

2015 年第三季度西安市 房地产市场分析报告

目录

一、政策回顾与解析	1
(一) 第三季度房地产运行环境与政策回顾	1
(二) 重点政策评述	4
二、西安市房地产市场分析——市场回暖，成交面积增加	5
(一) 土地市场	5
(二) 商品住宅市场	6
(三) 商铺市场	8
(四) 写字楼市场	8
(五) 二手住宅市场	9
三、西安市房地产市场预警分析	10
四、总结与展望	10
(一) 房地产政策方向：趋于宽松化，聚焦去库存、促消费	10
(二) 市场走势：政策利好调节市场，高库存压力仍存在	10

一、政策回顾与解析

(一) 第三季度房地产运行环境与政策回顾

在经历了第二季度一系列的利好政策调控后,2015年第三季度,8月底的降息降准政策,双管齐下,这也是继今年5月份第二次“双降”。不论对开发商还是购房者,都能起到减负作用,手持减压利器,房企积极去库存,这一剂特效药对活跃楼市有一定的振奋作用。值

得一提的是,贷款政策的调整也起了积极的推动作用。申请公积金委托贷款买房,最低首付款比例由30%降低至20%,对改善需求有一定的促进作用,置业成本有所降低。除此之外,对进行商业性个人住房贷款的,最低首付调整为不低于25%,有一定的刺激消费作用,在某种程度上对购房决策有一定的影响。逢“金九”时期,房产政策也有所行动,一系列救市政策顺势出台,营销节点加上政策助力,对房地产试产有一定的积极影响。

表1 2015年第三季度西安市房地产新政

时间	金融	内容要点
7月1日	西安住房公积金缴存基数7月1日起调整	职工住房公积金缴存基数最高不超过2014年西安市城镇非私营单位在岗职工月平均工资的三倍,即14124元/月。要求职工上年度实际月平均工资低于西安市政府规定的本地区最低工资标准的,以本地区最低工资标准作为该职工2015年度住房公积金缴存基数 职工及配偶在西安市行政区域内无房产,租住本市住房,且未办理过公积金提取的,在2015年7月1日至2015年12月31日期间申请租房提取时,账户应保留三个月缴存额,其余金额可全额提取。
7月3日	国务院简化房地产赠与手续 200万房产可省万元	个人以离婚财产分割、赠与特定亲属、赠与抚养人或赡养人方式无偿赠与不动产、土地使用权,符合《财政部国家税务总局关于个人金融商品买卖等营业税若干免税政策的通知》第二条免征营业税规定的,在办理营业税免税手续时,无需提供房产所有人“赠与公证书”、受赠人“接受赠与公证书”,或双方“赠与合同公证书”。此前尚未进行税务处理的,也按照本公告规定执行。
7月17日	西安出台“棚改新八条”——选择货币化补偿按规定购买商品住房契税全额补贴	1、完善现行用地政策;2、调整配建廉租房政策;3、做好回迁安置项目移交社会管理工作;4、依法开展房屋征收补偿工作;5、依法清算长期未启动和未开工建设的改造项目;6、加强房屋新建、扩建、改建、分户、分证、户籍等管理工作;7、加强商品房预售证手续办理;8、积极有效的推进货币化安置。
7月22日	西安放开“公寓类住房”个人公积金贷款政策	“公寓类住房”项目受理条件为按照土地性质为界定标准,土地规划用途为住宅用地,具有70年产权的“公寓类住房”项目,申请个人公积金贷款时按普通住宅标准受理。单套建筑面积144m ² 以下且实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格1.44倍以下的住房(含公寓类住房)可按普通住房享受信贷、税收优惠政策。个人转让或购买住房暂免征印花税、土地增值税。

8月1日	西安保障房准入门槛降低 有居住证也能买限价房	<p>租赁型保障房家庭人均月收入准入标准调整为3000元,其中,人均月收入低于1200元的城镇家庭按照廉租住房租金标准计租;人均月收入低于2400元的家庭按照市场租金的72%计租;人均月收入低于3000元的家庭按照市场租金的90%计租。限价商品房家庭人均月收入标准调整为3000元;单身人员申购年龄调整为年满22周岁;户籍要求调整为具有西安市居民户口或西安市居住证的家庭和人员。</p>
8月11日	陕西省住建系统出台六大举措助力经济稳增长	<p>将对保障房小区逐区梳理,建立市政基础设施和公共服务设施项目库,整合资金和项目,完善配套设施,使其尽快达到入住条件;加大重点示范镇建设力度;进一步细分房地产市场,实施一市(县)一策。打通保障房和商品房通道,消化存量;全面推行建筑业银行保函和信用担保,将建设工程领域工程质量保证金、履约保证金和招投标保证金等落到实处,缓减企业流动资金紧缺压力;加快推进全省污水处理厂、污泥处置设施建设,积极开展污泥处置新技术试点,推动项目的立项、建设;大力推进住建领域行政审批制度改革,精简行政审批事项,对重点项目实施绿色通道,简化审批流程,加快项目落地。</p>
8月25日	农村承包土地经营和住房财产权抵押融资试点启动	<p>1、赋予“两权”抵押融资功能。维护好、实现好、发展好农民土地权益,落实“两权”抵押融资功能,盘活农民土地用益物权的财产属性。2、推进农村金融产品和服务方式创新。在贷款利率、期限、额度、担保、风险控制等方面加大创新支持力度。3、建立抵押物处置机制。允许金融机构在保证农户承包权和基本住房权利前提下,依法采取多种方式处置抵押物,完善抵押物处置措施。4、完善配套措施。试点地区要加快推进农村土地承包经营权、宅基地使用权和农民住房所有权确权登记颁证,建立完善农村土地产权交易平台,建立健全农村信用体系。5、加大扶持和协调配合力度。在货币政策、财政政策、监管政策、保险保障等方面,加大扶持和协调配合力度。</p>
8月26日	央行再出重拳 降息0.25% 降准0.5%	<p>金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.6%;一年期存款基准利率下调0.25个百分点至1.75%;其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。同时,放开一年期以上(不含一年期)定期存款的利率浮动上限,活期存款以及一年期以下定期存款的利率浮动上限不变。下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点,以保持银行体系流动性合理充裕,引导货币信贷平稳适度增长。额外降低县域农村商业银行、农村合作银行、农村信用社和村镇银行等农村金融机构准备金率0.5个百分点。额外下调金融租赁公司和汽车金融公司准备金率3个百分点。</p>
8月27日	住建部等六部门:允许境外个人在国内购房	<p>外商投资房地产企业注册资本与投资总额比例,按《国家工商行政管理局关于中外合资经营企业注册资本与投资总额比例的暂行规定》(工商企字[1987]第38号)执行;取消外商投资房地产企业办理境内贷款、境外贷款、外汇借款结汇必须全部缴付注册资本金的要求;境外机构在境内设立的分支、代表机构(经批准从事经营房地产的企业除外)和在境内工作、学习</p>

		的境外个人可以购买符合实际需要的自用、自住商品房，对于实施住房限购政策的城市，境外个人购房应当符合当地政策规定。
8月31日	二套房公积金贷款首付降至两成	对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由30%降低至20%。北京、上海、广州、深圳可在国家统一政策基础上，结合本地实际，自主决定申请住房公积金委托贷款购买第二套住房的最低首付款比例。
9月8日	住建部国土部明确不动产登记房地统一以地控房	房产管理部门职责包括房屋转让、抵押、租赁、面积管理、房屋交易档案、房屋中介、个人住房信息系统建设等工作，以及商品房预售许可、房屋买卖合同网签备案、房屋交易资金监管、楼盘表建立、购房资格审核、房源验核、存量房与政策性住房上市交易管理，房屋抵押政策制定及监督执行等监管工作。而不动产登记机构负责房屋申请、受理、审核、登簿、发证等登记职责。《指导意见》要求不动产登记机构不得随意拆分房屋登记职责。
9月15日	国务院调整固定资产投资最低资本金比例	国务院日前印发《关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》。此次调整，对2009年确定的固定资产投资项目资本金比例及相关内容进行了完善，合理降低投资门槛，有利于提高投资能力，增加有效投资，加快补上公共产品、公共服务及其他发展“短板”，通过改革促进结构调整和民生改善。下一步，将着力抓好以下几项工作：一是积极推进有效投资项目的建设；二是要继续严格控制产能过剩行业；三是坚持金融机构独立审贷。
9月15日	央行：存款准备金不再要求每日达标	改革存款准备金考核制度，由现行的时点法改为平均法考核。即维持期内，金融机构按法人存入的存款准备金日终余额算术平均值与准备金考核基数之比，不得低于法定存款准备金率。 存款准备金考核还设立了每日下限。即维持期内每日营业终了时，金融机构按法人存入的存款准备金日终余额与准备金考核基数之比，可以低于法定存款准备金率，但幅度应在1个（含）百分点以内。
9月16日	2015城市棚改目标为540万套因地制宜确定改造方式	财政部16日下发《关于做好城市棚户区改造相关工作的通知》表示，2015年全国城市棚户区改造目标任务已确定为540万套。《通知》要求，要科学编制2016年至2017年城市棚户区改造计划，包括实物安置和货币安置计划。
9月21日	住建部：抓紧出台公积金异地贷款细则	明确住房公积金异地个人住房贷款办理流程，并提出，公积金管理部门应抓紧出台异地贷款业务细则。此外，住建部将建设全国住房公积金异地贷款业务信息交换系统。缴存城市公积金中心（含分中心，下同）负责审核职工缴存和已贷款情况，向贷款城市公积金中心出具书面证明，并配合贷款城市公积金中心核实相关信息。贷款城市公积金中心及受委托银行负责异地贷款的业务咨询、受理、审核、发放、回收、变更及贷后管理工作，并承担贷款风险。
9月24日	我国降低12项收费新房转让手续费降至2元/m ²	自今年10月15日起，降低涉及住房和城乡建设、工商、农业、民航、新闻出版广电、林业等6个部门12项行政事业性收费标准。新建商品住房转让手续

		费，由现行每平方米3元降为每平方米2元，存量住房由现行每平方米6元降为每m ² 4元。同时明确，各省级价格、财政部门可根据当地住房转让服务成本、房地产市场供求状况、房价水平、居民承受能力等因素，进一步适当降低中小城市住房转让手续费标准，减轻居民购房费用负担。
9月30日	央行新政提振住房消费非限购城市首套房首付降至25%	一、在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于25%。二、人民银行、银监会各派出机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，加强与地方政府的沟通，根据辖内不同城市情况，在国家统一信贷政策的基础上，指导各省级市场利率定价自律机制结合当地实际情况自主确定辖内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。

（二）重点政策评述

国务院简化房地产赠与手续 200万房产可省万元

国家税务总局在7月3日发布的2015年第50号公告《关于简化个人无偿赠与不动产土地使用权免征营业税手续的公告》中规定，个人以离婚财产分割、赠与特定亲属、赠与抚养人或赡养人方式无偿赠与不动产、土地使用权，符合《财政部国家税务总局关于个人金融商品买卖等营业税若干免税政策的通知》第二条免征营业税规定的，在办理营业税免税手续时，无需提供房产所有人“赠与公证书”、受赠人“接受赠与公证书”，或双方“赠与合同公证书”。该公告对此作出新规定后，如办理一套评估价为200万元的房产无偿赠与免缴营业税手续，至少可以省掉过万元的公证费用。该公告自2015年7月1日起实施。

国家税务总局还规定，此前尚未进行税务处理的，也按照本公告规定执行。《国家税务总局关于加强房地产交易个人无偿赠与不动产税收管理有关问题的通知》第一条：“属于其他情况无偿赠与不动产的，受赠人应当提交房产所有人‘赠与公证书’和受赠人‘接受赠与公证书’，或持双方共同办理的‘赠与合同公证书’”同时废止。

住建部等六部门：允许境外个人在国内购房

8月27日，住房和城乡建设部、商务部、发改委、

人民银行、工商总局、外汇局等六部委下发《关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知》。通知称，经国务院同意，决定对《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》中有关外商投资房地产企业和境外机构、个人购房的部分政策进行调整。

根据通知，调整的内容主要包括：外商投资房地产企业注册资本与投资总额比例，按《国家工商行政管理局关于中外合资经营企业注册资本与投资总额比例的暂行规定》（工商企字[1987]第38号）执行；取消外商投资房地产企业办理境内贷款、境外贷款、外汇借款结汇必须全部缴付注册资本金的要求；境外机构在境内设立的分支、代表机构（经批准从事经营房地产的企业除外）和在境内工作、学习的境外个人可以购买符合实际需要的自用、自住商品房，对于实施住房限购政策的城市，境外个人购房应当符合当地政策规定。

央行下调金融机构人民币贷款和存款基准利率

中国人民银行决定，自2015年8月26日起，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低企业融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.6%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至1.75%；其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。同时，放开一年期以上（不含一年期）定期存款的利率浮动上限，活期存款以及一年期以下定期存款的利率浮动上限不变。

自2015年9月6日起，下调金融机构人民币存款

准备金率 0.5 个百分点，以保持银行体系流动性合理充裕，引导货币信贷平稳适度增长。同时，为进一步增强金融机构支持“三农”和小微企业的能力，额外降低县域农村商业银行、农村合作银行、农村信用社和村镇银行等农村金融机构准备金率 0.5 个百分点。额外下调金融租赁公司和汽车金融公司准备金率 3 个百分点，鼓励其发挥好扩大消费的作用。

二套房公积金贷款首付降至两成

8 月 31 日，住房城乡建设部、财政部、中国人民银行下发《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由 30% 降低至 20%。这一政策自 2015 年 9 月 1 日起执行。

通知明确，为进一步完善住房公积金个人住房贷款政策，支持缴存职工合理住房需求，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由 30% 降低至 20%。北京、上海、广州、深圳可在国家统一政策基础上，结合本地实际，自主决定申请住房公积金委托贷款购买第二套住房的最低首付款比例。

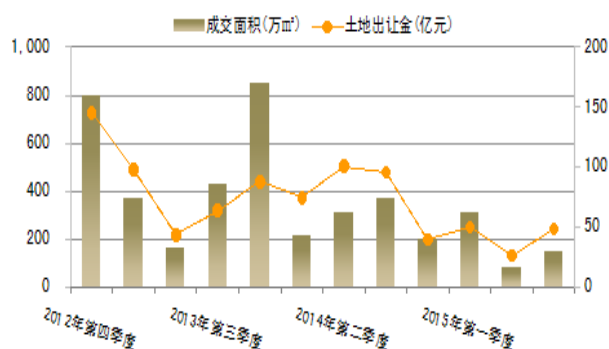
二、西安市房地产市场分析——市场回暖，成交面积增加

(一) 土地市场

1、土地出让与成交情况

根据中指数据统计，2015 年第三季度西安市土地，成交 58 宗，总成交面积共 150.78 万 m^2 ，同比下降 59.0%，环比增长 75.3%；总成交金额达 49.18 亿元，同比下降 48.9%，环比增长 82.5%。

图 1 西安市 2012 年-2015 年各季度土地成交面积与成交金额



根据土地成交面积用途分布来看，第三季度西安市住宅用地共成交 103.46 万 m^2 ，占比为 68.6%；商业办公用地成交 27.72 万 m^2 ，占比为 18.4%；工业用地成交 19.34 万 m^2 ，占比为 12.8%；其它用地成交 0.25 万 m^2 ，占总体的 0.2%。相对于上一年同期，土地的总成交面积出现较大的下滑，居住用地成交面积占总成交面积的比例增大，工业用地、其他用地成交面积比例大幅降低，商业办公用地成交面积比例变化不大。

图 2 2015 年第三季度西安市土地成交面积用途分布

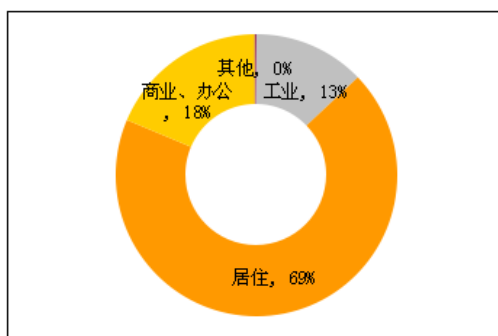
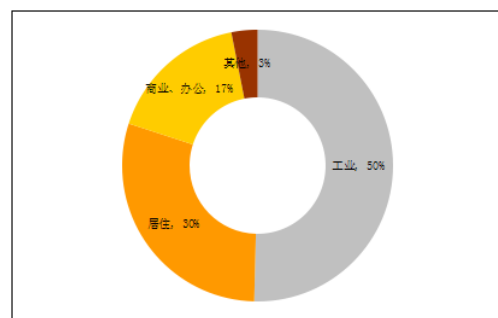


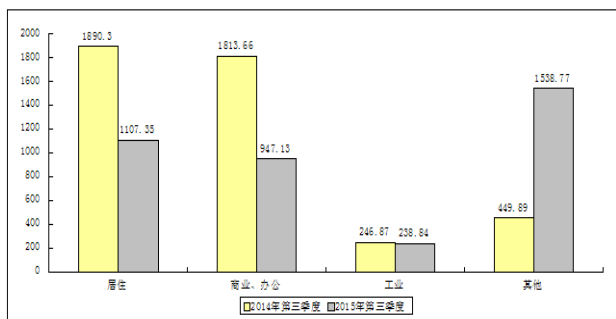
图 3 2014 年第三季度西安市土地成交面积用途分布



各用途的楼面地价如下图所示：2015 年第三季度居住用地平均楼面地价达 1107.35 元/ m^2 ，同比下降 41.42%；商业、办公用地平均楼面地价为 947.13 元/ m^2 ，同比下降 47.78%；工业用地楼面地价同比下降 3.25%，达到 238.84 元/ m^2 ；其他用地楼面地价同比增

加 242.03%，达到 1538.77 元/m²。

图 4 西安市 2014 年第三季度与 2015 年第三季度各用途土地成交楼面地价（元/m²）



2、土地热点解读

由于大批量去库存的大环境下，土地供应逐渐减少，导致了 2015 年土地市场第一、第二季度持续下滑。但是从 2015 年第三季度，西安土地市场呈现出回暖的

局面，一方面土地供应量和成交量增加，另一方面土地出让金提高；同时，土地市场呈现出区域化分布特点。

3、成交土地区域化分布

2015 年第三季度西安市共成交土地 58 宗，总成交面积共 150.78 万 m²，其中灞桥区占 14 块，雁塔区占 14 块，未央区占 8 块，周至县占 7 块，阎良区占 4 块、碑林区占 3 块、高陵占 3 块、临潼区占 3 块、户县和莲湖区各占 1 块。

预计政府仍然会继续秉承谨慎稳妥供地的原则，灞桥区、雁塔区、未央区以及郊区县等土地供应量较高，新兴热点区域的土地市场继续受到重视，仍然是土地供应的重点。

区县	土地宗数	成交面积(平方米)	楼面均价(元/平方米)	土地均价(元/平方米)	溢价率	土地出让金(万元)
灞桥区	14	238621.59	854.68	2071.9	0.00%	49440
雁塔区	14	419230.55	1127.36	4668.74	0.00%	195728
未央区	8	250223.52	1380.44	5647.99	0.00%	141326
周至县	7	83136.55	254.4	535.5	0.00%	4452
阎良区	4	103638.94	387.91	1014.1	1.94%	10510
碑林区	3	61102.07	671.06	4021.96	0.00%	24575
高陵区	3	156160.39	350.79	786.69	0.00%	12285
临潼区	3	146826.75	1850.08	3227.89	0.00%	47394
户县	1	43518.8	746.8	1120.21	5.18%	4875
莲湖区	1	5294.73	373.01	2387.28	0.00%	1264

(二) 商品住宅市场

1、市场供应

2015 年第三季度，西安市批准预售商品住宅面积 461.29 万 m²，环比上升 98.4%，同比上升 5.0%，同期西安市销售新建商品住宅 372.55 万 m²，供销比为 1.24，供过于求。

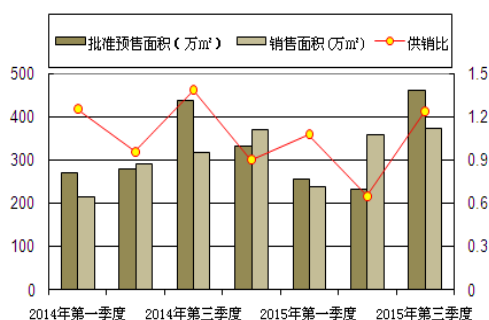


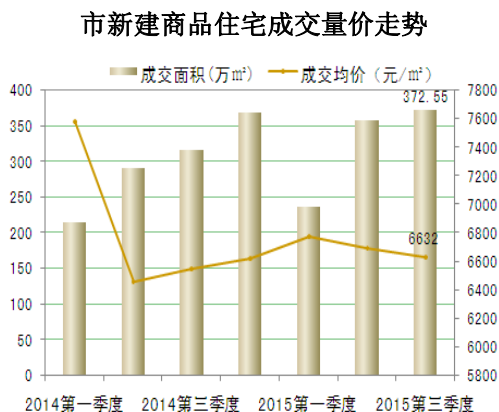
图 5 西安市 2013 年第一季度至 2015 年第三季度新建商品住宅供销量与供销比

2、整体成交走势

一系列利好政策的出台，进一步刺激了西安房地产市场发展，西安新建商品住宅市场持续回暖。2015 年

第三季度西安新建商品住宅成交面积共 372.55 万 m²，环比上升 4.1%，同比上升 17.6%；成交均价为 6632 元/m²，同比上涨 1.2%，环比下跌 1.0%。

图 6 西安市 2014 年第一季度至 2015 年第三季度西安市新建商品住宅成交量价走势



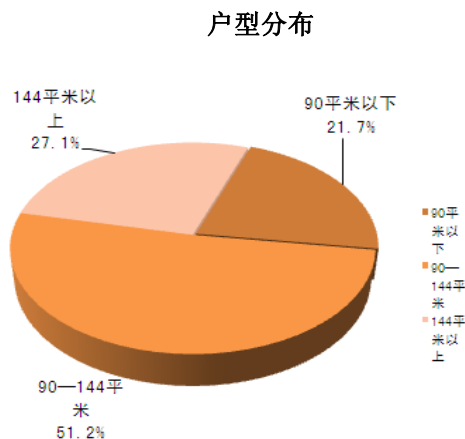
6 月底，西安“新九条”政策出台之后，引起了业界广泛关注。但是需要引起注意的是，虽然不断出台利好政策，但是经过二季度的楼市高峰之后，西安房地产市场开始逐步走向平缓，前期政策效应在逐步减弱，从整体情况来看，西安仍然面临较大的市场“去库存”压力，以价换量去库存仍然是基调。另一方面，西安市的各项房地产新政策将刺激改善型购房需求的提前释放，对于促进新需求的增长上起的作用并不大，新政能够缓解房地产市场的短期压力，但是仍然存在无法从根本上解决房地产的高库存量及居民消费水平、人口增长速度减缓等难题。

3、户型分析

第三季度西安市商品住宅交易户型主要受到新政策影响，以 90 m²-144 m² 为主的户型备受消费者青睐。2015 年第三季度西安新建商品住房市场，90 m² 以下的小户型成交 11259 套，共 80.71 万 m²，占全市总成交面积的 21.7%，均价 6165 元/m²；90 m²-144 m² 的户型成交 17230 套，面积 190.73 万 m²，占总成交量的 51.2%，均价 6036 元/m²；144 m² 以上的大户型共成交 5589 套，面积 101.1 万 m²，占总成交量的 27.1%，均价 8230 元/

m²（其中，144 m²-160 m² 新建住宅平均销售价格为 6588 元/m²，160 m²-200 m² 新建住宅平均销售价格为 7561 元/m²，200 m² 以上新建住宅平均销售价格为 11475 元/m²。）。

图 7 西安市 2015 年第三季度新建商品住宅成交面积



4、区域分析

2015 年第三季度西安市各区域商品住宅成交情况：曲江成交面积最大，共成交 4888 套，面积 66.49 万 m²，占全市 17.8%；高新区位列第二，成交 5995 套，面积 66 万 m²，占全市 17.7%；浐灞成交量 4991 套，成交面积 52.73 万 m²，约占全市成交面积的 14.2%；经开区成交量 4527 套，成交面积 47.87 万 m²，约占全市成交面积的 12.8%；城南成交量 3541 套，成交面积 46.03 万 m²，约占全市成交面积的 12.4%；城西、城东、城北、城内成交面积分别是 38.52 万 m²、34.46 万 m²、19.95 万 m²、0.5 万 m²，占全市的比例分别为 10.3%、9.2%、5.4%、0.1%。

图 8 西安市 2015 年第三季度新建商品住宅成交面积

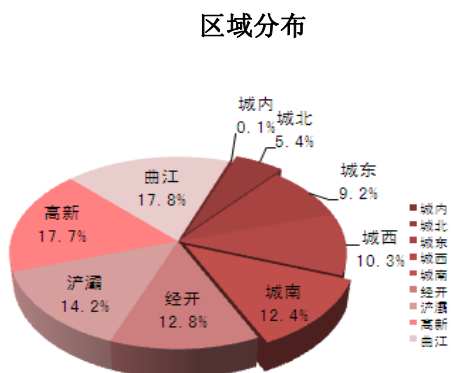
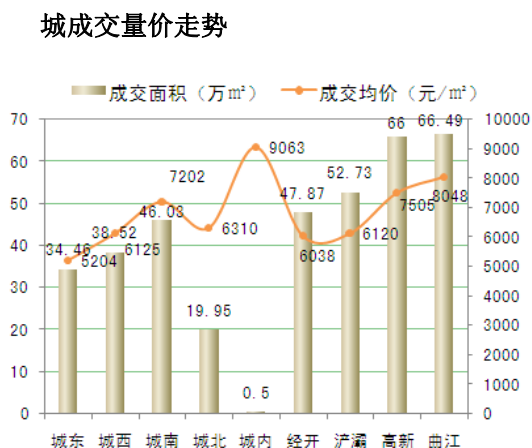


图 9 2015 年第三季度西安市新建商品住宅各区域成交量价走势



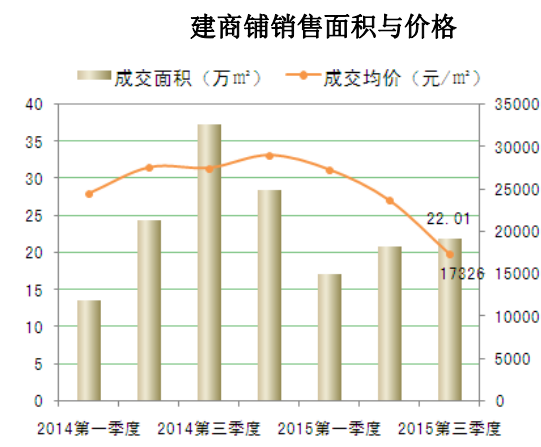
各区域成交价格如图上所示，城内、曲江、高新、城南四个区域均价均高于 7000 元/㎡，分别是 9063 元/㎡、8048 元/㎡、7505 元/㎡、7202 元/㎡，城北、城西、浐灞、经开四个区域均价在 6000-6500 元/㎡，分别是 6310 元/㎡、6125 元/㎡、6120 元/㎡、6038 元/㎡，而只有城东均价在 6000 元/㎡以下，是 5954 元/㎡。

(三) 商铺市场

2015 年第三季度，西安市批准预售新建商铺 4229 套，共 56.49 万㎡，环比上升 91.8%，同比下降 8.5%；市场成交 1236 套，总面积 22.01 万㎡，环比上升 6.9%，同比下降 30.0%；成交均价 17326 元/㎡，环比下降

26.5%，同比下降 37.0%。

图 10 西安市 2014 年第一季度至 2015 年第三季度新建商铺销售面积与价格

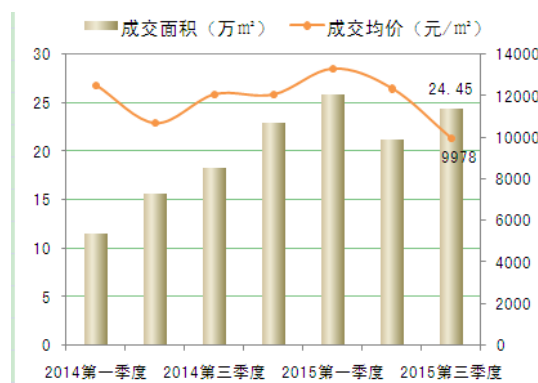


由于产业格局发生改变，电商近年来日益壮大，直接导致消费者对于商铺需求减少，预计目前西安商铺市已经跌入谷底，并将保持稳定。再加上库存量严重超标，使得本就不景气的商铺市场雪上加霜。这样的严峻态势迫使开发商谋求产业转型并加快商铺的推盘节奏，以低价抢占市场。

(四) 写字楼市场

2015 年第三季度西安市批准预售新建写字楼 4008 套，共 35.29 万㎡，环比上升 6.5%，同比下降 29.9%；市场成交 2099 套，总面积 24.45 万㎡，环比上升 15.0%，同比上升 33.8%；成交均价 9978 元/㎡，环比下降 19.4%，同比下降 17.5%。。

图 11 西安市 2013 年第一季度至 2015 年第三季度新建写字楼销售面积与价格



服务业,不断完善的城市基础设施及日益成熟的商务氛围,都利于西安吸引到更多的国内外投资,推动写字楼市场发展。但是对于提升现有市场格局、成交量增加的同时,激烈的竞争将不可避免。作为丝绸之路的重要节点城市,“一带一路”战略构想的提出及实施,在未来将给西安经济发展带来重大利好,促进区域产业发展,进而促进写字楼市场的发展。

(五) 二手住宅市场

在二季度成交回暖、需求大幅消化、供给相对不足、股市跌宕起伏的影响之下,第三季度西安二手房市场行情走向疲软,量价齐跌。虽然国家及西安地方均出台了不止救市政策以提振市场信心、加快去库存化、稳定住房消费,产生了一些作用,但西安二手房市场形势不容乐观。

1、整体成交走势

2015年第三季度西安市二手住宅共成交2373套,成交面积23.3万m²,环比下降4.3%。本季度内成交价格9月环比、累计8、9两个月环比、累计7、8、9三个月环比均处于下降状态。

图 12 2015 年第三季度西安市二手房成交情况

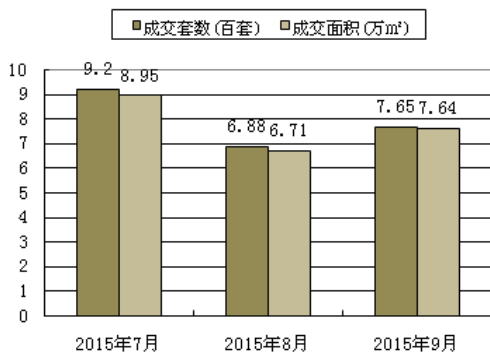
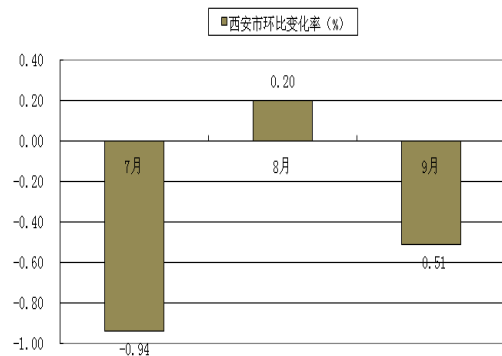


图 13 2015 年第三季度西安市二手房整体价格走势



2、区域走势

根据不同地段、区位房地产市场价格情况将西安市按行政区域划分为碑林区、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、高陵区十个分区。经统计高新区成交量最大,共成交760套,成交面积7.64万m²,其他区域相对成交量较少,雁塔区成交量位列第二,共成交277套,成交面积2.71万m²,碑林区共成交283套,成交面积2.53万m²,莲湖区共成交296套,成交面积2.63万m²,新城区共成交195套,成交面积1.73万m²,未央区共成交146套,成交面积1.39万m²,灞桥区共成交142套,成交面积1.39万m²,经开区共成交136套,成交面积1.5万m²,曲江新区共成交138套,成交面积1.78万m²,各区域成交量价走势请见以下:

图 14 2015 年第三季度西安市各区域成交情况

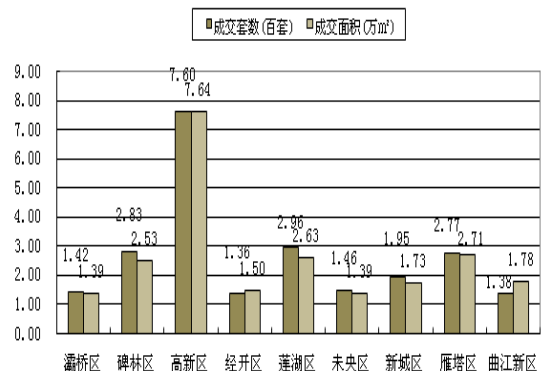


图 15 2015 年第三季度西安市各区域价格走势

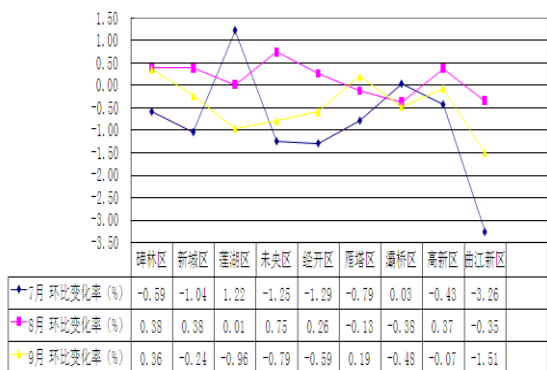
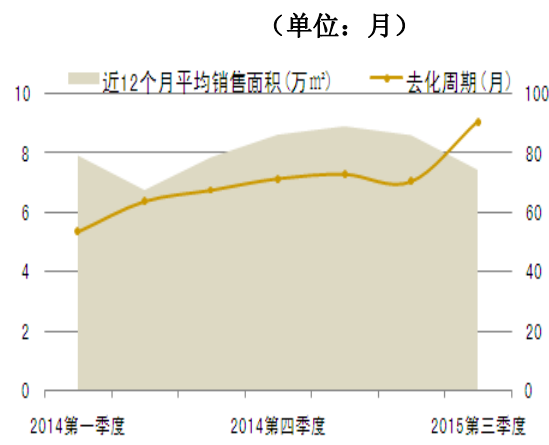


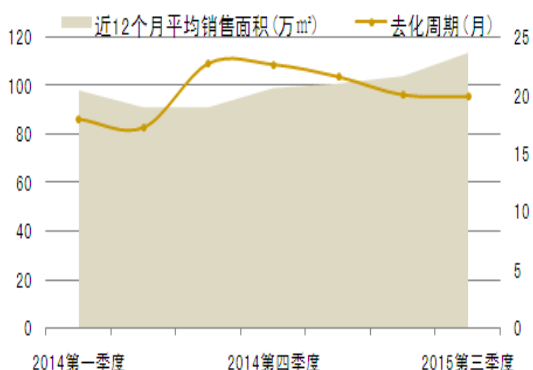
图 17 2015 年西安市第三季度新建商铺库存去化周期



三、西安市房地产市场预警分析

按照业内的一般做法，通常以库存去化周期(库存量除以最近月平均成交量得出)来衡量市场的供需情况，不过对库存多少为合理并没有统一的标准，一般认为一个城市的去化期超过 15 个月，则可视为超过警戒线，进入“高库存”阶段。以下 3 图是西安市 2015 年第三季度新建商品住宅、新建商铺和新建写字楼库存去化周期图，从图中可以看到，新建商品住宅库存去化周期在 19.9 个月，新建商铺库存去化周期在 90.8 个月左右，新建写字楼的去化周期为 46.3 个月。目前西安市商铺、写字楼库存严重超过警戒线，并有上涨趋势，存在严重过量隐患，而住宅市场去化周期也即将突破 20 个月，各类物业以价换量将是未来主流。

图 16 2015 年西安市第三季度新建商品住宅库存去化周期(单位:月)



四、总结与展望

(一) 房地产政策方向：趋于宽松化，聚焦去库存、促消费

第三季度，中央出台一系列新政，个人无偿赠与与免税手续简化，住房公积金的存贷款利率下调，央行再次降息降准，境外机构和个人国内购房限制放开，不动产登记与房屋交易管理衔接，二套房公积金贷款首付降至两成，公积金异地贷款，住房转让手续费下调，继续完善宏观层面的政策。地方在国家统一政策基础上，根据当地经济、市场实际情况落实执行。从政策运行周期看，随着降准降息降首付一系列政策的实施，未来货币信贷领域的政策调整空间已越来越小；从促开工、促投资的角度来看，政策重心未来应更偏向于对企业资金与开发运营环境的改善，以更快恢复企业投资信心，为行业与经济的健康运行提供动力。

(二) 市场走势：政策利好调节市场，高库存压力仍存在

2015 年 3 季度以来，央行的降息降准政策是今年第二次“双降”。不论对开发商还是购房者，都能起到减负作用，这一剂特效药对活跃楼市有一定的振奋作用。贷款政策的调整也在第三季度的政策调控中发挥主要作用。申请公积金委托贷款买房，最低首付款比例由

30%降低至 20%，对改善需求有一定的促进作用，置业成本有所降低。除此之外，对进行商业性个人住房贷款的，最低首付调整为不低于 25%，有一定的刺激消费作用，在某种程度上对购房决策有一定的影响。逢“金九”时期，房产政策也有所行动，一系列救市政策顺势出台，营销节点加上政策助力，西安房企在此时去库存跑量，购房者买房热情有所回升，一定程度上激活市场。

第三季度，季节性因素及政策利好等对市场有所调节，但纵观西安房地产市场，除了住宅市场同比有所增长，土地市场、商铺、写字楼市场同比都在下降，形势不容乐观。可见西安房地产市场短期供大于求态势难以从根本上逆转，去库存仍是市场重心。