

2017年1月西安市房地产市场分析报

报告要点：

- **宏观经济：**中国2017年1月CPI环比上涨1.0%，同比上涨2.5%，西安CPI环比下降0.2%，同比上涨1.1%。
- **政策走向：**2017年1月，全国建设用地实行网上远程报批，陕西省鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务，鼓励房地产开发企业出租库存商品住房，同时引导房地产开发企业与住房租赁企业合作，发展租赁地产，西安房地产市场运行平稳，预计未来市场将保持平稳向好态势。
- **土地市场：**2017年1月份，西安土地市场呈现供应成交均小幅下降的局面。
- **住宅市场：**2017年1月份，新建住宅市场价涨量跌；西安市城六区存量住宅均价小幅上涨。
- **新建商业办公市场：**2017年1月份，新建商业用房市场和办公用房市场均呈现量价齐跌。

一、宏观经济和政策

1、2017年1月，全国CPI环比上涨1.0%，同比上涨2.5%，西安市环比下降0.2%，同比上涨1.1%。

根据国家统计局信息，1月份CPI上涨1.0%，涨幅比2016年12月份扩大0.8个百分点。一是受节日因素影响，食品价格环比上涨2.3%。其中，鲜菜、鲜果、水产品 and 猪肉价格环比涨幅分别为6.2%、5.7%、4.4%和3.4%，合计影响CPI环比上涨约0.42个百分点。二是寒假和春运期间出行人员增多，交通和旅游价格上涨明显，飞机票、旅行社收费、长途汽车、宾馆住宿价格环比分别上涨18.6%、11.1%、3.4%和3.2%，合计影响CPI环比上涨约0.23个百分点。三是受国内成品油调价影响，汽、柴油价格环比分别上涨4.7%和5.2%，合计影响CPI环比上涨约0.09个百分点。今年1月份1.0%的CPI环比涨幅，比2016年和2015年春节所在月份环比涨幅分别低0.6和0.2个百分点，主要原因是受暖冬影响鲜菜价格环比涨幅远低于前两年春节月份。

1月份，西安居民消费价格同比上涨1.1%，涨幅较上年同期收窄0.2个百分点。受春节影响，鲜菜、鲜瓜果价格涨势迅猛。1月份，由于需求猛增和春节期间流通环节歇业造成的供应紧张，西安市鲜菜价格环比上涨13.0%，鲜瓜果价格上涨5.2%；由于春节假期对猪肉的需求大增，造成猪肉价格水涨船高，猪肉价格环比上涨4.5%。

2、今年起全国建设用地实行网上远程报批。

据介绍，国土资源部近年来按照中央大力推进电子政务的有关要求，不断加强建设用地审查报批工作信息化建设。针对目前存在的部省之间信息化互通有限、用地申报中信息化自检程度不够等问题，国土资源部在总结地方经验的基础上，对现有信息系统升级改造，建立建设用地远程报批系统，实现了建设用地通过网络远程

申报、自查自检、跟踪查询、信息反馈、批复下达等功能，进一步提高了建设用地审批管理的信息化、自动化水平。

各省(区、市)国土资源主管部门要充分认识应用远程报批系统的重要意义，将其作为加强用地管理和深化电子政务的新举措纳入重要议事日程，切实抓好落实，促进建设用地审查报批工作迈上新台阶。

3、陕西新政:鼓励住房租赁，个人出租住房减税。

1.5 号省政府制定下发《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，意见鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务，鼓励房地产开发企业出租库存商品住房，同时引导房地产开发企业与住房租赁企业合作，发展租赁地产。鼓励物业服务企业通过购买、租赁的方式收集企业管理小区的闲置房源，经合理改造后为城市外来务工人员、新就业人员提供稳定居所。

意见允许将商业用房、办公楼、写字楼等按规定改建为租赁住房，以及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。另外，在部分外来人口数量较大城市的重点产业功能区、城乡接合部、新城及其他租赁住房需求强烈的区域，将开展商品房项目配建租赁住房试点。意见指出，对个人出租住房的，由按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税。对个人出租住房所得，将减半征收个人所得税。

二、西安市场动态（1 月重要事件）

1、1 月西安土地市场供应成交量呈现缩减局面。

1月，受各地调控政策及季节性因素影响，全国土地市场深度降温。西安市土地供应量缩减。

1月，西安市供应土地22宗，其中住宅用地占14宗，商业/办公用地4宗，工业用地4宗。供应土地主要位于曲江新区。

2、西安商品房限购政策从1月1日起实施。

自2017年1月1日起，本市及非本市户籍居民家庭（包括夫妻双方及未成年子女），在本市城六区（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住房）。强化对个人住房贷款首付资金来源的审核及借款人还款能力的审查，严禁将消费类贷款、经营类贷款和信用类贷款等用作购房首付款。

3、西咸新区划归西安管理。

1月23日，陕西省常委、西安市委书记王永康，在中国共产党西安市第十三次代表大会开幕之际，代表西安市第十二届委员会做工作报告，其中着重提到“省委支持大西安建设，将西咸新区划归西安管理”。

毛万春强调，要深刻认识深入推进西咸一体化建设，是促进西咸新区加快发展、建设大西安的战略部署，是陕西乃至大西北发展的大局，是全省上下方方面面的共识，是咸阳浴火重生、凤凰涅槃的重大机遇，是西安、咸阳无缝对接、融合发展的大趋势，是沉甸甸的历史责任。

西咸新区位于陕西省西安市和咸阳市建成区之间，区域范围涉及西安、咸阳两市所辖7县(区)23个乡镇和街道办事处，规划控制面积882平方公里。西咸新区是关中—天水经济区的核心区域，区位优势明显、经济基础良好、教育科技人才汇集、历史文化底蕴深厚、自然生态环境较好，具备加快发展的条件和实力。在深入实施西部大开发战略、推进西（安）咸（阳）一体化、引领大西北发展，建设丝绸之路经济带重要支点、打造向西开放重要枢纽等方面具有重要作用，在探索中国特色新型城镇化道路、健全城乡发展一体化体制机制等方面具有示范和引领作用。

三、西安房地产市场运行情况

1、1月份全市成交土地115.60万平方米，环比下降33.99%。

据中国指数研究院公布的数据，1月份，西安市共成交各类土地 22 宗，比上月减少 10 宗，成交面积 115.60 万平方米，环比下降 33.99%；其中住宅用地 15 宗，商业/办公用地 7 宗，本月无工业用地和其他用地成交。1 月份西安市土地成交楼面均价 2089 元/平方米，环比上涨 14.15%。西安土地价格出现小幅上涨。

表 1 2017 年 1 月份全市土地成交情况

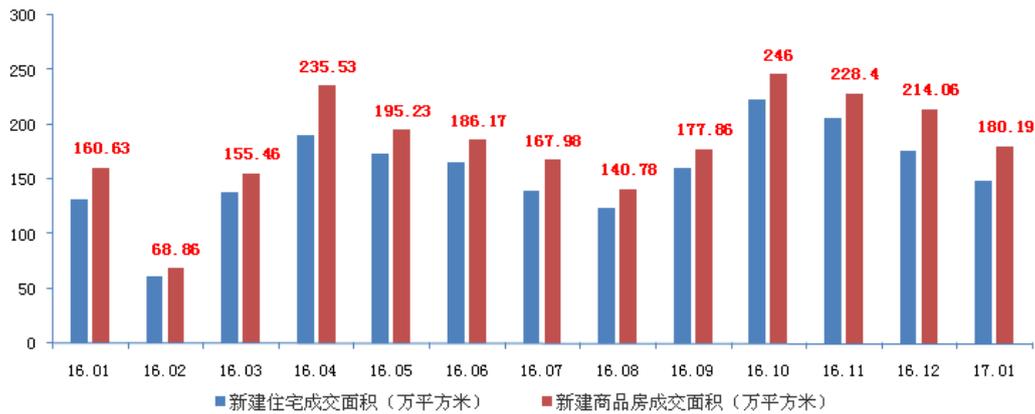
用地性质	成交宗数	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	楼面均价 (元/平方米)	溢价率
住宅用地	15	1001989.96	2340115.78	2190.42	0%
商业/办公用地	7	154037.53	465681.53	1581.86	0%
工业用地	0	0	0	0	0%
其他用地	0	0	0	0	0%
合计	22	1156027.49	2805797.31	2089.42	0%

数据来源：中国指数研究院

2、1月份新建商品住宅成交面积环比下降15.82%，同比增长12.18%。

1 月份，全市新建商品房成交面积和套数分别为 180.19 万平方米和 15924 套，环比分别下降 15.82%和下降 25.42%，同比分别增长 12.18%和增长 7.52%；其中，新建商品住宅成交面积和套数分别为 149.17 万平方米和 13550 套，环比分别下降 15.28%和下降 17.11%，同比分别增长 12.73%和增长 9.29%。

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

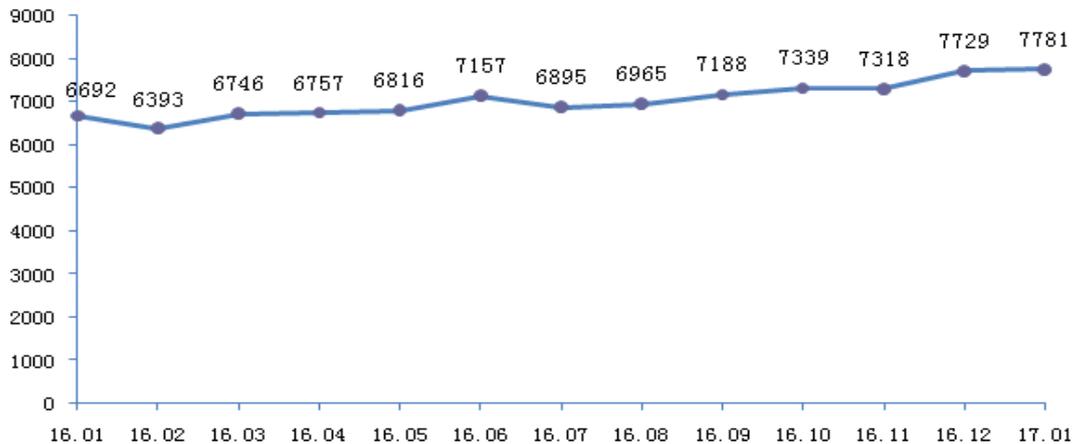


数据来源：中国指数研究院

3、1 月份新建商品住宅加权均价环比上涨 0.67%，同比上涨 16.3%。

1 月份，全市新建商品住宅加权均价为 7781 元/平方米，环比上月的 7729 元/平方米上涨 0.67%，比去年同期的 6692 元/平方米上涨 16.3%。

图 2 新建商品住宅加权平均价格



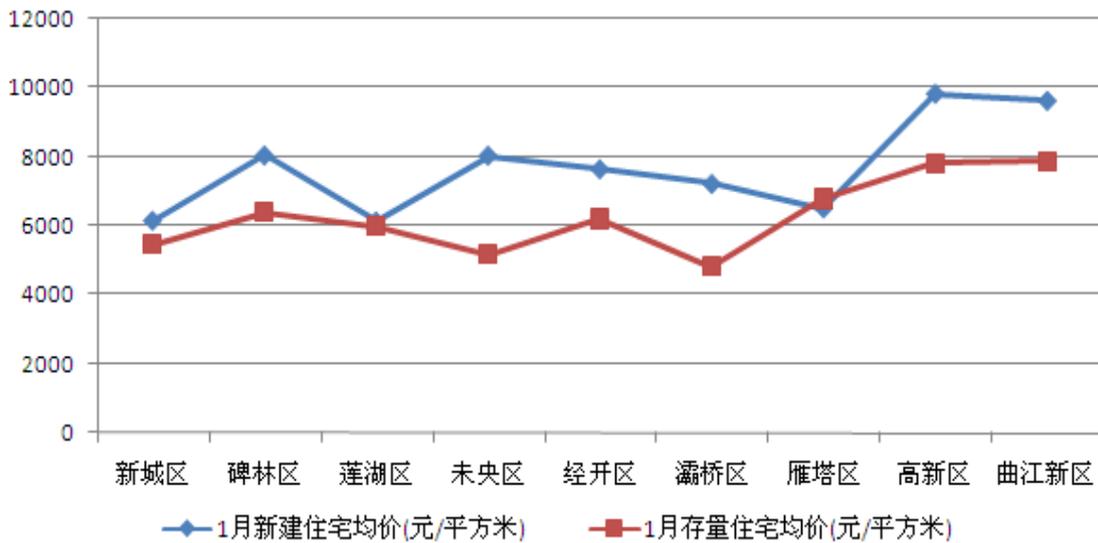
4、1 月份西安市城六区存量住宅均价小幅上涨。

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。

1 月份西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为 6208 元/平方米，环比上涨 0.03%。其中城六区 VISS 监测均价最高的是曲江新区，监测均价为 7866 元/平方

米,环比上涨 0.09%;其次是高新区,监测均价为 7814 元/平方米,环比上涨 0.16%;雁塔区监测均价为 6784 元/平方米,环比上涨 0.05%;碑林区监测均价为 6396 元/平方米,环比下降 0.11%;经开区监测均价为 6198 元/平方米,环比上涨 0.06%;莲湖区监测均价为 5981 元/平方米,环比上涨 0.03%;新城区监测均价为 5461 元/平方米,环比下降 0.06%;未央区监测均价为 5191 元/平方米,环比上涨 0.06%;灞桥区监测均价为 4824 元/平方米,环比下降 0.04%。

图3 2017年1月西安市各区域新建住宅与存量住宅均价对比

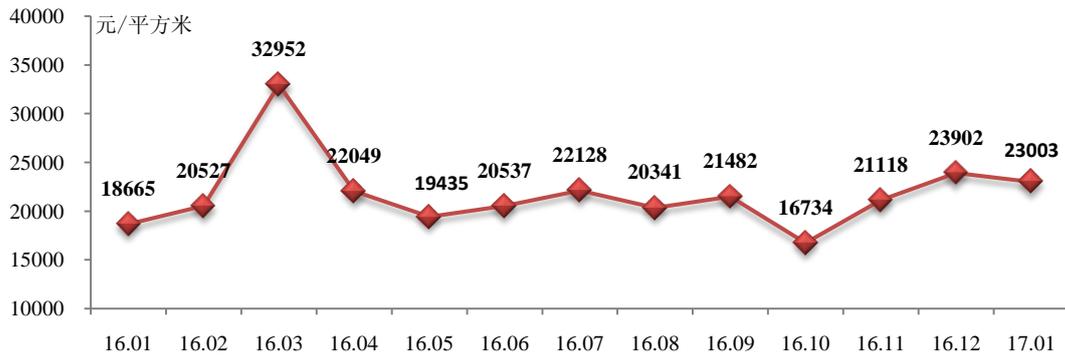


四、商业办公分析

1、新房成交价格：1月份新建商业用房成交均价环比下降 3.76%，同比上涨 23.24%。

1月份，全市新建商业用房成交均价为 23003 元/平方米，环比上月的 23902 元/平方米下降 3.76%，比去年同期的 18665 元/平方米上涨 23.24%。

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：1 月份新建商业用房成交面积环比下降 33.50%，同比下降 17.33%。

1 月份，全市新建商业用房成交面积和套数分别为 6.63 万平方米和 413 套，分别环比下降 33.50%和下降 31.74%，分别同比下降 17.33%和下降 20.42%。同期全市新建商品房成交面积 180.19 万平方米，新建商业用房成交面积占其比重为 3.68%。

图 6 去年同期以来全市新建商业用房成交面积及其占比

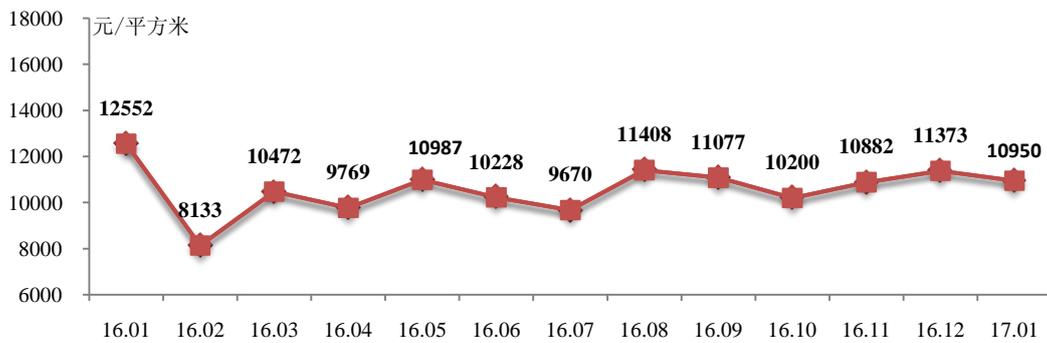


数据来源：中国指数研究院

3、新房成交价格：1 月份新建办公楼成交均价环比下降 3.71%，同比下降 12.76%。

1 月份，全市新建办公楼成交均价为 10950 元/平方米，环比上月的 11373 元/平方米下降 3.71%，比去年同期的 12552 元/平方米下降 12.76%。

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：1 月份新建办公楼成交面积环比下降 9.75%，同比上涨 2.77%。

1 月份，全市新建办公楼成交面积和套数分别为 18.52 万平方米和 1023 套，环比分别下降 9.75%和下降 47.40%，同比分别上涨 2.77%和下降 11.20%。同期全市新建商品房成交面积为 180.19 万平方米，新建办公楼成交面积占其比重为 10.28%。

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

1 月西安楼市仍保持平稳态势。1 月份西安市新建住宅市场价涨量跌，商品住宅成交面积和套数同比分别下降 15.82%和上涨 0.67%；存量住宅均价小幅上涨。1 月份全市新建住宅的去化周期为 6.8 个月，与上月相同。1 月，本市及非本市户籍居民家庭（包括夫妻双方及未成年子女），在本市城六区（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住房）。

2017 年 1 月，随着新政的出台，对于刚需、刚改这样的住房市场来说应该会比较平稳发展的一年，对于投资类产品或许会有抑制，整体房地产大环境会是一个比较健康、稳中求升的态势。2016 年虽然楼市回暖，但去库存仍是 2017 年房地产市场的主基调。房产新政的出台为楼市发展提供基础依托，以房企转型升级、提高产品品质、提升品牌效益为发展动力，促使房地产市场平稳、健康发展。

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

