

2022年1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

- 土地市场
- 各物业监测
- 市场动态



全球瞭望

■ 全球经济动态

■ 全球制造业复苏动能在持续减弱

2022年1月份全球制造业PMI较上月下降0.6个百分点至54.7%，连续2个月环比下降。分区域看，欧洲制造业PMI与上月持平，亚洲和非洲制造业PMI较上月略有下降，美洲制造业PMI较上月有明显下降。

从全球制造业PMI变化看，指数仍保持在54%以上，显示全球制造业复苏态势仍在延续。但当前指数水平明显低于2021年56.1%的平均水平，环比连续2个月下降，表明全球制造业复苏动能在持续减弱。

美城观点：

受疫情影响，原材料供应迟缓和劳动力缺乏使得美洲主要国家制造业供需增速放缓，进而带动美洲制造业增速明显放缓，成为2022年1月全球制造业增速放缓的主要因素。

■ 美国制造业PMI连续2个月环比下降。

2022年1月，美国制造业PMI为57.6%，连续2个月环比下降。生产和需求增速均呈现连续放缓趋势。从指数变化看，新订单指数降幅要超过生产指数。

美城观点：

新冠疫情反复和持续高企的通胀压力成为2022年美国经济复苏的主要阻力。持续疫情带来的供应短缺、价格上涨和劳动力短缺仍是困扰美国企业经营的主要因素。从美联储的政策选择看，缓解通胀压力已经成为重要的政策目标之一。

■ 美国1月CPI再次超预期创新高

美国 2022年1月通胀数据再次超预期创新高，CPI同比增幅7.5%(预期7.3%)，核心CPI同比增幅6.0%(预期5.9%)，环比增速0.6(预期0.4%)。

美城观点：

数据发布后10年期美债利率一度跳升7bps，站上2%，美元飙升20bps。1月通胀数据的重要性在于其对美联储开启紧缩周期方式的影响，在强劲的非农数据公布后，市场焦点集中在3月议息会议加息50bps的可能性，尽管通胀数据再次超预期，我们依旧认为加息50bps的概率不大。



宏观经济

■ PMI/PPI/CPI

货币政策操作的重点转为 宽信用“保驾护航”



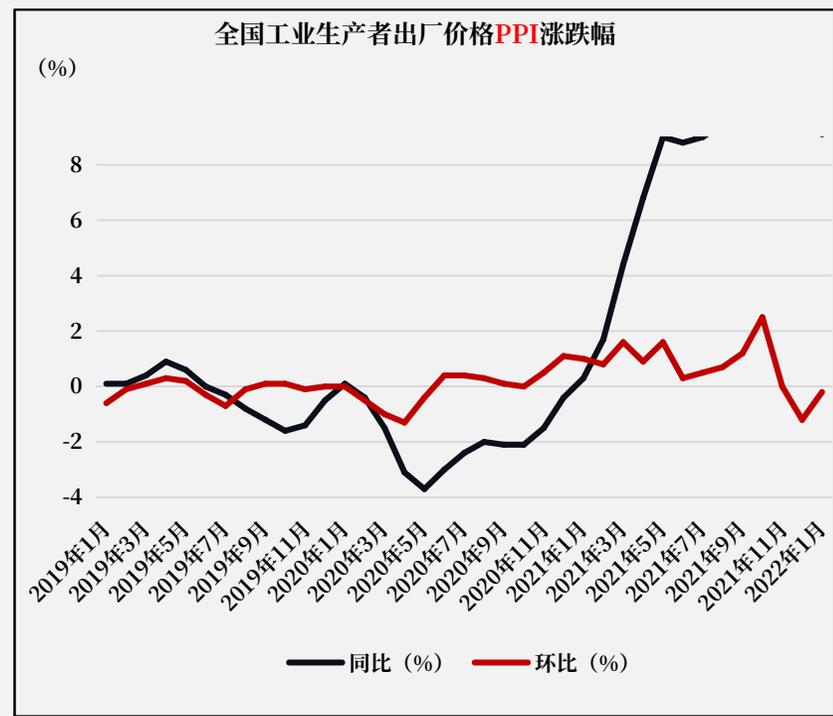
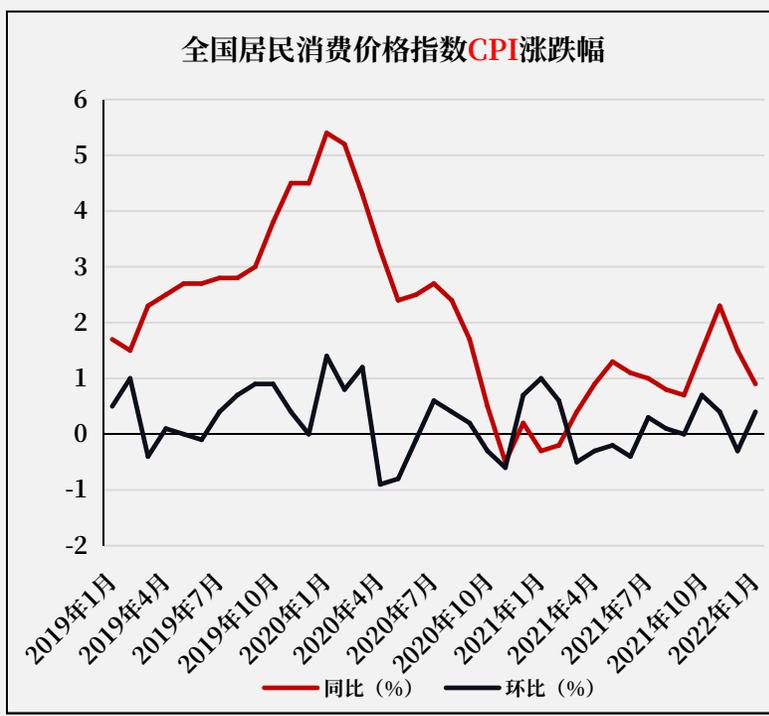
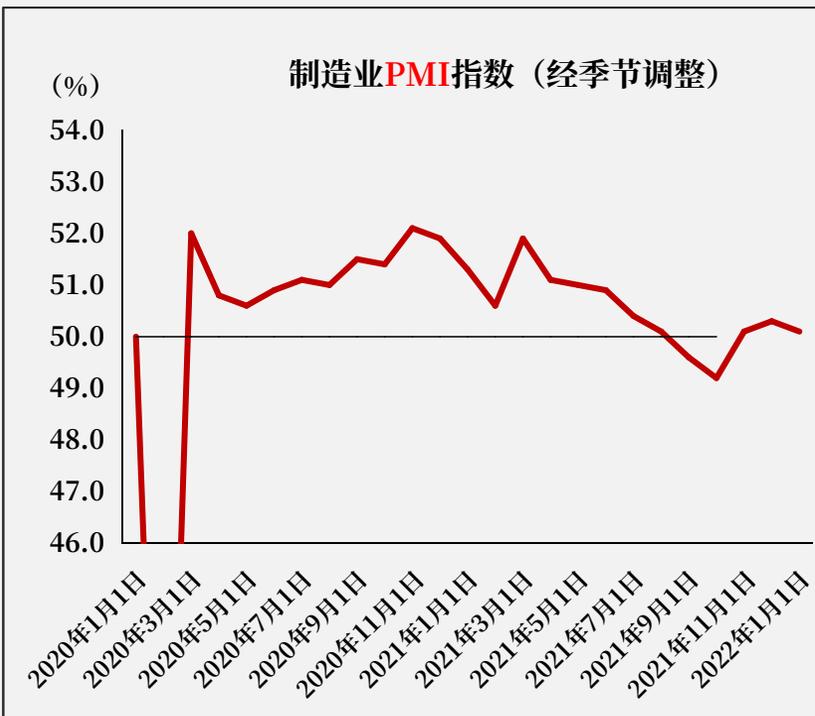
我们认为，货币政策操作的重点转为宽信用“保驾护航”。鉴于结构性通胀风险仍存，以及美联储货币紧缩的潜在影响，央行或更加重视结构性工具的使用。降准在弥补基础货币缺口方面仍有空间，而如经济减速风险未消、宽信用成色不足，政策利率仍有微调的可能性。

宏观经济 PMI、PPI、CPI情况

PMI: 1月份, 中国制造业采购经理指数 (PMI) 为50.1%, 比上月回落0.2个百分点, 高于临界点, 制造业扩张步伐有所放慢。非制造业商务活动指数为51.1%, 比上月下降1.6个百分点, 高于临界点, 非制造业扩张力度有所减弱。

CPI: 从环比看, CPI由上月下降0.3%转为上涨0.4%。受节日因素影响, 鲜果、水产品和鲜菜价格分别上涨7.2%、4.1%和3.1%; 从同比看, CPI上涨0.9%, 涨幅比上月回落0.6个百分点。其中, 食品价格下降3.8%, 降幅比上月扩大2.6个百分点, 影响CPI下降约0.72个百分点。

PPI: 从环比看, PPI下降0.2%, 降幅比上月收窄1.0个百分点。其中, 生产资料价格下降0.2%, 降幅比上月收窄1.4个百分点; 生活资料价格持平。从同比看, PPI上涨9.1%, 涨幅比上月回落1.2个百分点。其中, 生产资料价格上涨11.8%, 涨幅回落1.6个百分点; 生活资料价格上涨0.8%, 涨幅回落0.2个百分点。



政策解析

- 宏观政策
- 地方政策
- 行业资讯

会议强调了“增信心、防风险、稳增长”，并将“防风险”放在更为突出的位置。

1月20日，全国住房和城乡建设工作会议在北京以视频形式召开。会议对2021年住房和城乡建设工作进行总结，分析形势和问题，同时研究部署2022年工作，并提出八个方面的重点工作。针对2022年工作，会议提出“增信心、防风险、稳增长、促改革、强队伍”。与去年相比，首次强调“增信心、防风险、稳增长”。

“增信心”即为认识到我国发展的多方面优势和条件没有变，稳定决心和信心。“防风险”主要防范化解住房和城乡建设领域风险，坚决守住不发生系统性风险的底线，并且将摆在更加突出的位置。在“稳增长”方面，住建部提出，要充分释放居民住房需求、新型城市基础设施建设投资需求潜力，同步推动扩内需、转方式、调结构，促进经济实现质的稳步提升和量的合理增长。要稳妥实施房地产长效机制、建立部省市调控责任机制、加强政策协调联动。明确要推进住房侧结构性改革，坚持租购并举，多主体供给、多渠道保障，优化住房供应结构。要加大保障性租赁住房供给，提出全年建设目标240万套（间）；完善城镇住房保障体系，指导各地合理确定本地区住房保障制度安排；加快发展长租房市场；健全住房公积金缴存、使用、管理和运行机制。会议在城市更新、乡村建设、落实碳达峰碳中和目标任务、推动建筑业转型升级、推动改革创新和法治建设等方面提出工作要求，还对岁末年初疫情防控、城市保供、农民工工资发放、安全生产等工作作出了部署。

美城观点：

合理的资金监管是必要的，但过度收紧会让房企在艰难时刻遭遇更大的流动性压力，保持房企资金的适度流动性是引领行业走出低谷的重要措施。在“保交付”方面，需要政府、企业、金融机构等多方面共同努力，促进风险平稳化解。热点城市在2022年要初步建立适合本市的住房保障体系，也预示着，十四五住房工作的重点就是保租房为主的住房保障，解决新市民、年轻人的住房问题。

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：

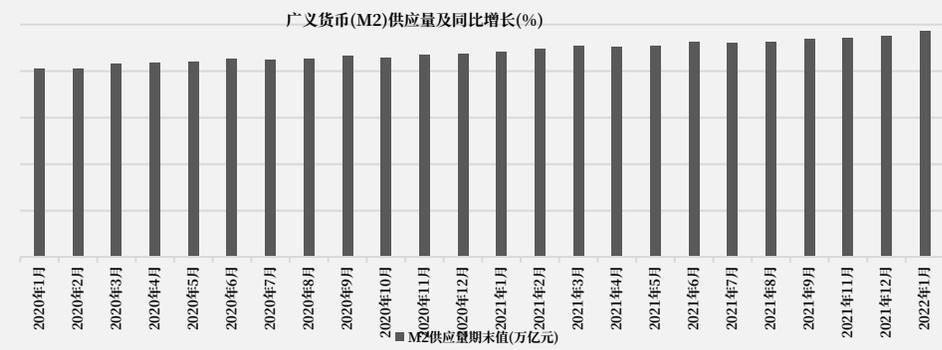
随着未来房地产市场信贷环境将进一步改善，部分城市的房贷利率、放款周期仍有优化空间，这也将进一步促进房地产市场的健康发展和良性循环。但政策的阶段宽松并不意味着转向，在“房住不炒”政策不变的基调下，更多的还是意在稳定市场的前提下，保护那些曾经被“误伤”的合理住房需求。

1月广义货币增长9.8%，狭义货币下降1.9%

1月末，广义货币(M2)余额243.1万亿元，同比增长9.8%，增速分别比上月末和上年同期高0.8个和0.4个百分点。狭义货币(M1)余额61.39万亿元，同比下降1.9%，剔除春节错时因素影响，M1同比增长约2%。流通中货币(M0)余额10.62万亿元，同比增长18.5%。当月净投放现金1.54万亿元。1月新增社融规模6.17万亿，同比多增9816亿元，增速大幅回升至10.55%。

5年期以上LPR 21个月以来首次下调

2022年首期贷款市场报价利率(LPR)迎来双降。1月20日，中国人民银行(下称“央行”)授权全国银行间同业拆借中心公布，1年期LPR为3.7%，5年期以上LPR为4.6%，较上一期分别下调10个基点、5个基点。



美城观点：根据央行公布的数据计算，2022年1月M1和M2的剪刀差已经到了-10，这样的情况近30年来只出现过三次，分别是2008、2015和今年，这是个危险的信号，意味着需要刺激消费了。过去两次出现这种情况，我们的处理方式是往基建方向放水，结果最后大部分都进了房地产相关行业，房价一路上涨。今年，情况跟过去很不一样，房价已经达到历史高位的时候，如果继续向里面放水，那将意味着房价将继续向上，这个情况将更加不妙。从此次LPR下调幅度来看，1年期LPR下调10个基点，5年期以上LPR下调5个基点。截至本期报价，1年期LPR已连续2个月下降，而5年期以上LPR则是自2020年4月份以来的首次调整，已时隔21个月。此次央行降息政策有助于提振房地产市场景气度。

1月1日 **安徽：**马鞍山执行《关于落实高层次人才住房公积金贷款支持政策的通知》，高层次人才无论单方还是夫妻双方，住房公积金连续缴存6个月以上(含6个月)，在马鞍山市行政区域内首次购买普通商品住房（含二手房）时，可申请住房公积金贷款，最高可贷60万元；不设置单、双方缴存的限制，贷款最高额也不与月缴存额和余额挂钩。

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。

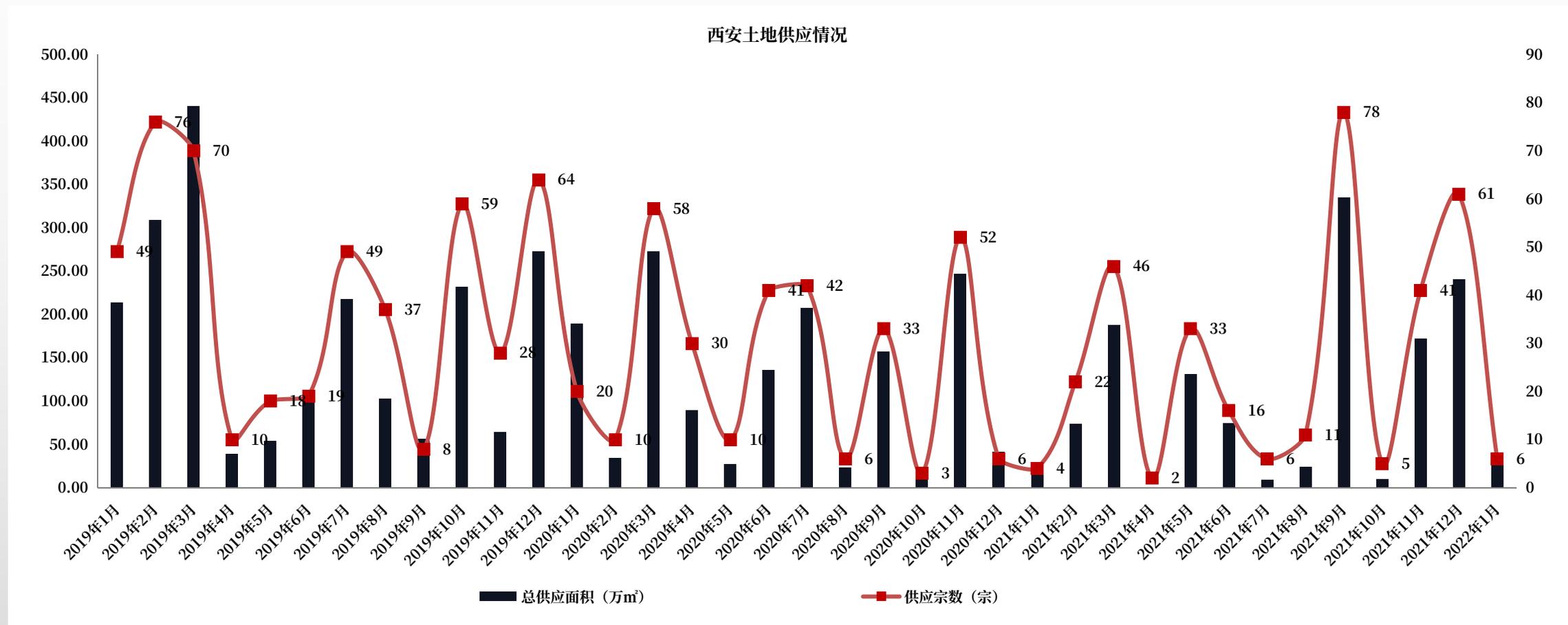
美城观点：开年来，各地因城施策已出台购房补贴、降低公积金政策、降低首付、刺激市场需求。



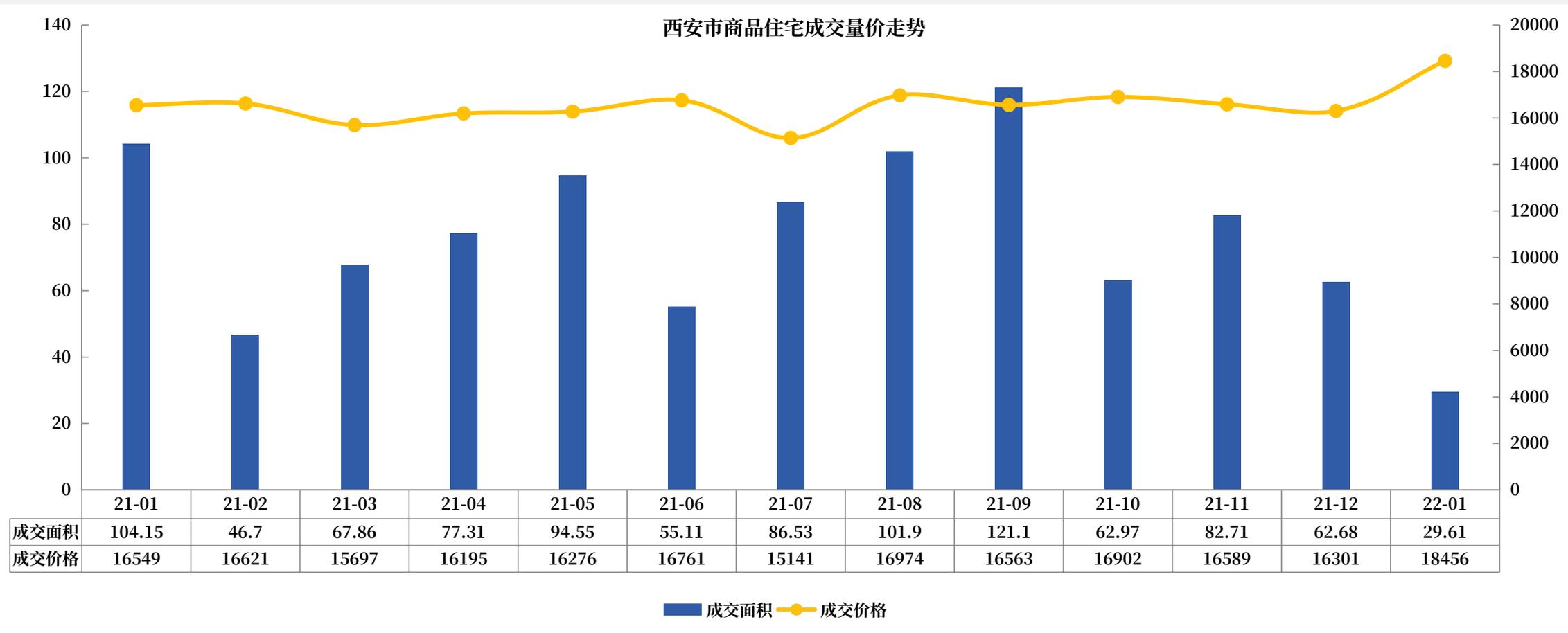
聚焦楼市

- 土地市场
- 各物业监测
- 市场动态

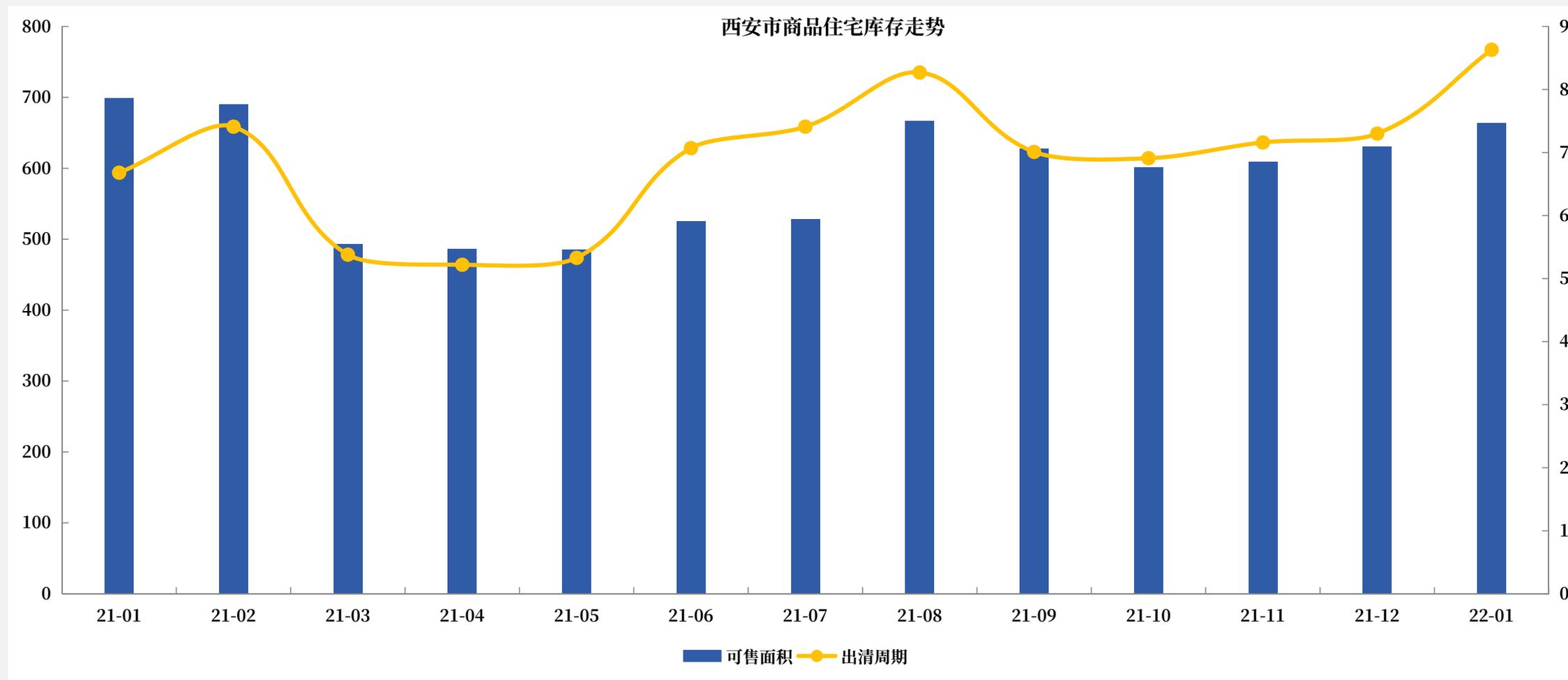
2022年1月西安新增土地供应共6宗，供应面积26.61万m²（约合399.163亩），环比下降89%，同比上涨69%。共成交土地13宗，成交土地面积95.62万m²（约合335.694亩），环比下降39%，同比上升80%；1月受疫情影响，土地供应量环比大幅下降，成交也呈现下降态势。



2022年1月，西安市商品住宅成交均价为18456元/m²，环比上升13.2%，同比上升11.5%；成交面积为29.61万m²，环比下降52.8%，同比下降71.6%。

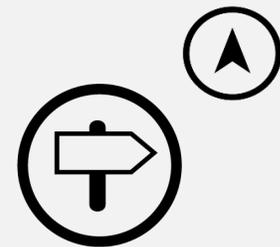
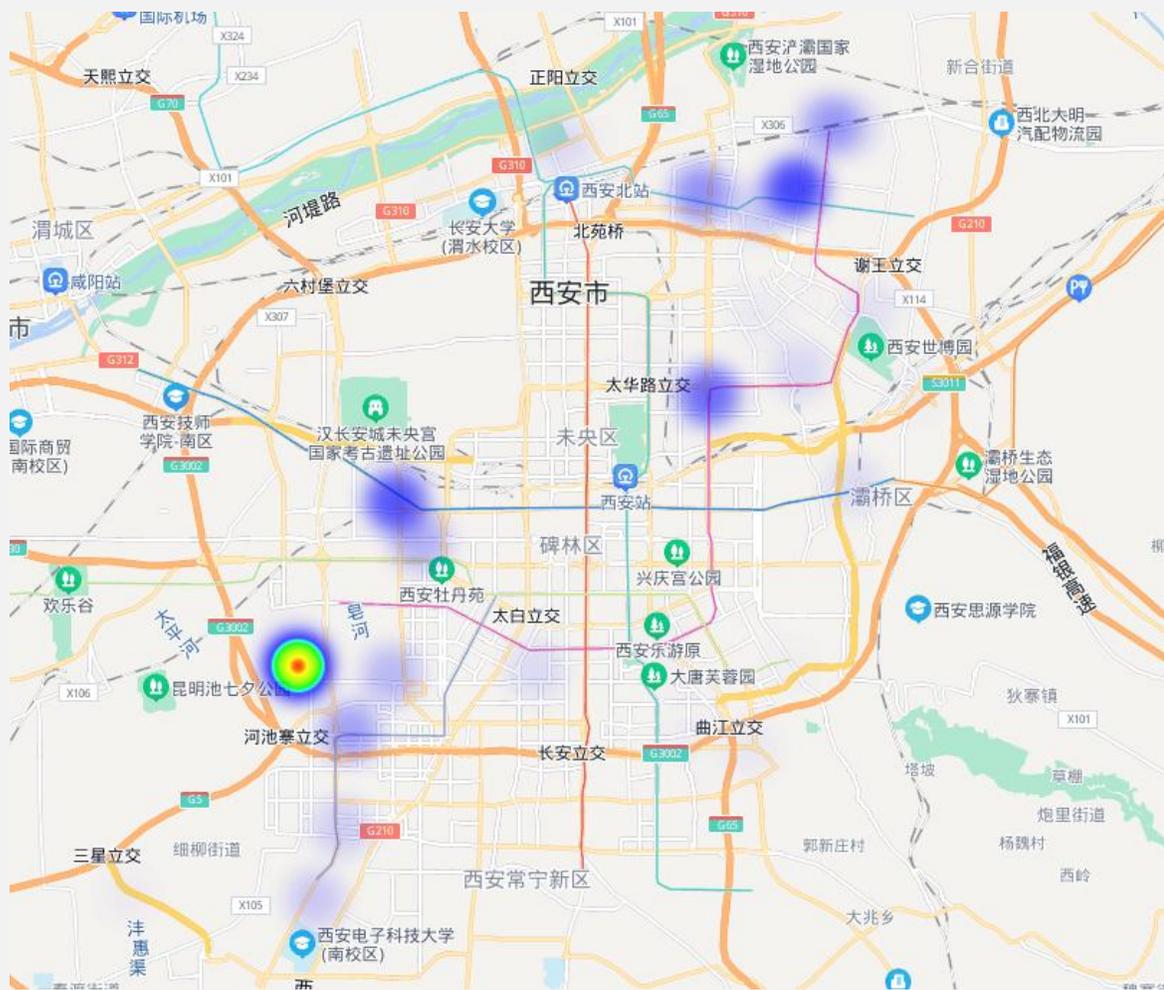


2022年1月，西安市商品住宅可售面积663.17万m²，环比上升5.2%，按照平均近6个月销售情况，出清周期为8.63个月，较上月增加1.3个月。



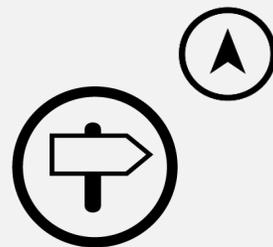
从面积段来看，100-120㎡面积段成交最多，为525套，占比24%；从总价段来看，300万元总价段成交最多，为699套，占比32.9%。

面积段 总价段	60㎡以下	60-80㎡	80-90㎡	90-100㎡	100-120㎡	120-140㎡	140-180㎡	180㎡以上	汇总	占比(%)
40万以下	7	3	1	0	0	0	0	0	11	0.5
40-60万	6	25	30	26	7	0	0	0	94	4.4
60-80万	4	1	1	2	80	8	0	0	96	4.5
80-100万	2	1	0	0	12	15	0	0	30	1.4
100-120万	0	1	4	53	5	3	17	0	83	3.9
120-150万	0	0	22	80	77	0	1	3	183	8.6
150-200万	0	0	1	16	241	176	3	4	441	20.7
200-250万	0	0	0	0	67	155	51	1	274	12.9
250-300万	0	0	0	0	36	47	130	2	215	10.1
300万以上	0	0	0	0	0	102	297	300	699	32.9
汇总	19	31	59	177	525	506	499	310	2126	100
占比(%)	0.9	1.5	2.8	8.3	24.7	23.8	23.5	14.6	100	



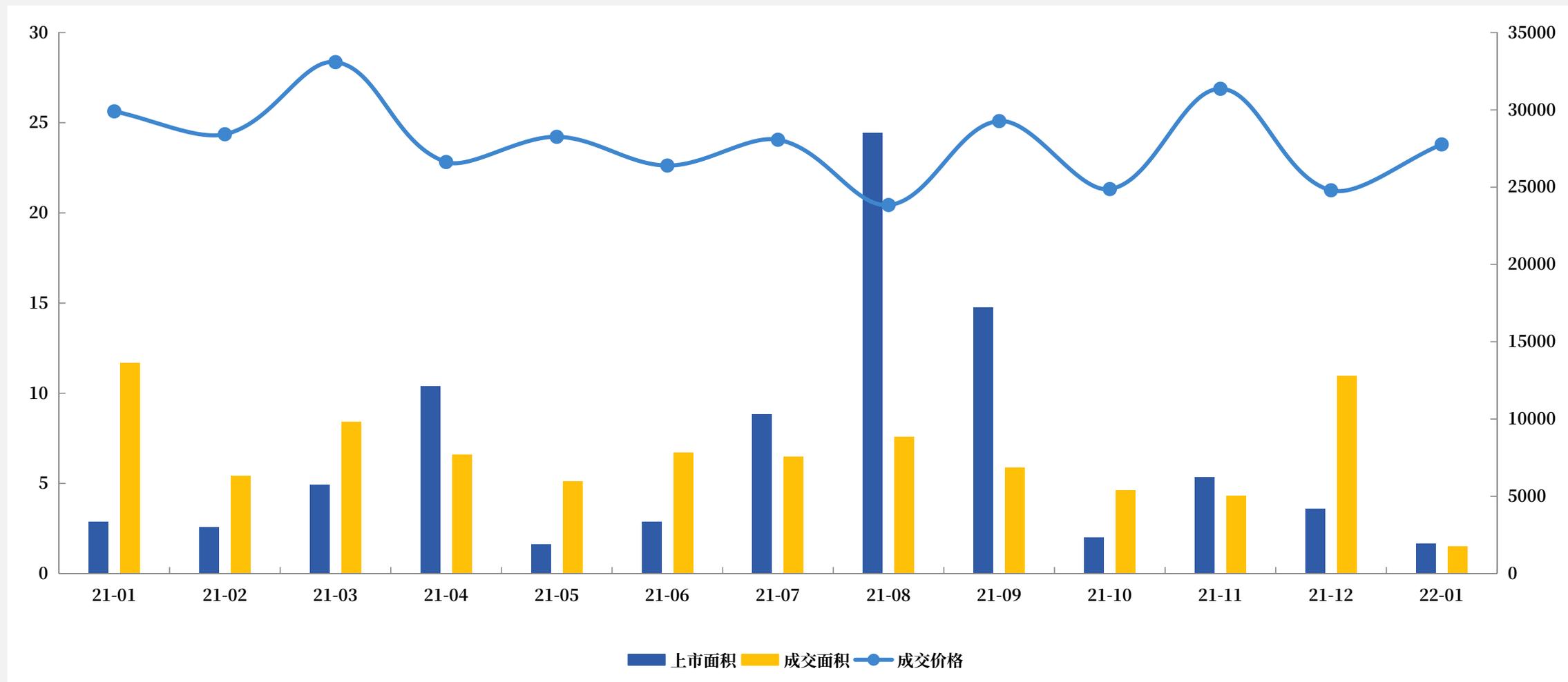
2022年1月份西安市商品住宅共计成交
29.61万m²，成交面积项目占比最大的前三区域
是高新区、莲湖区以及新城区。由图可以看出，
成交热点区域主要集中在高新区。

1月西安商品住宅成交单价热力图

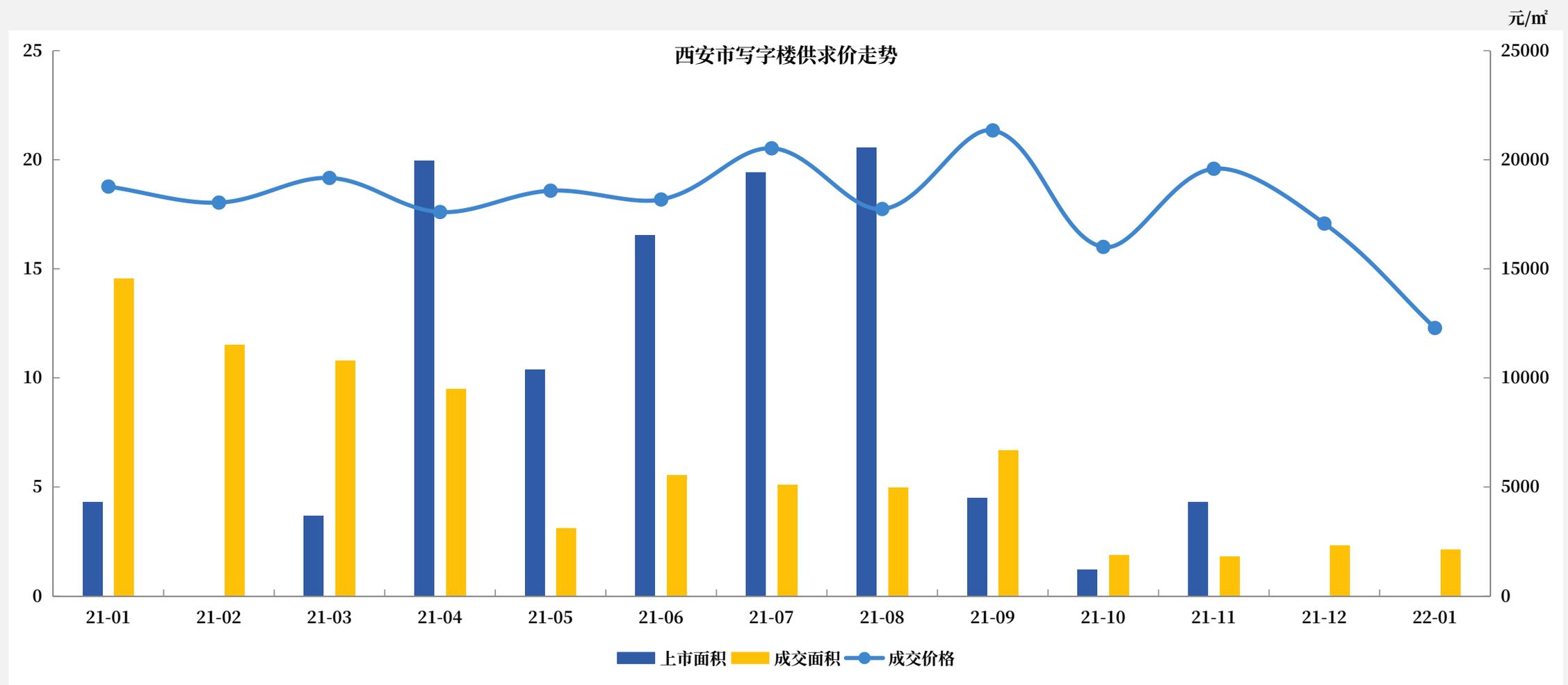


2022年1月份西安市商品住宅成交单价，
灞桥区单价排名第一，均价为33993元/m²；其
次是曲江新区，成交均价为29959元/m²。

2022年1月，西安市商业用房成交均价为27764元/m²，环比上涨12%，同比下降7.2%，成交1.51万m²，新批上市1.65万m²，市场供过于求。



2022年1月，西安市写字楼成交均价为12289元/m²，环比下降28%，同比下降34.5%，成交2.13万m²，新批上市0万m²，市场供不应求。



排名	企业名称	成交金额 (亿元)	成交价格 (元/m ²)	成交套数 (套)	成交面积 (万m ²)
1	天地源	9.99	21137	282	4.72
2	杭州新天地集团	6.63	13768	690	4.82
3	华润置地	5.24	15695	277	3.34
4	龙湖集团	3.82	18226	170	2.10
5	招商蛇口	2.92	19048	158	1.53
6	碧桂园	2.62	19858	67	1.32
7	西安中京坊置业	2.46	22563	93	1.09
8	新希望地产	2.14	25659	56	0.83
9	百瑞信托	2.14	25659	56	0.83
10	万科	1.94	12232	171	1.59

排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)	套均面积 (m ² /套)	套均总价 (万元/套)
1	天地源·云水天境	9.73	4.59	257	21202	179	379
2	碧桂园高新云墅	5.45	1.96	104	27847	188	524
3	龙湖天曜	3.82	2.10	170	18226	123	225
4	华润置地·未来城市	3.01	2.09	167	14378	125	180
5	新希望·锦麟天玺	2.14	0.83	56	25659	149	381
6	万科金域东郡	1.87	1.52	150	12302	102	125
7	碧桂园凤凰城	1.81	1.03	50	17639	206	363
8	赛格·曲江中京坊	1.69	0.77	41	22053	187	412
9	华润紫云府	1.58	1.03	78	15311	132	203
10	招商华宇臻境	1.56	0.62	49	25315	126	319

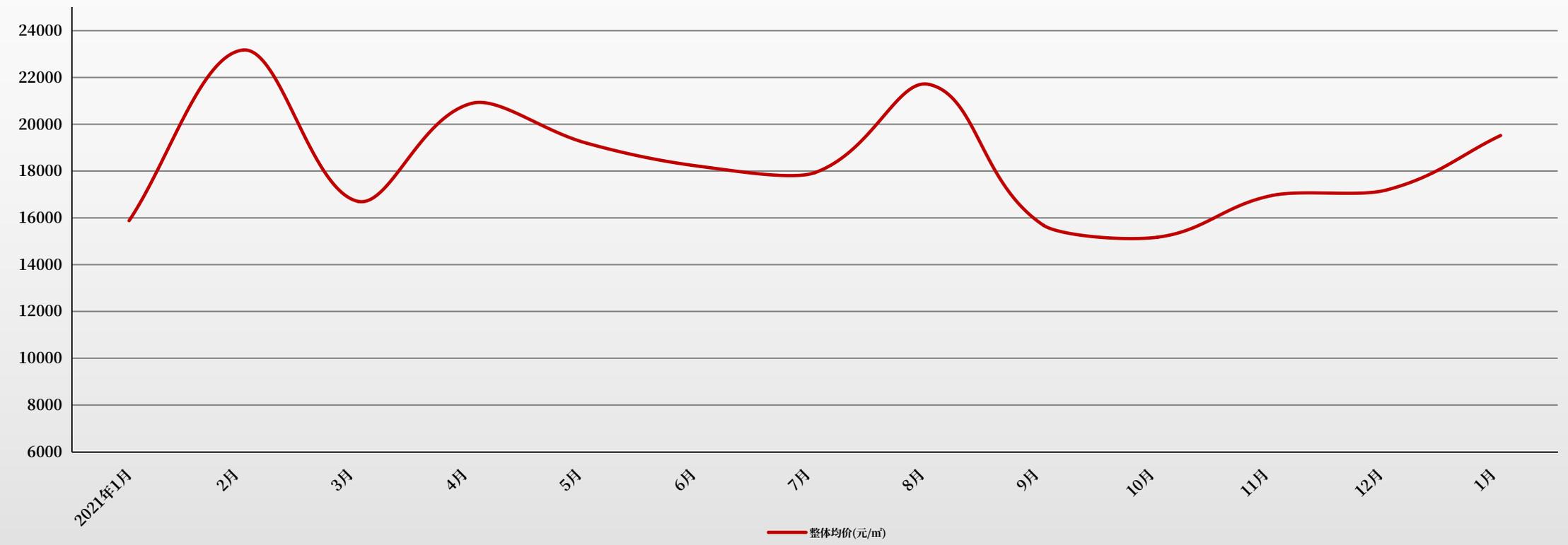
2022年1月份，受疫情影响，西安共1个项目开盘，推售房源282套；开盘成交房源70套，整体开盘去化率25%。

西安市商品房开盘新推量走势图



根据商品住房价格公示信息，2022年1月份西安新房**总共公示19盘8618套房源**，**新房整体均价18611元/m²**，本月住宅整体均价水平**持续上升**。

西安商品房公示价格月度走势





安居指数

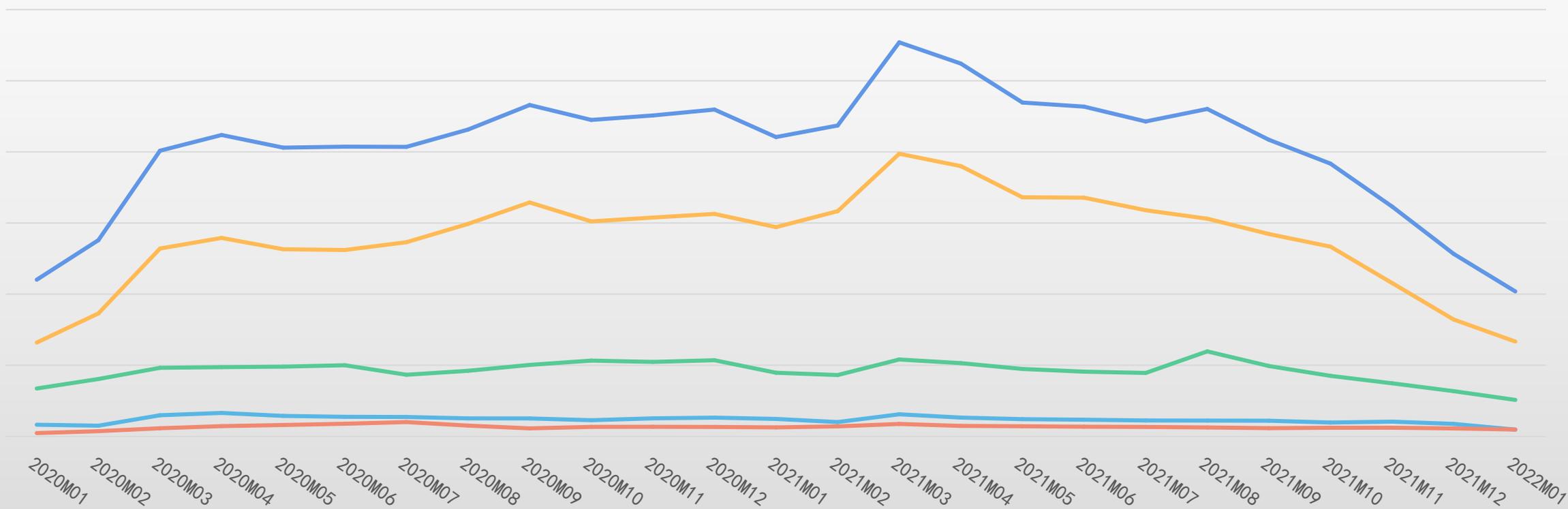
- 需求区域
- 需求产品
- 需求走势

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1月400来电数据环比2021年12月下降57.2%，同比下降83.4%，为2020年来的最低值。2022年伊始，疫情的严峻让西安楼市按下了“暂停键”，整个1月全市各家售楼部基本处于关闭状态，也让很多购房者持币观望，直接影响400来电数据。

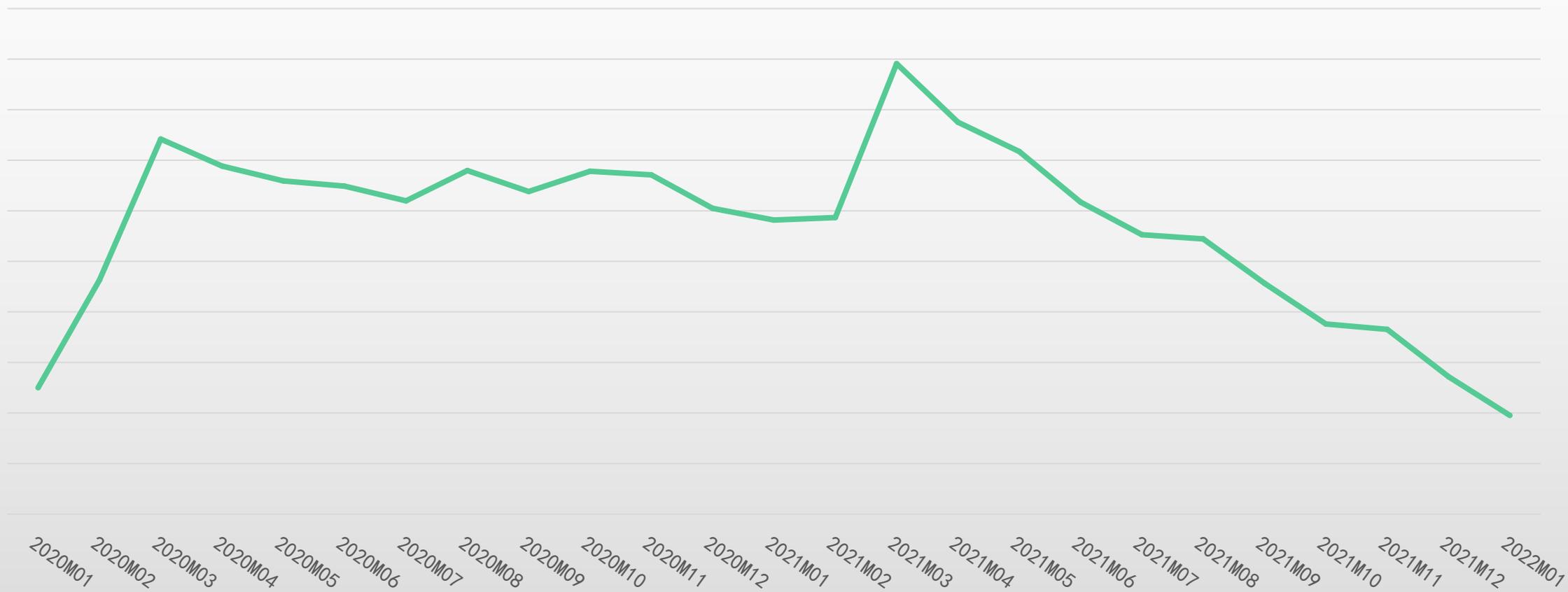


月度流量趋势：据58安居客房产研究院西部分院数据统计，受多重因素影响，1月整体流量环比12月下降20.6%，同比下降51.6%。而从各端口来看，APP端为当下用户主要“聚集地”，其流量远高于其它端口。1月降幅最大的是PC端，达45.7%。

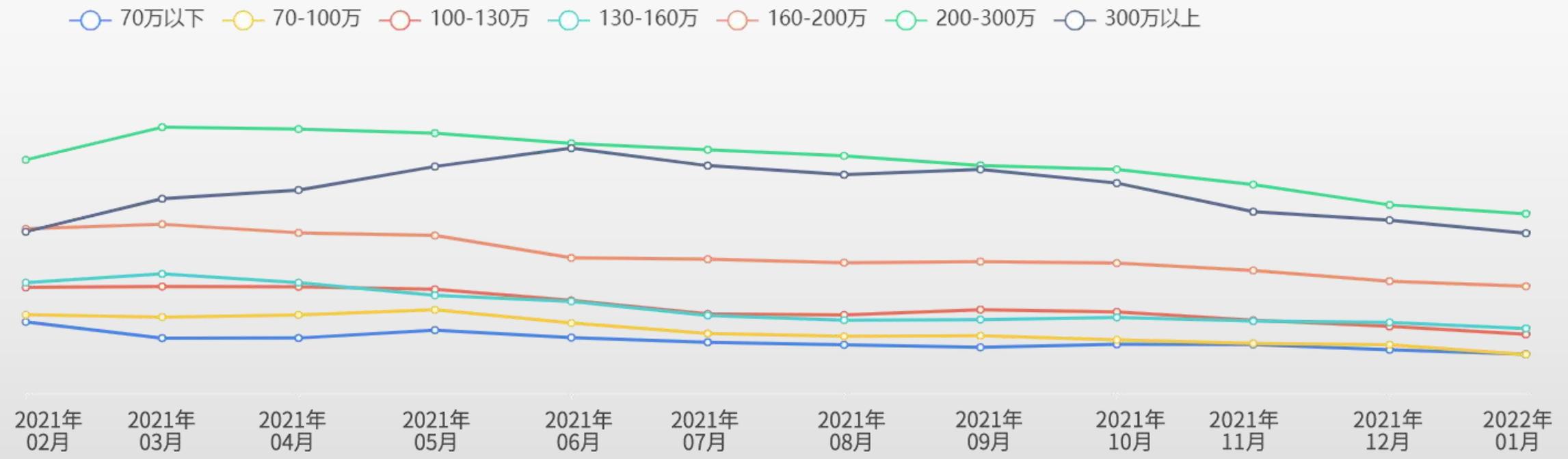
— 总计 — PC — M — APP — 小程序



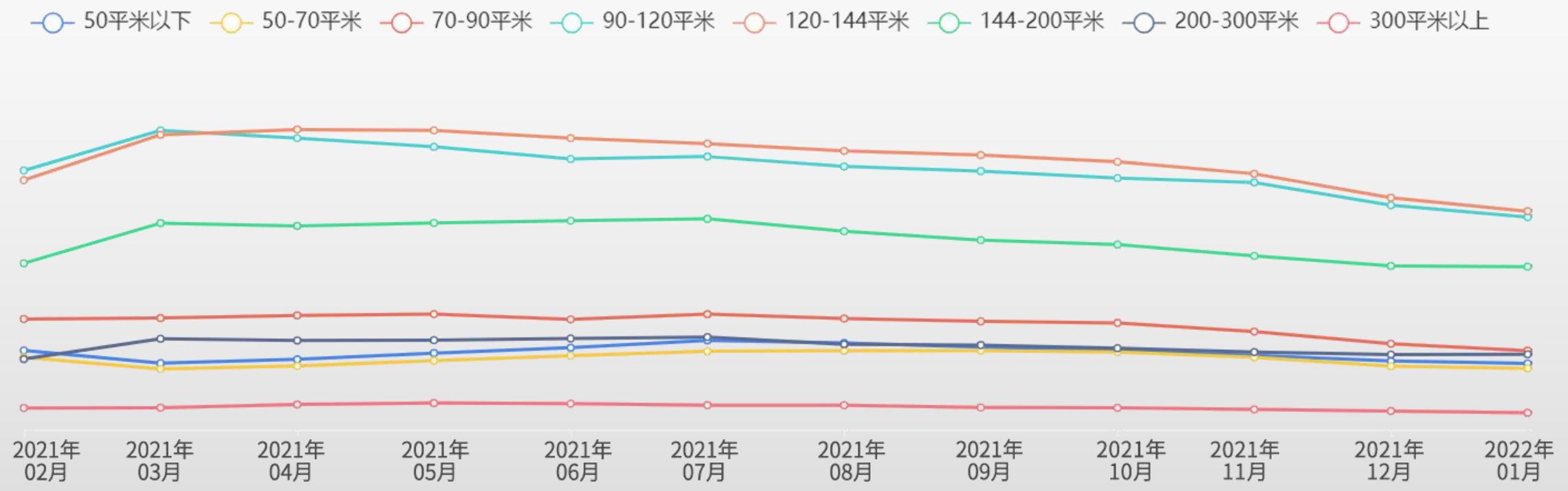
月度微聊趋势：据58安居客房产研究院西部分院数据统计，安居客1月微聊数据呈环比同比双降之势。其中环比下降28.2%，同比下降66.4%。受疫情影响，1月西安楼市近乎停摆，供应端按下“暂停键”，购房者观望情绪加剧，线上数据明显下降。



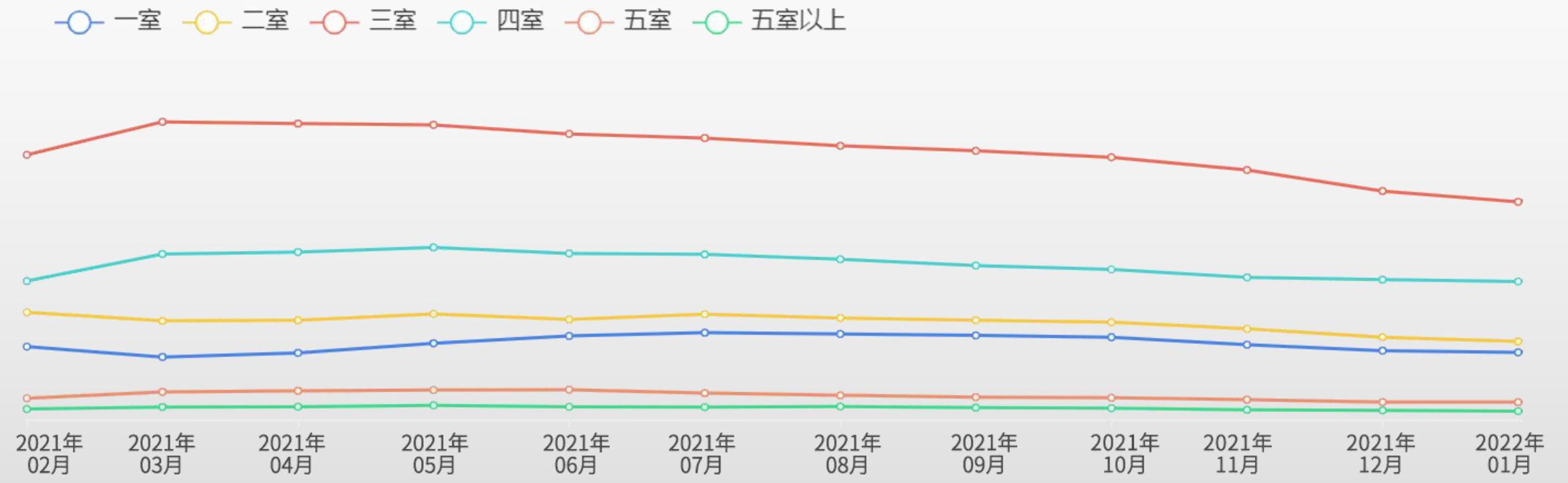
价格需求指数走势：从1月总价需求指数走势看，总价200-300万的房源最受购房者青睐；而300万以上需求指数自2021年3月后一直保持第二位。由于房价、产品等因素，100万以下需求指数处于低位。整体来看，当下用户需求与目前西安房价、新房产品供应现状基本吻合。



面积需求指数走势：从1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。

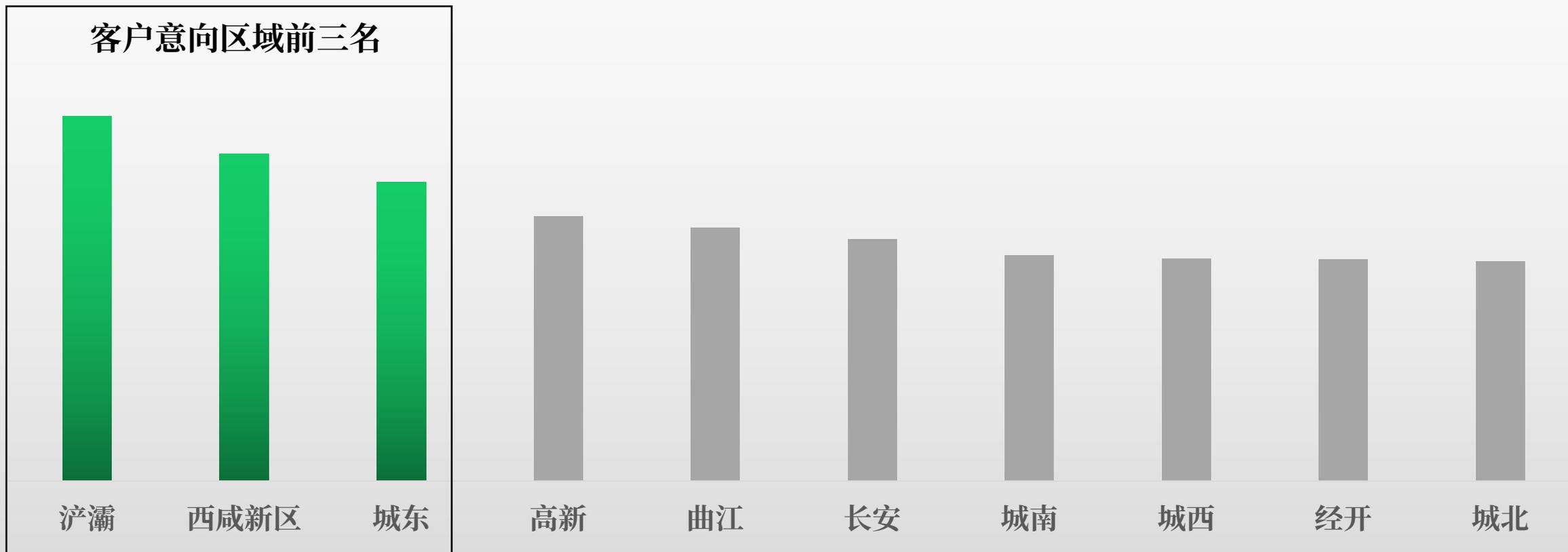


房型需求指数走势：从房型需求走势来看，三室房型仍为1月西安购房者需求主力，其需求指数远高于其它房型。排在第二位的是四室房型；五室及五室以上房型需求长期处于低位。整体来看，购房者面积和房型需求基本呈一致性。



购房者意向购房区域：数据显示，1月西安购房者关注区域指数排行，浐灞（含港务区）、西咸新区、城东等区域领跑全市。城南、城西等区域关注指数较上月有所提升，而城北热度有所降低。**中南春风南岸、中海长安府、鑫苑府、绿城紫薇公馆等楼盘的再次推货让长安区1月关注指数明显上升。**

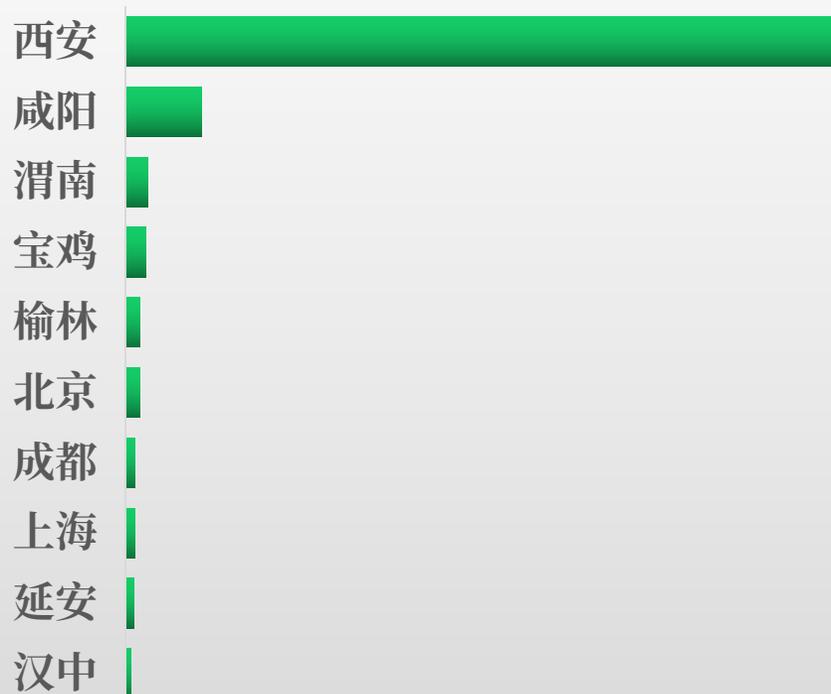
西安1月购房者意向购房区域TOP10



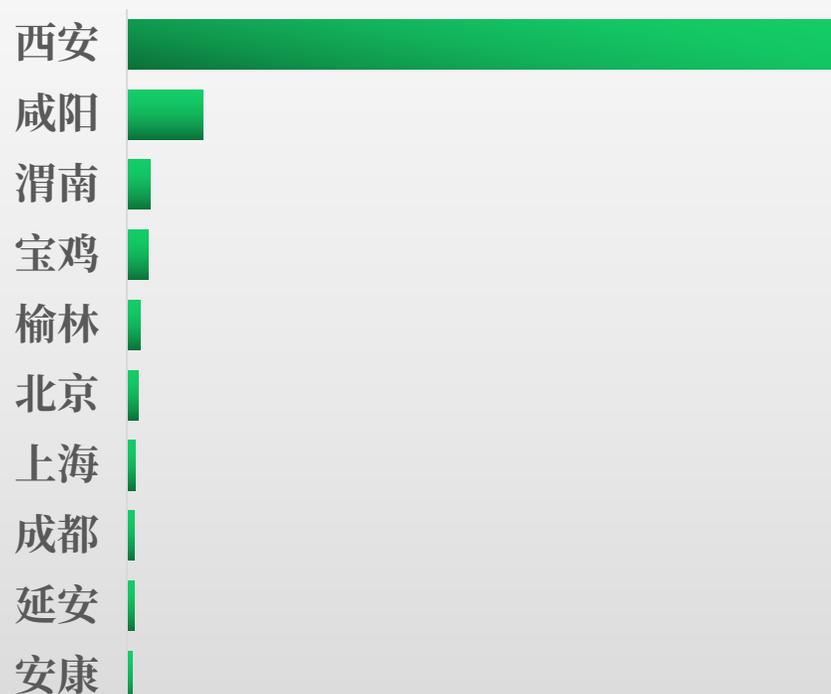
外地客户关注西安市场：1月，超七成购房者居住地为西安，但占比较上月略有上升；作为购买力补给力量，咸阳、渭南紧随其后。1月外地客户对西安市场关注度较高，北京、成都、上海四个陕外城市上榜。

工作在西安→买在西安：从数据来看，购房者工作地和居住地呈一致性。1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；陕外城市北京、上海、成都三个陕外城市榜上有名，但热度均有所下降。

购房者居住地TOP10



购房者工作地TOP10



聚焦楼市 1月西安楼市意向购房客户分物业关注度排行榜

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1月大西安网友关注最高的TOP10楼盘。其中，住宅类型TOP10入门门槛较上月下降57.1%；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23.8%。商住类型TOP10入门门槛和去年12月保持一致。

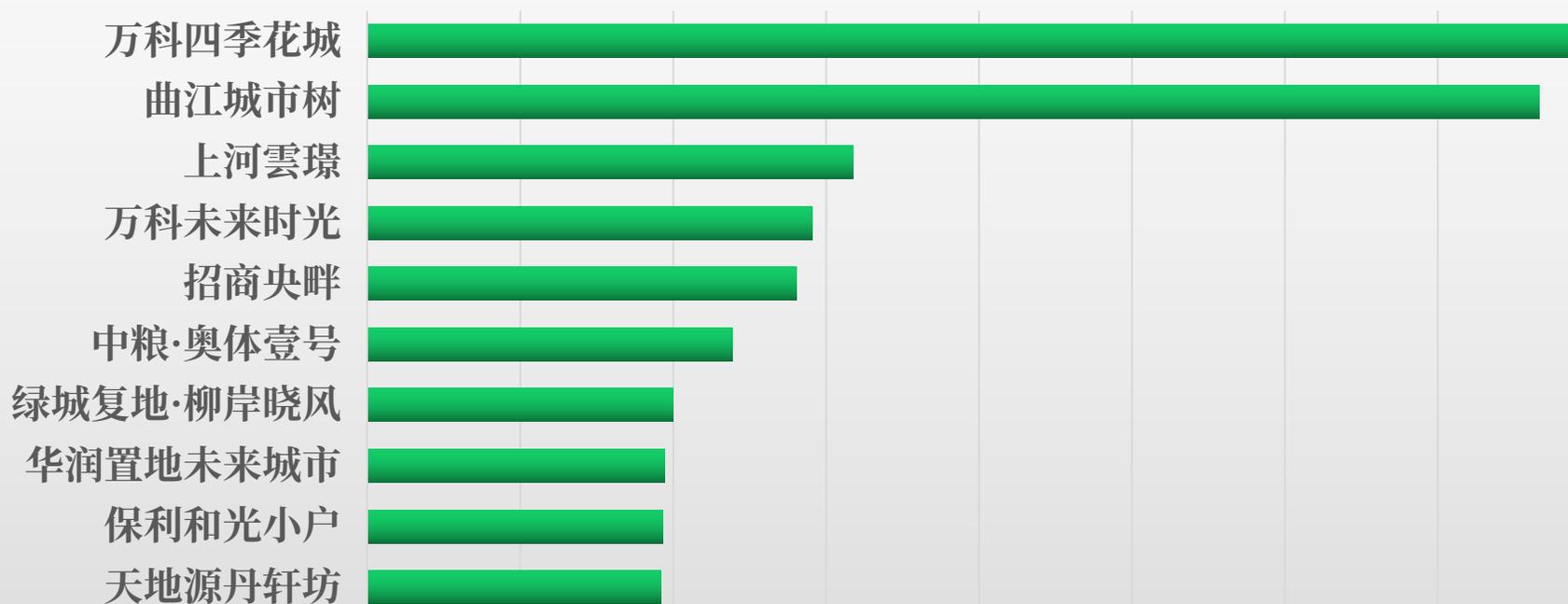
楼盘名称	物业类型	综合关注度排名
曲江城市树	住宅	1
上河雲璟	住宅	2
万科未来时光	住宅	3
招商央畔	住宅	4
中粮·奥体壹号	住宅	5
绿城复地·柳岸晓风	住宅	6
天地源丹轩坊	住宅	7
华润置地未来城市	住宅	8
清凉云晖	住宅	9
中南春风南岸	住宅	10

楼盘名称	物业类型	综合关注度排名
保利和光小户	商住	1
西安恒大养生谷	商住	2
曲江九里	商住	3
招商局丝路中心	商住	4
曲江奥园城市天地	商住	5
绿地独角兽公园	商住	6
幸福乐城	商住	7
梧桐年华	商住	8
紫薇·万科生活广场	商住	9
西安恒大养生谷	商住	10

1月楼盘流量TOP10: 据58安居客房产研究院西部分院数据统计, 1月西安流量最高的楼盘为万科四季花城, 其次为曲江新区的曲江城市树, 浐灞的上河雲璟位列第三。

1月流量TOP10楼盘入门门槛较上月环比下降10.31%; 1月TOP1楼盘, 其流量较上月TOP1楼盘环比上涨3.68%。

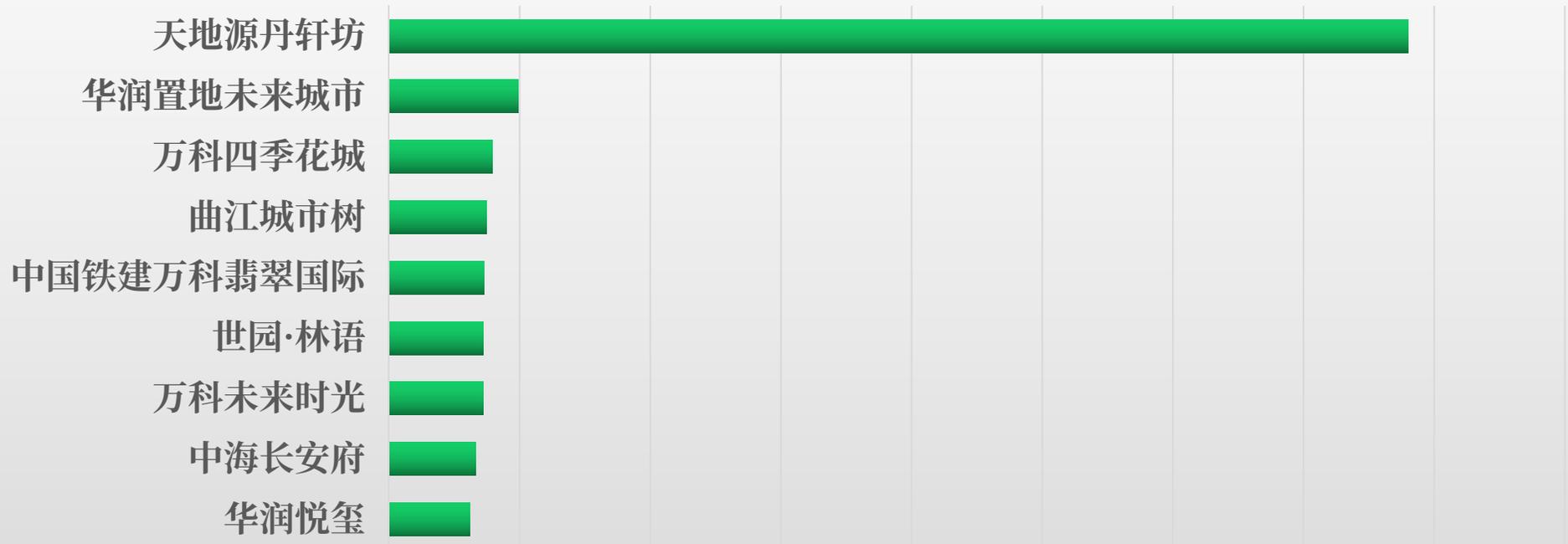
楼盘流量TOP10排名



1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，1月高新区的天地源丹轩坊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；排在第三的是蓝田的万科四季花城。上榜楼盘的共性在于有明显优势，或与二手房价形成倒挂，或价格低，或区域潜力大。

由于封城的原因，1月来电TOP10楼盘入门门槛较上月下降62.5%；1月TOP1楼盘，其来电量较上月TOP1楼盘环比下降32.9%。

楼盘来电量TOP10排名



市场综述 Market Overview

从宏观经济来看

物价回落，信贷小增。增长方面，春节假期临近，生产活动放缓，将带动PMI下行。物价方面，建材现货价格下降，PPI同比将回到个位数；猪价跌跌不休，CPI同比或回落至1%以下。信贷方面，融资需求较2021年12月边际改善，但并不强劲，票据利率一波三折，信贷同比或小幅多增。

从宏观政策来看

开年来，各地因城施策已出台购房补贴、降低公积金政策、降低首付、刺激市场需求。

从市场数据来看

受疫情的影响，本月土拍市场供应量下滑明显。从住宅市场来看，住宅市场成交量有所下降，但在疫情的影响下，2月市场将会恢复常态，并且供应量与成交量也会大幅提升。

从安居客数据来看

1月受疫情影响，西安楼市冰封，仅在月底开始有些动作，因此1月整体流量、来电量等各项数据呈现大幅下降趋势。从需求端看，三室户型、90-144m²、总价200-300万的产品仍是当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的关注度在1月有微变。



58安居客房产研究院 | 西部
58 ANJUKE INSTITUTE | 分院



美城机构

BEAUTIFUL CITY MEI CHENG AGENCY

58安居客房产研究院西部分院&美城机构联合发布