

报告要点:

■ 土地市场:

- 6月份,西安市成交土地20宗,成交土地总面积80.30万 m^2 ,环比减少22.24%,同比增加68.61%。
- 二季度,成交面积597.44万 m^2 ,土地出让金总额268.21亿元。
- 上半年,成交面积940.44万 m^2 ,土地出让金总额443.77亿元。

■ 新建商品房市场:

- 6月份,全市新建商品房成交面积39.62万 m^2 ,成交均价16247元/ m^2 。
- 二季度,全市成交面积累计186.67万 m^2 ,成交套数累计16279套,成交均价15305元/ m^2 。
- 上半年,全市新建商品房成交面积累计356.16万 m^2 ,成交套数累计31441套,成交均价14955元/ m^2 。

■ 增量住宅市场:

- 6月份,新建商品住宅去化周期为11个月,环比增长1.8个月。成交面积31.98万 m^2 ,环比下跌61.41%,同比下跌72.87%,成交套数2337套,环比下跌63.11%,同比下跌75.53%。
- 二季度,成交面积累计162.51万 m^2 ,成交套数累计12336套,成交均价14609元/ m^2 。
- 上半年,成交面积累计317.69万 m^2 ,成交套数累计24711套,成交均价14351元/ m^2 。

■ 存量住宅市场:

- 6月份,西安市城六区存量住宅(不含别墅)市场均价为11333元/ m^2 ,环比上涨0.19%,同比上涨0.41%。成交套数为7009套,环比上涨12.32%,同比上涨27.83%。
- 二季度,成交套数18863套,环比大涨224.50%,同比增长11.19%。
- 上半年,成交套数24676套,达到2019年全年成交套数的44.72%。

■ 商业用房市场:

- 6月份,全市新建商业用房成交均价为32965元/ m^2 ,环比上涨16.60%,同比下跌5.40%。
- 二季度,成交面积4.72万 m^2 ,成交套数570套,成交均价29463元/ m^2 。
- 上半年,成交面积7.63万 m^2 ,成交套数742套,成交均价31246元/ m^2 。

■ 办公用房市场:

- 6月份,全市新建办公楼成交均价为20099元/ m^2 ,环比上涨14.29%,同比上涨12.38%。
- 二季度,成交面积4.72万 m^2 ,成交套数570套,成交均价29463元/ m^2 。
- 上半年,成交面积18.61万 m^2 ,成交套数2936套,成交均价17913元/ m^2 。

一、宏观经济与政策

(一) 宏观经济运行情况

1、6月居民消费价格指数(CPI)全国同比上涨2.5%，陕西省同比下跌0.1%，西安同比上涨0.4%。

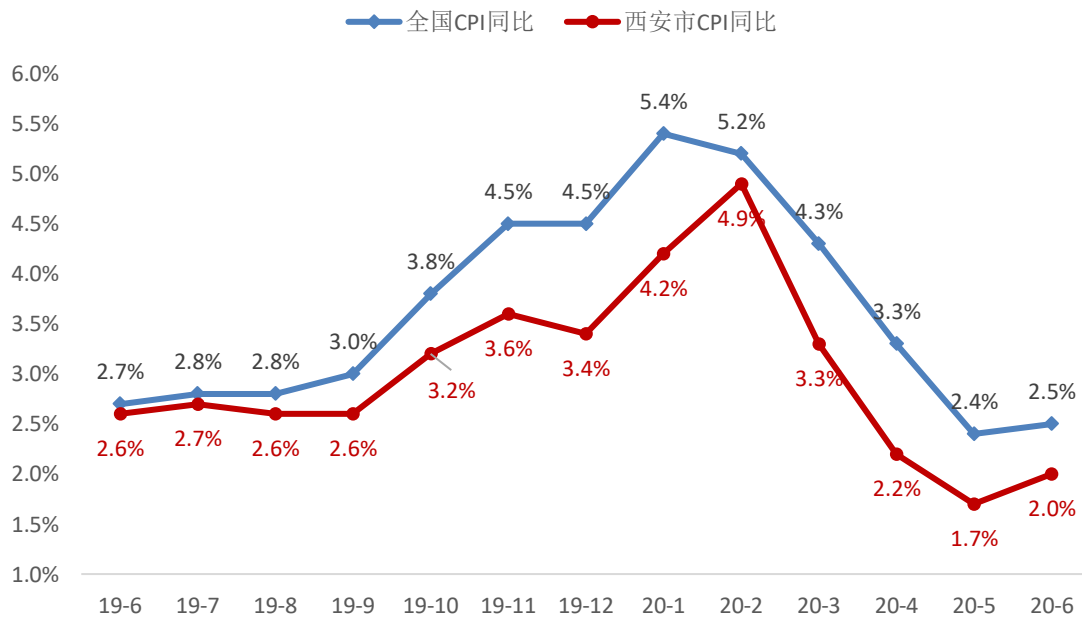
根据国家统计局信息，2020年6月份居民消费价格指数(CPI)：

全国同比上涨2.5%，涨幅较上月增加0.1个百分点，环比增长2.0%，较上月增长2.8个百分点。

陕西省同比上涨2.5%，涨幅较上月增加0.3个百分点；环比上涨0.2%，较上月增加0.8个百分点。

西安市同比上涨2.0%，涨幅较上月增加0.3个百分点；环比上涨0.2%，较上月增长0.7个百分点；1~6月CPI累计上涨3.0%。

图1 2019年6月~2020年6月全国与西安市CPI同比走势

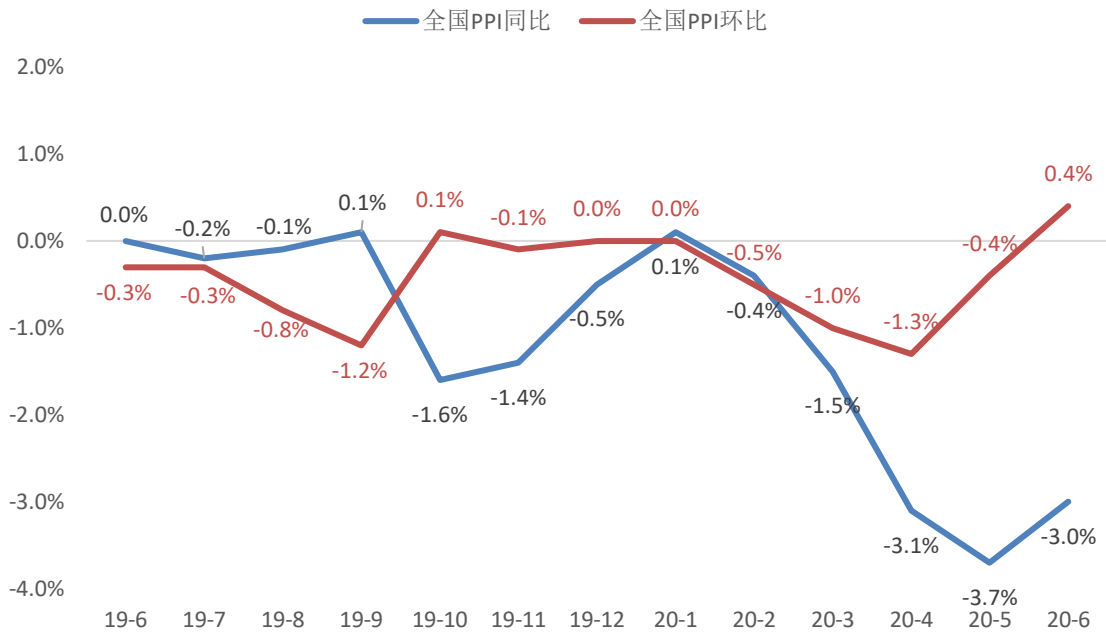


数据来源：国家统计局

2、6月全国工业生产者出厂价格指数(PPI)同比首次呈现回升趋势，环比自疫情以来首次变正数。

6月，全国工业生产者出厂价格指数(PPI)同比下降3.0%，跌幅减少0.7个百分点，今年以来首次呈现同比回升趋势；环比上涨0.4%，较上月增长0.8个百分点，自疫情以来首次回归正数。

图2 2019年6~2020年6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

（二）涉及房地产的金融政策

1. 财政部部长刘昆发表文章，坚持“房住不炒”的定位。2月16日，财政部部长刘昆发表文章《积极的财政政策要大力提质增效》，提出要坚持“房住不炒”的定位，落实房地产长效管理机制，深入开展中央财政支持住房租赁市场发展试点、城镇老旧小区改造等工作，推动完善基本住房保障体系。

2. 两会重申“房住不炒”，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。5月21-22日，全国政协第十三届三次会议和第十三届全国人民代表大会第三次会议相继召开，会议提出，因为全球疫情和经贸形势不确定性很大，我国发展面临一些难以预料的影响因素，因此不设定全年经济增速具体目标，有利于引导各方面集中精力抓好“六稳”、“六保”。积极的财政政策要更加积极有为、稳健的货币政策要更加灵活适度、加大宏观政策实施力度，着力稳企业保就业、强化对稳企业的金融支持。

3. 6月国常会议召开，中央加大定向调控力度。6月17日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，部署引导金融机构进一步向企业合理让利，助力稳住经济基本盘。会议要求加快降费政策落地见效，为市场主体减负。地方政府人

才引进政策频出，稳定区域房地产市场。会议强调：积极的财政政策要更加积极有为，稳健的货币政策要更加灵活适度，保持流动性合理充裕，促进金融与实体经济良性循环，全力支持做好“六稳”、“六保”工作。

（三）涉及房地产的土地政策

1. 西安市自然资源和规划局发布《有效应对疫情促进经济平稳发展的十条措施》。2月12日文件发布并提出：对于疫情防控急需使用的土地，可根据需要先行使用；调整土地公开出让方式更多采用非现场模式；调整公开出让土地的时间节点；允许新出让土地可按起始价的20%确定竞买保证金，出让合同签订后一个月内缴纳土地出让价款的50%；允许变更出让价款缴纳期限；顺延土地评估和规划条件有效期；调整履约监管方式；容缺办理相关规划许可手续；实施预办理不动产登记制度；大力推行网上审批服务。

2. 国务院发布《关于授权和委托用地审批权的决定》。3月12日，《决定》发布，其中提出：赋予省级人民政府更大用地自主权。要求在严格保护耕地、节约集约用地的前提下，进一步深化“放管服”改革，改革土地管理制度。将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准；试点将永久基本农田转为建设用地和国务院批准土地征收审批事项委托部分省、自治区、直辖市人民政府批准。

3、中共中央国务院发布《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》。4月9日文件发布，其中明确：推进土地要素市场化配置。建立健全城乡统一的建设用地市场；深化产业用地市场化配置改革；鼓励盘活存量建设用地；完善土地管理体制；引导劳动力要素合理畅通有序流动。深化户籍制度改革；畅通劳动力和人才社会性流动渠道；完善技术技能评价制度；加大人才引进力度。

4、中共中央、国务院发布《关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》。5月18日《意见》发布，对新时代加快完善社会主义市场经济体制的目标、方向、任务和举措进行系统设计，并为在更高起点、更高层次、更高目标上推进经济体制改革提供了行动指南。提出建立健全统一开放的要素市场、深化户籍制度改革、推进要素价格市场化改革、加快建立现代财税制度、完善产业政策和区域政策体系、完善覆盖全民的社会保障体系。

（四）涉及房地产的人才引进政策

1. 西安免收3个月公租房人才房租。3月5日西安市发布政策，提出：减免市区两级保障性住房租金，暂定免收2020年2月1日-2020年4月30日期间3个月租金。实际减免租金标准按照租赁双方签订的配租协议为准。减免政策适用对象和范围为：已签订配租协议并承租市本级、区县、开发区所属公租房（含廉租房，下同）、人才房的保障家庭（个人）；已签订配租协议并承租市本级、区县、开发区所属人才公租房的新毕业大学生；承租企事业单位集体申请的市本级、区县、开发区所属公租房的单位职工；承租市本级、区县、开发区所属公租房、人才房配套经营性住房的企业（不含行政事业单位）。其中，承租企业二次招商转租的，减免租金应全部落实到终端实际经营承租人，不得赚取租金差。

2、国家发改委印发《2020年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》。4月9日文件发布，其中提出：提高农业转移人口市民化质量。督促城区常住人口300万以下城市全面取消落户限制；推动城区常住人口300万以上城市基本取消重点人群落户限制；促进农业转移人口等非户籍人口在城市便捷落户；推动城镇基本公共服务覆盖未落户常住人口；大力提升农业转移人口就业能力；加大“人地钱挂钩”配套政策的激励力度；优化城镇化空间格局。

3、中共中央、国务院发布《关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》。5月18日《意见》发布，其中强调：构建完善的要素市场化配置体制机制，尤其是土地制度和户籍制度改革，会形成新时期市场化改革的新动力源。同时，最大限度减少政府对市场资源的直接配置和对微观经济活动的直接干预，也有利于进一步促进经济释放活力。对于房地产市场，一方面，中央继续建立健全城乡统一的建设用地市场，推进农村集体经营性建设用地入市，有利于盘活闲置土地资源，调节土地供应节奏；另一方面，《意见》将“稳步实施”房地产税调整为“稳妥实施”，表明房地产税会继续推进，但不会太快。在当前经济下行压力加大的形势下，若征收房地产税或将挤压居民的消费空间，且对楼市的稳定性也会带来一定冲击。

二、土地市场

月度情况

1、6月份，西安市成交土地20宗，成交土地总面积80.30万m²，环比减少22.24%，同比增加68.61%。

6月份，西安市成交土地20宗，环比减少5宗，同比增加3宗。其中住宅13宗，商业/办公1宗，工业6宗。成交土地总面积83.30万m²，环比减少22.24%，同比增加68.61%。规划总建筑面积228.23万m²。

表1 2020年6月份西安市土地出让情况

用地性质	宗地数	建设用地面积 (m ²)	规划建筑面积 (m ²)	楼面均价 (元/m ²)	平均溢价率 (%)
住宅	13	677240.4	1939834.25	4524.57	5.31%
商业/办公	1	31089.84	139904.28	2722.58	-
工业	6	124619.85	202573.75	374.73	-
总计	20	832950.09	2282312.28	4045.77	5.08%

表2 2020年6月西安市土地市场成交信息一览表

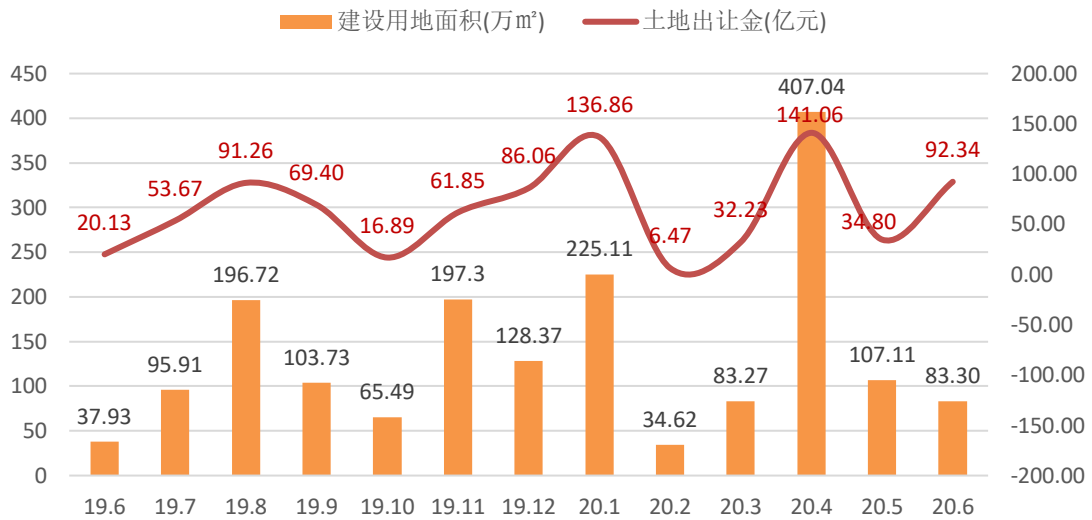
宗地位置	土地面积 规划面积 (m ²)	规划 用途	成交总价 (万元)	楼面单价 (元/m ²) 溢价率	受让单位
港务南路以南、杏渭路以西 GW1-25-3	108682.15 271708	居住用地	107520	3957.19 -	西安港实业有限公司
港兴路以北、港务大道以西 GW2-17-2	41798.56 104498	居住用地	40830	3907.25 -	西安港实业有限公司
高新区经二十二路以东、经 二十路以西，纬三十二路以北 GX3-18-20	35862.1 100413	居住用地	72405	7210.65 61.9%	陕西格瑞达房地产开发有限公司
经五路以东、丈八北路以 西、科技五路以南、科技六 路以北 Y7-7-148/Y7-7- 149/Y7-7-150	113707.48 314113	居住用 地、商务 用地、中 小学用地	172540	5492.93 -	四川华宇房地产开发有限公司
港兴路以北、灞耿路以东 GW2-17-1	83569.52 208923	居住用地	81690	3910.03 -	西安港实业有限公司

科技六路以南、经五路以西 YT7-7-146/YT7-7-147	24067.48 98279	居住用地、商务用地	48070	4891.17 -	四川华宇房地产开发有限公司
朱宏路东侧,凤城七路南側 JK3-8-138	31089.84 139904	商服	38090	2722.57 -	陕西聚旺实业发展有限公司
尚林路南側、草滩六路以西 JK1-3-44-4	16259.25 32518	工业用地	1035	318.27 -	西安凯立新材料股份有限公司
连丰村、北极路以东 HX1-(4)-28-6	36608.2 95181	居住用地	19757	2075.71 -	西安尚沃置业有限公司
兆丰路以南、西安宝苑房地产有限公司以东 HX1-(16)-285-1	20766 58144	居住用地	13838	2379.92 13.07%	西安宝苑房地产有限公司
沣五东路以南、黄柏东路以东 HX3-(1)-220	14313.2 14313	工业用地	733	512.11 -	荣信教育文化产业发展股份有限公司
翠华路以东、陕西地震局以南 QJ1-9-48	8120.97 20302	居住用地	17530	8634.43 -	西安兰科实业有限责任公司
长缨北路以东、兴工路以南、万寿北路以西 XC3-6-592/XC3-6-593/XC3-6-594	97072.32 357247	二类居住用地/商务用地/服务设施用地(幼儿园)	169249	4737.59 -	西安传化盛世地产开发有限公司
雁塔区西沣路以东、南三环以南、子午大道以西 YT2-25-83-4	60849.83 217842	居住兼容商服用地	49262	2261.36 -	陕西金地家宜置业有限公司
航天基地航腾路以南,航新路以东,航飞路以北,规划路以西 HT01-31-10	27692.09 41538	居住用地	48000	11555.64 14.29%	南京招商招盛房地产有限公司
高新区综三路以南、保八路以西、西巡路以东 GX3-28-67	10660.1 10660	工业用地	508	476.54 -	西诺斯(西安)洁净技术有限公司
凤城三路以南、西安鸿华房地产公司以北 QJ10-8-469	18443.7 51642	居住	37000	7164.65 32.14%	陕西业辉企业管理有限公司
高新区纬六路以北 GX3-4-2-1	19972.4 29958	工业用地	1075	358.82 -	西安中熔电气股份有限公司
高新区纬十六路以北、经二十六路以东 GX3-7-9-1	23412.9 35119	工业用地	1220	347.38 -	西安高新综保区标准厂房建设有限公司
泾河新城泾晨路以西,泾干一街以北 XXJH-JG02-43-D	40002 80004	工业用地	3020	377.48 -	陕西远泰数据科技有限公司

2、6月份,土地出让金总额 92.34 亿元,环比增长 165.30%。

6月份土地出让金总额 92.34 亿元,环比上涨 165.30%,同比上涨 358.75%。成交面积 83.30 万²,环比下跌 22.24%,同比上涨 68.61%。

图3 去年同期以来全市土地成交面积和出让金额



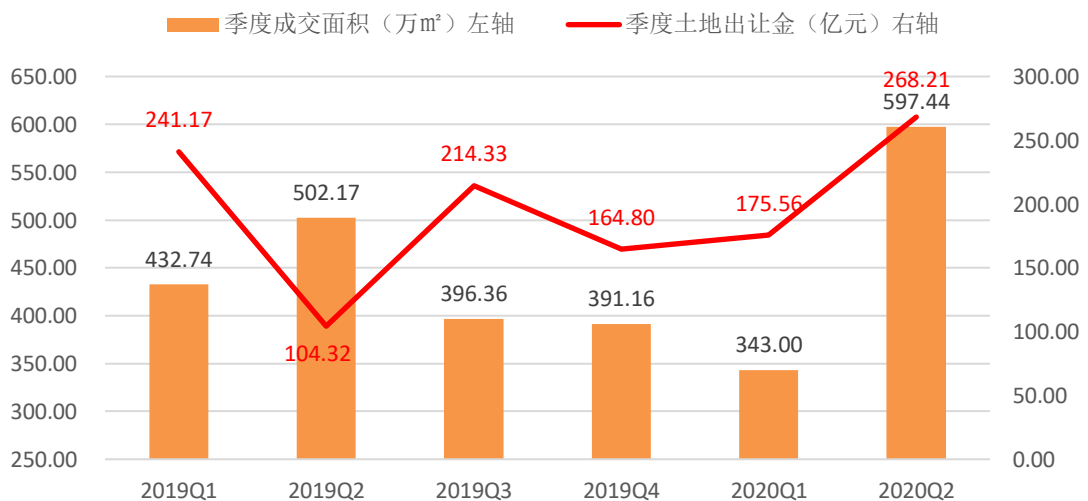
数据来源:天正顾问V估价系统

季度情况

3、2020年第二季度，累计成交土地111宗，成交土地面积597.44万m²，土地出让金总额268.21亿元。

2020年第二季度，累计成交土地111宗，环比增加29宗，同比增加31宗；成交土地面积597.44万m²，环比上涨74.18%，同比上涨18.97%；土地出让金总额268.21亿元，环比增长52.77%，同比增长157.11%。

图4 去年同期以来全市土地成交面积和出让金额



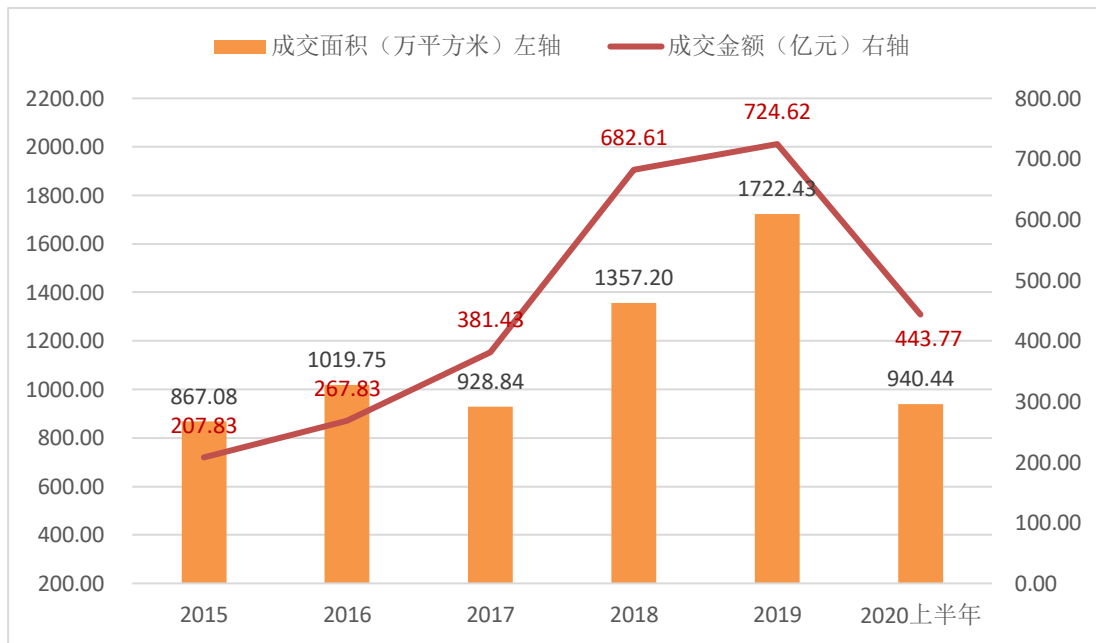
数据来源:天正顾问VISS评估系统

上半年情况

4、2020年上半年，累计成交土地193宗，成交土地面积940.44万 m^2 ，土地出让金总额443.77亿元。

2020年上半年，累计成交土地193宗，环比增加4宗，同比增加1宗；成交土地面积940.44万 m^2 ，同比去年上半年增长0.59%，是2019年全年成交量的54.60%；土地出让金总额443.77亿元，同比去年上半年增长28.45%，是2019年全年成交额的61.24%。

图5 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

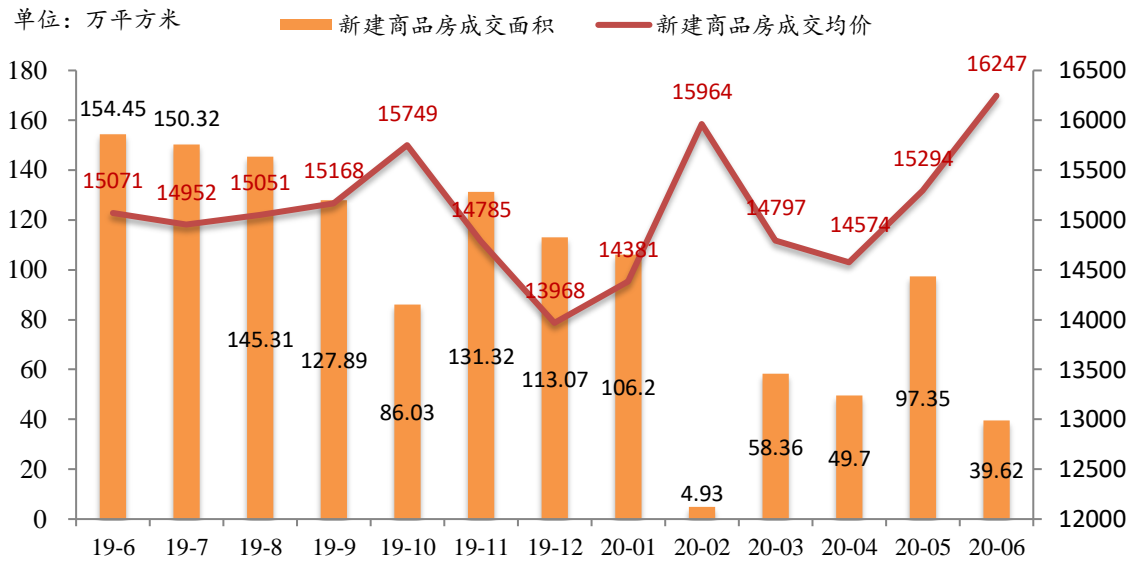
三、商品房市场

月度情况

1、6月份，全市新建商品房成交面积39.62万 m^2 ，成交均价16247元/ m^2 。

6月份，全市新建商品房成交面积39.62万 m^2 ，环比下跌59.30%，同比下跌74.35%；成交套数3656套，环比下跌58.20%，同比下跌77.67%；成交均价16247元/ m^2 ，环比上涨6.23%，同比上涨7.80%。

图6 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

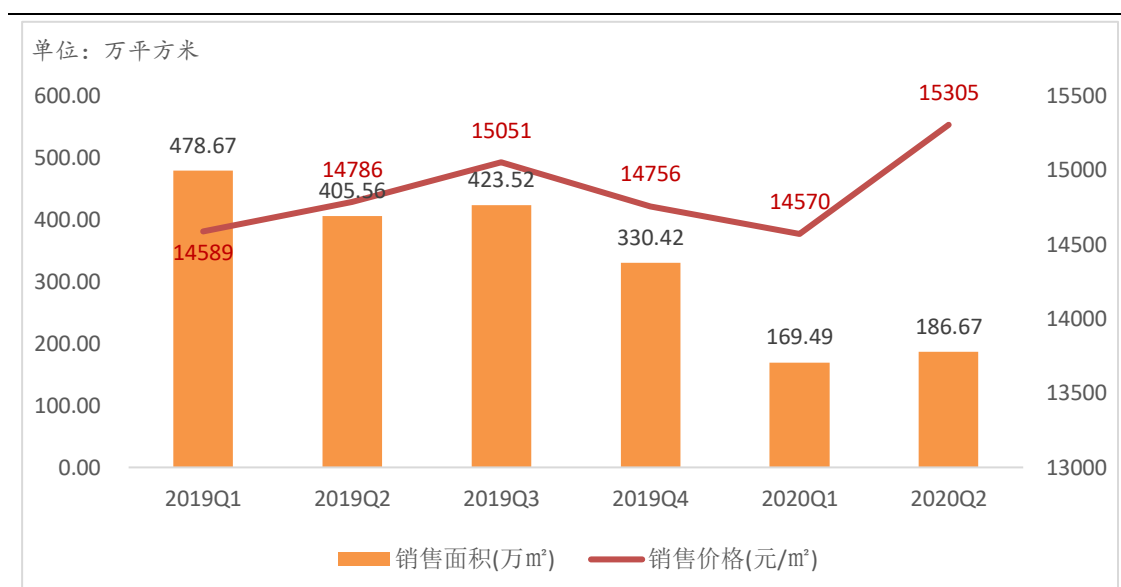
2、2020年第二季度，全市新建商品房成交面积累计186.67万㎡，成交套数累计16279套，成交均价15305元/㎡。

表3 2020年二季度西安市商品房成交情况

季度	成交面积 (万㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
2020Q2	186.67	16279	15305
环比	10.14%	7.37%	5.04%
同比	-53.97%	-62.98%	3.51%

2020年二季度，全市新建商品房成交面积累计186.67万㎡，环比上涨10.14%，同比下跌53.97%；新建商品房成交套数累计16279套，环比上涨7.37%，同比下跌62.98%；全市新建商品房成交均价15305元/㎡，环比上涨5.04%，同比上涨3.51%。

图7 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

上半年情况

3、2020年上半年，全市新建商品房成交面积累计356.16万m²，成交套数累计31441套，成交均价14955元/m²。

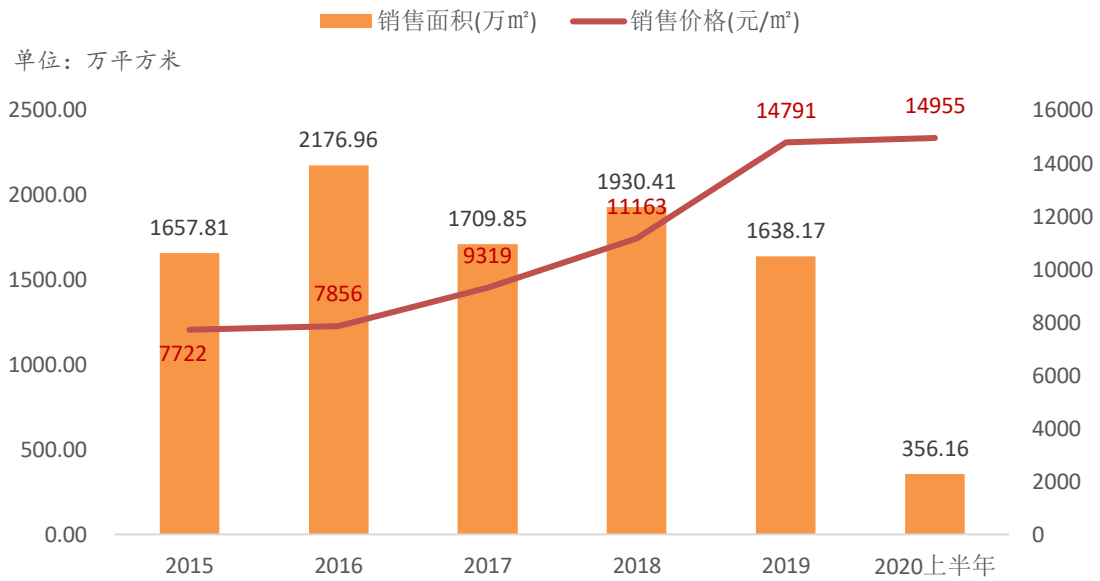
2020年上半年，全市新建商品房成交面积累计356.16万m²，环比下跌52.76%，同比下跌59.72%；新建商品房成交套数累计31441套，环比下跌61.05%，同比下跌66.24%；全市新建商品房成交均价14955元/m²，环比上涨0.22%，同比上涨1.88%。

表4 2020年上半年西安市商品房成交情况

周期	成交面积(万m ²)	成交套数(套)	成交均价(元/m ²)
2020上半年	356.16	31441	14955
环比	-52.76%	-61.05%	0.22%
同比	-59.72%	-66.24%	1.88%

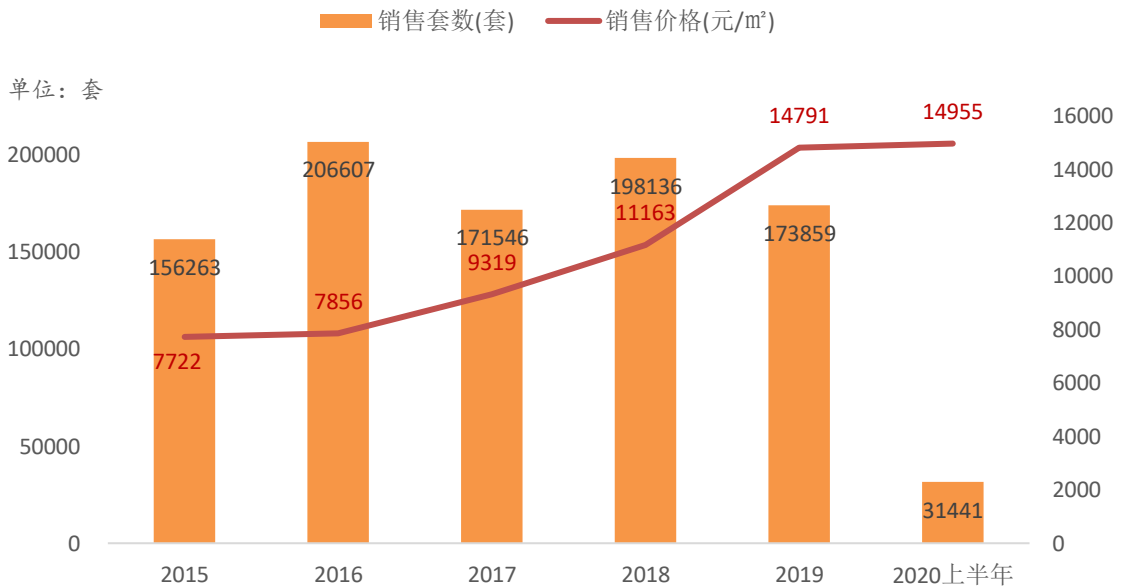
2020年上半年新建商品房销售面积356.16万m²，仅占去年全年新建商品房销售面积的21.74%；新建商品房销售套数31441套，仅占去年全年新建商品房销售套数的18.08%，显现出疫情对今年上半年商品房销售带来相当大冲击。

图8 2015年-2020年上半年商品房成交情况（销售面积）



数据来源：中国指数研究院

图9 2015年-2020年上半年商品房成交情况（销售套数）



数据来源：中国指数研究院

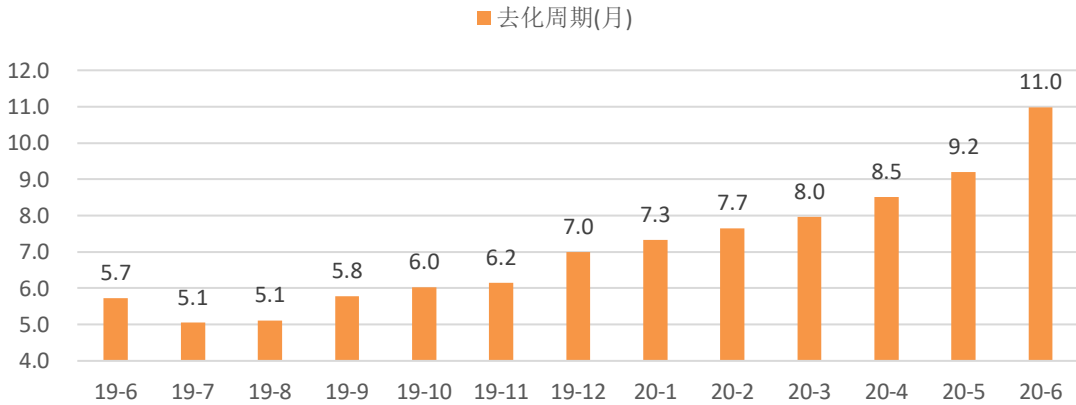
四、住宅市场板块

(一) 新建商品住宅

月度情况

1、6月新建商品住宅去化周期继续走高达到11个月，环比陡增1.8个月。

图10 去年同期以来去化周期

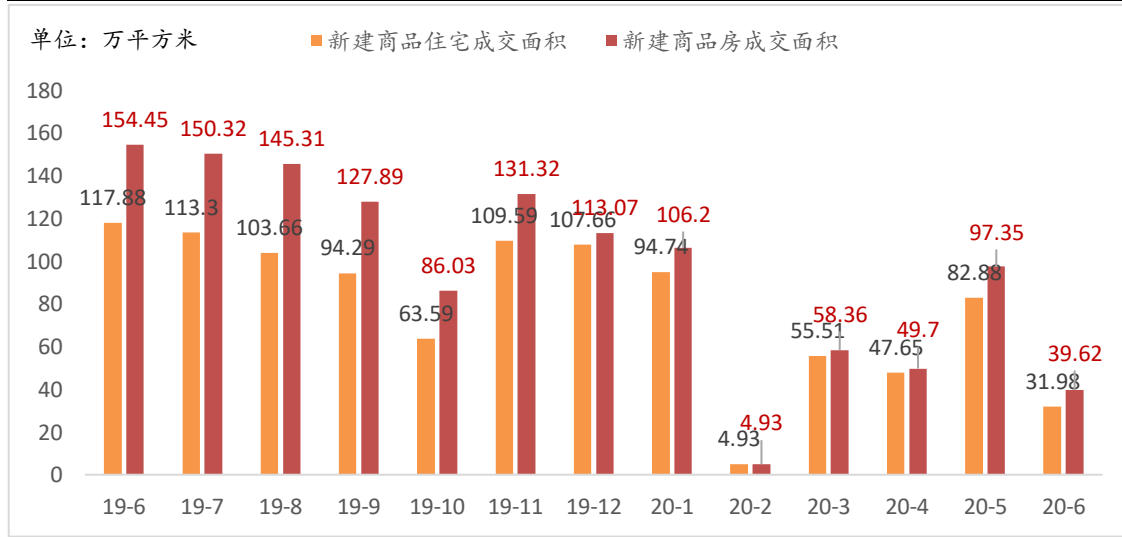


数据来源：中国指数研究院

2、6月份新建商品住宅成交面积环比下跌61.41%，同比下跌72.87%。

6月份新建商品住宅成交面积31.98万㎡，环比下跌61.41%，同比下跌72.87%；新建商品住宅成交套数2337套，环比下跌63.11%，同比下跌75.53%。同期新建商品房成交面积39.62万㎡，环比下跌59.30%，同比下跌74.35%；新建商品房成交套数3656套，环比下跌58.20%，同比下跌77.67%。

图11 去年同期以来全市新建商品房和商品住宅成交面积

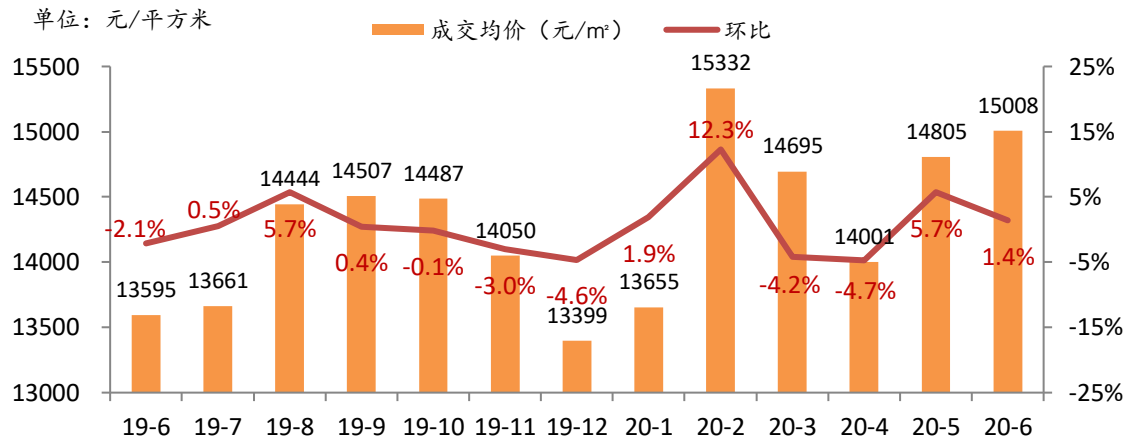


数据来源：中国指数研究院

3、6月份新建商品住宅加权均价上涨 1.37%，同比上涨 10.39%。

6月份全市新建商品住宅加权均价 15008 元/m²，环比上月 14805 元/m²，上涨 1.37%，同比上涨 10.39%。

图12 去年同期以来新建商品住宅成交均价

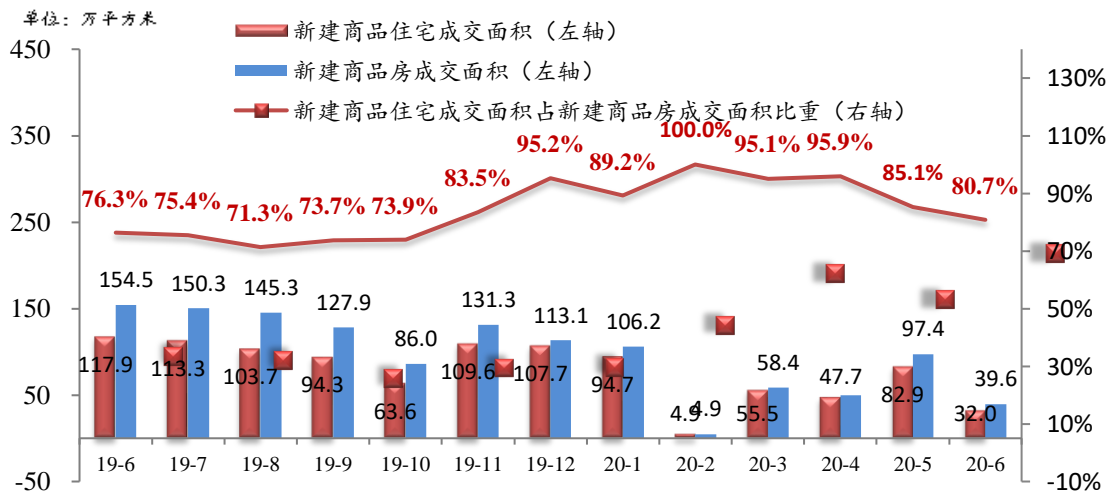


数据来源：中国指数研究院

4、6月份，随着商业/办公板块开始复苏，全市商品住宅成交面积占比继续回落至 80.7%。

6月份新建商品住宅成交面积 31.98 万m²，环比下跌 61.41%，同比下跌 72.87%；新建商品房成交面积 39.62 万m²，环比下跌 59.30%，同比下跌 74.35%；新建商品住宅占比回落至 80.7%。

图13 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

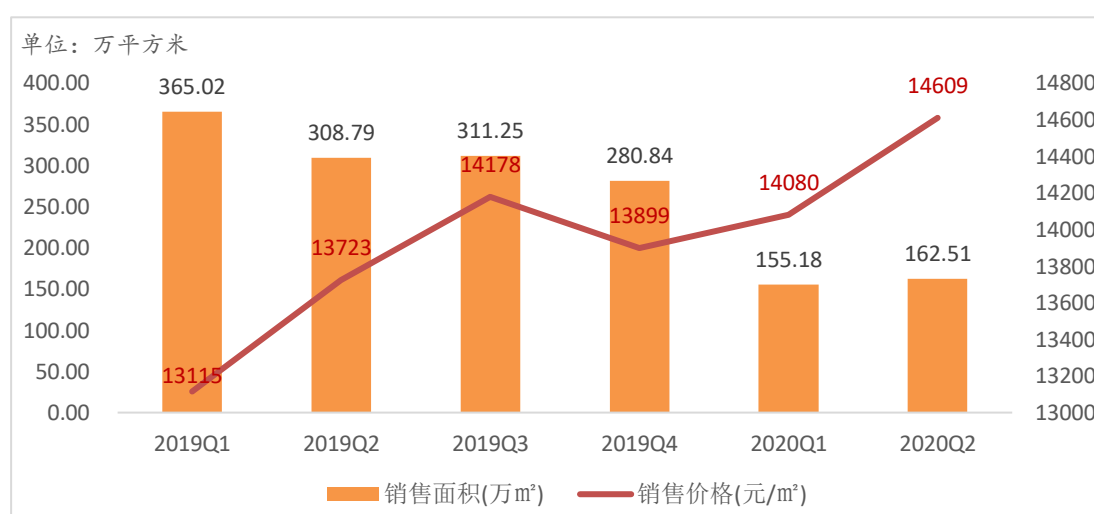
2、2020年第二季度，全市新建商品住宅成交面积累计162.51万 m^2 ，成交套数累计12336套，成交均价14609元/ m^2 。

表5 2020年二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)
2020Q2	162.51	12336	14609
环比	4.72%	-0.32%	3.76%
同比	-47.37%	-51.30%	6.45%

2020年二季度，全市新建商品住宅成交面积累计162.51万 m^2 ，环比上涨4.72%，同比下跌47.37%；新建商品住宅成交套数累计12336套，环比下跌0.32%，同比下跌51.30%；全市新建商品住宅成交均价14609元/ m^2 ，环比上涨3.76%，同比上涨6.45%。

图14 2019年-2020年Q2商品住宅按季度成交情况



数据来源：中国指数研究院

上半年情况

3、2020年上半年，全市新建商品住宅成交面积累计317.69万 m^2 ，成交套数累计24711套，成交均价14351元/ m^2 。

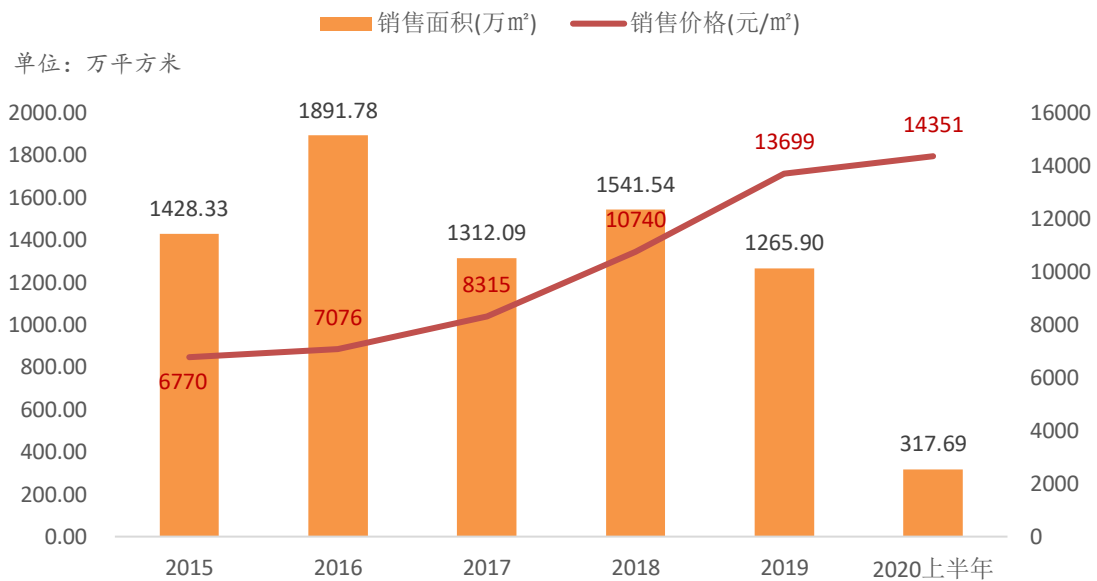
2020年上半年，全市新建商品住宅成交面积累计317.69万 m^2 ，环比下跌46.34%，同比下跌52.85%；新建商品住宅成交套数累计24711套，环比下跌47.12%，同比下跌55.78%；全市新建商品住宅成交均价14351元/ m^2 ，环比上涨2.17%，同比上涨7.14%。

表6 2020年上半年西安市商品住宅成交情况

周期	成交面积 (万 m^2)	成交套数 (套)	成交均价 (元/ m^2)
2020 上半年	317.69	24711	14351
环比	-46.34%	-47.12%	2.17%
同比	-52.85%	-55.78%	7.14%

2020年上半年新建商品住宅销售面积317.69万 m^2 ，仅占去年全年新建商品住宅销售面积的25.10%；显现出疫情对今年上半年商品住宅销售带来相当大冲击。

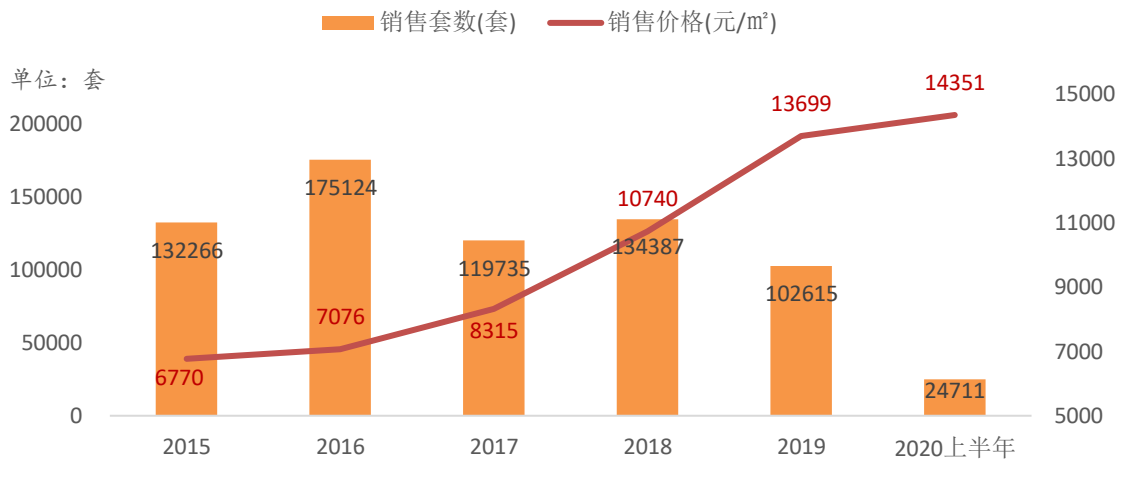
图15 2015年-2020年上半年商品住宅成交情况（销售面积）



数据来源：中国指数研究院

上半年新建商品住宅销售呈现明显量跌价涨格局，其中销售套数24711套，仅占去年全年新建商品住宅销售套数的24.08%；按年加权销售均价14351元/ m^2 ，同比增长4.76%。

图16 2015年-2020年上半年商品住宅成交情况（销售套数）



数据来源：中国指数研究院

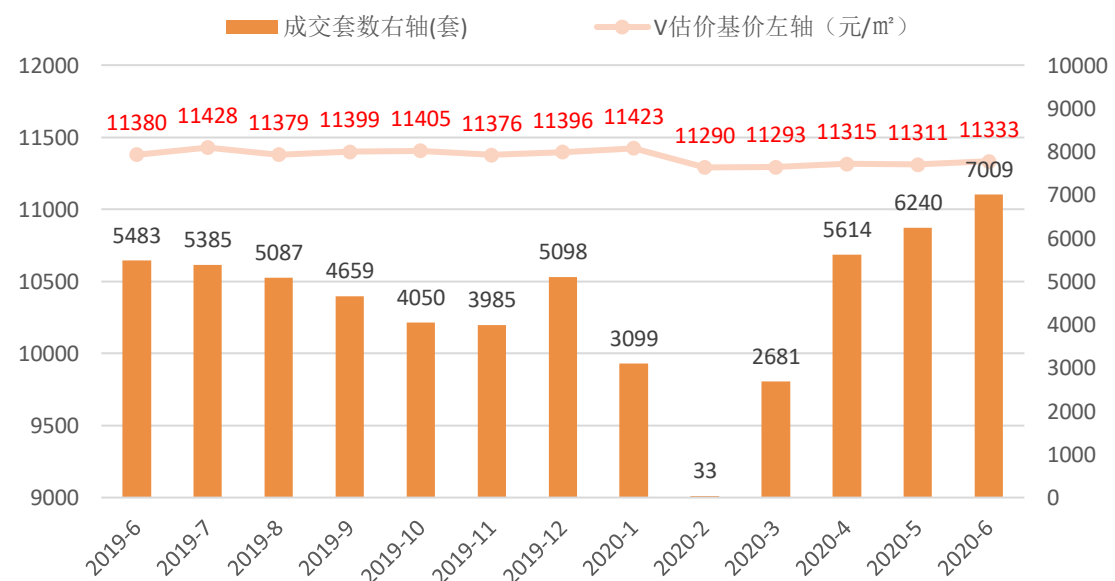
（二）二手住宅市场

月度情况

1、6月份，西安市城六区存量住宅（不含别墅）市场监测均价为11333元/㎡，成交7009套。

6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11333元/㎡，环比上涨0.19%，同比上涨0.41%。存量住宅成交套数为7009套，环比上涨12.32%，同比上涨27.83%。

图17 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

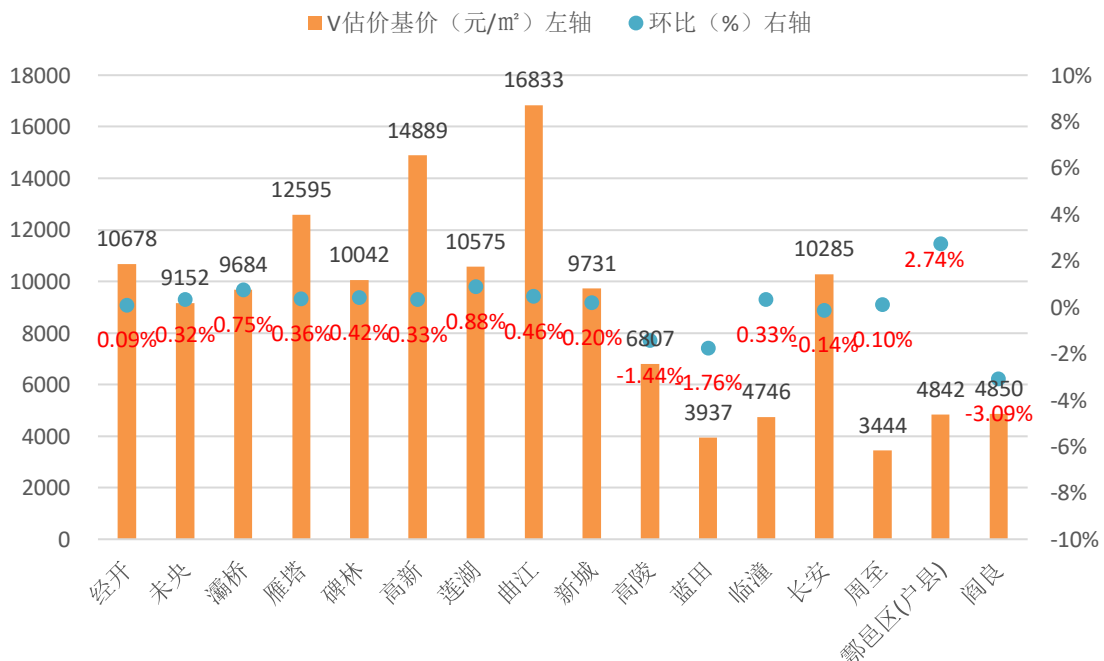
3、6月天正V估价智能评估系统监测西安市城六区存量住宅成交均价环比上涨0.19%，同比上涨0.41%；

6月份，西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为11333元/m²，环比上涨0.19%。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16833元/m²，环比上涨0.46%；其次是：高新区，监测均价为14889元/m²，环比上涨0.33%；雁塔区监测均价为12595元/m²，环比上涨0.36%；经开区监测均价为10678元/m²，环比上涨0.09%；莲湖区监测均价为10575元/m²，环比上涨0.88%；碑林区监测均价为10042元/m²，环比上涨0.42%；新城區监测均价为9731元/m²，环比上涨0.20%；灞桥区监测均价为9684元/m²，环比上涨0.75%；未央区监测均价为9152元/m²，环比上涨0.32%。

4、6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7578元/m²，环比下跌0.04%。

6月份，郊区县存量住宅（不含别墅）均价为7578元/m²，环比下跌0.04%。其中郊区县均价最高的是长安区，监测均价为10285元/m²，环比下跌0.14%；其次是：高陵区，监测均价为6807元/m²，环比下跌1.44%；阎良区监测均价为4850元/m²，环比下跌3.09%；鄠邑区（户县）区监测均价为4842元/m²，环比上涨2.74%；临潼区监测均价为4746元/m²，环比上涨0.33%；蓝田區监测均价为3937元/m²，环比下跌1.76%；周至区监测均价为3444元/m²，环比上涨0.10%。

图18 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



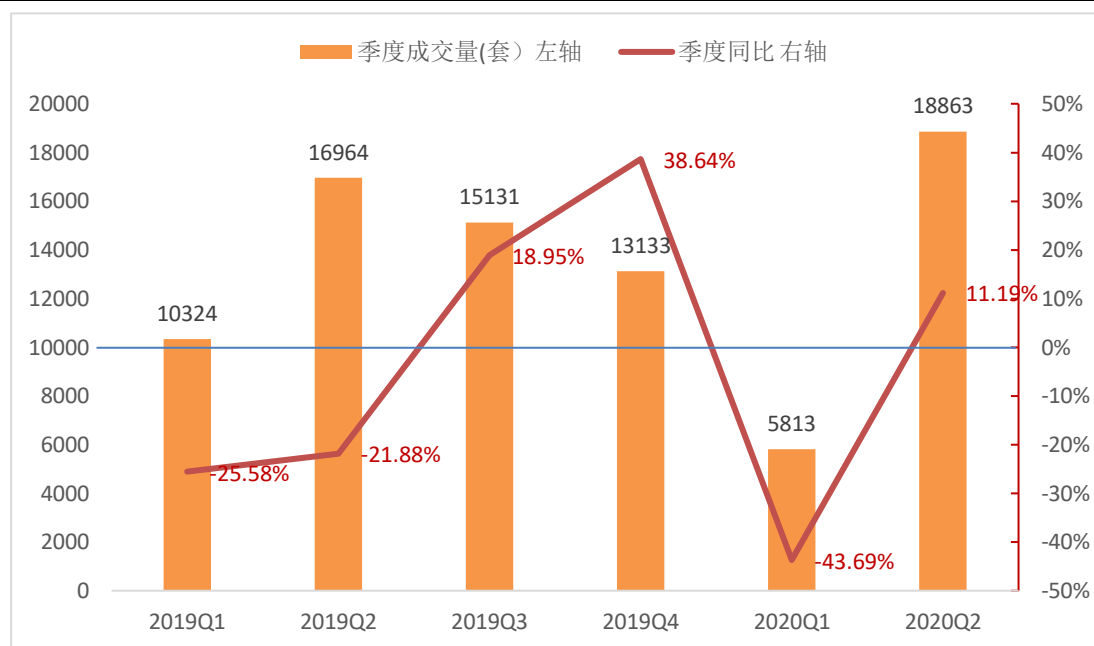
数据来源:天正顾问VISS评估系统

季度情况

5、2020年第二季度，西安市城六区存量住宅市场成交套数 18863 套，环比大涨 224.50%，同比增长 11.19%。

2020年二季度西安市城六区存量住宅市场成交套数 18863 套，较一季度大幅回升，增长达到 224.50%，较 2019 年二季度同比增长 11.19%；季末成交均价 11333 元/m²，环比小幅增长 0.35%，同比小幅下跌 0.41%。

图19 2019年-2020年Q2 西安市城六区存量住宅（不含别墅）成交量情况



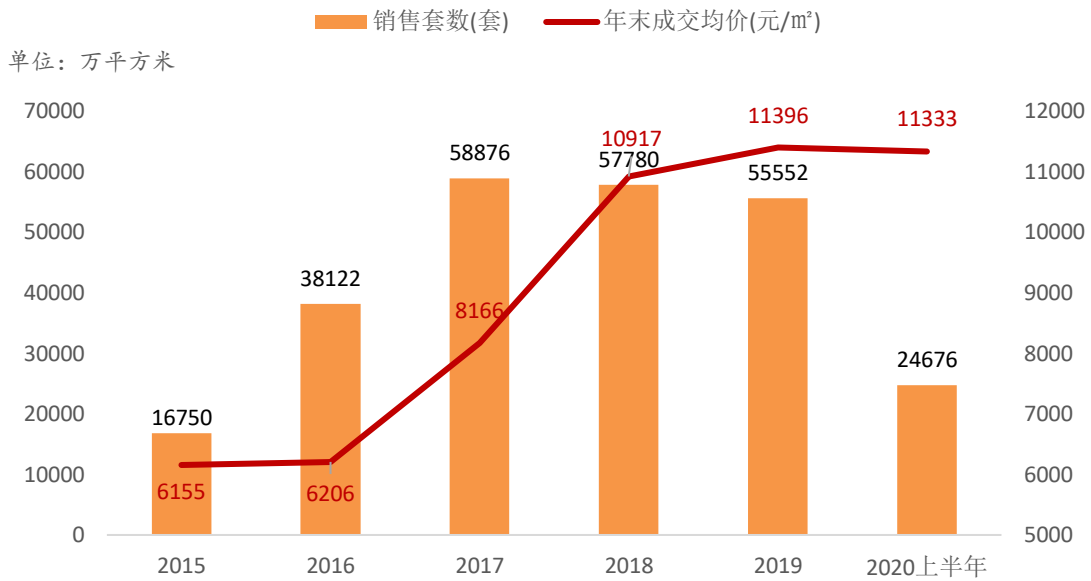
数据来源：天正顾问 VISS 评估系统

上半年情况

6、2020年上半年，西安市城六区存量住宅市场成交套数 24676 套，达到 2019 年全年成交套数的 44.72%。

2020年上半年西安市城六区存量住宅市场成交套数 24676 套，达到 2019 年全年成交套数的 44.72%；期末成交均价 11333 元/m²，较 2019 年末成交均价小幅下跌 0.55%。相比新建商品住宅因疫情导致大面积延期开盘致使成交量呈现显著下跌，上半年西安市城六区存量住宅市场在疫情后保持增长势头快速回暖。

图20 2015年-2020年上半年西安市城六区存量房成交情况（销售套数）



数据来源:天正顾问VISS评估系统

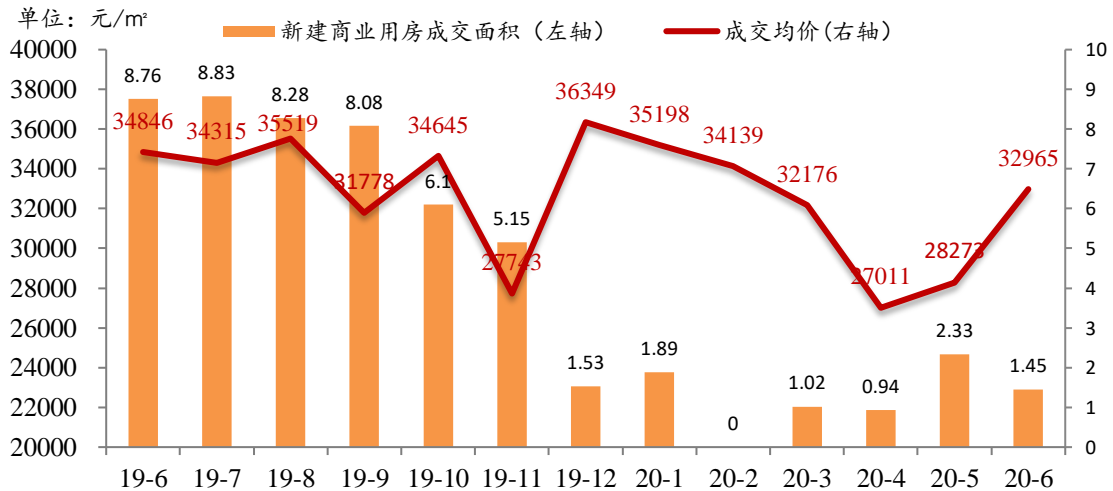
五、商业用房板块

月度情况

1、6月份新建商业用房成交均价环比上涨16.60%，同比下跌5.40%；

6月份,全市新建商业用房成交均价为32965元/㎡,环比上月的28273元/㎡上涨16.60%,相较于去年同期的34846元/㎡下跌5.40%。

图21 去年同期以来全市新建商业用房成交均价与成交面积

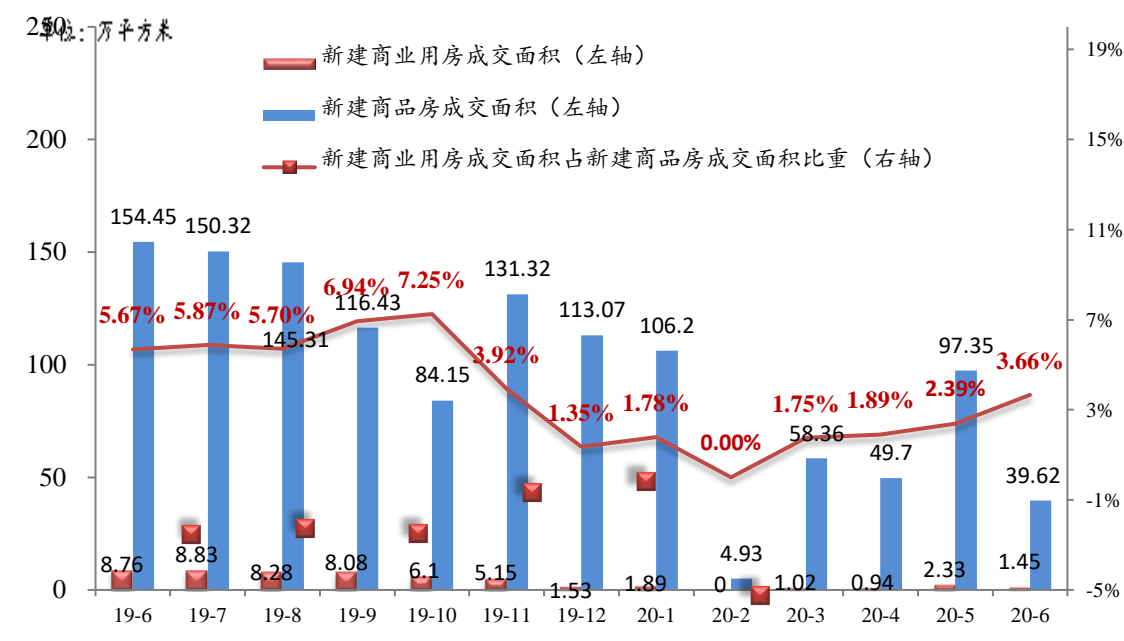


数据来源:中国指数研究院

2、商业市场成交：6月份新建商业用房成交面积1.45万 m^2 ，环比下跌37.77%，同比下跌83.45%；成交套数210套，环比下跌33.54%，同比下跌72.07%。

6月份，全市新建商业用房成交面积和套数分别为1.45万 m^2 和210套，环比分别下跌37.77%和33.54%；同比分别下跌83.45%和72.07%。同期全市新建商品房成交面积为39.62万 m^2 ，新建商业用房成交面积占其比重继续回升至3.66%。

图22 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

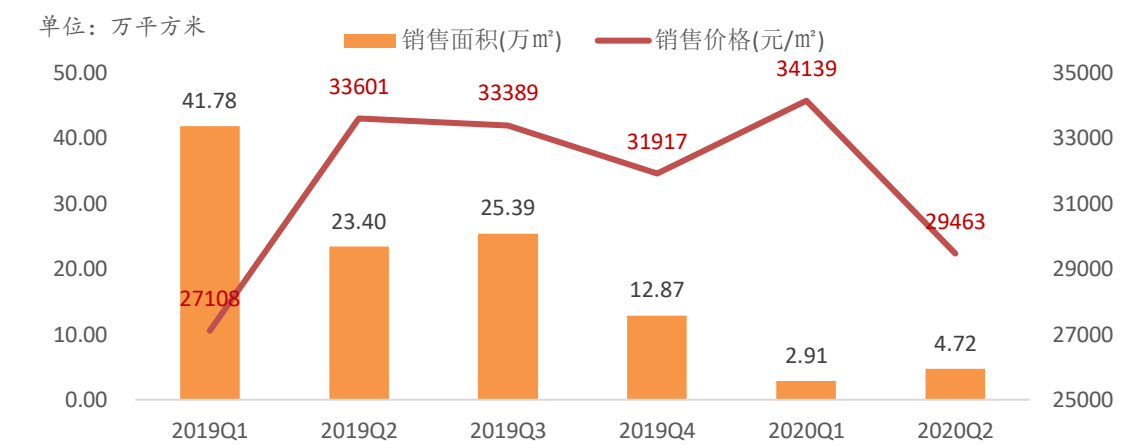
3、2020年第二季度，全市新建商业用房累计成交面积4.72万 m^2 ，成交套数570套，成交均价29463元/ m^2 。

表7 2020年二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)
2020Q2	4.72	570	29463
环比	62.20%	231.40%	-13.70%
同比	-79.83%	-72.10%	-12.31%

2020年第二季度，全市新建商业用房累计成交面积4.72万 m^2 ，环比增长62.20%，同比下跌79.83%；成交套数570套，环比增长231.40%，同比下跌72.10%；成交均价29463元/ m^2 ，环比下跌13.70%，同比下跌12.31%。二季度新建商业用房板块呈现明显价跌量涨，以价换量形态。

图23 2019年-2020年Q2新建商业用房按季度成交情况



数据来源：中国指数研究院

上半年情况

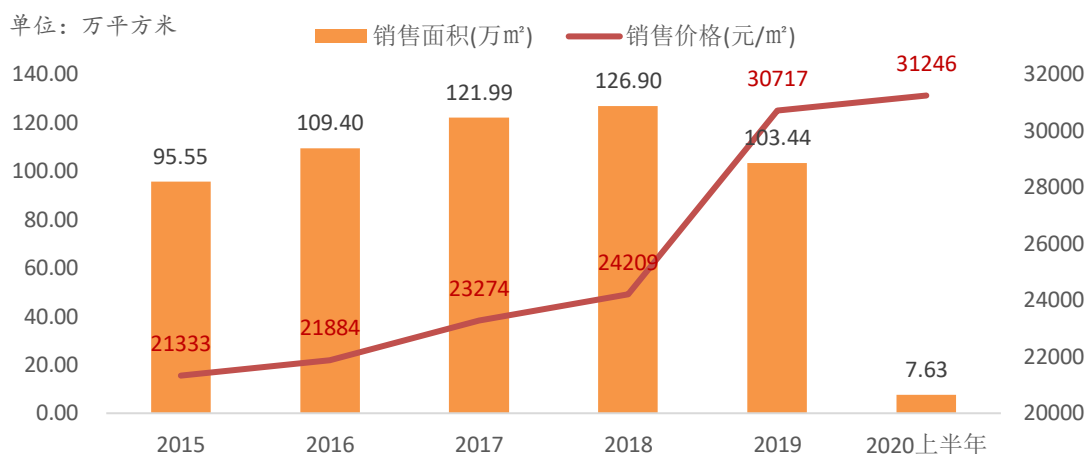
4、2020年上半年，全市新建商业用房累计成交面积7.63万 m^2 ，成交套数742套，成交均价31246元/ m^2 。

表8 2020年上半年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)
2020上半年	7.63	742	31246
环比	-80.06%	-83.46%	-5.01%
同比	-88.29%	-82.39%	6.14%

2020年上半年，全市新建商业用房累计成交面积7.63万 m^2 ，环比减少80.06%，同比减少88.29%；仅为2019年全年成交面积的7.38%。

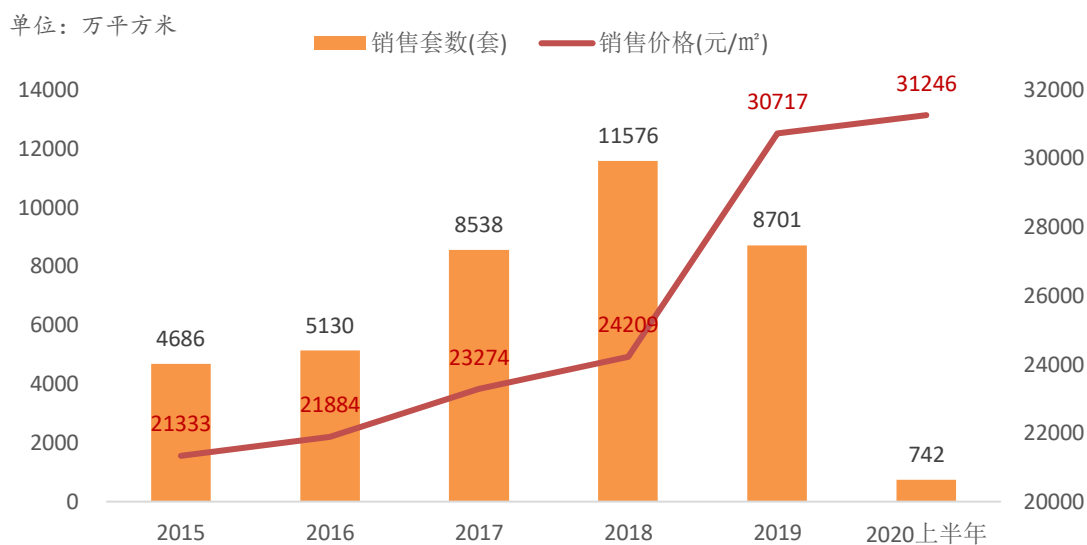
图24 2015年-2020年Q2新建商业用房按年成交情况（销售面积）



数据来源：中国指数研究院

2020年上半年，全市新建商业用房累计成交套数742套，环比减少83.46%，同比减少82.39%；为2019年全年成交数量的8.53%。成交均价31246元/m²，环比下跌5.01%，同比上涨6.14%。

图25 2015年-2020年Q2新建商业用房按年成交情况（销售套数）



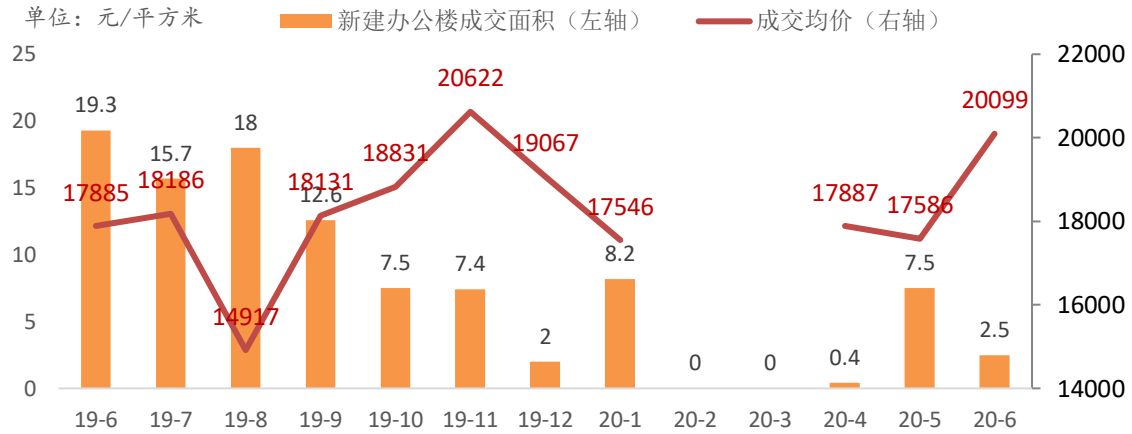
数据来源：中国指数研究院

六、办公写字楼板块

月度情况

1、**办公市场价格**：6月份，全市新建办公楼成交均价为20099元/m²，环比上月的17586元/m²上涨14.29%，比去年同期的17885元/m²上涨12.38%。

图26 去年同期以来全市新建办公成交均价

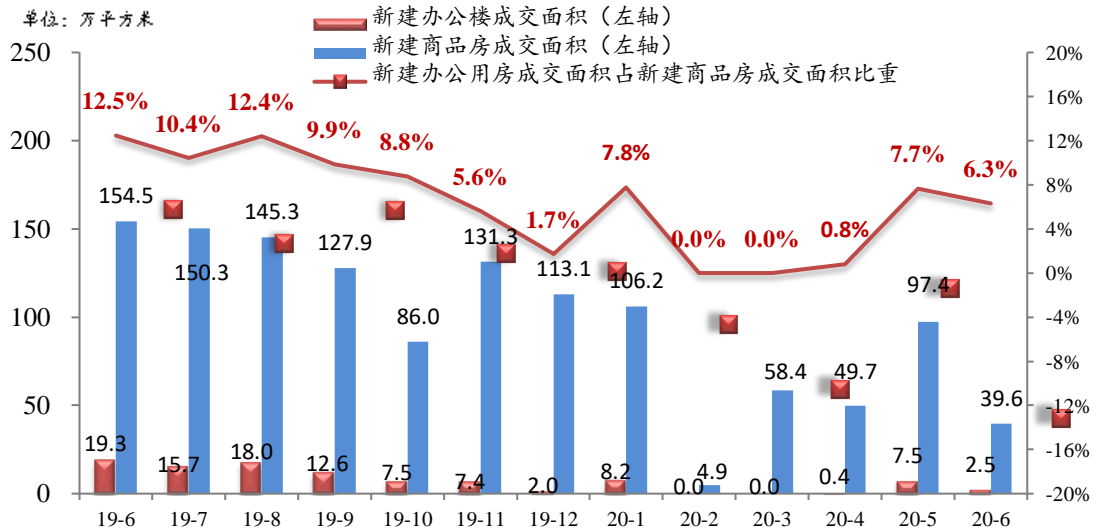


数据来源：中国指数研究院

2、**办公市场成交**：6月份新建办公楼成交面积环比下跌66.49%，同比下跌87.01%。

6月份，全市新建办公楼成交面积和套数分别为2.5万m²和111套，环比分别下跌66.49%和下跌88.53%；同比分别下跌87.01%和下跌96.62%。同期全市新建商品房成交面积为39.62万m²，新建办公楼成交面积占其比重为6.31%。

图27 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年第二季度，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 。

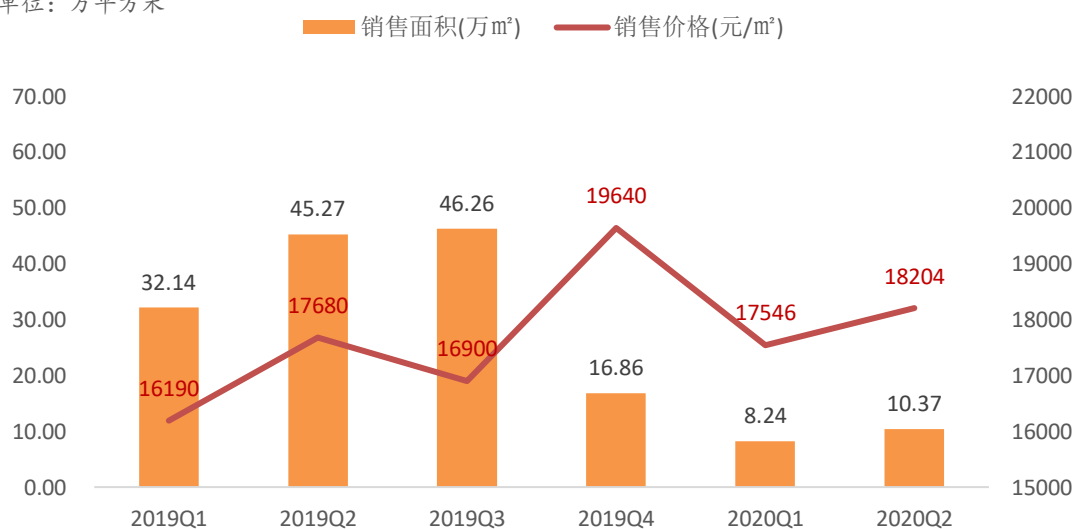
表9 2020年二季度西安市新建办公写字楼成交情况

季度	成交面积(万 m^2)	成交套数(套)	成交均价(元/ m^2)
2020Q2	10.37	1095	18204
环比	25.85%	-40.52%	3.75%
同比	-77.09%	-85.27%	2.96%

2020年第二季度，全市新建办公写字楼累计成交面积10.37万 m^2 ，环比增长25.85%，同比下跌77.09%；成交套数1095套，环比下跌40.52%，同比下跌85.27%；成交均价18204元/ m^2 ，环比增长3.75%，同比增长2.96%。

图28 2019年-2020年Q2新建办公写字楼按季度成交情况

单位：万平方米



数据来源：中国指数研究院

上半年情况

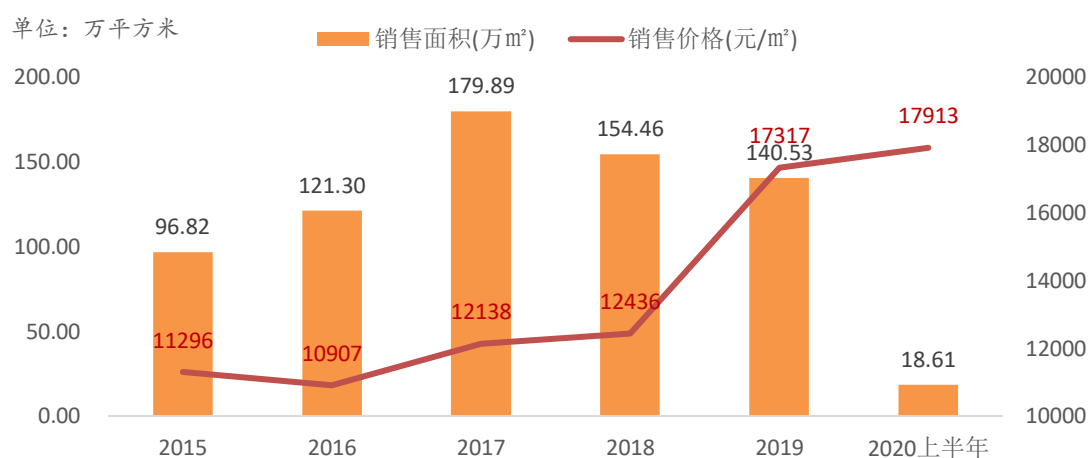
4、2020年上半年，全市新建办公写字楼累计成交面积 18.61 万 m^2 ，成交套数 2936 套，成交均价 17913 元/ m^2 。

表10 2020年上半年西安市新建办公写字楼成交情况

季度	成交面积 (万 m^2)	成交套数 (套)	成交均价 (元/ m^2)
2020 上半年	18.61	2936	17913
环比	-70.52%	-68.90%	1.59%
同比	-75.96%	-74.56%	4.99%

2020年上半年，全市新建办公写字楼累计成交面积 18.61 万 m^2 ，环比减少 70.52%，同比减少 70.52%；仅为 2019 年全年成交面积的 13.24%。

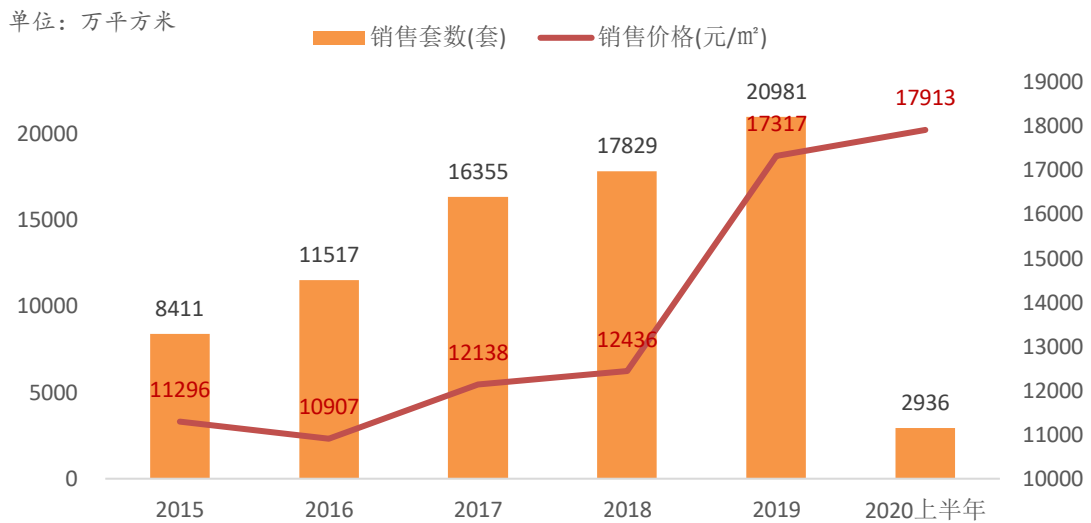
图29 2015年-2020年Q2新建办公写字楼按年成交情况（销售面积）



数据来源：中国指数研究院

2020年上半年，全市新建办公写字楼累计成交套数 2936 套，环比减少 68.90%，同比减少 74.56%；为 2019 年全年成交数量的 13.99%。成交均价 17913 元/ m^2 ，环比上涨 1.59%，同比上涨 4.99%。

图30 2015年-2020年Q2新建办公写字楼按年成交情况（销售套数）



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. 宏观经济出现向好拐点

6月全国、西安CPI继疫情以来持续走低后，首次出现小幅回升，消费端经济复苏迹象初显。同时全国PPI环比首次破零进入正数，同比自疫情以来持续下跌中首次止跌向上，生产端也展现出较好的复苏趋势。

2. 土地出让市场稳健复苏

二季度土地成交面积同比上涨18.97%，成交金额更是同比大增逾1.5倍。上半年累计成交面积同比增长0.59%，是去年全年成交量的54.60%，成交金额同比增长超过28%，是去年全年成交额的61.24%。相对下游新建商品房销售环节，上半年土地市场整体成绩显著，呈现稳健复苏态势。

3. 新房市场交易收缩明显

上半年新建商品房市场遭受疫情深重影响，成交面积、成交套数同比减少6成左右。二季度新建商品房成交面积环比增长10.14%，出现一定复苏，但因一季度本身受疫情影响严重，二季度仅仅略好于一季度的成绩表现在同比数据上即呈现出53.97%的腰斩式下跌。于此同时，成交均价环比、同比均保持增长，单套价格继续抬升，在成交面积一定情况下，成交套数反应市场活跃度，其波动相比成交面积数据更为陡峻，同比下跌超过六成。

(1) 增量住宅成交数量腰斩

上半年新建商品住宅市场成交面积、套数均跌超5成以上，二季度成交面积、套数跌幅有所收窄。与此同时，去化率数据连续走高，6月去化率达到11个月，单月增幅1.8个月，增速显著提升。下半年销售去化压力依然较大。

(2) 存量住宅交易显著复苏

相比新建商品住宅，存量房市场早在2月即实现快速反弹，随后各月保持持续性增长。上半年存量住宅成交24676套，是去年全年成交套数的44.72%，二季度城六区存量房成交套数达到18863套，同比增长超过1成，二季度的强劲反弹基本弥补一季度疫情期间减量损失。

(3) 商办板块交易受创深重

上半年全市新建商业用房成交面积同比跌近9成，办公写字楼跌超7成。其中，商业板块成交均价同比显著下跌逾1成，呈现明显以价换量自保姿态。但从经济基本面看，商用物业在疫情影响下风险和不确定性依然较高，收益率依然难以恢复正常预期，下半年在疫情持续、宏观经济整体走低和房地产强调控周期等因素影响下，预计年内很难有较大恢复。

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

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7413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。