

报告要点:

- **宏观经济:** 2018年5月, 全国居民消费价格指数(CPI)环比下降0.2%, 同比上涨1.8%; 西安市居民消费价格指数(CPI)同比上涨1.4%。
- **政策走向:** 2018年5月西安政策频出, 5月8日西安公积金出新政! 借款人可变更、还款也可提前。5月11日, 西安市住房保障和房屋管理局发布《关于重申公寓属限购类房屋的公告》。5月18日, 西安印发人才安居实施细则, 将为认定的五类人才提供购房、租赁及政府公寓保障三种安居方式。5月26日, 西安市住房保障和房屋管理局, 发布开展商品房交易秩序专项整治活动的通告, 决定在全市范围开展商品房交易秩序专项整治活动。
- **土地市场:** 5月份, 西安市成交土地用地4宗, 成交土地总面积34.17万平方米, 环比下降68.74%。
- **住宅市场:** 2018年5月, 新建商品住宅成交面积环比上涨39.93%, 加权均价为10091元/平方米, 环比上涨0.90%; 存量住宅市场均价11241元/平方米, 环比上涨15.86%, 成交套数7956套, 环比下降2.5%。
- **商业办公市场:**

新建商业用房: 5月份, 新建商业用房成交均价为21767/平方米, 环比下降22.46%, 成交面积环比上涨61.02%;

新建办公用房: 5月份, 新建办公用房成交均价为10995元/平方米, 环比下降5.12%, 成交面积环比下降38.21%。

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43个住宅板块+郊区县13个住宅板块, 共计6951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5月份，全国居民消费价格指数（CPI）环比下降0.2%；同比上涨1.8%；西安市居民消费价格指数（CPI）同比上涨1.4%。

根据国家统计局信息，2018年5月份，全国居民消费价格指数（CPI）环比下降0.2%，同比上涨1.8%；PPI环比上涨0.4%，同比上涨4.1%。

5月份，西安居民消费价格指数（CPI）同比上涨1.4%。涨幅较上月收窄0.1个百分点，创14个月以来最低；环比由升转降，下降0.1%。其中，医疗保健价格同比上涨2.4%，食品烟酒、生活用品及服务价格均上涨1.8%，衣着类价格上涨1.5%，居住价格上涨1.4%，其他用品和服务、交通和通信价格分别上涨1.1%和0.8%；教育文化和娱乐价格下降0.1%。居民八大类商品及服务价格环比“四升四降”。

2、多项新措相继出台规范房地产市场发展

5月8日西安公积金出新政！借款人可变更、还款也可提前。为方便职工办理公积金贷款还款业务该中心进一步简化还款账户变更手续，市民可根据实际情况选择账户变更业务。此外，公积金管理中心还开通了支付宝自助提前还款业务。

5月11日，西安市住房保障和房屋管理局发布《关于重申公寓属限购类房屋的公告》。《重申公告》指出，近期，个别开发企业、经纪机构声称：土地使用年限为40年的“公寓”不限购。对于故意曲解西安市住房限购政策、误导群众的房地产开发企业、经纪机构，西安房管局将依法予以严肃查处。

5月18日，西安印发人才安居实施细则，将为认定的五类人才提供购房、租赁及政府公寓保障三种安居方式。其中，购房补贴标准为40-100万元，租赁补贴标准为1000-6500元/月，政府人才公寓配租标准为70-180㎡左右。

5月26日，西安市住房保障和房屋管理局，发布开展商品房交易秩序专项整治活动的通告，决定在全市范围开展商品房交易秩序专项整治活动，严厉打击房地产开发企业虚假摇号、内定房源、设置全款优先等限制性条件、捂盘惜售、规避调控政策、制造市场恐慌等扰乱市场秩序的行为。对在排查整治中发现的违法违规行为，将依法予以处理。

一、土地市场分析

5月份，西安市成交土地4宗，成交土地总面积34.17万平方米，环比下降68.74%，同比下降13.66%。

5月份，西安市成交土地4宗，其中工业用地2宗，文体娱乐用地1宗，商务金融用地

1宗。成交土地总面积为34.17万平方米，环比下降68.74%，较去年同期下降13.66%，规划总建筑面积58.14万平方米。

表1 2018年5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(%)
工业工地	2	222529.33	333823.01	228	0.0%
文体娱乐用地	1	72828	109255.81	430	0.0%
商务金融用地	1	46352	138309.52	840	0.0%
合计	4	341709.33	581388.35	411	0.0%

表2 2018年5月西安市典型土地市场成交信息一览表

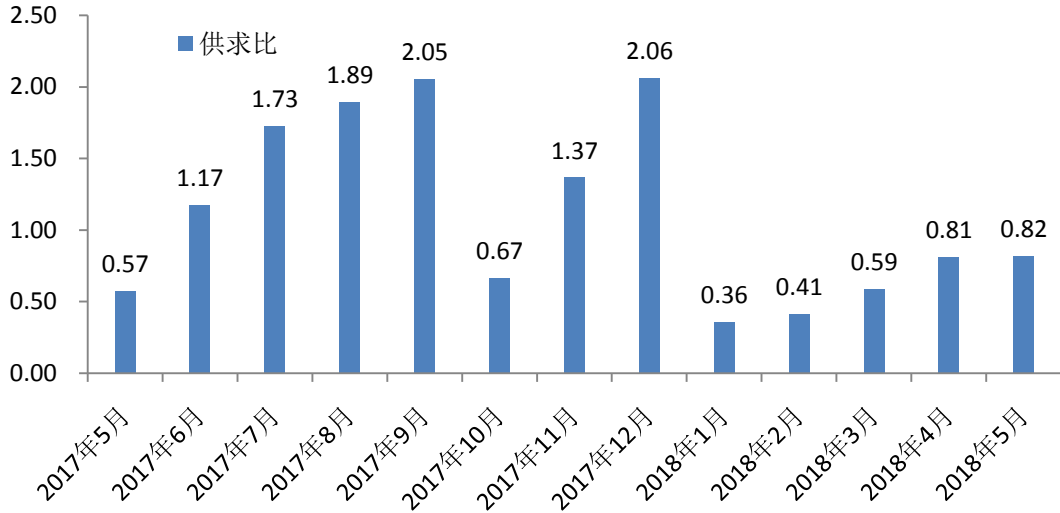
宗地名称	土地面积 规划面积 (m ²)	规划 用途	成交总价 (万元)	楼面单价 (元/平方米) 溢价率	受让单位
秦汉新城周鼎三路以东、周公大道以西、天健二路以南、天健一路以北 XXQH-2015-008-2	155822 233756	工业	4605	197 0%	陕西建工新型建材有限公司
沣西新城天元路以南，兴科路以东，红光大道以北，沣渭大道以西 XXFX-2017-60-2	72828 109255	文体娱乐	4698	430 0%	西咸新区丝路文化旅游发展有限公司 (陕旅)
空港新城自贸大道以东、咸平大街以南、敦义路以西 XXKG-2017-033	66707 100066	工业	3002	300 0%	陕西海翔航空科技有限公司
空港新城崇文路以西、北客站至机场轨道交通线以东 XXKG-2017-004-01	46352 138309	商务金融用地	11618	840 0%	陕西旭生文化产业发展有限公司

三、住宅市场分析

5月份新建商品住宅供求较为平衡，去库存量小幅下降。

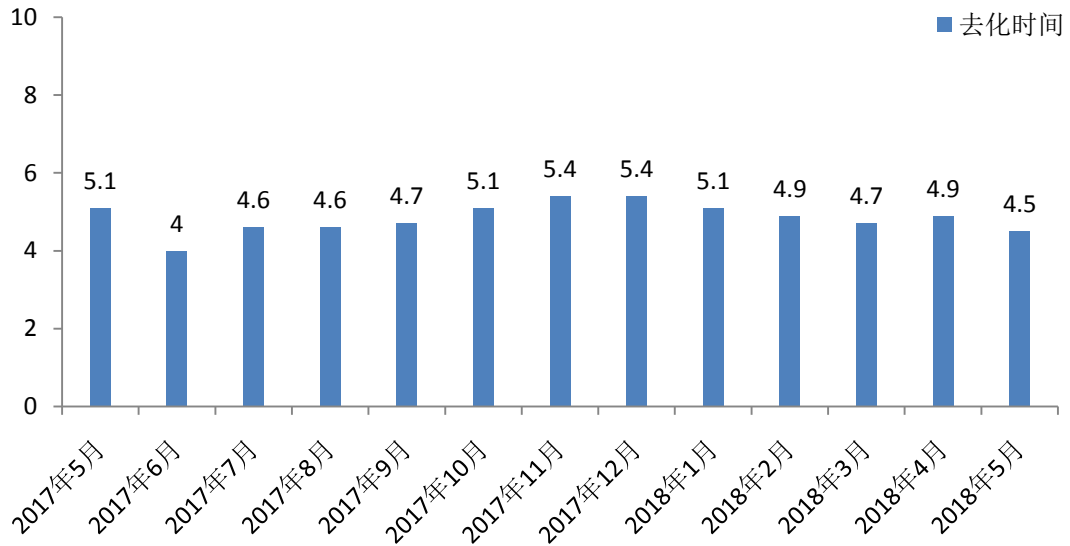
1、5月份新建商品住宅供求较为平衡，比值0.82。

图1 5月供求比情况



2、5月份新建商品住宅去化时间为4.5，去化周期下降。

图2 5月去化时间比较

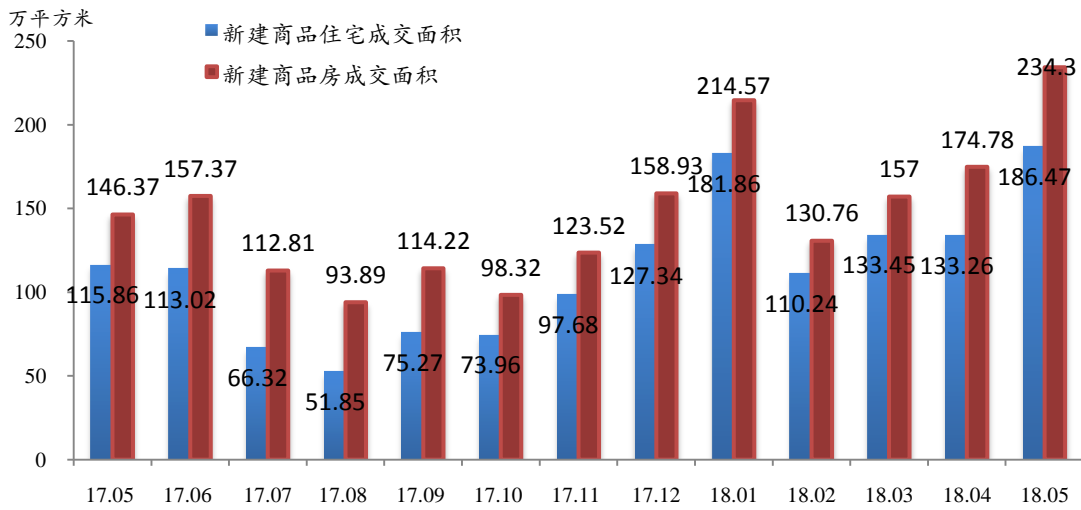


3、5月份新建商品住宅成交面积环比上涨39.93%，同比上涨60.95%。

5月份，全市新建商品房成交面积和套数分别为234.3万平方米和24029套，环比分别上涨34.05%和34.93%，同比分别上涨60.07%和58.63%；其中，新建商品住宅成交面积和套数分别为186.47万平方米和16321套，环比分别上涨39.93%和41.52%，同比分别上涨60.95%

和 54.38%。

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

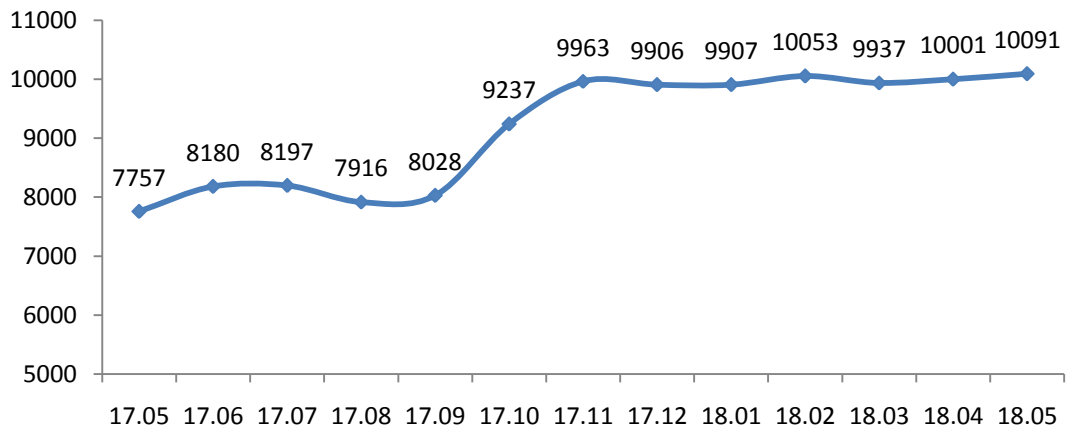


数据来源：中国指数研究院

4、5 月份新建商品住宅加权均价环比上涨 0.90%，同比上涨 30.09%。

5 月份，全市新建商品住宅加权均价为 10091 元/平方米，环比上月的 10001 元/平方米上涨 0.90%，比去年同期的 7757 元/平方米上涨 30.09%。

图 4 新建商品住宅加权平均价格

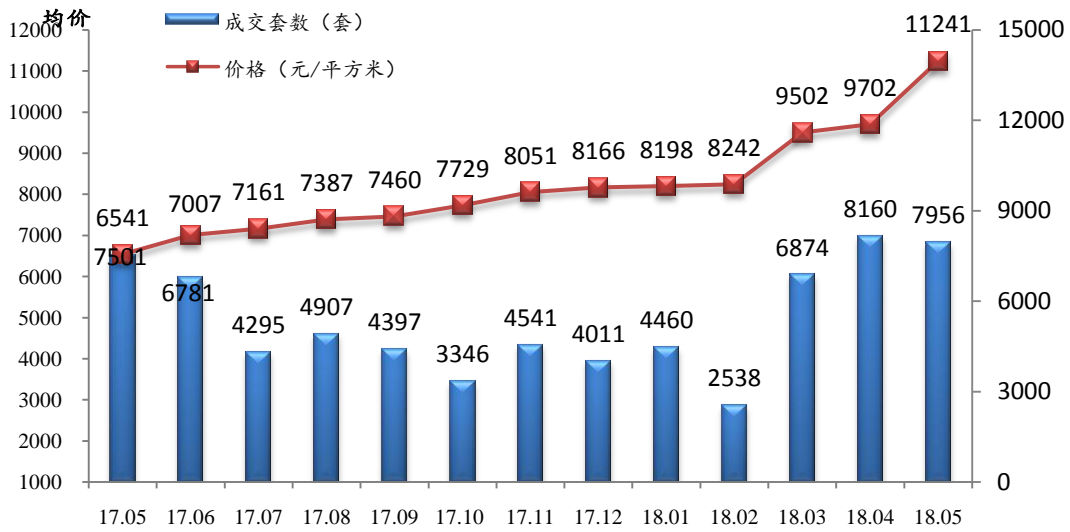


数据来源：中国指数研究院

5、5 月份存量住宅市场监测均价 11241 元/平方米，环比上涨 15.86%；成交套数为 7956 套，环比下降 2.5%。

2018 年 5 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 11241 元/平方米，环比上涨 15.86%，同比上涨 71.85%。5 月存量住宅成交套数为 7956 套，环比下降 2.5%，同比上涨 6.07%。

图5 去年同期以来全市存量住宅成交套数和成交价格

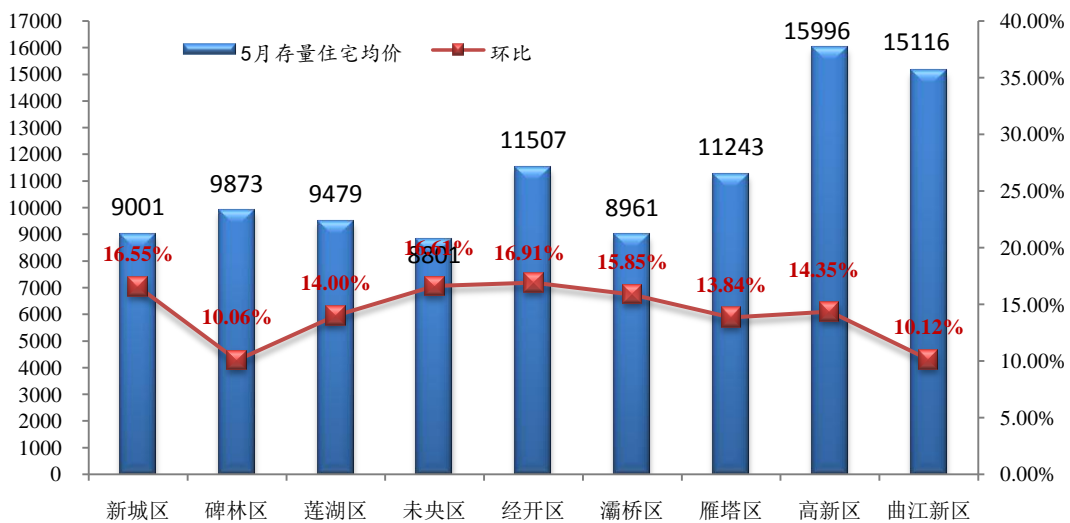


数据来源:中国指数研究院

6、5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5月份西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为11241元/平方米，环比上涨15.86%。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15996元/平方米，环比上涨14.35%；其次是曲江新区，监测均价为15116元/平方米，环比上涨10.12%；经开区监测均价为11507元/平方米，环比上涨16.91%；雁塔区监测均价为11243元/平方米，环比上涨13.84%；碑林区监测均价为9873元/平方米，环比上涨10.06%；莲湖区监测均价为9479元/平方米，环比上涨14.00%；新城区监测均价为9001元/平方米，环比上涨16.55%；灞桥区监测均价为8961元/平方米，环比上涨15.85%；未央区监测均价为8801元/平方米，环比上涨16.61%。

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

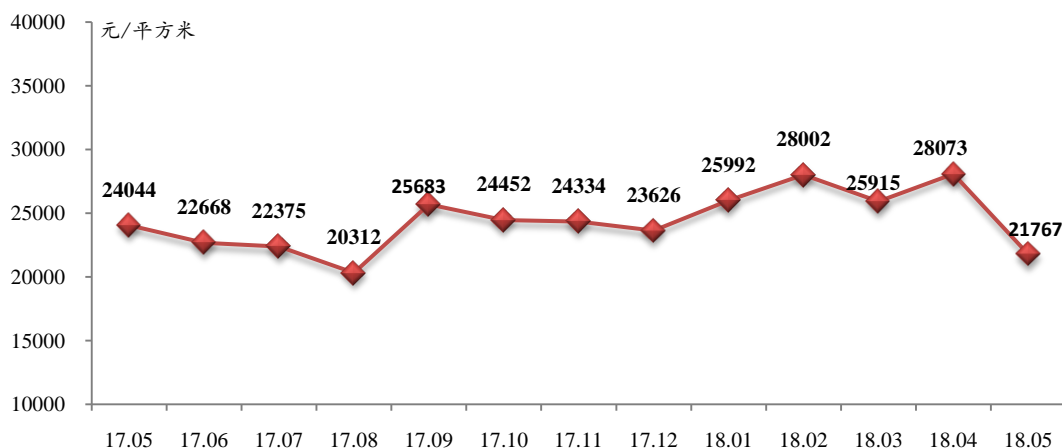


四、商业办公分析

1、商业价格:5月份新建商业用房成交均价环比下降22.46%,同比下降9.47%。

5月份,全市新建商业用房成交均价为21767元/平方米,环比上月的28073元/平方米下降22.46%,比去年同期的24044元/平方米下降9.47%。

图7 去年同期以来全市新建商业用房成交均价

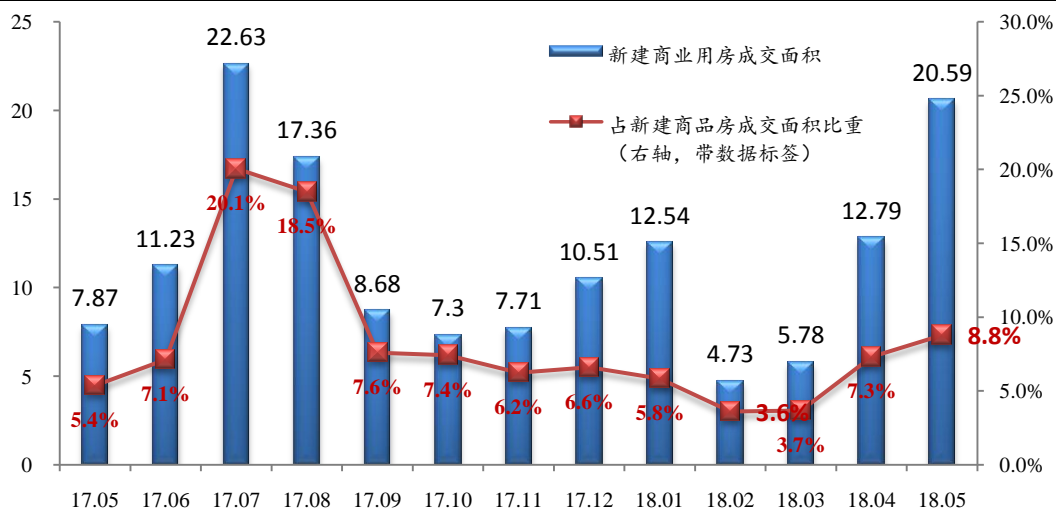


数据来源:中国指数研究院

2、新房市场成交:5月份新建商业用房成交面积环比上涨61.02%,同比上涨161.52%。

5月份,全市新建商业用房成交面积和套数分别为20.59万平方米和1552套,环比分别上涨61.02%和24.16%,同比分别上涨161.52%和118.28%。同期全市新建商品房成交面积为234.3万平方米,新建商业用房成交面积占其比重为8.79%。

图8 去年同期以来全市新建商业用房成交面积及其占比

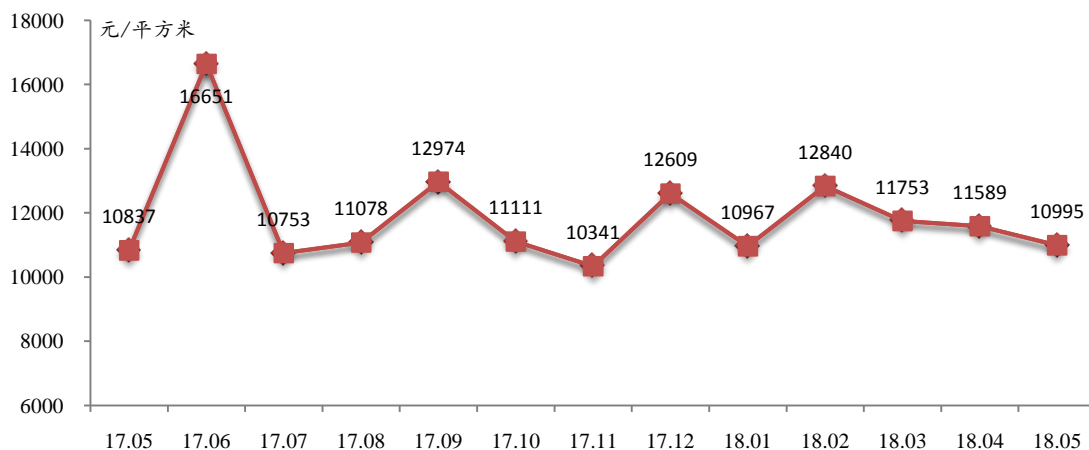


数据来源:中国指数研究院

3、办公楼价格:5月份新建办公楼成交均价环比下降5.12%,同比上涨1.46%。

5月份,全市新建办公楼成交均价为10995元/平方米,环比上月的11589元/平方米下降5.12%,比去年同期的10837元/平方米上涨1.46%。

图9 去年同期以来全市新建办公楼成交均价

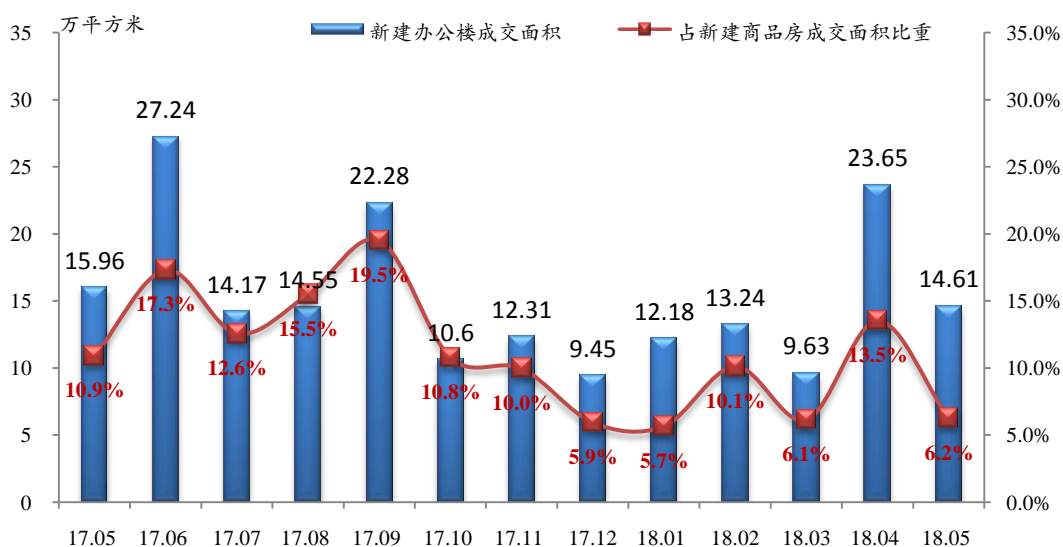


数据来源: 中国指数研究院

4、新房市场成交:5月份新建办公楼成交面积环比下降38.21%,同比下降8.46%。

5月份,全市新建办公楼成交面积和套数分别为14.61万平方米和2066套,环比分别下降38.21%和39.87%,同比分别下降8.46%和上涨0.49%。同期全市新建商品房成交面积为234.3万平方米,占其比重为6.24%。

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5月，西安房地产市场各项政策多管齐下，公积金新政借款人可变更、还款也可提前；西安房管局发布《关于重申公寓属限购类房屋的公告》；印发人才安居实施细则，将为认定的五类人才提供购房、租赁及政府公寓保障三种安居方式；西安房管局发布开展商品房交易秩序专项整治活动的通告，决定在全市范围开展商品房交易秩序专项整治活动。各项措施的发布促进西安房地产市场的规范发展。

近期房地产市场主要特征有以下几点：

一、5月份，西安市新建商品住宅加权均价微涨。5月份全市新建商品住宅加权均价为10091元/平方米，环比上涨0.90%，同比上涨30.09%。新建商品住宅成交面积和套数环比分别上涨39.93%和41.52%。

二、西安市存量住宅市场量跌价涨。5月，西安市城六区存量住宅市场监测均价为11241元/平方米，环比上涨15.86%，同比上涨71.85%；网签成交套数7956套，环比下降2.5%，同比上涨6.07%。

三、未来房价趋势。2018年5月西安市新建商品住宅的去化周期为4.5个月。从新建商品住宅和存量住宅市场来看，成交量与成交价量跌价涨，或受供需影响5月西安房价呈现大幅度增长的态势。5月突增的涨幅或将暂时冷却过热的房地产市场，政府或将出台升级版调控政策，6月房价或将在在此基础上小幅下降。

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：西安雁塔区沣惠南路16号泰华·金茂国际四号楼29层

邮政编码：710002

联系电话：029-87639977