

报告要点：

- **宏观经济：** 10月居民消费价格指数（CPI）全国同比上涨0.5%，陕西省同比上涨0.7%，西安同比上涨0.6%。全国工业生产者出厂价格指数（PPI）同比下降2.1%，环比不增不减。
- **政策热点：** 中共第十九届五中全会顺利召开，为“十四五”规划和2035年远景目标划重点；全国房地产市场保持平稳健康发展，基本实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标；银保监会下发《关于开展新一轮房地产信托业务专项排查的通知》；西安市全面推行住房租赁合同网签备案及资金监管。
- **土地市场：**
 - 10月西安成交土地35宗，成交土地总面积163.11万平方米，环比增加18.57%，同比增加149.06%。
- **新建商品房市场：**
 - 10月份，全市新建商品房成交面积45.84万 m^2 ，成交均价17744元/ m^2 ，成交套数4560套。
- **增量住宅市场：**
 - 10月份，新建商品住宅去化周期为12.6个月，环比不变。成交面积40.57万 m^2 ，环比上涨21.32%，同比下跌36.20%，成交套数3017套，环比上涨28.22%，同比下跌40.45%。
- **存量住宅市场：**
 - 10月份，全市新建商业用房成交均价为29522元/平方米，环比上月的49636元/平方米下跌40.52%，相较去年同期的34294元/平方米下跌13.91%。
- **商业用房市场：**
 - 10月份，全市新建商业用房成交均价为29522元/平方米，环比下跌40.52%，同比下跌13.91%。
- **办公用房市场：**
 - 10月份，全市新建办公楼成交均价为18431元/平方米，环比上涨43.19%，同比下跌2.12%。

一、宏观经济与政策

1、10月居民消费价格指数(CPI)全国同比上涨0.5%，陕西省同比上涨0.7%，西安同比上涨0.6%。

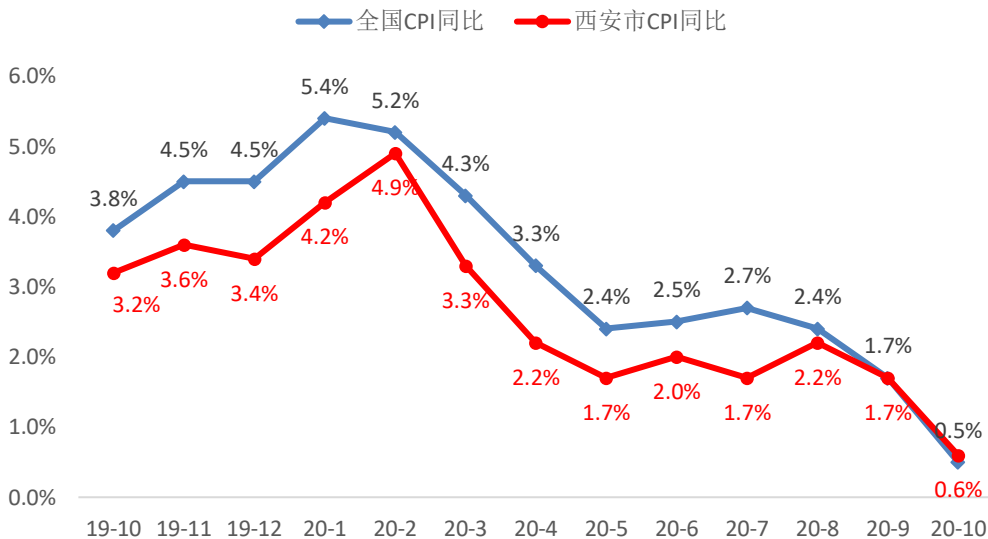
根据国家统计局信息，2020年10月份居民消费价格指数（CPI）：

全国同比上涨0.5%，涨幅较上月减少1.2个百分点，环比下降0.3%，较上月减少0.5个百分点。

陕西省同比上涨0.7%，涨幅较上月减少1.3个百分点；环比下降0.2%，较上月减少0.5个百分点。

西安市同比上涨0.6%，涨幅较上月减少1.1个百分点；环比减少0.2%，较上月减少0.5个百分点。

图1 2019年10月~2020年10月全国与西安市CPI同比走势



数据来源：国家统计局

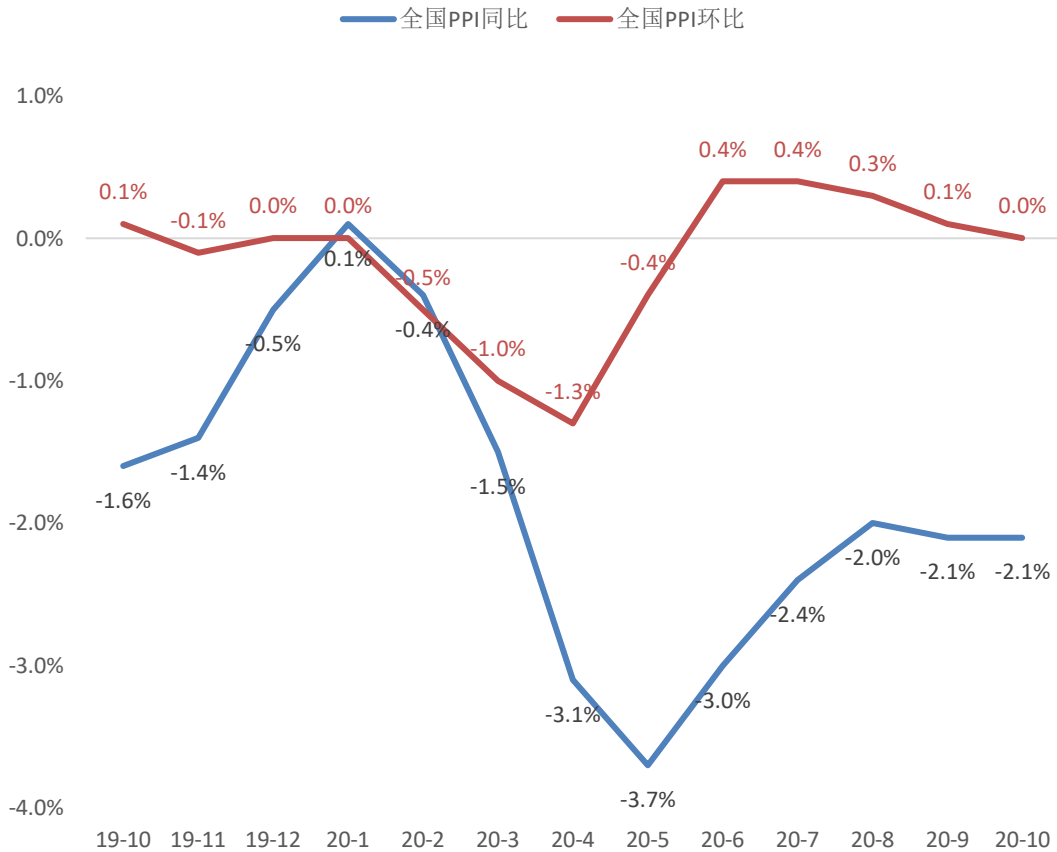
10月份，全国各地各部门继续做好保供稳价工作，市场供求总体稳定。

从同比看，CPI上涨0.5%，涨幅比上月回落1.2个百分点。同比涨幅回落较多，主要是受去年同期对比基数较高、翘尾因素减少以及猪肉价格由升转降的影响。

从环比看，CPI下降0.3%。其中，食品价格由上月上涨0.4%转为下降1.8%，影响CPI下降约0.41个百分点。

10月，全国工业生产者出厂价格指数（PPI）同比下降2.1%，跌幅与上月持平；环比不增不减，较上月减少0.1个百分点。

图2 2019年10~2020年10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

随着国内工业生产持续恢复，10月份工业生产价格总体平稳。

从同比看，PPI下降2.1%，降幅与上月相同。其中，生产资料价格下降2.7%，降幅收窄0.1个百分点；生活资料价格下降0.5%，降幅扩大0.4个百分点。

从环比看，PPI由上月微涨转为持平。其中，生产资料价格上涨0.1%，涨幅回落0.1个百分点；生活资料价格下降0.1%，降幅与上月相同。

2、中共第十九届五中全会顺利召开，为“十四五”规划和2035年远景目标划重点。

10月26日-29日，中国共产党第十九届中央委员会第五次全体会议在京召开，全会听取和讨论了习近平总书记作的工作报告，并审议通过了《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》。

全会高度评价决胜全面建成小康社会取得的决定性成就。“十三五”时期，全面深化改革取得重大突破，全面依法治国取得重大进展，全面从严治党取得重大成果，国家治理体系和治理能力现代化加快推进，中国共产党领导和我国社会主义制度优势进一步彰显。

全会提出，优化国土空间布局，推进区域协调发展和新型城镇化。坚持实施区域重大战略、区域协调发展战略、主体功能区战略，健全区域协调发展体制机制，完善新型城镇化战略，构建高质量发展的国土空间布局和支撑体系。要构建国土空间开发保护新格局，推动区域协调发展，推进以人为核心的新型城镇化。

3、全国房地产市场保持平稳健康发展，基本实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标。

10月23日，住建部部长在《人民日报》刊文称，房地产市场保持平稳健康发展，基本实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标。表明当前房地产市场形势基本平稳，短期政策调控空间相对较小。但不排除未来有房价、地价涨幅较快的城市，出台楼市调控政策的可能。另外，未来部分城市仍会增加购房补贴、强化住房保障等方面进一步加大引才力度，放宽落户限制，进一步促进房地产市场平稳健康发展。

4、银保监会下发《关于开展新一轮房地产信托业务专项排查的通知》。

10月31日，银保监会信托部日前向各地银保监局下发《关于开展新一轮房地产信托业务专项排查的通知》，要求继续严控房地产信托规模，按照“实质重于形式”原则强化房地产信托穿透监管，严禁通过各类形式变相突破监管要求，严禁为资金违规流入房地产市场提供通道，切实加强房地产信托风险防控工作。

5、西安市全面推行住房租赁合同网签备案及资金监管。

10月29日，西安市住建局下发《关于在我市全面推行住房租赁合同网签备案的通知》，要求在西安市城市规划区内国有土地上开展住房租赁活动的住房租赁企业、经纪机构及个人，应登录西安市住房租赁交易服务平台（进行系统用户注册取得系统操作资格，并自达成住房租赁交易之日起30日内，通过“租赁平台”及时办理合同网签备案。

10月30日，西安市住建局下发《关于在我市推行住房租赁资金监管的通知》，要求收储本市国有土地上的存量住房进行租赁交易的住房租赁交易企业，其租赁交易资金应按照我市相关规定纳入监管。“托管式”租赁企业在开展租赁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》，开立存量住房租赁交易资金监管专用账户（以下简称“监管专用账户”）。开立监管专用账户后，监管银行须通过西安市住房租赁交易服务平台填报企业监管账户信息。

二、土地市场

月度情况

1、10月份，西安市成交土地35宗，成交土地总面积163.11万平方米，环比增加18.57%，同比增加149.06%。

10月份，西安市成交土地35宗，环比减少1宗，同比增加24宗。其中住宅21宗，商业/办公7宗，工业7宗，其他0宗。成交土地总面积163.11万平方米，环比增加18.57%，同比增加149.06%。规划总建筑面积454.89万平方米。

表1 2020年10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	21	1182840.3	3152113.35	3369.64	18.92%
商业/办公	7	195080.02	1060511.78	2124.22	-
工业	7	253206.19	336242.35	306.09	-
其他	0	0	0	0	-
总计	35	1631126.51	4548867.48	2852.84	15.07%

表2 2020年10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
经开区高铁新城尚林路南 侧、草滩二路东侧 JK1-4-273	61605.96 166336	居住兼商 业用地	73530	4420.56 -	上海复地真文实业 发展有限公司
洩湖镇大兴村、十里铺村和 薛家河村范围 610122101210GB00126	100541.77 180975	工业用地	4000	221.02 -	陕西皇家生物科技 有限公司
华胥镇孟岩村范围 610122102204GB00328	6506.84 9109	一类工业 用地	220	241.5 -	西安惠赢电力工程 有限公司
高新区纬三十六路以北，西太 路以西 GX3-42-31	33327.9 166639	商务用地	33229	1994.06 -	西安高新区城市客 厅开发建设有限责 任公司
经开区高铁新城尚林路南 侧、草滩二路以西 JK1-4-272	80898.18 218425	居住用地	162600	7444.19 68.71	西安经发天成开发 建设有限公司
阎良区人民东路以北、柳中 路以西 610114003013GB00007	23308.74 65264	居住用 地、商服 用地	15400	2359.63 120	西安丽登实业有限 责任公司

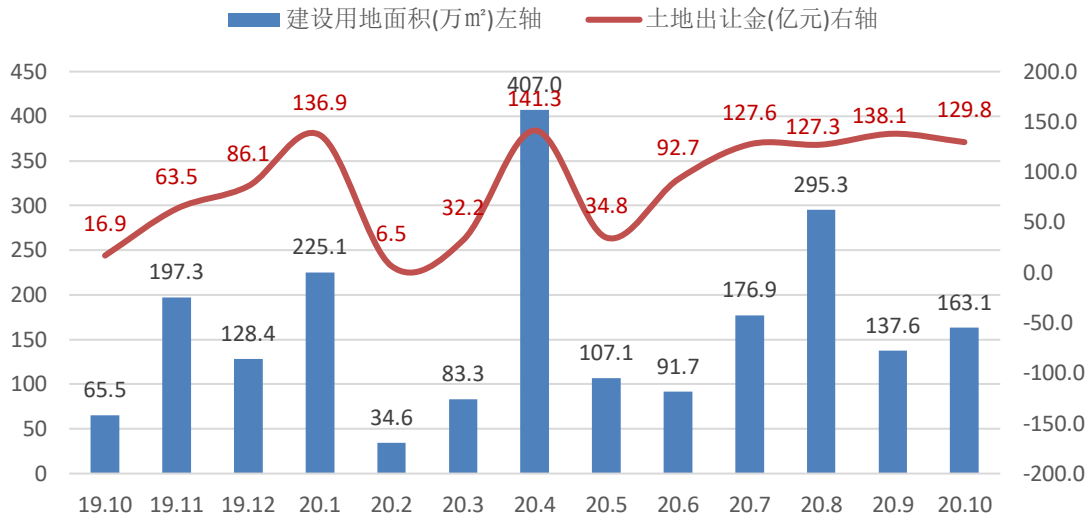
高新区规划十路以北, 纬三十二路以南, 西太路以西 GX3-42-64	13024.2 110705	商务用地 (兼容商业)	16266	1469.29 -	西安同心圆产融科技开发有限责任公司
周至县石桥路南段西侧 610124001016GB00066	2158.21 16229	城镇住宅 -普通商品住房用地	446	274.8 -	陕西仁盛实业有限公司
航天基地航天东路与航腾路 十字东北角 HT01-32-22	38432.13 38432	工业用地	3120	811.82 -	北方长龙新材料技术股份有限公司
西安阎良国家航空高技术产业基地蓝天一路以南、航空二路以西 HK1-6-4	72703.71 189029	商住	23800	1259.05 -	西安碧江置业有限公司
高新区规划二十六路以北, 规划二十五路以南, 西太路以西 GX3-42-32	11050.6 66303	商务用地	12767	1925.53 -	西安同心圆产融科技开发有限责任公司
西安阎良国家航空高技术产业基地蓝天二路以南、航空六路以东 HK1-9-26	81128.11 210933	商住	31300	1483.88 24.7	陕西卓越华悦置业有限公司
阎良区北环路以东、航空城大道以南 610114006006GB00019	29174.17 72935	居住用地 兼容商服	17700	2426.8 108.24	西安德信恒通房地产开发有限公司
阎良国家航空高技术产业基地霞光路以南、清河路以东 HK1-9-27	46000.4 115001	住宅兼容 商服	14910	1296.5 -	西安清北航空工业组团保障房开发有限公司
鄠邑区玉蝉街办胡家庄村住宅、梁白路以北, 胡家庄村耕地、规划路以东 HY11-1-7-2	126230.85 315577	二类居住 用地	43348	1373.6 -	陕西华建康养置业有限公司
鄠邑区玉蝉街办胡家庄村耕地以南、规划路以西 HY11-1-6	22422.73 56056	二类居住 用地	7613	1358.08 -	陕西华建康养置业有限公司
阎良区经济开发区关山工业园, 通慧路以西, 关山镇东兴村西兴西组集体土地以东, 西咸二级路以北, 西干五支渠以南 610114008016GB00004	23689.11 23689	工业用地	640	270.17 -	西安市阎良区城市发展建设投资集团有限责任公司
阎良区经济开发区关山工业园, 中央储备粮西安大明宫直属库以西、西干五支渠以北、关山镇东兴村西兴西组集体土地以东 610114008016GB00003	21908.23 21908	工业用地	560	255.61 -	西安航城面粉有限公司
经开区高铁新城元光路东侧, 元朔路南侧 WY6-16-362	23148.84 151200	商服	32346	2139.28 -	绿地集团西安置业有限公司
经开区高铁新城元光路东侧, 元鼎路北侧 WY6-16-361	34657.32 273000	商服	46573	1705.97 -	绿地集团西安置业有限公司

鄠邑区玉蝉街办灤白路以南、规划路以东 HY11-1-8	70253.92 175634	二类居住用地	24393	1388.84 -	陕西华建康养置业有限公司
灞桥区沪河东路以东、狄寨原路以北、云景路以西 BQ3-7-51	30945.19 77362	商服用地	19370	2503.78 -	陕西建工沪河实业有限公司
鄠邑区玉蝉街办灤白路以南、规划路以西 HY11-1-9	40701.09 101752	二类居住用地	14030	1378.82 -	陕西华建康养置业有限公司
阎良区经济开发区关山工业园,新义村野赵组水浇地以西,万年路以东,南环路以北,东兴村水浇地以南 YL8-1-13	30574.34 30574	工业用地	780	255.12 -	西安市锦汇海绵制品有限公司
经开区高铁新城建元路西侧,元鼎路北侧 WY6-16-360	48925.97 215300	商服	64725	3006.26 -	绿地集团西安置业有限公司
长安区郭杜街办,西大路以南,文苑路以东 CA06-17-8	45498.47 113746	住宅用地	22000	1934.13 -	西安宏信晶南置业有限公司
长安区韦曲街办行政辖区内,皂河以南,靖宁路以西 CA01-53-77	17577.38 62399	住宅兼容商服	9500	1522.44 -	西安南兴置业有限公司
经开区高铁新城尚稷路北侧、草滩二路东侧 JK1-4-274	125644 351803	商住	151450	4304.96 -	绿地集团西安置业有限公司
经开区高铁新城尚稷路北侧、草滩一路西侧 JK1-4-276	29975.95 83932	商住	36060	4296.3 -	绿地集团西安置业有限公司
长安区郭杜街办,建业二路以南,翰林路以东,建业三路以北,高阳四路以西 CA06-10-97	46202.76 158475	住宅兼容商服	21700	1369.29 -	西安宏金置业有限公司
灞桥区汀柳路东侧、西临高速与绕城高速西南侧 BQ6-14-17	92516.4 259045	居住用地兼容商服	101178	3905.78 -	陕西金泰恒业东城置业有限公司
国际港务区草南二路以北、陆港路以东 GW2-5-6	68954.1 151699	居住用地	89030	5868.85 32.82	西安港实业有限公司
西高新集贤园区域内 610124302015GB00011	31553.77 31553	工业用地	972	308.05 -	西安博澳鑫田植物开发有限责任公司
高新区韦斗路以南、规划九路以西、规划十五路以北 GX3-18-27	60407.4 169140	住宅用地	172161	10178.56 49.45	中天美好集团有限公司
航天基地航天南路以南、规划三路以东、少陵路以北 HT01-30-15	39477.77 98694	住宅用地	30000	3039.69 -	西安垣锦铎置业有限公司

2、10月份,西安市成交土地35宗,成交土地总面积163.11万平方米,土地出让金总额129.77亿元。

10月份土地出让金总额129.77亿元,环比减少6.06%,同比增加668.30%。成交面积163.11万平方米,环比增加18.57%,同比增加149.06%。

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

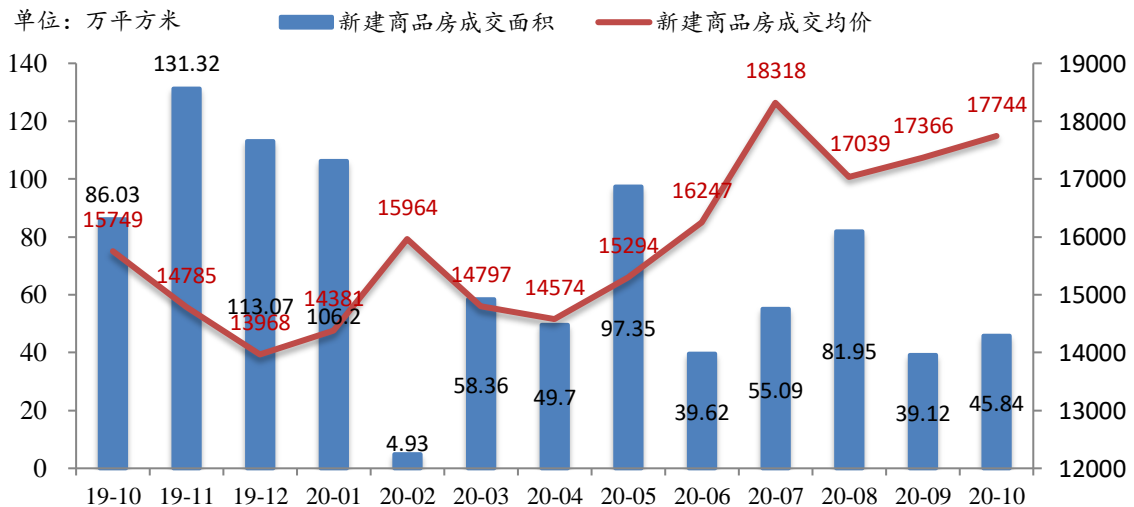
三、商品房市场

月度情况

1、10月份,全市新建商品房成交面积45.84万m²,成交均价17744元/m²。

10月份,全市新建商品房成交面积45.84万m²,环比上涨17.18%,同比下跌46.72%;成交套数4560套,环比上涨16.89%,同比下跌53.49%;成交均价17744元/平方米,环比上涨2.18%,同比上涨12.67%。

图4 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

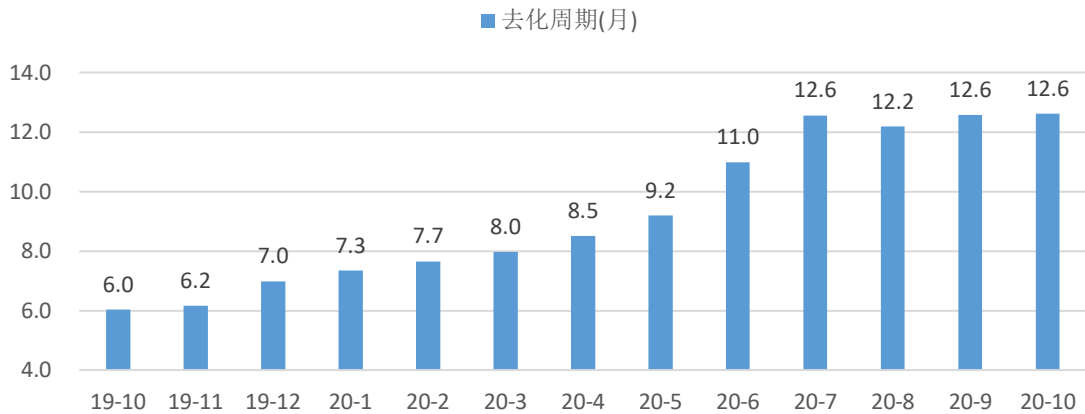
四、住宅市场板块

(一) 新建商品住宅

月度情况

1、10月新建商品住宅去化周期为12.6个月，与上月持平。

图5 去年同期以来去化周期

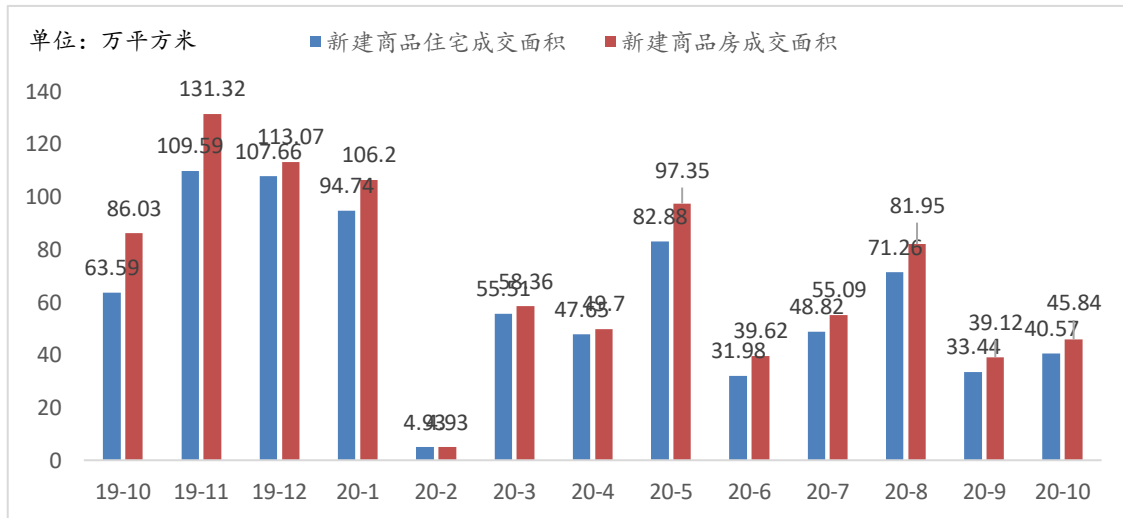


数据来源：中国指数研究院

2、10月份新建商品住宅成交面积环比上涨21.32%，同比下跌36.20%。

10月份新建商品住宅成交面积40.57万平方米，环比上涨21.32%，同比下跌36.20%；新建商品住宅成交套数3017套，环比上涨28.22%，同比下跌40.45%。同期新建商品房成交面积45.84万平方米，环比上涨17.18%，同比下跌46.72%；新建商品房成交套数4560套，环比上涨16.89%，同比下跌53.49%。

图6 去年同期以来全市新建商品房和商品住宅成交面积

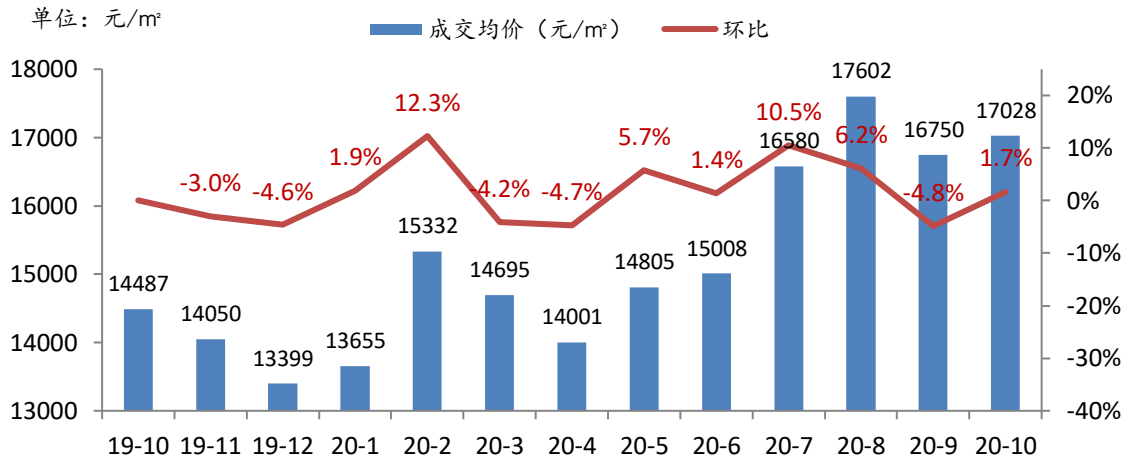


数据来源：中国指数研究院

3、10月份全市新建商品住宅加权均价 17028 元/平方米，环比上涨 1.66%，同比上涨 17.54%。

10月份全市新建商品住宅加权均价 17028 元/平方米，环比上月 16750 元/平方米，上涨 1.66%，同比上涨 17.54%。

图7 去年同期以来新建商品住宅成交均价

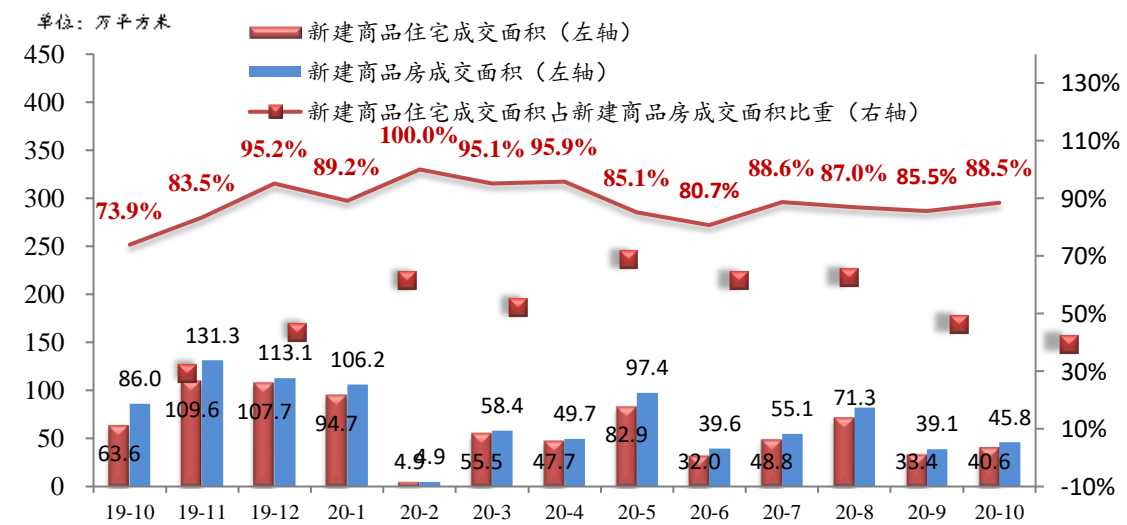


数据来源：中国指数研究院

4、10月份，全市商品住宅成交面积占比提升至 88.5%。

9月份，全市新建商品住宅成交面积 40.57 万平方米，新建商品房成交面积 45.84 万平方米，新建商品住宅成交面积占比小幅提升至 88.5%。

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

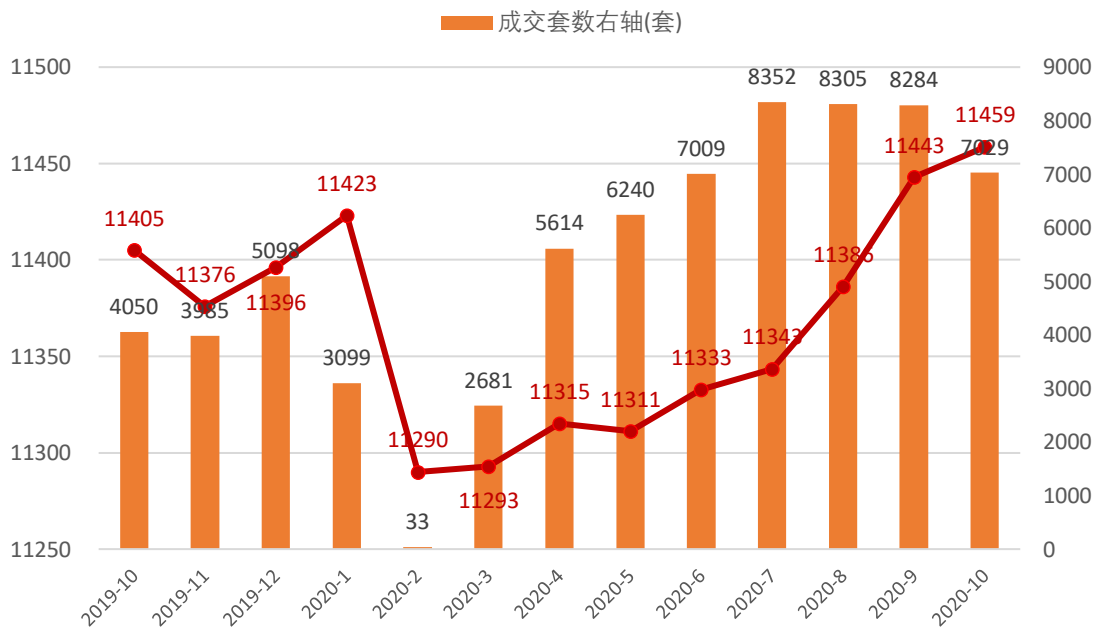
(二) 二手住宅市场

月度情况

1、10月份，西安城六区存量住宅市场监测均价 11459 元/m²，成交 7029 套。

10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 11459 元/平方米，环比上涨 0.14%，同比上涨 0.47%。存量住宅成交套数为 7029 套，环比下跌 15.15%，同比上涨 73.56%。

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

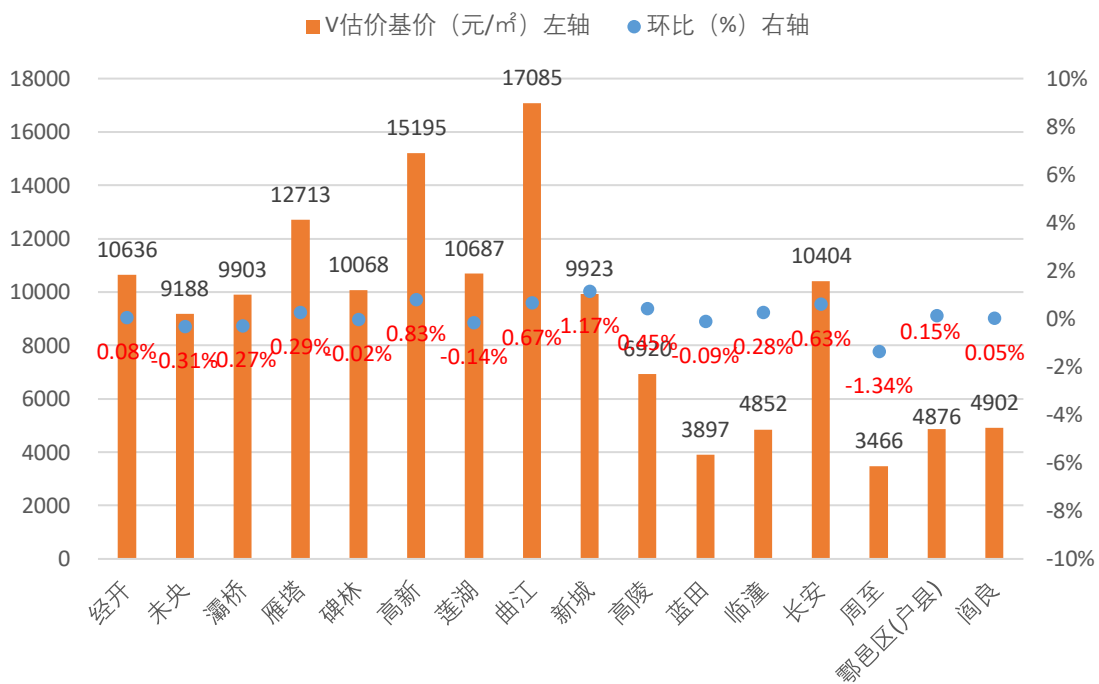
2、10月天正 V 估价智能评估系统监测西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为 11459 元/m²，郊区县存量住宅（不含别墅）均价 7713 元/m²。

10月份，西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为 11459 元/平方米，环比上涨 0.14%。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 17085 元/平方米，环比上涨 0.67%；其次是：高新区，监测均价为 15195 元/平方米，环比上涨 0.83%；雁塔区监测均价为 12713 元/平方米，环比上涨 0.29%；莲湖区监测均价为 10687 元/平方米，环比下跌 0.14%；经开区监测均价为 10636 元/平方米，环比上涨 0.08%；碑林区监测均价为 10068 元/平方米，环比下跌 0.02%；新城区监测均价为 9923 元/平方米，环比上涨 1.17%；灞桥区监测均价为 9903 元/平方米，环比下跌 0.27%；未央区监测均价为 9188 元/平方米，环比下跌 0.31%。

3、10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7713元/平方米，环比上涨0.53%

10月份，郊区县存量住宅（不含别墅）均价为7713元/平方米，环比上涨0.53%。其中郊区县均价最高的是长安区，监测均价为10404元/平方米，环比上涨0.63%；其次是：高陵区，监测均价为6920元/平方米，环比上涨0.45%；阎良区监测均价为4902元/平方米，环比上涨0.05%；鄠邑区（户县）区监测均价为4876元/平方米，环比上涨0.15%；临潼区监测均价为4852元/平方米，环比上涨0.28%；蓝田监测均价为3897元/平方米，环比下跌0.09%；周至区监测均价为3466元/平方米，环比下跌1.34%。

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

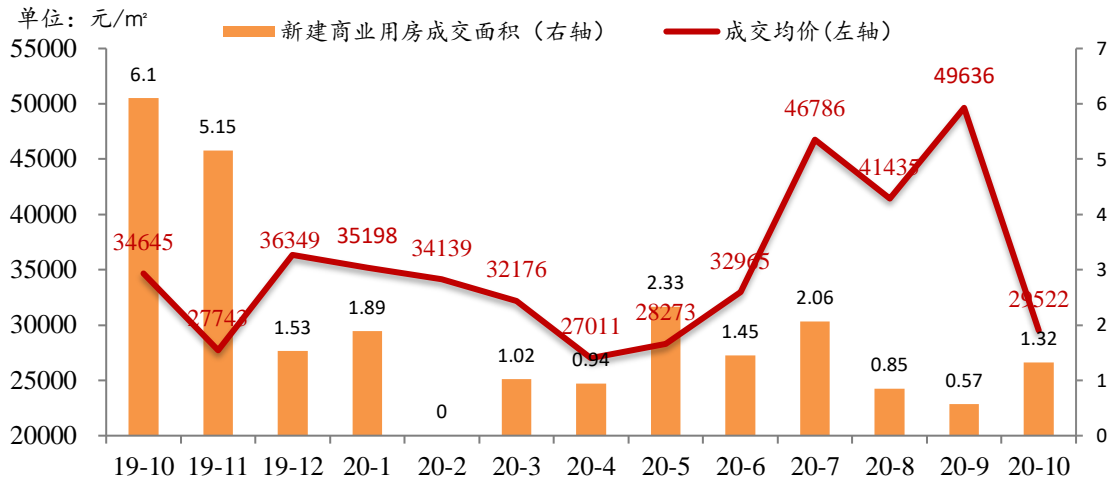
五、商业用房板块

月度情况

1、10月份新建商业用房成交均价环比下跌40.52%，同比下跌13.91%。

10月份，全市新建商业用房成交均价为29522元/平方米，环比上月的49636元/平方米下跌40.52%，相较去年同期的34294元/平方米下跌13.91%。

图11 去年同期以来全市新建商业用房成交均价

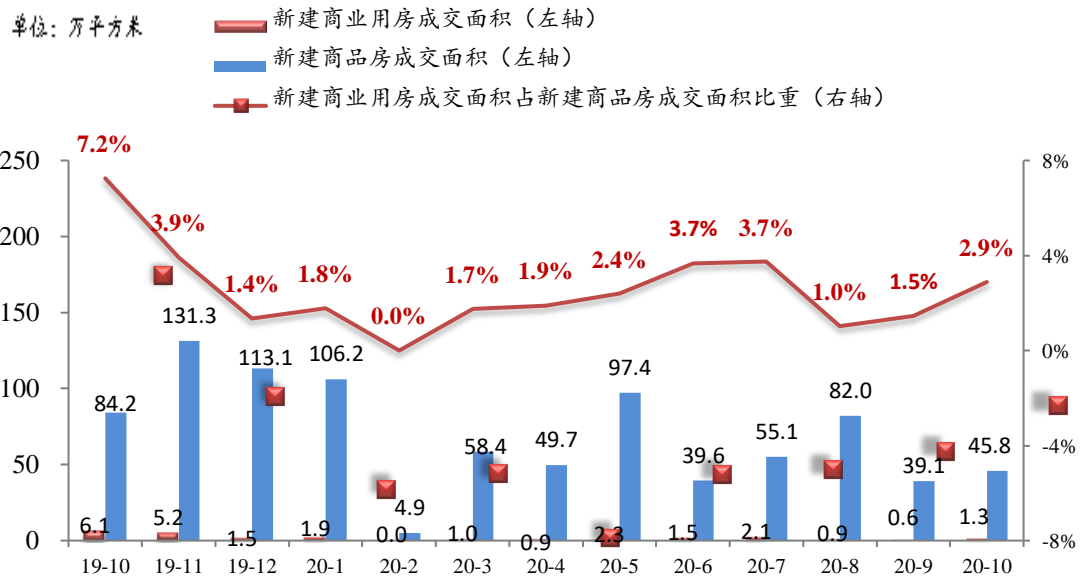


数据来源：中国指数研究院

2、10月份新建商业用房成交面积环比上涨131.58%，同比下跌78.68%。

10月份，全市新建商业用房成交面积和套数分别为1.32万平方米和444套，环比分别上涨131.58%和上涨1010.00%，同比分别下跌78.68%和下跌34.03%。同期全市新建商品房成交面积为45.84万平方米，新建商业用房成交面积占其比重为2.88%。

图12 去年同期以来全市新建商业用房成交面积及其占比



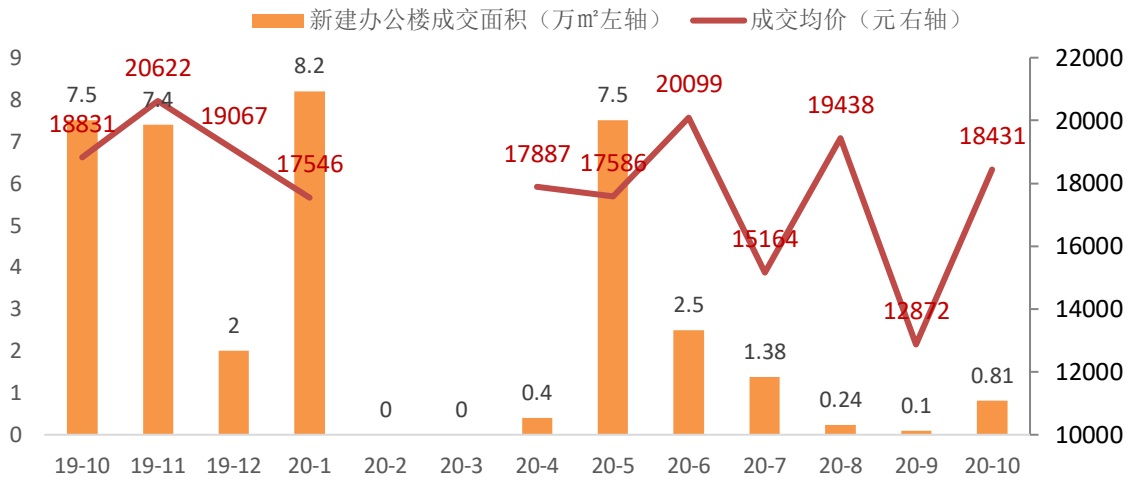
数据来源：中国指数研究院

六、办公写字楼板块

月度情况

1、**办公市场价格**：10月份，全市新建办公楼成交均价为18431元/平方米，环比上月的12872元/平方米上涨43.19%，比去年同期的18831元/平方米下跌2.12%。

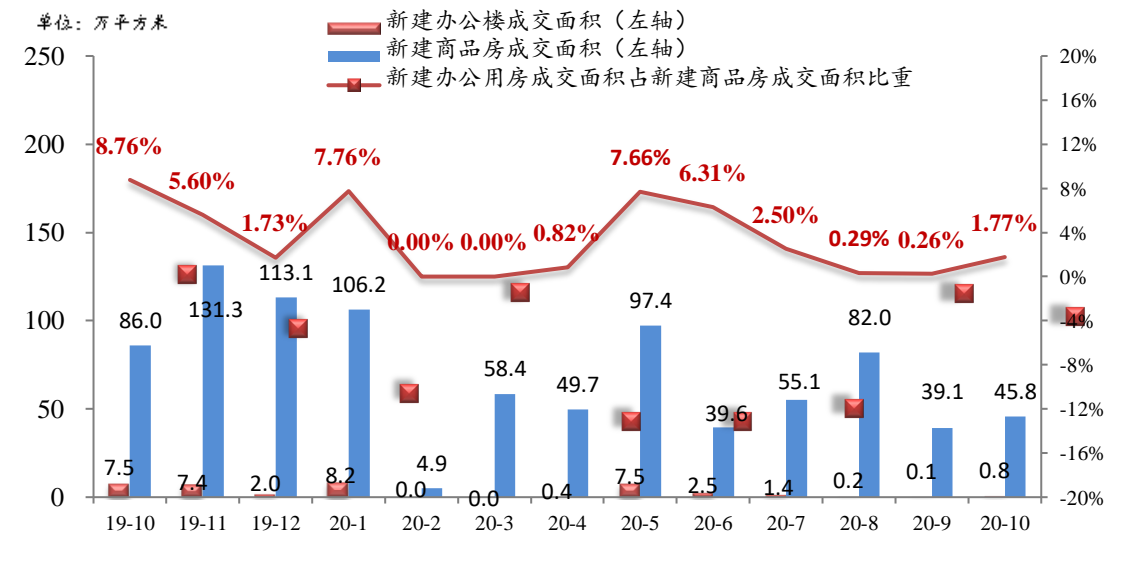
图13 去年同期以来全市新建办公成交均价



数据来源：中国指数研究院

2、**办公市场成交**：10月份，全市新建办公楼成交面积和套数分别为0.81万平方米和102套，环比分别上涨710.00%和上涨2450.00%；同比分别下跌89.26%和下跌90.84%。同期全市新建商品房成交面积为45.84万平方米，新建办公楼成交面积占其比重为1.77%。

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：

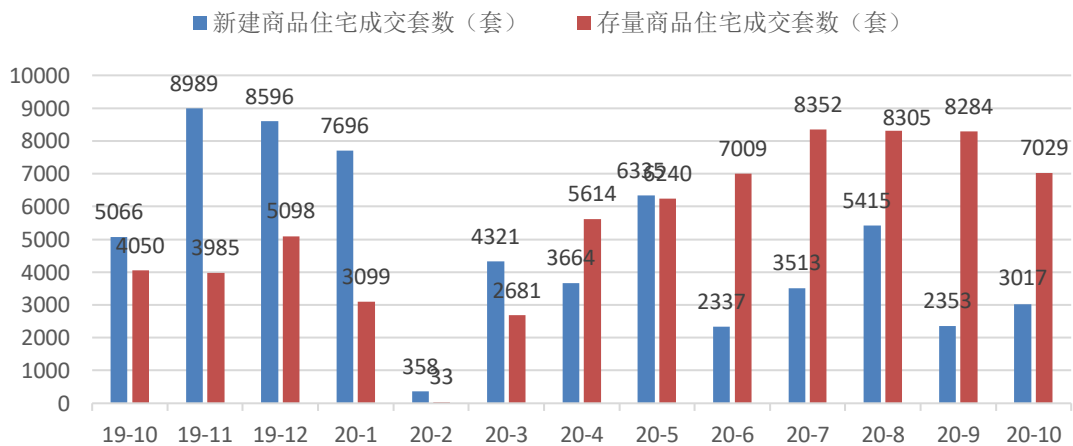
1、住宅市场成交量持续倒挂

本月是近期连续第五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，6-10月存量住宅成交套数占总成交套数比例超过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，10月回落至7000+位置，略高于6月水平；新建商品住宅成交套数在2300+至5400+范围波动，10月略有回升略高于3000+套，与存量住宅成交套数存在4000+套差距。

表3 2020年6-10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	5415	39.47%	8305	60.53%	13720	100%
9月	2353	22.12%	8284	77.88%	10637	100%
10月	3017	30.03%	7029	69.97%	10046	100%
合计	13318	29.42%	31950	70.58%	45268	100%

图15 去年同期以来新建、存量商品住宅成交套数情况

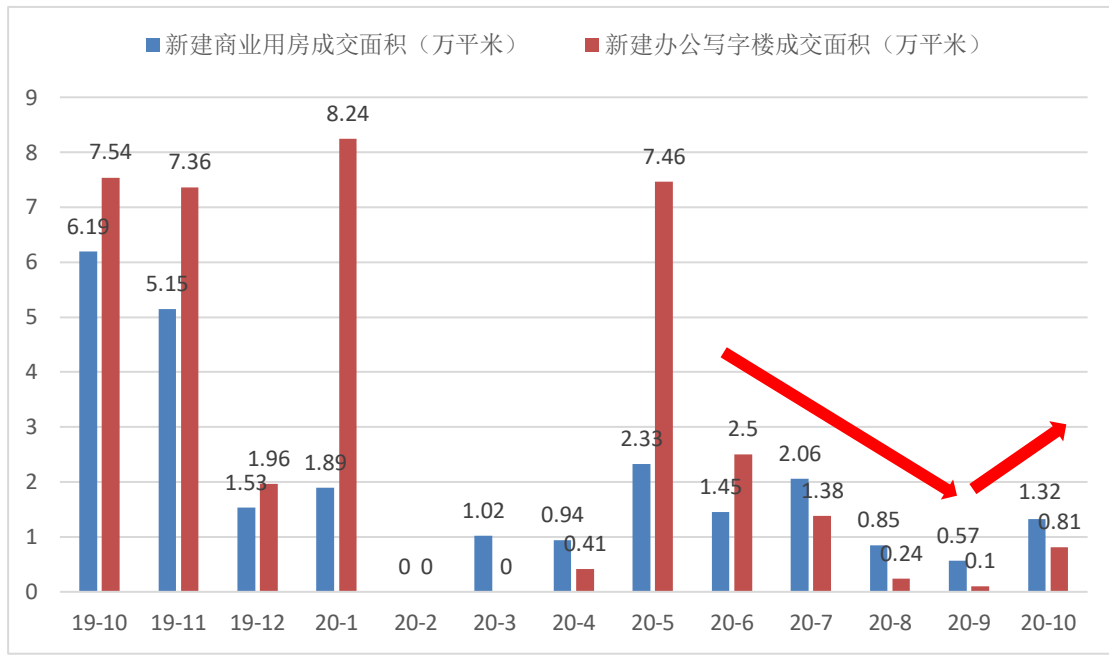


数据来源：中国指数研究院

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略有回升，同比为维持显著下跌。其中新建商业用房成交面积 1.32 万平方米，环比上涨 131.58%，同比下跌 78.68%；新建办公用房成交面积 0.81 万平方米，环比上涨 710.00%，同比下跌 89.26%。商办板块持续低迷中略有复苏。

图16 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

3、土地市场保持增涨

成交面积方面：10月土地成交面积环比增加近2成，同比增加接近150%；土地出让金环比减少6.06%，同比增长超过6倍。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