

近期相关报告：

1、西安市2015年房地产市场
分析年度报告：2015年12月

报告要点：

- **西安土地市场供应成交均呈现回落态势：**供应土地面积环比跌六成，高陵和阎良为主力供应区；成交土地建面环比跌八成，住宅和商服用地各成交6宗。
- **西安土地成交量回落：**1月份，西安市共出让各类土地12宗，比上月减少32宗，成交面积24.77万平方米，环比减少85.61%。
- **西安新建商品住宅成交面积环比下降，同比上涨：**1月份新建商品住宅成交面积环比下降5.9%，同比上涨39.9%。
- **西安市存量房交易中雁塔区、高新区交易量最活跃：**1月存量房交易主要以雁塔区、高新区为主，其中高新区存量房交易所占比重约为50%。

一、宏观经济和政策

1、中国2015年GDP同比增长6.9%，CPI同比上涨1.4%；西安市2015年GDP同比增长8.2%，CPI同比上涨0.7%。

国家及地方GDP增速放缓，固定资产投资增长减速，房地产去库存仍为主基调。

根据国家统计局信息，2015年国内生产总值676700亿元，同比增长6.9%。其中，第一、第二及第三产业产出分别同比增长3.9%，6.0%和8.3%。2015年全国居民消费价格总水平同比上涨1.4%。其中，城市上涨1.5%，农村上涨1.3%。

根据西安市统计局信息，2015年地区生产总值5810.03亿元，同比增长8.2%。其中，第一、第二及第三产业产出分别同比增长5.0%，6.8%和9.5%。2015年西安市居民消费价格水平同比上涨0.7%。

2、西安市2015年固定资产投资额同比下降12.5%，社会消费品零售同比增长10.1%。

根据西安市统计局信息，2015年，西安市固定资产投资额同比下降12.5%，其中，固定资产投资（不含农户）下降12.7%，民间投资下降16.1%。全市实现社会消费品零售总额同比上涨10.1%。

3、国务院全面放宽落户限制，推进新型城镇化。

放宽农业转移人口落户条件，提出除极少数超大城市外，全面放开高校毕业生、技术工人、留学回国人员等落户限制；同时提出各地结合本地实际，抓紧制定细则，使有别于以往各类暂住证、含金量更高的居住证制度覆盖全部未落户的城镇常住人口；强调财政转移支付、城镇建设用地增加规模与农业转移人口市民化挂钩，中央预算内相关投资向转移人口落户较多的城镇倾斜。

二、西安市场动态

1、2016年首月西安土地市场供应成交双双回落

西安土地出让供应量回
落，房价上涨预期仍十分强劲。

在去年年底供应成交均翘尾后，2016年1月，西安土地市场供应成交均呈现回落态势，供应土地面积环比跌六成，高陵和阎良为主力供应区；成交土地建面环比跌八成，住宅和商服用地各成交6宗，经开、户县、城西为主力成交区，经开5宗住宅用地被华远地产获得，首创获西安国际社区奥特莱斯项目用地，户县成交3宗商服用地。

2、公积金贷款门槛会更低

目前，除了北京、上海、广州、深圳等一线城市外，多数地区已取消限购政策。年初，住建部要求各地进一步降低公积金贷款门槛，增加贷款额度，简化手续。也就是2016年如果用公积金贷款，额度会增加，关键是办理效率会更快。

3、房贷将大幅降低

2015年，央行进行了5次降息，5次降准，五年以上的商业贷款基准利率从年初的6.15%，降到了目前的4.9%，基本已经触底。按照大部分房贷的利率调整规则，降息的福利将在次年生效。也就是说，从本月开始，大部分人的房贷将迎来大幅降低。

三、西安房地产市场运行情况

1、1月份全市推出土地321.61万平方米，环比增长18.4%。

据中国指数研究院公布的数据，1月份，西安市共推出各类土地 85 宗，比上月增加 26 宗，土地面积 321.61 万平方米，环比增长 44.1 %；其中商业、办公用地 9 宗，居住用地 18 宗，工业用地 56 宗，其他用地 2 宗。1月份西安市土地推出楼面均价 1021.17 元/平方米，环比减少 18.2%。

表1 2016年1月份全市土地推出情况

用地性质	推出宗数	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	楼面均价 (元/平方米)
工业用地	56	2515564.34	2479841.01	0
商业用地	9	122767.89	117001.44	2176.78
居住用地	18	542676.49	1994866.11	960.87
其他用地	2	35129	48462.25	413.59
合计	85	3216137.72	4640170.81	1021.17

数据来源：中国指数研究院

2、1月份全市成交土地24.77万平方米，环比减少85.61%。

据中国指数研究院公布的数据，1月份，西安市共成交各类土地 12 宗，比上月减少 32 宗，成交面积 24.77 万平方米，环比减少 85.61%；其中商业用地 6 宗，居住用地 6 宗。1月份西安市土地成交楼面均价 1168 元/平方米，环比增长 6.18%。

表2 2016年1月份全市土地成交情况

用地性质	成交宗数	土地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	楼面均价 (元/平方米)	溢价率
工业用地	—	—	—	—	—
商业用地	6	148565.82	162359.58	1900.7	0
居住用地	6	99183.76	365370.84	842.6	0
合计	12	247749.58	527730.42	1168.13	0

数据来源：中国指数研究院

3、2015年12月西安市房地产开发投资环比减少5.48%，住宅开发投资环比减少5.35%。

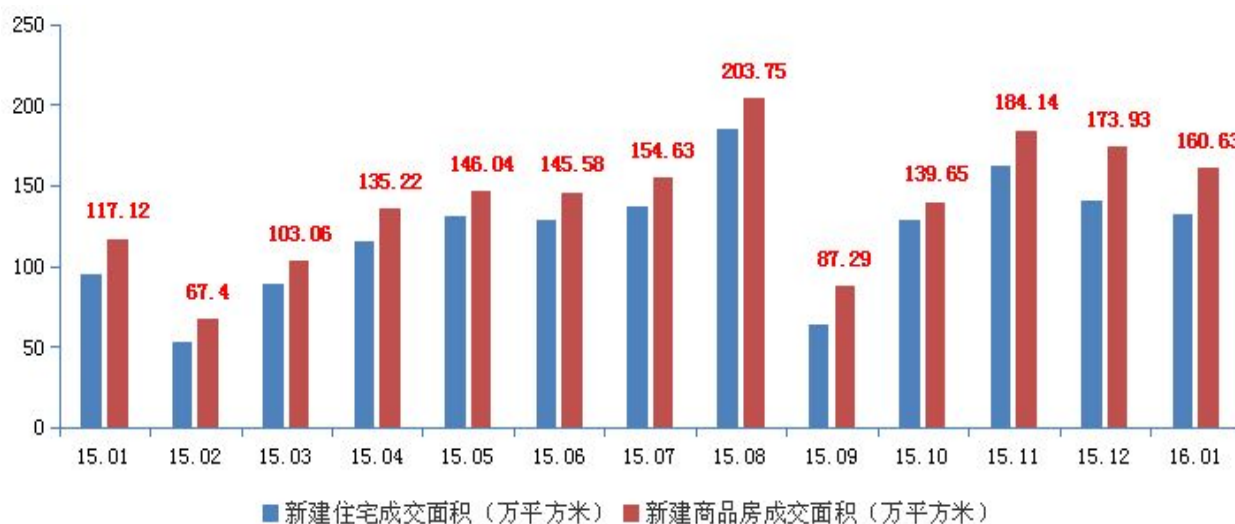
2015年12月，全市房地产开发投资完成额为159.40亿元，环比11月的168.65亿元减少5.48%；其中，住宅开发投资完成109.05亿元，环比减少5.35%，占比为68.4%。12月份，全市商品房新开工面积为270.78万平方米，环比上月的227.85万平方米增长18.84%；其中，住宅新开工面积为146.31万平方米，环比增长19.06%，占比为54%。

指标	计算单位	2015年12月	环比
一、房地产开发投资	亿元	159.40	-5.48%
住宅	亿元	109.05	-5.35%
二、商品房施工面积	万平方米	340.61	-20.6%
住宅	万平方米	151.61	-44.27%
三、商品房新开工面积	万平方米	270.78	18.84%
住宅	万平方米	146.31	19.06%
四、商品房竣工面积	万平方米	314.99	925.69%
住宅	万平方米	240.03	757.86%
五、商品房空置面积	万平方米	56.08	2152.2%
住宅	万平方米	1.53	2743.51%

4、1 月份新建商品住宅成交面积环比下降 5.9%，同比上涨 39.9%。

1 月份，全市新建商品房成交面积和套数分别为 160.63 万平方米和 14810 套，环比分别下降 7.6%和下降 6.0%，同比分别增长 37.1%和增长 35.2%；其中，新建商品住宅成交面积和套数分别为 132.32 万平方米和 12398 套，环比分别下降 5.9%和下降 4.7%，同比分别上涨 39.9%和上涨 36.6%。

图 1 去年同期以来全市新建商品房和新建住宅成交面积

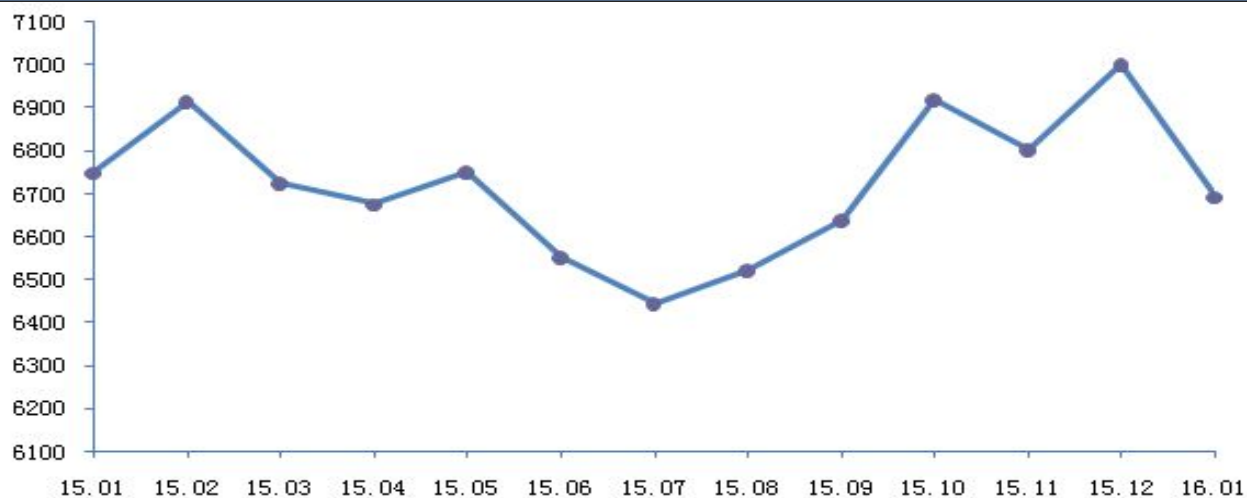


数据来源：中国指数研究院

5、1 月份新建商品住宅加权平均价格环比下降 4.4%，同比下降 0.8%。

1 月份，全市新建商品住宅加权平均价格为 6692 元/平方米，环比上月的 7001 元/平方米下降 4.4%，比去年同期的 6748 元/平方米下降 0.8%。市场均价为 6705 元/平方米，环比下降 5.0%，同比去年同期无变化。

图 1 新建商品住宅加权平均价格

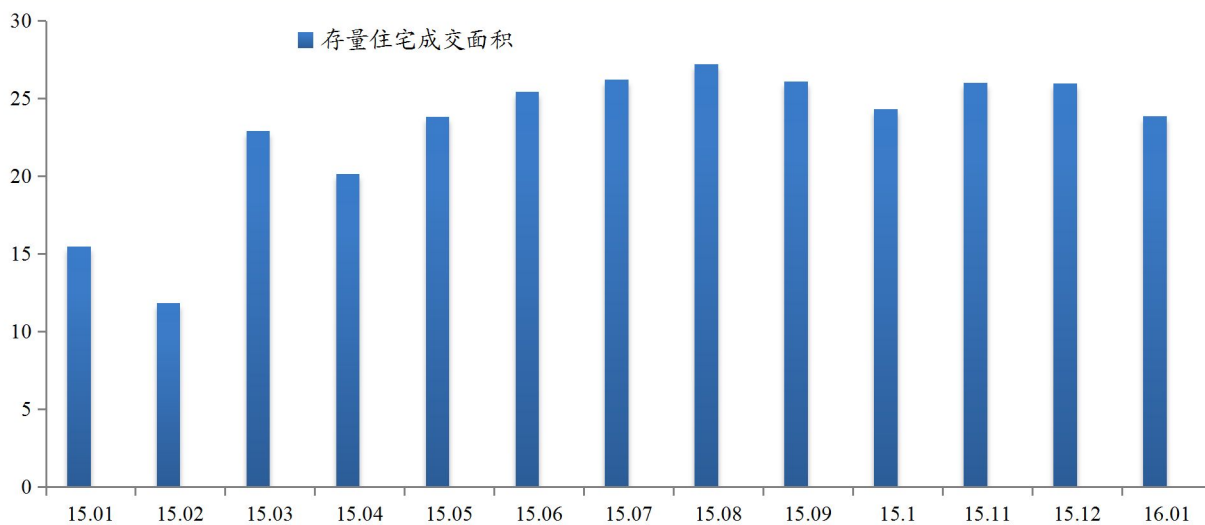


数据来源：中国指数研究院

6、1 月份存量住宅成交面积环比下降 8%，同比增长 54.2%。

1 月份,全市存量房住宅成交面积和套数分别为 23.86 万平方米和 1714 套,成交面积环比分别下降 8%,套数环比增长 10.7%,同比分别增长 54.2%和 73.5%。

图 3 去年同期以来全市存量商品住宅成交面积



7、1月份西安市存量住宅均价为 6133 元/平方米，环比减少 0.36%，同比减少 5.2%。

根据数据监测结果，1月份西安市存量住宅均价为 6133 元/平方米，环比减少 0.36%，同比减少 5.2%。

其中，碑林区、新城、莲湖区、雁塔区、灞桥区、曲江新区均呈现下降趋势，分别环比减少 0.3%、1.28%、0.22%、0.22%、0.81%、1.22%；未央区、经开区、高新区则呈现上涨趋势，分别环比增长 0.94%、0.46%、0.96%。

四、市场走势分析

中国指数研究院 2 月 1 日发布《中国主要城市房地产市场交易情报（2016 年 1 月）》，1 月成交量环比周期性回落。CREIS 中指数据显示，2016 年 1 月监测的主要城市成交面积环比下跌 17.55%，72%的城市环比下降，同比去年 1 月上涨 27.76%。进入 2016 年，房企在冲刺业绩后推盘乏力，楼市进入盘整期。总体来看，中国经济的发展模式需要房地产发展模式做配合，而从 2015 年政府对于房地产的扶持来看，房地产市场基本趋于好转，2015 年的发展逻辑将在 2016 年正式演绎。房产供求将趋于宽松，市场预期逐渐向好。近期房地产市场主要特征体现在以下几个方面：

一是楼市政策持续宽松，去库存仍为主基调。自 2016 年 1 月 1 日起，全面两孩政策正式落地，再加上自 2015 年初以来的多次降息、降准、贷款首付比例下调、西安新九条以及 1 月 22 日国务院发布全面放宽落户限制等一系列利好政策的出台，均助推了楼市回暖，其目的都是紧扣中央要求，加快楼市库存去化，力求房地产市场向着健康、稳定的方向发展。

二是房地产行业仍是拉动经济增长的关键点。政府依然会保持宽松的政策环境，政策红利仍将延续，甚至更多强力刺激政策也有可能出台，包括大家预期的贷款利息抵扣所得税、进一步降低首付比例、契税补贴等大招。这些政策将对于刚性需求、改善型需求的持续释放形成正向激励，也将会是 2016 年整个房地产市场保持稳定的前提。

免责声明

本报告中的意见和内容仅供参考，并不构成对所述市场交易的出价或评估。我司及其雇员对使用本报告内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。

除非另有说明，所有本报告的版权属于西安天正房地产价格评估咨询有限公司。未经我公司事先书面授权许可，任何机构或个人不得更改或以任何方式发送、传播或复印本报告，否则由此造成的一切不良后果及法律责任由私自发送、传播或复印本报告者承担。

联系方式

通讯地址：西安市莲湖区贡院门9号都府大厦9007室

邮政编码：710002

联系电话：029-87639977