

2020

西安房地产市场
年度报告



目 录

Contents

01

宏观大势

02

城市发展

03

土地市场

04

商品房市场

05

市场预判

摘要



宏观大势

- 疫情影响下，全球经济下行，中国率先摆脱疫情实现经济复苏，是当前唯一实现正增长的经济体，未来对全球资金的吸引力将持续增强；
- 2020年疫情影响，经济下行，楼市坚持“房住不炒”，上半年刺激复苏、下半年从严调控，以稳为首要目标；



商品房市场

- 大西安商品房市场供销双降，价格坚挺上涨；商办去化压力犹存；公寓严重供大于求，市场以价换量局面逐步呈现；
- 西安主城区供应量有限，成交量逐渐下降，西咸及郊县区域成交占比逐年扩大；
- 受新房市场供应短缺影响，二手房市场被激活；



土地市场

- 土拍火热、地王频出，受西咸新区及鄠邑等外围区域成交占比上升影响，全年楼面地价3195元/m²，与去年持平；
- 城市外拓，高溢价土地由城市核心区域向鄠邑、蓝田等城市外围区域蔓延；
- 城市能级不断提高、人口持续流入，住房需求上升，但土地供应稳健，未来住宅市场供不应求；



市场预判

- “十四五”规划建议稿倡导下，促进房地产市场平稳健康发展成楼市调控导向；
- 房企“抢夺”的热点区域逐渐向外围发展较快区域进一步转移，该类区域地价将稳步上涨；
- 中长期来看，在西安城市能级提速及高地价叠加供需失衡带动下，西安房价仍将存在一定上涨动力。



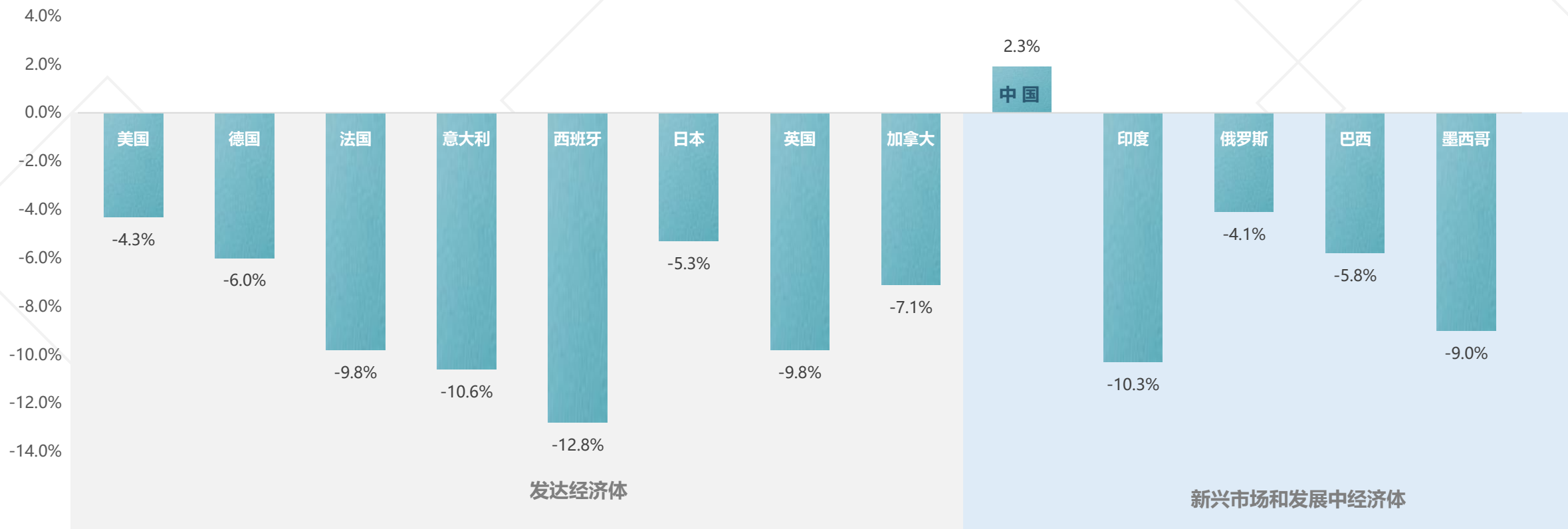
01

宏观大势

宏观大势 —— 【全球经济】

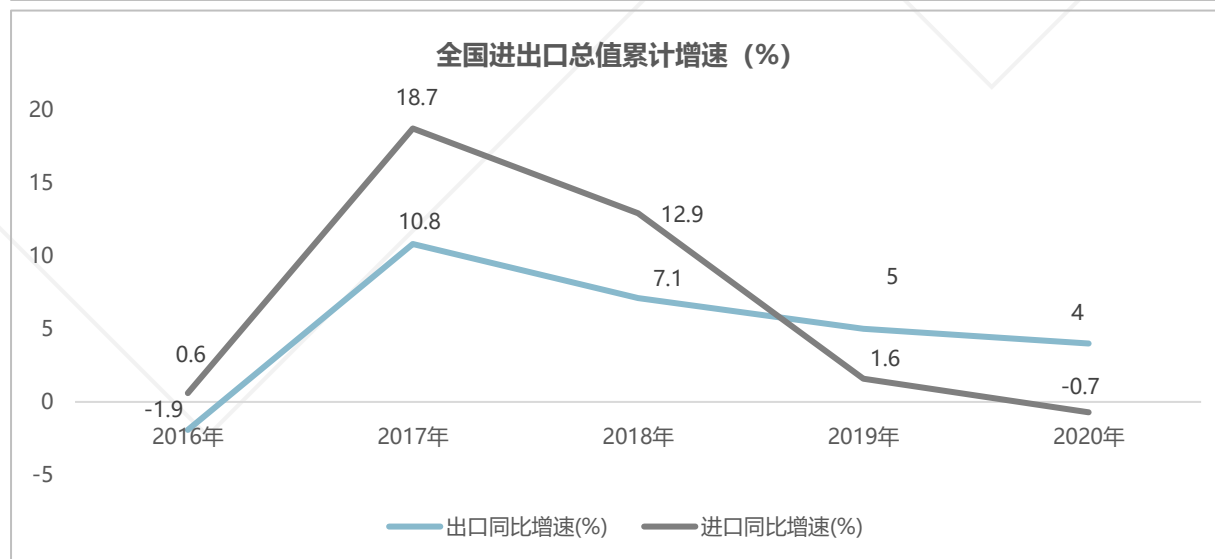
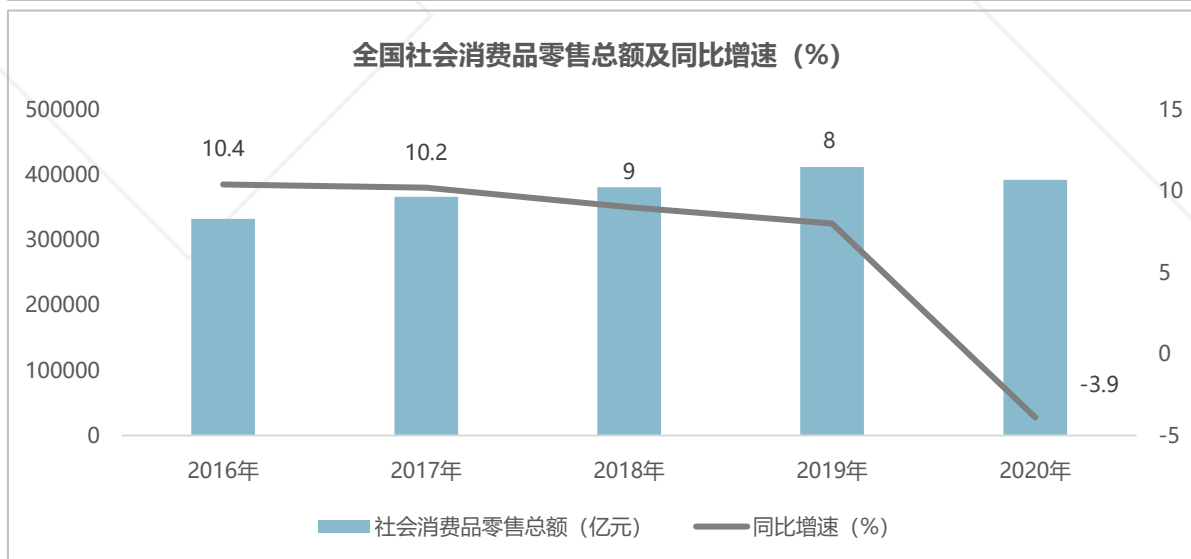
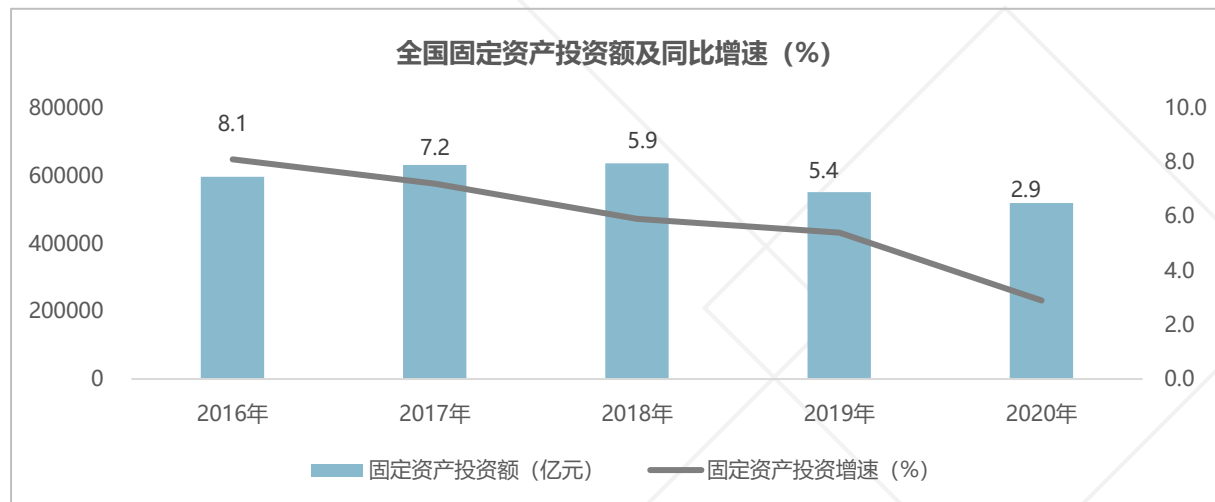
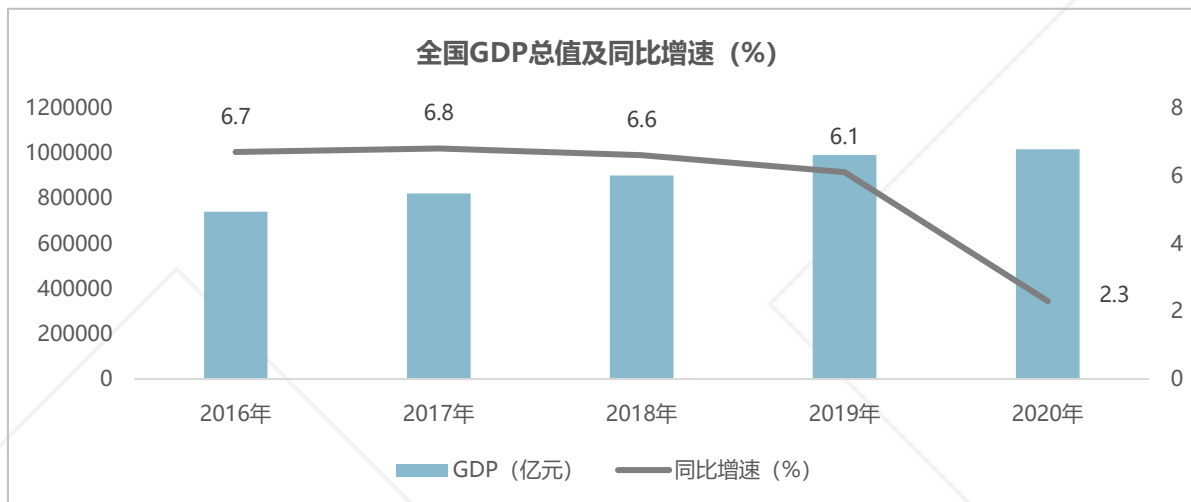
全球经济遭遇疫情剧烈冲击陷入衰退，中国率先摆脱疫情实现经济复苏，成为2020年唯一正增长国家

2020年全球主要经济体GDP增速预测



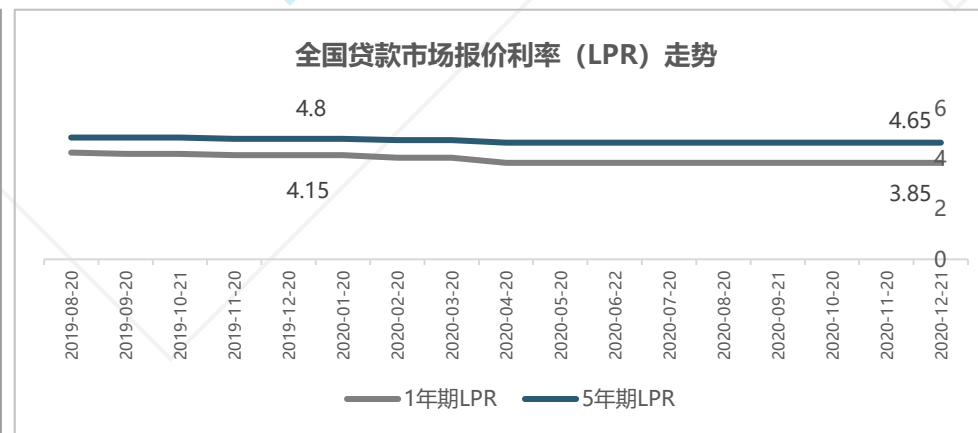
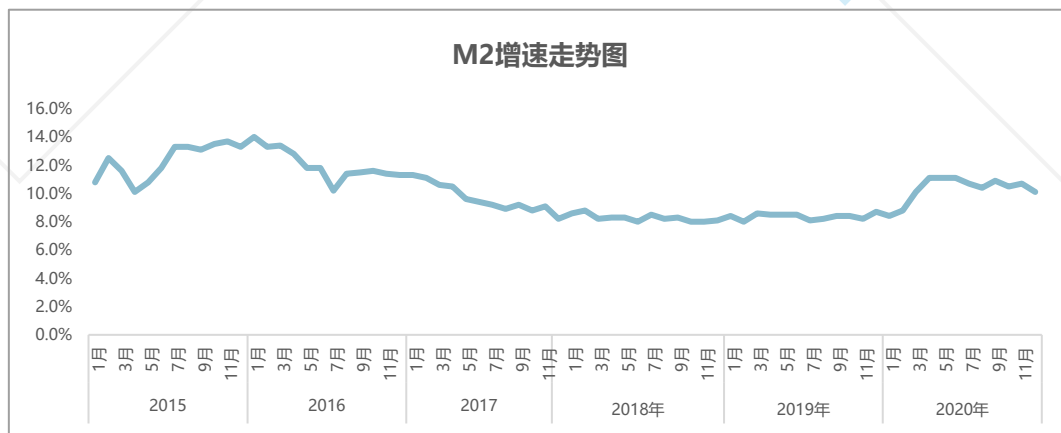
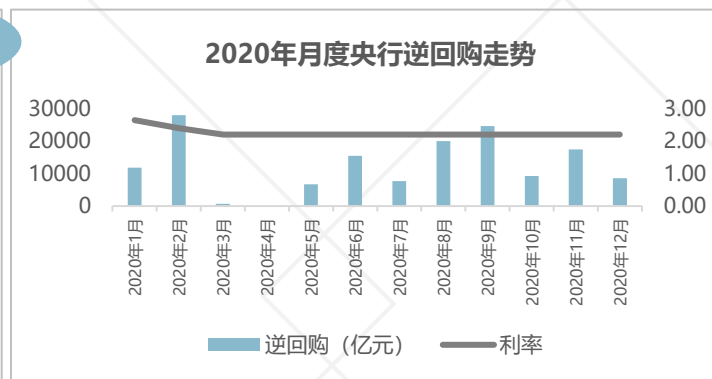
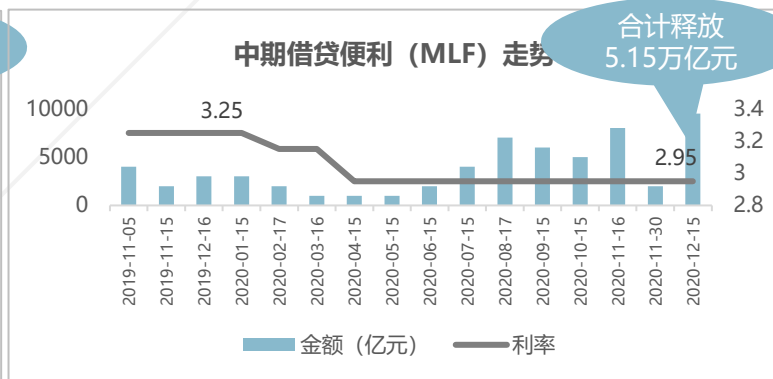
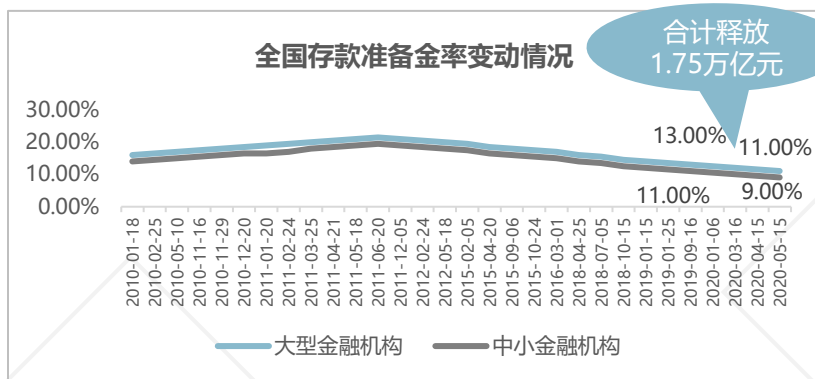
宏观大势 —— 【全国经济】

全国GDP总量首次突破百万亿、增速2.3%，其中4季度增速涨至6.5%，固定资产投资、社会消费品零售总额、进出口总额三驾马车持续恢复，中国经济展现巨大韧性和潜力



宏观大势 —— 【金融环境】

中央频频采取降准、逆回购、MLF等释放流动性，全国M2增速重回双位数，1年期和5年期以上LPR“双降”，成为降低实体经济融资成本、促进恢复经济的重要举措



宏观大势 —— 【政策基调】

疫情并未改变楼市调控主基调，2020年中国楼市调控继续坚持“房住不炒”、“因城施策”、以“稳”为首的目标

1

3月3日，央行会同财政部、银保监会召开金融支持疫情防控和经济社会发展座谈会：**坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位和“不将房地产作为短期刺激经济的手段”要求**，坚持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性。

2

4月17日，中央政治局会议：再次重申“房住不炒”定位，**明确要求“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位”**，促进房地产市场平稳健康发展。

3

5月21日，两会政府工作报告：稳住经济基本盘，集中精力抓好“六稳”、“六保”。**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**。完善便民设施，让城市更宜业宜居。

4

7月24日，住建部召集10个城市召开座谈会：**时刻绷紧房地产调控这根弦，坚定不移推进落实好长效机制**；全面落实城市政府主体责任，发现问题要快速反应和处置，及时采取有针对性的政策措施；要实施好房地产金融审慎管理制度，严控增量，防止资金违规流入楼市。

5

12月16日，中央经济工作会议：**解决好大城市住房突出问题**。住房问题关系民生福祉。**要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展**。要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策。土地供应要向租赁住房建设倾斜。

宏观大势 —— 【供给端政策】

应对疫情冲击，上半年各地频频出台延缓缴纳土地出让金等相关扶持政策，缓解房企资金压力；下半年受部分城市房价、地价不稳定预期影响，楼市调控再度趋紧，房地产金融监管层层加码，“三道红线”倒逼房企降负债去杠杆，规范预售审批机制、加大住宅用地供应等措施保障市场健康运行

- **重点内容：**延缓缴纳土地出让金、城市基础设施配套费、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、上海、湖北

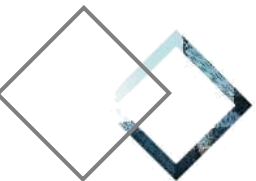
- **重点内容：**降低商品房预售条件、预售资金监管留存比例、释放商品房预售监管资金等
- **代表城市：**无锡、厦门、沈阳、杭州、新乡、苏州、山东、深圳等

- **重点内容：**规范商品房预售审批机制
- **代表城市：**东莞、宁波、南京、徐州、银川、丽水、台州、西安等

- **住建部、人民银行、银保监会、证监会、外管局、发改委——三道红线**（剔除预收款后的资产负债率大于70%；净负债率大于100%；现金短债比小于1倍。）、两个观察、四类分档

上半年支持性政策

下半年收紧性政策



宏观大势 —— 【需求端政策】

在房住不炒主基调下，上半年各地通过人才引进政策，放宽落户限制、发放购房补贴等手段刺激需求恢复，助推楼市回归；下半年部分热点城市逆市大热，政府围绕限购、限价、提高首付比例等加码收紧，同时严控个人住房贷款规模，打击市场投机现象，促进房地产市场平稳发展

上半年刺激需求政策

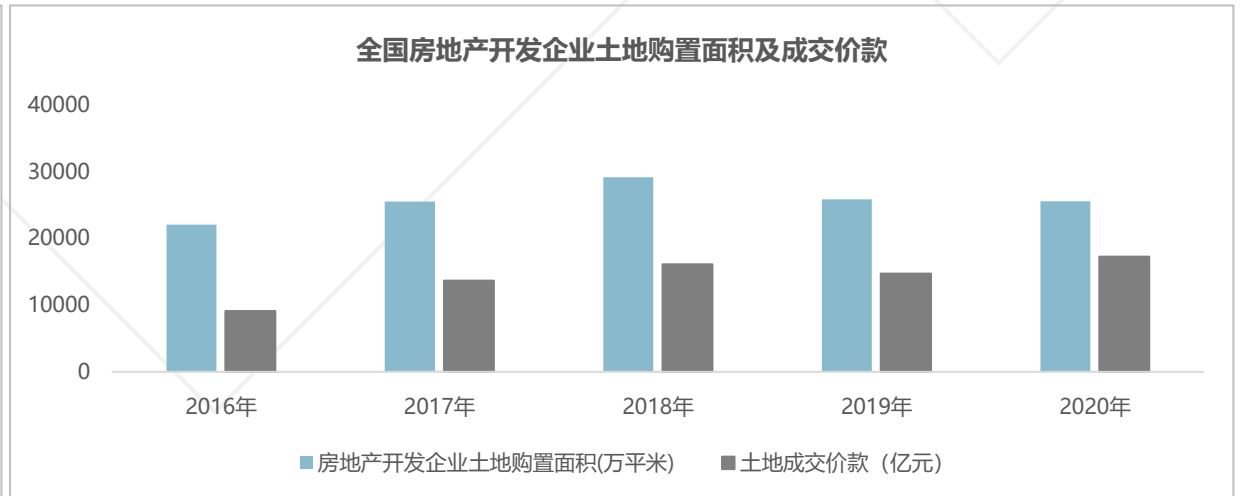
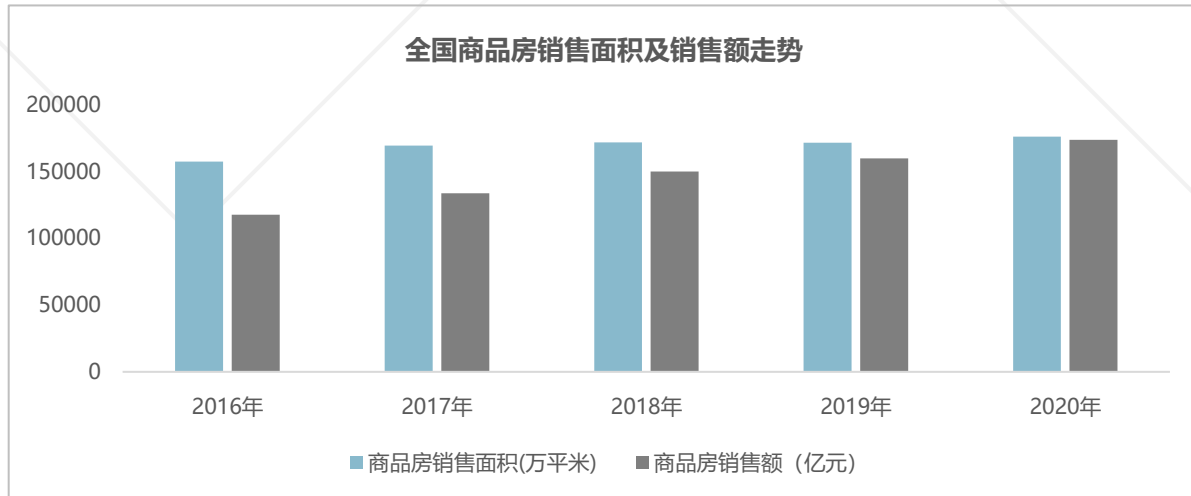
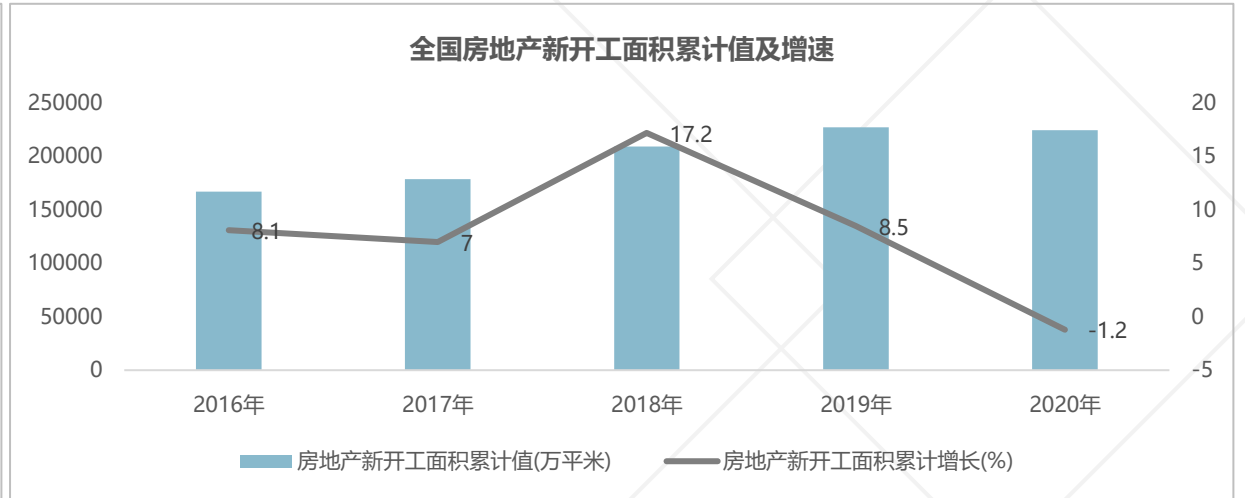
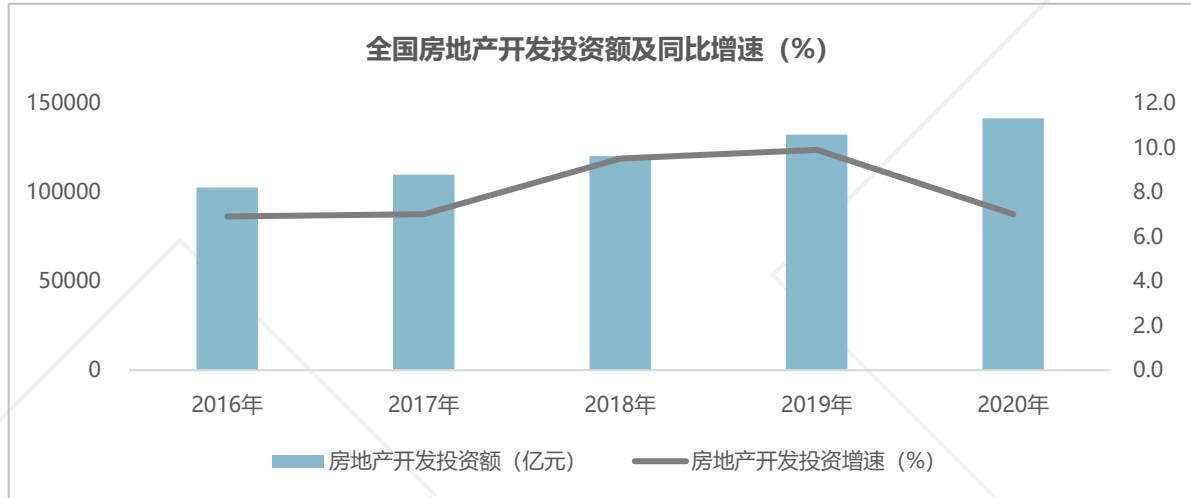
- **人才落户放松**——广州、苏州、重庆、北京、宁波等；
- **购房补贴、契税免减**——杭州、济南、益阳、杭州、抚州、钦州、衡阳、南宁、沈阳等
- **提高公积金贷款额度、放宽贷款条件**——抚州、南宁等
- **降低首付**——兰州（商业地产首付由7成降为5成）；
- **驳回政策**——驻马店、宝鸡及青岛（降公积金首付、提高贷款额度），广州、济南及海宁（限购松绑），青岛及无为（限售松绑）；

下半年抑制投资、投机性需求政策

- **限购升级**——深圳、东莞、杭州、宁波、南京、银川、南通等；
- **提高首付比例**——宁波、深圳、西安、银川、无锡、常州、沈阳等；
- **限售升级**——东莞、杭州、常州等；
- **限价升级**——杭州、东莞、沈阳、长春、唐山、徐州、长沙、绍兴、台州等；
- **摇号向无房家庭倾斜**——成都、南京、宁波、杭州等；
- **二手房增值税免征年限延长**——深圳、沈阳、程度等；
- **严控个人住房贷款规模**——中国人民银行、银保监会发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》。

宏观大势 —— 【行业数据】

全国房地产开发投资额增速、新开工面积增速双降，商品房销售额、房企土地成交价款再创新高，房地产仍为经济发展压舱石

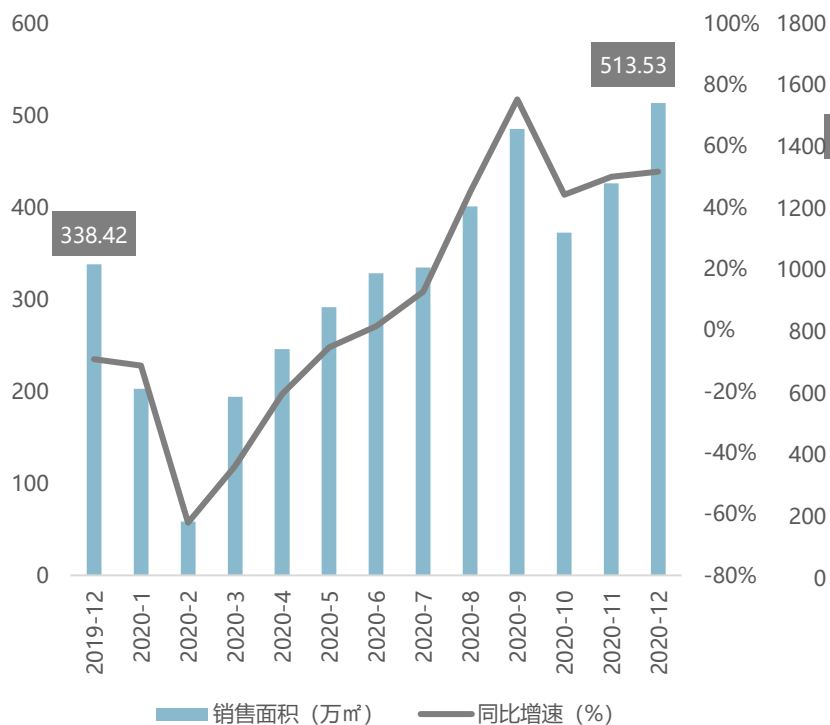


宏观大势 —— 【行业数据】

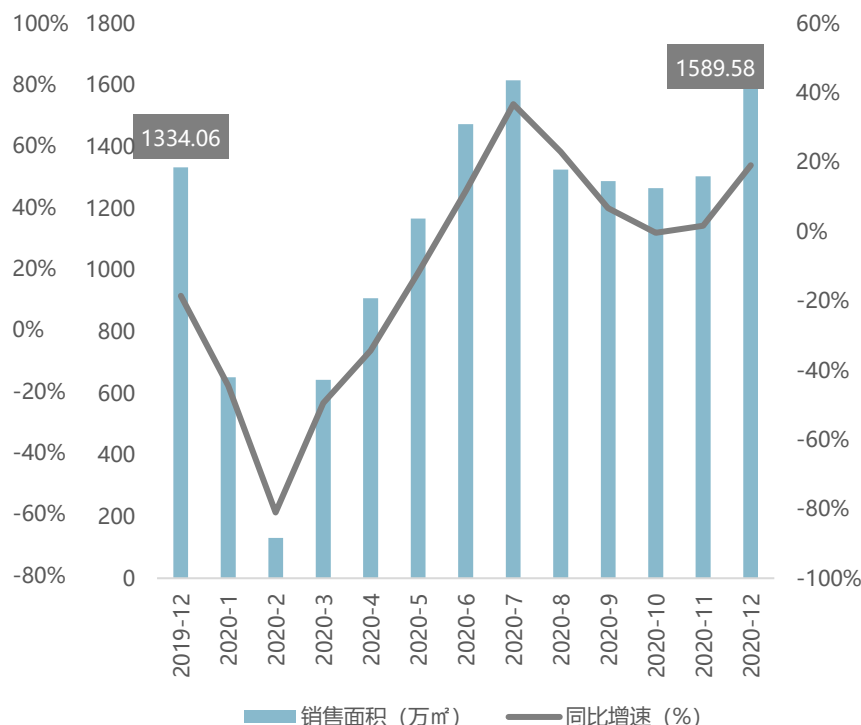
城市分类销量走势：全年一线城市小幅上涨，二线城市小幅回落，三线城市涨幅超四成

- 一线城市：2020年商品住宅销售面积3856.9万㎡，同比**上涨13.0%**；
- 二线城市：2020年商品住宅销售面积13372.0万㎡，同比**下降7.9%**；
- 三线城市：2020年商品住宅销售面积3265.1万㎡，同比**上涨40.4%**；

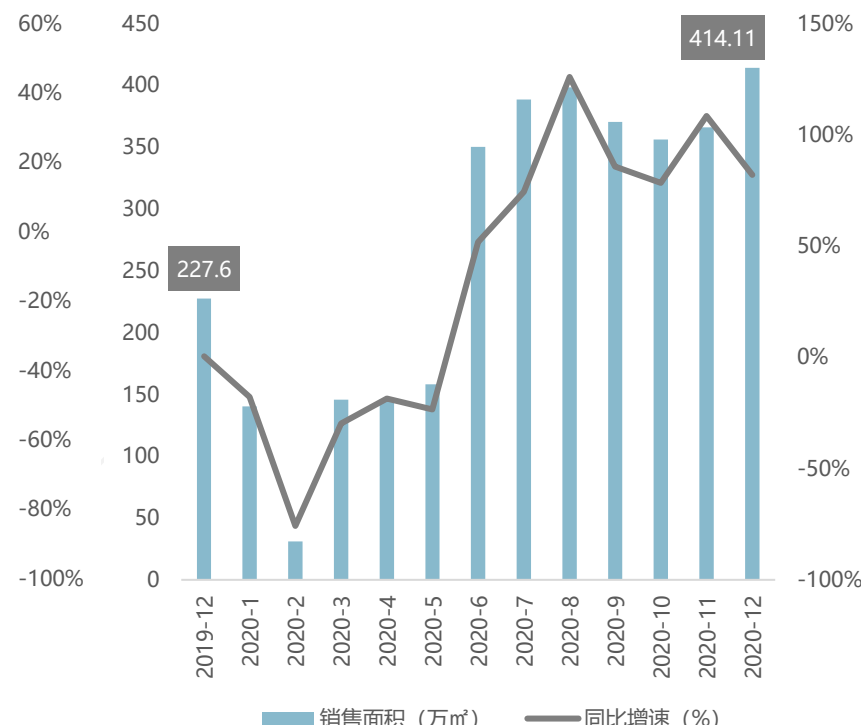
近一年全国一线城市住宅成交走势



近一年全国二线城市住宅成交走势



近一年全国三线城市住宅成交走势



【总结】

- 全国GDP总量首次突破百万亿、增速2.3%，M2增速重回双位数，1年期和5年期以上LPR“双降”，降低实体经济融资成本，推动国民经济持续恢复
- 疫情影响下、房住不炒主基调不变，上半年从供需两端刺激楼市复苏；下半年央行推行“三道红线”，倒逼房企去杠杆降负债，各地收紧调控，平稳楼市
- 全国商品房销售额、房企土地成交价款再创新高，房地产仍为经济发展压舱石

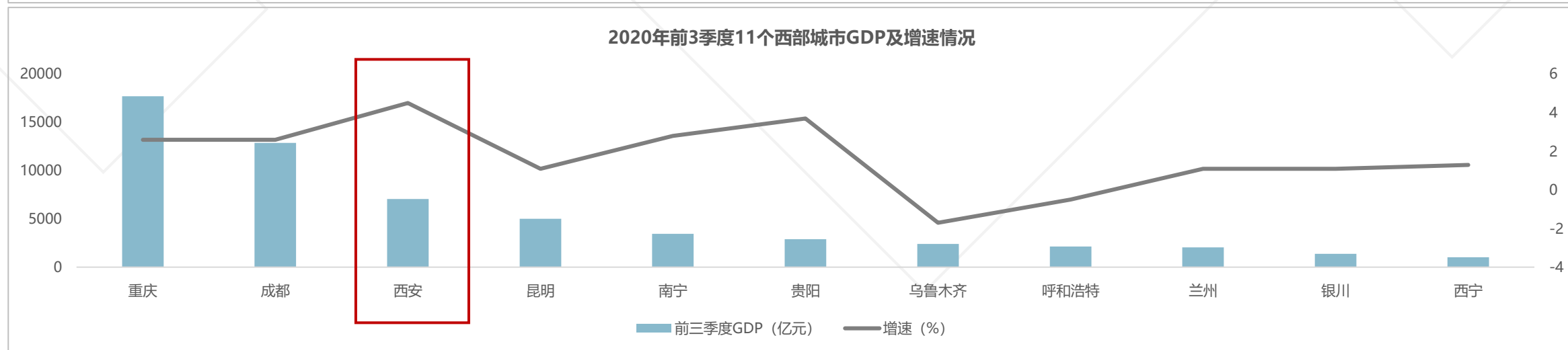
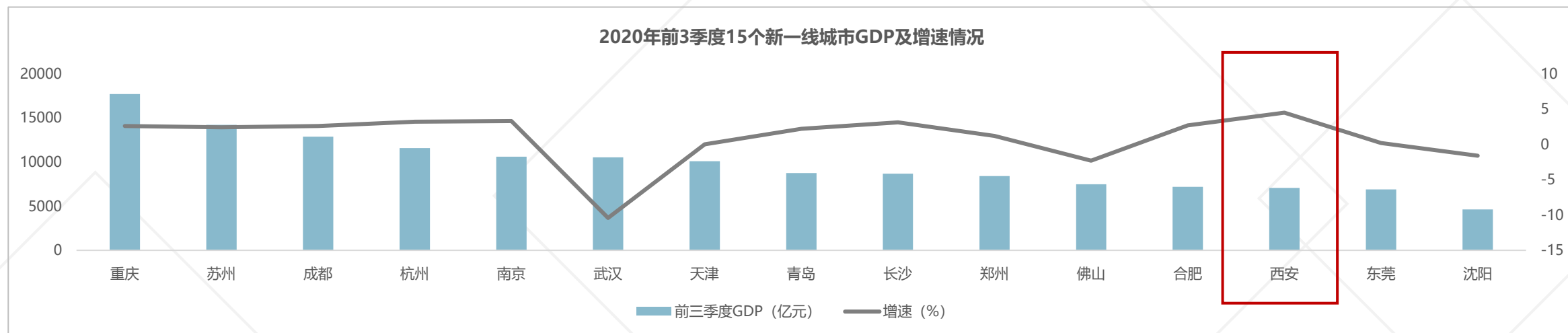


02

城市发展

城市发展 —— 【经济实力】

前3季度西安GDP总量7075亿元，位居新一线城市第13、西部城市第3，相对靠后，同比增速4.5%，高居第一；在关中平原城市群、一带一路、全运会等利好带动下，西安基础设施建设、产业落地、房地产开发力度空前加大，城市吸引力强劲



备注：缺失2020年前三季度拉萨GDP数据

城市发展 —— 【重点规划】

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》，以共建“一带一路”为引领，加大西部地区开放水平，助推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。西安作为一带一路关键城市，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
- 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。

注重选拔符合西部地区需要的专业化人才，建立健全有利于吸引、激励和留住人才的体制机制

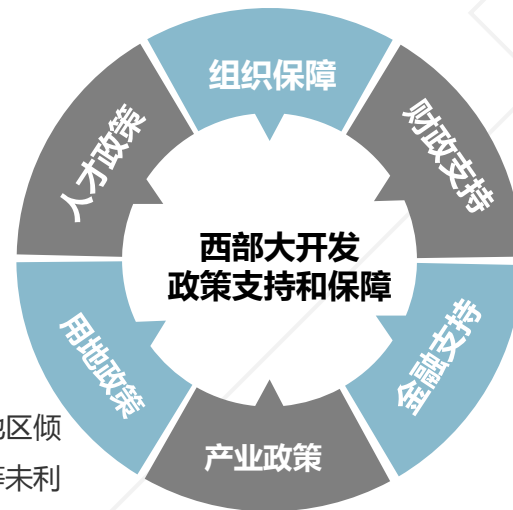
新增建设用地指标进一步向西部地区倾斜，合理增加荒山、沙地、戈壁等未利用土地开发建设指标

加强党对西部大开发工作的领导，强化各级党组织在推进西部大开发形成新格局进程中的领导作用

中央和地方收入划分改革，对西部地区实行差别化补助，加大倾斜支持力度

支持商业金融、合作金融等更好为西部地区发展服务

在执行全国统一的市场准入负面清单基础上，对西部地区鼓励类产业目录进行动态调整，与分类考核政策相适应



城市发展 —— 【城市交通】

西安国际航空枢纽战略规划正式印发，进一步强化西安连通世界能力、打造全方位对外开放新格局，发挥民航先导作用、助推“三个经济”引领新超越

5月8日，由陕西省政府和中国民航局联合印发的《西安国际航空枢纽战略规划》正式对外公布。西安国际航空枢纽建设是推进西部大开发的标志性工程，是西安打造国际化大都市的重要支撑，规划期为2020—2035年，目标将西安咸阳国际机场建成具有全球影响力的重要国际航空枢纽。

西安国际航空枢纽战略规划

规划目标

2025年

2035年

年旅客吞吐量：7100万人次 1亿万人次

中转比例：15% 超过20%

年货运吞吐量：80万吨 150万吨

国际及地区通航城市：80个 120个

机场规模：完成机场三期改扩建工程 完成机场四期改扩建工程

2020年7月22日西安咸阳国际机场三期扩建工程开工



第一阶段

加速建设期（2020—2025年）

- 完成机场三期改扩建工程，建成北二、南二跑道、东航站楼、综合交通中心、货运区及配套设施。
- 城际铁路西安—法门寺—机场线、阎良—机场线规划建设工作稳步推进。
- 优化调整机场总体规划，启动四期改扩建前期研究，研究制定机场现有工作区搬迁实施方案。

第二阶段

功能提升期（2026—2030年）

- 搬迁机场现有工作区，完成机场四期改扩建工程，基本形成机场终端格局。
- 建成地铁12号线、17号线等交通线路，提升进出机场路网的通达质量。
- 临空高端产业集聚发展，基本建成航空全产业链示范区。

第三阶段

优化完善期（2031—2035年）

- 建成立足西部、辐射全国、连通全球、衔接高效的多层次航线网络，成为品质卓越、具有全球影响力的国际航空枢纽。
- 支撑西安国际化大都市建设，引领陕西全面开发开放。

城市发展 —— 【城市交通】

2020年西安地铁5号线、6号线一期、9号线“三线齐发开”，轨道交通加速成网，提升城市交通能级

状态	名称	通车时间
已通车 (8条)	1号线一期	2013年
	1号线二期	2019年
	2号线一期	2011年
	2号线一期南段	2014年
	3号线	2016年
	4号线	2018年
	机场城际铁路	2019年
	5号线一期	2020年
在建 (7条)	6号线一期	2020年
	9号线	2020年
	1号线三期	2023年
	2号线二期	2022年
	8号线	2025年
	10号线一期	2024年
	14号线一期	2021年
	15号线一期	2024年
16号线一期	2023年	



序号	城市	线路总长 (公里)	地铁
1	上海	775.14	699.82
2	北京	724.42	692.92
3	广州	594.27	507.34
4	成都	554.23	448.03
5	深圳	431.42	419.72
6	南京	395.16	177.12
7	武汉	386.31	338.88
8	重庆	343.70	245.34
9	杭州	304.72	246.09
10	青岛	254.12	245.35
11	西安	244.46	244.46
12	天津	234.66	174.04
13	苏州	209.65	165.43
14	郑州	206.40	206.40
15	沈阳	201.29	115.89
16	大连	185.29	58.18
17	长沙	160.88	142.33
18	宁波	154.30	154.30
19	昆明	139.53	139.53
20	长春	117.49	38.64

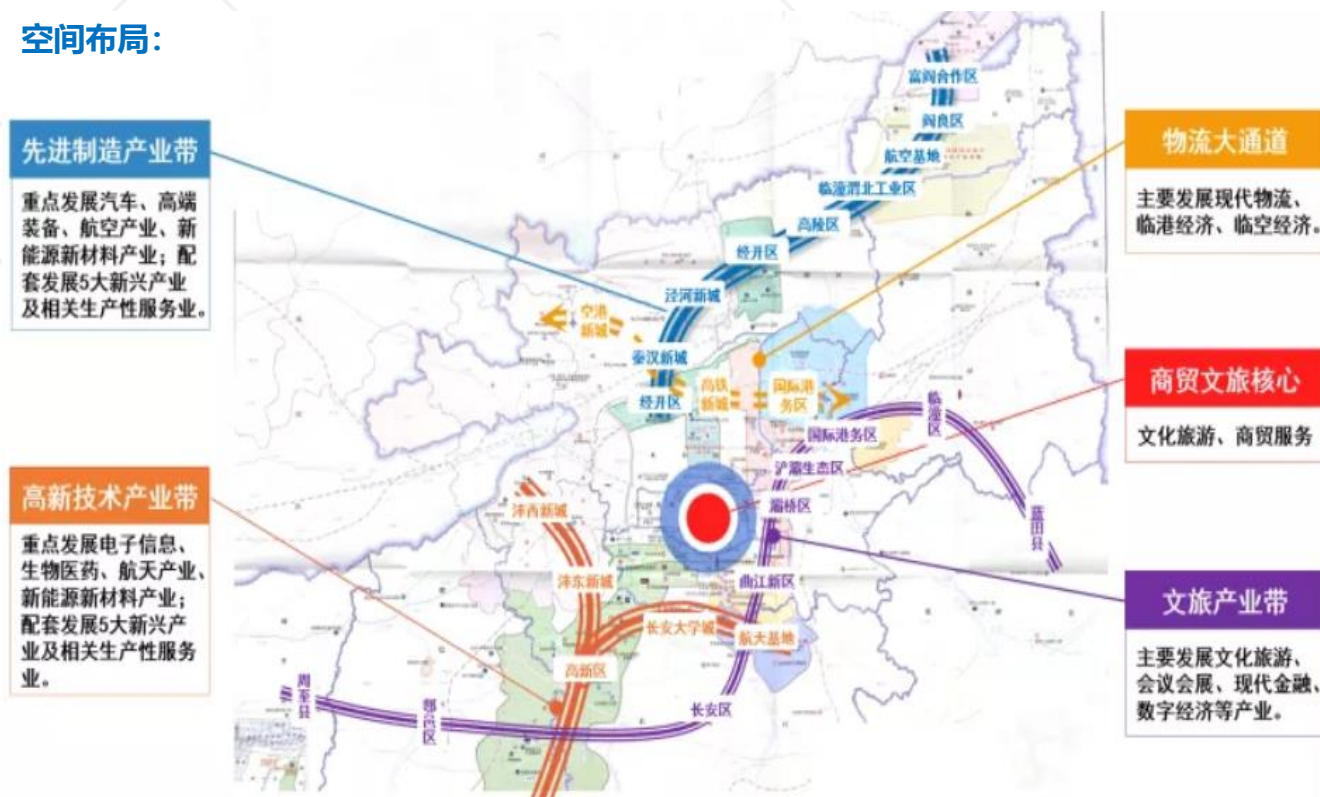
城市发展 —— 【产业规划】

西安市人民政府办公厅印发《西安市现代产业布局规划》，明晰了西安未来产业发展的重点主线，以产业布局、平台构建、政策支持等为重点，着力推动“6+5+6+1”现代产业体系，促进经济高质量发展，加快推进西安国家中心城市建设

规划目标：

- 2022年，基本形成产业链条完整、布局合理、特色鲜明的现代产业布局，产业核心竞争力显著提升，形成5个千亿级支柱产业，全市规上先进制造业总产值年均增长15%以上，全市规上先进制造业总产值年均增长15%以上，先进制造业占GDP比重进一步提高，成为经济发展主要支撑力量；
- 2025年，形成富有竞争力的现代产业体系，实现建设具有重要影响力的国家中心城市战略目标，全市规模以上先进制造业总产值超过10000亿元，占规模以上工业比重达到70%，形成6个以上千亿级支柱产业，产值超百亿企业达到20户

空间布局：



——六大支柱产业——

电子信息制造 高端装备制造 汽车产业
新材料新能源 航空航天 生物医药

——五大新兴产业——

人工智能 机器人 5G
大数据云计算 增材制造

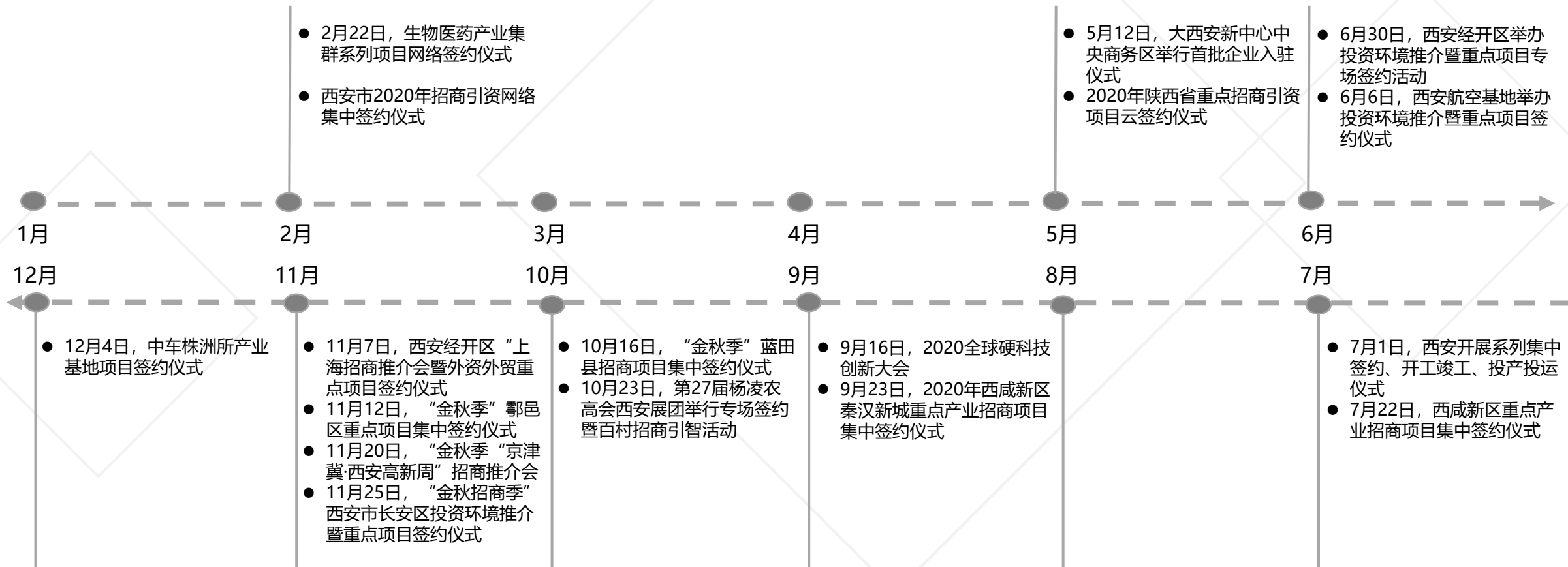
——六大生产性服务产业——

现代金融 研发设计 现代物流
软件和信息服务 会议会展 检验检测认证

——文旅产业——

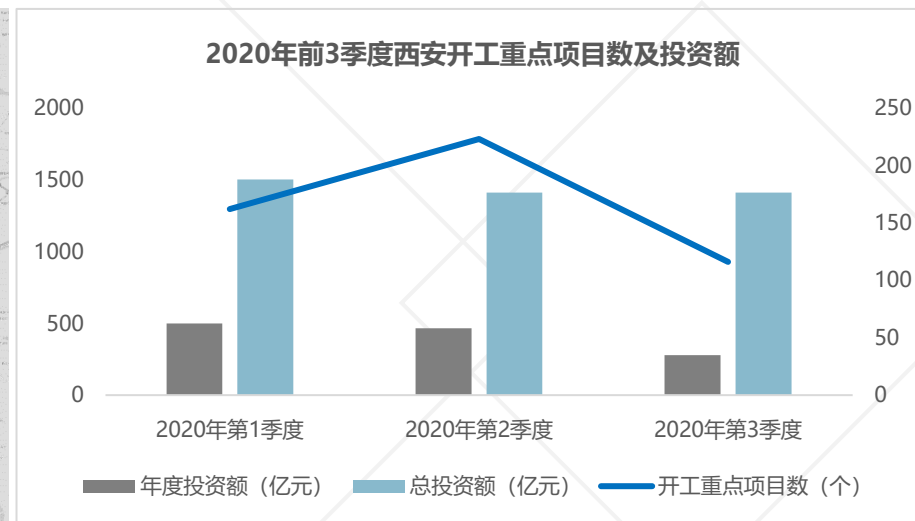
城市发展 —— 【产业落地】

2020年西安累计签约项目335个、签约资金达5361亿元，持续优化城市产业结构的同时，为社会经济高质量发展注入新动力



城市发展 —— 【产业落地】

西安开工项目501个，总投资4327亿元，产业项目诸如恒大新能源汽车基地、华勤丝路总部、日立ABB电网项目、海康威视西安科技园、英格卡西安荟聚中心等，带动全市经济高质量发展



2020年西安产业项目开工一览表

序号	项目名称	开工时间	项目投资额 (亿元)	所属城区
1	恒大新能源汽车基地	6月5日	—	秦汉
2	华勤丝路总部	7月21日	10.36	高新
3	日立ABB电网全球电容器及电能质量产品生产基地项目	9月15日	—	沣东
4	海康威视西安科技园	11月11日	—	高新
5	英格卡西安荟聚中心	12月30日	43	城南

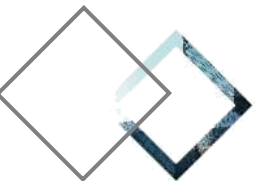
【总结】

- 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》，**西安作为一带一路关键城市，迎来重大发展机遇**
- **前三季度西安GDP同比增速4.5%，增速位居新一线城市第一、西部城市第一；**在全运会等利好带动下，城市吸引力强劲
- 西安市人民政府办公厅印发《西安市现代产业布局规划》，**推动“6+5+6+1”现代产业体系，促进经济高质量发展**



03

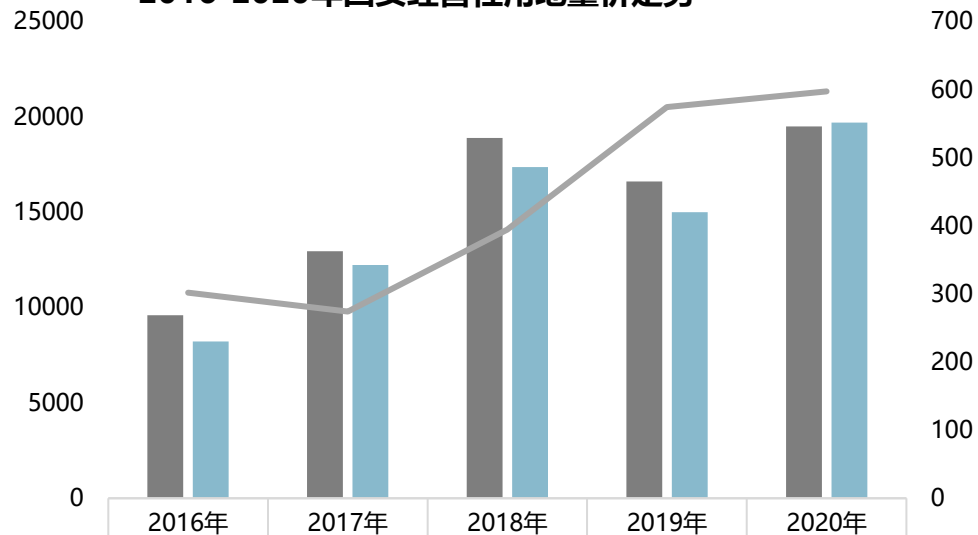
土地市场



土地市场——【整体表现】

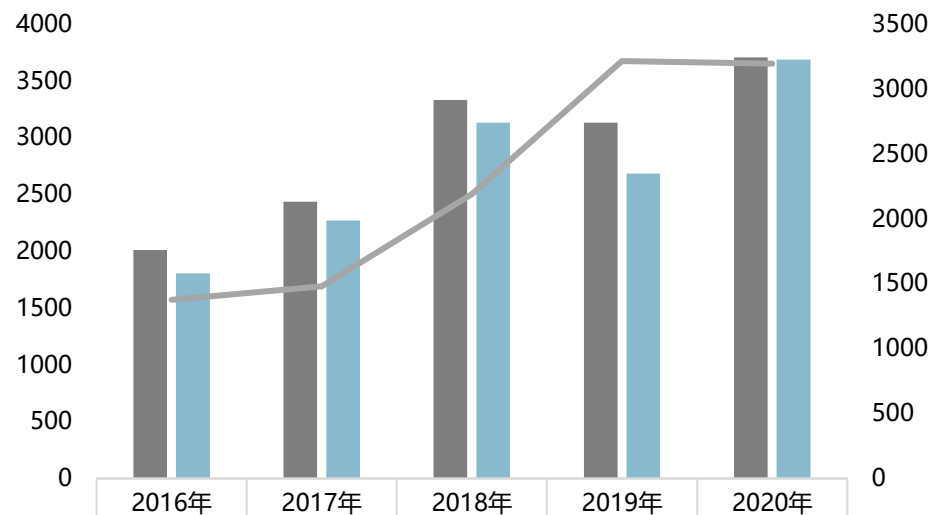
2020年大西安土地市场供销齐涨，土地价格基本稳定

2016-2020年西安经营性用地量价走势



供应 (亩)	9606.2	12962.4	18902.8	16628.6	19509.6
成交 (亩)	8230.4	12249.6	17378.6	15017.6	19708.2
亩单价 (万元/亩)	301.9	274.3	394.9	574.8	597.6

2016-2020年西安经营性用地量价走势



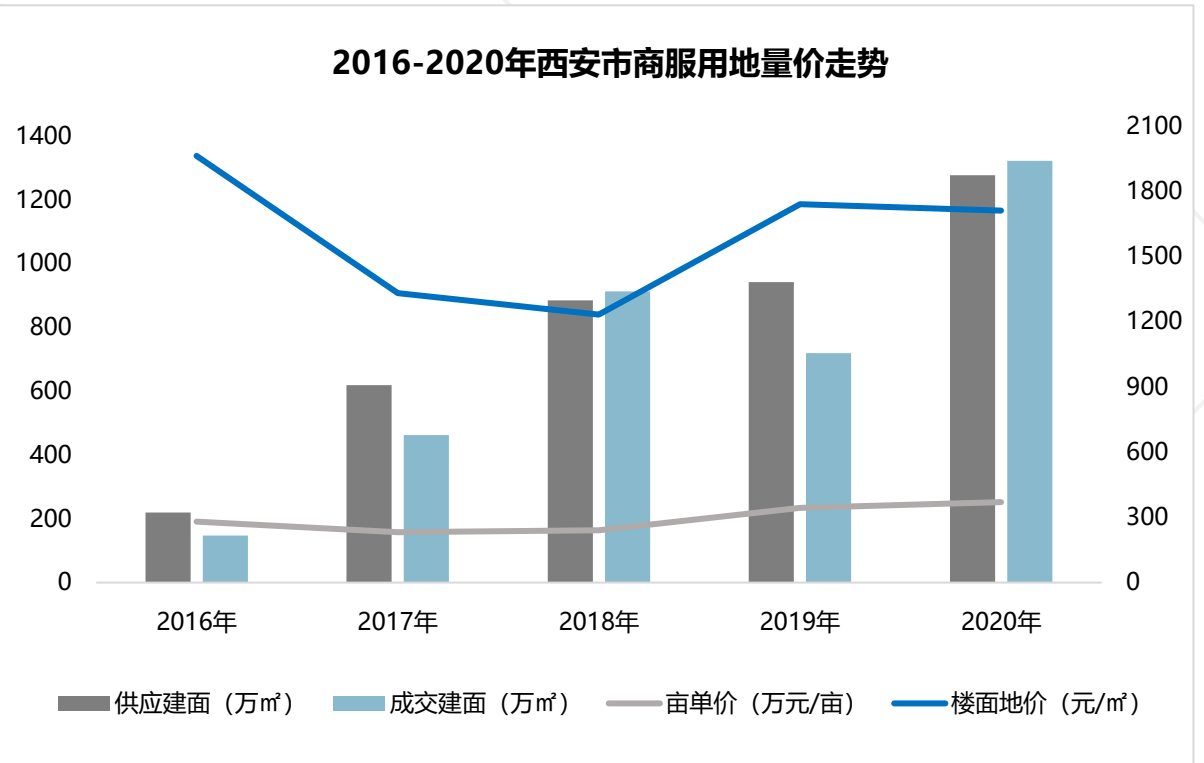
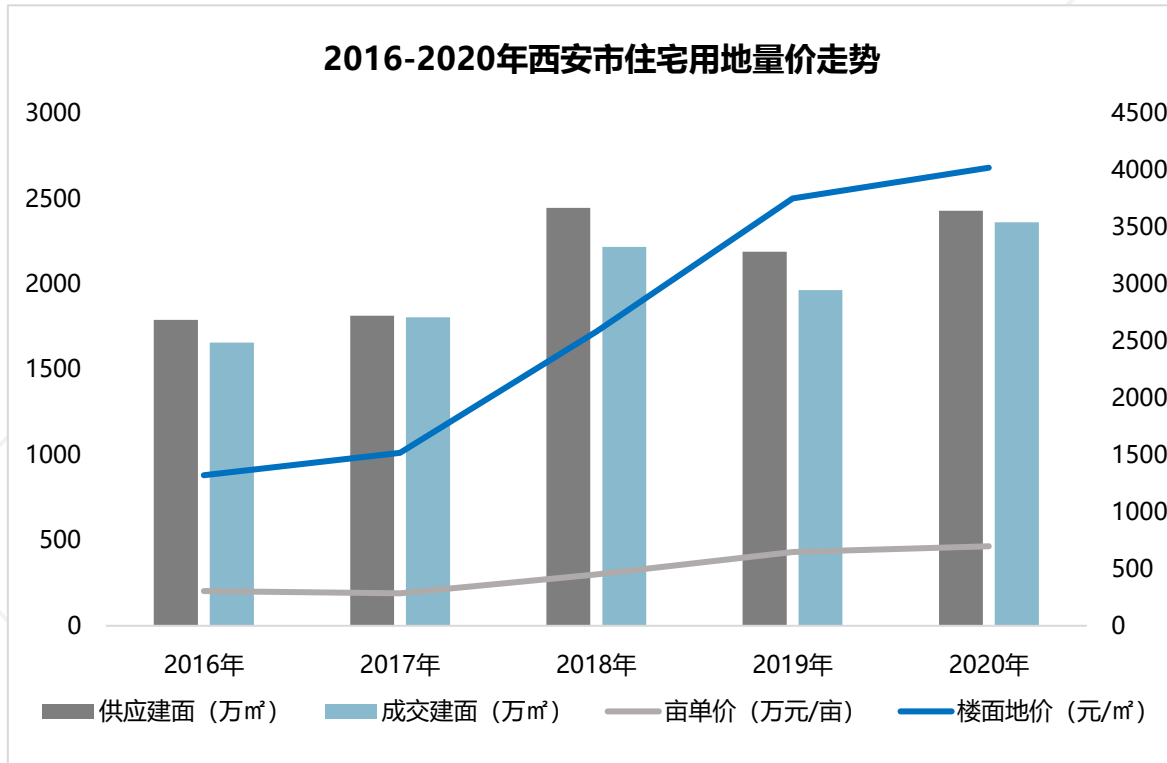
供应 (万㎡)	2011.3	2435.4	3333.4	3133.5	3708.4
成交 (万㎡)	1806.5	2269.8	3132.5	2684.1	3686.8
楼面地价 (元/㎡)	1375.5	1480.6	2191.0	3215.9	3194.8

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**：2020年全年供应土地287宗，供应面积19509.6亩，同比**上涨17%**，全年供应建面3708.4万㎡；
- **成交**：2020年全年成交土地291宗，成交面积19708.2亩，同比**上涨31%**；按计容建面，全年可提供3686.8万㎡的市场供应，同比**上涨37%**；
- **地价**：2020年全年成交土地亩单价597.6万元/亩，同比**上涨4%**；成交楼面地价3194.8元/㎡，同比**下降1%**。

土地市场——【整体表现】

住宅用地供销量价齐涨，商服用地供销上涨，价格微降



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

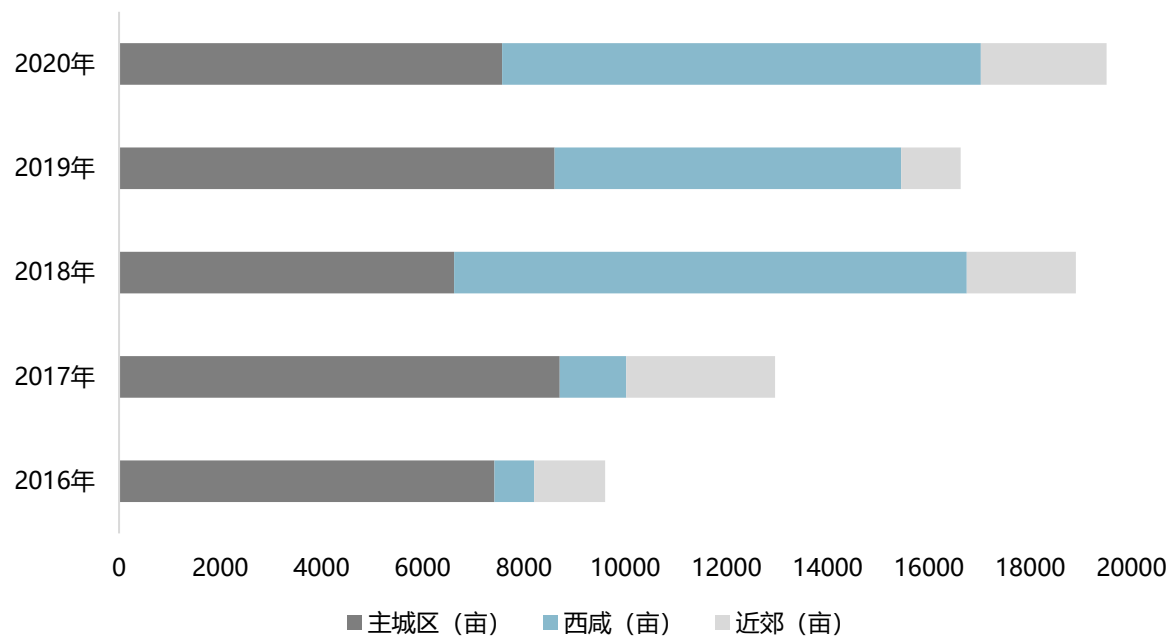
- **供应**：全年住宅用地供应182宗，供应总建面2431万㎡，同比**上涨11%**；
- **成交**：全年住宅用地成交184宗，成交总建面2363.7万㎡，同比**上涨20%**；
- **地价**：住宅用地楼面地价4025元/㎡，同比**上涨7%**，亩单价700万元/亩，同比**上涨8%**。

- **供应**：全年商服用地供应105宗，供应总建面1277.4万㎡，同比**上涨36%**；
- **成交**：全年商服用地成交107宗，成交总建面1323.1万㎡，同比**上涨84%**；
- **地价**：商服用地楼面地价1712元/㎡，因成交区域逐渐向外扩散，楼面地价同比**微降2%**，亩单价370万元/亩，同比**上涨8%**。

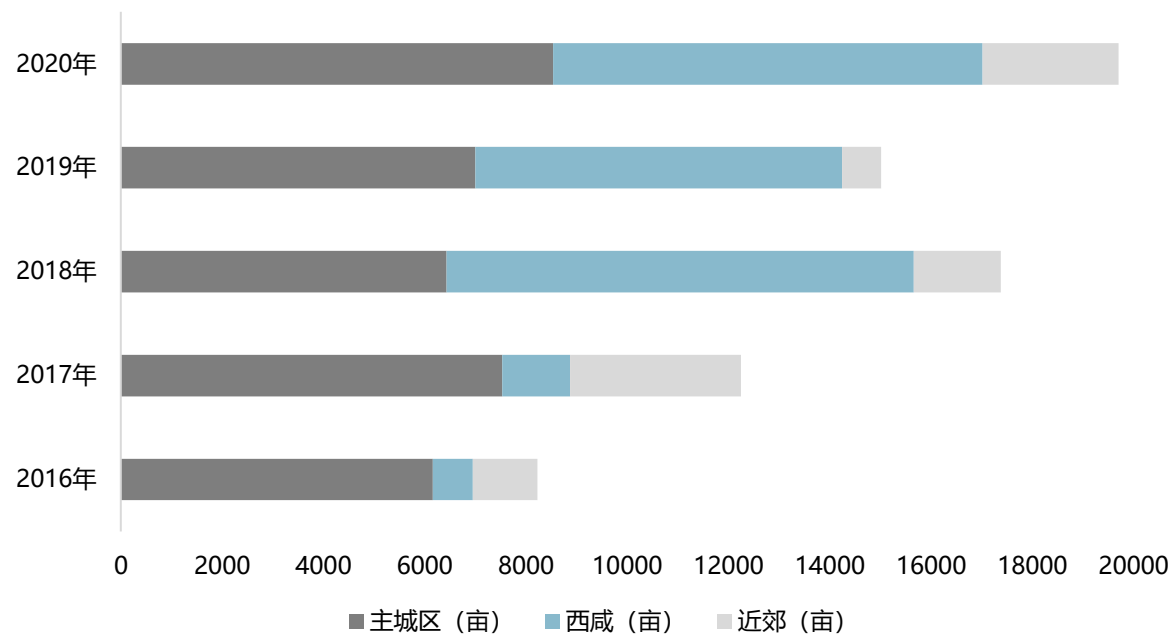
土地市场——【分区表现】

城市外拓，西咸新区成为土地供销主力，近郊成交翻倍上涨

2016-2020年主城区、近郊、西咸土地供应对比



2016-2020年主城区、近郊、西咸土地成交对比



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；

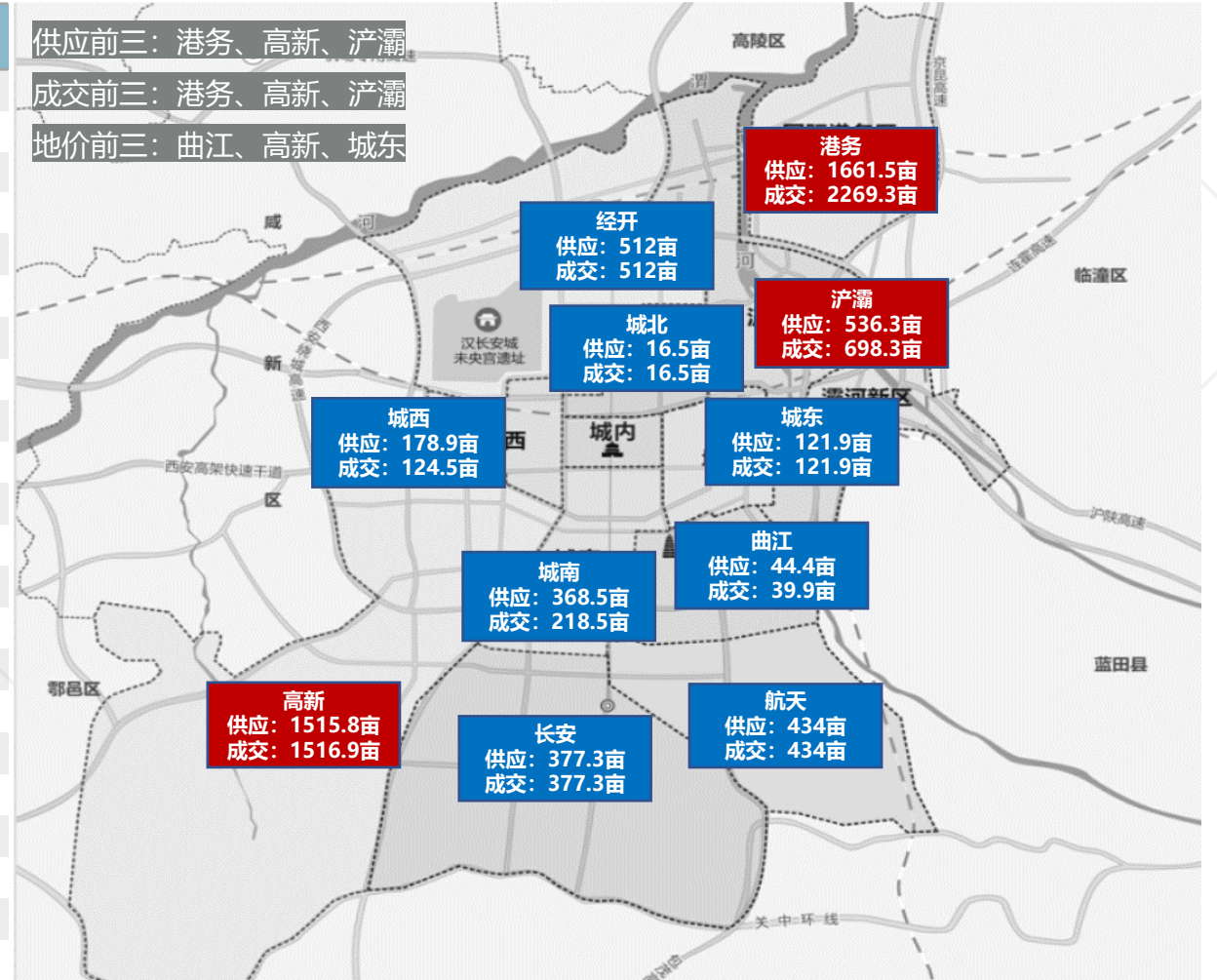
□ **供应分区域：**2020年主城区供应面积7567.3亩，占比39%，西咸供应面积9460.3亩，占比48%，城市近郊供应2481.9亩，占比13%；

□ **成交分区域：**2020年主城区成交面积8537.5亩，占比43%，西咸成交面积8483.1亩，占比43%，城市近郊成交2687.6亩，占比14%。

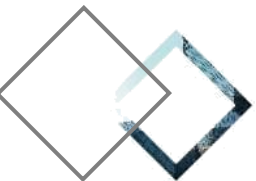
土地市场——【主城住宅】

主城区住宅用地供销集中分布在港务、高新、浐灞三大区域，其中曲江、高新楼面地价领跑全市，浐灞楼面地价涨幅最大

区域		供应面积 (亩)	成交面积 (亩)	亩均价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)
浐灞	住宅	536.3	698.3	1338	6406
	同比	-55%	-30%	109%	80%
城北	住宅	16.5	16.5	656	1439
	同比	-92%	-97%	-35%	-71%
城东	住宅	121.9	121.9	1627	6893
	同比	-56%	-62%	-27%	-15%
城南	住宅	368.5	218.5	520	3164
	同比	38%	-18%	-45%	-24%
城西	住宅	178.9	124.5	747	4160
	同比	-52%	-64%	-43%	13%
港务	住宅	1661.5	2269.3	926	4133
	同比	-28%	37%	78%	34%
高新	住宅	1515.8	1516.9	1765	8851
	同比	23%	49%	34%	16%
航天	住宅	434.0	434.0	1150	6473
	同比	119%	119%	-22%	—
经开	住宅	512.0	512.0	872	4615
	同比	256%	256%	-37%	-34%
曲江	住宅	44.4	39.9	1632	10059
	同比	-60%	152%	26%	45%
长安	住宅	377.3	377.3	605	2765
	同比	12%	44%	-32%	-35%



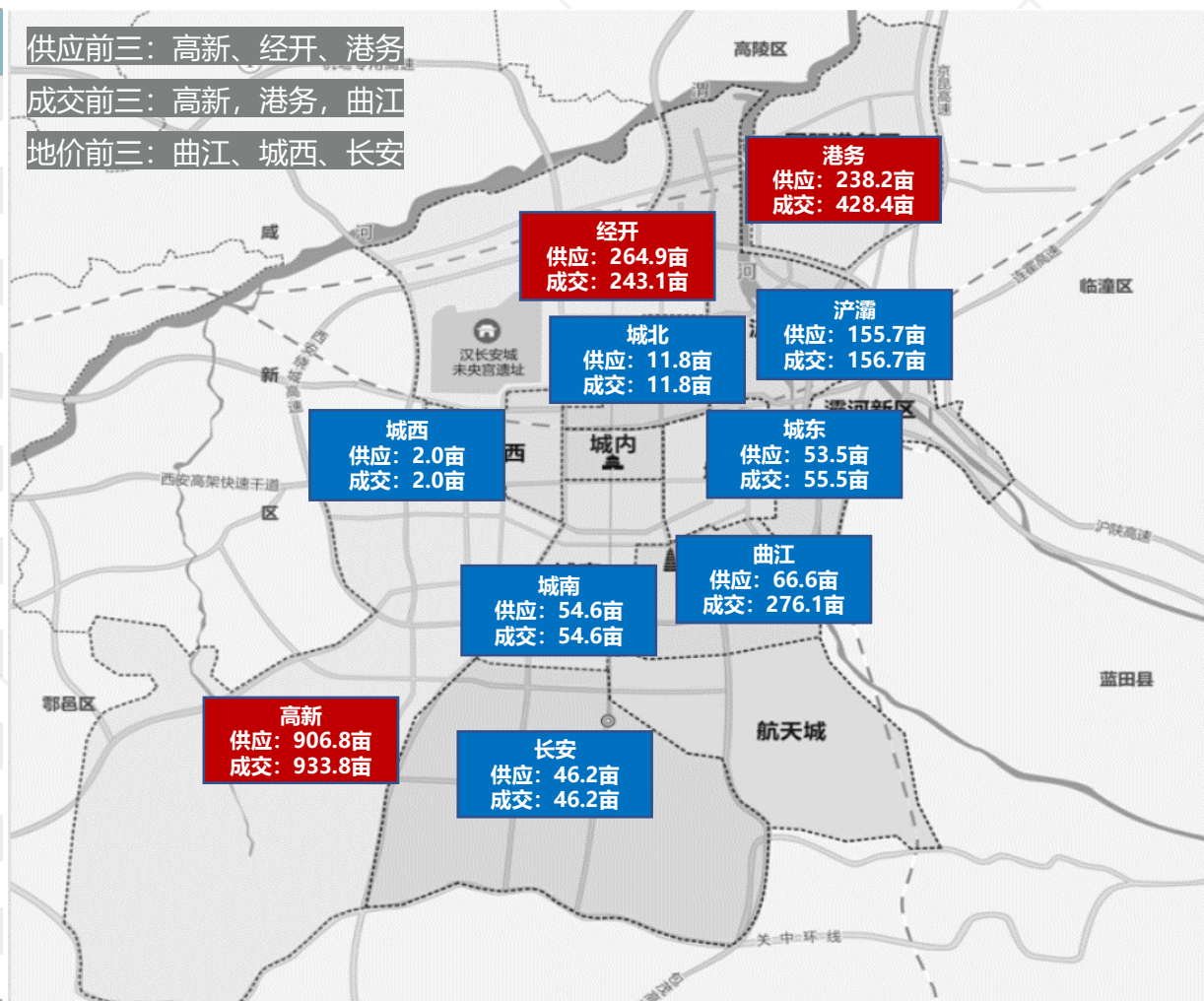
备注：城北仅成交1宗，由荣民以10810万元摘得16.5亩住宅用地，楼面地价1439元/m²

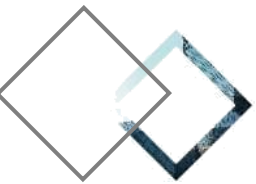


土地市场——【主城商服】

高新位居商服用地供销之首，曲江以6208元/m²楼面地价领跑全市

区域		供应面积 (亩)	成交面积 (亩)	亩均价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)
浐灞	商服	155.7	156.7	461	3105
	同比	-62%	-43%	12%	52%
城北	商服	11.8	11.8	677	1466
	同比	-71%	-71%	24%	-47%
城东	商服	53.5	55.5	19	49
	同比	21%	—	—	—
城南	商服	54.6	54.6	805	2236
	同比	91%	91%	-29%	-11%
城西	商服	2.0	2.0	701	5874
	同比	-88%	-88%	-81%	122%
港务	商服	238.2	428.4	880	2050
	同比	-27%	126%	28%	-35%
高新	商服	906.8	933.8	693	1976
	同比	19%	63%	-11%	-23%
经开	商服	264.9	243.1	782	2330
	同比	2811%	2572%	-7%	-17%
曲江	商服	66.6	276.1	5968	6208
	同比	-65%	423%	484%	123%
长安	商服	46.2	46.2	703	3167
	同比	56%	56%	132%	5%

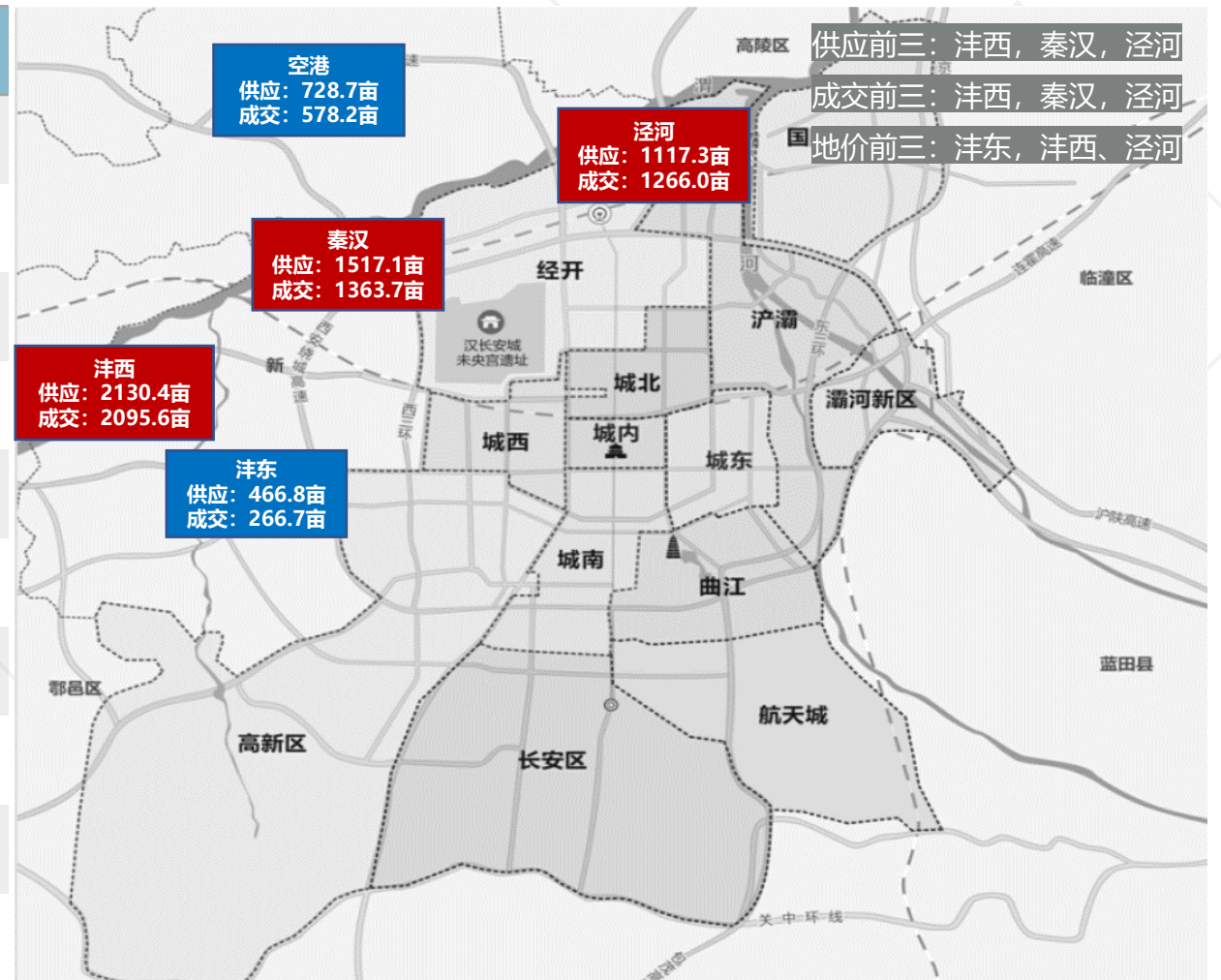


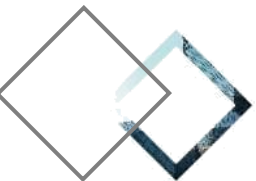


土地市场——【西咸住宅】

沣西新城住宅用地供求跃居西咸榜首，沣东新城以6033元/m²楼面地价领跑；空港新城楼面地价涨幅最为显著

区域		供应面积 (亩)	成交面积 (亩)	亩均价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)
沣东	住宅	466.8	266.7	525	6033
	同比	150%	-70%	-19%	29%
沣西	住宅	2130.4	2095.6	461	2688
	同比	142%	183%	48%	38%
泾河	住宅	1117.3	1266.0	475	2608
	同比	116%	243%	13%	8%
空港	住宅	728.7	578.2	289	2521
	同比	-59%	-67%	71%	89%
秦汉	住宅	1517.1	1363.7	275	1795
	同比	23%	26%	-20%	-27%

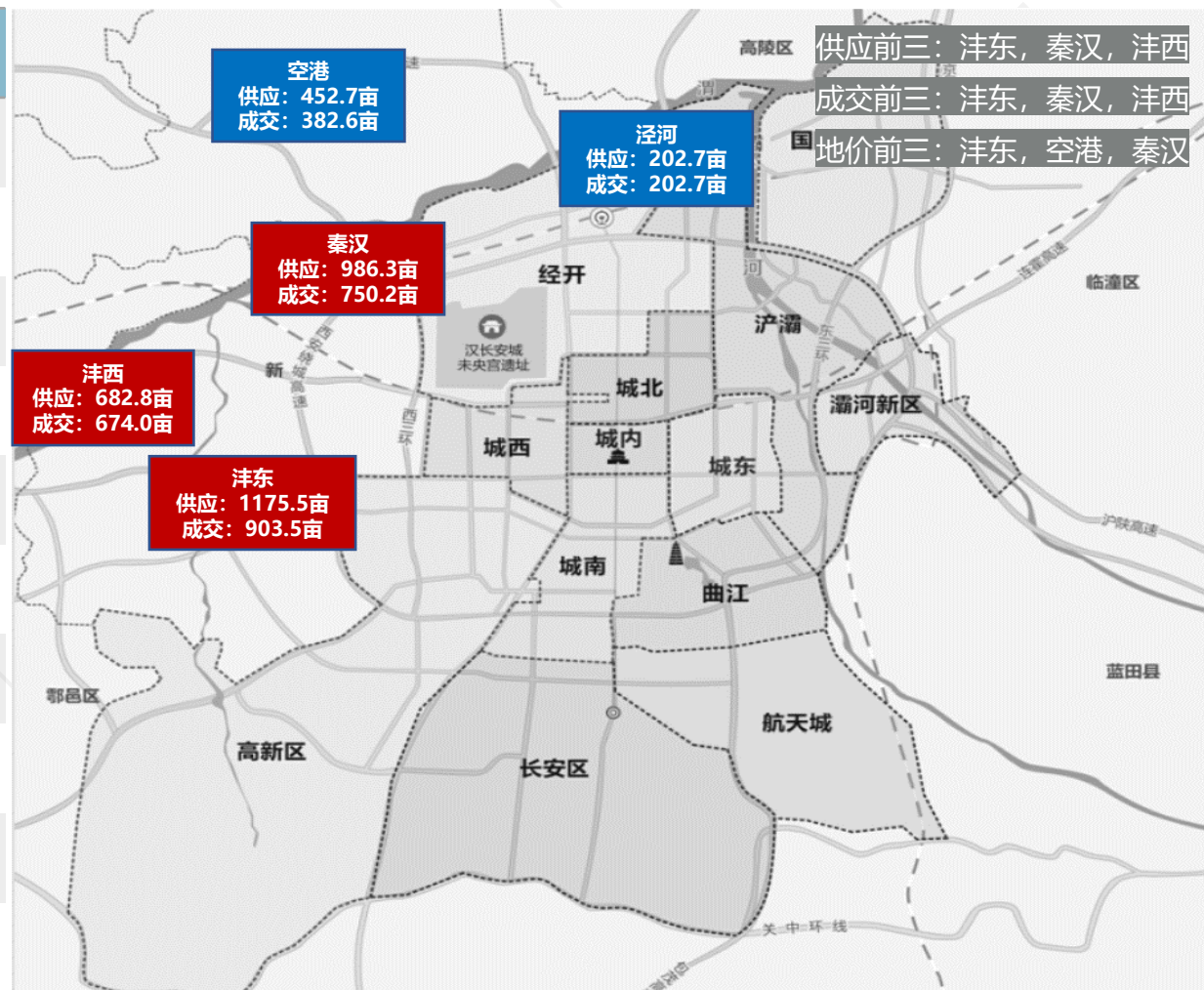


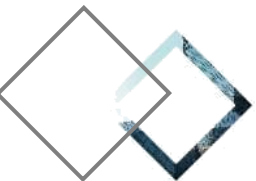


土地市场——【西咸商服】

沣东新城商服用地供销位居西咸前列，中梁、华侨城等房企进驻，推动楼面地价同比上涨107%

区域		供应面积 (亩)	成交面积 (亩)	亩均价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)
沣东	商服	1175.5	903.5	255	2709
	同比	220%	24%	-8%	107%
沣西	商服	682.8	674.0	114	368
	同比	211%	435%	1%	-25%
泾河	商服	202.7	202.7	169	657
	同比	282%	282%	-6%	5%
空港	商服	452.7	382.6	182	1493
	同比	3%	-23%	1%	29%
秦汉	商服	986.3	750.2	61	725
	同比	-14%	-26%	3%	25%

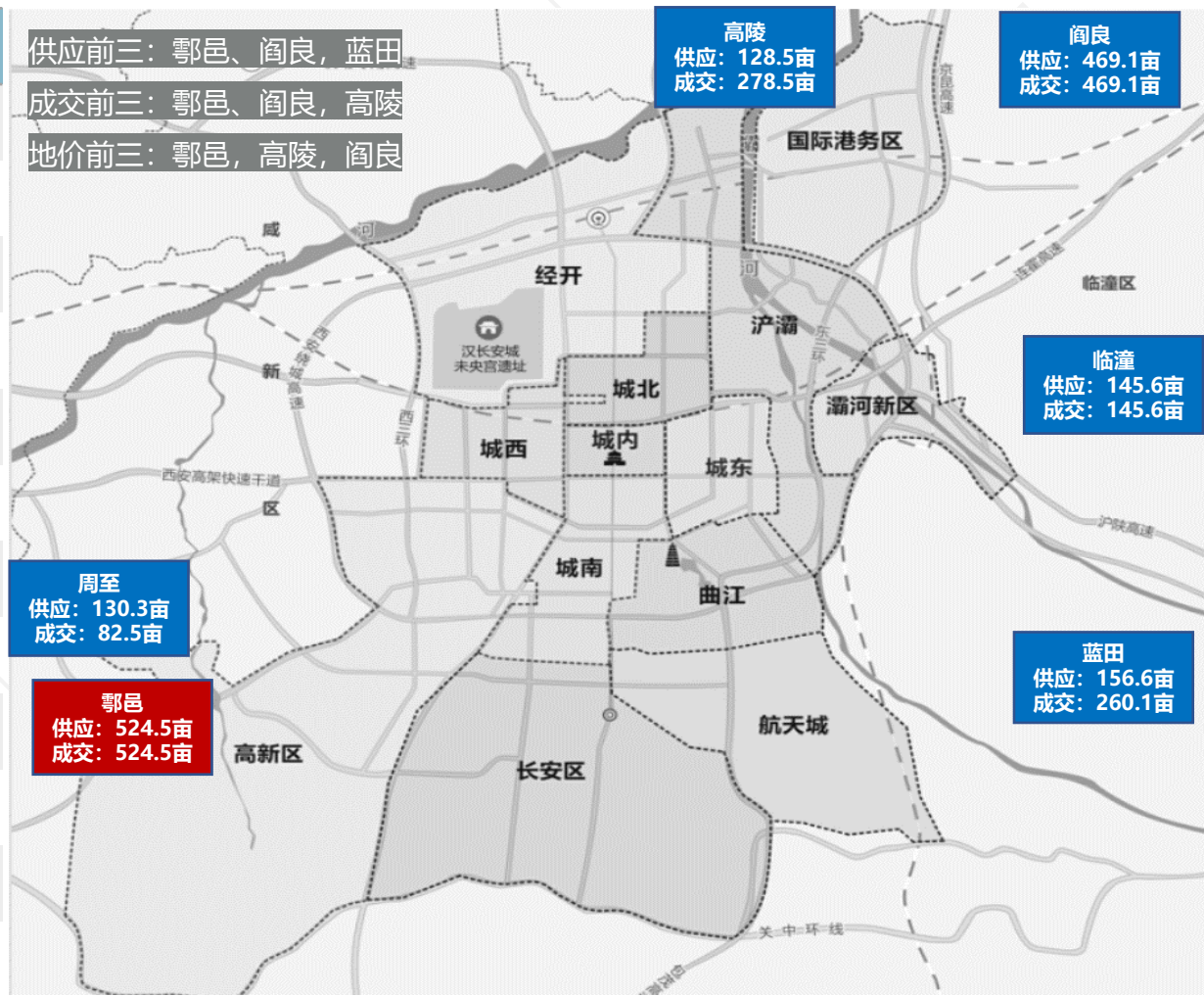


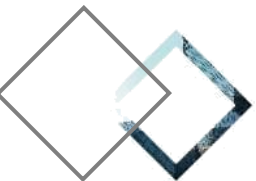


土地市场——【近郊住宅】

近郊住宅用地持续升温，鄂邑区域供销上涨显著；临潼以楼面地价3175元/m²引领近郊区域

区域		供应面积 (亩)	成交面积 (亩)	亩均价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)
高陵	住宅	128.5	278.5	705	1953
	同比	31%	527%	8%	-50%
蓝田	住宅	156.6	260.1	270	914
	同比	51%	—	—	—
临潼	住宅	145.6	145.6	739	3175
	同比	11%	11%	150%	82%
阎良	住宅	469.1	469.1	256	1572
	同比	-18%	42%	24%	18%
鄂邑	住宅	524.5	524.5	304	2517
	同比	1073%	1073%	-10%	39%
周至	住宅	130.3	82.5	38	357
	同比	-29%	-61%	-58%	-21%

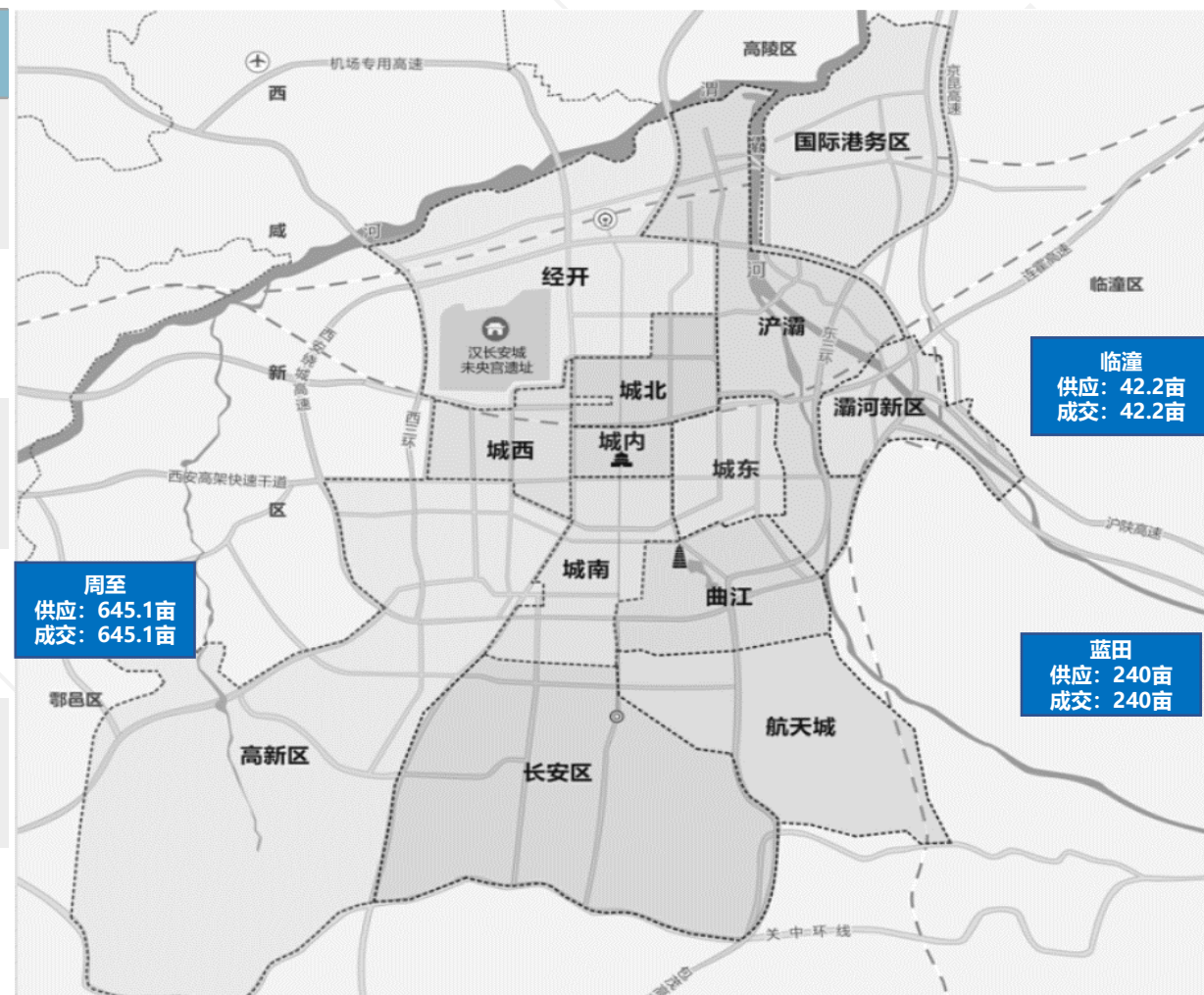


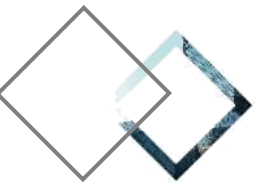


土地市场——【近郊商服】

近郊商服供销价同比涨势显著；整体亩单价升至656万元/亩，楼面地价687元/m²

区域		供应面积 (亩)	成交面积 (亩)	亩均价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)
周至	商服	645.1	645.1	55	332
	同比	2022%	—	—	—
蓝田	商服	240.0	240.0	59	493
	同比	2792%	2792%	37	92%
临潼	商服	42.2	42.2	225	1125
	同比	252%	—	—	—

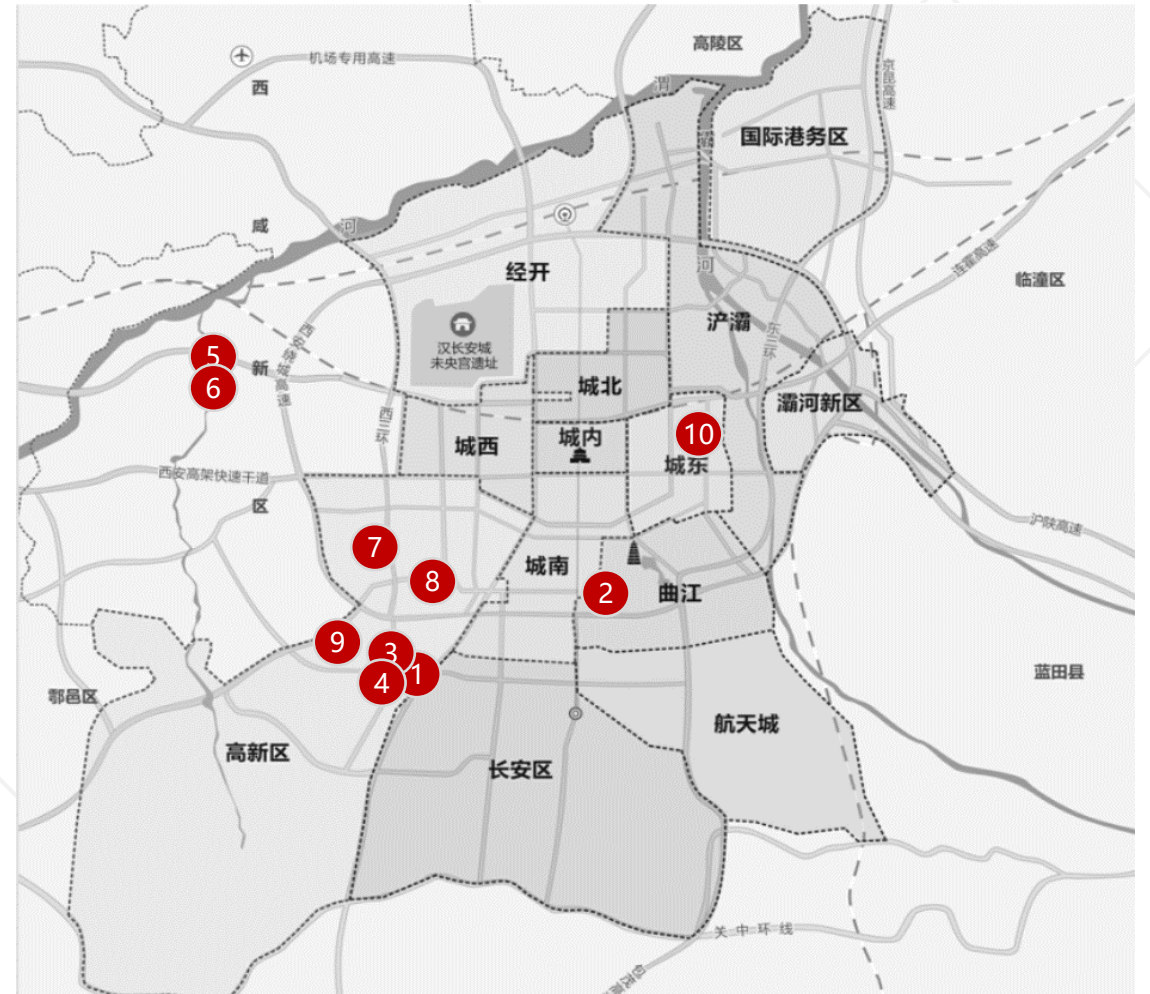




土地市场——【总价排行】

成交总价排名前十的地块主要集中分布在高新、沣西、城东和曲江等热点区域

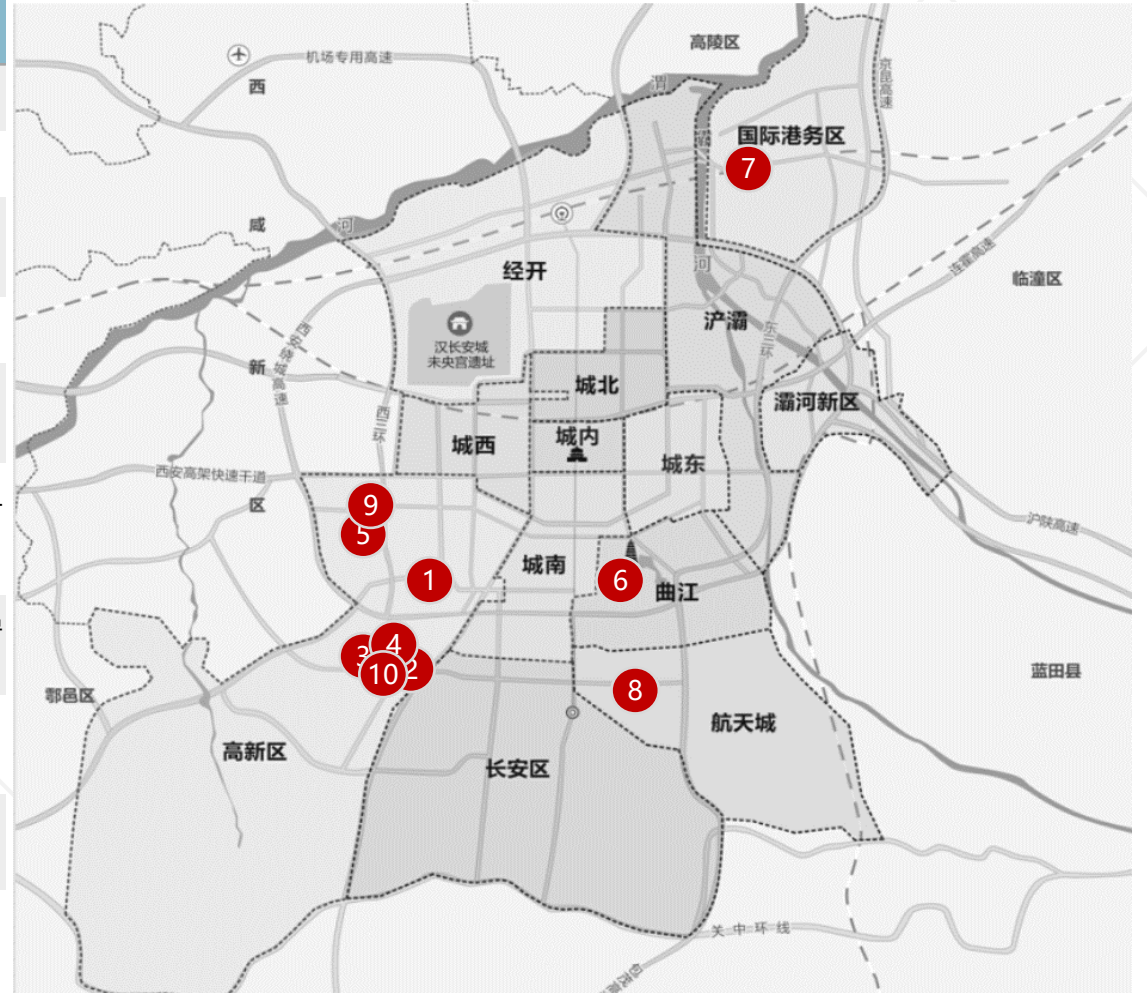
序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率	实际地价(万元)	竞得人
1	高新	GX3-19-5	高新区中央创新区西太路以东、纬二十六路以南	177.8	居住	≤2.8	418463	新希望
2	曲江	QJ4-2-84	曲江新区雁展路以南、长安南路以东、汇新路以西	137.9	商服	1.2-4.0	360585	华润置地
3	高新	GX3-20-3	高新区规划十二路以东、纬二十六路以北、纬二十四路以南	119.5	居住	≤2.8	246574	陕西业辉企业管理有限公司
4	高新	GX3-18-25	高新区纬二十六路以北、西太路以西、纬二十四路以南	87.6	居住	≤2.8	223835	碧桂园集团
5	沣西	XXFX-ZX03-27-A	沣西新城尚仁路(韩非路)以东、西咸快速干道南辅道以南、规划路以西、龙台观路以北	147.2	商住	1.9-2.4	183682	中交地产股份有限公司
6	沣西	XXFX-ZX03-27-B	沣西新城规划路以东、西咸快速干道辅道以南、沣柳路以西、龙台观路以北	138.1	商住	1.6-2.1	181737	港中旅(深圳)投资发展有限公司
7	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	居住	≤2.8	172782	高科地产
8	高新	YT7-7-148	雁塔区经五路以东、丈八北路以西、科技五路以南、科技六路以北	91.0	居住	2.3-2.8	172540	保利集团
9	高新	GX3-18-27	高新区韦斗路以南、规划九路以西、规划十五路以北	90.6	居住	≤2.8	172161	中天美好
10	城东	XC3-6-592	新城区长缨北路以东、兴工路以南、万寿北路以西	84.7	商住	≤2.8	169249	西安传化盛世地产开发有限公司



土地市场——【地价排行】

楼面地价排名前十主要集中在高新区，高新三期逐渐成为房企争夺热点区域

序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率	楼面地价(元/m ²)	竞得人
1	高新	YT7-7-146	雁塔区科技六路以南、经五路以西	15.0	居住	2.3-2.8	17122	保利集团
2	高新	GX3-18-25	高新区纬二十六路以北、西太路以西、纬二十四路以南	87.6	居住	≤2.8	13687	碧桂园集团
3	高新	GX3-18-21	高新区经二十二路以东、规划十六路以南、纬三十二路以北、规划六路以西	64.9	居住	≤2.8	12998	阳光城集团
4	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	居住	≤2.8	12610	新希望
5	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	居住	≤2.8	12544	高科地产
6	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	12501	西安兰科实业有限责任公司
7	浐灞	CB4-3-227	浐灞生态区启源一路以南、广运潭大道以西	58.3	商住	≤2.0	11940	南京招商招盛房地产有限公司
8	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	居住	<1.5	11555	招商蛇口
9	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	居住	≤2.8	11455	隆基泰和
10	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	居住	≤2.8	11294	紫薇地产

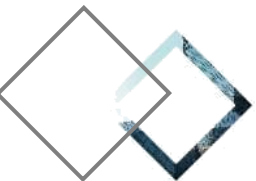


土地市场——【溢价表现】

房企拿地热度持续升温，其中高新区大量高地价成交带动整体溢价率持续上涨，高溢价率地块蔓延到长安、蓝田等区域

序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	溢价率	实际地价(万元)	竞得人
1	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	177.77	居住	209%	2354	新希望
2	高新	GX3-18-25	高新区纬二十六路以北、西太路以西、纬二十四路以南	87.61	居住	201%	2555	碧桂园集团
3	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	53.79	居住	154%	2108	紫薇地产
4	高新	GX3-18-21	高新区经二十二路以东、规划十六路以南、纬三十二路以北、规划六路以西	64.86	居住	197%	2426	阳光城集团
5	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	73.79	居住	186%	2342	高科地产
6	蓝田	610122002020GB00108	蓝田县蓝水路以北蓝关街办陈河村和三里镇杨岩村范围	50	居住	184%	454	西安旺泽鸿业置业有限公司
7	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	居住	162%	2138	隆基泰和
8	高新	GX3-20-2	高新区规划十二路以西、纬二十六路以北西太路以东、纬二十四路以南	63.41	居住	144%	2072	南京招商招盛房地产有限公司
9	航天	HT01-2-39	航天基地航天北路以南、神舟三路以东、航天大道以北、神舟大道以西	146.91	居住	150%	1138	碧桂园集团
10	航天	HT01-2-40	航天基地航天北路以南、神舟三路以东、航天大道以北、神舟大道以西	116.75	居住	150%	1124	碧桂园集团
11	长安	CA01-45-62	长安区韦曲街办，西部大道以南，规划路以东	85.32	商住	150%	820	陕西长建房地产开发集团有限公司
12	长安	CA01-45-67	长安区新华街以南、西长安街以北、规划路以东	27.46	商住	150%	728	陕西长建房地产开发集团有限公司
13	长安	CA01-53-78	长安区韦曲街办，皂河以南，靖宁路以东	57.97	商住	150%	863	中南置地
14	长安	CA01-53-79	长安区韦曲街办，韦曲北街以北，规划路以西	12.59	商服	150%	596	中南置地
15	长安	CA01-6-51	长安区韦曲街办，西部大道以南，规划路以东	8.54	商住	150%	878	中南置地
16	长安	CA01-6-52	长安区韦曲街办，皂河以北，靖宁路以东	34.08	商住	150%	807	中南置地
17	长安	CA01-6-53	长安区韦曲街办，西部大道以南，规划路以东	33.64	商服	150%	743	中南置地
18	城东	XC3-6-588	新城区北张村以东、红旗乳品厂家属院以南、公园北路以西、长缨东路以北	16.89	居住	150%	1127	西安百益兴东置业有限公司
19	城西	LH11-5-65	莲湖区大庆路以南、新园路以西	11.38	商住	150%	1510	陕西德方居安置业有限公司
20	城西	LH11-5-66	莲湖区大庆路以南、新园路以西	33.98	商住	150%	1479	陕西德方安居置业有限公司

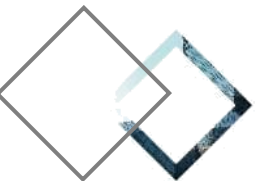
- **溢价土地**：2020年经营性用地溢价地块共82宗亩，占比28%；
- **无溢价土地**：2020年经营性用地无溢价地块共209宗亩，占比72%。



土地市场——【流拍盘点】

2020年流拍率降低，流拍地块仅9宗，多为远郊工业用地

序号	划区	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	流拍原因
1	高陵	610126003104GB00027	高陵区泾河工业园渭阳六路南侧	30.74	工业	≥1.0	竞买人数不符合要求
2	临潼	LT24-(55)-16	西安渭北工业区临潼现代工业组团渭水六路以北	19.55	工业	1.0-1.5	竞买人数不符合要求
3	临潼	LT24-(55)-21	西安渭北工业区临潼现代工业组团润秦路以西、渭水六路以南	27.86	工业	1.0-1.5	竞买人数不符合要求
4	经开	WY8-56-130	西安经开区高铁新城元光西路南侧，规划路西侧	21.75	商服	≤4.0	竞买人数不符合要求
5	周至	610124302015GB00011	西高新集贤园区域内	47.33	工业	≥1.0	竞买人数不符合要求
6	曲江	QJ11-4-26-1	新城区华清路以北、六合窑南口以东、陇海铁路以南	4.5	商住	5.2	竞买人数不符合要求
7	浐灞	CB1-2-133	西安浐灞生态区金桥三路以南、金茂七路以东	64.87	商服	1.2-5.5	竞买人数不符合要求
8	周至	610124001026GB00201	周至县二曲街办范围内太白南路以西	23.9	商住	2.0-3.3	竞买人数不符合要求
9	沣东	FD2-7-19、FD2-7-20	沣东新城三桥片区征和六路以北，太安路以东，征和七路以南，太宁路以西	98.26	商住	2.0-2.5	竞买人数不符合要求



土地市场——【房企储地】

2020年品牌房企和本土国企主导土地市场，拿地规模排名前三分别为绿地集团、恒大集团、融创中国

2020年西安房企储地面积前十名

排名	房企名称	成交宗数	成交面积 (亩)	成交金额 (万元)	亩均价 (万/亩)	楼面地价 (元/m ²)
1	绿地集团	15	1354.5	874379	646	3078
2	恒大集团	8	1046.1	138083	132	939
3	融创中国	11	853.4	656681	769	4914
4	陕西沙河实业有限公司	2	627.3	34502	55	337
5	华侨城	2	568.7	172420	303	2800
6	碧桂园集团	5	548.4	687575	1254	6379
7	陕西沣景地产发展有限公司	5	529.6	211251	399	2274
8	陕西省西咸新区沣西新城开发建设集团	4	489.0	77008	157	538
9	西安港实业有限公司	4	454.5	325773	717	4421
10	华润置地	5	448.7	497395	1109	5457
合计		61	6920.1	3675067	5541	—

【总结】

- 2020年西安土地供销规模再度攀升，成交逐渐走向外围区域，价格基本持平；全年经营性用地供应面积19509.6亩，成交面积19708.2亩，楼面地价3195元/m²
- 高新、港务、浐灞、曲江等主城热点区域供销量价上涨显著，同时城市发展不断外拓，沣东新城、沣西新城、秦汉新城、鄠邑等外围区域不断升温
- 城市能级不断提高、人口持续流入，住房需求上升，但土地供应稳健，未来住宅市场供不应求；商服用地供应量大增，但需求有限，商服类产品未来市场压力大



04

商品房市场

新房市场——【供需规模】

大西安商品房市场 | 疫情难抑楼市热度，房价再创新高

住宅市场量缩价涨，供不应求；商办市场表现低迷，价格微降；公寓供应放量，销售压力陡增

商品房

供应**1615.1**万m²，同比**-18.4%**
销量**1869.5**万m²，同比**-10.3%**
价格**13420**元/m²，同比**12.1%**

商办

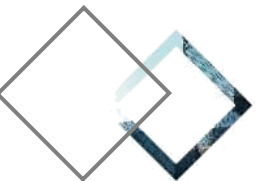
供应**255.7**万m²，同比**28.1%**
销量**132.2**万m²，同比**-5.0%**
价格**13378**元/m²，同比**9.2%**

商品住宅

供应**2485.6**万m²，同比**-13.1%**
销量**2374.0**万m²，同比**-10.2%**
价格**12859**元/m²，同比**8.3%**

供应**266.2**万m²，同比**3.0%**
销量**197.0**万m²，同比**-20.2%**
价格**14592**元/m²，同比**-7.0%**

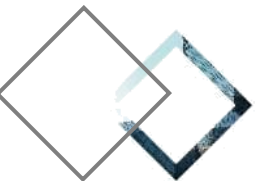
公寓



大西安商品房市场 | 2020年主城区成交开始萎缩，西咸及郊县区域成交占比小幅上涨

2020年各物业分区域供销价对比图

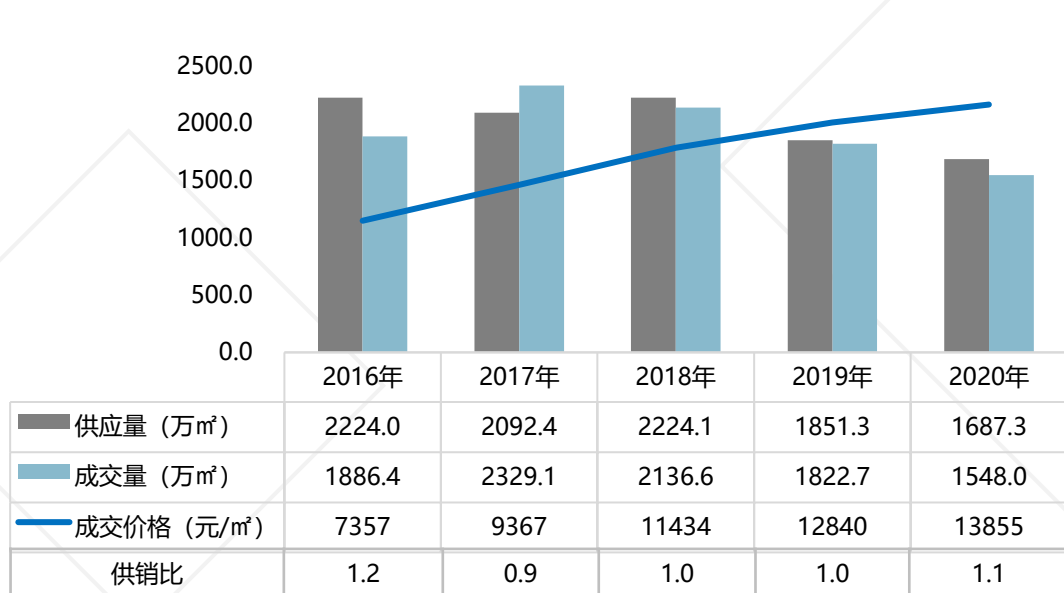
—	商品房			商品住宅			商办			公寓			2019年 商品房 分区域 成交占 比	2020年 商品房 分区域 成交占 比	成交占 比情况
	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交 价格 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交 价格 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交 价格 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交 价格 (元/㎡)			
主城区	1687.3	1548.0	13855	1027.8	1133.0	14782	162.3	163.1	15352	203.9	99.6	14889	69%	65%	-4%
西咸 新区	565.9	545.8	12729	393.7	485.3	13229	84.7	19.3	12217	44.6	25.2	9293	20%	23%	3%
郊县 区域	232.4	280.2	7606	193.6	251.2	7649	19.2	14.6	9339	7.2	7.4	6955	11%	12%	1%
合计	2485.6	2374.0	12859	1615.1	1869.5	13420	266.2	197.0	14592	255.7	132.2	13378	—		



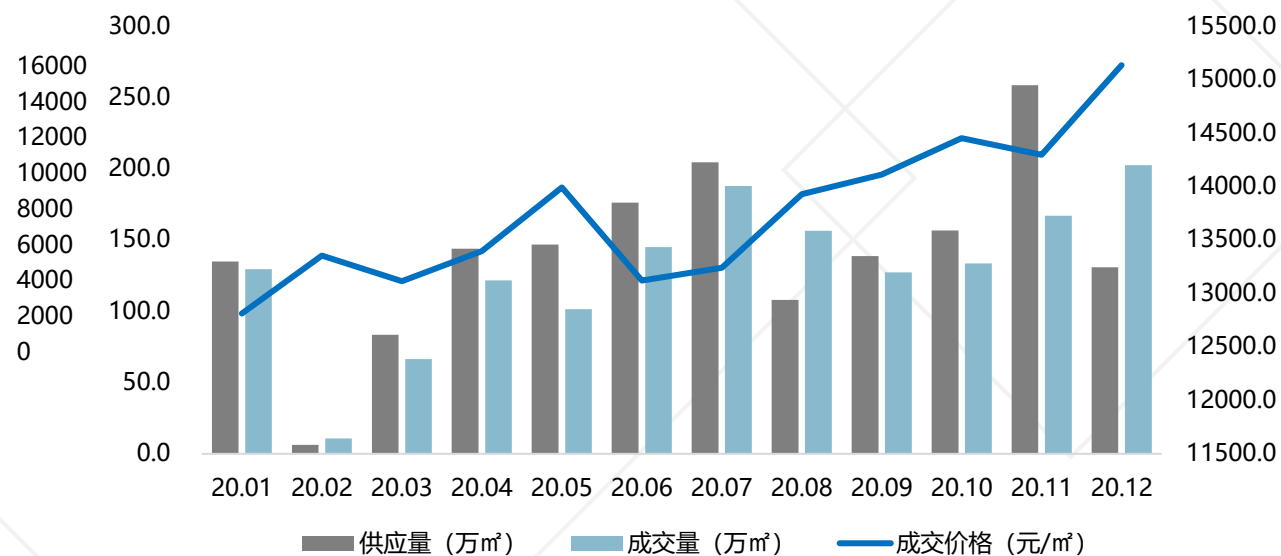
新房市场——【主城区商品房】

主城商品房供销 | 年末差别化信贷政策，最严预售监管出台，楼市供应放缓，供销双降，价格稳步上扬

近5年西安主城区商品房供销价走势图



2020年西安主城区商品房月度供销价图

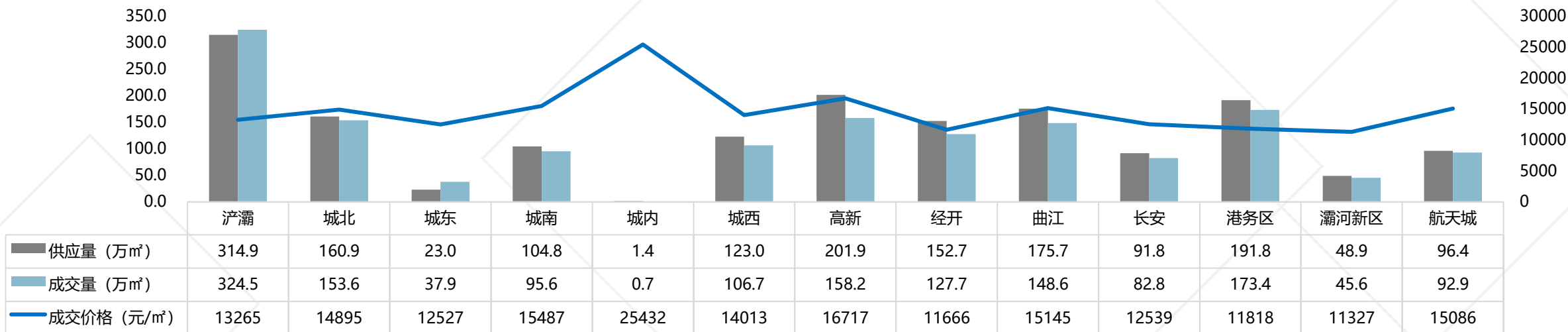


- ✓ 2020年主城区商品房供应**1687.3**万㎡，同比**下降8.9%**，成交**1548.0**万㎡，同比**下降15.1%**，成交价格**13855**元/㎡，同比**上涨7.9元/㎡**；
- ✓ 分月来看：2月份受春节及新冠疫情影响，供销跌入冰点，随着3月份复工复产，整体供销价逐步平稳上涨；

新房市场——【主城区商品房】

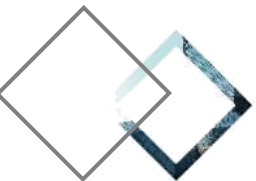
主城商品房分区域 | 主城核心区域供应稀缺，外溢趋势明显，全运会所在港务区成外围供销热点区域

2020年西安主城区商品房分区域供销价图



区域	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
存量 (万m²)	172.5	125.2	107.3	162.7	28.2	190.9	419.5	266.8	194.6	158.5	129.4	69.1	89.4
去化周期 (月)	6	10	34	20	505	21	32	25	16	23	9	18	12

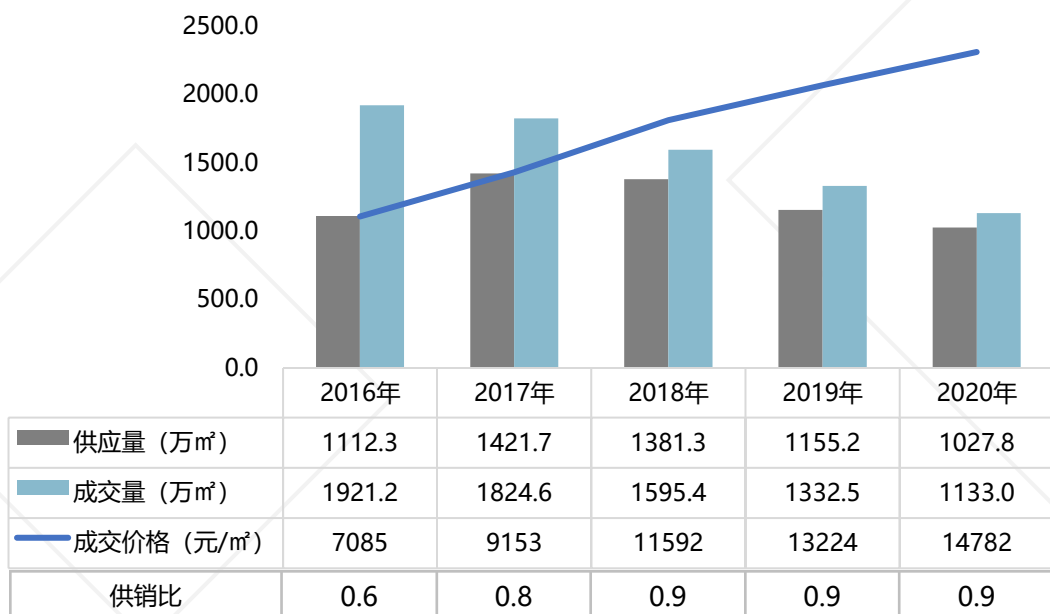
- ✓ 浐灞、港务区、高新供销居前三，城内以25432元/m²价格领先；截止年末，主城区商品房存量合计2114.1万m²，去化周期16个月，其中高新存量最大419.5万m²，浐灞去化周期最短；



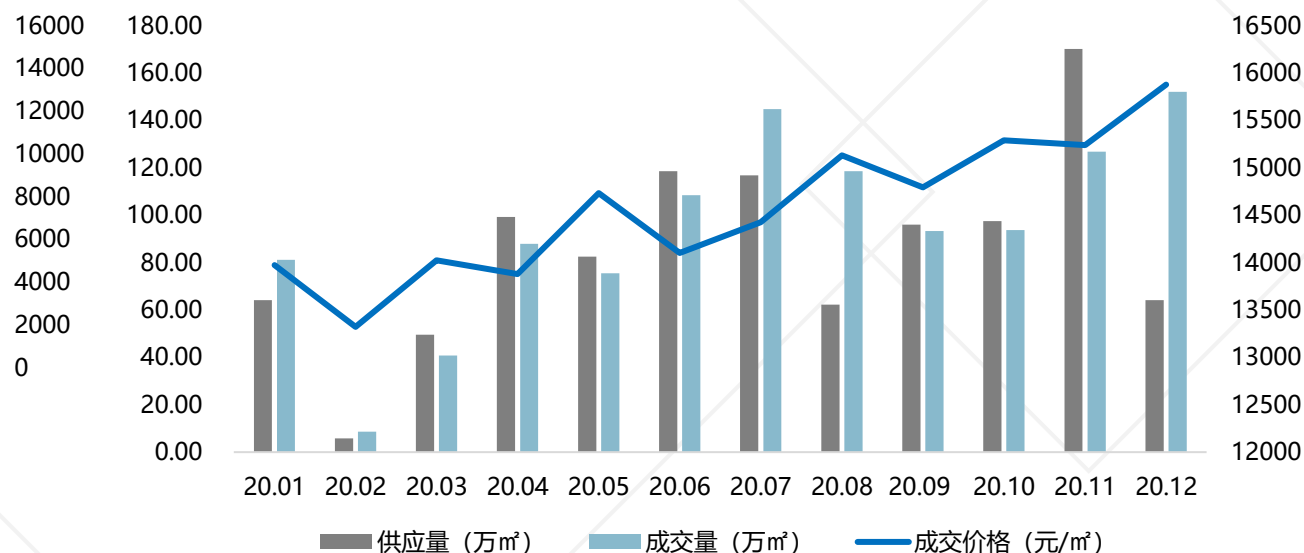
新房市场——【主城区商品住宅】

主城商品住宅供销 | 供销逐年放缓，供求失衡格局难以扭转，价格稳步上涨

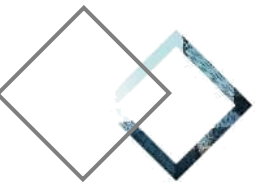
近五年西安主城区商品住宅供销价图



2020年西安主城区商品住宅分月供销价图



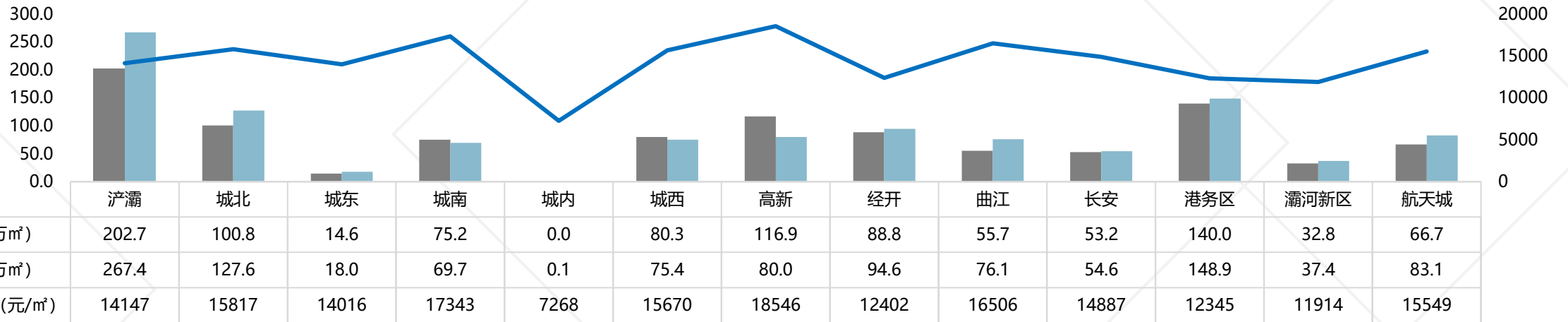
- ✓ 2020年主城区商品住宅供应**1027.8**万㎡，同比**下降11.0%**，成交**1133.0**万㎡，同比**下降15.0%**，成交价格**14782**元/㎡，同比**上涨11.8元/㎡**；
- ✓ 分月来看：2月份受春节及疫情影响，供销价跌入谷底，复工复产、供应稳步回复，年末新政出台，限价加强，供应骤减，反之，新政出台成交价格增长；



新房市场——【主城区商品住宅】

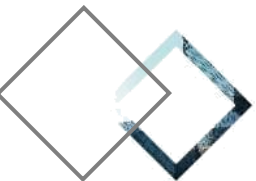
主城商品住宅分区域 | 浐灞供销双高，稳居市场C位，港务区、城北紧随其后，高新价格依旧领跑全市

2020年西安主城区商品住宅分区域供销价图



区域	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
存量 (万㎡)	54.2	41.9	37.0	48.3	4.5	74.7	126.3	67.3	54.8	104.0	26.8	25.8	40.8
去化周期 (月)	2	4	25	8	704	12	19	9	9	23	2	8	6

- ✓ 浐灞、港务区、城北销量居前三，高新以18546元/㎡价格领先；截止年末，商品住宅存量合计706.4万㎡，去化周期7个月，其中高新存量最大126.3万㎡，浐灞、港务区去化周期最短仅2个月；



新房市场——【主城区商品住宅】

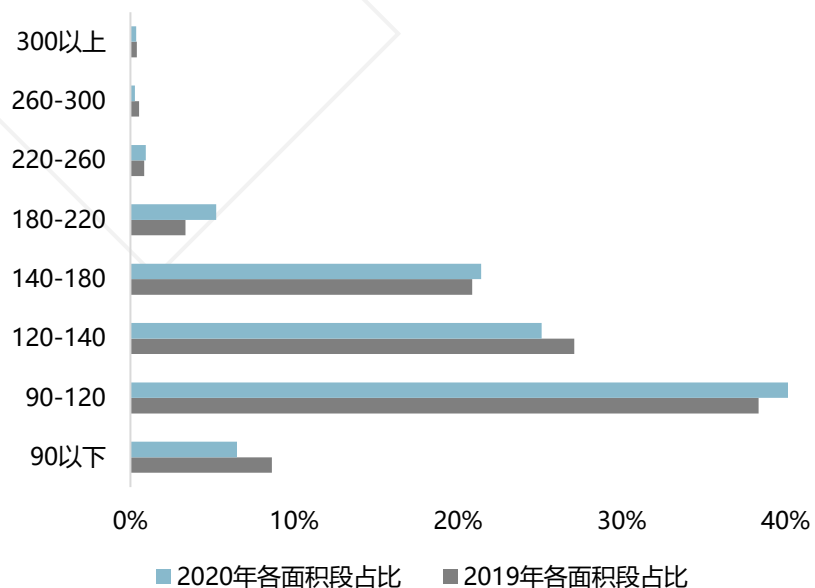
主城区成交结构| 置业门槛不断提高，市场改善化渐成定局

主城商品住宅分面积段 | 90-120㎡、120-140㎡及140-180㎡产品占据市场成交主力，180-220㎡改善型产品占比略有提升，90㎡以下产品占比较去年下降2个百分点；

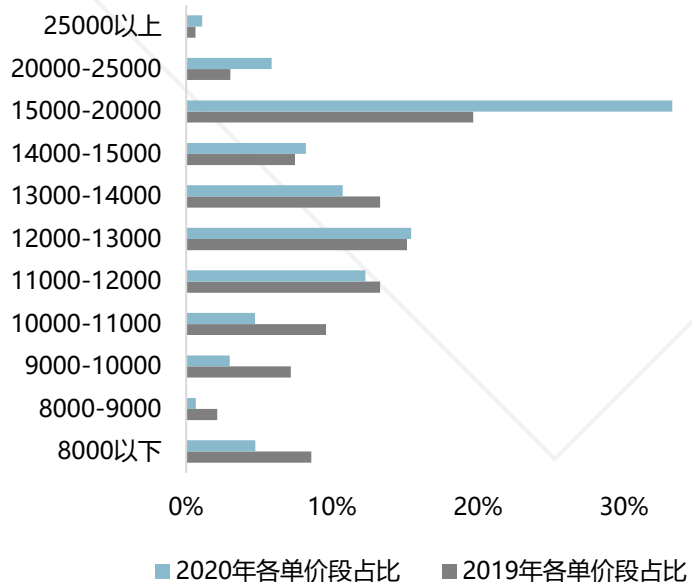
主城商品住宅分单价段 | 15000-20000元单价段为成交主力，占比三成以上，较去年上涨13个百分点，其次为12000-13000元及11000-12000元单价段，占比27%

主城商品住宅分总价段 | 120万-140万、140万-160万、160万-180万总价段为成交主力，其中250万-300万价格段涨幅最大，同比上涨4个百分点

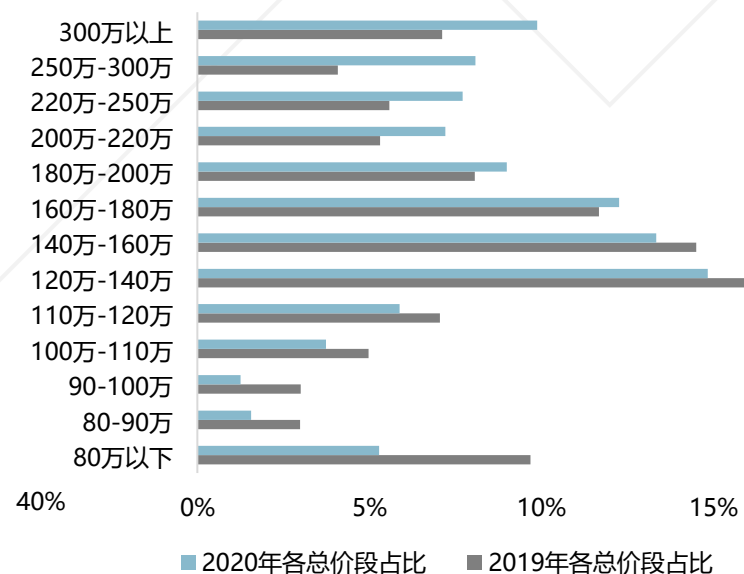
2020年主城区商品住宅成交面积段对比图

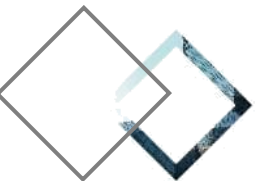


2020年主城区商品住宅分单价段对比图



2020年主城区商品住宅分总价段对比图

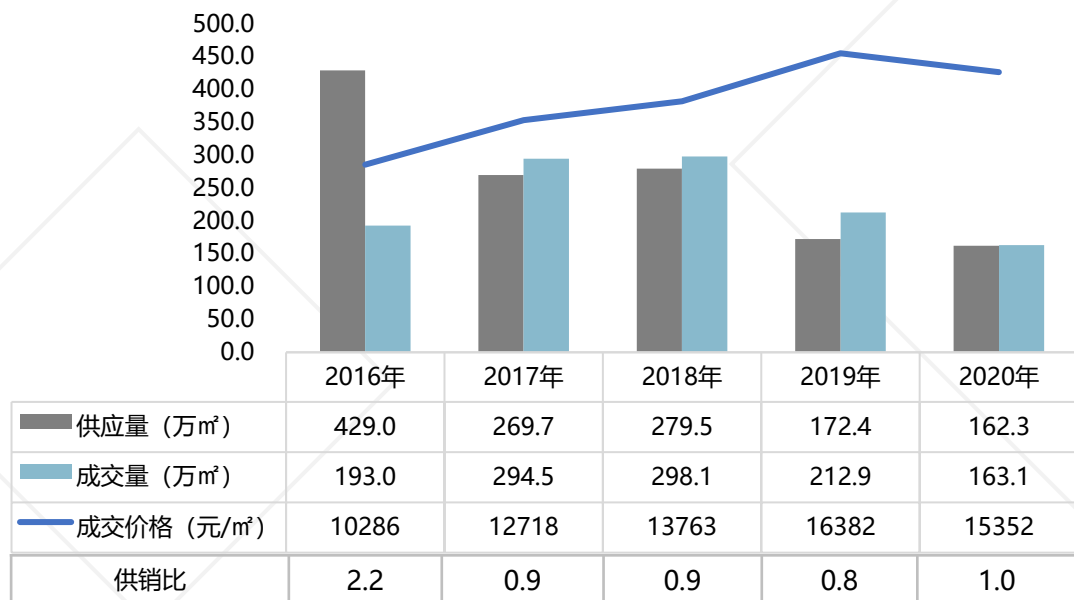




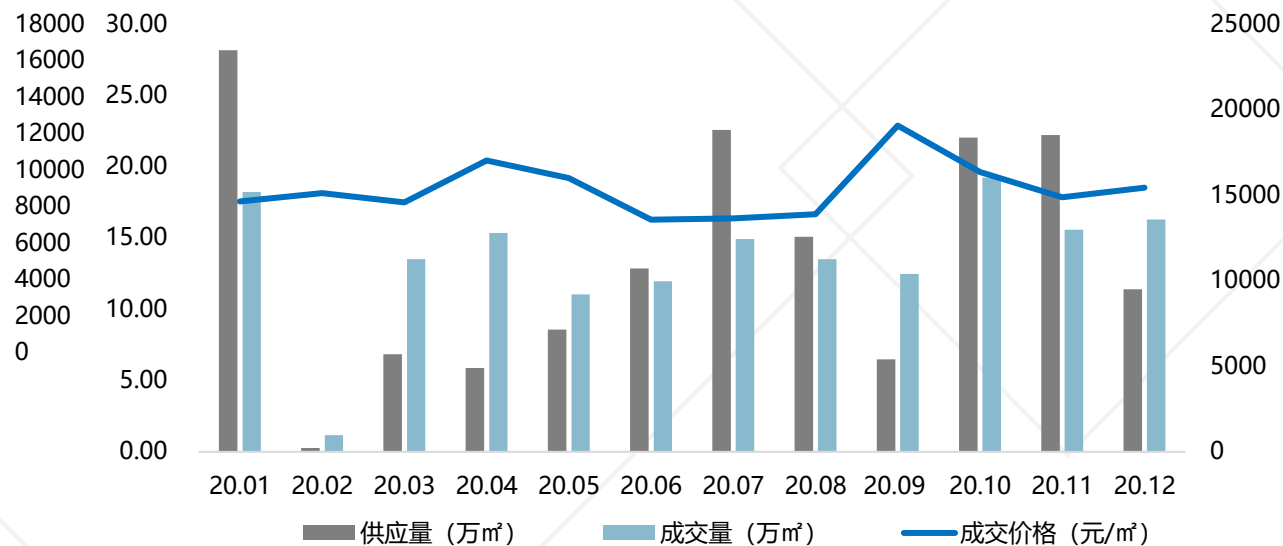
新房市场——【主城区商办市场】

主城商办供销 | 商办市场承压，供、销低位运行，价格持续下探

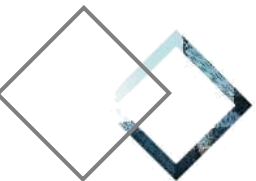
近五年西安主城区商办供销价走势图



2020年西安主城区商办分月供销价图



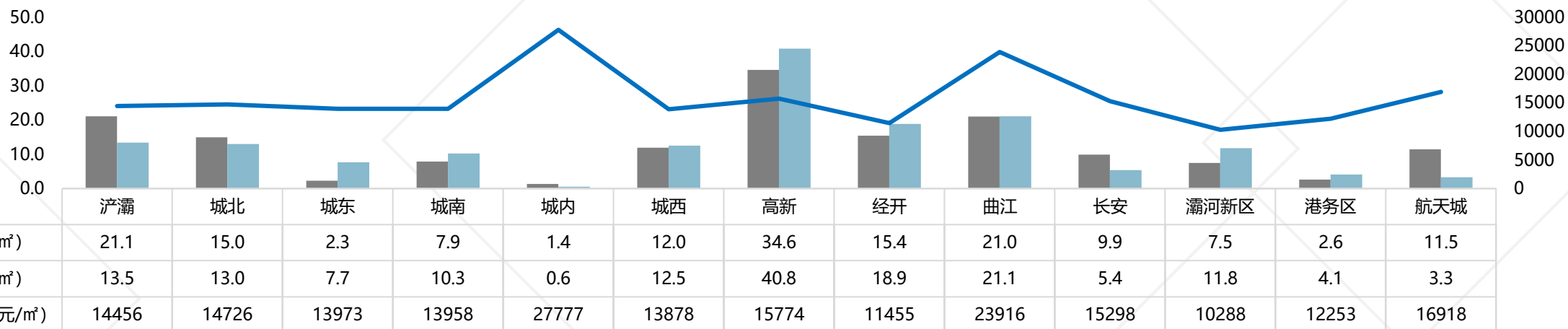
- ✓ 2020年主城区商办供应**162.3万㎡**，同比**下降5.9%**，成交**163.1万㎡**，同比**下降23.4%**，成交价格**15352元/㎡**，同比**下降6.3元/㎡**；
- ✓ 分月来看：开年商办供应达到最高值，2月份供销跌入谷底，成交量在1月、10月达到两个峰值期，价格年末翘尾上浮；



新房市场——【主城区商办市场】

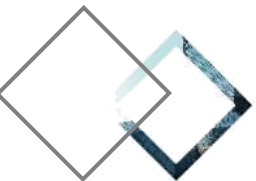
主城商办分区域 | 商办市场整体库存较大，去化缓慢，其中高新、曲江、经开因产业支撑，市场表现相对稳健

2020年西安主城区商办分区域供销价图



区域	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
存量 (万㎡)	77.6	60.1	65.6	91.3	22.4	97.2	234.5	178.2	104.5	47.6	69.7	34.7	41.4
去化周期 (月)	69	55	102	107	454	93	69	113	59	106	71	100	149

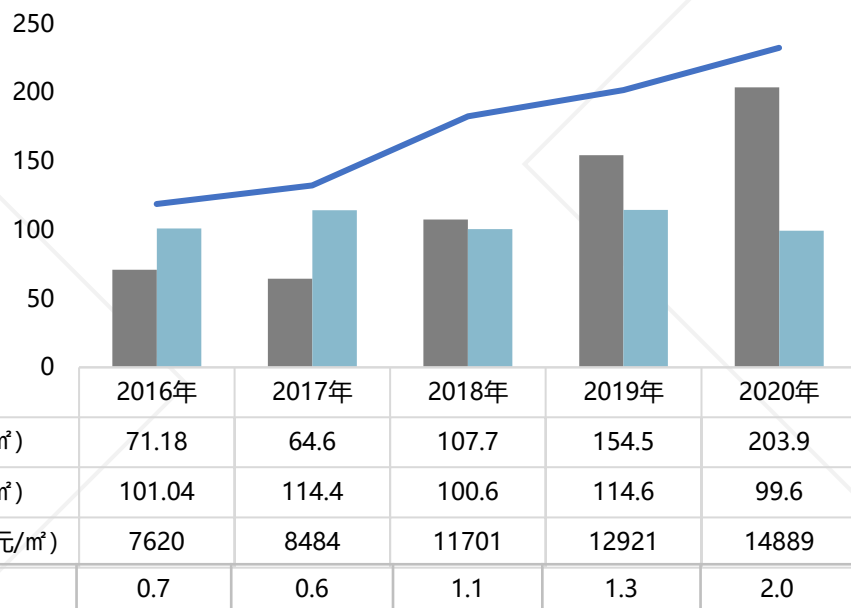
- ✓ 高新、曲江、经开销量居前三，城内以27777元/㎡价格领先；截止年末，商办市场存量1124.8万㎡，去化周期83个月，其中高新存量最大234.5万㎡，城北去化周期最短为55个月；



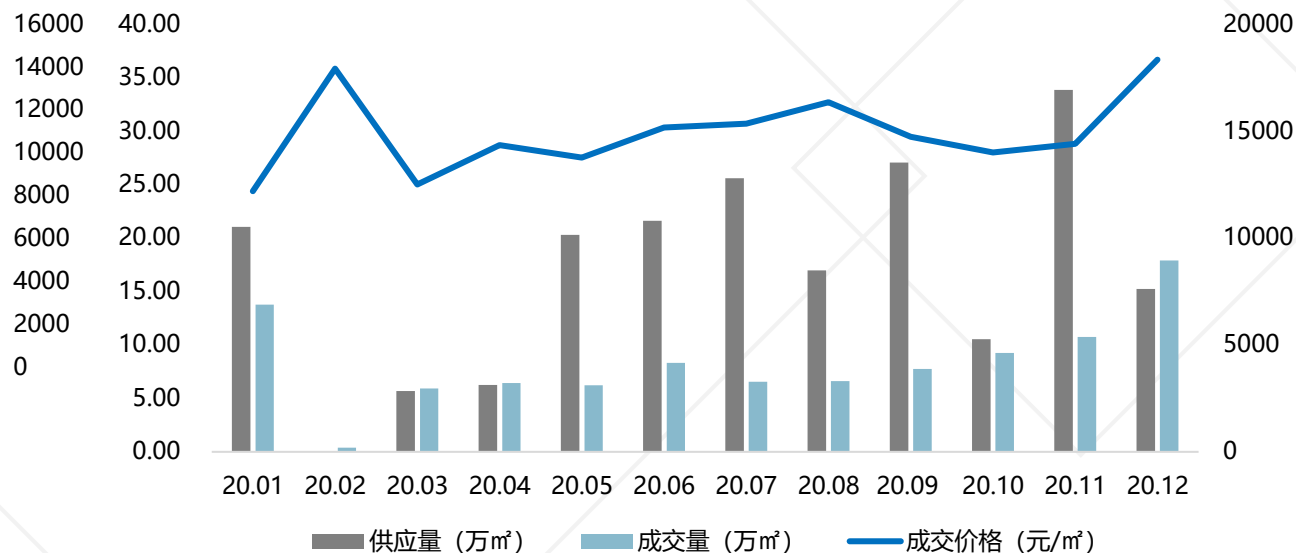
新房市场——【主城区公寓市场】

主城公寓供销 | 公寓市场供应逐年放量，成交高位回落，供销比达到2:1，价格受部分高端类住宅项目成交影响涨幅显著

近五年西安主城区公寓供销价走势图



2020年西安主城区公寓分月供销价图

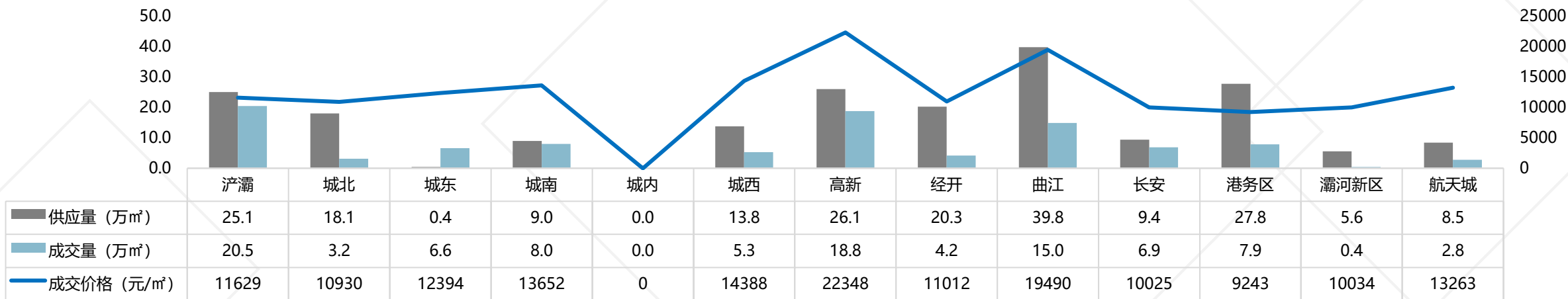


- ✓ 2020年主城区公寓供应**203.9万㎡**，同比**上涨31.9%**，成交**99.6万㎡**，同比**下降13.0%**，成交价格**14889元/㎡**，同比**上涨15.2元/㎡**；
- ✓ 分月来看：从5月份开始，公寓市场供应激增且稳步上涨，至11月份达到峰值，成交仅占供应三成左右，价格翘尾涨幅显著；

新房市场——【主城区公寓市场】

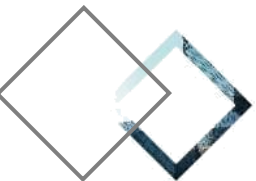
主城公寓分区域 | 各区域市场明显供大于求，库存量较大，未来或将呈现以价换量的局面，城市核心区优质地段公寓项目产品走向高端类住宅

2020年西安主城区公寓分区域供销价图



区域	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
存量 (万㎡)	40.8	23.2	4.6	23.2	1.2	19.1	58.6	21.3	35.3	6.8	32.9	8.6	7.2
去化周期 (月)	24	88	8	35	/	43	37	61	28	12	50	247	31

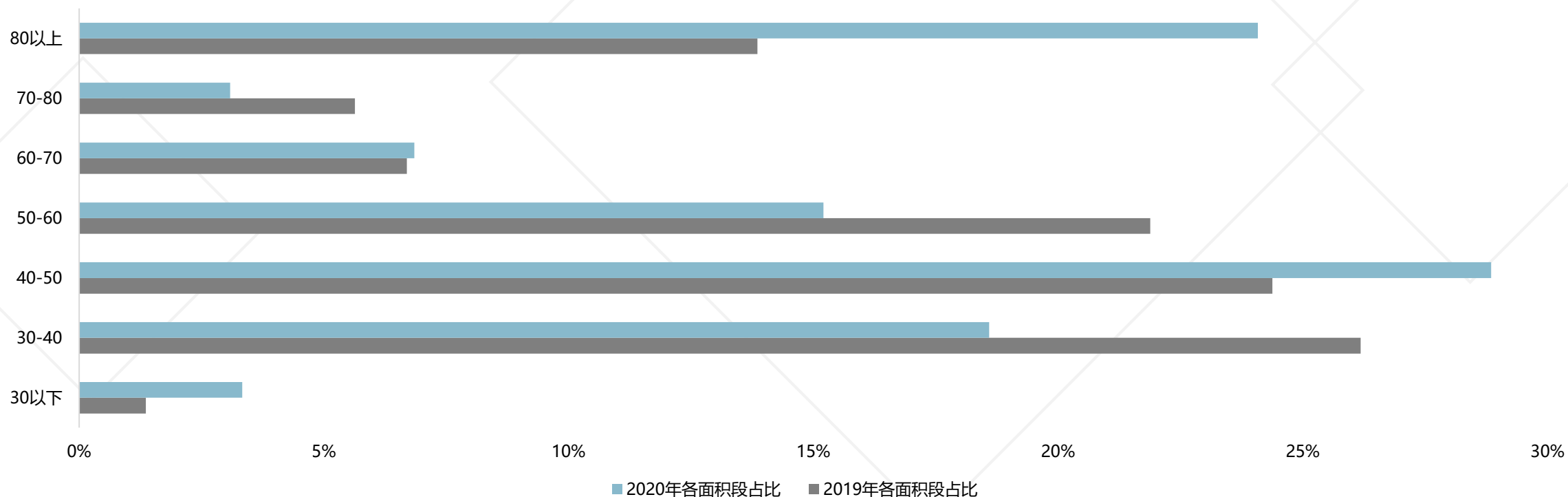
- ✓ 曲江、港务区、高新供应居前三，浐灞、高新、曲江销量居前三，高新以22348元/㎡价格领先；截止年末，主城区公寓市场存量282.8万㎡，去化周期34个月，其中高新存量最大58.6万㎡，城东去化周期最短为8个月；



新房市场——【主城区公寓市场】

主城公寓分面积段 | 在市场高端公寓产品带动下，主力成交结构呈上移趋势；40-50m²成交居首位，占比29%，其次为80m²以上类居住面积段，成交占比24%，较去年上涨10个百分点，30-40m²面积段成交占比19%，位居第三；

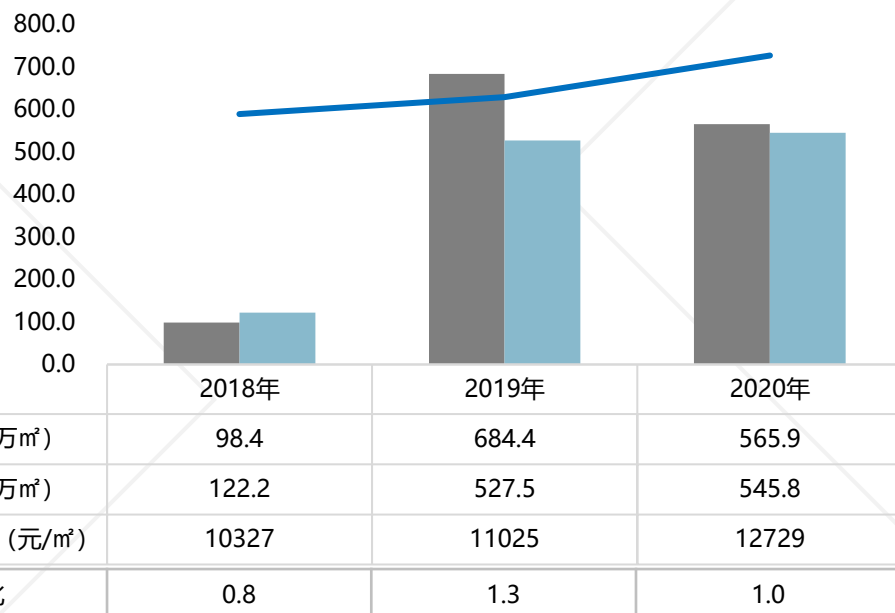
2020年西安主城区公寓分面积段对比图



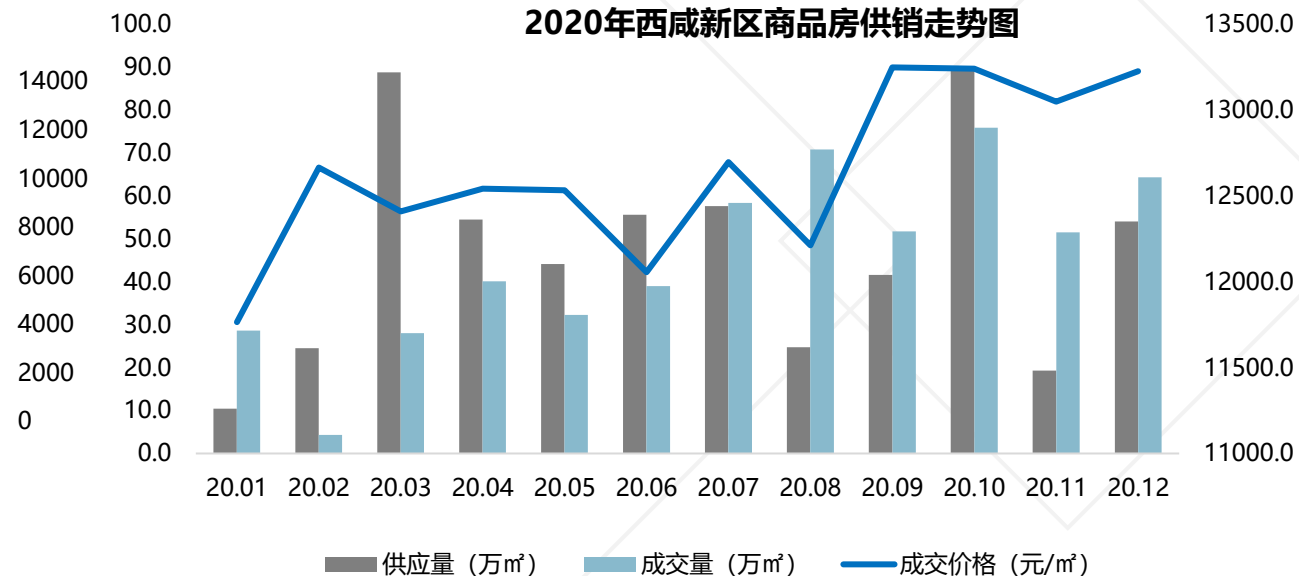
新房市场——【西咸新区商品房市场】

西咸新区商品房供销 | 市场容量逐年扩大，供应虽有放缓，但成交继续攀升，价格涨幅高达15.5%

近三年西咸新区商品房供销价图

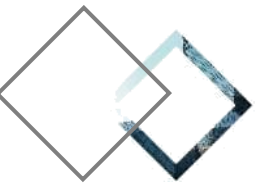


2020年西咸新区商品房供销走势图



- ✓ 2020年西咸新区商品房供应**565.9万㎡**，同比**下降17.3%**，成交**545.8万㎡**，同比**上涨3.5%**，成交价格**12729元/㎡**，同比**上涨15.5%**；
- ✓ 分月来看：2月份受春节及新冠疫情影响，销量跌入冰点，随着3月份复工复产，整体供销逐步平稳上涨，价格波动上涨至最高点；

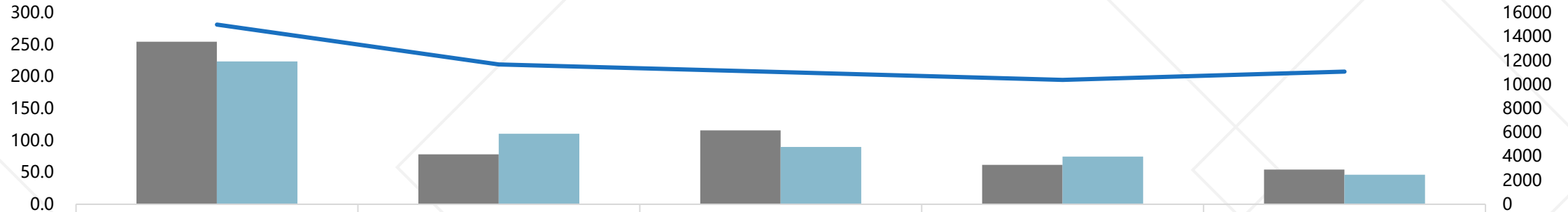
注：1、2018年西咸新区整体市场尚未成熟，西咸仅统计沣东新城数据，其余区域数据未统计



新房市场——【西咸新区商品房市场】

西咸新区商品房分区域 | 沣东新城供销规模领衔市场整体，空港新城迎来成长期

2020年西咸新区商品房分区域供销价图

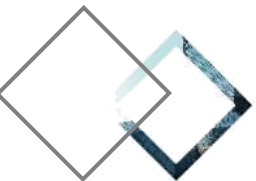


■ 供应量 (万m²)
■ 成交量 (万m²)
— 成交价格 (元/m²)

	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万m²)	255.0	78.5	116.1	61.9	54.5
成交量 (万m²)	223.9	110.7	90.1	74.7	46.4
成交价格 (元/m²)	15022	11706	11058	10397	11101

区域	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
存量 (万m²)	81.2	17.4	79.5	125.1	39.4
去化周期 (月)	4	2	11	20	10

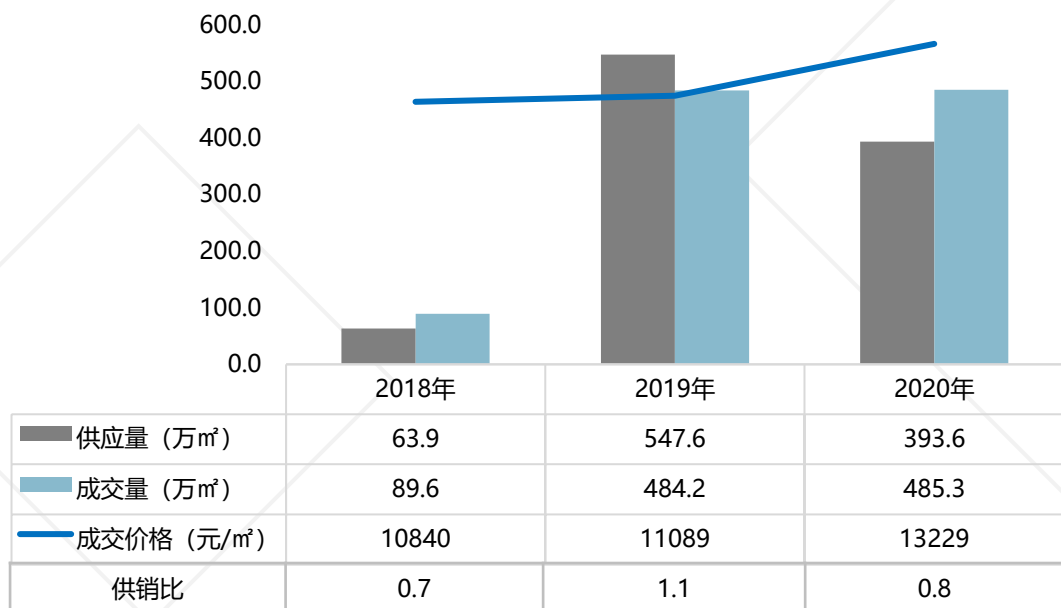
✓ 沣东新城供销位居首位，并以15022元/m²价格领先；截止年末，西咸新区商品房存量合计342.6万m²，去化周期8个月，其中泾河新城存量最大125.1万m²，沣西新城去化周期最短



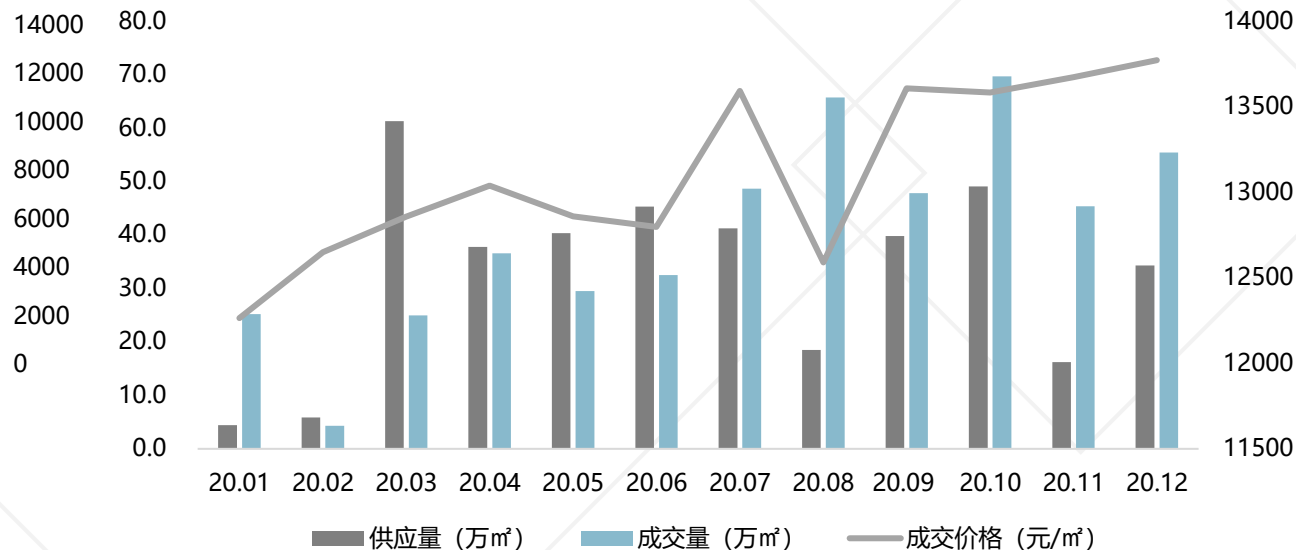
新房市场——【西咸新区商品住宅】

西咸新区商品住宅供销 | 供应下降，成交基本与去年持平，价格涨幅高达19.3%

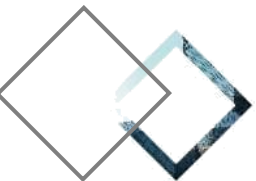
西咸新区近三年住宅供销价图



2020年西咸新区住宅分月供销价图



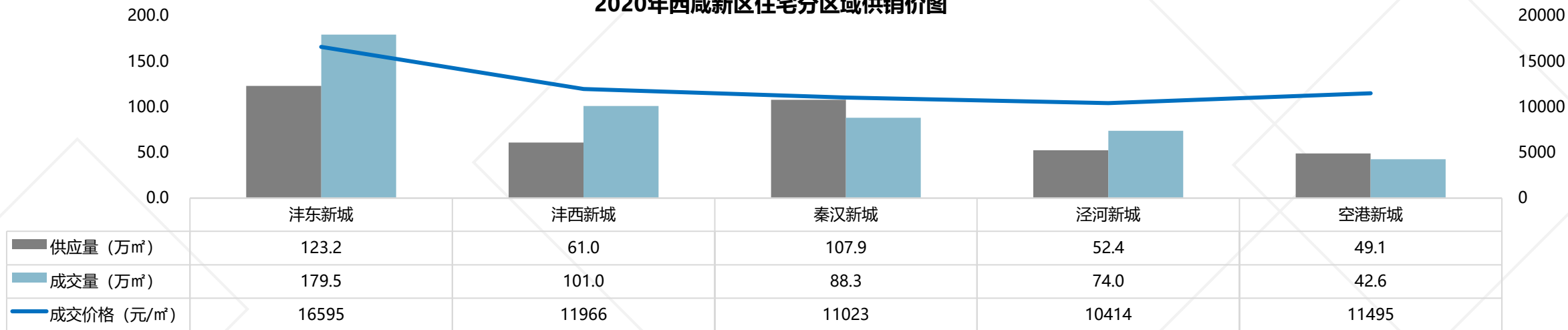
- ✓ 2020年西咸新区商品住宅供应**393.6万㎡**，同比**下降28.1%**，成交**485.3万㎡**，同比基本**持平**，成交价格**13229元/㎡**，同比**上涨19.3%**；
- ✓ 分月来看：2月份受春节及新冠疫情影响，供销跌入冰点，3月份供应达到峰值，成交在8月、10月达到两个峰值期，价格波动上涨至最高点；



新房市场——【西咸新区商品住宅】

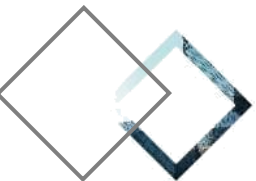
西咸新区商品住宅分区域 | 沣东新城供销居市场首位，从各区域去化周期来看，基本呈供不应求态势

2020年西咸新区住宅分区域供销价图



区域	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
存量 (万㎡)	20.5	1.5	49.3	9.8	14.7
去化周期 (月)	1	0	7	2	4

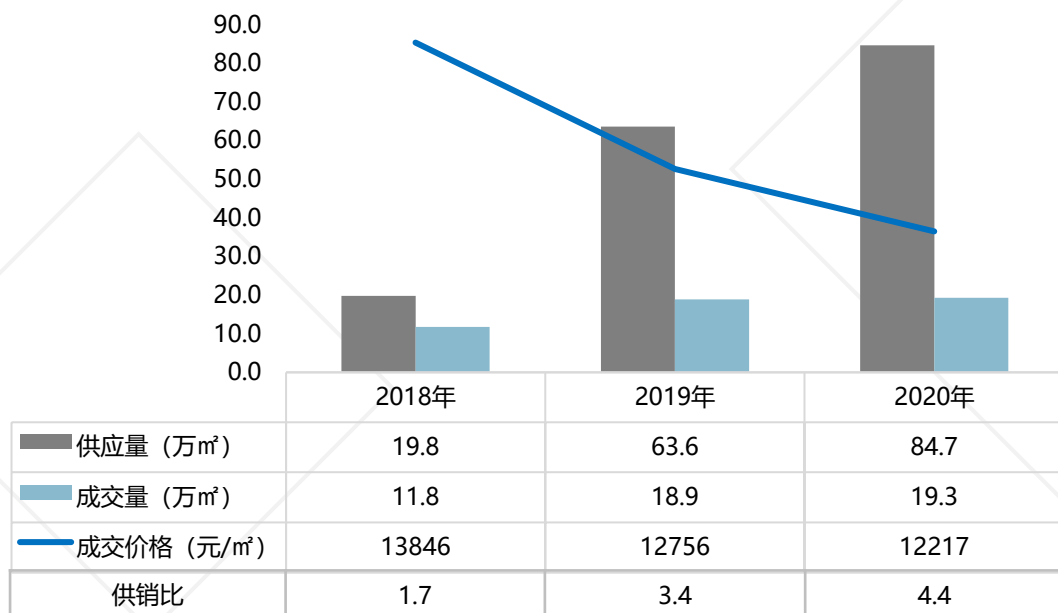
- ✓ 沣东新城供销位居首位，以16595元/㎡价格领先；截止年末，西咸新区商品房存量合计95.8万㎡，去化周期2个月，其中秦汉新城存量最大49.3万㎡，沣西新城去化周期最短；



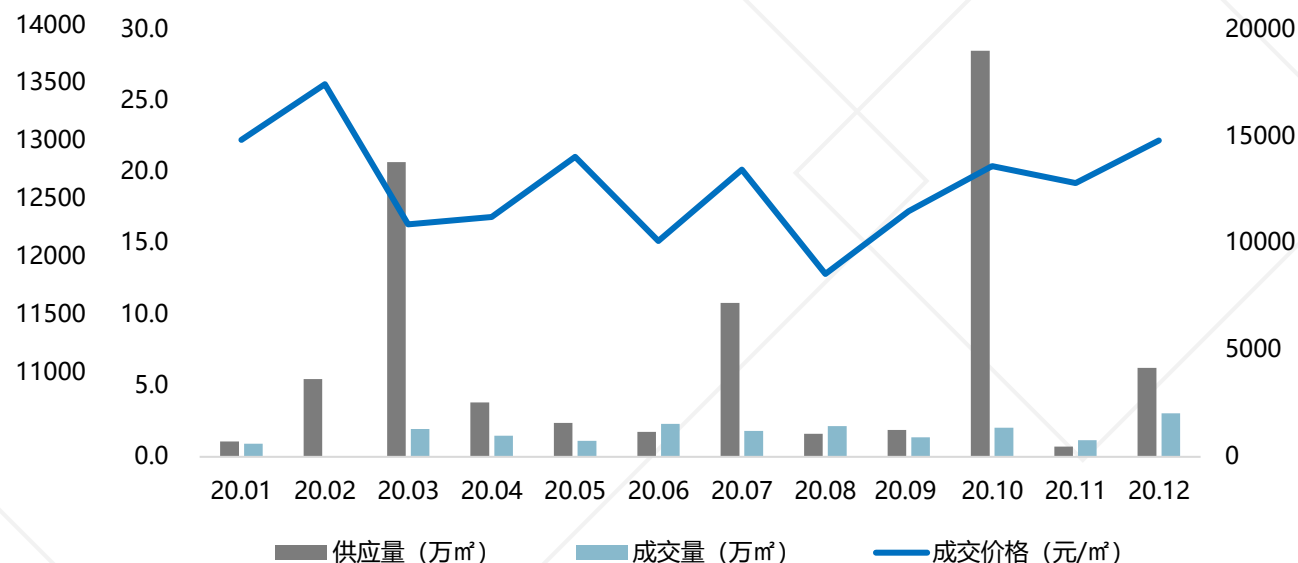
新房市场——【西咸新区商办市场】

西咸新区商办供销 | 市场供应逐年攀升，但成交由于区域成熟度弱表现不佳，价格同步持续下探

西咸新区近三年商办供销价图



2020年西咸新区商办分月供销价图

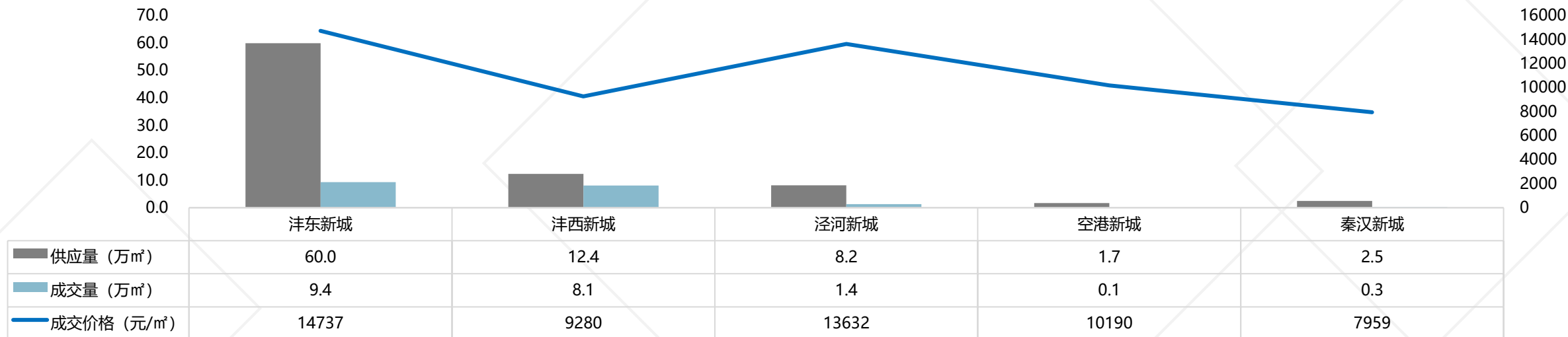


- ✓ 2020年西咸新区商办市场供应**84.7万㎡**，同比**上涨33.1%**，成交**19.3万㎡**，同比**上涨19.3%**，成交价格**12217元/㎡**，同比**下降4.2%**；
- ✓ 分月来看：2月份受春节及新冠疫情影响，供销跌入冰点，3、10月份供应达到峰值，复工后，成交量走势平稳，价格波动年末翘尾上浮；

新房市场——【西咸新区商办市场】

西咸新区商办分区域 | 沣东新城供应放量，沣西、泾河、秦汉、空港新城商办项目基本空缺，市场未成熟

2020年西咸新区商办分区域供销价图



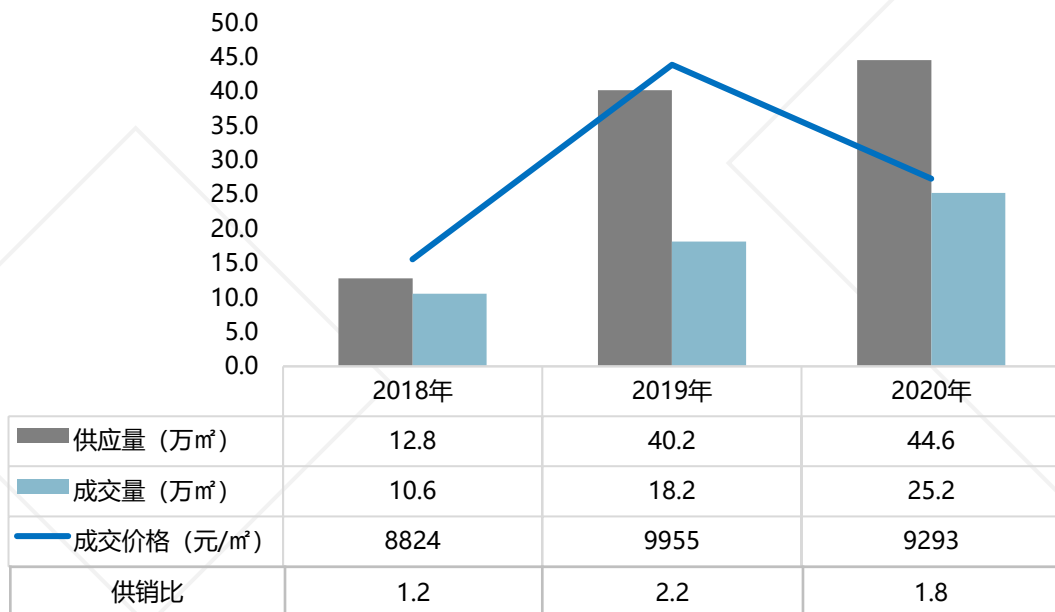
区域	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
存量 (万m ²)	48.8	7.2	28.0	75.4	24.4
去化周期 (月)	63	11	246	9263	840

✓ 沣东新城供销位居首位，并以14737元/m²价格领先；截止年末，西咸新区商品房存量合计183.7万m²，去化周期114个月，其中泾河新城存量最大75.4万m²，沣西新城去化周期最短；

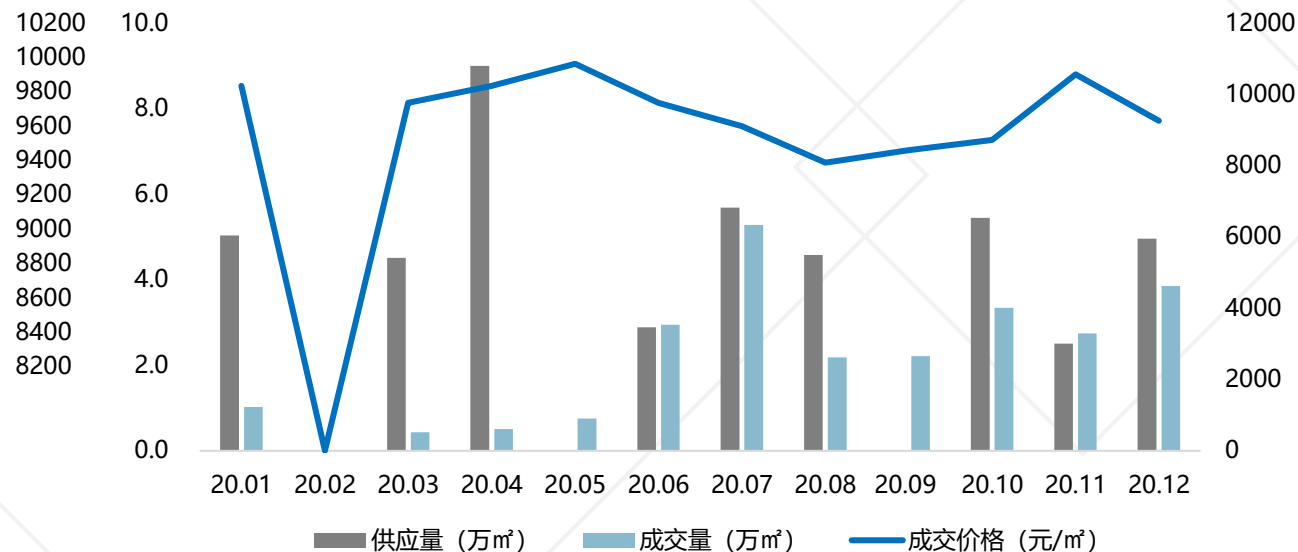
新房市场——【西咸新区公寓市场】

西咸新区公寓供销 | 市场逐年扩容，需求增长近四成，但价格因市场严重供大于求逐步下行

西咸新区近三年公寓供销价图



2020年西咸新区公寓分月供销价图

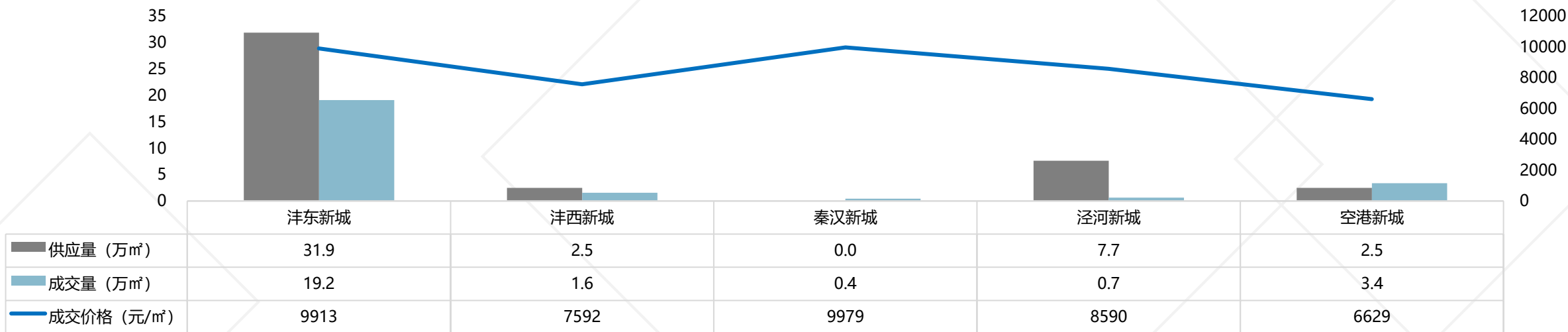


- ✓ 2020年西咸新区公寓供应**44.6万㎡**，同比**上涨10.8%**，成交**25.2万㎡**，同比**上涨38.8%**，成交价格**9293元/㎡**，同比**下降6.7%**；
- ✓ 分月来看：2月份受春节及新冠疫情影响，供销跌入冰点，4月份供应达到峰值，2月份后，成交整体稳步增长，价格年末下浮；

新房市场——【西咸新区公寓市场】

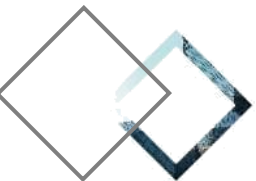
西咸新区公寓分区域 | 西咸新区公寓市场分化显著，供销集中于沣东新城，其他区域市场容量低于市场平均水平

2020年西咸新区公寓分区域供销价图



区域	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
存量 (万m ²)	11.8	8.7	2.3	40.0	0.3
去化周期 (月)	7	65	62	718	1

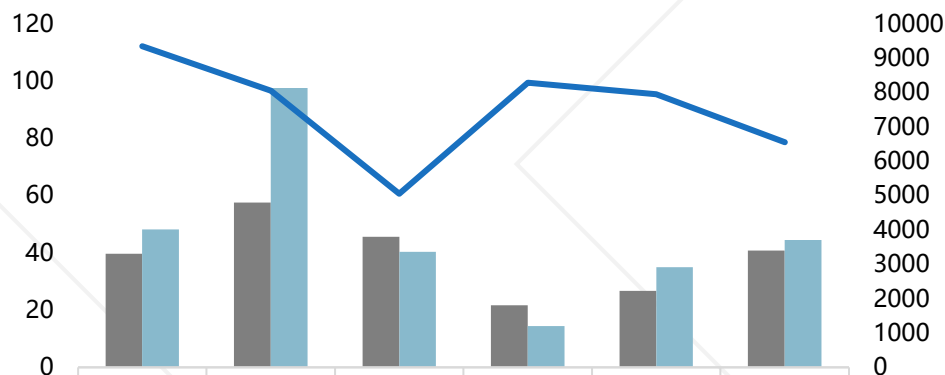
- ✓ 沣东新城供销位居首位，并以9913元/m²价格领先；截止年末，西咸新区公寓存量合计63.12万m²，去化周期30个月，其中泾河新城存量最大40.0万m²，空港新城去化周期最短；



新房市场——【郊县商品房市场】

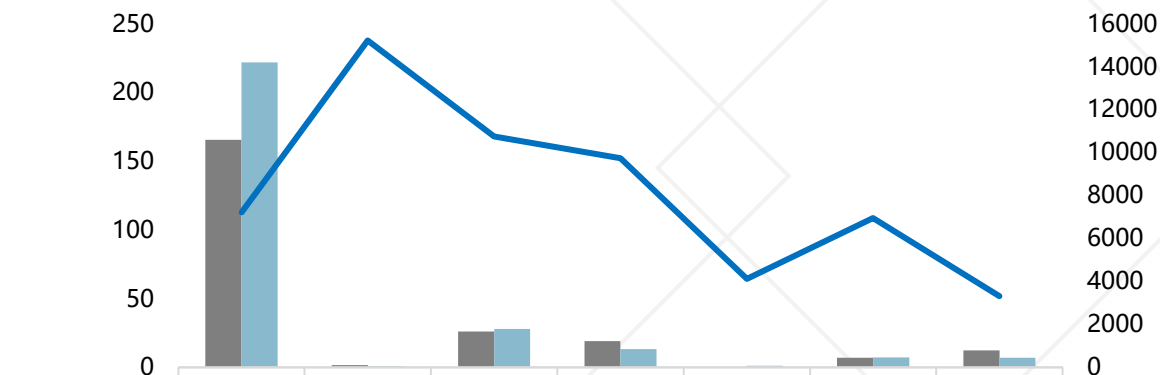
郊县商品房分区域 | 高陵、周至、阎良供应居前三，高陵、临潼、阎良销量居前三，临潼以9348元/m²价格领先

2020年郊县商品房供销价图



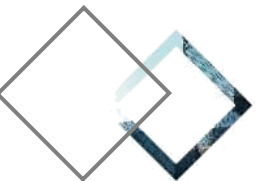
批售面积 (万m ²)	39.73	57.63	45.67	21.69	26.79	40.84
成交面积 (万m ²)	48.18	97.65	40.45	14.44	34.98	44.5
成交均价 (元/m ²)	9348	8054	5060	8290	7952	6553

2020年郊县商品房分物业供销价图



批售面积	165.56	1.81	26.22	19.1	0.07	7.18	12.4
成交面积	222.03	1.07	28.11	13.28	1.31	7.4	7
成交均价	7219	15235	10757	9738	4120	6955	3329

- ✓ 2020年郊县商品房供应**232.3万m²**，同比**下降28.4%**，成交**280.2万m²**，同比**下降4.8%**，成交价格**7606元/m²**，同比**上涨3.0%**；
- ✓ 2020年郊县商品房主力供应产品为普通住宅，占总供应量的71%，洋房、别墅总占比13%，公寓占比3%，商办占比8%，其他占比5%；
- ✓ 2020年郊县商品房主力成交产品为普通住宅，占总供应量的79%，洋房、别墅总占比11%，公寓占比3%，商办占比5%，其他占比2%；



新房市场——【项目排行】

分物业排行 | 融创海逸长洲、恒大文化旅游城、碧桂园云顶荣登三甲

大西安普通住宅项目销售排行

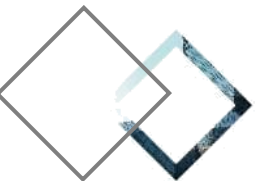
排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	恒大文化旅游城	66.64	69.28	6909	9618
2	融创·海逸长洲	61.28	30.06	1873	20387
3	碧桂园·云顶	60.71	29.64	1716	20485
4	中南·君启	56.41	32.33	2349	17450
5	绿城西安全运村	45.44	36.44	3189	12468
6	富力·开远城	40.03	23.28	1960	17197
7	金地中央公园	39.21	19.64	1286	19965
8	绿城·桂语蘭庭	37.46	31.88	2750	11753
9	紫薇·万科大都会	36.72	29.8	2761	12323
10	金科博翠天宸	34.44	28.64	2379	12026

大西安别墅项目销售排行

排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	融创·海逸长洲	15.04	5.18	239	29037
2	中海·曲江大城	7.15	3.55	149	20130
3	万科·悦湾	7.12	2.99	183	23802
4	海伦湾	4.61	2.71	171	17007
5	碧桂园国湖	4.35	1.88	109	23152
6	沔水云间	3.67	1.63	70	22564
7	七彩兰湾	3.56	1.83	100	19444
8	金辉·崇文府	3.49	2.83	182	12325
9	碧桂园香湖湾1号	3.32	1.39	80	23875
10	龙湖双珑原著	3.16	1.42	77	22189

大西安洋房项目销售排行

排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	金地中心风华	15.8	7.91	407	19961
2	中海·曲江大城	14.43	8.3	494	17383
3	天地源龙湖春江天境	14.18	7.47	459	18986
4	世茂璀璨倾城	14.02	9.24	651	15176
5	未央金茂府	12.69	5.25	312	24169
6	融创·桃源府	10.82	7.95	530	13617
7	保利和光尘樾	10.3	6.11	434	16847
8	合悦华府	10.05	7.86	595	12783
9	中南·上悦城	9.49	5.51	386	17210
10	华润置地曲江九里	9.21	4.84	287	19036



新房市场——【项目排行】

分物业排行 | 办公、公寓趋向高端化，万众国际、融创曲江印分列各物业榜单首位，华南城以价格优势位居商业排行首位

大西安商业项目销售排行

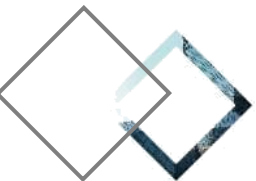
排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	西安华南城	9.58	10.58	817	9056
2	融创·海逸长洲	3.96	1.34	99	29540
3	融创东方宸院	3.93	2.2	241	17860
4	禾盛京广中心	3.55	3.22	201	11000
5	金辉世界城	3.21	1.39	133	23136
6	鹏润·悦秀城	2.22	1.32	147	16846
7	御锦城	2.18	1.01	76	21502
8	万科高新华府	2.17	1.74	109	12465
9	中海·曲江大城	2.15	0.83	78	25759
10	恒龍·缤纷城	1.9	1.72	245	11015

大西安办公项目销售排行

排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	曲江万众国际	4.71	2.09	39	22580
2	莱安中心	4.01	2.26	120	17754
3	万科高新华府	3.6	2.89	187	12467
4	保亿大明宫国际	3.51	1.92	43	18238
5	万科金域国际	3.42	2.74	161	12513
6	西安国际人才大厦	2.75	2.26	117	12182
7	星河经典大厦	2.66	2.03	64	13104
8	禾盛京广中心	2.53	2.21	66	11443
9	绿地国际花都	2.52	2.54	138	9906
10	永威时代中心	2.47	1.52	83	16284

大西安公寓项目销售排行

排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	融创·曲江印	35.41	10.3	271	34385
2	香榭御澄	15.3	4.85	922	31530
3	万达西安One	14.97	4.1	117	36481
4	中国国际丝路中心	9.96	10.32	1547	9657
5	融创东方宸院	7.08	5.69	1734	12442
6	中南菩悦东望府	6.24	6.04	1830	10342
7	曲江奥园城市天地	5.4	3.62	817	14919
8	西安华南城	4.99	5.73	1158	8712
9	华润置地·万象城	4.63	5.01	1154	9241
10	高新芳华	3.94	1.76	544	22370



新房市场——【房企排行】

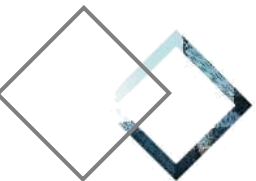
房企累计排行 | 2020年TOP10总销额1176.2亿元，市场占有率同比上涨2个百分点；融创夺得年度销额冠军，万科、中南置地紧随其后

2020年大西安房企销售金额排行

排名	房企名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万㎡)	成交均价 (元/㎡)	市场占有率
1	融创中国	198.06	105.55	18764	6%
2	万科地产	171.59	128.96	13306	6%
3	中南置地	140.12	91.36	15337	5%
4	碧桂园集团	136.45	70.65	19313	4%
5	绿地控股	118.85	104.64	11358	4%
6	绿城中国	106.78	84.89	12579	3%
7	中国恒大集团	90.29	89.29	10112	3%
8	金地集团	75.75	45.54	16634	2%
9	金辉集团	73.93	53.78	13746	2%
10	中海地产	64.36	41.85	15378	2%
合计		1176.2	816.5	—	39%

2019年大西安房企销售金额排行

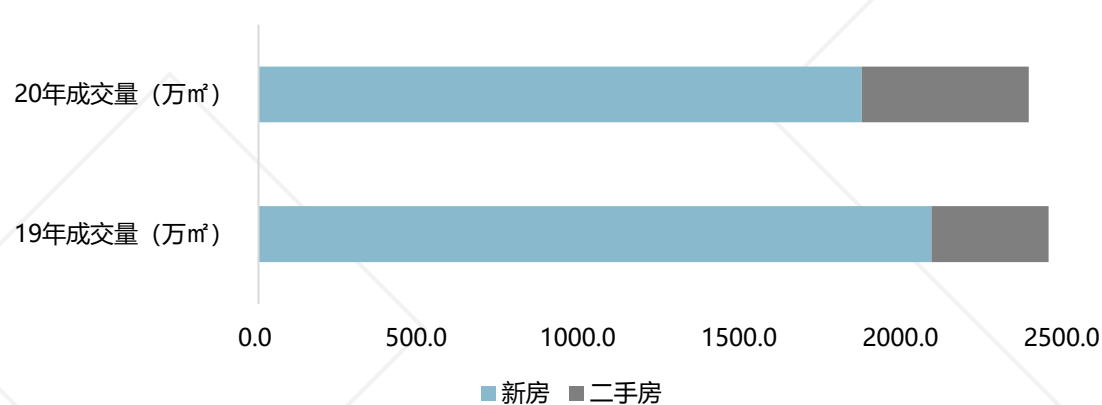
排名	房企名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万㎡)	成交均价 (元/㎡)	市场占有率
1	万科地产	289.79	228.96	12657	9%
2	绿地控股	145.87	140.87	10355	5%
3	融创中国	131.42	83.87	15668	4%
4	保利发展	94.43	66.36	14229	3%
5	金辉集团	93.62	62.52	14976	3%
6	中海地产	90.25	60.58	14898	3%
7	龙湖集团	84.62	56.02	15106	3%
8	绿城中国	82.39	65.18	12641	3%
9	中国恒大集团	75.41	71.15	10599	2%
10	华润置地	75.19	52.47	14329	2%
合计		1163.0	888.0	—	37%



二手房市场——【供需状况】

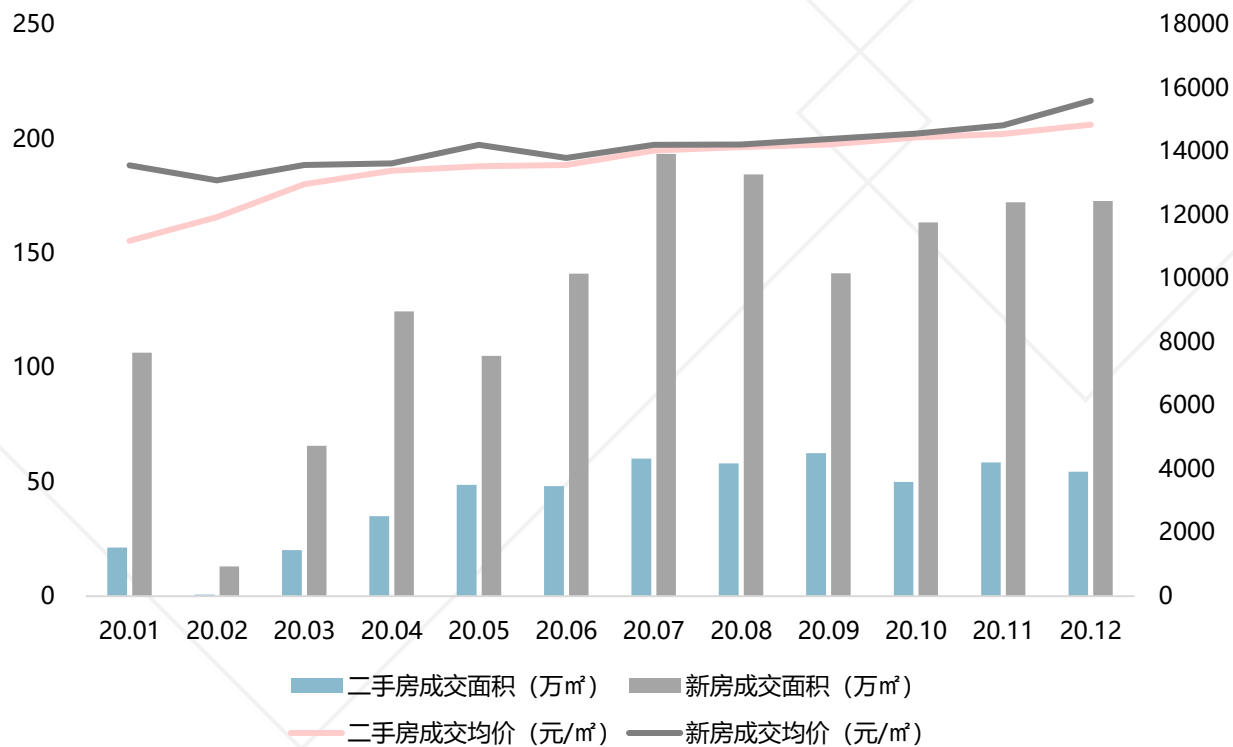
二手房市场 | 2020年大西安二手房成交量517.4万㎡，同比上涨43%，成交价格13964元/㎡，同比上涨13%，二手房与新房成交结构比例由2019年的1:9升至2020年的2:8，受新房市场供应短缺影响，成交市场活跃，趋势向好

2019-2020年新房与二手房成交量对比图



类型	2019年成交量 (万㎡)	2020年成交量 (万㎡)
新房	2085.2	1869.5
二手房	363.0	517.4
二手房与新房成交结构占比	1:9	2:8

2020年新房、二手房住宅成交量价走势



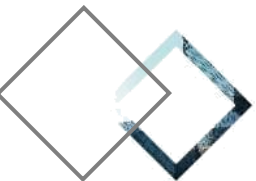
【总结】

- 大西安商品房市场**供销双降，价格坚挺上涨**；商办去化压力犹存；公寓严重供大于求，市场以价换量局面逐步呈现
- 西安主城区供应量有限，成交量逐渐下降，**西咸及郊县区域成交占比逐年扩大**
- 受新房市场供应短缺影响，**二手房市场被激活，目前二手交易量已达到住宅交易量的20%**



05

市场预判



政策篇——【全国层面】

“十四五”规划提出要加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局，针对房地产行业首提住房促消费价值的同时，再次释放“房住不炒”的定位和导向，表明未来五年房地产业发展在做好对经济基本盘支撑作用的基础上，继续回归居住属性，“健康、平稳”发展仍为主基调

11月3日，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标的建议》正式发布，从内容看并未提及到2025年要实现的具体经济增长目标，而是更加强调经济增长的质量、效率与可持续。涉及房地产行业提出仍然坚持“房住不炒”原则，并结合金融、消费、城镇化等一系列内容进行了阐述。重点内容如下：

01

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

02

有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。

03

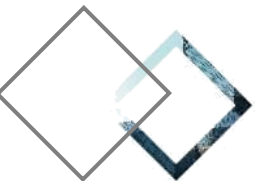
增强消费对经济发展的基础性作用，顺应消费升级趋势，提升传统消费，培育新型消费，适当增加公共消费。推动汽车等消费品由购买管理向使用管理转变，**促进住房消费健康发展**。

04

推动金融、房地产同实体经济均衡发展，实现上下游、产供销有效衔接，促进农业、制造业、服务业、能源资源等产业门类关系协调。

05

推进以人为核心的新型城镇化。实施城市更新行动，推进城市生态修复、功能完善工程，统筹城市规划、建设、管理，合理确定城市规模、人口密度、空间结构，促进大中小城市和小城镇协调发展。



政策篇——【西安层面】

2020年西安调控政策以趋严为主，其中提高预售门槛短期内导致楼市供应量不足，从紧限贷政策进一步压缩改善型需求，预计2021年受房价上涨压力作用下，限价政策或将从严

提高获取预售证难度

新出让土地的商品房项目，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

秦岭生态环境保护条例出台

禁止房地产开发；，对单位处100万元以上200万元以下罚款，对个人处10万元以上20万元以下罚款

西安入围租赁市场试点城市

西安等8个城市入围第二批财政支持住房租赁市场发展试点名单，3年补助24亿，有助于培育和发展住房租赁市场

西咸新区价格备案

备案价格不合理的，明显高于周边同类在售项目价格或本项目前期成交价格又不能做出合理说明的，不予价格备案

商品房销售信息公示

西安市住建局关于印发《西安市商品房销售信息公示管理规定》的通知，明细全装修房项目公示内容，促进商品房销售透明化

1月

2月

3月

5月

7月

9月

10月

11月

12月

延期缴纳土地价款

针对2019年11月1日之后，已签订土地出让合同的企业，一个月内缴纳土地价款50%，余款分期缴纳期限最长不超过一年

西咸新区发布两大标准

把“居住小区”作为重要的基本单元单独明确，同时完善“15分钟生活圈”标准，，助推城市居住品质和城市形象的提升

不再要求公租房的实物配建

资金缴纳标准按宗地住宅部分出让起始价格百分之十的标准执行

提高预售难度、二套首付比例

全市所有项目，地上7层及以下的多层建筑，工程形象进度须主体结构工程封顶；7层以上的，须达到地上规划总层数的1/3，且不得少于7层。已拥有90平以上、购买二套，商贷首付最高升至70%，公积金贷款首付最高升至55%

【政策预判】

- “十四五”规划再次释放“房住不炒”的定位和导向，**表明未来五年房地产行业继续回归居住属性，“健康、平稳”发展仍为主基调**
- 11·30新政短期内导致楼市供应量不足，从紧限贷政策进一步压缩改善型需求，**预计2021年受房价上涨压力作用下，限价政策或将从严**

【土地预判】

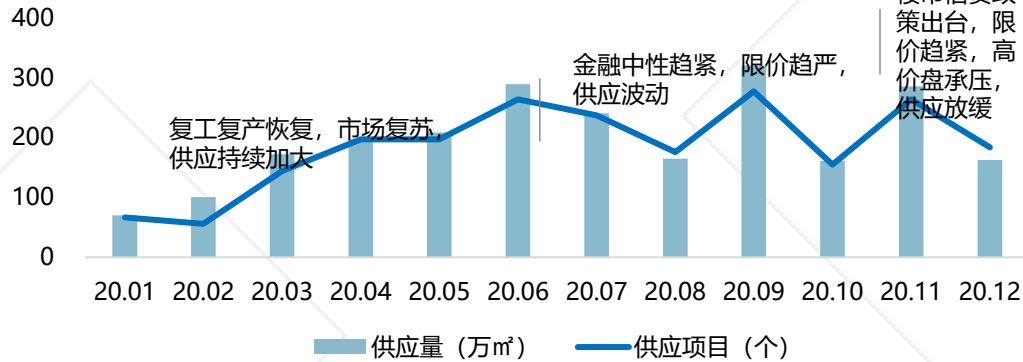
- 行业资金监管不断深化，房企融资门槛提高，市场规范化管理不断加强，新土地法及城市发展红线控制建设用地总量，**长期来看土地资源日趋紧张**
- 主城区域土地容量不断缩小，房企“抢夺”的热点区域逐渐向外围发展较快区域进一步转移，**该类区域地价将稳步上涨**

市场篇——【供需预判】

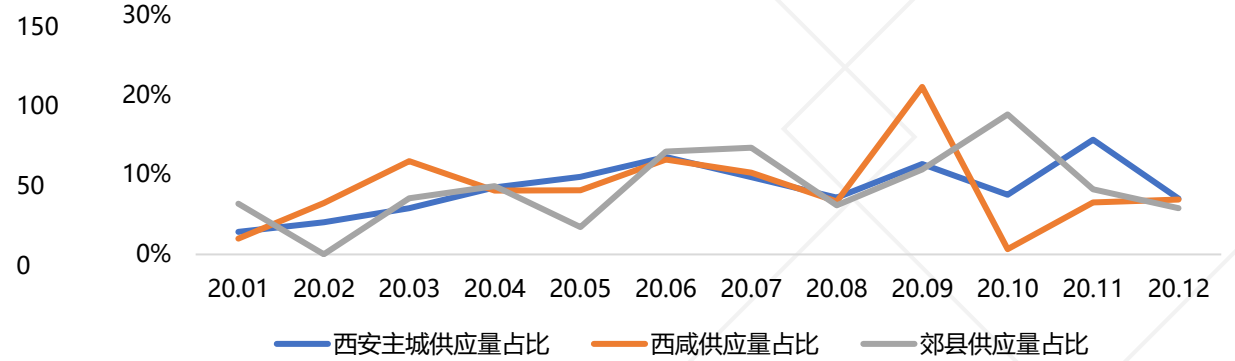
供需预测 | 短期来看：受信贷及限价政策影响，高价项目承压，主城供应放缓，西咸及外围将迎来发展期；
中长期来看：供需结构失衡市场现状，促使政府加快批证速度，但从2020年意向登记情况来看，预计2021年供销结构失衡现象仍将存在；

短期趋势

2020年大西安新批预售量走势图

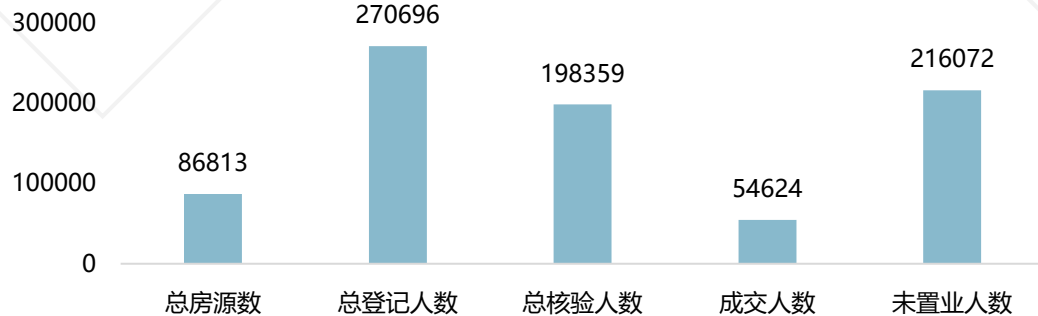


2020年大西安新批预售供应占比对比图

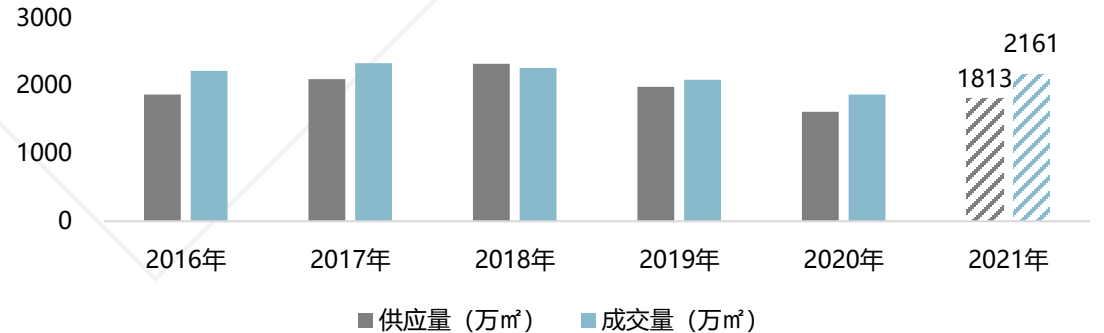


中长期趋势

2020年意向登记情况分析



2021年商品住宅供销预测 单位：万㎡

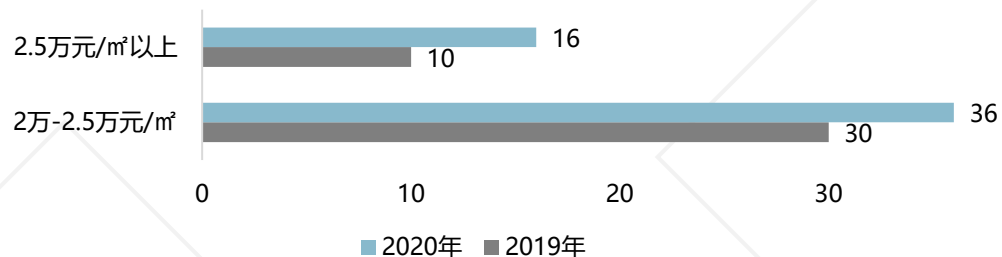


备注：预测2021年供应量1813万㎡（规划未取证约1713万㎡，取证未推售100万㎡；预测成交量2161万㎡（2020年尚有216072组客户尚未置业，按100㎡/户预测）

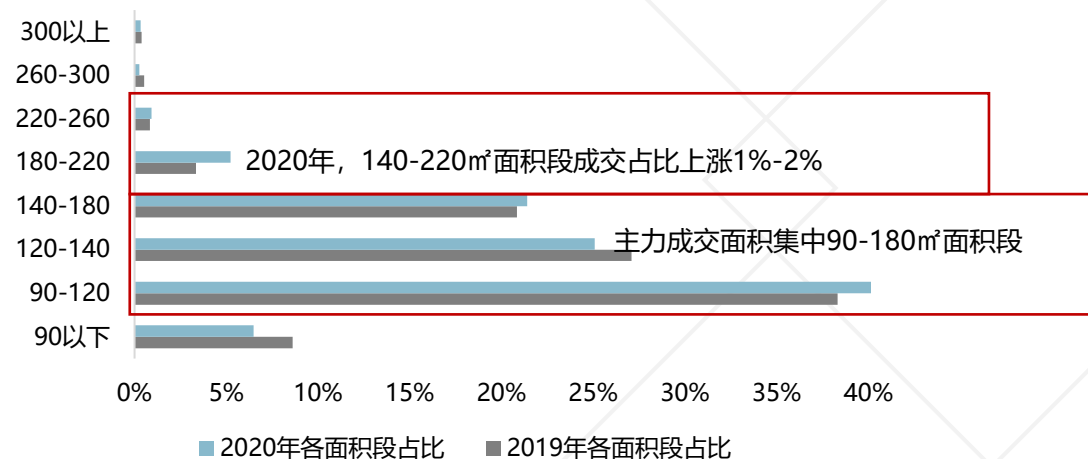
市场篇——【成交特征】

成交特征 | 主城区将迎来高价、改善时代，在差别化信贷政策导向下，换房成本增加，首置首改客户趋向一步到位心态加重，成交产品结构将进一步升级，同时需求逐步外溢，外围区域迎来发展期

2020年西安高端楼盘汇总



2020年主城区商品住宅成交面积段对比图

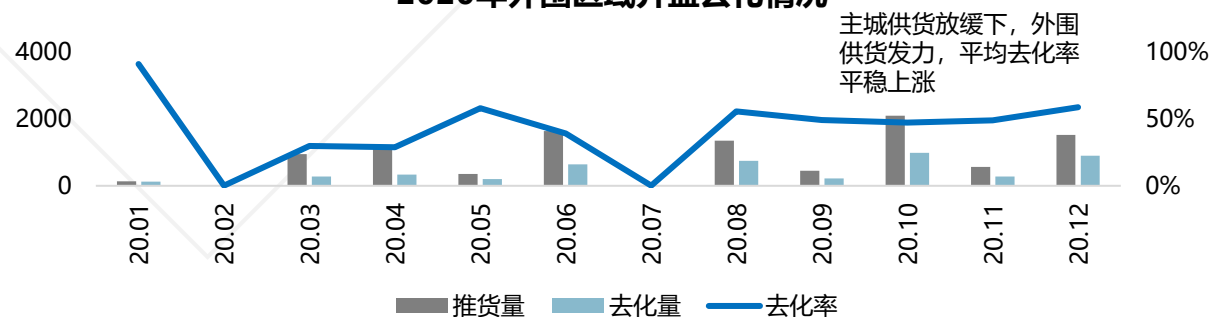


2020年商业贷款购买第二套住宅最低首付比例变化情况				
已拥有住房面积	原政策		新政策	
	购房面积144m²及以下	购房面积144m²及以上	购房面积144m²及以下	购房面积144m²及以上
90m²及以下	不低于40%	不低于50%	不低于40%	不低于50%
90-144 (含) m²			不低于50%	不低于60%
144m²以上			不低于60%	不低于70%

在符合以上首付比例要求的情况下，居民家庭住房商业贷款未结清时，再次使用商业贷款购买住房的，**首付比例不低于60%**。

公积金贷款购买第二套住宅最低首付比例变化情况		
原政策	新政策	
精装修购房，不低于40%，无论首次和结清后	购房面积144m²及以下	购房面积144m²及以上
		不低于50%

2020年外围区域开盘去化情况



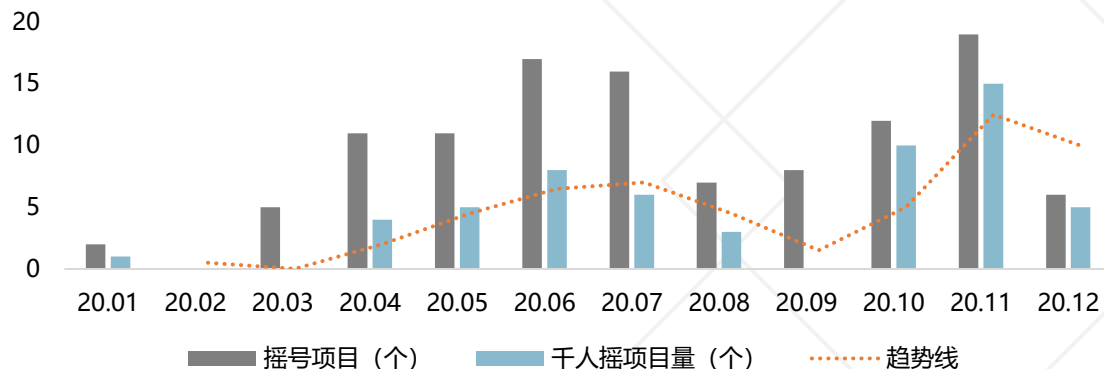
市场篇——【成交特征】

成交特征 | 基于政策制约，高端改善项目去化或将继续下降，随着主城区高性价比项目售罄，市场“千人摇”项目量将减少，城市外围高性价比项目市场热度提高，市场两级分化愈加明显

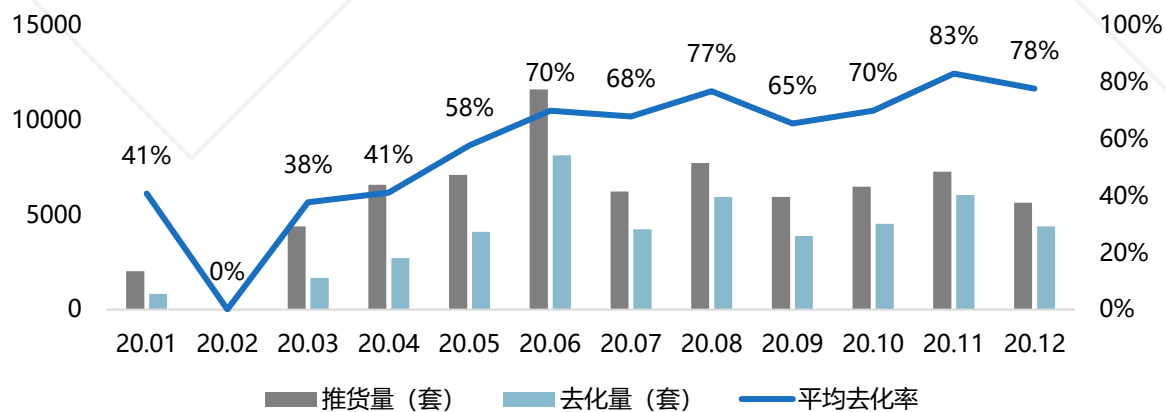
2020年摇号项目与自行开盘项目对比表

——	项目数量	意向登记家庭数	开发商核验家庭数	2020年推货量	2020年成交量	平均中签率 (%)	平均去化率 (%)
				(万㎡)	(万㎡)		
摇号开盘项目	59	223355	174533	29082	27046	17%	93%
自行开盘项目	185	49740	24203	61988	28306	256%	46%

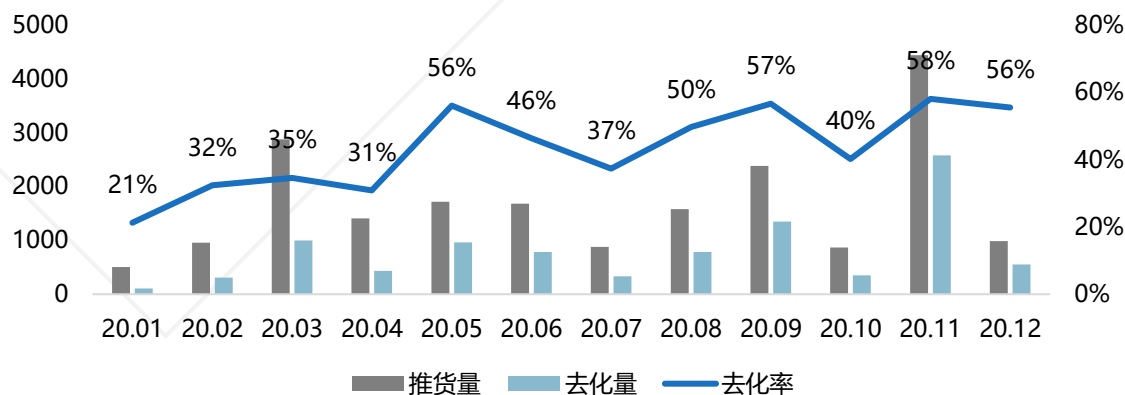
2020年“千人摇”项目占比情况

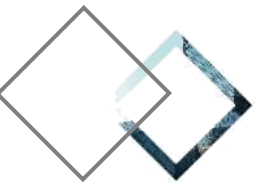


大西安1.8万元/㎡以下项目开盘情况



大西安1.8万元/㎡以上项目开盘情况





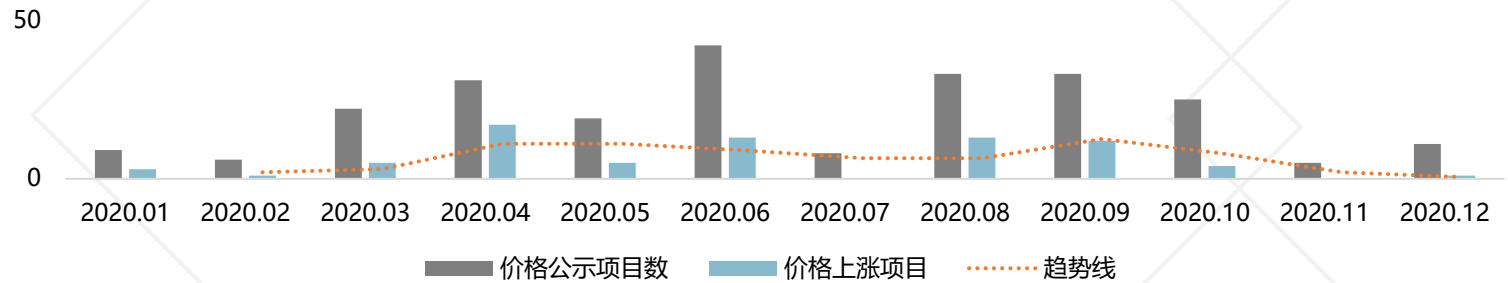
市场篇——【价格预测】

价格预测 | 坚持“房住不炒”，以零增长为短期调控方向，西安价格审批逐步趋严，预计短期内价格仍将延续年末平稳态势，但中长期来看，在西安城市能级提速及高地价带动下，西安房价仍将存在一定上涨动力

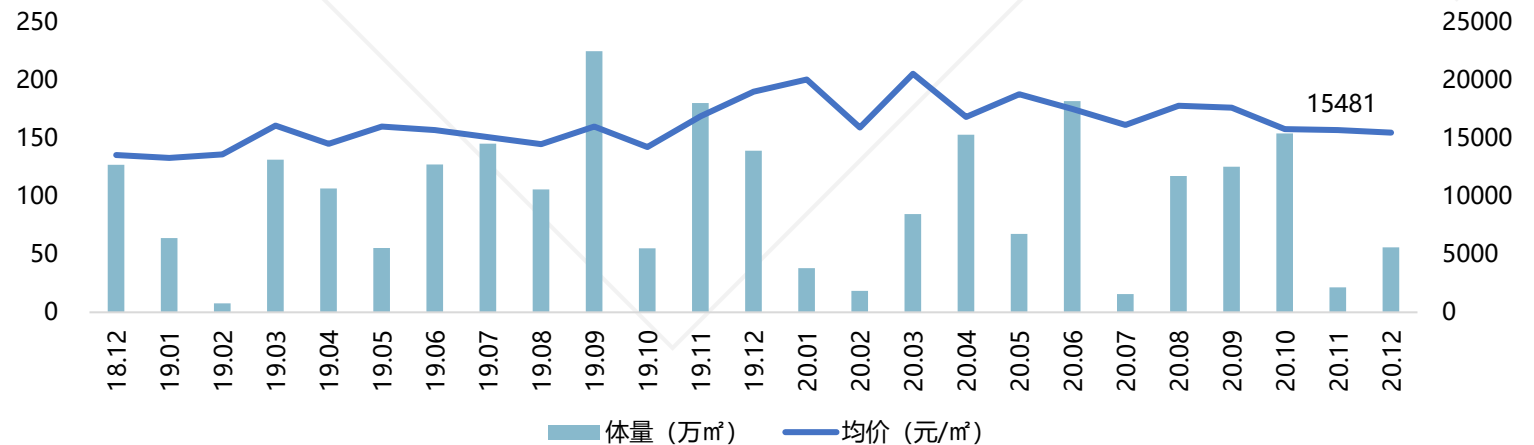
2020年主城区万元以上楼面地价表

区域	成交时间	楼面价 (元/m ²)	竞得企业
草堂板块	2020.11.6	14312	紫薇地产
航天城	2020.10.11	11994	蓝光发展
高新CID	2020.10.10	14737	中天美好
	2020.9.28	15125	碧桂园集团
	2020.9.28	12514	重庆华宇
未央湖	2020.9.23	12504	招商蛇口
航天城	2020.9.11	11789	融创中国
高新CID	2020.7.7	13000	阳光城集团
	2020.6.30	12803	紫薇地产
曲江	2020.6.18	14063	西安兰科
航天城	2020.6.10	13860	招商蛇口
经开	2020.6.5	10942	重庆华宇
高新CID	2020.5.8	12640	新希望
软件新城	2020.4.23	15415	高科地产
	2020.4.15	13469	隆基泰和

近一年价格公示涨幅项目情况



价格公示项目体量及均价走势



【市场预判】

- 预计**2021年供销小幅上涨，但市场供需失衡现状犹存**，主城区受土地稀缺性限制，供应持续下降，城市继续向外扩容
- 高价、改善项目供应量增加，**在差别化信贷政策导向下，市场需求量下降，高端改善项目面临巨大销售压力**；城市外围高性价比项目市场热度提高，**市场两级分化愈加明显**
- 短期内价格仍将延续年末平稳态势，但**中长期来看，在西安城市能级提速及高地价叠加供需失衡带动下，西安房价仍将存在一定上涨动力**



2020

谢谢观看
