

强大于市

春节返乡楼市调研系列三

陕西西安：22 年下半年政策明显放松，年底政策放松力度加大，但效果仍不及预期

核心观点

- **城市宏观：**西安是陕西省省会，是国家实施西部大开发战略的桥头堡，具有承东启西、连接南北的重要战略地位，文旅产业发达，未来发展潜力较大。作为国家中心城市和“一带一路”重要节点城市，下辖 11 个市辖区、2 个县。**21 年末西安市常住人口 1316 万人，占陕西省总人口比重 33%，位列第一，17-20 年常住人口逐年攀升，**21 年呈现小幅人口净流出的情况；全年地区生产总值为 11487 亿元，同比增长 4.4%。2021 年末西安市人口城镇化率 79.5%。
- **房地产市场：1）新房成交：**从商品房成交数量来看，西安市 22 全年成交 10.4 万套，同比下降 30.1%；从成交面积来看，全年成交 1021.5 万平，同比下降 22.8%。西安市 22 年底商品房库存量为 3693 万平，去化周期升至 29.96 个月，较 21 年年底的 18.2 个月进一步上升。开盘去化率约 50%。**2）房价：**22 年 12 月新房环比微涨 0.1%，扭转了 9-11 月连续三个月的环比负增长的态势，与开盘项目价格较高有关；但 12 月二手房环比仍降 0.3%。22 年 12 月新房、二手房均价分别为 15996 元/平、14563 元/平。**3）购房客：**西安市商品房成交市场中，外省购房客占比 23%，主要来自陕西临近省份甘肃、河南、山西等地。**最大客群来源主要为省内其他城市购房客户，占比 42%，**以渭南、咸阳、榆林等地。西安本市客群占比 35%。分年龄段看，主力客群仍为 30-40 岁及 20-30 岁，占比分别为 38.7%、32.6%；以改善型需求为主，成交面积段集中在 120-144 平，占比 39.1%。**4）开发商：**目前入驻的开发商主要以外来房企为主，外来房企有绿城、万科、龙湖、 碧桂园、华润、招蛇、新希望、保利、金地等，本地房企主要为紫薇和天地源。22 年销售额超过百亿的房企有：绿城、碧桂园，分别为 153、118 亿元。
- **政策：**2022 年西安政策最为明显的变化在于限购和限贷政策。限购：22 年 11 月开始，从市外迁入本市户籍的居民二手房的购买取消了落户后满一年和连续缴纳 12 个月社保的限制。限贷：22 年 3 月为主流银行首套房贷利率 4.75-5.87%，二套 5.9%-6.15%，11 月后商业贷款首套为 4.1-4.3%，二套在 5%左右，贷款利率明显降低。
- **土地市场：1）土地市场量跌价涨。**22 年西安市土地成交 1632 宗，同比下降 15.5%，成交建面 8537 万平，同比下降 25.7%；成交总价 1178.5 亿元，同比下降 9.9%；楼面均价 1380 元/平，同比上升 21.2%。**2）土拍热度明显下降。**22 年溢价率 0.9%，较 21 年下降 6.3pct；流拍率 30.91%，较 21 年上升 4.44pct，土拍市场进一步遇冷。
- **项目调研：我们取西安未来重点发展地段的两个标志性楼盘中海云锦、紫薇云峰里作为调研对象，分别位于西安市灞桥区与高新区。1）中海云锦：**位于韩森东路与纺西街交汇处西南角，**均价 22989 元/平。**最新于 2022 年 9 月 17 日开盘的 3 号楼已基本售罄，去化率接近 100%。本楼盘去化率较高的主要因素有：精装现房销售，不存在烂尾风险；沪灞区生态环境较好，交通便利；当前地产行情动荡，购房客相对信赖稳定的央企地产。**2）紫薇云峰里：**位于高新区规划二十八路与经二十二路交汇处西北角，**均价为 24063 元/平。**2022 年 8 月 9 日首次开盘后一周去化率仅 18%。**影响本楼盘开盘销售疲软因素有：地段位于西安市高新三期，许多项目仍停留在规划阶段；楼盘本身亮点较少，宣传集中在周边配套设施和地区发展潜力上；价格较高，销售均价为 24063 元/平，而高新区 2023 年 1 月新房均价为 22621 元/平。投资属性强于居住属性，受行情影响市场整体呈观望态度。**

相关研究报告

《房地产 2022 年 12 月统计局数据点评：全年销售投资降幅创历史新低，预期 2023 年呈现“前低后高”走势》（2023/01/17）

《Q4 居民购房意愿再度走弱，房价看涨预期处于历史最低点；房企贷款需求略有改善—央行 2022 年四季度问卷调查点评》（2022/12/28）

《房地产行业 2023 年度策略——弩箭已离弦，能否冰解的破？》（2022/12/18）

《房地产 2022 年 11 月统计局数据点评：核心指标再度“探底”；房企到位资金持续承压》（2022/12/16）

《房地产 2022 年 10 月统计局数据点评：销售与投资持续低迷；房企非房款到位资金降幅收窄》（2022/11/15）

《银保监允许保函置换预售资金规定的点评：允许保函置换预售监管资金，优质房企流动性压力或将进一步缓解》（2022/11/15）

《房地产行业 2022 年 10 月月报：需求端仍然低迷；民企资金支持力度加大》（2022/11/14）

《房地产行业 2022 年三季报综述：行业业绩、利润率、现金流持续承压；房企分化加剧，头部与区域深耕型房企优势显著》（2022/11/4）

《中国真实住房需求还有多少？（2022 版）》(2022/8/3)

《凡益之道，与时偕行——关于短期博弈与长期格局的思考》(2022/6/15)

《2022 年，五问房地产行业》(2021/12/6)

中银国际证券股份有限公司
具备证券投资咨询业务资格

房地产

证券分析师：夏亦丰
(8621)20328348
yifeng.xia@bocichina.com
证券投资咨询业务证书编号：S1300521070005

证券分析师：许佳璐
(8621)20328710
jialu.xu @bocichina.com
证券投资咨询业务证书编号：S1300521110002

目录

1 城市宏观：西安是中国西北最大城市，陕西省省会，文化底蕴丰富，发展前景广阔，高新技术产业蓬勃发展 5

2 房地产市场：2022 年市场供销低迷，去化放缓，价格区域分化较为明显 7

2.1 港务区、高新区和浐灞区为商品房供应核心区域 7
2.2 西安新房总体价格稳中有升，二手房稳中有降，房价区域分化明显 8
2.3 西安市商品房供销缩量明显，库存进一步增加 11
2.4 西安市 2022 年土地市场量跌价涨，土拍热度明显下降 13
2.5 政策：2022 年下半年开始房贷利率明显下行，放款周期明显缩短 15
2.6 购房客：以改善型为主，30-40 岁的中年本地购房者为购房主力 16
2.7 本地主流房企与开发商格局 17

3 项目调研 18

3.1 中海云锦：已开盘的基本售罄，最新一期开盘去化率接近 100% 18
3.2 紫薇云峰里：楼盘开售时销售较为疲软，近期有所回升 20

图表目录

图表 1.西安市为陕西省的省会城市.....5
图表 2.西安市是中国西北部最大的中心城市,下辖 11 个区、2 个县.....5
图表 3.西安市 GDP 占比 35.05%，2021 年房地产开发投资完成额占比 54.7%.....6
图表 4.西安市历年常住人口（不含西咸新区）.....6
图表 5.2022 年全年，西安市 GDP 达 11486.51 亿元，比上年增长 4.4%.....6
图表 6. 港务区是西安经济社会发展和城市建设“北扩、东拓、西联”的前沿区域 7
图表 7.高新区是西安经济发展的主引擎，技术产业基础实力雄厚.....7
图表 8.浐灞区在西安快速城市化进程中正在从市郊区向东部新中心演变.....8
图表 9. 2022 年西安商品房住宅销售业绩排行.....8
图表 10.2018 年 9 月西安新房环比增长最高为 6.2%.....9
图表 11.2021 年 11 月后西安二手房价格指数环比持续为负数.....9
图表 12.2022 年 2 月西安新房环比增长最高为 1.0%.....9
图表 13.2022 年 12 月西安新房房价为 15996 元/平.....10
图表 14.2022 年 12 月西安二手房房价为 14563 元/平.....10
图表 15.2023 年 1 月西安下辖 11 个市辖区、2 个县中二手房价最高是雁塔区为 13590 元/平.....10
图表 16.2023 年 1 月西安市各区域中曲江新区、高新区、港务区的二手房价格位列前三.....11
图表 17.2022 年港务区、高新区、浐灞区是房地产重点板块新房供应的主力区域12
图表 18.2022 年西安新房 6 月份获批 34840 套.....12
图表 19.2022 年西安新房 6 月份批售面积为 323 万平.....12
图表 20. 2022 年西安商品房成交量为 103733 套.....12
图表 21.2022 西安商品房销售面积为 1022 万平.....12
图表 22.2022 年西安市年度去化率为 50.0%，去化百分比逐年递减.....13
图表 23.2022 年西安商品住宅 6、7 月达到供需高峰.....13
图表 26.2022 年西安市成交土地总价 1178 亿元，同比减小 9.9%.....14
图表 27.2022 年西安市成交土地楼面均价为 1380 元/平，同比上升 21.2%.....14
图表 28.2022 年西安成交土地溢价率为 0.9%.....14
图表 29.2022 年西安市土地出让流拍率为 30.9%.....14
图表 30.2022 年西安成交土地规划建筑面积最高为雁塔区，达到了 630 万平.....15
图表 31. 2022 年西安市地块成交金额前十名.....15
图表 32. 西安市房地产政策.....16
图表 33.2022 上半年西安商品房市场最大客群来源主要为省内购房客户，占比总量的 42%.....16
图表 34.西安市主力客群仍为 30-40 岁及 20-30 岁，占比分别为 38.70%、32.62%16
图表 35.绿城中国销售额最高为 153 亿元.....17

图表 36.中海云锦楼盘信息.....19
图表 37.中海云锦楼盘.....19
图表 38.中海云锦.....19
图表 39.中海云锦区位图.....20
图表 40.中海云锦是中海西安首个 5G 健康社区.....20
图表 41.紫薇云峰里楼盘信息.....21
图表 42.紫薇云峰里楼盘.....21
图表 43.紫薇云峰里.....22
图表 44.紫薇地产开发板图.....22

1 城市宏观：西安是中国西北最大城市，陕西省省会，文化底蕴丰富，发展前景广阔，高新技术产业蓬勃发展

西安地处关中平原中部，是国家明确建设的国际化大都市、国家中心城市，获评国家卫生城市、国家园林城市、中国形象最佳城市、中国国际形象最佳城市、中国最具幸福感城市、全国文明城市等。是中国西北部最大的中心城市，下辖 11 个区、2 个县、7 个国家及省级重点开发区，并代管一个国家级新区，即西咸新区。总面积为 10752 平方公里，平原地形占 37.50%。**2021 年末全市常住人口（含西咸共管区）1316.30 万人，不含西咸共管区为 1287.3 万人，2017-2020 年常住人口逐年攀升，2021 年常住人口小幅下滑了 8 万人。**其中，男性人口 672.13 万人，占 51.06%；女性人口 644.17 万人，占 48.94%，性别比为 104.34（以女性为 100，男性对女性的比例）。根据西安市住建局发布《西安市“十四五”保障性租赁住房发展规划》当中提到，在“十四五”期间（2021 年-2025 年），预测西安市仍然为人口净流入城市，综合考虑近十年西安市人口增长情况及外来人口流入情况，预计 2021 年至 2025 年西安市城镇常住人口年均增量约为 25 万人。西安市新市民、青年人群体数量不断增加。**2021 年末西安市人口城镇化率 79.49%，**人口出生率 8.44‰，死亡率 7.51‰，自然增长率 0.93‰。2021 年全年新增城镇就业 15.98 万人，城镇失业人员再就业 4.07 万人，21 年末城镇登记失业率为 3.6%，全年新登记市场主体 50.09 万户，比上年增长 11.5%，21 年末累计在册各类市场主体 269.02 万户，增长 10.7%。2022 年上半年，**西安居民人均可支配收入 20432 元**，比 2021 年同期名义增长 3.6%。其中，城镇居民人均可支配收入 24649 元，增长 2.9%；农村居民人均可支配收入 9268 元，增长 3.9%。城乡收入比为 2.66：1，较上年同期缩小 0.02。

图表 1.西安市为陕西省的省会城市



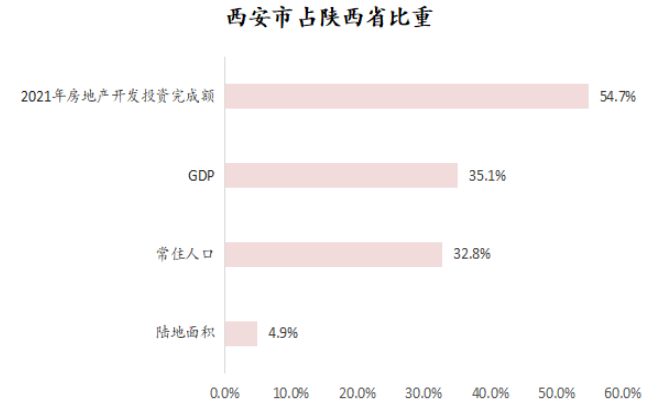
资料来源：百度图片，中银证券

图表 2.西安市是中国西北部最大的中心城市,下辖 11 个区、2 个县



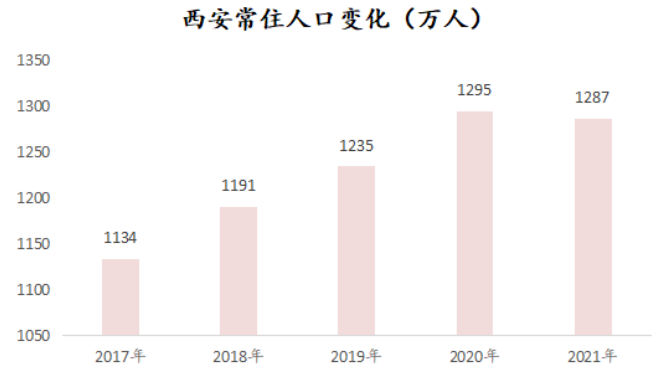
资料来源：百度图片，中银证券

图表 3.西安市 GDP 占比 35.05%，2021 年房地产开发投资完成额占比 54.7%



资料来源：国家统计局，中银证券

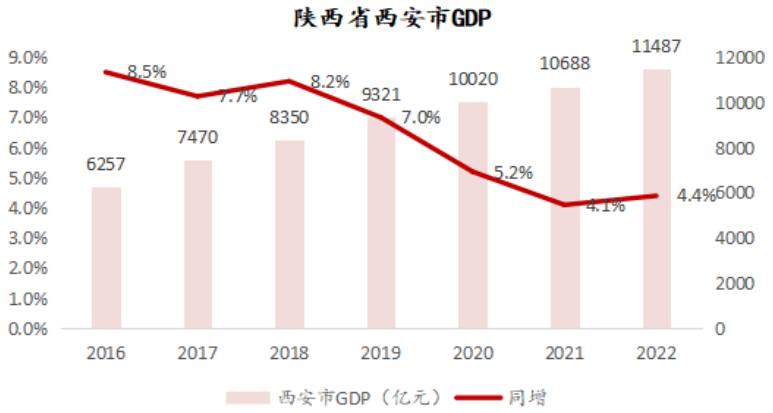
图表 4.西安市历年常住人口（不含西咸新区）



资料来源：中经数据，中银证券

西安市在支柱产业领域主要布局行业为电子信息制造、汽车制造、航空航天、高端装备制造、新材料新能源和生物医药。主要集中在以新城区、莲湖区和碑林区为中心的城市周围，产业重点的布局仍旧以西安市的各大开发区为主，基于不同开发区发展优势，发展不同类型支柱产业。**2022 年全年，西安市 GDP 达 11486.51 亿元，比上年增长 4.4%。**其中，第一产业增加值 323.58 亿元，增长 3.7%，占比 2.10%；第二产业增加值 4071.56 亿元，增长 10.7%，占比 35.60%；第三产业增加值 7091.37 亿元，增长 1.3%，占比 62.30%。农业经济总体平稳，粮食产量连年丰收，2022 全年全市农林牧渔业增加值比上年增长 3.8%。粮食总产量 140.41 万吨，连续 3 年稳定在 140 万吨以上。工业持续快增，装备制造业支撑有力，2022 全年全市规模以上工业增加值比上年增长 13.9%，较前三季度提高 0.5 个百分点，较上年提高 8.2 个百分点。2022 年西安续建、新建、前期储备项目合计 897 个，总投资 2.5 万亿元，年计划投资 4346 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。

图表 5.2022 年全年，西安市 GDP 达 11486.51 亿元，比上年增长 4.4%



资料来源：西安市统计局，中银证券

西安文旅产业发达。2023 年春节假期，西安文旅全面复苏，接待人次、旅游收入双创新高；重点景区人气较足，持续高位运行；西安市监测的 15 家重点旅游景区累计接待 227.79 万人次，同比增长 160 %，恢复至 2019 年同期水平。过夜游客占比提升 12.96%，过夜游客平均停留天数达到 4.24 天，星级饭店出租率达到 80.12%，过夜游客拉动旅游收入显著增强。文旅市场安全平稳有序，文旅消费成为带动西安市消费增长的重要力量。客源结构中，市外游客占比达到 63.4%，尤其是省外游客占 49.59%，占比较 2019 年提高 10 个百分点，客源主要来源于长三角、京津冀和陕西周边省份。从年龄层次看，西安市接待游客中，17-45 岁占 89.4%，越来越多的年轻人爱上西安。

2 房地产市场：2022 年市场供销低迷，去化放缓，价格区域分化较为明显

2.1 港务区、高新区和浐灞区为商品房供应核心区域

港务区项目原是陕西省西安市“十一五”规划物流龙头项目，被省政府列为争取国家“十一五”规划重大建设项目，由西安浐河经济开发区规划、设计、整体开发。地处西安市东北部灞渭三角洲，西沿灞河，北至铁路北环线，东至西韩公路，南接城市三环和西安绕城高速，规划建设范围为 44.6 平方公里，是西安经济社会发展和城市建设“北扩、东拓、西联”的前沿区域。**高新区则是西安经济发展的主引擎，历经 30 余年建设，城势向南，而丝路科学城作为高新原有规划的进一步升级，是西高新未来 30 年主战场。高新技术产业基础实力雄厚。**培育形成以光电子信息、智能制造、生物医药、汽车、新材料新能源等为主导的“55611”现代产业体系。**浐灞区是中国第一个以生态命名的开发区。在西安快速城市化进程中，“以绿色换未来，以生态换空间”的浐灞，正在从市郊区向东部新中心演变。港务区、高新区也是商品房供应核心区域。**2022 年西安商品房住宅销售业绩排行前十名，区域为高新区的占四席，国际港务区占两席，第一名为港务区绿城西安全运村，销售额为 77.2 亿元。

图表 6. 港务区是西安经济社会发展和城市建设“北扩、东拓、西联”的前沿区域



资料来源：百度百科，中银证券

图表 7.高新区是西安经济发展的主引擎，技术产业基础实力雄厚



资料来源：百度百科，中银证券

图表 8.浐灞区在西安快速城市化进程中正在从市郊区向东部新中心演变



资料来源：百度图片，中银证券

图表 9. 2022 年西安商品房住宅销售业绩排行

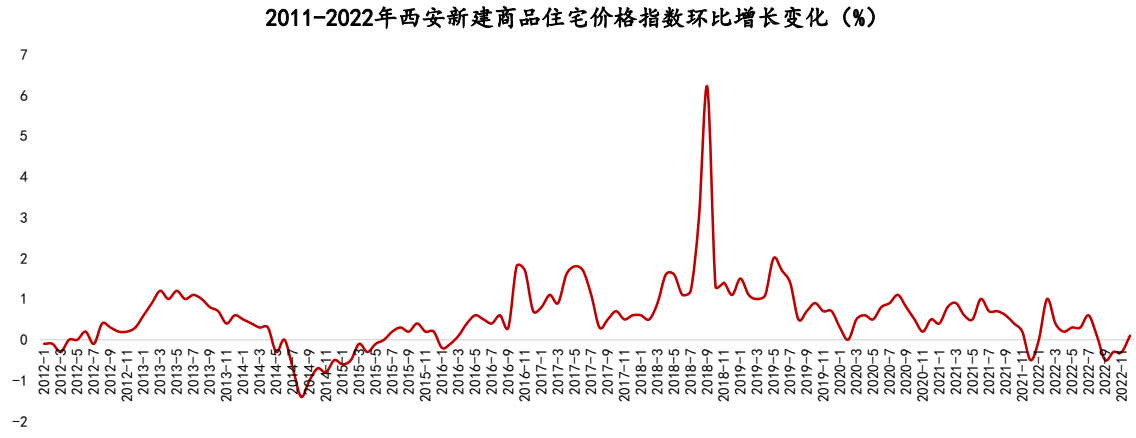
项目名称	区域	销售额（亿元）
绿城西安全运村	国际港务区	77.2
碧桂园云顶	航天基地	59.0
金地中央公园	雁塔区	53.1
中国铁建 万科翡翠国际	曲江新区	42.6
龙湖青云阙	高新区	39.7
万科东望	雁塔区	39.3
招商城市主场	国际港务区	38.5
中天新希望未来印	高新区	35.8
新希望锦麟天玺	高新区	33.9
碧桂园高新云墅	高新区	31.5

资料来源：中指研究院，中银证券

2.2 西安新房总体价格稳中有升，二手房稳中有降，房价区域分化明显

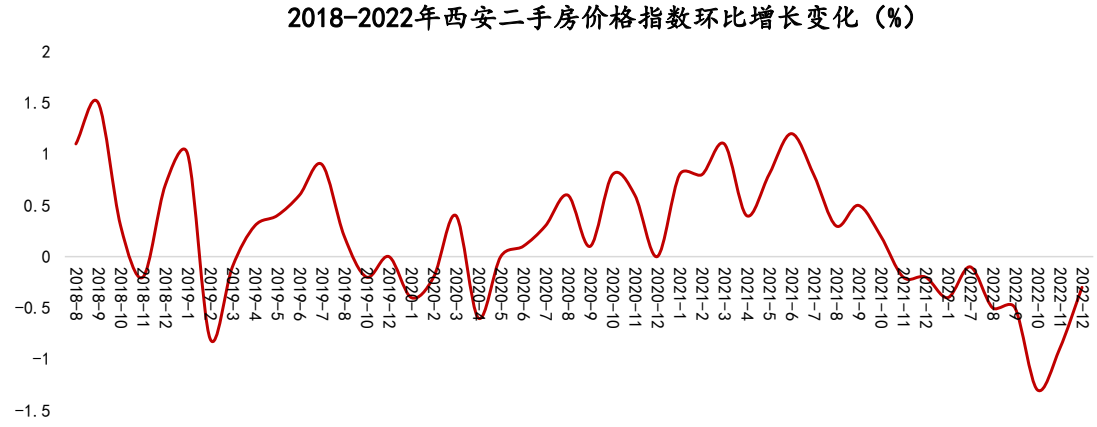
据国家统计局发布的《70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况》，2018-2022 年，西安新房环比增速明显下降，尤其是 2022 年末 9 月、10 月、11 月连续三个月环比增长为负。从新房方面看，12 月，西安新房环比销售价格微涨 0.1%，同比上涨 2%，环比三连降的趋势变为止跌回涨。从面积段看，90 平及以下面积房源，其销售价格环比涨 0.1%，同比上涨 2.1%；90-144 平销售价格环比持平，同比涨 1.8%；144 平及以上面积房源销售价格环比涨 0.3%，同比涨 2.5%。二手房方面，12 月二手房环比销售价格降 0.3%（较 11 月的-0.7%降幅有所收窄），同比降 2.3%。分面积段看，90 平及以下面积段销售价格环比降 0.3%，同比降 2%；90-144 平价格环比降 0.4%，同比降 2.3%；144 平及以上房源环比降 0.1%，同比降 3%。

图表 10.2018 年 9 月西安新房环比增长最高为 6.2%



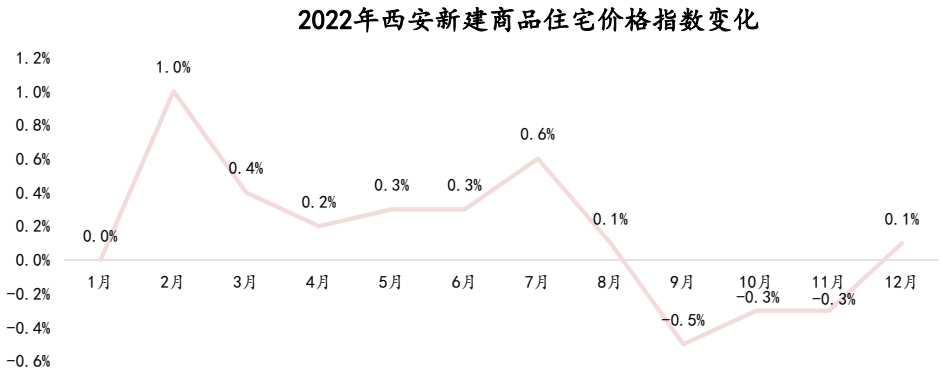
资料来源：wind，中银证券

图表 11.2021 年 11 月后西安二手房价格指数环比持续为负数



资料来源：wind，中银证券

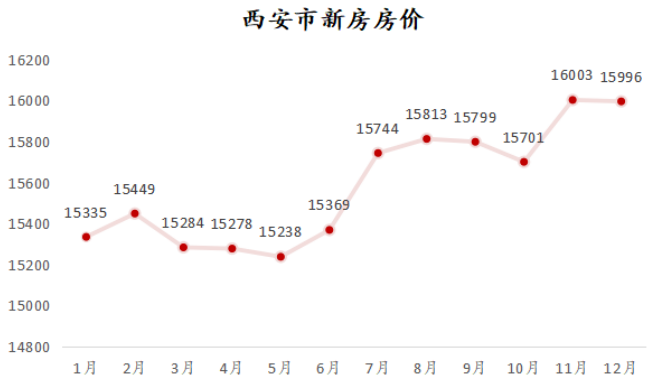
图表 12.2022 年 2 月西安新房环比增长最高为 1.0%



资料来源：wind，中银证券

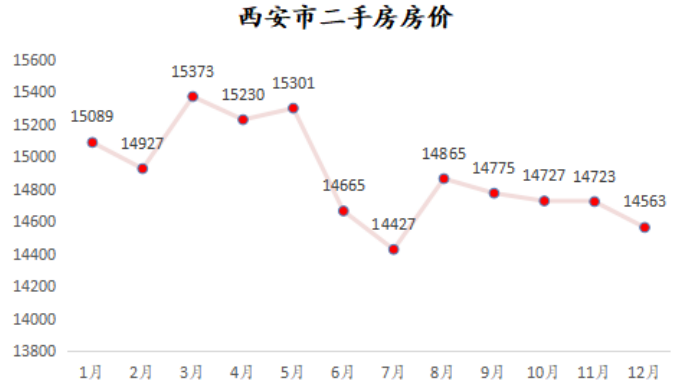
从安居客数据来看，2022 年年末新房成交均价有所升高，与开盘项目价格较高有关；二手房自 8 月以来持续下跌。2022 年 2-5 月，新房价格均呈现出下降的趋势，其中下降幅度最大的为 3 月；5-12 月整体呈现波动上升趋势。**2022 年 12 月新房均价为 15996 元/平。2022 年西安二手房降势明显。**从 5 月份开始二手房价格持续下跌，8 月，中央层面从保持房地产信贷融资渠道稳定、保交楼、下调房贷利率等多角度持续发声，支持刚性和改善性住房需求，促进房地产市场健康发展和良性循环，受此影响二手房价格上升。但在 2022 年 8 月之后，二手房价再次回落，**2022 年 12 月二手房均价为 14563 元/平。**

图表 13.2022 年 12 月西安新房房价为 15996 元/平



资料来源：安居客西安房价网，中银证券

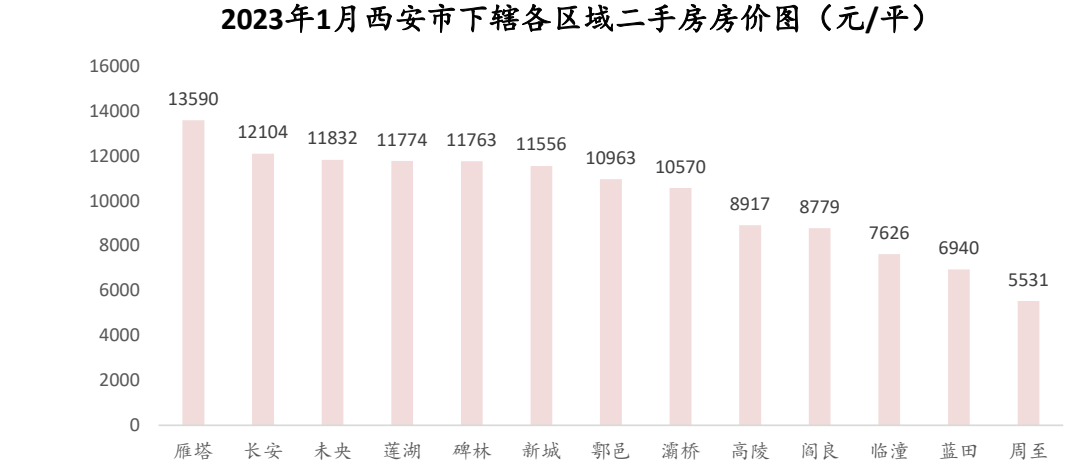
图表 14.2022 年 12 月西安二手房房价为 14563 元/平



资料来源：野天鹅网，中银证券

从行政区划分来看，西安下辖 11 个市辖区、2 个县。11 区分别是未央区、新城区、碑林区、莲湖区、灞桥区、雁塔区、阎良区、临潼区、长安区、高陵区、鄠邑区，2 县分别是蓝田县、周至县。**雁塔区房价最高，2023 年 1 月二手房均价为 13590 元/平，其次是长安区、未央区、莲湖区、碑林区、新城区，二手房房价也都超过 1.1 万元/平。**而均价较低的为蓝田和周至，分别为 6940 元/平与 5531 元/平，均距离西安核心发展区较远，许多地方尚未规划。

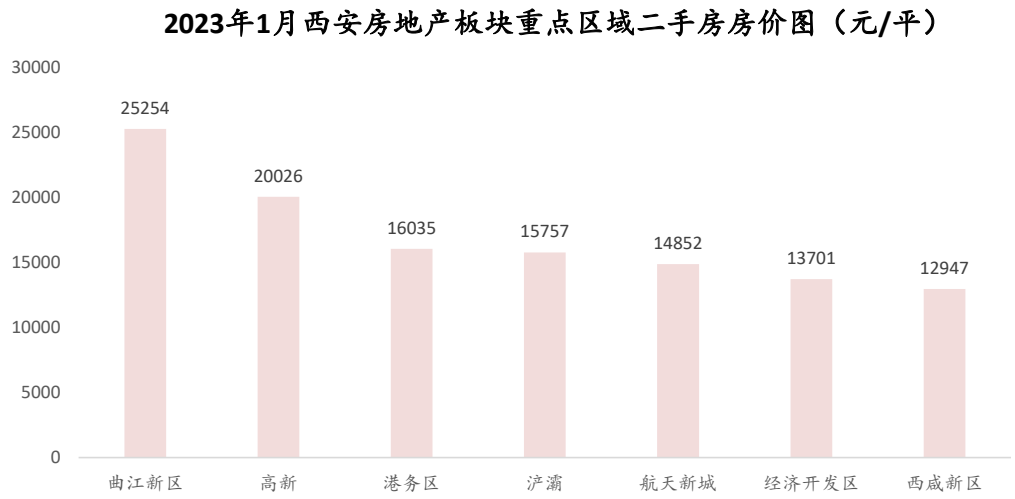
图表 15.2023 年 1 月西安下辖 11 个市辖区、2 个县中二手房价最高是雁塔区为 13590 元/平



资料来源：房天下，中银证券

从房地产板块来看，港务区、西咸新区、经济开发区、航天新城、浐灞区、高新区、曲江新区为西安市重点板块，其中港务区主体位于灞桥区；西咸新区是西安与咸阳的交界地区域范围涉及西安、咸阳两市所辖 7 县（区）23 个乡镇和街道；经济开发区主体位于西安市未央区，被国务院批准为国家级开发区;航天新城主体位于雁塔区;浐灞区主体位于西安市未央区和灞桥区，是西安市确定重点发展的“四区二基地”之一；高新区主体属于雁塔区，但是行政类别为开发区，不是行政区；曲江新区主体位于雁塔区，是陕西省、西安市确立的以文化产业和旅游产业为主导的城市发展新区，是西安建设国际化大都市的重要承载区。**2023 年 1 月西安市各区域中曲江新区、高新区、港务区的二手房价格位列前三，曲江新区均价为 25254 元/平，高新区为 20026 元/平，港务区为 16035 元/平。**曲江区为西安重点文化产业区，环境优美，有曲江池，寒窑等文化景点。高新区为西安的高新产业重点规划区，产业完备。港务区是西安经济社会发展和城市建设“北扩、东拓、西联”的前沿区域。

图表 16.2023 年 1 月西安市各区域中曲江新区、高新区、港务区的二手房价格位列前三

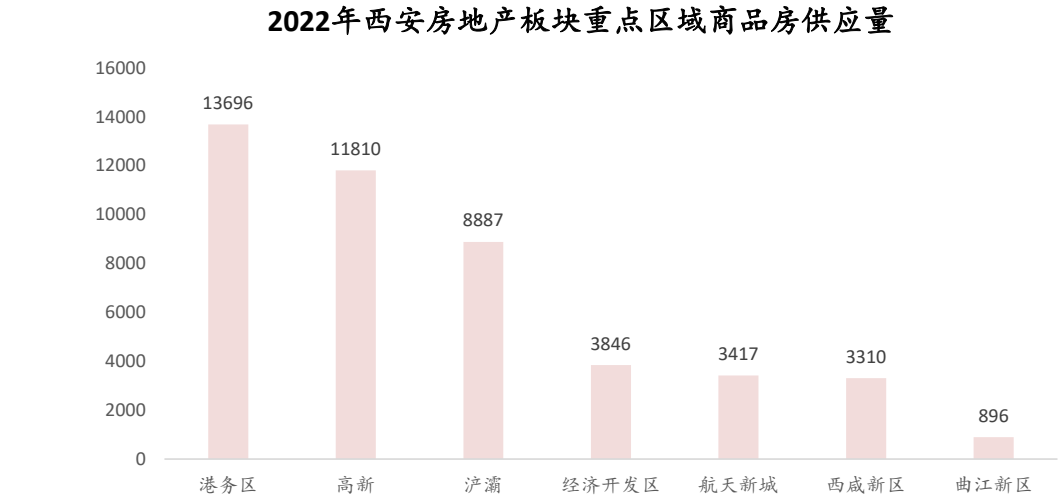


资料来源：房天下，中银证券

2.3 西安市商品房供销缩量明显，库存进一步增加

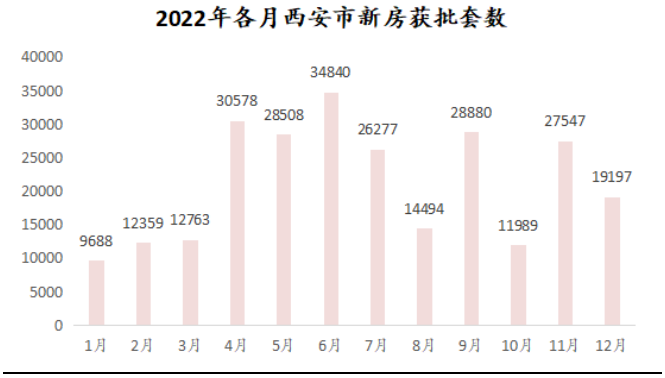
从商品房供应来看，2022 年西安市商品房供销缩量明显。商品房新增供应面积 1950.42 万平，同比缩量 13.19%，六年来首次跌破两千万方。**港务区、高新区、浐灞区是新房供应的主力区域，这三大区域在 2022 年新增供应量分别达到了 13696 套、11810 套、8887 套，三大区域的新增供货占到西安房地产板块重点区域的 75.0%。**西安楼市呈现出的南北双格局的局面愈发明显。2022 年的供应总量是近几年供应量最少的一年。主城区新房供应量的下降，在未来也将继续成为趋势。**因为主城区可供开发的土地越来越少，城市土地供应逐步向外围区域转移。**

图表 17.2022 年港务区、高新区、浐灞区是房地产重点板块新房供应的主力区域



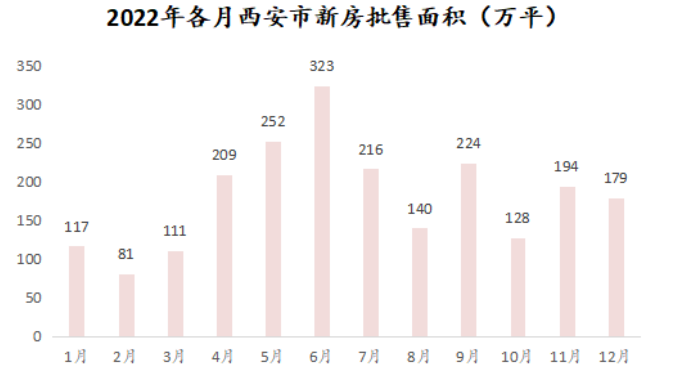
资料来源：安居客，中银证券

图表 18.2022 年西安新房 6 月份获批 34840 套



资料来源：安居客，中银证券

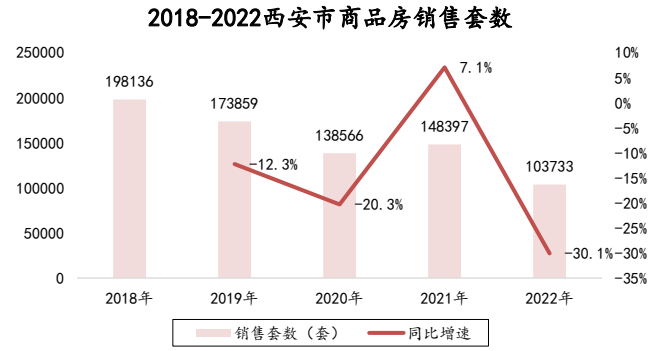
图表 19.2022 年西安新房 6 月份批售面积为 323 万平



资料来源：安居客，中银证券

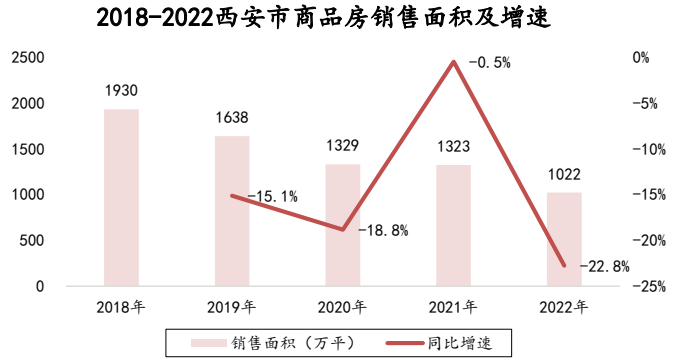
从商品房成交数量来看，全年成交 103733 套，同比下降 30.1%，从成交面积来看，全年成交 1021.53 万平，同比下降 22.8%。2022 年底商品房库存量为 3693.16 万平，去化周期升至 29.96 个月，2021 年年底去化周期为 18.21 个月，去化周期进一步上升。开盘去化率从 2018 年的 80%下降到 2022 年的 50%。

图表 20. 2022 年西安商品房成交量为 103733 套



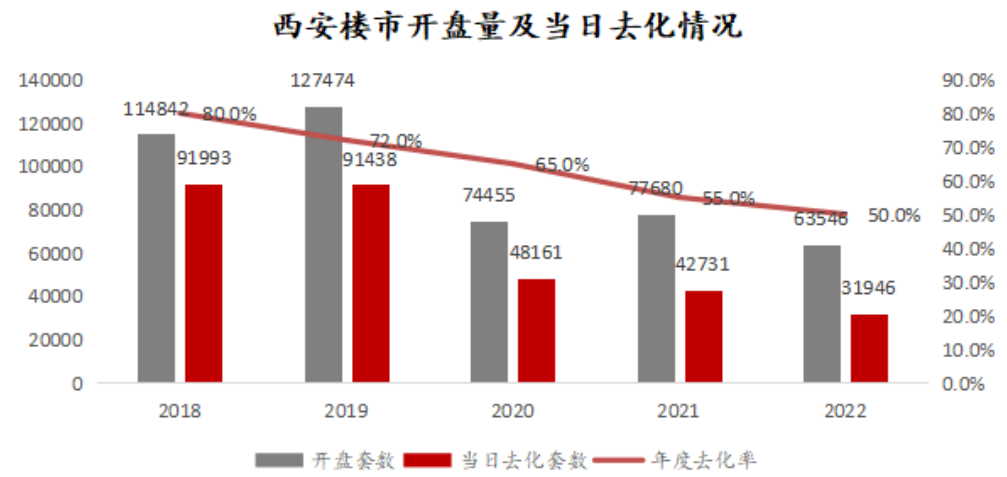
资料来源：中指院，中银证券

图表 21.2022 西安商品房销售面积为 1022 万平



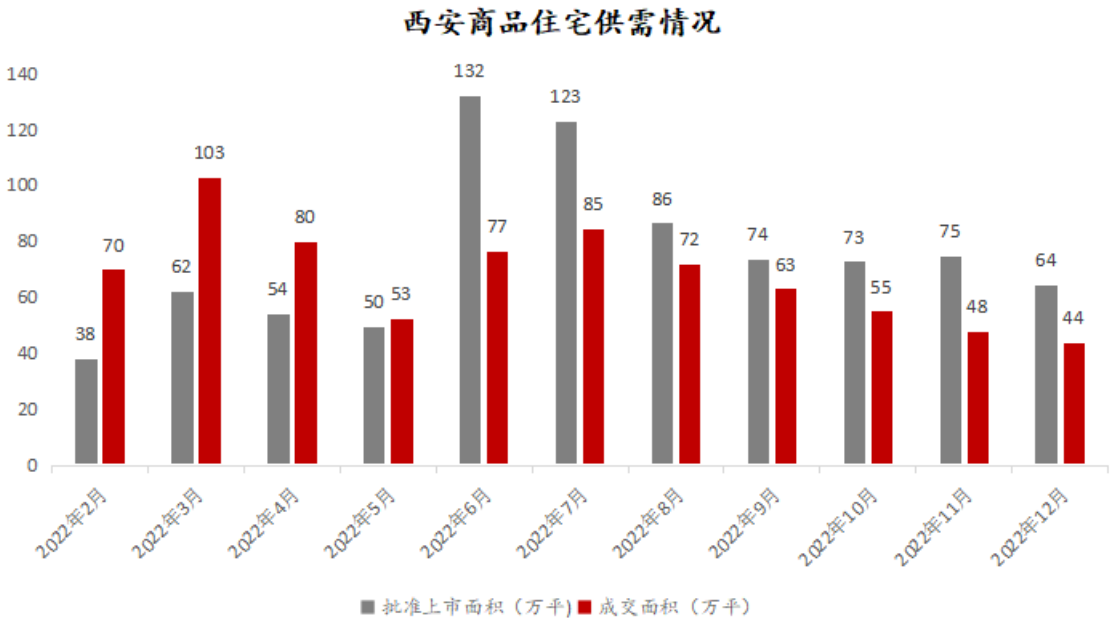
资料来源：中指院，中银证券

图表 22.2022 年西安市年度去化率为 50.0%，去化百分比逐年递减



资料来源：沈视楼市，中银证券

图表 23.2022 年西安商品住宅 6、7 月达到供需高峰

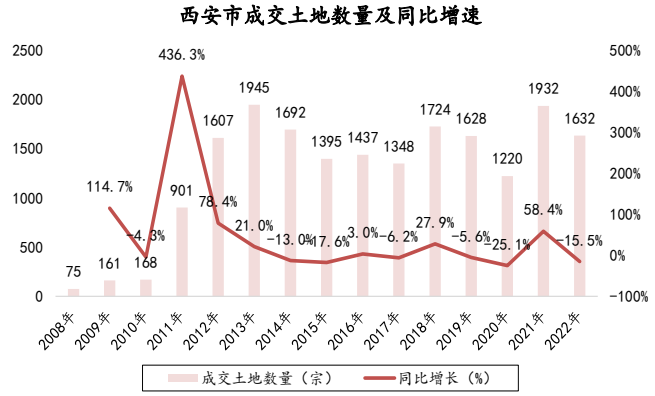


资料来源：沈视楼市，中银证券

2.4 西安市 2022 年土地市场量跌价涨，土拍热度明显下降

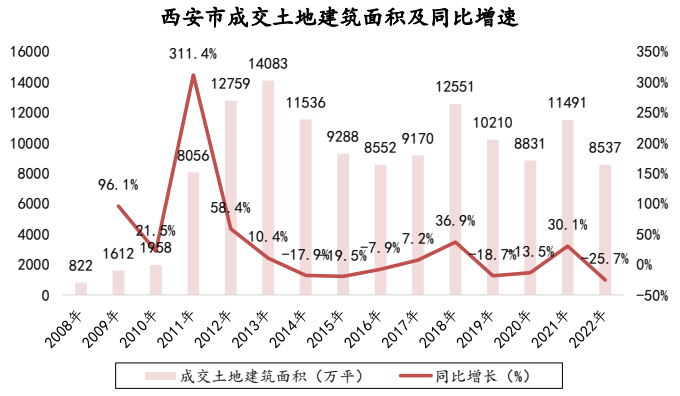
西安市 2022 年土地市场量跌价涨，土拍热度明显下降。1）量：2022 年西安市土地成交 1632 宗，同比下降 15.5%；土地成交建面 8537 万平，同比下降 25.7%。**2）价：**2022 年成交土地总价 1178 亿元，同比下降 9.9%；2022 年土地成交楼面均价为 1380 元/平，同比上升 21.2%。**3）土拍热度：**2022 年西安成交土地溢价率为 0.9%，同比下降 6.3 个百分点；土地出让流拍率为 30.91%，同比上升 4.44 个百分点，土拍热度与 2021 年相比明显下降。

图表 24.2022 年西安市成交土地数量为 1632 宗，同比减小 15.5%



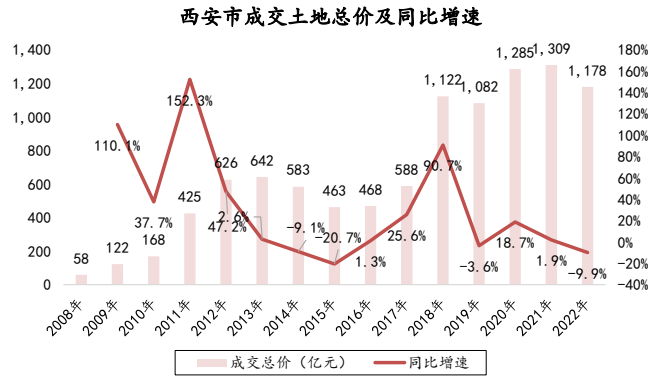
资料来源：wind，中银证券

图表 25.2022 年西安市成交土地建筑面积为 8537.3 万平，同比减小 25.7%



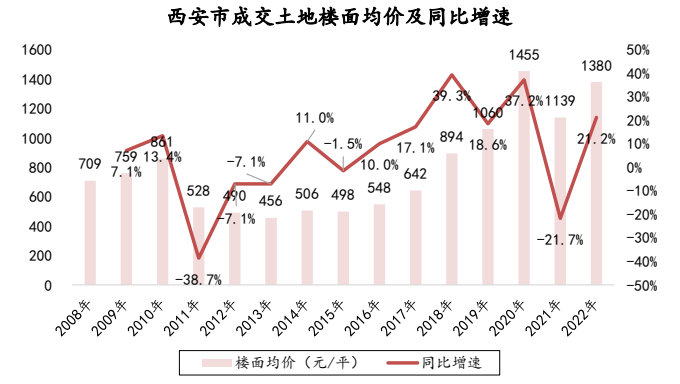
资料来源：wind，中银证券

图表 26.2022 年西安市成交土地总价 1178 亿元，同比减小 9.9%



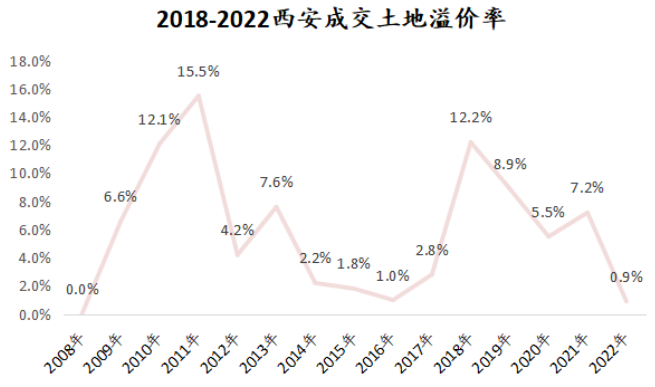
资料来源：wind，中银证券

图表 27.2022 年西安市成交土地楼面均价为 1380 元/平，同比上升 21.2%



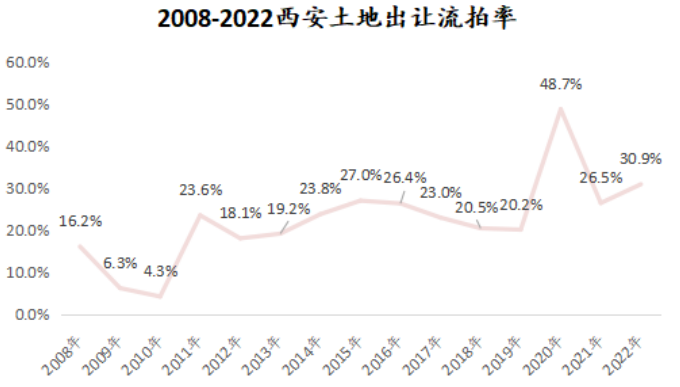
资料来源：wind，中银证券

图表 28.2022 年西安成交土地溢价率为 0.9%



资料来源：wind，中银证券

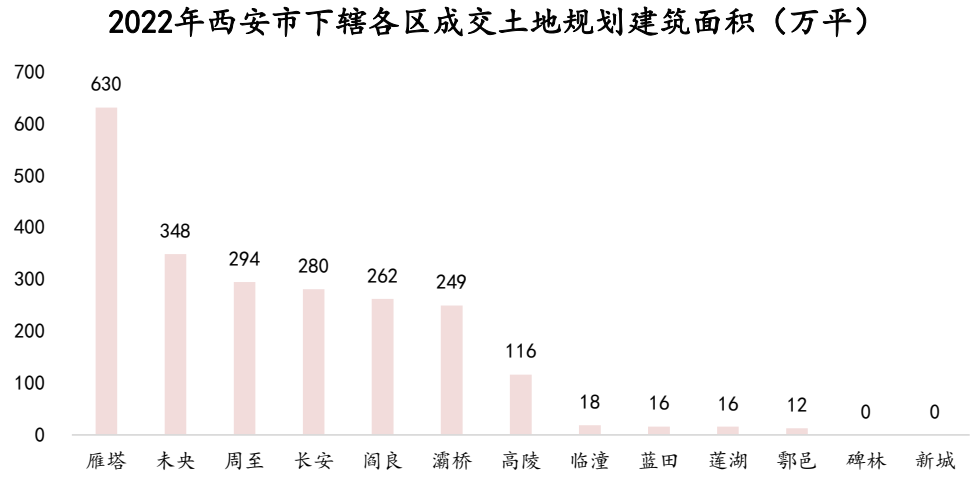
图表 29.2022 年西安市土地出让流拍率为 30.9%



资料来源：wind，中银证券

结合我们的调研，西安市涉宅类土地拍卖的以下几个特点：1）2022 年西安市土地出让与成交主要集中在下半年。由于上半年库存持续增长，政府推地更为谨慎，企业也由于融资困难等原因拿地意愿降低，导致上半年土地出让与成交持续低迷。而下半年随着土地政策不断放开，大量土地进入市场，土拍热度明显上涨。 **2）2022 年西安市成交土地建筑规划面积主要集中在雁塔区和未央区两个区域，这两个区域均为西安市老城区。**其中成交土地规划建筑面积最大的为雁塔区，达到 630.01 万平，未央区成交土地规划建筑面积达 347.69 万平米。西安市老城区交通便利，有特色城区风貌，产业完善，周围医疗、商业、教育设施配套完整，这些因素使老城区的成交土地规划建筑面积独占鳌头。

图表 30.2022 年西安成交土地规划建筑面积最高为雁塔区，达到了 630 万平



资料来源：wind，中银证券

2022 年西安单宗地价 TOP10 总成交金额为 280 亿元，占比全年总成交金额的 24.9%，而其中位于高新区的 GX3—37—1—1 宗地，成交金额达到了 35.3 亿元，被保利拍得，成为西安 2022 年成交地块中金额排名第一。

图表 31. 2022 年西安市地块成交金额前十名

排名	宗地编号	成交金额（万）	地块位置	拿地房企
第一名	GX3-37-1-1	353,000	高新	保利
第二名	FD-3-13	311,400	西咸新区	西咸发展
第三名	GX3-35-1-2	298,400	高新	中建东孚
第四名	GX3-18-16	294,900	高新	中建丝路
第五名	GX3-35-31	293,400	高新	中国铁建
第六名	FD4-3-14	258,200	西咸新区	陕西交控
第七名	BL9-14-33-1	257,520	高新	城墙文投
第八名	GX3-17-21	247,800	高新	天地源
第九名	GX3-18-1	245,300	高新	中海地产
第十名	GX3-25-24	242,200	高新	天地源

资料来源：拓虎智库，中银证券

2.5 政策：2022 年下半年开始房贷利率明显下行，放款周期明显缩短

西安市的楼市政策为：1）限购：从市外迁入本市户籍的居民，购买首套商品房须在购房前落户满 1 年，购买首套二手房须在住房限购区域无住房，落户西安后即可在住房限购区域购买首套二手住房，落户满三年可购买第二套房（商品房或二手房）。**非本市户籍居民，**购买首套商品房须持有西安市《居住证》，且在购房之日前 2 年在西安连续缴纳社会保险或个人所得税或已连续缴纳 5 年及以上社保或个税，购买首套二手房须在住房限购区域无住房，持有西安市《居住证》，且在购房之日前 6 个月在西安市连续缴纳社会保险或个人所得税；**2）限售：**商品房为买卖合同网签备案满 3 年且取得《不动产权证书》，或取得《不动产权证书》满 2 年，二手房为《不动产权证书》取得满 2 年；**3）限贷：**当前商业贷款首套住房的贷款利率为 4.1-4.3%，二套贷款利率在 5%左右。公积金贷款首套住房的贷款利率为 2.6-3.1%，二套贷款利率在 3.025-3.575%左右。商业贷款首付比例，首套房不低于 30%，在符合首付比例要求的情况下，居民家庭住房商业贷款未结清时，再次使用商业贷款购买住房的，首付比例不低于 60%；**4）限价：**限购区域实行价格备案制度，单个项目备案、每次备案价格环比上浮不能超过 3%。

2022 年西安市政策变化明显，变化最为明显的为限购政策和限贷政策。从限购政策来看，2022 年 3 月为从市外迁入本市户籍的居民家庭在住房限购区域购买商品住房或二手住房的，须落户满 1 年，且在本市连续缴纳 12 个月的社会保险或个人所得税(退役军人、经批准引进的各类人才除外），而 11 月的政策为**从市外迁入本市户籍的居民，**购买首套商品房须在购房前落户满 1 年，购买首套二手房须在住房限购区域无住房，落户西安后即可在住房限购区域购买首套二手住房，落户满三年可购买第二套房（商品房或二手房）。**二手房的购买取消了落户后满一年的限制。**从限价政策来看，2022 年 3 月为主流银行首套房的房贷利率在 4.75-5.87%之间，二套房利率在 5.9%-6.15%之间，而 11 月的政策为商业贷款首套住房的贷款利率为 4.1-4.3%，二套贷款利率在 5%左右。贷款利率明显降低。

图表 32. 西安市房地产政策

政策	内容
限购	➢ 从市外迁入本市户籍的居民，购买首套商品房须在购房前落户满 1 年，购买首套二手房须在住房限购区域无住房，落户西安后即可在住房限购区域购买首套二手住房，落户满三年可购买第二套房（商品房或二手房）。 ➢ 非本市户籍居民，购买首套商品房须持有西安市《居住证》，且在购房之日前 2 年在西安连续缴纳社会保险或个人所得税或已连续缴纳 5 年及以上社保或个税，购买首套二手房须在住房限购区域无住房，持有西安市《居住证》，且在购房之日前 6 个月在西安市连续缴纳社会保险或个人所得税。
限售	➢ 商品房为买卖合同网签备案满 3 年且取得《不动产权证书》，或取得《不动产权证书》满 2 年，二手房为《不动产权证书》取得满 2 年。
限贷	➢ 当前商业贷款首套住房的贷款利率为 4.1-4.3%，二套贷款利率在 5%左右。公积金贷款首套住房的贷款利率为 2.6-3.1%，二套贷款利率在 3.025-3.575%左右。 ➢ 商业贷款首付比例，首套房不低于 30%，在符合首付比例要求的情况下，居民家庭住房商业贷款未结清时，再次使用商业贷款购买住房的，首付比例不低于 60%。
限价	➢ 限购区域实行价格备案制度，单个项目备案、每次备案价格环比上浮不能超过 3%。

资料来源：西安房管局，中银证券

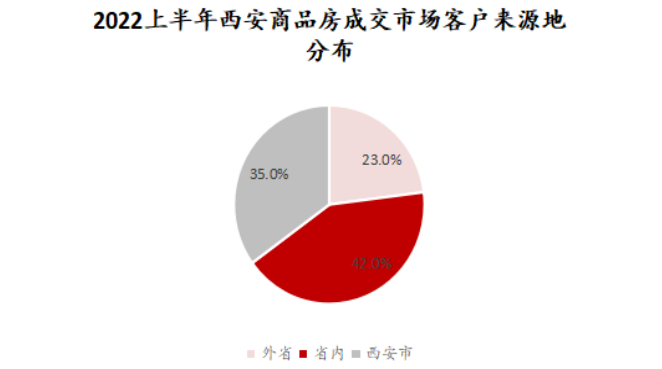
2.6 购房客：以改善型为主，30-40 岁的中年本地购房者为购房主力

2022 年西安市商品住宅产品主要以改善型为主，成交面积段集中在 120-144 平，占比总量 39.06%，且占比连年扩大，200 平以上终极改善类型占比达到 5.27%；**成交价格段主要为 1.5-2 万元/平，**占比总量 36.13%，2.0-2.5 万/平及 2.5-3 万元/平高价类型占比较 2021 年分别增加 4.90、1.34 个百分点。

就客户来源看 2022 年上半年，西安市商品房成交市场中，外省市场占比 23%，主要为陕西临近省份甘肃、河南、山西等地客群，最大客群来源主要为省内购房客户，除西安本地外的省内城市占比 42%，西安对省内吸附力逐渐加强，以渭南、咸阳、榆林等地客群为主。西安本市客群占比 35%。

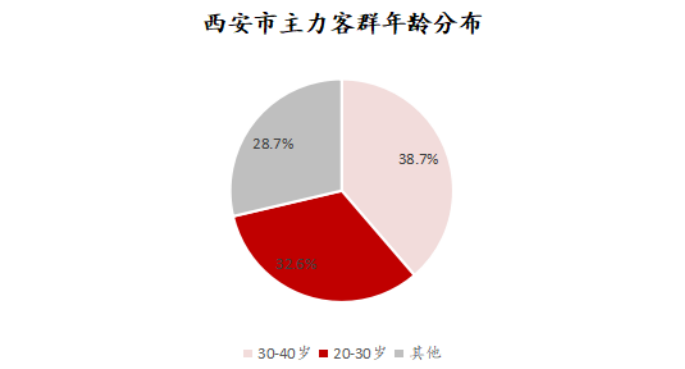
分年龄段看，西安市主力客群仍为 30-40 岁及 20-30 岁，占比分别为 38.70%、32.62%，较 2021 年同期占比微增，20 岁以下客群占比呈逐年下降态势。

图表 33.2022 上半年西安商品房市场最大客群来源主要为省内购房客户，占比总量的 42%



资料来源：紫薇地产 2022 年上半年西安房地产市场报告，中银证券

图表 34.西安市主力客群仍为 30-40 岁及 20-30 岁，占比分别为 38.70%、32.62%

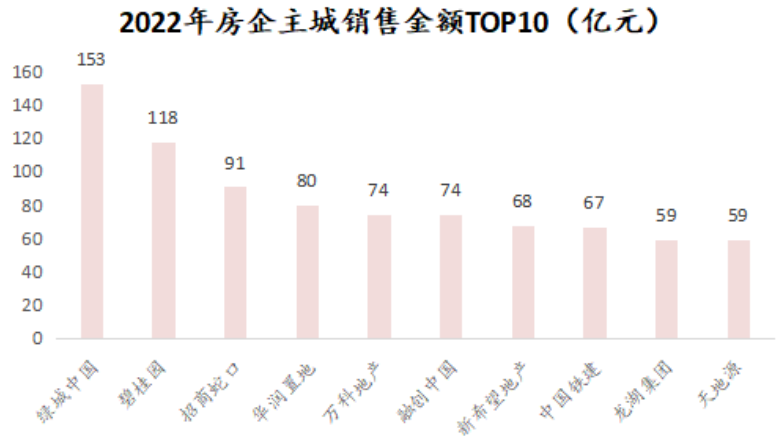


资料来源：西安地产视线陕西华地房地产估价咨询有限公司，中银证券

2.7 本地主流房企与开发商格局

西安市楼市市场主要以外来 TOP10 大房企为主，本地房企以国有企业为主。本地主流房企主要为天地源和紫薇地产两家，二者均深耕西安市场超过十年，二者均为西安高科集团下属国有企业。外来房企主要有有绿城中国、万科、龙湖、碧桂园、华润置地、招商蛇口、新希望地产、保利发展、金地集团等，2022 年销售额最高的企业为绿城中国销售金额为 152.83 亿元，接下来是碧桂园销售金额达到了 117.98 亿元，这是 2022 年西安销售额唯二过百亿的房企。第十名为西安本土房企天地源，销售额为 58.93 亿元。

图表 35.绿城中国销售额最高为 153 亿元



资料来源：西安地产视线，中银证券

3 项目调研

3.1 中海云锦：已开盘的基本售罄，最新一期开盘去化率接近 100%

中海云锦位于韩森东路与纺西街交汇处西南角，位于西安市浐灞区。**浐灞区是中国第一个以生态命名的开发区。在西安快速城市化进程中，“以绿色换未来，以生态换空间”的浐灞，正在从市郊区向东部新中心演变。**中海云锦是中海西安首个 5G 健康社区，创建的 SHE'S 健康体系，以 12 大科技系统打造集科技、健康、生态、安全于一体的智慧住区，引领城市人居全新升级。项目总占地约 80 亩，分为两期开发：项目一期规划小高层住宅 10 栋，公租房 1 栋，幼儿园 1 栋，售楼部 1 栋。二期正在报建中。一期交房时间为 2022 年 12 月 31 日前，绿化率 30%，项目为小高层、高层板楼。中海云锦附近有香醍天街、半坡国际广场、华阳城、凯德广场、华夏 R26;幸福里购物广场、华润万家、大明宫建材家具城等商场，购物需求基本可以满足，学校有东城第一小学、东城第二小学、纺织城小学、西安市东城第一中学、西安市第三十四中学、西安铁一中滨河学校，有空军军医大学唐都医院、西安医学院第二附属医院等这些医院，其他还有桃花潭公园、华夏文旅王国、西安世博园、广运潭公园、灞桥湿地公园、市政公园、铁路主题公园（规划中）、半坡博物馆、半坡国际艺术区、东方国际设计师产业园，整体来看，项目周围有较为完善的配套设施。

销售均价：22989 元/平方米

项目地址：韩森东路与纺西街交汇处西南角

开盘说明：1#、5#、6#、9#于 2021 年 9 月 7 日开盘，7#、12#、13#于 2021 年 10 月 17 日开盘，10#于 2022 年 3 月 19 日开盘，3#于 2022 年 9 月 17 日开盘

开发商：西安中海东诚置业有限公司

物业公司：中海物业管理有限公司西安分公司

物业费：2.8 元/平·月

当前去化率：最新于 2022 年 9 月 17 日开盘的 3 号楼已基本售罄，去化率接近 100%

精装/毛坯：精装

当期户数：856 户

楼高：总高 15-18 层

层高：约 3.0-3.15 米

梯户比：2 梯 2 户

主力户型：3 居(建面 127 平)、3 居(建面 143 平)、4 居(建面 143 平)

容积率：2.50

教育设施：西安建筑工程技师学院、领军教育(纺正街店)、五环中学、星翰堂教育、博帆教育、陕西省灞桥教师进修学校、西安市灞桥区教育局、博远教育、西安市灞桥区晓敏舞蹈艺术培训中心、宇华教育

周边医院：西安医学院第二附属医院、西安灞桥纺织医院、西安市灞桥区中医医院、西安海声航空医院-门诊、西安市儿童医院浐灞门诊部、西安医学院第二附属医院-医学美容部、西安医学院第二附属医院-急诊、纺织城社区卫生服务中心、红旗半坡社区卫生服务站、西安市灞桥区妇幼保健站

周边业态：朴里幸福里购物广场、华润万家(朴里幸福里购物广场店)、卜蜂莲花(凯德广场御锦城店)、惠都购物广场(半坡店)、西安纺织城商业大厦、大明宫建材家居城(东城店)、东环超市(纺四路店)、三方超市、好又来生活超市、滚石新天地 KTV(纺织城店)，纺织公园、铁路公园一期机车主题公园、新旺角乐购公园、西安国际铁路主题公园、半坡三角公园、纺织公园-西北门、新东方城市商业公园-停车场、纺织公园-西门、纺织公园-东门、西安四棉纺织公司-北门

图表 36.中海云锦楼盘信息

建筑形式	高层、小高层	**项目地址**	韩森东路与纺西街交汇处西南角
最近开盘日期	2022 年 9 月 17 日	**近期购买交房日期**	第二个月即可交付
建筑面积	180363 平	**占地面积**	53654 平
绿化率	30%	**容积率**	2.50
物业公司	西安中海物业管理有限公司	**物业费**	2.8 元/平·月
开发商	西安中海东诚置业有限公司	**总户数**	856 户

资料来源：房天下，中银证券

图表 37.中海云锦楼盘



资料来源：中海地产，中银证券

图表 38.中海云锦



资料来源：中海地产，中银证券

图表 39.中海云锦区位图



资料来源：中海地产，中银证券

图表 40.中海云锦是中海西安首个 5G 健康社区



资料来源：中海地产，中银证券

中海云锦去化率较高的主要因素有：1）全部为精装现房销售，不存在烂尾风险；2）浐灞区生态环境较好，交通便利；3）当前地产行情动荡，购房客相对信赖稳定的央企地产。

3.2 紫薇云峰里：楼盘开售时销售较为疲软，近期有所回升

紫薇云峰里位于高新区规划二十八路与经二十二路交汇处西北角，高新区历经 30 余年建设，目前一二期已经饱和。城势向南，丝路科学城作为高新规划的进一步升级，将是西高新未来 30 年的主战场。丝路科学城规划总面积约 220 平方公里，预计 2025 年将实现人口目标 50 万人，经济规模 1 万亿。楼盘紧邻丝路科学城核心未来之瞳的区位，超 400 亩滨水商业旁，近享都市生活配套，紫薇云峰里亦与城市超前规划同频。周边交通便捷，未来地铁 6 号线（在建中）和地铁 12 号线（在建中）可畅达高新一期、二期、三期。西太路、西沣路、南三环绕城主干道搭建项目周边立体交通网络，未来业主无论自驾出行、公共交通出行都非常便利。

销售均价：24063 元/平

项目地址：高新区规划二十八路与经二十二路交汇处西北角

开盘说明：10#、13#于 2022 年 8 月 9 日开盘，8#、9#于 2022 年 9 月 3 日开盘，6#、7#、12#于 2022 年 11 月 1 日开盘

开发商：西安紫晟置业有限公司

物业公司：西安紫薇物业管理有限公司

物业费：2.2 元/平·月

当前去化率：2022 年 8 月 9 日首次开盘后一周去化率仅 18%

精装/毛坯：毛坯

当期户数：1097 户

主力户型：户型为 105 平（3 房）、128（3 房）、143 平（4 房）

容积率：2.80

教育设施：高新第一高、高新第一初、高新第一小、高新第一幼、高新第五初、高新第二十一小、高新第二十三小、高新第二十一幼

周边医院：拥有首家三甲公立综合性医院，西安国际医疗中心。也有国际康复中心，国内最大单体医院国际医学中心等医疗机构

周边业态：未来之瞳永安渠商业项目、高新全球贸易港、未来广场、首创奥特莱斯、高新全球贸易港、兰桂坊汇集、城市生态公园、大仁遗址公园、未来之瞳 450 亩湿地公园、大兴国禅寺文化街

图表 41.紫薇云峰里楼盘信息

建筑形式	高层、小高层	**项目地址**	高新区规划二十八路与经二十二路交汇处西北角
最近开盘日期	2022 年 11 月 1 日	**近期购买交房日期**	2025 年 1 月 31 日
建筑面积	190801 平	**占地面积**	48533 平
绿化率	35%	**容积率**	2.80
物业公司	西安紫薇物业管理有限公司	**物业费**	2.2 元/平·月
开发商	西安紫晟置业有限公司	**总户数**	1097 户

资料来源：房天下，中银证券

图表 42.紫薇云峰里楼盘



资料来源：紫薇地产，中银证券

图表 43.紫薇云峰里



资料来源：紫薇地产，中银证券

图表 44.紫薇地产开发板图



资料来源：紫薇地产，中银证券

影响紫薇云峰里开盘销售疲软的主要因素有：1）地段位于西安市高新三期，许多项目仍停留在规划阶段；2）楼盘本身亮点较少，宣传集中在周边配套设施和地区发展潜力上；3）价格较高，销售均价为 24063 元/平，而高新区 2023 年 1 月新房均价为 22621 元/平。投资属性强于居住属性，受行情影响市场整体呈观望态度。

披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

公司投资评级：

买　　入：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 20%以上；

增　　持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 10%-20%；

中　　性：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数变动幅度在-10%-10%之间；

减　　持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数跌幅在 10%以上；

未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

行业投资评级：

强于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现强于基准指数；

中　　性：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现基本与基准指数持平；

弱于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现弱于基准指数；

未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深 300 指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券股份有限公司的机构客户；2) 中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券股份有限公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分内容予任何其他人，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自刊载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券股份有限公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券股份有限公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券股份有限公司
中国上海浦东
银城中路 200 号
中银大厦 39 楼
邮编 200121
电话: (8621) 6860 4866
传真: (8621) 5888 3554

相关关联机构：

中银国际研究有限公司
香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话:(852) 3988 6333
致电香港免费电话:
中国网通 10 省市客户请拨打：10800 8521065
中国电信 21 省市客户请拨打：10800 1521065
新加坡客户请拨打：800 852 3392
传真:(852) 2147 9513

中银国际证券有限公司
香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话:(852) 3988 6333
传真:(852) 2147 9513

中银国际控股有限公司北京代表处
中国北京市西城区
西单北大街 110 号 8 层
邮编:100032
电话: (8610) 8326 2000
传真: (8610) 8326 2291

中银国际(英国)有限公司
2/F, 1 Lothbury
London EC2R 7DB
United Kingdom
电话: (4420) 3651 8888
传真: (4420) 3651 8877

中银国际(美国)有限公司
美国纽约市美国大道 1045 号
7 Bryant Park 15 楼
NY 10018
电话: (1) 212 259 0888
传真: (1) 212 259 0889

中银国际(新加坡)有限公司
注册编号 199303046Z
新加坡百得利路四号
中国银行大厦四楼(049908)
电话: (65) 6692 6829 / 6534 5587
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371