

## 报告要点：

- **宏观经济**：中国2016年前三季度，GDP同比增长6.7%；CPI同比上涨2.0%。
- **政策走向**：2016年三季度，全国房地产市场呈现去库存与控风险并存的局面，在此背景下，西安房地产市场运行平稳，楼市去化政策效果较为明显，预计未来市场将保持平稳向好态势。
- **土地市场**：2016年9月份，西安土地市场呈现供应成交均大幅下降的局面。三季度，西安土地市场成交量呈现下降局面。
- **住宅市场**：2016年9月份，新建住宅市场量价齐升；西安市城六区存量住宅均价略有下降。三季度，新建住宅市场量价齐升；西安市城六区存量住宅均价基本持平；郊区县存量住宅均价温和上涨。
- **新建商业办公市场**：2016年9月份，新建商业用房市场价涨量跌；办公用房市场价跌量涨。三季度，新建商业用房市场和办公用房市场均呈现价涨量跌。

## 一、宏观经济和政策

### 1、2016年三季度，全国GDP同比增长6.7%；前三季度，CPI同比上涨2.0%。

根据国家统计局信息，2016年三季度，国内生产总值189334亿元，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4.0%、6.1%和7.6%。2016年前三季度，全国居民消费价格总水平同比上涨2.0%，涨幅比上半年回落0.1个百分点。其中，城市上涨2.0%，农村上涨1.8%。

### 2、住建部发布《法治政府建设实施纲要（2015~2020年）》的实施方案，继续完善房地产宏观调控。

9月6日，住建部发布贯彻《法治政府建设实施纲要（2015~2020年）》的实施方案，要完善房地产宏观调控。根据房地产市场分化的实际，坚持分类调控，因城施策。坚持加强政府调控和发挥市场作用相促进，使房地产业与经济社会发展和群众居住需求相适应。建立全国房地产库存和交易监测平台，形成常态化房地产市场监测机制。实施住宅用地分类供应管理，完善和落实差别化税收、信贷政策。建立公开规范的住房公积金制度，改进住房公积金提取、使用、监管机制，支持居民合理住房消费。

### 3、西安市发布《关于统购社会房源作为租赁型保障房的指导意见》

9月西安市出台租赁性保障房供给改革措施，严格租赁型保障房用地管控，调整房地产市场供给结构，助力房地产市场去库存。

9月8日，西安市发布《关于统购社会房源作为租赁型保障房的指导意见》，自2016年起，政府原则上不再集中新建租赁型保障房，确需新建的，要将申请轮候数量、新建项目选址、项目配套基础设施、资金来源等情况报送西安市住房保障工作领导小组研究同意后实施。统购社会房源作为租赁型保障房应按照政府主导、社会参与、公开公正的原则组织实施，采取多种方式筹集房源。统购房源选址和配套设施标准应符合《陕西省保障性安居工程项目规划选址及配套设施建设管理办法（试行）》（陕建发〔2013〕387号）的规定，所在区域应

相对成熟，生活环境宜居，交通、商业、教育、医疗、文化等公共服务设施和市政配套设施齐全，满足保障对象就业、就医、就学、出行等需要。

## 二、西安市场动态（三季度重要事件）

### 1、三季度西安土地市场成交高位运行

近期，部分热点二线城市房价涨幅连续数月领跑全国，高价地频出，9月至国庆期间，全国19个城市先后出台楼市新政，收紧楼市调控。然而，西安楼市始终呈现平稳状态，房价未有大的波动。反映到土地市场，近三个月来，土地供应量上升至中高位水平，本月供应土地24宗，供应面积约75万 $m^2$ ，莲湖、长安为主力供应区。

受益于前两月供应量上涨，9月土地成交量高位运行，共成交土地20宗，长安、莲湖为主力成交区域，住宅用地为绝对成交主力，成交面积占比全市99%，华洲城、智慧美镇、高新·城、隆源国际城、阳光北京城和清凉山公园综合建设项目等多个住宅项目获批土地。

### 2、陕西获批建立自贸区

8月31日，党中央、国务院决定，在陕西、辽宁、四川等7个省份设立自贸试验区，陕西成为西北唯一的自贸试验区。陕西是联接“一带一路”国家战略的重要枢纽和“向西开放”的战略前沿。在陕西设立内陆型自由贸易试验区，有利于西部产业转型升级，也有利于我国深入实施西部大开发战略，为打造中国经济升级版提供更有力的支撑。据陕西推进自贸区的政策文件所述，陕西自贸区位于西安，涵盖了西安高新区、西咸新区空港新城以及西安国际港务区。这三大区域，占据产业高地、交通枢纽和特殊政策等多个关键因素。从理论或者发展角度，也正是西安未来对外经济贸易的“窗口区域”。

自贸区的建立势必会在未来增加西安的城市魅力及产业投资吸引力，资金和人才的流入

也会促进当地经济的发展，从而带动房地产业的发展。

### 3、西安楼市投资增速达近 13 个月最高点

据陕西省统计局数据显示，1-8 月，全省房地产开发投资 1721.35 亿元，同比增长 12%，增速比 1-7 月提高 2.7 个百分点，高于全国房地产开发投资增速 6.6 个百分点，高于全省固定资产投资增速 2.3 个百分点，增速达到近 26 个月以来的最高点。西安市房地产开发投资 1-8 月同比增长 8.1%，比 1-7 月提高 4 个百分点，增速为近 13 个月以来的最高点。

## 三、西安房地产市场运行情况

1、9 月份全市成交土地 62.79 万平方米，环比下降 30.99%；三季度累计成交土地 181.85 万平方米，同比下降 5.6%。

据中国指数研究院公布的数据，9 月份，西安市共成交各类土地 20 宗，比上月减少 9 宗，成交面积 62.79 万平方米，环比下降 30.99%；其中住宅用地 18 宗，商业/办公用地 1 宗，工业用地 1 宗，本月无其他用地成交。9 月份西安市土地成交楼面均价 898.64 元/平方米，环比下降 33.81%。

三季度累计成交各类土地 59 宗，成交面积 181.84 万平方米，同比下降 5.60%；其中住宅用地 40 宗，商业/办公用地 12 宗，工业用地 7 宗，三季度无其他用地成交。三季度西安市土地成交楼面均价 1189.26 元/平方米，同比上涨 30.66%。

表 1 2016 年 9 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	18	623741.33	2048985.04	899.6	0%
商业/办公用地	1	2503.29	6258.23	575.24	0%
工业用地	1	1631.97	1631.97	931.39	0%

其他用地	0	0	0	0	0%
合计	20	627876.59	2056875.24	898.64	0%

数据来源：中国指数研究院

表 2 2016 年三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	40	1485113.02	4865102.72	1167.16	0%
商业/办公用地	12	102114.01	289007.37	2537.88	0%
工业用地	7	231223.09	326538.18	324.95	0%
其他用地	0	0	0	0	0%
合计	59	1818450.12	5480648.27	1189.26	0%

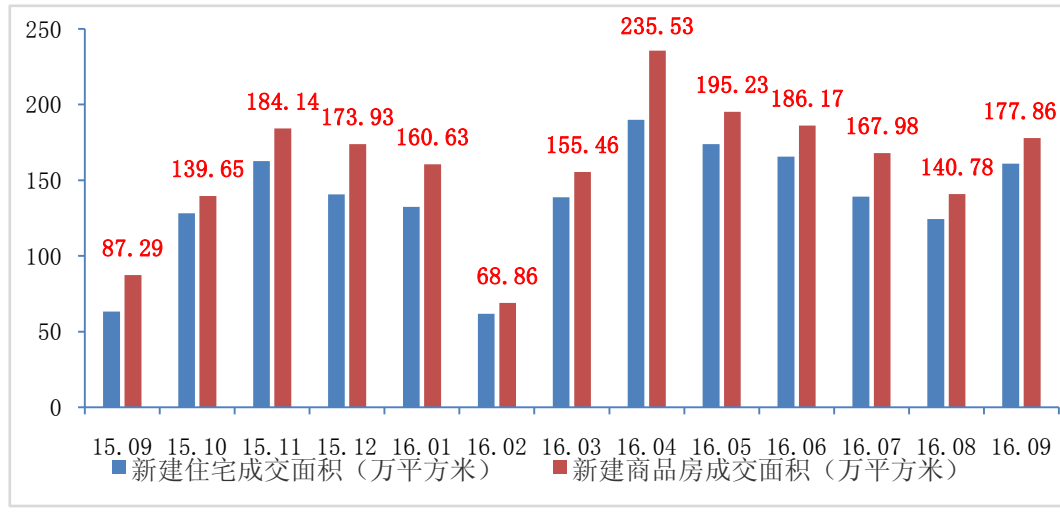
数据来源：中国指数研究院

2、9月份新建商品住宅成交面积环比增长29.43%，同比增长154.33%；三季度累计同比增长10.26%。

9月份，全市新建商品房成交面积和套数分别为 177.86 万平方米和 16889 套，环比分别增长 26.35%和增长 25.73%，同比分别增长 103.77%和增长 107.92%；其中，新建商品住宅成交面积和套数分别为 161.03 万平方米和 14783 套，环比分别增长 29.43%和增长 27.09%，同比分别增长 154.33%和增长 154.88%。

三季度，新建商品房累计成交面积和套数分别为 486.62 万平方米和 47045 套，同比分别增长 9.19%和增长 11.76%；其中，新建商品住宅累计成交面积和套数分别为 424.64 万平方米和 39364 套，同比分别增长 10.26%和增长 13.51%。

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



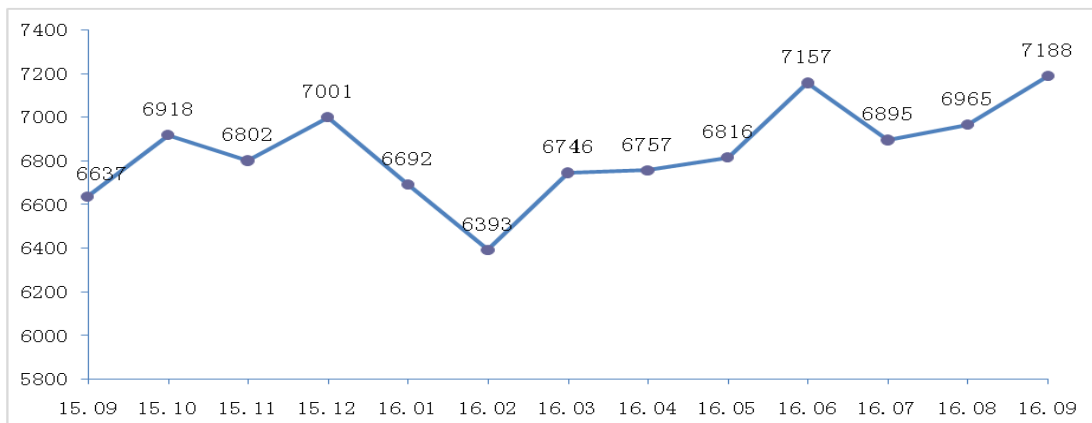
数据来源：中国指数研究院

3、9月份新建商品住宅加权均价环比上涨3.20%，同比上涨8.30%；三季度累计加权平均价格同比上涨3.11%。

9月份，全市新建商品住宅加权均价为7188/平方米，环比上月的6965元/平方米上涨3.20%，比去年同期的6637元/平方米上涨8.30%。

三季度，全市新建商品住宅累计加权均价为7027元/平方米，比去年同期的6815元/平方米上涨3.11%。

图2 新建商品住宅加权平均价格



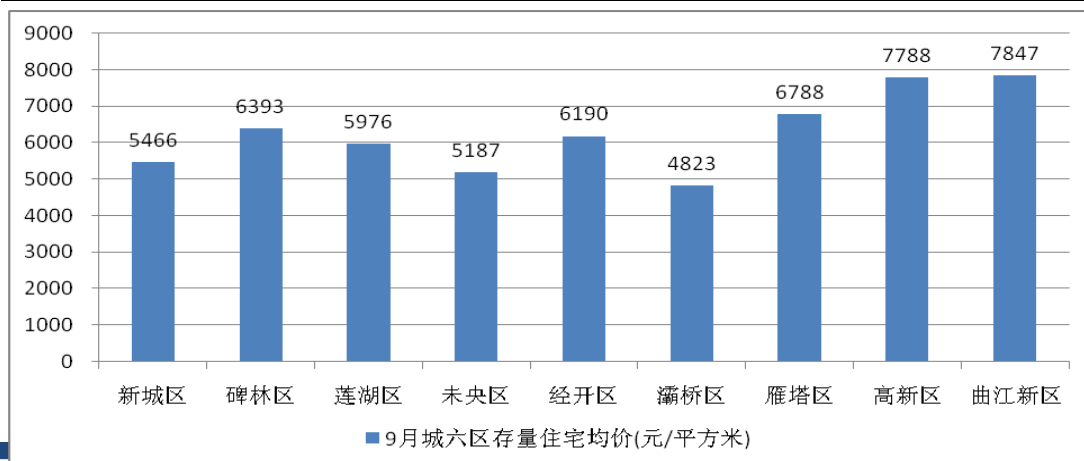
4、9月份西安市城六区存量住宅均价略有下降；三季度西安市城六区存量住宅均价基本持平，郊区县存量住宅均价温和上涨。

根据对西安市（城六区+郊区县）55个住宅板块（城六区42个板块，郊区县13个板块），共计6632个存量住宅小区的监测。9月份西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为6199元/平方米，环比下降0.04%。三季度西安市城六区存量住宅均价基本持平，郊区县存量住宅（不含别墅）均价为3887元/平方米，较第二季度上涨0.01%。

其中，9月份城六区VISS监测均价最高的是曲江新区，监测均价为7847元/平方米，环比上涨0.06%；其次是高新区，监测均价为7788元/平方米，环比上涨0.01%；雁塔区监测均价为6788元/平方米，环比下降0.05%；碑林区监测均价为6393元/平方米，环比下降0.03%；经开区监测均价为6190元/平方米，环比上涨0.01%；莲湖区监测均价为5976元/平方米，环比下降0.15%；新城区监测均价为5466元/平方米，环比下降0.04%；未央区监测均价为5187元/平方米，环比下降0.08%；灞桥区监测均价为4823元/平方米，环比上涨0.02%。

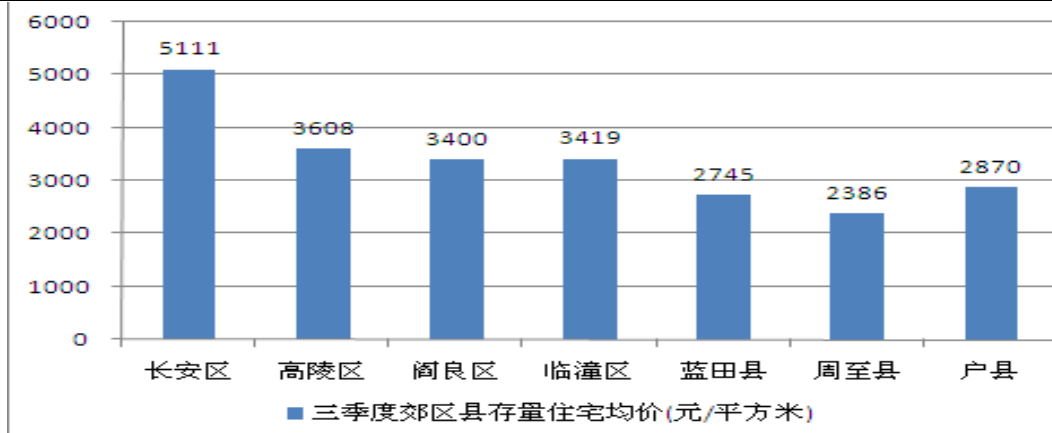
三季度郊区县均价最高的是长安区，监测均价为5111元/平方米，与第二季度持平；其次是高陵区，监测均价为3608元/平方米，较第二季度下降0.04%；临潼区监测均价为3419元/平方米，较第二季度上涨0.16%；阎良区监测均价为3400元/平方米，与第二季度持平；户县监测均价为2870元/平方米，较第二季度下降0.01%；蓝田县监测均价为2745元/平方米，与第二季度持平；周至县监测均价为2386元/平方米，与第二季度持平。

图3 2016年9月西安市城六区存量住宅均价



敬请参阅结尾处的报告说明 6

图4 2016年三季度郊区县存量住宅均价

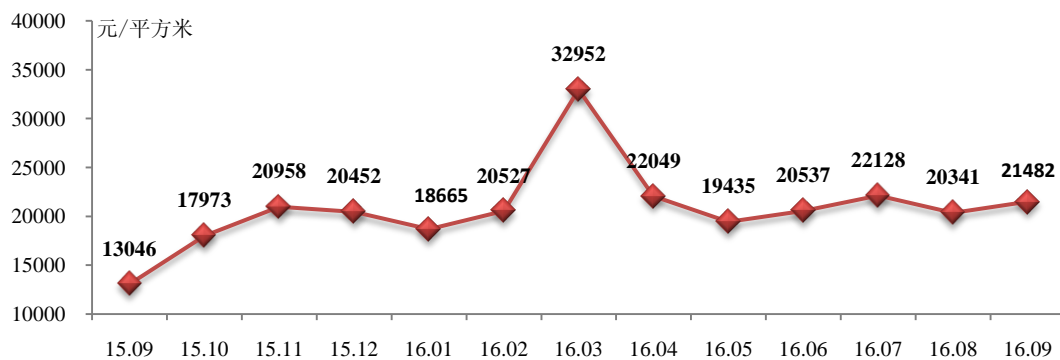


1、新房成交价格：9月份新建商业用房成交均价环比上涨5.61%，同比上涨64.66%；三季度累计同比上涨31.15%。

9月份，全市新建商业用房成交均价为21482元/平方米，环比上月的20341元/平方米上涨5.61%，比去年同期的13046元/平方米上涨64.66%。

三季度，新建商业用房累计成交均价为21420元/平方米，同比上涨31.15%。

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：9月份新建商业用房成交面积环比下降25.84%，同比下降

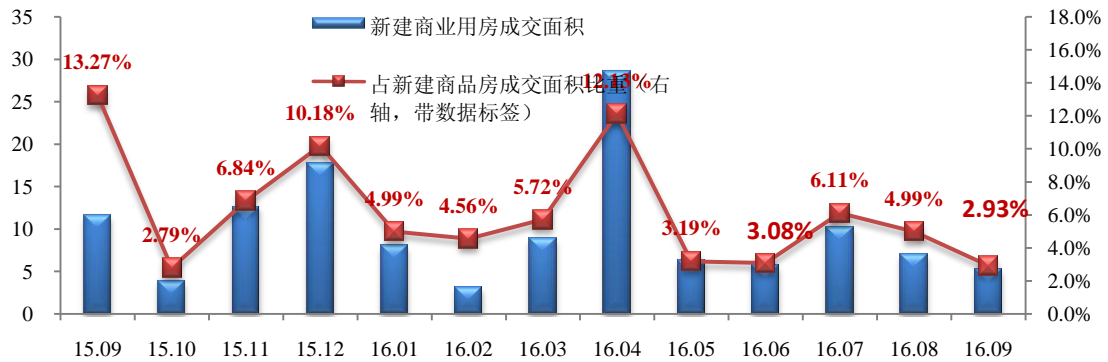


55.04%；三季度累计同比下降 3.93%。

9 月份，全市新建商业用房成交面积和套数分别为 5.21 万平方米和 465 套，分别环比下降 25.84%和增长 50.49%，分别同比下降 55.04%和增长 51.47%。同期全市新建商品房成交面积为 177.86 万平方米，新建商业用房成交面积占其比重为 2.93%。

三季度，新建商业用房累计成交面积和套数分别为 22.48 万平方米和 1087 套，同比分别下降 3.93%和 14.61%，累计成交面积占商品房成交量比重为 4.62%。

图 6 去年同期以来全市新建商业用房成交面积及其占比



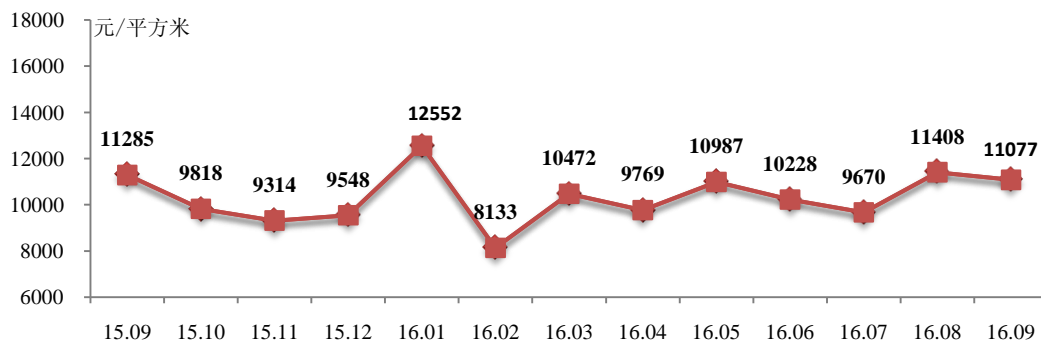
数据来源：中国指数研究院

3、新房成交价格：9 月份新建办公楼成交均价环比下降 2.90%，同比下降 1.84%；三季度累计同比增长 6.22%。

9 月份，全市新建办公楼成交均价为 11077 元/平方米，环比上月的 11408 元/平方米下降 2.90%，比去年同期的 11285 元/平方米下降 1.84%。

三季度，新建办公楼累计成交均价为 10604 元/平方米，同比增长 6.22%。

图 7 去年同期以来全市新建办公楼成交均价



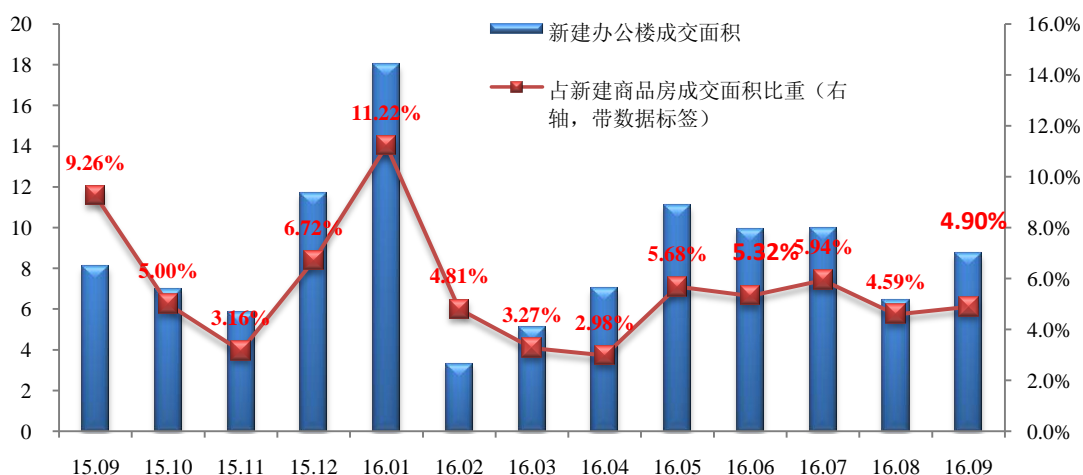
数据来源：中国指数研究院

4、新房市场成交：9 月份新建办公楼成交面积环比增长 34.80%，同比上涨 7.85%；三季度累计同比下降 0.08%。

9 月份，全市新建办公楼成交面积和套数分别为 8.71 万平方米和 1027 套，环比分别增长 34.80%和 57.27%，同比分别上涨 7.85%和上涨 68.64%。同期全市新建商品房成交面积为 177.86 万平方米，新建办公楼成交面积占其比重为 4.90%。

三季度，新建办公楼累计成交面积和套数分别为 25.16 万平方米和 2605 套，同比分别下降 0.08%和下降 19.77%，累计成交面积占商品房成交量比重为 5.17%。

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年三季度，房地产行业政策环境相对稳定，“去库存”基调贯穿始终，信贷支持宽松，全国房价出现了一轮快速上涨，进入9月之后，楼市调控风声渐起，不少热门城市也相继出台了收紧政策，市场热度明显下降。相比之下，西安房地产市场运行相对平稳，房地产政策及相关信贷政策无较大变化，库存压力持续减轻。

**四季度西安楼市仍将保持平稳向好态势。**三季度西安市新建住宅市场量价齐升，商品住宅成交面积和套数同比分别增长10.26%和13.51%；存量住宅均价保持平稳。9月份全市新建住宅的去化周期为8.6个月，相比上月继续缩短。国庆期间，北京、南京、深圳等多个热点城市出台限购政策，为四季度全国房地产市场进入调整期奠定了基调。西安虽未出台相关限购政策，但周边地区限购政策的出台也易在购房者中形成房价上涨预期，从而推高房价及成交量。三季度末西安楼市中频频出现来自郑州等地的外地购房者，从一个侧面显示出西安房地产成为二线城市中的价值洼地，未来仍有巨大的上升空间。在信贷支持方面，除个别银行微调房贷审批资格外，房贷政策保持平稳。鉴于当前西安市新建住宅的去化周期已降至8.6个月，且未来仍将继续维持“去库存”的市场基调，出台限购和限贷政策的几率较小，预期四季度西安房地产市场将保持平稳向好态势，部分区域会因地铁3号线开通及5、6号线施工而成为成交热点，出现一定程度竞价。

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