

## 报告要点：

## ■ 土地市场：

- 6月份，西安市成交土地49宗，成交面积223.12万 $m^2$ ，土地出让金总额177.35亿元。
- 二季度，成交土地137宗，成交面积615.42万 $m^2$ ，土地出让金总额386.15亿元。
- 上半年，成交土地186宗，成交面积918.24万 $m^2$ ，土地出让金总额544.23亿元。

## ■ 新建商品房市场：

- 6月份，全市新建商品房成交面积85.69万 $m^2$ ，成交套数9813套，成交均价16736元/ $m^2$ 。
- 二季度，全市成交面积累计313.82万 $m^2$ ，成交套数累计36136套，成交均价16167元/ $m^2$ 。
- 上半年，全市成交面积累计571.62万 $m^2$ ，成交套数累计63115套，成交均价16625元/ $m^2$ 。

## ■ 增量住宅市场：

- 6月份，新建商品住宅去化周期为7.7个月，成交面积55.11万 $m^2$ ，成交套数4098套，成交均价16421元/ $m^2$ 。
- 二季度，成交面积累计226.97万 $m^2$ ，成交套数累计17636套，成交均价16366元/ $m^2$ 。
- 上半年，成交面积累计421.51万 $m^2$ ，成交套数累计32753套，成交均价16516元/ $m^2$ 。

## ■ 存量住宅市场：

- 6月份，西安市城六区存量住宅(不含别墅)市场均价为12142元/ $m^2$ ，环比上涨0.72%，同比上涨7.14%。成交套数为7950套，环比上涨1.07%，同比上涨13.43%。
- 二季度，成交套数25004套，环比增涨17.83%，同比增长32.56%。
- 上半年，成交套数46225套，同比增涨87.33%。

## ■ 商业用房市场：

- 6月份，全市新建商业用房成交面积6.71万 $m^2$ ，成交套数576套，成交均价26399元/ $m^2$ 。
- 二季度，成交面积18.37万 $m^2$ ，成交套数1823套，成交均价26995元/ $m^2$ 。
- 上半年，成交面积34.44万 $m^2$ ，成交套数3222套，成交均价30311元/ $m^2$ 。

## ■ 办公用房市场：

- 6月份，全市新建办公用房成交面积5.56万 $m^2$ ，成交套数353套，成交均价18176元/ $m^2$ 。
- 二季度，成交面积18.15万 $m^2$ ，成交套数2085套，成交均价17945元/ $m^2$ 。
- 上半年，成交面积42.24万 $m^2$ ，成交套数5304套，成交均价18456元/ $m^2$ 。

## 一、宏观经济与政策

### (一) 宏观经济运行情况

1、6月居民消费价格指数(CPI)全国同比上涨1.1%，陕西省同比上涨1.4%，西安同比上涨1.9%。

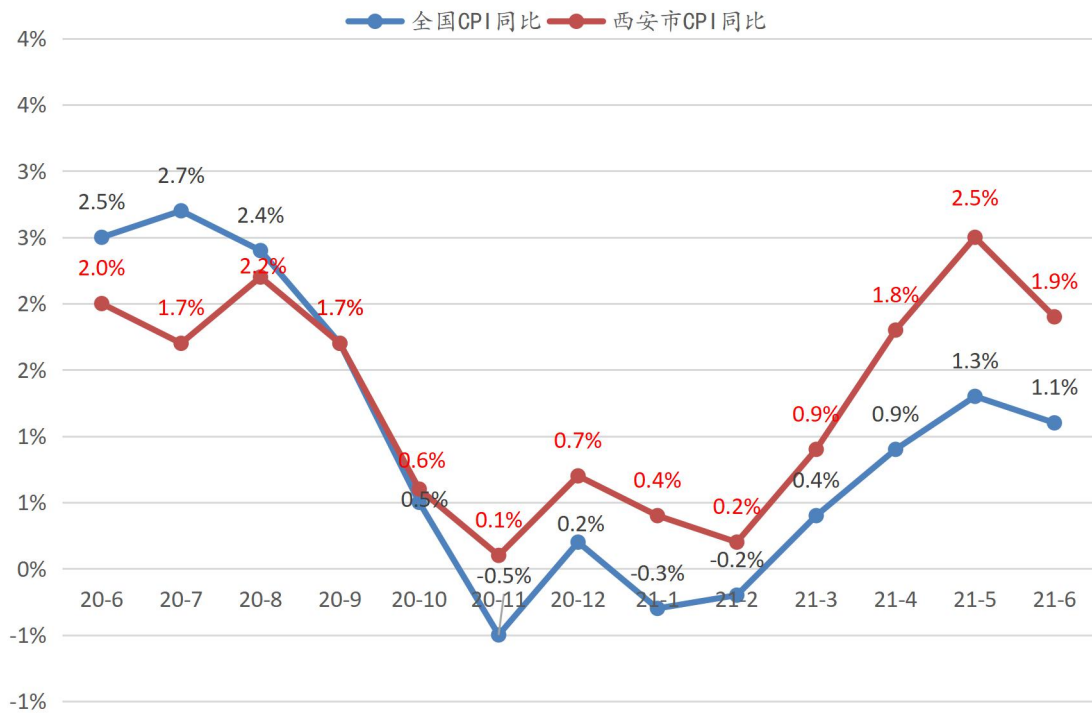
根据国家统计局信息，2021年6月份居民消费价格指数(CPI)：

全国同比上涨1.1%，涨幅较上月回落0.2个百分点，环比下降0.4%，降幅比上月扩大0.2个百分点。

陕西省同比上涨1.4%，涨幅较上月回落0.5个百分点；环比下降0.5%，涨幅较上月回落0.6个百分点。

西安市同比上涨1.9%，涨幅较上月收窄0.6个百分点；环比下降0.7%，较上月回落1个百分点。

图1 2020年6月~2021年6月全国与西安市CPI同比走势

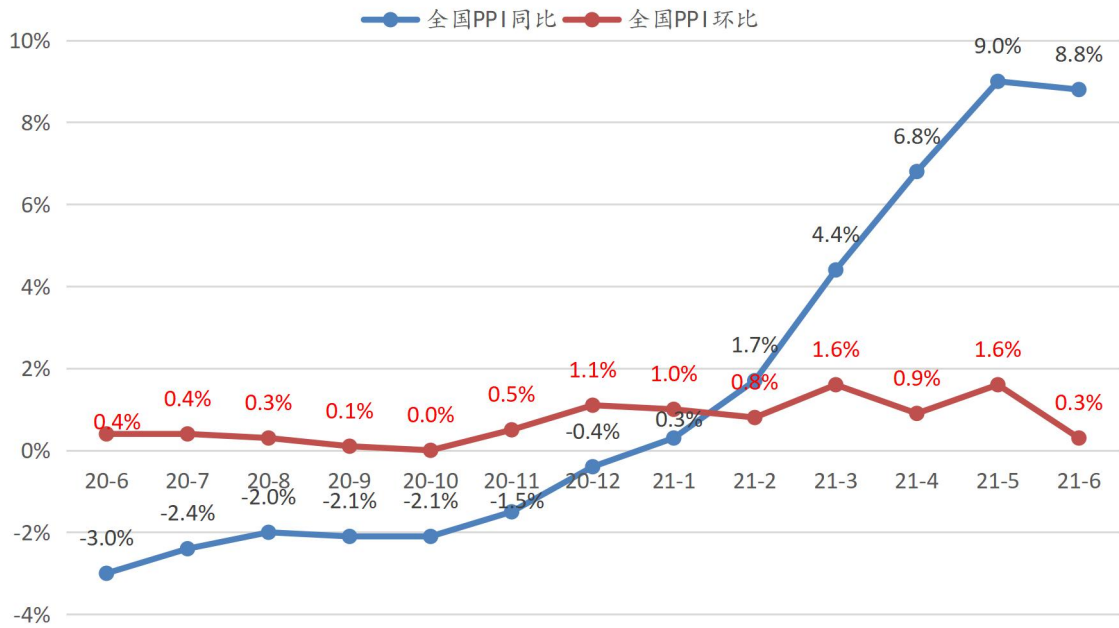


数据来源：国家统计局

2、6月全国工业生产者出厂价格指数(PPI)同比上涨8.8%，环比上涨0.3%。

6月份，国内大宗商品保供稳价政策效果初步显现，市场供求关系趋于改善，工业品价格涨势有所趋缓。从同比来看，PPI上涨8.8%，涨幅较上月回落0.2个百分点；从环比来看，PPI上涨0.3%，涨幅较上月回落1.3个百分点。

图 2 2020 年 6~2021 年 6 月全国工业生产者出厂价格 (PPI) 涨跌幅



数据来源：国家统计局

## (二) 政策动态

### 1. 支持租赁市场发展，完善租赁市场监管机制。

2月10日，西安市住建局、财政局制定的《西安市支持住房租赁市场发展财政资金补助和奖励办法》对外发布并开始施行，奖补年度为2020年1月1日至2022年12月31日。根据这个奖补通知，西安将多方式、多渠道促进租赁住房规模化出现：利用国有建设用地新建、配建租赁住房；利用商业、办公、工业厂房等非住宅建筑，按规定集中改建为租赁住房；存量住房经品质化提升盘活后作为租赁住房；支持开发商将已建成的普通商品住房自持用于住房租赁经营。

5月24日，西安市住房和城乡建设局官网发布《关于规范住房租赁房源发布行为的通知》。通知就住房租赁房源发布行为提出3点新要求：(1)未在西安市住房租赁交易服务平台进行开业申报及资金监管的住房租赁企业，不得在网络信息平台发布租赁房源信息；(2)通过各网络信息平台发布的租赁房源，必须经西安市住房租赁交易服务平台进行房屋权属核验及备案获取房源核验码；(3)个人发布租赁房源套数不得超过10套(间)。

### 2. 限购限售政策升级。

3月31日凌晨，陕西省西安市住房和城乡建设局官网发布了《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》，从建

立完善房地联动机制，加强住房交易管理，严格住房金融监管，整治规范市场秩序，加大住房保障力度，夯实调控主体责任等六方面提出十大措施，进一步稳地价、稳房价、稳预期。本次政策强调：西安全市商品住宅用地供应总量年均增长20%以上；除蓝田县、周至县以外，全市商品住宅、共有产权住房用地均实行“限房价、定品质、竞地价”出让。各金融机构要严管及防范经营性贷款违规流入房地产领域等问题。加大保障性住房供给，完善长租房、共有产权住房体系建设，单列租赁住房用地计划，积极推动住房租赁试点工作，满足新就业家庭等群体合理住房需求。除此之外，在商品住房的购买和二次交易上，提出了比之前更为严一些的要求：从西安市外迁入本市户籍的居民家庭在住房限购区域购买商品住房或二手住房的，须落户满1年，且在本市连续缴纳12个月的社会保险或个人所得税（退役军人、经批准引进的各类人才除外）；将“刚需家庭”无住房转让记录的年限要求调整为购房前48个月；住房限购区域内，商品住房买卖合同网签备案满5年且已办理《不动产权证书》、二手住房《不动产权证书》办理满5年的方可上市交易。

### 3. 西安市二手房管控趋严，全行业要做到“六个不得”。

6月22日，西安市房地产中介行业协会发出倡议，号召各会员单位及从业人员自查自纠，强化房源管理和规范信息发布，维护市场秩序，要做到“六不”：

- (1) 不得为不符合住房交易条件的房屋提供挂牌服务；
- (2) 各中介机构不得以学区、学位为名，煽动出卖方抬高房屋挂牌价格；
- (3) 不得诱导、煽动出卖方故意抬高出售价格，破坏西安市房地产市场的稳定；
- (4) 不得发布挂牌价明显高于实际成交价的房屋信息。
- (5) 不得捏造、散布不实消息，不得使用夸张标题、发布内容与标题严重不符的文字；
- (6) 不得以个别成交案例片面臆断房地产市场走势，不得以任何方式制造购房恐慌情绪。所有信息发布必须实事求是，不可臆测。

### 4. 房地产金融监管升温，严查涉房资金来源，住房信贷持续收紧。

5月11日，央行发布《2021年第一季度中国货币政策执行报告》，重申“房住不炒”的定位。5月22日，2021清华五道口全球金融论坛召开，强调对房地产金融保持实施审慎性管理制度，防范系统性风险。各地严厉打击违规发放贷款

流入房地产市场，5月13日至14日上海银保监对违规流入房地产市场资金加大监管力度。开出多张罚单。其中因违规发放贷款流入房地产市场，平安银行、广发银行、民生银行等多家银行遭处罚。

## 二、土地市场

1、6月份，西安市成交土地49宗，成交土地总面积223.12万平方米，环比增加1082.44%，同比增加128.05%。

6月份，西安市成交土地49宗，环比增加43宗，同比增加24宗。其中住宅用地19宗，商业/办公用地13宗，工业用地17宗，其他用地0宗。成交土地总面积223.12万平方米，环比上涨1082.44%，同比增加128.05%。规划总建筑面积513.82万平方米，环比增加1190.41%，同比增加109.01%。成交楼面均价3452元/平方米，环比下跌0.52%，同比下降9.51%。

表1 2021年6月份西安市土地出让情况

用地性质	宗地数	建设用地面积 (万m <sup>2</sup> )	规划建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	楼面均价 (元/m <sup>2</sup> )	平均溢价率 (%)
住宅	19	103.90	289.64	5013	7.41%
商业/办公	13	55.72	132.32	2206	3.73%
工业	17	63.50	91.86	322	0.00%
其他	0	0.00	0.00	0	0.00%
总计	49	223.12	513.82	3452	6.74%

表2 2021年6月西安市土地市场成交信息一览表

宗地位置	土地面积 规划面积 (m <sup>2</sup> )	规划 用途	成交总价 (万元)	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> ) 溢价率	受让单位
临潼区行者街办黄金大道以西、陇海铁路线以北、西康铁路以南 LT3-55-10-1	44010.02 79218.03	住宅用地	12060	1522.38 0	西南是临潼区鼎新工业改造建设有限公司
灞灞生态区东二环以东、广安路以南 CB2-8-315-3	23478.67 106358.83	综合用地 (含住宅)	19295	1814.14 0	陕西东顺房地产开发有限责任公司
高新区鱼化街办天谷三路以北，天谷二路以南，云水五路以西，云水六路以东 GX3-36-6	52347 146571.6	综合用地 (含住宅)	102637	7002.52 0	西安高新城市开发建设有限责任公司
高新区兴隆街办纬三十二路	69370.5	综合用地	125811	6477.18	西安市高新区域更

以北、西沔路以西 GX3-19-14	194237.4	(含住宅)		0	大仁房地产开发有 限公司
高新区兴隆街办兴隆一路以 北,兴隆二路以南,规划一路 以西,经三十八路以东 GX3-26-50	115177.3 322496.44	综合用地 (含住宅)	200521	6217.77 0	西安市高新区城更 西安房地产开发有 限公司
曲江大明宫太华南路以东、北 二环以南、玄武路以北 QJ10-9-259	34937.55 122281.43	住宅用地	38300	3132.11 0	西安中山摩码置业 有限公司
航空基地规划八号路以北、迎 宾大道以东 HK2-1-52	26666.73 69333.5	住宅用地	6660	960.57 0	西安市航空基地新 舟置业有限公司
未央区北辰大道以西、环湖路 以东 WY6-20-363	129851.58 427211.7	综合用地 (含住宅)	98909	2315.21 0	西安恒正隆房地 产有限公司
航空基地宏腰路以南、规划五 号路以东 HK2-1-57-1	62000.13 160580.34	综合用地 (含住宅)	16850	1049.31 0	西安渭北航空工业 组团保障房开发有 限公司
位于阎良区人民东路以北、规 划路以东、泾惠一支渠以南 610114003015GB00002	11151.32 28993.43	综合用地 (含住宅)	2970	1024.36 0	西安市阎良区城市 发展建设投资集团 有限责任公司
高新区兴隆街办兴隆一路以 北,兴隆三路以南,双江一路 以西 GX3-26-31	88873.3 248845.24	综合用地 (含住宅)	154961	6227.19 0	西安市高新区城更 双兴房地产开发有 限公司
未央区徐家湾街道红旗路以 南、同建路东侧,属西安汉长 安城国家大遗址保护特区管 理委员会管理范围内 WY1-4-20	17273.36 48365.41	住宅用地	44700	9242.13 49	西安龙睿晖鸿置业 有限公司
莲湖区大寨路以南、丈八北路 以东 YT7-5-69	14703.82 84105.85	综合用地 (含住宅)	22951	2728.82 2.23	西安茂顺置业有 限公司
曲江新区长安南路以东、翠华 路以西、南三环以北 QJ4-2-88	52389.96 146691.89	住宅用地	66305	4520.02 0	西安曲江国际会展 投资控股有限公司
大寨路以南、丈八北路以东 YT7-5-70	1845.25 5037.53	商业/办 公用地	904	1794.52 0	西安茂顺置业有 限公司
阎良区人民东路以北、柳东路 以东、泾惠一支渠以南 610114003013GB00008	32494.61 84485.99	综合用地 (含住宅)	8750	1035.67 0	西安市阎良区城市 发展建设投资集团 有限责任公司
航天基地神舟大道以东、航开 路以北、高望路以西 HT01-5-47-1	72828.67 203920.28	综合用地 (含住宅)	240000	11769.3 29.73	西安绿城岸意房 产建设管理有限公司
高新区鱼化寨街以南 GX3-33-9	47867.4 134028.55	住宅用地	180000	13429.96 20	西安祥茂置业有 限公司
洩湖镇十里铺村 610122101201GB00121	2735.01 4923.02	工业用地	103	209.21 0	西安碧来倩服饰有 限公司
蓝田县洩湖镇薛家河村 610122101202GB00131	135805.01 217288.02	工业用地	5000	230.11 0	蓝田三元环保科技 产业园有限公司



蓝田县洩湖镇薛家河村 610122101202GB00132	136161.36 217858.18	工业用地	5000	229.5 0	蓝田三元环保科技 产业园有限公司
沣西新城创新港片区 CXG 西北 一路以东, 科创谷一路以 南, CXG 西北二路以西, 规划一 路以北 XXFX-CXG02-07	52784.02 128604	商业/办 公用地	9739	757.28 0	西咸新区丝路科元 建设有限公司
汉韵一路以东、沣泾大道以 南、汉高大道以西、周勃路以 北 XXQH-YB02-27	90711.25 182914	住宅用地	70756	3868.26 0	秦汉新城星空华文 文化传媒有限公司
沣东新城征和四路以北、太平 河以东、太和路以西 FD3-4-21	3496.86 3496.86	商业/办 公用地	8160	23335.22 158.23	中国石化销售股份 有限公司陕西西咸 石油分公司
沣西新城创新港片区 CXG 西北 一路以东, CXG 西北十一路以 南, 科技北路以西, 科技路以 北 XXFX-CXG02-28	74595.04 112096	商业/办 公用地	11302	1008.24 0	西咸新区丝路科元 建设有限公司
沣东新城镐京大道以北、昆明 二路以南、复兴大道以西 FD4-3-4	63645.69 190937.07	商业/办 公用地	76380	4000.26 0	西安市沣东新城恒 业置地有限公司
秦汉大道以东、沣泾大道以 南、汉韵一路以西、周勃路以 北 XXQH-YB02-25	56970.15 113940.3	商业/办 公用地	12905	1132.6 0	秦汉新城星空华文 文化传媒有限公司
沣东新城丰源路以北、天章大 道以东 FD1-2-8	3461.35 3461.35	商业/办 公用地	8210	23719.06 202.95	中国石化销售股份 有限公司陕西西咸 石油分公司
底张片区草堂大街以北、崇礼 路以西、慈恩大街以南、崇文 路以东 XXKG-DZ02-91	52870.73 105741.46	综合用地 (含住宅)	39650	3749.71 0	西咸新区汇绿景意 房地产开发有限公 司
沣东新城站前南路以北、西咸 高铁以东、站东一路以西 FD3-7-3	120854.06 302135.15	商业/办 公用地	100000	3309.78 0	西安沣东城市投资 发展有限公司
沣西新城创新港片区 CXG 西北 一路以东、CXG 西北二十一 路以南、CXG 西北三路以西、CXG 科创谷一路以北 52870.73-105741.46XXFX-CX G02-01	57667.6 103508	商业/办 公用地	10035	969.49 0	西咸新区丝路科元 建设有限公司
沣西新城创新港片区 CXG 西北 一路以东, 规划一路以南, 科 技北路以西, CXG 西北十一路 以北 120854.06-302135.15XXFX-C XG02-20	87284.95 174569.9	商业/办 公用地	14141	810.04 0	西咸新区丝路科元 建设有限公司
雁塔区金花南路以东、公园南 路以西、黄渠头路以北、规划	11342.1 58525.24	商业/办 公用地	7500	1281.5 0	陕西星河湾加德房 地产开发有限公司

路以南 57667.6-103508YT8-110-708					
鄠邑区沣京工业园黄柏东路以东,西安美恩环保科技有限公司以北 87284.95-174569.9HX3-(1)-226	14836.69 10534.05	工业用地	827	785.07 --	西安华诺环境科技有限公司
鄠邑区沣京工业园沣五东路以南 11342.1-58525.24HX3-(1)-135-3	9648.45 7332.82	工业用地	514	700.96 --	陕西高嘉电力科技有限公司
鄠邑区沣京工业园沣五东路以南 14836.69-10534.05HX3-(1)-224	7121.39 12604.86	工业用地	397	314.95 --	西安豪尔工贸有限公司
鄠邑区沣京工业园沣五东路以南,陕西省报废汽车回收拆解有限公司以西 9648.45-7332.82HX3-(1)-135-2	11338.25 9977.66	工业用地	632	633.41 --	西安豪凯机械制造有限公司
鄠邑区沣京工业园兴园路以东,沣六路以南 7121.39-12604.86HX3-(1)-184	62706.61 64587.81	工业用地	3560	551.19 --	陕西恒达七彩包装有限公司
108国道以南,新河以西 11338.25-9977.66HX8-(1)-7	48318 96636	工业用地	2303	238.31 --	西安惠宁纸业有限责任公司
鄠邑区沣京工业园黄柏东路以东,荣信教育文化产业发展股份有限公司以南 62706.61-64587.81HX3-(1)-221	2809.76 2472.59	工业用地	157	634.96 --	陕西旭升航空机械有限责任公司
鄠邑区沣京工业园黄柏东路以东,沣六路以南 48318-96636HX3-(1)-228	44129.71 44129.71	工业用地	2506	567.87 --	陕西煤业沣京新型能源科技有限公司
鄠邑区沣京工业园黄柏东路以东,西安兰电电机有限公司以南 2809.76-2472.59HX3-(1)-232	19536.65 19536.65	工业用地	1089	557.4 --	西安巨力石油技术有限公司
鄠邑区沣京工业园黄柏东路以东 44129.71-44129.71HX3-(1)-225	10334.14 7853.95	工业用地	576	733.38 --	西安玛珂特新材料科技股份有限公司
西安阎良国家航空高技术产业基地蓝天二路以北、星光路	17871.91 17871.91	工业用地	910	509.18 --	陕西金轩置业有限公司

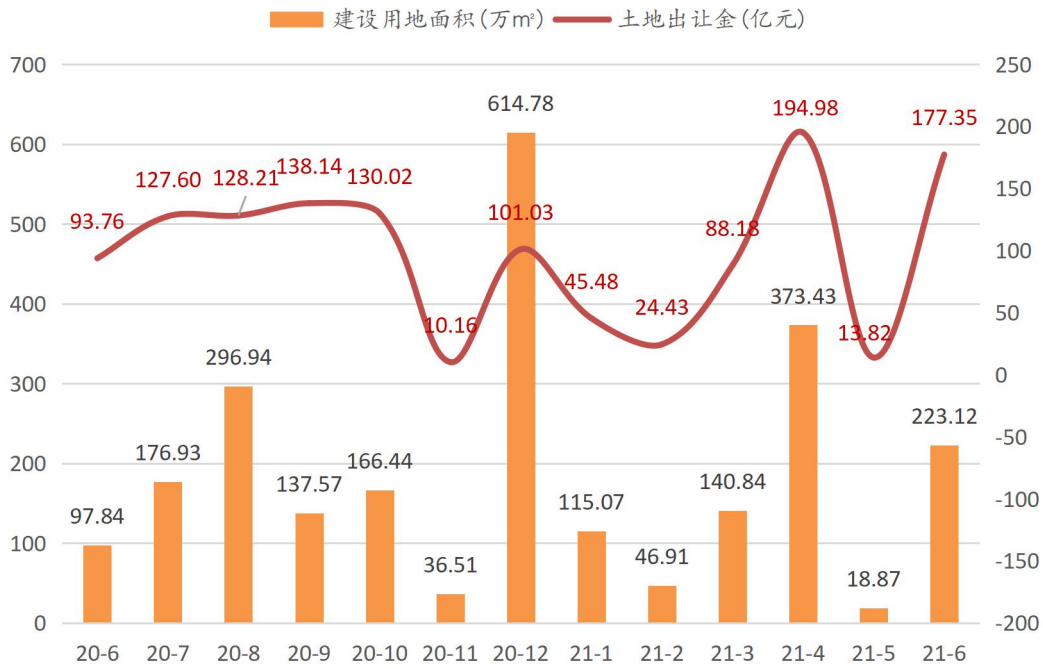


以南、航空五路以东、航空四路以西 19536.65-19536.65HK1-2-13					
阎良区前进西路以北、西安铁路局以南、以西 10334.14-7853.95610114002 006GB00013W00000000	1916.68 11634.25	商业/办公用地	900	773.58 0	西安天展房地产开发有限公司
高新区鱼化街办,云水三路以东,天谷五路以北 17871.91-17871.91GX3-22-16	21846.2 65400	工业用地	1364	208.56 --	西安拓尔实业有限公司
高新区细柳街道纬三十路以北、经四十二路以西、经四十四路以东 1916.68-11634.25GX3-16-24	29790.5 59600	工业用地	1550	260.06 --	西安华科光电有限公司
高新区长安通讯产业园东西七号路以北,南北一号路以西,南北二号路以东 21846.2-65400GX3-29-41	60024.6 60000	工业用地	3057	509.5 --	西安派瑞功率半导体变流技术股份有限公司
高新区团结南路东侧 29790.5-59600GX2-2-7-3	21336.8 115290	商业/办公用地	31670	2746.98 0	西安中晶实业有限公司

2、6月份,土地出让金总额177.35亿元,环比上涨1183.61%,同比增加89.16%。

6月份,土地出让金总额177.35亿元,环比上涨1183.61%,同比增加89.16%。成交面积223.12万平方米,环比增加1082.44%,同比增加128.05%。

图3 去年同期以来全市土地成交面积和出让金额

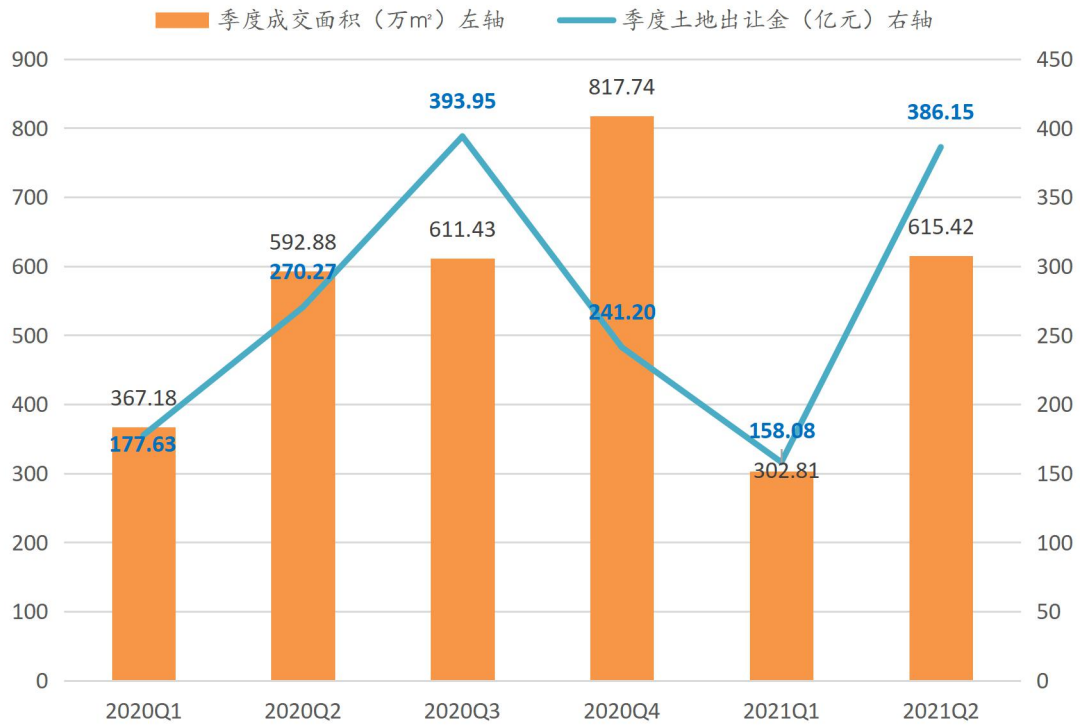


数据来源:中国指数研究院

3、2021年第二季度，累计成交土地137宗，成交土地面积615.42万m<sup>2</sup>，土地出让金总额386.15亿元。

2021年第二季度，累计成交土地137宗，环比增加88宗，同比增加18宗；成交土地面积615.42万m<sup>2</sup>，环比增加103.23%，同比上涨3.80%；其中，成交住宅用地50宗，总面积263.88万平方米；成交商业/办公用地32宗，总面积103.36万平方米；成交工业用地49宗，总面积238.92万平方米；成交其他用地6宗，总面积9.27万平方米。二季度土地出让金总额386.15亿元，环比增长144.27%，同比增长42.87%。

图4 2020年~2021年按季度土地成交情况

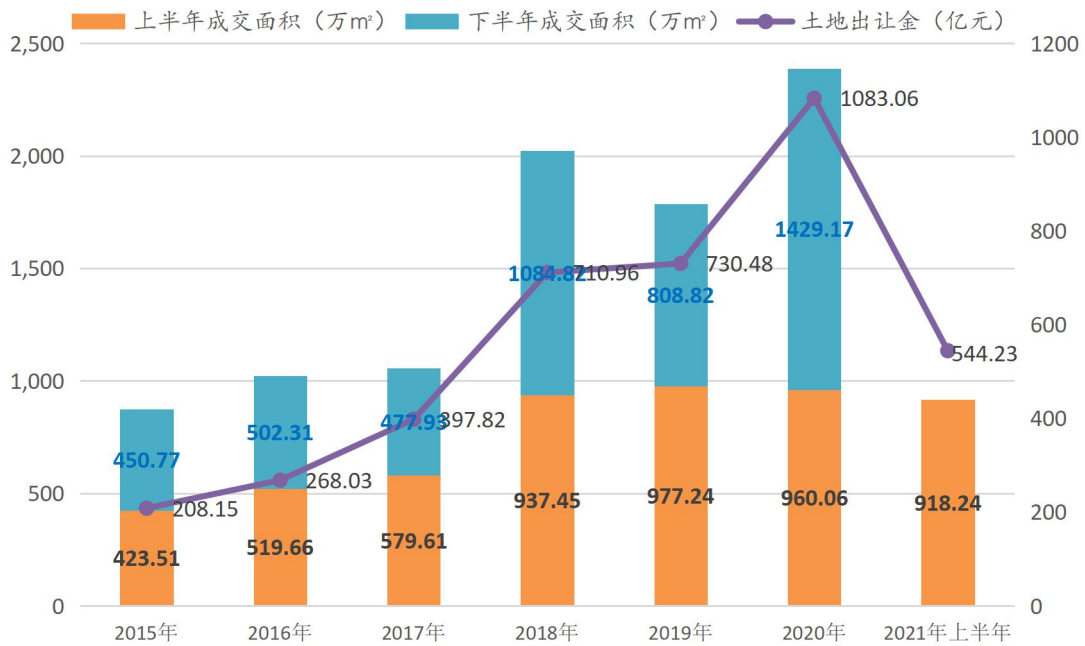


数据来源:中国指数研究院

4、2021年上半年,累计成交土地186宗,成交土地面积918.24万m²,土地出让金总额544.23亿元。

2021年上半年,累计成交土地186宗,同比去年上半年减少20宗;成交土地面积918.24万m²,同比去年上半年减少4.36%,是2020年全年成交量的38.43%;土地出让金总额544.23亿元,同比去年上半年增长21.51%,是2020年全年成交额的50.25%。

图 5 2015 年~2021 年按年土地成交情况



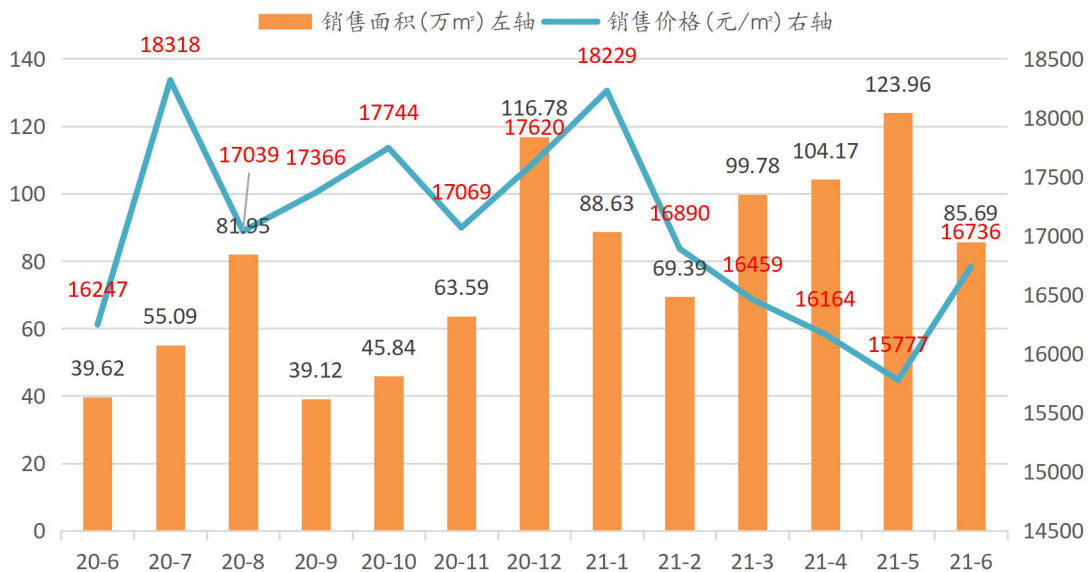
数据来源:中国指数研究院

### 三、商品房市场

#### 1、6 月份，全市新建商品房成交面积 85.69 万㎡，成交均价 16736 元/㎡。

6 月份，全市新建商品房成交面积 85.69 万平方米，环比减少 30.87%，同比增加 116.28%。成交套数 9813 套，环比减少 32.60%，同比增加 168.41%。成交均价 16736 元/平方米，环比上涨 6.08%，同比上涨 3.01%。

图 6 去年同期以来全市新建商品房成交面积与成交均价



数据来源:中国指数研究院

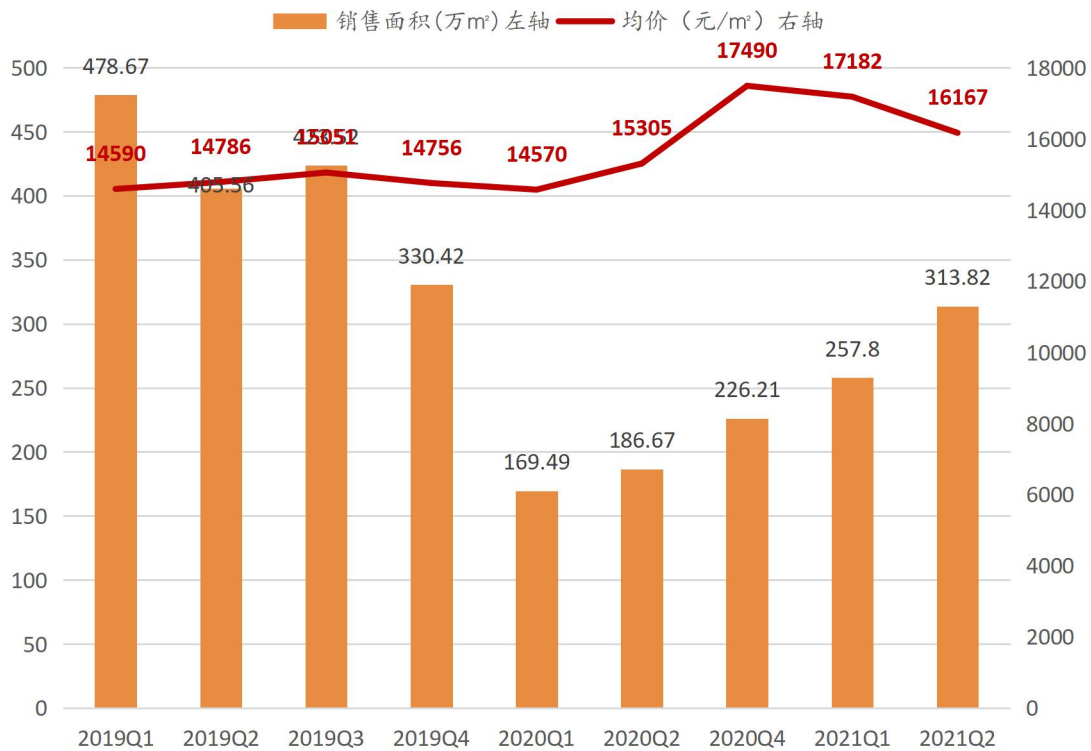
2、2021年第二季度，全市新建商品房成交面积累计313.82万 $m^2$ ，成交套数累计36136套，成交均价16167元/ $m^2$ 。

表3 2021年二季度西安市商品房成交情况

季度	成交面积 (万 $m^2$ )	成交套数 (套)	成交均价 (元/ $m^2$ )
2021Q2	313.82	36136	16167
环比	21.73%	33.94%	-5.91%
同比	68.11%	121.98%	5.64%

2021年二季度，全市新建商品房成交面积累计313.82万 $m^2$ ，环比上涨21.73%，同比上涨68.11%；新建商品房成交套数累计36136套，环比增加33.94%，同比增加121.98%；全市新建商品房成交均价16167元/ $m^2$ ，环比下跌5.91%，同比上涨5.64%。

图7 2019年-2021年Q2商品房按季度成交情况



数据来源：中国指数研究院

3、2021年上半年，全市新建商品房成交面积累计571.62万 $m^2$ ，成交套数累计63115套，成交均价16625元/ $m^2$ 。

2021年上半年，全市新建商品房成交面积累计571.62万 $m^2$ ，环比上涨42.06%，同比上涨60.50%；新建商品房成交套数累计63115套，环比上涨66.78%，同比上涨100.74%；全

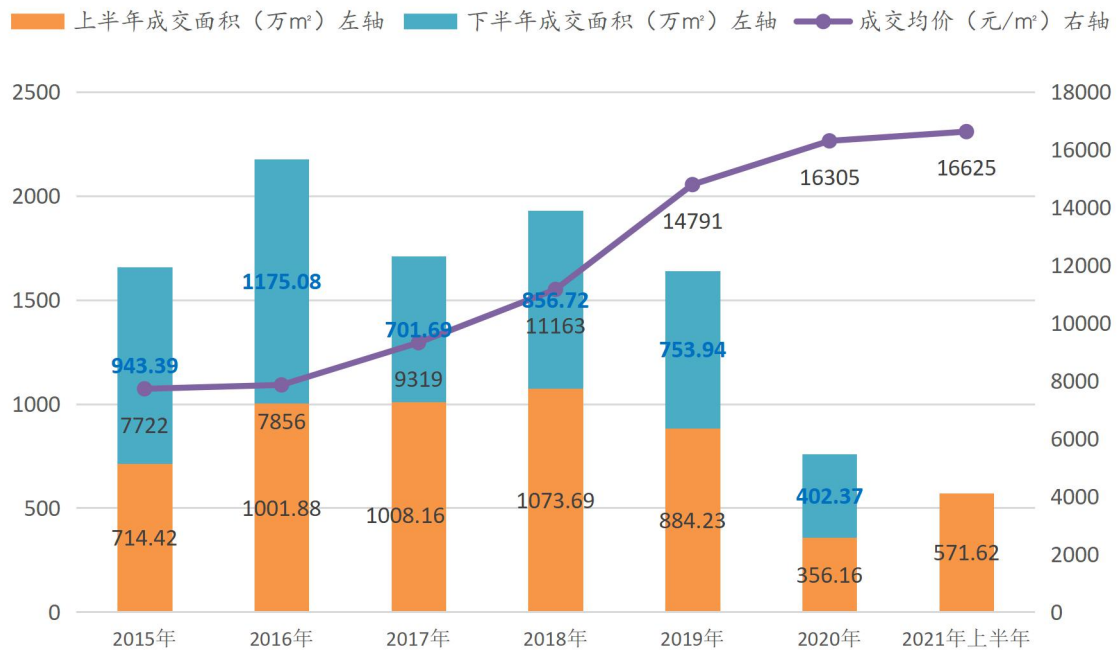
市新建商品房成交均价 16625 元/m<sup>2</sup>，环比下跌 5.00%，同比上涨 11.17%。

表 4 2021 年上半年西安市商品房成交情况

周期	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
2021 上半年	571.62	63115	16625
环比	42.06%	66.78%	-5.00%
同比	60.50%	100.74%	11.17%

2021 年上半年新建商品房销售面积 571.62 万m<sup>2</sup>，达 2020 年全年新建商品房销售面积的 75.36%，仅为 2019 年全年销售总面积的 34.89%；新建商品房销售套数 63115 套，达去年全年新建商品房总销售套数的 91.09%，仅为 2019 年全年销售总套数的 36.30%；可以看出，随着疫情的有效控制，中国经济逐步增长，房地产市场也在稳步复苏，但仍未恢复至疫情前市场水平。

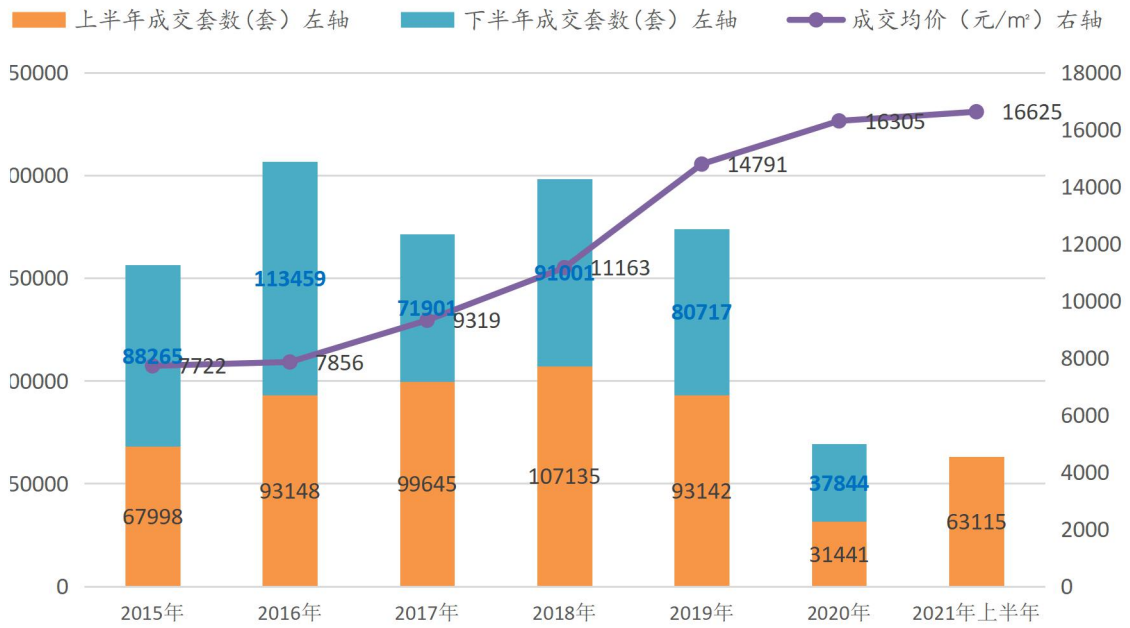
图 8 2015 年-2021 年上半年商品房成交情况 (销售面积)



数据来源：中国指数研究院



图9 2015年-2021年上半年新建商品房成交情况（销售套数）



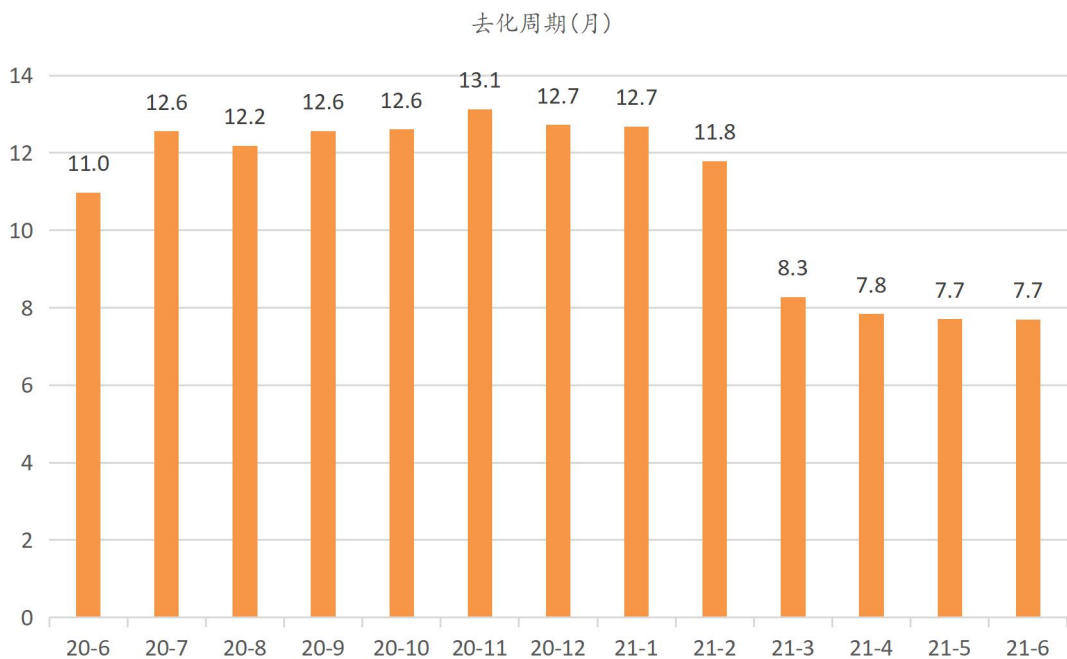
数据来源：中国指数研究院

## 四、住宅市场板块

### （一）新建商品住宅

1、6月新建商品住宅去化周期为7.7个月，与上月持平。

图10 去年同期以来去化周期

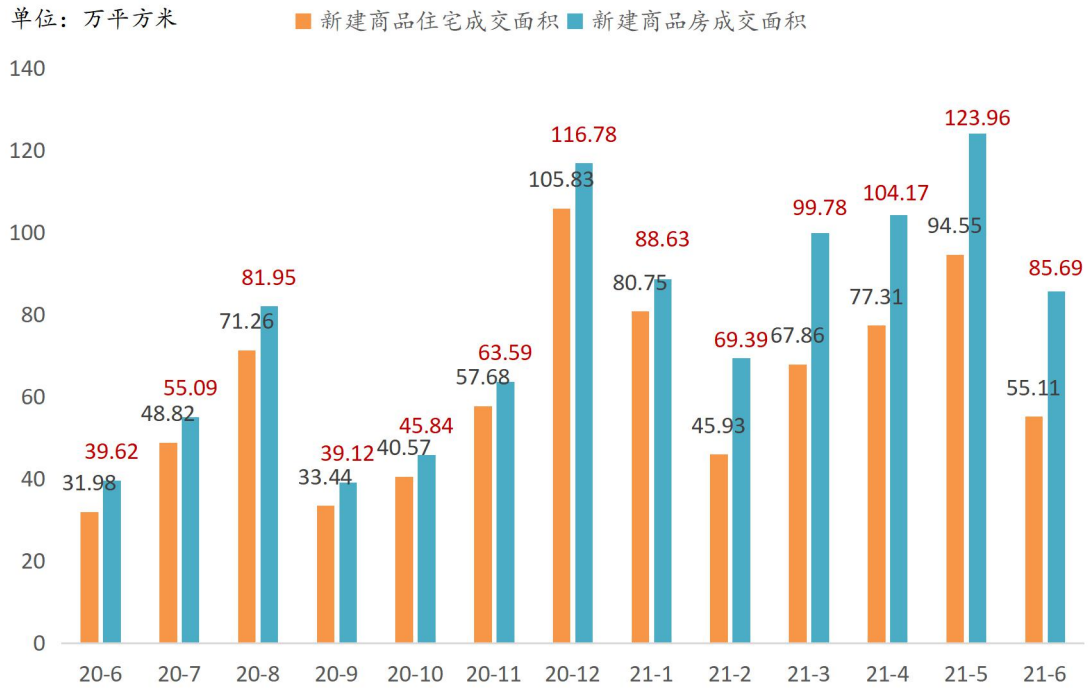


数据来源：中国指数研究院

2、6月份新建商品住宅成交面积55.11万平方米，成交均价16421元/平方米。

6月份，新建商品住宅成交面积 55.11 万平方米，环比减少 41.71%，同比增加 72.33%；新建商品住宅成交套数 4098 套，环比减少 44.12%，同比增加 75.35%。同期新建商品房成交面积 85.69 万平方米，环比减少 30.87%，同比增加 116.28%；新建商品房成交套数 9813 套，环比减少 32.60%，同比增加 168.41%。

**图 11 去年同期以来全市新建商品房和商品住宅成交面积**

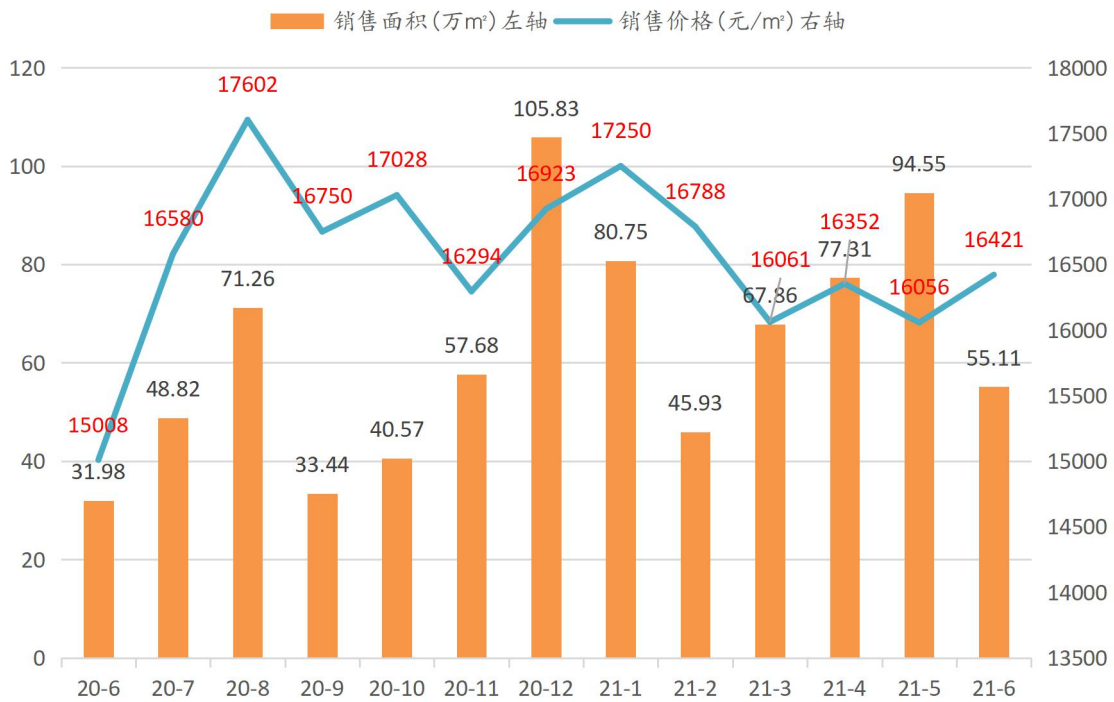


数据来源：中国指数研究院

3、6月份全市新建商品住宅加权均价16421元/平方米，环比上涨2.27%，同比上涨9.41%。

6月份全市新建商品住宅加权均价 16421 元/平方米，环比上月 16056 元/平方米，上涨 2.27%。同比去年同期 15008 元/平方米，上涨 9.41%。

图 12 去年同期以来新建商品住宅成交均价

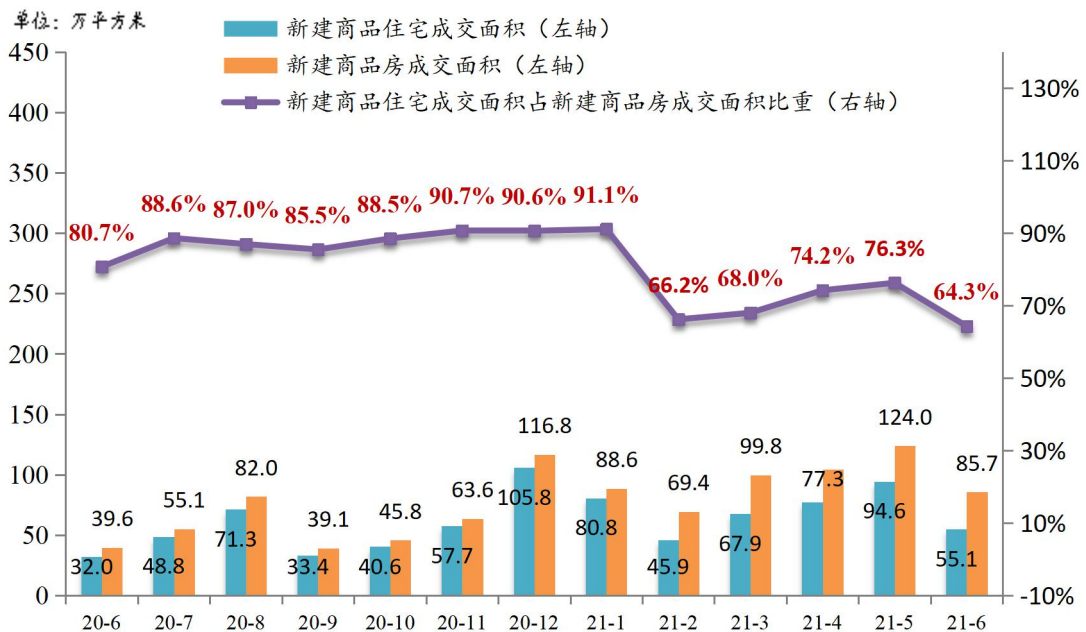


数据来源：中国指数研究院

4、6月份，全市商品住宅成交面积占比下跌至 64.31%。

6月份，全市新建商品住宅成交面积 55.11 万平方米，新建商品房成交面积 85.69 万平方米，新建商品住宅成交面积占比下跌至 64.31%。

图 13 去年同期以来全市新建商品住宅成交面积及其占比



数据来源：中国指数研究院

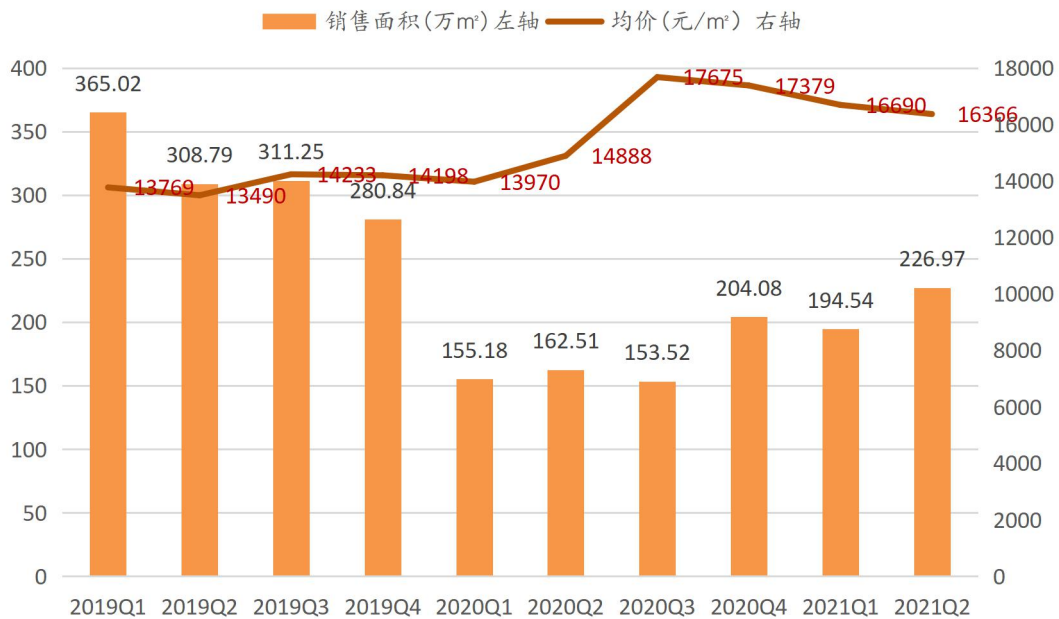
2、2021年第二季度，全市新建商品住宅成交面积累计226.97万 $m^2$ ，成交套数累计17636套，成交均价16366元/ $m^2$ 。

表5 2021年二季度西安市商品住宅成交情况

季度	成交面积 (万 $m^2$ )	成交套数 (套)	成交均价 (元/ $m^2$ )
2021Q2	226.97	17636	16366
环比	16.67%	16.66%	-1.94%
同比	39.67%	42.96%	9.93%

2021年二季度，全市新建商品住宅成交面积累计226.97万 $m^2$ ，环比上涨16.67%，同比上涨39.67%；新建商品住宅成交套数累计17636套，环比上涨16.66%，同比上涨42.96%；全市新建商品住宅成交均价16366元/ $m^2$ ，环比下跌1.94%，同比上涨9.93%。

图14 2019年-2021年Q2商品住宅按季度成交情况



数据来源：中国指数研究院

3、2021年上半年，全市新建商品住宅成交面积累计421.51万 $m^2$ ，成交套数累计32753套，成交均价16516元/ $m^2$ 。

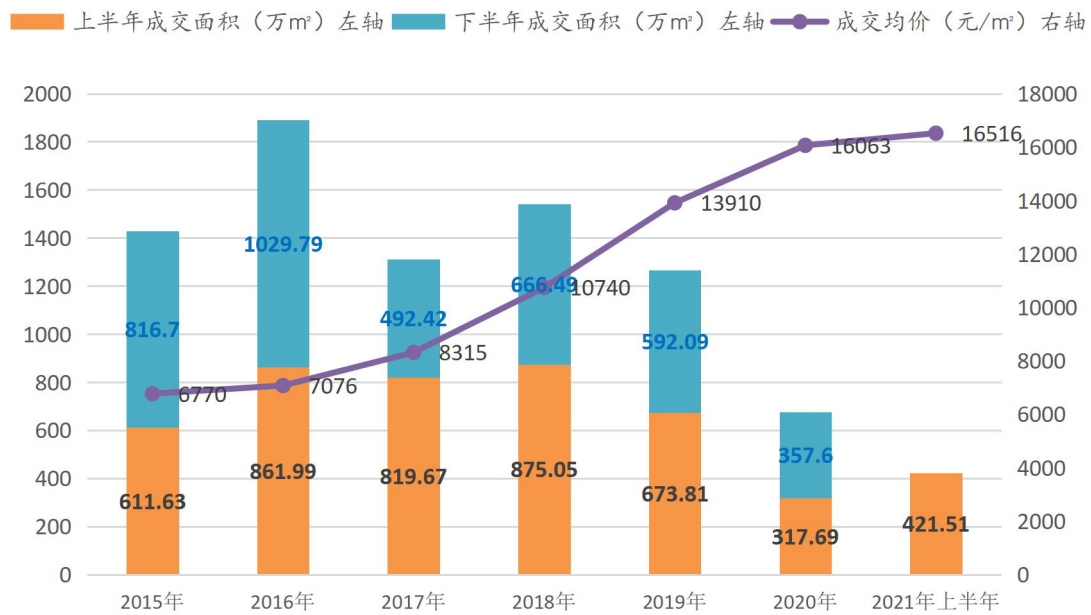
2021年上半年，全市新建商品住宅成交面积累计421.51万 $m^2$ ，环比上涨17.87%，同比上涨32.68%；新建商品住宅成交套数累计32753套，环比上涨24.23%，同比上涨32.54%；全市新建商品住宅成交均价16516元/ $m^2$ ，环比下跌5.66%，同比上涨14.38%。

表 6 2021 年上半年西安市商品住宅成交情况

周期	成交面积 (万㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
2021 上半年	421.51	32753	16516
环比	17.87%	24.23%	-5.66%
同比	32.68%	32.54%	14.38%

2021 年上半年新建商品住宅销售面积 421.51 万㎡，占去年全年新建商品住宅销售面积的 62.42%，达 2019 年全年新建商品住宅销售总面积的 33.30%，商品住宅销量尚未恢复至疫情前水平。

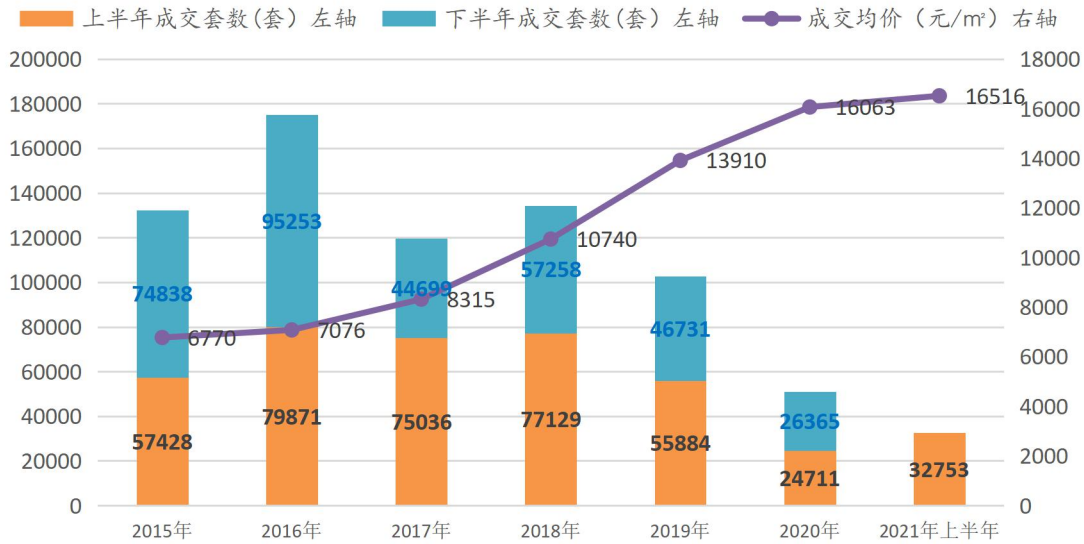
图 15 2015 年-2021 年上半年商品住宅成交情况 (销售面积)



数据来源：中国指数研究院

上半年新建商品住宅销售呈现出量增价稳格局，其中销售套数 32753 套，占去年全年新建商品住宅销售套数的 64.13%；上半年加权销售均价 16516 元/㎡，环比下跌 5.66%，同比上涨 14.38%。

图 16 2015 年-2021 年上半年商品住宅成交情况 (销售套数)



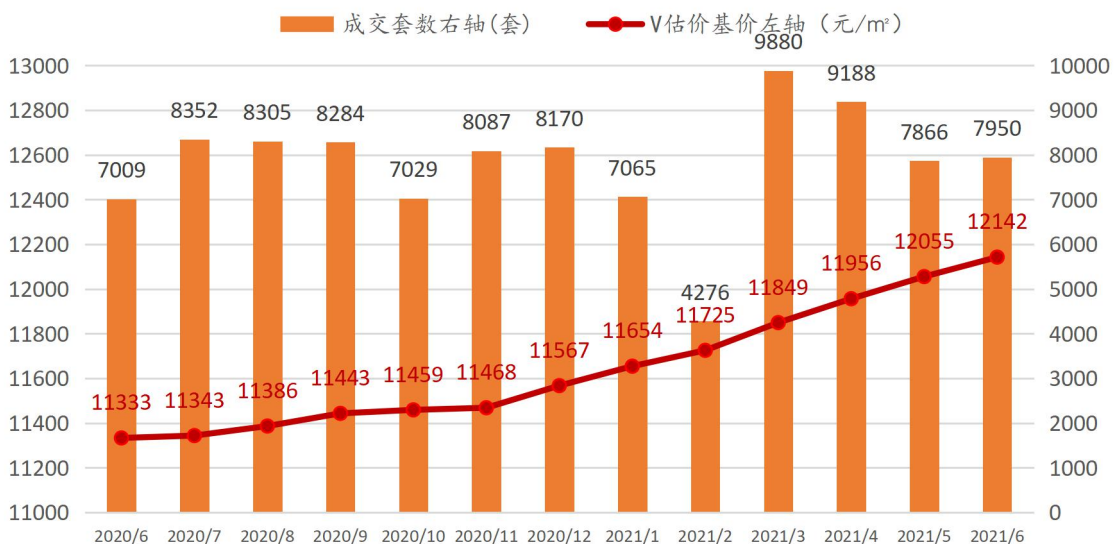
数据来源：中国指数研究院

## （二）二手住宅市场

1、6月份，西安市城六区存量住宅（不含别墅）市场监测均价为12142元/㎡，成交7950套。

6月，西安市城六区存量住宅（不含别墅）天正V估价智能评估系统监测均价为12142元/平方米，环比上涨0.72%，同比上涨7.14%。存量住宅成交套数为7950套，环比上涨1.07%，同比上涨13.43%。

图17 去年同期以来全市存量住宅成交套数和成交价格



数据来源：天正顾问VISS评估系统

3、6月天正V估价智能评估系统监测西安市城六区存量住宅成交均价环比上涨0.72%，同比上涨7.14%。

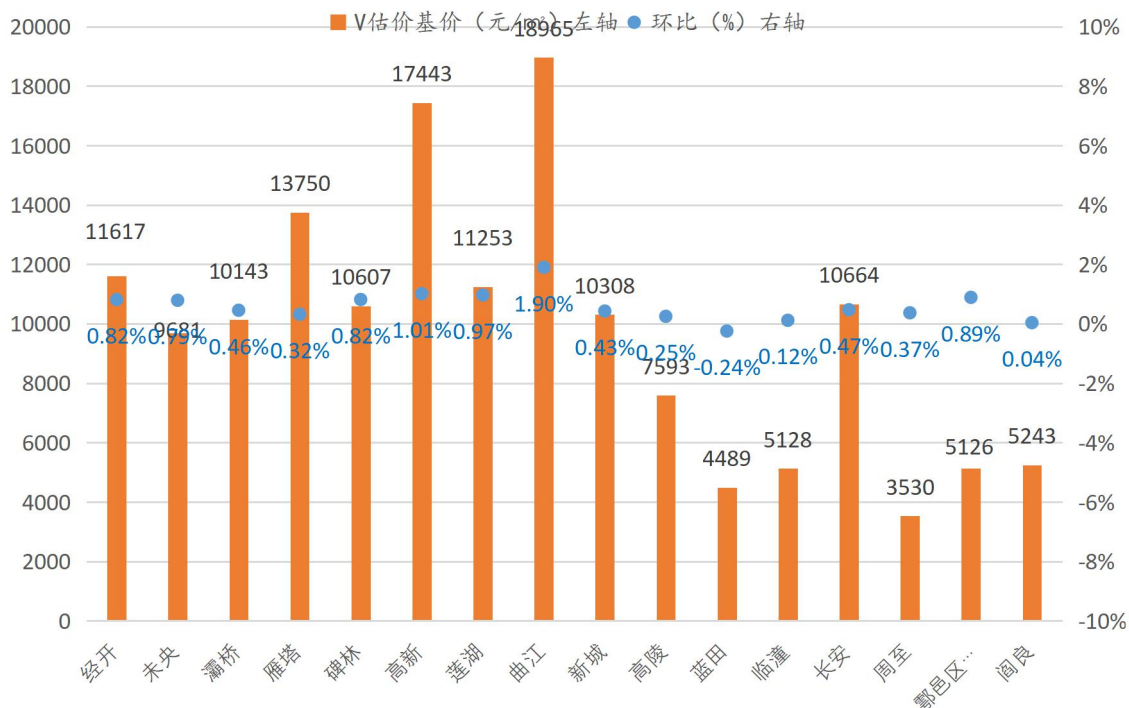


6月份，西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为12142元/平方米，环比上涨0.72%。其中城六区天正V估价智能评估系统监测均价最高的是曲江區，监测均价为18965元/平方米，环比上涨1.90%；其次是：高新区，监测均价为17443元/平方米，环比上涨1.01%；雁塔区监测均价为13750元/平方米，环比上涨0.32%；经开区监测均价为11617元/平方米，环比上涨0.82%；莲湖区监测均价为11253元/平方米，环比上涨0.97%；碑林区监测均价为10607元/平方米，环比上涨0.82%；新城区监测均价为10308元/平方米，环比上涨0.43%；灞桥区监测均价为10143元/平方米，环比上涨0.46%；未央区监测均价为9681元/平方米，环比上涨0.79%。

#### 4、6月天正V估价智能评估系统监测西安市郊区县存量住宅（不含别墅）均价为8023元/m<sup>2</sup>，环比上涨0.36%。

6月份，郊区县存量住宅（不含别墅）均价为8023元/平方米，环比上涨0.36%。其中郊区县均价最高的是长安區，监测均价为10664元/平方米，环比上涨0.47%；其次是：高陵区，监测均价为7593元/平方米，环比上涨0.25%；阎良区监测均价为5243元/平方米，环比上涨0.04%；临潼区监测均价为5128元/平方米，环比上涨0.12%；鄠邑区（户县）区监测均价为5126元/平方米，环比上涨0.89%；蓝田區监测均价为4489元/平方米，环比下跌0.24%；周至區监测均价为3530元/平方米，环比上涨0.37%。

图18 西安市城六区、郊区县存量住宅天正V估价智能评估系统均价

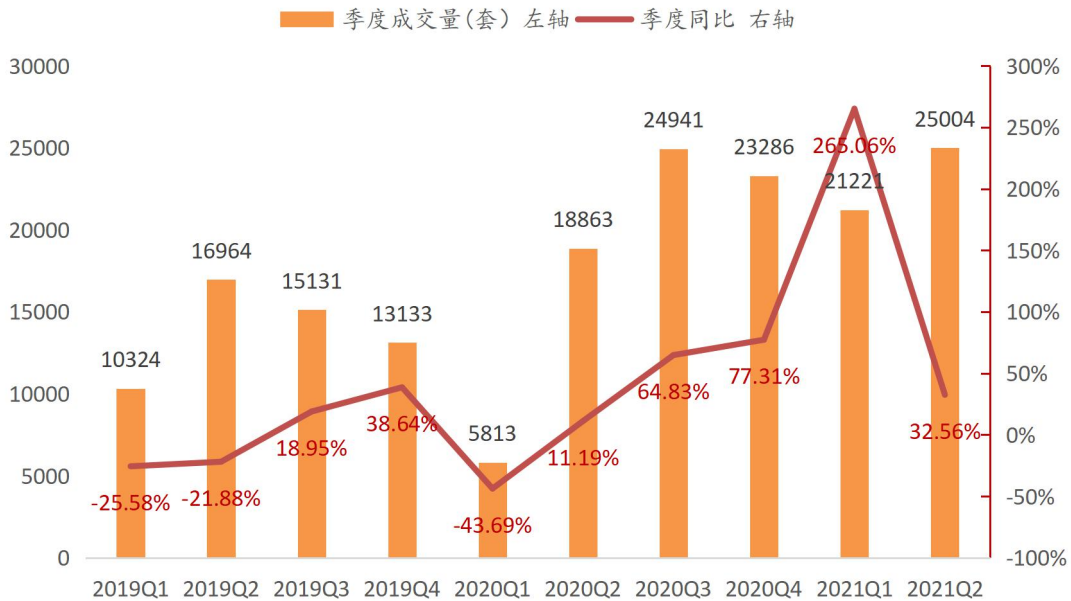


数据来源：天正顾问VISS评估系统

5、2021年第二季度，西安市城六区存量住宅市场成交套数 25004 套，环比增涨 17.83%，同比增长 32.56%。

2021年二季度西安市城六区存量住宅市场成交套数 25004 套，较一季度增幅较大，增长 17.83%，较 2020 年二季度同比增长 32.56%；季末监测均价 12142 元/m<sup>2</sup>，环比小幅上涨 0.72%，同比上涨 7.14%。

图 19 2019 年-2021 年 Q2 西安市城六区存量住宅（不含别墅）成交量情况

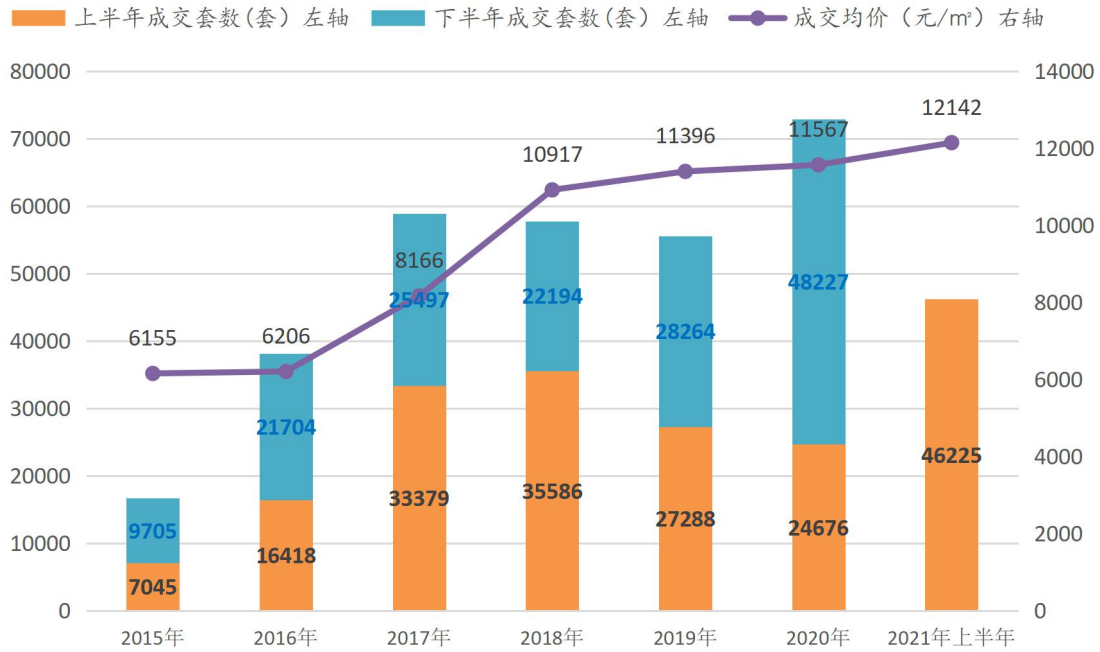


数据来源：天正顾问 VISS 评估系统

6、2021年上半年，西安市城六区存量住宅市场成交套数 46225 套，达到 2020 年全年成交套数的 63.41%。

2021年上半年西安市城六区存量住宅市场成交套数 46225 套，环比减少 4.15%，同比增长 87.32%，成交总套数占 2020 年全年成交套数的 63.41%，达 2019 年全年成交总套数的 83.21%，创近年来同期销量新高；今年上半年，受政策、供需等因素影响，西安市存量住宅市场整体成交高于新建商品住宅，随着政策的调整，近期西安市二手房成交量表现出下滑趋势，但仍处于近年同期高位。

图 20 2015 年-2021 年上半年西安市城六区存量房成交情况（销售套数）



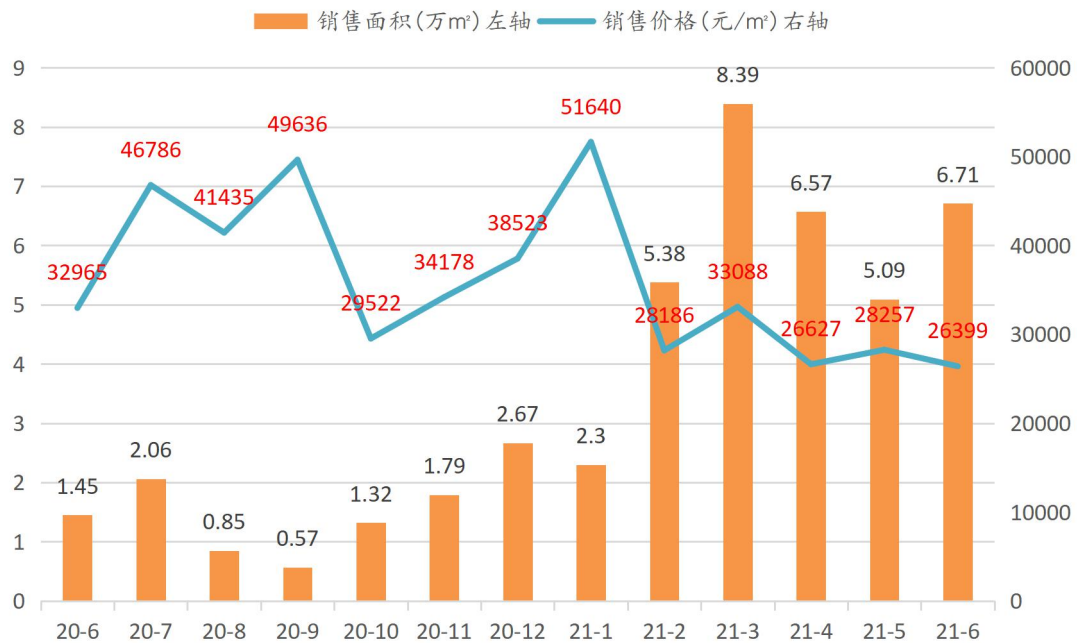
数据来源:天正顾问 VISS 评估系统

## 五、商业用房板块

### 1、6月份新建商业用房成交均价环比下跌6.58%，同比下跌19.92%。

6月份，新建商业用房成交均价26399元/平方米，环比上月的28257元/平方米，下跌6.58%，同比下跌19.92%。

图 21 去年同期以来全市新建商业用房成交均价与成交面积

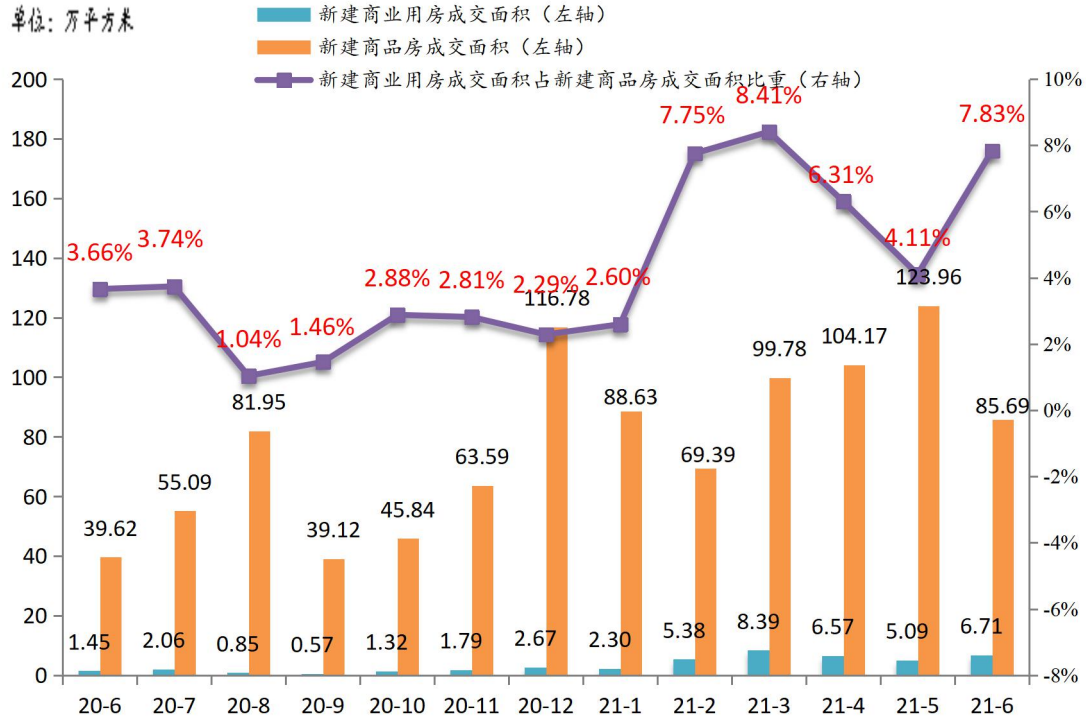


数据来源:中国指数研究院

## 2、6 月份新建商业用房成交面积环比增加 31.83%，同比增加 362.76%。

6 月份，全市新建商业用房成交面积和套数分别为 6.71 万平方米和 576 套，环比分别增加 31.83%和减少 11.52%，同比分别增加 362.76%和增加 174.29%。同期全市新建商品房成交面积为 85.69 万平方米，新建商业用房成交面积占其比重为 7.83%。

图 22 去年同期以来全市新建商业用房成交面积及其占比



数据来源：中国指数研究院

3、2021 年第二季度，全市新建商业用房累计成交面积 18.37 万 $m^2$ ，成交套数 1823 套，成交均价 26995 元/ $m^2$ 。

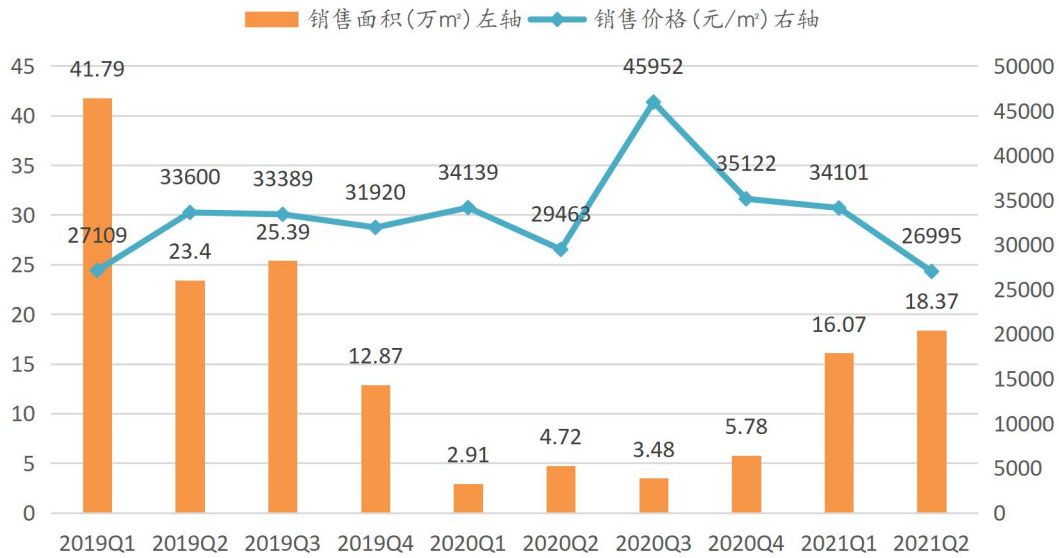
表 7 2021 年二季度西安市新建商业用房成交情况

季度	成交面积 (万 $m^2$ )	成交套数 (套)	成交均价 (元/ $m^2$ )
2021Q2	18.37	1823	26995
环比	14.31%	30.31%	-20.84%
同比	289.19%	219.82%	-8.27%

2021 年第二季度，全市新建商业用房累计成交面积 18.37 万 $m^2$ ，环比增加 14.31%，同比增加 289.19%；成交套数 1823 套，环比增长 30.31%，同比增长 219.82%；成交均价 26995 元/ $m^2$ ，环比下跌 20.84%，同比下跌 8.27%。二季度新建商业用房板块呈现价跌量涨，以价

换量形态。

图 23 2019 年-2021 年 Q2 新建商业用房按季度成交情况



数据来源：中国指数研究院

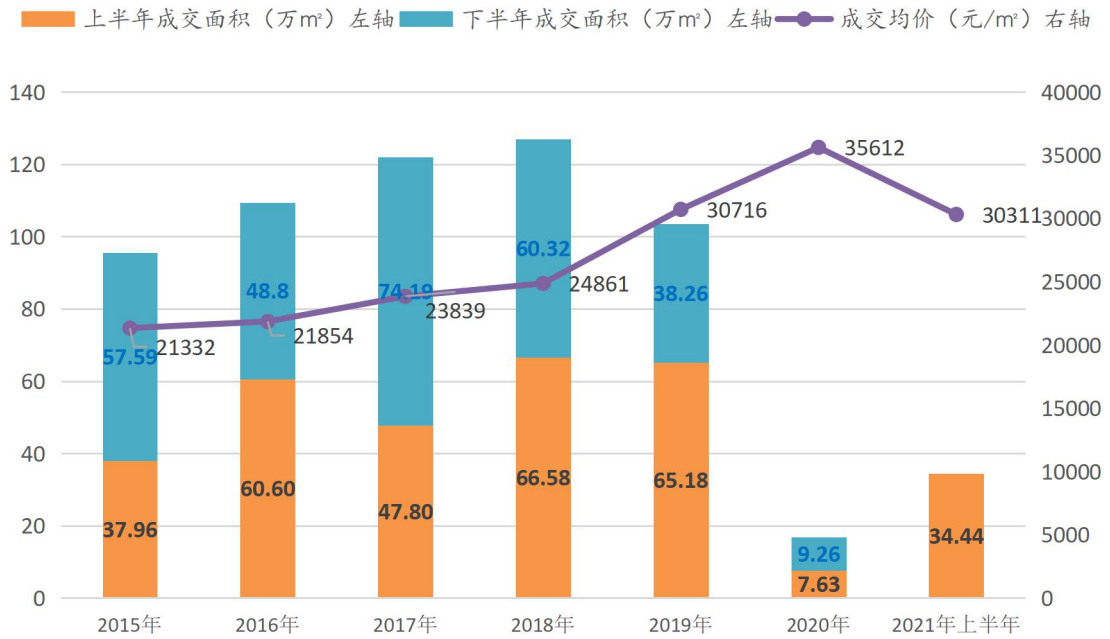
4、2021 年上半年，全市新建商业用房累计成交面积 34.44 万m²，成交套数 3222 套，成交均价 30311 元/m²。

表 8 2021 年上半年西安市新建商业用房成交情况

季度	成交面积 (万m²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m²)
2021 上半年	34.44	3222	30311
环比	271.92%	196.96%	-22.68%
同比	351.38%	334.23%	-2.91%

2021 年上半年，全市新建商业用房累计成交面积 34.44 万m²，环比增加 271.92%，同比增加 351.38%；达 2020 年全年商业总成交面积的 2.04 倍，但仅为 2019 年全年成交面积的 33.32%。

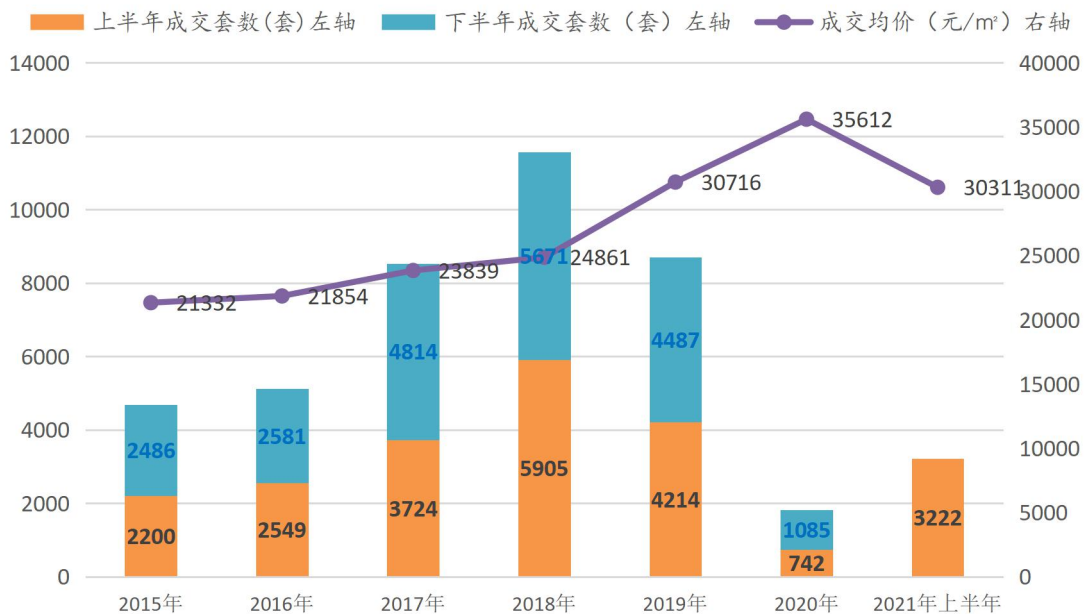
图 24 2015 年-2021 年 Q2 新建商业用房按年成交情况（销售面积）



数据来源：中国指数研究院

2021 年上半年，全市新建商业用房累计成交套数 3222 套，环比增加 196.96%，同比增加 334.23%；为 2020 年全年成交总套数的 1.76 倍，仅为 2019 年成交总套数的 37.03%。成交均价 30311 元/m²，环比下跌 22.68%，同比下跌 2.91%。

图 25 2015 年-2021 年 Q2 新建商业用房按年成交情况（销售套数）



数据来源：中国指数研究院

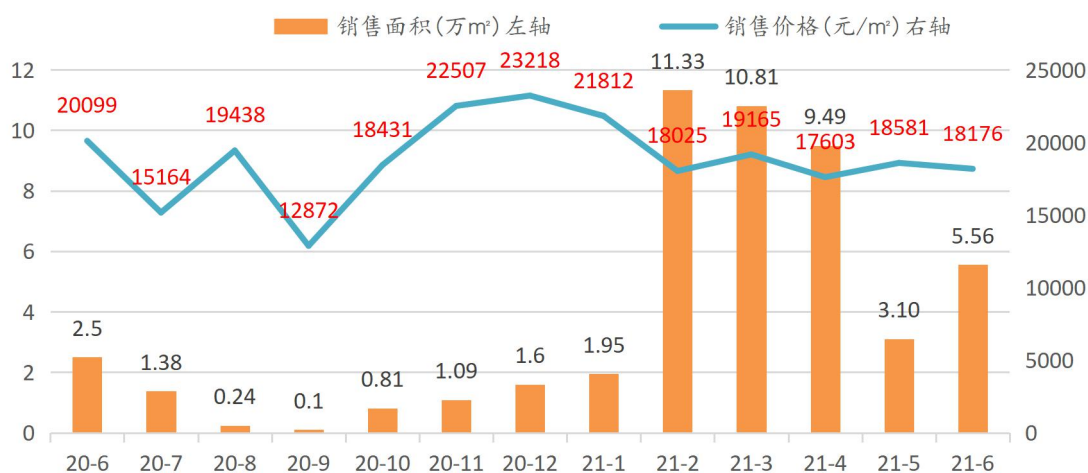


## 六、办公写字楼板块

### 1、6月份新建办公用房成交均价环比下跌2.18%，同比下跌9.57%。

6月份，全市新建办公楼成交均价18176元/平方米，环比上月的18581元/平方米，下跌2.18%，同比下跌9.57%。

图 26 去年同期以来全市新建办公成交均价

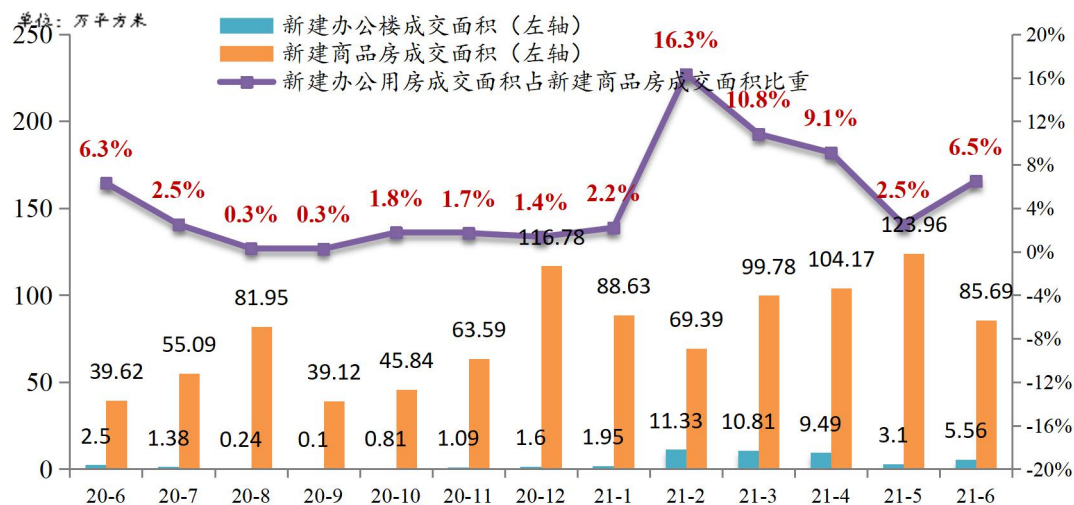


数据来源：中国指数研究院

### 2、6月份新建办公用房成交面积环比增加79.35%，同比增加122.40%。

6月份，全市新建办公楼成交面积和套数分别为5.56万平方米和353套，环比分别增加79.35%和增加74.75%，同比分别增加122.40%和增加218.02%。同期全市新建商品房成交面积为85.69万平方米，新建商业用房成交面积占其比重为6.49%。

图 27 去年同期以来全市新建办公楼成交面积及其占比



数据来源：中国指数研究院

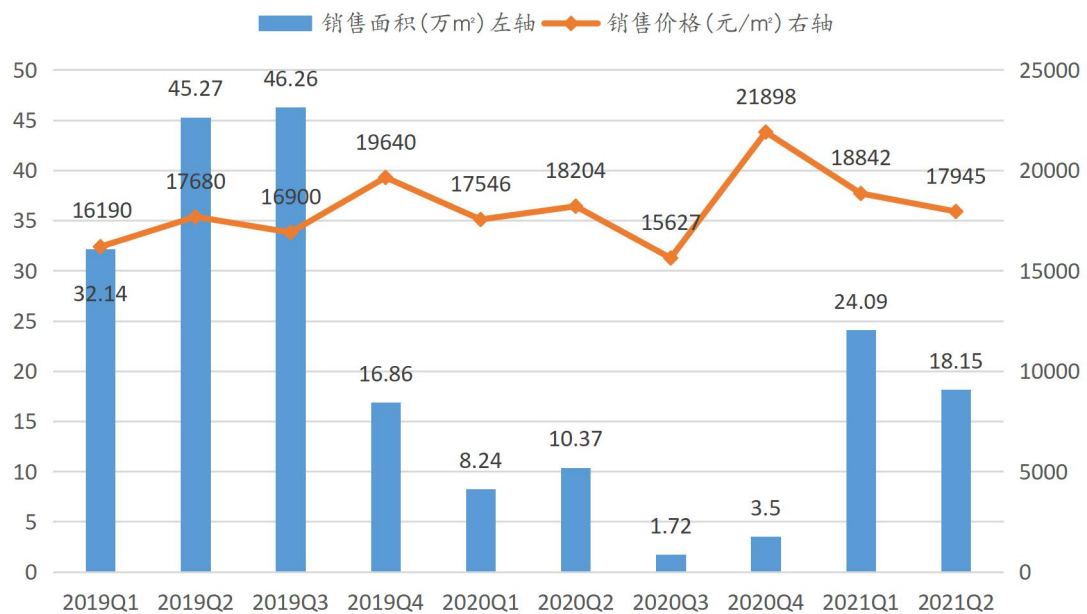
3、2021年第二季度，全市新建办公写字楼累计成交面积 18.15 万 $m^2$ ，成交套数 2085 套，成交均价 17945 元/ $m^2$ 。

表 9 2021 年二季度西安市新建办公写字楼成交情况

季度	成交面积 (万 $m^2$ )	成交套数 (套)	成交均价 (元/ $m^2$ )
2021Q2	18.15	2085	17945
环比	-24.66%	-35.23%	-4.76%
同比	75.02%	90.41%	-1.49%

2021年第二季度，全市新建办公写字楼累计成交面积 18.15 万 $m^2$ ，环比减少 24.66%，同比增加 75.02%；成交套数 2085 套，环比下跌 35.23%，同比上涨 90.41%；成交均价 17945 元/ $m^2$ ，环比下跌 4.76%，同比下跌 1.49%。

图 28 2019 年-2021 年 Q2 新建办公写字楼按季度成交情况



数据来源：中国指数研究院

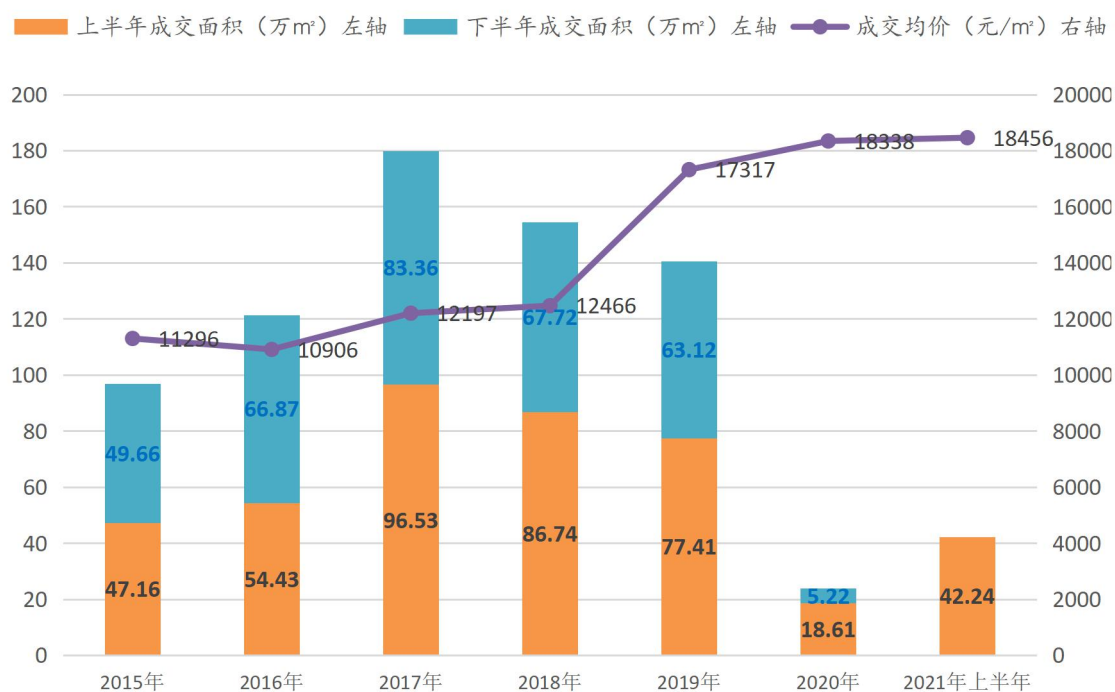
4、2021年上半年，全市新建办公写字楼累计成交面积 42.24 万 $m^2$ ，成交套数 5304 套，成交均价 18456 元/ $m^2$ 。

表 10 2021 年上半年西安市新建办公写字楼成交情况

周期	成交面积 (万㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
2021 上半年	42.24	5304	18456
环比	709.20%	852.24%	-6.92%
同比	126.97%	80.65%	2.99%

2021 年上半年，全市新建办公写字楼累计成交面积 42.24 万㎡，环比增加 709.20%，同比增加 126.97%；为 2020 年全年成交面积的 1.77 倍。

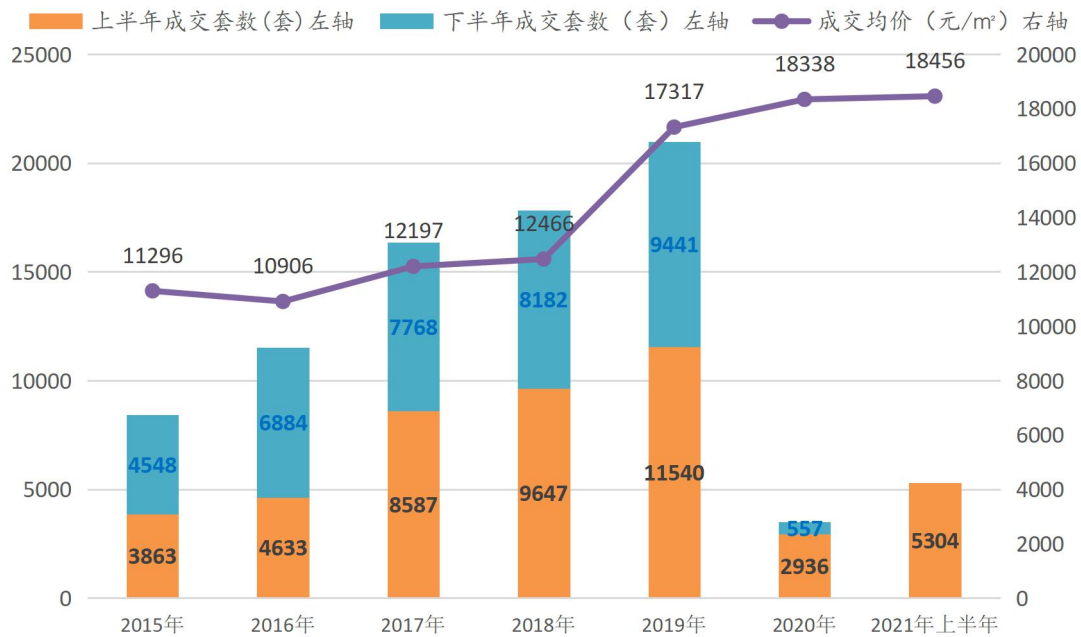
图 29 2015 年-2021 年 Q2 新建办公写字楼按年成交情况（销售面积）



数据来源：中国指数研究院

2021 年上半年，全市新建办公写字楼累计成交套数 5304 套，环比增加 852.24%，同比增加 80.65%；为 2020 年全年成交套数的 1.52 倍。成交均价 18456 元/㎡，环比下跌 6.92%，同比上涨 2.99%。

图 30 2015 年-2021 年 Q2 新建办公写字楼按年成交情况（销售套数）



数据来源：中国指数研究院

## 七、市场走势分析

近期房地产市场主要特征有以下几点：

1. 上半年西安市土地成交规模与去年基本持平，受“两集中”供地新政的影响，月度、季度土地环比增幅较大。

2021 年上半年西安市土地成交面积 918.24 万 $\text{m}^2$ ，同比减少 4.36%。整体成交规模与近几年同期基本持平，从全年来看，上半年成交量仅为去年全年土地成交量的 38.43%，但成交金额已达去年去年的 50.25%，土地收益创历年来同期水平新高。受“两集中”供地新政的影响，致 6 月单月土地成交面积环比增幅高达 1082.44%，季度环比增幅达 103.23%。

2. 新房市场供量不足，二手住宅网签创新高。

由于调控政策的影响以及市场供应的变化，新建住宅和二手房住宅市场的成交表现有较大差异。上半年西安市新建住宅供量明显不足，导致新房成交量绝对量明显不足，虽然随着疫情逐步稳定，市场整体表现好于去年同期，但远未达疫情前同期水平。与此表现不同的是，由于新房供不应求，挤压需求退至二手房市场，二手住宅市场恢复强劲，上半年网签数量创 2015 年来新高。

(1) 新建住宅月度成交几近“腰斩”，成交量仍未恢复至疫情之前。

6 月，受新房供应影响，西安市新建商品住宅成交几近“腰斩”，成交面积环比减少 41.71%，

成交套数环比减少 44.12%，新建商品住宅成交面积占新建商品房面积比例创近一年来新低。由于低基数及各区集中推盘，二季度，西安新建住宅市场成交量涨幅较大。上半年，新建住宅供应严重不足，导致西安市新建商品住宅成交量仅为 2019 年全年成交量的 33.30%，成交仍未恢复至疫情之前。

### (2) 二手住宅月度成交出现下滑，但上半年成交绝对量仍处高位。

从单月成交来看，西安市二手住宅成交量自 330 新政以后触顶回落，虽本月成交量略有回升，但在楼市政策收紧，金融监管趋严，二手房指导价推行的大环境下，二手住宅下行压力较大。因新房供不应求导致需求挤压至二手住宅市场，二手住宅季度和上半年成交套数同比涨幅明显，且上半年累计成交套数创 2015 年来同期新高。

### 3. 商办板块逐步复苏

2021 年上半年，商办市场逐渐走出疫情影响，市场成交量大幅增长。全市新建商业和办公用房成交面积环比分别增长 271.92%和 709.20%，同比分别增长 351.38%和 126.97%。考虑疫情期间低基数导致增幅较大，从成交绝对量来看，上半年商业用房和办公用房成交量已远超 2020 年全年成交量，伴随经济稳定回暖，商办市场将加速复苏。

## 免责声明

本报告中的意见和内容仅供参考，并不构成对所述市场交易的出价或评估。我司及其雇员对使用本报告内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。

除非另有说明，所有本报告的版权属于西安天正房地产资产评估顾问有限公司。未经我公司事先书面授权许可，任何机构或个人不得更改或以任何方式发送、传播或复印本报告，否则由此造成的一切不良后果及法律责任由私自发送、传播或复印本报告者承担。

联系方式：

通讯地址：西安雁塔区沣惠南路16号泰华·金贸国际四号楼29层

邮政编码：710002

联系电话：029-87639977



微信服务号

数据来源：

**存量住房均价：**根据天正V估价智能评估系统监测的西安市城六区43个住宅板块+郊区县13个住宅板块，共计7790个存量住宅小区均价，采用定基定权重的方式计算得出，以保证各期价格的可比性。

天正V估价智能评估系统是由中估联行研发的在线批量评估系统。该系统充分集成信息技术与估价师经验，为房地产估价业务提供全新方式的在线评估数据支持。