

报告要点:

- **宏观经济:** 1月居民消费价格指数(CPI)全国同比上涨5.4%,陕西省同比上涨4.9%,西安市同比上涨4.2%。
- **政策走向:** 春节过后,西安市住建局发布关于贯彻实施《绿色建筑评价标准》(GB/T 50378-2019)的通知、《关于加强西安市公共租赁住房运营服务管理的指导一意见》及关于落实省住建厅《进一步促进建筑业企业“稳增长、扩投资、促发展”十条措施》有关事项的通知。
- **土地市场:** 1月,西安市成交土地25宗,成交土地总面积123.06万平方米,环比增长16.35%,同比减少12.82%。
- **住宅市场:** 1月份全市新建商品房成交均价14381元/平方米,环比上涨2.96%,同比上涨0.68%;成交面积106.2万平方米,环比下跌6.08%,同比下跌43.06%;商品住宅加权均价为13655元/平方米,环比上涨1.91%,同比上涨7.42%;西安市城六区存量住市场监测均价为11422元/平方米,环比上涨0.24%,同比上涨6.92%;网签成交套数3376套,环比下跌33.78%,同比下跌4.85%。郊区县存量住宅(不含别墅)均价为7589元/平方米,环比上涨0.63%。
- **商业办公市场:** 1月份,全市新建商业用房成交均价为35198元/平方米,环比下跌3.17%,同比上涨11.79%;成交面积1.89万平方米,环比上涨23.53%,同比下跌87.92%;本月新建办公用房成交均价17546元/平方米,环比下跌7.98%,同比上涨33.32%;成交面积8.24万平方米,环比上涨320.41%,同比下跌28.53%。

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7327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

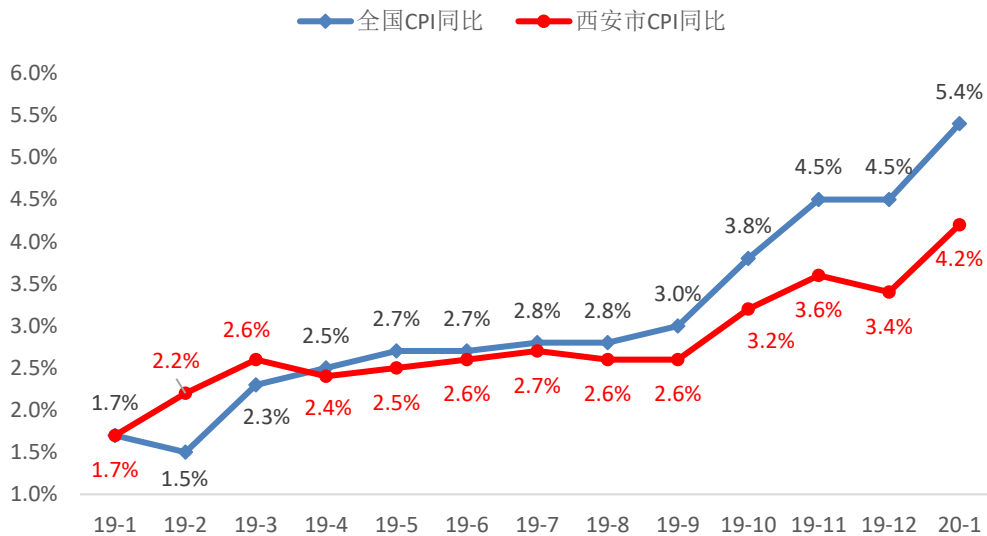
1、1月居民消费价格指数(CPI)全国同比上涨5.4%，陕西省同比上涨4.9%，西安市同比上涨4.2%。

根据国家统计局信息，2020年1月份，全国居民消费价格指数(CPI)同比上涨5.4%，环比上涨1.4%；工业生产者出厂价格指数(PPI)同比上涨0.1%，环比持平。

本月陕西省居民消费价格指数(CPI)同比上涨4.9%，较上月增加0.8个百分点。

本月西安市居民消费价格指数(CPI)同比上涨4.2%，较上月增加0.8个百分点。

图1 2019年1月~2020年1月全国与西安市CPI同比走势



数据来源：国家统计局

2、西安发布关于贯彻实施《绿色建筑评价标准》(GB/T 50378-2019)的通知

1月2日，西安市住房和城乡建设局发布关于贯彻实施《绿色建筑评价标准》(GB/T 50378-2019)的通知。文件从：提高认识，切实增强贯彻“新绿标”的自觉性、严格规定，做好新旧“绿标”的有序衔接、规范引导，促进绿色建筑健康持续发展、加强监管，确保绿色建筑指标落地实施四个方面为2020年1月起我市全面执行“新绿标”

3、西安发布《关于加强西安市公共租赁住房运营服务管理的指导意见》

1月10日，西安市住房和城乡建设局印发《关于加强西安市公共租赁住房运营服务管理的指导意见》。文件明确：以市本级公租房为试点，将原综合服务管理事项划分为运营管理、物业服务两部分，由专业企业承接并提供服务。在租金标准、运营管理、维修管理、退出管理、绩效评价、监督管理等方面提出相应要求，并从2020年1月起正式施行。其中，政府购买服务内容暂按《西安市市本级公共租赁住房运营管理服务目录（试行）》执行，主要包括入住管理、退出及续租管理、房屋使用巡查、房屋承接接收、房屋维修养护、租金管理、综合管理等七大项82个子项。

4、西安市住房和城乡建设局关于落实省住建厅《进一步促进建筑业企业“稳增长、扩投资、促发展”十条措施》有关事项的通知

1月21日，西安市住房和城乡建设局关于落实省住建厅《进一步促进建筑业企业“稳增长、扩投资、促发展”十条措施》有关事项的通知。文件在优化资质审批、支持企业拓展业务范围、优化招投标管理、推行工程总承包和全过程工程咨询服务、优化工程项目审批、推广发展装配式建筑、改进冬防期涉土作业监管、完善建筑劳务用工制度、强化事中事后监管、支持企业做大做强和走出去发展等十个方面对省住建厅有关措施予以落实，对建筑业企业在减少项目审批等待、提升企业资质效能、创新发展方式、积极拓展新市场有一定促进。

二、土地市场

1、1月份，西安市成交土地25宗，成交土地总面积123.06万平方米，环比增长16.35%，同比减少12.82%。

1月份，西安市成交土地25宗，比上月减少4宗，其中住宅用地14宗，商业/办公用地11宗。成交土地总面积123.06万平方米，环比增长16.35%，同比减少12.82%。规划总建筑面积352.8万平方米。

表1 2020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 (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	14	989793.99	2602312.4	4313.28	5.16%
商业/办公	11	240812.07	925834.66	2212.94	7.33%
总计	25	1230606.06	3528147.06	3762.12	5.49%

表2 2020年1月西安市土地市场成交信息一览表

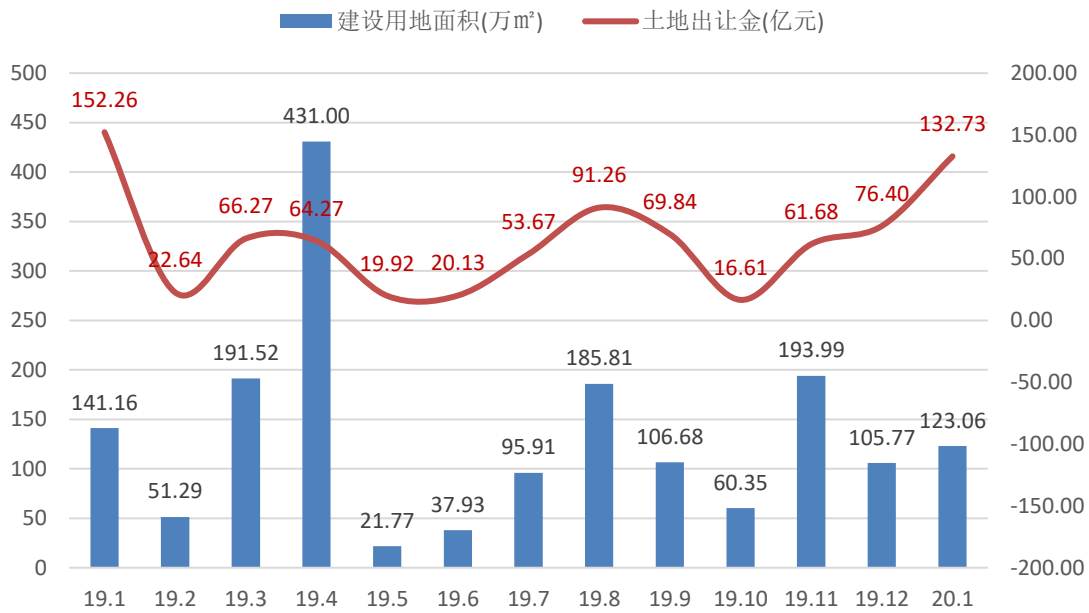
宗地位置	土地面积 规划面积 (m ²)	规划 用途	成交总价 (万元)	楼面单价 (元/m ²) 溢价率	受让单位
新城区华清西路以南、经九路以西 XC3-4-569-1	1316.6 7781.11	住宅用地	30873	1298.01 0	陕西贝斯特企业集团有限公司
西安国际港务区向东路以北、杏渭路以东 GW1-20-4	70853.36 255072.1	商业/办公用地	21930	1992.76 0	绿地集团西安嘉业置业有限公司
西安国际港务区秦汉大道以南、新筑环路以东 GW2-4-7	120251.57 300628.93	综合用地 (含住宅)	5802	3920.44 0	绿地集团西安嘉业置业有限公司
西安国际港务区货运线以南、灞耿路以西 GW2-3-9	93152.55 232881.38	综合用地 (含住宅)	8185	3552.01 0	光鸿投资有限公司
西安国际港务区向东路以北、港务西路以西 GW1-20-3	19717.02 88726.59	商业/办公用地	16292	1805.54 0	南京招平利盛投资有限公司
能源金融贸易区文韵三路以东、沣柳路以西、文教六路以北、文教二路以南 WL1-2-8	93571.45 187142.9	综合用地 (含住宅)	22965	4766.4 0	西安谷郡房地产开发有限公司
沣西新城咸户路以东, CXG 东北二路以南 XXFX-CXG03-186	7834.38 23503.14	综合用地 (含住宅)	10200	500.36 0	上海竹胜园地产有限公司
沣西新城林西路以东、林东路以西、车站东路以北 XXFX-CXG01-103	7755.51 15511.02	住宅用地	3473	900 0	西咸新区交大科技创新港实业有限公司
西安浐灞生态区长乐路以南、浐河西路以西 CB5-2-173	9011.99 27036	住宅用地	11638	1960.34 0	西安耀德置业有限公司
雁展路以南、长安南路以东、汇新路以西 QJ4-2-84/QJ4-2-85	154711.66 543521.38	商业/办公用地	46506	6390.64 0	西安中央文化商务区控股有限公司
西安浐灞生态区启源二路由北、广运潭大道以西 CB4-2-208	39026.73 78053.46	工业用地	6256	6173.32 22.97	西安龙睿晖鸿置业有限公司
西安浐灞生态区南绕城高速以南、浐河西路以西 CB6-7-2	58449.46 116898.92	综合用地 (含住宅)	97323	4522.71 0	西安宜伽房地产开发有限公司
西安国际港务区草南一路以	67430.92	综合用地	16800	3896.73	西安益茂房地产

南、灞耿路以西 GW2-5-4	168577.3	(含住宅)		0	有限公司
西安国际港务区港务西路以东、新北路以北 GW2-4-8/GW2-4-9	81389.42 252614.63	综合用地 (含住宅)	1280	2933.32 0	中电建丝路(陕西)建设投资发展有限公司
西安国际港务区柳新路以南、港务西路以东 GW2-13-4	19988.35 109935.92	工业用地	400	1592.75 0	西安益茂房地产有限公司
西安国际港务区港务西路以东、向东路以北 GW2-13-3	16275.1 89513.05	工业用地	726	1517.09 0	西安金港鼎盛置业有限公司
西安国际港务区广场南路以北、灞耿路以东 GW2-16-6	44921.6 112304	工业用地	350	3912.59 0	西安金港鼎盛置业有限公司
高新区经十二路以西、科技三路以南 GX3-32-25	22005.2 88020.8	工业用地	350	4331.47 58.03	陕西瑞毅置业有限公司
高新区西太路以西、兴隆三路以北 GX3-42-10	22853 125691.5	工业用地	850	1727.96 0	西安高新技术产业开发区创业园发展中心
西安浐灞生态区广安路以南、浐河西路以西 CB2-9-61	43201.56 95043.43	工业用地	1250	4020.78 0	西安市浐灞生态区房地产开发有限公司
高新区云水一路与天谷二路十字西南角 GX3-35-15	58226.4 163033.92	综合用地 (含住宅)	49569	7178.63 64.17	中国铁建房地产集团有限公司
泾河新城泾河湾一路以南、泾河湾二路以东 XXJH-GZ01-05-A	36876 92190	商业/办公用地	12600	2400.48 0	陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司
泾河新城泾河湾一路以北,茶马大道以西 XXJH-GZ01-03-A	62238 155595	商业/办公用地	25410	2419.73 0.8	陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司
西安浐灞生态区高楼路以南、长华南路以东 CB5-2-201	10548.2 26370.5	住宅用地	51430	4635.85 0	西安龙睿晖鸿置业有限公司
西蓝高速公路蓝田段以南、灞河以北西北家具工业园生活配套区范围 610122102206GB00034	69000.03 172500.08	综合用地 (含住宅)	5458	666.66 0	西安中远房地产开发有限公司

2、1月份，土地市场成交总价继续提升，成交面积有所下降

1月土地市场成交总价继续提升，达到132.73亿元，成交总面积123.06万平方米，环比上涨16.35%，同比减少12.82%。

图2 去年同期以来全市土地成交面积和出让金额



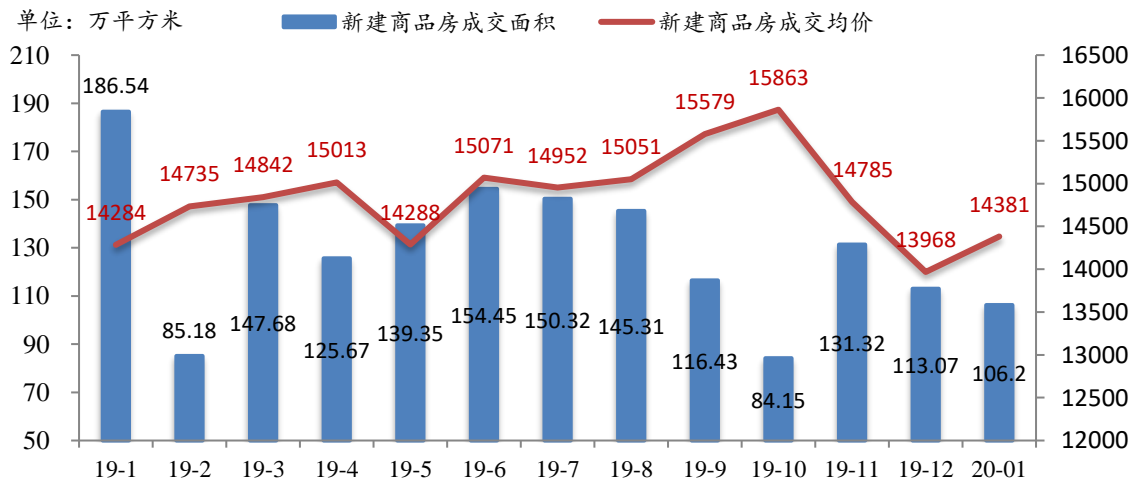
数据来源:天正顾问VISS评估系统

三、商品房市场

1月份,全市新建商品房成交面积106.2万平方米,成交均价14381元/平方米。

1月份全市新建商品房成交面积106.2万平方米,环比下跌6.08%,同比下跌43.06%;新建商品房成交套数9966套,环比上涨4.25%,同比下跌43.49%;全市新建商品房成交成交均价14381元/平方米,环比上涨2.96%,同比上涨0.68%。

图3 去年同期以来全市新建商品房成交面积与成交均价



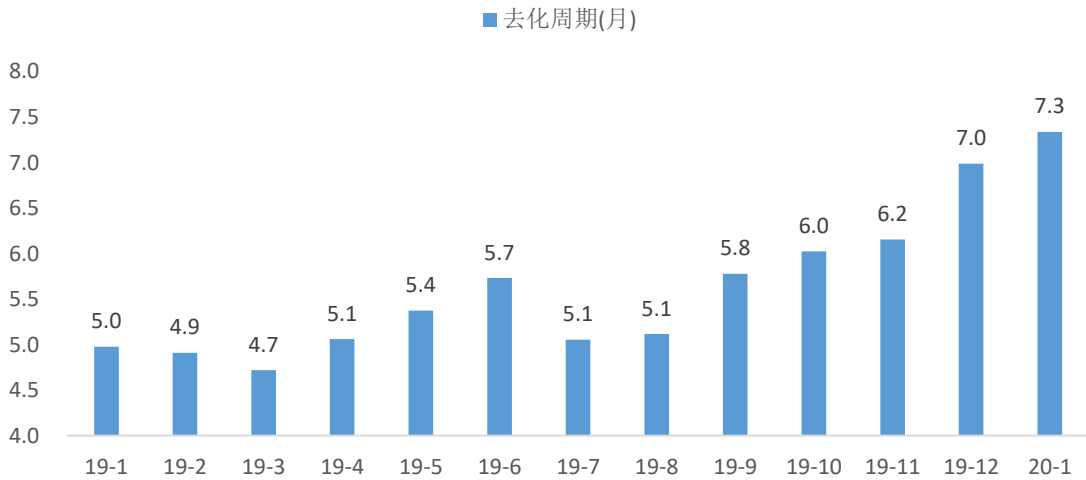
数据来源:中国指数研究院

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时间为7.3个月，去化周期比上月增加0.3个月。

图4 去年同期以来去化周期

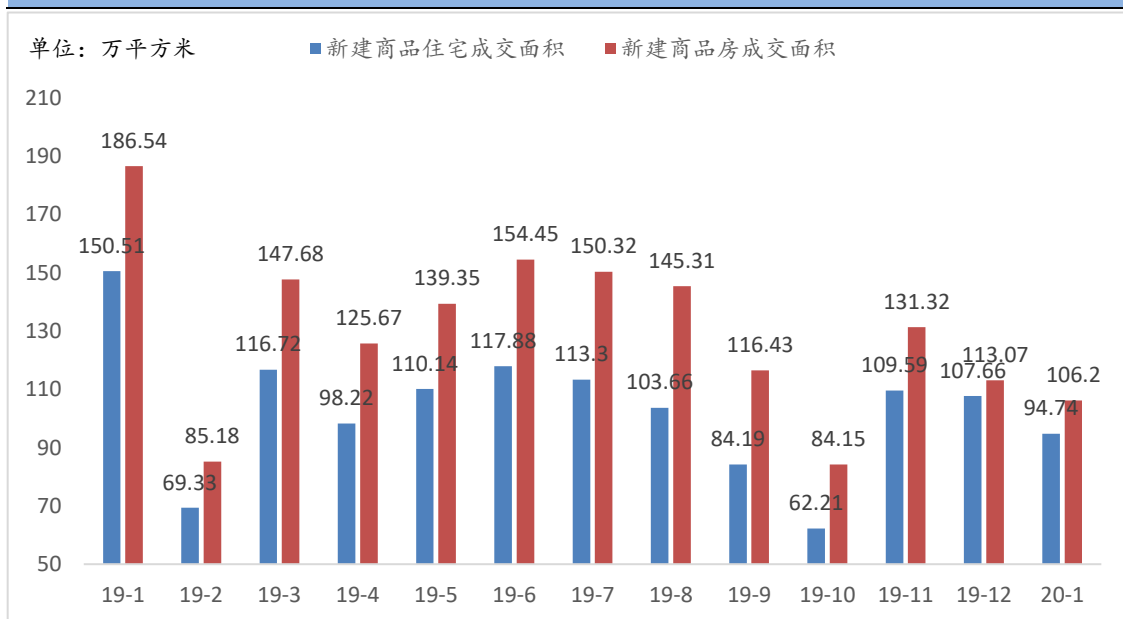


数据来源：中国指数研究院

2、1月份新建商品住宅成交面积环比下跌12.00%，同比下跌37.05%。

1月份新建商品住宅成交面积94.74万平方米，环比下跌12.00%，同比下跌37.05%；新建商品住宅成交套数7696套，环比下跌10.47%，同比下跌38.63%。同期新建商品房成交面积106.2万平方米，环比下跌6.08%，同比下跌43.06%；新建商品房成交套数9966套，环比上涨4.25%，同比下跌43.49%。

图5 去年同期以来全市新建商品房和商品住宅成交面积

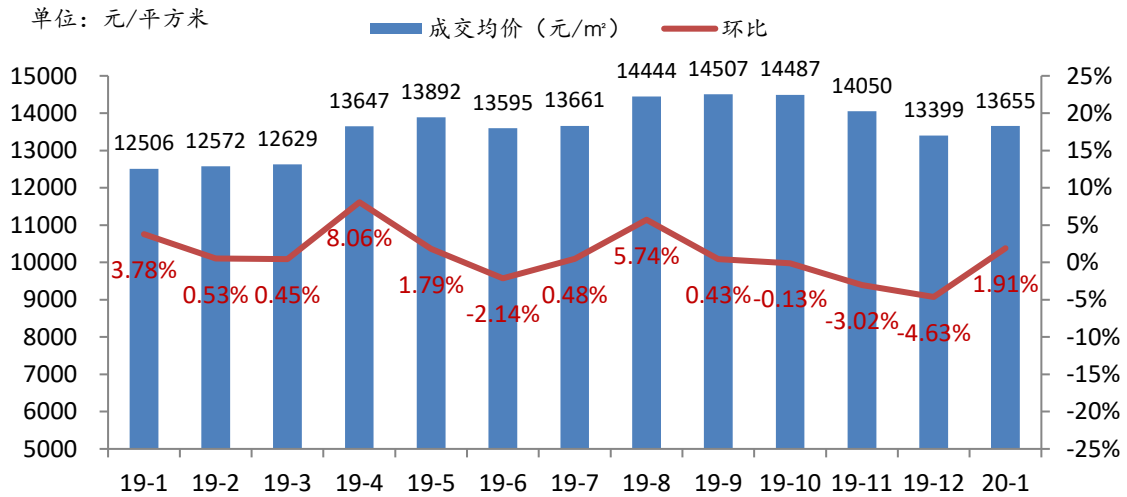


数据来源：中国指数研究院

3、1 月份新建商品住宅加权均价环比上涨 1.91%，同比上涨 7.42%。

1 月份全市新建商品住宅加权均价 13655 元/平方米，环比上月 13399 元/平方米，上涨 1.91%，同比上涨 7.42%。

图 6 去年同期以来新建商品住宅成交均价

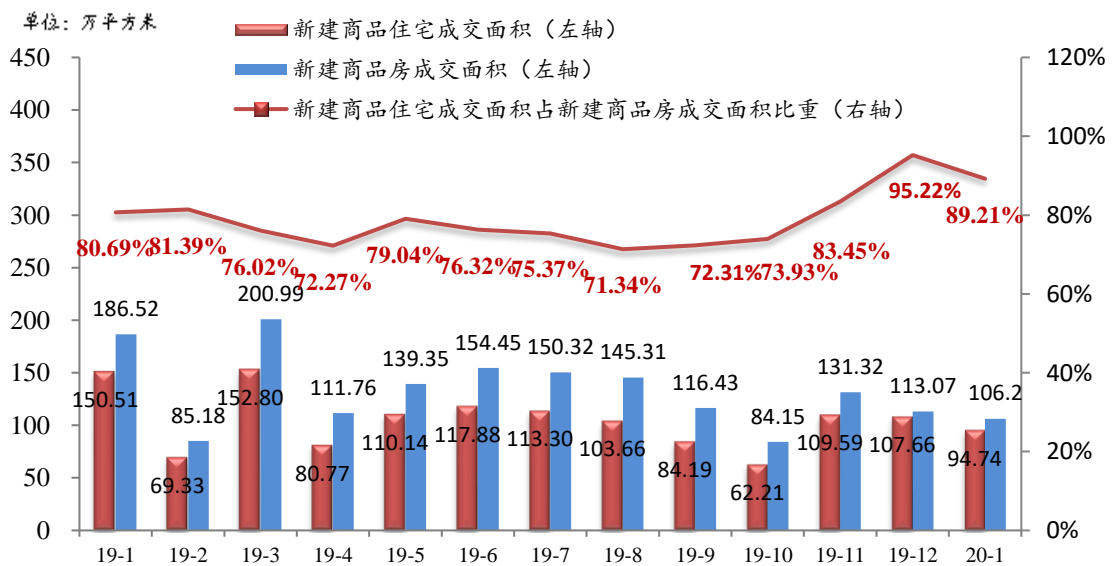


数据来源：中国指数研究院

4、1 月份，全市新建商品住宅成交面积占比回落至 89.21%。

1 月份新建商品住宅成交面积 94.74 万平方米，环比下降 12.00%，同期新建商品房成交面积 106.2 万平方米，环比下跌 6.08%，同比下跌 43.06%。新建商品住宅成交面积占比回落至 89.21%。

图 7 去年同期以来全市新建商品住宅成交面积及其占比



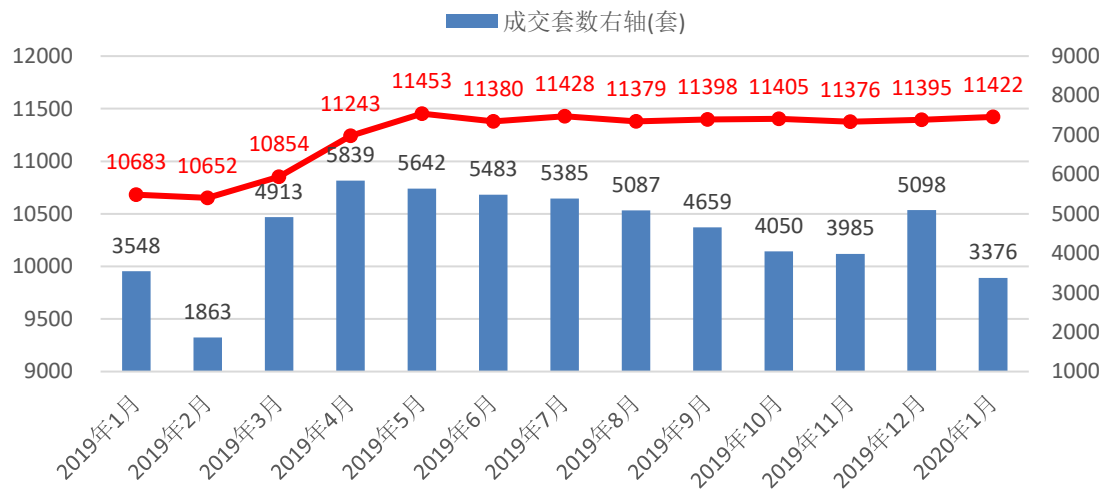
数据来源：中国指数研究院

（二）二手住宅市场

1、1月份，西安市城六区存量住宅市场监测均价 11422 元/平方米，成交量 3376¹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 11422 元/平方米，环比上涨 0.24%，同比上涨 6.92%。存量住宅成交套数不完全统计约为 3376 套，环比下跌 33.78%，同比下跌 4.85%。

图8 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

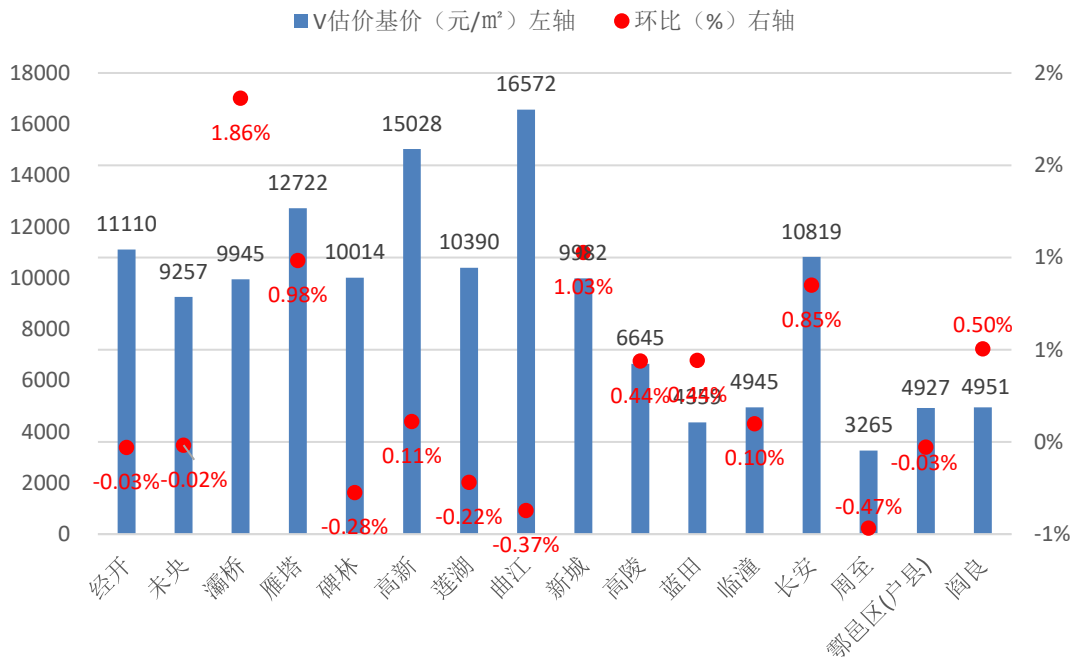
2、1月天正V估价智能评估系统监测西安市城六区存量住宅成交均价小幅回升，成交套数受春节和疫情影响下跌明显。

1月，西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为 11422 元/平方米，环比上涨 0.24%。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 16572 元/平方米，环比下跌 0.37%；其次是：高新区，监测均价为 15028 元/平方米，环比上涨 0.11%；雁塔区监测均价为 12722 元/平方米，环比上涨 0.98%；经开区监测均价为 11110 元/平方米，环比下跌 0.03%；莲湖区监测均价为 10390 元/平方米，环比下跌 0.22%；碑林区监测均价为 10014 元/平方米，环比下跌 0.28%；新城区监测均价为 9982 元/平方米，环比上涨 1.03%；灞桥区监测均价为 9945 元/平方米，环比上涨 1.86%；未央区监测均价为 9257 元/平方米，环比下跌 0.02%。

¹ 因春节和疫情特殊原因，本月成交数据为部分数据，将在后续报告中做精准订正

1月，郊区县存量住宅（不含别墅）均价为7589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10819元/平方米，环比上涨0.85%；其次是：高陵区，监测均价为6645元/平方米，环比上涨0.44%；阎良区监测均价为4951元/平方米，环比上涨0.50%；临潼区监测均价为4945元/平方米，环比上涨0.10%；鄠邑区（户县）区监测均价为4927元/平方米，环比下跌0.03%；蓝田区监测均价为4359元/平方米，环比上涨0.44%；周至区监测均价为3265元/平方米，环比下跌0.47%。

图9 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



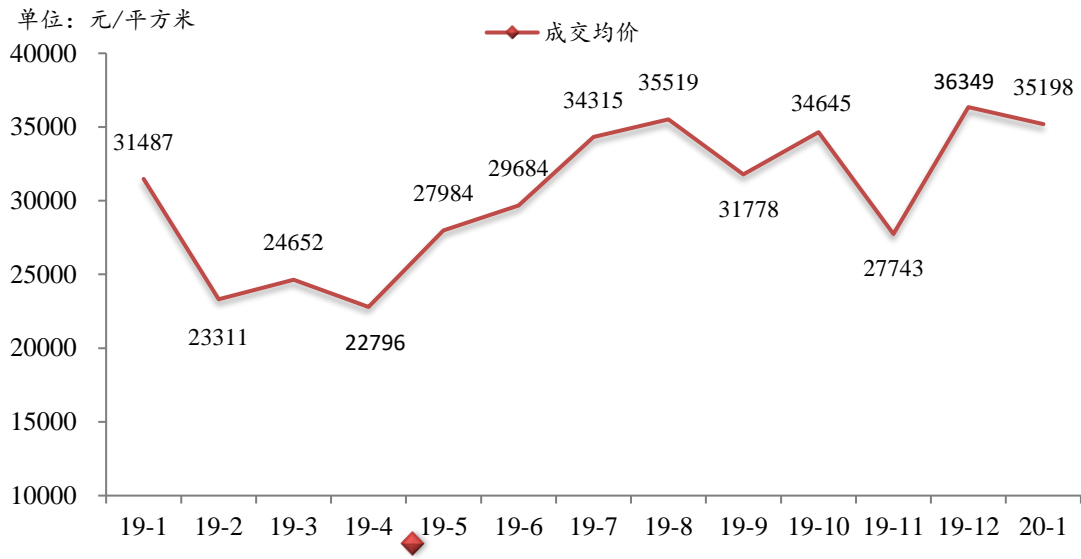
数据来源：天正顾问VISS评估系统

五、商业用房板块

1、商业价格：1月份新建商业用房成交均价环比下跌3.17%，同比上涨11.79%。

1月份，全市新建商业用房成交均价为35198元/平方米，环比上月的36349元/平方米下跌3.17%，相较去年同期的31487元/平方米上涨11.79%。

图 10 去年同期以来全市新建商业用房成交均价

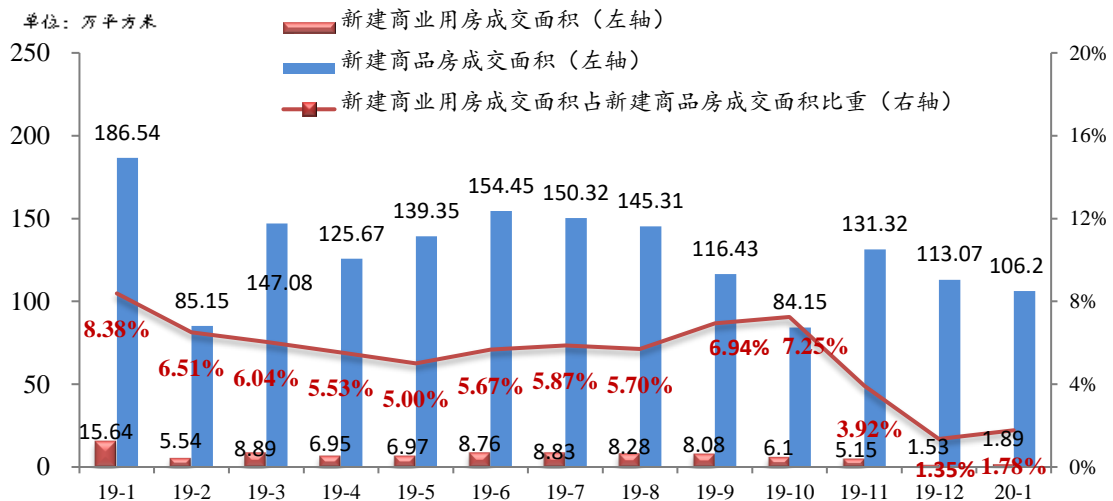


数据来源：中国指数研究院

2、商业市场成交：1 月份新建商业用房成交面积环比上涨 23.53%，同比下跌 87.92%。

1 月份，全市新建商业用房成交面积和套数分别为 1.89 万平方米和 94 套，环比分别上涨 23.53%和上涨 213.33%，同比分别下跌 87.92%和下跌 88.62%。同期全市新建商品房成交面积为 106.2 万平方米，新建商业用房成交面积占其比重为 1.78%。

图 11 去年同期以来全市新建商业用房成交面积及其占比



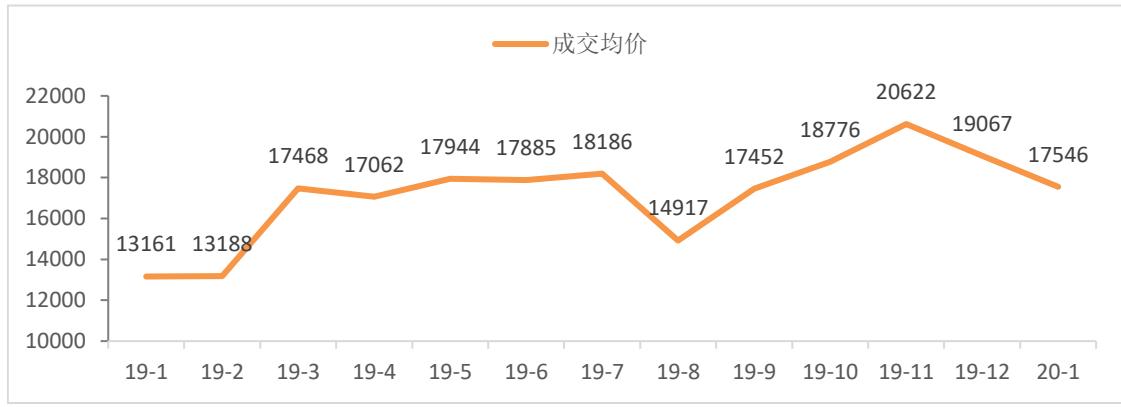
数据来源：中国指数研究院

六、办公写字楼板块

1、办公价格：1月份新建办公楼成交均价环比下跌7.98%，同比上涨33.32%。

1月份，全市新建办公楼成交均价为17546元/平方米，环比上月的19067元/平方米下跌7.98%，比去年同期的13161元/平方米上涨33.32%。

图 12 去年同期以来全市新建办公成交均价

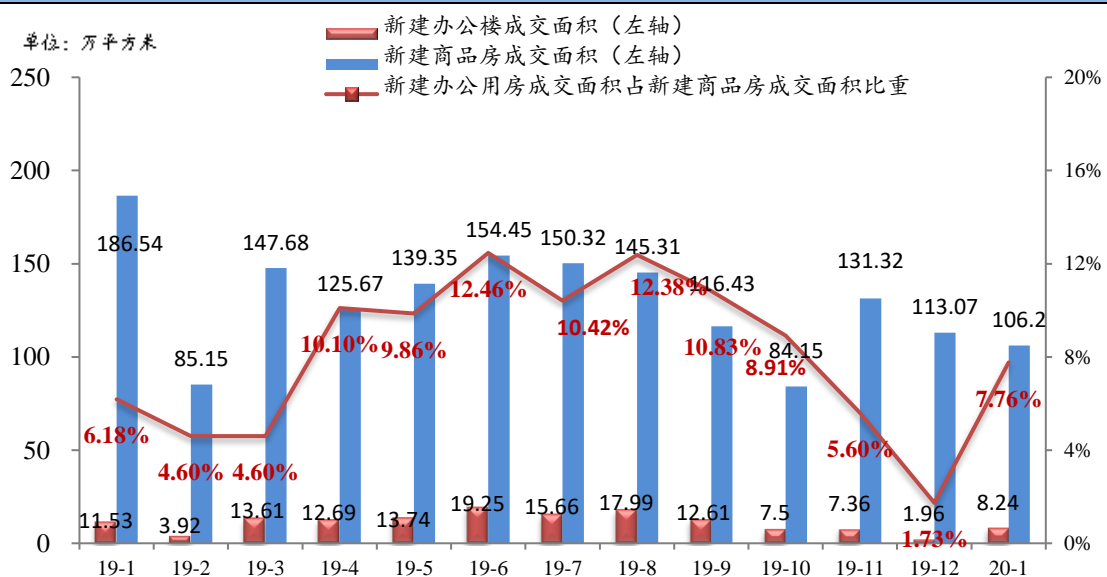


数据来源：中国指数研究院

2、办公市场成交：1月份新建办公楼成交面积环比上涨320.41%，同比下跌28.53%。

1月份，全市新建办公楼成交面积和套数分别为8.24万平方米和1841套，环比分别上涨320.41%和上涨477.12%；同比分别下跌28.53%和上涨26.44%。同期全市新建商品房成交面积为106.2万平方米，新建办公楼成交面积占其比重为7.76%。

图 13 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

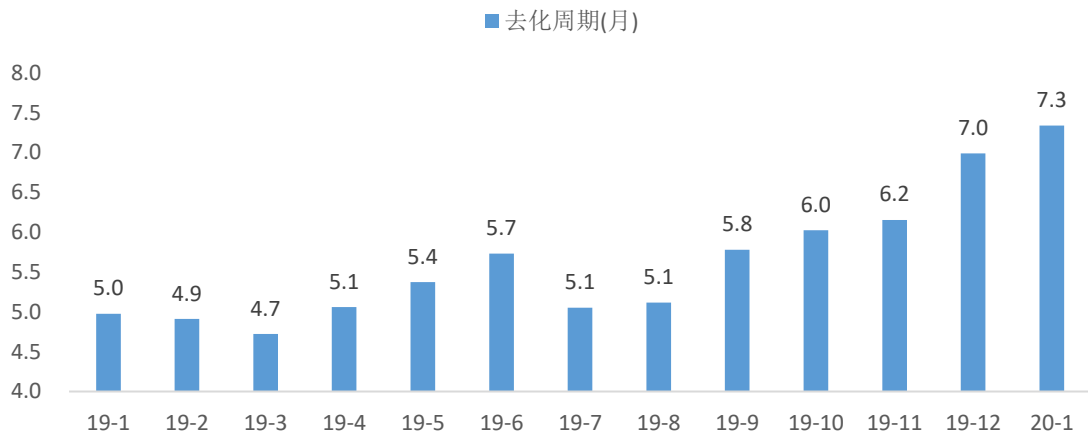
七、市场走势分析

近期房地产市场主要特征有以下几点：

1、去化周期持续延长

自去年5月以来，去化周期持续增加，叠加春节与年后疫情影响，去化周期有居高不下甚至更为增加趋势，新建商品住宅去库存形势较为严峻。

图 14 去年同期以来去化周期

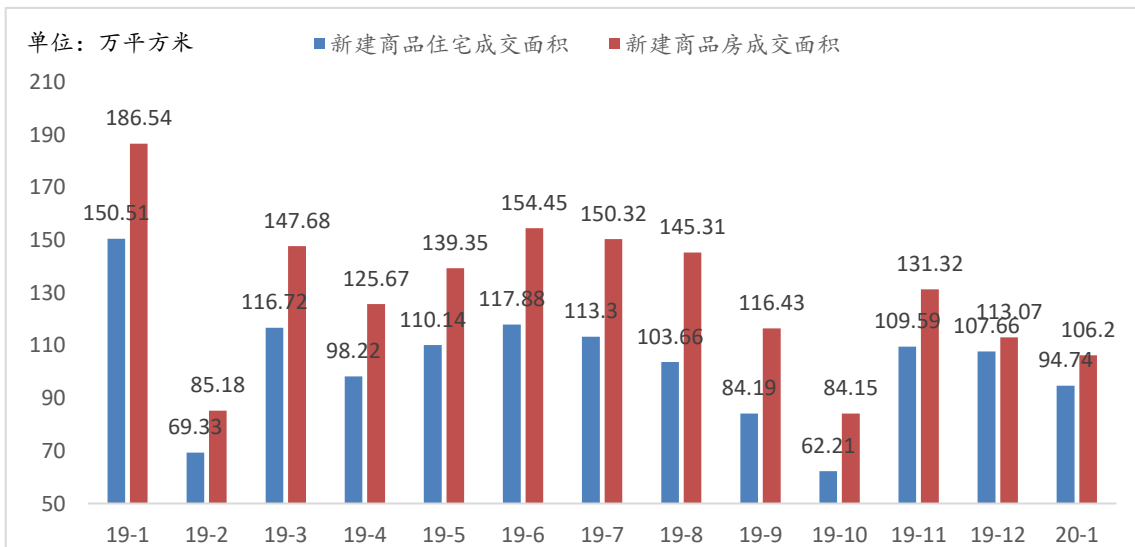


数据来源：中国指数研究院

2、成交量持续走低

自去年11月以来，商品房和新建商品住宅成交量均持续走低，叠加年后春节、疫情影响，工人复工及现场看房等条件难以及时到位，整体经济放缓的等多种压力下，成交量回升较为乏力。

图 15 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

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