

西安房地产市场分析季度报告

——2018年一季度

近期相关报告：

报告要点：

1、西安市房地产市场分析报告：2018年2月份

2、西安市房地产市场分析报告：2018年1月份

3、西安市房地产市场分析报告：2017年年度

- **全国3月CPI同比上涨2.1%，西安市3月CPI同比上涨2.0%：**3月全国居民消费价格指数（CPI）环比下降1.1%，同比上涨2.1%。西安CPI同比上涨2.0%，环比下降0.6%。1-3月份，西安居民消费价格比去年同期上涨2.5%。
- **3月份全市成交土地面积环比下降89.51%：**3月份，西安市共成交各类土地7宗，比上月减少64宗，成交面积24.31万平方米，环比下降89.51%。
- **3月份新建商品住宅成交量价齐升：**3月份新建商品住宅成交面积和套数分别为133.45万平方米和11982套，环比分别上涨21.06%和20.64%，同比分别上涨9.9%和6.61%；全市新建商品住宅成交均价为9937元/平方米，环比下降1.15%，同比上涨31.21%。
- **3月份全市存量住宅市场量价齐升：**3月西安市存量住宅均价为9502元/平方米，环比上涨15.29%，同比上涨49.64%；成交套数为6874套，环比上涨170.84%，同比上涨15.22%。

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6802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。

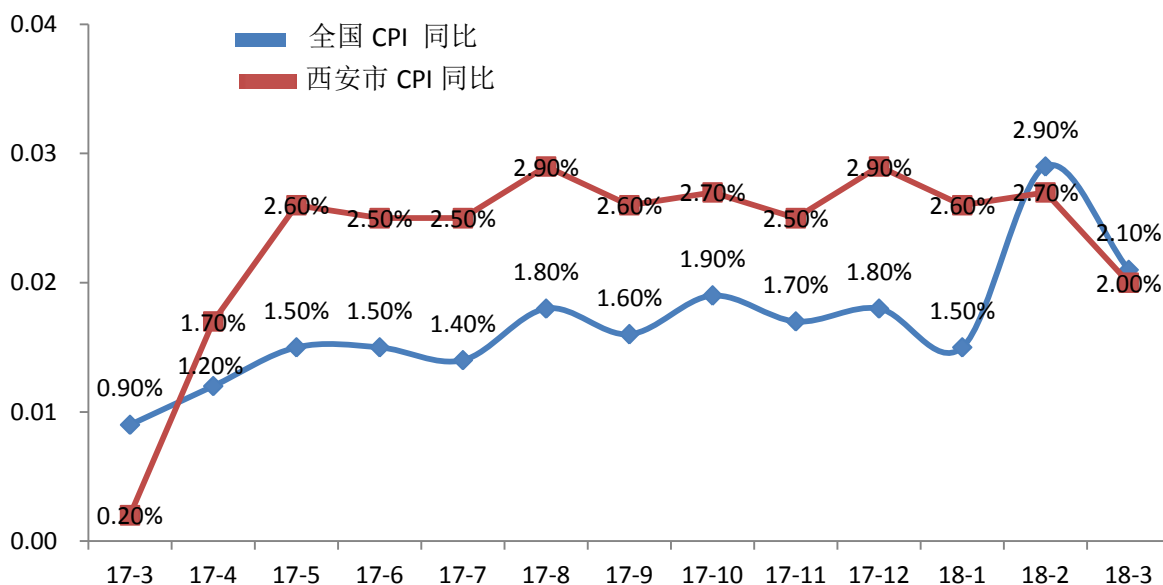
一、宏观经济和政策

1、2018年3月全国居民消费价格指数（CPI）环比下降1.1%，同比上涨2.1%。西安CPI同比上涨2.0%。1-3月份，西安居民消费价格比去年同期上涨2.5%。

根据国家统计局信息，2018年3月全国居民消费价格指数（CPI）环比下降1.1%，同比上涨2.1%；PPI环比下降0.2%，同比上涨3.1%。

3月份，西安CPI同比上涨2.0%，涨幅较上月收窄0.7个百分点；环比下降0.6%，涨幅由升转降；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、环比微升。1—3月，西安居民消费价格比去年同期上涨2.5%。

图1 2017年3月~2018年3月全国CPI同比走势



数据来源：国家统计局

2、3月4日，西安公安掌上户籍室服务再度升级。

3月5日起，凭学历落社区集体户只需通过掌上户籍室上传学历、身份证照片即可，办理人无需再跑腿。

3、西安市房管局“关于进一步加强商品住房销售管理的通知”。

3月30日西安市房管局发布了“关于进一步加强商品住房销售管理的通知”，规范商品住房销售行为，保障购房者的知情权、选择权，营造公开、公平、有序的房地产市场发展环境。

二、西安市场动态（1-3月重要事件）

1、2018年1月1日起西安贷款买房不再押房产证！

以前，在抵押办理后，原证被存入抵押档案中。在抵押权注销后即可领取原证。在此期间，由登记中心负责为群众提供免费的不动产证(房产证)复印和借出等服务，以满足群众的用证需求。

群众使用不动产证(房产证)的需求不断增大，如办理出国手续、在城市落户、申请信用卡等。如果继续采用在抵押后扣押证的做法，将不利于群众从事相关社会活动，也很难落实高效便民的服务理念。

为此，从2018年1月1日起，市民在办理有证房屋抵押时，将不再扣押不动产证(房产证)。

2、建设银行与西安住房公积金管理中心全面深化战略合作。

2018年1月17日，建设银行陕西省分行与西安住房公积金管理中心举行《全面深化战略合作框架协议》签署仪式。西安住房公积金管理中心刘晓民主任、建设银行陕西省分行杨新丰行长出席签约仪式。陕西省住房和城乡建设厅、西安市住房保障和房屋管理局、西安市国土资源局、中国人民银行西安分行营业管理部相关负责人参加仪式并见证签约。

3、西安户籍服务全国最优，不优不收兵！学历落户只要身份证毕业证！

1月17日，西安市委常委扩大会议上永康书记当场下达了硬目标：西安户籍服务要成为全国最优，不优不收兵！19日，西安市委要求西安市实行学历落户，只凭两证(身份证，毕业证)就可轻松落户。

4、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！

5、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。

三、西安房地产市场运行情况

1、3月份全市成交土地24.31万平方米，环比下降89.51%；第一季度累计成交土地325.03万平方米，同比上涨16.85%。

3月份，西安市共成交各类土地7宗，比上月减少64宗，成交面积24.31万平方米，环比下降89.51%；其中住宅用地1宗，商业/办公用地4宗，工业用地2宗。3月份西安市土地成交楼面均价1576元/平方米，环比下降12.87%。

第一季度累计成交各类土地91宗，成交面积325.03万平方米，同比上涨16.85%；其中住宅用地39宗，商住用地16宗，商业/办公用地29宗，工业用地4宗，其他用地3宗。第一季度西安市土地成交楼面均价1965元/平方米，同比上涨25.35%。

表1 2018年3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	1	33273.37	66546.74	658	0
商住	0	0	0	0	0
商业/办公用地	4	22337.914	60845	5083	0
工业用地	2	187460.89	130493.12	410	0
其他用地	0	0	0	0	0
合计	7	243072.174	257884.86	1576	0

数据来源：中国指数研究院

表2 2018年一季度全市土地出让情况

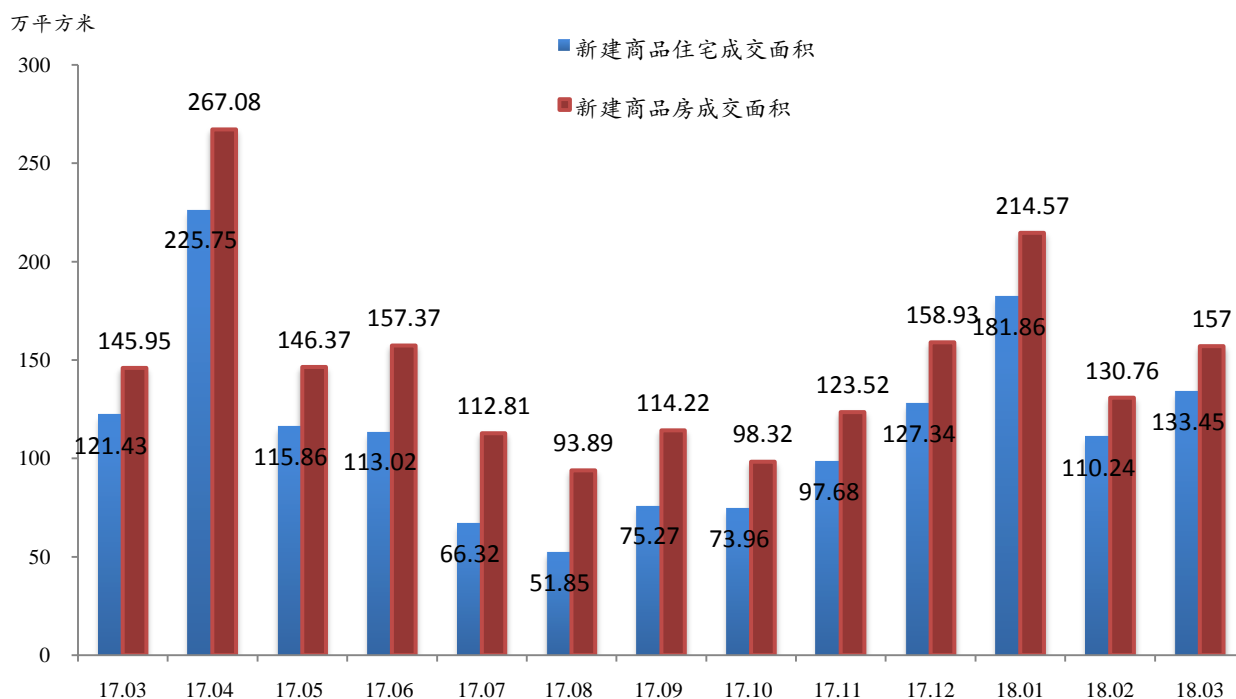
用地性质	成交宗数	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	楼面均价 (元/平方米)	溢价率
住宅用地	39	1244627.21	2888826.96	2485	0
商住	16	694035.22	1976738.89	2806	20.67%
商业/办公用地	29	844660.78	3220290.06	1223	0
工业用地	4	284481.59	313993.02	321	0
其他用地	3	182510.09	197214.34	638	0
合计	91	3250314.89	8597063.27	1965	5.96%

数据来源：中国指数研究院

2、3月份新建商品住宅成交面积环比上涨21.06%，同比上涨9.9%。

3月份，全市新建商品房成交面积和套数分别为157万平方米和16113套，环比分别上涨20.07%和36.59%，同比分别上涨7.57%和6.86%；其中，新建商品住宅成交面积和套数分别为133.45万平方米和11982套，环比分别上涨21.06%和20.64%，同比分别上涨9.9%和6.61%。第一季度，新建商品房累计成交面积和套数分别为502.34万平方米和48758套；其中，新建商品住宅累计成交面积和套数分别为425.56万平方米和37960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

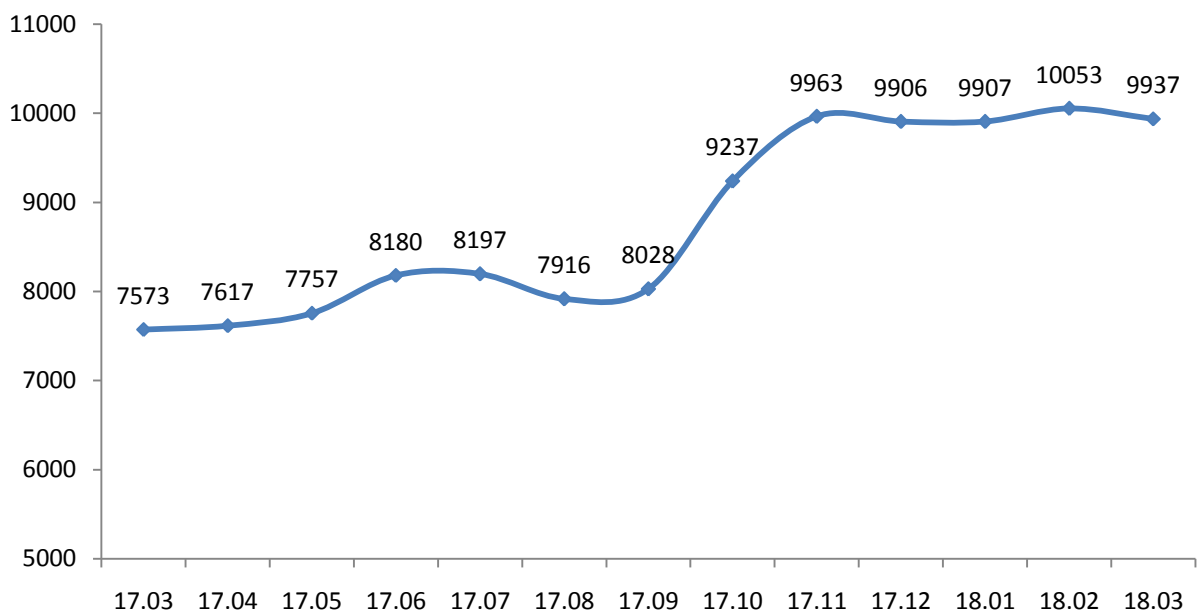


数据来源：中国指数研究院

3、3月份新建商品住宅成交均价环比下降1.15%，同比上涨31.21%；第一季度新建商品住宅成交均价为10066元/平方米。

3月份，全市新建商品住宅成交均价为9937元/平方米，环比上月的10053元/平方米下降1.15%，比去年同期的7573元/平方米上涨31.21%。第一季度，全市新建商品住宅成交均价为10066元/平方米。

图 4 新建商品住宅成交均价价格

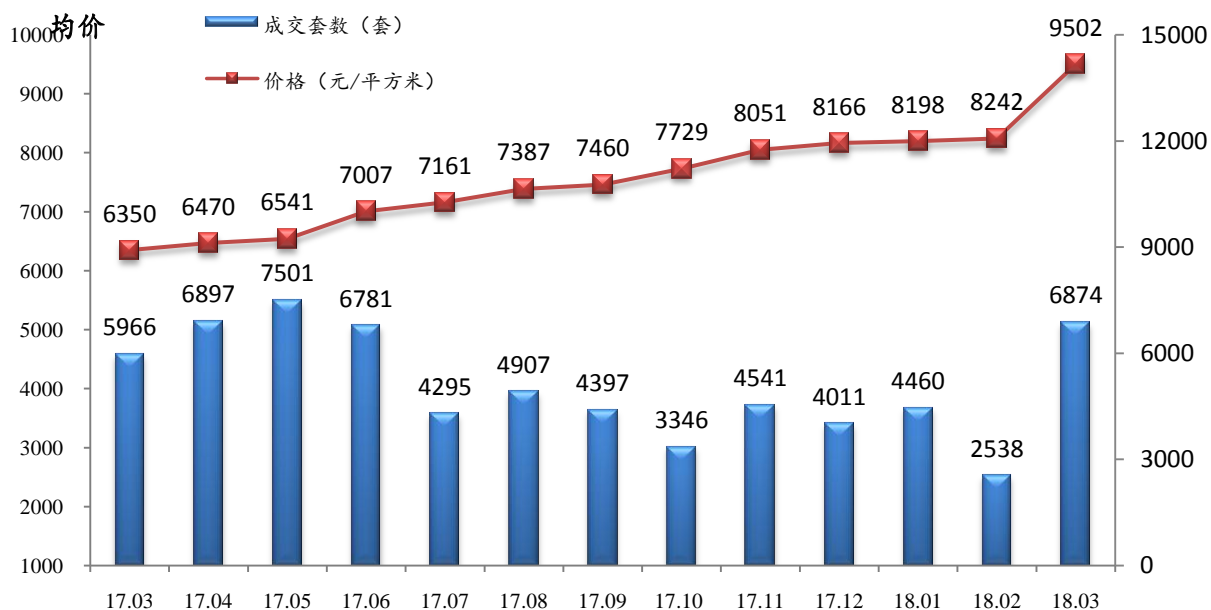


数据来源：中国指数研究院

4、西安市存量住宅市场监测均价9502元/平方米，环比上涨15.29%。

3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9502元/平方米，环比上涨15.29%，同比上涨49.64%。3月存量住宅成交套数为6874套，环比上涨170.84%，同比上涨15.22%。

图 4 2017年3月-2018年3月存量住宅成交套数和价格情况

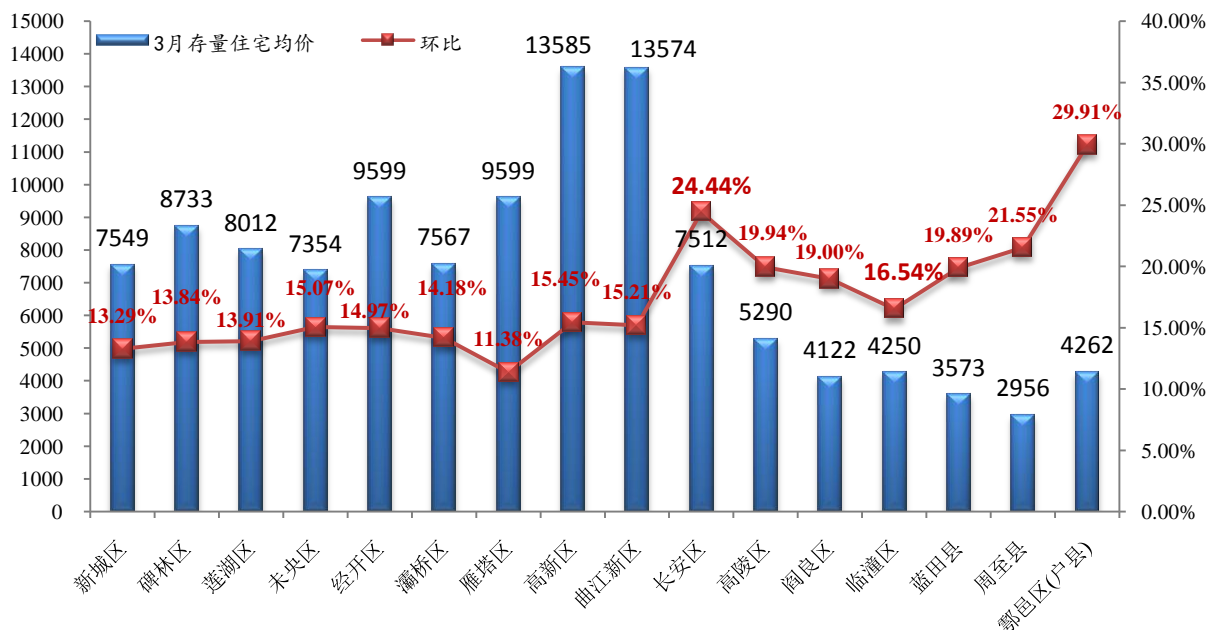


5、3月天正 VISS 智能评估系统监测西安市城六区及郊区县存量住宅均价均呈现上涨趋势。

3月份西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为 9502 元/平方米，环比上涨 15.29%。其中城六区天正 V 估价智能评估系统监测均价最高的是高新区，监测均价为 13585 元/平方米，环比上涨 15.54%；其次是曲江新区，监测均价为 13574 元/平方米，环比上涨 15.21%；雁塔区监测均价为 9599 元/平方米，环比上涨 11.38%；经开区监测均价为 9599 元/平方米，环比上涨 14.97%；碑林区监测均价为 8733 元/平方米，环比上涨 13.84%；莲湖区监测均价为 8012 元/平方米，环比上涨 13.91%；灞桥区监测均价为 7567 元/平方米，环比上涨 14.18%；新城区监测均价为 7549 元/平方米，环比上涨 13.29%；未央区监测均价为 7354 元/平方米，环比上涨 15.07%。

2018 年第一季度郊区县存量住宅（不含别墅）均价为 5522 元/平方米，较 2017 年第四季度上涨 21.49%。其中郊区县均价最高的是长安区，监测均价为 7512 元/平方米，较 2017 年第四季度上涨 24.44%；其次是高陵区，监测均价为 5290 元/平方米，较 2017 年第四季度上涨 19.94%；鄠邑区（户县）监测均价为 4262 元/平方米，较 2017 年第四季度上涨 29.91%；临潼区监测均价为 4250 元/平方米，较 2017 年第四季度上涨 16.54%；阎良区监测均价为 4122 元/平方米，较 2017 年第四季度上涨 19.00%；蓝田县监测均价为 3573 元/平方米，较 2017 年第四季度上涨 19.89%；周至县监测均价为 2956 元/平方米，较 2017 年第四季度上涨 21.55%。

图 5 3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

2018年3月，西安市新建商品住宅市场量涨价跌，新建商品住宅成交面积和套数分别为133.45万平方米和11982套，环比分别上涨21.06%和20.64%；存量住宅市场量价齐涨。3月，西安市户籍室服务再度升级，简化办理落户手续。

新房库存量较上月继续减少，去化周期为4.8个月。3月，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。3月份住宅库存面积及套数环比分别减少1.27%和1.09%。

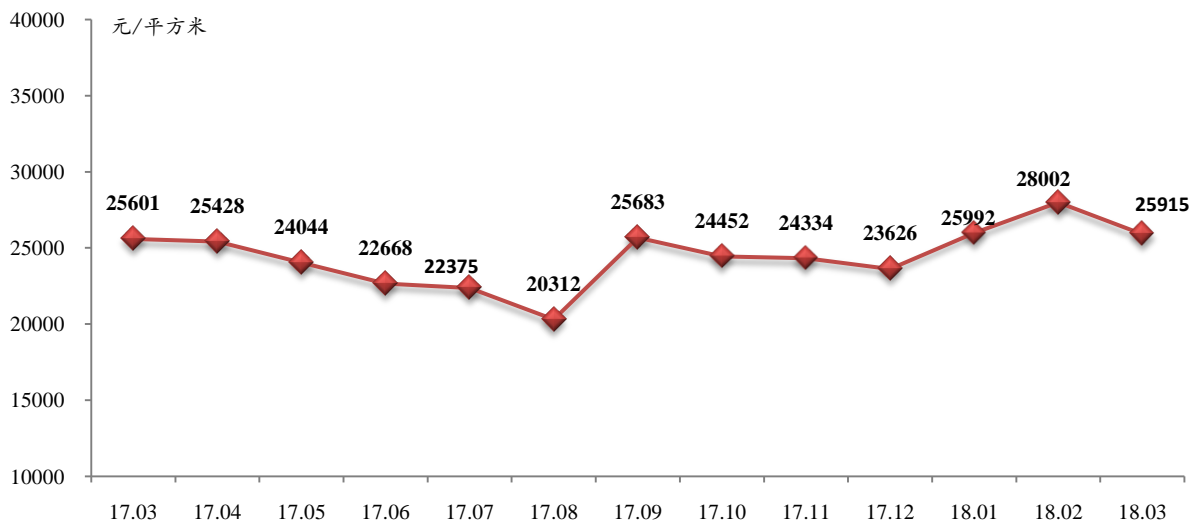
西安市2018年第一季度存量住宅市场过热。3月存量住宅成交套数为6874套，均价为9502元/平方米，2017年第一季度存量住宅成交总量为13872套。比2017年第四季度增加1974套。2018年第一季度西安市新建商品住宅市场相对二手房市场来说更为平稳，目前已有部分区域二手房与一手房价格成倒挂局面。

五、商业办公市场

1、3月份新建商业用房成交均价环比下降7.45%，同比上涨1.22%；第一季度累计成交均价为26385元/平方米。

3月份，全市新建商业用房成交均价为25915元/平方米，环比上月的28002元/平方米下降7.45%，比去年同期的25601元/平方米上涨1.22%。第一季度，新建商业用房累计成交均价为26385元/平方米。

图6 去年同期以来全市新建商业用房成交均价

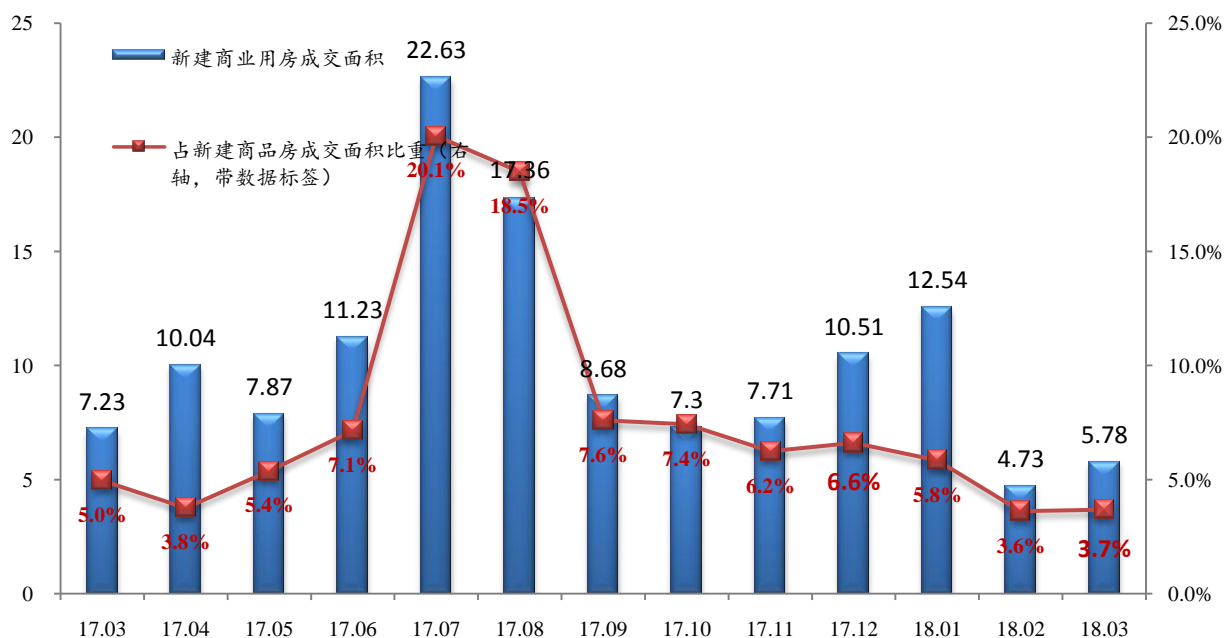


数据来源：中国指数研究院

2、3月份新建商业用房成交面积环比上涨22.16%，同比下降20.08%；第一季度累计成交面积为23.05万平方米。

3月份，全市新建商业用房成交面积和套数分别为5.78万平方米和610套，环比分别上涨22.16%和46.63%，同比分别下降20.08%和上涨4.81%。同期全市新建商品房成交面积为157万平方米，新建商业用房成交面积占其比重为3.7%。第一季度，新建商业用房累计成交面积和套数分别为23.05万平方米和2136套；累计成交面积占商品房成交量比重为4.6%。

图7 去年同期以来全市新建商业用房成交面积及其占比

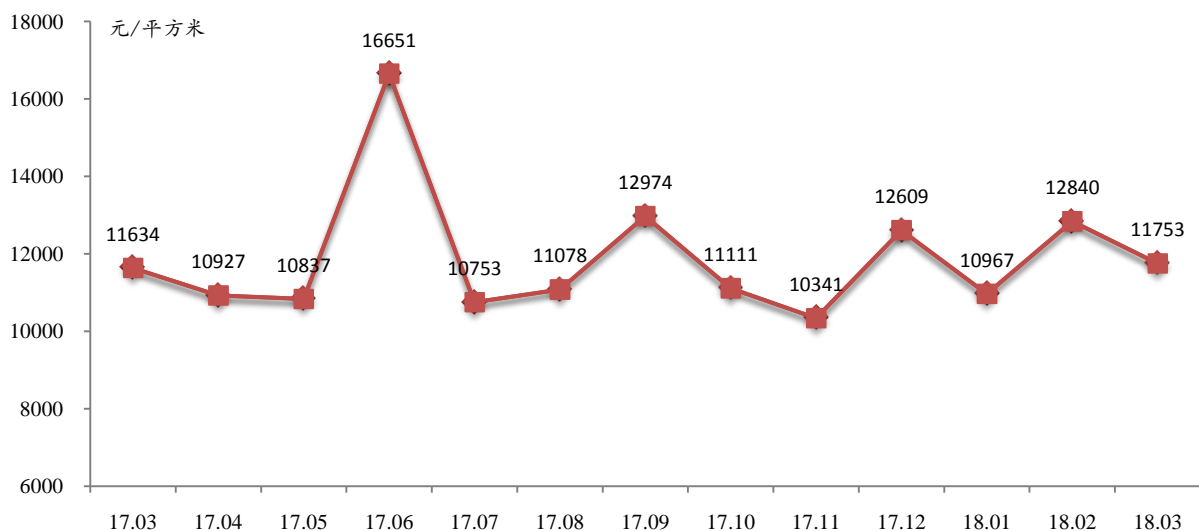


数据来源：中国指数研究院

3、3月份新建办公楼成交均价环比下降8.46%，同比上涨1.03%；第一季度累计成交均价为11890元/平方米。

3月份，全市新建办公楼成交均价为11753元/平方米，环比上月的12840元/平方米下降8.46%，比去年同期的11634元/平方米上涨1.03%。第一季度，新建办公楼累计成交均价为11890元/平方米。

图8 去年同期以来全市新建办公楼成交均价

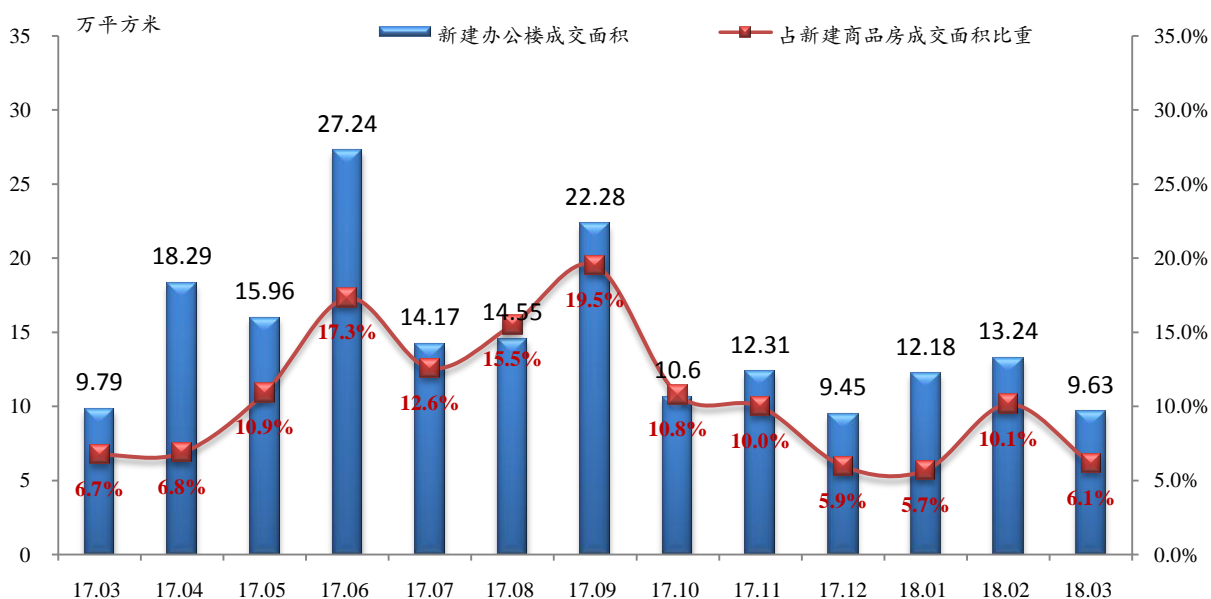


数据来源：中国指数研究院

4、3月份新建办公楼成交面积环比下降27.31%，同比下降4.64%；第一季度累计成交面积为35.05万平方米。

3月份，全市新建办公楼成交面积和套数分别为9.63万平方米和955套，环比分别下降27.31%和上涨58.37%。同期全市新建商品房成交面积为157万平方米，新建办公楼成交面积占其比重为6.1%。第一季度，新建办公楼累计成交面积和套数分别为35.05万平方米和2712套；累计成交面积占商品房成交量比重为7.0%。

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

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