

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4.5%, 陕西省同比上涨4.1%, ; 西安市同比上涨3.4%。2019年全年, 全国居民消费价格(CPI)比上年上涨2.9%, 陕西省同比上涨2.9%; 西安市同比上涨2.7%。
- **政策走向:** 中央经济工作会议、全国住房和城乡建设工作会议召开, 坚持房住不炒, 全面落实因城施策、稳地价稳房价稳预期的长效管理调控机制。
- **土地市场:** 12月, 西安市成交土地29宗, 成交土地总面积105.77万平方米, 环比下降45.48%, 同比增长5.94%。四季度, 西安市成交土地88宗, 成交土地总面积367.19万平方米, 环比下降8.04%, 同比下降27.48%。2019年全年, 西安市成交土地374宗, 成交土地总面积1699.21万平方米, 同比下降15.98%。
- **商品房:** 12月, 全市新建商品房成交均价13968元/平方米, 环比下跌5.53%, 同比上涨3.52%; 成交面积113.07万平方米, 环比下跌13.90%, 同比下跌43.21%; 四季度, 全市新建商品房累计成交面积330.42万平方米, 成交套数33219套, 成交均价14756元/平方米; 2019年全年, 全市新建商品房累计成交面积1638.17万平方米, 成交套数173859套, 成交均价14791元/平方米。
- **商品住宅:** 12月, 加权均价13399元/平方米, 环比下跌4.63%, 同比上涨8.62%; 四季度, 全市新建商品住宅累计成交面积280.84万平方米, 成交套数22651套, 成交均价14198元/平方米; 2019年全年, 全市新建商品住宅累计成交面积1265.9万平方米, 成交套数102615套, 成交均价13910元/平方米。
- **存量住宅:** 西安市城六区存量住宅市场均价11395元/平方米, 环比上涨0.17%, 同比上涨4.38%, 成交套数5098套, 环比上涨27.93%, 同比上涨55.52%。四季度, 全市存量住宅累计成交套数13133套, 成交均价11392元/平方米; 2019年全年, 城六区存量住宅累计成交套数55552套, 成交均价11266元/平方米。
- **商业用房:** 12月, 全市新建商业用房成交均价为36349元/平方米, 环比上涨31.02%, 同比上涨52.52%, 成交面积1.53万平方米, 环比下跌70.29%, 同比下跌89.61%; 四季度, 全市新建商业用房累计成交面积12.87万平方米, 成交套数1374套, 成交均价31920元/平方米; 2019年全年, 全市新建商业用房累计成交面积103.46万平方米, 成交套数8701套, 成交均价30717元/平方米。
- **办公市场:** 12月, 新建办公用房成交均价19067元/平方米, 环比下跌7.54%, 同比上涨51.77%; 成交面积1.96万平方米, 环比下跌73.37%, 同比下跌81.56%; 四季度, 全市新建办公写字楼累计成交面积12.87万平方米, 成交套数2505套, 成交均价19641元/平方米; 2019年全年, 全市新建办公写字楼累计成交面积140.52万平方米, 成交套数20981套, 成交均价17317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7328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。

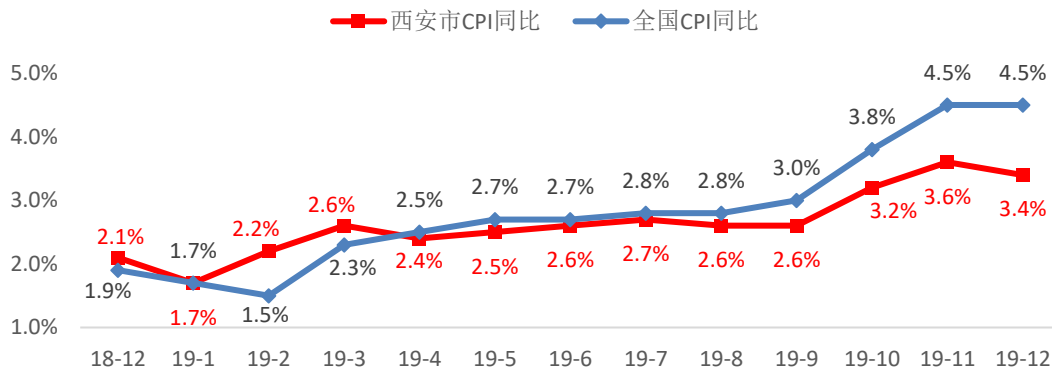
一、宏观经济与政策

1、12月居民消费价格指数(CPI)全国同比上涨4.5%，陕西省同比上涨4.1%，西安市同比上涨3.4%。2019年全年全国居民消费价格(CPI)比上年上涨2.9%，陕西省同比上涨2.9%；西安市同比上涨2.7%。

根据国家统计局信息：

12月份，全国居民消费价格(CPI)同比上涨4.5%，涨幅与上月相同；全国工业生产者出厂价格指数(PPI)同比下降0.5%，环比持平；陕西居民消费价格同比上涨4.1%，涨幅较11月回落0.1个百分点；西安居民消费价格同比上涨3.4%，涨幅回落，环比下降0.1%。

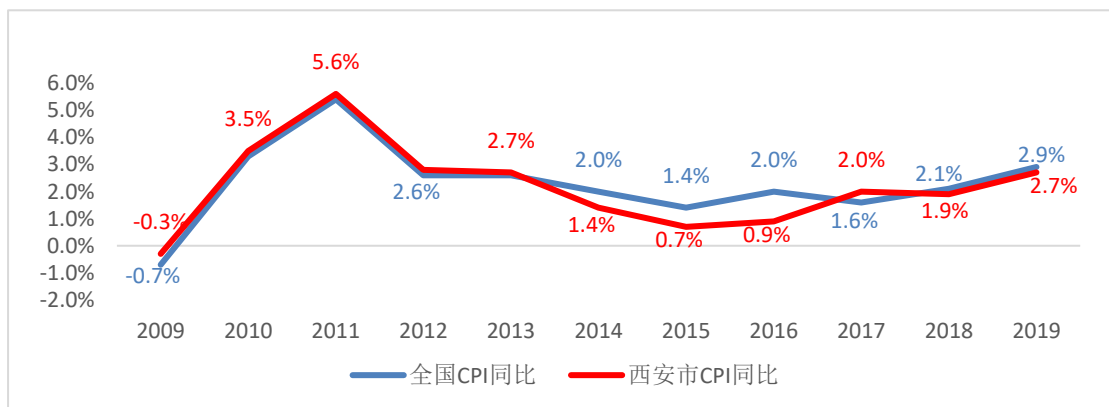
图1 2018年12月~2019年12月全国与西安市CPI同比走势



据国家统计局数据整理

2019年全年，全国居民消费价格(CPI)比上年上涨2.9%。至此，2019年政府工作报告定下的全年CPI涨幅控制在3%左右预期目标完成；全国工业生产者出厂价格比上年下降0.3%；同期陕西居民消费价格比上年上涨2.9%；西安居民消费价格累计上涨2.7%。

图2 2009年~2019年全国与西安市CPI同比走势



据国家统计局数据整理

2、中央经济工作会议、全国住房和城乡建设工作会议召开，坚持房住不炒，全面落实因城施策、稳地价稳房价稳预期的长效管理调控机制。

12月10日，中央经济工作会议召开，强调“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展；要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。”

12月23日 全国住房和城乡建设工作会议召开，提出：坚持“稳”字当头，全面落实因城施策、稳地价稳房价稳预期的长效管理调控机制，保持房地产市场平稳运行，坚决防范化解房地产市场风险；要求：**着力稳地价稳房价稳预期**，长期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，继续稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案，着力建立和完善房地产调控的体制机制；**着力完善城镇住房保障体系**，加大城市困难群众住房保障工作力度。抓好完善住房保障体系试点工作，争取形成可复制、可推广经验。严格把握棚改范围和标准，稳步推进棚户区改造。总结推广试点经验，进一步完善支持政策，做好城镇老旧小区改造工作。推动城市开发建设由增量建设为主转向存量提质改造和增量结构调整并重；**着力培育和发展租赁住房**，促进解决新市民等群体的住房问题，进一步培育机构化、规模化租赁企业，加快建立和完善政府主导的住房租赁管理服务平台。重点发展政策性租赁住房，探索政策性租赁住房的规范标准和运行机制。

3、住建部等6部门发布《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》

12月25日，住建部等6部门发布《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》。文件要求：房地产经纪机构、住房租赁企业应当实行明码标价。房地产经纪机构不得赚取住房出租差价；住房租赁企业可依据相关法律法规以应收账款为质押申请银行贷款。加强贷后管理，严格审查贷款用途，防止住房租赁企业形成资金池、加杠杆；住房和城乡建设等部门加强对采取“高进低出”（支付房屋权利人的租金高于收取承租人的租金）、“长收短付”（收取承租人租金周期长于给付房屋权利人租金周期）经营模式的住房租赁企业的监管，指导住房租赁企业在银行设立租赁资金监管账户，将租金、押金等纳入监管账户。住房租赁企业租金收入中，住房租金贷款金额占比不得超过30%，超过比例的应当于2022年底前调整到位。对不具备持续经营能力、扩张规模过快的住房租赁企业，可采取约谈告诫、暂停网签备案、发布风险提示、依法依规查处等方式，防范化解风险。

4、央行发布《存量浮动利率贷款的定价基准转换为LPR有关事宜公告》

12月28日，央行发布《存量浮动利率贷款的定价基准转换为LPR有关事宜公告》：

“自2020年3月1日起，金融机构应与存量浮动利率贷款客户就定价基准转换条款进行协商，将原合同约定的利率定价方式转换为以LPR为定价基准加点形成（加点可为负值），加点数值在合同剩余期限内固定不变；也可转换为固定利率。定价基准只能转换一次。存量浮动利率贷款定价基准转换原则上应于2020年8月31日前完成；

存量浮动利率贷款定价基准转换为LPR，除商业性个人住房贷款外，加点数值由借贷双方协商确定。商业性个人住房贷款的加点数值应等于原合同最近的执行利率水平与2019年12月发布的相应期限LPR的差值。从转换时点至此后的第一个重定价日（不含），执行的利率水平应等于原合同最近的执行利率水平，即2019年12月相应期限LPR与该加点数值之和。之后，自第一个重定价日起，在每个利率重定价日，利率水平由最近一个月相应期限LPR与该加点数值重新计算确定；

如存量浮动利率贷款转换为固定利率，转换后的利率水平由借贷双方协商确定，其中商业性个人住房贷款转换后利率水平应等于原合同最近的执行利率水平。”

5、央行发布《住房公积金贷款实施细则》、《商品房预售资金监督管理办法（征求意见稿）》等政策文件

12月5日，西安市发布《住房公积金贷款实施细则》：“购买自住普通住房的，贷款额度不超过所购买住房合同总价款的70%。精装修房屋和房价明显高于本地区市场平均水平的房屋贷款额度不超过所购买住房合同总价款的60%。第三次使用住房公积金贷款购买住房的，不予受理；购买商品住房、经济适用住房、集资建造住房的，最长贷款期限30年；购买二手房的，贷款期限与房屋建成年限之和不超过30年；建造、翻建、大修自住住房的，最长贷款期限10年。”

12月13日，西安市发布《商品房预售资金监督管理办法（征求意见稿）》，文件提出：

“商品房预售资金实行全额、全程监管，并对用于支付工程建设等费用的预售资金实施重点监管，重点监管资金额度为商品房开发项目达到竣工交付条件，取得《建筑工程竣工验收备案表》所需工程建设资金总额的1.2倍；房地产开发企业不得直接收取或另设账户收存购房人的购房款。房地产开发企业未按规定收取、使用商品房预售资金的，由住建部门严肃查处，责令限期整改，暂停网签销售及监管资金拨付，将其违规行为记入企业诚信档案。”

二、土地市场

1、12月份，西安市成交土地29宗，成交土地总面积105.77万平方米，环比下降45.48%，同比增长5.94%。

12月份，西安市成交土地29宗，比上月减少17宗，其中住宅用地16宗，商业/办公用地6宗，工业用地7宗。成交土地总面积105.77万平方米，环比下降45.48%，同比增长5.94%。规划总建筑面积299.48万平方米。

表1 2019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 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	楼面均价 (元/平方米)	平均溢价率 (%)
住宅	16	642640	2060824	2810	30.98%
商业/办公	6	205776	609327	2865	5.31%
工业	7	209245	324620	313	-
总计	29	1057662	2994771	2551	23.98%

表2 2019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) 溢价率(%)	受让单位
未央区凤城四路以南、渭滨路以西、仪凤路以东 WY9-16-345	40315.82 148765	住宅用地	30873	2075.28 -	西安致凯房地产开发有限公司
高新区经九路以西、科技六路以北 GX3-25-26	10837.8 54189	商业/办公用地	21930	4046.94 67.02	陕西鑫远房地产开发有限公司
周至县二曲街办南大街南段路西、纬一路以南 610124001025GB00290	40606.08 140090	综合用地 (含住宅)	5802	414.16 -	陕西三雄房地产开发有限公司
周至县二曲街办南大街以西、中环路(规划)以北 610124001025GB00295	59451.82 166465	综合用地 (含住宅)	8185	491.68 -	陕西鼎丰源置业有限公司
高新区经二十二路以东、纬二十八路以北、规划六路以西、纬二十六路以南 GX3-18-23	23422.7 46845	商业/办公用地	16292	3477.82 -	西安高新技术产业开发区房产开发公司
大兴新区朱宏路以东，纬三十街以西 WY10-25-321	41937.96 156009	综合用地 (含住宅)	22965	1472.02 -	深圳市弘致实业有限公司
阎良区荆航三路以西、荆航大街以东、泾惠一支渠以北、航博大道以南 YL2-1-68	38350.83 107382	综合用地 (含住宅)	10200	949.87 -	西安闫成房地产开发有限公司

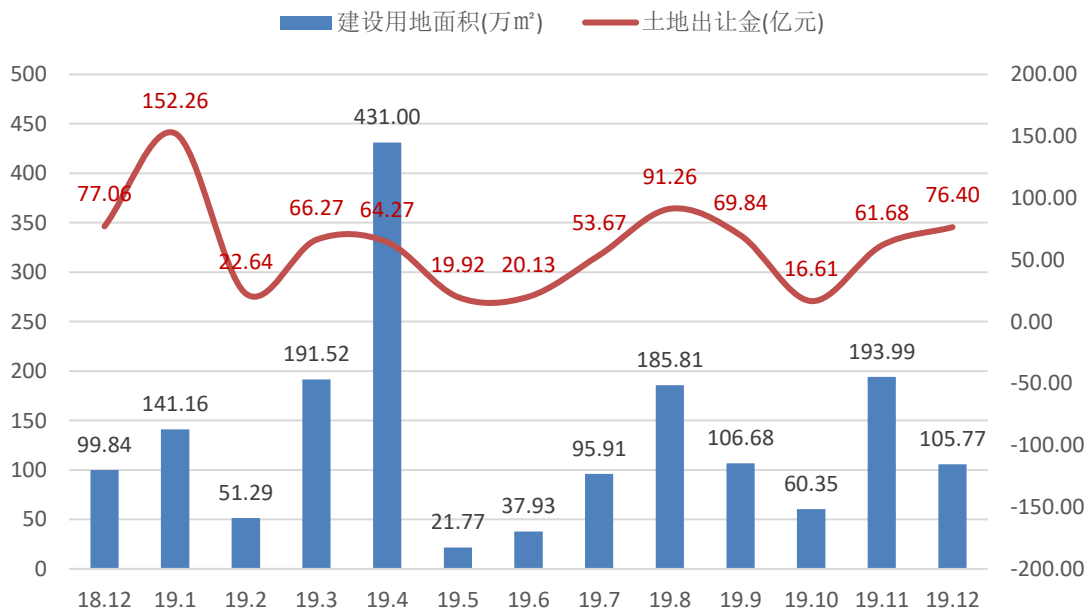
鄠邑区兆丰路以北、西安市户县同创置业有限公司以东, 陕西嘉孚置业有限公司以西 HX1-(16)-275-4	7789.2 21809	住宅用地	3473	1592.41 -	陕西嘉孚置业有限公司
鄠邑区东城路以西、宏桥路以东、兆丰桥社区以北, 陕西宇龙振兴置业有限公司以南 HX1-(13)-226	22013.3 61637	住宅用地	11638	1888.14 -	陕西崇立实业发展有限公司
高新区纬二十八路以北、纬二十六路以南、经二十路以西 GX3-18-4	53959.6 161878	商业/办公用地	46506	2872.88 -	西安高科领跃建设发展有限公司
空港新城建平大街以北、万联大道以东、敦化路以西、致平大街以南 XXKG-BD04-42	126366.2 9 189549	工业用地	6256	330.05 -	西咸新区中南瀚盛置业有限公司
沣西新城精勤路以北、临渭路以东、学镇东路以南、学镇环路以西 XXFX-CXG01-04	77203.4 169847	综合用地 (含住宅)	97323	5730.02 110.1	西安沣谷发展有限公司
高新区英发寨村以南、西三环以东、经十四路以西、科技四路以北 GX3-32-4	23722.5 92517	综合用地 (含住宅)	16800	1815.86 -	陕西华晖置业发展有限公司
阎良区人民路中段以南、白云路以东、西安中航瑞赛中飞置业有限公司以北 YL3-8-1-1	2675.3 7258	综合用地 (含住宅)	1280	1763.54 -	西安中航瑞赛中飞置业有限公司
西安渭北工业区临潼现代工业组团润秦路以西、渭水六路以北 LT24-(55)-12	8069.32 12103	工业用地	400	330.47 -	陕西瑞通环境设备工程有限公司
经济技术开发区尚苑路北侧、草滩六路东侧 JK1-3-99	11830.49 11830	工业用地	726	613.66 -	西安印刷包装产业基地(集团)发展有限公司
西安渭北工业区临潼现代工业组团润秦路以西、渭水六路以北 LT24-(55)-13	6258 9387	工业用地	350	372.86 -	陕西西特电器有限公司
西安渭北工业区临潼现代工业组团润秦路以西、渭水六路以北 LT24-(55)-11	7173.77 10760	工业用地	350	325.25 -	西安星辉动力科技有限公司
西安渭北工业区临潼现代工业组团润秦路以西、渭水六路以北 LT24-(55)-15	16215 24322	工业用地	850	349.47 -	西安万祥新材料有限公司
北至华晨项目, 西至规划用地, 东至泾晨路产业园, 南至规划用地 XXJH-JG02-43-A	33333 66666	工业用地	1250	187.5 -	甘肃一德新能源设备有限公司
大兴新区大兴东路以北, 永安路以南 LH3-1-210/LH3-1-212	34200.61 143918	综合用地 (含住宅)	49569	3444.23 -	西安老城根烁城房地产开发有限公司

西安国际港务区向东路以南, 新筑环线以西 GW2-14-3	15235.1 76175	商业/办公用地	12600	1654.07 -	西安景元新筑实业有限公司
西安国际港务区杏渭路以东、向东路以南 GW1-21-8	31505.59 110269	商业/办公用地	25410	2304.34 -	西安自贸港资产管理有限公司
灞河新区柳烟路以东、灞河西路以西、西康铁路以南 BQ2-22-20	54857.45 128915	住宅用地	51430	3989.44 -	深圳市盛满企业管理有限公司
周至县二曲街办云塔南路以东、中环路以南 610124001025GB00292/601024001025GB00294	41675.51 122760	综合用地(含住宅)	5458	444.61 -	陕西跨海实业有限公司
高新区经十六路以东, 纬三十二路以南 GX3-43-5	39268.6 109952	住宅用地	77000	7003.05 71.88	西安紫薇投资发展有限公司
高新区西太路以东, 纬三十二路以南 GX3-43-4	56108.1 308594	综合用地(含住宅)	78069	2529.82 25.78	西安紫薇投资发展有限公司
高新区西太路以西, 纬三十六路以南 GX3-42-18/GX3-42-19	70815.5 159969	商业/办公用地	51860	3241.88 -	西安高新独角兽基地发展有限公司
高新区经十六路以西, 纬三十二路以南 GX3-43-7	62464.2 174899	住宅用地	109139	6240.09 52.99	中海兴业(西安)有限公司

2、12月份，土地市场成交总价继续提升，成交面积有所下降

12月土地市场成交总价继续提升，达到76.40亿元，成交总面积105.77万平方米，环比下跌45.48%，同比增加5.94%。

图3 去年同期以来全市土地成交面积和出让金额

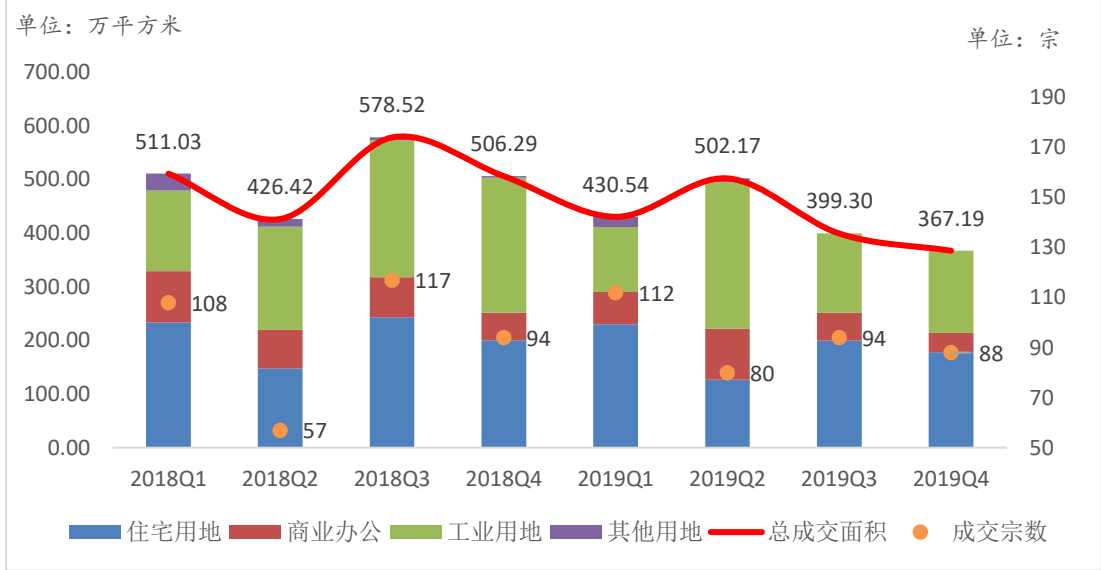


数据来源:天正顾问 VISS 评估系统

3、2019年四季度，西安市成交土地 88 宗，成交土地总面积 367.19 万平方米，环比下降 8.04%，同比下降 27.48%。

2019年四季度，西安市成交土地 88 宗，成交土地总面积 367.19 万平方米，环比下降 8.04%，同比下降 27.48%。其中，成交住宅用地 38 宗，总面积 177.96 万平方米，环比下降 10.82%，同比下降 11.13%；成交商业/办公用地 12 宗，总面积 35.92 万平方米，环比下降 31.06%，同比下降 30.05%；成交工业用地 38 宗，总面积 153.31 万平方米，环比上涨 3.83%，同比下降 39.08%。

图 4 2018 年~2019 年按季度土地成交情况

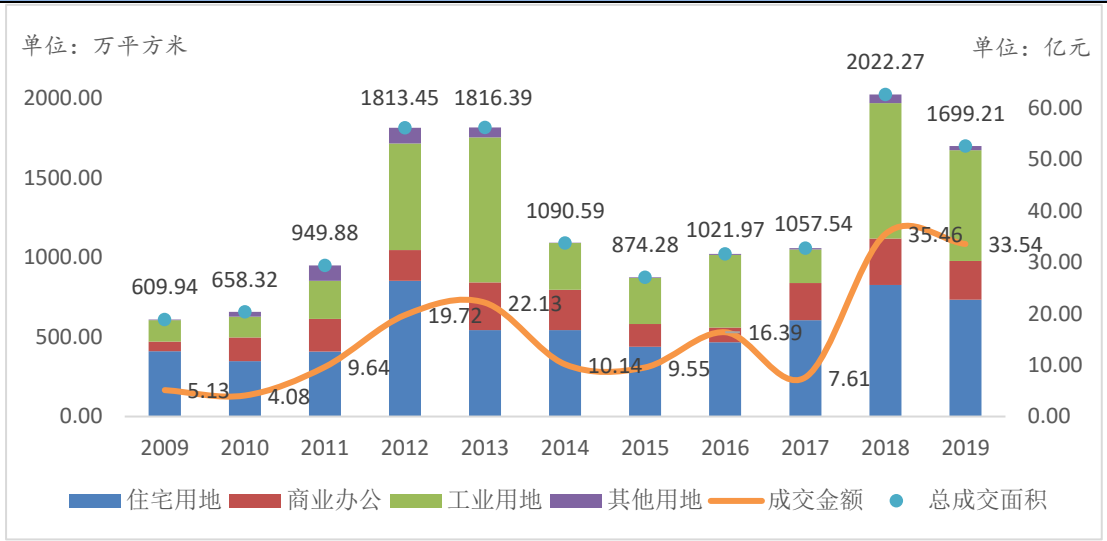


天正顾问整理

4、2019年全年，西安市成交土地 374 宗，成交土地总面积 1699.21 万平方米，同比下降 15.98%。

2019年全年，西安市成交土地 374 宗，比上年减少 2 宗，成交土地总面积 1699.21 万平方米，同比下降 15.98%。其中，住宅用地成交 157 宗，成交土地面积 733.97 万平方米，同比下降 11.09%；商业办公用地成交 80 宗，成交土地面积 243.61 万平方米，同比下降 16.81%；工业用地成交 128 宗，成交土地面积 695.11 万平方米，同比下降 18.23%；成交其他用地 9 宗，成交土地面积 26.51 万平方米，同比下降 50.80%。

图 5 2009 年~2019 年按年土地成交情况



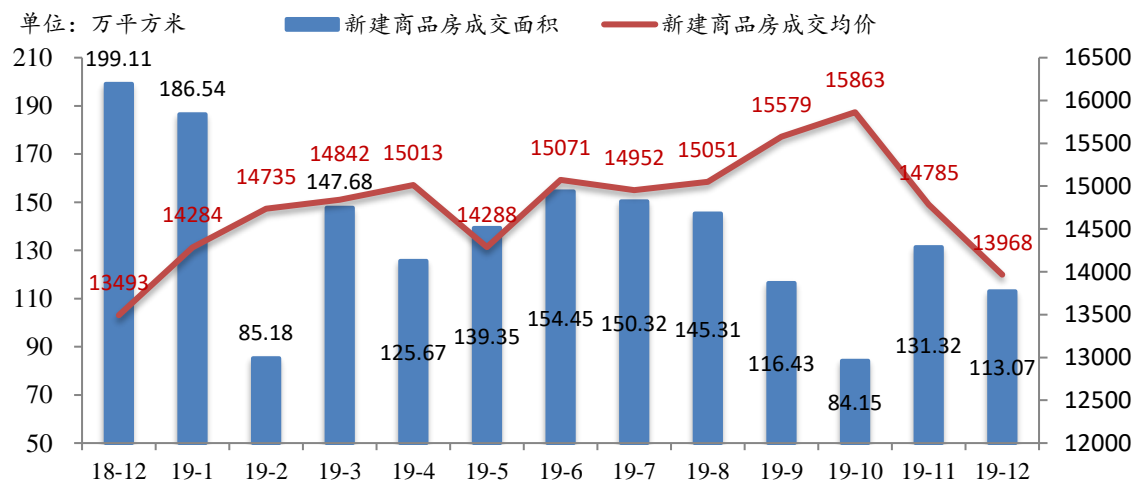
天正顾问整理

三、商品房市场

1、12 月份，全市新建商品房成交面积 113.07 万平方米，成交均价 13968 元/平方米。

12 月份全市新建商品房成交面积 113.07 万平方米，环比下跌 13.90%，同比下跌 43.21%；新建商品房成交套数 9560 套，环比下跌 30.99%，同比下跌 52.33%；全市新建商品房成交均价 13968 元/平方米，环比下跌 5.53%，同比上涨 3.52%。

图 6 去年同期以来全市新建商品房成交面积与成交均价



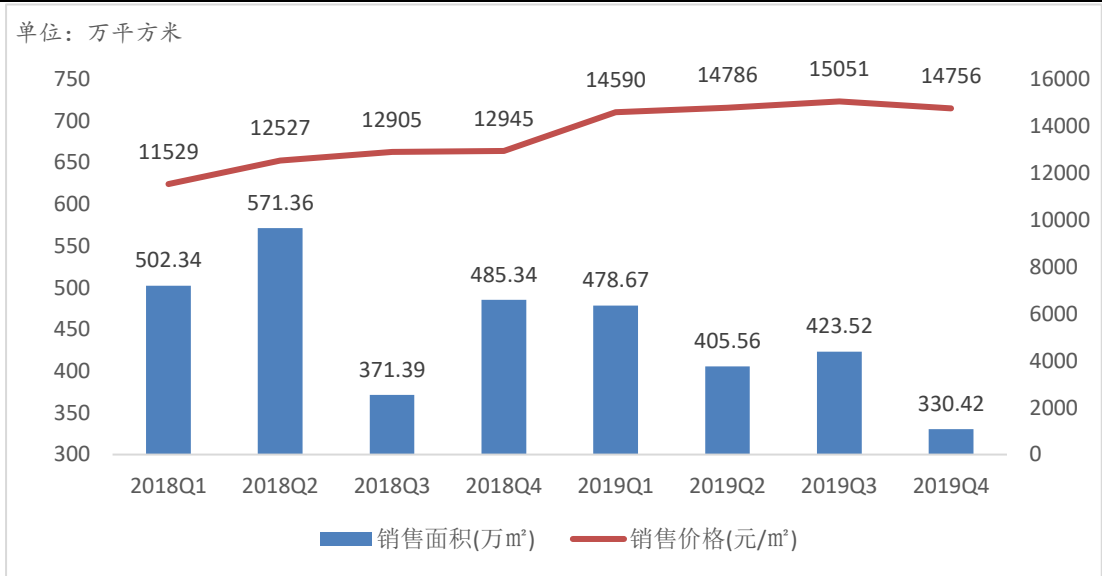
天正顾问整理

2、2019 年第四季度，全市新建商品房累计成交面积 330.42 万平方米，成交套数 33219 套，成交均价 14756 元/平方米。

2019 年第四季度，全市新建商品房累计成交面积 330.42 万平方米，环比上季度下跌

21.98%，同比 2018 年第四季度下跌 31.92%；成交套数 33219 套，环比下跌 30.06%，同比下跌 33.53%；成交均价 14756 元/平方米，环比上季度下跌 1.96%，同比上涨 13.99%。

图 7 2018 年~2019 年按季度商品房成交情况

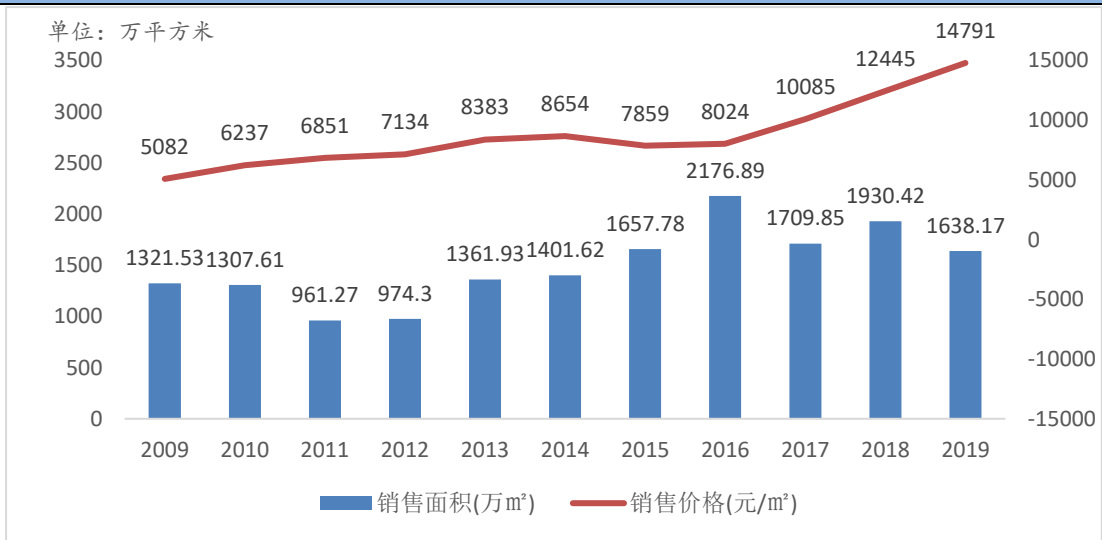


天正顾问整理

3、2019 年全年，全市新建商品房累计成交面积 1638.17 万平方米，成交套数 173859 套，成交均价 14791 元/平方米。

2019 年全年，全市新建商品房累计成交面积 1638.17 万平方米，同比下跌 12.25%；成交套数 173859 套，同比下跌 15.14%；成交均价 14791 元/平方米，同比上涨 18.85%。

图 8 2009 年~2019 年按年商品房成交情况



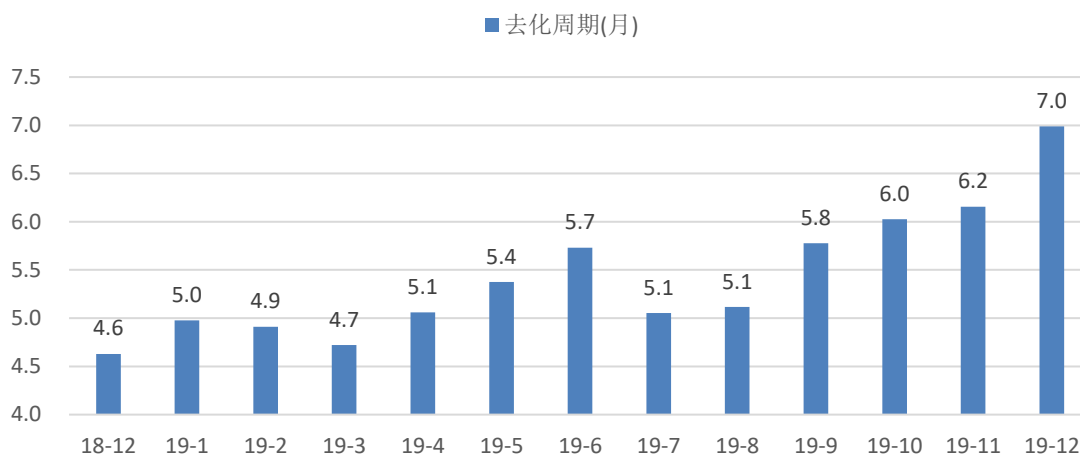
天正顾问整理

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7.0个月，去化周期比上月增加0.8个月。

图9 去年同期以来去化周期

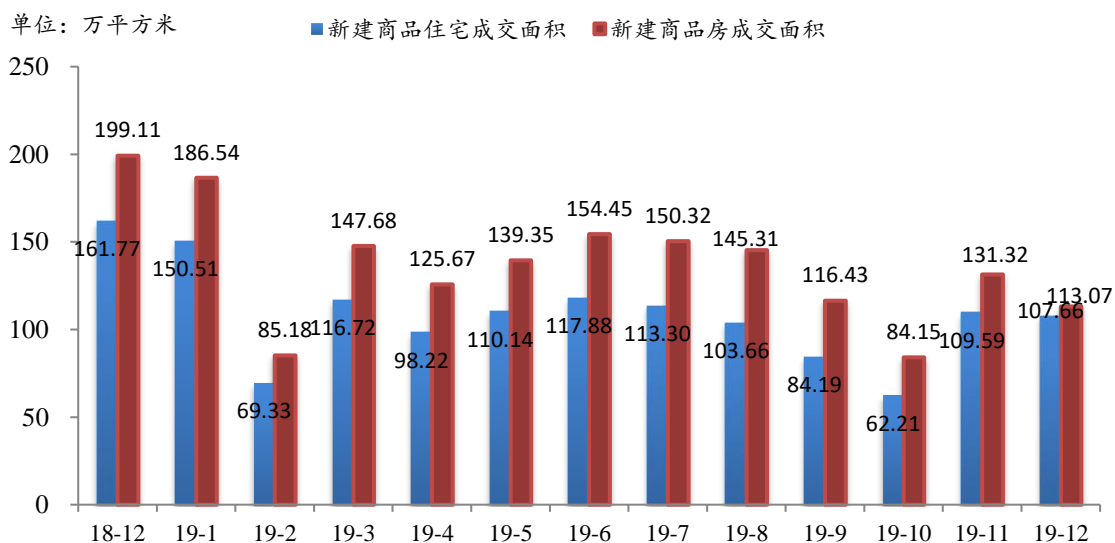


数据来源：中国指数研究院

2、12月份新建商品住宅成交面积环比下跌1.76%，同比下跌33.45%。

12月份新建商品住宅成交面积107.66万平方米，环比下跌1.76%，同比下跌33.45%；新建商品住宅成交套数8596套，环比下跌4.37%，同比下跌37.21%。同期新建商品房成交面积113.07万平方米，环比下跌13.90%，同比下跌43.21%；新建商品房成交套数9560套，环比下跌30.99%，同比下跌52.33%。

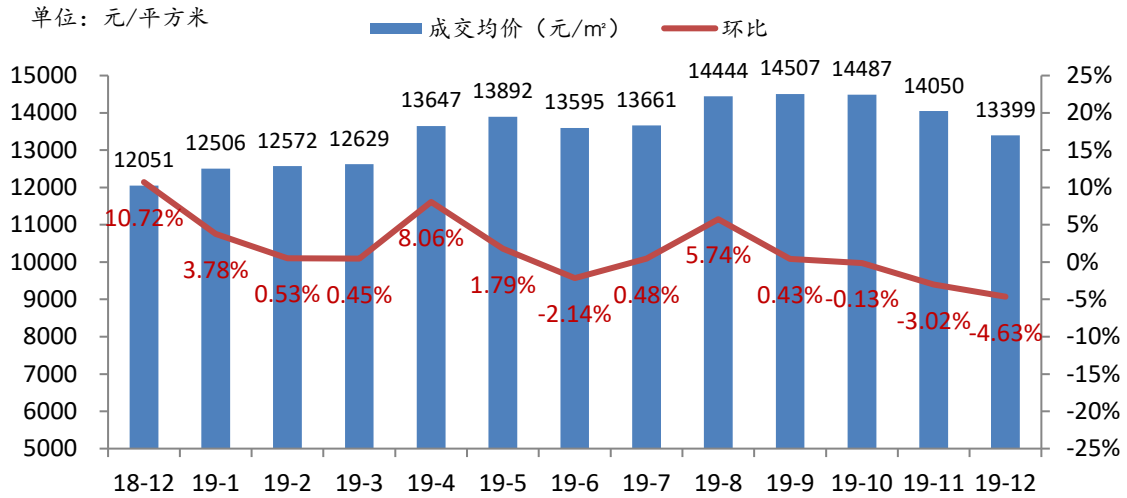
图10 去年同期以来全市新建商品房和商品住宅成交面积



数据来源：中国指数研究院

3、12月份全市新建商品住宅加权均价 13399 元/平方米，环比上月 14050 元/平方米，下跌 4.63%，同比上涨 8.62%。

图 11 去年同期以来新建商品住宅成交均价

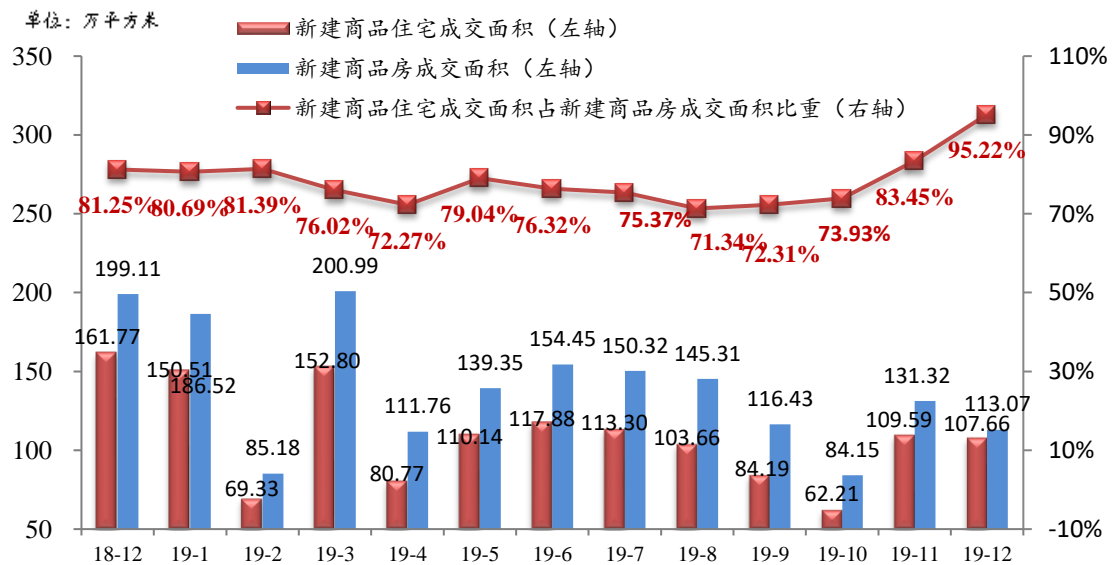


数据来源：中国指数研究院

4、12月份，全市新建商品住宅成交面积占比上升至 95.22%。

12 月份新建商品住宅成交面积 107.66 万平方米，环比下跌 1.76%，同比下跌 33.45%，同期新建商品房成交面积 113.07 万平方米，环比下跌 13.90%，同比下跌 43.21%。新建商品住宅成交面积占比上涨至 95.22%。

图 12 去年同期以来全市新建商品住宅成交面积及其占比

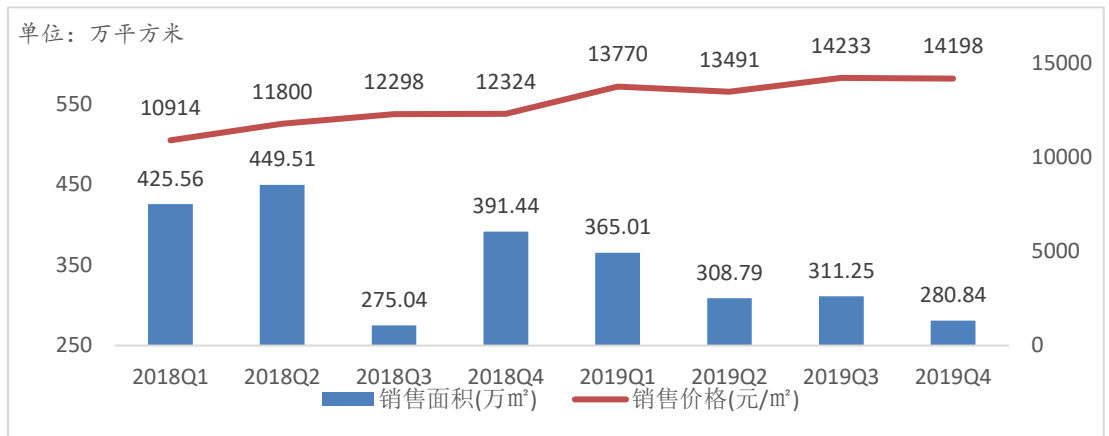


数据来源：中国指数研究院

5、2019年第四季度，全市新建商品住宅累计成交面积280.84万平方米，成交套数22651套，成交均价14198元/平方米。

2019年第四季度，全市新建商品住宅累计成交面积280.84万平方米，环比上季度下跌9.77%，同比2018年第四季度下跌28.25%；成交套数22651套，环比下跌5.93%，同比下跌32.71%；成交均价14198元/平方米，环比上季度下跌0.25%，同比上涨15.21%。

图 13 2018 年~2019 年按季度商品住宅成交情况

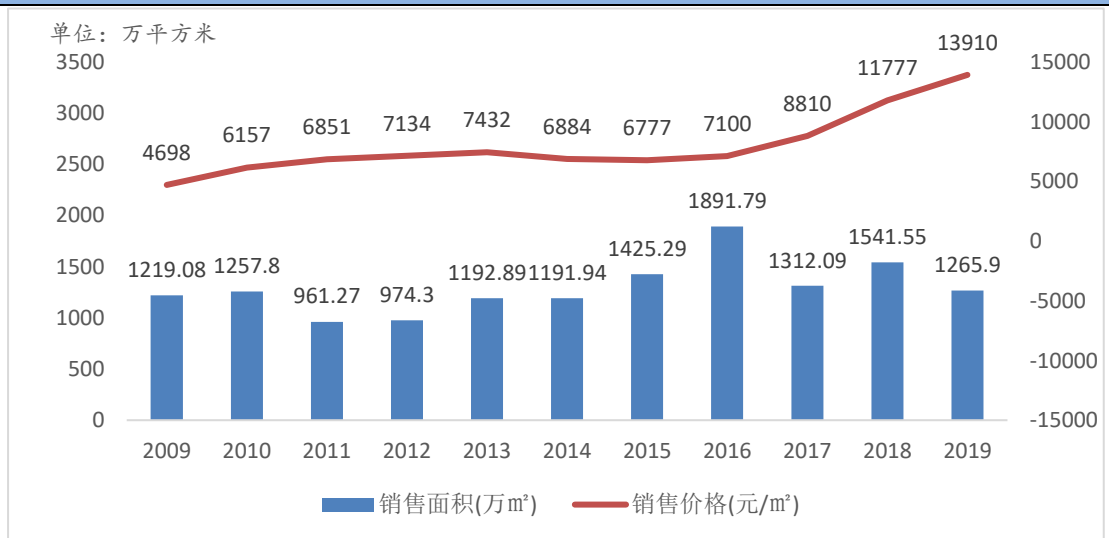


天正顾问整理

6、2019年全年，全市新建商品住宅累计成交面积1265.9万平方米，成交套数102615套，成交均价13910元/平方米。

2019年全年，全市新建商品住宅累计成交面积1265.9万平方米，同比上年下跌17.88%；成交套数102615套，同比下跌23.64%；成交均价13910元/平方米，同比上年上涨18.11%。

图 14 2009 年~2019 年按年商品住宅成交情况



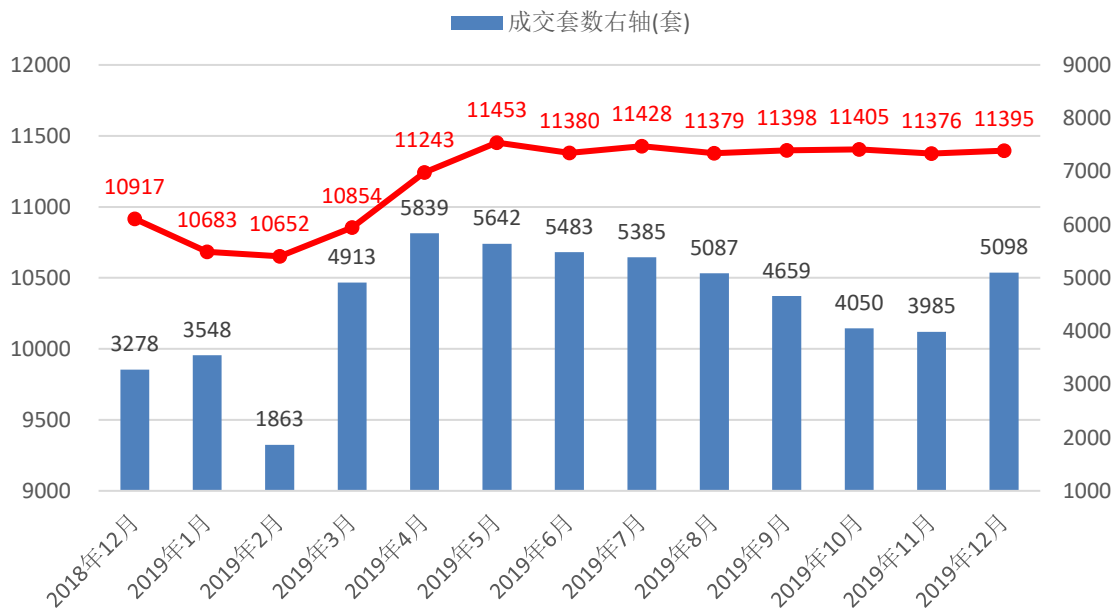
天正顾问整理

(二) 二手住宅市场

1、12 月份，西安市城六区存量住宅市场监测均价 11395 元/平方米，成交量 5098 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 11395 元/平方米，环比上涨 0.17%，同比上涨 4.38%。存量住宅成交套数为 5098 套，环比上涨 27.93%，同比上涨 55.52%。

图 15 去年同期以来全市存量住宅成交套数和成交价格



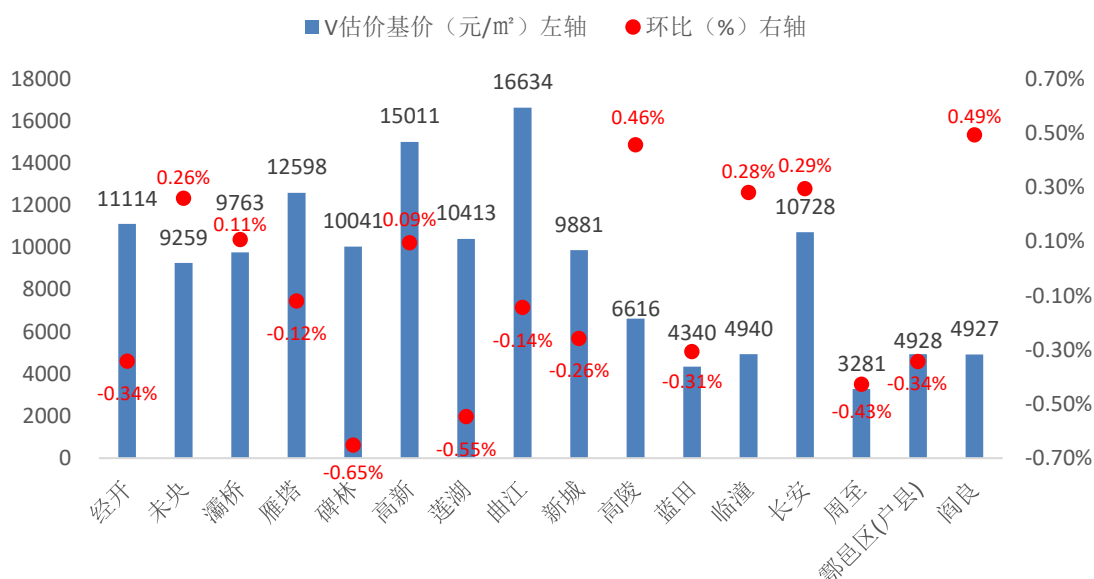
数据来源:天正顾问 V 评估系统

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，成交套数大幅回升。

12 月，西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为 11395 元/平方米，环比上涨 0.17%。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 16634 元/平方米，环比下跌 0.14%；其次是：高新区，监测均价为 15011 元/平方米，环比上涨 0.09%；雁塔区监测均价为 12598 元/平方米，环比下跌 0.12%；经开区监测均价为 11114 元/平方米，环比下跌 0.34%；莲湖区监测均价为 10413 元/平方米，环比下跌 0.55%；碑林区监测均价为 10041 元/平方米，环比下跌 0.65%；新城区监测均价为 9881 元/平方米，环比下跌 0.26%；灞桥区监测均价为 9763 元/平方米，环比上涨 0.11%；未央区监测均价为 9259 元/平方米，环比上涨 0.26%。

12月，郊区县存量住宅（不含别墅）均价为7542元/平方米，环比下跌0.35%。其中郊区区县均价最高的是长安区，监测均价为10728元/平方米，环比上涨0.29%；其次是：高陵区，监测均价为6616元/平方米，环比上涨0.46%；临潼区监测均价为4940元/平方米，环比上涨0.28%；鄠邑区（户县）区监测均价为4928元/平方米，环比下跌0.34%；阎良区监测均价为4927元/平方米，环比上涨0.49%；蓝田区监测均价为4340元/平方米，环比下跌0.31%；周至区监测均价为3281元/平方米，环比下跌0.43%。

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

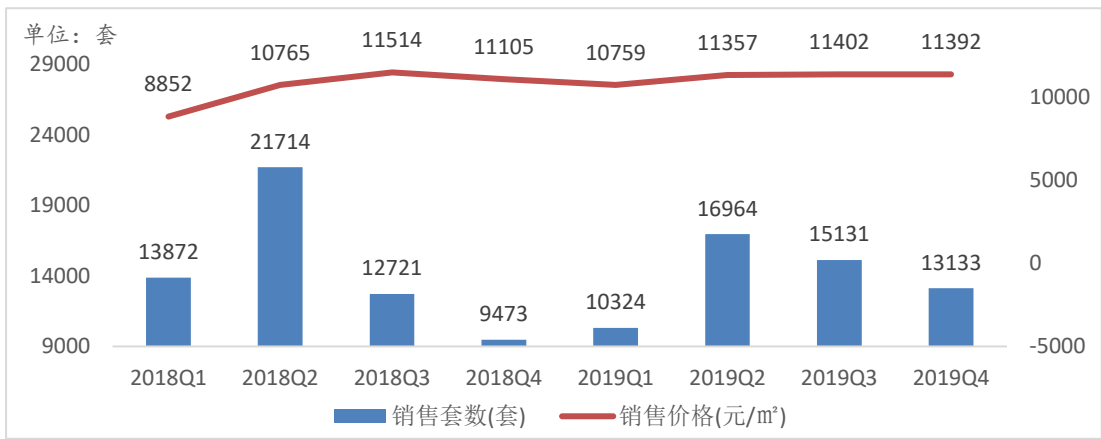


数据来源:天正顾问V评估系统

3、2019年第四季度，全市存量住宅累计成交套数13133套，成交均价11392元/平方米。

2019年第四季度，城六区存量住宅累计成交套数13133套，环比上季度下跌13.20%，同比2018年第四季度上涨38.64%；成交均价11392元/平方米，环比上季度下跌0.09%，同比上涨2.59%。

图 17 2018 年~2019 年按季度城六区存量住宅成交情况

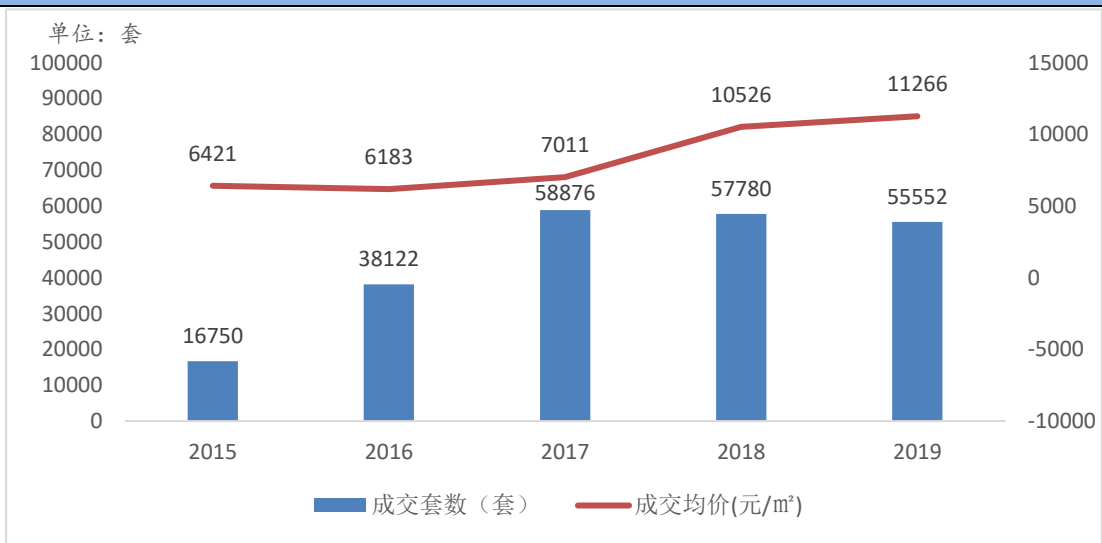


天正顾问整理

4、2019 年全年，城六区存量住宅累计成交套数 55552 套，成交均价 11266 元/平方米。

2019 年全年，城六区存量住宅累计成交套数 55552 套，同比上年下跌 3.86%；成交均价 11266 元/平方米，同比上年上涨 7.03%。

图 18 2015 年~2019 年按年城六区存量住宅成交情况



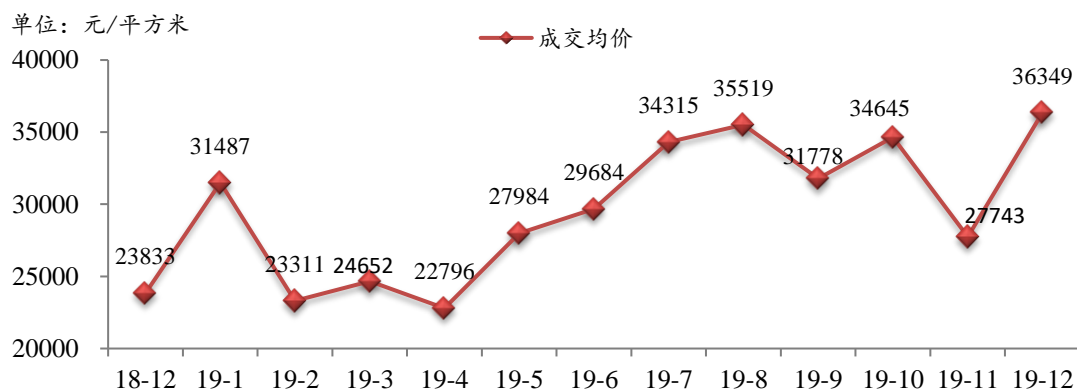
天正顾问整理

五、商业用房板块

1、商业价格：12 月份新建商业用房成交均价环比上涨 31.02%，同比上涨 52.52%。

12 月份，全市新建商业用房成交均价为 36349 元/平方米，环比上月的 27743 元/平方米上涨 31.02%，相较去年同期的 23833 元/平方米上涨 52.52%。

图 19 去年同期以来全市新建商业用房成交均价

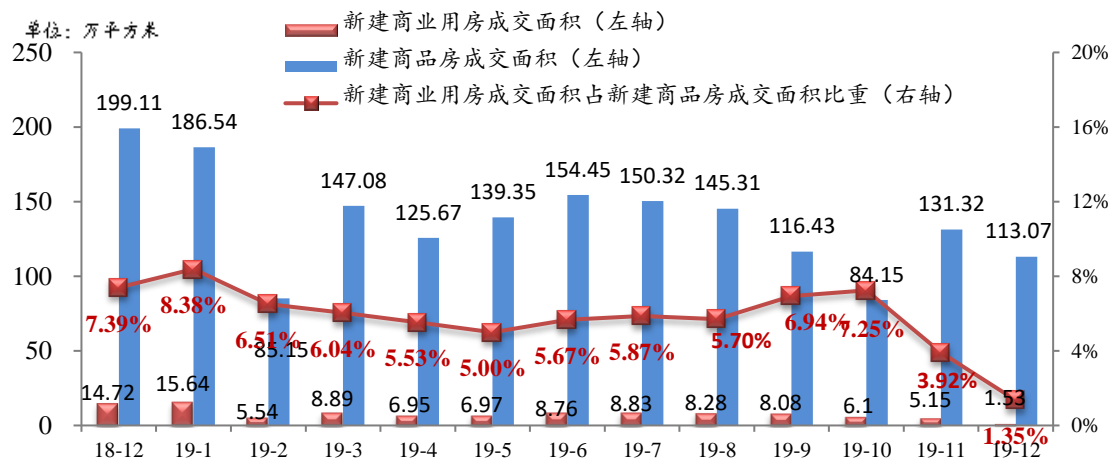


数据来源：中国指数研究院

2、商业市场成交：12月份新建商业用房成交面积环比下跌70.29%，同比下跌89.61%。

12月份，全市新建商业用房成交面积和套数分别为1.53万平方米和30套，环比分别下跌70.29%和下跌95.53%，同比分别下跌89.61%和下跌96.80%。同期全市新建商品房成交面积为113.07万平方米，新建商业用房成交面积占其比重为1.35%。

图 20 去年同期以来全市新建商业用房成交面积及其占比

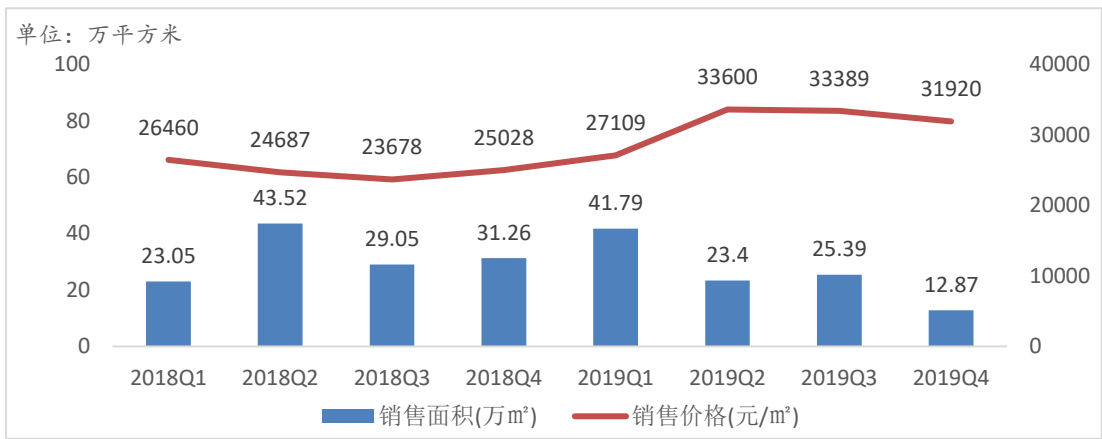


数据来源：中国指数研究院

3、2019年第四季度，全市新建商业用房累计成交面积12.87万平方米，成交套数1374套，成交均价31920元/平方米。

2019年第四季度，全市新建商业用房累计成交面积12.87万平方米，环比上季度下跌49.31%，同比2018年第四季度下跌58.83%；成交套数1374套，环比下跌55.86%，同比下跌47.24%；成交均价31920元/平方米，环比上季度下跌4.40%，同比上涨27.54%。

图 21 2018 年~2019 年按季度商业用房成交情况

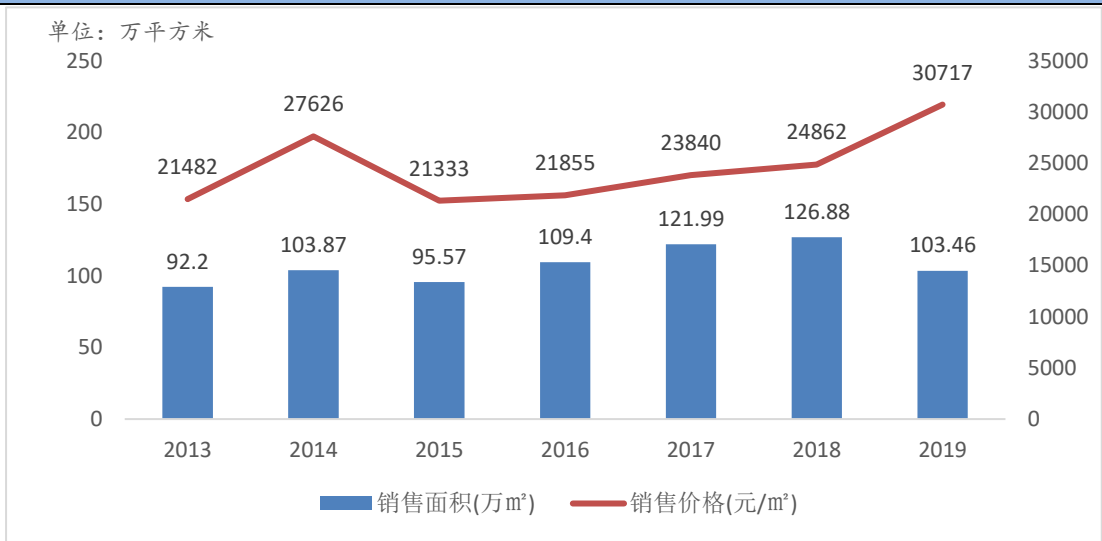


天正顾问整理

4、2019 年全年，全市新建商业用房累计成交面积 103.46 万平方米，成交套数 8701 套，成交均价 30717 元/平方米。

2019 年全年，全市新建商业用房累计成交面积 103.46 万平方米，同比上年下跌 18.46%，成交套数 8701 套，同比下跌 24.84%；成交均价 30717 元/平方米，同比上年上涨 23.55%。

图 22 2013 年~2019 年按年商业用房成交情况



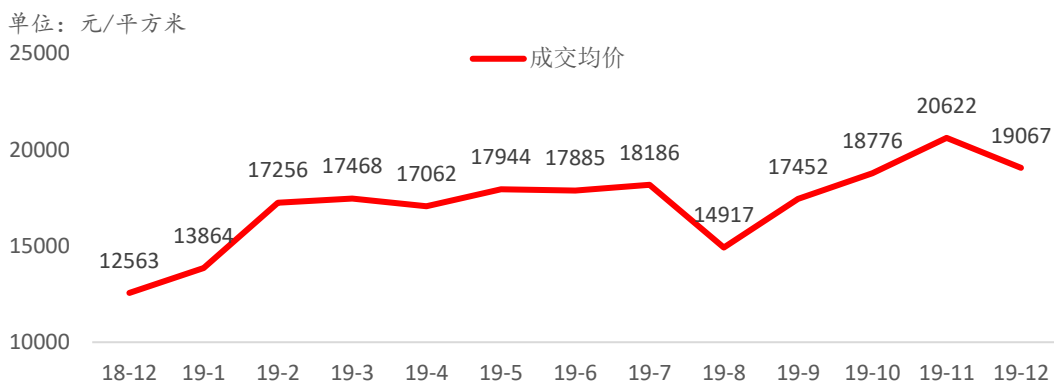
天正顾问整理

六、办公写字楼板块

1、办公价格：12 月份新建办公楼成交均价环比下跌 7.54%，同比上涨 51.77%。

12 月份，全市新建办公楼成交均价为 19067 元/平方米，环比上月的 20622 元/平方米下跌 7.54%，比去年同期的 12563 元/平方米上涨 51.77%。

图 23 去年同期以来全市新建办公成交均价

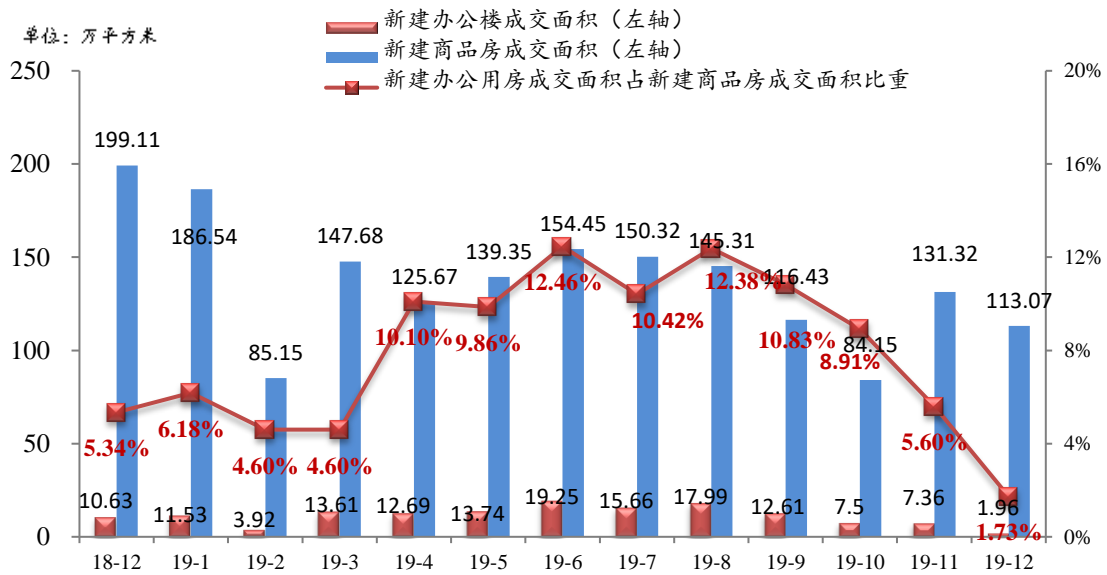


数据来源：中国指数研究院

2、办公市场成交：12 月份新建办公楼成交面积环比下跌 73.37%，同比下跌 81.56%。

12 月份，全市新建办公楼成交面积和套数分别为 1.96 万平方米和 319 套，环比分别下跌 73.37%和下跌 70.24%；同比分别下跌 81.56%和下跌 76.54%。同期全市新建商品房成交面积为 113.07 万平方米，新建办公楼成交面积占其比重为 1.73%。

图 24 去年同期以来全市新建办公楼成交面积及其占比



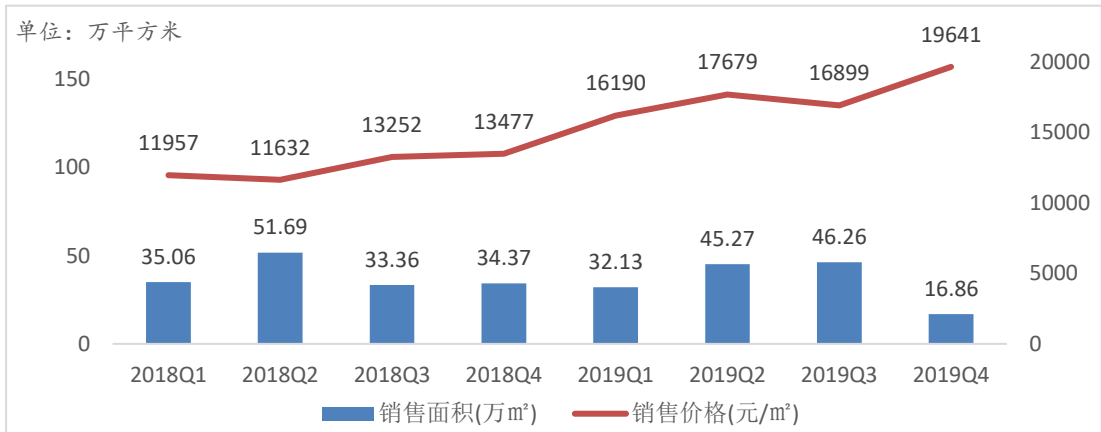
数据来源：中国指数研究院

3、2019 年第四季度，全市新建办公写字楼累计成交面积 12.87 万平方米，成交套数 2505 套，成交均价 19641 元/平方米。

2019 年第四季度，全市新建办公写字楼累计成交面积 12.87 万平方米，环比上季度下跌 63.55%，同比 2018 年第四季度下跌 50.95%；成交套数 2505 套，环比下跌 63.88%，同比

下跌 37.53%；成交均价 19641 元/平方米，环比上季度上涨 16.23%，同比上涨 45.74%。

图 25 2018 年~2019 年按季度办公写字楼成交情况

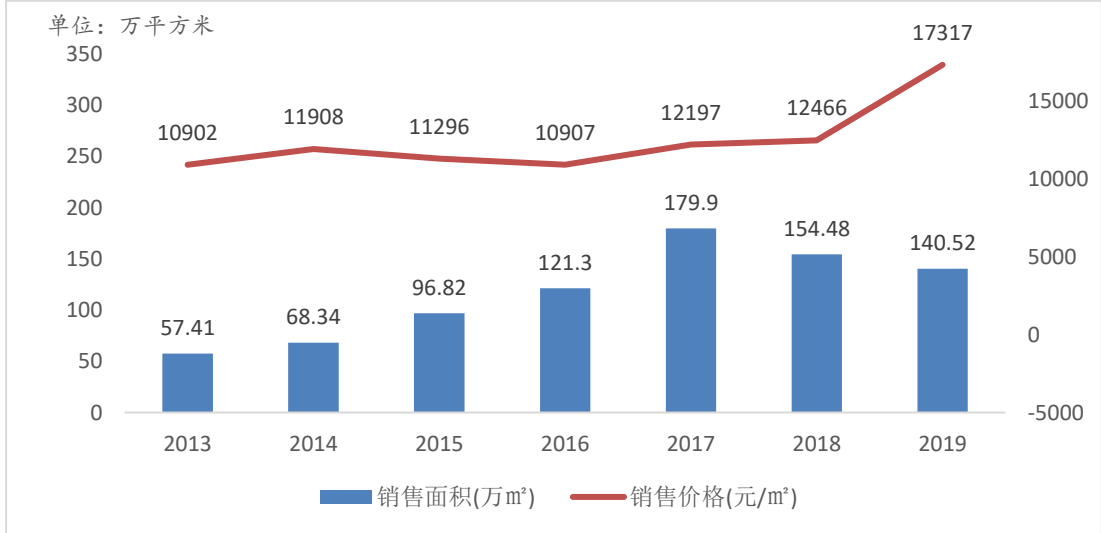


天正顾问整理

4、2019 年全年，全市新建办公写字楼累计成交面积 140.52 万平方米，成交套数 20981 套，成交均价 17317 元/平方米。

2019 年全年，全市新建办公写字楼累计成交面积 140.52 万平方米，同比下跌 9.04%，；成交套数 20981 套，同比上涨 17.68%；成交均价 17317 元/平方米，同比上涨 38.91%。

图 26 2013 年~2019 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

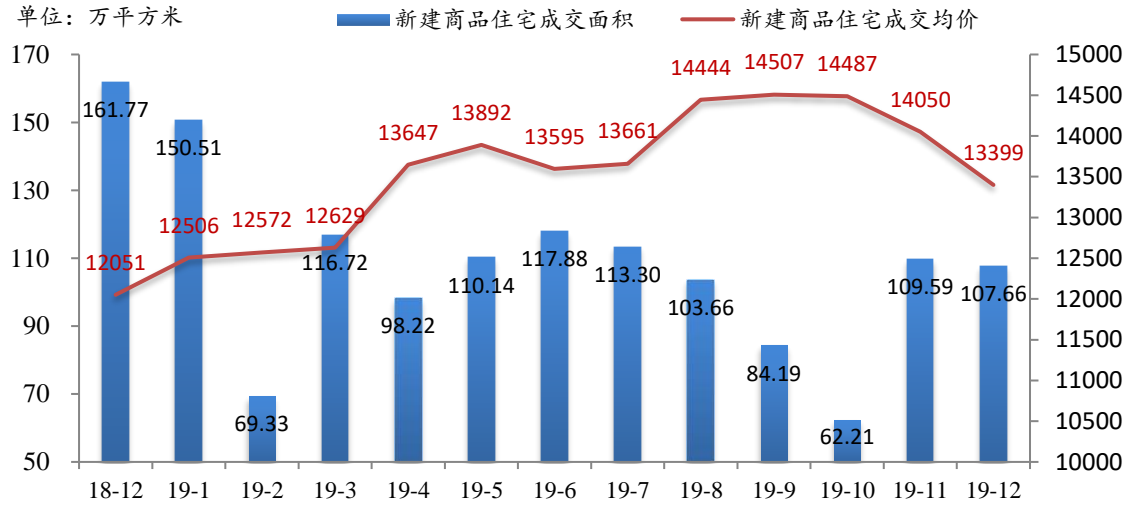
近期房地产市场主要特征有以下几点：

1、新建商品住宅市场

近期房价下跌且跌幅扩大，月成交量虽略有下跌但仍超过百万平方米

12月份，西安市新建商品住宅量价齐跌。本月全市新建商品住宅加权均价为13399元/平方米，环比下跌4.63%，跌幅较上月有所扩大。与此同时，成交面积由上月的109.59万平方米下跌至107.66万平方米，环比减少1.76%，以价换量趋势较为明显。

图 27 去年同期以来全市新建商品住宅成交面积与成交均价



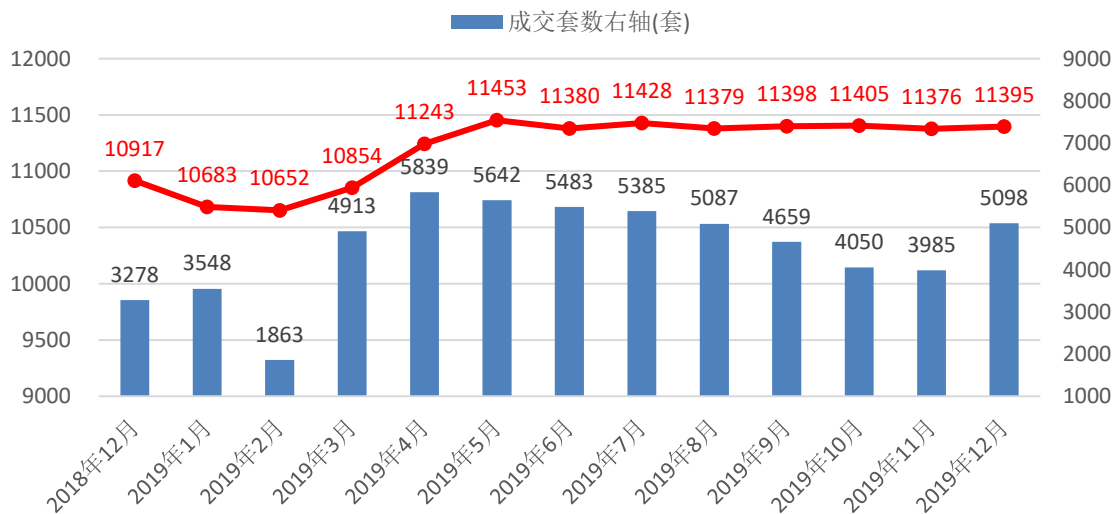
数据来源：中国指数研究院

2、存量住宅市场

近期存量市场成交量回升明显

12月全市存存量住宅市场量价齐升。西安市城六区存量住宅市场监测均价为11395元/平方米，环比上涨0.17%，同比上涨4.38%。存量住宅成交套数为5098套，环比上涨27.93%，同比上涨55.52%。成交量结束了连续7个月的下跌并有较大幅度回升，重新站在5000套水平以上。预计未来成交量有所下滑（年初因素），成交均价维持稳定。

图 28 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、未来房价趋势

2019年12月西安市新建商品住宅的去化周期为7.0个月，自8月以来连续4个月增加。临近年底市场去化压力持续增大致使成交价格松动，本月成交均价继续下跌且跌幅扩大，成交量继上月大幅回升后略有收窄。

上月预测“在年底各房企业绩冲刺压力影响下，新建商品住宅市场成交均价将有小幅下调，成交量保持活跃”得到验证。预计2020年初，新建商品住宅市场在以价换量后，价格和成交量将均呈企稳趋势，变动幅度有所收窄。

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