

一、政策资讯

 国家统计局：2012年12月西安新建商品住宅和二手住宅销售价格指数环比分别下降0.5%和0.3%。

 预售资金监管执行新规出台，地方要采取招标形式确定预售资金监管的银行，有效防止预期交房、烂尾楼。

 住建部办公厅、国家发展改革委办公厅、财政部办公厅发布《关于进一步明确城镇老旧小区改造工作要求的通知》

 国家发改委：人口净流入的大城市要大力发展保障性租赁住房，主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题。

 《西安市“十四五”科技创新发展规划》发布，明确八大发展计划。

 西安火车站全面交付使用，实现南北双进双出，标志着西安站改扩建工程全面建设投用。

 西安市2021年生产总值10688.28亿元，同比增长4.1%，两年平均增长4.6%

 省政府建立健全职工基本医疗保险门诊共济保障机制实施方案，到2022年底，政策范围内支付比例不低于50%。

 秦创原22个项目以视频方式线上签约，涵盖产业链、平台及孵化器、科技成果转化、金融服务4个方面。

三、政令详解

✂️ 1、“调整”信贷重塑信心，央行多次明确释放“宽货币”信号

1月18日央行副行长刘国强在国新办举行的2021年金融统计数据新闻发布会上再度表示，当前重点的目标是稳，政策的要求是发力，把货币政策工具箱开得再大一些。1月20日，央行公布新一期贷款市场报价利率，1年期LPR为3.7%，5年期LPR为4.60%，

具体内容

第一：2022年四个工作重点：**保持货币信贷总量稳定增长，信贷结构稳步优化，企业综合融资成本稳中有降，人民币汇率在合理均衡水平上基本稳定；**

第二：货币政策将保持总量稳定增长，促进结构稳步优化，推动企业融资成本稳中有降；近期房地产销售、购地、融资等行为已逐步回归常态，市场预期稳步改善；

第三：目前宏观杠杆率吃席下降为未来货币政策创造空间，**逆回购和MLF的利率下降，有利于提振市场信心**，预计2022年宏观杠杆率仍基本稳定。

第四：1年期LPR出现罕见的连续调整；5年期LPR利率距离上一次调整已经时隔21个月，而此前两次利率调整的时间间隔最长不超过4个月。

天正观点

中央此次表态“2022年将保持货币信贷总量稳定增长，货币政策要充足发力、靠前发力”此举的确为地产行业提供了一颗“定心丸”，有助于提振市场信心。但信贷宽松并不意味着大水漫灌的强刺激政策，对于房地产金融政策要保持连续性、一致性、稳定性也是中央一直在着力强调的，尤其是对于房企而言，不能只寄望于政府“救市”，更多还是应该借此契机，调整财务结构，实现自身发展的良性循环。



2、多管齐下，对内扩大投资拉动内需，对外招商引资扩大经营

1月26日西安举行的统筹疫情防控和经济社会发展系列新闻发布会上，西安市发改委表示2022年安排市级重点项目897个，总投资2.5万亿元。其中，在建项目553个，年计划投资4346亿元。前期储备项目344个。总投资30亿元以上项目209个。

具体内容

重点项目897个 总投资2.5万亿，其中：

- **产业项目640个，总投资1.43万亿元，年计划投资2023.3亿元。**包括三星二期二阶段增产扩能项目、比亚迪新能源汽车零部件增产扩能项目、顺丰西北地区总部及电商产业园项目、“一带一路”文化交流中心系列公建项目等。
- **社会事业和民生保障项目172个，总投资5757.21亿元，年度计划投资1510.09亿元。**包括全市拟于9月份投用的116所学校项目、西安市公共卫生中心建设项目等医疗卫生类项目55个，港务中路保障性租赁住房等入境隔离点平疫结合项目和其他安置房、保障性住房项目。
- **城建及基础设施项目56个，总投资4574.78亿元，年度计划投资752.41亿元。**包括在建的7条地铁线、机场三期扩建工程和电网建设等。
- **生态环保项目29个，总投资350.17亿元，年度计划投资60.22亿元。**包括斗门水库工程、城市内涝治理系统化实施项目等。

天正观点

招商引资从始至终是西安发生质变的关键因素。只有通过招商引资，才能茁壮西安的产业链，留住企业、留住资金、留住人才，为重启后的西安，抢回失去的时间。

三、土地市场



1、土地量价：受疫情影响，2022年开年土地市场供销量价大幅下滑。

- 土地供应量：1月土地供应量为34.6万m²，同比**下降80.88%**，环比**下降46.69%**；
- 土地成交量：1月土地成交量为22.39万m²，同比**下降94.37%**，环比**下降81.56%**；
- 成交楼面价：1月成交楼面均价为1997元/m²，同比**下降40.83%**，环比**下降55.27%**。

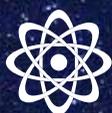
西安土地市场量价走势



2、住宅土地：1月住宅用地供应6宗，供应面积325.9亩，其中3宗为保障性住房，无成交。

西安住宅用地量价走势

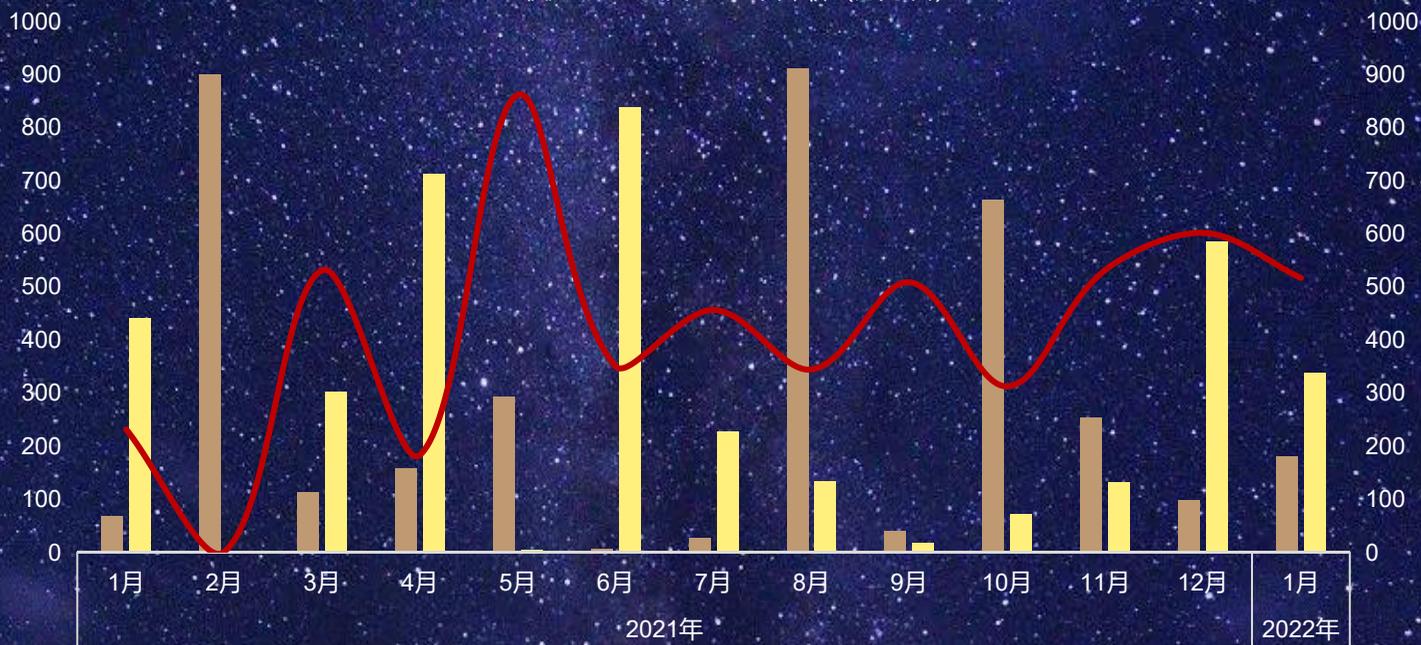




3、商服用地：供应量略微上涨，成交量价齐跌。

大西安商服用地量价走势

供应 成交 亩单价 (万元/亩)



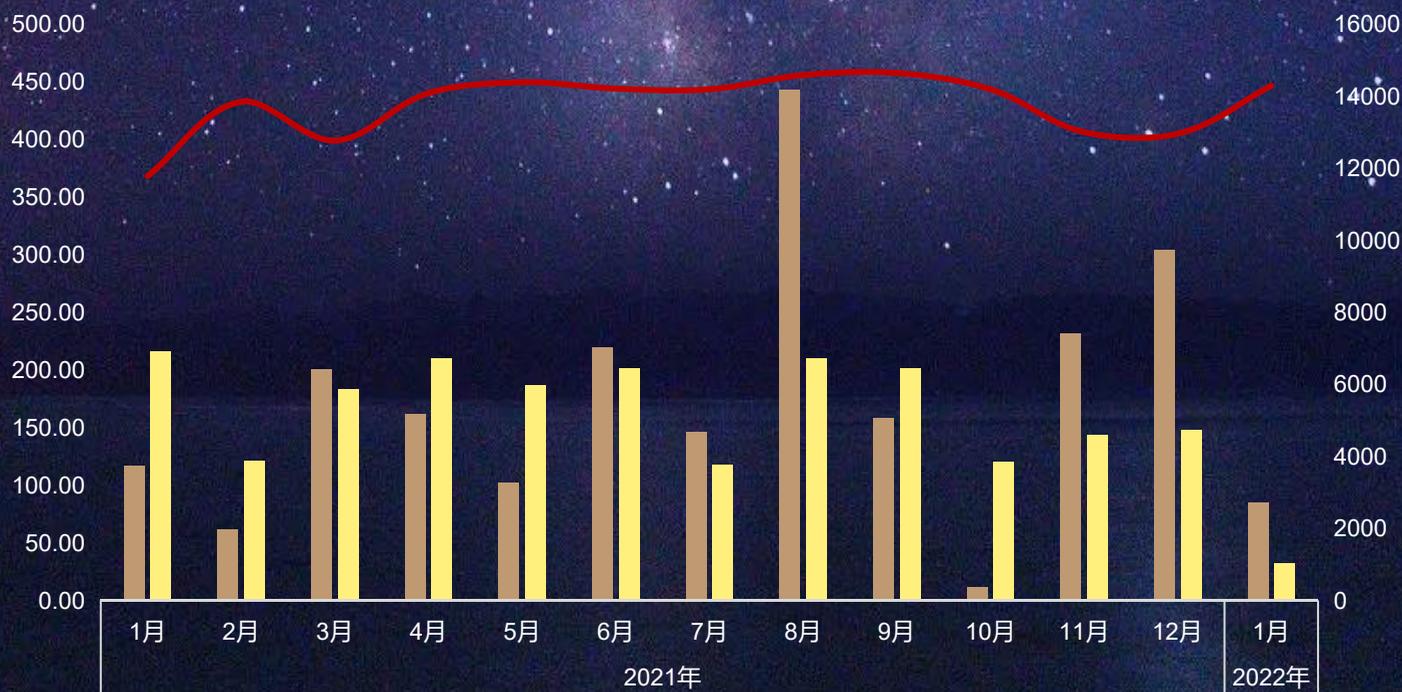
四、商品房市场

1、商品房整体市场：受疫情影响，1月大西安商品房市场供应量大幅下降，成交量跌价涨，市场基本停滞。

- 供应面积：1月商品房供应面积为84.68万㎡，同比**下降27.5%**，环比**下降56.2%**；
- 成交面积：1月商品房成交面积为32.51万㎡，同比**下降85.0%**，环比**下降72.2%**；
- 成交均价：1月商品房成交均价为14279元/㎡，同比**上升21.3%**，环比**上升10.3%**。

大西安商品房供求量价走势

新增供应 (万㎡) 成交面积 (万㎡) 成交均价 (元/㎡)

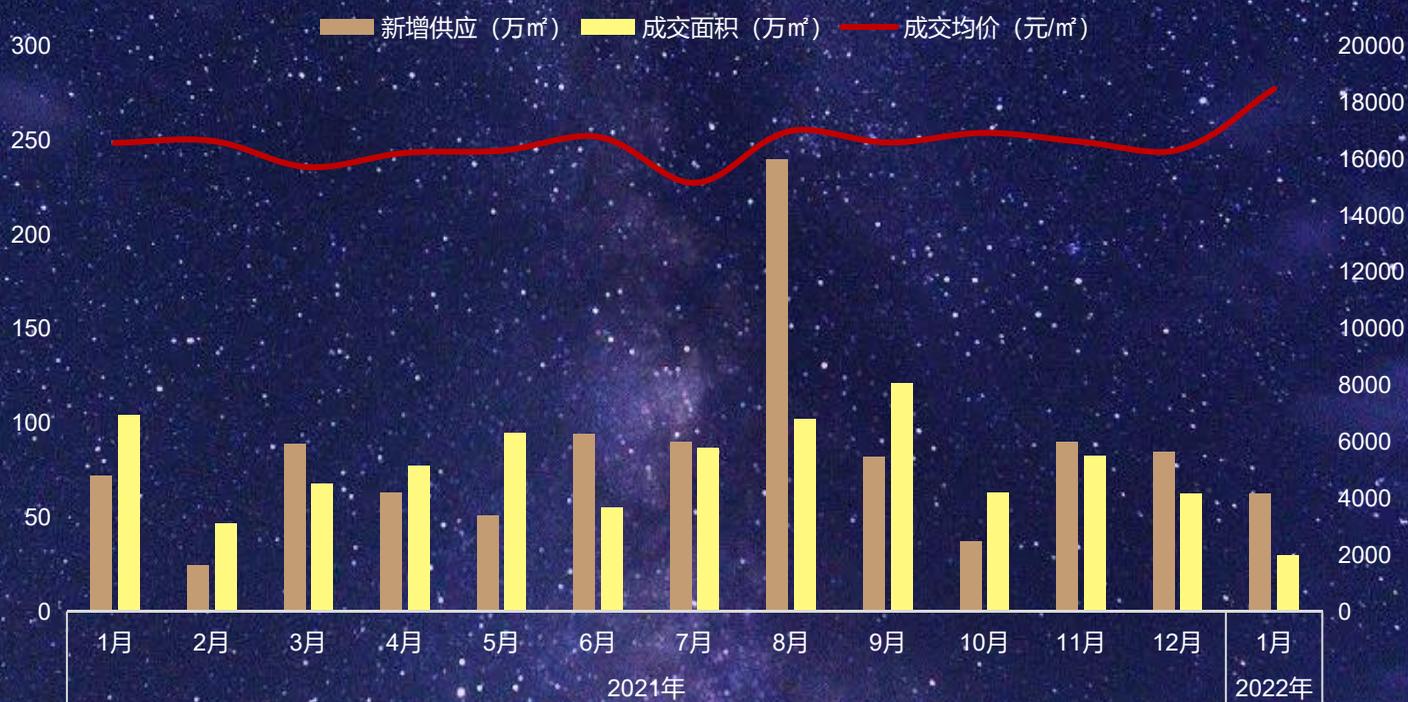




2、商品住宅：供应开始放量，成交量跌价涨。

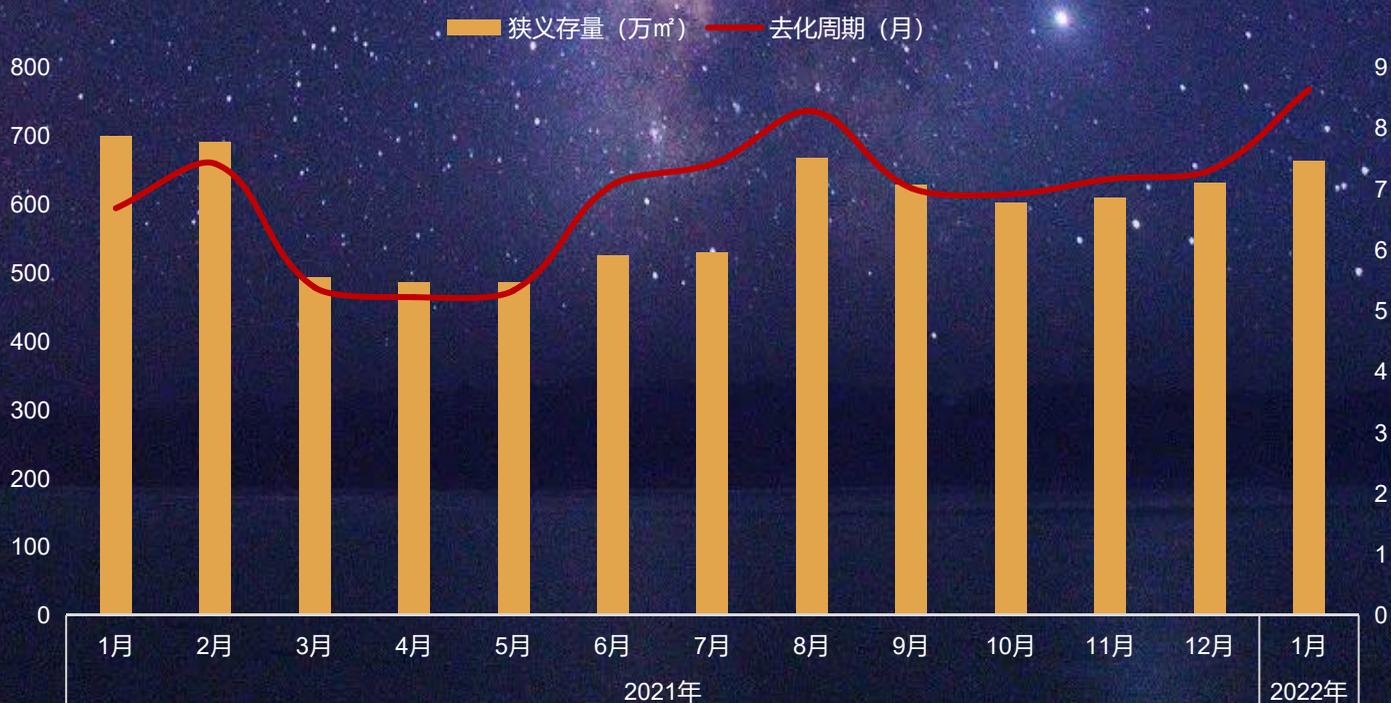
- 新增供应：1月新增供应面积62.25万m²，同比**下降13.22%**，环比**下降26.44%**；
- 成交面积：1月成交面积29.61万m²，同比**下降71.57%**，环比**下降52.76%**；
- 成交均价：1月成交均价为18456元/m²，同比**上升11.52%**，环比**上升13.22%**。

大西安商品住宅供求量价走势



3、商品住宅库存及去化周期：疫情影响，库存量增加，去化周期加长。

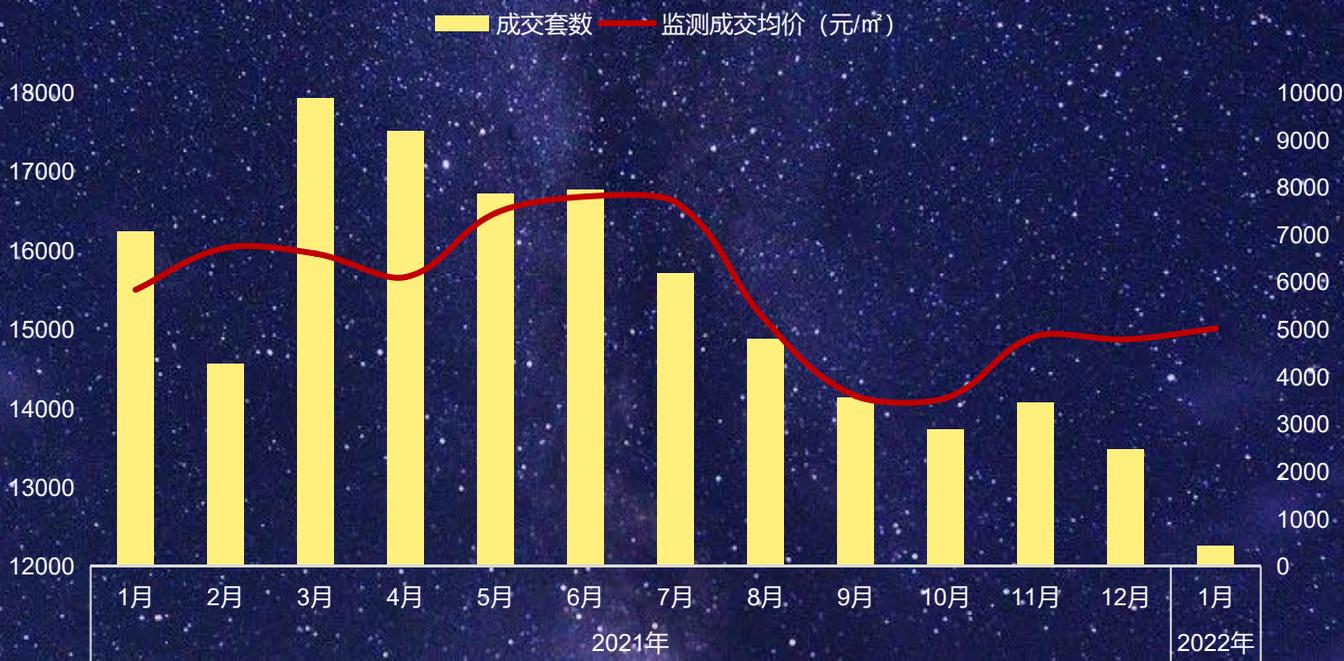
大西安商品住宅月度狭义存量去化走势



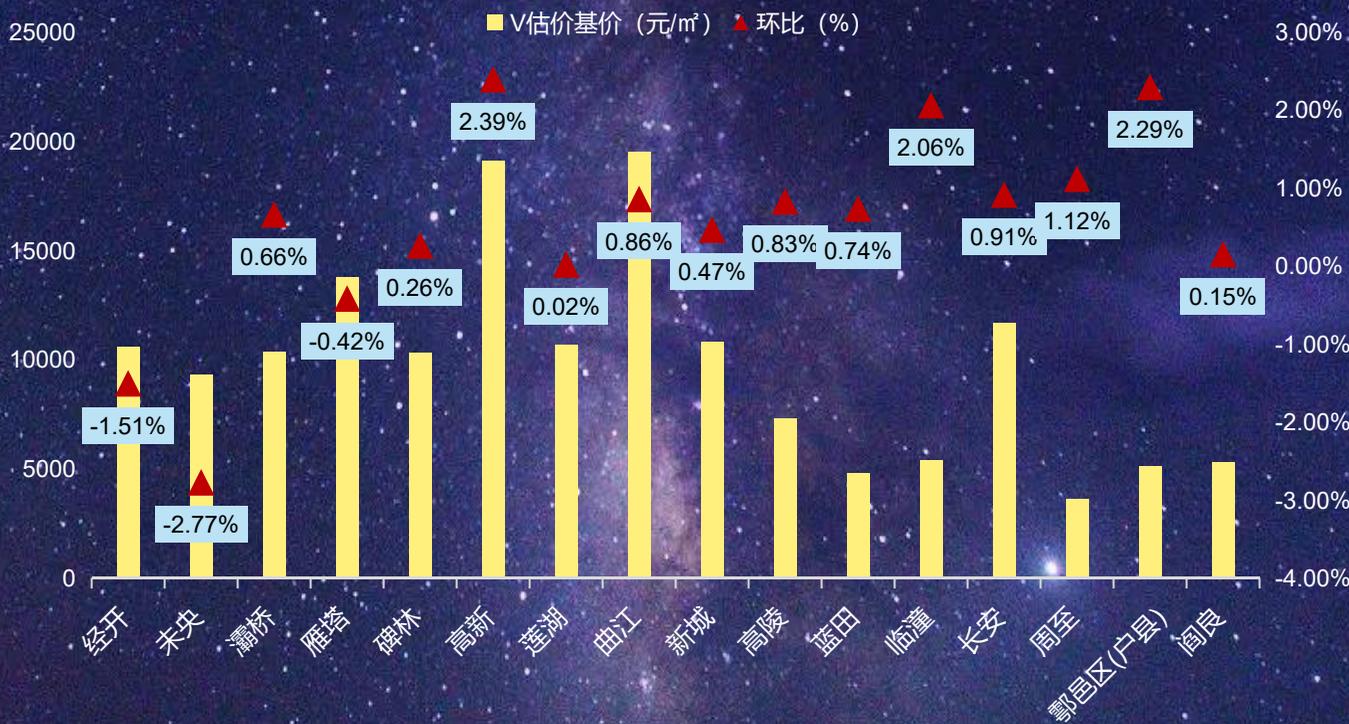
五、存量房市场

1月西安市城六区存量住宅天正V估价智能评估系统监测成交均价**15012元/m²**，**同比下降-3.16%**，**环比上升0.93%**；**存量房成交套数432套**，**环比下降82.44%**，**同比下降93.89%**

西安市城六区1月存量住宅成交套数和价格情况



西安市城六区及郊区县1月存量住宅天正V估价智能评估系统均价



备注：为更直观反映市场情况，报告中监测均价成交均价，为此将产生部分数据口径变化，特此说明。

数据来源：天正顾问V估价监控

天正观点

1月份受疫情影响，西安市民生经济摁下暂停键，存量房交易量陷入低谷。价格整体保持平稳，基本与上月持平，目前，房地产市场的基本面没有变，“房住不炒”仍是整个政策主基调，短期不会轻易改航换道。但随着西安市新房销售总价的提高，品质存量房的销售将会在2022年有所上升。

六、城六区及郊区县存量住宅楼盘及板块情况

1、楼盘

根据天正V估价数据显示，1月份,西安市城六区43.7%楼盘均价呈上涨趋势；郊区县33%楼盘均价呈上涨趋势

2022年1月天正V估价楼盘均价变化占比

涨跌幅	城六区	郊区县
均价降幅在3%以上	18.04%	4.94%
降幅在1%-3%之间	4.70%	10.98%
均价降幅在0-1%之间	9.96%	20.60%
均价无涨跌	23.90%	23.12%
均价涨幅在0%-1%之间	23.81%	13.14%
均价涨幅在1%-3%之间	11.58%	9.67%
均价涨幅在3%以上	8.01%	10.19%

2、板块

天正V估价数据在城六区划分43个监控板块，郊区县划分12个监控板块，1月份,西安市城六区12个楼盘均价下降1%以上；郊区县12个楼盘均价均有所上扬，但上涨幅度较小，基本保持平稳。

2022年1月天正V估价各监测板块均价变化

涨跌幅	城六区		郊区县	
	数量	占比	数量	占比
-3%以上	2	4.65%	0	0.00%
【-3%，-1%】	2	4.65%	0	0.00%
【-1%，0%】	7	16.28%	0	0.00%
0	0	0.00%	0	0.00%
【0，1%】	21	48.84%	8	66.67%
【1%，3%】	11	25.58%	4	33.33%
3%以上	0	0.00%	0	0.00%
合计	43	100%	12	1