

### 报告要点：

- **宏观经济：** 2017年7月，全国居民消费价格指数（CPI）环比上涨0.1%，同比上涨1.4%；  
西安市居民消费价格指数（CPI）环比上涨0.1%，同比上涨2.5%
- **政策走向：** 陕西出台房产税实施细则，5类房产免征房产税
- **土地市场：** 7月份，西安市成交土地用地23宗，成交土地总面积97.66万平方米，环比下降8.10%。
- **住宅市场：** 2017年7月，新建商品住宅成交面积环比下降41.32%，成交均价8197元/平方米，环比上涨0.21%；存量住宅市场均价7161元/平方米，环比上涨2.19%，成交套数4295套，环比下降36.66%
- **商业办公市场：**  
**新建商业用房：** 7月份，新建商业用房成交均价为22375元/平方米，环比下降1.29%，成交面积环比上涨101.41%；  
**新建办公用房：** 7月份，新建办公用房成交均价为10753元/平方米，环比下降35.42%，成交面积环比下降47.98%。

### 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、宏观经济与政策

1、2017年7月份，全国居民消费价格指数（CPI）环比上涨0.1%；西安市居民消费价格指数（CPI）环比略升0.1%。

根据国家统计局信息,2017年7月份，全国居民消费价格指数（CPI）环比上涨0.1%，同比上涨1.4%。7月份CPI上涨0.1%，走势基本平稳。

7月份西安居民消费价格指数（CPI）同比、环比均上涨。其中，CPI同比上涨2.5%，涨幅与上月持平，环比略升0.1%。

### 2、陕西出台房产税实施细则，5类房产免征房产税

7月28日，陕西省人民政府网站公布了《陕西省城镇土地使用税实施办法》和《陕西省房产税实施细则》，自省政府发布之日起施行，有效期五年。细则中提到，五类房产可免征房产税。这5类房产包括：国家机关、人民团体、军队自用的房产；由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的房产；宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房产；个人所有非营业用的房产；经财政部批准免税的其他房产。细则提出，房产税由产权所有人缴纳。产权属于全民所有的，由经营管理的单位缴纳；产权出典的，由承典人缴纳；产权所有人、承典人不在房产所在地的，或者产权未确定及租典纠纷未解决的，由房产代管人或使用人缴纳。对产权共有的，由共同人确定代表缴纳或经协商分别缴纳房产税。

## 二、土地市场分析

7月份，西安市成交土地23宗，成交土地总面积97.66万平方米，环比下降8.10%，同比上涨247.84%。

7月份，西安市成交土地23宗，其中住宅用地15宗，商业/办公用地5宗，商住用地3宗。成交土地总面积为97.66万平方米，环比下降8.10%，较去年同期上涨247.84%，规划总建筑面积252.07万平方米。

表1 2017年7月份西安市土地出让情况

| 用地性质    | 宗地数 | 土地面积<br>(平方米) | 建筑面积<br>(平方米) | 楼面均价<br>(元/平方米) | 平均溢价<br>率(%) |
|---------|-----|---------------|---------------|-----------------|--------------|
| 住宅用地    | 15  | 656452.26     | 1789362.80    | 1139.60         | 0%           |
| 商业/办公用地 | 5   | 94282.93      | 272999.60     | 710.26          | 0%           |
| 商住用地    | 3   | 225848.93     | 430974.63     | 4454.30         | 0%           |
| 工业用地    | 0   | 0             | 0             | 0               | 0%           |
| 合计      | 23  | 976584.12     | 2493337.02    | 1665.54         | 0%           |

数据来源：中国指数研究院

图1 西安市成交地块分布图



表2 2017年7月西安市特殊地块成交信息一览表

| 宗地名称                   | 土地面积<br>规划面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 规划<br>用途 | 成交总价<br>(万元) | 楼面地价<br>(元/平方米)<br>溢价率 | 受让单位                  |
|------------------------|-----------------------------------|----------|--------------|------------------------|-----------------------|
| 浐灞生态区新岛路以北、香湖湾<br>五路以东 | 107503.2                          | 商住       | 93260        | 4337.55                | 佛山市顺德区碧桂园<br>物业发展有限公司 |
| CB3-6-152              | 215006.4                          |          |              | 0%                     |                       |

|   |                       |      |       |               |                       |
|---|-----------------------|------|-------|---------------|-----------------------|
| 浐灞生态区东三环以西、世博中路以南<br>CB3-4-98             | 76899.18<br>153798.4  | 商住   | 65500 | 4258.81<br>0% | 佛山市顺德区碧桂园<br>物业发展有限公司 |
| 西安浐灞生态区南三环以北、田马路以西<br>CB6-2-2222          | 41446.55<br>62169.83  | 商住   | 33209 | 5341.65<br>0% | 陕西荣德置业有限公司            |
| 骊山大道以北、凤凰池东路以南、芷阳五路以东、芷阳四路以西<br>QJ15-1-57 | 93024.681<br>39537.02 | 住宅用地 | 34225 | 2452.75<br>0% | 中海地产集团有限公司            |

数据来源：中国指数研究院

图2 7月重点成交地块分析

| 重点地块分析 |                                      |       |                         |
|--------|--------------------------------------|-------|-------------------------|
| 地块名称   | CB3-6-152                            | 地理位置  | 浐灞生态区新岛路以北、香湖湾五路以东      |
| 出让方式   | 挂牌                                   | 土地用途  | 商业、住宅                   |
| 所在区域   | 浐灞生态区                                | 环线位置  | 东三环沿线                   |
| 占地面积   | 107503.21m <sup>2</sup><br>(161.25亩) | 楼面地价  | 4337.55元/m <sup>2</sup> |
| 总建筑面积  | 215006.42平方米                         | 综合容积率 | 小于等于2.0大于等于1.5          |
| 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7月27日（成交件：93260万元）              |       |                         |

宗地介绍:

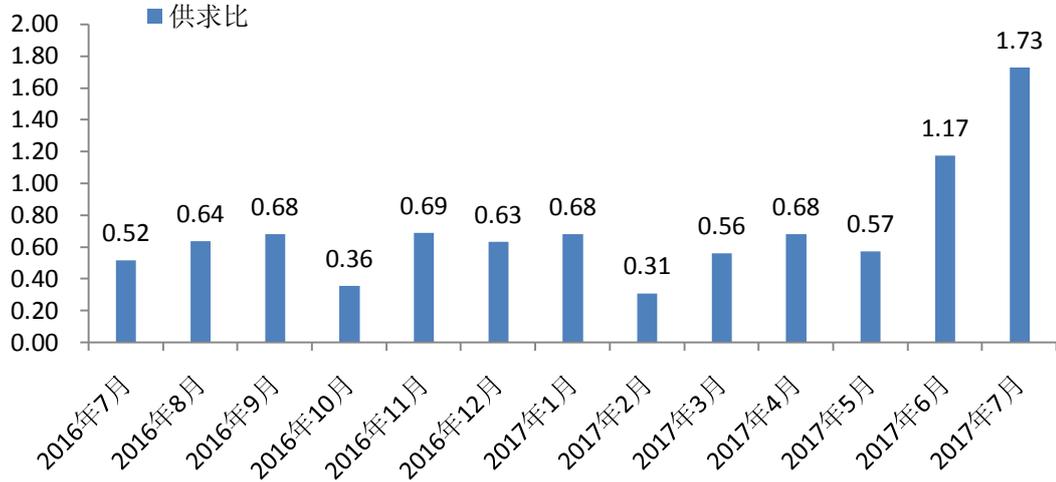
本月重点成交地块由碧桂园竞得，该宗地竞拍方式为现场竞价、竞配套相结合，按照规定，该地块设定为最高限价93260万元，再以竞商业自持面积（上限25800m<sup>2</sup>）、住宅现房销售面积（上限185661.4m<sup>2</sup>）后，最终义务教育设施代建费2570元/m<sup>2</sup>成交。该宗地紧邻世博园和浐灞第一中学，周边多为高端低密住宅社区，众多房企参与此次拍卖，不仅开启了竞价、竞配、竞自持土地新模式，也进一步印证了房企对西安市灞桥区的长期看好。

### 三、住宅市场分析

7月份新建商品住宅供大于求，去库存量开始上升。

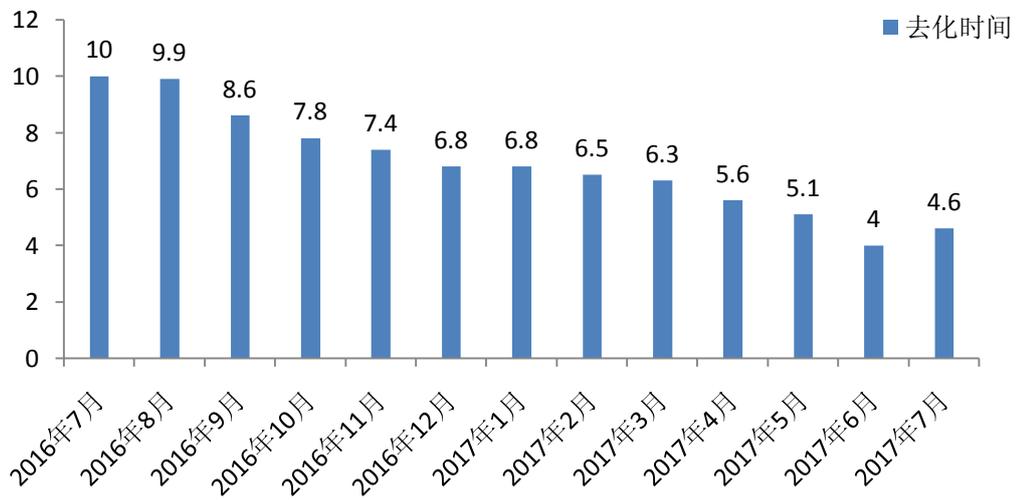
1、7月份新建商品住宅供大于求，供求比值为1.73，比上月高0.56。

图3 7月供求比情况



2、7月份新建商品住宅去化时间为4.6，较上月增加0.6个月。

图4 7月去化时间比较

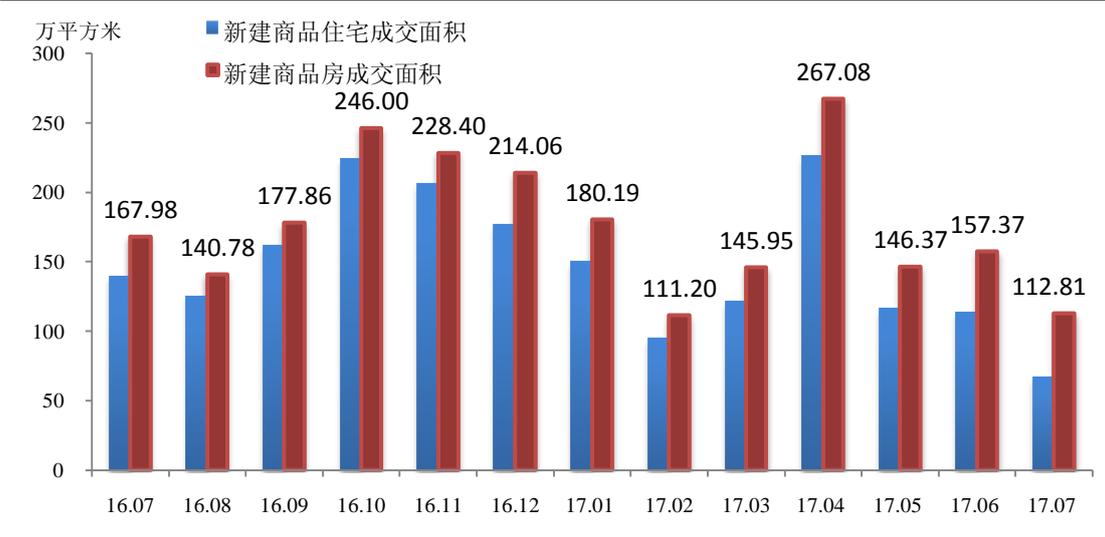


3、7月份新建商品住宅成交面积环比下降41.32%，同比下降52.36%。

7月份，全市新建商品房成交面积和套数分别为112.81万平方米和10801套，环比分

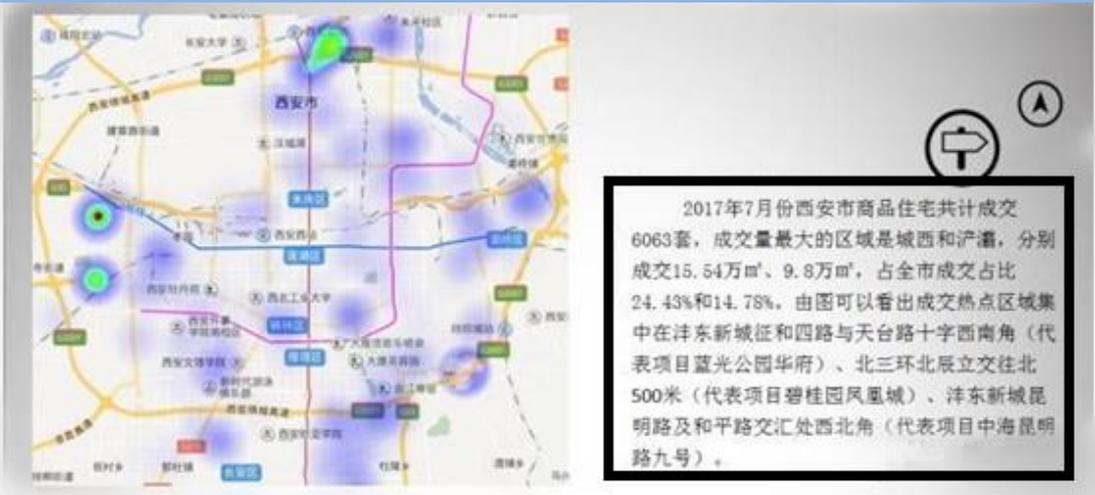
别下降 28.32%和 26.25%，同比分别下降 32.84%和 35.41%；其中，新建商品住宅成交面积和套数分别为 66.32 万平方米和 6063 套，环比分别下降 41.32%和 39.48%，同比分别下降 52.36%和 53.18%。

图 5 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

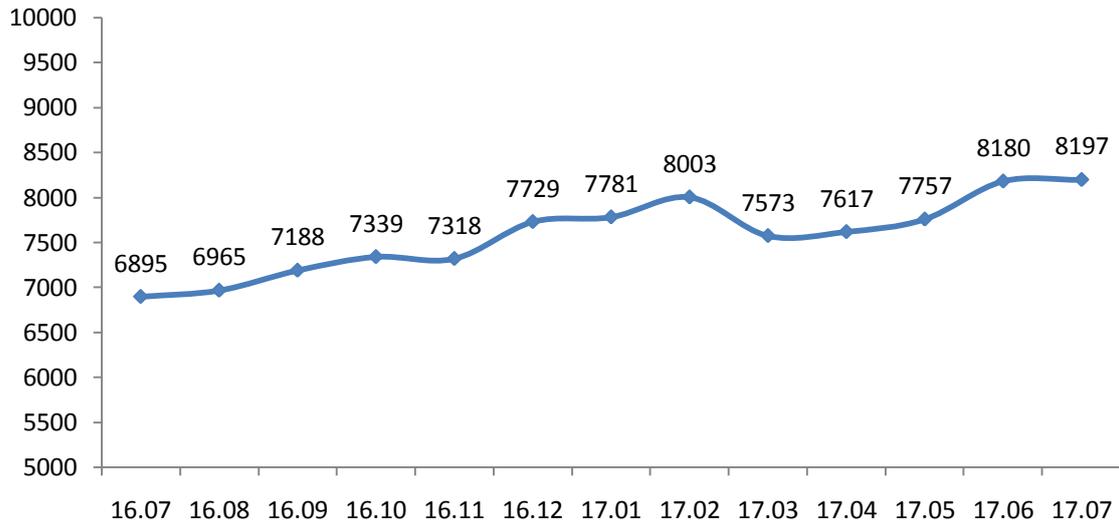
图 6 西安市商品住宅7月成交面积热力图



#### 4、7月份新建商品住宅加权均价环比上涨0.21%，同比上涨18.88%。

7月份，全市新建商品住宅加权均价为8197元/平方米，环比上月的8180元/平方米上涨0.21%，比去年同期的6895元/平方米上涨18.88%

图7 新建商品住宅加权平均价格



数据来源: 中国指数研究院

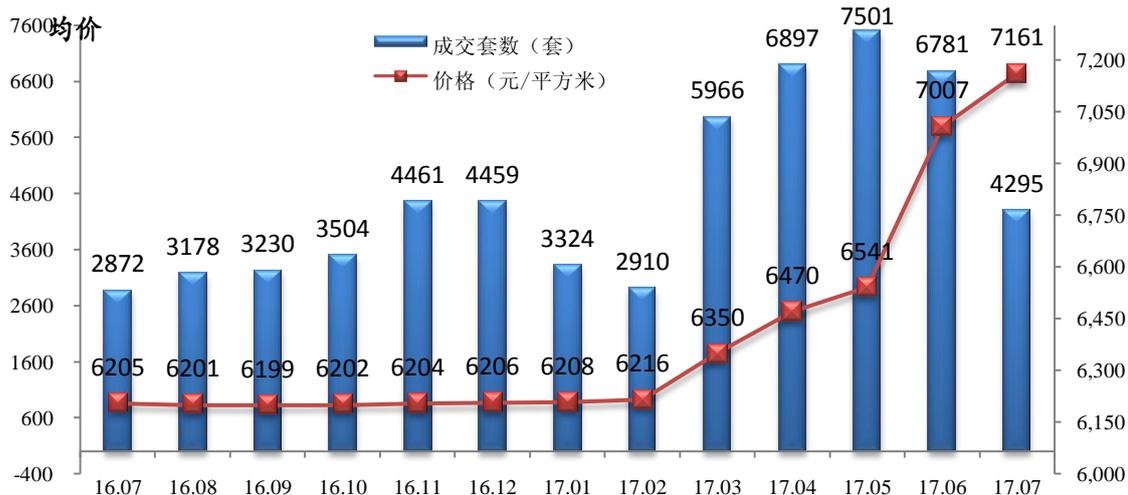
图8 西安市商品住宅7月成交单价热力图



## 5、7月份存量住宅成交套数为4295套,环比下降36.66%。

2017年7月存量住宅成交套数为4295套,环比下降36.66%,同比上涨49.55%。7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7161元/平方米,环比上涨2.19%,同比上涨15.40%。

图9 去年同期以来全市存量住宅成交套数和成交价格



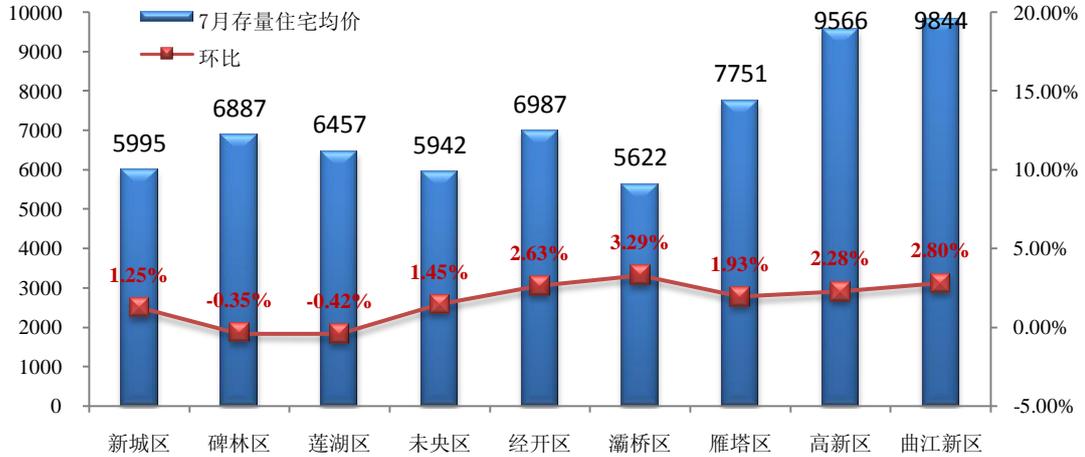
数据来源:天正V估价智能评估系统

## 6、7月天正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。

7月份西安市城六区存量住宅(不含别墅)均价为7161元/平方米,环比上涨2.19%。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9844元/平方米,环比上涨2.80%;其次是高新区,监测均价为9566元/平方米,环比上涨2.28%;雁塔区监测均价为7751元/平方米,环比上涨1.93%;经开区监测均价为6987元/平方米,环比上涨2.63%;碑林区监测均价为6887元/平方米,环比下降0.35%;莲湖区监测均价为6457元/平方米,环比下降0.42%;新城区监测均价为5995元/平方米,环比上涨1.25%;

未央区监测均价为 5942 元/平方米，环比上涨 1.45%；灞桥区监测均价为 5622 元/平方米，环比上涨 3.29%。

图 10 西安市城六区存量住宅天正 V 估价智能评估系统均价

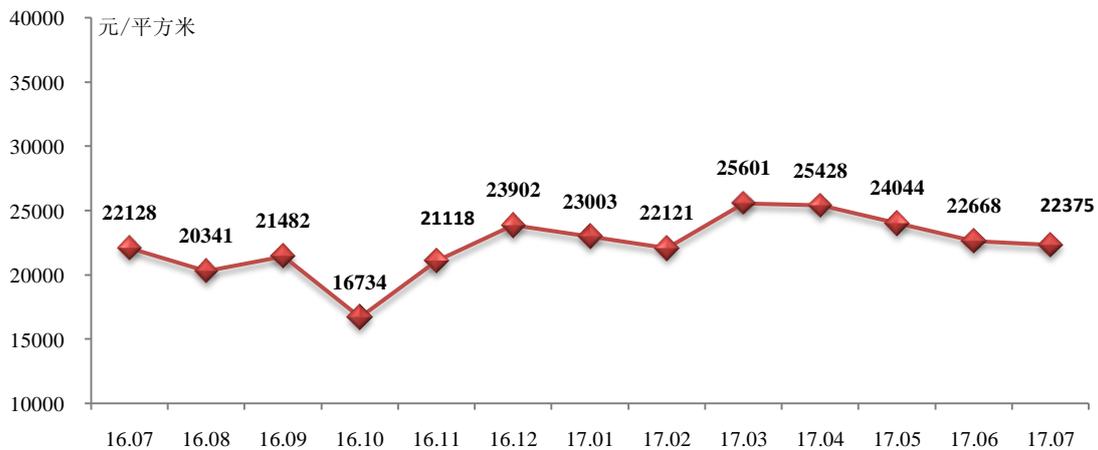


## 四、商业办公分析

1、商业价格：7 月份新建商业用房成交均价环比下降 1.29%，同比上涨 1.12%。

7 月份，全市新建商业用房成交均价为 22375 元/平方米，环比上月的 22668 元/平方米下降 1.29%，比去年同期的 22128 元/平方米上涨 1.12%。

图 11 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

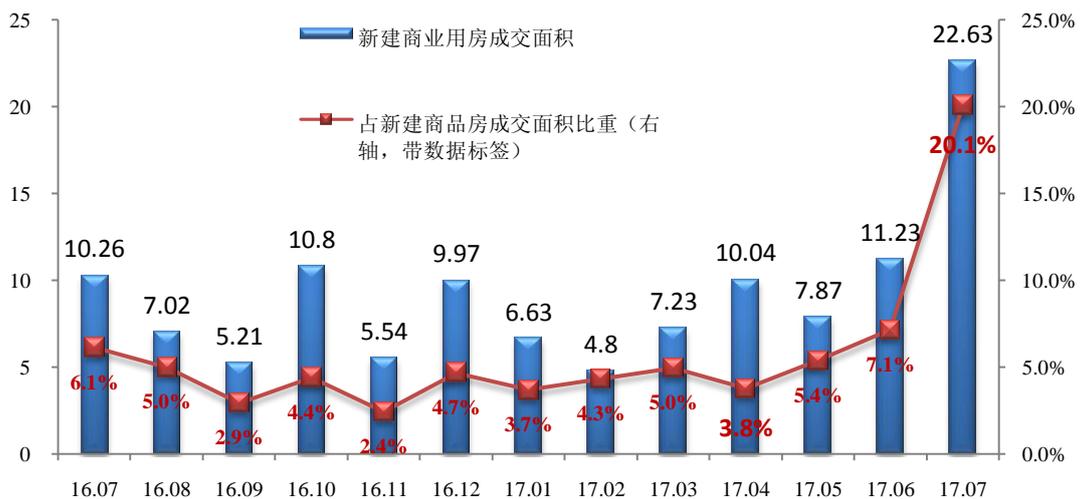
图 12 西安市商业 7 月成交单价热力图



2、新房市场成交：7 月份新建商业用房成交面积环比上涨 101.41%，同比上涨 120.60%。

7 月份，全市新建商业用房成交面积和套数分别为 22.63 万平方米和 737 套，环比分别上涨 101.41%和下降 21.60%，同比分别上涨 120.60%和上涨 135.46%。去年同期全市新建商品房成交面积为 10.26 万平方米，新建商业用房成交面积占其比重为 20.1%。

图 13 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

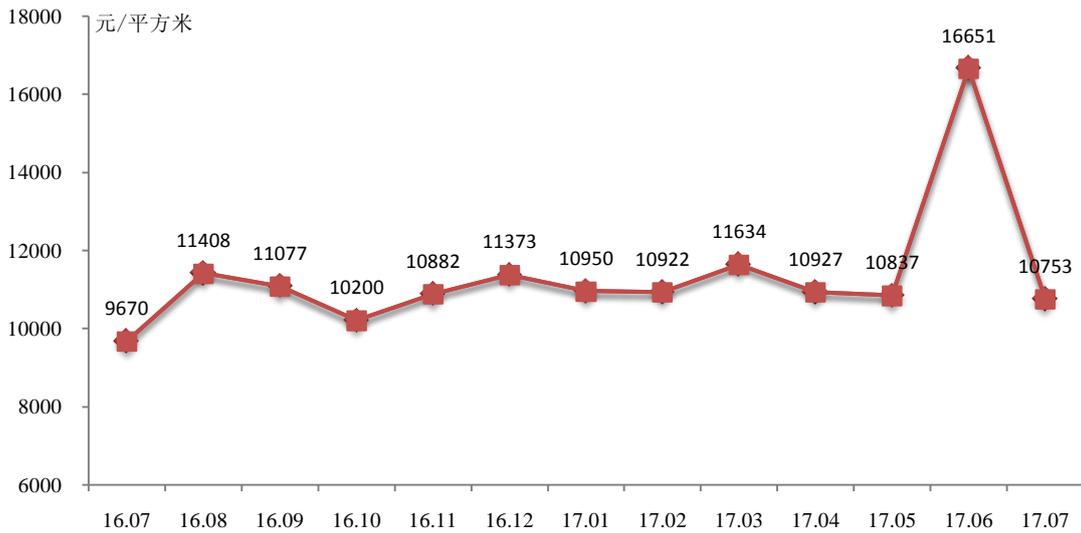
图 14 西安市商业 7 月成交面积热力图



3、办公楼价格：7 月份新建办公楼成交均价环比下降 35.42%，同比上涨 11.20%。

7 月份，全市新建办公楼成交均价为 10753 元/平方米，环比上月的 16651 元/平方米下降 35.42%，比去年同期的 9670 元/平方米上涨 11.20%。

图 15 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

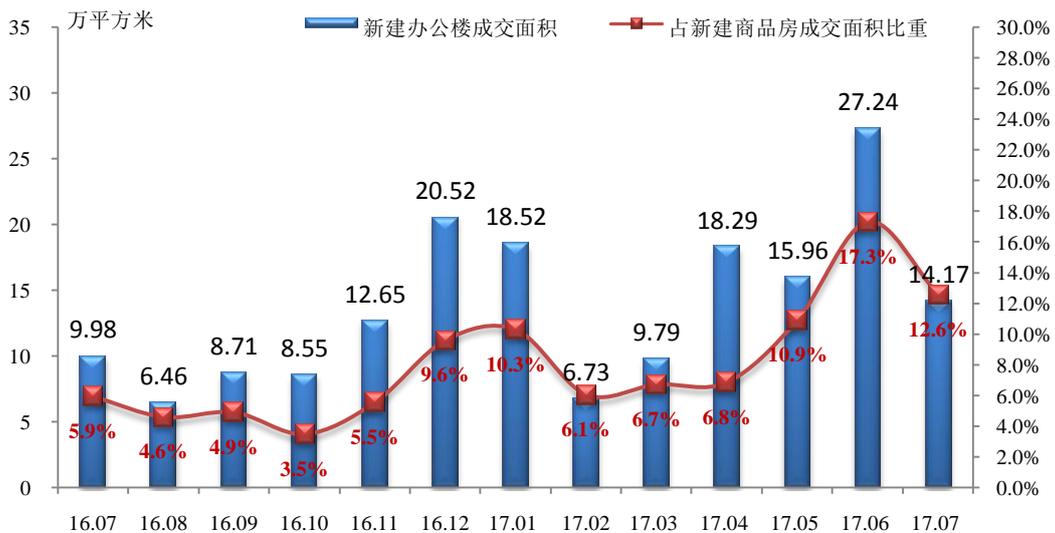
图 16 西安市办公 7 月成交单价热力图



4、新房市场成交:7 月份新建办公楼成交面积环比下降 47.98%，同比上涨 41.99%。

7 月份，全市新建办公楼成交面积和套数分别为 14.17 万平方米和 1320 套，环比分别下降 47.98%和上涨 30.96%，同比分别上涨 41.99%和 42.70%。同期全市新建商品房成交面积为 9.98 万平方米，占其比重为 12.6%。

图 17 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 18 西安市办公 7 月成交面积热力图



## 五、市场走势分析

2017年7月，西安市场迎来传统淡季，同时在调控政策的影响下，本月市场成交明显下滑。7月，在楼市调控持续深入之际，西安楼市一度“炙手可热”的场面降温明显，市场开始步入稳定调整期。7月28日，陕西省人民政府网站公布了《陕西省城镇土地使用税实施办法》和《陕西省房产税实施细则》，自省政府发布之日起施行，有效期五年。细则中提到，五类房产可免征房产税。近期房地产市场主要特征有以下几点：

一、7月份西安市场迎来传统淡季，新建商品住宅市场成交量下降。在外地人购房被限制和淡季的双重影响下，市场成交遇冷。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28.32%和26.25%。

二、未来房价趋势。2017年7月西安市新建商品住宅的去化周期为4.6个月，商品住宅供应量持续增加，本月商品住宅库存量开始出现上升。随着新建商品住宅供应的不断增加，市场供需将逐渐平衡。7月存量住宅成交量也大幅度减少，成交套数为4295套，环比下降36.66%，本月陕西省房产税实施细则发布，个人所有非营业用房产等五类房产免征房产税。房地产市场长效机制的建立正在步步推进，租赁市场获得政策鼓励，未来将激活存量房租租赁市场。

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

