

西安房地产市场分析半年报告

——2019 年上半年

近期相关报告：

1、西安市房地产市场分析报告：2019年5月份

2、西安市房地产市场分析报告：2019年4月份

3、西安市房地产市场分析报告：2019年第一季度

报告要点：

- **6月全国CPI同比上涨2.7%，西安市6月CPI同比上涨2.6%：**6月全国居民消费价格指数（CPI）同比上涨2.7%，环比下降0.1%。西安CPI同比上涨2.6%，环比持平。
- **6月份全市成交土地面积环比上涨74.20%；**6月份，西安市共成交各类土地14宗，比上月增加6宗，成交面积37.93万平方米，环比上涨74.20%；上半年累计成交各类土地187宗，成交面积874.67万平方米，较2018年上半年上涨24.00%。
- **6月份新建商品住宅成交量涨价跌：**6月份新建商品住宅成交面积和套数分别为117.88万平方米和9552套，环比分别上涨7.03%和6.29%，同比分别下跌9.16%和15.42%；全市新建商品住宅成交均价为13595元/平方米，环比下跌2.14%，同比上涨33.18%。
- **6月西安市存量住宅市场量价齐跌：**6月西安市城六区存量住宅市场监测均价为11380元/平方米，环比上涨0.64%，同比下跌2.22%；网签成交套数5483套，环比上涨2.82%，同比下降2.05%。2019年6月郊区县存量住宅（不含别墅）均价为7259元/平方米，环比上涨0.83%。

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7263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。

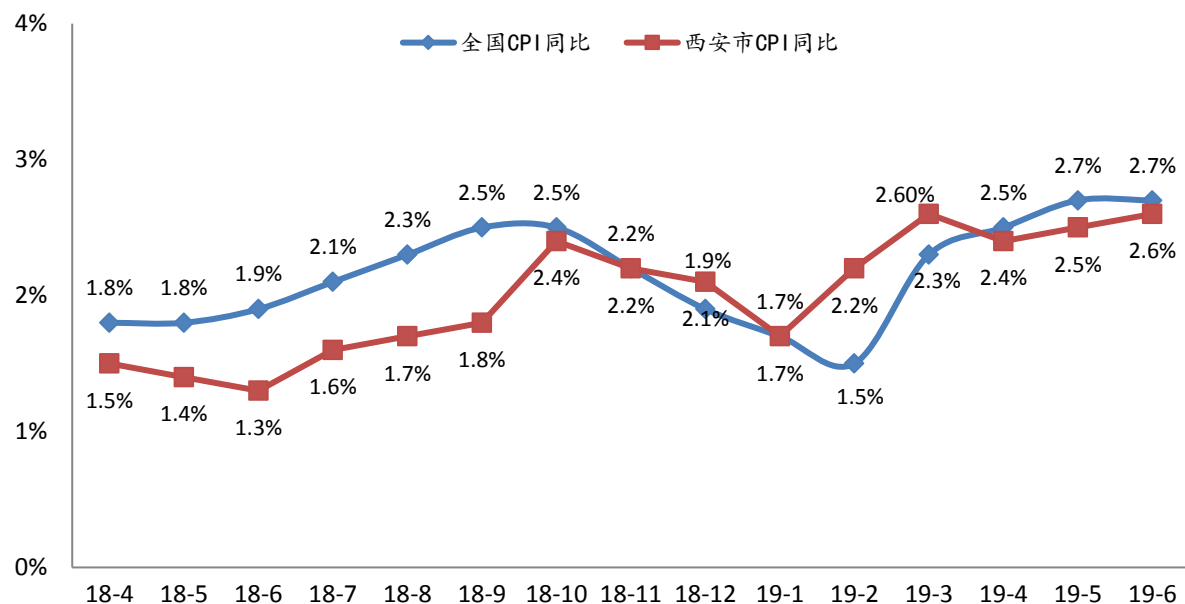
一、宏观经济与政策盘点

1、2019年6月全国居民消费价格指数（CPI）同比上涨2.7%，环比下降0.1%。西安CPI同比上涨2.6%，环比持平。

根据国家统计局信息，2019年6月全国居民消费价格指数（CPI）同比上涨2.7%，环比下降0.1%。上半年，全国居民消费价格总水平比去年同期上涨2.2%。全国工业生产者出厂价格（PPI）同比持平，环比下降0.3%；工业生产者购进价格同比下降0.3%，环比下降0.1%。上半年，工业生产者出厂价格比去年同期上涨0.3%，工业生产者购进价格上涨0.1%。

6月份，陕西省CPI同比上涨2.7%，环比下降0.1%；1-6月平均，陕西CPI比去年同期上涨2.4%。西安CPI同比上涨2.6%，环比持平。

图1 2018年6月~2019年6月全国CPI同比走势



数据来源：国家统计局

2、坚持维护房地产市场交易秩序，严厉打击扰乱市场秩序行为

2019年6月4日，西安市房管局发布《关于购房资格审查的声明》：对提供虚假信息或瞒报家庭成员信息、住房条件等规避限购政策，恶意扰乱房地产市场秩序的，房管部门要将其列入失信人员黑名单，在一定期限内限制其购房，并通报相关部门实施联合惩戒。涉嫌违法犯罪的，依法移交司法部门追究其刑事责任。《声明》明确指出：通过提供虚假资料骗取购房资格的个人，一经查实，注销当事人网签合同，并取消购房人家庭成员在西安市5年内的购房资格。

3、进一步加强市场调控，限购政策再度升级

6月20日，西安发布通知进一步加强住房市场调控管理，规定：①即日起，从市外迁入户籍的居民家庭在西安市住房限购区域范围内购买商品住房或二手住房的，应落户满1年，或连续缴纳12个月的社会保险（或个人所得税）；②非西安市户籍居民家庭在西安市住房限购区域范围内无住房且能够提供5年以上（含5年）个人所得税或社会保险证明的，方可购买1套商品住房或二手住房；③将临潼区纳入住房限购范围，严格执行西安市住房限购政策。

4、发布《西咸新区产业发展规划（2019-2025年）》，西咸规划发展方向逐渐清晰

6月20日，陕西省西咸新区开发建设管理委员会办公室发布《西咸新区产业发展规划（2019-2025年）》及重点任务分工。该规划共计324页，是西咸新区产业发展的指导性文件。其中清晰规划了未来几年里西咸新区的产业发展方向、对人才引进、入驻企业的奖励政策等都规划的非常详细。总体目标指出到2025年，形成以先进制造、电子信息、临空经济、科技研发、文化旅游、总部经济六大千亿级产业和都市农业为引领的“6+1”主导产业集群。

5、加快培育和发展住房租赁市场，构建租购并举的住房制度

6月24日，西安市政府办公厅发布《关于培育和发展住房租赁市场实施意见的通知》，指出：在符合城市规划和公共配套要求的前提下，允许将闲置商业用房等按规定改建为租赁住房；支持城中村集体经济组织继受单位发展规模化住房租赁；到2021年底，形成供应主体多元、供应方式多样、经营行为规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系，市场规则明晰、权益保障充分的住房租赁保障体系。

二、西安市场动态（1-6月重要事件）

1、户籍政策放宽

2019年2月13日，西安《西安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》，调整了部分户籍准入条件。本科（含）以上学历、本科（不含）以下学历年龄在45周岁（含）以下、全国高等院校在校学生，均可迁入西安市落户。

2、公积金政策收紧

4月23日，西安住房公积金管理中心发布了《关于启动资金流动性风险防控一级

响应的通知》，《通知》指出，将暂停西安地区(含西咸新区)以外购房提取公积金；降低公积金贷款最高额度以及提高公积金贷款首付比例等。对公积金贷款首付比例的具体要求包括：缴存职工家庭首次使用住房公积金贷款购买自住住房，面积在144平方米(含)以内的首付比例不低于35%，面积在144平方米以上的首付比例不低于40%；对结清首次住房公积金贷款后，再次申请使用住房公积金贷款购买自住住房，面积在144平方米(含)以内的首付比例不低于40%，面积在144平方米以上的首付比例不低于45%。

3、新版商品房买卖合同启用

5月23日，西安市住房和城乡建设局发布通知称，5月28日起，全市预售或现房销售的商品房，将启用新版买卖合同示范文本。在新版购房合同中，涉及面积差异产生的税费承担、交付条件和违约赔偿、房企应出示和备注文件等至少10类以上的不同。其中，增加了预测面积与实测面积差异的税费事项说明；对不能满足交付约定条件的，买受人有权拒绝接收，由此产生的逾期交付责任由出卖人承担。此外，还规定出卖人不得以缴纳相关税费或者签署物业管理文件作为买受人查验和办理交付手续的前提条件。

4、限购新政升级

6月20日，西安市促进房地产市场平稳健康发展协调领导小组发布《关于进一步加强住房市场调控管理的通知》，限购全面升级。从政策的内容来看，非本市户籍需5年社保或纳税证明，严格程度直逼上海，堪称“最严限购令”。同时，楼市调控新政策也将宽松落户政策下“落户即可买房”堵死，从2019年6月21日起在西安落户1年后才能买房。并且，本次新政也将西安原有的限购范围城六区、长安区、各开发区，新增加了临潼区。

三、西安房地产市场运行情况

1、2019年上半年累计成交土地 874.67 万平方米,同比增加 24.00%。6月，全市累计成交土地 59.43 万平方米,同比增加 66.24%。

2019年上半年西安市累计成交各类用地 184 宗，成交面积 874.67 万平方米，较去年同期增加 24.00%；其中住宅用地 37 宗，共计 156.16 万平方米，同比减少 30.51%；商住用地 31 宗，共计 172.11 万平方米，同比增加 147.97%；商办用地 45 宗，共计 152.72 万平方米，同比减少 6.45%。工业用地 53 宗，共计 334.26 万平方米，同比增

加 57.48%；其他用地 18 宗，共计 59.43 万平方米，同比增加 66.24%。上半年西安市土地成交楼面均价 1857.26 元/平方米，同比增长 8.93%。

表 1 2019 年上半年全市土地出让情况

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	37	1561582.60	4144127.29	2362.68	20.88%
商住	31	1721078.71	4730548.32	3352.58	8.28%
商办用地	45	1527206.70	3986137.70	1557.51	0.56%
工业用地	53	3342557.13	4580854.47	320.46	200.23%
其他用地	18	594281.91	948567.58	873.16	0.36%
合计	184	8746707.05	18390235.37	1857.26	12.97%

数据来源：天正顾问数据监测系统

6 月份，西安市共成交各类土地 14 宗，比上月增加 6 宗，成交面积 37.93 万平方米，环比上涨 74.20%，同比减少 83.99%；其中住宅用地 9 宗，商办用地 4 宗，工业用地 1 宗。6 月份西安市土地成交楼面均价 1442.63 元/平方米，环比下跌 34.85%，同比上涨 13.50。

表 2 2019 年 6 月份全市土地出让情况

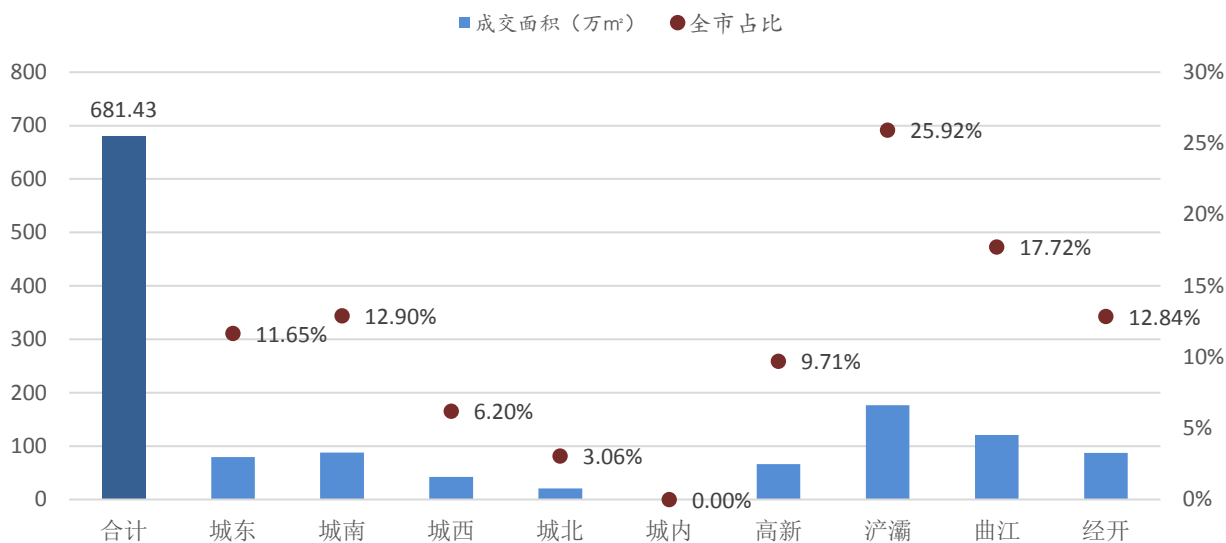
用地性质	成交宗数	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	楼面均价 (元/平方米)	溢价率
住宅用地	9	277528.69	906303.39	1314.68	0.00%
商办用地	4	78007.59	379916.27	1924.63	0.00%
工业用地	1	23739.20	59348.00	310.88	--
合计	14	379275.48	1345567.66	1442.63	0.96%

数据来源：天正顾问数据监测系统

2、2019 年上半年新建商品住宅成交面积同比下跌 22.13%，浐灞成为全市主力成交区域。

2019 年上半年，全市新建商品住宅成交面积和套数分别为 681.43 万平方米和 56865 套，同比分别下降 22.13%和 26.27%；全市新批准上市面积为 504.13 万平方米，同比减少 13.27%。上半年成交面积最大的区域为浐灞，占全市成交面积的 25.92%，其次为曲江和城南。

图2 2019年上半年各区域新建商品住宅成交面积



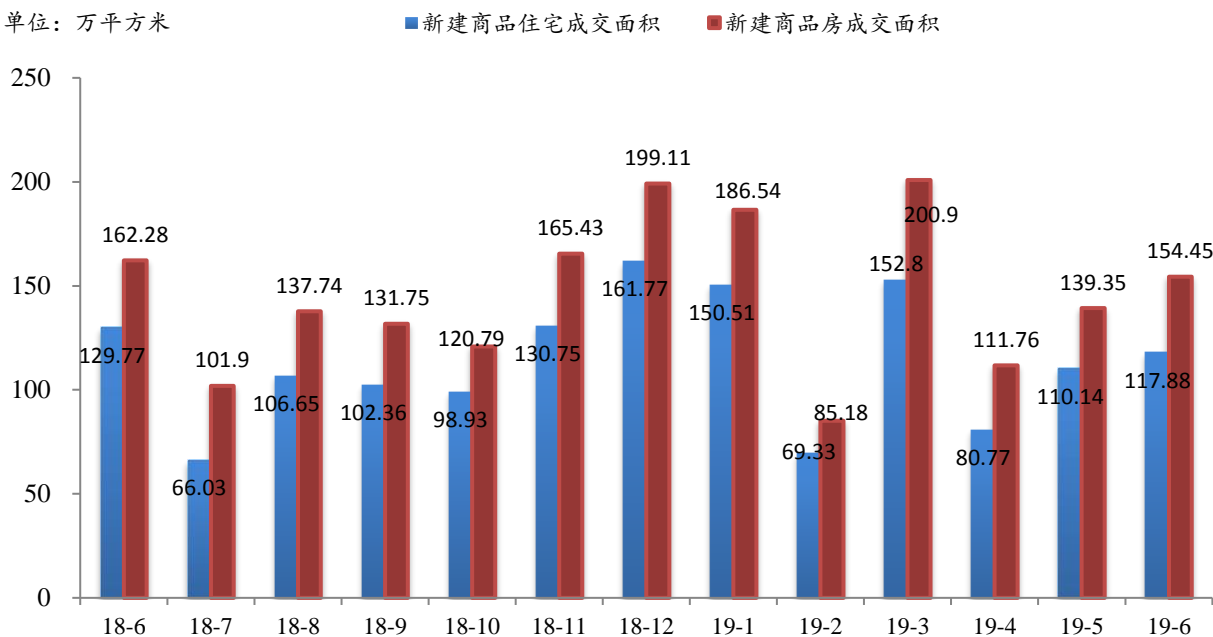
数据来源：天正顾问数据监测系统

3、6月份新建商品住宅成交面积环比上涨7.03%，同比下跌9.16%。

6月份，全市新建商品房成交面积和套数分别为154.45万平方米和16370套，环比分别上涨10.84%和14.35%，同比分别下跌4.82和1.02%；其中，新建商品住宅成交面积和套数分别为117.88万平方米和9552套，环比分别上涨7.03%和6.29%，同比分别下跌9.16%和15.42%。

图3 去年同期以来全市新建商品房和商品住宅成交面积

单位：万平方米



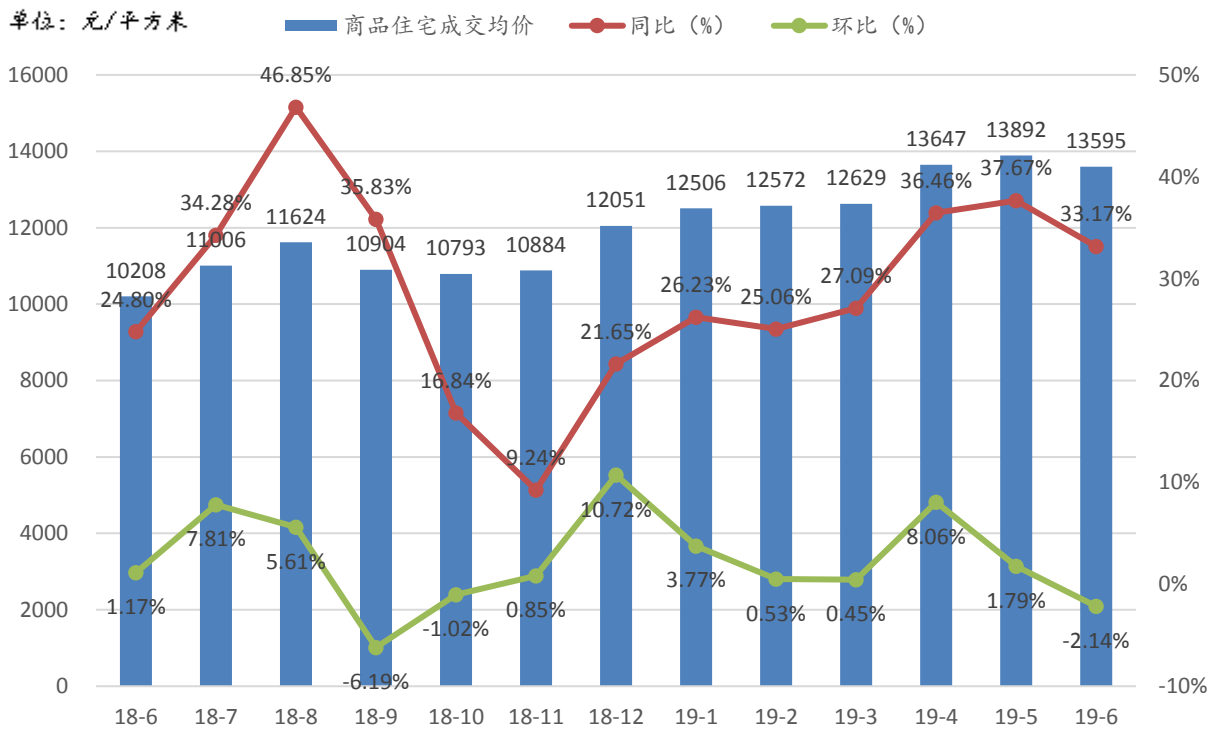
数据来源：天正顾问数据监测系统

4、6月份新建商品住宅成交均价13595元/平方米，环比下跌2.14%，同

比上涨 33.18%；上半年新建商品住宅成交均价为 13285 元/平方米，同比上涨 30.26%。

6 月份，全市新建商品住宅成交均价为 13595 元/平方米，环比上月的 13892 元/平方米下跌 2.14%，比去年同期的 10208 元/平方米上涨 33.17%。上半年，全市新建商品住宅成交均价为 13285 元/平方米，同比上涨 30.26%。

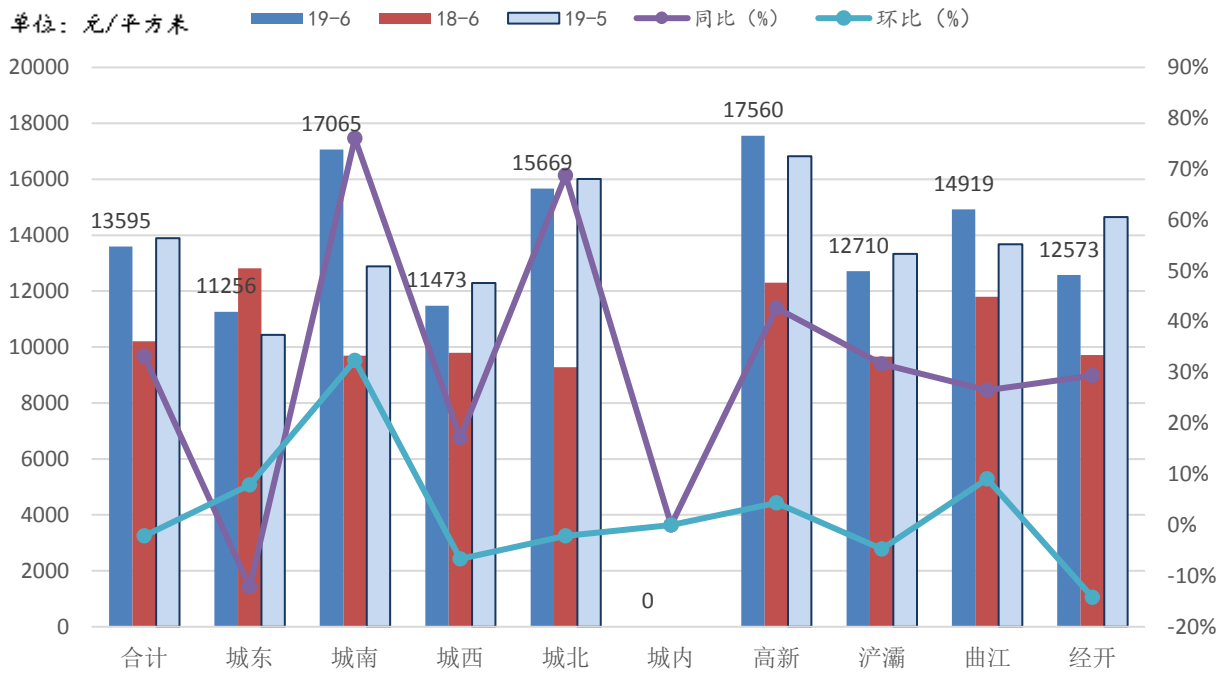
图 4 去年同期以来新建商品住宅成交均价



数据来源：天正顾问数据监测系统

6 月，高新区新建商品住宅成交均价最高，为 17560 元/平方米，其次为城南和城北；新建商品住宅成交均价同比增长最高的为城南，其次为城北和高新；其中仅城东成交均价同比下跌。环比增长最高的为城南，其次为曲江和城东；其中城西、城北、浐灞和经开成交均价环比下跌。

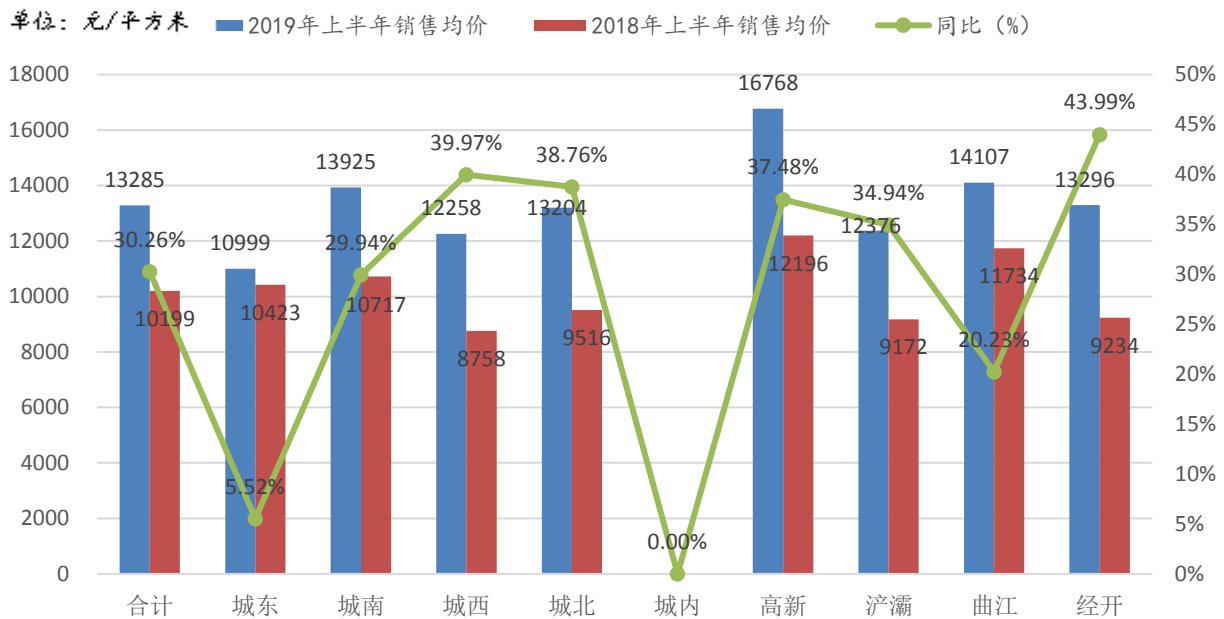
图 5 6 月各区新建商品住宅成交均价趋势图



数据来源：天正顾问数据监测系统

2019 年上半年高新区新建商品住宅成交均价最高，为 16768 元/平方米，其次为曲江新区和城南；经开区新建商品住宅成交均价同比涨幅最大，同比增长 43.99%，其次为城西和城北。

图 6 2019 年上半年各区新建商品住宅成交均价



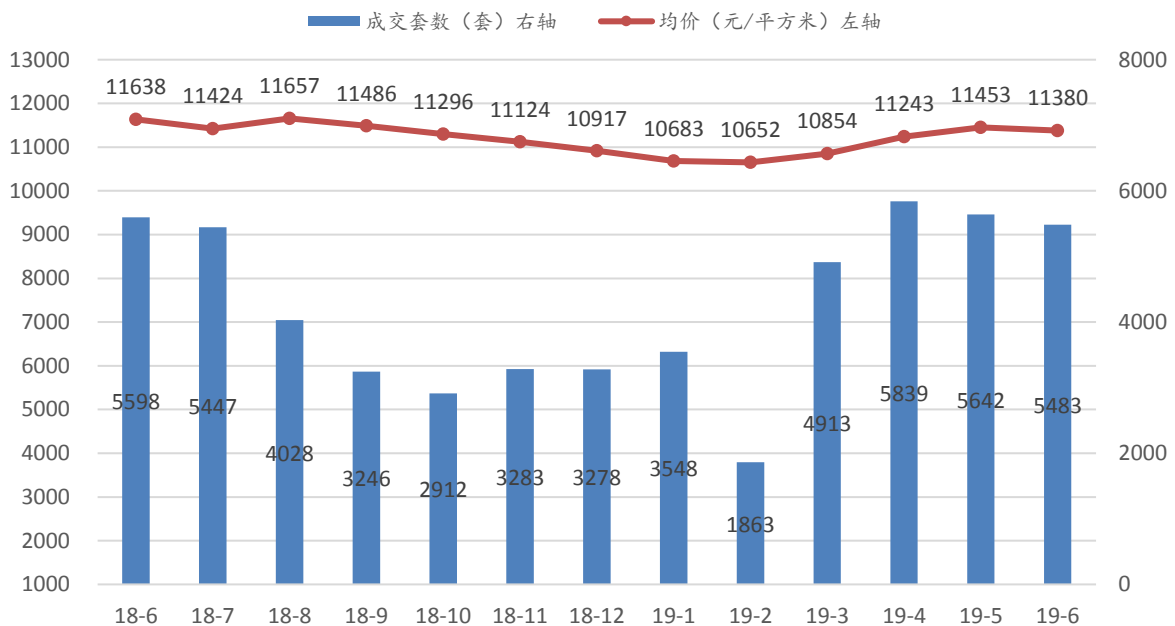
数据来源：天正顾问数据监测系统

4、上半年西安市存量房成交环比下跌 23.32%，6 月存量房成交环比下跌

2.82%；6月西安市城六区存量住宅（不含别墅）市场监测均价11380元/平方米，环比下跌0.64%。

2019年上半年，西安市共计存量房成交27288套，相比去年同期成交量35588套下降23.32%。6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11380元/平方米，环比下跌0.64%，同比下跌2.22%。6月，存量住宅成交套数为5483套，环比下跌2.82%，同比下跌2.05%。

图7 去年同期以来全市存量住宅成交套数和成交均价



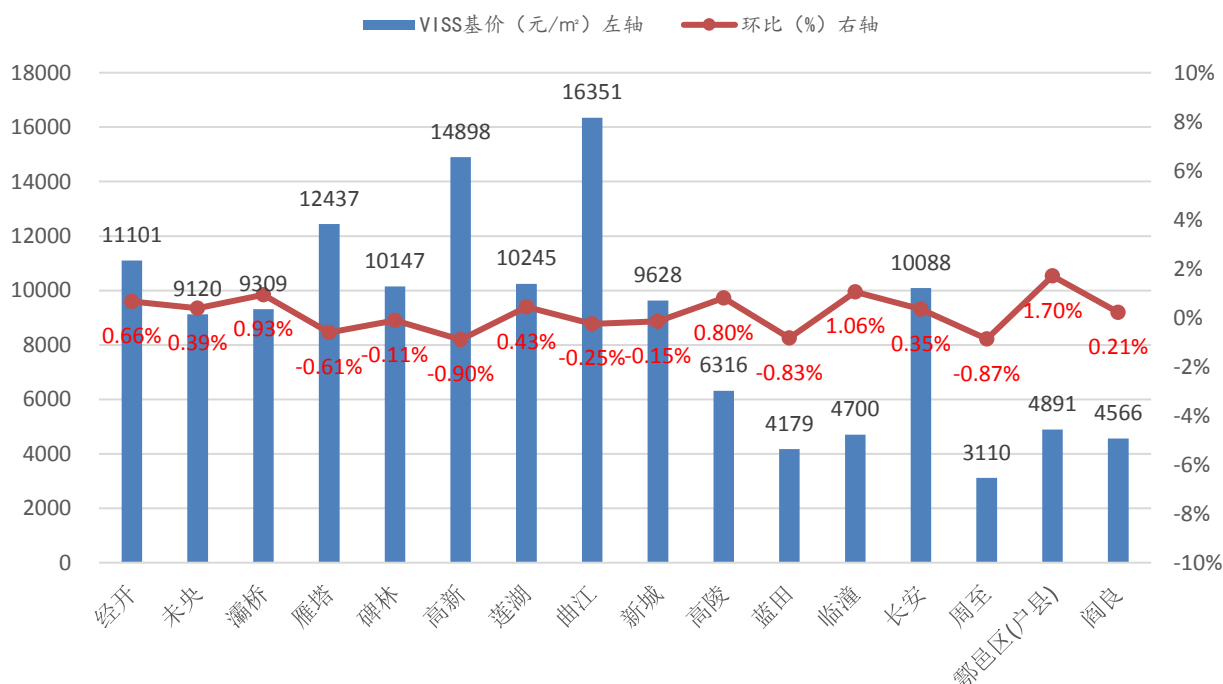
数据来源：天正顾问数据监测系统

5、6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下跌趋势。

2019年6月份，西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为11380元/平方米，环比下跌0.64%。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区，监测均价为16351元/平方米，环比下跌0.25%；其次是：高新区，监测均价为14898元/平方米，环比下跌0.90%；雁塔区监测均价为12437元/平方米，环比下跌0.61%；经开区监测均价为11101元/平方米，环比上涨0.66%；莲湖区监测均价为10245元/平方米，环比上涨0.43%；碑林区监测均价为10147元/平方米，环比下跌0.11%；新城区监测均价为9628元/平方米，环比下跌0.15%；灞桥区监测均价为9309元/平方米，环比上涨0.93%；未央区监测均价为9120元/平方米，环比上涨0.39%。

2019年6月郊区县存量住宅(不含别墅)均价为7259元/平方米,环比上涨0.83%。其中郊区县均价最高的是长安区,监测均价为10088元/平方米,环比上涨0.35%;其次是:高陵区,监测均价为6316元/平方米,环比上涨0.80%;鄠邑区(户县)区监测均价为4891元/平方米,环比上涨1.70%;临潼区监测均价为4700元/平方米,环比上涨1.06%;阎良区监测均价为4566元/平方米,环比上涨0.21%;蓝田监测均价为4179元/平方米,环比下跌0.83%;周至区监测均价为3110元/平方米,环比下跌0.87%。

图8 6月西安市城六区及郊区县存量住宅天正V估价智能评估系统均价



数据来源:天正顾问数据监测系统

四、市场走势分析

2019年上半年,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13285元/平方米,同比上涨30.26%。

6月新建商品住宅可售面积634.88万平方米,去化周期为5.7个月,住宅供销比为1.35,市场整体表现为供不应求。

6月,全市新建商品住宅成交面积及套数分别为154.45万平方米和16370套;上半年,新建商品住宅累计成交面积和套数分别为681.43万平方米和56865套,同比分别下跌22.13%和26.27%;

西安市2019年上半年存量住宅市场整体较平稳。

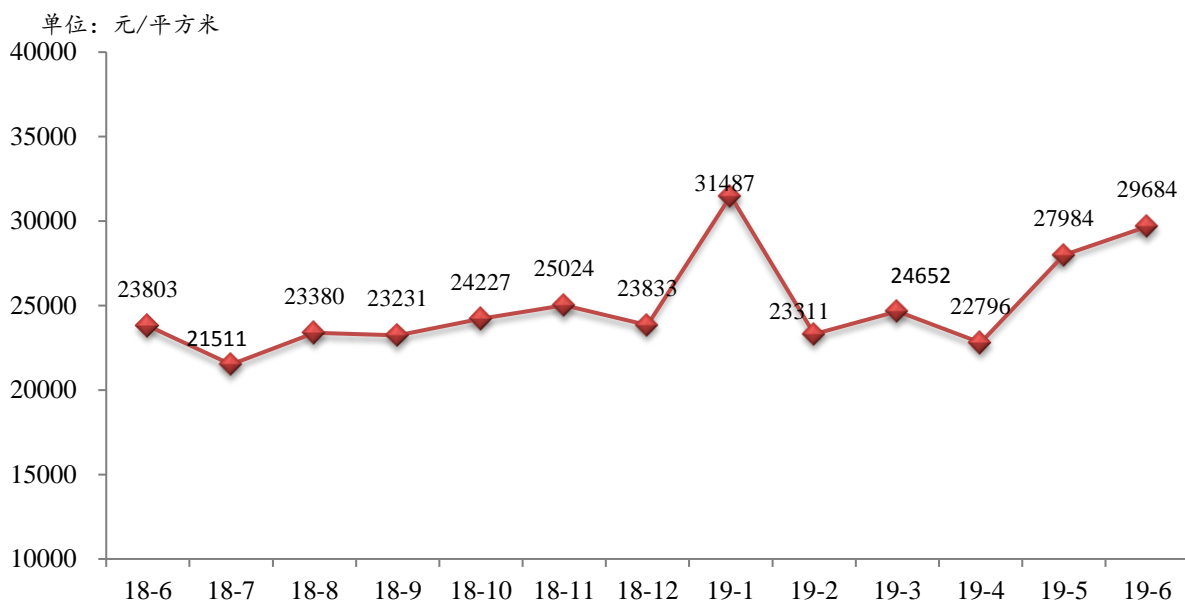
6月存量住宅成交套数为5483套，均价为11380元/平方米，2019年上半年存量住宅成交总量为27288套，同比下降23.32%。

五、商业办公市场

1、6月份新建商业用房成交均价环比上涨6.07%，同比上涨24.71%；上半年累计成交均价为27250元/平方米，同比上涨9.49%。

6月份，全市新建商业用房成交均价为29684元/平方米，环比上月的27984元/平方米上涨6.07%，比去年同期的23803元/平方米上涨24.71%。上半年，新建商业用房加权成交均价为27250元/平方米，同比上涨9.49%。

图9 去年同期以来全市新建商业用房成交均价

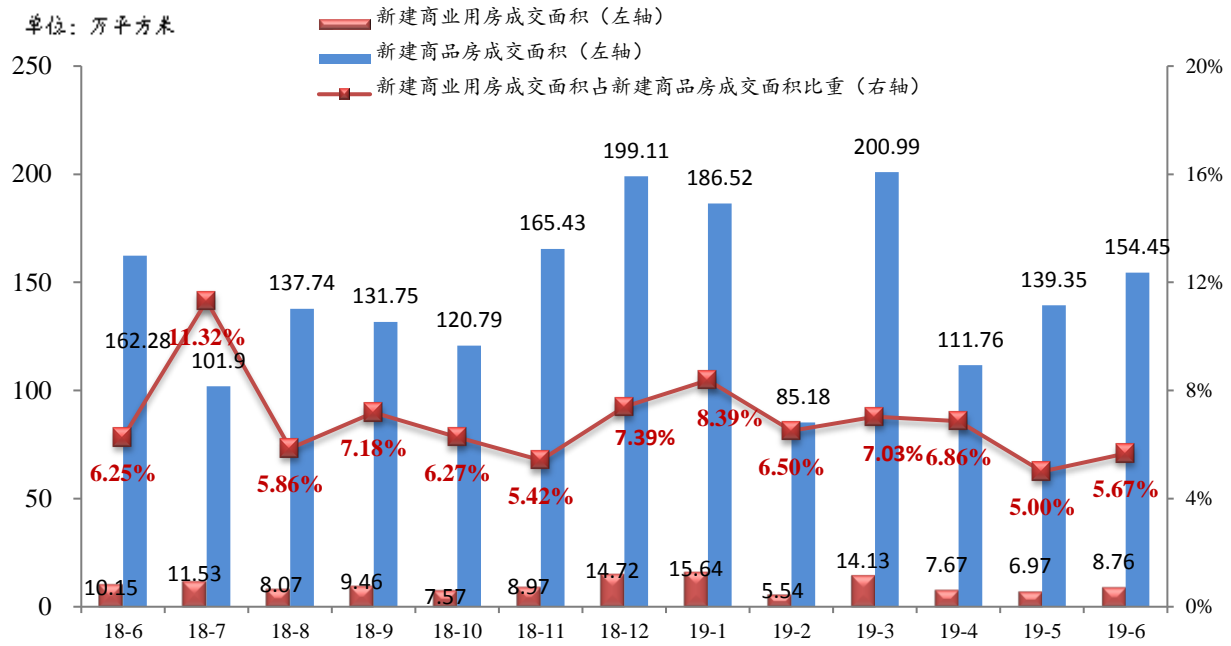


数据来源：天正顾问数据监测系统

2、6月份新建商业用房成交面积环比上涨25.68%，同比下降13.69%；上半年累计成交面积为58.71万平方米，同比下降11.82%。

6月份，全市新建商业用房成交面积和套数分别为8.76万平方米和752套，环比分别上涨25.68%和46.88%，同比分别下跌13.69%和22.23%。同期全市新建商品房成交面积为154.45万平方米，新建商业用房成交面积占其比重为5.67%。上半年，新建商业用房累计成交面积和套数分别为58.71万平方米和4081套；累计成交面积占商品房成交量比重为6.69%。

图 10 去年同期以来全市新建商业用房成交面积及其占比

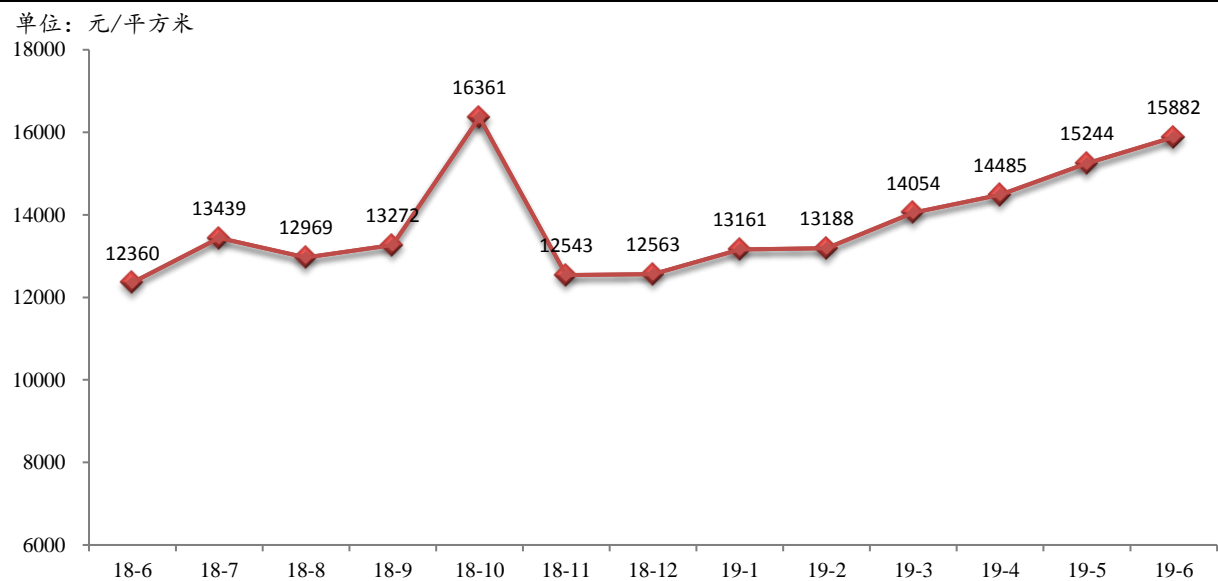


数据来源：天正顾问数据监测系统

3、6 月份新建办公楼成交均价环比上涨 4.20%，同比上涨 28.52%；上半年累计成交均价为 14611 元/平方米，同比上涨 24.56%。

6 月份，全市新建办公楼成交均价为 15882 元/平方米，环比上月的 15244 元/平方米上涨 4.20%，比去年同期的 12360 元/平方米上涨 28.52%。上半年，新建办公楼加权成交均价为 14611 元/平方米，同比上涨 24.56%。

图 11 去年同期以来全市新建办公楼成交均价

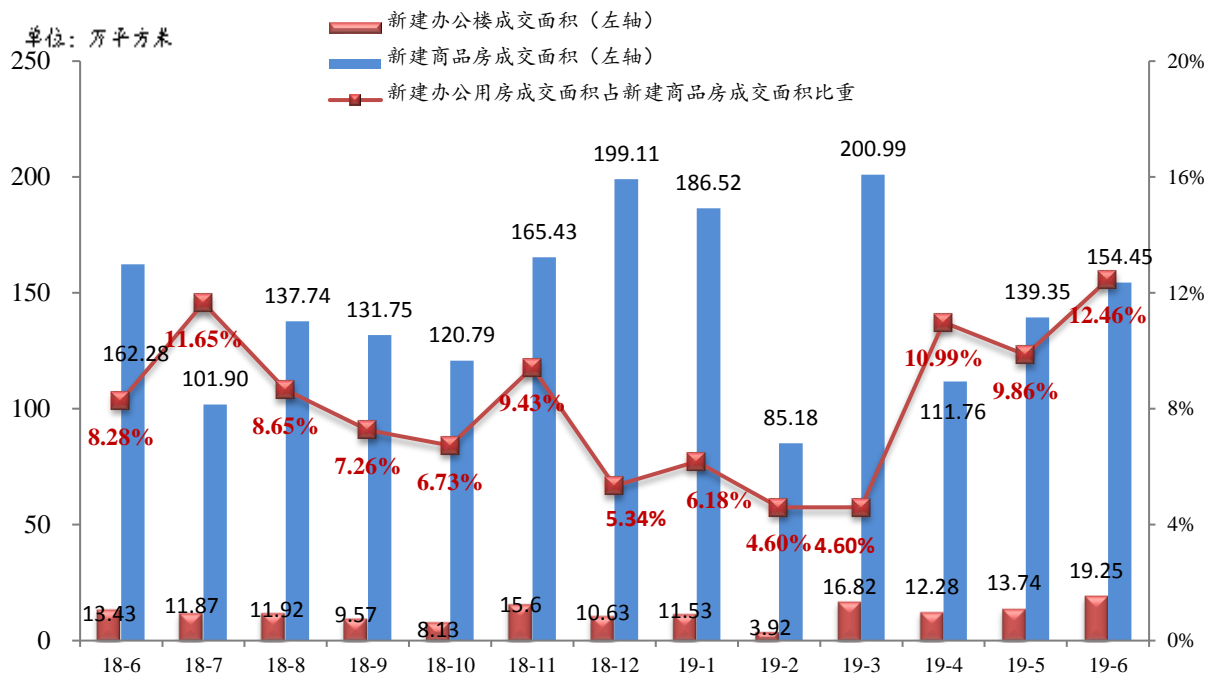


数据来源：天正顾问数据监测系统

4、6月份新建办公楼成交面积环比上涨40.10%，同比上涨43.34%；上半年累计成交面积为77.54万平方米，同比下跌10.61%。

6月份，全市新建办公楼成交面积和套数分别为19.25万平方米和3281套，环比分别上涨40.10%和61.71%。同比分别上涨43.34%和128.96%。同期全市新建商品房成交面积为154.45万平方米，新建办公楼成交面积占其比重为12.46%。上半年，新建办公楼累计成交面积和套数分别为77.54万平方米和11553套；累计成交面积占商品房成交量比重为8.83%。

图12 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：天正顾问数据监测系统

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