

西安市房地产市场月报

2015年11月

目 录

一、政策动态	1
二、西安市场资讯	4
三、西安市房地产市场分析	5
(一) 土地市场	5
1、土地出让与成交情况	5
2、(热点土地解读)	5
(二) 新建商品住宅市场	5
1、市场供应	5
2、成交分析	6
3、存量分析	8
(三) 二手住宅市场	8
(四) 商铺市场	9
1、新增预售供应	9
2、成交分析	9
3、存量分析	10
(五) 写字楼市场	10
1、新增预售供应	10
2、成交分析	10
3、存量分析	11
(六) 总结与展望	11

一、政策动态

西安市政府：《西安市进一步规范房地产项目审批工作实施方案》

为进一步转变政府职能，规范房地产项目审批工作，优化投资环境，11月12日，市政府出台《西安市进一步规范房地产项目审批工作实施方案》，将有针对性地解决房地产项目审批环节多、程序烦琐、时限长等问题，提高房地产项目审批效率。

没有法律法规规章依据、市场机制能够有效调节、企业能够自主决定、行业组织能够自律管理的房地产项目审批事项，一律取消审批；部门之间、部门内部能够协调解决或者，交由一个部门牵头，征求相关部门意见或组织会审，不再由房地产企业逐个办理手续；除法律法规规章有明确规定外，能通过事中事后监管的，不设审批事项或前置条件。

此外，按照“一窗受理、同步审批、限时办结、统一送达”的原则，将房地产项目的审批事项，划分为用地立项、工程规划、施工、竣工验收四个阶段，推行并联审批制度；建立联合验收制度，统一组织集中验收，统一反馈验收中发现的问题，统一发放验收合格证书。探索推进“多规合一”工作。

西安市房管局：房屋征收补偿相关问题的通知

根据《西安市国有土地上房屋征收与补偿

办法》第八条“房屋征收决定作出前，区人民政府、开发区管委会应当向市征收主管部门备案”的规定，各区政府、开发区管委会在完成房屋征收项目准备工作后，作出决定前，应向市征收主管部门备案。

根据《西安市国有土地上房屋征收与补偿办法》的第四十条第二款“作出补偿决定前，区人民政府应当将补偿决定方案报市房屋征收管理办公室备案”的规定，各区政府在完成房屋征收补偿决定准备工作后，作出补偿决定前，应向西安市房屋征收管理办公室备案。

备案相关资料、程序与法律法规和有关规定不符的，西安市房屋征收管理办公室应告知申请部门限期改正，待征收相关资料齐全后再予以受理。

征收补偿决定用印所需资料及工作程序与前款补偿决定内容一致。属于棚户区改造项目的，各征收部门(组织部门)提出补偿决定初步意见，由市棚户区改造管理办公室负责对征收部门提出的申请进行全面审核后，报市住房保障和房屋管理局用印。

国家税务总局：简化个人无偿赠与或受赠不动产免税所需证明资料

国家税务总局11月18日发布公告，进一步简化和规范个人无偿赠与或受赠不动产免营业税、个人所得税所需证明资料，最大限度便利纳税人。

公告将个人无偿赠与或受赠不动产免征

营业税、个人所得税须提供的证明资料进行了统一和归并，并区分离婚分割财产、无偿赠与亲属、无偿赠与非亲属抚养或赡养关系人、继承或接受遗赠 4 种情形分类列示，消除了原管理规定中两个税种免税证明资料的差异，有利于规范税务人员操作，方便纳税人对照提供。

公告还进一步简化了办理免税手续须提供的证明资料。例如，父母无偿赠与子女的，只要户口簿能够证明双方亲属关系，提供户口簿即可。

省十二届人大常委会第二十三次会议：《西安市城市房屋使用安全管理条例》

《西安市城市房屋使用安全管理条例》规定，业主为房屋使用安全责任人，房屋属于国有或集体所有的，其经营管理单位为房屋使用安全责任人。

建筑区划实行委托管理的，物业服务企业或者其他管理人应按约定，承担共用部位、共用设施设备的检查、维护、养护等日常管理责任，并建立相应的管理档案。

实行自行管理的，共用部位、共用设施设备的日常管理责任由房屋使用安全责任人共同承担。

房屋使用人发现安全隐患，应及时通知房屋使用安全责任人，禁止未经原设计单位或具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，擅自拆除、破坏主体和承重结构，拆改具有房屋

抗震、防火整体功能的非承重结构等改变房屋用途的行为。物业服务企业或其他管理人发现房屋安全隐患，应及时排除并向全体业主通报。

中国人民银行：11月20日起下调分支行常备借贷便利利率

11月19日下午，央行官微发布消息称，为加快建设适应市场需求的利率形成和调控机制，探索常备借贷便利利率发挥利率走廊上限的作用，结合当前流动性形势和货币政策调控需要，人民银行决定于2015年11月20日下调分支行常备借贷便利利率。对符合宏观审慎要求的地方法人金融机构，隔夜、7天的常备借贷便利利率分别调整为2.75%、3.25%。

央行表示此举是结合当前流动性形势和货币政策调控需要做出的，为加快建设适应市场需求的利率形成和调控机制，探索常备借贷便利利率发挥利率走廊上限的作用。

国务院法制办：《住房公积金管理条例（修订送审稿）》

送审稿规定了职工提取住房公积金账户余额的七种情形：购买、建造、大修、装修自住住房的；离休、退休的；完全丧失劳动能力并与单位终止劳动关系的；出境定居的；偿还住房贷款本息的；无房职工支付自住住房租金的；支付自住住房物业费的。其中，符合购买、建造、大修、装修自住住房，偿还住房贷款本

息，支付自住住房租金和支付自住住房物业费等几种情况的，还可同时提取配偶的住房公积金。

送审稿明确了公积金的申请提取流程。职工应当持规定的材料向住房公积金管理中心申请提取住房公积金。需核查信息的，应当自受理申请之日起 3 日内作出准予提取或者不准提取的决定，并通知申请人。准予提取的，住房公积金管理中心应通知受委托银行即时办理支付手续。

住房公积金的缴存基数不得低于职工工作地设区城市上一年度单位就业人员平均工资的 60%，不得高于职工工作地设区城市上一年度单位就业人员平均工资的 3 倍；单位和职工住房公积金的缴存比例，上限不应高于 12%，下限不应低于 5%。

西安市房管局：《关于开展 2015 年度商品房预售项目检查工作的通知》

为加强房地产市场监管，规范商品房销售行为，引导和促进房地产平稳、健康发展，西安市房管局决定开展 2015 年度商品房预售项目检查工作，内容包括：1、预售方案执行情况；2、销售现场公示情况；3、预售资金监管情况；4、新版商品房买卖合同启用情况；5、工程建设情况；6、房产证办理情况；7、群众投诉及纠纷处理情况。

二、西安市场资讯

曲江新区启动 17 个村回迁安置工作 乐享新社区生活

11 月 2 日上午，曲江新区召开回迁安置工作动员大会。会议通报并印发了《曲江新区回迁安置工作总体方案》，全面安排部署今年至明年下半年 17 个村的回迁安置工作。记者在会上了解到，曲江新区将启动完成黄渠头村、先锋村等 17 个村回迁安置，近四万群众将享受到更多的城市发展红利，乐享新社区生活。

据悉，经过多年的快速发展，曲江新区当前已进入了改革创新、转型发展的新阶段，土地管理方面的重点工作已由大拆迁、大建设转向大维稳、大回迁。截至目前，全区共拆迁整村 37 个，涉及群众 3 万余户、10 万余人。

2015 年下半年至 2016 年 6 月底前，曲江新区将集中回迁安置黄渠头村、先锋村、新开门村、张铁村等 17 个村，涉及群众 1.3 万余户、3.7 万余人。17 个村分别涉及雁塔区两个街道办、新城一个街道办、未央区两个街道办、临潼区两个街道办，共 4 区 7 个街办。

西安地铁：今明两年将计划新开工建设四条线路

11 月 23 日西安市地铁办发布，今年年底到明年，西安市计划新开工建设地铁一号线二期、五号线一期、六号线和九号线（临潼线）

共 4 条地铁线路。

计划新开工建设的西安地铁一号线（二期工程）张家村至森林公园段全长 6.3 公里，目前前期审批工作全部完成，已做好开工准备，计划 2019 年底建成通车试运营。

西安地铁五号线一期工程自和平村至纺织城火车站，线路全长 25.4 公里，设车站 21 座，目前前期工作已经启动，近期将开工建设，2020 年建成通车。

西安地铁六号线一期工程自南客站至劳动南路站，线路全长 19.9 公里，计划 2010 年开工建设，2016 年底建成通车。地铁九号线计划明年与六号线二期工程同时开工。

预计到 2020 年，西安地铁通车里程近 200 公里，将形成南至长安区韦曲，北至铁路北客站，东至临潼，西至咸阳森林公园的“棋盘+放射式”网状结构布局。铁路北客站、西安城北客运站、城西客运站、纺织城客运站等大型客流集散点和长途客运枢纽，将通过地铁线路串联起来，城区地铁客流覆盖率将达到 85.2%。

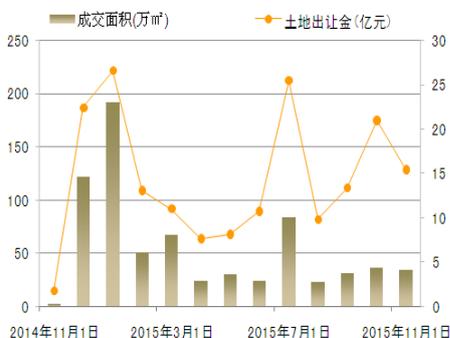
三、西安市房地产市场分析

(一) 土地市场

1、土地出让与成交情况

2015年11月份西安市有10宗土地公开出让并成交，总金额为15.38亿元，环比下降26.5%，同比上升725.6%；总成交面积为33.98万 m^2 ，环比下降7.0%，同比上升1144.8%。

图1 2014年11月-2015年11月西安市土地成交面积



来源：中国指数研究院公布数据统计

11月份出让并成交的土地包括6宗住宅用地和4宗商服用地，楼面地价分别为1450.09元/ m^2 和832.34元/ m^2 ，其中有两宗商服用地受让方分别属于地铁市政以及周边区县，因而11月份总体的商服用地楼面地价较低。

2、(热点土地解读) 荣华集团斥资5.9亿元摘得经开4宗商住综合用地

根据西安市国土资源交易网显示，土地编号分别为JK3-37-832、JK3-37-833、JK3-38-5、JK3-38-6，位于经开区凤城七路上、凤新路以

西，占地面积总计79576.83平方米（119.37亩）。荣华集团于11月23日以5.9亿元摘得经开4宗商住综合用地。该4副地块或为荣华北经城和EE新城项目用地。此前，荣华集团由于和碧桂园的签约合作而备受业内关注。2015年11月16日上午，荣华控股与碧桂园集团合作签约仪式在西安皇冠假日酒店成功举行。双方将通过共同出资成立合作公司，发挥各自在产品、研发、营销、运营、管理等方面的资源优势，共同拿地，共同开发，以大西安区域房地产开发为重点，辐射陕西省内各地市城镇化建设。这也是继天朗与融创合作后，陕西本土开发企业与国内知名房地产企业的又一次战略“联姻”。

(二) 新建商品住宅市场

西安新建商品住宅市场受“金九银十”推盘增加的影响，再加上前期政策激励效应逐渐显现，本月成交量价均有所增长，新建商品住宅成交15117套，成交面积162.64万 m^2 ，环比上涨29.9%，同比上涨22.4%，成交均价为6837元/ m^2 ，环比上涨2.3%，同比上涨4.8%。

1、市场供应

2015年11月份西安市共批准预售商品住房7913套，总面积为87.47万 m^2 （不含高陵区），供应量与上月相比有所上升，但低于去年同期水平，环比上升40.8%，同比下降21.7%（见图2）。

图2 2014年11月-2015年11月西安市新建商品住房面积



表1 11月份西安市新开盘的商品住宅楼盘

开盘时间	项目名称	楼盘地址	主推户型 (m²)	价格 (元/m²)
11月1日	华润·二十四城	莲湖区	94、108	6300
11月8日	国色天香二期	长安区	161、277	6800
11月14日	中海·悦峰	未央区	75-110	6800
11月28日	绿地国际生态城	雁塔区	84、112、130	6000

2、成交分析

11月份西安楼市新建商品住宅成交15117套，成交面积162.64万m²，环比上涨29.9%，同比上涨22.4%，成交均价为6837元/m²，环比上涨2.3%，同比上涨4.8%（见图3）。

图3 2014年11月-2015年11月西安新建商品住宅成交走势



从成交面积结构来看，11月份西安市成交5250套90m²以下的小户型商品住房，总面积38.69万m²，占全市总成交量的23.8%，成交均价为6398元/m²；90m²-144m²和144m²以上的户型成交面积占比分别为53.8%和22.4%，均价分别为6330元/m²和8513元/m²（其中，144-160m²新建住宅平均销售价格为7149元/m²，160-200m²新建住宅平均销售价格为8258元/m²，200m²以上新建住宅平均销售价格为10636元/m²）（见表2）。

表2 2015年11月份西安市新建商品住宅成交面积结构分布

面积区间	成交套数 (套)	成交面积 (万m²)	成交均价 (元)
90m²以下	5250	38.69	6398
90~144m²	7818	87.45	6330
144m²以上	2049	36.51	8513

按区域统计，11月份曲江新建商品住宅成交2315套，面积28.92万m²，占比为17.8%；其次城南成交2734套，面积共28.66万m²，占全市成交量的17.6%；经开成交2323套，面积24.79万m²，占比为15.2%；浐灞成交2353套，面积24.65万m²，占比为15.2%；城西成交2032套，面积20.96万m²，占比为12.9%；高新、城北、城东、城内的成交量分别占总成交量的12.2%、4.9%、4.0%、0.2%（高陵区为新设立行政区，暂缺统计数据，目前仍按9区进行统计）。

图 4 2015 年 11 月份西安市各区新建商品住宅成交情况



11 月份各区域成交均价方面，高新最高，为 8240 元/m²；其次是曲江，为 8236 元/m²；再次是城内，为 8121 元/m²；城北为 6734 元/m²；浐灞、城东、城南、经开、城西分别为 6654 元/m²、6429 元/m²、6241 元/m²、5949 元/m²和 5797 元/m²（见图 4）。

表 3 2015 年 11 月份西安市新建商品住宅成交前十楼盘

排名	项目名称	销售面积 (m ²)	销售套数	成交均价 (元/m ²)
1	金地西洋公元	79421	824	7767
2	御锦城	27396	344	5930
3	增源·航都绿洲	44542	327	3633
4	香缤国际城	25000	234	4295
5	万科·东方传奇	24190	226	8303
6	中海城	21645	210	8139
7	天朗·大兴郡	19876	208	6812
8	盛龙广场	16133	198	6546
9	世融·嘉境	16565	168	6146
10	天朗蔚蓝东庭	17084	166	6470

各楼盘成交量，11 月份西安市新建商品

住宅成交面积前十楼盘如表 3 所示，其中金地西洋公元成交 824 套，共计 79421 m²，成为 11 月份全市成交量月度冠军。

（热点楼盘解读）金地西洋公元项目是西安罕见的 1241 亩大盘，212 万 m² 建面。金地西洋公元项目包含 46 万 m² 商业体量，内置主题概念酒店、甲级写字楼、总裁公寓、特色商业 MALL、公园风情商业街、社区服务商业等。金地西洋公元项目一期开发 A 地块，由 15 栋住宅及 1 栋公寓组成，住宅面积从 75-146 m²，二室、三室、四室，项目二期开发 B 地块也由 15 栋住宅组成，面积从 71-164 m²，两室到四室，户型设计均采用了金地独创分离核心筒设计，实现一梯两户，户户南北通透、每户均有独立房间赠送，达到零公摊甚至负公摊。金地西洋公元自带 6 所学校，包含 4 所幼儿园、1 所小学、1 所中学，并设有生态运动型专属会所设计，其中一个为面积约 6000 m²。

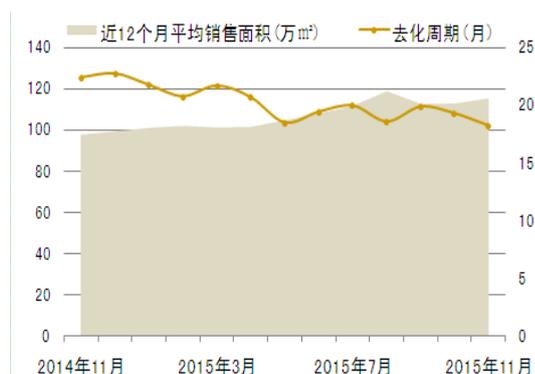
金地西洋公元首期开发的 A 地块“名仕区”和 B 地块“华章”都隶属于金地专业产品系列中的名仕系列，名仕意味着彰显由富既贵的格调，建筑采用了新古典风格，既延续了新古典的比例和韵味，又结合的现代材料和手法，在颠覆当中创造出金地对于新古典主义的全新的境界，名仕系列以国际化的手笔，优雅挺拔的建筑线条筑就了非凡的现代城市的地标。金地西洋公元名仕系列特有的入户华堂和商务会所会给业主带来倍感关怀备至的人性化服务，尽享星级的领域。

金地西洋公元，与 A 地块不同的是 B 地块“华章”是金地集团斥资打造的国际大都会“MAX 生活社区”，其园林规划、户型、商业等方面都优于 A 地块，旨在打造无缝隙 MAX 生活圈，尽显品质生活。

3、存量分析

截至 11 月末，西安可售新建商品住宅为 181588 套，可售面积 2098.81 万 m²，环比下降 3.5%，同比下降 4.0%。以最近 12 个月平均月销售 115.28 万 m² 计算，西安目前新建商品住宅库存去化周期为 18.2 个月，比上月减少 1.1 月，整体处于下降趋势，（见图 5）。尤其是在公积金等利好政策陆续刺激下，楼市成交量有所上升，库存压力继续呈下行态势。

图 5 2014 年 11 月-2015 年 11 月西安一手住宅库存与去化周期



（三）二手住宅市场

十月份西安二手房地产市场成交量有所回落，成交价格保持稳定。预计后期随着各项利好政策的持续发酵，市场各方预期企稳，销售价格仍将以小幅回升为主。

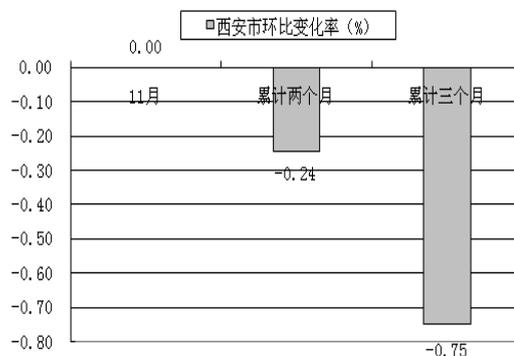
1、整体成交走势

2015 年 11 月，西安二手住宅成交价格有所回升，根据测算，11 月份西安市（含城六区、高新区）二手房市场均价为 6295 元/m²，综合环比变化率与上月持平。11 月西安市共成交二手房 806 套，成交面积 7.82 万 m²，环比下降 14.25%（见图 6、图 7）。

图 6 2015 年 11 月西安市二手房成交情况



图 7 2015 年 11 月西安市二手房整体价格走势



2、区域走势

西安市按行政区域分为碑林区、新城区、莲湖区、未央区、经开区、雁塔区、灞桥区、高新区、曲江新区和高陵区十个区（高陵区暂缺统计数据，列示 9 个区）。

高新区成交量最大，共成交 182 套，成交面积 1.79 万 m²，其他区域相对成交量较少，

各区域价格走势请见图 8、图 9:

图 8 2015 年 11 月西安市各区域成交情况

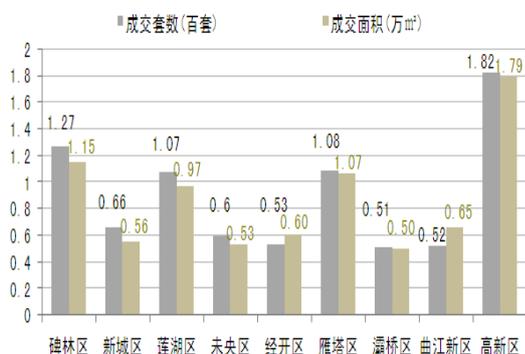
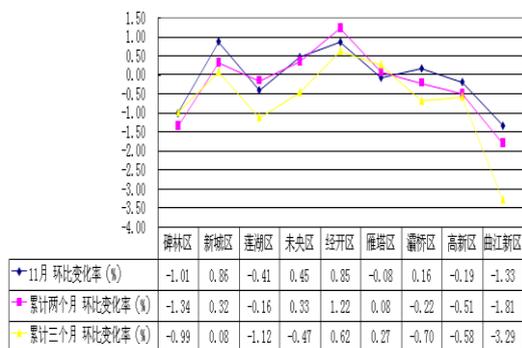


图 9 2015 年 11 月西安市各区域价格对比



(四) 商铺市场

西安商铺市场 11 月批准预售量与 10 月相比有所下降，成交面积大幅上升，成交均价也有所回升，存量稍降。

1、新增预售供应

11 月份西安市共批准预售新建商铺 591 套，面积 10.45 万 m²，环比下降 37.2%，同比下降 41.5%。

2、成交分析

11 月份西安市共成交新建商铺 435 套，

总面积 12.6 万 m²，环比上升 232.5%，同比上升 102.2%；成交均价为 20958 元/m²，环比上涨 17.3%，同比下降 28.9% (见图 10)。

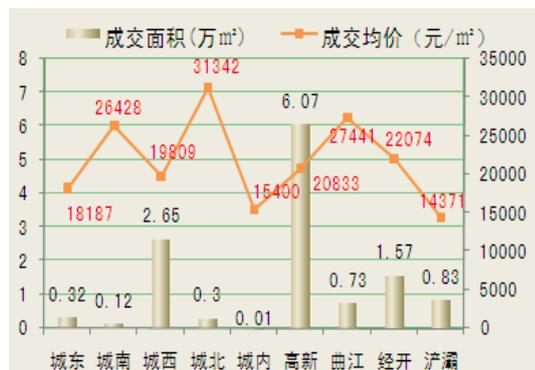
图 10 2014 年 11 月-2015 年 11 月西安新建商铺成交走势



11 月份各区新建商铺成交量情况如图 11：城西成交 36 套，面积 6.07 万 m²，占全市比重为 48.2%；其次城西成交 163 套，共 2.65 万 m²，占比为 21.0%；经开成交 69 套、1.57 万 m²，占比为 12.5%；灞灞成交 53 套、0.83 万 m²，占全市的 6.6%；曲江成交 57 套、0.73 万 m²，占比为 5.8%；城东、城北、城南、城内分别占比 2.5%、2.4%、1.0%、0.1%。

成交均价方面，11 月份城北成交均价为 31342 元/m²，曲江 27441 元/m²，城南 26428 元/m²，经开 22074 元/m²，高新 20833 元/m²，城西、城东分别为 19809 元/m²、18187 元/m²；城内、灞灞则分别为 15400 元/m²、14371 元/m² (见图 11)。

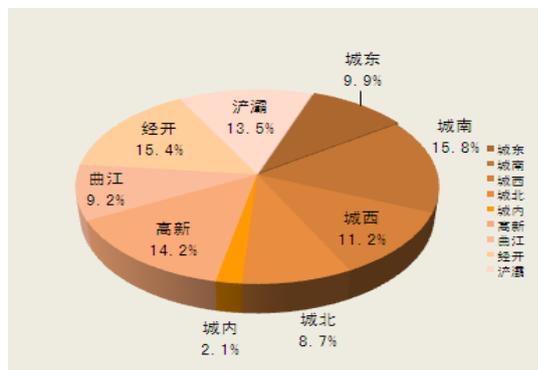
图 11 2015 年 11 月份西安市各区一手商铺成交情况



3、存量分析

截至 11 月末，西安市新建商铺存量为 31040 套，面积 686.09 万 m²，环比下降 0.3%，同比上升 16.8%。各区新建商铺存量如图 12：城南可售面积为 108.24 万 m²，占全市的比例为 15.8%；其次经开 105.63 万 m²，占比为 15.4%；高新可售面积 97.45 万 m²，占比 14.2%；浐灞可售面积 92.62 万 m²，占比为 13.5%；城西可售面积 76.84 万 m²，占比为 11.2%；城东、曲江、城北、城内占全市比重分别为 9.9%、9.2%、8.7%和 2.1%（见图 12）。

图 12 2015 年 11 月份西安市各区新建商铺可售面积



（五）写字楼市场

西安写字楼市场 11 月批准预售量与 10 月

相比回落较大，成交量价齐跌，存量稍降。

1、新增预售供应

11 月份西安市共批准预售新建写字楼 185 套，面积 3.8 万 m²，环比下降 65.5%，同比下降 88.3%。

2、成交分析

11 月份西安市共成交新建写字楼 686 套，面积 5.82 万 m²，环比下降 12.9%，同比下降 16.5%；成交均价为 9314 元/m²，环比下降 5.0%，同比下降 21.2%（如图 13）。

图 13 2014 年 11 月-2015 年 11 月西安市新建写字楼成交走势图

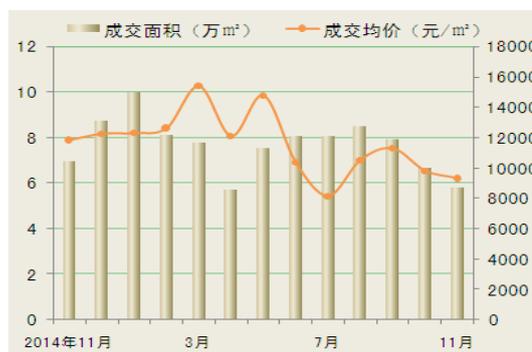
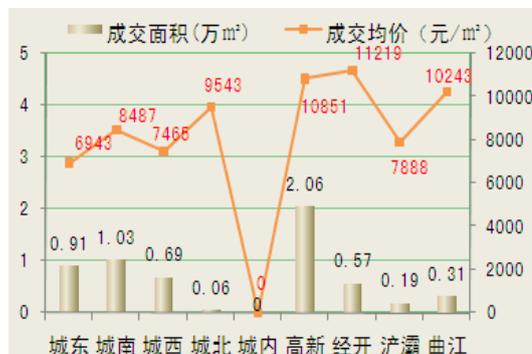


图 14 2015 年 11 月份西安市各区新建写字楼成交情况



全市各区新建写字楼成交情况：高新成交 167 套，共 2.06 万 m²，占全市的 35.4%；城南

成交 156 套，共 1.03 万 m²，占比为 17.7%；城东成交 123 套，共 0.91 万 m²，占比为 15.6%；城西成交 143 套，共 0.69 万 m²，占 11.9%；经开成交 37 套，面积 0.57 万 m²，占比为 9.8%；曲江、浐灞、城北分别占比 5.3%、3.3%、1.0%，城北无成交。

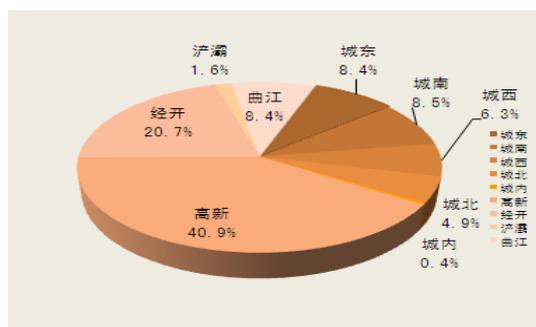
成交价格方面，经开均价 11219 元/m²，高新均价 10851 元/m²，曲江均价 10243 元/m²，城北 9543 元/m²，城南 8487 元/m²，浐灞、城西、城东均价分别为 7888 元/m²、7465 元/m²、6943 元/m²（见图 14）。

3、存量分析

截至 11 月份末，西安市可售新建写字楼总量为 27493 套，面积 355.62 万 m²，环比下降 0.6%，同比上升 28.5%。

全市新建写字楼存量集中在高新，其可售面积为 145.31 万 m²，占全市的比例为 40.9%；其次经开可售面积 73.62 万 m²，占比为 20.7%；城南 30.23 万 m²，占比为 8.5%；城东 29.89 万 m²，占比为 8.4%；曲江 29.86 万 m²，占比为 8.4%；城西、城北、浐灞、城内所占比例分别为 6.3%、4.9%、1.6%、0.4%（见图 15）。

图 15 11 月份西安市新建写字楼可售面积区域分布



数据来源：中国指数研究院

（六）总结与展望

11 月西安土地市场有所降温，与 10 月土地市场相比，土地成交面积、土地出让金额均有所回落；相较土地市场，新建商品住宅市场热度有所回升，成交面积、成交均价都较 10 月有所增长；二手房成交面积下降，成交价格保持平稳；新建商铺成交势头迅猛，成交量价均有较大增长；新建写字楼成交量价自 9 月以来连续下滑。

中国指数研究院发布的最新数据显示，11 月份全国房价继续平稳回升，100 个被监测城市（分布在全国一、二、三线城市）新建住宅均价为 10899 元/平方米，涨幅较 10 月扩大了 0.16 个百分点，这已经是环比、同比连续 4 个月出现“双涨”。同时，从数据显示，11 月份西安市房地产市场迎来暖冬，楼市回暖既得益于政策性引导的消费需求，也源于部分投资需求助推，但楼市分化格局和去库存压力并未根本性改变。

目前来看，政府的房地产政策既具有针对性，同时也是比较稳健保守的，对于房地产市场，政策态度从原来的调控，全面转向去行政化和市场化，意味着未来房价将不会被行政“调控”所干预，这在当前经济形势下较为适当。下一步，政策除了要继续保持对基本自住性住房需求的支持外，没有必要对投资性需求进行支持。