

报告要点:

- **宏观经济:** 12月, 居民消费价格指数(CPI)全国同比上涨0.2%, 陕西省同比上涨0.7%; 西安市同比上涨0.7%。2020年全年, 全国居民消费价格(CPI)比上年上涨2.5%, 陕西省同比上涨2.5%。12月, 中国制造业采购经理指数(PMI)为51.9%, 较上月回落0.2个百分点。
- **政策走向:** 中央坚持房住不炒, 因城施策, 房地产金融监管收紧。
- **土地市场:** 12月, 西安市成交土地104宗, 成交土地总面积601.73万平方米, 成交金额100.35亿元, 成交楼面均价871元/平方米。四季度, 西安市成交土地148宗, 成交土地总面积804.69万平方米, 成交金额240.53亿元, 成交楼面均价1449元/平方米。2020年全年, 西安市成交土地483宗, 成交土地总面积2374.52万平方米, 成交金额1081.47亿元, 成交楼面均价2095元/平方米。
- **新建商品房:** 12月, 全市新建商品房成交均价17620元/平方米, 环比上涨3.23%, 同比上涨26.14%; 成交面积116.78万平方米, 环比增长83.66%, 同比增长3.28%; 四季度, 全市新建商品房累计成交面积226.21万平方米, 成交套数20378套, 成交均价17490元/平方米; 2020年全年, 全市新建商品房累计成交面积758.53万平方米, 成交套数69285套, 成交均价16305元/平方米。
- **新建商品住宅:** 12月, 新建商品住宅成交面积105.83万平方米, 成交套数7700套, 成交均价17612元/平方米; 四季度, 全市新建商品住宅累计成交面积204.08万平方米, 成交套数15084套, 成交均价17379元/平方米; 2020年全年, 全市新建商品住宅累计成交面积675.29万平方米, 成交套数51076套, 成交均价16063元/平方米。
- **二手住宅:** 12月, 西安市城六区存量住宅成交套数8170套, 环比上涨1.03%, 同比上涨60.26%, 市场监测均价11567元/平方米。四季度, 城六区存量住宅累计成交套数23286套, 环比下跌6.64%, 同比上涨77.31%; 2020年全年, 城六区存量住宅累计成交套数77903套, 同比上涨31.23%。
- **商业用房:** 12月, 全市新建商业用房成交面积2.67万平方米, 成交套数214套, 成交均价38523元/平方米; 四季度, 全市新建商业用房累计成交面积5.77万平方米, 成交套数835套, 成交均价35122元/平方米; 2020年全年, 全市新建商业用房累计成交面积16.88万平方米, 成交套数1827套, 成交均价35612元/平方米。
- **办公市场:** 12月, 新建办公用房成交面积1.6万平方米, 成交套数97套, 成交均价23218元/平方米; 四季度, 全市新建办公写字楼累计成交面积3.5万平方米, 成交套数267套, 成交均价21898元/平方米; 2020年全年, 全市新建办公写字楼累计成交面积23.83万平方米, 成交套数3493套, 成交均价18338元/平方米。

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7590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。

一、宏观经济与政策

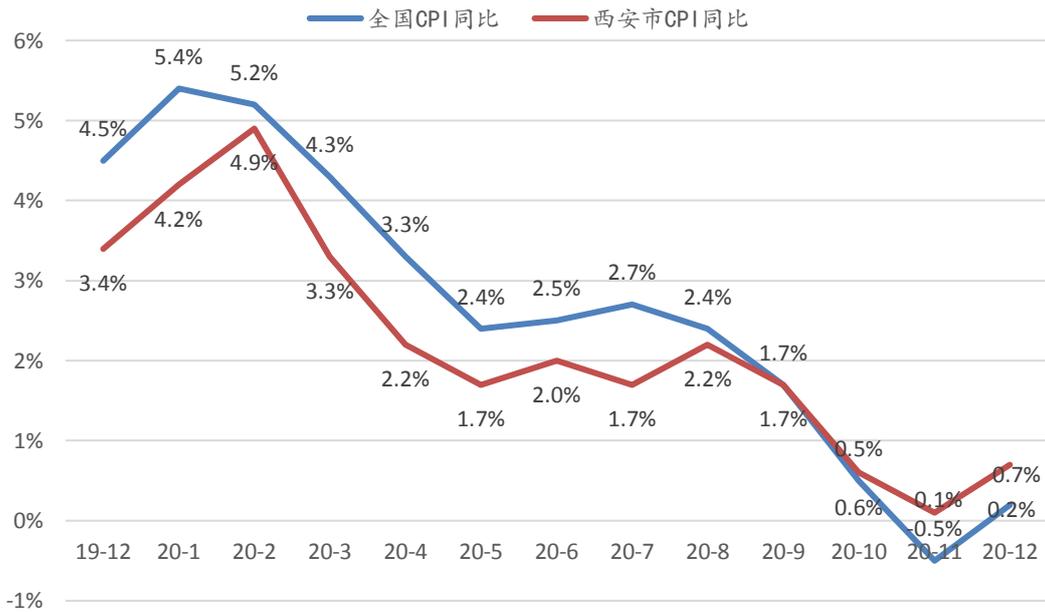
(一) 宏观经济

1、12月居民消费价格指数(CPI)全国同比上涨0.2%，陕西省同比上涨0.7%，西安市同比上涨0.7%。中国制造业采购经理指数(PMI)为51.9%，较上月回落0.2个百分点。

根据中国统计局信息：

12月份，全国居民消费价格(CPI)同比涨幅由负转正，同比上涨0.2%，环比上涨0.7%；全国工业生产者出厂价格指数(PPI)同比下降0.4%，环比上涨1.1%；陕西居民消费价格同比由降转升，同比上涨0.7%，环比上涨0.7%；西安居民消费价格同比上涨0.7%，涨幅比上月扩大0.6个百分点，环比上涨0.5%。

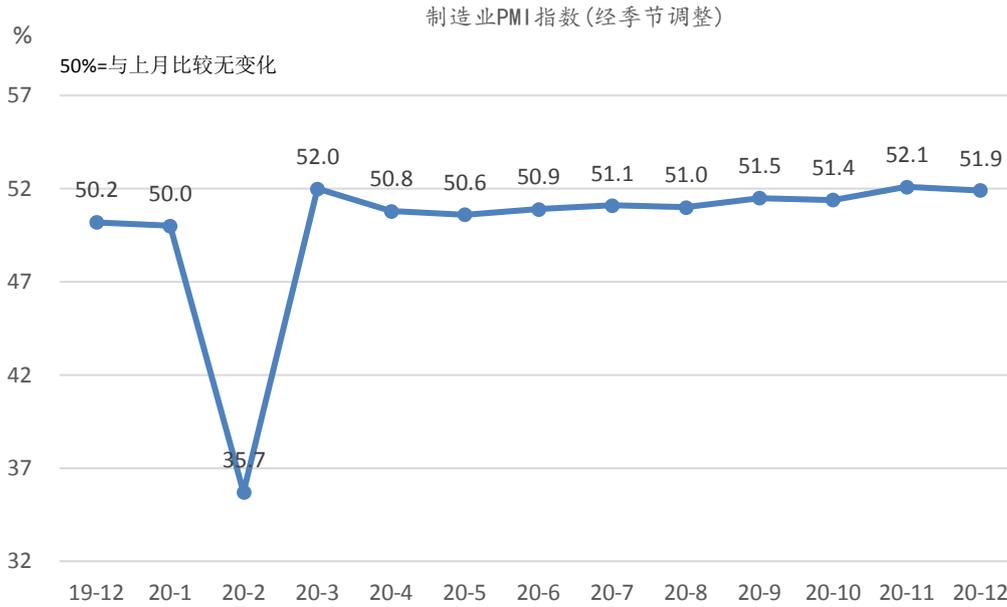
图1 2019年12月~2020年12月全国与西安市CPI同比走势



据统计局数据整理

12月份，中国制造业采购经理指数(PMI)为51.9%，虽比上月回落0.2个百分点，但连续10个月位于临界点以上，表明制造业继续稳步恢复。

图2 2019年12月~2020年12月中国制造业PMI指数走势



据中国统计局数据整理

(二) 全年政策盘点

1、中央坚持房住不炒，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。

4月17日，中央政治局会议强调，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。

5月21-22日，两会重申“房住不炒”，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。

7月24日，韩正主持召开房地产工作座谈会强调，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持“稳地价、稳房价、稳预期”目标，因城施政、一城一策，落实长效机制，确保房地产市场平稳健康发展。

7月30日，中共中央政治局召开会议，再次为房地产市场定调，“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。”，促进房地产市场平稳健康发展。

11月24日，国务院副总理刘鹤发表解读文章《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》强调，房地产业影响投资和消费，事关民生和发展，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。

12月3日，中共中央政治局常委、国务院副总理韩正3日在住房城乡建设部召开座谈会。强调要牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段。

2、房地产金融监管升级，地产融资再收紧。

8月20日，住房和城乡建设部和中国人民银行召开重点房地产企业座谈会，提出“三道红线”融资监管新规（“345”新规），就是监管部门针对房地产企业有息债务的规模，设置“三道红线”，根据“三道红线”触线情况不同，试点房地产企业分为“红、橙、黄、绿”四档，分档设定为有息负债规模增速阈值，每降低一档，上限增加5%。目的是形成重点房地产企业资金监测和融资管理规则，增加房地产企业融资的市场化、规则化和透明化。

9月14日，银保监会召开新闻通气会。会上表示，将持续开展30多个重点城市房地产贷款专项检查，压缩对杠杆率过高、财务负担过重房企的过度授信，加大对“首付贷”、消费贷资金流入房市的查处力度，引导银行资金重点支持棚户区改造等保障性民生工程 and 居民合理自住购房需求。

9月11日，中国银保监会首席风险官表示，当前监管部门着力压降通过表外资金违规绕道流入房地产的行为。北京，浙江银保监发文，要求银行机构加强个人消费贷款用途管控，强调“严禁用于支付购房首付款或偿还首付款借贷资金”。严禁贷款资金违规流入楼市或其他投资性领域。

12月31日，央行、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》。建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度，分五档设定房地产贷款以及个人住房贷款占比上限。而在此之前，重点房地产企业已经试点“三道红线”资金监测和融资管理规则，融资监管再升级。

3、市场监管收紧、二套贷款利率上调

7月15日，住建部等6部门印发《关于加强房屋网签备案信息共享提升公共服务水平的通知》。要求各地住建部门进一步完善房屋网签备案系统，加快推进市、县房屋网签备案系统联网，加强城市房地产市场运行情况监测，促进房地产市场平稳健康发展。

8月7日，西安市住房和城乡建设局、西安市金融工作局、中国人民银行西安分行营业管理部联合下发《西安市住房租赁资金监督管理实施意见（试行）》，自10月1日起，针对“托管式”租赁企业提出以下要求加强监管。

10月29日，西安市住建局下发《关于在我市全面推行住房租赁合同网签备案的通知》，要求在西安市城市规划区内国有土地上开展住房租赁活动的住房租赁企业、经纪机构及个人，应登录西安市住房租赁交易服务平台（进行系统用户注册取得系统操作资格，并自达成住房租赁交易之日起30日内，通过“租赁平台”及时办理合同网签备案。

10月30日，西安市住建局下发《关于在我市推行住房租赁资金监管的通知》，要求收储本市国有土地上的存量住房进行租赁交易的住房租赁交易企业，其租赁交易资金应按照我市相关规定纳入监管。“托管式”租赁企业在开展租赁业务前需与本市范围内的商业银行签订《住房租赁资金监管协议书》，开立存量住房租赁交易资金监管专用账户（以下简称“监管专用账户”）。开立监管专用账户后，监管银行须通过西安市住房租赁交易服务平台填报企业监管账户信息。

12月1日，四部门联合下发关于《进一步加强房地产市场调控的通知》，要求全市范围内所有已出让、新出让土地的商品房开发项目，开发企业申请商品房预售许可，原则上地上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。首先是调整购买第二套住房的商业贷款首付比例。二套房商贷首付比例不低于60%。其次是调整公积金贷款首付比例。二手房公积金首付比例不低于50%。在加强预售资金监管方面，加快互联网+监管建设，严禁私自留存或划转至开发企业其他账户。

12月23日，西安市住房和城乡建设局发布了关于印发《西安市商品房销售信息公示管理规定》的通知，于2021年1月1日起实施：该规定明确，从房屋开始销售到结束，应全程公示相关信息，充分保障购房人知情权、公平交易权；全装修商品房应公示装饰主材名称品牌型号等；对可能产生的废气噪声烟尘等影响因素需公示；交付标准为毛坯的样板房应当以毛坯形式展现；未按规定公示且拒不整改企业将被暂停网签备案。

二、土地市场

1、12月份，西安市成交土地104宗，成交土地总面积601.73万平方米，环比增长1548.03%，同比增长368.74%。

12月份，西安市成交土地104宗，比上月增加96宗。其中住宅用地29宗，商办用地18宗，工业用地43宗，其它用地14宗。成交土地总面积601.73万平方米，环比增加1548.03%，同比增加368.74%。规划总建筑面积1151.42万平方米。

表1 2020年12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 ²)	规划建筑面积 (万m ²)	楼面均价 (元/平方米)	平均溢价率 (%)
住宅用地	29	120.30	313.79	2031.75	5.11
商业/办公用地	18	197.53	444.04	434.81	0.1
工业用地	43	245.80	329.31	421.26	7.68
其它用地	14	38.10	64.27	530.94	0

总计	104	601.73	1151.42	871.51	3.92
----	-----	--------	---------	--------	------

表2 2020年12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 ²)	规划 用途	成交总价 (万元)	楼面单价 (元/m ²)	受让单位
临潼区北田街办,东邻秦王一路、西邻规划路、南邻渭水二路、北邻渭水三路	28151.47	商业/办公用地	9500	1124.86	西安渭北城镇开发建设运营有限公司
高新区秦岭大道以南、秦岭四路以北、草堂五路以东、草堂六路以西	166251.9	工业用地	6661	400.66	中国电子科技集团公司第三十九研究所
高新区经二十八路以东、纬二十六路以北	23365.1	工业用地	1210	207.15	西安四腾新技术有限公司
泾渭新城泾信路以南、渭华路以东、陕汽路以北、泾渭路以西	62808.45	工业用地	2915	464.11	西部超导材料科技股份有限公司
高新区毕原三路以南、上林苑八路以西	28240.2	工业用地	1474	347.97	西安中科远溇产业园发展有限公司
高陵区耿镇村以西、规划路以北	123632.62	工业用地	4340	351.04	高陵东盈物流有限公司
泾渭新城纬八路南侧、西界路东侧	30459.63	工业用地	1399	459.3	西安艾艾精工输送系统有限公司
高新区东西六号路以南,南北二号路以东,南北一号路以西	92214.3	工业用地	4391	476.17	西安同芯圆微电子股份有限公司
高新区秦岭大道以北、草堂五路以东	94436	工业用地	3780	400.26	陕西天宇制药有限公司
高新区秦岭大道以南、秦岭四路以北、草堂五路以西	141540.9	工业用地	5675	400.93	中国电子科技集团公司第二十研究所
沣东新城征和八路以南、太安路以西	39124.59	综合用地(含住宅)	42850	4380.93	西安智晟达置业有限公司
天元路以北,咸户路以东,鲲鹏路以西,翱翔四路以南	48043	商业/办公用地	12010	384.58	西安万博酒店管理有限公司
西咸新区沣东新城文商片区沣东大道以南、太平路以西	1410.47	住宅用地	880	4159.35	陕西佳信置业有限公司
高新区综保区综二路以北、保八路以西、西巡道以东	6263.1	工业用地	306	488.57	西安高新区综保基地配套建设有限公司
创新港片区CXG东三路以东、科技北路以南、CXG东四路以西、科技路以北	53093.32	综合用地(含住宅)	35440	2769.13	珠海市云胜园投资有限公司

创新港片区 CXG 东一路以东、科技北路以南、CXG 东三路以西、科技路以北	47048.25	综合用地 (含住宅)	31758	2762.69	珠海市云胜园投资有限公司
创新港片区科技北路以东,科技北路以南,科创谷五路以西,科技路以北	105007.44	商业/办公用地	15752	684.14	陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司
沣东新城科统片区站前二路以北、站东一路以东、沣东二路以南、丰镐大道以西	38568.07	商业/办公用地	33420	2166.3	西安沣东城市投资发展有限公司
创新港片区 CXG 东四路以东、科技北路以南、沣渭大道以西、科技路以北	53621.3	综合用地 (含住宅)	37562	2871.73	珠海市云胜园投资有限公司
沣西新城创新港片区 CXG 西北三路以东, CXG 西北二十一一路以南, 科创谷五路以西, 科创谷一路以北	54932.97	综合用地 (含住宅)	25956	2092.28	陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司
沣东新城三桥片区太安路以东、征和七路以北、太宁路以西、征和八路以南	64432.26	综合用地 (含住宅)	89790	5233.25	万科企业股份有限公司
创新港片区西北五路以东, 科创谷一路以南, 西北三路以西, 科技北路以北	78948.82	商业/办公用地	12435	981.29	陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司
鲲鹏路(纵十路)以东、翱翔二路(新元路)以南、丰信路(兴信路)以西、翱翔一路(横十三路)以北	46998.29	综合用地 (含住宅)	14100	1034.48	陕西西咸新区沣西发展集团有限公司
创新环东路以东、CXG 东北二路以南、咸户路以西、CXG 东北二十路以北	68074.82	综合用地 (含住宅)	18381	931.07	陕西西咸新区沣西发展集团有限公司
创新港片区西北三路以东, 科创谷一路西南, 科创谷五路以西, 科技北路以北	87103.12	综合用地 (含住宅)	22865	1185.75	陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司
华胥镇张家斜村西北家具工业园范围	10106.72	住宅用地	2000	791.54	西安中远房地产开发有限公司
101 省道以北华胥镇东邓村范围内	13903.25	商业/办公用地	950	394.97	西安蓬腾农业科技有限公司
107 省道蓝田段以北前卫镇杨木寨村和焦岱镇老虎沟村范围	1046124.81	商业/办公用地	13200	70.09	陕西白鹿原旅游文化发展有限公司
滨河路以北蓝关街办西关村范围	30970.45	住宅用地	3410	393.23	蓝田县富惠置业有限公司

泾渭新城泾朴路以南、渭阳路以西	15348.09	住宅用地	8660	1831.95	西安经开城建集团有限责任公司
西安阎良国家航空高技术产业基地规划一号路西延以北、西巡道以西	23438.1	工业用地	1100	469.31	西安市航空基地航清环保产业有限公司
高新区上林苑四路以西,京昆高速以南	20308.3	工业用地	1072	263.93	西安万德能源化学股份有限公司
灞桥区108国道以北,铁路专用线以东	111467.44	工业用地	26090	2340.59	西安永广利商务信息咨询有限责任公司
高新区西部大道以北,上林苑五路以西	73974	工业用地	3859	347.77	中航电测仪器(西安)有限公司
周至县南环路与108国道十字西南角	350718.59	商业/办公用地	29215	333.19	陕西沙河实业有限公司
西高新集贤园区域内	7858.46	工业用地	261	332.12	陕西仁康生物制品制造有限公司
周至县南环路与南大街十字西南角	67493.74	商业/办公用地	5287	356.06	陕西沙河实业有限公司
西高新集贤园区域内	41123.95	工业用地	1399	170.09	陕西坤元建筑节能科技有限公司
金融二路以东、能源三路以南、沔泾大道以西、能源一路以北	3987.12	其它用地	160	320	西咸新区山水实业有限公司
家具城九路以东、泾河南路以南、家具城七路以西、沔泾大道以北	65542	住宅用地	34410	2100.03	陕西泾诚朗筑置业有限公司
渭城四路以东、铁路线以南、金旭路以北	3812.76	商业/办公用地	1173	1538.25	陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司
西咸新区空港新城底张片区慈恩大街以南、顺义路以西	3103.02	商业/办公用地	1168	2214.15	陕西空港星皓房地产有限公司
师家寨路以东、汉惠大道以西、白庙街以南、天汉大道以北	42055.61	工业用地	1956	232.55	陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司
沔东新城六村堡片区超越五路以南、天章四路以东、天章三路以西、丰业一路以北	85765.01	工业用地	5430	316.56	西安沔东产业园发展有限公司
金融二路以东、能源三路以南、沔泾大道以西、能源一路以北	7909.92	其它用地	250	312.5	西咸新区能源金贸实业有限公司

信息片区丰智北路(兴园路)以东、沣润西路(沣景路)以南、丰联路(兴科路)以西、雅韵路(创业路)以北	46676.28	工业用地	3151	337.54	西安联东金津实业有限公司
湖滨一路以南、泾晨路以东、泾河大道以北、泾河五街以西	47906	商业/办公用地	12935	540.01	陕西水务科创产业发展有限公司
天工三路以北、福银高速以南、沣泾大道以西	11350.5	工业用地	528	310.12	陕西凝远新材料科技股份有限公司
西咸新区空港新城底张片区慈恩大街以南、顺义路以西	7186.64	商业/办公用地	2706	2214.88	陕西渭惠丰水利发展建设有限公司
西咸新区空港新城北杜片区安善路以东、北杜大街以北、广德路以西、景平大街以南	14751.12	其它用地	2125	960.37	陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司
金融二路以东、能源三路以南、沣泾大道以西、能源一路以北	23521.04	其它用地	1500	319.14	陕西西咸新区城建投资集团有限公司
家具城九路以东、泾河南路以南、家具城七路以西、沣泾大道以北	68395	住宅用地	35910	2100.15	陕西泾诚朗筑置业有限公司
泾河新城高庄片区沣泾大道以南	60046	住宅用地	18015	1034.54	陕西西咸新区泾河新城地产开发有限公司
原点西一路以西、原点西二路以东、泾干二街以北	79116	工业用地	2970	187.69	陕西水务科创产业发展有限公司
师家寨路以东、汉惠大道以西、白庙街以南、天汉大道以北	22919.43	其它用地	1719	500	陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司
高陵区210国道以东	96677.64	工业用地	3375	436.37	高陵东盈物流有限公司
高陵区渭阳八路南侧	149878.6	工业用地	7447	496.87	高陵渭北工业区建设有限公司
雁塔区鱼化工业园园区,科技西路以北、西余铁路以东、纬一路以南	64734.13	工业用地	5260	325.01	陕西斯瑞新材料股份有限公司
高陵区渭阳九路以南、泾惠十二路以东	86392.24	工业用地	3137	363.11	高陵渭北工业区建设有限公司
阎良区人民东路以南、柳中路以西	60369.24	综合用地(含住宅)	17000	1083.07	西安天展房地产开发有限公司

西咸新区空港新城北杜片区渭城大道以南、福银高速以北、自贸大道以西	100817.12	商业/办公用地	33271	1650.06	陕西空港星皓房地产有限公司
汽车大道以南,文汇路以北、周丰四路以西、周丰五路以东	25780.29	其它用地	1934	750.19	陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司
湖滨三路以北、泾河四街以东、崇文新街以南、泾河三街以西	12519	商业/办公用地	2630	420.16	西咸新区泾河新城产发置业有限公司
西咸新区空港新城北杜片区周公大道以东	6002.7	工业用地	306	339.85	中国邮政速递物流股份有限公司陕西省分公司
汉惠大道以西、天汉大道以北、白庙街以南	60273.07	工业用地	3165	350.06	西咸新区秦汉新城健科谷园区管理有限公司
高泾大道以南、正阳大道以东	5799	其它用地	435	750.12	陕西省西咸新区泾河新城投资发展有限公司
西咸新区沣东新城六村堡片区天章一路以东,丰全路以南,天章大道以西,丰业大道以北	17705.56	工业用地	1120	421.7	陕西华威科技股份有限公司
湖滨三路以北、泾河五街以东、崇文新街以南、泾河四街以西	17408	其它用地	1310	188.12	陕西京禾科技产业有限公司
西咸新区空港新城底张片区香积大街以北、天翼大道以东、广仁大街以南、安化路以西	14664.9	综合用地(含住宅)	2200	535.77	陕西省西咸新区空港新城安居置业有限公司
西咸新区空港新城底张片区草堂大街以北、立政路以东、慈恩大街以南、崇仁路以西	16660.03	商业/办公用地	4998	1000	苏宁置业集团有限公司
周鼎二路以东、周鼎一路以西、天健二路以北、天健三路以南	1601.73	住宅用地	484	1079.19	陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司
周至县二曲街办范围内石桥路以东、南环路以北	9662.89	综合用地(含住宅)	1578	653.22	西安创同房地产开发有限公司
西咸新区空港新城底张片区慈恩大街以北、天翼大道以东、香积大街以南、安化路以西	23841.36	综合用地(含住宅)	3578	535.98	陕西省西咸新区空港新城安居置业有限公司

周鼎二路以东、周鼎一路以西、天健二路以北、天健三路以南	1004.45	住宅用地	303	1077.34	陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司
西咸新区空港新城底张片区崇文路以东、奉化街以北、崇礼路以西	25240.85	其它用地	3635	1440.13	陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司
兰池二路以北、兰池三路以南、光伏一路以西	131451.48	住宅用地	84984	2155.01	陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司
西高新集贤园区域内	9811.52	工业用地	328	334.3	陕西岭木制品设计研发中心有限公司
西高新集贤园区域内	13346.48	工业用地	446	334.17	西安君乐门业有限公司
西高新集贤园区域内	35851.68	工业用地	1202	335.26	西安万森产业园开发有限公司
西咸新区空港新城底张片区草堂大街以北、崇仁路以东、慈恩大街以南、崇文路以西	51530.72	综合用地(含住宅)	33710	2795.3	西安龙睿晖鸿置业有限公司
西咸新区空港新城北杜片区保税一路以东	19058.64	工业用地	944	330.2	陕西省空港综合保税区投资有限公司
同文路以东、尚业路以南、白马河路以西、沣景路以北	6999.9	其它用地	630	473.68	陕西西咸新区公共交通集团有限公司
西咸新区空港新城底张片区草堂大街以北、永和路以东、慈恩大街以南、顺义路以西	38353.81	其它用地	5523	1440	陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司
沣东新城六村堡片区丰安路以南,天章一路以东、丰全路以北,天章大道以西	46266.91	工业用地	2870	413.54	西安天工电气有限公司
周至县四合路以西、二曲街办八一村十七组范围内	4139.04	商业/办公用地	483	416.75	西安永禾兴置业有限公司
西咸新区空港新城底张片区兴化街以北、安化路以东、香积大街以南、安仁路以西	8500.32	综合用地(含住宅)	1276	536.11	陕西省西咸新区空港新城安居置业有限公司
周成路以东、福银高速以南、周康路以西、天工三路东段以北	92971.96	工业用地	5091	365.06	西咸新区中南锦盛置业有限公司

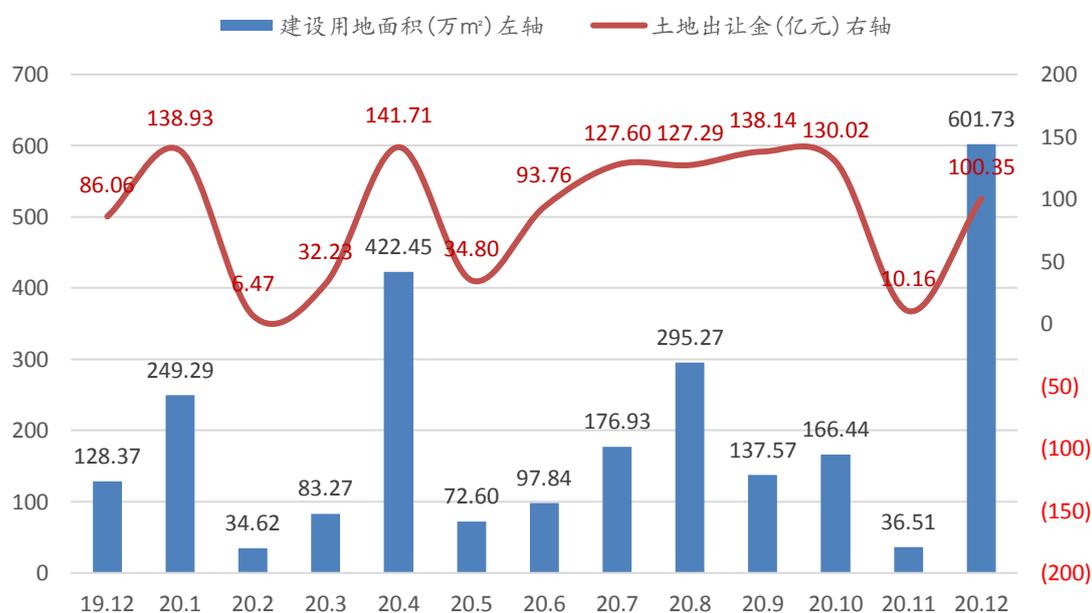
天健二路以南、天健一路以北、周鼎四路以东、周鼎三路以西	214733.84	工业用地	9986	310.02	陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司
西咸新区沣东新城六村堡片区天章大道以西,天章一路以东、丰产路以南,丰产三路以北	20000.86	工业用地	1260	419.98	西安沣东现代产业园发展有限公司
白庙街以南、师家寨路以东、天汉大道以北、汉惠大道以西	21823.81	工业用地	1015	232.53	陕西益康龄医疗器械有限公司
西咸新区空港新城底张片区香积大街以北、安化路以东、广仁大街以南、安仁路以西	32442.02	综合用地(含住宅)	4867	535.78	陕西省西咸新区空港新城安居置业有限公司
西咸新区沣东新城六村堡片区丰安路以南,天章一路以东、丰全路以北,天章大道以西	46297.01	工业用地	5670	816.47	诚域集团股份有限公司
泾干三街以南、泾晨路以东、原点西二路以西、泾干二街以北	40000	工业用地	1500	250	陕西中富饮料有限公司
泾河湾一路以南、泾河湾二路以北	35870	住宅用地	28250	3150.26	西安曲江荣华置业有限公司
西高新集贤园区域内	15630.25	工业用地	519	332.05	西安通中电气有限公司
西咸新区空港新城底张片区明义路以东、净业大街以南、崇义路以西、兴教大街以北	32520.89	综合用地(含住宅)	14635	2250.09	苏宁置业集团有限公司
西咸新区空港新城底张片区崇礼路以东、国清大街以南、天翼大道以西	28590.67	其它用地	4118	1440.32	陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限责任公司
崇文一路以东、崇文塔四路以南、崇文二路以西、泾河大道以北	90728	其它用地	6125	337.55	西咸新区泾河新城产业发展集团有限公司
崇文二路以东、崇文塔四路以南、崇文环路以西、泾河大道以北	69025	其它用地	4660	337.56	西咸新区泾河新城产业发展集团有限公司
蓝田县蓝水路以北蓝关街办陈河村和三里镇杨岩村范围	33333.21	住宅用地	22700	2432.15	西安旺泽鸿业置业有限公司
新城区红华巷以东,金康路以南,红华仪器厂以西,西安市园林绿化公司以北	2153.46	商业/办公用地	1940	2006.4	陕西华东永和实业有限公司

高陵区泾河工业园渭阳六路南側	20495.13	工业用地	779	380.08	陕西辉宏设备安装有限公司
高陵区湾子村、二级网化路东側	36364.97	工业用地	1400	384.99	西安凯特力斯化工科技有限责任公司
高新区天谷五路以南,天谷六路以北	31327.9	工业用地	1938	247.44	西安创趣信息技术有限公司

2、12月份，土地市场成交面积达全年峰值，成交楼面均价大幅下跌

12月土地市场成交总价大幅提升，达到100.35亿元，环比增长888.00%，同比增长16.60%；成交总面积601.73万平方米，环比增长1548.03%，同比增长368.74%；成交楼面地价871元/平方米，环比下跌60.41%，同比下跌66.37%。

图3 去年同期以来全市土地成交面积和出让金额

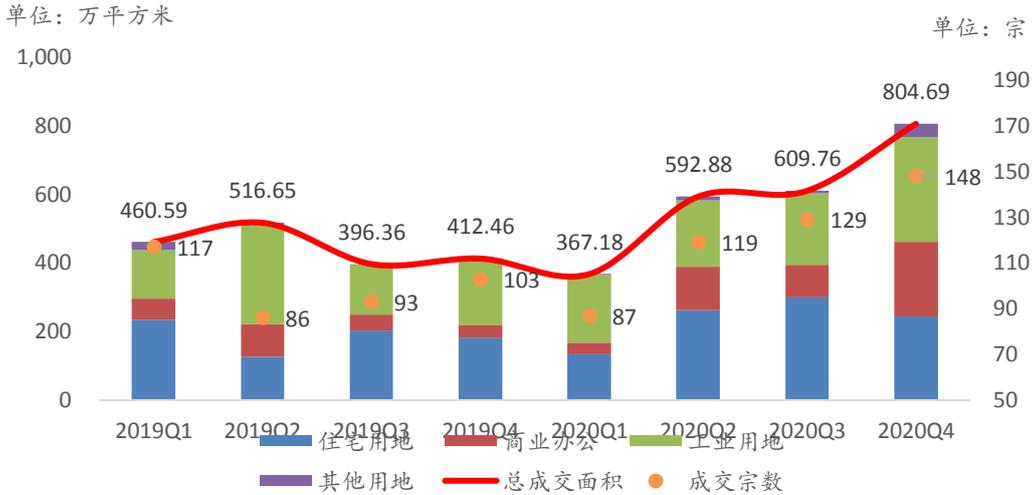


数据来源：中指研究院

3、2020年四季度，西安市成交土地148宗，成交土地总面积804.69万平方米，环比增长31.97%，同比增长95.09%。

2020年四季度，西安市成交土地148宗，成交土地总面积804.69万平方米，环比增长31.97%，同比增长95.09%。其中，成交住宅用地51宗，总面积243.42万平方米，环比下降18.57%，同比增长33.53%；成交商业/办公用地26宗，总面积218.54万平方米，环比增长129.08%，同比增长483.72%；成交工业用地57宗，总面积304.62万平方米，环比增长45.93%，同比增长66.5%；成交其他用地14宗，总面积38.10万平方米，环比增长468.47%，同比增长289.54%。成交土地出让金240.53亿元，环比减少38.80%，同比增长44.49%。

图 4 2019 年~2020 年按季度土地成交情况

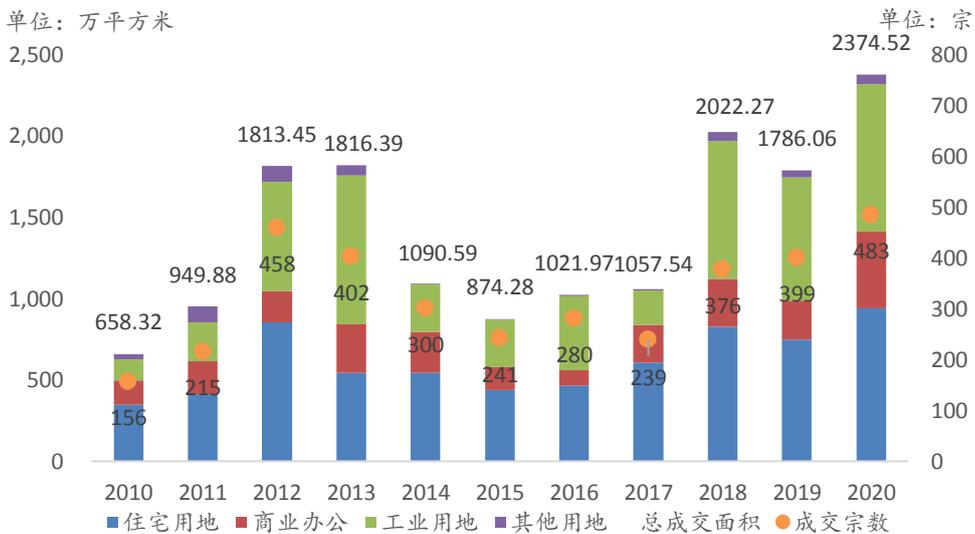


天正顾问整理

4、2020 年全年，西安市成交土地 483 宗，成交土地总面积 2374.52 万平方米，同比增长 32.95%。

2020 年全年，西安市成交土地 483 宗，比上年增加 84 宗。成交土地总面积 2374.52 万平方米，同比增长 32.95%。其中，住宅用地成交 183 宗，成交土地面积 939.34 万平方米，同比增长 25.89%；商业办公用地成交 101 宗，成交土地面积 472.74 万平方米，同比增长 97.52%；工业用地成交 175 宗，成交土地面积 904.68 万平方米，同比增长 19.24%；成交其他用地 24 宗，成交土地面积 57.76 万平方米，同比增长 37.88%。成交总金额 1081.47 亿元，同比增长 48.05%。

图 5 2010 年~2020 年按年土地成交情况

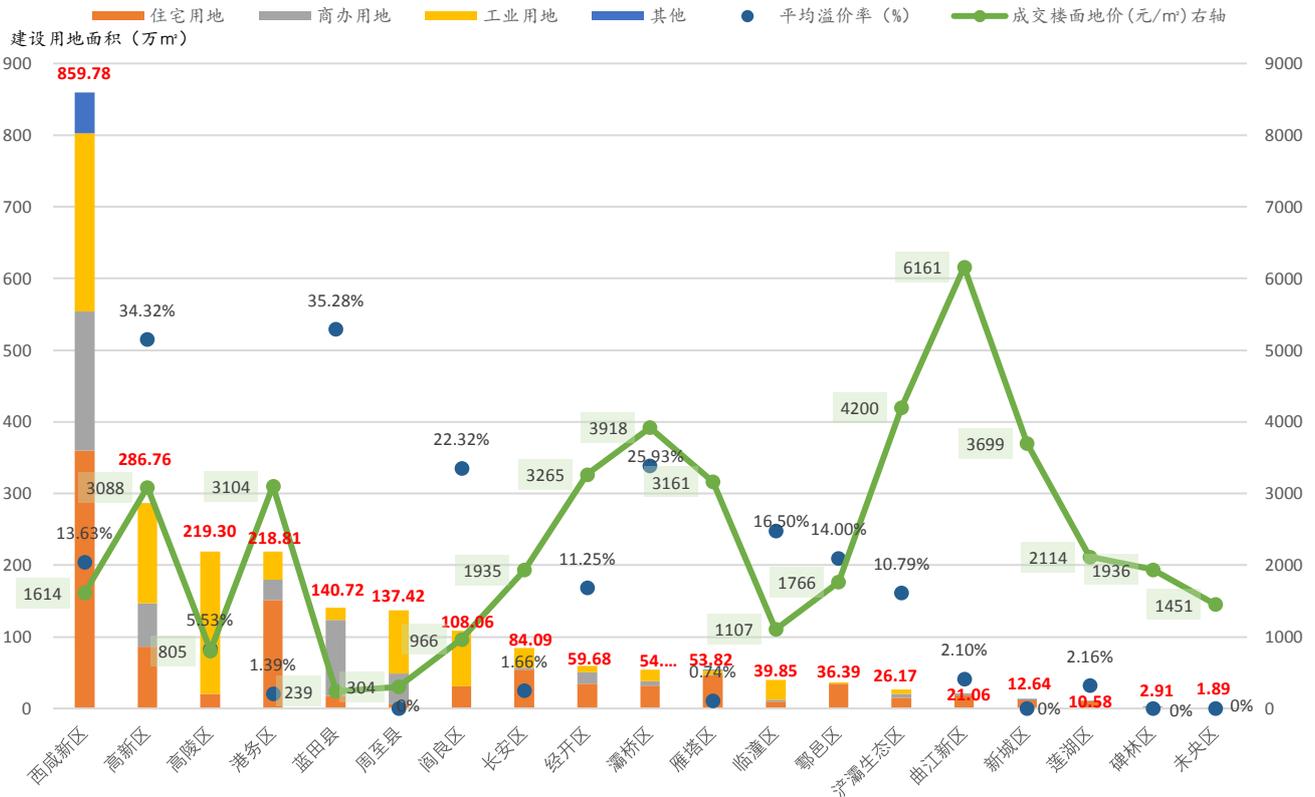


天正顾问整理

5、2020 年全年，西安市成交土地区域集中在西咸新区、高新区和高陵区。

2020 年西安宅地成交面积前三的区域有西咸新区、高新区和高陵区，其中西咸新区成为宅地成交主力区域，累计成交 68 宗地块，成交土地 359.90 万平方米，占比为 38.32%，其次是国际港务区和高新区；成交楼面价方面，曲江新区、浐灞生态区和灞桥区土地成交楼面地价居前三，其中曲江新区以 6161 元/平位居首位；宅地溢价率方面，蓝田县 35.28% 溢价率领衔，其次为高新区和灞桥区，平均溢价率分别为 34.32% 和 25.93%

图 6 2020 年各区土地成交情况



天正顾问整理

三、商品房市场

1、12 月份，全市新建商品房成交面积 116.78 万平方米，成交套数 10158 套，成交均价 17620 元/平方米。

12 月份全市新建商品房成交面积 116.78 万平方米，环比增长 83.66%，同比增长 3.28%；新建商品房成交套数 10158 套，环比增长 79.47%，同比增长 6.26%；全市新建商品房成交均价 17620 元/平方米，环比上涨 3.23%，同比上涨 26.14%。

图7 去年同期以来全市新建商品房成交面积与成交均价

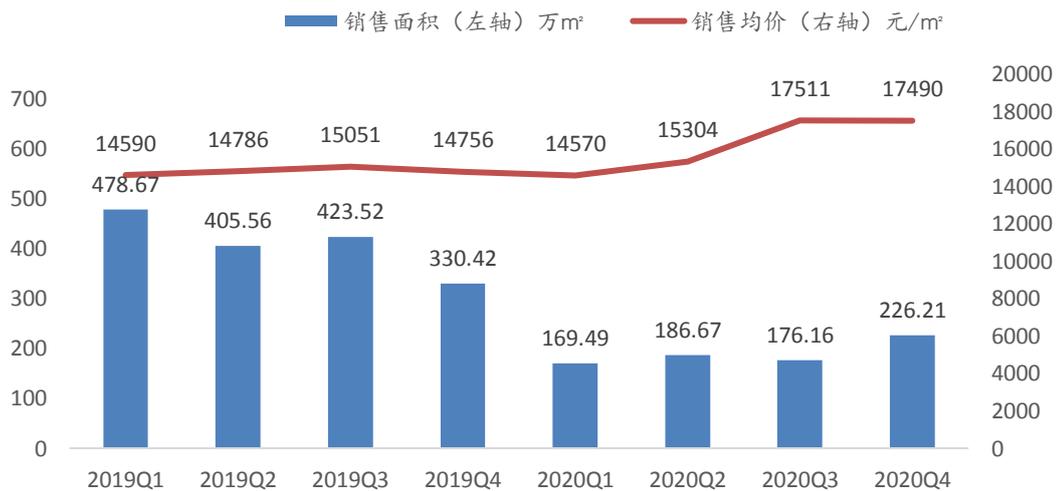


天正顾问整理

2、2020年第四季度，全市新建商品房累计成交面积226.21万平方米，成交套数20378套，成交均价17490元/平方米。

2020年第四季度，全市新建商品房累计成交面积226.21万平方米，环比上季度增长28.41%，同比2019年第四季度下跌31.54%；成交套数20378套，环比上涨16.67%，同比下跌38.66%；成交均价17490元/平方米，环比上季度下跌0.12%，同比上涨18.53%。

图8 2019年~2020年按季度商品房成交情况



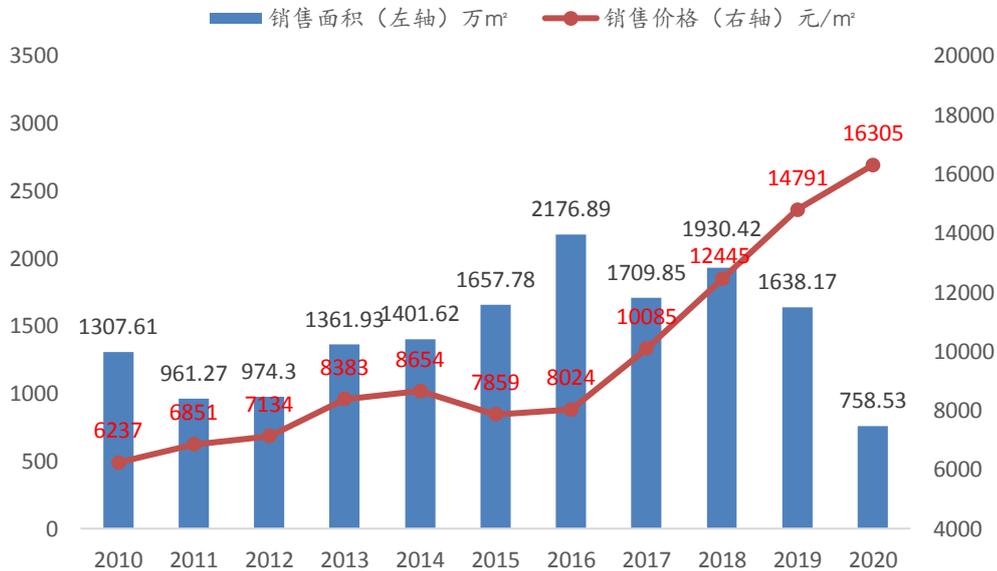
天正顾问整理

3、2020年全年，全市新建商品房累计成交面积758.53万平方米，成交套数

69285 套，成交均价 16305 元/平方米。

2020 年全年，全市新建商品房累计成交面积 758.53 万平方米，同比下跌 53.7%；成交套数 69285 套，同比下跌 60.15%；成交均价 16305 元/平方米，同比上涨 10.23%。

图 9 2010 年~2020 年按年商品房销售情况



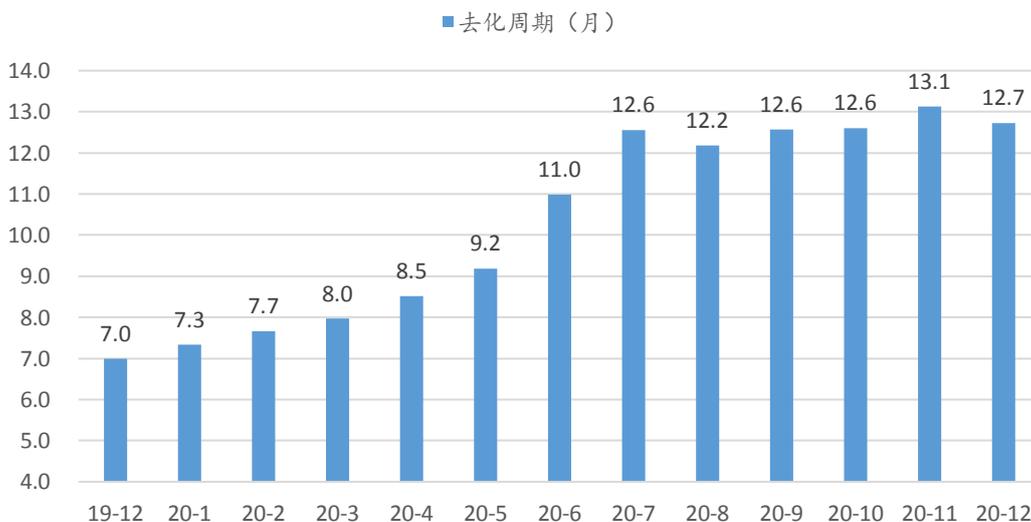
天正顾问整理

四、住宅市场板块

(一) 新建商品住宅

1、12 月新建商品住宅去化时间为 12.7 个月，去化周期比上月减少 0.4 个月。

图 10 去年同期以来去化周期

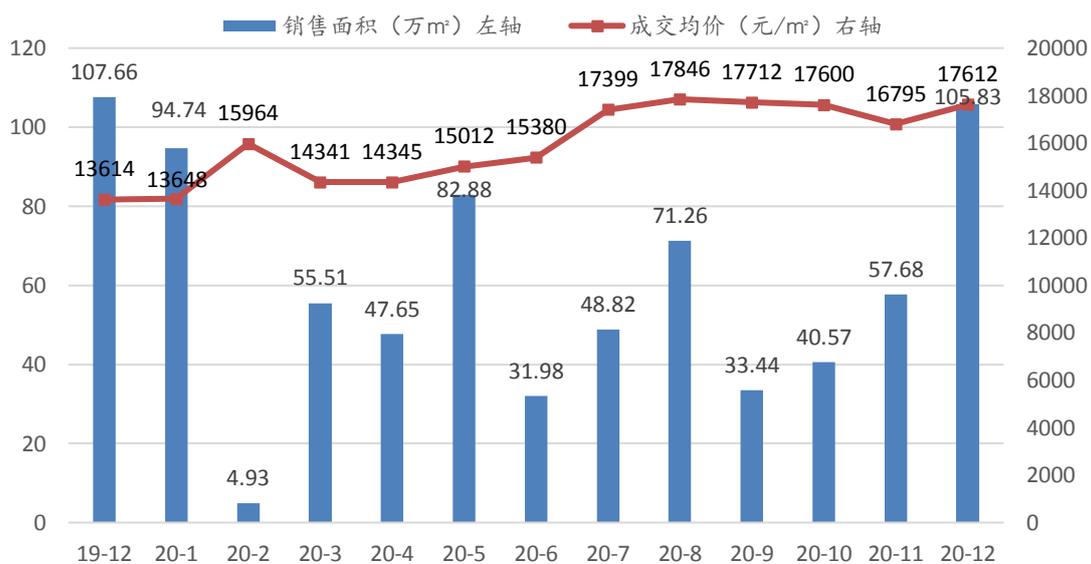


数据来源：中国指数研究院

2、12月份新建商品住宅成交面积105.83万平方米，成交套数7700套，成交均价17612元/平方米。

全市新建商品住宅加权均价 17612 元/平方米，环比上月 16795 元/平方米，上涨 4.86%，相较去年同期的 13614 元/平方米上涨 29.37%。新建商品住宅成交面积 105.83 万平方米，环比增长 83.47%，同比下跌 1.7%。

图 11 去年同期以来全市新建商品住宅成交面积和成交均价

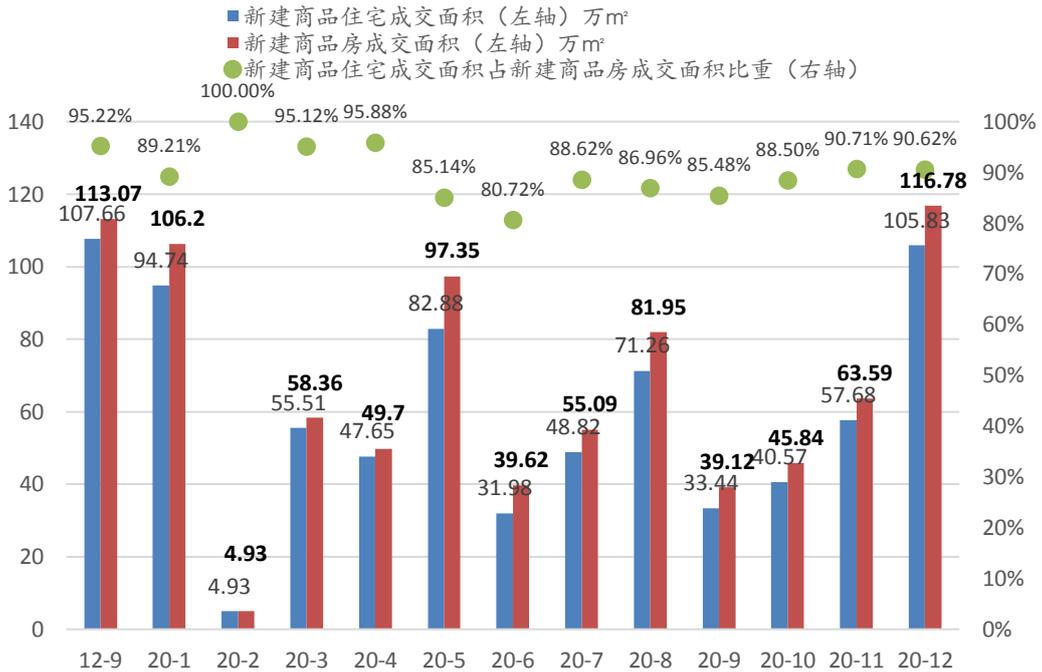


数据来源：中国指数研究院

4、12月份，全市新建商品住宅成交面积占比微跌至90.62%。

12月份新建商品住宅成交面积 105.83 万平方米，环比增长 83.47%，同比下跌 1.7%；新建商品住宅成交套数 7700 套，环比增长 76.32%，同比下跌 10.42%。同期新建商品房成交面积 116.78 万平方米，新建商品住宅成交面积占比微跌至 90.62%。

图 12 去年同期以来全市新建商品住宅成交面积及其占比

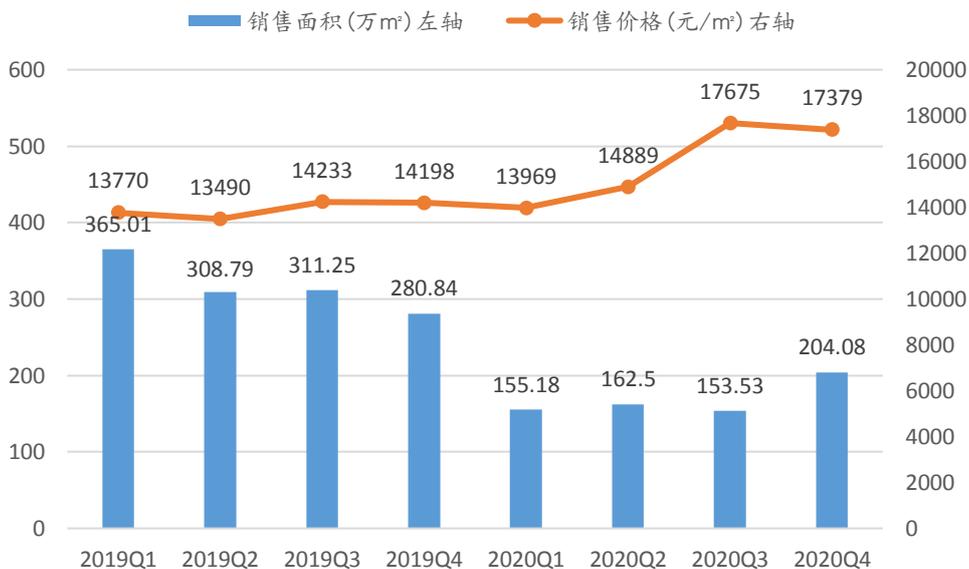


数据来源：中国指数研究院

5、2020 年第四季度，全市新建商品住宅累计成交面积 204.08 万平方米，成交套数 15084 套，成交均价 17379 元/平方米。

2020 年第四季度，全市新建商品住宅累计成交面积 204.08 万平方米，环比上季度上涨 32.93%，同比 2019 年第四季度下跌 27.33%；成交套数 15084 套，环比上涨 33.71%，同比下跌 33.41%；成交均价 17379 元/平方米，环比上季度下跌 1.67%，同比上涨 22.41%。

图 13 2019 年~2020 年按季度商品住宅成交情况

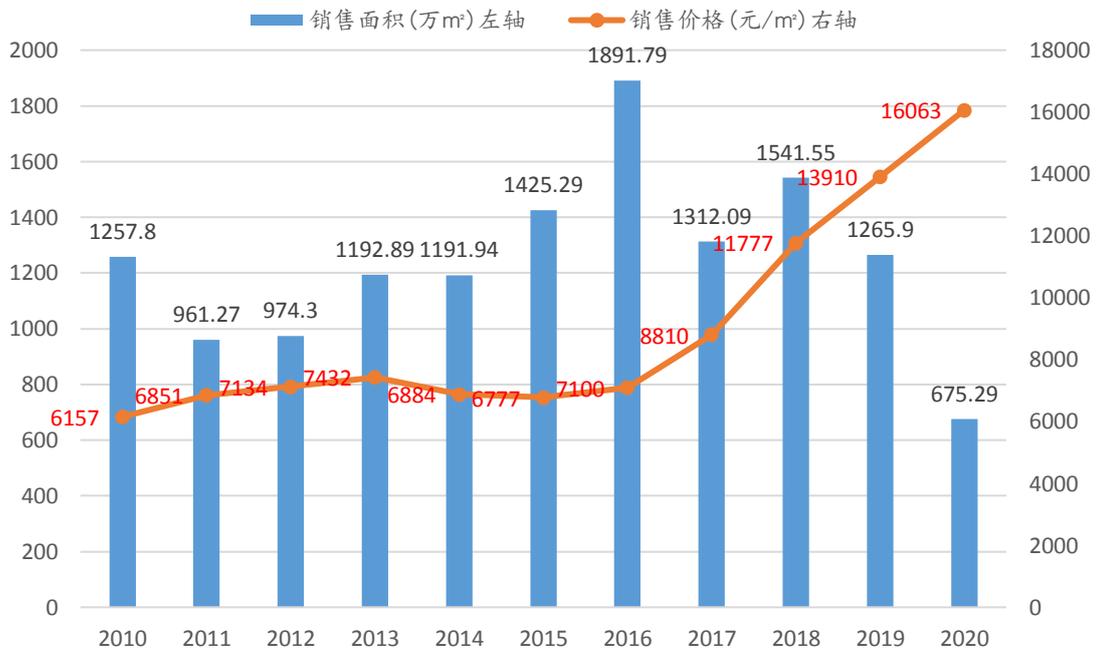


天正顾问整理

6、2020 年全年，全市新建商品住宅累计成交面积 675.29 万平方米，成交套数 51076 套，成交均价 16063 元/平方米。

2020 年全年，全市新建商品住宅累计成交面积 675.29 万平方米，同比上年下跌 46.66%，成交套数 51076 套，同比下跌 50.23%；成交均价 16063 元/平方米，同比上年上涨 15.48%。

图 14 2010 年~2020 年按年商品住宅成交情况



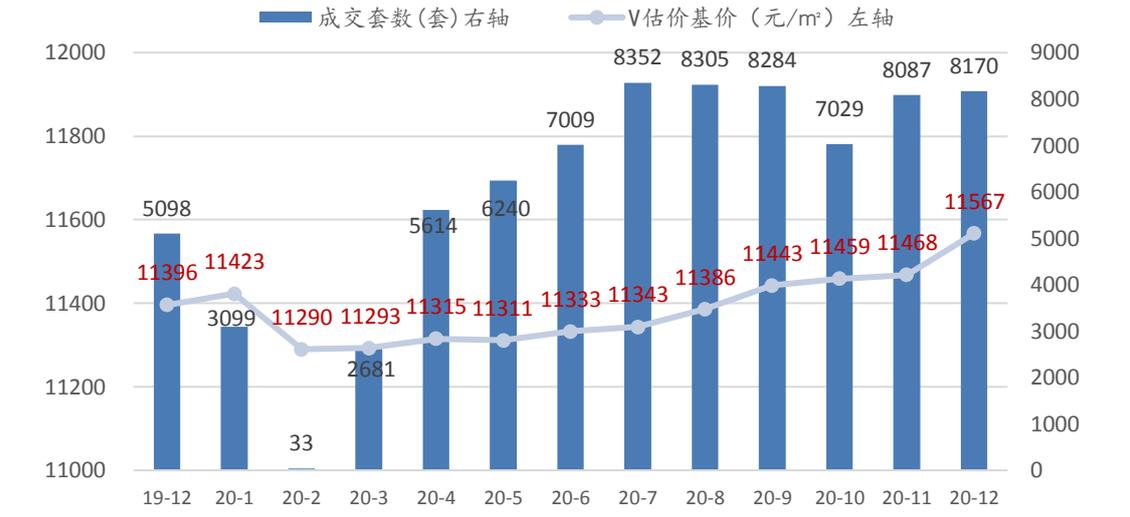
天正顾问整理

(二) 存量住宅市场

1、12 月份，西安市城六区存量住宅市场监测均价 11567 元/平方米，成交量 8170 套。

12 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 11567 元/平方米，环比上涨 0.86%，同比上涨 0.81%。存量住宅成交套数为 8170 套，环比增加 1.03%，同比增加 60.26%。

图 15 去年同期以来全市存量住宅成交套数和成交价格



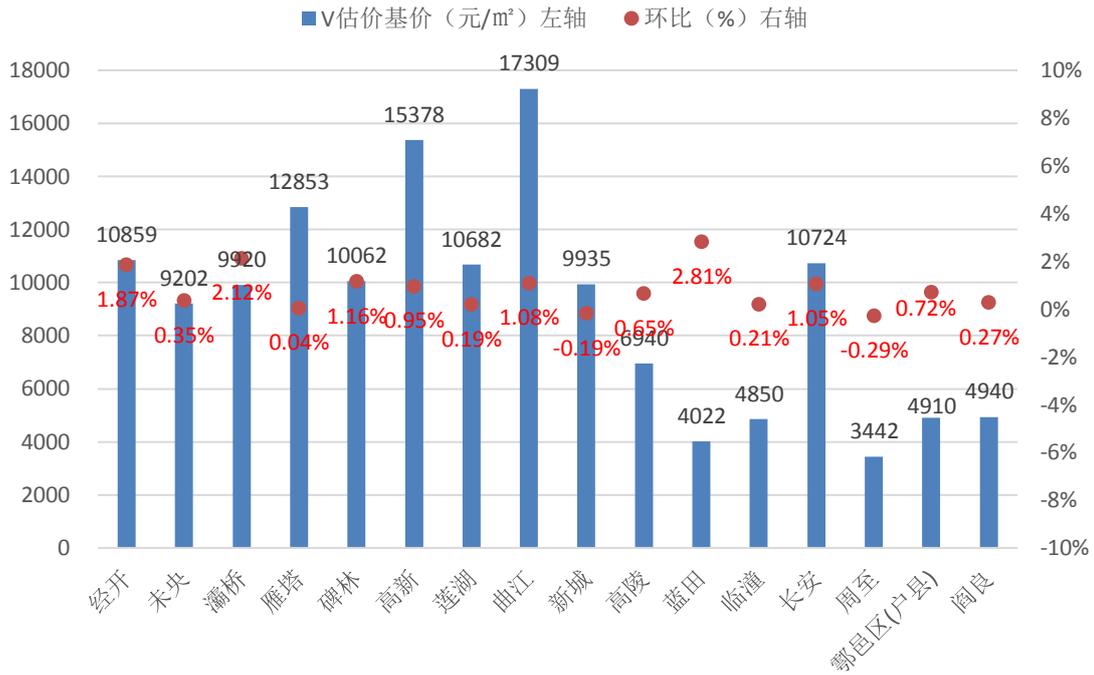
数据来源:天正顾问V评估系统

2、12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小幅上涨，成交套数小幅回升。

12月份,西安市城六区存量住宅(不含别墅)均价为11567元/平方米,环比上涨0.86%。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区,监测均价为17309元/平方米,环比上涨1.08%;其次是:高新区,监测均价为15378元/平方米,环比上涨0.95%;雁塔区监测均价为12853元/平方米,环比上涨0.04%;经开区监测均价为10859元/平方米,环比上涨1.87%;莲湖区监测均价为10682元/平方米,环比上涨0.19%;碑林区监测均价为10062元/平方米,环比上涨1.16%;新城区监测均价为9935元/平方米,环比下跌0.19%;灞桥区监测均价为9920元/平方米,环比上涨2.12%;未央区监测均价为9202元/平方米,环比上涨0.35%。

郊区县存量住宅(不含别墅)均价为7771元/平方米,环比上涨0.71%。其中郊区县均价最高的是长安区,监测均价为10724元/平方米,环比上涨1.05%;其次是:高陵区,监测均价为6940元/平方米,环比上涨0.65%;阎良区监测均价为4940元/平方米,环比上涨0.27%;鄠邑区(户县)区监测均价为4910元/平方米,环比上涨0.72%;临潼区监测均价为4850元/平方米,环比上涨0.21%;蓝田区监测均价为4022元/平方米,环比上涨2.81%;周至区监测均价为3442元/平方米,环比下跌0.29%。

图 16 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

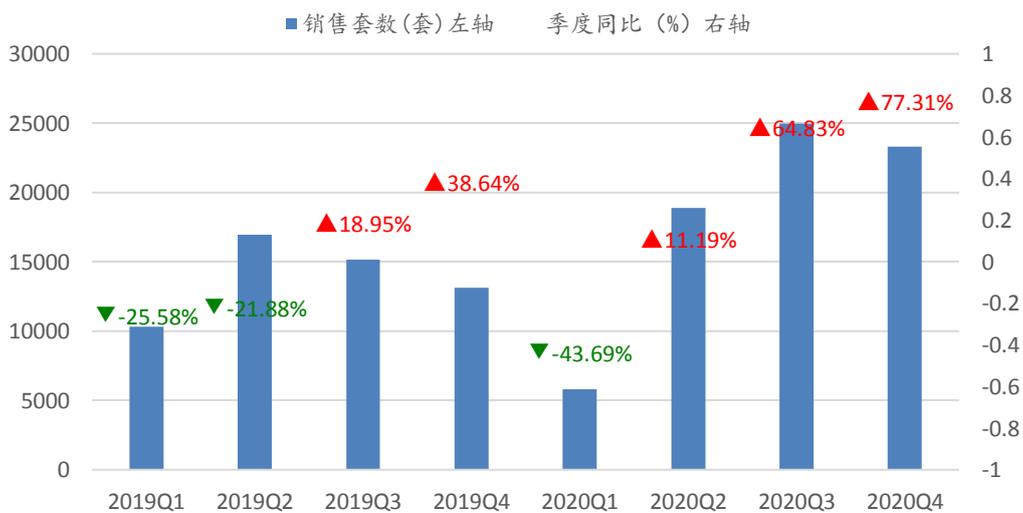


数据来源:天正顾问V评估系统

3、2020年第四季度，城六区存量住宅累计成交套数 23286 套，环比下跌 6.64%，同比上涨 77.31。

2020年第四季度，城六区存量住宅累计成交套数 23286 套，环比上季度下跌 6.64%，同比 2019 年第四季度上涨 77.31%；季末成交监测均价 11567 元/平方米，环比上季度上涨 1.09%，同比上涨 11.79%。

图 17 2019 年~2020 年按季度城六区存量住宅成交情况

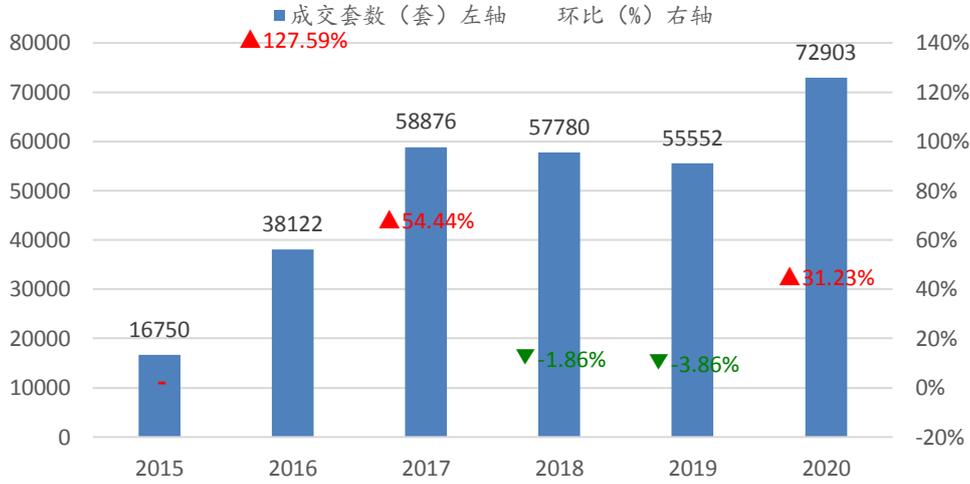


天正顾问整理

4、2020 年全年，城六区存量住宅累计成交套数 72903 套，同比上涨 31.23%。

2020 年全年，城六区存量住宅累计成交套数 72903 套，同比上年上涨 31.23%；年末成交均价 11567 元/平方米，同比去年上涨 1.50%。

图 18 2015 年~2020 年按年城六区存量住宅成交情况



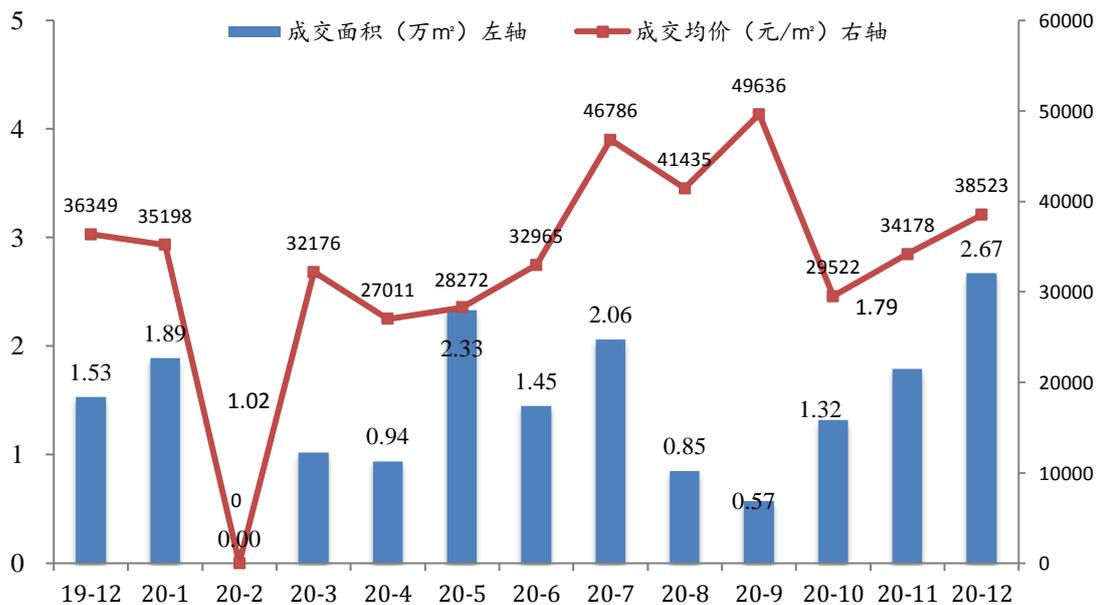
天正顾问整理

五、商业用房板块

1、商业价格:12 月份新建商业用房成交套数 214 套，成交面积 2.67 万平方米，成交均价 38523 元/平方米。

12 月份，全市新建商业用房成交均价为 38523 元/平方米，环比上月的 34178 元/平方米上涨 12.71%，相较去年同期的 36349 元/平方米上涨 5.98%。

图 19 去年同期以来全市新建商业用房成交量价



数据来源：中国指数研究院

2、商业市场成交:12月份新建商业用房成交面积环比上涨48.71%，同比上涨73.86%。

12月份，全市新建商业用房成交面积和套数分别为2.67万平方米和214套，环比分别上涨48.71%和上涨20.9%，同比分别上涨73.86%和上涨613.33%。同期全市新建商品房成交面积为116.78万平方米，新建商业用房成交面积占其比重为2.29%。

图20 去年同期以来全市新建商业用房成交面积及其占比

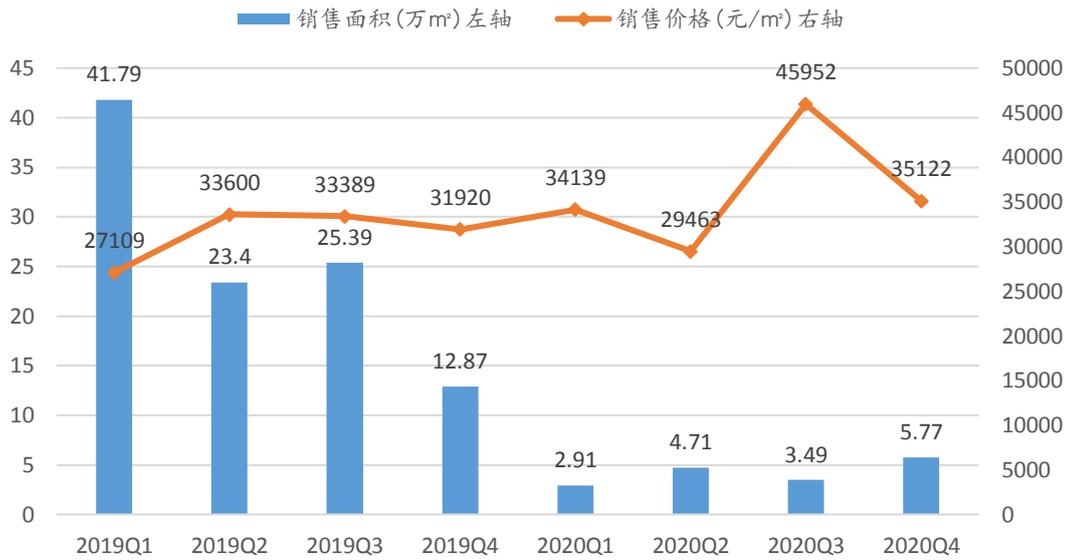


数据来源：中国指数研究院

3、2020年第四季度，全市新建商业用房累计成交面积5.77万平方米，成交套数835套，成交均价35122元/平方米。

2020年第四季度，全市新建商业用房累计成交面积5.77万平方米，环比上季度上涨65.62%，同比2019年第四季度下跌55.15%；成交套数835套，环比上涨234%，同比下跌39.23%；成交均价35122元/平方米，环比上季度下跌23.57%，同比上涨10.04%。

图21 2019年~2020年按季度商业用房成交情况

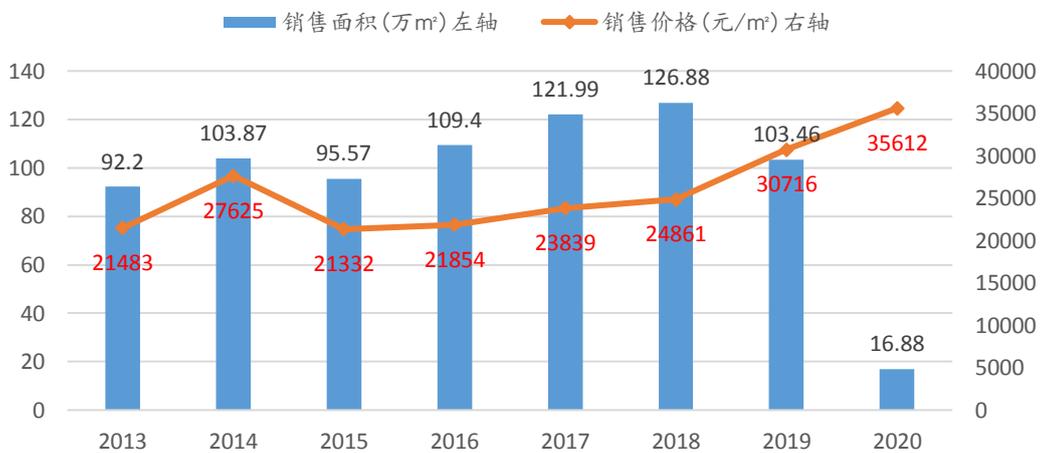


天正顾问整理

4、2020 年全年，全市新建商业用房累计成交面积 16.88 万平方米，成交套数 1827 套，成交均价 35612 元/平方米。

2020 年全年，全市新建商业用房累计成交面积 16.88 万平方米，同比上年减少 83.68%；成交套数 1827 套，同比上年减少 79%；成交均价 35612 元/平方米，同比上年上涨 15.94%。

图 22 2013 年~2020 年按年商业用房成交情况



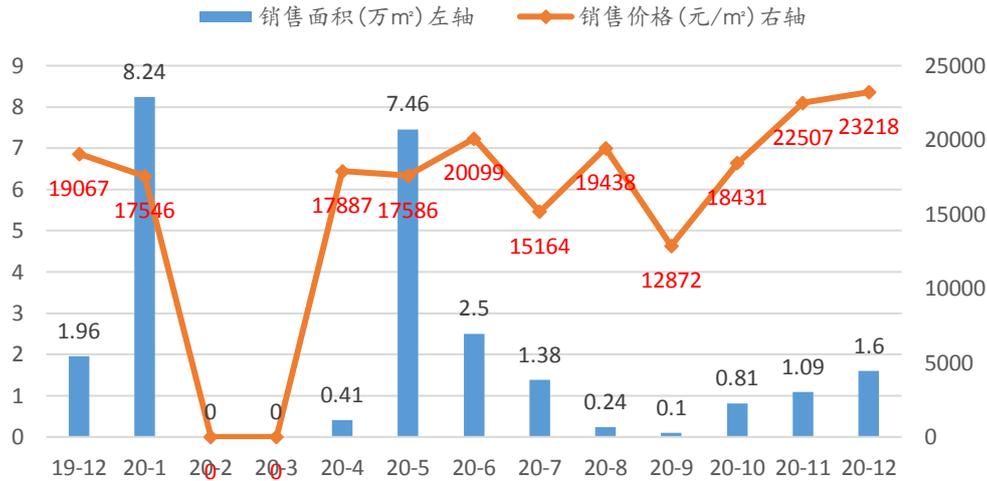
天正顾问整理

六、办公写字楼板块

1、办公价格:12 月份新建办公用房成交套数 97 套，成交面积 1.60 万平方米，成交均价 23218 元/平方米。

12 月份，全市新建办公楼成交均价为 23218 元/平方米，环比上月的 22507 元/平方米上涨 3.16%，比去年同期的 19067 元/平方米上涨 21.77%。

图 23 去年同期以来全市新建办公成交量价

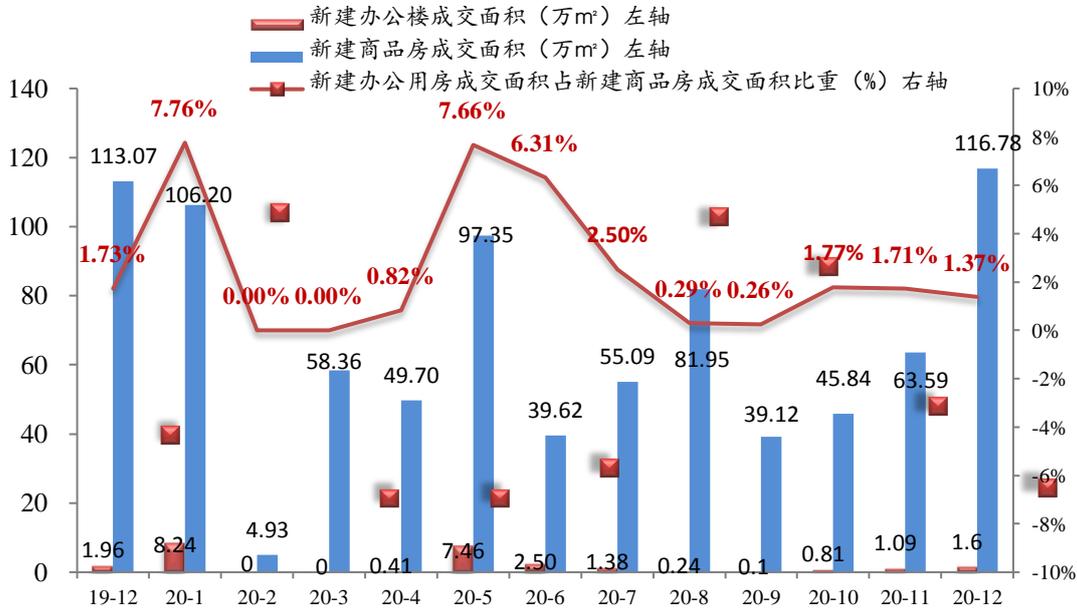


数据来源：中国指数研究院

2、办公市场成交：12 月份新建办公楼成交面积环比上涨 46.79%，同比下跌 18.37%。

12 月份，全市新建办公楼成交面积和套数分别为 1.6 万平方米和 97 套，环比分别上涨 46.79%和上涨 42.65%；同比分别下跌 18.37%和下跌 69.59%。同期全市新建商品房成交面积为 116.78 万平方米，新建办公楼成交面积占其比重为 1.37%。

图 24 去年同期以来全市新建办公楼成交面积及其占比

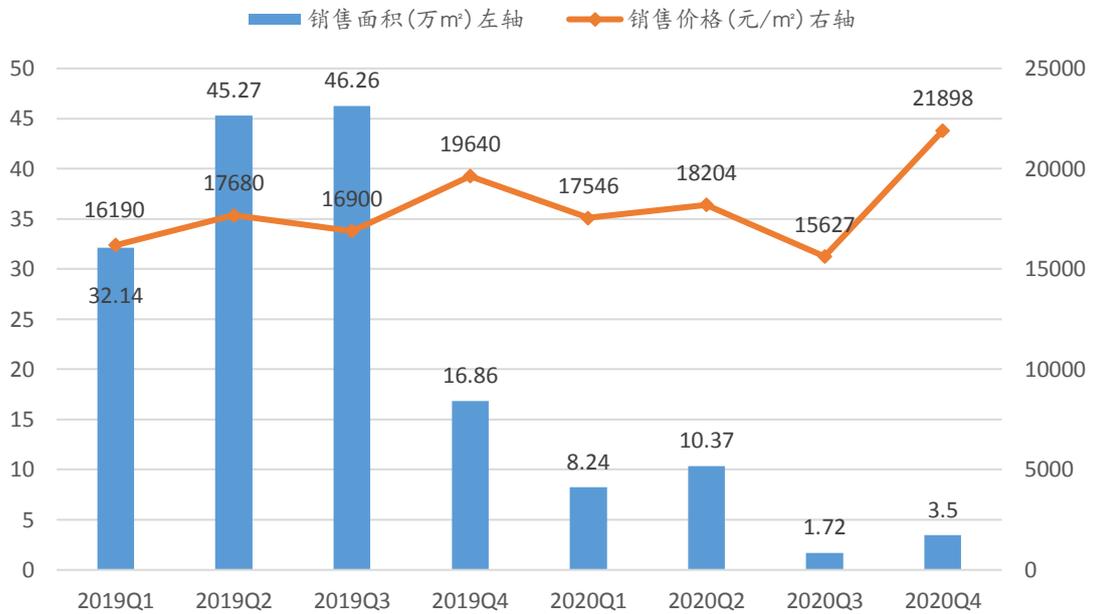


数据来源：中国指数研究院

3、2020 年第四季度，全市新建办公写字楼累计成交面积 3.5 万平方米，成交套数 267 套，成交均价 21898 元/平方米。

2020 年第四季度，全市新建办公写字楼累计成交面积 3.5 万平方米，环比上季度上涨 103.49%，同比 2019 年第四季度下跌 79.24%；成交套数 267 套，环比下跌 7.93%，同比下跌 89.34%；成交均价 21898 元/平方米，环比上季度上涨 40.13%，同比上涨 11.50%。

图 25 2019 年~2020 年按季度办公写字楼成交情况

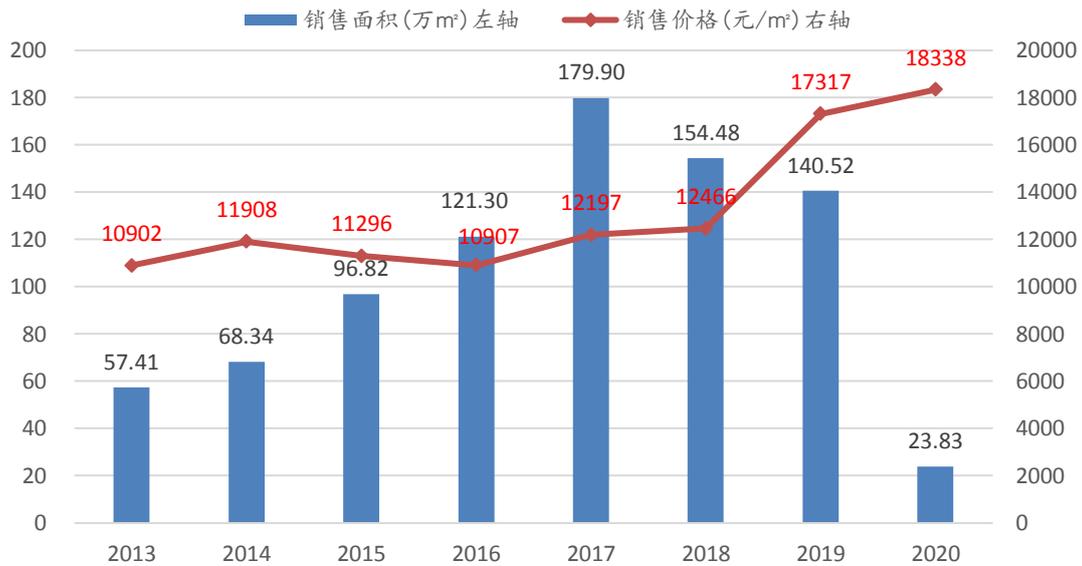


天正顾问整理

4、2020 年全年，全市新建办公写字楼累计成交面积 23.83 万平方米，成交套数 3493 套，成交均价 18338 元/平方米。

2020 年全年，全市新建办公写字楼累计成交面积 23.83 万平方米，同比下跌 83.04%；成交套数 3493 套，同比下跌 83.35%；成交均价 18338 元/平方米，同比上涨 5.90%。

图 26 2013 年~2020 年按年办公写字楼成交情况



天正顾问整理

七、市场走势分析

全年房地产市场主要特征有以下几点：

1、“房住不炒”政策定位不变，金融监管升级、市场监管收紧

2020年“房住不炒”仍是房地产市场的主基调，上半年受疫情影响，房地产市场运行节奏短暂的放缓，下半年随着经济形势稳定，中央政策开始转向，以金融监管为核心的政策多次收紧；同时期，全国各地的楼市调控政策也随之收紧。西安市也相继出台了一系列规范市场销售，加强市场监管的规定，预计后期在价格管控政策上有所动作。

2、土地成交区域外扩，城市骨架拉大

2020年全年西安土地市场供应比去年高约25%，出让金总额大幅上涨，溢价率、楼面价显著提高；从土地成交区域来看，西安市主城区的土地匮乏，西咸新区承担了主城区的资源外溢，城市骨架不断拉伸。

3、新房成交量跌价涨，成交量处于近12年低位

2020年，西安市新房成交规模大幅下跌，成交面积跌幅超五成，为12年来年成交最低值。新建商品住宅成交量腰斩，成交量现近10多年来新低。由于高价盘逐渐入市，推动西安住宅市场价格结构性上涨，新房价格同比涨幅明显。2021年西安市房地产市场仍会因供需关系和楼市政策等多因素影响而变动。

4、存量住宅成交量价齐升，成交套数远超新建商品房

2020年西安市存量住宅成交量价齐升。在改善户型为主的新房市场，总价过高，单价上涨过快等压力下，西安市存量住房市场表现较为活跃，成交套数同比大幅增长，达近6年成

交峰值。

5、商办市场受挫严重，下行压力较大

受经济增速放缓、贸易争端的影响，商业市场自 2018 年起（办公市场自 2017 年）起就处于下行态势。2020 年，新冠疫情的爆发让商办市场更是雪上加霜，全年销量降幅达 8 成以上，创 2007 年以来最大降幅，虽然随着经济逐渐恢复，商办市场将逐步恢复，但恢复到疫情以前仍需较长恢复期，加之商办土地供量的增加，商办市场整体依然有较大下行压力。

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