天正顾问 TIAN ZHENG CONSULTING

CAA China Appraisal Association 中估联行成员机构

2021年8月西安房地产市场月报

—— 信为天　　正为本 ——

楼市总结

壹—宏观政策环境

- 限购升级，沣西两街道、沣东能源金贸区纳入限购区，禁马甲购地、限离婚买房、严查购地资金来源、购房资格升级。
- 全市商品房价格统一在西安市住建局门户网站公示。
- 丝路软件城、航天基地及西安未来5年交通规划出炉。

贰—土地市场

- 供应量小幅回升、成交量持续下降，楼面价受成交结构影响大幅下降。
- 供应11宗土地，涉宅用地仅有两宗，均为共有产权用地，无成交。

叁—商品房市场

- 供应量刷新年度单月新高，成交热度微降，成交价上扬。
- 主城区热度依旧，外围成交热度锐减；高新、港务区供应量激增，市场红海与危机并存。

肆—二手房市场

- 二手房成交量价持续下降，成交难度加剧。
- 浐灞、高新、曲江占据全市二手房成交量的40%。

楼市预判

壹—政策趋势

- 在一系列“打补丁”措施的调控下，下半年市场将持续回归理性，主城区和外围区域的分化将更加明显，外围区域可能首先出现市场见顶
- 开盘市场供求比上涨，解筹率下降明显；二手房成交量价齐跌，新政作用明显。

贰—土地市场

- 土地资源更加向资金雄厚的企业聚拢，而中小房企压力倍增，迫使转型。

叁—市场预判

- 8商品房在供应量大幅增加的作用下，市场呈现出惯性上扬，但主城区和外围区域分化现象已经呈现预计在四季度外围区域可能首先出现市场见顶。
- 严格的政策调控之下，市场回归理性已经成为共识，若销售回款恶化，信贷偏紧，企业须管制资金风险。

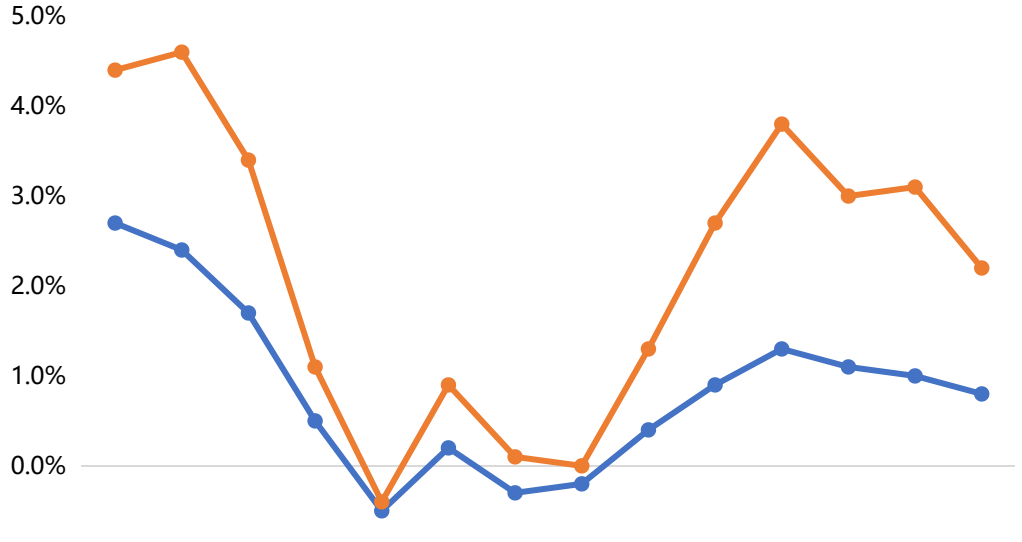
大业顾问 TAIDA ZHUYE CONSULTING
CAA China Appraisal Association 中估联行成员机构

宏观环境

宏观经济

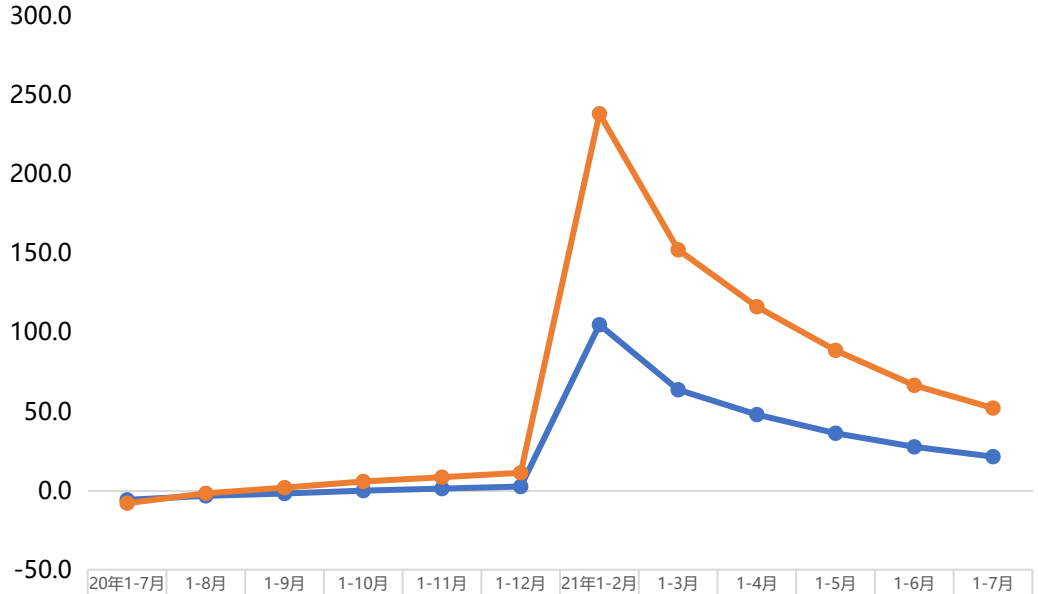
宏观经济主要指标8月同比增速有所回落，主要宏观指标累计增速保持在合理水平，全国商品房销售持续增长

全国与西安市居民消费价格指数（CPI）同比走势



	20-07	20-08	20-09	20-10	20-11	20-12	21-01	21-02	21-03	21-04	21-05	21-06	21-07	21-08
西安市CPI同比	1.7%	2.2%	1.7%	0.6%	0.1%	0.7%	0.4%	0.2%	0.9%	1.8%	2.5%	1.9%	2.1%	1.4%
全国CPI同比	2.7%	2.4%	1.7%	0.5%	-0.5%	0.2%	-0.3%	-0.2%	0.4%	0.9%	1.3%	1.1%	1.0%	0.8%

全国商品房销售面积及销售额增速



	20年1-7月	1-8月	1-9月	1-10月	1-11月	1-12月	21年1-2月	1-3月	1-4月	1-5月	1-6月	1-7月
商品房销售额	-2.1	1.6	3.7	5.8	7.2	8.7	133.4	88.5	68.2	52.4	38.9	30.7
商品房销售面积	-5.8	-3.3	-1.8	0.0	1.3	2.6	104.9	63.8	48.1	36.3	27.7	21.5

CPI总体平稳

- 从环比看，CPI上涨0.1%，涨幅比上月回落0.2个百分点。
- 从同比看，CPI上涨0.8%，涨幅比上月回落0.2个百分点。
- 在8月份0.8%的同比涨幅中，去年价格变动的翘尾影响约为0.2个百分点，比上月回落0.3个百分点；新涨价影响约为0.6个百分点，比上月扩大0.1个百分点。

商品房销售增长

- 1—7月份，商品房销售面积101648万平方米，同比增长21.5%；比2019年1—7月份增长14.5%，两年平均增长7.0%。其中，商品房销售额106430亿元，增长30.7%；比2019年1—7月份增长28.0%，两年平均增长13.1%。其中，住宅销售额增长33.1%，办公楼销售额增长9.1%，商业营业用房销售额增长5.0%。

数据来源：国家统计局

宏观经济

70城商品住宅价格指数显示，严格的商品房限价措施叠加二手房指导价政策，降预期、稳定房价效果现阶段初显

表2：2021年7月70个大中城市二手住宅销售价格指数

城市	环比	同比	定基	城市	环比	同比	定基
	上月=100	上年同月=100	2020年=100		上月=100	上年同月=100	2020年=100
北京	100.7	110.7	111.2	唐山	99.5	102.2	102.9
天津	100.2	100.1	100.1	秦皇岛	99.5	99.9	100.3
石家庄	99.8	98.5	98.5	包头	99.8	102.3	102.7
太原	100.4	98.6	97.9	丹东	100.1	104.4	104.1
呼和浩特	99.5	99.1	99.1	锦州	99.9	99.3	98.9
沈阳	100.3	105.2	106.0	吉林	100.2	99.4	99.4
大连	100.4	106.0	106.7	牡丹江	99.4	94.6	93.3
长春	100.2	98.1	98.6	无锡	100.5	106.7	107.8
哈尔滨	100.2	99.0	99.1	徐州	99.8	109.4	109.6
上海	100.7	110.3	110.3	扬州	100.3	108.0	107.4
南京	100.4	106.5	106.6	温州	100.3	106.5	107.1
杭州	100.5	107.8	109.0	金华	[illegible]	[illegible]	[illegible]
宁波	100.3	108.1	108.7	蚌埠	[illegible]	[illegible]	[illegible]
合肥	100.1	106.1	106.0	安庆	[illegible]	[illegible]	[illegible]
福州	100.2	105.7	105.9	泉州	100.3	108.4	108.1
厦门	100.3	104.2	105.1	九江	[illegible]	[illegible]	[illegible]
南昌	100.0	100.6	100.5	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
济南	100.4	100.2	100.7	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
青岛	100.3	101.3	101.2	济宁	99.8	105.9	105.7
郑州	100.3	101.8	101.5	洛阳	100.4	103.7	104.2
武汉	100.4	104.1	103.8	平顶山	99.9	102.7	102.6
长沙	101.2	105.7	105.8	宜昌	99.8	98.9	99.1
广州	100.6	112.2	112.1	襄阳	99.9	100.5	100.1
深圳	99.6	107.0	108.3	岳阳	99.4	98.1	98.5
南宁	99.9	101.5	101.8	常德	99.5	99.4	98.9
海口	101.3	108.1	107.2	韶关	99.9	101.4	101.3
重庆	100.2	105.6	105.2	湛江	100.0	102.2	101.4
成都	100.0	106.0	107.0	惠州	99.8	104.8	104.4
贵阳	99.9	99.3	98.8	桂林	100.3	101.8	102.0
昆明	99.6	102.6	103.0	北海	100.1	98.7	98.2
西安	100.6	107.9	107.8	三亚	100.4	105.4	105.2
兰州	100.2	104.6	104.8	泸州	100.2	100.6	100.3
西宁	100.4	106.2	107.2	南充	99.3	95.0	95.2
银川	100.2	107.4	108.4	遵义	99.9	100.4	100.2
乌鲁木齐	99.8	102.8	103.5	大理	99.5	101.5	101.4

表1：2021年7月70个大中城市新建商品住宅销售价格指数

城市	环比	同比	定基	城市	环比	同比	定基
	上月=100	上年同月=100	2020年=100		上月=100	上年同月=100	2020年=100
北京	100.8	105.4	105.4	唐山	99.6	103.1	104.5
天津	100.6	104.3	104.8	秦皇岛	99.8	100.3	100.9
石家庄	100.2	102.8	102.9	包头	100.2	103.0	103.0
太原	100.0	98.0	98.9	丹东	100.4	105.1	105.0
呼和浩特	99.9	102.3	102.6	锦州	100.3	104.8	105.6
沈阳	100.5	104.2	105.3	吉林	100.5	103.5	103.8
大连	100.6	106.1	106.8	牡丹江	99.9	99.9	99.3
长春	100.1	100.9	101.5	无锡	100.9	105.4	106.5
哈尔滨	100.0	99.9	100.3	徐州	100.3	107.9	109.0
上海	100.4	104.5	104.8	扬州	100.6	109.0	109.3
南京	100.4	104.6	105.9	温州	100.5	104.4	105.0
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	金华	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	蚌埠	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	安庆	[illegible]	[illegible]	[illegible]
福州	100.3	105.7	106.1	泉州	100.6	107.2	107.6
厦门	100.4	105.5	105.8	九江	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	100.3	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
青岛	101.0	105.4	105.7	济宁	100.7	110.2	110.2
郑州	100.4	103.7	103.7	洛阳	100.6	103.6	103.9
武汉	100.6	106.5	107.0	平顶山	99.9	102.7	103.0
长沙	100.8	107.1	107.8	宜昌	100.6	104.8	105.2
广州	100.2	110.9	110.5	襄阳	100.5	105.0	104.8
深圳	100.5	103.3	104.0	岳阳	99.3	99.1	99.6
南宁	100.3	104.9	105.5	常德	99.9	97.9	98.4
海口	101.0	106.5	106.2	韶关	99.5	103.0	102.8
重庆	100.7	108.3	109.1	湛江	100.4	104.7	104.2
成都	100.4	104.8	105.8	惠州	100.0	105.1	105.7
贵阳	100.5	104.9	104.5	桂林	99.7	101.6	102.1
昆明	99.5	103.8	104.2	北海	100.3	97.7	97.9
西安	100.7	108.1	108.3	三亚	100.5	106.6	106.1
兰州	100.4	106.7	106.7	泸州	99.8	99.7	99.8
西宁	100.7	108.6	108.8	南充	99.7	99.0	99.6
银川	101.0	110.0	111.6	遵义	99.4	102.1	101.9
乌鲁木齐	100.4	103.5	104.5	大理	99.5	98.8	98.5

表4：2021年7月70个大中城市二手住宅销售价格分类指数（一）

城市	90m²及以下			90-144m²			144m²以上		
	环比	同比	定基	环比	同比	定基	环比	同比	定基
	上月=100	上年同月=100	2020年=100	上月=100	上年同月=100	2020年=100	上月=100	上年同月=100	2020年=100
北京	100.7	110.7	111.4	100.7	110.5	111.0	100.5	110.8	111.3
天津	100.1	100.8	100.9	100.2	99.2	99.4	100.0	100.1	99.1
石家庄	99.8	99.2	99.0	99.9	98.1	98.0	99.7	98.1	98.3
太原	100.2	99.8	98.6	100.4	98.0	97.8	100.8	96.6	96.5
呼和浩特	99.5	99.0	98.8	99.5	99.6	99.7	99.1	98.4	98.5
沈阳	100.0	105.1	106.0	100.9	105.3	105.9	100.5	105.2	106.0
大连	100.1	106.4	107.0	100.6	105.7	106.4	100.7	104.8	106.2
长春	100.0	98.9	98.9	100.5	97.1	98.1	100.4	97.5	98.7
哈尔滨	100.1	99.2	99.3	100.4	99.5	99.3	100.1	97.1	98.0
上海	100.6	111.0	110.7	100.6	109.7	110.0	101.1	109.5	109.9
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	100.4	106.5	106.5	101.3	108.0	108.6
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	100.6	107.6	108.7	100.4	107.7	109.2
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	100.5	107.9	108.7	100.3	108.4	109.1
合肥	100.1	105.9	106.0	100.0	106.4	106.1	100.2	106.0	105.9
福州	100.2	106.4	105.8	100.3	105.2	105.3	100.4	105.1	105.2
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	104.4	105.5	100.2	103.7	104.5
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	100.5	101.0	99.8	100.4	100.4
济南	100.3	100.0	100.6	100.4	100.6	100.9	100.5	99.6	100.5
青岛	100.2	101.3	101.4	100.3	100.8	100.9	100.5	102.3	101.7
郑州	100.1	101.8	101.4	100.7	101.6	101.5	100.0	102.5	101.7
武汉	100.0	102.8	102.9	100.5	105.1	104.3	101.0	104.7	104.8
长沙	100.9	105.6	105.6	100.8	106.1	106.0	102.1	105.2	105.8
广州	100.4	111.0	111.3	100.9	113.1	112.7	100.6	112.9	112.5
深圳	99.3	107.4	108.7	99.9	106.8	108.1	99.9	105.7	107.3
南宁	100.1	102.0	102.5	99.6	101.1	101.3	100.4	101.7	101.5
海口	101.2	106.9	106.4	101.2	108.4	107.7	101.5	108.8	107.2
重庆	100.1	106.0	105.5	100.3	105.6	105.2	100.1	104.0	104.5
成都	100.1	105.4	106.3	99.8	107.0	107.9	100.1	105.7	107.3
贵阳	99.7	99.7	98.8	99.9	99.0	98.5	100.6	99.4	99.8
昆明	99.8	102.7	102.8	99.7	102.3	102.9	99.2	103.1	103.5
西安	101.0	108.3	108.3	100.1	107.8	107.5	101.4	107.8	107.7
兰州	100.3	105.5	105.9	100.1	104.4	104.2	100.2	102.0	102.5
西宁	100.2	108.2	109.0	100.6	104.7	105.9	100.0	106.5	107.2
银川	100.3	106.4	108.0	100.0	107.5	108.3	101.0	109.0	109.6
乌鲁木齐	99.6	103.9	104.4	100.0	101.8	102.7	99.4	102.8	103.3

各线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比涨幅回落或转降

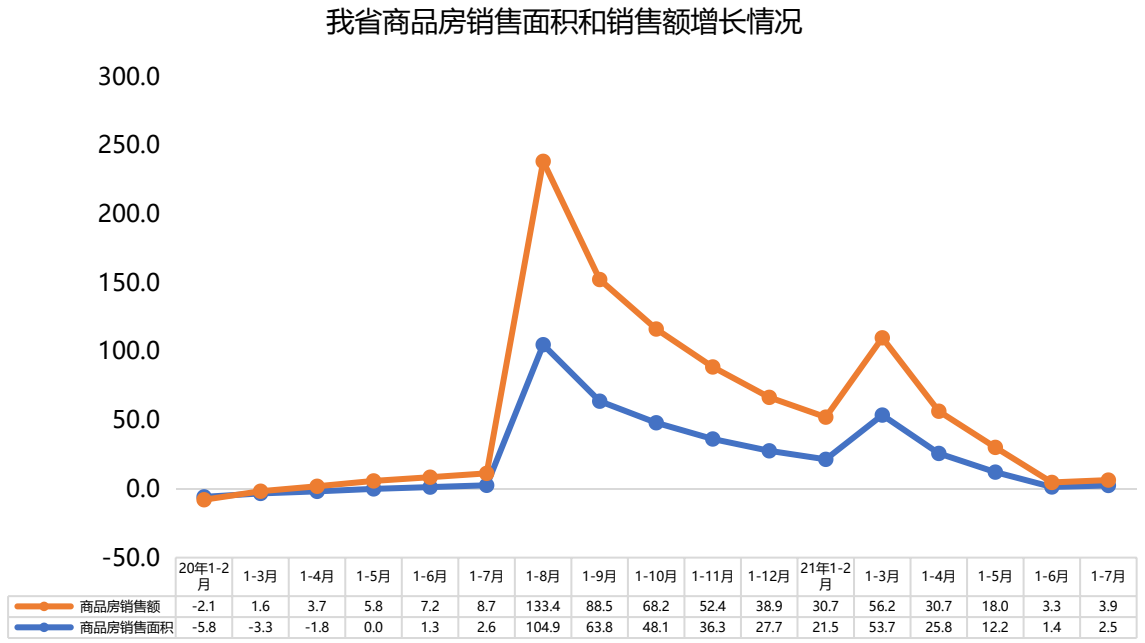
各线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅回落或与上月相同

数据来源：国家统计局

宏观经济

销售回落，分化加剧，调控初显成效，西安西安市商品房销售占比持续下降

1-7月，全省商品房销售面积2109.42万平方米，同比增长2.5%，比1-6月加快1.1个百分点，两年平均下降2.1%，降幅比1-6月两年平均增速收窄1.3个百分点；西安市占全省销售面积47.3%，**比去年同期下降10.7个百分点，比1-6月下降1.9个百分点**，今年以来西安市商品房销售占比持续下降。



2021年1-7月全省各市区商品房销售情况

地区	销售面积			比1-6月增速升降百分点	占全省商品房销售面积比重%
	总量（㎡）	增速%	两年平均增速%		
全省	2109.42	2.5	-2.1	1.1	——
西安	997.19	-16.4	-12.9	1.1	47.3
铜川	45.94	57.7	20.9	14.0	2.2
宝鸡	155.24	3.4	9.5	29.5	7.4
咸阳	148.44	66.5	16.0	-23.6	7.0
渭南	216.42	27.2	20.1	-12.0	10.3
延安	48.11	-33.4	-19.0	-27.2	2.3
汉中	140.60	15.7	6.3	-7.5	6.7
榆林	180.31	82.2	50.7	-2.2	8.5
安康	107.46	23.7	1.6	0.7	5.1
商洛	36.01	70.7	-1.7	7.3	1.7
杨凌示范区	33.71	28.6	-14.8	-6.4	1.6

天正解读

- **全省商品房销售分化明显，供应不足和市场饱和共同存在；**
- 影响全省商品房销售面积回落的主要地市有西安、宝鸡和延安等城市，影响因素存在较大差异；
- **西安市销售下降主要原因是商品房供应量紧缺；**
- 宝鸡、延安等地市的主要原因是前期销售过快，受当地人口和收入等因素影响住房销售，市场相对饱和。

数据来源：陕西省统计局

宏观政策

8月份是有史以来单月调控最多的一个月

1、多个城市对现有住房政策进行补充完善，充分落实“房住不炒”精神。

2、房地产市场价格管控进一步完善

- 惠州：对高价楼盘价格进行评估，半年内成交平均折扣率低于95折的，对未推售房源备案价格进行调降，以防价格虚高扰乱市场预期。
- 大连、惠州提出加强严格实行新建商品住房预售价格备案制度，控制价格涨幅。
- 东莞、衢州、金华、广州等城市纷纷推出二手住房成交参考价格发布机制，进一步规范二手住房市场秩序。

3、房地产金融监管持续强化，多地信贷环境收紧。

天正解读

- **中央及地方不断发挥各自主观能动性，调控政策趋于细化，调控方式不断完善；**
- 重点城市进一步补全调控政策漏洞，二线和热点城市热点区域不断结合本地市场特征，制定符合本地特色的市场调控政策，通过限价、限售、限购、二手房成交参考价格、加强房地产市场资金流入、价格公示统一管理等多种方式确保本地房地产市场长效稳定发展。

序号	发布时间	区域	政策名称
1	8月2日	广东东莞	关于进一步最好房地产市场调控工作的通知
2	8月2日	广东广州	黄埔区住房和城乡建设局 广州开发区建设和交通局关于取消人才住房政策的通知
3	8月2日	浙江金华	关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知
4	8月5日	北京	关于进一步完善商品房住宅限购政策的公告
5	8月5日	四川成都	关于加强赠与管理和优化购房资格复核顺位相关事宜的通知
6	8月5日	浙江杭州	关于进一步加强房地产市场调控的通知
7	8月7日	浙江衢州	关于进一步促进市区房地产市场平稳健康发展的通知
8	8月9日	福建惠州	关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知
9	8月10日	国家住建部	关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知（征求意见稿）
10	8月10日	贵州省	关于启动住房公积金流动性风险三级响应的通知
11	8月10日	内蒙古	公积金贷款政策调整通知
12	8月10日	浙江杭州	关于规范房地产中介机构及从业人员信息发布的通知
13	8月10日	浙江义务	进一步促进房地产市场平稳发展
14	8月12日	湖北武汉	关于规范全装修商品住宅建设和销售管理工作的实施意见（征求稿）
15	8月12日	广东珠海	珠海市住房发展“十四五”规划和二〇三五年远景目标纲要（征求意见稿）
16	8月12日	四川成都	关于成都住房公积金管理中心缴存职工在德眉购房办理公积金贷款相关事宜的通知
17	8月16日	北京	关于进一步规范新建商品住房销售行为的通知
18	8月16日	辽宁大连	关于进一步加强房地产市场调控和监控工作的通知
19	8月17日	河北省	关于进一步加强房地产开发项目全流程监控的若干通知
20	8月17日	广东广州南沙	关于进一步便利人才及港澳居民购买商品房的通知
21	8月18日	安徽省	安徽省持续政治规范房地产市场秩序三年行动方案
22	8月18日	北京	关于加强公共租赁住房资格复核及分配管理的通知
23	8月18日	广东广州	广州市住房发展“十四五”规划
24	8月19日	浙江金华	关于金华市区实施新建商品住宅公正摇号公开销售的通知
25	8月23日	河南省	进一步加强对逾期住房公积金个人住房贷款管理
26	8月23日	广东东莞	东莞市三限房（共有产权住房）建设和分配试点方案
27	8月23日	浙江温州	关于进一步加强商品住宅销售管理的通知
28	8月23日	宁夏银川	关于促进我市房地产市场平稳健康发展的通知
29	8月25日	海南海口	关于进一步加强新建商品住宅销售价格备案管理的通知
30	8月26日	安徽阜阳	将持续整治规范房地产市场秩序
31	8月27日	安徽合肥	关于建立热点学区二手住房交易指导价发布机制的通知
34	8月28日	陕西西安	关于商品住房价格公示有关事项的通知
32	8月30日	国家住建部	关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知

宏观政策

住房和城乡建设部发布关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知

中华人民共和国住房和城乡建设部
Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China (MOHURD)
www.mohurd.gov.cn

2021年9月14日 星期二 检 索 工作邮箱：用户名 密码 登录 设为首页 新站入口

您现在的位置：首页>征求意见

索 引 号：000013338/2021-00358　　主题信息：建设科技
发文单位：住房和城乡建设部　　生成日期：2021年08月10日
文件名称：住房和城乡建设部就《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知（征求意见稿）》公开征求意见的通知　　有 效 期：2021年08月20日废止
文　　号：　　主 题 词：
废改立情况：

住房和城乡建设部就《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知（征求意见稿）》公开征求意见的通知

为深入贯彻党的十九届五中全会精神和“十四五”规划纲要部署要求，指导各地积极稳妥实施城市更新行动，防止沿用过度房地产化的开发建设方式，大拆大建，急功近利等问题，我部研究起草了《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》，现向社会公开征求意见。公众可在2021年8月20日前，通过以下途径和方式提出意见：

一、通过电子邮件将意见发送至：zjbcssjc@mohurd.gov.cn，邮件主题请注明“关于在实施城市更新行动中防止大拆大建公开征求意见”。

二、通过信函方式将意见寄至：北京市海淀区三里河路9号住房和城乡建设部建筑节能与科技司（邮编100835），并请在信封上注明“关于在实施城市更新行动中防止大拆大建公开征求意见”字样。

三、将有关意见传真至：010-58934466。

附件：关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知（征求意见稿）

住房和城乡建设部
2021年8月10日

关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知

序号	重点内容	细节表述
1	坚持划定底线，防止城市更新变形走样	严格控制大规模拆除
		严格控制大规模增建
		严格控制大规模搬迁
		确保住房租赁市场供需平稳
2	坚持应留尽留，全力保留城市记忆	保留利用既有建筑
		保持老城格局尺度
		延续城市特色风貌
3	坚持量力而行，稳妥推进改造提升	加强统筹谋划
		探索可持续更新模式
		加快补足功能短板
		提高城市安全韧性

天正解读

由大规模增量建设转向存量提质改造和增量结构调整并重

- **出台背景：**我国已进入城镇化中后期，城市更新已成为下阶段推动城市结构优化、功能完善以及品质提升，转变城市开发 建设方式的重要抓手。
- **意义：**划出城市更新重要地县，确定未来城市更新主基调。
- **影响：**有效避免粗放开发建设老路，对保留特定时代建筑、保留老城格局、延续城市特色风貌起到重要作用，是城市建设管理水平提升的重要体现。

楼市政策

商品住房价格统一公示，主要目的是为了合理定价，稳定市场

经历试行、市级把关到下放至各区住建局再回收至住建局，反映了政府稳房价预期的决心和意志，严控价格涨幅收回原因：原有区级单位价格审批中因高价地集中审批，片区内无对应样本参考，收回至市级审批，可做到全市区域范围内样本参考、平抑房价的过快上涨。

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 政务 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 / 公示公告 / 其他公示公告 / 正文

关于商品住房价格公示有关事项的公告

索引号	11610100013353 18XX/2021-000473	发布日期	2021-08-29 18:47	来　源	住房和城乡建设局
内容概述	经市政府同意，自8月28日0:00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。				

【字体：大 中 小】 打印 保存

经市政府同意，自8月28日0:00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。

西安市住房和城乡建设局

2021年8月29日

物价局-发改委阶段 → **市住建局-市级单位** → **区住建局-区级单位** → **市住建局-市级单位**

2018年5月28日 物价局-发改委

- 企业登录物价局官网，进入商品住房价格申报系统完成注册。
- 持项目价格申报信息受理后，企业可通过网站查询项目价格申报公示进度。
- 2019年4月2日物价局并入发改委。

2020年10月26日 市住建局

- 原发改委住房价格申报信息关系系统企业申报通道即日关闭，商品住房价格申报受理向市住建局市场处具体咨询办理。

2021年5月1日 各住建局

- 5月1日起，城六区及各开发区所有公示项目由辖区政府、开发区管委会指定的住建（或行政审批）部门负责。

2021年8月28日 市住建局

- 自8月28日0:00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。

天正解读

自去年年底，政府层面致力于做到房价零增长，从实际情况来看，价格备案端趋于严格。虽然现阶段房屋价格没能做到零增长，但价格的涨幅已经有所回落，与此同时，价格备案端也面临矛盾：

- 备案价格如果严格控制，一直处于较低范围，单盘价格或有特色附加值项目价格会低于周边二手房市场价格，造成单个项目登记意向过热，引发市场追捧，同时面临各种质疑；
- 备案价格如果给予空间过大，过高的价格不仅损害地产市场良性有序发展，同时也会影响民生经济各个方面。

在两相矛盾之下，决策者从需求端层面采取两方面措施：

- 二手房指导价的出台，有效减少了一二手房价倒挂，避免因为备案价控制而一蹴而就的购买者；
- 同一区域多个项目同时登记，通过分流购房家庭，为热点楼盘降温。

因此，**将价格公示统一到市级层面，是稳定市场、合理定价的重要措施之一，是“房住不炒”决策的“补丁”措施。**预计之后陆续会有更多规范市场的相关政策，持续调整市场回归理性。

天正顾问 TIAN ZHENG CONSULTING
天正解读

楼市政策

调控全面升级，从多个方面入手，落实地产市场“三稳”目标

830新政内容		
政策要点		新政与原政策对比
限购区域扩大	限购范围扩大，沣西高桥街道、马王街道/沣东能源金茂区纳入限购区域	1、原沣西全境不限购，**现沣西部分纳入限购**，如万科沣华锦明、香榭汇沣、沣水云岭项目纳入限购范围 2、**能源经贸区此次全部纳入限购范围**，中梁鎏金云玺、阳光城蔷薇溪谷、绿城西安和庐等项目均限购
强化限购政策	1、家庭落户满3年方可在限购区购买二套住房； 2、E类人才认定需满足在西安连续缴纳12个月社保或个税方可在限购区购买一套住宅； 3、夫妻离异，离异前家庭在限购区域拥有2套及以上商品住房，离异后一年内一方均不得在限购区域购买商品住房。	1、对二套住房购买条件的限制加强 2、人才认定购房方式更加严格，原只需连续缴纳3个月社保 3、**首次提出限制夫妻离异购房**，原不限离婚购房时间
严格控制住宅土地出让	1、控制开发商资质，严禁同一家企业控股公司参与同一地块竞拍； 2、严查房企购地资金来源； 3、严控土地溢价，不以竞新配建方式提高实际地价。	1、“穿马甲”参与土地摇号成为过去式，原来一家房企可注册多家公司参与土地摇号 2、**首次提出查开发商购地资金来源** 3、再次提出限开发商资质
防范地产金融风险	1、严格审核购房人首付资金来源； 2、引导商业银行贷款发放；	首次以官方文件**明确引导商业银行的个人住房贷款发放**
完善保障房体系建设	加快发展保障性租赁住房，完善以公共租赁住房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。	——

西安市2021年8月30日出台了《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》，此次新政主要内容是限购区域扩大、限购条件升级、土拍规则加码、利好刚需客户、遏制改善及离婚炒房客户、严格控制住宅土地出让等方面。

天正解读

◆ **客户端：限购区域扩容**，沣西新城部分及沣东新城全域市场受到一定影响，直接筛选掉无购房资格客群，该部分客群购房需求或将转向其余不限购区域；同时，新落户由以前的满1年调整为满3年，**精准打击投资性炒房客户**；明确制止此前一直备受诟病的“假离婚”购房，杜绝市场乱象，进一步保障刚需客户，**维稳楼市。**

◆ **土地端：**1、规范土拍市场竞拍规则，**严查购地资金**，严禁房企采用马甲摇号来增加拿地可能性；2、**严控住宅溢价率**，取消竞配建，降低土拍市场热度，以更加公平、公正的方式进行土拍；3、**开发商购地资金审核**能够有效减少不良资本进入房地产业，**保障市场稳定**，与此同时，中小企业生存压力再度加大。

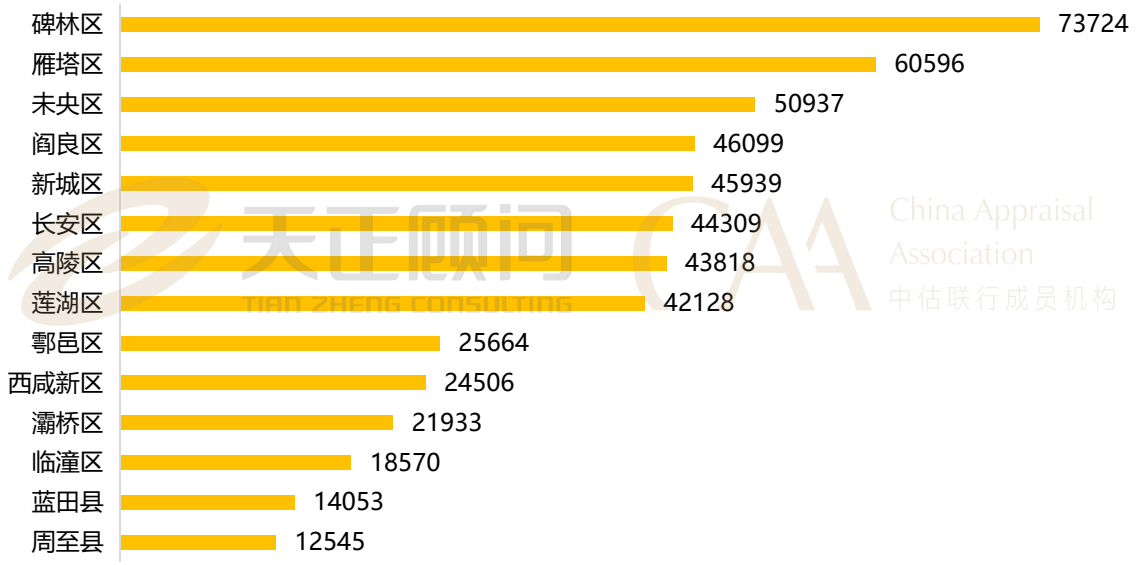
◆ **监管端：**1、资金监管：严格**审核购房人首付资金来源**，防范消费贷、信用贷等违规资金流入房地产市场；2、租赁住房：完善公共租赁住房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系

区域经济

西安市各区县GDP数据出炉，雁塔区位居首位，稳居西部地区行政区第一；碑林区上半年人均GDP位居全市第一

西安市各区县中雁塔区经济稳居首位，2021年上半年经济总量高达1309.12亿元，增速为8.2%，高于全市平均增速水平。雁塔区因有着“一区多制”的特殊区情，即辖区涵盖高新、浐灞、曲江和航天四个国际级开发区，成为其经济持续增长的动力；未央区位列第二，政府注入较大招商引资能量，做强先进制造业，推动快速发展；位列三位的长安区依托产业结构调整、大学城和旅游资源等发展迅速。

西安市各区县2021年上半年人均GDP（单位：元）



2021上半年西安各区县GDP排名

序号	区县	2021年（亿元）	2020年（亿元）	实际增速
1	雁塔区	1309.12	1140.65	8.2%
2	未央区	653.93	589.26	7.4%
3	长安区	564.37	538.08	6.6%
4	碑林区	557.94	501.74	7.7%
5	莲湖区	429.33	388.71	7.0%
6	新城区	298.17	273.17	9.4%
7	灞桥区	280.72	246.90	9.9%
8	高陵区	182.72	173.72	2.1%
9	阎良区	129.77	116.51	9.5%
10	临潼区	125.53	115.85	6.3%
11	鄠邑区	117.9	98.51	6.6%
12	蓝田县	69.14	66.05	4.9%
13	周至县	63.24	57.98	8.0%

天正解读

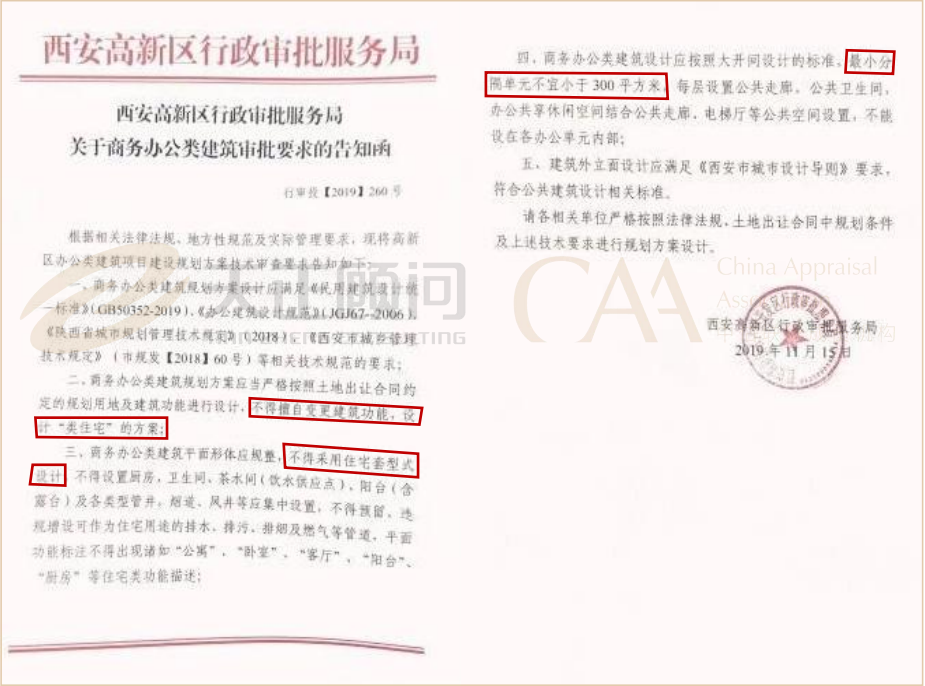
◆全市14个区县，有8个地区上半年GDP名义增速达到两位数，其中鄠邑区和西咸新区增速接近20%（鄠邑区增速19.68%最高）位居前两位。长安区、高陵区、蓝田县等6个区县增速不到10%，增长相对缓慢。人均GDP方面，碑林区、雁塔区等8个区人均在4万元以上，其余6个区县人均不足3万元，临潼区、蓝田县、周至县人均更是不足2万元，人均GDP前后差距依然较大。

数据来源：国家统计局

市场动态

商办类项目住宅化设计，或将全市叫停

高新区关于商办设计规定：
1、商务办公类建筑规划方案应当严格按照土地出让合同约定的规划用地及建筑功能进行设计，不得擅自变更建筑功能，设计“类住宅”方案。
2、不得采用住宅套型设计，不得设置厨房、卫生间、茶水间（饮用水供应点）、阳台（含露台），不得预留、违规增设可作为住宅用途的排水、排污、排烟及燃气等管道。
3、平面功能标注不得出现诸如“公寓”、“卧室”、“客厅”、“阳台”、“厨房”等住宅类功能描述。
4、应按照大开间标准设计，最小分割单元不宜小于300㎡，每层设置公共走廊、公共卫生间等，不能设置在各办公单元内部。



西安高新区行政审批服务局

西安高新区行政审批服务局
关于商务办公类建筑审批要求的告知函

行审投【2019】260号

根据相关法律法规、地方性规范及实际管理要求，现将高新区办公类建筑项目建设规划方案技术审查要求告知如下：

一、商务办公类建筑规划方案设计应满足《民用建筑设计统一标准》(GB50352-2019)、《办公建筑设计规范》(JGJ67-2006)、《陕西省城市规划管理技术规定》(2018)、《西安市城市设计管理技术规定》（市规发【2018】60号）等相关技术规范的要求；

二、商务办公类建筑规划方案应当严格按照土地出让合同约定的规划用地及建筑功能进行设计，不得擅自变更建筑功能，设计“类住宅”的方案；

三、商务办公类建筑平面形体应规整，不得采用住宅套型式设计，不得设置厨房、卫生间、茶水间（饮水供应点）、阳台（含露台）及各类型管井、烟道、风井等应集中设置，不得预留、违规增设可作为住宅用途的排水、排污、排烟及燃气等管道，平面功能标注不得出现诸如“公寓”、“卧室”、“客厅”、“阳台”、“厨房”等住宅类功能描述；

四、商务办公类建筑设计应按照大开间设计的标准，最小分隔单元不宜小于300平方米，每层设置公共走廊、公共卫生间，办公共享休闲空间结合公共走廊，电梯厅等公共空间设置，不能设在各办公单元内部；

五、建筑外立面设计应满足《西安市城市设计导则》要求，符合公共建筑设计相关标准。

请各相关单位严格按照法律法规、土地出让合同中规划条件及上述技术要求进行规划方案设计。

西安高新区行政审批服务局
2019年11月15日

中央人民政府 | 陕西省人民政府 | 西安市人民政府

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 政务 服务 互动

首页 / 政务 / 政府信息公开目录 / 建议提案 / 正文

西安市住房和城乡建设局对市十六届人大六次会议第0018号建议的复函

发布时间：2021-07-05 09:54 来源：住房和城乡建设局

西安市住房和城乡建设局

市建函〔2021〕286号

何惠新代表：

您提出的关于《城市商业公寓的若干建议》的建议收悉。现答复如下：

一、我市“公寓”房屋有关情况

2017年1月1日起，我市开始实行住房限购、限售政策，具体实施时，凡规划审批房屋用途为“公寓”的均纳入住房限购。但住宅、商业、综合用地中规划用途为“公寓”的房屋，存在系列管理问题：“公寓”房屋的实际用途以住宅为主，但各相关部门在“公寓”房屋的水电费、交易税费、落户、就学等政策标准上未形成统一管理，特别是对商业、综合用地上建设的“公寓”项目，在实际生活中，多存在使用商业用水用电费用高、不通天然气、无法落户、房屋设计未遵循住宅设计规范居住体验感差等问题，给群众生活带来不便。

对此问题，我们在调研其他城市的基础上，结合我市实际，明确不再新批“公寓”房屋，保证建设内容与土地用途相符。对已批准规划建设的“公寓”类房屋，在执行限购限售政策时，主要以项目用地性质作为区分，对70年居住用地上的“公寓”项目继续执行住房限购政策，对原非居住用地上已批准建设的“公寓”项目不纳入住房限购范围。

由于我市早期审批的“公寓”项目既有在住宅用地上规划建设的，也有在非住宅用地上规划建设的，导致“公寓”项目不能一次性全部按照不限购政策进行处理，需要对每个项目对应的土地用途和房屋用途进行核查后，方可对应处理。

天正解读

◆ 早在2017年我市开始实行住房限购、限售政策时，**凡规划审批房屋用途为“公寓”的均纳入住房限购。**但在后来的实践过程中，各部门之间在“公寓”项目的相关配置规划上未形成统一意见，商办类产品的“类住宅”性质呈现出可居住的“公寓”特征，但“类住宅”的不限购、户型面积较小且总价不高、宜居宜工的“公寓”特性，吸引了部分投资客和资金较少客户，同时，也为开发商找到了新的产品路径和销售方法。此次关于商办类项目销售的叫停，是更进一步稳定房价，降低市场热度的“补丁”政策，也预示着商办用地的规划审批趋于严格。

市场动态

第二批二手房指导价有望发布，市场发展维持现有严控态势

人民网 微信号：dfldlyb 客户端 小程序：领导留言板 帮助中心 登录 | 注册

领导留言板 Message Board for Leaders

当好人民群众的知心人、贴心人、领路人，用心用情用力解决好群众急难愁盼问题。
——习近平在西藏考察时强调

首页 留言 政企直通车 案例库 反馈 指数 来信调查 解决了吗

当前位置：领导留言板 > 地方领导 > 陕西省 > 西安市 > 西安市委书记王浩

北京 | 天津 | 河北 | 山西 | 内蒙古 | 辽宁 | 吉林 | 黑龙江 | 上海 | 江苏 | 浙江 | 安徽 | 福建 | 江西 | 山东 | 河南 | 湖北 | 湖南
广东 | 广西 | 海南 | 重庆 | 四川 | 贵州 | 云南 | 西藏 | 陕西 | 甘肃 | 青海 | 宁夏 | 新疆 | 香港 | 澳门 | 台湾

西安市的二手房第二批指导价什么时候可以出 已办理 城建 咨询

强*** 2021-08-29 12:53

西安市第一批指导价出台后，市场明显降温，有利于购房者合理出价，请问第二批指导价什么时候可以出台？

回复

XA_住房和城乡建设局

网民您好！首先感谢您对我们工作的关注和支持。 针对您反映的问题，经查，目前我们正在加强对全市住宅小区二手住房交易情况的监测分析，综合运用各方力量，推进第二批二手住房成交参考价格发布工作。 您可关注市住建局门户网站或微信公众号“西安住建”，及时了解相关情况。 我局工作人员于2021年9月1日9点58分至10点02分联系该网民，并告知以上情况。 欢迎您继续关注并监督我们的工作。 联系人：苗宝明 联系电话：87617730

回复时间：2021-09-02 20:47

2021年7月9日，西安市住建局发布了第一批102个小区的二手房指导价，经天正V估价智能评估系统监测，二手房市场成交量价均有一定程度的下降。8月30日西安市出台《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》，从限购区域、资金监管、购房资格等多维度稳定市场。但二手房第二批指导价一直没能发布，近日有关群众在《人民网》领导留言板上询问关于西安二手房第二批指导价的相关事宜，并得到**西安市住房和城乡建设局官方回复：“正在加强对全市住宅小区二手住房交易的监测分析，综合运用各方力量，推进第二批二手房成交参考价格发布工作”**

天正解读

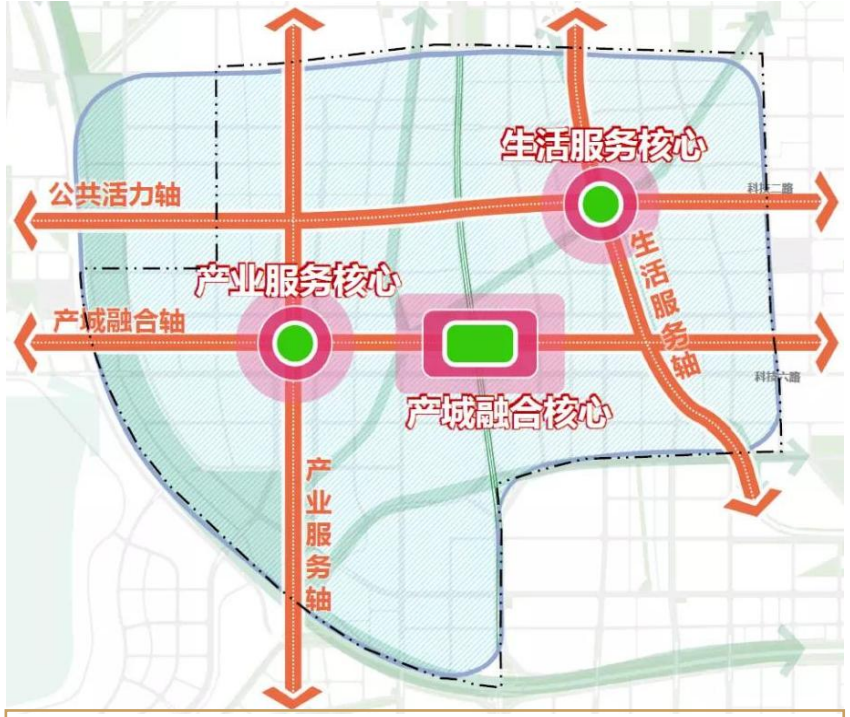
- **二手房指导价范围再次扩大，指导价小区再度增加**
- **降低市场对于房价的预期**
- **增加买房的首付成本**

目前已有部分商业银行对于二手房买卖停止贷款，即使有贷款额度的银行，也大大延长了贷款的审批周期，指导价的出台导致少贷款、停贷更是贷不了款。以全国最早出二手房指导价的深圳为例，截止目前，深圳市已经发布了3595个小区的二手房指导价，8月份二手房的交易量只有不到1979套。二手房市场漫长的冬季已经来临。

城市基本面—规划

软件新城板块与鱼化寨板块合并，命名为丝路软件城，面积24.42平方公里，规划人口45.5万人，以“万亿智慧产业高地，未来幸福生活家园”为定位展开布局

西安高新区将以都市创新片区、丝路科学城。片区、绿色制造片区“三成共造”为行动指南，将对以丝路软件城片区为核心的北部都市创新片区进行有机更新。丝路科学城片区围绕吸引聚集50万程序员，优化城市结构，补足城市功能，提升内涵品质，力争三年内完成丝路软件成片区建设，打造智慧宜居的都市创新城。



一城三核四轴：
“一城”是指丝路软件城；
“三核”分别为产业服务核心、生活服务核心、产城融合核心；
“四轴”分别为公共活力轴、产城融合轴、产业服务轴和生活服务轴。

2+5+N的产业发展格局：
立足应用软件、信息技术服务两大优势产业，发展壮大集成电路、跨境电商、大数据云计算、数字创意、信息安全5大新兴产业；为人工智能、5G、工业互联网、物联网等多个未来产业做好提前谋划。

天正解读

- 高新区经济实力强劲，近期结合自身空间布局及发展战略，计划到2023年，建成区域面积达到200平方公里，聚集人口超过180万，其中丝路科学城也是将软件新城板块及鱼化寨板块合并，合并后可统一开发规划，一方面可以带动鱼化寨板块的发展，另一方面也是为了扩大软件新城的空间，为区域补足用地及提供相关配套，**合并后将有利于两区域协同发展，优化城市空间结构。**

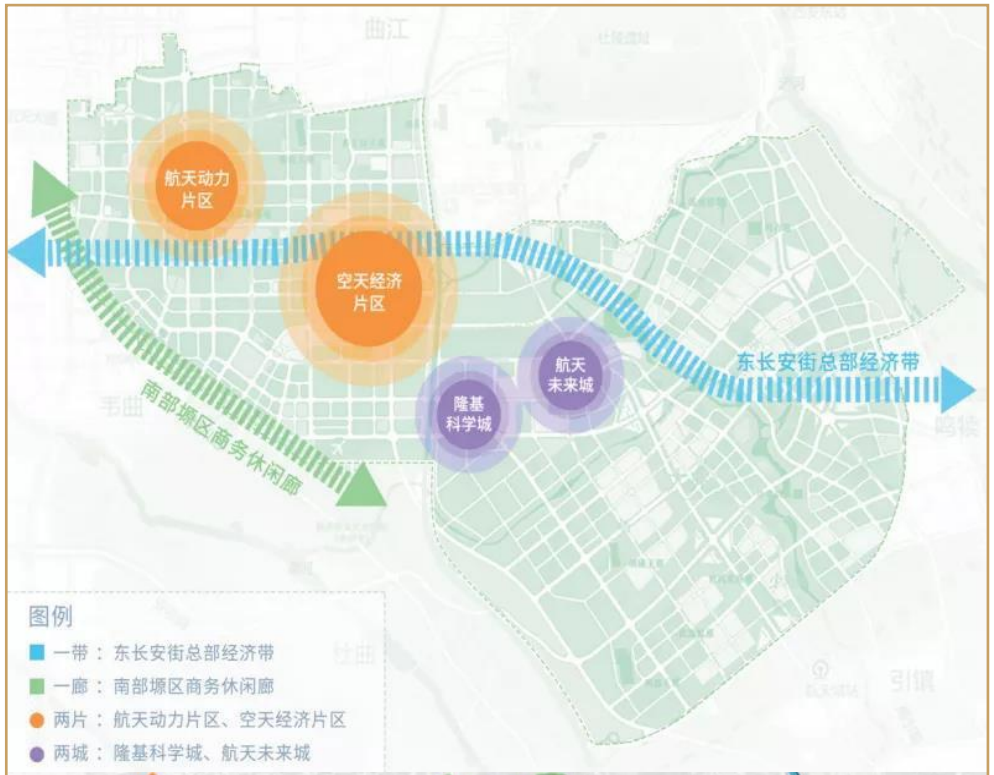
城市基本面—规划

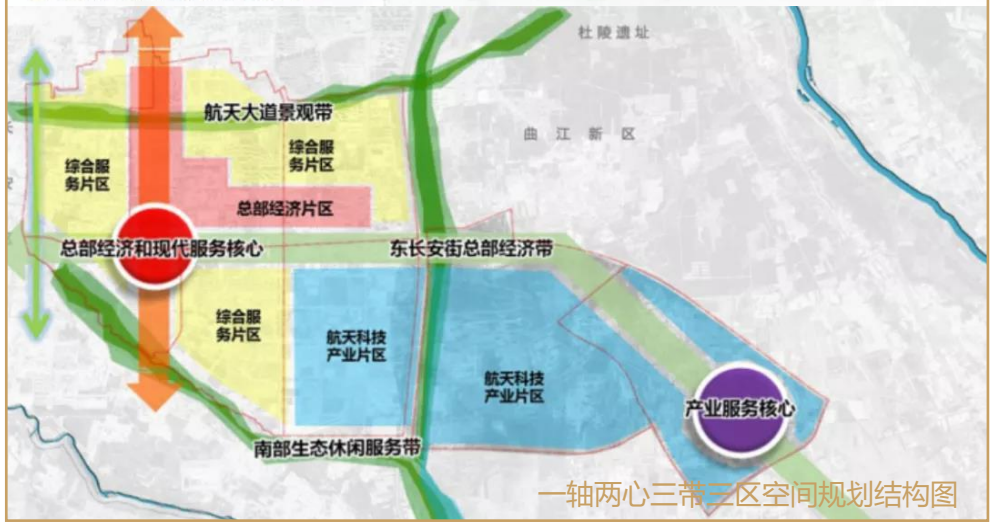
航天基地国土详规出炉，以航天和新能源为支柱产业，打造29km²绿色现代示范区

航天基地8个单元的国土规划草案表明，航天基地将形成“一轴两心三带三区”的空间规划结构，航天基地未来产业体系为“2+3+1”，以航天产业、新能源新材料为2大支柱产业；适度发展高端装备制造、新兴产业、通航产业3大产业，完善优质的现代服务产业体系。

航天基地

- 近日航天基地发布8个单元的国土规划草案，规划总面积达29.15平方公里，人口规模33.2万人，以“十个航天”理念为支撑，打造产、人、域协同发展的创新示范区。
- 基于西安城市总体规划，结合航天基地产业特色、产业分布情况、生态及文化资源特色，以长安街、雁塔南路等交通干道为依托，形成“一轴两心三带三区”的空间规划结构。
- 明确以“2+3+1”的产业体系发展：以航天产业、新能源新材料为2大支柱产业；适度发展高端装备制造、新兴产业、通航产业3大产业；完善集技术服务、商务服务、公共生活服务于一体的配套体系，构建优质的现代服务产业体系。





一轴两心三带三区空间规划结构图

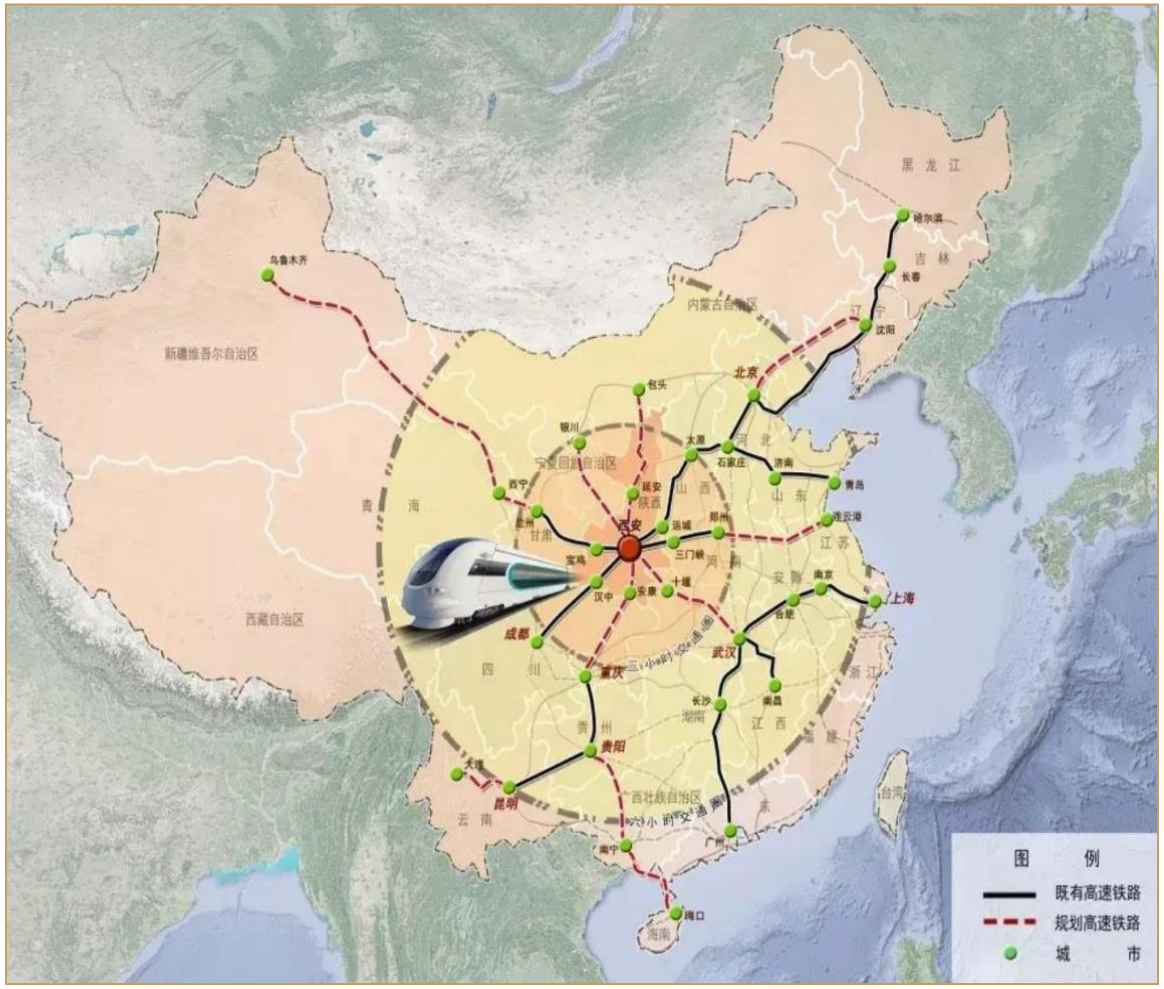
天正解读

航天基地最新空间规划及产业规划体系出台，将系统性的结合区域现状对区域进行更合理、更具针对性的规划，未来区域将以航天产业、新能源新材料为2大支柱产业，充分发挥区域产业动能，创造更大的经济价值。区域也将进一步改善内部交通、基础配建、绿化改造等方面，打造产业与人、与城市之间的协同发展创新示范区。

城市基本面—规划

西安未来五年交通规划出炉，计划形成“米”字型综合运输大通道、启动地铁四期规划

8月9日，西安市政府常务会议审议通过《西安市“十四五”综合交通运输发展规划》，其中提出将推进航空、铁路、公路和城市交通深度融合，提升西安对外互通互联水平，计划到2025年西安市基本实现1小时都市通勤圈，2小时城市群通达，3小时全国主要城市覆盖，城市虹吸效应加强，构建现代综合交通体系。

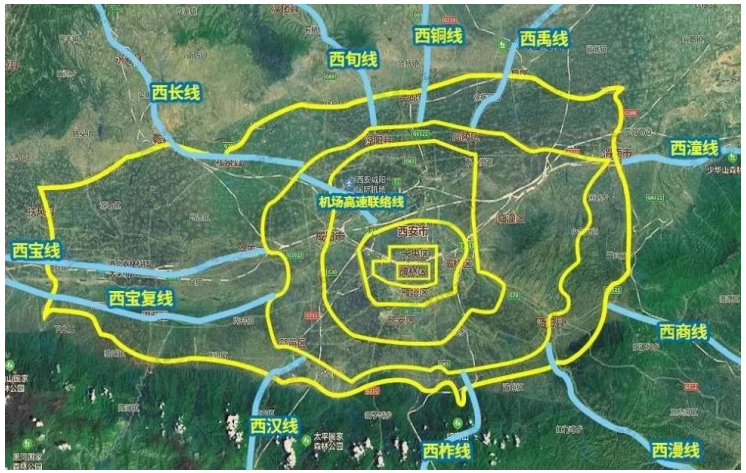


规划细则

- 西安将打造一体化交通运输网，形成 “米”字型综合运输大通道；五年计划建设高铁147km，改造高 速公路辐射线140km，建设高速环线238km，城市 快速路319km，地铁170km。
- 对外交通建设：计划推动银西高铁与T5航站楼轨道交通连接工程，西十、西延、西康等高铁建设工程，西安火车站改扩建工程，新西安南站、东站规划建 设，西户铁路改造工程，建设中欧班列集结中心等；
- 对内交通建设：稳步推进城市轨道三期建设，适时 启动四期建设规划；建设现代化智慧交通系统。

天正解读

西安十四五规划中提出了未来西安将打造成为国际综合交通枢纽，通过航空、铁路、轨道交通等方面的深度融合，将从交通运输网络、综合枢纽体系，运输服务、交通智慧化等方面指定交通提升的具体措施，计划到2025年，西安将建成交通强国典范城市，到2035年，西安将全面建成国际性综合交通枢纽城市。



宏观环境小结

宏观政策

- **宏观表现：**主要指标8月同比增速有所回落，主要宏观指标累计增速保持在合理水平，全国商品房销售持续增长。
- **政策一：**8月份是有史以来单月调控最多的一个月，中央及地方不断发挥各自主观能动性，调控政策趋于细化，调控方式不断完善
- **政策二：**住房和城乡建设部发布关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知，市场由大规模增量建设转向存量提质改造和增量结构调整并重。

区域环境

- **区域经济：**经济维稳，发展向好，雁塔区经济遥遥领先，经济实力稳居西部地区行政区第一。
- **政策一：**限购政策升级，沣东新城能源金贸区、沣西新城两条街道纳入限购区，限制离婚买房，禁止“房企马甲”，严查购地资金来源。
- **政策二：**全市商品住房价格需统一在西安市住建局门户网站公示。
- **城市基本面：**A-丝路软件城：将软件新城与鱼化寨板块合并发展；B-航天基地：以航天和新能源为支柱产业，打造29km²绿色现代示范区；C-西安未来五年交通规划出炉，计划形成“米”字形交通体系。

天正解读 天正解读

9月趋势预判：

政策层面-8.30新政下，严控态势持续，第二批二手房指导价有望发布

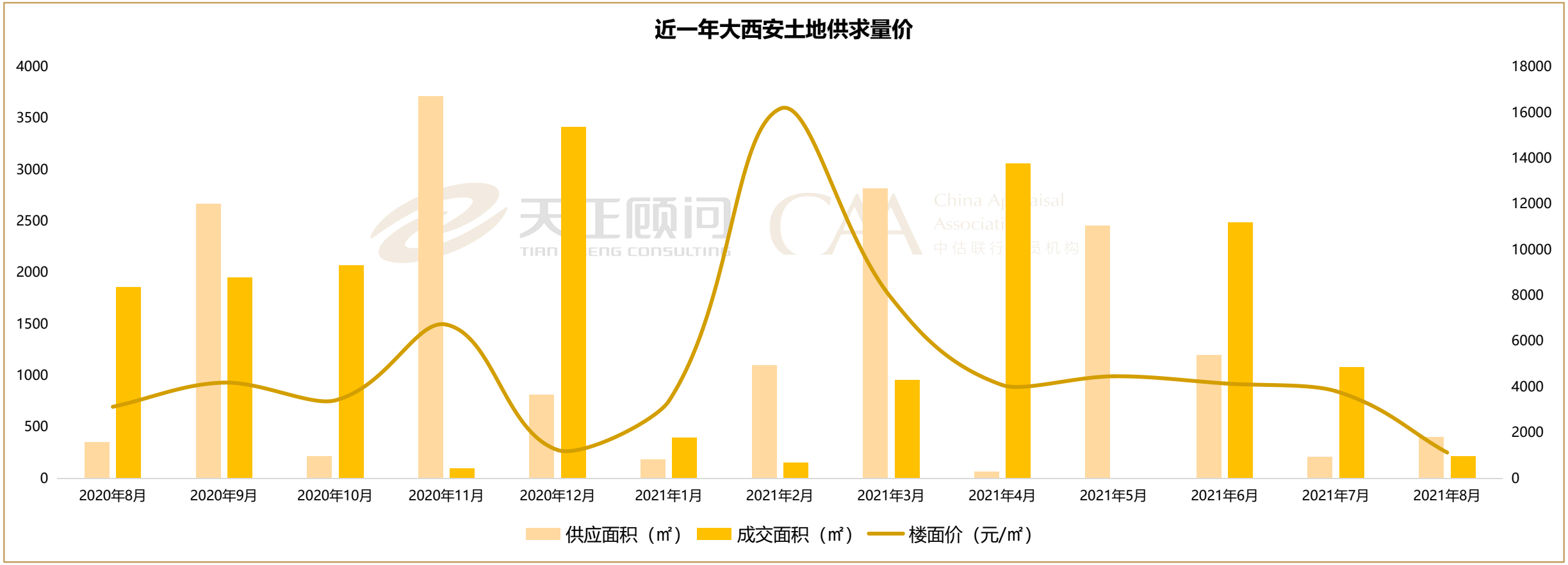
城市基本面-全运会召开，基础设施兑现加速，城市面貌焕然一新

土地市场分析

整体土地市场

供应量小幅回升、主要以政策住房和商服用地为主，成交地块主要以商业用地为主，因此成交均价持续下行

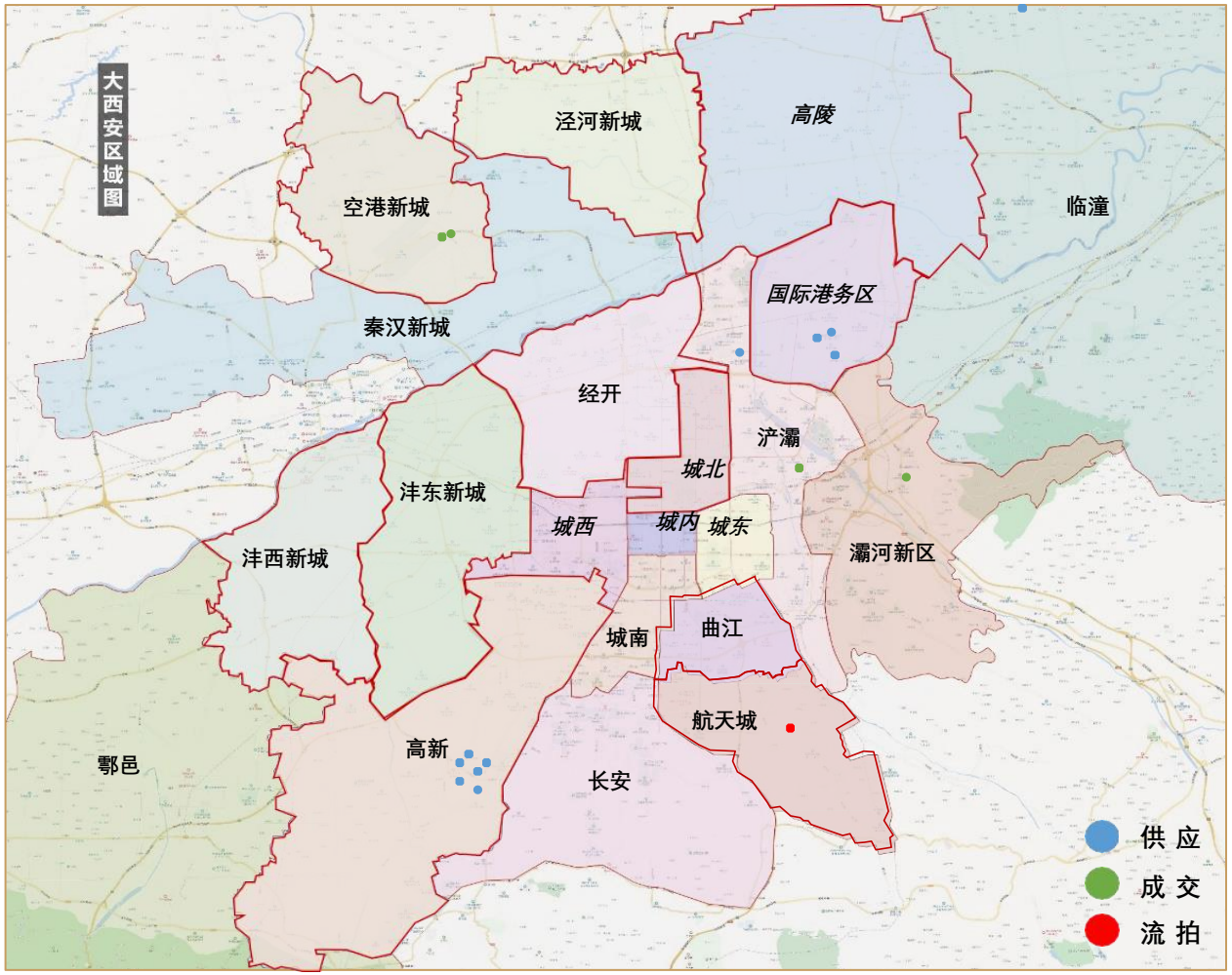
- **土地供应量**：8月土地供应量为24.07万㎡（合计361亩），环比上涨76%，同比上涨3%；
- **土地成交量**：8月土地成交量为8.8万㎡（合计132亩），环比下降89%，同比下降93%；
- **成交楼面价**：8月成交楼面均价为1350元/㎡，环比下降61%，同比下降52%。



备注：大西安包含主城区+西咸新区；土地类型包含商品住宅+商办+商住
数据来源：天正市场监控、陕西省自然资源厅

土地市场供求

8月，供应2宗共有产权用地，9宗商服用地，共24.07万㎡（约361亩），集中于高新；成交5宗用地，共8.45万㎡（约127亩），空港新城为主要成交区域。



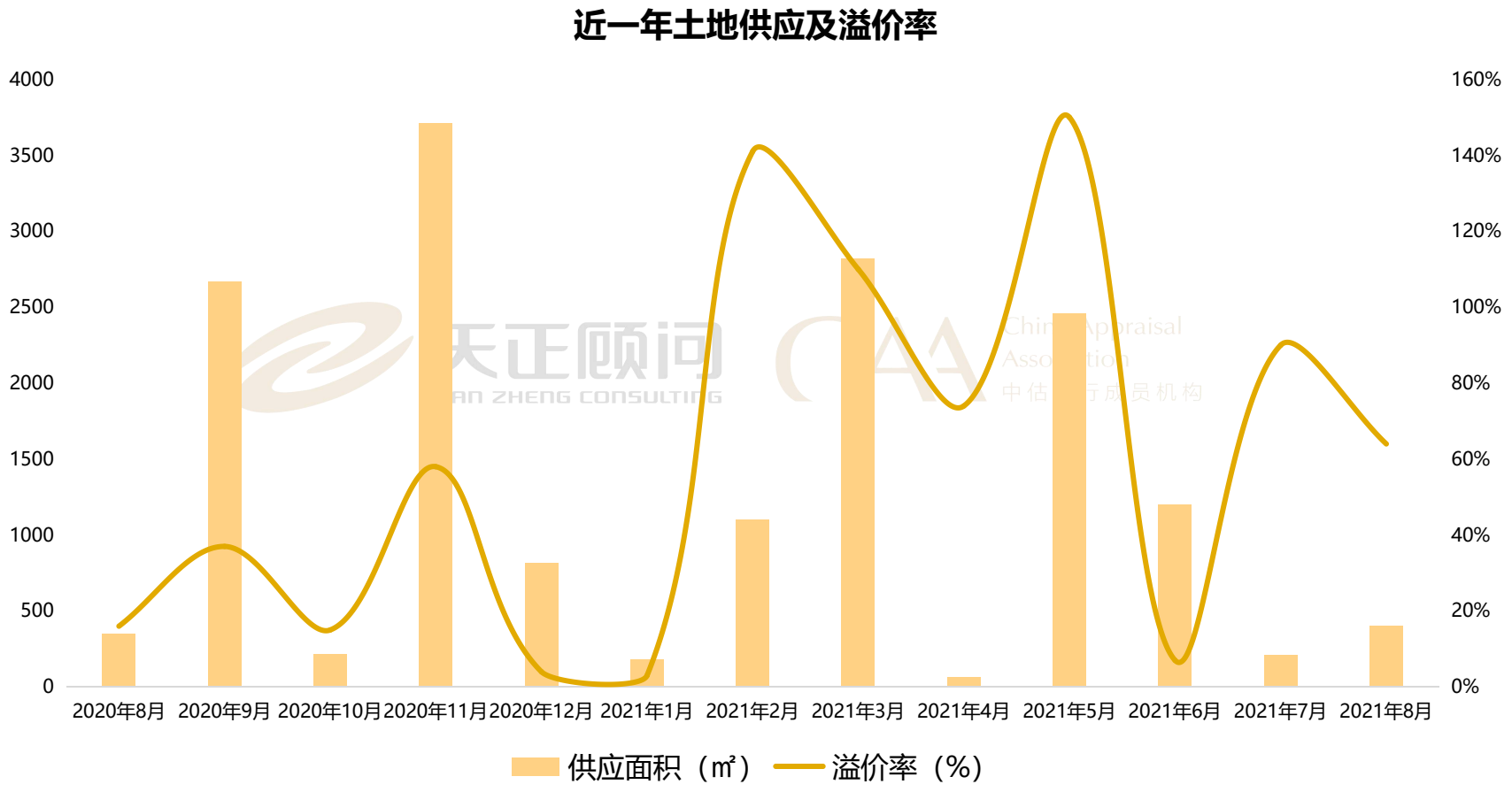
区域	供应				成交			
	住宅		商服		住宅		商服	
	宗数	面积（亩）	宗数	面积（亩）	宗数	亩数	宗数	面积（亩）
灞河							1	10
浐灞	1	78					1	6
港务	1	69	2	70				
城西							1	6
高新			6	128				
空港							2	110
阎良			1	16				
合计	**2**	**147**	**9**	**214**	**0**	**0**	**5**	**132**

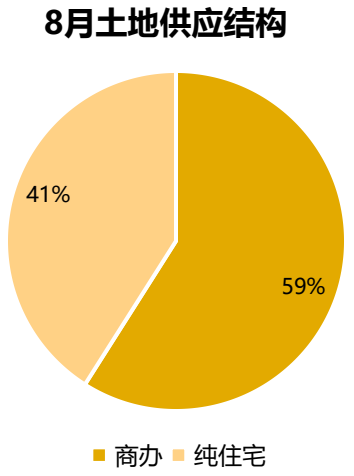
备注：大西安包含主城区+西咸新区；土地类型包含商品住宅+商办+商住
数据来源：天正市场监控、陕西省自然资源厅

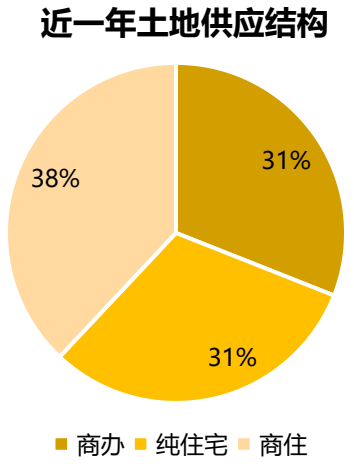
整体土地市场

供应量同环比小幅回升，涉宅用地占比为41%，均为共有产权用地

8月土地供应量相比7月有所回升，供应量为24.07万㎡，从土地供应结构来看，8月供应主力为商办用地，涉宅用地占比为41%，均为2总共有产权用地，整体溢价率64%。







数据来源：天正市场监控、陕西省自然资源厅

土地成交明细

共有4宗土地成交，两宗为地下停车场用地，两宗为空港商业用地

8月大西安仅成交4宗土地，两宗为地下停车场用地，两宗为空港商业用地，无涉宅用地成交。空港新城两宗商业用地均已底价成交，两块地均需配建设投资强度不少于1000万元/亩的商业综合体，建设品质须达到西咸新区商务写字楼建筑品质A级标准和酒店建筑品质A级标准要求。

土地区位	宗地名称	占地面积（亩）	容积率	计容建面（万㎡）	成交总价（元/㎡）	楼面价（元/㎡）	溢价率（%）	竞得单位	土地用途
浐灞生态区	BQ2-28-99地块	9.95	—	—	1050	—	—	西安市灞桥区城镇建设开发有限公司	地下停车场
浐灞生态区	CB2-7-967地块	6.37	—	—	955	—	—	西安永坤房地产有限责任公司	地下停车场
空港新城	XXKG-DZ02-85-B地块	36.96	3.00	7.40	11094	1500	42.56	西安汇富景润实业有限公司	商办
空港新城	XXKG-DZ02-58-A地块	73.33	3.50	17.12	22011	1286	127.79	西安汇盈景利实业有限公司	商办
总计		**126.61**	**——**	**24.5**	**——**				

数据来源：天正市场监控、陕西省自然资源厅

土地市场小结

整体表现

- **供应量：**供应量小幅回升、成交量连续三月持续下降；
- **特征二：**8月成交楼板均价为1350元/㎡，环比下降61%，同比下降52%

供应特征

- **供应结构：**供应端同环比均小幅回升，共计供应11宗，涉宅用地仅有两宗，占比为41%，均为共有产权用地。

成交特征

- **成交特征1：**成交端同环比持续下降，无涉宅用地成交；
- **特征二：**共成交4宗土地，两宗为地下停车场用地，两宗为空港新城商业用地。

天正解读

9月趋势预判：

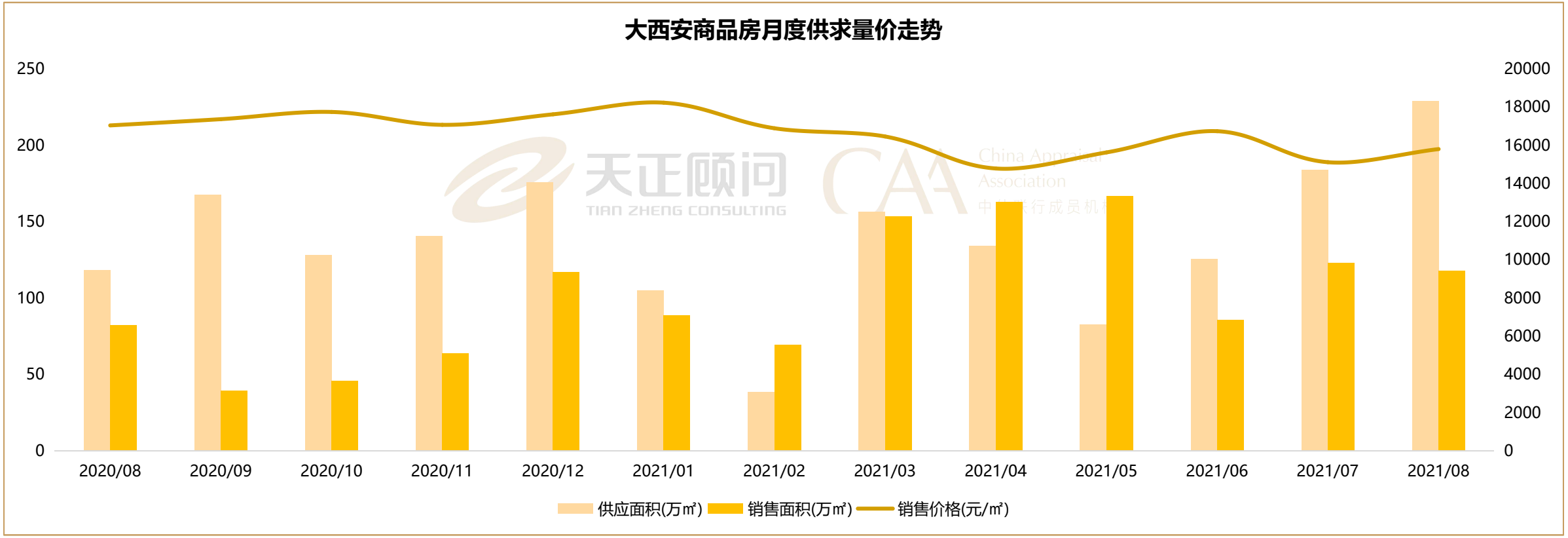
第二批集中供地推出，受前几月供应不足影响，9月成交量价持续走低

商品房市场分析

商品房整体市场

供应量达近一年最高峰值，成交热度微降，成交价上扬

- **供应端**：8月商品房供应**229万㎡**，环比**上涨37.51%**，同比**上涨46%**，8月新房供应量创全年单月新高，各新盘老盘集中迎来入市加推；
- **成交端**：8月商品房成交**123万㎡**，环比**下降13.45%**，同比**下降51%**，供求比1.87
- **成交价格**：8月商品房成交均价**15799元/㎡**，环比**上涨4.55%**，同比**上涨7.28%**
- **业态结构**：普通住宅**供应端占比83%，成交端占比78%**，商办类市场活跃度较低

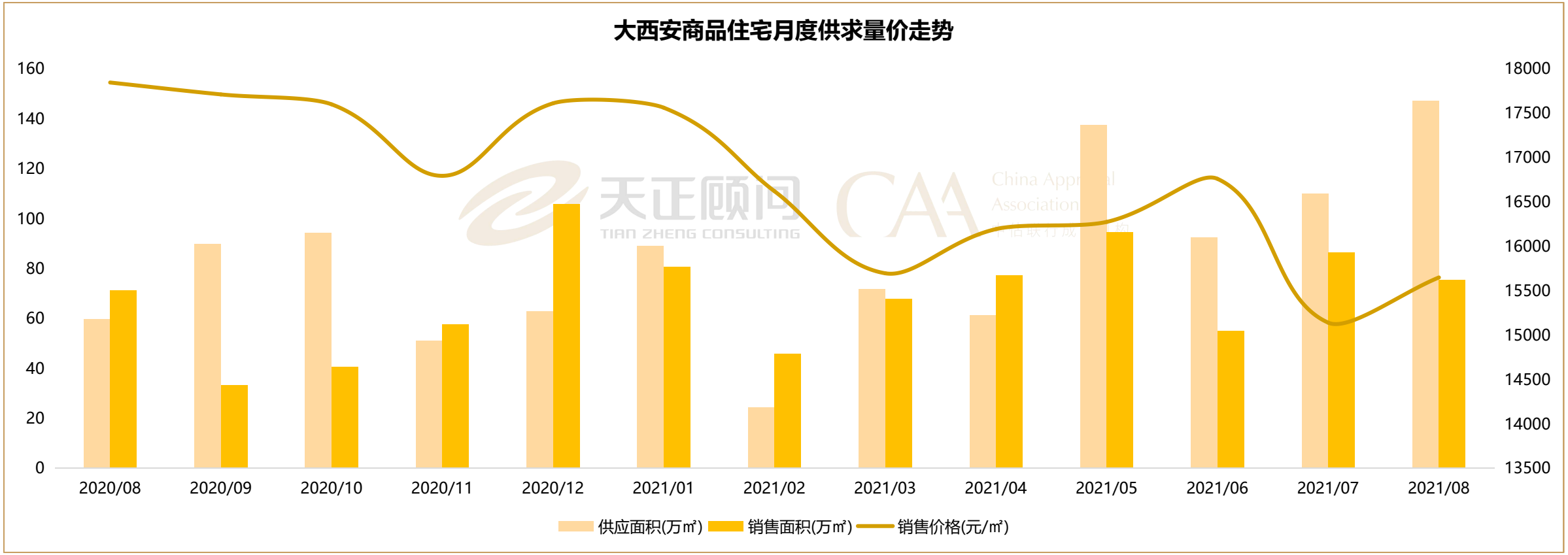


备注：大西安包含主城区+西咸新区；商品房包含商品住宅+商业+办公
数据来源：天正V估价智能评估系统监测、天正市场监控、房管局数据统计

商品住宅整体市场

多盘持续放量，迎来供货峰值

- **供应端**：8月商品房供应**147.24万㎡**，环比**上涨41%**，同比**上涨127%**，
- **成交端**：8月商品房成交**75.49万㎡**，环比**下降6.47%**，同比**下降17%**，多盘持续备案放量，迎来供货峰值
- **成交价格**：8月商品房成交均价**15650元/㎡**，环比**上涨7%**，同比**上涨12%**

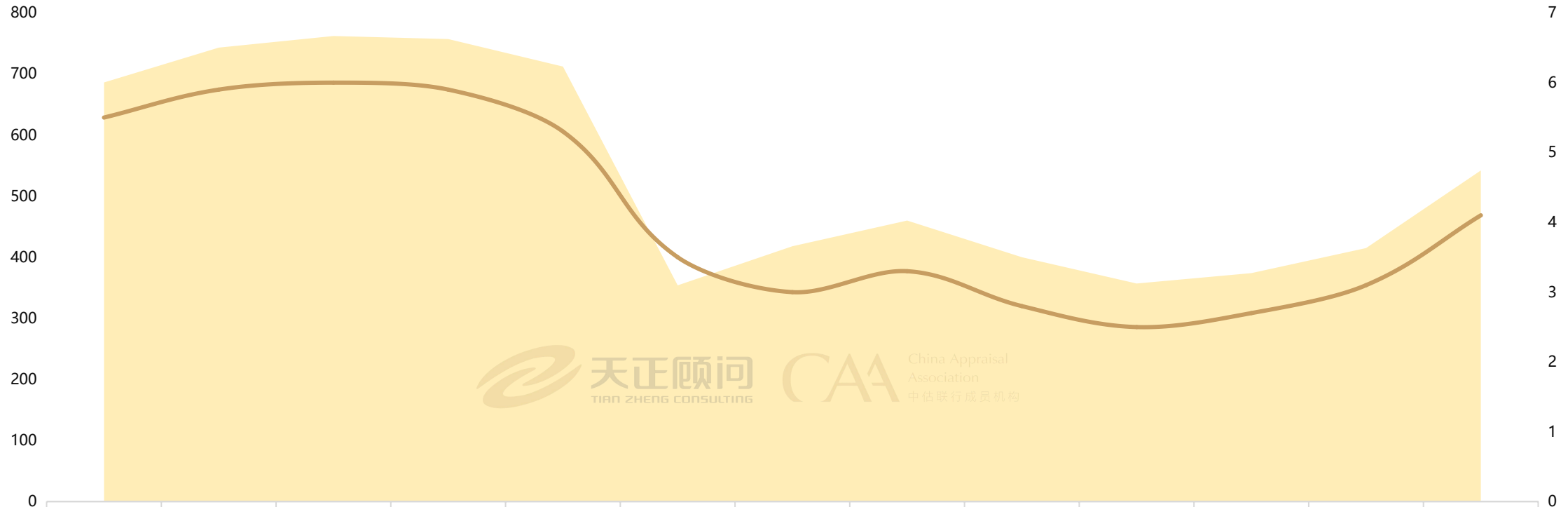


数据来源：天正V估价智能评估系统监测、天正市场监控、房管局数据统计

商品住宅-库存及出清周期

截至8月底大西安市场存量542万㎡，去化周期为4.1个月，仍表现为严重供不应求

大西安商品住宅月度存量走势



	2020.8	2020.9	2020.10	2020.11	2020.12	2021.1	2021.2	2021.3	2021.4	2021.5	2021.6	2021.7	2021.8
狭义存量(万㎡)	686	743	762	757	712	354	418	460	400	357	374	415	542
去化周期（月）	5.5	5.9	6	5.9	5.3	3.5	3	3.3	2.8	2.5	2.7	3.1	4.1

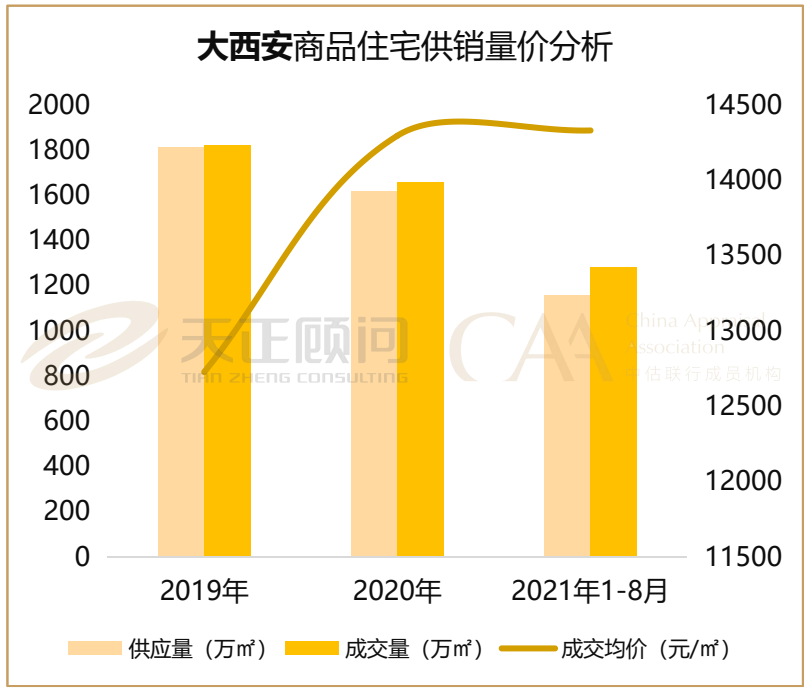
狭义存量(万㎡) 去化周期（月）

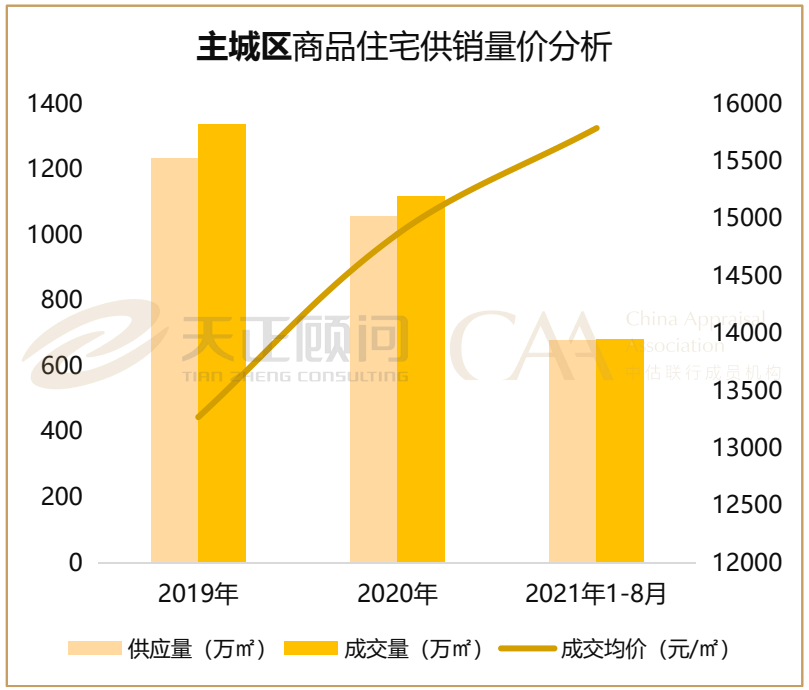
数据来源：天正V估价智能评估系统监测、天正市场监控、房管局数据统计

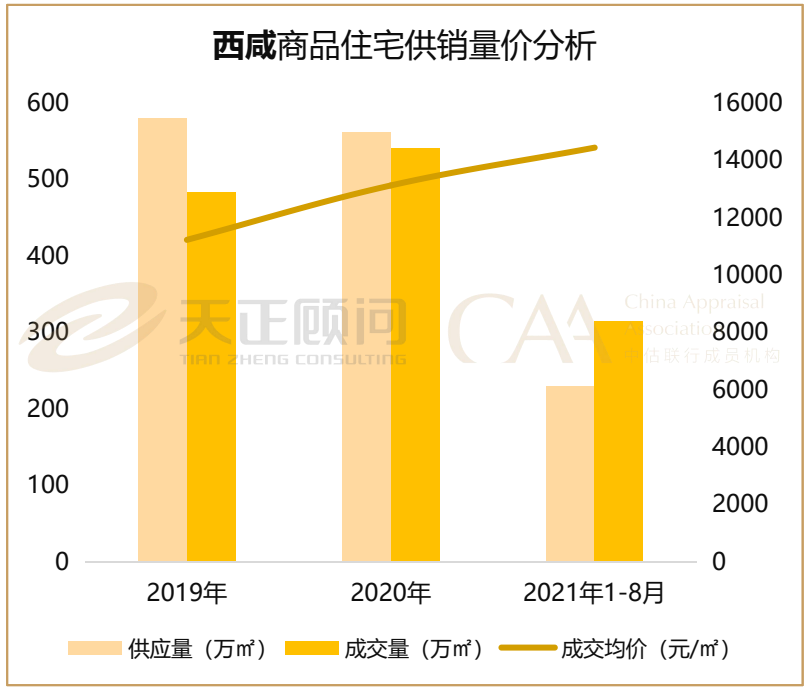
商品住宅-年度各区域供销量价

大西安延续供不应求态势，受限于严格限价因素，价格涨幅得到控制，主城供求关系逆转，受高价产品集中面市备案，价格涨至1.57万

西咸呈现供不应求态势，供应量下滑严重，价格涨至1.44万







数据来源：天正V估价智能评估系统监测、天正市场监控、房管局数据统计

价格公示-分区域公示变化

高价地捂盘王相继价格公示面市拉高本月公示均价
除未央区碧桂园云府毛坯公示未拉高区域价格外，其他区域价格皆涨

时间	公示项目量	首次公示	新盘首次公示占比
6月	18	5	28%
7月	22	8	36%
8月	22	12	55%

区域		6月 公示均价	7月 公示均价	8月 公示均价	环比变化	备注
行政区	灞桥区	15438	——	23716	53.62%	三迪灞河壹号拉高价格
	新城区	19509	——	——	——	——
	未央区	18164	17621	17409	-4.16%	——
	雁塔区	——	——	17884	——	香山红叶+南飞鸿
	新城区	20667	——	——	——	——
	长安区	16120	14506	——	——	——
开发区	浐灞生态区	17297	15396	20709	19.73%	源邸壹号+云潮府
	港务区	14438	15093	16089	11.44%	——
	高新区	22135	21777	24912	12.55%	4个高价新盘面市， 新希望锦麟天玺洋房+小高首次面市
	经开区	12153	——	——	——	——
	曲江新区	19013	19283	——	——	——
	航天城	——	17106	——	——	——
	沣东新城	17922	19007	——	——	——

数据来源：市场监控，各区县住建局、西安市住建局

价格公示-楼面地价较高项目

截至8月底，全市万元以上楼面价地块共33宗，已面市9个，其中8月共有4个项目面市，最为密集
万元地块平均面市周期403天，房地价差13024元，房地价比51%

序号	宗地编号	区域	拿地日期	拿地企业	成交楼面价（元/㎡）	项目名称	价格公示日期	面市周期（天）	公示均价（元/㎡）	房地价差（元/㎡）	房地价比
1	CB3-2-145	浐灞生态区	2021/3/1	三迪	15755	三迪灞河壹号	2021/8/27	179	25948	10193	61%
2	GX3-18-25	高新区	2020/9/28	碧桂园	15125	碧桂园高新云墅	2021/8/25	331	27612	12487	55%
3	GX3-18-27	高新区	2020/10/1	中天	14737	中天新希望未来印	2021/8/25	319	27291	12554	54%
4	GX3-35-7	高新区	2019/3/21	高新地产	13298	高新天谷雅舍	2021/6/29	831	27478	13996	48%
5	GX3-35-8	高新区	2019/3/21	高新地产	13482						
6	GX3-35-19	高新区	2020/4/15	隆基泰和	13469	隆基泰和·云玺领峯	2021/7/4	445	27133	13664	50%
7	GX3-20-2	高新区	2020/9/28	招商	12605	招商华宇臻境	2021/8/25	331	26329	13724	48%
8	GX3-19-5	高新区	2020/5/8	新希望地产	12068	新希望锦麟天玺	2021/6/29	417	25554	13486	47%
9	GX3-35-13	高新区	2019/8/22	招商	11447	招商臻观府	2020/9/2	377	25541	14094	45%
平均值								403.75	26610.75	13024.75	51%

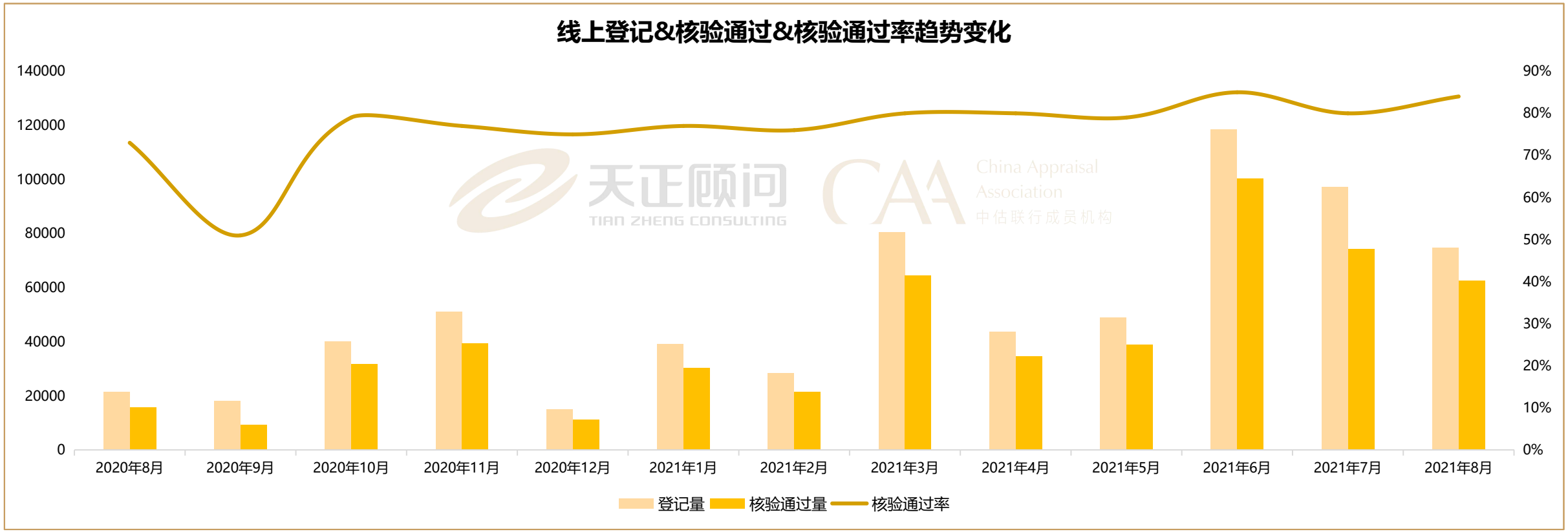
数据来源：西安自然规划局网站，天正市场监控，各区县住建局、西安市住建局

意向登记-线上登记及核验量

登记量/核验通过量/核验量近3个月持续走低，但仍处于近一年高位水平

供应量激增，但改善型井喷，市场高位承压，部分投资客离场客量萎缩，真正购房需求客户仍旧较多，市场供求错配现象明显

时间	线上登记项目/次数	房源量	意向登记量	核验通过量	核验通过率	中签率	摇号	摇号盘客量集中度	非摇号
6月	34	8054	118402	100304	84%	8%	20	94%	14
7月	25	8396	97236	78231	80.45%	11%	22	97%	3
8月	53	15213	85185	68412	80.31%	22%	28	80%	25



数据来源：天正市场监测，数据节点——8月1日至8月31日

开盘关注-热点楼盘

8月全市11个热点楼盘，吸引29867组客户核验通过，占8月开盘项目核验量的88%，相较7月热点楼盘减少3个，房源量减少3844套

序号	开盘时间	行政区县	项目名称	开盘情况	销售价格	登记人数	核验通过	中签率	推出套数	认购套数	认购去化率
1	2021/8/26	高新	紫薇·华发CID中央首府	加推	18872	8332	7677	1%	64	64	100%
2	2021/8/15	灞桥区	融创时代奥城	加推	15197	5680	5222	6%	296	296	100%
3	2021/8/24	雁塔区	阳光城·翡丽曲江	加推	16239	4362	3738	6%	232	232	100%
4	2021/8/29	雁塔区	天地源曲江香都	加推	14671	3800	2981	8%	237	237	100%
5	2021/8/26	长安区	中海·寰宇天下	加推	19035	2178	1870	9%	175	175	100%
6	2021/8/30	长安区	翠景台一期	加推	15980	2192	1793	2%	34	34	100%
7	2021/8/22	未央区	上河雲璟	首开	15838	2039	1669	2%	40	252	88%
8	2021/8/15	新城区	龙湖·天曜	加推	17705	1850	1560	5%	84	84	100%
9	2021/8/31	新城区	龙湖·天曜	加推	18332	1330	1192	10%	122	122	100%
10	2021/8/15	灞桥区	华润置地·紫云府	首开	15173	1477	1115	21%	232	232	100%
11	2021/8/22	高新	高新云锦	加推	19311	1650	1050	3%	36	36	100%
合计						34890	29867	6%	1798	1764	98%

数据来源：天正市场监控，涵盖区域：主城区+长安+西咸

开盘关注-主城区

区域分化加剧，客量萎缩，供求逆转加大，客群置业信心有所回落，成交走低
东片区因港务区的量价成交呈现出向好态势，但去化率仍只有71%

类目	东片区			南片区			西片区			北片区			小结	
	7月	8月	同比	7月	8月	同比	7月	8月	同比	7月	8月	同比	7月	8月
开盘项目（个）	3	8	63%	7	4	-75%	13	7	-86%	7	8	13%	30	27
均价（元/㎡）	16320	19367	16%	17549	16302	-8%	21318	19788	-8%	14622	15753	7%	17468	17827
推货量（套）	424	2093	80%	2235	1058	-111%	4213	1730	-144%	2246	2227	-1%	9118	7108
登记人数（人）	3109	6006	48%	42537	10354	-311%	33761	13316	-154%	15036	11780	-28%	94443	41456
核验通过（人）	2157	4730	54%	34453	8512	-305%	27291	11352	-140%	10478	9171	-14%	74379	33765
中签率（%）	69%	44%	-57%	80%	12%	-567%	80%	15%	-433%	69%	24%	-188%	12%	21%
认购套数（套）	424	1496	72%	2225	1050	-112%	3676	1264	-191%	2193	1498	-46%	8518	5308
去化率（%）	100%	71%	-41%	99%	99%	持平	87%	73%	-19%	97%	67%	-45%	93%	75%

数据来源：天正市场监控

开盘表现-主城区-东片区

价格上涨，1.5万以下仅领航宸悦，多盘价格进入1.8万+

分化加剧，高价值地段中高改项目受追捧去化佳，回归理性置业时代

表现：8个项目开盘，共推货2093套，吸引6066组登记核验通过4730，核验通过率78%，中签率44%，开盘去化率71%

结构分析：除龙湖天曜以及自然界、云潮府外，其余项目开盘解筹率不足85%，分化加剧，品牌&品质成置业偏好首要考量

序号	开盘时间	登记开始	行政区县	项目名称	产品类型	销售价格	登记人数	核验通过	中签率	推出套数	认购套数	认购去化率
1	2021/8/12	2021/8/7	灞河新区	领航悦宸	小高层	16767	247	196	170%	333	169	51%
					高层	14291						
2	2021/8/15	2021/8/4	新城区	龙湖·天曜	高层	17705	1850	1560	5%	84	84	100%
3	2021/8/15	2021/8/9	灞河新区	中铁琉森水岸	洋房	16429	916	584	124%	723	438	46%
					高层	13689						
4	2021/8/16	2021/8/3	浐灞生态区	自然界·河山	大平层	26809	949	792	43%	337	289	86%
5	2021/8/19	2021/8/7				26688	97	53	196%	104	70	67%
6	2021/8/26	2021/8/18	浐灞生态区	融创云潮府	高层	18849	526	313	108%	339	288	85%
7	2021/8/29	2021/8/23	浐灞生态区	荣德·荣泽公馆	叠拼	24119	91	40	128%	51	36	71%
8	2021/8/31	2021/8/20	新城区	龙湖·天曜	高层	18332	1330	1192	10%	122	122	100%
合计							6006	4730	44%	2093	1496	71%

数据来源：天正市场监控

开盘表现-主城区-南片区

1.6万-门槛级刚需刚改成交火热即开即清

高新CID板块高价项目同步挤压客户转移至南片区低价项目，客量更为集中

表现：4个项目开盘，共推货983套，吸引10354组登记核验通过8512，核验通过率82%，中签率12%，开盘去化率99%

结构分析：除莱安领域外，其余皆为1.6万-楼盘皆实现开盘即清，门槛级刚需及刚改产品仍为市场热点

序号	开盘时间	登记开始	区域	项目名称	产品类型	销售价格	登记人数	核验通过	中签率	推出套数	认购套数	认购去化率
1	2021/8/24	2021/8/10	雁塔区	阳光城·翡丽曲江	高层	16239	4362	3738	6%	232	232	100%
3	2021/8/29	2021/8/14	曲江新区	天地源曲江香都	高层	14671	3800	2981	8%	237	237	100%
4	2021/8/30	2021/8/17	长安区	翠景台	小高层	15980	2192	1793	2%	34	34	100%
					高层	14620				480	480	100%
1	2021/8/7	2021/7/25	长安区	莱安领域	商办复式公寓	20000	/	/	/	75	67	89%
合计							10354	8512	12%	1058	1050	99%

数据来源：天正市场监控

开盘表现-主城区-西片区

分化加剧，改善型客户萎缩严重，高新沣东两极分化，2万-与2.5万+冷热不均，地段&品质&价格三要素综合性价比为置业偏好

表现：7个项目开盘，共推货1730套，吸引13316组登记核验通过11352，核验通过率85%，中签率15%，开盘去化率73%

结构分析：高新2万-开盘即清，2.5万+客量明显不足，中高改客萎缩严重，沣东开盘持续低迷

序号	开盘时间	登记开始	行政区县	项目名称	产品类型	销售价格	登记人数	核验通过	中签率	推出套数	认购套数	认购去化率
1	2021/8/22	2021/8/9	高新区	高新云锦	洋房	19311	1650	1050	3%	36	36	100%
					高层	17817					232	100%
2	2021/8/26	2021/8/10	高新区	中海·寰宇天下	高层	19035	2178	1870	9%	175	175	100%
3	2021/8/26	2021/8/10	高新区	紫薇·华发CID中央首府	小高层	18872	8332	7677	1%	64	64	100%
					高层	17426				202	202	100%
4	2021/8/18	2021/8/10	高新区	新希望锦麟天玺	大平层	26201	821	605	150%	528	275	52%
					高层	23868				377	239	63%
5	2021/8/27	/	沣东新城	中梁鎏金云玺	小高层	21000	/	/	/	68	26	38%
6	2021/8/31	2021/8/19	莲湖区	大兴·九臻	高层	13016	335	150	77%	116	41	35%
7	2021/8/10	/	沣东新城	沣华熙城	洋房（毛坯）	22433	/	/	/	100	54	35%
		/			洋房（精装）	23786	/	/	/	54		
8	2021/8/28	/	沣东	林凯·溢金湾	高层	19600	/	/	/	176	56	32%
合计（登记不含沣东）							13316	11352	15%	1730	1264	73%

数据来源：天正市场监控

开盘表现-主城区-北片区

置业回归理性，两极分化现象持续加剧，低价项目开盘即清被打破，综合性价比成第一购买因素

表现：8个项目开盘，共推货2227套，吸引11780组登记，核验通过9171，核验通过率77%，中签率24%，开盘去化率67%

结构分析：河东河西（灞河）/品牌非品牌两极分化，低价未必开盘高去化，综合性价比才是客户下单购买第一要素

序号	开盘时间	登记开始	区域	项目名称	产品类型	销售价格	登记人数	核验通过	中签率	推出套数	认购套数	认购去化率
1	2021/8/10	2021/8/5	未央区	碧桂园·锦里	高层	16720	444	115	110%	126	76	60%
2	2021/8/15	2021/7/27	港务区	融创时代奥城	高层	15197	5680	5222	6%	296	296	100%
3	2021/8/15	2021/7/23	港务区	华润置地·紫云府	高层	15173	1477	1115	21%	232	232	100%
4	2021/8/20	2021/8/14	未央区	合悦华府	高层	11873	642	207	116%	240	160	67%
5	2021/8/22	2021/8/5	未央区	上河雲璟	洋房	15838	2039	1669	2%	40	252	88%
					小高层	14298				68		
					高层	13134				180		
6	2021/8/24	2021/8/19	未央区	隆源国际城	小高层	13924	189	116	197%	228	60	26%
					高层	13555						
7	2021/8/29	2021/8/20	未央区	碧桂园·云府	洋房	19166	1226	686	104%	88	391	50%
					高层	16682				457		
					小高层	16825				170		
8	2021/8/29	2021/8/25	未央区	东原印未央	叠拼别墅	22072	83	41	249%	102	65	64%
合计							11780	9171	24%	2227	1498	67%

数据来源：天正市场监控

开盘表现-城市外围

投资退场主流回归主城，北片区低价盘密集供应双重因素叠加，城市外环圈开盘成交持续低迷，综合去化率仅47%

表现：5个项目开盘，共推货1158套，开盘去化率47%

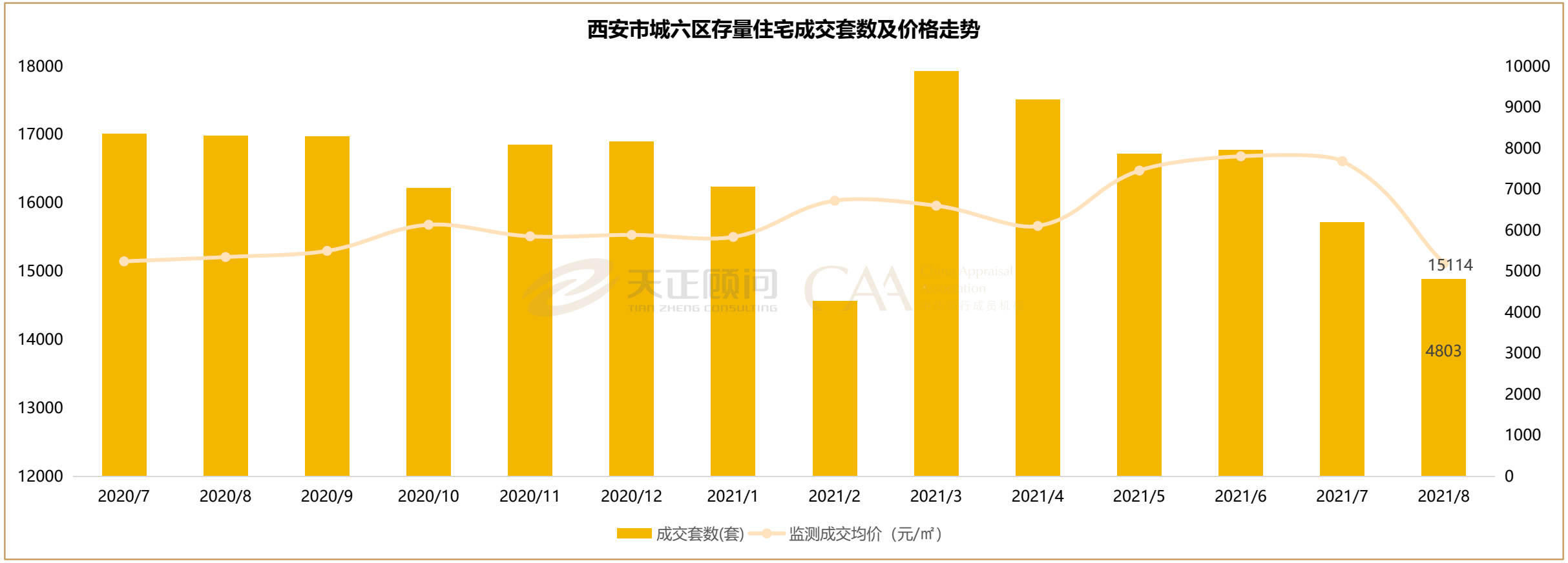
结构分析：投资客退场叠加北片区密集供应客户回归主城，西咸渭北片区开盘持续走低，咸阳高位承压，去化堪忧

序号	开盘时间	区域	项目名称	产品类型	销售价格	推出套数	认购套数	认购去化率
1	2021/8/8	泾河新城	雅居乐北城雅郡	高层	12900	260	69	27%
2	2021/8/6	高陵	奥园誉峯	高层	9540	96	66	69%
3	2021/8/14	咸阳秦都区	恒大珺睿府	高层	10000	522	232	44%
4	2021/8/13	秦汉新城	西安恒大文化旅游城	高层	11000	88	72	82%
5	2021/8/19	空港新城	龙湖天璞	高层	14250	192	102	53%
合计						1158	541	47%

数据来源：天正市场监控

二手房量价

“二手房指导价”出台近两月，一二手倒挂不再，成交价格两连跌，8月西安市城六区存量住宅成交均价15114元/㎡，同比下降0.62%，环比下降9.01%；存量房成交套数4803套，环比减少22.38%，同比减少25.91%，成交量价均有下跌，市场指导价作用明显。



备注：详情请见西部房地产数据中心公众号《2021年8月存量房市场报告》

数据来源：天正V估价智能评估系统监测

商品房市场小结

商品房

- **特征一：** 供应量刷新年度单月新高，成家量微降，成交价上扬；
- **特征二：** 商品住宅市场去化周期仅为4.1个月，仍表现为供不应求状态，与此同时，主城区供求关系逆转，市场逐渐下行。

意向登记

- **特征一：** 高新及港务区集中放量，高价地相继入市，市场热度稍有降低；
- **特征二：** 8月意向登记平均中签率22%，因市场热度稍降且集中放量，中签率升高，但热点项目仍一房难求。

开盘表现

- **特征一：** 全市34个项目开盘，共计8960套房源，平均去化率75%，其中10个项目去化率为100%，去化表现较7月表现稍差；
- **特征二：** 区域分化明显，成交项目以刚改改善为主，综合性价比为第一成交因素，客量萎缩供货加大，成交走低。

天正解读 天正解读 天正解读

9月趋势预判：

830新政下，原有的价格申报体系被重构，市场热度有望降温，预计下月供应货量仍旧充足，在限购区域及购房要求升级的情况下，主城区依旧高位承压，外围区域不同程度遇冷。

天正顾问

THANK YOU FOR WATCHING

评估 咨询 数据 资管 金服 测绘 经纪

西安天正房地产资产评估顾问有限公司
地址：西安市雁塔区沣惠南路16号泰华金贸国际4号楼29层
电话：029-87639977-670