

2017年半年度西安市房地产市场分析报告

近期相关报告:

1、西安市房地产市场分析报告: 2017年5月份

2、西安市房地产市场分析报告: 2017年4月份

3、西安市房地产市场分析报告: 2017年第一季度

报告要点:

- **全国6月CPI同比上涨1.5%，西安市6月CPI同比上涨2.5%:** 6月全国居民消费价格指数(CPI)环比下降0.2%，同比上涨1.5%。西安CPI价格指数同比上涨2.5%，环比略降0.1%。1~6月，全国居民消费价格总水平比去年同期上涨1.4%，西安上半年CPI累计上涨1.3%。
- **6月份全市土地成交量环比上涨:** 6月份，西安市共成交各类土地16宗，成交面积106.26万平方米，环比上涨182.34%。
- **6月份新建商品住宅市场量跌价涨:** 6月份新建商品住宅成交面积和套数分别为113.02万平方米和10018套，环比分别下降2.45%和5.24%，同比分别下降3.76%和33.53%。新建商品住宅成交均价为8180元/平方米，环比上涨5.46%，同比上涨14.29%。
- **6月份全市存量住宅市场量跌价涨:** 6月份，全市存量住宅成交套数为6781套，环比下降9.60%，同比上涨123.13%。存量住宅市场监测均价7007元/平方米，环比上涨7.12%。

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+郊区县13个住宅板块，共计6713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、宏观经济和政策

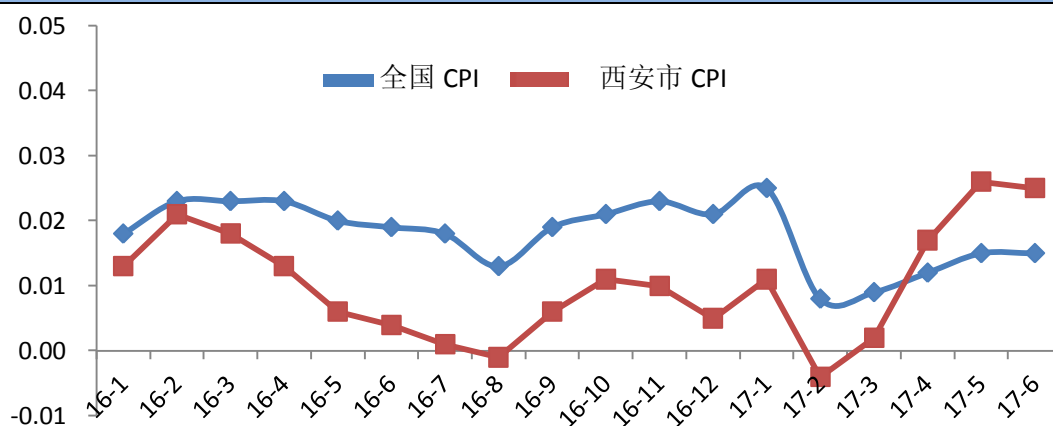
1、2017年6月全国CPI环比下降0.2%，同比上涨1.5%；上半年，全国居民消费价格总水平比去年同期上涨1.4%。1~6月，西安CPI累计上涨1.3%。

根据国家统计局信息，2017年6月全国居民消费价格指数（CPI）环比下降0.2%，同比上涨1.5%。自2016年1月起西安市CPI涨跌幅与全国CPI涨跌幅走势基本保持一致，从今年2月开始西安市居民消费价格指数迅速提升并从4月开始连续三个月超出全国CPI同比指数。

6月份，西安CPI价格同比上涨2.5%，涨幅较上月回落0.1个百分点。环比略降0.1%。1~6月，西安CPI累计上涨1.3%。

6月份，随着气温的升高，鲜菜储运过程中损耗加大，加之近期灾害天气频发，市场供应不稳定，导致价格震荡，鲜菜价格上涨11.5%，影响CPI上涨0.24个百分点；高温天气下鸡蛋产量下降，供应量有所减少且储存成本升高，部分鱼类进入繁殖期，市场供给偏紧，导致鸡蛋价格触底反弹，上涨15.8%，水产品价格上涨3.2%；随着时令瓜果的大量上市，鲜瓜果价格环比下降8.7%；随着天气渐热，猪肉消费量减少，猪肉、禽肉类价格下跌1.9%；受各大商场夏季服装促销影响，衣着类价格下降1.5%；6月份是旅游淡季，飞机票、旅行社收费价格下降；6月份，受国际原油价格波动影响，西安汽油和柴油价格环比分别下降2.0%和2.2%。

图1 2016年1月~2017年3月全国CPI及西安市CPI同比走势



2、西安发布“楼十条”，限购限贷限售同时发力。

4月18号，西安市房管局对楼市再出“紧箍咒”，不仅将限购政策扩大至长安区，同时还明确，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%。并规定在住房限购区域范围内购买的商品住房及二手住房，需取得《不动产权证书》后满 2 年方可上市交易（买卖、赠与）。

3、西安再出“房十八条”。

5 月 19 日，西安市出台《关于进一步规范商品房销售行为有关问题的通知》，其中包括：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；收取预订款性质费用的，应按照可销售房源与需求购房者 1:1 的比例确定交款的购房户数；不允许采取“电商”等合作模式，收取“团购费”、“会员费”、“信息咨询费”等。

4、西安楼市“628”调控再加码。

6 月 28 日，西安市人民政府网站公布《西安市政府办公厅关于调整我市住房交易政策有关问题的通知》，其中提出：即日起，在 4 月 18 号以前购买的商品住房从网签之日起满 5 年方可上市交易；非西安本市户籍家庭须提供 2 年以上（含 2 年）个人所得税或社会保险证明方可买房。

二、西安市场动态（1-6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、省政府下发《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》。

鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务，发展租赁地产，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。

3、省国土厅：开发商长期闲置土地 将被列入“黑名单”。

建立闲置土地“黑名单”制度，要列入闲置土地“黑名单”并计入企业（单位）诚信档案，作为今后的土地竞买人资格审查依据之一，在其闲置土地未盘活之前，国土资源主管部门不得受理其任何用地申请。

4、西安房管局再度整治市场整治，历时3个月。

4 月 26 日，西安市房管局发出通知：针对无证售房、哄抬房价等违规违法行为，再度开展专项整治活动，历时 3 个月。

5、西安商品房销售违规实行记分管理制度。

5月27日，西安市房管局为进一步加强房地产市场管理，即日起将对商品房销售违法违规行为实行记分管理制度，计分超过5分将被暂停房屋网签销售，记分记录周期为半年。

6、西安公积金新规：6月1日起买精装房首付比例不低于4成。

4月28日，西安住房公积金管理中心提出除过418政策所规定的公积金贷款比例之外，购买精装修房屋首付款比例不低于40%。

三、西安房地产市场运行情况

1、6月份全市成交土地106.26万平方米，环比上涨182.34%。

据中国指数研究院公布的数据，6月份，西安市共成交各类土地16宗，比上月减少1宗，成交面积106.26万平方米，环比上涨182.34%；4-6月份累计成交各类土地59宗，成交面积257.60万平方米；其中住宅用地23宗，商业/办公用地16宗，工业用地19宗，其他用地1宗。1-6月份累计成交各类土地128宗，成交面积537.70万平方米；其中住宅用地65宗，商业/办公用地41宗，工业用地21宗，其他用地1宗。

6月份西安市土地成交楼面均价947.80元/平方米，环比下降17.22%。4-6月份西安市土地成交楼面均价972.75元/平方米。1-6月份西安市土地成交楼面均价7099.94元/平方米。

表1 2017年6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	9	515421.52	1528076.84	1594.27	0%
商业/办公用地	4	431994.78	2762772.46	600.62	0%
工业用地	2	54226.84	109249.33	289.61	0%
其他用地	1	60979.87	73175.84	1538.76	98.94%
合计	16	1062623.01	4473274.47	947.8	1.34%

数据来源：中国指数研究院

表2 2017年4-6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	945234.46	2957562.28	1514.63	6.16%
商业/办公用地	16	637730.17	3390383.4	721.94	0.13%
工业用地	19	932086.41	1111286.02	258.5	0%
其他用地	1	60979.87	73175.84	1538.76	98.94%
合计	59	2576030.91	7532407.54	972.75	4.6%

数据来源：中国指数研究院

表3 2017年1-6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	65	3003803.03	8416877.46	8548.97	2.05%
商业/办公用地	41	1281124.49	5080763.19	6645.59	0.07%
工业用地	21	1031127.31	1269590.72	788.74	0%
其他用地	1	60979.87	73175.84	1538.76	98.94%
合计	128	5377034.7	14840407.21	7099.94	2.41%

数据来源：中国指数研究院

2、2017年上半年重点成交地块分析

重点成交地块分析——QJ7-9-21			
地块名称	QJ7-9-21	地块位置	曲江新区雁翔路以西、西康高速公路以东、16号路以南、航天大道以北
出让方式	招拍挂土地	土地用途	住宅
所在区域	曲江新区	环线位置	雁翔路
占地面积	186242.25 m ² (279.36亩)	楼板价	2853元/m ²
总建筑面积	372484.5平方米	综合容积率	不大于2.5且不小于2.0
土地年限	住宅70年	绿地率	大于等于35%
成交时间	2017年1月25日 (成交价: 106255万元)		

宗地介绍:

1月重点成交宗地位于曲江新区雁翔路板块，地块成交单价380万元/亩，楼面价2853元/平米，成交当天曲江新区土地成交共计成交1000.788亩，分别由中海地产和广东珠江实业集团摘得。

该地为中海地产摘得的地块之一，从容积率来看，属于低密度住宅区。雁翔路作为曲江三条核心主轴之一，以雁翔路为核心建设形成雁翔路国家级文化产业聚集区也渐渐成形，随着政府对雁翔路商圈投资力度的加大，特别是雁翔路、南三环沿线的发展势头十足！按照计划，未来3年，将会有600余家文化企业，超2.5万文化从业者汇聚在这里。众多企业的入驻，必将使得雁翔路板块的价值得到兑现，区域的配套也将日渐成熟。



重点成交地块分析			
地块名称	CAI-19-5、CAI-19-24 CAI-19-6	地块位置	长安区韦曲街道办事处南长安街南端，规划路以南、规划路以西
出让方式	招拍挂土地	土地用途	住宅
所在区域	长安区	环线位置	南长安街
占地面积	121063.25㎡ (181.59亩)	楼板价	551.10元/㎡
总建筑面积	406961.72平米	综合容积率	不大于3.59
土地年限	住宅70年	绿地率	大于等于35%
成交时间	2017年2月23日 (成交价: 20800万元)		

宗地介绍:

2月重点成交宗地位于长安区南长安街附近，该摘牌亩单价114.54万元/亩，摘牌楼面价551.10元/平米；因该宗地为城改用地，加安置拆迁等费用，实际总价34097.39万元，实际亩单价463.11万元/亩，实际楼面价2066.48元/平米。

该地块由西安天磊置业有限公司所拿，法人股东为西安融创天朗地产有限公司。此次摘得的3宗地块为融创天朗·南长安街壹号项目用地的一部分，这是融创2017年首次在西安土地市场出手拿地，对于该区域而言，融创的入驻，将会提高该区域的产品层次。



重点成交地块分析			
地块名称	QJ10-8-482	地块位置	曲江大明宫遗址区，凤城三路以南，红枫铁路线以西
出让方式	招拍挂土地	土地用途	住宅、商业
所在区域	曲江大明宫	环线位置	凤城三路
占地面积	53119.63㎡ (79.67亩)	楼板价	2465元/㎡
总建筑面积	1487385平米	综合容积率	不大于3.59
土地年限	住宅70年	绿地率	大于等于35%
成交时间	2017年3月20日 (成交价: 36660万元)		

宗地介绍:

3月重点成交宗地位于大明宫板块凤城三路附近，该地块亩单价460.154万元/亩，楼板价2465元/平米。

该地块由中海地产所拿，此次是中海继2016年在大明宫板块拿的第四块地。大明宫板块资源核心依托大明宫国家遗址公园，在区域品牌价值的挖掘释放和政府的规划引导下，其作为城北的新兴城市商圈，在城北快速发展的带动下，已然成为目前西安楼市快速崛起、最令人瞩目的一个区位。该区域目前吸引了众多名牌房企的入驻如：万达、万科、龙湖、中铁建、华远、绿地等品牌开发商聚集，形成规模效应，区域发展与升值潜力逐渐显现。



重点成交地块分析			
地块名称	BQ1-21-7	地块位置	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
出让方式	招拍挂土地	土地用途	住宅、商业
所在区域	灞桥区	环线位置	纺织城
占地面积	119627.3㎡ (177.94亩)	楼板价	2739元/㎡
总建筑面积	332156平米	综合容积率	不大于2.8
土地年限	住宅70年，商业40年	绿地率	大于等于35%

宗地介绍:

4月重点成交宗地位于灞桥区纺南路附近，该宗地是继陕建机厂地块又一块公开竞拍地块，引起行业内本地及外阜众多房企的强烈关注，政府对参与竞拍该地块设定了最高限价为9.69亿元，当天经过27轮竞拍，最终由中铁房地产集团西南有限公司以总价9.1亿元拍得，该地块亩单价511万元/亩，楼板价2739元/平米，土地溢价率为40%，创下纺织城区域地价和楼板价新高。



重点成交地块分析			
地块名称	QJ10-8-485 QJ10-8-484	地块位置	西安曲江大明宫遗址区北二环以北、先锋花园项目以南
出让方式	招拍挂土地	土地用途	商业、住宅
所在区域	大明宫遗址区	环线位置	北二环沿线
占地面积	39321.51m ² (58.98亩)	楼板价	1992元/m ²
总建筑面积	163139.18平米	综合容积率	商业不大于5.5 住宅不大于3.3
土地年限	商业40年, 住宅70年	绿地率	不小于25%
成交时间	2017年5月17日 (成交价: 32440万元)		

宗地介绍:
5月重点成交宗地位于太华路和北二环东北角, 由西安景齐房地产开发有限公司摘得, 该公司是**正荣集团**旗下的子公司, 此次大明宫项目是该房企在西安的第二个项目。先锋村城改造遗留房屋是困扰该地块6年多的拆迁遗留问题, 导致该区域城市改造受阻, 此次该地块完成交易后, 将有利于北二环和太华路区域建设, 同时大明宫遗址区目前品牌开发商云集, 品牌积聚效应下, 该区域的人文居住价值将被充分挖掘, 成为新的热点区域。



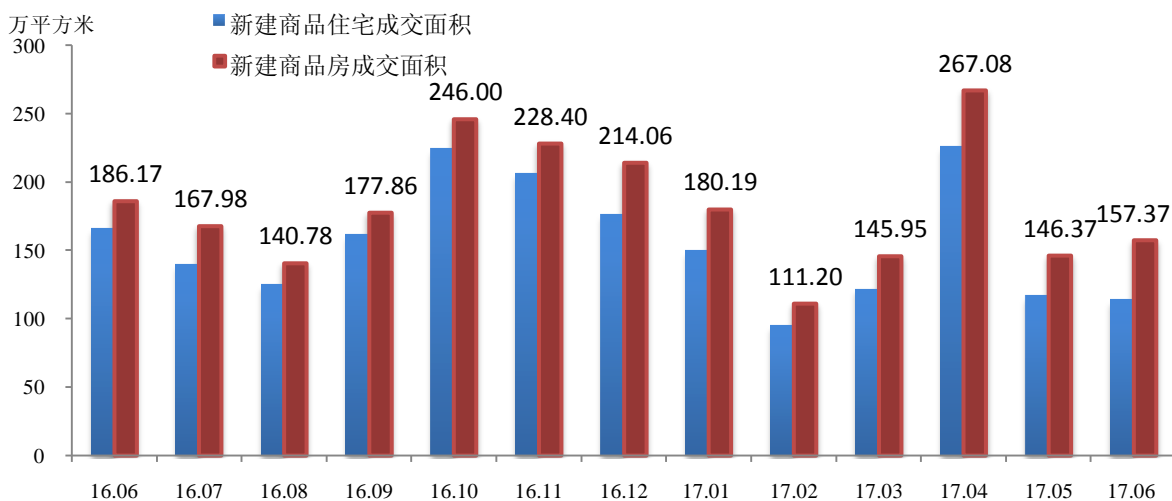
重点成交地块分析			
地块名称	QJ8-9-25	地块位置	曲江新区裴家岭路以南、航天大道以北、新开门南路以西、29号路以东
出让方式	招拍挂土地	土地用途	商业、住宅
所在区域	曲江新区	环线位置	航天大道沿线
占地面积	56142.38m ² (84.21亩)	楼板价	4844.8元/m ²
总建筑面积	84213.57平米	综合容积率	不高于1.5不高于1.2
土地年限	商业40年, 住宅70年	绿地率	不小于35%
成交时间	2017年6月27日 (成交价: 40800万元)		

宗地介绍:
6月重点成交由贯满有限公司摘得, 该公司是金地集团旗下子公司, 此次是金地集团时隔已久后再次拿地。从金地此次摘得的两宗地块位置来看, 地块紧邻占地约200亩的**曲江文化运动公园**, 地块周边有招商依云曲江、大华公园世家等项目, 同时临近中海、珠江储备地块, 区域内品牌开发商云集。值得注意的是, 此次金地拿的两宗地均有社区卫生服务中心、社区办公等公建配套设施代建要求, 且产权和管理在建成后将无偿移交给曲江管委会, 为西安首次出现带配套要求成交的土地。

3、6月份新建商品住宅成交面积环比下降2.45%，同比下降31.76%。

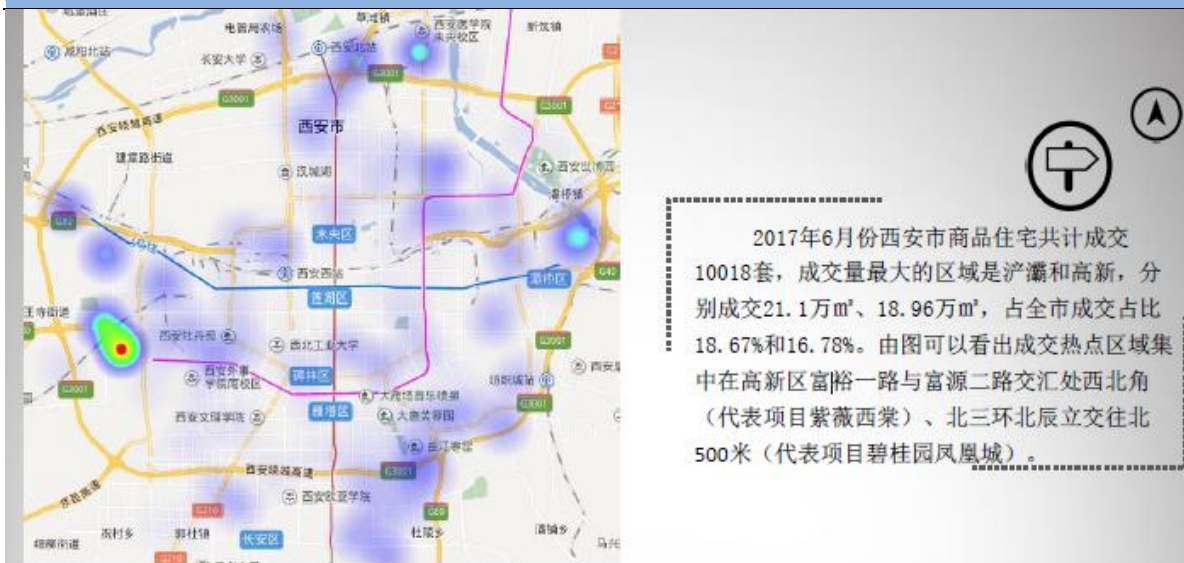
6月份, 全市新建商品房成交面积和套数分别为 157.37 万平方米和 14645 套, 环比分别上涨 7.52%和下降 3.32%, 同比分别下降 15.47%和 17.27%; 其中, 新建商品住宅成交面积和套数分别为 113.02 万平方米和 10018 套, 环比分别下降 2.45%和 5.24%, 同比分别下降 31.76%和 33.53%。4-6 月份, 新建商品房累计成交面积和套数分别为 570.81 万平方米和 57110 套; 其中, 新建商品住宅累计成交面积和套数分别为 454.63 万平方米和 41453 套。1-6 月份, 新建商品房累计成交面积和套数分别为 1008.16 万平方米和 99645 套; 其中, 新建商品住宅累计成交面积和套数分别为 819.67 万平方米和 75036 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

图3 西安市商品住宅6月成交面积热力图



4、6月份新建商品住宅成交均价环比上涨5.46%，同比上涨14.29%；6月新建商品住宅成交均价为8180元/平方米。

6月份，全市新建商品住宅成交均价为8180元/平方米，环比上月的7757元/平方米上涨5.46%，比去年同期的7557元/平方米上涨14.29%。

图 4 新建商品住宅成交均价

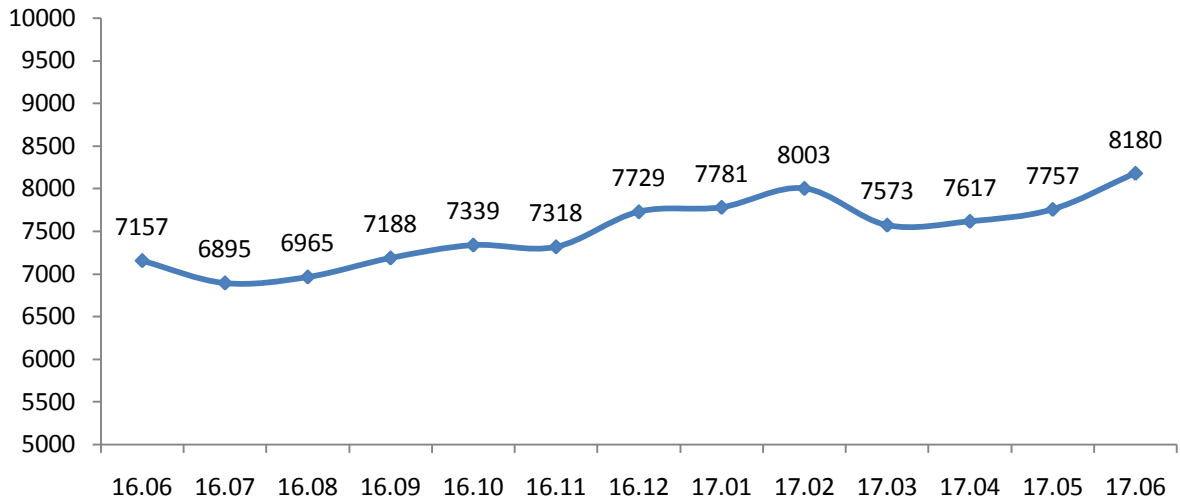


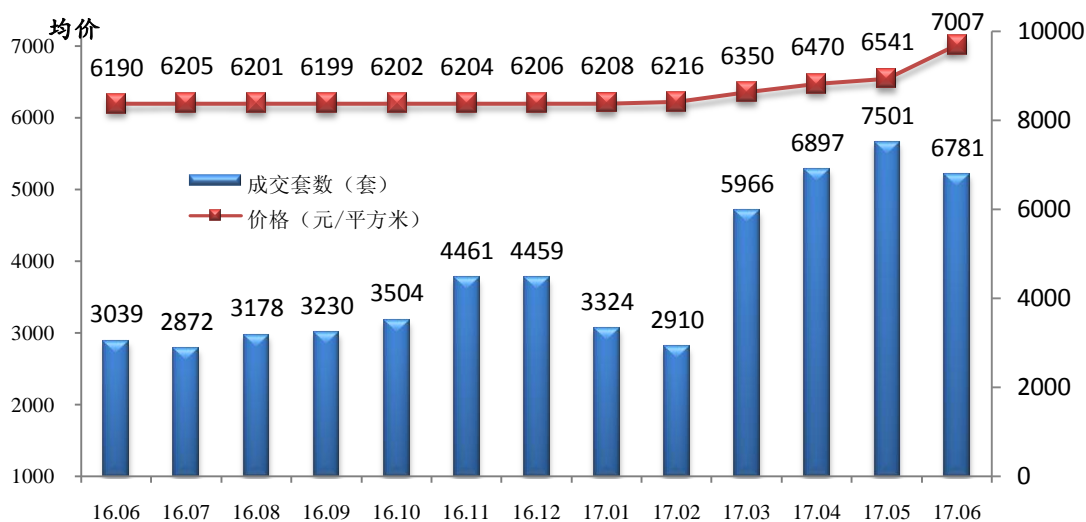
图 5 西安市商品住宅 6 月成交单价热力图



5、西安市存量住宅市场监测均价7007元/平方米，环比上涨7.12%。

6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7007元/平方米，环比上涨7.12%，同比上涨13.20%。6月存量住宅成交套数为6781套，环比下降9.60%，同比上涨123.13%。

图6 2016年6月-2017年6月存量住宅成交套数和价格情况

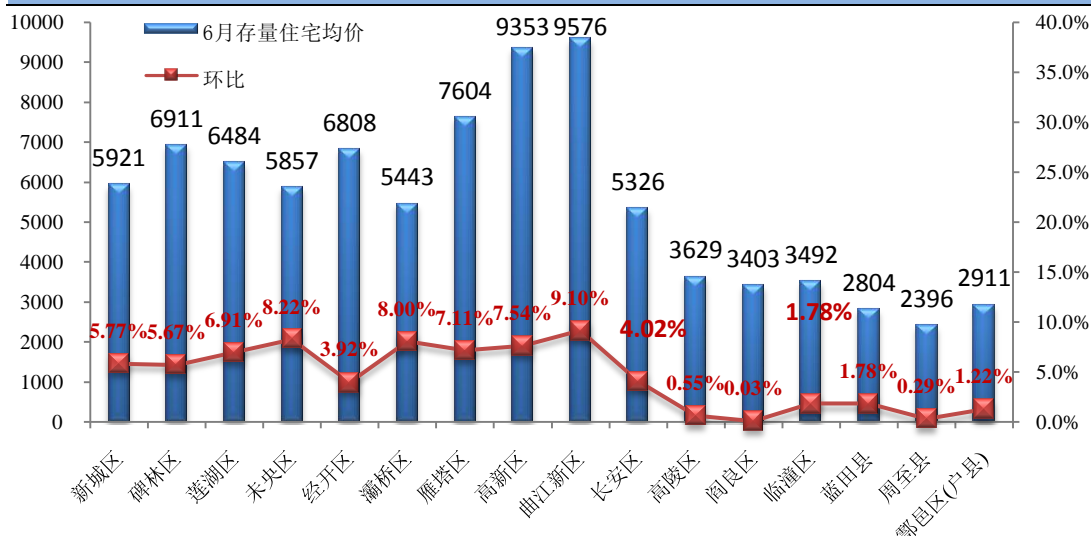


6、6月天正V估价智能评估系统监测西安市城六区与郊区县存量住宅均价均呈现上涨趋势。

6月份西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为7007元/平方米，环比上涨7.12%。其中城六区天正V估价智能评估系统监测均价最高的是曲江新区，监测均价为9576元/平方米，环比上涨9.10%；其次是高新区，监测均价为9353元/平方米，环比上涨7.54%；雁塔区监测均价为7604元/平方米，环比上涨7.11%；碑林区监测均价为6911元/平方米，环比上涨5.67%；经开区监测均价为6808元/平方米，环比上涨3.92%；莲湖区监测均价为6484元/平方米，环比上涨6.91%；新城区监测均价为5921元/平方米，环比上涨5.77%；未央区监测均价为5857元/平方米，环比上涨8.22%；灞桥区监测均价为5443元/平方米，环比上涨8.00%。

2017年第二季度郊区县存量住宅（不含别墅）均价为4052元/平方米，较2017年第一季度上涨4.06%。其中郊区县均价最高的是长安区，监测均价为5326元/平方米，较2017年第一季度上涨4.02%；其次是高陵区，监测均价为3629元/平方米，较2017年第一季度上涨0.55%；临潼区监测均价为3492元/平方米，较2017年第一季度上涨1.78%；阎良区监测均价为3403元/平方米，较2017年第一季度上涨0.03%；鄠邑区（户县）监测均价为2911元/平方米，较2017年第一季度上涨1.22%；蓝田县监测均价为2804元/平方米，较2017年第一季度上涨1.78%；周至县监测均价为2396元/平方米，较2017年第一季度上涨0.29%。

图 7 3 月西安市城六区及郊区县存量住宅天正 V 估价智能评估系统均价



四、市场走势分析

2017年6月，西安市新建商品住宅市场现价涨量跌，新建商品住宅成交面积和套数分别为113.02万平方米和10018套，环比分别下降2.45%和5.24%；存量住宅市场也呈现价涨量跌。6月西安市市政府对西安市住房交易政策调控加码。

新房库存量持续减少，去化周期降至4.0个月，截至6月末，全市新建商品住宅库存面积及套数分别为614.44万平方米53965套。六月份住宅库存面积及套数环比分别减少23.37%和17.09%，新房去库存速度较上月继续加快。

西安市2017年上半年存量住宅成交价格不断涨高。6月存量住宅成交量为6781套，成交均价为7007元/平方米，2017年上半年存量住宅成交总量为33379套。比去年上半年增加16961套。上半年西安市城六区热点板块房源价格持续涨高，各郊区县存量住宅价格也呈现上涨趋势，促使西安市存量住宅成交均价持续走高。

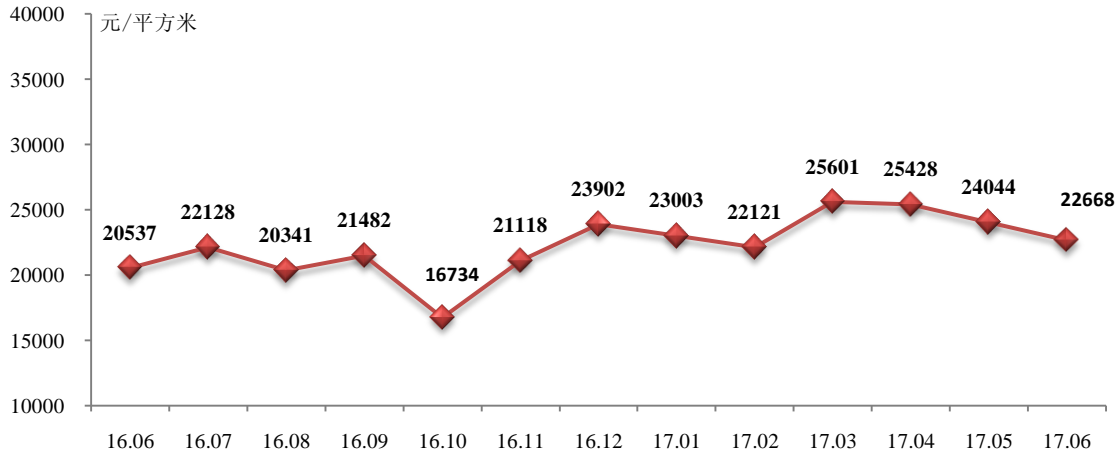
预期西安房地产市场将趋于理性。2017年西安市相继出台限购政策、放宽部分户籍准入条件、调整首付比例。6月28号西安市调整住房交易政策，此条政策一方面限制了之前进入的炒房客，另一方面对二手房市场造成冲击，也会使整个西安房地产市场供应有一定减少；加之传统淡季的到来，预计下半年西安市房地产市场将得到降温，后期市场成交将出现回落。

五、商业办公市场

1、6月份新建商业用房成交均价环比下降5.72%，同比上涨10.38%。

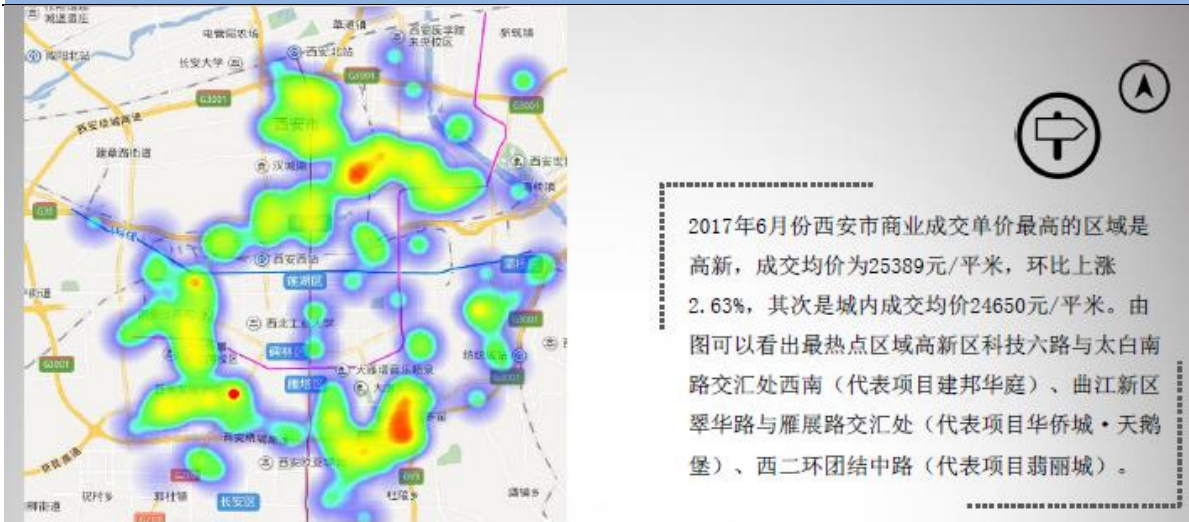
6月份，全市新建商业用房成交均价为22668元/平方米，环比上月的24044元/平方米下降5.72%，比去年同期的20537元/平方米上涨10.38%。

图8 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

图9 西安市新建商业用房6月成交单价热力图

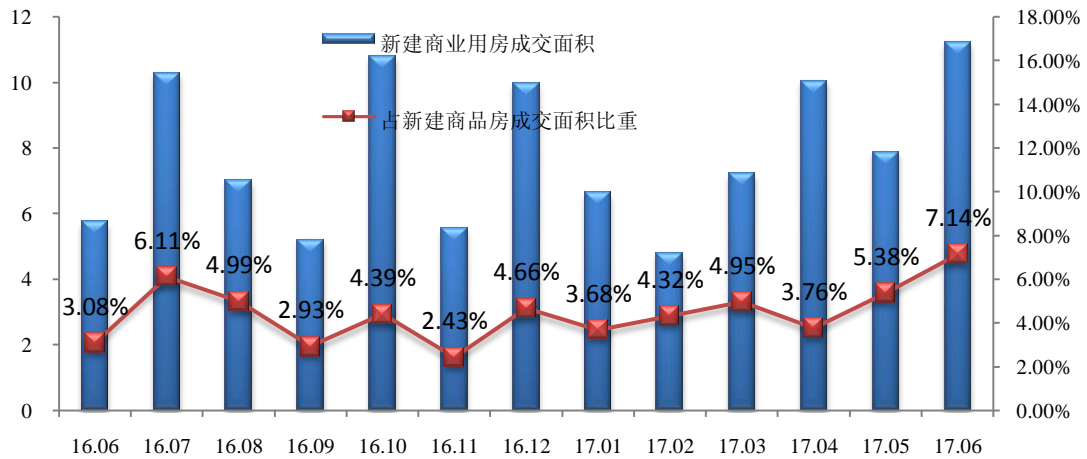


2、6月份新建商业用房成交面积环比上涨42.69%，同比上涨95.66%；上半年累计成交面积为47.8万平方米。

6月份，全市新建商业用房成交面积和套数分别为11.23万平方米和940套，环比分别

上涨 42.69%和 32.21%，同比分别上涨 95.66%和 187.46%。同期全市新建商品房成交面积为 157.37 万平方米，新建商业用房成交面积占其比重为 7.14%。上半年，新建商业用房累计成交面积和套数分别为 47.80 万平方米和 3724 套；新建商业用房累计成交面积占商品房成交量比重为 4.74%。

图 10 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

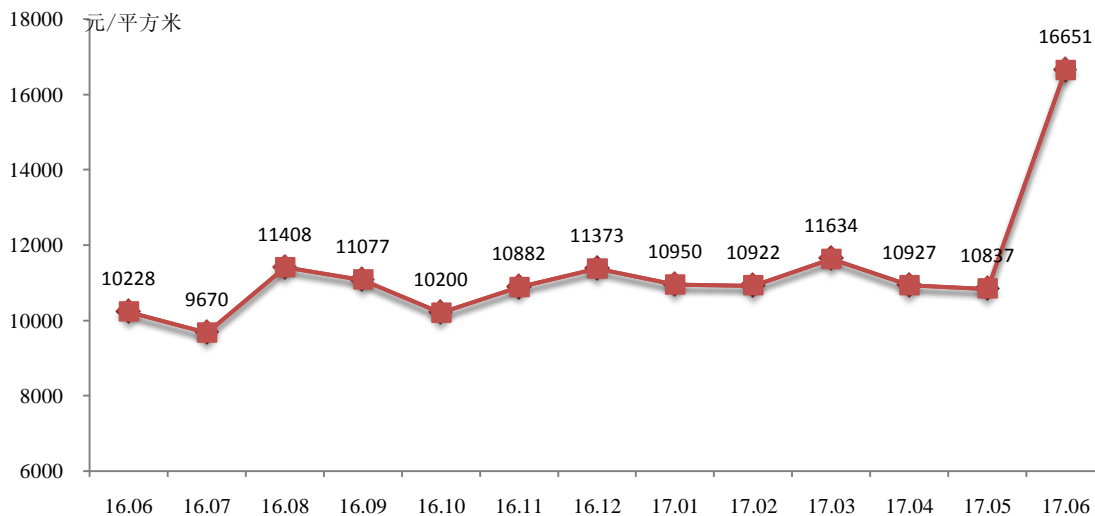
图 11 西安市新建商业用房 6 月成交面积热力图



3、6 月份新建办公楼成交均价环比上涨 53.65%，同比上涨 62.80%。

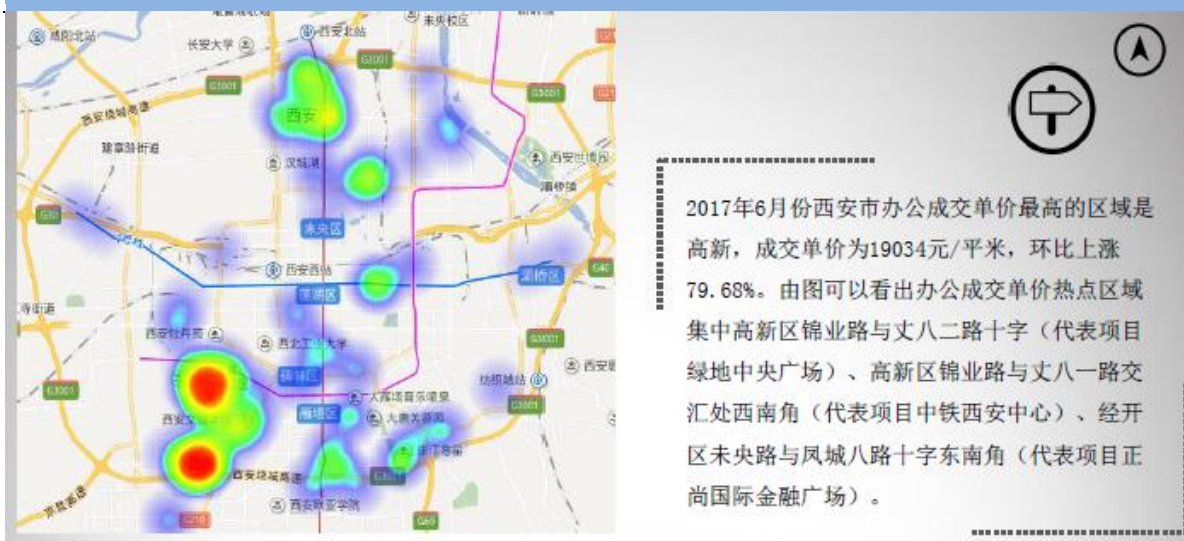
6 月份，全市新建办公楼成交均价为 16651 元/平方米，环比上月的 10837 元/平方米上涨 53.65%，比去年同期的 10288 元/平方米上涨 62.80%。上半年，新建办公楼累计成交均价为 12603 元/平方米。

图 12 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

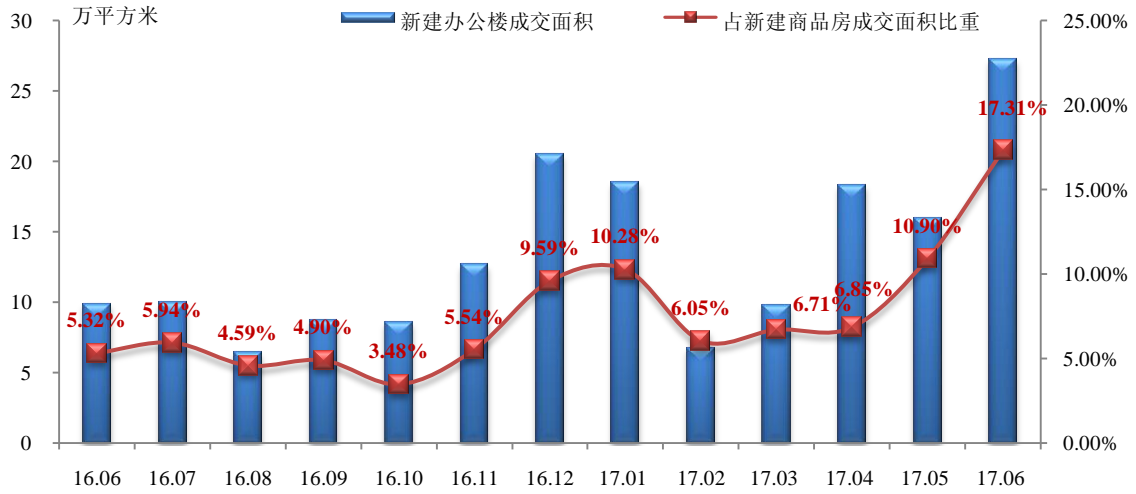
图 13 西安市新建办公用房 6 月成交单价热力图



4、6 月份新建办公楼成交面积环比上涨 70.62%，同比上涨 175.20%。

6 月份，全市新建办公楼成交面积和套数分别为 27.24 万平方米和 1912 套，环比分别上涨 70.62%和下降 7.00%。同期全市新建商品房成交面积为 157.37 万平方米，新建办公楼成交面积占其比重为 17.31%。上半年，新建办公楼累计成交面积和套数分别为 96.53 万平方米和 8587 套；新建办公楼累计成交面积占商品房成交量比重为 9.57%。

图 14 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

图 15 西安市新建办公用房 6 月成交面积热力图



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

