

美城机构

西安房地产市场报告 市场篇

2022年3月

目录

壹

政策解析

- 宏观政策
- 地方政策
- 行业资讯

贰

聚焦楼市

- 各物业监测
- 市场动态





政策解析

- 宏观政策
- 地方政策
- 行业资讯

3月4日晚间，中国银保监会、中国人民银行发布《关于加强新市民金融服务工作的通知》（下称《通知》）。

《通知》明确，新市民主要是指因本人创业就业、子女上学、投靠子女等原因来到城镇常住，未获得当地户籍或获得当地户籍不满三年的各类群体，包括但不限于进城务工人员、新就业大中专毕业生等，目前约有三亿人。由于新市民在各省市县区分布很不均衡，具体可结合当地实际情况和地方政府政策，明确服务新市民的范围。

《通知》针对新市民在创业、就业、住房、教育、医疗、养老等重点领域的金融需求，鼓励引导银行保险机构积极做好与现有支持政策的衔接，结合地方实际，因地制宜强化产品和服务创新，高质量扩大金融供给，提升金融服务的均等性和便利度。

根据《通知》，要主动与新市民较为集中的城市、城镇、创新创业基地、产业工业园区等重点区域对接，为新市民提供专业化、多元化的金融服务。聚焦制造业，建筑业，批发和零售业，交通运输、仓储和邮政业，居民服务、修理和其他服务业，信息传输、软件和信息技术服务业等行业，加大金融支持力度。



美城观点：

该政策满足新市民合理购房信贷需求。支持商业银行认真贯彻国家有关政策，紧紧围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，因城施策执行好差别化住房信贷政策，合理确定符合购房条件新市民首套住房按揭贷款的标准，提升借款和还款便利度。鼓励商业银行充分运用信息技术手段，多维度科学审慎评估新市民信用水平，对符合购房政策要求且具备购房能力、收入相对稳定的新市民，合理满足其购房信贷需求。

宏观政策

6部委释放“支持行业并购、推迟房地产税、帮助房企化解风险”等利好信号

1、财政部：今年内不具备扩大房地产税改革试点城市的条件

财政部有关负责人表示，房地产税改革试点依照全国人大常委会的授权进行，一些城市开展了调查摸底和初步研究，但综合考虑各方面的情况，今年内不具备扩大房地产税改革试点城市的条件。也就是说，大家都在担心的房地产税，今年不会执行！

2，央行：稳定预期，提振信心，化解房地产市场风险

央行最新会议表示，新增贷款要保持适度增长，坚持稳中求进，防范化解房地产市场风险，稳妥推进并尽快完成大型平台公司整改工作，促进平台经济健康平稳发展，提高国际竞争力。

3，证监会：有力有效化解房地产企业风险，房企有救！

国务院金融委专题会议召开后，证监会表示，积极配合相关部门有力有效化解房地产企业风险，促进平台经济规范健康发展、提高国际竞争力。换句话说，国家要出手，救房企于水火。

4，银保监会：重点支持优质房企兼并收购困难房企优质项目

银保监会召开专题会议，要持续完善房地产长效机制，积极推动房地产行业转变发展方式，鼓励机构稳妥有序开展并购贷款，重点支持优质房企兼并收购困难房企优质项目，促进房地产业良性循环和健康发展。

5，国务院金融委：研究和提出防范化解房地产风险应对方案

国务院金融稳定发展委员会召开专题会议。会议指出，关于房地产企业，要及时研究和提出有力有效的防范化解风险应对方案，提出向新发展模式转型的配套措施。

6，外汇局：促进房地产市场健康稳定发展

配合有关部门促进房地产市场、平台经济健康稳定发展。及时回应市场关注的热点问题，稳定市场预期，共同维护资本市场平稳运行。

美城观点：如此密集的高层表态，可以看到关于房地产的问题，高层已经非常重视，今年房地产全行业或将来全方位的力度支持。进入2022年以来，楼市回暖的速度比我们想象的要快，全国各地房地产利好政策频出，政策上的“松绑”，金融环境的宽松，市场信心重新回归。在利好加持的背景下，未来几个月内，房地产市场的信心一定会有所提升，开发投资和销售也会出现回暖情况。

3月16日，国务院金融稳定发展委员会召开专题会议，研究当前经济形势和资本市场问题。会议由中共中央政治局委员、国务院副总理、金融委主任刘鹤主持，有关部门负责同志参加会议。

会议指出，在当前的复杂形势下，最关键的是坚持发展是党执政兴国的第一要务，坚持以经济建设为中心，坚持深化改革、扩大开放，坚持市场化、法治化原则，坚持“两个毫不动摇”，切实保护产权，全力落实中央经济工作会议精神和全国“两会”部署，统筹疫情防控和经济社会发展，保持经济运行在合理区间，保持资本市场平稳运行。

会议强调，有关部门要切实承担起自身职责，积极出台对市场有利的政策，慎重出台收缩性政策。对市场关注的热点问题要及时回应。凡是对资本市场产生重大影响的政策，应事先与金融管理部门协调，保持政策预期的稳定和一致性。国务院金融委将根据党中央、国务院的要求，加大协调和沟通力度，必要时进行问责。金融机构必须从大局出发，坚定支持实体经济发展。欢迎长期机构投资者增加持股比例。各方面必须深刻认识“两个确立”的重大意义，坚决做到“两个维护”，保持中国经济健康发展的长期态势，共同维护资本市场的稳定发展。



美城观点：去年一段时间以来，房地产金融方面存在部分“一刀切”做法，目前正在纠正，房地产市场融资和预期有所改善。未来一段时间，要进一步调整优化房地产金融政策，满足房地产企业正常的融资需求和住房消费者合理的住房消费需求。目前，在流动性较为充裕、资金成本下降、“资产荒”有所抬头等情况下，商业银行加大住房信贷投放的积极性较高，在部分城市住房贷款将重新成为银行优质资产，市场竞争或将加剧。

地方政策

多地完善预售监管工作机制 保障性租赁住房持续推进

- 3月1日 ○ **郑州：**发布关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知：从支持合理住房需求、加大信贷融资支持等五个方面出台具体措施。
- 3月5日 ○ **苏州：**苏州印发关于进一步帮助市场主体纾困解难着力稳定经济增长若干政策措施的通知：因疫情影响开发建设进度的商品房项目，在加强预售资金监管的前提下，经综合研判后，可申请预售时间节点提前30日。因疫情影响，未交付的在建在售商品房项目，交付期限可顺延30日。
- 3月19日 ○ **广西：**广西市场利率定价自律机制召开会议：南宁市区已拥有一套住房的，再次购买普通商品住房的商贷最低首付比例由40%调整为30%，北海、防城港首次购买普通商品住房的商贷最低首付款比例由25%调整为20%。
- 3月23日 ○ **哈尔滨：**哈尔滨发布关于拟废止《哈尔滨市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》： 鉴于《哈尔滨市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》（以下简称“通知”）已完成其阶段性调控使命，拟予以废止。原限售政策：在主城区6区（道里区、南岗区、道外区、香坊区、平房区和松北区）区域范围内，取消建设单位网签合同备案信息注销权限，凡新购买商品住房的，自商品房网签合同签订之日起满3年方可上市交易。
- 3月30日 ○ **福州：**福州开始松绑限购政策：针对非五城区户籍家庭（含港澳台）在福州五城区购房，无需提供近两年内满12个月医社保或纳税证明或落户，即可购买一套福州五城区144平米以下的普通住宅。

美城观点：当前，在外部不稳定性不确定性因素增多及国内疫情反复背景下，我国经济下行压力依然较大，“稳增长”成为今年经济工作的重中之重，不管是从稳经济还是防范风险的角度看，今年房地产的稳定都至关重要。预计二季度稳定房地产市场的政策将持续出台，如企业端加大房企纾困力度，帮扶有价值的企业度过难关；需求端全面支持合理住房需求释放，加大信贷支持力度，适度修正限购、限贷等政策，促进销售回暖，打破地产僵局。

郑州市人民政府办公厅关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知

该通知中有几点需要指出：

- 1. 一、在企业项目贷款方面，郑州市将加大支持力度。通知要求，定期组织银企对接，鼓励金融机构对受困企业贷款展期、续贷，按照依法依规、风险可控、商业可持续的原则加大房地产企业并购贷款支持，有效缓解市场主体资金链运行压力。
- 2. 二、为降低个人住房消费负担，郑州市将引导在郑金融机构加大个人住房按揭贷款投放，下调住房贷款利率。对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。
- 3. 三、对支持开发贷、降低个人按揭贷款利率的金融机构，郑州市将在政府新增财政存款、基金账户等存放方面予以优先支持。
- 4. 四、子女、近亲属在郑工作、生活的，鼓励老年人来郑投亲养老，允许其投靠家庭新购一套住房。在之前的限购政策中，家庭有两套购房资格；单身一套。这一次，则是直接将购房资格放开，允许家庭可以购买三套。
- 5. 五、为了改善住房市场供给，郑州市将进一步稳定住宅用地供应节奏。依据各片区商品住宅去化周期情况，合理确定新增住宅用地供应量，确保商品住宅供需平衡。在去化周期小于 18 个月时，适度增加住宅用地供应量；在去化周期大于 18 个月时，适度减少住宅用地供应量。土地竞拍保证金最低比例下调至挂牌价的 20%，土地出让金可在成交后 1 年内实行分期缴纳。
- 6. 六、让住宅用地，实行限房价、竞地价土地出让政策，对于限房价、竞地价出让方式供应的地块，将已确定的房屋销售价格写入土地出让合同。房屋销售时，不得超出确定的销售价格办理商品住房销售价格备案。

郑州市人民政府办公厅文件

郑政办〔2022〕13 号

郑州市人民政府办公厅 关于促进房地产业良性循环和 健康发展的通知

各开发区管委会，各区县（市）人民政府，市人民政府各部门，各有关单位：

为贯彻落实党中央、国务院和省委省政府决策部署，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，因城施策，落实房地产长效机制，实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标，促进房地产业良性循环和健康发展，现将有关事项通知如下：

一、支持合理住房需求

（一）保障大学生在郑安居。对博士研究生、硕士研究生、

美城观点：从“救市”内容来看，政策主基调仍然是以稳定市场为主。需求端限购方面可调整空间较小，主要围绕调整首付比例，调整“认房又认贷”为“认房”或“认贷”，以及货币化安置等方面。供给端的调整或将多一些，比如土地出让规则、房企减负方面。目前，整个楼市仍然处于调整期，多数城市仍处于观望状态，2022年各地依然延续“因城施策”的政策思路，郑州此番“救市”对于市场预期的恢复有积极的推动作用。

3月21日，国家发展改革委发布关于同意西安都市圈发展规划的复函。其中提到，推动高质量发展、创造高品质生活、实现高效能治理，发挥西安辐射带动周边城镇联动发展作用，加快西安—咸阳一体化发展，积极推动基础设施互联互通、产业分工协同协作、公共服务共建共享、生态环境共保共治，建立健全同城化协调发展机制和成本共担利益共享机制，积极培育现代化都市圈，提升对关中平原城市群的支撑能力，更好助推新时代推进西部大开发形成新格局，更好服务黄河流域生态保护和高质量发展，更好融入共建“一带一路”。

美城观点：这意味着在建设西安都市圈的过程中，可以理解为，形成以西安为中心，打造与周边1小时通勤圈内的多个城市组成的城镇化空间形态。作为西安都市圈建设的指导性、规划性内容，陕西“十四五”规划《纲要》提到的内容，除了确定轴线与关中平原城市群的轴线相同，原本的大西安都市圈范围作为核心区发展，更多对以西安为中心，1小时通勤圈中的城市功能布局做了具体的区分，强化各个区域发展的核心功能。只有西安及周边“一体化”，才能真正容纳大量产业和人口，关中平原城市群及陕西才能真正发展，“西安都市圈”意义就在于此。





聚焦楼市

- 各物业监测
- 市场动态

各物业市场概要

供应量环比回落 供求矛盾持续缓解



住宅市场供销双升 刚需刚改成为主力

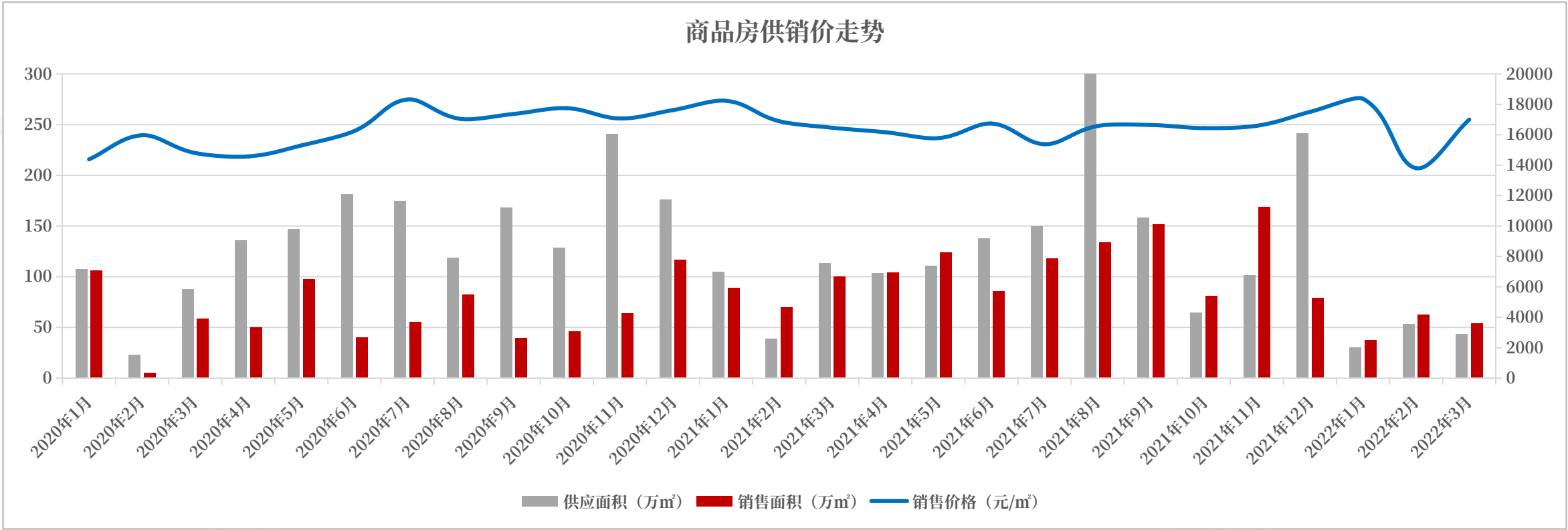
3月份，西安商品住宅新增供应33.76万 m^2 ，环比下降5.9%，同比下降61.9%；成交方面，本月商品住宅销售面积53.65万 m^2 ，环比上升47.5%，同比下降20.9%；整体来看，3月份，西安住宅市场供应量环比略微下降，成交量也呈现上升态势。

住宅去化略微下降 市场热度稍有回暖

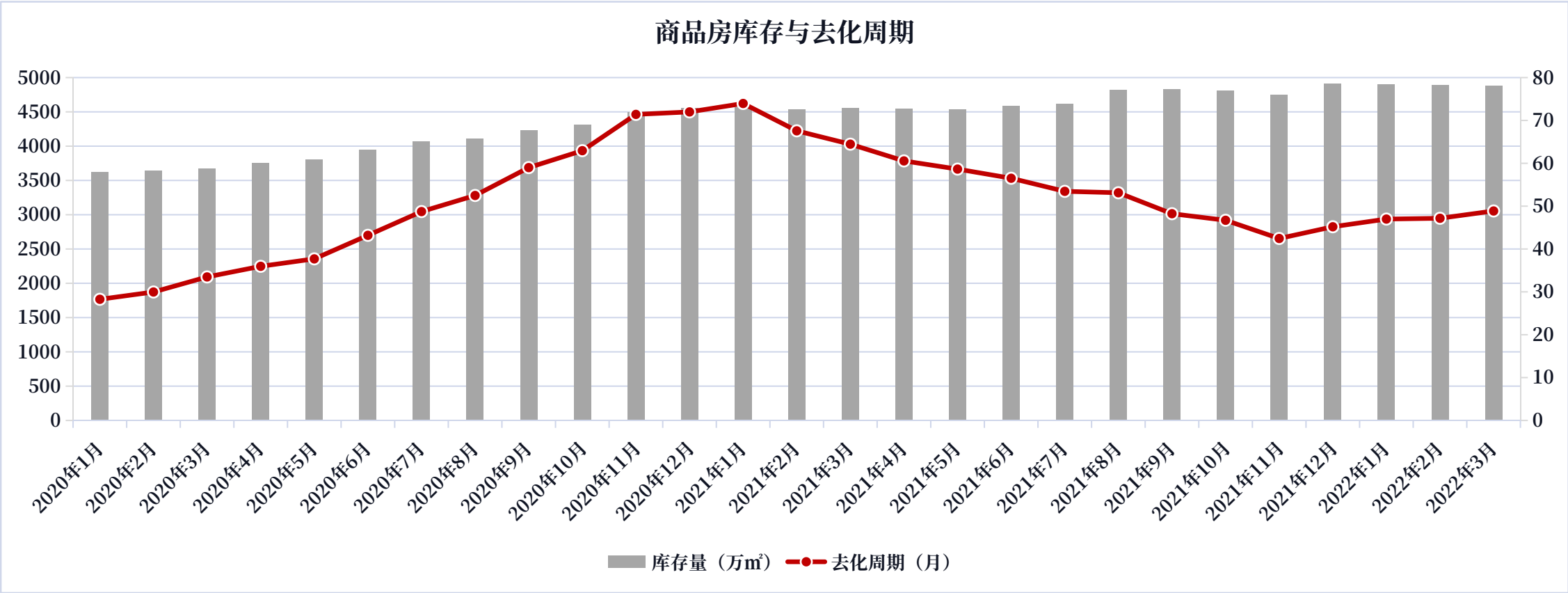
2022年3月份，西安共开盘项目18个，推售房源3589套，环比下降41%，同比下降10%；开盘成交房源1871套，环比下降38%，同比下降15%；整体开盘去化率52%，去化率较上月下降23个百分点，低于去年同期21个百分点。本月受疫情影响，市场热度有所下降，住宅整体去化下浮。

3月份西安商品房成交情况

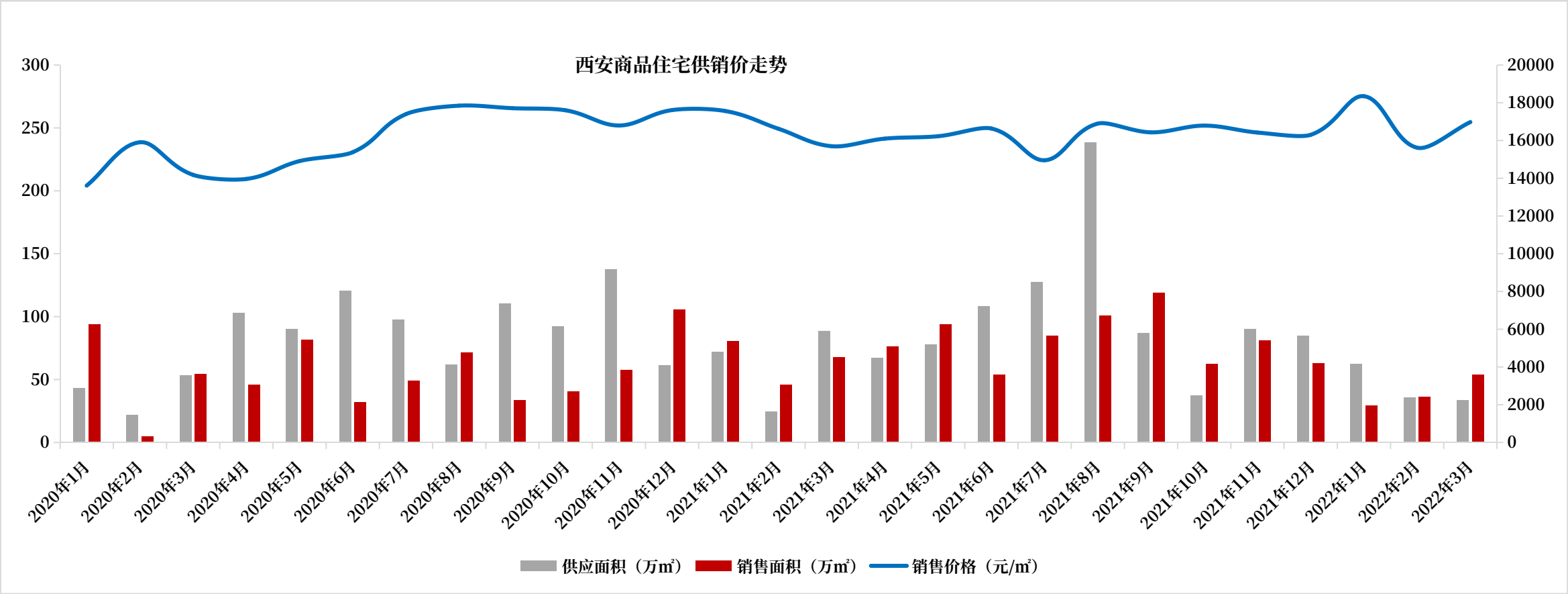
2022年3月份西安市商品房新增供应面积43.13万㎡，环比下降19.1%，同比下降61.9%；商品房销售面积53.82万㎡，环比下降13.5%，同比下降46.1%；3月份商品房销售均价16995元/㎡，环比上23.1%，同比上升3.3%。3月份西安商品房市场表现量跌价涨。



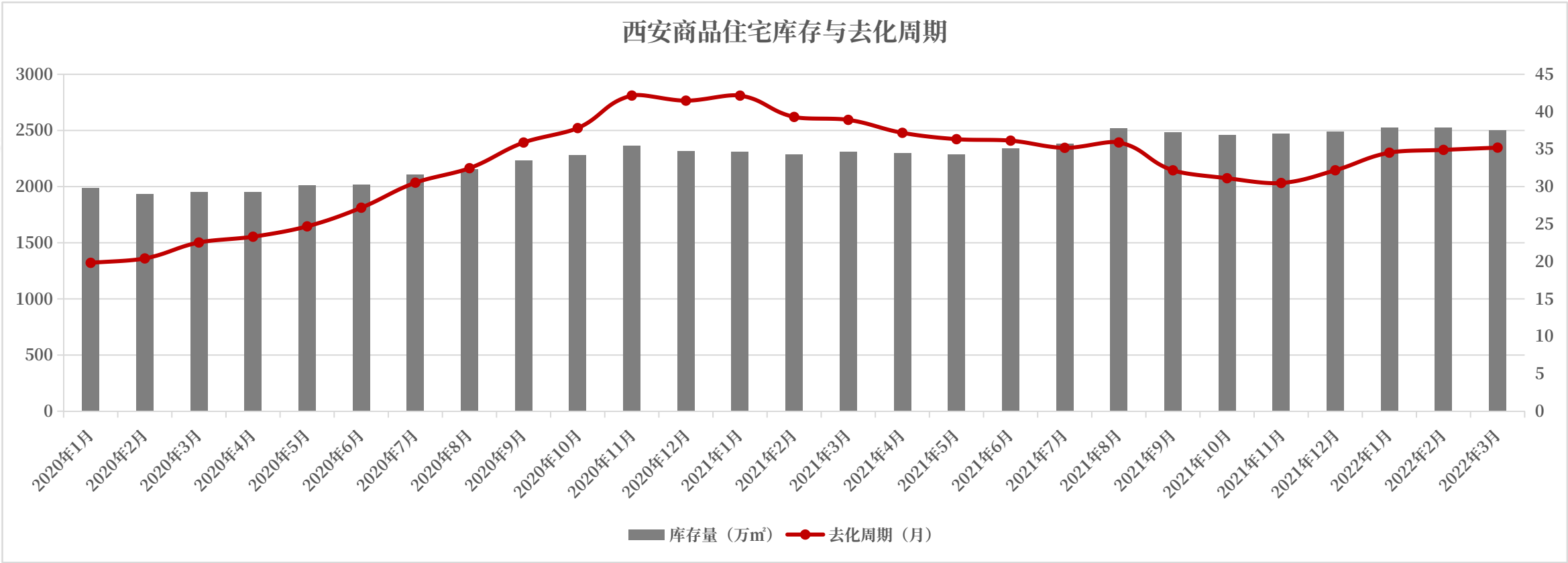
截止2022年3月末西安全市商品房库存为4878.54万㎡，较上月减少了0.99万㎡，较去年同期增加了329.84万㎡。3月份西安市商品房供应持续回落，全市商品房库存总量小幅减少，本月主城及近郊商品房的广义去化周期为49个月。



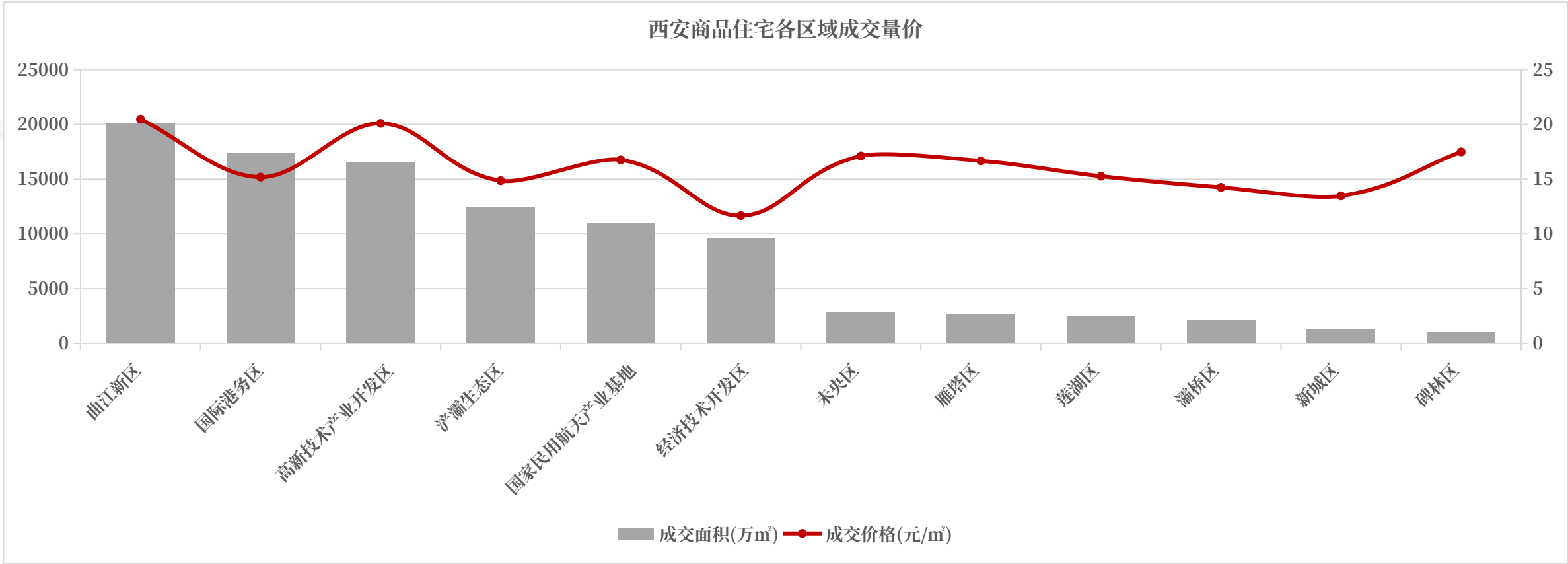
3月份，西安商品住宅新增供应33.76万㎡，环比下降5.9%，同比下降61.9%；成交方面，本月商品住宅销售面积53.65万㎡，环比上升47.5%，同比下降20.9%；成交均价为16976元/㎡，环比上升8.7%，同比上升8.1%；整体来看，3月份受疫情影响，供应量略微下降，成交量价呈现齐升态势。



2022年3月，西安市商品住宅库存量为2503.72万㎡，较上月减少了19.89万㎡，较去年同期增加了196.25万㎡。本月西安住宅供应大幅下降，成交量亦有所提升，主要在消化前期库存，本月西安住宅主城与近郊广义去化周期为35个月，较上月持平。

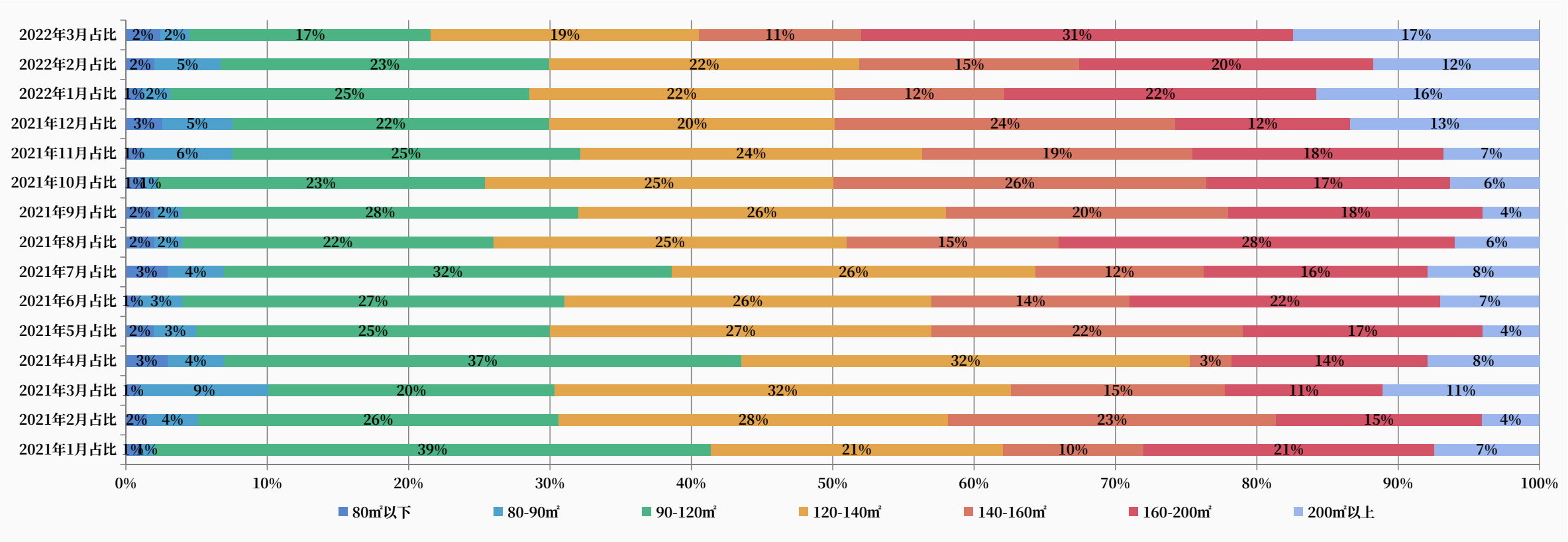


3月份，商品房成交面积排名前三的区域是曲江新区、国际港务区以及高新区，分别为成交20.11万m²、17.32万m²和16.52万m²；成交价格方面，本月曲江新区排名第一，为20479元/m²，其次是高新区，成交均价20098元/m²。

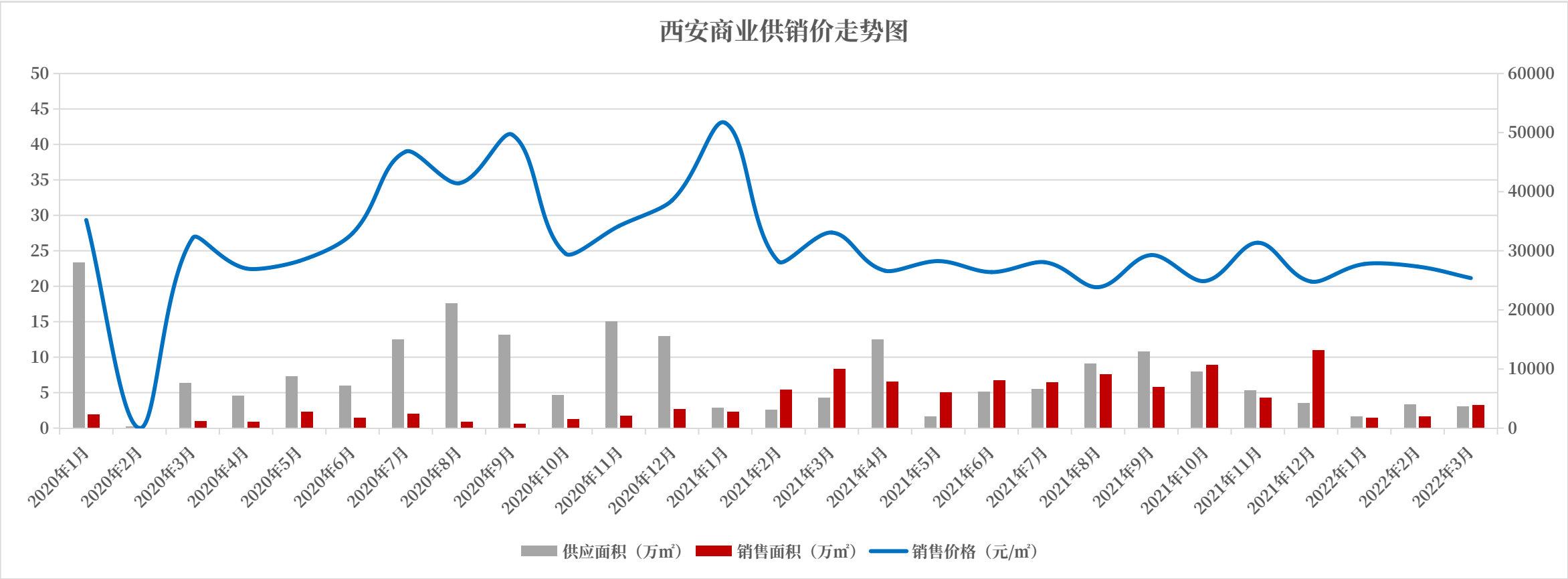


3月份西安住宅市场各面积段成交情况

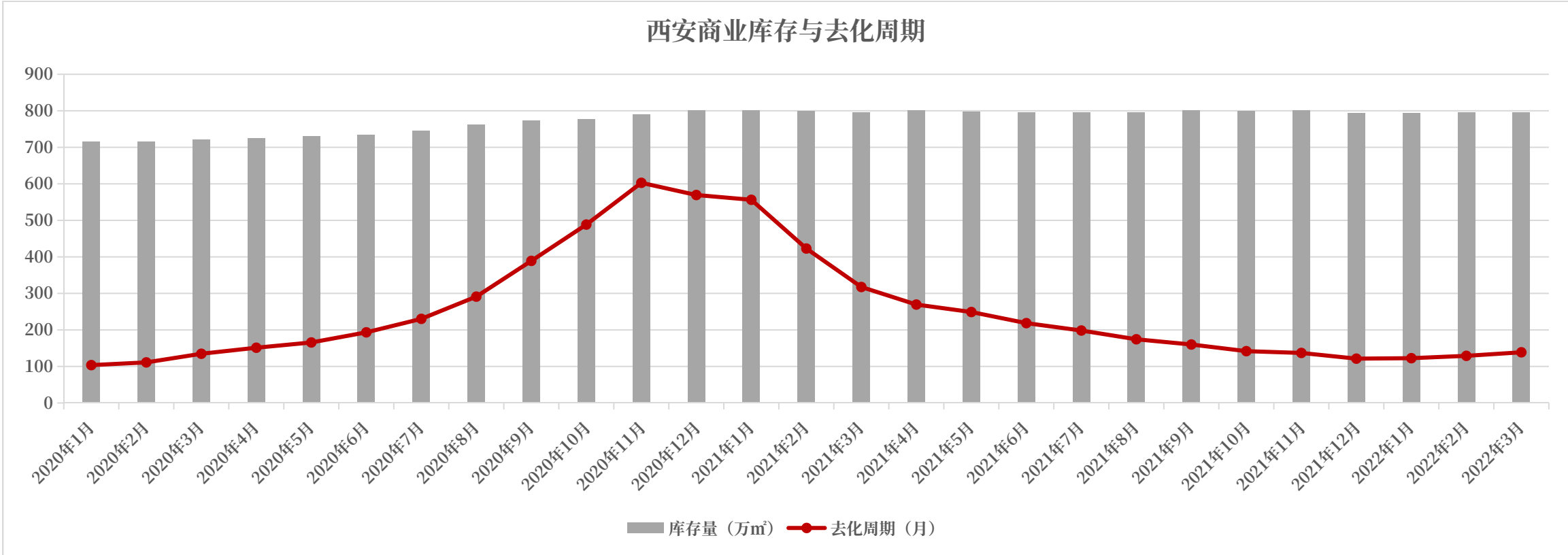
2022年3月份西安市住宅各面积段成交占比中，成交排名第一的是160-200㎡，占比31%；其次为面积段120-140㎡，占比19%；排在第三位户型面积段为90-120㎡及200㎡以上的户型，均占比17%。



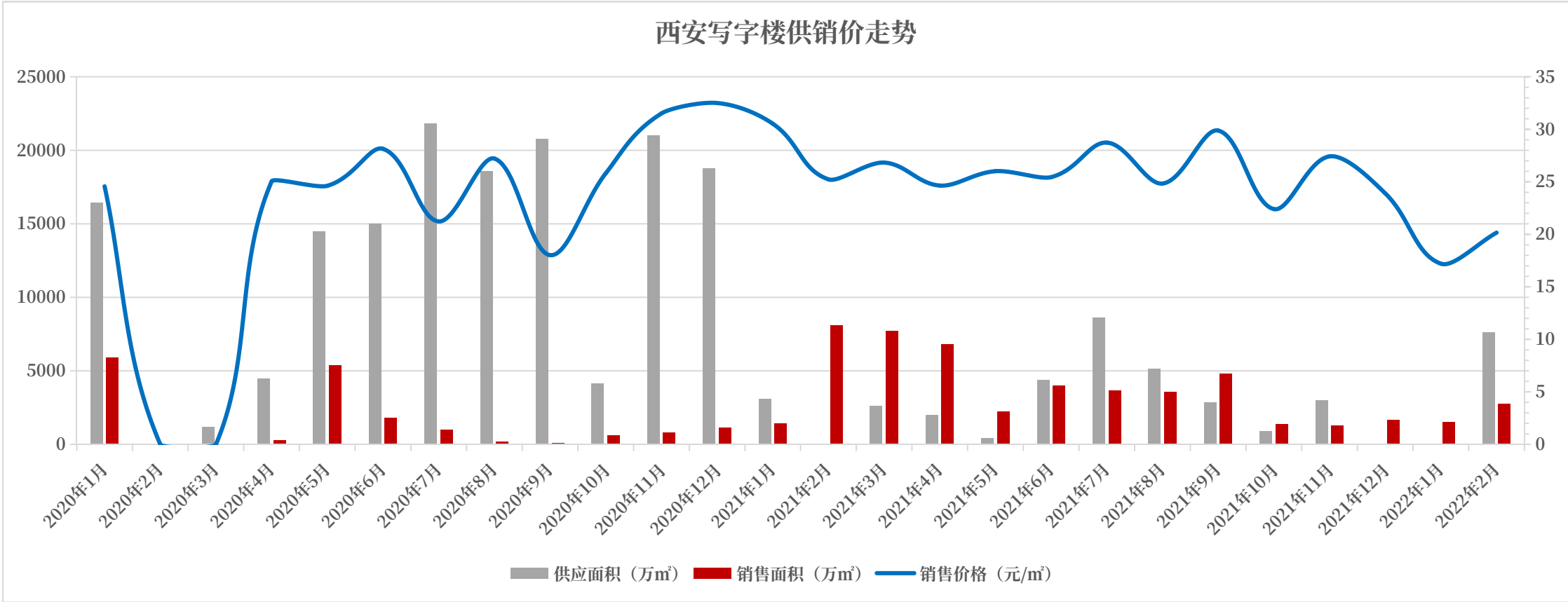
2022年3月份西安商业新增供应面积为3.05万㎡，环比下降9.2%，同比下降29.4%；西安商业成交面积3.21万㎡，环比上升93.4%，同比下降61.7%；3月份商业销售均价25383元/㎡，环比下降7.2%，同比下降23.3%。



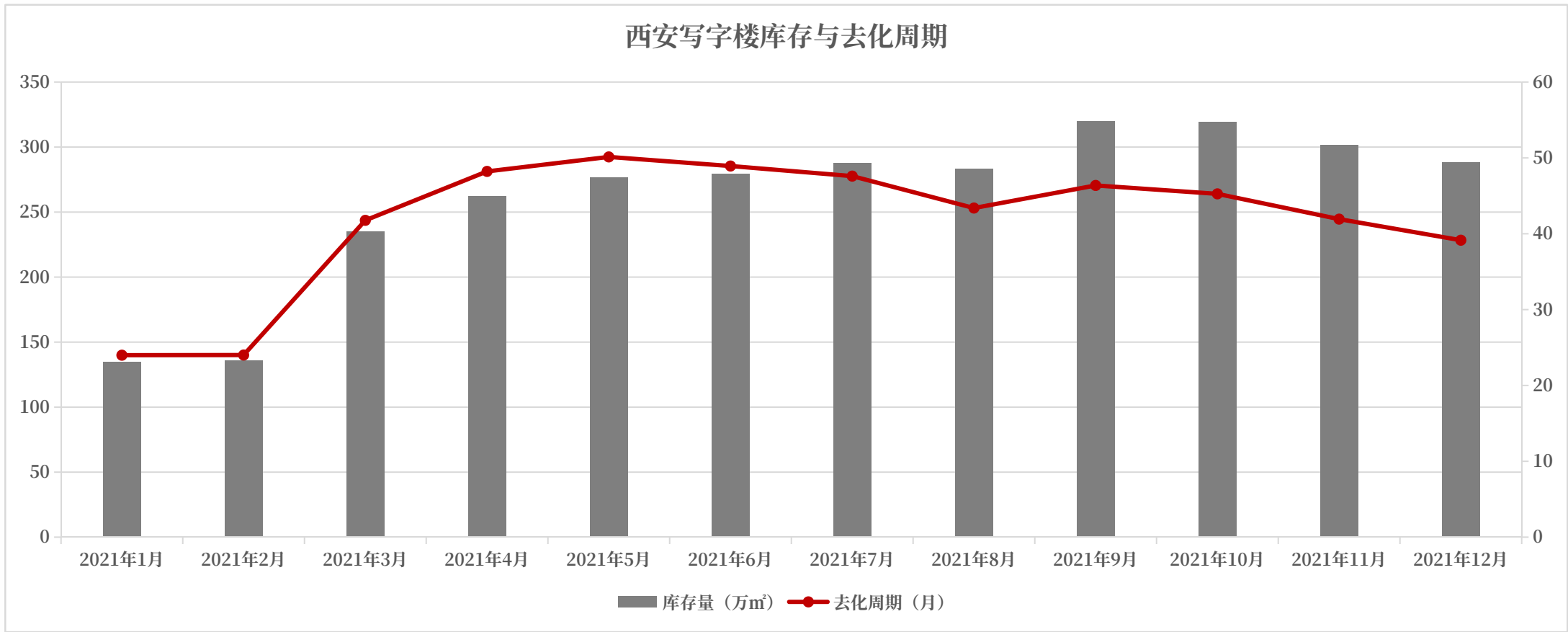
2022年3月西安市商业物业库存量为795.94万㎡，较上月减少了0.16万㎡，较去年同期增加了0.84万㎡。3月商业去化周期为139个月，去化周期较上月有所回升，商业仍处于持续去库存状态。



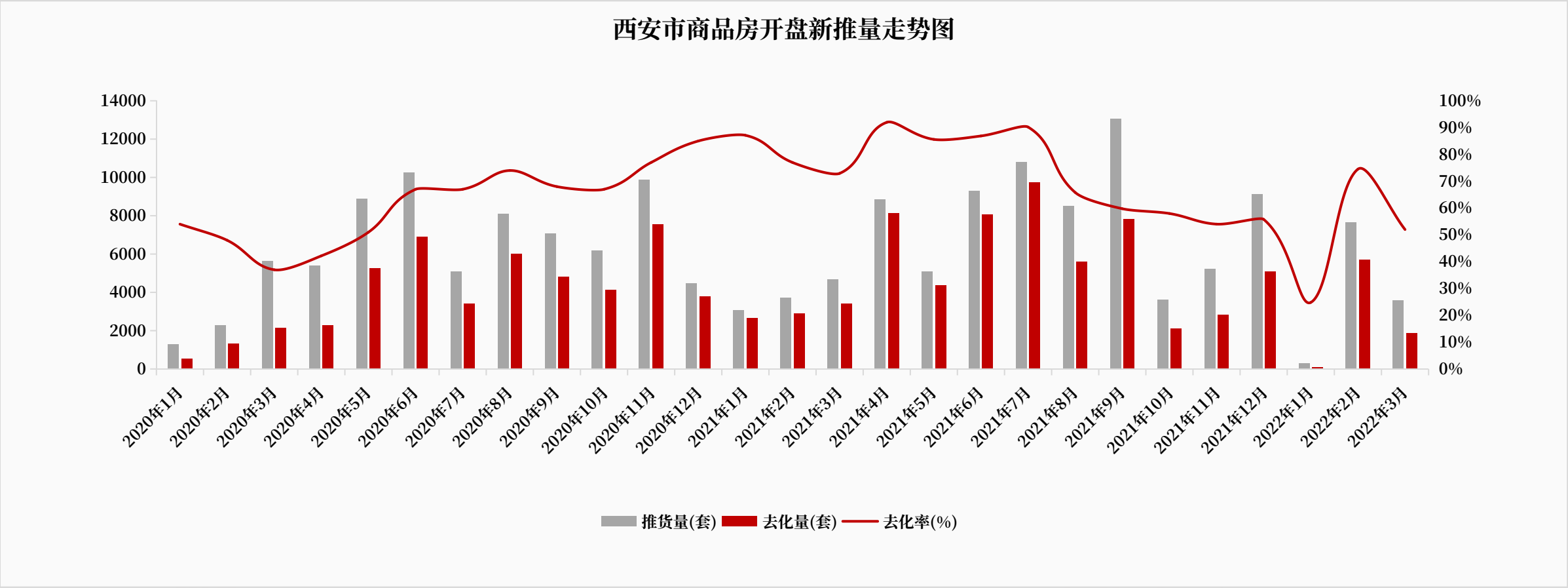
2022年3月份西安写字楼市场新增供应面积为3.72万㎡，环比下降65.0%，同比上升1.4%；本月西安办公成交1.6万㎡，环比下降58.5%，同比下降85.2%；成交均价17999元/㎡，环比上升25.0%，同比下降6.1%。



2022年3月西安市写字楼物业库存面积472.42万m²，较上月增加了2.12万m²，较去年同期增加了3.93万m²。3月写字楼去化周期为117个月，较上月有所增加。



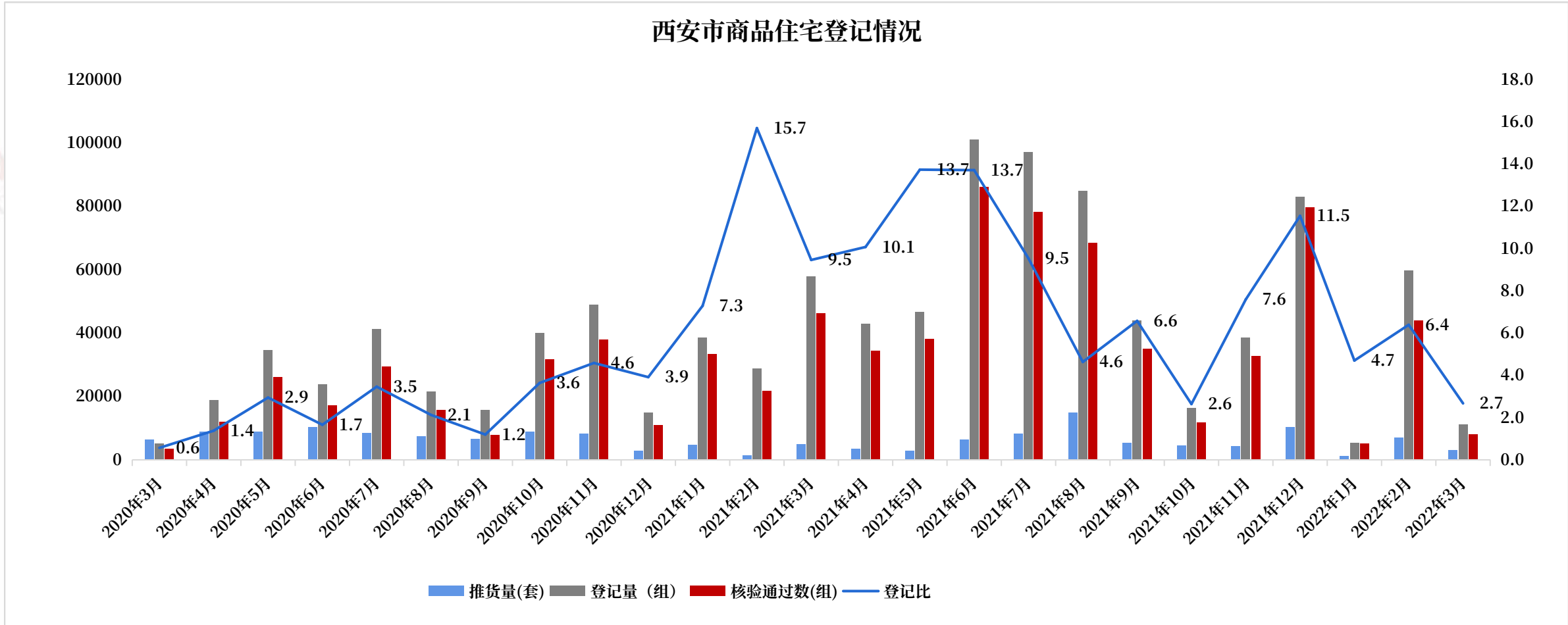
2022年3月份，西安共开盘项目**18个**，推售房源**3589套**，环比下降41%，同比下降10%；开盘成交房源**1871套**，环比下降38%，同比下降15%；整体开盘**去化率52%**，去化率较上月下降**23个百分点**，低于**去年同期21个百分点**。本月受疫情影响，市场热度有所下降，住宅整体去化下浮。



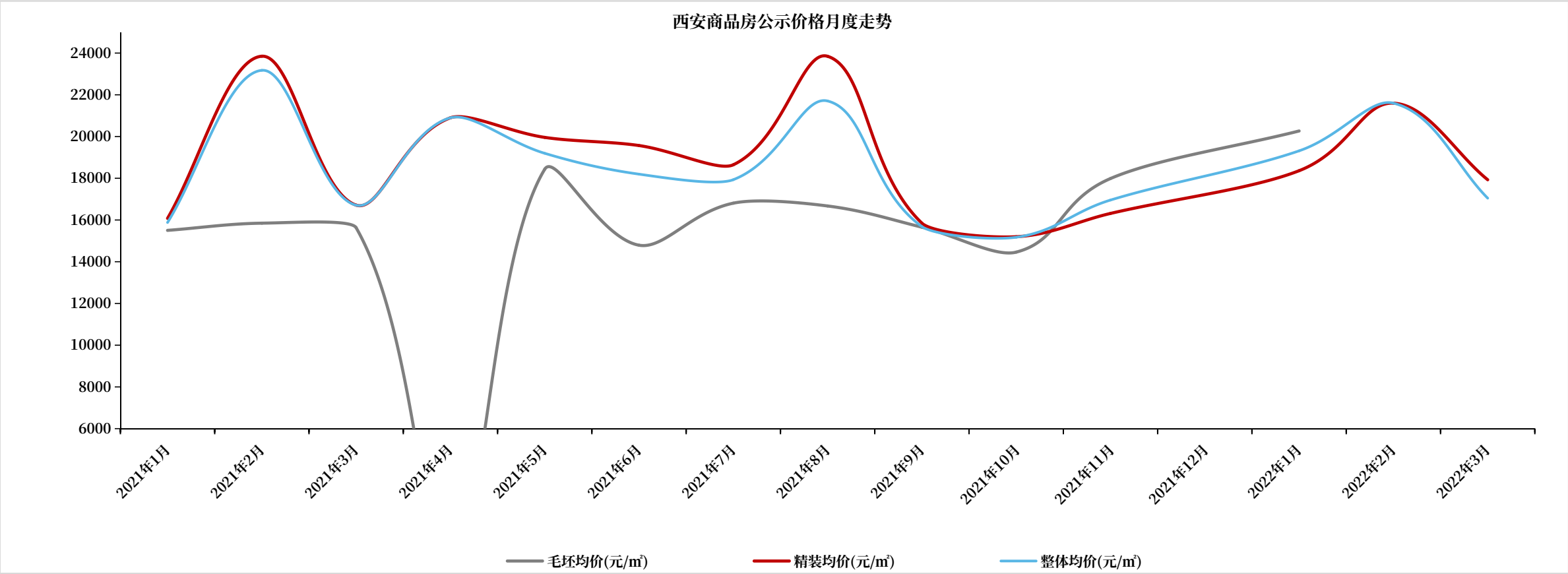
市场动态

西安市商品住宅登记中签率走势图

2022年3月份，西安共登记并完成项目14个，推售房源2965套，环比下降57%；登记人数11093组，环比下降81%；核验通过人数7926组，环比下降82%；综合中签率37%，环比上升131%；登记比为2：7，较上月有所下降。受疫情影响，本月楼市呈下降态势，登记有所回调，但多数项目去化有所下降，客户普遍趋于观望。



根据商品住房价格公示信息，2022年3月份西安新房**整体均价17047元/m²**，环比下降21.1%，同比上升2.03%。其中，**毛坯房均价16164元/m²**，环比暂无，同比上升3.42%；**精装房均价17929元/m²**，环比下降17%，同比上升7.28%，本月住宅整体均价水平略微下降。





总结

从宏观政策来看

3月的“救市”维稳信号持续加码，六部委联合提振房地产市场信心，各地方也是“因城施策”发布各种“救市”政策，政策端加剧释放房地产松绑信号，金融端鼎力支持房地产健康平稳发展。预计二季度稳定房地产市场的政策将持续出台，如企业端加大房企纾困力度，帮扶有价值的企业度过难关；需求端全面支持合理住房需求释放，加大信贷支持力度，适度修正限购、限贷等政策，促进销售回暖，打破地产僵局。

从市场数据来看

整体环比略微有所回温。受疫情影响，各区域不同程度都短暂的按下了“暂停”键，但西安住宅市场仍持续坚挺，数据显示本月成交量价环比双涨，但实际市场相对还是比较“疲软”。预计4月在相对宽松的市场背景下，期待西安迎来真正的市场“小阳春”。



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