

# 西安房地产市场分析季度报告

## ——2018年半年度

### 近期相关报告：

1、西安市房地产市场分析报告：2018年5月份

2、西安市房地产市场分析报告：2018年4月份

3、西安市房地产市场分析报告：2018年3月份

### 报告要点：

- **全国6月CPI同比上涨1.9%，陕西省6月CPI同比上涨1.6%：**6月全国居民消费价格指数（CPI）环比下降0.1%，同比上涨1.9%。陕西省CPI同比上涨1.6%，环比下降0.2%。1-6月份，西安居民消费价格比去年同期上涨2.0%。
- **6月份全市成交土地面积环比上涨593.15%：**6月份，西安市共成交各类土地25宗，比上月增加21宗，成交面积236.86万平方米，环比上涨593.15%。
- **6月份新建商品住宅成交量跌价涨：**6月份新建商品住宅成交面积和套数分别为135.55万平方米和11293套，环比分别下降27.31%和30.81%，同比分别上涨19.93%和12.73%；全市新建商品住宅成交均价为10208元/平方米，环比上涨1.17%，同比上涨24.8%。
- **6月份全市存量住宅市场量跌价涨：**6月西安市存量住宅均价为11638元/平方米，环比上涨3.53%，同比上涨66.1%；成交套数为5598套，环比下降29.64%，同比下降17.45%。

### 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6977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。

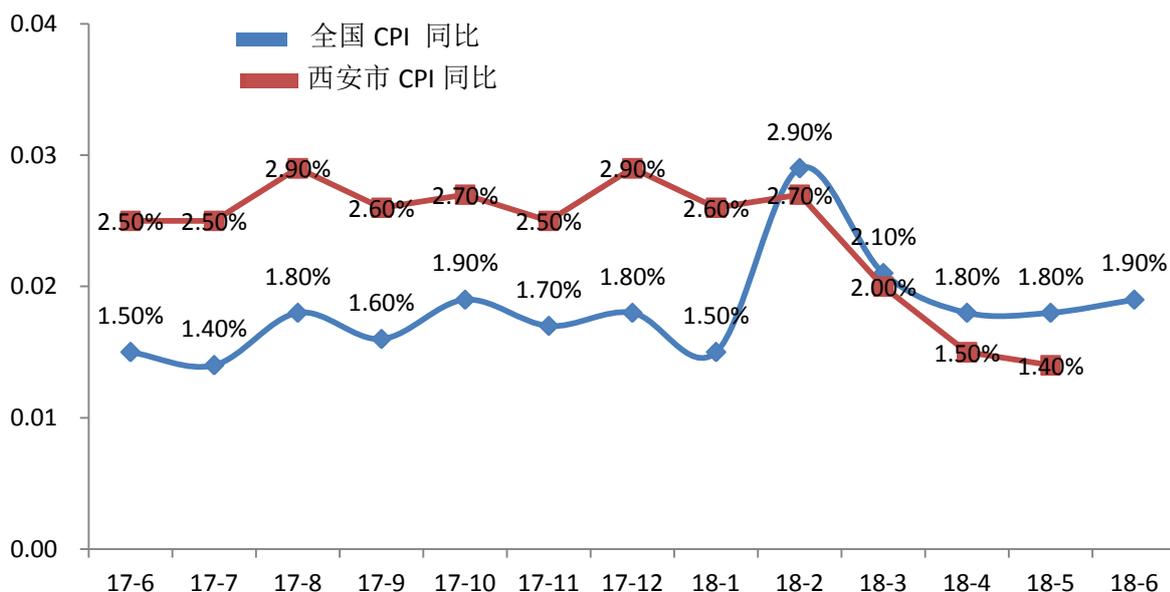
## 一、宏观经济和政策

1、2018年6月全国居民消费价格指数(CPI)环比下降0.1%，同比上涨1.9%。陕西省CPI同比上涨1.6%。1-6月份，陕西省居民消费价格比去年同期上涨2.0%。

根据国家统计局信息，2018年6月全国居民消费价格指数(CPI)环比下降0.1%，同比上涨1.9%；PPI环比上涨0.3%，同比上涨4.7%。

6月份，陕西省CPI同比上涨1.6%，涨幅连续第3个月保持一致；环比下降0.2%；6月，全省食品价格同比上涨0.2%，非食品价格同比上涨1.9%；消费品价格同比上涨1.4%，服务项目价格同比上涨2%。1-6月，陕西省居民消费价格比去年同期上涨2.0%。

图1 2017年6月~2018年6月全国CPI同比走势



数据来源：国家统计局

## 2、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）。

### 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、24条新措降落户门槛

4月西安再发24条新措降落户门槛：普通员工和农民工也有望落户，4月10日，西安户籍新政规定：国有企业最近连续3个纳税年度缴纳税额累计100万元以上，可申请其企业员工及配偶和子女落户；股份公司连续3个纳税年度缴纳税额累计在10万元以上，公司法人代表可申请企业员工及配偶和子女落户；个体工商户年度缴纳税额在2万元以上，其本人及配偶和未成年子女，可申请落户。

新政策还显示，没有学历、职称、职业技能等的企业员工，从事个体经营的农民工，也可以在西安落户。

### 6、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、中介机构声称：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、中介机构，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70-180m<sup>2</sup>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。

## 7、西安进一步规范商品住房交易秩序有关问题

6月24日西安市政府办公厅发布《关于进一步规范商品住房交易秩序有关问题的通知》，包括《西安市商品住房购房意向登记规则指引》、《西安市商品住房公证摇号选房细则指引》两份附件。《通知》一是强化了商品房预售许可及交易管理，放宽二手房交易限制，由满2满5调整为满2满3，进一步增加市场供给。二是规范商品住房开盘销售行为，商品房买卖合同网签备案后不得擅自更改购房人姓名，不予办理网签备案撤销手续。因家庭变故等特殊原因，双方协商一致解除合同，需撤销网签备案的，应递交申请并说明理由，所退房源通过公证摇号方式公开销售。三是加强公证摇号售房管理，明确登记意向购房人、摇号选房人、合同签订人三名一致，出台商品住房公证摇号规则指引，明确“刚需家庭”的定位。3.5%的房源优先满足刚需家庭。四是严厉打击各类违法违规行为，对相关违法违规行为坚决清除出西安市房地产市场。五是做好舆论引导和预期管理，加大市场信息公开力度，稳定市场预期。

## 二、西安市场动态（1-6月重要事件）

### 1、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。

### 2、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、6月份全市成交土地236.86万平方米，环比上涨593.15%；第二季度累计成交土地380.34万平方米，同比上涨17.02%。

6月份，西安市共成交各类土地25宗，比上月增加21宗，成交面积236.86万平方米，环比上涨593.15%；其中住宅用地5宗，商业/办公用地6宗，商住用地10宗，工业用地3宗，其他用地1宗。6月份西安市土地成交楼面均价1274元/平方米，环比上涨209.54%。

第二季度累计成交各类土地58宗，成交面积380.34万平方米，同比上涨17.02%；其中住宅用地22宗，商住用地6宗，商业/办公用地21宗，工业用地6宗，其他用地3宗。第二季度西安市土地成交楼面均价1380元/平方米，同比上涨45.63%。

1-6月西安市土地成交累计149宗，成交面积705.37万平方米，其中住宅用地61宗，商住用地22宗，商业办公用地50宗，工业用地10宗，其他用地6宗。半年度西安市土地成交楼面均价1705.48元/平方米。

表1 2018年6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	5	64382.8	13538	1623	81.99%
商住	6	224458	128873	2668	24.52%
商业/办公用地	10	435238	165546	1983	11.56%
工业用地	3	1588723	55507	342	0.00%
其他用地	1	55766.66667	8818	878	0.00%
合计	25	2368568.8	372282.04	1274	16.61%

数据来源：中国指数研究院

表2 2018年二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	22	791163.40	2279545.94	1769	34.44%
商住	6	224458.00	601479.00	2668	24.52%
商业/办公用地	21	774841.94	1626348.17	1799	34.80%
工业用地	6	1837975.00	1997223.92	321	0.00%
其他用地	3	174946.67	347998.14	722	0.00%
合计	58	3803385.35	6852595.04	1380	28.61%

数据来源：中国指数研究院

表 3 2018 年半年度全市土地出让情况

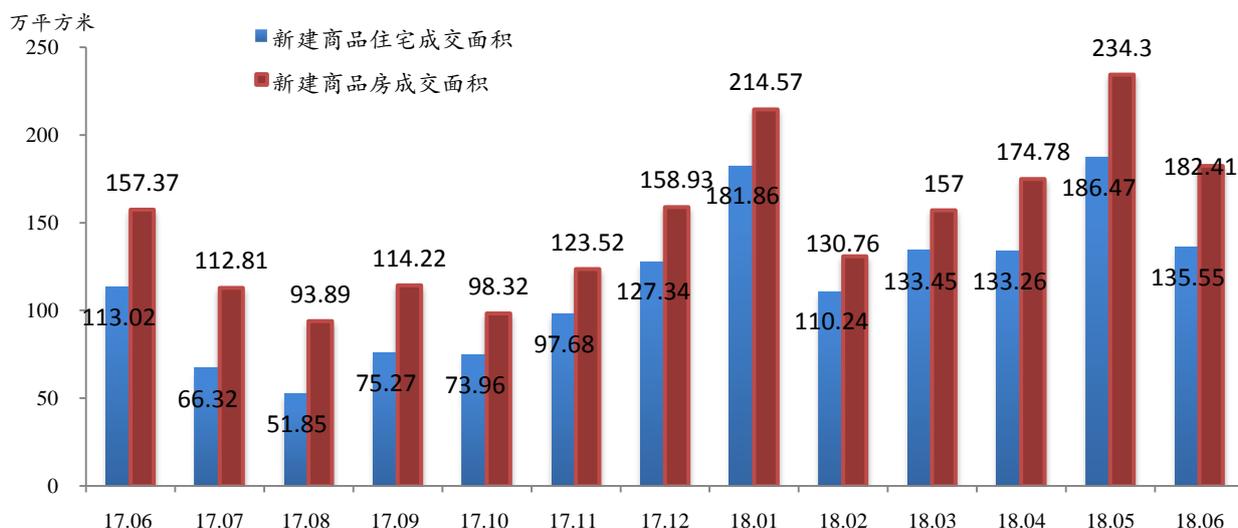
用地性质	成交宗数	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	楼面均价 (元/平方米)	溢价率
住宅用地	61	2035790.61	5168372.90	2169.44	10.15%
商住	22	918493.22	2578217.89	2773.73	21.51%
商业/办公用地	50	1619502.73	4846638.23	1416.13	12.37%
工业用地	10	2122456.59	2311216.94	322.46	0.00%
其他用地	6	357456.76	545212.48	691.66	0.00%
合计	149	7053700.24	15449658.31	1705.48	13.11%

数据来源：中国指数研究院

2、6 月份新建商品住宅成交面积环比下降 27.31%，同比上涨 19.93%。

6 月份，全市新建商品房成交面积和套数分别为 182.41 万平方米和 16539 套，环比分别下降 22.15%和 31.17%，同比分别上涨 15.91%和 12.93%；其中，新建商品住宅成交面积和套数分别为 135.55 万平方米和 11293 套，环比分别下降 27.31%和 30.81%，同比分别上涨 19.93%和 12.73%。第二季度，新建商品房累计成交面积和套数分别为 591.49 万平方米和 58377 套；其中，新建商品住宅累计成交面积和套数分别为 455.28 万平方米和 39169 套。半年度，新建商品房累计成交面积和套数分别为 879.25 万平方米和 86287 套；其中，新建商品住宅累计成交面积和套数分别为 880.83 万平方米和 77129 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

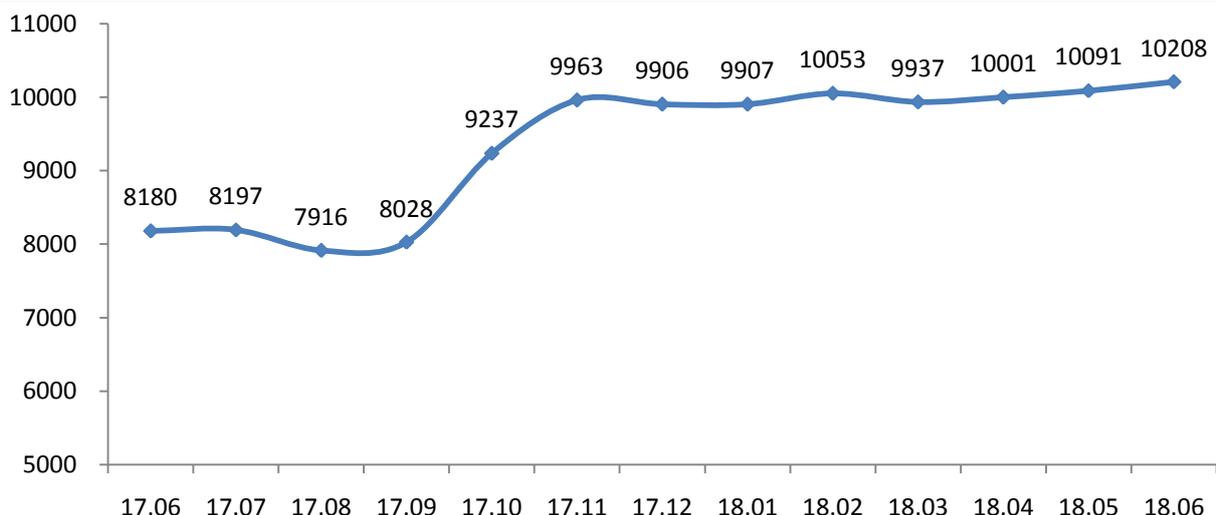


数据来源：中国指数研究院

3、6 月份新建商品住宅成交均价为 10208 元/平方米，环比上涨 1.17%，同比上涨 24.8%。

6 月份，全市新建商品住宅成交均价为 10208 元/平方米，环比上月的 10091 元/平方米上涨 1.17%，比去年同期的 8180 元/平方米上涨 24.8%。

图 3 新建商品住宅成交均价价格

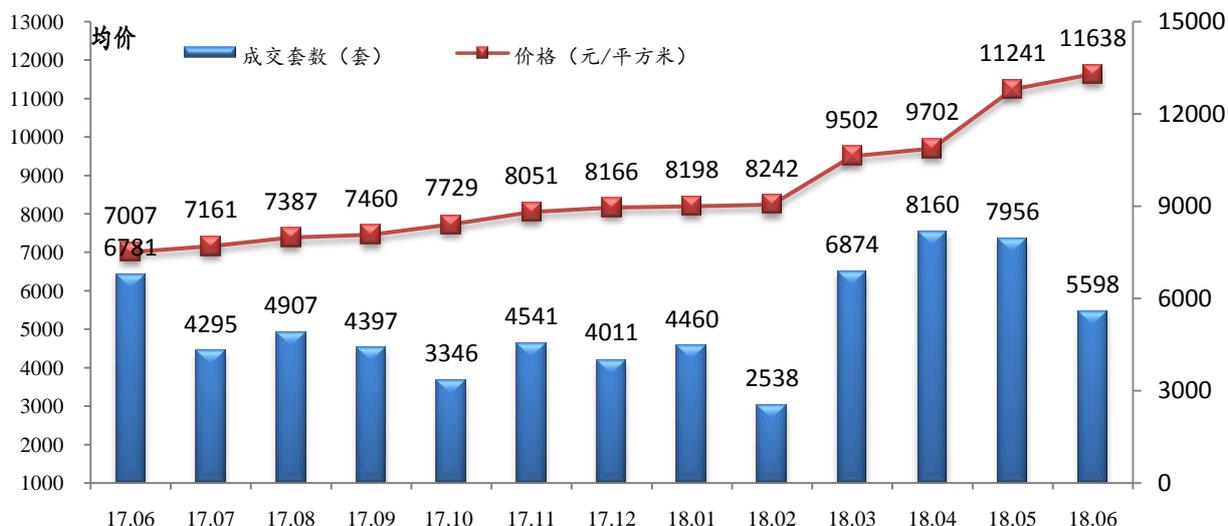


数据来源：中国指数研究院

4、西安市存量住宅市场监测均价11638元/平方米，环比上涨3.53%。

6 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 11638 元/平方米，环比上涨 3.53%，同比上涨 66.1%。6 月存量住宅成交套数为 5598 套，环比下降 29.64%，同比下降 17.45%。

图 4 2017 年 6 月-2018 年 6 月存量住宅成交套数和价格情况



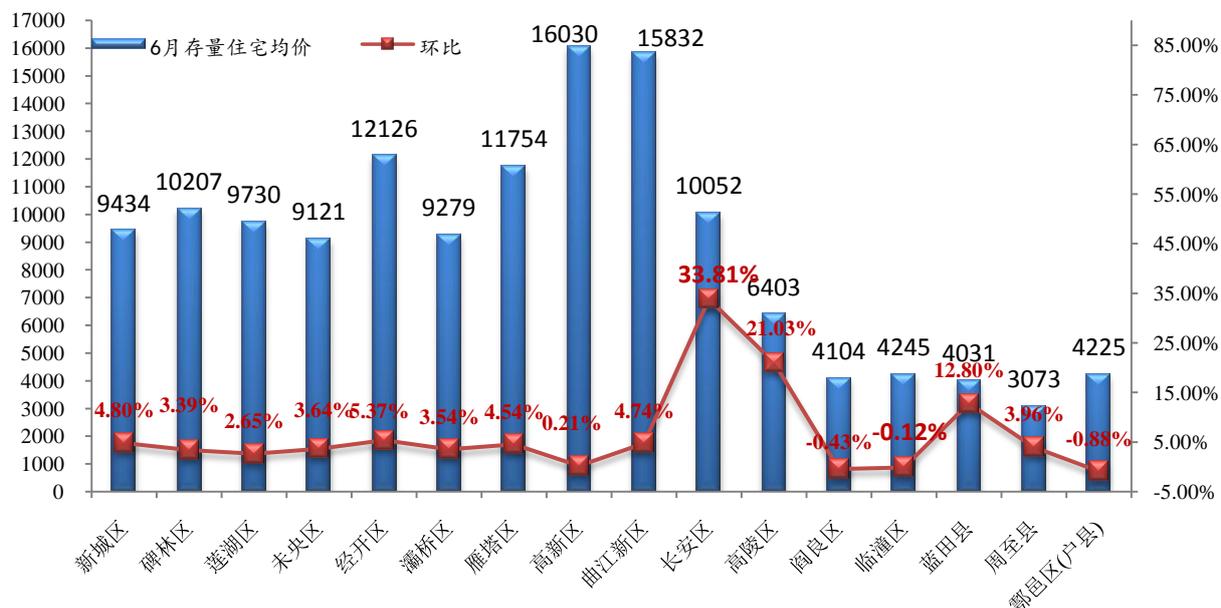
数据来源：中国指数研究院

### 5、6月天正V估价智能评估系统监测西安市城六区及郊区县存量住宅均价大部分呈现上涨趋势。

6月份西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为11638元/平方米，环比上涨3.53%。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16030元/平方米，环比上涨0.21%；其次是曲江新区，监测均价为15832元/平方米，环比上涨4.74%；经开区监测均价为12126元/平方米，环比上涨5.37%；雁塔区监测均价为11754元/平方米，环比上涨4.54%；碑林区监测均价为10207元/平方米，环比上涨3.39%；莲湖区监测均价为9730元/平方米，环比上涨2.65%；新城区监测均价为9434元/平方米，环比上涨4.8%；灞桥区监测均价为9279元/平方米，环比上涨3.54%；未央区监测均价为9121元/平方米，环比上涨3.64%。

2018年第二季度郊区县存量住宅（不含别墅）均价为6667元/平方米，较2018年第一季度上涨20.73%。其中郊区县均价最高的是长安区，监测均价为10052元/平方米，较2018年第一季度上涨33.81%；其次是高陵区，监测均价为6403元/平方米，较2018年第一季度上涨21.03%；临潼区监测均价为4245元/平方米，较2018年第一季度下降0.12%；鄠邑区（户县）监测均价为4225元/平方米，较2018年第一季度下降0.88%；阎良区监测均价为4104元/平方米，较2018年第一季度下降0.43%；蓝田县监测均价为4031元/平方米，较2018年第一季度上涨12.80%；周至县监测均价为3073元/平方米，较2018年第一季度上涨3.96%。

**图5 6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6月,西安市新建商品住宅市场量跌价涨,新建商品住宅成交均价为10208元/平方米,环比上涨1.17%;成交面积和套数分别为135.55万平方米和11293套,环比分别下降27.31%和30.81%;存量住宅市场量跌价涨。6月,西安市对“摇号购房”的规定更加严格。

新房可售面积606.27万平方米,去化周期上升至5.3个月。截止6月末,全市新建商品住宅成交面积及套数分别为182.41万平方米和16539套;第二季度,新建商品房累计成交面积和套数分别为591.49万平方米和58377套;半年度,新建商品房累计成交面积和套数分别为879.25万平方米和86287套。

西安市2018年上半年存量住宅市场总体过热。6月存量住宅成交套数为5598套,均价为11638元/平方米,2018年第二季度存量住宅成交总量为21714套。比2018年第一季度增加7842套,2018年上半年存量住宅成交总量为35586套,比2017年下半年增加10089套。上半年西安房地产市场总体过热,各区域板块持续高涨,郊区县部分区域也持续上涨,截止6月末,西安房地产上涨趋势趋稳。

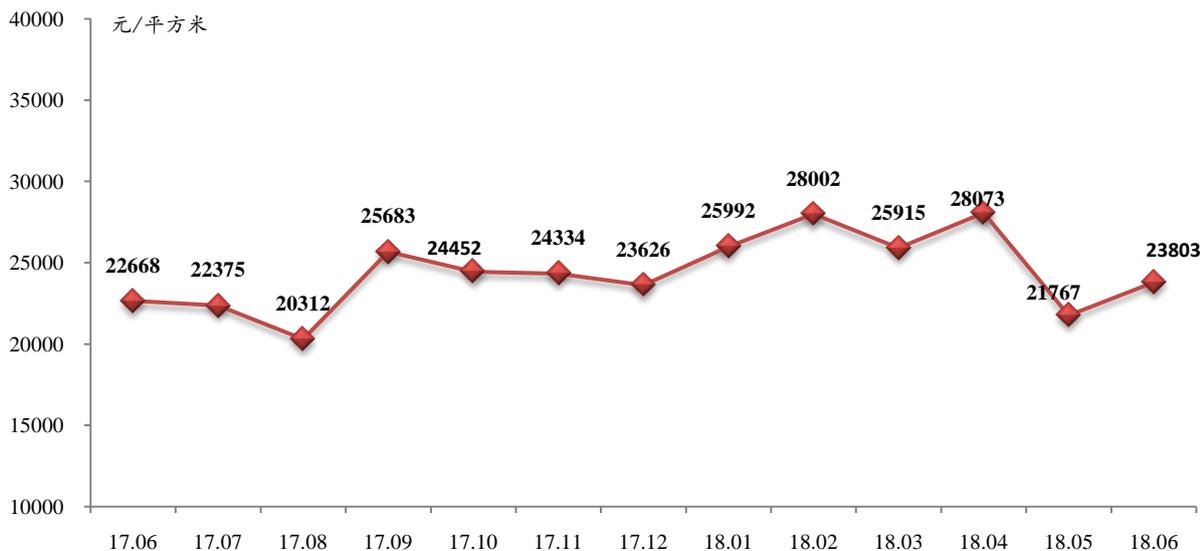
西安市房地产市场现状。2018年第二季度西安市新建商品住宅市场相对二手房市场来说更为平稳,目前已有部分区域二手房与一手房价格成倒挂局面,部分区域楼盘倒挂比例高。2018年上半年西安市政策频出,限购升级,西安房地产市场出现暂时性紧缺的现象,下半年将加大力度实施住房供应计划,房源紧缺现象将得到缓解。但是随着摇号细则逐步实施,核心城区的限购趋势不会改变。西安楼市房源供应主体将逐渐转变,主城区供应逐渐减少,郊区县逐步升温,下半年西安市房地产市场主城区将趋于平稳,非限购区域将陆续活跃!

## 五、商业办公市场

1、6月份新建商业用房成交均价23803元/平方米,环比上涨9.35%,同比上涨5.01%;第二季度累计成交均价为24024元/平方米。

6月份,全市新建商业用房成交均价为23803元/平方米,环比上月的21767元/平方米上涨9.35%,比去年同期的22668元/平方米上涨5.01%。第二季度,新建商业用房累计成交均价为24024元/平方米。

图6 去年同期以来全市新建商业用房成交均价

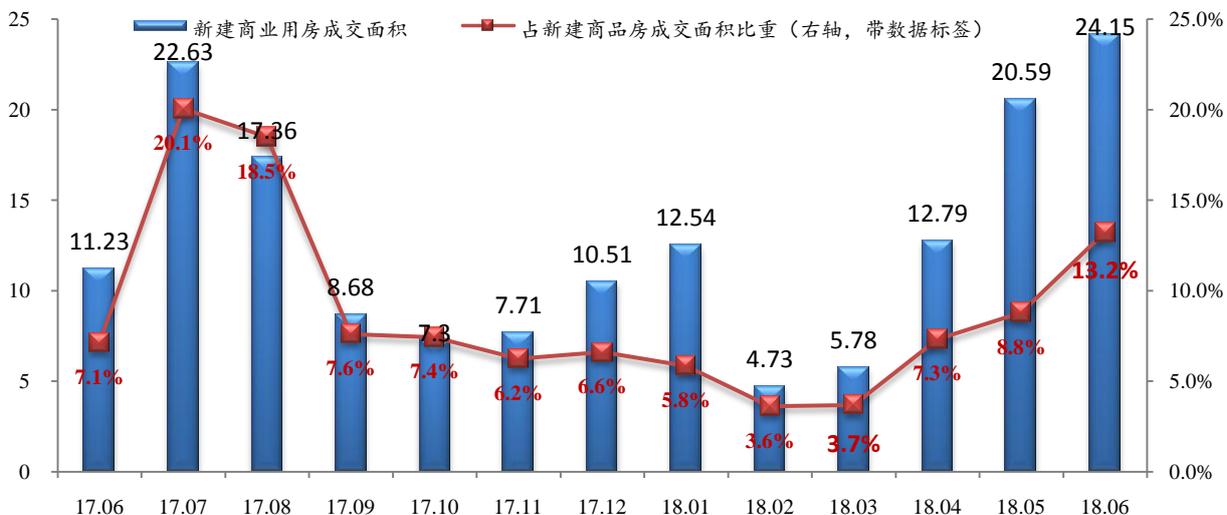


数据来源：中国指数研究院

2、6月份新建商业用房成交面积 24.15 万平方米，环比上涨 17.29%，同比上涨 114.97%； 第二季度累计成交面积为 57.53 万平方米。

6月份，全市新建商业用房成交面积和套数分别为 24.15 万平方米和 967 套，环比分别上涨 17.29%和下降 37.69%，同比分别上涨 114.97%和 2.87%。同期全市新建商品房成交面积为 182.41 万平方米，新建商业用房成交面积占其比重为 13.24%。第二季度，新建商业用房累计成交面积和套数分别为 57.53 万平方米和 3769 套；累计成交面积占商品房成交量比重为 9.73%。

图7 去年同期以来全市新建商业用房成交面积及其占比

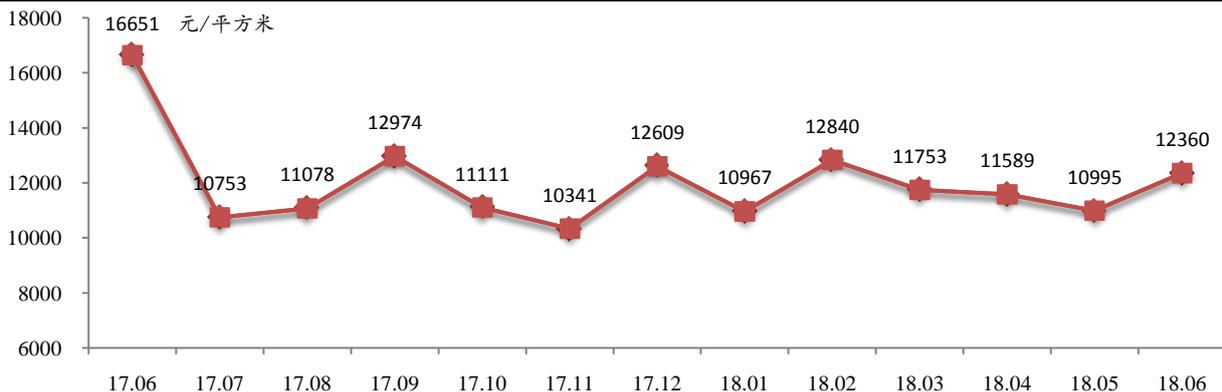


数据来源：中国指数研究院

3、6月份新建办公楼成交均价12360元/平方米，环比上涨12.42%，同比下降25.77%；第二季度累计成交均价为11664元/平方米。

6月份，全市新建办公楼成交均价为12360元/平方米，环比上月的10995元/平方米上涨12.42%，比去年同期的16651元/平方米下降25.77%。第二季度，新建办公楼累计成交均价为11664元/平方米。

图8 去年同期以来全市新建办公楼成交均价

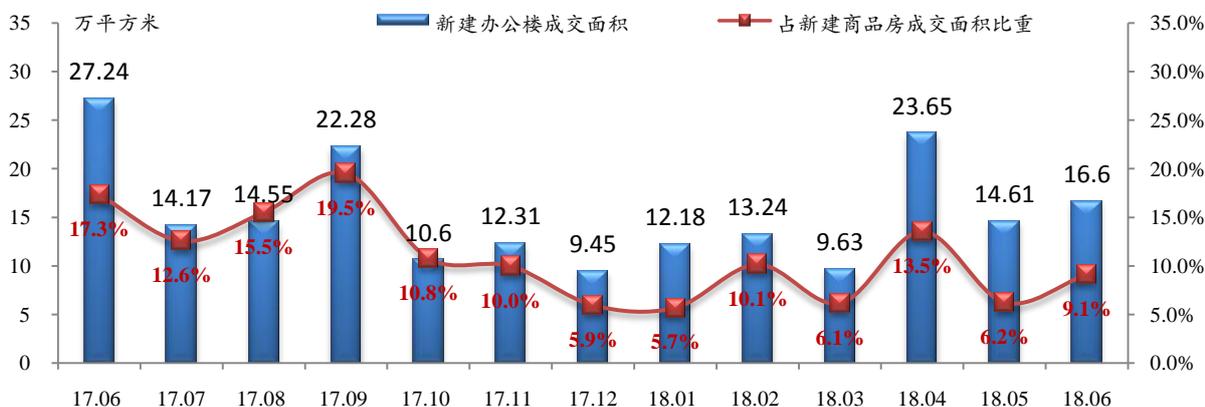


数据来源：中国指数研究院

4、6月份新建办公楼成交面积环比上涨13.62%，同比下降39.04%；第二季度累计成交面积为54.86万平方米。

6月份，全市新建办公楼成交面积和套数分别为16.6万平方米和1433套，环比分别上涨13.62%和下降30.64%。同期全市新建商品房成交面积为182.41万平方米，新建办公楼成交面积占其比重为9.1%。第二季度，新建办公楼累计成交面积和套数分别为54.86万平方米和6935套；累计成交面积占商品房成交量比重为9.27%。

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：西安市高新区沣惠南路16号泰华·金贸国际4#楼29层

邮政编码：710075

联系电话：029-87639977-670