总额同环比下降。

表：2022 年 8 月全国 300 城市土地市场情况（市本级）

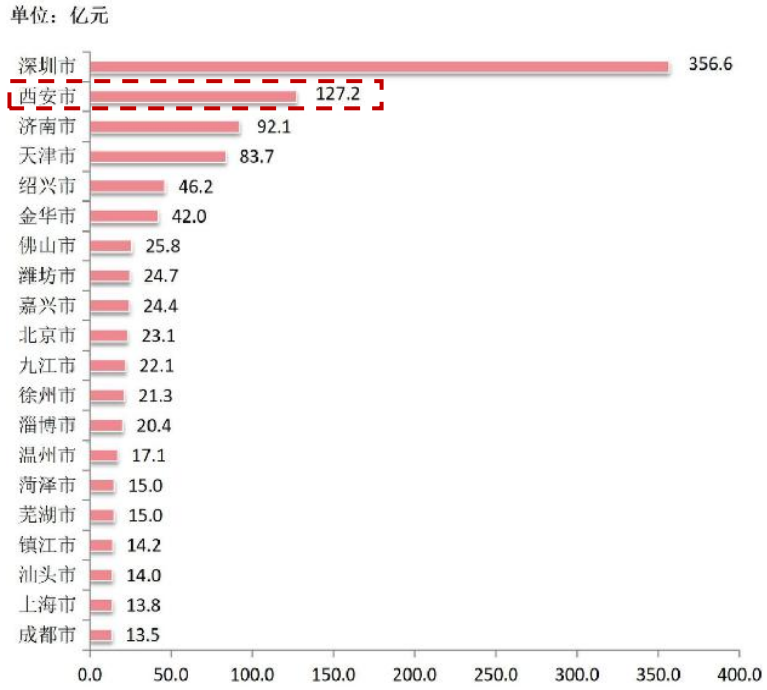
指标	推出面积（万㎡）	成交面积（万㎡）	出让金（亿元）	成交均价（元/㎡）	溢价率
绝对量	8007	5621	1426	2536	4%
环比	-12%	-24%	-61%	-16%	1%
同比	-15%	-3%	-28%	-27%	-3%

表：2022 年 8 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	364	273	404	14789	8%
二线城市	1770	1816	464	2555	1%
三四线城市	5148	3531	558	1579	4%

数据时间：截至 2022 年 8 月 26 日

2022 年 8 月出让金 TOP20（市本级数据）



全国市场

TOP100企业拿地规模同比下降53.3%，二线城市投资占比超6成，半数以上为央企国企参与

2022年1-8月，TOP100企业拿地总额8816亿元，拿地规模同比下降53.3%，降幅比上月收窄2.3个百分点，连续三月维持收窄态势。

- ✓ 50家代表房企在**二线城市的投资面积占比最高**，为61%，其中长三角占比达40%。
- ✓ **杭州**、**上海**和**成都**位列代表房企拿地面积前三城市。
- ✓ 拿地金额TOP10中，央企国企仍是主力。**招商蛇口、华润置地、中海地产**参与热度较高，**重点城市中有半数以上为央企国企**；民营企业中，**滨江集团保持杭州区域龙头地位**，牢牢占据杭州市拿地金额榜首。
- ✓ 随着多城市完成集中供地，整体来看土拍市场有所回温，但仍以重点城市群为主。

图1：2021-2022年8月50家代表房企拿地总额

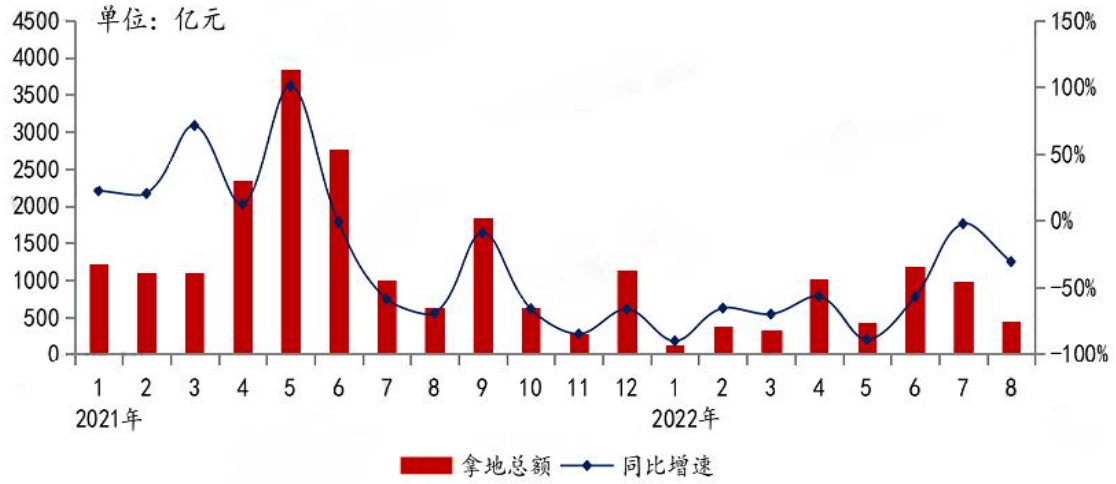
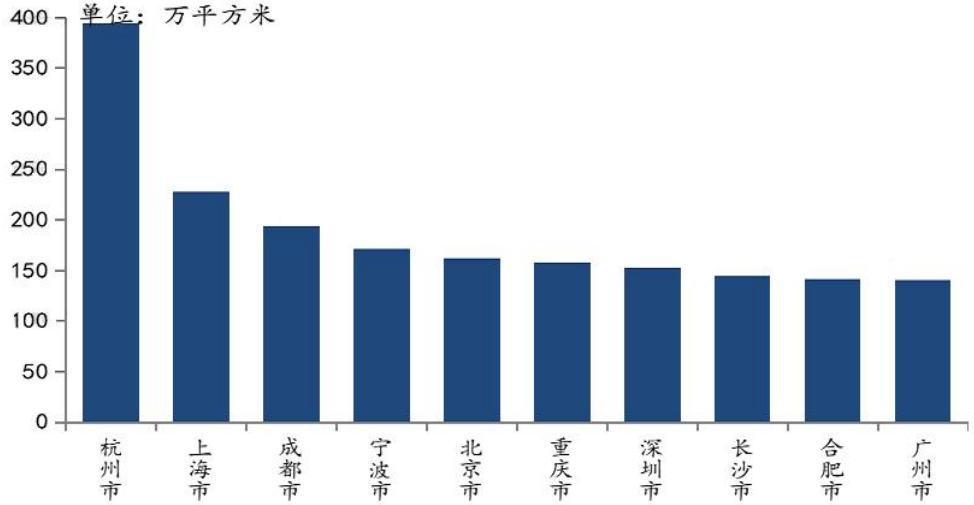


图2：2022年1-8月50家代表房企拿地面积TOP10城市



西安经营性用地　供应缩水，成交量增价跌，西咸迎来集中成交

- 本月经营性用地供应16宗，共计约156万㎡，成交40宗（西咸新区集中成交30宗）、约415万㎡，受西咸新区集中底价摘牌影响，本月摘牌楼面价有小幅度下滑，为2998元/㎡。
- 本月港务、高陵、阎良、灞桥区为主力供应区域；主力成交区域为西咸新区，共成交30宗约332万㎡经营性用地，平均摘牌楼面价2214元/㎡。

图1：西安主城+西咸经营性用地月度供求走势

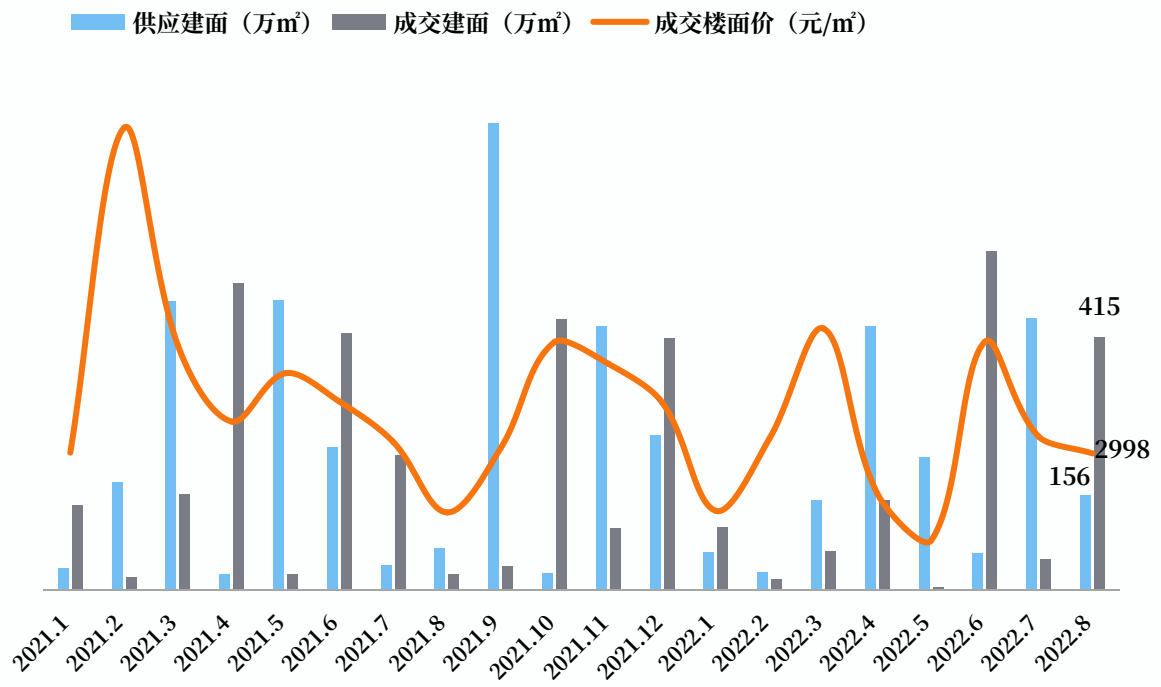


图2：8月分板块经营性用地供应面积

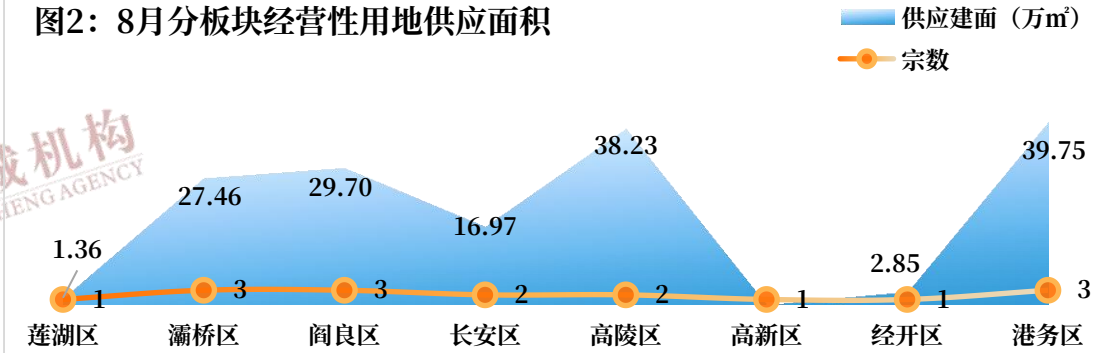
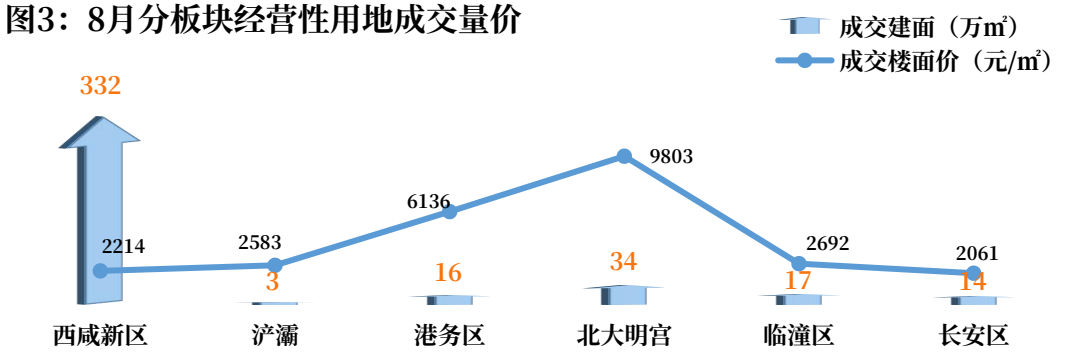


图3：8月分板块经营性用地成交量价



西安涉宅用地 供应缩水，成交量增价涨，北大明宫平均楼面价将破万

- 本月涉宅用地供应10宗，共计约110万㎡，成交22宗共240万㎡，平均成交均价4519元/㎡，价格上涨。
- 本月高陵、港务区为主力供应区域，供应占比均超3成；主力成交区域为西咸新区，共成交13宗约160万㎡涉宅用地，平均摘牌楼面价3646元/㎡。
- 北大明宫成交5宗共34万㎡涉宅用地，分别由中铁建、金茂、欣多升摘得，平均楼面价9803元/㎡，最高溢价率9.55%。

图1：西安主城+西咸涉宅用地月度供求走势

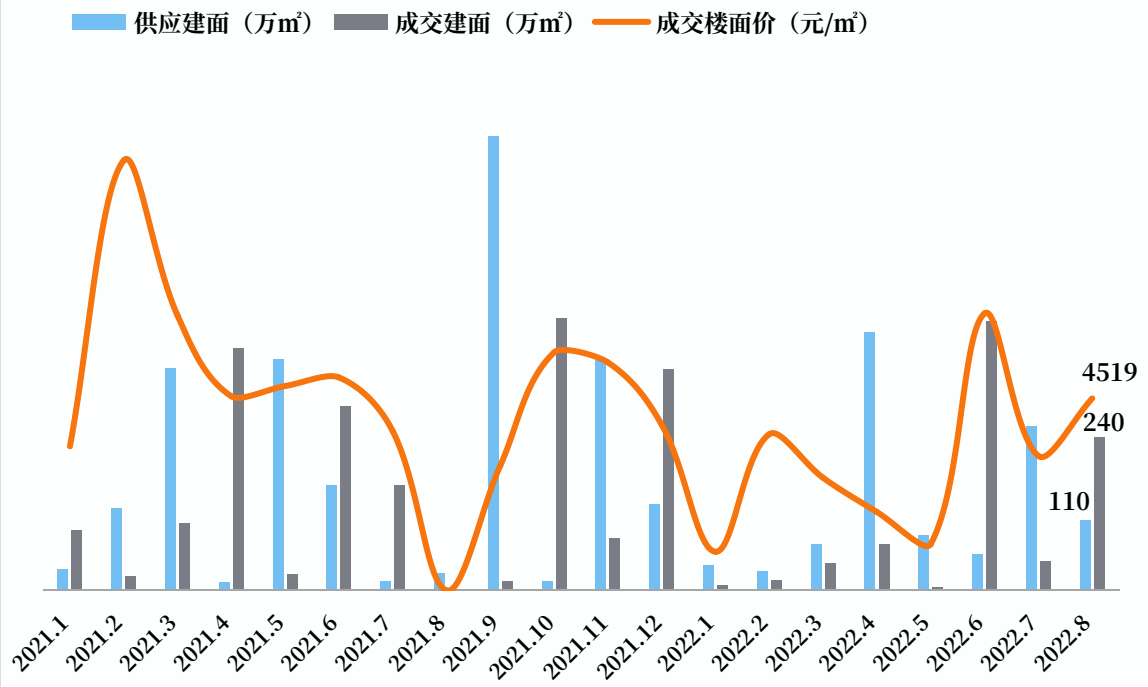


图2：8月分板块涉宅用地供应面积

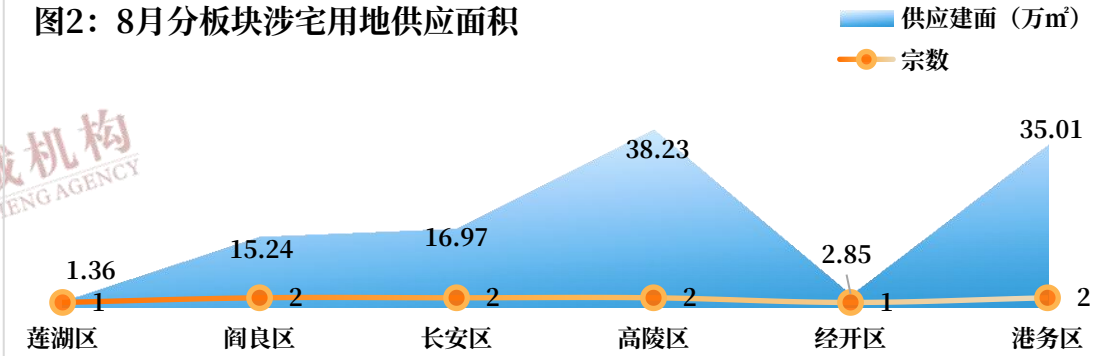
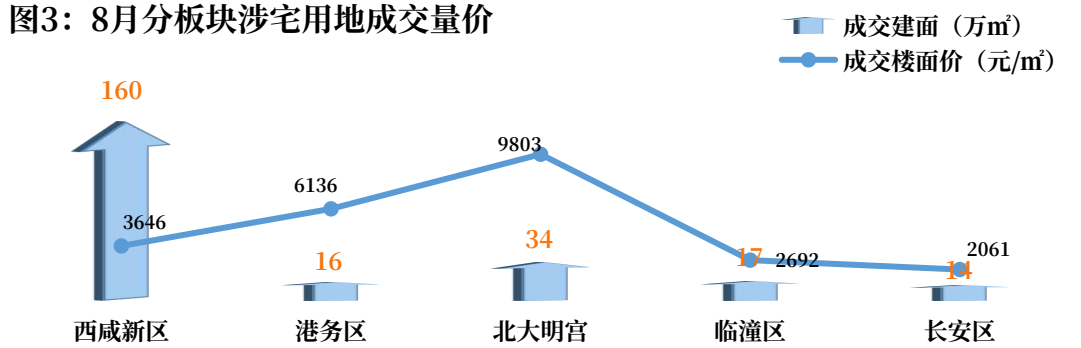


图3：8月分板块涉宅用地成交量价



西安商办用地

供应缩水，成交量增价跌，西咸为主力成交区域

- 本月经营性用地供应6宗，共计约47万㎡，成交18宗（西咸新区集中成交17宗）、约175万㎡，成交楼面价915元/㎡。
- 本月主力供应区域为灞桥区、阎良区，主力成交区域为西咸新区，共成交17宗约172万㎡，平均摘牌楼面价881元/㎡；浐灞成交1宗商业地块，成交楼面价2583元/㎡。

图1：西安主城+西咸商办用地月度供求走势

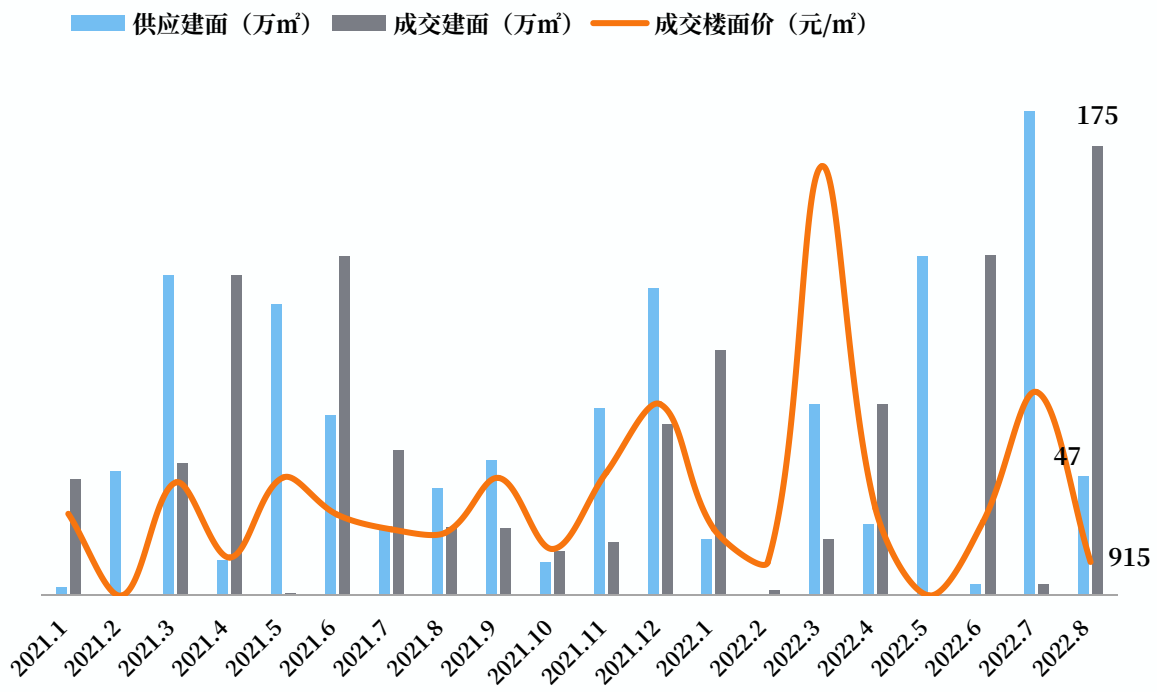


图2：8月分板块商办用地供应面积

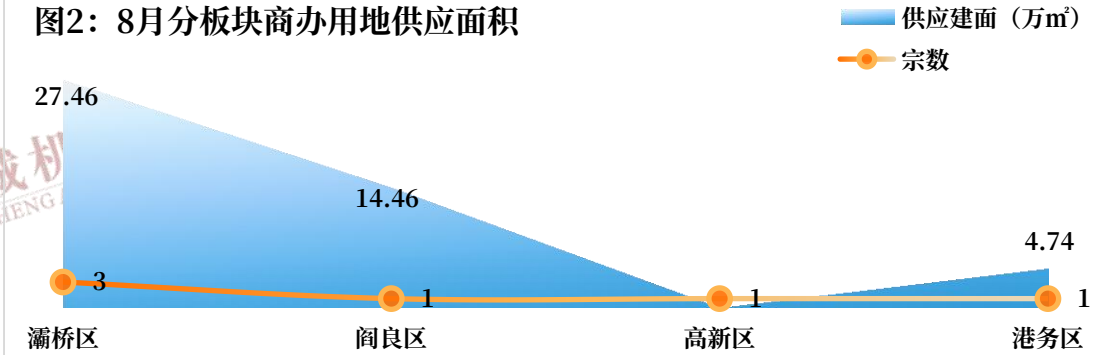
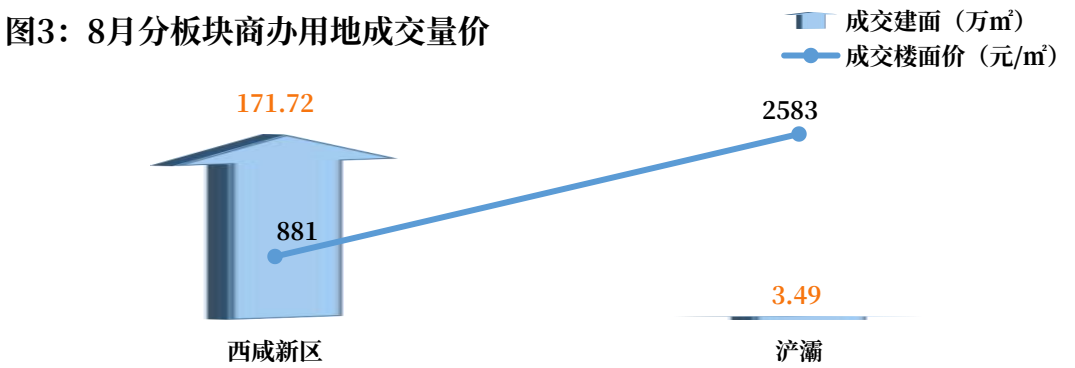


图3：8月分板块商办用地成交量价



西安二批次集中供地

8月4日-5日，大西安共有32宗土地挂牌，其中西咸新区26宗、曲江大明宫5宗、长安区1宗，总体1549亩。

- 土地性质：**涉宅用地占比不足6成，超7成设置特殊条件**。

  与首轮9成住宅地块相比，西安二批供地中涉宅地块占59%（主城均为住宅地，西咸以商服为主，均挂牌出让），其中74%设置特殊条件。

- 供地区域：**西咸新区为主力供应区，8成位于泾河、空港**。

  首轮供地主城区占比近9成，第二轮供地中，近8成位于泾河新城和空港新城，西安主城仅6宗。

- 参与企业：**国央企及本土平台公司仍为成交主力**。首轮集中供地以国央企、本土平台公司托底为主，

- 成交情况：**93%地块为底价成交**，西咸新区发展集团勾地获取12宗共795亩经营性用地；金茂溢价（9.55%、2%）摘得2宗大明宫住宅用地，共计100亩。

图1：本次出让地块条件约定情况

区域	宗地编号	规模（亩）	特殊约定（条件）
泾河新城	XXJH-JG04-16	64.96	不少于130亩的公园＋不少于1.3万㎡商业街区，且自持不少于50%，自持年限不少于10年
	XXJH-JG04-20	82.84	不少于70亩的公园＋不少于1.2万㎡商业街区，且自持不少于50%，自持年限不少于10年
	XXJH-JG04-27	76.82	不少于30亩的公园＋不少于1.3万㎡商业街区，且自持不少于50%，自持年限不少于10年
	XXJH-JG04-31	72.06	不少于50亩的公园＋不少于1.95万㎡商业街区，且自持不少于50%，自持年限不少于10年
	XXJH-JG04-45-A	60.23	不少于40亩的公园
	XXJH-JG04-45-B	52.38	不少于4万㎡的36班小学
	XXJH-JG04-55	95.34	不少于4.5万㎡的48班小学
空港新城	XXKG-BD02-44	97.87	拆迁群众安置用地
	XXKG-BD02-52	89.01	拆迁群众安置用地
	XXKG-BD02-37	131.01	拆迁群众安置用地
	XXKG-DZ04-17	105.32	拆迁群众安置用地
	XXKG-DZ04-40	70.31	拆迁群众安置用地
	XXKG-DZ04-42	59.91	拆迁群众安置用地
曲江大明宫	QJ10-9-264	54.79	无
	QJ10-9-265-2	31.87	
	QJ10-9-266	45.21	
	QJ10-7-39	39.46	
	QJ10-7-58	26.35	
长安	CA16-12-1	58.40	鱼包头村城改用地

图2：西安2022年两轮集中供地情况对比

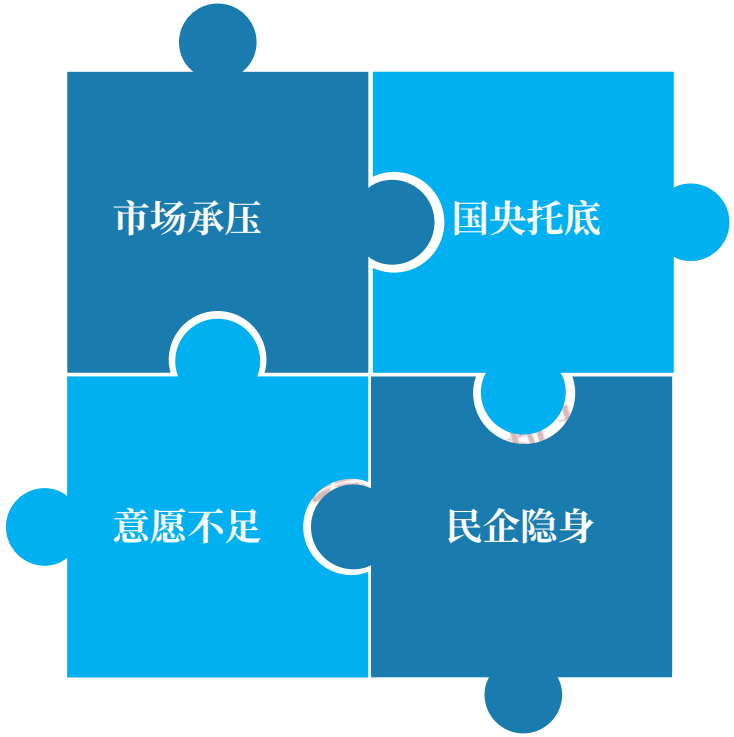
指标	2022年第一批	2022年第二批	变化
供应宗数	34	32	-2
住宅地块	33	19	-14
商服地块	1	13	+12
成交宗数	24	32	+8
流拍宗数	9	0	-9
溢价宗数	8	2	-6

图3：西安2022年两轮集中供地参与企业情况对比

企业类型	平台公司	国央企	民企
供应宗数	12	10	7
住宅地块	41%	34%	24%
商服地块	7	5	2
成交宗数	50%	36%	14%

市场综述

当前楼市销售仍在筑底期，叠加停工、烂尾、“断供潮”等负面情绪，购房者信心不足，导致销售市场普遍承压，企业流动性压力进一步加大，投资意愿不足。



在销售端尚未起色、民企资金压力未缓解前，土地市场将持续维持底价成交态势；国央企积极拍地、本土平台公司持续托底、民企几乎隐身的局面也将延续。

在房地产市场尚未实质性回暖，且房企资金面压力尚未缓解的背景下，本土平台公司连续托底，使得资金压力加大，在此情况下，平台公司和国央企托底的意愿也持续降低，泾河等市场风险较高区域，叠加设置了严苛的门槛，预计后期仍将出现大规模“技术性”成交。

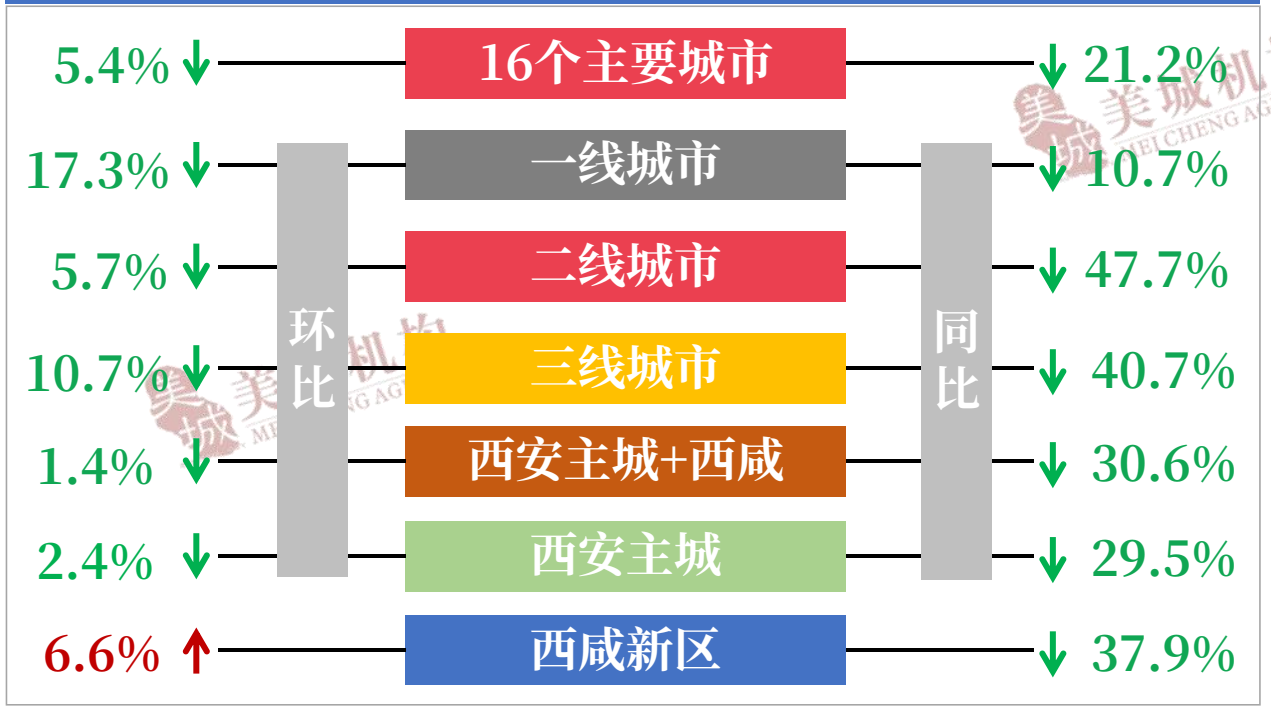
04

商品房市场

全国市场　商品房成交量同环比均下跌，一线环比降幅显著

- 2022年8月，全国16个主要城市商品房整体成交量**同环比均下跌**；分城市来看，**一线环比降幅显著，达17.3%，二三线同比降幅较大，均超4成**。
- 西安商品房成交量同环比小幅下滑1%，同比下滑31%；主城商品房成交量同环比均跌，西咸商品房成交量环比上涨6.6%，同比下滑37.9%。

商品房交易：八月成交同环比持续下跌，整体降幅缩小



一线城市：整体下跌，北京出现涨幅

整体：成交量整体环比下跌17.3%，同比下跌10.7%

城市：环比-深圳下跌 13%，上海下跌7%，北京楼市成交回升，涨幅 12%；同比-深圳下跌54%，北京下跌 28%

二线城市：成交量同比下跌近5成

整体：环比下跌 5.7%，同比下跌 47.7%

城市：环比-温州降幅 34.2%，福州降幅 22.4%，济南降幅 18.6%，排名第三；环比-武汉环比持续上涨，涨幅 24%

三线城市：环比跌11%，同比跌41%

环比：惠州降幅28.8%；扬州、韶关、连云港均出现上涨，扬州涨幅显著，为 23.9%

全国市场 百城新房、二手房价格环比小幅下滑，整体企稳（住宅）

2022年8月，百城新建住宅均价16203元/㎡，环比下跌0.01%；同比上涨0.32%，涨幅较7月收窄0.20个百分点。二手住宅均价15991元/平方米，环比下跌0.13%，跌幅较7月扩大0.04个百分点；同比止涨转跌，跌幅0.12%。西安主城新房均价环比下滑2%，同比上涨2%，二手房均价环比上涨1%，同比上涨12%。

图1：2020年1月至2022年8月百城新建住宅均价及环比变化

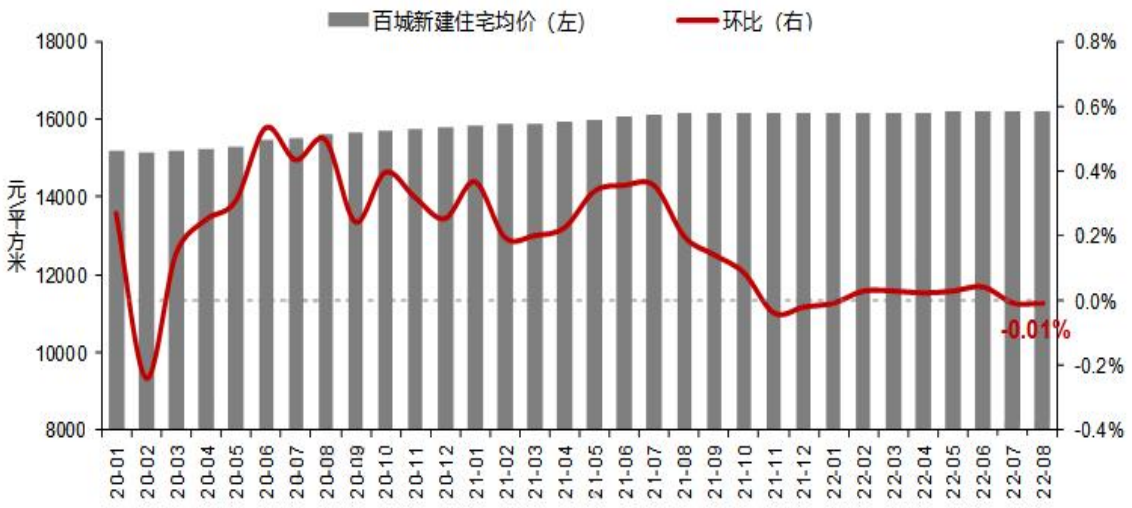
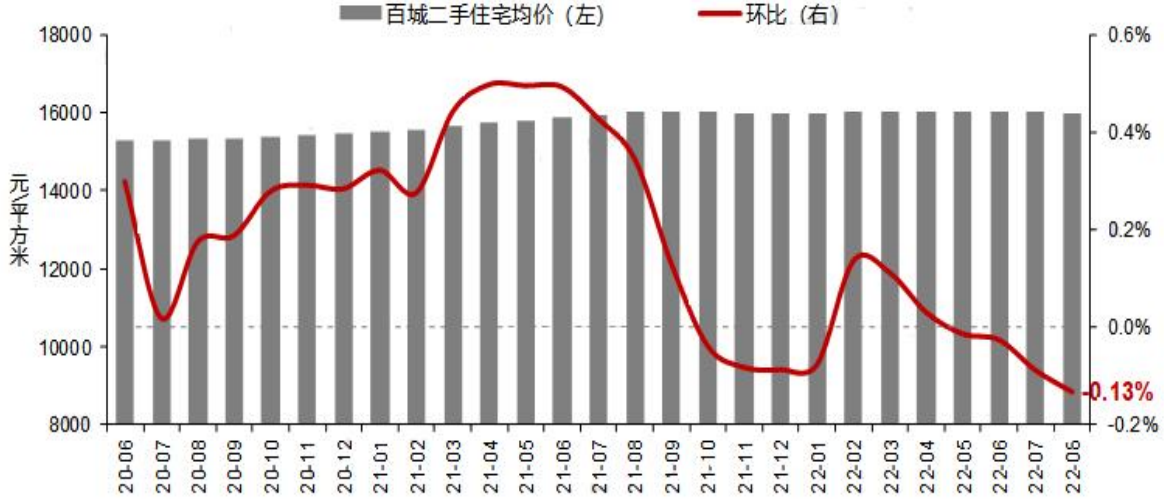


图2：2020年6月至2022年8月百城二手住宅均价及环比变化



美城观点：新建住宅方面，受市场预期减弱、楼市传统销售淡季等因素影响，8月百城新建住宅价格环比下跌城市数量达69个，较7月增加22个，是自2020年2月（新冠疫情初期）以来的最高点。8月新增下跌城市主要是基本面较差的三四线城市，部分热点一二线城市新房价格环比仍上涨，因此百城整体新房价格环比跌幅没有进一步扩大。二手住宅方面，价格环比下跌的城市共74个，较7月增加5个，数量为两年来最高点。

全国市场综述

短期内房地产市场依旧难言乐观，即便供应放量增长，成交也难显著反弹。

行业大周期拐点真正到来，随着市场下行趋势不断强化，传统销售旺季也难出现大幅上涨行情。

稳地产政策力度较弱，叠加市场信心不稳，较难扭转市场下行预期，城市将继续分化。

1

热点城市有望反弹

上海、杭州、成都等热点城市市场更具弹性，随着供应放量，成交有望明显反弹。

2

一线强二线或将企稳回升

广州、南京、武汉等一线及强二线城市市场或将持续修复，短期成交或将企稳回升。

3

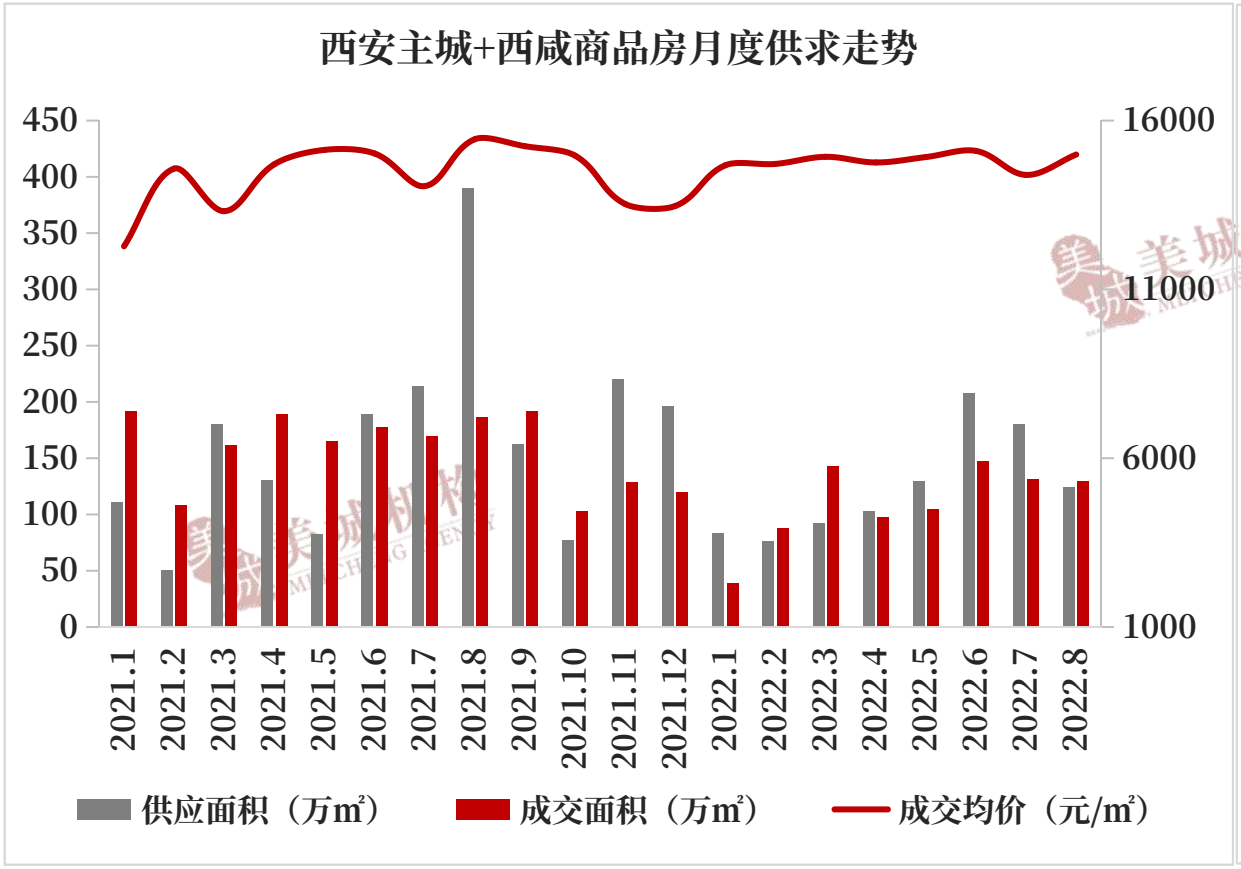
弱二线及三四线低位运行

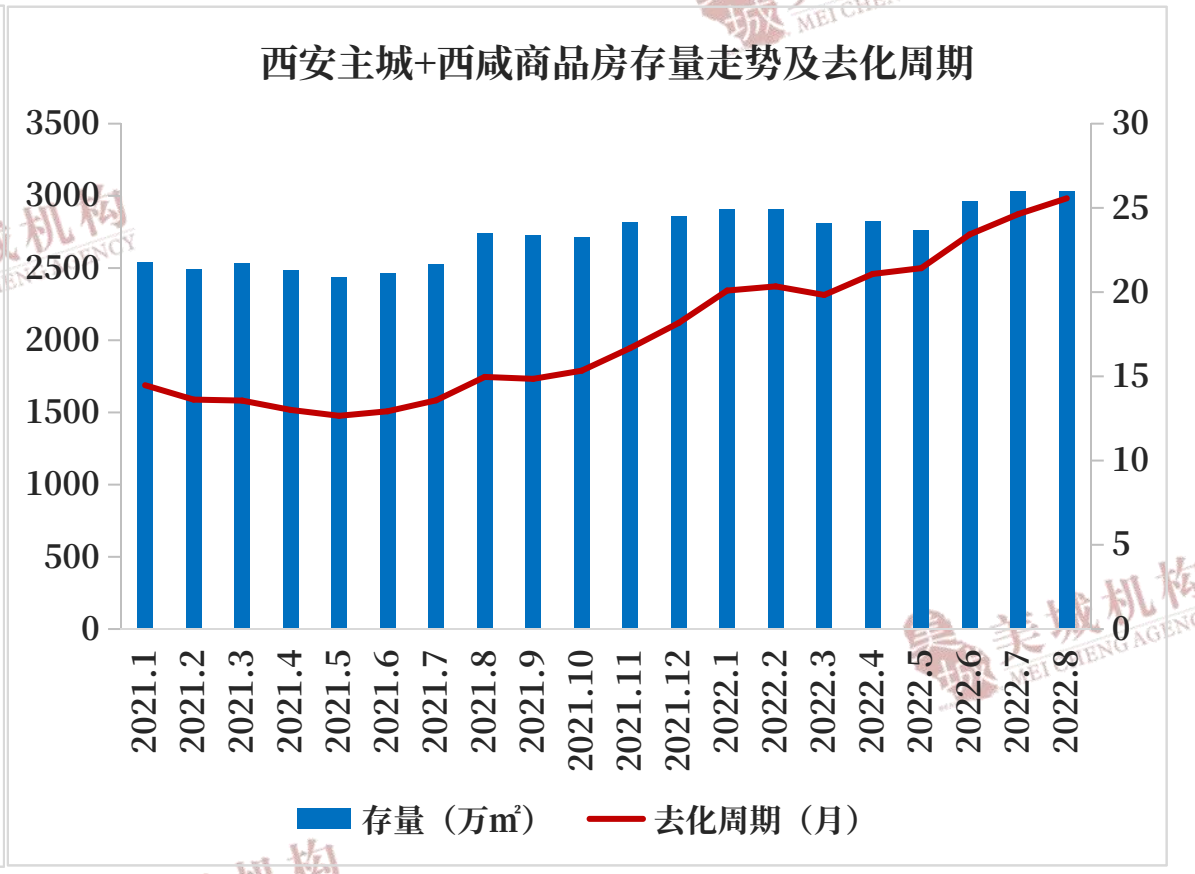
沈阳、南宁、昆明等弱二线及多数三四线城市市场依旧面临较大的下行压力，成交或将持续低位运行。

商品房市场（西安+西咸）

商品房市场供应放缓，成交端量价企稳

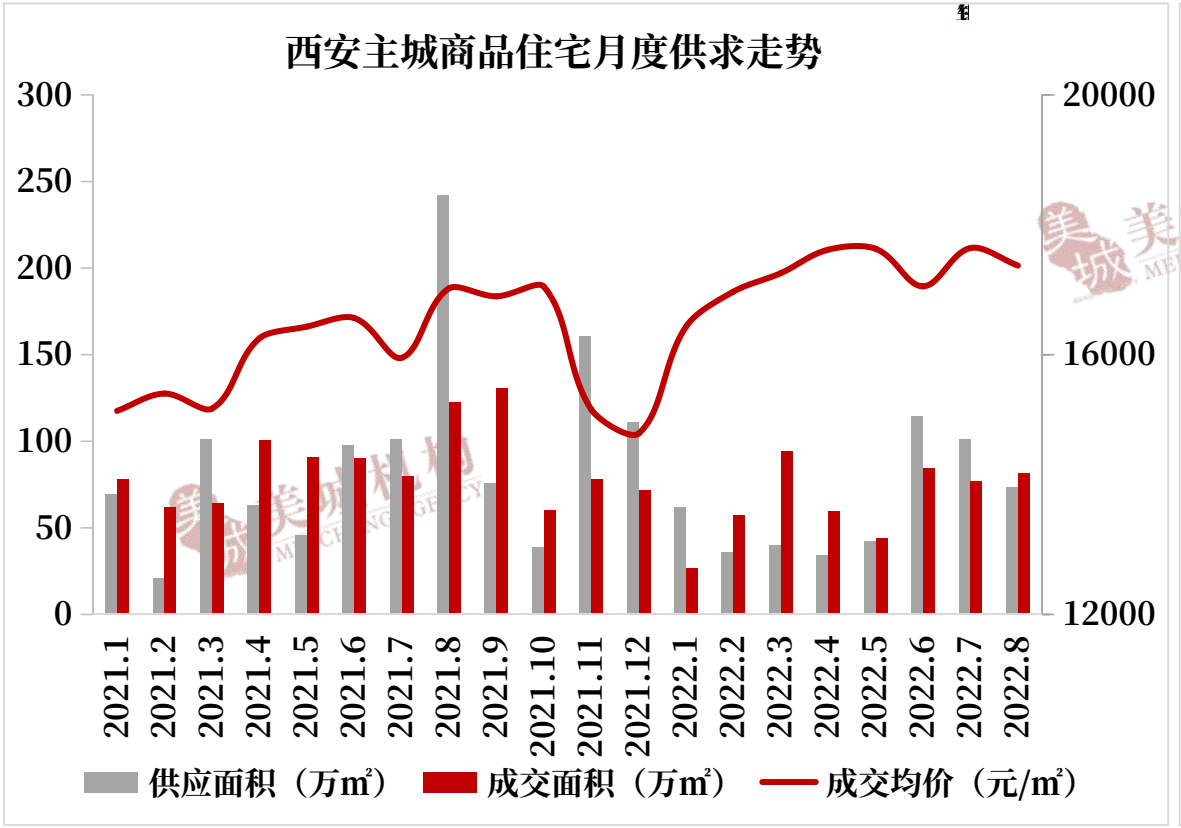
- 8月西安主城+西咸商品房新增供应面积124万㎡，环比下降31%，同比下降68%；销售面积129万㎡，环比下降1%，同比下降31%；销售均价14995元/㎡，环比上升4%，同比下降3%。
- 截止2022年8月末，西安主城+西咸商品房库存为3028万㎡，去化周期为26个月。

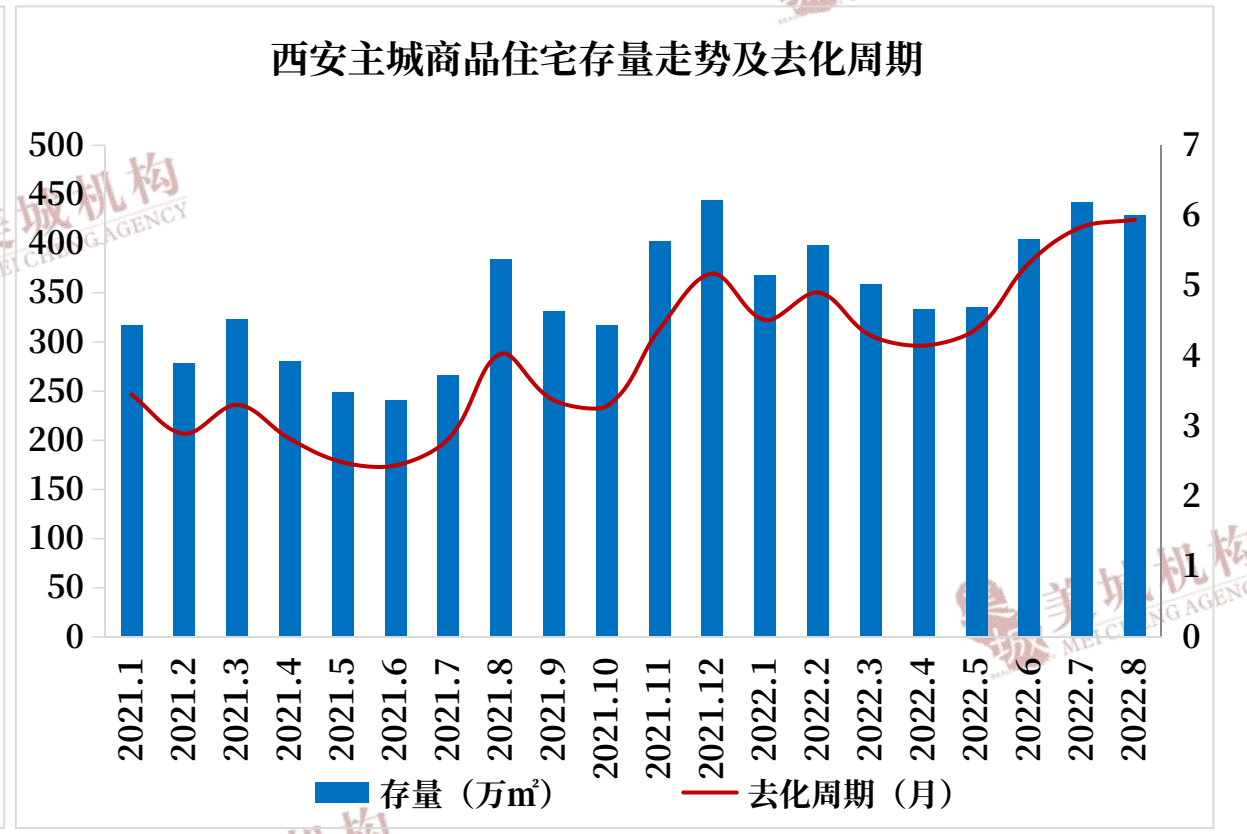




住宅市场（西安） 供应缩水，成交量涨价稳，存量持续低位

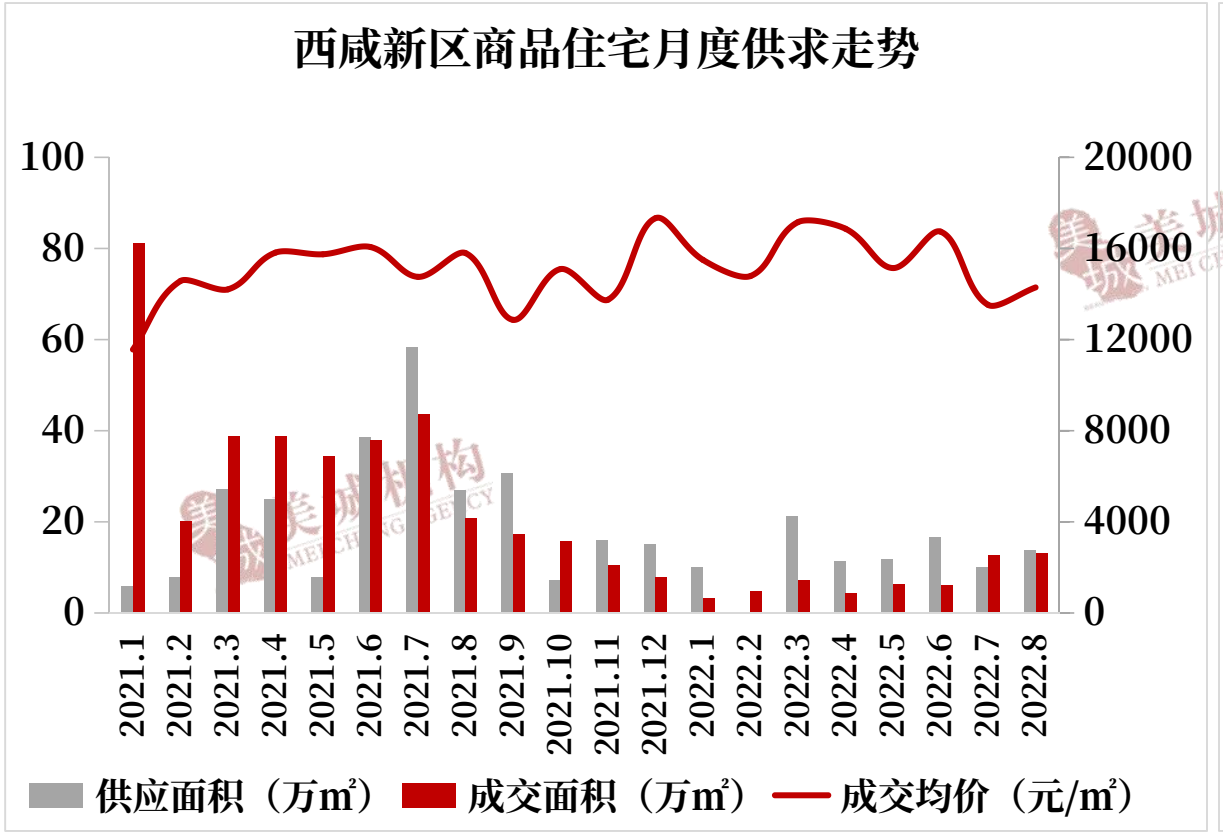
- 8月西安主城商品住宅新增供应面积73万㎡，环比下降27%，同比下降70%；销售面积82万㎡，环比上升6%，同比下降33%；销售均价17373元/㎡，环比下降2%，同比上升2%。
- 截止2022年8月末，西安主城区商品住宅库存为429万㎡，去化周期为6个月。

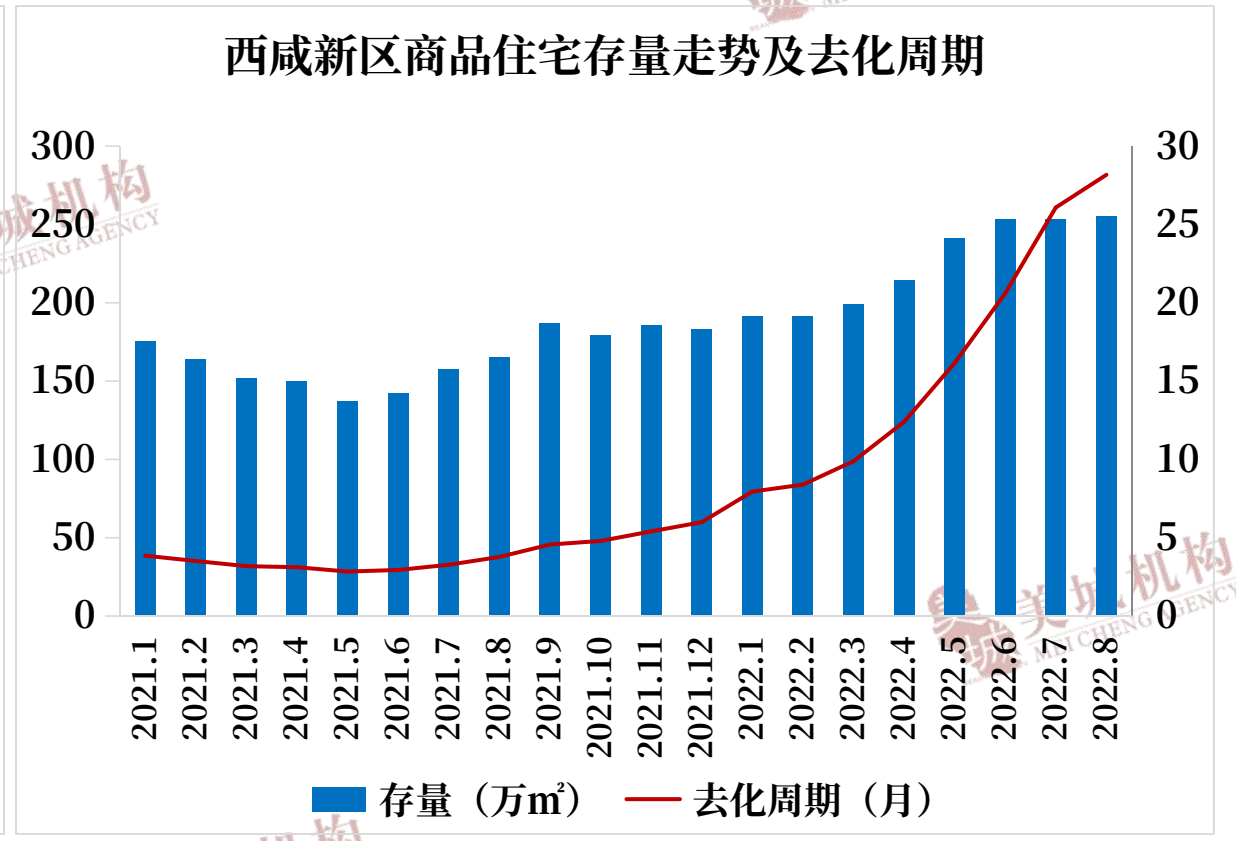




住宅市场（西咸） 供应缩水，成交量稳价涨，存量持续高位

- 8月西安西咸商品住宅新增供应面积14万㎡，环比上升37%，同比下降50%；销售面积13万㎡，环比上升4%，同比下降37%；销售均价14289元/㎡，环比上升6%，同比下降10%。
- 截止2022年8月末，西安西咸区域商品住宅库存为255万㎡，去化周期增至28个月为3年内最高水平。

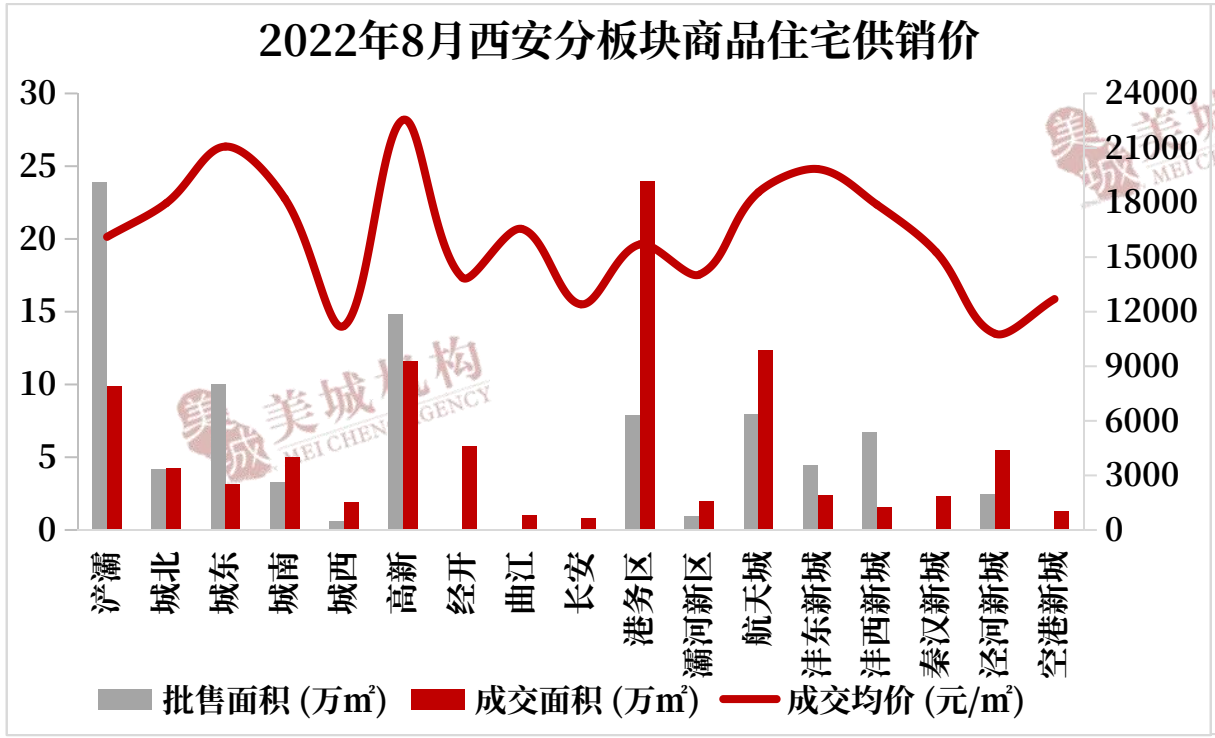


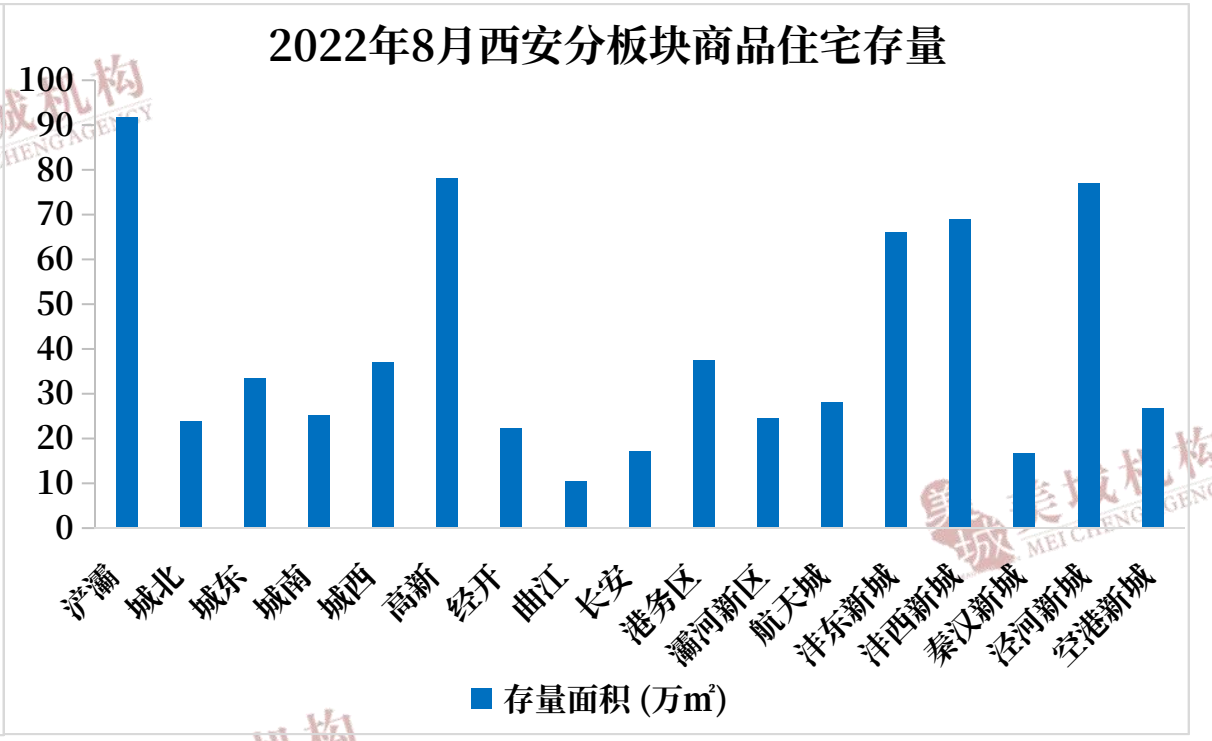


住宅市场（板块）

主力成交区域为港务，高新价格依然领涨其他区域

- 2022年8月，西安主城商品住宅主力成交区域为港务区，成交面积24万㎡；其次是航天城、浐灞区，成交面积分别为12万㎡、10万㎡；高新区价格持续领涨其他各区域，成交均价为22546元/㎡；存量最大区域为浐灞与高新区，存量面积分别为92万㎡、78万㎡。
- 西咸区域商品住宅主力成交区域为沣东新城，成交面积3万㎡；价格方面，沣西新城领涨其他各区域，成交均价为16406元/㎡；存量最大区域为泾河新城，存量面积为80万㎡。

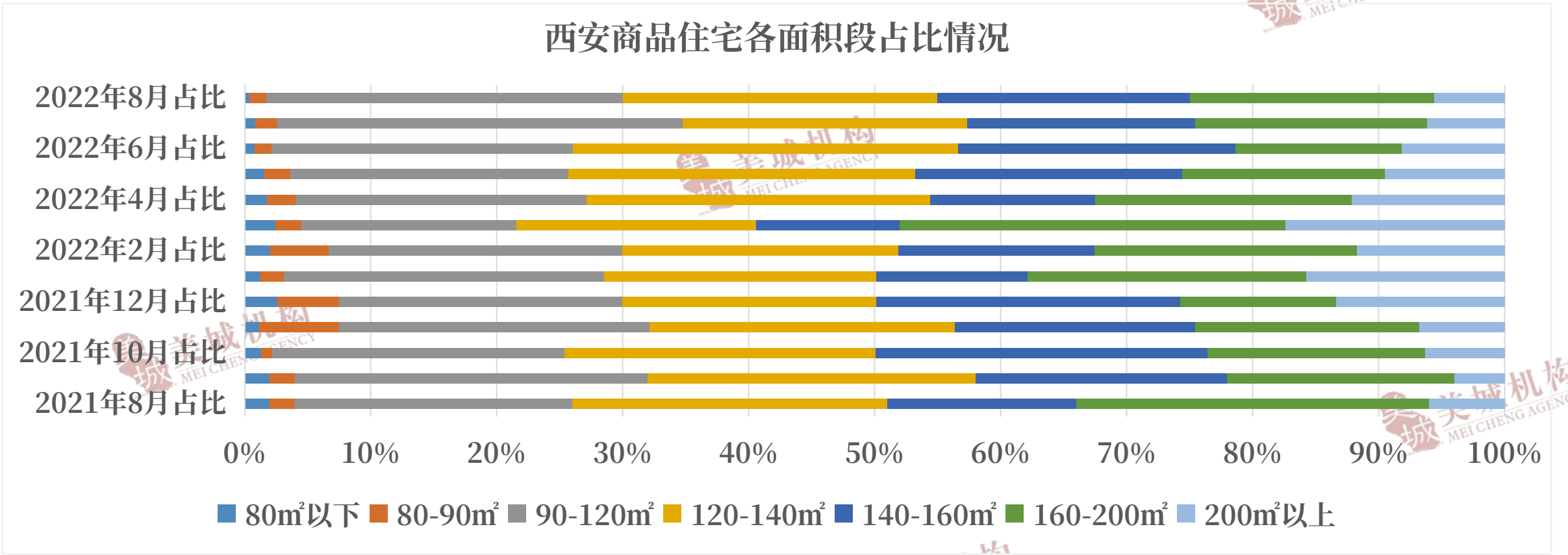




成交面积段

140㎡以上房源成交占比45%，改善市场特征明显

- 2022年8月，西安市住宅各面积段成交占比中，90-120㎡ 面积区间成交量最多，占比达28%，其次为120-140㎡，成交占比达25%；
- 140㎡以上房源市场成交占比高达45%，环比7月增加3个百分点，西安改善市场特征明显。



西安商品住宅项目TOP10

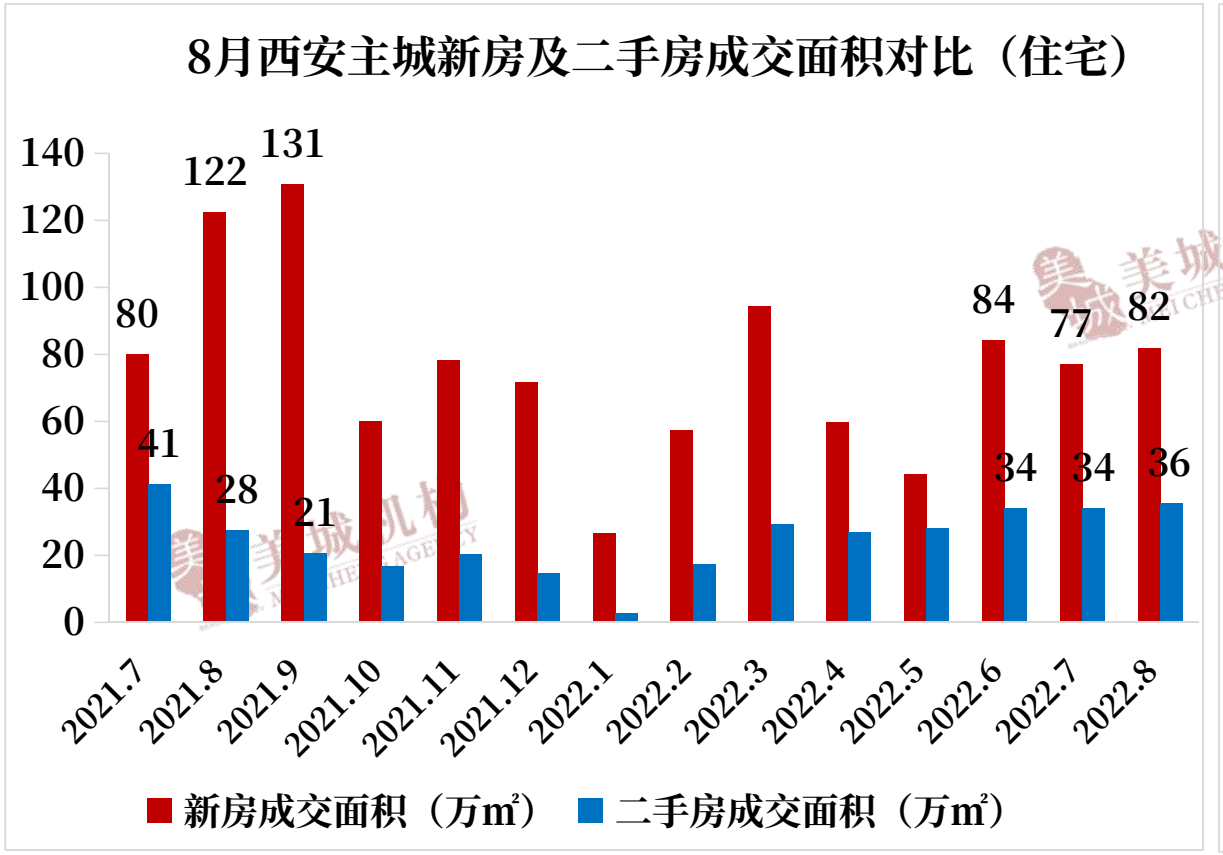
- 2022年8月，曲江新区碧桂园云顶获销冠，销售金额为14.842亿元；
- 8月TOP10销售金额入榜门槛为2.96亿元。

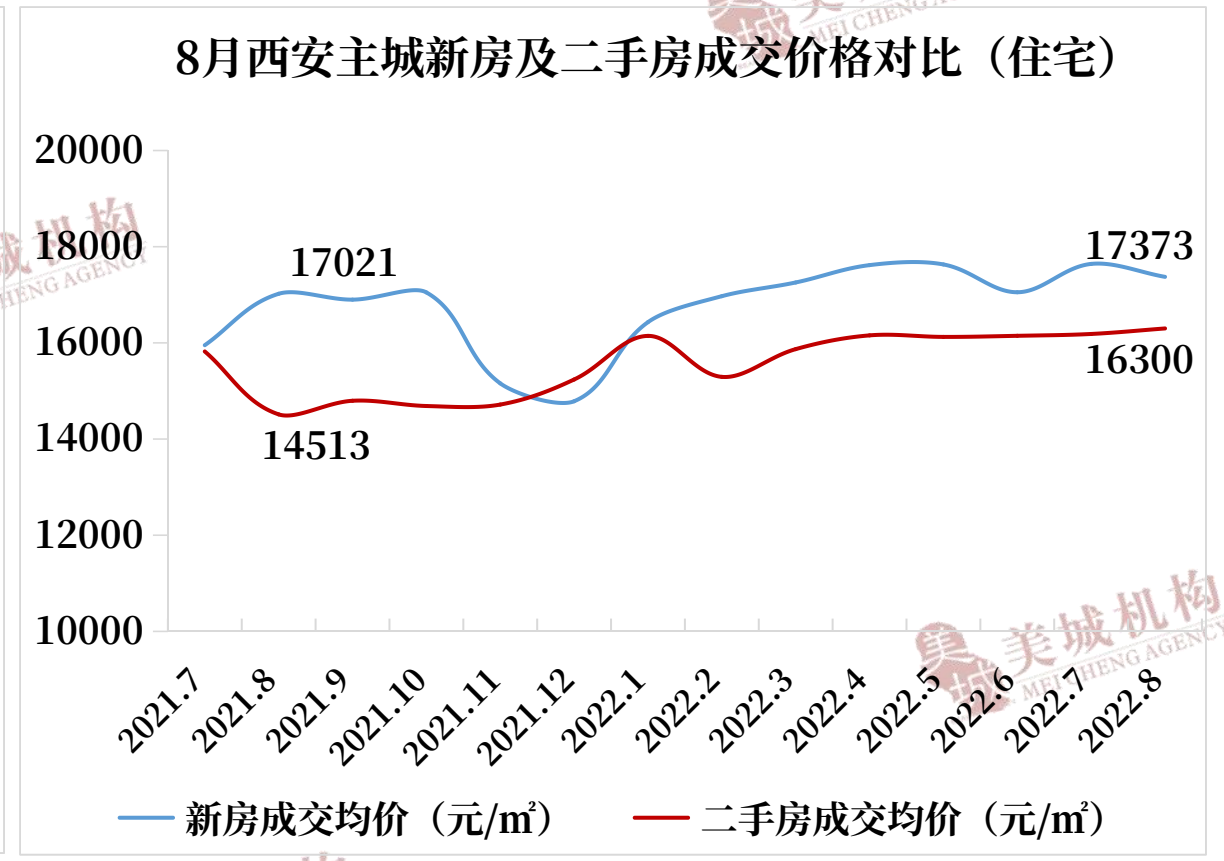
2022年8月西安住宅销售金额Top10

排名	项目名称	区县	成交套数(套)	成交面积(万㎡)	成交价格(元/㎡)	成交金额(亿元)
1	碧桂园云顶	曲江新区	437	7.00	21209	14.84
2	金地中央公园	雁塔区	664	7.42	19237	14.27
3	绿城西安全运村	港务区	539	8.01	15636	12.52
4	华润置地·未来城市	港务区	440	5.79	15704	9.10
5	绿城春和印月	航天基地	259	3.43	19668	6.75
6	招商城市主场	港务区	319	4.10	15800	6.47
7	高新·云熙港	高新区	163	2.20	24777	5.45
8	新希望·锦麟天玺	高新区	68	1.19	26905	3.20
9	招商华宇臻境	高新区	100	1.26	24853	3.12
10	旭景清园	经开区	154	1.95	15145	2.96

西安主城二手房　成交量维持高位，价格平稳，与新房价差缩小

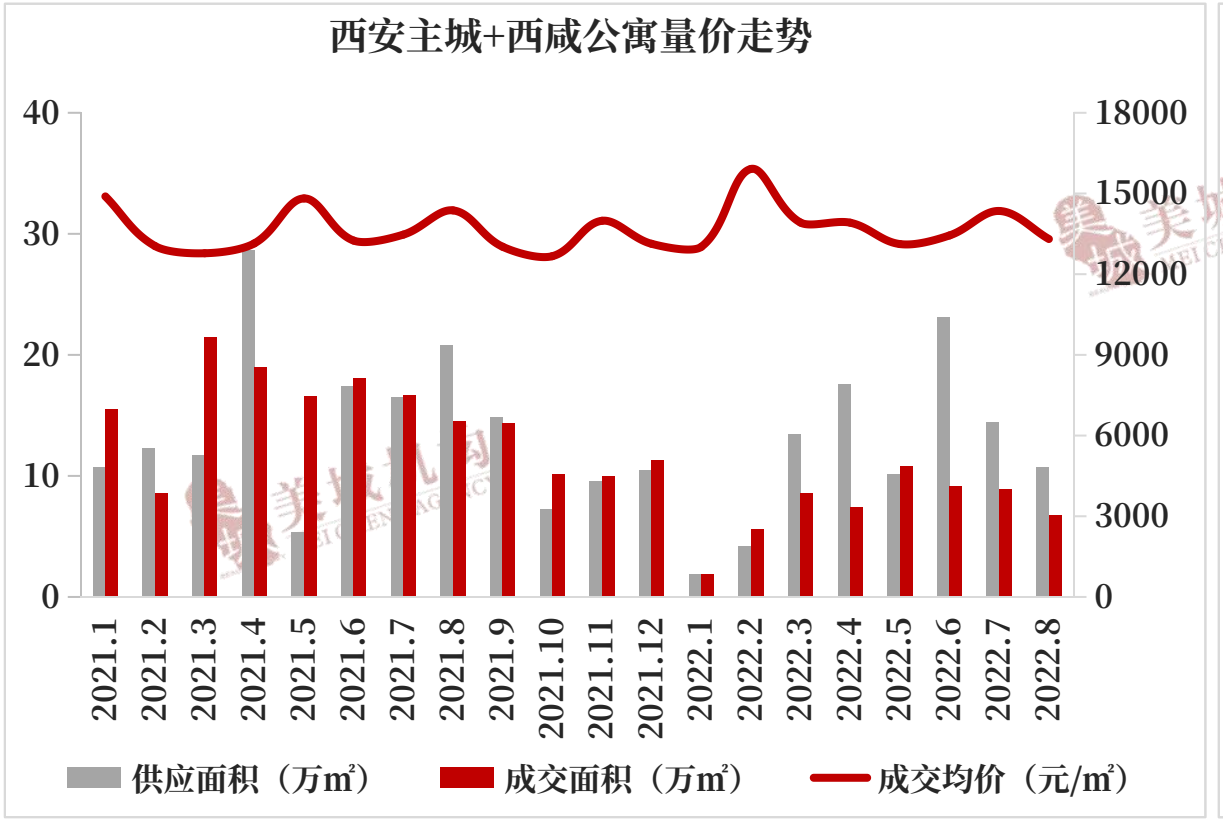
➢ 8月二手房成交量36万㎡，环比上升4%，同比上升29%，维持高位；成交均价16300元/㎡，环比上升1%，同比上涨12%。与新房成交对比看，新房成交量环比高于二手房，价格方面，新房与二手房价格均平稳。

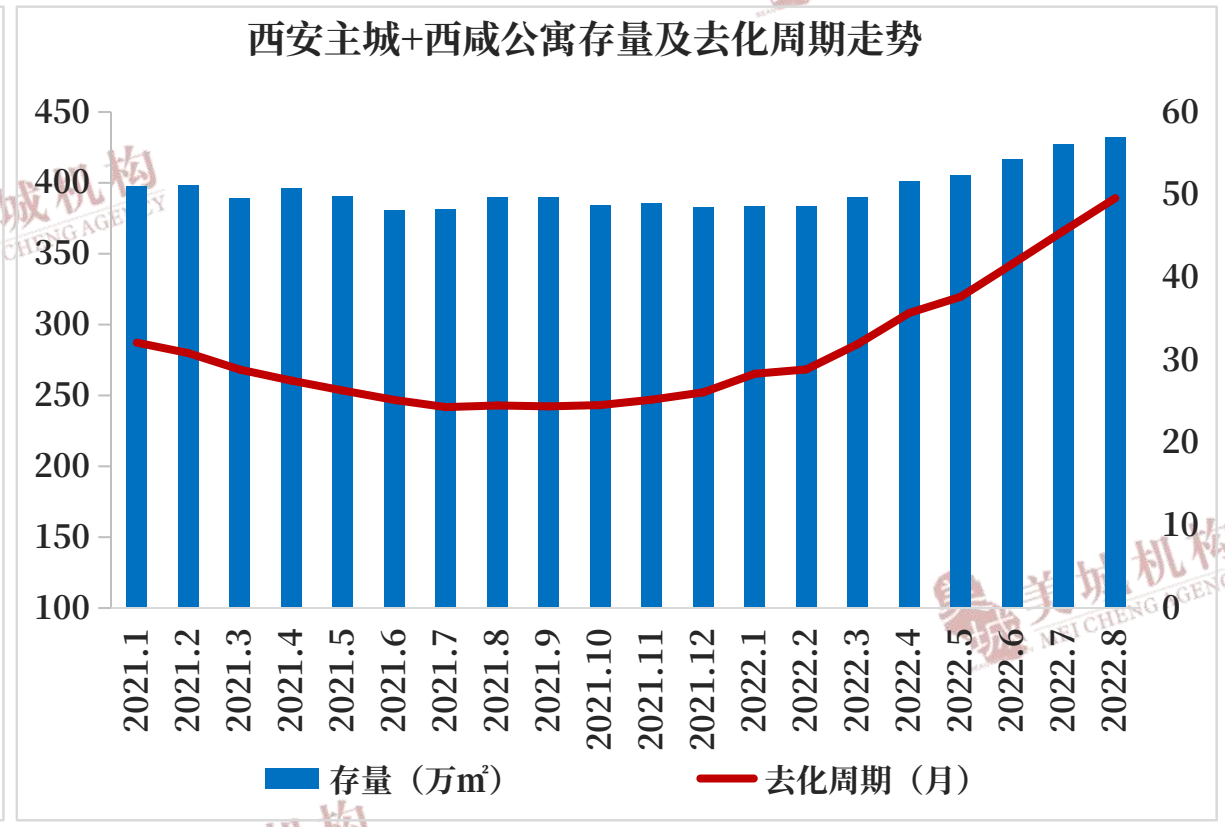




西安公寓市场　供应缩水，成交量价齐跌，去化周期增加至50个月

- 8月西安主城+西咸公寓市场新增供应面积11万㎡，环比下降26%，同比下降48%；销售面积7万㎡，环比下降24%，同比下降54%；销售均价13308元/㎡，环比下降7%，同比下降7%。
- 截止2022年8月末，西安主城+西咸公寓市场库存为432万㎡，去化周期增加至50个月。





西安公寓项目TOP10

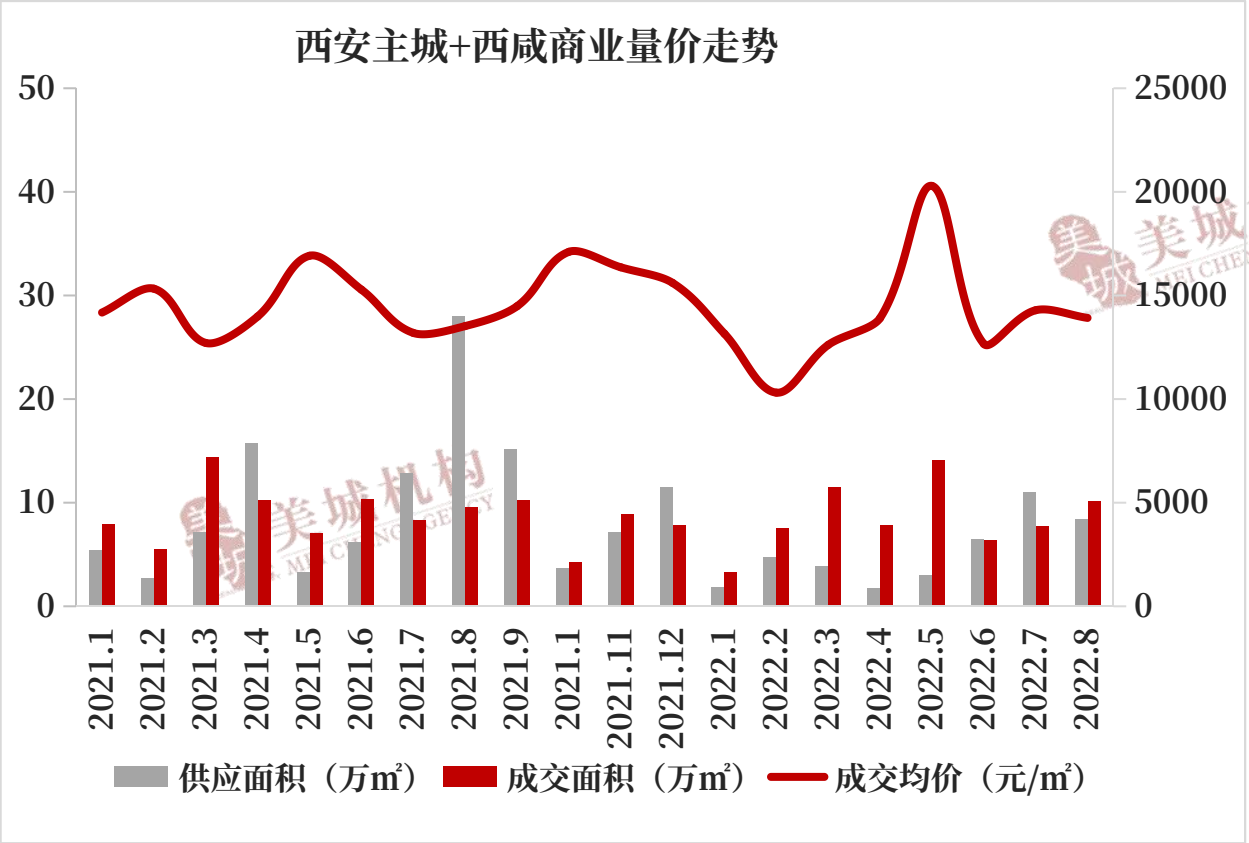
- 2022年8月，西咸新区保利和光尘樾获销冠，销售金额为0.89亿元；
- 8月TOP10销售金额入榜门槛为0.23亿元。

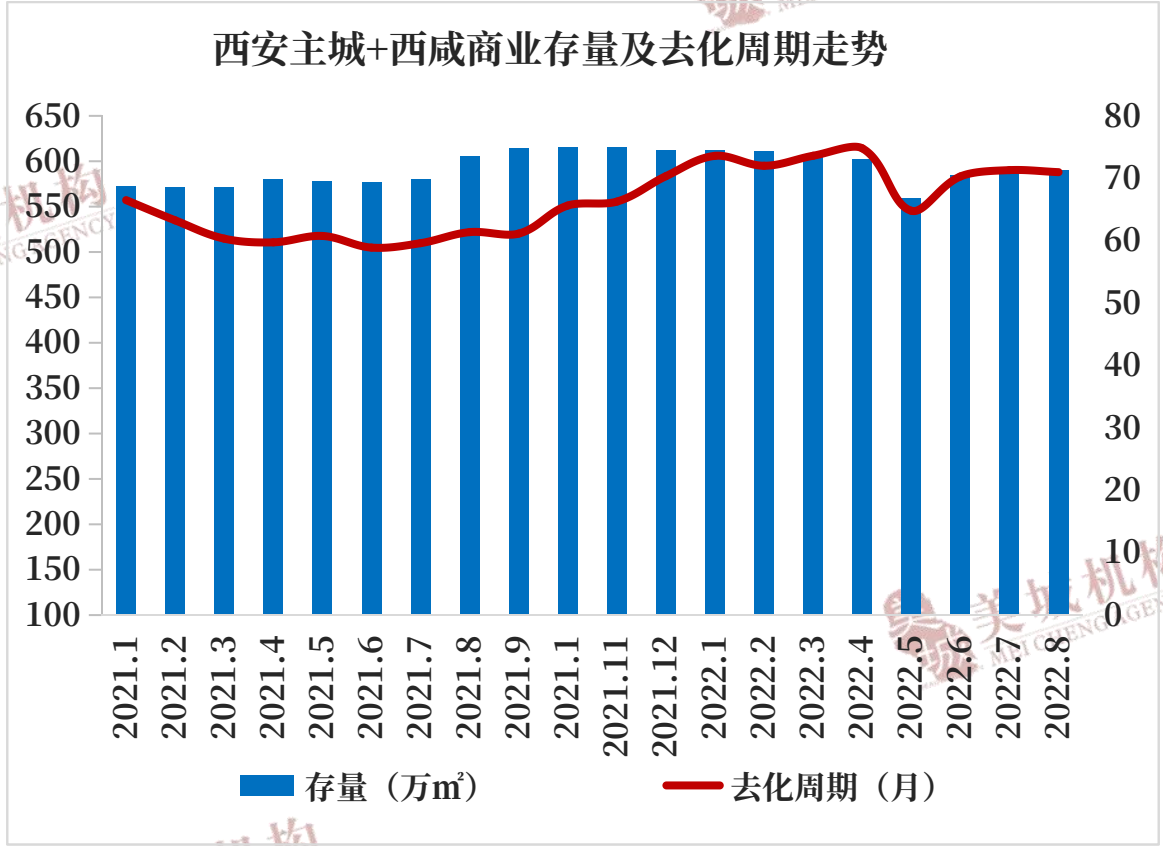
2022年8月西安公寓销售金额Top10

排名	项目名称	区县	成交套数(套)	成交面积(万㎡)	成交价格(元/㎡)	成交金额(亿元)
1	保利和光尘樾	西咸新区	244	0.97	9214	0.89
2	曲江·流光云谷	曲江新区	4	0.13	60445	0.80
3	荣民壹号	高新区	7	0.22	32427	0.70
4	融创·曲江印	曲江新区	5	0.17	31770	0.55
5	赛格国际·中京坊	雁塔区	68	0.58	8534	0.49
6	嘉园大厦	雁塔区	147	0.71	6600	0.47
7	万达·天鼎	高新区	3	0.1	37196	0.37
8	保利·心语花园	浐灞生态区	50	0.26	11557	0.3
9	环球西安中心	高新区	3	0.08	35216	0.28
10	天一国际	雁塔区	2	0.04	52778	0.23

西安商业市场　供应缩水，成交量涨价稳，去化周期持续高位

- 8月西安主城+西咸商业市场新增供应面积8万㎡，环比下降23%，同比下降70%；销售面积10万㎡，环比上升31%，同比下降6%；销售均价13917元/㎡，环比下降3%，同比上升3%。
- 截止2022年8月末，西安主城+西咸商业市场库存为590万㎡，去化周期约71个月，压力仍较大。





西安商业项目TOP10

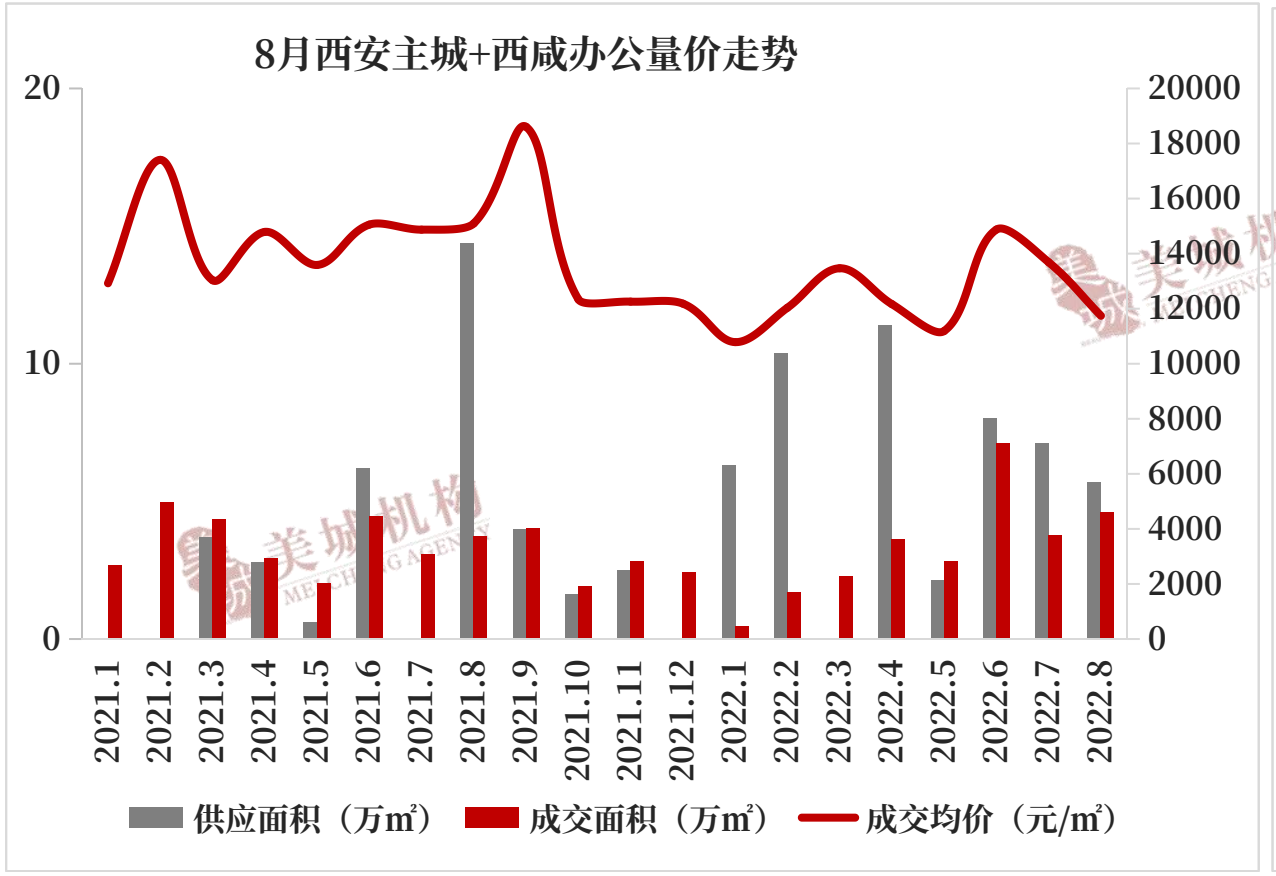
- 2022年8月，港务区西安华南城获销冠，销售金额为2.33亿元；
- 8月TOP10销售金额入榜门槛为0.35亿元。

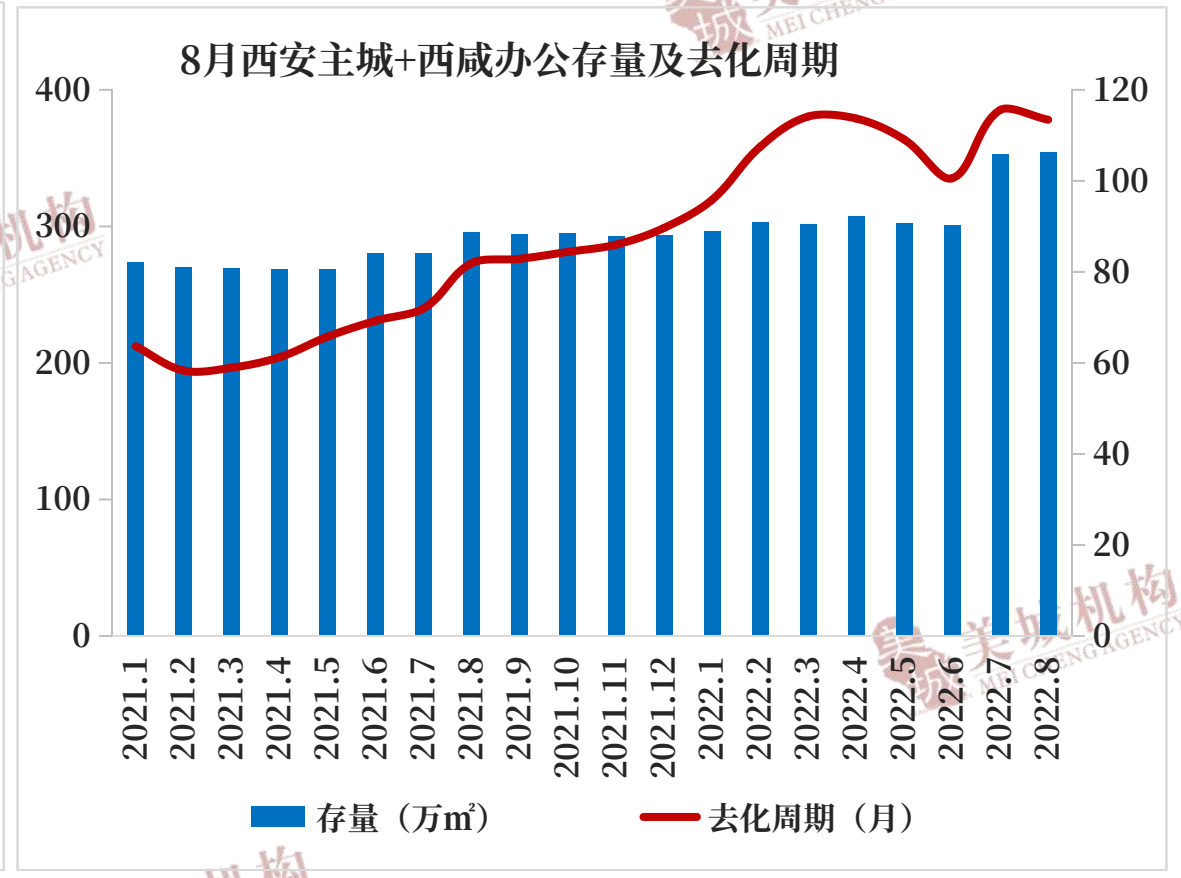
2022年8月西安商业销售金额Top10

排名	项目名称	区县	成交套数(套)	成交面积(万㎡)	成交价格(元/㎡)	成交金额(亿元)
1	西安华南城	港务区	52	2.56	9088	2.33
2	中海曲江大城·华宸	曲江新区	28	0.32	38228	1.22
3	世园首府	浐灞生态区	5	0.49	15278	0.75
4	远洋御山水	浐灞生态区	40	0.23	27824	0.64
5	天地源万熙天地	雁塔区	13	0.18	26228	0.48
6	宏信国际花园	碑林区	25	0.08	59336	0.48
7	华润置地·未来城市	港务区	24	0.14	31193	0.44
8	华宇锦绣长安	未央区	11	0.08	47842	0.37
9	皇城坊	新城区	2	0.08	45944	0.37
10	中铁立丰国际广场	雁塔区	6	0.07	51658	0.35

西安办公市场 量涨价跌，供大于求，库存减少，去化周期缩短3个月

- 8月西安主城+西咸办公市场新增供应面积6万㎡，环比下降20%，同比下降61%；销售面积5万㎡，环比上升22%，同比上升23%；销售均价11743元/㎡，环比下降14%，同比下降22%。
- 截止2022年8月末，西安主城+西咸办公市场库存为354万㎡，去化周期为113个月。去化周期缩短3个月。





西安办公项目TOP10

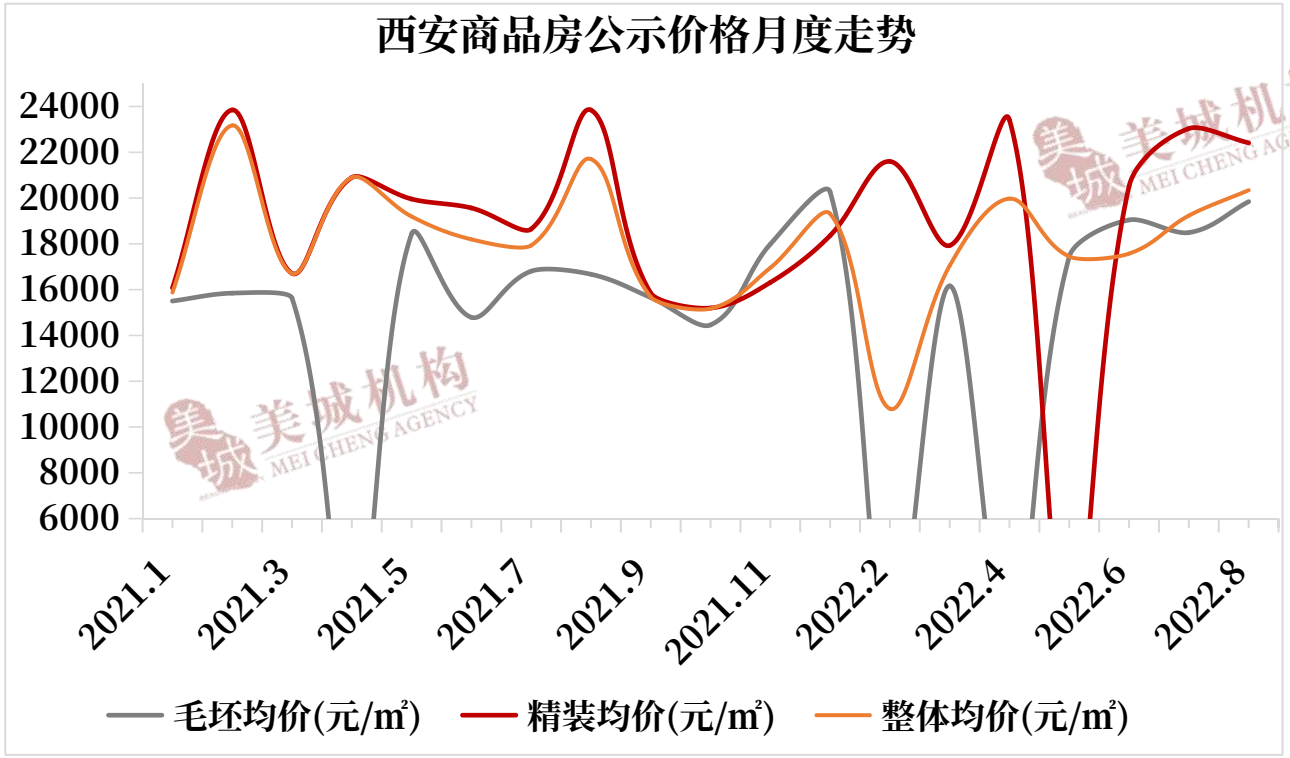
- 2022年8月，高新区荣民捌号获销冠，销售金额为1.67亿元；
- 8月TOP10销售金额入榜门槛为0.12亿元。

2022年8月西安办公销售金额Top10

排名	项目名称	区县	成交套数(套)	成交面积(万㎡)	成交价格(元/㎡)	成交金额(亿元)
1	荣民捌号	高新区	42	0.79	21012	1.67
2	绿地中央广场	高新区	4	0.13	32618	0.43
3	冠诚·九鼎国际	经开区	2	0.26	15096	0.39
4	西安金融创新中心	经开区	8	0.15	20893	0.30
5	华商豪盛旺座城	曲江新区	13	0.17	17628	0.30
6	绿地·国际花都	高新区	13	0.24	9446	0.23
7	西安曲江文创中心	曲江新区	24	0.14	14744	0.21
8	西安立达国际机电、五金、水暖博览城	浐灞生态区	5	0.15	11273	0.17
9	高新水晶SOHO	高新区	6	0.08	16004	0.13
10	欧亚国际	浐灞生态区	5	0.06	20650	0.12

价格公示 老盘加推为主，高单价、高总价盘持续加推，城改项目售价相对较低!

- 8月28盘5210套房源价格公示，整体公示均价20343元/㎡，环比上涨6%，同比下降6%；主要以老盘加推为主，新盘项目寥寥。精装房均价约22411元/㎡，环比下降3%，同比下降6%；毛坯房均价约19844元/㎡，环比上涨7%，同比上涨19%。
- 招商西安序、龙湖青云阙洋房备案价均超3万，龙湖洋房最高单价达43090元/㎡，创高新CID片区价格新高；绿城西安和庐、紫薇云峰里、金泰唐618、龙湖青云阙（高层），备案价2.5万+元/㎡，且面积均较大，购房门槛高。
- 2个纯新盘城棚改项目，璟宸尊域府、陕建东元府均为毛坯高层，价格均较低，分别为：16000元/㎡、12845元/㎡。



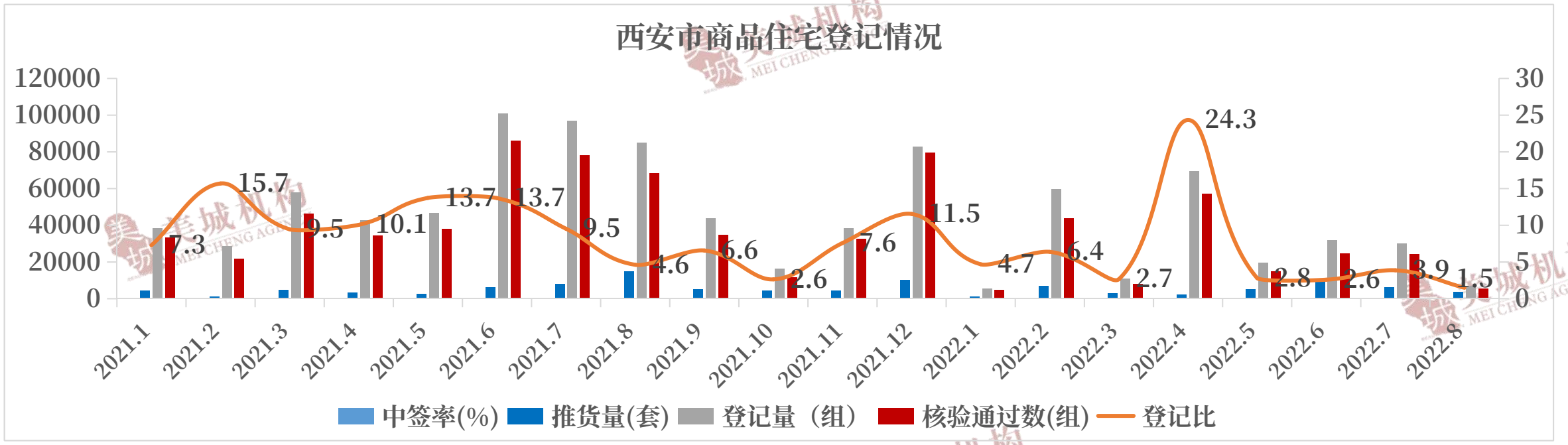
区域	项目名称	物业类型	装修情况	面积区间（㎡）	总套数（套）	公示均价（元/㎡）
航天	招商华宇长安玺	叠拼	精装	198-289	17	29026
沣东	绿城西安和庐	小高层	精装	163-200	68	26020
高新	紫薇云峰里	小高层	毛坯	143	102	25168
浐灞	招商西安序	大平层	毛坯	292-371	45	35041
雁塔	金泰·唐618	高层	毛坯	160-226	112	27353
高新	龙湖青云阙	高层	毛坯	123-193	153	25630
		洋房	毛坯	213-247	20	30793
大明宫	璟宸尊域府	高层	毛坯	86-237	370	16000
浐灞	陕建东元府	高层	毛坯	99-123	816	12845

意向登记

供应量收缩，推盘数目、房源量、登记比均下滑

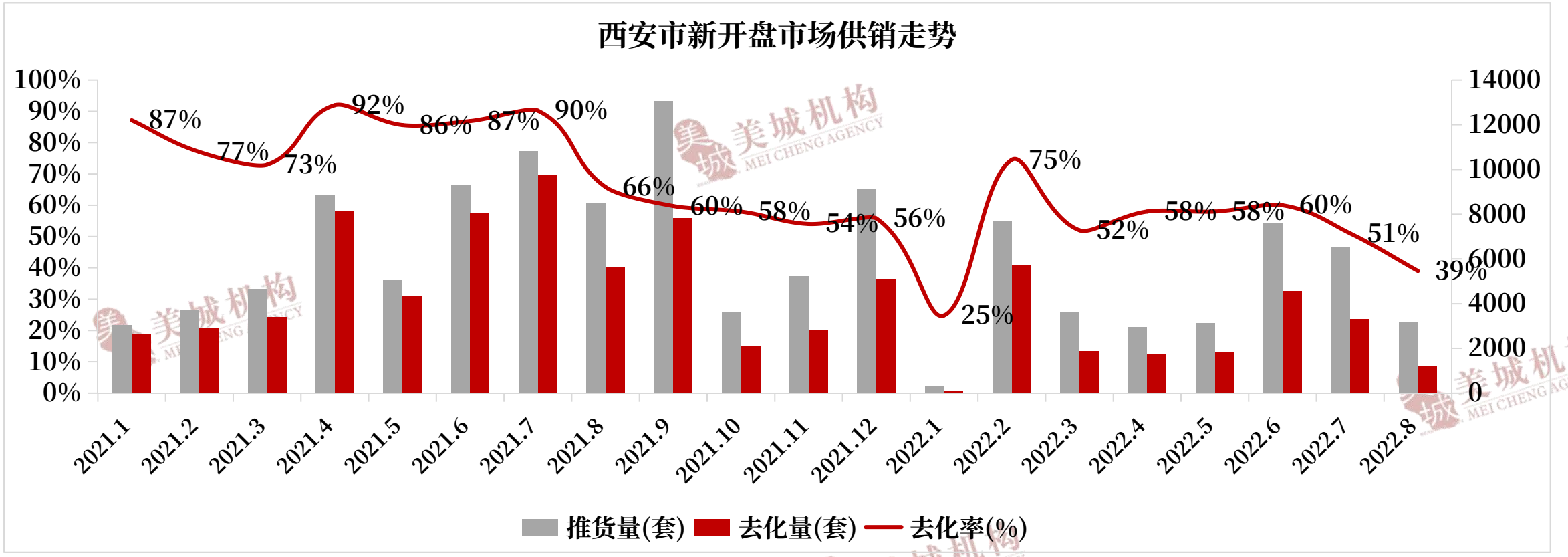
8月以来，西安楼市供应量收缩，推盘数目、房源量均有所下滑；从市场需求表现来看，购房登记人数回落明显，刚需盘表现平淡，但纯改善需求却受影响较小。

- 8月共23盘完成登记，推售房源3602套，环比下降43%；登记7051组，环比下降77%；核验通过人数5378组，环比下降78%；综合中签率67%，登记比仅1:1.5（7月登记比1:3.9，2021年8月登记比1:4.6）。
- 总体上看，供需矛盾持续缓解，摇号项目数量继续下降，仅融创望江府和御锦城登记人数过千。
- 2022年8月，摇号楼盘数量下滑至7个，其余20个为不摇号楼盘。但是山水香堤溪岸、金泰观澜府等改善型项目吸引众多购房者目光，其中山水香堤溪岸仅40套洋房吸引了666个家庭登记，中签率仅为5%，是8月份西安中签率最低的楼盘。



开盘监测　改善盘优于刚需盘，整体去化率持续走低

- 8月主城区新开盘项目共21个，推出房源共3164套，环比下降52%，同比下降63%；成交1224套，环比下降63%，同比下降78%；整体开盘去化率下降至39%，远低于去年同期，改善盘优于刚需盘。
- 值得注意的是，摇号项目未能实现近几年来“开盘即售罄”的态势，开盘去化率能够达到100%的楼盘仅有御锦城、金泰观澜府，而金泰唐618、紫薇云峰里、融创望江府、上河雲璟等摇号项目开盘去化率均未超过六成。



市场小结

本月受疫情反复影响，供应端下降明显，

主城市场持续探底，西咸市场热度虽有所回升，但依然远低于去年同期

商品房：供销持续低位，价格平稳，市场整体仍处于筑底态势；

商品住宅：8月受疫情反复影响，市场热度明显降温，整体去化率仅3成；从去化情况看，西咸新区成交端环比呈现量稳价涨态势，但仍远低于去年同期。

公寓市场：供应持续缩水，成交量价齐跌，去化周期拉长至50个月。

商办市场：受困于存量较大，去化周期均较长（15.3年），从成交数据看，办公市场优于商业市场，主城去库存机会较明显，外围商业去化持续艰难。

美城机构
MEI CHENG AGENCY
专 业 房 地 产 价 值 服 务 商

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！

咨询顾问

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！

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