

# 西安市房地产市场分析报告

——2016年5月份

## 报告要点：

- **宏观经济**：全国2016年5月CPI环比下降0.5%、同比上涨2.0%；西安5月CPI环比下降0.9%，同比上涨0.6%。
- **政策走向**：今年以来，随着一系列楼市利好政策相继出台，有力促进了西安房地产的平稳发展，市场去库存压力得到一定释放。
- **土地市场**：西安土地市场呈现供应成交双双落的局面。
- **住宅市场**：告别银四月，楼市进入红五月，新建住宅市场量跌价涨；存量住宅价格呈小幅上涨。
- **新建商业办公市场**：新建商业用房市场量价齐跌；办公用房市场成交面积和成交均价均有所上涨。

## 一、宏观经济分析

1、中国2016年5月份CPI环比下降0.5%，同比涨幅比上月回落0.3个百分点；

西安5月CPI环比下降0.9%，同比上涨0.6%。

根据国家统计局信息，5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0.5%；同比上涨2.0%，涨幅比上月回落0.3个百分点。

根据西安市统计局信息，5月份，西安CPI环比下降0.9%，降幅较上月扩大0.3个百分点；同比上涨0.6%，较去年同期涨幅扩大0.4个百分点。

2、2016年1-5月全国固定资产投资增速有所放缓，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，1-5月，全国固定资产投资（不含农户）187671亿元，同比名义增长9.6%，增速比1-4月份回落0.9个百分点。从环比速度看，5月份固定资产投资（不含农户）增长0.49%。1-5月份，社会消费品零售总额129281亿元，同比名义增长10.2%。其中，限额以上单位消费品零售额58010亿元，增长7.4%。

3、全国营改增税制改革全面实施。

5月1日起营改增试点在全国全面推开，这是党中央、国务院做出的重大战略部署，是深化财税体制改革、培育发展新动能的重要举措，对于服务供给侧改革、助推跨越式发展具有重要意义，同时也是我国近年所推出的最大减税计划。

4、国家出台“租房新政”助力库存去化。

5月4日，国务院常务会议提出，实行购租并举，发展住房租赁市场，是深化住房制度改革的重要内容，有利于加快改善居民尤其是新市民住房条件。主要内容有：一、发展住房租赁企业，支持利用已建成住房或新建住房开展租赁业务。鼓励个人依法出租自有住房。允许将商业用房等按规定改建为租赁住房。二、推进公租房货币化，政府对保障对象通过市场

租房给予补贴。在城镇稳定就业的外来务工人员、新就业大学生和青年医生、教师等专业技术人员，符合条件的应纳入公租房保障范围。三、完善税收优惠政策，鼓励金融机构加大支持，增加租赁住房用地供应。四、强化监管，推行统一的租房合同示范文本，规范中介服务，稳定租赁关系，保护承租人合法权益。

## 二、西安市场动态

### 1、2016年5月西安土地市场供应成交双双落。

2016年5月，西安土地市场呈现供应成交双双落的局面。土地供应合计9宗，供应土地面积32.04万平方米，环比下降62.32%，周至、莲湖、雁塔为主力供应区；土地成交面积12.33万平方米，环比大幅下降，成交土地共计8宗，其中未央主力成交区，共成交4宗。

### 2、西安新房库存量持续下降，去化周期继续缩短。

截止至5月末，全市新建商品住宅库存量为1490.39万平方米和130149套，分别环比回落2.76%和3.08%，回落幅度比上月有所放缓。接近12个月平均销售面积来计算，5月份全市新建住宅的去化周期为10.9个月，相比上月继续缩短。

## 三、西安房地产市场运行情况

1、5月份全市成交土地12.33万平方米，环比减少81.68%；1-5月份累计成交土地208.20万平方米，同比减少45.80%。

据中国指数研究院公布的数据，5月份，西安市共成交各类土地8宗，比上月减少19宗，成交面积12.33万平方米，环比减少81.68%；其中住宅用地3宗，商业/办公用地5宗，本月无工业用地和其他用地成交。1-5月份累计成交各类土地84宗，成交面积208.20

万平方米，同比减少 45.80%；其中住宅用地 42 宗，商业/办公用地 31 宗，工业用地 9 宗，其他用地 2 宗。5 月份西安市土地成交楼面均价 2440.96 元/平方米，环比上涨 155.23%。1-5 月份西安市土地成交楼面均价 1170.47 元/平方米，土地均价 3405.75 元/平方米，同比上涨 94.77%。

表 1 2016 年 5 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	3	89628.84	276561.05	2639.56	0
商业/办公用地	5	33689.87	127069.03	2008.7	0.08%
工业用地	0	0	0	0	0
其他用地	0	0	0	0	0
合计	8	123318.71	403630.08	2440.96	0.02%

数据来源：中国指数研究院

表 2 2016 年 1-5 月份全市土地累计成交情况

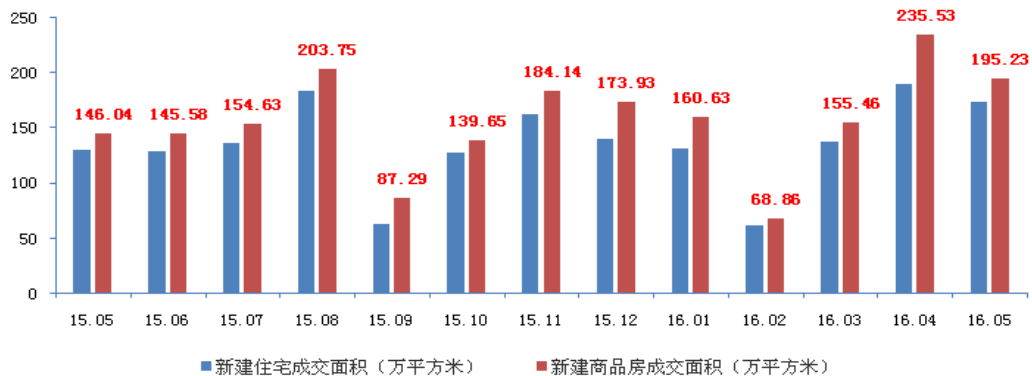
用地性质	成交宗数	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	楼面均价 (元/平方米)	溢价率
住宅用地	42	1321197.25	4630312.44	1172.74	0
商业/办公用地	31	434932.2	930470.2	1657.26	0.01%
工业用地	9	304032	487536.58	195.21	0
其他用地	2	21873.05	9803.56	2402.19	0
合计	84	2082034.5	6058122.78	1170.47	0

数据来源：中国指数研究院

2、5月份新建商品住宅成交面积环比下降8.46%，同比增长32.99%；1-5月份累计同比增长44.21%。

5月份，全市新建商品房成交面积和套数分别为195.23万平方米和18837套，环比分别下降17.11%和下降7.61%，同比分别增长33.68%和增长36.08%；其中，新建商品住宅成交面积和套数分别为173.81万平方米和16290套，环比分别下降8.46%和下降6.51%，同比分别增长32.99%和增长32.57%。1-5月份，新建商品房累计成交面积和套数分别为815.71万平方米和75445套，同比分别增长43.40%和增长39.93%；其中，新建商品住宅累计成交面积和套数分别为696.37万平方米和64800套，同比分别增长44.21%和增长42.30%。

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

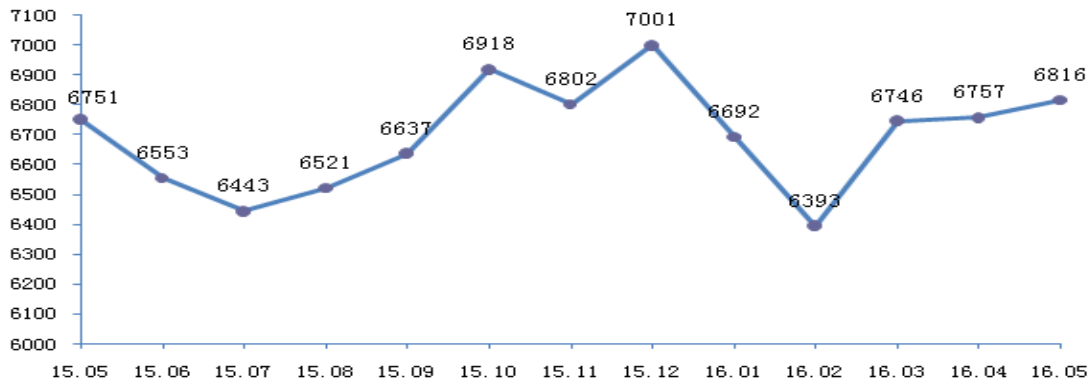


数据来源：中国指数研究院

3、5月份新建商品住宅加权均价环比上涨0.87%，同比上涨0.96%；1-5月份累计加权平均价格同比下降0.30%。

5月份，全市新建商品住宅加权均价为6816元/平方米，环比上月的6757元/平方米上涨0.87%，比去年同期的6751元/平方米上涨0.96%。1-5月份，全市新建商品住宅累计加权均价为6725元/平方米，比去年同期的6745元/平方米下降0.30%。

图 2 新建商品住宅加权平均价格

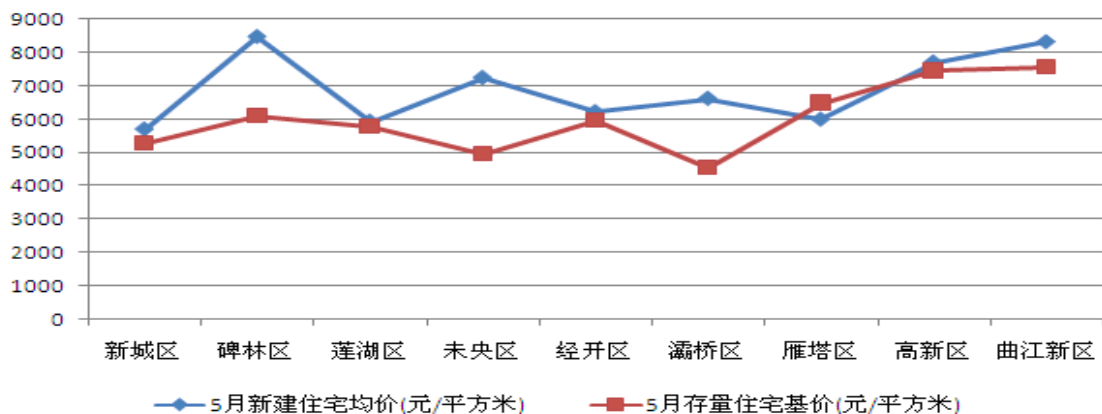


4、5 月份西安市城六区存量住宅基价为 5934 元/平方米，环比上涨 1.38%。

根据 VISS 系统对西安市城六区 43 个住宅板块，共计 5482 个存量住宅小区的监测，5 月份西安市城六区存量住宅（不含别墅）基价为 5934 元/平方米，环比上涨 1.38%。

其中，城六区 VISS 基价最高的是曲江新区，监测基价为 7559 元/平方米，环比上涨 0.23%；其次是高新区，监测基价为 7456 元/平方米，环比上涨 0.14%；雁塔区监测基价为 6483 元/平方米，环比上涨 0.12%；碑林区监测基价为 6100 元/平方米，环比上涨 0.25%；经开区监测基价为 5950 元/平方米，环比上涨 0.09%；莲湖区监测基价为 5766 元/平方米，环比上涨 0.12%；新城区监测基价为 5260 元/平方米，环比上涨 0.17%；未央区监测基价为 4953 元/平方米，环比上涨 0.13%；灞桥区监测基价为 4541 元/平方米，环比上涨 0.08%。

图 3 2016 年 5 月西安市各区域新建住宅与存量住宅均价对比

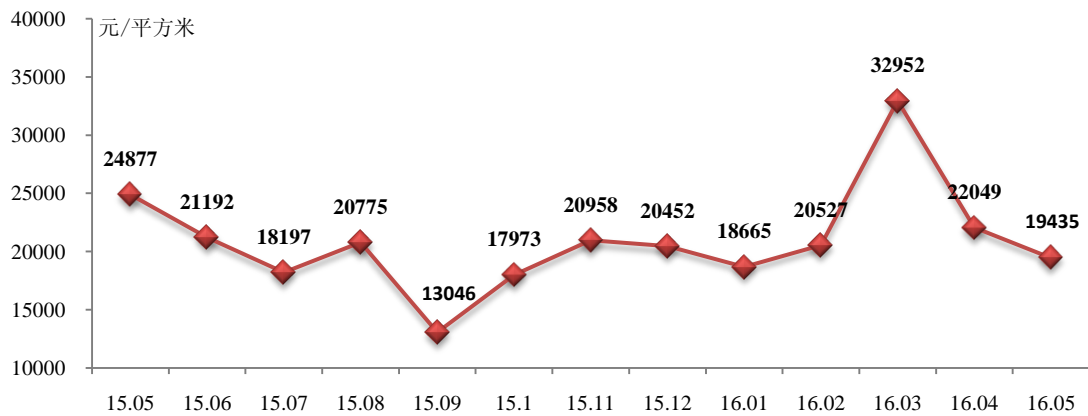


## 四、商业办公分析

1、新房成交价格：5月份新建商业用房成交均价环比下降 11.86%，同比下降 21.88%；1-5 月份累计成交均价同比下降 11.31%。

5月份，全市新建商业用房成交均价为 19435 元/平方米，环比上月的 22049 元/平方米下降 11.86%，比去年同期的 24877 元/平方米下降 21.88%。1-5 月份，新建商业用房累计成交均价为 22940 元/平方米，同比下降 11.31%。

图 4 去年同期以来全市新建商业用房成交均价

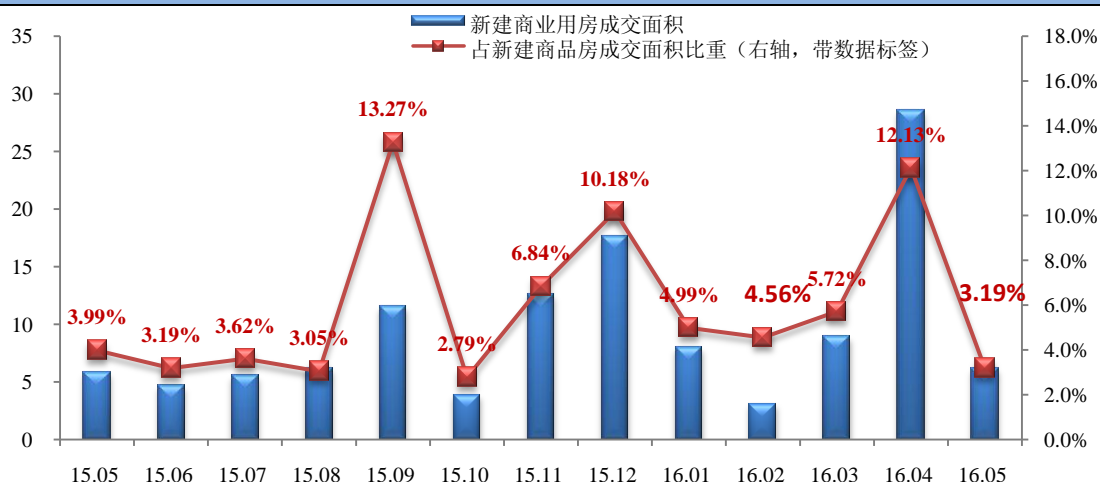


数据来源：中国指数研究院

2、新房市场成交：5月份新建商业用房成交面积环比下降 78.24%，同比增长 6.87%；1-5 月份累计同比增长 64.70%。

5月份，全市新建商业用房成交面积和套数分别为 6.22 万平方米和 364 套，分别环比下降 78.24%和 45.43%，分别同比增长 6.87%和 10.98%。同期全市新建商品房成交面积为 195.23 万平方米，新建商业用房成交面积占其比重为 3.19%。1-5 月份，新建商业用房累计成交面积和套数分别为 54.86 万平方米和 2222 套，同比分别增长 64.70%和 16.70%；累计成交面积占商品房成交量比重为 6.73%。

图 5 去年同期以来全市新建商业用房成交面积及其占比

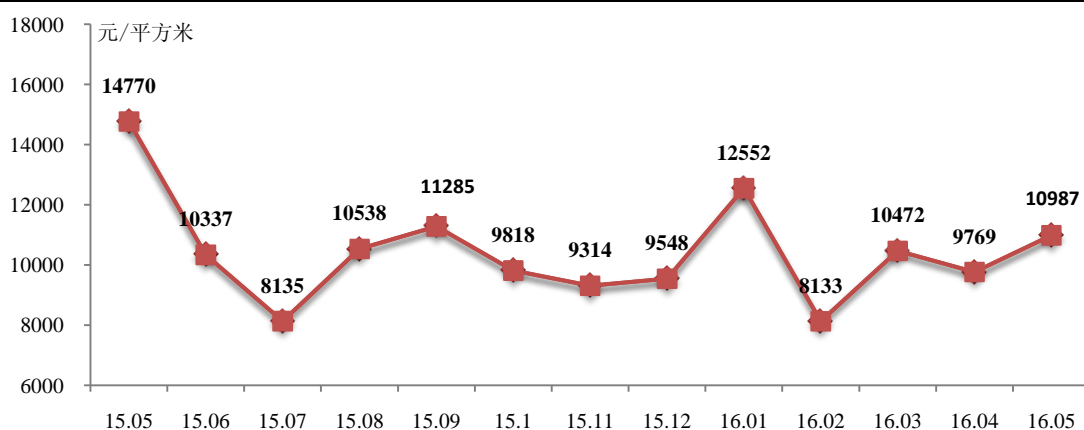


数据来源：中国指数研究院

3、新房成交价格：5 月份新建办公楼成交均价环比上涨 12.47%，同比下降 25.61%；1-5 月份累计成交均价同比下降 16.86%。

5 月份，全市新建办公楼成交均价为 10987 元/平方米，环比上月的 9769 元/平方米上涨 12.47%，比去年同期的 14770 元/平方米下降 25.61%。1-5 月份，新建办公楼累计成交均价为 11157 元/平方米，同比下降 16.86%。

图 6 去年同期以来全市新建办公楼成交均价



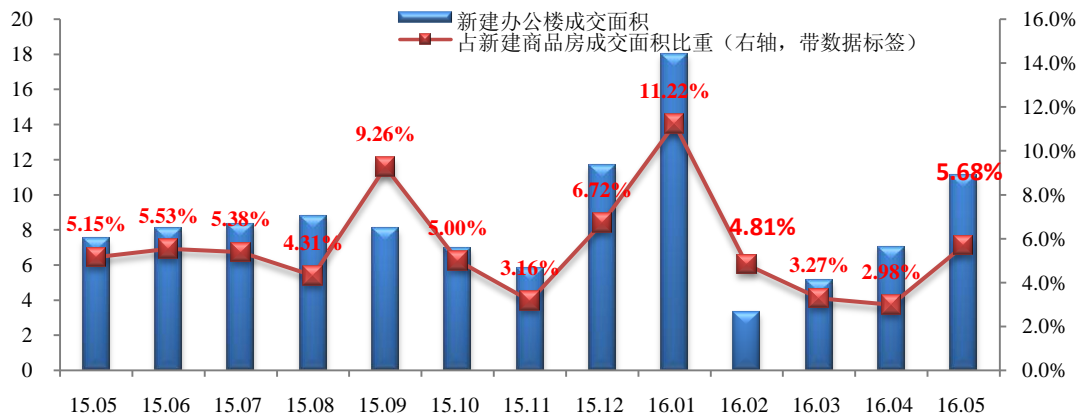
数据来源：中国指数研究院



4、新房市场成交：5 月份新建办公楼成交面积环比上涨 57.98%，同比上涨 47.47%；1-5 月份累计同比增长 13.86%。

5 月份，全市新建办公楼成交面积和套数分别为 11.09 万平方米和 1032 套，环比分别上涨 57.98%和 40.60%，同比分别上涨 47.47%和上涨 77.32%。同期全市新建商品房成交面积为 195.23 万平方米，新建办公楼成交面积占其比重为 5.68%。1-5 月份，新建办公楼累计成交面积和套数分别为 44.53 万平方米和 3853 套，同比分别增长 13.86%和 24.89%；累计成交面积占商品房成交量比重为 5.46%。

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 6 月 1 日发布《中国主要城市房地产市场交易情报(2016 年 5 月)》，CREIS 中指数据显示，2016 年 5 月西安市商品住宅成交面积和套数环比分别下降 8.46% 和下降 6.51%，同比分别增长 32.99% 和增长 32.57%。全市新建住宅的去化周期为 10.9 个月，相比上月继续缩短。今年以来，随着公积金存款利率上调、契税营业税双降、央行调整存款利率、全面实施营改增等一系列楼市利好政策相继出台，有力促进了西安房地产的平稳发展，市场去库存压力得到一定释放。近期房地产市场主要特征体现在以下几个方面：

**一是陕西加强房屋交易资金监管。**5 月 18 日，为维护房地产市场交易秩序，防范交易风险，保障购房人及买卖双方合法权益，确保资金使用安全，省住建厅、中国人民银行西安分行、银监会陕西监管局三部门联合下发《关于加强商品房预售资金、二手房交易资金监管的通知》，要求全省各级房屋行政主管部门要按照安全、规范、便民的原则，做好商品房预售资金监管和二手房交易资金监管工作。通知明确了二手房的交易程序，分为六个步骤：一、签订交易资金托管协议。二、存储交易资金。三、出具监管证明。四、办理转移登记。五、划转交易资金。六、托管协议解除和托管资金退回。

**二是陕西省出台 11 条意见助力房地产去库存优结构。**5 月 21 日，陕西省政府出台《关于房地产去库存优结构的若干意见》，明确提出提高棚户区改造货币化安置率、支持农民进城购房、落实信贷支持和税收优惠政策、发挥住房公积金作用、培育发展住房租赁市场等多项政策。同时要求各地政府 6 月底前出台房地产市场去库存、优结构具体措施。

## 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