

## 近期相关报告:

1、西安市房地产市场分析报告: 2017年2月份

2、西安市房地产市场分析报告: 2017年1月份

3、西安市房地产市场分析报告: 2016年12月份

## 报告要点:

- **全国3月CPI同比上涨0.9%，西安市3月CPI同比上涨0.2%:** 3月全国居民消费价格指数（CPI）环比下降0.3%，同比上涨0.9%。
- **3月份全市成交土地环比上涨:** 3月份，西安市共成交各类土地38宗，比上月增加30宗，成交面积144.28万平方米，环比上涨689.89%。
- **3月份新建商品住宅成交量上涨:** 3月份新建商品住宅成交面积和套数分别为121.43万平方米和11239套，环比分别上涨28.58%和27.80%，同比分别下降12.44%和13.13%。
- **3月份全市存量住宅成交套数大幅提升:** 3月份，全市存量住宅成交套数为5966套，环比105.02%，同比上升84.88%。
- **3月西安存量住房均价快速上涨:** 3月西安市存量住宅均价为6350元/平方米，环比上涨2.16%，同比上涨3.59%。

## 数据来源:

· **存量住房网签量:** 根据西安市房地产交易中心数据整理得出。

· **存量住房均价:** 根据天正VISS智能评估系统监测的西安市城六区42个住宅板块，共计6632个存量住宅小区均价，采用定基定权重的方式计算得出，以保证各期价格的可比性。

天正VISS智能评估系统是由中估联行研发的在线批量评估系统。该系统充分集成信息技术与估价师经验，为房地产估价业务提供全新方式的在线评估数据支持。

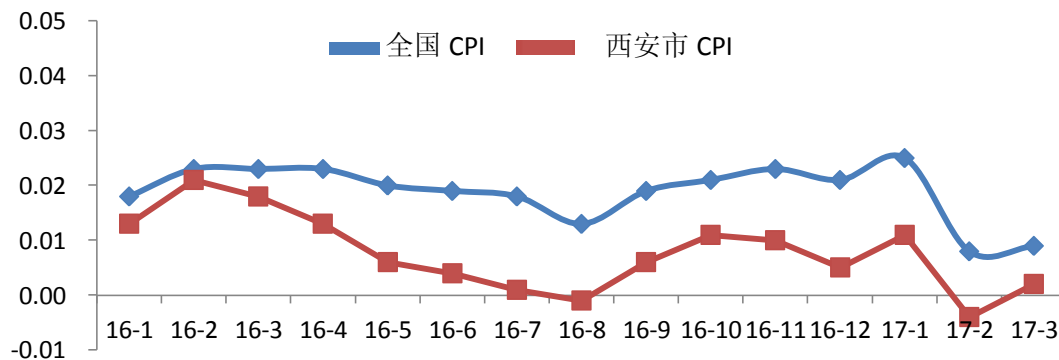
## 一、宏观经济和政策

1、全国2017年一季度CPI环比下降0.3%，同比上涨0.9%；西安市一季度CPI同比上涨0.2%。

根据国家统计局信息，2017年3月全国居民消费价格指数（CPI）环比下降0.3%，同比上涨0.9%。西安市居民消费价格指数（CPI）走势与全国基本保持一致，但低于全国指数水平。

3月份，西安居民消费价格指数（CPI）同比由降转升，上涨0.2%，环比微涨0.1%。随着气候转暖，本地鲜菜供应量逐渐增加，市场鲜菜价格回落。3月份食品类价格继续下降。其中，鲜菜价格下降6%。黄瓜和油麦菜价格分别下降23%和22.5%，芹菜价格下降15.8%，西红柿价格下降13.5%，白萝卜价格下降12%，菜花价格下降10.9%，其余降幅在1.7%~9%之间。而受反季和外运影响，豆角和胡萝卜价格涨幅较大，分别上涨34.5%和10.2%。受供应稳定、需求平淡的影响，猪肉价格下降3.2%。受市场需求减弱及禽流感疫情消息影响，鲜鸡蛋价格下降10.6%。鲜瓜果价格涨多降少。3月份，由于反季储存成本加大，鲜瓜果价格上涨2.2%。其中，柑橘价格上涨10.1%，香蕉和橙子价格均上涨3.2%，梨、猕猴桃价格分别上涨2.6%、2.2%。

图1 2016年1月~2017年3月全国CPI同比走势



2、西安市户籍管理处3月1日起正式实施《关于进一步吸引人才放宽我市部分户籍准入条件的意见》

西安市通过《关于进一步吸引人才放宽我市部分户籍准入条件的意见》，对西安市市区户籍准入政策做出新调整。新户籍政策3月1日起正式施行。

本次户籍准入条件的调整可集中概括为“三放四降一兼顾”。“三放”就是放开普通大

中专院校毕业生的落户限制、放宽设立单位集体户口条件、放宽对“用人单位”的概念界定；“四降”就是降低技能人才落户条件、降低投资纳税落户条件、降低买房入户条件、降低长期在西安市区就业并具有合法固定住所人员的社保缴费年限；“一兼顾”就是兼顾西安市户籍政策的连续性和稳定性。

## 二、西安市场动态（1-3月重要事件）

### 1、西安市商品房限购政策从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。

### 2、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”。

### 3、2017年及今后五年西安地铁规划。

2月16日-17日，西安地铁召开2017年度工作会议。会议上提到，西安地铁已基本形成了“开通三条线，在建三个项目，开工三个项目”的建设格局。3号线顺利通车，4号线车站基本封顶，5号线一期和1号线二期全面开展主体结构施工，6号线一期基本进入围护结构施工，6号线二期及9号线（临潼线）顺利开工建设，会议对2017年工作进行了部署：全力加快地铁5、6、9号线和1号线二期建设，4号线基本实现轨通，确保新开工8号线、14号线、5号线二期、2号线南北延、1号线三期5个项目，再力争新开工10号线、15号线一期、3号线二期3个项目，启动7号线一期、11号线、16号线一期3个项目设计等前期工作。

### 4、2017年3月1号起57万咸阳人将换成西安户口

“西咸新区内57.6万居民与西安市民享受同等户籍政策待遇，西咸新区内的陕D牌证机动车，除‘黄标车’外，不受西安现在执行的国五环保达标限制，均可转入西安，换领陕A牌证。”在2月24日上午陕西省政府新闻办举办的发布会上，陕西省公安厅副厅长向书茂对外正式发布这一重大讯息。

从3月1日起,凡是在西安有合法固定住所的西咸新区户籍人口,户口均可迁移至西安。

### 三、西安房地产市场运行情况

#### 1、3月份全市成交土地144.28万平方米,环比上涨689.89%。

据中国指数研究院公布的数据,3月份,西安市共成交各类土地38宗,比上月增加30宗,成交面积144.28万平方米,环比上涨689.89%;1-3月份累计成交各类土地68宗,成交面积278.15万平方米;其中住宅用地42宗,商业/办公用地25宗,工业用地1宗。

3月份西安市土地成交楼面均价1336.9元/平方米,环比上涨100.44%。1-3月份西安市土地成交楼面均价1567.4元/平方米。

表1 2017年3月份全市土地出让情况

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	23	906159.39	2609491.72	1347.19	0%
商业/办公用地	14	457114.74	1083686.24	1431.81	0%
工业用地	1	79554.1	119331.1	250.06	0%
其他用地	0	0	0	0	0%
合计	38	1442828.23	3812509.06	1336.9	0%

数据来源:中国指数研究院

表2 2017年1-3月份全市土地出让情况

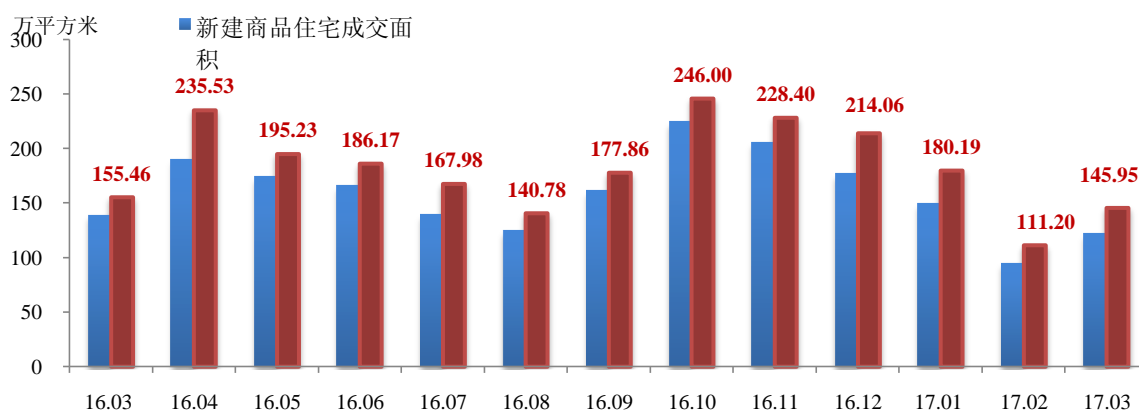
用地性质	成交宗数	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	楼面均价 (元/平方米)	溢价率
住宅用地	42	2058568.57	5459315.18	1642.84	0.11%
商业/办公用地	25	643394.32	1690379.79	1416.74	0%
工业用地	1	79554.1	119331.1	250.06	0%
其他用地	0	0	0	0	0%
合计	68	2781516.99	7269026.07	1567.4	0.09%

数据来源:中国指数研究院

## 2、3月份新建商品住宅成交面积环比上涨28.58%，同比下降12.44%。

3月份，全市新建商品房成交面积和套数分别为145.95万平方米和15079套，环比分别上涨31.25%和30.76%，同比分别下降6.12%和上涨1.26%；其中，新建商品住宅成交面积和套数分别为121.43万平方米和11239套，环比分别上涨28.58%和27.80%，同比分别下降12.44%和13.13%。1-3月份，新建商品房累计成交面积和套数分别为437.34万平方米和42535套；其中，新建商品住宅累计成交面积和套数分别为365.04万平方米和33583套。

图2 去年同期以来全市新建商品房和商品住宅成交面积

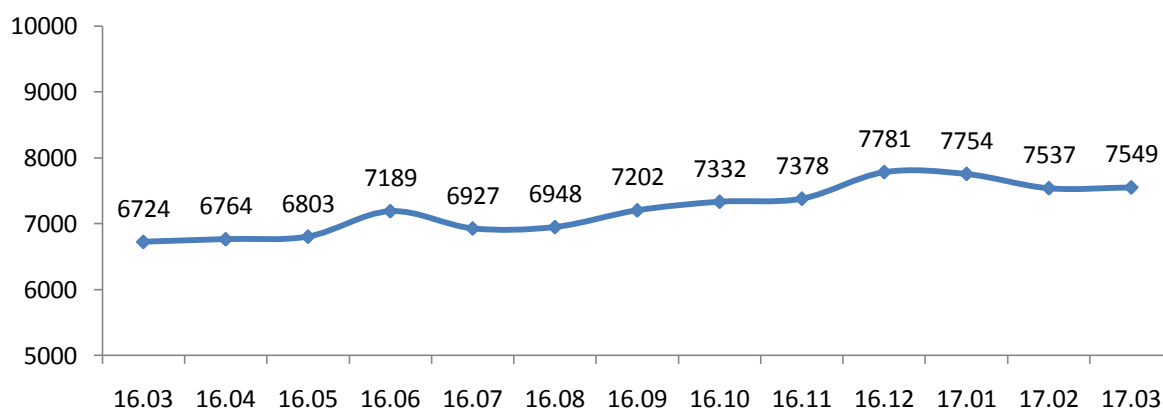


数据来源：中国指数研究院

## 3、3月份新建商品住宅成交均价环比上涨0.17%，同比上涨12.28%；1-3月新建商品住宅成交均价为7630元/平方米。

3月份，全市新建商品住宅成交均价为7549元/平方米，环比上月的7537元/平方米上涨0.17%，比去年同期的6724元/平方米上涨12.28%。1-3月份，全市新建商品住宅成交均价为7630元/平方米。

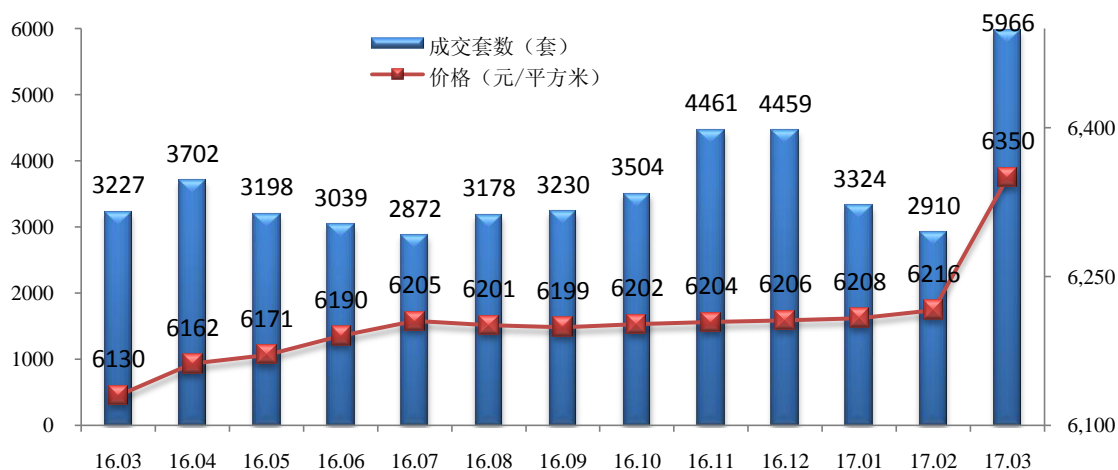
图3 新建商品住宅成交均价价格



#### 4、西安市存量住宅市场监测均价6350元/平方米，环比上涨2.16%。

3月西安市城六区存量住宅（不含别墅）天正 VISS 智能评估系统监测均价为 6350 元/平方米，环比上涨 2.16%，同比上涨 3.59%。3 月存量住宅成交套数为 5966 套，环比上涨 105.02%，同比上涨 84.88 %。

图 4 2016 年 3 月-2017 年 3 月存量住宅成交套数和价格情况



#### 5、3月天正VISS智能评估系统监测西安市城六区与郊区县存量住宅均价均呈现上涨趋势。

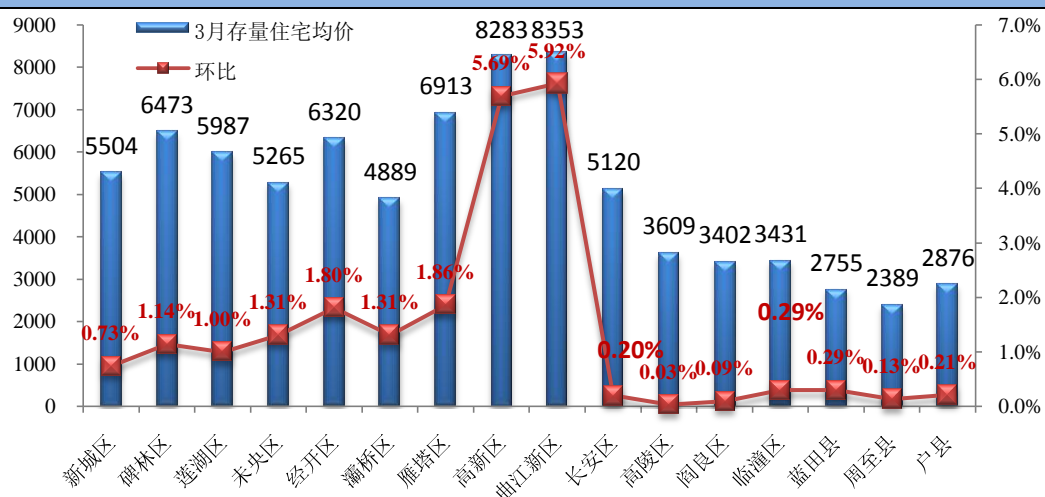
3月份西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为 6350 元/平方米，环比上涨 2.16%。其中城六区天正 VISS 智能评估系统监测均价最高的是曲江新区，监测均价为 8353 元/平方米，环比上涨 5.92%；其次是高新区，监测均价为 8283 元/平方米，环比上涨 5.69%；雁塔区监测均价为 6913 元/平方米，环比上涨 1.86%；碑林区监测均价为 6473 元/平方米，环比上涨 1.14%；经开区监测均价为 6320 元/平方米，环比上涨 1.80%；莲湖区监测均价为 5987 元/平方米，环比上涨 1.00%；新城区监测均价为 5504 元/平方米，环比上涨 0.73%；未央区监测均价为 5265 元/平方米，环比上涨 1.31%；灞桥区监测均价为 4889 元/平方米，环比上涨 1.31%。

2017 年第一季度郊区县存量住宅（不含别墅）均价为 3894 元/平方米，较 2016 年第四季度上涨 0.17%。其中郊区县均价最高的是长安区，监测均价为 5120 元/平方米，较 2016 年第四季度上涨 0.20%；其次是高陵区，监测均价为 3609 元/平方米，较 2016 年第四季度上涨 0.03%；临潼区监测均价为 3431 元/平方米，较 2016 年第四季度上涨 0.29%；阎良区监测均价为 3402 元/平方米，较 2016 年第四季度上涨 0.09%；户县监测均价为 2876 元/平方



米，较 2016 年第四季度上涨 0.21%；蓝田县监测均价为 2755 元/平方米，较 2016 年第四季度上涨 0.29%；周至县监测均价为 2389 元/平方米，较 2016 年第四季度上涨 0.13%。

图 5 3 月西安市城六区及郊区县存量住宅天正 VISS 智能评估系统均价



## 四、市场走势分析

2017 年 3 月，西安市新建商品住宅市场量价齐升，新建商品住宅成交面积和套数分别为 121.43 万平方米和 11239 套，环比分别上涨 28.58% 和 27.80%；存量住宅均价大幅上涨。3 月西安市户籍管理处对西安市市区户籍准入政策做出新调整。

**新房库存量持续减少，去化周期降至 6.3 个月，库存量已达历史低位。**截至 3 月末，全市新建商品住宅库存面积及套数分别为 1007.71 万平方米、82326 套。三月份住宅库存面积及套数环比分别减少 4.72% 和 5.17%，新房去库存速度较上月继续加快。

**预计土地价格会继续上涨。**2017 年，楼市调控主基调为抑制房地产市场泡沫、增加土地供应、落实人地挂钩等方面的部署，未来伴随着不动产统一登记、农村土地征收、集体经营性建设用地入市等各项制度的改革与推进，建设用地利用依然会朝着结构调整、布局优化、效益提升的方向发展，存量土地继续盘活。1 月下旬结束的陕西省两会上决定，将西咸新区划归西安管理，未来将共建大西安。西安市土地供应的热点板块将在现有基础上扩充，因全运会选址国际港务区，万达城、曲江会展中心落户浐灞，当下以浐灞世园、北辰大道东西两侧以及国际港务区为核心的片区，土地供应成交均显现上涨。未来，伴随着陕西省人才落户新政的落实以及大西安发展各项政策的推进，预计土地价格会继续上涨。

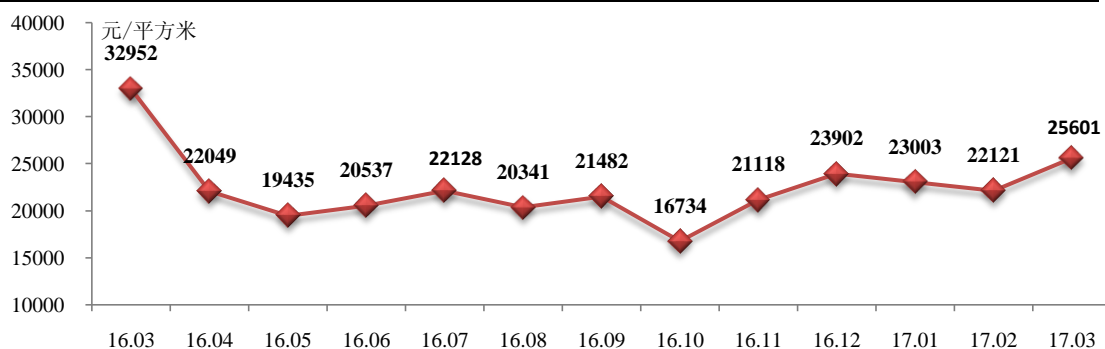
**预期西安房地产市场将会持续升温。**2017 年 1 月 1 日商品房限购政策实施以来，西安市房价没有回落，依然持续上涨；再加上 2 月西安地铁对未来五年的工作进行了部署规划，西安市未来的交通将更加便捷；土地价格也将继续上涨，预期西安房地产市场将会持续上涨。

## 五、商业办公市场

1、3月份新建商业用房成交均价环比上涨15.73%，同比下降22.31%；1-3月份累计成交均价为21579元/平方米。

3月份，全市新建商业用房成交均价为25601元/平方米，环比上月的22121元/平方米上涨15.73%，比去年同期的32952元/平方米下降22.31%。1-3月份，新建商业用房累计成交均价为21579元/平方米。

图6 去年同期以来全市新建商业用房成交均价

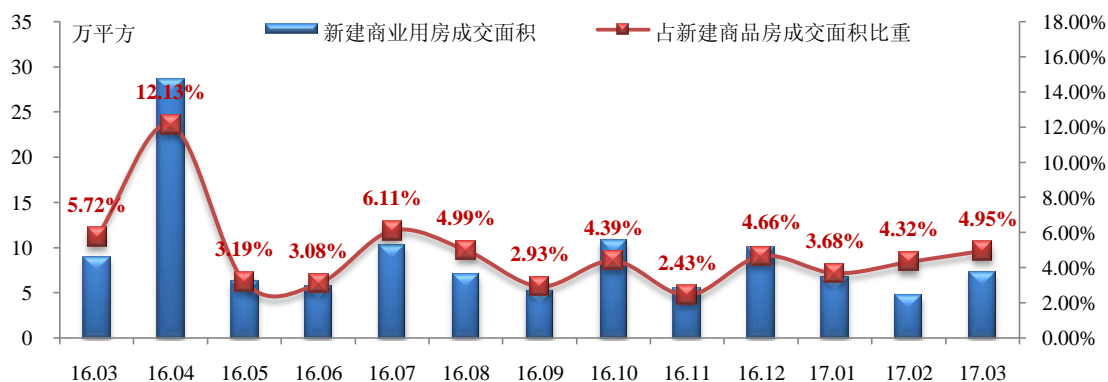


数据来源：中国指数研究院

2、3月份新建商业用房成交面积环比上涨50.60%，同比68.21%；1-3月份累计成交面积为18.66万平方米。

3月份，全市新建商业用房成交面积和套数分别为7.23万平方米和582套，分别环比上涨50.60%和68.21%，分别同比上涨133.3%和下降18.82%。去年同期全市新建商品房成交面积为8.9万平方米，新建商业用房成交面积占其比重为4.59%。1-3月份，新建商业用房累计成交面积和套数分别为18.66万平方米和1341套；累计成交面积占商品房成交量比重为4.27%。

图7 去年同期以来全市新建商业用房成交面积及其占比



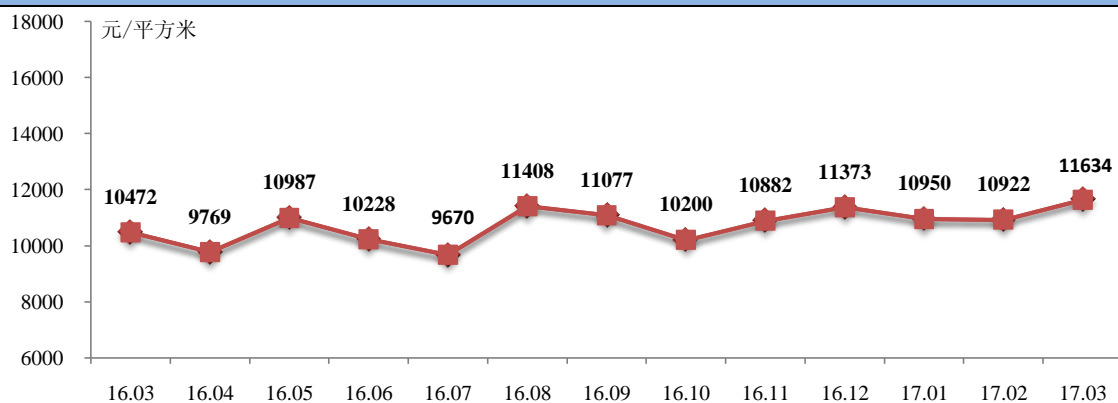
数据来源：中国指数研究院



3、3月份新建办公楼成交均价环比上涨6.51%，同比上涨11.09%；1-3月份累计成交均价为11135元/平方米。

3月份，全市新建办公楼成交均价为11634元/平方米，环比上月的10922元/平方米上涨6.51%，比去年同期的10472元/平方米上涨11.09%。1-3月份，新建办公楼累计成交均价为11135元/平方米。

图8 去年同期以来全市新建办公楼成交均价

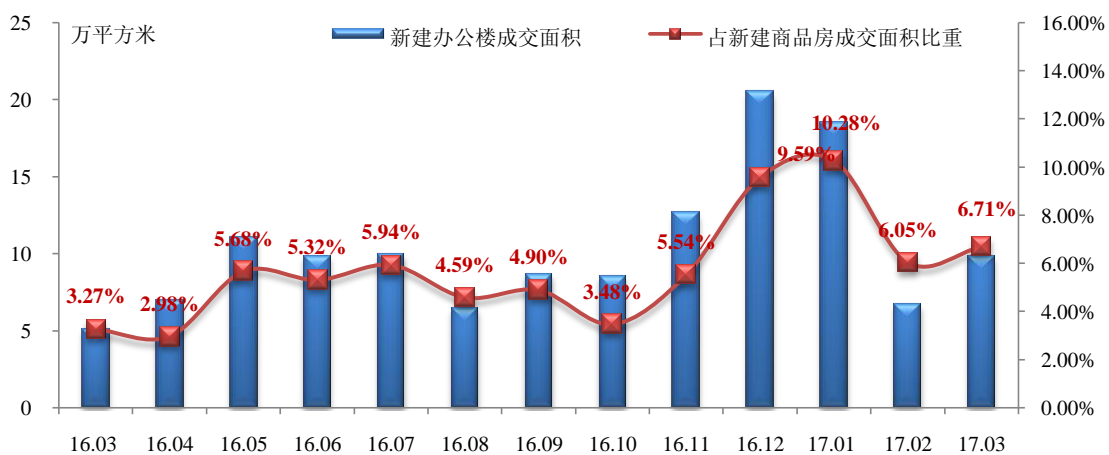


数据来源：中国指数研究院

4、3月份新建办公楼成交面积环比上涨45.42%，同比上涨92.42%；1-3月份累计成交面积为35.04万平方米。

3月份，全市新建办公楼成交面积和套数分别为9.79万平方米和1067套，环比分别上涨45.42%和92.42%。同期全市新建商品房成交面积为5.09万平方米，新建办公楼成交面积占其比重为6.71%。1-3月份，新建办公楼累计成交面积和套数分别为35.04万平方米和2910套；累计成交面积占商品房成交量比重为8.01%。

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

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

