

报告要点：

- **宏观经济：**8月份，居民消费价格指数（CPI）全国同比上涨2.4%，陕西省同比上涨2.8%，西安同比上涨2.2%。全国工业生产者出厂价格指数（PPI）同比下降2.0%，环比增涨0.3%。
- **政策热点：**房地产领域金融监管趋严，总体而言，金融监管呈收紧态势，央行对房企融资设置“三道红线”，严格落实“房住不炒”，防范企业风险，房企融资压力加大。金融监管强化下，个人端房贷利率、贷款额度等方面亦将受到影响。
- **土地市场：**8月份，西安市成交土地47宗，成交土地总面积295.27万平方米，增加66.89%，同比增加50.10%。
- **新建商品房市场：**8月份，全市新建商品房成交面积81.95万 m^2 ，成交均价17039元/ m^2 。
- **一二手住宅市场：**8月份新建商品住宅成交面积71.26万平方米，环比上涨45.96%，同比下跌31.26%；加权均价17602元/ m^2 ，环比上涨6.16%，同比上涨21.86%；同期城六区存量住宅市场监测均价11386元/ m^2 ，环比上涨0.38%，同比上涨0.06%；成交套数为8305套，环比下跌0.56%，同比上涨63.26%。
- **商业用房市场：**8月份，新建商业用房成交均价41435元/ m^2 ，环比下跌11.44%，同比上涨16.66%；新建商业用房成交面积0.85万平方米，环比下跌58.74%，同比下跌89.73%。
- **办公用房市场：**8月份，全市新建办公楼成交均价19438元/ m^2 ，环比上涨28.19%，同比上涨30.31%；成交面积0.24万平方米，环比下跌82.61%，同比下跌98.67%。

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7496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。

一、宏观经济与政策

1、8月居民消费价格指数(CPI)全国同比上涨2.4%，陕西省同比上涨2.8%，西安同比上涨2.2%。

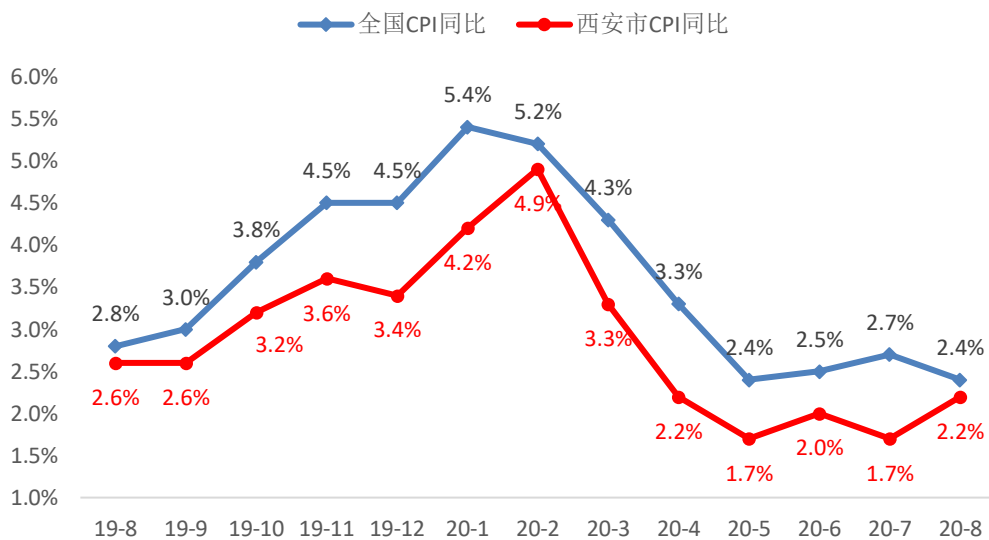
根据国家统计局信息，2020年8月份居民消费价格指数(CPI)：

全国同比上涨2.4%，涨幅较上月减少0.3个百分点，环比上涨0.4%，涨幅较上月减少0.2个百分点。

陕西省同比上涨2.8%，涨幅较上月增加0.3个百分点；环比上涨0.5%，涨幅较上月增加0.2个百分点。

西安市同比上涨2.2%，涨幅较上月增加0.5个百分点；环比上涨0.5%，涨幅较上月增加0.2个百分点。

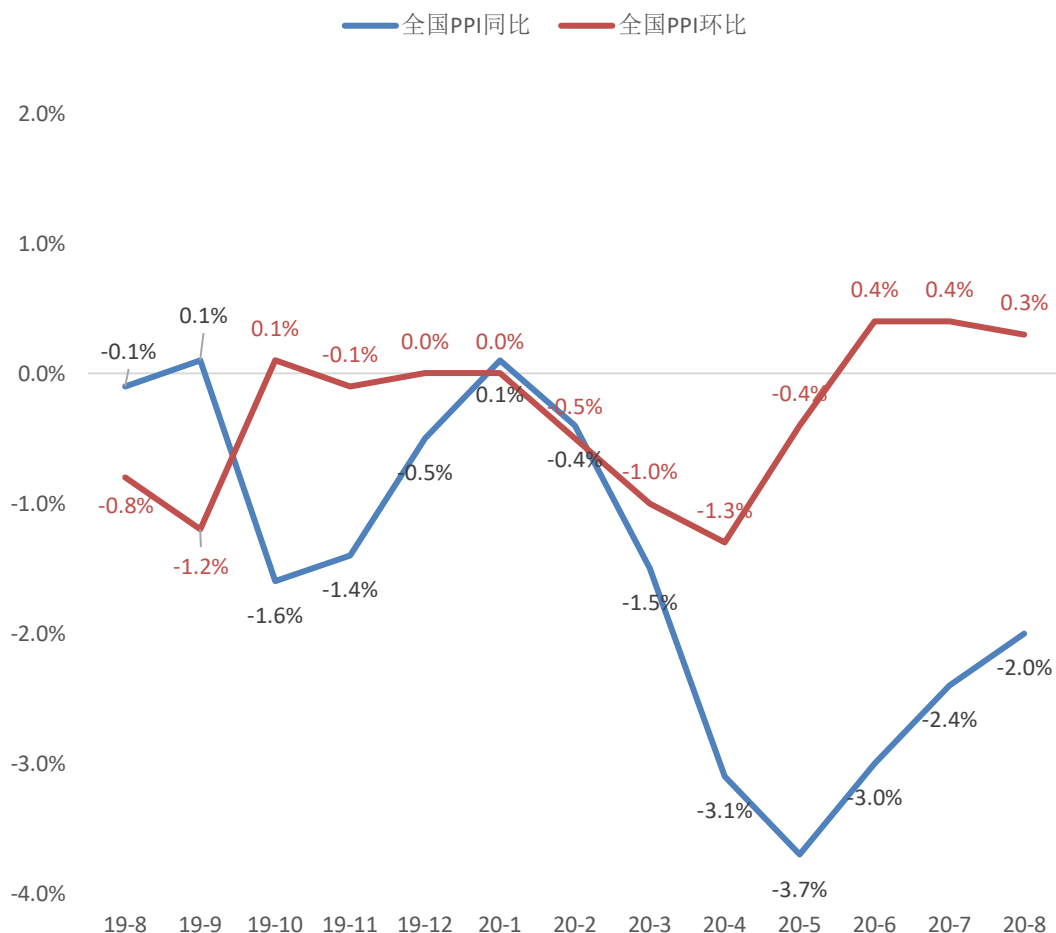
图1 2019年8月~2020年8月全国与西安市CPI同比走势



数据来源：国家统计局

8月，全国工业生产者出厂价格指数（PPI）同比下降2.0%，跌幅较上月减少0.4个百分点；环比增涨0.3%，涨幅较上月减少0.1个百分点。

图2 2019年8~2020年8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、房地产领域金融监管趋严，防控金融风险。

8月，LPR1年期报价3.85%，5年期以上报价4.65%，已连续4个月未做调整，短期政府暂时并未有“强刺激”的考虑，稳定市场预期。总体而言，虽然货币政策继续保持流动性合理充裕，但从监管部门一系列的政策导向来看，房地产市场金融监管已呈收紧态势，近日市场传言央行对房企融资设置“三道红线”，严格落实“房住不炒”，防范企业风险，房企融资压力加大。金融监管强化下，个人端房贷利率、贷款额度等方面亦将受到影响。

3、中国人民银行发布《2020年第二季度中国货币政策执行报告》

8月6日，中国人民银行发布《2020年第二季度中国货币政策执行报告》，明确下一阶段主要政策思路。主要包括：稳健的货币政策更加灵活适度、精准导向，综合运用多种货币政策工具保持流动性合理充裕。但是特别提出，牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度。

4、《求是》杂志发表《坚定不移打好防范化解金融风险攻坚战》

8月16日，银保监会主席郭树清在《求是》杂志发表《坚定不移打好防范化解金融风险攻坚战》，指出房地产金融化泡沫化势头得到遏制。房地产泡沫是威胁金融安全的最大“灰犀牛”。近年来，各地区各部门根据“房住不炒”和“一城一策”精神，优化金融资源配置，严防资金违规流入房地产市场。2019年与2016年相比，房地产贷款增速下降12个百分点，新增房地产贷款占全部新增贷款的比重下降10个百分点。既满足房地产行业平稳发展的正常需要，又避免因资金过度集中出现更大风险。

5、住房和城乡建设部、人民银行在北京召开重点房地产企业座谈会

8月20日，住房和城乡建设部、人民银行在北京召开重点房地产企业座谈会，形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。根据相关报道，央行对房企融资祭出“三道红线”管理，分别为：红线1：剔除预收款后的资产负债率大于70%；红线2：净负债率大于100%；红线3：现金短债比小于1倍。根据“三道红线”触线情况不同，试点房地产企业分为“红、橙、黄、绿”四档。以有息负债规模为融资管理操作目标，分档设定为有息负债规模增速阈值，每降低一档，上限增加5%。

6、西安市印发《西安市住房租赁资金监督管理实施意见（试行）》

8月7日，西安市住房和城乡建设局、西安市金融工作局、中国人民银行西安分行营业管理部联合下发《西安市住房租赁资金监督管理实施意见（试行）》，自10月1日起，针对“托管式”租赁企业提出以下要求加强监管：

在开展业务前需与本市范围内的商业银行签订《住房租赁资金监管协议书》，并由企业在监管银行开立存量住房租赁交易资金监管专用账户。租赁企业在我市只能开设唯一监管专用账户，该账户不得支取现金、不得归集其他性质的资金。

住房租赁行业管理部门对“托管式”租赁企业的监管专用账户日常收支情况进行监督。

住房租赁监管资金的释放以房屋产权人足额收到住房租赁企业支付的租金为依据，由租赁企业通过服务平台申请释放已付租赁周期内监管账户收到的租金。

租赁合同期满后，交易双方在 10 个工作日内未提出异议则该合同对应的资金监管解除，向企业释放账户租金余额。

7、西安市公布《西安市 2020 年建设用地供应计划》

8 月 10 日，西安市自然资源和规划局公布《西安市 2020 年建设用地供应计划》，2020 年度西安市拟供应建设用地 475 宗，总规模 3.8187 万亩。

从土地用途来看，2020 年计划供应经营性用地规模 2.7907 万亩，其中居住用地、商业用地及工矿仓储用地的规模分别为 1.3398 万亩、0.5195 万亩、0.9314 万亩，分别占经营性用地 48.01%、18.62%、33.37%。

分区域来看：2020 年建设用地供应计划中，高陵区、高新区供应规模最大居于第一档，在 6000 亩上下；临潼区、浐灞生态区、长安区、国际港务区、灞桥区居于第二档，供地规模在 2500-3500 亩左右；蓝田县、经开区、航天基地、航空基地、周至县居于第三档，工地规模在 1000-1700 亩左右。

二、土地市场

1、8月份，西安市成交土地47宗，成交土地总面积295.27万平方米，环比增加66.89%，同比增加50.10%。

8月份，西安市成交土地47宗，环比减少宗，同比减少宗。其中住宅17宗，商业/办公7宗，工业20宗，其他3宗。成交土地总面积295.27万平方米，环比增加66.89%，同比增加50.10%。规划总建筑面积570.76万平方米。

表1 2020年8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	17	1060028.22	3237896.95	3351.51	34.69%
商业/办公	7	199730.83	614159.07	1693.73	0.19%
工业	20	1632035.67	1732487.45	451.65	0
其他	3	60924.97	123009	445.74	22.56%
总计	47	2952719.69	5707552.47	2230.27	30.71%

表2 2020年8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
泾渭新城渭原北路东侧、纬三路北侧 610126002014GB00022	91309.61 91309	工业用地	4027	441.02 -	陕西汽车集团有限责任公司
泾渭新城渭阳路西侧、纬二路南侧、纬三路北侧 610126002014GB00021	57091.43 57091	工业用地	2513	440.17 -	西安新泉汽车饰件有限公司
泾渭新城泾环北路南侧、西界路东侧、纬八路北侧、经一路西侧 610126002125GB00013	84931.74 84931	工业用地	3839	452 -	西安德泰物流服务有限公司
泾渭新城纬六路南侧、纬七路北侧、经二路西侧 610126002126GB00008	25578.19 25578	工业用地	1144	447.25 -	西安合容新能源科技有限公司

贸易路以东、丰产路以南、金融三路以西、丰宁路以北 XXFD-JM02-48	10537.41 47418	商服用地	5500	1159.89 3.77	西安佳实恒圣置业有限公司
沣西新城钓鱼台路(沣渭大道)以东,资川里四路(横十路)以南,德惠路(纵五路)以西,天元路以北 XXFX-XX02-79	76577.4 300602	住宅、商服用地	40204	1337.45 -	陕西沣景地产发展有限公司
沣西新城钓鱼台路(沣渭大道)以东,公园大街(天雄西路)以南,丰耘路(兴咸路)以西,资川里四路(横十路)以北 XXFX-XX02-75	54591.62 136479	住宅兼容商业	42173	3090.07 -	陕西沣景地产发展有限公司
沣西新城钓鱼台路(沣渭大道)以东,资川里二路(新元路)以南,德惠路(纵五路)以西,红光大道以北 XXFX-XX03-61	107397.94 326977	住宅、商服用地	68772	2103.26 -	陕西沣景地产发展有限公司
沣西新城纵五路(德惠路)以东,资川里二路(新元路)以南,丰耘路(兴咸路)以西,红光大道以北 XXFX-XX03-66	23186.71 104340	商服用地	3826	366.68 -	陕西沣景地产发展有限公司
沣西新城钓鱼台路(沣渭大道)以东,天元路以南,德惠路(纵五路)以西,资川里二路(新元路)以北 XXFX-XX03-52	91282.14 333332	住宅、商服用地	56276	1688.27 -	陕西沣景地产发展有限公司
秦汉新城渭北片区规划四路以东、规划五路以南、规划六路以西、规划二路以北 XXQH-WB06-29-B	28431.16 34117	商服用地	6398	1875.28 -	西咸新区秦汉新城天马城文化旅游发展有限公司
泾河新城泾河四街以东、湖滨二路以南、泾河三街以西、湖滨四路以北 XXJH-JG04-87	23562 58905	工业用地	885	150.24 -	陕西叁禾科技产业发展有限公司
秦汉新城渭城二路以东、兰池三路以南、渭城四路以西、咸铜铁路以北 XXQH-ZL06-15	39560.36 79120	工业用地	2077	262.5 -	陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司
沣西新城规划路以东,西咸快速干道辅道以南,沣柳路以西,龙台观路(永平路)以北 XXFX-ZX03-27-B	92037.71 266909	住宅兼容商业	181737	6808.93 102.52	港中旅(深圳)投资发展有限公司
泾河新城茶香大道以东、泾华南路以南、茶庄二路以西、茶坊一路以北 XXJH-JG01-31	22914 34371	文化设施用地	1720	500.42 -	陕西省西咸新区泾河新城投资发展有限公司

泾河新城秦龙一路以东、学院路以南、文教大道以北 XXJH-JY05-50	46238 92476	住宅用地	12595	1361.97 -	陕西西咸新区泾河新城城市建设投资有限公司
空港新城章义路以东、净业大街以南、明义路以西、兴教大街以北 XXKG-DZ01-75	65986.87 131973	住宅兼容商业	80092	6068.77 102.29	悦达地产集团有限公司
沣东新城天章大道以东、西成高铁以北 FD1-2-11	15560.82 31121	工业用地	950	305.25 -	西安翔凌汽车零部件有限公司
秦汉新城渭北片区规划四路以东、规划五路以南、规划六路以西 XXQH-WB06-28	13904.76 23638	商服用地	3129	1323.71 -	西咸新区秦汉新城天马城文化旅游发展有限公司
泾河新城泾河四街以东、湖滨四路以南、泾河三街以西、湖滨一路以北 XXJH-JG04-90	25122 62805	工业用地	945	150.46 -	陕西叁禾科技产业发展有限公司
泾河新城泾河四街以东、湖滨三路以南、泾河三街以西、湖滨二路以北 XXJH-JG04-85	18087 45217	工业用地	680	150.37 -	陕西叁禾科技产业发展有限公司
沣西新城尚仁路(韩非路)以东,西咸快速干道南辅道以南,规划路以西,龙台观路(永平路)以北 XXFX-ZX03-27-A	98134.52 235522	住宅兼容商业	183682	7798.89 91.97	中交地产股份有限公司
泾河新城泾河三街以东、湖滨一路以南、环湖路以西、泾河大道以北 XXJH-JG04-98	30211 60422	体育用地	1590	263.14 -	陕西西咸新区泾河新城城市建设投资有限公司
秦汉新城渭北片区规划六路以东 XXQH-WB06-30	40576.75 81153	商服用地	9130	1125.02 -	西咸新区秦汉新城天马城文化旅游发展有限公司
秦汉新城泾渭大道以东、卫青东街以南、汉韵一路以西、张良路以北 XXQH-YB02-43-A	72617.46 181543	住宅用地	100392	5529.9 142.54	陕西高瓴置业有限公司
国际港务区柳新路以南、杏渭路以东 GW1-20-5	65699.04 236516	商服用地	54290	2295.4 -	绿地集团西安置业有限公司
经十三路以东、大寨路以南、皂河以西 YT1-10-637-1	20313.63 96896	居住兼容商服用地	17039	1758.48 -	陕西华洲置业发展有限公司
国际港务区秦汉大道以北、灞耿路以西 GW2-3-12	29683.02 74207	城镇住宅用地	30110	4057.53 -	绿地集团西安置业有限公司
国际港务区草南二路以南、规划路以东 GW2-7-1	116872.56 292181	城镇住宅用地	123380	4222.72 -	绿地集团西安置业有限公司
经济技术开发区凤城九路北侧、民经一路东侧 JK2-9-17	43175.96 146798	居住	22815	1554.17 -	西安曲江大明宫置业有限公司
国际港务区草南二路以北、新寺路以东 GW2-5-9	58609.35 128940	城镇住宅用地	58640	4547.82 -	绿地集团西安置业有限公司

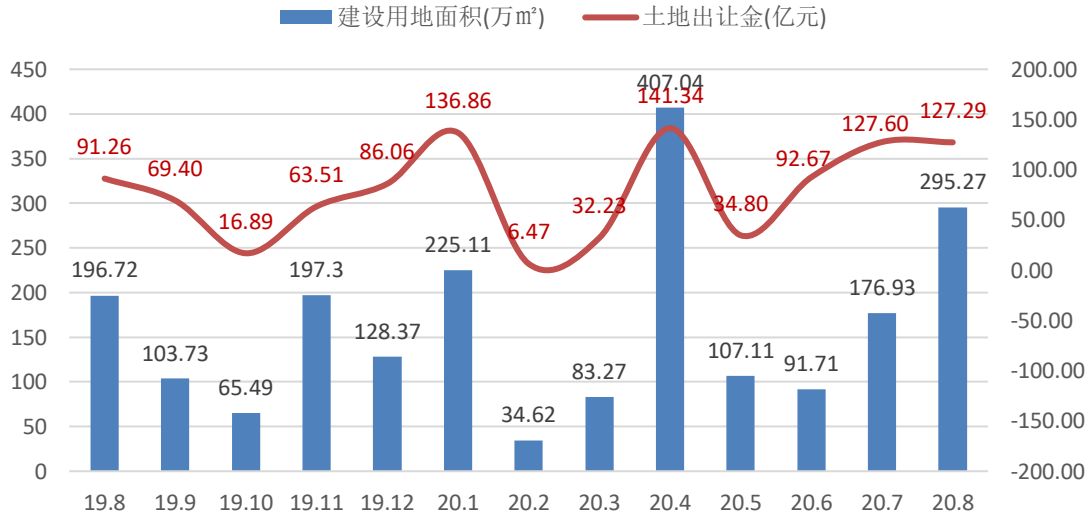
高新区经九路以西、科技六路以南 GX3-25-27	17395 86975	商服用地	21749	2500.59 -	陕西宝天国宾台置业发展有限公司
四维路以西、创业路以北、阎良区经济开发区管理委员会以东、以南 610114008001GB00013	25956.56 25956	工业	660	254.27 -	西安宇森电气有限公司
西高新集贤园范围内 ZZLG-(18)-005	44701.68 44701	工业	1360	304.24 -	西安新环普标准厂房开发建设有限公司
西高新集贤园振兴北路以北、创业东路以东 610124302014GB00023	64992.67 64992	工业	2015	310.02 -	西安幸福未来医药健康科技有限公司
雁塔区含光路以西、电子一路以北、西安美术学院以南 YT3-21-52	34785.83 212193	居住兼容 商服用地	40308	1899.58 -	陕西美盛时代置业有限公司
西高新集贤园区域内 610124302015GB00027	54005.86 54005	工业	1669	309.04 -	周至县集贤产业园建设开发有限责任公司
关山镇集体土地以西、以东、以北、阎油公路以南 YL8-14-1	32378.98 32378	工业	820	253.25 -	西安喜洋洋生物科技有限公司
关山村恒二组集体土地以西，通惠路以东，规划路以北，创业路以南 610114008001GB00017	29589.54 29589	工业	760	256.85 -	西安市阎良区城市发展建设投资集团有限责任公司
莲湖区大庆路以南、新园路以西 LH11-5-65	27911.07 151557	居住兼容 商业用地 (共用宗)	6872	453.43 -	陕西德方居安置业有限公司
莲湖区桃园东路以北、新园路以西 LH11-5-66	23813.14 129305	居住兼容 商业用地 (共用宗)	20097	1554.23 -	陕西德方居安置业有限公司
泾渭新城桑军大道以东、纬二路以北 610126101003GB00001	424503.92 424503	工业用地	27108	638.58 -	陕西重型汽车有限公司
阎良国家航空高技术产业基地蓝天一路以北、航空六路以东 HK1-2-12	2621.46 2621	工业用地	130	495.91 -	西安航空城产业园运营管理有限公司
阎良国家航空高技术产业基地航空六路以东、蓝天一路以北 HK1-2-11	164926.13 164926	工业用地	8315	504.17 -	西安航空城产业园运营管理有限公司
草堂四路以东、秦岭西七路以南、秦岭西六路以北 HX19-3-42	182825.9 128000	工业用地	7150	558.59 -	西安西沃客车有限公司

长安路以西、南三环以南,朱雀路以东、雁环路以北 YT4-23-34	7799.97 28216	地上用地 性质为防 护绿地, 建筑使用 性质为地 下车库	2173	770.12 22.56	西安雁程置业有限 公司
阎良国家航空高技术产业基地规划七号路以南、规划四号路以东 HK2-1-54	73344.27 73344	工业	3500	477.19 -	西安航空城产业园 运营管理有限公司

2、8月份，西安市成交土地47宗，成交土地总面积295.27万平方米，土地出让金总额127.29亿元。

8月份土地出让金总额127.29亿元，环比减少0.24%，同比增加39.48%。成交面积295.27万平方米，环比增加66.89%，同比增加50.10%。

图3 去年同期以来全市土地成交面积和出让金额



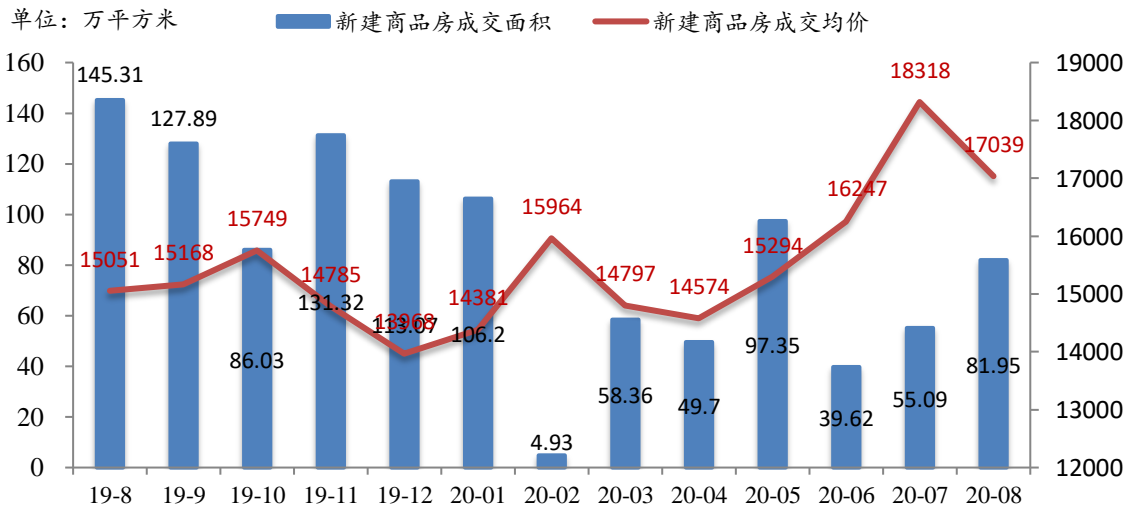
数据来源:天正顾问V估价系统

三、商品房市场

1、8月份，全市新建商品房成交面积81.95万㎡，成交均价17039元/㎡。

8月份，全市新建商品房成交面积81.95万㎡，环比上涨48.76%，同比下跌43.60%；成交套数8902套，环比上涨90.91%，同比下跌48.70%；成交均价17039元/㎡，环比下跌6.98%，同比上涨13.21%。

图4 去年同期以来全市新建商品房成交面积与成交均价

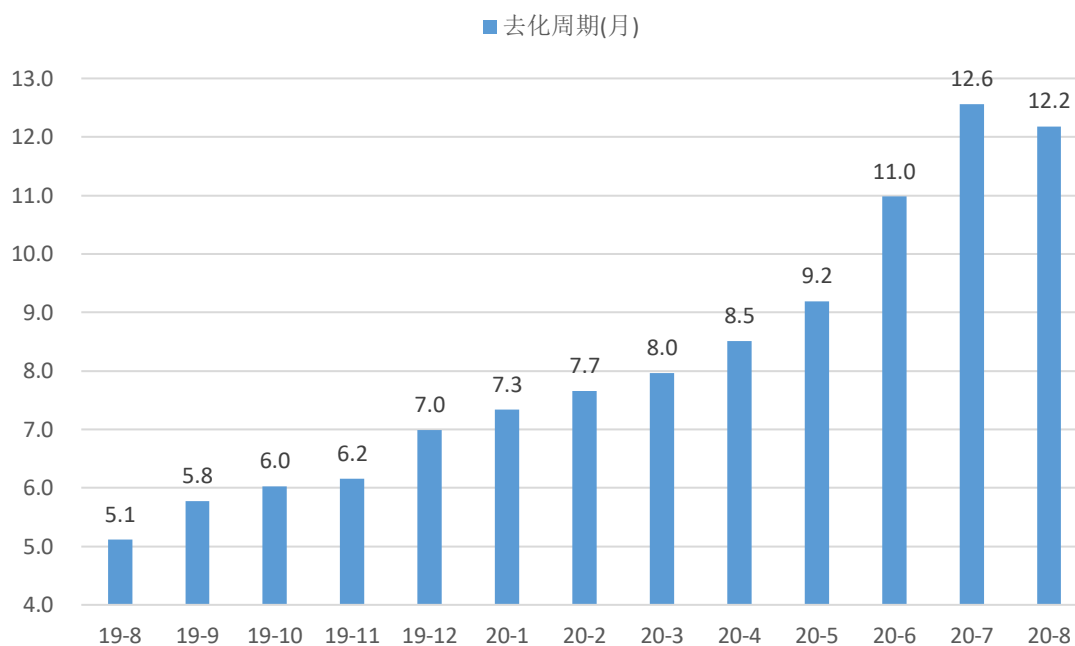


四、住宅市场板块

(一) 新建商品住宅

1、8月新建商品住宅去化周期掉头回落至12.2个月，环比减少0.4个月。

图5 去年同期以来去化周期

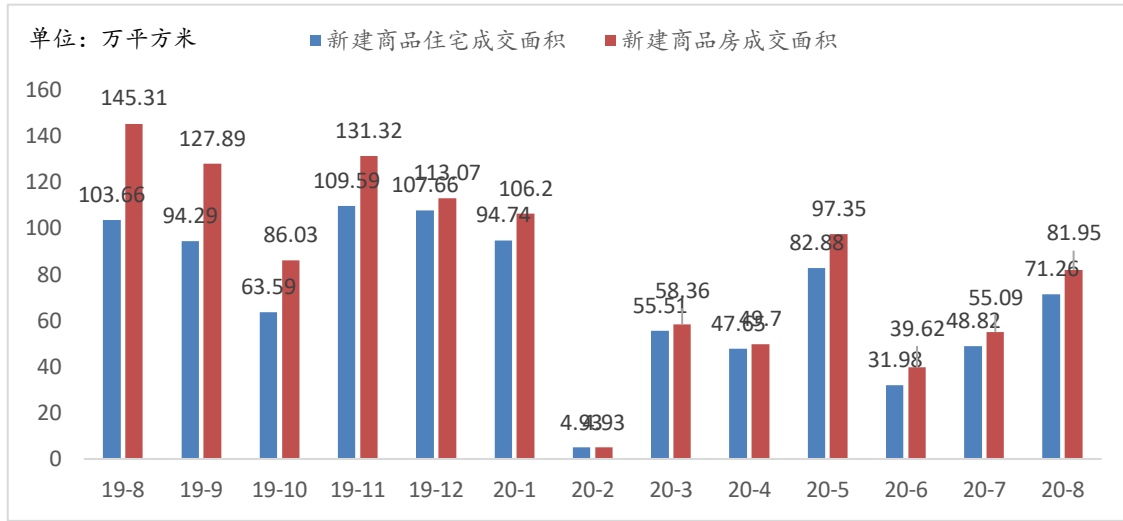


数据来源：中国指数研究院

2、8月份新建商品住宅成交面积环比上涨45.96%，同比下跌31.26%。

8月份新建商品住宅成交面积71.26万平方米，环比上涨45.96%，同比下跌31.26%；新建商品住宅成交套数5415套，环比上涨54.14%，同比下跌33.31%。同期新建商品房成交面积81.95万平方米，环比上涨48.76%，同比下跌43.60%；新建商品房成交套数8902套，环比上涨90.91%，同比下跌48.70%。

图6 去年同期以来全市新建商品房和商品住宅成交面积

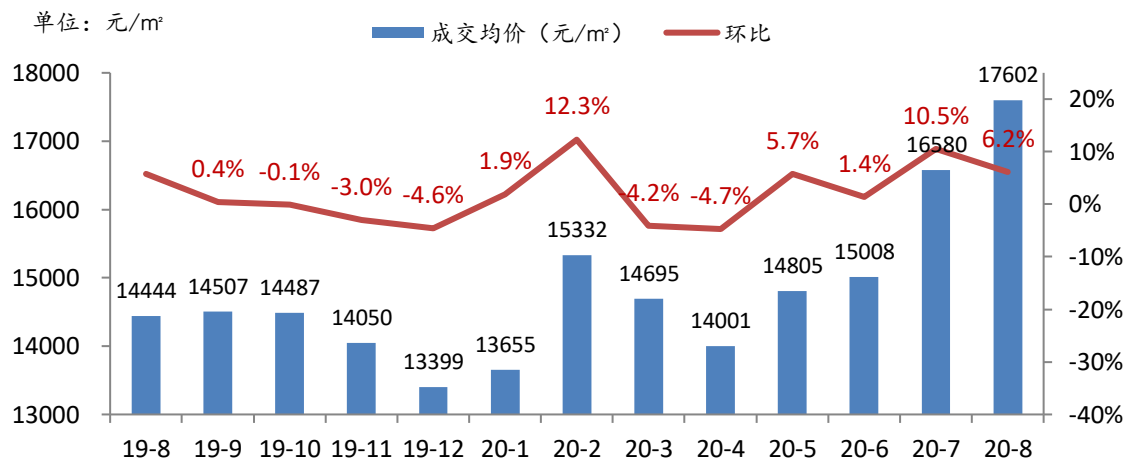


数据来源: 中国指数研究院

3、8月份新建商品住宅加权均价 17602 元/m², 环比上涨 6.16%, 同比上涨 21.86%。

8月份全市新建商品住宅加权均价 17602 元/m², 环比上月 16580 元/m², 上涨 6.16%, 同比上涨 21.86%。

图7 去年同期以来新建商品住宅成交均价

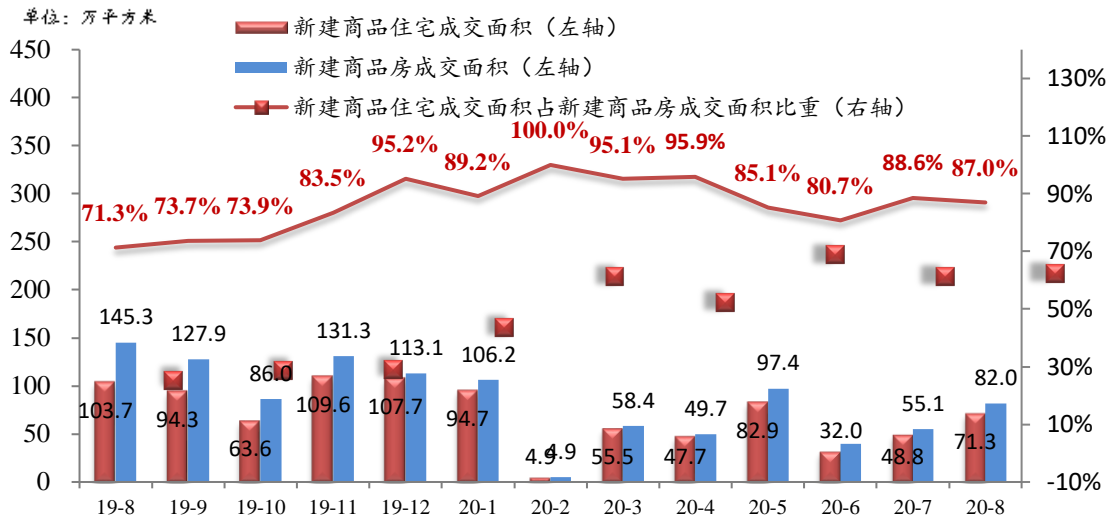


数据来源: 中国指数研究院

4、8月份, 全市商品住宅成交面积占比回升至 88.6%。

8月份, 全市新建商品住宅成交面积 71.26 万平方米, 新建商品房成交面积 81.95 万平方米, 新建商品住宅成交面积占比小幅回落至 87.0%。

图8 去年同期以来全市新建商品住宅成交面积及其占比



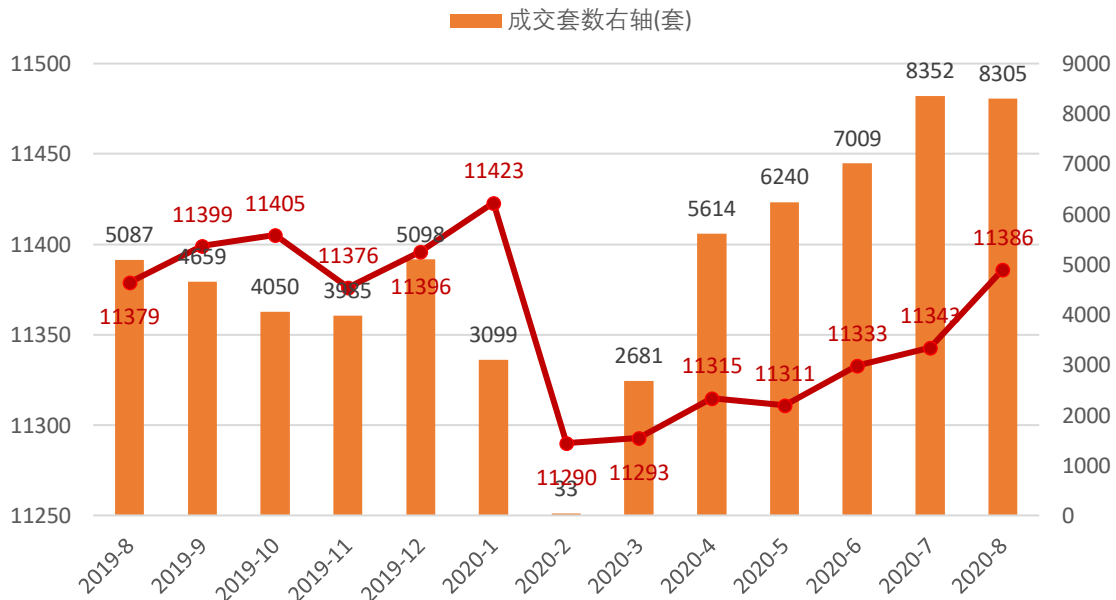
数据来源：中国指数研究院

(二) 二手住宅市场

1、8月份，西安城六区存量住宅市场监测均价 11386 元/m²，成交 8305 套。

8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 11386 元/m²，环比上涨 0.38%，同比上涨 0.06%。存量住宅成交套数为 8305 套，环比下跌 0.56%，同比上涨 63.26%。

图9 去年同期以来全市存量住宅成交套数和成交价格



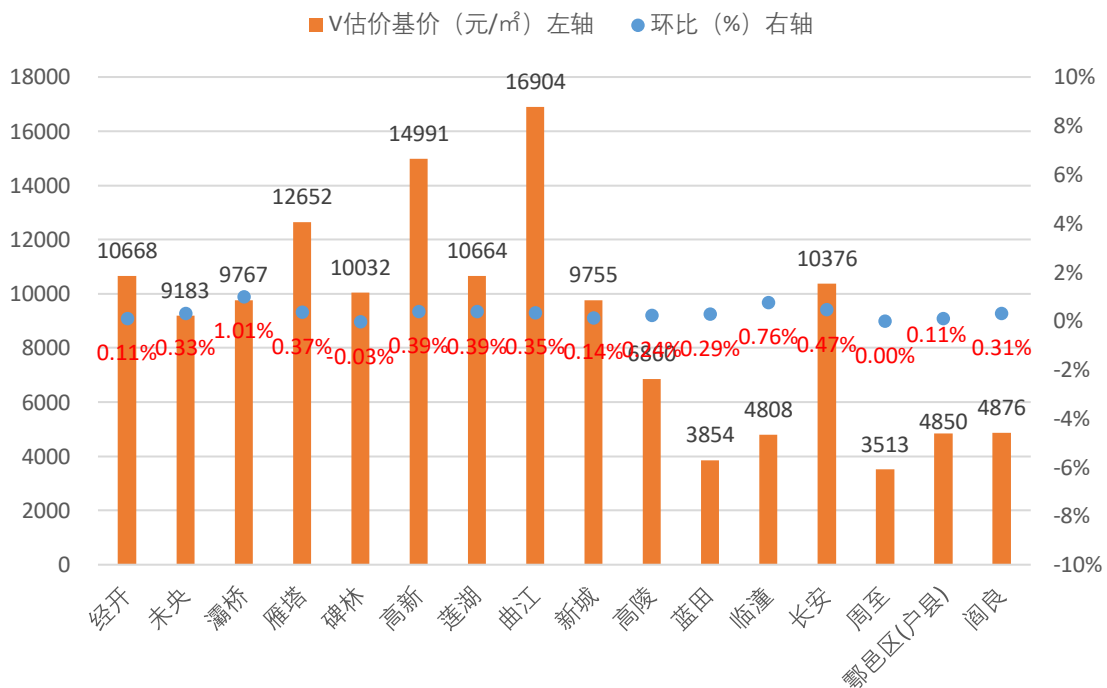
数据来源：天正顾问 VISS 评估系统

3、8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 11386 元/m²，郊区县存量住宅（不含别墅）均价为 7644 元/m²。

8月份，西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为11386元/m²，环比上涨0.38%。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，监测均价为16904元/m²，环比上涨0.35%；其次是：高新区，监测均价为14991元/m²，环比上涨0.39%；雁塔区监测均价为12652元/m²，环比上涨0.37%；经开区监测均价为10668元/m²，环比上涨0.11%；莲湖区监测均价为10664元/m²，环比上涨0.39%；碑林区监测均价为10032元/m²，环比下跌0.03%；灞桥区监测均价为9767元/m²，环比上涨1.01%；新城区监测均价为9755元/m²，环比上涨0.14%；未央区监测均价为9183元/m²，环比上涨0.33%。

8月份，郊区县存量住宅（不含别墅）均价为7644元/m²，环比上涨0.42%。其中郊区县均价最高的是长安区，监测均价为10376元/m²，环比上涨0.47%；其次是：高陵区，监测均价为6860元/m²，环比上涨0.24%；阎良区监测均价为4876元/m²，环比上涨0.31%；鄠邑区（户县）区监测均价为4850元/m²，环比上涨0.11%；临潼区监测均价为4808元/m²，环比上涨0.76%；蓝田监测均价为3854元/m²，环比上涨0.29%；周至区监测均价为3513元/m²，环比持平。

图10 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

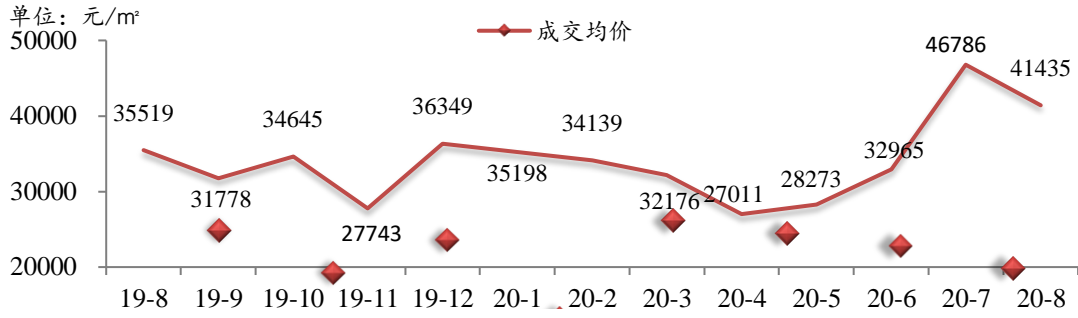
五、商业用房板块

1、8月份新建商业用房成交均价环比下跌11.44%，同比上涨16.66%。

8月份，全市新建商业用房成交均价为41435元/m²，环比上月的46786元/m²下跌11.44%，

较去年同期的 35519 元/m² 上涨 16.66%。

图11 去年同期以来全市新建商业用房成交均价

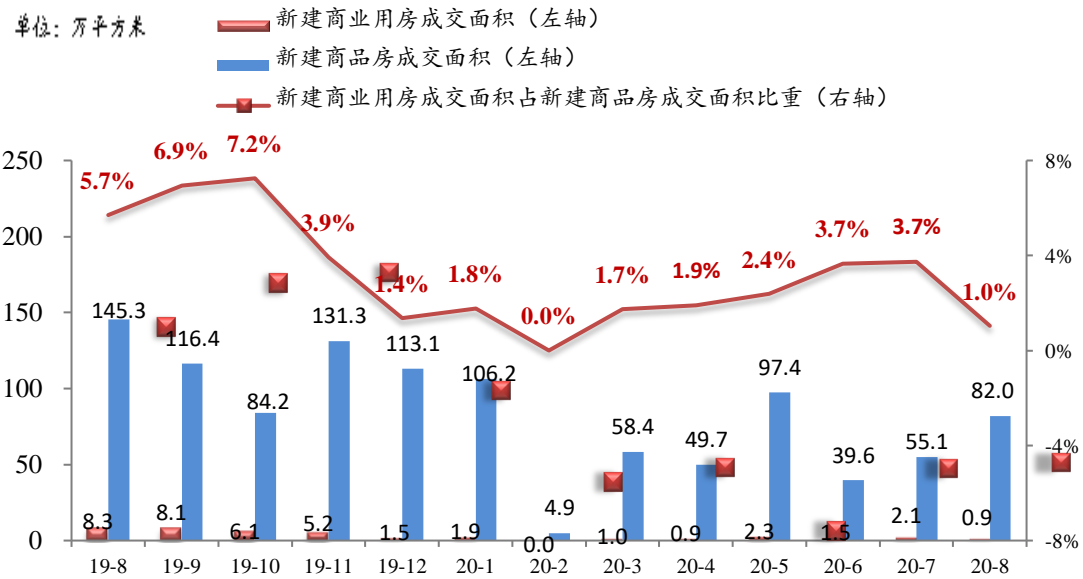


数据来源：中国指数研究院

2、8 月份新建商业用房成交面积环比下跌 58.74%，同比下跌 89.73%。

8 月份，全市新建商业用房成交面积和套数分别为 0.85 万平方米和 88 套，环比分别下跌 58.74%和下跌 27.87%，同比分别下跌 89.73%和下跌 92.09%。同期全市新建商品房成交面积为 81.95 万平方米，新建商业用房成交面积占其比重为 1.04%。

图12 去年同期以来全市新建商业用房成交面积及其占比

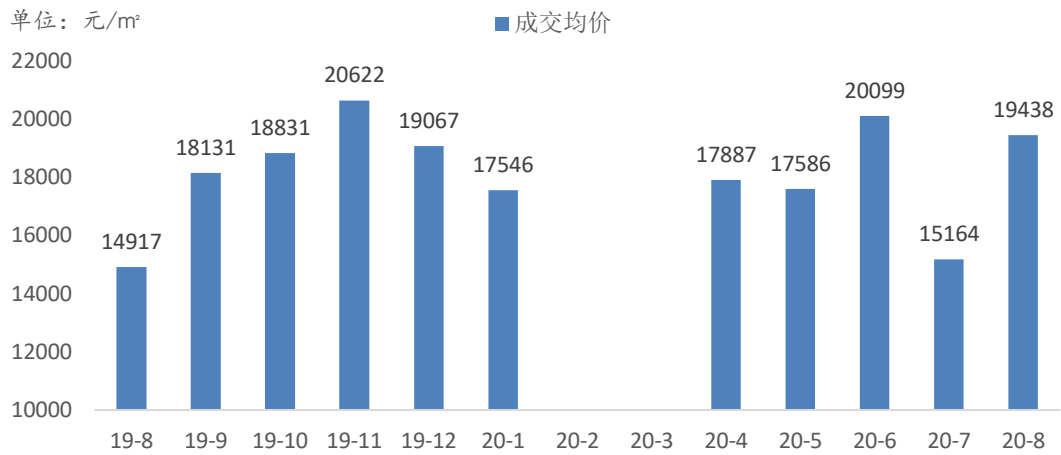


数据来源：中国指数研究院

六、办公写字楼板块

1、办公市场价格：8 月份，全市新建办公楼成交均价为 19438 元/m²，环比上月的 15164 元/m² 上涨 28.19%，比去年同期的 14917 元/m² 上涨 30.31%。

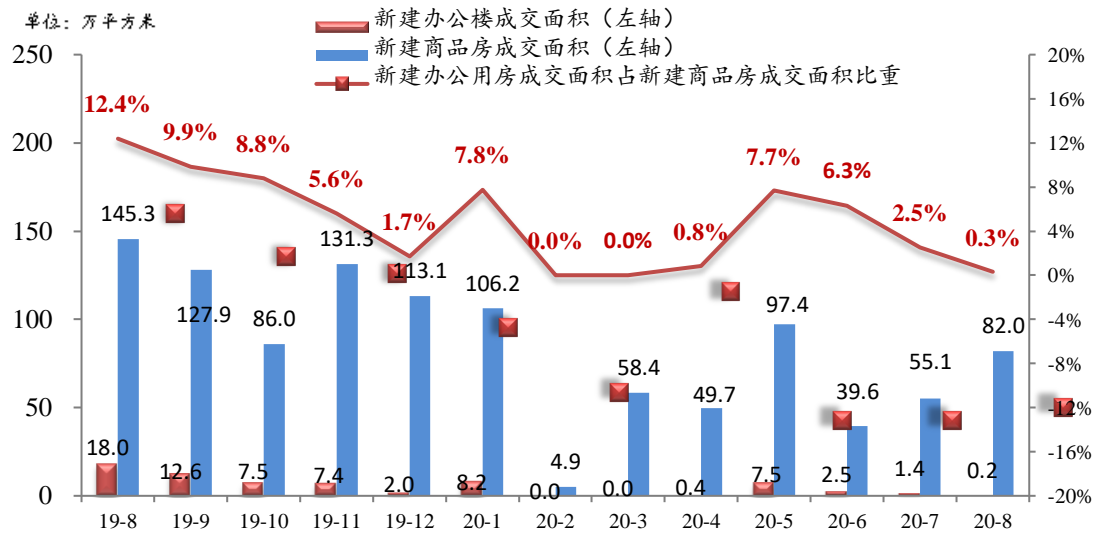
图13 去年同期以来全市新建办公成交均价



数据来源：中国指数研究院

2、办公市场成交:8月份,全市新建办公楼成交面积和套数分别为0.24万平方米和26套,环比分别下跌82.61%和下跌90.00%;同比分别下跌98.67%和下跌99.13%。同期全市新建商品房成交面积为81.95万平方米,新建办公楼成交面积占其比重为0.29%。

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

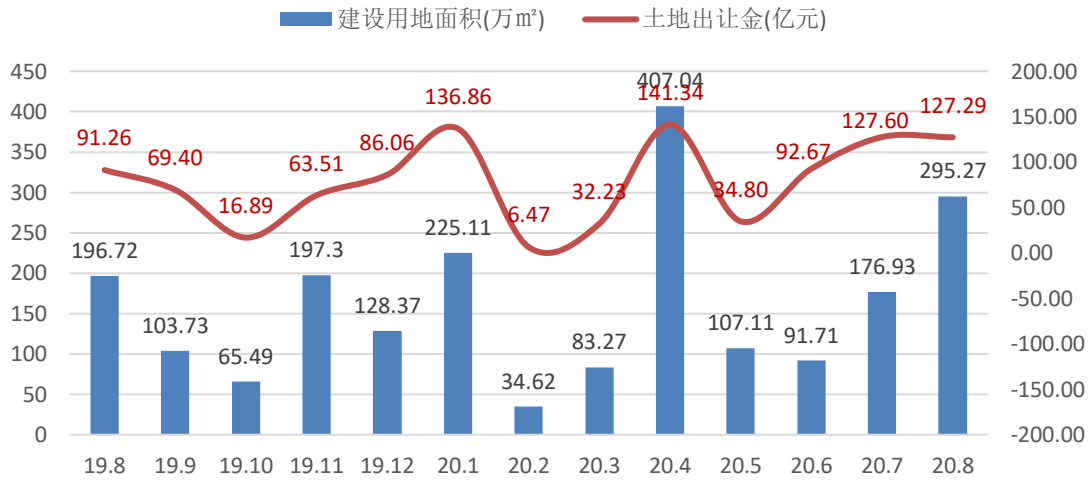
七、市场走势分析

近期房地产市场主要特征有以下几点：

1、土地市场保持增涨

本月土地出让面积大幅提升、成交宗地数量环比持平，出让金额维持高位。

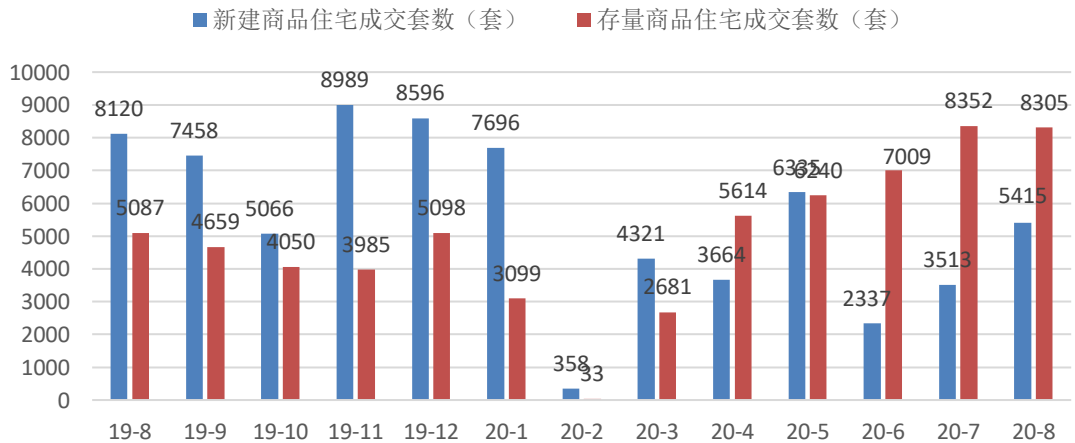
图15 2019.7-2020.7 土地交易情况



2、住宅市场成交量持续倒挂

本月是近期连续第三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月住宅新房和存量合计成交9346套，其中新建商品住宅占比25%，7月新建住宅和存量住宅成交合计达到11865套，其中新建商品住宅占比25%，8月新建住宅和存量住宅成交合计达到13720套，其中新建商品住宅占比接近40%。反映市场交易活跃度整体升温的同时，新房占比快速提升。

图16 去年同期以来新建、存量商品住宅成交套数情况

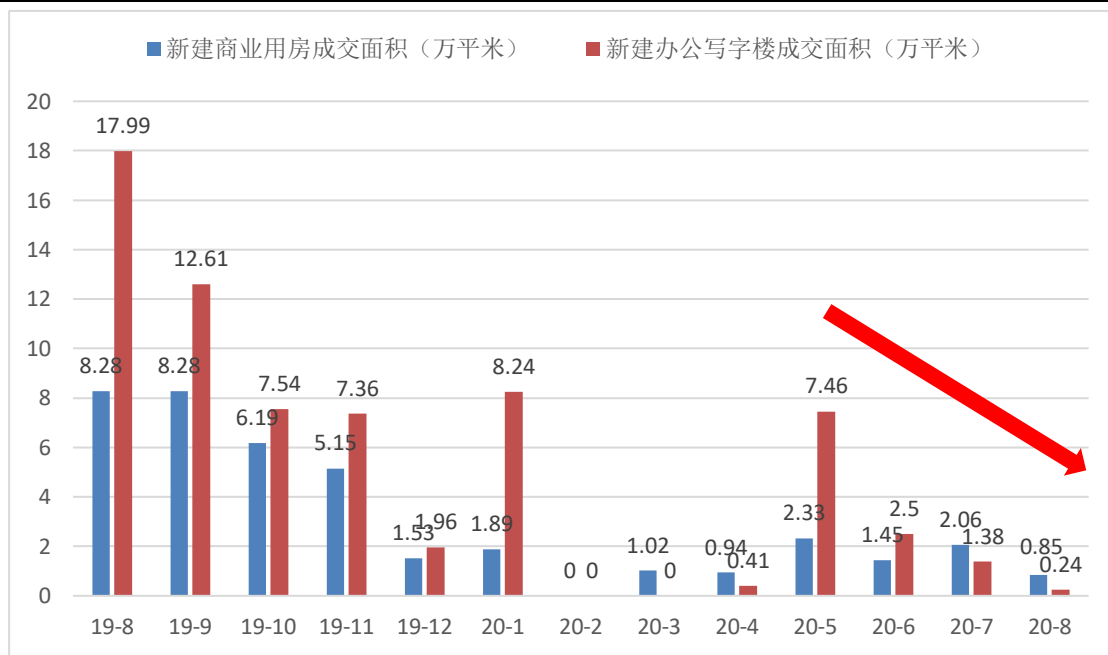


数据来源：中国指数研究院

3、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、同比均大幅下跌。其中新建商业用房成交面积 0.85 万平方米，环比下跌 58.74%，同比下跌 89.73%；新建办公用房成交面积 0.24 万平方米，环比下跌 82.61%，同比下跌 98.67%。成交量在艰难复苏中再次掉头向下，商办板块持续低迷。

图17 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

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。未经我们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