

报告要点：

- **宏观经济：**2017年5月，全国居民消费价格指数（CPI）环比下降0.1%，同比上涨1.5%；西安市居民消费价格指数（CPI）环比与上月持平，同比上涨2.6%。
- **政策走向：**5月份西安市房管局发布关于进一步规范商品房销售行为有关问题的通知
- **土地市场：**5月份，西安市成交土地用地17宗，成交土地总面积37.64万平方米，同比上涨63.60%。
- **住宅市场：**2017年5月，新建商品住宅成交面积环比下降48.68%，成交均价7757元/平方米，环比上涨1.84%；存量住宅市场均价6541元/平方米，环比上涨1.10%，成交套数环比上涨8.76%。
- **商业办公市场：**
 - 新建商业用房：**5月份，新建商业用房成交均价为24044元/平方米，环比下降5.44%，成交面积环比下降21.55%；
 - 新建办公用房：**5月份，新建办公用房成交均价为10837元/平方米，环比下降0.82%，成交面积环比下降12.73%。

数据来源：

存量住房均价：根据天正V估价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V估价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5月份，全国居民消费价格指数（CPI）环比下降0.1%，同比上涨1.5%；西安市居民消费价格指数（CPI）环比与上月持平，同比上涨2.6%。

根据国家统计局信息,2017年5月份，全国居民消费价格指数（CPI）环比微降0.1%，走势基本平稳。食品类价格下降0.7%，影响CPI下降约0.14个百分点，非食品价格与上月持平。CPI同比上涨1.5%，涨幅较上月上升0.3个百分点。

5月份西安居民消费价格指数（CPI）同比上涨2.6%，涨幅较上月扩大0.9个百分点，为2014年2月份以来新高，环比与上月持平。

据统计，5月份八大类商品及服务价格同比呈现全面上涨态势。其中，医疗保健价格上涨10.3%，影响居民消费价格总水平上涨0.9个百分点；教育文化和娱乐价格上涨4.9%，交通和通信价格上涨3.3%，居住类价格上涨2%，合计影响居民消费价格总水平上涨1.38个百分点；衣着价格上涨1.3%，其他用品和服务价格上涨0.9%，生活用品及服务价格上涨0.7%，食品烟酒价格上涨0.4%。

2、西安市房管局：关于进一步规范商品房销售行为有关问题的通知

为深入贯彻落实《西安市人民政府关于进一步加强管理保持房地产市场平稳健康发展的若干意见》精神，进一步整治规范商品房销售行为，维护购房群众的合法权益，营造良好的市场环境，促进我市房地产市场持续健康发展，5月19日西安市住房保障和房屋管理局发布关于进一步规范商品房销售行为有关问题的通知，政策主要包括：申请商品房预售许可，须将符合预售条件的楼幢一次性申报，严格执行商品住房项目上市供应、销售计划备案制度；实行商品房销售现场公示信息达标制度；各级房地产管理部门应在项目开盘销售前，对房地产开发企业销售现场进行检查，并拍照留像；未取得商品房预售许可，不得排号、预订；取得商品房预售许可后必须在10日内将所有房源一次性对外公开销售；依法销售商品房等。

二、土地市场分析

5 月份，西安市成交土地 17 宗，成交土地总面积 37.64 万平方米，同比上涨 63.60%。

5 月份，西安市成交土地 17 宗，其中住宅用地 8 宗，商业/办公用地 9 宗。成交土地总面积为 37.64 万平方米，环比下降 66.11%，较去年同期上涨 63.60%，规划总建筑面积 116.89 万平方米。部分宗地出让情况详见表 1。

表 1 2017 年 5 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
浐灞生态区通塬路以北、东三环以西 CB1-2-144	2400.01 2400.01	商业/办公 用地	1580	6583.31 21.54%	陕西威腾能源科技有限公司
户县草堂镇太平河以西、西太公路以南、大良村以东 HX19-(5)-4-2	35616.3 47654.61	商业/办公 用地	3856.17	817.59 1.04%	西安草堂奥特莱斯购物广场实业有限责任公司
雁塔区西洋公路二路以东、雁环路以北 YT2-25-52-1	26594.07 111695.1	商业/办公 用地	24910	2230.17 0%	西安佳和兴家居有限责任公司
西安曲江大明宫遗址区北二环以北,红旗铁路线以西 QJ10-8-484	24149.6 79693.68	住宅用地	17500	2195.9 0%	西安景齐房地产开发有限公司

数据来源：中国指数研究院

表2 2017年5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)	平均溢价率 (%)
住宅用地	8	195642.79	635168.05	1008.39	0%
商业/办公用地	9	180722.85	533720.55	1306.47	0.46%
工业用地	0	0	0	0	0
合计	17	376365.64	1168888.6	1144.5	0.24%

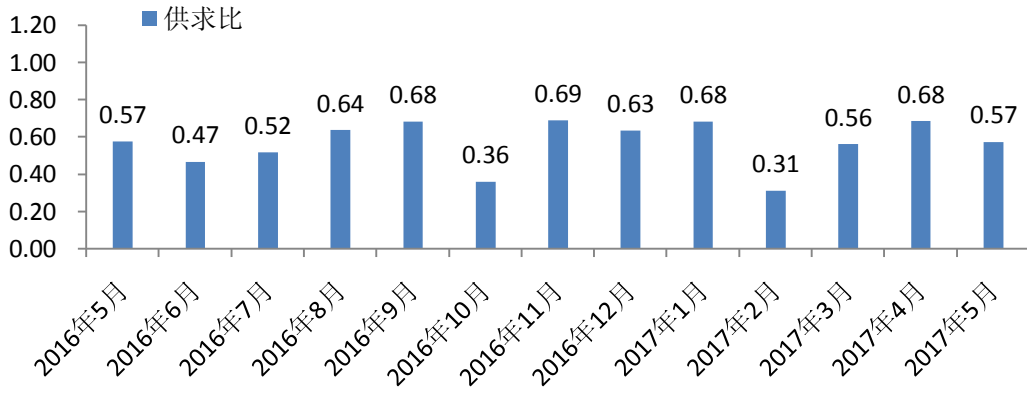
数据来源：中国指数研究院

三、住宅市场分析

5月份新建商品住宅供小于求，去库存压力继续缩短。

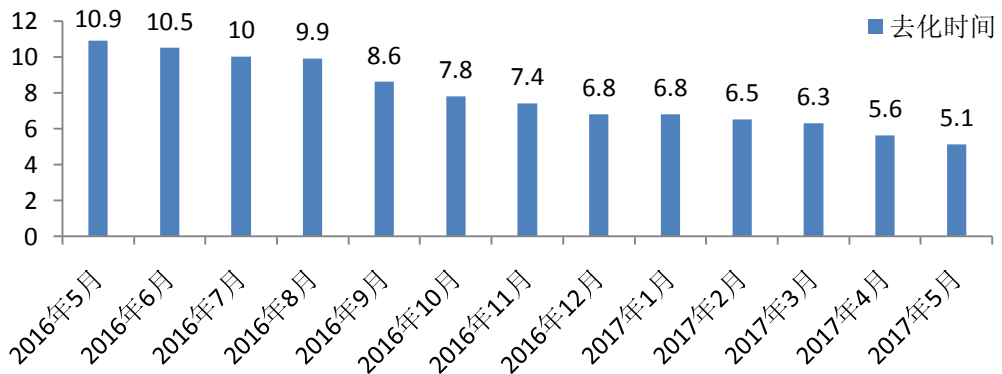
1、5月份新建商品住宅供小于求，比值0.57，低于上月0.11。

图1 4月供求比情况



2、5月份新建商品住宅去化时间为5.1，相比上月继续缩短。

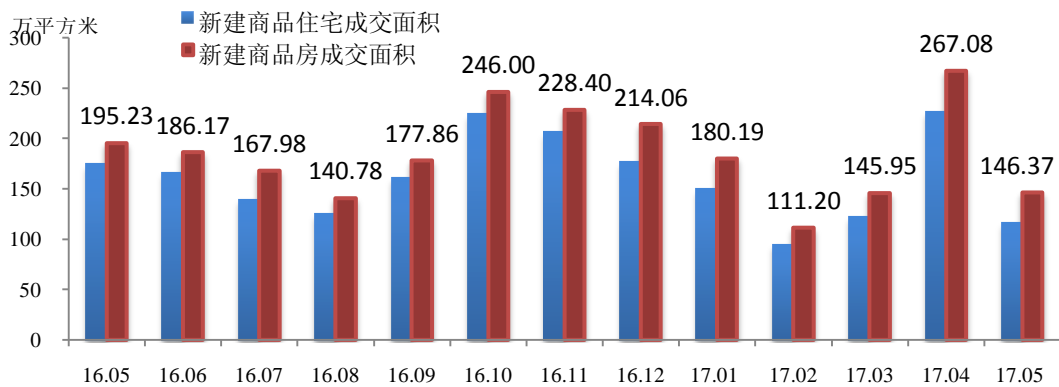
图2 4月去化时间比较



3、5月份新建商品住宅成交面积环比下降48.68%，同比下降33.34%。

5月份，全市新建商品房成交面积和套数分别为146.37万平方米和15148套，环比分别下降45.20%和44.55%，同比分别下降25.03%和19.58%；其中，新建商品住宅成交面积和套数分别为115.86万平方米和10572套，环比分别下降48.68%和49.33%，同比分别下降33.34%和35.10%。

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

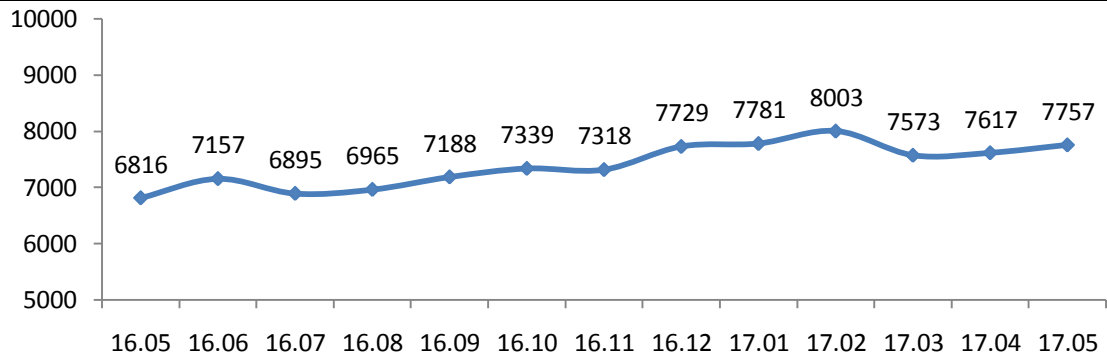


数据来源：中国指数研究院

4、5月份新建商品住宅加权均价环比上涨1.84%，同比上涨13.80%。

5月份，全市新建商品住宅。加权均价为7757元/平方米，环比上月的7617元/平方米上涨1.84%，比去年同期的6816元/平方米上涨13.80%

图4 新建商品住宅加权平均价格

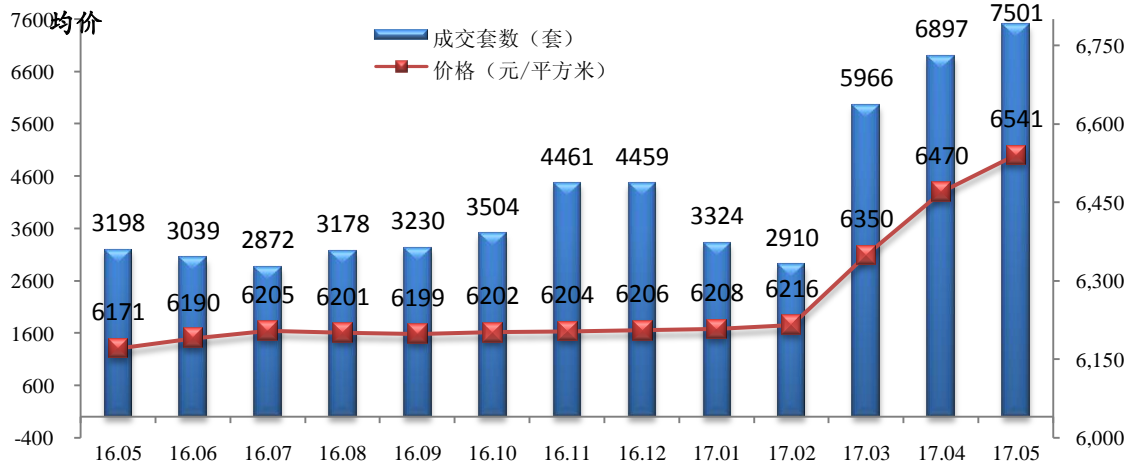


数据来源：中国指数研究院

5、5 月份存量住宅成交套数为 7501 套,环比上涨 8.76%。

2017 年 5 月存量住宅成交套数为 7501 套,环比上涨 8.76%,同比上涨 134.55%。5 月西安市城六区存量住宅 (不含别墅) 天正 V 估价智能评估系统监测均价为 6541 元/平方米, 环比上涨 1.10%, 同比上涨 6.00%。

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:天正 V 估价智能评估系统

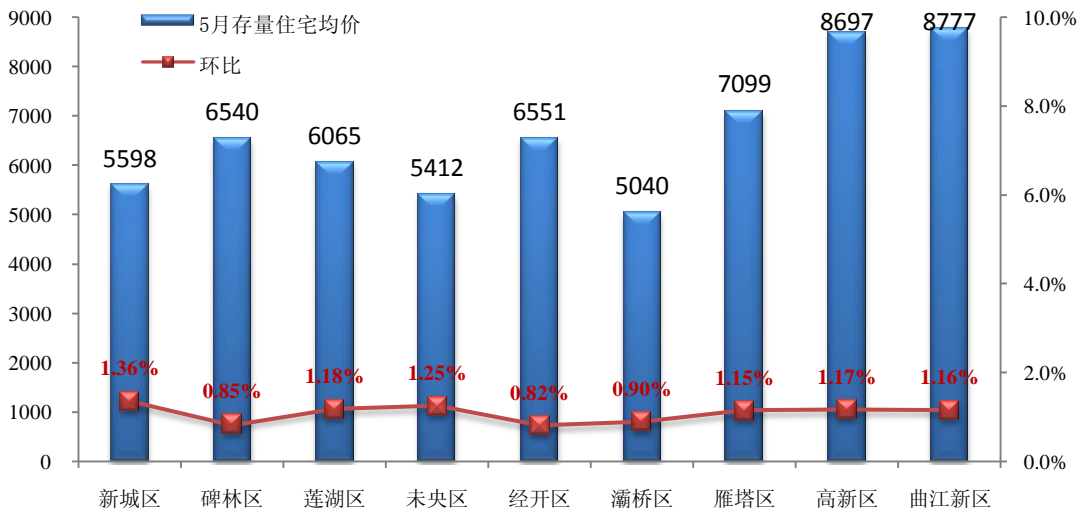
6、5 月份天正 V 估价智能评估系统监测西安市城六区存量住宅均价呈现上涨趋势。

根据天正 V 估价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, 5 月份存量住宅均价为 6541 元/平方米, 环比上涨 1.10%, 同比上涨 6.00%。

5 月份西安市城六区存量住宅 (不含别墅) 均价为 6541 元/平方米, 环比上涨 1.10%。其中城六区均价最高的是曲江新区, 监测均价为 8777 元/平方米, 环比上涨 1.16%; 其次是高新区, 监测均价为 8697 元/平方米, 环比上涨 1.17%; 雁塔区监测均价为 7099 元/平方米, 环比上涨 1.15%; 碑林区监测均价为 6540 元/平方米, 环比上涨 0.85%; 经开区监测均价为 6551 元/平方米, 环比上涨 0.82%; 莲湖区监测均价为 6065 元/平方米, 环比上涨 1.18%; 新城区监测均价为 5598 元/平方米, 环比上涨 1.36%; 未央区监测均价为 5412

元/平方米，环比上涨 1.25%；灞桥区监测均价为 5040 元/平方米，环比上涨 0.90%。

6 去年同期以来全市存量住宅成交均价及环比

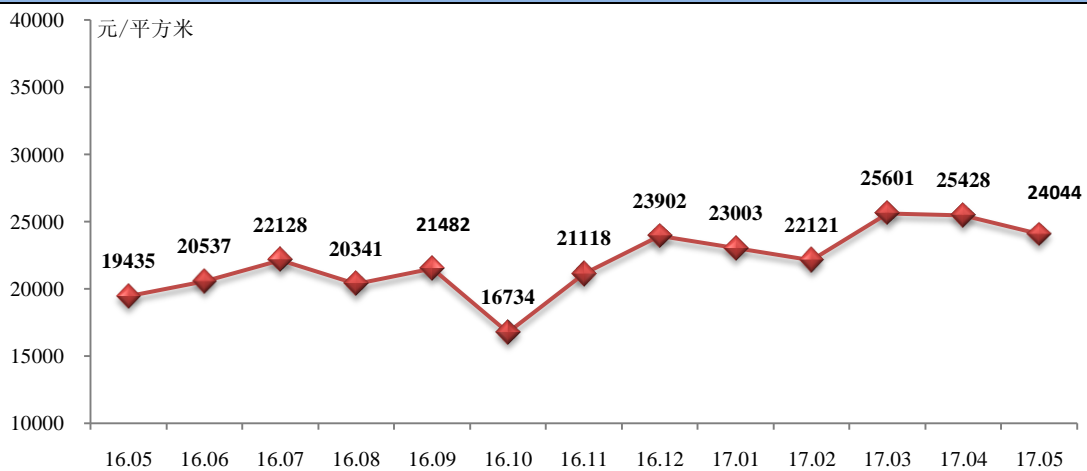


四、商业办公分析

1、商业价格：5 月份新建商业用房成交均价环比下降 5.44%，同比上涨 23.71%。

5 月份，全市新建商业用房成交均价为 24044 元/平方米，环比上月的 25428 元/平方米下降 5.44%，比去年同期的 19435 元/平方米上涨 23.71%。

图 7 去年同期以来全市新建商业用房成交均价

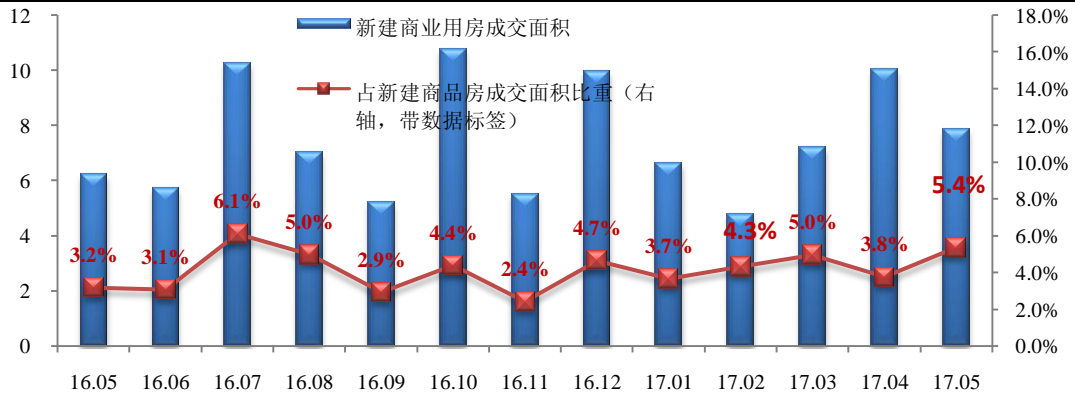


数据来源：中国指数研究院

2、新房市场成交：5月份新建商业用房成交面积环比下降21.55%，同比上涨26.61%。

5月份，全市新建商业用房成交面积和套数分别为7.87万平方米和711套，环比分别下降21.55%和2.87%，同比分别上涨26.61%和上涨95.33%。去年同期全市新建商品房成交面积为6.22万平方米，新建商业用房成交面积占其比重为5.4%。

图8 去年同期以来全市新建商业用房成交面积及其占比

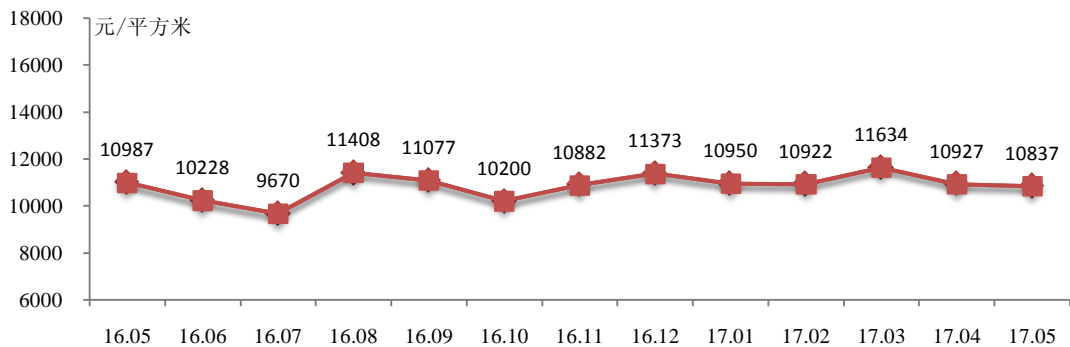


数据来源：中国指数研究院

3、办公楼价格：5月份新建办公楼成交均价环比下降0.82%，同比下降1.37%。

5月份，全市新建办公楼成交均价为10837元/平方米，环比上月的10927元/平方米下降0.82%，比去年同期的10987元/平方米下降1.37%。

图9 去年同期以来全市新建办公楼成交均价

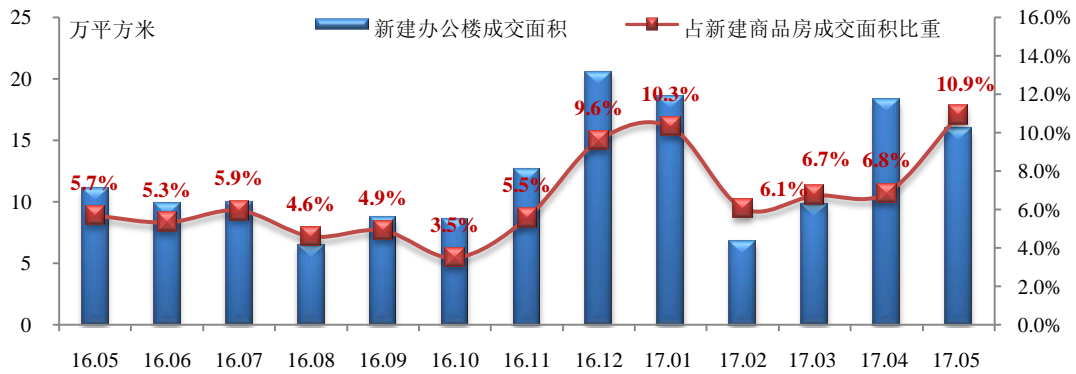


数据来源：中国指数研究院

4、新房市场成交:5 月份新建办公楼成交面积环比下降 12.73%，同比上涨 43.99%。

5 月份，全市新建办公楼成交面积和套数分别为 15.96 万平方米和 2056 套，环比分别下降 12.73%和上涨 20.30%，同比分别上涨 43.99%和 99.22%。同期全市新建商品房成交面积为 11.09 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：中国指数研究院

五、市场走势分析

2017 年 5 月，受节假日影响，西安市新建市场成交量大幅下降。此外，5 月 19 日西安市住房保障和房屋管理局发布关于进一步规范商品房销售行为有关问题的通知，此次调控内容严格、细致，政策包括：规范市场秩序、增加住宅供应、保护购房者权益、市场信息透明公开化等内容，该政策的实施将促进西安市房地产市场秩序的改善。近期房地产市场主要特征有以下几点：

一、5 月份由于劳动节和清明节影响，西安新建商品住宅市场成交量下降。受劳动节和清明节影响，同时由于近两个月政府不断调控。新建市场成交量大幅下降，新建商品住宅成交面积和套数环比分别下降 45.20%和 44.55%。

二、未来房价趋势。2017 年 5 月西安市新建住宅的去化周期为 5.1 个月，相比上月继

续缩短。5月西安市房管局发布出关于进一步规范商品房销售行为有关问题的通知，政策的实施将促进西安市房地产市场秩序的改善，在政府严格的政策调控下，西安市存量住宅成交量仍持续上涨，5月存量住宅成交套数为7501套，环比上涨8.76%，目前西安市销售形势仍处于大热市场，房价将继续进一步升温，特别是在潜在需求显著的地区，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

