

# 2022年第一季度 西安房地产市场报告

-美城机构研究发展中心出品-



# 目录

---

01

宏观经济  
Macro economy

02

政策环境  
Policy environment

03

楼市指标  
Property index

04

西安楼市  
Xi 'an property  
market

01.

# 宏观经济

- GDP
- PMI/PPI/CPI
- 三架马车增速

# 综述

一季度经济数据稳中向好，利好政策势头强劲，但国民消费薄弱

一季度GDP同比增长4.8%，国内疫情爆发影响经济复苏步伐  
2022年1季度经济运行状态与2021年3季度接近。只是影响因素从行业性调控、房地产债务违约、限电等转变为俄乌冲突、国内疫情、美联储加速。稳增长政策还不足以应对“需求收缩、供给冲击、预期转弱”三重压力。

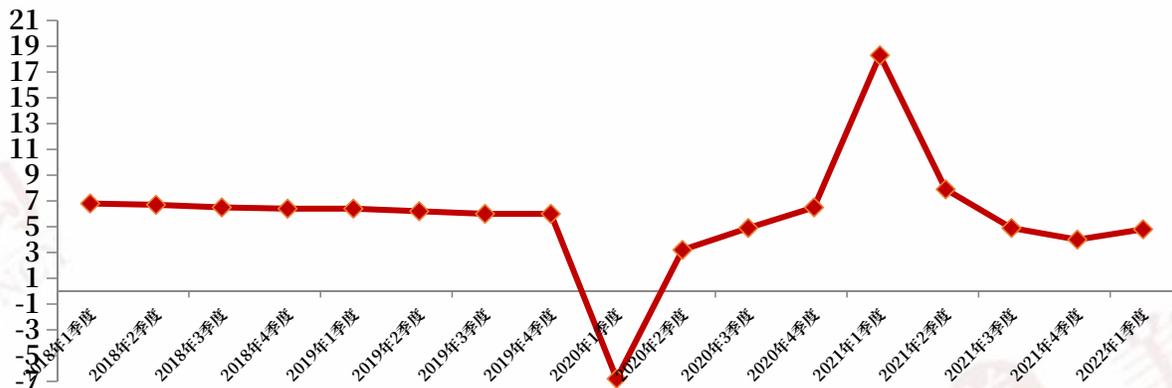
经济下行导致失业率上升 居民消费水平受到严重影响

3月社会消费品零售同比增长-3.5%，为2020年5月以来最低水平。主要消费品中，必选消费相对稳健，但可选消费如化妆品、金银珠宝、汽车类等都由正增长转为大幅下降，餐饮消费也出现-16.4%的负增长。央行城镇储户问卷调查显示，一季度“更多消费”与“更多储蓄”之间的占比差距拉大至31个百分点，与2020年一季度持平，显示出居民消费意愿明显走弱。

## 经济环境

### 受疫情爆发影响 国民经济恢复态势薄弱 制造业信心受损

中国GDP同比增幅（季度%）



**PMI:** 3月份，中国制造业采购经理指数（PMI）为49.5%，比上月下降0.7个百分点；非制造业商务活动指数为48.4%，低于上月3.2个百分点；综合PMI产出指数为48.8%，比上月下降2.4个百分点。三大指数均降至临界点以下，表明我国经济总体景气水平有所回落。并随着局部地区疫情得到有效控制，受抑制的产需将会逐步恢复，市场有望回暖。

**GDP:** 一季度，我国GDP为270178亿元，按不变价格计算，比上年同期增长4.8%，增速较上年四季度加快0.8个百分点，经济继续稳步恢复。一季度，面对国际环境更趋复杂严峻和国内疫情频发带来的多重考验，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，科学统筹疫情防控和经济社会发展，坚持稳字当头、稳中求进，国民经济延续恢复发展态势，经济运行总体平稳。

制造业PMI指数（经季节调整）



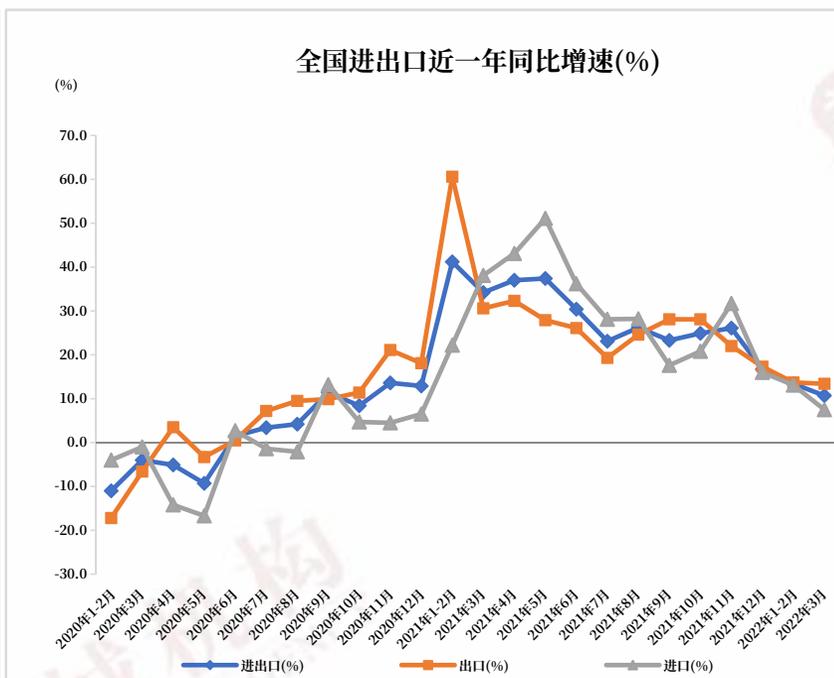
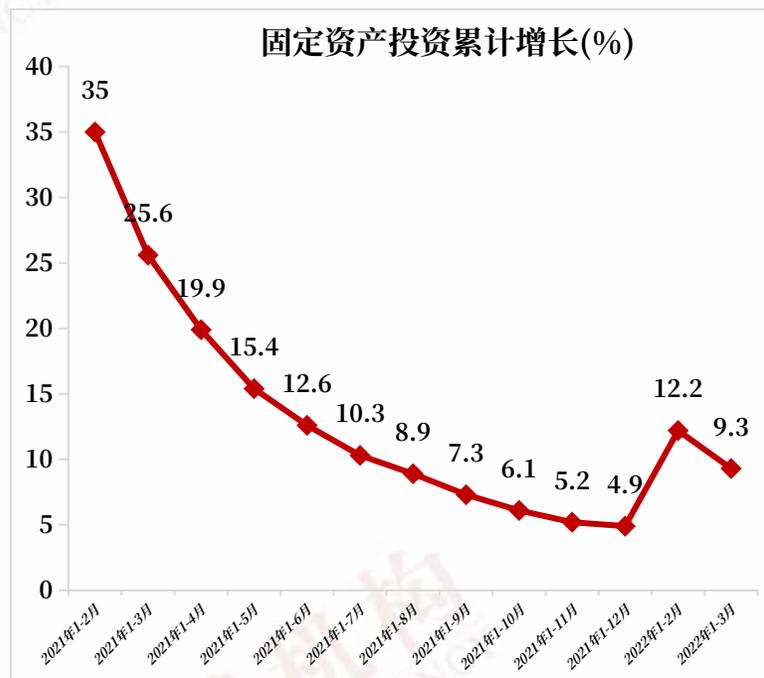
# 经济环境

## 疫情环境下 投资信心不足 消费需求薄弱 进出口成为一季度经济重要支撑力

**投资：**1—3月份，全国固定资产投资（不含农户）104872亿元，同比增长9.3%。其中，民间固定资产投资59622亿元，同比增长8.4%。从环比看，3月份固定资产投资（不含农户）增长0.61%。固定资产投资同比增速回落或受疫情反复影响，对于项目运行产生扰动。从环比来看，3月固定资产投资环比增长0.61%，较2月份小幅回落，表明投资力度略有放缓。

**消费：**1—3月份，社会消费品零售总额108659亿元，同比增长3.3%(以下除特殊说明外均为名义增长)。其中，除汽车以外的消费品零售额97920亿元，增长3.6%。扣除价格因素，一季度社会消费品零售总额同比实际增长1.3%。反映了3月国内疫情多点散发对生产、物流、消费等多方面的影响。

**进出口：**1—3月份，我国进出口总值5047.90亿美元，同比增长7.5%。其中，出口2760.80亿美元，同比增长14.7%；进口2287.00亿美元，同比减少0.1%；贸易顺差473.8亿美元，同比增长302.14%。3月我国出口仍然保持两位数高增势头，这充分体现了我国外贸韧性、潜力大的特点，显示在全球疫情进入第三个年份的背景下，“中国制造”优势依然明显，实现外贸稳定增长仍具有坚实的基础。而3月进口额增速下滑偏快并出现2020年8月以来首次同比负增长，也应属短期波动现象，并不代表进口需求出现明显收缩。

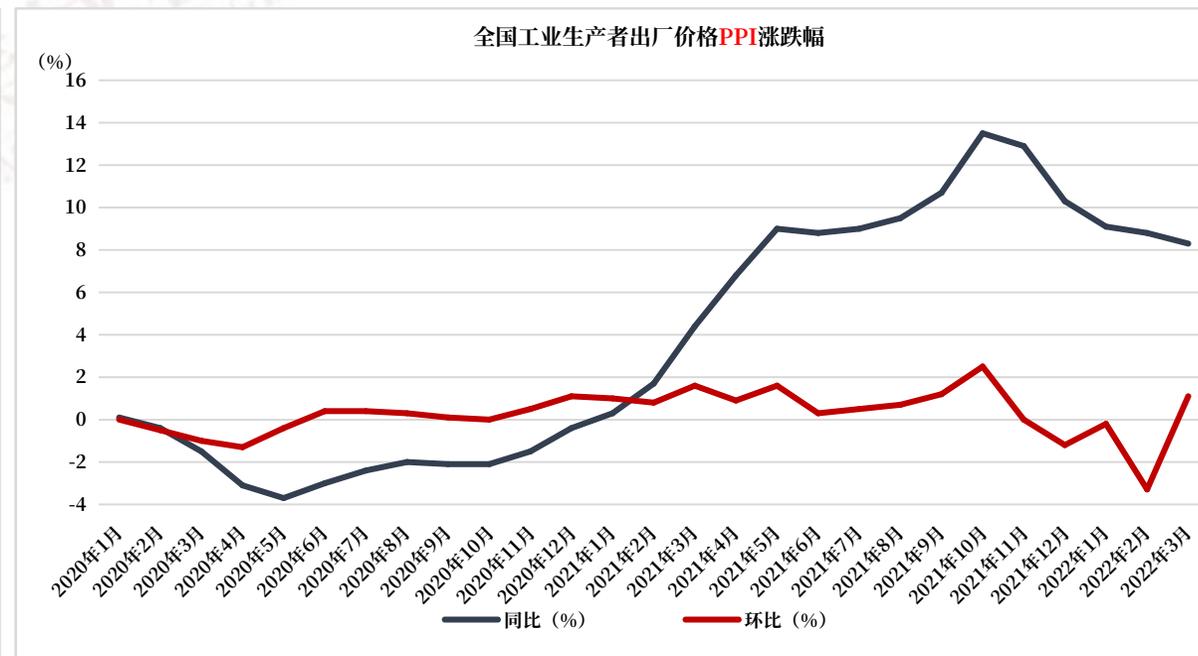
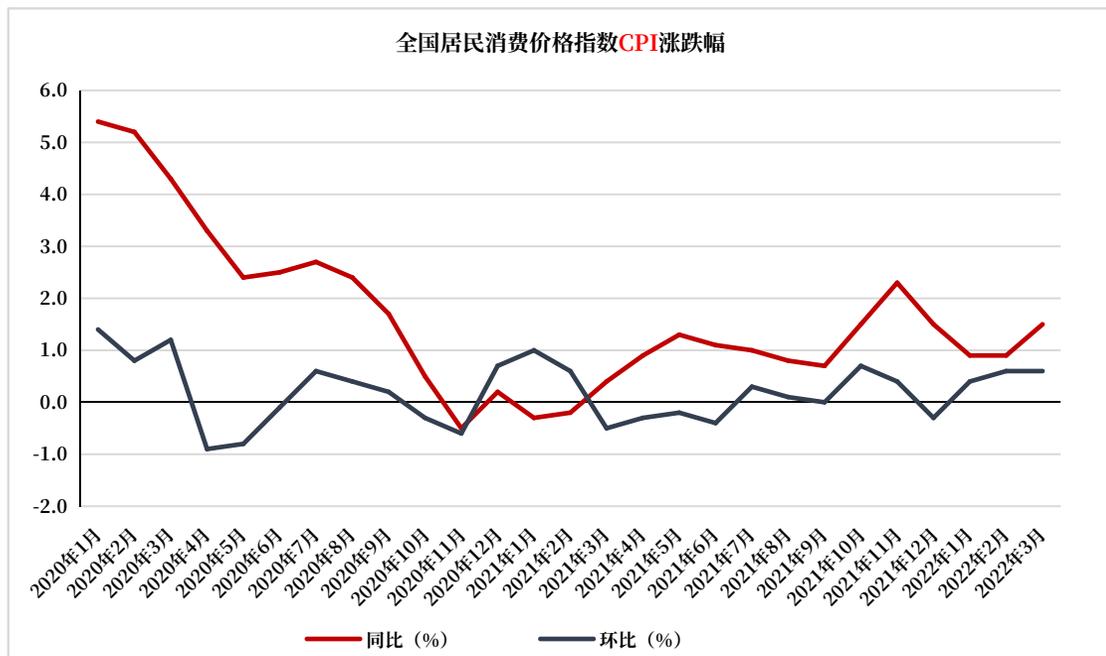


## 经济环境

### 受大宗商品影响 PPI上涨 但上游成本无法传导下游消费 CPI返回落

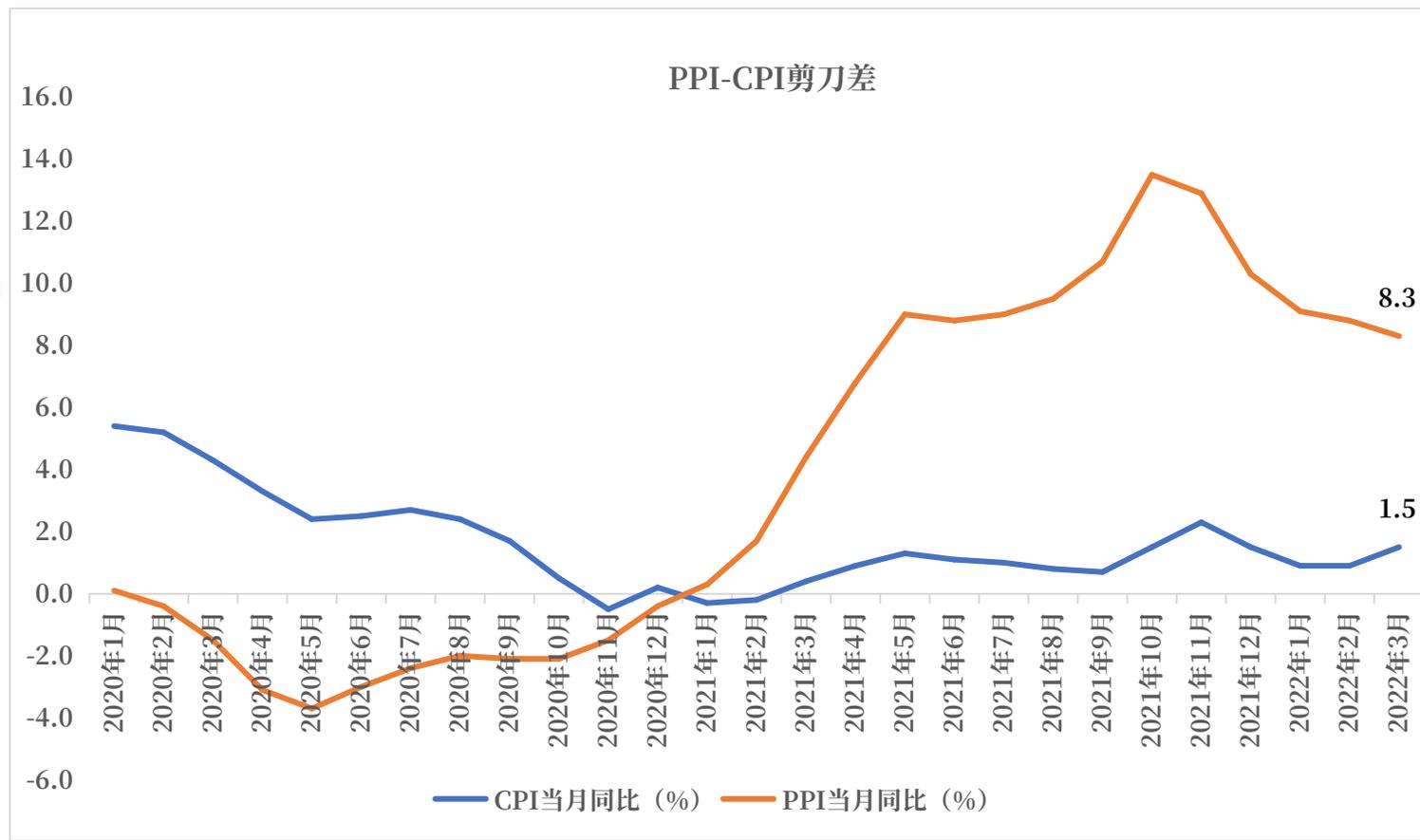
**CPI:** 3月份, 受国内多点散发疫情和国际大宗商品价格上涨等因素影响, CPI环比持平, 同比涨幅有所扩大。从环比看, CPI由上月上涨0.6%转为持平。从同比看, CPI上涨1.5%, 涨幅比上月扩大0.6个百分点。

**PPI:** 3月份, 受国际大宗商品价格上涨等因素影响, PPI环比上涨, 同比涨幅继续回落。从环比看, PPI上涨1.1%, 涨幅比上月扩大0.6个百分点。从同比看, PPI上涨8.3%, 涨幅比上月回落0.5个百分点, 主要是去年同期基数较高。



## 经济环境

### 3月PPI与CPI剪刀差继续缩窄 物价虽平稳 但消费弱



3月份，“PPI和CPI同比涨幅之间的剪刀差回落至6.8个百分点，与去年四五月份的水平接近，反映出价格从上游向下游传导或有加快。”中国民生银行首席研究员温彬表示，从目前来看，我国通胀水平整体可控，对货币政策的掣肘相对有限，但下半年要关注“猪油共振”的影响。

有关专家表示，一季度物价整体稳定。PPI同比放缓好于市场预期，PPI与CPI同比剪刀差连续5个月缩窄，有助于缓解部分中下游企业生产成本压力，加之国内出台一系列纾困助企政策措施，有助于稳定企业经营信心。



## 板块小结

总体来看，大规模疫情的再度来袭对本就疲软的经济造成了冲击，尤其是服务消费影响较大；且部分地区企业停工停产通过产业链向上下游蔓延，对国内生产造成了不容忽视的影响；3月持续反复的疫情再度打击了居民和企业的预期，对当下生产、投资、消费等造成了更深远的影响。

2022年1季度经济运行状态与2021年3季度接近。只是影响因素从行业性调控、房地产债务违约、限电等转变为俄乌冲突、国内疫情、美联储加速。稳增长政策还不足以应对“需求收缩、供给冲击、预期转弱”三重压力。中国经济处于对外输入型通胀，对内消费通缩的循环，经济增长还需提振消费信心。

02.

# 政策环境

- 宏观政策
- 地方政策
- 行业资讯

# 综 述

## 保合理住房需求，促进市场良性发展

货币政策持续发力，楼市“松绑”信号源源不断

2022年一季度“两会”召开，明确“保合理住房需求上升”为主基调。中央及“六部委”释放“支持行业并购、推迟房地产税、帮助房企化解风险”的利好信号，金融端、土地端等“救市工具”在市场催化中的作用不断强化，楼市情绪逐渐回归乐观。

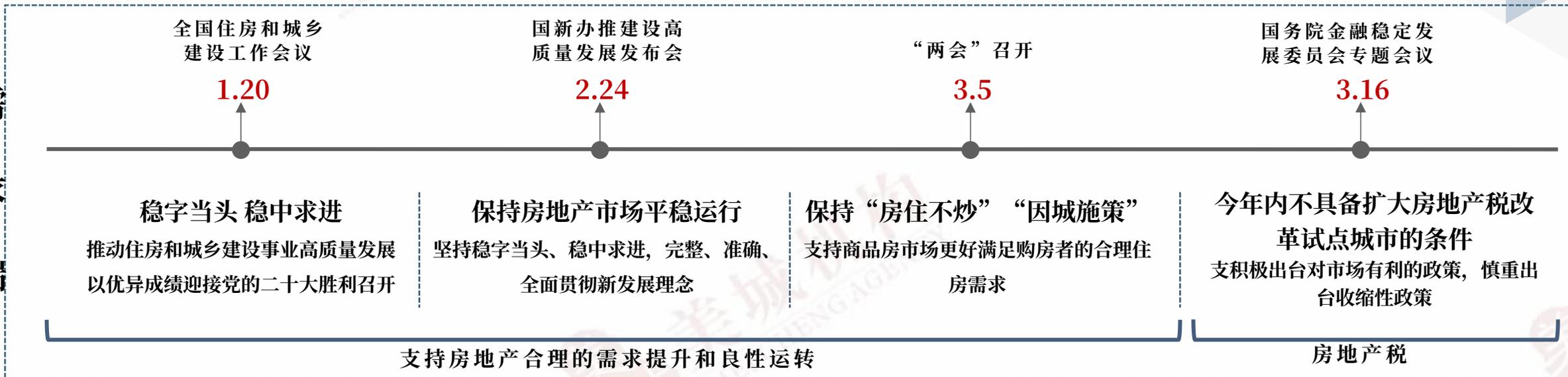
各地方“救市”信号明显，松绑政策创新高

一季度，多个热点城市升级救市政策，从取消限价、销售、限贷，降低首付，降低利率等方面“亡羊补牢”，但市场给予的反馈并不迅速，导致各地方“救市”政策不断加码，金融端的“放水”和政策端的“宽松”持续进行，二季度市场有望迎来“小阳春”。

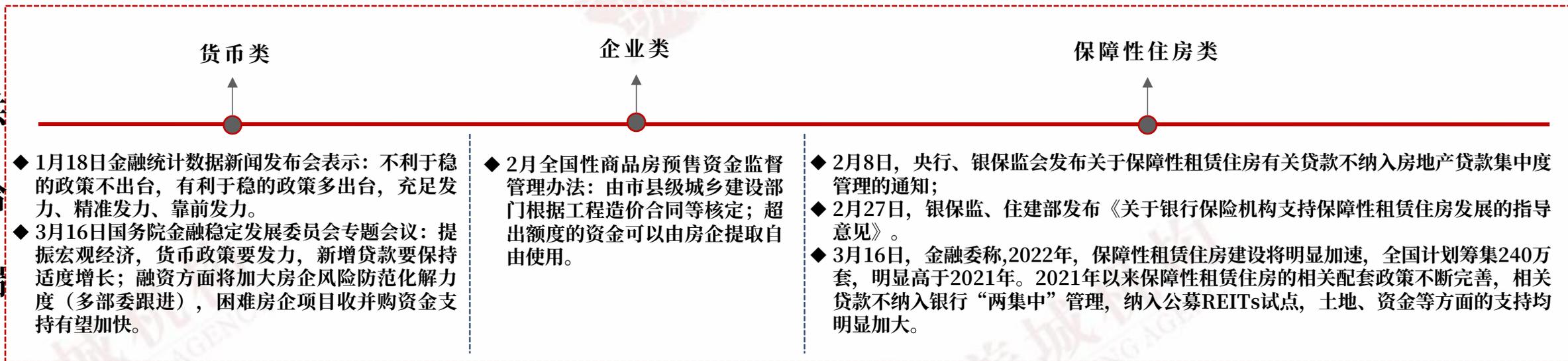
# 全国政策

**调控主基调：加大金融政策调控力度，确保化解房企风险压力，房地产市场良性发展**

需求端



供给端



# 宏观政策

## “两会”定调：2022年支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求

- 2016年
- ① 推进城镇保障性安居工程建设和房地产市场健康发展。今年棚户区住房改造600万套，**提高棚改货币化安置比例**。
  - ② 完善**支持居民住房合理消费的税收、信贷政策**，适应住房刚性需求和改善性需求。
  - ③ **因城施策化解房地产库存**，促进房地产市场平稳运行。建立租购并举的住房制度，把符合条件的外来人口逐步纳入公租房供应范围。
- 2017年
- ① **分类调控房地产市场**。
  - ② 房地产去库存取得积极成效。**因城施策去库存**。目前三四线城市房地产库存仍然较多，要支持居民自住和进城人员购房需求。
- 2018年
- ① 更好解决群众住房问题。启动新的三年棚改攻坚计划。
  - ② 坚持**房子是用来住的、不是用来炒的**定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。
  - ③ 支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。
- 2019年
- ① 改革完善房地产市场调控机制。解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。
  - ② 健全地方税体系，**稳步推进房地产税立法**。
- 2020年
- ① 坚持**房子是用来住的、不是用来炒的**定位。
  - ② **因城施策**，促进房地产市场平稳健康发展。
- 2021年
- ① 加大城镇老旧小区改造力度。
  - ② 深入推进以人为核心的新型城镇化战略，加快农业转移人口市民化，常住人口城镇化率提高到65%，发展壮大城市群和都市圈，实施城市更新行动，完善住房市场体系和住房保障体系，提升城镇化发展质量。
  - ③ 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。
  - ④ 保障好群众住房需求。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。
- 2022年
- ① 坚持**房子是用来住的，不是用来炒的**定位。
  - ② 探索新的发展模式，坚持租售并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设。
  - ③ **支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求**。
  - ④ 稳地价、稳房价、稳预期。
  - ⑤ **因城施策，促进房地产业良性发展**。

**美城观点：**近几年一直坚持“房住不炒”的主基调，2021年“三稳”，2022年“保合理住房需求上升”为主基调，出现松绑态势。

## 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

#### 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！

#### 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。

#### 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。

#### 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。

#### 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。

#### 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。

## 宏观政策

### 刘鹤强调积极出台对市场有利的政策，维护市场稳定发展

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。

## 金融政策

### 1月6日 合理住房需求进一步得到满足 传并购贷款不计入三道红线

1月6日，2022年首场银行业保险业例行新闻发布会介绍，2021年11月末房地产贷款同比增长8.4%，整体保持稳定，购房者的合理住房需求进一步满足，个人住房贷款中90%以上用于支持首套房。对于长租房市场保障性住房建设的金融支持力度加大，投向住房租赁市场的贷款增速接近各项贷款平均增速的5倍。房地产市场贷款结构持续优化，租赁贷款取得更快增长，但目前行业流动性压力犹存，后续支持措施任有空间。

### 1月20日 LPR“双降”，房地产信贷端正趋向“由紧转松”

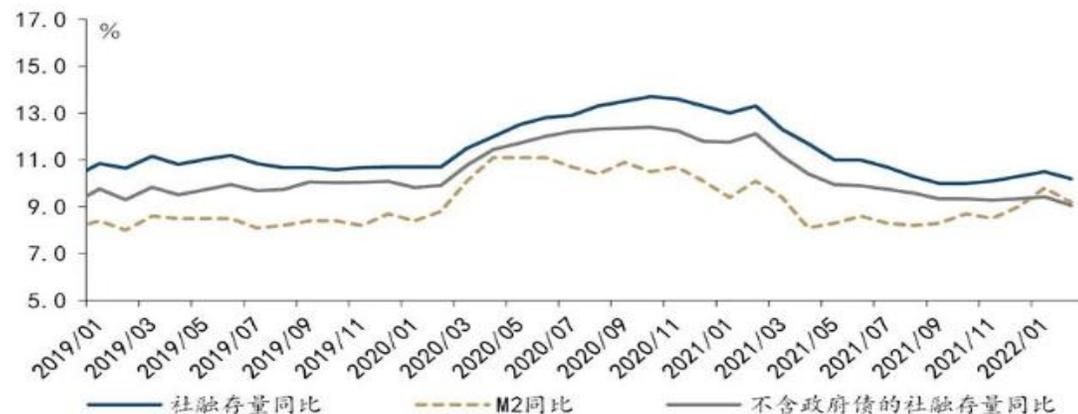
在2021年两次全面降准以及1月17日下调MLF利率和逆回购汇率后，1月20日，新一期贷款市场报价利率（LPR）出炉。1年期和5年期以上LPR较上一期分别下调10个和5个基点，其中，将5年期贷款市场报价利率（LPR）从4.65%下调至4.6%，为2020年4月20日以来首次下调。LPR下行将带动企业融资、个人住房贷款利率降低。

**美城观点：**随着未来房地产市场信贷环境将进一步改善，部分城市的房贷利率、放款周期仍有优化空间，这也将进一步促进房地产市场的健康发展和良性循环。但政策的阶段宽松并不意味着转向，在“房住不炒”政策不变的基调下，更多的还是意在稳定市场的前提下，保护那些曾经被“误伤”的合理住房需求。

## 持续释放维稳信号，促进房地产业稳定健康发展

2022年2月新增人民币贷款1.23万亿，前值3.98万亿，市场预期1.45万亿，我们的预测值为1.10万亿。新增社会融资规模1.19万亿，前值6.17万亿，市场预期2.20万亿，我们的预测值为1.68万亿。M1同比4.7%，前值-1.9%，市场和我们的预测值为3.8%。M2同比9.2%，前值9.8%，市场预期9.6%，我们的预测值为9.3%。

图表 1：社融与M2



**美城观点：**2月信贷低于市场预期，从M1来看，春节错位导致M1反弹，但春节错位影响消除后，M1同比可能回落。从M2来看，受股市调整影响，非银存款同比增速放缓。值得注意的是，2月新增财政存款显著偏高，说明财政支出较慢。

## 地方政策

- 1月1日 ○ **山东**：2022年1月1日起，对异地住房公积金贷款《在其他城市缴存公积金，在济南购房申请住房公积金贷款》的，在审批贷款资料时，取消户籍限制。
- 2月15日 ○ **南昌**：1、全面开发城镇落户，实现零门槛落户，大专学历及以上学历，可以不迁户口，只需要提供租赁证和学历证明即可购房。2、夫妻双方不管多少套住房都可以办理夫妻财产约定，可实现限购区不限套数。
- 2月17日 ○ **菏泽**：四大银行下调个人住房贷款首付款比例，“无房无贷”购房者的首付比从之前最低30%，降至最低20%。
- 2月18日 ○ **重庆**：对满足1年社保要求的购房者，大部分银行降低首套房贷首付比例至20%，二套首付40%。
- 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：**开年来，各地因城施策，从需求端各项政策调整力度加大，有利于缓和 market 情绪，促进合理住房需求释放。各地已出台购房补贴、降低公积金政策、降低首付、刺激市场需求。但市场给予的反馈并不迅速，导致各地方“救市”政策不断加码，金融端的“放水”和政策端的“宽松”持续进行，二季度市场有望迎来“小阳春”。

## 地方政策

3月1日，**郑州**出台“救市”新政。2022年二线城市“救市”打响了第一枪，郑州的19条新政可谓条条重磅，松绑了限购、限贷，还重启货币化安置，真正做到了提振房地产市场。

大幅松绑  
限购、限贷  
棚改货币化安置

**消费端：**1) 扩大需求，放宽限购，支持大学生、外来务工人员、随迁老人、改善等四类购房需求；2) 鼓励棚改货币化安置，通过政府回购等方式转化安置房；3) 强化信贷支持，放宽二套房限贷、引导下调房贷利率。  
**供应端：**1) 是助企纾困，准许缓缴土地出让金、加强并购贷开发贷等信贷支持、允许保函抵顶预售资金、缩短行政审批时限；2) 是合理控制新房供应规模，依据片区去化周期动态调整宅地供应量。

**激发四类购房需求：**1) 大学生；2) 外来务工人员；3) 三是随迁老人，允许投靠家庭新购一套房，相当于放宽了限购套数限制；4) 四是改善性购房需求。

**鼓励棚改货币化安置：**在全国棚改已经渐入尾声、货币化安置偃旗息鼓的当下，郑州是首个明文支持棚改货币化安置的城市。

**强化居民信贷支持：**松绑二套房限贷，对已拥有一套住房且贷款已结清的，执行首套房贷款政策，即首付比例由6成降为3成，大大降低置换性客户的首付资金压力。此外，郑州还将引导金融机构加大个人住房贷款投放、下调房贷利率。

引人、棚改、降首付  
激发刚需  
改善购房需求

土拍、信贷、预售、  
审批四方面助企  
缓解房企资金压力

**缓解房企流动性压力：**1) 降低土拍保证金比例、允许1年内分期缴纳土地出让金。土拍保证金比例降至20%，而据统计2021年郑州第三轮土拍保证比例大多在50%左右；2) 给予企业项目贷款支持。鼓励金融机构对受困企业贷款展期、续贷；加大房地产企业并购贷款支持；对支持开发贷的金融机构，在政府新增财政存款、基金账户等存放方面予以优先支持；3) 允许保函抵顶预售监管资金，提升资金使用效率，节约财务成本。凭银行保函、第三方保函担保等额替换预售资金监管专用账户内的资金；4) 提高行政效率，缩短审批时间，助力加快项目开工、销售节奏。建设项目审批程序，工程建设项目全流程审批时间控制在54天以内等。

**激发四类购房需求：**RIC数据显示，郑州新房狭义库存规模就已接近1500万平方米，消化周期超过20个月，2021年2月，新房库存消化周期至31个月。截至2021年末，郑州涉及停工、延期等的待交付问题项目有274个。新政全文始终贯穿支持改善性需求，原因在于郑州新房的成交结构中，刚需占主导地位，这也意味着改善性购房需求未来仍有较大释放空间。2021年，郑州100平方米以下新房成交套数占比接近50%，120平方米以下新房成交占比达到70%，而140-180平方米、180平方米以上改善、终改成交占比仅为11%和3%。

新政将助力改善需求  
缓解高库存、去化难、  
烂尾楼等风险

**美城观点：**从郑州新政可以看出：高层对地方楼市松绑政策的容忍度有所提高，政策放松的空间正在扩大，三四线城市大可以放开手脚，松绑限购、限贷等四限政策。

# 西安市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见

## 西安市人民政府办公厅文件

市政办发〔2022〕4号

### 西安市人民政府办公厅关于 加快发展保障性租赁住房的实施意见

各区、县人民政府，市人民政府各工作部门、各直属机构：

为贯彻落实《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）、《陕西省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（陕政办发〔2021〕40号）等文件精神，加大保障性租赁住房供给，着力缓解新市民、青年人等群体住房困难，加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，结合我市实际，经市政府同意，现就加快发展保障性租赁住房工作，提出以下实施意见。

本次意见是实施要求：

（一）明确对象标准保障性租赁住房主要解决在本市工作且无自有住房的新市民、青年人等群体的住房困难，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主。

（二）政府指导租金。保障性租赁住房租金按照租赁运营企业可持续、租户可负担的原则，接受政府指导。租金标准按不高于同地段、同品质的市场租赁住房评估租金的90%执行。具体租金标准经市政府批准后，由住房保障机构每年定期发布。

（三）多方参与供给。保障性租赁住房由政府给予土地、财税、金融等政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，坚持“谁投资、谁所有”，利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、存量闲置房屋和新供应国有建设用地建设，并合理配套商业服务设施。支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。鼓励国有企业带头开展保障性租赁住房建设运营工作，建立健全国有企业通过多种方式参与保障性租赁住房建设和运营的考核机制，充分发挥国有企业引领示范作用。

（四）科学确定目标。根据人口流入、产业布局和土地资源，科学编制保障性租赁住房发展“十四五”规划和年度建设计划。

（五）完善保障体系。做好公租房和保障性租赁住房的政策衔接。公租房面向城镇户籍住房、收入困难家庭供应，在做好公租房保障的基础上，可将公租房与保障性租赁住房房源统筹使用，实行差别化租金。现有公租房轮候家庭中的新市民、青年人可优先配租保障性租赁住房。

**美城观点：**加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，银行业金融机构以市场化方式向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款；按照依法合规、风险可控、商业可持续原则，向改建、改造存量房屋形成非自有产权保障性租赁住房的住房租赁企业提供贷款。落实保障性租赁住房贷款相关统计制度，在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。

## 国家发展改革委关于同意西安都市圈发展规划的复函



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。

03.

# 楼市指标

- 投资指标
- 销售指标
- 房企排行

# 综述

## 全国房地产政策调控放松 70城房价持平或降幅收窄

投资规模维持历史较高水平，销售规模同比负增长

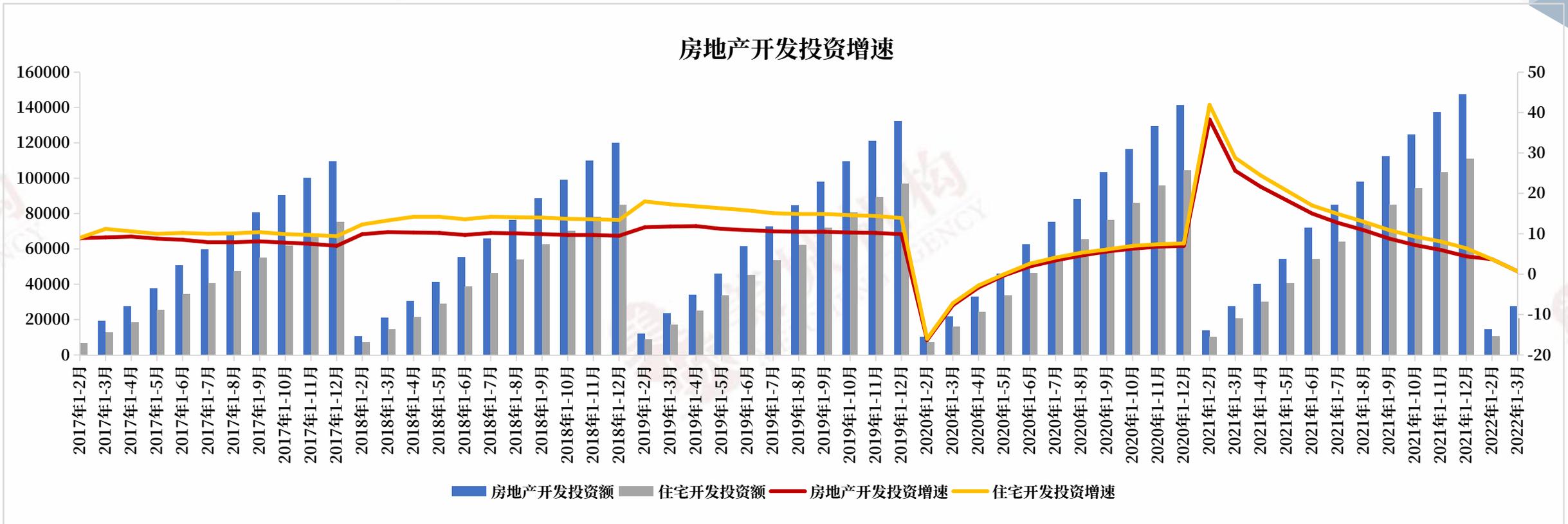
新房销售规模同比负增长，而投资规模维持历史较高水平，主要原因在于：一方面“保交付”政策下3月起地方政府和银行机构陆续与房企协商，尽可能让已停工、延期交付的项目复工。另一方面受价格因素影响，2022年以来建筑材料、工程安装等价格涨幅较高，一定程度推高了房地产投资的总量。

全国房地产政策调控放松，70城房价各能级环比持平或降幅收窄

2022年3月70个大中城市房价环比降幅继续收窄。2022年一季度60余省市出台累计76次调控放松政策。叠加信贷政策愈发宽松化，各能级城市房价环比陆续止跌。从环比涨跌幅情况来看，二三线城市二手房市场复苏速度稍晚于新房市场。

## 投资指标

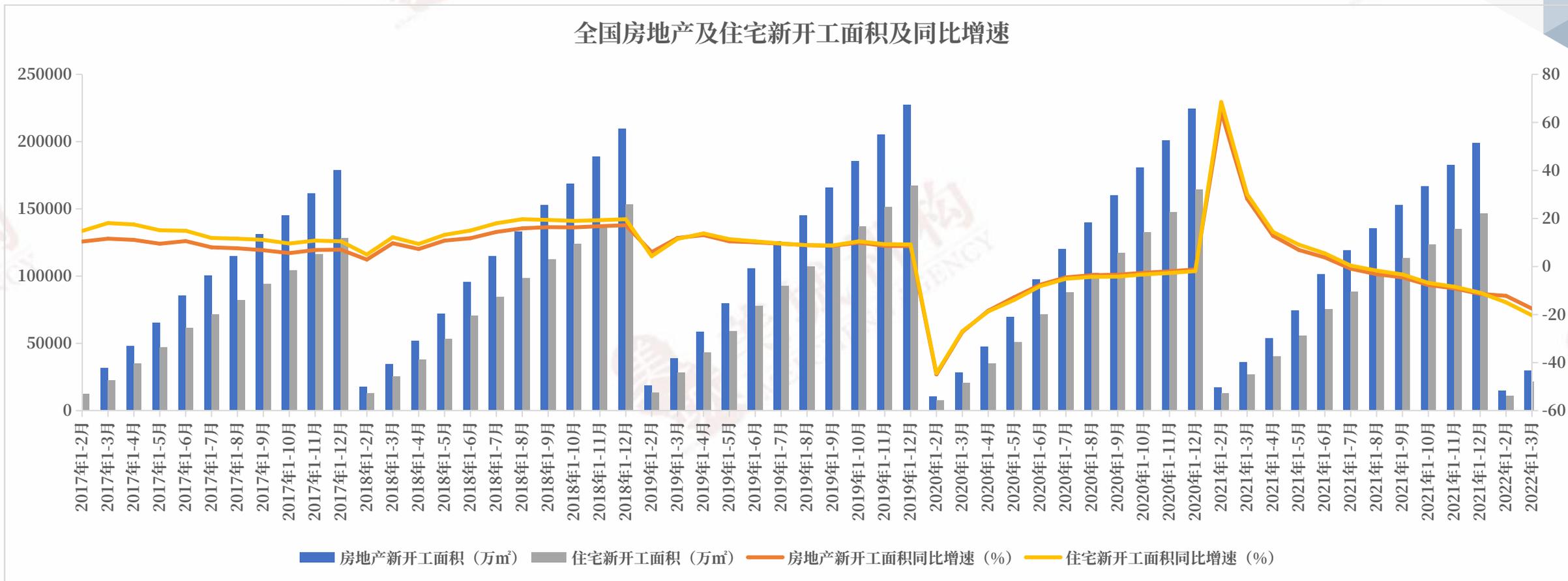
### 房地产开发投资额大幅增长，高于历史同期水平



一季度，房地产开发投资有所加快。1—3月份，全国房地产开发投资27765亿元，同比增长0.7%；其中，住宅投资20761亿元，增长0.7%。对比1-2月同比由正转负。但房地产开发投资额绝对值仍然是除2021年以外近8年次高，整体规模同样维持在历史高位。主要原因在于：一方面“保交付”政策下3月起地方政府和银行机构陆续与房企协商，尽可能让已停工、延期交付的项目复工。另一方面受价格因素影响，2022年以来建筑材料、工程安装等价格涨幅较高，一定程度推高了房地产投资的总量。

# 销售指标

## 受疫情影响，房屋新开工降幅进一步扩大

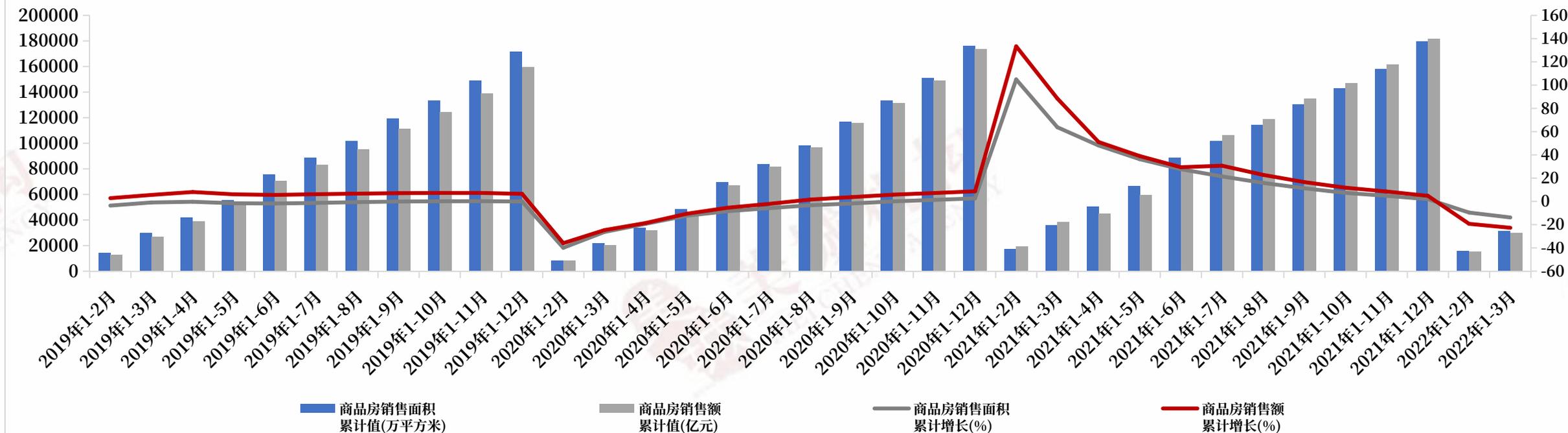


1—3月份，房屋新开工面积29838万平方米，下降17.5%。其中，住宅新开工面积21558万平方米，下降20.3%。疫情影响下，房地产业和建筑业行业信心不足，房屋新开工降幅进一步扩大。

## 销售指标

商品房销售量价同比下降，但随着宽松的调控政策陆续发酵，后续销售规模降幅有望收窄

全国商品房销售面积和销售额增速

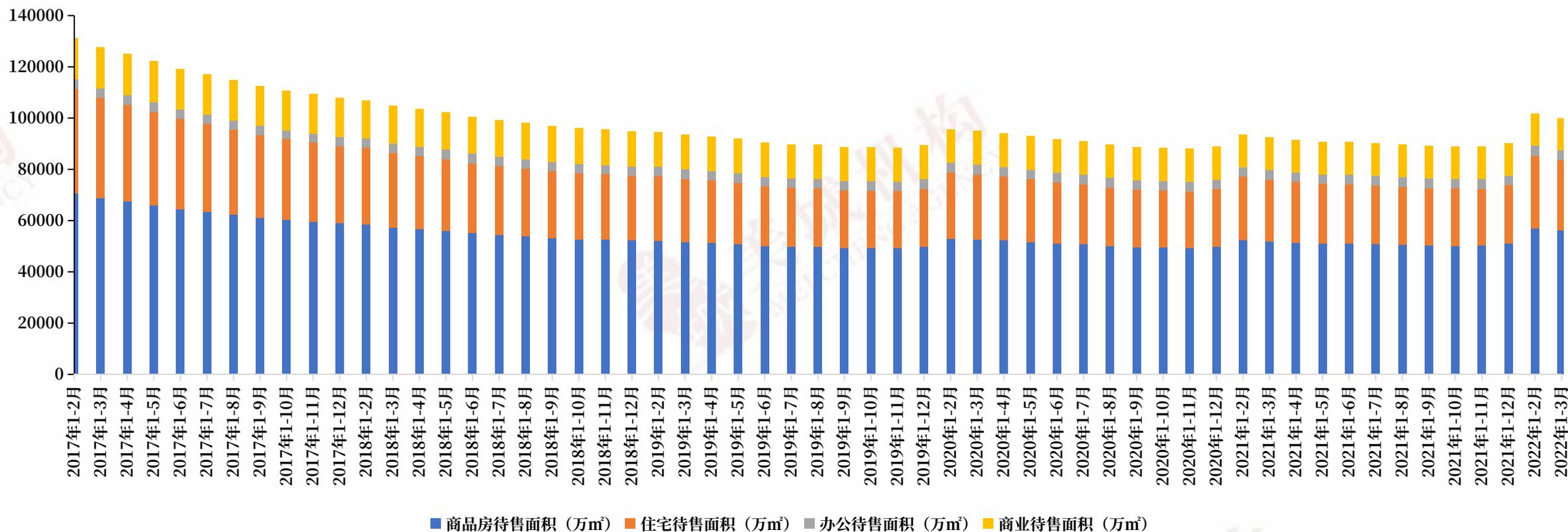


2022年1-3月份，商品房销售面积31046万平方米，同比下降13.8%；其中，住宅销售面积下降18.6%。商品房销售额29655亿元，下降22.7%；其中，住宅销售额下降25.6%。但从绝对值来看，3月销售规模与2017年-2019年同期平均水平相当。这主要得益于2022年初以来累计超过60个省市出台了超80条调控宽松政策，多地适度放开限购和限售后一部分积压的购房需求得以解禁，提振房地产销售整体规模回归至近年平均水平。此外“以价换量”的销售策略仍在多地广泛执行。2022年3月全国商品房销售均价降至9252元/平方米，同、环比降10%、6%。降价营销在部分地区仍对商品房销售有一定促进作用。

## 销售指标

全国各物业存量增加，部分房企面临持续去库存压力

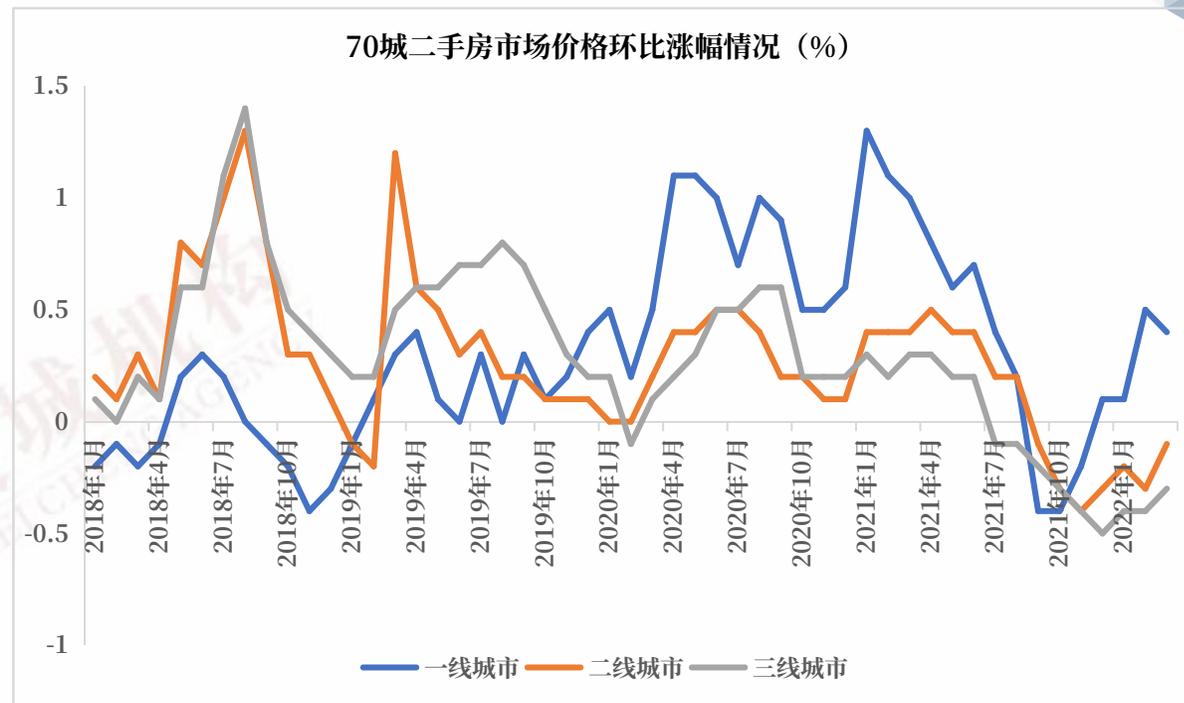
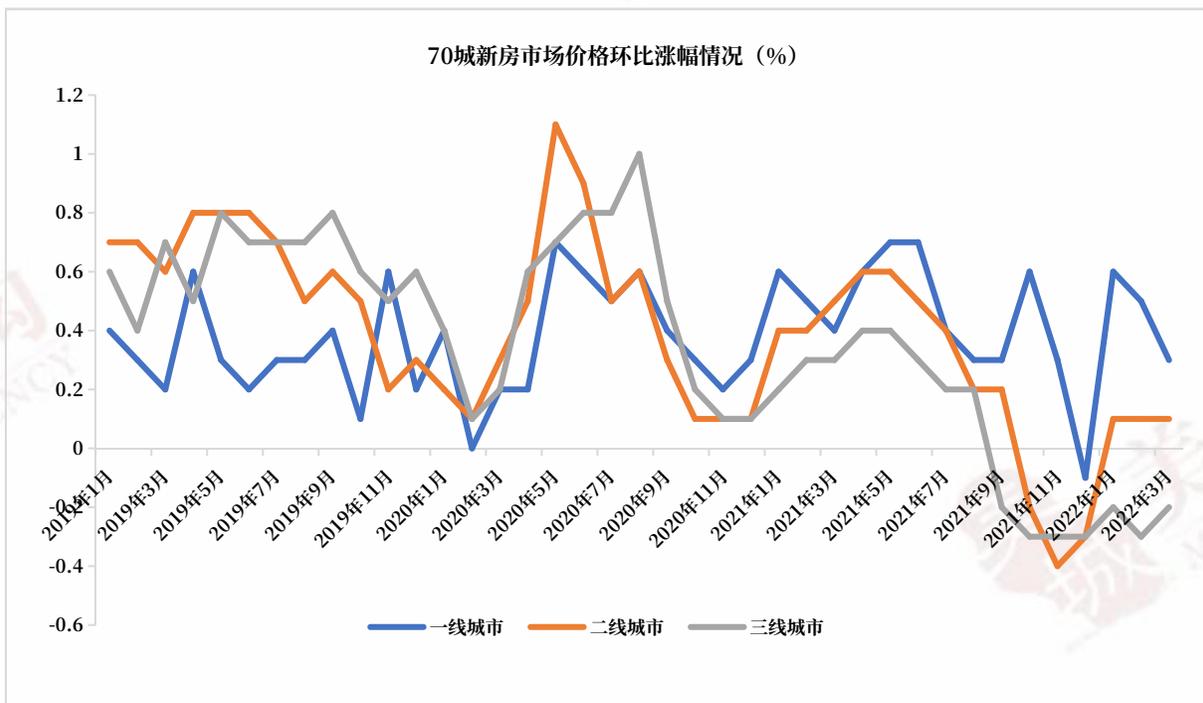
全国各物业待售面积情况



截止2021年3月末，3月末，商品房待售面积56113万平方米，同比增长8.2%。其中，住宅待售面积增长14.2%。意味着部分房地产企业面临持续去库存压力。

## 销售指标

### 多城市房地产政策调控放松，70城房价环比降幅继续收窄



从70个大中城市住宅销售价格统计数据来看，2022年3月70个大中城市房价环比降幅继续收窄。3月整体新建商品住宅和二手住宅销售价格分别环比下降0.1%和0.2%。降幅分别较2月收窄0.05pct和0.09pct。一线房价率先回升，二三线回调见底。一线城市新房及二手房房价均环比上涨0.4%，连续3个月维持正增长。二线新房房价持平、三四线降幅收窄至0.2%。2022年一季度60余省市出台累计76次调控放松政策。叠加信贷政策愈发宽松化，各能级城市房价环比陆续止跌。从环比涨跌幅情况来看，二三线城市二手房市场复苏速度稍晚于新房市场。

## 房企排行

第一季度TOP10房企销售业绩亮眼，万科居榜首，品牌企业的马太效应凸显

2022年一季度		
排名	企业名称	成交金额(亿元)
1	万科	42.4
2	新希望地产	28.0
3	华润置地	27.5
4	绿城中国	26.3
5	中国铁建	21.7
6	天地源	21.4
7	招商蛇口	21.0
8	碧桂园	18.2
9	鑫苑中国	13.1
10	中海地产	11.6
合计(亿元)		231.2
国企/民企比例		7:3

- 排名前十的企业中，仅万科、中海、碧桂园、天地源等四家企业连续两年上榜。
- 企业间的分化十分明显，国企崛起趋势明显。国企和民企的数量比例从4:6变为7:3，本地房企仅剩一家。
- 在市场总量成交下滑的趋势下，TOP10企业销售额占比上升，品牌企业的马太效应凸显。

04.

# 西安楼市

- 土地市场
- 各物业监测
- 市场动态

# 综

## 土地市场

# 述

## 土地市场供销双降 西咸新区成主力供求区

土拍规则优化升级，降门槛、提利润，刺激房企拿地端

2022年一季度全国多个城市拉开“救市”运动，土地端政策土拍规则优化升级，“化繁为简”、降门槛、提利润，摇号/抽签基本成标配，多地优质地块放量吸引房企，提升企业拿地意愿。

因城施策，西安土地市场定调“增供应、保需求、减负担”

2月西安发布新政，“增供应、保需求、减负担”，确保新增建设用地指标，延期、分期缴纳土地出让金，减轻企业资金压力，利好房企拿地端，推进市场平稳发展。

# 土地政策（全国）

2022年一季度全国多城市首轮土拍开启，土拍规则优化升级，“化繁为简”、降门槛、提利润，摇号/抽签基本成标配，多地优质地块放量吸引房企，提升企业拿地意愿。

2022年1季度重点城市土拍政策变化情况		
城市	发布时间	主要变化
北京	1.7	1.土拍规则由“竞高标准”变为“摇号+定高标准”，定高标准地块比例由8%提升至50%； 2.含保障房地块占比减少:33%降至22%； 3.增加竞现房销售及摇号比重；取消资格预审地块； 4.报政府持有商品住宅产权份额地块增加,上限由10%提升至15%。
福州	2.15	1.配建安置房、社会租赁住房地块比例小幅下降 2.部分地块限售由3年降至2年
合肥	2.15	1.取消“竞装配率”,采用“价高者得+投报高品质住宅建设方案+摇号”； 2.竞买企业开发资质降低,由一级开发资质降为二级开发资质； 3.装配率标准由最低30%提升至50%； 4.降低配建保障房地块比例:由55%降至22%； 5.保证金比例由最高25%提升至30%。
上海	2.23	1.“评标办法”,普陀长风地块不再采取“135分制”而改用“100分制”； 2.进入“一次书面报价”阶段后,若出现相同报价触发“随机值”,所有竞拍人均可修改其报价； 3.城中村地块触顶后,采用摇号方式决定归属。
青岛	2.25	1.全年供地计划分为四批次； 2.城阳区部分地块装配式比例由40%提升至50%,黄岛区智慧化设施从“舒适级”提升至“品质级”； 3.取消地块“配建租赁型人才住房”要求。
西安	2.25	1.加大土地储备力度,保障疫情防控临时用地,优化工业用地供应方式； 2.确保新增建设用地指标,积极协调耕地占补平衡指标,加大产业用地保障； 3.延长土地出让金交付期限,允许分期缴纳土地出让金。
武汉	3.1	1.竞买规则再优化,统一采用便捷的“摇号”方式； 2.保证金比例由最高50%降至20%,部分地块最高溢价率由15%降至5%； 3.全年供地共分为4个批次；取消保障房地块。
厦门	3.2	1.土拍规则中增加“定配建”；2.全年供地批次增加至四次；3.本批次无配建保障房要求。
成都	3.7	1.成都集中供地以来,首次采用“抽签”方式确定竞得人；2.取消人才住房。
重庆	3.10	1.取消“竞自持”,全部采用“限地价+摇号”； 2.本批次无租赁住房地块用地；3.全年分四批次出让。
长沙	3.10	1.土拍规则无明显变化； 2.含租赁住房地块用地占比降低:由42%降至18%。
杭州	3.23	1.省略预告公告流程,取消勾地保证金政策,保证金额提高至20%； 2.竞得方式增加一次报价环节,“次高者得”； 3.明确住房建设品质,建筑层高3米且需建设4米高的架空层。 4.竞拍节奏更加紧凑,5宗不同区域地块同时竞价。

## 土拍政策变化特点:

集中出让次数增加，供地量缩价涨，优质地块放量

土拍规则优化，“化繁为简”，降门槛、提利润，摇号/抽签基本成标配，提升企业拿地意愿

2022年已完成首轮拍地的7城历次土拍的平均溢价率				
批次城市	2021第一轮	2021第二轮	2021第三轮	2022第一轮
厦门	29%	25%	3%	7%
合肥	27%	4%	5%	11%
北京	8%	4%	3.10%	4.8%
青岛	2%	1%	1%	2%
福州	19%	13%	3%	4.2%
重庆	48%	0%	0%	5.4%
武汉	17%	0%	0%	1.5%

市场综述：从2022年首轮土拍情况看，各城市土拍市场热度分化明显，部分库存较大或市场处于调整期的城市土拍热度仍保持低位；拿地企业仍以国央企为主，部分稳健型民企拿地积极性仍在。短期来看，尚未首批推地的城市或将优化土地结构和竞拍规则。

## 土地政策（西安）

延期、分期缴纳土地出让金，减轻企业资金压力，利好房企拿地端，推进市场平稳发展

- 2022年2月9日，西安市自然资源和规划局发布《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》，“增供应、保需求、减负担”，助力疫情后经济恢复，该政策提出延长土地出让价款支付期限和允许分期缴纳土地出让价款，利好房企拿地端。



### 重点条款：

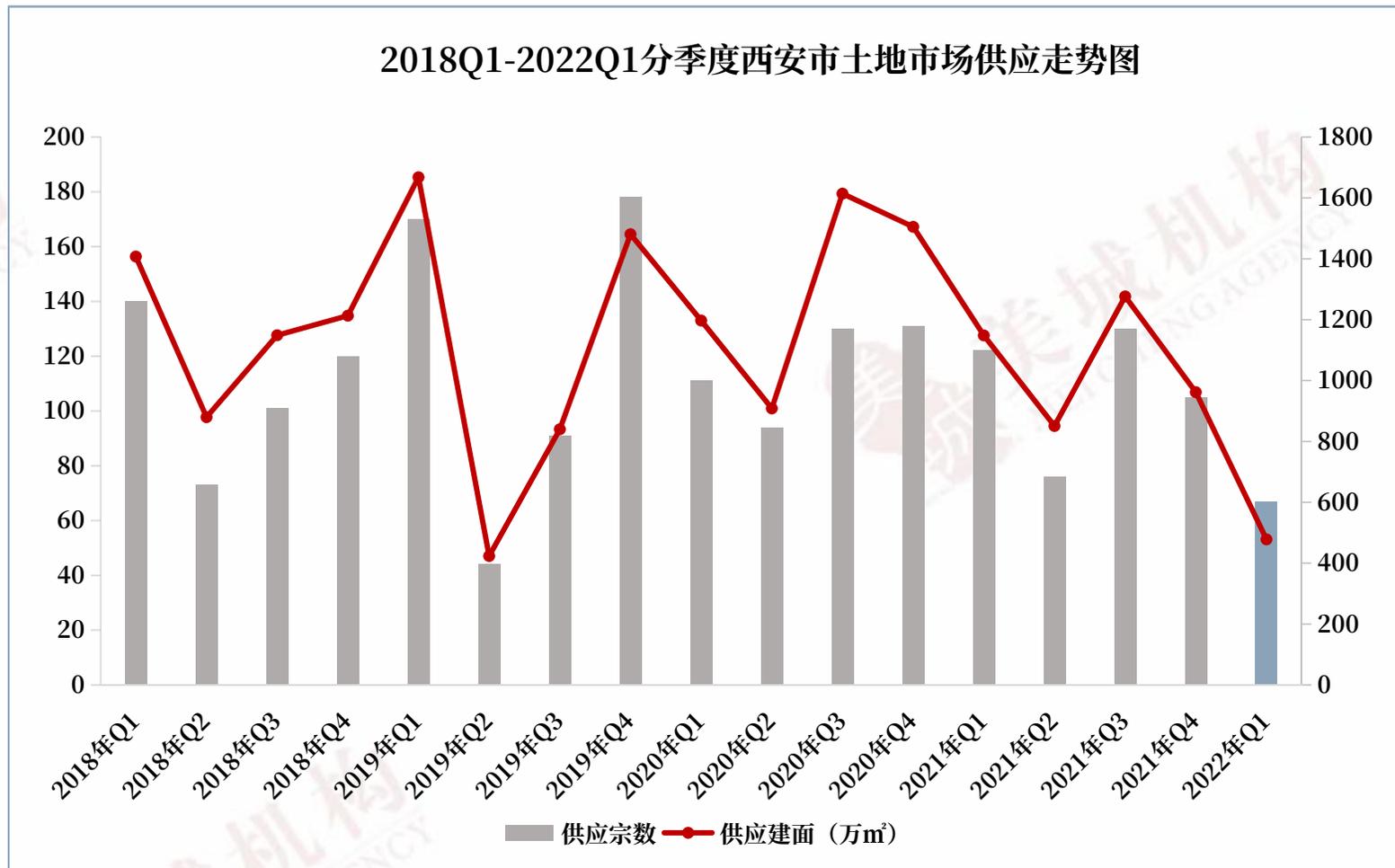
- 1、延长土地出让价款支付期限。本轮疫情管控期间已到约定缴款日期的宗地，企业因疫情管控无法按期缴纳土地出让价款的，可依据出让合同关于不可抗力的相关条款延期至疫情管控措施解除后10个工作日内缴纳。
- 2、允许分期缴纳土地出让价款。新出让土地原则上按起始价的20%确定竞买保证金。可在出让合同签订后一个月内缴纳土地出让价款的50%，余款可按合同约定分期缴纳，缴款期限最长不超过12个月。

# 土地供应量价

疫情影响下一季度西安土地市场短期“停摆”，供应量环比下降5成 同比下降近6成

■ 2022年一季度，受疫情影响，西安土地市场短期“停摆”，总供应土地67宗，总供应建面478万㎡，环比下降50%，同比下降58%。

2018Q1-2022Q1分季度西安市土地市场供应走势图

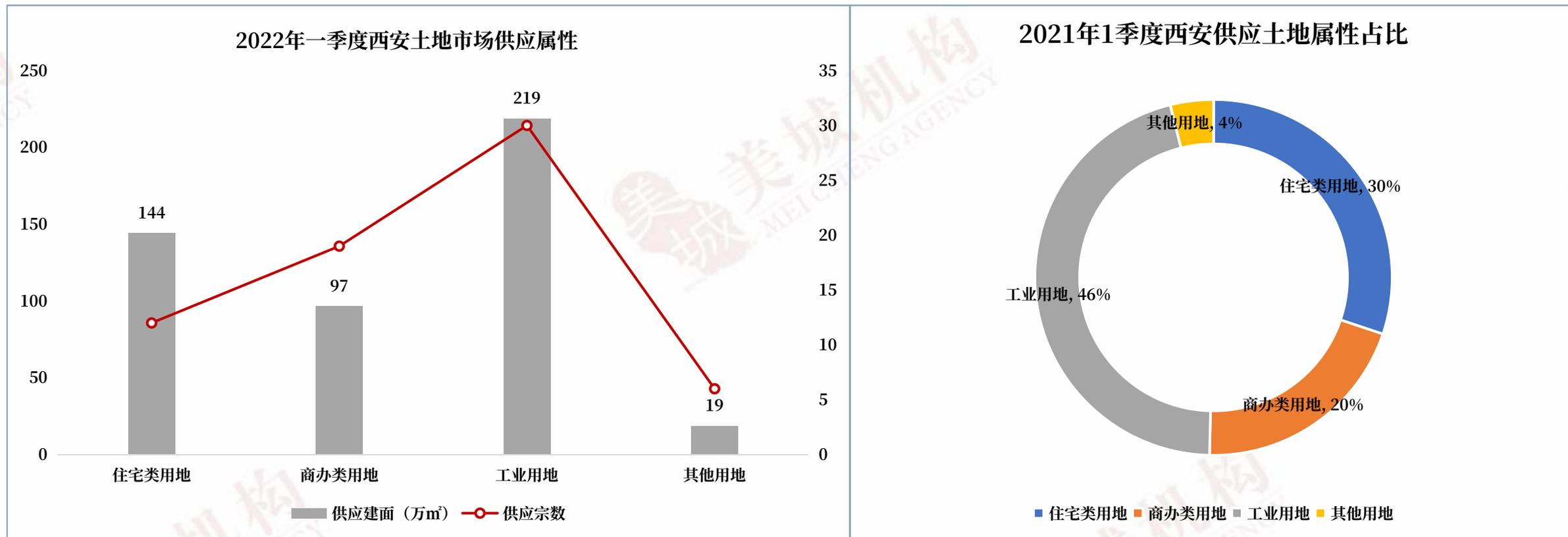


时间	供应宗数 (宗)	供应建面 (万㎡)
2018年Q1	140	1408
2018年Q2	73	880
2018年Q3	101	1149
2018年Q4	120	1213
2019年Q1	170	1668
2019年Q2	44	424
2019年Q3	91	840
2019年Q4	178	1481
2020年Q1	111	1197
2020年Q2	94	909
2020年Q3	130	1614
2020年Q4	131	1505
2021年Q1	122	1148
2021年Q2	76	851
2021年Q3	130	1276
2021年Q4	105	962
2022年Q1	67	478

## 土地供应属性

供应主力为工业用地，供应占比近5成，住宅类用地占比3成

- 供应面积：2022年一季度，西安市主力供应为工业用地，供应30宗共219万 $m^2$ ，占比40%；其次为住宅类用地，供应12宗共144万 $m^2$ ，占比30%；排行第三的为商办用地，供应19宗共97万 $m^2$ ，占比20%；供应最少的为其他用地，仅供应6宗共19万 $m^2$ 。

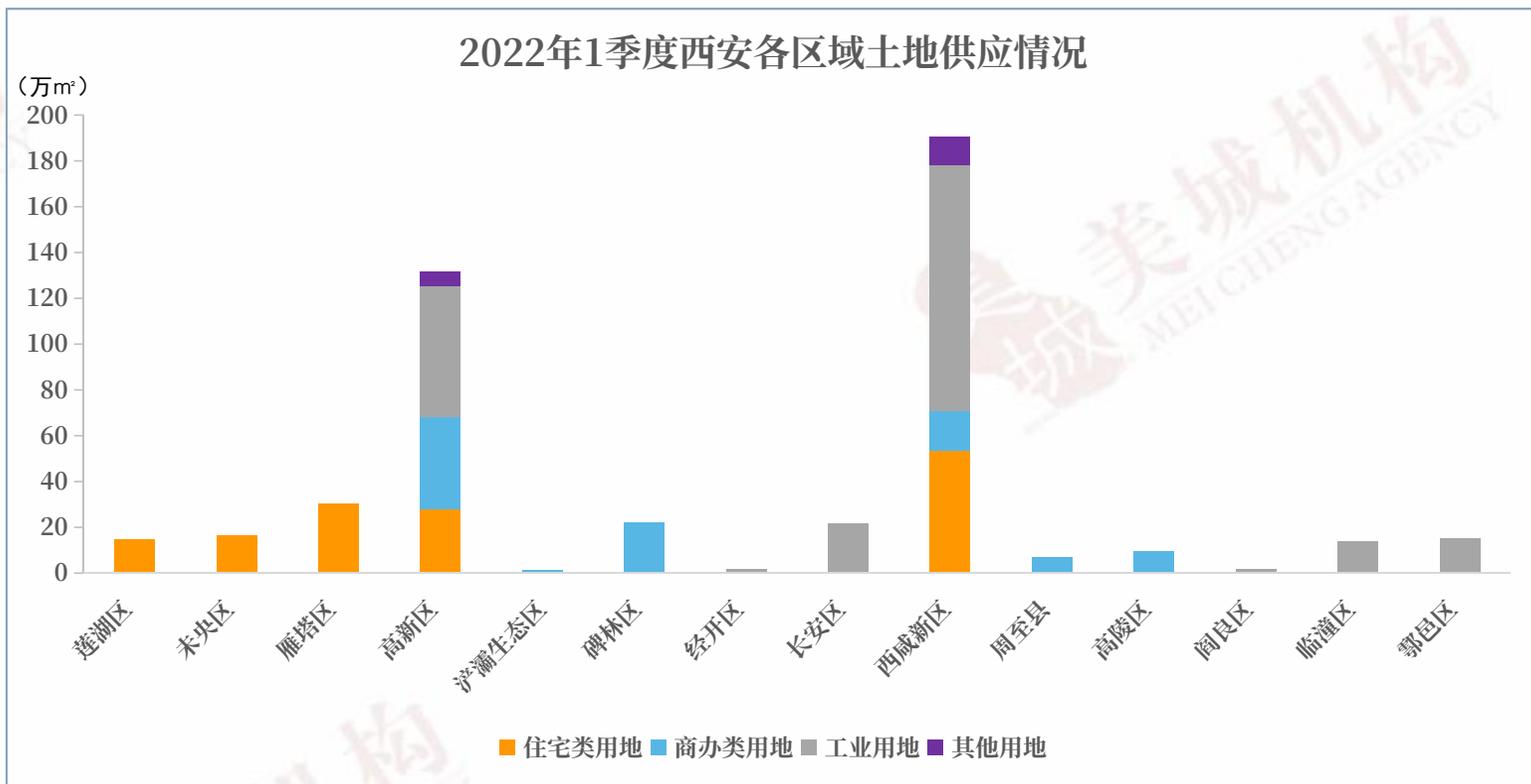


## 土地供应区域

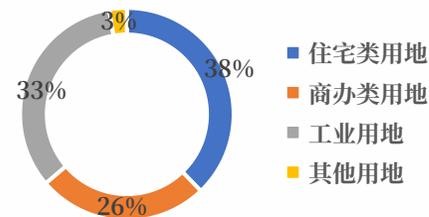
### 一季度西咸新区供应排名第一，外围区域成土地供需主战场

- 整体区域：2022年1季度，西安市中心城区供应量最高，合计供应土地240万m<sup>2</sup>，占比50%；其次为西咸新区，供应190万m<sup>2</sup>，占比40%，最少的为远郊县区，供应48万m<sup>2</sup>，占比10%；
- 细分区域：2022年1季度，土地供应排名前三的是西咸新区、高新区，其中西咸宅地、工业用地供应量最高，分别供应53万m<sup>2</sup>、107万m<sup>2</sup>。

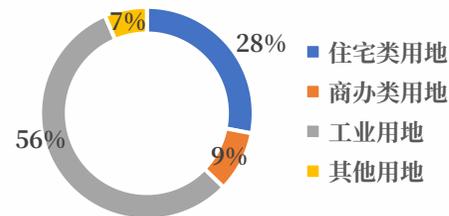
2022年1季度西安各区域土地供应情况



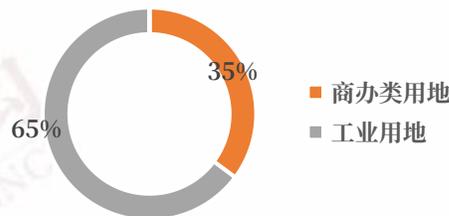
中心城区  
50%



西咸新区  
40%



远郊县区  
10%

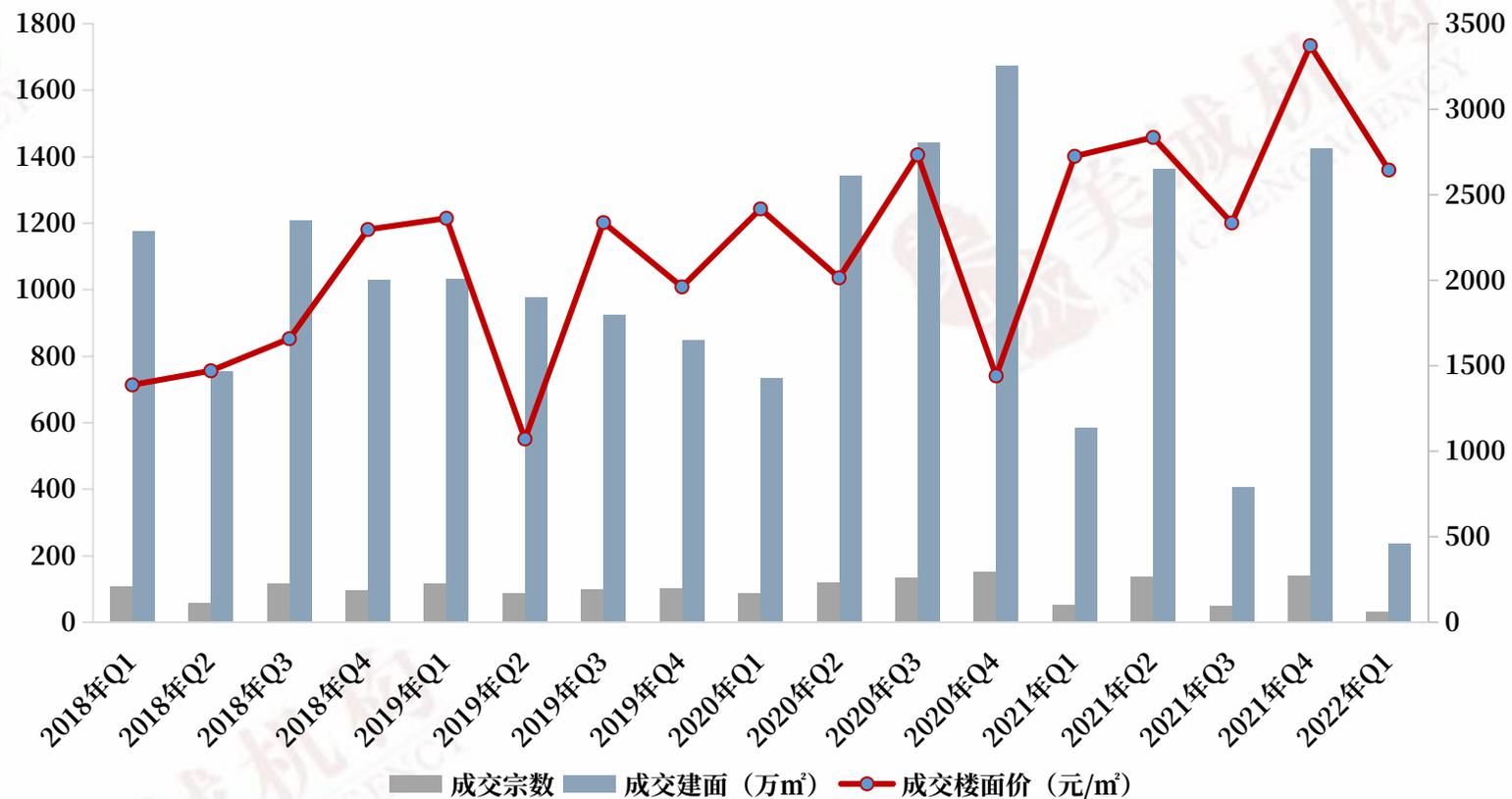


# 土地成交量价

供应量缩减导致成交量环比降8成，同比降6成；成交价格环比降2成，同比基本持平

■ 2022年一季度，受供应量下滑影响，总成交土地30宗，总成交建面236万m<sup>2</sup>，环比下降83%，同比下降60%；成交楼面价2645元/m<sup>2</sup>，环比下降22%，同比下降3%。

2018Q1-2022Q1分季度西安市土地市场成交走势图

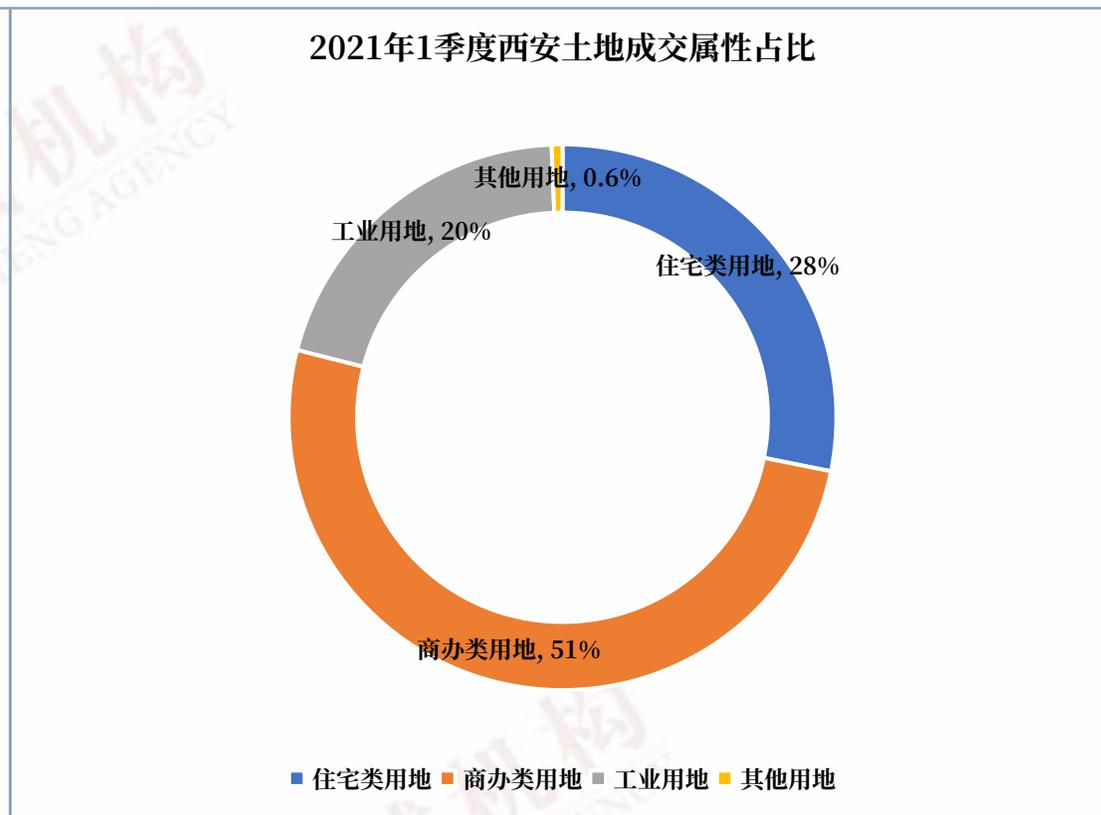
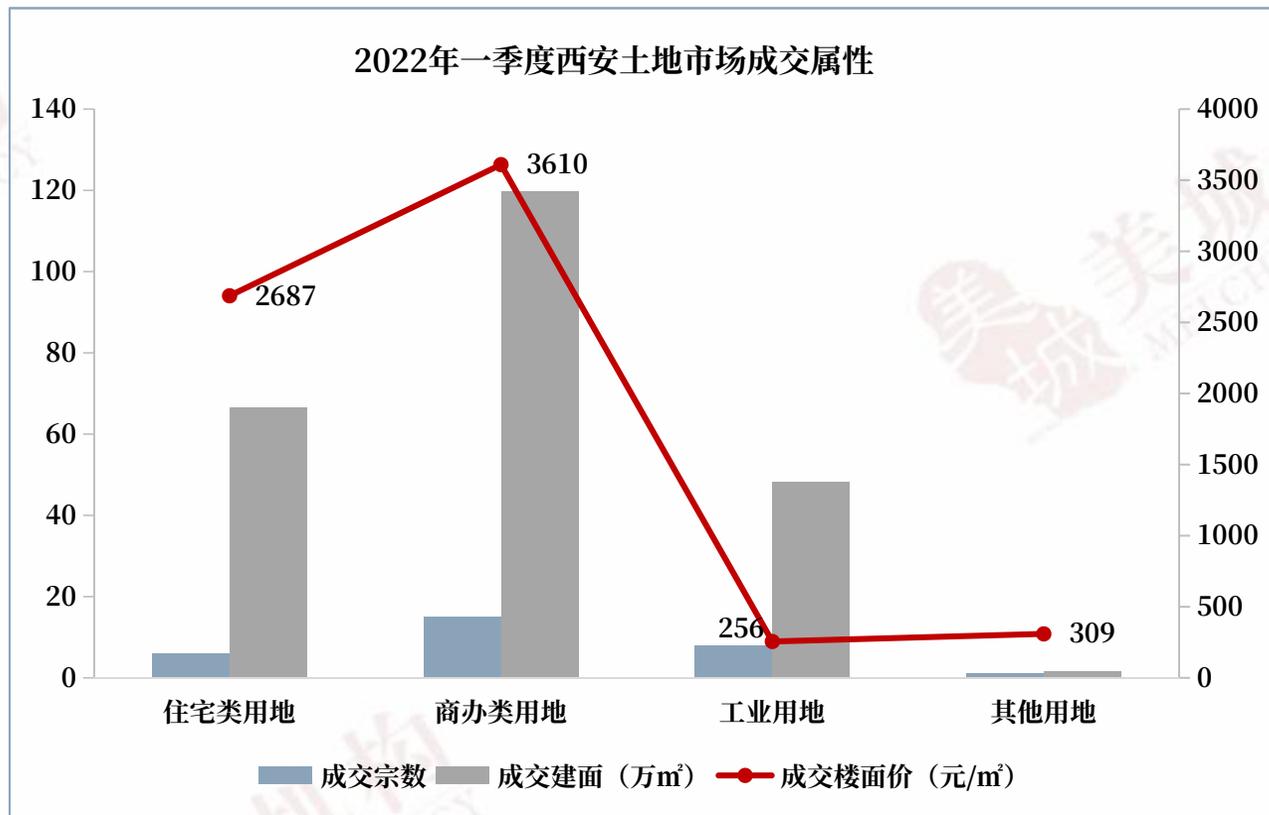


时间	成交宗数 (宗)	成交建面 (万m <sup>2</sup> )	成交楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
2018年Q1	108	1176	1388
2018年Q2	57	755	1471
2018年Q3	117	1209	1659
2018年Q4	94	1029	2297
2019年Q1	116	1033	2363
2019年Q2	85	977	1072
2019年Q3	97	922	2338
2019年Q4	102	847	1962
2020年Q1	87	735	2418
2020年Q2	119	1341	2015
2020年Q3	132	1441	2734
2020年Q4	152	1674	1441
2021年Q1	51	583	2725
2021年Q2	137	1362	2835
2021年Q3	47	405	2336
2021年Q4	139	1425	3372
2022年Q1	30	236	2645

## 土地成交属性

一季度商办类用地成交占比51%占据市场首位，成交楼面价3610元/m<sup>2</sup>引领市场

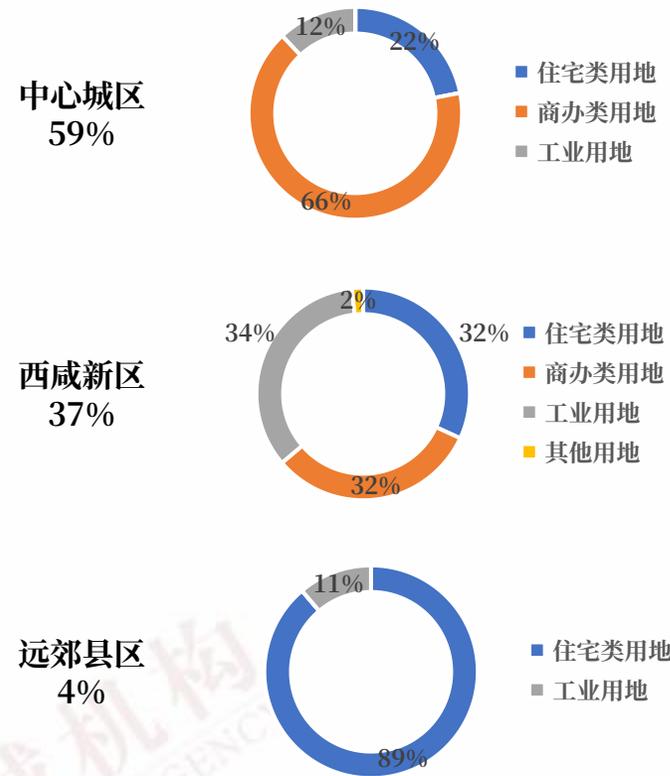
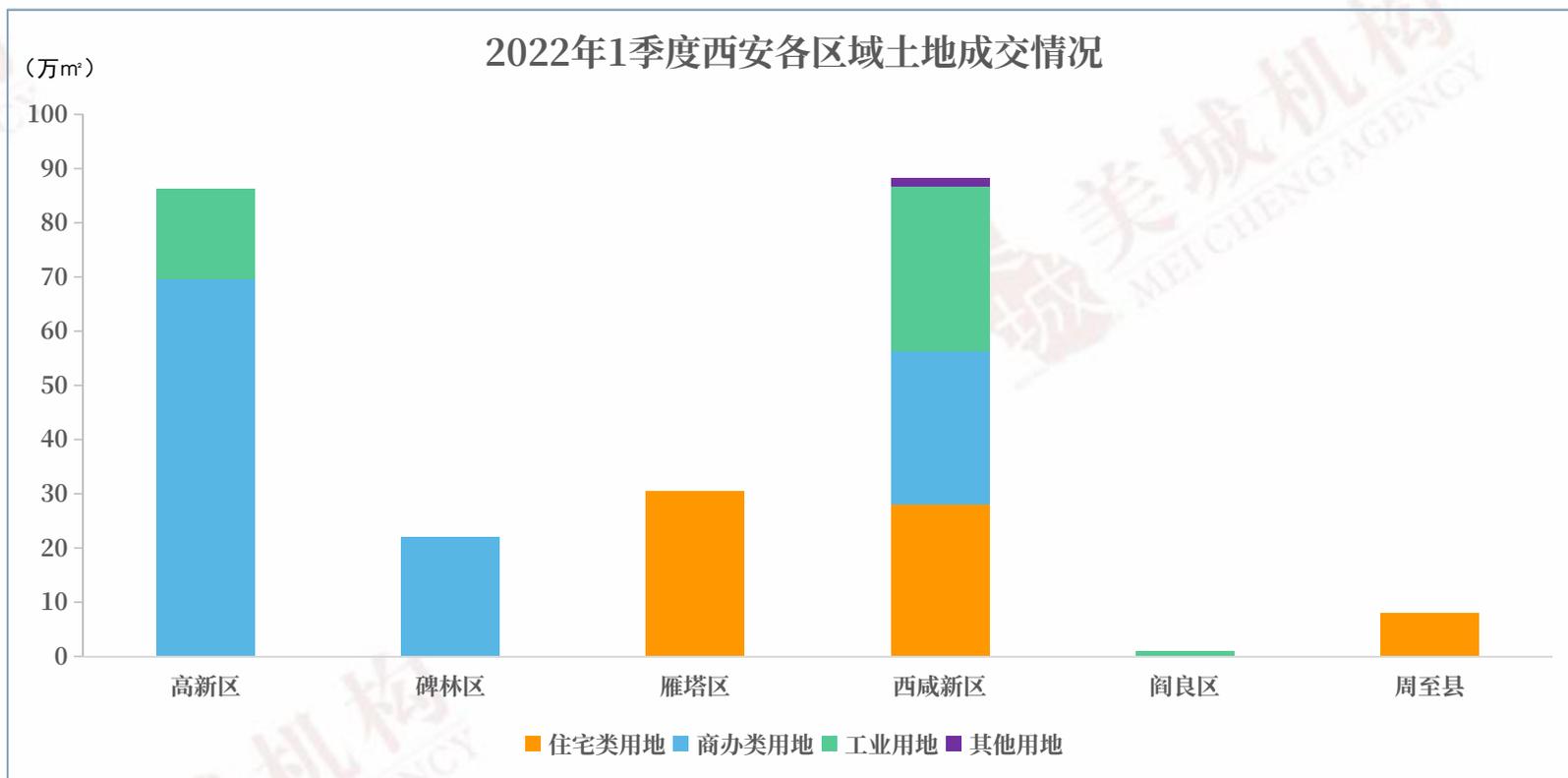
- 成交面积：2022年一季度，西安市主力成交为商办类用地，成交15宗共120万m<sup>2</sup>，占比51%；其次为住宅类用地，供应6宗共66万m<sup>2</sup>，占比28%；排行第三的为工业用地，供应8宗共48万m<sup>2</sup>，占比20%；供应最少的为其他用地，仅供应1宗共2万m<sup>2</sup>。
- 成交楼面价：2022年一季度，受疫情影响，公开宅地市场无供应、无成交，商办类用地综合成交楼面价3610元/m<sup>2</sup>，引领西安土地市场。



## 土地成交区域

一季度西咸新区、高新区为助力成交区域占比均达37%，雁塔区、西咸新区为宅地主力成交区

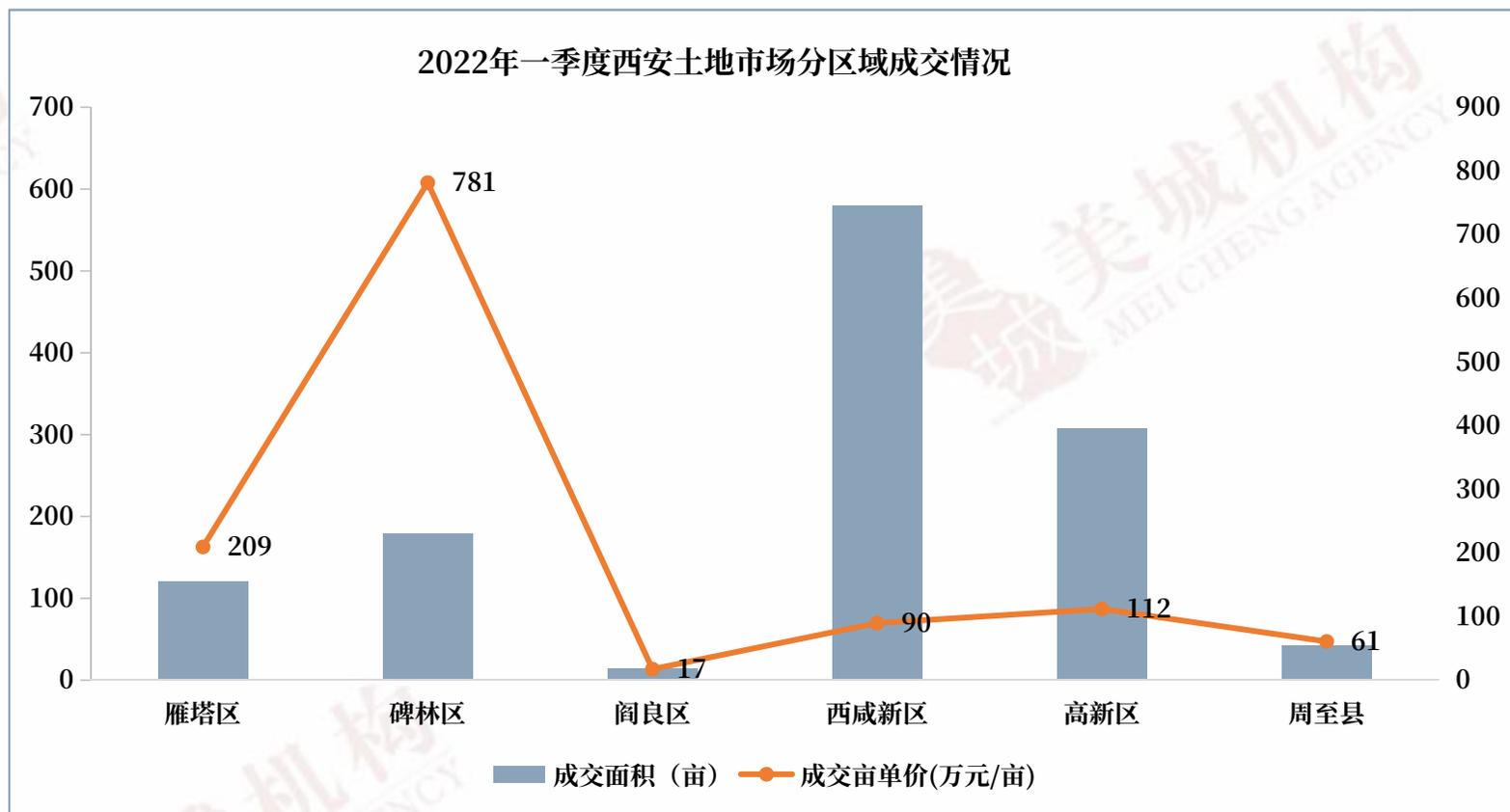
- 整体区域：2022年1季度，西安市中心城区成交量最高，合计成交土地139万m<sup>2</sup>，占比59%；其次为西咸新区，成交88万m<sup>2</sup>，占比37%，最少的为远郊县区，成交9万m<sup>2</sup>，占比4%；
- 细分区域：2022年1季度西咸新区、高新区为助力成交区域，成交占比均达37%，其中高新区商办类用地成交量最高达70万m<sup>2</sup>，雁塔区宅地成交量最高达30万m<sup>2</sup>，西咸新区次之达28万m<sup>2</sup>。



## 土地成交亩单价

一季度西安土地平均成交亩单价501万元/亩，碑林区太古里商业项目地价拉高区域亩单价

- 平均亩单价：2022年一季度平均亩单价约501万元/亩，环比下滑22%，同比下滑3%；
- 亩单价排名：从各区域成交均价来看，土地亩单价最高为碑林区约781万元/亩（受西安太古里商业项目高地价影响）；其次为雁塔区和高新区，分别为209万元/亩和112万元/亩。



区域	成交面积 (亩)	成交亩单价 (万元/亩)
雁塔区	121	209
碑林区	180	781
阎良区	15	17
西咸新区	581	90
高新区	307	112
周至县	42	61

## 土地成交楼面价

一季度西安土地平均成交楼面价2645元/m<sup>2</sup>，环比下滑2成同比基本持平，碑林区楼面价排名第一

- 平均楼面价：2022年一季度西安土地平均成交楼面价2645元/m<sup>2</sup>，环比下滑22%，同比下滑3%；
- 楼面价排名：从各区域成交均价来看，受西安太古里商业项目高地价影响，碑林区成交楼面价最高达11722元/m<sup>2</sup>；其次为雁塔区3139元/m<sup>2</sup>。



区域	成交建面(万m <sup>2</sup> )	成交楼面价(元/m <sup>2</sup> )
雁塔区	30	3139
碑林区	22	11722
阎良区	1	260
西咸新区	88	1344
高新区	86	1677
周至县	8	911

# 土地成交出让金排行榜

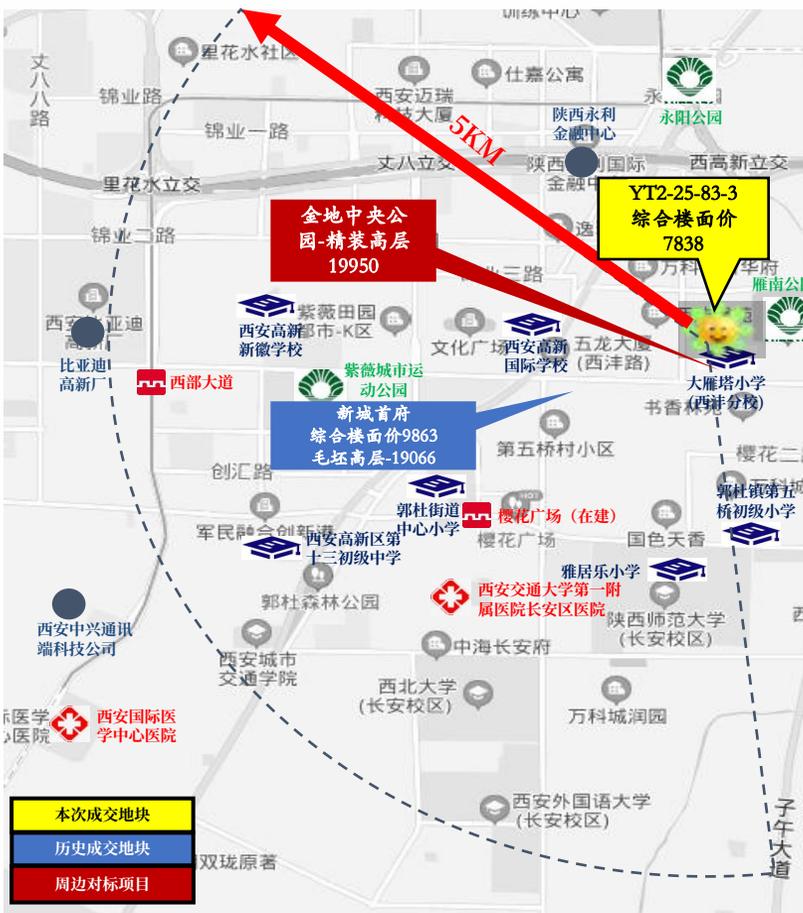
排名	地块名称	区县	规划用途	成交总价 (亿元)	规划建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	成交楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率 (%)	竞得方	成交日期
1	碑林区小雁塔历史文化片区综合改造友谊路以南、体育场北路以北、长安路以西、朱雀大街以东	碑林区	商业/办公用地	25.75	21.97	11722	0%	腾运有限公司、西安城桓文化投资发展有限公司 (西安太古里商业项目用地)	2022-03-04
2	雁环路以南、西沔四路以北、沈家桥二路以东、沈家桥一路以西	雁塔区	综合用地(含住宅)	9.55	30.42	3139	0%	金地 (中央公园三期城改用地)	2022-03-30
3	秦汉新城塬北片区汉书一路以西、陈平街以北、张良路以南	西咸新区	住宅用地	3.66	11.73	3120	0%	中铁一局(产业勾地)	2022-02-08
4	高新区中央创新区经二十二路以东, 纬三十六路以北, 规划二十二路以南	高新区	商业/办公用地	3.58	17.44	2051	0%	陕西建工	2022-01-07
5	高新区中央创新区纬三十六路以北、规划三十七路以南、规划七路以西	高新区	商业/办公用地	3.29	11.44	2876	0%	林凯置业	2022-01-07
6	高新区国际社区北张环道以北、北张内环以南、灵秀一路以东	高新区	商业/办公用地	2.03	10.69	1895	0%	西安海归小镇建设开发有限公司	2022-01-07
7	高新区中央创新区规划三十七路以北、规划十路与规划二十四路交汇处	高新区	商业/办公用地	1.99	11.08	1791	0%	旺和控股(陕西)有限公司	2022-01-07
8	沔西新城创新港片区CXG东北一路以东、CXG东北二路以南、CXG东北七路以西、CXG东北二十路以北	西咸新区	住宅用地	1.78	12.33	1445	0%	沔西新城安居建设 (安居工程)	2022-03-11
9	高新区中央创新区经二十二路以东、规划二十一一路以南、纬三十五路以北	高新区	商业/办公用地	1.37	10.01	1368	0%	中铁三局	2022-01-07
10	秦汉新城渭北片区兰池二路以南, 秦央三路以东, 秦央四路以西, 东西九路以北	西咸新区	住宅用地	1.23	2.33	5294	0%	万科 (万科理想城补挂安置地块)	2022-02-08

# 重点成交地块分析

雁塔区成交121亩城改用地，整盘毛坯限价19149元/m<sup>2</sup>；预计6月底项目入市，现房交付

- 成交信息：2022年3月30日，雁塔区成交1宗120.88亩住兼商地块（商业占比6%），该地块未在第三次集中供地之列进行出让，其原因在于该地块上已经建有金地中央公园三期住宅项目，地块由金地底价摘得，该宗地商品住房毛坯销售均价不得高于19149元/m<sup>2</sup>。

宗地指标			
地块编号	YT2-25-83-3		
地块四至	雁环路以南、西沔四路以北	规划用途	商住用地（商业占比6%）
土地面积（m <sup>2</sup> ）	80584.54	占地（亩）	120.877
容积率	不大于3.78	规划建面（万m <sup>2</sup> ）	28.35
建筑密度	不大于23%	绿地率	不小于30%
起始总价（万元）	95500	摘牌总价（万元）	95500
摘牌楼面价（元/m <sup>2</sup> ）	3139	实际楼面价（元/m <sup>2</sup> ）	7838（按40%标准反算）
摘地时间	2022年3月30日	摘地企业	金地
周边主流地价（元/m <sup>2</sup> ）	新城55亩-9863 泽登20亩-7098	项目入市时间	2022.6（预估）
销售限价（元/m <sup>2</sup> ）	整盘毛坯限价19149	周边主流房价（元/m <sup>2</sup> ）	金地中央公园-精装高层19950 新城首府-毛坯高层19066
限制条件	1、商品住宅毛坯销售均价不得高于19149元/m <sup>2</sup> ； 2、宗地内社区服务等公建配套设施建成后无偿移交； 3、按住宅建筑面积5%配建公租房，以缴纳易地配建费的方式落实； 4、装配率不小于20%；		



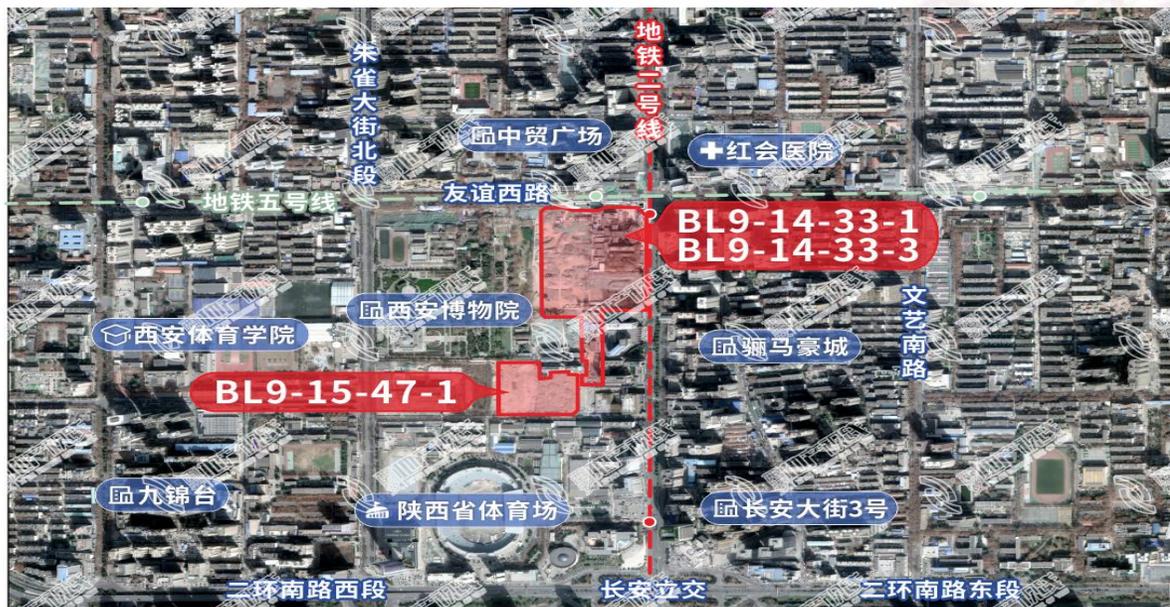
- ### 地块价值点分析
- 地块基础：热点置业板块，区域内房源稀缺，邻近高新；东邻雁南公园，名校扎堆（大雁塔小学西沔分校、雁塔区第二中学、雁塔第二小学，西安高新国际学校），商业汇聚（立丰城、阳光天地、长安万科广场、宜家（在建））；且地块附近多个住宅区，已有部分成熟底商；
  - 地价：起始楼面价3139元/m<sup>2</sup>，按40%标准反算，综合楼面价7838元/m<sup>2</sup>左右，远低于市场及板块目前宅地地价水平；
  - 预期售价：地块为已建状态，此前预设产品面积在约95-143m<sup>2</sup>；本地块毛坯最高限价19149元/m<sup>2</sup>，此次推售或搭配精装包；
  - 利润分析：地块上盖建筑物均已封顶，部分已完成外墙外保温，预计2022年6月底入市；此前项目一、二期为全市热销盘，即开即清，且现房交付，去化有保障。

# 重点成交地块分析

## 综述：中国第四座“太古里”终落西安小雁塔！投资100亿！2025年底建成！

- 成交信息：2022年3月4日，小雁塔片区179.86亩商业用地成交，由腾运有限公司（太古实体全资附属公司，占比70%）与西安城桓文化投资发展有限公司（曲江下属国企，占比30%）组成的联合主体以成交总价款25.752亿元竞得土地使用权。宗地位于碑林区小雁塔历史文化片区综合改造区，净用地面积179.86亩，用地性质为商业用地，土地使用年期为40年。此项目刷新太古里投资、体量双纪录，建成后可聚集顶级业态商户近500家，带动就业超过2万人。

宗地编号	区域	土地性质	竞得人	土地面积(亩)	容积率	摘牌楼面价(元/m <sup>2</sup> )	特别约定
BL9-14-33-1 BL9-14-33-3 BL9-15-47-1	碑林	商服	腾运有限公司(占比70%) 与西安城桓文化投资发展有限公司(占比30%) 组成的联合主体(太古里)	179.86	3.44	11532	1、竞得人须与市旅游主管部门签订协议，承诺自动工之日起，3年内完成地块一酒店建设，且自酒店建成之日起3年内不得变更用途或自降等级； 2、竞买人自身或其关联公司须有在中国内地投资开发运营街区式、开放式购物中心的经验（购物中心地上建筑面积不低于10万平方米）；在中国内地投资并开发、运营管理的商业项目不低于2个（每个商业项目的运营管理面积不低于5万方须提供相关证明）。



### 项目亮点：

- 体量** 总占地约11.99万方，总投资额约为100亿元，刷新太古里投资、体量双纪录
- 风格** 以零售为主导的项目，采用低密度、开放式的创新建筑设计布局
- 业态** 零售商场、文化设施、奢华酒店、服务式公寓和商业公寓
- 定位** 西安小雁塔历史文化片区量身定制的中国内地第四座“太古里”
- 利好** 街区建成后可聚集顶级业态商户近500家，带动就业超过2万人





## 土地小结

- ◆ **供求：**受疫情影响西安首批集中供地延迟，2022年一季度主城区住宅用地稀缺，公开市场无供应，主力供求为商办、工业用地；城改类、保障类用房、产业用地比例增加。
- ◆ **政策：**西安土地市场定调“增供应、保需求、减负担”，确保新增建设用地指标，延期、分期缴纳土地出让金，减轻企业资金压力；预计二季度随着首批集中供地释放，西安将在土地供应机制和竞拍规则方面做出优化、调整，“稳市场”、“稳预期”。
- ◆ **后市预测：**从2022年一季度全国首轮土拍情况看，各城市土拍市场热度分化明显，部分库存较大或市场处于调整期的城市土拍热度仍保持低位；拿地企业仍以国央企为主，部分稳健型民企拿地积极性仍在。短期来看，尚未首批推地的城市或将继续优化土地结构和竞拍规则。预计二季度西安将迎来首批集中供地，宅地供应放量，首批集中供地或将伴随“升级版”土拍政策同步面市，预计将在土地供应机制、配建要求等方面做出调整，刺激房企拿地。

# 综

## 商品房 市场

# 述

## 西安商品房供销双降，整体市场供不应求

### 商品房供销双降，成交均价持续攀升

2022年1季度，西安市商品房市场呈现供销双降趋势，但整体供需矛盾表现突出，市场供不应求；成交均价持续稳步上升，达到16601元/m<sup>2</sup>。

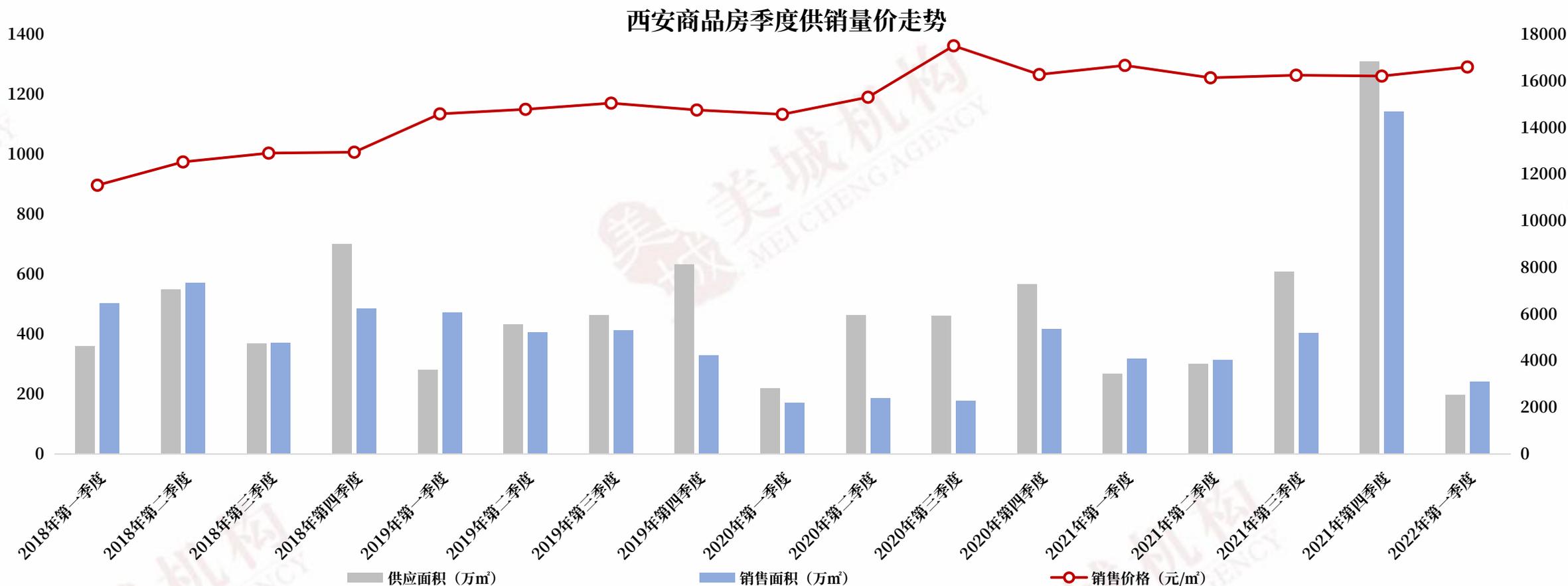
### 商品房库存压力有所缓解，去化周期降低

2022年1-3月份，西安商品房库存为4878.54万m<sup>2</sup>，去化周期高达49个月，其中商业存量为795.94万m<sup>2</sup>，写字楼存量472.42万/m<sup>2</sup>，这两类物业成为西安商品房市场去化压力持续增大的主要原因。

# 商品房地产市场

## 供销双降 成交价格环比小幅上涨

■ 2022年1季度，西安市商品房市场供应量197.06万m<sup>2</sup>，环比下降84.95%，同比下降26.25%；成交量241.12万m<sup>2</sup>，环比下降78.9%，同比下降23.94%；成交均价16601元/m<sup>2</sup>，环比上涨2.41%，同比下降0.41%。

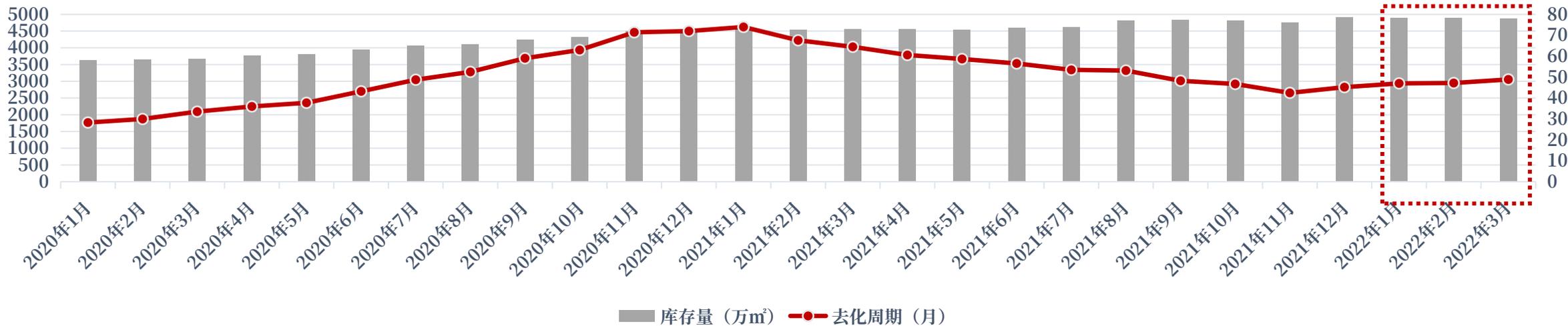


## 商品房地产市场

### 去化周期下滑，商业去化压力远高于其他物业

- 截止2022年3月末西安商品房库存为4878.54万 $m^2$ ，环比增长0.99万 $m^2$ ，同比增长329.84万 $m^2$ ，去化周期为49个月，商品房去化周期下滑。
- 其中住宅存量为2503.72万 $m^2$ ，含近郊广义去化周期为35个月；商业存量为795.94万 $m^2$ ，去化周期139个月，写字楼存量472.42万 $m^2$ ，去化周期117个月，商业去化压力明显远高于其他物业。

商品房库存与去化周期



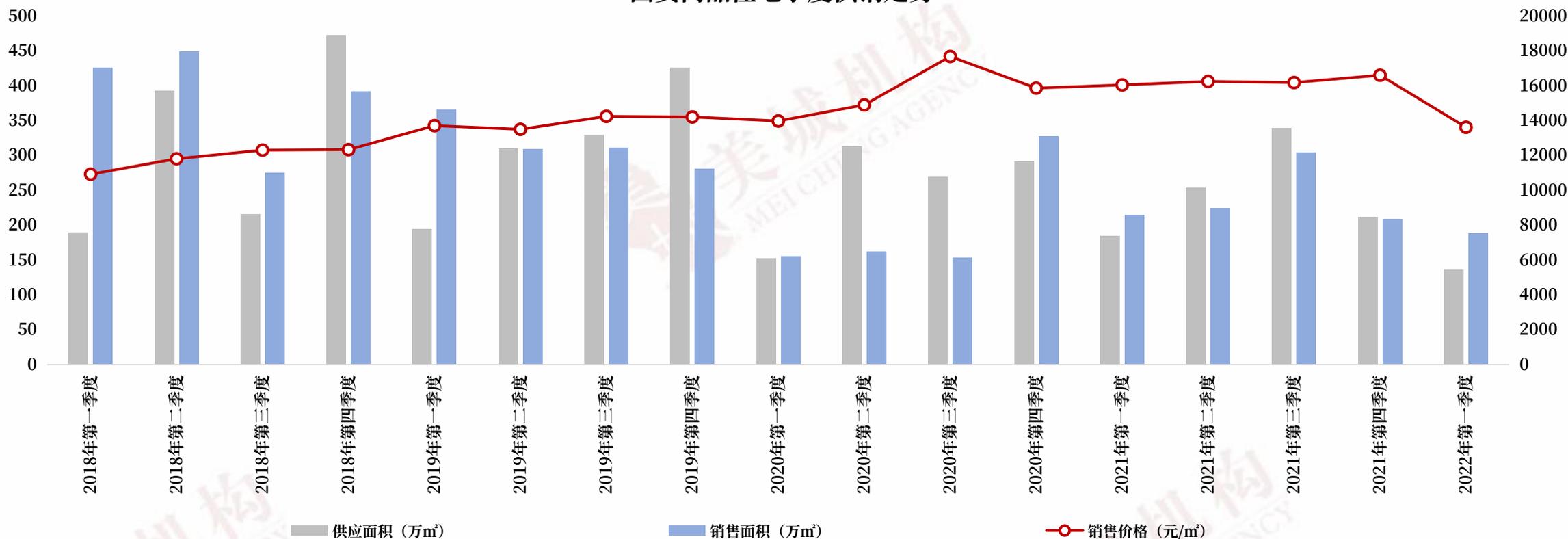
广义存量 (含近郊区)	商品房存量 (万 $m^2$ )	去化周期 (月)	住宅存量 (万 $m^2$ )	去化周期 (月)	商业存量 (万 $m^2$ )	去化周期 (月)	写字楼存量 (万 $m^2$ )	去化周期 (月)
2022年3月	4878.54	49	2503.72	35	795.94	139	472.42	117

# 住宅市场

## 供应量下滑，成交量价齐跌，住宅市场短期供不应求

- 2022年1季度，西安市商品住宅市场供应量136.06万 $m^2$ ，环比下降35.72%，同比下降26.32%；成交量188.56万 $m^2$ ，环比下降9.51%，同比下降12.22%；成交均价13607元/ $m^2$ ，环比下降18.02%，同比下降15.16%。

### 西安商品住宅季度供销走势

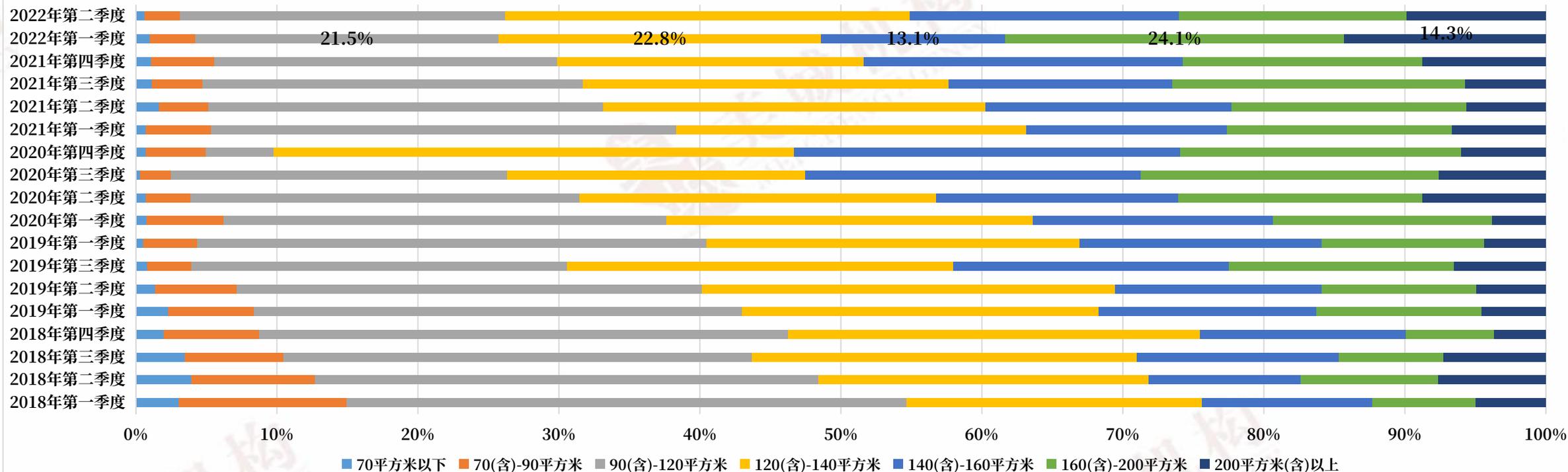


# 住宅市场

## 改善型产品需求占据市场主力

- 2022年1季度，西安市住宅各面积段成交占比中，160-200m<sup>2</sup>面积区间成交量最多，占比合计达到24.1%，较上季度增加约7.1个百分点；其次120-140m<sup>2</sup>成交占比合计达22.8%，较上季度增加约1.1个百分点；整体来看，改善型产品需求占据市场主力。

### 西安商品住宅分面积的成交占比走势



# 住宅市场

## 国际港务区、浐灞、高新区成为一季度主力供销区域

- 供应方面：国际港务区、曲江新区、浐灞生态区为主力供应区域，供应面积分别为57.64万m<sup>2</sup>、34.62万m<sup>2</sup>、29.66万m<sup>2</sup>，占比全市57.60%。
- 成交方面：国际港务区、浐灞生态区、高新区为主力成交区域，成交面积分别为45.97万m<sup>2</sup>、45.92万m<sup>2</sup>、39.41万m<sup>2</sup>，占比全市63.01%。
- 价格方面：高新区、灞桥和新城成交均价最高，分别为20505元/m<sup>2</sup>、17743元/m<sup>2</sup>和17703元/m<sup>2</sup>。

2021年1季度西安各区域供求量价情况

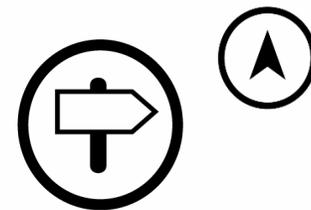


## 住宅市场

天地源·云水天境获一季度销冠，销售金额环比下降3%

2022年第1季度西安住宅销售金额Top10

排名	项目名称	区县	成交套数(套)	成交面积(m <sup>2</sup> )	成交价格(元/m <sup>2</sup> )	成交金额(万元)
1	天地源·云水天境	高新技术产业开发区	415	75735	20939	158583.21
2	中国铁建西派国樾	高新技术产业开发区	398	70447	21732	153096.87
3	融创时代奥城	国际港务区	638	95709	15854	151736.18
4	华润·悦玺	曲江新区	344	64328	23420	150656.18
5	碧桂园高新云墅	高新技术产业开发区	284	51264	26810	137437.81
6	中国铁建·万科翡翠国际	曲江新区	411	75483	16828	127022.68
7	鑫苑府	国家民用航天产业基地	361	68229	18211	124251.39
8	华润置地·未来城市	国际港务区	487	63020	14402	90762.31
9	华润置地·悦府	曲江新区	175	33768	24748	83571.71
10	绿城西安全运村	国际港务区	400	52467	15345	80508.94
合计			3913	650450	198289	1257627.28



2022年1季度，西安住宅市场TOP10入榜门槛为8.05亿，环比下降15%；TOP10项目实现销售金额125.76亿元，环比下降2%。2022年1季度西安商品住宅成交TOP10项目成交面积为65.05万m<sup>2</sup>，环比下降10%；

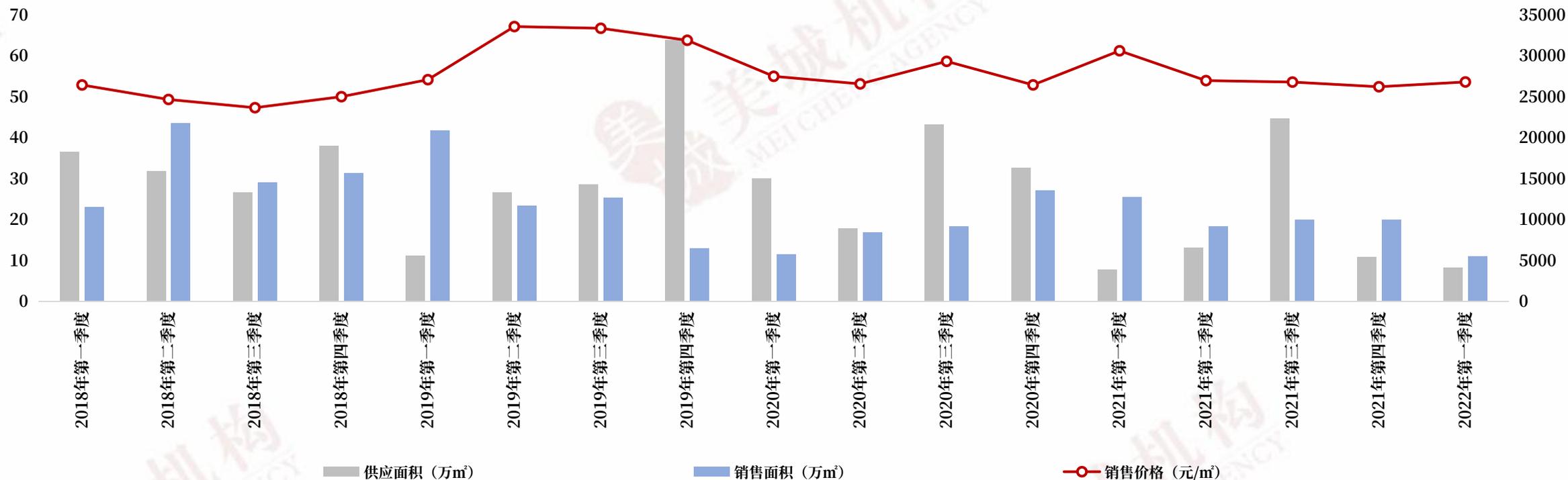
一季度销冠楼盘销售面积为7.57万m<sup>2</sup>，较上季度销冠（碧桂园凤凰城）下降了22%，销额15.86亿元，环比下降3%。

## 商业市场

### 供应缩减 成交方面呈量跌价涨态势

- 2022年1季度，西安市商业市场供应量8.15万m<sup>2</sup>，环比下降25.09%，同比上升5.716%；成交量11.05万m<sup>2</sup>，环比下降44.44%，同比下降56.62%；成交均价26827元/m<sup>2</sup>，环比上涨2.23%，同比下降12.44%。整体来看，西安商业市场当季表现供不应求，受政策影响下供应明显缩减，市场成交表现相对稳定。

西安商业季度供销量价走势



## 商业市场

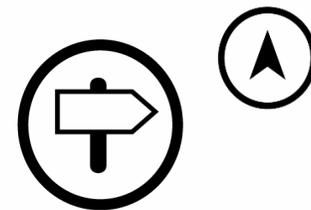
### 西安华南城获一季度销冠，销额环比下降55%

2022年第1季度西安商业销售金额Top10

排名	项目名称	区县	成交套数(套)	成交面积(m <sup>2</sup> )	成交均价(元/m <sup>2</sup> )	成交金额(万元)
1	西安华南城	国际港务区	67	17443	13131	22904.23
2	西安新天地金融中心	浐灞生态区	47	5175	34975	18097.81
3	中海曲江大城·华宸	曲江新区	68	4237	40109	16994.01
4	海伦国际	曲江新区	34	5751	24589	14141.04
5	欧森国际	高新技术产业开发区	46	7379	17124	12636.06
6	中航·华府	高新技术产业开发区	33	4818	24467	11786.96
7	金地中央公园	雁塔区	37	2443	39768	9713.92
8	金地中心风华	曲江新区	13	2245	32558	7308.18
9	招商臻观府	高新技术产业开发区	24	1943	33771	6563.22
10	华润置地·未来城市	国际港务区	23	1718	34350	5899.72
合计			392	53152	294842	126045.15

2022年1季度，西安商业市场TOP10入榜门槛为0.6亿元，环比下降0.5%；TOP10项目实现销售金额12.6亿元，环比下降52%。2022年1季度西安商业成交TOP10项目成交面积为5.32万m<sup>2</sup>，环比下降49%；

一季度销冠楼盘销售面积为1.74万m<sup>2</sup>，较上季度销冠（禾盛京广中心）下降了22%。销额2.29亿元，环比下降55%。

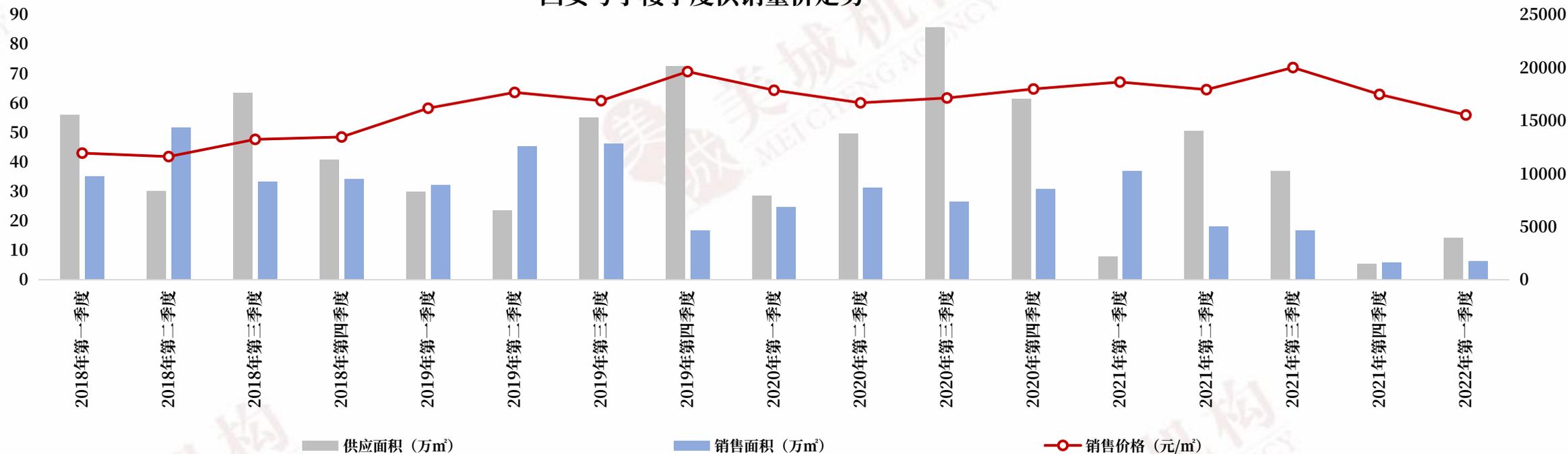


# 写字楼市场

## 供应增加 成交方面呈量涨价跌态势

■ 2022年1季度，西安市写字楼市场供应量14.36万m<sup>2</sup>，环比上升159.67%，同比上升79.95%；成交量6.28万m<sup>2</sup>，环比上升4.32%，同比下降82.98%；成交均价15552元/m<sup>2</sup>，环比下降11.11%，同比下降16.64%。整体来看，西安写字楼市场当季供销双升。

### 西安写字楼季度供销量价走势



## 写字楼市场

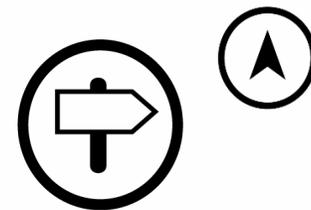
### 西安新天地金融中心获一季度销冠，销额环比上升27%

2022年第1季度西安写字楼销售金额Top10

排名	项目名称	区县	成交套数(套)	成交面积(m <sup>2</sup> )	成交均价(元/m <sup>2</sup> )	成交金额(万元)
1	西安新天地金融中心	浐灞生态区	162	20803	11214	23328.79
2	西安中铁丝路总部	国际港务区	107	4695	16435	7716.59
3	莱安中心	曲江新区	18	3139	23648	7423.62
4	高新NEWORLD	高新技术产业开发区	16	3138	18172	5702.09
5	万达西安One	高新技术产业开发区	6	2258	22266	5026.81
6	荣民捌号	高新技术产业开发区	10	1930	22225	4290.19
7	西安曲江文创中心	曲江新区	40	2422	16511	3998.25
8	高新大都荟	高新技术产业开发区	4	1659	20995	3482.28
9	绿地中央广场	高新技术产业开发区	4	1058	30761	3252.95
10	国瑞西安金融中心	高新技术产业开发区	6	1522	21311	3244.39
合计			373	42624	203538	67465.96

2022年1季度，西安写字楼市场TOP10入榜门槛为0.32亿元，环比下降22%；TOP10项目实现销售金额6.75亿元，环比上升7%。2022年1季度西安写字楼成交TOP10项目成交面积为4.26万m<sup>2</sup>，环比上升20%；

一季度销冠楼盘销售面积为1.2万m<sup>2</sup>，较上季度销冠（陕建·航天新天地）上升了67%。销额2.33亿元，环比上升27%。



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