

报告要点：

- **宏观经济：**1月居民消费价格指数（CPI）全国同比下降0.3%，陕西省同比上涨0.3%，西安同比上涨0.4%。全国工业生产者出厂价格指数（PPI）同比上涨0.3%，环比上涨1.0%。
- **政策热点：**中央继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，房地产金融监管继续从严；多地楼市调控收紧，严厉打击交易违规行为；西安加强商品房销售管理，严查物业服务收费违规行为。
- **土地市场：**1月西安成交土地12宗，其中：住宅用地5宗，商业/办公用地3宗，工业用地3宗，其他用地1宗。成交土地总面积115.07万平方米，环比减少81.28%，同比减少53.84%。
- **新建商品房市场：**1月份，全市新建商品房成交面积88.63万 m^2 ，成交均价18229元/ m^2 ，成交套数7669套。
- **一二手住宅市场：**1月份，新建商品住宅成交面积80.75万平方米，环比减少23.70%，同比减少14.76%；加权均价17250元/ m^2 ，环比上涨1.93%，同比上涨26.33%；同期城六区存量住宅市场监测均价11654元/ m^2 ，环比上涨0.75%，同比上涨1.50%；成交套数为7065套，环比下跌13.53%，同比上涨127.98%。
- **商业用房市场：**1月份，全市新建商业用房成交均价为51640元/平方米，环比上涨34.05%，同比上涨46.71%。成交面积2.30万平方米，环比减少13.85%，同比增加21.79%。
- **办公用房市场：**1月份，全市新建办公楼成交均价为21812元/平方米，环比下跌6.05%，同比上涨24.31%；成交面积1.95万平方米，环比增加22.09%，同比减少76.28%。

一、宏观经济与政策

1、1月居民消费价格指数(CPI)全国同比由上月的上涨0.2%转为下降0.3%，陕西省同比上涨0.3%，西安同比上涨0.4%。

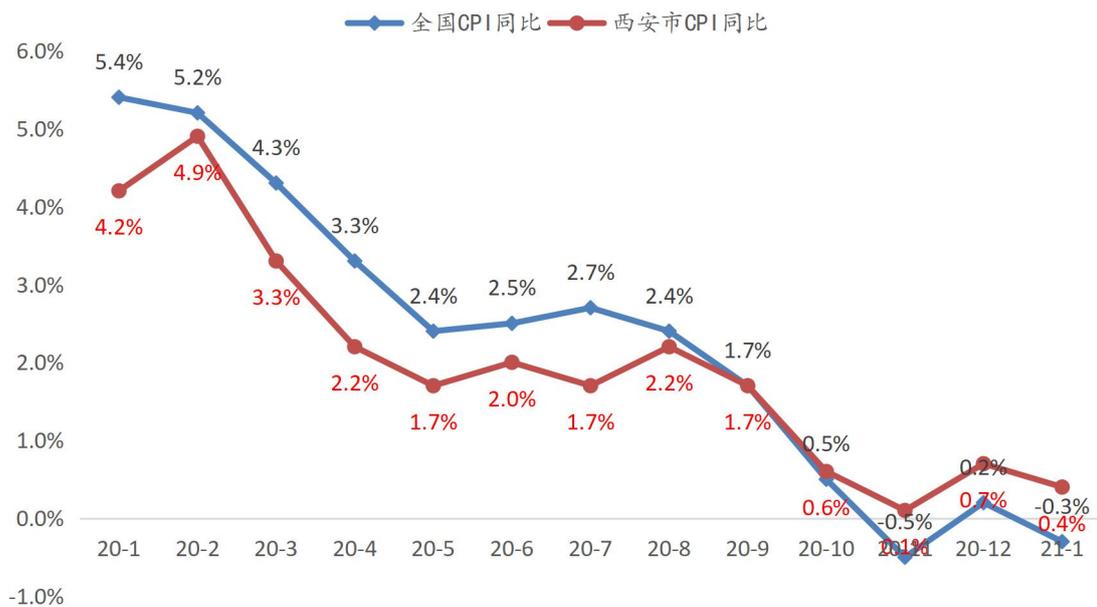
根据国家统计局信息，2021年1月份居民消费价格指数(CPI)：

全国同比下降0.3%，涨幅较上月减少0.5个百分点，环比上涨1.0%，较上月增加0.3个百分点。

陕西省同比上涨0.3%，涨幅较上月减少0.4个百分点；环比上涨1.1%，较上月增加0.4个百分点。

西安市同比上涨0.4%，涨幅较上月收窄0.3个百分点；环比上涨1.0%，涨幅比上月扩大0.5个百分点。

图1 2020年1月~2021年1月全国与西安市CPI同比走势



数据来源：国家统计局

1月份，CPI全国环比涨幅扩大，同比由涨转降。

从同比看，CPI由上月上涨0.2%转为下降0.3%，主要是由于春节错月导致去年同期对比基数较高。

从环比看，受节日临近、局部地区疫情和低温天气等因素影响，CPI上涨1.0%，涨幅比上月扩大0.3个百分点。

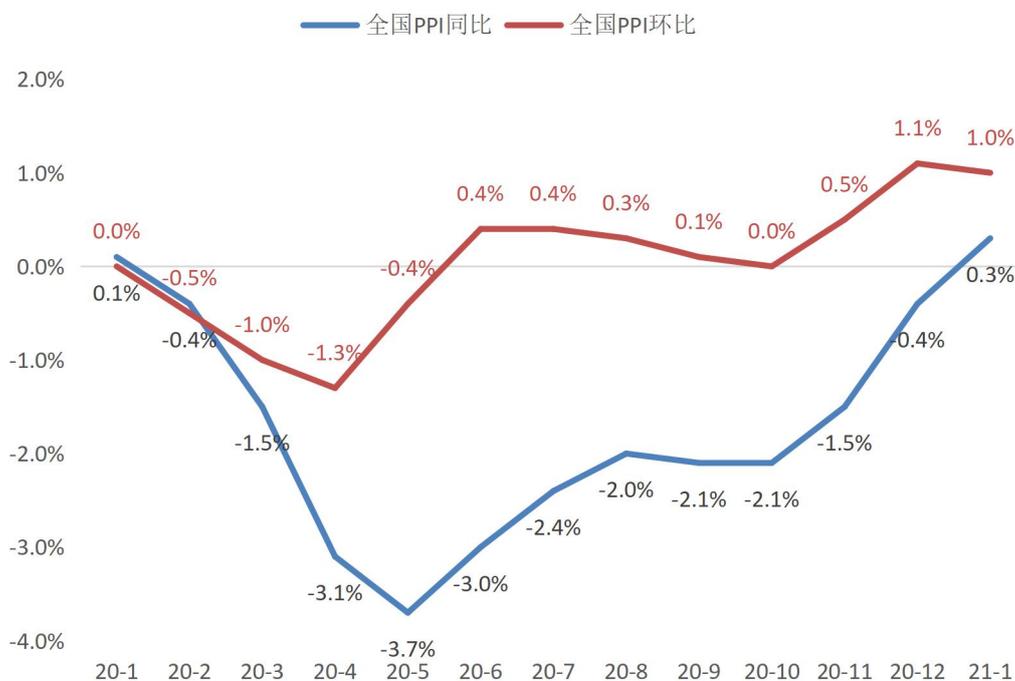
1月份，全国工业生产者出厂价格指数(PPI)同比由降转涨，环比继续上涨。

从同比看，PPI由上月下降0.4%转为上涨0.3%。其中，生产资料价格由上月下降0.5%

转为上涨 0.5%；生活资料价格下降 0.2%，降幅比上月收窄 0.2 个百分点。

从环比看，国内需求持续改善，原油、铁矿石等国际大宗商品价格延续上涨势头，带动 PPI 上涨 1.0%，较上月增加 0.1 个百分点。

图 2 2020 年 1~2021 年 1 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、中央继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，房地产金融监管继续从严。

1月8日，人民银行行长易纲接受新华社记者采访，谈2021年金融热点问题时指出：2021年货币政策要“稳”字当头，保持好正常货币政策空间的可持续性；要构筑与更高水平开放相适应的监管框架和风险控制体系。完善跨境资本流动监测，提高金融监管的专业性和有效性，维护好金融稳定。1月15日，央行副行长陈雨露在国新办新闻发布会上表示：2021年，稳健的货币政策会更加灵活精准、合理适度，继续保持对经济恢复必要的支持力度。人民银行会坚持稳字当头，不急转弯，根据疫情防控和经济社会发展的阶段性特征，灵活把握货币政策的力度、节奏和重点，保持货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配，以适度货币增长支持经济持续恢复和高质量发展。

1月4日，人民银行召开2021年工作会议。会议指出：深化金融市场和金融机构改革。落实房地产长效机制，实施好房地产金融审慎管理制度，完善金融支持住房租赁政策体系。1

月 15 日，央行金融市场司司长在国新办新闻发布会上表示，在房地产金融调控方面，重点开展以下几方面工作：一是加强房地产金融调控，牵头各部门加强对各类资金流入房地产的情况监测，引导商业银行房地产贷款合理增长，推动金融资源更多流向制造业、小微企业等重点领域和薄弱环节。二是实施房地产金融审慎管理制度，形成重点房地产企业资金监测和管理规则等。三是完善住房租赁金融政策，近期将就相关政策公开征求社会意见。

3、多地楼市调控收紧，严厉打击交易违规行为。

从 2020 年底开始，以深圳、上海为代表的热点城市市场热度偏高，多个项目认筹率超过 500%，给房地产市场带来一定不稳定预期。近日，住建部倪虹副部长带队赴上海、深圳等地调研督导房地产市场情况，强调要采取针对性措施，引导好预期，坚决遏制投机炒房。在此背景下，深圳、上海、杭州等城市出台调控政策，以加强限购、收紧房贷、保障刚需等手段抑制“抢房潮”；广州、合肥、成都、北京等城市严厉打击哄抬房价等交易违规行为。

4、西安加强商品房销售管理，严查物业服务收费违规行为。

2020 年 12 月 23 日西安市住建局下发了《西安市商品房销售信息公示管理规定》（以下简称《规定》），对销售活动中需公示的信息内容、公示标准、查询路径、保存形式及样板房、户型模型、沙盘模型的制作等提出了新的要求，于 2021 年 1 月 1 日起施行。《规定》要求开发商从商品房销售开始到结束要按要求全程公示以上信息，既明确了企业销售规范也为购房人提供购房指引。2021 年 1 月 4 日，市住建局对该规定的相关内容进行了权威解读，提出规定实施前已在售项目，应按规定要求及时完善公示信息。

2020 年 12 月 14 日，市发改委官方网站发布了《西安市物业服务收费管理办法》，于 2021 年 1 月 1 日起实施。实施后物业费标准（实行“一费制”）与停车费标准将同时调整。2021 年 1 月 12 日，西安市市场监管局进行相关回复：按照《西安市物业服务收费管理办法》中“各级市场监督管理部门负责对超过政府指导价标准收费、不实行明码标价等价格违法行为，依据有关法律、法规以及规定进行查处”的职责分工，将积极配合发改、住建部门和街办、社区的工作，畅通 12315 投诉举报，对违反《价格法》等相关法规的物业服务收费行为将进行查处。

二、土地市场

1、1 月份，西安市成交土地 12 宗，成交土地总面积 115.07 万平方米，环比减少 81.28%，同比减少 53.84%。

1 月份，西安市成交土地 12 宗，环比减少 96 宗，同比减少 46 宗。其中住宅 5 宗，商业/办公 3 宗，工业 3 宗，其他 1 宗。成交土地总面积 115.07 万平方米，环比减少 81.28%，

同比减少 53.84%。规划总建筑面积 221.21 万平方米。

表 1 2021 年 1 月份西安市土地出让情况

用地性质	宗地数	建设用地面积 (万平方米)	规划建筑面积 (万平方米)	楼面均价 (元/m ²)	平均溢价率 (%)
住宅	5	23.69	80.96	3970.35	90.98%
商业/办公	3	29.31	45.44	2228.82	0
工业	3	57.57	79.05	362.94	0
其他	1	4.50	15.76	214.46	0
总计	12	115.07	221.21	2055.86	62.88%

表 2 2021 年 1 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) 溢价率	受让单位
尚航七路以东、尚航六路以西、丰安路以南	67918.99 135837.98	住宅用地	207900	15305 278.69	西北致美绿城置业发展有限公司
沣东新城昆明一路以南、昆明二路以北、沣河以东	181366.8 126956.76	商业/办公用地	55850	4399.14 0	西安沣东华侨城发展有限公司
周至县二曲街办范围内太白南路以西	15942.17 52609.16	综合用地 (含住宅)	2523	479.56 4.99	西安嘉兴业房地产开发有限公司
西安国际港务区秦汉大道以北、纺渭路以东	213568.26 213568.26	工业用地	12520	586.23 -	西安港产业投资有限公司
文昌四路以南、科技路以北、文韬二路以西、文韬一路以东	59294.77 168996	综合用地 (含住宅)	35600	2106.55 0	陕西西咸文化旅游产业集团有限公司
泾晨路以东、湖滨一路以北、泾河五街以西	45030 157605	其它用地	3380	214.46 0	陕西省西咸新区泾河新城投资发展有限公司
文昌四路以南、文韬二路以东、文韬三路以西、科技路以北	57460.02 162888	综合用地 (含住宅)	35300	2167.13 0	陕西西咸文化旅游产业集团有限公司
泾干二街以南、原点西一路以西、泾干一街以北	177997 355994	工业用地	6675	187.5 --	泾河新城陕煤技术研究院新能源材料有限公司
机场城际以东、兰池二路以南、光伏一路以西、兰池大道以北	96741.45 241853.63	商业/办公用地	29458	1218 --	西咸新区鹏翔置业有限公司
高新区上林苑六路以东、纬三十路以南、上林苑五路以西、纬三十二路以北	184133.4 220960.08	工业用地	9496	429.75 --	西安法士特汽车传动有限公司
曲江新区雁翔路以东、南三环	15019.98	商业/办	15975	1865.93	西安旅游集团恒大

以南	85614	公用地		0	置业有限公司
碑林区党校以东、卧龙巷以 南、兴庆西路以西	36245.33 289237.76	综合用地 (含住宅)	40104	1386.53 0	陕西白云房地产开发 有限公司

2、1月份，西安市成交土地12宗，成交土地总面积115.07万平方米，土地出让金总额45.48亿元。

1月份土地出让金总额45.48亿元，环比减少54.98%，同比减少67.27%。成交面积115.07万平方米，环比减少81.28%，同比减少53.84%。

图3 去年同期以来全市土地成交面积和出让金额



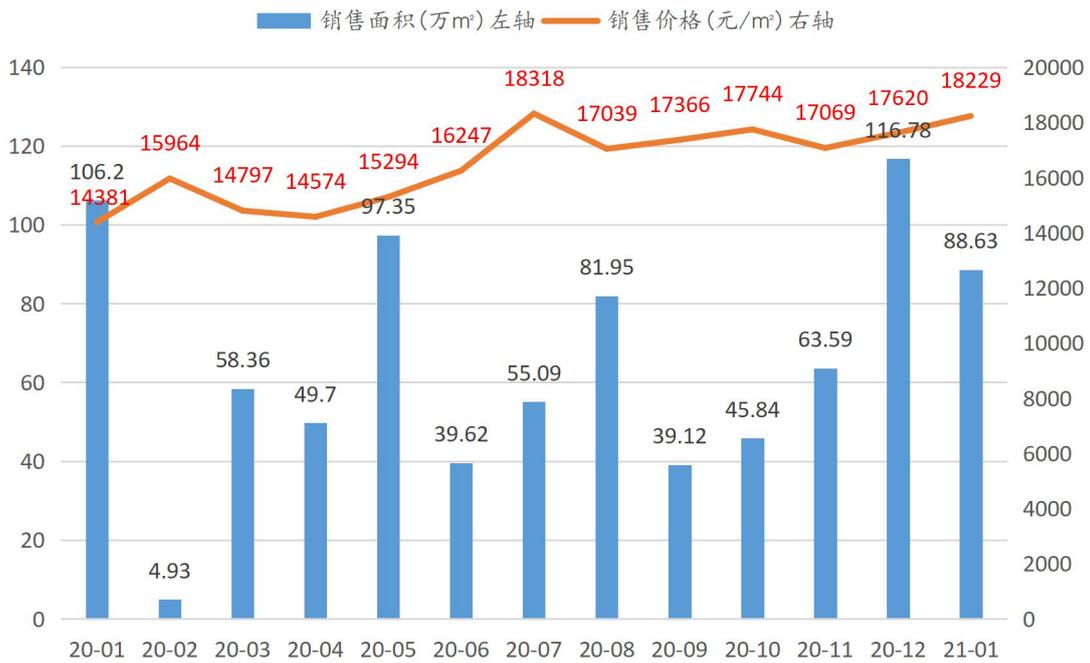
数据来源：中国指数研究院

三、商品房市场

1、1月份，全市新建商品房成交面积88.63万m²，成交均价18229元/m²。

1月份，全市新建商品房成交面积88.63万m²，环比减少24.11%，同比减少16.55%；成交套数7669套，环比减少24.50%，同比减少23.05%；成交均价18229元/平方米，环比上涨3.46%，同比上涨26.76%。

图4 去年同期以来全市新建商品房成交面积与成交均价



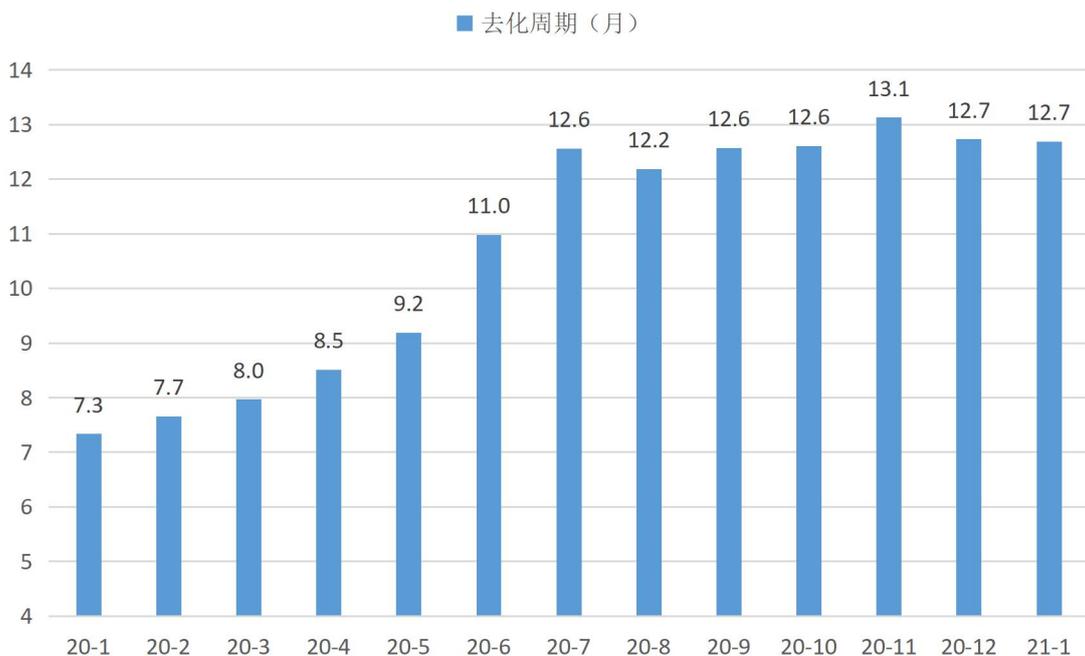
数据来源：中国指数研究院

四、住宅市场板块

(一) 新建商品住宅

1、1月新建商品住宅去化周期为12.7个月，与上月持平。

图5 去年同期以来去化周期

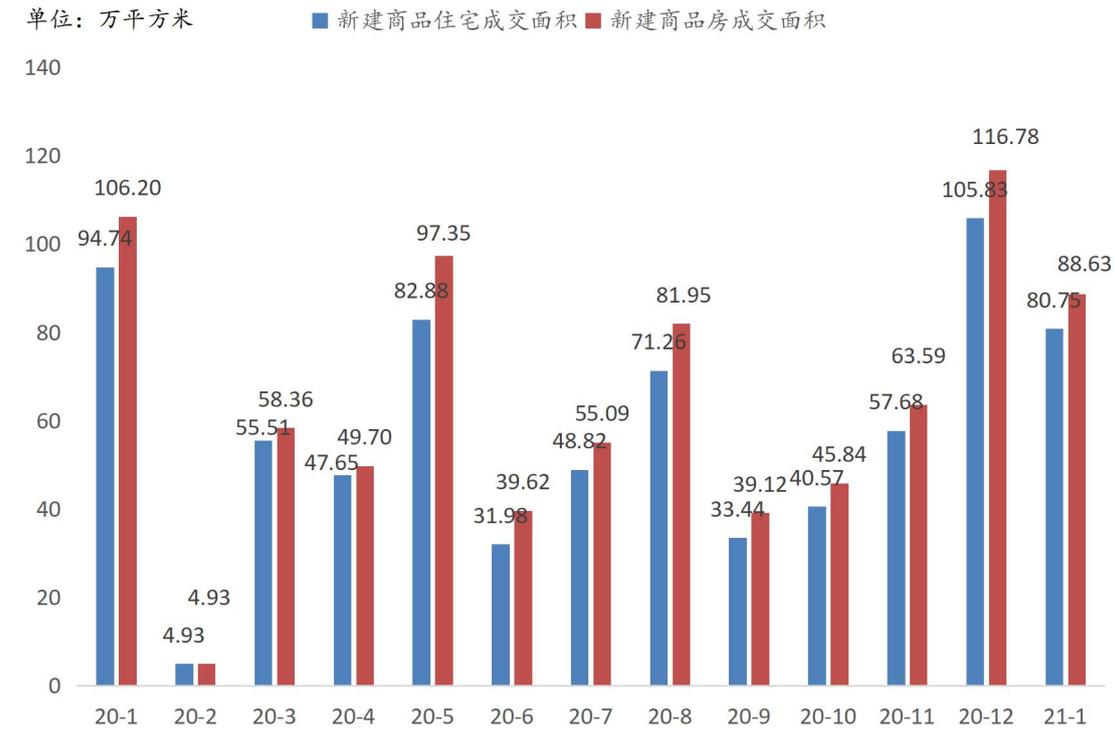


数据来源：中国指数研究院

2、1月份新建商品住宅成交面积80.75万平方米，环比减少23.70%，同比减少14.76%

1月份新建商品住宅成交面积80.75万平方米，环比减少23.70%，同比减少14.76%；新建商品住宅成交套数6331套，环比减少17.78%，同比减少17.74%。同期新建商品房成交面积88.63万平方米，环比减少24.11%，同比减少16.55%；新建商品房成交套数7669套，环比减少24.50%，同比减少23.05%。

图6 去年同期以来全市新建商品房和商品住宅成交面积

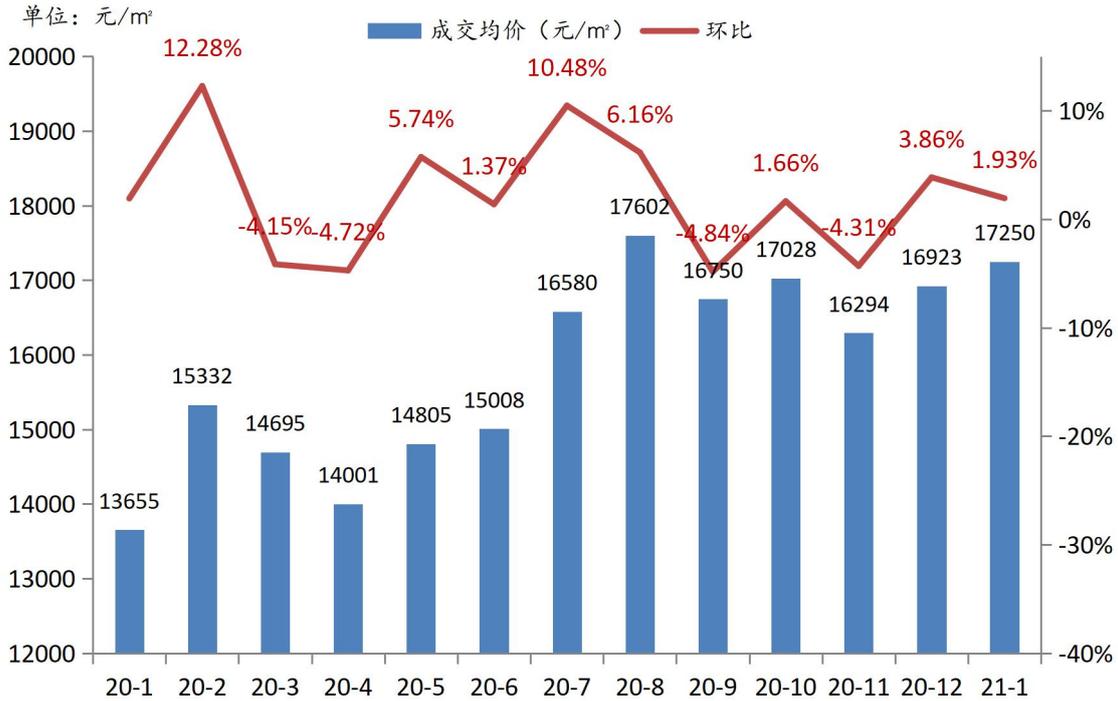


数据来源：中国指数研究院

3、1月份全市新建商品住宅加权均价17250元/平方米，环比上涨1.93%，同比上涨26.33%。

1月份全市新建商品住宅加权均价17250元/平方米，环比上月16923元/平方米，上涨1.93%，同比去年同期13655元/平方米，上涨26.33%。

图7 去年同期以来新建商品住宅成交均价

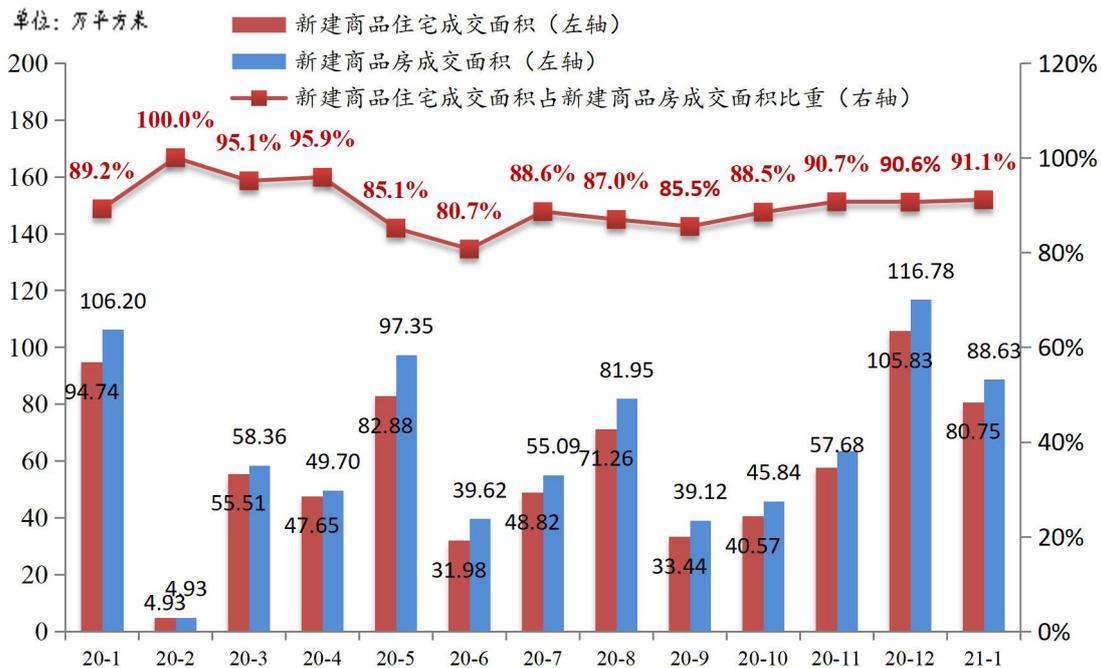


数据来源:中国指数研究院

4、1月份，全市商品住宅成交面积占比提升至91.11%。

1月份，全市新建商品住宅成交面积80.75万平方米，新建商品房成交面积88.63万平方米，新建商品住宅成交面积占比小幅提升至91.11%。

图8 去年同期以来全市新建商品住宅成交面积及其占比

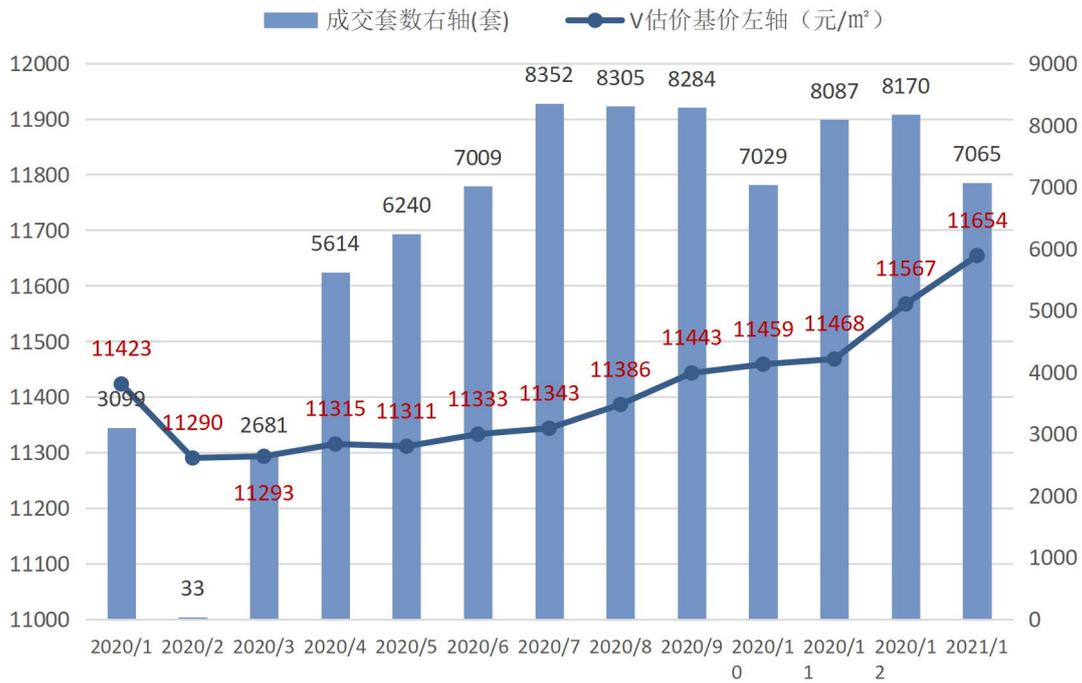


(二) 二手住宅市场

1、1月份，西安城六区存量住宅市场监测均价 11654 元/m²，成交 7065 套。

1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 11654 元/平方米，环比上涨 0.75%，同比上涨 1.50%。存量住宅成交套数为 7065 套，环比下跌 13.53%，同比上涨 127.98%。

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、1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 11654 元/m²，环比上涨 0.75%。

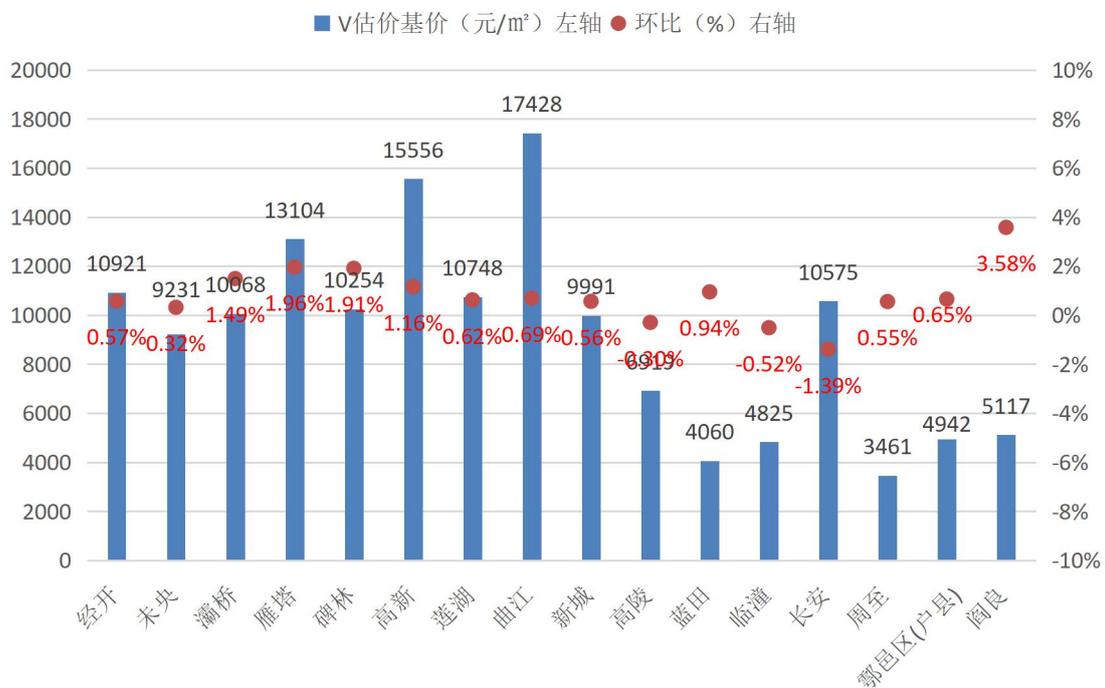
1月份，西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为 11654 元/平方米，环比上涨 0.75%。其中城六区天正V估价智能评估系统监测均价最高的是曲江區，监测均价为 17428 元/平方米，环比上涨 0.69%；

其次是：高新区，监测均价为 15556 元/平方米，环比上涨 1.16%；雁塔区监测均价为 13104 元/平方米，环比上涨 1.96%；经开区监测均价为 10921 元/平方米，环比上涨 0.57%；莲湖区监测均价为 10748 元/平方米，环比上涨 0.62%；碑林区监测均价为 10254 元/平方米，环比上涨 1.91%；灞桥区监测均价为 10068 元/平方米，环比上涨 1.49%；新城區监测均价为 9991 元/平方米，环比上涨 0.56%；未央区监测均价为 9231 元/平方米，环比上涨 0.32%。

3、1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7822元/平方米，环比上涨0.66%。

1月份，郊区县存量住宅（不含别墅）均价为7822元/平方米，环比上涨0.66%。其中郊区县均价最高的是长安区，监测均价为10575元/平方米，环比下跌1.39%；其次是：高陵区，监测均价为6919元/平方米，环比下跌0.30%；阎良区监测均价为5117元/平方米，环比上涨3.58%；鄠邑区（户县）区监测均价为4942元/平方米，环比上涨0.65%；临潼区监测均价为4825元/平方米，环比下跌0.52%；蓝田区监测均价为4060元/平方米，环比上涨0.94%；周至区监测均价为3461元/平方米，环比上涨0.55%。

图10 2021年1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



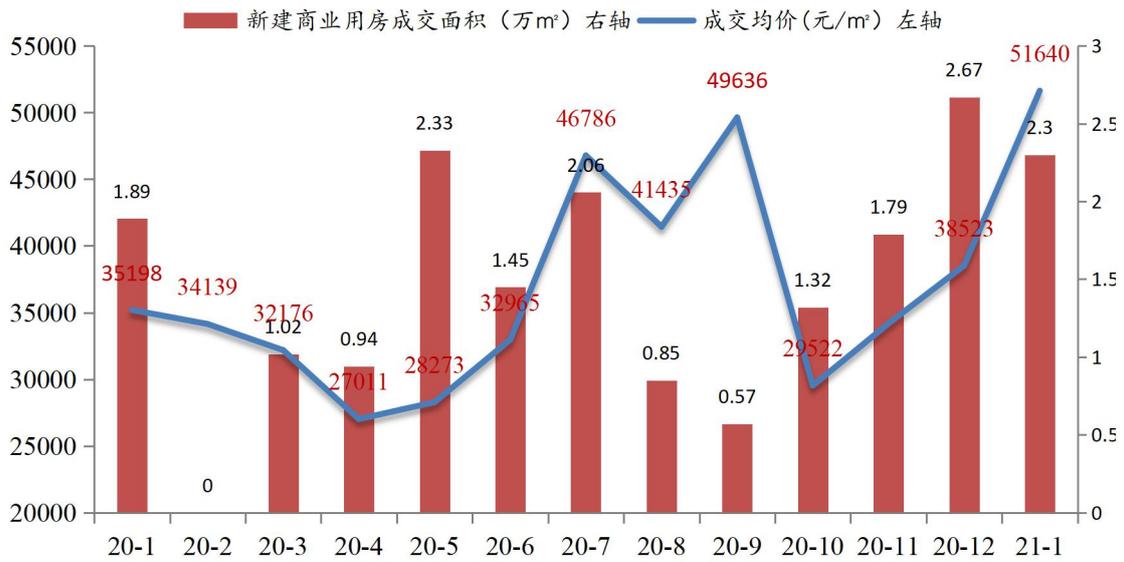
数据来源：天正顾问 VISS 评估系统

五、商业用房板块

1、1月份新建商业用房成交均价环比上涨34.05%，同比上涨46.71%。

1月份，全市新建商业用房成交均价为51640元/平方米，环比上月的38523元/平方米上涨34.05%，相较于去年同期的35198元/平方米上涨46.71%。

图 11 去年同期以来全市新建商业用房成交均价

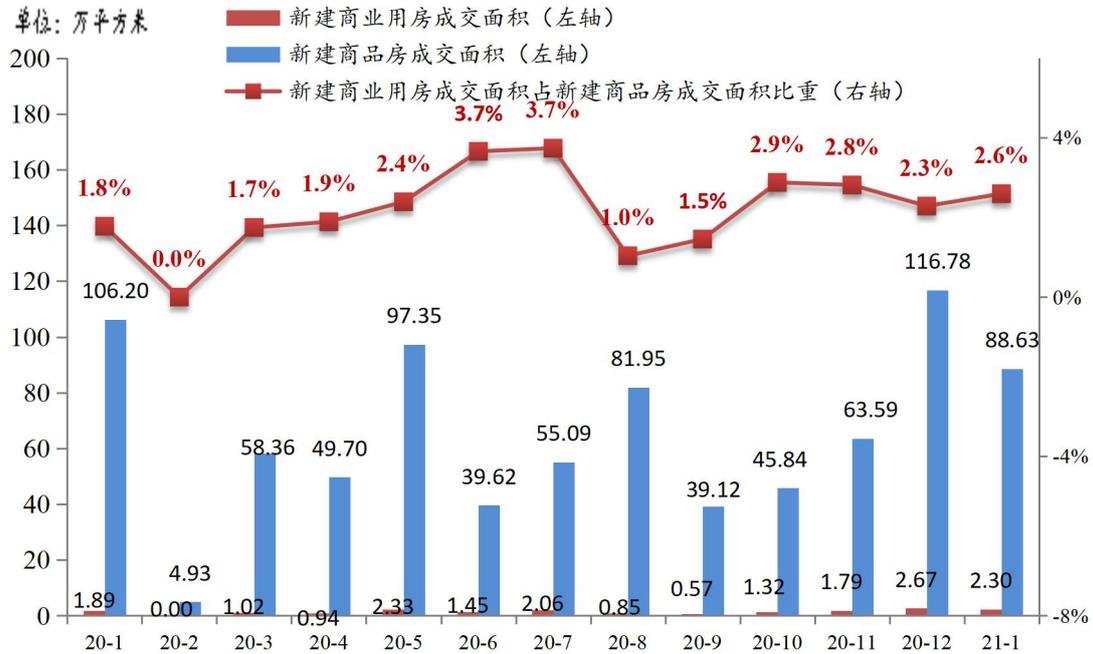


数据来源：中国指数研究院

2、1 月份新建商业用房成交面积环比减少 13.85%，同比增加 21.79%。

1 月份，全市新建商业用房成交面积和套数分别为 2.30 万平方米和 108 套，环比分别减少 13.85%和减少 49.53%，同比分别增加 21.79%和增加 14.89%。同期全市新建商品房成交面积为 88.63 万平方米，新建商业用房成交面积占其比重为 2.60%。

图 12 去年同期以来全市新建商业用房成交面积及其占比



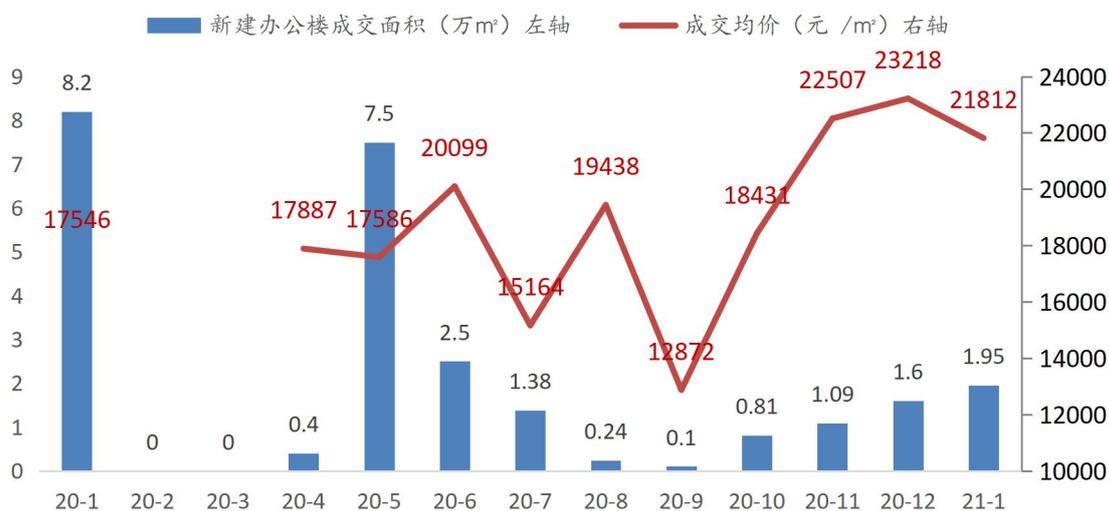
数据来源：中国指数研究院

六、办公写字楼板块

1、1月份新建办公用房成交均价环比下跌6.05%，同比上涨24.31%。

1月份，全市新建办公楼成交均价为21812元/平方米，环比上月的23218元/平方米下跌6.05%，比去年同期的17546元/平方米上涨24.31%。

图13 去年同期以来全市新建办公成交均价

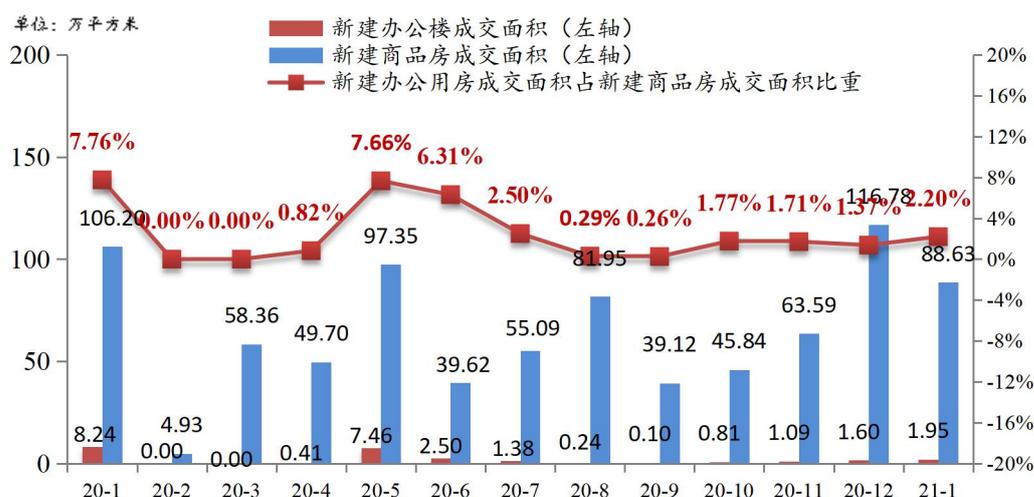


数据来源：中国指数研究院

2、1月份新建办公用房成交面积环比增加22.09%，同比减少76.28%。

1月份，全市新建办公楼成交面积和套数分别为1.95万平方米和70套，环比分别增加22.09%和减少27.84%；同比分别下跌76.28%和下跌96.20%。同期全市新建商品房成交面积为88.63万平方米，新建办公楼成交面积占其比重为2.20%。

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、住宅市场量跌价稳

1月份，增量商品住宅和存量住宅同比和环比均出现下滑，均价同比和环比均上升。虽然1月份住宅市场环比出现下滑，但从去年全年整体来看，1月份西安楼市表现好于市场预期，住宅价格稳定上涨。

2、商办板块持续低迷

本月商业用房市场量跌价涨、办公用房市场量涨价跌。其中新建商业用房成交面积2.3万平方米，环比减少13.85%，同比减少49.53%；新建办公用房成交面积1.95万平方米，环比增加22.09%，同比下跌76.82%。本月商业用房受个别高价楼盘影响，价格出现了短暂性飙升，办公价格略有下跌。

3、土地市场恢复常态

成交面积方面：1月土地成交面积环比减少81.28%，同比减少53.84%；土地出让金环比减少54.98%，同比减少67.27%。土地市场在经历了年底集中放量之后，本月放缓了推地速度，恢复常态。

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7649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