

2022年2月西安房地产市场报告

美城机构&58安居客房产研究院西部分院联合发布



壹

全球瞭望

- 全球经济动态
- 全球房地产资讯
- 全球重大事件

貳

宏观经济

- 整体综述
- PMI/PPI/CPI
- 三架马车增速

叁

政策解析

- 宏观政策
- 地方政策
- 行业资讯

肆

聚焦楼市

- 各物业监测
- 市场动态



全球瞭望

- 全球经济动态
- 全球房地产资讯
- 全球重大事件

全球瞭望 俄乌局势对中国经济的影响

■ 俄乌局势对中国经济的影响

俄乌局势对全球经济影响的六大渠道也会波及中国，对中国经济影响主要体现在五大方面：

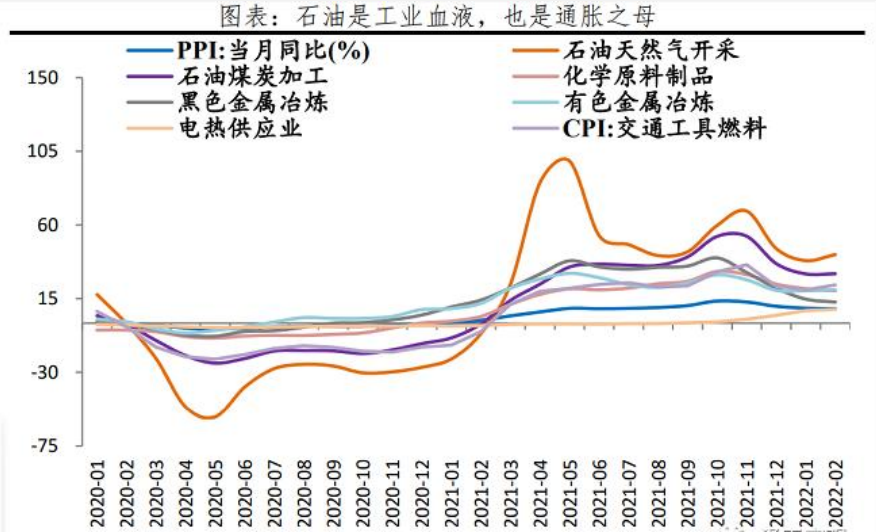
一是中国经济面临国际原油、天然气、小麦等价格大涨引发的输入性通胀影响。CPI今年将面临能源PPI向CPI传导、以及猪价企稳的提振。

二是通胀掣肘货币政策，对稳增长、精准财政政策的要求更高。

三是全球能源大变局，中国能源供应安全面临较大不确定性，俄罗斯对中国的能源供应可能增加，但不应忽视美欧制裁范围扩大的潜在风险。

四是A股担忧俄乌局势和输入性通胀，近期出现调整；但2022年国内政策环境对经济和市场转向友好，稳增长成为宏观政策头等大事。

五是美、欧、俄罗斯之间的冲突可能会给中美关系带来一定缓冲，但走钢丝需要很高的平衡能力，而且我们要清醒的看清美国遏制中国崛起的最终底牌。



美城观点：

在新旧周期和秩序的转型动荡时期，中国需要保持战略定力，避免卷入到地缘冲突的泥潭，权衡均势，争取战略主动和机遇，坚定不移地推动改革开放和高质量发展，加大在科技创新、高端制造、新基建、教育等生产性领域的投入。中国经济发展潜力大、韧性强、空间广阔，如果能够推动新一轮改革开放，未来最好的投资机会就在中国。



宏观经济

■ PMI/PPI/CPI

“在国内大宗商品保供稳价等政策调控下，我国通胀水平有望保持在可控区间，但需进一步关注未来通胀走势：一方面，目前猪肉价格仍处在深度调整中，对猪周期相关指标按照历史规律推算，今年下半年存在反转的可能。另一方面，全球通胀高企对我国形成输入性通胀风险，PPI涨幅回落趋势或有所放缓，需关注PPI在高位情况下向下游传导对CPI的影响。”

PMI：2月份，中国制造业采购经理指数（PMI）为50.2%，比上月上升0.1个百分点，继续高于临界点，制造业景气水平略有上升。

CPI：2月份，受春节因素和国际能源价格波动等共同影响，CPI环比涨幅略有扩大，同比涨幅总体平稳。从环比看，CPI上涨0.6%，涨幅比上月扩大0.2个百分点。从同比看，CPI上涨0.9%，涨幅与上月相同。

PPI：2月份，受原油、有色金属等国际大宗商品价格上涨等因素影响，PPI环比由降转涨，同比涨幅回落。从环比看，PPI由上月下降0.2%转为上涨0.5%。从同比看，PPI上涨8.8%，涨幅比上月回落0.3个百分点。





政策解析

- 宏观政策
- 地方政策
- 行业资讯

央行、银保监会：保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理

2月8日，中国人民银行、银保监会就房地产金融管理发布了政策调整。通知内容简洁，明确提出自通知印发之日起，银行业金融机构向持有保障性租赁住房项目认定书的保障性租赁住房项目发放的有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理。

通知还提出，要鼓励银行业金融机构加大对保障性租赁住房的支持力度，按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，提供金融产品和金融服务。

美城观点：

此次政策有助于参与住房保障建设的企业稳定资金面。“2022年上半年依然处于房企债务到期的高峰阶段，房企面临资金压力仍然较大。由于保障性租赁住房的开发建设投资回收期长、利润回报相对较低，分开计算额度有助于房企积极参与保障性住房建设的同时，确保现金流的稳定建立房企资金、运营等层面的良性循环。”

银行金融机构分档类型	房地产贷款 占比上限	个人住房贷款 占比上限
第一档：中资大型银行		
中国工商银行、中国建设银行、中国农业银行、 中国银行、国家开发银行、交通银行、中国邮 政储蓄银行	40%	32.5%
第二档：中资中型银行		
招商银行、农业发展银行、浦发银行、中信银 行、兴业银行、中国民生银行、中国光大银行、 华夏银行、进出口银行、广发银行、平安银行、 北京银行、上海银行、江苏银行、恒丰银行、 浙商银行、渤海银行	27.5%	20%
第三档：中资小型银行和非县域农合机构 ²		
城市商业银行 ² 、民营银行	22.5%	17.5%
大中城市和城区农合机构		
第四档：县域农合机构		
县域农合机构	17.5%	12.5%
第五档：村镇银行		
村镇银行	12.5%	7.5%

注：1. 农合机构包括：农村商业银行、农村合作银行、农村信用合作社。
2. 不包括第二档中的城市商业银行。

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%。



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。

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%。

美城观点：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。

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

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。

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：

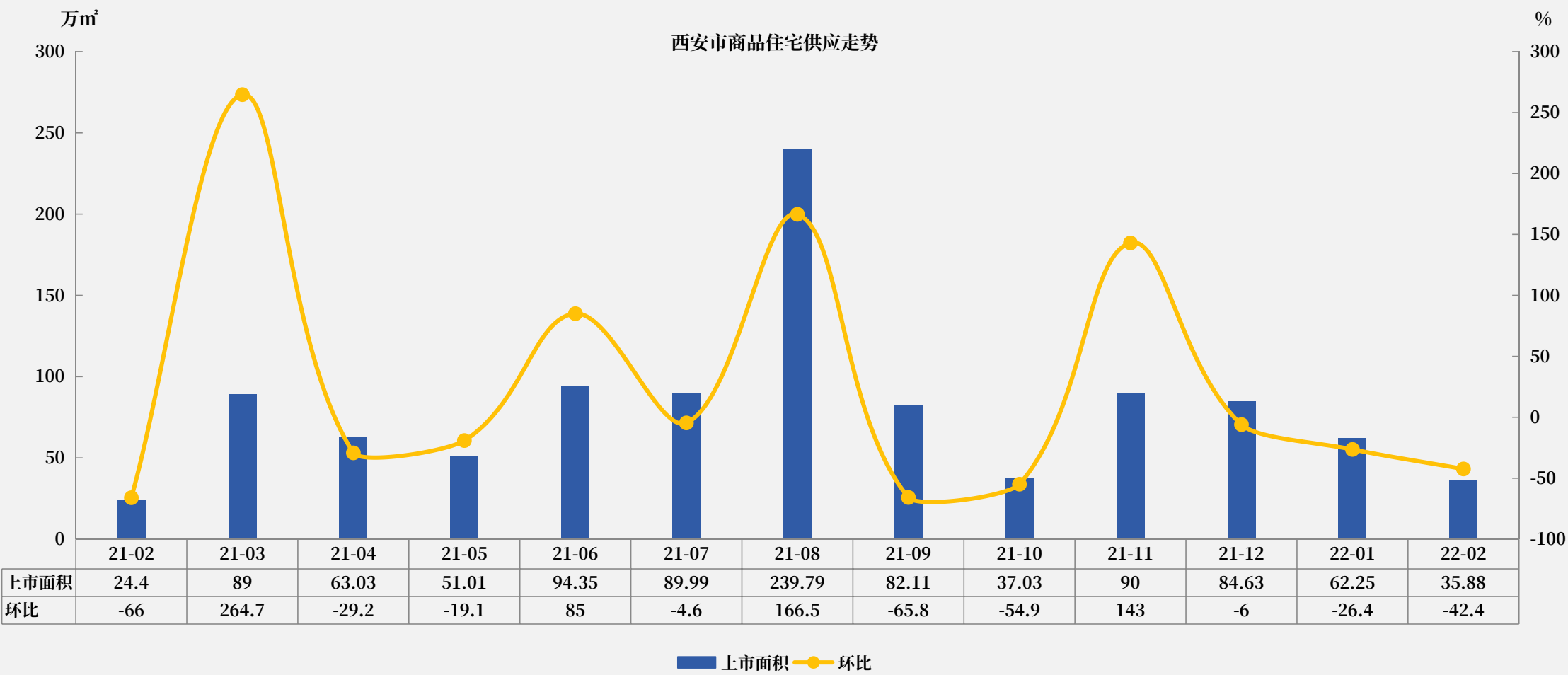
为贯彻落实《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）、《陕西省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（陕政办发〔2021〕40号）等文件精神，加大保障性租赁住房供给，着力缓解新市民、青年人等群体住房困难，加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，结合我市实际，经市政府同意，现就加快发展保障性租赁住房工作，提出以下实施意见。



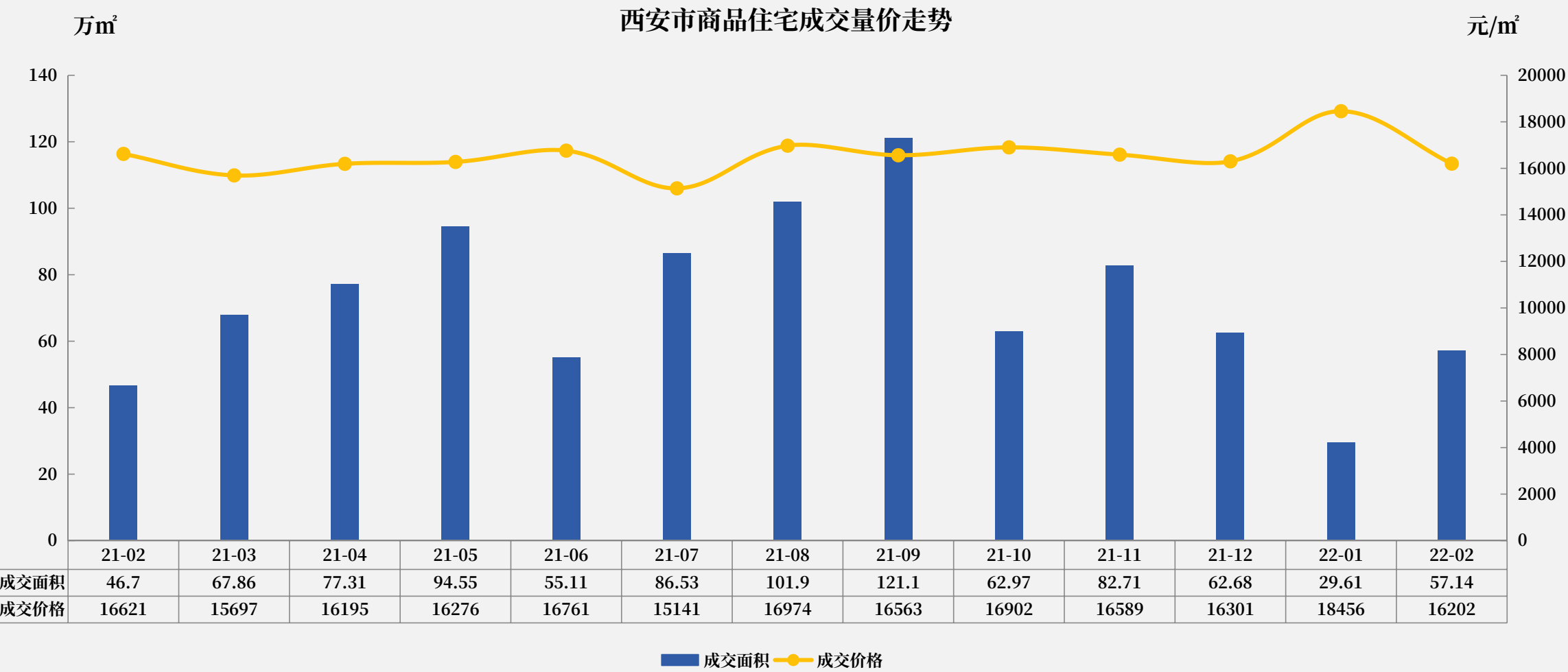
聚焦楼市

- 各物业监测
- 市场动态

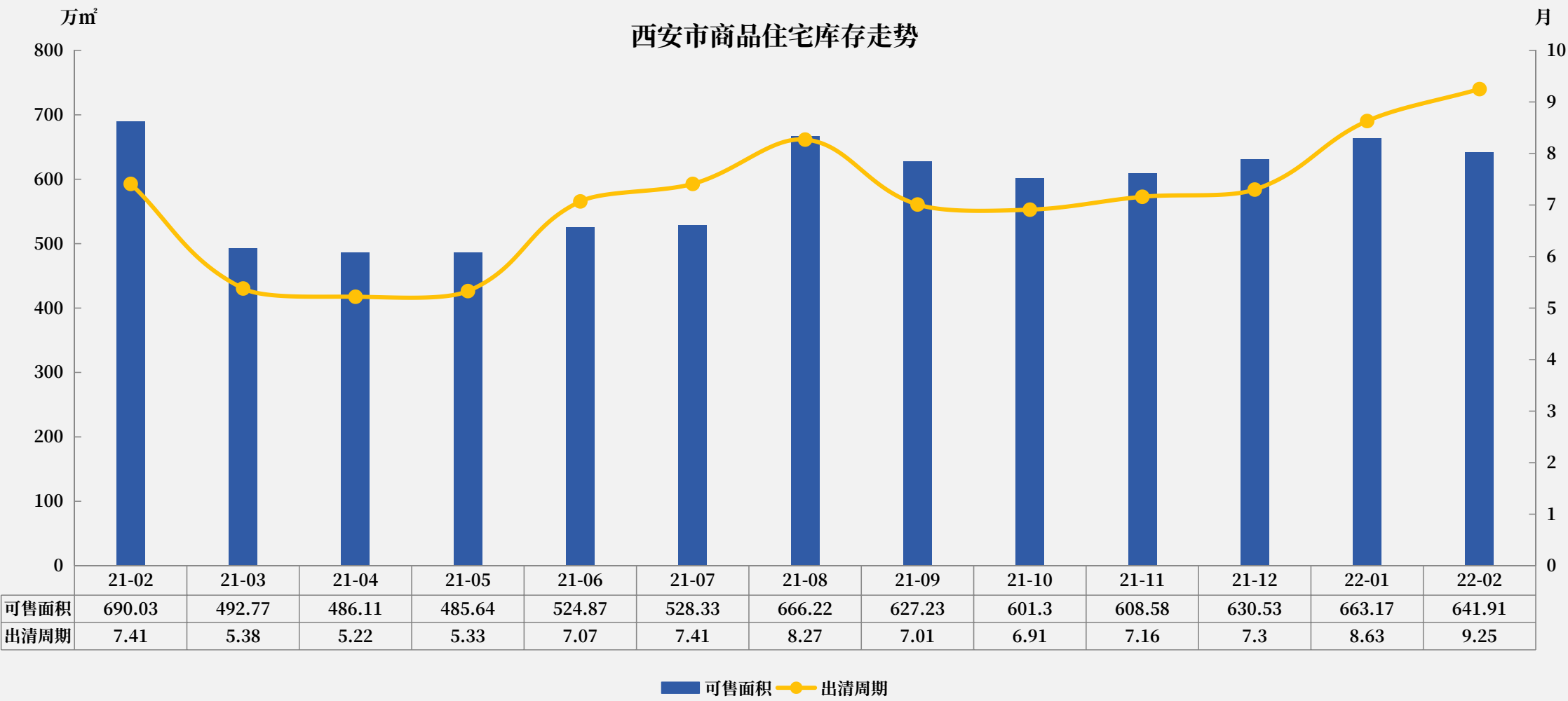
2022年2月，西安市商品住宅新增供应35.88万m²，环比下降42.4%，同比上升47.1%。



2022年2月，西安市商品住宅成交均价为16202元/m²，环比下降12.2%，同比下降2.5%；成交面积为57.14万m²，环比上升93%，同比上升22.3%。

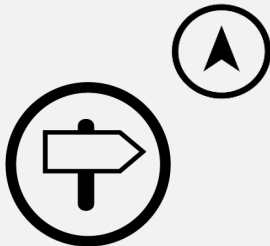
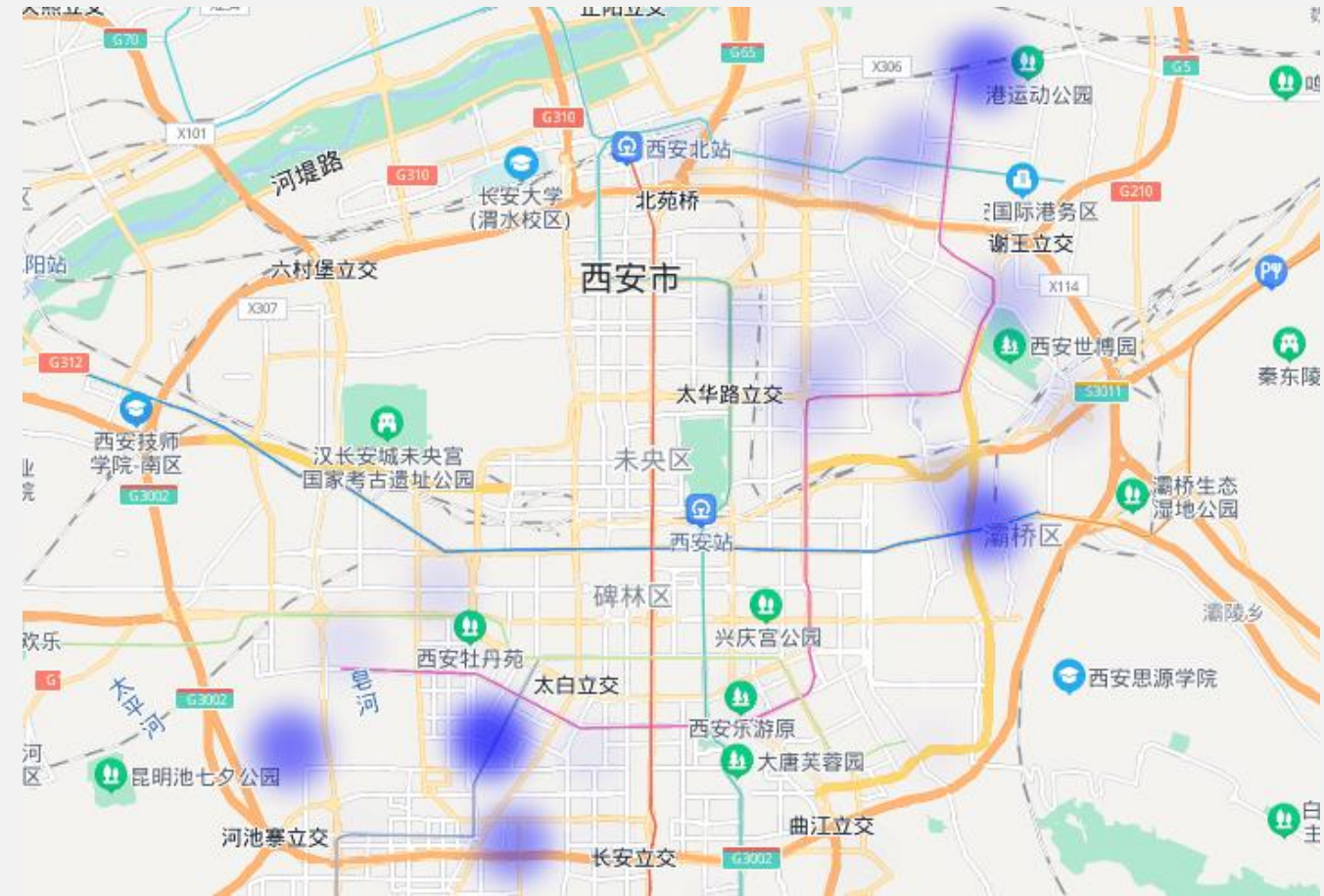


2022年2月，西安市商品住宅可售面积641.91万㎡，环比下降3.2%，按照平均近6个月销售情况，出清周期为9.25个月，较上月增加0.6个月。

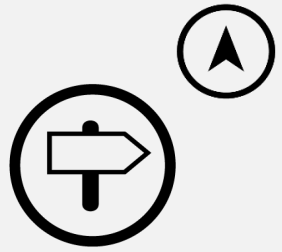


从面积段来看，120(含)-140m²面积段成交1109套，同比增长111.2%，套数占比同比上升1.3个百分点；从总价段来看，150(含)-200万元总价段成交1130套，同比增长61.7%，套数占比同比下降6.4个百分点。

面积段 总价段	60m²以下	60-80m²	80-90m²	90-100m²	100-120m²	120-140m²	140-180m²	180m²以上	汇总	占比(%)
40万以下	51	20	0	3	0	0	0	0	74	1.7
40-60万	13	44	131	13	2	2	0	0	205	4.8
60-80万	17	0	19	31	19	20	30	0	136	3.2
80-100万	14	4	7	14	17	41	0	8	105	2.5
100-120万	0	2	31	77	60	7	21	1	199	4.7
120-150万	0	0	58	163	226	12	5	2	466	10.9
150-200万	0	0	6	93	464	527	34	6	1130	26.5
200-250万	0	0	0	1	28	372	313	3	717	16.8
250-300万	0	0	0	0	34	51	420	3	508	11.9
300万以上	0	0	0	0	0	77	246	406	729	17.1
汇总	95	70	252	395	850	1109	1069	429	4269	100
占比(%)	2.2	1.6	5.9	9.3	19.9	26.0	25.0	10.0	100	

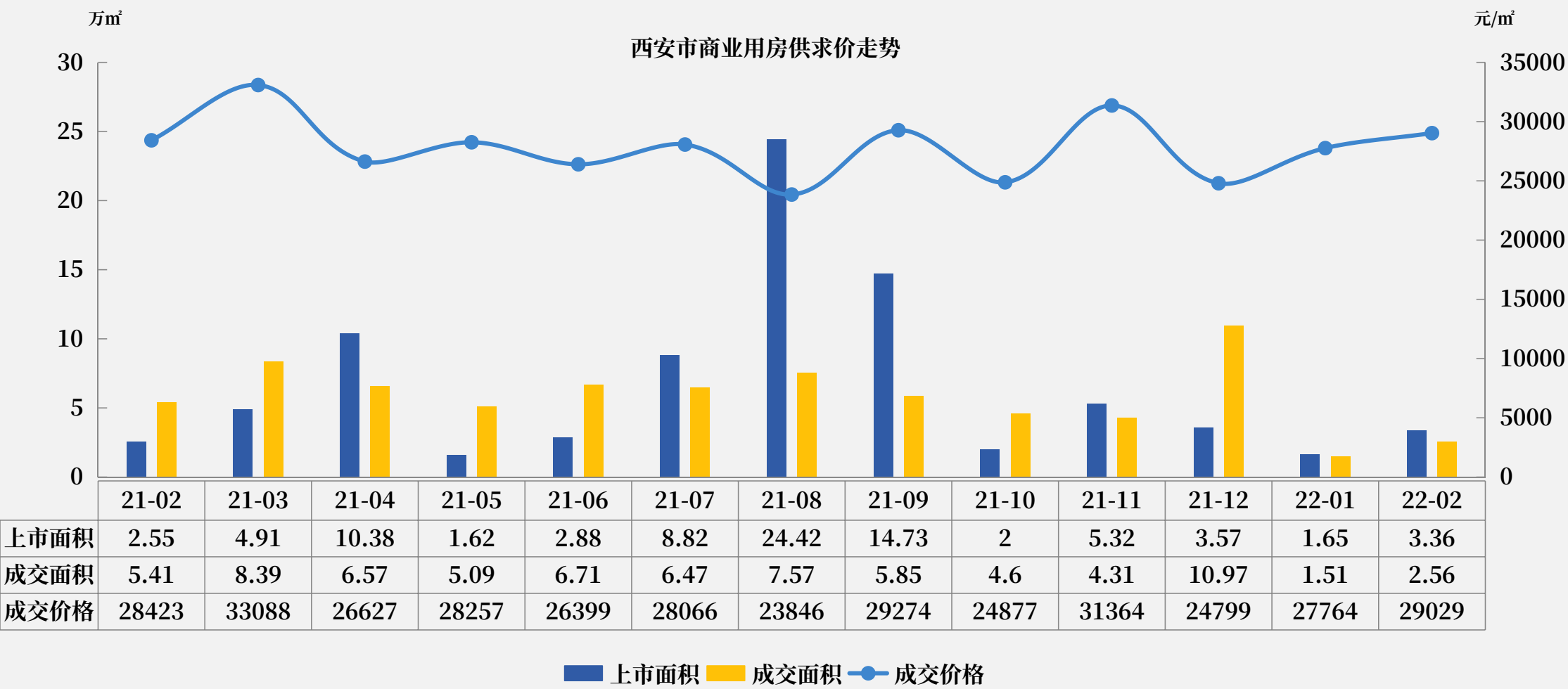


2022年2月份西安市商品住宅共计成交
57.14万m²，成交面积项目占比最大的前三区域
是港务区、高新区、浐灞区。由图可以看出，
成交热点区域主要集中在港务区。

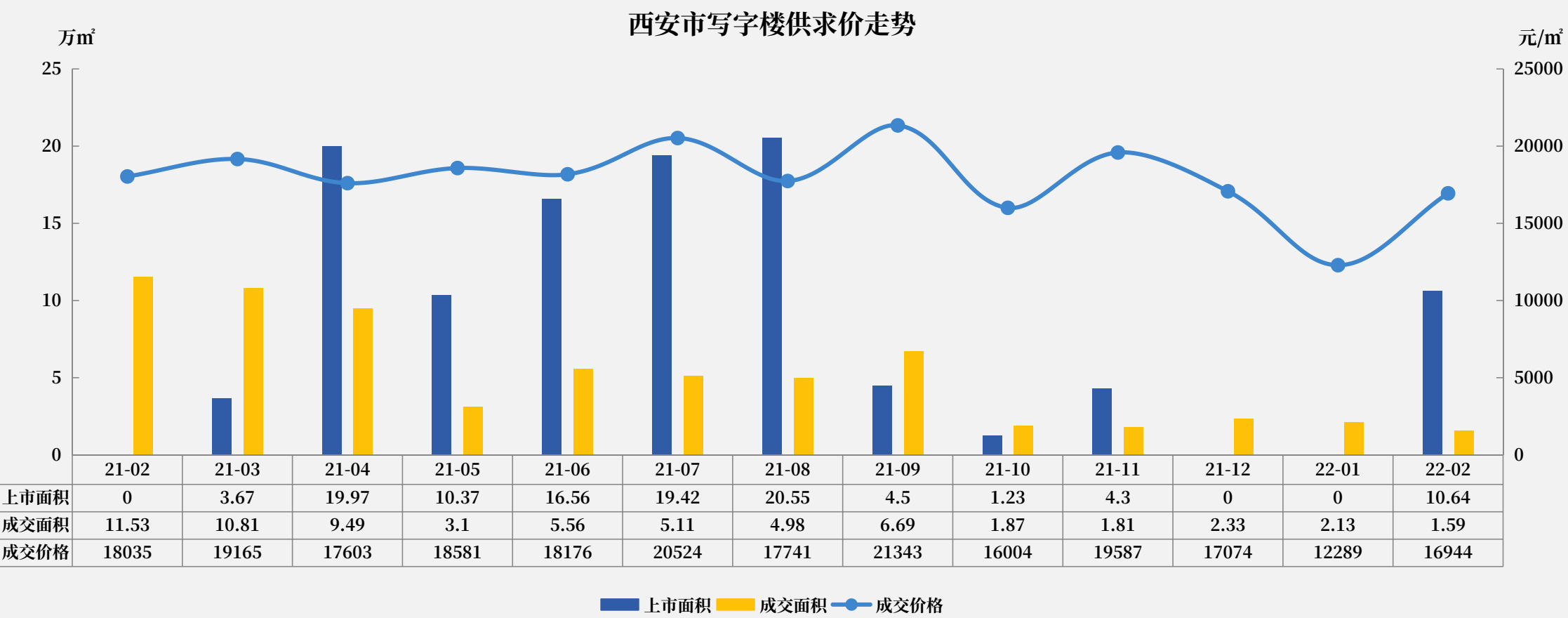


2022年2月份西安市商品住宅成交单价，
灞桥区单价排名第一，均价为33857元/m²；其
次是曲江新区，成交均价为32791元/m²。

2022年2月，西安市商业用房成交均价为29029元/m²，环比上涨4.6%，同比上涨2.1%，成交2.56万m²，新批上市3.36万m²，市场供过于求。



2022年2月，西安市写字楼成交均价为16944元/m²，环比上涨37.9%，同比下降6%，成交1.59万m²，新批上市10.64万m²，市场供过于求。

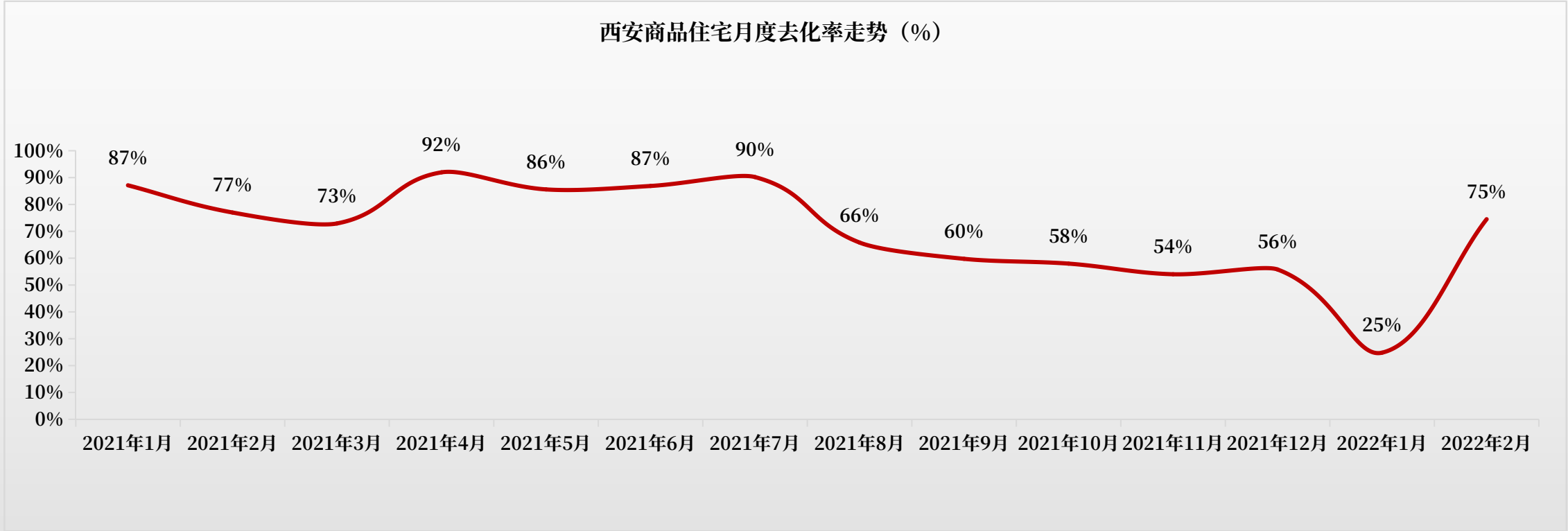


排名	企业名称	成交金额 (亿元)	成交价格 (元/m²)	成交套数 (套)	成交面积 (万m²)
1	融创中国	17.88	16952	702	10.55
2	天地源	12.99	18157	490	7.15
3	华润置地	5.87	14925	327	3.93
4	绿地控股	4.66	14890	296	3.13
5	曲江文化产业投资	4.48	27877	223	1.61
6	陕西辰宇实业	4.09	13003	284	3.15
7	天朗控股	3.14	24503	72	1.28
8	西安盛荣置业	2.95	17618	89	1.68
9	奥园集团	2.74	15499	357	1.77
10	中国中铁	2.66	15090	173	1.76

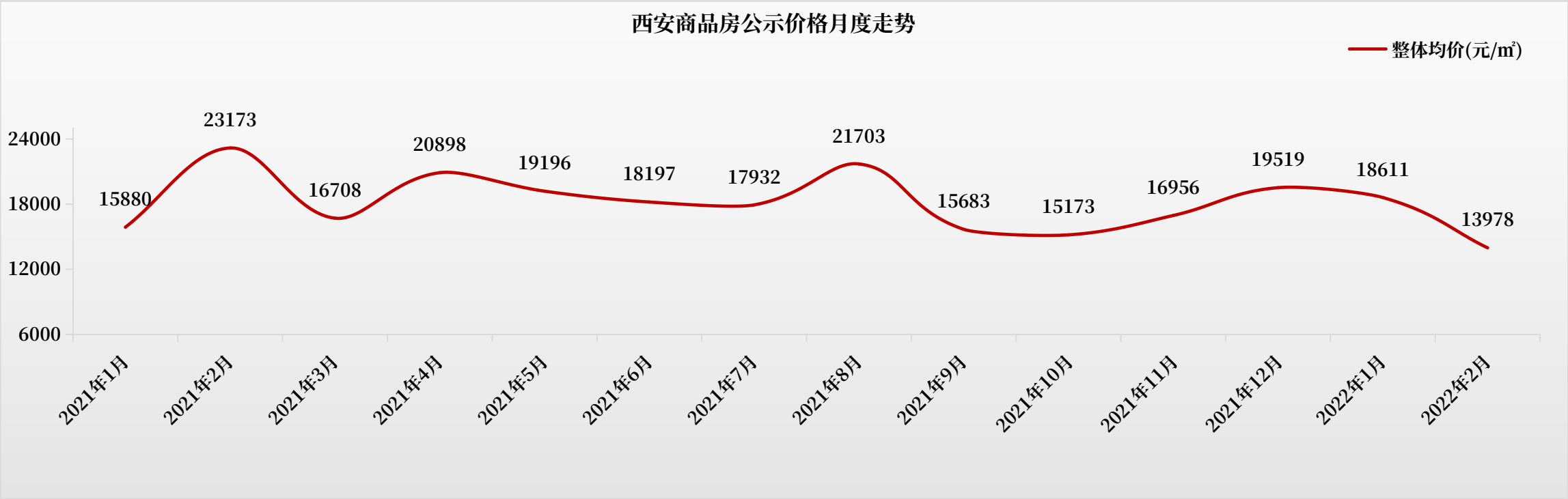
排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)	套均面积 (㎡/套)	套均总价 (万元/套)	区域
1	融创时代奥城	14.29	9.01	603	15859	149	237	国际港务区
2	天地源丹轩坊	6.73	4.12	309	16350	133	218	高新技术产业开发区
3	天地源·云水天境	5.65	2.75	146	20551	188	387	高新技术产业开发区
4	绿地·国港城	4.55	3.03	280	15021	108	163	国际港务区
5	碧桂园高新云墅	4.36	1.68	95	26001	177	459	高新技术产业开发区
6	辰宇世纪城	4.09	3.15	284	13003	111	144	浐灞生态区
7	华润紫云府	3.93	2.56	191	15335	134	206	国际港务区
8	融创·揽月府	3.01	1.19	60	25229	199	502	国家民用航天产业基地
9	华商豪盛旺座城	2.95	1.68	89	17618	188	332	曲江新区
10	中天新希望·未来印	2.49	0.92	65	26938	142	383	高新技术产业开发区

2022年2月西安市商品住宅开盘项目整体去化率75%，环比上升50%，同比下降2%

西安商品住宅月度去化率走势（%）



根据商品住房价格公示信息，2022年2月份西安市商品住宅价格公示均价为13978元/m²，环比下降24.9%，同比下降39.68%；

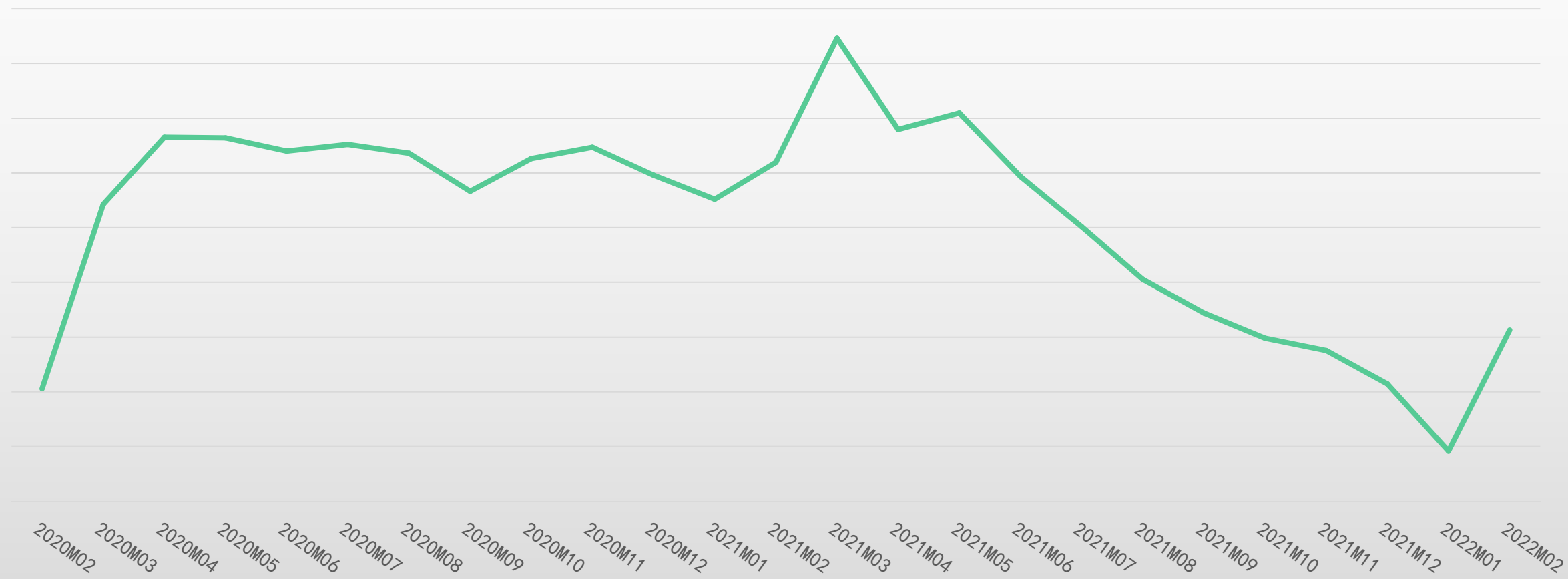




安居指数

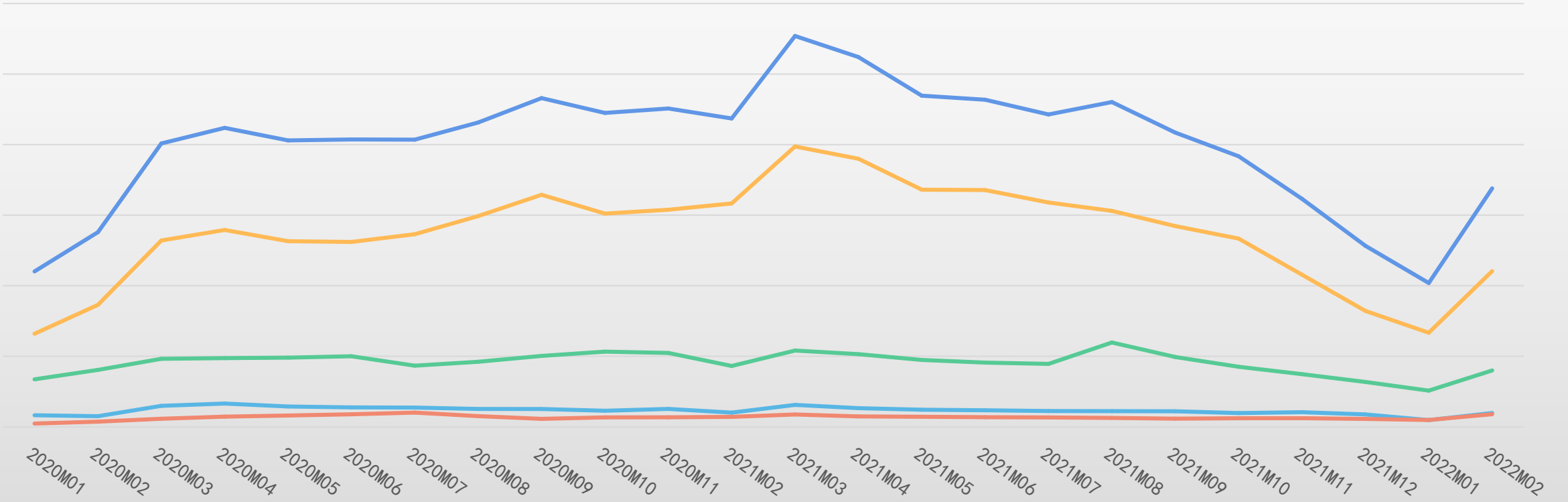
- 需求区域
- 需求产品
- 需求走势

月度400来电趋势：据58安居客房产研究院西部分院数据统计，安居客2月400来电数据环比1月上涨了241.1%，同比下降49.5%。经历了1月疫情的停摆，2月西安楼市开始集中供货，多个红盘接踵而来，很多购房者加快节奏，实现购房计划，因此400来电出现“反弹性”增长。

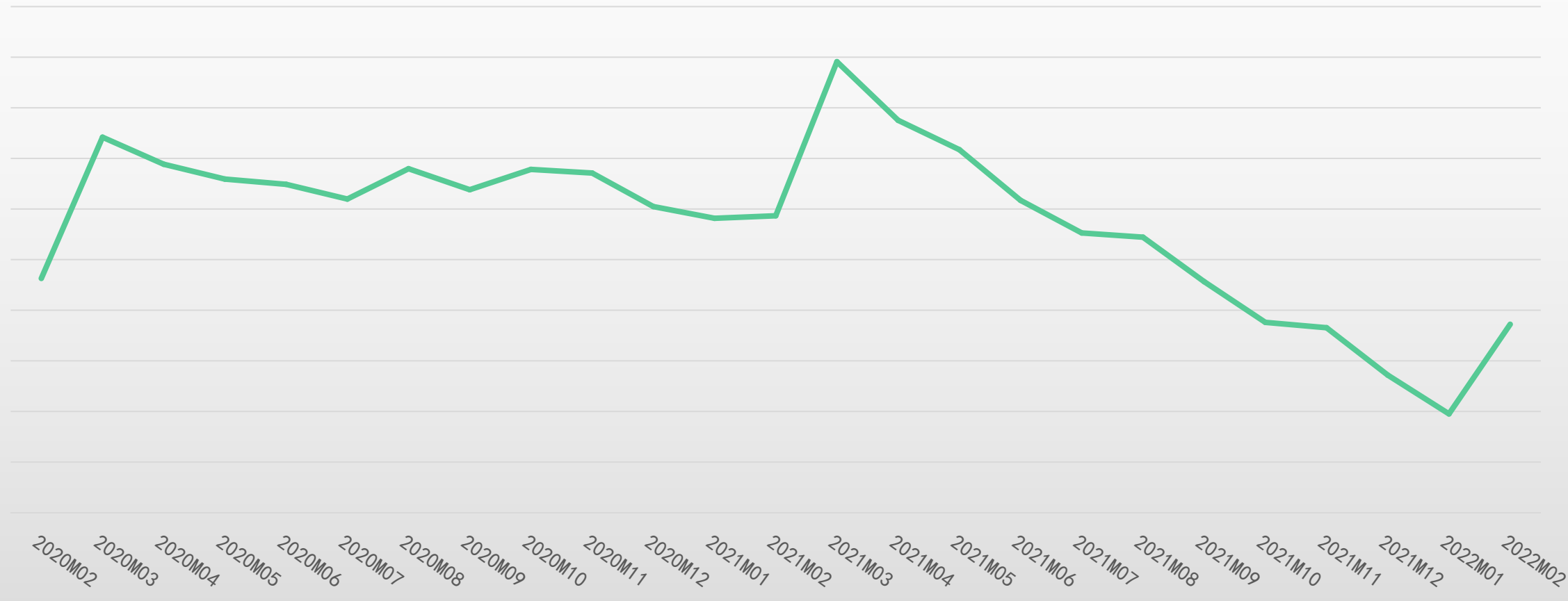


月度流量趋势：据58安居客房产研究院西部分院数据统计，受市场行情影响，2月四端流量环比均出现不同程度涨幅，而同比中仅有小程序端出现涨幅情况。而从各端口来看，APP端为当下用户主要“聚集地”，其流量远高于其它端口。2月涨幅最大的是PC端，达105.2%。

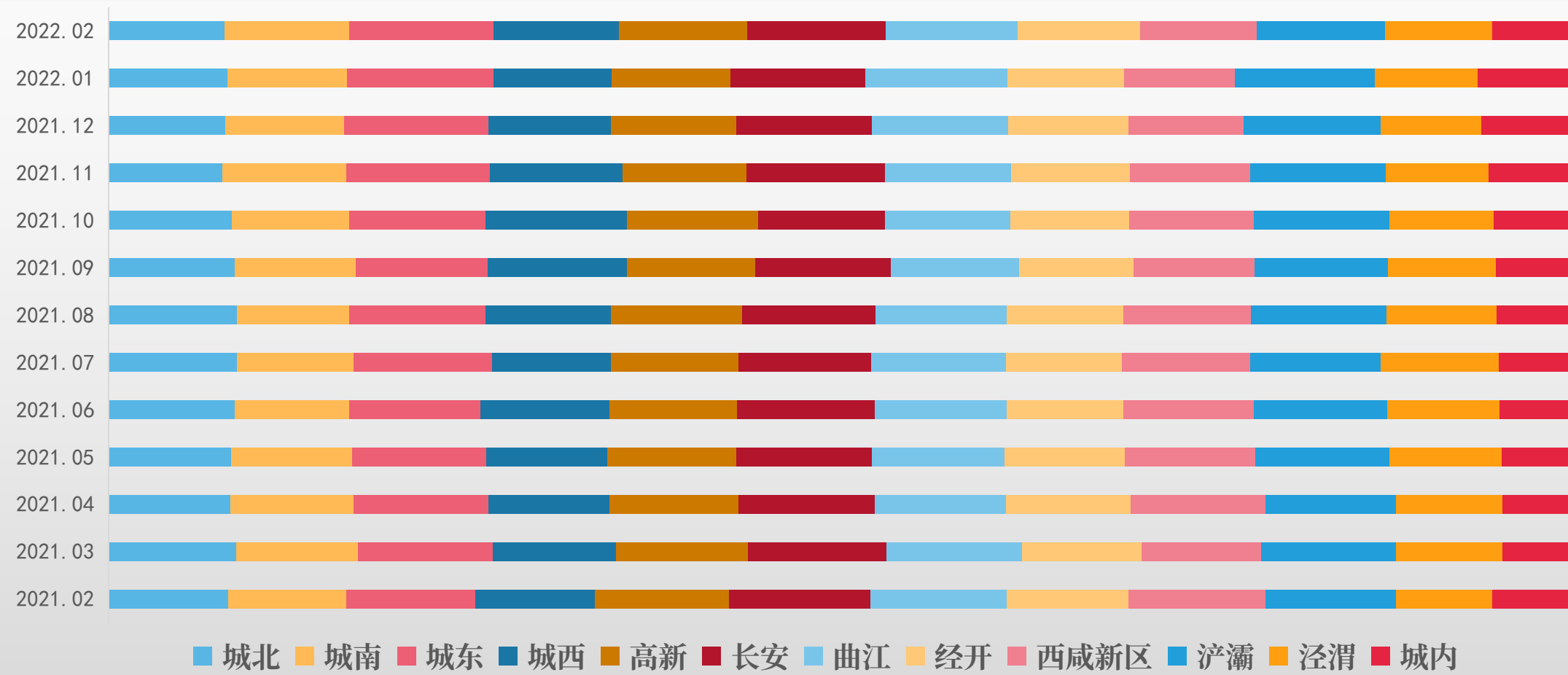
— 总计 — PC — M — APP — 小程序



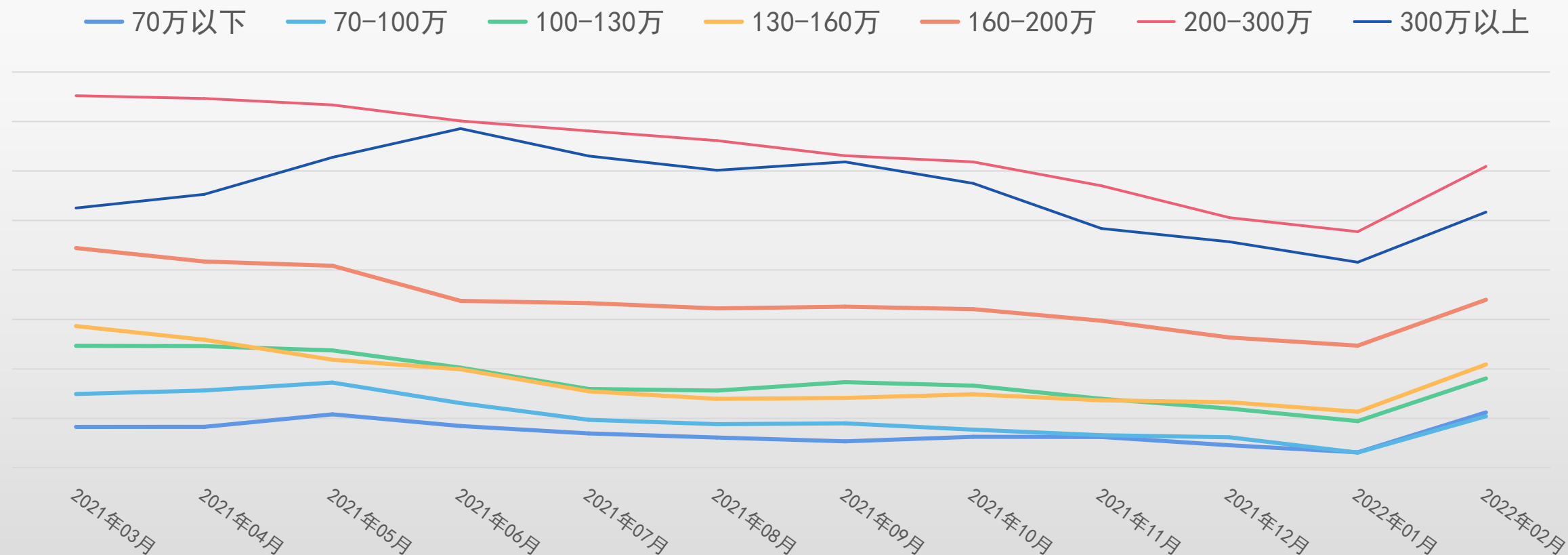
月度微聊趋势：据58安居客房产研究院西部分院数据统计，安居客2月微聊数据环比上涨同比下降的情况。其中环比上涨90.6%，同比下降36.6%。虽然不及去年同期的市场行情，然而2月西安楼市热度回温，供应端积极推货，购房者加快置业节奏，线上数据出现明显上升。



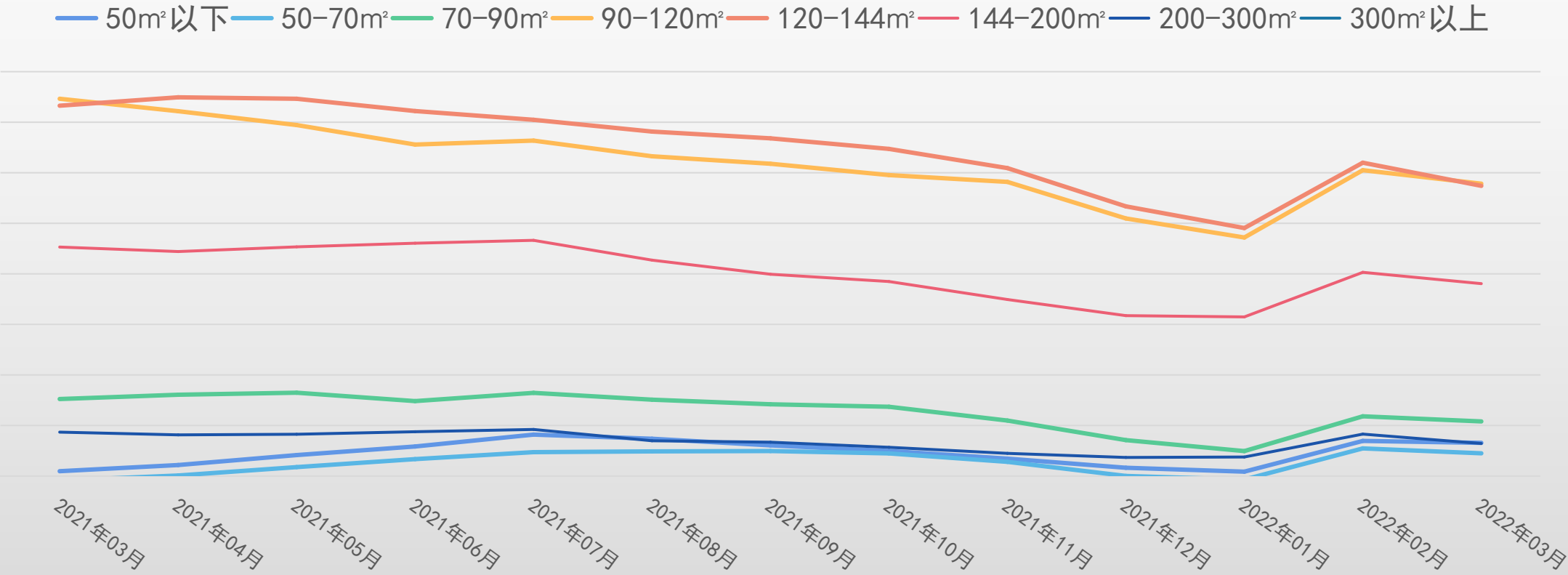
西安各区域购房需求指数：从2月份西安各区域购房需求指数来看，城东、长安、曲江、浐灞等四个区域需求指数相对较高；泾渭、城北、西咸新区、经开的需求指数相对较低。受大环境影响，2月西安全部区域需求指数均出现上涨，其中涨幅最大的是高新，较上月上涨15.44个百分点，涨幅最小的是浐灞，仅为5.76个百分点。



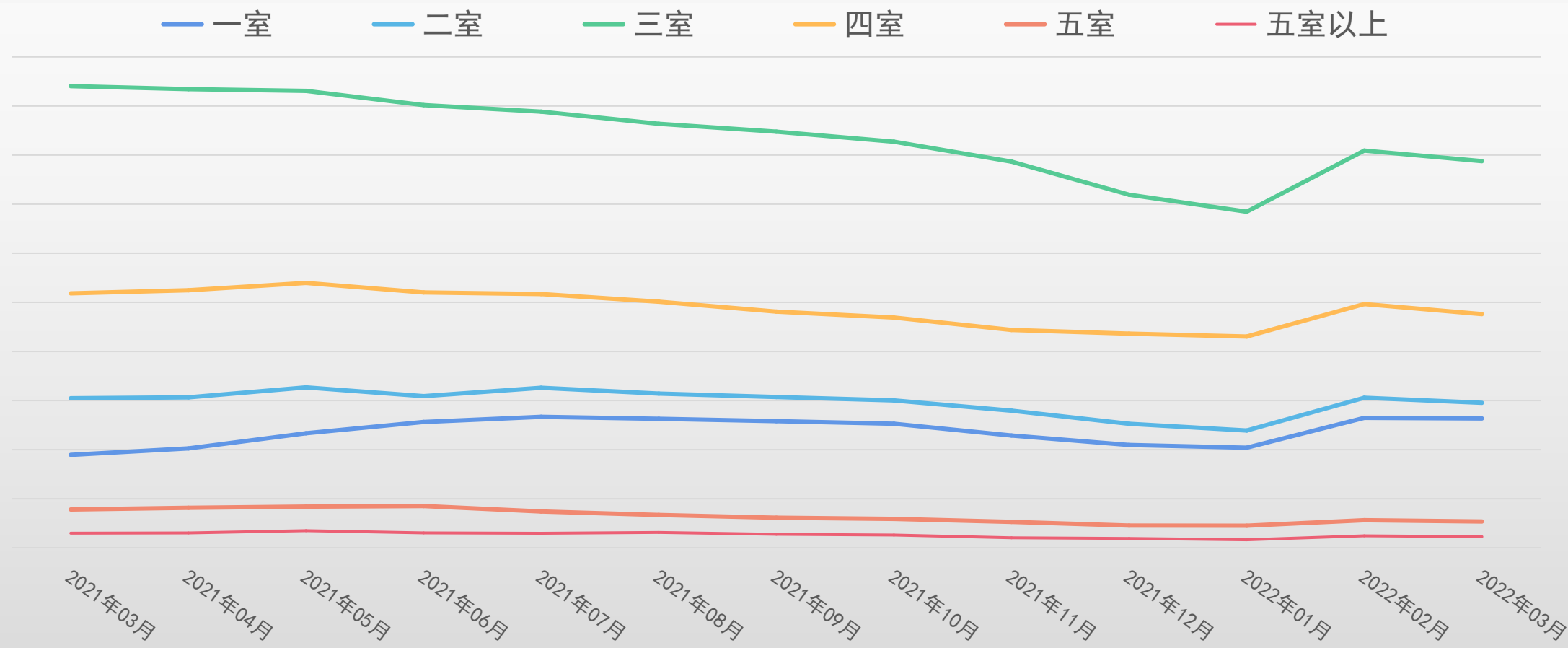
价格需求指数走势：从2月总价需求指数走势看，总价200-300万的房源最受购房者青睐；而300万以上需求指数自2021年3月后一直保持第二位。由于房价、产品等因素，100万以下需求指数处于低位。整体来看，当下用户需求与目前西安房价、新房产品供应现状基本吻合。



面积需求指数走势：从2月面积需求指数走势看，当下购房者对房源的需求主要集中在120-144m²、90-120m²两个面积段。这两个面积段也基本符合首次置业或三口之家的住宅面积型需求。这也从侧面说明了当下西安市场上存在大量刚需、刚改购买力。而300m²以上大面积房源需求指数长期处于低位。

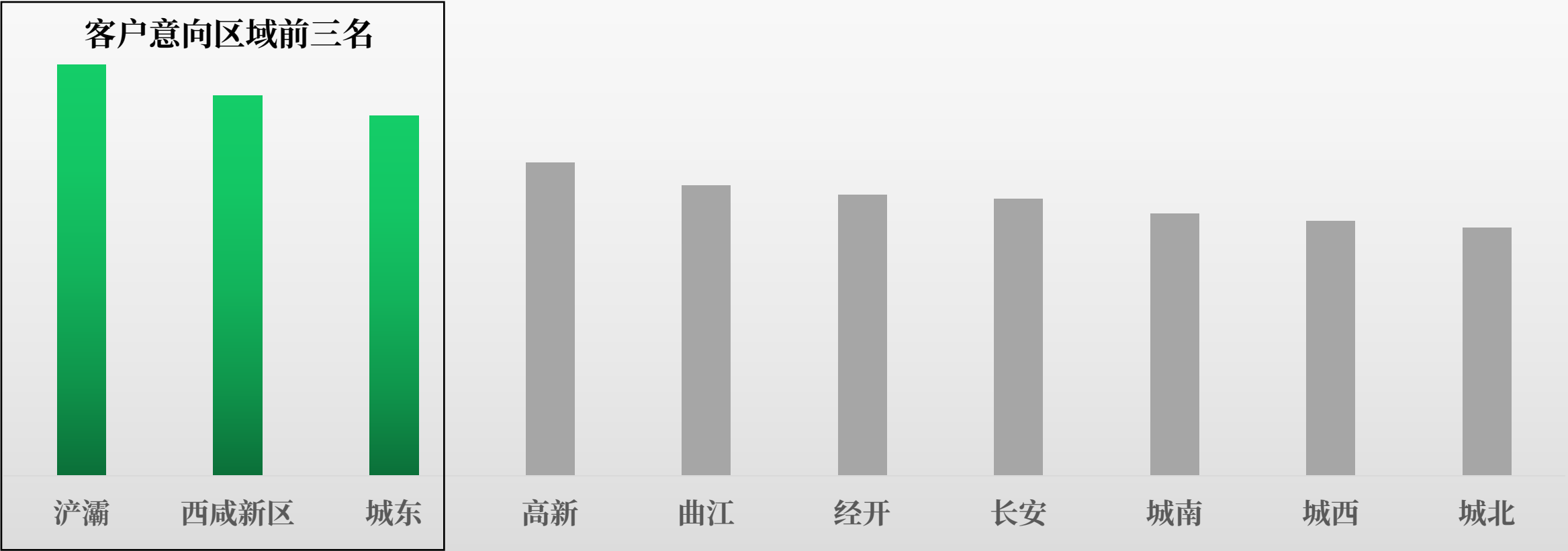


房型需求指数走势：从房型需求走势来看，三室房型仍为2月西安购房者需求主力，其需求指数远高于其它房型。排在第二位的是四室房型；五室及五室以上房型需求长期处于低位。整体来看，购房者面积和房型需求基本呈一致性。



购房者意向购房区域：数据显示，2月西安购房者关注区域指数排行，浐灞（含港务区）、西咸新区、城东三个区域继续领跑。**金泰贞观悦府、绿城复地·柳岸晓风、白桦林溪在2月的集中推货，很大程度助推经开关注指数上涨，排名提升。**而城南、城西的区域关注指数排名较上月有所下降。

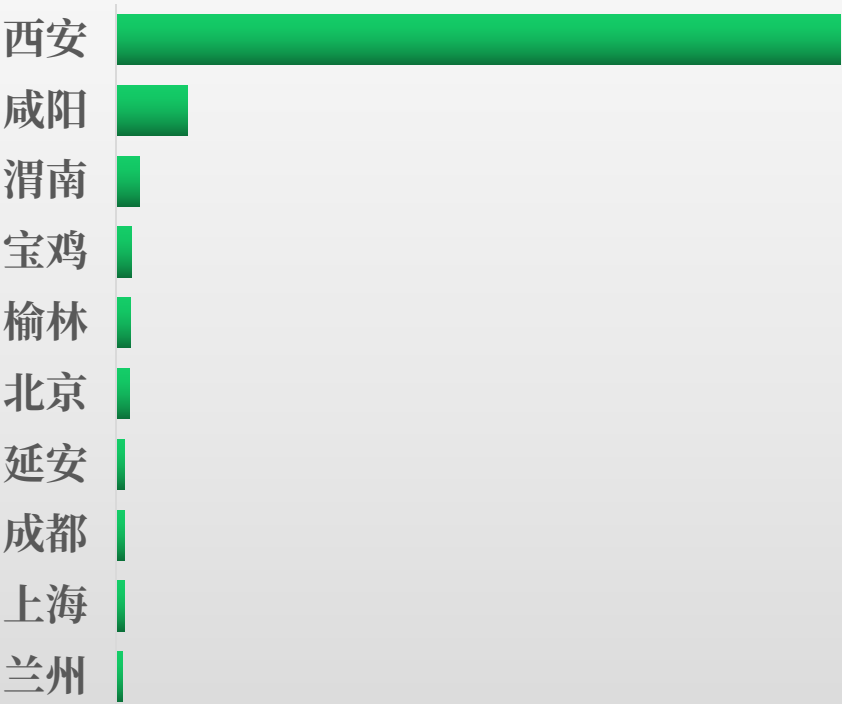
西安2月购房者意向购房区域TOP10



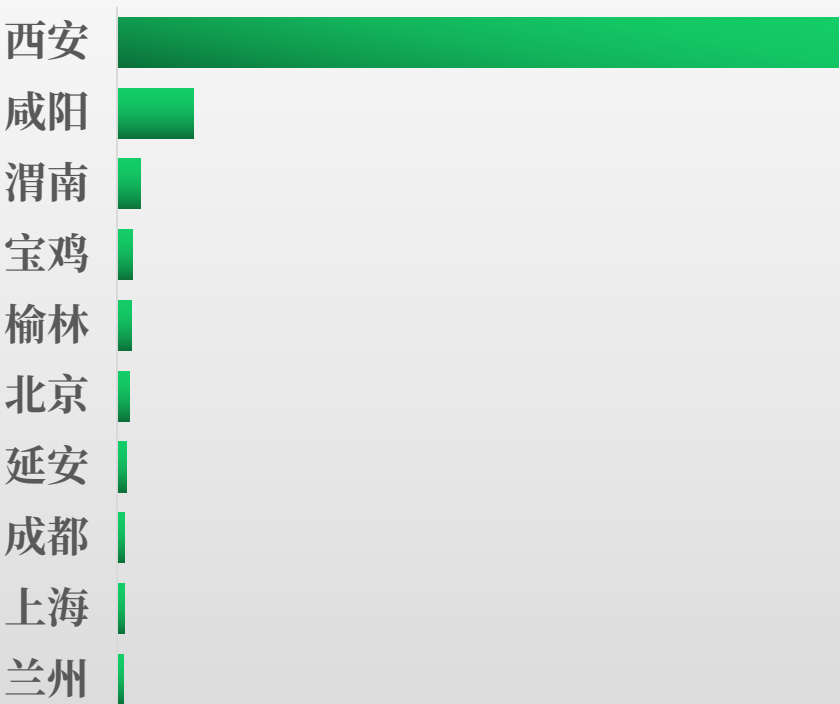
外地客户关注西安市场：2月，超七成购房者居住地为西安；作为购买力补给力量，咸阳、渭南、宝鸡等省内周边城市紧随其后。延安2月关注指数上涨明显，排名提升。另有北京、成都、上海、兰州四个陕外城市上榜。

工作在西安→买在西安：2月，西安依旧为购房者主要工作地，占比超七成；咸阳市紧随其后；北京、成都、上海、兰州四个陕外城市榜上有名。整体来看，购房者的工作地和居住地呈一致性。

购房者居住地TOP10



购房者工作地TOP10

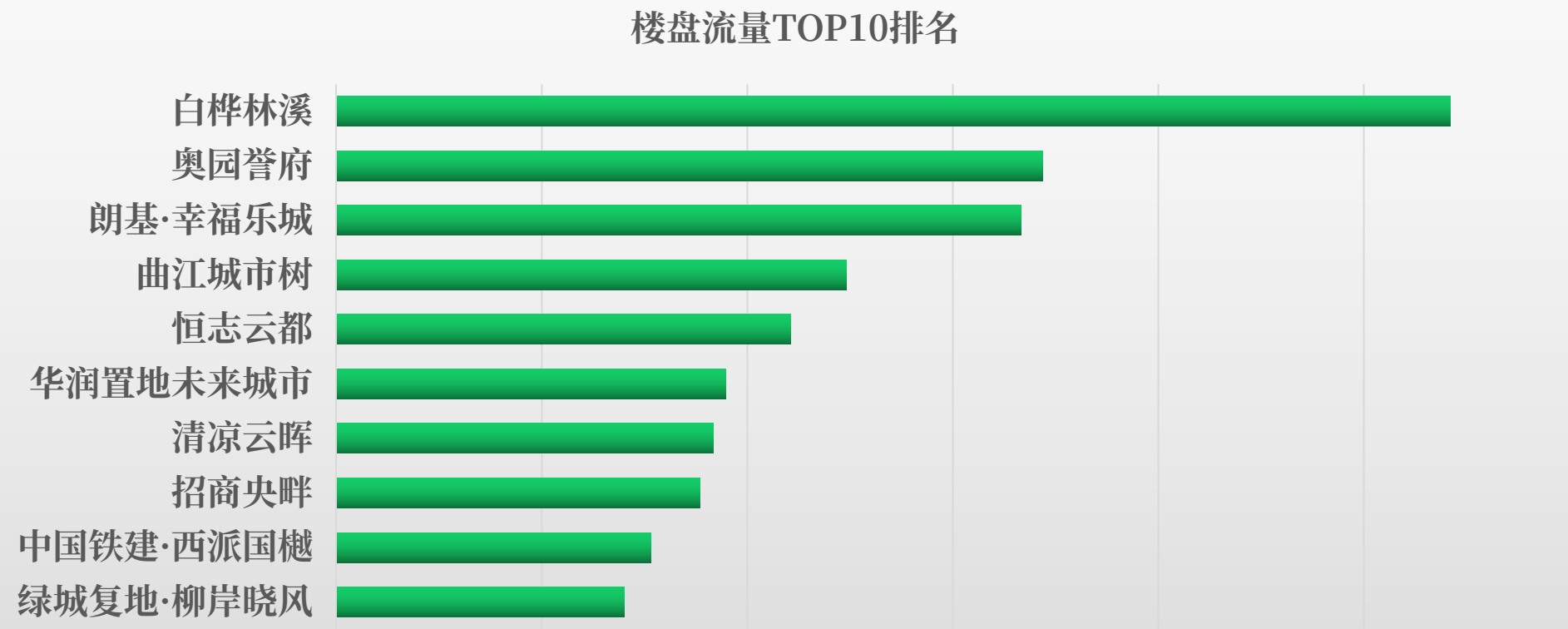


关注度TOP10楼盘：58安居客房产研究院西部分院根据楼盘流量、订阅报名、来电量、微聊指数等多方面数据，综合得出2月大西安网友关注最高的TOP10楼盘。其中，住宅类型TOP10入门门槛较上月上涨102.5%；本月关注度排名第一的项目，其综合数据较上月TOP1项目环上涨23.25%。商住类型TOP10入门门槛较上月上涨77.3%；本月关注度排名第一的项目，其综合数据较上月TOP1项目环下降32.2%。

楼盘名称	物业类型	综合关注度排名
天地源丹轩坊	住宅	1
华润置地未来城市	住宅	2
白桦林溪	住宅	3
朗基·幸福乐城	住宅	4
中海长安府	住宅	5
万科四季花城	住宅	6
中国铁建万科翡翠国际	住宅	7
奥园誉府	住宅	8
招商央畔	住宅	9
绿城复地·柳岸晓风	住宅	10

楼盘名称	物业类型	综合关注度排名
华润置地万象域	商住	1
恒和智系	商住	2
绿地独角兽公园	商住	3
保利和光小户	商住	4
招商局丝路中心	商住	5
曲江九里	商住	6
幸福乐城	商住	7
中国五矿金融贸易中心	商住	8
万科·悦湾·臻域	商住	9
西安新天地金融中心	商住	10

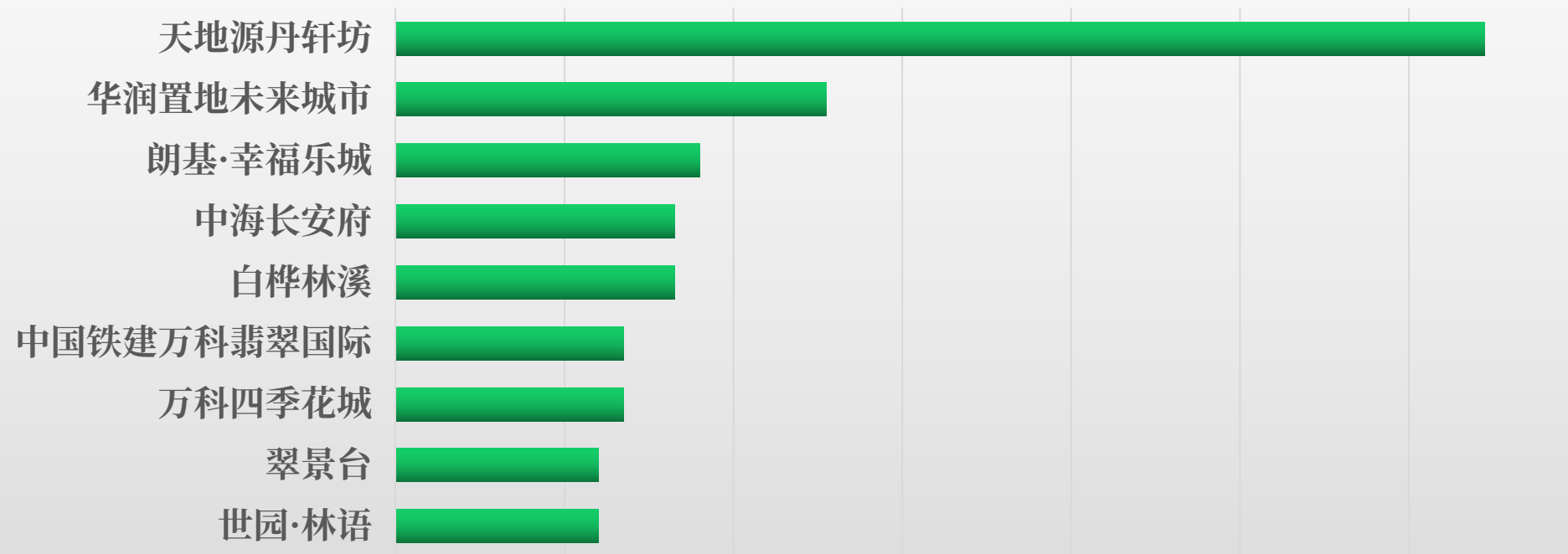
2月楼盘流量TOP10：据58安居客房产研究院西部分院数据统计，2月西安流量最高的楼盘为白桦林溪，其次为城东的奥园誉府，同为城东的朗基·幸福乐城位列第三。春节过后，线上流量呈“反弹式”增长。2月流量TOP10楼盘入门门槛较上月环比上涨54.34；2月TOP1楼盘，其流量较上月TOP1楼盘环比上涨37.8%。



2月楼盘来电量TOP10：据58安居客房产研究院西部分院数据统计，2月高新区的天地源丹轩坊持续“霸榜”，来电量遥遥领先其他项目；其次是港务区华润置地未来城市；排在第三的是城东的朗基·幸福乐城。其中，天地源丹轩坊在多重优势加持下，成为2022年西安首个“万人摇”项目。

2月来电TOP10楼盘入门门槛较上月上涨125%；2月TOP1楼盘，其来电量较上月TOP1楼盘环比上涨10.25%。

楼盘来电量TOP10排名



市场综述 Market Overview

从宏观经济来看

PPI回落的速度可能慢于预期。2月国际原油、有色金属价格大涨，导致国内工业品价格涨幅较大。未来PPI同比增速整体或仍是回落趋势，但回落速度大概率要慢于预期，主要还是受到海外俄乌冲突不确定性影响，国际原油和有色金属价格持续上行，将对国内工业品价格造成明显且持续的扰动。

从宏观政策来看

全国性预售资金监督办法出台，力促房地产行业良性循环；住建部定调2022年楼市，努力为稳定宏观经济大盘发挥积极作用；多地下调房地产贷款首付比例，释放居民住房需求。

从市场数据来看

随着全国大范围“救市”运动拉开帷幕，市场已逐步升温。随着“金三银四”销售旺季到来，叠加土地端政策利好，市场信心将进一步提升，西安楼市也将随之进入短暂的“小阳春”。

从安居客数据来看

2月，西安楼市逐渐摆脱疫情的阴霾，前期积压的买房需求得到释放，2月整体线上流量、来电量均迎来“反弹式”增长。从需求端看，三室户型、90-144m²、总价200-300万的产品仍是目前西安购房者的主力需求。买房时，购房者更为关注在区域、价格、配套等方面有明显优势的楼盘。同时，外地购房者对西安市场仍保持高度关注。



美城机构

MEI CHENG AGENCY

专业房地产价值服务商