

报告要点：

- **宏观经济：**2017年4月，全国居民消费价格指数（CPI）环比上涨0.1%，同比上涨1.2%；西安市居民消费价格指数（CPI）环比上涨0.9%，同比上涨1.7%。
- **政策走向：**4月西安楼市调控升级：首套房首付最低30%，三套房停贷。
- **土地市场：**4月份，西安市成交土地用地25宗，成交土地总面积111.05万平方米，同比上涨4.00%。
- **住宅市场：**2017年4月，新建商品住宅成交面积环比上涨85.91%，成交均价7617元/平方米，环比上涨0.57%；存量住宅市场均价6470元/平方米，环比上涨1.88%，成交套数环比上涨15.61%。
- **商业办公市场：**
 - 新建商业用房：**4月份，新建商业用房成交均价为25428元/平方米，环比下降0.68%，成交面积环比上涨38.83%；
 - 新建办公用房：**4月份，新建办公用房成交均价为10927元/平方米，环比下降6.08%，成交面积环比上涨86.87%。

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、宏观经济与政策

1、2017年4月份，全国居民消费价格指数（CPI）环比上涨0.1%，同比上涨1.2%；西安市居民消费价格指数（CPI）环比上涨0.9%，同比上涨1.7%。

根据国家统计局信息,2017年4月份，全国居民消费价格指数（CPI）环比上涨0.1%，同比上涨1.2%，涨幅比上月扩大0.3个百分点，但比一季度平均涨幅低0.2个百分点。

4月份西安居民消费价格指数（CPI）同比、环比涨幅扩大。其中，CPI环比上涨0.9%，同比上涨1.7%，分别比上月扩大0.8和1.5个百分点。

2、西安楼市调控升级：首套房首付最低30%，三套房停贷。

4月18日，西安市发布《西安市人民政府进一步加强管理保持房地产平稳健康发展的若干意见》。意见规定西安市无住房的居民家庭，首次申请商业性个人住房贷款的，首付款比例不低于30%；对已拥有1套住房的居民家庭，申请商业性个人住房贷款再次购买普通住房的，首付款比例不低于40%；购买非普通住房的，首付款比例不低于50%；对居民家庭购买第3套及以上住房的，暂停发放商业性个人住房贷款。

二、土地市场分析

4月份，西安市成交土地25宗，成交土地总面积111.05万平方米，同比上涨4.00%。

4月份，西安市成交土地25宗，其中住宅用地6宗，商业/办公用地3宗，工业用地16宗。成交土地总面积为111.05万平方米，环比下降24.06%，较去年同期上涨4.00%，规划总建筑面积182.97万平方米。部分宗地出让情况详见表1。

表1 2017年4月西安市土地市场部分成交信息一览表

宗地名称	土地面积 规划面积 (m ²)	规划 用途	成交总价 (万元)	楼面单价 (元/平方米) 溢价率(%)	受让单位
未央区凤城八路以南、西 安核设备有限公司以西 WY9-3-168	30000.2 105000.7	住宅用地	14972	1425.9 0%	陕西中机腾达置业有 限公司
灞河新区柳烟路以南、灞 瑞二路西安市灞科地产 开发有限公司以北、灞丰 一路以西、西安市灞科地 产开发有限公司以东 BQ2-19-87	36317.34 127110.7	住宅用地	15851	1247.01 0%	西安奥达房地产开发 有限责任公司
灞桥区纺渭路以东、西禹 高速公路以北 BQ7-1-1	129814.3 128516.2	工业用地	6500	505.76 0%	陕西中源汽配城发展 有限公司
灞桥区半引路以东、纺南 路以南、规划路以北,规划 路、国水投资集团西安风 电设备股份有限公司以 西 BQ1-21-7	118627.3 332156.4	综合用地 (含住宅)	91000	2739.67 40%	中铁房地产集团西南 有限公司

数据来源：中国指数研究院

表2 2017年4月份全市土地出让情况

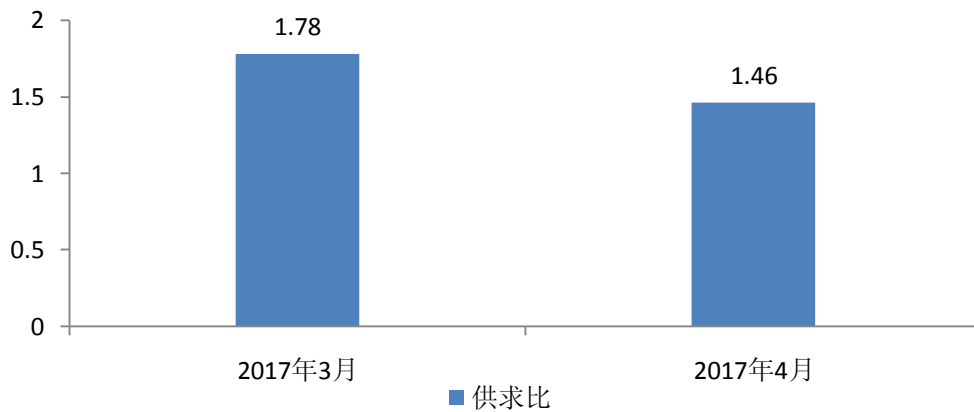
用地性质	宗地数	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	楼面均价 (元/平方米)	溢价率 (%)
住宅用地	6	234170.15	794317.39	1766.23	22.75%
商业/办公用地	3	25012.54	93890.39	969.22	0
工业用地	16	851324.46	941536.64	250.31	0
合计	25	1110507.15	1829744.42	945.29	18.62%

数据来源：中国指数研究院

三、住宅市场分析

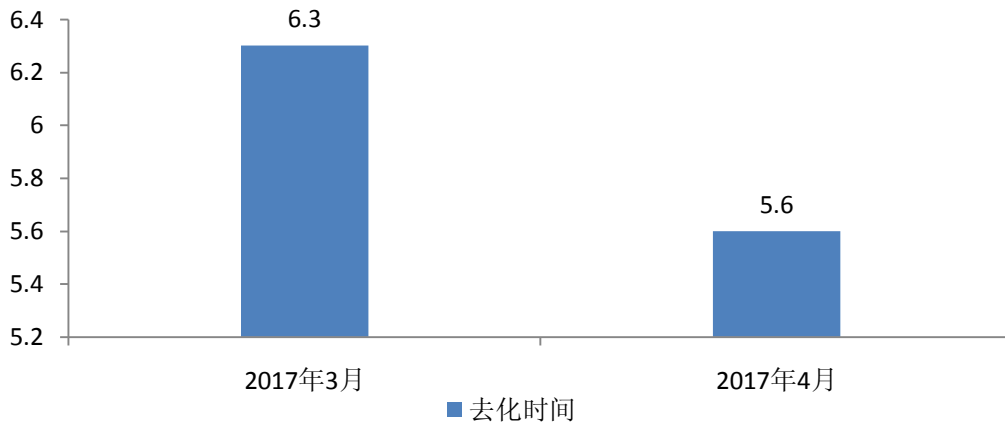
1、4月份新建商品住宅供小于求，比值1.46，低于2017年3月0.32。

图1 4月供求比情况



2、4月份新建商品住宅去化时间需要5.6个月，相比上月继续缩短。

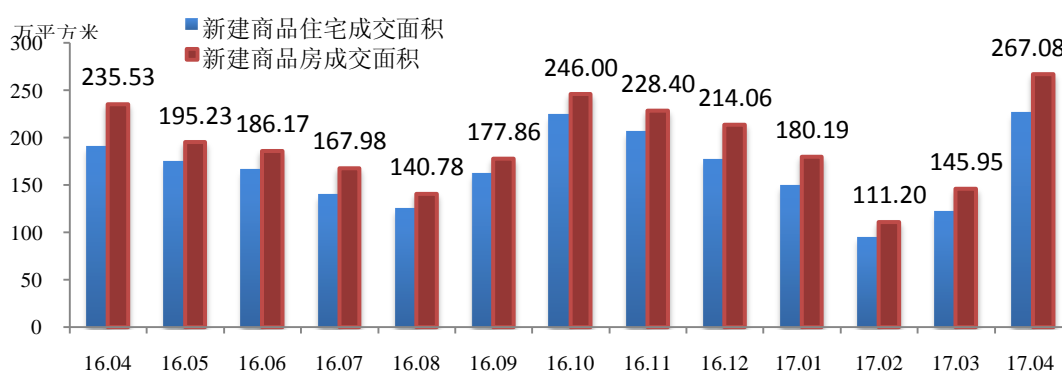
图2 4月去化时间比较



3、4月份新建商品住宅成交面积环比上涨85.91%，同比上涨18.90%。

4月份，全市新建商品房成交面积和套数分别为267.08万平方米和27317套，环比分别上涨82.99%和81.16%，同比分别上涨13.39%和33.99%；其中，新建商品住宅成交面积和套数分别为225.75万平方米和20863套，环比分别上涨85.91%和85.63%，同比分别上涨18.90%和19.74%。

图3 去年同期以来全市新建批准商品房和商品住宅成交面积

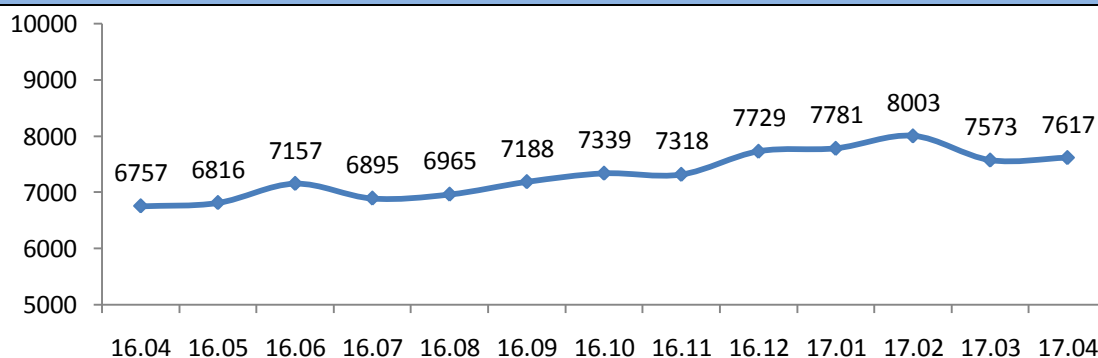


数据来源：中国指数研究院

4、4月份新建商品住宅加权均价环比上涨0.57%，同比上涨12.72%。

4月份，全市新建商品住宅加权均价为7617元/平方米，环比上月的7573元/平方米上涨0.57%，比去年同期的6757元/平方米上涨12.72%。

图4 新建商品住宅加权平均价格

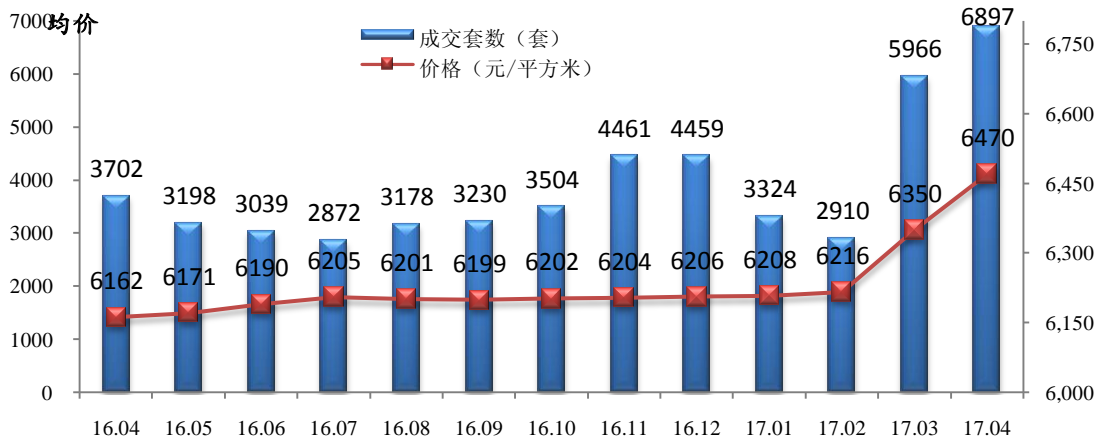


数据来源：中国指数研究院

5、4 月份存量住宅成交套数为 6897 套,环比上涨 15.61%。

2017 年 4 月存量住宅成交套数为 6897 套,环比上涨 15.61%,同比上涨 86.30%。4 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 6470 元/平方米,环比上涨 1.88%,同比上涨 4.99%。

图 5 去年同期以来全市存量商品房和商品住宅成交套数和成交价格



数据来源: 西安市房地产交易中心、天正 VISS 智能评估系统

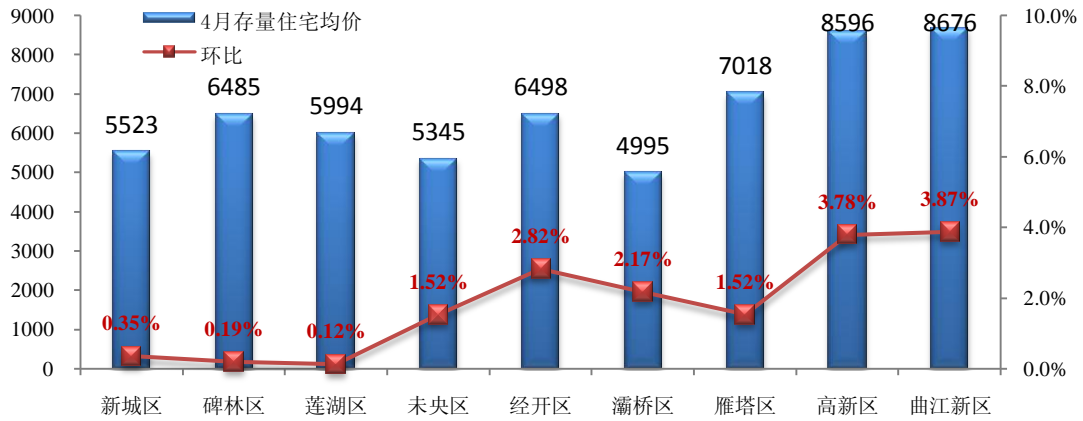
6、4 月份天正 VISS 智能评估系统监测西安市城六区与郊区县存量住宅均价均呈现上涨趋势。

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 个存量住宅小区监测, 4 月份存量住宅均价为 6470 元/平方米, 环比上涨 1.88%, 同比上涨 4.99%。

4 月份西安市城六区存量住宅(不含别墅)均价为 6470 元/平方米, 环比上涨 1.88%。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 8676 元/平方米, 环比上涨 3.87%; 其次是高新区, 监测均价为 8596 元/平方米, 环比上涨 3.78%; 雁塔区监测均价为 7018 元/平方米, 环比上涨 1.52%; 碑林区监测均价为 6485 元/平方米, 环比上涨 0.19%; 经开区监测均价为 6498 元/平方米, 环比上涨 2.82%; 莲湖区监测均价为 5994 元/平方米, 环比上涨 0.12%; 新城区监测均价为 5523 元/平方米, 环比上涨 0.35%;

未央区监测均价为 5345 元/平方米，环比上涨 1.52%；灞桥区监测均价为 4995 元/平方米，环比上涨 2.17%。

6 去年同期以来全市存量住宅成交均价及环比

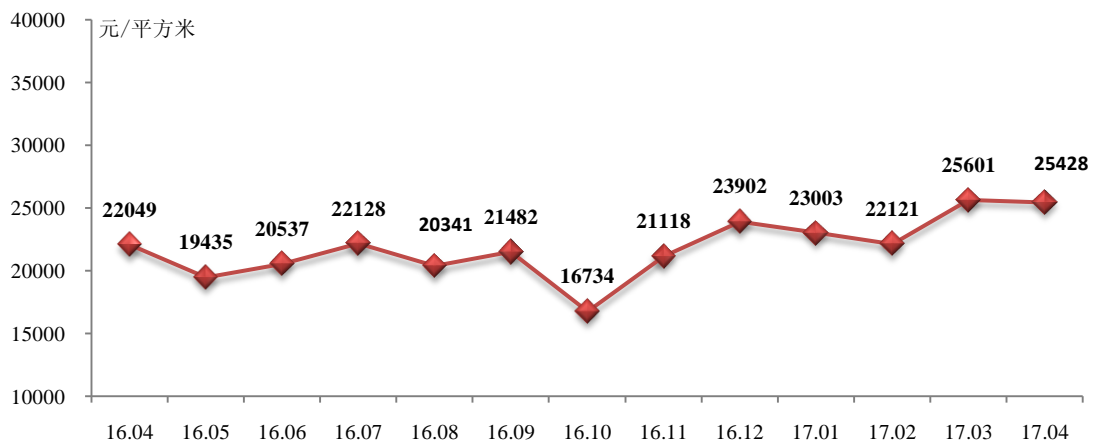


四、商业办公分析

1、商业价格：4 月份新建商业用房成交均价环比下降 0.68%，同比上涨 15.32%。

4 月份，全市新建商业用房成交均价为 25428 元/平方米，环比上月的 25601 元/平方米下降 0.68%，比去年同期的 22049 元/平方米上涨 15.32%。

图 7 去年同期以来全市新建商业用房成交均价

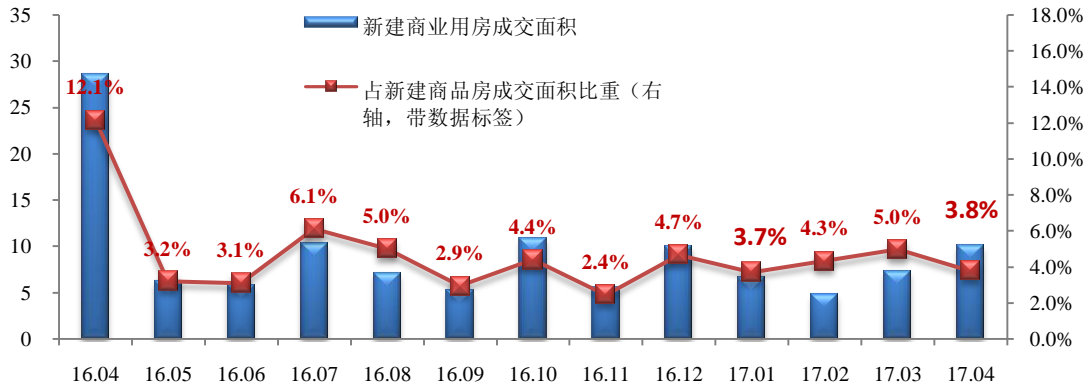


数据来源：中国指数研究院

2、新房市场成交：4月份新建商业用房成交面积环比上涨38.83%，同比下降64.87%。

4月份，全市新建商业用房成交面积和套数分别为10.04万平方米和732套，环比分别上涨38.83%和25.77%，同比分别下降64.87%和上涨9.75%。去年同期全市新建商品房成交面积为28.58万平方米，新建商业用房成交面积占其比重为3.8%。

图8 去年同期以来全市新建商业用房成交面积及其占比

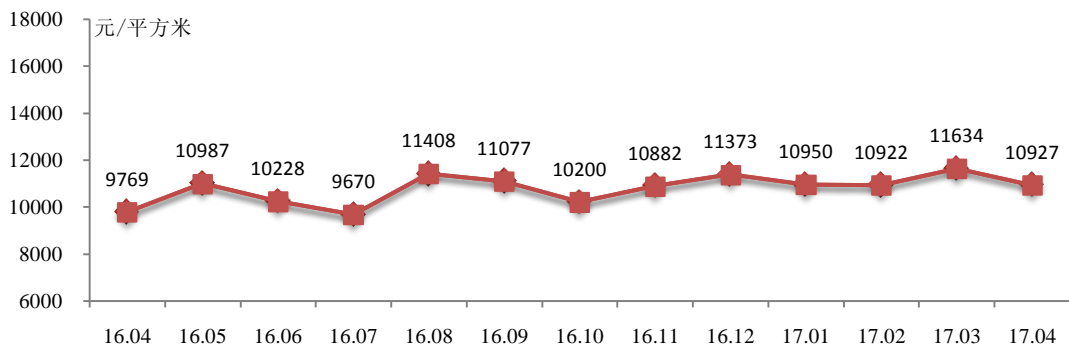


数据来源：中国指数研究院

3、办公楼价格：4月份新建办公楼成交均价环比下降6.08%，同比上涨11.85%。

4月份，全市新建办公楼成交均价为10927元/平方米，环比上月的11634元/平方米下降6.08%，比去年同期的9769元/平方米上涨11.85%。

图9 去年同期以来全市新建办公楼成交均价

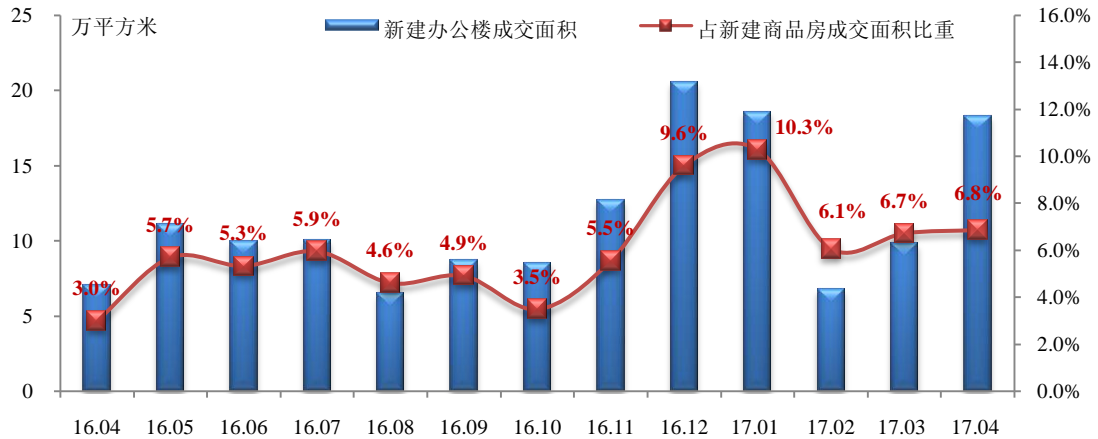


数据来源：中国指数研究院

4、新房市场成交:4 月份新建办公楼成交面积环比上涨 86.87%，同比上涨 160.54%。

4 月份，全市新建办公楼成交面积和套数分别为 18.29 万平方米和 1709 套，环比分别上涨 86.87%和 60.17%，同比分别上涨 160.54%和 132.83%。同期全市新建商品房成交面积为 7.02 万平方米，占其比重为 6.8%。

图 10 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：北京市住房和城乡建设委员会

五、市场走势分析

2017 年 4 月，西安市新建商品房成交套数为 27317 套，环比上涨 81.16%，其中，新建商品住宅成交套数为 20863 套，环比上涨 85.63%；存量住宅成交套数为 6897 套,环比上涨 15.61%。全市新建住宅的去化周期为 5.6 个月，相比上月继续缩短。三月阳春过后，4 月西安市楼市调控升级，库存压力进一步缓解。近期房地产市场主要特征有以下几点：

一、4 月份西安住宅成交量大幅上涨。3 月春季过后，市场成交量大幅上涨，其中新建商品住宅成交面积和套数分别为 225.75 万平方米和 20863 套，环比分别上涨 85.91%和 85.63%；存量住宅成交套数为 6897 套,环比上涨 15.61%。

二、未来房价趋势。2017 年 4 月西安市新建住宅的去化周期为 5.6 个月，相比上月继续缩短。三月阳春过后，4 月西安市楼市调控升级，库存压力进一步缓解，商业贷款首套房

首付不低于 30%，二套房不低于 40%，第三套房则不能贷款，公积金贷款首套房首付比例不低于 25%。从未来房价走势来看，在销售形势出现好转的背景下，房价有出现上涨的动力，特别是潜在需求显著和供给增长不足的地区，涨幅会比较明显。

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

