

## 2017年8月西安市房地产市场分析报告

### 报告要点：

- **宏观经济：** 2017年8月，全国居民消费价格指数（CPI）环比上涨0.4%，同比上涨1.4%；  
西安市居民消费价格指数（CPI）环比上涨0.4%，同比上涨2.9%
- **政策走向：**陕西省国土资源厅明确规定各地新增用地计划指标将与流量计划、存量计划使用相挂钩。
- **土地市场：**8月份，西安市成交土地用地25宗，成交土地总面积95.21万平方米，环比下降2.50%。
- **住宅市场：**2017年8月，新建商品住宅成交面积环比下降21.82%，成交均价7916元/平方米，环比下降3.43%；存量住宅市场均价7387元/平方米，环比上涨3.17%，成交套数4907套，环比上涨14.25%
- **商业办公市场：**  
**新建商业用房：**8月份，新建商业用房成交均价为20312/平方米，环比下降9.23%，成交面积环比下降23.27%；  
**新建办公用房：**8月份，新建办公用房成交均价为11078元/平方米，环比上涨3.02%，成交面积环比上涨2.70%。

### 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8月份，全国居民消费价格指数（CPI）环比上涨0.4%；同比上涨1.4%；西安市居民消费价格指数（CPI）环比上涨0.4%，同比上涨2.9%。

根据国家统计局信息,2017年8月份，全国居民消费价格指数（CPI）环比上涨0.4%，同比上涨1.4%。

8月份，西安CPI同环比均涨。其中，CPI同比上涨2.9%，为2014年2月份以来新高。环比上涨0.4%，较上月涨幅扩大0.3个百分点。

2、陕西省国土资源厅明确规定各地新增用地计划指标将与流量计划、存量计划使用相挂钩。

8月29日，陕西省国土资源厅表示,日前下发的《关于进一步加强和改进建设用地计划管理工作的意见》，明确规定今后各地新增用地计划指标将与流量计划、存量计划使用相挂钩,对未按挂钩比例使用计划的地市,将暂停受理和审批新增建设用地;反之,则给予新增计划奖励。

3、阿里巴巴将在西安设立西北总部。

8月19日西安举办首届世界西商大会上，阿里巴巴集团董事局主席马云表示，将在西安设立阿里巴巴西北总部，更好地支持“一带一路”建设和西部大开发。与此同时，阿里云将同西安交通大学共建大数据学院，面向“一带一路”培养高端人才。西安市还和蚂蚁金服签署战略合作协议，宣布共同推进西安“移动智慧城市”建设，推动“互联网+政务”服务升级。

## 二、土地市场分析

8月份，西安市成交土地25宗，成交土地总面积95.21万平方米，环比下降2.50%，同比上涨4.65%。

8 月份，西安市成交土地 25 宗，其中住宅用地 8 宗，商业/办公用地 15 宗，其他用地 2 宗。成交土地总面积为 95.21 万平方米，环比下降 2.05%,较去年同期上涨 1.65%，规划总建筑面积 318.50 万平方米。

表 1 2017 年 8 月份西安市土地出让情况

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	554390.8	1856408.75	1536.91	20.50%
商业/办公用地	15	379232.1	1287505.78	1502.53	0%
工业用地	0	0	0	0	0%
其他用地	2	18500.03	41096.1	885.73	0%
合计	25	952122.9	3185010.63	1514.61	9.45%

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 8 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 <sup>2</sup> )	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
灞生态区广运潭西路以西、灞二路以南 CB2-7-953、CB2-7-955	4906.11 8346.36	商服用地	2615	3133.09 6.5%	西安中固石油销售有限公司
沣东新城镐京大道以北、沣东八路以西 FD4-5-1	76899.18 153798.4	居住、商业	104300	3523.73 49%	佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司
西安曲江大明宫遗址区凤城四路以南、御井路以东 QJ10-6-481、482	78116.04 185058.3	住宅、商业、科教	44600	2410.05 0%	绿地集团西安盛都置业有限公司
西安曲江大明宫遗址区,西临太华路、南临太元路 QJ10-9-258	13934.83 34837.07	商服用地	14220	4081.86 0%	保亿置业(西安)有限公司
曲江新区南三环路以南、七号路以西、植物园东路以北、金花路以东 QJ6-4-25	147028.6 294057.2	商服用地	101300	3444.9 0%	西安华欣荣盛置业有限公司

数据来源：中国指数研究院

图2 8月重点成交地块分析

重点地块分析			
地块名称	FD4-5-1	地块位置	沣东新城镐京大道以北、沣东八路以西
出让方式	现场竞价、竞配套	土地用途	居住、商业
所在区域	沣东新城	环线位置	三环以外
占地面积	118397.4m <sup>2</sup>	楼面地价	3523.73元/m <sup>2</sup>
建筑面积	295993.4平方米	综合容积率	不大于2.5不小于2.0
土地年限	商业40年，住宅70年	绿地率	不小于35%
成交时间	2017-8-29	成交价	104300万元

宗地介绍:

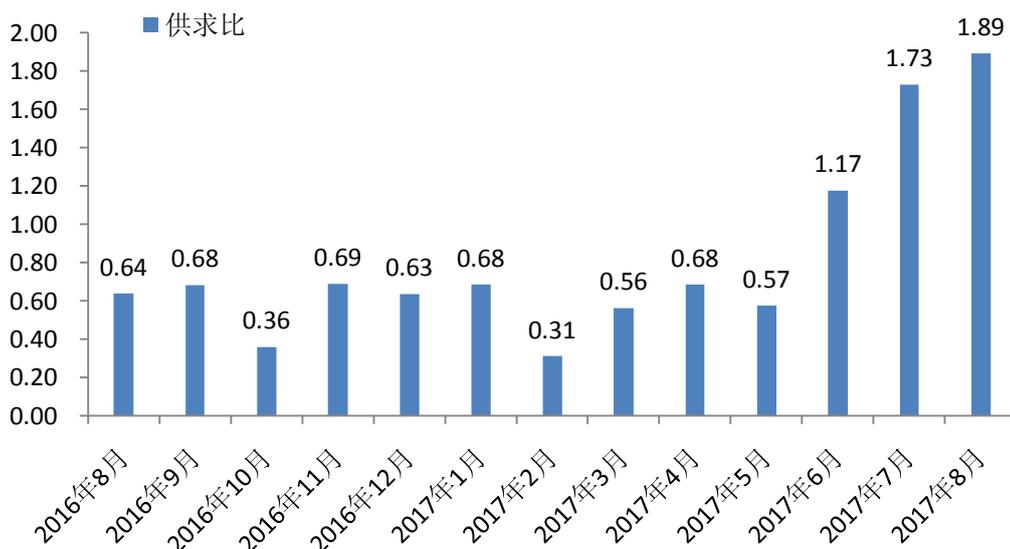
本月重点成交地块由碧桂园摘得。此次挂牌通过网上挂牌出让与现场竞配相结合的方式进行,当报价超过最高限价后首先竞住宅现房销售面积,住宅现房销售面积达到上限后转为竞配速廉租房易地配速费。该亲地挂牌起始价为人民币70000万元,增价幅度为人民币1000万元,最高限价为人民币104300万元,报价超过最高限价后转为竞住宅现房销售面积。

### 三、住宅市场分析

8月份新建商品住宅供大于求，去库存量开始上升。

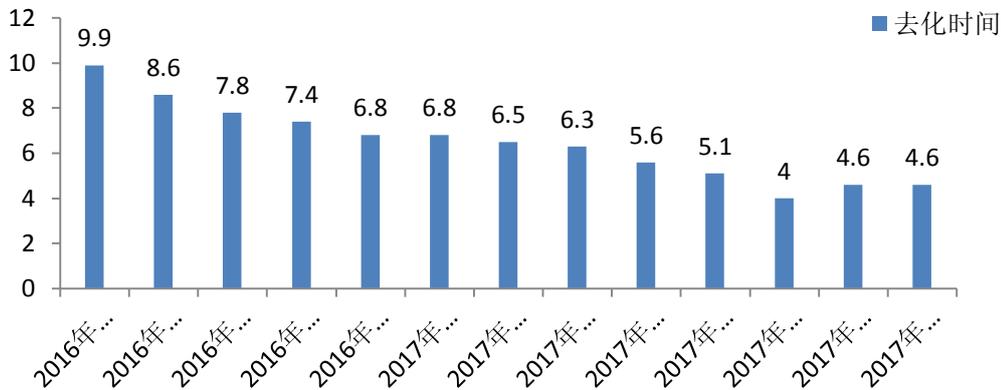
1、8月份新建商品住宅供大于求，比值1.89，比上月高0.16。

图3 8月供求比情况



2、8月份新建商品住宅去化时间为4.6，与上月去化周期一致。

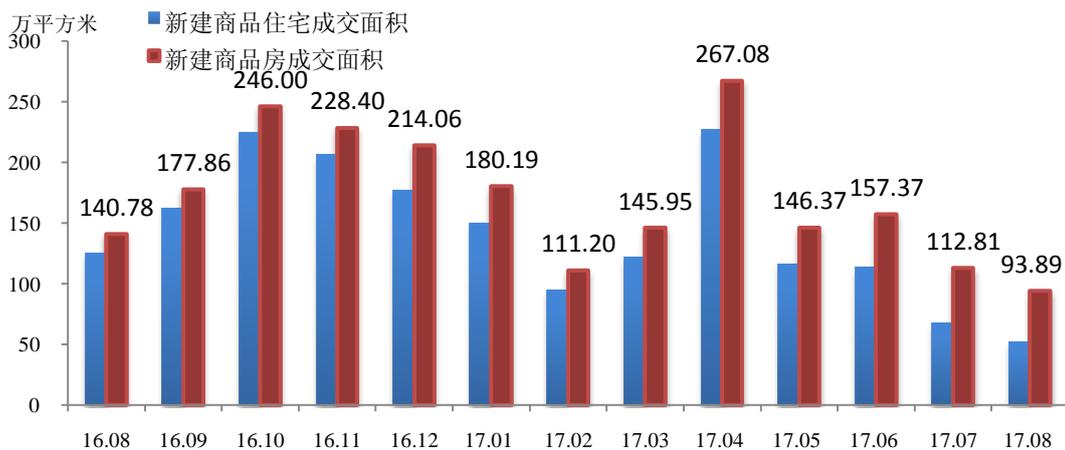
图4 8月去化时间比较



3、8月份新建商品住宅成交面积环比下降21.82%，同比下降58.33%。

8月份，全市新建商品房成交面积和套数分别为 93.89 万平方米和 11047 套，环比分别下降 16.77%和上涨 2.82%，同比分别下降 33.30%和上涨 17.76%；其中，新建商品住宅成交面积和套数分别为 51.85 万平方米和 4832 套，环比分别下降 21.82%和 20.30%，同比分别下降 58.33%和 58.46%。

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

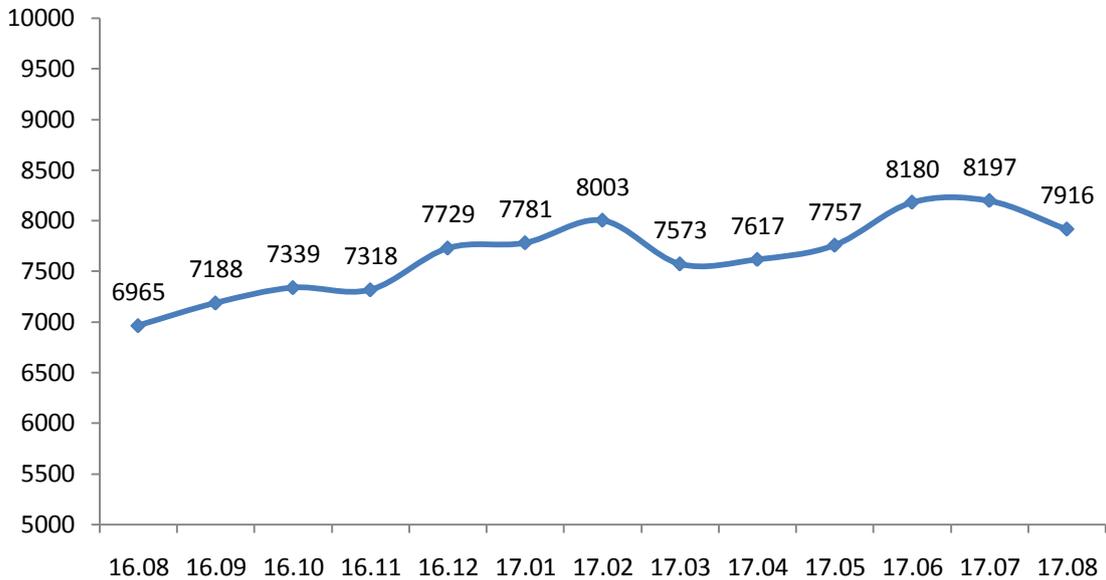
图6 西安市商品住宅8月成交面积热力图



4、8月份新建商品住宅加权均价环比下降3.43%，同比上涨13.65%。

8月份，全市新建商品住宅加权均价为7916元/平方米，环比上月的8197元/平方米下降3.43%，比去年同期的6965元/平方米上涨13.65%。

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

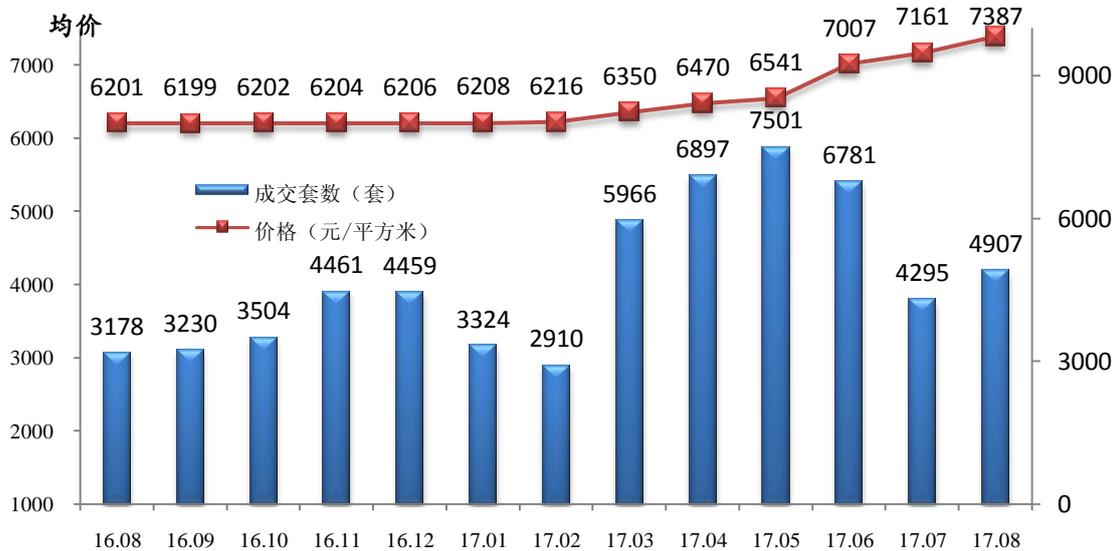
图8 西安市商品住宅8月成交单价热力图



5、8月份存量住宅成交套数为4907套,环比上涨14.25%。

2017年8月存量住宅成交套数为4907套,环比上涨14.25%,同比上涨54.41%。8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7387元/平方米,环比上涨3.17%,同比上涨19.13%。

图9 去年同期以来全市存量住宅成交套数和成交价格

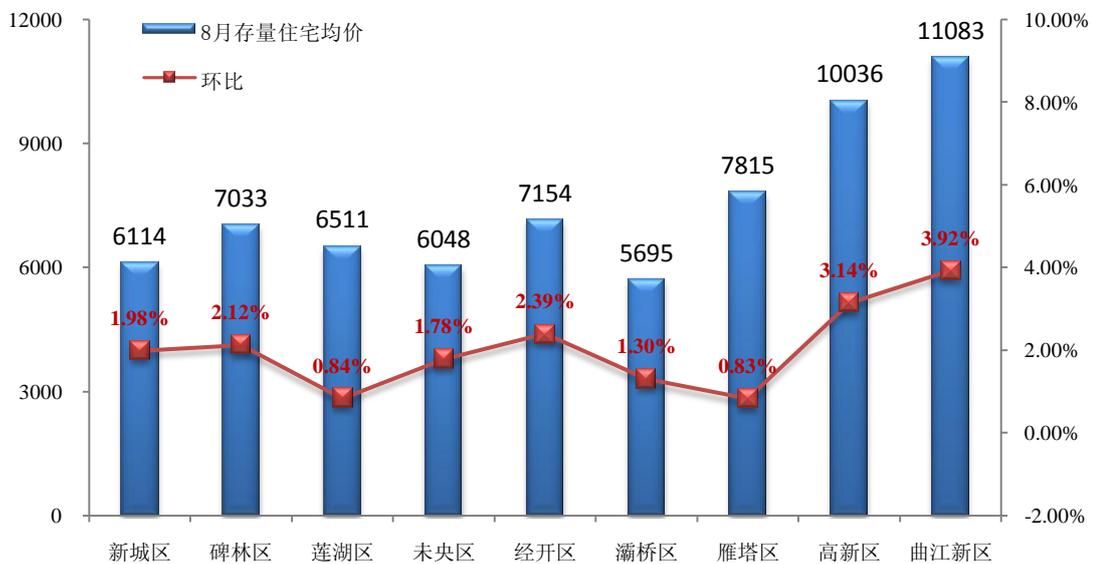


数据来源:天正V估价智能评估系统

## 6、8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。

8月份西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为7387元/平方米，环比上涨3.17%。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11083元/平方米，环比上涨3.92%；其次是高新区，监测均价为10036元/平方米，环比上涨3.14%；雁塔区监测均价为7815元/平方米，环比下降0.83%；经开区监测均价为7154元/平方米，环比上涨2.39%；碑林区监测均价为7033元/平方米，环比下降2.12%；莲湖区监测均价为6511元/平方米，环比上涨0.84%；新城区监测均价为6114元/平方米，环比上涨1.98%；未央区监测均价为6048元/平方米，环比上涨1.78%；灞桥区监测均价为5695元/平方米，环比上涨1.30%。

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

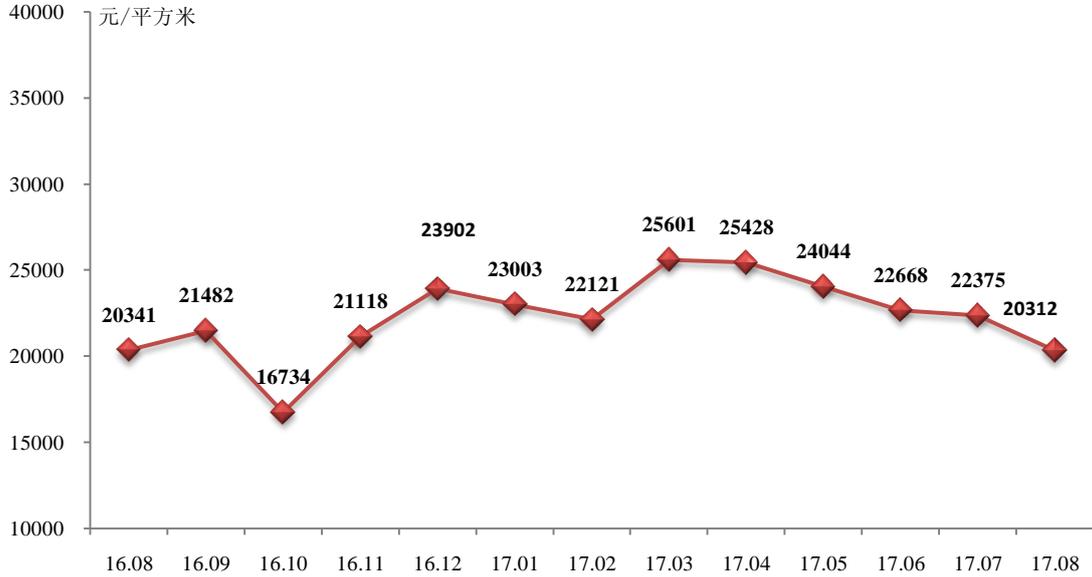


## 四、商业办公分析

1、商业价格：8月份新建商业用房成交均价环比下降9.22%，同比下降0.14%。

8月份，全市新建商业用房成交均价为20312元/平方米，环比上月的22375元/平方米下降9.22%，比去年同期的20341元/平方米下降0.14%。

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

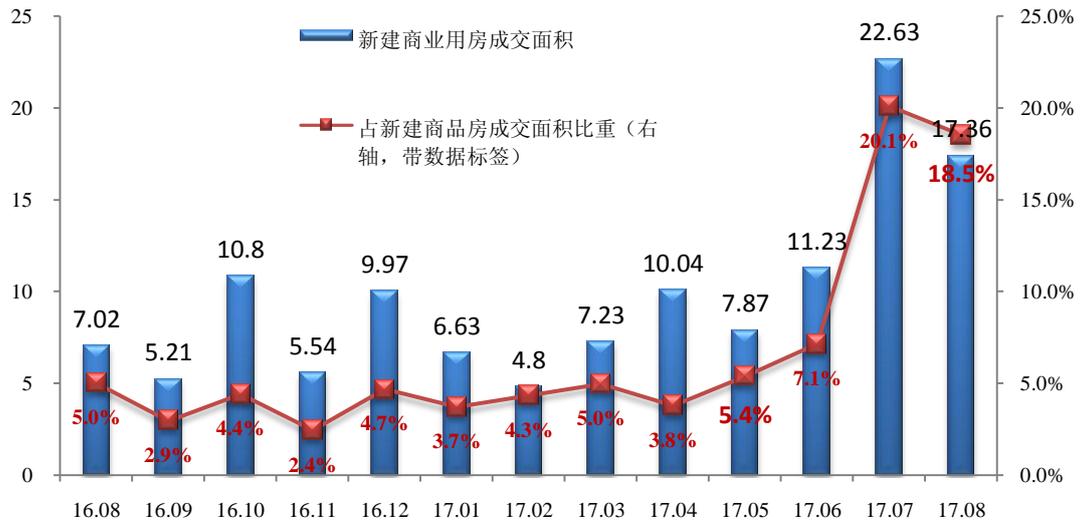
图 12 西安市商业 8 月成交单价热力图



## 2、新房市场成交：8月份新建商业用房成交面积环比下降23.27%，同比上涨147.31%。

8月份，全市新建商业用房成交面积和套数分别为17.36万平方米和1097套，环比分别下降23.27%和上涨48.85%，同比分别上涨147.31%和上涨255.02%。去年同期全市新建商品房成交面积为7.02万平方米，新建商业用房成交面积占其比重为18.5%。

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

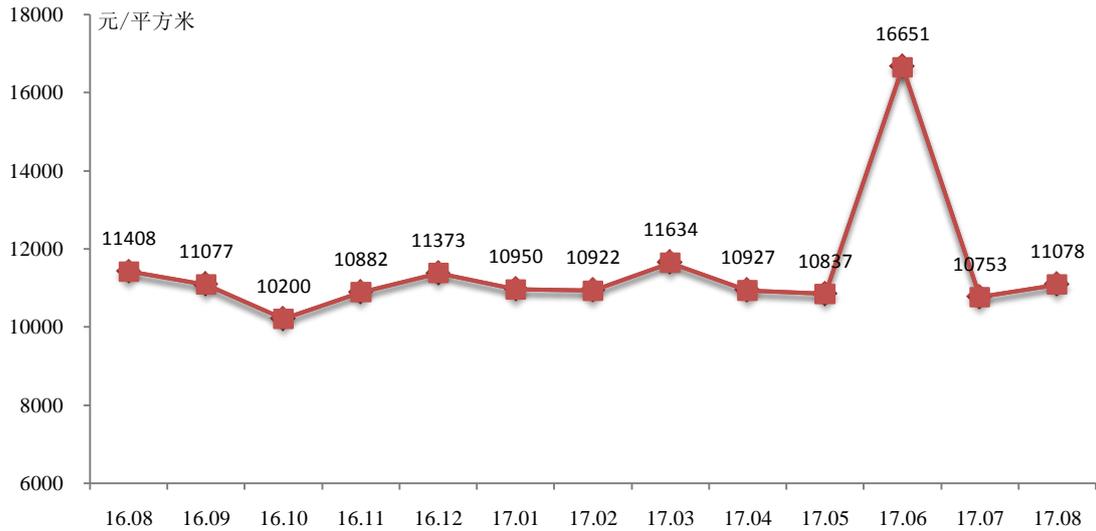
图14 西安市商业8月成交面积热力图



3、办公楼价格：8 月份新建办公楼成交均价环比上涨 3.02%，同比下降 2.89%。

8 月份，全市新建办公楼成交均价为 11078 元/平方米，环比上月的 10753 元/平方米上涨 3.02%，比去年同期的 11408 元/平方米下降 2.89%。

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

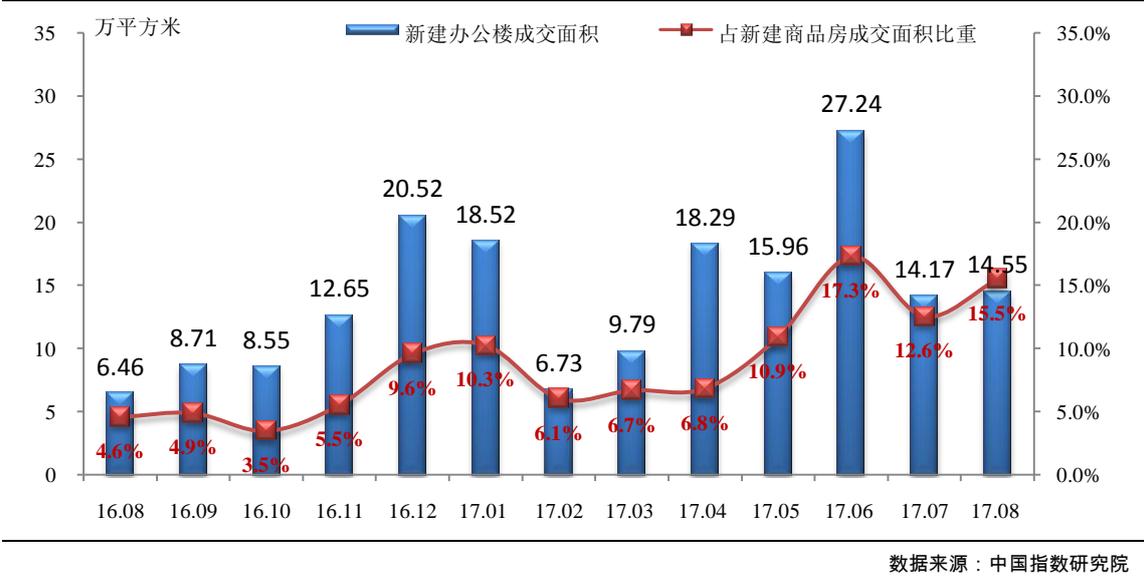
图 16 西安市办公 8 月成交单价热力图



#### 4、新房市场成交:8 月份新建办公楼成交面积环比上涨 2.70%，同比上涨 125.10%。

8 月份，全市新建办公楼成交面积和套数分别为 14.55 万平方米和 1757 套，环比分别上涨 2.70%和上涨 33.11%，同比分别上涨 125.10%和 169.07%。同期全市新建商品房成交面积为 6.46 万平方米，占其比重为 15.5%。

**图 17 去年同期以来全市新建办公楼成交面积及其占比**



**图 18 西安市办公 8 月成交面积热力图**



## 五、市场走势分析

2017年8月是传统房地产销售市场中的淡季，近期部分银行的首套房的首付比例已达到40%。在首付提升的情况下，按揭贷款的利率也有所上浮。随着制度建设的不断完善，房地产市场平稳健康运行的态势会得到加强。

近期房地产市场主要特征有以下几点：

一、8月份是传统房地产销售市场中的淡季，西安市新建商品住宅市场成交量下降。受传统淡季影响，市场成交遇冷，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21.82%和20.30%，新建商业用房成交面积环比下降23.27%。

二、未来房价趋势。2017年8月西安市新建商品住宅的去化周期为4.6个月。近月政府持续出台调控政策，部分外地购房者被限购政策限制无法购房，市场热度有所缓和，相当大一部分的外地客户被此条政策挡在门外，购房者的态度逐渐冷静，更多人开始保持观望态度。8月房地产的投资增速有所回落，商品房成交面积也有所放缓，房地产过热的局面得到了一定程度的降温，但运行总体还是比较平稳的。

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

