

报告要点：

近期相关报告：

1、西安市房地产市场分析报告：2016年2月份

2、西安市房地产市场分析报告：2016年1月份

3、西安市房地产市场分析报告：2015年

- **西安土地成交面积环比大幅下降**：3月份全市成交土地 14.12 万平方米，环比减少 79.23%；1-3 月份累计成交土地 106.92 万平方米，同比减少 67.63%。
- **西安新建商品住宅成交面积环同比均大幅上涨**：3月份新建商品住宅成交面积环比上涨124.80%，同比增长55.14%。1-3月份累计同比增长40.26%。
- **3月份新建商品住宅加权均价有所上涨**：3月份新建商品住宅加权平均价格环比上涨5.5%，同比上涨0.3%；3月份累计加权平均价格为6659元/平方米，同比下降1.7%。
- **3月份新建商业用房成交均价、成交面积均有所上涨**：3月份新建商业用房成交均价环比上涨60.5%，同比上涨17.9%；成交面积环比增长183.4%，同比增长118.7%；1-3月份累计成交均价同比下跌7.3%；成交面积累计同比增长17.5%。
- **3月份新建办公楼成交均价、成交面积均有所上涨**：3月份新建办公楼成交均价环比上涨28.8%，同比下跌31.9%；成交面积环比上涨53.8%，同比下降34.7%；1-3月份累计成交均价同比下跌12.9%；成交面积累计同比增长2.0%。

一、宏观经济和政策

1、中国一季度GDP同比增长6.7%，CPI同比上涨2.1%。

根据国家统计局信息，2016年一季度，国内生产总值158526亿元，同比增长6.7%。其中，第一、第二及第三产业增加值分别同比增长2.9%、5.8%和7.6%。

2016年一季度，全国居民消费价格总水平同比上涨2.1%。其中，城市上涨2.1%，农村上涨2.0%。

2、2016年一季度全国固定资产投资同比名义增长10.7%，社会消费品零售总额同比名义增长10.3%。

根据国家统计局信息，2016年一季度，全国固定资产投资（不含农户）85843亿元，同比名义增长10.7%（扣除价格因素实际增长13.8%），增速比上年全年加快0.7个百分点，比今年1-2月份加快0.5个百分点。

2016年一季度，社会消费品零售总额78024亿元，同比名义增长10.3%（扣除价格因素实际增长9.7%），增速比上年全年回落0.4个百分点，比今年1-2月份加快0.1个百分点。

3、两会鼓励刚性和改善性需求，深入推进新型城镇化。

2016年3月3日-16日，全国政协第十二届全国委员会第二次会议和第十二届全国人民代表大会第二次会议相继召开，国务院总理李克强作政府工作报告明确今年经济社会发展的主要预期目标，国内生产总值增长6.5%-7%，居民消费价格涨幅3%左右。中央提出要实行宏观政策要稳、产业政策要准、微观政策要活、改革政策要实、社会政策要托底的总体思路，保持经济运行在合理区间，强调在适度扩大总需求的同时，突出抓好

供给侧结构性改革，通过调结构、强改革实现长期发展。宏观政策方面将既要立足当前又要眼光长远。报告提到我们的宏观调控仍有创新手段和政策储备，除继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策外，创新宏观调控方式，加强区间调控、定向调控、相机调控也将是未来调控的重要方向。

4、营改增细则正式落地。

3月24日，财政部、国家税务总局下发《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

二、西安市场动态

1、西安土地市场供应成交均呈现回落态势。

西安土地市场供应成交均
呈现回落态势。

2016年3月份西安供应土地面积环比下跌31.45%，高陵为主力供应区；土地成交面积环比大幅下降，成交土地共计10宗，其中雁塔为主力成交区，成交3宗。1-3月份供应土地面积同比上涨33.57%，高陵为主力供应区；土地成交面积同比大幅下降，成交土地共计44宗，其中未央、长安为主力成交区，各成交8宗。

2、西安新房库存量持续下降，去化周期继续缩短。

截止至3月末，西安全市新建商品住宅库存量为1696.49万平方米和144025套，分别环比回落4.67%和4.93%，回落幅度较上月小幅增加。按近12个月平均销售面积来计算，3月份的全市新建住宅的去化周期为13.4个月，相比上月继续缩短。

三、西安房地产市场运行情况

1、3月份全市成交土地14.12万平方米，环比减少79.23%；1-3月份累计成交土地106.92万平方米，同比减少67.63%。

据中国指数研究院公布的数据，3月份，西安市共成交各类土地10宗，比上月减少12宗，成交面积14.12万平方米，环比减少79.23%；其中住宅用地5宗，商业/办公用地5宗，本月无工业用地和其他用地成交。1-3月份累计成交各类土地44宗，成交面积106.92万平方米，同比减少67.63%；其中住宅用地24宗，商业/办公用地18宗，其他用地2宗。3月份西安市土地成交楼面均价1757.83元/平方米，环比上涨52.65%。1-3月份西安市土地成交楼面均价1276.03元/平方米，土地均价3861.96元/平方米，同比增长142.73%。

表1 2016年3月份全市土地成交情况

用地性质	成交宗数	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	楼面均价 (元/平方米)	溢价率
住宅用地	5	115745.82	568408.71	1753.58	0
商业/办公用地	5	25496.96	80324.17	1787.88	0
其他用地	0	0	0	0	0
合计	10	141242.78	648732.88	1757.83	0

数据来源：中国指数研究院

表2 2016年1-3月份全市土地累计成交情况

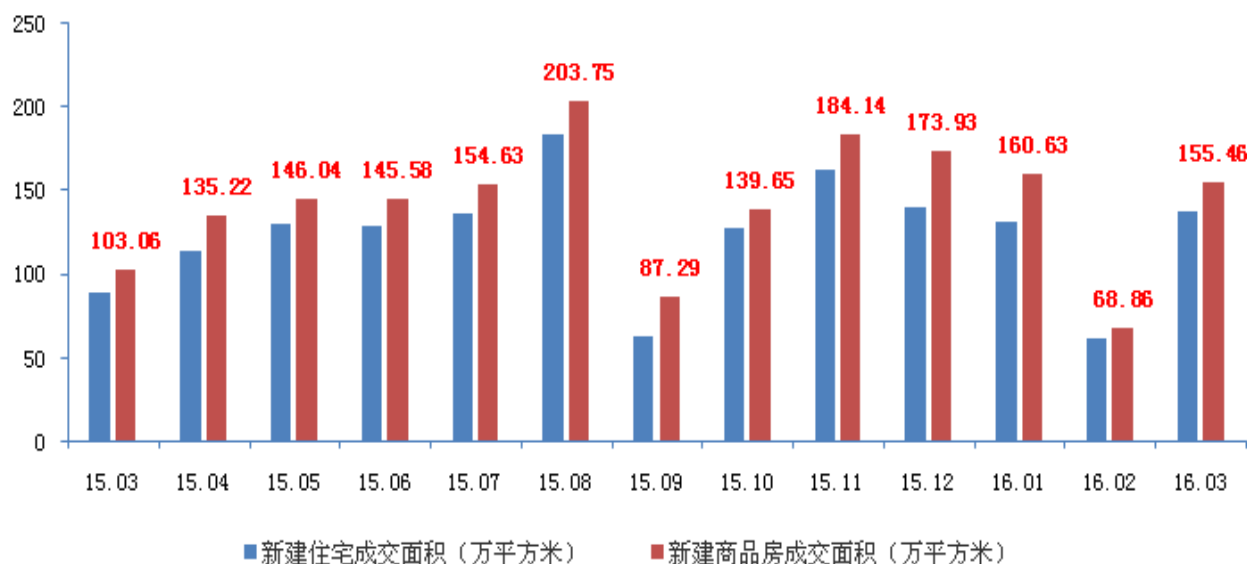
用地性质	成交宗数	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	楼面均价 (元/平方米)	溢价率
住宅用地	24	756870.7	2754420.63	1224.82	0
商业/办公用地	18	290432.76	471676.18	1551.67	0
其他用地	2	21873.05	9803.56	2402.19	0
合计	44	1069176.51	3235900.37	1276.03	0

数据来源：中国指数研究院

2、3 月份新建商品住宅成交面积环比上涨 124.80%，同比增长 55.14%；1-3 月份累计同比增长 40.26%。

3 月份，全市新建商品房成交面积和套数分别为 155.46 万平方米和 14891 套，环比分别上涨 125.76%和上涨 128.42%，同比分别增长 50.84%和增长 49.99%；其中，新建商品住宅成交面积和套数分别为 138.68 万平方米和 12938 套，环比分别上涨 124.80%和上涨 125.01%，同比分别增长 55.14%和增长 51.82%。1-3 月份，新建商品房累计成交面积和套数分别为 384.95 万平方米和 36220 套，同比分别增长 33.86%和增长 32.44%；其中，新建商品住宅累计成交面积和套数分别为 332.69 万平方米和 31086 套，同比分别增长 40.26%和增长 37.92%。

图 1 去年同期以来全市新建商品房和新建住宅成交面积



数据来源：中国指数研究院

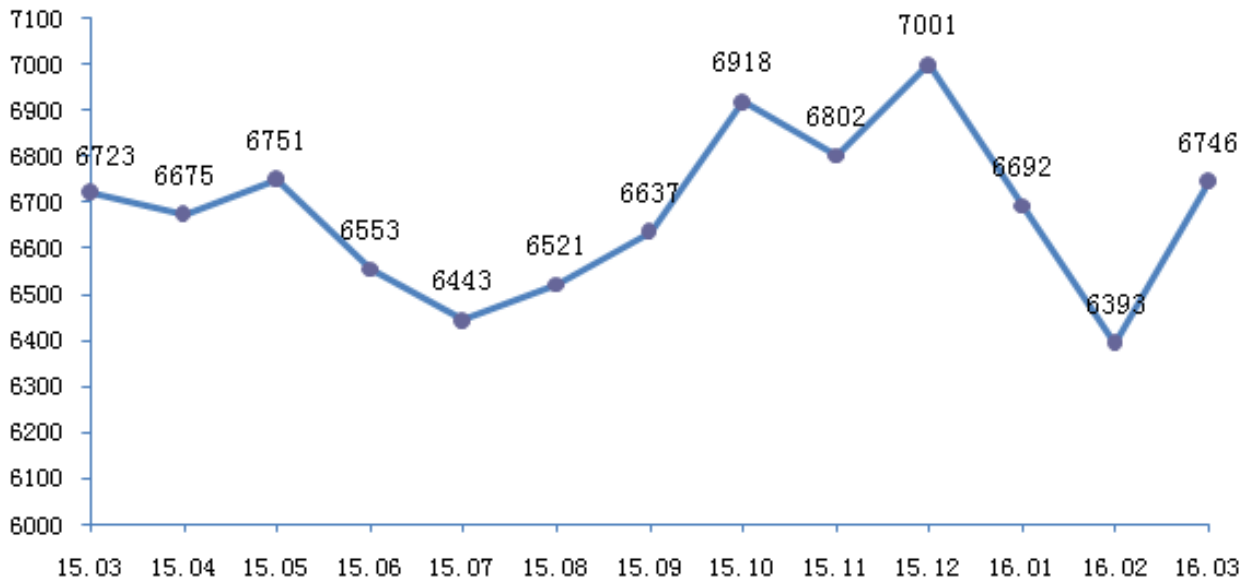
3、3 月份新建商品住宅加权均价环比上涨 5.5% ,同比上涨 0.3% ;

1-3 月份累计加权平均价格同比下降 1.7%。

3 月份，全市新建商品住宅加权平均价格为 6746 元/平方米，环比上月的 6393 元/平方米上涨 5.5%，比去年同期的 6723 元/平方米上涨 0.3%。

1-3 月份，全市新建商品住宅累计加权平均价格为 6659 元/平方米，比去年同期的 6776 元/平方米下降 1.7%。

图 2 新建商品住宅加权平均价格



四、市场走势分析

中国指数研究院 4 月 1 日发布《中国主要城市房地产市场交易情报 (2016 年 1 季度)》，中指数据显示，1-3 月份西安市商品住宅累计成交面积和套数同比分别增长 40.26%和 37.92%。3 月份全市新建住宅的去化周期为 13.4 个月，相比上月继续缩短。西安楼市利好政策不断，政府针对楼市状况颁布了各项宽松的财税政策和货币政策，带动西安楼市逐步回暖。近期房地产市场主要特征体现在以下几个方面：

一是城市分化格局明显，因城施策仍为市场主基调。从当前房地产市场情况来看，城市分化加剧，一线及部分二线城市在持续宽松政策影响下，市场呈现火爆局面，供不应求矛盾突出，部分区域房价出现快速上涨。三四线城市库存压力依然严峻，化解房地产库存仍将是这些城市房地产工作重点。

二是营改增新政释放多重利好。营改增作为深化财税体制改革的重头戏和供给侧结构性改革的重要举措，前期试点已经取得了积极成效，全面推开营改增试点，覆盖面更广，意义更大。一是实现了增值税对货物和服务的全覆盖，基本消除了重复征税，打通了增值税抵扣链条，促进了社会分工协作，有力地支持了服务业发展和制造业转型升级。二是将不动产纳入抵扣范围，比较完整地实现了规范的消费型增值税制度，有利于扩大企业投资，增强企业经营活力。三是进一步减轻企业税负，是财税领域打出“降成本”组合拳的重要一招，用短期财政收入的“减”换取持续发展势能的“增”，为经济保持中高速增长、迈向中高端水平打下坚实基础。四是创造了更加公平、中性的税收环境，有效释放市场在经济活动中的作用和活力，在推动产业转型、结构优化、消费升级、创新创业和深化供给侧结构性改革等方面将发挥重要的促进作用。

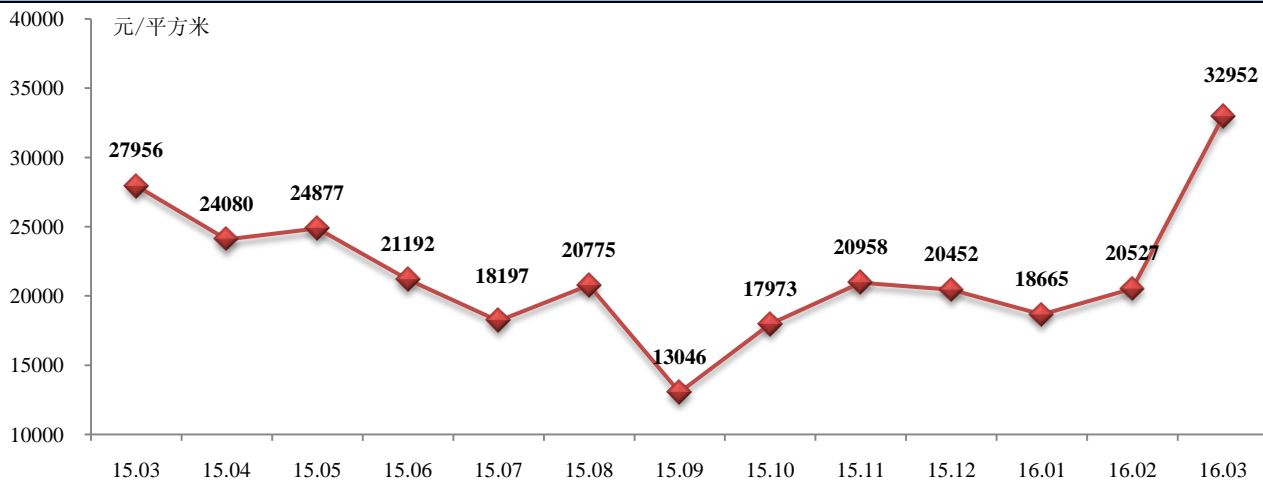
三是利好政策催热西安楼市。3月28日，西安市公积金管理中心发布《西安个人住房公积金异地贷款操作规程(试行)》，明确符合两种情况之一的住房公积金缴存职工可申请异地贷款。3月29日，省财政厅发布《关于进一步放宽住房公积金使用条件支持职工住房消费的意见》，加之营改增新政等一系列“政策红包”逐步落地，大大降低了购房者置业的门槛和成本，带动西安楼市逐步回暖。

五、商业办公市场

1、新房成交价格：3月份新建商业用房成交均价环比上涨60.5%，同比上涨17.9%；1-3月份累计成交均价同比下跌7.3%。

3月份，全市新建商业用房成交均价为32952元/平方米，环比上月的20527元/平方米上涨60.5%，比去年同期的27956元/平方米上涨17.9%。1-3月份，新建商业用房累计成交均价为25296元/平方米，同比下跌7.3%。

图4 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、新房市场成交：3月份新建商业用房成交面积环比增长

183.4%，同比增长 118.7%；1-3 月份累计同比增长 17.5%。

3 月份，全市新建商业用房成交面积和套数分别为 8.9 万平方米

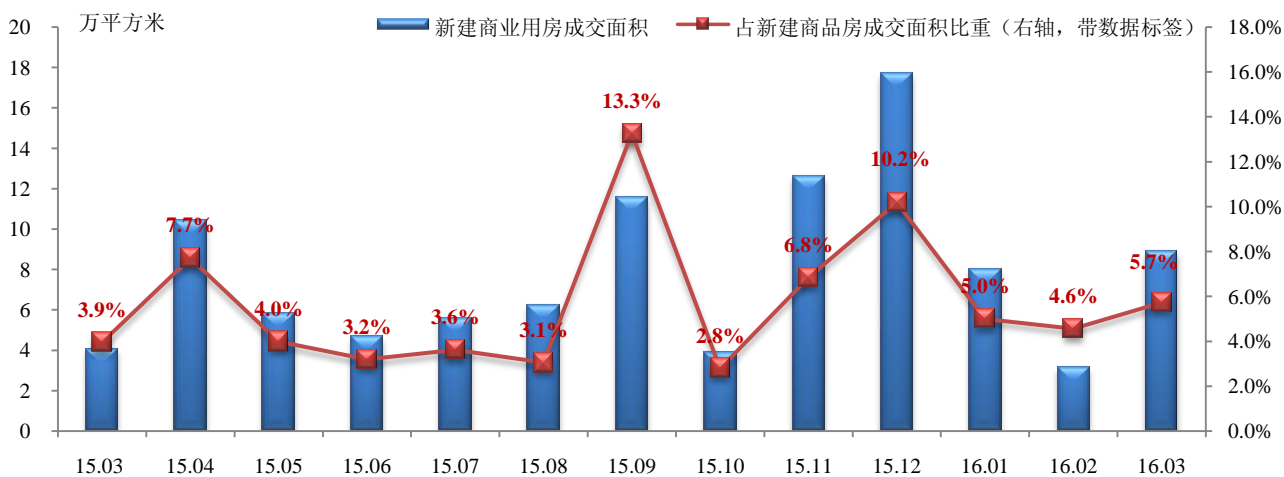
和 495 套，环比分别增长 183.4%和 179.7%，同比分别增长 118.7%

和 103.7%。同期全市新建商品房成交面积为 155.46 万平方米，新建商业用房成交面积占其比重为 5.7%。

1-3 月份，新建商业用房累计成交面积和套数分别为 20.06 万平方米

和 1191 套，同比分别增长 17.5%和 20.8%；累计成交面积占商品房成交量比重为 5.2%。

图 5 去年同期以来全市新建商业用房成交面积及其占比



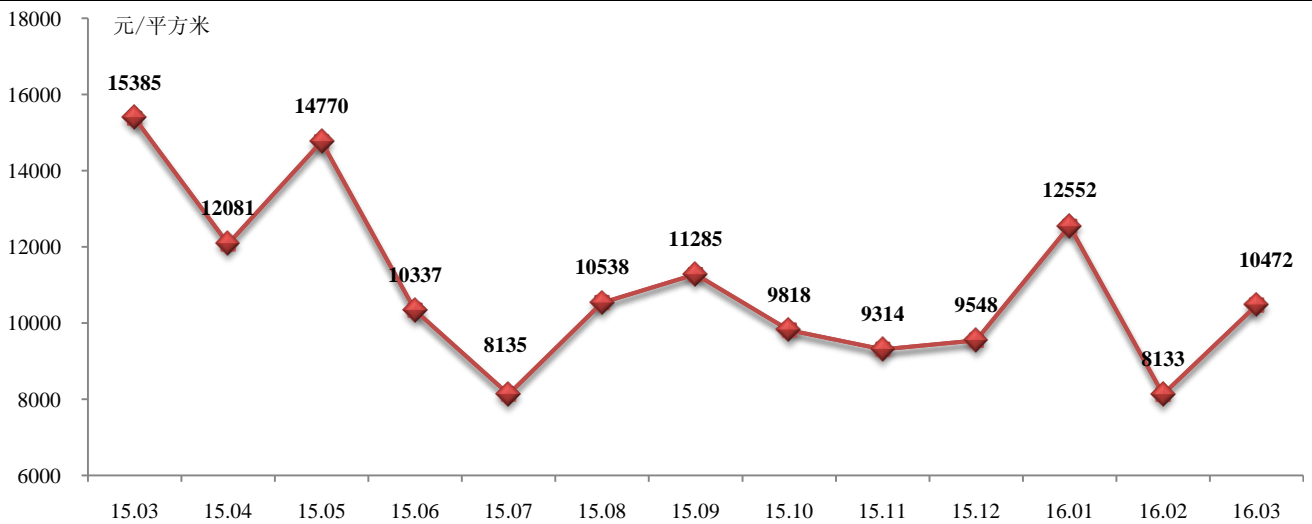
数据来源：中国指数研究院

3、新房成交价格：3月份新建办公楼成交均价环比上涨28.8%，同比下跌31.9%；1-3月份累计成交均价同比下跌12.9%。

3月份，全市新建办公楼成交均价为10472元/平方米，环比上月的8133元/平方米上涨28.8%，比去年同期的15385元/平方米下跌31.9%。

1-3月份，新建办公楼累计成交均价为11598元/平方米，同比下跌12.9%。

图6 去年同期以来全市新建办公楼成交均价



数据来源：中国指数研究院

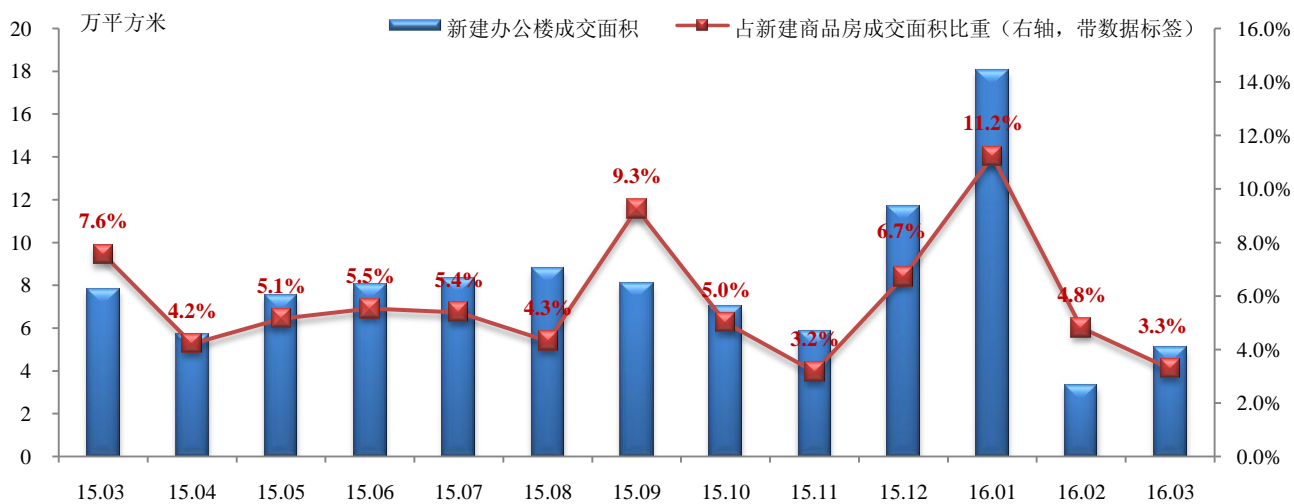
4、新房市场成交：3月份新建办公楼成交面积环比上涨

53.8%，同比下降34.7%；1-3月份累计同比增长2.0%。

3月份，全市新建办公楼成交面积和套数分别为5.09万平方米和587套，环比分别上涨53.8%和68.7%，同比分别下降34.7%和3.6%。同期全市新建商品房成交面积为155.46万平方米，新建办公楼成交面积占其比重为3.3%。

1-3月份，新建办公楼累计成交面积和套数分别为26.42万平方米和2087套，同比分别增长2.0%和9.6%；累计成交面积占商品房成交量比重为6.9%。

图7 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

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价格评估咨询有限公司。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：西安市莲湖区贡院门9号都府大厦9007室

邮政编码：710002

联系电话：029-87639977