

报告要点：

- **宏观经济：**9月份，居民消费价格指数（CPI）全国同比上涨1.7%，陕西省同比上涨2.0%，西安同比上涨1.7%。全国工业生产者出厂价格指数（PPI）同比下降2.1%，环比增涨0.1%。
- **政策热点：**落实房住不炒，完善住房保障体系：租赁新政密集发布，促进租赁市场稳定发展；房企融资紧急收紧，融资成本持续上涨；西安市调整住房公积金政策、安置房监管政策。
- **土地市场：**
 - 9月份，西安市成交土地34宗，成交总面积137.57万平方米，环比减少53.41%，同比增加32.62%。
 - 三季度，累计成交土地129宗，成交土地面积609.77万 m^2 ，土地出让金总额393.03亿元。
- **新建商品房市场：**
 - 9月份，全市新建商品房成交面积39.12万 m^2 ，成交均价17366元/ m^2 ，成交套数3901套。
 - 三季度，新建商品房成交面积累计176.16万 m^2 ，成交套数累计17466套，成交均价17512元/ m^2 。
- **增量住宅市场：**
 - 9月份，新建商品住宅去化周期为12.6个月，环比增长0.4个月。成交面积33.44万 m^2 ，环比下跌53.07%，同比下跌64.53%，成交套数2353套，环比下跌56.55%，同比下跌68.45%。
 - 三季度，新建商品住宅成交面积153.52万 m^2 ，成交套数累计11281套，成交均价17091元/ m^2 。
- **存量住宅市场：**
 - 9月份，西安市城六区存量住宅（不含别墅）市场均价为11443元/平方米，环比上涨0.50%，同比上涨0.38%；成交套数为8284套，环比下跌0.25%，同比上涨77.81%。
 - 三季度，城六区存量住宅市场成交套数24941套，环比增涨32.22%，同比增涨64.83%。
- **商业用房市场：**
 - 9月份，全市新建商业用房成交均价为49636元/ m^2 ，环比上涨19.79%，同比上涨63.97%。
 - 三季度，全市新建商业用房累计成交面积3.48万 m^2 ，成交套数250套，成交均价45946元/ m^2 。
- **办公用房市场：**
 - 9月份，全市新建办公楼成交均价为12872元/ m^2 ，环比下跌33.78%，同比下跌29.01%。
 - 三季度，全市新建办公写字楼累计成交面积4.72万 m^2 ，成交套数570套，成交均价29463元/ m^2 。

一、宏观经济与政策

1、9月居民消费价格指数(CPI)全国同比上涨1.7%，陕西省同比上涨2.0%，西安同比上涨1.7%。

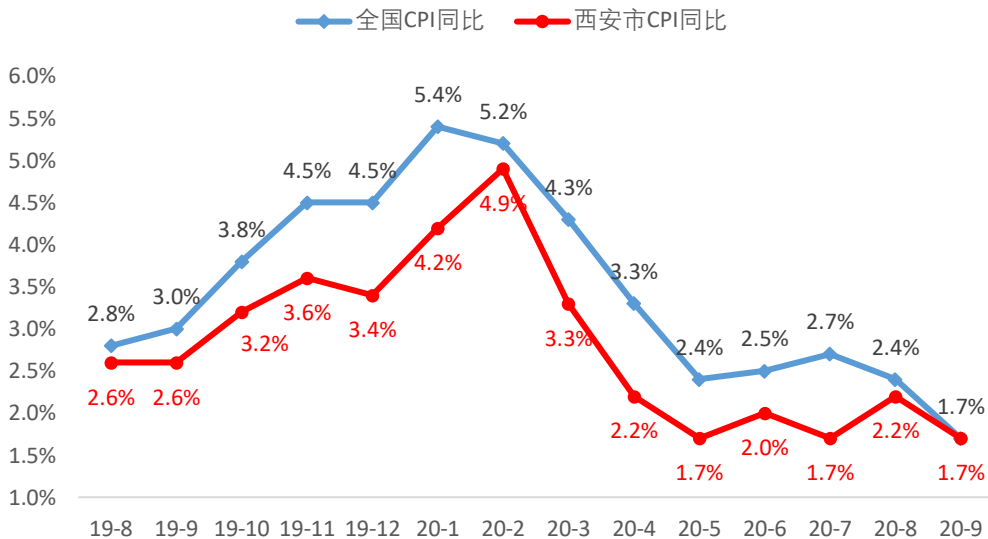
根据国家统计局信息，2020年9月份居民消费价格指数(CPI)：

全国同比上涨1.7%，涨幅较上月减少0.7个百分点，环比上涨0.2%，涨幅较上月减少0.2个百分点。

陕西省同比上涨2.0%，涨幅较上月减少0.8个百分点；环比上涨0.3%，涨幅较上月减少0.3个百分点。

西安市同比上涨1.7%，涨幅较上月减少0.5个百分点；环比上涨0.3%，涨幅较上月减少0.2个百分点。

图1 2019年8月~2020年9月全国与西安市CPI同比走势

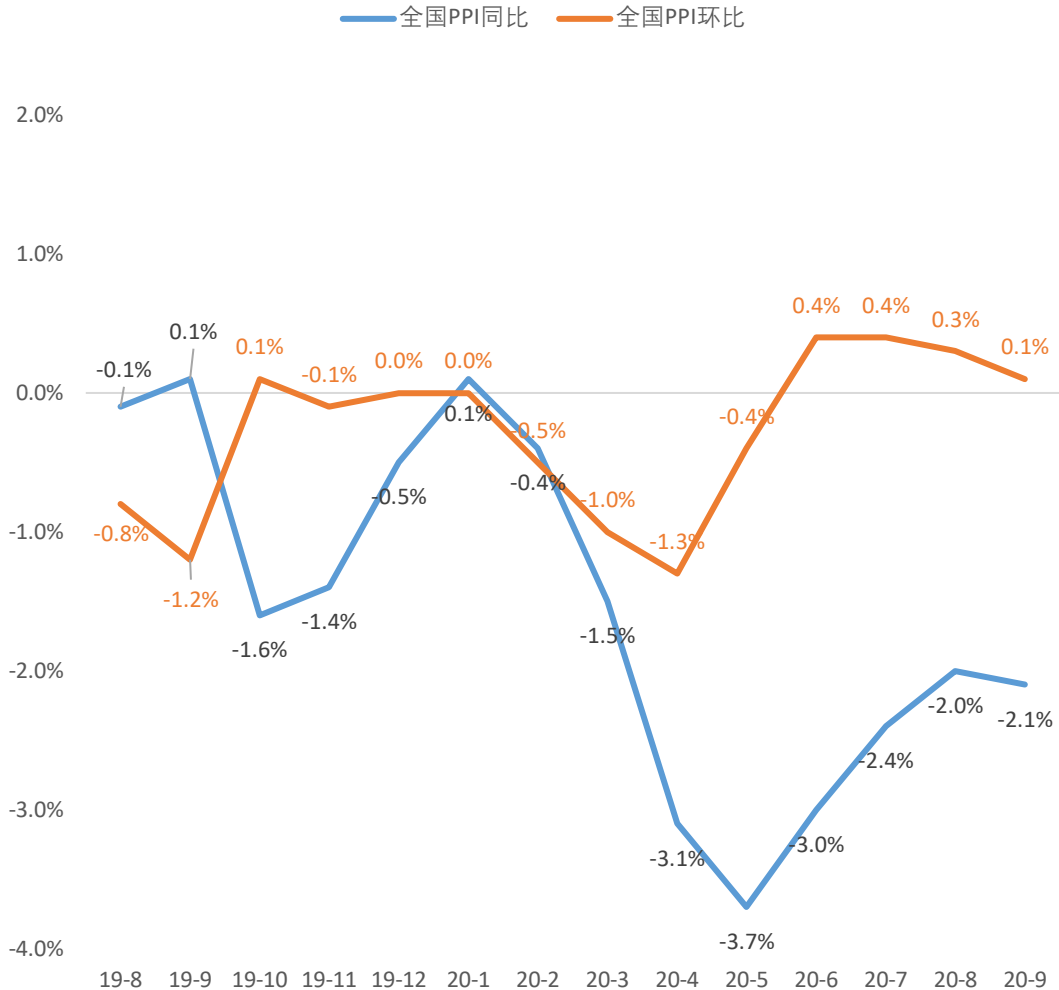


数据来源：国家统计局

总体来看，全国CPI月度同比涨幅前高后低。前三季度，CPI比去年同期上涨3.3%，涨幅比上半年回落0.5个百分点。分月看，CPI同比涨幅总体呈回落态势。受新冠肺炎疫情和春节等因素叠加影响，1、2月份上涨较多，同比分别上涨5.4%和5.2%；随着疫情防控形势持续向好，市场供需状况逐步恢复，CPI同比涨幅也从3月份的4.3%逐月回落到5月份的2.4%；6、7月份，受多地高温、降雨及洪涝灾害影响，涨幅略有扩大；随着生猪产能逐步恢复，翘尾影响逐渐减弱，8月份同比涨幅再次回落，9月份进一步回落至1.7%。

9月，全国工业生产者出厂价格指数（PPI）同比下降2.1%，跌幅较上月增加0.1个百分点；环比增涨0.1%，涨幅较上月减少0.2个百分点。

图2 2019年8~2020年9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

总体来看：全国PPI月度同比降势有所趋缓。前三季度，PPI比去年同期下降2.0%，其中三季度比二季度收窄1.0个百分点。分月看，1月份PPI同比微涨0.1%；2月份起，受新冠肺炎疫情等因素影响，国内生产和投资受到抑制，工业品需求偏弱，PPI同比转降后降幅逐月扩大，5月份降幅达3.7%；随着国内疫情防控取得重大战略成果，市场需求持续恢复，6月份后PPI同比降幅逐月收窄，8月份收窄至2.0%；9月份，PPI同比下降2.1%，比5月份最低点收窄1.6个百分点。

2、落实房住不炒，完善住房保障体系：租赁新政密集发布，促进租赁市场稳定发展。

近期陕西、北京、深圳、广州、合肥、南京、珠海、长春、南宁等9地相继出台住房租赁新规，通过增加房源供给、规范市场管理等措施，促进住房租赁市场健康发展。

9月9日，西安市发布《西安市规范住房租赁市场管理办法》，通过着力构建四级管理体系，明确出租住房标准，建立出租住房管理制度，推行合同网签备案，保障承租人合法权益，建立开业信息推送制度和交易资金监管制度，实现规范市场主体目标。

9月26日，住建部部长提出我国将加快完善住房保障体系和住房市场体系。总结推广住房租赁试点经验 落实各项支持政策，大力发展和培育住房租赁市场，增加租赁住房有效供应。

3、房企融资紧急收紧，融资成本持续上涨。

中央地方政策齐发 严防资金违规流入房地产：9月10日，中国银保监会主席郭树清强调，坚决打击非法金融活动，遏制房地产金融泡沫化倾向，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，浙江银保监近期发文，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。

房贷利率即将换锚，调控依旧从严：9月20日公布的新版LPR第二次报价显示，1年期LPR为4.20%，5年期以上LPR是4.85%。相比前值，1年期LPR已经连跌两个月，五年期LPR环比上月持平。

新的个人住房贷款利率政策从10月8日起正式执行。根据个人住房贷款定价标准，房住不炒，因城施策的原则及部分城市换锚后利率来看，实际发放的利率会受调控政策、银行信贷资源的影响，预计执行利率短期内很难出现显著的、普遍性下降。

4、西安市调整住房公积金政策、安置房监管政策。

住房公积金政策调整：住房公积金个人住房贷款采取按月还款的方式，由公积金中心委托贷款发放银行于每月的约定还款日进行贷款扣收，遇节假日正常扣款。扣款失败的，中心将于次日开始转逾期，并自约定还款日开始计收逾期罚息。

安置房监管政策调整：已公开摇号分配后的公租房小区清退房源，不再采取公开摇号的方式进行分配。以公租房小区为单位，采取轮候家庭自愿报名的方式，按照公租房轮候库的排名顺序进行分配。

二、土地市场

月度情况

1、9月份，西安市成交土地34宗，成交土地总面积137.57万平方米，环比减少53.41%，同比增加32.62%。

9月份，西安市成交土地34宗，环比减少13宗，同比增加5宗。其中住宅20宗，商业/办公8宗，工业4宗，其他2宗。成交土地总面积137.57万平方米，环比减少53.41%，同比增加32.62%。规划总建筑面积446.52万平方米。

表1 2020年9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/m ²) | 平均溢价率 (%) |
|-------|-----|-----------------|-----------------|-----------------------------|--------------|
| 住宅 | 20 | 885732.97 | 2230461.69 | 4266.31 | 27.22% |
| 商业/办公 | 8 | 414285.41 | 2118016.61 | 2010.47 | 0.71% |
| 工业 | 4 | 70396.82 | 109628.24 | 310.6 | - |
| 其他 | 2 | 5240.92 | 7109.98 | 831.23 | - |
| 总计 | 34 | 1375656.12 | 4465216.52 | 3093.69 | 17.59% |

表2 2020年9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 |
|--|-----------------------------------|------------|--------------|------------------------------------|-----------------|
| 临潼区北田街道，大秦路以西、远秦路以东、渭水四路以北、渭水五路以南 LT24-(55)-53-1 | 224729.82 224729 | 工业用地 | 11200 | 498.37 - | 西安日日顺智慧供应链有限公司 |
| 灞桥区长乐东路以北，长十路以东 CB5-1-154 | 91399.69 260489 | 住宅兼容 商服 | 65730 | 2523.32 - | 西安融创知颐房地产开发有限公司 |
| 长安南路以西、朱雀路以东、南三环以南 YT4-23-31 | 7282.51 40053 | 商业设施 用地 | 13637 | 3404.67 - | 西安雁程置业有限公司 |

| | | | | | |
|---|-------------------|--------------|--------|------------------|----------------------|
| 高新区纬三十五路以北、经二十二路以西、规划二十一一路以南、经二十六路以东 GX3-42-22 | 24400.7 89433 | 住宅、商 服用地 | 27570 | 3082.75 - | 西安丝路国际金融 创新中心有限公司 |
| 高新区纬二十六路以北、西太路以西、纬二十四路以南 GX3-18-25 | 58405 163534 | 住宅用地 | 117735 | 7199.42 58.29 | 西安碧江置业有限 公司 |
| 高新区规划十二路以东、纬二十六路以北、纬二十四路以南 GX3-20-3 | 79636.3 222981 | 住宅用地 | 160474 | 7196.73 58.37 | 陕西业辉企业管理 有限公司 |
| 高新区规划十二路以西、纬二十六路以北、西太路以东、纬二十四路以南 GX3-20-2 | 42276.1 118373 | 住宅用地 | 85277 | 7204.09 58.4 | 南京招商招盛房地 产有限公司 |
| 高新区纬三十四路以北、经二十二路以西、纬三十二路以南、经二十六路以东 GX3-42-20 | 58658.9 164244 | 住宅用地 | 118340 | 7205.09 64 | 西安碧江置业有限 公司 |
| 高新区纬三十四路以南、经二十二路以西、规划二十路以北、经二十六路以东 GX3-42-21 | 24306.7 87776 | 住宅、商 服用地 | 27612 | 3145.71 - | 西安丝路国际金融 创新中心有限公司 |
| 高新区规划六路以东、规划三十路以北 GX3-42-14 | 21350.4 288230 | 商服用地 | 32416 | 1124.66 - | 西安丝路国际金融 创新中心有限公司 |
| 浐灞生态区启源一路以南、广运潭大道以西 CB4-3-227 | 38882.43 77764 | 居住兼容 商业 | 56070 | 7210.19 26.58 | 南京招商招盛房地 产有限公司 |
| 高新区科技一路与西三环十字西南角 GX3-35-14 | 28442.2 79638 | 居住用地 | 36108 | 4534.01 - | 西安高新城市开发 建设有限责任公司 |
| 航天基地航新路以东、航腾路以南、望月路以西、航飞路以北 HT01-31-9 | 46384.35 69576 | 居住用地 | 31000 | 4455.52 - | 西安西子置业有限 公司 |
| 高新区毕原三路以南 GX3-15-9 | 18352.4 27528 | 工业用地 | 946 | 343.63 - | 陕西亿恒泰来新材 料科技有限公司 |
| 高新区纬三十路以北、纬二十八路以南、西太路以西、经二十路以东 GX3-18-22 | 104820 262050 | 商服用地 | 82410 | 3144.82 - | 西安紫弘科技产业 发展有限公司 |
| 空港新城崇义路以东、慈恩大街以南、立政路以西、草堂大街以北 XXKG-DZ02-79-B-(02) | 3739.04 7478 | 住宅兼容 商业用地 | 1683 | 2250.57 - | 陕西空港星皓房地 产有限公司 |
| 空港新城崇义路以东、奉化街以南、立政路以西、慈恩大街以北 XXKG-DZ02-65-(02) | 2570.83 2570 | 教育用地 | 371 | 1443.1 - | 陕西空港星皓房地 产有限公司 |

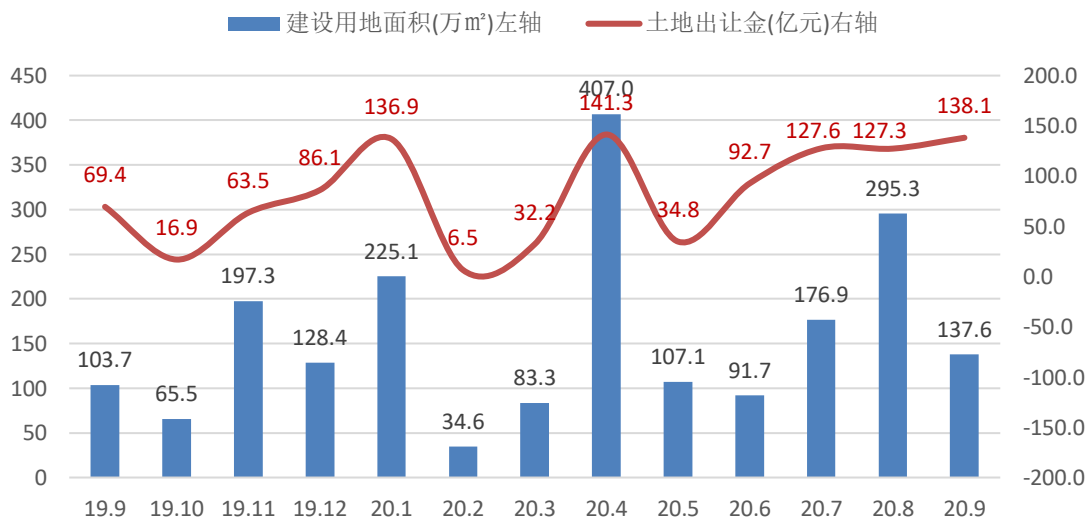
| | | | | | |
|---|--------------------|----------|--------|-----------------|-------------------------|
| 秦汉新城汉高大道以东、李广街以南、汉书三路以西、萧何路以北 XXQH-YB05-61 | 41151.73 96749 | 住宅、商服用地 | 19775 | 2043.93 - | 中铁十一局集团西安建设有限公司 |
| 周公大道(原南环路)以东、普洛斯普航陕西仓储服务有限公司(KG-2013-034地块)以南 XXKG-BD06-40-(01) | 3954.62 5931 | 仓储用地 | 173 | 291.63 - | 中国邮政速递物流股份有限公司陕西省分公司 |
| 秦汉新城汉风三路以西、曹参路以北 XXQH-YB01-37 | 2670.09 4539 | 交通服务场站用地 | 220 | 484.67 - | 陕西西咸新区公共交通集团有限公司 |
| 秦汉新城周成路以东、天工三路东段以南、周康路以西、天工二路东段以北 XXQH-ZL04-13-01 | 40023.79 60035 | 工业用地 | 1862 | 310.14 - | 陕西安程合创设备有限公司 |
| 空港新城景平大街以南、北杜大街以北、广德路以西、安善路以东 XXKG-BD02-70-(02) | 636.41 1081 | 住宅兼容商业用地 | 96 | 887.33 - | 陕西省西咸新区空港新城房屋管理和保障房管理中心 |
| 秦汉新城光伏一路以东、兰池三路以南、光伏二路以西、兰池二路以北 XXQH-WB04-13 | 8066.01 16132 | 工业用地 | 424 | 262.82 - | 西安秦芝元医疗科技有限公司 |
| 高新区西太路以西、纬第三十二路以北 GX3-18-11 | 144531.6 867189 | 商服用地 | 165753 | 1911.38 - | 西安丝路起点数字科技开发有限公司 |
| 高新区韦斗路以南,经二十二路以西 GX3-17-13 | 66939.8 368168 | 商服用地 | 74612 | 2026.56 2.75 | 西安高新区创领城市发展有限公司 |
| 高新区韦斗路以南,经二十二路以西 GX3-17-14 | 43886.2 241374 | 商服用地 | 48560 | 2011.8 2.1 | 西安高新区创领城市发展有限公司 |
| 空港新城安善路以东、景平大街以南、广德路以西、北杜大街以北 XXKG-BD02-72 | 11720.34 23440 | 商服用地 | 3253 | 1387.75 - | 陕西空港星皓房地产有限公司 |
| 沣西新城东一路以东,咸余路以南,214县道以西,108国道以北 XXFX-DW01-129 | 27203.5 87051 | 住宅兼容商业 | 6529 | 750.01 - | 陕西西咸新区沣西发展集团有限公司 |
| 秦汉新城泾渭大道以东、天汉大道以南、兴隆路以西 XXQH-YB07-27-1 | 92453.26 184906 | 住宅、商服用地 | 37911 | 2050.28 - | 陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司 |
| 泾河新城泾河三街以东、湖滨四路以南、环湖路以西、湖滨一路以北 XXJH-JG04-91 | 41139 74050 | 住宅用地 | 33600 | 4537.46 3.7 | 西咸新区泾河新城产发置业有限公司 |
| 空港新城安仁路以东、香积大街以南、安远路以西、兴化街以北 XXKG-DZ04-29 | 13754.56 27509 | 商服用地 | 5179 | 1882.65 - | 陕西空港星皓房地产有限公司 |

| | | | | | |
|--|--------------------|--------|-------|------------------|------------------|
| 泾河新城规划路以东、泾河湾路以南、乐华一路以西、泾河湾一路以北 XXJH-GZ01-54 | 36497 91242 | 住宅用地 | 37245 | 4081.98 29.57 | 陕西华久置业有限公司 |
| 沣西新城兴信路以东,翱翔二路以南,兴园路以西,翱翔一路以北 XXFX-XX03-35 | 64397.66 206072 | 住宅兼容商业 | 19320 | 937.52 - | 陕西西咸新区沣西发展集团有限公司 |
| 泾河新城泾河三街以东、湖滨二路以南、环湖路以西、湖滨四路以北 XXJH-JG04-88 | 31422 50275 | 住宅用地 | 24745 | 4921.9 - | 西咸新区泾河新城产发置业有限公司 |
| 泾河新城泾河三街以东、崇文新街以南、环湖路以西、湖滨二路以北 XXJH-JG04-83 | 54301 97741 | 住宅用地 | 44765 | 4579.92 4.68 | 西咸新区泾河新城产发置业有限公司 |

2、9月份，西安市成交土地 34 宗，成交土地总面积 137.57 万平方米，土地出让金总额 138.14 亿元。

9 月份土地出让金总额 138.14 亿元，环比增加 8.52%，同比增加 99.05%。成交面积 137.57 万平方米，环比减少 53.41%，同比增加 32.62%。

图3 去年同期以来全市土地成交面积和出让金额



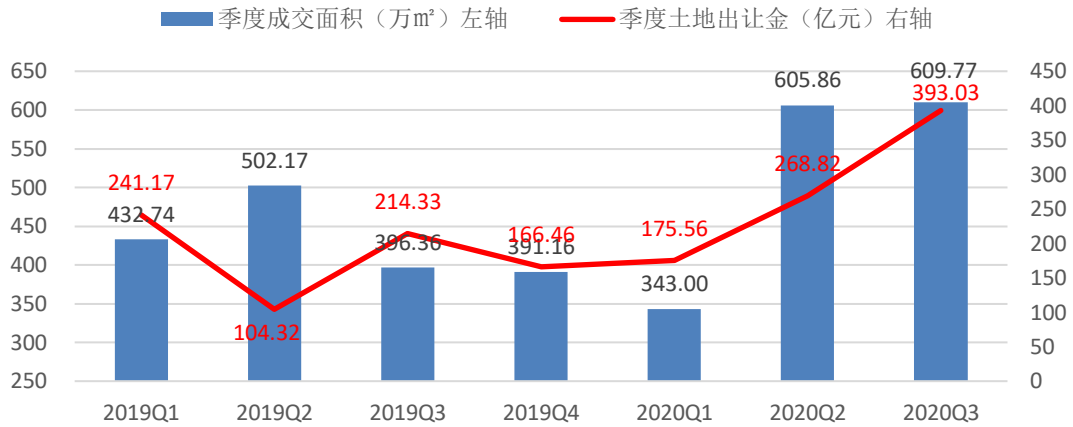
数据来源:天正顾问V估价系统

季度情况

3、2020 年第三季度，累计成交土地 129 宗，成交土地面积 609.77 万m²，土地出让金总额 393.03 亿元。

2020年第三季度，累计成交土地129宗，环比增加12宗，同比增加17宗；成交土地面积609.77万 m^2 ，环比增加0.65%，同比增加53.84%；土地出让金总额393.03亿元，环比增长46.21%，同比增长83.37%。

图4 2019-2020按季度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

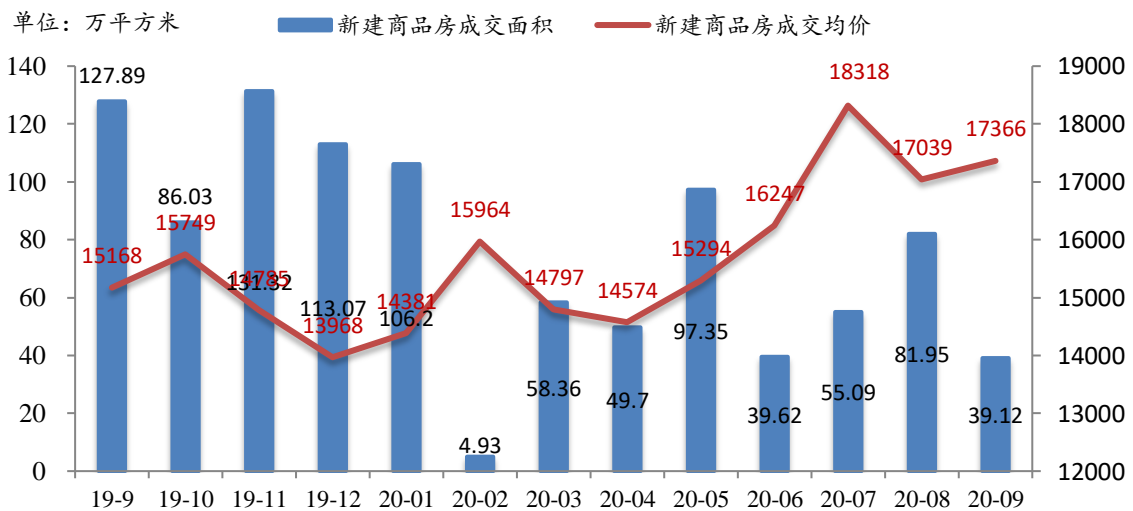
三、商品房市场

月度情况

1、9月份，全市新建商品房成交面积39.12万 m^2 ，成交均价17366元/ m^2 。

9月份，全市新建商品房成交面积39.12万 m^2 ，环比下跌52.26%，同比下跌69.41%；成交套数3901套，环比下跌56.18%，同比下跌72.27%；成交均价17366元/平方米，环比上涨1.92%，同比上涨14.49%。

图5 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

季度情况

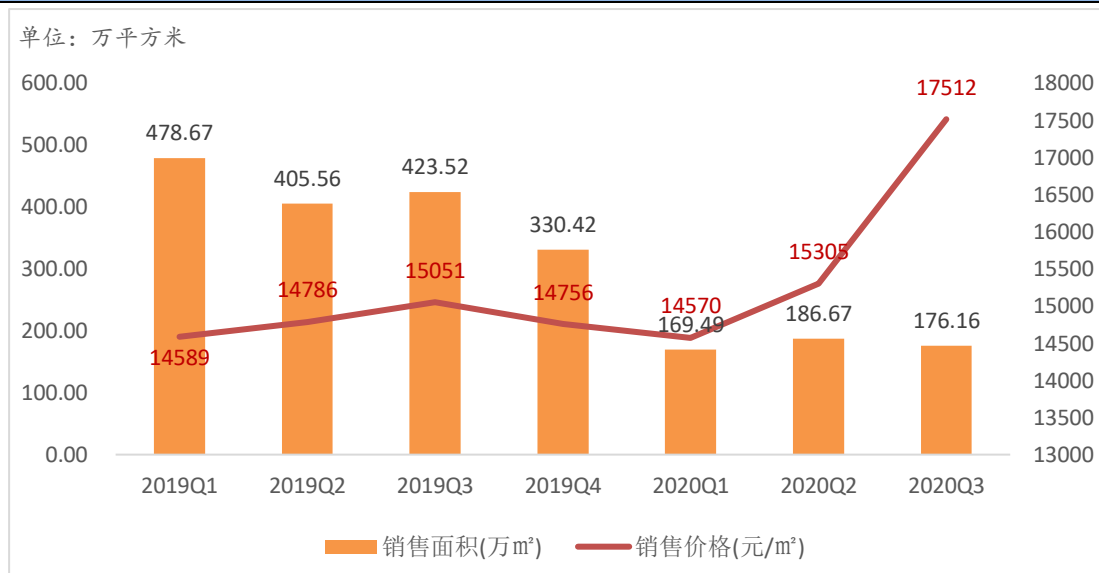
2、2020年第三季度，全市新建商品房成交面积累计176.16万 m^2 ，成交套数累计17466套，成交均价17512元/ m^2 。

表3 2020年第三季度西安市商品房成交情况

| 季度 | 成交面积(万 m^2) | 成交套数(套) | 成交均价(元/ m^2) |
|--------|----------------|---------|-----------------|
| 2020Q3 | 176.16 | 17466 | 17512 |
| 环比 | -5.63% | 7.29% | 14.42% |
| 同比 | -58.41% | -63.23% | 16.35% |

2020年三季度，全市新建商品房成交面积累计176.16万 m^2 ，环比减少5.63%，同比减少58.41%；新建商品房成交套数累计17466套，环比增加7.29%，同比减少63.23%；全市新建商品房成交均价17512元/ m^2 ，环比上涨14.42%，同比上涨16.35%。

图6 2019年-2020年Q2商品房按季度成交情况



数据来源：中国指数研究院

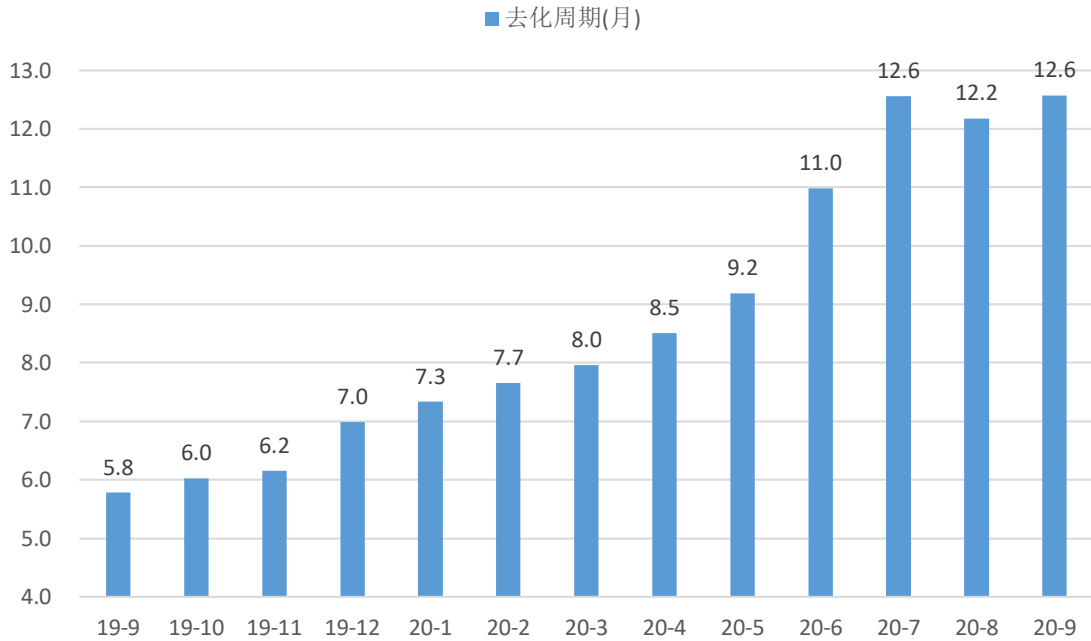
四、住宅市场板块

(一) 新建商品住宅

月度情况

1、9月新建商品住宅去化周期掉头回升至12.6个月，环比增加0.4个月。

图7 去年同期以来去化周期

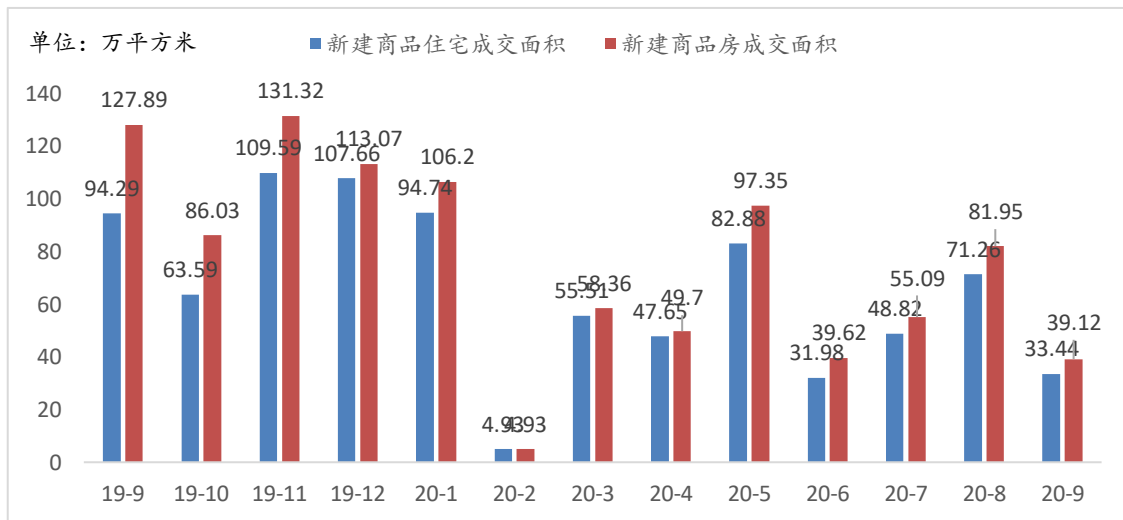


数据来源：中国指数研究院

2、9月份新建商品住宅成交面积环比下跌53.07%，同比下跌64.53%。

9月份新建商品住宅成交面积33.44万平方米，环比下跌53.07%，同比下跌64.53%；新建商品住宅成交套数2353套，环比下跌56.55%，同比下跌68.45%。同期新建商品房成交面积39.12万平方米，环比下跌52.26%，同比下跌69.41%；新建商品房成交套数3901套，环比下跌56.18%，同比下跌72.27%。

图8 去年同期以来全市新建商品房和商品住宅成交面积

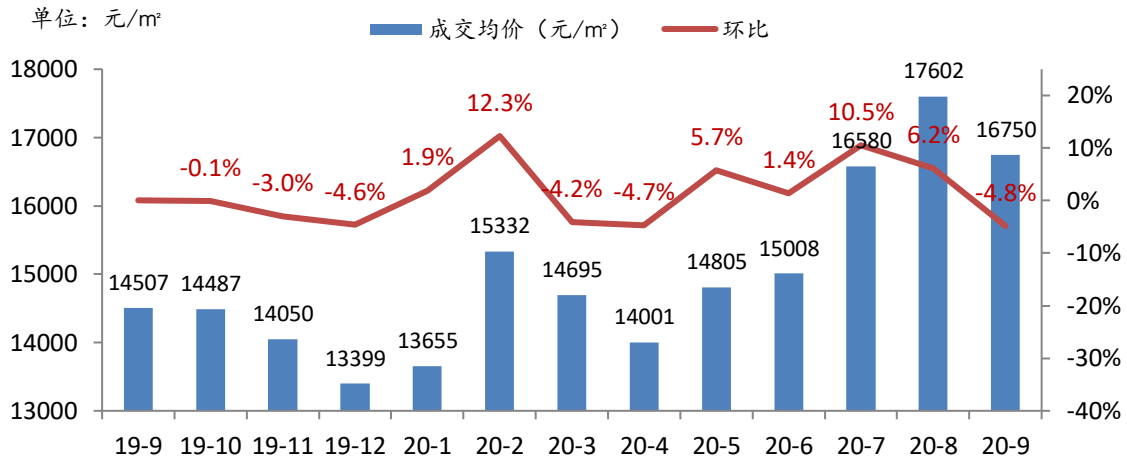


数据来源：中国指数研究院

3、9月份全市新建商品住宅加权均价 16750 元/平方米，环比下跌 4.84%，同比上涨 15.46%。

9月份全市新建商品住宅加权均价 16750 元/平方米，环比上月 17602 元/平方米，下跌 4.84%，同比上涨 15.46%。

图9 去年同期以来新建商品住宅成交均价

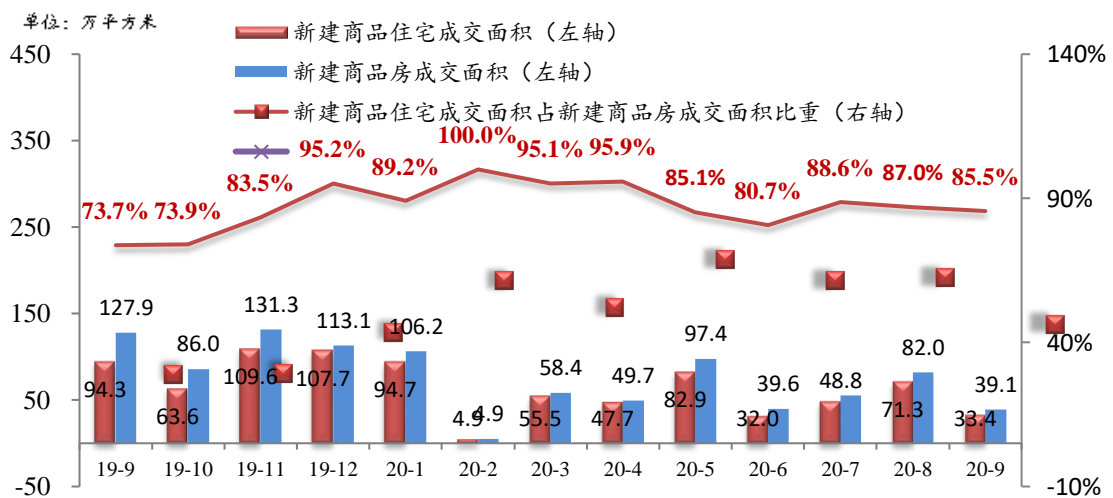


数据来源：中国指数研究院

4、9月份，全市商品住宅成交面积占比回落至 85.5%。

9月份，全市新建商品住宅成交面积 33.44 万平方米，新建商品房成交面积 39.12 万平方米，新建商品住宅成交面积占比小幅回落至 85.5%。

图10 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

季度情况

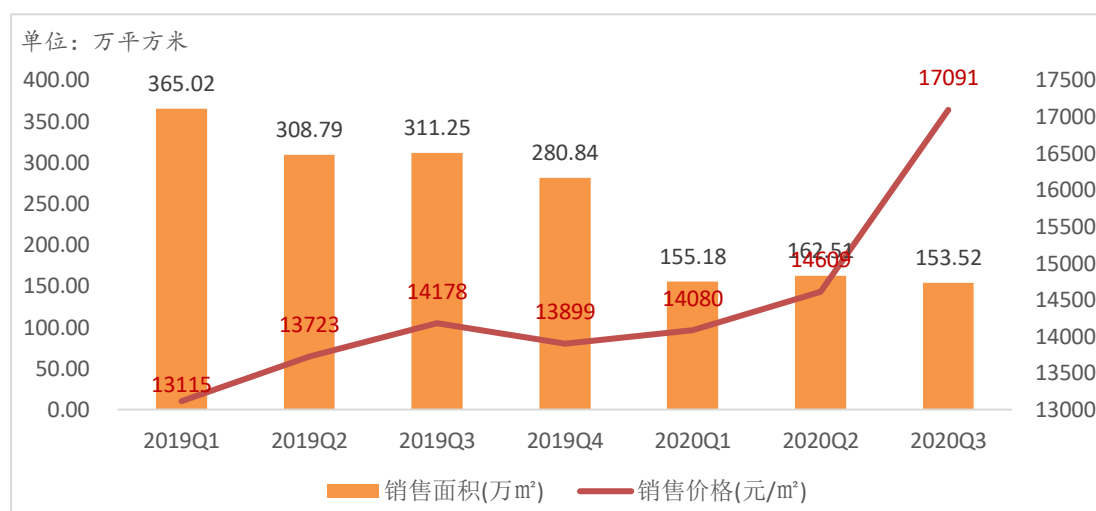
5、2020年第三季度，全市新建商品住宅成交面积累计153.52万 m^2 ，成交套数累计11281套，成交均价17091元/ m^2 。

表4 2020年三季度西安市商品住宅成交情况

| 季度 | 成交面积(万 m^2) | 成交套数(套) | 成交均价(元/ m^2) |
|--------|----------------|---------|-----------------|
| 2020Q3 | 153.52 | 11281 | 17091 |
| 环比 | -5.53% | -8.55% | 16.99% |
| 同比 | -50.68% | -53.15% | 20.55% |

2020年三季度，全市新建商品住宅成交面积累计153.52万 m^2 ，环比减少5.53%，同比减少50.68%；新建商品住宅成交套数累计11281套，环比减少8.55%，同比减少53.15%；全市新建商品住宅成交均价17091元/ m^2 ，环比上涨16.99%，同比上涨20.55%。

图11 2019年-2020年Q3商品住宅按季度成交情况



数据来源：中国指数研究院

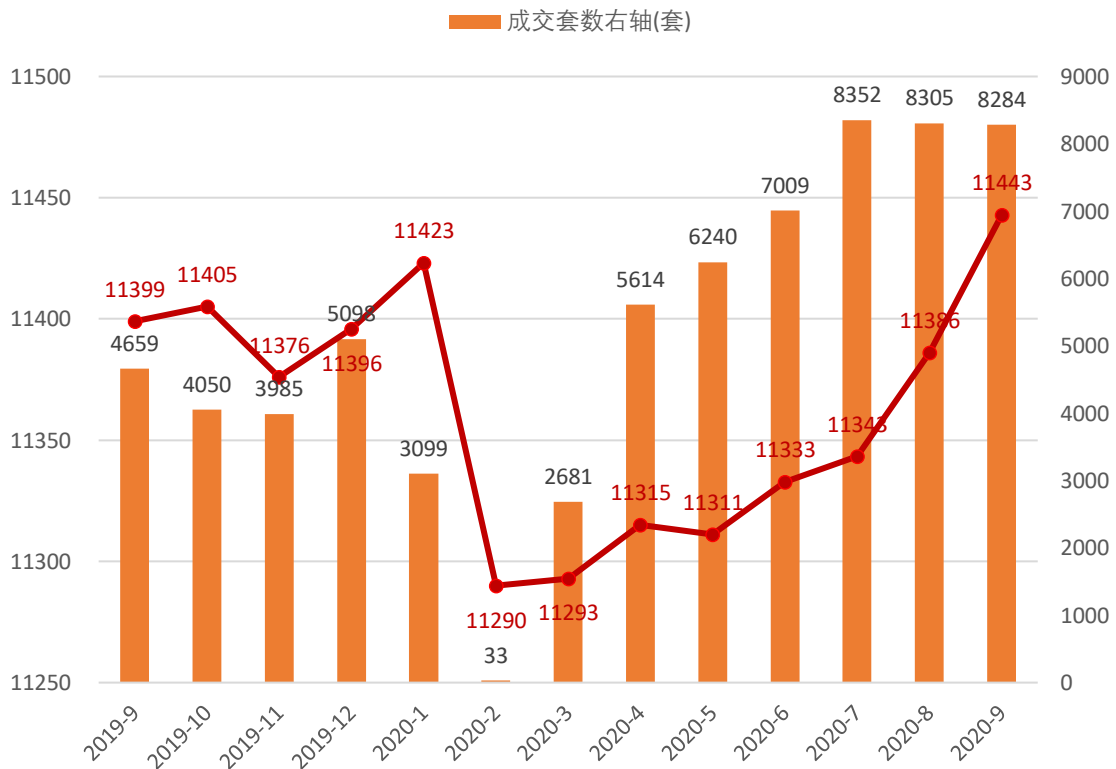
(二) 二手住宅市场

月度情况

1、9月份，西安城六区存量住宅市场监测均价 11443 元/m²，成交 8284 套。

9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 11443 元/平方米，环比上涨 0.50%，同比上涨 0.38%。存量住宅成交套数为 8284 套，环比下跌 0.25%，同比上涨 77.81%。

图12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、9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 11443 元/m²，郊区县存量住宅（不含别墅）均价为 7672 元/m²。

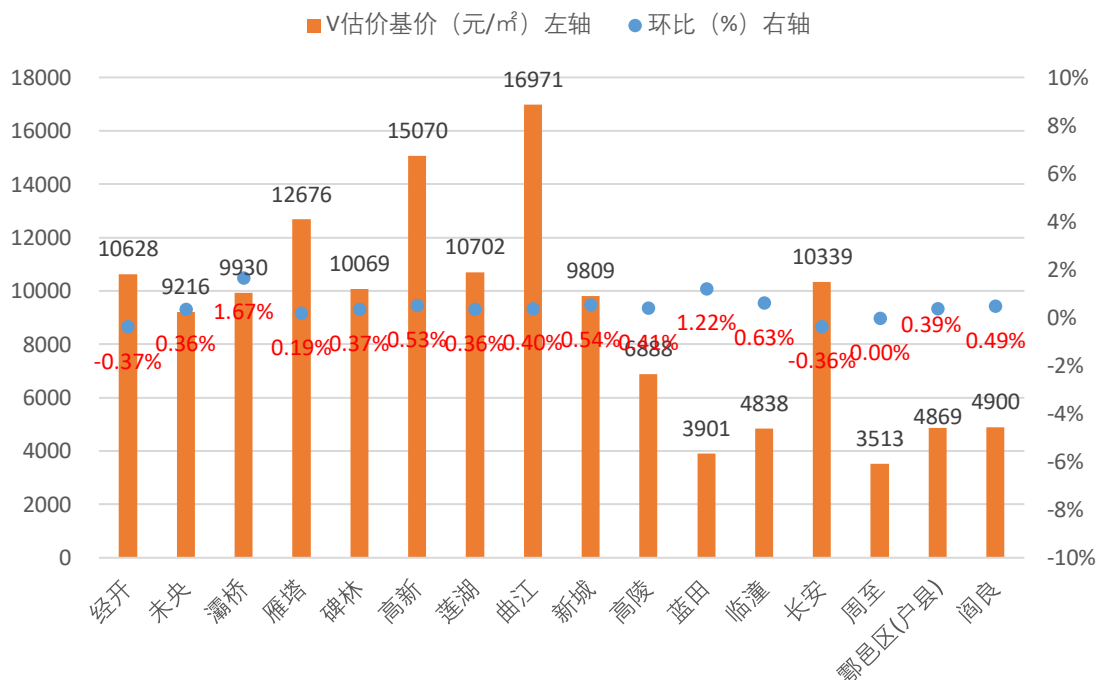
9月份，西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为 11443 元/平方米，环比上涨 0.50%。其中城六区天正 V 估价智能评估系统监测均价最高的是曲江区，监测均价为 16971 元/平方米，环比上涨 0.40%；其次是：高新区，监测均价为 15070 元/平方米，环比上涨 0.53%；雁塔区监测均价为 12676 元/平方米，环比上涨 0.19%；莲湖区监测均价为 10702 元/平方米，环比上涨 0.36%；经开区监测均价为 10628 元/平方米，环比下跌 0.37%；碑林区监测均价为 10069 元/平方米，环比上涨 0.37%；灞桥区监测均价为 9930 元/平方

米，环比上涨 1.67%；新城监测均价为 9809 元/平方米，环比上涨 0.54%；未央区监测均价为 9216 元/平方米，环比上涨 0.36%。

3、9 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 7672 元/平方米，环比上涨 0.37%。

9 月份，郊区县存量住宅（不含别墅）均价为 7672 元/平方米，环比上涨 0.37%。其中郊区县均价最高的是长安区，监测均价为 10339 元/平方米，环比下跌 0.36%；其次是：高陵区，监测均价为 6888 元/平方米，环比上涨 0.41%；阎良区监测均价为 4900 元/平方米，环比上涨 0.49%；鄠邑区（户县）区监测均价为 4869 元/平方米，环比上涨 0.39%；临潼区监测均价为 4838 元/平方米，环比上涨 0.63%；蓝田监测均价为 3901 元/平方米，环比上涨 1.22%；周至区监测均价为 3513 元/平方米，环比持平。

图13 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



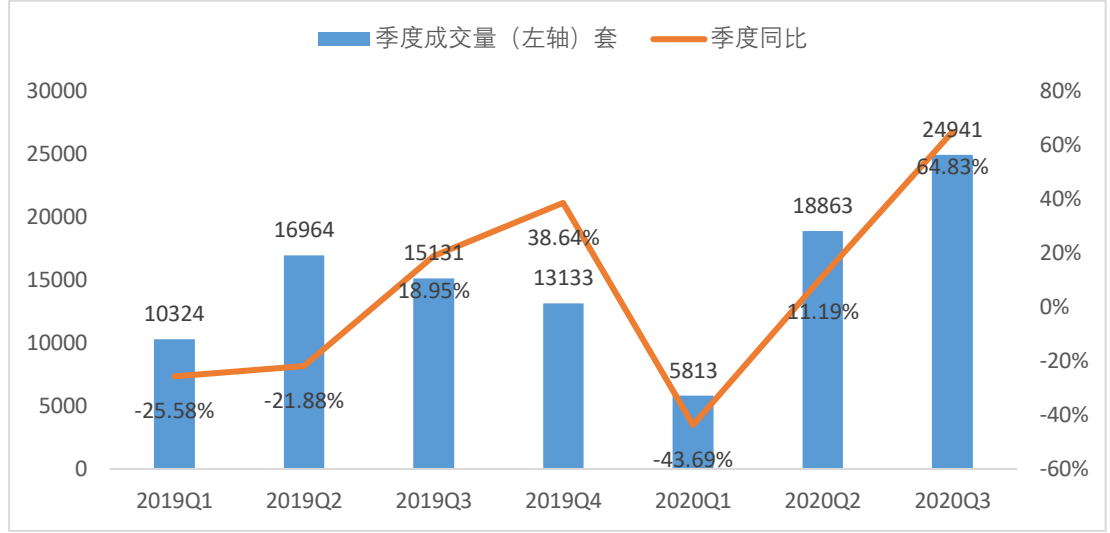
数据来源:天正顾问 VISS 评估系统

季度情况

4、2020 年第三季度，西安市城六区存量住宅市场成交套数 24941 套，环比增涨 32.22%，同比增涨 64.83%。

2020年三季度西安市城六区存量住宅市场成交套数 24941 套，较二季度继续增加，
 增长达到 32.22%，较 2019 年三季度同比增长 64.83%；季末成交均价 11357 元/m²，环比
 小幅增长 0.21%，同比小幅下跌 0.37%。

图14 2019年-2020年Q3西安市城六区存量住宅（不含别墅）成交量情况



数据来源:天正顾问 VISS 评估系统

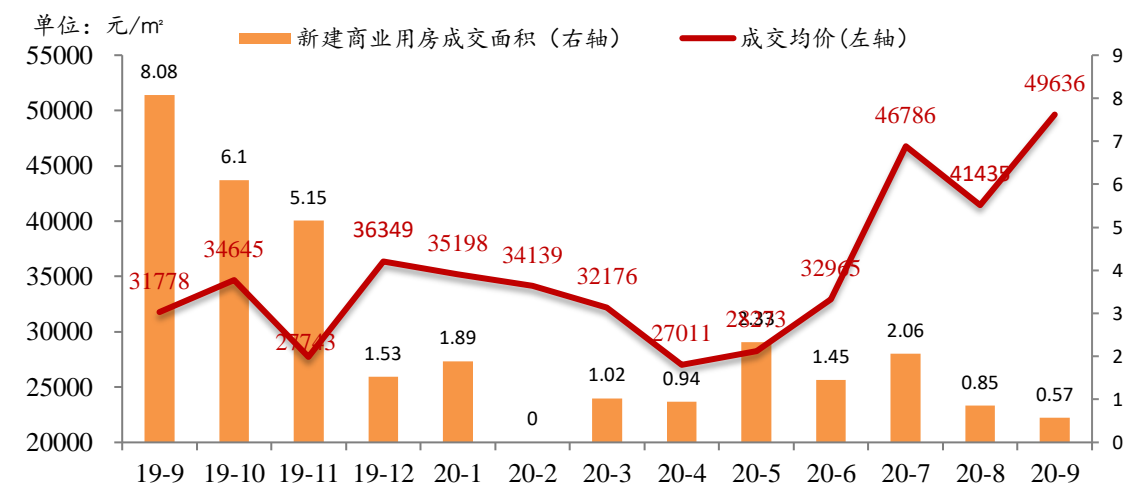
五、商业用房板块

月度情况

1、9月份新建商业用房成交均价环比上涨 19.79%，同比上涨 63.97%。

9月份，全市新建商业用房成交均价为 49636 元/平方米，环比上月的 41435 元/平方米
 上涨 19.79%，相较去年同期的 30272 元/平方米上涨 63.97%。

图15 去年同期以来全市新建商业用房成交均价

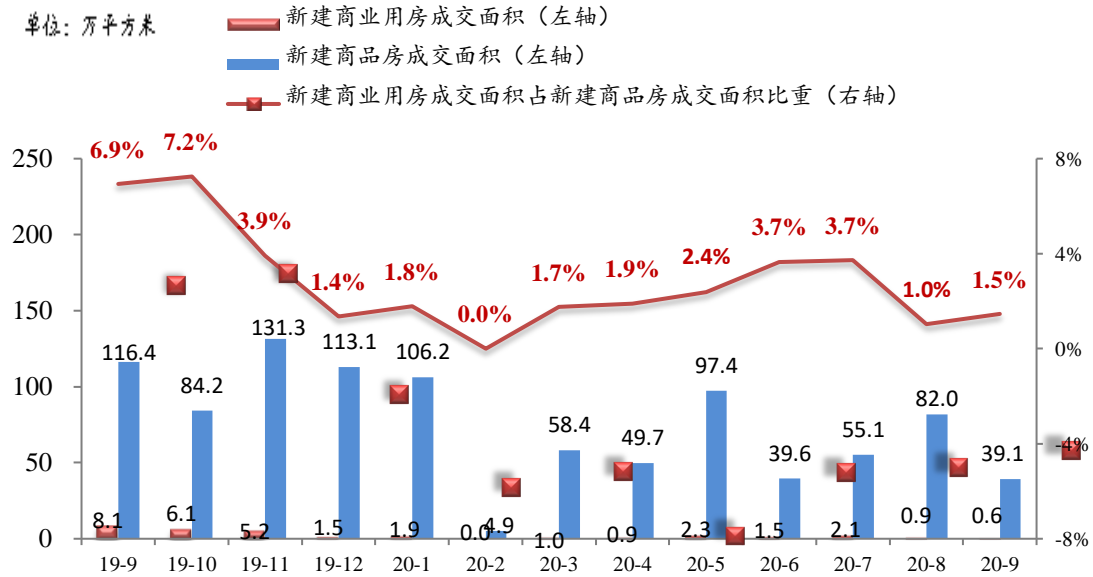


数据来源:中国指数研究院

2、9月份新建商业用房成交面积环比下跌32.94%，同比下跌93.12%。

9月份，全市新建商业用房成交面积和套数分别为0.57万平方米和40套，环比分别下跌32.94%和下跌54.55%，同比分别下跌93.12%和下跌95.83%。同期全市新建商品房成交面积为39.12万平方米，新建商业用房成交面积占其比重为1.46%。

图16 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

季度情况

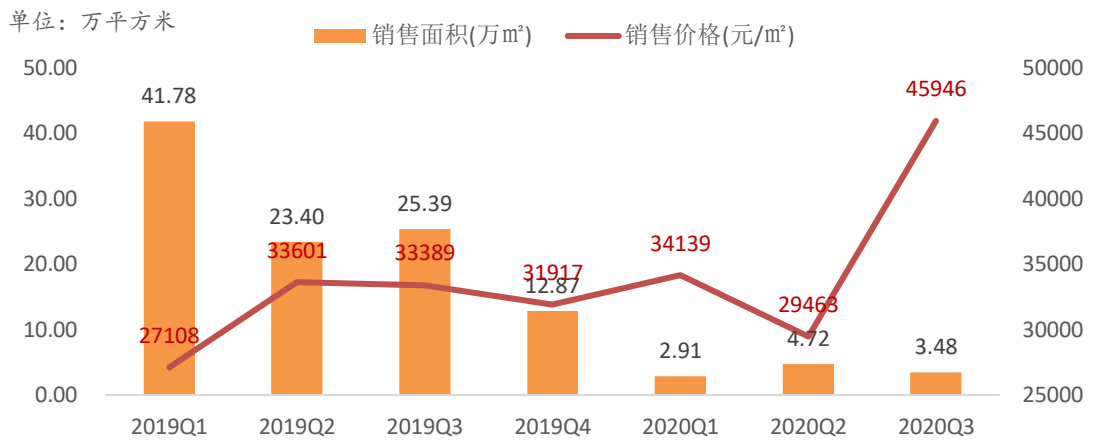
3、2020年第三季度，全市新建商业用房累计成交面积3.48万m²，成交套数250套，成交均价45946元/m²。

表5 2020年第三季度西安市新建商业用房成交情况

| 季度 | 成交面积 (万m ²) | 成交套数 (套) | 成交均价 (元/m ²) |
|--------|-------------------------|----------|--------------------------|
| 2020Q3 | 3.48 | 250 | 45946 |
| 环比 | -26.27% | -56.14% | 55.94% |
| 同比 | -86.29% | -91.97% | 37.61% |

2020年第三季度，全市新建商业用房累计成交面积3.48万m²，环比减少26.27%，同比减少86.29%；成交套数250套，环比减少56.14%，同比减少91.97%；成交均价45946元/m²，环比上涨55.94%，同比上涨37.61%。三季度新建商业用房板块量跌价涨。

图17 2019年-2020年Q3新建商业用房按季度成交情况



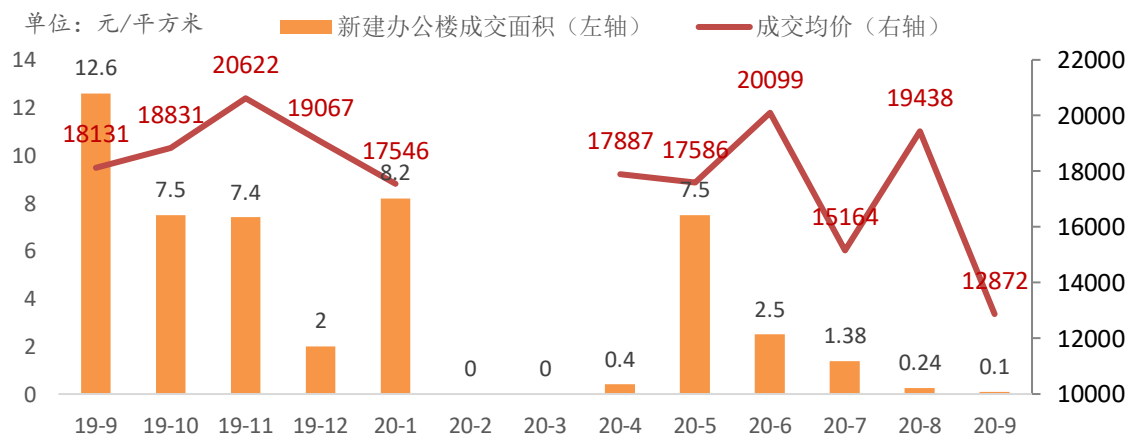
数据来源：中国指数研究院

六、办公写字楼板块

月度情况

1、**办公市场价格**：9月份，全市新建办公楼成交均价 12872 元/m²，环比上月的 19438 元/m²下跌 33.78%，比去年同期的 18131 元/m²下跌 29.01%。

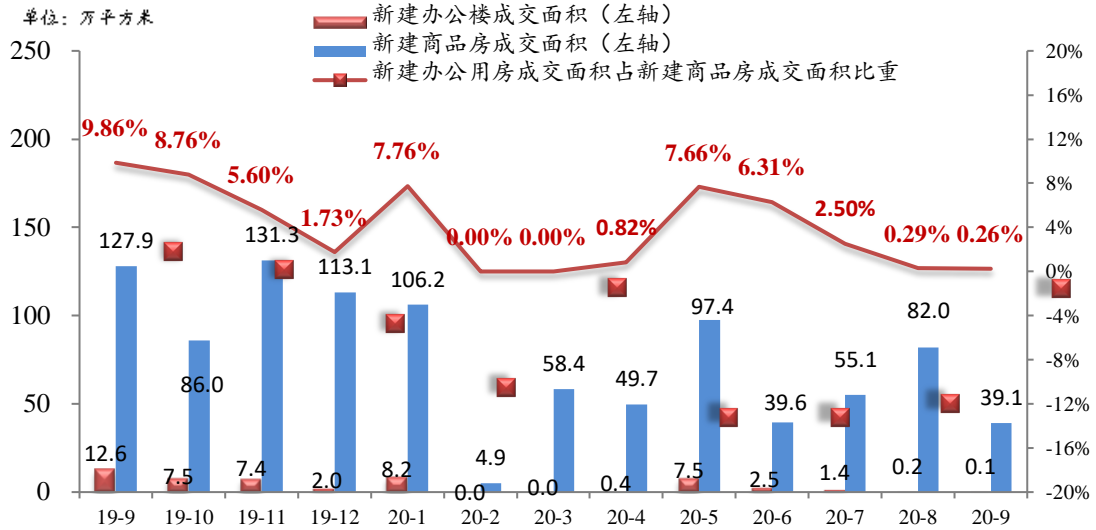
图18 去年同期以来全市新建办公成交均价



数据来源：中国指数研究院

2、**办公市场成交**：9月份，全市新建办公楼成交面积和套数分别为 0.1 万平方米和 4 套，环比分别下跌 58.33%和下跌 84.62%；同比分别下跌 99.21%和下跌 99.75%。同期全市新建商品房成交面积为 39.12 万平方米，新建办公楼成交面积占其比重为 0.26%。

图19 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

季度情况

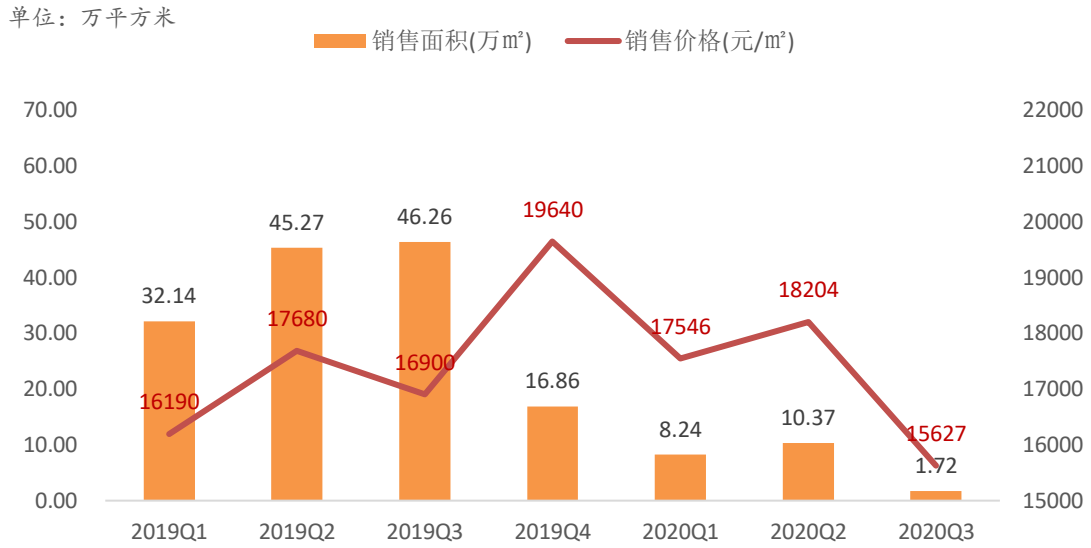
3、2020年第三季度，全市新建办公写字楼累计成交面积4.72万㎡，成交套数570套，成交均价29463元/㎡。

表6 2020年三季度西安市新建办公写字楼成交情况

| 季度 | 成交面积 (万㎡) | 成交套数 (套) | 成交均价 (元/㎡) |
|--------|-----------|----------|------------|
| 2020Q3 | 1.72 | 290 | 15627 |
| 环比 | -83.41% | -73.52% | -14.15% |
| 同比 | -96.28% | -95.82% | -7.53% |

2020年第三季度，全市新建办公写字楼累计成交面积1.72万㎡，环比减少83.41%，同比减少96.28%；成交套数290套，环比减少73.52%，同比减少95.82%；成交均价15627元/㎡，环比减少14.15%，同比减少7.53%。

图20 2019年-2020年Q3新建办公写字楼按季度成交情况



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：

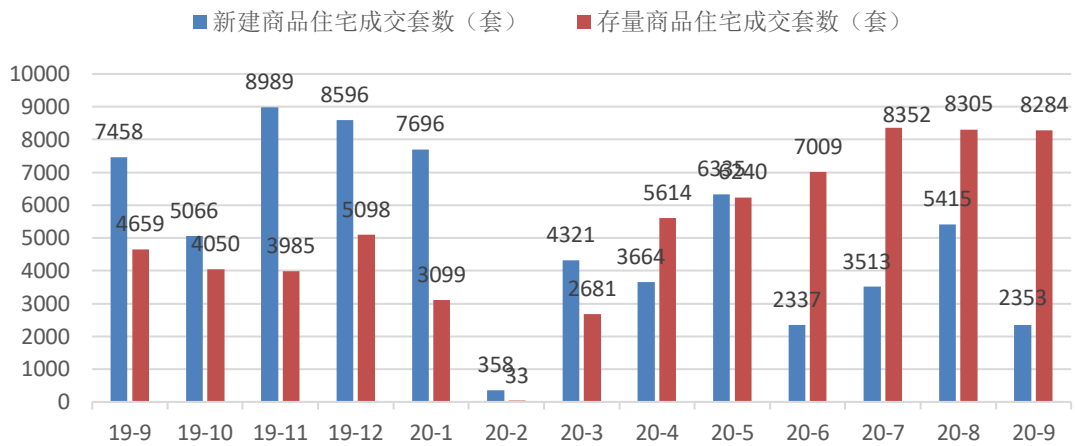
1、住宅市场成交量持续倒挂

本月是近期连续第四个月住宅新房市场和存量市场发生较为明显的成交量倒挂现象，6-9月存量住宅占比超过7成。其中，存量住宅成交量在7-9三个月稳定在8300套/月上下，新建商品住宅成交套数在2300+至5400+范围波动，振幅较大且整体规模环比不及3-5月，同比不及去年。

表7 2020年6-9月西安市新建/存量住宅成交量（单位：套）

| 月份 | 新建商品住宅 | 占比 | 存量商品住宅 | 占比 | 合计 | 占比 |
|----|--------|--------|--------|--------|-------|------|
| 6月 | 2337 | 25.01% | 7009 | 74.99% | 9346 | 100% |
| 7月 | 3513 | 29.61% | 8352 | 70.39% | 11865 | 100% |
| 8月 | 5115 | 38.11% | 8305 | 61.89% | 13420 | 100% |
| 9月 | 2353 | 22.12% | 8284 | 77.88% | 10637 | 100% |
| 合计 | 13318 | 29.42% | 31950 | 70.58% | 45268 | 100% |

图21 去年同期以来新建、存量商品住宅成交套数情况

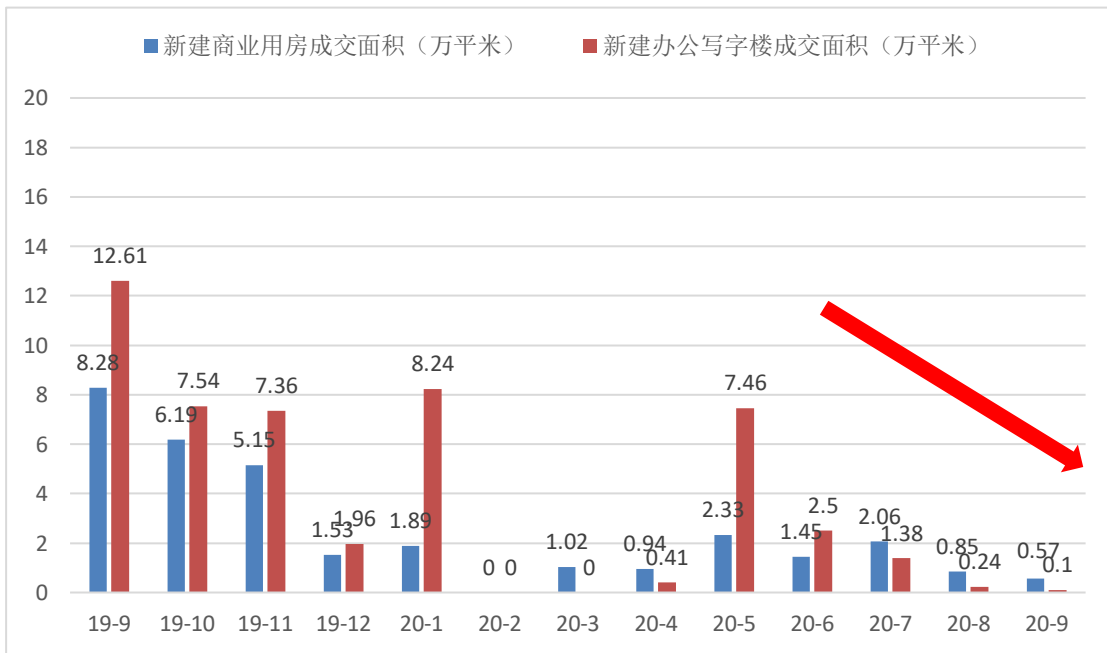


数据来源：中国指数研究院

2、商办板块持续低迷

本月商业用房市场、办公用房市场成交量环比、同比均继续下跌。其中新建商业用房成交面积 0.57 万平方米，环比下跌 32.94%，同比下跌 93.12%；新建办公用房成交面积 0.10 万平方米，环比下跌 58.33%，同比下跌 99.21%。商办板块持续低迷。

图22 去年同期以来全市新建商业用房及办公写字楼成交面积



数据来源：中国指数研究院

1、土地市场保持增涨

成交面积方面：9月土地成交面积环比有所下降，但同比依然保持增涨；第三季度成交面积环比、同比均保持正增长。成交金额方面，9月、三季度环比、同比均保持增涨；土地市场整体呈现持续增涨态势。

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7524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