

西安市房地产市场分析报告

——2016年半年度

报告要点：

- **宏观经济**：中国2016年上半年，GDP同比增长6.7%；CPI同比上涨2.1%；全国固定资产投资同比名义增长9.0%；社会消费品零售总额同比名义增长10.3%。
- **政策走向**：2016年上半年，随着国家一系列楼市利好政策相继出台，西安也陆续出台相应政策助力库存去化，有力促进了西安房地产市场的平稳发展，市场去库存压力得到一定释放。
- **土地市场**：2016年6月份，西安土地市场呈现供应成交均有所上涨的局面。二季度，西安土地市场成交量呈现上涨局面。上半年，西安土地市场成交量较去年同期有所下降。
- **住宅市场**：2016年6月份，新建住宅市场量跌价涨；西安市城六区存量住宅均价温和上涨。二季度，新建住宅市场量价齐涨；西安市城六区存量住宅均价持续温和上涨；郊区县存量住宅均价略有下降。上半年，新建住宅市场呈现量价齐涨的局面；自2月份开始，西安存量住宅价格明显走高。
- **新建商业办公市场**：2016年6月份，新建商业用房市场量跌价涨；办公用房市场量价齐跌。二季度，新建商业用房市场和办公用房市场均呈现量涨价跌。上半年，新建商业用房市场和办公用房市场依然均呈现量涨价跌的局面。

一、宏观经济分析

1、中国2016年上半年，GDP同比增长6.7%，CPI同比上涨2.1%。

根据国家统计局信息，2016年上半年，国内生产总值 340637亿元，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3.1%、6.1%和7.5%。全国居民消费价格总水平同比上涨 2.1%，涨幅与一季度持平。其中，城市上涨 2.1%，农村上涨 2.1%。

2、2016年上半年，全国固定资产投资同比名义增长9.0%，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年上半年，全国固定资产投资（不含农户）258360亿元，同比名义增长9.0%，增速比一季度回落1.7个百分点。社会消费品零售总额156138亿元，同比名义增长10.3%（扣除价格因素实际增长9.7%），增速与一季度持平。

3、国家出台具体措施培育和发展住房租赁市场。

6月3日国务院发布《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，《意见》从六个方面，提出了培育和发展住房租赁市场的具体政策措施。

一是培育市场供应主体。发展住房租赁企业，提高住房租赁企业规模化、集约化、专业化水平。鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务，规范住房租赁中介机构，支持和规范个人出租住房。二是鼓励住房租赁消费。完善住房租赁支持政策，保障承租人依法享受基本公共服务，引导城镇居民通过租房解决居住问题。落实提取住房公积金支付房租政策。明确各方权利义务，保护承租人和出租人合法权益。三是完善公共租赁住房。推进公租房货币化，提高公租房运营保障能力。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、青年教师等专业技术人员，凡符合条件的应纳入公租房保障范围。鼓励地方政府采取购买服务或政府和社会资本合作（PPP）模式，将现有政府投资和管理的公租房交由专业化、社会化企业运营管理。四是支持租赁住房建设。各地应结合住房供需状况等因素，将新建租赁住房纳入住房发展规划。允许将商业用房等按规定改建为租赁住房，允许将现有住房按照国家和地方的住宅设计规范改造后出租。五是加大政策支持力度。对依法登记备案的住房租赁企业、

机构和个人，给予税收优惠政策支持。支持符合条件的住房租赁企业发行债券、不动产证券化产品。稳步推进房地产投资信托基金（REITs）试点。鼓励地方政府盘活城区存量土地，采用多种方式增加租赁住房用地有效供应。六是加强住房租赁监管。完善住房租赁法律法规。城市人民政府对本行政区域内的住房租赁市场管理负总责，要建立多部门联合监管体制，明确职责分工，充分发挥街道、乡镇等基层组织作用。加快建设住房租赁信息服务与监管平台，推进部门间信息共享。各有关部门要按照职责分工，加强行业管理。

4、新一轮租赁扶持政策出台。

6月21日财政部、国家税务总局联合发布《关于进一步明确全面推开营改增试点有关再保险、不动产租赁和非学历教育等政策的通知》。

《通知》表示，境内保险公司向境外保险公司提供的完全在境外消费的再保险服务，免征增值税；试点纳税人提供再保险服务（境内保险公司向境外保险公司提供的再保险服务除外），实行与原保险服务一致的增值税政策。再保险合同对应多个原保险合同的，所有原保险合同均适用免征增值税政策时，该再保险合同适用免征增值税政策。否则，该再保险合同应按规定缴纳增值税。房地产开发企业中的一般纳税人，出租其2016年5月1日后自行开发的与机构所在地不在同一县（市）的房地产项目，应按照3%预征率在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。房地产开发企业中的小规模纳税人，出租自行开发的房地产项目，按照5%的征收率计算应纳税额。纳税人出租自行开发的房地产项目与其机构所在地不在同一县（市）的，应按照上述计税方法在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。

二、西安市场动态

1、2016年6月西安土地市场供应成交均有所上涨；二季度，西安土地市场成交量呈现上涨局面；上半年，西安土地市场成交量较去年同期有所下降。

2016年6月，西安土地市场呈现供应成交均有所上涨的局面。土地供应合计14宗，供应土地面积62.30万平方米，环比上涨94.45%，户县、雁塔为主力供应区；土地成交面积38.64万平方米，环比呈倍数增长，成交土地共计10宗，其中户县、雁塔为主力成交区，各成交3宗。

二季度，西安土地市场呈现成交呈现上涨的局面。土地供应合计49宗，供应土地面积179.36万平方米，同比下降15.49%，未央为主力供应区；土地成交面积127.74万平方米，同比上涨48.50%，成交土地共计47宗，其中未央为主力成交区，共成交15宗。

上半年，西安土地市场成交量较去年同期有所下降。土地供应合计186宗，供应土地面积695.38万平方米，同比上涨16.41%，未央为主力供应区；土地成交面积256.30万平方米，同比减少38.43%，成交土地共计96宗，其中未央为主力成交区，共成交23宗。

2、2016年上半年西安新房库存量持续下降，去化周期继续缩短。

2016年截止至6月末，全市新建商品住宅库存量为1471.31万平方米和122942套，分别环比下降1.28%和5.54%。接近12个月平均销售面积来计算，6月份全市新建住宅的去化周期为10.5个月，相比上月继续缩短。

三、西安房地产市场运行情况

1、6月份全市成交土地38.64万平方米，环比上涨213.35%；二季度累计成交土地127.74万平方米，同比上涨48.50%；上半年累计成交土地256.30万平方米，同比减少38.43%。

据中国指数研究院公布的数据，6月份，西安市共成交各类土地10宗，比上月增加2宗，成交面积38.64万平方米，环比上涨213.35%；其中住宅用地7宗，商业/办公用地2宗，工业用地1宗，本月无其他用地成交。6月份西安市土地成交楼面均价570.75元/平方米，环比下降76.64%。

二季度累计成交各类土地47宗，成交面积127.74万平方米，同比上涨48.50%；其中住宅用地25宗，商业/办公用地15宗，工业用地7宗，二季度无其他用地成交。二季度西安市土地成交楼面均价1005.77元/平方米，同比上涨9.94%。

上半年累计成交各类土地96宗，成交面积256.30万平方米，同比减少38.43%；其中住宅用地49宗，商业/办公用地33宗，工业用地12宗，其他用地2宗。上半年西安市土地成交楼面均价1077.93元/平方米，同比上涨38.36%。

表1 2016年6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	7	178327.08	823930.97	593.11	0
商业/办公用地	2	15749.12	34621.92	842.53	0
工业用地	1	192339.2	192339.2	426.02	0
其他用地	0	0	0	0	0
合计	10	386415.4	1050892.09	570.75	0%

数据来源：中国指数研究院

表2 2016年二季度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	25	742653.63	2699822.78	942.7	0
商业/办公用地	15	160248.56	493415.94	1701.03	0.03%

工业用地	7	374528.87	303175.97	435.85	0
其他用地	0	0	0	0	0
合计	47	1277431.06	3496414.69	1005.77	0.01%

数据来源：中国指数研究院

表 3 2016 年上半年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	49	1499524.33	5454243.41	1085.18	0
商业/办公用地	33	450681.32	965092.12	1628.03	0.01%
工业用地	12	590961.34	727170.86	275.63	0
其他用地	2	21873.05	9803.56	2402.19	0
合计	96	2563040.04	7156309.95	1077.93	0%

数据来源：中国指数研究院

2、6月份新建商品住宅成交面积环比下降4.71%，同比增长28.64%；二季度累计同比增长41.36%；上半年累计同比增长40.93%。

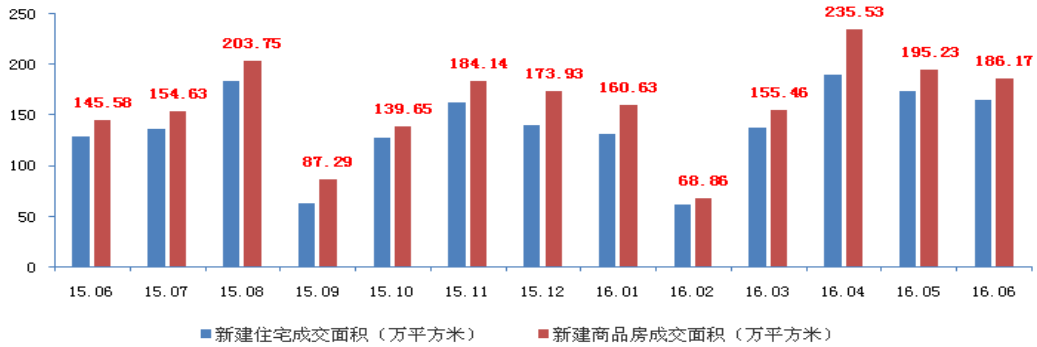
6月份，全市新建商品房成交面积和套数分别为 186.17 万平方米和 17703 套，环比分别下降 4.64%和下降 6.02%，同比分别增长 27.88%和增长 25.73%；其中，新建商品住宅成交面积和套数分别为 165.62 万平方米和 15071 套，环比分别下降 4.71%和下降 7.48%，同比分别增长 28.64%和增长 26.75%。

二季度，新建商品房累计成交面积和套数分别为 616.93 万平方米和 56928 套，同比分别增长 44.53%和增长 40.04%；其中，新建商品住宅累计成交面积和套数分别为 529.30 万平方米和 48785 套，同比分别增长 41.36%和增长 39.83%。

上半年，新建商品房累计成交面积和套数分别为 1001.88 万平方米和 93148 套，同比

分别增长 40.24%和增长 36.99%；其中，新建商品住宅累计成交面积和套数分别为 861.99 万平方米和 79871 套，同比分别增长 40.93%和增长 39.08%。

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

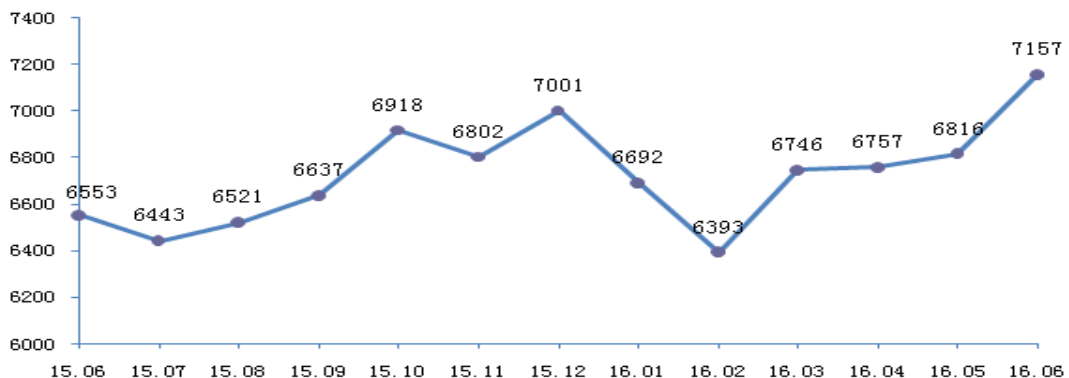
3、6 月份新建商品住宅加权均价环比上涨 5.00%，同比上涨 9.22%；二季度累计加权平均价格同比上涨 3.63%；上半年累计加权平均价格同比上涨 1.54%。

6 月份，全市新建商品住宅加权均价为 7157 元/平方米，环比上月的 6816 元/平方米上涨 5.00%，比去年同期的 6553 元/平方米上涨 9.22%。

二季度，全市新建商品住宅累计加权均价为 6902 元/平方米，比去年同期的 6660 元/平方米上涨 3.63%。

上半年，全市新建商品住宅累计加权均价为 6808 元/平方米，比去年同期的 6705 元/平方米上涨 1.54%。

图 2 新建商品住宅加权平均价格



4、6月份西安市城六区存量住宅均价温和上涨；二季度西安市城六区存量住宅均价持续温和上涨，郊区县存量住宅均价略有下降；上半年自2月份开始，西安存量住宅价格明显走高。

根据对西安市（城六区+郊区县）56个住宅板块（城六区43个板块，郊区县13个板块），共计6562个存量住宅小区的监测，6月份西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为6190元/平方米，环比上涨0.30%。二季度西安市城六区存量住宅均价持续温和上涨，郊区县存量住宅（不含别墅）均价为3886元/平方米，较一季度下降0.04%。上半年自2月份开始，西安存量住宅价格明显走高。

其中，6月份城六区均价最高的是曲江新区，监测均价为7821元/平方米，环比下降0.59%；其次是高新区，监测均价为7792元/平方米，环比上涨0.49%；雁塔区监测均价为6793元/平方米，环比上涨0.79%；碑林区监测均价为6377元/平方米，环比上涨0.42%；经开区监测均价为6188元/平方米，环比上涨0.06%；莲湖区监测均价为5972元/平方米，环比下降0.37%；新城区监测均价为5470元/平方米，环比下降0.01%；未央区监测均价为5144元/平方米，环比下降0.11%；灞桥区监测均价为4734元/平方米，环比上涨0.30%。

二季度郊区县均价最高的是长安区，监测均价为5111元/平方米，较一季度上涨0.01%；其次是高陵区，监测均价为3610元/平方米，较一季度上涨0.04%；临潼区监测均价为3414元/平方米，较一季度下降0.24%；阎良区监测均价为3400元/平方米，较一季度下降0.05%；户县监测均价为2870元/平方米，较一季度上涨0.03%；蓝田县监测均价为2745元/平方米，较一季度下降0.32%；周至县监测均价为2386元/平方米，较一季度下降0.09%。

图3 2016年6月西安市城六区存量住宅均价

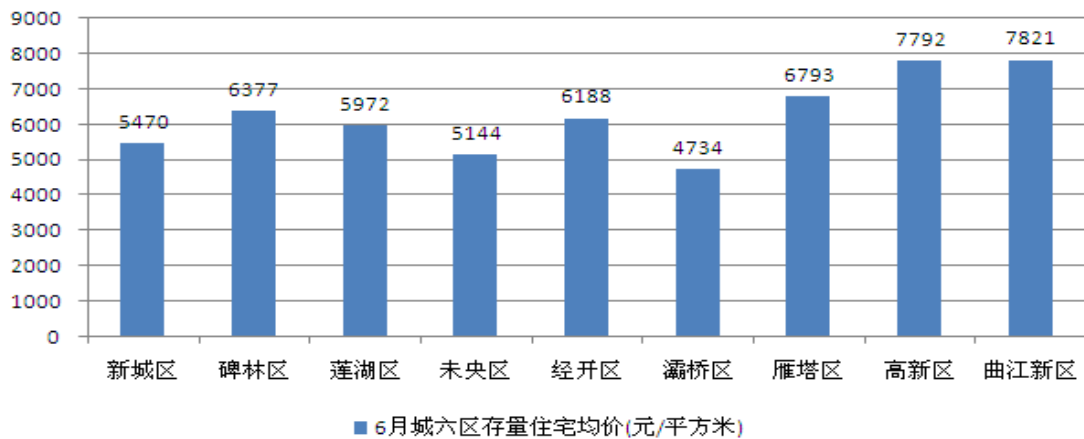
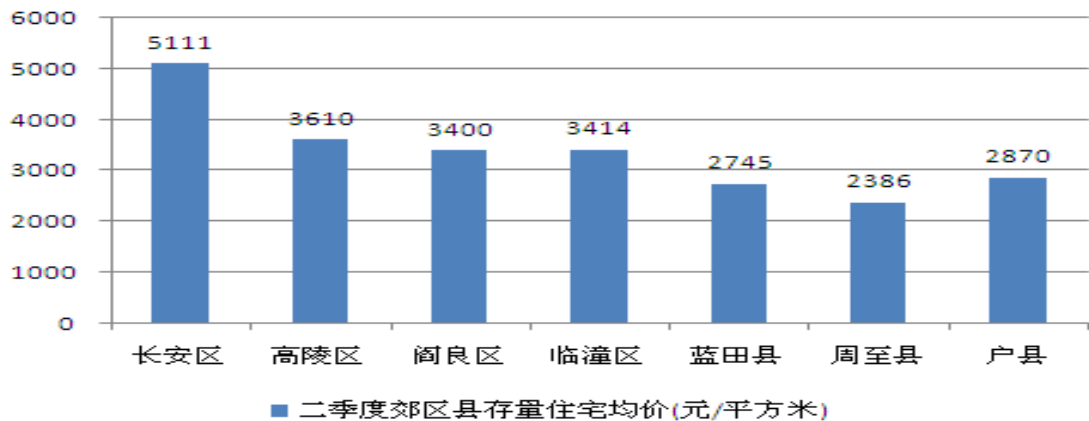


图4 2016年二季度郊区县存量住宅均价



四、商业办公分析

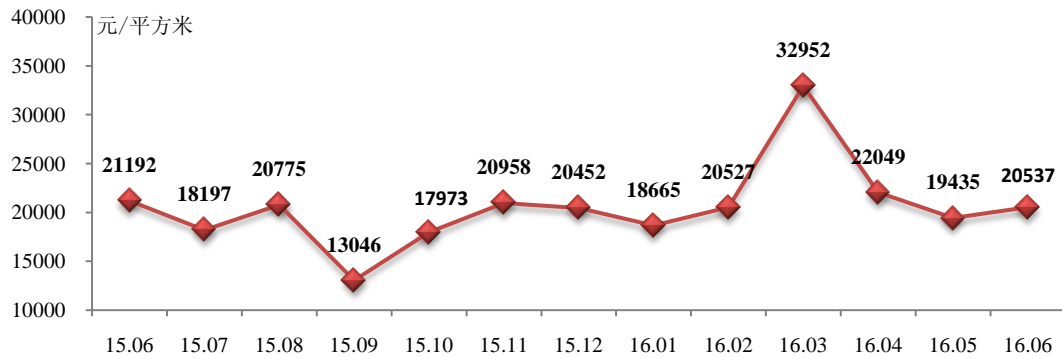
1、新房成交价格：6月份新建商业用房成交均价环比上涨5.67%，同比下降3.09%；二季度累计同比下降9.41%；上半年累计同比下降10.20%。

6月份，全市新建商业用房成交均价为20537元/平方米，环比上月的19435元/平方米上涨5.67%，比去年同期的21192元/平方米下降3.09%。

二季度，新建商业用房累计成交均价为21434元/平方米，同比下降9.41%。

上半年，新建商业用房累计成交均价为22713元/平方米，同比下降10.20%。

图 5 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

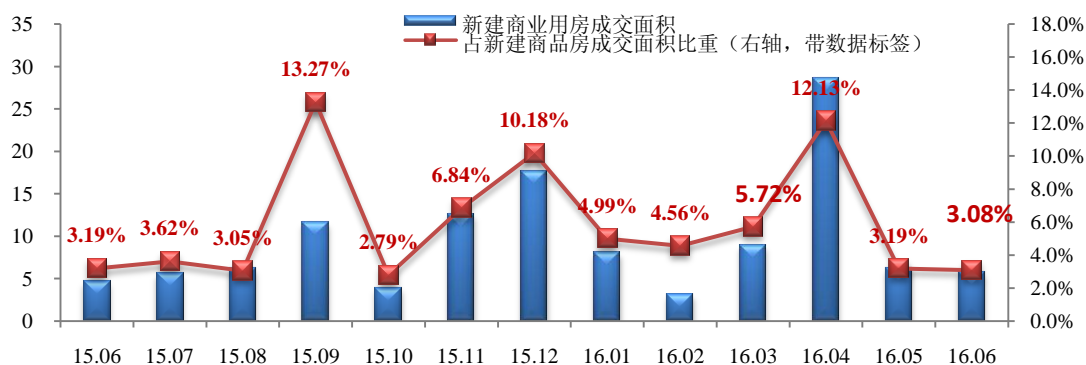
2、新房市场成交：6 月份新建商业用房成交面积环比下降 7.72%，同比增长 23.44%；二季度累计同比增长 94.06%；上半年累计同比增长 59.64%。

6 月份，全市新建商业用房成交面积和套数分别为 5.74 万平方米和 327 套，分别环比下降 7.72%和 10.16%，分别同比增长 23.44%和 10.47%。同期全市新建商品房成交面积为 186.17 万平方米，新建商业用房成交面积占其比重为 3.08%。

二季度，新建商业用房累计成交面积和套数分别为 40.54 万平方米和 1358 套，同比分别增长 94.06%和 11.86%，累计成交面积占商品房成交量比重为 6.57%。

上半年，新建商业用房累计成交面积和套数分别为 60.60 万平方米和 2549 套，同比分别增长 59.64%和 15.86%，累计成交面积占商品房成交量比重为 6.05%。

图 6 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

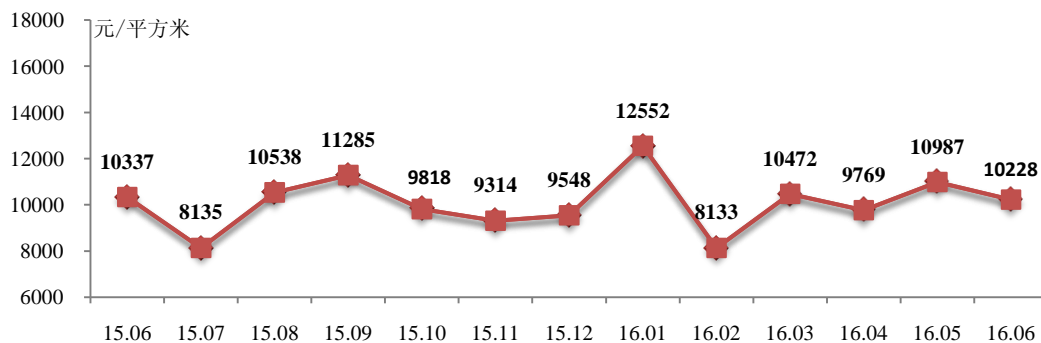
3、新房成交价格：6 月份新建办公楼成交均价环比下降 6.91%，同比下降 1.05%；二季度累计同比下降 15.84%；上半年累计同比下降 14.78%。

6 月份，全市新建办公楼成交均价为 10228 元/平方米，环比上月的 10987 元/平方米下降 6.91%，比去年同期的 10337 元/平方米下降 1.05%。

二季度，新建办公楼累计成交均价为 10413 元/平方米，同比下降 15.84%。

上半年，新建办公楼累计成交均价为 10988 元/平方米，同比下降 14.78%。

图 7 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

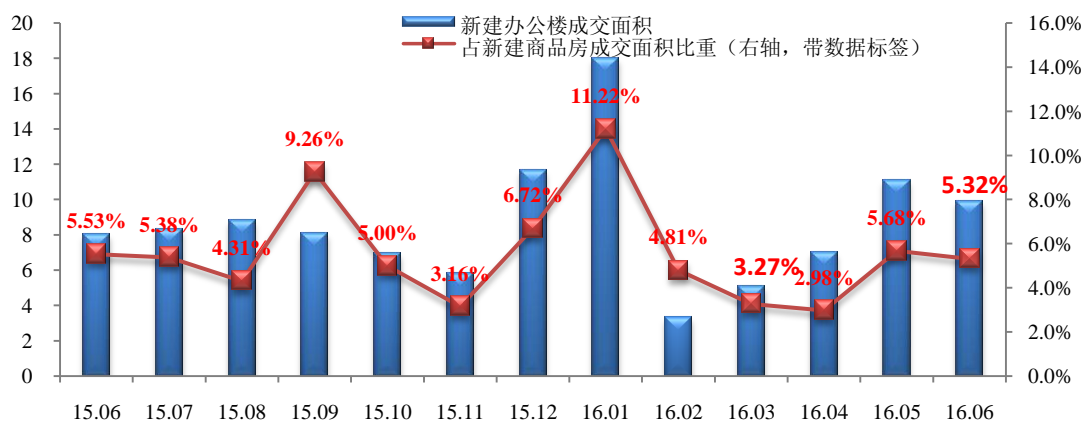
4、新房市场成交：6 月份新建办公楼成交面积环比下降 10.73%，同比上涨 22.98%；二季度累计同比增长 31.75%；上半年累计同比增长 15.42%。

6 月份，全市新建办公楼成交面积和套数分别为 9.90 万平方米和 780 套，环比分别下降 10.73%和 24.42%，同比分别上涨 22.98%和上涨 0.26%。同期全市新建商品房成交面积为 186.17 万平方米，新建办公楼成交面积占其比重为 5.32%。

二季度，新建办公楼累计成交面积和套数分别为 28.01 万平方米和 2546 套，同比分别增长 31.75%和 29.96%，累计成交面积占商品房成交量比重为 4.54%。

上半年，新建办公楼累计成交面积和套数分别为 54.43 万平方米和 4633 套，同比分别增长 15.42%和 19.93%，累计成交面积占商品房成交量比重为 5.43%。

图 8 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

2016年上半年,西安市商品住宅成交面积和套数同比分别增长40.93%和增长39.08%。6月份全市新建住宅的去化周期为10.5个月,相比上月继续缩短。2016年以来,随着央行下调首套房首付比,上调公积金存款利率,普遍下调存款准备金率0.5个百分点,财政部调整房地产交易环节契税,调整营业税优惠政策,营改增正式实施,国家出台政策措施培育和发展住房租赁市场,西安也陆续出台相应政策助力库存去化,有力促进了西安房地产市场的平稳发展,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:

一是货币化安置助力房产去化。6月15日市政府常务会议审议通过《西安市棚户区改造货币化房票安置管理办法》,会议指出,房票安置是现行货币补偿、产权调换两种安置补偿政策上延伸出的一种新政策,其实质是异地产权调换,表现为货币化形式。试行房票安置,有利于保障公平公正,有利于满足不同安置需求,有利于打通安置房和商品房之间的通道,有效化解我市房地产库存,盘活住房市场存量,促进房地产市场持续健康发展。会议要求,要认真研判房票安置中可能遇到的问题,进一步完善《管理办法》,明晰享受房票安置的奖励措施,优化办事流程,开展多种形式的政策宣传工作,切实将好事办好。

二是西安出台“楼十条”,进一步化解房地产既有和潜在库存。6月25日西安市人民政府发布《关于化解房地产库存促进房地产市场健康发展的若干意见》,包括简化行政审批、优化建设环境、支持在建项目建设、加快遗留问题处理、严格用地管控、支持住房消费、活跃二手房市场、促进住房保障货币化、提升住房品质、夯实工作责任共10方面的内容,30项具体措施。“楼十条”出台,旨在进一步化解房地产既有和潜在库存,不断优化供给结构,防范项目风险,稳定市场预期,促进我市楼市平稳健康发展。

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

敬请参阅结尾处的报告说明 13