

西安房地产市场分析季度报告

——2019年第三季度

近期相关报告：

1、西安市房地产市场分析报告：2019年8月份

2、西安市房地产市场分析报告：2019年7月份

3、西安市房地产市场分析报告：2019年1-6月半年报

报告要点：

- **全国9月CPI同比上涨3.0%，西安市9月CPI同比上涨2.6%：**9月全国居民消费价格指数（CPI）环比上涨0.9%，同比上涨3.0%。西安CPI同比上涨2.6%，1-9月，西安CPI累计上涨2.4%。
- **9月份全市成交土地面积环比下跌42.59%：**9月份，西安市共成交各类土地30宗，比上月减少12宗，成交面积106.68万平方米，环比下跌42.59%，同比上涨32.90%；第三季度累计成交各类土地94宗，成交面积399万平方米，较上季度减少20.49%。
- **9月份新建商品住宅成交量跌价涨：**9月份新建商品住宅成交面积和套数分别为116.43万平方米和12517套，环比分别下跌19.87%和27.87%，同比分别下跌11.63%和13.03%；全市新建商品住宅成交均价为14507元/平方米，环比上涨0.43%，同比上涨33.04%。
- **9月西安市存量住宅市场量跌价涨：**9月西安市城六区存量住宅监测均价为11398元/平方米，环比上涨0.17%，同比下跌0.77%；网签成交套数4659套，环比下跌8.41%，同比上涨43.53%。2019年9月，郊区县存量住宅（不含别墅）均价为7494元/平方米，环比上涨0.07%。

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7314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。

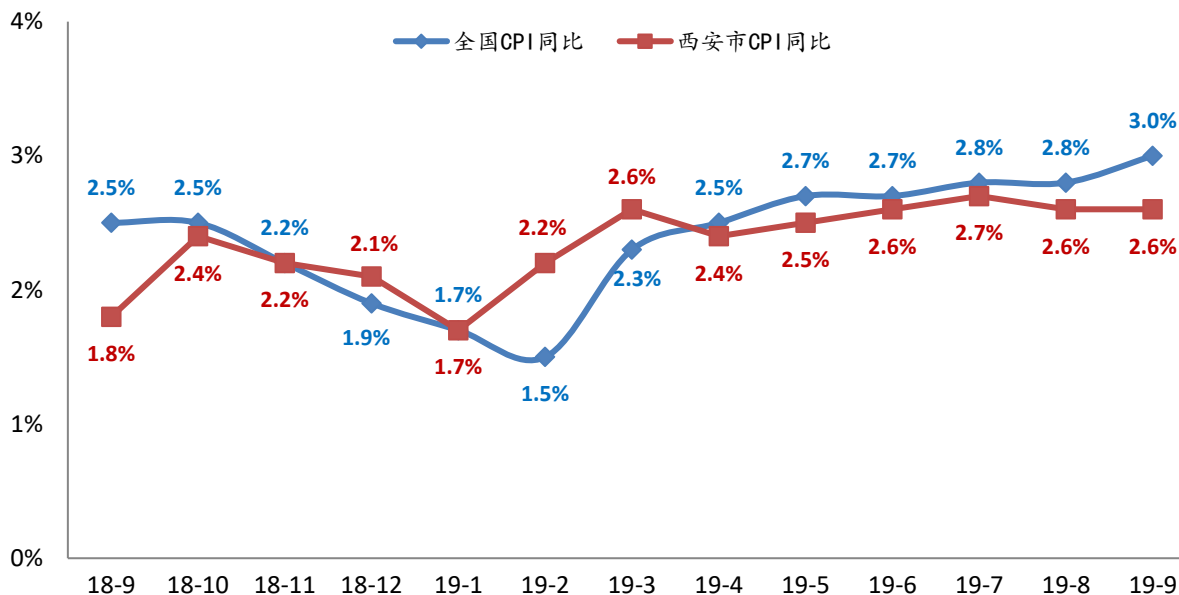
一、宏观经济和政策

1、2019年9月全国居民消费价格指数（CPI）环比下降0.9%，同比上涨3.0%。西安CPI同比上涨2.6%。

根据国家统计局信息，2019年9月全国居民消费价格指数（CPI）同比上涨2.3%，环比下降0.4%。1—9月平均，全国居民消费价格比去年同期上涨2.5%。

9月份，9月份，西安居民消费价格环比增长0.8%，同比上涨2.6%。1-9月，西安CPI累计上涨2.4%。

图1 2018年9月~2019年9月全国和西安CPI同比走势



数据来源：国家统计局

2、财政部和国税总局发布《土地增值税法（征求意见稿）》

7月16日，财政部、国家税务总局联合发布《中华人民共和国土地增值税法（征求意见稿）》并向社会公开征求意见。此次征求意见稿基本平移了原土地增值税暂行条例中的内容，保持现行税制框架和税负水平总体不变，税率仍实行原有的四级超率累进税率，征税范围增加了集体房地产、税收优惠强化了了的灵活性等新内容。整体来看，此次土地增值税法征求意见稿的相关内容将对我国的土地制度改革、房地产行业长久发展以及房地产市场主要参与主体行为产生重要影响。

3、中央首次明确“不将房地产作为短期刺激经济手段”

7月30日，中共中央召开政治局会议，会议提出：“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。”

这是中央首次明确“不将房地产作为短期刺激经济手段”，意味着中央将房地产市场定位于强化居住因素等合理的消费需求，而不不应与经济刺激做过多挂钩。在“房住不炒”思想主导下，短期之内不会再刺激房地产。至少在2019年内试图松动房地产政策的可能性微乎其微，即使是部分经济下行压力大的地方想松绑楼市也可能性几乎为零，而地方加码房地产调控的可能性在加大，频率也会加强。

4、全国人大常委会第十二次会议审议通过《中华人民共和国土地管理法》修正案。

2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议审议通过《中华人民共和国土地管理法》修正案。集体经营性建设用地入市作为此次修法中最大的亮点和创新。集体经营性建设用地入市会极大壮大集体经济、强化集体所有权的行使，这也使其成为落实集体所有权、巩固集体所有制、丰富公有制实现形式的创新举措。根据法规：入市的法定主体是集体经营性建设用地的所有权人，依法登记且只有土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途的土地才可以入市，同时在具体宗地入市时还需要明确具体的土地用途和规划条件。此外，入市范围并不受“存量”限制。

5、央行宣布全面降准，降准前已经多次针对房地产收紧政策，避免资金流入房地产。

2019年9月6日，中国人民银行宣布全面降准0.5个百分点，同时再额外定向降准1个百分点。在此之外，为促进加大对小微、民营企业的支持力度，再额外对仅在省级行政区域内经营的城商行定向下调存款准备金率1个百分点。此次降准释放长期资金约9000亿元，其中全面降准释放资金约8000亿元，定向降准释放资金约1000亿元。两项降准政策将明显增加金融机构长期可用资金，改善金融机构流动性；有效增加金融机构支持实体经济的资金来源，促进服务基层的城商行加大对小微、民营企业的支持力度，有利于支持实体经济发展。同时，降准前已经多次针对房地产收紧政策，避免资金流入房地产。

二、西安市场动态（7-9月重要事件）

1、陕西省全面推进工程建设项目审批“一窗受理”改革

2019年8月6日，为贯彻落实国务院办公厅《关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》和省政府《关于进一步深化工程建设项目审批制度改革实施方案》

要求，省工程建设项目审批制度改革领导小组办公室印发《关于推行工程建设项目审批“一窗受理”的指导意见（试行）》（以下简称《意见》），全面推进工程建设项目审批制度“一窗受理”改革。

2、银保监会办公厅发布《关于开展2019年银行机构房地产业务专项检查的通知》

2019年8月10日，针对违法违规资金进入房地产行业的乱象，银保监会办公厅下发《关于开展2019年银行机构房地产业务专项检查的通知》，决定在西安等32个城市开展银行房地产业务专项检查工作。此次专项检查涉及土地储备贷款、开发贷款、个人房贷、住房租赁贷款等银行房地产相关贷款。

3、陕西省出台《住房租赁中介机构乱象相关问题整治实施方案》，西安市开展住房租赁市场摸底调研，进一步规范住房租赁市场秩序。

2019年9月23日，陕西省住建厅、省网信办、省公安厅、省市场监督管理局发布《住房租赁中介机构乱象相关问题整治实施方案》，坚决整治住房租赁中介机构乱象，纠正和查处发布虚假房源信息、违规收费、恶意克扣押金租金、威胁恐吓承租人等问题，坚决取缔一批“黑中介”。自9月起分为三个阶段于年内推进落实。同月6日，西安市住建局租赁处下发《关于开展我市住房租赁市场调研的通知》，为积极推进房屋租赁市场发展，摸清住房租赁市场情况，进一步规范我市住房租赁市场秩序，在全市范围内组织开展房屋租赁市场调研活动。

三、西安房地产市场运行情况

1、9月份全市成交土地96.97万平方米，环比下跌47.81%；第三季度累计成交土地378.69万平方米，环比下跌22.83%。1-9月全市累计成交土地1253.35万平方米。

9月份，西安市共成交各类土地30宗，比上月减少12宗，成交面积106.68万平方米，环比下跌42.59%，同比上涨32.90%；其中住宅用地24宗，商业/办公用地4宗，工业用地2宗。9月份西安市土地成交楼面均价2718元/平方米，环比上涨33.71%。

表1 2019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	24	772322	1995796	3094	5.14%
商业/办公用地	4	97687	375992	1955	0.82%
工业用地	2	196799	197734	369	-
总计	30	1066808	2569522	2718	4.66%

数据来源：中国指数研究院

第三季度累计成交各类土地94宗，成交面积399万平方米，较上季度减少20.49%；其中住宅用地48宗，商业/办公用地24宗，工业用地22宗。第三季度西安市土地成交楼面均价2412元/平方米，环比上涨121.08%

表2 2019年第三季度全市土地出让情况

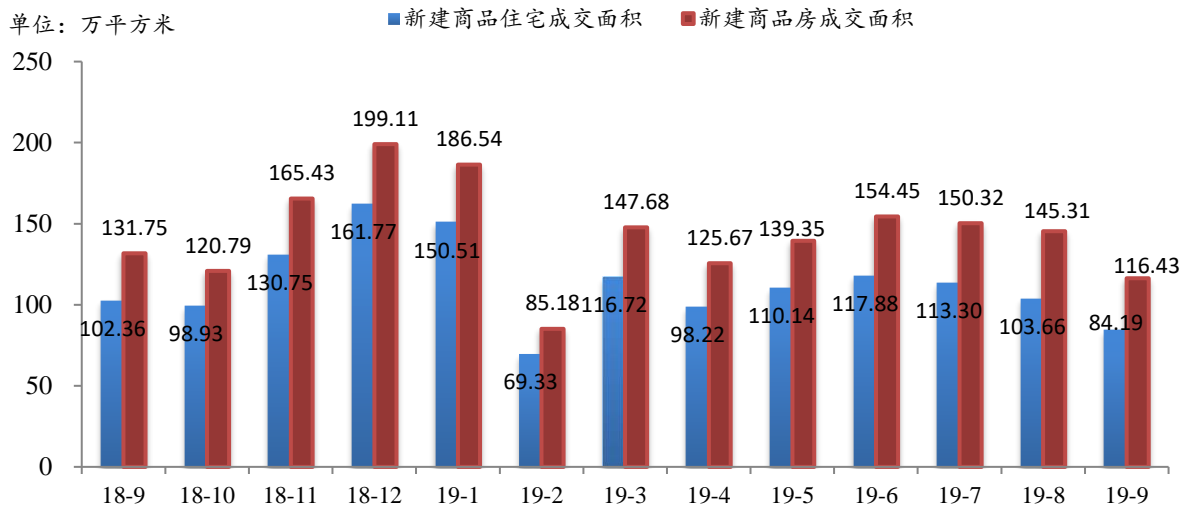
用地性质	成交宗数	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	楼面均价 (元/平方米)	溢价率
住宅	48	1995400	5134932	3457	9.76%
商业/办公	24	521065	1997331	1498	11.38%
工业	22	1476567	1771293	411	-
合计	94	3993035	8903557	2412	9.99%

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跌19.87%，同比下跌11.63%。

9月份，全市新建商品房成交面积和套数分别为116.43万平方米和12517套，环比分别下跌19.87%和27.87%，同比分别下跌11.63%和13.03%；其中，新建商品住宅成交面积和套数分别为84.19万平方米和6564套，环比分别下跌18.78%和19.16%，同比分别下跌17.75%和23.54%。第三季度，新建商品房累计成交面积和套数分别为412.06万平方米和45947套；其中，新建商品住宅累计成交面积和套数分别为301.15万平方米和23186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

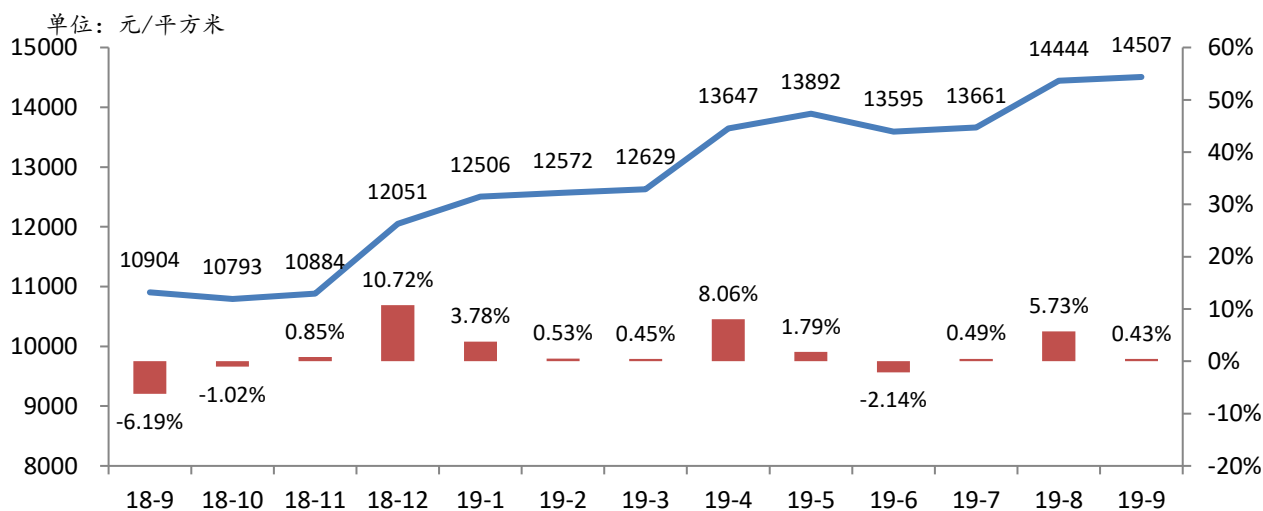


数据来源：中国指数研究院

3、9月份新建商品住宅成交均价 14507 元/平方米，环比上涨 0.43%，同比上涨 33.04%；第三季度新建商品住宅成交均价为 14167 元/平方米。

9月份，全市新建商品住宅成交均价为 14507 元/平方米，环比上月的 14444 元/平方米上涨 0.43%，比去年同期的 10904 元/平方米上涨 33.04%。第三季度，全市新建商品住宅成交均价为 14167 元/平方米。

图3 新建商品住宅成交均价价格

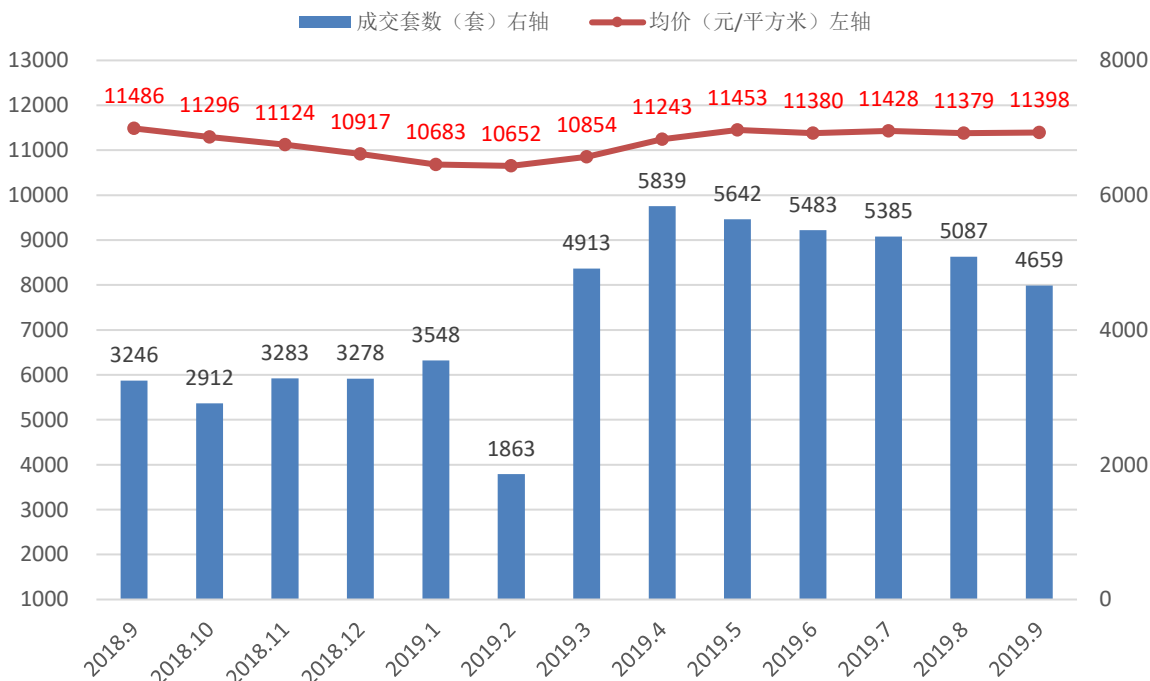


数据来源：中国指数研究院

4、西安市城六区存量住宅（不含别墅）市场监测均价11398元/平方米，环比上涨0.17%。

2019年9月份，西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为11398元/平方米，环比上涨0.17%；同比下跌0.77%。9月存量住宅成交套数为4659套，环比下降8.41%，同比上涨43.53%。

图4 去年同期以来全市存量住宅成交套数和成交价格



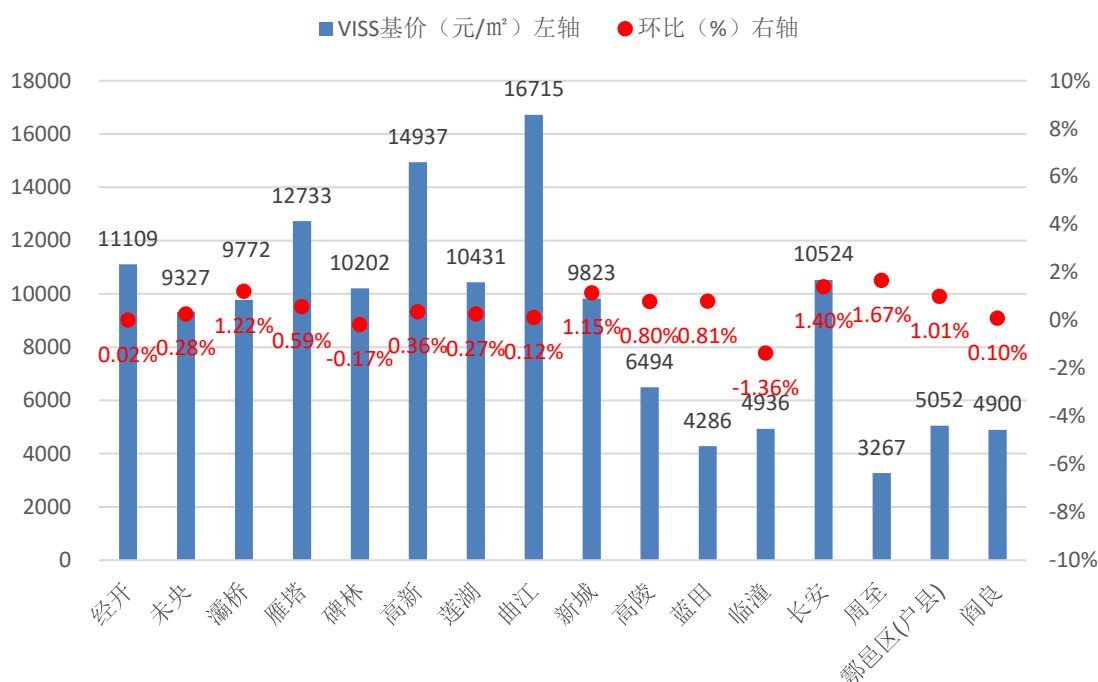
数据来源：天正顾问V估价智能评估系统

5、9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回升趋势。

2019年9月份，西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为11398元/平方米，环比上涨0.17%。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16715元/平方米，环比上涨0.12%；其次是：高新区，监测均价为14937元/平方米，环比上涨0.36%；雁塔区监测均价为12733元/平方米，环比上涨0.59%；经开区监测均价为11109元/平方米，环比上涨0.02%；莲湖区监测均价为10431元/平方米，环比上涨0.27%；碑林区监测均价为10202元/平方米，环比下跌-0.17%；新城区监测均价为9823元/平方米，环比上涨1.15%；灞桥区监测均价为9772元/平方米，环比上涨1.22%；未央区监测均价为9327元/平方米，环比上涨0.28%。

2019年9月郊区县存量住宅(不含别墅)均价为7494元/平方米,环比上涨0.07%。其中郊区县均价最高的是长安区,监测均价为10524元/平方米,环比上涨1.40%;其次是:高陵区,监测均价为6494元/平方米,环比上涨0.80%;鄠邑区(户县)区监测均价为5052元/平方米,环比上涨1.01%;临潼区监测均价为4936元/平方米,环比下跌-1.36%;阎良区监测均价为4900元/平方米,环比上涨0.10%;蓝田区监测均价为4286元/平方米,环比上涨0.81%;周至区监测均价为3267元/平方米,环比上涨1.67%。

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



数据来源: 天正顾问 V 估价智能评估系统

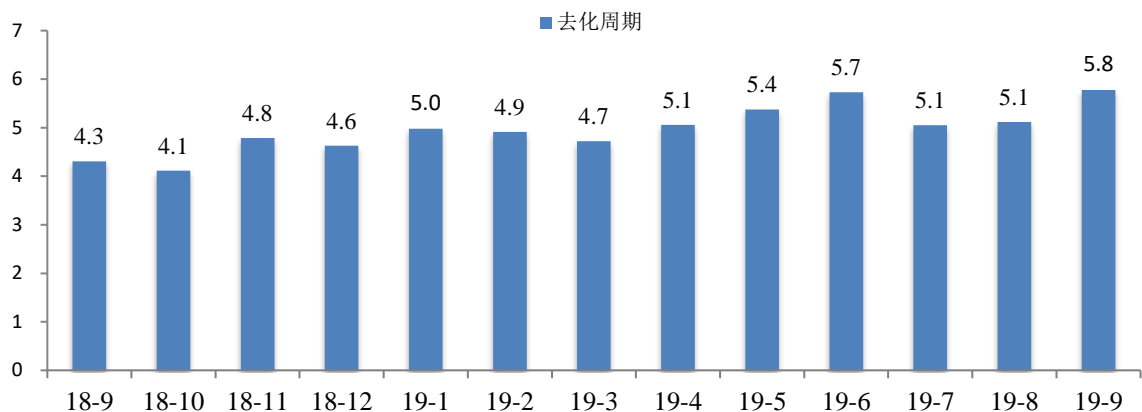
四、市场走势分析

2019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14507元/平方米,环比上涨0.43%;成交面积和套数分别为116.43万平方米和12517套,环比分别下跌19.87%和27.87%;存量住宅市场量跌价涨。

新房可售面积652.63万平方米,去化周期抬升至5.8个月。

9月,全市新建商品住宅成交面积及套数分别为116.43万平方米和12517套;第三季度,新建商品住宅累计成交面积和套数分别为301.15万平方米和23186套,环比2019年第二季度分别减少7.69%和13.34%。

图6 去年同期以来新建商品住宅去化周期



数据来源：中国指数研究院

2019年第三季度存量住宅市场价格平稳，成交量较上季度减少一成。

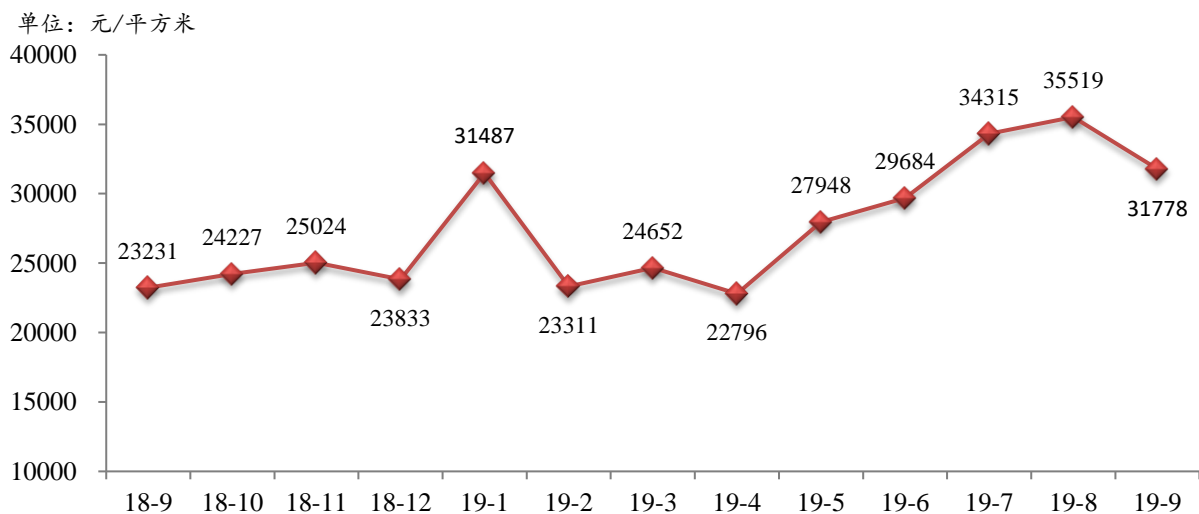
9月城六区存量住宅成交套数为4659套，均价为11398元/平方米，2019年第三季度城六区存量住宅成交总量为15131套。比2019年第二季度减少1833套。

五、商业办公市场

1、9月份新建商业用房成交均价环比下跌10.53%，同比上涨36.79%；第三季度累计成交均价为33897元/平方米。

9月份，全市新建商业用房成交均价为31778元/平方米，环比上月的35519元/平方米下跌10.53%，比去年同期的23231元/平方米上涨36.79%。第三季度，新建商业用房累计成交均价为33897元/平方米。

图7 去年同期以来全市新建商业用房成交均价

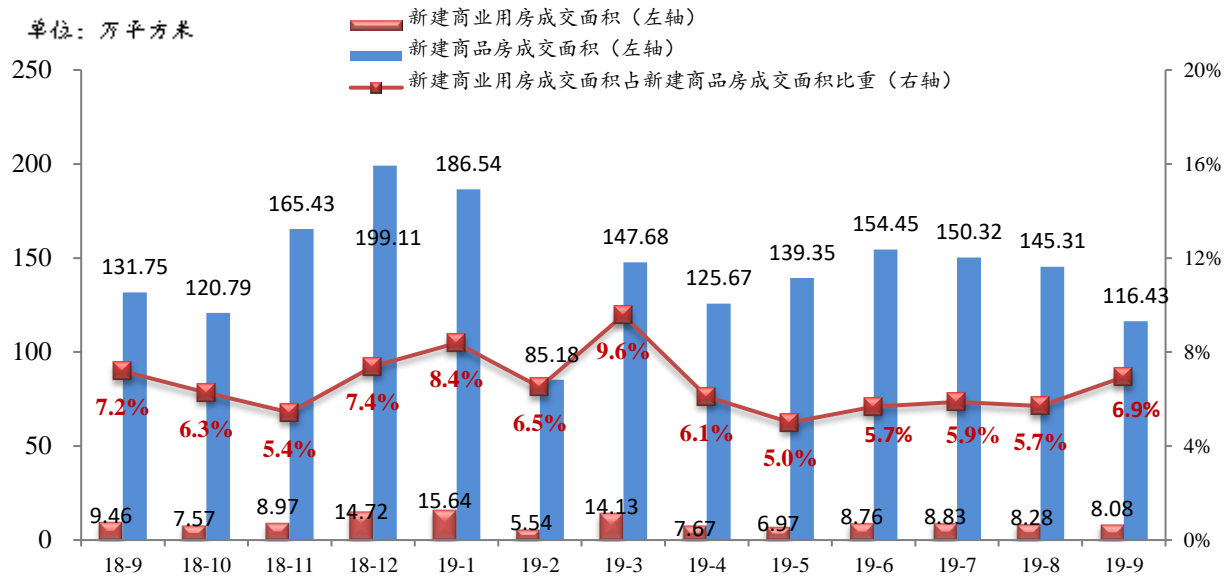


数据来源：中国指数研究院

2、9月份新建商业用房成交面积环比下跌2.42%，同比下跌14.59%；
 第三季度累计成交面积为25.19万平方米。

9月份，全市新建商业用房成交面积和套数分别为8.08万平方米和932套，环比分别下跌2.42%和16.26%，同比分别下跌14.59%和2.82%。同期全市新建商品房成交面积为116.43万平方米，新建商业用房成交面积占其比重为6.94%。第三季度，新建商业用房累计成交面积和套数分别为25.19万平方米和3086套；累计成交面积占商品房成交量比重为6.11%。

图8 去年同期以来全市新建商业用房成交面积及其占比

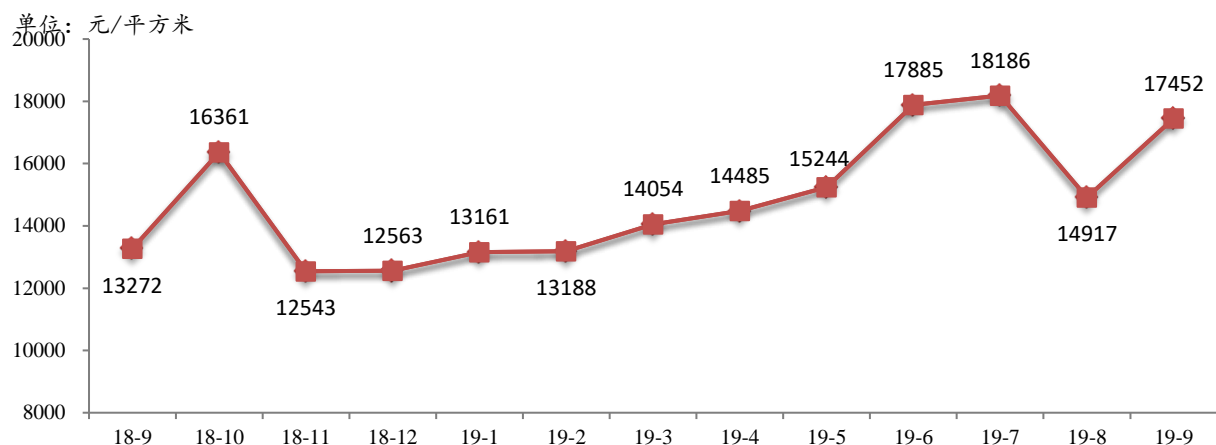


数据来源：中国指数研究院

3、9月份新建办公楼成交均价环比上涨16.99%，同比上涨31.49%；第
 三季度累计成交均价为16715元/平方米。

9月份，全市新建办公楼成交均价为17452元/平方米，环比上月的14917元/平方米上涨16.99%，比去年同期的13272元/平方米上涨31.49%。第三季度，新建办公楼累计成交均价为16715元/平方米。

图9 去年同期以来全市新建办公楼成交均价

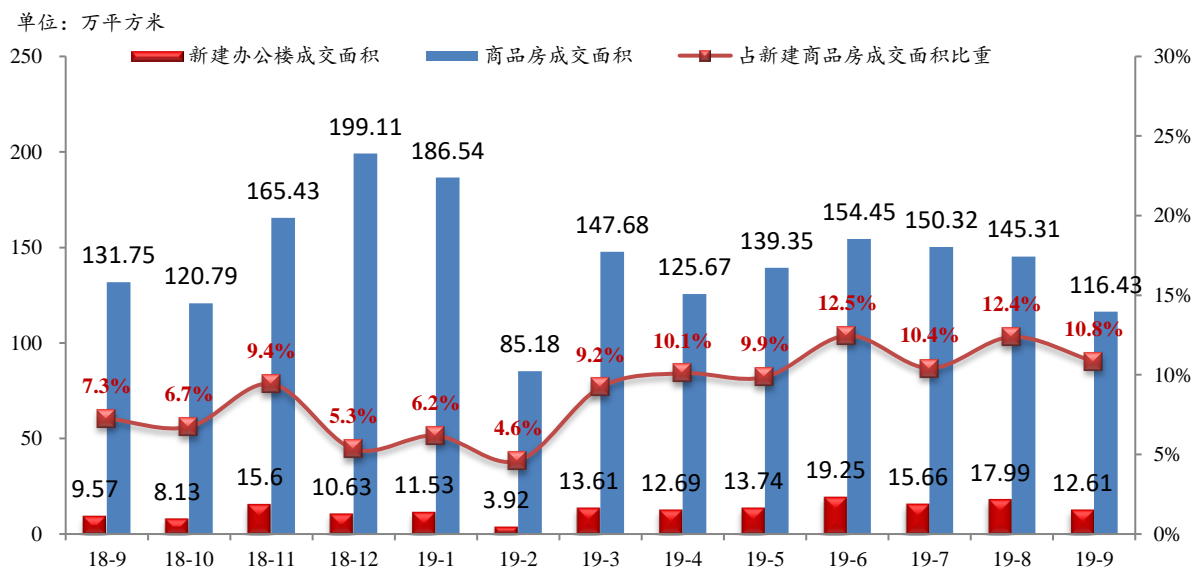


数据来源：中国指数研究院

4、9月份新建办公楼成交面积环比下跌29.91%，同比上涨31.77%；第三季度累计成交面积为46.26万平方米。

9月份，全市新建办公楼成交面积和套数分别为12.61万平方米和1572套，环比分别下跌29.91%和47.63%；同比分别上涨31.77%和27.08%。同期全市新建商品房成交面积为116.43万平方米，新建办公楼成交面积占其比重为10.83%。第三季度，新建办公楼累计成交面积和套数分别为46.26万平方米和6937套；累计成交面积占商品房成交量比重为11.23%。

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

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