

2021

西安房地产市场  
半年度报告



# 目录

## Contents

1

### 2021年上半年房地产市场回顾

- ◆ 宏观环境回顾
- ◆ 土地市场回顾
- ◆ 商品房市场回顾

2

### 2021年下半年房地产市场预判

- ◆ 政策风向预判
- ◆ 市场供需预判
- ◆ 房价走势预判

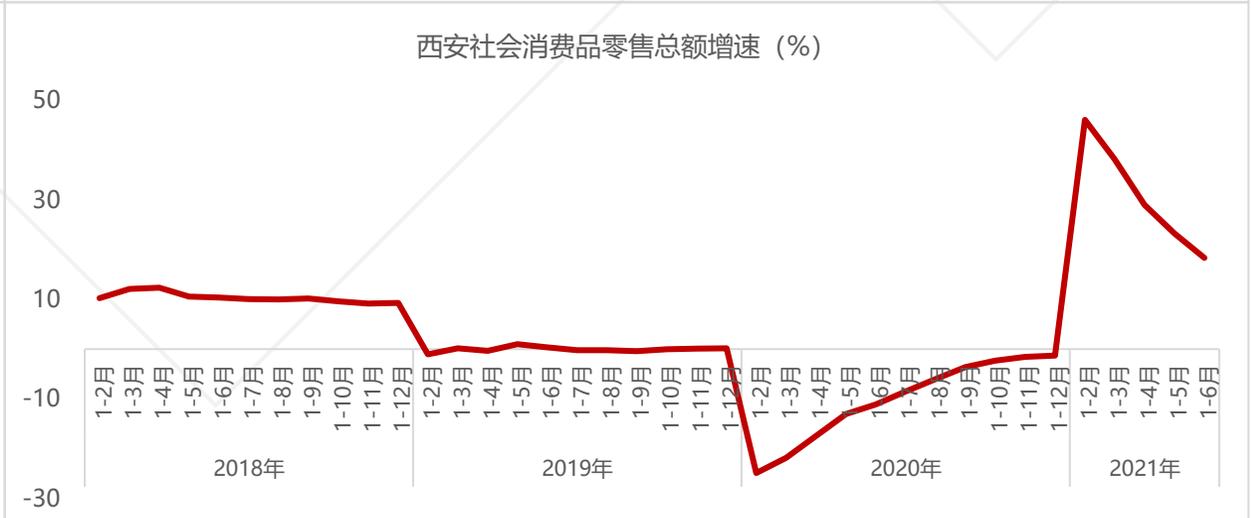
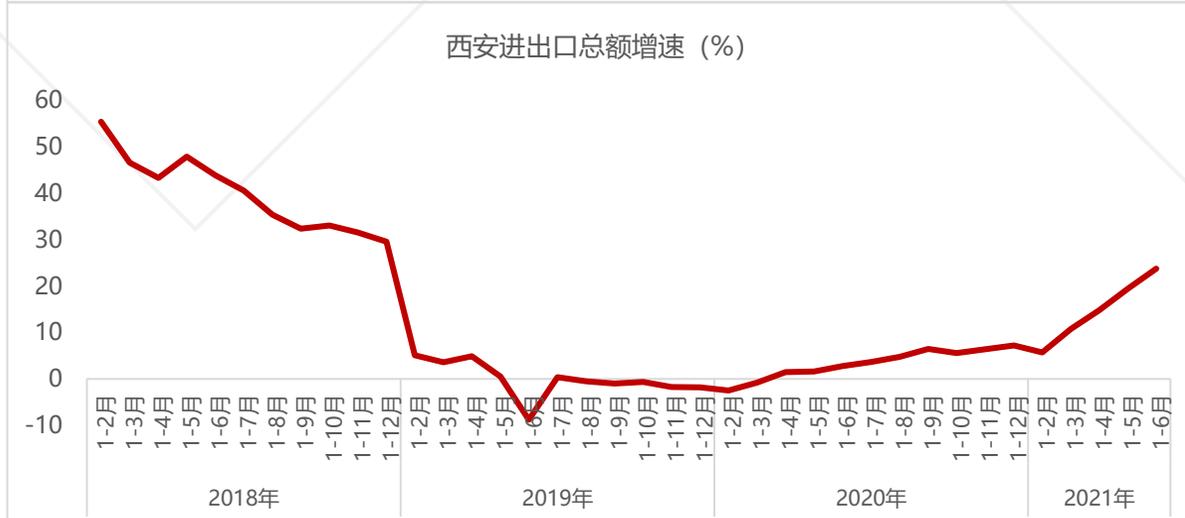
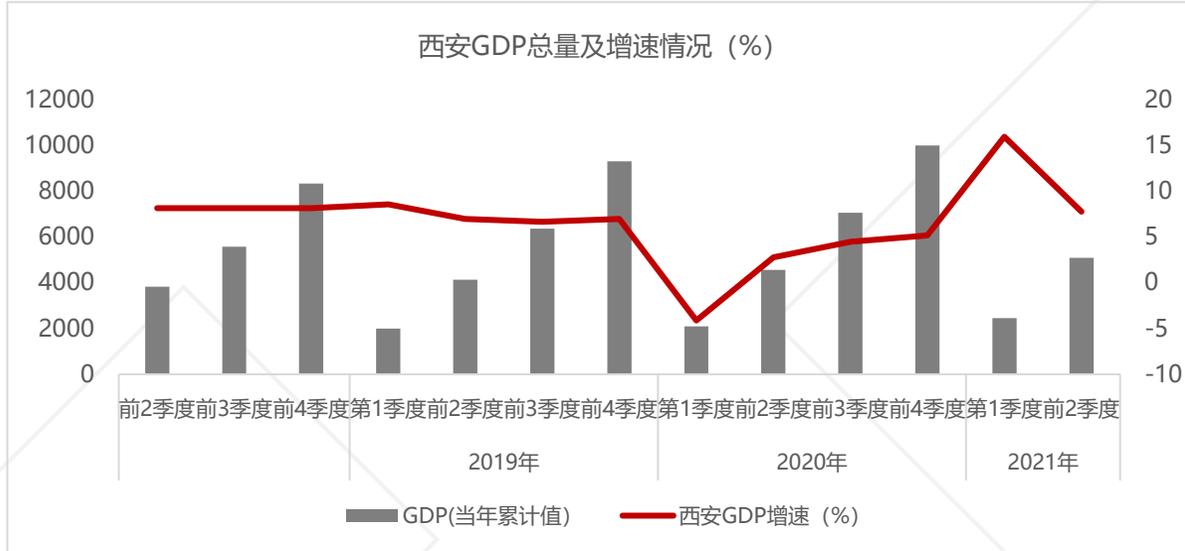
1

## 2021年上半年房地产市场回顾

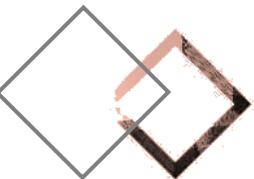
- ◆ 宏观环境回顾
- ◆ 土地市场回顾
- ◆ 商品房市场回顾

# 宏观环境回顾

## 【城市经济表现】西安上半年GDP增速达7.8%， “三架马车” 两稳一增， 经济延续稳定增长态势



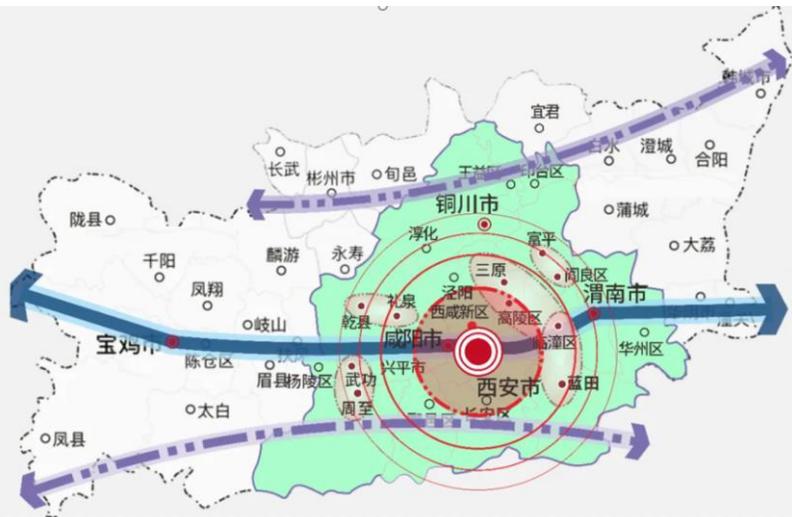
数据来源：房99、创典数据库、西安市统计局等



# 宏观环境回顾

**【城市发展规划】“十四五”规划瞄准“城市群”和“都市圈”建设，致力构建“一核一轴、两翼三区、多组团”城市发展新格局，为国家中心城市、西安都市圈建设注入活力**

西安都市圈



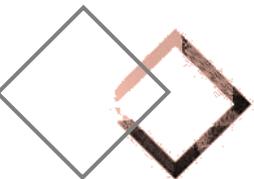
- **范围：**西安、咸阳、渭南、铜川、杨凌等多个市区；
- **发展格局：**“一核一轴、两翼三区、多组团”；
- **一核：**西安主城区、咸阳主城区和西咸新区组成的都市圈核心区；
- **一轴：**依托陇海铁路、连霍高速形成的东西向发展轴；
- **两翼：**南部秦岭生态文化提升区和北部渭北产业转移承载区；
- **三区：**铜川主城区、渭南主城区、杨凌示范区；
- **多组团：**以高陵、临潼、三原为主体的渭北先进制造业组团；以富平、阎良为主体的航空产业组团；以临潼、蓝田为主体的旅游休闲组团；以武功、周至为主体的现代农业示范组团；以乾县、礼泉为主体的农产品加工组团。

## 经济发展目标——

- **2025年目标：**经济总量达到1.4万亿元以上，全社会固定资产投资增速年均增长7.2%，社会消费品零售总额7000亿元，年均增长7%，进出口贸易总额4500亿元，居民人均可支配收入5.3万元，年均增长7.5%；
- **2035年远景目标：**综合实力大幅提升，人均生产总值达到中等发达国家水平，基本实现新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化，建成现代化经济体系，治理体系和治理能力基本实现现代化；

## 国土空间开发——

- 建立健全“3+1”四线管控体系，生态红线、永久基本农田保护红线、城镇开发边界和历史文化保护控制线；
- 实施“南控、北跨、西融、东拓、中优”空间发展战略；
- 以西安—咸阳一体化为核心，推进基础设施、产业布局、公共服务向周边城市延伸，打造现代化都市圈；
- 完成西安咸阳国际机场三期扩建工程，加快推进西延、西十、西康等高速铁路建设，完善“米”字型高铁网。加快推进新西安南站、西安东站规划建设，加快建设外环高速及连接鄠邑、周至、眉县、乾县等地的高速公路，加快完成轨道交通三期建设，编制第四期建设规划，扩大轨道交通覆盖范围。

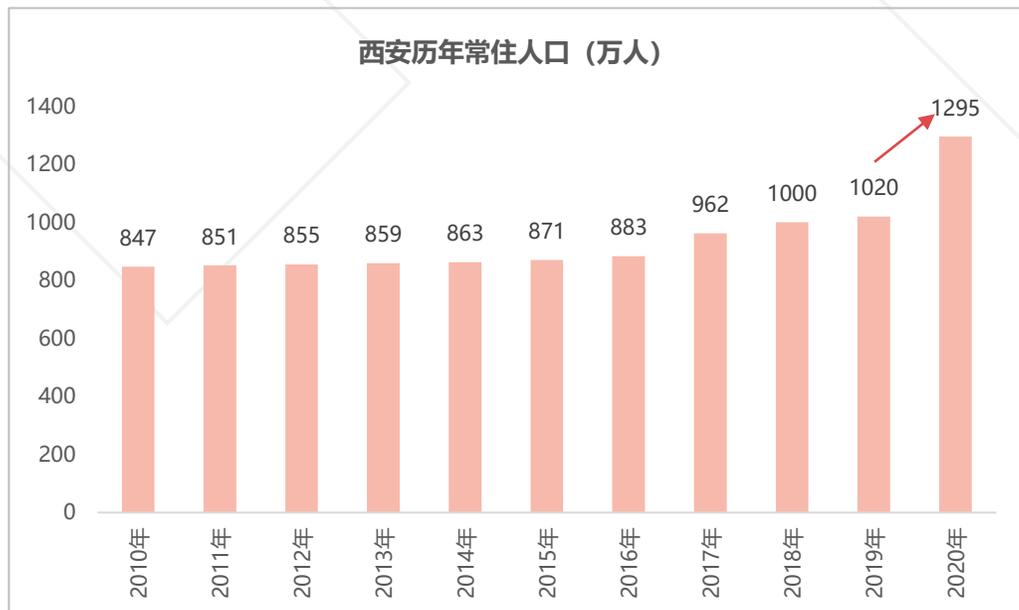


# 宏观环境回顾

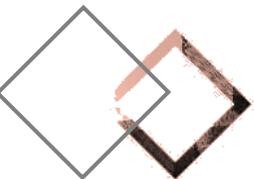
## 【城市人口表现】西安人口总量达1295万人，人口增量排名位居全国城市前列，人口净流入的高速增长，对城市产业、经济发展和楼市增长形成强力支撑

陕西第七次全国人口普查显示：全省常住人口3952.9万人，与2010年第六次全国人口普查的3732.74万人相比，十年共增加220.16万人，增长5.9%，年平均增长率为0.57%；

西安作为陕西省会城市，人口总量达1295.29万人，占全省人口比重32.77%。比2019年增加274.9万，比2010年增加448.51万人，增长52.97%，人口增量全国排名前四，北方排名第一，人口红利将为西安未来五至十年发展提供重要支撑。



陕西省常住人口规模			
区域	2020年七普 (万人)	2010年六普 (万人)	增减量 (万人)
陕西	3952.9	3732.74	220.16
西安	1295.29	846.78	448.51
渭南	468.81	528.61	-59.8
咸阳	395.66	489.48	-93.82
宝鸡	332.04	371.67	-39.63
汉中	321.15	341.62	-20.47
榆林	362.48	335.14	27.34
安康	249.34	262.99	-13.65
商洛	204.12	234.17	-30.05
延安	228.26	218.7	9.56
铜川	70.36	83.44	-13.08
杨凌	25.39	20.12	5.27

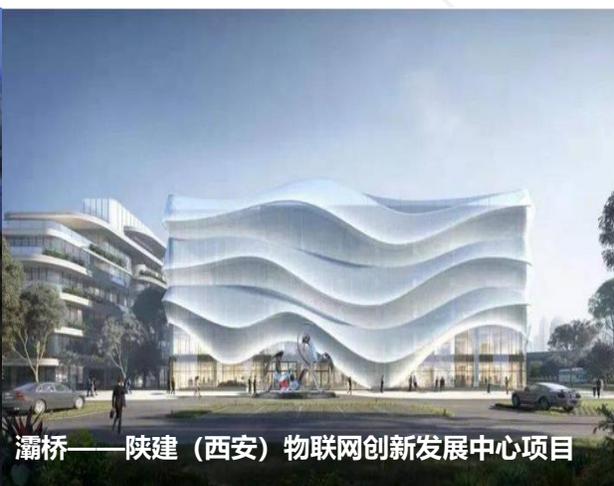
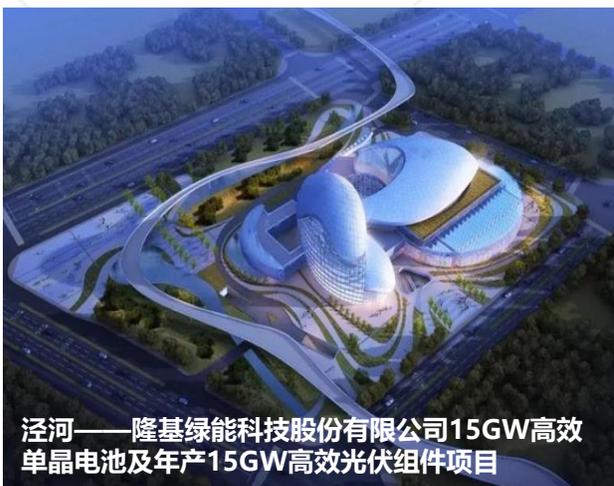


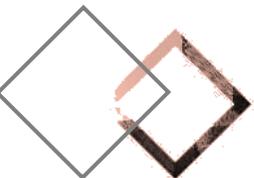
# 宏观环境回顾

**【城市产业发展】西安举办产业项目集中签约大会和第五届丝博会等，共签约540余个项目，总投资超7000亿元，伴随着部分项目的建设落地，西安“6+5+6+1”现代产业体系正在加速构建，城市综合竞争力快速提升**

- 2021年西安市产业项目集中签约大会：签约项目215个、总投资3037.3亿元，重点项目如恒大重大产业基地项目、陕汽商用车零部件产业园项目、中建方程创芯园项目、长安汇通项目、长安信托总部项目等，助力加快构建西安市“6+5+6+1”现代产业体系。
- 第五届丝绸之路国际博览会暨中国东西部合作与投资贸易洽谈会：累计签约330余个项目，总投资超过4035亿，赋予西安产能升级、助力城市经济高质量发展。
- 2021上半年西安集中开工166个重点项目，累计总投资额3375亿元，其中以先进制造业投资占比最为突出，推动城市产业不断升级，为全市经济高质量发展助力。

时间	集中开工项目个数	总投资额 (亿元)	年计划投资额 (亿元)	先进制造业年度投资额 (亿元)	先进制造业占比
2021年1季度	83	2580	531	161	30%
2021年2季度	83	795	225	137	61%
合计	166	3375	756	298	39%





# 宏观环境回顾

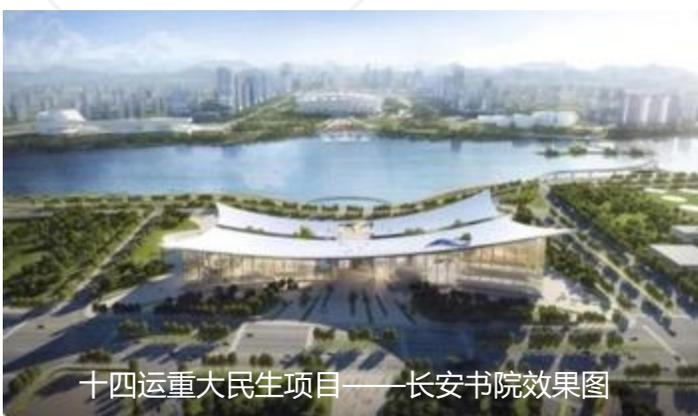
**【城市建设发展】第十四届全运会在西安举行，将是西安举办的最大规模的全国性赛事，以承办全运会为契机，西安全力打造全国体育消费试点城市，推动西安体育产业发展。同时也对焕新城市面貌，提升城市影响力有着显著的助推作用**



第十四届西安全运会主场馆效果图鸟瞰

以承办第14届全运会为契机，西安市全力展开“三改一通一落地”、十四运场馆及配套项目建设工作，焕新城市面貌，提升城市影响力。

- ◆ 老旧小区：2021年6月前，完成绕城高速以内80%以上老旧小区改造。
- ◆ 城中村、棚户区：2021年6月底前，城市主要节点上的42个城中村、棚户区改造提升工作。
- ◆ 背街小巷：绕城高速以内包括全运会场馆周边20米以下需要提升改造的599条背街小巷，进行提升改造，2021年6月底前全面完成检查验收。
- ◆ 打通断头路：确保在2021年4月前，打通58条断头路。
- ◆ 通讯架空线：2021年5月底前，完成主城区道路以及城中村、老旧小区通信架空线落地工作。
- ◆ 西安奥体中心“一场两馆”，于2020年7月全部竣工交付；
- ◆ 跨浐灞河5桥2隧十四运配套项目，于2021年7月底前建成；
- ◆ 连接西安奥体中心与西安咸阳国际机场、北客站的地铁14号线，于2021年6月底前开通运营；
- ◆ 长安乐、长安云、长安书院、长安苑、长安天街等“一带一路”文化交流中心系列公建项目；奥体中轴公园、奥体中心光影文化公园等项目陆续建成；



十四运重大民生项目——长安书院效果图



十四运配套项目——东三环桥与通源路跨浐河桥

# 宏观环境回顾

**【西安土地政策】** 西安加大土地市场供应稳定预期，并建立房地联动机制，推行“两集中”政策，叠加“限房价、定品质、竞地价”+自持租赁住房等提高拿地门槛，以降低土拍市场温度，控制土地溢价率，从首批集中供地的成交情况来看，调控效果正在显现

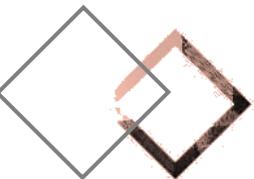
自2021年4月1日起，西安市行政区内（不含临潼区、高陵区、阎良区、蓝田县、周至县、航空基地）新出让商品住宅用地，按照宗地地上住宅规划建筑面积的5%设定企业自持租赁住房面积；西咸新区沣东新城商品住宅用地出让时，出让方案中应明确企业自持租赁住房比例不低于宗地规划建筑面积的5%。

6月9日，西安市住房和城乡建设局、西安市自然资源和规划局联合发布《西安市租赁住房房源筹集工作实施细则（试行）》，轨道交通枢纽站点半径800米以内的商品住房用地按照宗地地上住宅规划建筑面积的10%设定企业自持租赁住房面积。



3月30日，西安发布《西安市人民政府办公厅关于建立房地联动机制促进房地产市场平稳健康发展的通知》。商品住宅用地供应总量年均增长20%；商品住宅、共有产权住房均实行“限房价、定品质、竞地价”；每年按季度集中组织国有建设用地公开出让；存在失信行为、超出“三道红线”房企，不得参与土地竞拍。

序号	区域	宗地编号	面积(亩)	用途	容积率	成交价(亿元)	楼面地价(元/㎡)	溢价率	竞得人	宗地商品住宅毛还销售均价(元/㎡)
1	城西	YT7-5-69	22.1	居住	≤5.72	2.3	2729	2%	西安茂顺置业有限公司	18377
2	城西	YT7-5-70	2.8	商服	≤2.73	0.1	4486	0%	西安茂顺置业有限公司	—
3	灞灞	WY6-20-363	194.8	居住	≤3.29	9.9	2315	0%	西安恒正隆房地产有限公司(兴正元)	16159
4	灞灞	CB2-8-315-3	35.2	居住	≤4.53	1.9	1814	0%	陕西东顺房地产开发有限责任公司(陕建)	12845
5	城北	QJ10-9-259	52.4	居住	≤3.5	3.8	3132	0%	西安中山摩码置业有限公司(当代)	18745
6	曲江	QJ4-2-88	78.6	居住	≤2.8	6.6	4520	0%	西安曲江国际会展投资控股有限公司	10500
7	城北	QJ10-10-256	17.7	居住	≤2.8	—	—	—	—	19702
8	城北	QJ10-8-491	17.8	居住	1.2-2.8	—	—	—	—	19868
9	高新	GX3-19-14	104.1	居住	≤2.8	12.6	6477	0%	西安市高新区城更大仁房地产开发有限公司	13117
10	高新	GX3-26-31	133.3	居住	≤2.8	15.5	6227	0%	西安市高新区城更双兴房地产开发有限公司	12805
11	高新	GX3-26-5	172.8	居住	≤2.8	20.1	6218	0%	西安市高新区城更四安房地产开发有限公司	12785
12	高新	GX3-36-6	78.5	居住	1.2-2.8	10.3	7003	0%	西安高新城市开发建设有限责任公司	13899
13	高新	GX3-33-9	71.8	居住	≤2.8	18	13429	20%	西安祥茂置业有限公司(金茂)	23741
14	阎良	HK2-1-57-1	93	居住	≤2.59	1.7	1049	0%	西安渭北航空工业组团保障房开发有限公司	5600
15	阎良	HK2-1-52	40	居住	≤2.6	0.7	961	0%	西安市航空基地新舟置业有限公司	5138
16	航天	HT01-5-47-1	109.2	居住	≤2.8	24	11769	30%	绿城岸意房产建设管理有限公司(绿城)	19658
17	临潼	LT3-55-10-1	66	居住	1.0-1.8	1.2	1522	0%	西安市临潼区鼎新工业改造建设有限公司	6600
18	阎良	610114003013GB00008	48.7	居住	2.0-2.6	0.9	1036	0%	西安市阎良区城市开发建设投资集团有限责任公司	5548
19	阎良	610114003015GB00002	16.7	居住	2.0-2.6	0.3	1024	0%	西安市阎良区城市开发建设投资集团有限责任公司	5548
20	阎良	610114004009GB00003	89	居住	≤2.5	—	—	—	—	6442
合计			1498	—	—	122.3	—	—	—	—



# 宏观环境回顾

## 【西安新房政策】上半年西安房地产调控全面收紧，出台新政提高新市民置业门槛、加大住房持有成本，打击违规购房行为，进一步杜绝投机购房需求，促进房地产市场稳定

### ■ 七大项标准规范房企开发建设 提升城市综合形象

1月11日，西安市人民政府办公厅发布《关于转发市资源规划局居住区规划设计指导意见的通知》，进一步提升城市形象和城市品质，规范城市居住区规划设计，确保居住生活环境宜居适度；

### ■ 减免相应税费 推动城镇房屋拆迁进度

1月14日，西安市住建局和西安市税务局联合发文，自2月1日起，西安房屋征收货币补偿将免征个人所得税。选择货币补偿，重新购置房屋的成交价不超过货币补偿的，对新购房屋免征契税；选择产权调换，不缴纳房屋产权调换差价的，对新换房屋免征契税；

### ■ 推行全域交房即交证工作 “左手钥匙右手房本” 将成常态

4月30日，西安相关部门发文，自2021年5月1日起取得《商品房预售许可证》的开发项目应大力推行“交房即交证”工作，目前已取得《商品房预售许可证》且符合“交房即交证”的项目，开发企业可根据实际情况自愿申请；

### ■ 打击房企违法违规销售行为，净化房地产市场环境

6月7日，西安市住房和城乡建设局通告，严厉打击不法企业违法违规销售商品房行为。



### ■ 规范房地产市场秩序 加大违规购房处罚力度

3月15日，西安住建局发布通知，加强购房资格、资金核验，严重违反的5年内不得购房；

### ■ 考验房企资金运作能力 加速市场并购行为

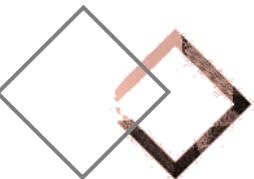
3月23日，西安出台商品房预售资金监管办法，7层以上（不含7层）的建筑，增加建设层数达三分之一节点、建设层数达三分之二节点，累计申请使用资金额度分别不得超过重点监管资金总额的20%和35%；

### ■ 提高购房门槛 升级限售政策

3月30日，西安发布新政，新落户满1年并且连续缴纳12个月社保或个税（人才、退役军人除外）；新房网签备案、二手房《不动产权证书》满5年方可交易；调整刚需购房门槛，购房前48个月无住房转让记录即算刚需；

### ■ 8大项40条细则 推动行业信息透明化、公开化

5月24日，西咸住建发布《西咸新区商品房销售信息公示管理规定》，对区域内商品房销售信息公示做了全方位的要求；



# 宏观环境回顾

**【西安二手房政策】** 住建局发文要求不得以学区、学位为名哄抬房源挂牌价，并要求建立二手住房交易参考价格发布机制，引导二手房市场理性交易，目前已公示首批102个小区二手住房成交参考价格，以降低客户对市场的预期

3月

## ■ 不得以学区、学位为名哄抬房价

3月15日，西安住建局发布《进一步规范房地产市场秩序有关问题》通知，进一步规范存量房交易秩序，不得为不符合住房交易条件的房屋提供挂牌服务；不得以学区、学位为名，煽动出卖方抬高房屋挂牌价格；不得发布挂牌价明显高于实际成交价的房屋信息；

## ■ 首提二手住房交易参考价格发布机制

3月30日，西安发布《西安市人民政府办公厅关于建立房地联动机制促进房地产市场平稳健康发展的通知》，**建立二手住房交易参考价格发布机制，规范中介机构房源信息发布行为。**

5月

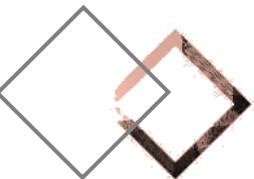
## ■ 租赁房源发布规范 净化市场环境

5月24日，西安住建局发布《关于规范住房租赁房源发布行为的通知》，未进行开业申报及资金监管的住房租赁企业不得发布房源信息；个人发布租赁房源的，发布房源套数不得超过10套（间）。个人如需发布房源超过10套（间）以上的，应当依法办理市场主体登记；租赁房源必须核验备案获取房源核验码；尽快下架存量房源获取房源核验码后方可再次展示；  
要求于2021年6月11日前落实实施。

7月

## ■ 首批102个小区住房成交参考价格公布

7月9日，西安住建局发布《关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知》，并发布首批102个小区二手住房成交参考价格，引导市场理性交易，稳定市场预期。  
涉及二手房交易各环节的有关机构要将二手住房成交参考价格作为参考依据，引导二手住房理性交易，稳定市场预期。



# 宏观环境总结

## 城市发展

- GDP增速7.8%，经济稳定增长
- 西安人口已达1295万人，人口继续高速流入，城市发展动力十足
- 加速构建现代产业体系，城市综合竞争力快速提升
- 大西安都市圈、国家级中心城市建设提速，持续激发城市发展活力

## 楼市政策

- 土地供应“两集中”，并执行“限房价、定品质、竞地价、竞自持”的土拍政策，降低土地市场温度，稳定市场预期
- 限购政策再度升级，政府监管持续发力，出台二手房指导价，降低市场预期

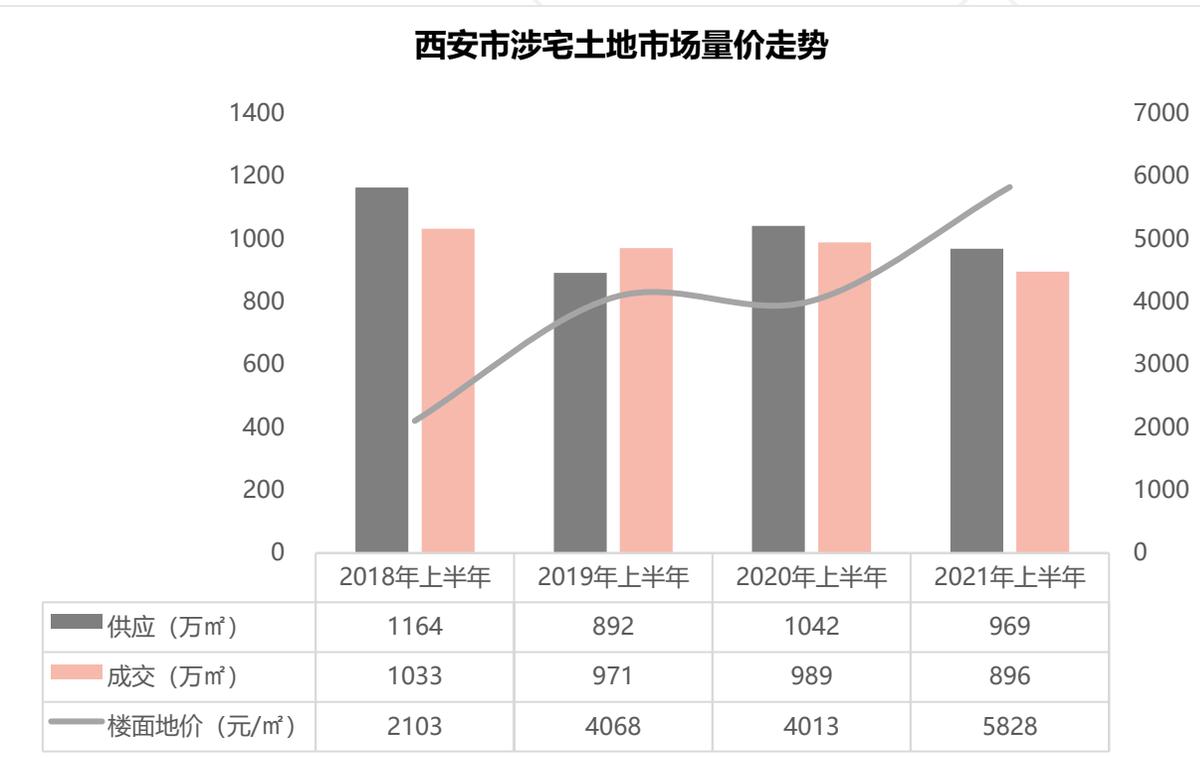
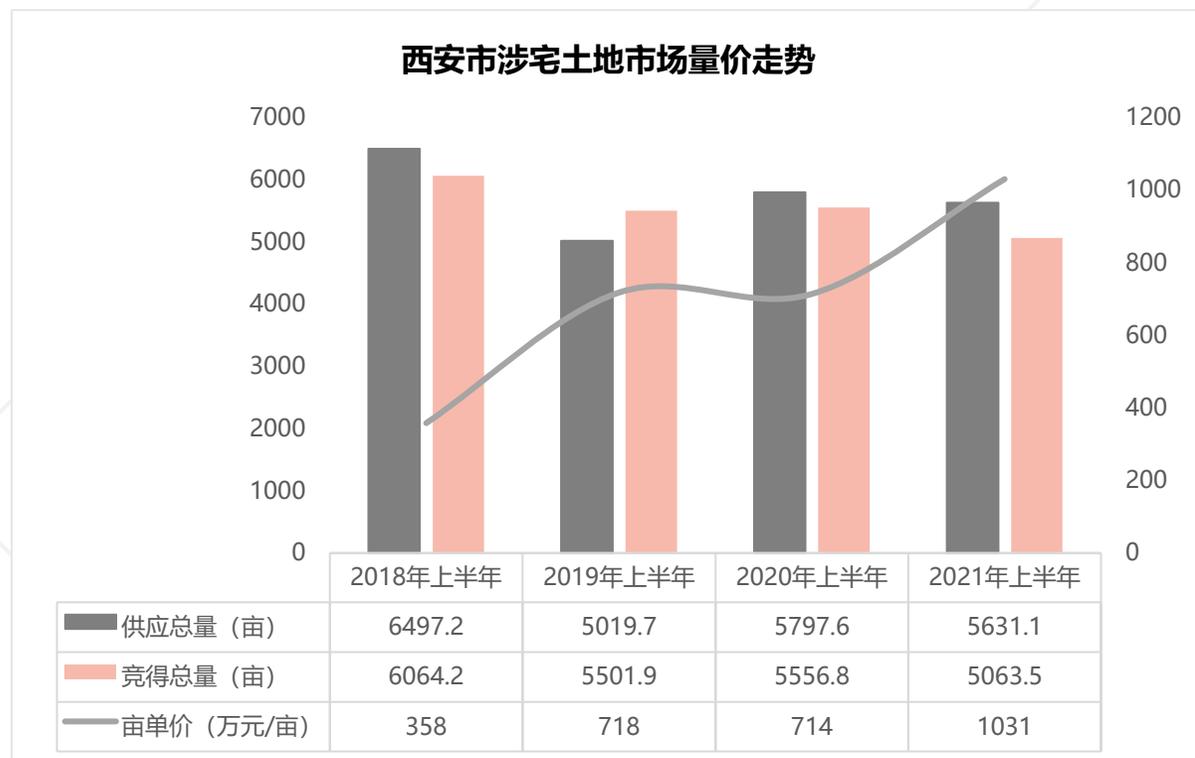
1

## 2021年上半年房地产市场回顾

- ◆ 宏观环境回顾
- ◆ 土地市场回顾
- ◆ 商品房市场回顾

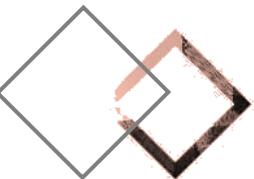
# 土地市场回顾

**【涉宅用地市场表现一】受土地供应“两集中”影响，2021年上半年西安涉宅土地供应放缓，成交量同步回落；地价快速攀升，创历史最高峰**



数据统计范围：浐灞、城北、城东、城南、城西、港务、高新、航天、经开、临潼、曲江、航天、高陵、鄠邑、蓝田、周至、阎良、长安、沣东、沣西、秦汉、空港、泾河等区域

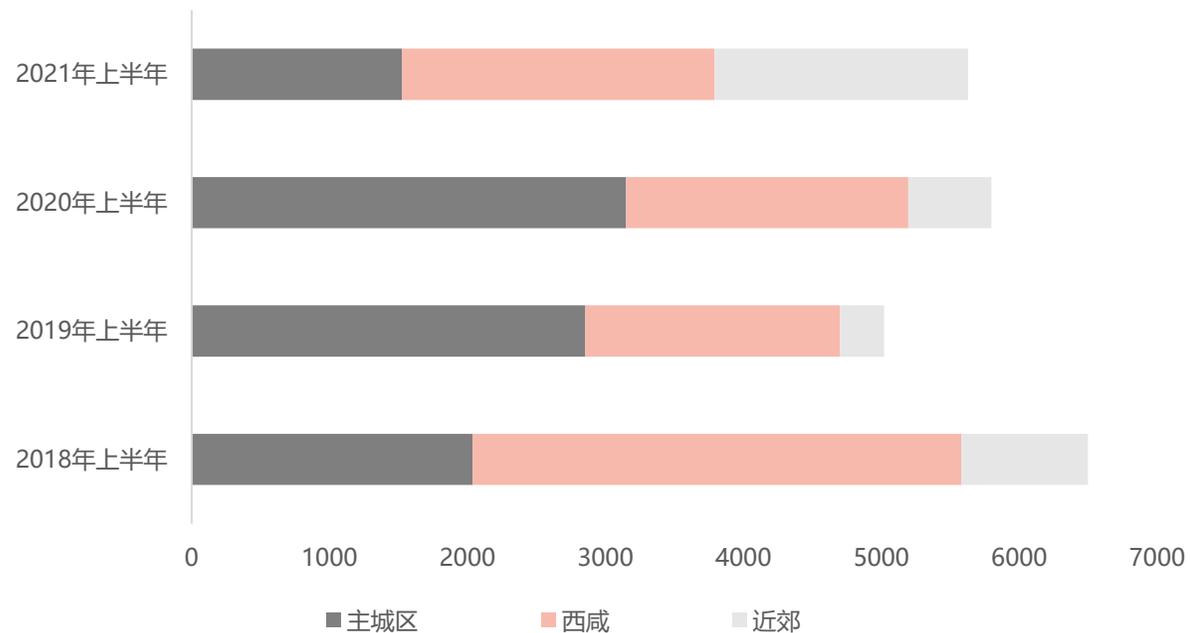
- **供应**：2021年上半年供应土地116宗，供应面积5631.1亩，同比**下降3%**；上半年供应建面969万㎡；
- **成交**：2021年上半年成交土地104宗，成交面积5063.5亩，同比**下降9%**；按计容建面，上半年可提供896万㎡的市场供应，同比**下降9%**；
- **地价**：2021年上半年成交土地亩单价1031万元/亩，同比**上涨44%**；成交楼面地价5828元/㎡，同比**上涨45%**；



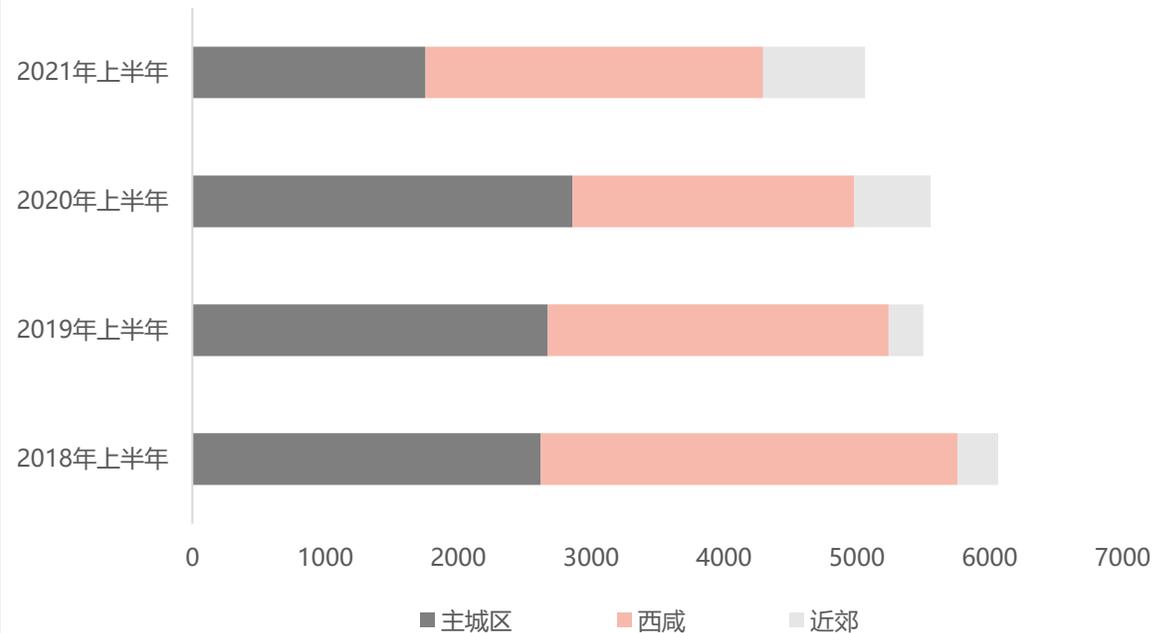
# 土地市场回顾

## 【涉宅用地市场表现二】土地供销以城市外围为主，其中西咸新区成交量占据市场的半壁江山

### 西安各区涉宅土地供应对比图



### 西安各区涉宅土地成交对比图



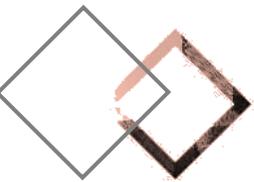
数据统计范围：主城区包含浐灞、城北、城东、城南、城西、港务、高新、经开、曲江、航天、长安；

西咸包含：沣东、沣西、秦汉、空港、泾河；

近郊包含：临潼、高陵、鄠邑、蓝田、周至、阎良；

□ **供应分区域：**2021年上半年主城区供应面积1527.8亩，占比27%，西咸供应面积2265.1亩，占比40%，城市近郊供应1838.2亩，占比33%；

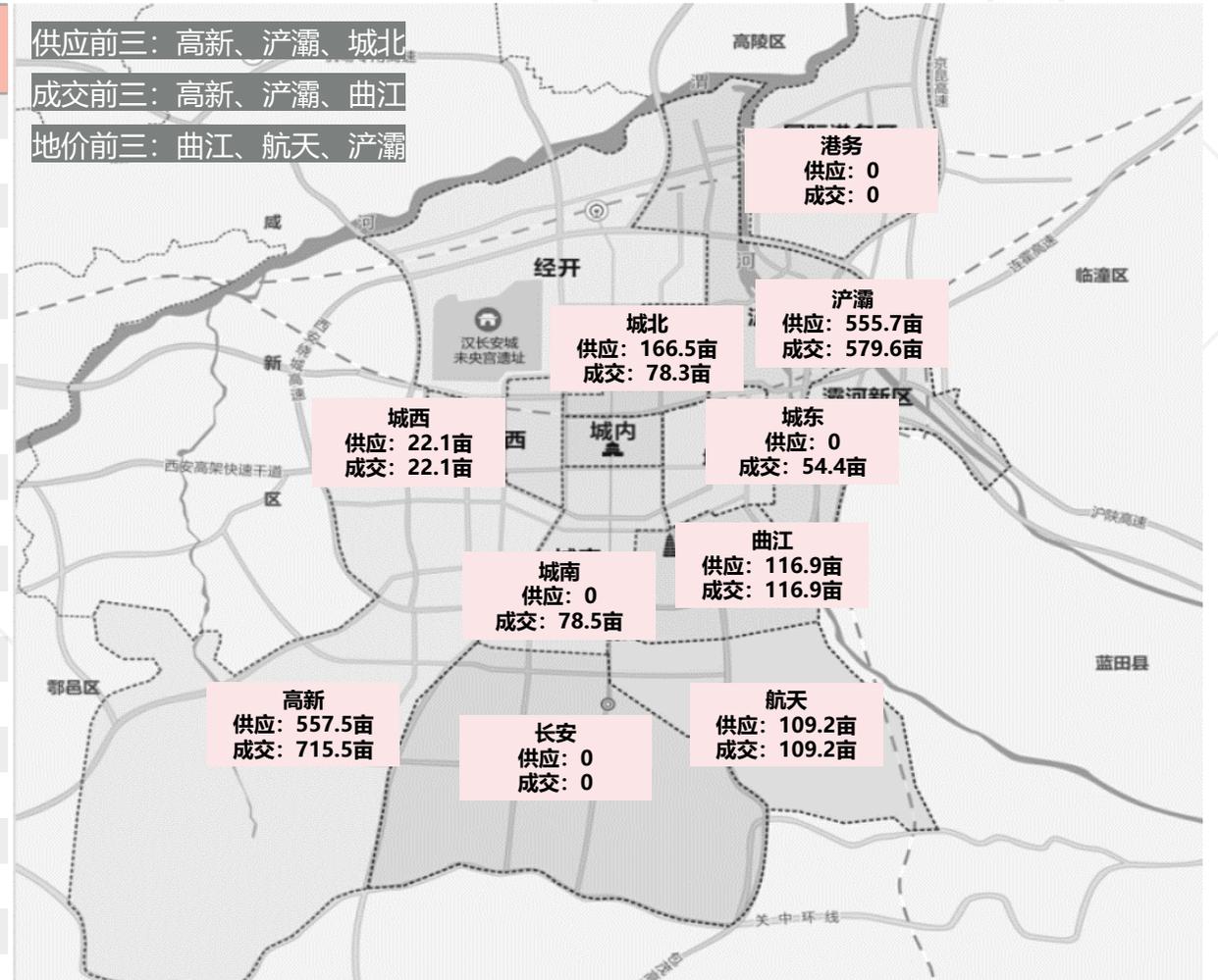
□ **成交分区域：**2021年上半年主城区成交面积1754.6亩，占比35%，西咸成交面积2542.1亩，占比50%，城市近郊成交766.9亩，占比15%。



# 土地市场回顾

**【涉宅用地市场表现三】主城区涉宅用地供求集中分布在高新和浐灞，价格最高的板块为曲江，地价涨幅最为显著的为航天城，城东、高新区则因大量城改用地底价成交，地价大幅下滑**

区域		供应面积 (亩)	成交面积 (亩)	亩均价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
浐灞	涉宅	555.7	579.6	1697	9364
	同比	175%	59%	72%	49%
城北	涉宅	166.5	78.3	1060	4864
	同比	278%	78%	-19%	7%
城东	涉宅	0	54.4	738	1387
	同比	—	-46%	-60%	-84%
城南	涉宅	0	78.5	844	4520
	同比	—	-46%	58%	101%
城西	涉宅	22.1	22.1	1041	2729
	同比	-72%	—	—	—
港务	涉宅	0	0	0	0
	同比	—	—	—	—
高新	涉宅	557.5	715.5	1368	6853
	同比	-27%	30%	-36%	-41%
航天	涉宅	109.2	109.2	2197	11769
	同比	-64%	-64%	94%	105%
曲江	涉宅	116.9	116.9	2989	22418
	同比	860%	860%	43%	79%
长安	涉宅	0	0	0	0
	同比	—	—	—	—

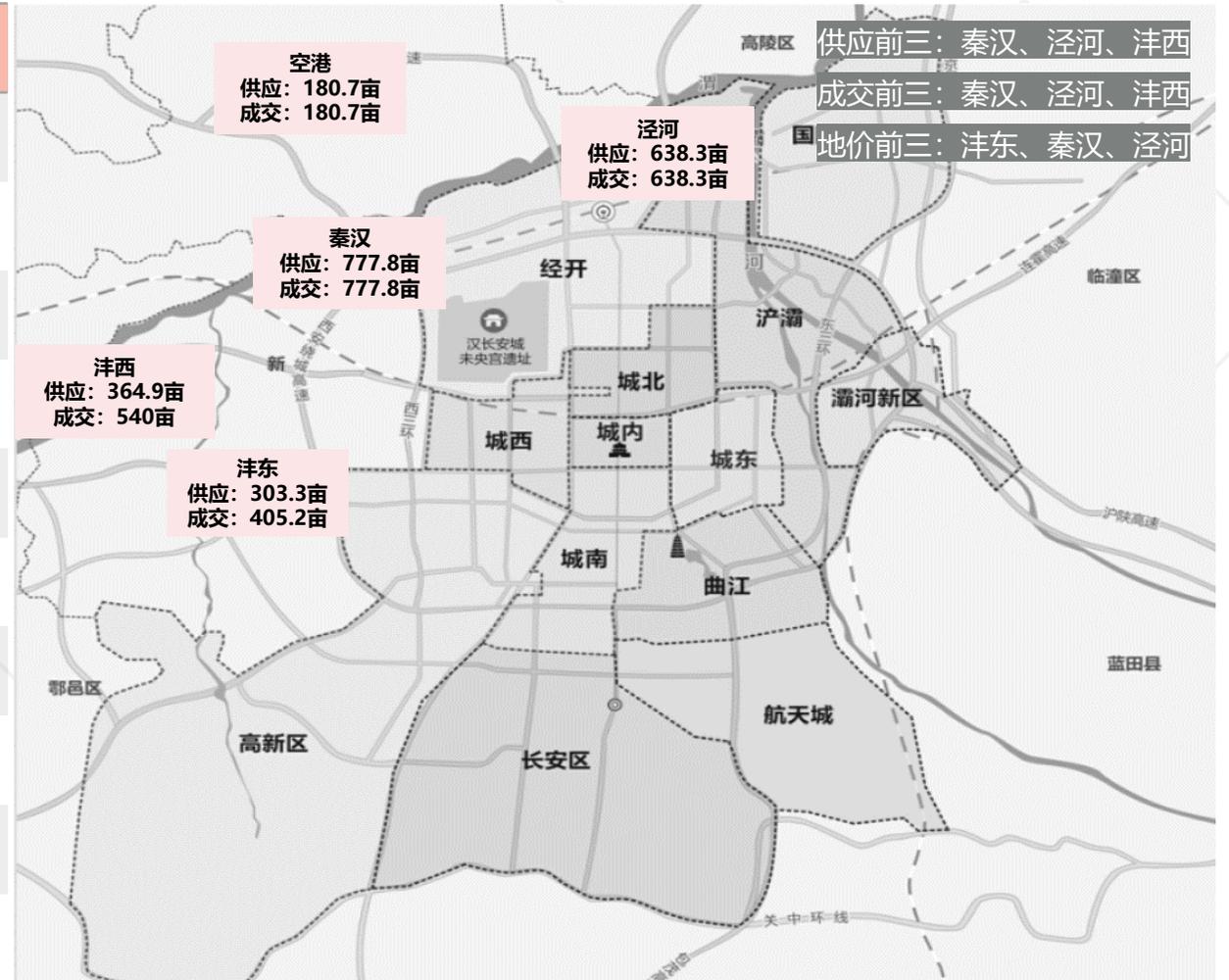


数据来源：房99、创典数据库、西安市统计局等

# 土地市场回顾

**【涉宅用地市场表现四】西咸新区涉宅用地供求主要集中在秦汉新城、泾河新城、沣西新城，价格最高的板块为沣东新城，地价涨幅最为显著的分别为秦汉新城、泾河新城；沣西新城则因大量安置用地成交，地价微降**

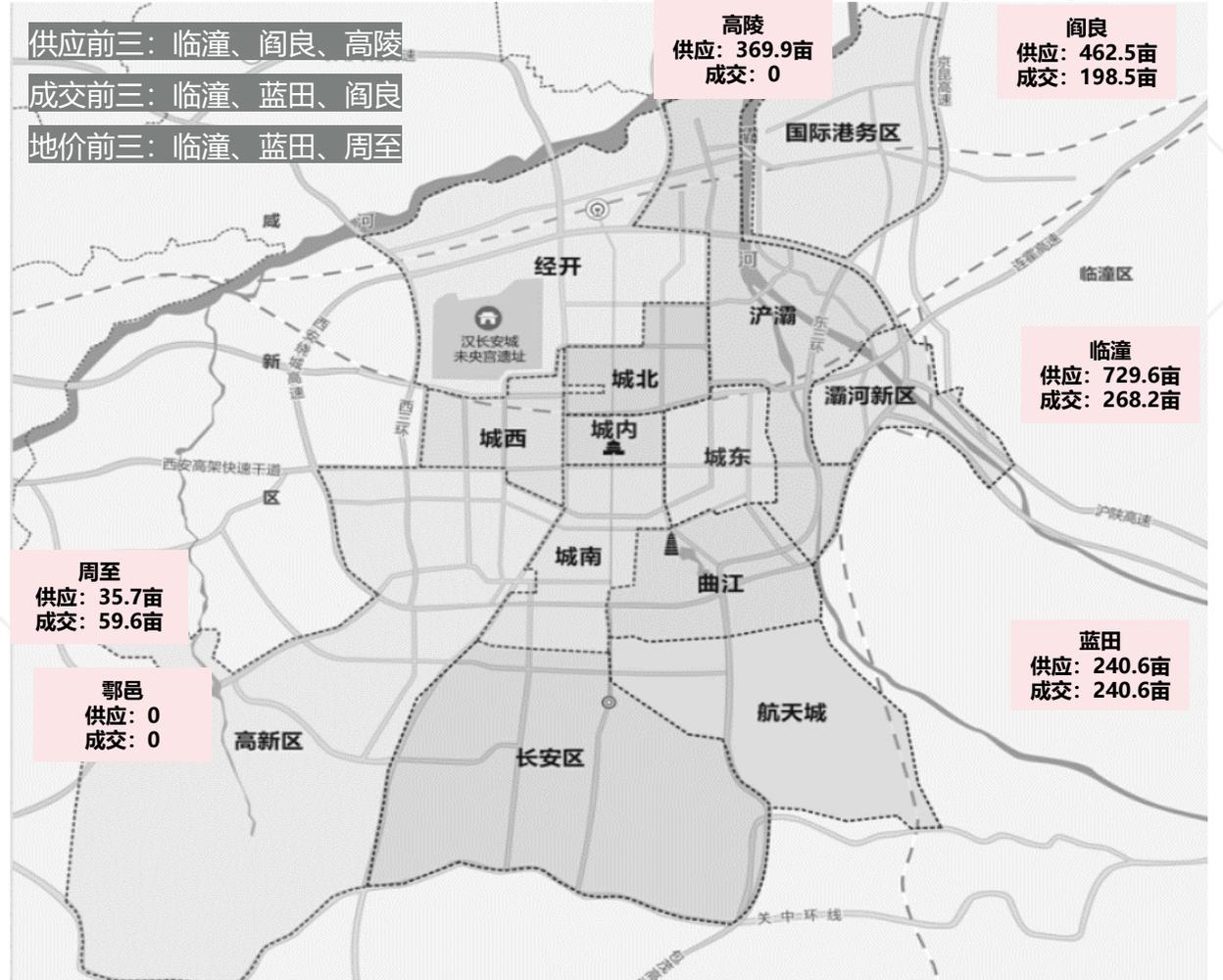
区域		供应面积 (亩)	成交面积 (亩)	亩均价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
沣东	涉宅	303.3	405.2	1655	10180
	同比	177%	644%	47%	51%
沣西	涉宅	364.9	540.0	307	1606
	同比	-13%	-4%	-13%	-14%
泾河	涉宅	638.3	638.3	775	4720
	同比	47%	9%	79%	76%
空港	涉宅	180.7	180.7	414	3103
	同比	-21%	187%	38%	38%
秦汉	涉宅	777.8	777.8	864	5743
	同比	-9%	-9%	328%	386%



# 土地市场回顾

**【涉宅用地市场表现五】近郊涉宅用地快速升温，高溢价地块频出，土地供求集中在临潼和蓝田，高新地产在临潼以溢价率100%+“现房销售”+自持住宅1.5万m<sup>2</sup>竞得约202亩涉宅用地，楼面地价6052元/m<sup>2</sup>，刷新区域地价；万科耗资12.8亿以318%的高溢价摘得蓝田约236亩涉宅用地**

区域		供应面积 (亩)	成交面积 (亩)	亩均价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
高陵	涉宅	369.9	0	0	0
	同比	33%	—	—	—
蓝田	涉宅	240.6	240.6	536	3061
	同比	435%	62%	464%	457%
临潼	涉宅	729.6	268.2	746	5132
	同比	845%	—	—	—
阎良	涉宅	462.5	198.5	178	1026
	同比	—	—	—	—
鄂邑	涉宅	0	0	0	0
	同比	—	—	—	—
周至	涉宅	35.7	59.6	214	1068
	同比	-45%	-8%	376%	260%

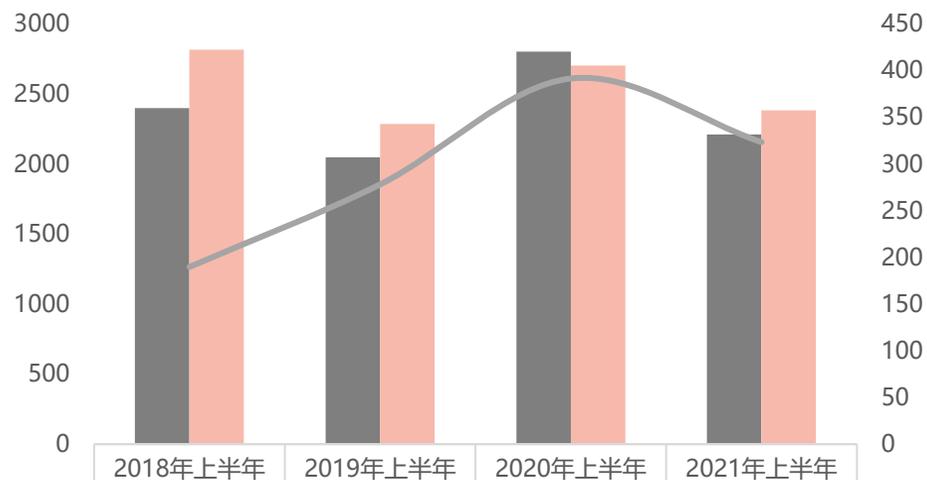


数据来源: 房99、创典数据库、西安市统计局等

# 土地市场回顾

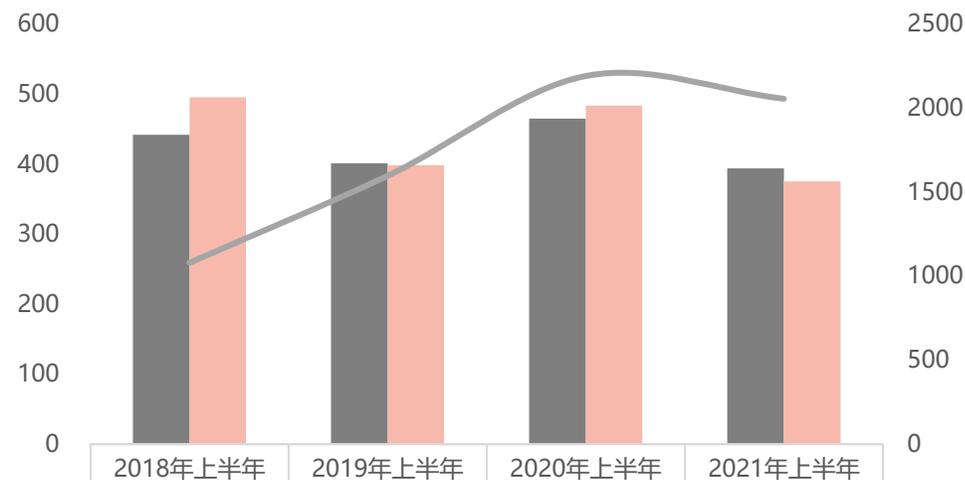
## 【商服用地市场表现一】商服用地供销微降，土地亩单价、楼面地价小幅下跌

西安商服用地量价走势



供应总量 (亩)	2399.8	2050.1	2804	2213.4
竞得总量 (亩)	2818.3	2287.9	2705.2	2385.1
亩单价 (万元/亩)	190	278	392	324

西安商服用地量价走势



供应 (万㎡)	442	401	465	394
成交 (万㎡)	495	398.7	483.8	375.4
楼面地价 (元/㎡)	1079	1597	2191	2056

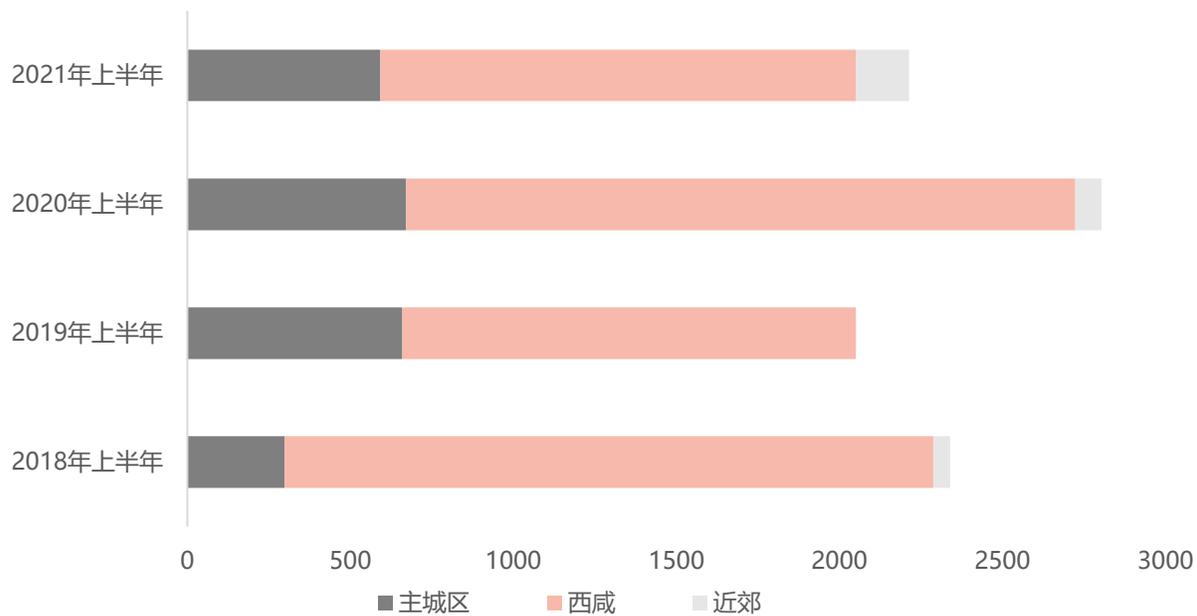
数据统计范围：灞灞、城北、城东、城南、城西、港务、高新、航天、经开、临潼、曲江、航天、高陵、鄠邑、蓝田、周至、阎良、长安、沣东、沣西、秦汉、空港、泾河等区域

- **供应**：2021年上半年商服用地供应86宗，供应总建面394万㎡，同比**下降15%**；
- **成交**：2021年上半年商服用地成交45宗，成交总建面375.4万㎡，同比**下降22%**；
- **地价**：2021年上半年商服用地楼面地价2056元/㎡，因土地成交趋于逐步外扩，楼面地价同比**下降6%**，亩单价324万元/亩，同比**下降17%**。

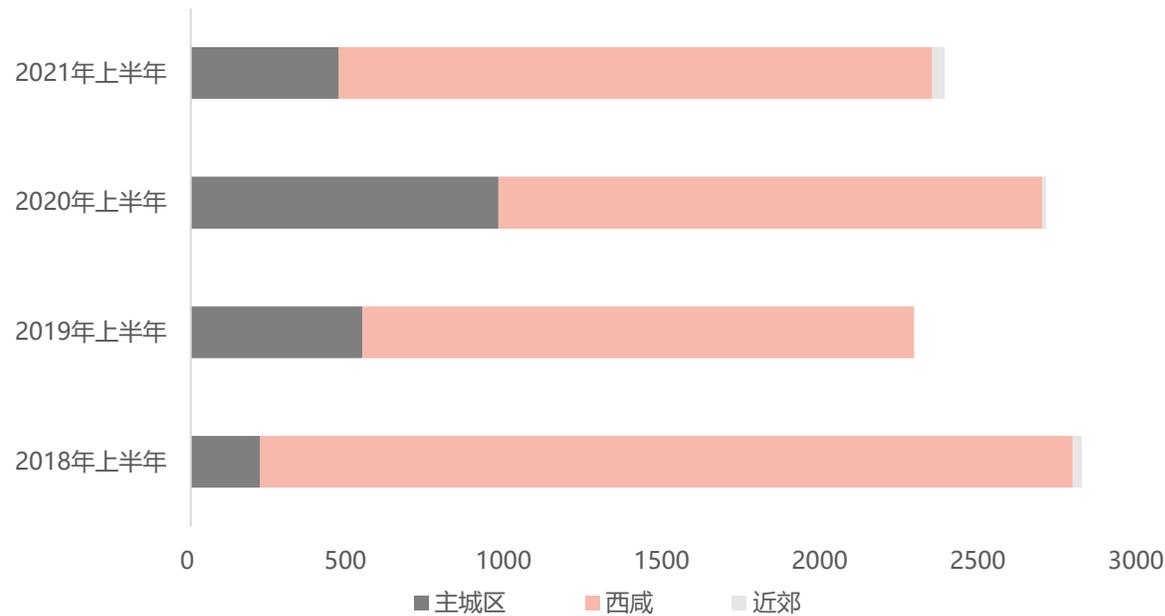
# 土地市场回顾

## 【商服用地市场表现二】土地供销聚集在西咸新区，其中成交规模占比提升至全市的79%

西安商服用地各区供应对比图



西安商服用地各区成交对比图



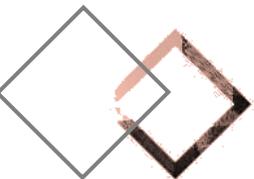
数据统计范围：主城区包含浐灞、城北、城东、城南、城西、港务、高新、经开、曲江、航天、长安；

西咸包含：沣东、沣西、秦汉、空港、泾河；

近郊包含：临潼、高陵、鄠邑、蓝田、周至、阎良；

□ **供应分区域：**2021年上半年主城区商服用地供应面积592.3亩，占比27%，西咸供应面积1459.2亩，占比66%，城市近郊供应161.9亩，占比7%；

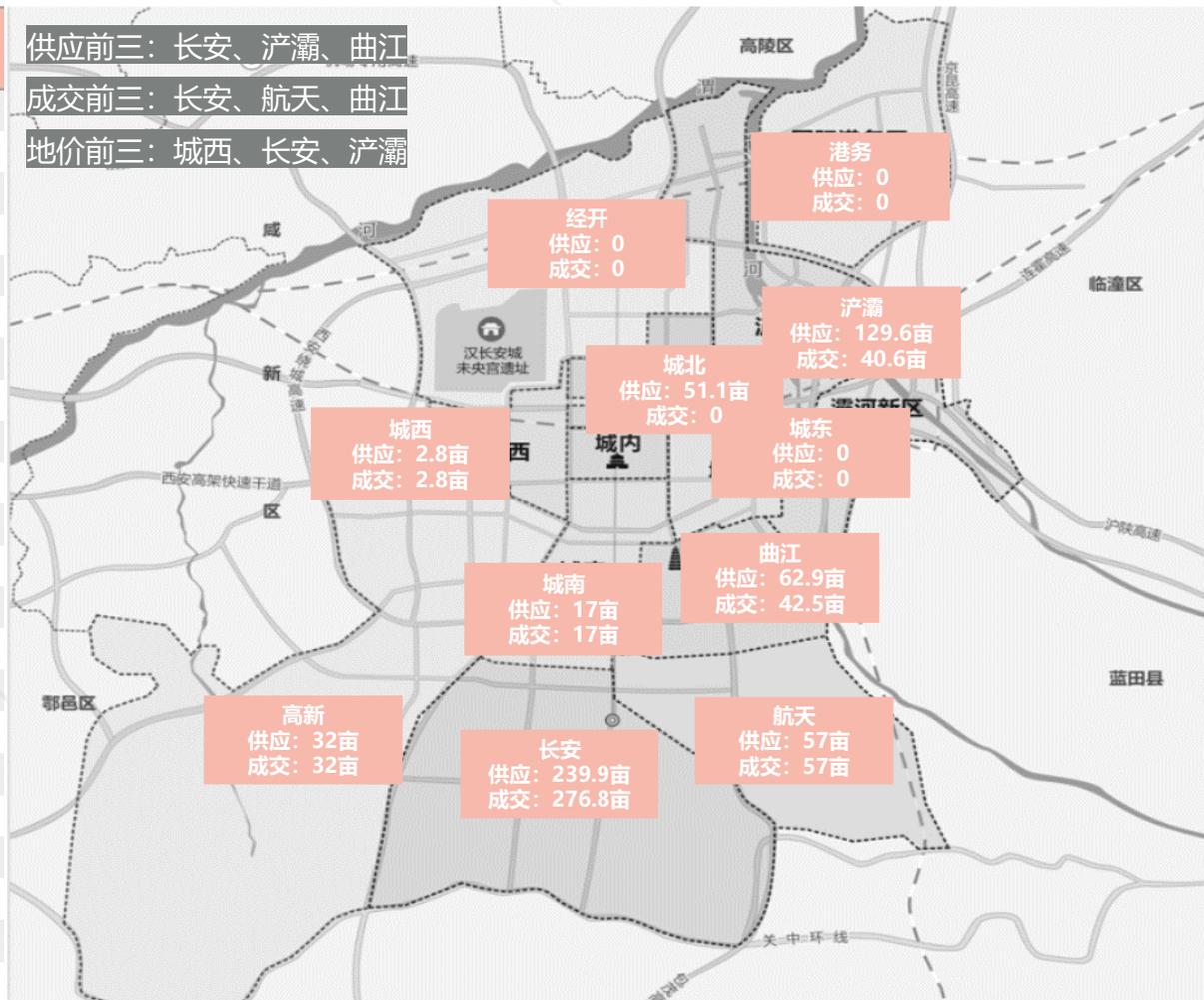
□ **成交分区域：**2021年上半年主城区商服用地成交面积468.7亩，占比20%，西咸成交面积1876.4亩，占比79%，城市近郊成交40亩，占比1%。



# 土地市场回顾

## 【商服用地市场表现三】主城区商服用地供销集中分布在长安、浐灞，其中城西地价领跑全市，城南地价涨幅最为显著

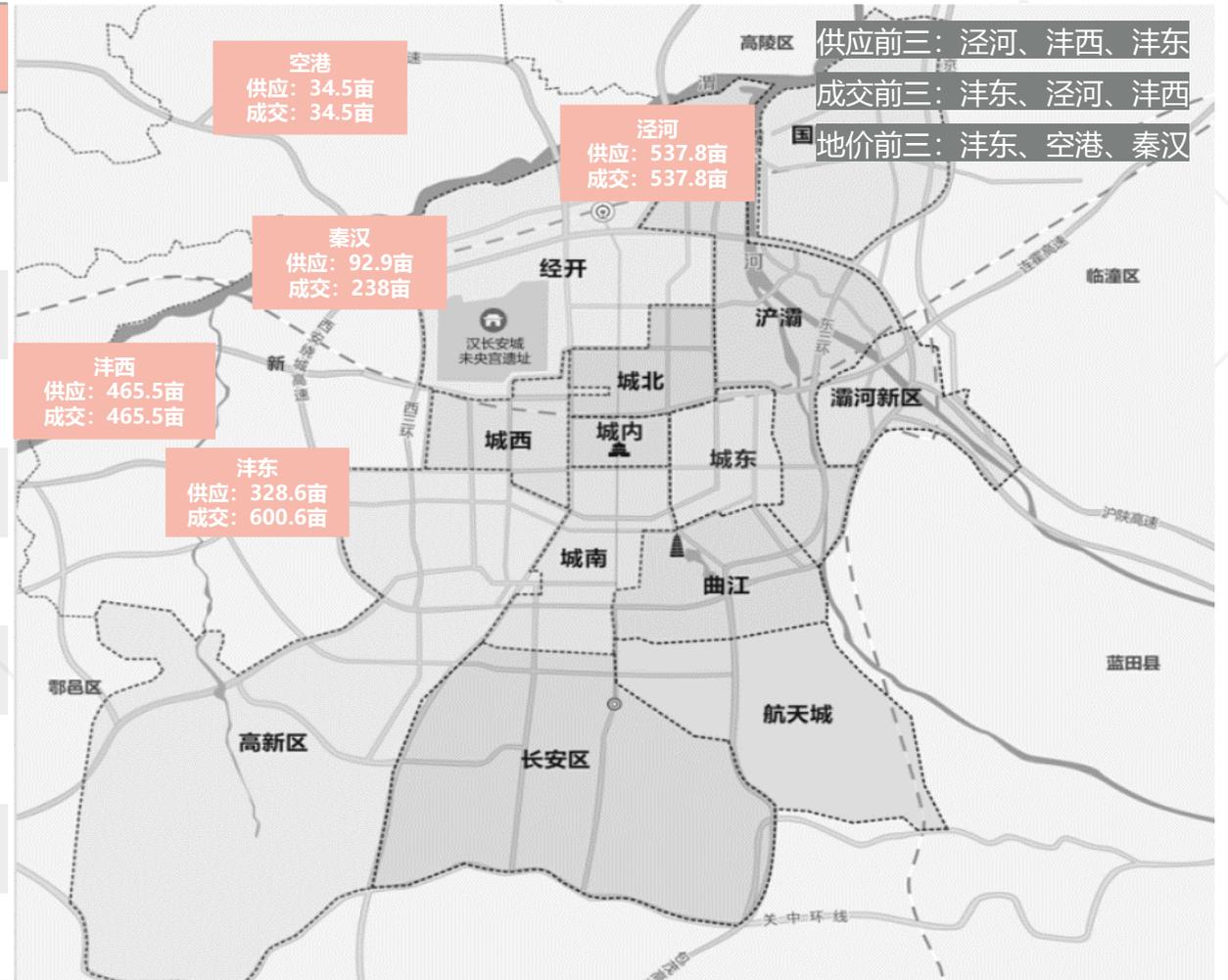
区域		供应面积 (亩)	成交面积 (亩)	亩均价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
浐灞	商服	129.6	40.6	721	3606
	同比	191%	-63%	51%	6%
城北	商服	51.1	0	0	0
	同比	100%	—	—	—
城东	商服	0	0	0	0
	同比	—	—	—	—
城南	商服	17	17	1102	3203
	同比	-61%	-61%	59%	65%
城西	商服	2.8	2.8	816	4486
	同比	40%	—	—	—
港务	商服	0	0	0	0
	同比	—	—	—	—
高新	商服	32	32	990	2744
	同比	-84%	-82%	84%	42%
航天	商服	57	57	1085	3014
	同比	—	—	—	—
经开	商服	0	0	0	0
	同比	—	—	—	—
曲江	商服	62.9	42.5	651	2353
	同比	43%	-85%	-55%	-62%
长安	商服	239.9	276.8	408	3745
	同比	419%	499%	-42%	18%

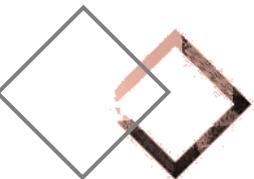


# 土地市场回顾

**【商服用地市场表现四】泾河新城商服用地供应跃居西咸榜首，沣东新城成交位居首位，且以3379元/m<sup>2</sup>楼面地价领跑；秦汉新城地价涨幅最明显**

区域		供应面积 (亩)	成交面积 (亩)	亩均价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
沣东	商服	328.6	600.6	438	3379
	同比	-60%	-6%	45%	27%
沣西	商服	465.5	465.5	119	779
	同比	74%	65%	2%	35%
泾河	商服	537.8	537.8	205	1201
	同比	380%	380%	23%	41%
空港	商服	34.5	34.5	296	2175
	同比	-85%	-51%	49%	46%
秦汉	商服	92.9	238	191	1258
	同比	-85%	-62%	194%	113%

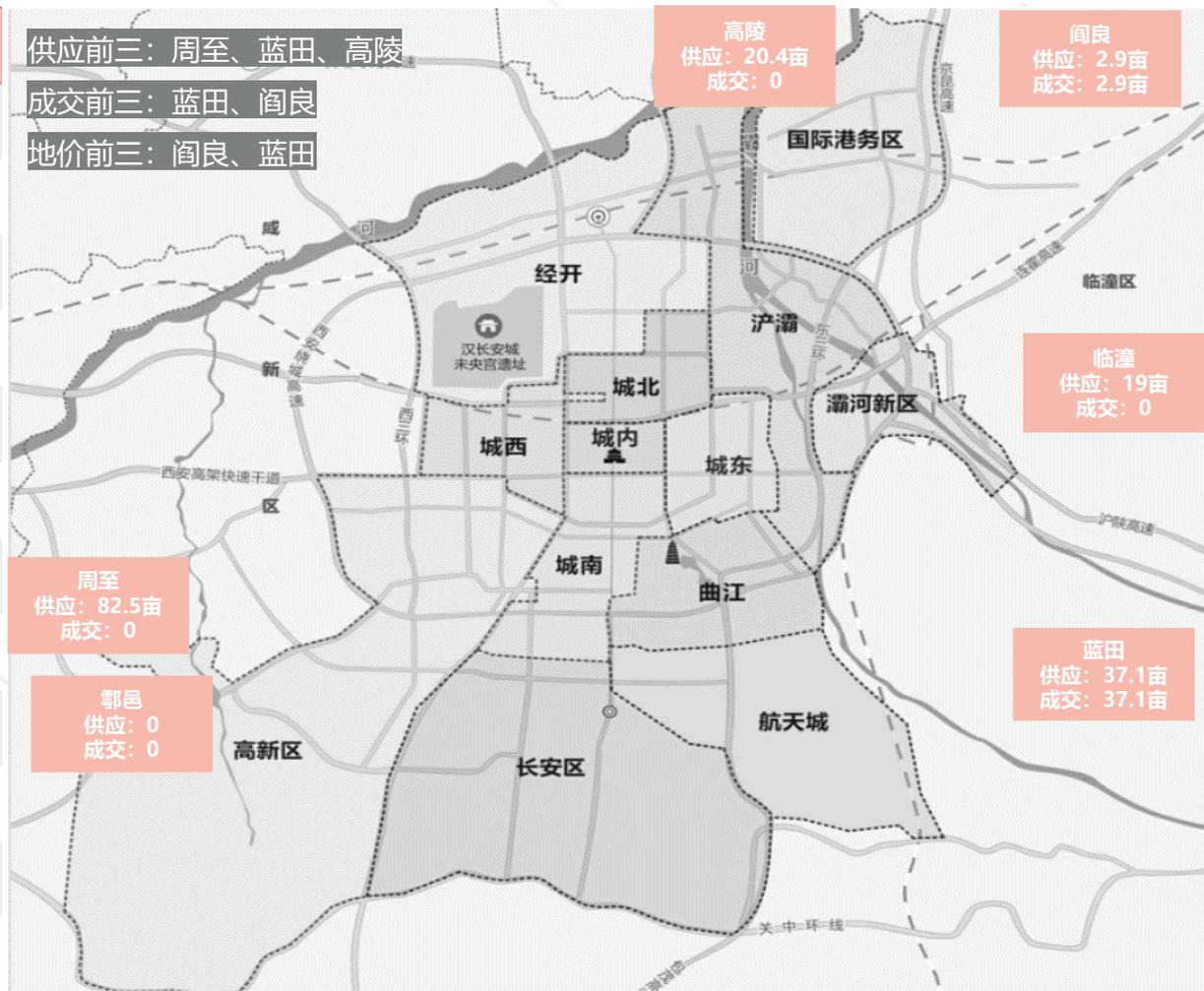




# 土地市场回顾

## 【商服用地市场表现五】近郊商服用地供销均有上升，其中周至商服用地供应放量明显，蓝田成交活跃，阎良以774元/m<sup>2</sup>地价领跑

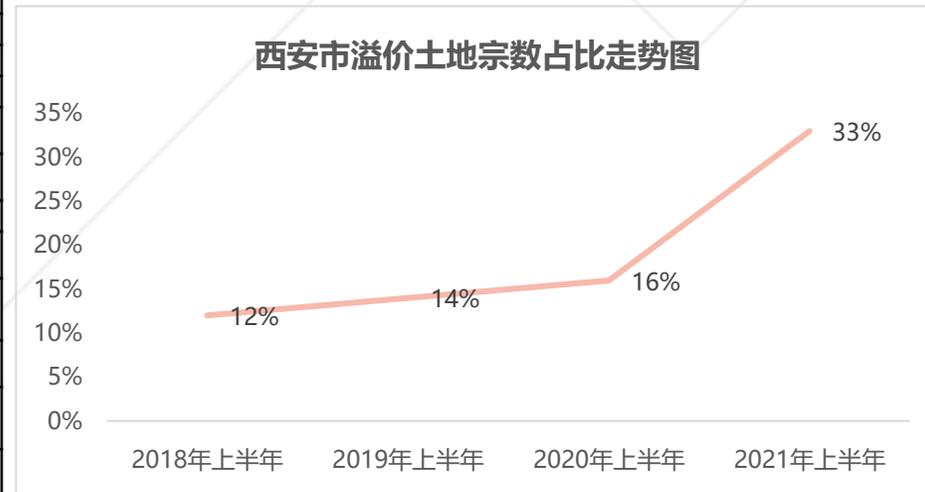
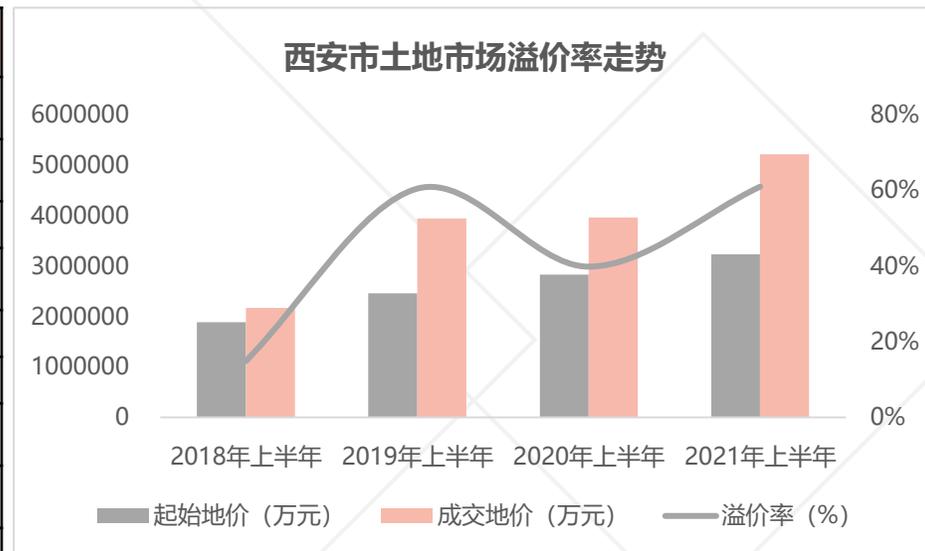
区域		供应面积 (亩)	成交面积 (亩)	亩均价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
高陵	商服	20.4	0	0	0
	同比	—	—	—	—
蓝田	商服	37.1	37.1	71	575
	同比	—	—	—	—
临潼	商服	19	0	0	0
	同比	-72%	—	—	—
阎良	商服	2.9	2.9	313	774
	同比	—	—	—	—
鄠邑	商服	0	0	0	0
	同比	—	—	—	—
周至	商服	82.5	0	0	0
	同比	611%	—	—	—

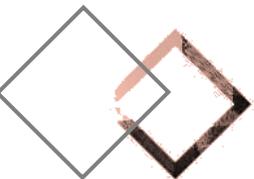


# 土地市场回顾

**【溢价表现】** 土地资源稀缺，土拍市场竞争激烈，蓝田、沣东新城、浐灞等大量高溢价土地成交推动整体溢价率持续上涨

序号	区域	宗地编号	面积(亩)	用途	溢价率	实际地价(万元)	竞得人
1	蓝田	610122102206GB00411	87.8	居住	318%	50950	万科集团
2	蓝田	610122102206GB00407	44.7	居住	315%	25700	万科集团
3	沣东新城	XXFD-JM03-45	101.9	居住	279%	207900	绿城中国
4	蓝田	610122102206GB00408	103.3	居住	252%	51400	万科集团
5	沣东新城	XXFD-XX02-40	115.1	商住	250%	242061	华润置地
6	浐灞	CB3-2-145	19.5	居住	200%	51102	西安三迪房地产开发有限公司
7	浐灞	CB2-6-725-1	41.7	居住	193%	171137	西安润浩宏天建筑工程有限公司
		CB2-6-725-2	22.9	居住			
8	浐灞	CB2-6-728-1	58.3	居住	187%	210072	西安羿日置业有限公司
		CB2-6-728-2	20.0	居住			
9	秦汉新城	XXQH-WB05-40	94.1	居住	178%	156651	招商蛇口
10	浐灞	CB2-2-277	80.7	居住	177%	204358	招商蛇口
11	浐灞	CB6-4-7	29.7	居住	165%	73947	德美集团
12	临潼	LT3-(55)-2-1	183.2	居住	165%	188000	高新地产
13	曲江	QJ7-8-51	116.9	居住	141%	349400	西安曲江上和置业有限公司
14	秦汉新城	XXQH-YB07-24	153.5	居住	140%	166053	中天美好
15	浐灞	CB4-3-225	76.8	居住	134%	154689	上实城开
16	秦汉新城	XXQH-YB02-43-B	153.4	居住	132%	160206	紫薇地产
17	周至	610124001025GB00296	35.7	商住	131%	10212	西安煌泰置业有限公司
18	泾河新城	XXJH-GZ01-59-B	62.9	居住	126%	74495	卓越集团
19	泾河新城	XXJH-GZ01-59-A	79.7	居住	125%	94064	西咸新区荣元昇置业发展有限公司
20	泾河新城	XXJH-JG04-141	90.6	居住	115%	102083	隆基泰和

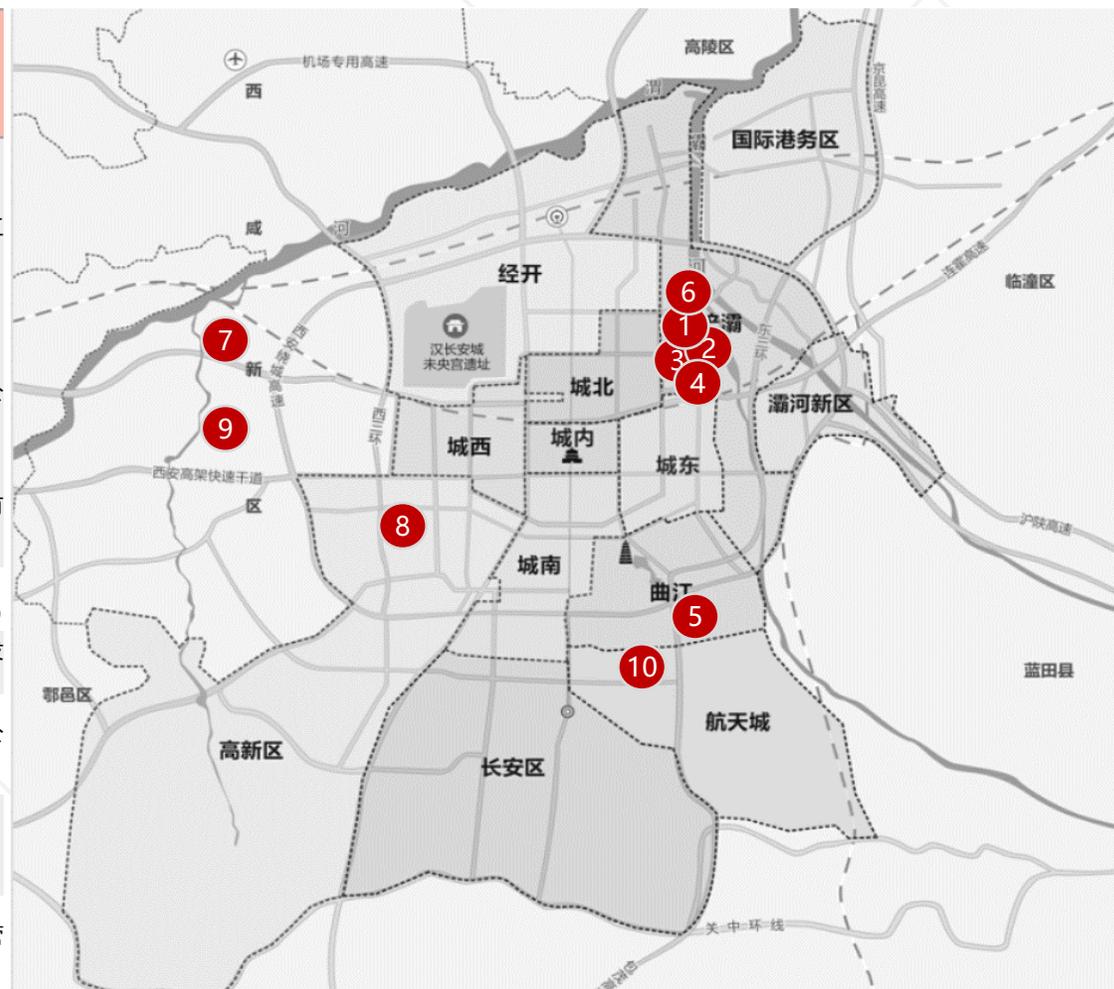


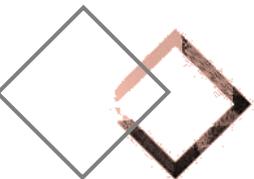


# 土地市场回顾

## 【地价排行】上半年“万元”地诞生速度加快，楼面地价排名前十重点集中在浐灞

序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	竞得人
1	浐灞	CB2-6-725-1	浐灞三路以南、浐河西路以西	41.7	居住	≤2.3	26759	西安润浩宏天建筑工程有限公司
2	浐灞	CB2-6-725-2		22.9	居住	≤2.5		
3	浐灞	CB2-6-728-1	浐河西路以西、浐灞二路以南	58.3	居住	≤2.3	23518	西安羿日置业有限公司
4	浐灞	CB2-6-728-2		20.0	居住	≤2.5		
5	曲江	QJ7-8-51	西康高速辅道以东、五典坡路以南	116.9	居住	1.5-2.0	22418	西安曲江上和置业有限公司
6	浐灞	CB2-2-277	欧亚五路以南、广运潭大道以东	80.7	居住	≤2	18989	南京招商招盛房地产开发有限公司(招商)
7	沣东新城	XXFD-JM03-45	尚航七路以东、尚航六路以西、丰安路以南	101.9	居住	1.5-2.0	15305	西北致美绿城置业发展有限公司
8	高新	GX3-33-9	鱼斗路以南、经九路以西	71.8	居住	≤2.8	13429	西安祥茂置业有限公司(金茂)
9	沣东新城	XXFD-XX02-40	兴信路以东、天雄西路以南、兴园路以西、横十一路以北	115.1	商住	2.0-2.5	12615	华润置地
10	航天	HT01-5-47-1	航天基地神舟大道以东、航开路以北、高望路以西	109.2	居住	≤2.8	11769	绿城岸意房产建设管理有限公司(绿城)



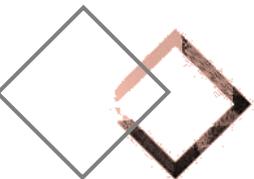


# 土地市场回顾

【房企储地表现】2021年上半年品牌房企拿地规模排名前三分别为万科集团、绿城中国、华侨城

2021年上半年西安房企土储排行TOP10

排名	房企名称	成交面积 (亩)	成交金额 (万元)	亩均价 (万/亩)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
1	万科集团	403.7	254522	630	3898
2	绿城中国	380.0	518650	1365	9694
3	华侨城	272.0	55850	205	4399
4	高新地产	266.3	272420	1023	6331
5	招商蛇口	174.8	361009	2065	13655
6	旭辉集团	157.7	72971	463	3470
7	中天美好	153.5	166053	1082	6493
8	紫薇地产	153.4	160206	1044	6267
9	中国铁建	116.9	349400	2989	22418
10	华润置地	115.1	242061	2103	12615
<b>合计</b>		<b>2193.4</b>	<b>2453142</b>	<b>1118</b>	—



# 土地市场回顾

**【重点地块】西咸新区首宗“熔断+摇号”地块成交，由华润置地以溢价率226%、楼面地价12615元/m<sup>2</sup>竞得**

地块名称	XXFD-XX02-40
地块位置	兴信路以东、天雄西路以南、兴园路以西、横十一路以北
面积	115.1亩
规划用途	商住
容积率	2.0-2.5
亩单价	2102万元/亩
楼面地价	12615元/m <sup>2</sup>
竞得人	华润置地



# 土地市场回顾

**【重点地块】首次公开出让共有产权住房用地，由空港安居置业以楼面地价2376元/m<sup>2</sup>竞得，宗地内须按照购房人所占产权比例80%销售，销售均价为7360元/m<sup>2</sup>（上下浮动不超过5%），剩余20%产权份额由政府持有**

地块名称	XXKG-DZ02-32
地块位置	底张大街以南、崇文路以东、崇礼路以西、兴安街以北
面积	84.3亩
规划用途	商住
容积率	1.5/2.0
亩单价	317万元/亩
楼面地价	2376元/m <sup>2</sup>
竞得人	陕西空港星皓房地产有限公司【空港安居置业】



# 土地市场回顾

**【重点地块】首批“限房价、定品质、竞地价”+自持租赁住房用地成交，中国金茂以“20%溢价+15%自持”摘得高新72亩居住用地，毛坯商品住房价格23741元/m<sup>2</sup>；绿城中国以“29.73%溢价+5%自持”摘得航天109亩居住用地，毛坯商品住房价格19658元/m<sup>2</sup>**

序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	亩均价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	竞得人	指标
1	高新	GX3-33-9	鱼斗路以南、 经九路以西	71.8	居住	≤2.8	2507	13429	西安祥茂置业有限公司 (金茂)	1、宗地商品住宅毛坯销售均价不高于23741元/m <sup>2</sup> ； 2、竞得人须自持15%租赁住房建筑面积1（含10%基础自持租赁住房建筑面积），自持年限为10年，自持期内不得对外销售和转让。
2	航天	HT01-5-47-1	航天基地神舟大道以东、 航开路以北、高望路以西	109.2	居住	≤2.8	2197	11769	绿城岸意房产建设管理有限公司 (绿城)	1、宗地商品住宅毛坯销售均价不高于19658元/m <sup>2</sup> ； 2、竞得人须自持住宅建筑面积的5%。自持年限为10年，自持期内不得对外销售和转让。



数据来源：创典数据库

1

## 2021年上半年房地产市场回顾

- ◆ 宏观环境回顾
- ◆ 土地市场回顾
- ◆ 商品房市场回顾

# 商品房整体市场回顾

## 2021年上半年 西安商品房市场表现

供应量: **53974**套, **601**万m<sup>2</sup>  
同比下降26%

成交量: **81842**套, **905**万m<sup>2</sup>  
同比上涨33%

成交均价: **14073**元/m<sup>2</sup>  
同比上涨8%



住宅供应483万m<sup>2</sup>  
同比下降21%  
住宅成交713万m<sup>2</sup>  
同比上涨28%  
成交均价15266元/m<sup>2</sup>  
同比上涨11%

公寓供应69万m<sup>2</sup>  
同比下降28%  
公寓成交105万m<sup>2</sup>  
同比上涨123%  
成交均价13916元/m<sup>2</sup>  
同比下降2%



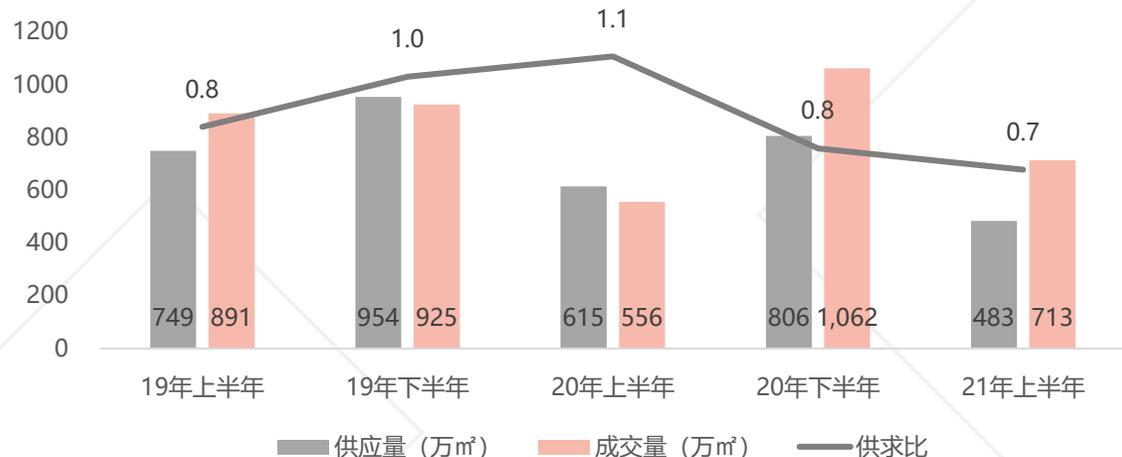
商业供应41万m<sup>2</sup>  
同比下降5%  
商业成交59万m<sup>2</sup>  
同比上涨25%  
成交均价15053元/m<sup>2</sup>  
同比上涨1%

办公供应8万m<sup>2</sup>  
同比下降82%  
办公成交28万m<sup>2</sup>  
同比下降22%  
成交均价13678元/m<sup>2</sup>  
同比下跌4%

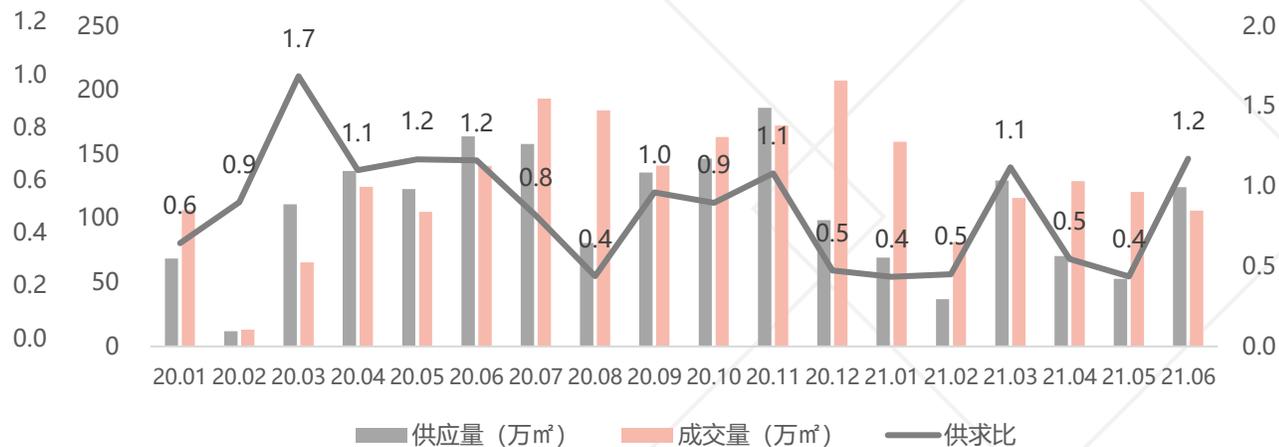
# 住宅市场回顾

**【市场表现一】受11·30新政及限价趋严等因素影响，上半年西安住宅市场供应严重不足，创下近两年同期最低值，楼市成交在地价飙升、供应不足等背景下被快速激发，供需比仅0.7，市场严重供不应求，去化周期不足3个月**

西安商品住宅年度供求比走势图



西安商品住宅月度供求比走势图



西安住宅库存及去化周期走势图



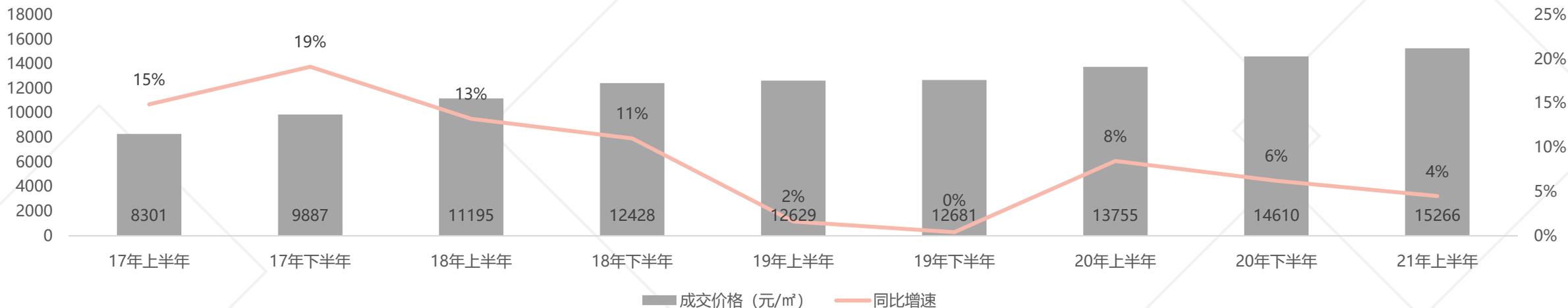
数据来源：房99、创典数据库、西安市统计局等

备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类别除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

# 住宅市场回顾

**【市场表现二】** 限价监管趋严背景下，住宅价格涨幅放缓；主城区老盘销售逐步告罄，新入市高地价楼盘带动各区域价格呈现不同程度的涨幅；西咸新区沣东新城等持续承接城市外溢改善需求，价格跳涨显著；泾河新城、空港新城等房价低洼区域价格迎来全面提速

### 西安商品住宅价格走势



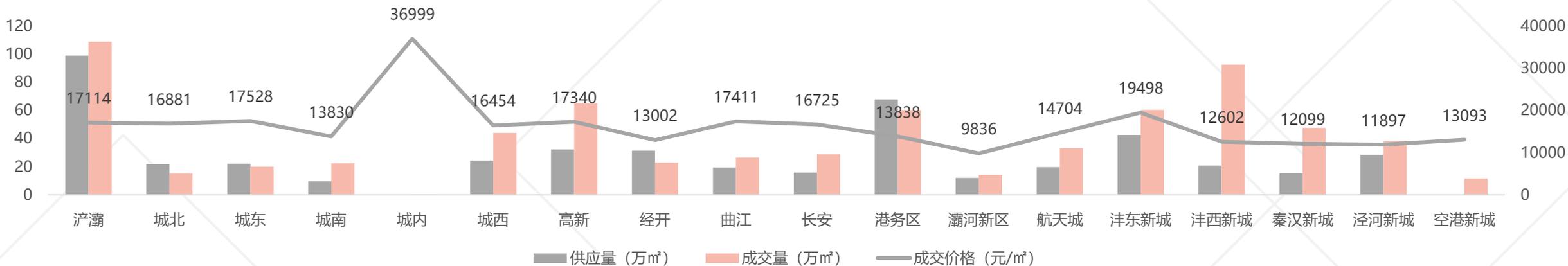
年份	主城区												西咸新区				
	浐灞	城北	城东	城南	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
2020年上半年 (元/㎡)	13571	15885	14649	14501	14854	17630	11642	16190	14990	11278	11199	15112	14904	12039	10478	9769	10344
2020年下半年 (元/㎡)	14543	15786	13674	17883	16058	19398	13320	16766	14857	12712	12330	15712	17633	11924	11285	10513	11793
2021年上半年 (元/㎡)	17114	16881	17528	13830	16454	17340	13002	17411	16725	13838	9836	14704	19498	12602	12099	11897	13093
环比	18%	7%	28%	-23%	2%	-11%	-2%	4%	13%	9%	-20%	-6%	11%	6%	7%	13%	11%
同比	26%	6%	20%	-5%	11%	-2%	12%	8%	12%	23%	-12%	-3%	31%	5%	15%	22%	27%

数据来源：房99、创典数据库、西安市统计局等

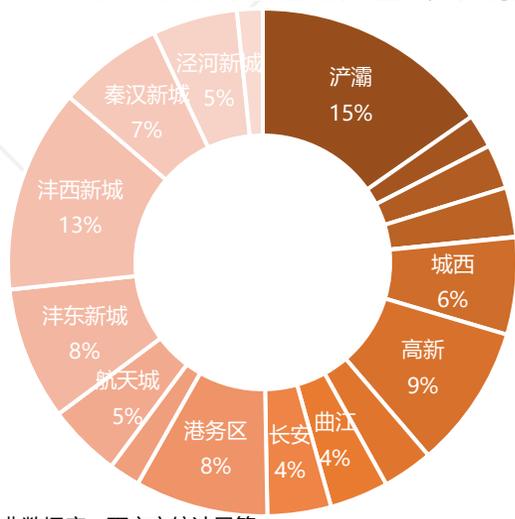
# 住宅市场回顾

**【市场表现三】上半年主城区浐灞、高新、港务等板块供应发力，带动销量同步稳居前三；西咸新区供应放缓，沣西新城、泾河新城跻身热点置业区域**

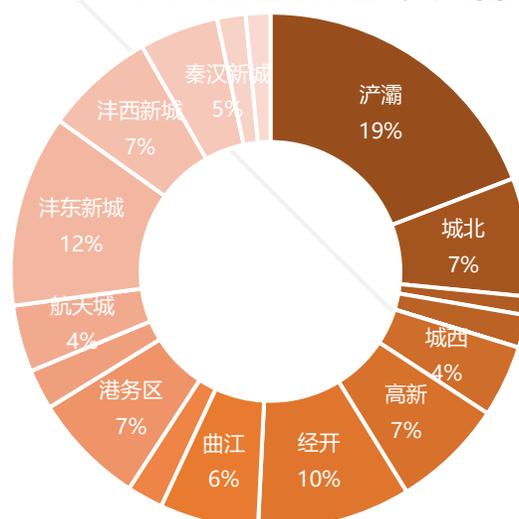
### 2021年上半年西安商品住宅分区域供销价图



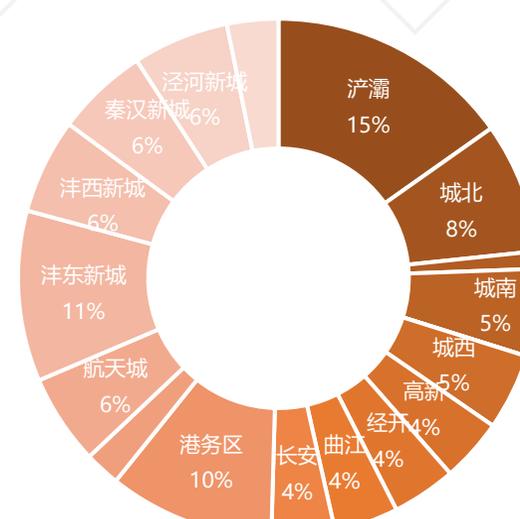
### 2021年上半年商品住宅分区域成交占比



### 2020年上半年商品住宅分区域成交占比



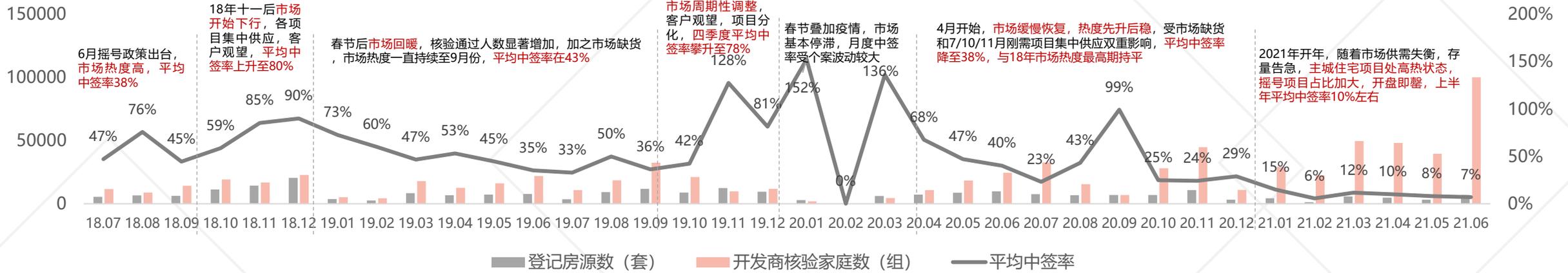
### 2020年下半年商品住宅分区域成交占比



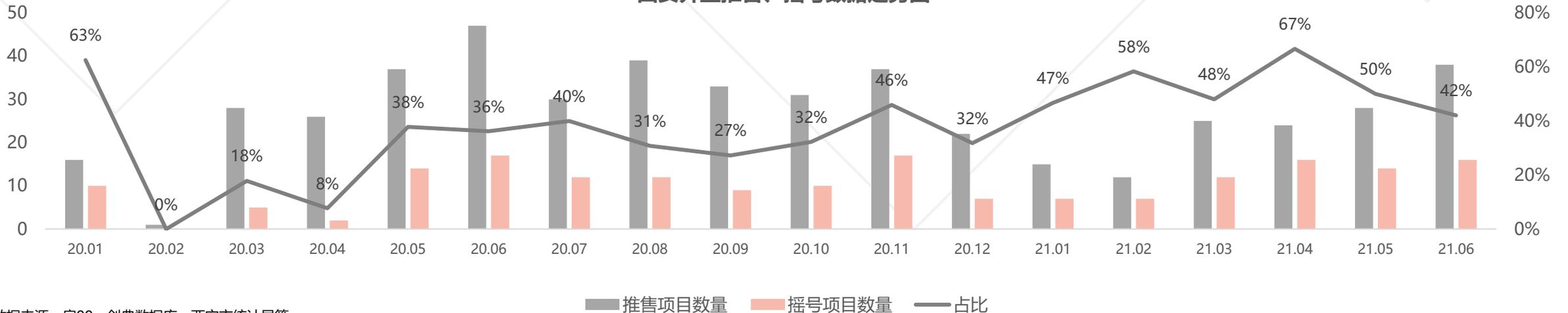
# 住宅市场回顾

## 【市场表现四】楼市热度爆棚，上半年摇号项目占比增多，平均中签率低至10%，摇号难度创新高

### 西安主城区客户需求变化情况



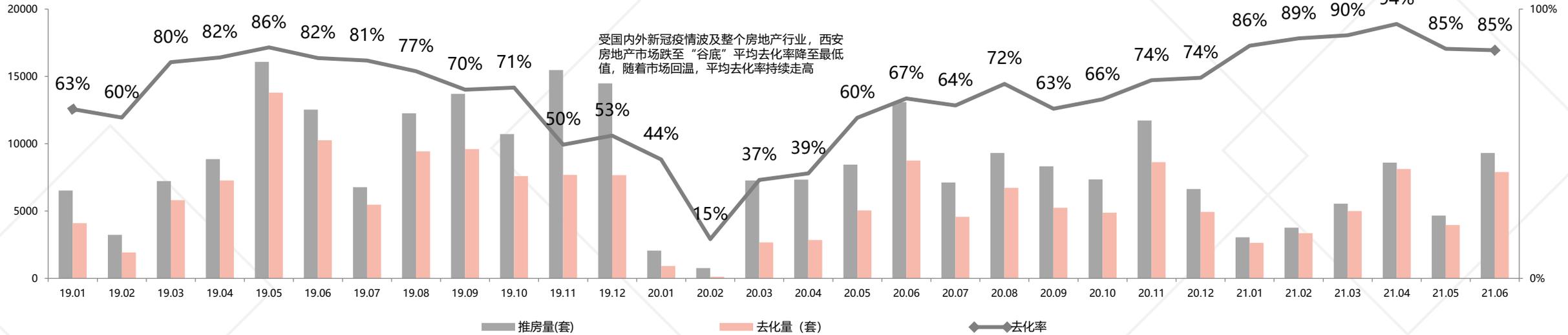
### 西安开盘推售、摇号数据走势图



# 住宅市场回顾

【市场表现五】2万+摇号项目占比上升，平均开盘去化率呈“V”型逐步上涨至80%以上，客户承价能力被动升级

近一年开盘情况汇总

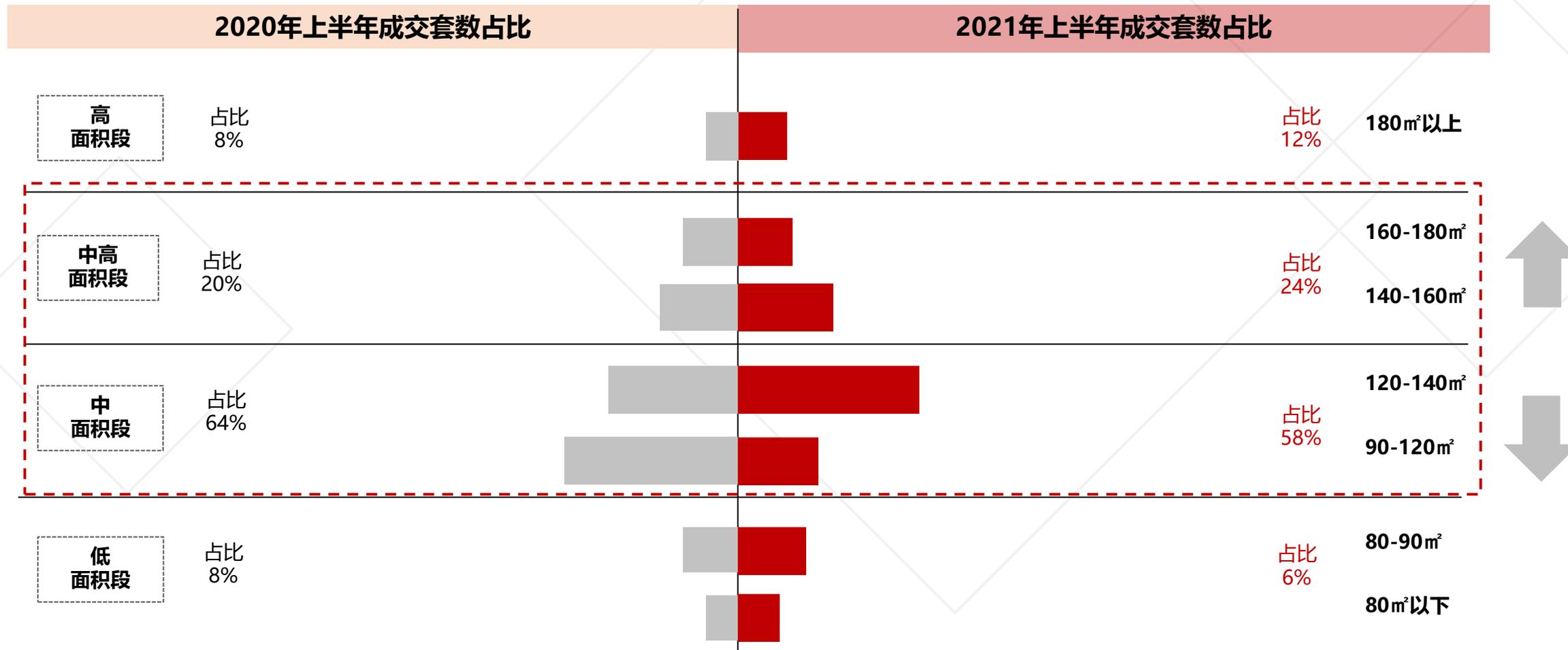


2020年-2021年 2万+楼盘成交情况

年份	2万+推出项目个数	2万+摇号项目个数	摇号项目占比	意向登记客户(组)	核验通过人数(组)	中签率(%)	推出套数(套)	成交套(数)	去化率	代表项目
2020上半年	22	3	14%	6098	3363	124%	4180	1614	39%	万科翡翠国宾、碧桂园云顶、金地中心风华
2020下半年	25	3	12%	5392	2203	213%	4689	1781	38%	碧桂园云顶、金地中心风华、中海曲江大城
2021上半年	24	8	33%	52272	43567	11%	4959	3974	80%	中海曲江大城、CID中央首府、新一代伟业国际、自然界、保利天悦等

# 住宅市场回顾

**【市场表现六】改善趋势深化，市场主力成交产品中90-120m<sup>2</sup>的刚需首改产品成交逐步缩小，140m<sup>2</sup>以上的改善类产品成交占比持续扩大**



# 住宅市场回顾

【市场表现七】受限价政策趋严影响，“毛坯+精装包”产品陆续出现，客户接受度逐步提高，市场迈入“装修包”时代

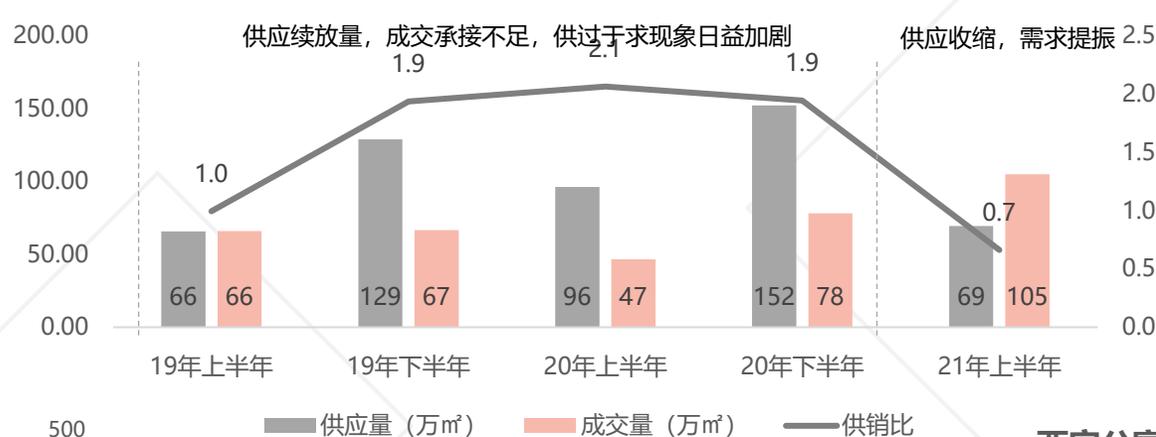
西安典型“毛坯+精装包”产品销售项目				
项目名称	交付标准	精装包介绍	“精装包”优惠方案	装修包选配率
融创云潮府	毛坯	项目为首个带“装修包”项目，181㎡户型的装修包2800元/㎡，255㎡户型的装修包3400元/㎡；客户可根据个人需求自由选择，与开发商签订单独合同，可贷款，最高年限为十年	分期付款：现交5万诚意金，9月交一部分，12月前交全款（每批次交款金额不设限，年底交完全款即可	精装包选配率60%
长建翠景台	毛坯	精装包2370元/㎡ 客户采取自愿	无优惠	精装包选配率28%
融创揽月府	简装	小高层精装包2000元/㎡	待定	小高层精装包选配率57%
绿城紫薇公馆	毛坯	高层精装包2000元/㎡ 洋房精装包2400元/㎡ 销售模式为毛坯+自愿选择精装包形式	精装包首付高层5万元 小高层10万元	精装包选配率约70%



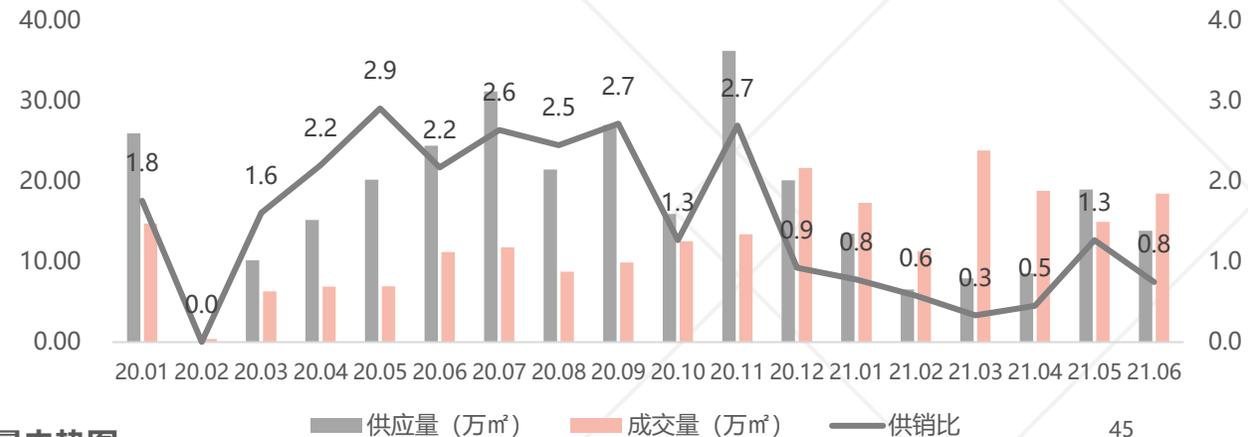
# 公寓市场回顾

**【市场表现一】上半年公寓供应放缓，住宅限购从严，叠加供应断档及高总价等，将部分投资、自住需求挤压至公寓市场，推动公寓市场成交量稳步走高，公寓供销比由1.9快速降至0.7，但在高库存背景下，市场竞争将持续加剧**

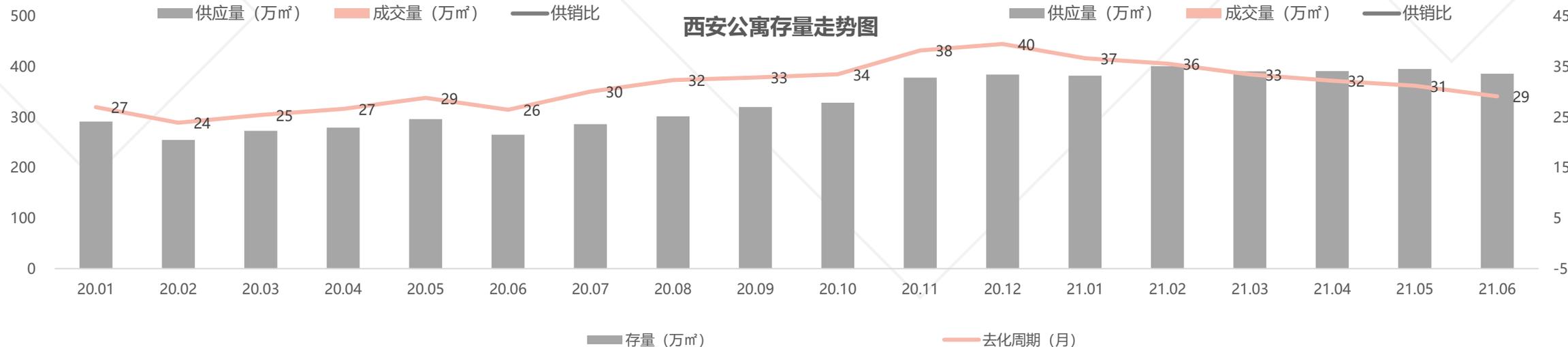
### 西安公寓年度供销走势图



### 公寓月度供销走势图

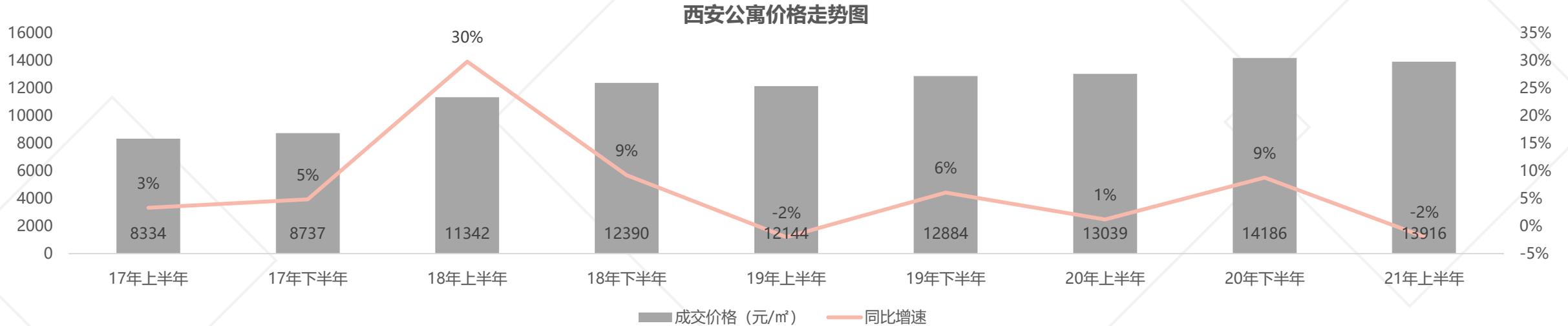


### 西安公寓存量走势图



# 公寓市场回顾

**【市场表现二】** 市场高库存背景下，部分项目“以价换量”促进销售，致使公寓价格微幅下跌至13916元/m<sup>2</sup>；高新、曲江等城市高价值板块，涌现万达天鼎、万瑞府、万众流光云谷等高端大平层公寓产品，推动区域公寓产品价值和价格实现双向突破



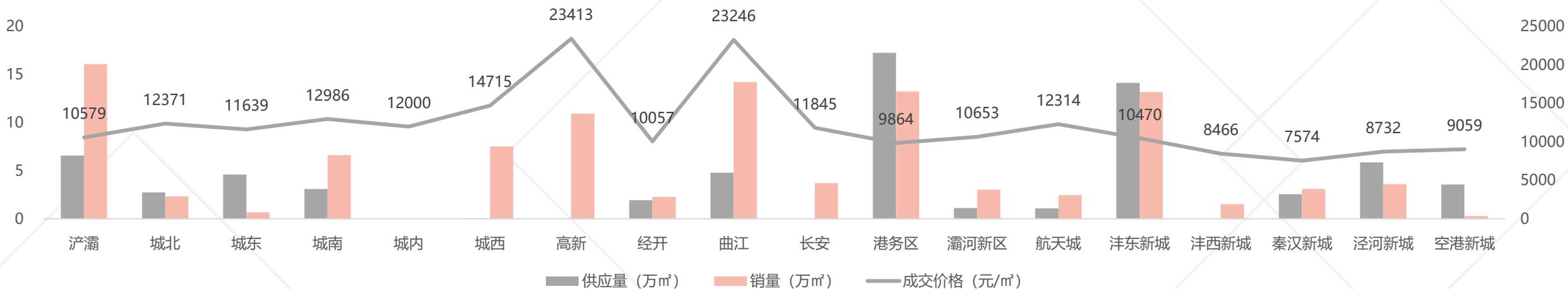
年份	主城区													西咸新区				
	灞灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
2020年上半年 (元/㎡)	11564	10511	12668	13370	—	12704	19670	10304	14881	9877	9369	7057	17024	10054	8056	10669	—	12560
2020年下半年 (元/㎡)	11699	11407	11644	13854	—	15228	24507	11904	20517	10130	9198	10174	12995	9860	7519	9850	8590	6437
2021年上半年 (元/㎡)	10579	12371	11639	12986	12000	14715	23413	10057	23246	11845	9864	10653	12314	10470	8466	7574	8732	9059
环比	-10%	8%	-0.04%	-6%	—	-3%	-4%	-16%	13%	17%	7%	5%	-5%	6%	13%	-23%	2%	41%
同比	-9%	18%	-8%	-3%	—	16%	19%	-2%	56%	20%	5%	51%	-28%	4%	5%	-29%	—	-28%

数据来源：房99、创典数据库、西安市统计局等

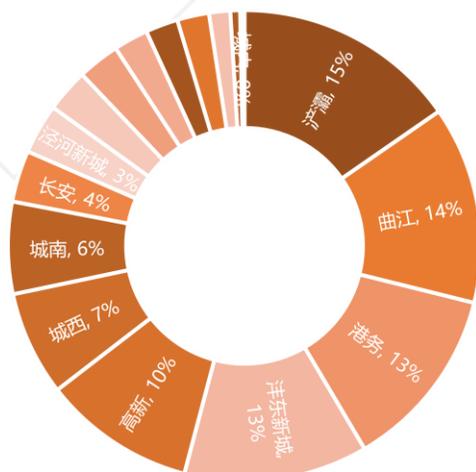
# 公寓市场回顾

**【市场表现三】主城区公寓供应放缓，成交以消化自有库存为主，曲江、浐灞、高新等板块依旧为公寓成交主力；港务、沣东新城等城市发展热点区域公寓供应突飞猛进，成交依靠渠道力量和价格优势表现活跃**

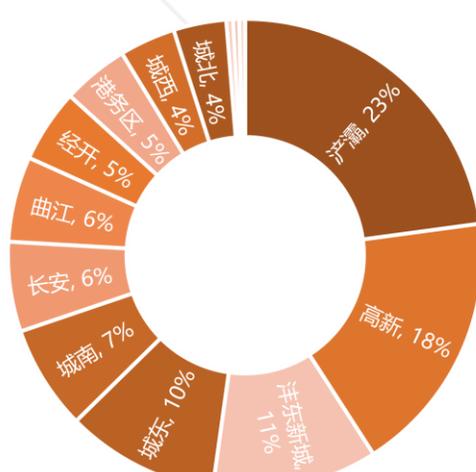
2021年上半年公寓分区域供销走势图



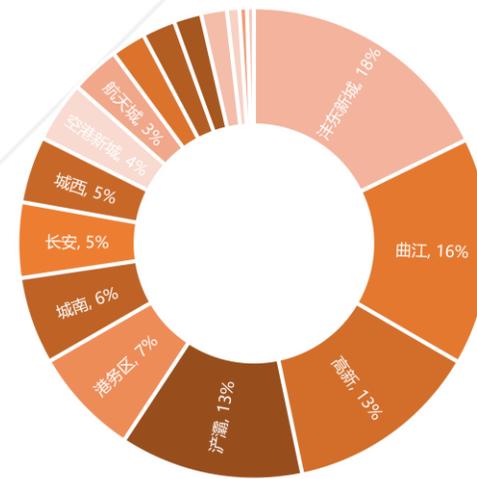
2021年上半年公寓分区域成交占比

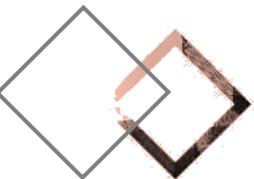


2020年上半年公寓分区域成交占比



2020年下半年公寓分区域成交占比

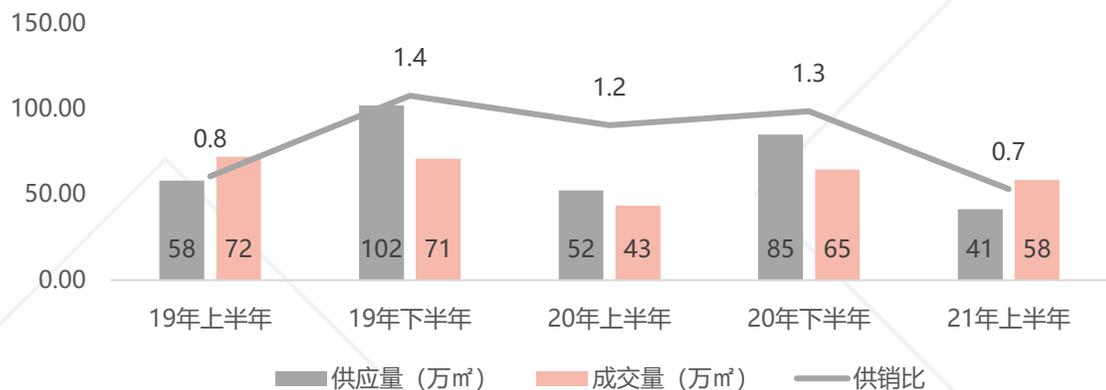




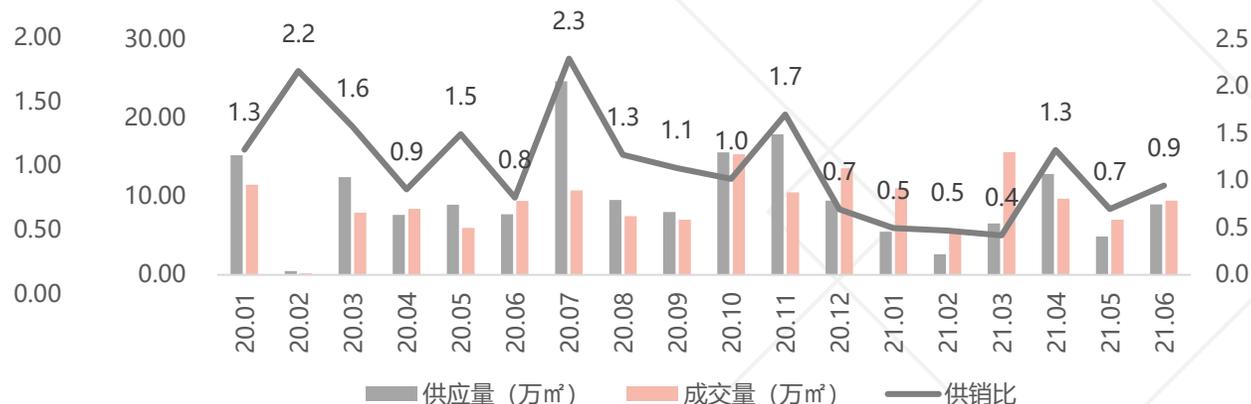
# 商业市场回顾

**【市场表现一】商业供应锐减，成交规模稳定在月均10万m<sup>2</sup>左右，市场供销比降至0.7，去化周期降至55个月**

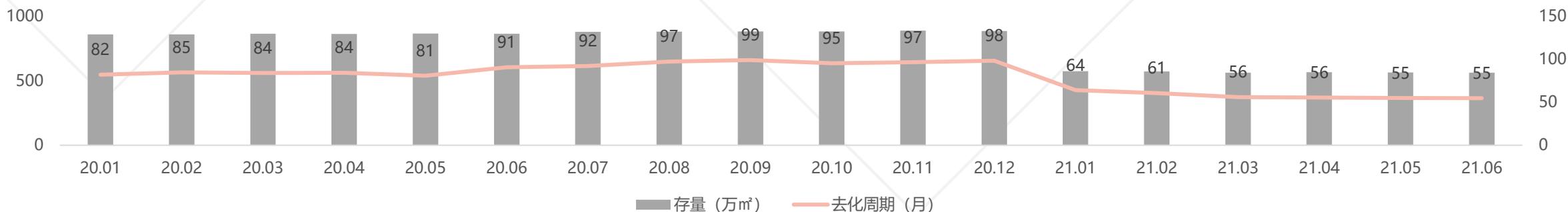
西安商业供销走势图



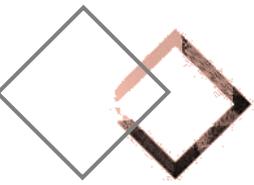
西安商业月度商业供销走势图



西安商业存量走势图



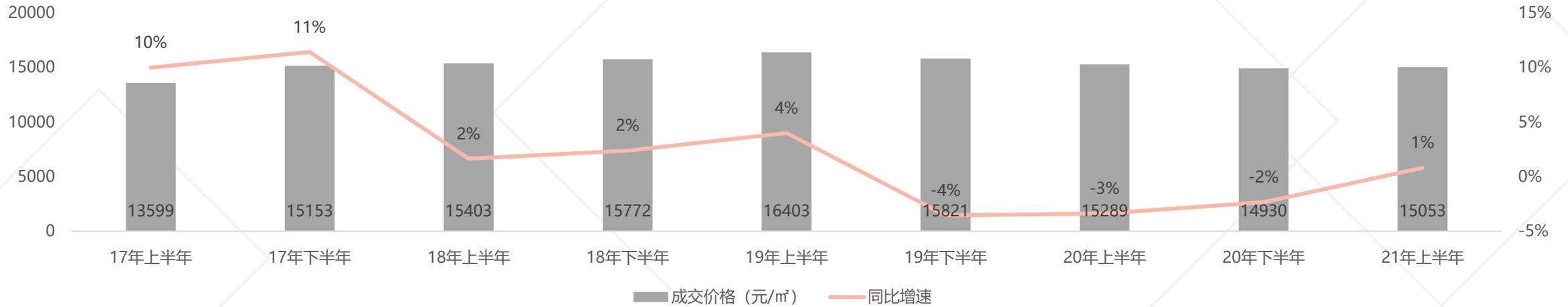
备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。



# 商业市场回顾

**【市场表现二】商业成交价格止跌企稳，主城区高新、浐灞、城北城市核心区商业价格涨幅显著；西咸沣东新城、沣西新城、空港新城受区域热度带动价格涨幅较大**

西安商业价格走势



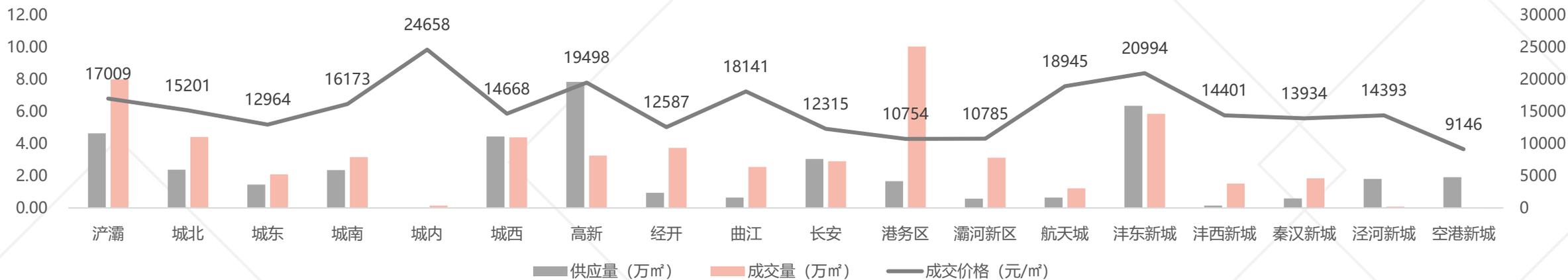
年份	主城区													西咸新区				
	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
2020年上半年 (元/㎡)	16825	14936	17046	11460	25904	16894	18414	10266	23400	14814	10230	13336	28187	15576	8878	17149	0	7273
2020年下半年 (元/㎡)	13768	13952	13823	16179	37255	18745	14482	13178	21015	16027	10326	11901	24572	20043	12014	14162	10190	8046
2021年上半年 (元/㎡)	17009	15201	12964	16173	24658	14668	19498	12587	18141	12315	10754	10785	18945	20994	14401	13934	14393	9146
环比	24%	9%	-6%	-0.04%	-34%	-22%	35%	-4%	-14%	-23%	4%	-9%	-23%	5%	20%	-2%	41%	14%
同比	1%	2%	-24%	41%	-5%	-13%	6%	23%	-22%	-17%	5%	-19%	-33%	35%	62%	-19%	—	26%

数据来源：房99、创典数据库、西安市统计局等

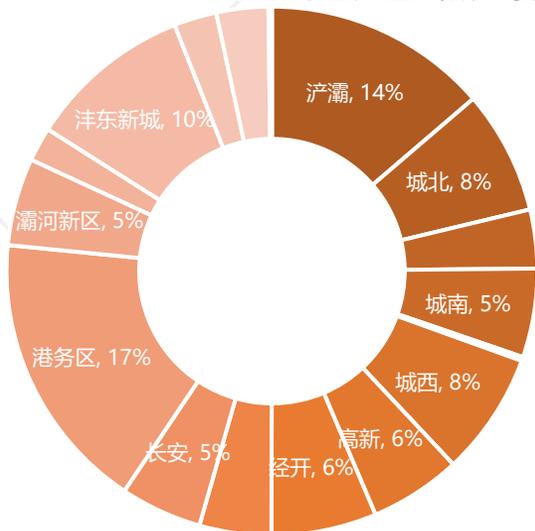
# 商业市场回顾

**【市场表现三】港务区、浐灞等区域在大量社区底商持续成交带动下晋升为市场热点置业板块；成交价格则由城内、沣东新城、高新领跑**

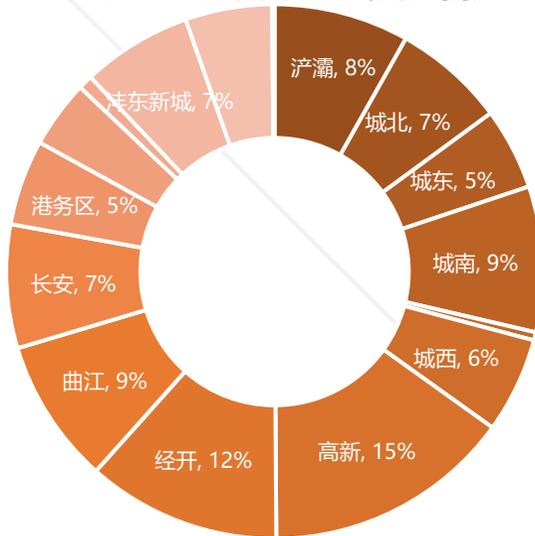
2021年上半年商业分区域供销情况



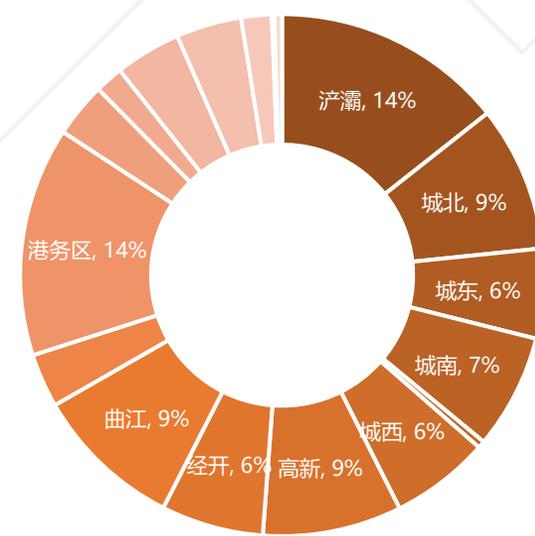
2021年上半年商业分区域成交占比



2020年上半年商业分区域成交占比



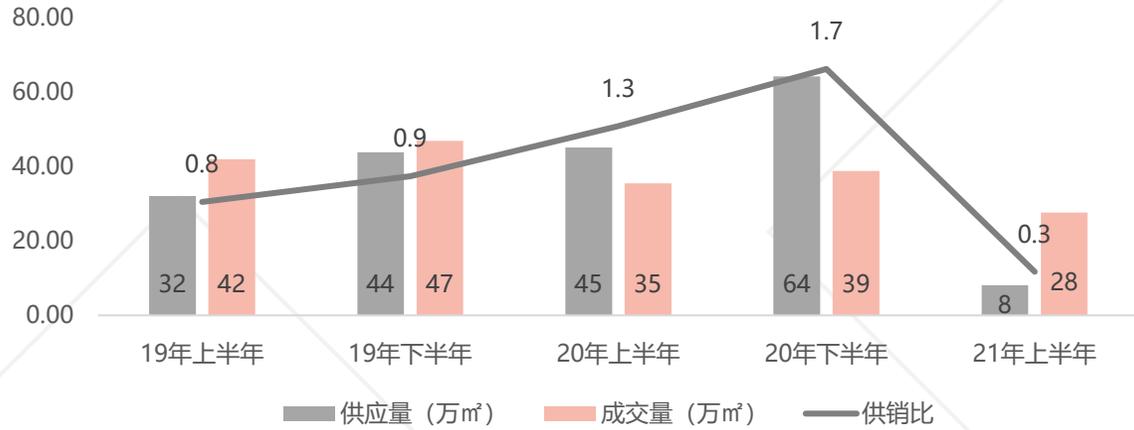
2020年下半年商业分区域成交占比



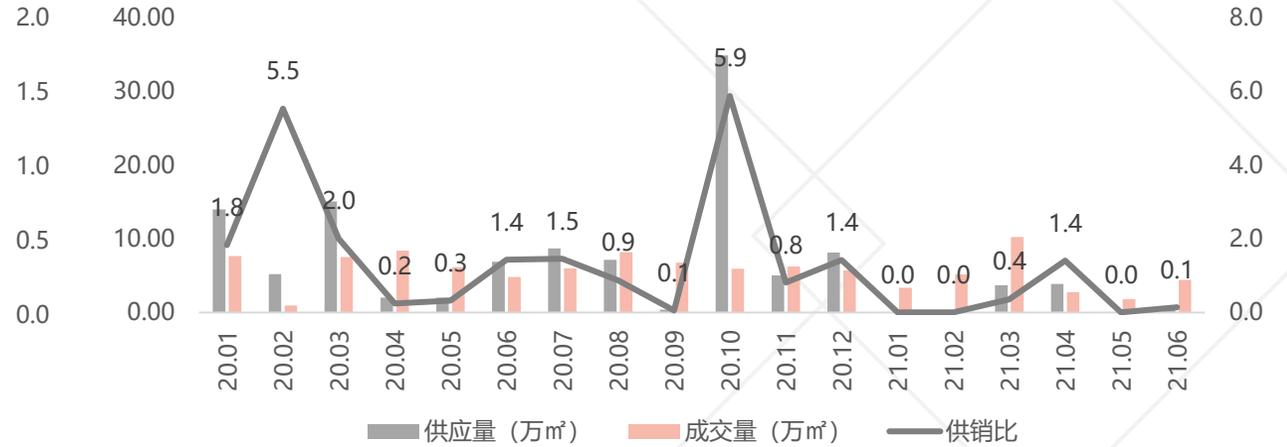
# 办公市场回顾

**【市场表现一】办公供应断崖下跌，去化持续走弱，市场以消化库存为主，供销比降至0.3，去化周期降至51个月**

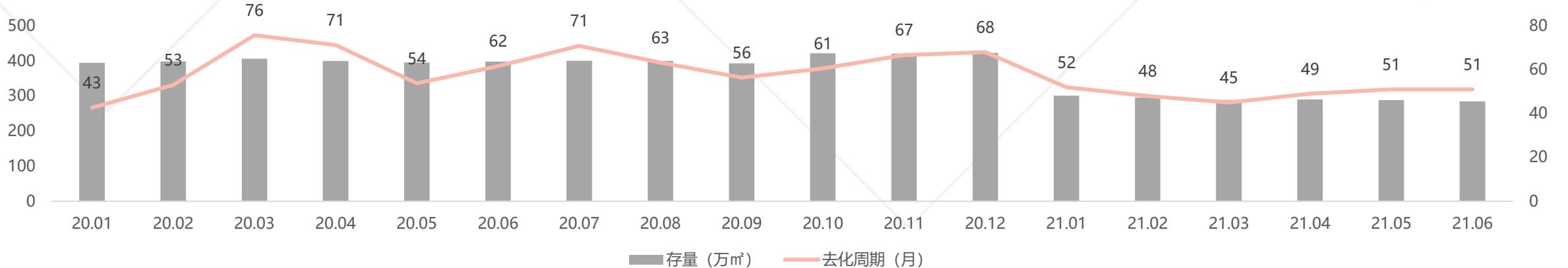
西安办公半年度供销走势图



西安办公月度供销走势图



西安办公存量走势图

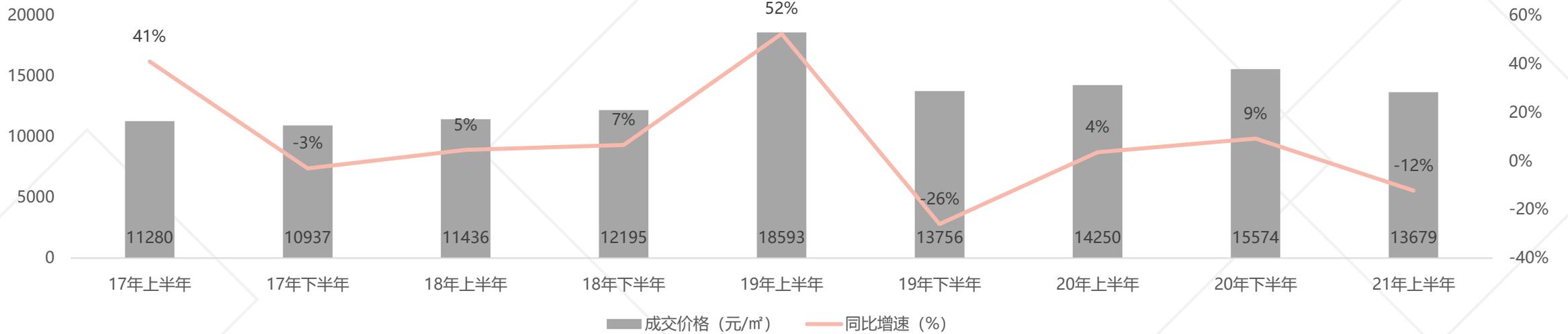


备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

# 办公市场回顾

**【市场表现二】办公价格下滑显著，曲江、高新因区位质素佳，产业聚集度高，价格稳居高位；浐灞、城东价格环比涨幅较大**

西安办公价格走势图

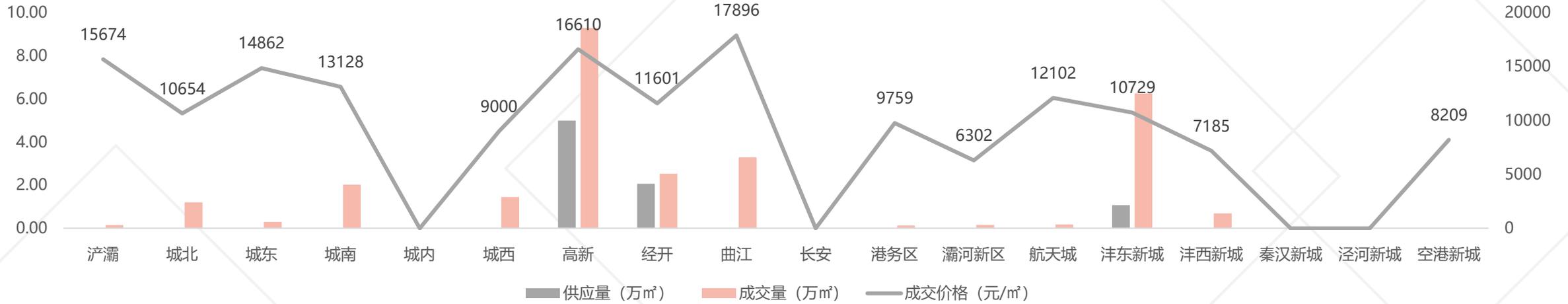


年份	主城区												西咸新区					
	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
2020年上半年 (元/㎡)	10516	17372	9883	13622	—	9525	12500	11379	25007	—	9781	—	9652	9962	7174	8300	—	—
2020年下半年 (元/㎡)	13389	12398	12352	13581	—	9440	18648	11330	26239	—	9530	5888	10477	11106	7374	7468	—	—
2021年上半年 (元/㎡)	15674	10654	14862	13128	—	9000	16610	11601	17896	—	9759	6302	12102	10729	7185	—	—	8209
环比	17%	-14%	20%	-3%	—	-5%	-11%	2%	-32%	—	2%	7%	16%	-3%	-3%	—	—	—
同比	49%	-39%	50%	-4%	—	-6%	33%	2%	-28%	—	-0.2%	—	25%	8%	0.2%	—	—	—

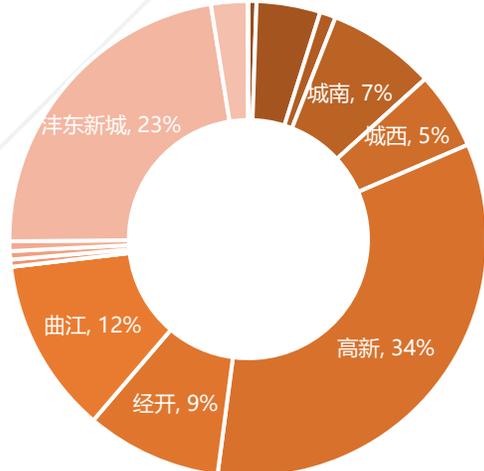
# 办公市场回顾

**【市场表现三】办公主力成交区域由此前发展成熟及产业聚集度高的高新、经开、曲江区域逐步过渡至沣东新城等外围区域**

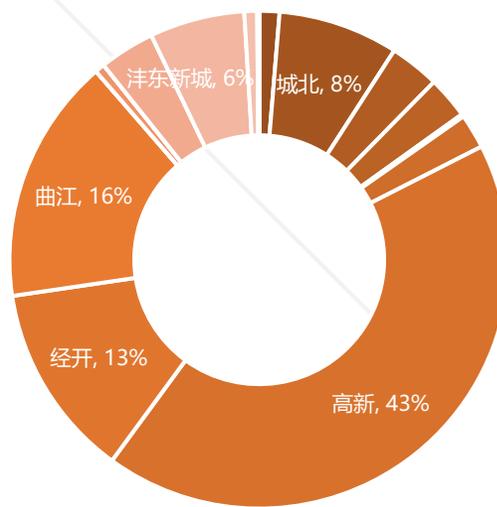
2021年上半年办公分区域供销走势图



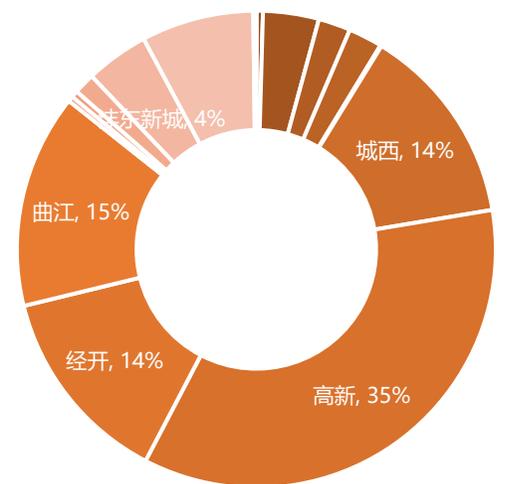
2021年上半年办公分区域成交占比



2020年上半年办公分区域成交占比



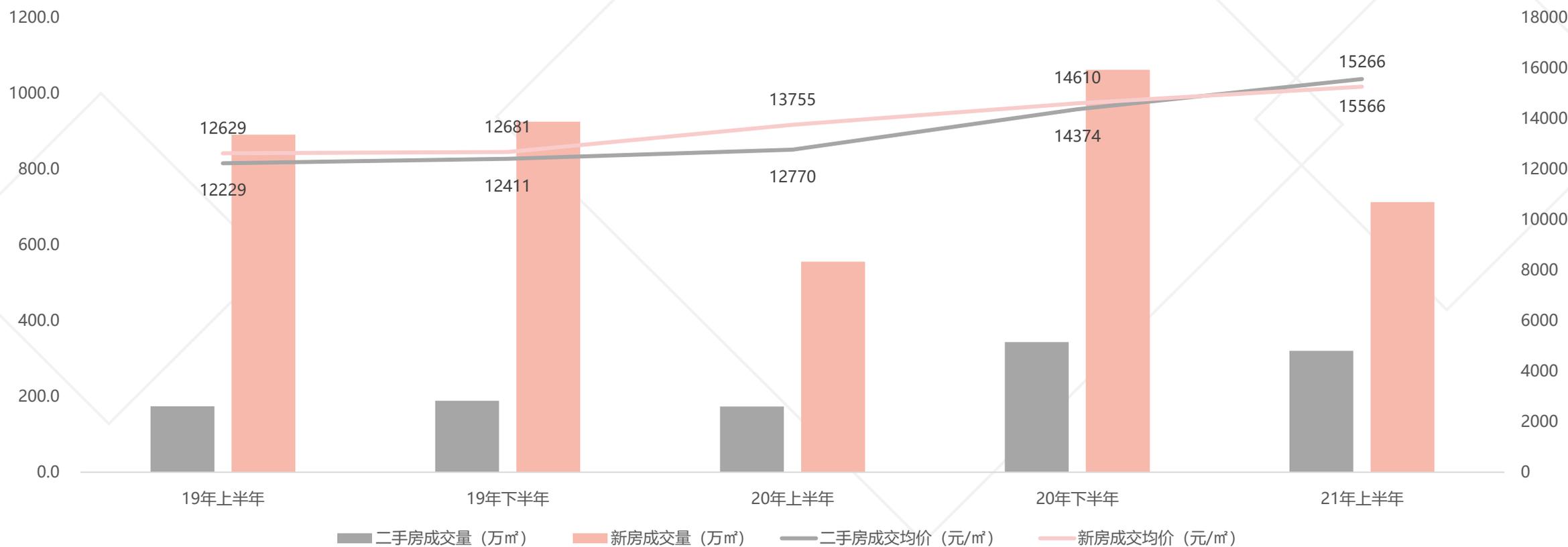
2020年下半年办公分区域成交占比

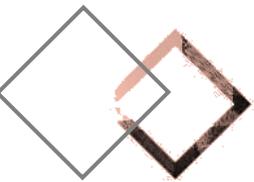


# 二手房市场回顾

**【市场表现】新房市场供应锐减，刺激二手房市场火热，上半年新房与二手房成交量比2.2：1，价格上涨显著，一二手房价格倒挂现象偶有呈现**

2019-2021年上半年二手房量价情况





# 土地&商品房市场总结

## 土地市场

- 供应“两集中”下，涉宅用地供需规模双降，成交楼面价创历史新高，溢价率保持高位
- 商服用地供销双降，成交亩单价、楼面地价小幅下跌
- 西咸稳居土地供销C位，泾河、沣西成交表现最为突出
- “万元地”诞生速度加快，楼面地价以曲江为最高，高溢价宗地则集中于蓝田
- 万科集团、绿城中国、华侨城为品牌房企储地大户

## 商品房市场

- 政策影响下住宅供应锐减，成交火爆，市场严重供不应求
- 限价监管趋严背景下，主城住宅价格涨幅放缓，沣东新城、泾河新城、空港新城价格上涨速度显著
- 公寓供应放缓，成交稳步走高，但在高库存背景下，价格微幅下降，市场竞争将持续加剧
- 商办市场供应锐减，市场以消化库存为主，库存规模及去化时间均有所下行
- 二手房市场成交火热，价格倒挂现象偶有呈现

1

## 2021年下半年房地产市场预判

- ◆ 政策风向预判
- ◆ 市场供需预判
- ◆ 房价走势预判

# 政策风向预判

**【楼市调控基调】国家重要会议多次重申“房住不炒”，加大保障性住房供应，重点发展住房租赁市场，以缓解城市住房供需矛盾，促进房地产市场平稳健康发展。预计2021年房住不炒、稳地价、稳房价、稳预期总基调不变**

## 全国两会

- 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。
- 解决好大城市住房突出问题。
- 通过增加土地供应、专项资金、集中建设等办法，增加保障性租赁住房 and 共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税务负担，尽最大努力帮助新市民，青年人等缓解住房困难。
- 新开工改造城镇老旧小区5.3万个。

3月

## 国务院常务会议

- 落实城市政府主体责任，鼓励市场力量参与，加强金融支持，增加小户型租赁住房供给。
- 人口净流入的大城市等，可利用集体用地、企事业单位自有土地建设租赁住房，允许将闲置和低效利用的商业办公用房、厂房等改建为租赁住房。
- 10月1日起，租赁企业向个人出租住房减按1.5%缴纳增值税，企事业单位向个人出租住房将减按4%征收房产税。

4月

## 中央政治局会议

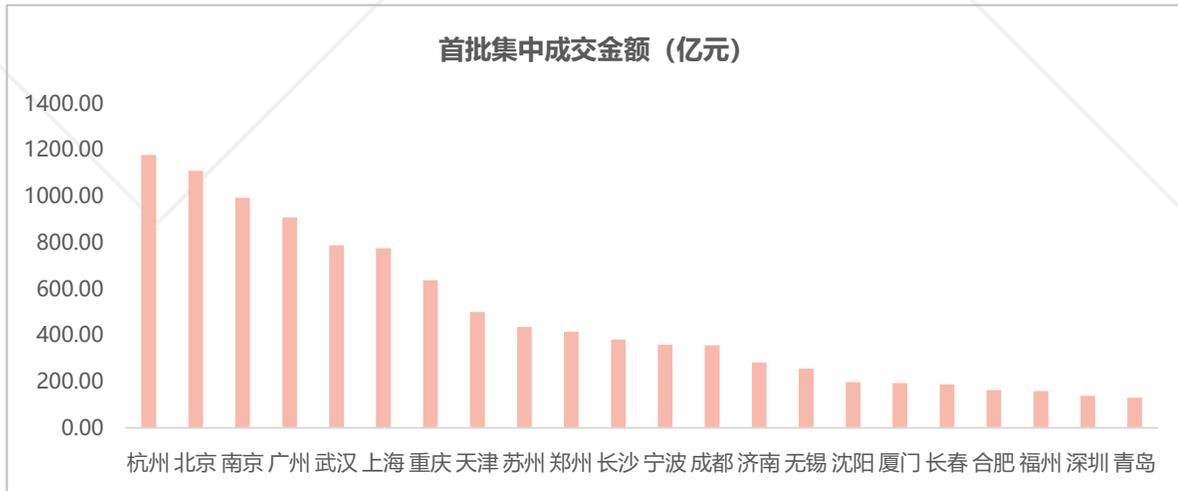
- 要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，增加保障性租赁住房 and 共有产权住房供给”，防止以学区房等名义炒作房价。
- 住建部约谈广州、合肥、宁波、东莞、南通等5个城市政府负责人，充分认识房地产市场平稳健康发展的重要性，牢牢把握房子是用来住的、不是用来炒的定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，确保实现稳地价、稳房价、稳预期目标

6月

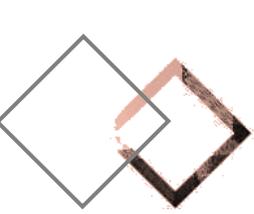
# 政策风向预判

**【土地调控基调】国家出台土地“两集中”政策，强管控下的22城“双集中”供地，土拍综合溢价率下降，行业结构加速分化，叠加土地出让金划转税务部门征收，国家对房地产行业调控从需求端走向供给端，行业调控更具全面性、长效性**

- **国家自然资源部：**发布住宅用地分类调控文件，文件要求重庆、成都等22个重点城市住宅用地**实现“两集中”**：集中发布出让公告，且2021年发布住宅用地公告不能超过3次；集中组织出让活动；
- **财政部等部门联合发文：**将**国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金**四项政府非税收入**统一划转税务部门征收**，自2021年7月1日起，选择在河北、内蒙古、上海、浙江、安徽、青岛、云南省（自治区、直辖市、计划单列市）以省（区、市）为单位开展征管职责划转试点，并自2022年1月1日起全面实施征管划转工作。



2021年22城首批集中供地概况									
城市	供应 (宗)	成交 (宗)	成交建面 (万㎡)	总起拍价 (亿元)	成交金额 (亿元)	平均楼面价 (元/㎡)	平均溢价率	流拍率	备注
长春	51	38	590	184	190	3220	3%	25%	2宗流拍, 11宗终止挂牌
广州	48	42	799	901	906	11339	1%	13%	6宗流拍
无锡	16	16	177	228	256	14463	12%	0	—
重庆	46	46	695	444	635	9137	43%	0	—
沈阳	25	22	365	179	197	5397	10%	12%	3宗停止交易
杭州	57	57	757	944	1178	15561	25%	0	—
北京	30	30	345	1035	1110	32174	7%	0	—
福州	33	26	145	141	158	10866	12%	13%	3宗挂牌出让取消, 4宗地块转入5月17日至20日采用招投标方式确定出让结果
青岛	63	60	292	125	129	4406	3%	2%	2宗流拍, 1宗达上限价网上土地竞价中止
天津	58	45	533	451	499	9362	11%	—	开拍前13宗停牌
深圳	6	6	91	106	138	15165	30%	0	—
厦门	5	5	53	147	190	35849	29%	0	—
南京	51	51	684	840	993	14510	18%	0	—
苏州	32	32	493	406	434	8809	7%	0	—
长沙	36	33	583	355	381	6537	7%	8%	3宗流拍
郑州	49	49	1797	374	414	2306	11%	0	—
合肥	14	14	169	128	164	9702	28%	0	—
济南	114	108	710	276	282	3975	2%	3%	6宗流拍
宁波	29	29	302	287	358	11838	25%	0	—
成都	40	40	288	330	355	12340	8%	0	—
上海	31	31	393	735	774	19676	5%	0	—
武汉	60	54	1010	673	788	7799	17%	—	撤销挂牌4宗, 1宗现场出让结构待公布, 1宗将在网上出让



## 政策风向预判

**【金融调控基调】**上半年央行坚持灵活适度货币政策，货币供应量增速保持在相对高位，助力实体经济发展。对房地产行业坚守“三道红线”叠加对楼市金融监管的持续强化，表明下半年国家对楼市金融政策仍将继续从严

### 2021年上半年金融政策概览：

- 1月4日，央行召开2021年工作会议，定调稳健的货币政策要灵活精准、合理适度，继续发挥好结构性货币政策工具和信贷政策精准滴灌作用，构建金融有效支持小微企业等实体经济的体制机制等2021年的十项工作任务，确保经济平稳健康长期发展。
- 1月4日，人民银行联合各部委发布《关于进一步优化跨境人民币政策 支持稳外贸稳外资的通知》，本通知自2021年2月4日起实施。其中，**境内机构要求资本项目人民币收入（包括外商直接投资资本金、跨境融资及境外上市募集资金调回）不得用于建设、购买非自用房地产（房地产企业除外）。**
- 3月26日，银保监会、住房和城乡建设部、人民银行三部门联合发布《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》，**要求各银保监局、地方住房和城乡建设部门、人民银行分支机构联合开展一次经营用途贷款违规流入房地产问题专项排查**，并在2021年5月31日前完成排查工作。
- 4月26日，住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、公安部、市场监管总局、国家网信办、银保监会等6部门联合印发《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》，从从业管理、租赁经营、资金监管、消费贷款等七方面入手，加强住房租赁市场监管。

## 西安楼市政策风向预判

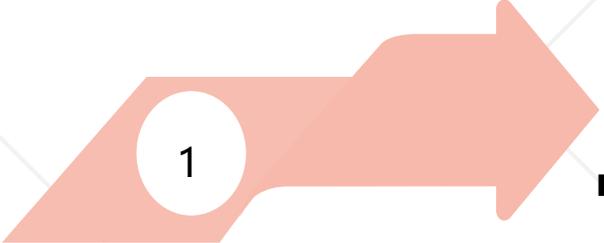
西安跟随全国楼市调控基调，2021年上半年政策全方位收紧，下半年调控政策继续从严，并进入精细化指导层面

- 房地联动机制进一步深化执行、二手房市场调控的力度持续增强；
- 房地产金融监管高压持续，楼市全面降杠杆，贷款难度不断加大；
- 沣东新城、沣西新城、泾河新城等房价涨幅速度显著的区域，或将出台严厉的限价政策；
- 针对市场逐渐流行的“精装包”，或将出台相应的规范细则；

# 市场供需预判

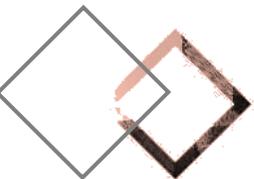
随着楼市供应的恢复，房地联动机制以及二手房成交参考价格发布机制等稳定市场预期政策的出台，市场预期趋向理性，刚需市场仍保持较高市场热度，高端改善市场或将有所萎靡

## 市场供应端

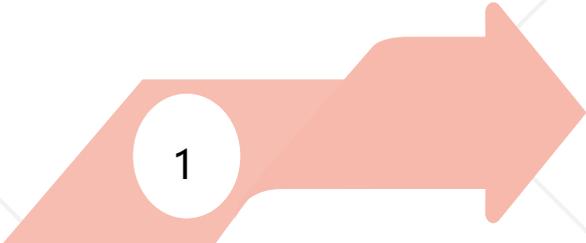
- 
- **土地市场端**：2021年经营性土地供应计划22987亩，截止目前2021年上半年经营性土地供应5631.1亩，仅占全年总供应计划的24%，下半年土地供应端将加大，同时土拍规则发生改变；
  - **新房市场端**：2021年下半年预计入市纯新盘约60余个，供应区域主要集中于高新、港务区及航天城等主城区区域内，包括2021年已价格公示待推货量约166.21万m<sup>2</sup>；在价格审批速度加快背景下，房企供货节奏加快，市场供应或将加大；

## 市场需求端

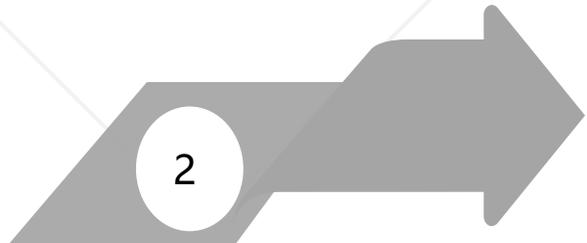
- 
- 楼市调控的持续强化，房地联动机制的深化，以及二手房指导价的出台，将稳定房地产市场预期，促进市场理性回归；
  - 下半年供应量的快速增长将继续带动需求的持续释放，但伴随着购房需求的理性回归，楼市行情出现一定分化，刚需市场仍保持较高市场热度，高端改善市场或将有所萎靡；主城区置业需求稳定，外围城区置业需求走弱；

房价走势预判

主城区商品住宅价格因区域质素差异及政府监管松紧程度不一而出现差异化现象，但价格涨幅整体受限，“毛坯备案价+装修包”的销售模式将成为市场主流，外围区域住宅价格受需求转弱等影响或将出现回落

1  
主城区价格端

- 主城区备案价格审批权从西安自然资源局、西安市住房和城乡建设局逐步下放至各区政府，价格审批权的下放在加快项目备案审批速度的同时，价格因区域质素差异及政府监管松紧程度不一而出现差异化现象，**价格整体涨幅收窄**，“毛坯备案价+装修包”的销售模式将成为市场趋势；

2  
外围区域价格端

- 西咸新区等外围区域**住宅成交价格**在市场需求转弱的环境下或将有所回落。



**THANKS!**