

# 西安房地产市场分析季度报告

## ——2019年第一季度

### 近期相关报告：

1、西安市房地产市场分析报告：2019年2月份

2、西安市房地产市场分析报告：2019年1月份

3、西安市房地产市场分析报告：2018年年报

### 报告要点：

- **全国3月CPI同比上涨2.3%，西安市3月CPI同比上涨2.6%：**3月全国居民消费价格指数（CPI）环比下降0.4%，同比上涨2.3%。西安CPI同比上涨2.6%，涨幅较上月扩大0.4个百分点。
- **3月份全市成交土地面积环比上涨199.60%：**3月份，西安市共成交各类土地58宗，比上月增加37宗，成交面积191.52万平方米，环比上涨273.41%；第一季度累计成交各类土地107宗，成交面积383.97万平方米，较2018年第四季度上涨100.48%。
- **3月份新建商品住宅成交量价齐涨：**3月份新建商品住宅成交面积和套数分别为116.72万平方米和9965套，环比分别上涨68.35%和72.55%，同比分别下跌12.54%和16.83%；全市新建商品住宅成交均价为12629元/平方米，环比上涨0.45%，同比上涨27.09%。
- **3月西安市存量住宅市场量价齐涨：**3月西安市城六区存量住宅市场监测均价为10854元/平方米，环比上涨1.90%，同比上涨14.23%；网签成交套数4913套，环比上涨163.71%，同比下降28.53%。2019年3月郊区县存量住宅（不含别墅）均价为6883元/平方米，环比上涨1.66%。

### 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7246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。

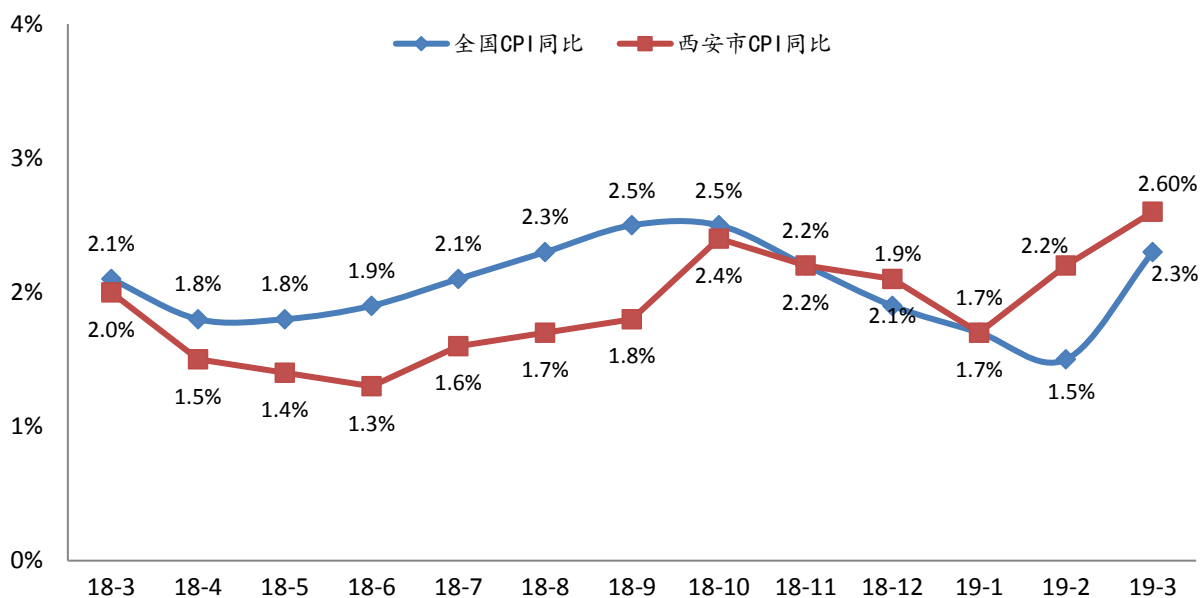
## 一、宏观经济和政策

1、2019年3月全国居民消费价格指数（CPI）环比下降0.4%，同比上涨2.3%。西安CPI同比上涨2.6%。

根据国家统计局信息，2019年3月全国居民消费价格指数（CPI）同比上涨2.3%，环比下降0.4%。一季度，全国居民消费价格总水平比去年同期上涨1.8%。

3月份，西安CPI同比上涨2.6%，涨幅较上月扩大0.4个百分点，涨幅由升转降；3月份，CPI环比结束三个月上涨态势，指数止涨转跌，下降0.2%，涨幅较2月份回落0.9个百分点。

图1 2018年3月~2019年3月全国CPI同比走势



数据来源：国家统计局

### 2、两会召开，地产政策延续“以稳为主，一城一策”基调。

2019年一季度，地方和中央两会陆续召开，为落实楼市调控主体责任，地方房地产政策将延续“以稳为主，一城一策”基调，不断完善一城一策实施方案，因地制宜优化已有政策；差别化信贷政策继续发力，优先保障无房无贷购房需求、合理保障改善置换需求、精准抑制投资投机等非理性需求；供应端围绕增加短期供应、调整住房及土地供应结构、提高集体建设用地支持作用等方面进一步完善住房市场体系和保障体系。

### 3、国家发改委发布《2019年新型城镇化建设重点任务》。

2019年3月31日，国家发改委发布《2019年新型城镇化建设重点任务》，正式将“放

宽落户政策”上升到国家战略层面。《任务》明确了城市建设告别无序竞争，以中心城市引领带动城市群建设，进而辐射带动周边的宏观思路，并规定了新型城镇化建设的配套举措。户籍制度改革后，各城市的人才争夺将进一步加剧，并逐渐演变为劳动力争夺。报告中I型大城市，将全面放宽落户条件，并全面取消重点群体落户限制，其中济南、青岛、杭州等城市将迎来利好。同时西安、郑州等城市落户政策门槛在此之前已经调低，人口引进红利已在上一年度消耗。

## 二、西安市场动态（1-3月重要事件）

### 1、西安新建社区开发商需配套建设养老服务设施。

1月7日，西安出台《西安市养老服务设施布局规划(2018—2030年)》，规定城市新建社区养老服务设施按照每百户20平方米的标准由开发商配套建设，由规划、建设、民政等部门验收，产权移交街办统筹管理。老城区和已建居住(小)区无养老服务设施或现有设施未达标的，由区县政府协调街办按照每百户15平方米的标准通过购买等完善社区养老服务设施。规划指出，西安60岁以上老年人口比例远远超过10%的国际标准，已步入老年型社会。

### 2、西安房管再行开展商品房检查增五项新内容。

1月14日，西安房管局发布《关于开展2018年度商品房在售项目检查工作的通知》，再行开展对全市范围内在售商品房项目进行为期半月的大检查。其中，除了收取预订款、一次性公布房源价格等常规检查外，此次还新增五项全新内容：一是畸高价格，人为制造房源紧张；二是更改预售合同、变更购房人投机炒作；三是售楼现场规划总平图、房产测绘成果报告公示；四是及时网签和限时办理合同备案；五是物业用房等设施归属、交付使用条件、违约责任的规定等。在此次总的检查内容中，共涉及有5大类17项。

### 3、西安市放宽落户条件，简化办理流程，推动2020年底主城区人口规模过千万。

2月上旬，西安市出台《市人民政府办公厅关于进一步放宽我市部分户籍准入条件的通知》等系列新政措施，按照“一指南、两规范”，大幅简化落户流程，调整了部分户籍准入条件，放松直系亲属随迁、投靠限制。同月，西安市公安局召开誓师大会，全力推进实施“人才、人口”争夺攻坚战专项工作。确立2018年至2020年底实现西安市主城区人口规模达到1000万、全域人口达到1500万任务目标。

#### 4、陕西省出台房地产开发企业资质管理新规。

2月25日，陕西省住建厅消息，为加强我省地产开发企业的资质管理，规范开发企业经营行为，出台《陕西省房地产开发企业资质管理办法》。《办法》中称，房地产开发企业是指依法设立、具有企业法人资格、从事房地产开发经营活动的经济实体。房地产开发企业应当按照本办法的规定申请核定、延续企业资质等级。房地产开发企业资质等级分为一级、二级、三级、四级四个资质等级，房地产开发企业资质等级实行分级审批。房地产开发企业（集团公司除外）名称应当含有“房地产开发”“建设”“置业”等字样。未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务。

#### 5、陕西省发布《陕西省物业服务收费管理办法》规范物业服务收费管理和监督。

3月19日，陕西省发布《陕西省物业服务收费管理办法》（征求意见稿），强调要规范物业服务收费管理和监督，办法指出要按照不同物业的性质和特点，分别实行政府指导价和市场调节价。其中明确提出不得强制捆绑、强制服务、强制收费，或者只收费不服务、少服务，以及变相收费；物业服务企业不得向业主收取手续费等额外费用，也不得以未交物业服务费为由限制或者妨碍业主对水、电、气、暖等正常使用。

#### 6、陕西省发布政策，城镇小区配套幼儿园建设不到位将不得办理竣工验收手续。

3月20日，陕西省人民政府办公厅出台《城镇小区配套幼儿园治理工作方案》，聚焦全省城镇小区配套幼儿园规划、建设、移交、办园等环节存在的问题开展全面摸排、分类治理、联合督查。通知要求对未规划配套幼儿园、未按标准规划、有完整规划但建设不到位的，要依据国家配建标准和我省相关要求补建、改建或就近新建、置换、购置等方式配建规模相适应的配套幼儿园。对缓建、缩建、停建和不建配套幼儿园的在建城镇小区，要严格对标整改，在整改到位之前，不得办理竣工验收手续。

### 三、西安房地产市场运行情况

1、3月份全市成交土地成交 191.52 万平方米,环比上涨 273.41%；第一季度累计成交土地 383.97 万平方米,较上季度上涨 100.48%。

3 月份,西安市共成交各类土地 58 宗,比上月比上月增加 37 宗,成交面积 191.52 万平方米,环比上涨 273.41%;其中住宅用地 6 宗,商业/办公用地 13 宗,商住用地 9 宗,工业用地 22 宗,其他用地 8 宗。3 月份西安市土地成交楼面均价 1653.38 元/平方米,环比上涨 11.26%。

表 1 2019 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	6	300629.80	648927.60	5136.52	42.41%
商住	9	487942.00	1224995.00	1334.23	0.00%
商业/办公用地	13	214509.00	729427.00	1239.04	0.00%
工业用地	22	578815.09	857455.14	403.34	0.00%
其他用地	8	333333.98	540080.55	736.35	0.00%
总计	58	1915229.87	4000885.29	1653.38	17.66%

数据来源:中国指数研究院

第一季度累计成交各类土地 107 宗,成交面积 383.97 万平方米,较上季度上涨 100.48%;其中住宅用地 10 宗,商业/办公用地 26 宗,商住用地 31 宗,工业用地 25 宗,其他用地 15 宗。第一季度西安市土地成交楼面均价 2660.32 元/平方米,环比下降 17.38%

表 2 2019 年第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	10	349927.23	851798.76	4393.03	37.10%
商住	31	1721078.71	4730548.32	3352.58	8.28%
商业/办公用地	26	591036.62	1586441.71	2022.22	0.09%
工业用地	25	726916.72	1131888.38	367.12	0.00%
其他用地	15	450759.55	643877.51	885.62	0.53%
合计	107	3839718.83	8944554.69	2660.32	10.35%

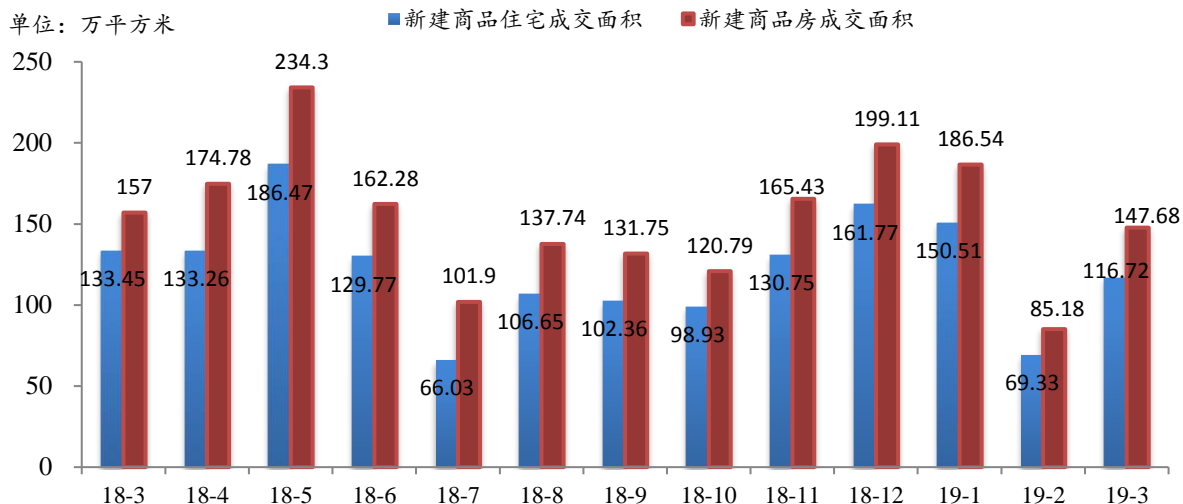
数据来源:中国指数研究院

2、3 月份新建商品住宅成交面积环比上涨 68.35%,同比下跌 12.54%。

3 月份,全市新建商品房成交面积和套数分别为 147.68 万平方米和 15284 套,环比分别上涨 73.37%和 74.71%,同比分别下跌 5.94%和 5.14%;其中,新建商品住宅成

交面积和套数分别为 116.72 万平方米和 9965 套，环比分别上涨 68.35%和 72.55%，同比分别下跌 12.54%和 16.83%。第一季度，新建商品房累计成交面积和套数分别为 419.40 万平方米和 41669 套；其中，新建商品住宅累计成交面积和套数分别为 336.56 万平方米和 28282 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

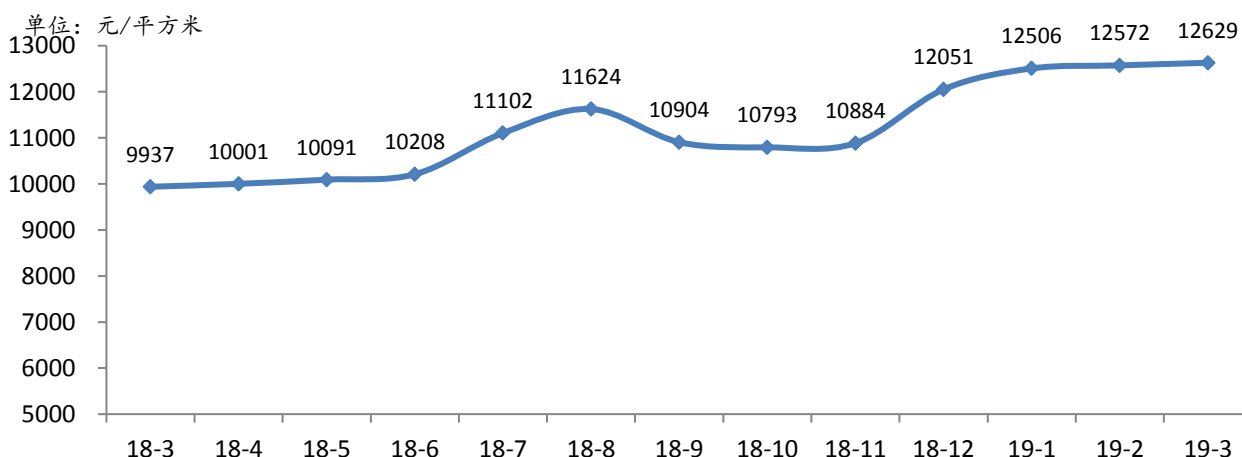


数据来源：中国指数研究院

3、3 月份新建商品住宅成交均价 12629 元/平方米，环比上涨 0.45%，同比上涨 27.09%；第一季度新建商品住宅成交均价为 12757 元/平方米。

3 月份，全市新建商品住宅成交均价为 12629 元/平方米，环比上月的 12572 元/平方米上涨 0.45%，比去年同期的 9937 元/平方米上涨 27.09%。第一季度，全市新建商品住宅成交均价为 12562 元/平方米。

图 3 新建商品住宅成交均价价格

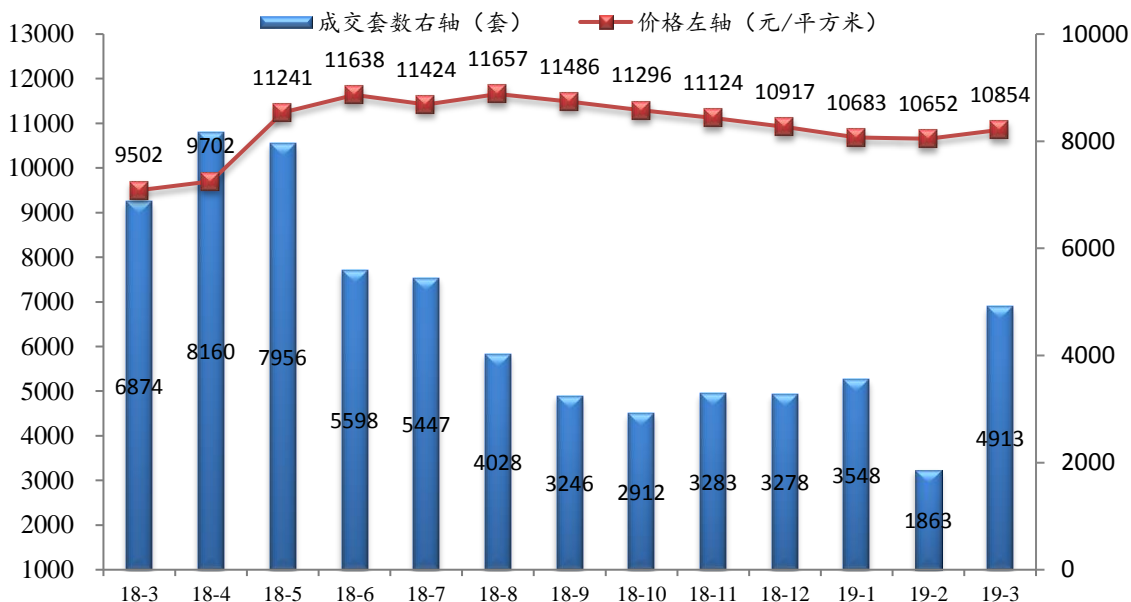


数据来源：中国指数研究院

4、西安市城六区存量住宅（不含别墅）市场监测均价10854元/平方米，环比上涨1.90%。

2019年3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10854元/平方米，环比上涨1.90%，同比上涨14.23%。3月存量住宅成交套数为4913套，环比上涨163.71%，同比下降28.53%。

图4 去年同期以来全市存量住宅成交套数和成交价格



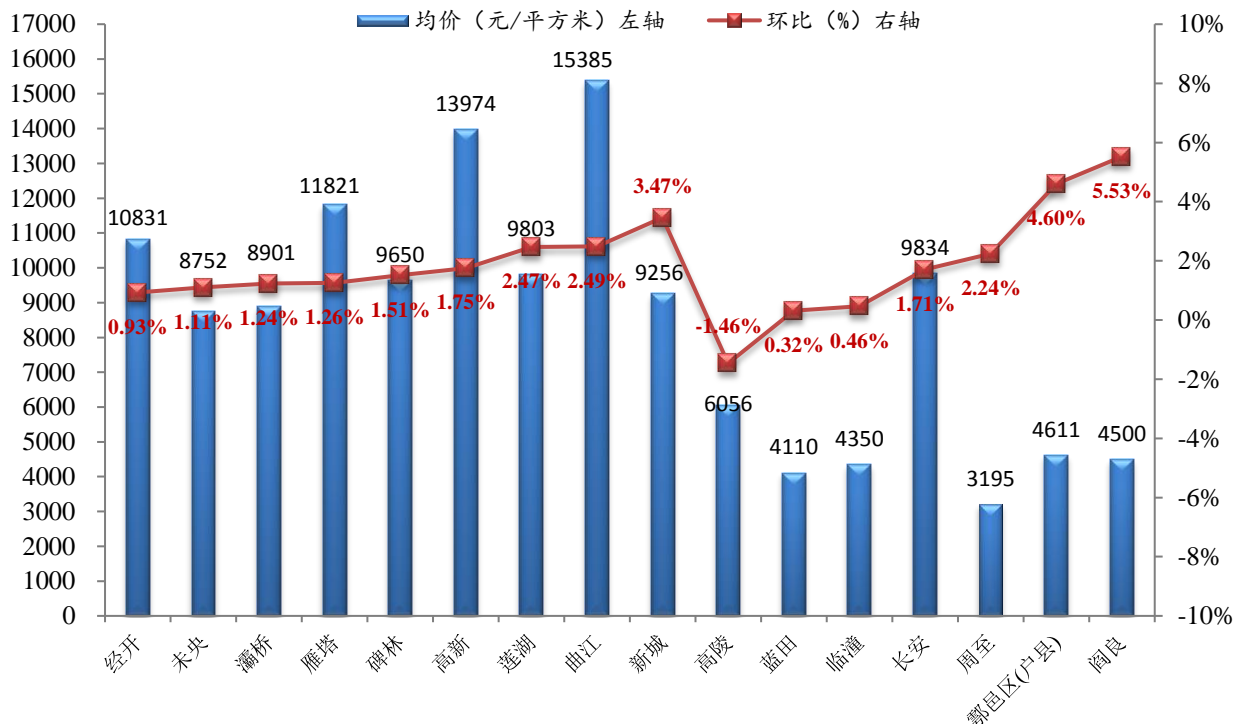
5、3月天正V估价智能评估系统监测西安市城六区存量住宅均价整体呈小幅上涨趋势。

3月份西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为10854元/平方米，环比上涨1.90%。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15385元/平方米，环比上涨2.49%；其次是高新区，监测均价为13974元/平方米，环比上涨1.75%；雁塔区监测均价为11821元/平方米，环比上涨1.26%；经开区监测均价为10831元/平方米，环比上涨0.93%；莲湖区监测均价为9803元/平方米，环比上涨2.47%；碑林区监测均价为9650元/平方米，环比上涨1.51%；新城区监测均价为9256元/平方米，环比上涨3.47%；灞桥区监测均价为8901元/平方米，环比上涨1.24%；未央区监测均价为8752元/平方米，环比上涨1.11%。

2019年3月郊区县存量住宅（不含别墅）均价为6883元/平方米，环比上涨1.66%。其中郊区县均价最高的是长安区，监测均价为9834元/平方米，环比上涨1.71%；其

次是高陵区，监测均价为 6056 元/平方米，环比下降 1.46%；鄠邑区（户县）监测均价为 4611 元/平方米，环比上涨 4.60%；临潼区监测均价为 4350 元/平方米，环比上涨 0.46%；阎良区监测均价为 4500 元/平方米，环比上涨 5.53%；蓝田县监测均价为 4110 元/平方米，环比上涨 0.32%；周至县监测均价为 3195 元/平方米，环比上涨 2.24%。

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

2019 年 3 月，西安市新建商品住宅市场量涨价跌，新建商品住宅成交均价为 12629 元/平方米，环比上涨 0.45%；成交面积和套数分别为 116.72 万平方米和 9965 套，环比分别上涨 68.35%和 72.55%；存量住宅市场量价齐涨。

新房可售面积 571.42 万平方米，去化周期回落至 4.7 个月。

3 月，全市新建商品住宅成交面积及套数分别为 116.72 万平方米和 9965 套；第一季度，新建商品住宅累计成交面积和套数分别为 336.56 万平方米和 28282 套，环比 2018 年四季度减少 15.98%和 14.02%。

西安市 2018 年第一季度存量住宅市场整体平稳。

3 月存量住宅成交套数为 4913 套，均价为 10854 元/平方米，2019 年第一季度存量住宅成交总量为 10324 套。比 2018 年第四季度增加 851 套。

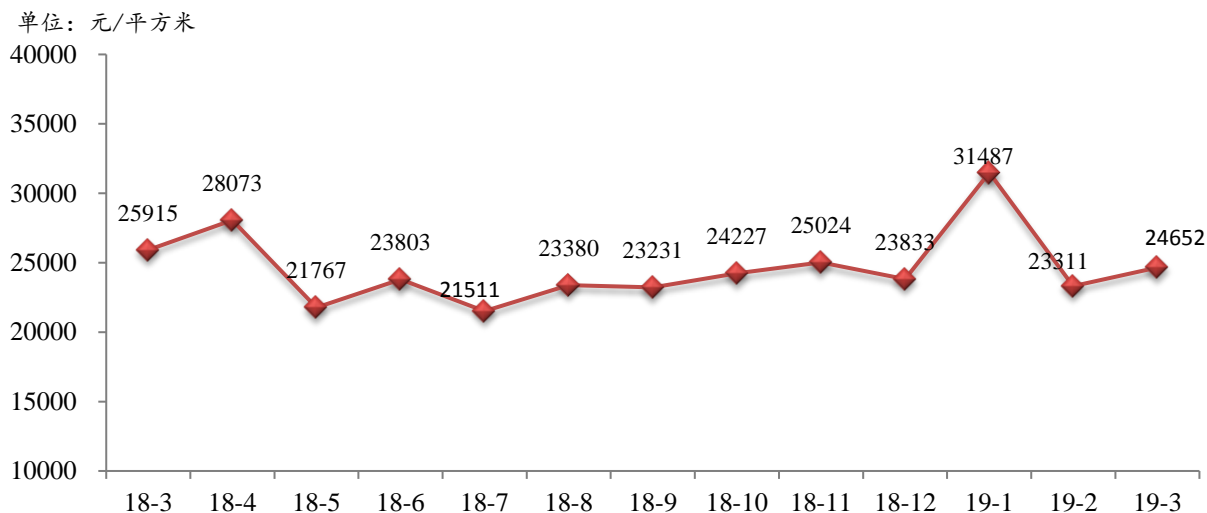
#### 五、商业办公市场



1、3月份新建商业用房成交均价环比上涨5.75%，同比下跌4.87%；第一季度累计成交均价为27960元/平方米。

3月份，全市新建商业用房成交均价为24652元/平方米，环比上月的23311元/平方米上涨5.75%，比去年同期的25915元/平方米下跌4.87%。第一季度，新建商业用房累计成交均价为27960元/平方米。

图6 去年同期以来全市新建商业用房成交均价

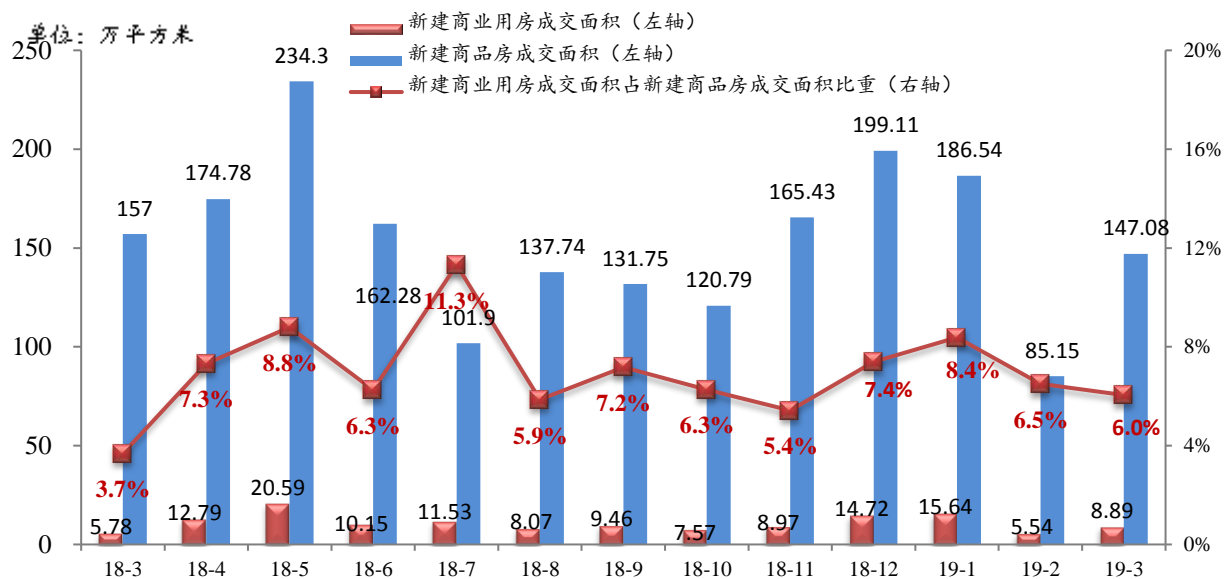


数据来源：中国指数研究院

2、3月份新建商业用房成交面积环比上涨60.47%，同比上涨53.81%；第一季度累计成交面积为30.07万平方米。

3月份，全市新建商业用房成交面积和套数分别为8.89万平方米和655套，环比分别上涨60.47%和158.89%，同比分别上涨53.81%和7.38%。同期全市新建商品房成交面积为147.68万平方米，新建商业用房成交面积占其比重为6.02%。第一季度，新建商业用房累计成交面积和套数分别为30.07万平方米和1734套；累计成交面积占商品房成交量比重为7.17%。

图7 去年同期以来全市新建商业用房成交面积及其占比

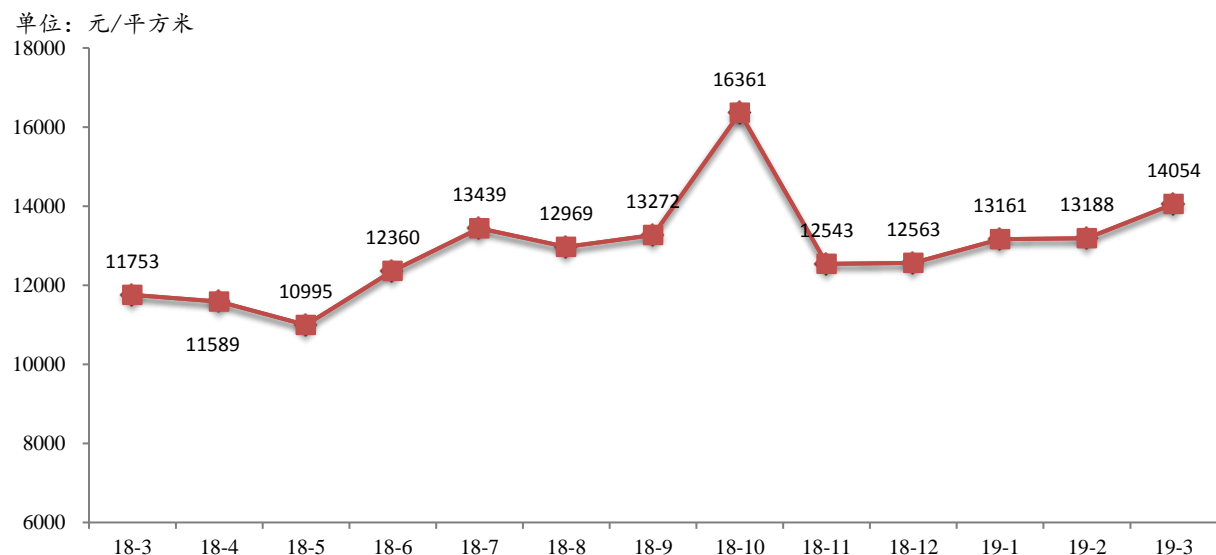


数据来源：中国指数研究院

3、3月份新建办公楼成交均价环比上涨6.57%，同比上涨19.58%；第一季度累计成交均价为13585元/平方米。

3月份，全市新建办公楼成交均价为14054元/平方米，环比上月的13188元/平方米上涨6.57%，比去年同期的11753元/平方米上涨19.58%。第一季度，新建办公楼累计成交均价为13585元/平方米。

图8 去年同期以来全市新建办公楼成交均价

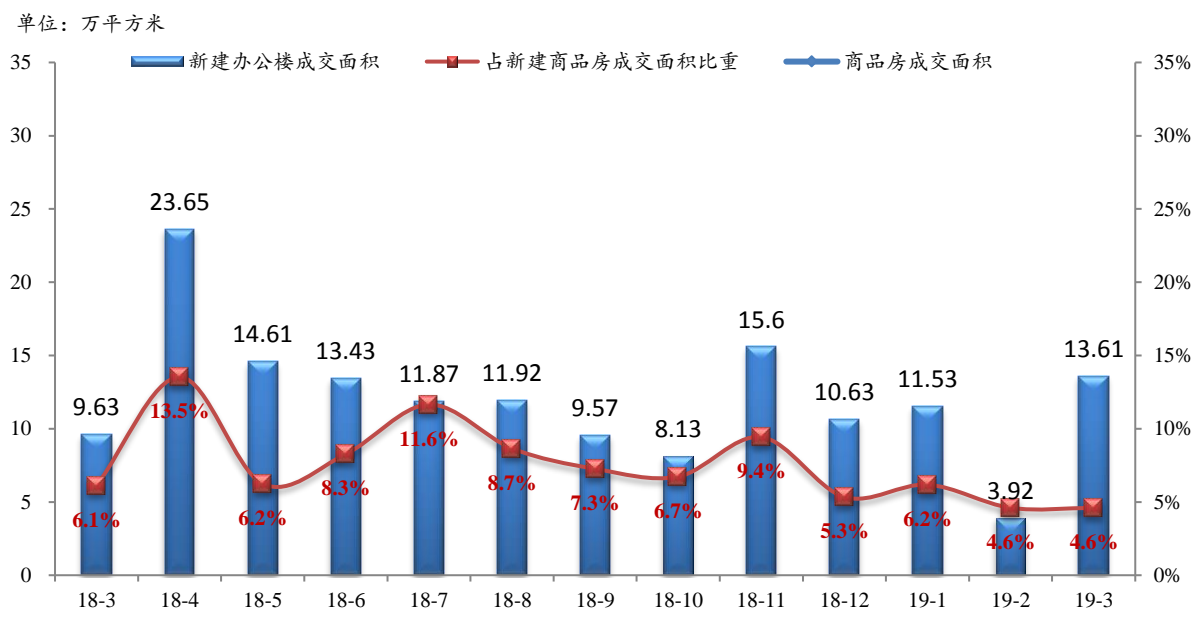


数据来源：中国指数研究院

4、3月份新建办公楼成交面积环比上涨247.19%，同比上涨41.33%；第一季度累计成交面积为29.06万平方米。

3 月份，全市新建办公楼成交面积和套数分别为 13.61 万平方米和 1754 套，环比分别上涨 247.19%和 237.96%。同比分别上涨 41.33%和 83.66%。同期全市新建商品房成交面积为 147.68 万平方米，新建办公楼成交面积占其比重为 9.22%。第一季度，新建办公楼累计成交面积和套数分别为 29.06 万平方米和 3730 套；累计成交面积占商品房成交量比重为 6.93%。

**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资产评估顾问有限公司。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