西安房地产市场分析季度报告

——2017 年三季度

近期相关报告：

1、西安市房地产市场分析报告：2017年8月份

2、西安市房地产市场分析报告：2017年7月份

3、西安市房地产市场分析报告：2017年半年度

报告要点：

- **全国 9 月 CPI 同比上涨 1.6%，西安市 9 月 CPI 同比上涨 2.6%：**9 月全国居民消费价格指数（CPI）环比上涨 0.5%，同比上涨 1.6% 。西安 CPI 同比上涨 2.6%。1-9 月份，西安 CPI 累计上涨 1.7%。
- **9月份全市成交土地面积环比下降：**9月份，西安市共成交各类土地18宗，比上月减少7宗，成交面积67.37万平方米，环比下降24.12%。
- **9月份新建商品住宅成交量价齐升：**9月份新建商品住宅成交面积和套数分别为53.51万平方米和 4922套，环比分别上涨3.20%和1.86%，同比分别下降66.77%和66.70%；全市新建商品住宅成交均价为8028元/平方米，环比上涨1.42%，同比上涨11.68%。
- **9月份全市存量住宅成交套数下降：**9月份，全市存量住宅成交套数为4397套，环比下降10.39 %，同比上涨36.13%。
- **9月份西安存量住房均价快速上涨：**9月西安市存量住宅均价为7460元/平方米，环比上涨0.99%，同比上涨20.35%。

数据来源：

. **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43个住宅板块+郊区县13个住宅板块，共计6726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。

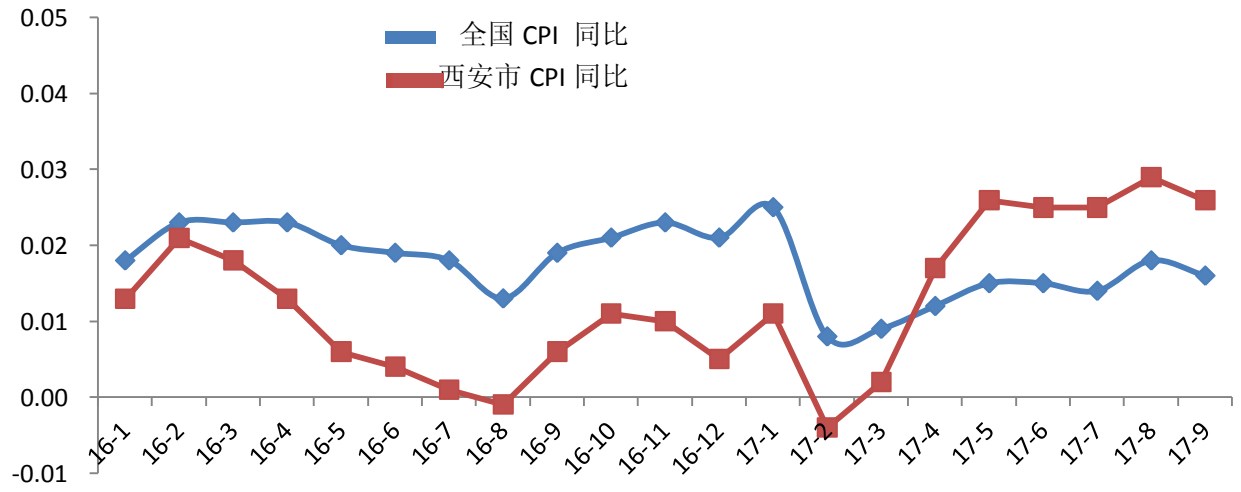
一、宏观经济和政策

1、2017 年 9 月全国居民消费价格指数（CPI）环比上涨 0.5%，同比上涨 1.6% 。西安 CPI 同比上涨 2.6%。1-9 月份，西安 CPI 累计上涨 1.7%。

根据国家统计局信息，2017 年 9 月全国居民消费价格指数（CPI）环比上涨 0.5%，同比上涨 1.6% 。

9 月份，西安 CPI 同比、环比均上涨，其中同比上涨 2.6%，涨幅较上月收窄 0.3 个百分点。环比上涨 0.5%，涨幅较上月扩大 0.1 个百分点。1-9 月份，西安 CPI 累计上涨 1.7%。

图 1　2016 年 1 月~2017 年 9 月全国 CPI 同比走势



数据来源：国家统计局

2、9月13日，我市出台《关于进一步稳定住房市场发展有关问题的通知》。

9 月 13 日，我市出台《关于进一步稳定住房市场发展有关问题的通知》，这是今年下半年以来政府首次对楼市调控加码。通知明确，暂停向已拥有 2 套及以上住房的本市户籍家庭售房，外地户籍无房家庭在符合相关政策的条件下，可购买 1 套住房，而引进的人才购房则不受政策限制。同时，公积金购房贷款的最高额度由 75 万元调整为 65 万元。

二、西安市场动态（1-9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、3月1日起放宽部分户籍准入条件

2017 西安市日前通过《关于进一步吸引人才放宽我市部分户籍准入条件的意见》，对西安市市区户籍准入政策做出新调整。本次西安户籍准入条件的调整，可集中概括为“三放四降一兼顾”。“三放”就是放开普通大中专院校毕业生的落户限制、放宽设立单位集体户口条件、放宽对“用人单位”的概念界定；“四降”就是降低技能人才落户条件、降低投资纳税落户条件、降低买房入户条件、降低长期在西安市区就业并具有合法固定住所人员的社保缴费年限；“一兼顾”就是兼顾西安市户籍政策的连续性和稳定性。

3、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%。

4、西安楼市调控再启！“限售”期延长，再加“限外”。

2017年4月18日以前，在新城区、碑林区、莲湖区、雁塔区、未央区、灞桥区、长安区行政管理区域及高新区、经开区、曲江新区、浐灞生态区、航天基地、国际港务区、沣东新城等开发区规划区域范围内，购买的商品住房，自购房之日(以商品房买卖合同网签备案时间为准)起满5年方可上市交易;在上述区域范围内购买的二手住房，房屋产权人取得《不动产权证书》后满2年方可上市交易。

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、陕西出台房产税实施细则 ，5 类房产免征房产税。

2017年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。

三、西安房地产市场运行情况

1、9月份全市成交土地67.37万平方米，环比下降24.12%；第三季度累计成交土地253.80万平方米，同比下降2.21%。

据中国指数研究院公布的数据，9 月份，西安市共成交各类土地 18 宗，比上月减少 7 宗，成

交面积 67.37 万平方米，环比下降 24.12%；其中住宅用地 11 宗，商业/办公用地 6 宗， 其他用地 1 宗。9 月份西安市土地成交楼面均价 530.44 元/平方米，环比下降 68.05%。

第三季度累计成交各类土地 64 宗， 成交面积 253.80 万平方米，同比下降 2.21%；其中住宅用地 36 宗，商业/办公用地 25 宗，其他用地 3 宗。第三季度西安市土地成交楼面均价 1870.55 元/平方米，同比上涨 93.28%。

表 1　2017 年 9 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	11	441044.24	1412640.47	608.07	0%
商业/办公用地	6	224905.6	442451.14	253.32	0%
工业用地	0	0	0	0	30.2%
其他用地	1	7704.39	13097.46	1519.38	0%
合计	18	673654.23	1868189.07	530.44	2.69%

数据来源：中国指数研究院

表 2　2017 年三季度全市土地出让情况

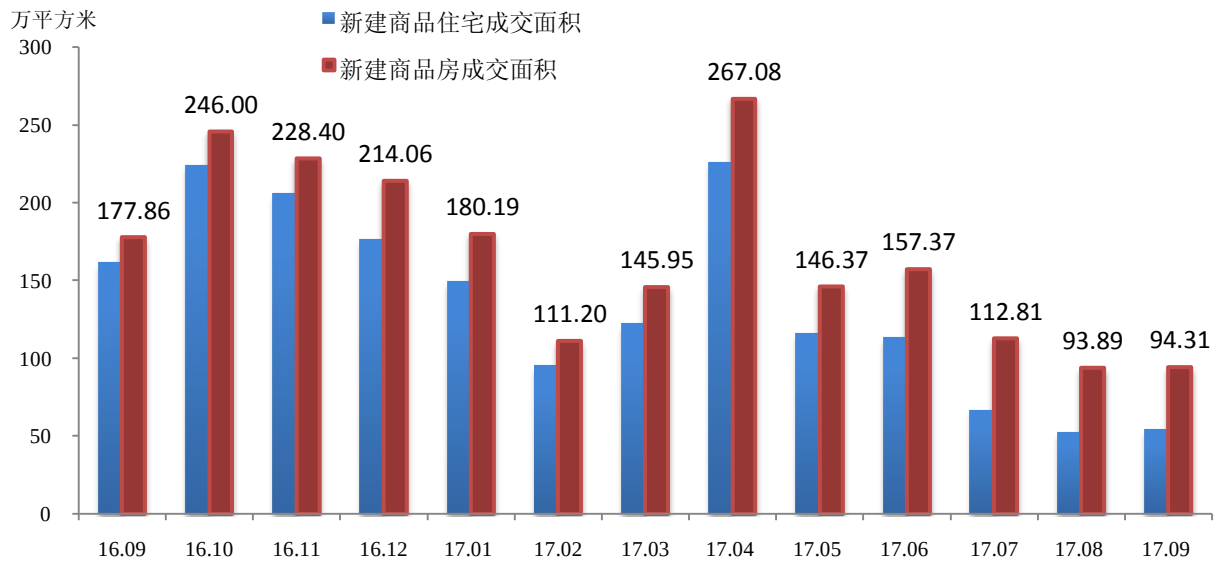
用地性质	成交宗数	土地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	楼面均价（元/平方米）	溢价率
住宅用地	36	1848220.87	5365980.52	2137.99	46.6%
商业/办公用地	25	663610.6	1874507.65	1129	1.35%
工业用地	0	0	0	0	0%
其他用地	3	26204.42	54193.26	1038.87	0%
合计	64	2538035.89	7294681.73	1870.55	26.05%

数据来源：中国指数研究院

2、9 月份新建商品住宅成交面积环比上涨 3.2%，同比下降 66.77%。

9 月份，全市新建商品房成交面积和套数分别为 94.31 万平方米和 10225 套，环比分别上涨 0.45%和下降 7.44%，同比分别下降 46.98%和 39.46%；其中，新建商品住宅成交面积和套数分别为 53.51 万平方米和 4922 套，环比分别上涨 3.20%和 1.86%，同比分别下降 66.77%和 66.70%。第三季度，新建商品房累计成交面积和套数分别为 301.01 万平方米和 32073 套；其中，新建商品住宅累计成交面积和套数分别为 171.68 万平方米和 15817 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

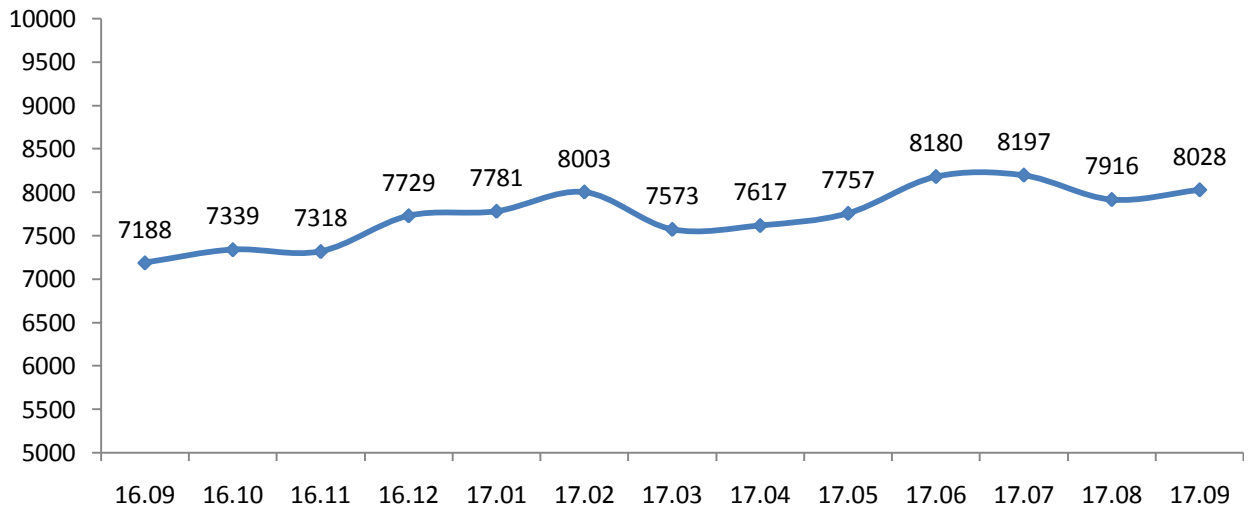


数据来源：中国指数研究院

3、9 月份新建商品住宅成交均价环比上涨 1.42%，同比上涨 11.68%；第三季度新建商品住宅成交均价为 8059 元/平方米。

9 月份，全市新建商品住宅成交均价为 8028 元/平方米，环比上月的 7916 元/平方米上涨 1.42%，比去年同期的 7188 元/平方米上涨 11.68%。第三季度，全市新建商品住宅成交均价为 8059 元/平方米。

图 4 新建商品住宅成交均价价格

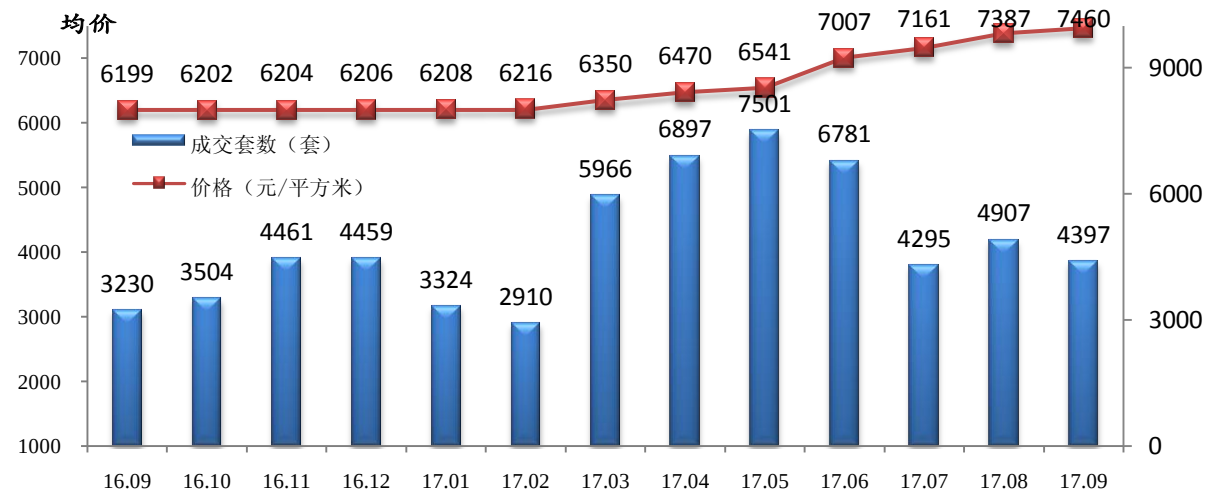


数据来源：中国指数研究院

4、西安市存量住宅市场监测均价7460元/平方米，环比上涨0.99%。

9 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 7460 元/平方米，环比上涨 0.99%，同比上涨 20.35%。9 月存量住宅成交套数为 4397 套，环比下降 10.39 %，同比上涨 36.13%。

图 4　2016 年 9 月-2017 年 9 月存量住宅成交套数和价格情况

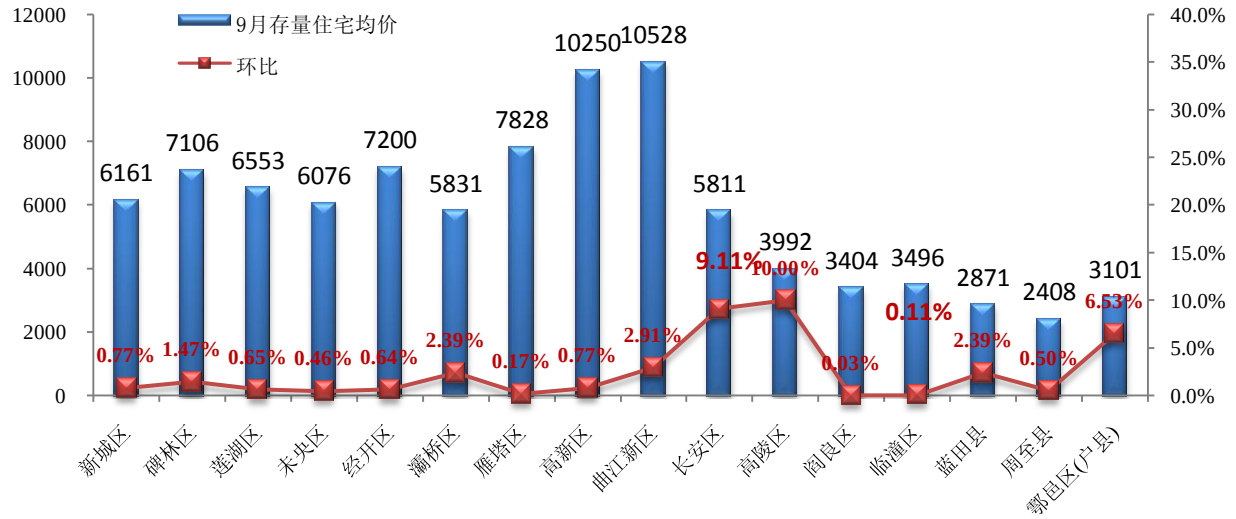


5、3 月天正 VISS 智能评估系统监测西安市城六区与郊区县存量住宅均价均呈现上涨趋势。

9 月份西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为 7460 元/平方米，环比上涨 0.99%。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 10528 元/平方米，环比上涨 2.91%；其次是高新区，监测均价为 10250 元/平方米，环比上涨 0.77%；雁塔区监测均价为 7828 元/平方米，环比上涨 0.17%；经开区监测均价为 7200 元/平方米，环比上涨 0.64%；碑林区监测均价为 7106 元/平方米，环比上涨 1.47%；莲湖区监测均价为 6553 元/平方米，环比上涨 0.65%；新城区监测均价为 6161 元/平方米，环比上涨 0.77%；未央区监测均价为 6076 元/平方米，环比上涨 0.46%；灞桥区监测均价为 5831 元/平方米，环比上涨 2.39%。

2017 年第三季度郊区县存量住宅（不含别墅）均价为 4325 元/平方米，较 2017 年第二季度上涨 6.73%。其中郊区县均价最高的是长安区，监测均价为 5811 元/平方米，较 2017 年第二季度上涨 9.11%；其次是高陵区，监测均价为 3992 元/平方米，较 2017 年第二季度上涨 10.00%；临潼区监测均价为 3496 元/平方米，较 2017 年第二季度上涨 0.11%；阎良区监测均价为 3404 元/平方米，较 2017 年第二季度上涨 0.03%；鄠邑区（户县）监测均价为 3101 元/平方米，较 2017 年第二季度上涨 6.53%；蓝田县监测均价为 2871 元/平方米，较 2017 年第二季度上涨 2.39%；周至县监测均价为 2408 元/平方米，较 2017 年第二季度上涨 0.50%。

图 5　9 月西安市城六区及郊区县存量住宅天正 VISS 智能评估系统均价



四、市场走势分析

2017 年 9 月，西安市新建商品住宅市场量价齐升，新建商品住宅成交面积和套数分别为 53.51 万平方米和 4922 套，环比分别上涨 3.20%和 1.86%；存量住宅市场价涨量跌 。9 月 13 日，西安市出台楼市新政，升级限购。

新房库存量较上月继续减少，去化周期为 4.8 个月。截至 9 月末，全市新建商品住宅库存面积及套数分别为 53.51 万平方米和 4922 套。9 月份住宅库存面积及套数环比分别减少 1.27%和 1.09%。

西安市 2017 年第三季度存量住宅市场价格逐渐趋于理性。9 月存量住宅成交套数为 4397 套，均价为 7460 元/平方米，2017 年第三季度存量住宅成交总量为 13599 套。比第二季度减少 7580 套。第三季度西安市城六区存量住宅价格涨幅逐渐趋于平稳，各郊区县存量住宅价格上涨趋势也逐渐平稳。

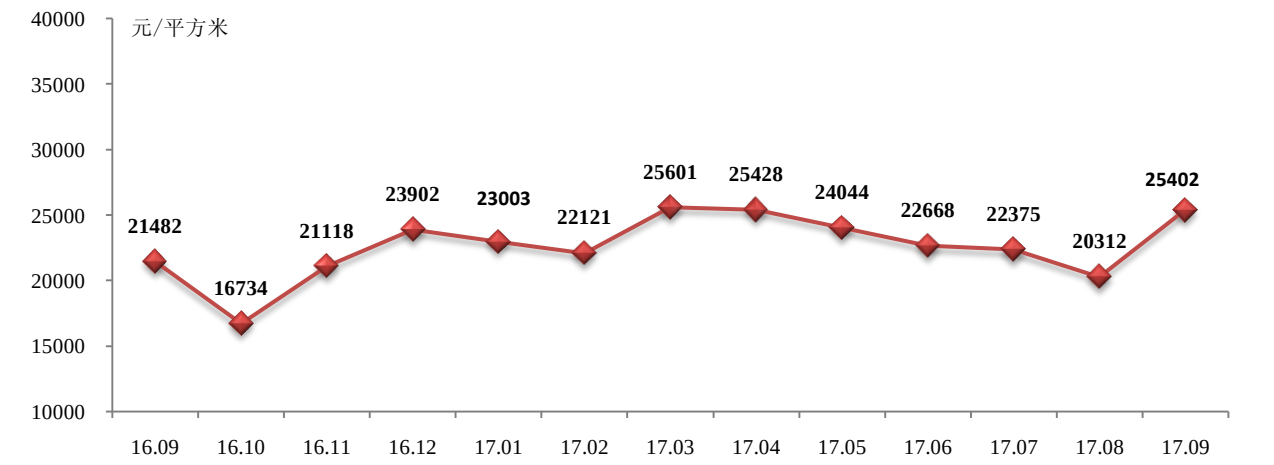
预期西安房地产市场将趋于理性。西安市从去年 12 月 30 日开始到今年 9 月 13 日，9 个月内四次出台限购政策，在限价政策严格、贷款额度降低等影响下，预期预计未来一段时间内存量住宅市场处于理性状态。

五、商业办公市场

1、9 月份新建商业用房成交均价环比上涨 25.06%，同比上涨 18.25%；第三季度累计成交均价为 22217 元/平方米。

9 月份，全市新建商业用房成交均价为 25402 元/平方米，环比上月的 20312 元/平方米上涨 25.06%，比去年同期的 21482 元/平方米上涨 18.25%。第三季度，新建商业用房累计成交均价为 22217 元/平方米。

图 6　去年同期以来全市新建商业用房成交均价

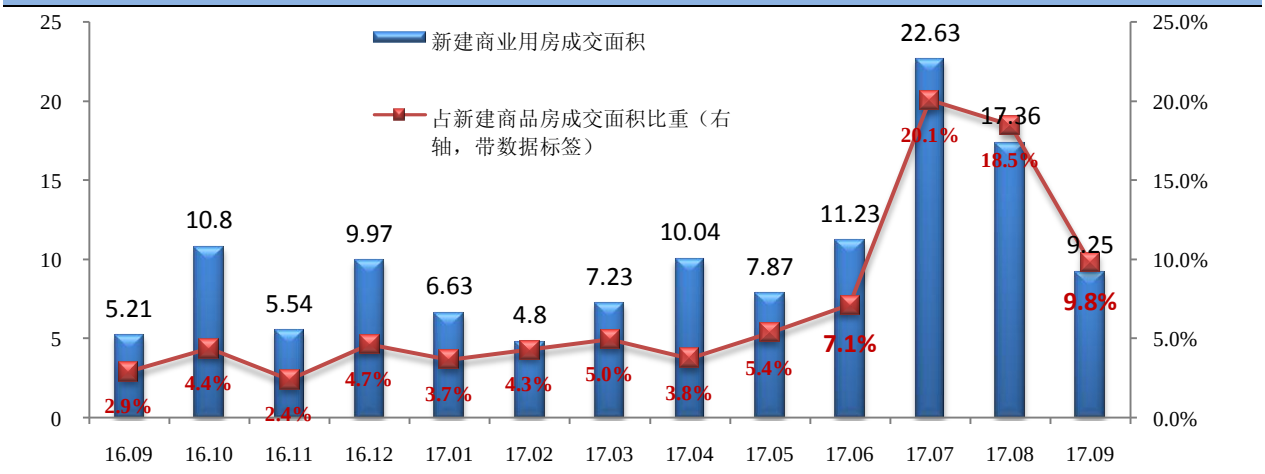


数据来源：中国指数研究院

2、9 月份新建商业用房成交面积环比下降 46.70%，同比上涨 77.75%；　第三季度累计成交面积为 49.24 万平方米。

9 月份，全市新建商业用房成交面积和套数分别为 9.25 万平方米和 712 套，分别环比下降 46.70%和 35.10%，分别同比上涨 77.75%和 53.12%。去年同期全市新建商品房成交面积为 5.21 万平方米，新建商业用房成交面积占其比重为 9.8%。第三季度，新建商业用房累计成交面积和套数分别为 49.24 万平方米和 2546 套；累计成交面积占商品房成交量比重为 16.4%。

图 7　去年同期以来全市新建商业用房成交面积及其占比

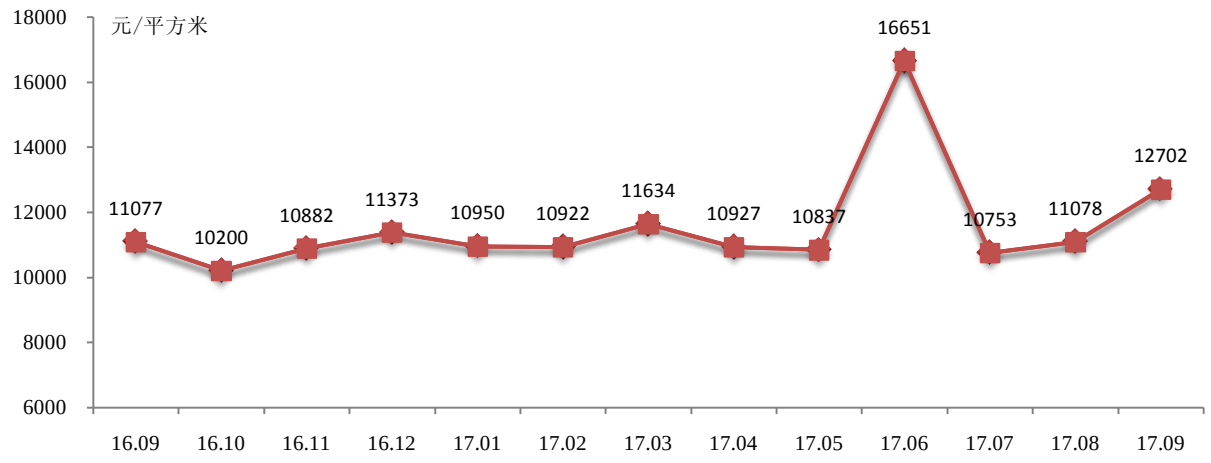


数据来源：中国指数研究院

3、9 月份新建办公楼成交均价环比上涨 14.66%，同比上涨 14.68%；第三季度累计成交均价为 11721 元/平方米。

3 月份，全市新建办公楼成交均价为 12702 元/平方米，环比上月的 11078 元/平方米上涨 14.66%，比去年同期的 11077 元/平方米上涨 14.68%。第三季度，新建办公楼累计成交均价为 11721 元/平方米。

图 8　去年同期以来全市新建办公楼成交均价

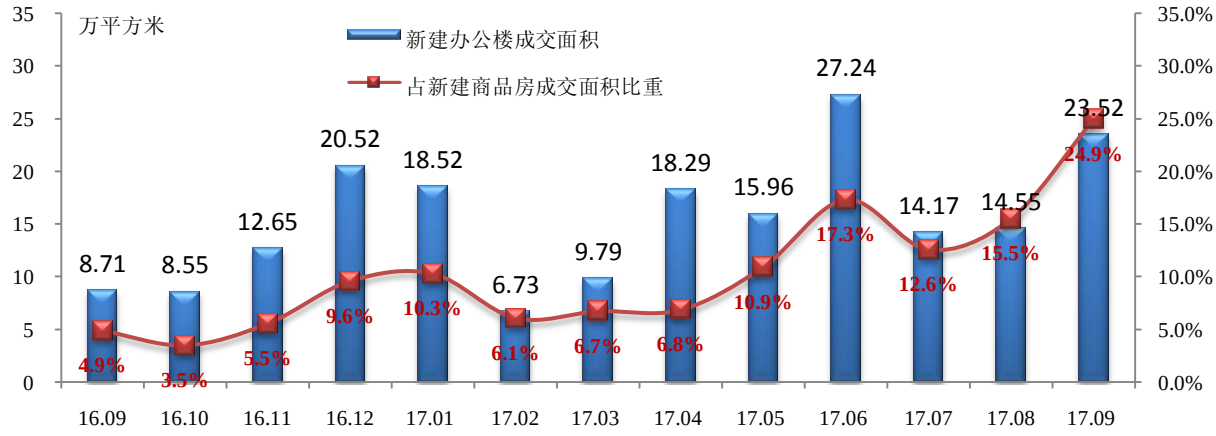


数据来源：中国指数研究院

4、9 月份新建办公楼成交面积环比上涨 61.65%，同比上涨 169.93%；第三季度累计成交面积为 52.25 万平方米。

9 月份，全市新建办公楼成交面积和套数分别为 23.52 万平方米和 1889 套，环比分别上涨 61.65%和 7.51%。同期全市新建商品房成交面积为 94.31 万平方米，新建办公楼成交面积占其比重为 24.9%。第三季度，新建办公楼累计成交面积和套数分别为 52.25 万平方米和 4966 套；累计成交面积占商品房成交量比重为 17.4%。

图 9　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

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