

报告要点：

- **宏观经济：**2018年2月，全国居民消费价格指数（CPI）环比上涨1.2%，同比上涨2.9%；西安市居民消费价格指数（CPI）同比上涨2.7%。
- **政策走向：**2018年2月1日西安市推出户籍新政：一人落户！直系亲属举家随迁！2月7日国家发改委和住房城乡建设部正式发布《关中平原城市群发展规划》。西安跻身为第9个国家中心城市。
- **土地市场：**2月份，西安市成交土地用地71宗，成交土地总面积231.71万平方米，环比上涨235.76%。
- **住宅市场：**2018年2月，新建商品住宅成交面积环比下降39.38%，加权均价为10053元/平方米，环比上涨1.47%；存量住宅市场均价8242元/平方米，环比上涨0.54%，成交套数2538套，环比下降43.09%。
- **商业办公市场：**
 - 新建商业用房：2月份，新建商业用房成交均价为28002/平方米，环比上涨7.73%，成交面积环比下降62.29%；
 - 新建办公用房：2月份，新建办公用房成交均价为12840元/平方米，环比上涨17.08%，成交面积环比上涨8.72%。

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6764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、2018年2月份，全国居民消费价格指数（CPI）环比上涨1.2%；同比上涨2.9%；西安市居民消费价格指数（CPI）同比上涨2.7%。

根据国家统计局信息，2018年2月份，全国居民消费价格指数（CPI）环比上涨1.2%，同比上涨2.9%；PPI环比下降0.1%，同比上涨3.7%。

2月份，西安居民消费价格指数（CPI）同比上涨2.7%。西安居民消费价格同比涨幅扩大，环比涨幅收窄；工业生产者出厂价格同比上涨、环比持平，购进价格同比涨幅回落、环比由升转降。

2、一人落户！直系亲属举家随迁！

2月1日上午11时，西安市公安局召开新闻发布会，推出户籍新政：一人落户！直系亲属举家随迁！同时推出西安市公安局10项服务承诺！

公布户籍工作“一指南、两规范”，大幅简化落户流程、提升服务标准，按照流程最简，效率最高、服务最优的目标，推进窗口服务升级和办事流程，落户西安持续奔向最最优，此次“一指南、两规范”内容涉及：缩短9类业务办理时间，简化70%的证明材料，开辟3类落户绿色通道，推出10项服务承诺，落实4项监督保障措施，户籍窗口便民利民优化服务10项承诺。

3、西安成第9个国家中心城市。

国家级城市群正式升级为8个。继京津冀城市群、长江中游城市群、成渝城市群、哈长城市群、长三角城市群、中原城市群、珠三角城市群之后，关中平原城市群正式加入这一行列。同时，作为关中平原城市群的核心，西安跻身为国家第9个中心城市。

2月7日，国家发改委和住房城乡建设部正式发布《关中平原城市群发展规划》。《规划》表示，培育发展关中平原城市群，发挥其承东启西、联接南北的区位优势，有利于引领和支撑西北地区开发开放、推进西部大开发，且有利于纵深推进“一带一路”建设。

二、土地市场分析

2月份，西安市成交土地71宗，成交土地总面积231.71万平方米，环比上涨235.76%，同比上涨1168.27%。

2月份，西安市成交土地71宗，其中住宅用地32宗，商住用地10宗，商业/办公用地24宗，工业用地2宗，其他用地3宗。成交土地总面积为231.71万平方米，环比上涨235.76%，较去年同期上涨1168.27%，规划总建筑面积668.59万平方米。

表 1 2018 年 2 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	32	871125.28	2087816.22	2782.34	0
商住用地	10	360991.23	1104922.894	2386.85	56.3%
商业/办公用地	24	805481.88	3112403.06	1116.99	0
工业用地	2	97020.7	183499.9	258.64	0
其他用地	3	182510.09	197214.34	637.68	0
合计	71	2317129.18	6685856.414	1809.20	8.5%

表 2 2018 年 2 月西安市典型土地市场成交信息一览表

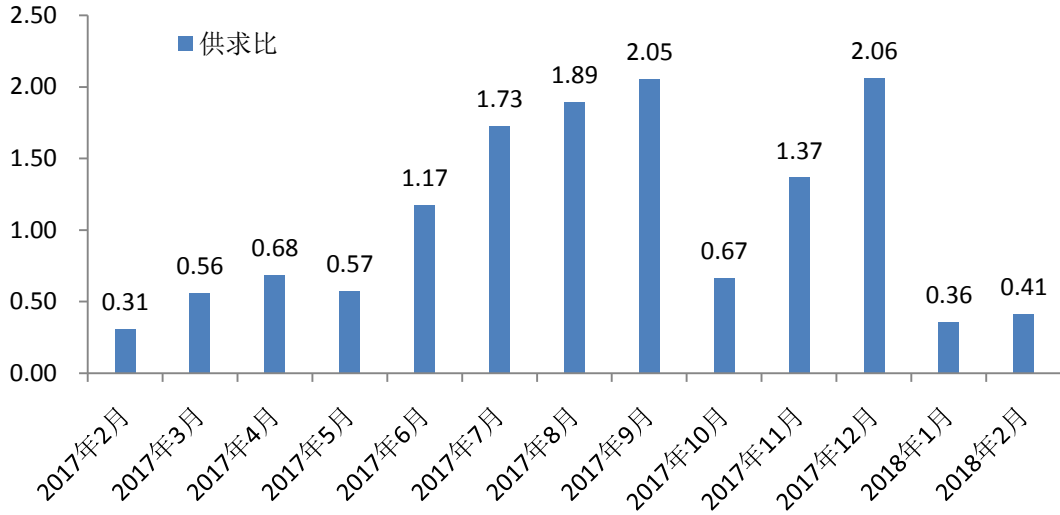
宗地名称	土地面积 规划面积 (m ²)	规划 用途	成交总价 (万元)	楼面单价 (元/平方米) 溢价率	受让单位
长安区郭杜街道办事处学府大道以北、建业三路以南，翰林路以东 CA06-23-6、CA06-23-8	131434.69 398943.97	商住	136000	3409 100%	中信房地产集团有限公司
长安区郭杜街道办事处学府大道以北、建业三路以南，翰林路以东 CA06-23-7、CA06-23-9	56271.65 141657.92	商住	54000	3812 100%	西安创茂置业有限公司
同仁北路以西，郭村路以北，高速南辅道以南 XXFX-2017-25	30651.5 85824.2	住宅	35066	4085.78 0	西安紫薇地产开发有限公司
白马河路以东，同仁北路以西，郭村路以南，永平路以北 XXFX-2017-26	62592.7 143963.2	住宅	68209	4737.94 0	成都兴城人居地产投资集团有限公司

三、住宅市场分析

2月份新建商品住宅供小于求，去库存量继续下降。

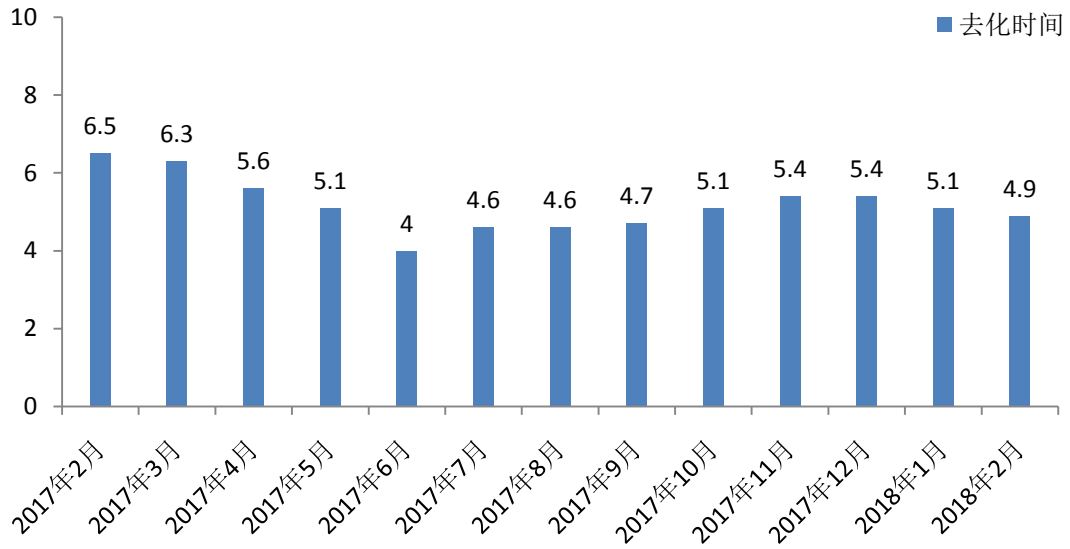
1、2月份新建商品住宅供应量下降，市场呈现供小于求，比值0.41。

图1 2月供求比情况



2、2月份新建商品住宅去化时间为4.9，去化周期回落。

图2 2月去化时间比较

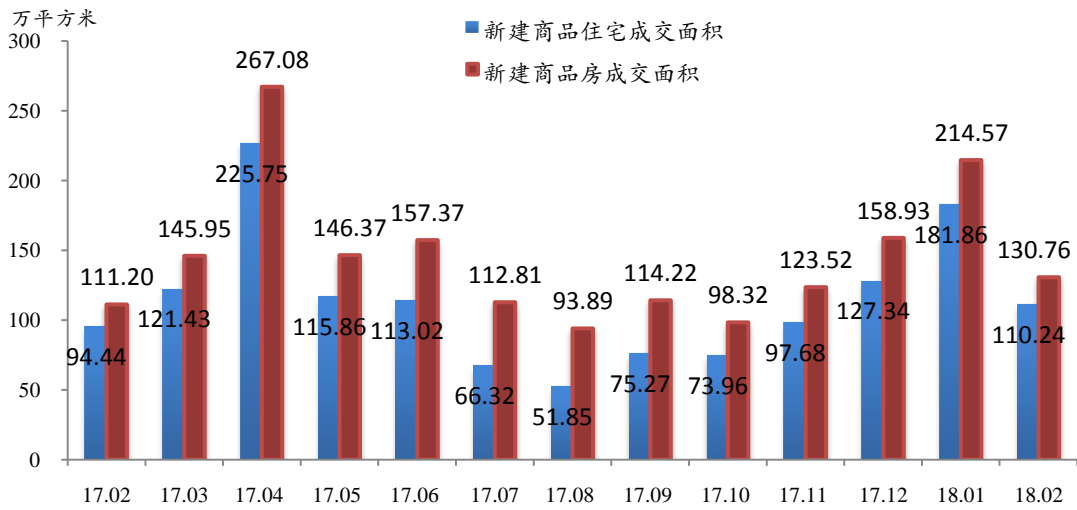


3、2月份新建商品住宅成交面积环比下降39.38%，同比上涨16.73%。

2月份，全市新建商品房成交面积和套数分别为130.76万平方米和11797套，环比分别下降39.06%和43.41%，同比分别上涨17.59%和2.30%；其中，新建商品住宅成交面积和套数分别为110.24万平方米和9932套，环比分别下降39.38%和38.10%，同比分别上涨16.73%

和 12.94%。

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

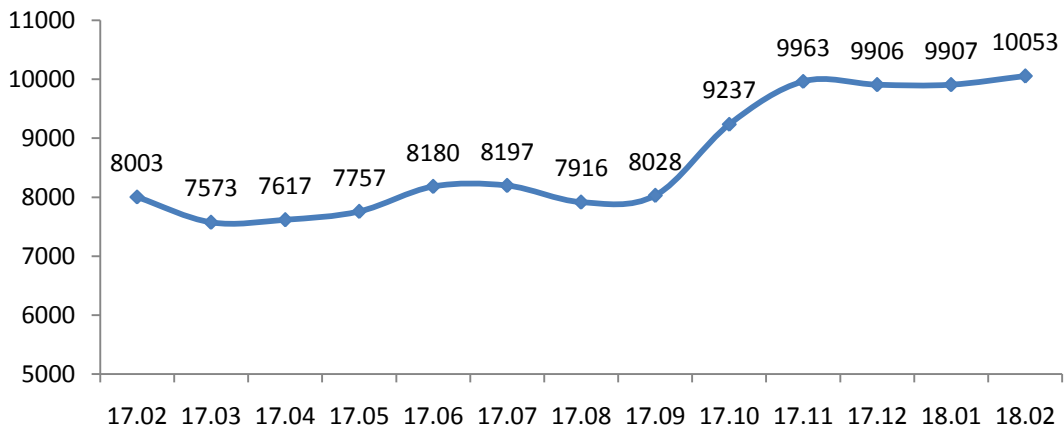


数据来源：中国指数研究院

4、2 月份新建商品住宅加权均价环比上涨 1.47%，同比上涨 25.61%。

2 月份，全市新建商品住宅加权均价为 10053 元/平方米，环比上月的 9907 元/平方米上涨 1.47%，比去年同期的 8003 元/平方米上涨 25.61%。

图 4 新建商品住宅加权平均价格

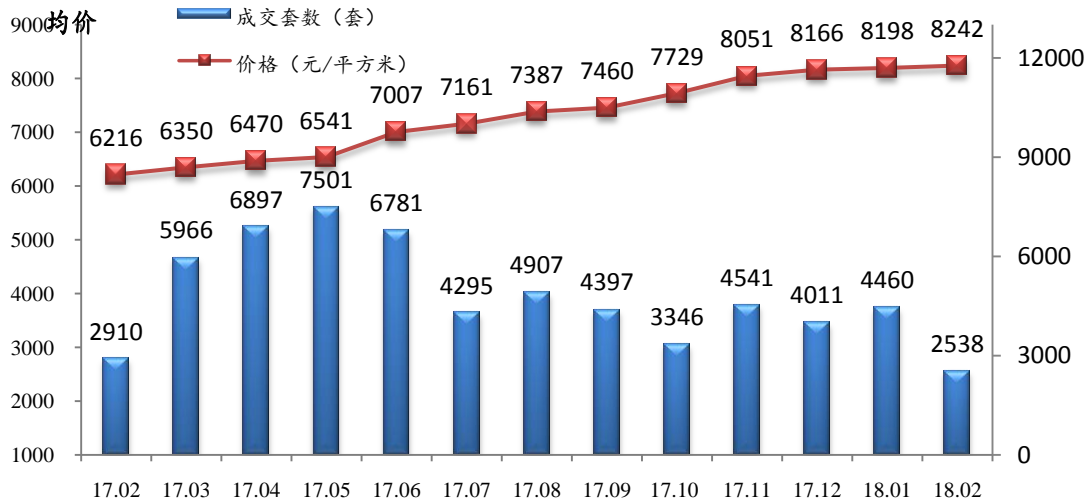


数据来源：中国指数研究院

5、2 月份存量住宅市场监测均价 8242 元/平方米，环比上涨 0.54%；成交套数为 2538 套，环比下降 43.09%。

2018 年 2 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 8242 元/平方米，环比上涨 0.54%，同比上涨 32.59%。2 月存量住宅成交套数为 2538 套，环比下降 43.09%，同比下降 12.78%。

图5 去年同期以来全市存量住宅成交套数和成交价格

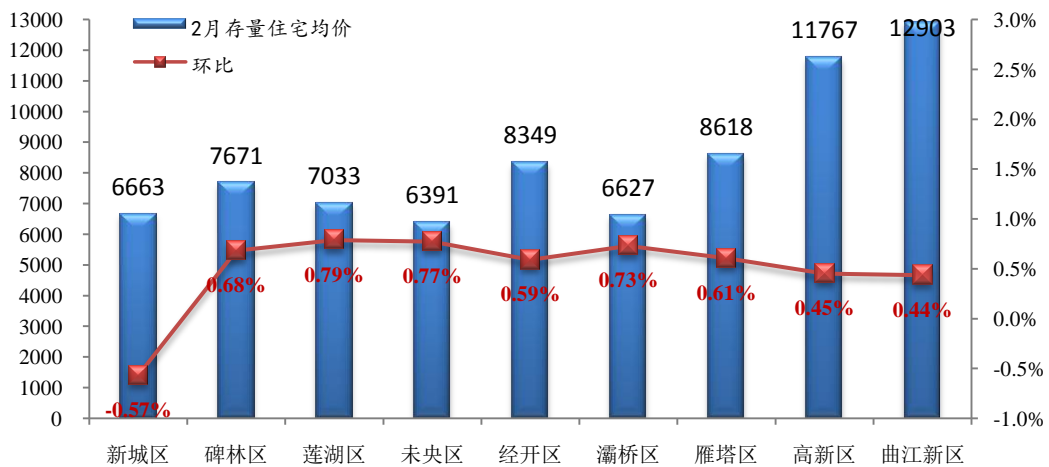


数据来源:天正V估价智能评估系统

6、2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。

2018年2月份西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为8242元/平方米，环比上涨0.54%。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12903元/平方米，环比上涨0.44%；其次是高新区，监测均价为11767元/平方米，环比上涨0.45%；雁塔区监测均价为8618元/平方米，环比上涨0.61%；经开区监测均价为8349元/平方米，环比上涨0.59%；碑林区监测均价为7671元/平方米，环比上涨0.68%；莲湖区监测均价为7033元/平方米，环比上涨0.79%；新城区监测均价为6663元/平方米，环比下降0.57%；灞桥区监测均价为6627元/平方米，环比上涨0.73%；未央区监测均价为6391元/平方米，环比上涨0.77%。

图6 西安市城六区存量住宅天正V估价智能评估系统均价

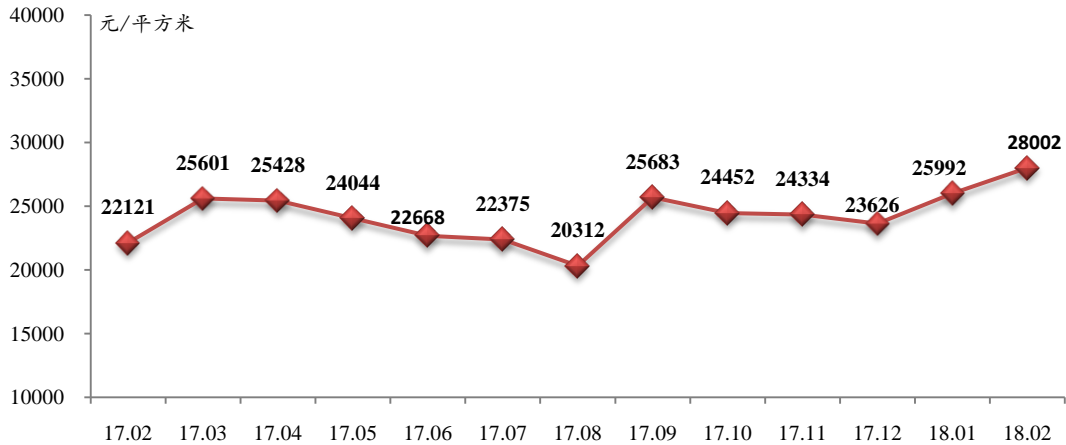


四、商业办公分析

1、商业价格:2月份新建商业用房成交均价环比上涨7.73%,同比上涨56.58%。

2月份,全市新建商业用房成交均价为28002元/平方米,环比上月的25992元/平方米上涨7.73%,比去年同期的22121元/平方米上涨26.58%。

图7 去年同期以来全市新建商业用房成交均价

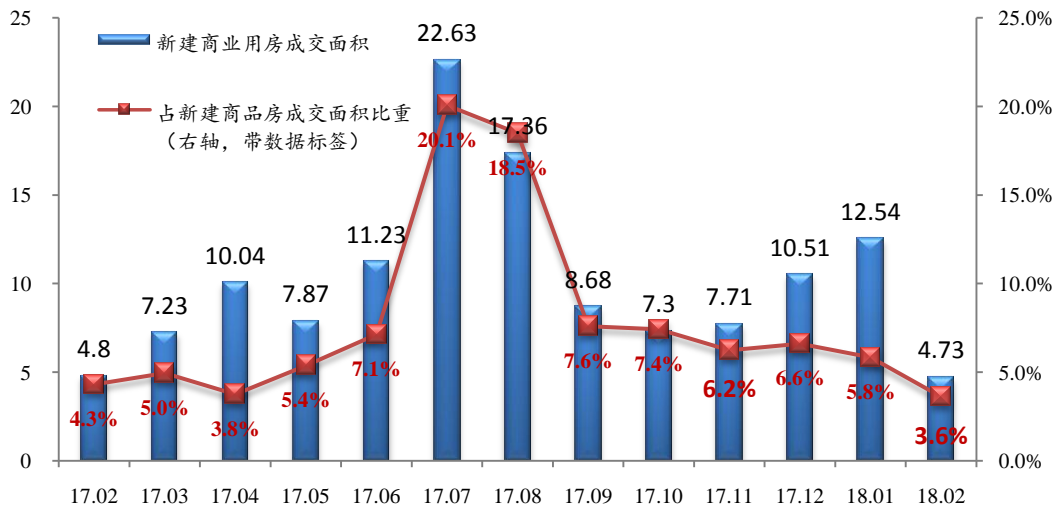


数据来源: 中国指数研究院

2、新房市场成交:2月份新建商业用房成交面积环比下降62.29%,同比下降1.48%。

2月份,全市新建商业用房成交面积和套数分别为4.73万平方米和416套,环比分别下降62.29%和62.52%,同比分别下降1.48%和上涨20.23%。同期全市新建商品房成交面积为130.76万平方米,新建商业用房成交面积占其比重为3.6%。

图8 去年同期以来全市新建商业用房成交面积及其占比

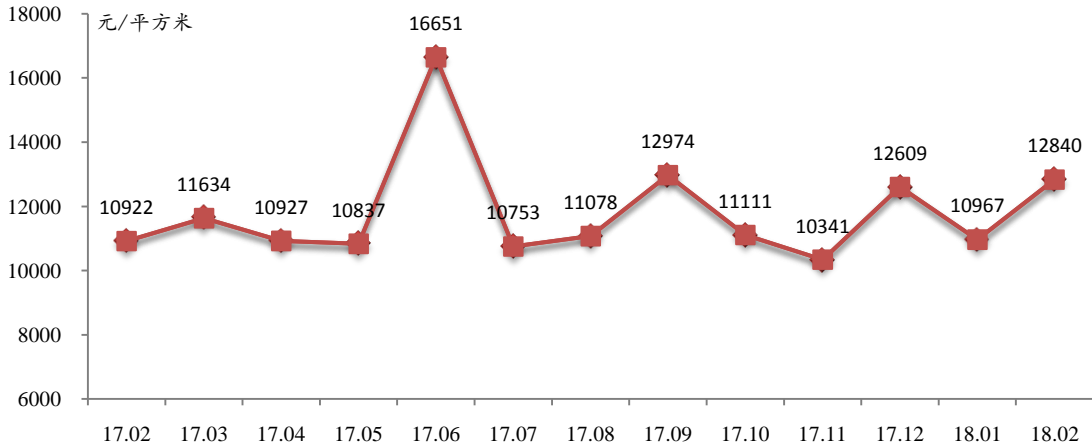


数据来源: 中国指数研究院

3、办公楼价格：2 月份新建办公楼成交均价环比上涨 17.08%，同比上涨 17.56%。

2 月份，全市新建办公楼成交均价为 12840 元/平方米，环比上月的 10967 元/平方米上涨 17.08%，比去年同期的 10922 元/平方米上涨 17.56%。

图 9 去年同期以来全市新建办公楼成交均价

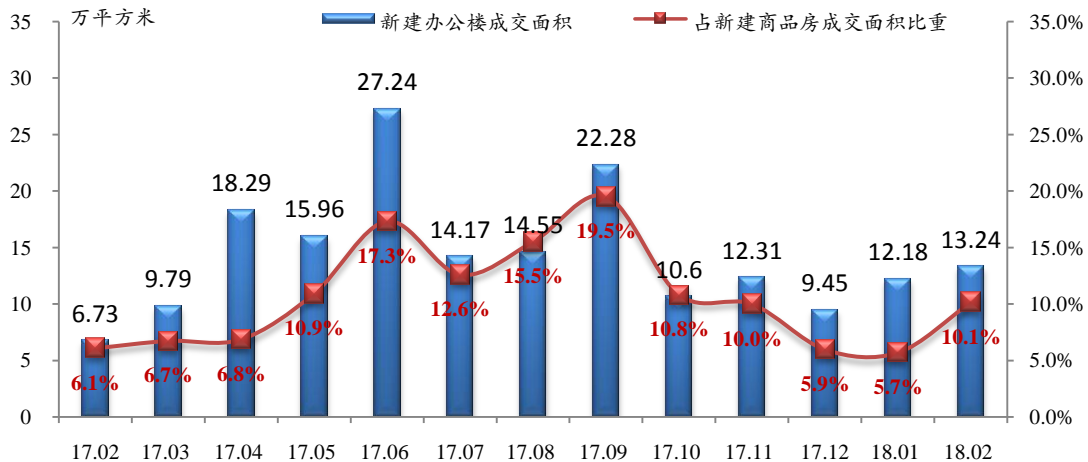


数据来源：中国指数研究院

4、新房市场成交：2 月份新建办公楼成交面积环比上涨 8.72%，同比上涨 96.77%。

2 月份，全市新建办公楼成交面积和套数分别为 13.24 万平方米和 603 套，环比分别上涨 8.72%和下降 47.75%，同比分别上涨 96.77%和下降 26.46%。同期全市新建商品房成交面积为 130.76 万平方米，占其比重为 10.1%。

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

2018年2月1日上午11时，西安市公安局于召开新闻发布会，推出户籍新政：一人落户！直系亲属举家随迁！同时推出西安市公安局10项服务承诺！2月7日国家发改委和住房城乡建设部正式发布《关中平原城市群发展规划》。关中平原城市群正式成为我国第8个国家级城市群，作为关中平原城市群的核心，西安跻身为第9个国家中心城市。

近期房地产市场主要特征有以下几点：

一、2月份，西安市新建商品住宅加权均价微涨。2月份全市新建商品住宅加权均价为10053元/平方米，环比上涨1.47%，同比上涨25.61%。新建商品住宅成交面积和套数环比分别下降39.38%和38.10%

二、西安市存量住宅市场量价齐涨。2月，西安市城六区存量住宅市场监测均价为8242元/平方米，环比上涨0.54%，同比上涨32.59%；网签成交套数2538套，环比下降43.09%，同比下降12.78%。

三、未来房价趋势。2018年2月西安市新建商品住宅的去化周期为4.9个月。从新建商品住宅和存量住宅市场来看，量跌价稳是目前楼市的特征。受春节影响，西安楼市存量住宅市场进入传统的淡季，成交量明显下降，预期西安房地产市场将会以稳为主。

免责声明

本报告中的意见和内容仅供参考，并不构成对所述市场交易的出价或评估。我司及其雇员对使用本报告内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。

除非另有说明，所有本报告的版权属于西安天正房地产价格评估咨询有限公司。未经我公司事先书面授权许可，任何机构或个人不得更改或以任何方式发送、传播或复印本报告，否则由此造成的一切不良后果及法律责任由私自发送、传播或复印本报告者承担。

联系方式

通讯地址：西安市莲湖区贡院门9号都府大厦9007室

邮政编码：710002

联系电话：029-87639977