

西安市房地产市场分析报告

——2016年年度

报告要点：

- **宏观经济：**中国2016年全年，GDP同比上涨6.7%；CPI同比上涨2.0%，涨幅比2015年扩大了0.6个百分点。2016年12月份，CPI环比上涨0.2%，同比上涨2.1%。西安市2016年12月份，CPI环比下降0.2%，同比上涨0.5%。
- **政策走向：**2016年，全国楼市在年中时一度走高，以北上广一线城市为甚，在这样的全国房价齐飞的背景下，不少二线城市的房价也出现大幅度的上涨，一度让已经宽松的房地产政策再次收紧，而作为新一线城市的西安来说，虽然发展速度已经达到准一线水平，但是在巨大的库存压力下，房地产市场还是比较平稳，预计未来市场也将保持平稳向好态势。
- **土地市场：**2016年12月份，西安土地市场呈现供应成交均有所上涨的局面。第四季度，西安土地市场成交量呈现下降局面。全年，西安土地市场成交量较去年同期有所上涨。
- **住宅市场：**2016年12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。第四季度，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温和上涨。全年，新建住宅市场呈现量价齐涨的局面；全年2月至7月，西安存量住宅价格呈现上涨态势；7月至9月出现小幅下降趋势；十一黄金周至年底房价平稳微涨。
- **新建商业办公市场：**2016年12月份，新建商业用房市场和办公用房市场均呈现量价齐涨。第四季度，新建商业用房市场量跌价涨，办公用房市场均呈现量价齐涨。全年，新建商业用房价格呈现规律性的上下波动，在3月份达到全年商业价格顶峰，4-10月份起伏相对平缓，年底反弹至全年较高水平；办公用房价格呈现规律性的上下波动，呈现量涨价跌的局面。

一、宏观经济分析

1、中国2016年全年，GDP同比上涨 6.7 %，CPI同比上涨2.0%，涨幅比2015年扩大了0.6个百分点。2016年12月份，CPI环比上涨0.2%，同比上涨2.1%。

根据国家统计局信息，2016 年全年国内生产总值 744127 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.7%。分季度看，一季度同比增长 6.7%，二季度增长 6.7%，三季度增长 6.7%，四季度增长 6.8%。分产业看，第一产业增加值 63671 亿元，比上年增长 3.3%；第二产业增加值 296236 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 384221 亿元，增长 7.8%。

12 月份 CPI 上涨 0.2%。其中，食品价格环比上涨 0.4%，影响 CPI 环比上涨约 0.08 个百分点。12 月份受全国平均气温偏高影响，鲜菜和鲜果价格涨幅均弱于历史同期平均涨幅，环比分别上涨 0.1%和 2.9%，合计影响 CPI 上涨约 0.05 个百分点。粮食、水产品和猪肉价格环比分别上涨 0.3%、0.3%和 0.2%，合计影响 CPI 上涨约 0.03 个百分点。非食品价格环比上涨 0.2%，影响 CPI 环比上涨约 0.15 个百分点。其中，汽油、柴油、液化石油气等能源价格分别上涨 3.1%、3.6%和 2.1%，合计影响 CPI 上涨约 0.06 个百分点。

从同比看，CPI 涨幅比上月回落 0.2 个百分点，主要是由于对比基数相对较高的影响。食品价格同比上涨 2.4%，涨幅比上月回落 1.6 个百分点；非食品价格同比上涨 2.0%，涨幅比上月扩大 0.2 个百分点。其中，鲜菜价格涨幅由上月的 15.8%回落至 2.6%，对 CPI 的影响减少了 0.30 个百分点，是同比涨幅回落的主要原因。

2、西安市2016年12月份，CPI环比下降0.2%，同比上涨0.5%。

2016 年 12 月份，西安 CPI 环比下降 0.2%，降幅比上月扩大 0.1 个百分点；同比上涨 0.5%，收窄 1.3 个百分点。其中，食品烟酒价格上涨 0.5%。2016 年 12 月，在监测的 14 个食品小类中，10 个价格上涨，下降 3 个，1 个价格与上月持平。2016 年 12 月份，西安薯类价格继续上涨，环比上涨 9.8%。一方面是因天气变冷，市场供不应求；另一方面外

地的运输成本增加导致进价提高；2016年12月份，菜类价格环比上涨1.7%，其中，鲜菜类价格环比上涨1.8%。在调查的25种鲜菜中14种价格环比上涨，其中8种涨幅超过8%。由于进入冬季、天气变冷，大部分鲜菜主要依赖外运，而贮存及运输费用上涨导致价格上涨。

另外，衣着类价格下降。由于新年元旦商家促销打折力度加大，衣着价格环比下降2.6%；2016年12月份，汽、柴油价格连续上调两次，汽、柴油月平均价格分别较上月上涨3.0%和3.2%，环比涨幅为年内最高。

3、财政部发文降低“契税+营业税”

2月份，财政部发布“关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知”，全面降低交易环节税费。

此次财政部调减营业税、契税，减轻了购房成本，有利于改善型住房需求持续释放，增加购房需求，加快房地产流通，加快去库存速度。

4、按揭首套房首付降至2成

2月2日下午，央行、银监会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》。在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点。对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于30%。

此项举措还是针对快速去库存，对于刚需购房者置业起到一定的促进作用。

5、5月21日陕西省政府地产十一条新政出台

(1)、各地6月底出台房地产去库存措施； (2)、商品房存量较大地区全部货币化安置；
(3)、金融机构适度降低农民贷款买房利率； (4)、家庭首次购买普通商品住房,贷款利率下限为基准利率0.7倍； (5)、房产商不得拒绝使用公积金贷款购房； (6)、个人买卖房的税

收优惠政策; (7)、鼓励开发商将其“库存”向社会出租; (8)、未及时开发及闲置地产用地将被调整; (9)、因地制宜确定商品房及用地供应比例; (10)、大力提高房产开发项目综合配套水平; (11)、鼓励骨干企业兼并收购重组转型升级。

各项举措落实到位后，楼市监测及时监控市场走向，科学预警避免人为炒作推高房价。疏通渠道，优化结构，减少库存仍是政策最重要的目的。

6、6月份西安出台“楼十条”

6月份，西安市政府出台《化解房地产库存，促进房地产市场健康发展的若干意见》，(后被市场上称“楼十条”)提出简化行政审批、优化建设环境、遗留问题处理、用地管控、活跃二手房市场等方面新规定，同时也推行和放开住房公积金组合贷款、全国异地贷款及支持农民工购房等政策。其中提出“非西安市户籍的居民在我市购房落户的优惠政策时限，由2016年12月31日截止延长至2017年12月31日截止。同时进一步放宽公积金政策，外地缴存职工购房也可申请公积金贷款。”最受购房者关注。

此次“楼十条”政策的颁布主要作用于以下几方面，1 加快房地产去库存速度;2 改善西安投资环境;3 简化行政办事手续，提高政府办事效率;4 增加企业及购房者对西安房地产市场的信心。

7、保障房准入门槛再次降低

6月底根据《陕西省保障性住房管理办法(试行)》和《西安市租赁型保障房建设管理实施办法(试行)》的规定，我市租赁型保障房和限价商品房的收入标准由3000元/人·月调整为3250元/人·月，经适房家庭人均收入标准由1515元/人·月调整为2275元/人·月，单身人员和两人家庭收入标准分别按照上述标准的1.2倍和1.1倍执行。

此次对保障性住房审批程序进行调整，是继5月份简化了保障性住房申请所需提供的材料之后，再一次降低保障房的申请条件，让更多能够符合标准的市民进行保障房的申请。

8、西安房屋限购新政出台，每户家庭只能新购一套

2016年12月31日，西安市住房保障和房屋管理局发布《西安市人民政府关于进一步促进房地产市场持续平稳健康发展有关问题的通知》，宣布从2017年1月1日起，西安部分区域将实行限购政策。

通知显示，限购以家庭（包括夫妻双方及未成年子女）为单位，西安市及非西安市户籍居民家庭在西安市城六区（新城、碑林、莲湖、雁塔、未央、灞桥区）范围内只能新购一套住房（含新建商品住房和二手房）。

二、西安市场动态（2016年重要事件）

1、8月31日陕西获批为第三批自贸区省份之一

陕西自贸区目前涵盖区域已确定有：西安高新区、西咸新区空港新城、西安国际港务区。

自贸区的获批，将从政策、产业和金融等多个方面，为陕西带来一次新的发展机遇。

2.外地投资客涌入西安买房

2016年9月份开始，以郑州购房者为代表的外地购房者如井喷式一样涌入西安买房，一瞬间引爆了西安楼市。从这些购房者的需求上来看，他们特别钟爱城北区域、浐灞区域、地铁四号线沿线、大牌房企的项目。西安很多楼盘也挂出了横幅欢迎外地购房者！

3、西安地铁三号线11月8日正式开通

西安地铁三号线11月8日上午10点正式开通。三号线一期为鱼化寨到保税区，列车单程运行时间为66分钟。运营时间拟定6:00-23:00，时长17小时。鱼化寨首班车6:00，末班车22:40；保税区首班车6:10，末班车23:00。

按规划，“十三五”期间，西安地铁涉及10条线，总投资800亿元。类比上海、广州及

其他同等城市地铁工程对当地 GDP 上涨的贡献，西安地铁项目对地方经济的综合贡献将非常巨大。

4、11月10日 西安开展房地产市场秩序整治和互联网广告整顿活动

11月10日起市房管局、市建委、市工商局、市物价局将联合开展房地产市场秩序专项整治，重点查处无证售房等9种违规经营行为。其中包括：未取得预售许可证；不符合销售条件以认购、预订、排号、发卡等方式向买受人收取或者变相收取定金、预订款等费用，借机抬高价格；销售现场未明码标价，捆绑搭售或者附加条件等。

11月10日，西安市工商局召集各大互联网企业负责人开会，从即日起到2017年初开展互联网广告整顿。市工商局将严查违法违规互联网广告并向社会通报，2017年初全国典型互联网广告违法案例将通报，此举杜绝广告虚假宣传及不实传播，保障购房者的权益。

三、西安房地产市场运行情况

1、12月份全市成交土地163.92万平方米，环比上涨87.11%；第四季度累计成交土地294.29万平方米，同比下降5.10%；全年累计成交土地996.75万平方米，同比上涨14.96%。

据中国指数研究院公布的数据，12月份，西安市共成交各类土地28宗，比上月增加3宗，成交面积163.92万平方米，环比上涨87.11%；其中住宅用地18宗，商业/办公用地6宗，工业用地3宗，其他用地1宗。12月份西安市土地成交楼面均价1830元/平方米，环比上涨65.76%。

第四季度累计成交各类土地65宗，成交面积294.29万平方米，同比下降5.10%；其中住宅用地34宗，商业/办公用地12宗，工业用地17宗，其他用地2宗。第四季度西安市土地成交楼面均价1543元/平方米，同比上涨29.88%。

全年累计成交各类土地 273 宗，成交面积 996.75 万平方米，同比上涨 14.96%；其中住宅用地 123 宗，商业/办公用地 57 宗，工业用地 89 宗，其他用地 4 宗。全年西安市土地成交楼面均价 1144 元/平方米，同比上涨 25.03%。

表 1 2016 年 12 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	1025951.45	3165413.95	2185.47	20.15%
商业/办公用地	6	1025951.45	304065.31	1651.7	0
工业用地	3	173146.49	387648.01	346.55	0
其他用地	1	425759.92	60367.99	314.74	0
合计	28	1639163.07	3917495.26	1933.24	18.47%

数据来源：中国指数研究院

表 2 2016 年第四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	34	1705788.69	5933884.95	1734.59	12.7%
商业/办公用地	12	357290.86	487712.06	1863.42	0
工业用地	17	841364.53	942771.15	264.32	0
其他用地	2	38450.56	77269.73	484.02	0
合计	65	2942894.64	7441637.89	1543.78	11.51%

数据来源：中国指数研究院

表 3 2016 年全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	123	4669241.43	16147731.76	1355.61	5.6%
商业/办公用地	57	910086.19	1741811.55	1844.91	0.01%
工业用地	89	4327857.93	5336994.64	285.49	0
其他用地	4	60323.61	87073.29	699.99	0
合计	273	9967509.16	23313611.24	1144.74	4.83%

数据来源：中国指数研究院

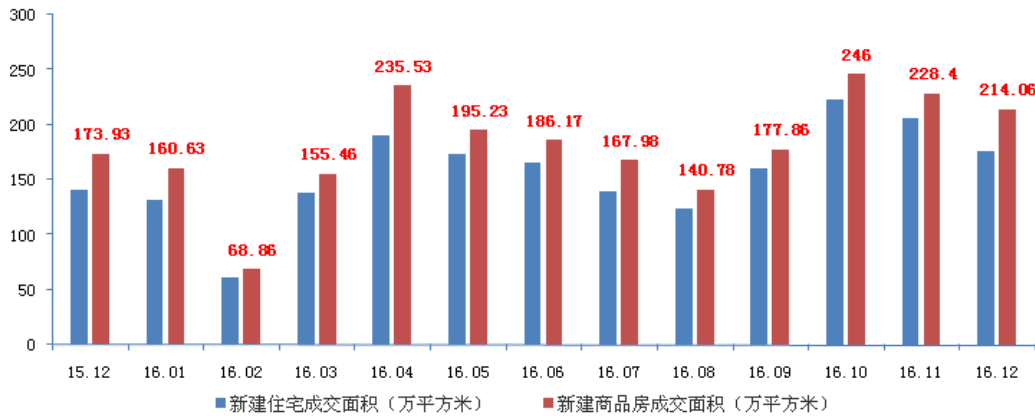
2、12月份新建商品住宅成交面积环比下降6.28%，同比上涨23.07%；第四季度累计同比上涨38.32%；全年累计同比上涨31.32%。

12月份，全市新建商品房成交面积和套数分别为214.06万平方米和21353套，环比分别下降6.28%和下降3.38%，同比分别上涨23.07%和上涨35.55%；其中，新建商品住宅成交面积和套数分别为176.07万平方米和16346套，环比分别下降14.34%和下降13.37%，同比分别上涨25.17%和上涨25.60%。

第四季度，新建商品房累计成交面积和套数分别为688.45万平方米和66414套，同比分别上涨38.32%和上涨43.84%；其中，新建商品住宅累计成交面积和套数分别为605.15万平方米和55889套，同比分别上涨40.22%和上涨39.17%。

全年，新建商品房累计成交面积和套数分别为2176.96万平方米和206607套，同比分别上涨31.32%和上涨32.22%；其中，新建商品住宅累计成交面积和套数分别为1891.79万平方米和175124套，同比分别上涨32.45%和上涨32.40%。

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

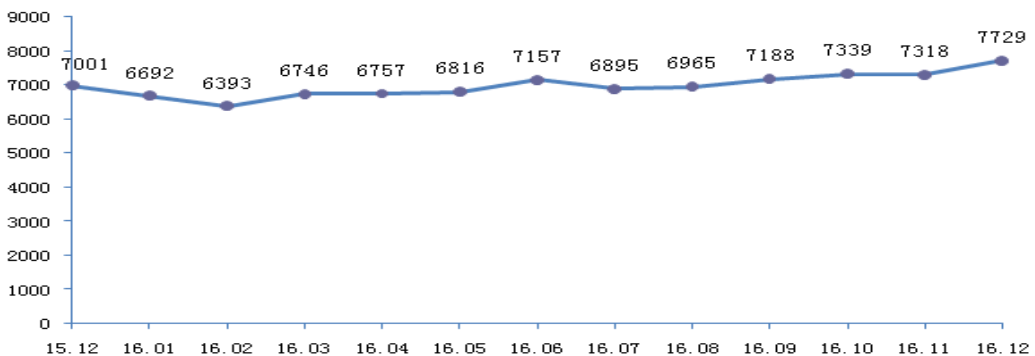
3、12月份新建商品住宅加权均价环比上涨5.62%，同比上涨10.40%；第四季度累计加权平均价格同比上涨7.88%；全年累计加权平均价格同比上涨5.20%。

12月份，全市新建商品住宅加权均价为7729元/平方米，环比上月的7318元/平方米上涨5.62%，比去年同期的7001元/平方米上涨10.40%。

第四季度，全市新建商品住宅累计加权均价为7445元/平方米，比去年同期的6901元/平方米上涨7.88%。

全年，全市新建商品住宅累计加权均价为7061元/平方米，比去年同期的6712元/平方米上涨5.20%。

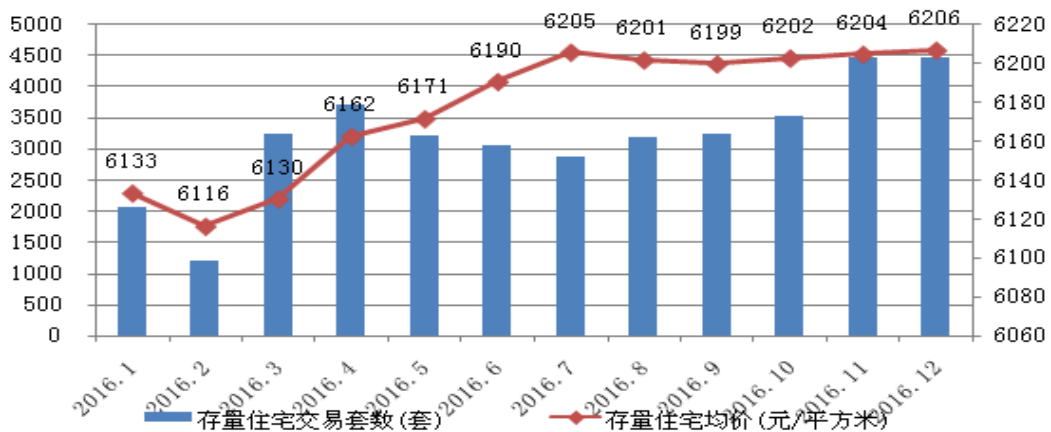
图 2 新建商品住宅加权平均价格



4、12 月份西安市城六区存量住宅均价温和上涨；第四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温和上涨；全年 2 月至 7 月，西安存量住宅价格呈现上涨态势；7 月至 9 月出现小幅下降趋势；十一黄金周至年底一直温和上涨。

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，12 月份西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为 6206 元/平方米，环比上涨 0.04%。第四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 3888 元/平方米，较第三季度上涨 0.02%。全年 2 月至 7 月，西安存量住宅价格呈现上涨态势；7 月至 9 月出现小幅下降趋势；十一黄金周至年底房价平稳微涨。

图 3 2016 年全年西安存量住宅市场状况



其中，12 月份城六区均价最高的是曲江新区，监测均价为 7859 元/平方米，环比上涨 0.03%；其次是高新区，监测均价为 7801 元/平方米，环比上涨 0.03%；雁塔区监测均价为 6780 元/平方米，环比下降 0.26%；碑林区监测均价为 6403 元/平方米，环比上涨 0.12%；经开区监测均价为 6195 元/平方米，环比上涨 0.01%；莲湖区监测均价为 5979 元/平方米，环比上涨 0.04%；新城區监测均价为 5464 元/平方米，环比下降 0.06%；未央区监测均价

为 5188 元/平方米,环比下降 0.04%;灞桥区监测均价为 4826 元/平方米,环比上涨 0.02%。

第四季度郊区县均价最高的是长安区,监测均价为 5110 元/平方米,较第三季度下降 0.02%;其次是高陵区,监测均价为 3608 元/平方米,与第三季度持平;临潼区监测均价为 3421 元/平方米,较第三季度上涨 0.06%;阎良区监测均价为 3399 元/平方米,较第三季度下降 0.02%;户县监测均价为 2870 元/平方米,较第三季度上涨 0.02%;蓝田县监测均价为 2747 元/平方米,较第三季度上涨 0.08%;周至县监测均价为 2386 元/平方米,与第三季度持平。

图 4 2016 年 12 月西安市城六区存量住宅均价

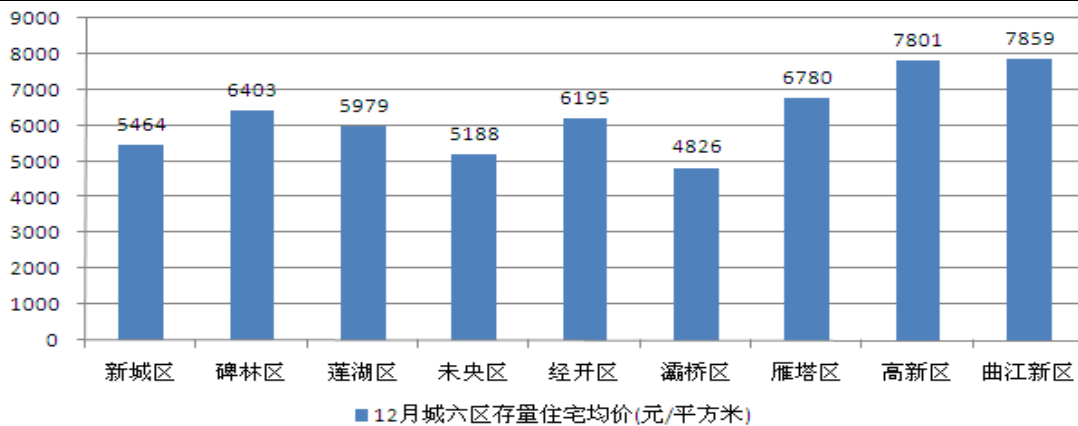
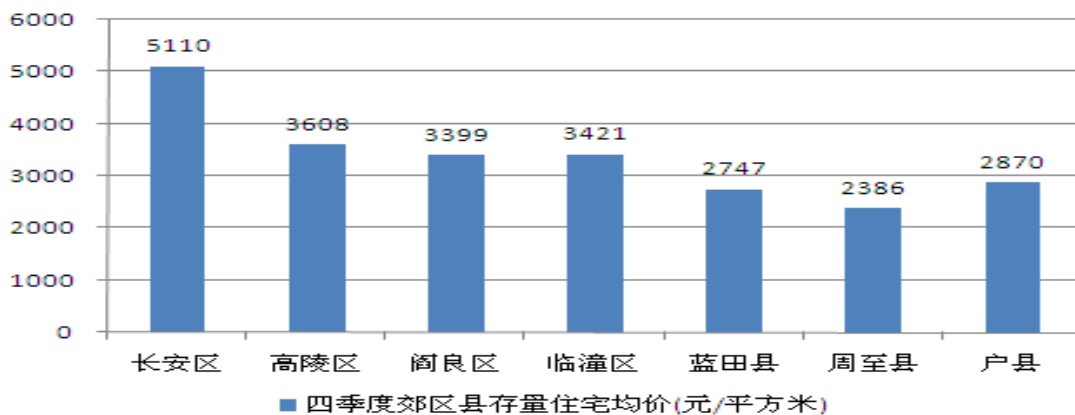


图 5 2016 年第四季度郊区县存量住宅均价



四、商业办公分析

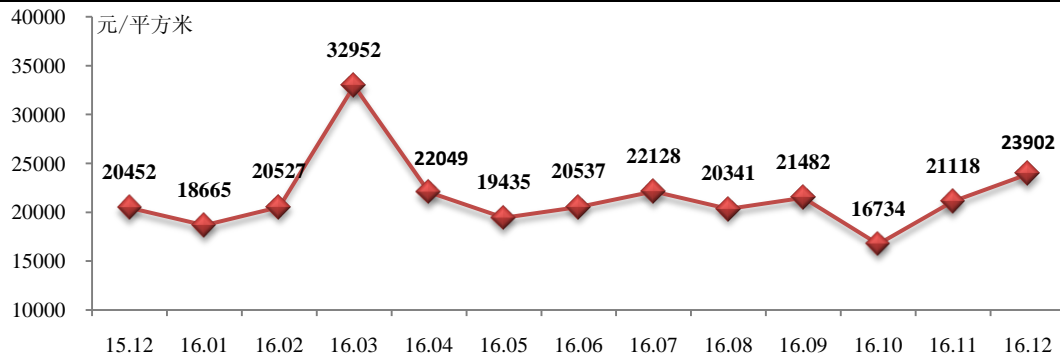
1、新房成交价格：12月份新建商业用房成交均价环比上涨13.18%，同比上涨16.87%；第四季度累计同比上涨0.08%；全年累计同比上涨2.59%。

12月份，全市新建商业用房成交均价为23902元/平方米，环比上月的21118元/平方米上涨13.18%，比去年同期的20452元/平方米上涨16.87%。

第四季度，新建商业用房累计成交均价为20373元/平方米，同比上涨0.08%。

全年，新建商业用房累计成交均价为21884元/平方米，同比上涨2.59%。

图6 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

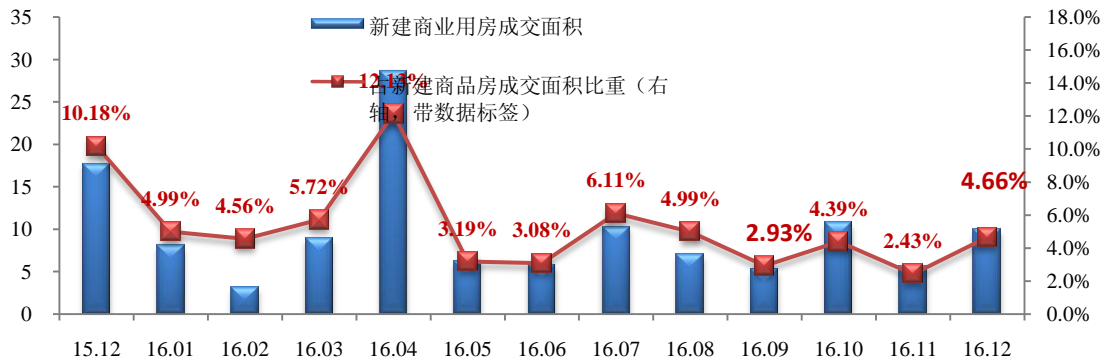
2、新房市场成交：12月份新建商业用房成交面积环比上涨80.11，同比下降43.72%；第四季度累计同比下降23.09%；全年累计同比上涨14.47%。

12月份，全市新建商业用房成交面积和套数分别为9.97万平方米和605套，分别环比上涨80.11和52.01%，分别同比下降43.72%和上涨3.95%。同期全市新建商品房成交面积为214.06万平方米，新建商业用房成交面积占其比重为4.66%。

第四季度，新建商业用房累计成交面积和套数分别为26.31万平方米和1494套，同比分别下降23.09%和上涨23.17%，累计成交面积占商品房成交量比重为3.82%。

全年，新建商业用房累计成交面积和套数分别为109.40万平方米和5130套，同比分别上涨14.47%和9.48%，累计成交面积占商品房成交量比重为5.03%。

图7 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

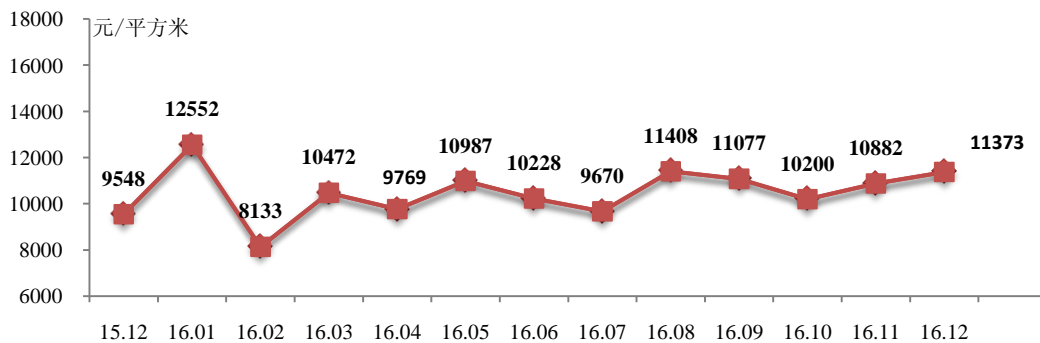
3、新房成交价格：12月份新建办公楼成交均价环比上涨4.52%，同比上涨19.11%；第四季度累计同比上涨14.78%；全年累计同比下降3.44%。

12月份，全市新建办公楼成交均价为11373元/平方米，环比上月的10882元/平方米上涨4.52%，比去年同期的9548元/平方米上涨19.11%。

第四季度，新建办公楼累计成交均价为10984元/平方米，同比上涨14.78%。

全年，新建办公楼累计成交均价为10907元/平方米，同比下降3.44%。

图8 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：12月份新建办公楼成交面积环比上涨62.19%，同比上涨32.49%；第四季度累计同比上涨70.36%；全年累计同比上涨25.28%。

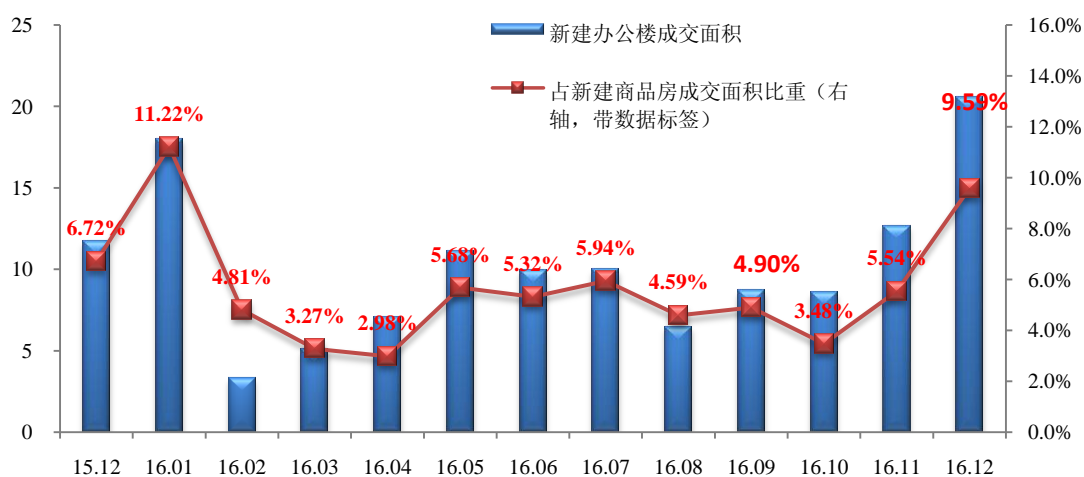
12月份，全市新建办公楼成交面积和套数分别为20.52万平方米和1945套，环比分

别上涨 62.19%和 32.49%，同比分别上涨 75.63%和 103.45%。同期全市新建商品房成交面积为 214.06 万平方米，新建办公楼成交面积占其比重为 9.59%。

第四季度，新建办公楼累计成交面积和套数分别为 41.72 万平方米和 4279 套，同比分别上涨 70.36%和 80.32%，累计成交面积占商品房成交量比重为 6.06%。

全年，新建办公楼累计成交面积和套数分别为 121.30 万平方米和 11517 套，同比分别上涨 25.28%和 36.93%，累计成交面积占商品房成交量比重为 5.57%。

图 9 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 年房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程：两会提出因城施策去库存，但随着热点城市房价地价快速上涨，政策分化进一步显现。一方面，热点城市调控政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频频加码，遏制投资投机性需求，防范市场风险；另一方面，三四线城市仍坚持去库存策略，从供需两端改善市场环境。同时，中央加强房地产长效机制建设，区域一体化、新型城镇化等继续突破前行，为行业长期发展积极构建良好环境。近一年多的房地产去库存政策取得了积极效果，随着市场交易的回升，西安市的库存压力也得到一定缓解。

12 月西安楼市仍保持平稳态势。12 月份西安市新建住宅市场量跌价涨，商品住宅成交面积和套数同比分别上涨 25.17%和上涨 25.60%；存量住宅均价温和上涨。12 月份全市新建住宅的去化周期为 6.8 个月，相比上月继续缩短。受全国范围内去库存政策影响，购房者杠杆持续放大；大幅增加的流动性成为房地产市场进一步上升的动力，政策风向转变之下，即使房价能够继续上升，其房价涨幅较 2016 年也将大幅收窄；鉴于当前西安市新建住宅的去化周期已降至 6.8 个月，且 12 月 31 日，西安出台房屋限购新政，从 2017 年 1 月 1 日起，西安市城六区范围内只能新购一套住宅（含新建住宅和二手住宅），预期 2017 年西安房地产市场将保持平稳向好态势。

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