

# 2014 年西安市房地产市场

## 年度 分析 报告

## 目 录

1. 西安市宏观环境分析.....	1
1.1 西安市概况.....	1
1.2 西安市规划环境分析.....	2
1.2.1 西安国际化大都市规划格局.....	2
1.2.2 西安市交通规划情况分析.....	3
1.3 西安市经济环境分析.....	6
1.4 西安市房地产政策环境分析.....	8
1.4.1 2014年西安市实施的房地产政策回顾.....	8
1.4.2 房地产政策对房地产市场的影响分析.....	10
2. 土地市场.....	12
2.1 近三年西安市土地市场分析.....	12
2.2 2014年西安市土地市场分析.....	13
2.2.1 2014年西安市土地市场供给情况分析.....	14
2.2.2 2014年西安市土地市场成交情况分析.....	16
3. 西安市房地产市场分析.....	20
3.1 2014年商品房市场分析.....	20
3.1.1 商品房供应情况分析.....	20
3.1.2 商品房成交情况分析.....	21
3.1.3 2014年西安房企商品房销售排行榜.....	22
3.2 住宅市场分析.....	23
3.2.1 2014年住宅市场分析.....	23
3.2.2 2014年各区域住宅市场分析.....	25
3.2.3 2014年西安市商品住宅销售排行榜.....	27
3.2.4 2015年西安市住宅市场发展趋势.....	27
3.3 商业用房市场分析.....	28
3.3.1 2014年商业用房市场分析.....	28
3.3.2 2014年各区域商业用房市场分析.....	30
3.3.3 2015年西安市商业用房市场发展趋势.....	32
3.4 写字楼市场分析.....	32
3.4.1 2014年写字楼市场分析.....	32
3.4.2 2014年各区域写字楼市场分析.....	34
3.4.3 2015年西安市写字楼市场发展趋势.....	35
4. 各城区房地产市场分析.....	36

4.1 城东区.....	36
4.1.1 商品住宅市场.....	37
4.1.2 商业用房市场.....	38
4.1.3 写字楼市场.....	39
4.1.4 典型项目分析.....	39
4.2 城南区.....	44
4.2.1 商品住宅市场.....	46
4.2.2 商业用房市场.....	46
4.2.3 写字楼市场.....	47
4.2.4 典型项目分析.....	48
4.3 城西区.....	52
4.3.1 商品住宅市场.....	54
4.3.2 商业用房市场.....	54
4.3.3 写字楼市场.....	55
4.3.4 典型项目分析.....	56
4.4 城北区.....	60
4.4.1 商品住宅市场.....	62
4.4.2 商业用房市场.....	62
4.4.3 写字楼市场.....	63
4.4.4 典型项目分析.....	64
4.5 城内区.....	68
4.5.1 商品住宅市场.....	69
4.5.2 商业用房市场.....	70
4.6 高新区.....	71
4.6.1 商品住宅市场.....	72
4.6.2 商业用房市场.....	73
4.6.3 写字楼市场.....	74
4.6.4 典型项目分析.....	74
5. 2015年西安市房地产市场前景展望.....	78

# 1 西安市宏观环境分析

## 1.1 西安市概况

西安，古称长安，陕西省省会、副省级城市，位于黄河流域中部关中盆地，中国地理版图的中心(中国大地原点在西安附近)。西安是国务院于 1982 年首批公布的历史文化名城和第一批对外开放的旅游城市之一，是陕西省政治、经济、文化中心。西安市南和东南与汉中市、安康市、商洛市相邻；西与宝鸡市接壤；北与咸阳市相连；东与渭南市相接。平均海拔 424 米，境内最高点为周至县西南的太白山，海拔 3,867 米。地势大体东南高，西北与西南低，呈簸箕形状，山、川、原并存，地貌景观迥异独特。辖境东西最长约 204 千米，南北最宽约 116 千米，总面积 10,108 平方千米，其中平原面积为 4367.4 平方千米，占全市土地面积的 43.7%。

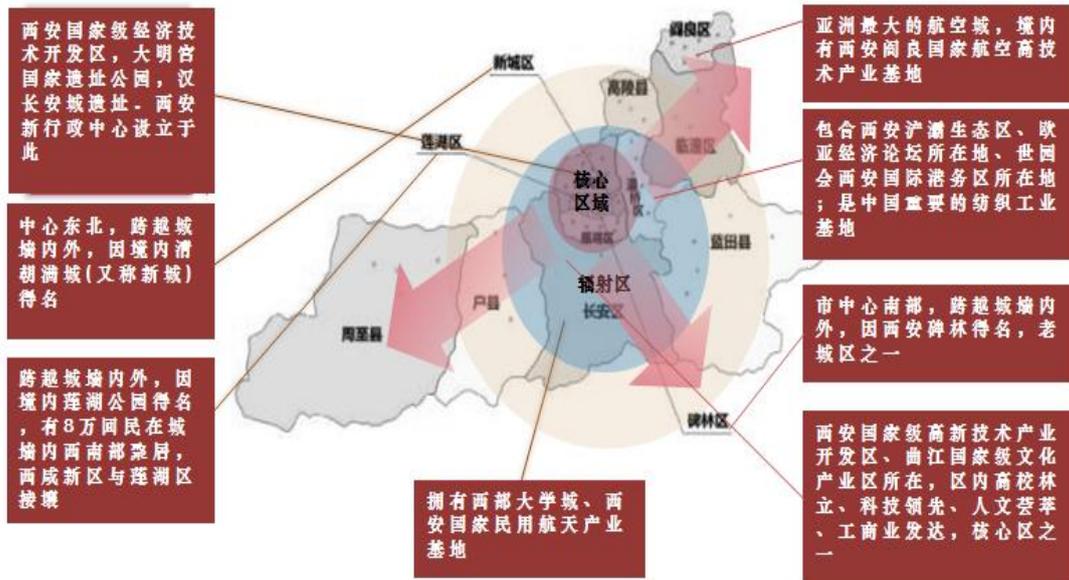


图 1.1 西安市城市概况

西安下辖新城区、碑林区、莲湖区、灞桥区、未央区、雁塔区、阎良区、临潼区、长安区、高陵区、蓝田县、周至县、户县等 10 区 3 县。

根据 2008 年国务院批复的《西安城市总体规划（2008 年—2020 年）》，为西安市民描绘了一幅宏伟蓝图，“九宫格局、棋盘路网、轴线突出、一城多心”将使城市布局更具特色；“一高、一绕、两轴、三环、六纵、七横、八射线加旅游环线”的道路网络格局使城市交通更加高效；高标准的水、电、气等基础设施及

配置齐全的医院、学校等公共设施将使居民生活更加便利；八水绕城和秦岭绿色屏障形成的山水城市格局将使生态环境更加优美。

近年来，西安市委、市政府以加快科学发展、实现率先发展为主题，确立了“五大主导产业”（高新技术产业、装备制造业、旅游产业、现代服务业、文化产业）的发展重点和“五区一港两基地”（国家级西安高新技术产业开发区、国家级西安经济技术开发区、曲江国家文化产业示范园区、浐灞生态区、沣渭新区、西安国际港务区、西安阎良国家航空高技术产业基地、西安国家民用航天产业基地）的发展格局，基本形成了古代文明与现代文明交相辉映、老城区与新城区各展风采、人文资源与生态资源相互依托的城市特色。

2014年，西安市将以党的十八大和十八届三中全会精神为指导，以全面深化改革为统领，认真贯彻落实省委、省政府的各项决策部署，坚持稳中求进、改革创新、提质增效的工作基调，围绕“建设丝绸之路经济带新起点”和“社会和谐、城市宜居”的新要求，以“五项重点工作”（渭北工业区建设、汉长安城遗址保护、秦岭北麓生态环境建设、“八水润西安”工程和公路交通枢纽建设）及“一高地六中心”（丝绸之路经济带开发开放高地以及金融商贸物流中心、机械制造业中心、能源储运交易中心、文化旅游中心、科技研发中心、高端人才培养中心）建设为抓手，全力稳定增长，着力调整结构，切实优化环境，积极扩大开放，持续改善民生，努力打造西安经济升级版，不断开创全面建设具有历史文化特色的国际化大都市的新局面。未来的西安将建设成为一座经济繁荣、生态良好，富有历史文化特色的现代化城市，至2020年西安将成为人口超千万的国际大都市。

## 1.2 西安市规划环境分析

### 1.2.1 西安国际化大都市规划格局

2009年6月，国务院批准实施《关中-天水经济区发展规划》，在国家战略层面上提出，2020年西安将成为人口1,000万以上、主城区面积800平方公里以内的国际化大都市。

大西安的规划范围将包括西安市整个行政辖区，其中主城区范围北至泾阳、高陵北交界，南至泾河，西至涝河入渭口及秦都、兴平交界，东至灞桥区东界，面积1,280平方公里。按照该设想，咸阳市秦都、渭城以及泾阳、三原“两区两县”都在大西安范围内，其中，咸阳和兴平交界以东的约95平方公里的区域在未来也将成为大西安的主城区。

在国际化大都市的规划中，将加快建设 3 个副中心城市：高起点规划和建设阎良、临潼、户县三个副中心城市；启动开发 5 个城市组团：规划建设周至、蓝田、高陵、常宁、洪庆等城市组团，成为全市产业、要素、人口集聚新兴城区；积极培育 60 个重点镇：重点打造滦镇、新丰、草堂等 60 个中心镇，引导周边人口和特色产业向中心镇集聚，形成品牌突出、个性鲜明、功能独特、经济较为发达的重点镇。

交通规划方面，将构建都市区对外 2 小时辐射圈；对外交通将形成以西安为中心连通国内外 90 多个城市近 200 条线路的航空网络，旅客吞吐量突破 3,000 万人次。加快推进关中城际轨道交通建设，先期启动西安-阎良-富平-铜川-延安、北客站-机场-乾陵-法门寺等重要路段。规划建设西安-银川铁路，做好西安-商洛等路段前期工作。城市交通将实现主城区内 15 分钟上快速路，快速路 15 分钟出城上高速的目标。新建 6 条、完善 2 条二环至绕城高速的高架快速通道，形成主城区向外辐射的 12 条干道，二环以内逐步取消或减少铁路专用线。

### 1.2.2 西安市交通规划情况分析

#### (1) 地铁

“地铁概念”一直是区域房价的助力器。西安地铁的修建将压缩城市距离，极大提升城市价值。于 2011 年 9 月 16 日首先建成通车的二号线是西安地铁第一条建成线路，北起西安北客站南到韦曲，纵贯西安市中轴线。于 2012 年 10 月竣工的曲江轻轨环绕曲江新区，串联大雁塔、大唐芙蓉园、曲江池等一系列景区，可饱览曲江美景。而提前两年开建的一号线也于 2013 年 9 月 16 日正式运营。目前西安地铁已经开工建设的还有地铁三号线，地铁四号线从大雁塔到火车站的实验段，以及地铁六号线。



图 1.2 西安城市快速轨道交通线网规划图

(2) 高速公路

2013 年，陕西省高速公路总里程已达 4,363 公里。预计到 2015 年将突破 5,000 公里。同时未来西安将形成 2 条高速环行线（西安绕城高速和西咸北环线）和 6 条以西安为中心的辐射线，构成西安对外辐射各地市的高速通道，西安到各地市实现当日往返。此外，还将形成跨省高速通道，实现西安到周边相连的省（区、



图 1.3 西安高速公路干线辐射图

市)当日抵达。同时经过西部开拓十年，西安已成为全国高速公路网中最大的节点城市之一，穿境而过的国道主干线有 GZ40（二连浩特-河口）、GZ45（连云港-霍尔果斯）和西部大通道（阿荣旗-北海、银川-武汉、西安-上海，西安-昆明，西安-茂名）。西安高速公路里程的快速增长使得主题市区的辐射驱策作用越来越崭露出来，在很大水准上增进了西安市的临潼、阎良、蓝田、户县、洛川、商洛等区域经济的快速发展。

(3) 公路客运

如今，西安的公路网以西安市为中心呈“米”字型辐射状，在规划中还将进一步发展成为“来”字型，使出行更加快捷方便。西安公路网包含有绕城高速、机场新线、二环路和三环路等。其中三环路系统工程全线总里程 89.7 公里，主线总长 74.8 公里，整体工程已于 2008 年底竣工。西安市区与全部所辖区县以及省内所有地

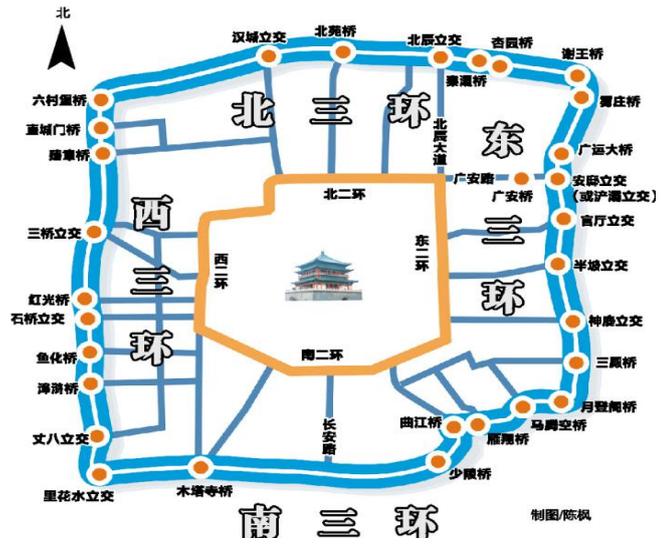


图 1.4 西安市城市公路网

级市均通有高速公路。在公路客运方面，陕西省西安汽车站、西安城东客运站、西安城西客运站、西安城北客运站和西安城南客运站共同组成了旅客运输网络，负责省内及省外的公路运输。

#### (4) 铁路

铁路方面，早在 2005 年西安火车站便首次迈入全国客运大站前五行列。目前西安火车站开行列车约 350 列，其中包括时速 250KM/h 的“和谐号”动车组以及 350KM/h 的高铁，成为西部地区少数几个开行动车组的城市。西安北客站车站站房总建筑面积约 33.1 万平方米，其规模号称



图 1.5 西安铁路干线辐射图

为全亚洲第一的客运站。西安北客站全面运营后，年发送旅客近年将达 6,800 多万人，远期将达到 8,000 多万人。西安北客站是西安铁路枢纽及将要建成的全国快速高速客运网中的一个重要节点。郑西高铁是国内第三条开通的高速铁路。2012 年 12 月底，西安已开通至北京、广州、长沙、深圳、武汉、郑州、石家庄的直达高铁线路。

#### (5) 航空



文化用品及服务上涨 0.1%，居住下降 0.2%，交通和通信上涨 0.2%。12 月份，居民消费价格同比上涨 0.5%，环比持平。

### （3）建筑业增长较快

全市建筑业实现增加值 731.06 亿元，比上年增长 11.3%，增速比上年回落 0.9 个百分点。房屋建筑施工面积 11182.18 万平方米，增长 32.9%。比上年提高 16.9 个百分点，其中，本年新开工面积 3815.93 万平方米，增长 31.3%；竣工面积 2536.71 万平方米，增长 16.8%。

### （4）固定资产投资增长放缓，房地产开发投资增速回落

全社会固定资产投资 5903.98 亿元，比上年名义增长 15.0%（扣除价格因素实际增长 14.1%），增速比上年回落 6.0 个百分点。

分产业看，第一产业投资 75.15 亿元，比上年增长 2.7%；第二产业投资 1261.70 亿元，增长 28.3%；第三产业投资 4487.68 亿元，增长 12.2%。工业投资保持快速增长，全年完成投资 1205.53 亿元，增长 38.8%，比上年提高 5.3 个百分点。

全年施工项目 2225 个，比上年下降 6.0%，其中新开工项目 1270 个，下降 14.0%。

全市房地产开发投资 1761.88 亿元，增长 10.4%，比上年回落 14.1 个百分点。全市商品房销售面积 1707.71 万平方米，比上年增长 2.7%，其中住宅销售面积增长 0.2%。

根据历年统计结果，从 2008 年至今，虽然西安市固定资产投资增速不断降低，但房地产开发投资增速在经过 2010 和 2011 年回落后，2012 年增速已经开始加快，房地产开发投资在固定资产投资中的占比不断提高，经过 2014 年市场的调整当前房地产开发热度的态势不再那么火热，更多的是理性。

总的来看，2014 年西安市经济增长仍处于合理区间，宏观经济发展环境看好，西安市在投资、消费、出口方面均有较大幅度的增长。而西安作为陕西省重要的消费城市，商品零售需求稳定的增长，带动了后期零售商场规模的扩大，尤其是城市外缘化的扩展。

今年，西安整体的经济增速保持接近两位数持续向前，产业结构持续优化，“一城多心”格局基本形成，城市的入口聚合能力继续提升。

## 1.4 西安市房地产政策环境分析

### 1.4.1 2014 年西安市实施的房地产政策回顾

表 1.1 2014 年西安市实施房地产政策情况

时间	出处	政策名称	主要内容
2014-1-4	中央国家机关住房资金管理中心	国管公积金再贷须等 5 年,买第三套不予受理	国管公积金中心通知,自 2014 年元旦起,职工首次使用公积金贷款结算满 5 年后,方可再次申请公积金贷款。购买第三套房的,国管公积金中心不予受理。
2014-4-22	国土资源部	2016 年全面实施不动产统一登记制度	从 2014 年开始,用 3 年左右时间能够全面实施不动产统一登记制度,用 4 年左右时间能够运行统一的不动产登记信息管理基础平台,形成不动产统一登记体系。
2014-5-28	西安市住房保障和房屋管理局	《关于进一步加强商品房销售机构及销售人员管理有关问题的通知》	自 2014 年 7 月 1 日起,在我市行政区域内实行商品房销售机构(包括房地产开发企业设立的销售部门或代理销售的房地产经纪机构)备案和商品房销售人员注册制度。同时,销售人员必须注册并取得证书,方可从事该业务。
2014-5-31	住建部	两部委明确小产权房不存在转正可能性,坚决叫停	近日,国土资源部、住房建设部联合召开坚决遏制违法建设、销售小产权房问题视频会议,明确对在建、在售的小产权房坚决叫停,并依法查处。这是继 5 月 23 日两部联合下发《关于坚决遏制违法建设、销售小产权房的紧急通知》,官方又一次强调小产权房的非法身份。
2014-7-1	中华人民共和国住房和城乡建设部	《关于公共租赁住房 and 廉租住房并轨运行的通知》	1.明确保障对象;2.科学制定年度建设计划;3.健全申请审核机制;4.完善轮候制度;5.强化配租管理;6.加强使用退出管理;7.推进信息公开工作。
2014-7-8	西安市物价局	《关于规范商品房价格行为有关问题的通知》	房地产开发经营企业商品房销售价格不再到物价管理部门进行备案,西安市物价局网站不再公示商品房价格。同时,物价部门要求商品房销售价格实行明码标价制度。各房地产开发经营企业要使用统一的西安市价格监督检查局监制的明码标价牌(表、签),自行打印填写项目内容,并在销售场所显著位置一次性公开全部销售房源,明码标价对外销售。
2014-7-25	房屋管理政务网	鼓励人才创业和支持居民改善住房条件	西安 28 日起正式微调限购政策,高校毕业生可购买一套住房;居民已拥有非成套住房、砖混结构住房或 60 平以下住房购房时可不申报;60 平米以下住房和砖混结构二手房可自主购买。
2014-8-1	国土资源部	《关于进一步加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作的通知》	进一步完善棚户区改造规划,做好征收补偿工作。各地区可以探索采取共有产权的办法,做好经济困难棚户区居民的住房安置工作。确保建设用地供应。

2014-8-28	西安市房管局	《关于促进房地产市场持续健康发展有关问题的通知》	充分发挥市场对资源配置的决定性作用。坚持市场需求为导向,积极满足多方面的住房需求。自2014年9月1日起,凡在本市区域内购买商品住房和二手住房的,不再申报户籍和原有住房情况。
2014-9-26	中华人民共和国国土资源部规划司	《国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见》	土地节约集约利用的总体目标是建设用地总量得到严格控制,土地利用结构和布局不断优化,土地存量挖潜和综合整治取得明显进展以及土地节约集约利用制度更加完善,机制更加健全。同时指出东部地区特别是优化开发的三大城市群地区要以盘活存量为主,率先压减新增建设用地规模。
2014-9-30	中国人民银行	《中国银行业监督管理委员会关于进一步做好住房金融服务工作的通知》	就西安市而言,对于贷款购买首套普通自住房的家庭,贷款最低首付款比例为30%,贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍,具体由银行业金融机构根据风险情况自主确定。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贷款购买普通商品住房,银行业金融机构执行首套房贷款政策。银行业金融机构可根据当地城镇化发展规划,向符合政策条件的非本地居民发放住房贷款。
2014-10-9	住建部、财政部、央行	《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》	住建部、财政部、央行联合印发《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》,要求实现住房公积金缴存异地互认、转移接续,并推进异地贷款业务。申请公积金贷款房贷的连续缴存年限由12个月减少至6个月。
2014-10-14		《西安市人民政府关于修改〈西安市国有土地上房屋征收与补偿办法〉的决定》	为保持政策的连续性,《办法》仅对多项涉及房屋征收主体、适用范围、房屋价格评估机制等16项条款进行了修改。重点扩大对国有土地房屋征收补偿的管辖范围,对房屋征收主体进行调整,增加房屋征收备案制度,搭建房屋征收信息平台,成立房地产价格评估专家委员会
2014-10-28		《西安市棚户区改造管理办法》	《办法》明确户口迁出集体土地上棚户区的在校学生、服役士兵、服刑人员在改造时享受村民同等待遇,其他非农户籍人员不享受村民同等待遇;集体土地上棚户区改制后,村民的入学、就业、养老、医疗、低保等统一纳入城市保障体系;棚户区改造安置项目配套设施应当与安置项目同步规划、同步报批、同步建设、同步交付使用。安置面积部分免收城市基础设施配套费;鼓励被征收人选择货币补偿或购买现房进行安置;安置房每单元平层不得超8户,过渡期不得超过36个月
2014-11-24	国务院	《不动产登记暂行条例》	《不动产登记暂行条例》,自2015年3月1日起施行。
2014-11-25	西安住房公积金管理中心	西安住房公积金管理中心关于调整住房公积金存贷款利率的通知	从2014年11月22日起,下调个人住房公积金存款利率。当年归集的个人住房公积金存款利率维持0.35%不变;上年结转的个人住房公积金存款利率,由现行的2.6%下调至2.35%,下调0.25个百分点。下调个人住房公积金贷款利率。五年期以下(含五年)个人住房公积金贷款利率由现行的4%下调至3.75%,下调0.25个百分点;五年

			期以上个人住房公积金贷款利率由现行的 4.5% 下调至 4.25%，下调 0.25 个百分点。
2014-12-31	西安住房公积金管理中心	《西安市个人住房组合贷款操作规程》试行	正常缴存住房公积金并符合个人住房公积金贷款条件的职工购买自住普通住房时，公积金贷款不足部分由银行商业性个人住房贷款补足而形成的一种个人住房贷款模式。借款人的贷款由公积金贷款和商业贷款两部分组成。

#### 1.4.2 房地产政策对房地产市场的影响分析

2014 年无疑是中国房地产市场调控政策的“拐点”。由强力行政干预走向市场化，由令出中央到下放地方。在“分类调控”原则主导下，自下而上的“救市”措施频出，超过市场预期。但也在情理之中，前期“微刺激”的边际效应递减，经济下行压力与日俱增，稳定住房消费旨在防止房地产市场进一步下滑，刺激房地产市场以保经济增速。预计在放松“限贷”之后，后续仍会有稳增长政策跟进，信贷环境将维持宽松。今年房地产市场政策环境相对宽松，中央政府和地方政府双管齐下，遥相呼应。整体来看，房地产政策内容和导向地出台明显表现为四个阶段：第一阶段，3 月全国“两会”提出“分类调控”，赋予地方政府更多自主权；第二阶段，中央相继以“央五条”、定向降准等手段“微刺激”以保障自住购房信贷需求；第三阶段，地方政府自 6 月起相继出台各类“救市”政策，手段多样化、纵深化，随之实行三年的“限购”基本全面退出；第四阶段，中央放松“限贷”以及公积金异地互认，并随之降息，意在稳定整体经济刺激房地产市场。

今年 3 月份全国“两会”中对房地产调控提出“分类调控”的原则，同时提出抑制投资性需求。5 月 12 日央行座谈会上“建议”各银行“优先满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求”、“合理确定首套房贷款利率水平”、“及时审批和发放符合条件的个人住房贷款”，继续支持和保障首套房购买者的按揭贷款需求。“金三银四红五月”齐齐爽约，房地产市场并没有像预期一样回暖，甚至下滑的趋势不断加剧，购房者的观望情绪亦愈演愈烈，整个房地产市场笼罩在悲观的情绪中。随后各地出现了取消限购政策，但并没有市场预期的量价回升，反而出现量价齐跌的情况。国庆节前夕，央行与银监会联合发布通知，正式放松了首套房认定，拥有 1 套房还清贷款再购房算首套，一定程度上放松“限贷”。“930”政策明确了中央对房地产市场的基本态度，有效缓解了购房者的观望情绪，加之开发商的主动自救，以价换量、积极营销，加速房地产市场回暖。之后西安市房地产市场始终以以价换量为基调加大力度去库存，随之 11 月 21 日央行宣布非对称降息。同时住建部、财政部、央行要求实现住房公积金缴存异地互认、转移接续，

并推进异地贷款业务以及申请公积金贷款连续缴存年限减半。西安住房公积金管理中心也下调个人住房公积金存款利率，年底并重磅推出个人住房组合贷款操作规程。

根据当前整体经济以及房地产市场的情况，预计明年房地产市场的政策仍然呈现宽松状态。中央层面预计仍以房地产市场化、减少行政干预为基调，地方政府也将继续在常见的公积金、契税等方面微调，整体基本维持今年的格局，既不会出现过度打压，亦不会采取过度刺激政策以拉动经济。

## 2. 土地市场

### 2.1 近三年西安市土地市场分析

表 2.1 近三年西安土地市场总体情况分析表

	土地出让面积 (万m <sup>2</sup> )	土地成交面积 (万m <sup>2</sup> )	平均楼面 地价 (元/ m <sup>2</sup> )	土地成交 面积 (亩)	地价 (万/亩)	建筑面 积 (万 m <sup>2</sup> )	成交金额 (亿元)
2012.6	387.32	450.14	1,743.90	6,752.07	361.61	1,400.08	244.16
2012.12	1,120.15	378.44	625.05	5,676.57	156.71	1,423.24	88.96
2013.6	487.70	500.20	936.20	7503.00	174.62	455.24	42.64
2013.12	1176.70	473.00	1119.97	7095.00	197.92	596.80	66.84
2014.6	742.20	424.20	1571.07	6363.00	269.18	1090.21	171.28
2014.12	478.25	333.21	1059.65	4998.15	253.63	1196.34	126.77

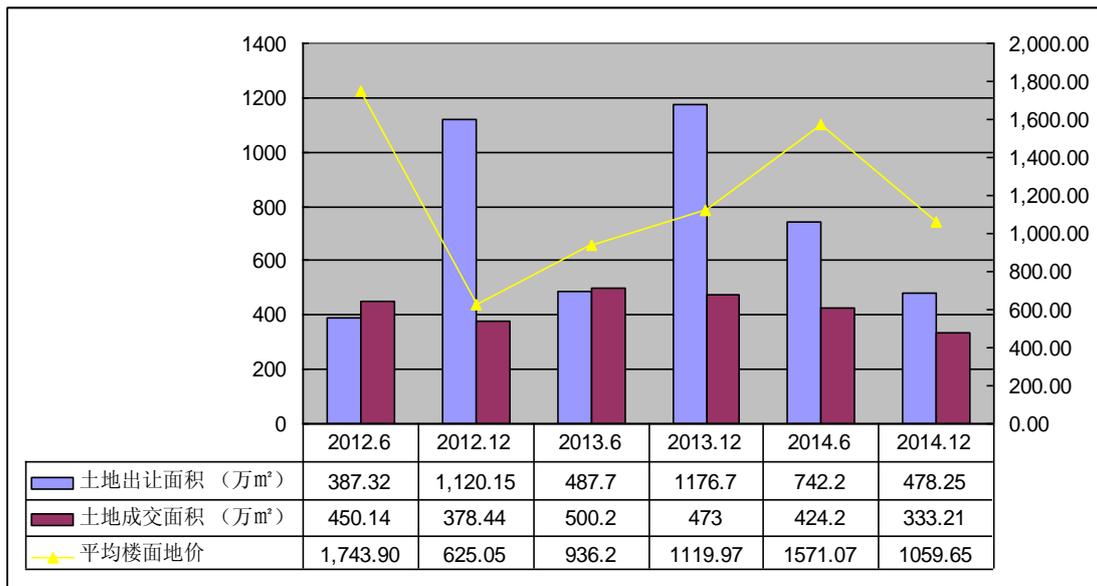


图 2.1 近三年西安土地市场供求和地价走势

由上图可以看出，近三年西安市土地供应量大部分时间处于供大于求的情况。2012 到 2013 年期间，土地供应量稳步上升，由于受房地产大环境影响 2014 年土地供应量逐步下滑。2013 年下半年土地供应量达到峰值 1176.70 万平方米。而同期的土地销售面积仅有 473.00 万平方米，土地供应面积是土地销售面积的近 3 倍。西安市平均楼面地价也在 2012 年上半年到达顶点 1,743.90 元后，随即大幅度下滑到 625.05 元。之后楼面均价稳步上升，在 14 年上半年达到历史第二高点 1571.07 元，土地市场在经历了 2012-2013 年以来对房地产市场乐观的预期

形成的价格大涨，2014 年楼面均价总体来看还是略高于前两年。主要因为土地的稀缺性和 2014 年下半年政府出台的一系列救市措施。总体来说，西安市的地价运行在理性的空间。

## 2.2 2014 年西安市土地市场分析

2014 年全国土地市场先热后冷，年底部分城市回暖。年初延续上一年火热态势，各地政府加快推地速度，出让金同比上涨。好景不长，仅仅两月市场便迅速降温，自楼盘降价风潮开始蔓延，房企拿地意愿不再强烈，各地政府也减缓了推地速度。随着限购放松、限贷放松、央行降息、以及公积金政策的好转等一系列利好政策的推动，部分一二线城市土地市场回暖，地王频现。总体来看，整体市场的不景气导致土地市场成交规模大幅下降，由于土地的不可移动性和土地的稀缺性，土地价格依然保持上升的趋势，呈现出量跌价升的整体走势。

供应方面，2014 年，土地供应总量较 2013 年回落，同比降幅均在两成以上。成交方面，2014 年，成交量保持低位运行，降幅大于供应量。楼面价，2014 年，重点城市优质地块拉高均价水平，除三季度外均同比上涨，住宅用地价格领涨。2014 年，全国 300 个城市成交楼面均价为 1234 元/平方米，同比上涨 6%。

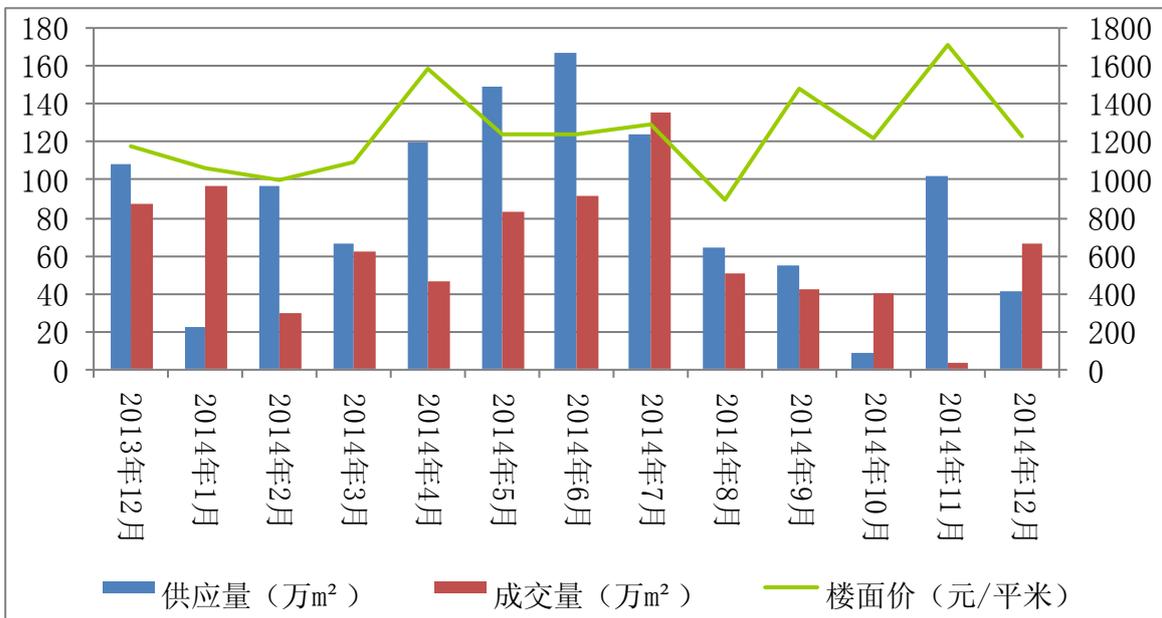


图 2.2 西安土地市场供需价月度走势图

2014 年，西安市土地市场和全国土地市场基本一样呈现出量跌的态势，同比降幅均超过 10%，整体显现出跌宕起伏的态势。供应方面年初并没有和全国市场一样，而是出现过山车一样的走势，从 3-6 月供应量持续增加。进入三季度，

政府有意放缓供地节奏，一直延续到 10 月，11 月起供应市场回暖。成交方面，年初和全国市场一样，继续了上一年火热的行情，之后市场出现冷清，上半年不温不火，从 4-7 月成交量呈逐渐小幅上涨态势。7 月过后，政府有意放缓供地节奏，市场也陷入低迷期，在之后连续的四个月的时间里，月成交量均不超过 10 宗，成交面积不超过 50 万方，11 月更是跌入低谷，成交量仅为 3 宗土地，12 月稍有好转。

2014 年在土地市场整体表现低迷的情况下，由于土地的稀缺性，本年度土地成交楼面价并未出现明显下跌，且局部市场仍有亮点，比如，新城区尚德路以东、解放路以西、东大街以南、西一路以北的商业地块，楼面价达 7220 元/平方米。住宅用地保持较高的成交价格，比如凤城十路、丈八北路、航天基地等区域的住宅楼面单价均在 1500 元/平方米左右；在区域发展和地理优势的情况下，朱宏路、曲江大明宫遗址区附近的商服用地，楼面单价在 2000 元/平方米以上的水平。

### 2.2.1 2014 年西安市土地市场供给情况分析

2014 年西安市土地供应合计 280 宗，供应面积为 1220.45 万方，环比去年下跌。2014 年，西安市土地供应情况年初并没有和全国市场一样，而是出现过山车一样的情形，上半年供应较好，从 3-6 月供应量持续增加。进入三季度，供应持续恶化，一直延续到 10 月，11 月起供应市场回暖。究其原因主要是 2014 年房地产整体市场的低迷。本年度各区域土地供应有涨有跌，但是热点区域的土地供应仍然保持一定的节奏和强度，预计未来西安市土地供应将继续保持区域化的特点，热点区域将保持相对稳定的供应量。

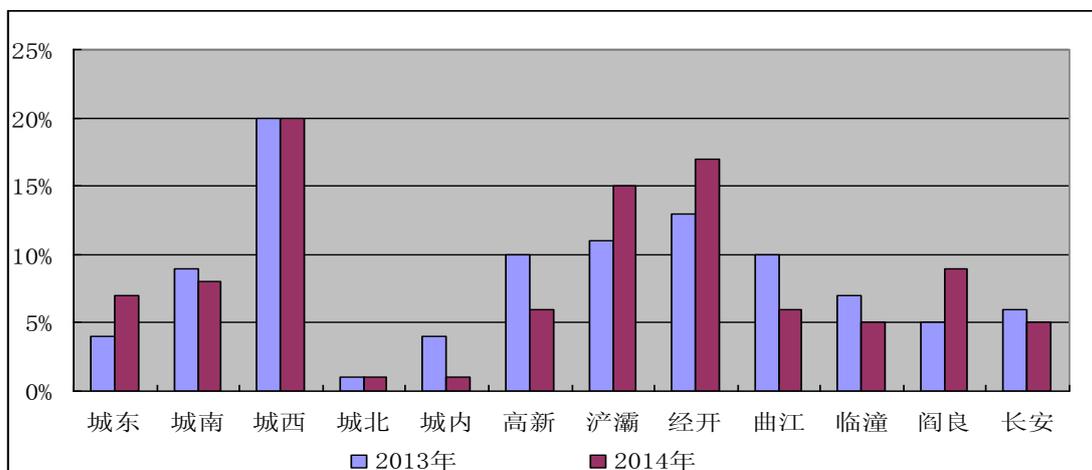


图 2.3 近两年西安各区域土地供应占比图

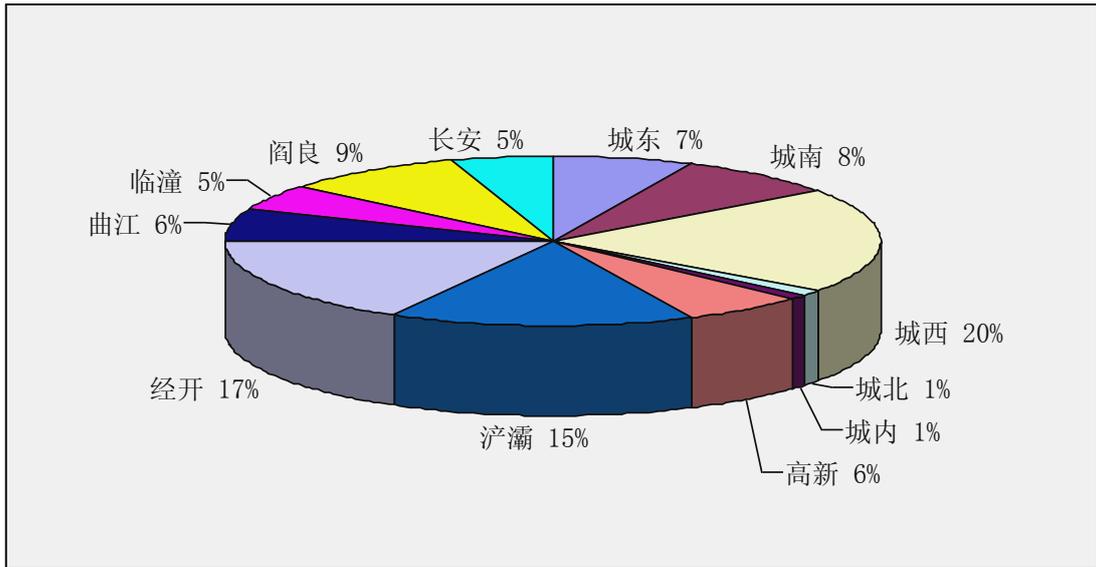


图 2.4 2014 年西安各区域土地供应占比图

从 2013 年和 2014 年年度各区域土地供应占比图可以看出，近两年城西、经开和浐灞为土地主力供应区，2014 年供应土地宗数分别为 55 宗、47 宗和 42 宗，分别占比全市的 20%、17%和 15%，其他区域占比均在 10%以内。

在供应前三的区域中，土地供应主要集中在大兴新区、凤城八路以北的区域、浐灞广运潭大道和世博大道的热点区域；其他区域中，也主要集中在热点板块，比如，航天基地、国际港务区、丈八北路、以及临潼国家旅游休闲度假区等区域板块。

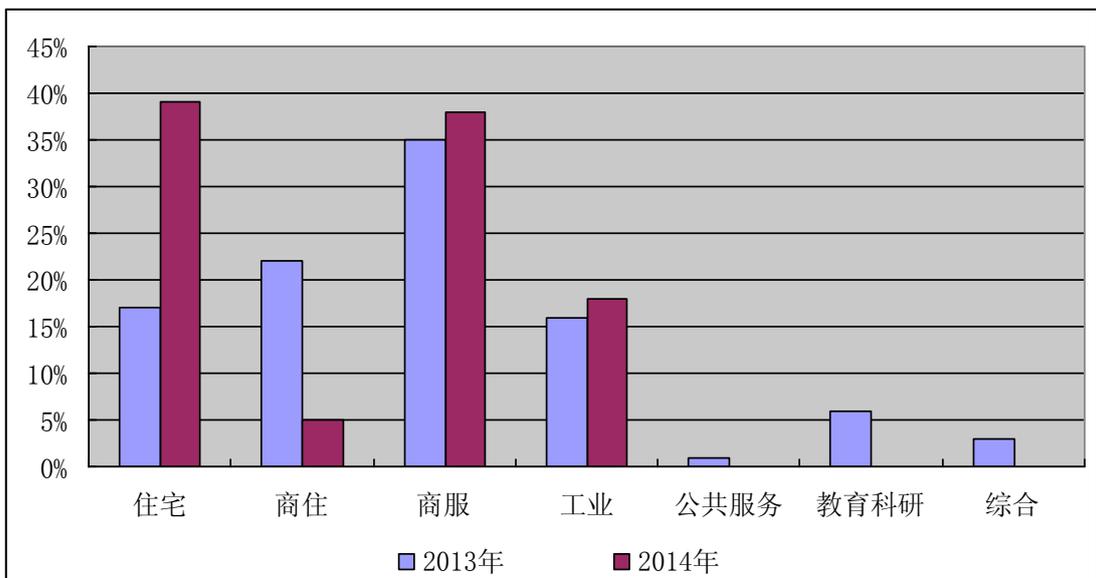


图 2.5 近两年西安土地供应用途占比图

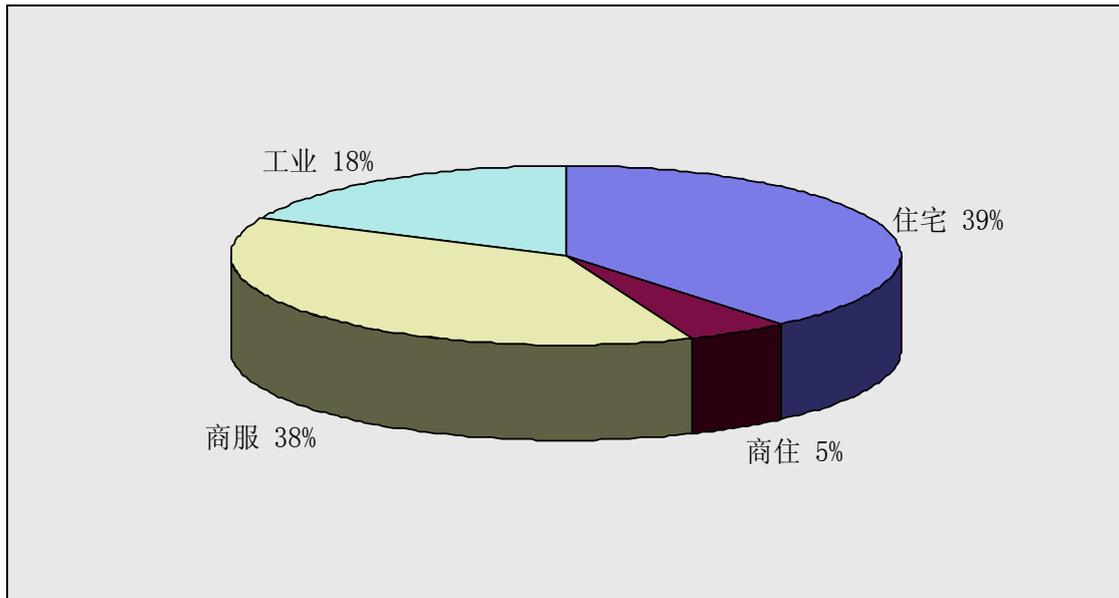


图 2.6 2014 年西安土地供应用途占比图

从 2013 年和 2014 年年度土地用途供应占比图可以看出，住宅和商服一直占据较大的比例。相比于 2013 年商服和工业用途用地略有涨幅，住宅用地同比涨幅较大。2014 年供应土地用途分别为住宅、商服、工业、商住和综合，其中住宅和商服用地合计占比 77%，住宅用地供应占比上升 22 个百分点，商服用地供应占比上升 3 个百分点，商住和综合类用地供应占比下降。

### 2.2.2 2014 年西安市土地市场成交情况分析

2014 年西安土地市场共成交土地 210 宗，成交面积为 743.70 万方，成交金额合计 299.60 亿元，比 2013 年减少 43 宗，成交面积下跌 17.77%，成交总金额环比上涨 14.55%。2014 年，受整个房地产市场调整的影响，土地市场整体显现降温，成交总量下降，与 2010 年水平相当，然而成交均价环比上涨。2014 年土地成交楼面单价为 1200 元/平方米，比去年的 1005 元/平方米上升 195 元/平方米，环比上涨 19%。

在高新、曲江、浐灞、经开、城西等区域重点发展规划的影响，曲江二期板块、高新锦业路附近、浐灞广运潭大道、航天城、大兴新区、沣东新城等板块的土地交易一直维持较高的热度。住宅用地 2014 年有 10 个月平均楼面单价在 1200 元/平方米以上的水平；热点区域商服用地年内亦吸引了较多的争抢，朱宏路、大明宫遗址区、城西大兴新区等区域的商服典型地块引来市场竞价，楼面单价在 2000 元/平方米左右的水平。

由此可见，在市场整体环境出现下行之时，政府推地保持一定步调，房企拿

地亦变得谨慎，带来整体成交量的下滑，然而开发企业对于热点区域的市场前景依然看好，尤其是商服用地。预计未来房企在西安市的拿地态度会继续保持乐观谨慎，热点潜力区域依然会引来争抢。

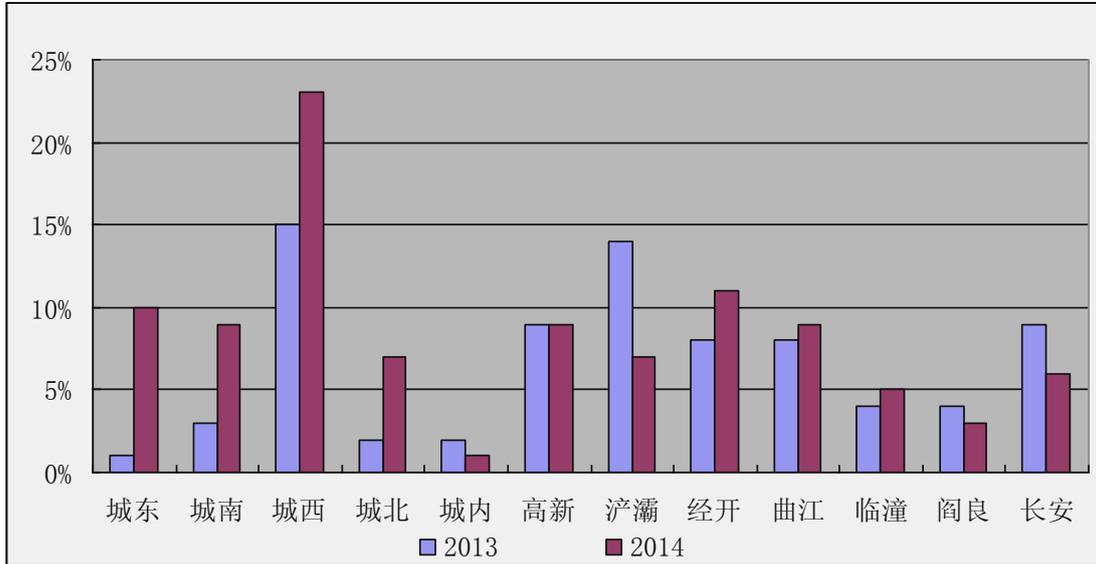


图 2.7 近两年西安各区域土地成交占比图

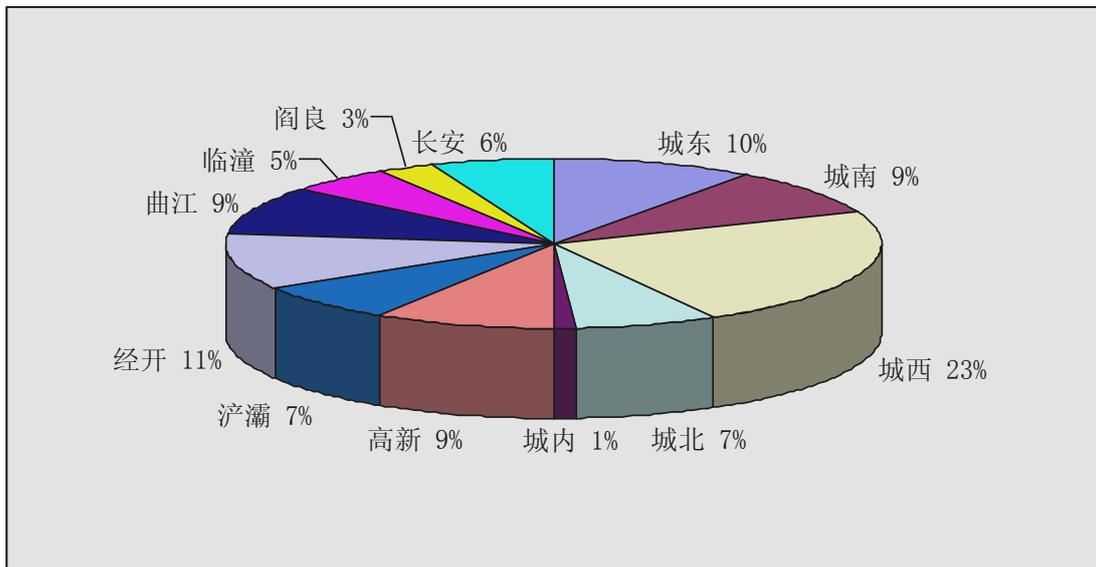


图 2.8 2014 年西安各区域土地成交占比图

从 2013 年和 2014 年年度各区域土地成交占比图可以看出，从去年的城西、浐灞、长安热点成交区域，今年略有变化，城西、城东、经开为主力成交区。成交占比合计达 54%，城南、高新、曲江和城北紧随其后，浐灞、长安和临潼年内均有 10 宗以上的成交量。其中，成交宗数最高的区域为城西区，共成交土地 49 宗，沣东新城和大兴新区为重点成交区域；经开区成交集中在凤城八路以北和北

客站附近。

城东和城南，今年成交土地宗数分别为 21 宗和 19 宗，相比去年有了一个较大的飞跃，成交占比分别上升 9 个和 6 个百分点，主要集中在国际港务区、灞河新区和航天城。城北今年共成交 15 宗，其中 9 宗位于纬二十八街附近。临潼区共成交 11 宗，比去年增加 2 宗。阎良和城内分别成交 6 宗和 2 宗。

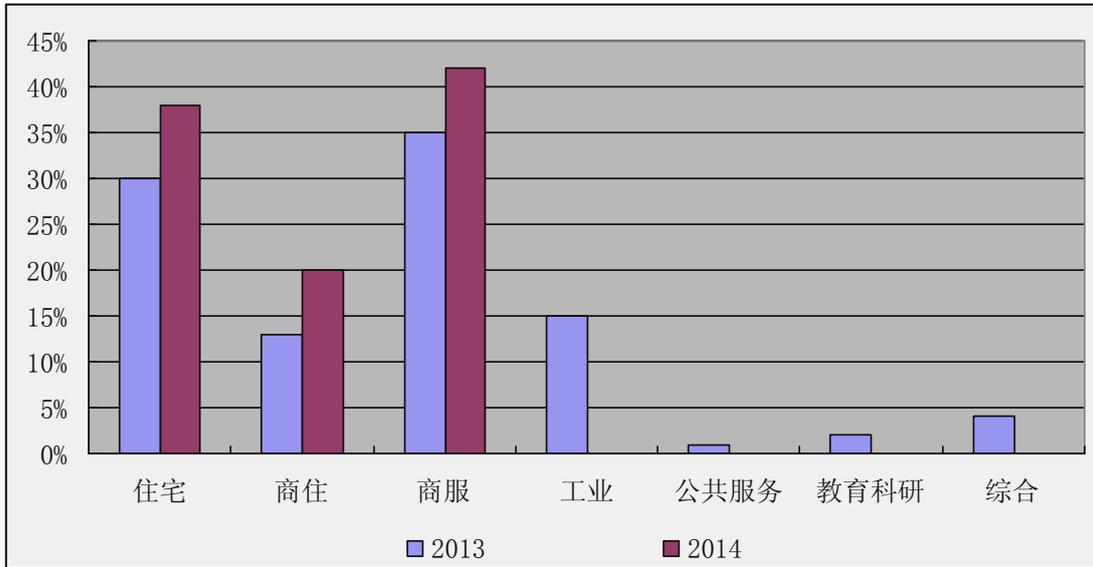


图 2.9 近两年西安土地成交用途占比图

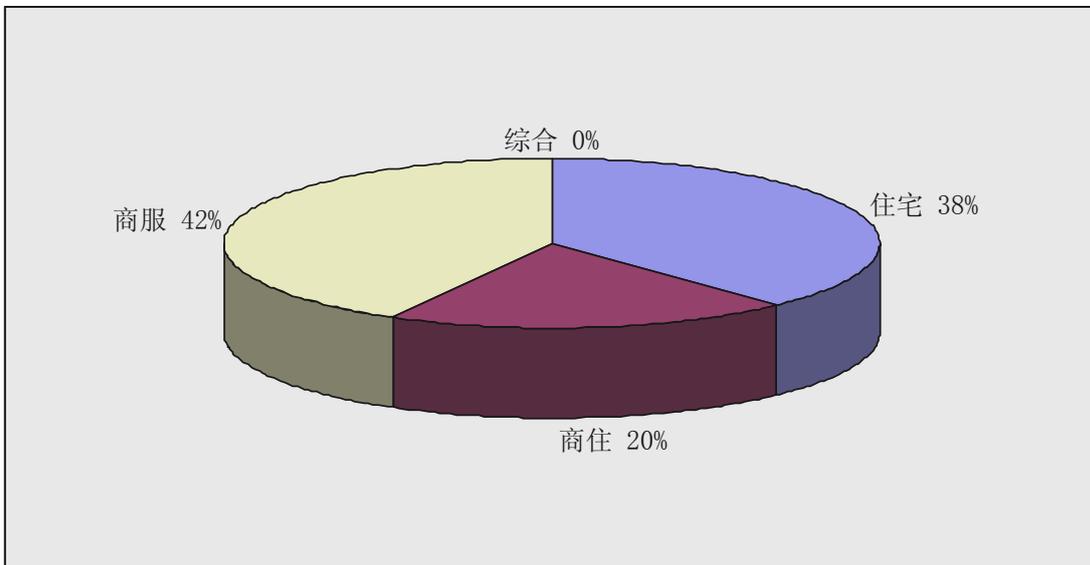


图 2.10 2014 年西安土地成交用途占比图

今年住宅、商服、商住成交量相比较去年均有小幅上升。从年度土地成交分用途占比图可以看出，2014 年商服用地成交占比最大，占比 42%，住宅用地成交占比 38%，商服和住宅用地均比去年上升 2 个百分点。其他用途中，商住用地占比 20%，综合用途占比 0.5%。

当前我国经济运行处于“经济增长的换挡期”、“结构调整的阵痛期”和“前期刺激政策的消化期”三期叠加的时期，总的来看，2014年西安市经济增长仍处于合理区间，已开始从高速向中高速阶段转换。在新型城镇化、不动产统一登记、集体土地流转、土地制度改革推进下，2015年，去库存、去行政化仍将是房地产市场的主基调，土地市场也将在调整中首当其冲。土地供应市场将随着楼市的波动起伏而调整，当然热点区域的土地市场仍然值得关注，如高新区、国际港务区、沣东新城等，以及即将建成投入使用的地铁三号线沿线区域、城南、城西新客运站和规划建设中的各大综合交通枢纽区域等。预计房企的拿地态度会继续保持乐观谨慎，热点潜力区域竞争压力依然尤存，成交量将会高于上年，土地成交均价存在上涨潜力。

### 3. 西安市房地产市场分析

#### 3.1 2014 年商品房市场分析

##### 3.1.1 商品房供应情况分析

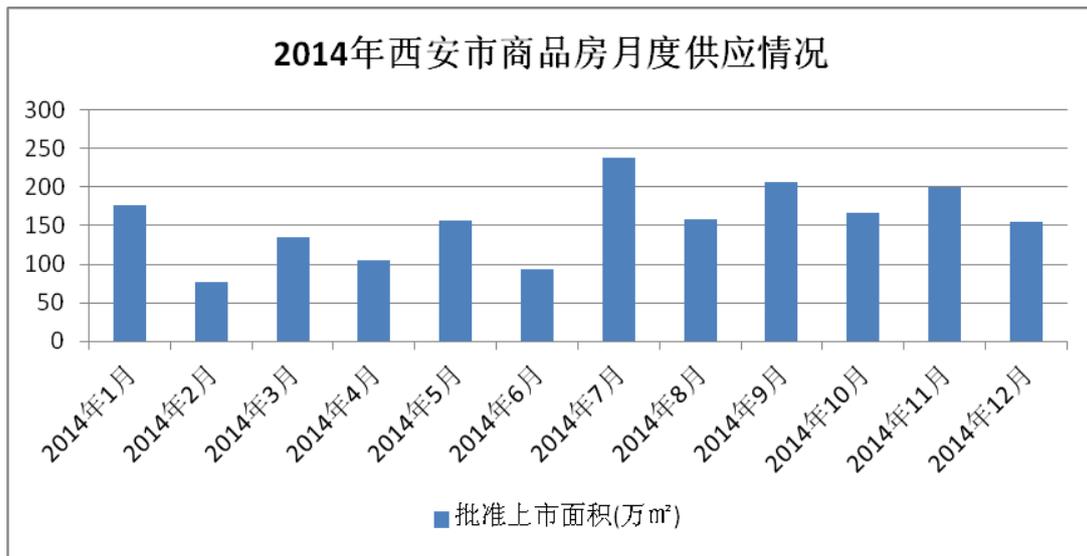


图 3.1 2014 西安市商品房月度供应情况

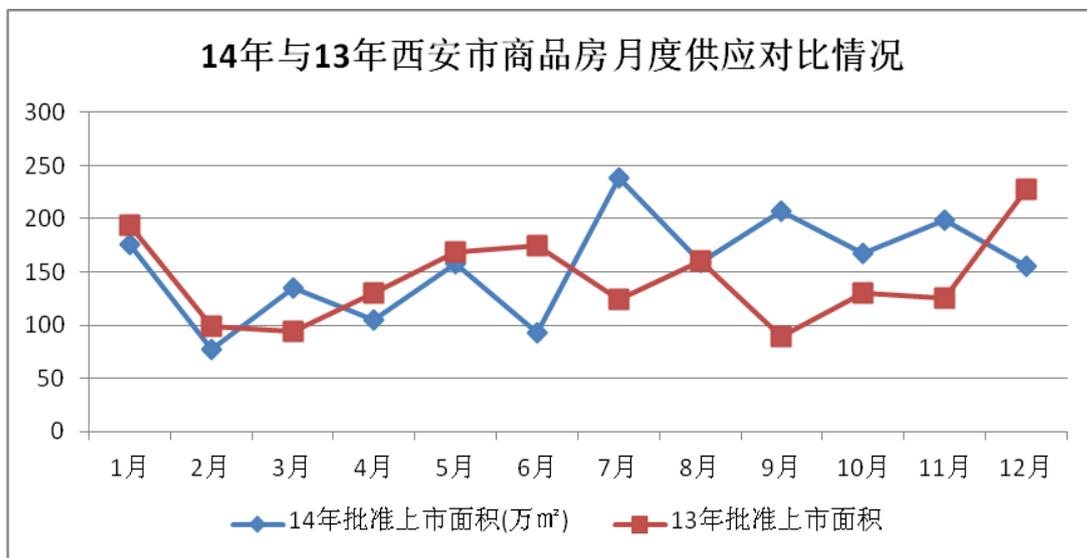


图 3.2 14 年与 13 年西安市商品房月度供应对比情况

2014 年，西安市商品房批准上市面积达 1869.61 万 m<sup>2</sup>，相比 2013 年上涨了 8.76%，其中办公类物业环比 2013 年上涨了 52.36%，涨势显著。从 14 年与 13 年西安市商品房月度批准上市走势对比来看，由于受去年年末市场调控政策收紧以及今年年初以来信贷收紧的影响，很多购房者预期转变观望情绪升温，14

年上半年月供应量低于去年同期。下半年，从7月底的“西三条”到8月底的“全面取消限购”，仅仅一个月间隔，救市尺度逐步展开，各房企对市场信心有明显提振，下半年各月呈现出走高态势。

从物业类型来看，14年，住宅类物业批准上市面积为1322.46万m<sup>2</sup>，环比2013年有小幅上涨；商业类物业批准上市面积为181.46万m<sup>2</sup>，环比大幅下降25.26%；办公类物业批准上市面积为166.07万m<sup>2</sup>，环比大幅上涨了52.36%。

### 3.1.2 商品房成交情况分析

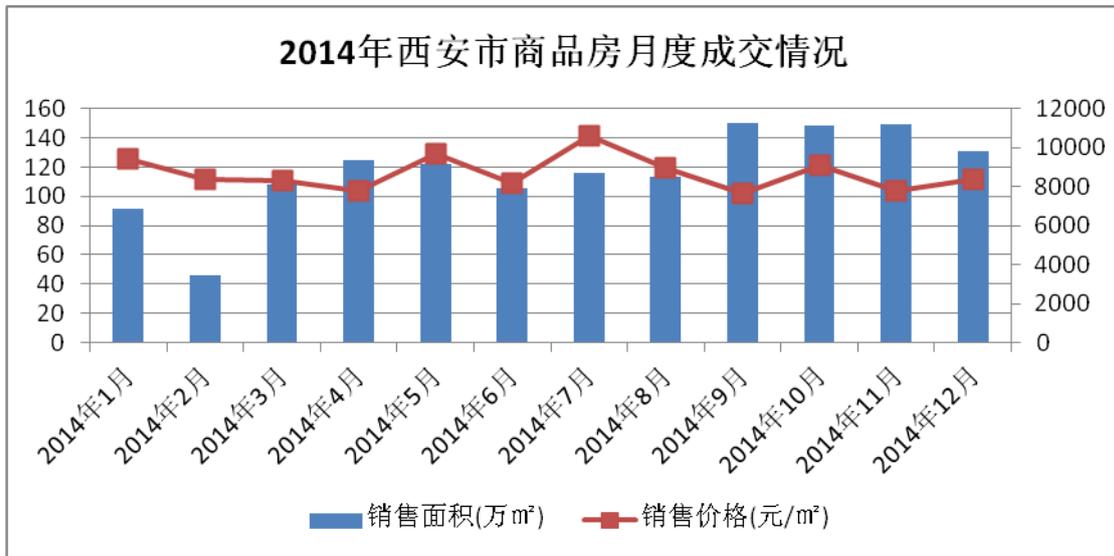


图 3.3 2014 年西安市商品房月度成交情况

2014年西安市商品房成交量总体呈上涨趋势，成交价格涨跌不一，总体小幅下降。

成交量方面，14年西安市全年商品房成交量达1405.32万m<sup>2</sup>，环比13年小幅下降3.3%。其中，1月份由于受去年市场影响，成交量较低；2月份商品房成交量跌落谷底，跌幅达49.49%。随后几个月，各大房企的“以价换量”营销策略效果逐渐明显，成交量大幅攀升。同时，受下半年利好房地产政策的影响，“金九”成色十足，“银十”平稳，成交量达到全年峰值。

成交价格方面，14年西安市商品房成交均价为7514元/m<sup>2</sup>，环比13年小幅上涨2.53%。其中，商品住宅类成交均价为6800元/m<sup>2</sup>，较13年下降了6.59%；商业类成交均价为14670元/m<sup>2</sup>，较13年上涨了28.02%；办公类均价为9084元/m<sup>2</sup>，较13年上涨了8.65%。

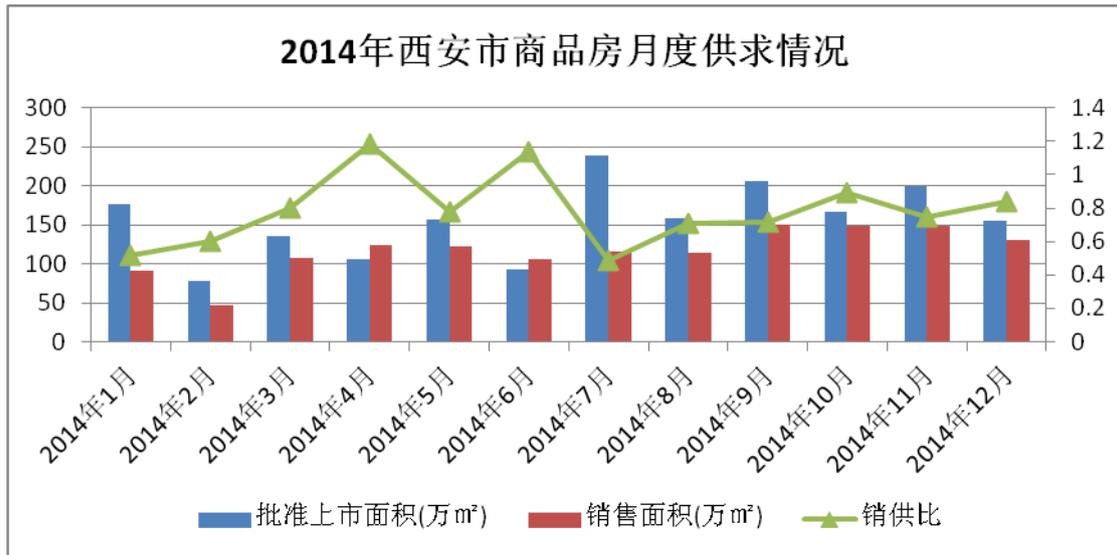


图 3.4 2014 西安市商品房月度供求情况

从供销方面来看，2014 年西安市商品房总体呈现供大于求的局面，仅 4 月份、6 月份销售面积大于批准上市面积，这也是继 2011 年后的第四年供需关系持续倒挂的市场格局。去库存为当前市场常态。

### 3.1.3 2014 年西安房企商品房销售排行榜

表 3.1 2014 年西安房企商品房销量（按金额）排名

2014 年西安房企商品房销量（按金额）排名 TOP10				
排名	开发商	成交金额（亿元）	成交面积(万 m²)	成交套数
1	万科地产	54.56	65.64	8766
2	中海地产	46.26	48.20	6111
3	天朗地产	33.14	47.12	4751
4	绿地集团	32.22	27.77	1846
5	金地集团	29.94	25.46	1766
6	金辉集团	28.12	34.25	3246
7	海荣集团	20.55	31.78	2968
8	龙湖地产	20.44	25.28	3163
9	保利地产	17.98	25.46	2473
10	泰华集团	16.87	13.69	354

### 3.2 住宅市场分析

#### 3.2.1 2014 年住宅市场分析

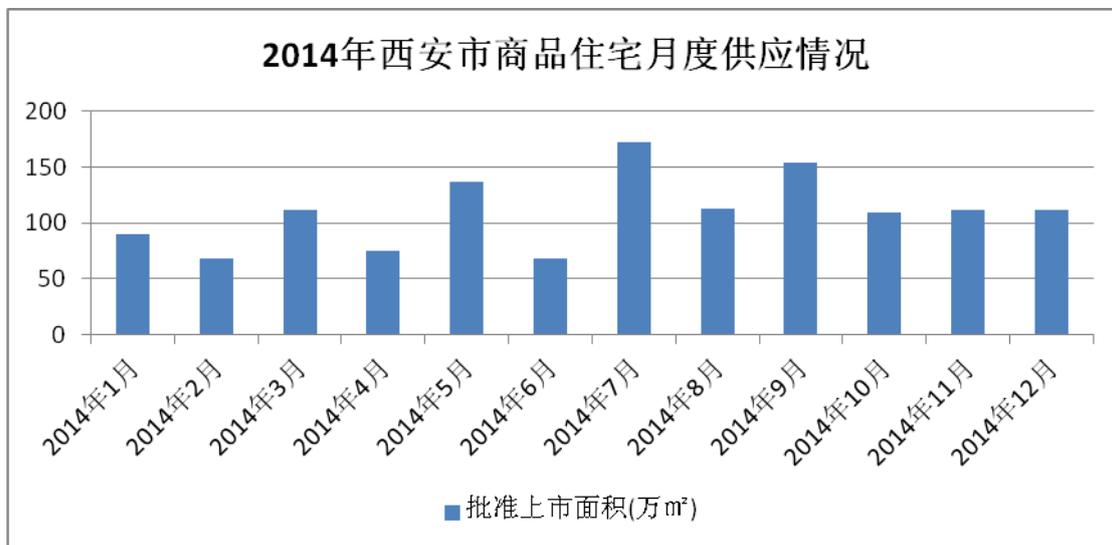


图 3.5 2014 西安市商品住宅月度供应情况

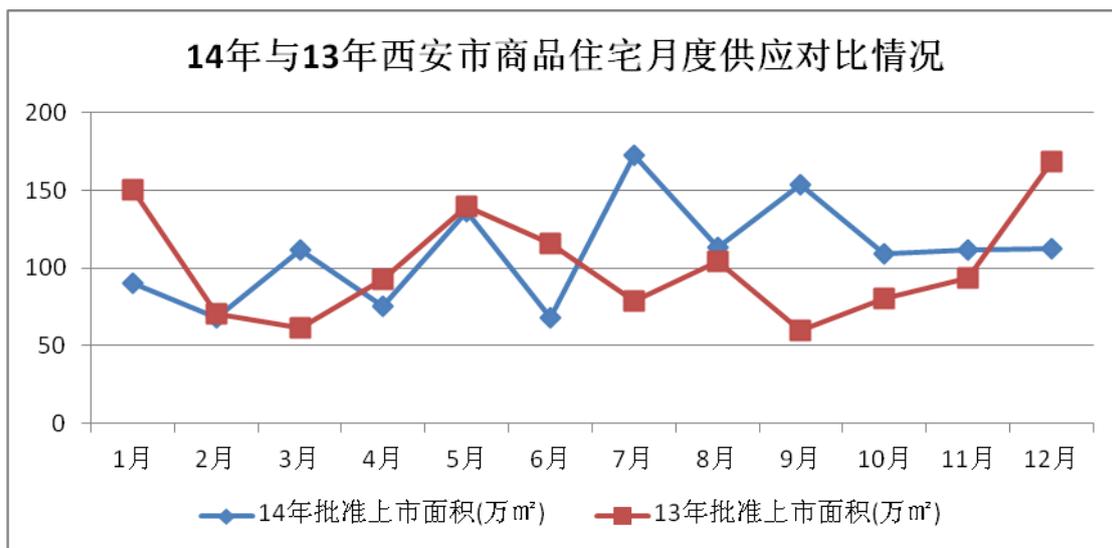


图 3.6 14 年与 13 年西安市商品住宅月度供应对比情况

2014 年西安市商品住宅供应量涨跌不定，整体呈上涨之势，第四季度趋于平稳。14 年西安商品住宅批准上市总面积为 1322.46 万 m<sup>2</sup>，环比 13 年上涨 8.78%。

从区域来看，城南区商品住宅批准上市面积相比去年有所下降，但仍位居全市各区域批准上市面积第一，为 27.44%；城东区和城北区次之，分别为 22.72%、21.86%；高新区相比去年商品住宅供应量有大幅上涨，同比上涨 112.59%，占全市总供应量的 14.73%。

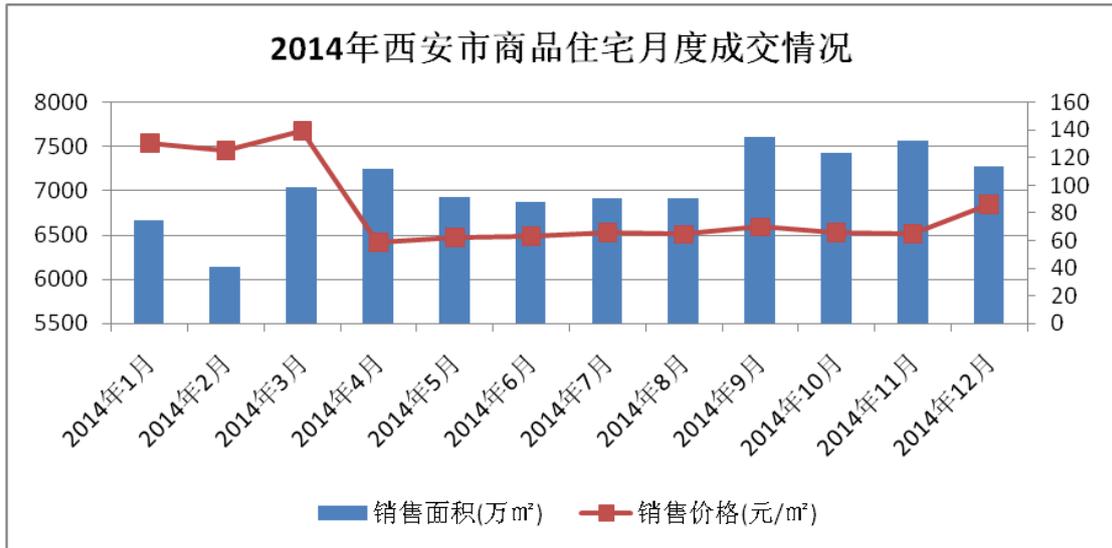


图 3.7 2014 西安市商品住宅月度成交情况

2014年西安市商品住宅成交总量为1192.28万m<sup>2</sup>，整体呈上涨之势，但相比13年有小幅下降，同比下降1.94%；成交均价为6800元/m<sup>2</sup>，同比13年下降6.59%。14年西安市商品住宅成交均价整体变化不大，其中，受去年市场影响，第一季度成交均价仍处于较高水平，进入第二季度后，随着各大房企积极主动调整营销策略，相继进行“以价换量”，成交均价大幅下降。随后几个月，市场逐渐趋于了“量涨价稳”。

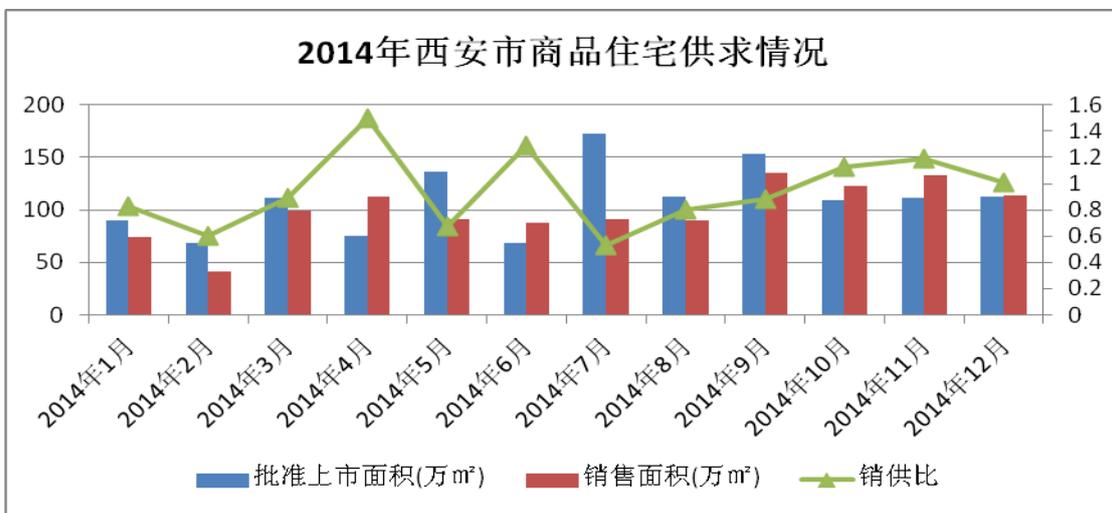


图 3.8 2014 年西安市商品住宅供求情况

西安市商品住宅年度销供比为0.75，市场整体表现为供大于求。其中，4月、6月、10月和11月份商品住宅销售量大于市场供应量，有所缓和库存压力。2010至2013年西安市住宅市场供应量年平均增长率在21%，而2014年市场成交量突现涨停，供应量仍在惯性增长，导致供需逆差被进一步拉大。

### 3.2.2 2014 年各区域住宅市场分析

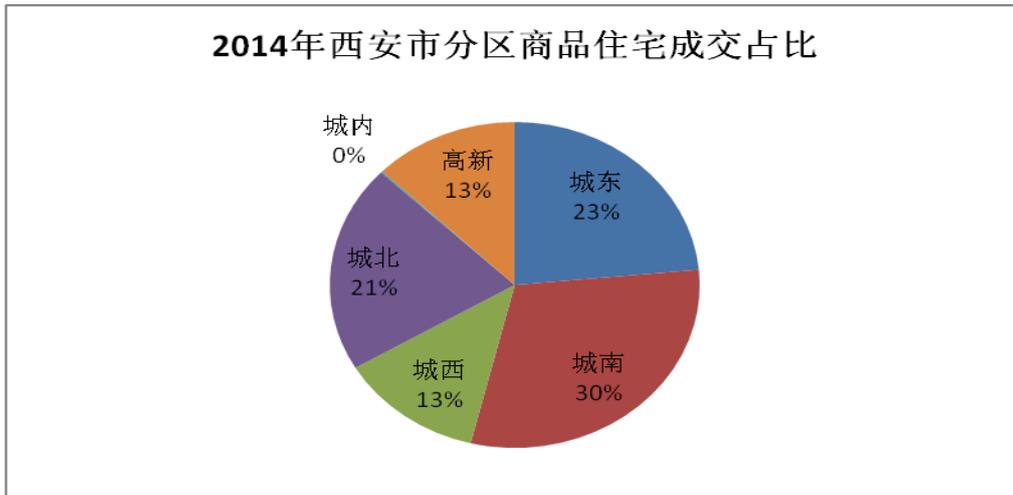


图 3.9 2014 年西安市分区商品住宅成交占比

2014 年的西安市商品住宅市场，城南曲江板块住宅成交量在各区域中占比最大，达到了 30%，成交量为 361.61 万 m<sup>2</sup>；城东区、城北区次之，占比分别为 23% 和 21%，成交量为 280.29 万 m<sup>2</sup>、245.86 万 m<sup>2</sup>；高新区和城西区商品住宅成交量十分接近，分别为 151.59 万 m<sup>2</sup>、151.11 万 m<sup>2</sup>。城东区由于受沪灞金融区、生态区和地铁 5 号线等积极因素影响，近几年商品住宅市场成交量保持在高位运行；城北区商品住宅成交量也相对较高，主要还是由于其即将成为西安市未来的行政中心、地铁二号线通车和北客站的建成等积极因素的影响；城内区由于其作为文化保护区域和旧城规划等因素，将会在未来相当长一段时间内作为商业和旅游区域，其住宅市场基本保持稳定，对未来西安住宅市场不会产生大的影响。

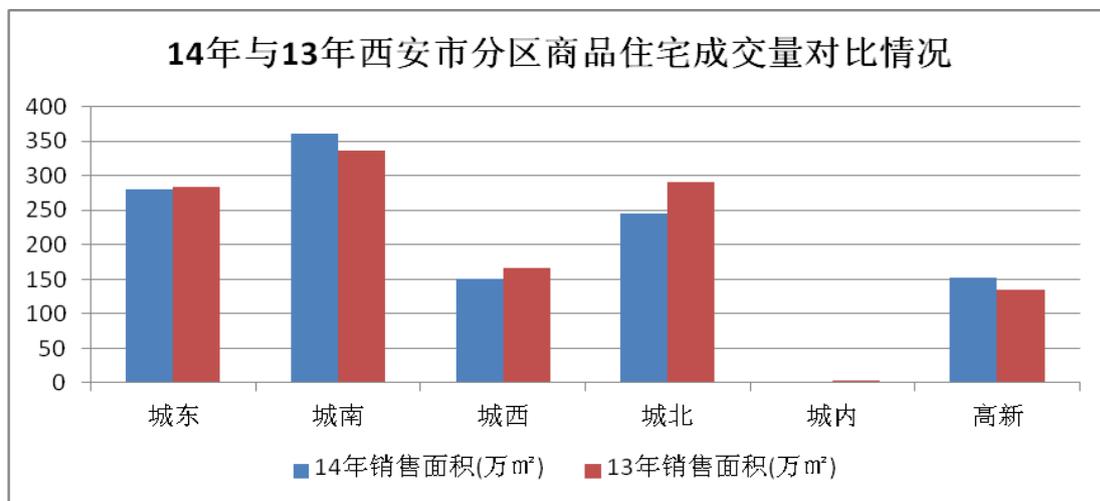


图 3.10 14 年与 13 年西安市分区商品住宅成交量对比情况

与去年相比，六区域中仅有城南区和高新区商品住宅成交量有所增涨。由于城南曲江板块具有长安板块优质的教育资源和曲江板块丰富的旅游文化资源的优势，在未来相当长一段时间内高成交量仍将持续。高新区由于其浓厚的商业氛围和完善的基础设施，其住宅成交量受土地供应量不足的影响相对较低，但随着其需求的不断增加，成交量将会持续上涨。城东区、城西区 and 城北区等区域受今年上半年的低迷市场影响，商品住宅成交量均有小幅下降。

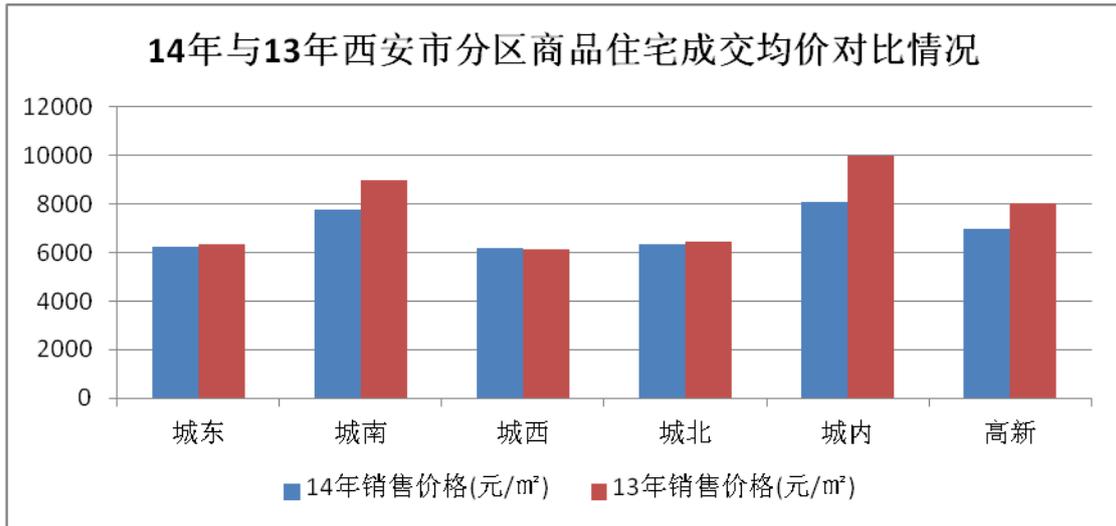


图 3.11 14 年与 13 年西安市分区商品住宅成交均价对比情况

2014 年，西安市各区域商品住宅成交均价同比均出现下滑，其中城南和高新两区域降幅较为明显。14 年西安市商品住宅成交均价呈下滑走势与各大房企采用的“以价换量”策略不无关系。

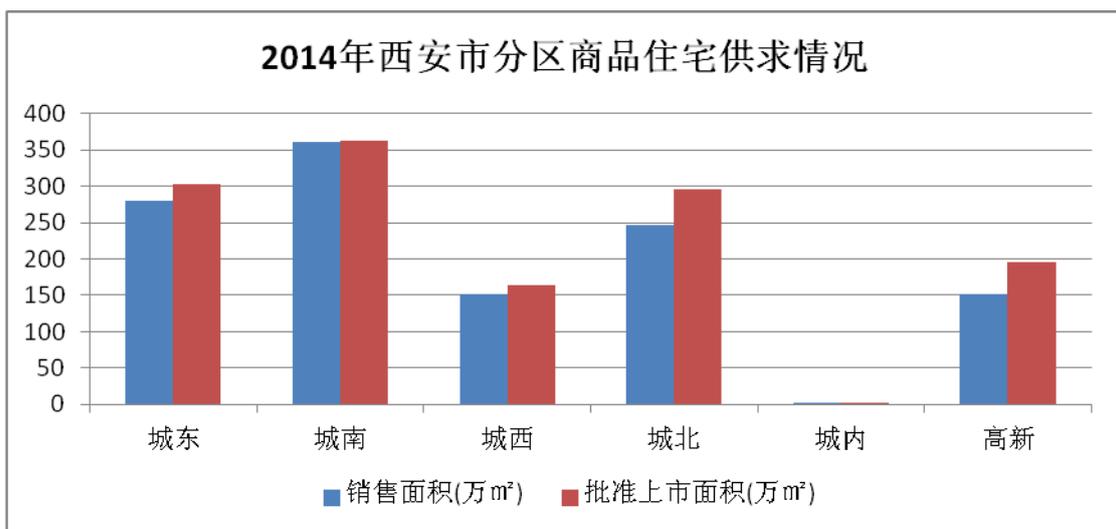


图 3.12 2014 年西安市分区商品住宅供求情况

2014 年西安市各城区商品住宅批准上市面积均大于销售面积，供大于求

局面更加严重，库存压力持续加大。其中，城北区、高新区及城东区供大于求现象最为明显。

### 3.2.3 2014 年西安市商品住宅销售排行榜

表 3.2 2014 年西安市商品住宅销量（按金额）排名

2014 年西安市商品住宅销量（按金额）排名 TOP10				
排名	项目名称	成交金额（亿元）	成交面积(万 m <sup>2</sup> )	成交均价(元/m <sup>2</sup> )
1	金地·湖城大境	20.34	14.21	14312
2	金辉世界城	11.14	13.05	8536
3	天朗大兴郡	10.85	15.02	7221
4	江林新城	10.22	21.23	4815
5	中海城	10.11	13.00	7778
6	万象春天	10.02	15.15	6610
7	华远海蓝城	9.91	12.96	7650
8	御锦城	9.80	16.00	6126
9	万科·金色悦城	9.68	13.27	7296
10	中海御湖 1 号	8.53	5.57	15329

### 3.2.4 2015 年西安市住宅市场发展趋势

2015 年，西安市商品住宅市场仍将延续供大于求的总体趋势，市场成交量在平稳中保持小幅增长，成交价格将还会走低，价格下降预期优于成交量涨幅预期。

从累计存量情况来看，近几年西安市商品住宅累计存量持续垒高。数据显示，2014 年西安市商品住宅结转可售面积增长至 2019.46 万平米，较 2013 年同期增长 16.84%，库存压力仍在持续垒高。去化周期也由上年度的 17.44 个月进一步增长至 18.73 个月。在高累计存量的前提下，2015 年西安市商品住宅市场仍将延续供大于求的整体态势。

从新增住宅供应量来看，在经历 2012 年商品房竣工面积峰值之后，2013 年和 2014 年商品房竣工面积大幅下降，这说明在住宅市场持续供大于求的背景下，开发商逐渐理性看待西安房地产市场，西安市商品住宅市场供求状况将在

未来几年内逐渐平衡。

### 3.3 商业用房市场分析

#### 3.3.1 2014 年商业用房市场分析

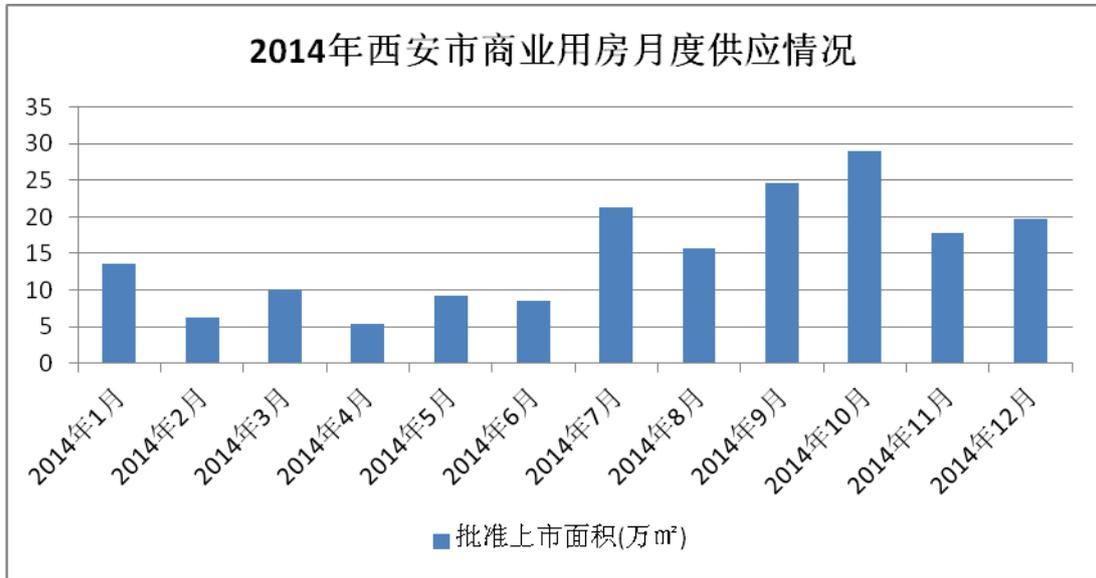


图 3.13 2014 年西安市商业用房月度供应情况

2014 年西安市商业用房批准上市面积为 181.46 万m<sup>2</sup>，较去年下跌 25.26%，跌幅较大。上半年供应量处于相对较低的水平，下半年随着利好政策的不断出台，市场信心有所回转，供应量大幅上涨。7 月份涨幅达 151.18%，10 月份达到年度峰值，供应量为 29.08 万m<sup>2</sup>。

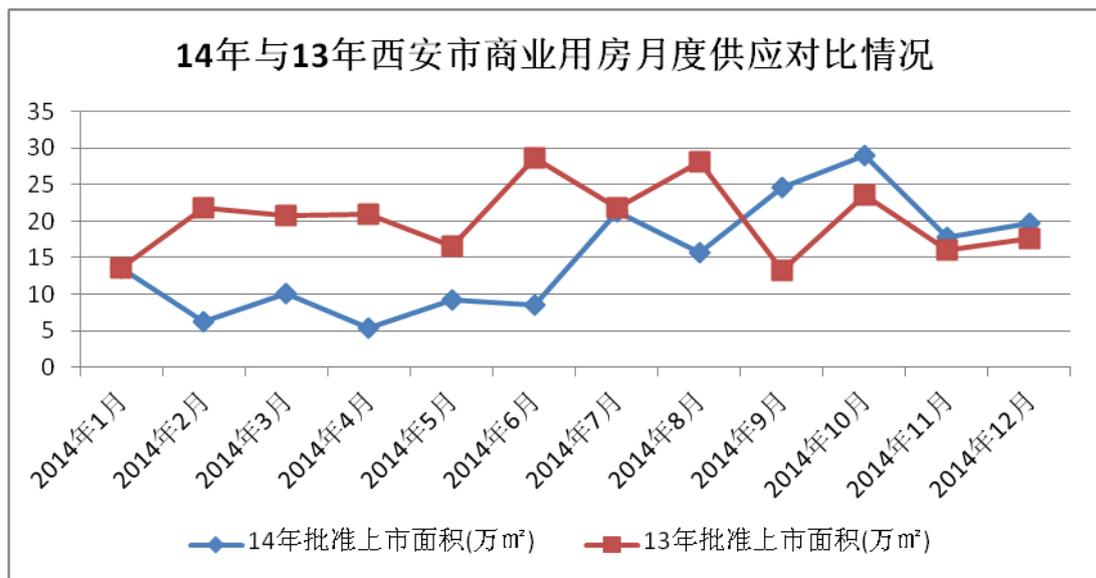


图 3.14 14 年与 13 年西安市商业用房月度供应对比情况

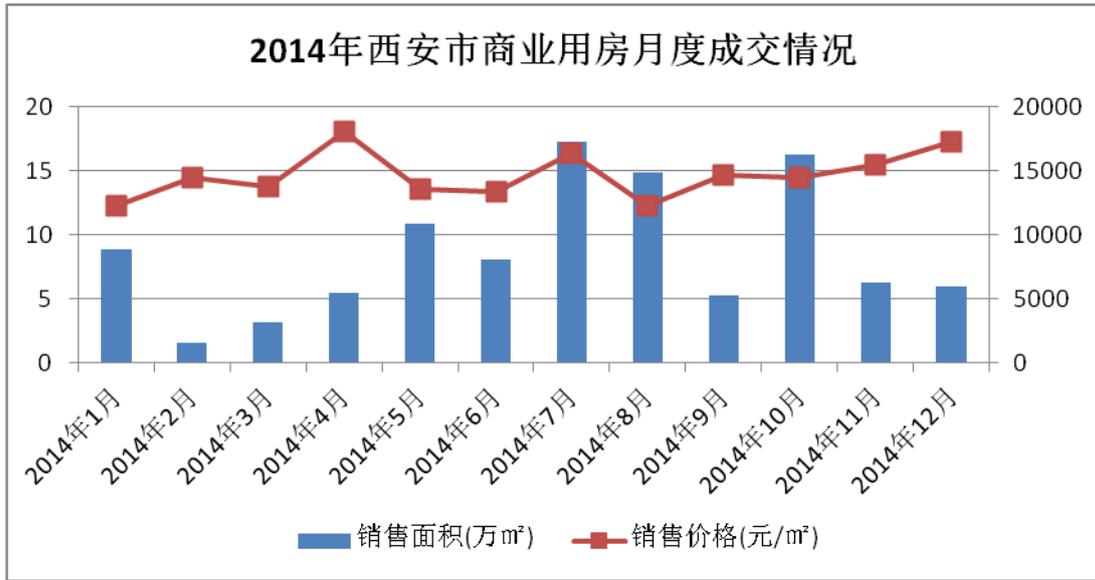


图 3.15 2014 年西安市商业用房月度成交情况

2014年西安市商业用房成交面积为104.02万㎡，较去年上涨了13.15%；成交均价为14670.23元/㎡，较去年上涨了28.02%。从近一年的销量走势来看，2014年上半年商业用房整体销量处于平稳上升，进入下半年，尤其是7、8、10月份，销量暴增。14年商业用房成交均价走势整体较为平稳，呈平缓上升之势。

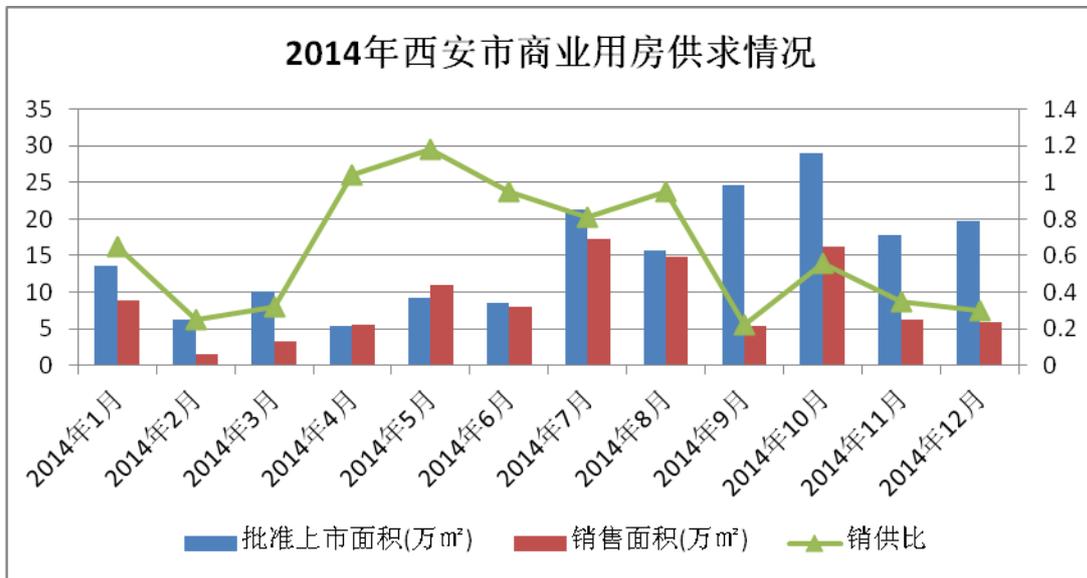


图 3.16 2014 年西安市商业用房供求情况

2014年西安市商业用房销供比为0.43，市场呈现严重的供大于求的局面，库存压力远大于住宅、办公类物业。随着城镇化建设的不断深入，城市框架的不断拉大，新兴商业圈的不断崛起，商业供应呈现异常活跃的局面。此外，新兴区域还存在人口入住率支撑的暂时性不足，阶段性的供应过剩将是新兴商业

圈面临的重大问题。

### 3.3.2 2014 年各区域商业用房市场分析

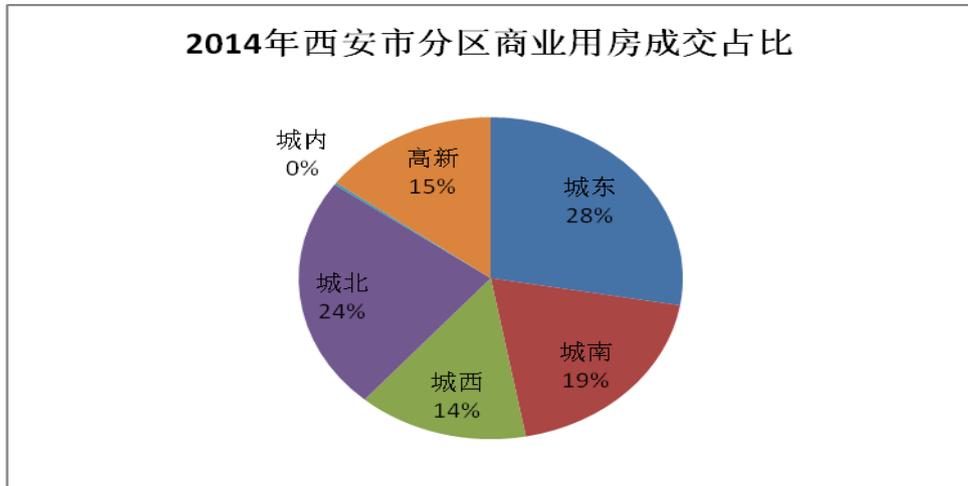


图 3.17 2014 年西安市分区商业用房成交占比

从区域来看，在 2014 年，商业地产最为活跃的区域是城东区、城北区和城南区，本年度三城区商业地产成交面积达 73.44 万 m<sup>2</sup>，占 2014 年西安市商业地产成交总面积的 71%，成为商业地产市场的热点区域。更具体的是，以大明宫商业圈、浐灞商业圈、纺织城商圈、大雁塔旅游文化商业圈、曲江商业圈等为代表的新兴商业圈发展迅猛，从而扩大了西安商业圈的规模。

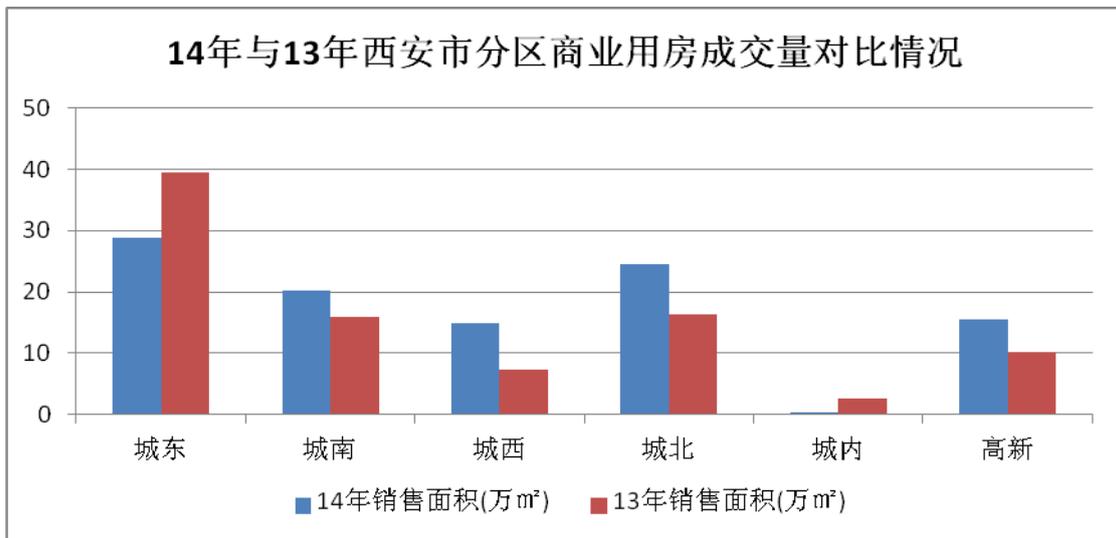


图 3.18 14 年与 13 年西安市分区商业用房成交量对比情况

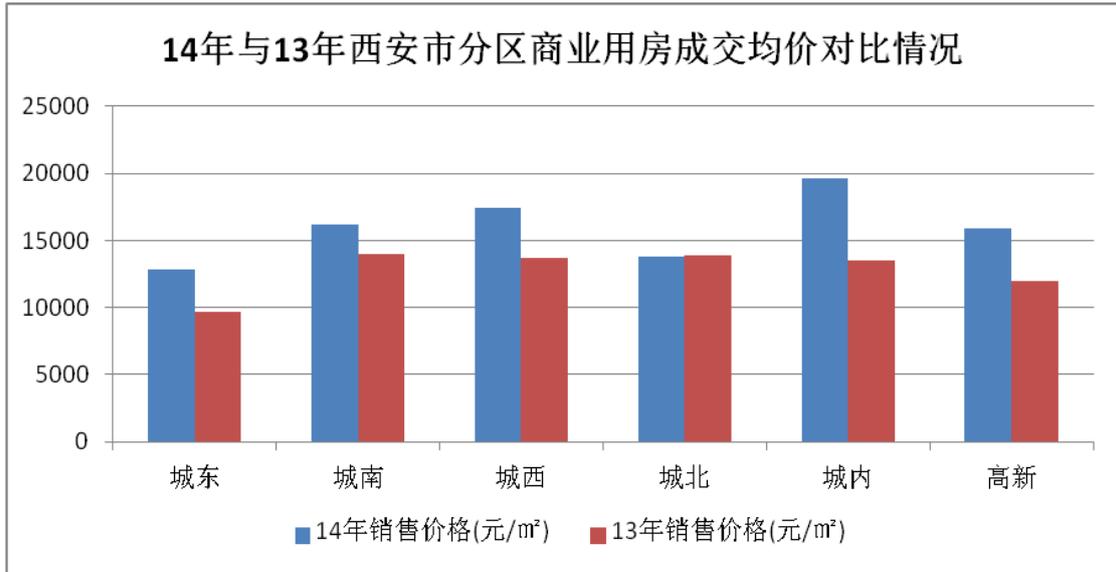


图 3.19 14 年与 13 年西安市分区商业用房成交均价对比情况

与 2013 年相比，2014 年城东区商业用房成交量有大幅下降，同比下降 27.17%，但其成交量仍位居各大城区之首；除了城东区，其他城区商业用房成交量均有所上涨，城北区涨幅最大，达 50.21%，成交量逼近城东区。

从成交均价方面看，除城北区外，2014 年西安市各区域商业用房成交均价与 2013 年相比均有所上涨。随着一些住宅的交付使用、城镇化建设、丝绸之路等商旅文化以及土地固有的稀缺性的影响，商业用房的价格还有上涨空间尤其是商业空白、发展潜力大的区域，价格上涨动力强劲。

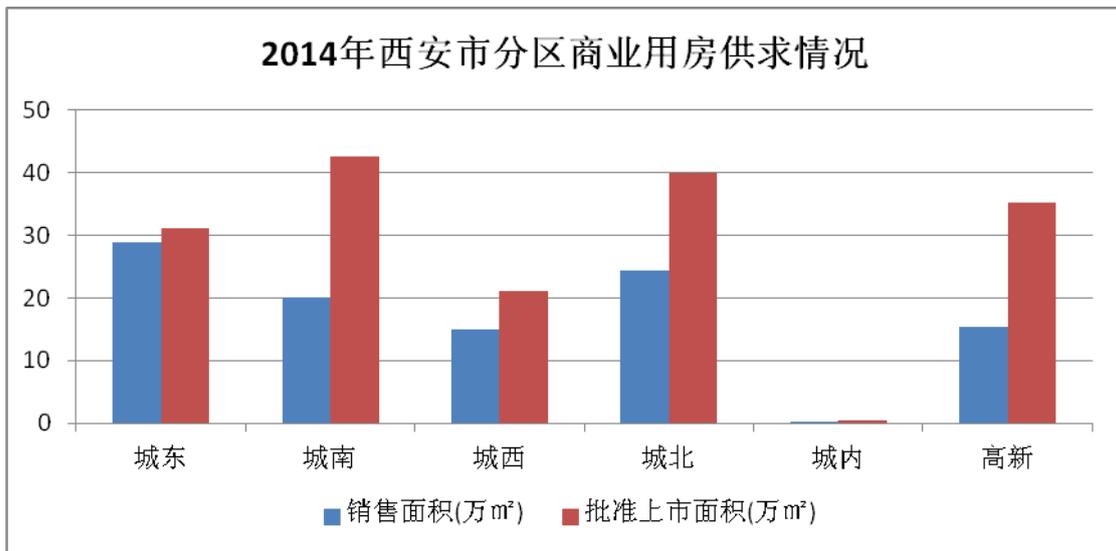


图 3.20 2014 年西安市分区商业用房供求情况

从区域来看，2014 年西安市各区域商业用房均呈现供大于求的局面，城南区和高新区供求逆差最大，其销供比分别为 0.47、0.44。

### 3.3.3 2015 年西安市商业用房市场发展趋势

2015 年西安市商业用房市场供大于求的总体趋势仍将持续，市场成交量将会保持快速增长，成交价格持续增长，成交量涨幅预期要优于成交价格涨幅预期。

从累计存量方面来看，西安市商业地产累计存量持续增加，截止 2014 年 12 月 31 日，西安市商业用房结转可售面积为 661.77 万平米，相比去年同期增长 24.07%，去化周期为 74.02 个月，去化周期远高于住宅、办公楼物业。

从成交量来看，随着西安市城镇化的发展加速、关中-天水经济区、丝绸之路经济带等一些利好因素的影响，西安市的商业地产市场具有较大的升值潜力，市场的需求量将有所增加，从而也提高了去化库存的速度。

从成交价格来看，随着一些住宅的交付使用、城镇化建设、丝绸之路等商旅文化以及土地固有的稀缺性的影响，商业用房的价格还有上涨空间。据统计，未来五年将有近 60 个商业项目集中上市，明年预计将有 15 个商业项目将会营业。

## 3.4 写字楼市场分析

### 3.4.1 2014 年写字楼市场分析

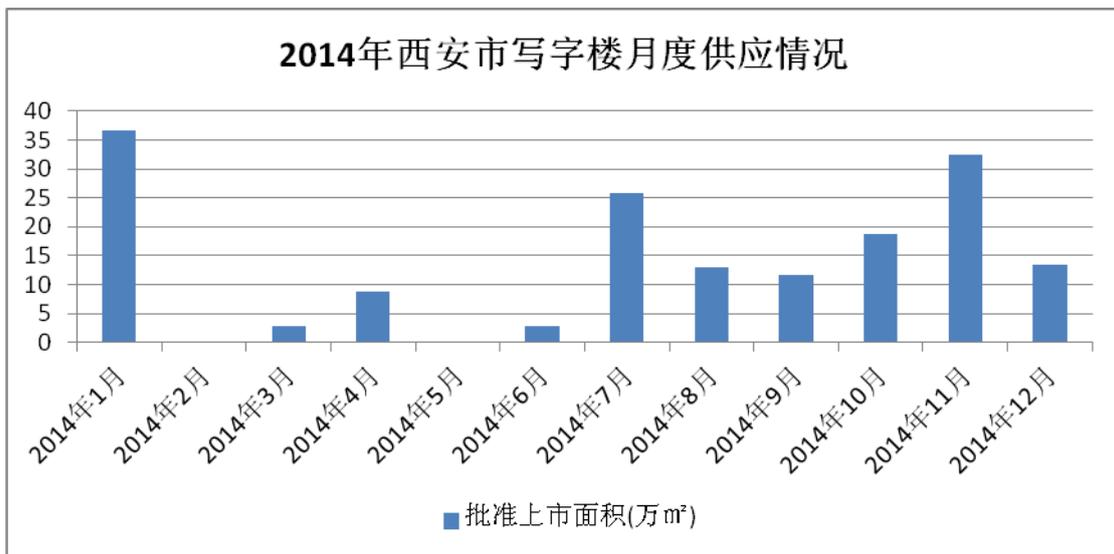


图 3.21 2014 年西安市写字楼月度供应情况

2014 年西安市写字楼批准上市面积为 166.07 万 m<sup>2</sup>，相比去年大幅上涨，同比 2013 年涨幅达 64.9%。自 2012 年至今，写字楼市场开发持续大幅上扬，写字楼市场存量持续垒高。

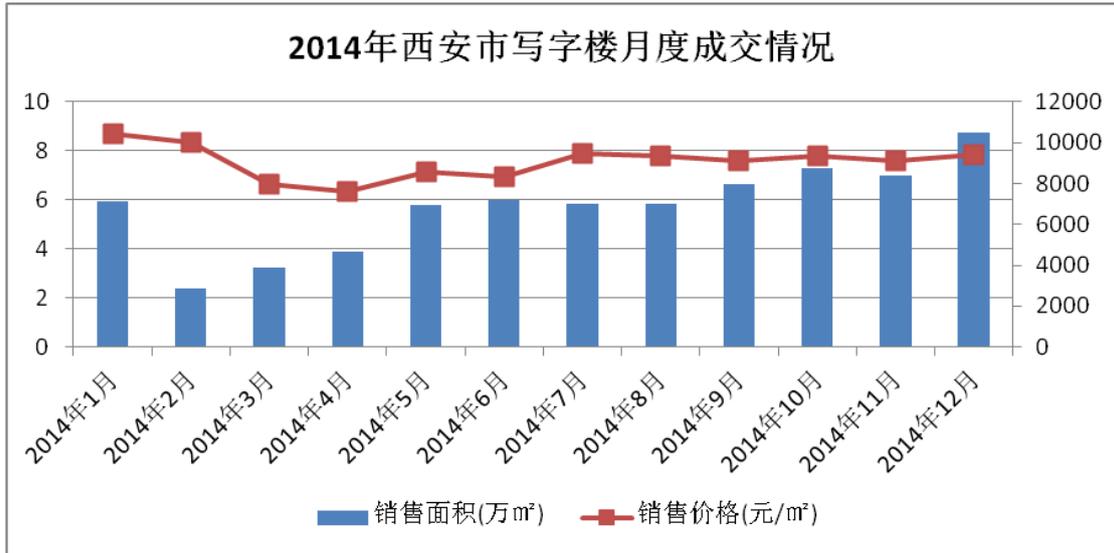


图 3.22 2014 年西安市写字楼月度成交情况

2014 年，西安市写字楼市场成交面积为 68.52 万 m<sup>2</sup>，相比去年同期上涨了 18.36%，呈现出良好的上涨态势，其中，今年 12 月份写字楼类物业成交量达到年度峰值，为 8.73 万 m<sup>2</sup>。

2014 年西安市写字楼市场成交价格基本保持平稳态势，涨跌幅度均保持在小区间内。2014 年，写字楼成交均价为 9084 元/m<sup>2</sup>，较去年小幅上涨了 8.64%。

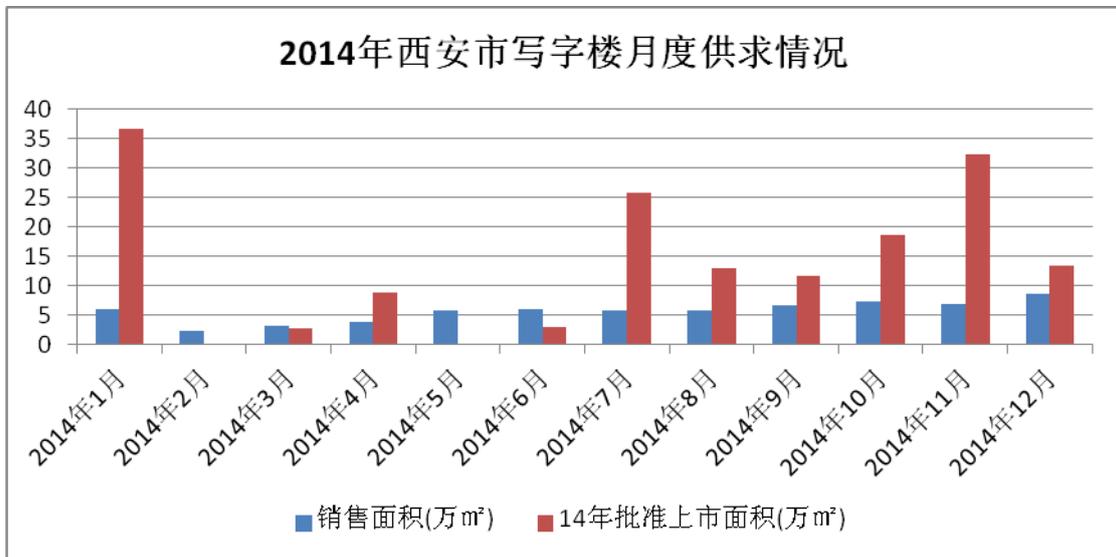


图 3.23 2014 年西安市写字楼月度供求情况

整体来看，2014 年西安市写字楼市场整体呈现供大于求的态势。近几年，西安市写字楼市场需求增长迅速，但相对于快速增长的市场供给量，市场需求仍显不足。随着西安市建设国际化大都市步伐的加快，西咸新区和浐灞金融区的积极影响，西安市写字楼市场会迎来快速发展的机遇期。

### 3.4.2 2014 年各区域写字楼市场分析

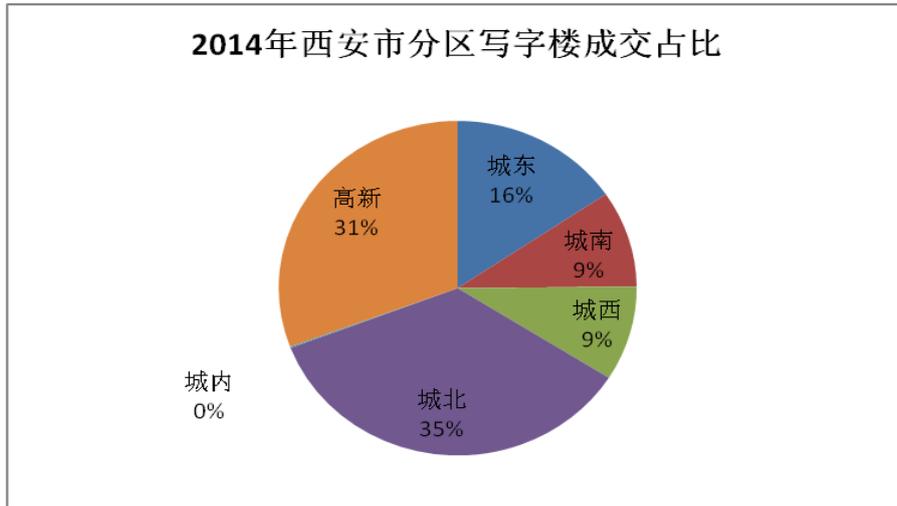


图 3.24 2014 年西安市写字楼成交占比

西安市写字楼市场区域性强，主要集中在高新、城北、城东等区域，其中以高新和城北为办公物业的主战场，2014 年写字楼成交量分别占全市的 31%和 35%；城东区由于浐灞金融区的建设，今年办公市场占比呈迅猛上升之势，占全市成交量的 16%，位居各区域的第三位；城南曲江区域在省高院周围形成高密度的办公圈，发展潜力大，市场占比有上升趋势；城西和城内是较早有办公物业的区域，但近年来新开项目较少，以租赁市场为主，市场占比逐年走低。

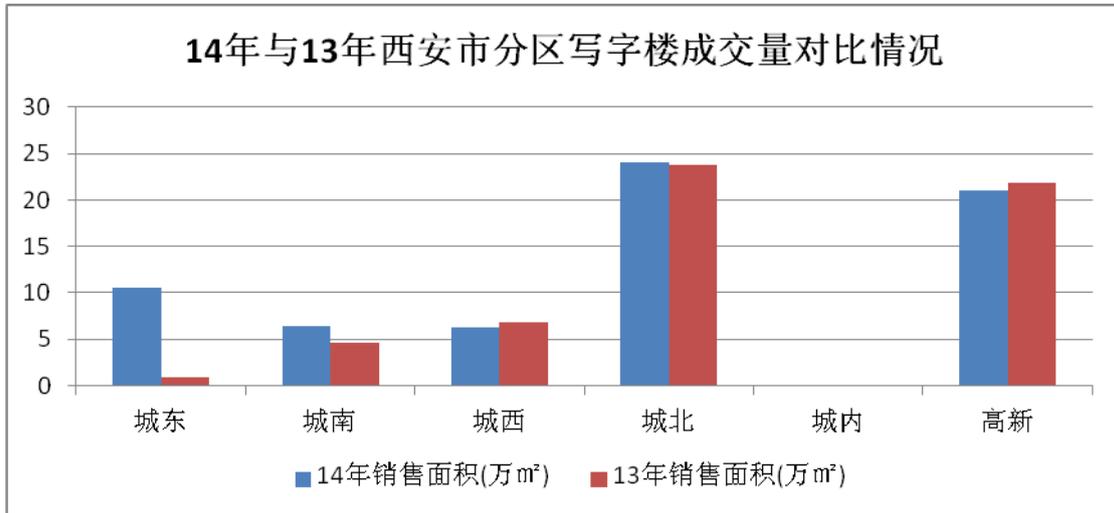


图 3.25 14 年与 13 年西安市分区写字楼成交量对比情况

与 2013 年相比，除了高新区，2014 年西安市其他各城区写字楼成交量均有所上升。其中，城东区涨幅最大，同比 13 年涨幅达 1078.9%，这主要由于浐灞金融区的快速建设。未来城东区仍将有巨大潜力，成为继高新、城北后的又一大写字楼市场活跃区域。

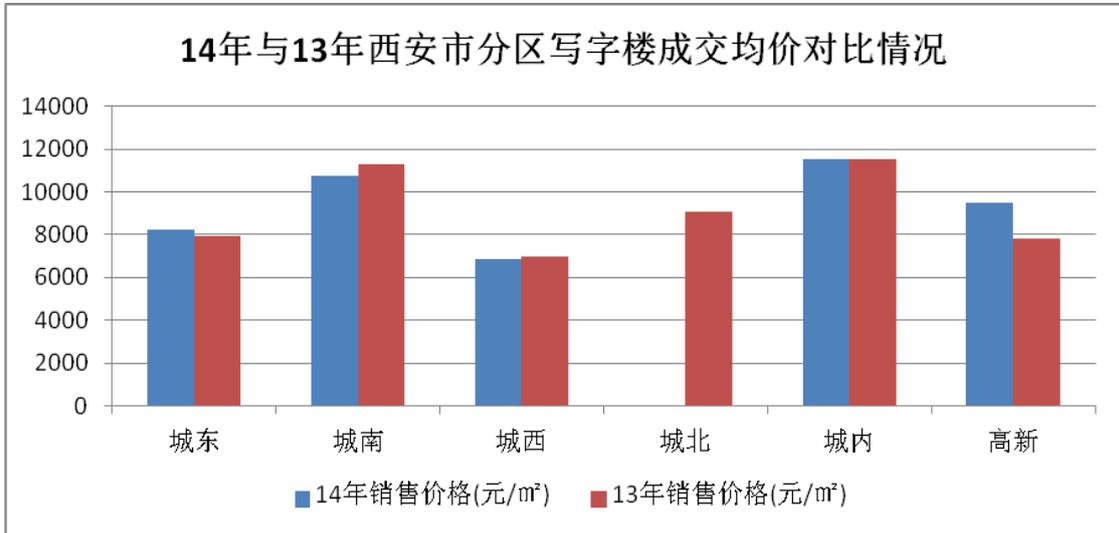


图 3.26 14 年与 13 年西安市分区写字楼成交均价对比情况

2014 年，西安市写字楼成交价格基本保持平稳态势，其中，城东区和高新区相比去年成交价格有所上涨，城南区和西城区成交价格相比去年有小幅下降。

### 3.4.3 2015 年西安市写字楼市场发展趋势

2015 年西安市写字楼市场供大于求的总体趋势仍将持续，成交量和成交均价将保持小幅增长，成交量涨幅预期要优于成交价涨幅预期。

从累计存量方面来看，近几年西安市写字楼市场累计存量持续增加。截止 2014 年 12 月末，西安市写字楼累计存量 271.35 万 m<sup>2</sup>，存量去化周期 31.24 个月，增加近 6 个月。

从新增供应量方面来看，市场经过 2013 年和 2014 年的大批量集中投放之后，2015 年市场新增供应量将会相对降低。但市场供大于求的整体趋势仍将持续。

从成交量方面来看，高新区、城北区和城东区将会是写字楼成交热点区域，其中，城东区占比全市成交量将还会有所提升。未来这三个区域将会是写字楼成交热点区域。

## 4. 各城区房地产市场分析

### 4.1 城东区

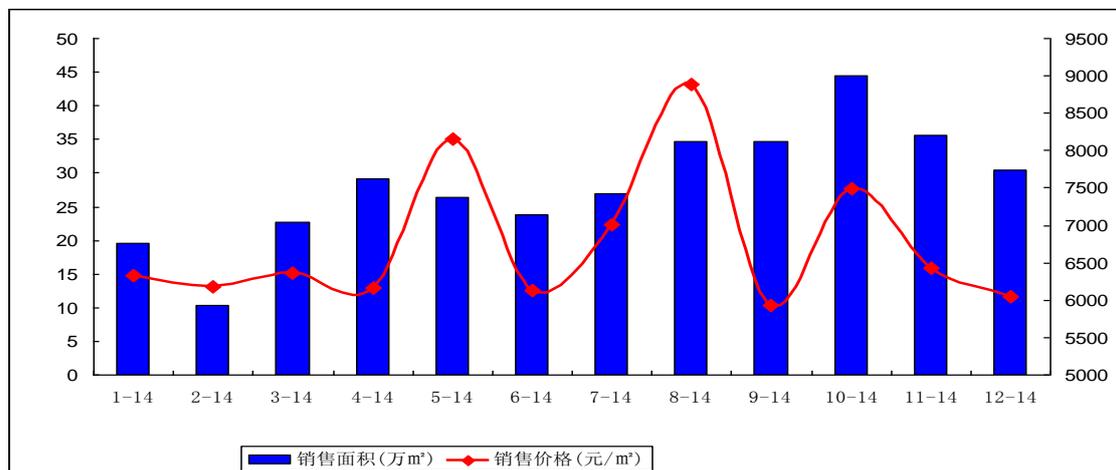


图 4.1 城东区 2014 年商品房销售量价趋势图

城东区 2014 年商品房市场整体呈现缓慢爬升的运行态势，“金九银十”的传统销售旺季在成交面积的数据上体现明显，9 月份达到整年的峰值，而 12 月份，由于年关临近的各类促销活动增多，成交量表现也较为出色。成交均价在第三季度波动较大，10 月份回升较明显。整体而言，2014 年末收尾均价，基本和 2013 年持平。

城东区 2014 年商品房共计成交 33293 套，338.57 万平方米。其中，商品住宅 28190 套，280.29 万平方米；商业用房 1752 套，28.82 万平方米；写字楼 904 套，10.61 万平方米。

表 4.1 城东区 2014 年各物业类型总体销售情况

	商品房	商品住宅	商业用房	写字楼
成交套数（套）	33293	28190	1752	904
成交面积（万 m²）	338.57	280.29	28.82	10.61

表 4.2 城东区 2014 年各物业成交面积变动情况

成交面积（万 m²）	商品房	商品住宅	商业用房	写字楼
2013年	332.63	284.78	39.57	0.9

2014年	338.57	280.29	28.82	10.61
环比	1.79%	-1.58%	-27.17%	1078.89%

表 4.3 城东区 2014 年各物业成交价格变动情况

成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	商品房	商品住宅	商业用房	写字楼
2013年	6488	6343	9157	8369
2014年	6757	6217	12204	8721
环比	4.14%	-2.00%	33.28%	4.20%

2014 年，城东区商品房销量为 338.57 万平方米，环比 2013 年的 332.63 万平方米上涨 1.79%。2014 年，城东区商品房成交均价为 6757 元/平方米，环比 2013 年上涨 4.14%。可见，2014 年城东区房地产市场的表现不温不火，与 2013 年相比量价都仅有小幅上涨，整体变动不大。

纵观城东区 2014 年各物业类型成交面积与 2013 年相比的变动情况，住宅较去年有 1.58% 的小幅下降，商业用房成交量则呈现 27.17% 的较大降幅，而写字楼则出现 1078.89% 的激增；而各物业类型的成交均价与去年相比，商业用房有较大幅度价格上涨，写字楼有 4.20% 的小幅上涨，而住宅则下降 2%。

#### 4.1.1 商品住宅市场

城东区 2014 年商品住宅共成交 280.29 万平方米，较 2013 年有 1.79% 的小幅增多；成交均价为 6217 元/m<sup>2</sup>，较 2013 年下降 2%，市场总体较为稳健。

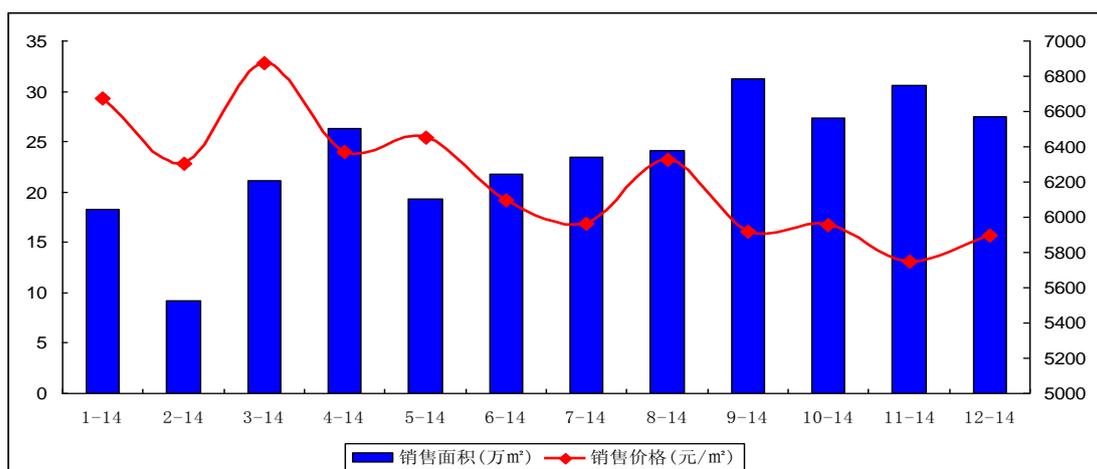


图 4.2 城东区 2014 年商品住宅销售量价趋势图

城东区全年住宅成交量，除 2 月出现极为明显的疲弱态势，其他各月表现基本均衡，其中 9 月不出意料表现最为喜人，达到全年成交量峰值。整体而言，2014 年上半年市场表现较为疲软，各开发商为完成营销任务，下半年明显发力，于是下半年成交量较上半年增长明显。

城东区全年住宅成交均价，整体上呈连续下降趋势，并且各个季度内的波动较为剧烈。第一季度，2 月出现价格较大幅度下跌，而 3 月又回升至入年来最高；第二季度，成交均价由一季度末的较高值上连续下跌，跌至 2014 年谷底；第三季度，价格出现一定程度触底反弹，8 月有所回升，而在 9 月又回落至季初水平，很大程度上是由于各大房企在销售旺季纷纷采取“以价换量”的营销策略；第四季度，价格整体归于平稳，波动明显变小，并在 12 月有稍许回升。

#### 4.1.2 商业用房市场

城东区 2014 年商业用房共成交 28.82 万平方米，较 2013 年下降 27.17%；成交均价为 12204 元/㎡，较 2013 年上涨 33.28%。可见，无论是成交量还是成交价，城东区 2014 年的商业用房市场均出现较大幅度的变动。

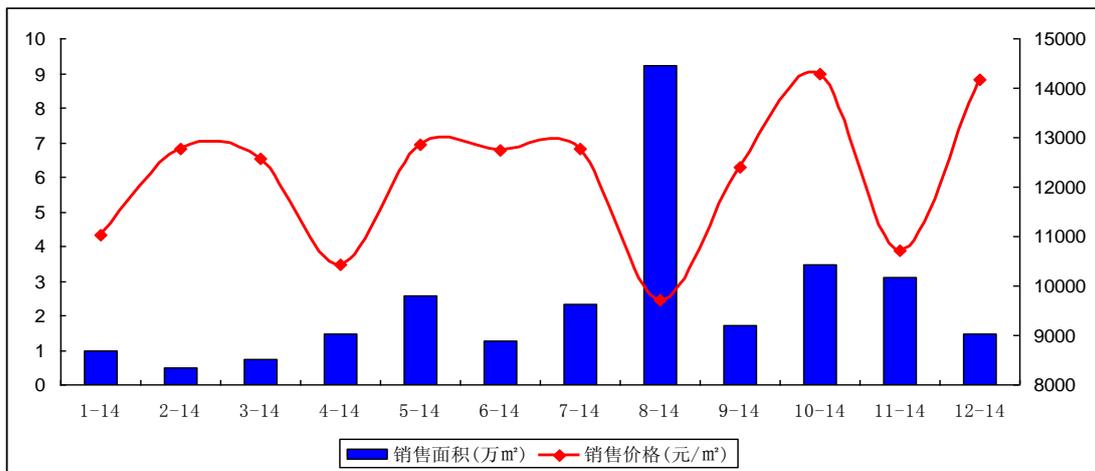


图 4.3 城东区 2014 年商业用房销售量价趋势图

城东区全年商业用房成交量，除 8 月份出现大幅激增外，其他各月成交量基本平均，且交易量不大，这和城东区本身的区域定位和规划密切相关。

城东区全年商业用房的成交均价，在 4 月、8 月、11 月价格触底，较其前后各月变动较大，其他各月份的价格基本平稳。综合观察可见，8 月份出现的“成交量异常激增、成交价明显下跌”的现象很可能是开发商大量以低价换取成交造成的。

### 4.1.3 写字楼市场

城东区 2014 年写字楼市场共成交 10.61 万平方米，较 2013 年的仅 0.9 万平方米呈现 1078.89% 的超大幅增长；成交均价为 8721 元/m<sup>2</sup>，较 2013 年小幅度上涨 4.2%。可见，相比于城东区的传统活跃物业，写字楼属于该区域新兴市场，而城东区在 2014 年写字楼市场交易活跃，而成交价并未明显上涨，这也一定程度反映出存在发展前景。

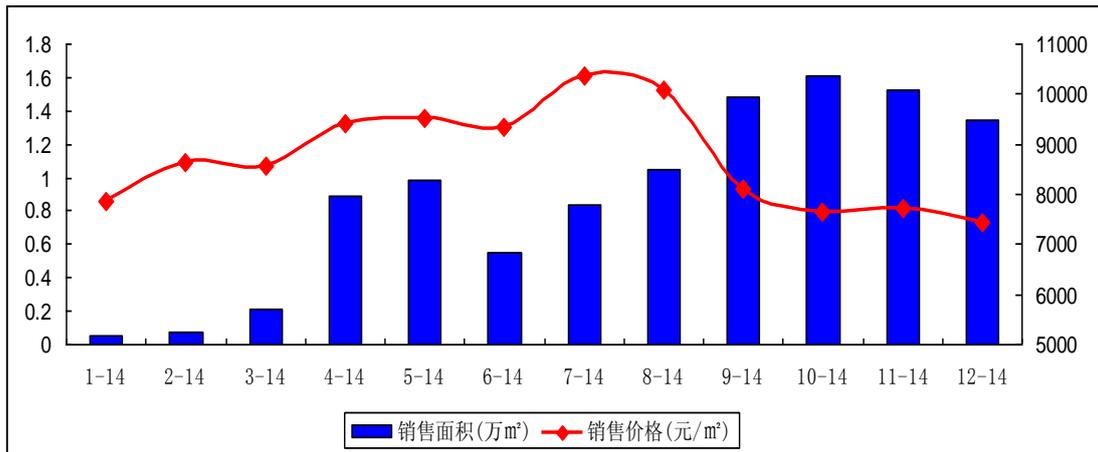


图 4.4 城东区 2014 年写字楼销售量价趋势图

城东区写字楼全年成交量呈现上涨趋势，尤其从第二季度以来，上涨趋势颇为喜人，二季度末成交量有所下降，此后个月持续增长，并在第四季度基本稳定。城东区写字楼全年成交均价基本没有变动，一直维持平稳态势，仅在 9 月份出现一次较为明显的下降。

### 4.1.4 典型项目分析

#### （一）合能十里锦绣

##### 项目介绍

合能十里锦绣位于东三环浐河边，隶属浐灞国际生态区南端生态宜居板块，西接高端人居板块曲江二期，南依白鹿原生态高地，北临浐灞国际生态区。项目开发商为西安永进合能房地产有限公司，代理商为中国易居，投资商为香港合能投资有限公司，物业管理公司为西安合能物业管理有限公司。总建筑面积 67 万平方米，占地 239 亩，一期共计 19 万平米，共 12 栋楼，33 层高层，主力户型面积为 60 m<sup>2</sup>两房、76 m<sup>2</sup> 2+1 房、94 m<sup>2</sup> 三房；二期共 10 栋高层 4 栋小高层，主

力户型为 79 平米全配套三房、89 平米三房两卫以及 119 平米四房两卫。2014 年 8 月 17 日 21#楼 1 单元已开盘，预计 2016 年年初二期入住。目前 18#-21#楼和 28#楼施工至地上 20 层。

项目周边拥有三横三纵完善交通道路体系支持——南三环，咸宁路、长乐路三大横向交通主干道，绕城高速、二环路、东三环三大纵向交通主干道，多条公交线路环绕，规划中的地铁 5、6 号线双线直达。社区内部打造运动主题公园、艺术主题公园和儿童主题公园等三大主题公园；有约 3 万平米风情购物商街，精品购物公园组团；内部有国际双语幼儿园，知名品牌小学；周边五环中学、市五十五中；周围有西京医院、唐都医院、西安医学院第二附属医院。



图 4.5 合能十里锦绣效果图

合能十里锦绣均价 4500 元/平方米，其中高层价格 4500-5300 元/平，洋房参考价格 6000 元/平，具体房价走势如图：

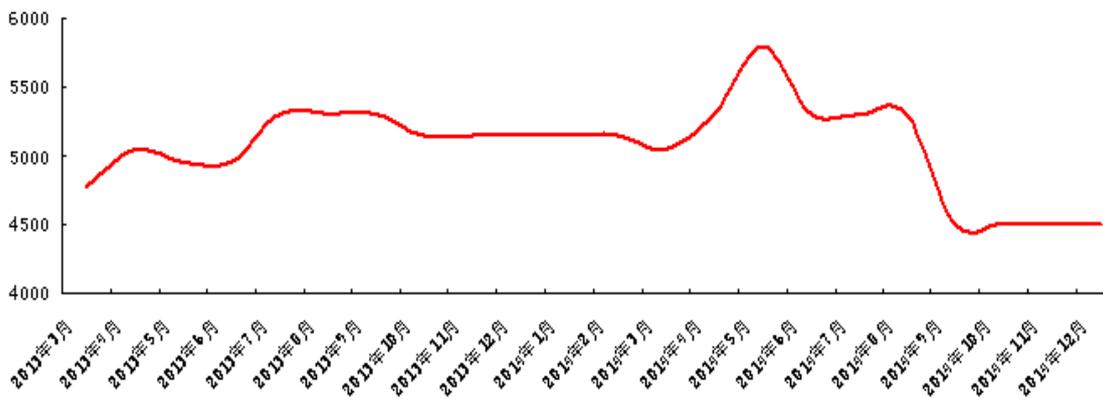


图 4.6 合能十里锦绣价格走势图

## 项目动态

项目目前推出 9 套特价房，79-89 平三房最低送 10 平。项目是 9 年学位房，目前 18、19、20、21、28 号楼在售，价格 4500-5300 元/平，房源面积 79、89 平，其中 79 平为纯南三室，赠送 10 平；89 平为南北通透三室，赠送 14 平。目前盖至地面 20 层以上，预计 2016 年 6 月前交房。

## （二）华远海蓝城

### 项目介绍

华远海蓝城项目定位城市品质教育复合大盘，包含城市洋房、小高层、纯板高层、精装高层等多种物业形态，教育方面引进美国上市幼教慧才苑幼儿学苑和省级重点后宰门小学，同时社区还将配套近 3 万方的商业配套，2000 m<sup>2</sup>私制会所，1 万 m<sup>2</sup>室内运动主题会所。华远海蓝城一期为 4、6、8、10、12 层花园洋房，面积为 97-245 平米，二期为 31-33 层板式高层，面积为 85-125 平米，三期房源面积为 87-128 平米，四期 86 平米、89 平米。项目整体占地 660 亩，建筑面积 120 万方，项目开发商为西安唐明宫置业有限公司，投资商为北京华远地产，物业管理公司为长城物业集团股份有限公司。项目分为六期开发，目前一期已交房入住，二期花园高层，三期精装高层销售中，四期毛坯高层销售。目前 4 期盖至 18 层，3 期封顶，2 期和 1 期已交房。

项目配套有人人乐、华润万家、易初莲花、君城好天地商业；大明宫遗址公园、浐灞生态区；大明宫遗址公园；西京医院、唐城医院、黄河医院等。社区配有私人会所、美国惠才苑幼儿学苑、省级名校后宰门小学（2013 年 9 月开学）、托斯卡纳风情商业街、健身会所等；交通线路有 604 路、20 路区间、47 路、48 路、709 路、230 区间、地铁三号线。



图 4.7 华远海蓝城效果图

华远海蓝城目前一期洋房均价 7000-14000 元/平，二期均价 6500 元/平，三期均价 7300 元/平，四期均价 6500 元/平。从项目开盘以来价格走势如图：

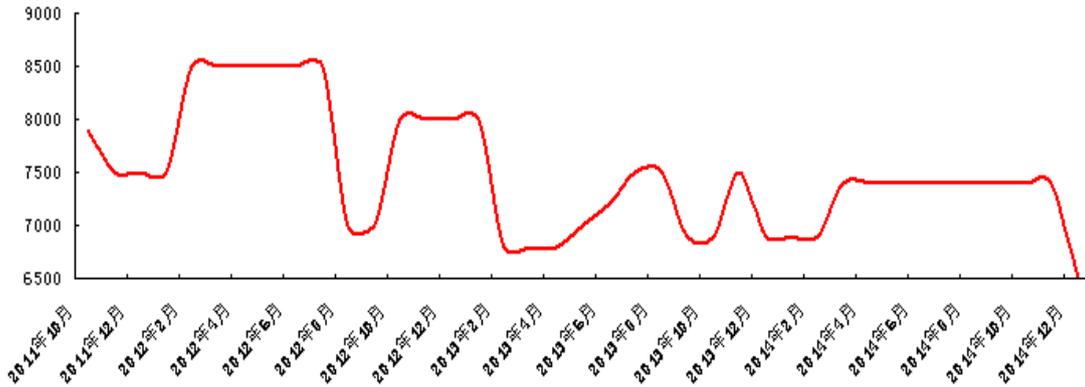


图 4.8 华远海蓝城价格走势

### 项目动态

华远海蓝城在售一期到四期产品，交 6 千抵 5 万，其中四期 27 号楼、28 号楼，房源面积为 105 平、110 平三房，均价 6500 元/平，预计 2015 年 12 月交房，均盖至 18 层左右；三期在售房源面积为 87-129 平，为总高 33 层两梯四户精装准现房，均价 7300 元/平，预计 2015 年 12 月交房，已经封顶；二期尚苑现房，房源面积为 94 平，均价 6500 元/平，即将售罄；一期洋房现房，137-245 平，均价 7000-14000 元/平。项目签约后宰门小学、美国慧才苑幼儿园（已开学）、紧邻地铁 3 号线广泰门站。

### （三）恒大御景

#### 项目介绍

西安恒大御景位于西安城东浐灞生态区核心发展区，欧亚大道与灞河东路相交汇东南角，北靠中亚一路、南至中亚三路、西邻欧亚大道、东连香榭西路。项目总占地 409.3 亩，规划建筑面积约 79 万 $m^2$ ，首一期建设 11 栋高层组成（3 栋 11 层、8 栋 33 层、1 栋 4 层综合楼）其中 1-6 号楼、10 号楼（2 个单元）、11 号楼，共计 8 栋楼为 33 层高层；7 号楼为 24 层高层；8 号楼、9 号楼为 18 层高层；户型面积区间为 50-140 平米。西安恒大御景项目首期开发户数 3267 户，其中首一期 1331 户，本案建成后将成为浐灞核心区生态精装品质豪宅。

项目配套有铁一中、浐灞中学、高新小学（待建）、西工大附小、陕师大附小附中、57 中、17 中、34 中、灞桥实验小学、55 中、交大附中；大型集中商业（规划中）、华南城；唐都医院、人民医院灞桥分院、灞桥区红十字医院、灞桥区中医正骨医院、太平医院、西安中医脑病医院；灞河公园。5200 平米殿堂级会所、豪华恒大剧院社区双语六班幼儿园（已签约北大学府幼儿园）；社区 35000 平方米超大型商业中心配套。交通线路有 931 路、932 路宋围墙村站下；地铁：地铁 3 号线（2015 年运营）务庄站下车，距离项目约 2000 多米。



图 4.9 恒大御景效果图

西安恒大御景目前，起价 5868 元/平，均价 6400 元/平。从项目开盘以来价格走势如图：

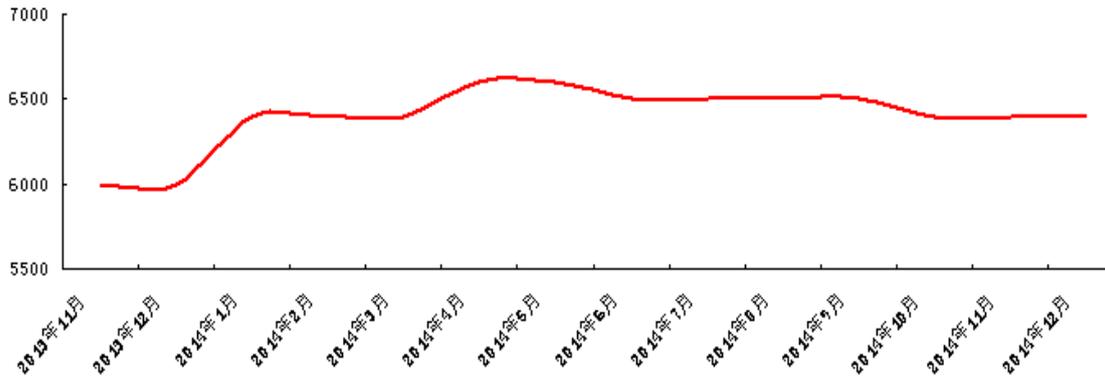


图 4.10 恒大御景价格走势

### 项目动态

西安恒大御景目前 15、17、18 号楼在售，起价 5868 元/平，均价 6400 元/平，房源面积 100-140 平，其中 15 号楼为两个单元，分别是 2 梯 4 户和 2 梯 3 户设计，17 号楼和 18 号楼分别为一个单元，2 梯 3 户设计。三期目前盖到地面 5 层以上，预计 2017 年 8 月交房。在售 22 号楼，房源面积 86 平，两室两厅一卫，起价 5868 元/平，购房赠送 1500 元/平精装修，施工进度基本封顶，预计 2016 年底交房。目前 26 号楼 loft 排号，开盘当天优先选房，选购成功即享受 97 折优惠。

## 4.2 城南区

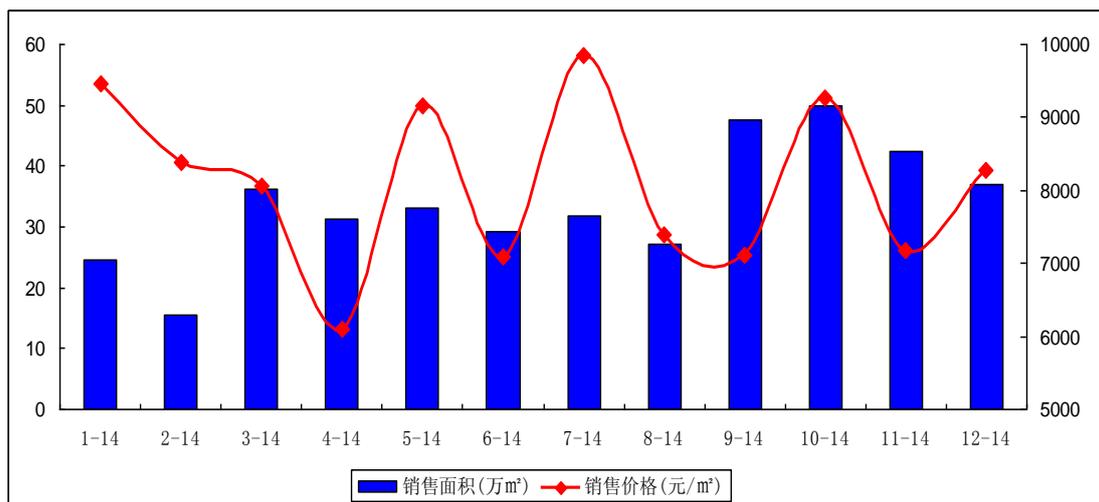


图 4.11 城南区 2014 年商品房销售量价趋势图

城南区 2014 年商品房市场总体呈现较为规律的波动趋势。成交量上第三季

度表现突出，在 10 月份达到全年峰值；成交均价在入年以来 1 至 4 月持续下跌至谷底位置，自 5 月开始，呈现规律性上升和下降交替波动，该现象一直持续至年底。整体而言，成交量全年基本维持均衡，成交均价每月波动明显，但在年末收尾均价和年初持平。

城南区 2014 年商品房共计成交 38307 套，405.66 万平方米。其中，商品住宅 3294 套，361.61 万平方米；商业用房 853 套，20.15 万平方米；写字楼 436 套，6.41 万平方米。

表 4.4 城南区 2014 年各物业销售情况

	商品房	商品住宅	商业用房	写字楼
成交套数（套）	38307	32944	853	436
成交面积（万m <sup>2</sup> ）	405.66	361.61	20.15	6.41

表 4.5 城南区 2014 年各物业成交面积变动情况

成交面积（万m <sup>2</sup> ）	商品房	商品住宅	商业用房	写字楼
2013年	373.52	337	15.93	4.69
2014年	405.66	361.61	20.15	6.41
环比	8.60%	7.30%	26.49%	36.67%

表 4.6 城南区 2014 年各物业成交价格变动情况

成交价格（元/m <sup>2</sup> ）	商品房	商品住宅	商业用房	写字楼
2013年	8923	8998	13245	12570
2014年	8114	7752	15393	11988
环比	-9.07%	-13.85%	16.22%	-4.63%

2014 年，城南区商品房销量为 405.66 万平方米，环比 2013 年的 373.52 万平方米上涨 8.60%。2014 年，城南区商品房成交均价为 8114 元/平方米，环比 2013 年 8923 元/平方米下降 9.07%。可见，2014 年城南区房地产市场量涨价跌，且交易量的上涨幅度与成交均价的下降幅度基本相当，整个市场表现平平。

纵观城南区 2014 年各物业类型成交面积与 2013 年相比的变动情况，住宅较去年有 7.3% 的小幅上涨，商业用房成交量呈现 26.49% 的较大增长，写字楼则出现 36.67% 的增长；而各物业类型的成交均价与去年相比则均出现下跌，写字楼出现 4.63% 的小幅下跌，住宅呈现 13.85% 的明显跌幅，而商业用房则呈现 16.22%

的明显增幅。

#### 4.2.1 商品住宅市场

城南区 2014 年商品住宅共成交 361.61 万平方米，相较 2013 年有 7.3% 的增幅；成交均价为 7752 元/m<sup>2</sup>，相较 2013 年下降 13.85%，市场总体量涨价跌趋势明显，且以价换量的销售策略也逐渐呈现疲软态势。

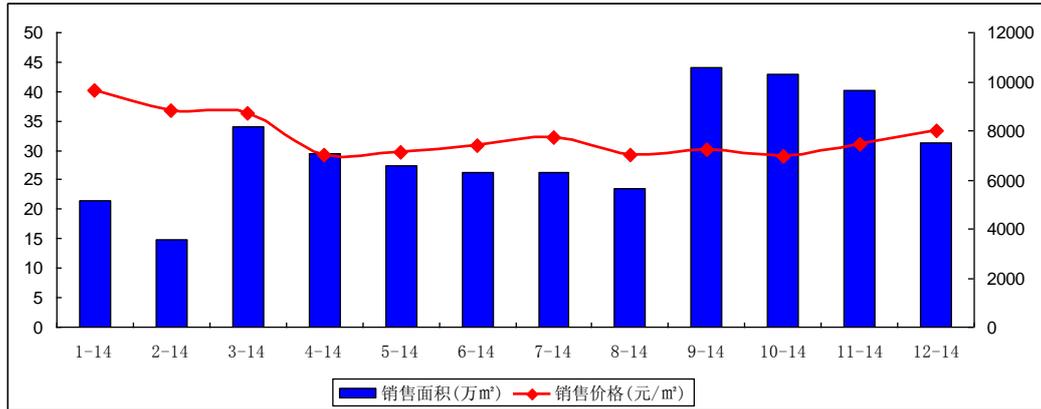


图 4.12 城南区 2014 年商品住宅销售量价趋势图

城南区全年住宅成交量，除 1 月、2 月开年由于节假日等原因影响，出现极为明显的疲弱态势，3 至 8 月一直呈现小幅下降，而 9 月份不出意料表现最为喜人，达到全年成交量峰值，10 月、11 月市场也表现良好。整体而言，2014 年上半年市场表现较为疲软，下半年各开发商为完成营销任务明显发力，加之金九银十的传统销售旺季，下半年成交量较上半年增长明显。

城南区全年住宅成交均价，整体上一直维持平稳，全年波动不大。第一季度，3 个月持续出现小幅下跌；进入第二季度首月，下跌幅度为全年之最，并达到 2014 年最低值；此后，4 月至 12 月，成交均价整体归于平稳，并在 12 月有稍许回升。

#### 4.2.2 商业用房市场

城南区 2014 年商业用房共成交 20.15 万平方米，较 2013 年的 15.93 万平方米增长 26.49%；成交均价为 15393 元/m<sup>2</sup>，较 2013 年的 13245 元/m<sup>2</sup> 上涨 16.22%。可见，城南区 2014 年的商业用房市场呈现量价齐升的态势，整体运行状况良好。

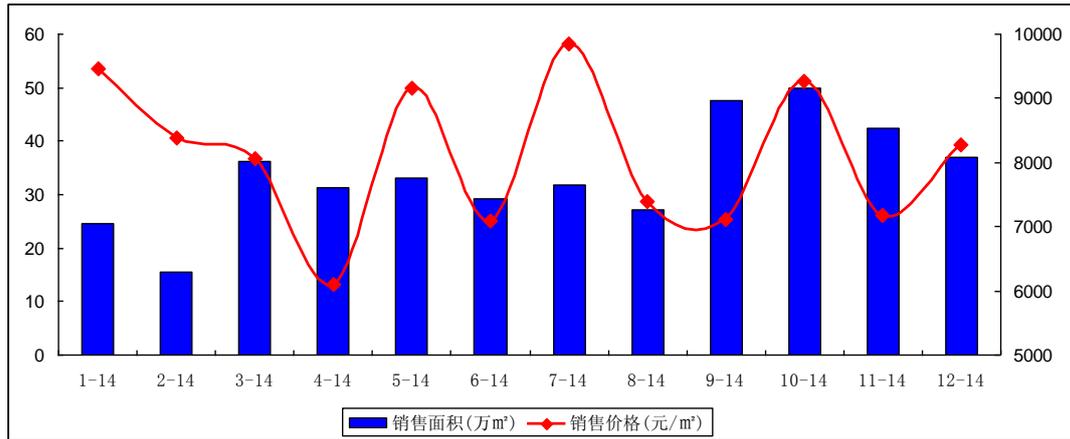


图 4.13 城南区 2014 年商业用房销售量价趋势图

城南区全年商业用房成交量，各个月份波动较大，且规律性不明显。具体而言，7 月份出现大幅激增且达到全年峰值；1 月、5 月、8 月、9 月、10 月和 12 月成交量基本持平，处于全年成交量第一段次；3 月、6 月、11 月可归为第二段次；2 月和 4 月成交量极少，属于第三段次。

城南区全年商业用房的成交均价，整体上呈现全年平稳、年底有所上升的态势。1 月至 10 月整体波动不大，仅在第一季度的 3 个月波动比较明显，第四季度变动较大，或和各开发商年底发力完成业绩指标有关联。综合而言，城南作为传统的商业用房较为活跃区域，2014 年整体表现尚可，各类波动不明显。

#### 4.2.3 写字楼市场

城南区 2014 年写字楼市场共成交 6.41 万平方米，较 2013 年的 4.69 万平方米呈现 36.67% 的较大幅增长；成交均价为 11988 元/m<sup>2</sup>，较 2013 年的 12570 小幅度下降 4.63%。可见，城南区写字楼市场在 2014 年出现量涨价跌，成交量的上涨幅度远高于成交均价的下跌幅度，可以说城南区的写字楼市场没有呈现明显的疲弱态势，整体运行状况尚可。

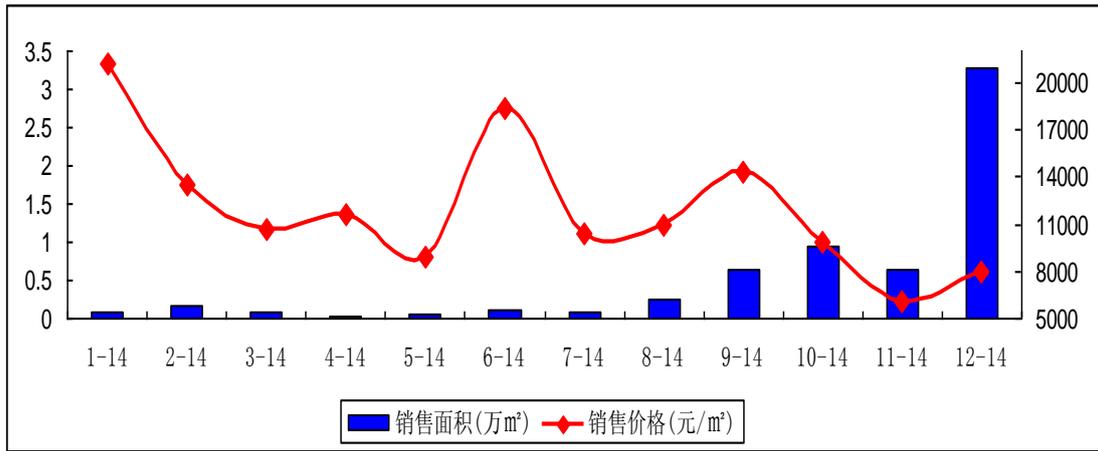


图 4.14 城南区 2014 年写字楼销售量价趋势图

城南区写字楼全年各月成交量，1 月至 7 月市场交易非常不活跃，成交量极低；自 8 月以来呈现稳步增长，更在 12 月年底收尾时呈现大幅激增。城南区写字楼全年成交均价持续走低，仅在 6 月份出现过一次明显上涨，9 月份出现小幅上涨，整体而言全年能维持基本平稳。

#### 4.2.4 典型项目分析

##### (一) 中海城

###### 项目介绍

中海城项目是地铁上盖，紧邻三环。项目开发商为中海地产（西安）有限公司，代理商为西安世联地产，投资商为中海地产（西安）有限公司，物业管理公司为中海物业。项目总占地 400 余亩，总建面约 100 万 m<sup>2</sup>。中海城首期 A 地块，占地约 118 亩，建面约 24.8 万 m<sup>2</sup>。A 地块共规划 10 栋高层，约 2000 户，车位比 1:1。中海城项目容积率仅为 2.5，是目前区域内容积率最低的高层社区。项目 A 地块由 10 栋 24-33 层高层组成，除 6 号楼为两梯五户外其余均为两梯四户，总户数 1946 户，面积区间 70-137 m<sup>2</sup>，主力户型为两室两厅一卫、三室两厅两卫。项目于 2014 年 5 月 18 日开盘，目前已封顶，外立面已做好，预计 2015 年 10 月底前交房。

项目周边配套有西北妇儿医院、西安市人民医院、西安航天总医院等，华润万家、苏宁电器，大唐不夜城、西安植物园等。项目社区首期规划有一所 2500 m<sup>2</sup>左右的幼儿园，周边两所小学、一所中学，1.56 万 m<sup>2</sup>社区底商，社区台地景观、

中央广场、树阵休闲广场、儿童活动区、健身活动广场、休闲小广场、公建配套等。交通线路有 603 路、631 路等 7 条公交线路及地铁 4 号线。



图 4.15 中海城效果图

中海城房价走势如入下：

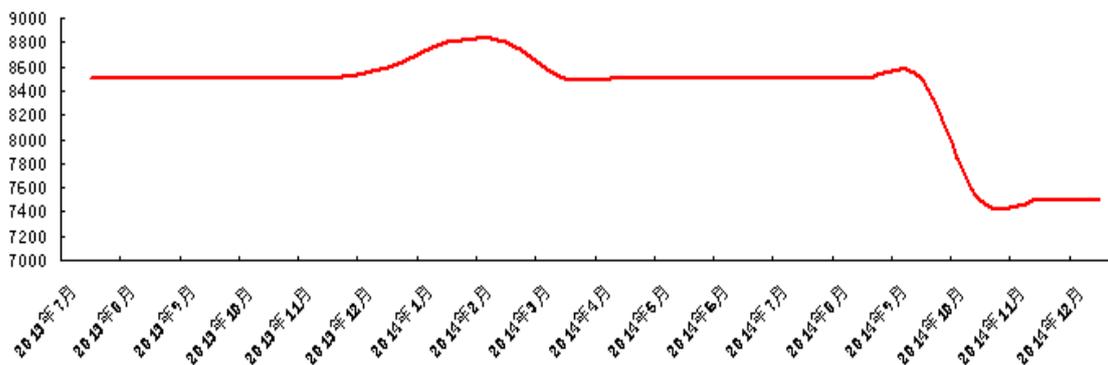


图 4.16 中海城房价走势图

### 项目动态

项目目前准现房清盘，在售 77 平、107 平户型，均价 7500-8500 元/平，所有房源交 2 万抵 9 万优惠。项目外立面已做好，预计 2015 年 10 月底前交房。

### (二) 金地湖城大境

#### 项目介绍

金地湖城大境位于曲江池西路与曲江池南路交汇处东北角（曲江南湖畔），环绕曲江池遗址公园，北望大唐芙蓉园、大雁塔。金地湖城大境共十余地块，开

发面积 1200 亩，建筑面积 180 万平米，涵盖酒店、商业、教育、景区建设、社区开发、旧城改造等多个领域。金地湖城大境住宅部分共有 8 个独栋别墅，45 个连排别墅，102 个叠加别墅，210 栋小高层，户型面积 130-400 平米，绿化率 55%，容积率为 1。

项目周边配套有师大附中、西安市第八十四中学；海星便利岛（春晓苑 NO. 061 店）、和中堂药房、麦德隆西安雁塔商场、百安居、易初莲花；国展中心、西安国际会议中心。小区内配套有社区景观、社区健身设施、社区安防设施、社区商店。交通线路有 715 路、609 路、601 路、游 4 路；地铁 5 号线。



图 4.17 金地湖城大境效果图

从开盘到目前的房价走势图如下：



图 4.18 金地湖城大境价格走势

### 项目动态

金地湖城大境 4 号地目前在售 17、22、24 号楼小高层，面积 245 平，均价 14000 元/平；8 号地在售洋房、小高层、高层房源，洋房在售 10 号楼，面积 270-390 平，均价 16000-20000 元/平；小高层在售 14 号楼，面积 225-250 平，均价

14000-25000 元/平；高层在售 19、28 号楼，19 号楼面积 265 平，28 号楼面积 195 平，均价 11000-13000 元/平，最高优惠交 3 万抵 20 万，200 平以上面积房源额外全款 95 折，按揭 96 折优惠。4 号地小高层预计 2015 年 10 月交房，8 号地洋房和小高层已是现房，高层 19 号楼预计 2015 年 6 月交房，28 号楼预计 2016 年 11 月交房。

### （三）保利·曲江春天里

#### 项目介绍

保利·曲江春天里项目是保利地产进军西安以来的第三个项目，项目开发商为西安欣荣佳房地产开发有限公司，项目代理商为陕西合富辉煌房地产顾问有限公司，项目物业管理公司为保利物业管理有限公司陕西分公司。项目占地 124 亩、总建面 37 万 $m^2$ ，由 12 栋高品质的高层建筑体组成，采用 ART DECO 建筑风格。上万平米的配套商业，购物休闲娱乐便利无忧；项目规划有 2600  $m^2$  的高端幼儿园；园林景观采用新中式园林风格，形成自然舒适的和居生活感受。住宅户型从两居到四居丰富产品线满足不同客户的个性化需求，坚持南北通透或南向阳光薄板设计，保证通风和采光。项目已于 2014 年 3 月 28 日开盘，预计 2015 年年底一期交房。

项目周边配套有五十四中、曲江一中、曲江一小、理工大曲江校区、交大曲江校区等；曲江银泰城、民生新乐汇、华润万家、世纪金花星等；曲江妇产医院、交通大学第一附属医院、解放军 323 医院等；内部配套有 2600  $m^2$  的高端幼儿园及 12000  $m^2$  商业配套。交通线路有 722 路、715 路等 4 条公交线路及地铁 4 号线。



图 4.19 保利·曲江春天里效果图：



图 4.20 保利·曲江春天里价格走势

### 项目动态

项目在售准现房 1、3、4 号楼，面积区间 78-130 平，均价 6000 元/平，全款 98 折，按揭 99 折，公积金贷款无优惠，1、3 号楼为 2 梯 4 户，4 号楼为 1 梯 2 户，目前在售楼栋均已封顶，预计 2015 年 12 月 31 日交房。

### 4.3 城西区

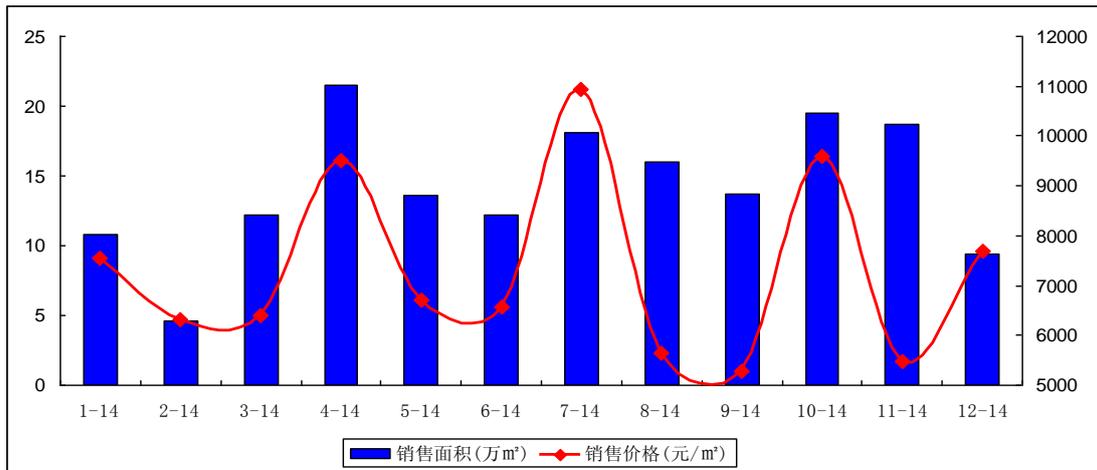


图 4.21 城西区 2014 年商品房销售量价趋势图

城西区 2014 年商品房市场总体呈现较为规律的波动趋势，并且成交量和成交价的变动趋势较为一致。总体成交量上，除第一季度略低之外，后三个季度基本平均，成交量在 4 月份出现全年峰值；成交均价在入年以来 1 至 3 月持续下跌至谷底位置，4 月出现较大幅度攀升，而 5 月和 6 月又开始走低，在 7 月份极度攀升至 2014 年全年最高价，紧接着便一度回落至谷底，在 10 月份有所回升。整体而言，1 至 12 月的成交价波动趋势非常明显，而年尾 12 月份平淡收市，成交量在全年平均水平以下，成交均价基本维持平均水平。

城西区 2014 年商品房共计成交 17563 套，170.46 万平方米。其中，商品住宅 15901 套，151.11 万平方米；商业用房 689 套，14.87 万平方米；写字楼 820 套，6.29 万平方米。

表 4.7 城西区 2014 年各物业类型总体销售情况

	商品房	商品住宅	商业用房	写字楼
成交套数（套）	17563	15901	689	820
成交面积（万m <sup>2</sup> ）	170.46	151.11	14.87	6.29

表 4.8 城西区 2014 年各物业成交面积变动情况

成交面积（万m <sup>2</sup> ）	商品房	商品住宅	商业用房	写字楼
2013年	197.94	166.85	7.28	6.89
2014年	170.46	151.11	14.87	6.29
环比	-13.88%	-9.43%	104.26%	-8.71%

表 4.9 城西区 2014 年各物业成交价格变动情况

成交价格（元/m <sup>2</sup> ）	商品房	商品住宅	商业用房	写字楼
2013年	6185	6159	9069	7010
2014年	7305	6162	11529	6931
环比	18.27%	0.05%	27.13%	-1.13%

2014 年，城西区商品房销量为 170.46 万平方米，环比 2013 年的 197.94 万平方米下降 13.88%。2014 年，城西区商品房成交均价为 7305 元/平方米，环比 2013 年 6185 元/平方米上涨 18.27%。可见，2014 年城西区房地产市场量跌价涨的现象，且交易量的下降幅度与成交均价的上涨幅度基本相当，由于城西区的特有定位和历史发展原因，新建商品房项目有限，整个市场基本处于去现有库存的状态。

纵观城西区 2014 年各物业类型成交面积与 2013 年相比的变动情况，住宅较去年有 9.43% 的小幅下降，商业用房成交量呈现 104.26% 的较大增长，写字楼则下降 8.71%；而各物业类型的成交均价与去年相比，除写字楼出现 1.13% 的小幅下跌外，住宅呈现 0.05% 的微弱增涨，而商业用房则呈现 27.13% 的明显增幅。

### 4.3.1 商品住宅市场

城西区 2014 年商品住宅共成交 151.11 万平方米，相较 2013 年有下降 9.43%；成交均价为 6162 元/m<sup>2</sup>，相较 2013 年上涨 0.05%。市场总体成交量下降，城西区住宅以价换量的营销策略并不明显，导致去库存表现不佳。

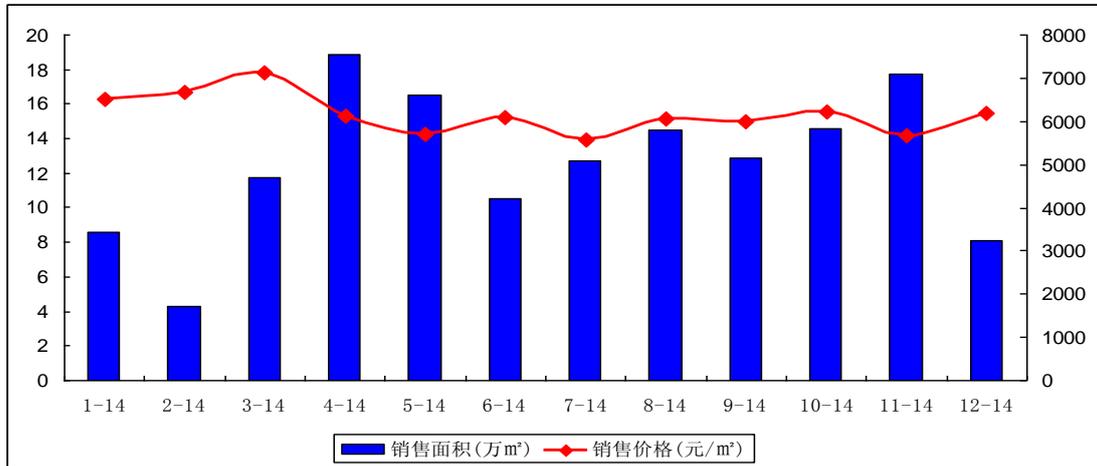


图 4.22 城西区 2014 年商品住宅销售量价趋势图

城西区全年住宅成交量，除 1 月、2 月开年由于节假日等原因影响，出现极为明显的疲弱态势，第一季度末的 3 月份有较大幅度回升；第二季度首月，成交量攀升至 2014 年峰值水平，但之后整个季度都呈现回落态势；第三季度表现平平，基本维持全年平均水平；或由于金九银十的销售旺季，和年底各大房企加大力度去库存、拼业绩的动作影响，第四季度成交量表现尚可，处于全年偏高的水平。

城西区全年住宅成交均价，整体上一直维持平稳，全年波动不大。第一季度，3 个月持续出现小幅上涨，并在季末达到全年最高价格；从进入第二季度至年末，成交均价变动微小，基本维持同一水平。

### 4.3.2 商业用房市场

城西区 2014 年商业用房共成交 14.87 万平方米，较 2013 年的 7.28 万平方米增长 104.26%；成交均价为 11529 元/m<sup>2</sup>，较 2013 年的 9069 元/m<sup>2</sup> 上涨 27.13%。可见，城西区 2014 年的商业用房市场呈现量价齐升的态势，整体运行状况良好，或是受丝绸之路经济带的影响，城西大唐西市商圈等表现尚佳。

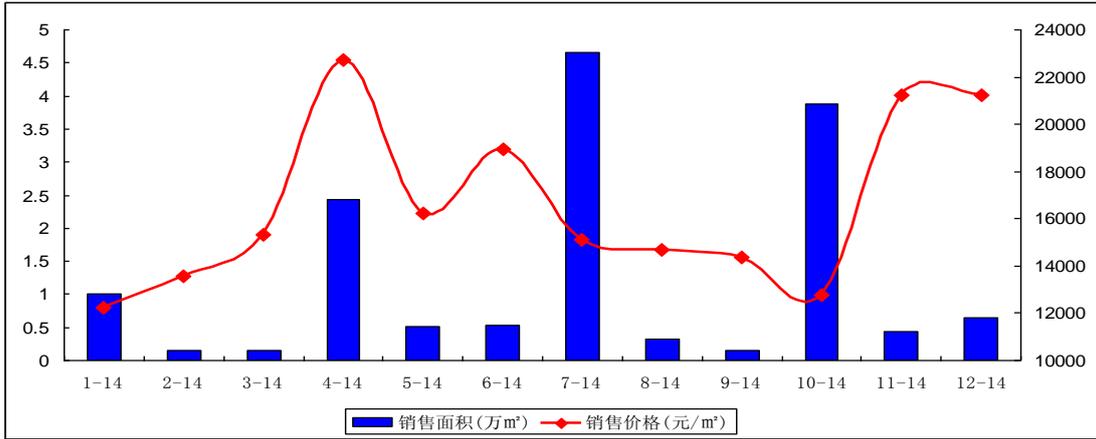


图 4.23 城西区 2014 年商业用房销售量价趋势图

城西区全年商业用房成交量，各个月份波动较大，且规律性不明显。具体而言，4 月、7 月和 10 月均出现大幅激增，且 7 月达到全年峰值，处于全年成交量第一段次；1 月、5 月、6 月、8 月、11 月和 12 月，成交量基本处于同一水平，可归为第二段次，但在成交量表现上却与第一段次差距较大，仅仅能达到第一段次的 1/3 左右；2 月、3 月和 9 月成交量极少，属于第三段次。

城西区全年商业用房的成交均价，基本呈现波动较大、整体上升的态势。第一季度，持续小幅上涨；第二季度价格波动较大，4 月份达到全年最高价，随后 5 月则又回落至第一季度末的水平，6 月有所回升；第三季度则逐月下跌；第四季度出现价格触底反弹，10 月以来连续回升，年尾收官价表现尚佳。

### 4.3.3 写字楼市场

城西区 2014 年写字楼市场共成交 6.29 万平方米，较 2013 年的 6.89 万平方米呈现 8.71% 的下跌；成交均价为 6931 元/m<sup>2</sup>，较 2013 年的 7010 元/m<sup>2</sup> 小幅度下降 1.13%。可见，城西区写字楼市场在 2014 年出现量价齐跌，且表现与 2013 年差别不大，由于城西区的区域特点，写字楼项目量并不多见，且并不是各大公司优先选择的区域，写字楼市场并非城西区的活跃市场。

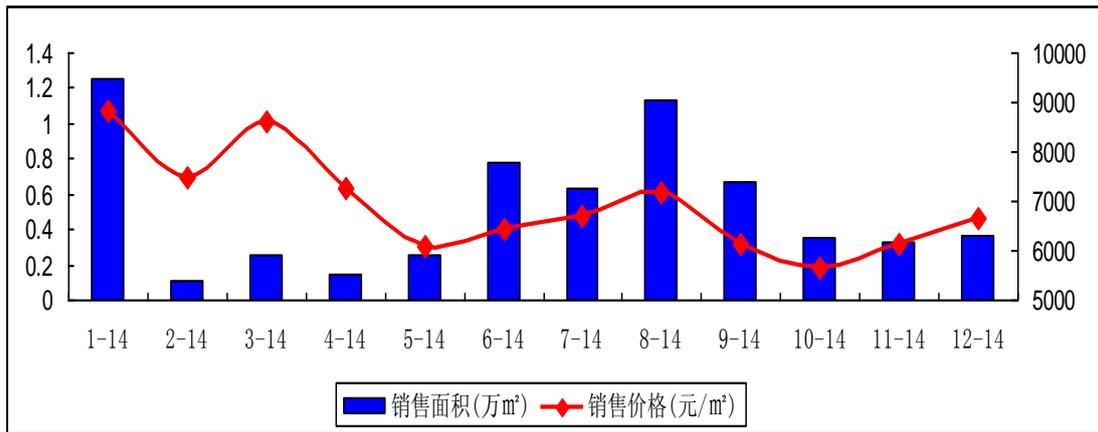


图 4.24 城西区 2014 年写字楼销售量价趋势图

城西区写字楼全年各月成交量，开年 1 月、第二季度末的 6 月以及第三季度成交量表现明显活跃，其他各月份表现基本均衡。城西区写字楼全年成交均价表现稳健，全年基本维持同一水平，变动幅度微小。

#### 4.3.4 典型项目分析

##### （一）万科金色悦城

###### 项目介绍

万科一贯是开发城市高品质住宅的开发商，其金色系产品是专门为城市中产阶层打造，具有大城、良好社区环境、多重交通体系、教育配套和便利社区配套。在城西开发的是万科金色悦城项目是万科金色系产品首次进入西安，也全国第 32 座金色系产品。项目开发商和投资商均为为万科集团，代理商为陕西易居不动产投资顾问有限公司、西安创典全程房地产咨询有限公司，物业管理公司为万科物业。

项目一期占地约 98 亩，住宅约 29 万建筑面积，约 2 万平米的商业，总户数 2245，容积率 3.72，绿化率 37% 左右，为 78 到 130 平米产品，全为板楼设计，户户南北通透。二期总占地 76 亩，其中住宅建面约 21 万 m²，商业约 6500 m²，容积率 3.24，绿地率 30% 以上，车位配比 1:0.7，二期 18#、19#、22#、26#、28#，面积为 70 m² 的通透两房，89 m² 一卫和 89 m² 两卫的通透三房，以及 130 m² 的三房。项目目前一期基本封顶，二期施工至地上 5 层。

项目周边配套有远东一中、远东二中、庆安中学；西北商城、华润万家；建设银行、农业银行、工商银行；中航工业西安医院、西安协和医院、西安冶金医

院；项目自带吉德堡双语幼儿园、会所和幼、中、老三种活动场所。项目周边交通线路有 23 路、104 路、106 路等 11 条公交线路及地铁 1 号线。



图 4.25 万科金色悦城（二期）效果图

项目自开盘来的房价走势如图：

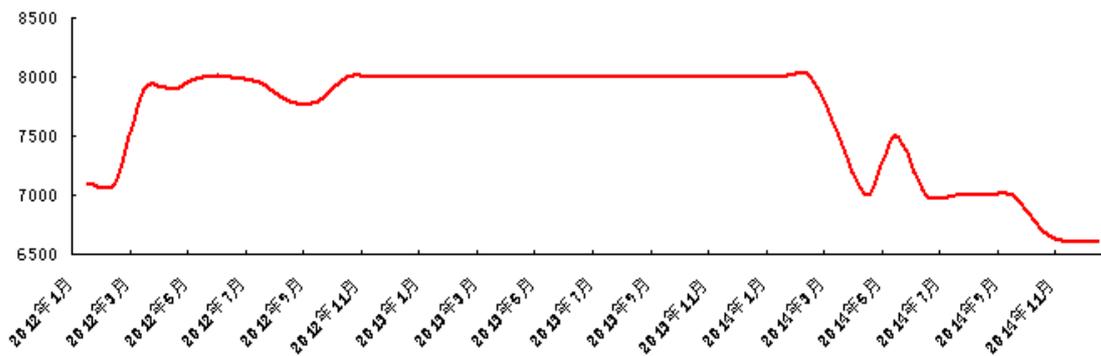


图 4.26 万科金色悦城价格走势

### 项目动态

目前万科·金色悦城二期在售 18、19 号楼，面积为 70 平和 130 平，70 平成交价 6700 元/平，130 平成交价 8600 元/平。目前优惠老装标交 6000 两房抵 2 万，三房抵 3 万，新装标交 6000 享 98 折优惠。预计 2016 年 3 月全体交房，工期进度为已经封顶。

### （二）天朗·大兴郡

#### 项目介绍

天朗大兴郡位于大兴新区。项目开发商为西安立诚置业有限公司，代理商为创典全程、世联行，投资商为天朗置业，物业管理公司为天朗物业。项目总占地

约 600 亩，总开发量 130 余万平方米，分七大组团开发，项目整体以汉文化背景主题，以打造大兴东路主题商业街区为切入点，建成后将成为西安市集高尚居住、商贸、休闲、娱乐、特色餐饮、体验式旅游于一体的汉文化主题国际社区，产品从 35 m<sup>2</sup>—300 m<sup>2</sup>囊括精品公寓、精致两房、舒适三房、空中别苑、多层低 TOWN 等多种类型，主力户型为三居 94、109、126、132 平、55-75 平（公寓）、二居 65、79 平米。2014 年 5 月 24 日五期 2#楼开盘，目前五期所有楼栋已封顶，预计 2015 年 9 月 30 日交房入住。

项目坐拥汉长安城遗址公园、汉城湖、大兴公园等，华润万家等大型超市环绕，亚特健身中心、大明宫影城等。此外，项目周边配套还有陕西师大大兴新区小学、儿童乐艺术幼儿园等；西安红庙坡医院、西安大兴医院等；陕西信合、农业银行、工商银行；小区内部配有小哈佛双语幼儿园。项目近邻地铁 1 号线，并有 511 路、718 路等 12 条公交线路。



图 4.27 天朗·大兴郡效果图

项目从 2011 年 10 月以来房价走势如图：

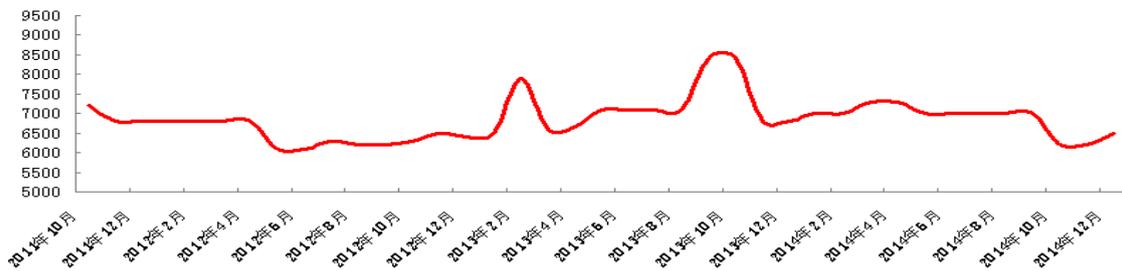


图 4.28 天朗·大兴郡价格走势

### 项目动态

目前，天朗大兴郡在售五期 10 号楼，现可享受交 1 万抵 5 万优惠，房源面积 94 平，均价 7300 元/平，目前已封顶。三期璟悦 18 号楼、21 号楼在售，均价

6500 元/平，户型面积 72 平、89 平、98 平、123 平，18 号楼、21 号楼为 33 层高层，目前最高可享交 1 万抵 10 万优惠，预计 2016 年 5 月 30 日交房，目前都已封顶，四期 6 号楼、五期 2 号楼同期在售，四期 6 号楼房源面积 139 平，五期 2 号楼房源面积 55-75 平。

### （三）太奥广场

#### 项目介绍

太奥广场位于西二环和丰禾路交汇处，地铁八号线就在楼下，东临城市新干线桃园路，南邻地铁一号线，交通路网四通八达。太奥广场项目处于大兴新区核心板块，二环内的中央居住区，北瞰经济技术开发区，西临汉长安城遗址公园，南眺土门繁华商圈和高新技术开发区。项目开发商为陕西福源置业有限公司，代理商为华远经纪，投资商为陕西福源置业有限公司，物业管理公司为自有物业公司。项目占地 300 余亩，总建面 80 多万平米，40 万平米顶级商业配套，其中包括大型商业中心、五星级酒店、甲级写字间、精装公寓、高端住宅等，是二环范围内规模最大、功能最完整的城市综合体。目前推出房源包括 26—73 m<sup>2</sup>精装公寓，39—80 m<sup>2</sup>小复式 loft 二位墅，82—116 m<sup>2</sup>住宅幸福汇组团，涵盖单间、一室、两室、三室等各种产品类型，满足不同的居家需求，投资居住皆宜。项目目前南区住宅房源建设至地面 10 层以上，在售南区 11#楼，2 梯 6 户设计，主推户型是 68、78、95 平。

项目周边配套有丰禾路小学、铁路第二小学、西安一中、远东一小等；丰禾社区医院、红庙坡医院等；建行、工行等各大银行；内部配套有华润万家、国美电器、幼儿园及自带 30 万平米商业。周边交通线路有 501 路、510 路、31 路等 14 条公交线路及地铁 1 号线。



图 4.29 太奥广场效果图

太奥广场房价走势如图：

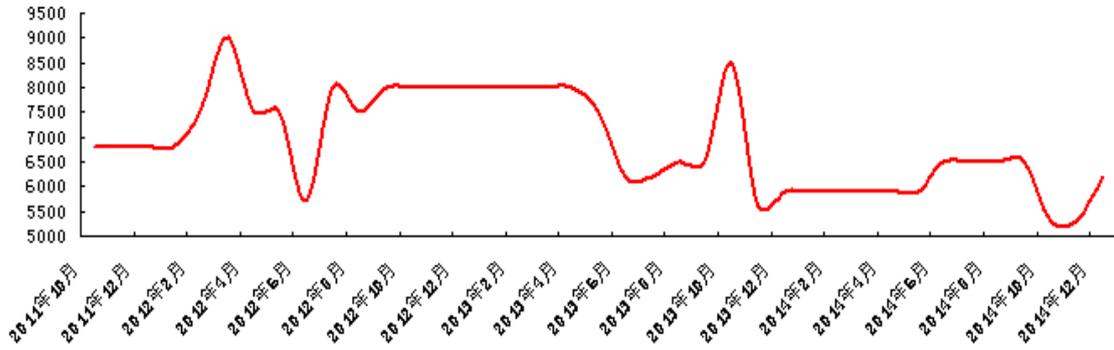


图 4.30 太奥广场价格走势

### 项目动态

项目目前在售 36 号楼、37 号楼、42 号楼。36 号楼、37 号楼面积为 69-108 平，均价 6500 元/平、含赠送实得均价 5300 元/平；42 号楼，2 梯 6 户设计，面积为 69-101 平，均价 6900 元/平，含赠送实得均价 6200，阳台，飘窗，次卧半赠送，全明户型，赠送率高达 15%，其中 69 平赠送 10 平，79 平赠送 12 平，101 平赠送 16 平，108 平赠送 17 平。全款 96 折，按揭 99 折。工期进度为 36 号楼地上 10 层、37 号楼地上 8 层，预计 2016 年上半年交房，42 号楼地上 9 层，预计 2015 年年底交房。

## 4.4 城北区

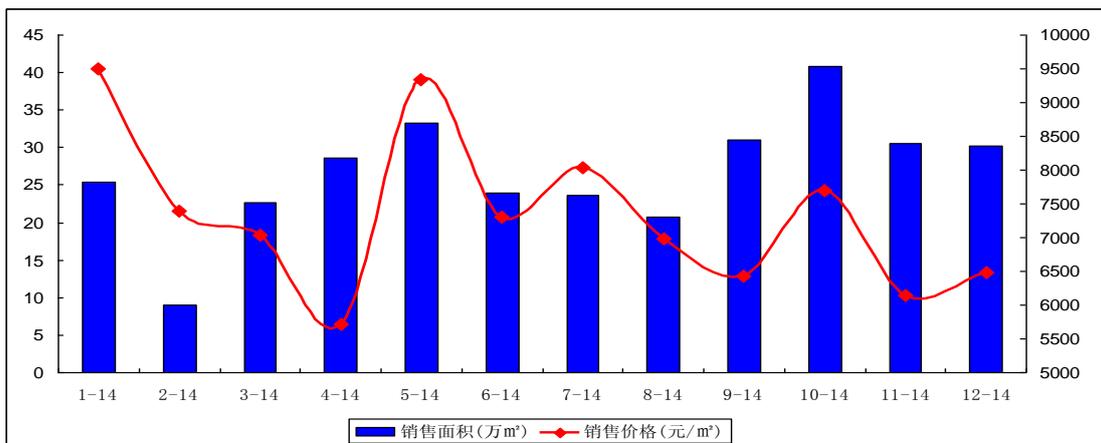


图 4.31 城北区 2014 年商品房销售量价趋势图

城北区 2014 年商品房市场总体呈现较为规律的波动趋势，并且成交量和成交价的变动趋势较为一致。总体成交量上，除第一季度略低之外，后三个季度基本平均，成交量在 10 月份出现全年峰值；成交均价在入年以来 1 至 4 月持续下跌至谷底位置，5 月出现较大幅度攀升至全年最高值，此后一直呈现较为规律的波动变化。整体而言，1 至 12 月的成交价波动趋势非常明显，而年尾 12 月份平淡收市，成交量和成交均价基本维持全年平均水平。

城北区 2014 年商品房共计成交 30408 套，319.94 万平方米。其中，商品住宅 23204 套，245.86 万平方米；商业用房 840 套，24.47 万平方米；写字楼 2471 套，24.08 万平方米。

表 4.10 城北区 2014 年各物业销售情况

	商品房	商品住宅	商业用房	写字楼
成交套数（套）	30408	23204	840	2471
成交面积（万m <sup>2</sup> ）	319.94	245.86	24.47	24.08

表 4.11 城北区 2014 年各物业成交面积变动情况

成交面积（万m <sup>2</sup> ）	商品房	商品住宅	商业用房	写字楼
2013年	343.65	291.22	16.29	23.75
2014年	319.94	245.86	24.47	24.08
环比	-6.90%	-15.58%	50.21%	1.39%

表 4.12 城北区 2014 年各物业成交价格变动情况

成交价格（元/m <sup>2</sup> ）	商品房	商品住宅	商业用房	写字楼
2013年	6883	6469	13238	7931
2014年	7337	6340	13065	8137
环比	6.59%	-1.99%	-1.31%	2.60%

2014 年，城北区商品房销量为 319.94 万平方米，环比 2013 年的 343.65 万平方米下降 6.98%。2014 年，城北区商品房成交均价为 7337 元/平方米，环比 2013 年 6889 元/平方米上涨 6.59%。可见，2014 年城北区房地产市场量价均小幅上涨，整个市场运行平稳，略显疲弱。

纵观城北区 2014 年各物业类型成交面积与 2013 年相比的变动情况，住宅较去年有 15.58% 的下降，商业用房成交量呈现 50.21% 的较大增长，写字楼则小幅

上涨 1.39%；而各物业类型的成交均价与去年相比，除写字楼出现 2.6% 的小幅上涨外，住宅和商业用房分别呈现 1.99% 和 1.31% 的微弱增涨。

#### 4.4.1 商品住宅市场

城北区 2014 年商品住宅共成交 245.86 万平方米，相较 2013 年有下降 15.58%；成交均价为 6340 元/m<sup>2</sup>，相较 2013 年小幅下降 1.99%，市场总体成交量成交价齐跌，且成交量的下跌更为明显，可见城北区 2014 年住宅市场疲弱之势明显，去库存表现不佳。

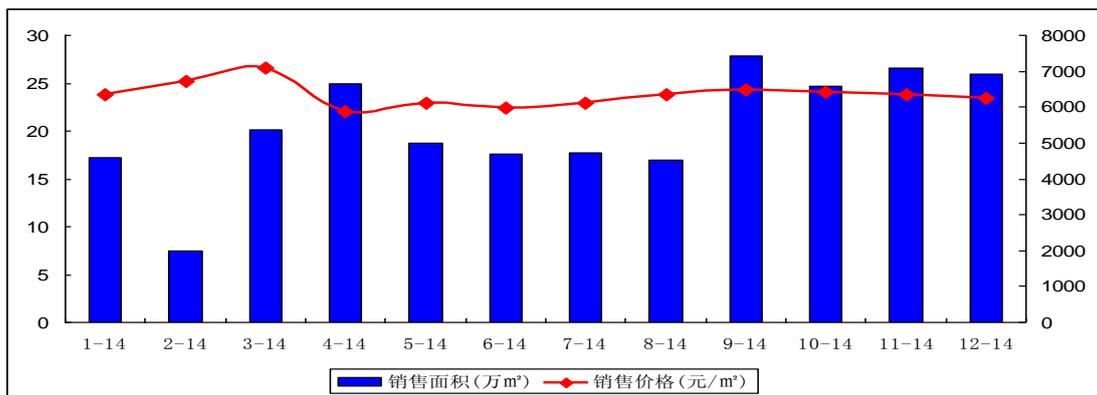


图 4.32 城北区 2014 年商品住宅销售量价趋势图

城北区全年住宅成交量，除 2 月由于节假日等原因影响，出现极为明显的成交量萎缩，第一季度末的 3 月份有较大幅度回升；第二季度首月，成交量继续攀升，但此后连续数月表现平平，直至 9 月份销售旺季的到来，成交量急速达到全年峰值；第四季度基本维持住了金九银十的良好影响，市场表现良好。

城北西区全年住宅成交均价，整体上一直维持平稳，全年波动不大。第一季度，3 个月持续出现小幅上涨，并在季末达到全年最高价格；第二季度首月，价格出现回落并跌至全年谷底，5 月出现稍许回升，至年末 12 月份，成交均价变动微小，基本维持同一水平。

#### 4.4.2 商业用房市场

城北区 2014 年商业用房共成交 24.47 万平方米，较 2013 年的 16.29 万平方米增长 50.21%；成交均价为 13065 元/m<sup>2</sup>，较 2013 年的 13238 元/m<sup>2</sup> 小跌 1.31%。可见，城北区 2014 年的商业用房市场成交量增长可观，成交均价变动不大，整体市场属于运行状况较为活跃，或是受城北大明宫及经开区商业发展的良好影响。

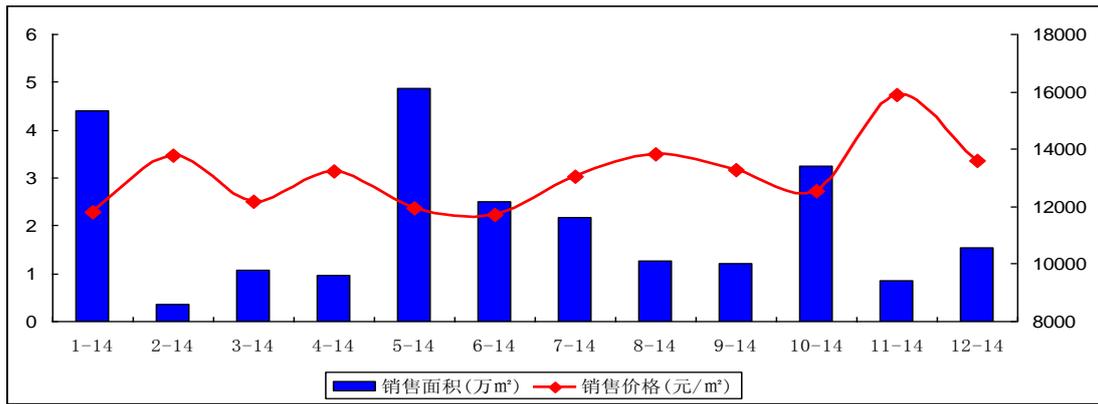


图 4.33 城北区 2014 年商业用房销售量价趋势图

城北区全年商业用房成交量，各个月份波动较大，且规律性不明显。具体而言，1 月、5 月和 10 月均出现大幅激增，且 5 月达到全年峰值，处于全年成交量第一段次；6 月、7 月和 12 月，成交量基本处于同一水平，可归为第二段次，但在成交量表现上却与第一段次差距较大，仅仅能达到第一段次的 1/2 左右；3 月、4 月、8 月、9 月和 11 月，可归为第三段次。2 月份成交量为全年最低值。

城北区全年商业用房的成交均价，整体波动不大且较为规律，基本每一个季度的 3 个月会形成一个波谷-波峰的波动周期。前三个季度，虽有波动但整体价格未有明显变化；而第四季度出现价格触底反弹，11 月明显上涨达到全年峰值，但年尾收官价又回落至平均水平。

#### 4.4.3 写字楼市场

城北区 2014 年写字楼市场共成交 24.08 万平方米，较 2013 年的 23.75 万平方米呈现 1.39% 的小幅上升；成交均价为 8137 元/m²，较 2013 年的 7931 元/m² 小幅度上涨 2.6%。可见，城北区写字楼市场在 2014 年成交量和成交价均呈现小幅上涨，表现与 2013 年差别不大，写字楼市场并非城北区的活跃市场。

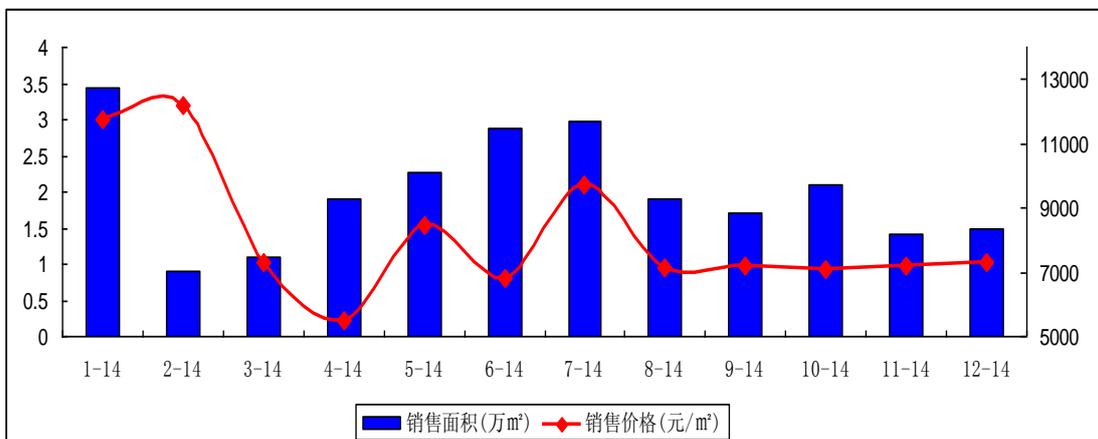


图 4.34 城北区 2014 年写字楼销售量价趋势图

城北区写字楼全年各月成交量，开年 1 月、第二季度末的 6 月以及第三季度 7 月成交量表现明显活跃，其他各月份表现基本均衡，2 月和 3 月市场较为萎靡。城北区写字楼全年成交均价在第一季度和第二季度波动较大，全年最高值出现在 2 月，最低值出现在 4 月，进入第三季度以来，成交均价一直维持稳定。

#### 4.4.4 典型项目分析

##### （一）世茂都

###### 项目介绍

世茂都，总占地面积约 174 亩，是世茂集团“都会系”产品。项目位于西安城北凤城十路与文景路交界处东北角，处于北经济开发区的核心位置，是经开区政府核心区最后的一块珍稀土地，地铁 2、4 号线双轨交通，紧邻北客站，10 余条公交线路，立体交通，畅达全城。以水景为主题，倾力打造“五园竞水，花庭叠溪”的五感水景院落园林。独辟 8 万平米教育主题商业配套，引进新东方、儿童主题乐园、儿童艺术班和儿童相关培训基地，提供一个全内容、全时间、全年龄、多层次的学习平台，打破应试教育的各种局限，将全面满足不同年龄人群的一站式学习需求。世茂都将是世茂集团在整个西北区最大的教育云基地。世茂都整体规划 13 栋楼，层高在 33-39 之间，一期在建 5 栋，暂定为 11#、12#、13#、15#、16#，2 期预建 8 栋，楼号未定。其中 12#为 2T4 户、13#为 2T6 户、16#2T5 户，主力户型：90-95 平米。目前 12 号楼盖至地上 9 层，16 号楼盖至地上 8 层。

项目周边配套人人乐超市、崇尚百货、肯德基、海底捞、赛高街区、世纪金花百货、奥斯卡影城、沃尔玛超市、星巴克、王府井百货、民生百货、汉神百货；800 亩城市运动公园、文景公园、红旗公园、汉长安城遗址公园四大公园环绕；长安医院、西安中医医院、未央区第一人民医院、西航医院。项目周边交通线路有 228 专线、108 路、227 路、238 路、714 路；地铁线路：地铁 2 号线行政中心站（步行 1522 米）、地铁 4 号线行政中心站下车（步行 1522 米）。



图 4.35 世茂都效果图

项目目前均价在 7100 元/平，自 2014 年 10 月以均价 7500 元/平开盘以来，均价持续走低，11 月均价在 7100 元/平，12 月为 7000 元/平。

### 项目动态

项目目前 80-125 m<sup>2</sup> 房源加推，全明全通透，方正实用，成交砸金蛋赢家电，在售一期 12 号楼、16 号楼，分别为 2 梯 4 户和 2 梯 6 户，房源面积区间为 90-125 平，均价 7100 元/平，交 5 千抵 5 万；购买 82 平南北通透三室，赠送宜家家居、教育基金和魔幻之旅游学名额，老带新最高送 1 万元奢侈品。12 号楼盖至地上 9 层，16 号楼盖至地上 8 层，预计 2016 年 12 月 30 日交房。

## （二）万科幸福里

### 项目介绍

万科·幸福里是万科即金域华府后，在城北打造的第二个品质标杆项目。项目占地 6.6 万平米，建面 30 万平米，容积率 3.5，绿化率 30%，由 9 栋住宅及 5 栋商业楼组成；项目内部配套：中央森林溪谷园林、第五食堂、海上海商业风情街、V—COFFEE、A 索教育、品牌幼儿园。总户数 2305 户，面积区间 77-133 平米。项目由 9 栋住宅，5 座商业楼组成，其中 1-3 号楼为一期开发，1、2 号楼为 33 层，3 号楼 1 单元为 34 层，2 单元为 23 层。总户数 2305 户，面积区间约 77-133 m<sup>2</sup>，主力户型：三室两厅一卫一厨。

项目周边配套有万达广场、四海唐人街、世纪金花、凤五赛高街区；大明宫小学、百花村小学、西安市第十一中学、西航二校；凤城医院、长安医院；中国银行、工商银行、农业银行、建设银行、招商银行；第五食堂、海上海商业风

情街、V—COFFEE、A 索教育、品牌幼儿园、陕西师范大学锦园分校学位。项目周边的交通线路有 K705 路、932 路、165 路；地铁 4 号线、2 号线。

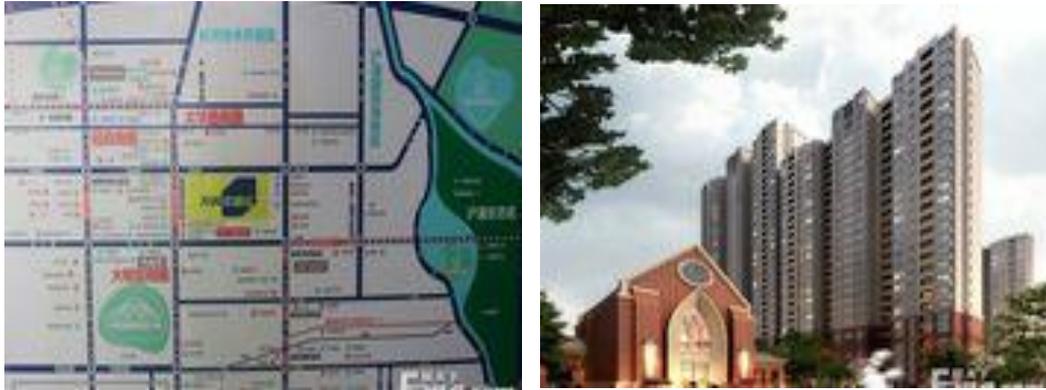


图 4.36 万科幸福里效果图

项目目前均价在 7200 元/平，自 2014 年 9 月开盘以来，房价走势如图：

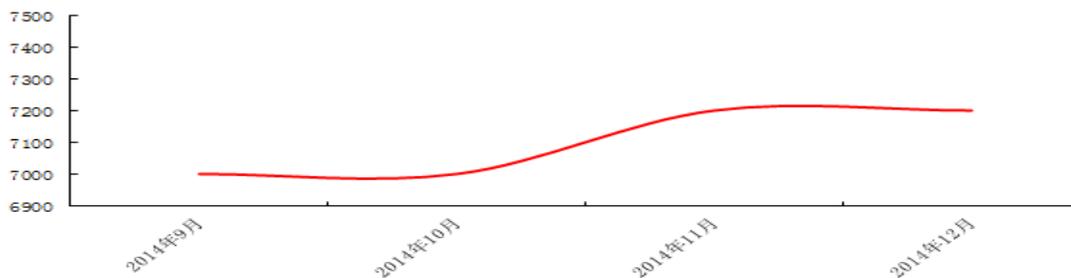


图 4.37 万科幸福里价格走势

### 项目动态

项目目前在售 1#、2#、3#楼，房源面积 77-133 平，均价 7400 元/平，全款 97 折，按揭 99 折，具体一房一价，项目由 9 栋住宅、5 座商业楼组成，其中 1-3 号楼为一期开发，目前已施工至地上 8 层左右，预计 2016 年年底交房，2、3#楼 10 月 18 号已开盘，1#楼 11 月 15 号已开盘。

### (三) 金科天籁城

#### 项目介绍

金科天籁城位于太华北路与凤城二路十字东侧。项目由高层住宅及商业构成，总占地面积 93 亩，总建筑面积 31 万平米，是金科股份在陕西第一个项目。金科天籁系产品为金科地产中高端产品系，户型区间 85-140 平米，两梯四户，户型采用带空中连廊设计，户户做到南北通透，建筑风格为 ART DECO，符合现代人对居住的审美要求。

项目周边配套有大明宫小学、陕师大锦园中学、西安市 48 中、西安市 38 中、西安中学、永丰小学等；世纪金花、民生百货、红星美凯龙、麦德龙、华润万家、大明宫万达广场；华润万家太华北路店、沃尔玛等；西安市第三人民医院；小区便利店，运动器械区。周边交通线路有 1 路、2 路、17 路、38 路、209 路、227 路、406 路、506 路、510 路、517 路、519 路、523 路、523 路、801 路、913 路等；地铁四号线。



图 4.38 金科天籁城效果图

项目目前均价在 7400 元/平，自 2014 年 7 月开盘以来，具体房价走势如图：

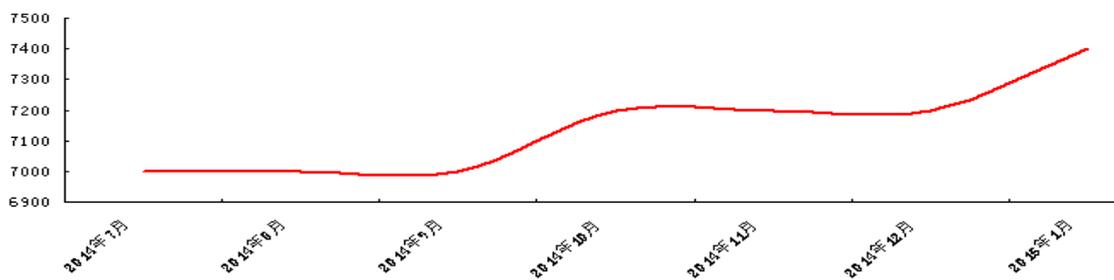


图 4.39 金科天籁城价格走势图

### 项目动态

目前推出特价房，6 套一口价 6300 元/平，8 套一口价 6500 元/平房源，在售一期 1 号楼、2 号楼，两梯四户，1 号楼房源面积为：87 平（两室）、102 平（三室）、124 平（三室），2 号楼房源面积为 119 平（三室）、143 平（四室），全款 98 折，按揭 99 折；施工进度：1 号楼盖至 27 层，2 号楼盖至 28 层，预计 2016 年 10 月底交房。

### 4.5 城内区

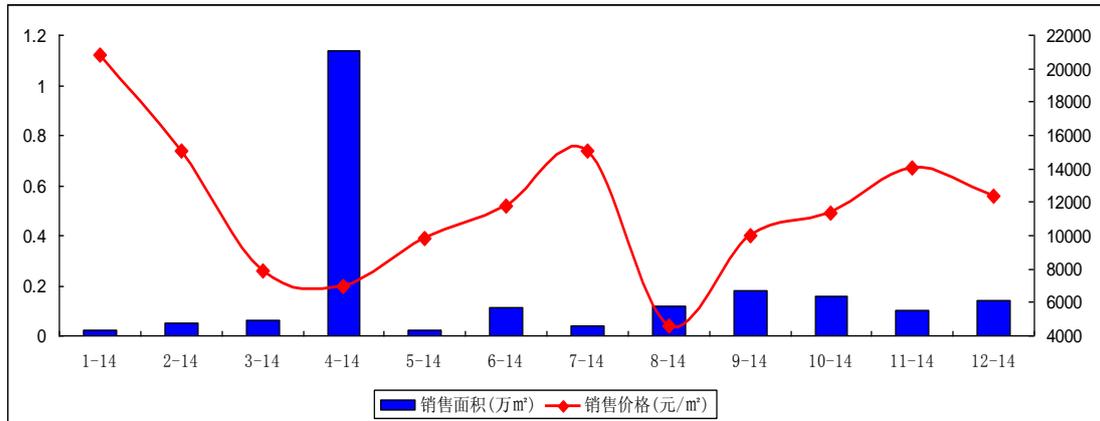


图 4.40 城内区 2014 年商品房销售量价趋势图

由于城内区基本发展成熟且发展空间不大，城内区 2014 年商品房市场波澜不惊。总体成交量上，除 4 月有较为明显的交易之外，其他各月交易均非常有限；成交均价在入年以来 1 至 4 月持续下跌，5 月开始出现攀升，7 月出现一个波峰，但是价格还未能回升至年初峰值，8 月成交价格急速下跌出现全年最低值，此后开始缓慢回升，年底收官价格基本为全年平均价。

城内区 2014 年商品房共计成交 269 套，2.14 万平方米。其中，商品住宅 200 套，1.78 万平方米；商业用房 30 套，0.25 万平方米；写字楼 15 套，0.08 万平方米。

表 4.13 城内区 2014 年各物业销售情况

	商品房	商品住宅	商业用房	写字楼
成交套数（套）	269	200	30	15
成交面积（万㎡）	2.14	1.78	0.25	0.08

表 4.14 城内区 2014 年各物业成交面积变动情况

成交面积（万㎡）	商品房	商品住宅	商业用房	写字楼
2013年	3.35	0.82	2.64	0
2014年	2.14	1.78	0.25	0.08
环比	-36.12%	117.07%	-90.53%	-

表 4.15 城内区 2014 年各物业成交价格变动情况

成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	商品房	商品住宅	商业用房	写字楼
2013年	16306	9998	12804	0
2014年	11639	8074	15527	-
环比	-28.62%	-19.24%	21.27%	-

2014 年，城内区商品房销量为 2.14 万平方米，环比 2013 年的 3.35 万平方米下降 36.12%。2014 年，城内区商品房成交均价为 11639 元/平方米，环比 2013 年 16306 元/平方米下跌 28.62%。可见，2014 年城内区房地产市场量价均有较明显的降幅，这主要是由于城内区已经发展成熟，商品房市场已经发展饱和，未来发展空间和发展前景并不可观。

纵观城内区 2014 年各物业类型成交面积与 2013 年相比的变动情况，住宅较去年上涨 117.07%，商业用房成交量呈现 90.53% 的较大萎缩；而各物业类型的成交均价与去年相比，住宅下降 19.24%，而商业用房则呈现 21.27% 的明显增涨。

#### 4.5.1 商品住宅市场

城内区 2014 年商品住宅共成交 1.78 万平方米，相较 2013 年下上涨 117.07%；成交均价为 8074 元/m<sup>2</sup>，相较 2013 年下降 19.24%，可见城内区 2014 年住宅市场基本饱和，成交量的达成基本属于二手房交易，而房产大多有价无市。

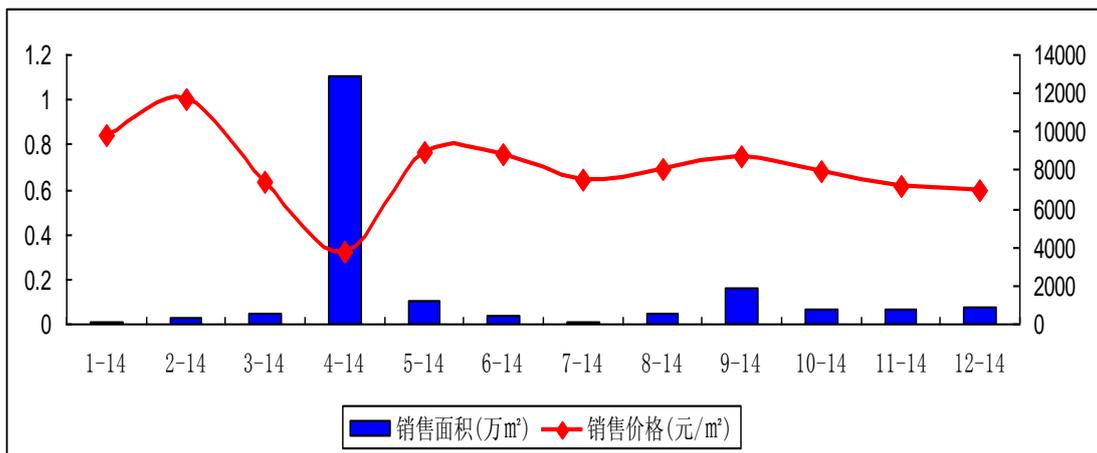


图 4.41 城内区 2014 年商品住宅销售量价趋势图

城内区全年住宅成交量表现仅 4 月交易活动较为活跃，其他各月交易极少。而 4 月又呈现出非常明显的量涨价跌，以价换量的销售策略达到一定效果。其他各月交易极少，故而均价水平变动也很微小，基本一直维持平稳。

### 4.5.2 商业用房市场

城内区 2014 年商业用房共成交 0.25 万平方米，较 2013 年的 2.64 万平方米下跌 90.21%；成交均价为 15527 元/m<sup>2</sup>，较 2013 年的 12804 元/m<sup>2</sup>上涨 21.27%。可见，城内区 2014 年的商业用房市场成交量下降非常明显，主要是由于城内区基本达到饱和，但城内区作为传统商业活跃区，商业用房的价格还是依旧坚挺。

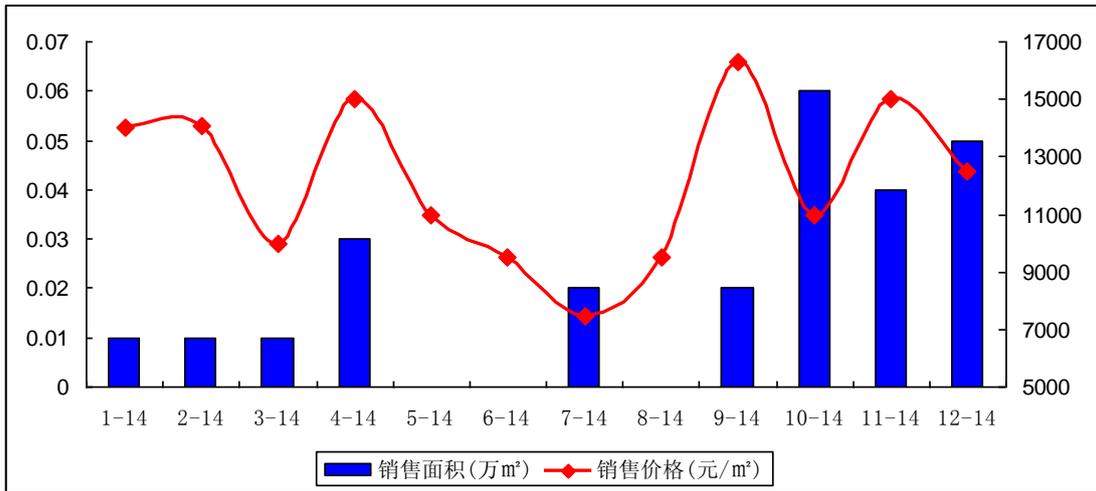


图 4.42 城内区 2014 年商业用房销售量价趋势图

城内区全年商业用房成交量，第一季度、第三季度整体平稳，第二季度 4 月波动较大，第四季度交易活跃，其实 10 月达到全年峰值，整个季度成交量表现良好。

城内区全年商业用房的成交均价，整体波动不大且较为规律。仅在 4 月较大增幅，价格为全年最高值，但紧接着在 5 月又急速回落至 3 月均价水平，此后一直维持相对平稳。

## 4.6 高新区

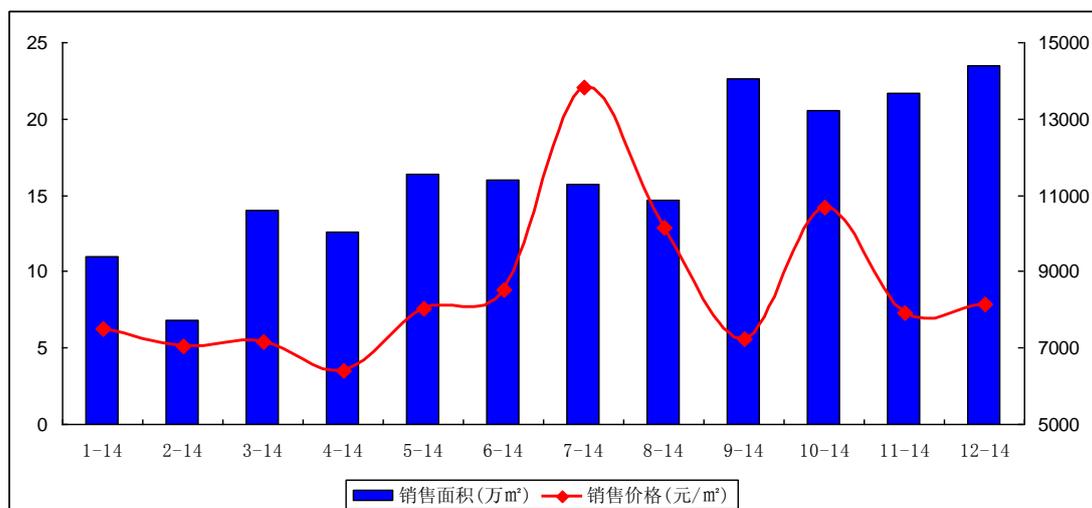


图 4.43 高新区 2014 年商品房销售量价趋势图

高新区 2014 年商品房市场运行态势良好，成交量上除第一季度表现欠佳外，其他三个季度表现基本均衡，并且在三季度末的 9 月及第四季度表现喜人，9 月和 12 月达到全年峰值；成交均价在上半年整体平稳变动不大，在 7 月出现较大幅度攀升达到全年最高值，但三季度又连续下跌，在 10 月开始回升，年底最后两个月有所回落并呈现平稳态势。

高新区 2014 年商品房共计成交 18162 套，195.36 万平方米。其中，商品住宅 15008 套，151.59 万平方米；商业用房 531 套，15.45 万平方米；写字楼 1887 套，21.05 万平方米。

表 4.16 高新区 2014 年各物业销售情况

	商品房	商品住宅	商业用房	写字楼
成交套数（套）	18162	15008	531	1887
成交面积（万m²）	195.36	151.59	15.45	21.05

表 4.17 高新区 2014 年各物业成交面积变动情况

成交面积（万m²）	商品房	商品住宅	商业用房	写字楼
2013年	164.59	134.18	10.24	21.84
2014年	195.36	151.59	15.45	21.05
环比	18.69%	12.98%	50.88%	-3.62%

表 4.18 高新区 2014 年各物业成交价格变动情况

成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	商品房	商品住宅	商业用房	写字楼
2013年	8389	8012	11365	8522
2014年	8551	6994	15112	10303
环比	1.93%	-12.71%	32.97%	20.90%

2014 年，高新区商品房销量为 195.36 万平方米，环比 2013 年的 164.59 万平方米上涨 18.69%。2014 年，城南区商品房成交均价为 8551 元/平方米，环比 2013 年 8389 元/平方米小幅上涨 1.93%。可见，2014 年高新区房地产市场成交量和成交价均有所上涨，但整体而言价格变动不大。

纵观高新区 2014 年各物业类型成交面积与 2013 年相比的变动情况，住宅较去年有 12.98% 的上涨，商业用房成交量呈现 50.88% 的较大增长，写字楼则出现 3.62% 的微降；而各物业类型的成交均价与去年相比，住宅出现 12.71% 的明显降幅，而商服用房和写字楼则分别呈现 32.97% 和 20.90% 的明显增涨。

#### 4.6.1 商品住宅市场

高新区 2014 年商品住宅共成交 151.59 万平方米，相较 2013 年有 12.98% 的增幅；成交均价为 6994 元/m<sup>2</sup>，相较 2013 年下降 12.71%，市场总体量涨价跌趋势明显，以价换量的销售态势反映明显。

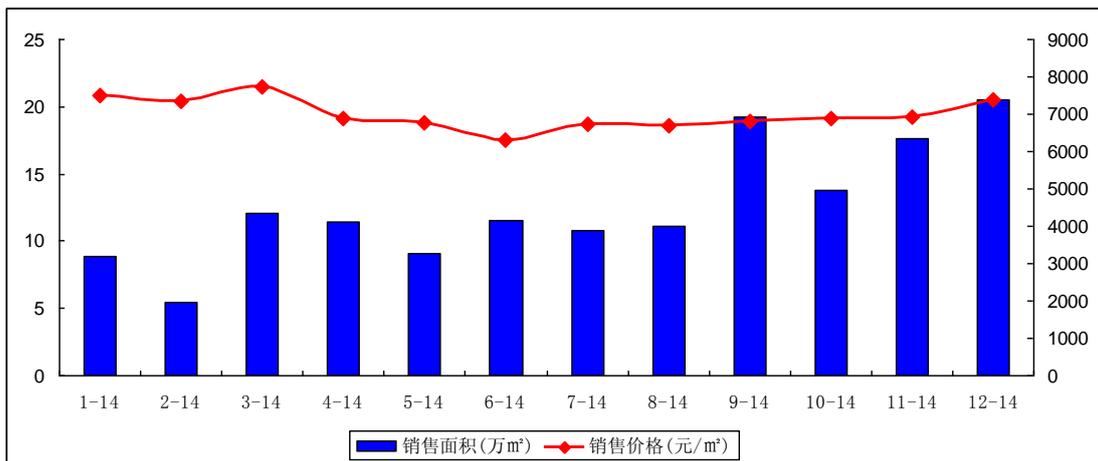


图 4.44 高新区 2014 年商品住宅销售量价趋势图

高新区全年住宅成交量，除 1 月、2 月开年由于节假日等原因影响，出现较为明显的疲弱态势，3 至 8 月表现比较平稳，而 9 月份不出意料地成交量表现突出，基本达到全年成交量峰值水平，10 月成交量有所回落，但在第四季度成交

量呈现阶梯式增涨趋势，12月收官成交量表现尚佳，处于全年峰值。整体而言，2014年上半年高新区住宅市场表现平稳，且全年后半段各开发商为完成营销任务明显发力，加之金九银十的传统销售旺季，下半年成交量表现较上半年出色。

城南区全年住宅成交均价，整体上一直维持平稳，全年波动不大。2014年全年峰值价格出现在3月份，基本和年尾12月水平相当，峰值和谷底值相差不多，稳定度较高。

#### 4.6.2 商业用房市场

高新区2014年商业用房共成交15.45万平方米，较2013年的10.24万平方米增长50.88%；成交均价为15112元/m<sup>2</sup>，较2013年的11365元/m<sup>2</sup>上涨32.97%。可见，高新区2014年的商业用房市场呈现量价齐升的态势，整体运行状况尚佳，商业用房市场发展前景看好。

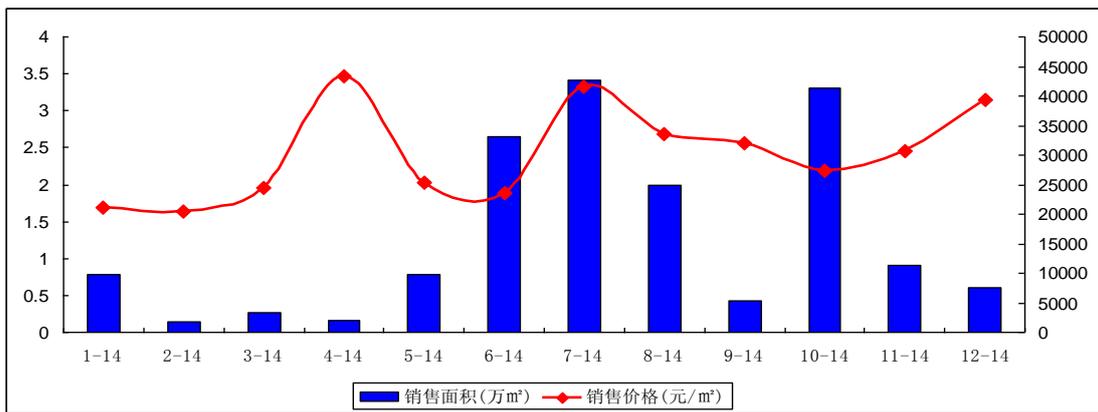


图 4.45 高新区 2014 年商业用房销售量价趋势图

高新区全年商业用房成交量，各个月份波动较大，且规律性不明显。具体而言，7月和10月均较前月出现大幅激增且达到全年峰值，6月和8月成交量表现紧随其后，可以同时归属于成交量第一段次；1月、5月、9月、11月和12月成交量水平基本相当，处于全年成交量第二段次；2月至4月、9月成交量表现欠佳，属于第三段次。

城南区全年商业用房的成交均价，整体上呈现全年波动状态。4月和7月分表较前月有较大幅度的爬升达到全年峰值水平，但是又均在第二个月出现回落，波动性明显。第四季度成交均价表现不错，10月开始连续三个月价格持续攀升，并且在12月收官价格回升至全年最高水平。综合而言，高新区作为商业用房较为活跃区域，2014年整体表现尚可，未来前景可观。

### 4.6.3 写字楼市场

高新区 2014 年写字楼市场共成交 21.05 万平方米，较 2013 年的 21.84 万平方米呈现 3.62% 的小幅下降；成交均价为 10303 元/m<sup>2</sup>，较 2013 年的 8522 元/m<sup>2</sup> 呈现出 20.9% 的明显增幅。可见，高新区写字楼市场在 2014 年出现量跌价涨，且价格的上涨幅度又远高于成交量的下降幅度，一定程度上反映出高新区写字楼市场已经趋于饱和。

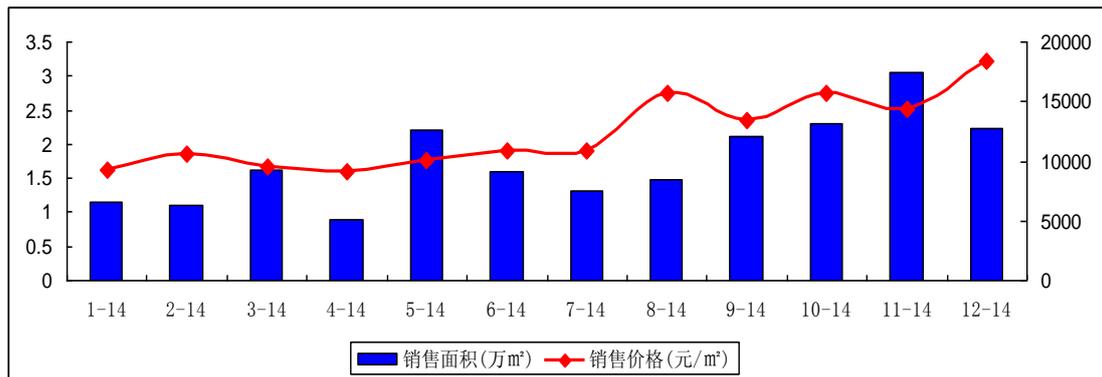


图 4.46 高新区 2014 年写字楼销售量价趋势图

高新区写字楼全年各月成交量，整体表现稳定，变动幅度不大。四个季度的平均水平基本一致，全年的成交量峰值出现在第四季度的 11 月，最低值出现在第二季度的 4 月，相比而言，后半年表现较前半年出色。

高新区写字楼全年成交均价，1 月至 7 月市场成交均价非常平稳，基本没有变动，8 月出现较为明显的上涨，此后几个月呈现波动趋势，更在 12 月年底收尾时呈现较为明显的上扬态势。整体而言全年能维持基本平稳。

### 4.6.4 典型项目分析

#### (一) 金地格林格林

##### 项目介绍

金地·格林格林位于高新区大寨路与丈八北路十字向西 800 米，东临丈八北路，北接大寨路，南至外事学院北校区。地铁 3、5 号线双地铁环绕，西三环、绕城高速连通城际，交通便捷。格林系产品是以德式建筑风格为蓝本，采用现代建筑设计手法进行造型设计，是为一群追求时尚、品质感的中青年人专属打造，直击城市有为青年，建筑城市理想品牌社区。项目总占地 269 亩，总建面 76 万 m<sup>2</sup>，是目前高新区在售的知名品牌项目中体量最大的项目之一。整个项目由住宅、

商业中心、公寓和幼儿园组成，目前接受咨询的住宅产品面积 70-135 m<sup>2</sup>，其中 10 万 m<sup>2</sup> 的综合商业中心包括 5 万 m<sup>2</sup> 的 ShoppingMall 和 5 万 m<sup>2</sup> 活力商街组成，内置休闲购物、文化娱乐、美食餐饮、教育培训和品牌影院一站式便捷服务。金地格林格林项目一期住宅共 11 栋（1-11 号楼），1-6# 总高 33 层，8# 总高 30 层，7# 及 9-11# 总高 34 层。面积区间为 70-135 m<sup>2</sup>，分别为 70、75、80 m<sup>2</sup> 两房，95、115 m<sup>2</sup> 的三房、135 m<sup>2</sup> 的四房。

项目周边配套有大寨路小学、高新一小、高新三小、西工大附小、高新一中、西工大附中、西北大学附属中学、信德中学、西安和平中学；卜蜂莲花、华润万家、永辉超市、人人乐等；高新医院、协和医院、西安医学院附属医院、西安日化医院、中航工业医院；丈八北路邮政所、大寨路邮政所；社区内带有 3000 平方米幼儿园，及 10 万平米综合商业配套。项目周边公交线路有 201 路、202 路、225 路、226 路、253 路、260 路、300 路、312 路、405 路、711 路、800 路；地铁 3 号线、地铁 5 号线。



图 4.47 金地格林格林效果图

### 项目动态

金地格林格林，精装、毛坯同时在售，2、3、5、6、7 号楼高新高性价比精装房，起价 7500 元/平，装修标准 1300-1800 元/平米不等，房源面积 70-135 平，赠送面积 6-20 平不等，分别为 70、75、80 平两房，95、115 平三房、135 平四房；毛坯房 1、10 号楼房源面积 70-135 平，起价 6500 元/平，12 月 21 日已开盘；所有房源首付 3 成 99 折优惠，预计 2017 年 12 月交房。

### （二）万科高新生活广场

#### 项目介绍

万科高新生活广场门口西沔路双向八车道连接西安市南北方向主干道，周边 13 条公交线路，社区自身涵盖购物中心、住宅以及商务办公等多种业态，商业公共空间 Wifi 全覆盖，22 万 m<sup>2</sup>城市综合体，独揽双核购物中心，外有红星美凯龙，内享超万平品牌商超，生活便利一步到位。万科高新生活广场自带幼儿园，区域内西安高新国际学校、陕师大附小等名校环伺，南邻大学城，高素质人文氛围浓厚，周边紧邻三级甲等医院。万科高新生活广场社区内万科物业更是多年蝉联中国物业服务百强企业第一名，全维动态提供生活便利。万科高新生活广场共 3 栋住宅，1-3#面积区间为：70 平两室，80、90 平三室，楼高 33 层，底商 3 层。

万科高新生活广场除繁华便利的生活配套之外，项目也是一个公园环绕的居住区，东侧紧邻 2000 亩生态湿地公园。



图 4.48 万科高新生活广场效果图

### 项目动态

万科高新生活广场 1#清盘，目前剩余房源 50 套，户型面积为 80.7 m<sup>2</sup>和 91.7 m<sup>2</sup>三室的装修房源。项目均价自 2014 年 9 月开盘以来一直维持在 7000 元/平，认购减 1 万。预计 2016 年年底交房，目前工期进度为出地面 10 层左右。

### （三）旺座现代城

#### 项目介绍

旺座现代城地处高新区唐延路，开发商为豪盛地产。是一组大型商务办公综合空间群落，由一座商务办公酒店和七座办公楼组成。地处西安高新区黄金地段，东距高新路 100 米，西临唐延路。地理位置优越，是未来高新区的 CBD 位置所在。大环境优美，交通便利，区域市场导向和政府导向均为综合办公商务区。项

目占地 40073 m<sup>2</sup>，总建筑面积约 180000 m<sup>2</sup>，平面布局灵活划分，拥有高标准的写字楼设施配备以及 42% 的绿化率。

**旺座现代城建筑风格：**现代的商业办公风格，简洁的外立面，突出晶体建筑的通透晶莹。大量采用玻璃窗、金属、石材的材料，造型现代，手法简洁。符合现代办公空间的风格设计。**建筑立面：**干净简洁，去掉一切不必要的装饰，突出功能的最直接的表现，除了酒店外，其他七座楼立面完全一致。弱化每座楼的特性，强调共性以达到群体建筑的层次感和空间感。

**旺座现代城景观设计：**满足现代办公空间的属性，现代办公景观同酒店景观、商务休闲景观的结合。强调风格和品质感，客户的归属感、自豪感。提升作为景观空间的观赏性和商务休闲性。增强空间的流动性和增加人群的交流性。

**旺座现代城入口空间：**规划设计了三个主要人行入口，宽度大约都在 20 米左右。如此宽度和数目一方面是考虑空间的开敞性，另一方面是强调内外的联系性，使整个群体显得不是简单的封闭围合，而是外中有内、内中有外。



图 4.49 旺座现代城实景图

### 项目动态

项目目前 98 套出售中，出售评估价: 10770 元/平米; 315 套出租中，出租评估价 62.56 元/平米·月。

## 5. 2015 年西安市房地产市场前景展望

2014 年我国经济运行处于“经济增长的换挡期”、“结构调整的阵痛期”和“前期刺激政策的消化期”三期叠加的时期。作为我国支柱性产业之一房地产行业进入调整期，各项指标增速明显放缓甚至下滑。房地产行业由过去的“黄金时代”步入“白银时代”已成共识，2015 年的经济环境依然比较复杂严峻。首先，从国外看，一些发达经济体确实在加快复苏，但是有一些主要经济体复苏过程还是比较艰难曲折的。不同发达经济体货币政策出现分化，国际地缘政治的动荡，以及最近原油等大宗原材料价格下跌，都使得未来一年的国际环境并不那么乐观。从国内看，三期叠加的影响仍然存在，经济下行的压力还是比较大。

从政策方面来看，今年无疑是我国房地产市场政策调控的新起点，预计 2015 年房地产市场政策环境仍将维持宽松，着力点仍在去库存，维持现有政策的平稳落实将是主旋律。中央层面预计仍以房地产市场化、去行政化为基调。从年末我市推出的购房商业贷款和公积金组合，预计我市将在公积金、契税等方面微调，基本维持今年的格局，基本不会出现过度打压，也不会采取过度刺激政策来拉动经济。受整体经济下行的压力，预计明年中央将放宽资金面，意在扩大固定资产投资，从而带动 GDP 上涨。降息和降准出现的可能性非常大。降息和降准可以使更多资金进入市场，进而活跃市场。但是，随着今年后半年 A 股市场的历史日成交量纪录不断被刷新，网上吵得沸沸扬扬的卖房重返股市并非空穴来风。预计明年股市对民间资金的分流程度将更加显著。因此，对明年能够最终流入房地产市场的资金量预期不容乐观。

从市场供求结构来看，得益于限购的取消、货币政策的推动、公积金的宽松房企的以及营销力度的加强和转变，2014 年四季度末房地产市场需求再现抬头趋势，虽然成交量相比 2013 有所上升，但从累计存量情况来看，近几年西安市商品住宅累计存量持续垒高。数据显示，2014 年西安市商品住宅结转可售面积增长至 2019.46 万平米，较 2013 年同期增长 16.84%，库存压力仍在持续垒高。去化周期也由上年度的 17.44 个月进一步增长至 18.73 个月。在高累计存量的前提下，2015 年西安市商品住宅市场仍将延续供大于求的整体态势。因此房地产市场供过于求的基本格局已经形成，短期内很难有实质改变。从今年的销售目标完成情况来看，今年多数房企恐难完成全年目标，这意味着大多数企业库存也处于高位，因此在 2015 年上半年的相当长一段时间里，去库存仍将是市场的主旋

律，房价预计也有进一步下探的可能。从累计存量方面来看，西安市商业地产累计存量持续增加，截止 2014 年 12 月 31 日，西安市商业用房结转可售面积为 661.77 万平米，相比去年同期增长 24.07%，去化周期为 74.02 个月，去化周期远高于住宅、办公楼物业。随着西安市城镇化的发展加速、关天经济区、丝绸之路经济带等一些利好因素的影响，西安市的商业地产市场具有较大的升值潜力，市场的需求量将有所增加，从而提高了去化库存的速度。随着一些住宅的交付使用、城镇化建设、丝绸之路等商旅文化以及土地固有的稀缺性的影响，商业用房的价格还有上涨空间。但在电商冲击、同行竞争的运营环境下，后期商业地产的价格也只能呈现平稳上涨之势。2015 年西安市写字楼市场供大于求的总体趋势仍将持续，成交量和成交均价将保持小幅增长，成交量涨幅预期要优于成交价涨幅预期。

国内城镇化率增长已经开始降速，但上升的趋势并没有发生改变，每年新增的城镇人口仍能为市场带来大量的需求，西安市作为西北的门户以及丝绸之路的出发点，同时西咸新区升级为国家级新区，西安在全国的知名度一度被提高。预计在未来时间里大量的首置需求，同时考虑到政策面的稳定，2015 年整体销售水平基本与今年持平。

从趋势来看，在去库存背景下，明年长时间里行业开发投资、新开工等指标在将延续回落态势。但预计商品房销售面积和金额可能与 2014 年水平相当。今年市场虽然低迷，但整体呈现先抑后扬的局面，尤其在四季度成交回暖明显。在政策宽松的环境中，预计这种回稳的态势将延续一段时间，商品房销售面积和金额能够维持目前水平。考虑到行业供大于求的格局尚未根本扭转，总量不会较 2014 年出现更大突破。2014 年受房地产调控政策和货币政策等因素影响，加剧了去库存压力，也降低了房地产开发投资速度，从而减少了企业拿地的热情，影响了明年的开发投资力度，预计明年行业商品房新增供应量偏紧，仍以去库存为主，成交量上也不会重大突破。