

西安市房地产市场分析报告

——2016年4月份

报告要点：

- **宏观经济**：全国2016年4月CPI环比下降0.2%、同比上涨2.3%；西安4月CPI环比下降0.6%，同比上涨1.3%。
- **政策走向**：三月小阳春过后，4月中央及地方政府不断因城施策调控楼市，库存压力进一步缓解。
- **土地市场**：西安土地市场呈现供应成交均上涨的局面。
- **住宅市场**：三月小阳春过后，楼市迎来银四月，新建住宅市场量价齐涨；存量住宅价格呈小幅上涨。
- **新建商业办公市场**：新建商业办公市场交易面积均有所增加。

一、宏观经济分析

1、中国2016年4月份CPI环比下降0.2%，同比涨幅与上月相同；西安4月CPI环比下降0.6%，同比上涨1.3%。

根据国家统计局信息，4月份，受鲜菜价格下降较多影响，全国居民消费价格（CPI）总水平环比下降0.2%；同比上涨2.3%，涨幅与上月相同。

根据西安市统计局信息，4月份，西安CPI环比下降0.6%，降幅较上月扩大0.1个百分点；同比上涨1.3%，较去年同期涨幅扩大0.8个百分点。

2、2016年1-4月全国固定资产投资增速稳中趋缓，社会消费品零售总额继续保持平稳增长。

根据国家统计局信息，1-4月，全国固定资产投资（不含农户）132592亿元，同比名义增长10.5%，增速比1-3月份回落0.2个百分点。从环比速度看，4月份固定资产投资（不含农户）增长0.72%。1-4月份，社会消费品零售总额102670亿元，同比名义增长10.3%。其中，限额以上单位消费品零售额46111亿元，增长7.7%。

3、社保和公积金缴存比例将阶段性降低。

为减轻企业负担，增强企业活力，促进增加就业和职工现金收入，4月15日召开的国务院常务会议决定，在去年已适当降低失业、工伤和生育三项社保费率基础上，从2016年5月1日起两年内，一是对企业职工基本养老保险单位缴费比例超过20%的省份，将缴费比例降至20%；单位缴费比例为20%且2015年底基金累计结余可支付月数超过9个月的省份，可以阶段性降低至19%。二是将失业保险总费率由现行的2%阶段性降至1%—1.5%，其中个人费率不超过0.5%。三是规范住房公积金缴存比例，对高于12%的一律予以规范调整，同时由各省（区、市）结合实际，阶段性适当降低住房公积金缴存比例；生产经营困难企业除可降低缴存比例外，还可依法申请缓缴公积金，待效益好转后再提高缴存比例或恢复

缴存并补缴缓缴的公积金。

4、营改增5月1日起执行，房产税等计税依据明确。

4月25日，财政部、国家税务总局发布《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》，营改增后，个人转让房屋的个人所得税应税收入不含增值税，取得房屋时所支付价款中包含的增值税计入财产原值，计算转让所得时可扣除的税费不包括本次转让缴纳的增值税。通知自2016年5月1日起执行。

二、西安市场动态

1、2016年4月西安土地市场供应成交均上涨。

2016年4月，西安土地市场呈现供应成交均上涨的局面。土地供应合计26宗，供应土地面积85.03万 m^2 ，环比上涨8.45%，未央为主力供应区；土地成交面积60.88万 m^2 ，环比大幅增长，成交土地共计24宗，其中未央、高陵为主力成交区，各成交10宗。

2、西安新房库存量持续下降，去化周期继续缩短。

截止至4月末，全市新建商品住宅库存量为1532.74万平方米和134283套，分别环比回落9.65%和6.76%，回落幅度比上个月有所增大。按近12个月平均销售面积来计算，4月份的全市新建住宅的去化周期为11.5个月，相比上月继续缩短。

三、西安房地产市场运行情况

1、4月份全市成交土地60.88万平方米，环比增长331.06%；1-4月份累计成交土地168.55万平方米，同比减少52.43%。

据中国指数研究院公布的数据，4月份，西安市共成交各类土地24宗，比上月增加14宗，成交面积60.88万平方米，环比增长331.06%；其中住宅用地15宗，商业/办公用地8

宗，工业用地 1 宗，本月无其他用地成交。1-4 月份累计成交各类土地 69 宗，成交面积 168.55 万平方米，同比减少 52.43%；其中住宅用地 39 宗，商业/办公用地 26 宗，工业用地 2 宗，其他用地 2 宗。4 月份西安市土地成交楼面均价 965.36 元/平方米，环比下降 45.08%。1-4 月份西安市土地成交楼面均价 1158.33 元/平方米，土地均价 3575.22 元/平方米，同比减少 7.42%。

表 1 2016 年 4 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	15	474697.71	1599330.76	829.38	0
商业/办公用地	8	110809.57	331724.99	1672.77	0
工业用地	1	23333.07	27999.68	351.79	0
合计	24	608840.35	1959055.43	965.36	0

数据来源：中国指数研究院

表 2 2016 年 1-4 月份全市土地累计成交情况

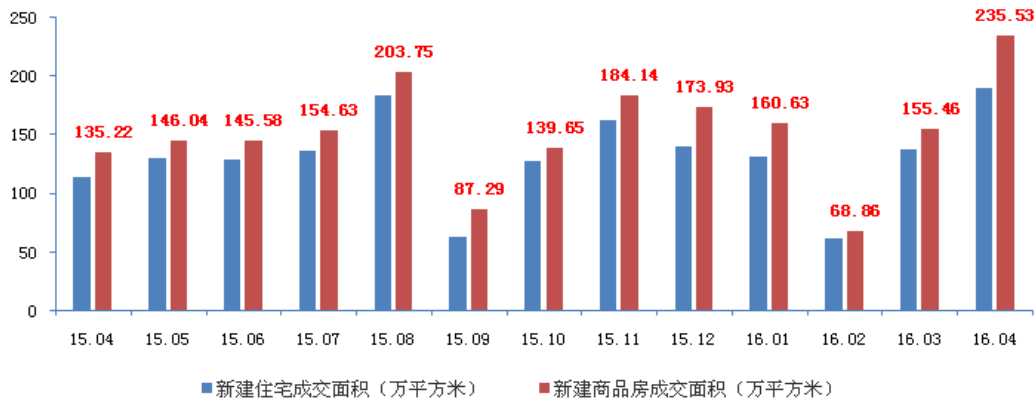
用地性质	成交宗数	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	楼面均价 (元/平方米)	溢价率
住宅用地	39	1231568.41	4353751.39	1079.56	0
商业/办公用地	26	401242.33	803401.17	1601.67	0
工业用地	2	30858.5	35525.11	442.22	0
其他用地	2	21873.05	9803.56	2402.19	0
合计	69	1685542.29	5202481.23	1158.33	0

数据来源：中国指数研究院

2、4月份新建商品住宅成交面积环比增长36.91%，同比增长65.10%；1-4月份累计同比增长48.37%。

4月份，全市新建商品房成交面积和套数分别为235.53万平方米和20388套，环比分别增长51.51%和增长36.91%，同比分别增长74.18%和增长60.19%；其中，新建商品住宅成交面积和套数分别为189.87万平方米和17424套，环比分别增长36.91%和增长34.67%，同比分别增长65.10%和增长62.67%。1-4月份，新建商品房累计成交面积和套数分别为620.48万平方米和56608套，同比分别增长46.75%和增长41.26%；其中，新建商品住宅累计成交面积和套数分别为522.56万平方米和48510套，同比分别增长48.37%和增长45.89%。

图1 去年同期以来全市新批准商品房和商品住宅成交面积

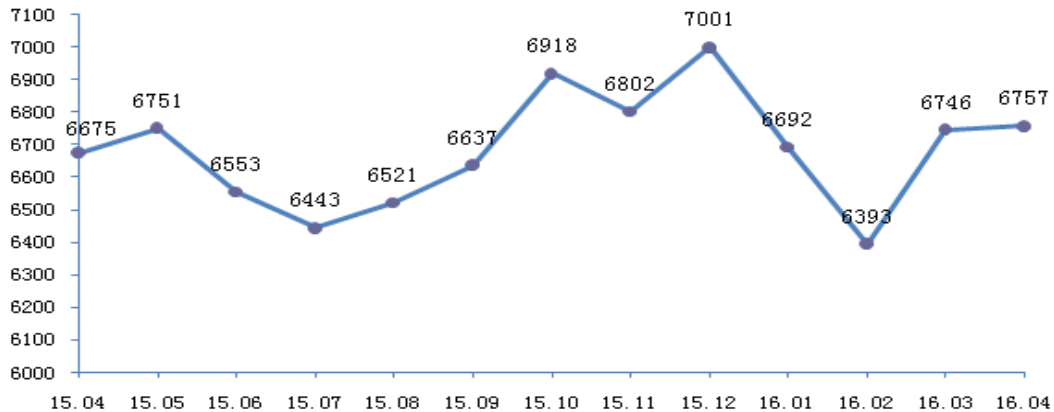


数据来源：中国指数研究院

3、4月份新建商品住宅加权均价环比上涨0.16%，同比上涨1.23%；1-4月份累计加权平均价格同比下降0.72%。

4月份，全市新建商品住宅加权均价为6757元/平方米，环比上月的6746元/平方米上涨0.16%，比去年同期的6675元/平方米上涨1.23%。1-4月份，全市新建商品住宅累计加权均价为6695元/平方米，比去年同期的6743元/平方米下降0.72%。

图 2 新建商品住宅加权平均价格

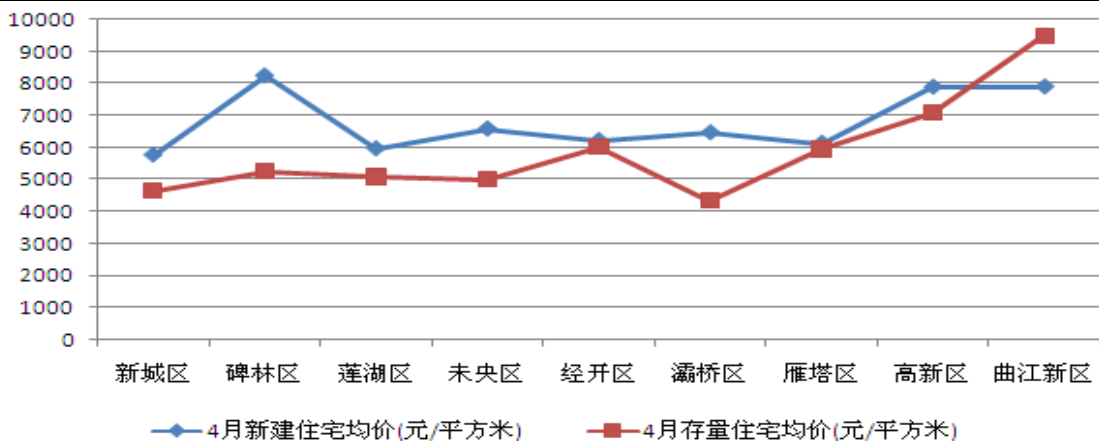


4、4 月份存量住宅基价为 5853 元/平方米。

根据对西安市城六区 43 个住宅板块，共计 4797 个存量住宅小区的监测，4 月份存量住宅基价为 5853 元/平方米，环比上涨 1.34%。

其中，城六区基价最高的是曲江新区，监测基价为 9484 元/平方米，其次是高新区，监测基价为 7080 元/平方米，经开区监测基价为 6018 元/平方米，雁塔区监测基价为 5936 元/平方米，碑林区监测基价为 5238 元/平方米，莲湖区监测基价为 5076 元/平方米，未央区监测基价为 5003 元/平方米，新城区监测基价为 4624 元/平方米，灞桥区监测基价为 4342 元/平方米。

图 3 2016 年 4 月西安市各区域新建住宅与存量住宅均价对比

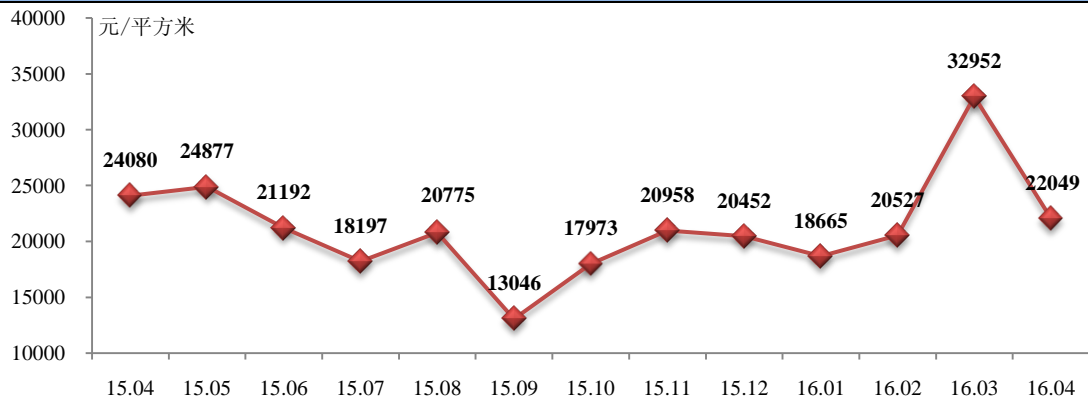


四、商业办公分析

1、新房成交价格：4月份新建商业用房成交均价环比下降33.09%，同比下降8.43%；1-4月份累计成交均价同比下降10.30%。

4月份，全市新建商业用房成交均价为22049元/平方米，环比上月的32952元/平方米下降33.09%，比去年同期的24080元/平方米下降8.43%。1-4月份，新建商业用房累计成交均价为23388元/平方米，同比下降10.30%。

图4 去年同期以来全市新建商业用房成交均价

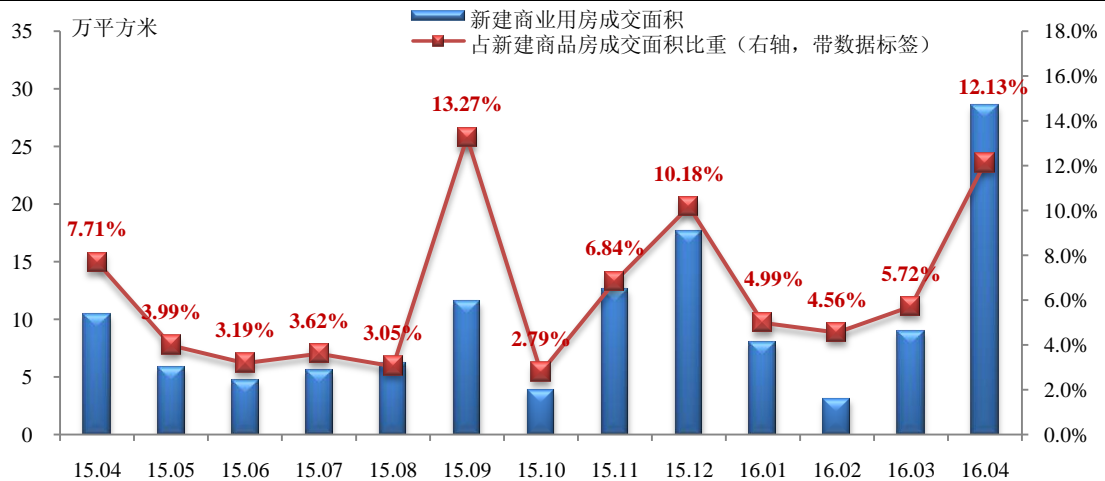


数据来源：中国指数研究院

2、新房市场成交：4月份新建商业用房成交面积环比增长221.12%，同比增长174.28%；1-4月份累计同比增长76.94%。

4月份，全市新建商业用房成交面积和套数分别为28.58万平方米和667套，分别环比增长221.12%和34.75%，分别同比增长174.28%和13.05%。同期全市新建商品房成交面积为235.53万平方米，新建商业用房成交面积占其比重为12.13%。1-4月份，新建商业用房累计成交面积和套数分别为48.64万平方米和1858套，同比分别增长76.94%和17.89%；累计成交面积占商品房成交量比重为7.84%。

图 5 去年同期以来全市新建商业用房成交面积及其占比

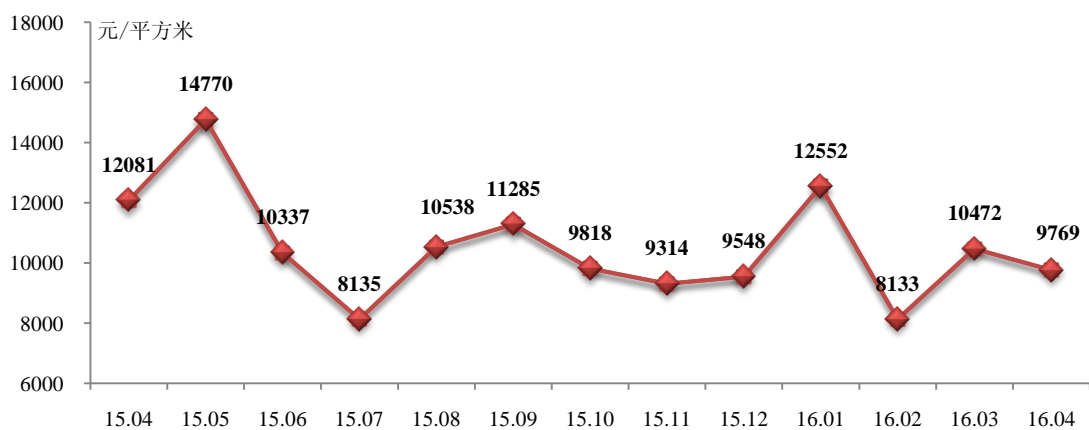


数据来源：中国指数研究院

3、新房成交价格：4 月份新建办公楼成交均价环比下跌 6.71%，同比下跌 19.14%；1-4 月份累计成交均价同比下降 14.38%。

4 月份，全市新建办公楼成交均价为 9769 元/平方米，环比上月的 10472 元/平方米下跌 6.71%，比去年同期的 12081 元/平方米下跌 19.14%。1-4 月份，新建办公楼累计成交均价为 11214 元/平方米，同比下降 14.38%。

图 6 去年同期以来全市新建办公楼成交均价

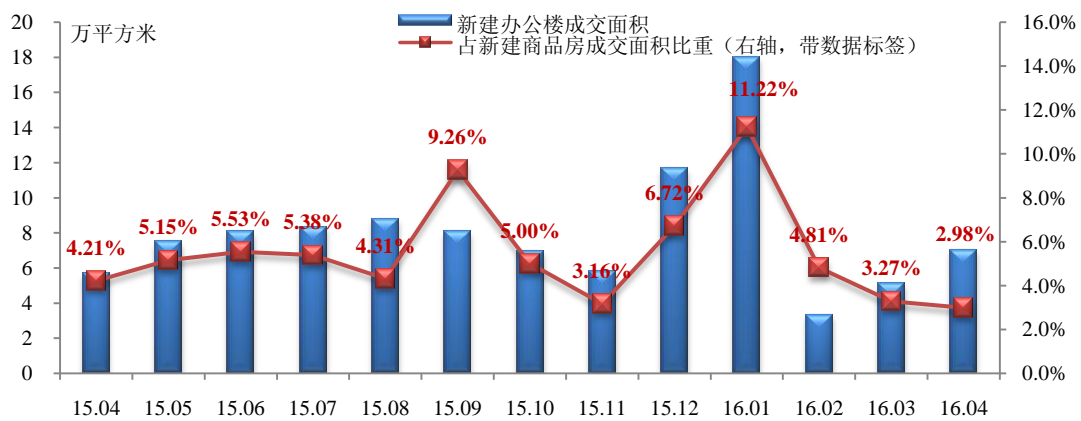


数据来源：中国指数研究院

4、新房市场成交：4月份新建办公楼成交面积环比上涨37.92%，同比上涨22.54%；1-4月份累计同比增长5.86%。

4月份，全市新建办公楼成交面积和套数分别为7.02万平方米和734套，环比分别上涨37.92%和25.04%，同比分别上涨23.37%和22.54%。同期全市新建商品房成交面积为235.53万平方米，新建办公楼成交面积占其比重为2.98%。1-4月份，新建办公楼累计成交面积和套数分别为33.44万平方米和2821套，同比分别增长5.86%和12.70%；累计成交面积占商品房成交量比重为5.39%。

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

五、市场走势分析

中国指数研究院 5 月 1 日发布《中国主要城市房地产市场交易情报(2016 年 4 月)》，CREIS 中指数据显示，2016 年 4 月西安市商品住宅成交面积和套数环比分别增长 36.91% 和增长 34.67%，同比分别增长 65.10% 和增长 62.67%。全市新建住宅的去化周期为 11.5 个月，相比上月继续缩短。三月小阳春过后，4 月中央及地方政府不断因城施策调控楼市，库存压力进一步缓解。近期房地产市场主要特征体现在以下几个方面：

一是楼市进入政策调整期。4 月 29 日中共中央政治局召开会议分析研究当前经济形势和经济工作。对于房地产方面，会议强调，要按照加快提高户籍人口城镇化率和深化住房制度改革的要求，有序消化房地产库存，注重解决区域性、结构性问题，实行差别化的调控政策。房地产去库存的工作基调明确定位为“有序消化”。区域性、结构性问题和差别化调控，是针对当前城市形势分化提出的举措，未来因城施策也将更具体、更细化。加快提高户籍人口城镇化率将是消化房地产库存的主要内在动力，未来户籍改革将继续加快。这一政策与 2015 年底中央经济工作会议强调“多措并举”去库存有很大不同，意味着在一季度经济“开门红”以后，楼市政策从“托底”经济开始转向调整期。

二是棚户区改造及棚改货币化安置政策助力库存去化。4 月 1 日召开的陕西省棚户区改造工作电视电话会议指出陕西省将把棚改货币化安置率大于 50% 的项目，优先列入年度建设和贷款计划，并拟对已列入全省棚改计划，支持在今年 1 月 1 日后购买存量商品住房作为棚改安置房的被征收人，给予每套 8000 元奖励。4 月 12 日，国家发改委会同住建部近日下达陕西省保障性安居工程配套基础设施建设 2016 年中央预算内投资 42.4315 亿元。主要用于纳入目标任务的公共租赁住房（含廉租住房）和棚户区（危旧房）改造等相关配套基础设施建设和公共服务设施。4 月 19 日，财政部发布《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》，提出九条措施进一步做好棚户区改造相关工作。中央及地方均将棚改货币化安置列为化解房地产库存的有效手段之一，未来货币化安置将成为棚户区改造工作的重点，并得到持续推进。

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其他方式发送、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

敬请参阅结尾处的报告说明 10