

西安房地产市场分析季度报告

——2018年第三季度

近期相关报告：

1、西安市房地产市场分析报告：2018年8月份

2、西安市房地产市场分析报告：2018年7月份

3、西安市房地产市场分析报告：2018年半年度

报告要点：

- **全国9月CPI同比上涨2.5%，西安市9月CPI同比上涨1.8%：**9月全国居民消费价格指数（CPI）环比上涨0.7%，同比上涨2.5%。西安市CPI同比上涨1.8%，1-9月份，全省CPI比去年同期上涨2.0%。
- **9月份全市成交土地面积环比下降53.72%：**9月份，西安市共成交各类土地24宗，比上月减少14宗，成交面积80.27万平方米，环比下降53.72%；第三季度累计成交各类土地96宗，成交面积390.68万平方米，较第二季度上涨2.72%。
- **9月份新建商品住宅成交量价齐跌：**9月份新建商品住宅成交面积和套数分别为102.36万平方米和8585套，环比分别下降4.02%和6.62%，同比分别上涨35.99%和27.49%。全市新建商品住宅成交均价为10904元/平方米，环比下降6.19%，同比上涨35.83%。
- **9月份全市存量住宅市场量价齐跌：**9月西安市存量住宅均价为11486元/平方米，环比下降1.47%，同比上涨53.97%；网签成交套数3246套，环比下降19.41%，同比上下下降26.18%。

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7074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

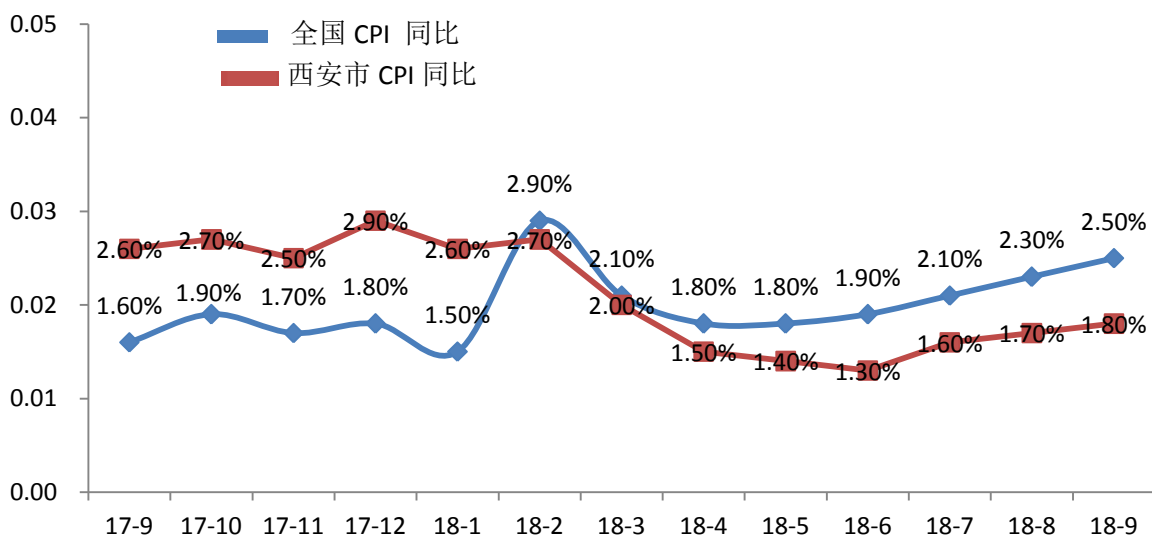
1、2018年9月全国居民消费价格指数（CPI）环比上涨0.7%，同比上涨2.5%。陕西省CPI同比上涨2.4%。1-9月份，陕西省居民消费价格比去年同期上涨2%。

根据国家统计局信息，2018年9月全国居民消费价格指数（CPI）环比上涨0.7%，同比上涨2.5%；PPI环比上涨0.6%，同比上涨3.6%。

9月份，陕西省CPI同比上涨2.4%，涨幅较上月扩大0.6个百分点。其中，食品价格上涨3.8%（全国上涨3.6%）。据测算，在9月CPI同比涨幅中，去年价格变动翘尾因素约占0.2个百分点，新涨价因素约占2.2个百分点。1月至9月平均，全省CPI比去年同期上涨2.0%（全国上涨2.1%）。

2018年9月份，西安居民消费价格同比、环比涨幅均扩大，西安居民消费价格比去年同期上涨1.8%。

图1 2017年9月~2018年9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、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70-180m²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。

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。

8月28日，西安市住房保障和房屋管理局在官网发布《关于进一步规范我市住房租赁市场的通知》，要求在西安市从事住房租赁业务的企业或个人必须严格遵守住房租赁相关法律法规。对涉嫌存在违法违规行为的企业或个人将予以曝光，违法违规行为一经查实，将严格依法处罚。

9月18日西安市房管局、西安市教育局、西安市工商行政管理局联合发布《关于禁止将房屋销售与学区、学校相关联的通知》，通知中提出，为进一步规范销售秩序，维护购房人合法权益，各房地产开发企业在广告宣传中，不能含有为购房人办理入学就学等事项的承诺，购房人所购商品房相对应的学区或学校，应以教育主管部门制定的当年入学政策为准，房地产开发企业一律无权承诺，房地产开发企业不得在《商品房买卖合同》或其他补充协议中约定所售商品房对应学区或学校等事项。

8、西安进一步推动多种住房方式发展以解决不同群体的住房居住问题

9月14日西安市房管局召开住房供给侧改革通气会，发布《西安市深化住房供给侧结构性改革实施方案》。要求推进共有产权住房制度改革，按照政府和个人共同出资、共有产权、共享增值收益的原则，降低中低收入住房困难家庭、各类人才购房门槛、解决中等以下收入住房困难家庭和无自有住房各类人才的居住问题。

二、西安市场动态（1-9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。

3、西安商圈建设三年行动方案发布，重点建设35个大型商圈

7月12日，《西安市商圈建设三年行动方案(2018—2020年)》正式出台，方案明确，西安将用三年时间构建布局合理、特色鲜明的城市商圈体系，建成以钟楼国际消费中心为引领，小寨、高新、曲江、经开、西咸、浐灞6个城市商业中心为骨干，28个区域商圈为支撑，社区便民商圈为辅的商圈发展布局结构。

三、西安房地产市场运行情况

1、9月份全市成交土地80.27万平方米，环比下降53.72%；第三季度累计成交土地390.68万平方米，较第二季度上涨2.72%。

9月份，西安市共成交各类土地24宗，比上月减少14宗，成交面积80.27万平方米，环比下降53.72%；其中住宅用地2宗，商业/办公用地17宗，商住用地4宗，工业用地1宗。9月份西安市土地成交楼面均价2103元/平方米，环比上涨15.39%。

第三季度累计成交各类土地 96 宗，成交面积 390.68 万平方米，较第二季度上涨 2.72%；其中住宅用地 30 宗，商住用地 19 宗，商业/办公用地 32 宗，工业用地 11 宗，其他用地 4 宗。第三季度西安市土地成交楼面均价 2109 元/平方米，同比去年第三季度上涨 12.75%。

1-9 月西安市土地成交累计 245 宗，成交面积 1096.05 万平方米，其中住宅用地 91 宗，商住用地 41 宗，商业办公用地 82 宗，工业用地 21 宗，其他用地 10 宗。一到三季度西安市土地成交楼面均价 1855 元/平方米。

表 1 2018 年 9 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	2	48863	119020	935	0.00%
商住	4	321134	780311	3555	9.04%
商业/办公用地	17	412697	1475414	1476	2.35%
工业用地	1	20020	40052	382	35.40%
其他用地	/	/	/	/	/
合计	24	802714	2414797	2103	5.92%

数据来源：中国指数研究院

表 2 2018 年第三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	30	1278042	2920375	2581	75.17%
商住	19	1114736	3005696	2435	14.02%
商业/办公用地	32	750954	1912511	1734	1.53%
工业用地	11	576517	959797	294	20.56%
其他用地	4	241634	284301	2720	11.54%
合计	96	3906766	9116139	2109	28.91%

数据来源：中国指数研究院

表 3 2018 年 1-9 月全市土地出让情况

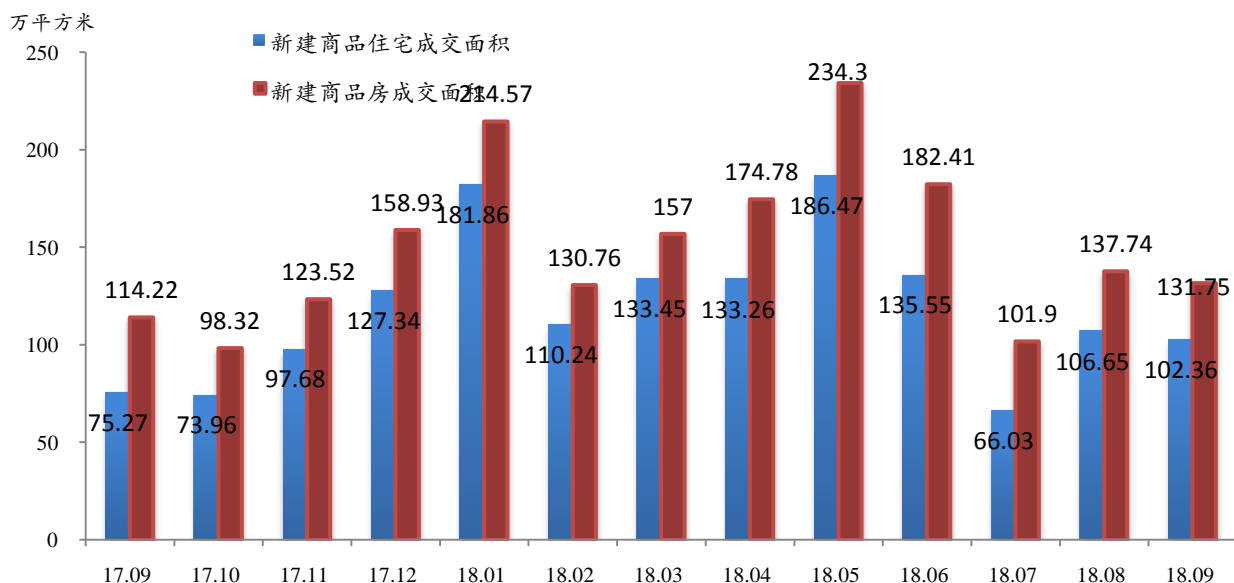
用地性质	成交宗数	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	楼面均价 (元/平方米)	溢价率
住宅用地	91	3313832	8088747	2318	29.46%
商住	41	2033229	5583914	2591	17.60%
商业/办公用地	82	2370457	6759149	1506	8.59%
工业用地	21	2698974	3271014	314	4.91%
其他用地	10	599091	829513	1387	7.47%
合计	245	10960466	24565797	1855	19.28%

数据来源：中国指数研究院

2、9 月份新建商品住宅成交面积环比下降 4.02%，同比上涨 35.99%。

9 月份，全市新建商品房成交面积和套数分别为 131.75 万平方米和 14392 套，环比分别下降 4.35%和 5.08%，同比分别上涨 15.35%和 22.15%；其中，新建商品住宅成交面积和套数分别为 102.36 万平方米和 8585 套，环比分别下降 4.02%和 6.62%，同比分别上涨 35.99%和 27.49%。第三季度，新建商品房累计成交面积和套数分别为 371.39 万平方米和 41028 套；其中，新建商品住宅累计成交面积和套数分别为 275.04 万平方米和 23596 套。一到三季度，新建商品房累计成交面积和套数分别为 1445.08 万平方米和 148163 套；其中，新建商品住宅累计成交面积和套数分别为 1150.09 万平方米和 100725 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

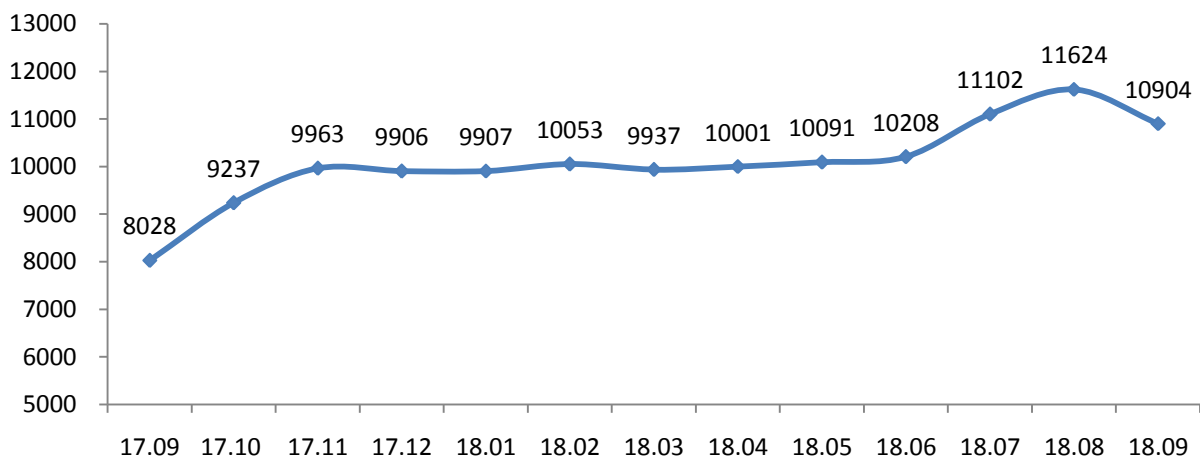


数据来源：中国指数研究院

3、9月份新建商品住宅成交均价为10904元/平方米，环比下降6.19%，同比上涨35.83%。

9月份，全市新建商品住宅成交均价为10904元/平方米，环比上月的11624元/平方米下降6.19%，比去年同期的7916元/平方米上涨35.83%。

图3 新建商品住宅成交均价价格

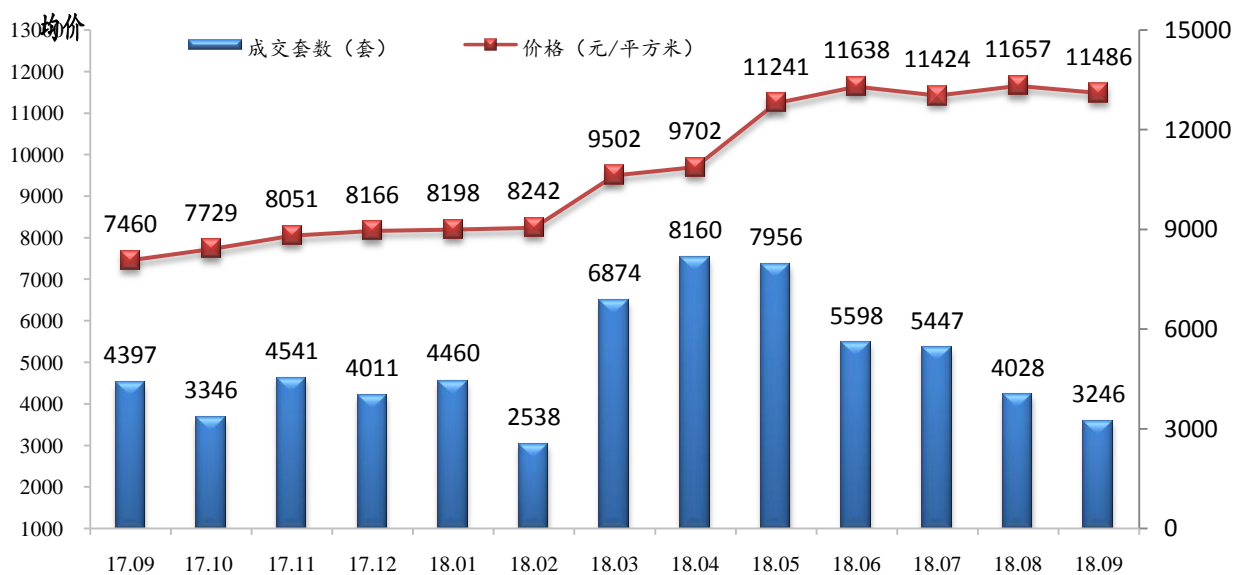


数据来源:中国指数研究院

4、西安市存量住宅市场监测均价11486元/平方米，环比下降1.47%。

9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11486元/平方米，环比下降1.47%，同比上涨53.97%。9月存量住宅成交套数为3246套，环比下降19.41%，同比下降26.18%。

图4 2017年9月-2018年9月存量住宅成交套数和价格情况

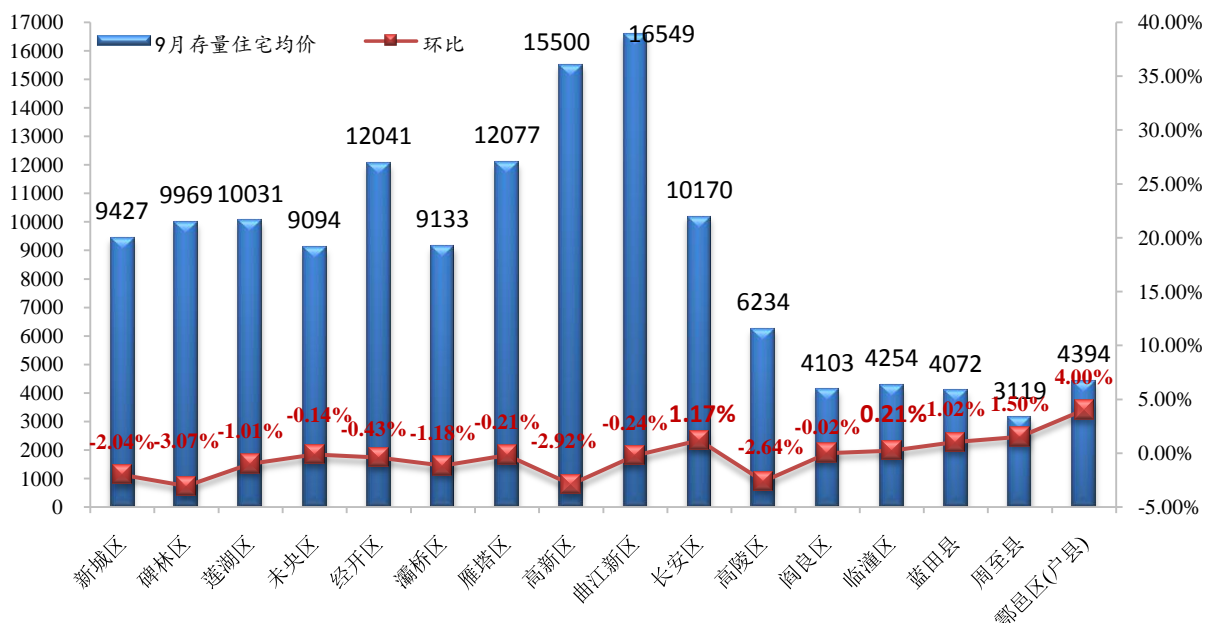


5、9月天正V估价智能评估系统监测西安市城六区及郊区县存量住宅均价较第二季度整体呈现下降趋势。

9月份西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为11486元/平方米，环比下降1.47%。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16549元/平方米，环比下降0.24%；其次是高新区，监测均价为15500元/平方米，环比下降2.92%；雁塔区监测均价为12077元/平方米，环比下降0.21%；经开区监测均价为12041元/平方米，环比下降0.43%；莲湖区监测均价为10031元/平方米，环比下降1.01%；碑林区监测均价为9969元/平方米，环比下降3.07%；新城区监测均价为9427元/平方米，环比下降2.04%；灞桥区监测均价为9133元/平方米，环比下降1.18%；未央区监测均价为9094元/平方米，环比下降0.14%。

2018年第三季度郊区县存量住宅（不含别墅）均价为6839元/平方米，较2018年第二季度上涨2.59%。其中郊区县均价最高的是长安区，监测均价为10170元/平方米，较2018年第二季度上涨1.17%；其次是高陵区，监测均价为6234元/平方米，较2018年第二季度下降2.64%；鄠邑区（户县）监测均价为4394元/平方米，较2018年第二季度上涨4.00%；临潼区监测均价为4254元/平方米，较2018年第二季度上涨0.21%；阎良区监测均价为4103元/平方米，较2018年第二季度下降0.02%；蓝田县监测均价为4072元/平方米，较2018年第二季度上涨1.02%；周至县监测均价为3119元/平方米，较2018年第二季度上涨1.50%。

图5 9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9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10904元/平方米,环比下降6.19%;成交面积和套数分别为102.36万平方米和8585套,环比分别下降4.02%和6.62%;存量住宅市场量价齐跌。9月,西安市禁止将房屋销售与学区、学校相关联,进一步加强对房地产市场的有序化整顿。

新房可售面积520.28万平方米,去化周期保持4.3个月。截止9月末,全市新建商品住宅成交面积及套数分别为131.75万平方米和14392套;第三季度,新建商品房累计成交面积和套数分别为371.39万平方米和41028套;一到三季度,新建商品房累计成交面积和套数分别为1445.08万平方米和148163套。

西安市2018年一到三季度存量住宅市场总体由过热向平稳过渡。9月存量住宅成交套数为3246套,均价为11486元/平方米,2018年第三季度存量住宅成交总量为12721套。比2018年第二季度减少8993套,2018年一到三季度存量住宅成交总量为48307套。一到三季度西安房地产市场由热转冷,第三季度成交量逐月减少,截止9月末,西安房地产市场量价齐跌。

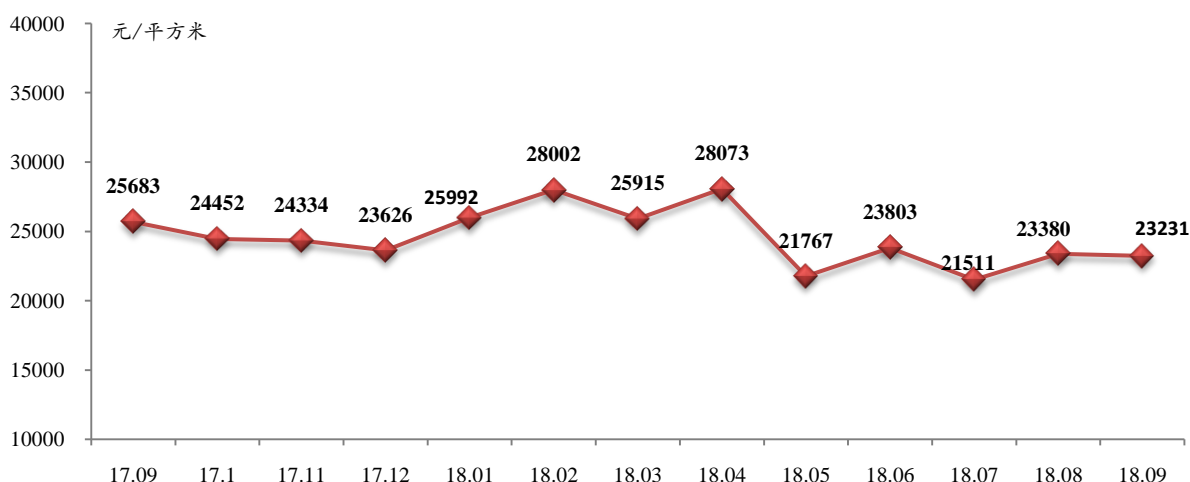
西安市房地产市场现状。2018年第三季度西安市新建商品住宅市场相对二手房市场来说更为平稳,目前部分区域二手房与一手房价格一直持续呈现倒挂局面,部分区域楼盘倒挂比例高。2018年前三季度西安市政策频出,限购升级,西安房地产市场出现暂时性紧缺的现象,上半年房地产市场过热,截止第三季度,这种过热局面得到扭转,下半年的住房供应计划持续得以实施,房源紧缺的现象得到缓解。加上限购政策升级,房屋成交量持续下降,量价齐跌,西安房地产市场逐渐进入平稳发展阶段。

五、商业办公市场

1、9月份新建商业用房成交均价23231元/平方米,环比下降0.64%,同比下降9.55%;第三季度累计成交均价为22590元/平方米。

9月份,全市新建商业用房成交均价为23231元/平方米,环比上月的23380元/平方米下降0.64%,比去年同期的25683元/平方米下降9.55%。第三季度,新建商业用房累计成交均价为22590元/平方米。

图6 去年同期以来全市新建商业用房成交均价

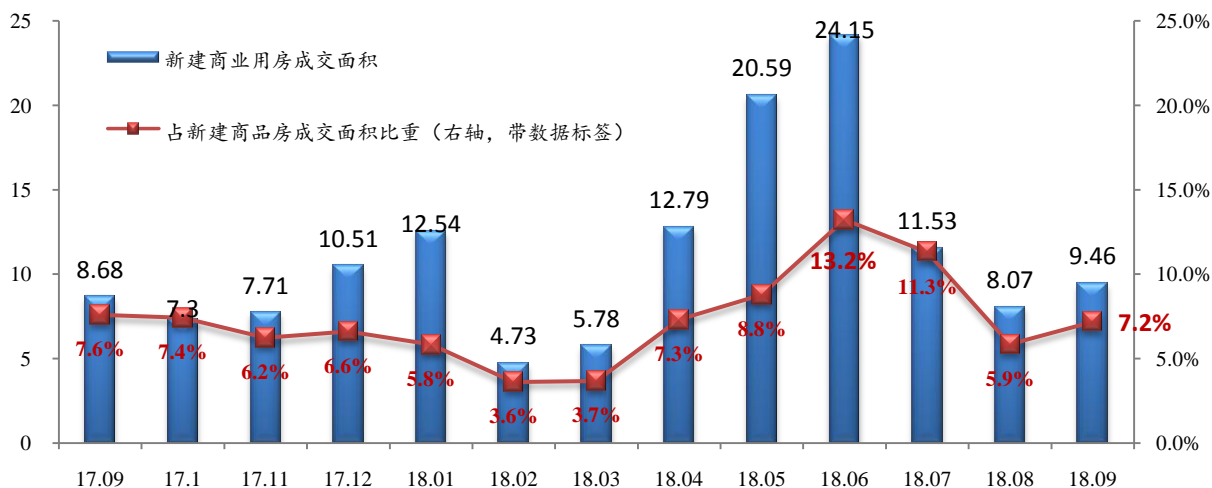


数据来源：中国指数研究院

2、9月份新建商业用房成交面积9.46万平方米，环比上涨17.22%，同比上涨8.99%；第三季度累计成交面积为29.06万平方米。

9月份，全市新建商业用房成交面积和套数分别为9.46万平方米和959套，环比分别上涨17.22%和8.61%，同比分别上涨8.99%和36.03%。同期全市新建商品房成交面积为131.75万平方米，新建商业用房成交面积占其比重为7.2%。第三季度，新建商业用房累计成交面积和套数分别为29.06万平方米和3067套；累计成交面积占商品房成交量比重为7.82%。

图7 去年同期以来全市新建商业用房成交面积及其占比

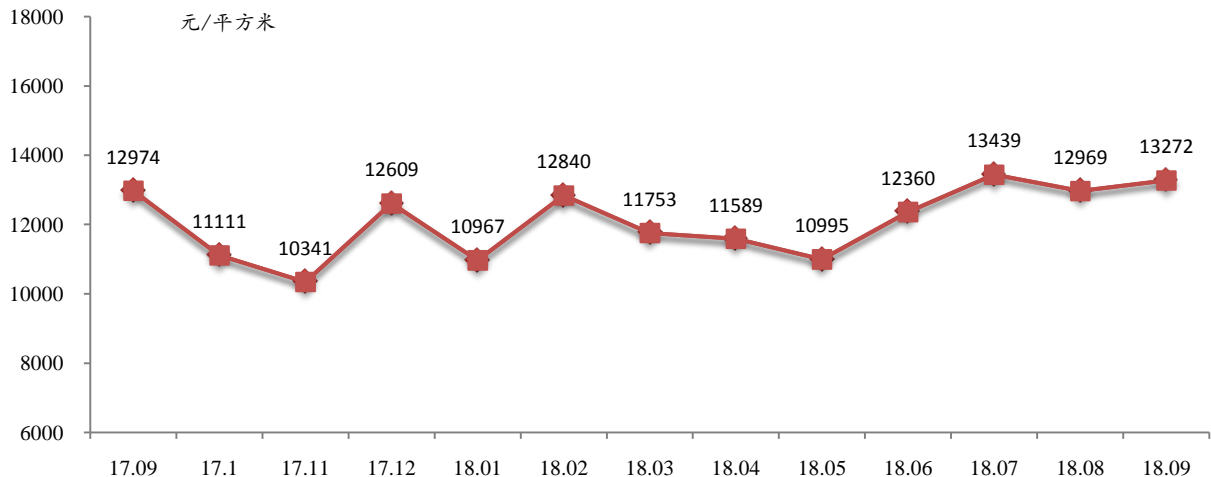


数据来源：中国指数研究院

3、9月份新建办公楼成交均价13272元/平方米，环比上涨2.34%，同比上涨2.30%；第三季度累计成交均价为13223元/平方米。

9月份，全市新建办公楼成交均价为13272元/平方米，环比上月的12969元/平方米上涨2.34%，比去年同期的12947元/平方米上涨2.30%。第三季度，新建办公楼累计成交均价为13223元/平方米。

图8 去年同期以来全市新建办公楼成交均价

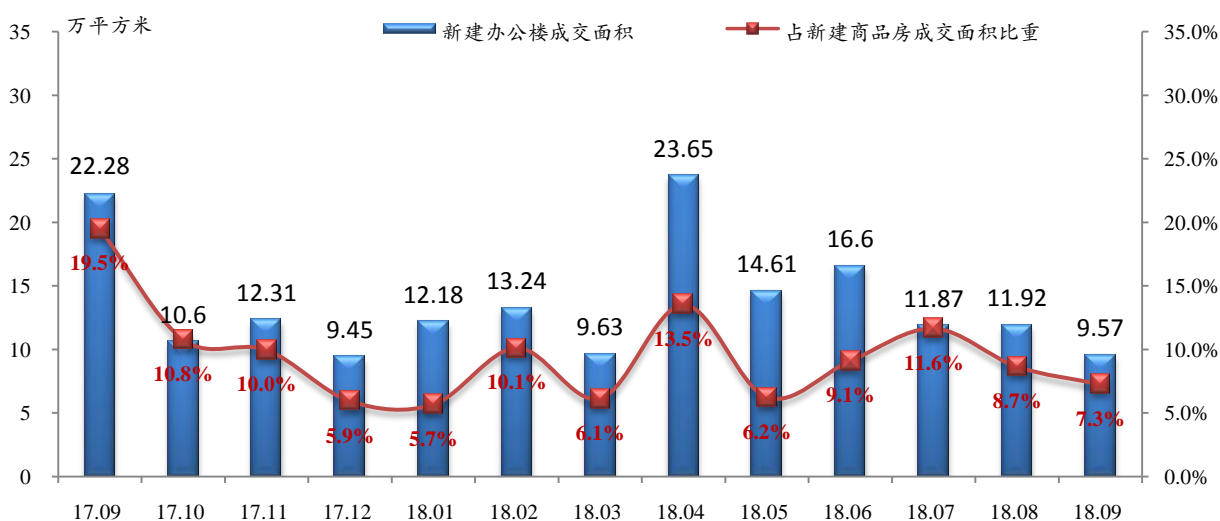


数据来源：中国指数研究院

4、9月份新建办公楼成交面积环比下降19.71%，同比下降57.05%；第三季度累计成交面积为33.36万平方米。

9月份，全市新建办公楼成交面积和套数分别为9.57万平方米和1237套，环比分别下降19.71%和23.97%。同期全市新建商品房成交面积为131.75万平方米，新建办公楼成交面积占其比重为7.3%。第三季度，新建办公楼累计成交面积和套数分别为33.36万平方米和4172套；累计成交面积占商品房成交量比重为8.98%。

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