

## 报告要点:

- **宏观经济:** 2018年7月, 全国居民消费价格指数(CPI)环比上涨0.3%, 同比上涨2.1%; 西安市居民消费价格指数(CPI)同比上涨1.6%。
- **政策走向:** 2018年7月西安政策效应不断扩大, 7月6日, 陕西省公证协会制定并出台《陕西省公证机构办理商品住房销售摇号公证实施细则》, 要求商品住房在销售摇号阶段, 必须遵循《细则》要求, 确保商品房销售的公开、公平、公正。
- **土地市场:** 7月份, 西安市成交土地用地34宗, 成交土地总面积136.98万平方米, 环比下降42.17%。
- **住宅市场:** 2018年7月, 新建商品住宅成交面积环比下降49.12%, 加权均价为11102元/平方米, 环比上涨8.76%; 存量住宅市场均价11424元/平方米, 环比下降1.84%, 成交套数5447套, 环比下降2.7%。
- **商业办公市场:** 新建商业用房: 7月份, 新建商业用房成交均价为21511元/平方米, 环比下降9.63%, 成交面积环比上涨13.6%; 新建办公用房: 7月份, 新建办公用房成交均价为13439元/平方米, 环比上涨8.73%, 成交面积环比下降11.62%。

## 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7018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7月份，全国居民消费价格指数（CPI）环比上涨0.3%；同比上涨2.1%；西安市居民消费价格指数（CPI）同比上涨1.6%。

根据国家统计局信息，2018年7月份，全国居民消费价格指数（CPI）环比上涨0.3%，同比上涨2.1%；PPI环比上涨0.1%，同比上涨4.6%。

7月份，在食品烟酒、教育文化和娱乐价格走高的带动下，西安市CPI环比指数结束上两个月的连续下降态势，上涨0.5%，同比上涨1.6%，涨幅居全国36个大中城市第25位。

### 2、多项新措相继出台规范房地产市场发展

7月6日，陕西省公证协会制定并出台《陕西省公证机构办理商品住房销售摇号公证实施细则》（以下简称《细则》），要求商品住房在销售摇号阶段，必须遵循《细则》要求，确保商品房销售的公开、公平、公正。摇号现场，公证机构应当至少指派4名公证人员办理商品住房销售摇号公证，其中至少要有1名公证员。选房过程应当全程录像，可以进行网络直播。摇号活动结束后，对摇号活动所使用的器具、电脑、摇号软件、保存在摇号电脑中的数据应当一并封存，至摇号结果公示无异议后方可启封。摇号使用的软件光盘和刻录的录像视听资料应当随卷宗存档。如果在摇号过程中公证人员发现当事人弄虚作假、徇私舞弊或有其他违法、违规行为，应当立即终止公证，并向房地产管理部门通报或根据情况向公安部门报案。摇号细则的出台，能够充分保障“摇号”的有序实施、公平公正、公开透明，提升政府部门的公信力。

## 一、土地市场分析

7月份，西安市成交土地34宗，成交土地总面积136.98万平方米，环比下降42.17%，同比上涨40.26%。

7月份，西安市成交土地34宗，其中工业用地3宗，住宅用地13宗，商业用地6宗，商住用地11宗，其他用地1宗。成交土地总面积为136.98万平方米，环比下降42.17%，较去年同期上涨40.26%，规划总建筑面积341.52万平方米。

表1 2018年7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	13	480154.67	1300330.90	3339.30	97.27%

商住用地	11	464288.00	1459669.66	2035.54	0.00%
商业用地	6	147290.00	219331.83	2826.86	0.00%
工业用地	3	166584.00	290989.97	373.93	67.98%
其他用地	1	111467.33	144925.74	808.00	0.00%
合计	34	1369784.00	3415248.09	2389.09	53.53%

表 2 2018 年 7 月西安市典型土地市场成交信息一览表

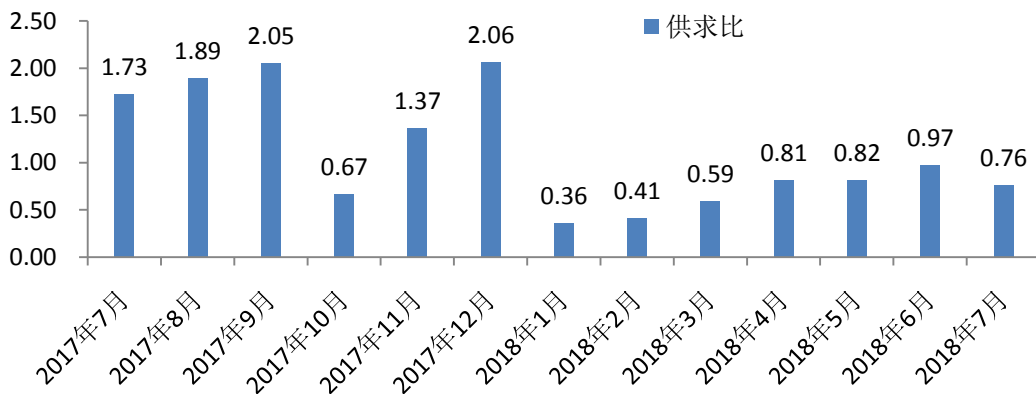
宗地名称	土地面积 规划面积 (m <sup>2</sup> )	规划 用途	成交总价 (万元)	楼面单价 (元/平方米) 溢价率	受让单位
高陵区东西九横路南侧、鹿苑大道东侧 610126202003GB00027	27165.33 76063.19	居住	24074	3165 463.3%	平凉巨星集团房地 产开发有限公司
高陵区鹿苑大道西侧 610126202005GB00006	65618.67 183722.10	居住	40327	2195 272.5%	西安龙发实业有限 公司
高陵区鹿苑大道西侧 610126202005GB00008	50221.33 140640.88	居住	37087	2637 347.5%	西安龙发实业有限 公司
高陵区泾河工业园(北区)东西九横路南侧 610126003106GB00046	20940.67 58638.68	居住	18436	3144 469.7%	陕西嘉园置业有限 公司

### 三、住宅市场分析

7月份新建商品住宅供略小于求，去库存量保持稳定。

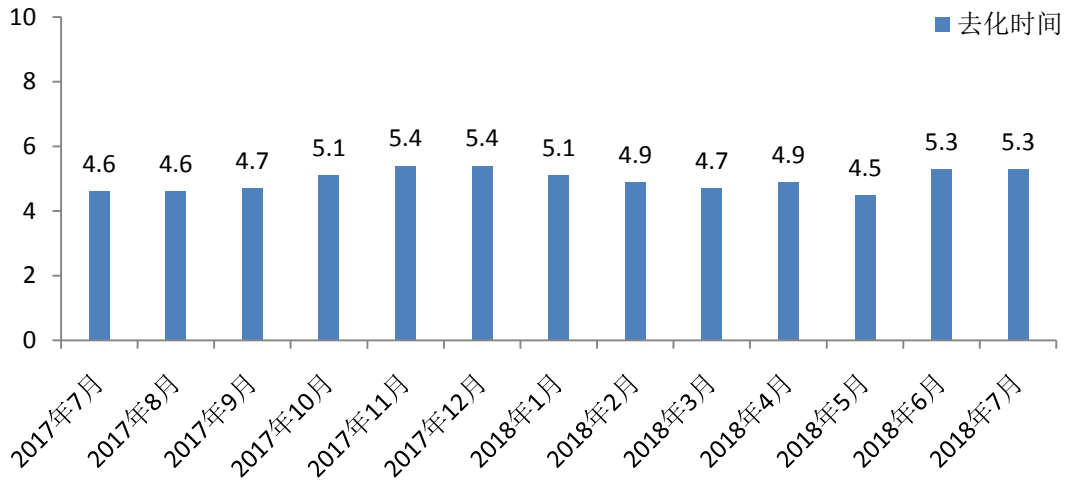
1、7月份新建商品住宅供略小于求，比值0.76。

图1 7月供求比情况



2、7月份新建商品住宅去化时间为5.3，去化周期保持不变。

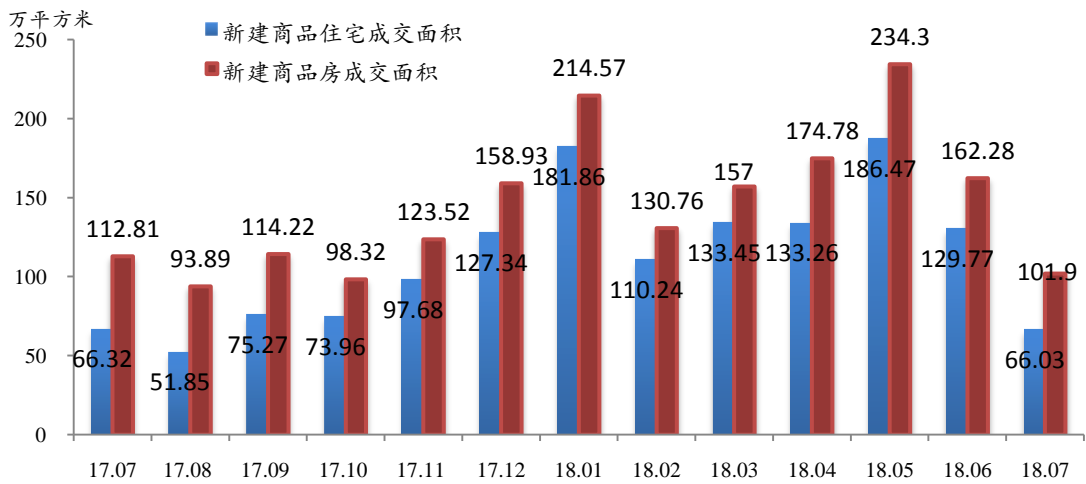
图2 5月去化时间比较



3、7月份新建商品住宅成交面积环比下降49.12%，同比下降0.44%。

7月份，全市新建商品房成交面积和套数分别为101.9万平方米和11473套，环比分别下降37.21%和30.63%，同比分别下降9.67%和上涨6.22%；其中，新建商品住宅成交面积和套数分别为66.03万平方米和5817套，环比分别下降49.12%和48.49%，同比分别下降0.44%和4.06%。

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

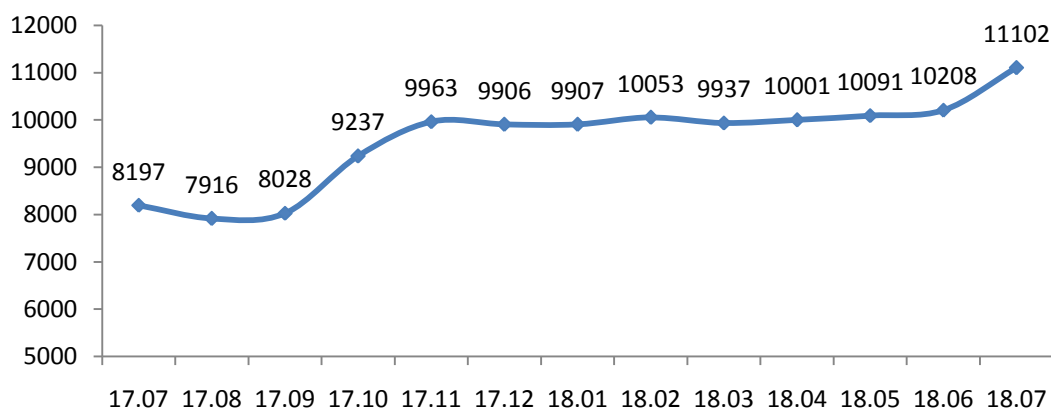


数据来源：中国指数研究院

4、7月份新建商品住宅加权均价环比上涨8.76%，同比上涨35.45%。

7月份，全市新建商品住宅加权均价为11102元/平方米，环比上月的10208元/平方米上涨8.76%，比去年同期的8197元/平方米上涨35.45%。

图4 新建商品住宅加权平均价格

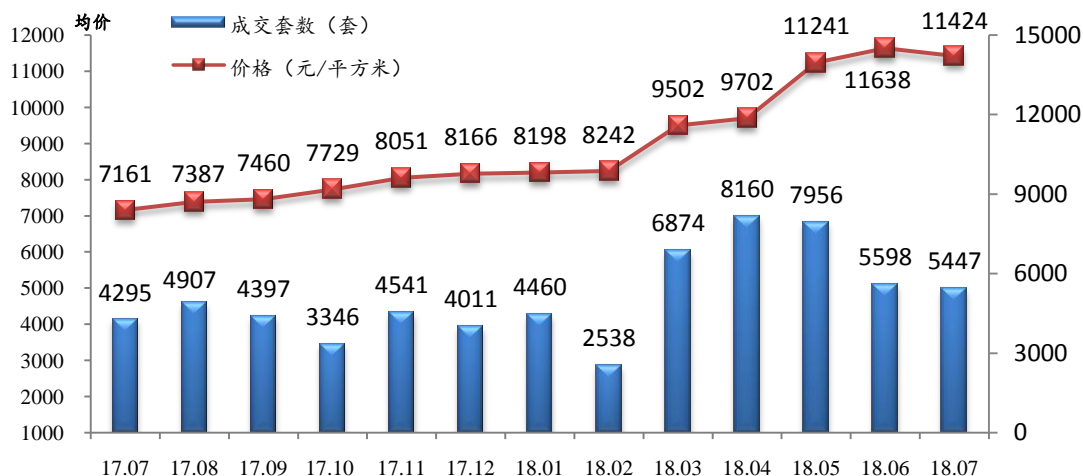


数据来源:中国指数研究院

5、7月份存量住宅市场监测均价 11424 元/平方米，环比下降 1.84%；成交套数为 5447 套，环比下降 2.7%。

2018 年 7 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 11424 元/平方米，环比下降 1.84%，同比上涨 59.53%。7 月存量住宅成交套数为 5447 套，环比下降 2.7%，同比上涨 26.82%。

图5 去年同期以来全市存量住宅成交套数和成交价格



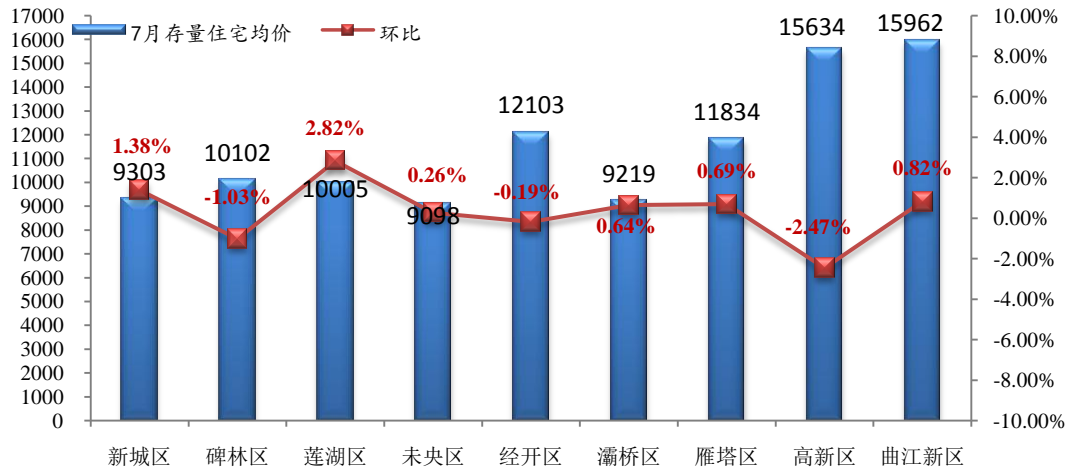
数据来源:中国指数研究院

6、7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七成呈下降趋势。

2018 年 7 月份西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为 11424 元/平方米，环比下降 1.84%。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 15962 元/平方米，环比上涨 0.82%；其次是高新区，监测均价为 15634 元/平方米，环比下降 2.47%；经开区监测均价为 12103 元/平方米，环比下降 0.19%；雁塔区监测均价为

11834 元/平方米, 环比上涨 0.69%; 碑林区监测均价为 10102 元/平方米, 环比下降 1.03%; 莲湖区监测均价为 10005 元/平方米, 环比上涨 2.82%; 新城区监测均价为 9303 元/平方米, 环比下降 1.38%; 灞桥区监测均价为 9219 元/平方米, 环比下降 0.64%; 未央区监测均价为 9098 元/平方米, 环比下降 0.26%。

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

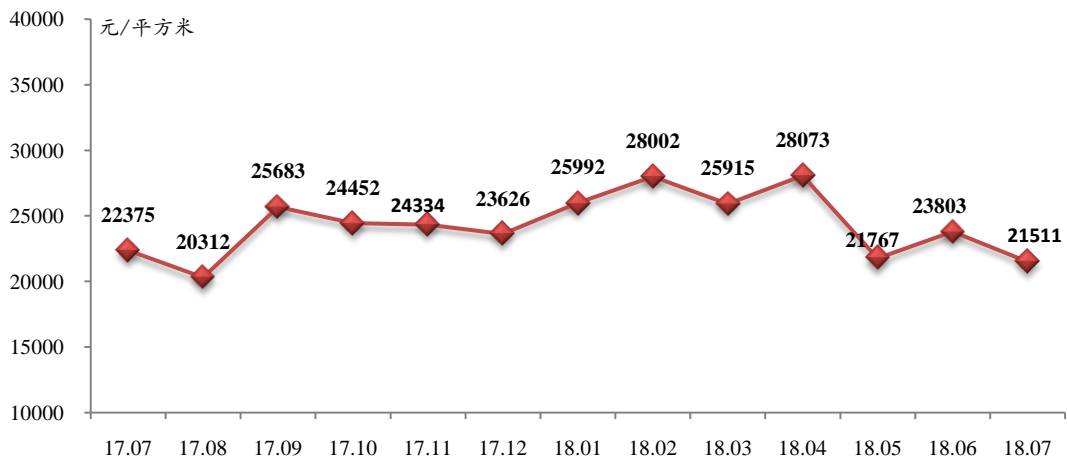


## 四、商业办公分析

1、商业价格:7 月份新建商业用房成交均价环比下降 9.63%, 同比下降 3.86%。

7 月份, 全市新建商业用房成交均价为 21511 元/平方米, 环比上月的 23803 元/平方米下降 9.63%, 比去年同期的 22375 元/平方米下降 3.86%。

图 7 去年同期以来全市新建商业用房成交均价

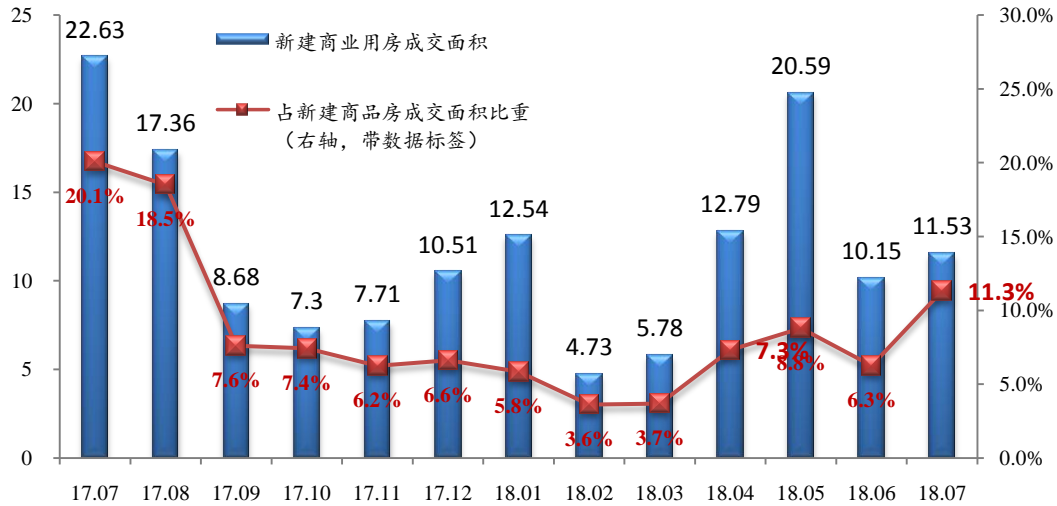


数据来源: 中国指数研究院

## 2、新房市场成交：7月份新建商业用房成交面积环比上涨13.6%，同比下降19.05%。

7月份，全市新建商业用房成交面积和套数分别为11.53万平方米和1225套，环比分别上涨13.6%和26.68%，同比分别下降19.05%和上涨66.21%。同期全市新建商品房成交面积为101.9万平方米，新建商业用房成交面积占其比重为11.32%。

图8 去年同期以来全市新建商业用房成交面积及其占比

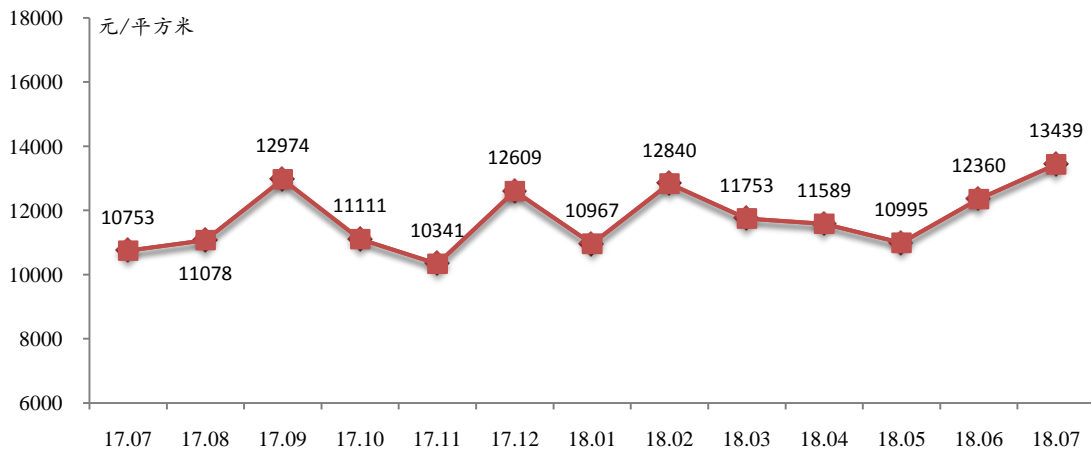


数据来源：中国指数研究院

## 3、办公楼价格：7月份新建办公楼成交均价环比上涨8.73%，同比上涨24.98%。

5月份，全市新建办公楼成交均价为13439元/平方米，环比上月的12360元/平方米上涨8.73%，比去年同期的10753元/平方米上涨24.98%。

图9 去年同期以来全市新建办公楼成交均价

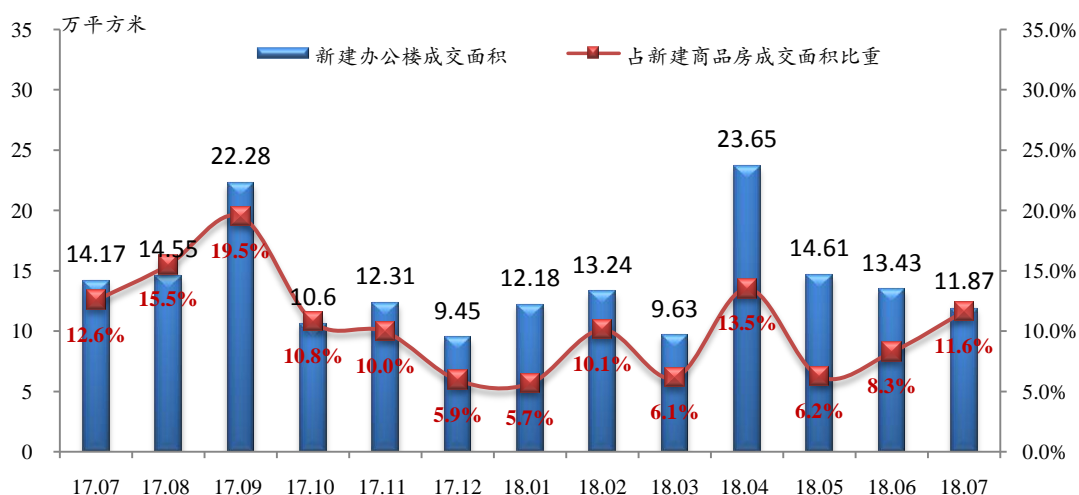


数据来源：中国指数研究院

4、新房市场成交:7月份新建办公楼成交面积环比下降11.62%，同比下降16.23%。

7月份，全市新建办公楼成交面积和套数分别为11.87万平方米和1308套，环比分别下降11.62%和8.72%，同比分别下降16.23%和上涨0.91%。同期全市新建商品房成交面积为101.9万平方米，占其比重为11.65%。

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7月，西安房地产市场各项政策多管齐下，陕西省公证协会制定并出台《陕西省公证机构办理商品住房销售摇号公证实施细则》（以下简称《细则》），要求商品住房在销售摇号阶段，必须遵循《细则》要求，确保商品房销售的公开、公平、公正。摇号细则的出台，能够充分保障“摇号”的有序实施、公平公正、公开透明，提升政府部门的公信力。

近期房地产市场主要特征有以下几点：

一、7月份，西安市新建商品住宅加权均价微涨。7月份全市新建商品住宅加权均价为11102元/平方米，环比上涨8.76%，同比上涨35.45%。新建商品住宅成交面积和套数环比分别下降49.12%和48.49%。

二、西安市存量住宅市场量跌价涨。7月，西安市城六区存量住宅市场监测均价为11424元/平方米，环比下降1.84%，同比上涨59.53%；网签成交套数5447套，环比下降2.7%，同比上涨26.82%。

三、未来房价趋势。2018年7月西安市新建商品住宅的去化周期为5.3个月。从新建



商品住宅和存量住宅市场来看，成交量与成交价量价齐跌，或受政策和交易影响7月西安房价回归稳定态势，结束前几月的疯涨势头，随着政策的愈发完善，政策效应不断挤出，下月房价涨幅或降幅都会在小幅度范围内。

## 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