

2022年7月西安房地产市场报告

◆宏观背景下全国房地产市场

◆宏观背景下西安房地产市场





PART1

宏观市场解析



政策风向1： 李克强-不会为了过高增长目标而出台超大规模刺激措施



李克强总理7月19日在世界经济论坛致辞中提出“宏观政策既精准有力又合理适度，不会为了过高增长目标而出台超大规模刺激措施、超发货币、预支未来。要坚持实事求是、尽力而为，争取全年经济发展达到较好水平。”预计下半年实际经济增速仍可重回5.5%-6.0%之间，不追求过高增长 $\neq$ 低于正常区间。

美城观点：目前全国新房与二手房整体价格趋稳，虽降温趋势持续，但降幅收窄，且房地产贷款新增规模较5月有所提升，后续政策虽持续放松，但将趋于理性合理，随着下半年基数走低（21年下半年增速走弱），预计房地产投资、竣工跌幅同比即将收窄。

政策风向2：政治局会议把“稳市场”放在了“房住不炒”前面

近一年政治局会议关于房地产的表述（2021-2022.7）

要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。加快发展租赁住房，落实用地、税收等支持政策

2021.7.30

要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，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

2022.4.29

2021.4.30

要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，增加保障性租赁住房 and 共有产权住房供给，防止以学区房等名义炒作房价

2021.12.6

要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环

2022.7.19

要**稳定房地产市场**，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，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。**

美城观点：一直以来，关于房地产的表述都是“房住不炒”放在稳房地产之前。现在位置的转换说明目前的主要任务是要稳住房地产，这个“稳”更偏向于防止房价过快下跌、防止房企再次出现暴雷危机等。没有舍弃房住不炒，就意味着一二线重点城市的限购限贷不可能无限制的放松。

政策风向3：重量级专家建言“适度调整‘三道红线’”

专

国务院发展研究中心
相关研究员

“细化三道红线”指标设计，针对资产负债率虽高但能持续下降的房企，债务融资进行边际改善激励式考核等”。

家

中国人民银行调查统计司原司长盛松成

适当延长去杠杆周期，包括适当调整“三条红线”和“贷款集中度”考核要求等。对“红档”房企，监管部门可考虑按当前指标维持6个月不上升的前提下继续贷款。

建

北京大学国家发展研究院院长姚洋

上半年疫情超预期发展及房地产行业持续低迷，有必要调整房企“三条红线”。

言

国家信息中心总经济师
祝宝良

应对房地产监管政策实施逆周期调节，适度降低“三条红线”的条件和达标期限，保障房企资金链不断裂。

预期房企“三道红线”极有可能迎来适度调整，以应对当前更多房企可能出现的流动性困局

政策措施：80余城市出台政策，主要在于预防烂尾

截止至2022年8月，中国房地产调控已经接近600次，同比上涨接近70%；超80城继续出台楼市支持政策，优化方向集中于**预防烂尾楼、调整公积金贷款政策、发放购房补贴**等方面，政策出台节奏较前期有所放缓。

7月新一轮保交付政策汇总			
序号	日期	主体	具体举措
1	7月6日	河南郑州市金水区下属平台公司	街道办事处牵头与平台公司、中融信托、河南圣鸿置业有限公司(名门翠园开发商、由中融信托实控)与翠园成立专用资金账户
2	7月11日	西安市人民政府	召开全市商品房延期交房工作调度会,10个高风险项目进行研判,协调引入区域国企和金融机构来盘活项目
3	7月13日	江西赣州经开区政府	经开区政府决定收购部分未动工的地块,根据施工进度返还绿地近4亿元土地出让金用于项目建设
4	7月14日	银保监会	加强与住建部门、人民银行工作协同,支持地方政府积极推进“保交楼、保民生、保稳定”工作,依法依规做好相关金融服务
5	7月14日	河南省巩义市房管中心	问题楼盘完成破产程序并复工续建
6	7月17日	银保监会	四项具体措施,协同地方政府、主动参与合理解决资金硬缺口的方案研究、做好具备条件的信贷投放、做好客户服务工作
7	7月18日	山东省济南市历城区住建局	发布《区住建局积极推进房地产领域突出问题化解》,在保障资金安全前提下,帮助企业争取市住建局预售监管资金支持,在项目内封闭运行使用
8	7月19日	河南资产管理有限公司	郑州地产集团有限公司与河南资产管理有限公司联合设立郑州市地产纾困基金,进行资产处置、资源整合、重组顾问等
9	7月19日	陕西省咸阳市住建局、四川省遂宁市住房城乡建设局等	各辖区开展房地产企业和房地产项目挂联工作,建立工作台账,“一楼一策一专班”
10	7月21日	河南铁建投集团	河南铁建投集团下属房地产开发平台与建业集团签订股份转让协议,股份出售所得款项将以股东贷款形式提供给建业地产。
11	7月21日	银保监会	指导银行配合压实企业、股东等相关各方责任,做好具备条件的信贷投放,做好客户服务工作

7月新一轮稳楼市政策汇总（部分典型城市）					
序号	城市	发布时间	限购取消或放松	下调首付比例	公积金首付比下调、贷款额度增加、条件放宽等
1	广东 东莞	7月4日	✓		
2	四川 成都	7月6日	✓		
3	河南 信阳	7月6日		✓	✓
4	河北 秦皇岛	7月13日		✓	✓
5	河北 唐山	7月5日			✓
6	浙江 嘉兴	7月6日			✓
7	辽宁 大连	7月12日			✓
8	安徽 滁州	7月13日			✓
9	湖南 衡阳	7月7日			✓
10	江苏 苏州	7月12日			✓
11	河北 石家庄	7月12日			✓

政策措施1：房企纾困措施相继出台，“保交付”成首要大事

河南

拟设立地产纾困基金

河南资产&郑州地产集团
共同成立地产纾困资金，
通过资产处置，整合重
组顾问等方式，参与问
题楼盘盘活、困难房企
救助等解为纾困工作。

郑州

7家重点企业帮扶

郑州房管局就7家重点企
业（建业、鑫苑、世茂、
康桥、绿地、正商、融创）
项目的选择模式，即棚改
统贷统还、收并购、破产
重组、保障性租赁住房模
式在会上向市政府、各区
政府进行相关汇报。

陕西&四川

一对一帮扶政策

发布一对一帮扶政策，即
一个科室帮扶一家企业，
促进问题尽早解决。对在
建项目在保质保量和确保
安全的前提下，加快施工
进度，力争按期交房。

中房协

设立专项房地产基金

7月26日，国务院已批准
设立房地产基金的计划，
规模最高可达2000至
3000亿元。主要用于支
持12家出险房企。此外，
政府也在考虑出台关于发
行棚改专项债的全国性政
策。

对于出现短暂性资金困难的地产公司和项目，可以针对性地破解其短期周转瓶颈、

纾解企业阶段性困难，有利于维护市场稳定、防范和化解风险

同时，国资纾困基金入场还能释放积极信号，具有政府背书效应，有利于稳定部分

新房置业群体的置业预期

政策措施2：多地推出购房补贴政策，刺激置业

目前三四线城市房地产市场去化压力较大，进入下半年政府仍在积极促进市场交易恢复，政策面上降首付的空间依然存在



● 宁夏-固原：购房补贴

购买新建商品房和二手房(含住宅、非住宅)，购房面积144m²以下的：
1、首套房屋按购房合同价款的10%给予补贴
2、二套房屋按购房合同价款的5%给予补贴



● 江苏-南通：契税补贴

主城区范围内购买首套或二套（含二手住房），且购房合同网签备案时间在2022年5月20日后（含）；在主城区最多只有1套商品住房，按购买住房(住宅部分)契税计税金额的0.75%给予奖补。



● 哈尔滨：契税补贴

第44届商品房展销会暨第25届二手房交易大会期间，主城9区内购买：
1、新房给予全额契税补贴
2、二手房给予50%契税补贴



● 安徽-池州：购房补贴+降首付

在举办第三届房地产交易展销会期间，购房人在参展房企购买商品住房(70m²以上)：财政给予购房人3000元/套的购房补贴，且首付比例由三成降低至两成

宏观市场-信号1：政策面明显向好，整体融资环境有放松趋势

6月起房企融资规模较上月出现回升。40家典型上市房企6月共完成融资金额498.86亿元，环比增长23.08%。境内债券市场发行的房企债券共491亿元，实现净融资187亿元，为连续第5个月保持净融资为正值，创下过去12个月新高。



当前房地产融资政策面明显向好，整体融资环境有放松趋势。基于当前债务到期高点到来，并从稳市场的角度来看，地产行业需要融资回暖，预计8月可能会迎来房企融资偿债高峰。

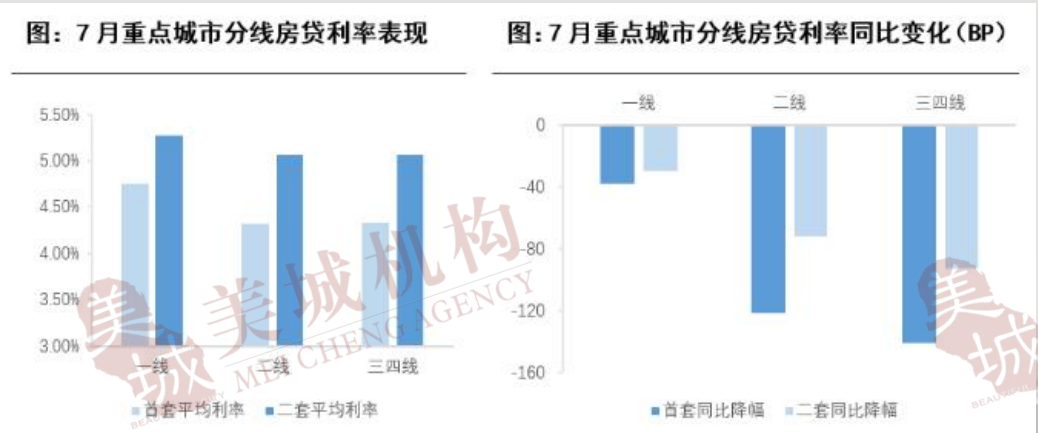
对于部分民营房企而言，由于本身信用方面尚未恢复，若未能获得有效融资，债务违约情况或将增加。

宏观市场-信号2： 央行将推动继续降低实际贷款利率！

全国103城中已有74城（占比72%）首套房按4.25%，二套房按5.05%标准执行。从金融信贷端发力，各大银行用低利率吸引放贷，拯救萎靡的住房消费信心，刺激置业。

- 全国：2022年7月103个重点城市主流首套房贷利率为4.35%，二套利率为5.07%，分别较上月下降7个、2个基点。
- 北京以首套5.0%、二套5.5%的利率水平居全国百城房贷利率榜首。
- 截至7月20日，贝壳监测的103城中已有74城首套房按4.25%最低利率标准执行，二套房按5.05%最低利率标准执行。

西安-首套利率：
20家银行中除中信银行首套利率高于5%外，其余均提供4字头房贷利率。其中重庆银行、北京银行最低，仅4.39%、4.40%，平均在4.45%-4.95%之间；
西安-二套利率：16家银行均在5.15%-5.25%之间。



西安近期房贷利率情况汇总（2022.5）		
银行	新房首套（%）	新房二套（%）
重庆银行	4.99	5.4
长安银行	4.9	5.4
西安银行	4.99	5.35
建设银行	5.15	5.35
邮政储蓄	5.15	5.35
中国银行	5.15	5.35
招商银行	5.15	5.35
工商银行	5.15	5.35
华夏银行	5.2	5.4
交通银行	5.2	5.4
光大银行	5.2	5.4
北京银行	5.2	5.4
广发银行	5.2	5.4
农业银行	5.2	5.4
秦农银行	5.2	5.4
宁夏银行	5.2	5.4



西安近期房贷利率汇总（2022.7）		
银行	首套利率	二套利率
重庆银行	4.39%(LPR-6BP)	5.15%(LPR+70BP)
长安银行	4.70%(LPR+25BP)	5.15%(LPR+70BP)
西安银行	4.45%(LPR+0BP)	5.15%(LPR+70BP)
建设银行	4.45%(LPR+0BP)	5.15%(LPR+70BP)
邮储银行	4.45%(LPR+0BP)	5.15%(LPR+70BP)
中国银行	4.45%(LPR+0BP)	5.15%(LPR+70BP)
招商银行	4.45%(LPR+0BP)	5.15%(LPR+70BP)
工商银行	4.45%(LPR+0BP)	5.15%(LPR+70BP)
华夏银行	4.50%(LPR+5BP)	5.15%(LPR+70BP)
交通银行	4.95%(LPR+50BP)	5.15%(LPR+70BP)
光大银行	4.45%(LPR+0BP)	5.15%(LPR+70BP)
北京银行	4.40%(LPR-5BP)	5.15%(LPR+70BP)
广发银行	4.45%(LPR+0BP)	5.15%(LPR+70BP)
农业银行	4.70%(LPR+25BP)	5.15%(LPR+70BP)
宁夏银行	4.70%(LPR+25BP)	5.15%(LPR+70BP)
昆仑银行	4.85%(LPR+40BP)	5.20%(LPR+75BP)
韩亚银行	4.60%(LPR+15BP)	5.15%(LPR+70BP)
中信银行	5.00%(LPR+55BP)	5.20%(LPR+75BP)
平安银行	4.90%(LPR+45BP)	5.20%(LPR+75BP)
浦发银行	4.80%(LPR+35BP)	5.25%(LPR+80BP)
以上信息仅供参考，实际利率以各银行支行为准		

宏观市场综述：积极信号频现背后 四大预期持续改善

预期1 房地产仍有较大发展空间

房地产是全世界认可且必然存在的行业。国外许多国家房地产已存在数百年历史之久，至今蓬勃发展。中国房地产从1998年算起，也就20多年仍处在“青春期”，有成长也有阵痛，但不变的是发展空间巨大、坚定向好。

预期3 房企大浪淘沙金子仍发光

没有不好的行业，只有不好的企业。房地产更是如此。如果说过去的开发商所面临的是温水煮青蛙，那么今年可能是开发商真正开启“终考模式”，优胜劣汰，留下真正的长期主义优质房企。

预期2 优质房产仍是硬通货

有人大蒜换房，有人通宵排队买不到房。最分裂的景象，正发生在中国房地产身上。楼市的低迷与哄抢，地块的流拍与地王，奇妙的共同存在。在“黑铁时代”之中，许多城市的房地产，优质房产仍旧是最坚硬的硬通货。

预期4 从限制性购房到鼓励购房

房地产已经进入新阶段，市场有惯性，老百姓重拾信心需要时间，政策需要有提前量。房地产政策后期会从限制性购买到鼓励购买做到根本性改变，同时做好不良资产积极处理，重拾房地产市场信心，真正做到稳楼市、稳经济。



PART2

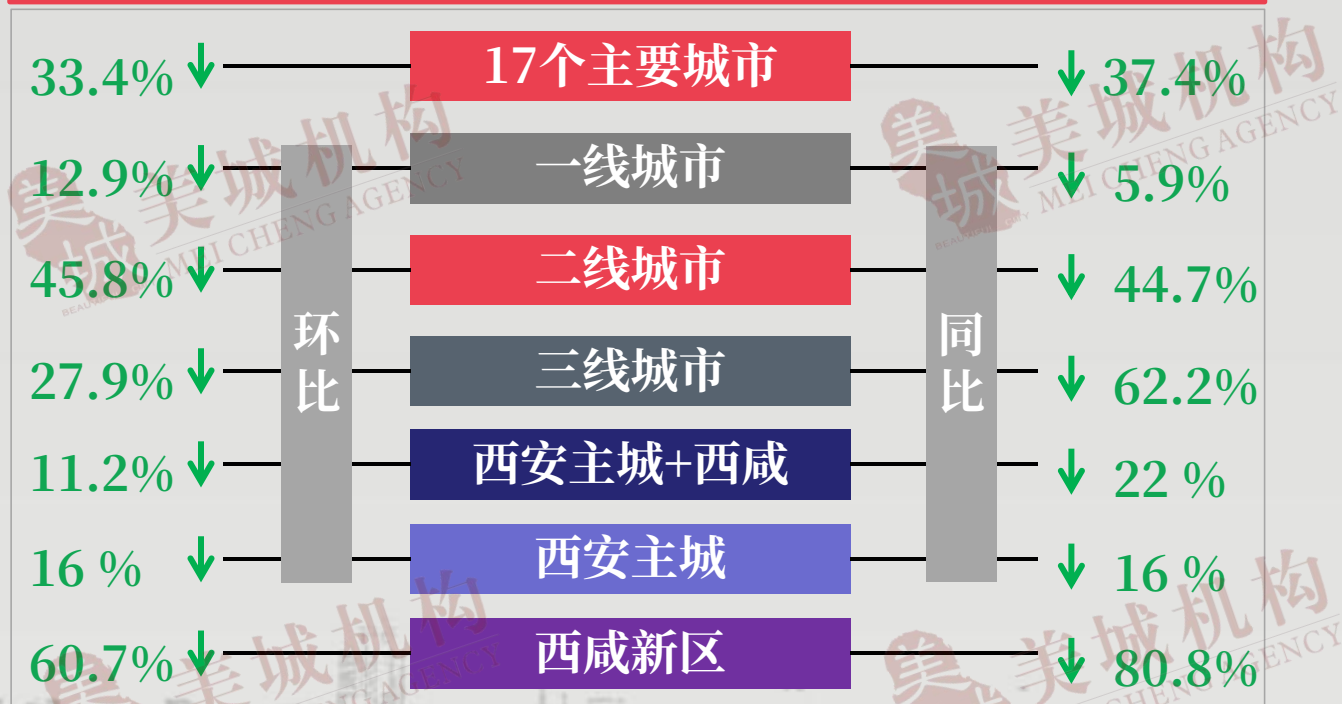
全国市场表现



全国市场：7月楼市整体成交显著下跌，二线城市环比降幅明显（商品房）

2022年7月，全国17个主要楼市商品房整体成交量同环比均下跌；分城市来看，二三线城市七成城市成交量环比下跌，其中，二线城市环比降幅较大。

商品房交易：七月楼市整体成交量下跌，二线下跌明显



一线城市：整体下跌，上海持续上涨

环比：广州下跌显著，为48%；北京次之，为34%，上海受疫情后复工影响，升幅30%；

同比：深圳同比上升，增幅为35%；北京降幅最大，为46%



二线城市：成交环比下跌近五成

环比：苏州降幅显著，为72.1%，青岛降幅68.9%，位列第二，温州降幅65.1%，排名第三；武汉出现环比上涨，涨幅16.4%。



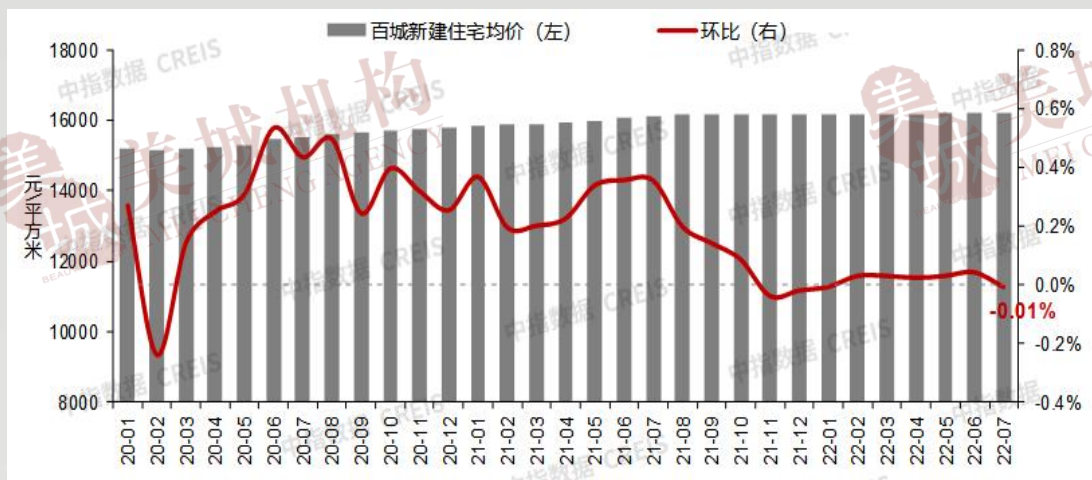
三线城市：成交环比跌近三成

环比：连云港降幅较大，为59.8%，韶关降幅居次位，降幅10.9%；扬州出现环比上涨，涨幅15.7%。

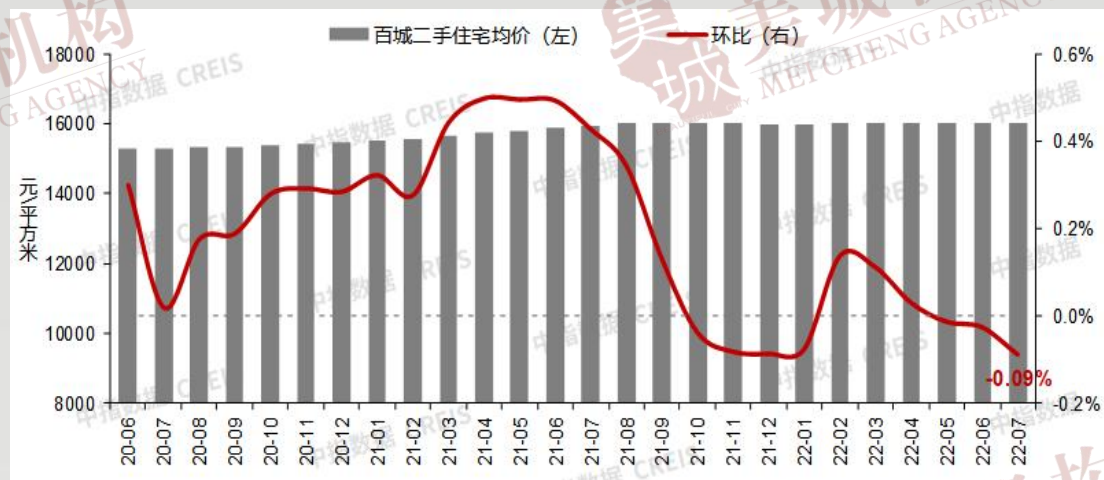
全国市场：7月百城新房、二手房价格环比小幅下滑，整体企稳（住宅）

2022年7月，百城新建住宅平均价格为16204元/m²，环比下滑0.01%，同比上涨0.52%，涨幅较6月收窄0.36个百分点；二手住宅平均价格为16012元/m²，环比下滑0.09%，同比上涨0.35%，涨幅较6月收窄0.52个百分点。西安新建住宅环比上涨0.4%，二手住宅环比上涨0.15%。

百城新建住宅均价及环比变化



百城二手住宅均价及环比变化



美城观点：受传统销售淡季、停贷潮等因素影响，7月百城新建住宅价格环比止涨转跌，47个城市价格环比下跌，较6月增加6个；二手住宅方面，价格环比下跌的城市共69个，较6月增加11个。预计三季度住房消费支持力度或继续加大。

全国土地：供应量回落，成交量降逾三成，成交均价下滑，溢价率微增

2022年7月，全国300城土地市场总体供应量环比回落，宅地成交量降逾三成，整体成交均价环比下滑，出让金总额环比回落，宅地溢价率较上月微增。

- ✓ 一线城市：供应量同环比走高，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，成交方面同比量跌价涨，出让金总额环比降逾两成；
- ✓ 三四线城市：供应量环比微跌，楼面均价同比下滑，出让金总额同环比下降。

7月全国300城市土地市场情况（市本级）

指标	推出面积 (万平)	成交面积 (万平)	出让金 (亿元)	成交均价 (元/平)	溢价率
绝对量	9068	7422	3669	3005	3%
环比	-5%	-2%	-19%	-11%	-1%
同比	13%	8%	53%	-14%	-9%

7月不同城市土地市场情况

城市类别	推出面积 (万平)	成交面积 (万平)	出让金 (亿元)	楼面价 (元/平)	溢价率
一线城市	500	289	1076	15992	5%
二线城市	2706	1786	1787	5107	3%
三四线城市	5862	5348	907	808	2%

美城观点：受2季度集中供地影响，7月全国土地市场量缩价跌。预计随着第三次集中供地开启，土地市场热度将增加。

全国土地：房企拿地同比下降55.6%，二线城市占比超六成，长三角热度高

2022年1-7月，TOP100企业拿地总额8024亿元，拿地规模同比下降55.6%，降幅比上月收窄4.4个百分点。TOP100企业招拍挂权益拿地总额占全国300城土地出让金的比例为41.2%。

- ✓ 二线城市房企拿地占比最高，为63.2%；企业热衷于在长三角拿地，占比达43.6%。
- ✓ 杭州、上海和成都位列代表房企拿地面积前三城市。
- ✓ 从新增货值来看，保利发展、招商蛇口和滨江集团占据榜单前三位，央企国企仍是主力（招商蛇口、华润置地、中海地产）。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。

50家代表房企每月拿地总额



2022年1-7月50家代表房企拿地面积TOP10城市



全国市场小结



楼市关键指标改善，市场修复信号明显，融资政策面明显向好，同时央行将推动继续降低实际贷款利率，市场整体以稳为主，稳信心、保交付，后续政策虽持续放松，但将趋于理性合理，不会为了过高增长目标而出台超大规模刺激措施。

受传统销售淡季、停贷潮等因素影响，重点城市商品房整体成交同环比均下跌，二线城市环比降幅较大。土地市场量价双降，溢价率微增，房企仍将以“促销售、促回款”为主，短期市场热度将仍处于降温通道，叠加销售端回落，民企拿地谨慎，国央企为摘地主流。



PART2

西安市场表现



陕西政策：陕西省发布房产税实施细则！

减去原产值20%征收，非经营房产不征税！

美城观点：

需要提醒的是，房产税之前就有，此次属于重提，并且明确表明，家庭购买的房子只要不是营业所用，无商业行为，就可以免征房产税。总体来说，信号大于意义。

《陕西省房产税实施细则》正式印发，
2022年7月18日起施行。

- 1、房产税属于房地产税的一种；
- 2、个人所有非营业用的房产不征税；
- 3、房产税依照房产原值一次减除20%后的余值计算缴纳；
- 4、如需缴纳房产税，分季度征收，纳税人应在季度终了15日内申报纳税。

陕西省人民政府文件

陕政发〔2022〕15号

陕西省人民政府关于 印发城镇土地使用税实施办法和 房产税实施细则的通知

各市、县、区人民政府，省人民政府各工作部门、各直属机构：
现将《陕西省城镇土地使用税实施办法》《陕西省房产税实施细则》印发给你们，请认真贯彻执行。

大西安政策：咸阳住建局发布一对一帮扶政策

咸阳住建局：一个科室帮扶一家企业，促进问题尽早解决

美城观点：

有助于后续逐月跟踪楼盘的开工和房企的资金情况，从这个角度看确实具有积极的意义。对各类矛盾的解决也会迎刃而解，也有助于后续房地产市场的投资和开工等工作的稳定发展。

7.19日，咸阳住建局发布一对一帮扶政策

咸阳市住建局组织召开部分房地产开发企业集体约谈会，督促其加强经营管理，勇担社会责任，努力化解矛盾，促进房地产领域平稳健康发展。

会议建立一对一帮扶政策，即一个科室帮扶一家企业，促进问题尽早解决。强调①做好预防预警，做到未雨绸缪，对在建项目在保质保量和确保安全的前提下，加快施工进度，力争按期交房。②要切实负起主体责任，主动作为，不等不靠，想方设法解决群众所急所盼。

咸阳市住建局组织召开部分房地产开发企业集体约谈会

咸阳市住建局 咸阳住建 2022-07-19 21:29 发表于陕西

咸阳市住建局组织召开部分房地产开发企业集体约谈会

为落实好房地产开发企业主体责任，维护市场稳定和消费者合法权益，促进房地产业平稳健康发展，7月19日，咸阳市住建局组织召开部分房地产开发企业集体约谈会，督促其加强经营管理，勇担社会责任，努力化解矛盾，促进我市房地产领域平稳健康发展。市住建局党组副书记田向阳主持。

西安政策：西安13条措施防范商品房延期交房增量问题

西安住建局：《关于防范商品房延期交房增量问题的工作措施》

美城观点：

严格监管预售资金，无论对工程进度还是银行，都将严格把控。监管覆盖整个开发过程，对过程把控，对结果负责，对于新房市场来说是一个有力的保证。

7.14日，西安住建局发布措施：

- 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：主体验收前，累计 $\leq 50\%$ ；竣工验收前 $\leq 95\%$ ；竣工验收备案前 $\leq 99\%$ ；7层以上，总层数达到1/3前 $\leq 20\%$ ，2/3前 $\leq 35\%$ 。
- ⑤不能按期交付、影响交付等行为均纳入房地产信用管理。

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	
关于印发防范商品房延期交房增量问题工作措施的通知	
资金监管新旧政策对比	
旧政策	新政策
监管范围	监管范围
预售资金应全部存入专用监管账户进行监管，开发企业不得直接收取或另设账户收存购房人的购房款	预售资金（包括定金、首付款、购房贷款及其他形式的全部房款）应全部存入专用监管账户，开发企业不得直接收取或另设账户收存购房人的购房款

西安二手房：指导价取消，推动市场成交量上涨

继528新政后，西安二手房指导价实质性取消，不断松绑利好政策的加持，刺激二手房市场流动性，或推动市场成交量上涨。

2022-07-04 21:10 星期一

【二手房成交参考价格已取消？西安住建局：可尊重卖方意愿】

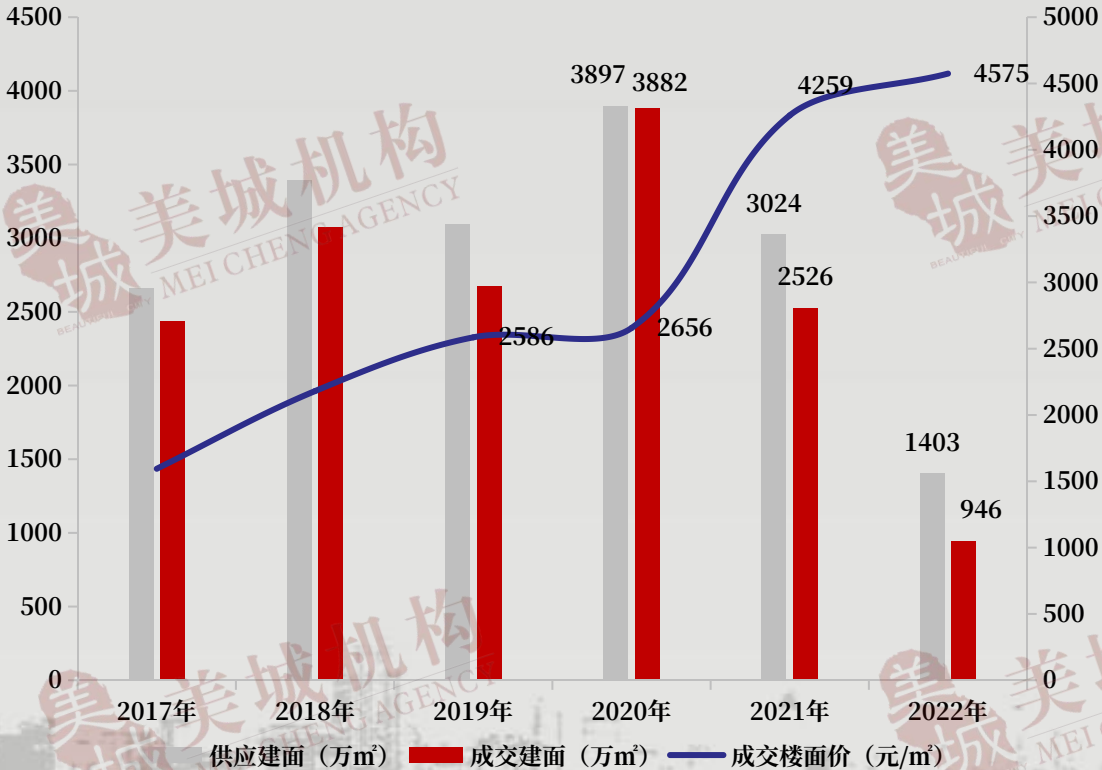
财联社7月4日电，针对西安市二手房成交参考价格是否已取消的问题，7月4日，西安市住建局相关工作人员回应称，为支持刚性和改善性住房需求，促进房地产业良性循环和健康发展，5月28日西安市发布《关于调整商品住房交易政策的有关问题的通知》，其中提到促进二手住房流通。目前部分中介平台在显示二手房价格时可尊重卖方意愿挂牌二手房价格，也可参照成交参考价挂牌。上述工作人员表示，西安市此前已发布两批次住宅小区二手住房成交参考价格，目前暂停发布参考价，后续会根据市场情况不断优化。（澎湃新闻）

- 2021年7月8日，西安二手房指导价政策正式出台，随后于7月9日、10月13日连续发布两次共计205个小区的二手房指导价，之后，西安二手房市场降温明显。
- 从数据层面来看，2021年6月，西安二手房价格涨幅为0.9%，自7月开始，二手房涨幅收窄，10月开始均处于下跌趋势。从成交量来看，2021年二手房全年成交466.8万m²，同比下降10%，分月来看，自7月执行二手房指导价政策开始，二手房成交量下行拐点出现，此后逐月下降，成交陷入“冰点”。
- 2022年5月28日，西安市发布新房楼市松绑政策；
- 2022年7月4日，西安暂停二手房指导价，中介机构可尊重卖方意愿挂牌二手房价格。主流二手房平台已撤销政府参考价显示。

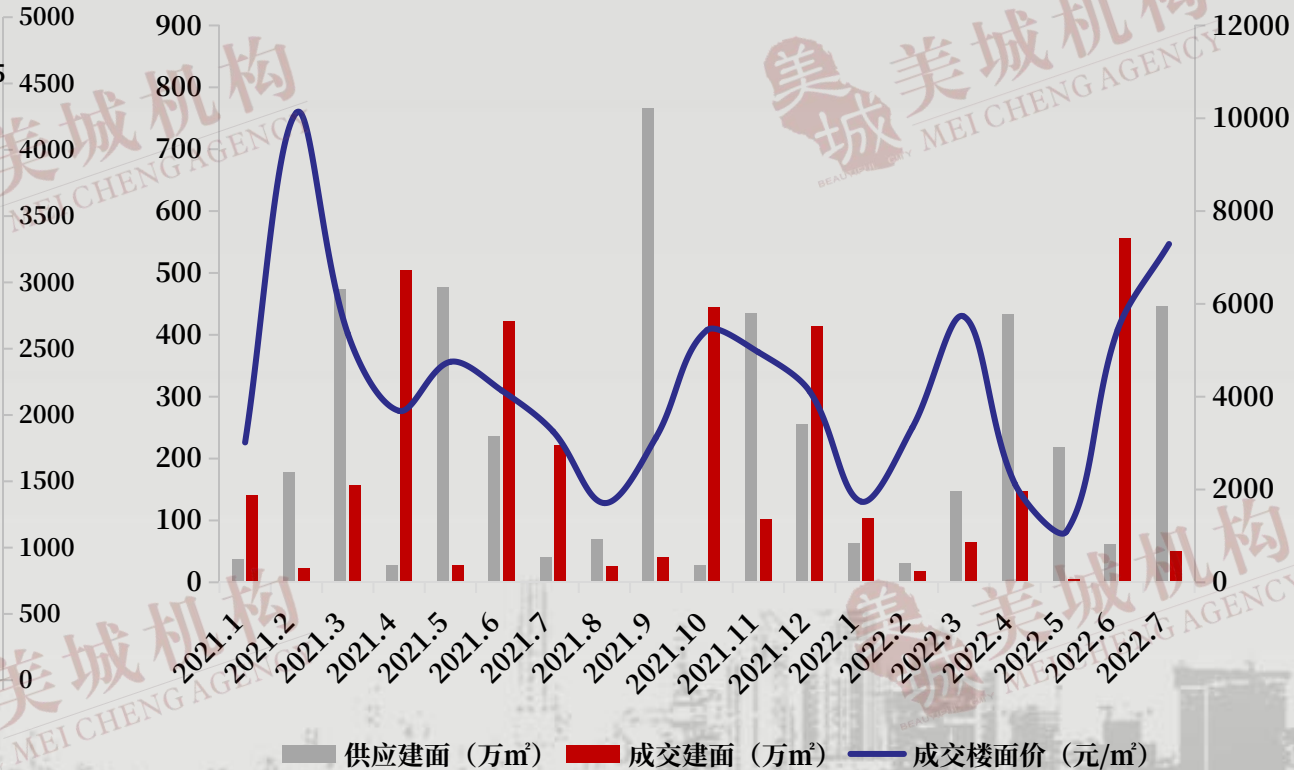
西安经营性用地：年度市场量缩价涨，整体供大于求，7月成交量跌价涨

- 2022年1-2月，受疫情影响，经营性用地市场短期“停摆”；3-6月受集中供地影响，供销量价回升，年度地价上涨7%，年度成交量下滑35.6%；
- 7月经营性用地市场供应大幅放量(西咸集中供地)，成交量跌价涨，整体呈供大于求态势。

西安主城+西咸经营性用地年度供求走势



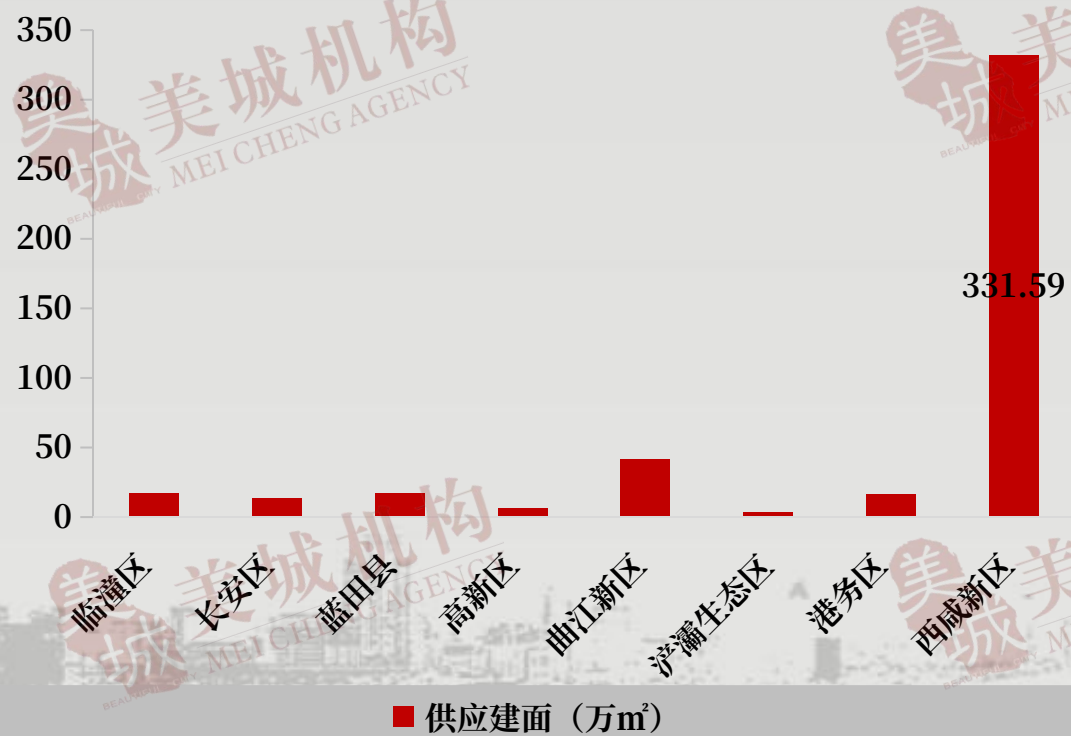
西安主城+西咸经营性用地月度供求走势



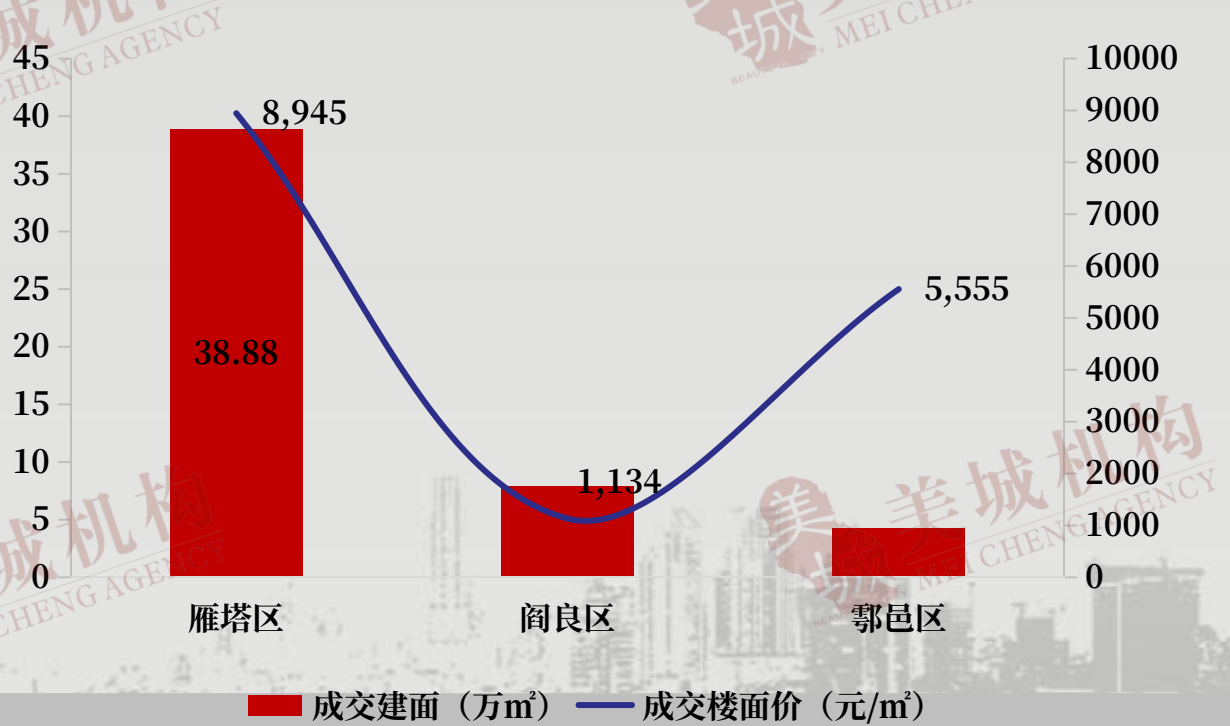
西安经营性用地：西咸新区为主力供应区，雁塔为主力成交区

- 供销：7月西咸新区迎来集中供地，总供应量高达331.59万m²，主要位于泾河（住宅&商服）、空港（安置房用地）、沣东能源金贸区（商服）。主力成交位于雁塔区，成交2宗宅地，无溢价。
- 成交均价：星河湾底价摘得雁塔区2宗共186亩宅地，平均楼面价8945元/m²，拉高月度区域成交均价；阎良区成交1宗47亩安置型商品房用地，地价较低；鄠邑区成交1宗商业用地。

2022年7月分板块经营性用地供应面积



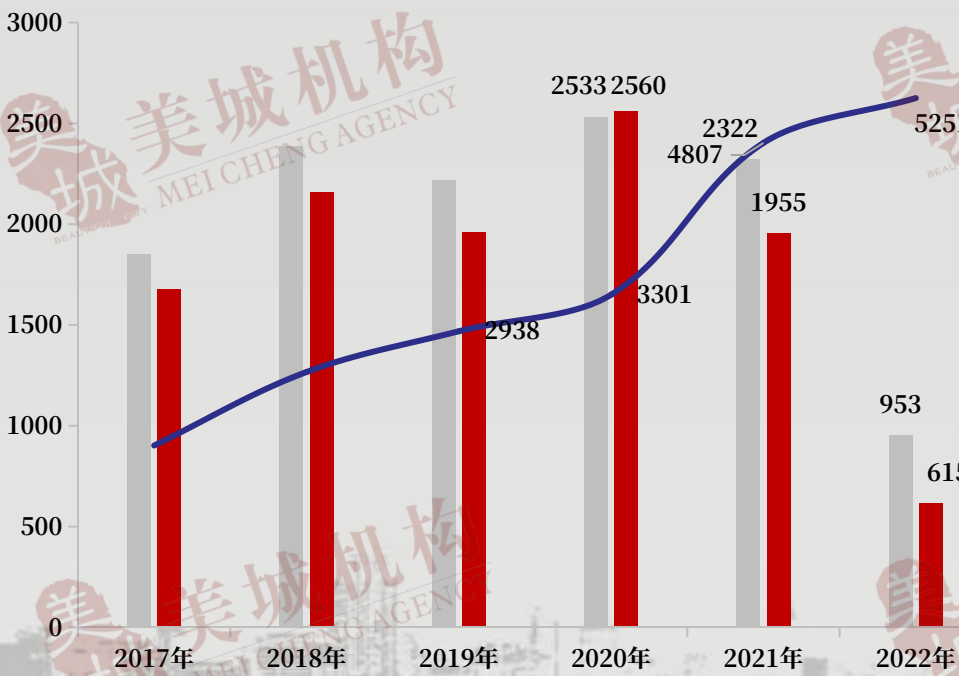
2022年分板块经营性用地成交量价



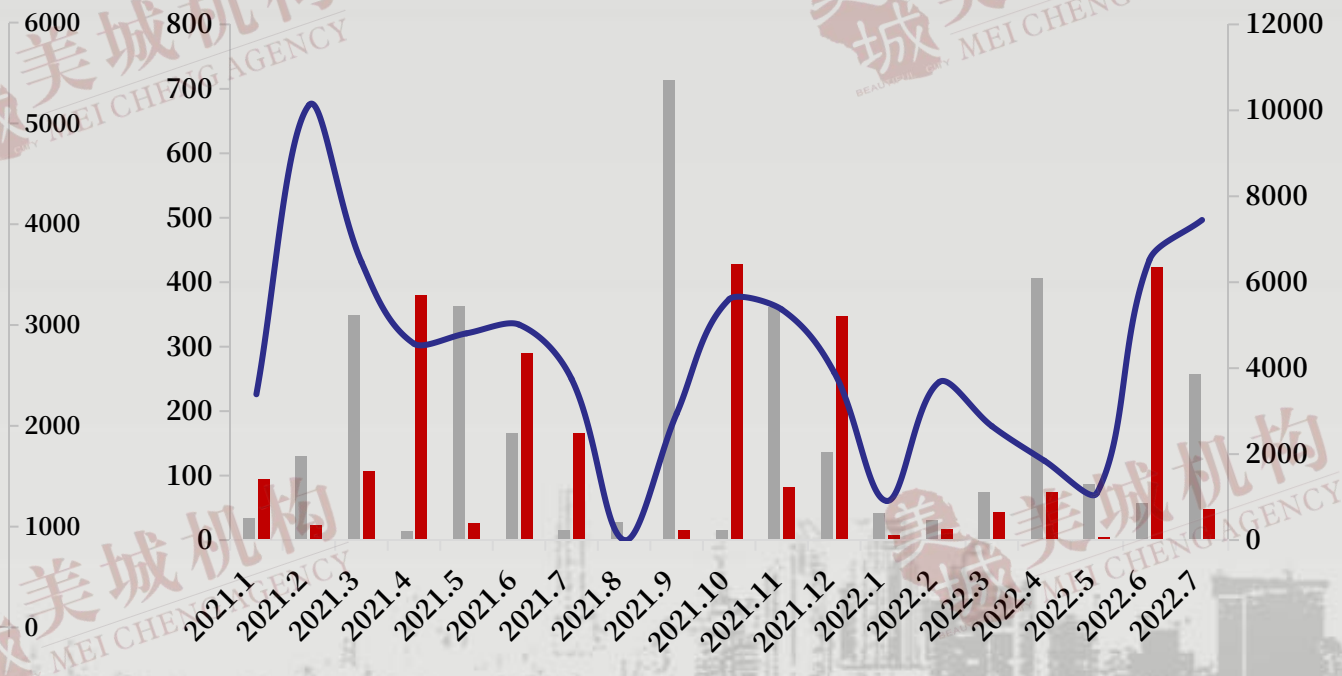
西安涉宅用地：受西咸集中供地影响，供应激增，成交量缩价涨

- 2022年一季度，受疫情影响，宅地市场短期“停摆”，供销主要以城改地块为主，成交量价筑底；1-7月住宅用地成交总量约615万m²，同比减少43%，楼面均价上涨9%；
- 7月受西咸新区集中供应影响，供应量激增，成交量跌价涨；其中，星河湾底价摘得186亩宅地，平均楼面价8945元/m²，拉高月度整体成交均价。

西安主城+西咸住宅类用地年度供求走势



西安主城+西咸住宅类用地月度供求走势

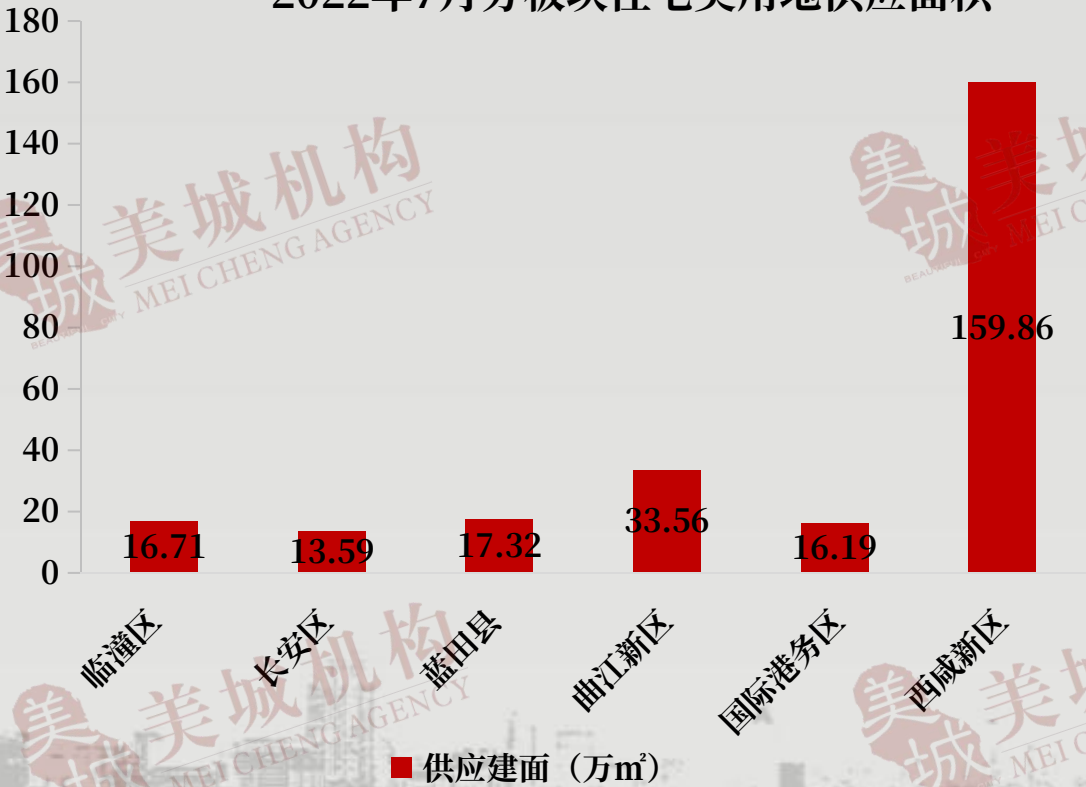


供应建面 (万m²) 成交建面 (万m²) 成交楼面价 (元/m²) 供应建面 (万m²) 成交建面 (万m²) 成交楼面价 (元/m²)

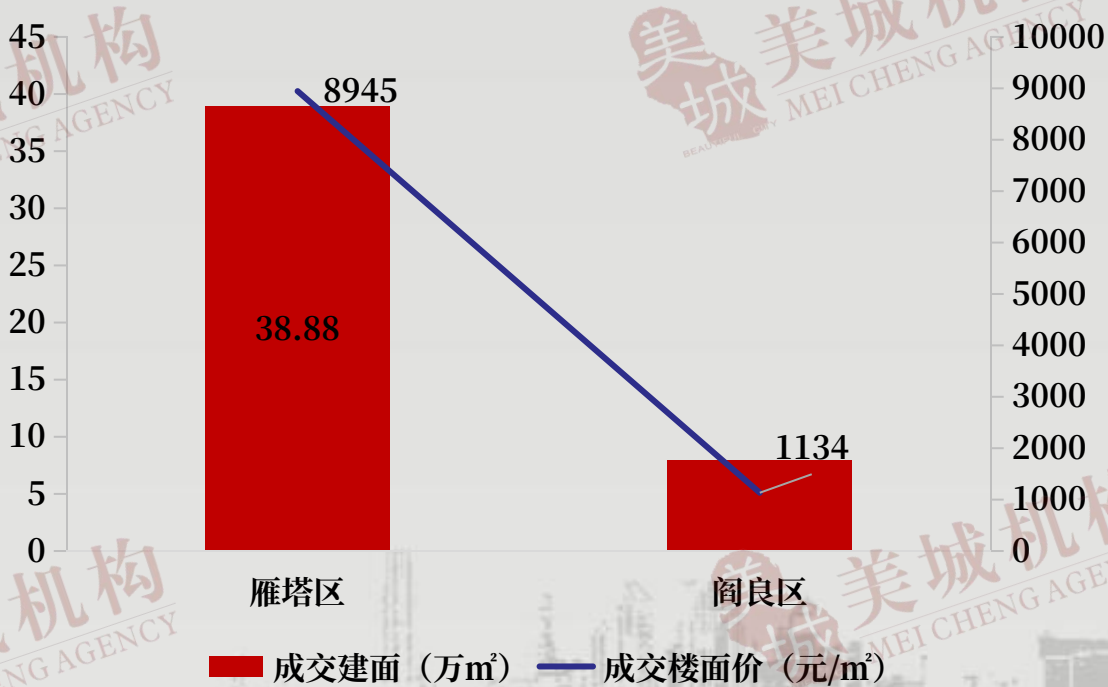
西安涉宅用地：公开市场无成交，雁塔成交2宗城改用地

- 供销：主力供应集中于西咸新区、曲江新区，主力成交位于雁塔区，成交2宗宅地，价格较高。
- 成交均价：星河湾底价摘得雁塔区2宗共186亩宅地，平均楼面价8945元/m²，拉高月度区域成交均价。

2022年7月分板块住宅类用地供应面积



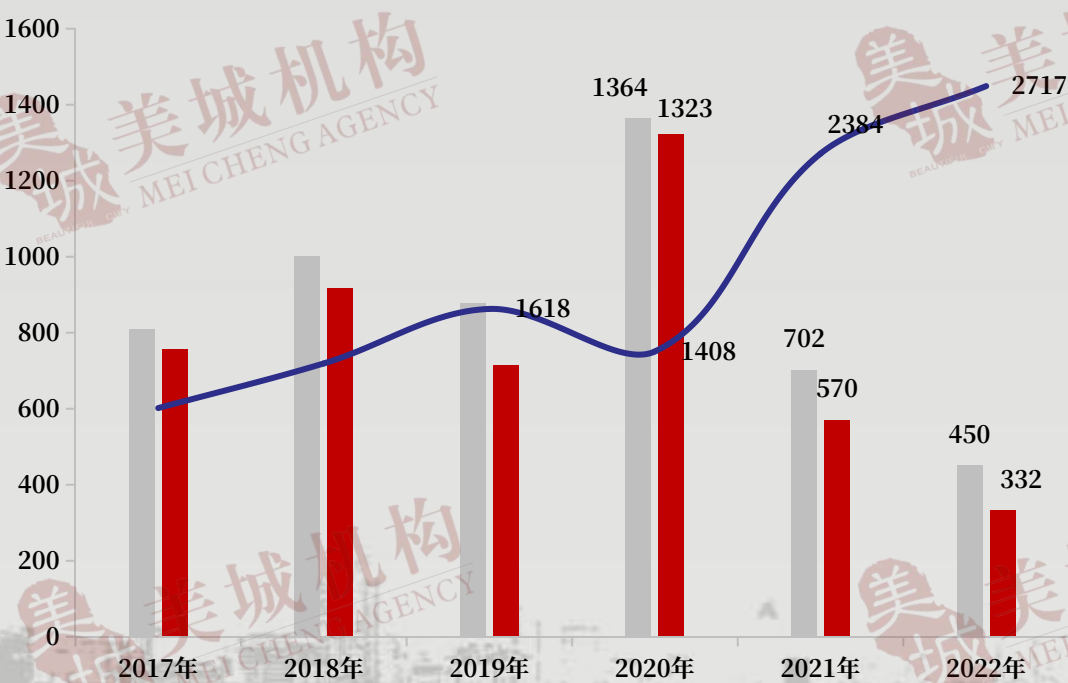
2022年分板块住宅类用地成交量价



西安商办用地：供销量双降，成交价格上涨，年度市场小幅供大于求

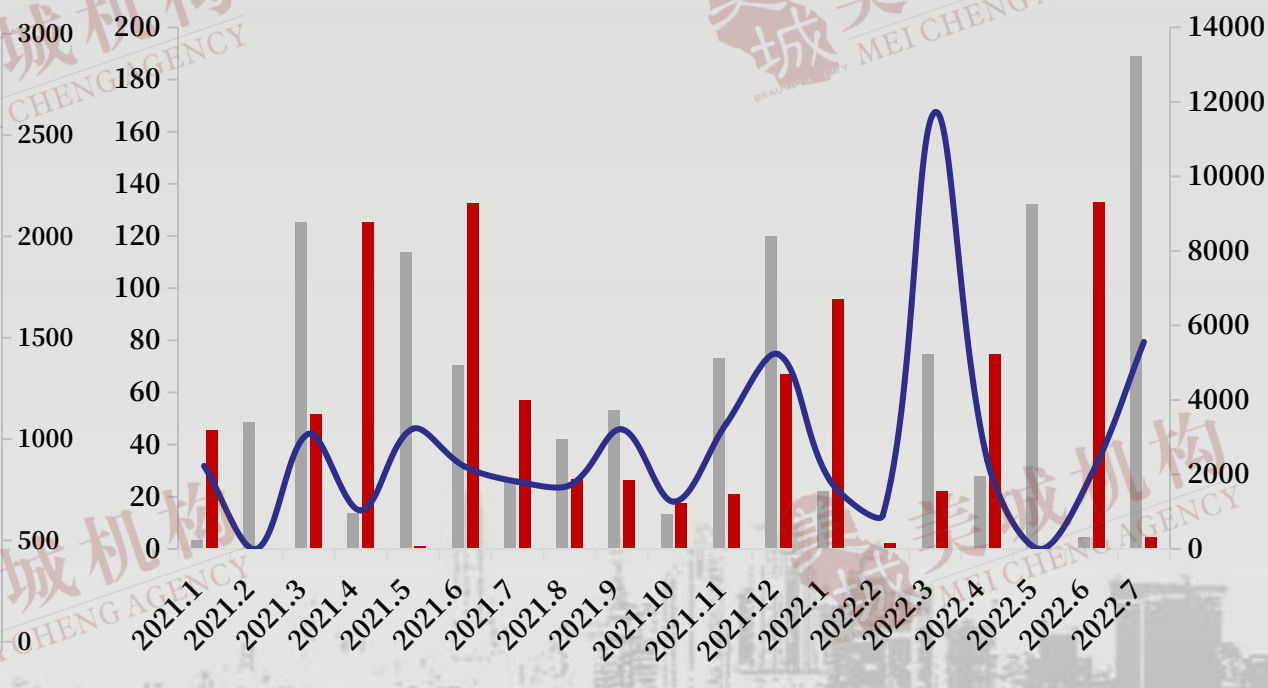
- 2022年商办用地多底价成交，其中，太古里商业项目落地，成交楼面价11532元/m²，拉高年度成交均价；1-7月西安商办用地总成交332万m²，同比下滑19.5%，成交均价环比上涨14%；
- 7月西安商办用地市场供应激增（受西咸集中供地影响），成交量跌价涨，仅鄠邑区成交1宗80亩商业用地，由西安大景酒店发展有限公司底价摘得，成交均价5555元/m²。

西安主城+西咸商办类用地年度供求走势



供应建面 (万m²) 成交建面 (万m²) 成交楼面价 (元/m²)

西安主城+西咸商办类用地月度供求走势



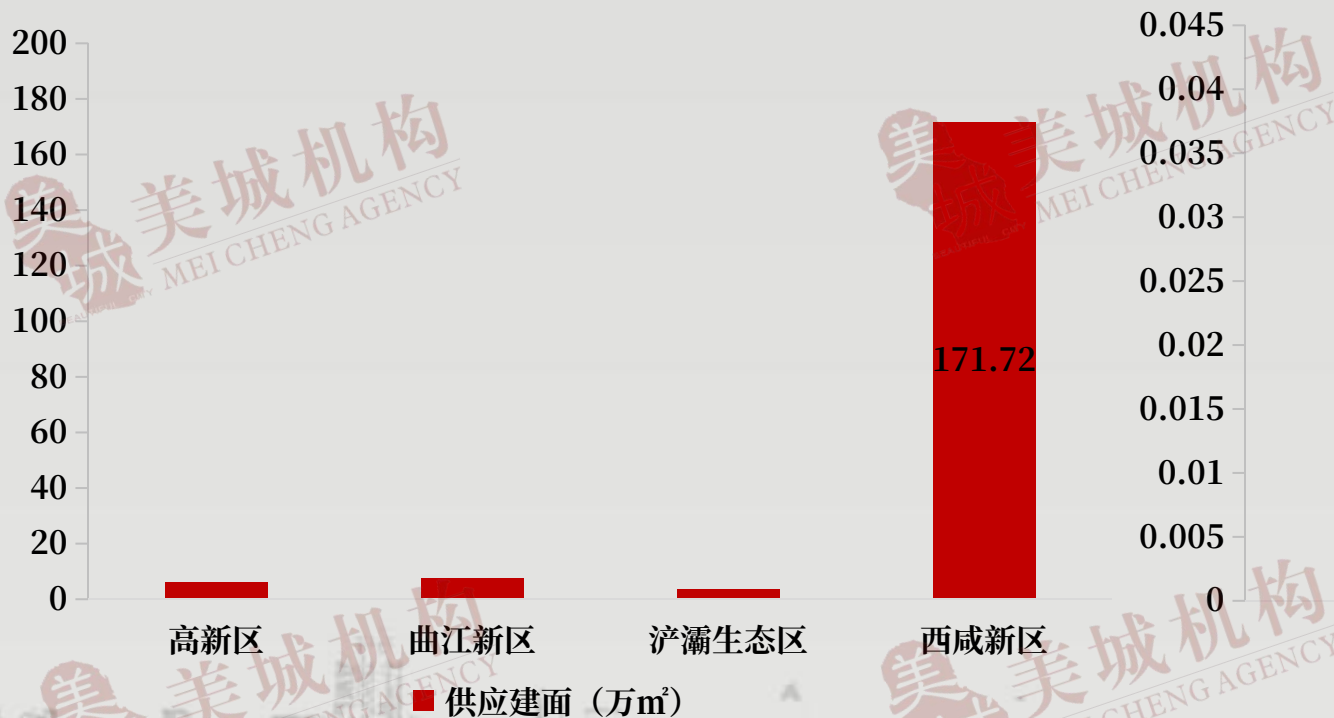
供应建面 (万m²) 成交建面 (万m²) 成交楼面价 (元/m²)

西安商办用地：仅鄠邑区成交1宗80亩商业用地

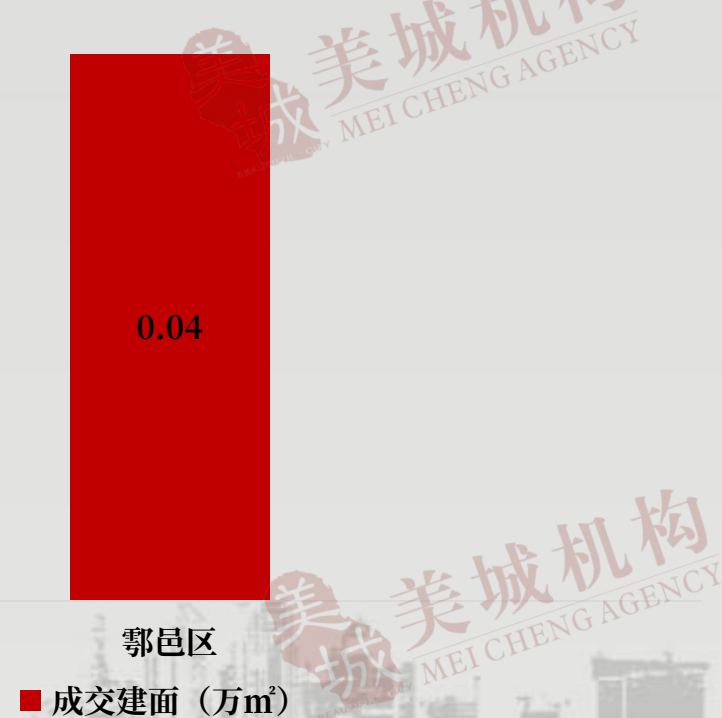
➤ **供销：**主力供应集中于西咸新区，主力成交位于鄠邑区，成交1宗80亩商业用地。

➤ **成交均价：**仅鄠邑区成交1宗80亩商业用地，由西安大景酒店发展有限公司底价摘得，成交均价5555元/m²。

2022年7月分板块商办类用地供应面积



2022年7月分板块商办类用地成交量价



土地市场小结

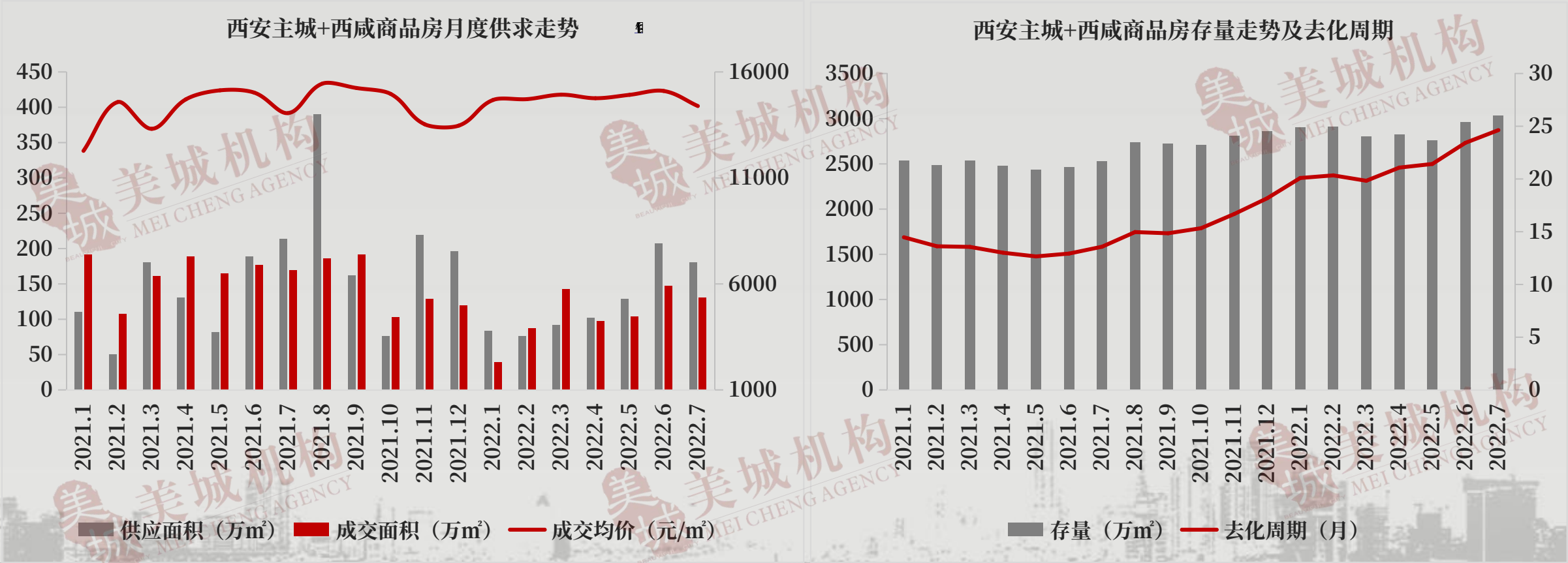


今年我市积极出台各项稳促政策，土地方面优化供地方案，不再要求配建自持、配建公租房；房地产优化限购、限售、降低首付比例、扩围刚需，多管齐下力促房地产业良性循环和健康发展。

由于多数房企上半年销售及回款进度远低于预期，导致资金面继续吃紧，当下房企的发力点仍将是“促销售、促回款”为主，短期市场热度将仍处于降温通道，叠加销售端回落，民企拿地谨慎，央企为摘地主流。

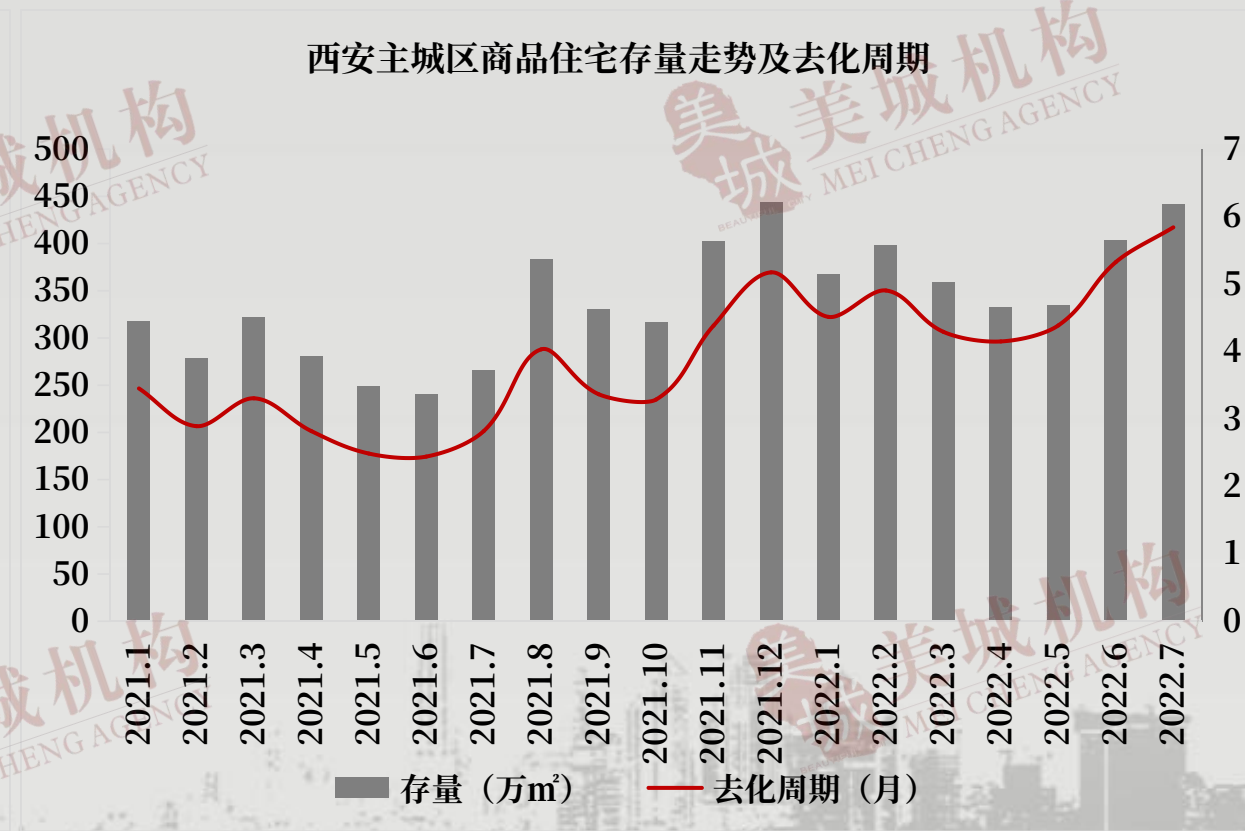
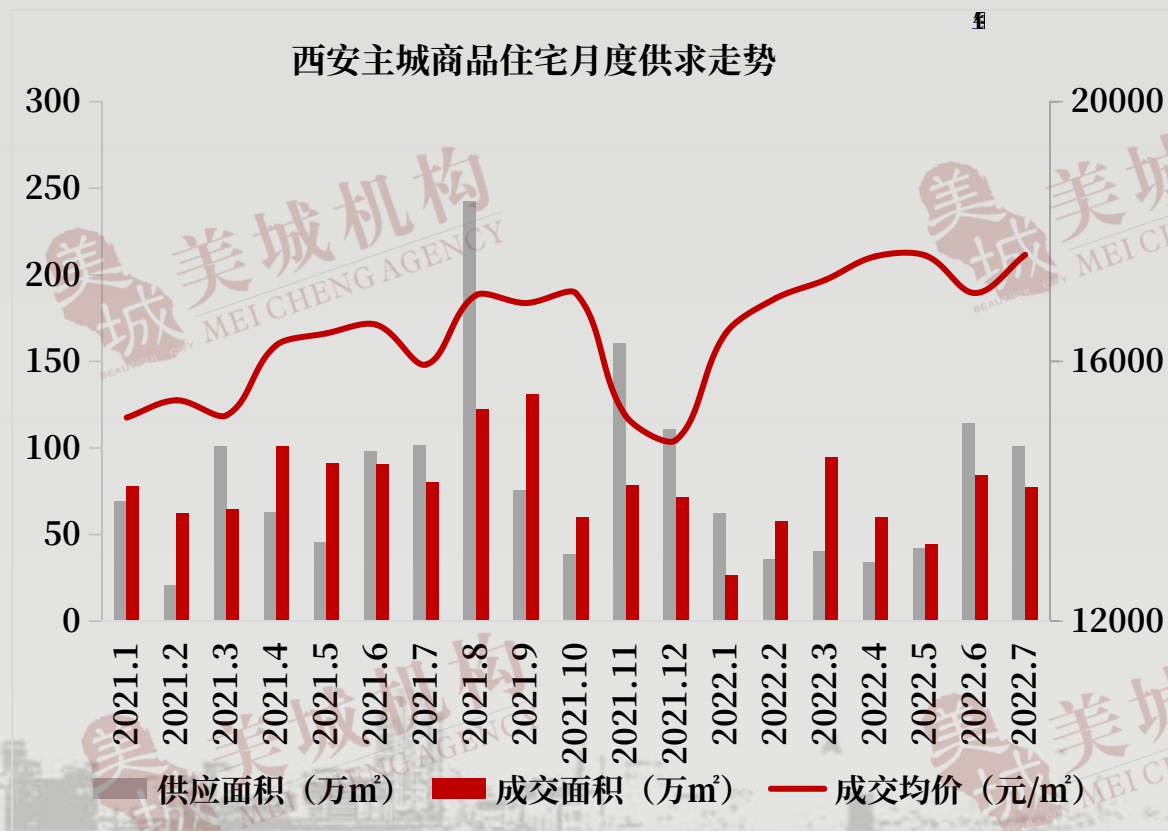
西安商品房市场：商品房市场供应放缓，成交端量跌价稳

- 7月西安主城+西咸商品房新增供应面积180万m²，环比下降13%，同比下降16%；销售面积131万m²，环比下降11%，同比下降22%；销售均价14392元/m²，环比下降5%，同比上升2%。
- 截止2021年7月末，西安主城+西咸商品房库存为3034万m²，去化周期为26个月。



西安住宅市场：供应放缓，成交量跌价涨，存量持续低位

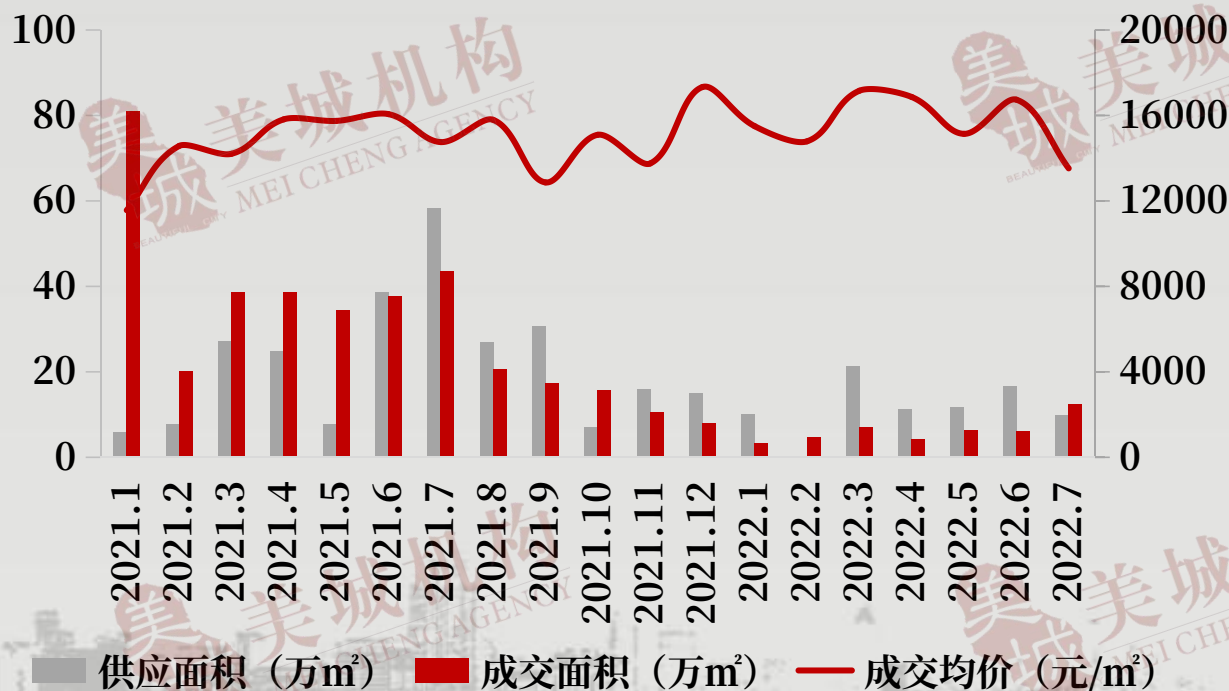
- 7月西安主城商品住宅新增供应面积101万m²，环比下降12%，同比暂无；销售面积77万m²，环比下降9%，同比下降4%；销售均价17642元/m²，环比上升3%，同比上升11%。
- 截止2021年7月末，西安主城区商品住宅库存为442万m²，去化周期为6个月。



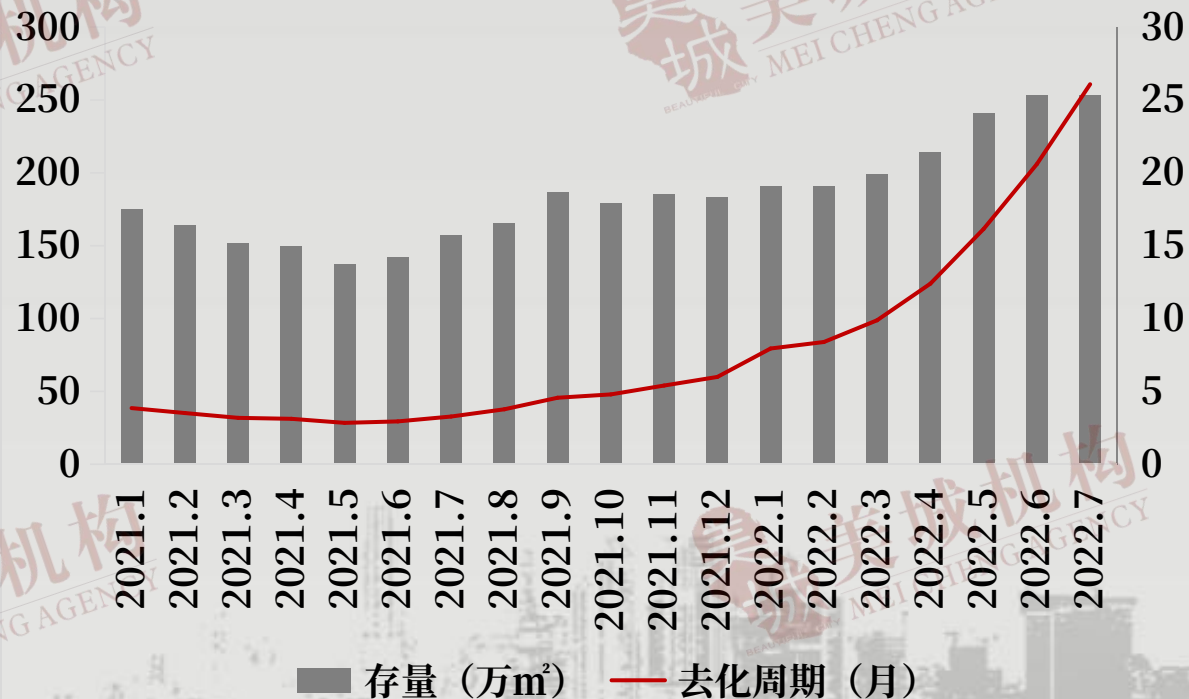
西咸住宅市场：供应缩水，成交量涨价跌，存量持续高位

- 7月西安西咸商品住宅新增供应面积10万m²，环比下降40%，同比下降83%；销售面积13万m²，环比上升105%，同比下降71%；销售均价13525元/m²，环比下降19%，同比下降8%。
- 截止2021年7月末，西安西咸区域商品住宅库存为253万m²，去化周期增至27个月为3年内最高水平。

西咸新区商品住宅月度供求走势

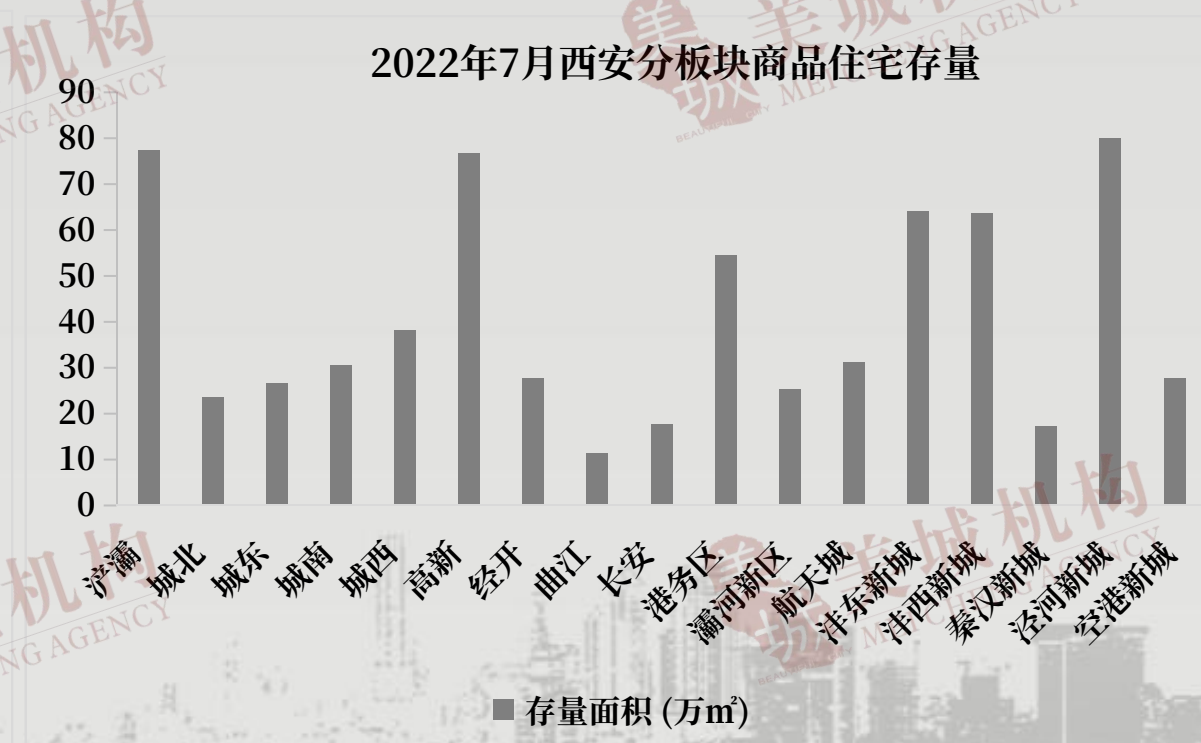
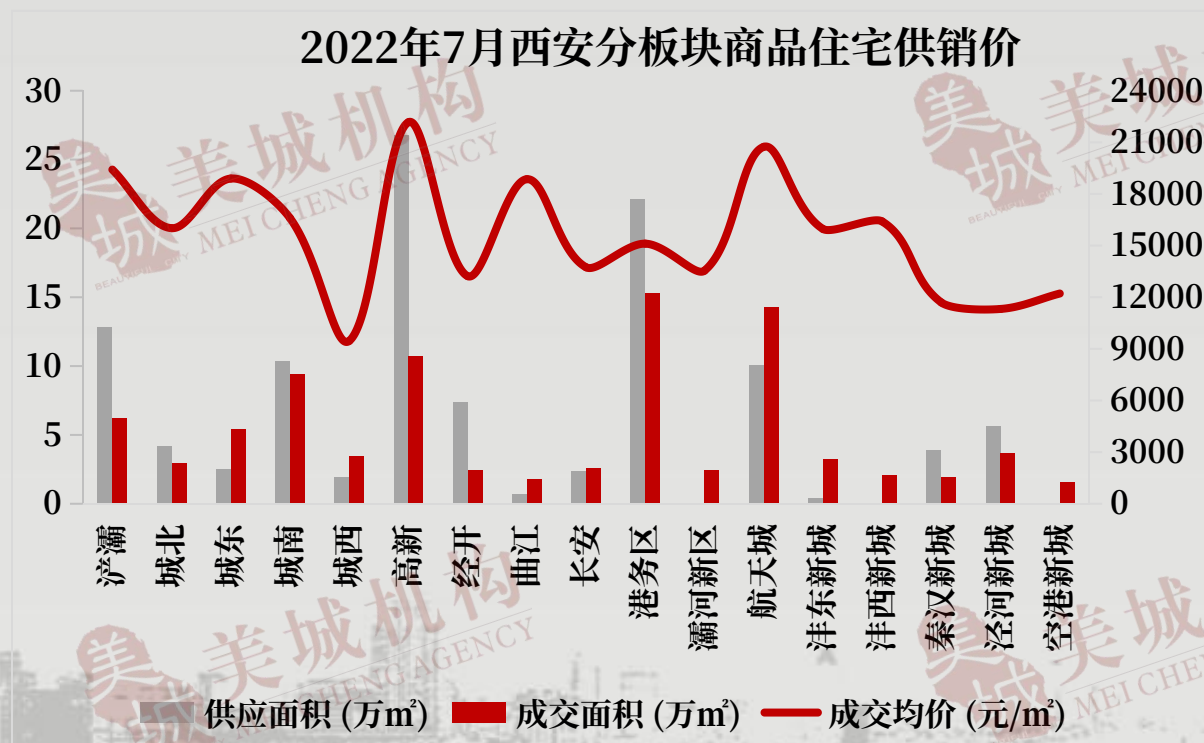


西咸新区商品住宅存量走势及去化周期



板块住宅市场：主力供销区域为高新、港务、航天

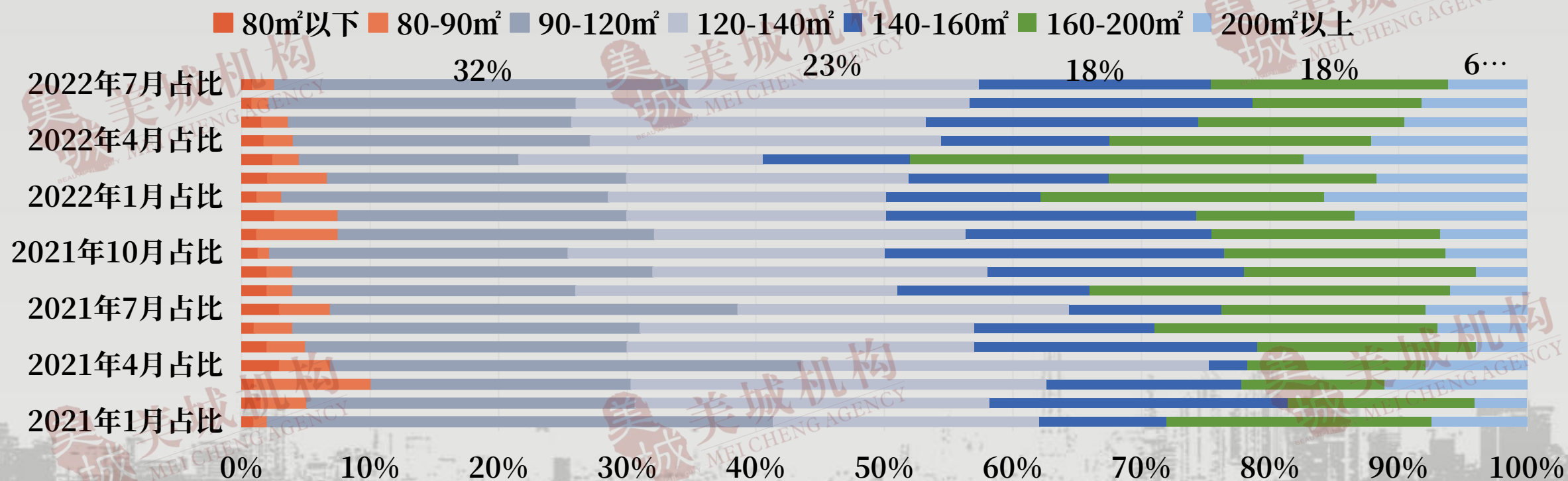
- 2022年7月，西安主城商品住宅主力成交区域为港务区，成交面积15万m²；其次是航天城、高新区，成交面积分别为14万m²、11万m²；高新区持续领涨其他各区域，成交均价为22170元/m²；存量最大区域为浐灞与高新区，存量面积均为77万m²。
- 西咸区域商品住宅主力成交区域为沣东新城，成交面积3万m²；价格方面，沣西新城领涨其他各区域，成交均价为16406元/m²；存量最大区域为泾河新城，存量面积为80万m²。



成交面积段：140m²以上房源成交占比42%，改善市场特征明显

- 2022年7月，西安市住宅各面积段成交占比中，90-120m² 面积区间成交量最多，占比达32%，其次为120-140m²，成交占比达23%；
- 140m²以上房源市场成交占比高达42%，西安改善市场特征明显。

西安商品住宅各面积段占比情况



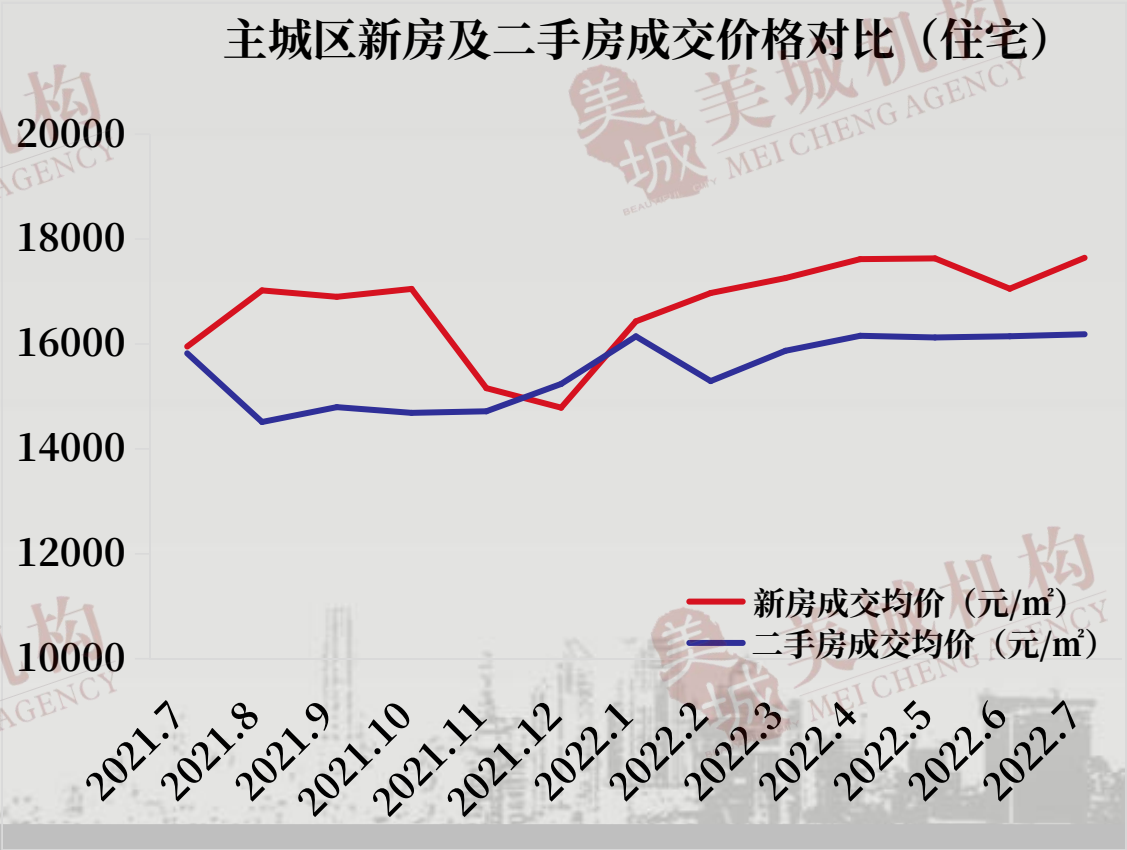
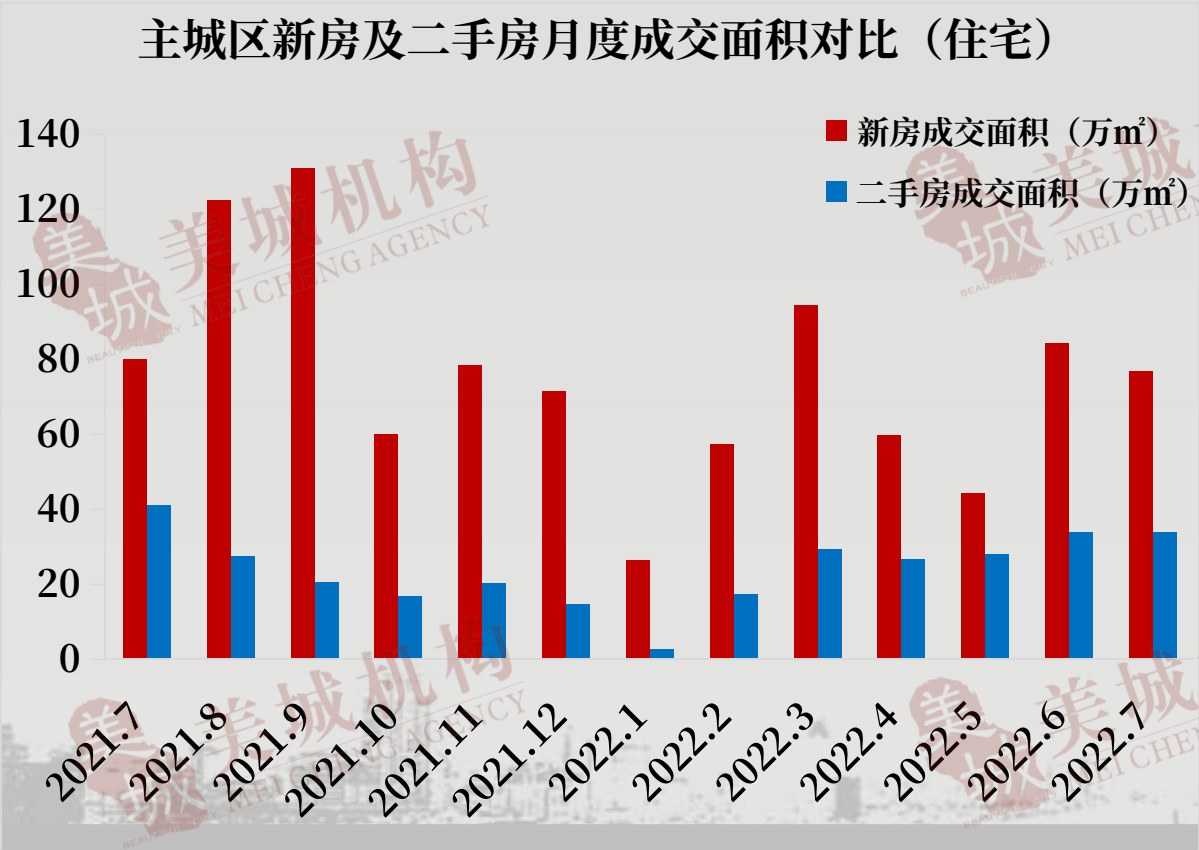
西安商品住宅项目TOP10

- 2022年7月，雁塔区金地中央公园获销冠，销售金额为23.93亿元；
- 7月TOP10销售金额入榜门槛为3.94亿元。

2022年7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m ²)	成交价格 (元/m ²)	成交金额 (亿元)
1	金地中央公园	雁塔区	1085	12.48	19170	23.93
2	中国铁建·万科翡翠国际	曲江新区	296	4.90	16174	7.92
3	招商城市主场	港务区	386	4.94	15783	7.79
4	碧桂园云顶	曲江新区	207	3.29	21307	7.00
5	招商华宇臻境	高新区	149	1.85	24743	4.58
6	高新·天谷雅舍	高新区	85	1.68	26414	4.43
7	新希望·锦麟天玺	高新区	100	1.68	26308	4.42
8	万科东望上珺	新城区	178	2.34	18930	4.42
9	融创时代奥城	港务区	169	2.39	16854	4.02
10	绿城西安全运村	港务区	176	2.54	15493	3.94

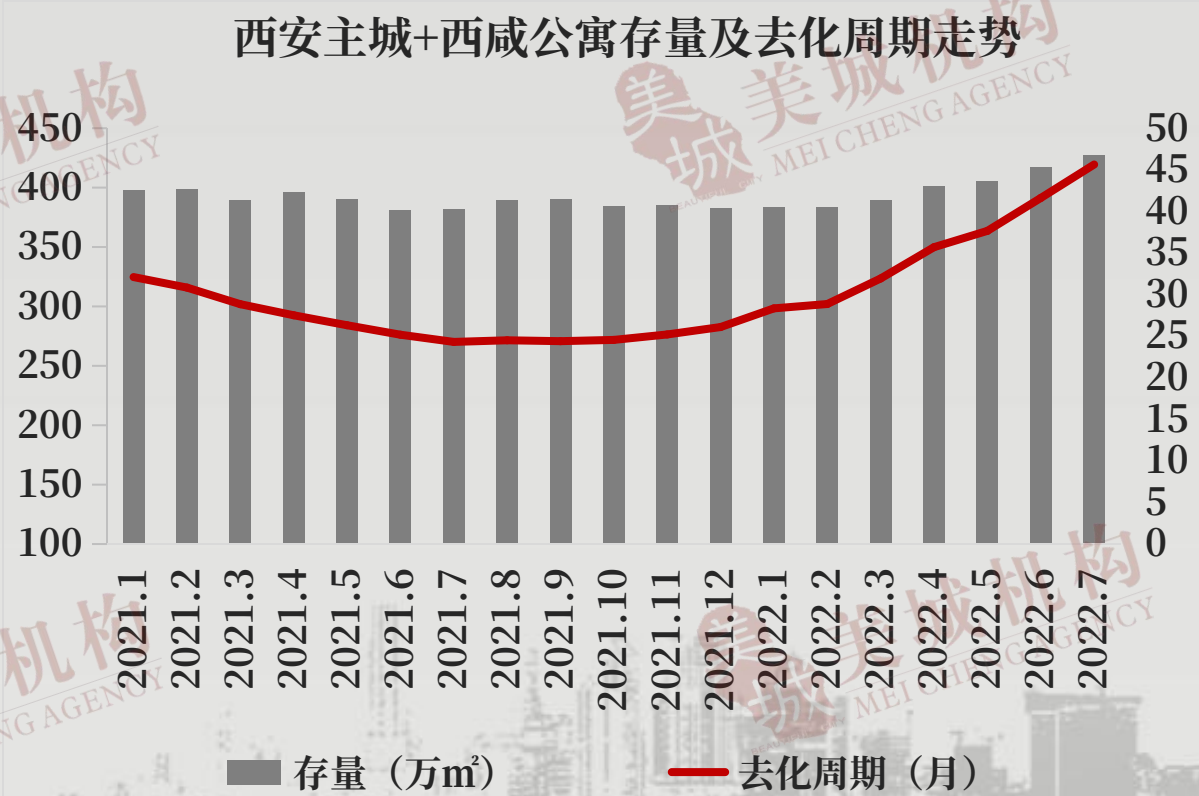
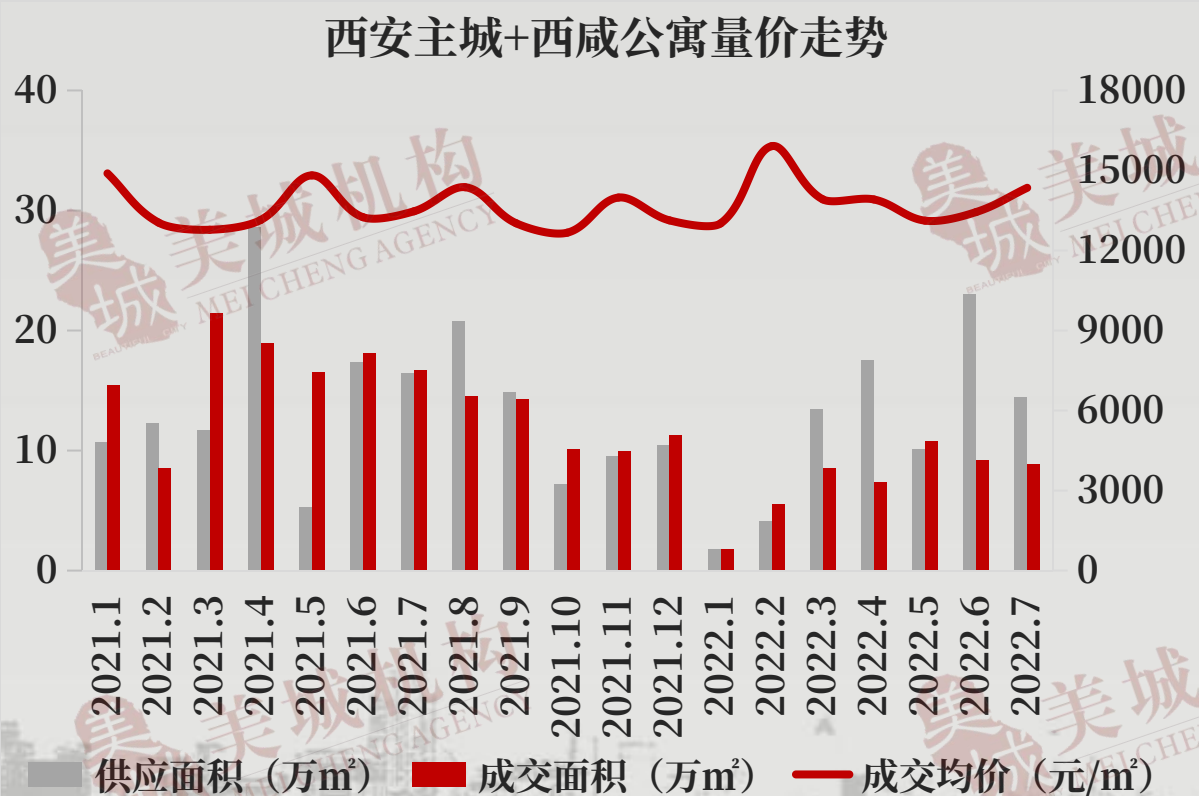
西安主城二手房：市场成交量持续高位，价格平稳

➤ 528新政+二手房指导价不再作为强制标准（政府公布的二手房参考价不再显示），为二手房市场提供了大量刚需房源；本月二手房成交34万m²，环比持平，同比下降17%；二手房成交均价16185元/m²，环比上涨0.2%，同比上涨3%。



西安公寓市场：供应缩水，成交量跌价涨，去化周期拉长至46个月

- 7月西安主城+西咸公寓市场新增供应面积14万m²，环比下降37%，同比下降12%；销售面积9万m²，环比下降3%，同比下降47%；销售均价14350元/m²，环比上升7%，同比上升7%。
- 截止2021年7月末，西安主城+西咸公寓市场库存为427万m²，去化周期为46个月。



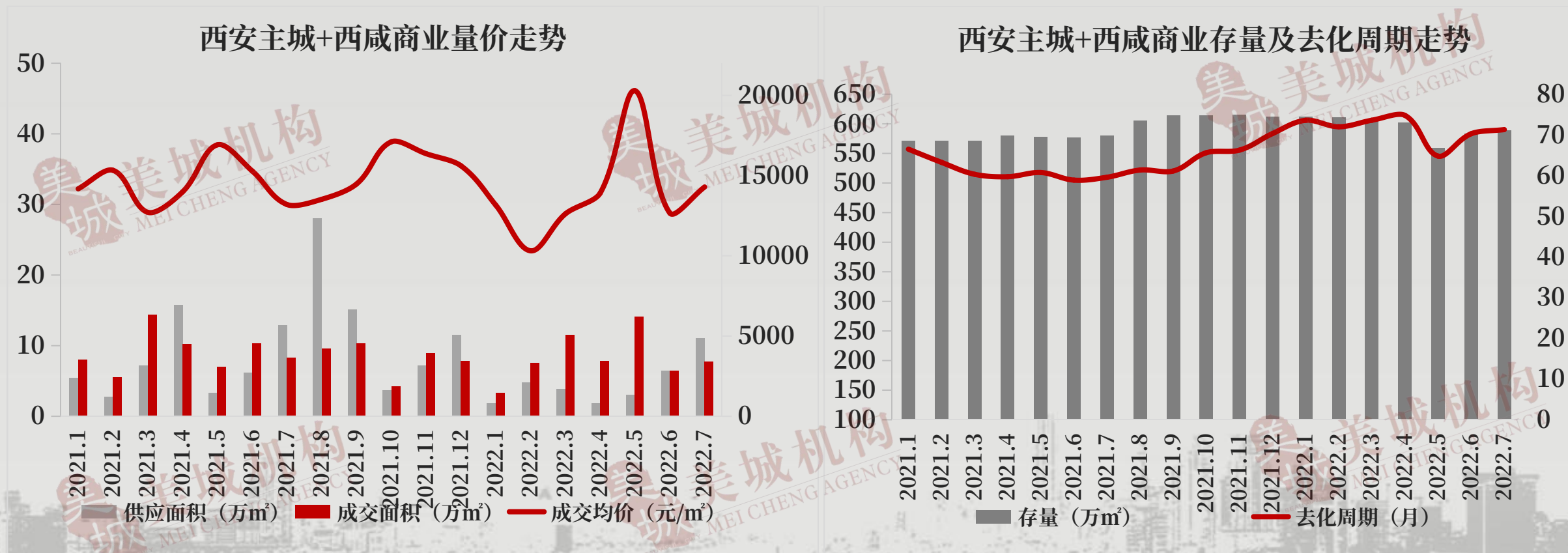
西安公寓项目TOP10

- 2022年7月，曲江新区融创·曲江印获销冠，销售金额为1.4亿元；
- 7月TOP10销售金额入榜门槛为0.34亿元。

2022年7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m ²)	成交价格 (元/m ²)	成交金额 (亿元)
1	融创·曲江印	曲江新区	10	0.38	36375	1.4
2	荣民捌号	高新区	30	0.61	22510	1.37
3	环球西安中心	高新区	5	0.16	38528	0.62
4	中南·春风南岸	长安区	187	0.72	8501	0.61
5	万景·荔知湾	长安区	69	0.35	15517	0.54
6	金辉世界城	曲江新区	108	0.47	10744	0.5
7	远洋合能·枫丹江屿	浐灞生态区	40	0.33	13188	0.43
8	华润置地·时光里	曲江新区	55	0.28	12844	0.36
9	万达·天鼎	高新区	3	0.1	34597	0.34
10	曲江·流光云谷	曲江新区	3	0.1	35778	0.34

西安商业市场：供应“井喷”，成交量价齐涨，去化周期拉长

- 7月西安主城+西咸商业市场新增供应面积11万m²，环比上升71%，同比下降14%；销售面积8万m²，环比上升20%，同比下降7%；销售均价14288元/m²，环比上升13%，同比上升8%。
- 截止2021年7月末，西安主城+西咸商业市场库存为589万m²，去化周期约72个月，去化周期拉长。



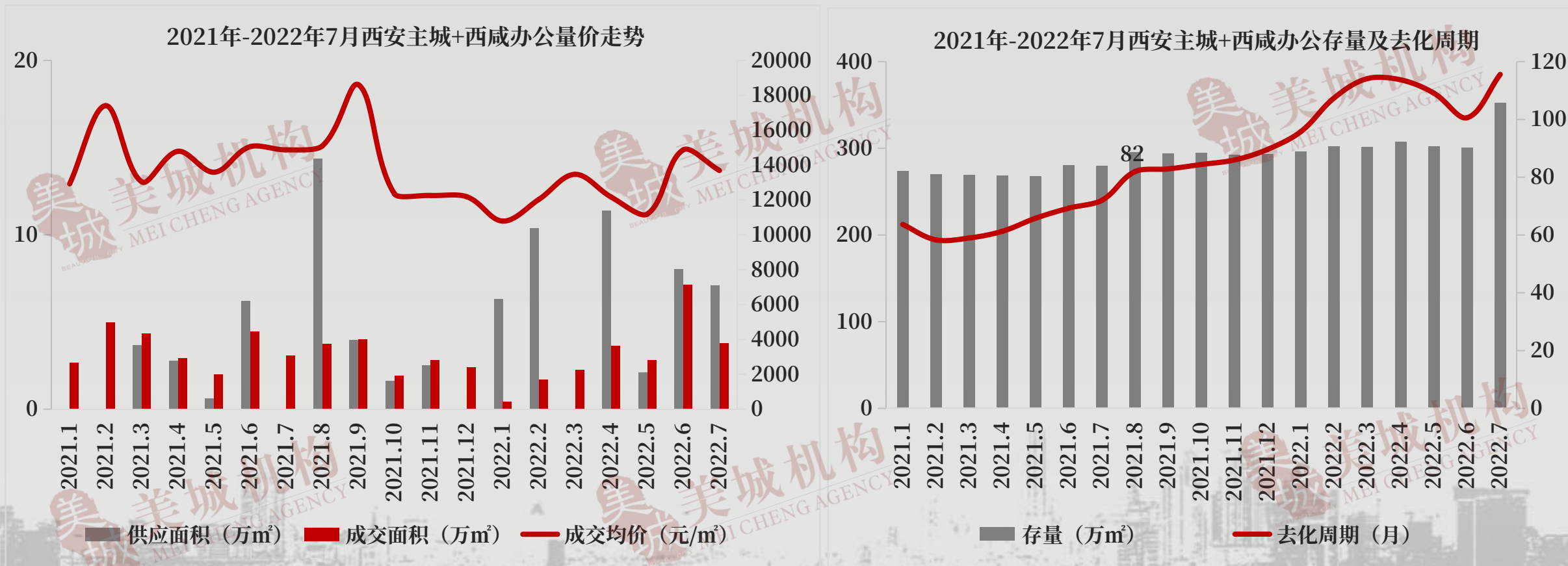
西安商业项目TOP10

- 2022年7月，港务区西安华南城获销冠，销售金额为1.68亿元；
- 7月TOP10销售金额入榜门槛为0.38亿元。

2022年7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m ²)	成交价格 (元/m ²)	成交金额 (亿元)
1	西安华南城	港务区	17	1.78	9456	1.68
2	奥园誉府	浐灞生态区	42	0.30	32784	0.97
3	保利·拉菲公馆	经开区	22	0.18	34313	0.60
4	富尔顿国际财富中心	经开区	3	0.18	32127	0.59
5	碧桂园·云府	浐灞生态区	25	0.22	23162	0.50
6	瑞和大唐府邸	经开区	8	0.16	27016	0.42
7	鼎诚·馥桂园	莲湖区	2	0.14	29695	0.41
8	金辉·世界城	曲江新区	13	0.10	37461	0.39
9	中环广场	曲江新区	9	0.10	36846	0.38
10	凤城庭院	经开区	3	0.15	25898	0.38

西安办公市场：量价双降，供大于求，去库存压力持续增加

- 7月西安主城+西咸办公市场新增供应面积7万m²，环比下降11%，同比暂无；销售面积4万m²，环比下降47%，同比上升22%；销售均价13687元/m²，环比下降8%，同比下降8%。
- 截止2021年7月末，西安主城+西咸办公市场库存为353万m²，去化周期为116个月。



西安办公项目TOP10

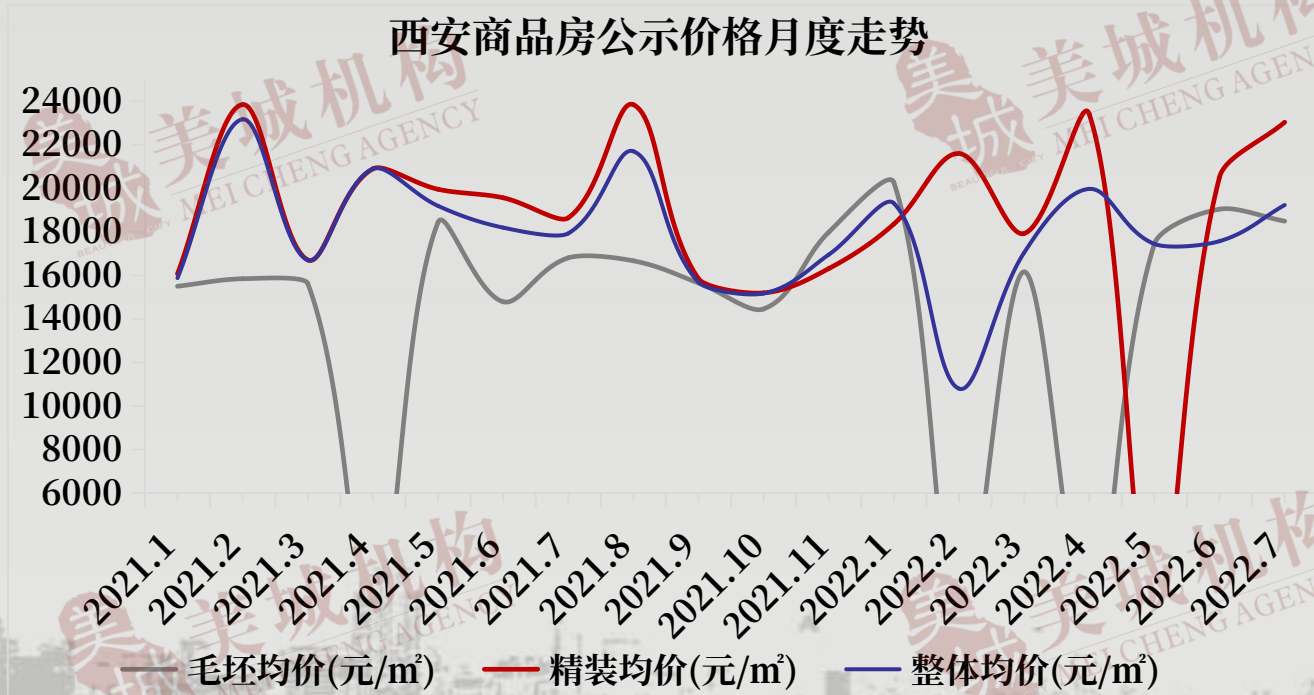
- 2022年7月，高新区荣民捌号获销冠，销售金额为1.59亿元；
- 7月TOP10销售金额入榜门槛为0.12亿元。

2022年7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m ²)	成交价格 (元/m ²)	成交金额 (亿元)
1	荣民捌号	高新区	36	0.72	22131	1.59
2	西安金融创新中心	经开区	16	0.43	20829	0.90
3	恒达·商务公馆	雁塔区	14	0.36	15836	0.57
4	万达西安One	高新区	6	0.20	19223	0.38
5	华润置地·时光里	曲江新区	2	0.23	14789	0.34
6	四海唐人街	经开区	4	0.12	26704	0.31
7	莱安中心	曲江新区	9	0.13	21854	0.27
8	中国铁建·西派国际	未央区	9	0.09	18556	0.18
9	西安中铁丝路总部	港务区	21	0.09	15140	0.13
10	融城东海	高新区	5	0.10	11967	0.12

西安价格公示：均价整个上涨，高单价、高总价项目相继入市

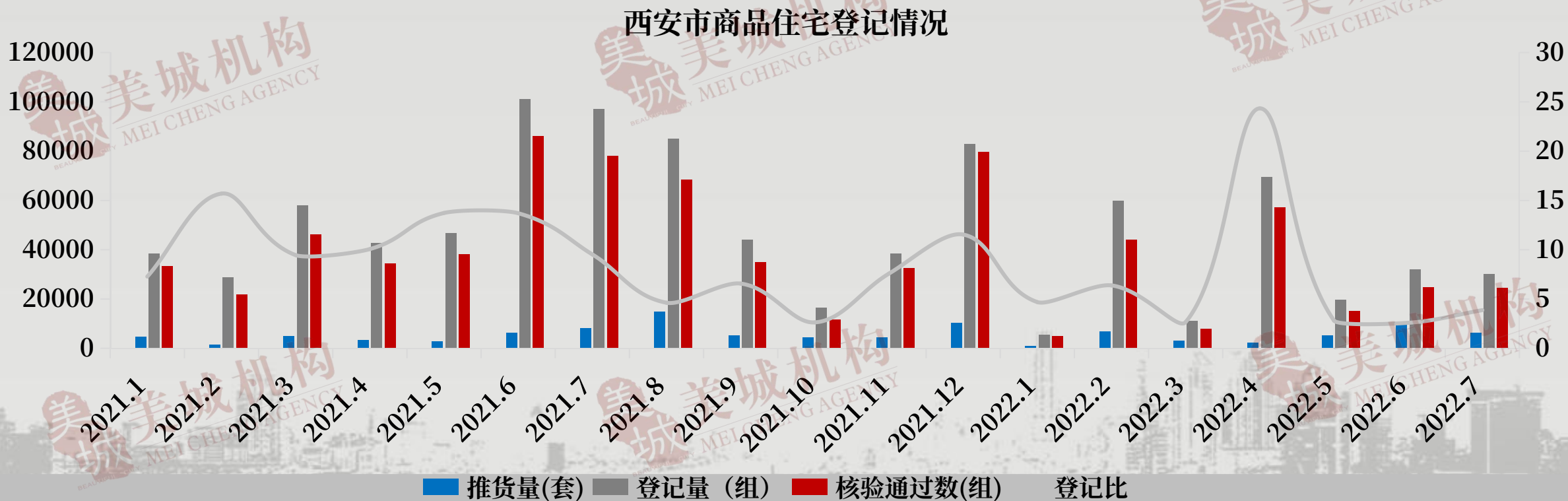
- 2022年7月，西安35个项目公示8657套房源，整体公示均价19234元/m²，环比上涨9%，同比上涨7%；其中，精装房均价约23038元/m²，环比上涨12%，同比上涨24%；毛坯均价约18494元/m²，环比下降2%，同比上涨10%。
- 备案价超3万元/m²的楼盘有2个，分别是招商西安序（均价36409元/m²）和三迪灞河壹号（均价30731元/m²）；
- 备案价2.5万元/m²以上的楼盘有3个，分别是招商华宇长安玺（均价29383元/m²）、招商央玺（25163元/m²）、金泰唐618（均价28514元/m²），且面积均较大，总价300万元起步。



区域	项目名称	业态	面积段(m ²)	总套数	装修情况	公示均价(元/m ²)
高新	高新金茂悦园	高层	119-143	104	毛坯	23489
		小高层	143	136	毛坯	25195
航天城	招商华宇长安玺	叠拼	198-256	18	精装	29354
灞桥区	三迪·灞河壹号	洋房	172-252	52	精装	30200
浐灞区	招商央玺	小高	204-278	34	精装	22254
		叠拼	167-203	14	毛坯	31852
浐灞区	招商西安序	小高	306-370	30	毛坯	36430
雁塔区	金泰·唐618	高层	178-362	104	毛坯	28587

客户登记：登记比1:3.9，网红盘提前锁定摇号，购买力仍强劲

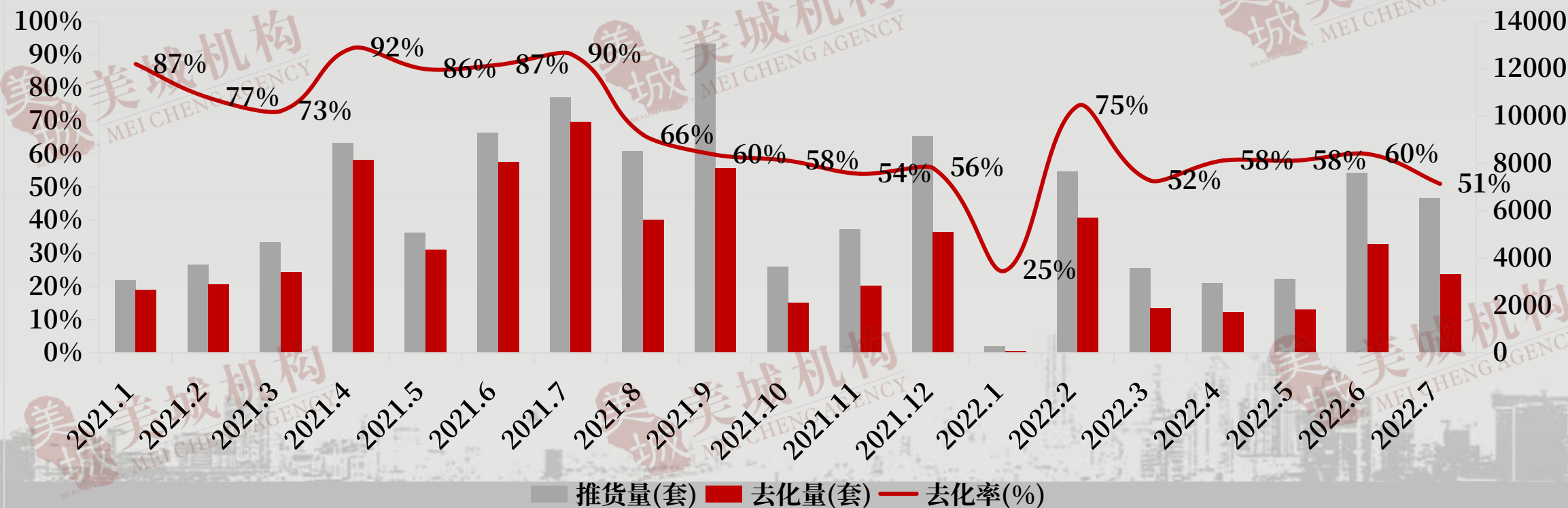
- 7月共32个项目完成登记，推售房源6310套，环比下降33%；登记人数30014组，环比下降6%；核验通过人数24443组，环比下降1%；综合中签率26%，登记比1: 3.9。
- “千人摇”楼盘有6个（占比近2成），摇号中签率最低的是港务区华润置地未来城市DK3，综合中签率仅为3.5%；其余表现好的盘有悦美国际、华润置地未来城市DK4、金地中央公园、招商华宇长安玺、御锦城，均是网红盘或区域内品质与性价比兼具的楼盘。



新开盘市场：2万+项目占比增加，购房门槛提高，去化率走低

- 7月新开盘项目共27个，推出房源共6528套，环比下降14%，同比下降40%；成交3316套，环比下降27%，同比下降66%；整体开盘去化率下降至51%。
- 7月开盘当天售罄的项目仅有3个，分别是港务的绿城西安全运村，长安的悦美国际，沣东的绿城西安和庐。
- 从整天开盘情况看，客户购房已趋向理智，即便身处主城成熟区但优势不够突出的楼盘也会遭遇“滑铁卢”。

西安市新开盘市场供销走势



楼市小结



本月西安率先发布强化预售资金监管新规，涉及资金全额监管、夯实银行责任等，弱化“停贷潮”带来的市场影响，对需求有明显带动。7月商品房市场供应放缓，成交端呈现量跌价稳态势，主城热度持续较高，整体去化率持续超6成，近郊及外围市场热度明显下滑，西咸新区量价下滑明显。公寓市场供应放缓，成交端量跌价涨；商办市场受困于存量较大，去化周期均较长，主城去库机会较明显，外围商业去化持续艰难。

政策利好不断加持，三季度楼市将回归良性循环

率先发布监管新规 利好政策不断加持

西安率先发布强化预售资金监管新规，涉及资金全额监管、夯实银行责任等，弱化“停贷潮”带来的市场影响，对新房市场需求有明显带动。短期内仍将维持总体宽松利好的政策环境。

房价、地价及开发利润将寻求新的平衡点

土地供应量确保楼市的可持续有效供给，价格难以再续近年来的涨势；供地结构将持续优化，住宅、商业用地供应将并重推进，空间上结合人口、产业等因素合理布局。

强化预售监管 提振客户置业信心

上半年西安实质性利好并不充足，无法形成强刺激；下半年预计将进一步扩大购房优惠政策（降利率等），引导实际购房成本的下降；继续强化预售监管，降低项目交付风险，提振置业信心。

停工、烂尾刺激部分 客户转向二手房市场

二手住宅近三个月成交量环比增长明显，虽然与去年同期水平差距仍在，但成交均价一直处于较高位置，停工、烂尾问题刺激部分客户转向二手房市场，引发市场恢复。同时二手房指导价取消，刺激市场流动性，推动成交量上涨。



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