

2016年7月西安市房地产市场分析报告

报告要点：

- **宏观经济**：全国2016年7月CPI环比上涨0.2%、同比上涨1.8%；西安5月CPI环比上涨0.1%，同比上涨0.1%。
- **政策走向**：2016年7月份，随着“楼十条”的颁布，关于“楼十条”的实施细则陆续开始公布，西安楼市仍将以“去库存”为主基调。
- **土地市场**：2016年7月份，西安土地市场呈现供应成交面积均有所下降的局面。
- **住宅市场**：2016年7月份，新建住宅市场量价齐跌；西安市城六区存量住宅均价与上月基本持平，略有上涨。
- **新建商业办公市场**：2016年7月份，新建商业用房市场量价齐涨；办公用房市场量涨价跌。

一、宏观经济分析

1、中国2016年7月份CPI环比上涨0.2%，同比涨幅比上月回落0.1个百分点；

西安7月CPI环比上涨0.1%，同比上涨0.1%。

根据国家统计局信息，7月份，全国居民消费价格（CPI）总水平环比上涨0.2%；同比上涨1.8%，涨幅比上月回落0.1个百分点。

根据西安市统计局信息，7月份，西安CPI环比上涨0.1%，涨幅较上月由平转升；同比上涨0.1%，较去年同期涨幅收窄0.9个百分点。

2、2016年1-7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，1-7月，全国固定资产投资（不含农户）311694亿元，同比名义增长8.1%，增速比1-6月份回落0.9个百分点。从环比速度看，7月份固定资产投资（不含农户）增长0.31%。1-7月份，社会消费品零售总额182966亿元，同比增长10.3%。其中，限额以上单位消费品零售额82921亿元，增长7.5%。

3、财政部发布通知规范不动产登记收费管理，保护不动产权利人合法权益。

7月27日财政部发布《关于不动产登记收费有关政策问题的通知》，通知规定，不动产登记机构按规定收取不动产登记费后，原相关部门收取的土地登记费、房屋登记费、林权证工本费以及其他涉及不动产登记、查询、复制和证明的收费项目一律取消。

通知指出，对下列八种情形免收不动产登记费：农村集体经济组织成员以家庭承包或其他方式承包取得农用地的土地承包经营权申请登记的；农村集体经济组织成员以家庭承包或其他方式承包取得森林、林木所有权及其占用的林地承包经营权申请登记的；依法由农村集体经济组织使用的国有农用地从事种植业、林业、畜牧业、渔业等农业生产，申请土地承包经营权登记或国有农用地使用权登记的；因农村集体产权制度改革导致土地、房屋等确权变更而申请变更登记的；申请与房屋配套的车库、车位、储藏室等登记，不单独核发不动产权

属证书或登记证明的;因行政区划调整导致不动产坐落的街道、门牌号或房屋名称变更而申请变更登记的;小微企业(含个体工商户)申请不动产登记的;国家法律、法规规定予以免收的其他情形。

需要收取不动产登记费的包括:房屋等建筑物、构筑物所有权及其建设用地使用权、宅基地使用权或海域使用权;无建筑物、构筑物的建设用地使用权或宅基地使用权;森林、林木所有权及其占用的林地承包经营权或国有林地的使用权;耕地、草地、水域、滩涂等土地承包经营权;地役权;抵押权。这六种情形在国土资源部和县级及以上地方不动产登记机构办理首次登记、变更登记、转移登记、更正登记、异议登记时需要收取不动产登记费。

二、西安市场动态

1、2016年7月西安土地市场供应成交面积均有所下降。

2016年7月,西安土地市场呈现供应成交面积均有所下降的局面。土地供应合计21宗,供应土地面积59.35万平方米,环比下降4.73%,未央、临潼为主力供应区;土地成交面积28.08万平方米,环比下降61.30%,成交土地共计10宗,其中长安为主力成交区,共成交4宗。

2、2016年7月西安新房库存量持续下降,去化周期继续缩短。

2016年截止至7月末,全市新建商品住宅库存量为1404.14万平方米和117046套,分别环比下降4.57%和下降4.80%。接近12个月平均销售面积来计算,7月份全市新建住宅的去化周期为10.0个月,相比上月继续缩短。

三、西安房地产市场运行情况

1、7月份全市成交土地28.08万平方米,环比下降61.30%;1-7月份累计成交土地514.51万平方米,同比下降1.19%。

据中国指数研究院公布的数据，7月份，西安市共成交各类土地10宗，比上月减少4宗，成交面积28.08万平方米，环比下降61.30%；其中住宅用地6宗，商业/办公用地2宗，工业用地2宗，本月无其他用地成交。7月份西安市土地成交楼面均价1392.00元/平方米，环比上涨208.43%。

1-7月份累计成交各类土地156宗，成交面积514.51万平方米，同比下降1.19%；其中住宅用地55宗，商业/办公用地35宗，工业用地64宗，其他用地2宗。1-7月份西安市土地成交楼面均价885.96元/平方米，同比上涨11.15%。

表1 2016年7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	6	233117.67	540444.35	1451.75	0
商业/办公用地	2	7611.66	29608.29	1675.88	0
工业用地	2	40027.70	40027.70	375.24	0
其他用地	0	0	0	0	0
合计	10	280757.03	610080.34	1392.00	0%

数据来源：中国指数研究院

表2 2016年1-7月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	55	1732642.00	5994687.76	1118.22	0
商业/办公用地	35	458292.98	994700.41	1629.46	0.01%
工业用地	64	2932298.90	3547269.52	280.77	0
其他用地	2	21873.05	9803.56	2402.19	0
合计	156	5145106.93	10546461.25	885.96	0.00%

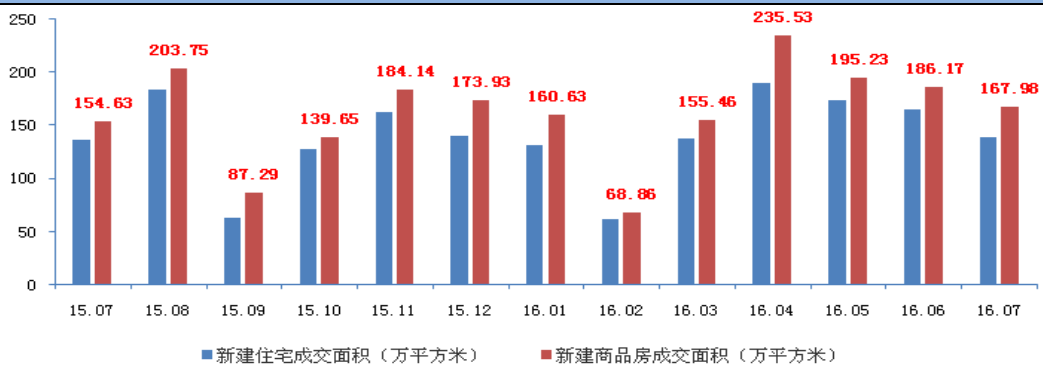
数据来源：中国指数研究院

2、7月份新建商品住宅成交面积环比下降15.95%，同比增长1.32%；1-7月份累计同比增长33.67%。

7月份，全市新建商品房成交面积和套数分别为167.98万平方米和16723套，环比分别下降9.77%和下降5.54%，同比分别增长8.63%和增长15.71%；其中，新建商品住宅成交面积和套数分别为139.20万平方米和12949套，环比分别下降15.95%和下降14.08%，同比分别增长1.32%和增长4.09%。

1-7月份，新建商品房累计成交面积和套数分别为1169.86万平方米和109871套，同比分别增长34.61%和增长33.26%；其中，新建商品住宅累计成交面积和套数分别为1001.19万平方米和92820套，同比分别增长33.67%和增长32.85%。

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



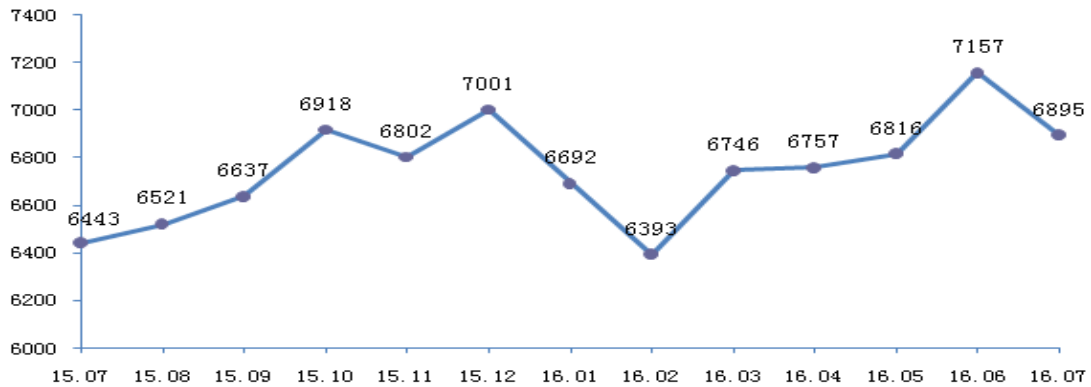
数据来源：中国指数研究院

3、7月份新建商品住宅加权均价环比下降3.66%，同比上涨7.02%；1-7月份累计加权平均价格同比上涨2.45%。

7月份，全市新建商品住宅加权均价为6895元/平方米，环比上月的7157元/平方米下降3.66%，比去年同期的6443元/平方米上涨7.02%。

1-7月份，全市新建商品住宅累计加权均价为6820元/平方米，比去年同期的6657元/平方米上涨2.45%。

图 2 新建商品住宅加权平均价格

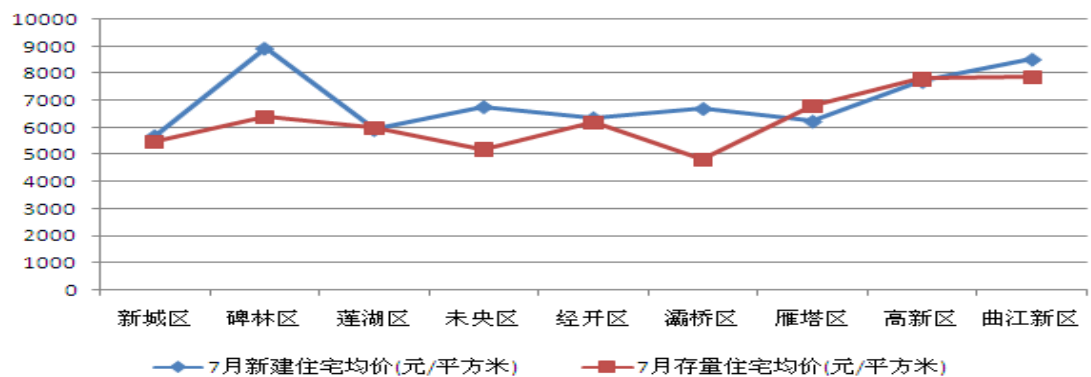


4、7 月份西安市城六区存量住宅 VISS 监测均价与上月基本持平，略有上涨。

根据 VISS 系统对西安市城六区 42 个住宅板块，共计 6595 个存量住宅小区的监测，7 月份西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为 6205 元/平方米，环比上涨 0.25%。

其中，城六区 VISS 监测均价最高的是曲江新区，监测均价为 7863 元/平方米，环比上涨 0.54%；其次是高新区，监测均价为 7794 元/平方米，环比上涨 0.04%；雁塔区监测均价为 6797 元/平方米，环比上涨 0.05%；碑林区监测均价为 6396 元/平方米，环比上涨 0.30%；经开区监测均价为 6192 元/平方米，环比上涨 0.06%；莲湖区监测均价为 5984 元/平方米，环比上涨 0.20%；新城区监测均价为 5469 元/平方米，环比下降 0.02%；未央区监测均价为 5198 元/平方米，环比上涨 1.05%；灞桥区监测均价为 4824 元/平方米，环比上涨 1.91%。

图 3 2016 年 7 月西安市各区域新建住宅与存量住宅均价对比



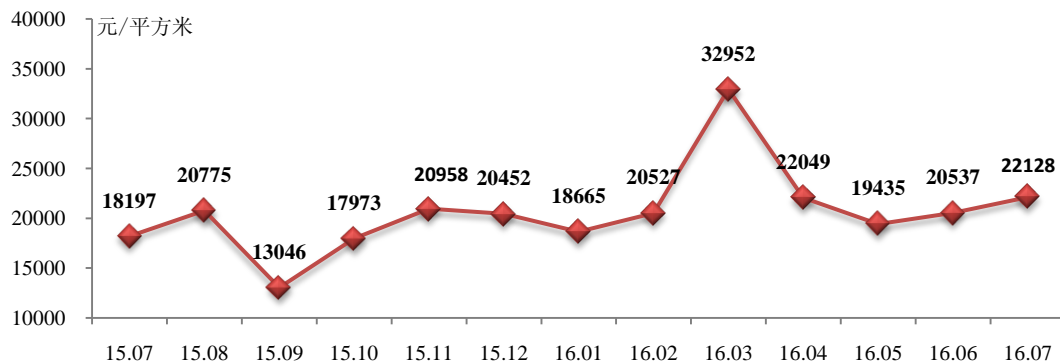
四、商业办公分析

1、新房成交价格：7月份新建商业用房成交均价环比上涨7.75%，同比上涨21.60%；1-7月份累计同比下降7.19%。

7月份，全市新建商业用房成交均价为22128元/平方米，环比上月的20537元/平方米上涨7.75%，比去年同期的18197元/平方米上涨21.60%。

1-7月份，新建商业用房累计成交均价为22628元/平方米，比去年同期的24382元/平方米下降7.19%。

图4 去年同期以来全市新建商业用房成交均价



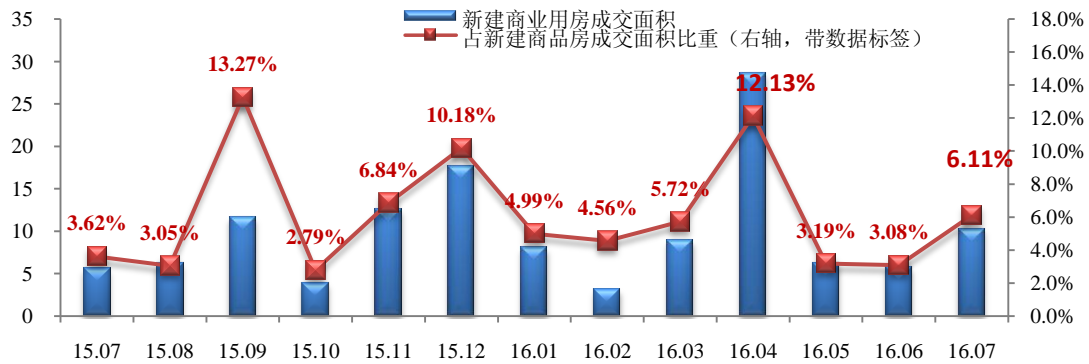
数据来源：中国指数研究院

2、新房市场成交：7月份新建商业用房成交面积环比上涨78.75%，同比增长83.54%；1-7月份累计同比增长62.71%。

7月份，全市新建商业用房成交面积和套数分别为10.26万平方米和313套，分别环比上涨78.75%和下降4.28%，分别同比增长83.54%和0.00%。同期全市新建商品房成交面积为167.98万平方米，新建商业用房成交面积占其比重为6.11%。

1-7月份，新建商业用房累计成交面积和套数分别为70.86万平方米和2862套，同比分别增长62.71%和增长13.89%，累计成交面积占商品房成交量比重为6.06%。

图 5 去年同期以来全市新建商业用房成交面积及其占比



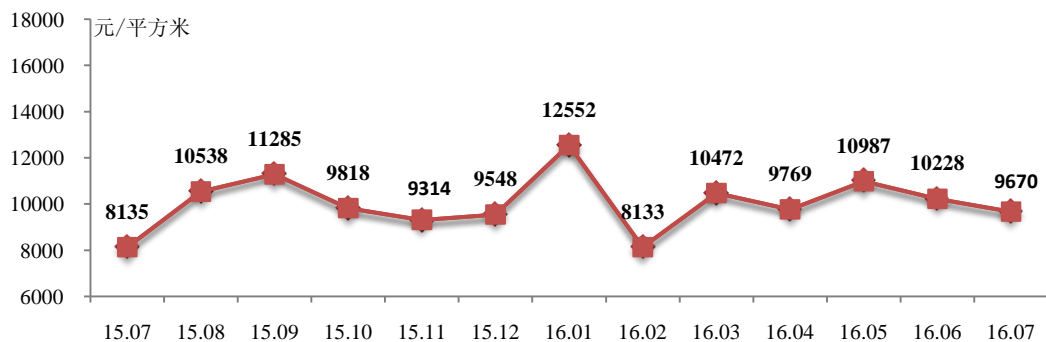
数据来源：中国指数研究院

3、新房成交价格：7 月份新建办公楼成交均价环比下降 5.46%，同比上涨 18.87%；1-7 月份累计同比下降 11.45%。

7 月份，全市新建办公楼成交均价为 9670 元/平方米，环比上月的 10228 元/平方米下降 5.46%，比去年同期的 8135 元/平方米上涨 18.87%。

1-7 月份，新建办公楼累计成交均价为 10784 元/平方米，比去年同期的 12179 元/平方米下降 11.45%。

图 6 去年同期以来全市新建办公楼成交均价



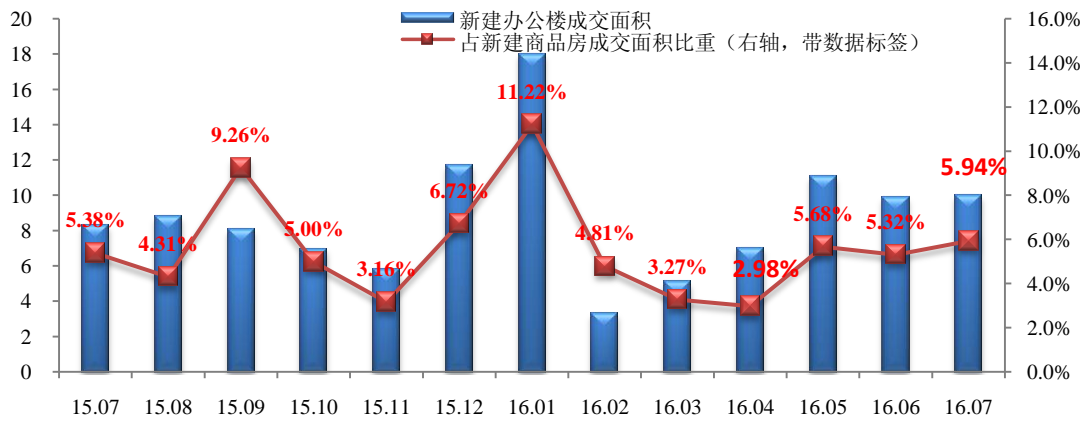
数据来源：中国指数研究院

4、新房市场成交：7 月份新建办公楼成交面积环比上涨 0.81%，同比上涨 18.59%；1-7 月份累计同比增长 16.10%。

7 月份，全市新建办公楼成交面积和套数分别为 9.98 万平方米和 925 套，环比分别上涨 0.81%和上涨 18.59%，同比分别上涨 19.95%和上涨 54.68%。同期全市新建商品房成交面积为 167.98 万平方米，新建办公楼成交面积占其比重为 5.94%。

1-7 月份，新建办公楼累计成交面积和套数分别为 64.41 万平方米和 5558 套，同比分别增长 16.10%和增长 24.59%，累计成交面积占商品房成交量比重为 5.51%。

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

2016年7月，西安市商品住宅成交面积和套数同比分别增长1.32%和增长4.09%。7月份全市新建住宅的去化周期为10.0个月，相比上月继续缩短。随着“楼十条”的颁布，关于“楼十条”的实施细则陆续开始公布，西安楼市仍将以“去库存”为主基调。近期房地产市场主要特征体现在以下几个方面：

一是公积金缴存基数调整。从7月1日起，西安住房公积金管理中心调整住房公积金缴存基数，2016年度职工住房公积金缴存基数最高限额原则上不超过2015年西安市城镇非私营单位在岗职工月平均工资5266元的三倍，即15798元/月。职工上年度实际月平均工资低于西安市政府规定的本地区最低工资标准的，以本地区最低工资标准作为该职工2016年度住房公积金缴存基数。2016年最低工资执行标准为：新城区、碑林区、莲湖区、未央区、雁塔区、灞桥区、阎良区1480元/月；长安区、临潼区、高陵区1370元/月；周至县、户县1260元/月；蓝田县1190元/月。

二是公积金实施细则发布。7月26日，西安市为了促进房地产市场的健康发展，西安住房公积金管理中心就住房公积金所涉及到的事项公布了一些实施细则。细则主要明确了西安将全面推行和放开组合贷款；着力推进全国异地贷款；大力支持农民工、个体工商户和自由职业者住房公积金贷款；连续正常缴存住房公积金6个月（含）以上，具有完全民事行为能力职工，均可申请住房公积金购房贷款。

本报告版权属于西安天正房地产价格评估咨询有限公司所有。如需了解详情请联系我们，联

系电话：029-87639977



微信账号：西安天正评估