

报告要点：

- **宏观经济**：中国2016年10月CPI同比上涨2.1%，西安市CPI同比上涨1.1%，环比下降0.2%。
- **政策走向**：2016年10月，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相对平稳，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10月份，西安土地市场呈现供应成交均大幅下降的局面。
- **住宅市场**：2016年10月份，新建住宅市场量价齐升；西安市城六区存量住宅均价小幅上涨。
- **新建商业办公市场**：2016年10月份，新建商业用房市场量涨价跌；办公用房市场量价齐跌。

一、宏观经济和政策

1、2016年10月，全国CPI同比上涨2.1%；西安市CPI同比上涨1.1%，环比下降0.2%。

根据国家统计局信息，2016年10月，受食品价格下降影响，10月份CPI环比下降0.1%；因去年同期对比基数相对偏低，全国居民消费价格总水平同比上涨2.1%，涨幅比上月扩大0.2个百分点。

西安市鲜菜价格告别三个月连涨；天气转冷，葡萄价涨，苹果、橘子等时令水果上市后价格坚挺，西安居民消费价格呈现同比上涨、环比下降态势。10月份，西安居民消费价格同比上涨1.1%，涨幅较上年同期扩大0.6个百分点，环比由涨转降，下降0.2%。

2、国土部发布：全国将停止别墅类用地土地供应。

近日，国土资源部召开新闻发布会，表示将进一步从严土地管理。全国各地将停止审批别墅类供地和办理相关用地手续，对联排别墅、低密度花园等类别墅项目的审批也将进一步控制。同时，全国要严格限制低密度、大套型高档住房的土地供应，从而进一步调控住房供应结构。

3、从今年10月起，西安市实行房屋征收实行网上签约。

从今年10月起，西安市对房屋征收实行网上签约。改变过去手工签约的方式，同时征收补偿协议实行全市统一防伪标记，由征收管理系统自动生成、加密。通过房屋征收补偿的网上签约、网上备案和网上公开，让被拆迁人能清楚地了解和保障自己的权益。接受群众和社会监督，促使房屋征收补偿工作阳光化、透明化。

2016年10月1日后作出房屋征收决定的项目不再适用旧式协议。2016年10月1日前已作出房屋征收决定的项目，各区政府、开发区管委会房屋征收部门应将已作

出征收决定项目的征收补偿协议及相关历史数据尽快录入至“征收系统”。目前征收系统适用于西安市国有土地上房屋征收与补偿，征收网签协议将作为“房屋不动产登记”、“房屋不动产注销登记”、“税收征缴或减免”、“安置房屋维修资金缴存”、“被征收房屋维修资金余额提取”等业务的申请依据。

二、西安市场动态（10月重要事件）

1、10月西安土地市场供应成交量均缩减，商服用地成交面积占比超一半。

10月，在全国调控大潮下，多个城市房地产开始退烧，房价走势开始趋稳。西安房地产市场成交量显现大涨，价格有走高的趋势。

10月，受国庆节假期影响，西安市供应18宗土地中住宅用地占7宗，商业/办公用地7宗，其他用地1宗，工业用地3宗。供应土地主要位于高陵、未央、灞桥和莲湖。

2、西安召开建立自贸区第五届严寒寒冷地区绿色建筑联盟大会。

为更好地贯彻落实中共中央、国务院推进生态文明建设的总体要求，更加广泛、深入地发展绿色建筑，由中国城市科学研究会绿色建筑与节能专业委员会(简称“中国绿建委”)主办、陕西省建筑科学研究院等单位承办的“第五届严寒寒冷地区绿色建筑联盟大会暨绿色建筑技术论坛”10月27日至10月28日已在西安召开。

据了解，此次论坛的主题为“发展绿色建筑，构建宜居城市”，期间，与会各地分享绿色建筑经验，并对海绵城市建设规划及技术、绿色建筑材料与设备的应用研究等进行交流。论坛邀请了国家住建部、陕西省住建厅、绿建委、国内外知名专家作专题报告。

3、西安地铁三号线下月中旬开通

27日下午，西安市政府新闻办召开西安地铁线建设新闻通气会，倍受市民关注

的三号线确定 11 月中上旬正式开通，开通初期将采用工作日与非工作日两套时刻表，列车单程(鱼化寨—保税区)运行时间为 65 分钟。三号线开通初期分工作日与非工作日两套时刻表。工作日计划上线 29+1 列，备用 2 列;非工作日计划上线 27+1 列，备用 2 列。三号线开通后，将分别与一、二号线在通化门站、小寨站形成换乘(与未来的地铁四号线在大雁塔换乘)，形成西安轨道交通线网的主骨架，对缓解城市交通压力，拉大城市骨架，扩大市民一小时出行半径，具有十分重要的作用。

三、西安房地产市场运行情况

1、10月份全市成交土地28.87万平方米，环比下降54.02%。

据中国指数研究院公布的数据，10 月份，西安市共成交各类土地 8 宗，比上月减少 12 宗，成交面积 28.87 万平方米，环比下降 54.02%；其中住宅用地 4 宗，商业/办公用地 3 宗，其他用地 1 宗，本月无工业用地成交。10 月份西安市土地成交楼面均价 1549.36 元/平方米，环比上涨 72.49%。

表 1 2016 年 10 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	4	117388.1	401225.99	1347.59	0%
商业/办公用地	3	147141.52	138707.83	2189.13	0%
工业用地	0	0	0	0	0%
其他用地	1	24145.35	16901.74	1088.65	0%
合计	8	288674.97	556835.56	1549.36	0%

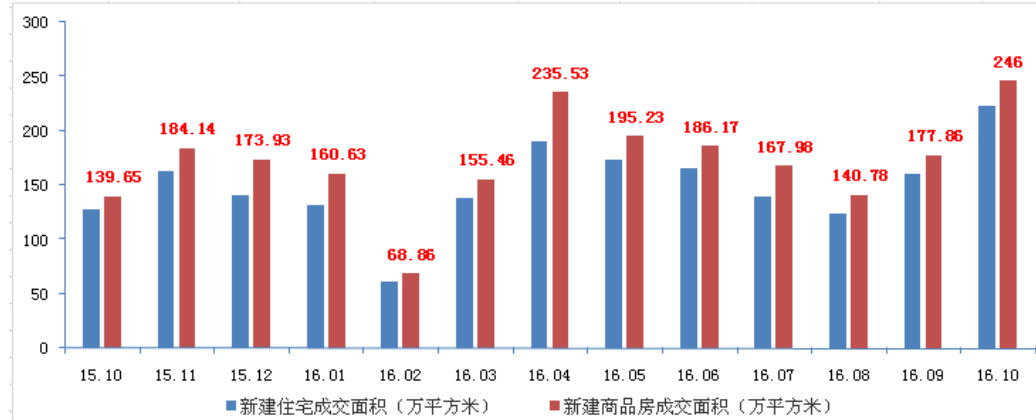
数据来源：中国指数研究院

2、10月份新建商品住宅成交面积环比增长38.81%，同比增长74.28%。

10 月份，全市新建商品房成交面积和套数分别为 246 万平方米和 22962 套，

环比分别增长 38.31%和增长 35.96% ,同比分别增长 76.16%和增长 74.99% ;其中 ,新建商品住宅成交面积和套数分别为 223.52 万平方米和 20675 套 ,环比分别增长 38.81%和增长 39.86% ,同比分别增长 74.28%和增长 71.90%。

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

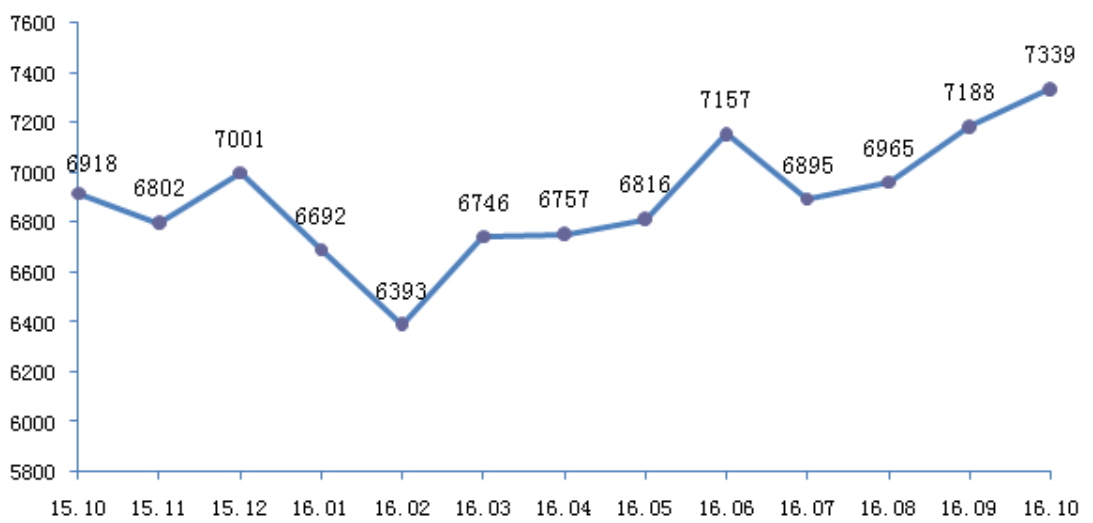


数据来源：中国指数研究院

3、10 月份新建商品住宅加权均价环比上涨 2.10% ，同比上涨 6.08%。

10 月份，全市新建商品住宅加权均价为 7339/平方米，环比上月的 7188 元/平方米上涨 2.10%，比去年同期的 6918 元/平方米上涨 6.08%。

图 2 新建商品住宅加权平均价格

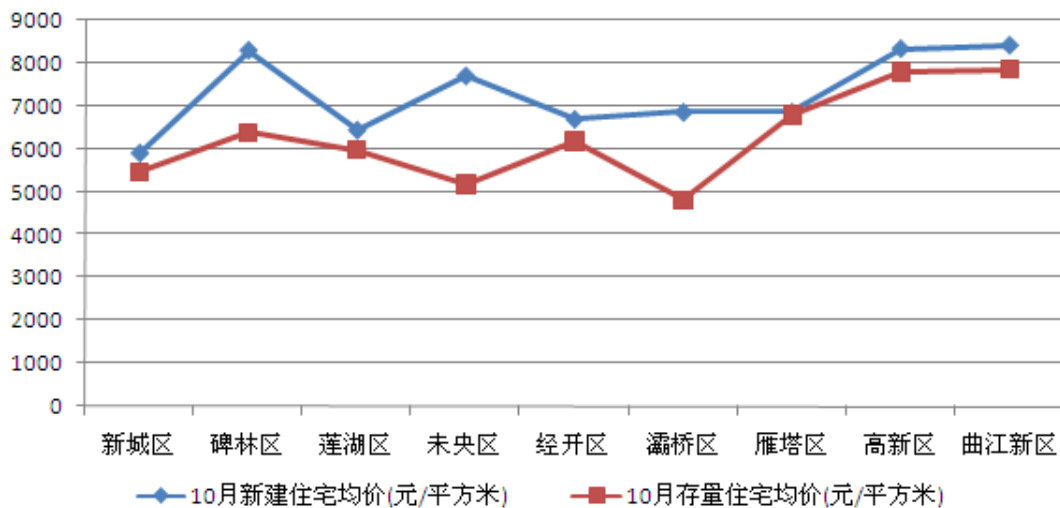


4、10月份西安市城六区存量住宅均价小幅上涨。

根据 VISS 系统对西安市城六区 42 个住宅板块，共计 6632 个存量住宅小区的监测。

10 月份西安市城六区存量住宅 (不含别墅) 均价为 6202 元/平方米，环比上涨 0.05%。其中城六区 VISS 监测均价最高的是曲江新区，监测均价为 7852 元/平方米，环比上涨 0.06%；其次是高新区，监测均价为 7790 元/平方米，环比上涨 0.04%；雁塔区监测均价为 6795 元/平方米，环比上涨 0.12%；碑林区监测均价为 6394 元/平方米，环比上涨 0.03%；经开区监测均价为 6193 元/平方米，环比上涨 0.06%；莲湖区监测均价为 5978 元/平方米，环比上涨 0.02%；新城区监测均价为 5467 元/平方米，环比上涨 0.01%；未央区监测均价为 5190 元/平方米，环比上涨 0.05%；灞桥区监测均价为 4824 元/平方米，环比上涨 0.03%。

图3 2016年10月西安市各区域新建住宅与存量住宅均价对比

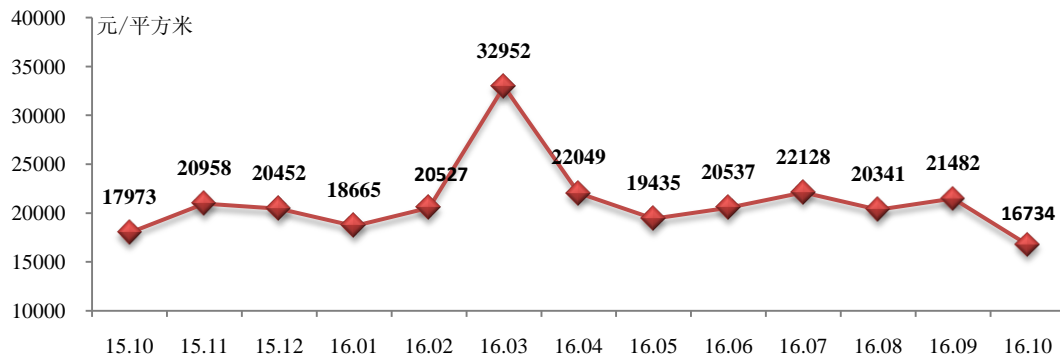


四、商业办公分析

1、新房成交价格：10月份新建商业用房成交均价环比下降22.10%，同比下降6.89%。

10月份，全市新建商业用房成交均价为16734元/平方米，环比上月的21482元/平方米下降22.10%，比去年同期的17973元/平方米下降6.89%。

图5 去年同期以来全市新建商业用房成交均价

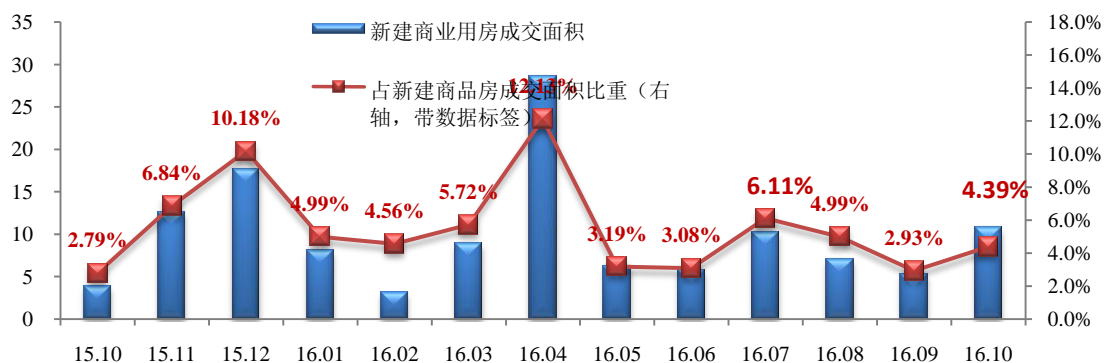


数据来源：中国指数研究院

2、新房市场成交：10月份新建商业用房成交面积环比上涨107.53%，同比上涨177.60%。

10月份，全市新建商业用房成交面积和套数分别为10.80万平方米和491套，分别环比上涨107.53%和上涨5.59%，分别同比上涨177.60%和上涨150.51%。同期全市新建商品房成交面积为246.00万平方米，新建商业用房成交面积占其比重为4.39%。

图 6 去年同期以来全市新建商业用房成交面积及其占比

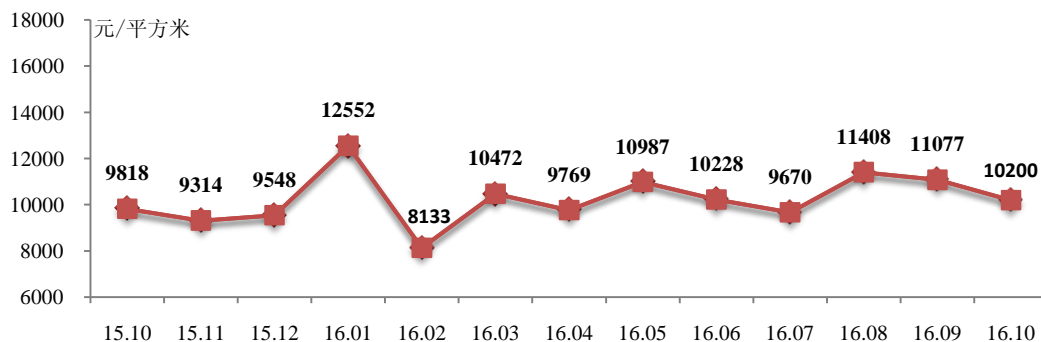


数据来源：中国指数研究院

3、新房成交价格：10 月份新建办公楼成交均价环比下降 7.91%，同比上涨 3.90%。

10 月份，全市新建办公楼成交均价为 10200 元/平方米，环比上月的 11077 元/平方米下降 7.91%，比去年同期的 9818 元/平方米上涨 3.90%。

图 7 去年同期以来全市新建办公楼成交均价



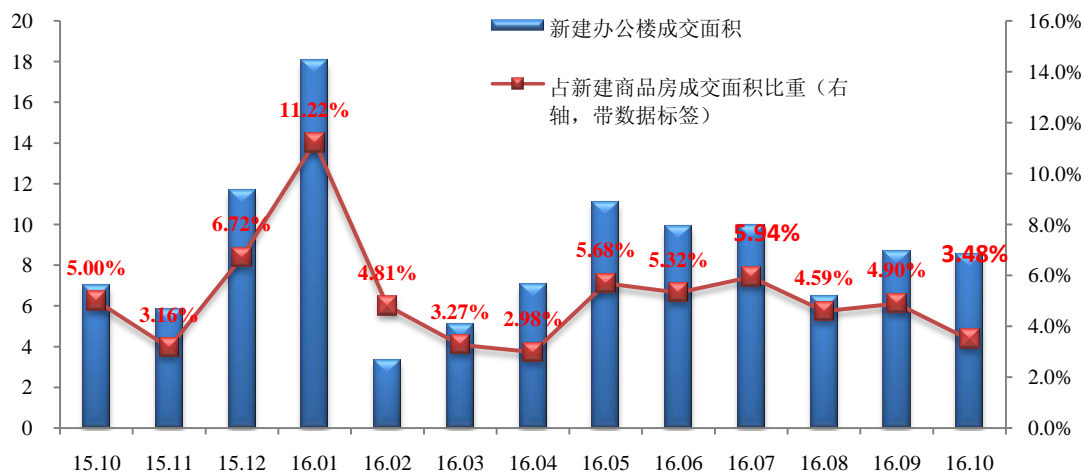
数据来源：中国指数研究院

4、新房市场成交：10 月份新建办公楼成交面积环比下降 1.94%，同比上涨 22.39%。

10 月份，全市新建办公楼成交面积和套数分别为 8.55 万平方米和 866 套，环比分别下降 1.94%和下降 15.68%，同比分别上涨 22.39%和上涨 18.47%。同期全

市新建商品房成交面积为 246.00 万平方米，新建办公楼成交面积占其比重为 3.48%。

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 10 月，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 10 月之后，不少热门城市也相继出台了收紧政策，市场热度明显下降。随着新增供应下降，未来库存去化周期很可能会进一步缩短，库存水平的下降将支撑销售均价向上，而总可售资源的减少将令销量受限。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。

10 月西安楼市仍保持平稳态势。10 月份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 74.28%和增长 71.90%；存量住宅均价保持平稳。10 月份全市新建住宅的去化周期为 7.8 个月，相比上月继续缩短。临近年底，各商业银行普遍面临信贷额度不足现象，放贷周期增长，因此到年底之前大部分城市商品住宅成交量将进入低迷周期。受成交量影响，成交价格快速上涨的趋势在年底之前也将被终结。不过长期来看，成交量价的走势很大程度上仍然受到货币政策的影响，信贷总量是否纳入管控范围将为未来楼市的走向提供风向标。鉴于当前西安市

新建住宅的去化周期已降至 7.8 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会以稳为主，因销售策略，部分区域会因地铁 3 号线开通出现上涨，涨价幅度不会很大。

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

