

报告要点：

- **宏观经济：**4月居民消费价格指数（CPI）全国同比上涨0.9%，陕西省同比上涨1.4%，西安同比上涨1.8%。全国工业生产者出厂价格指数（PPI）同比上涨6.8%，环比上涨0.9%。
- **政策热点：**中央加强市场调控，牢牢把握房住不炒定位，坚决遏制投机炒房。监管部门重拳出击指向轻资产住房租赁企业，斩断住房租赁企业爆雷根源。西安市全面推行“交房即交证”，消除交房与交证不同步带来的弊端，保护购房者合法权益。
- **土地市场：**4月西安成交土地82宗，其中：住宅用地29宗，商业办公用地18宗，工业用地29宗，其他用地6宗。成交土地总面积373.43万平方米，环比增加165.15%，同比减少11.60%。
- **新建商品房市场：**4月份，全市新建商品房成交面积104.17万平方米，成交均价16164元/平方米，成交套数11764套。
- **一二手住宅市场：**4月份，新建商品住宅成交面积77.31万平方米，环比增加13.93%，同比增加62.25%；加权均价16352元/㎡，环比上涨1.81%，上涨16.79%；同期城六区存量住宅市场监测均价11956元/㎡，环比上涨0.90%，同比上涨5.67%；成交套数为9188套，环比下跌7.00%，同比上涨63.66%。
- **商业用房市场：**4月份，全市新建商业用房成交均价为26627元/平方米，环比下跌19.53%，同比下跌1.42%。成交面积6.57万平方米，环比减少21.69%，同比增加598.94%。
- **办公用房市场：**4月份，全市新建办公楼成交均价为17603元/平方米，环比下跌8.15%，同比下跌1.59%；成交面积9.49万平方米，环比减少12.21%，同比增加2214.63%。

一、宏观经济与政策

1、4月居民消费价格指数(CPI)全国同比由上月的上涨0.4%转为上涨0.9%，陕西省同比上涨1.4%，西安同比上涨1.8%。

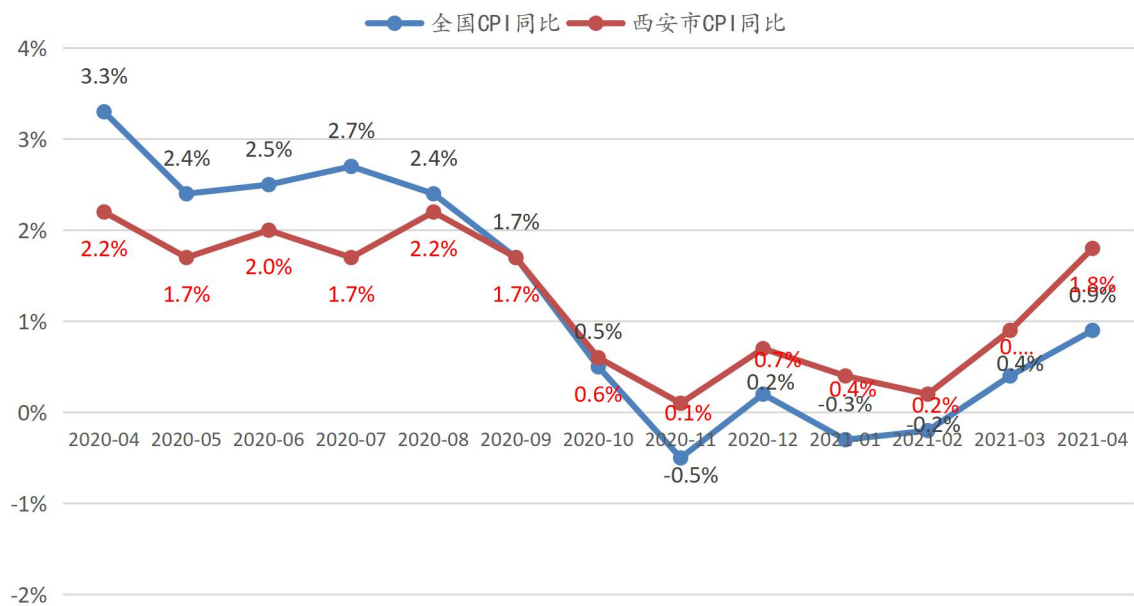
根据国家统计局信息，2021年4月份居民消费价格指数(CPI)：

全国同比上涨0.9%，涨幅较上月扩大0.5个百分点，环比下降0.3%，降幅比上月收窄0.2个百分点。

陕西省同比上涨1.4%，涨幅较上月扩大0.6个百分点；环比下降0.1%，降幅较上月收窄0.5个百分点。

西安市同比上涨1.8%，涨幅较上月扩大0.9个百分点；环比上涨0.1%，环比由跌转涨，涨幅比上月扩大0.6个百分点。

图1 2020年4月~2021年4月全国与西安市CPI同比走势



数据来源：国家统计局

4月份，CPI全国同比上涨0.9%，环比下降0.3%。

从同比看，CPI上涨0.9%，涨幅比上月扩大0.5个百分点。其中猪肉、鲜菜价格下降对本月CPI拖累较大，服务项积极修复，翘尾因素支撑CPI同比回升。伴随气温回暖、疫情影响趋弱，清明小长假带动线下消费快速复苏，旅游、酒店、机票等价格均显著修复。

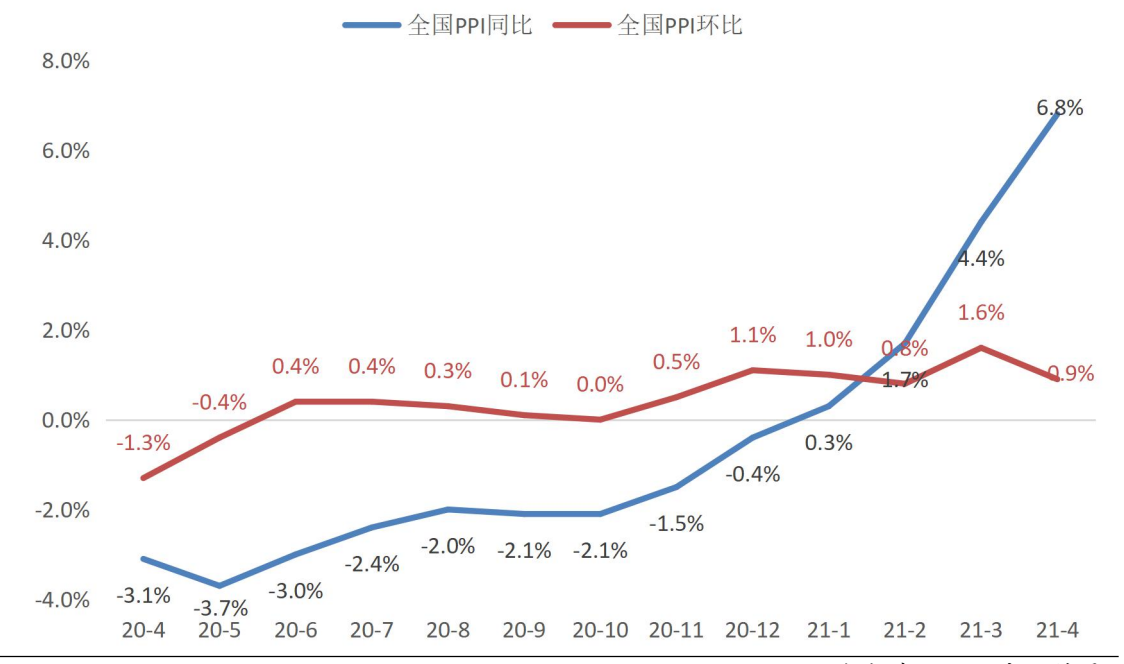
从环比看，受食品项影响，CPI环比出现一定超季节性下跌。CPI下降0.3%，降幅比上月收窄0.2个百分点。

4月份，全国工业生产者出厂价格指数(PPI)同比上涨6.8%，环比上涨0.9%。

从同比来看，PPI 涨幅 6.8%，为 2017 年以来最大，主要受到大宗商品涨价影响。受去年同期对比基数较低影响，主要行业价格涨幅均有所扩大，其中石油和天然气开采业上涨 85.8%，扩大 62.1 个百分点。

从环比来看，国际原油价格波动下行，带动国内石油相关行业价格涨幅回落或转降。国际市场铜、铝等有色金属价格虽继续上涨，但涨势有所趋缓。此外，受需求增加和铁矿石等原材料成本上升影响，黑色金属冶炼和压延加工业价格上涨 5.6%，涨幅扩大 0.9 个百分点。

图 2 2020 年 4~2021 年 4 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

2、住建部约谈 5 城市政府，要求坚决遏制投机炒房。

4 月 8 日，住房和城乡建设部副部长倪虹约谈广州、合肥、宁波、东莞、南通等 5 个城市政府负责人，要求切实提高政治站位，把思想和行动统一到党中央、国务院决策部署上来，充分认识房地产市场平稳健康发展的重要性，牢牢把握房子是用来住的、不是用来炒的定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，切实扛起城市主体责任，确保实现稳地价、稳房价、稳预期目标。

3、六部门重拳出击轻资产住房租赁企业，明令单次收取租金原则上不超过 3 个月。

4 月 15 日，住建部、发改委等六部门部门联合发布《住房和城乡建设部等部门关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》，针对住房租赁市场中存在的突出问题，从加强从业管理、规范住房租赁经营行为、开展住房租赁资金监管、禁止套取使用住房租赁消费贷款、

合理调控住房租金水平、妥善化解住房租赁矛盾纠纷、落实城市政府主体责任等7个方面进行了规定。针对从事转租经营的轻资产住房租赁企业，明确要求各地加强从业管理的同时，规范住房租赁经营行为，住房租赁企业应当将经营的房源信息纳入所在城市住房租赁管理服务平台，单次收取租金的周期原则上不超过3个月，支付房屋权利人的租金原则上不高于收取承租人的租金。

4、房地产开发企业不得代收、代缴契税和住宅专项维修资金。

4月11日，市住建委发布《关于禁止房地产开发企业违规收取契税和住宅专项维修资金有关问题的通知》，明确房地产开发企业不得代收、代缴契税和住宅专项维修资金。该通知明确对开发企业提出三“不得”。第一个“不得”，是在新建商品房交易过程中，应由购房人缴纳的契税和住宅专项维修资金，购房人应自行缴纳，房地产开发企业不得代收、代缴。第二个“不得”，是房地产开发企业不得将代收购房人应缴契税或住宅专项维修资金，作为商品房销售和交付的前置条件。第三个“不得”，是购房人缴纳契税或住宅专项维修资金，确需要代办的，可委托开发企业或第三方办理，但相应款项不得转入开发企业或其它第三方账户。

4、西安全面推行新建商品房交房即交证。

2021年4月30日，西安自然资源规划局、西安市住房和城乡建设局、国家税务总局西安市税务局、西安市大数据资源管理局、西安市行政审批服务局五局联合发布“关于印发《新建商品房“交房即交证”工作方案（试行）》的通知”。通知要求：西安市行政区域内城六区及所辖开发区，自2021年5月1日以后取得《商品房预售许可证》的开发项目，须在购房合同中增加“交房即交证”作为选择性条款，明确买卖双方责任义务。此前，西安市浐灞生态区和高新区多个项目已经试行“交房即交证”，此次，“交房即交证”在全市推行，不仅缩短了购房者产权证到手的时间，而且还解决了比如落户、孩子上学、银行贷款等问题。

二、土地市场

1、4月份，西安市成交土地82宗，成交土地总面积373.43万平方米，环比增加165.15%，同比减少11.60%。

4月份，西安市成交土地82宗，环比增加52宗，同比增加3宗。其中住宅用地29宗，商业/办公用地18宗，工业用地29宗，其他用地6宗。成交土地总面积373.43万平方米，环比增加165.15%，同比减少11.60%。规划总建筑面积808.28万平方米，环比增加195.63%，同比减少11.94%。成交楼面均价2412元/平方米，环比下跌24.27%，同比上涨56.32%。

建设用地面积占比 (%)

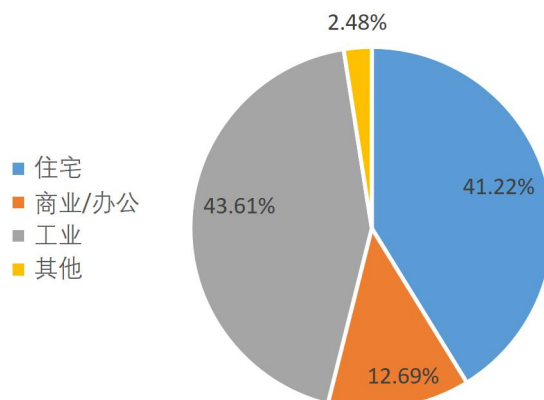


表 1 2021 年 4 月份西安市土地出让情况

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/ m^2)	平均溢价率 (%)
住宅用地	29	153.92	379.97	4569.81	66.83
商业/办公用地	18	47.39	125.05	1036.07	0.66
工业用地	29	162.86	290.61	268.9	0
其他用地	6	9.27	12.65	452.61	0
总计	82	373.43	808.28	2412.3	56.69

表 2 2021 年 4 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)	用地性质	成交总价 (万元)	楼面单价 (元/ m^2) 溢价率	受让单位
101 省道蓝田段以南灞河以北 华胥镇张家斜村西北家具工 业园范围	143618.97 258514.15	工业用地	5000	193.4 --	蓝田县新港西北家 具工业园建设开发 集团有限公司
蓝田县前卫镇王庄村范围	26662.56 37327.58	工业用地	1000	267.89 --	陕西蓝田临庆环保 工程有限公司
蓝田县华胥镇新街村西北家 具工业园范围	163157.29 293683.12	工业用地	5700	194.09 --	蓝田县新港西北家 具工业园建设开发 集团有限公司
101 省道蓝田段以北洩湖镇十 里铺村	11897.22 21415	工业用地	485	226.47 --	陕西恭康恒阔钢结 构建筑有限公司
101 省道蓝田段以北普化镇马 楼村范围	1990.13 3582.23	工业用地	65	181.44 --	西安蓝华环保设备 工程有限公司
耕读路以南、学院路以北、秦 龙二路以东	19416.32 67957.12	商业/办 公用地	3495	514.28 0	陕西西咸新区泾河 新城城市建设投资 有限公司
泾河大道以南、正阳西二路以 东、崇文塔西街以北、正阳西 一路以西	18534.23 55602.69	商业/办 公用地	4450	800.32 0	泾河新城实业发展 有限公司
秦汉新城天汉大道以北、怡魏 街以南、汉高大道以东、韩家	102300 255750	住宅用地	166053	6492.78 140.47	西咸新区中天房地 产开发有限公司

湾路以西					
沣西新城信息片区咸户路以东、公园大街(天雄西路)以南、鲲鹏路(纵十路)以西、翱翔四路(横十一路)以北	33124.46 82811.15	工业用地	2236	270 0	西咸新区沣西新城科创谷建设有限公司
兰池四路以南、文清路以北、尚智路以东、尚信路以西	105141.38 210282.76	住宅用地	72971	3470.13 2.82	西安和添泽置业有限公司
临潼区行者街办辖区秦汉南二路北侧、秦汉南一路南侧、芷渭东五路东侧	134780.69 310114.8	综合用地(含住宅)	142000	4578.94 100	西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司
泾河一街以东、泾河二路以北、崇文塔北路以西	48944.02 141937.66	住宅用地	22025	1551.74 0	陕西西咸新区泾河新城城市建设投资有限公司
底张片区延庆街以北、安仁路以东、慈恩大街以南、安远路以西	22064.34 44128.68	商业/办公用地	9930	2250.23 0	陕西空港星皓房地产有限公司
沣西新城丰京片区西三路以东、横五路以南、咸户路以西、108国道以北	58385.36 169317.54	综合用地(含住宅)	22771	1344.86 0	陕西西咸新区沣西发展集团有限公司
茶驼大道以南、秦龙一路以东、耕读路以北	18363.94 36727.88	住宅用地	21065	5735.42 45.63	陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司
茶驼大道以南、泾渭大道以西、耕读路以北	45349.36 90698.72	住宅用地	50715	5591.59 42	陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司
崇文新街以南、泾河一街以东、泾河二路以北、崇文塔北路以西	56286.89 163231.98	住宅用地	25330	1551.77 0	陕西西咸新区泾河新城城市建设投资有限公司
沣西新城创新港片区科创谷一路以东、科创谷四路以南、CXG南四路以西、CXG南九路以北	50149.78 145434.36	综合用地(含住宅)	19559	1344.86 0	陕西西咸新区沣西发展集团有限公司
泾河新城泾干片区原点西二路以西	9691.42 24228.55	商业/办公用地	2040	841.98 0	西咸新区泾河新城产发置业有限公司
沣西新城创新港片区CXG东南二路以东、CXG东南四路以南、CXG东南五路以北	4700.32 16451.12	商业/办公用地	847	514.86 0	陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司
秦汉新城渭北片区正阳五路以东、兰池二路以南、正阳六路以西、兰尚路以北	62704.76 156761.9	住宅用地	144435	9213.64 155.93	南京招商招盛房地产有限公司
泾干片区泾干二街以西、滨河北路以北	60399.68 120799.36	住宅用地	90065	7455.75 89.35	河北晟隆城市建设发展有限公司
泾干片区泾永路以南、镇东路以东	35537.46 71074.92	商业/办公用地	6400	900.46 0	西咸新区泾河新城生态发展集团有限公司
奉化街以南、立政路以东、崇仁路以西、慈恩大街以北	956.61 2869.83	商业/办公用地	293	1020.97 0	上海东航置业有限公司
沣西新城创新港片区CXG南二路以东、科创谷四路以南、科创谷一路以西、创智路以北	26750.71 77577.06	综合用地(含住宅)	10433	1344.85 0	陕西西咸新区沣西发展集团有限公司
茶驼大道以北、秦龙大道以东	40156.81 40156.81	商业/办公用地	5425	1350.95 0	西咸新区泾河新城生态发展集团有限公司
周鼎二路以东、天健二路以南、周鼎一路以西、天健一路以北	55438.19 110876.38	住宅用地	36769	3316.21 19.5	陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司
泾河大道以北、环湖路以东、湖滨一路以南、泾河二街以西	44326.17 199467.77	商业/办公用地	9310	466.74 0	陕西西咸新区泾河新城城市建设投资

					有限公司
沣西新城丰京片区西三路以东、横四路以南、纵一路以西、横五路以北	35184.29 102034.44	综合用地 (含住宅)	13722	1344.83 0	陕西西咸新区沣西发展集团有限公司
底张大街以南、崇文路以东、崇礼路以西、兴安街以北	56190.95 112381.9	综合用地 (含住宅)	16858	1500.05 0	陕西空港星皓房地产有限公司
泾河二路以南、泾河一街以东、泾河一路以北	41769.99 121132.97	住宅用地	18800	1552 0	陕西西咸新区泾河新城城市建设投资有限公司
沣西新城创新港片区科创谷一路以东、CXG南一路以南、CXG南四路以西、科创谷四路以北	26611.6 77173.64	综合用地 (含住宅)	10379	1344.89 0	陕西西咸新区沣西发展集团有限公司
沣东新城三桥片区征和六路以北、太安路以东、征和七路以南、太宁路以西	65505.14 181887.5	综合用地 (含住宅)	113500	6240.11 40.99	西安沣东地产有限公司
沣西新城创新港片区科创谷一路以东、CXG南九路以南、CXG南四路以西、创智路以北	24308.31 70494.1	综合用地 (含住宅)	9481	1344.94 0	陕西西咸新区沣西发展集团有限公司
秦龙大道以东、茶驼大道以南、秦龙一路以西、耕读路以北	65458.89 65458.89	商业/办公用地	8840	1350.47 0	陕西西咸新区泾河新城城市建设投资有限公司
沣西新城中心片区尚仁路(韩非路)以东、尚业路以南、沣柳路以西、沣景路以北	10005.21 3001.56	其它用地	901	3001.76 0	陕西沣西新城投资发展有限公司
广仁大街以南、崇义路以东、立义路以西、奉化街以北	11417.73 22835.46	综合用地 (含住宅)	6851	3000.15 0	上海东航置业有限公司
沣西新城创新港片区CXG南二路以东、CXG南一路以南、科创谷一路以西、科创谷四路以北	21870.09 63423.26	综合用地 (含住宅)	8530	1344.93 0	陕西西咸新区沣西发展集团有限公司
信息片区规划路以东、丰苑路(西咸快速干道南辅路)以南、丰耘路(兴咸路)以西、统一路以北	10456.91 17776.75	商业/办公用地	3530	1985.74 0	陕西华星锦业汽车销售服务有限公司
茶马大道以西、茶坊一路以北、泾华南路以南	19217.21 28825.82	其它用地	1010	350.37 0	西咸新区茯茶镇文化产业集团有限公司
高泾大道以北、镇东路以东、茶源二路以南	37894.39 87157.1	住宅用地	42845	4915.84 43.56	西安万科共筑房地产开发有限公司
信息片区丰智北路(兴园路)以东、丰苑路(西咸快速干道南辅道)以南、丰联路(兴科路)以西、沣润西路(沣景路)以北	42922.14 85844.28	工业用地	2705	315.11 0	西安海辰汇沣药业有限公司
泾河大道以北、正阳西四路以东、泾河一路以南	87497.98 306242.93	商业/办公用地	21000	685.73 0	西咸新区泾河新城腾城置业有限公司
信息片区咸户路以东、翱翔一路(横十三路)以南、沣西大道(红光大道)以北	19270.4 86716.8	商业/办公用地	4481	516.74 0	陕西西咸新区沣西发展集团有限公司
自贸大道以东、北杜大街以南、通济路以西、长平大街以北	53563.64 80345.46	工业用地	2813	350.11 0	陕西省空港综合保税区投资有限公司
北杜大街以南、自贸大道以西	26561.9 39842.85	工业用地	1355	340.08 0	陕西果业贸易集团有限公司
中心片区同文路以东、丰苑路(西咸快速干道南辅路)以南	3617.04 7234.08	商业/办公用地	1221	1687.83 0	陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司

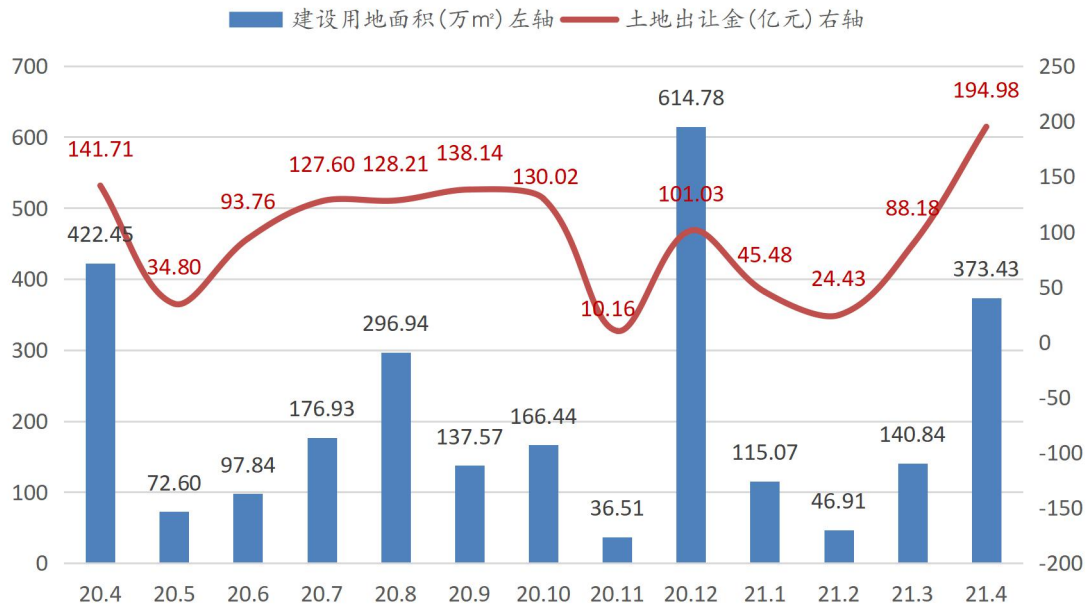
北杜片区北杜大街以南、广德路以东	24536.21 49072.42	工业用地	1288	262.47 0	西安国仪测控股份有限公司
泾华南路以南、茶源一路以北、镇东路以东	59432.17 136693.99	住宅用地	63305	4631.14 35.25	西安万科共筑房地产开发有限公司
汉韵一路以东、卫青东街以南、汉高大道以西、张良路以北	102248.5 255621.25	住宅用地	139018	5438.43 101.42	西安紫薇投资发展有限公司
信息片区鲲鹏路(纵十路)以东、翱翔三路(横十二西路)以南、丰信路(兴信路)以西、翱翔二路(新元路)以北	62315.27 162019.7	工业用地	3739	230.77 0	陕西西咸新区沣西发展集团有限公司
北杜片区敦化路以东、广德路以西、建平大街以南、咸平大街以北	107475.62 214951.24	工业用地	5641	262.43 0	西安汇富景泰产业发展有限公司
通济路以东、北杜大街以南、胜业路以西、长平大街以北	35995.45 53993.18	工业用地	1890	350.04 0	陕西省空港综合保税区投资有限公司
茶马大道以西、茶坊二路以北、茶坊一路以南	15917.15 31834.3	其它用地	840	263.87 0	西咸新区茯茶镇文化产业集团有限公司
信息片区丰信路(兴信路)以东、公园大街(天雄西路)以南、丰智南路(兴园路)以西、翱翔四路(横十一路)以北	76755.4 191888.5	综合用地(含住宅)	225080	11729.72 225.83	华润置地(无锡)有限公司
创新港片区科创谷一路以东、科技路以南、CXG西北二十一一路以西、科创谷三路以北	5424.05 5424.05	其它用地	367	676.62 0	西咸新区沣西电业发展有限公司
原点大道以南、泾干四街以北、原点西三路以东、泾晨路以西	26906.06 53812.12	工业用地	1010	187.68 0	西咸新区膳韵餐饮管理有限公司
乐华二路以东、泾河湾二路以北、乐华一路以西	41900.4 104751	住宅用地	68000	6491.57 106.06	卓越置业集团(西安)有限公司
天章大道以西、天章一路以东、丰产路以北、规划路以南	70183.85 140367.7	工业用地	4520	322 0	陕西数字医药产业园有限公司
文汇路(新源路)以南、周丰三路(永隆路)以东	13863.43 23567.83	其它用地	1249	529.96 0	陕西西咸新区公共交通集团有限公司
天章大道以西、天章一路以东、绕城高速南辅道以南	79341.31 158682.62	工业用地	5080	320.13 0	西安沣东现代产业园发展有限公司
湖滨二路以北、泾河五街以东、湖滨三路以南、泾河四街以西。	25386.75 63466.88	工业用地	955	150.46 0	西安西交时代科创产业园发展有限公司
泾干片区茶马大道以东、泾干二街以南。	28233 33879.6	其它用地	1360	401.42 0	陕西西咸新区公共交通集团有限公司
西兰路以北、北塬一路以南、咸平路以西	4948.93 4948.93	商业/办公用地	3003	6067.97 39.48	西安银润置业有限公司
泾河五街以东、湖滨二路以南、泾河四街以西、湖滨四路以北	33025.96 82564.9	工业用地	1240	150.18 0	西安西交时代科创产业园发展有限公司
金融四路以东、丰产路以南、贸易路以西、丰宁路以北	14159.64 56638.56	商业/办公用地	7100	1253.55 0	陕西铁路物流集团有限公司
北杜片区通善大街以北、安善路以东	16730.96 25096.44	工业用地	829	330.32 0	西咸新区空港新城康拓科技有限责任公司
乐华二路以东、泾河湾一路以南、乐华一路以西	53116.78 132791.95	住宅用地	85830	6463.48 105.19	西咸新区荣元昇置业发展有限公司
机场中线以东、正阳大道以西、兰池三路以北	13148.62 15778.34	工业用地	612	387.87 0	陕西渭河发电有限公司
贸易路以东、丰登路以南、丝绸路以西、丰安路以北	37321.39 93303.48	综合用地(含住宅)	56000	6001.92 0	西咸新区沣上实业有限公司

北杜片区通善大街以北、广德路以西	22622.51 45245.02	工业用地	1120	247.53 0	西安朋邦工贸有限公司
金融三路以东、丰产路以南、金融西路以西、丰宁路以北	13434.77 94043.39	商业/办公用地	7100	754.97 0	西咸新区沣上实业有限公司
国际港务区港务中路以西、柳新路以北	25404.12 25404.12	工业用地	1510	594.38 0	西安中科澳威光子产业园有限责任公司
正阳大道以东、原点东二路以西、永乐二街以南、高泾大道以北	55939.81 111879.62	工业用地	2100	187.69 0	株洲中车时代高新投资有限公司
贸易路以东、丰安路以南、丝绸路以西、石化大道以北	22646.33 56615.83	住宅用地	34000	6005.39 0	陕西铁路物流集团有限公司
北杜片区万联大道以东、建平大街以南、敦化路以西、咸平大街以北	107281.2 214562.4	工业用地	5633	262.52 0	西安凌峰环球印务科技有限公司
北杜片区自贸大道以西、建平大街以南	55482.06 110964.12	工业用地	2913	262.51 0	陕西华岳凌空光电有限公司
西安国际港务区秦汉大道以北、规划路以东	22505.71 22505.71	工业用地	1390	617.62 --	西安自贸港资产管理有限责任公司
正阳大道以东、原点东二路以西、永乐二街以南、高泾大道以北	111496.87 222993.74	工业用地	4185	187.66 0	陕西法士特沃克齿轮有限公司
高新区秦岭大道以北、秦岭西五路以南、草堂五路以西	76682.3 76700	工业用地	3131	408.2 --	陕西天承生物科技股份有限公司
西安渭北工业区临潼现代工业组团,东邻远秦路、西邻秦王一路、南邻渭水七路、北邻渭水八路	152640.95 152640.95	工业用地	8000	524.11 --	陕西省西安市鼎鑫工业改造建设有限公司
长安区韦曲街道,城南大道以西、锦湖街以北	59669.33 89550	商业/办公用地	31100	3472.92 0	西安正松置业有限公司

2、4月份，西安市成交土地82宗，成交土地总面积373.43万平方米，土地出让金总额194.98亿元。

4月份土地出让金总额194.98亿元，环比增加121.13%，同比增加37.59%。成交面积373.43万平方米，环比增加165.15%，同比减少11.60%。

图3 去年同期以来全市土地成交面积和出让金额



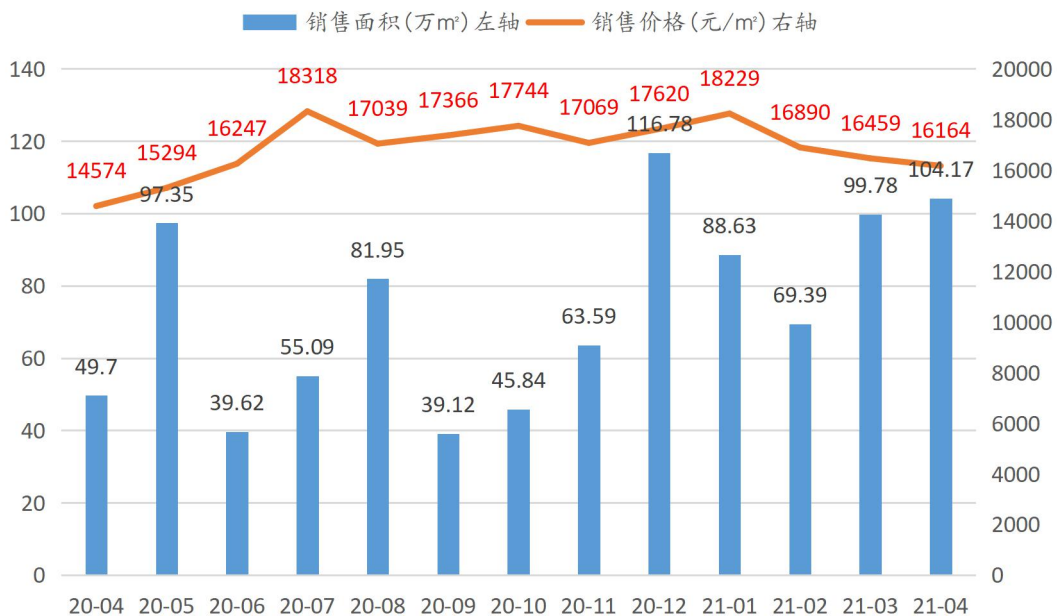
数据来源:中国指数研究院

三、商品房市场

1、4月份,全市新建商品房成交面积104.17万㎡,成交均价16164元/㎡。

4月份,全市新建商品房成交面积104.17万㎡,环比增加4.40%,同比增加109.60%;成交套数11764套,环比增加3.31%,同比增加203.43%;成交均价16164元/平方米,环比下跌1.79%,同比上涨10.91%。

图4 去年同期以来全市新建商品房成交面积与成交均价



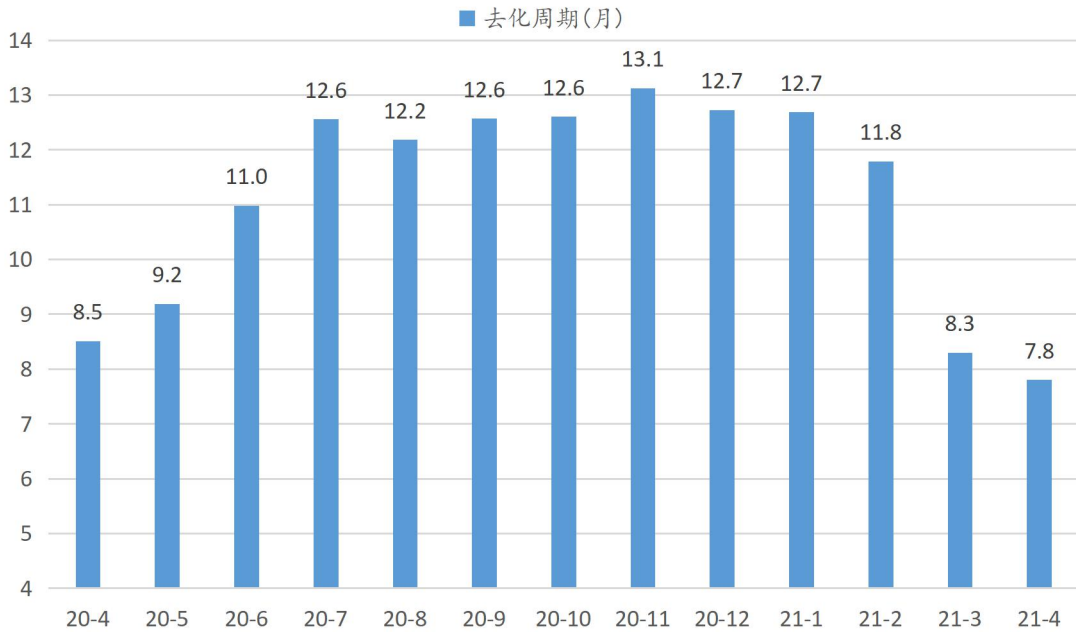
数据来源:中国指数研究院

四、住宅市场板块

(一) 新建商品住宅

1、4月新建商品住宅去化周期为7.8个月，比上月减少0.5个月。

图5 去年同期以来去化周期

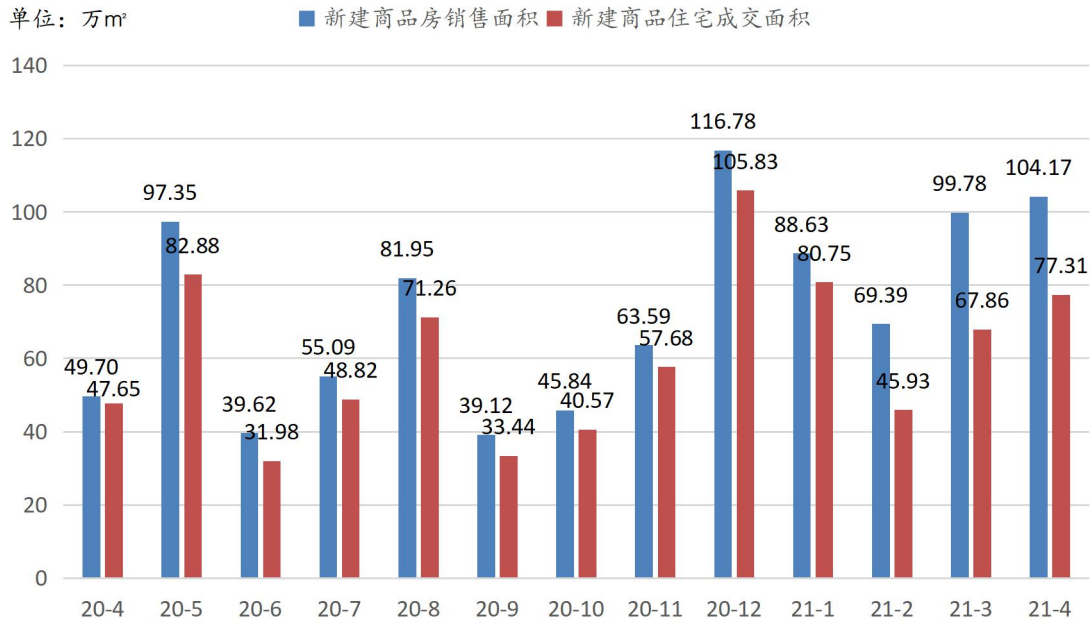


数据来源：中国指数研究院

2、4月份新建商品住宅成交面积77.31万平方米，环比增加13.93%，同比增加62.25%。

4月份新建商品住宅成交面积77.31万平方米，环比增加13.93%，同比增加62.25%；新建商品住宅成交套数6205套，环比增加17.94%，同比增加69.35%。同期新建商品房成交面积104.17万平方米，环比增加4.40%，同比增加109.60%；新建商品房成交套数11764套，环比增加3.31%，同比增加203.43%。

图6 去年同期以来全市新建商品房和商品住宅成交面积

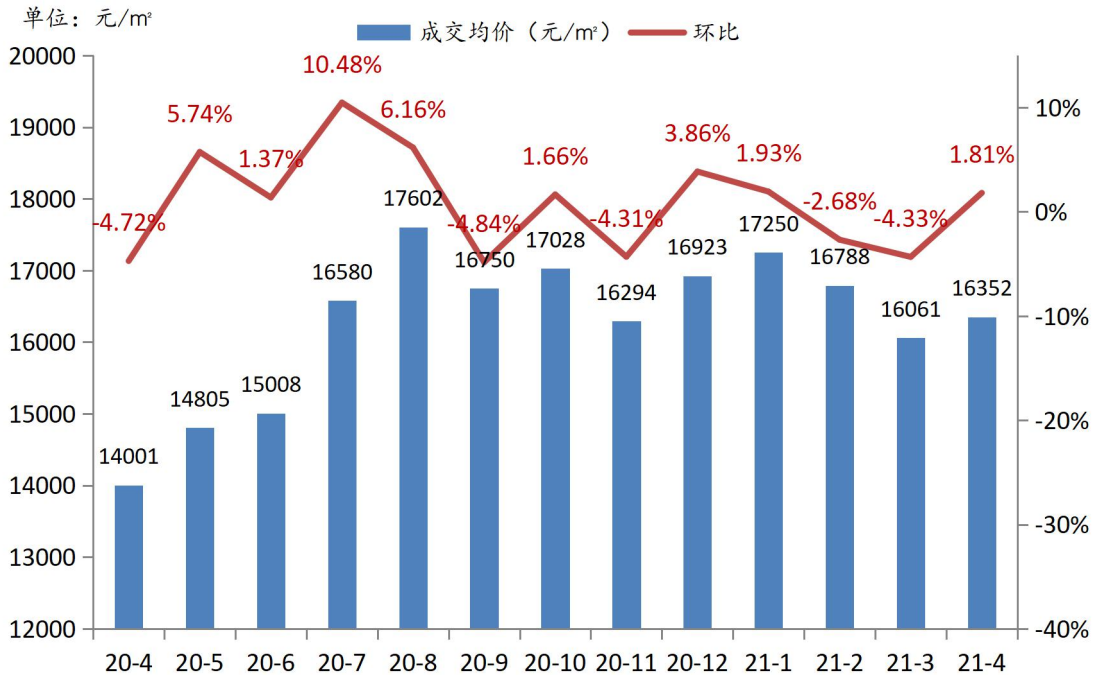


数据来源：中国指数研究院

3、4月份全市新建商品住宅加权均价16352元/平方米，环比上涨1.81%，同比上涨16.79%。

4月份全市新建商品住宅加权均价16352元/平方米，环比上月16061元/平方米，上涨1.81%，同比去年同期14001元/平方米，上涨16.79%。

图7 去年同期以来新建商品住宅成交均价

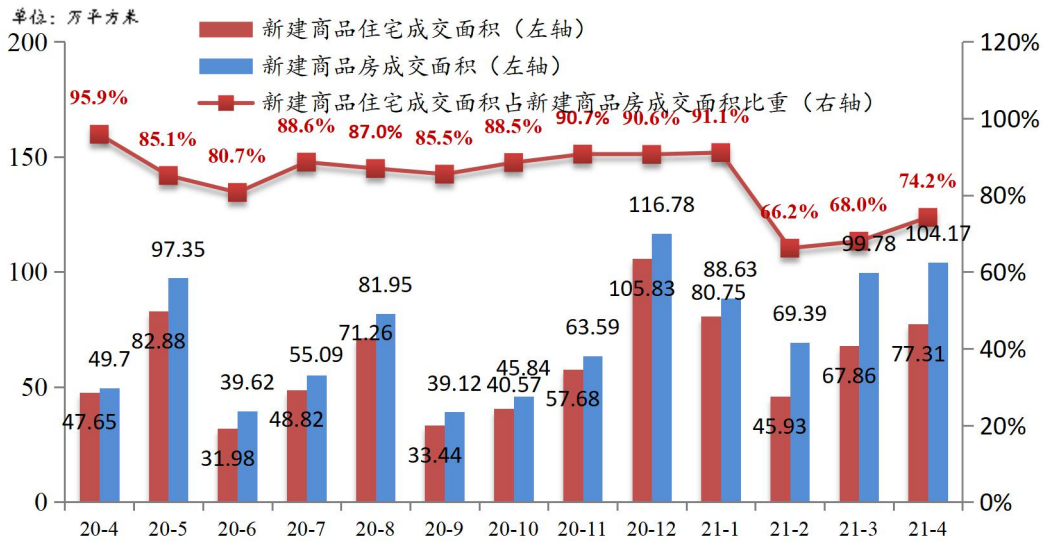


数据来源：中国指数研究院

4、4月份，全市商品住宅成交面积占比上涨至74.22%。

4月份，全市新建商品住宅成交面积77.31万平方米，新建商品房成交面积104.17万平方米，新建商品住宅成交面积占比小幅上涨至74.22%。

图8 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

(二) 二手住宅市场

1、4月份，西安城六区存量住宅市场监测均价11956元/m²，成交9188套。

2021年4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11956元/平方米，环比上涨0.90%，同比上涨5.67%。存量住宅成交套数为9188套，环比下跌7.00%，同比上涨63.66%。

图9 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

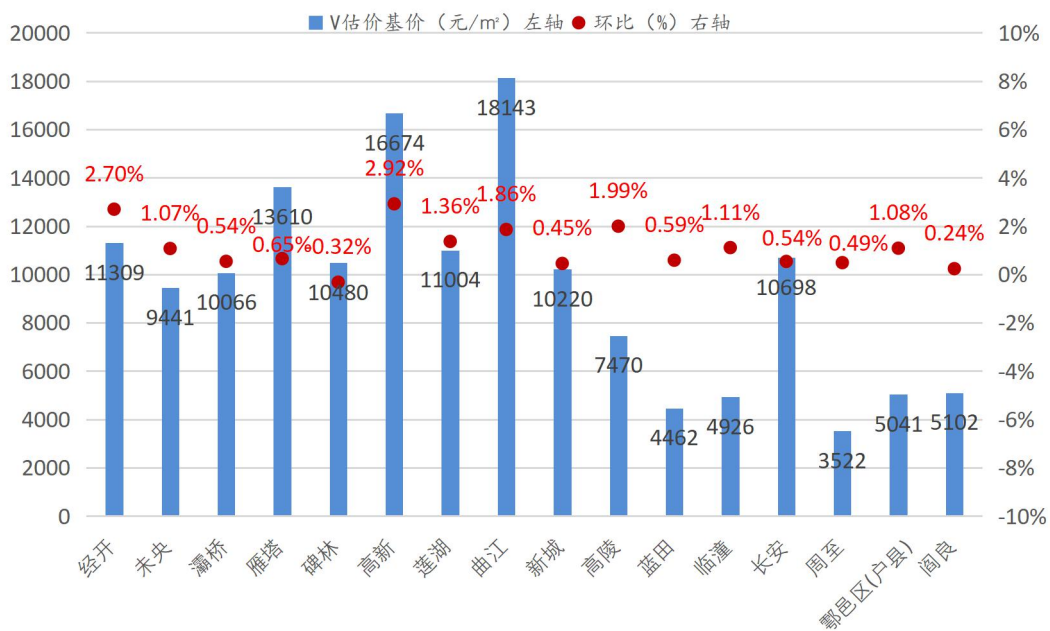
2、4月天正V估价智能评估系统监测西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为11956元/m²，环比上涨0.90%。

4月份，西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为11956元/平方米，环比上涨0.90%。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18143元/平方米，环比上涨1.86%；其次是：高新区，监测均价为16674元/平方米，环比上涨2.92%；雁塔区监测均价为13610元/平方米，环比上涨0.65%；经开区监测均价为11309元/平方米，环比上涨2.70%；莲湖区监测均价为11004元/平方米，环比上涨1.36%；碑林区监测均价为10480元/平方米，环比下跌0.32%；新城区监测均价为10220元/平方米，环比上涨0.45%；灞桥区监测均价为10066元/平方米，环比上涨0.54%；未央区监测均价为9441元/平方米，环比上涨1.07%。

3、4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7942元/平方米，环比上涨0.63%。

4月份，郊区县存量住宅（不含别墅）均价为7942元/平方米，环比上涨0.63%。其中郊区县均价最高的是长安区，监测均价为10698元/平方米，环比上涨0.54%；其次是：高陵区，监测均价为7470元/平方米，环比上涨1.99%；阎良区监测均价为5102元/平方米，环比上涨0.24%；鄠邑区(户县)区监测均价为5041元/平方米，环比上涨1.08%；临潼区监测均价为4926元/平方米，环比上涨1.11%；蓝田区监测均价为4462元/平方米，环比上涨0.59%；周至区监测均价为3522元/平方米，环比上涨0.49%。

图10 2021年4月西安市城六区、郊区县存量住宅天正V估价智能评估系统均价



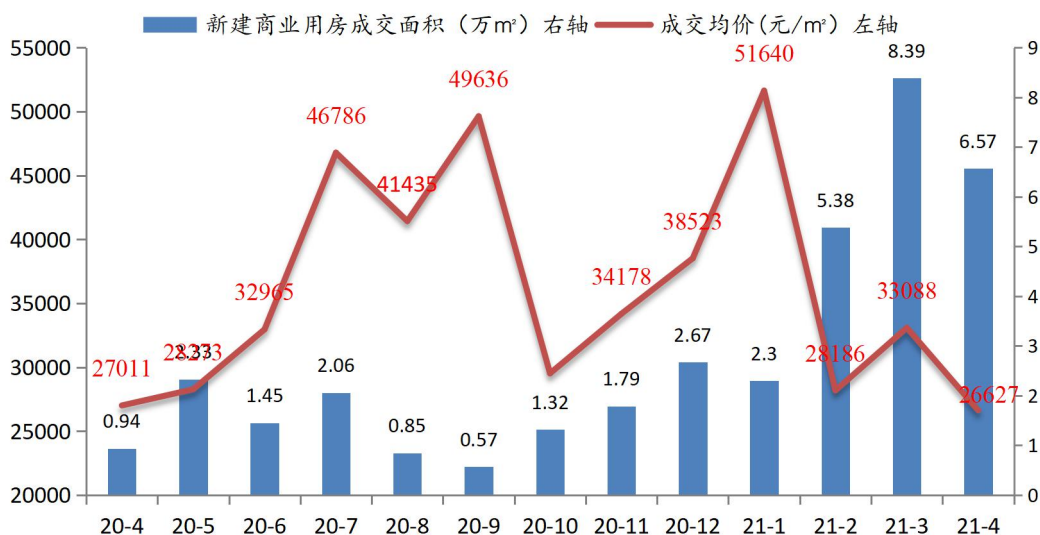
数据来源：天正顾问VISS评估系统

五、商业用房板块

1、4月份新建商业用房成交均价环比下跌19.53%，同比下跌1.42%。

4月份，全市新建商业用房成交均价为26627元/平方米，环比上月的33088元/平方米下跌19.53%，同比下跌1.42%。

图11 去年同期以来全市新建商业用房成交均价

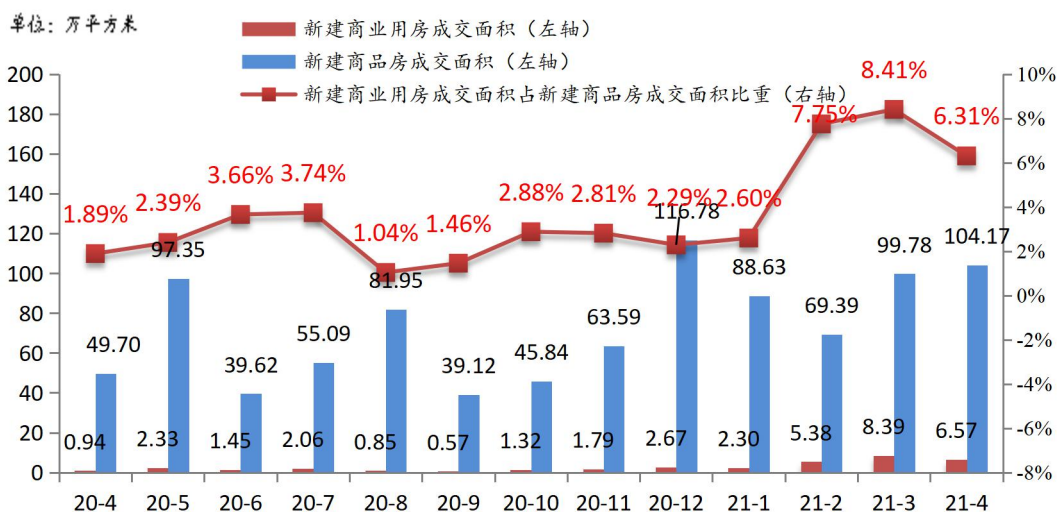


数据来源：中国指数研究院

2、4月份新建商业用房成交面积环比减少21.69%，同比增加598.94%。

4月份，全市新建商业用房成交面积和套数分别为6.57万平方米和596套，环比分别减少21.69%和减少19.24%，同比分别增加598.94%和增加1254.55%。同期全市新建商品房成交面积为104.17万平方米，新建商业用房成交面积占其比重为6.31%。

图12 去年同期以来全市新建商业用房成交面积及其占比



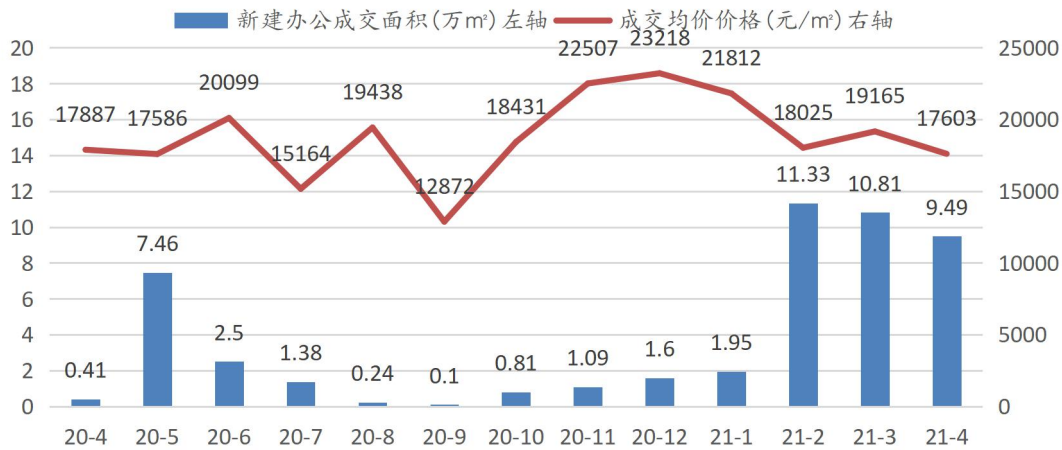
数据来源：中国指数研究院

六、办公写字楼板块

1、4月份新建办公用房成交均价环比下跌8.15%，同比下跌1.59%。

4月份，全市新建办公楼成交均价为17603元/平方米，环比上月的19165元/平方米下跌8.15%，同比下跌1.59%。

图13 去年同期以来全市新建办公成交均价

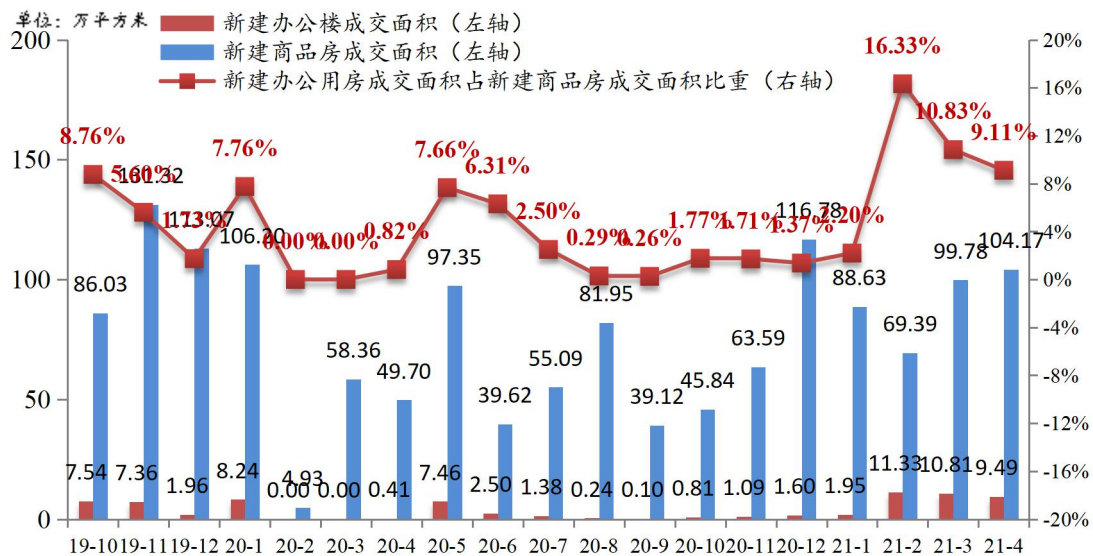


数据来源：中国指数研究院

2、4月份新建办公用房成交面积环比减少12.21%，同比增加2214.63%。

4月份，全市新建办公用房成交面积和套数分别为9.49万平方米和1530套，环比分别减少12.21%和减少3.47%，同比分别增加2214.63%和增加9462.50%。同期全市新建商品房成交面积为104.17万平方米，新建办公楼成交面积占其比重为9.11%。

图14 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

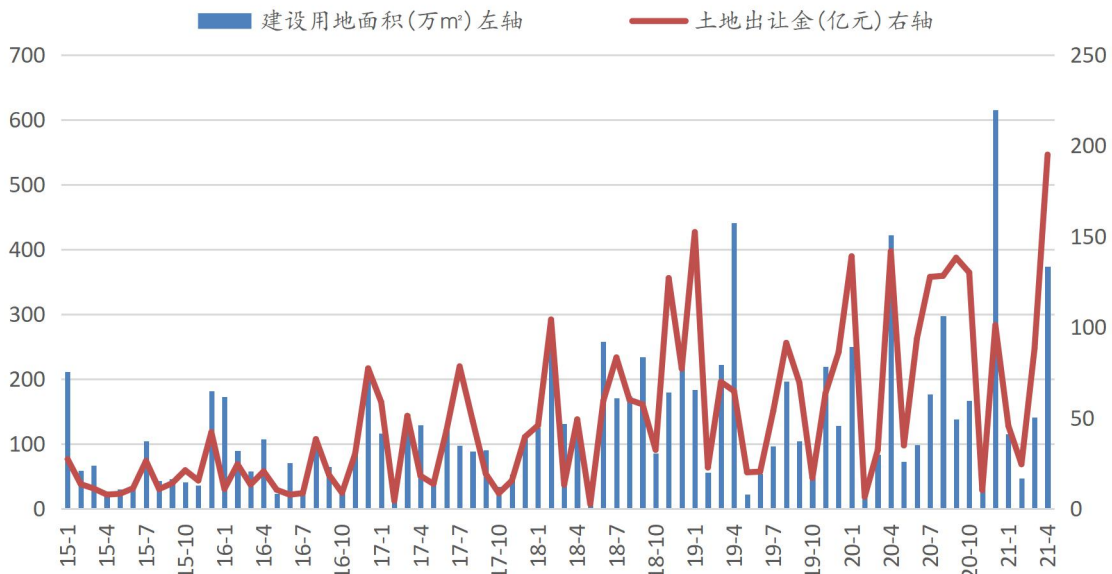
七、市场走势分析

近期房地产市场主要特征有以下几点：

1、土地成交量大幅增加，成交金额创历史新高。

4月份，西安市土地成交呈现“量增价跌”的态势，成交面积373.43万平方米，环比增加165.15%；土地成交金额194.98亿元，环比增长121.13%；成交均价2412元/平方米，环比下跌24.27%；土地成交金额创历史新高。其中：住宅用地成交面积153.92万平方米，成交金额173.64亿元，成交楼面均价6470元/平方米，平均溢价率38.59%。4月住宅用地成交量达近年来的较高值，仅次于处于成交最高峰的2020年4月，处于近9年来住宅用地成交量高点。从占比来看：本月住宅用地成交面积占去年全年住宅用地成交面积的16.37%，但前4个月住宅用地累计成交面积仅为去年全年住宅用地成交量的24.61%，虽然单月成交表现较好，但相比去年同期仍显不足。

图 15 2015年以来西安市土地成交面积和金额



数据来源：中国指数研究院

2、增量商品住宅成交量价齐涨，存量住宅量跌价涨。

新建商品住宅方面：4月份，西安市新建商品住宅成交面积环比量价齐涨，成交面积环比增加13.93%，同比增加62.25%；成交均价环比上涨1.81%，同比上涨16.79%。自今年1月以来，新建商品住宅环比连降2个月后，本月环比涨幅较上月有所收窄，但涨幅仍处较高水平，单月成交量处于近1年以来较高水平，接近近2年来月销量平均水平。新建商品住宅成交均价涨幅平稳。去化周期连降3个月，处于近1年以来最低值，市场供不应求矛盾依然

显著。

存量住宅方面：4月份，西安市存量住宅成交套数环比下跌7.00%，同比上涨63.66%；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11956元/平方米，环比上涨0.90%，同比上涨5.67%。自330新政以后，本月存量住宅成交量下滑，但因为西安新房供应量跟不上，整体来看，西安存量市场依旧火爆。本月存量住宅监测均价环比涨幅较上月略有收窄，成交价格表现平稳。

3、商办市场表现平稳。

4月，新建商业用房和新建办公用房成交面积分别为6.57万平方米和9.49万平方米，环比分别减少21.69%和减少12.21%。从绝对值来看，本月商办成交量在逐渐恢复至疫情之前。

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7763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。

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其他方式发送、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