

2021

西安房地产市场 年度报告



目 录

Contents

01

全国宏观环境

02

西安宏观背景

03

土地市场表现

04

商品房市场表现

05

未来发展预判



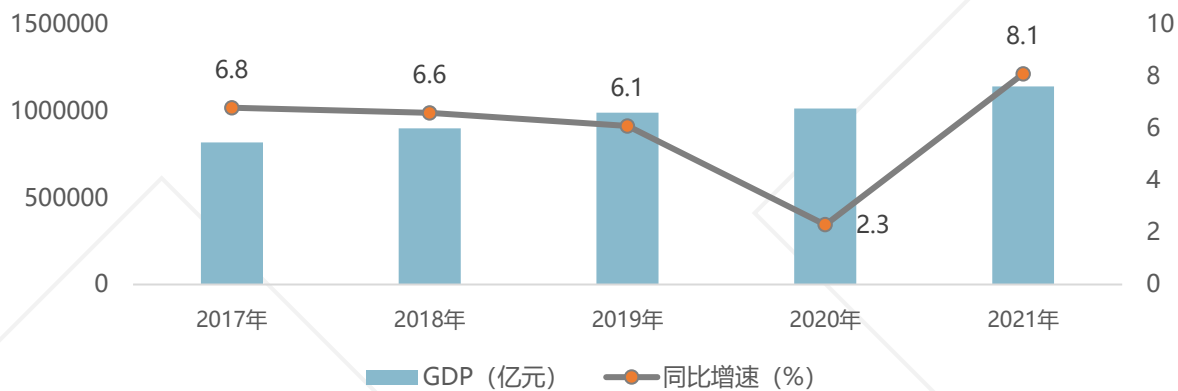
01

全国宏观环境

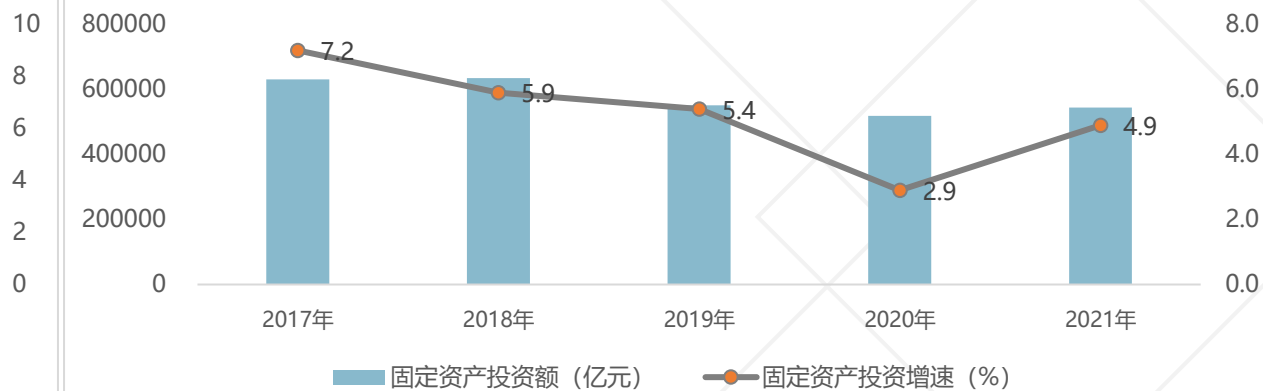
全国宏观环境——【经济形势】

2021年国内经济增长表现亮眼，GDP总量超114万亿元、增速达8.1%；固投、社消、进出口总额等主要经济指标实现预期目标，经济发展长期向好

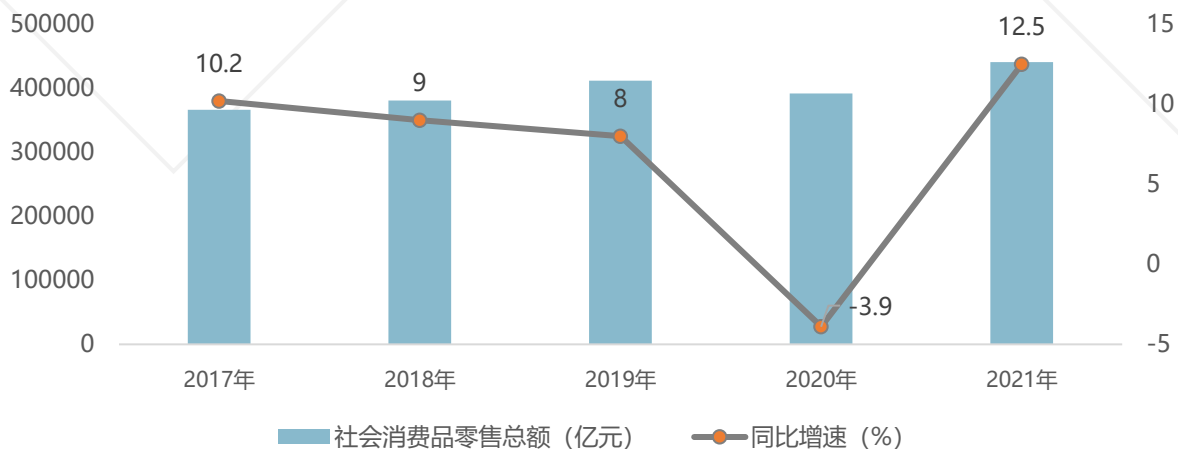
全国GDP总值及同比增速 (%)



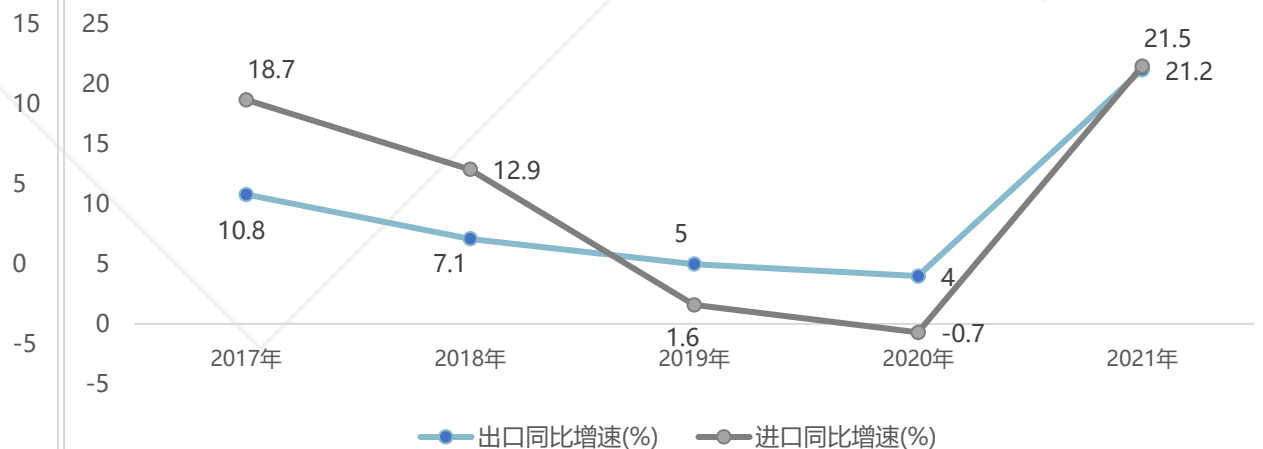
全国固定资产投资额及同比增速 (%)



全国社会消费品零售总额及同比增速 (%)



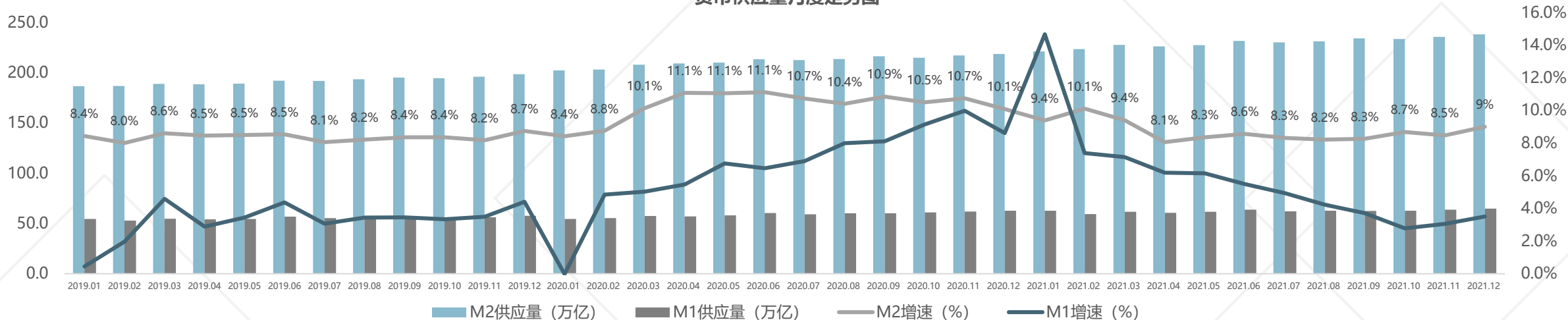
全国进出口总值累计增速 (%)



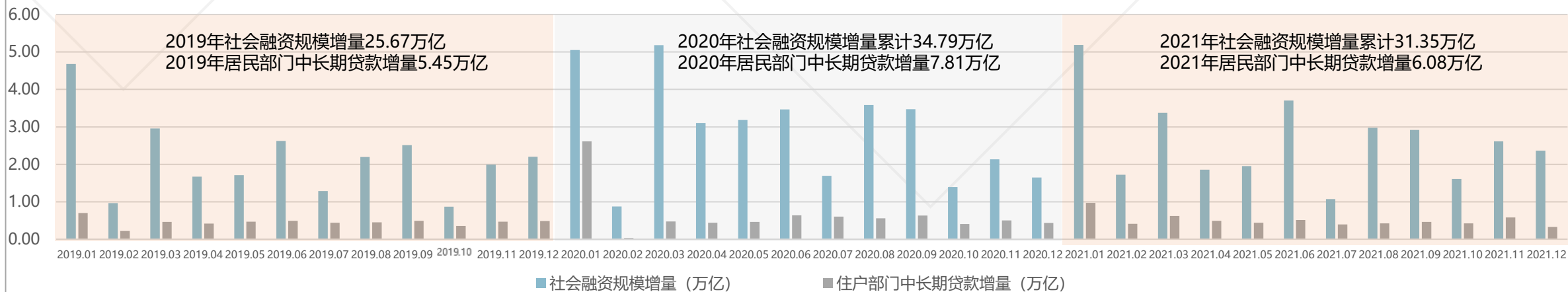
全国宏观环境——【金融环境】

2021年国家采取稳健的货币政策，M2增速放缓，社融新增规模、居民中长期新增贷款规模同比去年略微回落，融资、信贷环境整体偏紧

货币供应量月度走势图



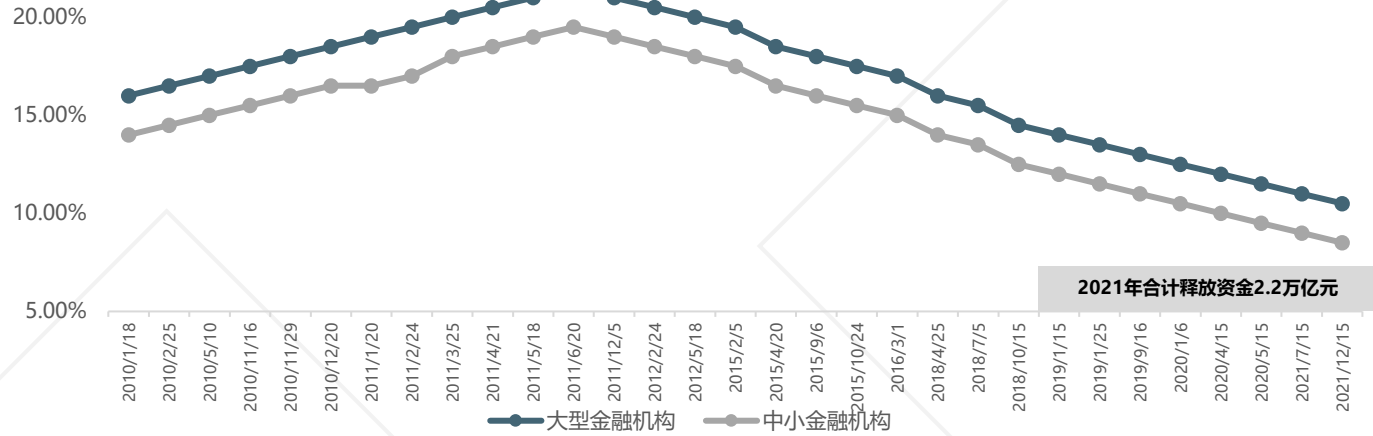
社融新增量、居民中长期贷款新增量走势图



全国宏观环境——【金融环境】

为促进经济平稳健康发展，2021年下半年央行两次降准一次降息，降低资金成本，对楼市形成一定利好

2010年至今中国存款准备金率变动情况



全面降准

降准次数：2次（分别下调0.5个百分点）

降准时间：2021年7月15日/2021年12月15日

释放资金：1万亿元/1.2万亿元

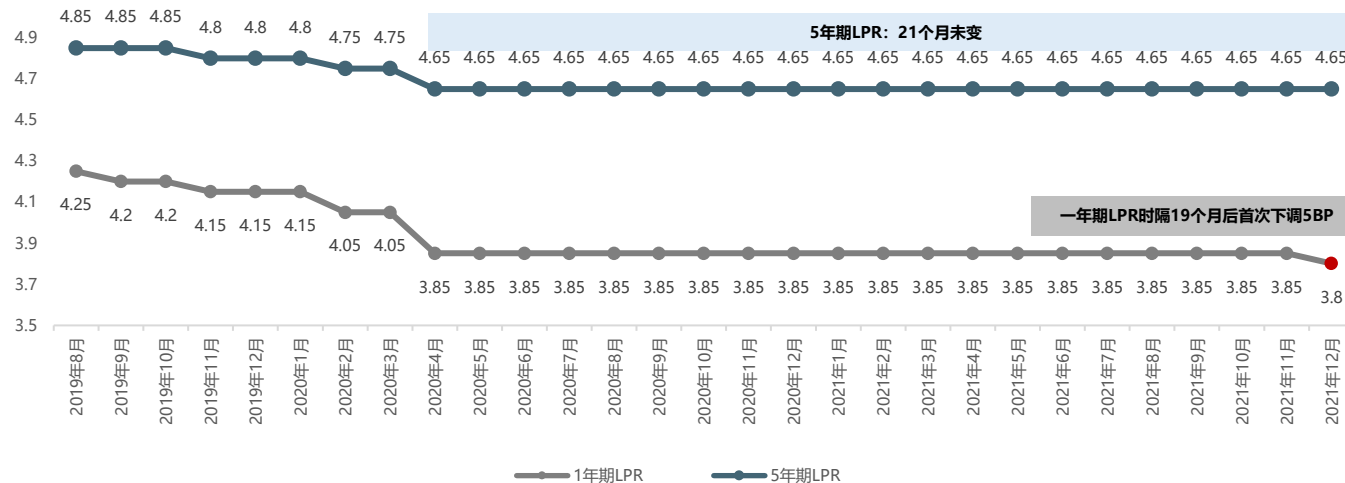
非对称降息

降息时间：2021年12月20日

降息点位：1年期LPR下调5BP，降至3.80%（此前为3.85%）

5年期LPR不变，5年期为4.65%（此前为4.65%）

贷款市场报价利率（LPR）走势



降准、降息影响

- 1、支持实体经济发展，降低企业融资成本；
- 2、有助于降低房企融资成本，加快房企融资速度，缓解房企资金压力，提振市场信心；
- 3、改善房贷额度不足问题，刺激购房需求释放；

全国宏观环境——【政策基调】

中央坚持“房住不炒”，年底定调支持商品房市场满足合理住房需求，以促进房地产业健康发展和良性循环，实现“三稳”目标

第一次中央政治局召开会议，**强调要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，增加保障性租赁住房 and 共有产权住房供给**，防止以学区房等名义炒作房价。

国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作，授权的试点期限为五年。以**积极稳妥推进房地产税立法与改革，引导住房合理消费和土地资源节约集约利用，促进房地产市场平稳健康发展。**

中央经济工作会议提及方向：**要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位；加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举；加快发展长租房市场，推进保障性住房建设；支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展；精准拆弹，压实企业自救主体责任。**

3月4日
全国两会

4月30日
中央政治局会议

7月30日
中央政治局会议

10月23日
人大常委会

12月6日
中央政治局会议

12月8日
中央经济工作会议

两会提出：**坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期；解决大城市住房突出问题**，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，增加保障性租赁住房 and 共有产权房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担。

第二次中央政治局会议召开，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作，会议要求，**要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展**，加快发展租赁住房，落实用地、税收等支持政策。

第三次中共中央政治局召开会议，分析研究2022年经济工作，会议强调，明年经济工作要**稳字当头、稳中求进**。宏观政策要**稳健有效，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策**。房地产方面明确要推进**保障性住房建设**，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业**健康发展和良性循环**。

全国宏观环境——【金融政策】

2021年房地产行业坚持防风险、降杠杆。上半年在银行“两道红线”、房企“三道红线”政策施压下，融资环境收紧，引发部分房企暴雷事件；下半年房地产信贷政策适度纠偏，融资、信贷环境迎来边际改善

杜绝外资
直接流入楼市

1月4日，人民银行联合各部委发布《关于进一步优化跨境人民币政策 支持稳外贸稳外资的通知》，本通知自2021年2月4日起实施。其中，境内机构要求资本项目人民币收入（包括外商直接投资资本金、跨境融资及境外上市募集资金调回）不得用于建设、购买非自用房地产（房地产企业除外）。

排查经营用途贷款
违规流入楼市

3月26日，银保监会、住房和城乡建设部、人民银行三部门联合发布《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》，要求各银保监局、地方住房和城乡建设部门、人民银行分支机构联合开展一次经营用途贷款违规流入房地产问题专项排查。

防止银行保险资金
违规流入楼市

7月27日，银保监会召开全系统2021年年中工作座谈会暨纪检监察工作座谈会，严格执行“三线四档”和房地产贷款集中度要求，防止银行保险资金绕道违规流入房地产市场。

“两维护”出台
贷款边际有望放松

9月24日，央行召开货币政策委员会三季度例会，首次提出“维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益”，居民购房贷款政策边际有望放松。

支持房企开发贷
保护刚需贷款需求

10月21日，国新办工作发布会，银监会将在住房贷款首付比例和利率方面对首套购房者给予支持，主要包括：第一，督促银行落实房地产开发贷款、个人住房贷款监管要求，配合人民银行实施房地产贷款集中度管理制度，房地产贷款增速稳中趋缓；第二，保障刚需群体信贷需求，在贷款首付比例和利率方面对首套购房者予以支持。

鼓励金融机构提供
兼并收购金融服务

12月20日，央行、银保监会联合发布《关于做好重点房地产企业风险处置项目并购金融服务的通知》，并且会同国资委召集部分民营、国有房地产企业和主要商业银行召开座谈会，鼓励优质企业按照市场化原则加大房地产项目兼并收购，鼓励金融机构提供兼并收购的金融服务，助力化解风险、促进行业出清。

全国宏观环境——【土地政策】

为进一步贯彻“房住不炒”，降温土拍市场，22城开启“双集中”供地政策；从效果看房企拿地意愿逐渐减弱，三次集中土拍呈现出“一火、二降、三趋稳”的特点，央企和地方国企维稳市场，成为托底拍地主力

2021年土地政策

■ **“两集中”供地政策出台**——2月23日，全国2021年住宅用地供应分类调控工作视频培训会议召开，要求22个重点城市实现两集中，2021年发布住宅用地公告不超过三次。“两集中”，是指集中发布出让公告、集中组织出让活动。

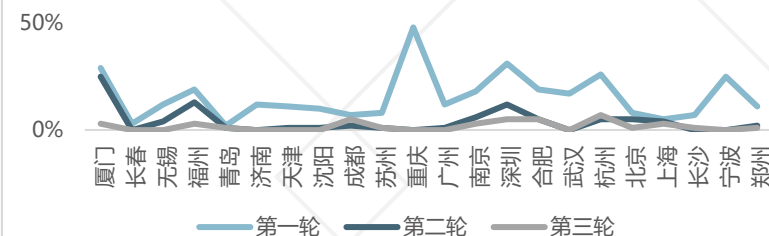
1、22个城市：北京、上海、深圳、广州、南京、苏州、杭州、厦门、福州、重庆、成都、武汉、郑州、青岛、济南、合肥、长沙、沈阳、宁波、长春、天津、无锡；

2、主动加入两集中城市：西安、南通、徐州、常州、扬州、淮安、嘉兴、湖州、金华等；

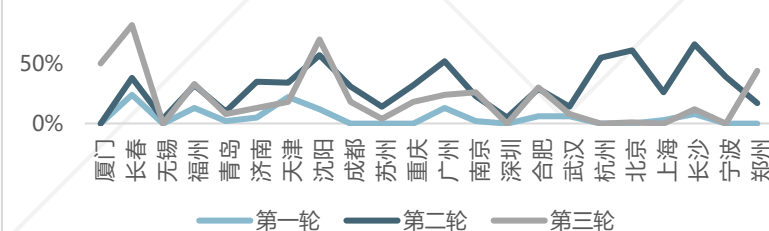
■ **“两集中”供地政策优化**——8月10日，自然资源部召开闭门会议，对第二批次核心城市土地出让政策进行调整：

- 1、商品住宅用地竞买企业应具备房地产开发资质；
- 2、建立有效的购地审查制度，加强对房地产企业购地和融资的监管；
- 3、限定土地溢价上限15%；
- 4、不得通过调高底价、竞配建等方式抬升实际房价；
- 5、到达上限后通过摇号、一次性报价或竞高标方案等方式决定土地归属。

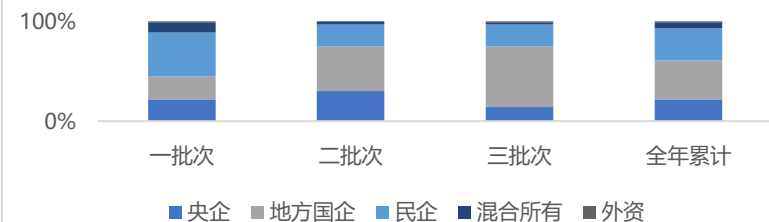
全国22城土地两集中出让溢价率表现



全国22城土地两集中出让流拍率表现



2021年各类房企“双集中”供应中拿地占比



全国宏观环境——【地方政策】

2021年上半年楼市升温，多地开启“高频化、精准化、创新化”的收紧性调控政策，下半年楼市遇冷，低能级城市频频出台“限跌”等扶持性政策

收紧性调控政策

- **限地价涨幅：**郑州
- **限购升级：**上海、南京、杭州、东莞、西安、嘉兴、广州、合肥、衢州、惠州、海口
- **限售升级：**杭州、西安、上海、成都、广州、合肥、衢州、惠州、大连、厦门、芜湖
- **限价：**合肥、三亚、芜湖
- **限贷升级：**东莞
- **加强预售资金监管：**西安、北京、广州、杭州、重庆、天津、青岛、嘉兴、舟山
- **提升预售门槛：**石家庄
- **二手房指导价：**深圳、宁波、成都、三亚、西安、绍兴、无锡、金华、合肥、广州、北京、东莞、衡州

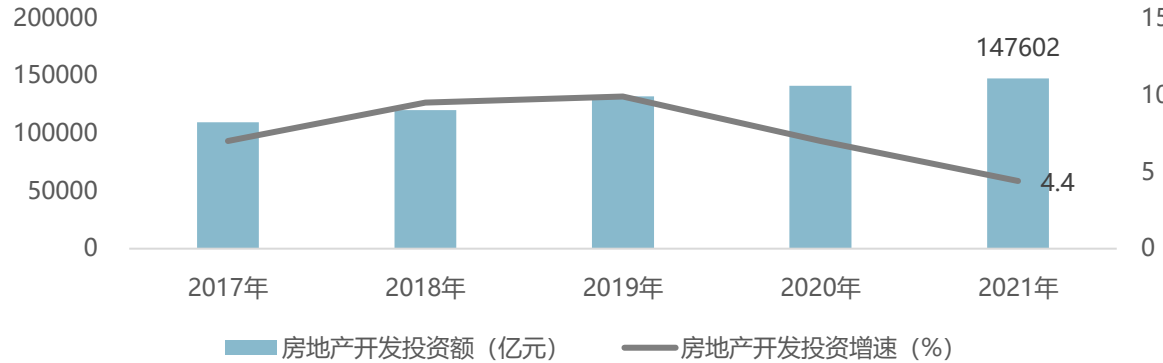
扶持性政策

- **购房补贴：**长春、哈尔滨、宁波、开封、重庆万州、海安、衡阳、芜湖、重庆璧山、桂林、吉林、荆门
- **限跌：**长春、昆明、哈尔滨、岳阳、唐山、江阴、菏泽、桂林、株洲、南通、鄂州、惠州、湖州、徐州、安庆、孝感、扬州、襄阳、张家口
- **限购松绑：**哈尔滨、武汉
- **提升公积金贷款限额：**沈阳、宁波
- **延长公积金贷款年限：**哈尔滨
- **调低二手房交易个税点位：**珠海、肇庆、中山、惠州
- **放宽预售资金监管：**山西、张家口、哈尔滨、成都、长春、义乌
- **降低预售许可门槛：**成都、哈尔滨、常州

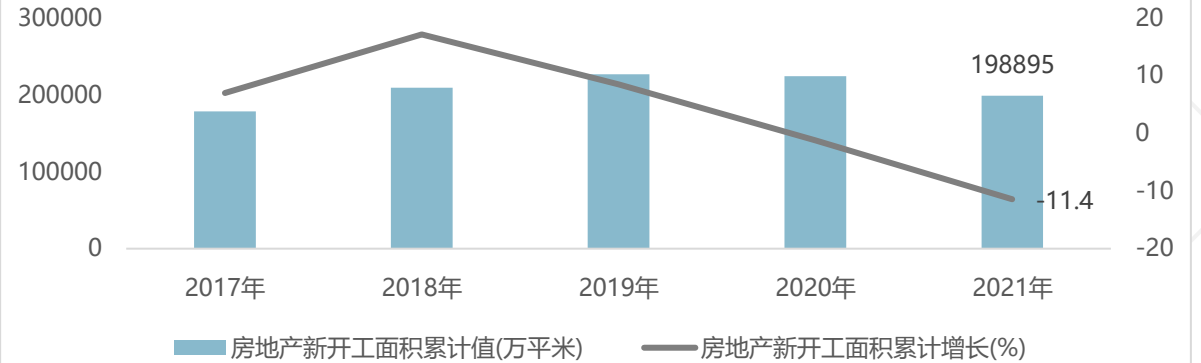
全国宏观环境——【行业表现】

2021年全国商品房销售面积179433万平米，商品房销售额18.2万亿元，销售面积与销额再创新高；但受银行“两道红线”、房企“三道红线”等政策影响，房企资金链条承压，开发投资额增速、新开工面积增速双降，土地购置面积显著下滑，行业进入下行周期

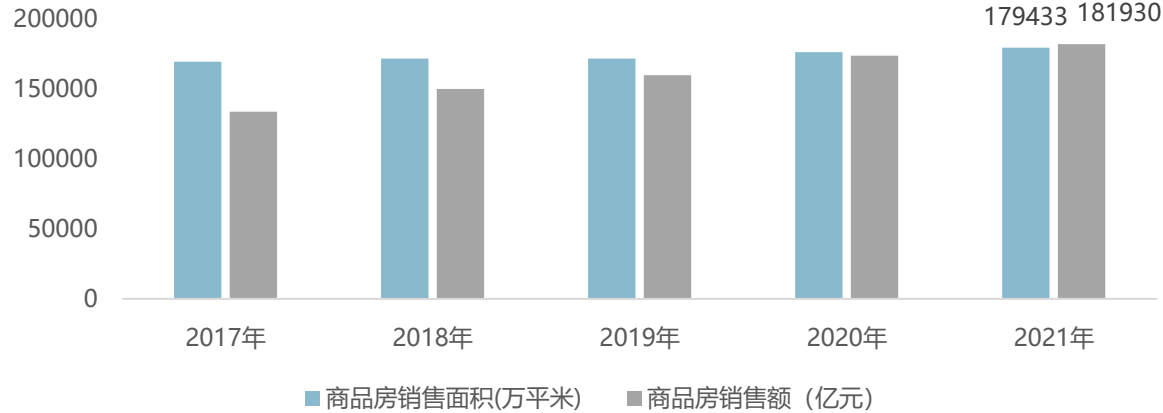
全国房地产开发投资额及同比增速 (%)



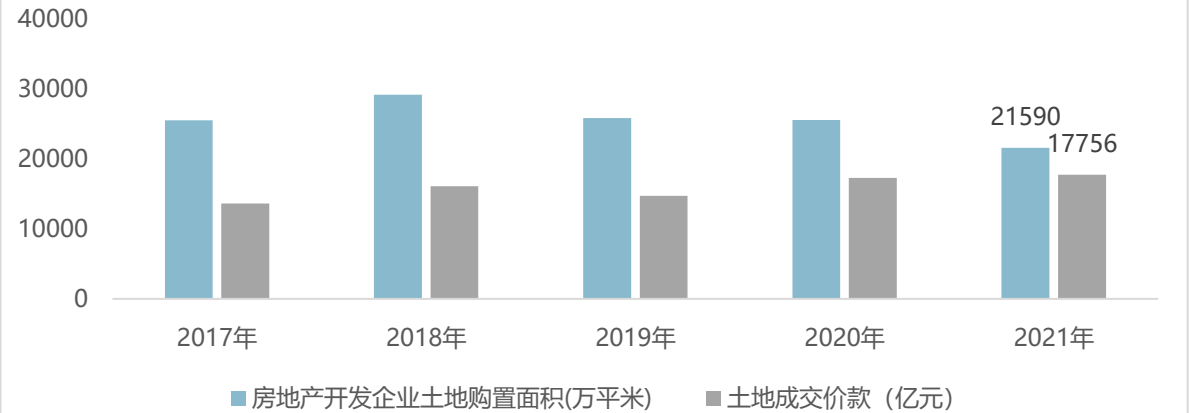
全国房地产新开工面积累计值及增速



全国商品房销售面积及销售额走势



全国房地产开发企业土地购置面积及成交价款

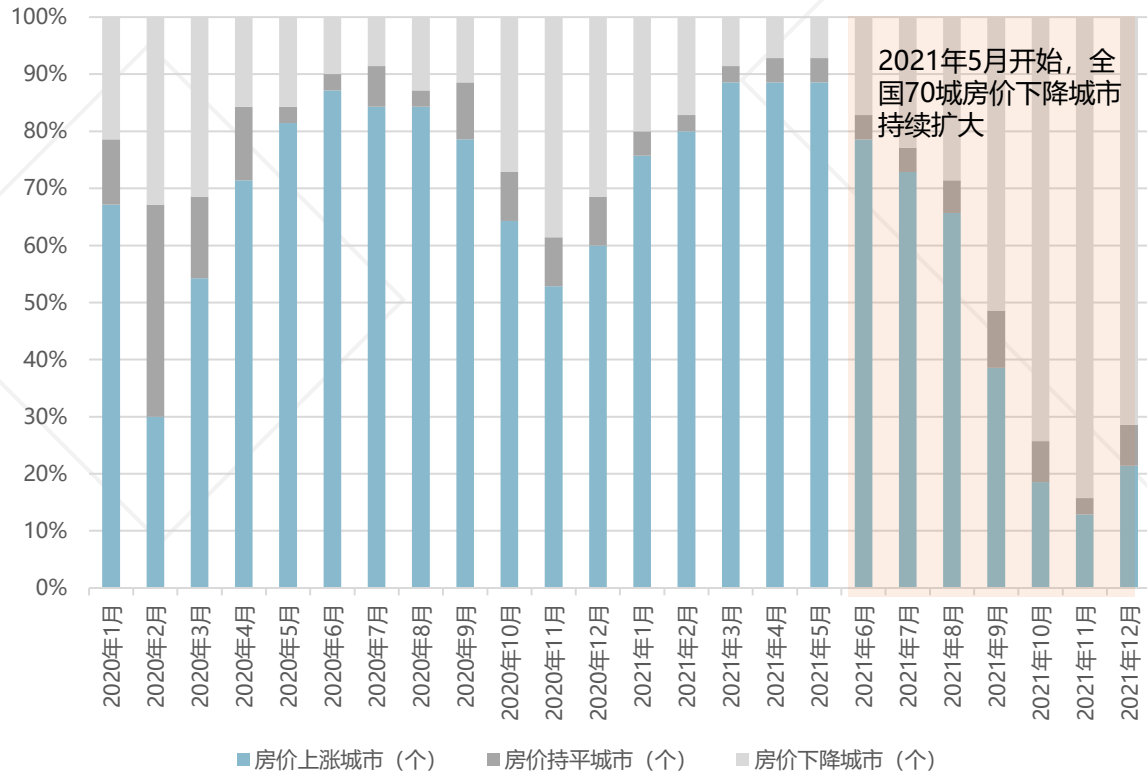


全国宏观环境——【行业表现】

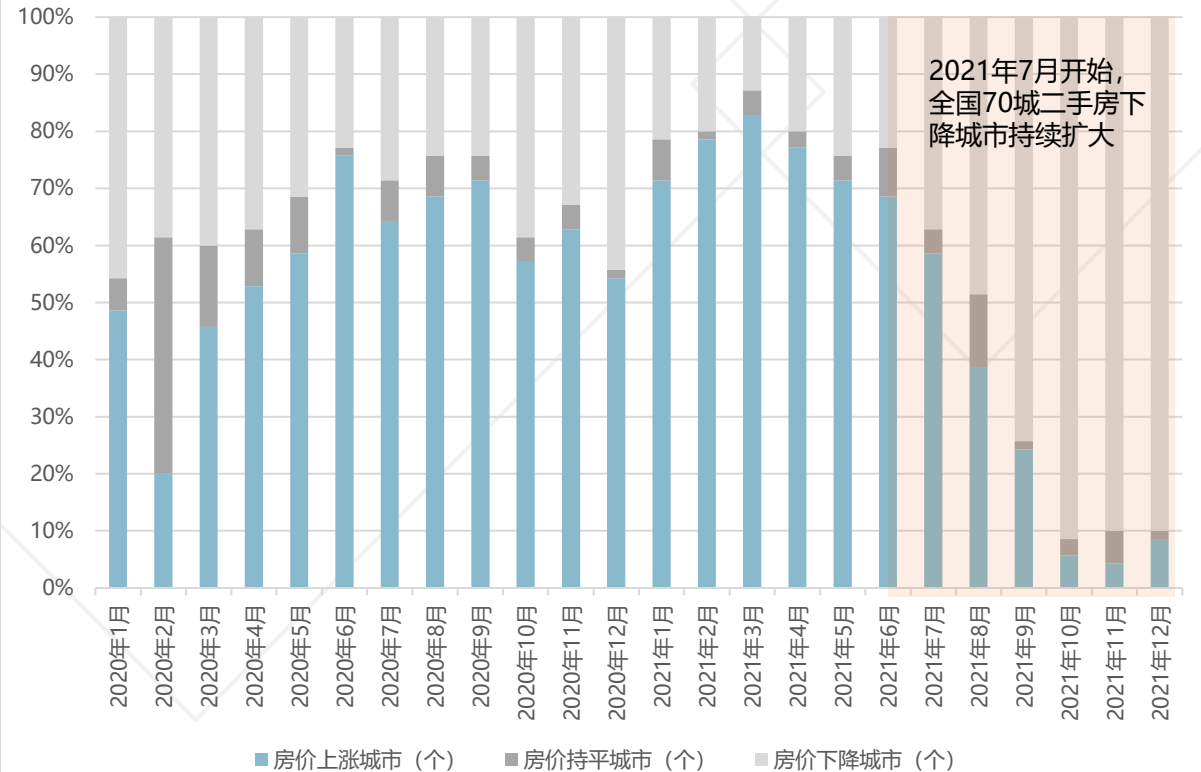
在楼市调控、金融管控强作用下，市场由热转冷，全国70城房价呈现“先涨后跌”的态势

- 新房：2021年12月，全国70城价格中15城价格上涨，占比22%；5城价格持平，占比7%；50城价格下降，占比71%；
- 二手房：2021年12月，全国70城价格中6城价格上涨，占比9%；1城价格持平，占比1%；63城价格下降，占比90%。

2020年至2021年全国70城新房价格变动情况

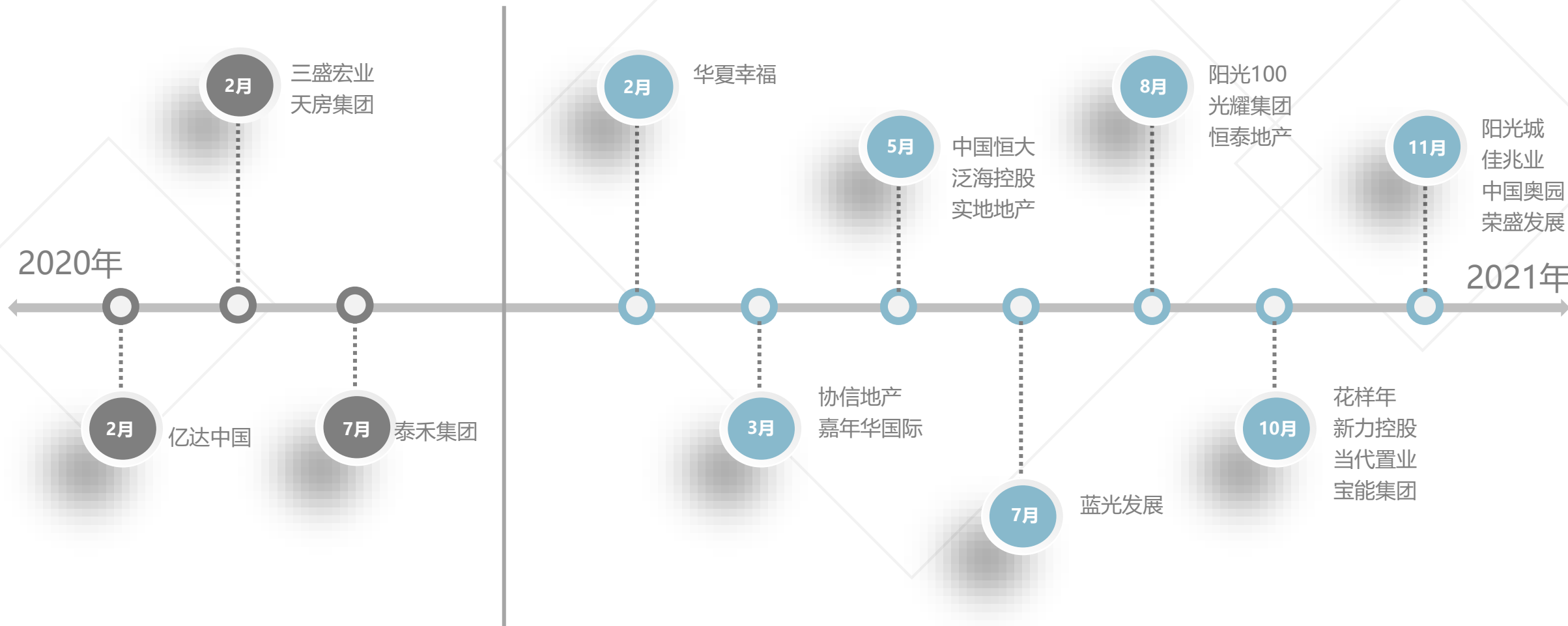


2020年至2021年全国70城二手房价格变动情况



全国宏观环境——【行业表现】

2021年在融资收紧等综合因素影响下，房企资金链持续承压，多家头部和品牌房企出现密集违约、展期现象，引发整个房地产行业信用危机。高周转、高负债、高杠杆模式难以为继，企业发展由“增量角逐”向“提质增效”转变



全国宏观环境——【小结】

2021年我国经济实现强劲增长，经济前景持续向好；

房地产行业在密集调控和金融信贷收紧作用下由热转冷，中央定调支持合理住房需求，政策在“三稳”目标下，有望缓和改善

中央延续“房住不炒”，政策从土地端改革、金融端管控、房产税推进等方面入手，逐渐完善楼市调控长效机制。随着调控政策显效，销售市场及土地市场明显降温，房企暴雷频现，年底中央频繁释放维稳信号，重塑行业信心，调控迎来转折期。

政策环境

2021年货币政策坚持稳健取向，融资、信贷环境整体偏紧，年末降准降息，增加资金流动性。房企融资、信贷政策适度纠偏，融资、居民信贷出现边际改善。

金融环境

经济形势

疫情反复下，我国经济增速实现8.1%的强劲增长，固投、社消、进出口总额等重要指标持续向好，反映出经济高质量发展和结构转型升级取得新成效。经济发展长期向好。

行业表现

全年商品房销售面积与销额再创新高，房地产开发投资额增速、新开工面积增速，土地购置面积，受政策端去杠杆化系列影响明显下滑，多个城市房价由涨转跌，企业拿地热情下降，房地产行业进入下行周期。



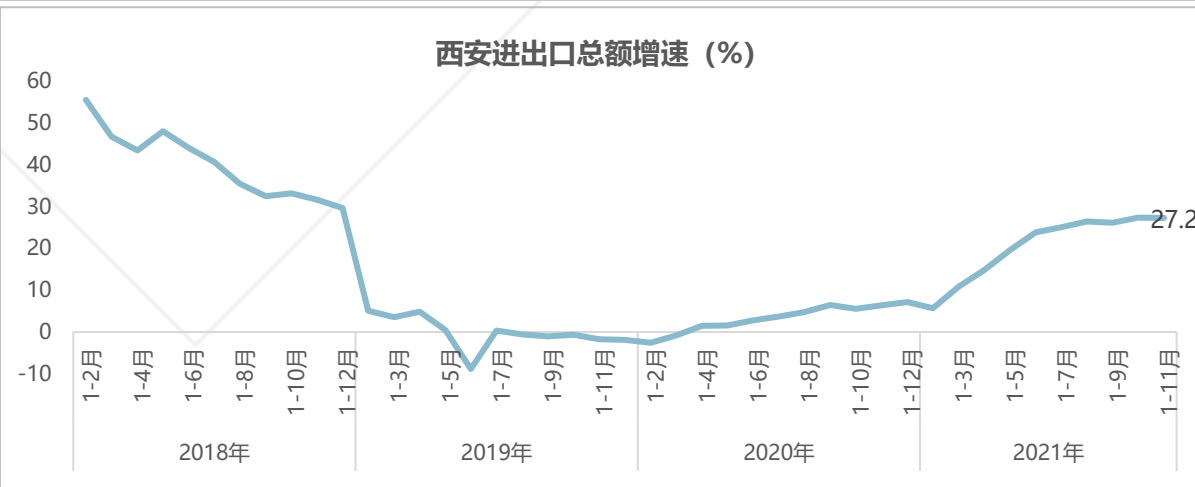
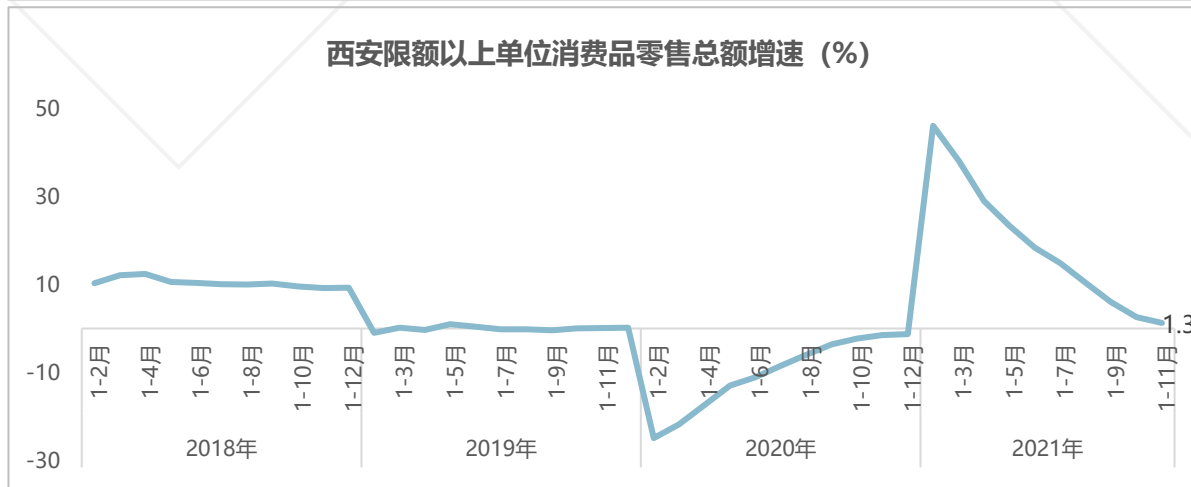
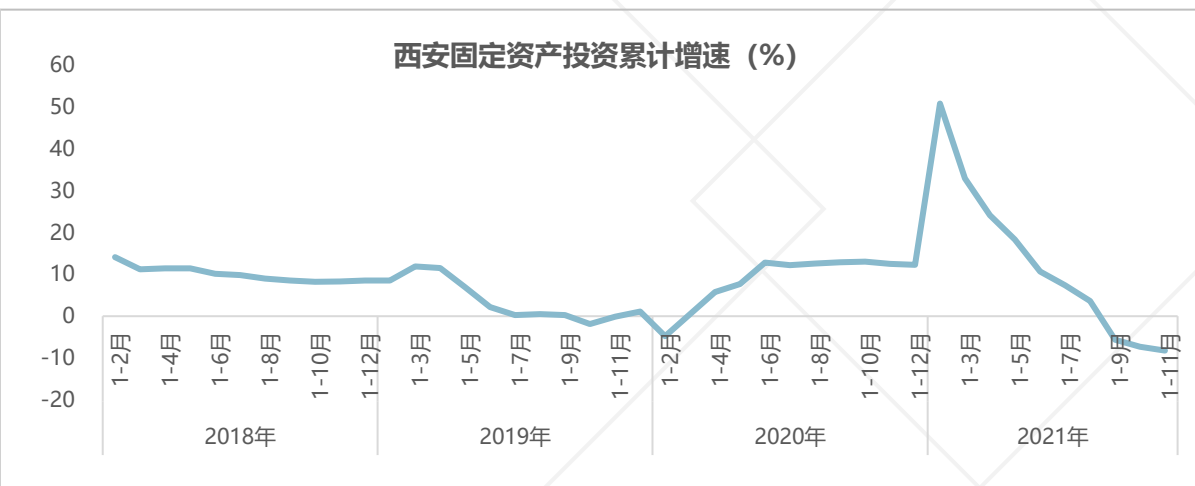
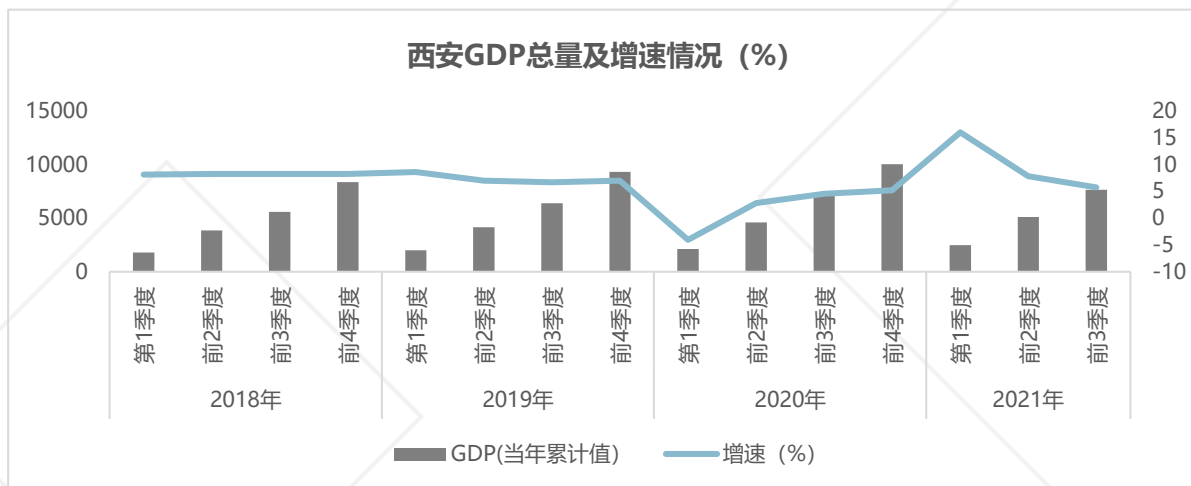
02

西安宏观背景

西安宏观背景——【城市经济】

2021年西安经济受固投和消费下滑影响，前三季度GDP仅增长5.7%，四季度受疫情影响，社会发展遭遇较大冲击，全年经济增速放缓

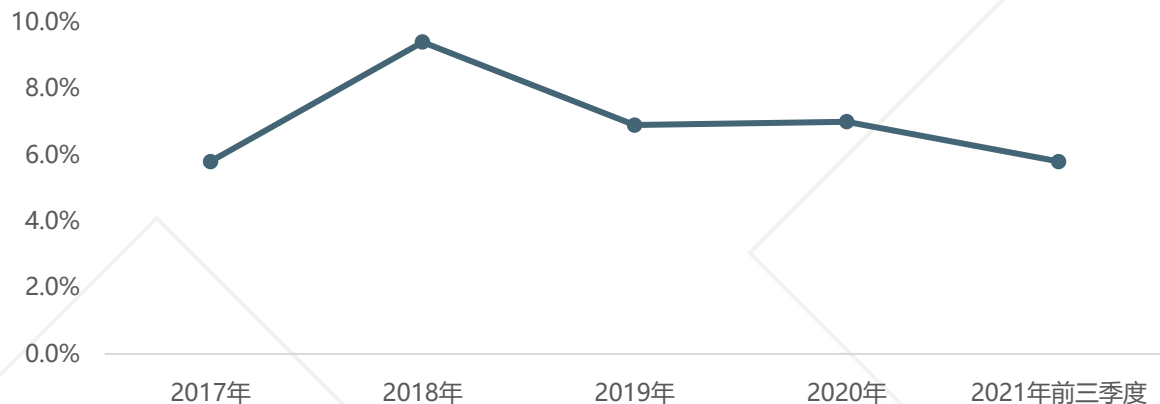
2021年前三季度西安GDP总量7639亿元，同比仅增长5.7%，低于全国平均水平4.1个百分点。三驾马车中仅进出口表现相对较好，前11月出口增速达27.2%；固定资产投资与社会消费品零售总额则明显失速，前11月固投增速同比下降8.2%，社消增速同比增长仅1.3%。



西安宏观背景——【城市经济】

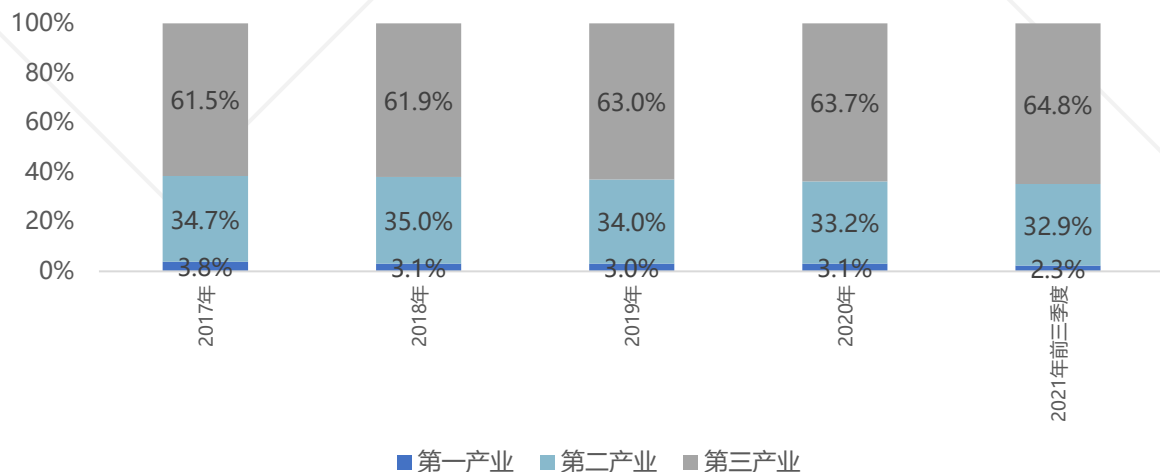
前三季度西安先进制造业、高新技术制造业等保持较快增长，城市产业结构持续优化升级，为经济高质量发展提供新的发展动力

西安规模以上工业增加值增速



- 第一产业：2021年前3季度第一产业增加值176.56亿元，同比增长4.7%；
- 第二产业：2021年前3季度第二产业增加值2510.08亿元，同比增长3.3%。全市规模以上工业增加值同比增长5.8%。从行业看，战略性新兴产业产值同比增长31.4%，高技术制造业产值同比增长26.7%。计算机、通信和其他电子设备制造业总产值增长35.6%，汽车制造业增长16.9%，电气机械和器材制造业增长51.2%；
- 第三产业：2021年前3季度第三产业增加值4952.51亿元，同比增长7.0%。

西安三产结构

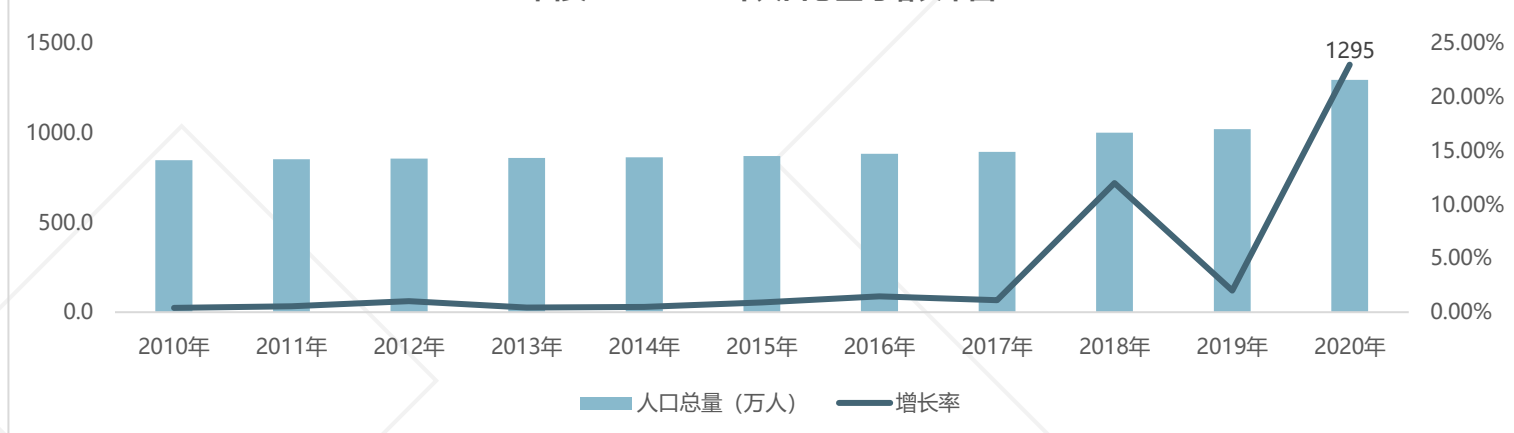


西安宏观背景——【城市人口】

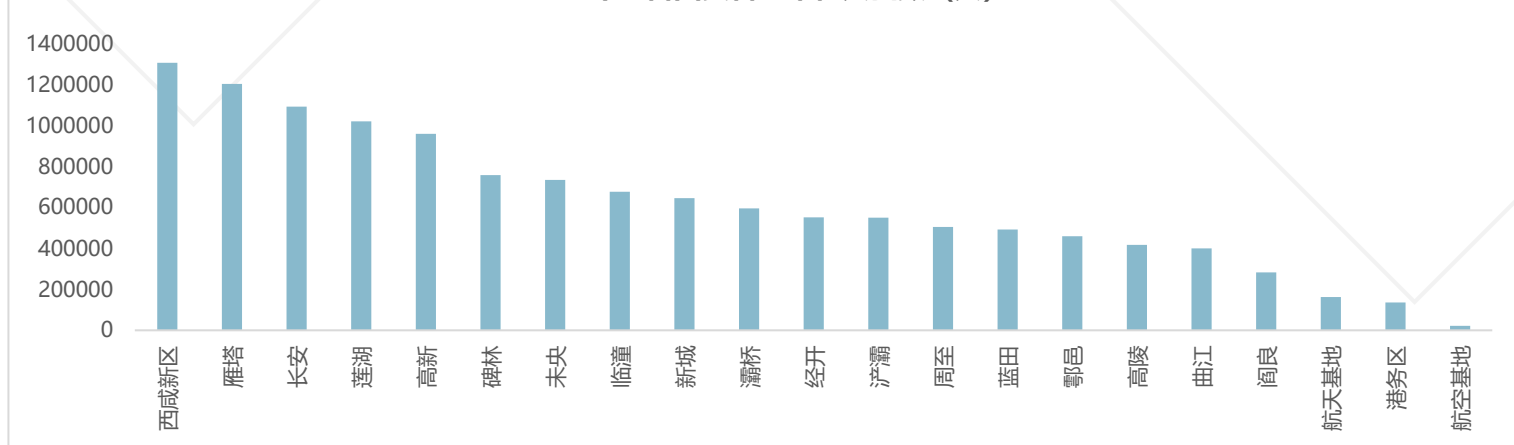
西安晋升千万级人口特大城市，人口增量排名全国第四，年轻人口占比高，基础优势充足，为拉动城市经济，支撑楼市发展提供坚实基础

5月19日，陕西第七次全国人口普查显示：全省常住人口3952.9万人，与2010年第六次全国人口普查的3732.7万人相比，十年共增加220.2万人，增长5.9%，年平均增长率为0.6%。西安作为陕西省会城市，人口总量达1295.3万人，占全省人口比重32.8%。比2019年增加274.9万，比2010年增加448.5万人，增长53%，人口增量全国排名前三，北方排名第一。

西安2010-2020年人口总量与增长率图



2020年七普西安各区常住人口数 (人)



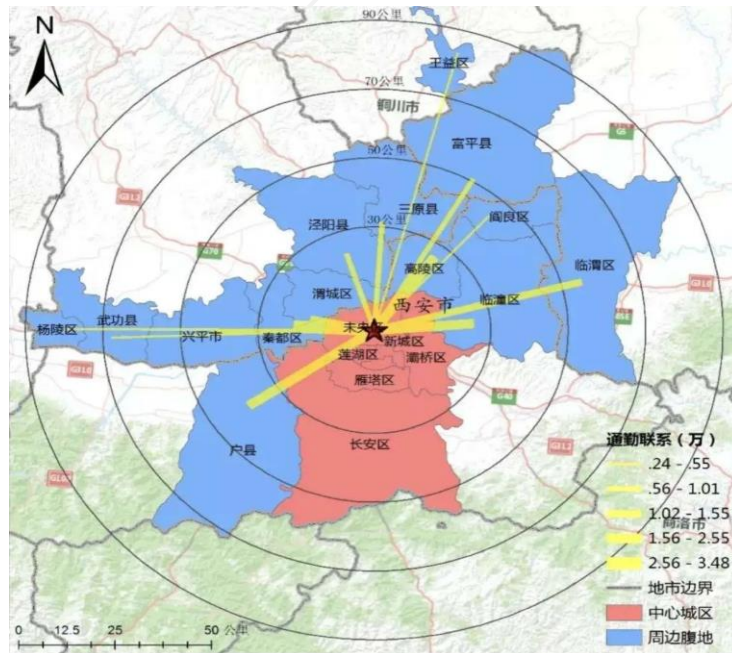
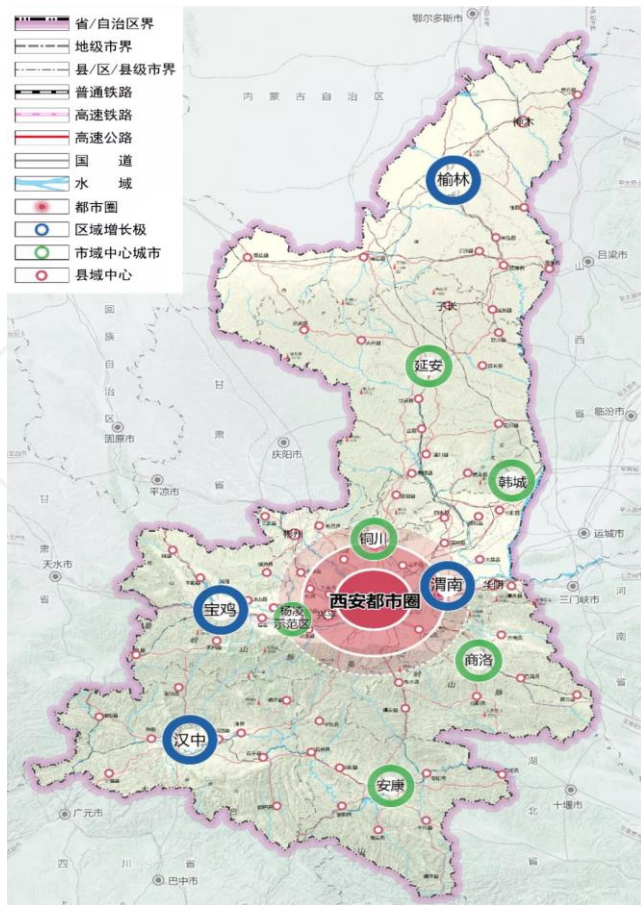
第七次全国人口普查超大、特大城市人口基本情况

城市	人口数 (万)	其中城区人口 (万人)	0-14岁人口占比 (%)	15-59岁人口占比 (%)	60岁及以上人口占比 (%)
上海	2487	1987	9.80%	66.82%	23.38%
北京	2189	1775	11.84%	68.53%	19.63%
深圳	1749	1744	15.08%	79.59%	5.33%
重庆	3205	1634	15.91%	62.22%	21.87%
广州	1868	1488	13.87%	74.72%	11.41%
成都	2094	1334	13.28%	68.74%	17.98%
天津	1387	1093	13.47%	64.87%	21.66%
武汉	1245	995	13.05%	69.72%	17.23%
东莞	1047	956	13.12%	81.41%	5.47%
西安	1295	928	15.54%	68.41%	16.05%
杭州	1194	874	13.02%	70.12%	16.87%
佛山	950	854	15.10%	74.37%	10.52%
南京	931	791	12.75%	68.27%	18.98%
沈阳	907	707	11.40%	65.35%	23.24%
青岛	1007	601	15.41%	64.31%	20.28%
济南	920	588	16.44%	63.60%	19.96%
长沙	1005	555	16.64%	68.03%	15.33%
哈尔滨	1001	550	10.46%	67.56%	21.98%
郑州	1260	534	19.05%	68.11%	12.84%
昆明	846	534	14.98%	70.62%	14.40%
大连	745	521	11.65%	63.64%	24.71%

西安宏观背景——【城市规划】

西安都市圈即将获批，未来将构建“一核一轴、两翼三区、多组团”的发展格局，辐射带动咸阳、渭南、铜川、杨凌等城市高速发展

陕西省发改委发布全省“十四五”规划《纲要》，明确指出：未来5年要以城市群和都市圈建设为重点，提升新型城镇化质量和水平，培育建设西安都市圈。同时提出西安都市圈是关中平原城市群的核心区域，是西部地区重要的经济中心、文化中心、科技创新中心、对外交往中心。



注：2020年4月，国家发改委发布《2020年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》明确提出支持南京、西安、福州、成都编制都市圈实施发展规划。目前南京、福州、成都都市圈发展规划均已获得国家发改批复，《西安都市圈发展规划》现已上报国家发改委，待批复。

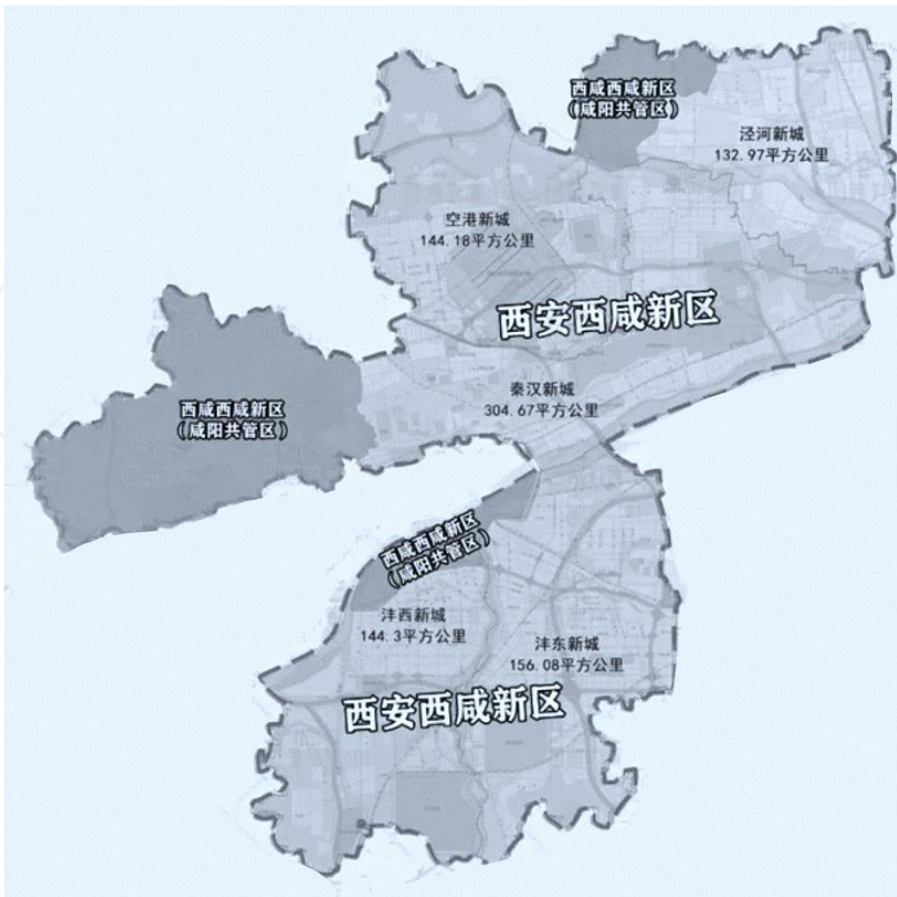
西安都市圈

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

西安宏观背景——【城市规划】

西安市全面接管西咸新区，进一步提高大西安综合承载和资源配置能力，增强城市发展动力，并为城市群、都市圈的发展奠定基础

2021年6月30日，陕西发改委发布《关于西安市全面接管西咸新区的指导意见》，明确提出：西咸新区规划范围的882平方公里将被划分为西咸新区直管区和西安（西咸新区）—咸阳共管区。西咸新区直管区国土空间规划纳入西安市国土空间规划统一编制，由西安市全面管理，负责辖区内的行政、经济和社会管理事务。西安（西咸新区）—咸阳共管区，由咸阳市在《西咸新区总体规划》框架下，负责辖区内的行政、经济和社会管理事务。



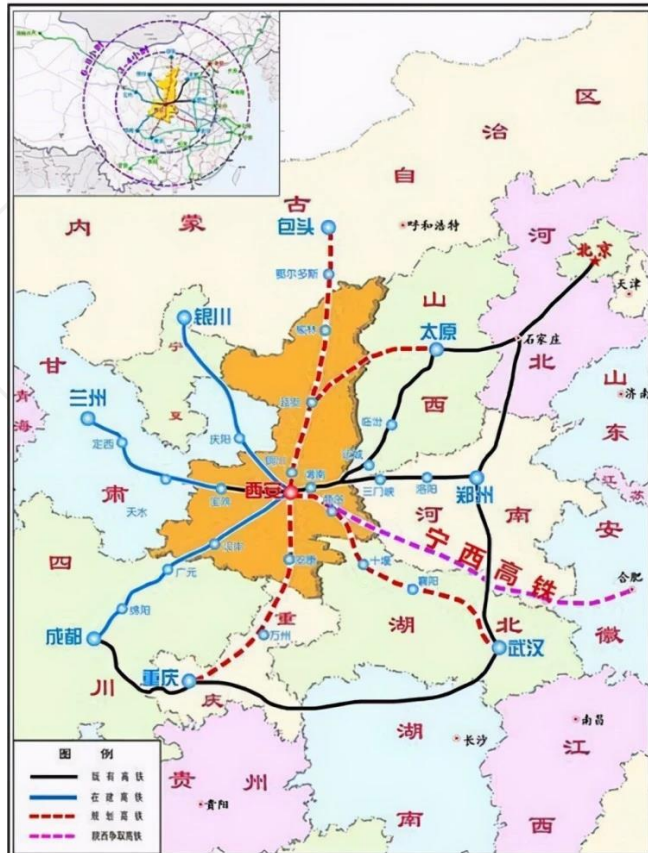
西咸新区发展历程

- 2009年，《关中—天水经济区发展规划》提出“加快推进西咸一体化建设，着力打造西安国际化大都市”。西安沣渭新区、咸阳泾渭新区相继成立，西咸新区雏形出现。
- 2011年，《西咸新区总体规划（2010—2020年）》正式发布，提出西咸新区管理体制调整为“省市共建，开发建设以省为主”。
- 2014年，西咸新区成为第七座国家级新区。
- 2017年，西咸新区划归西安代管。
- 2021年，西咸新区规划范围的882平方公里将被划分为西咸新区直管区和共管区，直管区由西安市全面管理，共管区由咸阳市负责辖区内的行政、经济和社会管理事务。
 - ✓ 西安全面管理的辖区包含沣东新城、沣西新城、泾河新城（除泾阳县的泾干街道）、秦汉新城（除兴平市的南位镇、秦都区的双照街道）、空港新城。
 - ✓ 咸阳管理辖区则是2017年托管给西咸新区的15个乡镇街道中的一部分，例如泾阳县的泾干街道，秦都区的双照街道、陈阳寨街道，兴平市的南位镇。

西安宏观背景——【交通基建】

西康高铁、西十高铁正式开建，地铁14号线开通，地铁四期工程启动招标，建成后极大改善城市交通，助推社会经济良性发展

- 6月29日，西安至安康高速铁路正式开工建设，全线设西安东、太河、柞水西、镇安西、桐木、安康西6个车站，建设工期预计5年；
- 6月29日，西安地铁14号线正式开通运营，该线路将与既有机场城际铁路贯通运营，统一为地铁14号线；
- 9月8日，西安市城市轨道交通第四期建设规划系列项目启动招标。据悉，四期工程将由12条城市轨道交通线路及4条支线构成，总里程833公里；
- 12月27日，西十高铁陕西段正式开工，设站7个，其中新建6个（西安东站、蓝田站、商洛西站、山阳站、漫川关站、郧西站），预计2026年6月竣工。




西安地铁 XIAN METRO

2021年版西安城市轨道交通线网规划资源共享专题研究项目招标公告

来源：西安地铁 责任编辑：西安地铁 浏览次数：527

1. 招标条件
本招标项目2021年版西安城市轨道交通线网规划资源共享专题研究项目业主（招标人）为西安轨道交通集团有限公司，该项目为第四期建设规划的前置研究项目，建设资金来自政府支付项目资本金，项目已具备招标条件，现进行公开招标。
2. 项目概况与招标范围
2.1 项目概况，西安城市轨道交通已获批准建设12条地铁线路，即线网中的1、2、3、4、5、6、8、9、10、14、15、16号线，总里程约393公里，本次招标研究的资源共享线网方案，为专业线网规划报告附件，由24条线及4条支线路组成，包含上述已获批准的12条线路，总里程约1238公里，线网呈“棋盘+环+放射”形态，分为城市轨道交通和市域线两个层次。



西安宏观背景——【招商引资】

西安招商引资签约项目590个、总投资超7800亿元；集中开工项目329个，其中先进制造业占比36%，优化产业结构，助推经济高质量发展

- 3月，2021年西安市产业项目集中签约大会：签约项目215个、总投资3037.3亿元，重点项目如恒大重大产业基地项目、陕汽商用车零部件产业园项目、中建方程创芯园项目、长安汇通项目、长安信托总部项目等；
- 5月，第五届丝绸之路国际博览会暨中国东西部合作与投资贸易洽谈会：累计签约330余个项目，总投资超过4035亿元；
- 9月，西咸新区投资环境说明会：集中签约49个项目，总投资达883.58亿元，其中，42个项目落户秦创原创新驱动平台总窗口，总投资额达675.58亿元。



时间	集中开工项目个数	总投资额 (亿元)	年计划投资额 (亿元)	先进制造业年度投资额 (亿元)	先进制造业占比	典型项目
2021年1季度	83	2580	531	161	30%	“一带一路”临港产业园
2021年2季度	83	795	225	137	61%	隆基绿能年产15GW高效单晶电池项目
2021年3季度	63	629	145	53	37%	众迪新能源汽车配套项目
2021年4季度	100	651	123	13	11%	大唐网络5G创新生产中心
2021年年度	329	4655	1024	364	36%	——

西安宏观背景——【楼市政策】

2021年西安紧跟中央房地产政策调控风向，从土地端、供应端、需求端、二手房端层层加码调控，夯实“房住不炒”

2月10日，发放财政补贴推动住房租赁市场发展

西安市住建局和财政局联合印发《西安市支持住房租赁市场发展财政资金补助和奖励办法》的通知，推动住房租赁市场健康发展。

3月15日，规范房地产市场秩序

西安市住建局发布《进一步规范房地产市场秩序有关问题》通知，加强购房资格、资金核验，规范商品房销售、存量房交易秩序，规范涉房信息发布行为并加大检查监督力度。

3月23日，加强预售资金监管

西安市住建局印发《西安市商品房预售资金监督管理办法的通知》，预售资金全部存入专用监管账户，开发企业不得直接收取，实行全程监管核拨，优先用于工程建设。

6月11日，自持租赁住房政策

西安市住建局印发《西安市租赁住房房源筹集工作实施细则(试行)》，通过新建租赁住房，非住宅用房改建，盘活存量住房加快筹集租赁住房，完善供应体系。

5月24日，租赁房源发布需核验

西安市住建局发布《关于推动我市住房租赁网签备案和资金监管相关工作的通知》，发布租赁房源需进行房屋权属核验，保证发布房源真实性。

3月30日，限购升级&土地两集中出让

西安市政府发布《关于建立房地产联动机制促进房地产市场平稳健康发展的通知》，调整供地节奏和规则，升级调控，调整刚需购房门槛，建立房地联动机制推行土地“两集中”出让。

7月9日&10月13日，二手房指导价

西安市住建局发布《关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知》，并发布首批102个二手住房成交参考价格。10月13日公布第二批103个小区成交指导价，引导市场理性交易，稳定市场预期。

8月30日，扩大限购范围&升级限购措施

西安市政府发布《西安市人民政府办公厅关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》，扩大限购范围，强化限购措施，加强房地产金融管理，完善住房保障体系建设，规范房地产市场秩序等六个方面提出12条措施。

10月29日，配建自持租赁住房

西安市住建局发布《关于进一步加强对配建自持租赁住房管理的通知》，本市行政区域内新出让商品住宅用地，应按照土地“招拍挂”竞拍确定的宗地上住宅规划建筑面积配建比例，足额建设自持租赁住房，自持年限不低于10年。

西安宏观背景 —— 【重点政策】

西安相继出台3.30政策、8.30政策，提高限购门槛、扩大限购范围，升级限售条件、以打击投资炒房行为，促进行业回归居住属性

西安市住房和城乡建设局
西安市轨道交通建设办公室

首页 新闻 政府信息公开 服务 互动

请输入搜索关键词

首页 / 政务 / 政府信息公开目录 / 法规文件 / 部门文件 / 正文

西安市人民政府办公厅关于建立房地联动机制促进房地产市场平稳健康发展的通知

索引号	1161010001335318XX/2021-000153	主题分类	城乡建设、环境保护、房地产管理\商品房
发布机构	西安市人民政府办公厅	成文日期	2021-03-30
发文字号	市政办发〔2021〕20号	发布日期	2021-03-31 00:07
有效性	有效	生效日期	2021-03-30
摘要	各区、县人民政府，市人民政府各工作部门、各直属机构：为坚决贯彻落实党中央、国务院“房子是用来住的、不是用来炒的”决策部署，进一步稳地价、稳房价、稳预期，切实促进我市房地产市场持续平稳健康发展，经市政府同意，现将有关事项通知如下：一、建立完善房地联动机制（一）结合城市发展、人口流入、住房库存等因素，合理确定年度住宅用地供应规模，科学调节供地节奏。		

【字体：大 中 小】 打印 保存

西安市住房和城乡建设局
西安市轨道交通建设办公室

首页 新闻 政府信息公开 服务 互动

请输入搜索关键词

首页 / 政务 / 政府信息公开目录 / 法规文件 / 部门文件 / 正文

西安市人民政府办公厅关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知

索引号	1161010001335318XX/2021-000481	主题分类	城乡建设、环境保护、房地产管理\城乡建设
发布机构	西安市人民政府办公厅	成文日期	2021-08-28
发文字号	市政办发〔2021〕35号	发布日期	2021-08-30 16:52
有效性	有效	生效日期	2021-08-30
摘要	各区、县人民政府，市人民政府各工作部门、各直属机构：为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，着力稳地价、稳房价、稳预期，经市政府同意，现就进一步促进房地产市场平稳健康发展有关事项通知如下：		

【字体：大 中 小】 打印 保存

2021年重点调控政策内容：

1、提高限购门槛

新落户满1年并且连续缴纳12个月社保或个税方可购买第1套房（人才、退役军人除外）；新落户满三年方可在限购区购买第2套商品住房；夫妻离异前拥有2套及以上住房的，离异后1年内任何一方不得在限购区域购房；E类人才需连续缴纳12个月社会保险或个人所得税，可在限购区域购买1套商品住房。

2、升级限售条件

新房网签备案、二手房《不动产权证书》满5年方可交易。

3、升级限价政策

经市政府同意，自8月28日起，全市商品住房价格需统一在西安市住房和城乡建设局门户网站公示，不再在各区政府、开发区管委会门户网站公示。

4、扩大限购范围

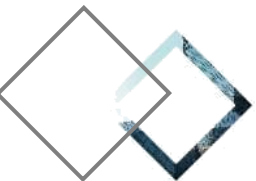
沣西新城高桥街道、马王街道纳入限购、限售范围。沣东，沣西高桥、马王，实施与城六区、高新、经开、曲江、浐灞、港务区、航天、临潼、长安等区域统一的住房销售管理政策。

5、完善住房保障体系

完善公共租赁住房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，单列租赁住房用地计划，推进住房租赁试点工作，满足新就业家庭等群体合理住房需求。

6、规范房地产市场秩序

夯实城市发展主体责任，聚焦解决房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域群众反映强烈、社会关注度高的突出问题，加强商品住房项目销售方案管理，优先满足居民家庭首套住房需求，逐步实现房地产市场秩序明显好转。



西安宏观背景 —— 【重点政策】

西安深化商品房预售资金监管机制，对重点监管资金设置6个使用节点，杜绝开发商截留、逃避资金监管行为，倒逼房企提升资金运作能力，促进楼市健康平稳发展

3月23日，由西安市住房和城乡建设局、西安住房公积金管理中心、中国人民银行西安分行营业管理部联合印发的《西安市商品房预售资金监督管理办法》正式对外发布，从总则、专用账户设立及监管协议签订、资金收存、使用与监管解除、监督与管理、附则六个方面共三十一条进一步明确了预售资金监管的程序及要求。4月1日起施行，有效期5年。

《西安市商品房预售资金监督管理办法》重要内容

- 涵盖本市行政区域内经预售许可的商品房开发项目；
- 商品房预售资金监管期限，自核发《商品房预售许可证》始，至开发项目监管楼幢办理不动产首次登记后止；
- 要求定（订）金（包括诚意金、认筹金等形式）、首付款、按揭贷款、分期付款等所有形式的全部房款必须直接进入监管账户。开发企业不得直接收取或另设账户收存购房人的购房款；
- 预售资金优先用于商品房开发项目所需的建设施工进度款、设备材料款、缴纳法定税费等与本工程相关的费用；
- 商品房预售资金使用计划原则上应按照主体结构验收、竣工验收、竣工验收备案、完成不动产首次登记等环节设置资金使用节点；
- 商品房预售资金按照商品房开发项目建设进度核拨。完成主体结构验收前，累计申请使用资金额度不得超过重点监管资金总额的50%；完成竣工验收前，累计申请使用资金额度不得超过重点监管资金总额的95%；完成竣工验收备案前，累计申请使用资金额度不得超过重点监管资金总额的99%。完成不动产首次登记后，可以申请提取剩余1%的重点监管资金；
- 7层以上（不含7层）的建筑，增加建设层数达三分之一节点、建设层数达三分之二节点，累计申请使用资金额度分别不得超过重点监管资金总额的20%和35%；
- 根据工程建设需要和实际情况，在上述比例范围内，开发企业可分多次提取预售资金，确保各阶段工程建设顺利进行。

西安宏观背景 —— 【重点政策】

为促进房地产市场平稳健康发展，西安建立二手住房交易参考价格机制，以引导买卖双方理性交易，抑制二手房价格恶意上涨；政策出台后市场活跃度急速下降，客户卖一买一置换路径受阻，对新房市场形成降温影响

2021年西安二手房政策汇总

3.30

首提二手住房交易参考价格发布机制

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

7.9

首批102个二手住房成交参考价格公布

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

10.13

第二批103个二手住房成交参考价格发布

10月13日，西安市住房和城乡建设局公布第二批103个小区成交指导价，引导市场理性交易，稳定市场预期。

西安市住房和城乡建设局
西安市轨道交通建设办公室

首页 新闻 政府信息公开 服务 互动

请输入搜索关键词

首页 / 政务 / 政府信息公开目录 / 政务信息 / 最新通知 / 正文

关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知

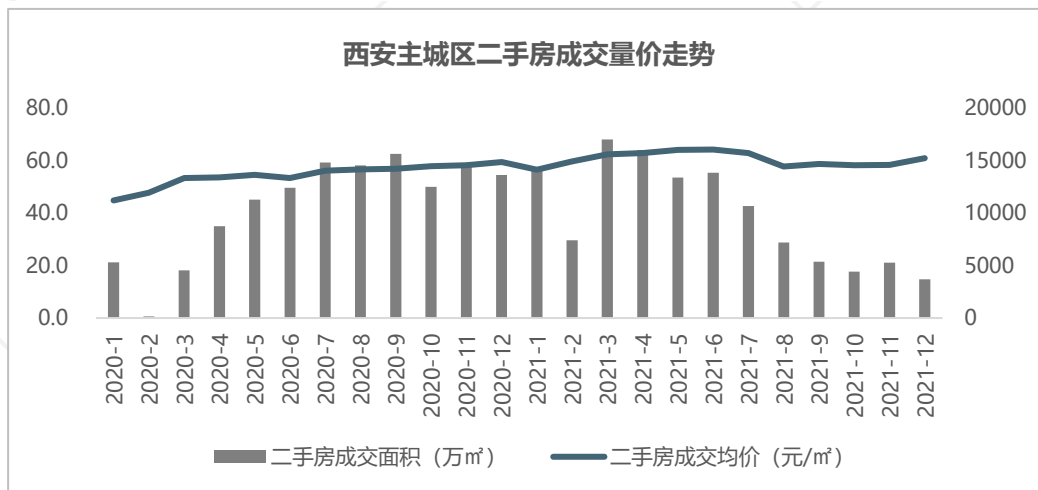
索引号	1161010001335318XX/2021-000203	发布日期	2021-07-08 15:27	来源	住房和城乡建设局
内容概述	为坚决贯彻“房子是用来住的，不是用来炒的”定位精神，落实《关于建立房地联动机制促进房地产市场平稳健康发展的通知》有关规定，促进二手住房市场信息透明，经市政府同意，现通知如下：				

【字体：大 中 小】 打印 保存

各有关单位：

为坚决贯彻“房子是用来住的，不是用来炒的”定位精神，落实《关于建立房地联动机制促进房地产市场平稳健康发展的通知》（市政办发〔2021〕20号）有关规定，促进二手住房市场信息透明，经市政府同意，现通知如下：

一、西安市房产交易管理中心以住宅小区为单位，充分参考二手房网签成交价格、评估价格等因素，经调查分析，形成二手房成交参考价格，在西安市住房和城乡建设局官方网站、微信公众号等网络平台发布。



 西安宏观背景——【小结】

西安经济增长失速，叠加疫情冲击，城市经济发展迎来巨大挑战；

疫后政府有望从基建与房地产投资发力，促进经济恢复，西安楼市在经过2021年的密集调控后，或将迎来政策的边际改善

城市经济

受固投和消费下滑拖累，前3季度西安经济增长明显降速，叠加疫情冲击，经济发展短期迎来巨大挑战。

西安晋升千万级人口特大城市，基础优势充足，为拉动城市经济，支撑楼市发展提供坚实基础。

城市建设

西安全面代管西咸新区，进一步增强城市发展动力，并为西安构建“一核一轴、两翼三区、多组团”发展新格局的都市圈奠定基础。

西康高铁、西十高铁正式开建，地铁14号线开通，地铁四期工程启动招标，建成后极大改善城市交通，助推社会经济良性发展。

楼市政策

2021年西安楼市调控频繁，从建立房地联动机制，推行土地“两集中”，到提高限购门槛、扩大限购范围、升级限售条件、建立二手住房交易参考价格机制，楼市调控层层加码以遏制楼市过热，促进楼市回归居住属性。

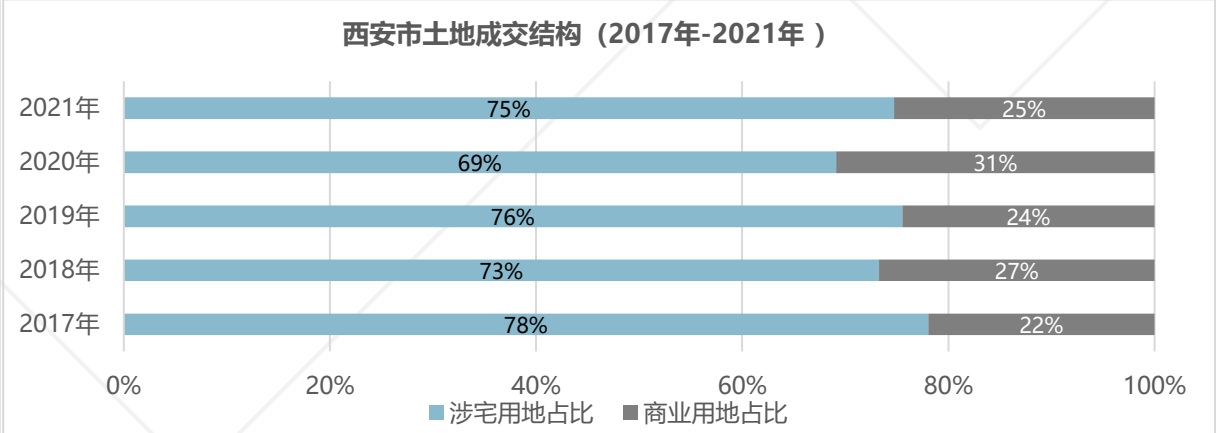
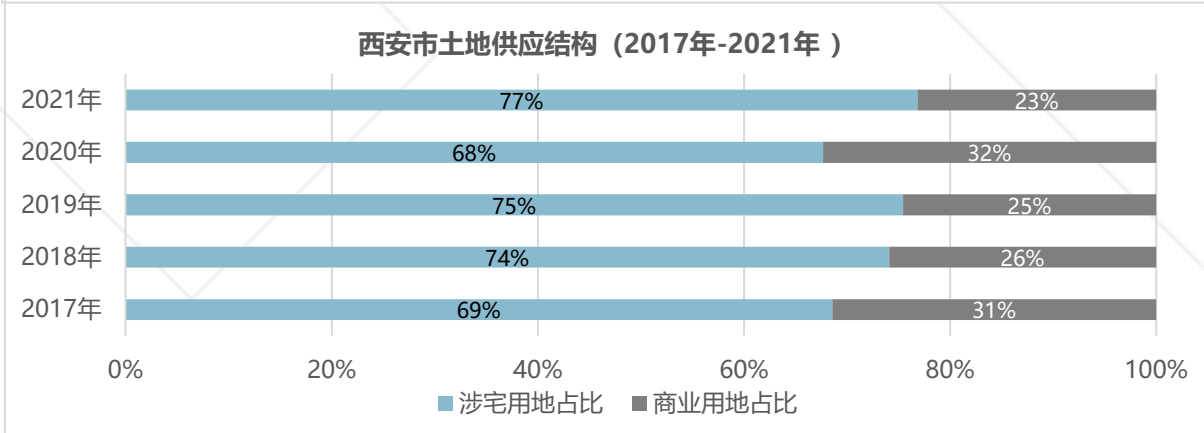
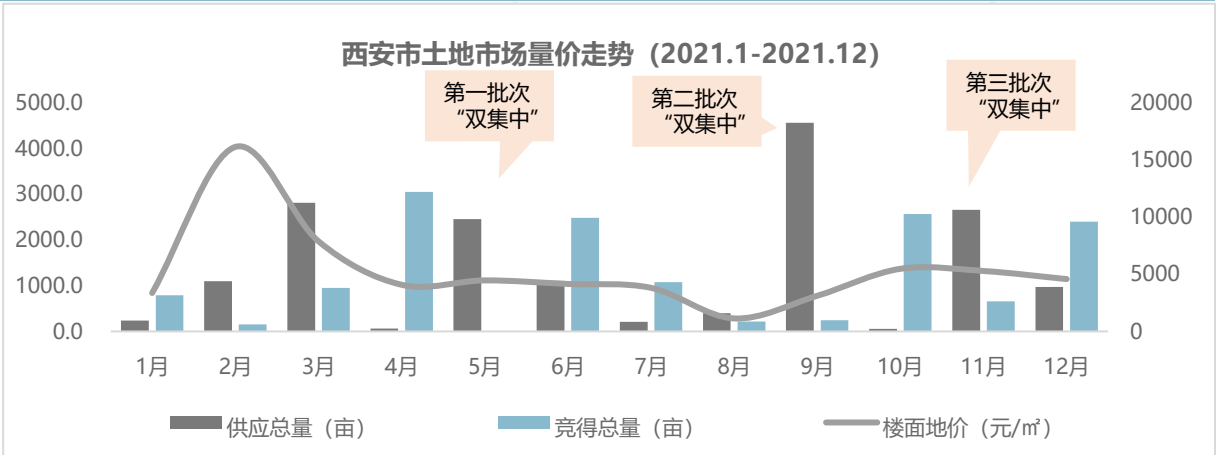
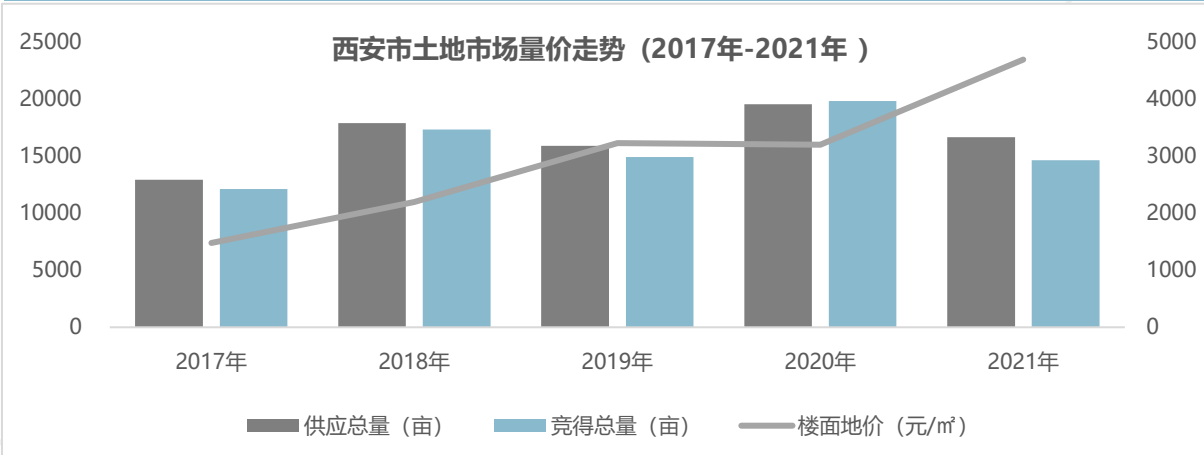


03

土地市场

土地市场——【整体供销】

房企三道红线+银行两道红线+供地两集中之下，房企拿地意愿与拿地能力双双受限，致使土拍市场由热转冷。2021全年土地供销规模双降，价格在主城区多宗优质地块成交带动下再创新高

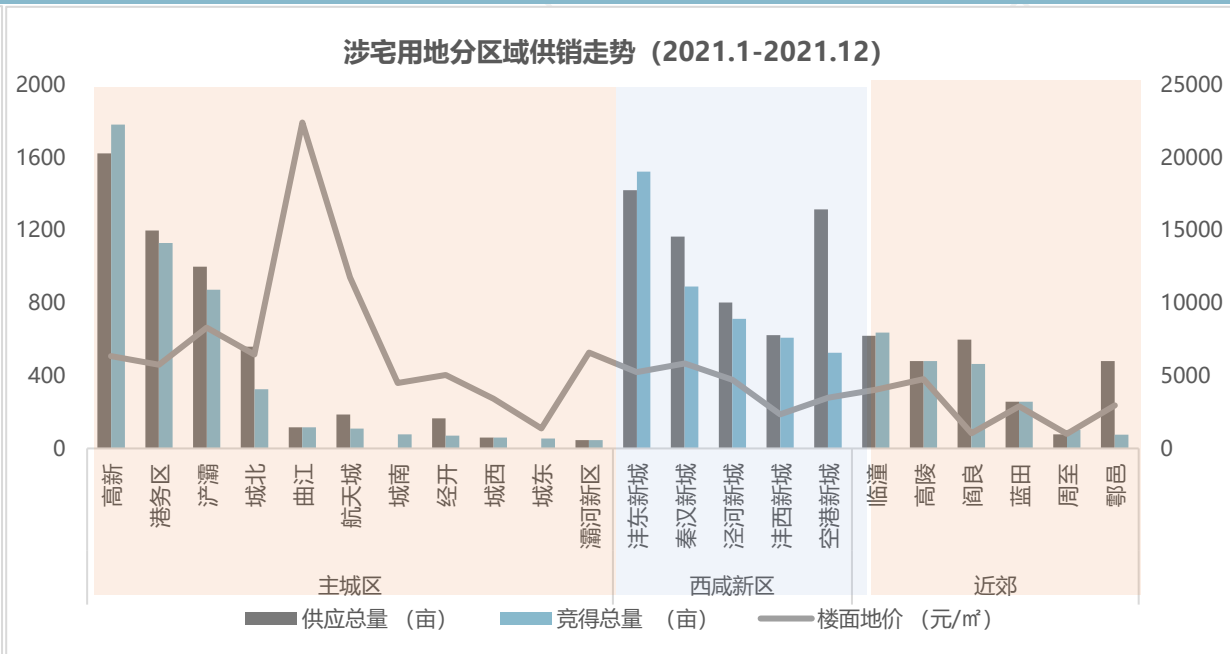
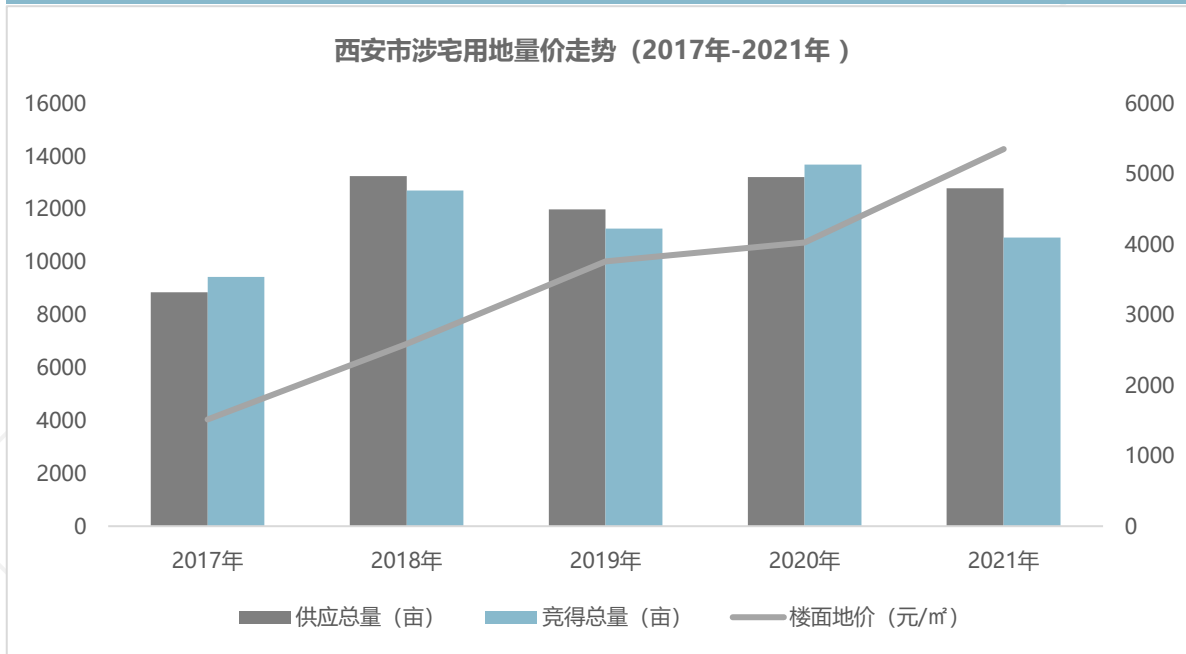


数据统计范围：灞灞、城北、城东、城南、城西、港务、高新、航天、经开、临潼、曲江、航天、高陵、鄠邑、蓝田、周至、阎良、长安、沣东、沣西、秦汉、空港、泾河等区域

- ✓ **供应**：2021年全市供应土地311宗，供应面积16655.5亩，同比**下降14.7%**；计容建面2959.1万㎡，同比**下降20.3%**；
- ✓ **成交**：2021年全市成交土地269宗，成交面积14622.1亩，同比**下降26.2%**；计容建面2517.6万㎡，同比**下降32%**；
- ✓ **地价**：2021年全市成交土地亩单价807万元/亩，同比**上涨34.9%**；成交楼面地价4688元/㎡，同比**上涨46.5%**；

土地市场——【涉宅用地】

2021年涉宅用地供应微缩，成交受供应收缩、土拍规则变化等因素影响明显下降。供地主力集中在主城区的高新和西咸新区的沣东新城以及空港新城，成交主力集中在主城区的高新、港务以及西咸新区的沣东新城，涉宅土地成交均价升至5357元/m²



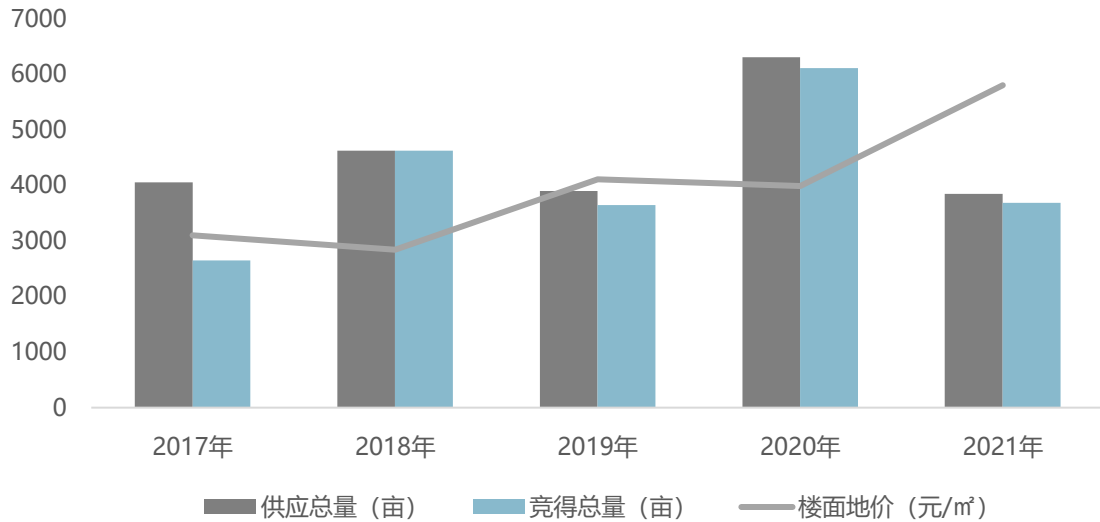
数据统计范围：灞灞、城北、城东、城南、城西、港务、高新、航天、经开、临潼、曲江、航天、高陵、鄠邑、蓝田、周至、阎良、长安、沣东、沣西、秦汉、空港、泾河等区域

- ✓ **供应**：2021年全市供应涉宅用地173宗，供应面积12800亩，同比**下降3.1%**，计容建面2231.8万m²，同比**下降8.2%**；分区域看：高新、沣东新城、空港新城位居涉宅用地供应前三，分别供应1622.9亩、1420.2亩和1315.1亩；
- ✓ **成交**：2021年全市成交涉宅用地153宗，成交面积10927.1亩，同比**下降20.2%**，计容建面1930.4万m²，同比**下降18.9%**；分区域看：高新、沣东新城、港务区位居涉宅用地成交前三，分别成交1780.9亩、1522.1亩和1130.5亩；
- ✓ **地价**：2021年全市成交涉宅用地亩单价946万元/亩，同比**上涨35.2%**；成交楼面地价5357元/m²，同比**上涨30.3%**；其中，曲江、航天城、灞灞位居全市涉宅用地成交楼面地价前三，分别为22412元/m²、11770元/m²和8315元/m²。

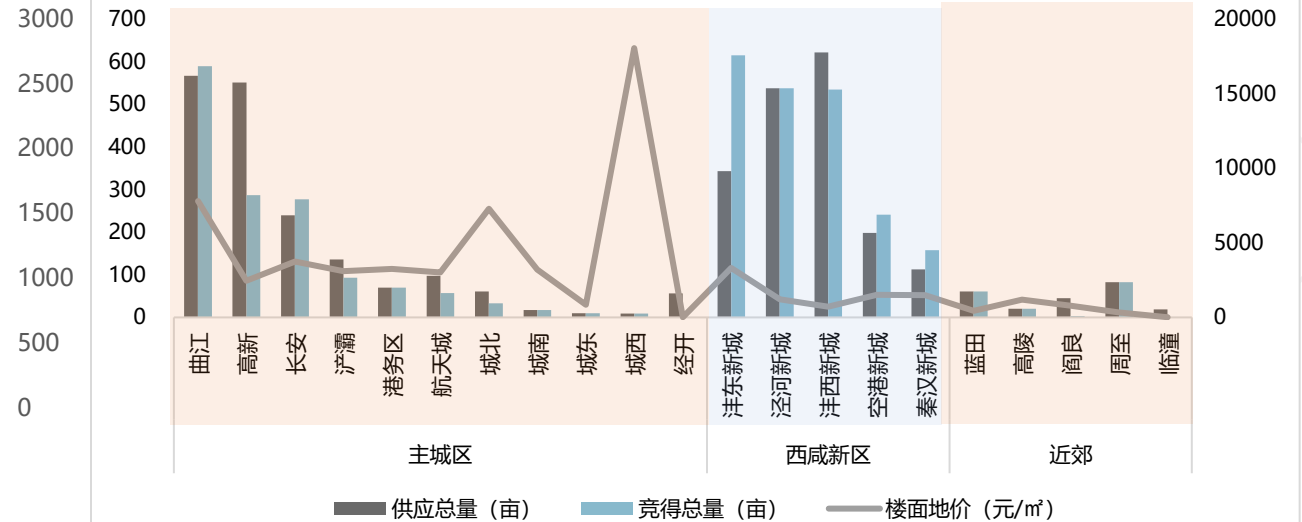
土地市场——【商服用地】

2021年西安商服用地市场急剧降温，土地供销大幅下降，地价小幅上扬；供应主要集中在西咸新区的沣西新城和主城区的曲江、高新，成交主要集中在西咸新区的沣东新城、泾河新城和主城区的曲江

西安市商服用地量价走势 (2017年-2021年)



商服用地分区域供销走势 (2021.1-2021.12)



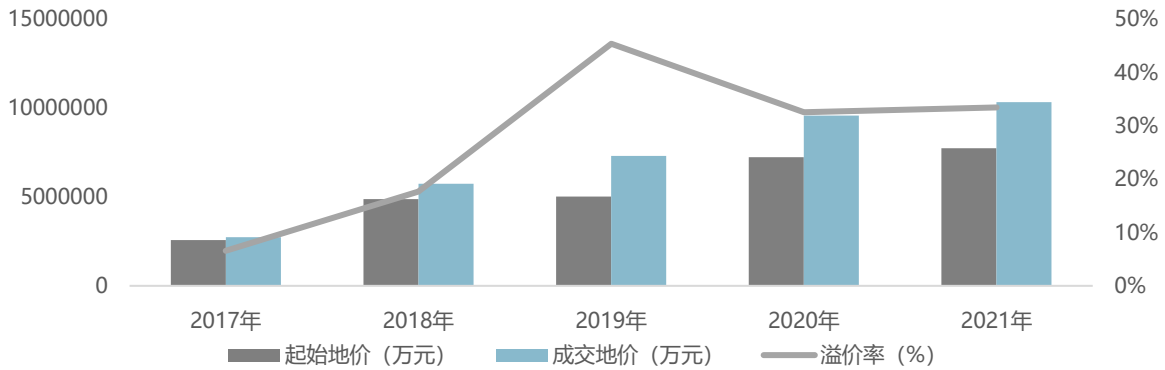
数据统计范围：浐灞、城北、城东、城南、城西、港务、高新、航天、经开、临潼、曲江、航天、高陵、鄠邑、蓝田、周至、阎良、长安、沣东、沣西、秦汉、空港、泾河等区域

- ✓ **供应**：2021年全市供应商服用地138宗，供应面积3855.5亩，同比**下降38.9%**；计容建面727.3万m²，同比**下降43.3%**；分区域看：沣西新城、曲江、高新位居商服用地供应前三，分别供应622.1亩、566.8亩和551.2亩；
- ✓ **成交**：2021年全市成交商服用地116宗，成交面积3695.0亩，同比**下降39.6%**；计容建面587.2万m²，同比**下降55.6%**；分区域看：沣东新城、曲江、泾河新城位居商服用地成交前三，分别成交615.3亩、589.3亩和537.8亩；
- ✓ **地价**：2021年全市成交商服用地亩单价396万元/亩，同比**上涨6.9%**；成交楼面地价2490元/m²，同比**上涨45.5%**；其中，城西、曲江、城北位居商服用地成交楼面地价前三，分别为18057元/m²、7802元/m²和7276元/m²。

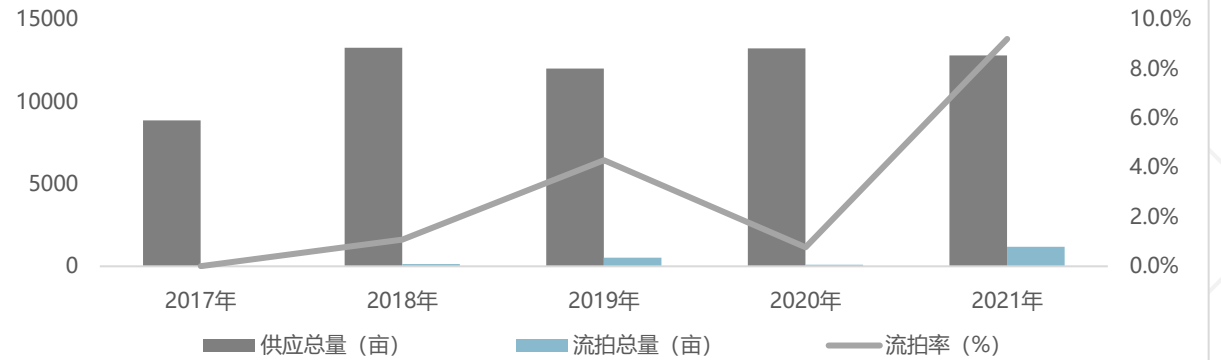
土地市场——【市场特征】

受政策强度不断加大影响，土地市场溢价率平稳，流拍率增加。主城区的曲江和远郊的蓝田、高陵在2021年迎来较高市场关注度，房企拿地溢价率较高。鄠邑、空港新城则呈现低溢价、高流拍率的特征

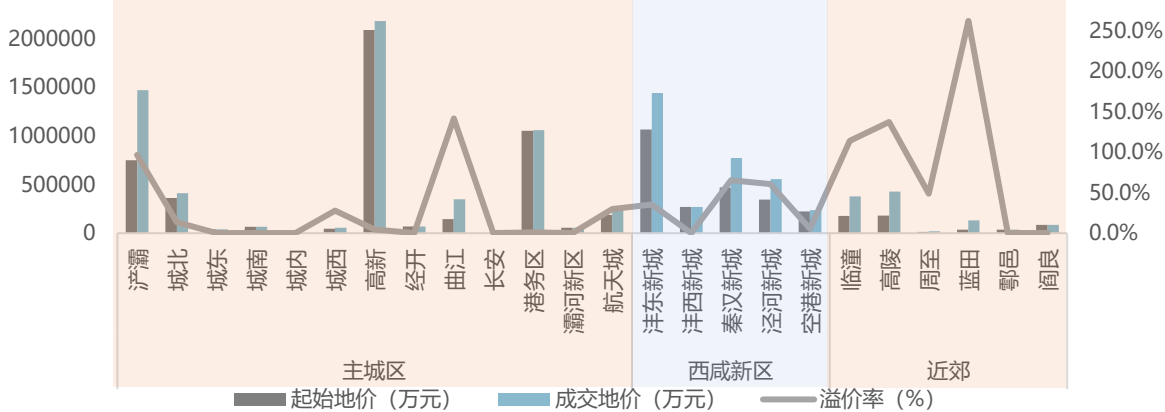
西安市涉宅用地溢价率走势 (2017年-2021年)



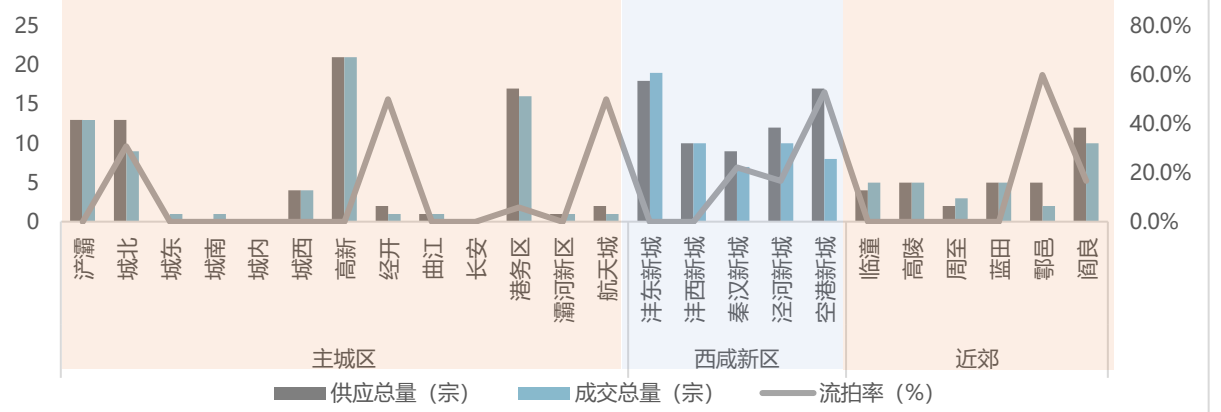
西安市涉宅用地流拍率走势 (2017年-2021年)



西安市各区域涉宅用地溢价率走势 (2021.1-2021.12)



西安市各区域涉宅用地流拍率走势 (2021.1-2021.12)

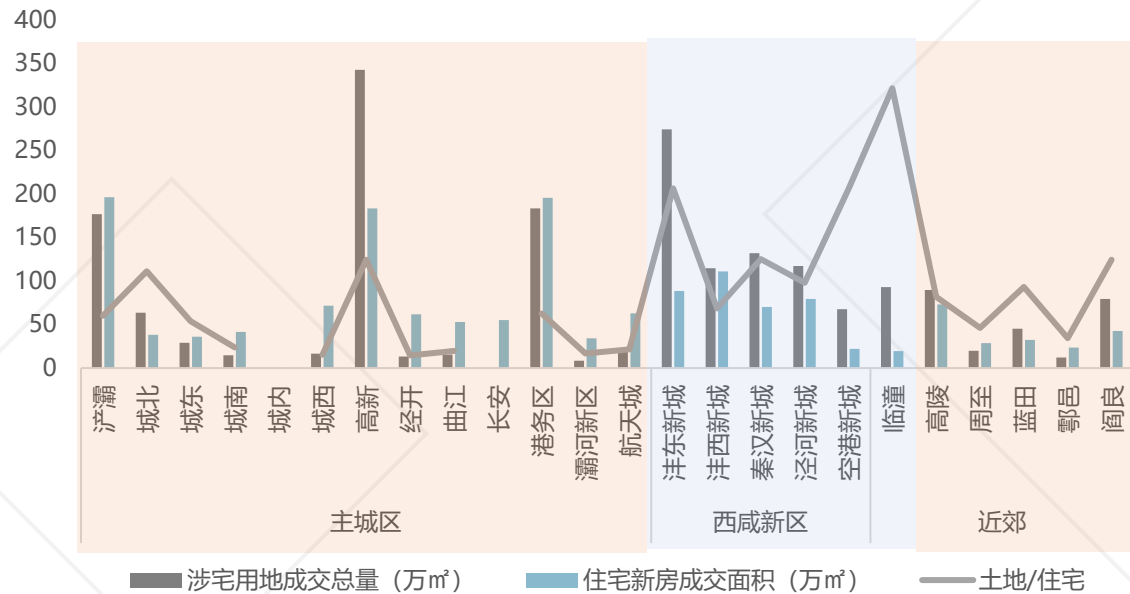


- ✓ **溢价率**：2021年西安涉宅用地平均溢价率32.5%，同比**上涨2.8%**；其中，蓝田、曲江、高陵位居涉宅用地平均溢价率前三，溢价率分别为261.8%、141.4%、137%；
- ✓ **流拍率**：2021年西安涉宅用地流拍率9.2%，计容建面214.4万㎡，其中，鄠邑、空港新城、经开位居涉宅用地流拍率前三，流拍率分别为60.0%（供应5宗，成交2宗）、52.9%（供应17宗，成交8宗）和50.0%（供应2宗，成交1宗）。

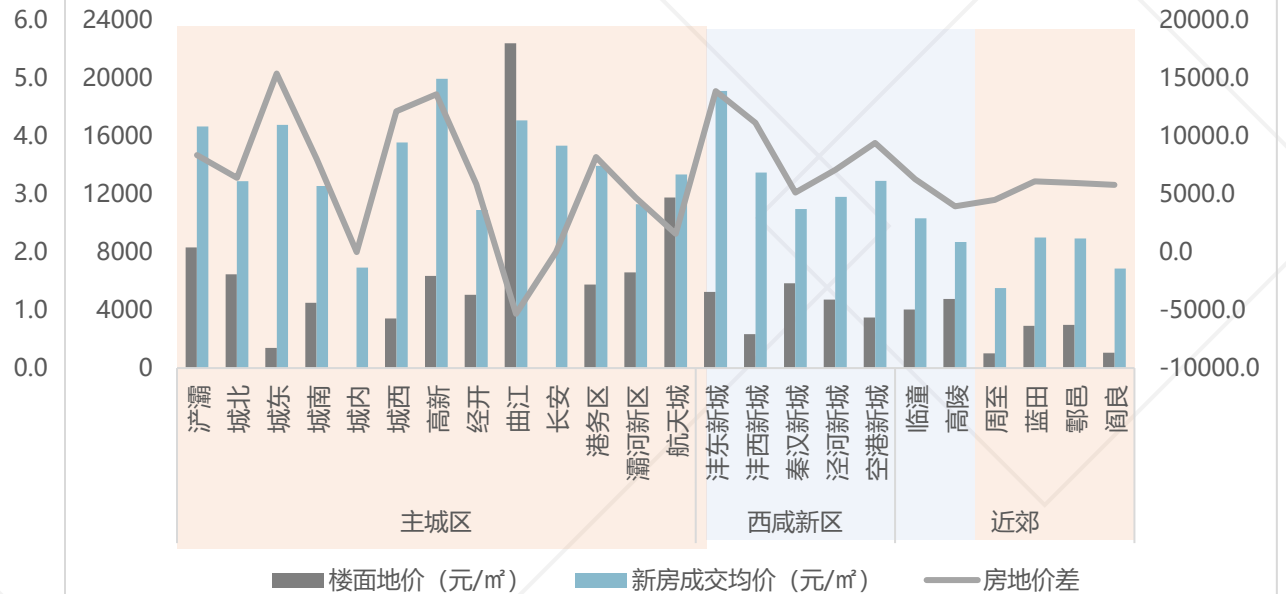
土地市场——【市场特征】

2021年西安涉宅土地成交量高于住宅新房成交量，供需矛盾有望缓解；远郊区域临潼、西咸新区空港新城、沣东新城的住宅容量小、土地供应大，未来市场竞争加剧；主城区城东、西咸新区沣东新城、近郊临潼为市场高利润区域；曲江由于楼面地价过高，成为利润最低区域

2021年西安各区域涉宅用地成交量与新房住宅销量对比走势图

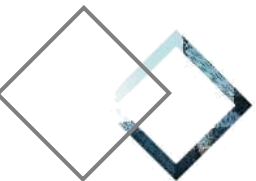


2021年西安各区域房价对比走势图



数据统计范围：主城区包含灞灞、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；

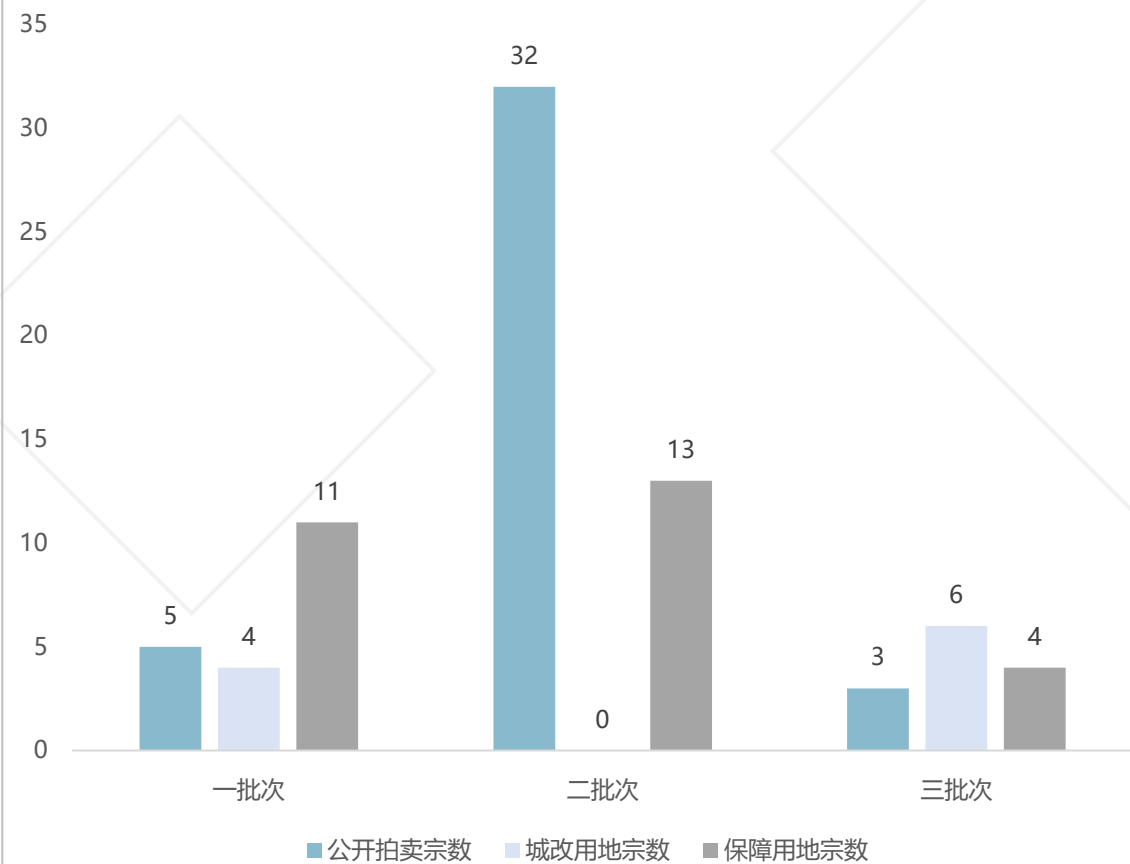
- ✓ **涉宅用地成交量与房产住宅销量对比**：2021年涉宅用地成交1930.4万㎡，房产住宅销量1584.3万㎡，涉宅用地成交量与房产住宅销量比值为1.19：1；
- ✓ **房地价对比**：2021年住宅用地平均楼面地价5357元/㎡，商品住宅成交均价14557元/㎡，价格比0.37：1。



土地市场——【市场特征】

西安应对市场变化，建立房地联动机制，推行“两集中”土拍新政，并不断完善土拍规则，由第一次的无土拍门槛，加码升级到第二、三次的禁马甲，增加摇号、限制土拍溢价率等，以促进土地市场平稳运行。此外，为响应国家政策，加大保障性住房用地供给

西安三批次“两集中”供地类型

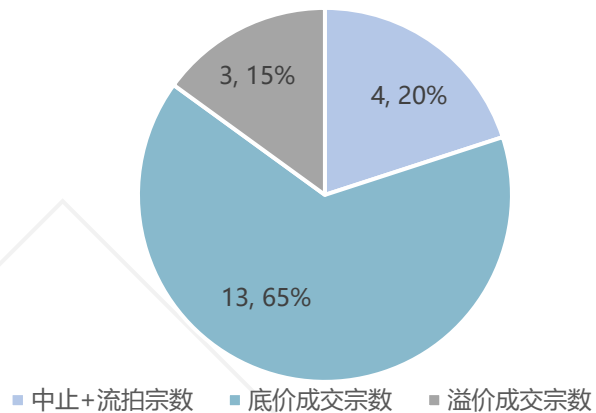


土拍规则	第一次集中供地	第二次集中供地	第三次集中供地
限地价	无	溢价率不超过15%	溢价率不超过15%
限房价	明确毛坯销售均价	明确毛坯销售均价	明确毛坯销售均价
限马甲	无	禁止“马甲”公司参拍	禁止“马甲”公司参拍
开发资质	无	限制参拍企业开发资质	限制参拍企业开发资质
竞买资金来源	无	提出竞买保证金及购地资金来源审核要求	提出竞买保证金及购地资金来源审核要求
竞拍方式	定品质+限房价+竞地价+竞 无偿移交	定品质+限房价+竞地价+摇号	定品质+限房价+竞地价+摇号

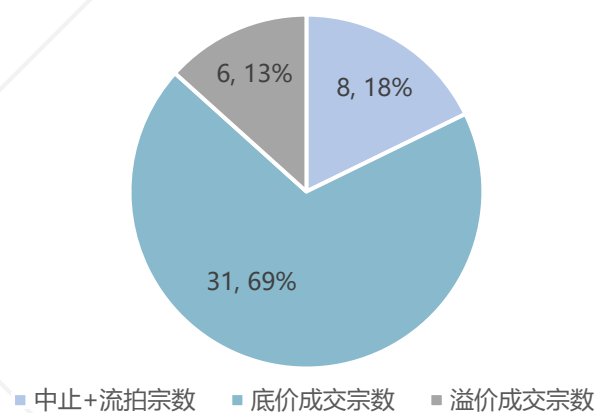
土地市场——【市场特征】

2021年西安三次集中供地，供应土地78宗、约5486亩，成交土地65宗、约4341亩，从三次供地成交结果看，在政策从严调控下，房企拿地积极性大幅减弱，85%的地块底价成交，高溢价地块逐渐减少，溢价率不断下降，流拍率持续上升，地方国企、央企开启托底拿地模式，以稳定市场

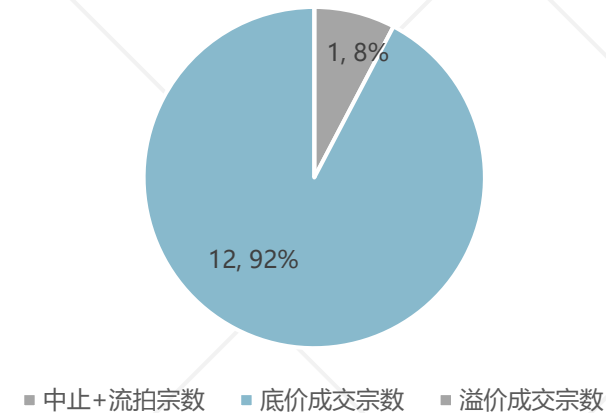
第一次集中供地土拍情况



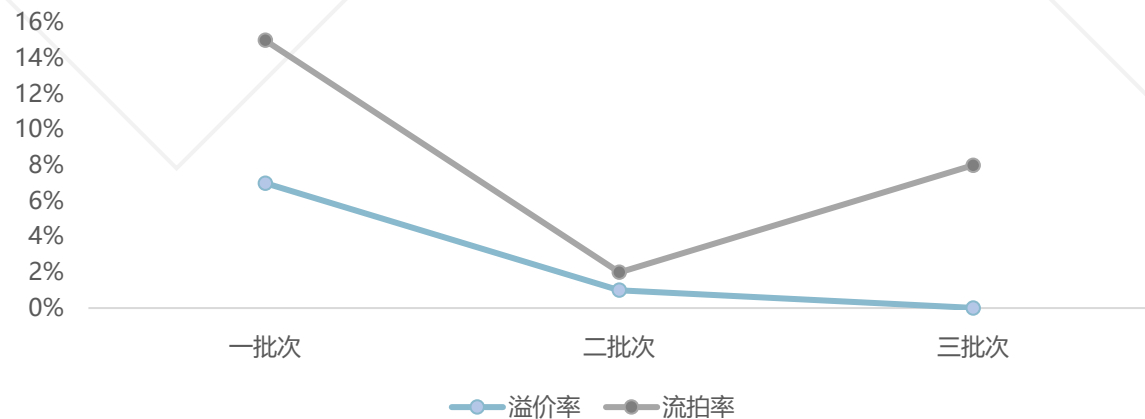
第二次集中供地土拍情况



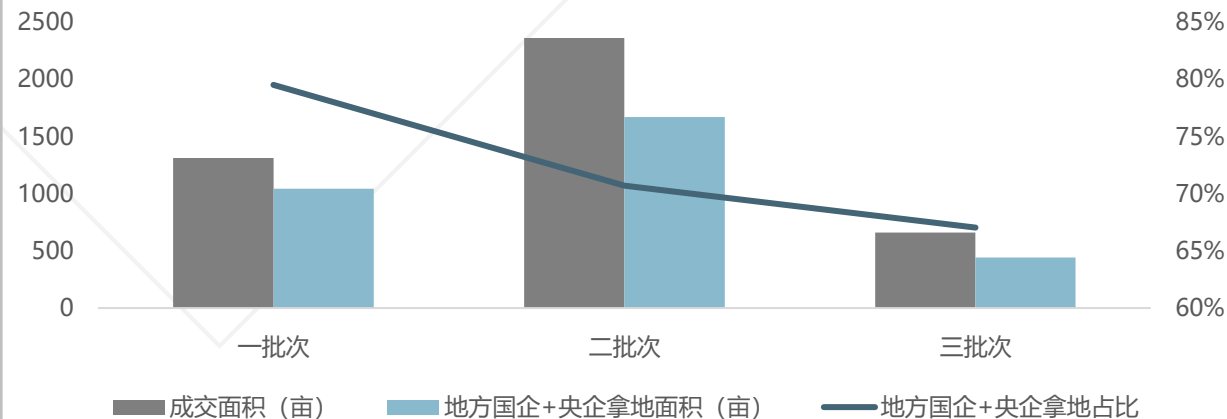
第三次集中供地土拍情况



西安三次集中土拍溢价率&流拍率



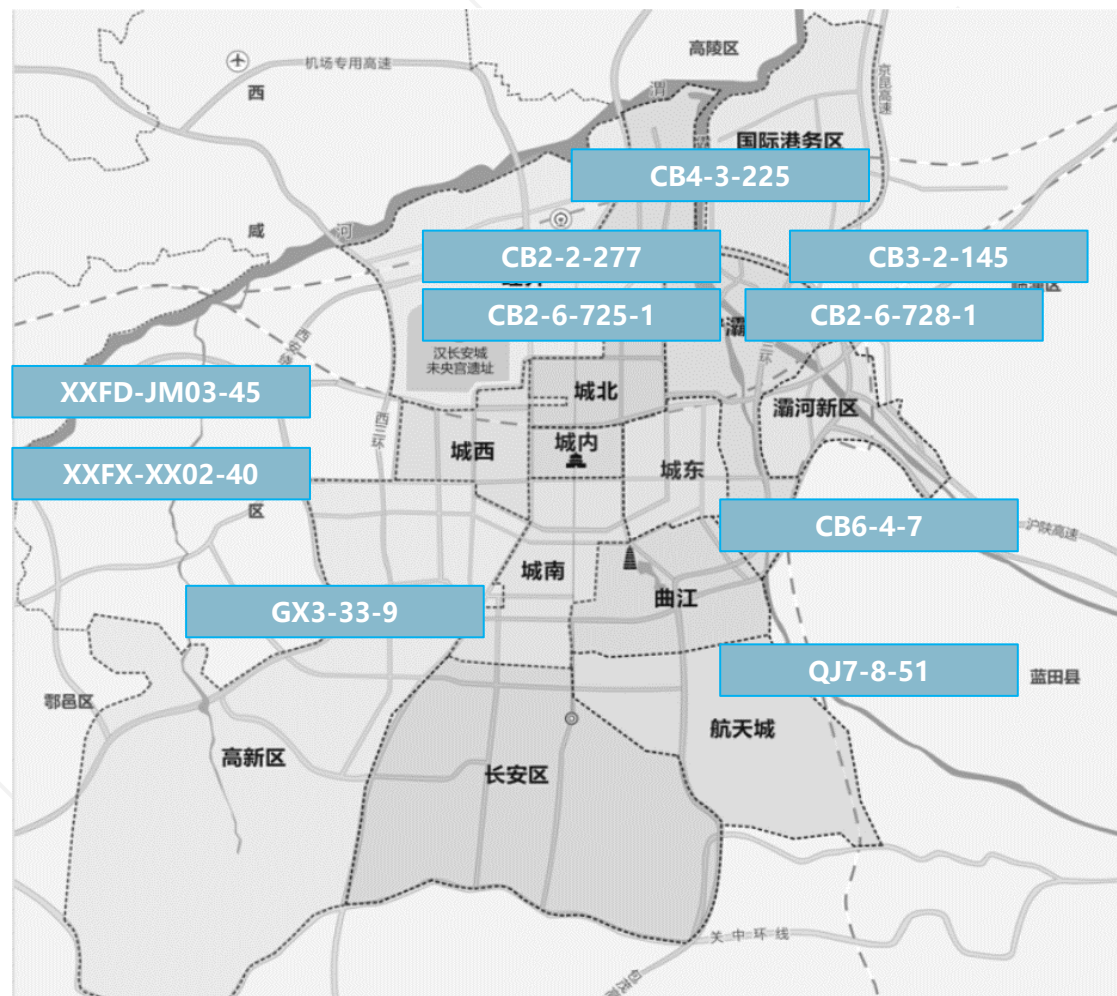
西安三次集中土拍拿地

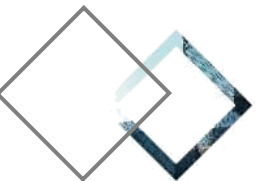


土地市场——【市场特征】

2021年西安涉宅用地成交楼面地价前十地块多集中于浐灞区域，未来区域房价面临快速拔升的压力

2021年西安涉宅用地成交楼面地价前十						
排名	区域	宗地名称	成交总价(万元)	楼面价(元/m ²)	溢价率	竞得企业
1	浐灞	CB2-6-725-1	171137	26759	193%	当代置业
2	浐灞	CB2-6-728-1	210072	23518	187%	舜日置业
3	曲江	QJ7-8-51	349400	22418	141%	曲江大明宫
4	浐灞	CB2-2-277	204358	18989	177%	招商蛇口
5	浐灞	CB3-2-145	51102	15755	200%	三迪地产
6	沣东新城	XXFD-JM03-45	207900	15305	279%	绿城中国
7	浐灞	CB4-3-225	154689	15104	134%	上实城开
8	浐灞	CB6-4-7	73947	14919	165%	德美置业
9	高新	GX3-33-9	180000	13429	20%	中国金茂
10	沣西新城	XXFX-XX02-40	242061	12615	250%	华润置地



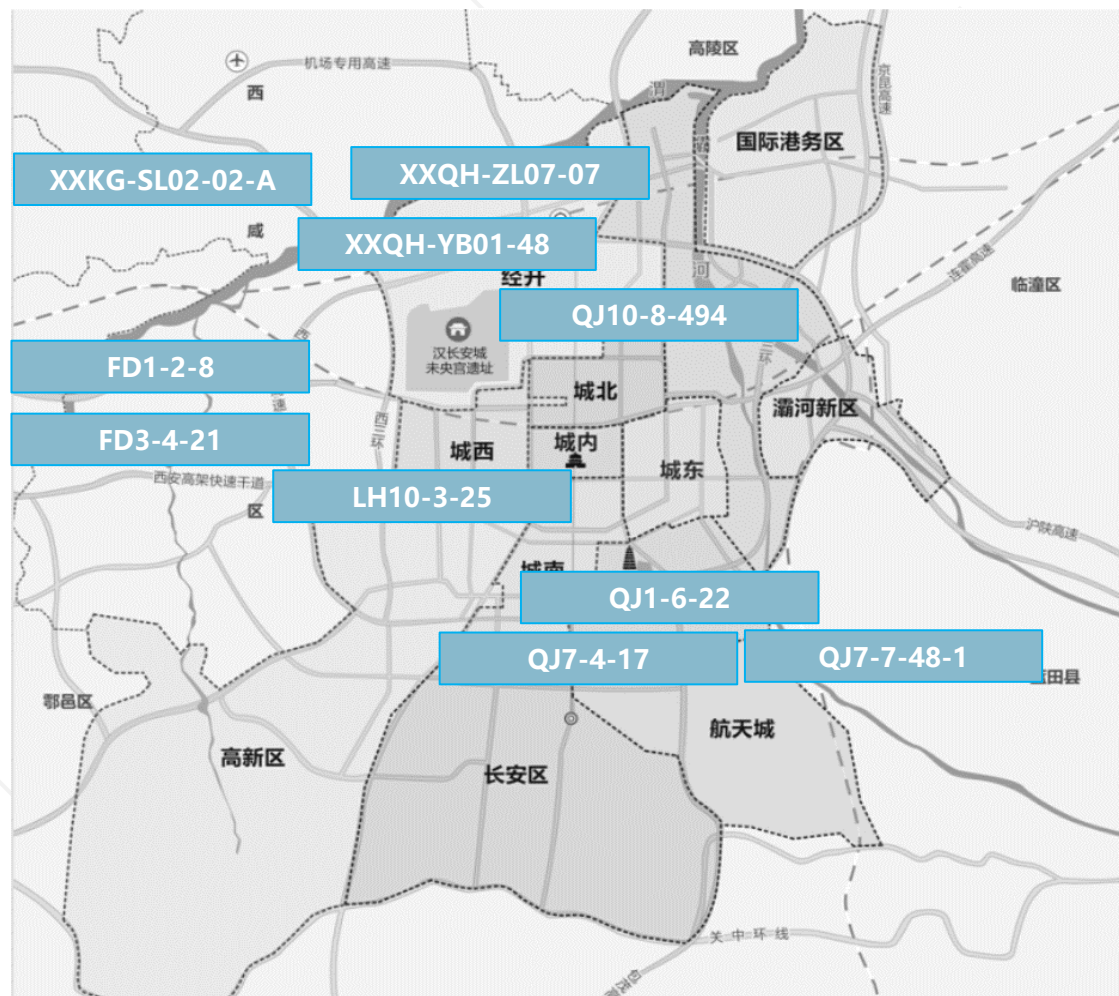


土地市场——【市场特征】

2021年西安商服用地成交楼面地价前十地块中多为小型加油加气站用地，仅曲江存在高价格、大体量商服用地成交

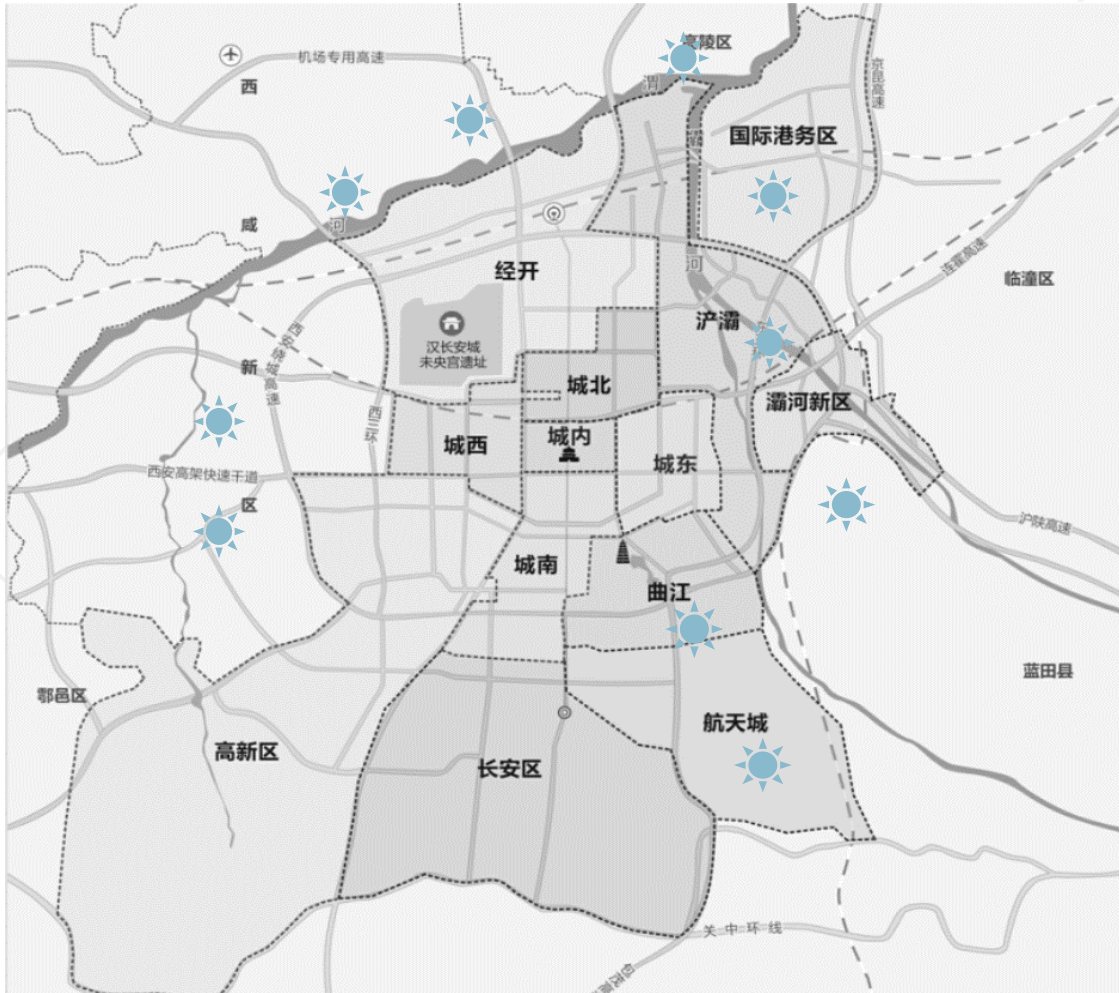
2021年西安商服用地成交楼面地价前十

排名	区域	宗地名称	成交总价 (万元)	楼面价 (元/m ²)	溢价率	竞得企业
1	城西	LH10-3-251	10400	52702	0%	中国石油
2	沣东新城	FD1-2-8	8210	23719	203%	中国石化
3	沣东新城	FD3-4-21	8160	23336	158%	中国石化
4	曲江	QJ7-4-17	160000	14796	0%	西安卧龙置业有限公司
5	秦汉新城	XXQH-YB01-48	4889	13591	159%	中油氢能科技有限公司
6	空港新城	XXKG-SL02-02-A	4791	13557	201%	中国航油集团
7	曲江	QJ1-6-22	85415	11495	0%	华侨城
8	曲江	QJ7-7-48-1	61860	8759	0%	中大置业
9	城北	QJ10-8-494	32300	7276	0%	瑞和房地产
10	秦汉新城	XXQH-ZL07-07	3003	6068	39%	银润置业

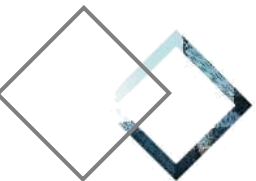


土地市场——【市场特征】

2021年曲江、浐灞、沣东新城等10个区域楼面价被再度刷新，有效夯实区域发展价值，拔升区域房价预期



2021年西安各区最新单价地王				
区域	宗地名称	楼面价 (元/m ²)	溢价率	竞得企业
曲江	QJ7-8-51	22418	141%	曲江大明宫&中铁建
浐灞	CB2-2-277	18989	177%	招商蛇口
沣东新城	XXFD-JM03-45	15305	279%	绿城中国
航天	HT01-5-47-1	11776	30%	绿城中国
沣西新城	XXFX-XX02-40	12615	250%	华润置地
泾河新城	XXJH-GZ01-59-A	8451	89%	隆基泰和
秦汉新城	XXQH-WB05-40	9995	156%	招商蛇口
高陵	610126202006GB00008	5330	151%	大悦城控股
蓝田	610122102206GB00407	3430	318%	万科集团
港务区	GW2-14-8	7756	0%	西港地产



土地市场——【市场特征】

2021年以高科为代表的地方平台公司入场大量拿地，稳定市场信心；华侨城、大悦城、招商等央企以及优秀民企龙湖在土拍市场继续大放异彩

2021年房企储地排行 TOP10

排名	房企名称	宗数	成交总面积 (亩)	区域	宗数	成交面积 (亩)
1	高科房产	8	1101	高新	8	1101
2	万科集团	8	639	蓝田	5	258
				泾河新城	2	146
				高陵	1	236
3	华侨城	5	639	港务区	3	305
				沣东新城	1	272
				曲江	1	62
4	绿城中国	4	380	沣东新城	1	102
				空港新城	1	79
				航天	1	109
				长安	1	90
5	龙湖地产	7	377	高新	3	141
				城北	2	44
				浐灞	1	147
				灞桥	1	46
6	卧龙置业	1	360	曲江	1	360
7	高新地产	4	345	高新	2	143
				临潼	2	202
8	陕西建工房地产开发集团有限公司	5	333	沣东新城	4	259
				空港新城	1	74
9	大悦城控股	1	245	高陵	4	245
10	经发置业	1	199	临潼	1	199

2021年品牌房企储地排行 TOP10

排名	房企名称	宗数	成交总面积 (亩)	区域	宗数	成交面积 (亩)
1	高科房产	8	1101	高新	8	1101
2	万科集团	8	639	蓝田	5	258
				泾河新城	2	146
				高陵	1	236
3	华侨城	5	639	港务区	3	305
				沣东新城	1	272
				曲江	1	62
4	绿城中国	4	380	沣东新城	1	102
				空港新城	1	79
				航天城	1	109
				长安	1	90
5	龙湖地产	7	377	高新	3	141
				城北	2	44
				浐灞	1	147
				灞河新区	1	46
6	高新地产	4	345	高新	2	143
				临潼	2	202
7	大悦城控股	4	245	高陵	4	245
8	陆港愿景置业	3	175	港务区	3	175
9	招商蛇口	2	175	浐灞	1	81
				秦汉新城	1	94
10	旭辉集团	1	158	秦汉新城	1	158



土地市场——【小结】

供地“两集中”新政下，房企拿地意愿与拿地能力双双受限，致使土拍市场由热转凉，未来存在进一步下行的可能；
为重振疫后经济，政府将出台土地端相关扶持政策，推动土地市场回暖

供销特征

供销双降、地价再创新高

2021年土地市场先热后冷，供销双降；其中涉宅用地供销趋稳，商服用地供销下降显著；成交均价在主城供销加大影响下创历史新高。

区域表现

全面开花，热点频现

主城区供销扩大，高新、港务区、浐灞土拍量位居高位；西咸沣东新城、秦汉新城、泾河新城土地放量明显，成交热度不减；高陵、蓝田在大悦城、万科等房企的进驻下热度飙升；曲江、浐灞等多区域楼面价被再度刷新。

市场特征

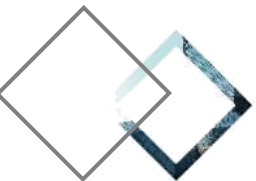
土拍新规下，市场前热后冷

上半年土拍市场火热，成交价格持续走高，两集中供地新政出台后，土拍市场在政策重压下明显降温，房企拿地积极性大幅减弱，溢价率不断下降，流拍率持续上升；地方国企/央企开启托底拿地模式，以稳定市场。



04

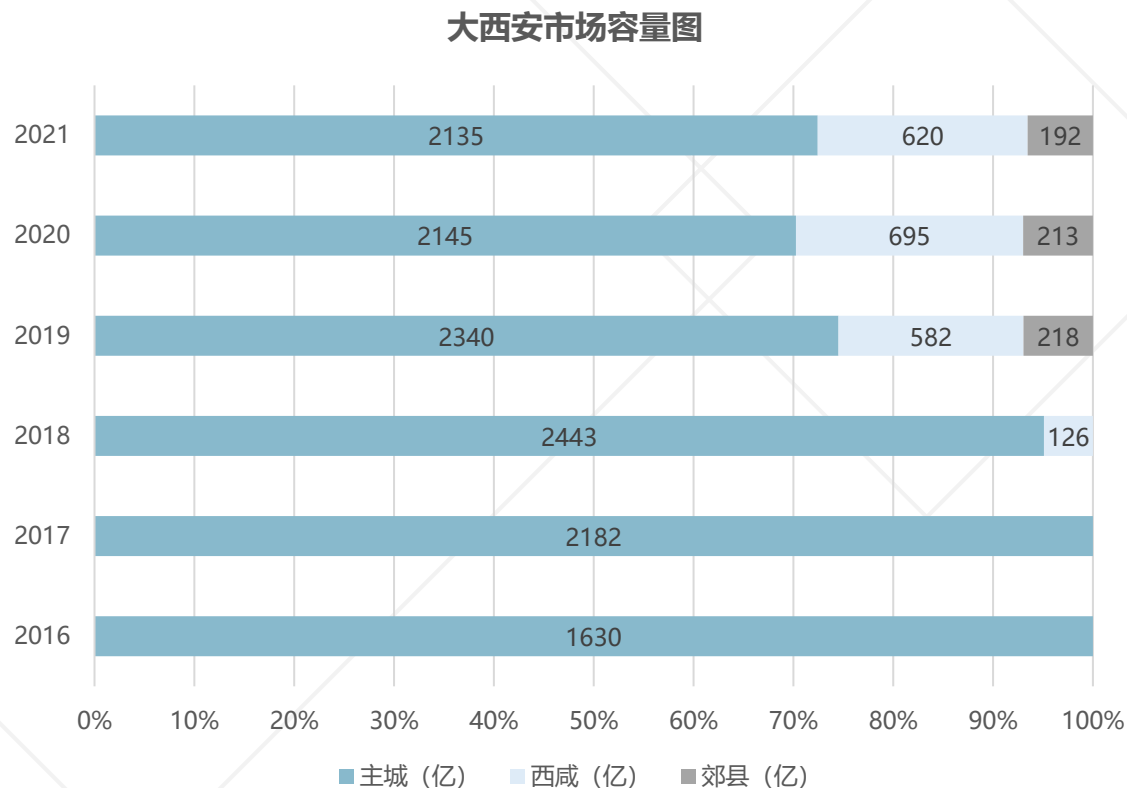
商品房市场



新房市场——【市场容量】

城市需求逐步外扩发展，主城区市场容量受供应持续下滑影响不断下降，在整体市场良好情况下，近3年西咸市场规模逐年扩大，21年受政策持续收紧影响，外围市场凉意尽显，市场需求回归主城，郊县市场规模基本稳定

大西安市场容量				
年份	主城 (亿)	西咸 (亿)	郊县 (亿)	合计 (亿)
2016	1630	—	—	1630
2017	2182	—	—	2182
2018	2443	126	—	2569
2019	2340	582	218	3140
2020	2145	695	213	3053
2021	2135	620	192	2947



新房市场——【供需规模】

大西安商品房市场 | 商品房及商住市场供销双降，价格坚挺；商办市场承压，价格下降；公寓市场需求强劲，价格维稳

商品房

供应**2169.6**万㎡，同比**-13%**
销量**2170.8**万㎡，同比**-9%**
价格**13564**元/㎡，同比**5%**

商业

供应**119.9**万㎡，同比**-24%**
销量**122.4**万㎡，同比**1%**
价格**14452**元/㎡，同比**-0.3%**

公寓

供应**148.9**万㎡，同比**-42%**
销量**186.0**万㎡，同比**41%**
价格**13708**元/㎡，同比**2%**

商品住宅

供应**1547.9**万㎡，同比**-4%**
销量**1619.9**万㎡，同比**-13%**
价格**14560**元/㎡，同比**8%**

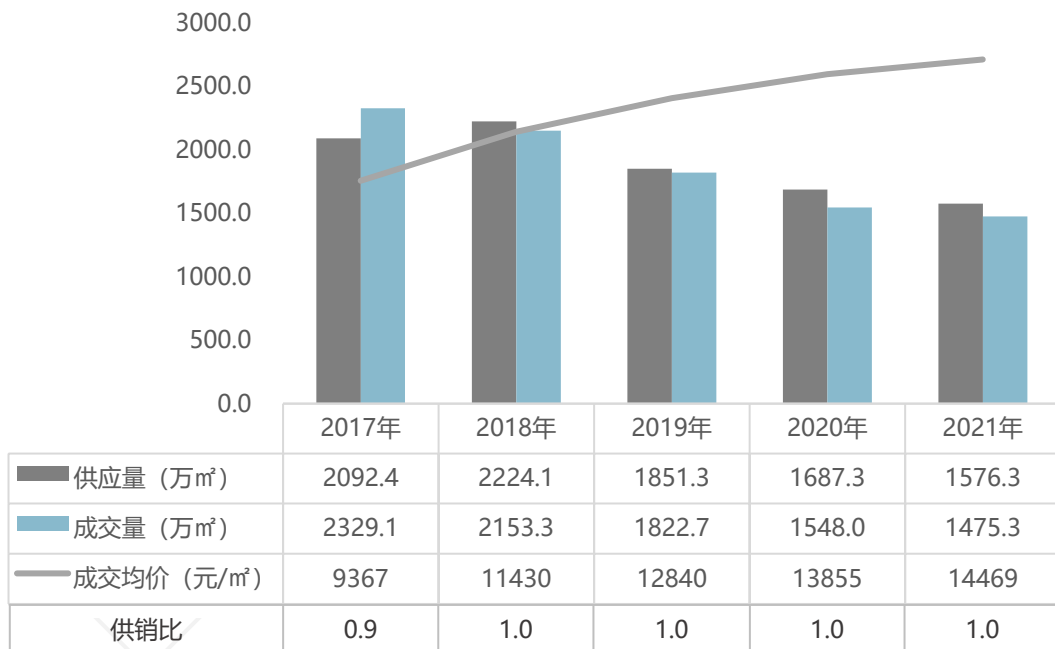
办公

供应**50.2**万㎡，同比**-54%**
销量**52.7**万㎡，同比**-30%**
价格**13439**元/㎡，同比**-9%**

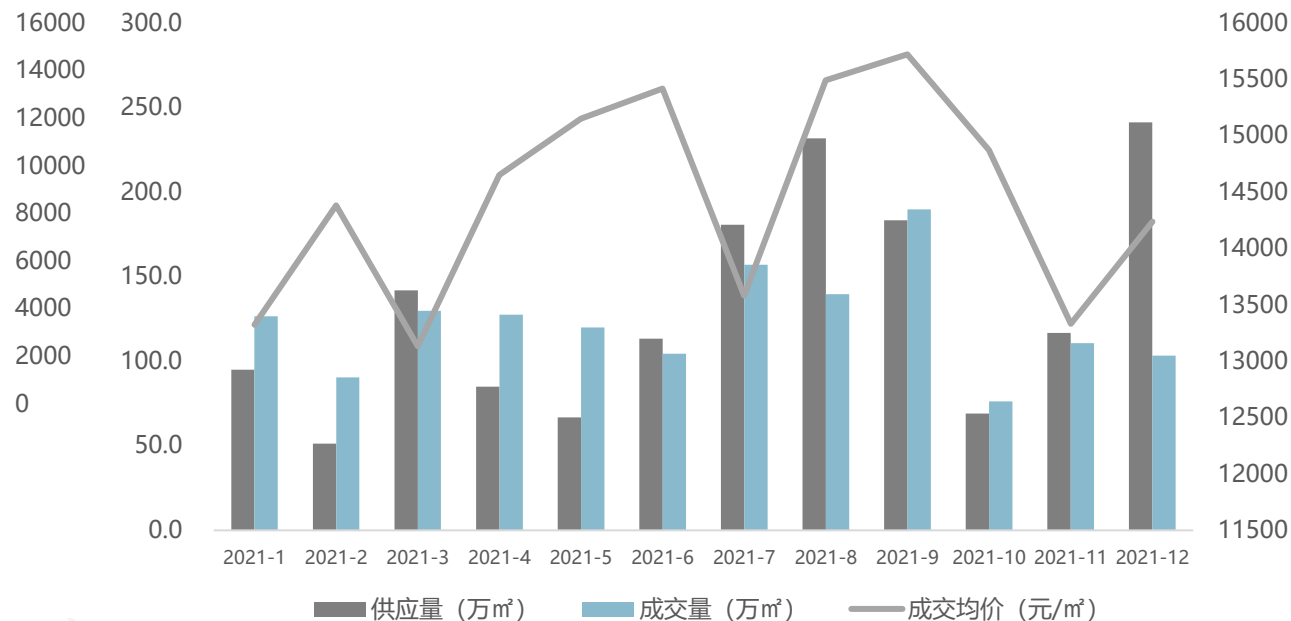
新房市场——【主城区商品房】

主城商品房供销 | 主城区市场持续萎缩，楼市供销持续下降，价格稳步上扬

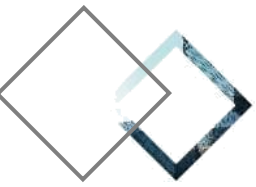
近五年西安主城区商品房供销价走势图



2021年西安主城区商品房分月供销价图



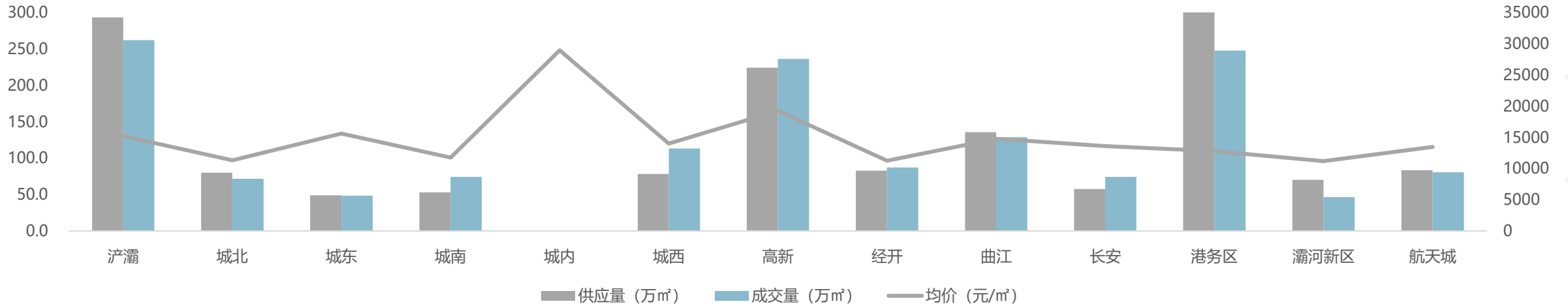
- ✓ 2021年主城区商品房供应**1576.3**万㎡，同比**下降30.0%**，成交**1475.3**万㎡，同比**下降29.5%**，成交价格**14469**元/㎡，同比**上涨6.7%**；
- ✓ 分月来看：2021年1-6月份供销基本平稳，7-9月份市场达到小高峰，随后受政策叠加效应影响，供销价开始走低，12月供应显翘尾现象，但受疫情等因素影响，成交量有所回落；



新房市场——【主城区商品房】

主城商品房分区域 | 随着城市发展轨迹向西南及东北扩张，浐灞、港务区、高新区成为今年供销热点区域

2021年西安主城区商品房分区域供销价图



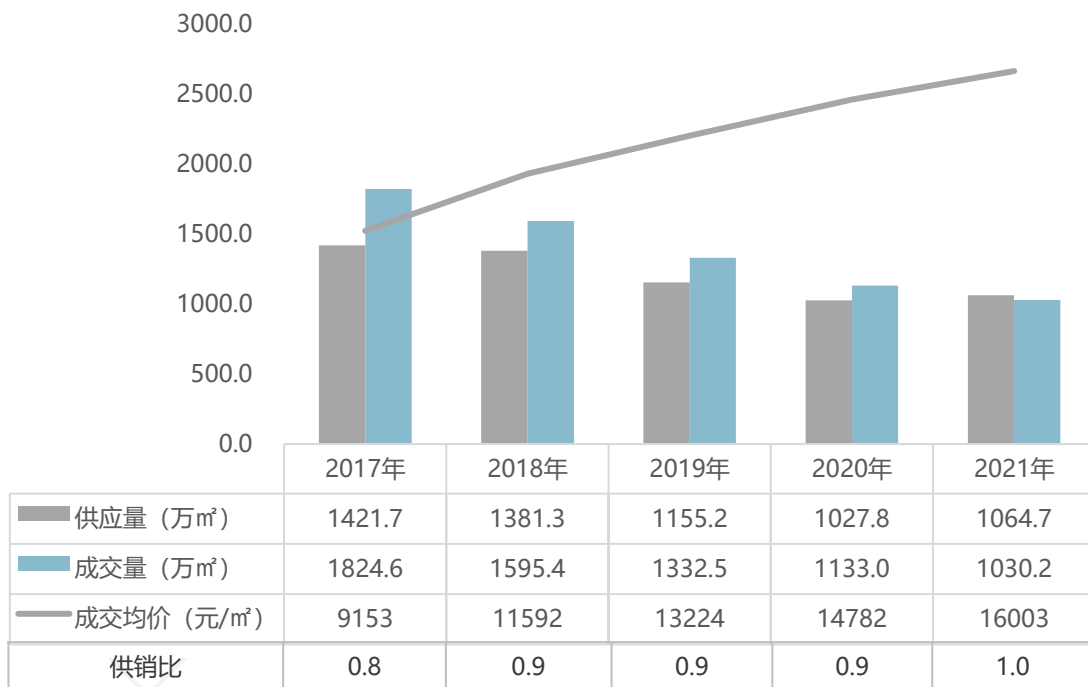
区域	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
存量 (万㎡)	147.7	108.7	46.3	43.3	6.8	145.4	163.3	168.6	109.0	45.2	189.9	59.5	57.1
去化周期 (月)	11	40	13	7	248	28	12	36	26	12	10	18	16

✓ 港务区、浐灞、高新供销居前三，除城内外，高新以19289元/㎡价格领先；截止年末，主城区商品房存量合计1290.8万㎡，去化周期10个月，其中港务区存量最大189.9万㎡，城南去化周期最短为7个月；

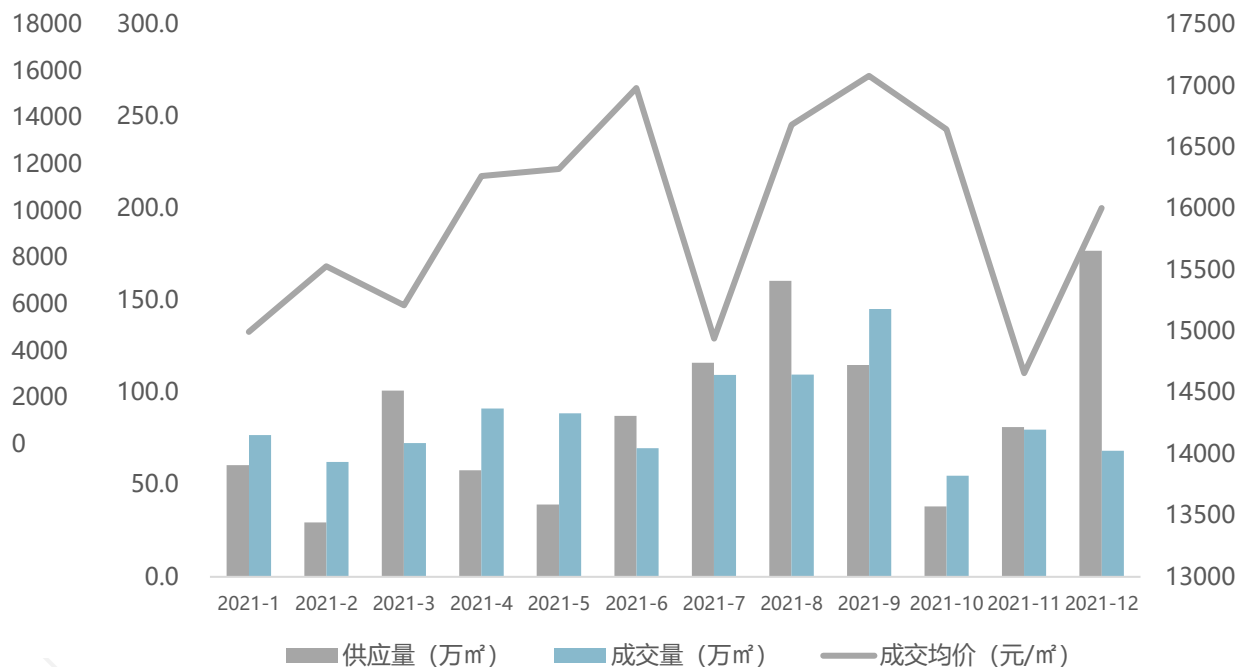
新房市场——【主城区商品住宅】

主城商品住宅供销 | 商品住宅供销持平，销量逐年收缩，价格稳步上涨

近五年西安主城区商品住宅供销价走势图



2021年西安主城区商品住宅分月供销价图

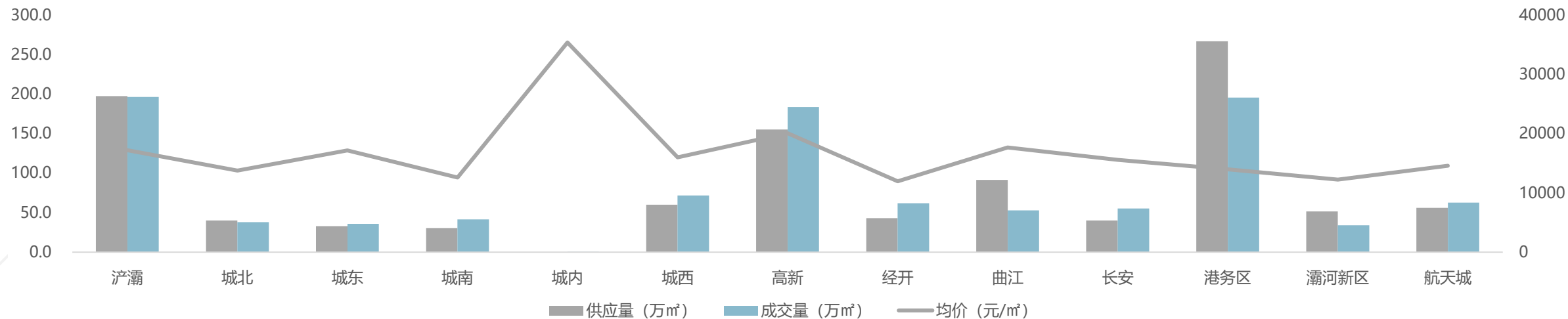


- ✓ 2021年主城区商品住宅供应**1064.7**万㎡，同比**上涨3.6%**，成交**1030.2**万㎡，同比**下降9.1%**，成交价格**16003**元/㎡，同比**上涨8.3%**；
- ✓ 分月来看：7月、8月、9月为全年供销的小高峰，12月在年末房企业绩冲刺带动下全市推盘加快，供应达到峰值，价格年末翘尾回升；

新房市场——【主城区商品住宅】

主城商品住宅分区域 | 港务区供销双高，稳居市场前列，浐灞、高新紧随其后，除城内外，高新价格领先

2021年西安主城区商品住宅分区域供销价图



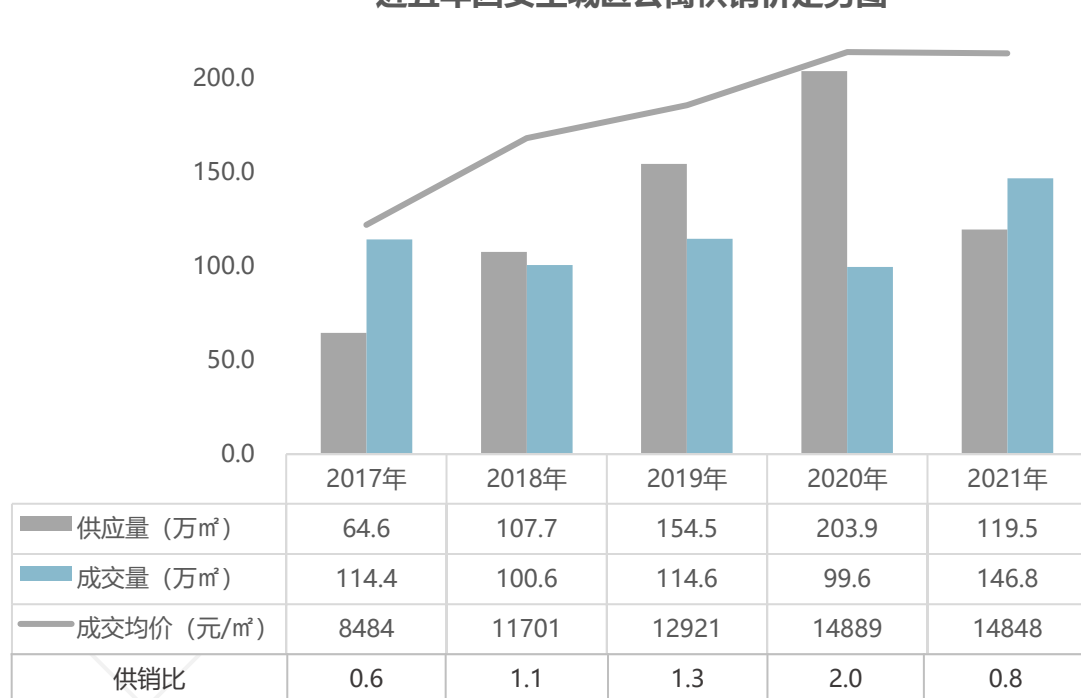
区域	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
存量 (万㎡)	39.5	15.4	3.5	5.6	0.0	47.5	11.9	17.3	52.4	18.5	97.2	25.2	4.2
去化周期 (月)	2	5	1	2	0	8	1	3	12	4	6	9	1

✓ 浐灞、港务区、高新供销居前三，除城内外，高新以20054元/㎡价格领先；截止年末，主城区商品住宅存量合计338.2万㎡，去化周期3.9个月，其中港务区存量最大97.2万㎡，除城内外，城东、高新、航天城去化周期最短仅1个月；

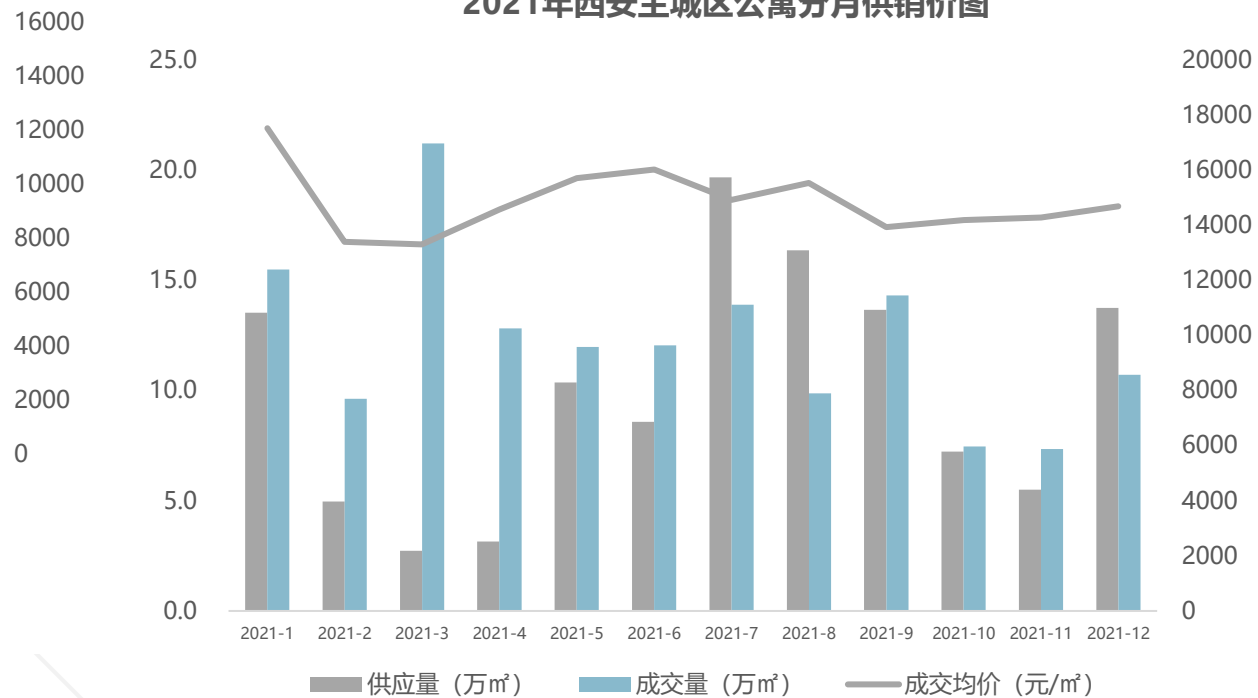
新房市场——【主城区公寓市场】

主城公寓供销 | 2021年公寓市场供应大幅下降，销量上涨显著，供销比达到0.8:1，价格高位平稳

近五年西安主城区公寓供销价走势图



2021年西安主城区公寓分月供销价图

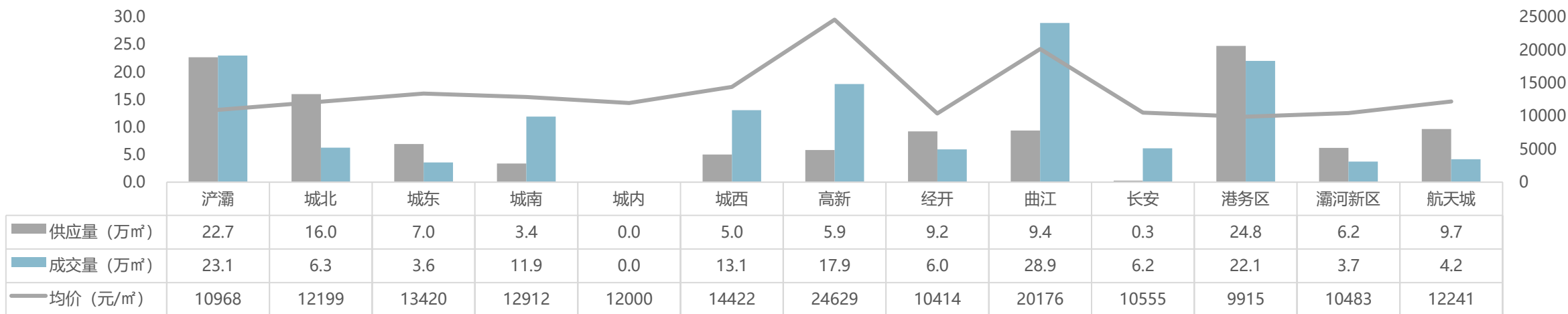


- ✓ 2021年主城区公寓供应**119.5万㎡**，同比**下降41.4%**，成交**146.8万㎡**，同比**上涨47.4%**，成交价格**14848元/㎡**，同比**下降0.3%**；
- ✓ 分月供应情况来看，公寓市场7月份达到峰值后逐步回落，至12月份回升明显，价格在三季度后稳步上涨；

新房市场——【主城区公寓市场】

主城公寓分区域 | 曲江、浐灞、港务区成交居区域前三位，高新价格领先区域市场

2021年西安主城区公寓分区域供销价图



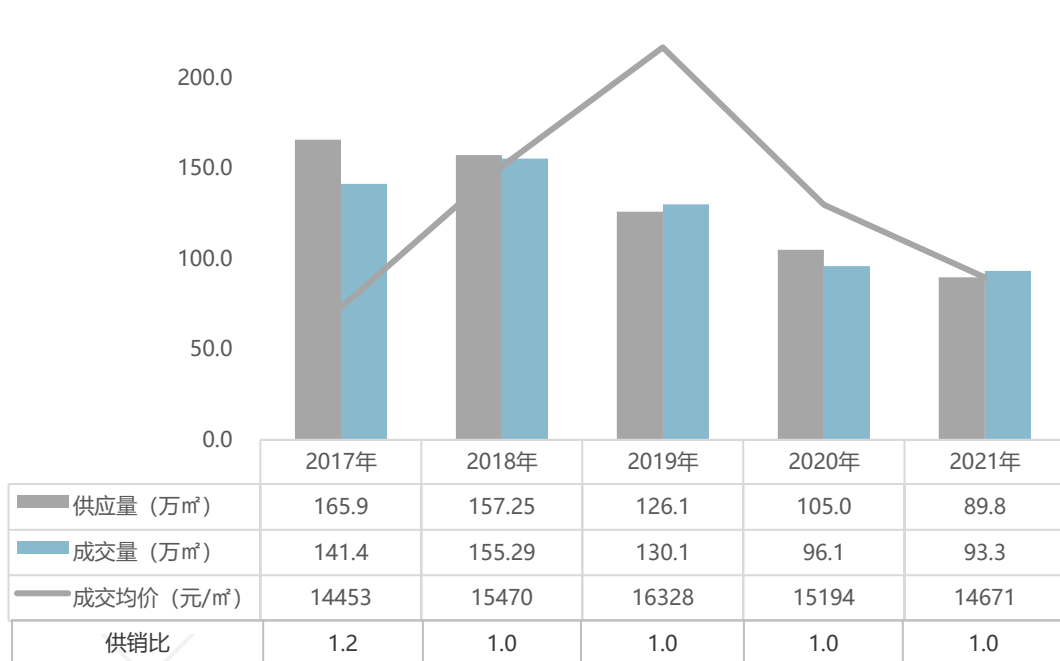
区域	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
存量 (万㎡)	49.1	43.4	6.9	9.4	1.4	22.0	37.1	30.2	27.0	1.9	37.0	11.9	16.3
去化周期 (月)	26	83	23	9	—	20	25	61	11	4	20	38	47

✓ 港务区、浐灞、城北供应居前三，曲江、浐灞、港务区销量居前三，高新以24629元/㎡价格领先；截止年末，主城区公寓市场存量293.6万㎡，去化周期24个月；其中浐灞存量最大49.1万㎡，长安去化周期最短为4个月；

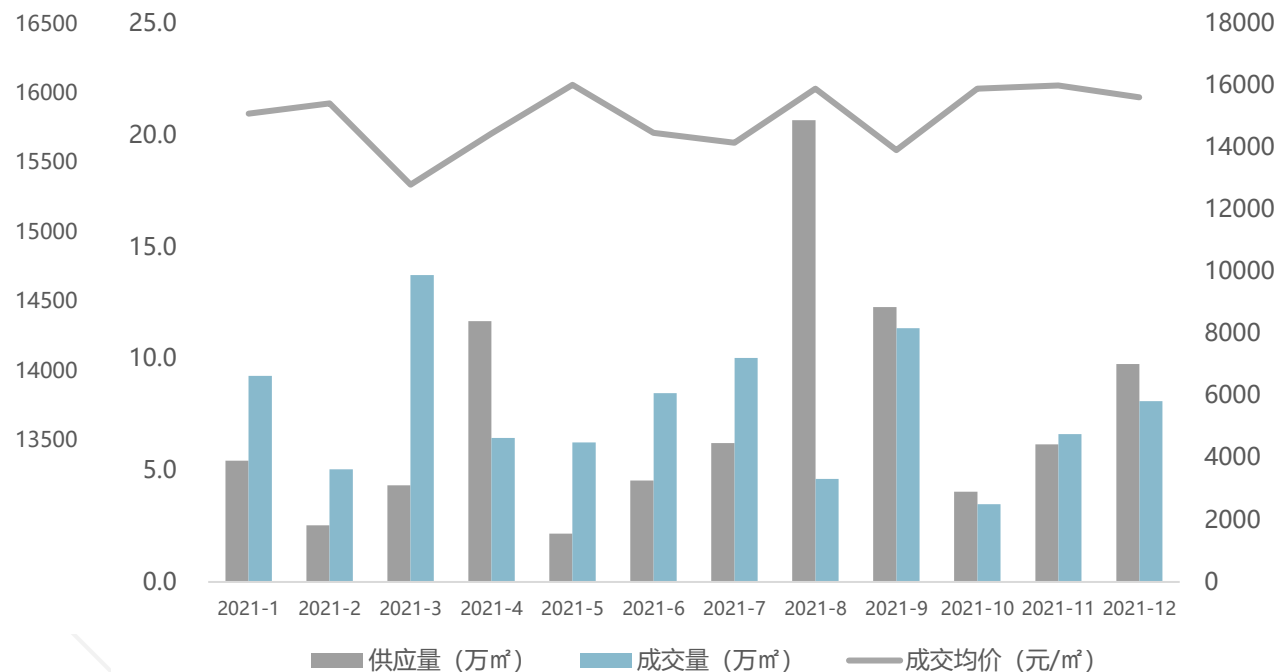
新房市场——【主城区商业市场】

主城商业供销 | 主城区商业市场供、销逐年下降，价格自2019年起持续下行，跌至近年次低值

近五年西安主城区商业供销价走势图



2021年西安主城区商业分月供销价图

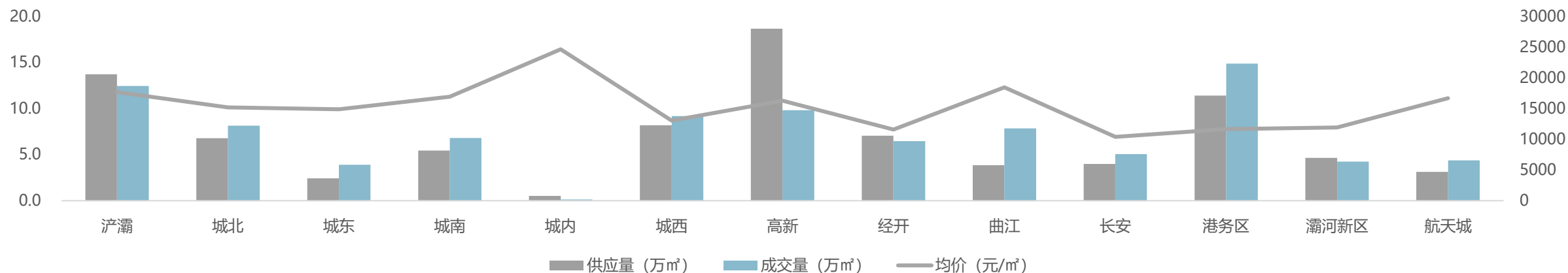


- ✓ 2021年主城区商业供应**89.8万㎡**，同比**下降14.5%**，成交**93.3万㎡**，同比**下降2.9%**，成交价格**14671元/㎡**，同比**下降3.4%**；
- ✓ 分月来看：2021年8月供应达到最高值，成交量在3月、9月达到两个峰值期，价格运行相对平稳；

新房市场——【主城区商业市场】

主城商业分区域 | 商业市场整体库存较大，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

2021年西安主城区商业分区域供销价图



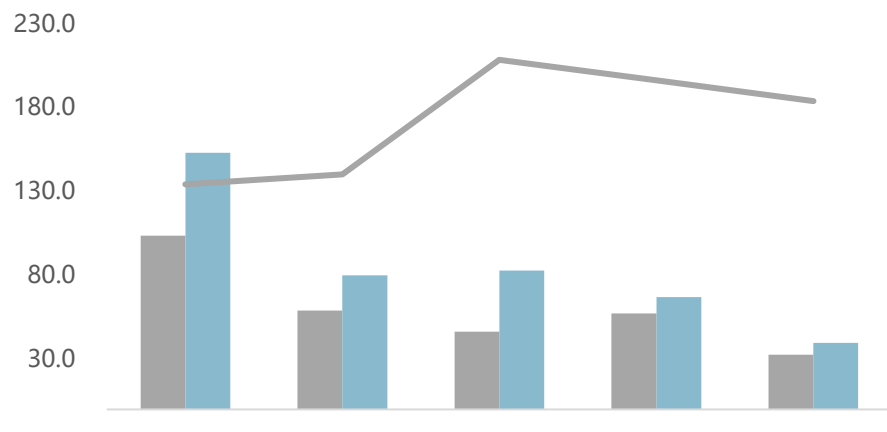
区域	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
存量 (万㎡)	47.0	43.8	34.4	25.9	5.4	62.9	54.4	56.9	21.5	24.2	43.5	21.1	18.3
去化周期 (月)	45	65	106	46	454	82	66	106	33	57	35	60	50

- ✓ 港务区、浐灞、高新销量居前三，除城内外，曲江以18465元/㎡价格领先；截止年末，主城区商业市场存量459.3万㎡，去化周期59个月，其中城西存量最大62.9万㎡，曲江去化周期最短33个月；

新房市场——【主城区办公市场】

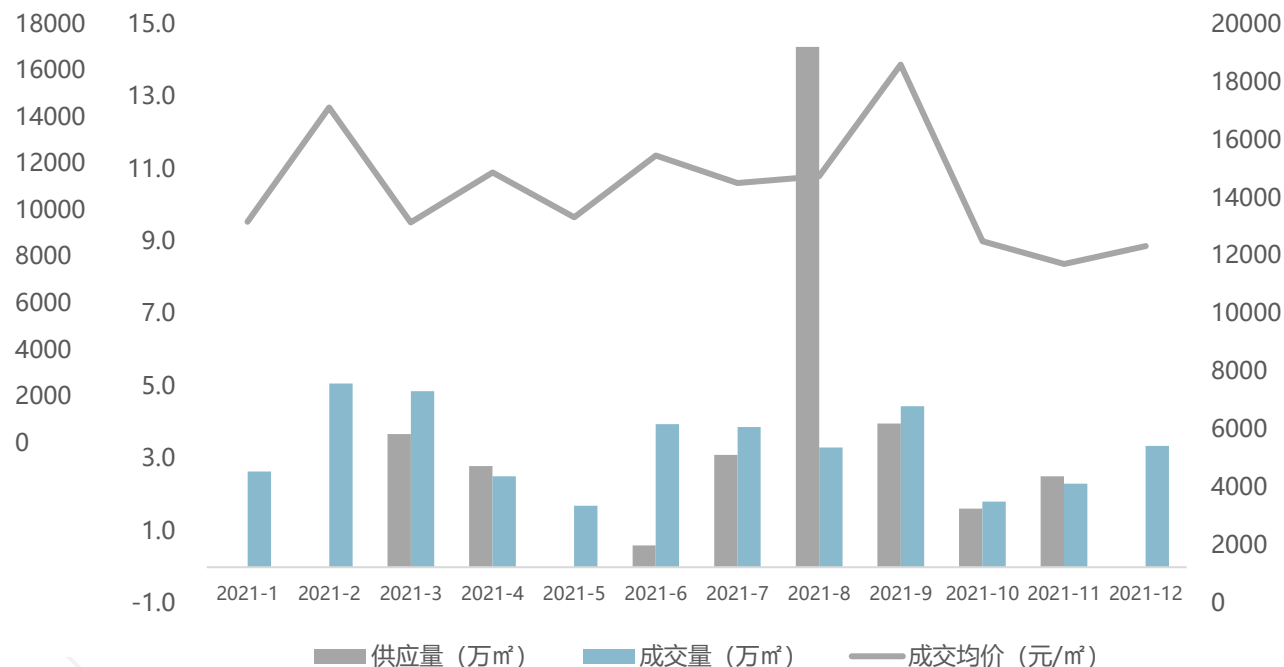
主城办公供销 | 办公市场承压，供、销持续下行，同比下降四成以上，价格跌幅收窄

近五年西安主城区办公供销价走势图



	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
供应量 (万㎡)	103.8	59.05	46.3	57.3	32.6
成交量 (万㎡)	153.1	80.03	82.8	67.1	39.8
成交均价 (元/㎡)	11115	11535	16467	15578	14696
供销比	0.7	0.7	0.6	0.9	0.8

2021年西安主城区办公分月供销价图

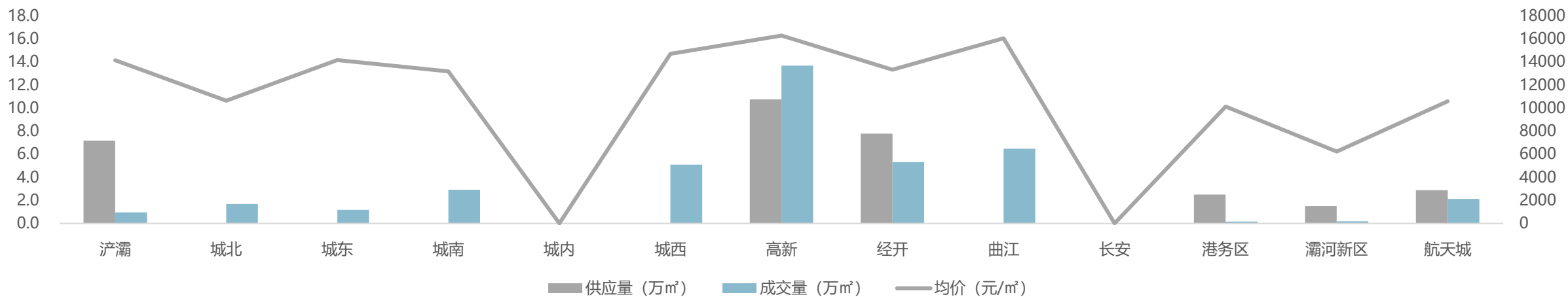


- ✓ 2021年主城区办公供应**32.6万㎡**，同比**下降43.1%**，成交**39.8万㎡**，同比**下降40.7%**，成交价格**14696元/㎡**，同比**下降5.7%**；
- ✓ 分月来看：2021年8月供应达到最高值，12月因疫情影响暂无供应，价格年末翘尾上浮；

新房市场——【主城区办公市场】

主城办公分区域 | 浐灞、高新、经开供应遥遥领先，高新、经开、曲江销量领先

2021年西安主城区办公分区域供销价图



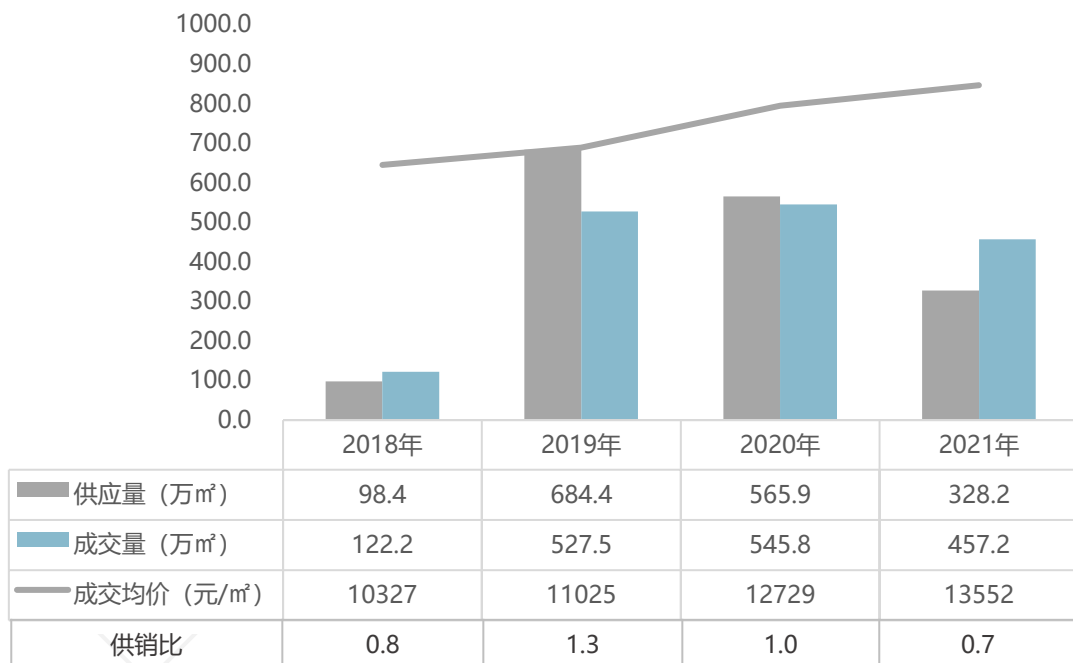
区域	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
存量 (万㎡)	12.1	6.2	1.6	2.3	0.0	12.9	59.9	64.1	8.1	0.6	12.2	1.3	18.2
去化周期 (月)	150	44	16	10	0	30	53	145	15	—	901	92	103

- ✓ 高新、曲江、经开销量居前三，除城内外，高新以16289元/㎡价格领先；截止年末，主城区办公市场存量199.7万㎡，去化周期61个月，其中经开存量最大64.1万㎡，长安、城南去化周期最短；

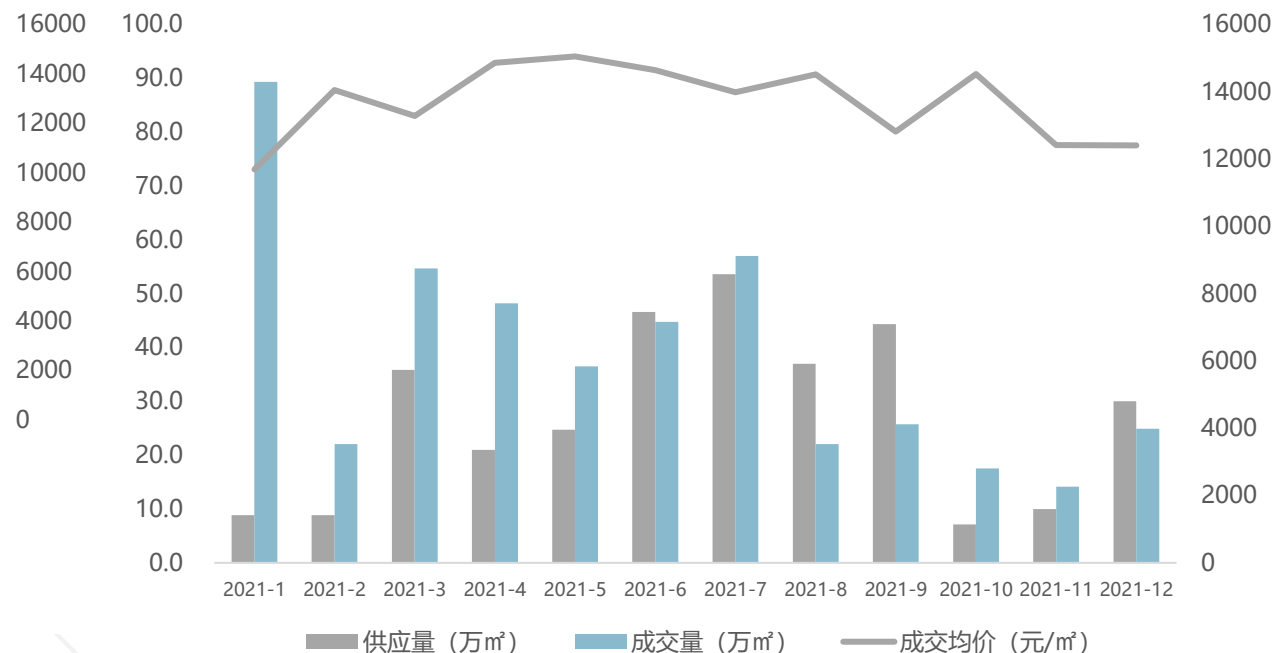
新房市场——【西咸新区商品房市场】

西咸新区商品房供销 | 西咸商品房供应持续下降，销量受市场大势下行影响同步下降，价格坚挺稳步上涨

近四年西咸新区商品房供销价走势图



2021年西咸新区商品房分月供销价图



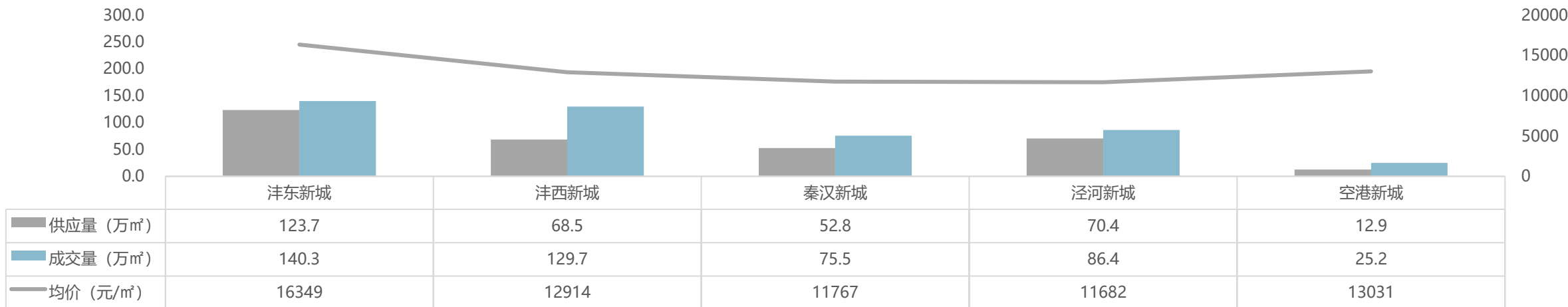
- ✓ 2021年西咸新区商品房供应**328.2万㎡**，同比**下降42%**，成交**457.2万㎡**，同比**下降16.2%**，成交价格**13552元/㎡**，同比**上涨6.5%**；
- ✓ 分月来看：1月份销量达到顶峰，5月、6月、7月市场稳步上升期，7月份后西咸市场进入下行阶段；

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先区域市场，沣西新城市场需求强劲，空港新城发展较慢

2021年西咸新区商品房分区域供销价图



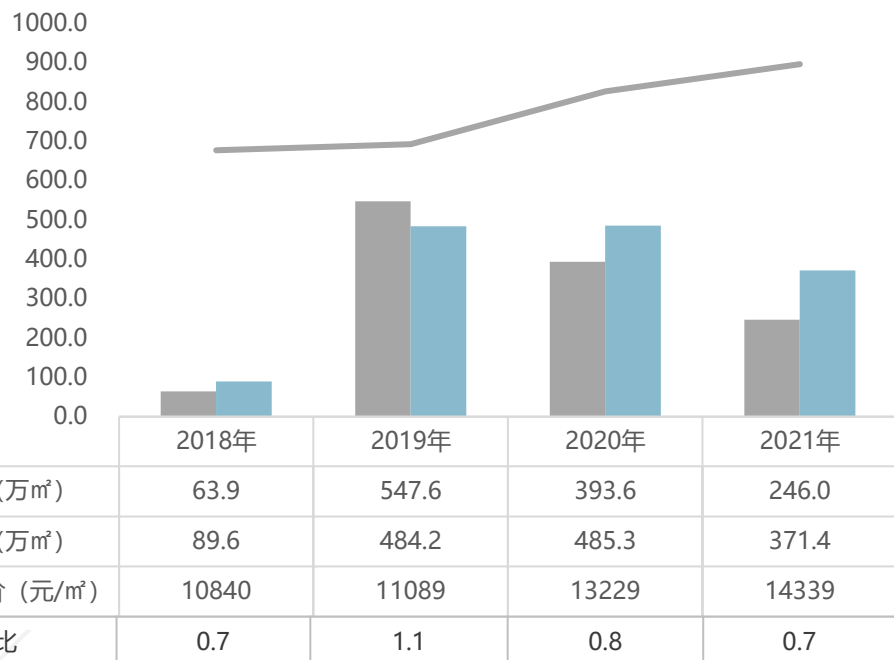
区域	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
存量 (万m ²)	185.4	92.5	49.54	56.2	33.8
去化周期 (月)	38	23	96	10	21

✓ 沣东新城供销位居首位，并以16349元/m²价格领先；截止年末，西咸新区商品房存量合计417.3万m²，去化周期11个月；其中沣东新城存量最大185.4万m²，泾河新城去化周期最短为10个月；

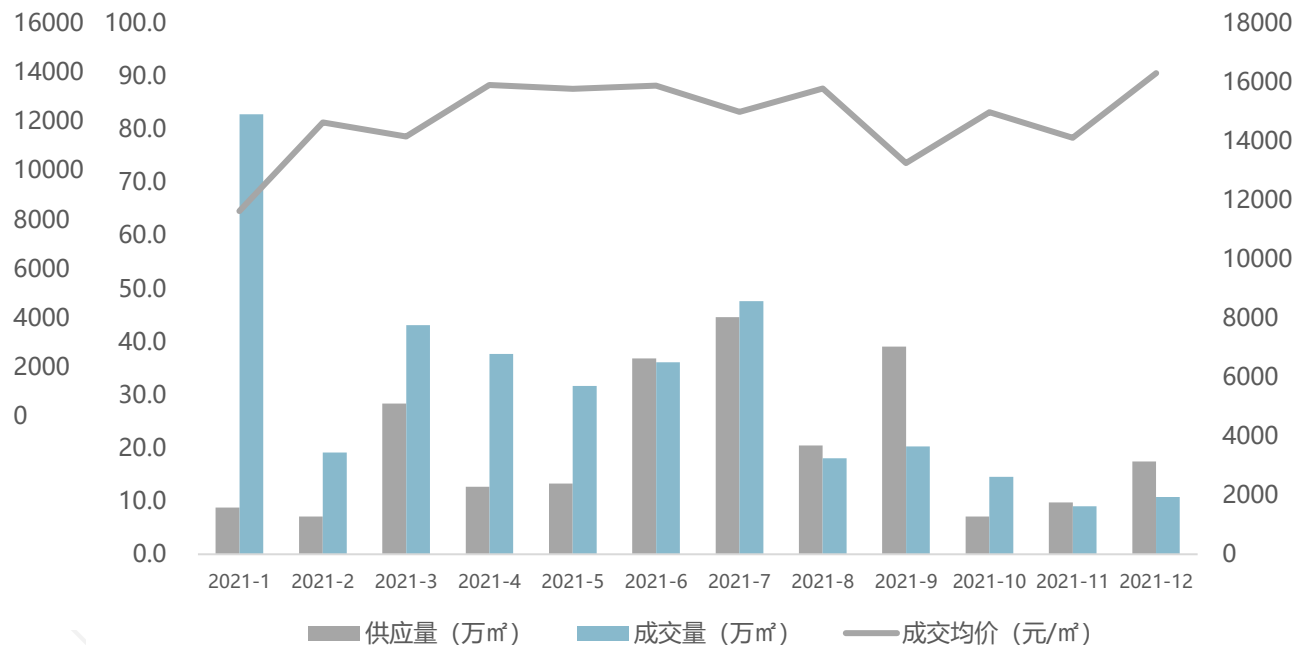
新房市场——【西咸新区商品住宅】

西咸新区商品住宅供销 | 西咸新区商住供销自2019年起逐年下降，且处供不应求态势，价格稳步上涨

近四年西咸新区商品住宅供销价走势图

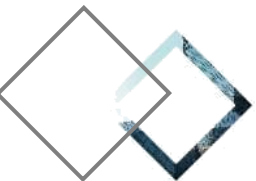


2021年西咸新区商品住宅分月供销价图



- ✓ 2021年西咸新区商品住宅供应**246万㎡**，同比**下降37.5%**，成交**371.4万㎡**，同比**下降23.5%**，成交价格**14339元/㎡**，同比**上涨8.4%**；
- ✓ 分月来看：西咸新区商住市场基本处于供不应求状态，1月份销量达到顶峰，12月价格上涨至最高点；

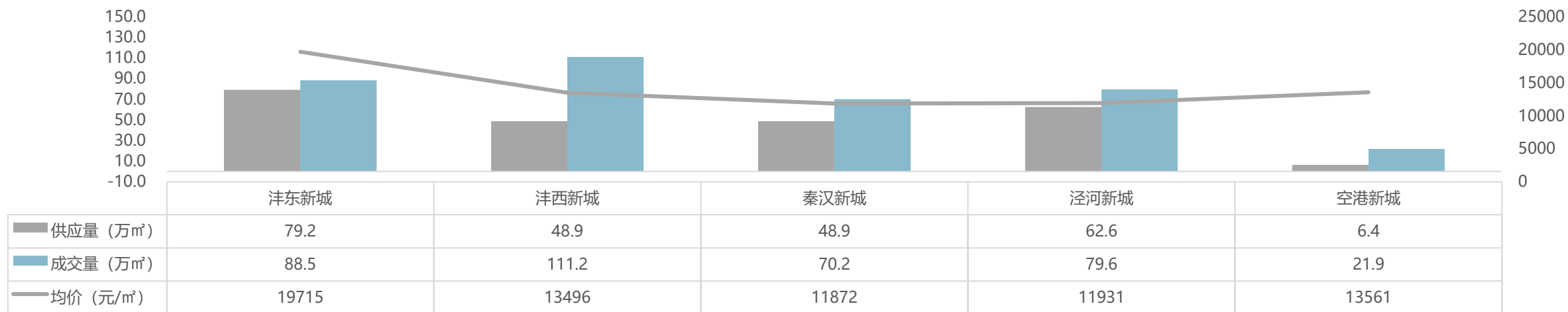
注：1、2018年西咸新区整体市场尚未成熟，西咸仅统计沣东新城数据，其余区域数据未统计



新房市场——【西咸新区商品住宅】

西咸新区商品住宅分区域 | 沣东新城供应居市场首位，沣西新城成交居首位，各区域均处于供不应求态势

2021年西咸新区商品住宅分区域供销价图



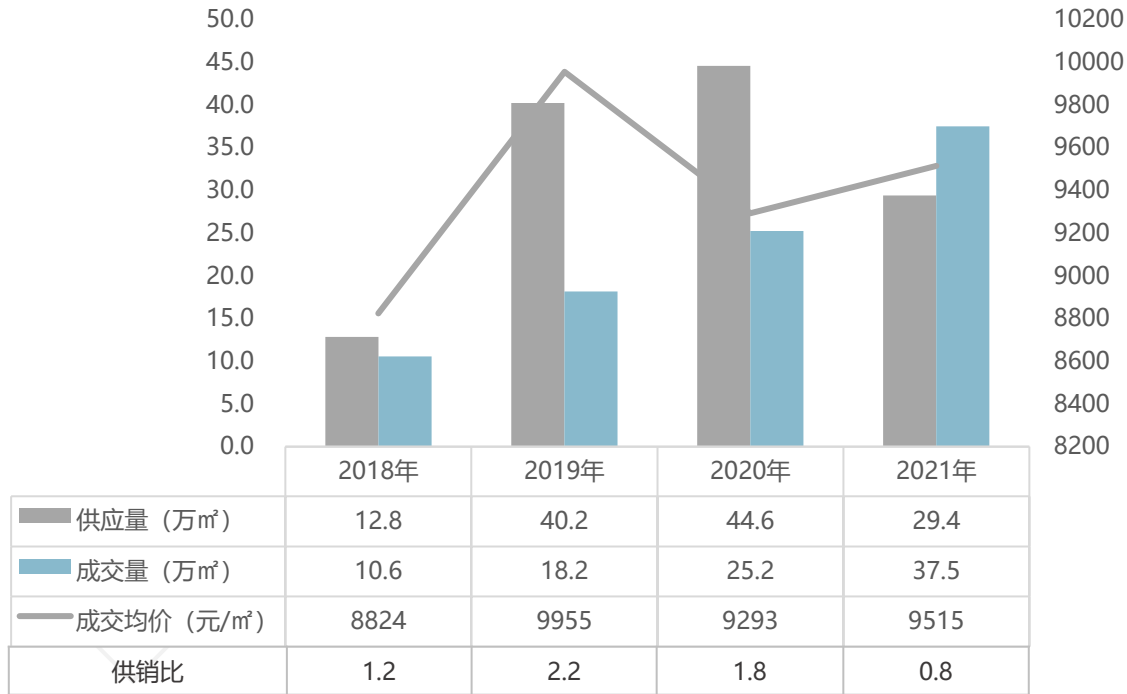
区域	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
存量 (万㎡)	37.9	35.8	15.7	17.8	16.5
去化周期 (月)	5	4	3	3	9

✓ 沣东新城供应位于首位，并以19715元/㎡价格领先，沣西新城销量最高；截止年末，西咸新区商品住宅存量合计123.7万㎡，去化周期4个月；其中沣东新城存量最大37.9万㎡，秦汉新城、泾河新城去化周期最短；

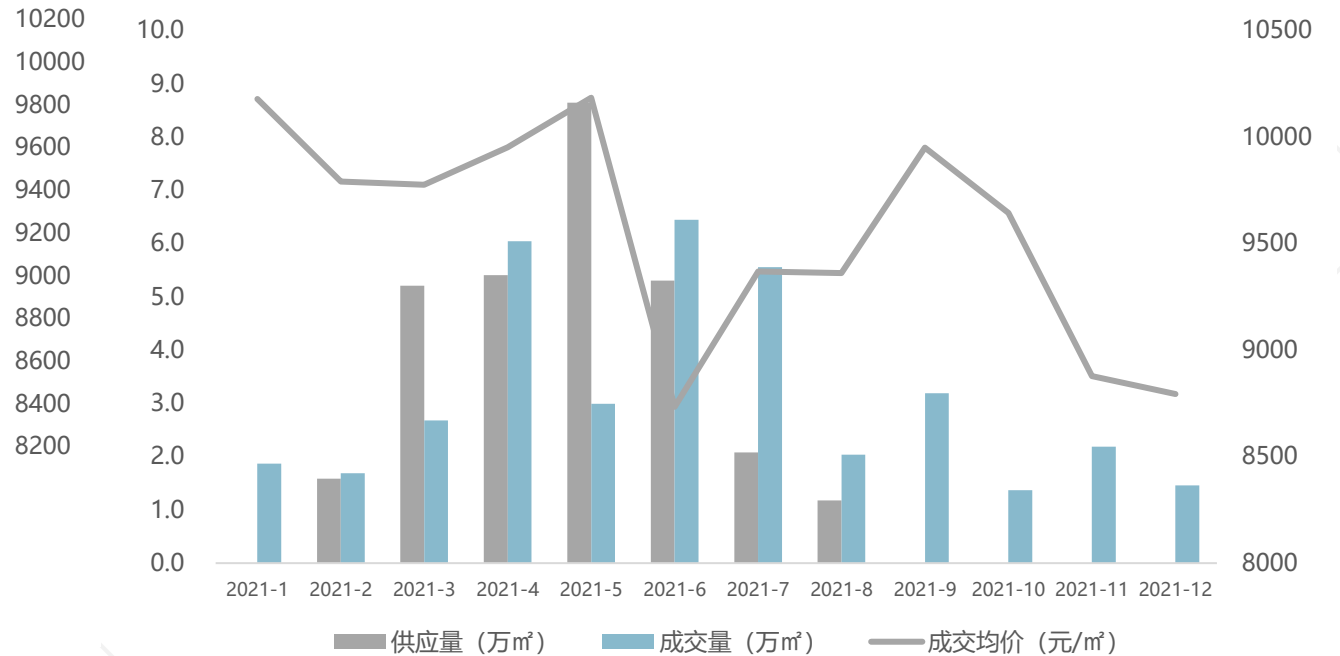
新房市场——【西咸新区公寓市场】

西咸新区公寓供销 | 市场供应收缩，需求稳步增长，价格稳中微涨

近四年西咸新区公寓供销价走势图



2021年西咸新区公寓分月供销价图



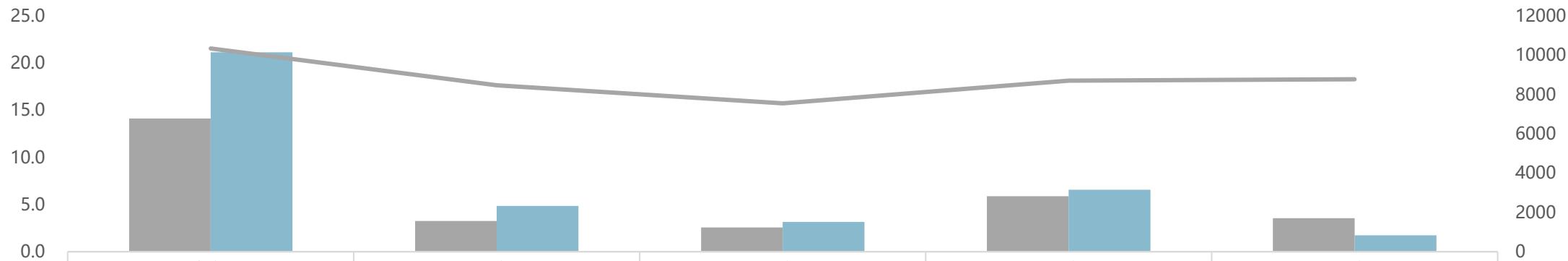
- ✓ 2021年西咸新区公寓供应**29.4万㎡**，同比**下降34%**，成交**37.5万㎡**，同比**上涨48.6%**，成交价格**9515元/㎡**，同比**上涨2.4%**；
- ✓ 分月来看：5月份供应达到峰值后逐月减少，四季度起零供应，同步价格逐月下降；

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，除空港新城外，其他区域市场均表现为供不应求

2021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
供应量 (万m²)	14.1	3.3	2.6	5.9	3.6
成交量 (万m²)	21.2	4.9	3.2	6.6	1.7
成交均价 (元/m²)	10356	8482	7559	8709	8788

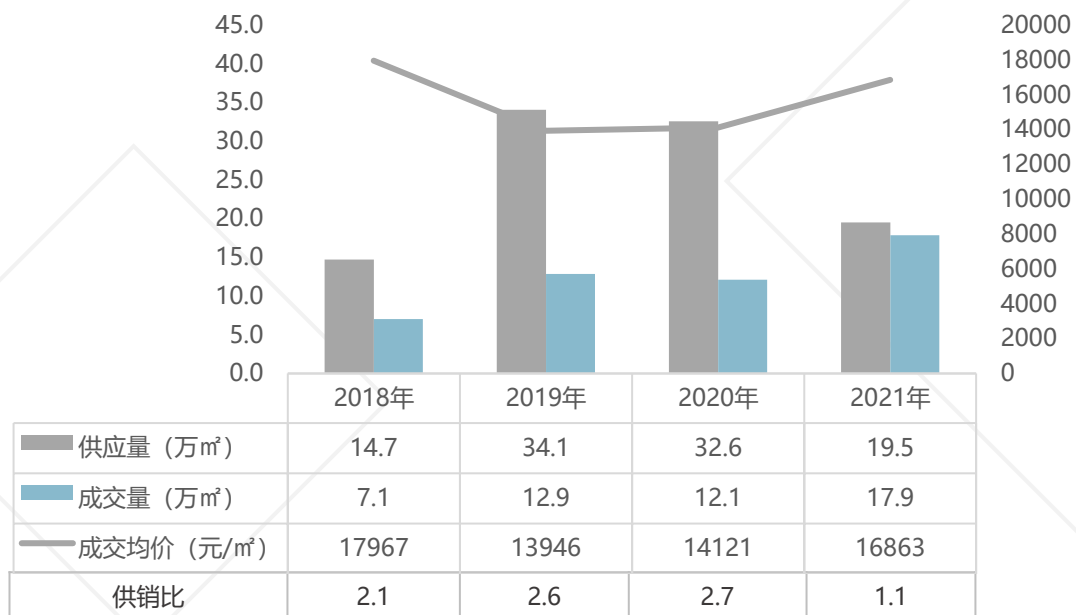
区域	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
存量 (万m²)	35.1	5.2	14.3	8.2	9.7
去化周期 (月)	20	13	54	15	67

- ✓ 沣东新城供销位居首位，并以10356元/m²价格领先；截止年末，西咸新区公寓存量合计72.6万m²，去化周期23个月；其中沣东新城存量最大35.1万m²，沣西新城去化周期最短，为13个月；

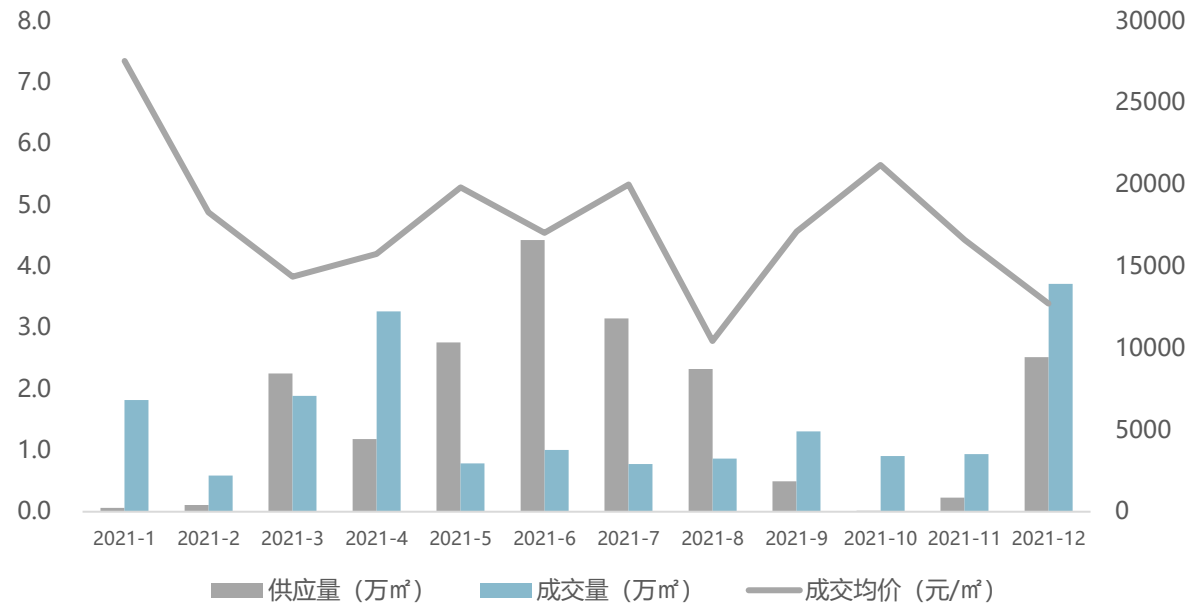
新房市场——【西咸新区商业市场】

西咸新区商业供销 | 近三年市场供应逐年下降，2021年供销基本持平，量价总体呈现上升态势

近四年西咸新区商业供销价走势图



2021年西咸新区商业分月供销价图



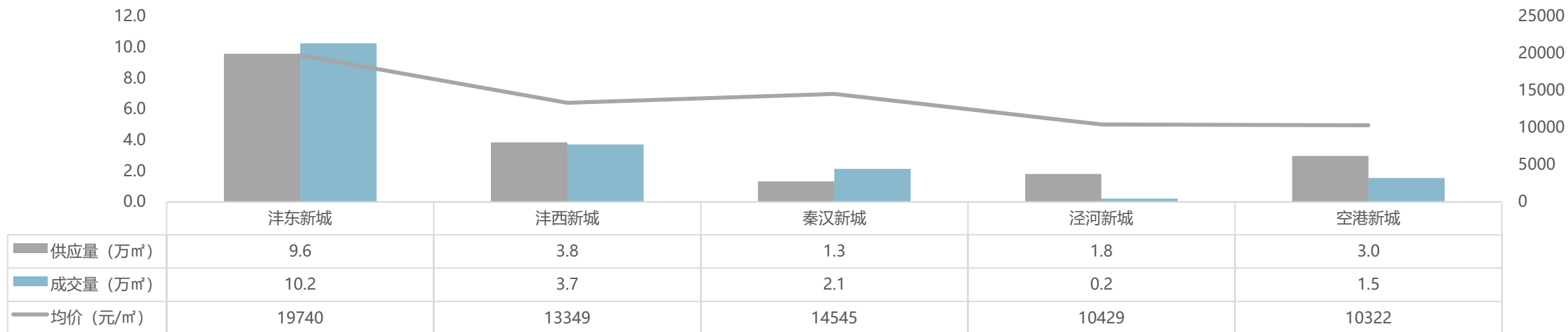
- ✓ 2021年西咸新区商业市场供应**19.5万㎡**，同比**下降40.1%**，成交**17.9万㎡**，同比**上涨47.4%**，成交价格**16863元/㎡**，同比**上涨19.4%**；
- ✓ 分月来看：二、三季度供应最高，年末呈现供不应求的态势，四季度价格持续下行；

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——【西咸新区商业市场】

西咸新区商业分区域 | 沣东新城供销均居首位，泾河新城商业需求较薄弱，各区域商业去化压力均较大

2021年西咸新区商业分区域供销价图



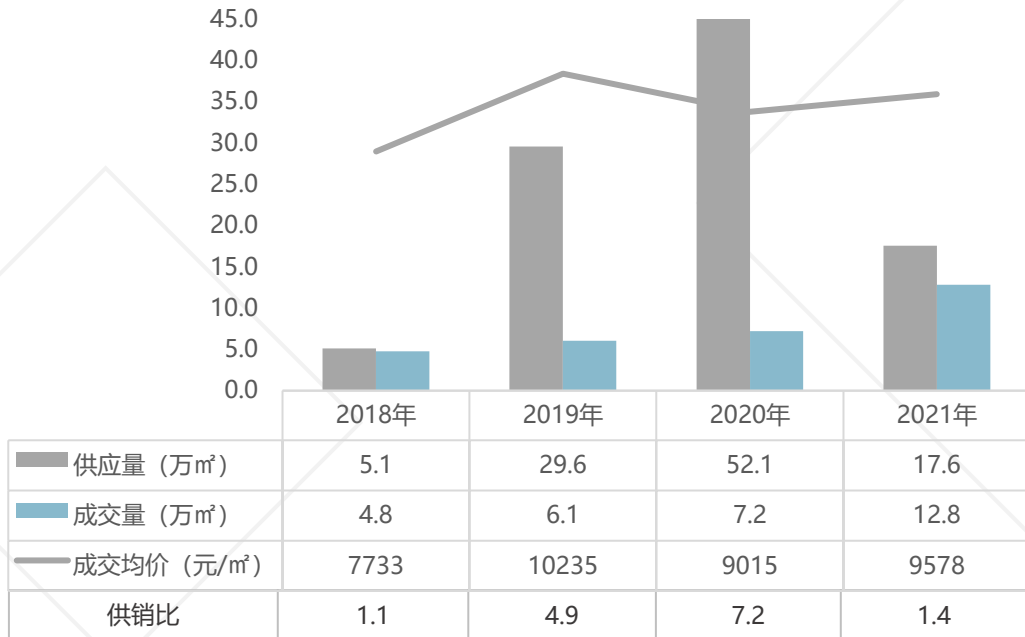
区域	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
存量 (万m ²)	35.1	35.5	11.3	29.9	7.6
去化周期 (月)	41	115	63	1659	59

✓ 沣东新城供销位居首位，并以19740元/m²价格领先；截止年末，西咸新区商业存量合计119.3万m²，去化周期80个月；其中沣西新城存量最大35.5万m²，沣东新城去化周期最短为41个月；

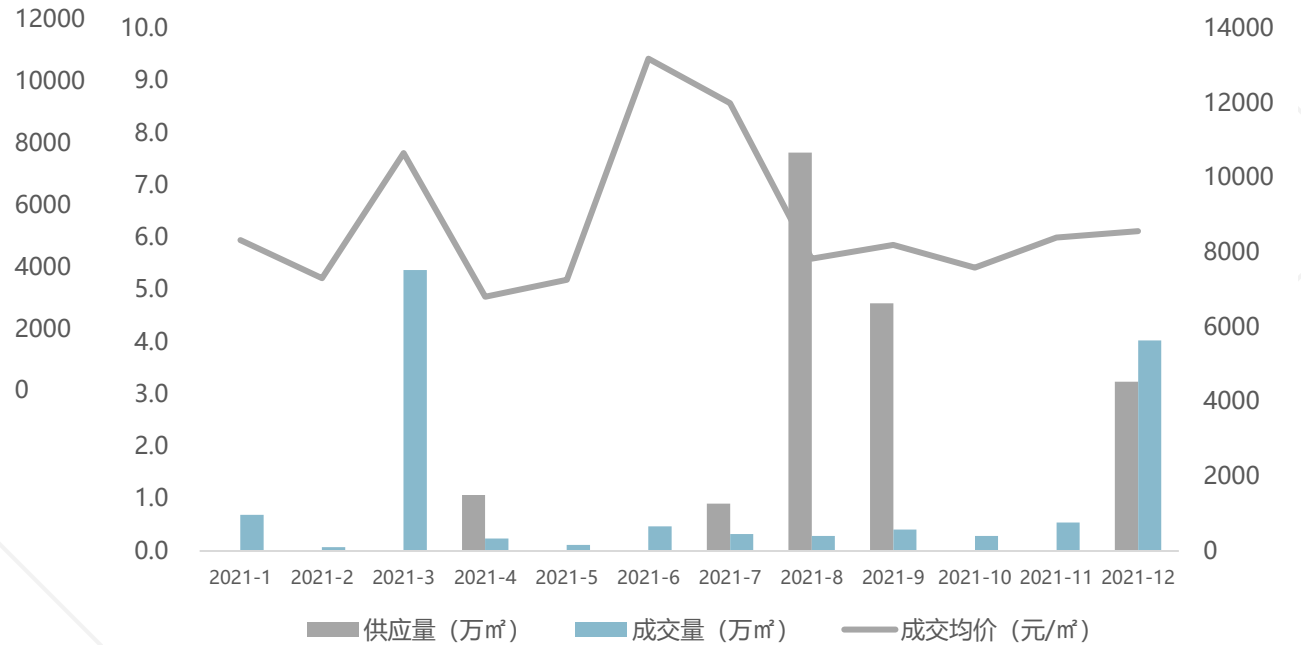
新房市场——【西咸新区办公市场】

西咸新区办公供销 | 西咸办公供应腰斩，销量低位上涨，需求扩大，价格受供应结构变化涨幅较大

近四年西咸新区办公供销价走势图



2021年西咸新区办公分月供销价图



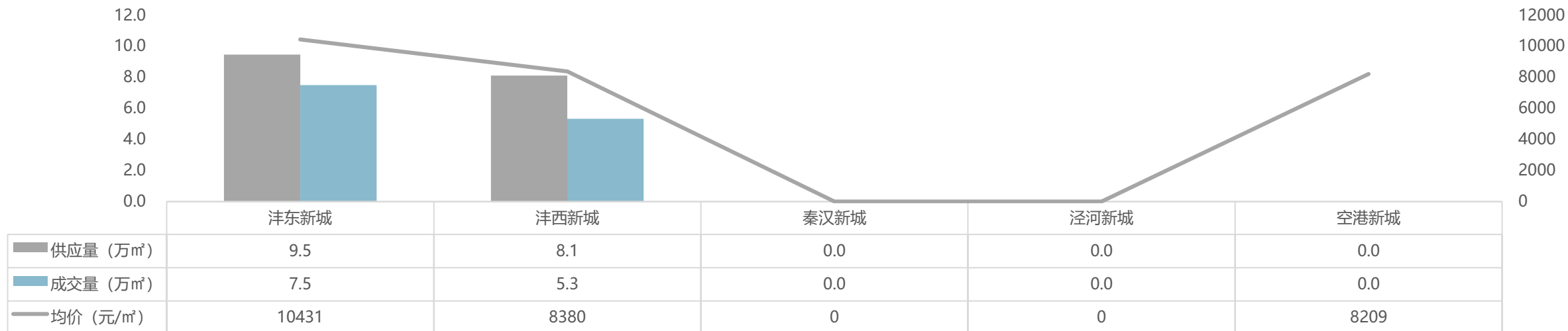
- ✓ 2021年西咸新区办公供应**17.6万㎡**，同比**下降66.3%**，成交**12.8万㎡**，同比**上涨78.2%**，成交价格**9578元/㎡**，同比**上涨6.2%**；
- ✓ 分月来看：8月、9月供应最高，3月销量达到峰值，整体呈现供大于求态势，价格四季度有所上扬；

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——【西咸新区办公市场】

西咸新区办公分区域 | 西咸新区办公市场分化显著，供销集中于沣东新城、沣西新城

2021年西咸新区办公分区域供销价图



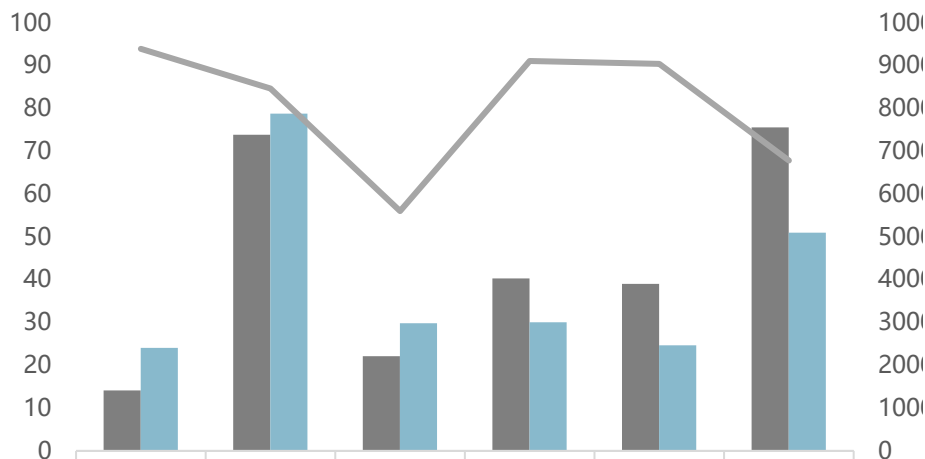
区域	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
存量 (万㎡)	77.4	16.0	8.2	0.3	0.0
去化周期 (月)	124	36	—	—	0

✓ 沣东新城供销位居首位，并以10431元/㎡价格领先；截止年末，西咸新区办公存量合计101.9万㎡，去化周期93个月；其中沣东新城存量最大77.4万㎡，沣西新城去化周期最短；

新房市场——【郊县商品房市场】

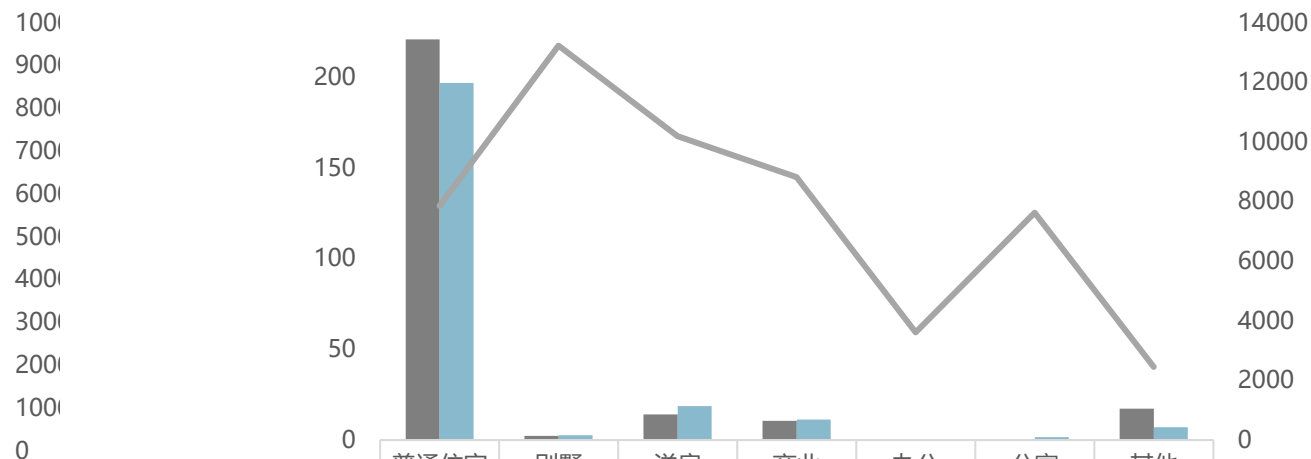
郊县商品房供销 | 2021年郊县商品房供应扩大，成交量下降、价格微涨；阎良、高陵、蓝田供应居前三，高陵、阎良、蓝田成交居前三，临潼以9395元/m²居首

2021年郊县商品房供销价走势图



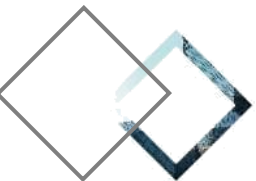
	临潼	高陵	周至	蓝田	鄠邑	阎良
供应量 (万m ²)	14.14	73.90	22.11	40.30	39.02	75.59
成交量 (万m ²)	24.04	78.80	29.83	30.05	24.63	50.98
成交均价 (元/m ²)	9395	8470	5601	9111	9048	6785
供销比	0.6	0.9	0.7	1.3	1.6	1.5

2021年郊县商品房分物业供销价走势图



	普通住宅	别墅	洋房	商业	办公	公寓	其他
供应量 (万m ²)	220.88	2.27	14.03	10.57	0.00	0.00	17.3
成交量 (万m ²)	196.90	2.63	18.75	11.27	0.04	1.66	7.09
成交均价 (元/m ²)	7859	13238	10199	8821	3617	7627	2454

- ✓ 2021年郊县商品房供应**265.1**万m²，同比**上涨14.1%**，成交**238.3**万m²，同比**下降14.9%**，成交价格**7985**元/m²，同比**上涨5.0%**；
- ✓ 2021年郊县商品房主力供应产品为普通住宅，占总供应量的83.3%，别墅占比0.9%，洋房占比5.3%，公寓占比——，商办占比4.0%，其他占比6.5%；
- ✓ 2021年郊县商品房主力成交产品为普通住宅，占总成交量的82.6%，别墅占比1.1%，洋房占比7.9%，公寓占比0.7%，商办占比4.7%，其他占比3.0%；



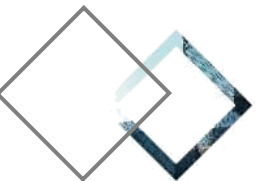
新房市场——【项目排行】

大西安商品住宅项目销售排行

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	中国西部科技创新港	51.23	50.30	2944	10185
2	富力·开远城	39.39	20.99	1453	18763
3	自然界·河山	39.30	14.29	653	27510
4	保利天悦	39.25	18.43	1225	21295
5	新希望·锦麟天玺	38.41	15.38	1036	24981
6	融创·宸阅和鸣	37.32	24.37	1936	15312
7	绿城·春风心语·春风苑	36.09	29.37	3004	12288
8	融创·时代奥城	35.61	24.39	2120	14598
9	紫薇华发CID中央首府	35.57	19.24	1308	18485
10	绿地国港新里城	34.28	25.11	2363	13653

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	万达·天鼎	16.17	4.36	127	37064
2	曲江·流光云谷	15.71	4.41	133	35638
3	融创·曲江印	8.11	2.21	54	36683
4	曲江奥园城市天地	7.93	6.07	1334	13057
5	西安新天地金融中心	5.91	6.81	1168	8670
6	曲江·雁南寓	5.44	3.79	930	14340
7	大茂城	5.41	2.39	447	22668
8	华福国际	4.73	5.38	1200	8795
9	高新芳华	4.52	1.97	516	22896
10	招商局丝路中心	4.14	4.39	1077	9441



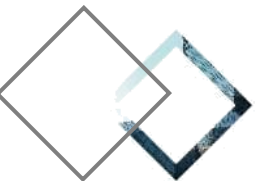
新房市场——【项目排行】

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	8.48	10.17	481	8339
2	禾盛京广中心	2.79	2.89	189	9679
3	华润置地·万象城	2.70	1.59	156	17018
4	中海·曲江大城	2.67	0.96	175	27670
5	汇悦城	2.49	1.01	156	24668
6	华润置地·未来城市	2.45	1.51	168	16273
7	金辉·江山铭著	2.23	0.98	100	22621
8	阳光城壹号	2.06	1.20	152	17209
9	高新NEWORLD	1.90	2.13	51	8893
10	万科城·润园	1.88	2.51	128	7504

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	国瑞西安金融中心	7.19	4.13	135	17408
2	中国国际丝路中心	6.01	5.53	82	10852
3	永威时代中心	4.83	2.72	125	17734
4	大唐西市	4.71	2.30	70	20500
5	莱安中心	4.43	2.32	127	19124
6	西部云谷	3.85	4.40	55	8750
7	汇悦城	2.71	2.20	249	12323
8	高新NEWORLD	2.10	1.35	69	15558
9	曲江文创中心	1.90	1.42	225	13322
10	曲江万众国际	1.80	0.89	13	20239



新房市场——【房企排行】

2021年TOP10总销额871.6亿元，市场占有率同比上涨2个百分点，融创中国、碧桂园集团、绿地控股位居榜单前三甲

2021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	189.76	115.14	16481	9%
2	碧桂园集团	112.57	60.1	18732	5%
3	绿地控股	88.64	73.2	12109	4%
4	中海地产	83.57	49.03	17045	4%
5	招商蛇口	76.26	46.63	16355	4%
6	天地源股份	70.81	37.78	18746	3%
7	华润置地	66.89	49.78	13439	3%
8	保利发展	66.07	43.32	15252	3%
9	龙湖集团	59.06	37.68	15673	3%
10	金辉集团	57.99	42.29	13712	3%
合计		871.62	554.95	—	41%

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%

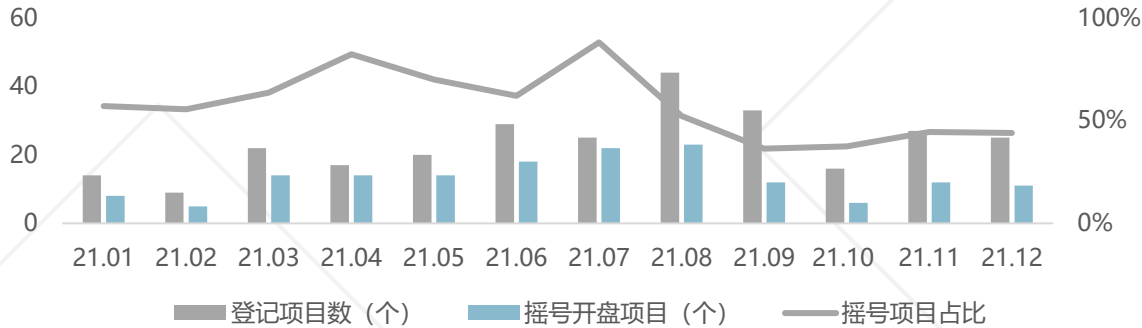
新房市场——【市场特征】

2021年西安楼市在调控政策重压下自8月起由热转冷，登记核验客户量及开盘去化率逐月下降，市场进入下行期

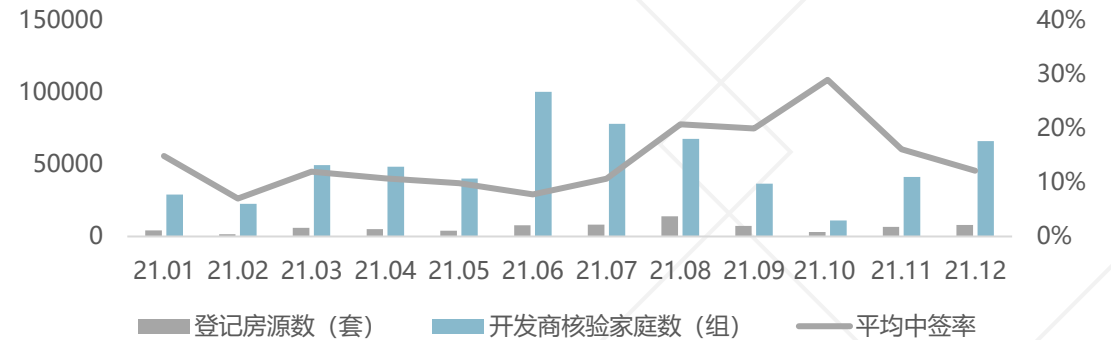
从意向登记来看：8月份市场登记项目数、摇号开盘项目数达到前三季度峰值后，逐渐呈下降趋势，开发商核验家庭数自6月份后逐步下滑；

从开盘表现来看：上半年整体开盘去化率水平达到94%，自8月份后月度去化率持续下降，维持50%-60%左右；

2021年西安摇号项目占比走势

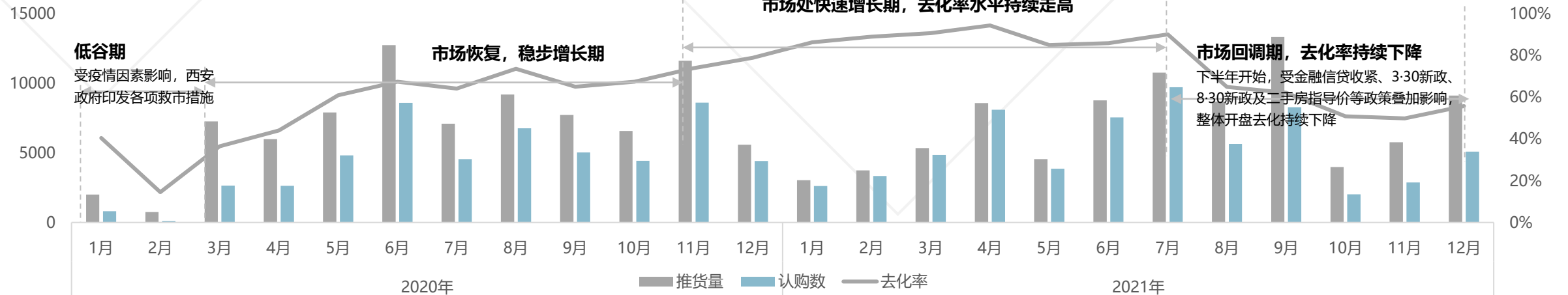


2021年西安登记房源数/开发商核验家庭数走势图



2020年-2021年西安商品住宅开盘走势图

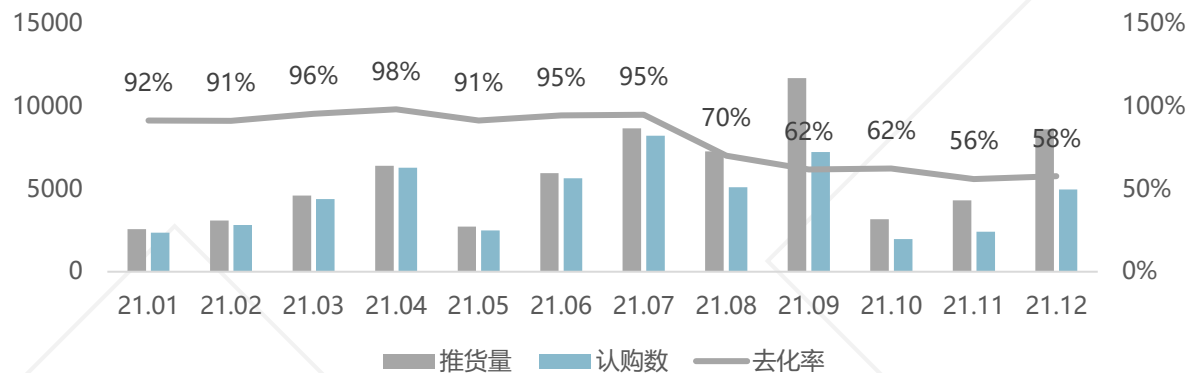
市场处快速增长期，去化率水平持续走高



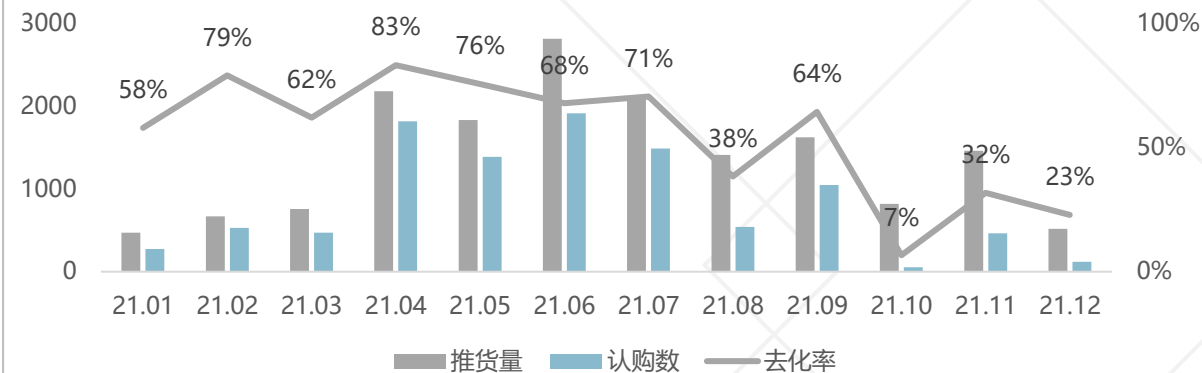
新房市场——【市场特征】

客户观望情绪加重，对区域及产品挑剔度增加，市场分化加剧，呈现“外冷内凉”的特征，存在“万人摇”楼盘与“低去化”共频的现象

2021年主城区月度开盘去化率走势



2021年外围区域月度开盘去化率走势

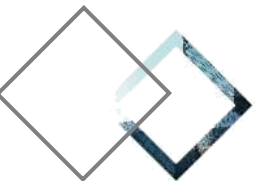


2021年西安“万人摇”项目开盘去化情况

区域	项目名称	推货(套)	去化(套)	去化率	装修标准	价格(元/㎡)
航天城	山水美树	616	573	93%	毛坯	洋房15488
航天城	大华锦绣前城	124	124	100%	精装	高层12368
高新	CID中央首府	1320	1320	100%	精装	高层17426 小高18670 洋房20474
高新	保利天悦	1221	1221	100%	精装	高层21319 叠拼23797
浐灞	高科麓湾国际社区	776	776	100%	毛坯	高层12320
曲江	中海曲江大城	960	960	100%	毛坯	洋房19540 叠拼25947
港务区	金地玖峯汇	766	766	100%	精装	小高13593 洋房15164

2021年典型低去化楼盘代表

区域	项目名称	推货(套)	去化(套)	去化率	装修标准	价格(元/㎡)
灞河新区	三迪灞河壹號	224	2	1%	精装	高层19450 小高22370 叠拼37950
灞河新区	中海云锦	466	54	12%	精装	小高22915
沣西新城	中交长安里	218	38	17%	精装	高层19041 小高22253
沣东新城	沣东智谷国樾府	608	118	19%	精装	高层18800 小高19301



新房市场——【市场特征】

刚需产品去化稳健，改善产品去化遇阻，抗压能力较弱的外围改善产品去化跌幅高达47个百分点

2021年主城区分单价项目去化率分析

档次	时间	去化率	去化率变化
刚需 (单价1.5万/㎡以下)	上半年	94%	-15
	下半年	79%	
改善 (单价1.5-2万/㎡)	上半年	96%	-31
	下半年	65%	
终改 (单价2万/㎡以上)	上半年	81%	-21
	下半年	60%	

2021年西咸新区分单价项目去化率分析

档次	时间	去化率	去化率变化
刚需 (单价1.5万/㎡以下)	上半年	70%	-14
	下半年	56%	
改善 (单价1.5-2万/㎡)	上半年	73%	-47
	下半年	26%	
终改 (单价2万/㎡以上)	上半年	69%	-39
	下半年	30%	

新房市场——【市场特征】

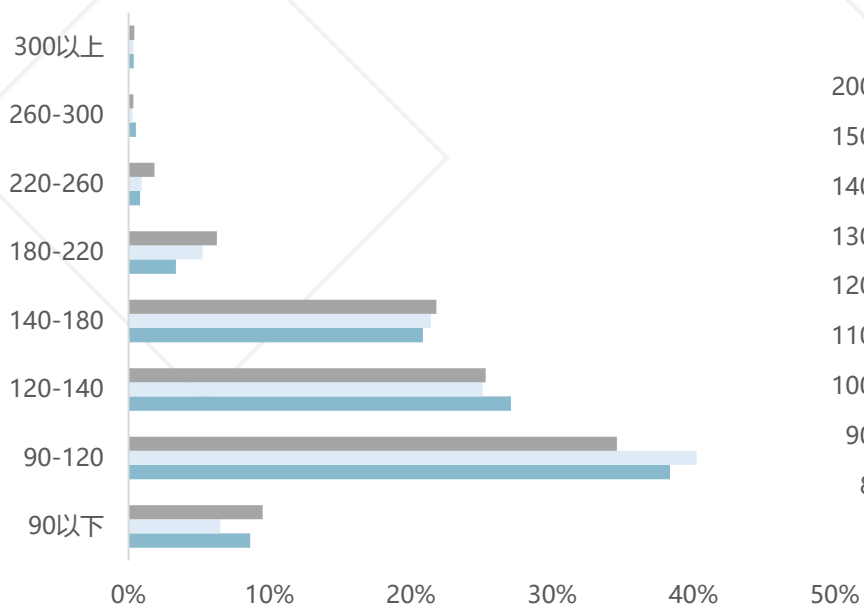
市场仍以90-120㎡首置首改客群为主，其价格抗压能力逐步增强，总价160-200万成为市场主力购买门槛

商品住宅分面积段 | 成交结构升级，需求面积段不断提高； 2021年90-120㎡产品为成交主力，其次为120-140㎡、140-180㎡产品，从近三年分面积段数据来看，140-180㎡及180-220㎡改善产品占比逐年提升；

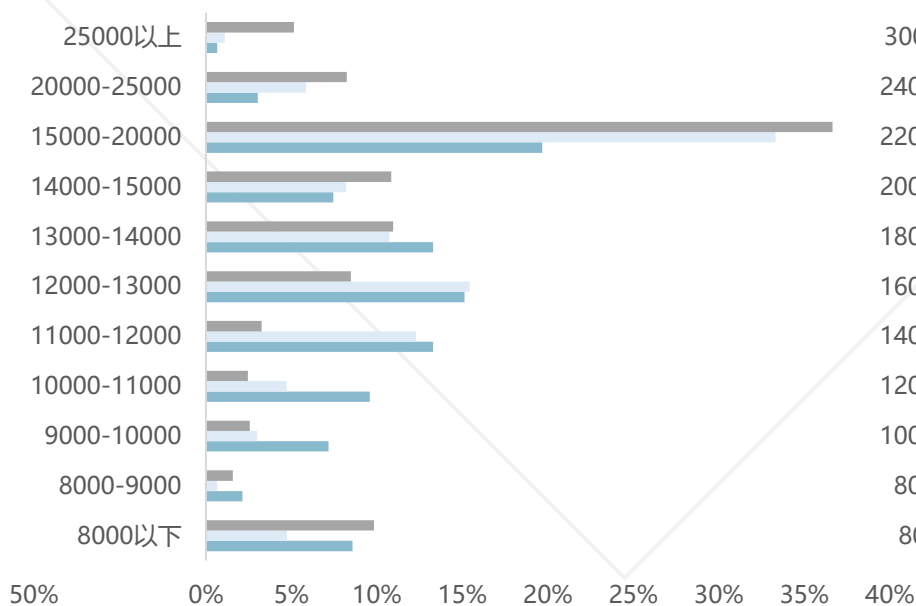
商品住宅分单价段 | 低单价项目逐年下降； 2021年1.5万-2万元/㎡单价段为成交主力，其次为1.3万-1.5万元/㎡；从近三年分单价段来看，1.5万-2万元/㎡占比涨幅最大，0.9万-1.4万元/㎡价格段占比逐年下降；

商品住宅分总价段 | 总价段结构上移，价格承受力增强； 2021年160-200万总价段为成交主力，此外300万以上占比明显提升；

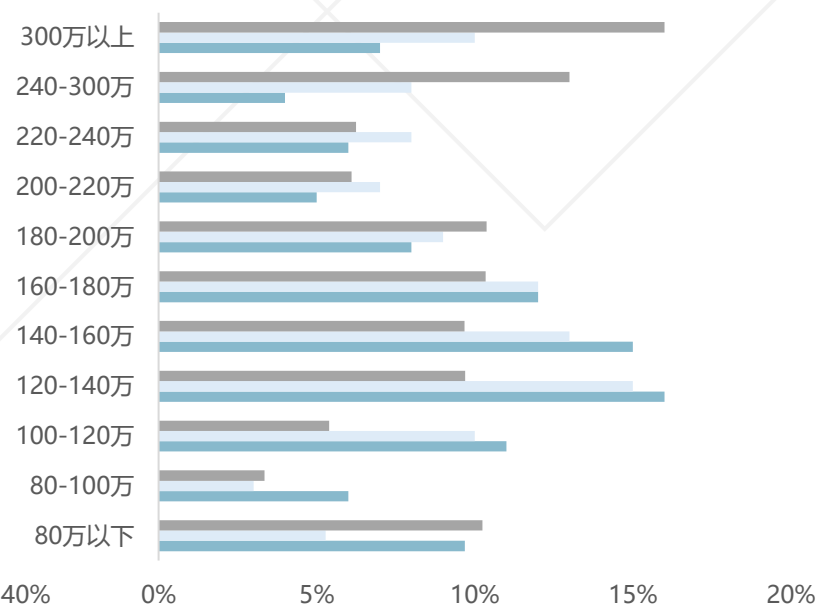
2019年-2021年商品住宅各面积段占比情况



2019年-2021年商品住宅各单价段占比情况



2019年-2021年商品住宅分总价段对比情况



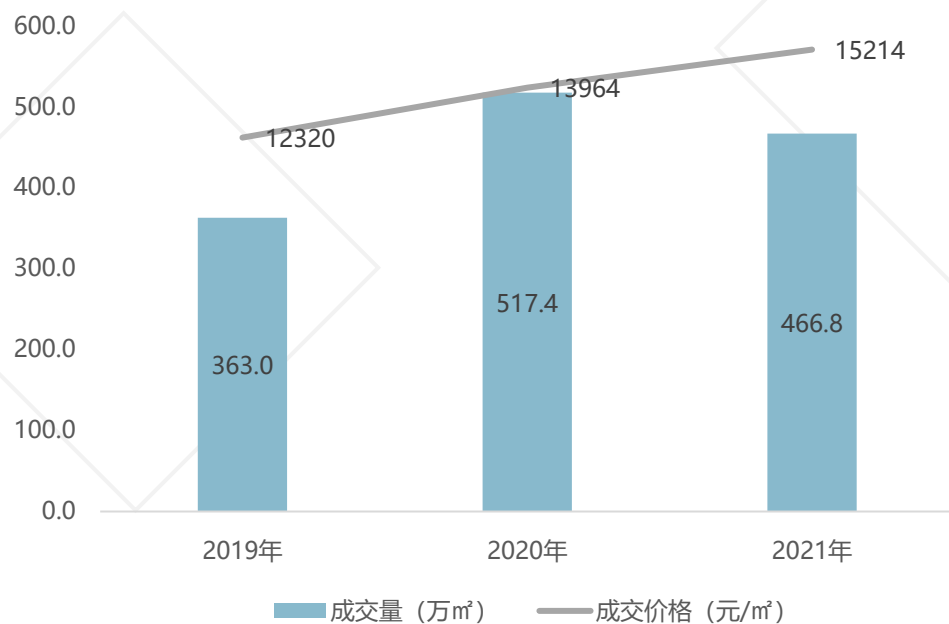
■ 2021年各面积段占比 ■ 2020年各面积段占比 ■ 2019年各面积段占比 ■ 2021年各单价段占比 ■ 2020年各单价段占比 ■ 2019年各单价段占比 ■ 2021年各总价段占比 ■ 2020年各总价段占比 ■ 2019年各总价段占比

二手房市场——【市场表现】

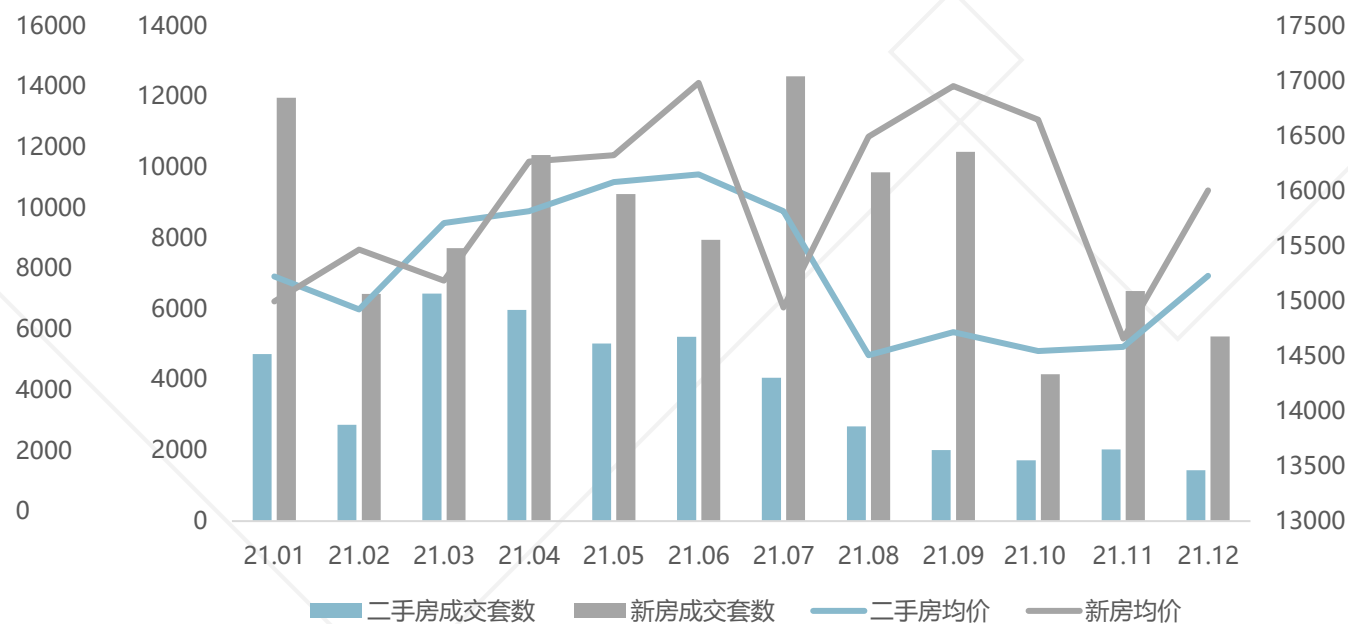
受二手房成交参考价政策影响，2021年上半年二手房成交量整体维持较高活跃度，下半年市场急速转冷，成交量逐月下滑，价格涨幅收窄

2021全年西安二手房成交量466.8万㎡，同比**下降10%**，成交价格15214元/㎡，同比**上涨9%**；
分月来看，市场“前热后冷”，7月份下行拐点出现，二手房成交量逐月下降，成交陷入“冰点”，价格年末翘尾；

近三年二手房成交量价情况



2021年主城区二手房分月成交量价情况



商品房市场——【小结】

2021政策调控叠加效应显现，市场“由热转冷”，新房及二手房供销双降；
客户置业需求回归主城，且“主城与外围”、“刚需与改善”的成交分化持续加剧

1
新房市场呈现“前热后冷”特征，市场进入回调期，主城及外围区域市场分化，主城在“万人摇”等高热项目带动下市场基本稳定，外围凉意尽显；客户需求分化，主流刚需及低性价比高价改善项目分化加剧。

3
商品住宅在政策叠加影响下，销量走低，价格坚挺上涨，供求关系处紧平衡状态，公寓供应收缩，需求稳定，价格维稳；商办市场呈现分化特征，主城区商办承压，供销价齐降，西咸商办需求稳定，价格上涨。

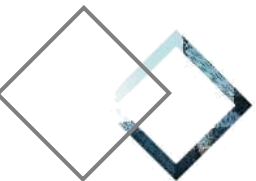
2
大西安商品房市场逐步外扩，主城区持续萎缩，西咸市场规模逐年扩大，2021年在政策叠加效应下，西咸新区等外围市场遇冷，需求回归主城区，外围市场规模有所收缩。

4
受二手房成交参考价政策影响，2021年上半年二手房成交量整体维持较高活跃度，下半年热度逐月下降，价格涨幅收窄。



05

未来发展预判



政策趋势——【全国层面】

“房住不炒”基调不变，支持商品房市场满足合理住房需求下，楼市调控将适度宽松，但整体在防风险、去杠杆大背景下改善空间有限

坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位

加强城市更新和存量住房改善提升，做好老旧小区改造，大力发展租赁住房，全面落实因城施策，稳房价、稳地价、稳预期的长效管理机制，促进房地产市场平稳健康发展

坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位

因地制宜，多措并举，促进房地产市场平稳健康发展；**解决好大城市住房突出问题，高度重视保障性租赁住房建设，强化租购同权，租售并举，土地供应向租赁住房建设倾斜**

2018年

2019年

2020年

2021年

2022年

坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位
构建房地产市场健康发展长效机制，因城施策，分类指导；夯实城市政府主体责任；完善住房市场体系和住房保障体系

坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位
因地制宜，多措并举，促进房地产市场平稳健康发展

“房住不炒”基本原则不变，2021年央行工作会议明确继续坚持推动金融风险防范化解，稳妥实施好房地产金融审慎管理制度，更好满足购房者合理需求。“四限”“五道红线”去杠杆等政策不会放松。因城施策，促进房地产行业良性循环健康发展下，部分楼市调控存在放松空间

政策趋势——【西安层面】

2022年西安坚持“房住不炒”定位不变，在“稳房价”、稳地价“、“稳预期”基础上有望出台缓和政策，以推进疫后房地产行业复工复产工作，实现行业良性循环和健康发展

2021年9月

“两维护”政策出台

2021年10月

提出支持合理购房需求

2021年12月

明确“促进房地产行业良性循环和健康发展”

2022年预测

疫情后西安政府将出台相关复工复产政策以刺激经济恢复；参照武汉等城市疫情后对于房地产行业的扶持型政策，预计西安将从降低预售门槛、降低土拍门槛、延缓缴纳土地出让金、减免相关税费、放松信贷环境等方面入手，提振房地产市场信心，限购等需求端政策在“房住不炒”基调下难以改变

市场趋势——【市场供需端】

预期2022年供应增强，需求扩容

住宅供应端
住宅需求端

——受土地与新房销售剪刀差的不断扩大，以及三道红线下房企对销售回款的高依赖所导致的项目快速入市影响，预计2022年新房供应上行；
——疫情后政府出台宽松的利市政策，带动消费修复性增长，现存的需求有望快速释放；同时二手房放贷提速，使得卖一买一的改善需求被激活；

2022年大西安住房供应端预判

2021年以前西安涉宅
地块未推量
约1501万方

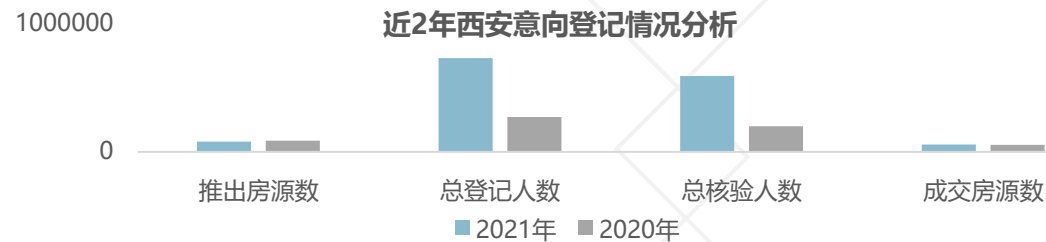
2021年西安成交涉
宅地块总建面
1591万方

2021年西安取证未
售建面
462万方

(22年预估供应量 = (21年以前拿地未推 + 21年拿地未推) * 0.7 + 21年底存量
考虑到疫情影响，叠加项目开发进程等新推量折损30%)

预估2022年西安（主城+西咸）住宅供应量2626万方，约26万套房源

2022年住房需求端预判

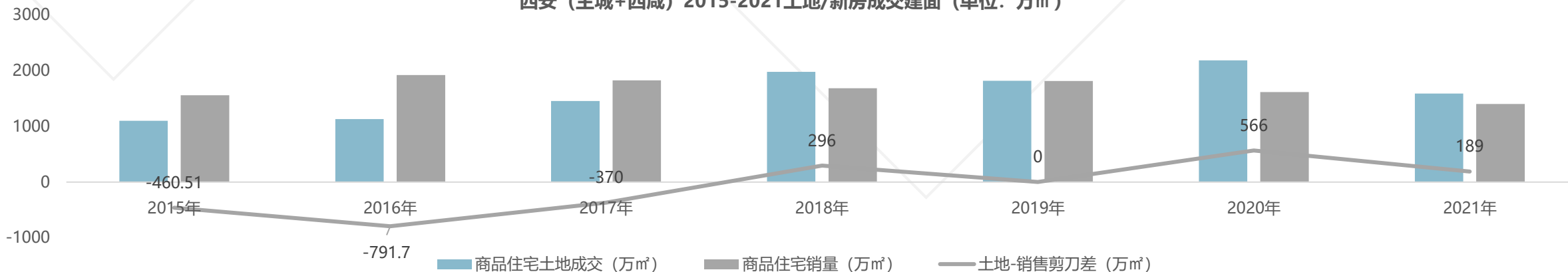


(21年未购房家庭数 = 21年登记人数 - 21年成交房源数
考虑重复摇号情况，预计实际未购房家庭数量折损50%)

预估2022年西安（主城+西咸）购房需求约30万套房源

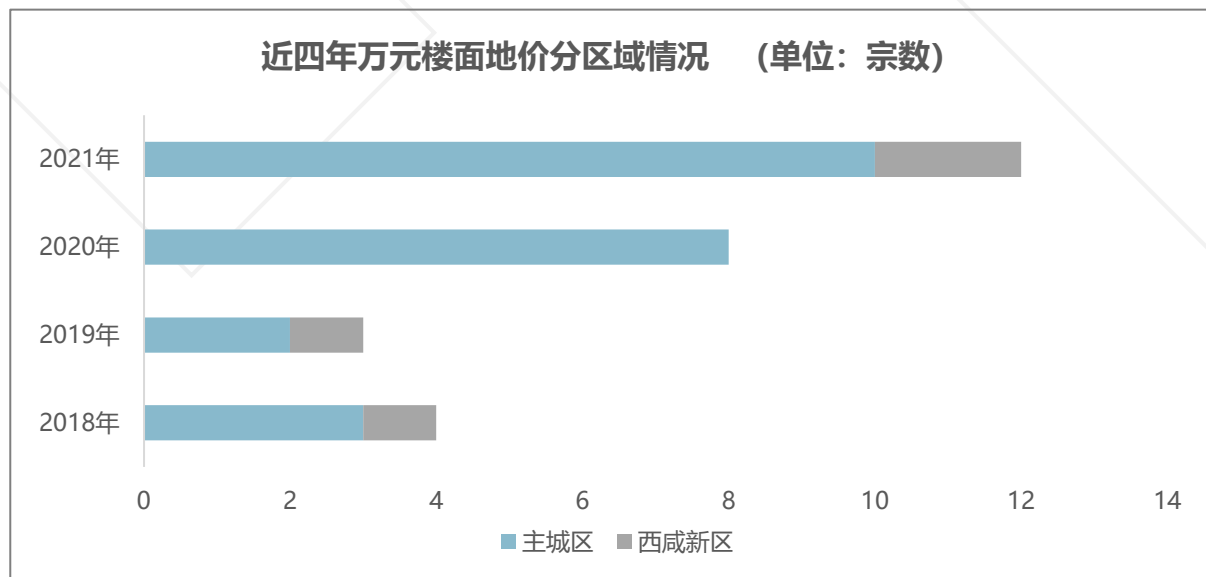
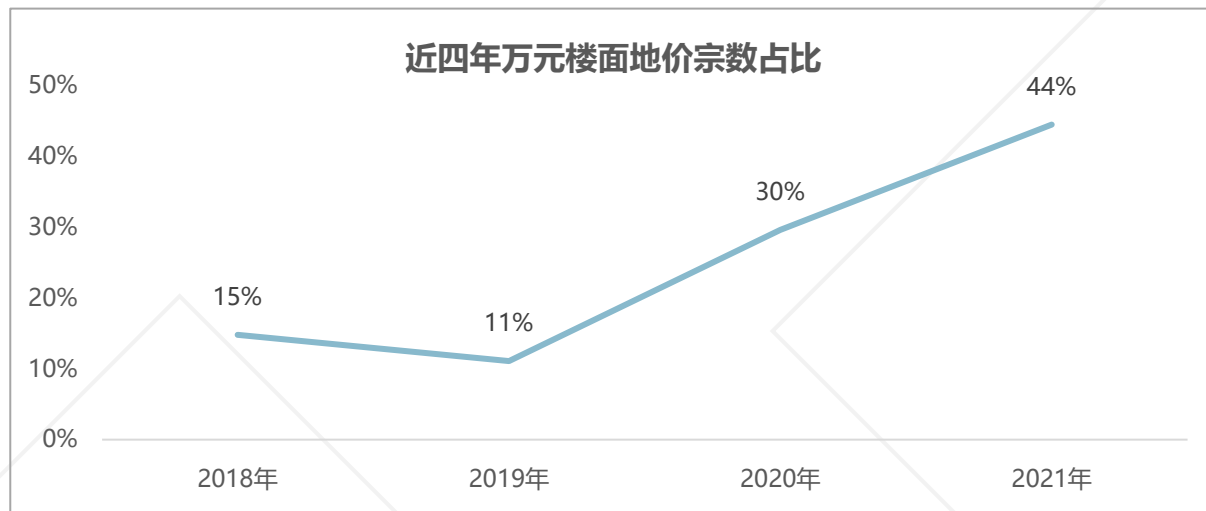
VS

西安（主城+西咸）2015-2021土地/新房成交建面（单位：万㎡）



市场趋势——【价格端】

西安低价盘在市场上行周期中已基本被清空，万元地价盘集中入市，推动城市房价结构上行



西安三次集中土拍典型地块

区域	地籍编号	占地 (亩)	容积率	楼面地价 (元/m²)	毛坯销售均价 (元/m²)	拿地企业
城北	QJ10-8-491	17.8	1.2-2.8	9362	19868	龙湖集团
	QJ10-10-259	76.8	2.5	10930	25014	中国金茂
	QJ10-10-261	20.4	2.5	10871	24542	中国金茂
高新	GX3-33-9	71.8	不大于2.8	13429	23741	中国金茂
高新	GX3-42-2	33.9	2.3-2.8	12008	26397	天地源
	GX3-42-3	21.6	2.3-2.8	11662	26485	龙湖集团
	GX3-42-4	17.4	2.3-2.8	11712	26383	龙湖集团
	GX3-42-5	101.6	2.8	11070	26462	龙湖集团
航天城	HT01-5-47-1	109.2	2.8	11769	19658	绿城中国



谢谢观看