

美城
MEI CHENG AGENCY

美城
MEI CHENG AGENCY

MARKET FIRST PERSPECTIVE

美城
MEI CHENG AGENCY
专业房地产价值服务商

西安市房地产4月市场月报



美城机构市场研究中心

美城机构
MEI CHENG AGENCY

美城机构
MEI CHENG AGENCY

PART 01

政策解析

宏观政策 | 地方政策 | 行业资讯

央行下调金融机构存款准备金率

美城观点：

人民银行将继续实施稳健货币政策。一是密切关注物价走势变化，保持物价总体稳定。二是密切关注主要发达经济体货币政策调整，兼顾内外平衡。同时，保持流动性合理充裕，促进降低综合融资成本，稳定宏观经济大盘。

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	报刊年鉴
	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4月25日 星期一 | 我的位置: 首页 > 沟通交流 > 新闻

中国人民银行决定下调金融机构外汇存款准备金率

字号 去虫 小 文章来源: 沟通交流 2022-04-25 19:21:40

[打印本页](#) [关闭窗口](#)

为提升金融机构外汇资金运用能力，中国人民银行决定，自2022年5月15日起，下调金融机构外汇存款准备金率1个百分点，即外汇存款准备金率由现行的9%下调至8%。（完）

[打印本页](#) [关闭窗口](#)

为支持实体经济发展，促进综合融资成本稳中有降，中国人民银行决定于2022年4月25日下调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）。

为加大对小微企业和“三农”的支持力度，对没有跨省经营的城商行和存款准备金率高于5%的农商行，在下调存款准备金率0.25个百分点的基础上，再额外多降0.25个百分点。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率为8.1%。

宏观政策

银保监会：完善房地产长效机制，支持改善和刚性住房需求

美城观点：

优化对消费重点领域的金融支持，更有针对性地促进扩大消费。全力支持货运物流保通保畅，扎实做好金融支持能源保供相关工作，有力保障产业链供应链安全稳定持续完善“稳地价、稳房价、稳预期”房地产长效机制，支持改善和刚性住房需求，促进房地产业良性循环和健康发展。

4月22日，银保监会党委召开会议，要进一步增强和改善融资供给，努力促进国民经济良性循环。

加大对市场主体的纾困力度，对受疫情影响较大的行业和中小微企业，加强信贷支持和保险保障；提升新市民金融服务水平，有效满足新市民创业就业、购房安居、教育培训、医疗养老等方面金融需求；配合做好地方政府专项债发行及项目配套融资工作，支持加快重大项目工程和城乡基础设施建设。

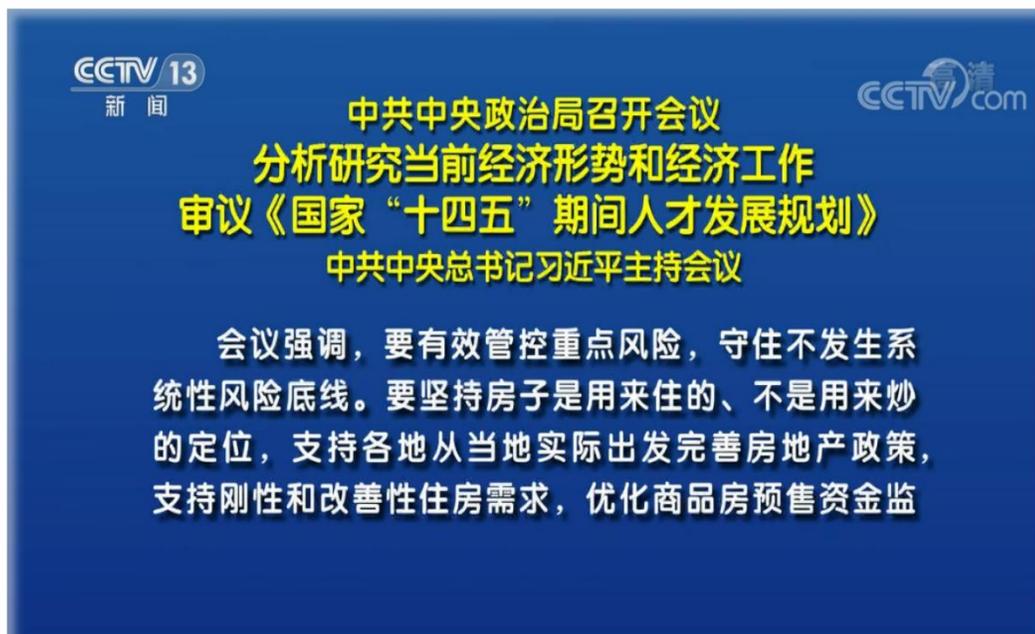


宏观政策

中央政治局：支持各地从当地实际出发完善房地产政策

美城观点：

从业界角度来说，应该是给各地更大的自主权。此外，会议提及“支持刚性和改善性住房需求”，当前，除了三四线城市，一二线城市也存在一定的压力，因此各地政府在房住不炒的背景下，不排除一些城市对税费、贷款或者普通房认定标准等进行一些合理的政策变化。



中共中央政治局4月29日召开会议，要求要加大宏观政策调节力度，扎实稳住经济，努力实现全年经济社会发展预期目标。

会议强调，要有效管控重点风险，守住不发生系统性风险底线，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。

地方政策

南京户籍放开限购，能买第三套！外地户口满6个月社保即可购房！

美城观点：

截止到4月20日，全国超85个城市出台松绑政策内容，调控次数超百次。政策松绑内容基本都是从需求端出发，包含放宽落户、公积金贷款额度增加/条件放宽、降首付比例、降房贷利率、放松限购限贷、放松/取消限售。接下来期待政策发酵，带来好的市场回应。



4月23日南京限购新政：

南京户籍放开限购，能买第三套！外地户口，只要满6个月社保即可购买！ 以下为4·23南京放开限购区域-完整版：

浦口区(新区直管区、核心区除外)江宁区放开范围：淳化、横溪、湖熟、方山南、禄口、汤山、正方新城高淳、溧水、六合、栖霞区(仙林、燕子矶除外)雨花台区放开范围：人居森林、板桥

佛山满5年住房不计入限购

美城观点：

该政策将有力刺激二手市场成交，同时利好改善、投资客户，利好限购区域，利空三水、高明等非限购镇街。市场将逐步回暖，二季度楼市可期。总的而言，现行政策，满足居民自住刚性需求，支持改善型住房需求，改善户型、大平层产品将更受青睐。

佛山市住房和城乡建设局

不公开

佛山市住房和城乡建设局关于优化 存量商品住房政策的通知

各区住房城乡建设和水利局、市自然资源局、市税务局、市中级人民法院：

为贯彻落实“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，满足居民自住型住房需求，支持改善型住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，对最近一次契税缴纳时间或不动产登记时间满5年的商品住房执行以下政策：

一、居民家庭在线上办理购房资格核验时，该商品住房不计入居民家庭拥有住房套数。

二、该商品住房在进行买卖合同网签、赠与、司法拍卖等转让手续时，无需进行购房资格核验。确认时点：

- (一) 存量房交易的，以卖方发起合同网签业务的时点；
- (二) 非直系亲属之间房产赠与的，以向不动产登记部门申请办理房产转移登记业务的时点；
- (三) 司法拍卖的，以房产买受人取得成交确认书的时点。

本通知自发文之日起实施，请各区住房城乡建设和水利局、自然资源局各区分局、各区人民法院做好贯彻落实工作。实施中如有疑问，请向市住房城乡建设局反映。



佛山市住房和城乡建设局
2022年4月26日

4月26日晚，佛山朋友圈被一张“红头文件”图片刷屏了，文件显示，佛山住建局拟优化存量商品住宅政策：1、明确满5年商品住房不计入居民家庭拥有住房套数；2、该商品住房在进行买卖合同网签、赠与、司法拍卖等转让手续时，无需进行购房资格核验；3、该政策即日起实施！可以理解如下：

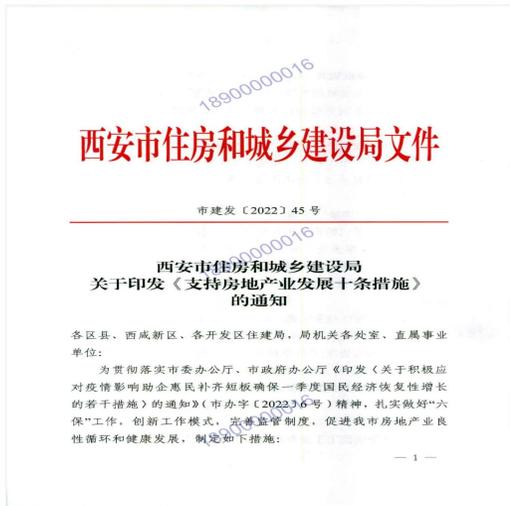
- 1、名下有1套房，超过5年，再次购买，当作名下无房处理；名下有2套房，若有1套/2套超过5年，限购区相应多1个/2个购房名额；
- 2、购买超过5年的二手房子，买方不受限购政策影响。

简单来说，即是：满5年的二手房，不计入限购！

西安发布《支持房地产业发展十条措施》

美城观点：

2021年下半年至今，受价格高位运行及房企连续爆雷等因素影响，购房客户心理预期阶段性回落，持币观望态势明显加剧。西安受2021年12月底、2022年3月两次疫情突袭，使作为购房者主力群体的中产阶级对于就业前景和收入预期产生焦虑现象，市场下行态势明显，亟待强有力的政策救市。



4月26日晚，西安发布《支持房地产业发展十条措施》10条措施。

主要归纳为几点：①政策放松，办证时间缩短。②限购区域购房，社保断缴，只要补齐社保，视为连续缴纳。③金融贷款放松，保企保按揭，放款加快。

此次政策明确了“保企保按揭”的导向，尤其是明确了“协调金融机构增加房贷投放额度”的表述，明确加大房贷投放，具有较强信号意义。

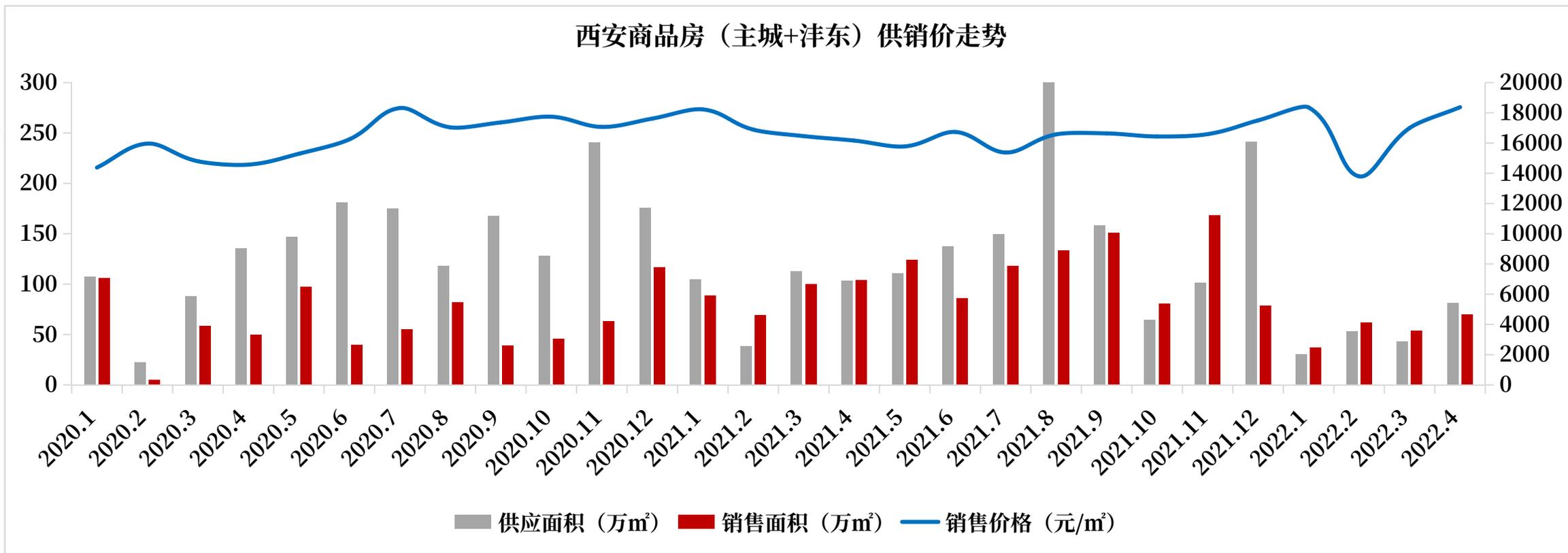
PART 02

聚焦楼市

各物业监测 | 市场动态

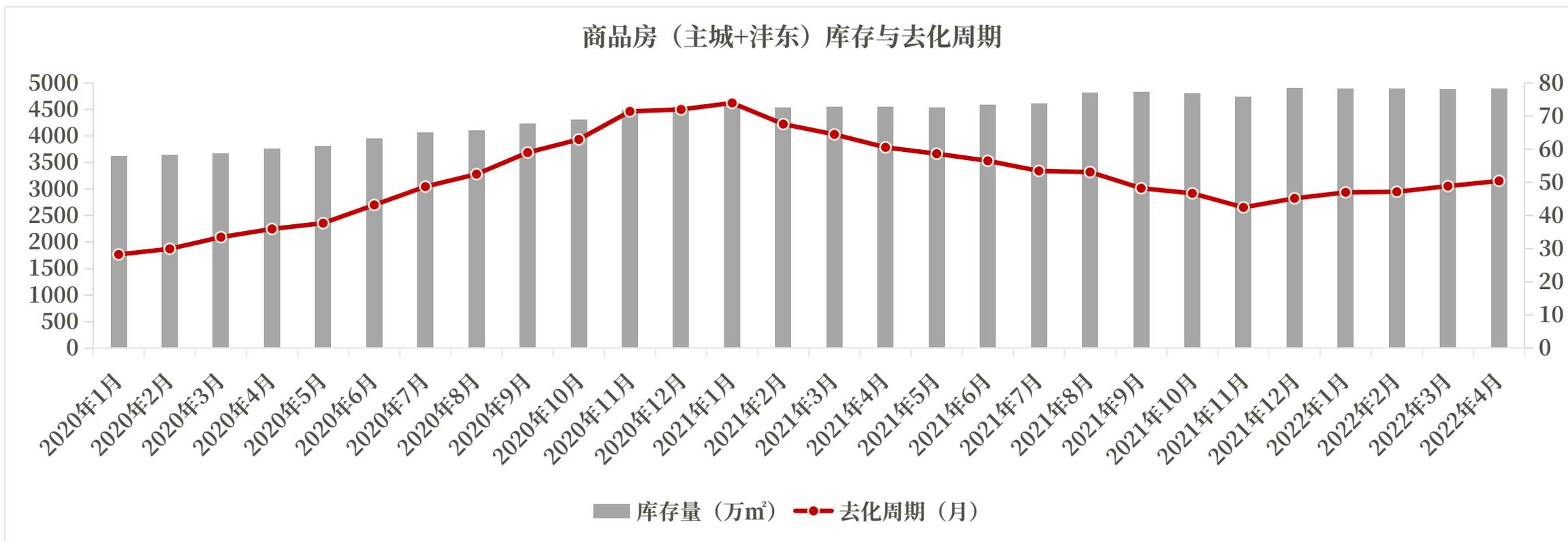
西安商品房成交情况

2022年4月，西安商品房（主城+沣东）新增供应面积81.05万m²，环比上升87.9%，同比下降21.8%；销售面积69.62万m²，环比上升29.4%，同比下降33.2%；销售均价18375元/m²，环比上升8.1%，同比上升13.7%。4月份西安商品房市场表现量价齐升。



西安商品房去化周期

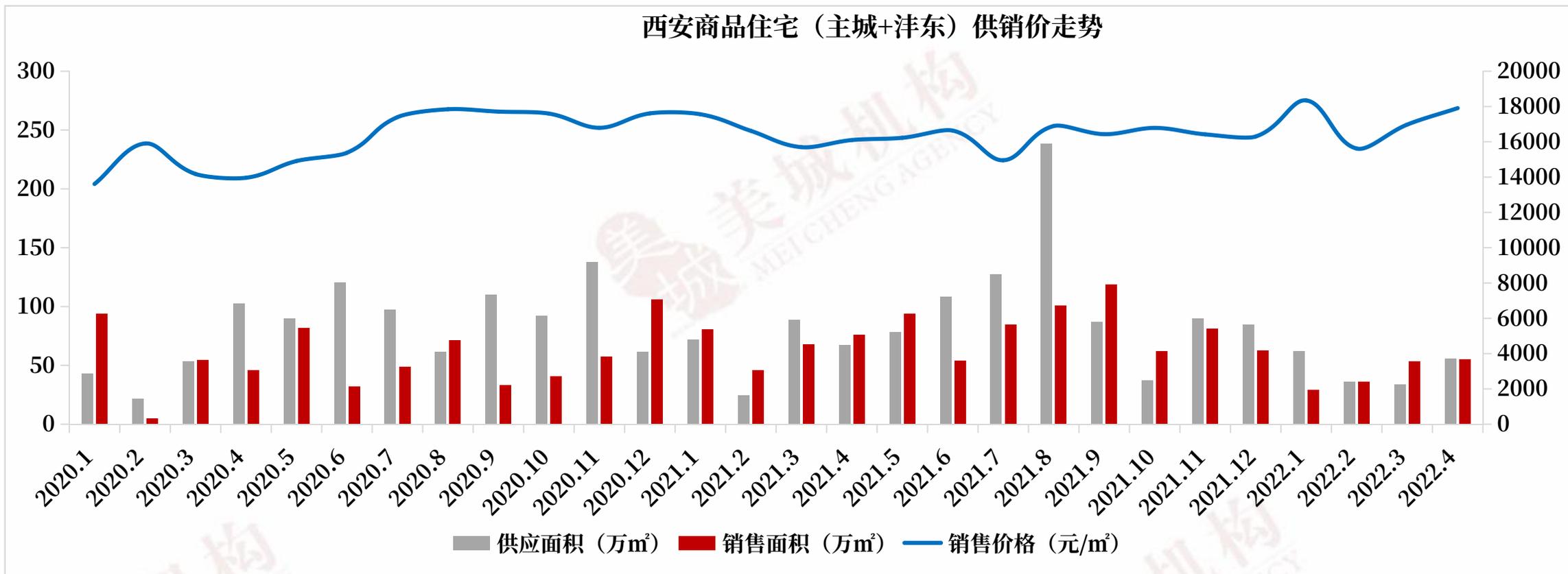
截止2022年4月末西安全市商品房（主城+沣东）库存为4889.97万m²，较上月增加了1万m²，较去年同期增加了355.06万m²。4月份西安市商品房供应上升，全市商品房库存总量有所增加，4月主城及近郊商品房广义去化周期为50个月。



商品住宅成交情况

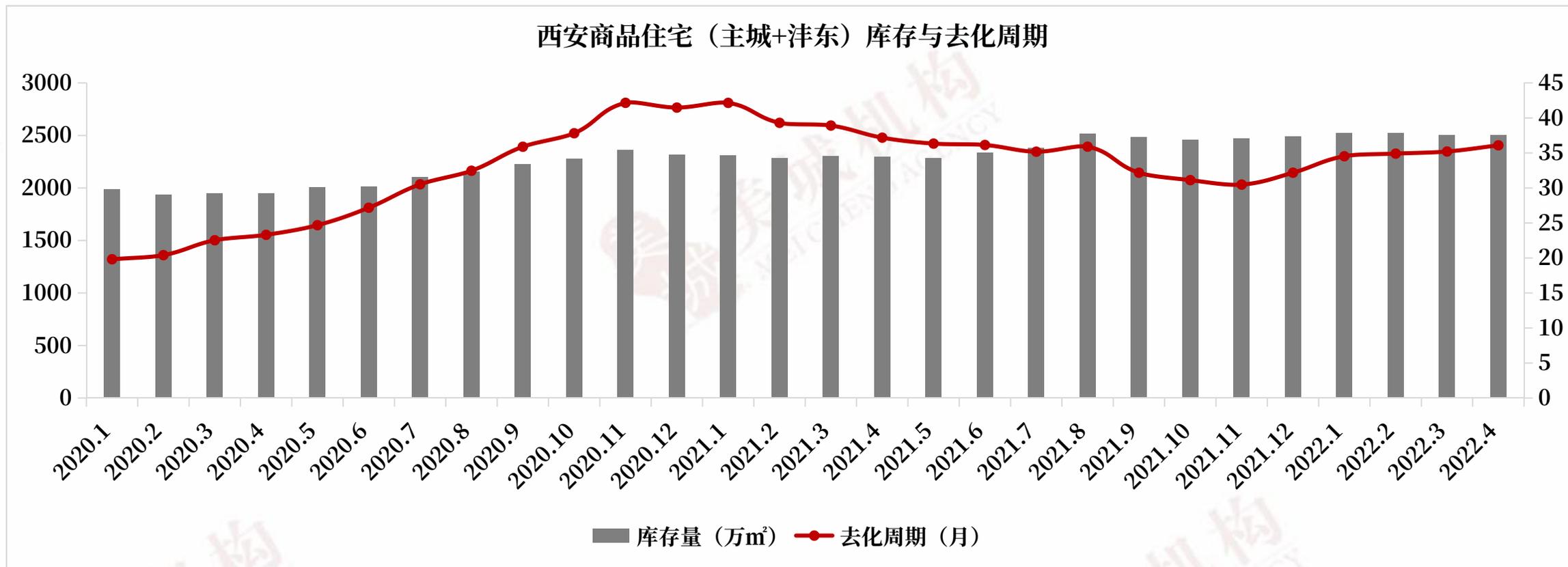
2022年4月，西安商品住宅（主城+沣东）新增供应55.91万m²，环比上升65.6%，同比下降16.9%；商品住宅销售面积55.32万m²，环比上升3.1%，同比下降27.2%；成交均价17908元/m²，环比上升5.5%，同比上升11.2%；整体来看，4月供应量略微回升，成交端呈现量稳价涨态势。

西安商品住宅（主城+沣东）供销价走势



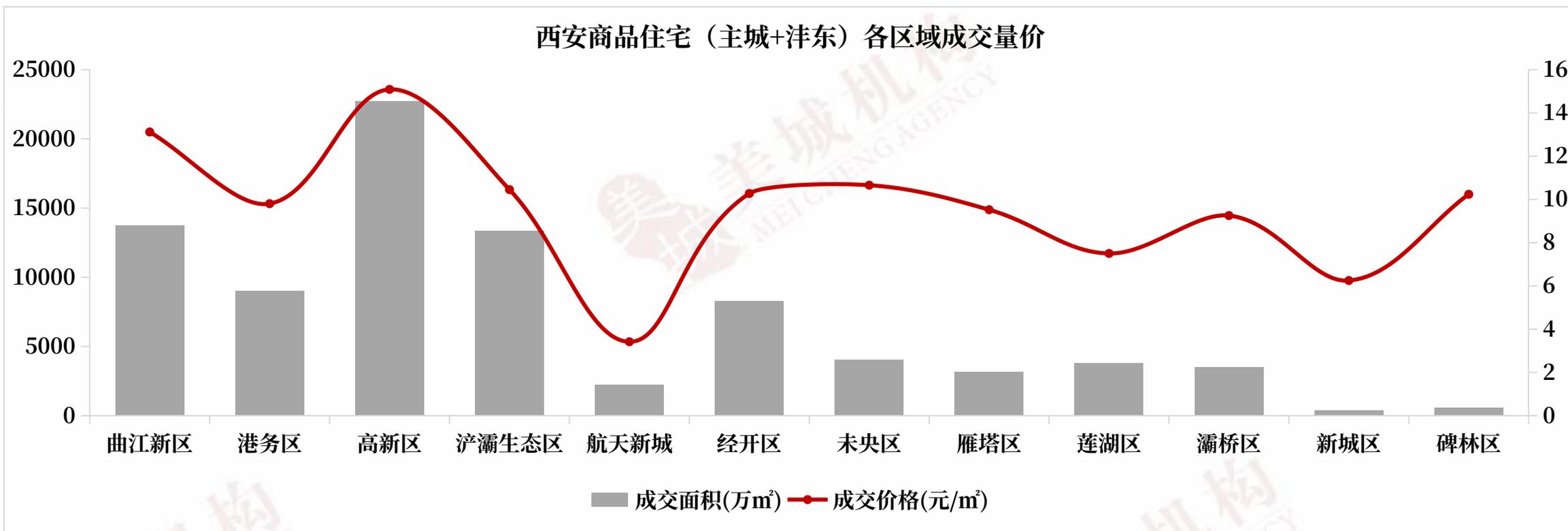
商品住宅去化周期

2022年4月，西安市商品住宅（主城+沣东）库存量约2504.31万m²，较上月增加0.59万m²，较去年同期增加205.56万m²。本月西安住宅供应量增加，成交量亦有所提升，主要在消化前期库存上，本月西安商品住宅主城与近郊广义去化周期为36个月，去化周期较上月上升。



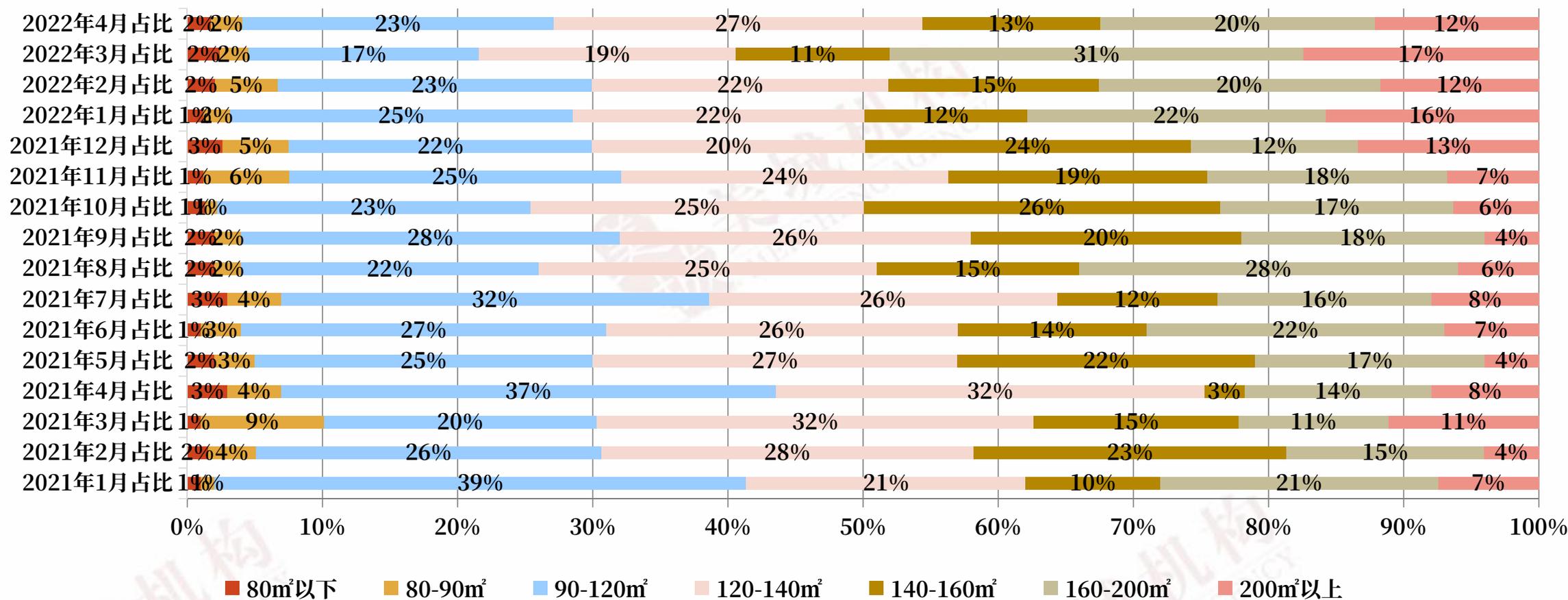
商品住宅各区域成交

2022年4月，西安商品住宅（主城+沣东）成交面积排名前三的区域分别为：高新区、曲江新区、浐灞生态区，分别成交14.54万m²、8.79万m²和8.54万m²；成交价格方面，本月高新区价格最高，为23577元/m²；其次是曲江新区，成交均价20500元/m²。（注：航天新城因2015年老项目“高速紫金长安”备案延期，导致拉低区域整体均价）



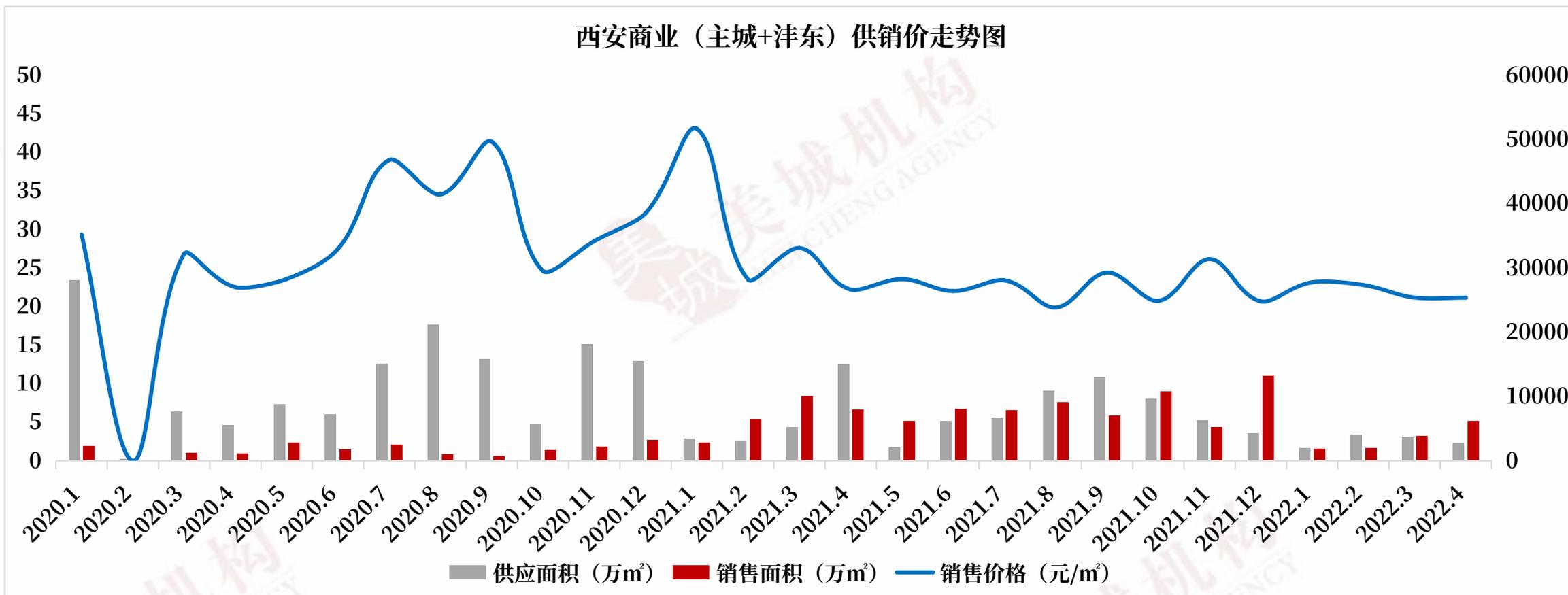
住宅市场各面积段成交情况

2022年4月，西安市住宅（主城+沣东）各面积段成交占比中，成交主力面积段为120-140m²，占比27%；其次90-120m²面积段产品，占比23%；其中160-200m²面积段产品成交量排名第三，占比20%。



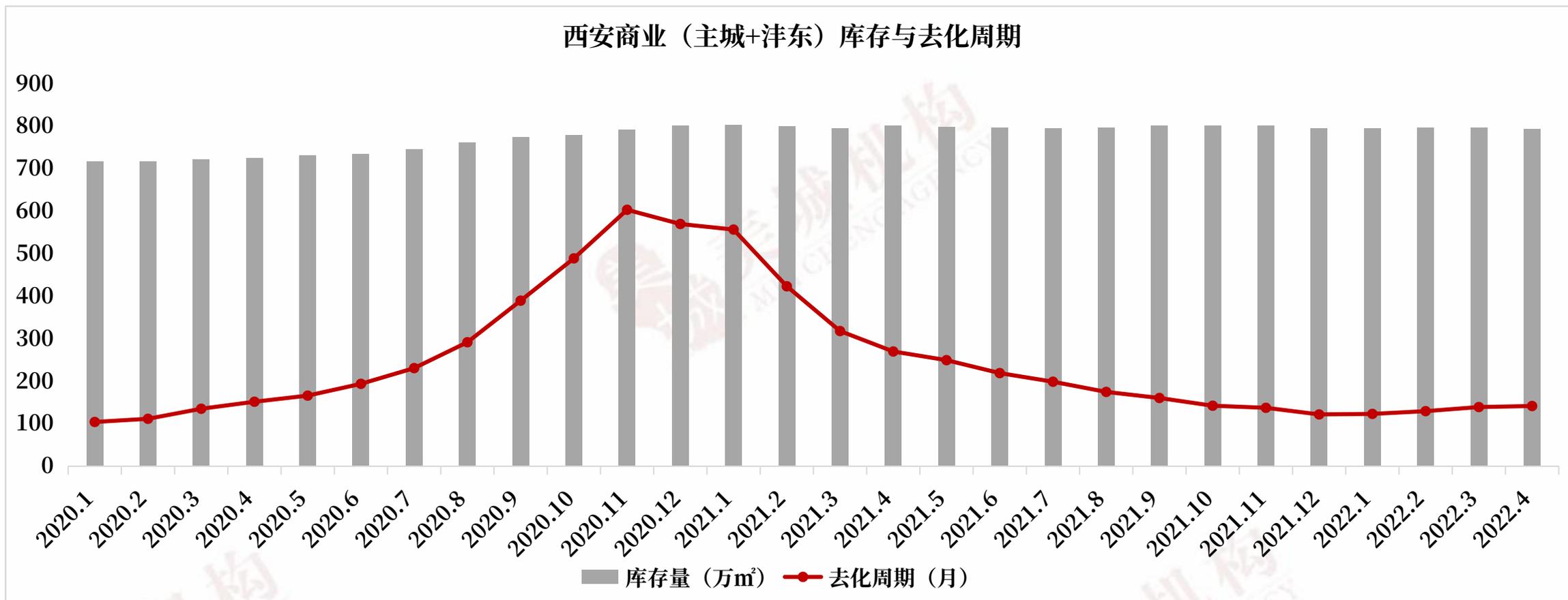
商业成交情况

2022年4月，西安商业（主城+沣东）新增供应面积2.27万 m^2 ，环比下降25.6%，同比下降81.8%；成交面积5.13万 m^2 ，环比上升59.8%，同比下降21.9%；商业销售均价25356元/ m^2 ，环比下降0.1%，同比下降4.8%。



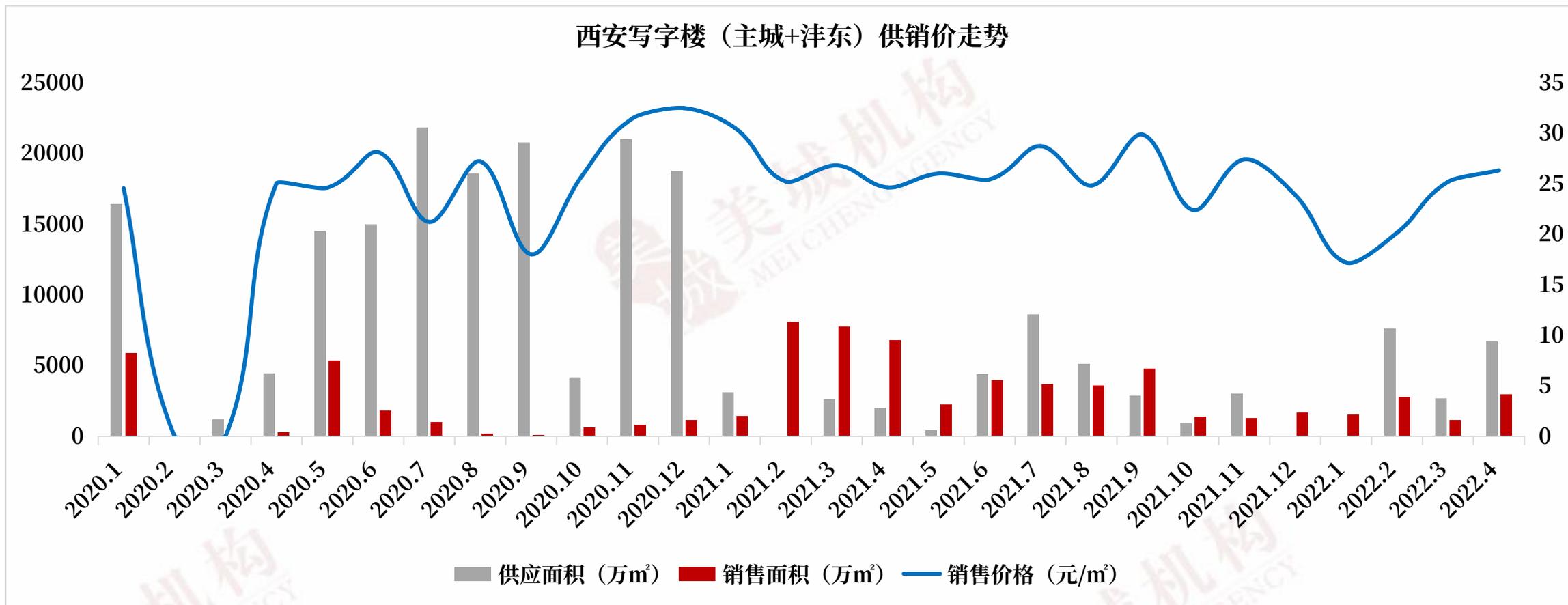
商业去化周期

2022年4月，西安市商业（主城+沣东）物业库存量为约793.08万m²，较上月减少2.86万m²，较去年同期减少7.95万m²。4月商业去化周期约141个月，较上月有所回升，商业仍处于持续去库存状态。



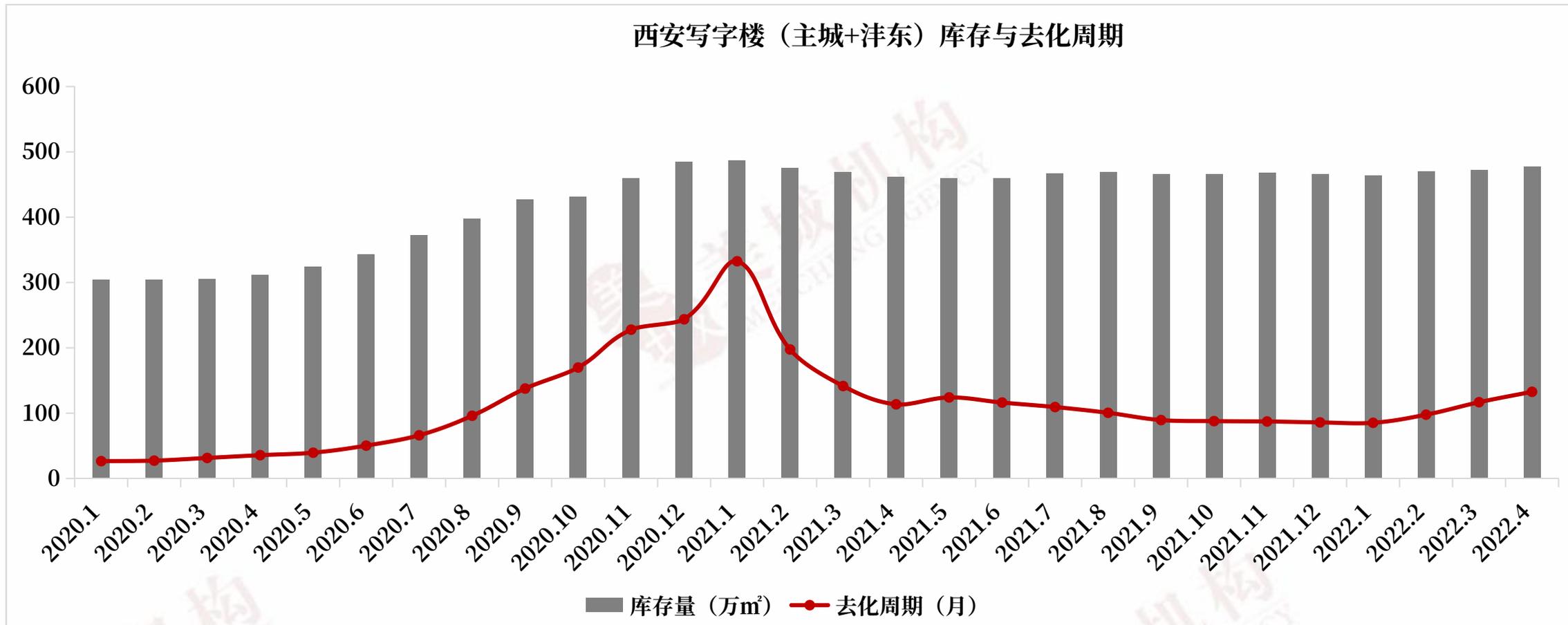
写字楼成交情况

2022年4月，西安写字楼（主城+沣东）市场新增供应面积9.33万m²，环比上升150.8%，同比上升234.4%；成交面积4.14万m²，环比上升158.8%，同比下降56.4%；成交均价18808元/m²，环比上升4.5%，同比上升6.8%。



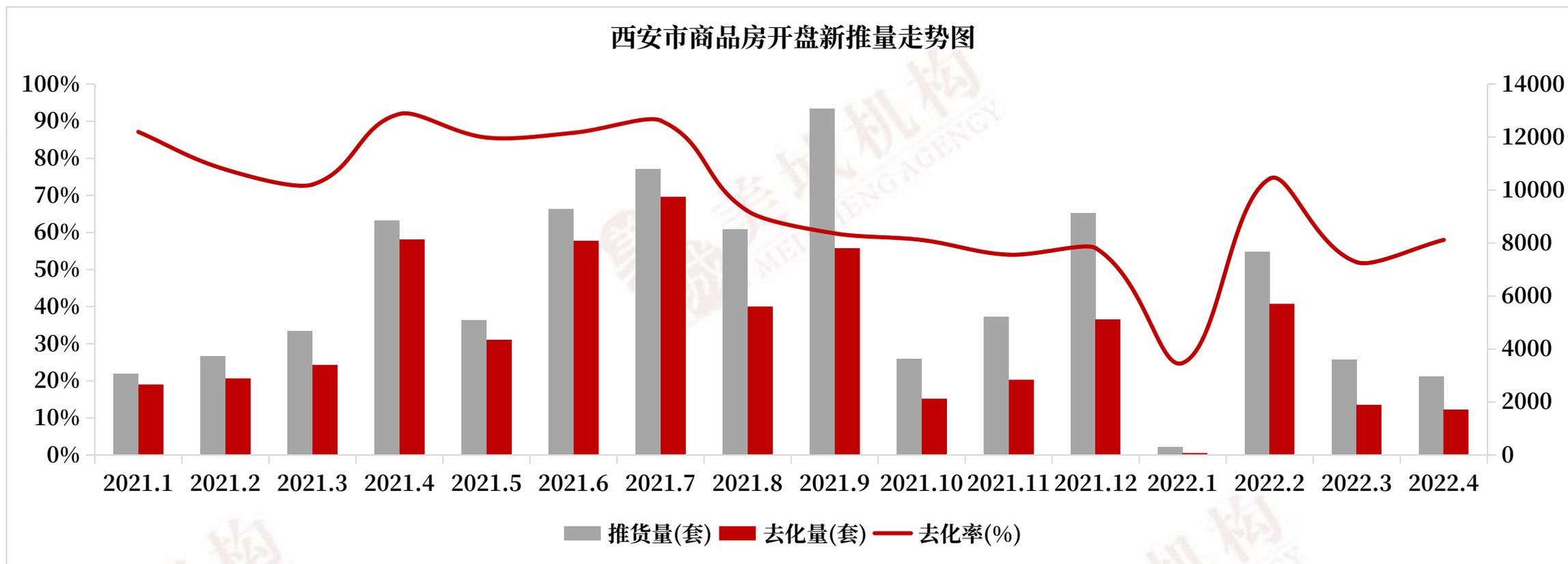
写字楼去化周期

4月西安市写字楼（主城+沣东）物业库存面积477.61万m²，较上月增加了5.19万m²，较去年同期增加了15.82万m²。4月写字楼去化周期为133个月，去化周期拉长。



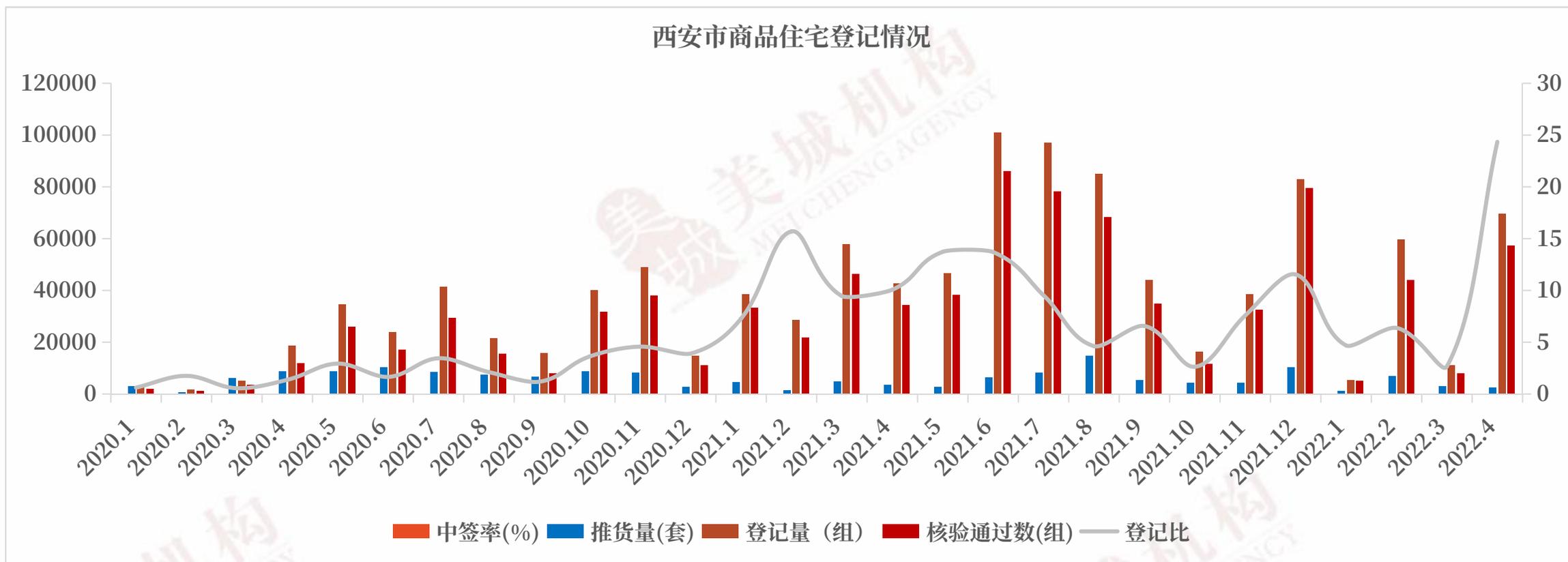
商品住宅新开盘去化率走势

2022年4月，西安新开盘项目共**17个**，推出房源共**2953套**，环比下降17.7%，同比下降66.6%；新开盘成交房源量**1712套**，环比下降8.5%，同比下降79.0%；整体开盘**去化率58%**，较上月上升**6个百分点**，低于去年同期**34个百分点**。



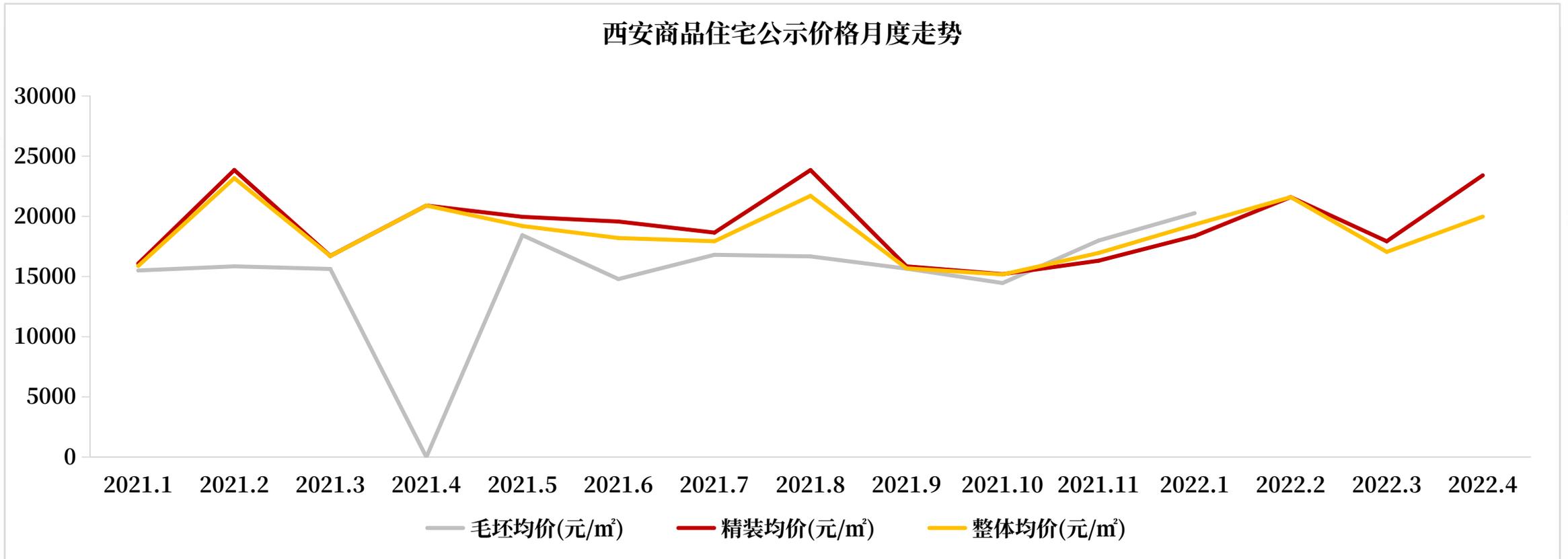
商品住宅登记中签率走势

2022年4月，西安完成登记项目共**12个**，推售房源**2353套**，环比下降20.6%；登记人数**69630组**，环比上升527.7%；核验通过人数**57272组**，环比上升624.8%；综合中签率**4%**，环比下降89.2%；受个盘影响（华润置地未来城市意向登记46748组、中国铁建万科翡翠国际意向登记18836组），本月登记比为**24: 3**，较上月大幅上升。



商品住宅备案公示价格走势

西安商品住宅价格公示信息显示，2022年4月西安新房整体公示均价19975元/m²，环比上升17.2%，同比下降4.42%；其中，毛坯房4月无价格公示；精装房公示均价约23409元/m²，环比上升30%，同比上升12.02%，本月住宅整体公示均价水平略微上升。



【 总 结 】

➤ 宏观政策：

中央政治局会议支持各地从当地实际出发完善房地产政策，对房地产市场释放出积极信号，意味着后续将会有更多城市加入松绑行列，利于住房需求释放。西安发布《支持房地产业发展十条措施》，保企保按揭，力度稍显薄弱，若二季度利好政策细则能落地实施，尤其是金融端，市场将率先迎来回暖。

➤ 市场特征：

供应端：4月供应端活跃度显著提高，但后半段供应放缓态势明显；商品房、商品住宅供应量环比均上涨，但同比均下降约2成。

成交端：商品房、商品住宅成交量环比均上涨，但同比均下降约3成，成交价格小幅上涨。在购房客户理性加持、市场信心不足背景下，市场呈现出两极分化态势，既有“万人摇”选房项目，也有门可雀罗的平销项目。近郊及外围多数项目已引入渠道、分销，但依然难掩市场下行态势，成交端相对疲软。

➤ 后市预测：

5月限购区已公示备案价即将登记、老盘加推以及纯新盘待售的至少有32盘等待入市，西安将迎来新一轮供应潮，伴随着土地、房地产“新政”，新房供应端和土地端同步发力，市场热度将同步提升。

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