



# 2020年上半年西安房地产市场信息报告

创典全程地产机构

2020年07月



目 录  
CONTENTS

Part 01

**宏观背景**

Part 03

**商品房市场**

Part 02

**土地市场**

Part 04

**下半年预判**



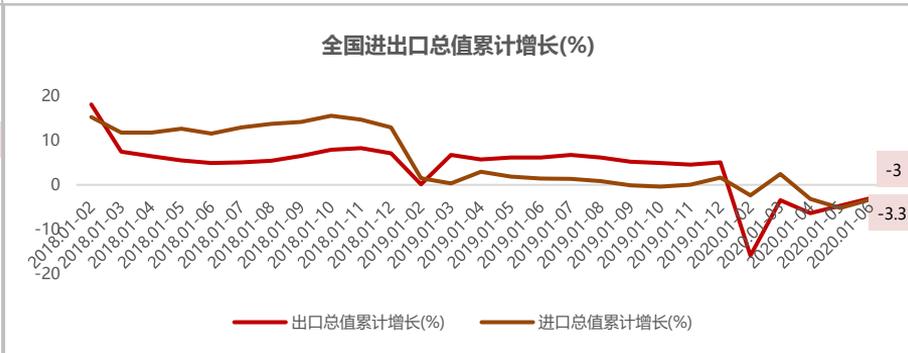
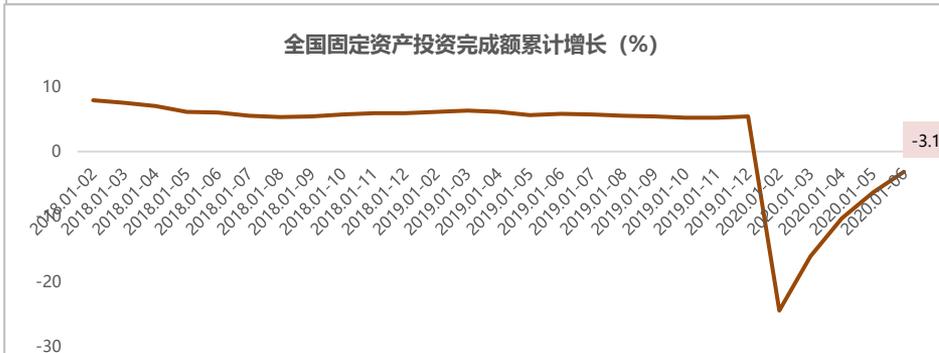
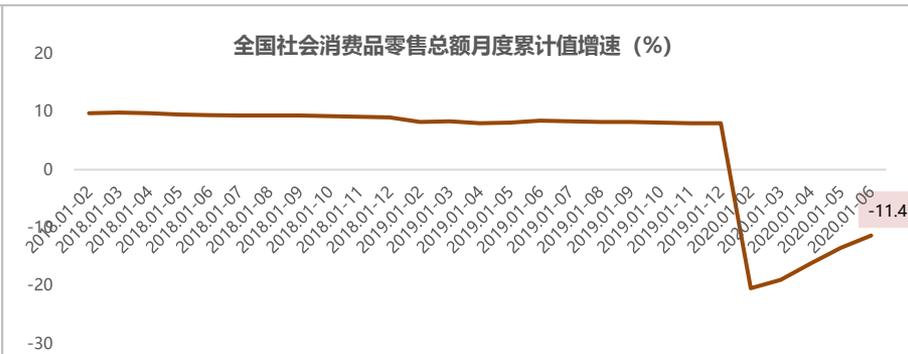
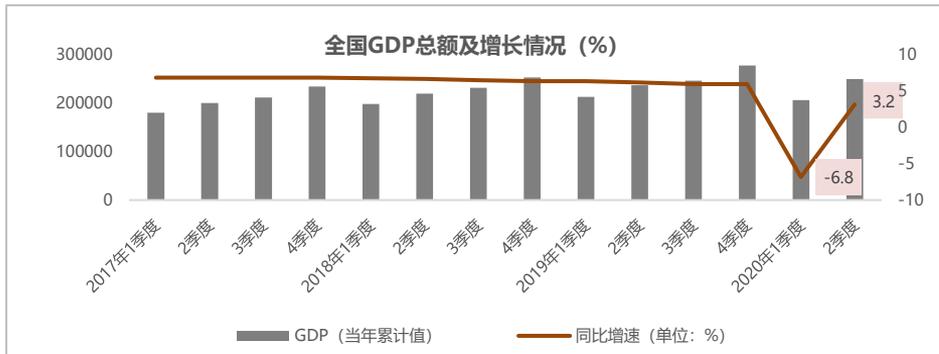
# Part 01

## 宏观背景

- 经济环境
- 政策环境
- 城市发展

# 宏观背景/经济环境/全国

受新冠疫情影响，2020年中国及全球经济受到严重冲击，我国一季度GDP增长跌至-6.8%，二季度随着疫情缓解，“三驾马车”出现好转，显示国内经济正在加快复苏，但受到疫情反弹的不确定性和外部贸易、地缘政治紧张等因素影响，经济下行压力犹存，为此两会中全国经济增长不设目标，全国经济重点在于保量提质保民生



中央采取宽松的货币政策增加市场流动性对冲经济下行，M2增速创近3年新高，为房地产市场的发展提供了相对宽松的货币环境

## 降准

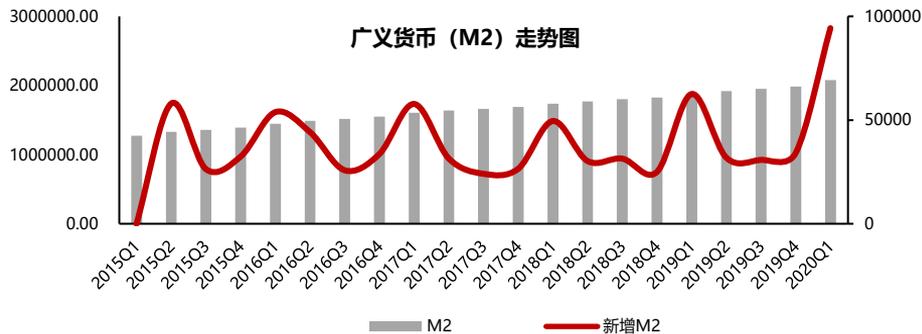
- 1月6日，下调金融机构存款准备金率0.5个百分点，释放资金8000亿元；
- 3月16日，定向降准0.5至1个百分点，释放资金5500亿元；
- 4月3日，定向下调存款准备金率1个百分点，释放资金约4000亿元。

## 降息

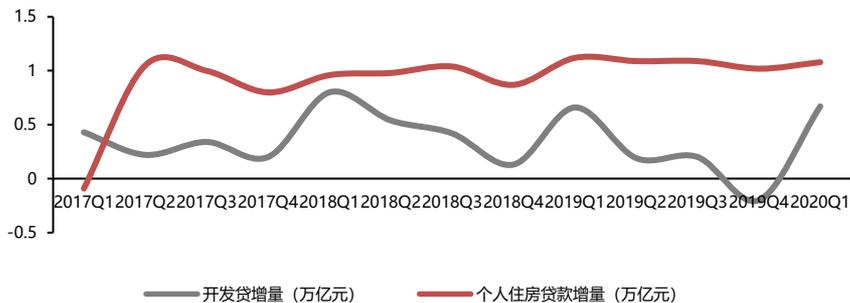
- 2月20日：1年期LPR为4.05%，相比上月下降10BP，5年期以上LPR为4.75%，相比上月下降5BP；
- 4月20日：1年期LPR为3.85%，相比上月下降20BP，5年期以上LPR为4.65%，相比上月下降10BP。

## 逆回购

- 2月3日，央行开展1.7万亿元公开市场逆回购操作；
- 2月10日，央行以利率招标方式开展1万亿逆回购操作；
- 2月17日，央行开展2000亿MLF操作和1000亿7天逆回购操作；
- 3月30日，央行开展500亿元7天逆回购操作，中标利率为2.2%；
- 4月15日，人民银行开展中期借贷便利(MLF)操作1000亿元；
- 6月18日，央行以利率招标方式开展1200亿元逆回购操作。



## 房地产领域贷款增加



# 宏观背景/经济环境/西安

受疫情冲击，西安一季度GDP同比增速-4.1%，增速高于全国、陕西水平，随着复产复市、复商复业节奏的持续加快，西安经济社会发展回归常态

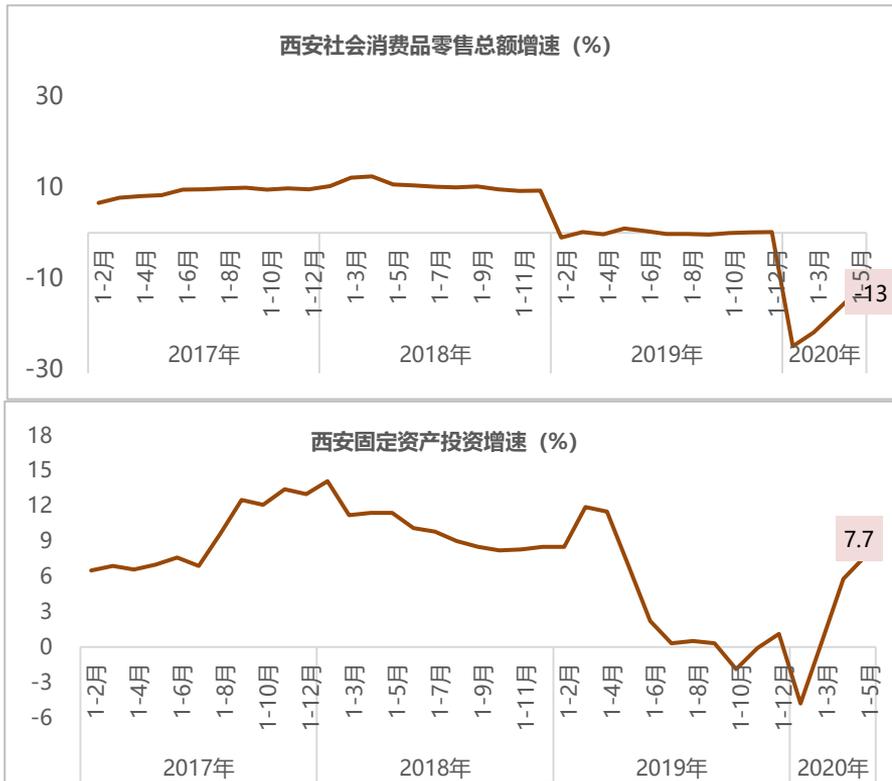


2020年1季度陕西省各市（区）GDP总量及同比增速

排名	城市	2020年1季度GDP (单位: 亿元)	2019年1季度GDP (单位: 亿元)	2020年1季度 GDP同比增速
—	陕西省	5439.66	5450.34	-5.60%
1	西安	2095.65	1995.36	-4.10%
2	榆林	865.57	799.81	4.20%
3	宝鸡	453	502.03	-5.10%
4	咸阳	442.46	430.31	-10.60%
5	渭南	352.08	320	-9.20%
6	延安	348.63	321.28	-3.20%
7	汉中	312.3	308	-18.20%
8	安康	224.49	247.75	-17.80%
9	商洛	154.24	164.2	-24.80%
10	铜川	80.56	68.21	0.80%
11	杨凌	28.46	33.48	-17.70%

# 宏观背景/经济环境/西安

西安上半年投资、消费、进出口指标改善幅度均高于全国平均水平，经济复苏势头强劲



- 2020年1-5月，西社会消费品零售总额828.66亿元，同比下降13%，降幅相比1至4月收窄4.4个百分点，市场消费持续反弹；
- 2020年1-5月，西安进出口总值1384.91亿元，同比增长1.6%。其中，出口总值665.67亿元，下降13.1%；进口总值719.24亿元，增长20.4%，进出口环境持续转好；
- 2020年1-5月，西安市固定资产投资同比增长7.7%，高于全国、全省14.0和10.2个百分点；

# 宏观背景/政策环境/全国

受新冠病毒防控及全球经贸形势的不确定性等影响，中央政治局会议释放五大信号，缓解经济下行压力，两会弱化全年GDP增长目标，转变为采取积极财政政策、灵活适度货币政策稳住经济基本盘；之于房地产而言，中央政治局会议、两会重申房住不炒定位、因城施策仍为楼市调控主要手段

## 3·27中央政治局会议释放五大政策信号

### 五大政策信号

引导贷款市场利率下行

贷款利率后续仍将继续下调，存款基准利率和政策利率（主要为OMO、MLF）调整的概率非常高，并进一步顺势下调LPR。

适当提高财政赤字率

基于疫情防控叠加减降费影响，预计2020年的政府工作报告会将2020年的财政赤字率目标由2019年的2.80%提高至3%以上，且大概率为3.20-3.50%。

“特别国债”

参照2007年的做法，财政部在一级市场向银行发行特别国债，并由央行在二级市场启动现券买断工具，使央行在保持资产负债表稳定的情况下能够达到支持财政发力的目的。

“地方专项债”

今年国债和地方政府债券发行规模均将突破5万亿（其中地方专项债券规模将达到3.50万亿）、政策性银行债券规模将突破4万亿元。

“公共消费”

公共消费包括行政管理、国防、教科文卫事业、社会救济和劳动保险等，在居民消费潜力短期内难以释放的情况下，需要通过公共消费来带动消费。

## 4·17中央政治局会议释放信号

■ 房地产市场——“房住不炒”。

## 5.21-5.22全国两会释放信号

- 坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位
- 因城施策，促进房地产市场平稳健康发展



- 稳就业
- 稳金融
- 稳外贸
- 稳外资
- 稳投资
- 稳预期

- 保居民就业
- 保基本民生
- 保市场主体
- 保粮食能源安全
- 保产业链供应链稳定
- 保基层运转

# 宏观背景/政策环境/全国

国务院、自然资源部先后印发文件，旨在提升土地使用效率，追本溯源缓解楼市供需关系，进而促进房地产市场乃至整个经济社会良性发展

## 土地新政

### 国务院

3月12日，国务院印发《关于授权和委托用地审批权的决定》，将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准。试点将永久基本农田转为建设用地和国务院批准土地征收审批事项委托部分省、自治区、直辖市人民政府批准。

**试点省份：**北京、天津、上海、江苏、浙江、安徽、广东、重庆；

**试点期限：**1年；

### 自然资源部

6月2日，自然资源部发布《关于2020年土地利用计划管理的通知》，改革2020年土地利用计划管理方式，统筹安排新增和存量建设用地，推动全面高质量发展。对纳入重点保障的项目用地，在用地批准时配置计划指标。对未纳入重点保障的项目用地，以当年处置存量土地规模作为核定计划指标的依据，加大存量盘活力度。

**0.2万亩奖励名单：**衡水市、杭州市、龙岩市、武汉市、昆明市、张家港市、泗阳县、安福县、赣县区、道县、资兴市

**0.1万亩奖励名单：**蜀山区

# 宏观背景/政策环境/地方

抗击疫情，上半年各地密集出台相关房地产扶持政策，杭州、南京、西安等地允许分期缴纳土地出让金以缓解房企资金压力；无锡、厦门、沈阳等城市降低预售条件，加快市场供应速度，确保房地产平稳健康运行

- **政策概要：**分期缴纳土地出让金、降低开发企业土地资金使用成本
- **代表城市：**杭州、西安、南京、无锡、天津、南昌、衡阳、苏州等
- **发布时间：**2月
- **政策目的：**缓解房企资金压力，增强开发信心

## 土地支持政策

### 应对疫情 减轻房企生存压力

## 降低预售条件

- **政策概要：**申请预售部分完成25%以上投资即可、释放商品房预售监管资金
- **代表城市：**无锡、厦门、沈阳、杭州、新乡、苏州、山东、深圳等
- **发布时间：**2月、3月、4月
- **政策目的：**加快房地产市场供应，促进房企资金回笼

# 宏观背景/政策环境/地方

上半年，驻马店、广州、宝鸡、济南、海宁、青岛、荆州、无为等8城楼市涉及降首付、取消限购、限贷、限售等新政均被驳回，表明中央保持房地产调控的定力，加杠杆等刺激楼市过快增长的操作仍为政策调控红线

2月21日，河南省驻马店发文，首套房贷款最低首付比例由30%下调为20%

%；公积金最高贷款额度由45万元提高到50万元；

2月28日，驻马店发布的17项稳楼市政策已从官网撤下。

5月20日，安徽无为发文，取消（无政【2017】42号）文件中关于“居民购买的新建商品住房须在取得产权证2年后方可转让”。

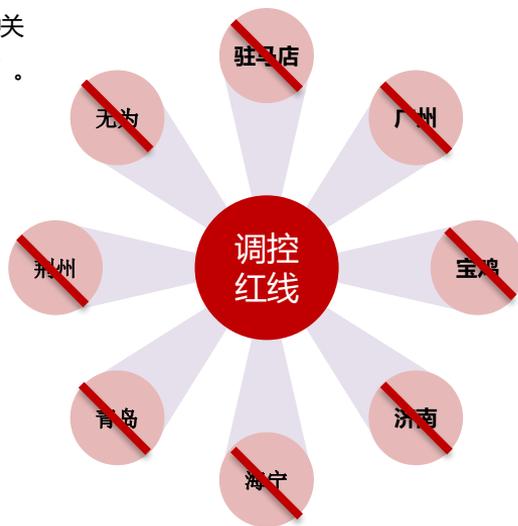
5月25日，安徽省无为市透露，**暂停执行相关政策。**

4月20日，荆州发布楼市新政，首套商业贷款首付由三成降至两成，二套商业贷款首付由四成降至三成。

4月22日，荆州发文，**停止执行4月20日发布的楼市新政。**

4月10日，青岛出台“住房限售认定期限由之前的五年缩短至两年”政策；

4月14日，青岛规定**2018年4月18日之后新购住房仍需执行满5年上市的政策。**



3月3日，广州市人民政府文，商服类项目不再限定销售对象，已确权登记的不再限定转让对象。

3月5日，**2.0版政策上线：促进房地产市场平稳健康发展。**

3月12日，宝鸡市政府发文，明确提出各银行要积极争取降低首套房首付比例政策，公积金贷款最高额度由40万提高至50万；

3月13日，**官网上已不再显示该政策。**

3月15日，济南发文，“在先行区直管区范围内购买二星级及以上绿色建筑商品住宅的，不受济南市限购政策约束”；

3月17日，济南发布“更正声明”，新版政策中，**该表述已删除。**

3月24日，海宁发布消息称，在3月25日至4月24日云上房博会期间，

“非海宁户籍人口在海宁限购一套住房”政策暂不执行。

3月25日，海宁市住建局发文，**放松限购政策已“闪退”。**

# 宏观背景/政策环境/地方

2020年，作为1亿非户籍人口在城市落户目标收官之年，上半年广州、青岛、苏州、天津等城市纷纷出台落户放宽政策，其中南昌、济南先后发布零门槛落户新政，为城市持续发展提供动能，同时为楼市良性发展注入活力

- 南昌：4月14日，全面取消南昌市城镇地域落户的迁入条件限制；
- 济南：4月，对有在济南从业、居住意愿的外地人员，**全面取消落户迁入限制**；
- 江门：6月10日，实现入户区域放开、入户条件放开、入户材料放开、入户人员放开的全放开的“零门槛”入户政策；
- 张家口：6月10日，全面取消城镇户口落户限制，凡有意愿落户张家口市城镇的公民，持本人居民身份证、户口簿均可办理落户；
- 天津：3月30日，2020年天津市**居住证积分落户不设总量限制**，每一期将根据最低积分落户分值线，确定拟落户名单；
- 浙江：4月28日，支持孵化器、众创空间、特色小镇等设立集体户，**人才公寓、酒店式公寓可以设立集体户等**；
- 廊坊：5月1日，廊坊发文，**全面放开非首都周边城镇的落户条件**。

## 零门槛

## 降低人才落户门槛

## 创新型落户

## 优化人才购房补贴

- 广州：3月5日，广州提出**高校中职等非广州户籍学生、符合入户条件无合法住宅等人员，可申请迁入广州集体户口**；
- 青岛：3月17日，**青岛提出毕业学年大学生可在青落户**；
- 苏州：3月19日，苏州发文，**本科学历（年龄不超过45周岁）可以直接落户，无需社保**；
- 天津滨海新区：6月11日，对北京转移来津项目，其职工符合“**海河英才**”行动计划**落户条件的，直接办理落户**；
- 福建：6月28日，**全面放开先进模范人物和高层次人才、高技能人才落户限制**，进一步放宽重点城市落户政策。
- 郑州：5月13日，青年人才首次购房可享受购房补贴，**博士每人10万元，硕士每人5万元，本科毕业生每人2万元**；
- 南宁：6月1日，D类、E类高层次人才领取购房补贴条件调整为“**经认定的D类、E类高层次人才，2018年7月31日以后在南宁市首次购买住房的，均可享受最高40万元、20万元购房补贴。**”**不再受人才引入到南宁市的时间限制**。

# 宏观背景/政策环境/西安

西安四部门联合发文，大大提升获证难度，短期内导致供需关系进一步失衡，中长期有利于规范房企开发行为、构建市场长效机制

1月23日，西安市住建局、资源规划局、行政审批局、市场监管局联合发布《进一步完善商品房预售管理制度强化房地产市场监管的若干意见通知》，有助于加快建立健全房地产市场规范管理长效机制。

01

## 预售证申请条件1

新出让土地的商品房项目，原则上地上6层及以下的多层建筑，须封顶；6层以上的，须达到地上规划总层数的1/3，且不得少于6层

02

## 预售证申请条件2

开发企业应在商业银行开设预售资金监管专用账户，与辖区住建部门、银行签订三方协议，对预售资金实施共管

03

## 预售证申请条件3

开发项目已设立土地使用权抵押的，应将土地使用权抵押登记转换为在建建筑物抵押权登记，并出具抵押权人同意预售的书面证明

04

## 网签销售条件

商品房开发项目设定在建建筑物抵押权登记，开发企业预售商品房的，在取得抵押权人同意销售的书面意见后，还须办理拟预售商品房在建建筑物抵押权登记注销

05

## 交付条件

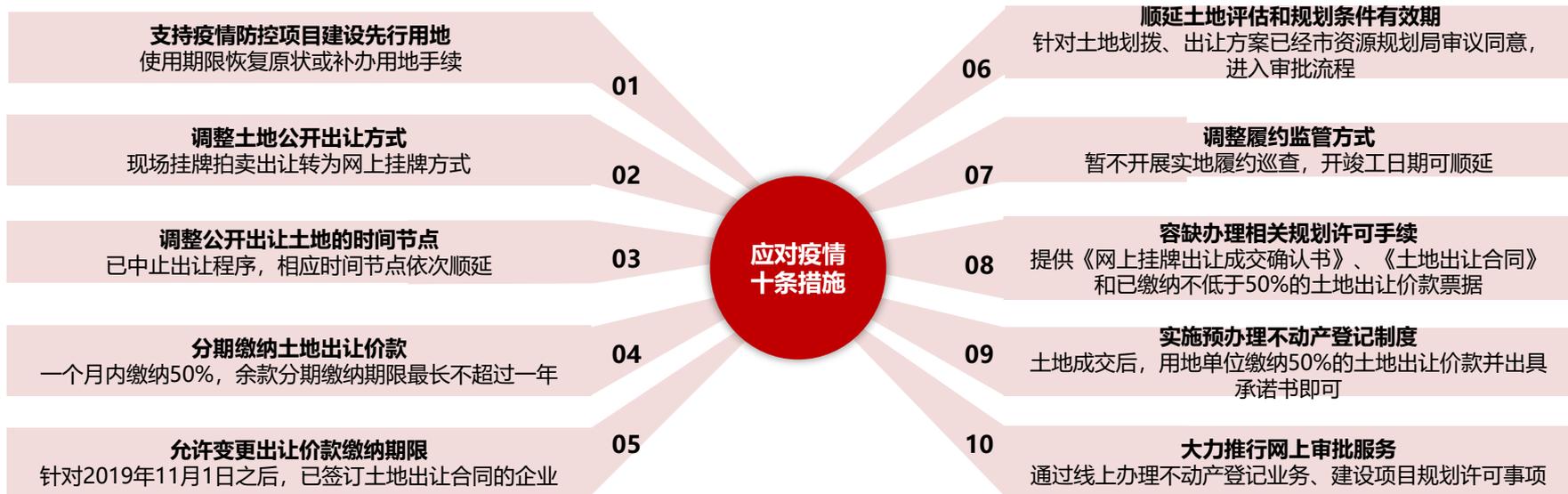
商品住房项目实物配建公租房的，配建公租房应与预售商品住宅同步设计、建设、交付。项目分期开发的，配建公租房应在首期商品住宅交付使用时同步交付

**政策解读：**对比之前正负0获证条件，此次新政无疑大大增加新项目拿证难度。显然，开发商在此环境下，销售回款周期拉长，项目利润率再度降低。短期来看，项目预售监管力度的不断升级，将加剧供需比例失衡，大大增加西安买房难度。长期来看，该政策的出台有助于规范房地产开发行为，建立健全房地产市场长效机制。

# 宏观背景/政策环境/西安

## 西安印发10项重磅措施，允许土地价款分期付款，缓解房地产开发企业资金周转压力，保障土地市场稳定，促进经济健康发展

2月12日，西安市自然资源和规划局印发关于贯彻落实《西安市政府关于有效应对疫情促进经济平稳发展若干措施》的通知，促进经济平稳发展，保障疫情防控期间我市土地市场稳定有序、各项审批服务事项平稳运转。



**政策解读：**2020开年以来，受武汉疫情扩散影响，售楼部关停等现象尤为严重，房企资金链持续承压。在此环境下，西安针对疫情出台10项措施，有助于强化房企开发信心，促使土地市场健康稳定，乃至整个房地产市场平稳发展，进而推动全市经济处于合理运行区间。

## 西安新版房屋征收补偿办法的实施，有助于推进旧城改造速度，释放更多优质土地资源，为房地产行业发展提供一定的空间和动力

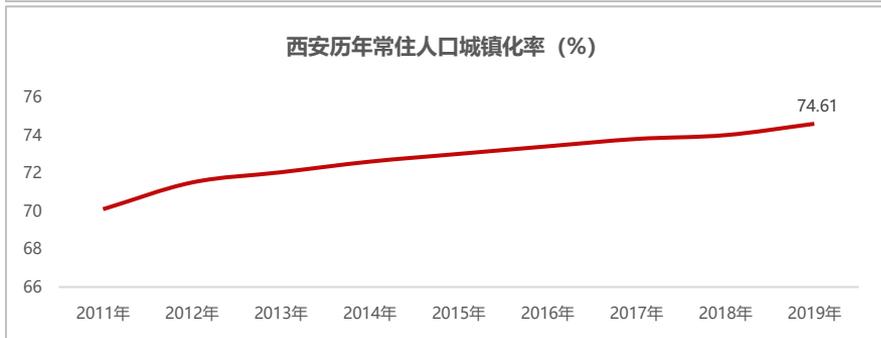
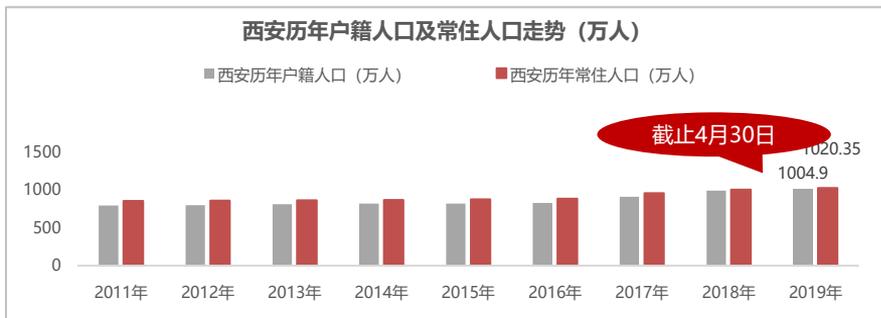
2月7日，西安市人民政府公布《关于修改〈西安市国有土地上房屋征收与补偿办法〉的决定》，自2020年3月1日起施行，2004年5月10日西安市人民政府令第22号公布的《西安市城市房屋拆迁管理实施细则》同时废止。

- 区房屋征收部门、开发区管委会应当**编制年度征收计划**，并于**每年12月底前将下一年度的征收计划**报送市征收主管部门；
- 被征收人、公有房屋承租人迁出原地后的义务教育入学，征收之时可**一次性选择6年内继续在原户籍所在地按照原招生办法入学**，或者在迁入户籍所在地教育行政部门划片招生的就近学校入学；
- 最小户型套内建筑面积从原来的不得小于40平米调整为**不得小于50平米**；
- 产权调换房屋为多层房屋（七层以下含七层）的过渡期限一般不超过30个月；小高层、高层房屋的过渡期限**一般不超过36个月**；
- 对在搬迁期限内积极主动搬迁的被征收人，提高奖励补偿标准（按每户不超过被征收房屋评估价值2%给予奖励；被征收房屋为住宅的，**每户奖励金额低于3万元的，按3万元发放**；被征收房屋为非住宅的，每户奖励金额低于5万元的，按5万元发放；选择货币补偿的，按不超过被征收房屋评估价值20%给予奖励）

# 宏观背景/城市发展/西安

2019年末西安常住人口1020.35万人，年度增量放缓；城镇化升至历史最高值，为城市经济发展提供重要支撑

西安市统计局发布《西安市2019年国民经济和社会发展统计公报》，2019年年末西安全市常住人口1020.35万人，比上年末净增加19.98万人；全市城镇化达到74.61%，相比上年末上升0.6个百分点。2019年以来，西安人口流入开始降温，年度人口流入量较2018年的38.7万人出现明显下降。



# 宏观背景/城市发展/西安

中共中央、国务院印发《新时代推进西部大开发形成新格局的指导意见》，推动西部经济发展与人口、资源、环境相协调，实现高质量、可持续发展，陕西、西安迎来重大发展机遇

## 西部大开发概况：

**范围：**四川、陕西、甘肃、青海、云南、贵州、重庆、广西壮族自治区、内蒙古自治区、宁夏回族自治区、新疆维吾尔自治区、西藏自治区、湖北恩施土家族苗族自治州、湖南湘西土家族苗族自治州、吉林延边朝鲜族自治州

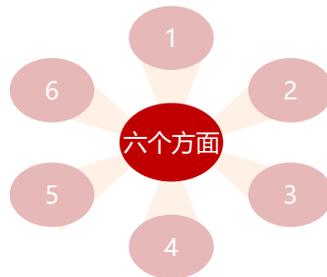
**战略提出时间：**1999年十五届四中全会

**正式启动时间：**2000年3月

**2020年目标：**西部地区生态环境、营商环境、开放环境、创新环境明显改善，与全国一道全面建成小康社会

**2035年目标：**西部地区基本实现社会主义现代化，基本公共服务、基础设施通达程度、人民生活水平与东部地区大体相当，努力实现不同类型地区互补发展、东西双向开放协同并进、民族边疆地区繁荣安全稳固、人与自然和谐共生。

贯彻新发展理念，推动  
高质量发展



加强政策支持和  
组织保障

坚持以人民为  
中心，把增强人民  
群众获得感、幸  
福感、安全感放  
到突出位置

以共建“一带一路”为引  
领，加大西部开放力度

加大美丽西部建设力  
度，筑牢国家生态安  
全屏障

深化重点领域改革，坚定不  
移推动重大改革举措落实

## 政策解读：

《意见》提出以共建“一带一路”为引领，加大西部地区开放水平，的将有利于破解西部地区发展不平衡不充分的问题，同时对增强西部地区内生增长动力有着显著推进作用。西安作为一带一路关键城市，将迎来更为深远的发展机遇，其国际港务区作为西安发展国内外贸易的重点区域在相关政策支持背景下发展速度将更进一步提升。

## 深化“三个经济”发展工作方案，西安发改委出台“高含金量21条”，助力全市经济高质量发展

为深入贯彻落实《全面推进枢纽经济门户经济流动经济发展工作方案（2020—2022年）》，3月11日，西安市发改委出台“高含金量21条”支持大力发展“三个经济”。

### 重点内容：

- 对世界500强、中国500强企业在我市国家物流枢纽基地投资建设物流基础设施和功能设施，按每投资1亿元给予50万元一次性奖励，最高不超过2000万元的标准执行。
- 开展物流示范园区创建工作，对我市被认定为国家级或省级的物流示范园区，省级分别给予300万元、100万元一次性奖励，市级按省级奖励资金的1:1予以配套支持。
- **强化物流用地保障，对市级以上重点物流建设项目，纳入全市年度土地利用计划予以保障。对属于物流建设项目的物流仓储用地，按照工业用地出让方式和地价水平供应。**
- 积极支持西安空港、陆港指定口岸建设。对已设立以及新申报成功建成运营的口岸经营单位，省级给予200万元一次性奖励，市级按省级奖励资金的1:1予以配套支持。

### 三个经济

#### 枢纽经济

陕西地处我国版图的中心位置，是连接南北、承东启西的重要交通枢纽。依托区位优势，加快枢纽交通建设，着力提升枢纽省份地位，提高枢纽带动作用。

#### 门户经济

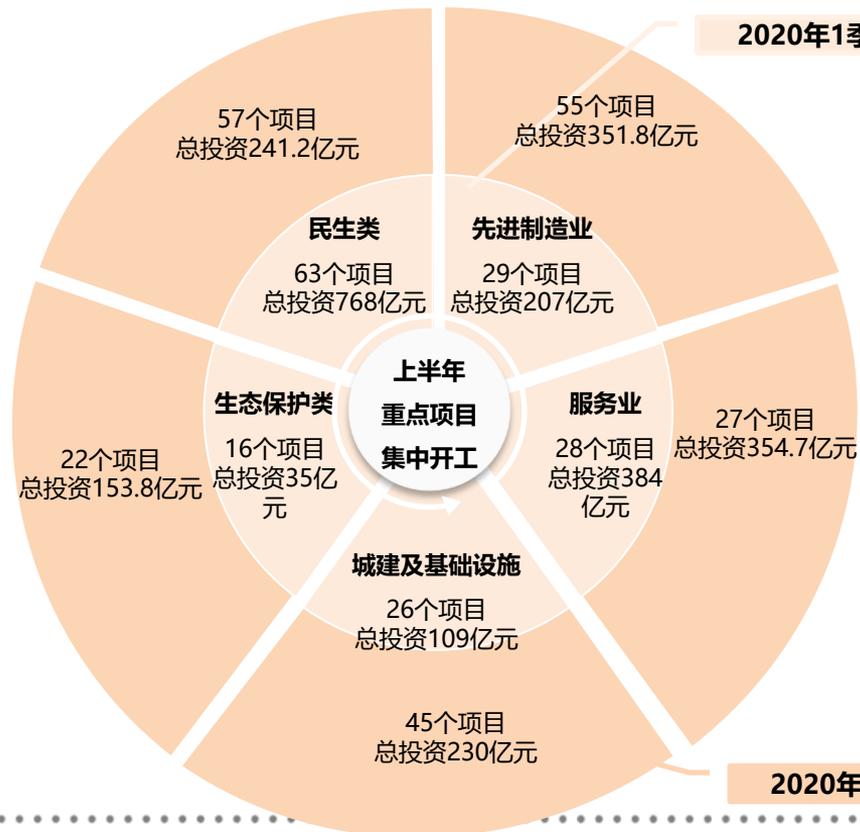
围绕发展门户经济，加快建设“一带一路”交通商贸物流中心、国际产能合作中心、科技教育中心、国际文化旅游中心、丝绸之路金融中心“五大中心”，构建陆空内外联动、东西双向互济的全面开放新格局。

#### 流动经济

通过充分利用区位优势、完善基础设施和配套服务等举措，致力于打造发展快捷、高效流动经济所需的外部环境，真正使各类资源要素用起来，实现更大经济效益。

# 宏观背景/城市发展/西安

2020年上半年西安285个重点项目集中开工，年度投资约965亿元，全面提升城市综合功能、带动经济高质量发展



## 西延高铁项目概况:

起止: 西安东-延安  
全长: 300km  
站点数: 11个  
批复时间: 2016年7月13日  
开工时间: 2020年1月9日  
竣工时间: 2024年底

## 西安地铁14号线概况:

起止: 北客站-贺韶站  
全长: 13.65km  
线路: 沿向东路-学府中路(建材北路)-开发大道铺设  
批复时间: 2019年6月  
全面开工时间: 2020年2月22日  
运营时间: 预计2021年6月底

## 陕西省中医药研究院概况:

医院类别: 公立三甲医院  
开工时间: 2020年3月7日  
总投资: 14亿元  
占地: 约186亩  
床位: 1200张

## 西安地铁1号线三期工程概况:

起止: 韩非路站-秦都站  
站点数: 7个, 秦都站、宝泉路站、中华西路站、安谷路站、秦皇南路站、白马河路站、韩非路站  
批复时间: 2019年6月  
全面开工时间: 2020年3月25日  
运营时间: 预计2023年建成

# 宏观背景/城市发展/西安

上半年西安线上签约57个项目、总投资额达481亿元，线下签约56个项目、总投资额近600亿元，强化城市综合功能的同时，为西安经济发展提供重要支撑

- 2月22日，西安市生物医药产业集群系列项目网络签约仪式在西安高新区举办，此次共签约30个生物医药产业重点项目，总投资286亿元；
- 2月27日，西安市2020年招商引资网络集中签约仪式在市投资局举行，27个签约项目总投资额195.16亿元的招商项目花落西安；
- 6月6日，西安经开区举办投资环境推介暨重点项目专场签约活动，此次活动包括陕汽集团、中国诚通控股、南玻集团、龙腾半导体、合容电器等16个重点项目“牵手”西安经开区，总投资412.8亿元；
- 6月30日，西安航空基地举办投资环境推介暨重点项目签约仪式，数据显示共计40个项目成功落户航空基地，总投资近175亿元。



# 宏观背景/城市发展/西安

西安至十堰高铁、蓝田通用机场双双获批，推动航空业务发展的同时，完善西安“米字型”交通网，开通后城市辐射能力大大增强，推动城市经济社会的快速发展

- 4月16日，国家发改委发布关于西安至十堰高铁可行性研究报告的批复，标志着该项目可以正式启动开工建设；
- 4月30日，陕西重要的通用航空枢纽机场——西安蓝田通用机场项目，正式通过陕西省发展和改革委员会核准批复。以该机场为载体的西安蓝田航空产业园，同期开展一期943.55亩机场与功能区规划设计全球招标。

## 西安至十堰高铁项目概况：

**起止：**西安东-十堰北

**线路：**线路起自西安东站，经蓝田、商洛西、山阳、漫川关、郧西站，接入既有十堰东站

**站点数：**7个

**设计时速：**350km/h

**批复时间：**2020年4月16日

**开工时间：**2020年下半年

**总投资：**476.8亿元

**建设工期：**4.5年



## 西安蓝田通用机场项目概况：

**地址：**蓝田县八里塬

**总投资：**7.3亿元

**批复时间：**2020年4月30日

**新建工程：**1条长1200米、宽30米的跑道，以及机坪、机库、办公、航管、配套等设施

**目标：**满足区域航空展览、商务飞行、飞行培训、应急救援等通用航空业务发展需求，进一步完善西安综合交通体系，促进经济社会发展。

# 宏观背景/城市发展/西安

结合《西安市基础教育提升三年行动计划（2019-2021年）》任务，全市新建、改扩建约168所学校将于今年秋季投入使用，提供学位总数达14.7万个，有助于均衡区域教育资源

2020年秋季西安各区新建、改扩建待投入使用学校

区域	学校总数					学位总数					代表学校
	幼儿园	小学	初中	高中	合计	幼儿园	小学	初中	高中	合计	
灞桥	4	6	2	0	12	—	—	—	0	6210	东城第一小学五星分校
莲湖	4	2	0	0	6	1200	2580	0	0	3780	龙首村小学、德杰试验小学
高陵	—	—	0	0	9	1440	1125	0	0	2565	—
周至	4	4	0	0	8	—	—	0	0	1080	二曲镇渭中小学
鄠邑	6	2	1	0	9	1620	1755	1800	0	5175	东关初级中学、新区小学
长安	—	—	—	—	20	—	—	—	—	9845	长安三小
未央	2	3	1	0	6	540	2650	3300	0	5000	东元中学、南党小学
碑林	1	0	1	0	2	—	0	—	0	1360	含光中学
临潼	4	2	1	1	8	—	—	4000	—	5350	陕师大附中渭北中学
新城	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	—
阎良	7	0	0	0	7	2190	0	0	0	2190	—
蓝田	0	1	0	0	1	0	2520	0	0	2529	蓝田县西区九年制学校
雁塔	2	1	2	0	5	540	1800	3300	0	5550	第六十一中学
高新	15	22	10	3	50	—	—	—	—	70260	西安高新区第十初级中学
港务区	—	—	—	0	9	—	—	—	0	7000	铁一中陆港学校
西咸新区	7	6	2	1	16	—	—	—	—	19440	阳光里小学、沣东第八小学
合计	56	49	20	5	168	7530	12430	12400	0	147334	—

## 宏观背景小结

- 随着疫情缓解，2季度国内经济正在加快复苏，但经济下行压力犹存，为此**两会弱化全年GDP增长目标**，采取积极财政政策、灵活适度货币政策稳住经济基本盘，为房地产提供了相对宽松的货币环境；
- 抗击疫情，杭州、南京、西安等地允许分期缴纳土地出让金以缓解房企资金压力；无锡、厦门、沈阳等城市降低预售条件，加快市场供应速度；**驻马店、广州等8城加杠杆性楼市政策均被驳回**；
- 西安四部门联合发文，大大提升获证难度，短期内导致供需关系进一步失衡，中长期有利于规范房企开发行为、构建市场长效机制；**新版房屋征收补偿办法的实施**，有助于推进旧城改造速度，释放更多优质土地资源，为房地产行业发展提供一定的空间和动力；
- 中共中央、国务院印发《**新时代推进西部大开发形成新格局的指导意见**》，推动西部经济发展与人口、资源、环境相协调，实现高质量、可持续发展，陕西、西安迎来重大发展机遇。



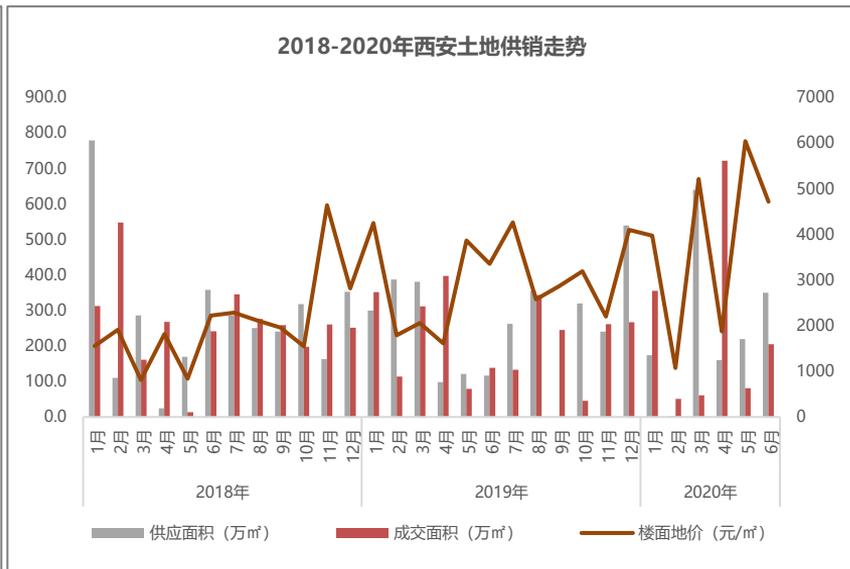
# Part 02

## 土地市场

- 经营性用地供销情况
- 分区域经营性用地供销
- 房企土储排行

# 土地市场/经营性用地供销情况

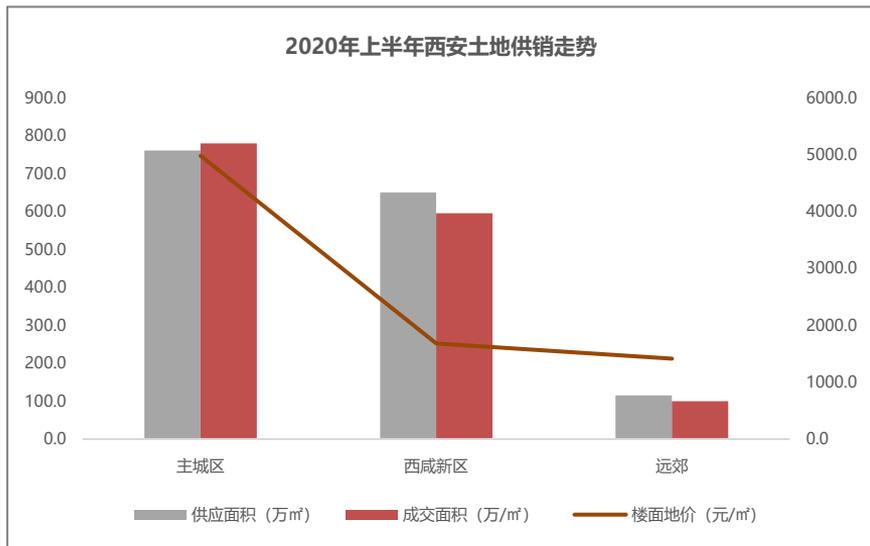
上半年土地供应微降至1526.5万 $m^2$ ，成交同环比均升，土地成交价直线上涨，亩单价609万/亩



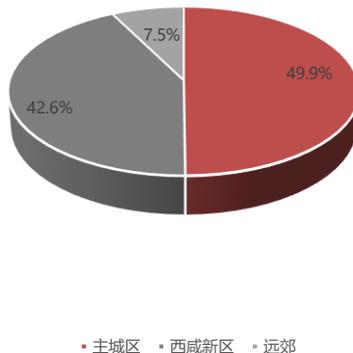
- 2020年上半年西安土地供应1526.5万 $m^2$ （约8807.9亩），环比下降3.8%，同比上升15.8%；
- 2020年上半年西安土地成交1475.3万 $m^2$ （约8202.1亩），环比上升15%，同比上升4%，亩均价609万/亩。楼面地价3408元/ $m^2$ ，环比上涨11.3%。

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

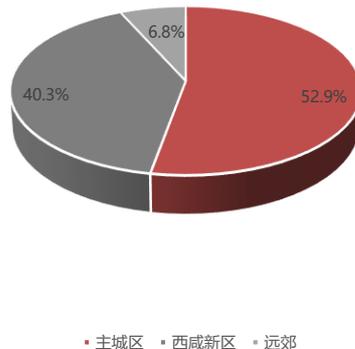
## 上半年经营性用地供应及成交均集中分布在主城区及西咸新区



2020年上半年西安土地供应占比



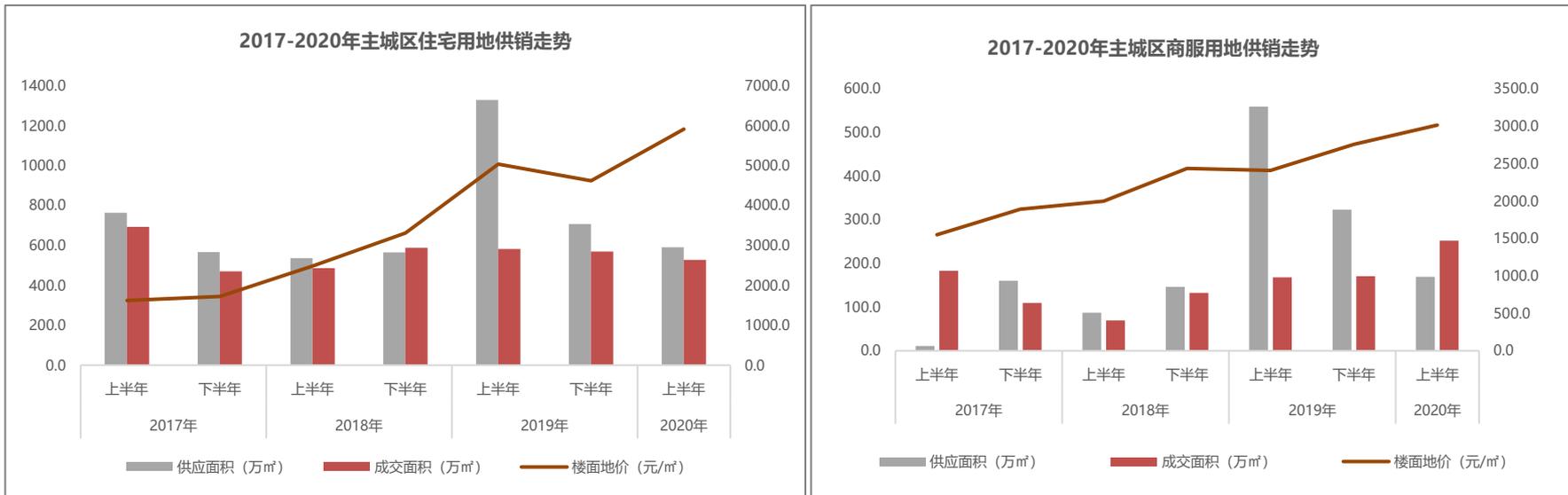
2020年上半年西安土地成交占比



- **经营性用地分区域供应：**2020年上半年大西安经营性用地供应面积1526.5万 $m^2$ ，其中主城区供应居首位，供应面积761.4万 $m^2$ ，占比49.9%，西咸新区供应面积650.2万 $m^2$ ，占比42.6%，远郊地区供应面积114.9万 $m^2$ ，占比7.5%。
- **经营性用地分区域成交：**2020年上半年大西安经营性用地成交面积1475.3万 $m^2$ ，其中主城区成交居首位，成交面积780.2万 $m^2$ ，占比52.9%，西咸新区成交面积595.1万 $m^2$ ，占比40.3%，远郊地区成交面积100万 $m^2$ ，占比6.8%。

# 土地市场/主城区经营性用地

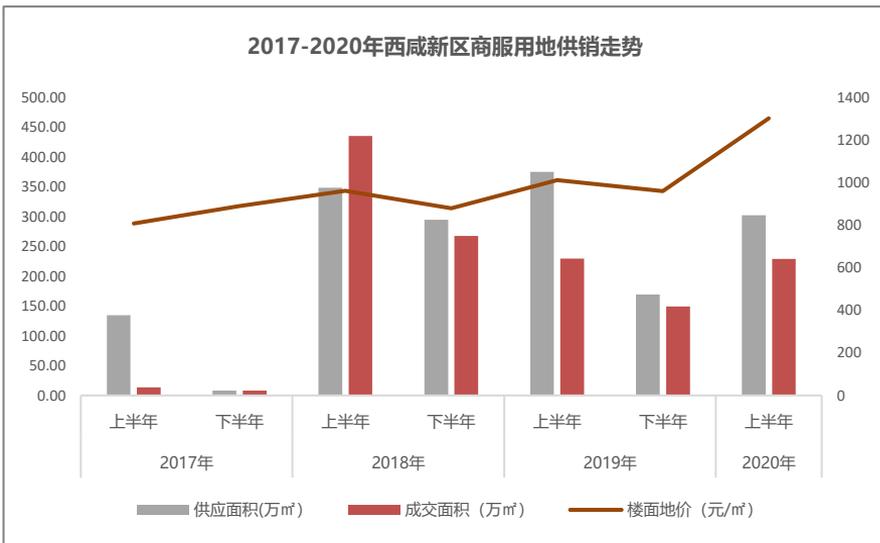
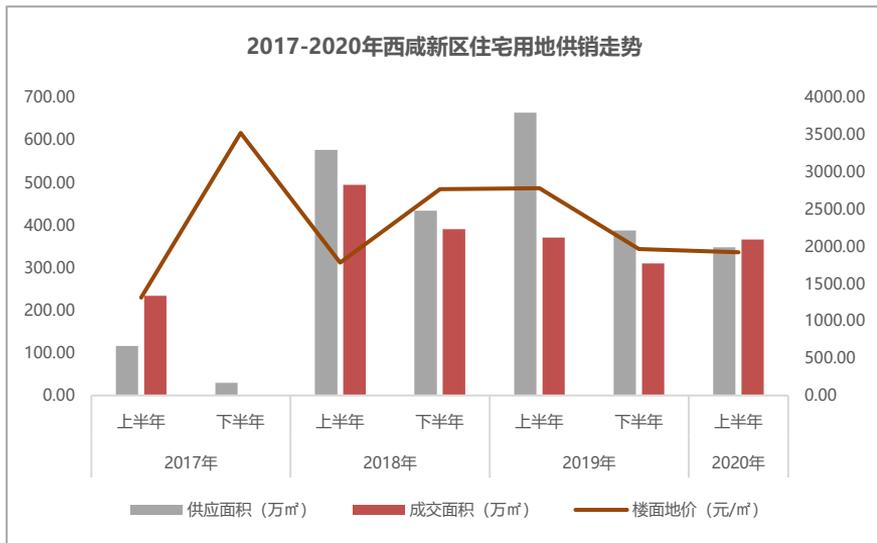
上半年主城区经营性用地供应同比下降，受土地出让款可分批缴纳影响，成交火热，价格均呈上行态势



- **主城区住宅用地供求：**2020年上半年主城区住宅用地供略大于求，供应面积591.6万㎡，成交面积527.8万㎡（约2862.5亩）；土地价格同比大幅攀升，整体亩单价1091万/亩，环比上涨28.8%，同比下降0.6%，楼面地价5918元/㎡，同比上涨17.4%，环比上涨28.1%。
- **主城区商服用地供求：**2020年上半年商服用地供不应求，供应面积169.8万㎡，成交面积252.4万㎡（约973亩），土地价格同比大幅攀升，整体亩单价782万/亩，环比上涨11.4%，同比上涨5.0%，楼面地价3017元/㎡，同比上涨25.3%，环比上涨9.3%。

# 土地市场/西咸新区经营性用地

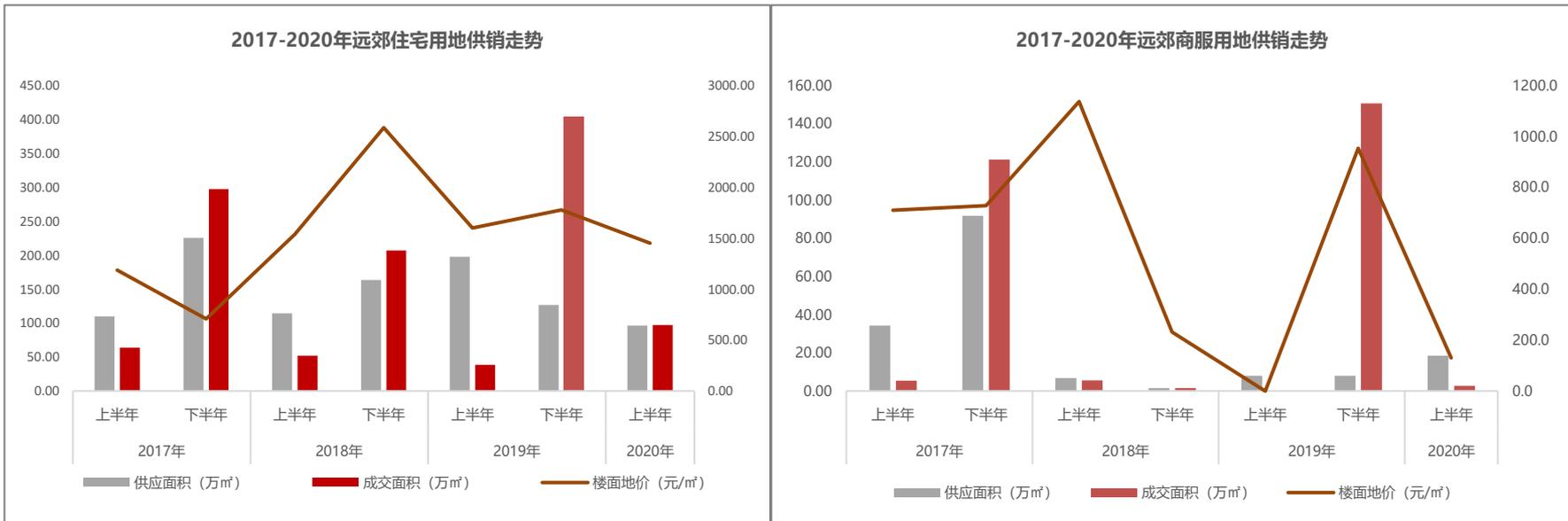
西咸新区经营性用地供求两极分化，住宅用地供不应求，价格下行，商服用地供过于求，成交量跌价涨



- **西咸新区住宅用地供求：**2020年上半年西咸新区住宅用地供不应求，供应面积347.7万㎡，成交面积366.1万㎡（约2116.5亩），土地价格环比升同比降，整体亩单价332万/亩，环比上涨17.9%，同比下降14.1%，楼面地价1921元/㎡，同比下降31.3%，环比下降2.2%。
- **西咸新区商服用地供求：**2020年上半年西咸新区商服用地供大于求，供应面积302.4万㎡，成交面积229.1万㎡（约1720.7亩），土地价格相较于去年下半年降幅显著，整体亩单价173万/亩，环比下降18.0%，同比上涨29.3%，楼面地价1302元/㎡，同比上涨28.8%，环比上涨35.6%。

# 土地市场/远郊经营性用地

远郊地区住宅用地供求平稳，成交价格回落，商服用地表现惨淡，成交面积降至2.7万 $m^2$ ，价格下跌

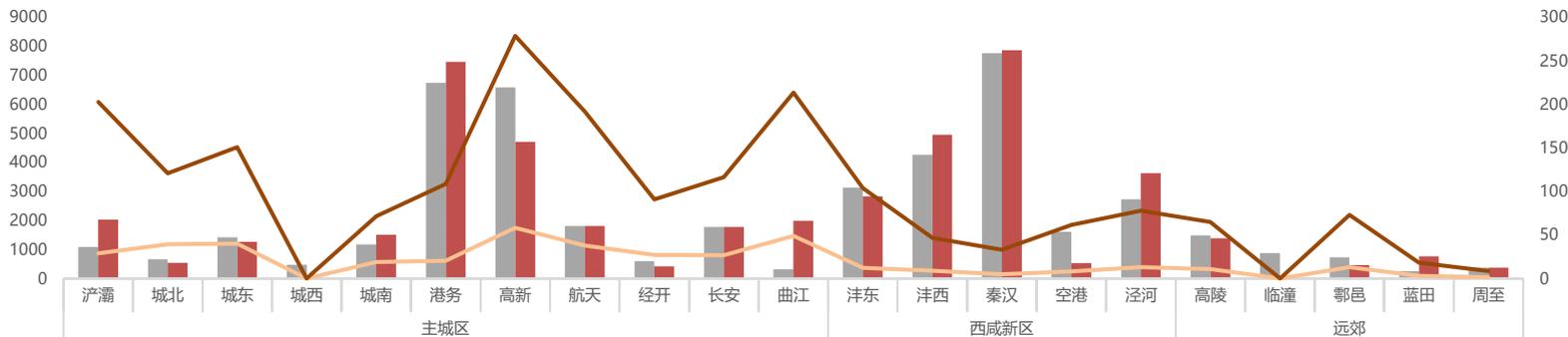


- **远郊住宅用地供求：**2020年上半年远郊住宅用地供求基本平衡，供应面积96.3万 $m^2$ ，成交面积97.3万 $m^2$ （约577.8亩）；土地价格基本与去年同期持平，整体亩单价244万/亩，环比下降13.3%，同比上涨4.0%，楼面地价1451元/ $m^2$ ，同比下降9.3%，环比下降18.3%。
- **远郊商服用地供求：**2020年上半年远郊商服用地供过于求，供应面积18.6万 $m^2$ ，成交面积2.7万 $m^2$ （约11.6亩）；受成交面积下降影响，土地价格环比大幅下跌，整体亩单价30.4万/亩，环比——，同比——，楼面地价130元/ $m^2$ ，同比——，环比下降86.3%。

# 土地市场/分城区经营性用地

供应和成交热点均分布于港务区、秦汉新城、高新；高新以8364元/m<sup>2</sup>的楼面地价领跑全市

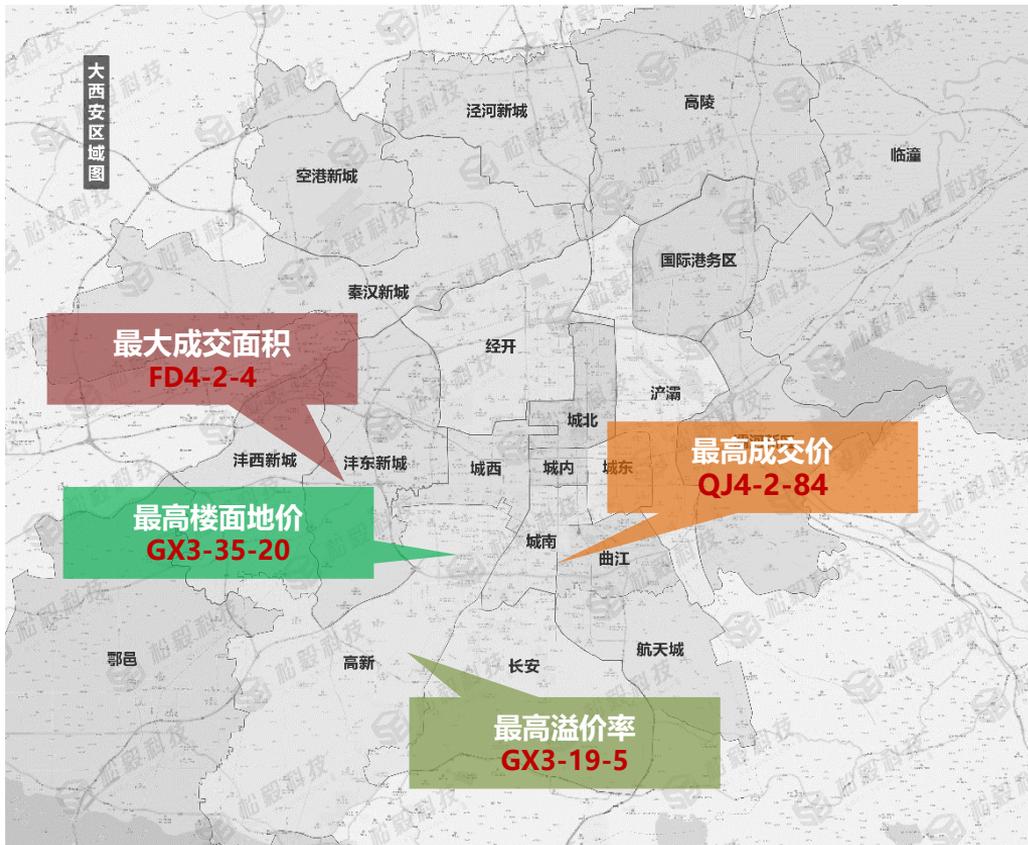
2020年上半年西安经营性用地供销走势



- 经营性用地分区域：**2020年上半年成交排名前三的区域分别为：港务区、秦汉新城和高新，按计容建面计，成交量分别为248.7万m<sup>2</sup>、214.6万m<sup>2</sup>、153.8万m<sup>2</sup>；住宅楼面地价排名前三的区域分别为：高新8364元/m<sup>2</sup>、曲江6399元/m<sup>2</sup>、灞灞6079元/m<sup>2</sup>；上半年高新三期备受关注，不断刷新市场及区域地价记录，楼面价最高15415元/m<sup>2</sup>，由高科地产摘得，同时隆基泰和、新希望分别以13469元/m<sup>2</sup>、12604元/m<sup>2</sup>的楼面地价成功抢滩。

# 土地市场/典型地块

大西安区域图



地籍编号: GX3-35-20 所属区域: 高新  
土地面积: 73.8亩 土地用途: 住宅 控规建面: 137816m<sup>2</sup>  
起始地价: 60412万元 成交地价: 172782万元  
溢价率: 186% 竞得企业: 高科地产  
亩均价: 2878万/亩 **楼面地价: 15415元/m<sup>2</sup>**

地籍编号: GX3-19-5 所属区域: 高新  
土地面积: 177.8 (亩) 土地用途: 住宅 控规建面: 332005m<sup>2</sup>  
起始地价: 135384万元 成交地价: 418463万元 (含学校配建资金)  
**溢价率: 209%** 竞得企业: 新希望  
亩均价: 2354万/亩 楼面地价: 12604元/m<sup>2</sup>

地籍编号: FD4-2-4 所属区域: 沣东  
土地面积: 293亩 土地用途: 商服 **控规建面: 468960m<sup>2</sup>**  
起始地价: 117100万元 成交地价: 117100万元  
溢价率: 0% 竞得企业: 华侨城  
亩均价: 400万/亩 楼面地价: 2498元/m<sup>2</sup>

地籍编号: QJ4-2-84 所属区域: 曲江  
土地面积: 137.9亩 土地用途: 商服 控规建面: 367947m<sup>2</sup>  
起始地价: 347345万元 **成交地价: 360585万元**  
溢价率: 4% 竞得企业: 华润置地  
亩均价: 1554万/亩 楼面地价: 6631元/m<sup>2</sup>

2020年上半年恒大以1046.1亩土储面积位居全市第一，华侨城和绿地位居第二、第三

## 2020年1-6月房企拿地总量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	恒大	1046	138083	132	938
2	华侨城	569	172420	303	2799
3	绿地集团	555	276805	499	2676
4	沅西新城开发建设有限公司	405	68396	169	782
5	保利	291	262655	903	5005
6	碧桂园	264	298500	1132	5318
7	华润置地	232	360585	1554	6631
8	招商蛇口	211	146740	696	4039
9	雅居乐	192	76650	399	2991
10	新希望	177	418463	2353	12604

# 土地市场/房企土储排行

## 1-6月房企储地楼面地价TOP10

区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率	起始价(万元)	成交价(万元)	楼面地价(元/㎡)	竞得企业
高新	GX3-35-20	高新区天谷二路以南, 云水三路以东, 云水二路以西, 天谷三路以北	73.8	住宅	≤2.8	60412	172782	15415	高科地产
高新	GX3-35-19	高新区天谷二路以南, 云水四路以东, 云水三路以西, 天谷三路以北	53.6	住宅	≤2.8	43775	114613	13469	隆基泰和
高新	GX3-19-5	高新区中央创新区西太路以东、纬二十六路以南	177.8	住宅	≤2.8	135384	418463	12604	新希望
航天	HT01-31-10	航天基地航腾路以南, 航新路以东, 航飞路以北, 规划路以西	41.5	住宅	< 1.5	42000	48000	11550	招商蛇口
高新	GX3-18-20	高新区经二十二路以东、经二十路以西、纬三十二路以北	53.8	住宅	≤2.8	44722	113405	11288	紫薇地产
高新	GX3-35-15	高新区软件新城云水一路与天谷二路十字西南角	87.3	住宅	≤2.8	71288	148702	10279	中铁建
城北	QJ10-8-469	西安曲江大明宫遗址区, 凤城三路以南、西安鸿华房地产公司以北	27.7	住宅	1.2-2.8	28000	47000	9096	重庆华宇
曲江	QJ1-9-48	曲江新区翠华路以东、陕西地震局以南	12.2	商住	1.2-2.5	17530	25378	8630	西安兰科实业有限责任公司
灞河新区	BQ4-14-3	灞河新区祥云路以北, 灞河东路以东	115.5	商住	1.2-2.21	73810	131606	8408	西安三迪
灞河新区	BQ4-14-1	灞河新区祥云路以北, 灞河东路以东	86.6	商住	1.2-2.27	55440	103210	8282	西安三迪

## 土地市场小结

- 在疫情影响下，经济环境下行大西安各区供应小幅回落，成交方面则由西咸新区继续领衔，港务、秦汉、高新成为新的成交热点；
- 土地市场竞争激烈，溢价地块频出，推动土地成交价格同环比双双大幅上涨，其中高新、曲江、航天、城北等主城区域土地价格领跑全城，地价均在1000万/亩以上；西咸新区则由泾河新城以389万/亩的价格领跑；远郊地区鄠邑区以390万/亩的价格领跑。



# Part 03

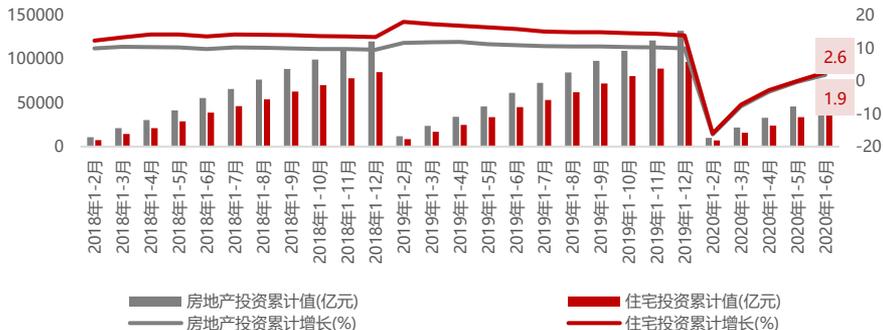
## 商品房市场

- 新房市场
- 房企排名

# 商品房市场/全国综述

3月以来房地产投资、商品房销售面积、新开工面积强势反弹，其中房地产投资、住宅投资同比已然转正，土地成交总价款同比上涨5.9%，为经济平稳发展提供重要支撑

### 全国房地产投资额及增速



### 全国房企土地购置面积及土地成交价款增速



### 全国商品房销售面积及销售额增速



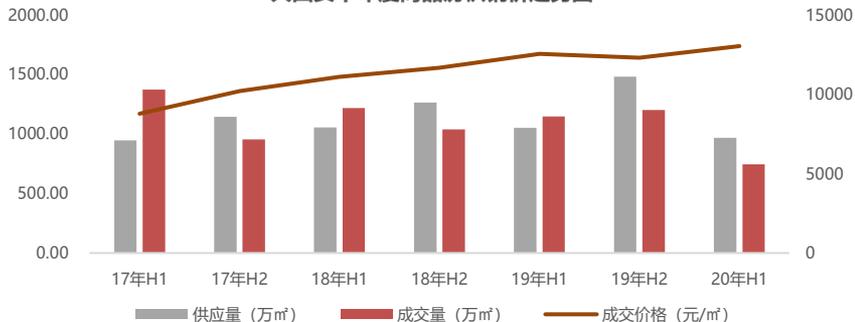
### 全国房地产新开工面积总量及增速



# 商品房市场/大西安综述

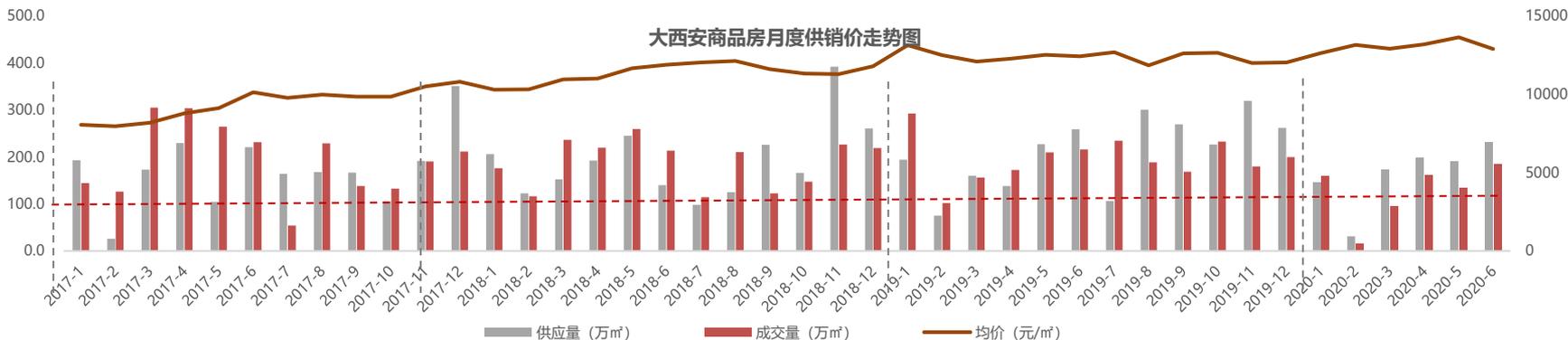
## 受新冠疫情影响，上半年大西安商品房供销同环比双降，价格平稳上涨

### 大西安半年度商品房供销价走势图



- 2020年上半年商品房供应量锐减：供应969.2万㎡，环比下降34.7%，同比下降7.9%；
- 2020年上半年商品房成交量同环比双降：成交量746.9万㎡，环比下降37.9%，同比下降34.9%；
- 2020年上半年商品房成交均价同环比稳步上涨：成交价格13039元/㎡，环比上涨5.9%，同比上涨3.9%；

### 大西安商品房月度供销价走势图

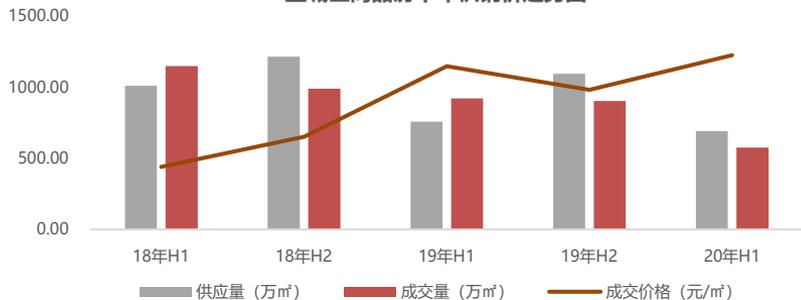


数据来源：房99网签数据

# 商品房市场——主城区

主城区商品房供销降至近两年最低值，价格稳步上涨，但涨幅收窄；沪灞、高新、经开三大板块供需两旺，板块价格差异逐步缩小

主城区商品房半年供销价走势图



■ 2020年上半年主城区商品房：供销同、环比齐降，价格上涨5.1%

主城区商品房供应量**690.8万㎡**，环比**下降36.9%**，同比**下降8.8%**

主城区商品房成交量**574.2万㎡**，环比**下降36.3%**，同比**下降37.7%**

主城区商品房价格**13265元/㎡**，环比**上涨5.1%**，同比**上涨1.6%**

## 2020年上半年主城区商品房分区域排行TOP3

2020年上半年主城区商品房分区域供销价走势图



沪灞  
133.0万㎡

经开  
101.5万㎡

高新  
88.9万㎡

供应排行

沪灞  
131.2万㎡

高新  
79.9万㎡

经开  
68.9万㎡

成交排行

城内  
20130元/㎡

高新  
15157元/㎡

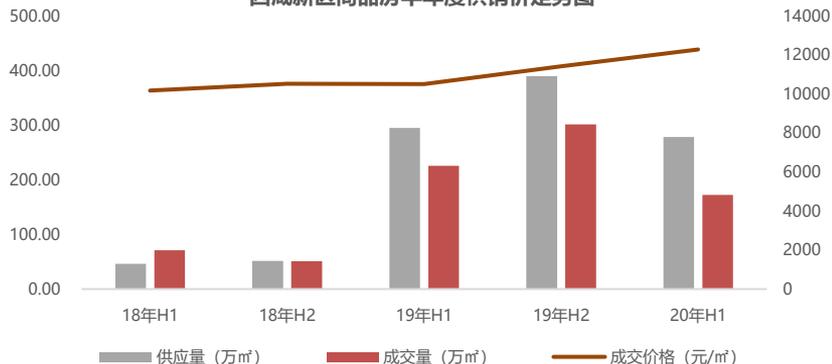
城北  
15071元/㎡

价格排行

# 商品房市场——西咸新区

西咸新区商品房供销同环比齐降，价格上涨速度加快，区域间供需规模分化，价格分化显著

西咸新区商品房半年度供销价走势图



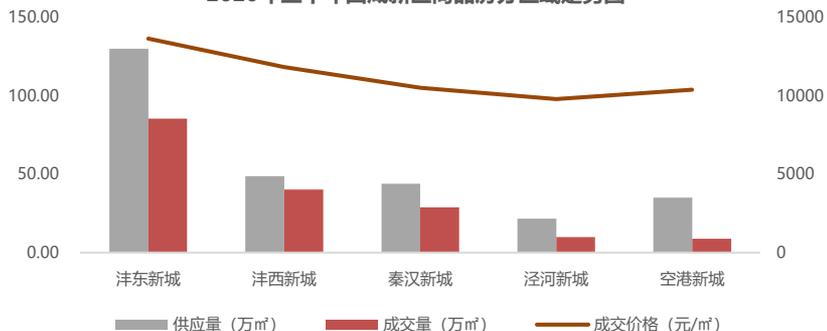
■2020年上半年西咸新区商品房：供销同、环比齐降，价格上涨

西咸新区商品房供应量**278.5万㎡**，环比**下降28.5%**，同比**下降5.6%**

西咸新区商品房成交量**172.7万㎡**，环比**下降42.7%**，同比**下降23.6%**

西咸新区商品房价格**12285元/㎡**，环比**上涨7.6%**，同比**上涨16.9%**

2020年上半年西咸新区商品房分区域走势图



2020年上半年西咸新区商品房分区域排行TOP3

沣东  
129.6万㎡

沣西  
48.6万㎡

秦汉  
43.7万㎡

供应排行

沣东  
85.1万㎡

沣西  
40.0万㎡

秦汉  
28.8万㎡

成交排行

沣东  
13615元/㎡

沣西  
11802元/㎡

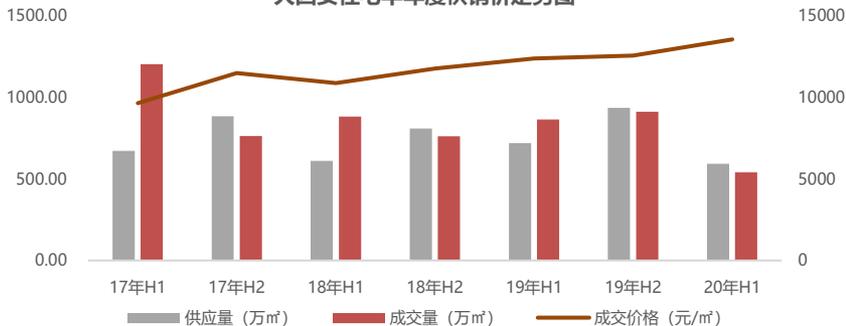
秦汉  
10480元/㎡

价格排行

# 住宅市场-量价

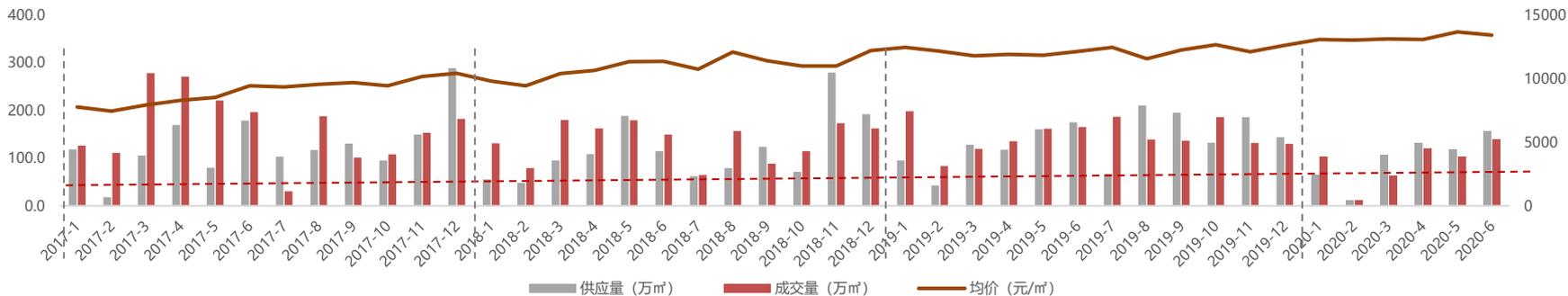
疫情缓解后，住宅市场在土拍升温、货币放水等多重因素推动下超预期复苏，6月份成交量恢复至历年平均水平，价格显著上涨

### 大西安住宅半年度供销价走势图



- **2020年上半年住宅供应量锐减**：供应592.4万㎡，环比下降36.8%，同比下降17.7%。其中4月份疫情好转后市场供应逐步恢复，6月份在房企年中冲刺背景下，市场供应量达到高位；
- **2020年上半年住宅成交量同环比双降**；成交量541.5万㎡，环比下降40.6%，同比下降37.4%。3月份起前期积压需求在土地市场升温、货币放水多重刺激下逐步释放，市场明显由冷转热，6月恢复至19年月度成交平均水平；
- **2020年上半年住宅成交均价同环比显著上涨**：成交价格在热点区域改善项目入市成交作用下上涨至13563元/㎡，环比上涨7.9%，同比上涨9.5%；

### 大西安住宅月度供销价走势图

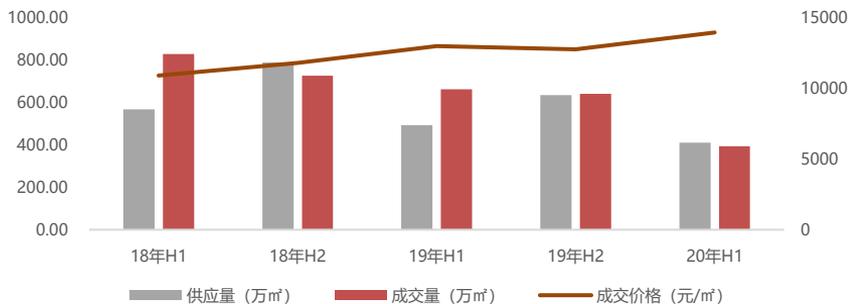


数据来源：房99网签数据

# 商品住宅市场-主城区

主城区商品住宅供销锐减近四成，价格依然维持强劲上涨势头；区域间供需结构逐步分化，浐灞、经开、高新等板块领衔全市

主城区半年度商品住宅供销价走势图



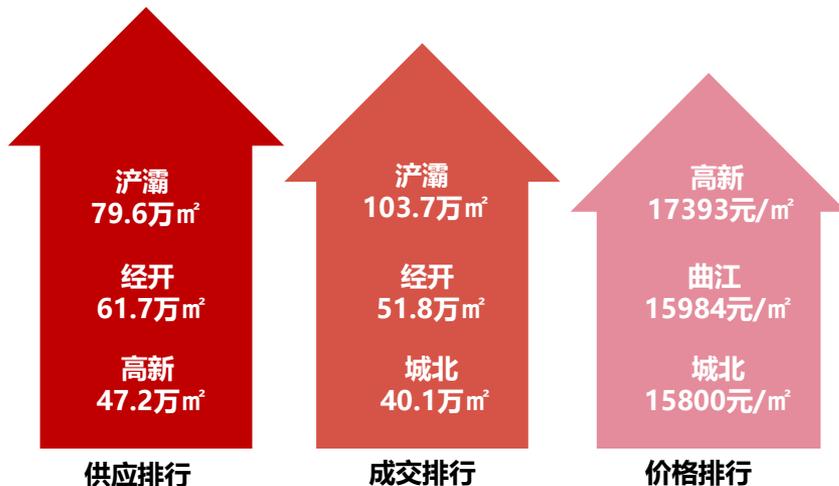
■ 2020年主城区商品住宅：供销同、环比齐降，价格环比上涨9.4%

主城区商品住宅供应量410.69万㎡，环比下降35.3%，同比下降16.9%

主城区商品住宅成交量394.59万㎡，环比下降38.5%，同比下降40.4%

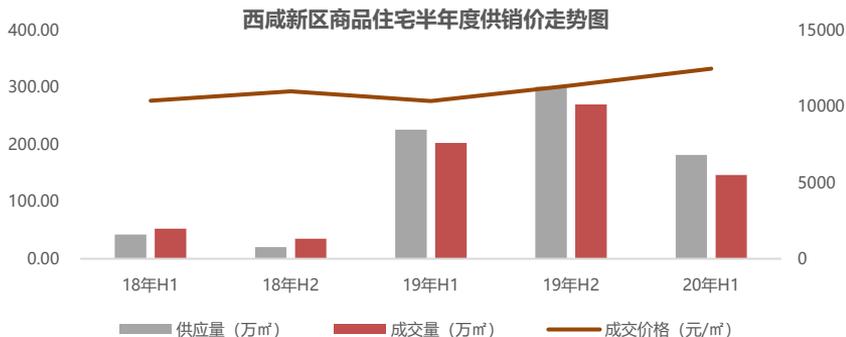
主城区商品住宅价格13960元/㎡，环比上涨9.4%，同比上涨7.4%

2020年上半年主城区商品住宅分区域排行TOP3



# 商品住宅市场-西咸新区

西咸新区商品住宅市场供需规模持续扩大，价格快速上涨，沣东、沣西、秦汉三大板块表现突出，空港进入密集供应期

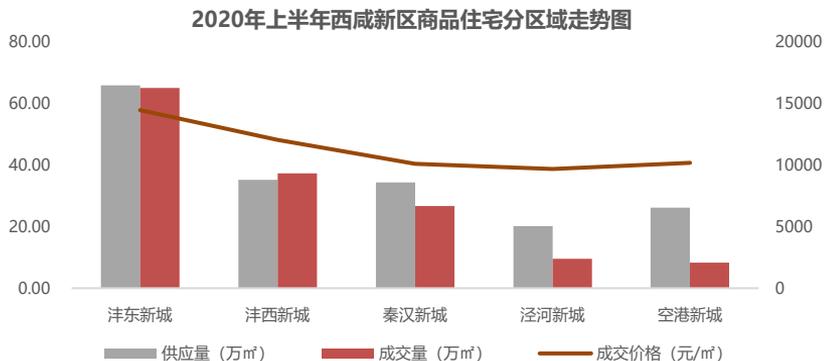


■ 2020年上半年西咸新区商品住宅：供销同、环比降幅较大，价格上涨9.7%

西咸新区商品住宅供应量181.7万㎡，环比下降39.8%，同比下降19.7%

西咸新区商品住宅成交量146.9万㎡，环比下降45.7%，同比下降27.5%

西咸新区商品住宅价格12496元/㎡，环比上涨9.7%，同比上涨20.5%



## 2020年上半年西咸新区商品住宅分区域排行TOP3

沣东  
65.9万㎡

沣西  
35.2万㎡

秦汉  
34.4万㎡

供应排行

沣东  
65.0万㎡

沣西  
37.3万㎡

秦汉  
26.7万㎡

成交排行

沣东  
14452元/㎡

沣西  
12039元/㎡

秦汉  
10099元/㎡

价格排行

# 商品住宅市场——产品结构

上半年商品住宅产品面积、总价同步放大，刚需刚改型100-130m<sup>2</sup>占据成交主力，市场份额44%，客户置业主力价格段1.1万-1.3万元/m<sup>2</sup>，且1.5万-2万元/m<sup>2</sup>单价段占比上升，总价段120-180万之间，客户置业需求结构上涨

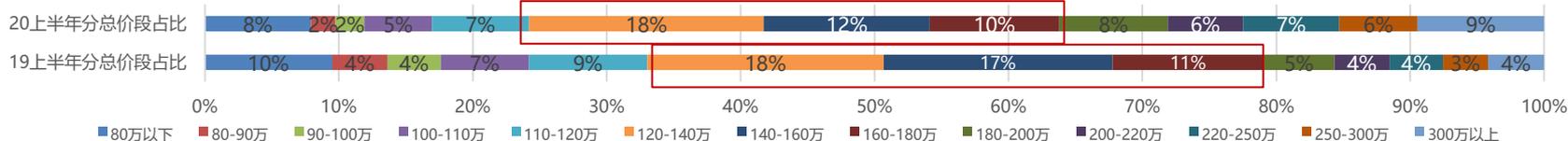
2020年上半年主城区商品住宅分面积段成交占比图



2020年上半年主城区商品住宅分单价段成交占比图



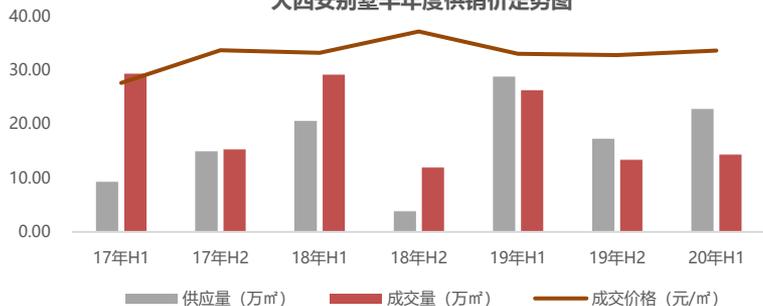
2020年上半年主城区商品住宅分总价段成交占比图



# 别墅市场-量价

## 别墅市场供应加速，成交在改善需求稳步释放下同步提升，价格缓慢攀升

大西安别墅半年度供销价走势图



- 2020年上半年别墅供应稳步提速，同比下滑：供应22.8万㎡，环比**上涨31.7%**，同比**下降20.9%**；
- 2020年上半年别墅成交量环比微涨，同比显著下降；3月复工复产后，市场对于别墅的需求显著走高，上半年整体成交14.3万㎡，环比**上涨7.2%**，同比**下降45.4%**；
- 2020年上半年别墅成交均价同环比微幅攀升：2月成交价格处于低谷，随后受供需双增，成交均价攀升至20993元/㎡，环比**上涨2.4%**，同比**上涨1.8%**；

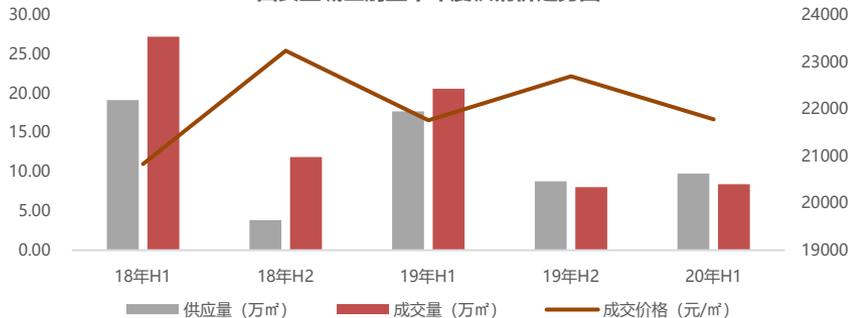
大西安别墅月度供销价走势图



# 别墅市场-主城区

主城区别墅市场供销逆势上扬，价格环比微降4%；除浐灞板块外，曲江、高新等板块别墅市场容量逐步缩小

西安主城区别墅半年度供销价走势图



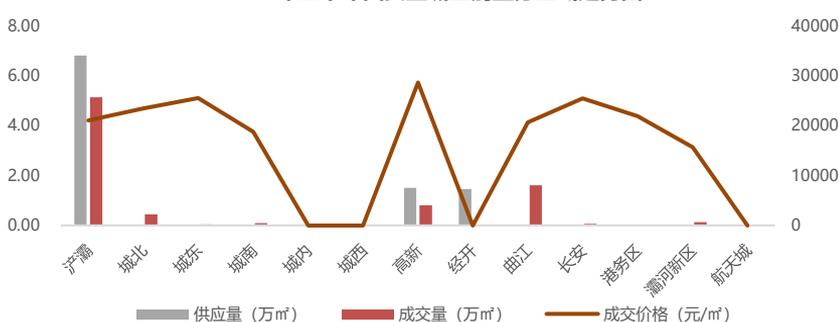
■2020年上半年主城区别墅：供销环比小幅上涨，同比降幅较大，价格走低

主城区别墅供应量**9.8万㎡**，环比**上涨11.4%**，同比**下降44.9%**

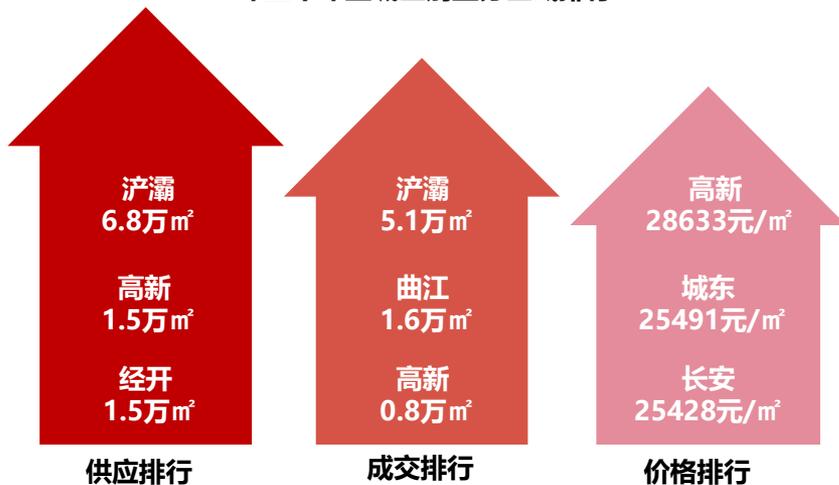
主城区别墅成交量**8.4万㎡**，环比**上涨4.4%**，同比**下降59.2%**

主城区别墅价格**21776元/㎡**，环比**下降4.0%**，同比**上涨0.1%**

2020年上半年西安主城区别墅分区域走势图



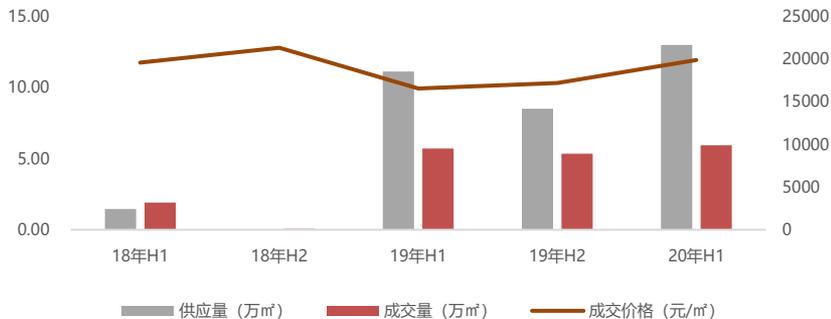
2020年上半年主城区别墅分区域排行TOP3



# 别墅市场-西咸新区

西咸新区别墅市场规模逐步扩大，上半年市场供销大幅上扬，价格上涨显著，沣东新城稳居C位，空港新城供应迎来高峰

西咸新区别墅半年度供销价格走势



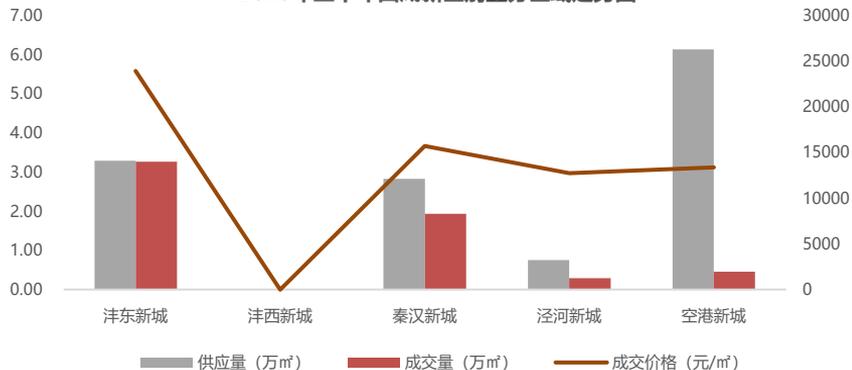
■ 2020年上半年西咸新区别墅：供销同、环比齐涨，价格上涨15.7%

西咸新区别墅供应量13.0万㎡，环比**上涨52.6%**，同比**上涨16.9%**

西咸新区别墅成交量6.0万㎡，环比**上涨11.4%**，同比**上涨4.0%**

西咸新区别墅价格19888元/㎡，环比**上涨15.7%**，同比**上涨20.1%**

2020年上半年西咸新区别墅分区域走势图



2020年上半年西咸新区别墅分区域排行TOP3

空港  
6.1万㎡  
沣东  
3.3万㎡  
秦汉  
2.8万㎡

供应排行

沣东  
3.3万㎡  
秦汉  
1.9万㎡  
空港  
0.5万㎡

成交排行

沣东  
23917元/㎡  
秦汉  
15705元/㎡  
空港  
13386元/㎡

价格排行

# 公寓市场-量价

公寓供应高位回落，成交表现疲软，月均成交量低于近三年平均水平，价格相对稳定

大西安公寓半年度供销价走势图



15000  
10000  
5000  
0

- 2020年上半年公寓供应量环比下滑，同比提升显著：供应96.2万㎡，环比下降25.4%，同比上涨46.2%；
- 2020年上半年公寓成交量同环比双降：成交46.6万㎡，环比下降30.1%，同比下降29.5%；
- 2020年上半年公寓成交均价环比微升：成交价格13039元/㎡，环比上涨1.2%，同比上涨7.4%；

大西安公寓月度供销价走势图



# 公寓市场-主城区

主城区公寓供应自2019年下半年集中放量后，进入2020年明显收缩，销量同步下降近三成，价格缓慢爬升

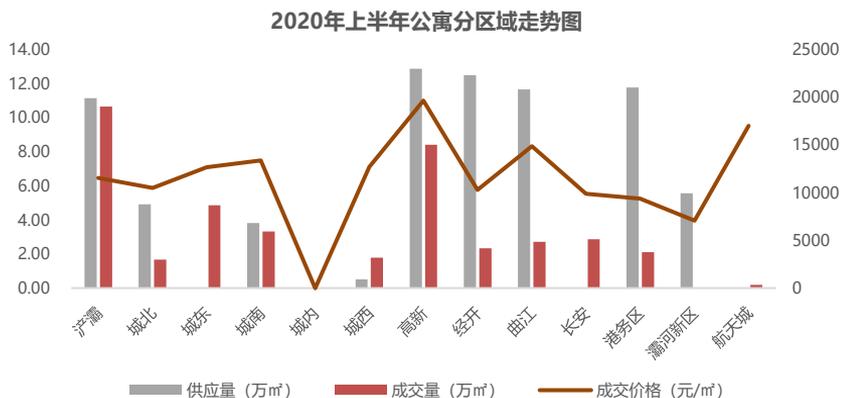


■2020年上半年主城区公寓：供应环比大幅下降，销量下降近三成，价格微涨

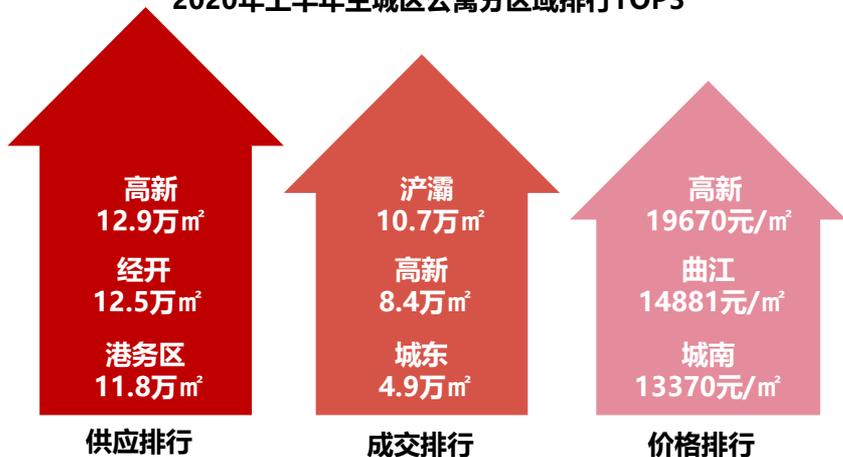
主城区公寓供应量74.8万㎡，环比下降26.9%，同比上涨43.1%

主城区公寓成交量40.9万㎡，环比下降28.3%，同比下降28.8%

主城区公寓价格13454元/㎡，环比上涨1.4%，同比上涨6.9%



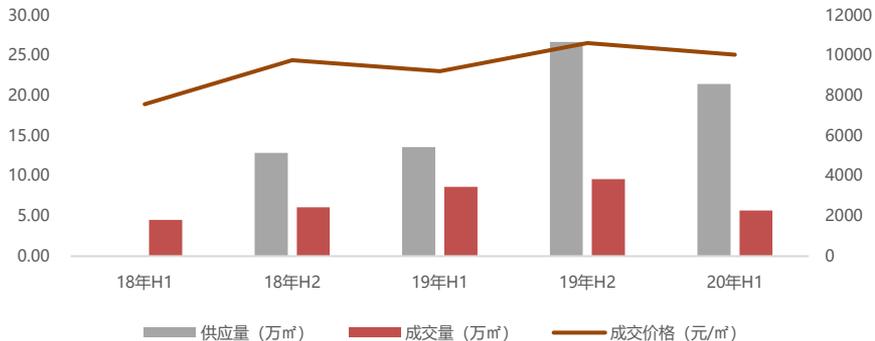
## 2020年上半年主城区公寓分区域排行TOP3



# 公寓市场-西咸新区

西咸新区公寓市场严重供大于求，成交表现较差，价格明显回落，沣东新城板块供应过大，后期存在去化隐忧

西咸新区公寓半年度供销价走势图



■ 2020年上半年西咸新区公寓：供销价环比均走低

西咸新区公寓供应量21.4万㎡，环比下降19.7%，同比上涨58.1%

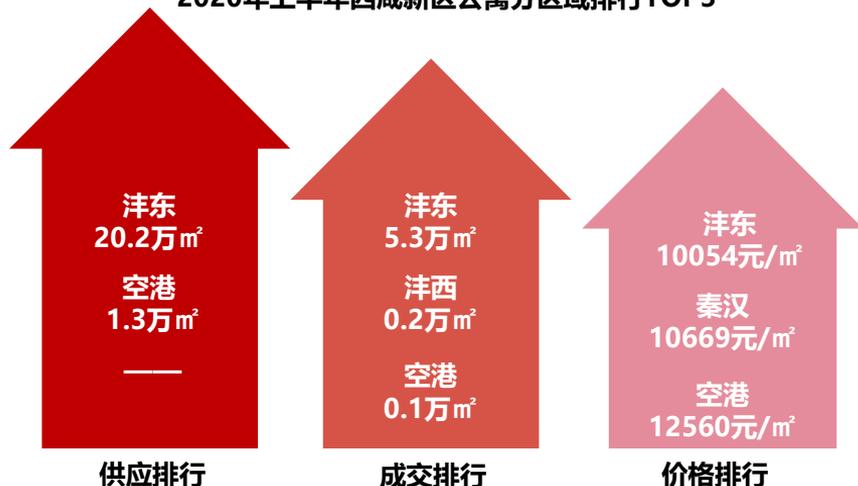
西咸新区公寓成交量5.7万㎡，环比下降40.9%，同比下降34.4%

西咸新区公寓价格10032元/㎡，环比下降5.5%，同比上涨8.9%

2020年上半年西咸新区公寓分区域走势图



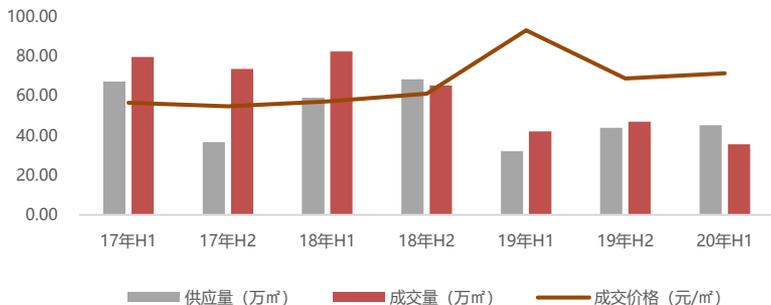
2020年上半年西咸新区公寓分区域排行TOP3



# 办公市场-量价

经济环境不稳定因素增加、部分行业增长后劲不足，办公需求逐渐较小，成交量、价延续低位运行态势

### 大西安办公半年度供销价走势图



- 2020年上半年办公供应量环比微增，同比上涨：供应45.1万㎡，环比**上涨2.9%**，同比**上涨40.7%**；
- 2020年上半年办公成交量同环比双降：成交35.5万㎡，环比**下降24.4%**，同比**下降15.6%**；
- 2020年上半年办公成交均价环比微涨，同比大幅下降：成交价格14250元/㎡，环比**上涨3.6%**，同比**下降23.4%**；

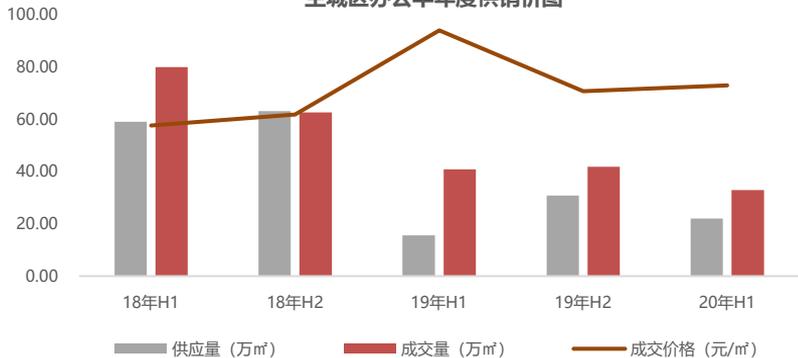
### 办公月度供销价走势图



# 办公市场-主城区

主城区办公市场供销环比齐降，区域分化显著，市场成交主要集中于高新、曲江、经开三大板块

主城区办公半年度供销价图



20000

■2020年上半年主城区办公：供销环比齐降，价格小幅上涨

主城区办公供应量21.9万㎡，环比下降28.5%，同比上涨41.3%

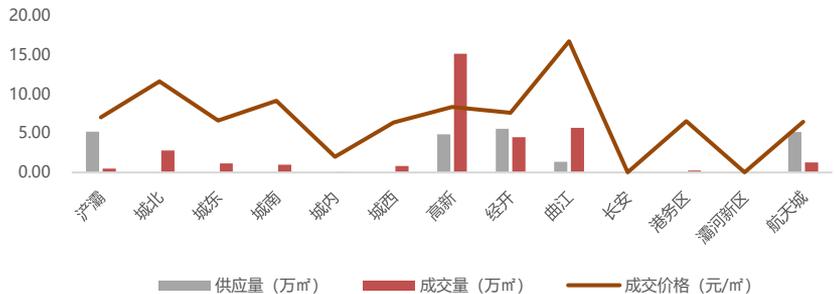
主城区办公成交量32.9万㎡，环比下降21.4%，同比下降19.5%

主城区办公价格14605元/㎡，环比上涨3.1%，同比下降22.4%

0

2020年上半年主城区办公分区域排行TOP3

2020年上半年主城区办公分区域走势图



30000

经开  
5.5万㎡

浐灞  
5.2万㎡

航天城  
5.1万㎡

供应排行

高新  
15.1万㎡

曲江  
5.7万㎡

经开  
4.5万㎡

成交排行

曲江  
25007元/㎡

城北  
17372元/㎡

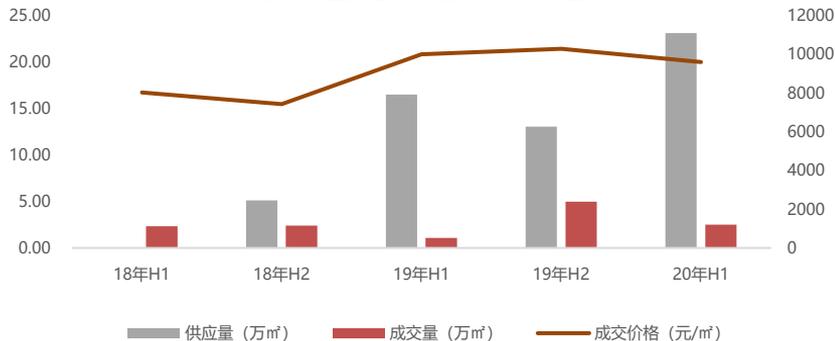
城南  
13622元/㎡

价格排行

# 办公市场-西咸新区

西咸新区办公供应达到历史峰值，成交量、价环比出现回落，且持续低位运行

西咸新区办公半年度供销价走势图



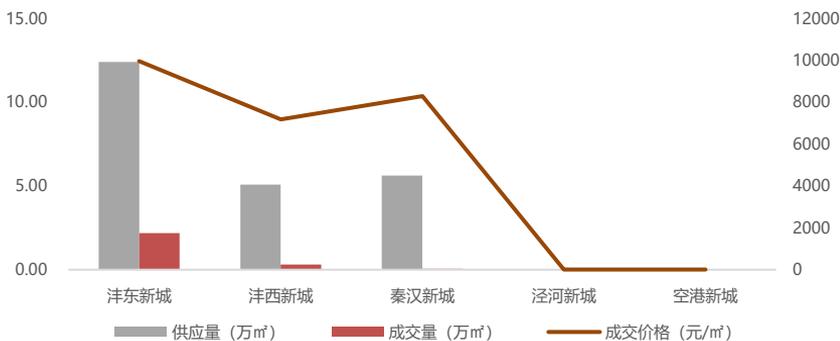
■ 2020年上半年西咸新区办公：供应上涨显著，量、价回落

西咸新区办公供应量23.1万㎡，环比**上涨76.9%**，同比**上涨40.1%**

西咸新区办公成交量2.5万㎡，环比**下降49.4%**，同比**上涨131.2%**

西咸新区办公价格9605元/㎡，环比**下降6.6%**，同比**下降4.0%**

2020年上半年西咸新区办公分区域走势图



2020年上半年西咸新区住宅分区域排行TOP3

沣东  
12.4万㎡

秦汉  
5.6万㎡

沣西  
5.1万㎡

供应排行

沣东  
2.2万㎡

沣西  
0.3万㎡

秦汉  
0.04万㎡

成交排行

沣东  
9962元/㎡

秦汉  
8300元/㎡

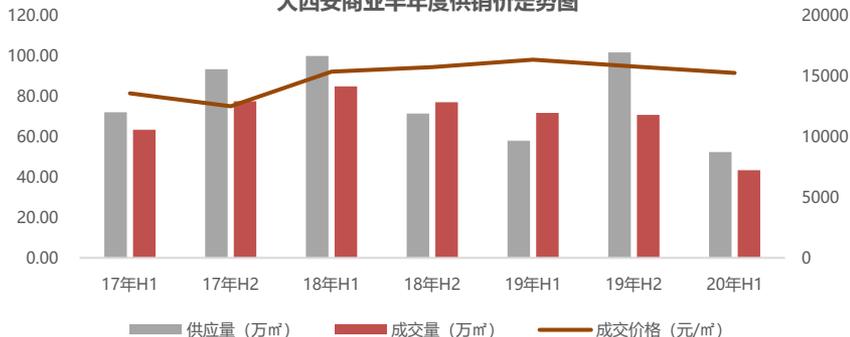
沣西  
7174元/㎡

价格排行

# 商业市场-量价

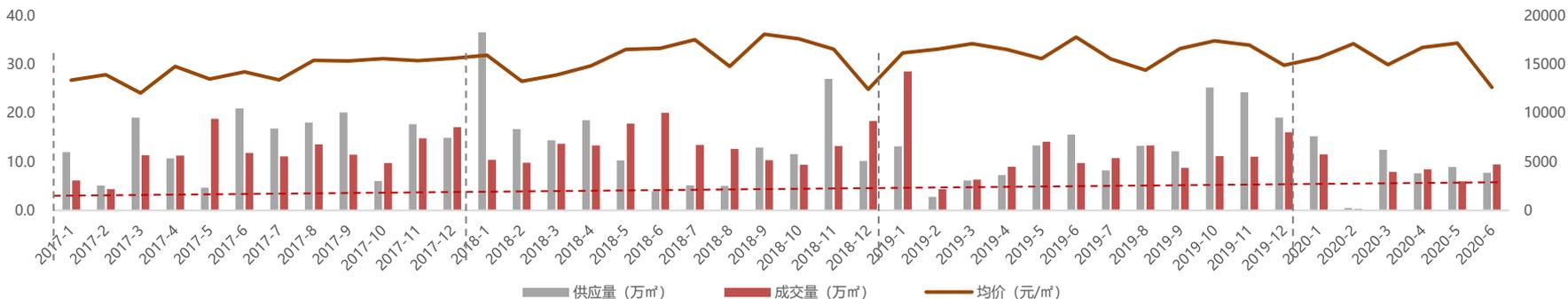
疫情危机下，商业空置率上升、租金下滑、消费者收入预期减少等对商业市场形成较大冲击，商业供销价降至近两年最低水平

大西安商业半年度供销价走势图



- 2020年上半年商业供应量同环比双降：供应52.5万㎡，环比下降48.6%，同比下降9.7%；
- 2020年上半年商业成交量同环比双降：成交46.6万㎡，环比下降38.7%，同比下降39.6%；
- 2020年上半年商业成交均价同环比双降：成交价格15289元/㎡，环比下降3.4%，同比下降6.8%；

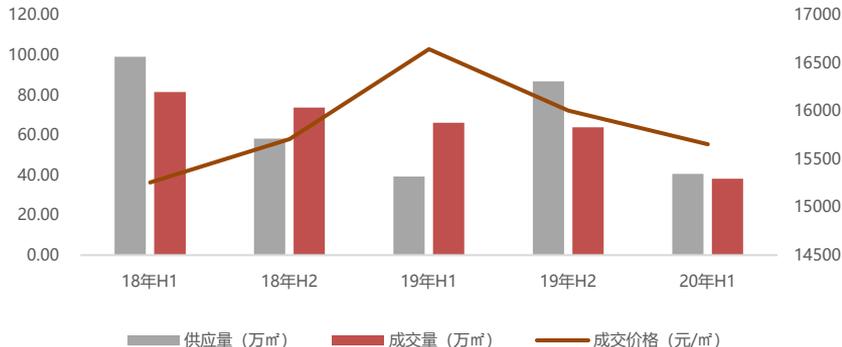
大西安商业月度供销价走势图



# 商业市场-主城区

主城区商业供应“腰斩”，销量跌至近两年最低值，价格持续回落，各板块保持低供低销态势

主城区商业半年度供销价图



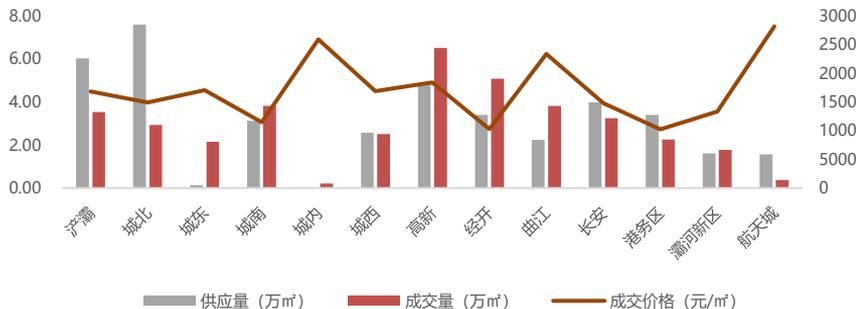
■2020年上半年主城区商业：供应“腰斩”，销量下降四成，价格下降

主城区商业供应量**40.5万㎡**，环比**下降53.3%**，同比**上涨3.0%**

主城区商业成交量**38.2万㎡**，环比**下降40.2%**，同比**下降42.2%**

主城区商业价格**15655元/㎡**，环比**下降2.2%**，同比**下降5.9%**

2020年上半年主城区商业分区域走势图



2020年上半年主城区商业分区域排行TOP3

城北  
7.6万㎡  
灞灞  
6.0万㎡  
高新  
4.9万㎡

供应排行

高新  
6.5万㎡  
经开  
5.1万㎡  
城南  
3.8万㎡

成交排行

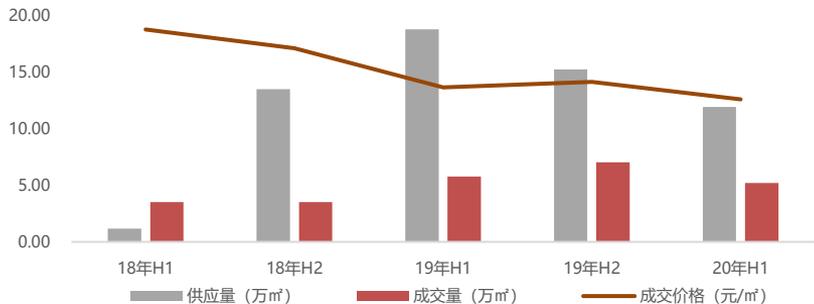
城内  
25904元/㎡  
曲江  
23400元/㎡  
高新  
18414元/㎡

价格排行

# 商业市场-西咸新区

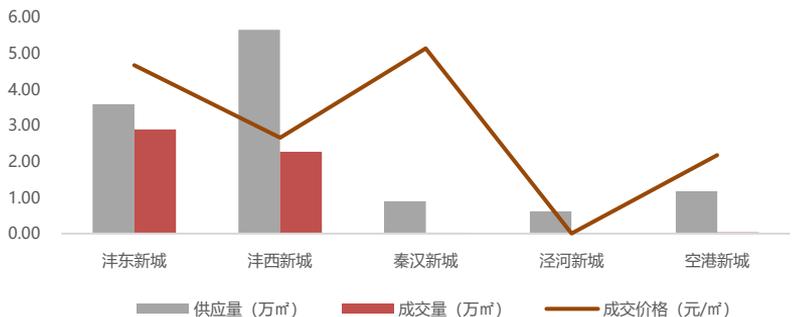
西咸新区商业市场供销双降，价格显著下滑，各板块均呈现供大于求的态势

西咸新区半年度商业供销价图



- 2020年上半年西咸新区商业：供销同、环比齐降，价格下降11.1%
- 西咸新区商业供应量12.0万㎡，环比下降21.7%，同比下降36.4%
- 西咸新区商业成交量5.2万㎡，环比下降25.9%，同比下降9.8%
- 西咸新区商业价格12609元/㎡，环比下降11.1%，同比下降7.8%

2020年上半年西咸新区商业分区域走势图



2020年上半年西咸新区住宅分区域排行TOP3

沣西  
5.7万㎡

沣东  
3.6万㎡

空港  
1.2万㎡

供应排行

沣东  
2.9万㎡

沣西  
2.3万㎡

空港  
0.04万㎡

成交排行

秦汉  
17149元/㎡

沣东  
15576元/㎡

沣西  
8878元/㎡

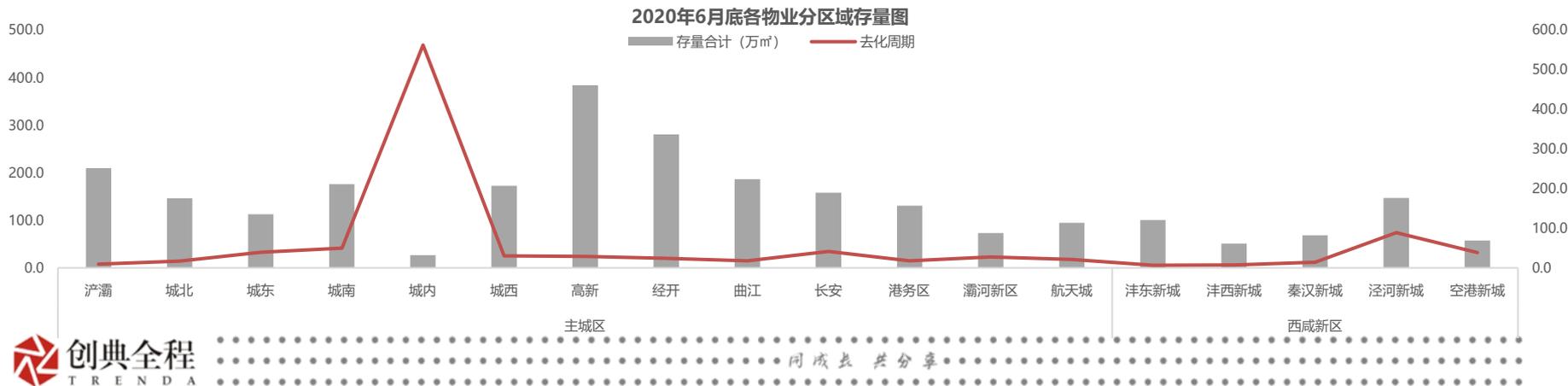
价格排行

# 库存结构

受疫情对销量影响，上半年各物业存量较去年有所增加，全市整体存量2580.9万㎡，去化周期20.7个月，其中商品住宅去化周期不足1年，商业去化周期高达5年，津东新城、津西新城、浈灞去化周期最短，城内、泾河新城去化周期最长

物业类型	19年上半年		19年下半年		20年上半年		存量环比	存量同比
	存量 (万㎡)	去化周期 (月)	存量 (万㎡)	去化周期 (月)	存量 (万㎡)	去化周期 (月)		
商品住宅	906.4	6.3	957.3	6.3	1008.2	11.2	5.3%	11.2%
别墅	25.4	5.8	29.6	13.3	38.0	15.9	28.5%	49.3%
公寓	—	—	222.3	20.0	271.9	35.0	22.3%	—
商业	958.6	79.9	856.0	72.4	865.0	119.4	1.1%	-9.8%
办公	420.3	60.0	388.0	49.7	397.6	67.3	2.5%	-5.4%
合计	2310.7	12.9	2453.2	12.2	2580.9	20.7	5.2%	11.7%

截止2020年上半年商品房存量2580.9万㎡，去化周期20.7个月；其中住宅存量1008.2万㎡，别墅38.0万㎡，公寓存量271.9万㎡，商业存量865.0万㎡，办公397.6万㎡。津东新城、津西新城去化周期仅7个月，浈灞去化周期不足10个月，城内、泾河新城去化周期长达7年以上；



# 2020年上半年排行情况

## 2020年上半年普通住宅销售金额TOP10

排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	苏宁雲著御澜湾	26.79	15.20	1185	17618
2	紫薇·万科大都会	25.18	21.23	2070	11860
3	融创·海逸长洲	22.21	12.57	792	17662
4	碧桂园·云顶	20.73	10.24	565	20241
5	绿城·桂语蘭庭	17.83	15.50	1396	11498
6	万科翡翠国宾	17.21	8.27	468	20803
7	西安恒大文化旅游城	15.78	17.13	1691	9213
8	金科博翠天宸	14.53	12.31	1036	11798
9	金辉·江山铭著	11.49	7.20	593	15951
10	恒大悦龙台	11.16	6.62	366	16867

## 2020年上半年洋房销售金额TOP10

排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	中海长安府	7.32	3.95	230	18527
2	华润置地·曲江九里	5.75	3.01	169	19070
3	碧桂园·阅江府	4.50	2.64	214	17023
4	世茂璀璨倾城	4.39	3.03	215	14491
5	中海·曲江大城	4.33	2.43	106	17836
6	融创·桃源府	4.10	3.06	204	13413
7	绿城西安全运村	3.68	2.41	161	15249
8	中建·锦绣天地	3.54	2.23	155	15844
9	中南·上悦城	3.23	1.92	134	16802
10	未央金茂府	2.91	1.20	70	24271

# 2020年上半年排行情况

## 2020年上半年别墅销售金额TOP10

排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	万科·悦湾	6.74	2.83	173	23769
2	融创·海逸长洲	5.09	1.88	89	27053
3	海伦湾	3.60	2.15	133	16756
4	龙湖双珑原著	3.52	1.56	85	22625
5	碧桂园香湖湾1号	3.16	1.32	76	23926
6	中海·曲江大城	3.08	1.52	64	20233
7	万达西安One	2.41	0.42	9	57568
8	碧桂园国湖	2.22	1.08	61	20553
9	万科理想城	1.39	0.73	40	19095
10	新城玺樾丽府	1.16	0.74	45	15524

## 2020年上半年公寓销售金额TOP10

排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	融创东方宸院	5.10	4.01	1267	12735
2	香榭御澄	4.91	1.63	295	30109
3	中国国际丝路中心	3.53	3.65	508	9691
4	华润置地·万象城	3.47	3.70	845	9376
5	M慕容公寓	2.17	1.15	244	18786
6	龙湖·新壹城	2.14	1.79	426	11951
7	西安华南城	1.82	2.15	549	8471
8	融创天朗·融公馆	1.75	1.85	419	9428
9	旭辉荣华·公园大道	1.73	1.84	315	9399
10	世园大公馆	1.72	0.99	154	17316

# 2020年上半年排行情况

## 2020年上半年商业销售金额TOP10

排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	开远·半岛广场	2.77	0.36	9	76884
2	西安曲江芙蓉新天地	1.66	0.47	6	35202
3	百寰国际	1.64	0.55	295	29936
4	西安华南城	1.53	1.49	120	10333
5	皇城坊	1.35	0.49	9	27692
6	金辉世界城	1.33	0.42	56	32101
7	融创东方宸院	1.11	0.48	71	23135
8	阳光北郡	1.03	0.69	11	15031
9	西安环球贸易中心	0.92	0.35	151	26620
10	金科·世界城	0.92	0.94	98	9776

## 2020年上半年办公销售金额TOP10

排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	曲江万众国际	4.57	2.08	33	21934
2	融创·曲江印	4.31	1.36	37	31677
3	保亿大明宫国际	3.02	1.82	52	16580
4	星河经典大厦	2.42	1.92	58	12577
5	万科高新华府	1.99	1.64	109	12147
6	莱安中心	1.93	0.97	32	19899
7	云视界	1.40	1.00	167	14000
8	万科金域国际	1.39	1.04	60	13357
9	东方亿象城	1.15	1.23	115	9315
10	摩尔中心	1.11	0.85	37	13033

# 2020年上半年排行情况

上半年TOP10房企销售金额421亿元，同比下降28%；TOP10入门门槛为22.1亿元，同比下降44%

## 2020年上半年房企销售金额TOP10

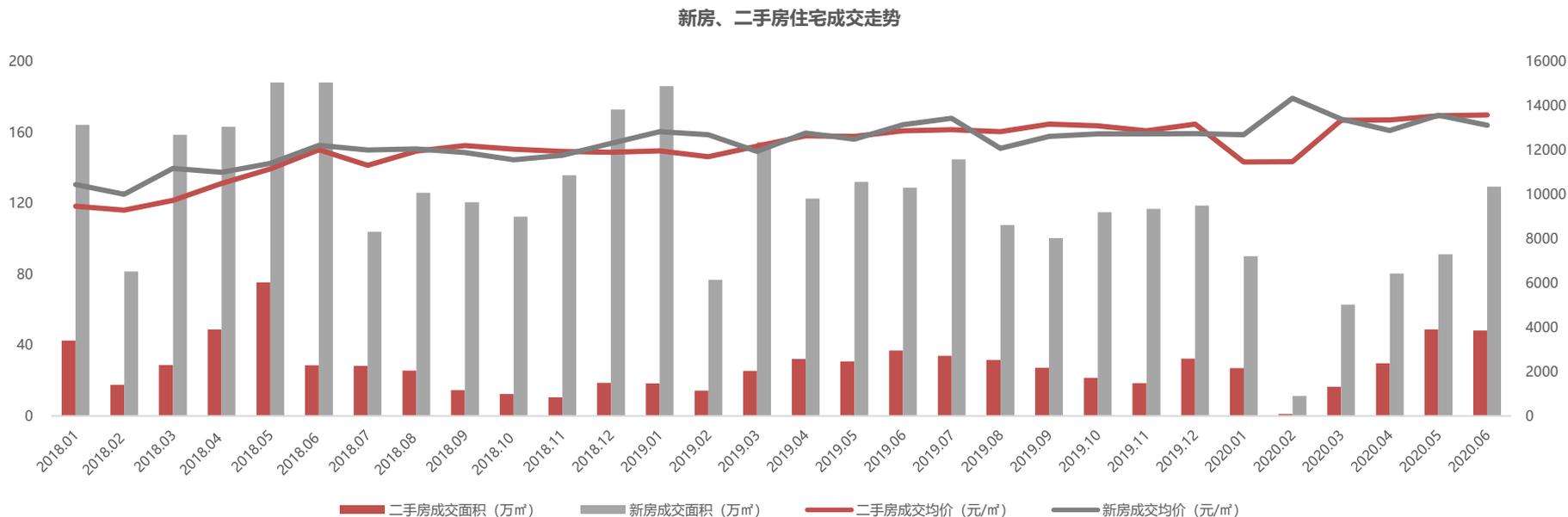
排名	房企名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	万科地产	88.00	71.07	9969	12383
2	融创中国	65.33	40.63	5132	16081
3	碧桂园集团	60.56	33.82	2336	17906
4	绿地控股	35.43	31.39	3905	11288
5	绿城中国	35.33	28.29	2311	12488
6	中国恒大集团	33.84	30.85	3312	10969
7	华润置地	29.43	21.88	2862	13449
8	苏宁置业	27.84	16.60	1709	16778
9	金辉集团	23.49	19.38	3886	12123
10	中海地产	22.10	13.05	845	16940

## 2019年上半年房企销售金额TOP10

排名	房企名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	万科地产	144.11	111.29	11663	12949
2	绿地集团	78.53	79.15	9150	9922
3	金辉集团	54.45	34.87	3465	15614
4	融创中国	54.36	36.42	3355	14924
5	保利发展	46.77	30.69	3339	15243
6	中海地产	44.96	32.71	3733	13747
7	绿城中国	42.83	34.62	2746	12371
8	龙湖地产	41.92	25.82	2267	16235
9	恒大集团	41.70	39.41	4060	10578
10	华润置地	39.35	26.92	2081	14615

# 二级市场

上半年土地市场的火热和热点区域开盘的优异去化对二手房挂牌量和价格带来一定影响。二手房成交量稳步攀升，总成交171万 $m^2$ ，同比上涨8%，二手房与新房与成交占比由1:4.2提升为1:2.7，二手房成交价格同步小幅上涨，新房与二手房价格倒挂再现



## 商品房市场小结

- 2020年上半年受新冠疫情“黑天鹅”事件影响，大西安商品房供销同、环比双降，价格维稳上涨；其中主城区商品房供销降至近两年最低值，价格涨幅收窄；西咸新区商品房供销同、环比齐降，价格上涨速度加快，区域间供需规模分化，价格分化显著；
- 2020年上半年客户置业需求结构上涨，刚需刚改型100-130 $\text{m}^2$ 占据成交主力，市场份额44%，主力价格段1.1万-1.3万元/ $\text{m}^2$ ，且1.5万-2万元/ $\text{m}^2$ 单价段占比上升，总价段120-180万之间；
- 受疫情对销量影响，上半年各物业存量较去年有所增加，全市整体存量2580.9万 $\text{m}^2$ ，去化周期20.7个月，其中住宅去化周期不足1年，商业去化周期高达5年。



# Part 04

## 下半年预判

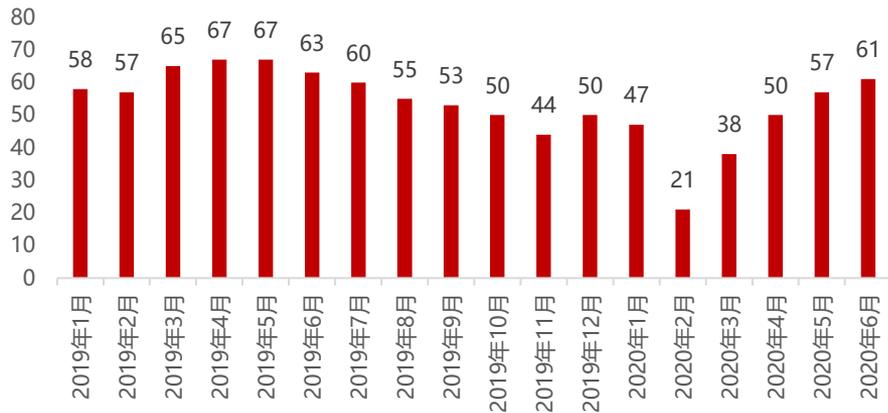
- 政策环境
- 市场预判

# 下半年预判/政策环境

## 宏观背景小结

- 随着疫情缓解，2季度国内经济正在加快复苏，但经济下行压力犹存，为此两会弱化全年GDP增长目标，采取积极财政政策、灵活适度货币政策稳住经济基本盘，为房地产提供了相对宽松的货币环境；
- 抗击疫情，杭州、南京、西安等地允许分期缴纳土地出让金以缓解房企资金压力；无锡、厦门、沈阳等城市降低预售条件，加快市场供应速度；驻马店、广州等8城加杠杆性楼市政策均被驳回；
- 西安四部门联合发文，大大提升获证难度，短期内导致供需关系进一步失衡，中长期有利于规范房企开发行为、构建市场长效机制；新版房屋征收补偿办法的实施，有助于推进旧城改造速度，释放更多优质土地资源，为房地产行业发展提供一定的空间和动力；
- 中共中央、国务院印发《新时代推进西部大开发形成新格局的指导意见》，推动西部经济发展与人口、资源、环境相协调，实现高质量、可持续发展，陕西、西安迎来重大发展机遇。

### 2020年全国房价上涨城市个数走势



回顾2020年上半年，受新冠疫情防控、外部环境不确定性等因素影响，全国GDP出现严重下行趋势，2季度以来，随着复工复产节奏等不断加快，社会经济发展已然复苏，相信在适度宽松货币政策指导下，全国经济有望持续转好，然而当前内外部环境依然严峻，经济运行压力依旧存在；

作为国民经济的压舱石，1季度房地产市场表现低迷，全国各地楼市政策多以减轻房企生存压力、加大市场供应为主，截止6月，全国70个大中城市住宅变动情况中，61个城市表现为上涨。在六稳、六保工作方针指导下，杭州、东莞、宁波、深圳先后出台“从严”，旨在给楼市降温，推动房地产市场健康发展；

# 下半年预判/政策环境

中共中央、国务院印发《新时代推进西部大开发形成新格局的指导意见》，助推推动西部经济发展与人口、资源、环境相协调，实现高质量、可持续发展，陕西、西安迎来重大发展机遇

## 西部大开发概况：

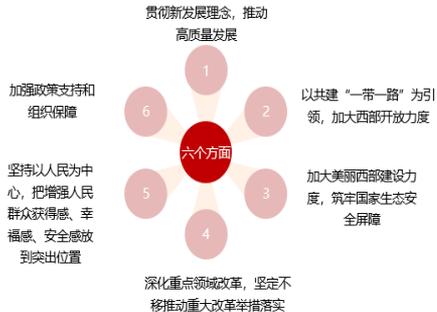
范围：四川省、陕西省、甘肃省、青海省、云南省、贵州省、重庆市、广西壮族自治区、内蒙古自治区、宁夏回族自治区、新疆维吾尔自治区、西藏自治区、湖北恩施土家族苗族自治州、湖南湘西土家族苗族自治州、吉林延边朝鲜族自治州

战略提出时间：1999年十五届四中全会

正式启动时间：2000年3月

2020年目标：西部地区生态环境、营商环境、开放环境、创新环境明显改善，与全国一道全面建成小康社会

2035年目标：西部地区基本实现社会主义现代化，基本公共服务、基础设施通达程度、人民生活水平与东部地区大体相当，努力实现不同类型地区互补发展、东西双向开放协同并进、民族边疆地区繁荣安全稳固、人与自然和谐共生。



陕西省发改委印发《2020年推动关中平原城市群和新型城镇化发展重点工作任务》，加快推进西安咸阳机场三期扩建工程、全省常住人口城镇化率60%以上等16项年度重点任务，旨在促进全省经济社会高质量发展

5月22日，陕西省发改委印发了《2020年推动关中平原城市群和新型城镇化发展重点工作任务》，从推进关中平原城市群建设、提高城镇化建设水平、加快农业转移人口市民化、推进城乡融合发展等四个方面提出了16条年度重点任务，为夺取全省疫情防控和实现经济社会发展目标双胜利作出贡献。

- 建设西安国家中心城市；
- 推进陕晋甘三省务实合作；
- 推动重大基础设施建设，加快推进西安咸阳机场三期扩建工程、西安至延安高铁、西安至十堰高铁等重大基础设施项目建设；
- 推进产业互动和协同创新，强化举措加快西安—咸阳一体化进程；
- 推动生态共治和服务共享。
- 推进非户籍人口在城市落户。全省（除西安市外）全面取消城镇落户限制，推动西安市优化和完善落户政策，加大高端人才引进落户力度，到2020年全省常住人口城镇化率超过60%；
- 推动城镇基本公共服务覆盖未落户常住人口；
- 完善“人地钱”挂钩配套政策。

## 推进关中平原城市群建设

## 提高城镇发展建设水平

## 加快农业转移人口市民化

## 推进城乡融合发展

- 促进大中小城市协调发展；
- 加强城镇基础设施建设。今年全省重点推进2877个城镇老旧小区改造，提高社区宜居水平；
- 优化城乡公共服务供给；
- 拓展城镇化投融资渠道；
- 规范特色小镇和小城镇发展。
- 积极开展城乡融合发展试验；
- 推进生产要素合理流动；
- 发展富民乡村产业。

站在全面实现小康社会、达成1亿非城市人口落户目标的收官之年，加之作为西部大开发的桥头堡、关中平原城市群的核心城市，西安具备良好的经济增长动能，进而推动社会良性发展；

受城市功能配套、产业经济、人口规模等多因素叠加影响下，上半年西安房价持续上涨，土拍市场更是频频上演强强对话、不断刷新楼面价，这无疑于增加中长期西安房价上涨的压力。可以预见，在此环境下，不排除西安效仿杭州、东莞、深圳等城市出台相关收紧政策，确保楼市健康平稳发展。

- 在土地出让款分批次缴纳，房企资金周转压力得到一定缓解，根据2018-2021年新增建设用地供应计划，以及上半年土地供应量，预计下半年土地供应量将小幅提升；
- 西安2020年45个城中村清零计划持续推动下，旧城改造不断加码前进，未来供应更多优质土地，为房地产行业发展提供一定的空间和动力；
- 面对供求失衡的楼市现状，房企拿地热情依然较高，主城区“拿地难”情况仍将持续上演；

# 下半年预判/市场预判

2020年下半年市场在房企全年业绩目标下，推盘节奏或将加快，带动供销或将小幅上涨

2019年商品房销量

2020年上半年商品房销量

上半年销量完成率占比

2350.2万m<sup>2</sup> → 746.88万m<sup>2</sup> → 32%

2019年TOP10房企总销额

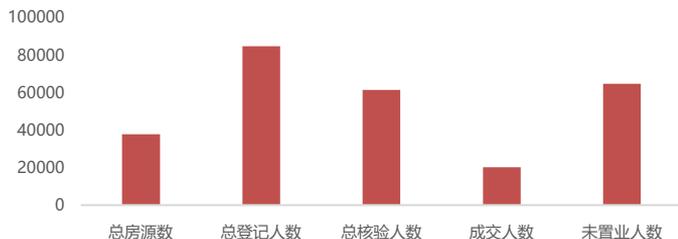
2020年上半年TOP10房企销额

上半年业绩完成率占比

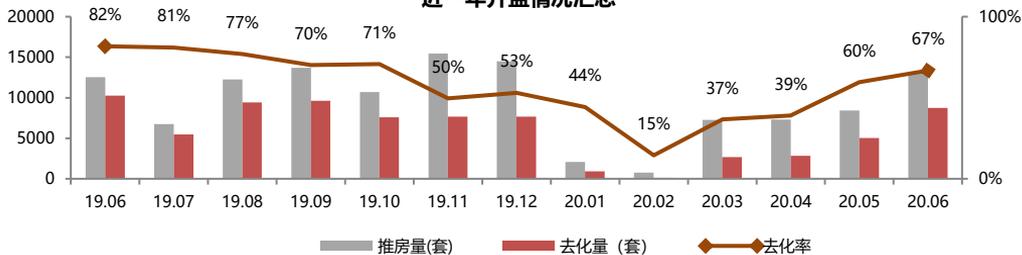
1162.99亿元 → 421亿元 → 36%

上半年受新冠疫情影响，整个商品房市场销量回落，上半年商品房销量仅占2019年全年销量的32%；房企上半年业绩欠佳，但从市场表现看，开盘去化率平稳上涨，市场已然基本恢复；在全年业绩目标下，下半年房企推盘节奏或将加快，且从上半年意向登记表看出，截止目前尚有64567组客户尚未置业，需求尚可，带动供销或小幅上涨

2020年上半年总意向登记情况



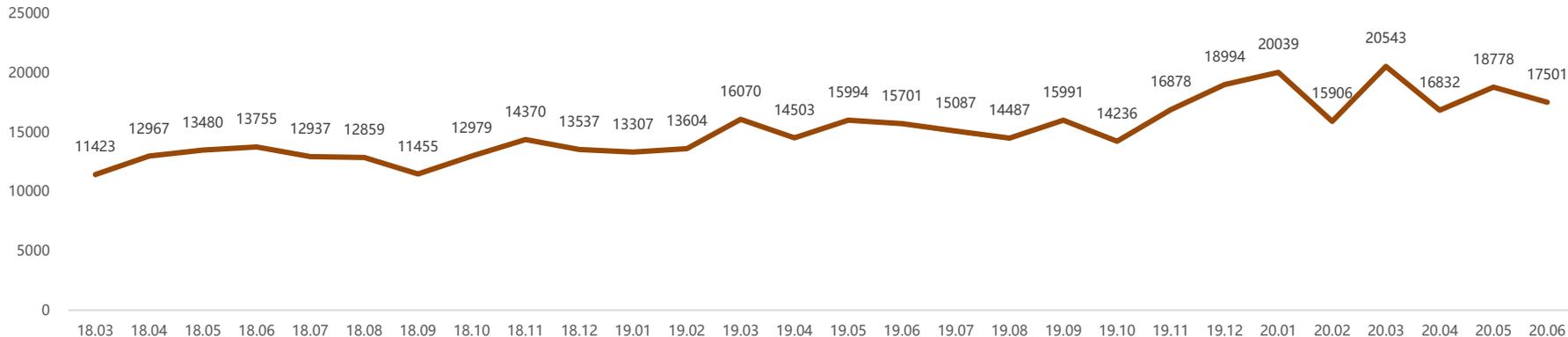
近一年开盘情况汇总



# 下半年预判/市场预判

2020年下半年整体均价在高溢价土地、高价盘备案价拉动下持续上涨，未来主城区高价盘占据主力，刚需客户将逐步外溢

2018-2020年项目备案价格走势图

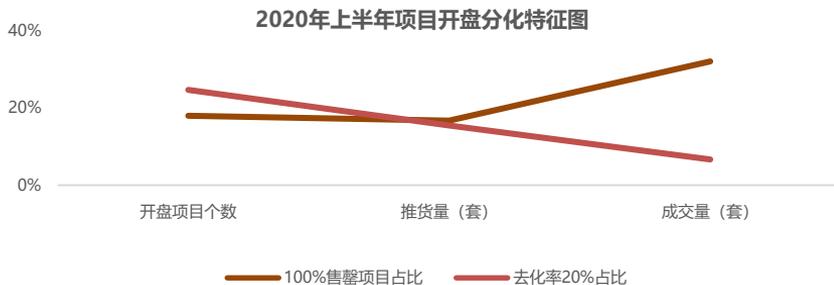


2020年高溢价典型地块

区域	宗地编号	土地面积 (亩)	土地用途	溢价率	成交单价 (万/亩)	楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	拿地企业
高新	GX3-19-5	177.7	住宅	174%	2087	12068	新希望
	GX3-35-19	53.6	住宅	157%	2514	13469	隆基泰和
	GX3-35-20	73.8	住宅	178%	2878	15415	高科房产
航天	HT01-31-10	41.6	住宅	14%	1257	12570	招商地产
城北	QJ-10-8-469	27.7	住宅	32%	2042	10942	华宇地产
津东	XXFD-JM02-135	43.8	商服	3%	301	1808	中梁地产
	XXFD-JM02-139	54.5	住宅	100%	55900	6760	

# 下半年预判/市场预判

## 房地产市场成交分化特征持续，高性价比项目与高价低性价比、远郊项目成交两极分化



2020上半年总开盘项目数量150个，总推货量38943套，总去化20313套；

其中100%售罄项目个数占比18%，推货量占比17%，去化量占比32%；

去化率20%项目个数占比25%，推货量占比15%，去化量占比7%；

滞销项目仍占较大比重；

2020年上半年100%售罄热销项目	
区域	项目
城北/经开	瑞和大唐府邸、中建·璟庭、金泰经开花城、龙湖景粼天序
曲江	华润置地·曲江九里、大华·公园世家、天地源大都会
浐灞	万科·澜岸、御锦城、中建世园林逸
航天城/长安	大华锦绣前城、雅居乐湖居笔记
城南	龙湖·紫宸
港务区	绿城西安全运村、华润置地未来城市

**热销项目特征：**  
刚需、刚改项目；地段佳、产品设计优，面积、价格适中、客户接受度高

2020年上半年去化率20%项目 (部分)			
区域	项目名称	物业类型	去化率
高新	卓越坊	洋房	8%
高新	南飞鸿·蓝庭序	高层	19%
城北	融创观唐宸院	洋房	13%
经开	碧桂园文景府	高层	15%
城东	金辉江山铭著	叠拼	0%
经开	隆源国际城	高层	5%
灞河新区	悦尚锦云	小高层	10%
沣东新城	长盛·青春汇	高层	19%
浐灞	中建锦绣天地	洋房	17%
泾河新城	金辉城	高层	20%
沣东新城	融创海逸长洲	洋房	8%

**滞销项目特征：**  
主城区高价盘，品质弱、价格高的低性价比项目  
近郊区位一般、周边配套不足，内部规划一般项目

# THANKS !

本报告的数据来源：本报告中所有数据均为创典信息中心采集整理，出自创典信息数据库，由于信息采集范围有限，所提供数据仅作为参考使用。本报告的版权归西安创典全程地产机构所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上声明。

• **若有任何疑问，请致电：**029-88450100；

公司地址：西安市高新区唐延路旺座现代城B座21层（整层）

公司网址：<http://www.trenda.cn>

• 欢迎各位客户给我司提出宝贵的意见和建议！