

西安市房地产市场月报

2015 年 12 月

目录

一、政策动态	错误！未定义书签。
二、西安市市场资讯.....	错误！未定义书签。
(一) 土地市场	6
1、土地出让与成交情况	6
2、热点土地解读.....	6
(二) 新建商品住宅市场	6
1、市场供应	7
2、成交分析	7
3、存量分析	9
(三) 二手住宅市场.....	9
(四) 商铺市场	10
1、新增预售供应.....	10
2、成交分析	10
3、存量分析	11
(五) 写字楼市场.....	11
1、新增预售供应.....	11
2、成交分析	11
3、存量分析	12
(六) 总结与展望.....	12

一、政策动态

公积金新政：租房最高只能提取年汇缴额的一半

经西安住房公积金管理委员会二届七次全体会议研究决定，自2016年1月1日起，西安市无房职工租住商品房的提取额度调整为：个人账户应保留三个月缴存额，个人提取额不超过本人年汇缴额（月缴额×12）的二分之一，且最高不超过15000元。

新规：西安购房公积金贷款不用再开具缴存证明

12月17日，西安住房公积金管理中心出台最新的《住房公积金缴存业务办理须知》，职工在本市购房贷款的，中心不再出具缴存证明（三个未联网的分中心除外）。

最新的《住房公积金缴存业务办理须知》称，单位账户设立：单位提供以下资料原件，在西安住房公积金管理中心（以下简称中心）下设管理机构（中心综合业务部办事大厅或区县管理部）办理开户手续：1、单位介绍信；2、党政机关、事业单位、社会团体或民办非企业单位，出具单位组织机构代码证副本、设立批准文件或法人证书副本；企业出具工商营业执照副本，无“统一社会信用代码”的企业还需提供组织机构代码证副本；3、最近一个月工资表；4、单位法定代表人有效证件（复印件）、经办人身份证；5、在中心网站下载、填写《西安

住房公积金管理中心公积金开户登记表》及《西安住房公积金管理中心汇缴清册》，并提供电子版及纸质表格（一式二联加盖公章）；6、其他需要提供的资料。中心对以上资料进行审核，设立单位公积金账户。单位经办人持已审核汇缴清册及汇缴书（中心网站下载、填写、打印），到缴存银行缴款，办理职工账户设立和首月汇缴业务。

个人需办理《住房公积金职工缴存证明》的，由本人携带身份证到本单位开户的中心管理机构办理：在市本级开户的单位，到中心综合业务部办事大厅办理；在区县管理部开户的单位，到辖区所属管理部办理。职工在本市购房贷款的，中心不再出具缴存证明。

职工住房公积金由外地转移至本市，需办理《职工个人账户转移确认书》，由本人携带身份证到本单位开户的中心管理机构办理：在市本级开户的单位，到中心综合业务部办事大厅办理；在区县管理部开户的单位，到辖区所属管理部办理。单位需办理《住房公积金单位缴存证明》的，由单位经办人持介绍信，到所属中心管理机构申请办理：在市本级开户的单位，到中心综合业务部办事大厅办理；在区县管理部开户的单位到辖区所属管理部办理。

单位需集体办理《职工缴存证明》或《账户转移确认书》，由单位经办人提供职工身份证号码电子表格到所属中心管理机构办理。

2016 年经济工作任务：化解房地产库存成重点

中共中央政治局 12 月 14 日召开会议，分析研究 2016 年经济工作，明确了 2016 年经济工作的主要任务，2016 年经济社会发展要抓住关键点、打好歼灭战。

会议强调，城镇化是现代化的必由之路，既是经济发展的结果，又是经济发展的动力。要坚持把“三农”工作作为全党工作重中之重，同时要更加重视做好城市工作。要认识、尊重、顺应城市发展规律，端正城市发展指导思想。要推进农民工市民化，加快提高户籍人口城镇化率。要增强城市宜居性，引导调控城市规模，优化城市空间布局，加强市政基础设施建设，保护历史文化遗产。要改革完善城市规划，准确把握城市规划定位，加强对规划实施情况的监督。要提高城市管理水平，落实城市管理主体责任，改革城市管理体制，理顺各部门职责分工，严格安全监管，健全城市应急体系。

中央经济工作会议：2016 年五大工作重点

会议认为，明年经济社会发展特别是结构性改革任务十分繁重，战略上要坚持稳中求进、把握好节奏和力度，战术上要抓住关键点，主要是抓好去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板五大任务。

第一，积极稳妥化解产能过剩。要按照企业主体、政府推动、市场引导、依法处置的办法，研究制定全面配套的政策体系，因地制宜、

分类有序处置，妥善处理保持社会稳定和推进结构性改革的关系。要依法为实施市场化破产程序创造条件，加快破产清算案件审理。要提出和落实财税支持、不良资产处置、失业人员再就业和生活保障以及专项奖补等政策，资本市场要配合企业兼并重组。要尽可能多兼并重组、少破产清算，做好职工安置工作。要严格控制增量，防止新的产能过剩。

第二，帮助企业降低成本。要开展降低实体经济企业成本行动，打出“组合拳”。要降低制度性交易成本，转变政府职能、简政放权，进一步清理规范中介服务。要降低企业税费负担，进一步正税清费，清理各种不合理收费，营造公平的税负环境，研究降低制造业增值税税率。要降低社会保险费，研究精简归并“五险一金”。要降低企业财务成本，金融部门要创造利率正常化的政策环境，为实体经济让利。要降低电力价格，推进电价市场化改革，完善煤电价格联动机制。要降低物流成本，推进流通体制改革。

第三，化解房地产库存。要按照加快提高户籍人口城镇化率和深化住房制度改革的要求，通过加快农民工市民化，扩大有效需求，打通供需通道，消化库存，稳定房地产市场。要落实户籍制度改革方案，允许农业转移人口等非户籍人口在就业地落户，使他们形成在就业地买房或长期租房的预期和需求。要明确深化住房制度改革方向，以满足新市民住房需求为主要出发点，以建立购租并举的住房制度为

主要方向，把公租房扩大到非户籍人口。要发展住房租赁市场，鼓励自然人和各类机构投资者购买库存商品房，成为租赁市场的房源提供者，鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业。要鼓励房地产开发企业顺应市场规律调整营销策略，适当降低商品住房价格，促进房地产业兼并重组，提高产业集中度。要取消过时的限制性措施。

第四，扩大有效供给。要打好脱贫攻坚战，坚持精准扶贫、精准脱贫，瞄准建档立卡贫困人口，加大资金、政策、工作等投入力度，真抓实干，提高扶贫质量。要支持企业技术改造和设备更新，降低企业债务负担，创新金融支持方式，提高企业技术改造投资能力。培育发展新产业，加快技术、产品、业态等创新。要补齐软硬基础设施短板，提高投资有效性和精准性，推动形成市场化、可持续的投入机制和运营机制。要加大投资于人的力度，使劳动者更好适应变化了的市场环境。要继续抓好农业生产，保障农产品(18.18, -0.30, -1.62%)有效供给，保障口粮安全，保障农民收入稳定增长，加强农业现代化基础建设，落实藏粮于地、藏粮于技战略，把资金和政策重点用在保护和提高农业综合生产能力以及农产品质量、效益上。

第五，防范化解金融风险。对信用违约要依法处置。要有效化解地方政府债务风险，做好地方政府存量债务置换工作，完善全口径政府债务管理，改进地方政府债券发行办法。要

加强全方位监管，规范各类融资行为，抓紧开展金融风险专项整治，坚决遏制非法集资蔓延势头，加强风险监测预警，妥善处理风险案件，坚决守住不发生系统性和区域性风险的底线。

二、西安市场资讯

楼市热推动土地热 沣东新城领跑西咸楼市

随着年末土地热的到来，西咸新区沣东新城再次成为西安楼市的焦点。据西安市国土资源交易网信息显示，21日沣东新城土地成交井喷，一天内成交十宗地，共计929亩，成交金额达24.35亿。楼市热推动土地热，土地热带来的是楼市的进一步发展。作为西咸新区的领跑板块，沣东新城逐渐成为西安楼市上的一个亮点。

年末，西安土地成交逐渐走高。21日，土地市场迎来爆发式井喷。据西安市国土资源交易网信息显示，当天西安成交土地十宗，共计929亩，成交金额达24.35亿。成交土地全部位于沣东新城，均为待开发土地。

此外，沣东城建还摘得另一宗139.45亩住宅、商业用地，耗资3.44亿元。两宗地均为沣滨小镇项目储备用地。

去年年初，西咸新区正式进入“国家梯队”，升级为国家级新区。升级后的西咸新区，备受开发商的关注。而沣东新城，作为西咸新区五大板块中，和西安主城区衔接最近的板块，更成了开发商眼中的香饽饽。

据悉，作为西咸新区5大组团核心区域的沣东新城，规划面积159.3平方公里，到2020年，规划建设面积75平方公里，人口67万，区内生产总值2500亿元以上。从区域规划足以见得该区域未来的发展前景。而一个新区的

发展，走在前列的，当然是房地产开发。

面积达1200亩的沣东新城沣河生态景区I期开园，长年免费向市民开放；大明宫三桥店开业；瑞典宜家集团投资1亿欧元，在三桥新街建设的西北首个宜家家居项目也于今年正式营业。一系列区域相关配套的不断完善，使得沣东新城的宜居氛围逐渐浓厚。

年末西安房企扎堆“领证” 营销打头阵推盘节奏放缓

12月中旬，西安房企“获证”提速，多项目扎堆取得预售许可证。据房屋管理服务网统计，仅12月18日当天全市共有11家项目先后拿到预售证。而统计显示，多数获证项目近期暂无推盘计划；房企借“圣诞”、“元旦”双节大力营销，冲刺业绩。

自进入12月以来，除万科高新华府、伟业公馆及天地源·曲江香都3项目相继开盘解筹外，暂无项目跟进开盘。

12月初万科高新华府项目在售楼部进行开盘，目前处于平销期。12月19日—12月20日，高新伟业公馆项目“梅开二度”，时隔1月再次开盘解筹；天地源·曲江香都都则推出新品高层及洋房，开盘销售。

目前，位于城西大兴新区的阳光台365项目正在进行前期认筹，项目计划本月底开盘；12月20日，高新东方米兰国际城项目新品面市，开始认筹蓄客，开盘时间暂未确定。

市场推盘节奏放缓，目前各家售楼部多以

购房折扣、低首付等方式，作为年底冲刺的重要砝码。据了解，近日位于西咸新区的国润城项目推出“1成首付”年末购房福利；城西春晓华苑项目则每周定期推出5套一口价房源吸引购房者关注。

楼市收官大战在即 部分房企血拼“双12”

年关将至，大小房企也表现得愈加不淡定。双11让一些房企尝到了甜头后，双12则被看成新一轮的窗口期，截至目前，包括恒大、保利、龙湖、金地、富力等多家品牌房企已经公布了“双12”期间的活动策略。

早在12月初，恒大就在本地纸媒上高调宣布恒大帝景“双12钜惠冲击波，淘房节火热开抢”。除了在售多种户型大让利之外，还有2.5万起超低首付等3重钜惠同步推出。

无独有偶，富力·白鹭湾双12活动形式类似恒大，但折扣方面更下血本，为了让更多客户能轻松置业，喊出了“0首付，住精装河景现房，最高送20万精装”的口号。另外截止到本月底前，推荐购买且成功成交的双方可享受减免5年物业费的钜惠，同时推荐人还可获得6000元/套的现金奖励。

位于曲江一二期核心区的金地褐石公馆双12期间，特推10套特价优质房源5800/平米起，另外还可享95折优惠。给力钜惠之外，金地·褐石公馆还为前来购房的业主及家人准备了多重惊喜。

相比之下，以龙湖·花千树为首的楼盘双

12期间优惠则更加直接，全是一口价的特价房。西安航天城龙湖花千树项目针对双12购物狂欢节，推出了10套特价房，包括8套高层房源和2套跃层，其中高层房源最高优惠9万元，跃层房源最高优惠49万元；锦园·曲江龙邸12.10—2.4推出7套特价房，最高减9万；上东大道推12套特价房源，一口价4980元/平米；合能十里锦绣本次同样是12套（1套已售）一口价房源，具体一房一价。

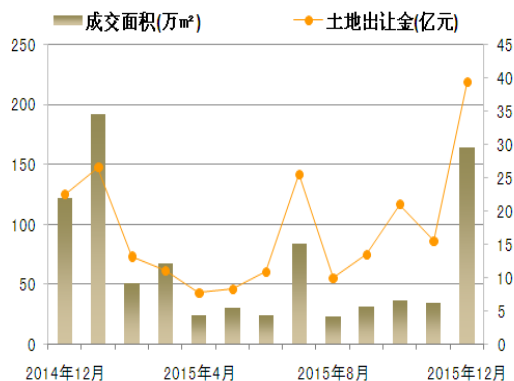
三、西安市房地产市场分析

(一) 土地市场

1、土地出让与成交情况

2015年12月份西安市共有43宗土地公开出让并成交，总金额为41.75亿元，同比上升86.7%，环比上升171.5%；总成交面积为169.95万平方米，同比上升40.1%，环比上升400.1%。

图1 2014年12月-2015年12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

12月份出让并成交的土地包括19宗住宅用地、20宗商服用地和4宗工业用地，楼面地价分别为1587.24元/平方米、663.47元/平方米、123.48元/平方米，成交的4宗工业用地均位于户县，故楼面地价较低。

2、(热点土地解读)西安地铁物业浐灞拿地50亩耗资1.5亿

西安市国土资源交易网信息显示，23日下午，西安市地铁资源开发有限公司耗资

15147万元浐灞拿地50.781亩，楼面地价1340元/平方米，用地性质为住宅、商服共用宗。宗地为待开发地块。从出让公告信息来看，未来开发或为高层和小高层产品。

公告显示，出让宗地位于灞桥区纺北路以北、纺渭路以东，地籍编号为BQ2-19-12，净用地面积50.781亩。用地性质为居住用地，容积率不大于3.34，建筑密度不大于18.1%，绿地率不小于35%。

按照《西安市配建廉租住房实施细则》规定，该项目符合易地建设廉租住房条件，竞得人需缴纳配建廉租住房易地建设资金2061.64万元，由竞得人在《国有建设用地使用权出让合同》签订起60日内缴纳。

西安市地铁资源开发有限公司(原西安地铁物业开发有限责任公司)，大型国有企业，成立于2007年，注册资本3000万人民币。是西安地下铁道有限责任公司的全资子公司，业务范围涵盖房地产开发与经营；建筑、装饰工程设计与施工；建筑材料、通讯器材的销售；广告、商贸、通讯等资源的开发与经营。

(二) 新建商品住宅市场

12月份西安新建商品住宅成交13014套，成交面积140.67万平方米，环比下降13.5%，同比上升24.1%，成交均价为7056元/平方米，环比上升3.2%，同比上升3.0%。岁末是开发商冲刺业绩的营销节点，西安各大开发商也不遗余力的推盘，但是12月西安新建商品住宅

成交量较上月仍有所回落，成交价格则保持上升势头。

1、市场供应

2015年12月份西安市共批准预售商品住宅13764套，总面积为134.08万平方米（不含高陵区），供应量继续增加，并高出去年同期水平，环比上升53.3%，同比上涨19.5%（见图2）。

图2 2014年12月-2015年12月西安市新建商品住房批售面积

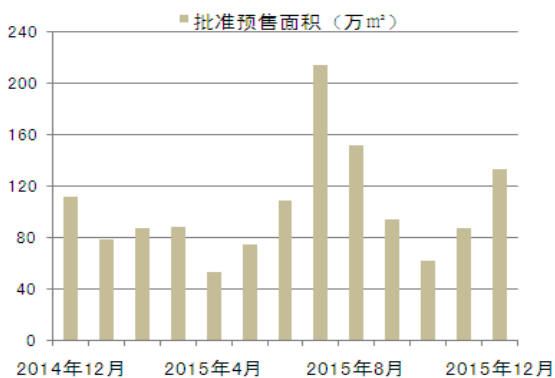


表1 12月份西安市新开盘的商品住宅楼盘

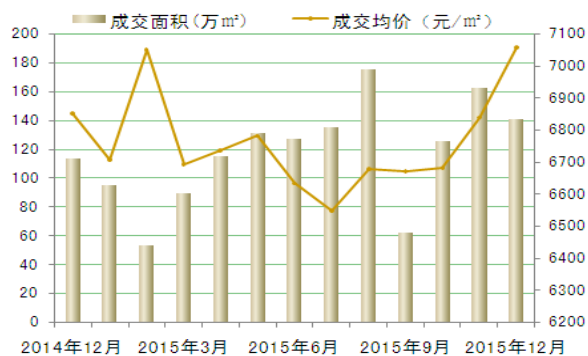
开盘时间	项目名称	楼盘地址	主推户型 (m ²)	价格 (元/m ²)
12月7日	天朗早安	曲江新区	66、73、95	5600
12月11日	天丰·东环广场	未央区	50、106	5900
12月12日	香榭水岸	灞桥区	72-118	5200
12月12日	金辉·世界城	曲江新区	122、155	7700
12月18日	金地西洋公元	高新区	90、120、143	7200
12月20日	天地源·曲江香都	曲江新区	3号楼 88-110、22和25号楼 77-118	7500

12月26日	金辉C园	莲湖区	82-104	6400
12月31日	绿地创客公社	雁塔区	30-50	9200
12月31日	大兴名人居	莲湖区	63-121	5200
12月31日	万象湾	灞桥区	79、114	5300

2、成交分析

12月份西安楼市新建商品住宅成交13014套，成交面积140.67万平方米，环比下降13.5%，同比上升24.1%，成交均价为7056元/平方米，环比上升3.2%，同比上升3.0%（见图3）。

图3 2014年12月-2015年12月西安新建商品住宅成交走势



从成交面积结构来看，12月份西安市成交4455套90m²以下的小户型商品住房，总面积32.8万平方米，占全市总成交量的23.3%，成交均价为6404元/平方米；90m²-144m²和144m²以上的户型成交面积占比分别为54.1%和22.5%，均价分别为6435元/平方米和9219元/平方米（其中，144-160平方米新建住宅平均销售价格为7391元/平方米，160-200平

平方米新建住宅平均销售价格为 8748 元/平方米，200 平方米以上新建住宅平均销售价格为 11689 元/平方米）（见表 2）。

表 2 2015 年 12 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	成交面积(万㎡)	成交均价(元)
90 平方米以下	4455	32.8	6404
90~144 平方米	6833	76.16	6435
144 平方米以上	1726	31.7	9219

按区域统计，12 月份曲江新建商品住宅成交 2217 套，面积 28.92 万平方米，占比为 20.6%；其次浐灞成交 2106 套，面积共 22.88 万平方米，占全市成交量的 16.3%；经开成交 2010 套，面积 21.3 万平方米，占比为 15.1%；高新成交 1780 套，面积 18.33 万平方米，占比为 13.0%；城西成交 1758 套，面积 17.81 万平方米，占比为 12.7%；城南成交 1423 套，面积 13.82 万平方米，占比为 9.8%；城北、城东、城内的成交量分别占总成交量的 7.0%、5.4%、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 12 月西安市各区新建商品住宅成交情况



12 月份各区域成交均价方面，城内最高，为 8779 元/平方米；其次是曲江，为 8551 元/平方米；再次是高新，为 8170 元/平方米；城南为 7004 元/平方米；城北为 6876 元/平方米；浐灞、经开、城东、城西分别为 6797 元/平方米、6000 元/平方米、5995 元/平方米、5633 元/平方米（见图 4）。

表 3 2015 年 12 月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(㎡)	销售套数	成交均价(元/㎡)
1	曲江御园	45118	426	7800
2	金地西洋公元	37613	390	7671
3	香缤国际城	19860	193	4546
4	天朗·曲院庭香	18144	183	6351
5	盛龙广场	15485	182	6097
6	中海城	18148	172	8466
7	龙湖·弗莱明戈	18440	168	7141
8	远景城	16268	156	4824
9	鼎正·大都城	14640	148	5422
10	万科金域东郡	14793	140	8325

各楼盘成交量，12 月份西安市新建商品住宅成交面积前十楼盘如表 3 所示，其中曲江御园成交 426 套，共计 45118 平方米，成为 12 月份全市成交量月度冠军。

（热点楼盘解读）曲江御园，位于曲江 CCBD 内核，北接曲江行政商务中心，南控民用航天基地，西面与电视塔遥相辉映，曲江管委会，曲江会展、会议中心环拱，曲江文化大厦等标志性建筑，临近南三环、绕城高速、雁塔南路、芙蓉西路，接驳地铁 4 号线。

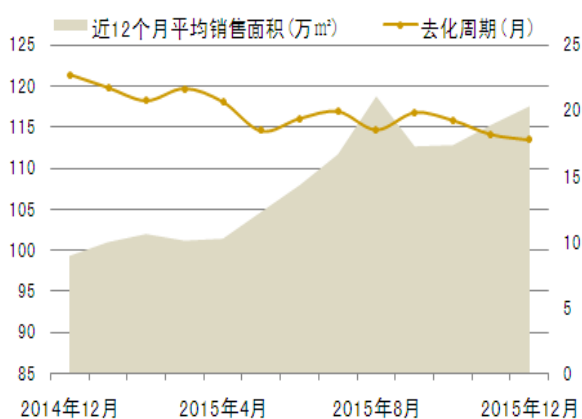
曲江御园，包括商业公园/艺术中心/生活社区/SOHO公寓，城市公园、城市商业、商务功能、当代艺术互动组合，形成了曲江御园的生活体系，并与曲江CCBD互补资源。

曲江御园·金盆湾商业公园，从功能布局到产品细节由SHOPPING MALL的形式走向艺术商业街区，同步国际化商业标准。

3、存量分析

截至12月末，西安可售新建商品住宅为182338套，可售面积2092.22万平方米，环比下降0.3%。以最近12个月平均月销售117.56万平方米计算，西安目前新建商品住宅库存去化周期为17.8个月，比上月减少0.4月，但仍处高位。不过从图中可以看出，西安新建住宅去化周期持续下滑，12个月平均销售面积增加，总体形势比较乐观（见图5）。

图5 2014年12月-2015年12月西安一手住宅库存与去化周期



（三）二手住宅市场

12月西安二手房地产成交价格较上月有所回落，但成交面积走高，今年以来，楼市政

策利好频频，政策不断放松，市场回归理性，楼市成交出现反弹，刚需成为当下楼市的主力。对于购房者而言，年底将是出手买房的好时机。预计未来几个月内西安房价将量升价稳，以价换量是主基调。

1、整体成交走势

2015年12月，西安二手住宅成交价格有所下降，根据测算，12月份西安市（含城六区、高新区）二手房市场均价为6115元/m²，综合环比下降0.34%。12月西安市共成交二手房889套，成交面积8.45万平方米，环比上升8.06%（见图6、图7）。

图6 2015年1月—2015年12月西安市二手房成交情况

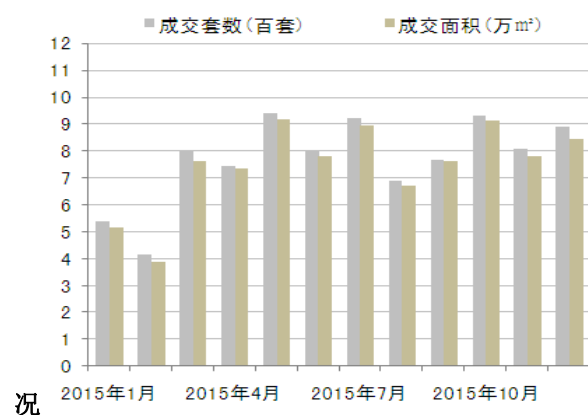
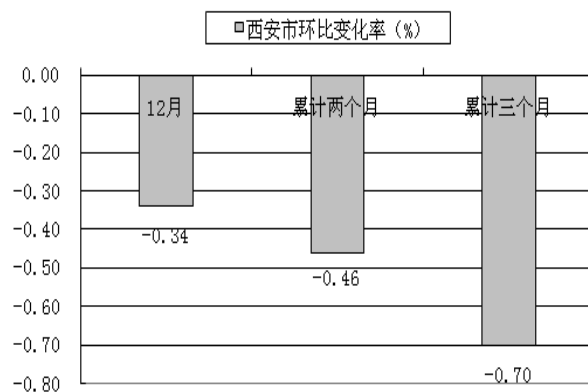


图7 2015年12月西安市二手房价格环比变化



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。高新区成交量最大，共成交 275 套，成交面积 2.74 万平方米，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 12 月西安市各区域成交情况

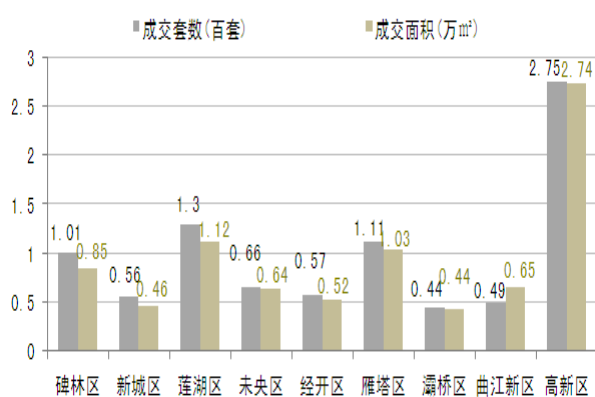
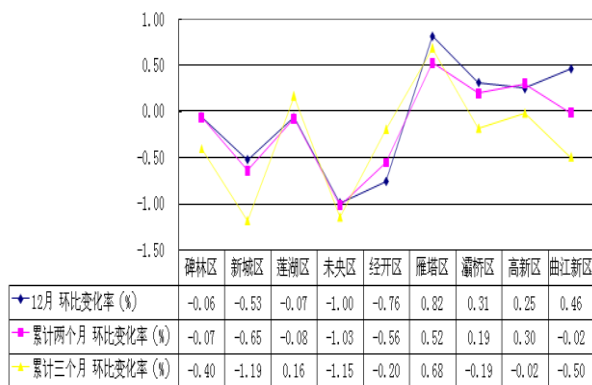


图 9 2015 年 12 月西安市各区域价格走势



(四) 商铺市场

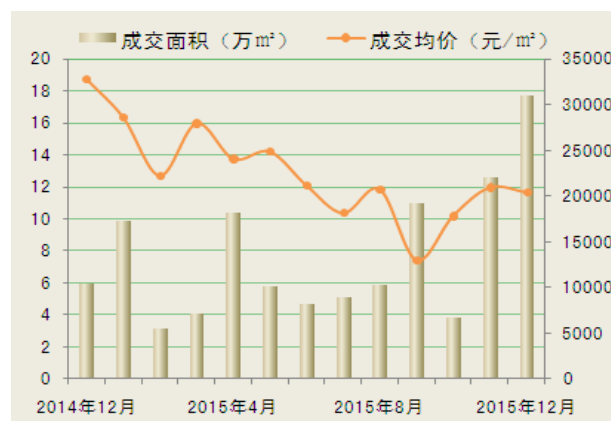
1、新增预售供应

相比上月的市场批准预售量，12 月份市场供应大涨，全市共批准预售新建商铺 1418 套，面积 33.4 万平方米，环比上涨 219.6%，同比上涨 69.6%。

2、成交分析

12 月份西安市共成交新建商铺 582 套，总面积 17.71 万平方米，环比上升 40.6%，同比上升 199.2%；成交均价为 20452 元/平方米，环比下降 2.4%，同比下降 37.6% (见图 10)。

图 10 2014 年 12 月-2015 年 12 月西安新建商铺成交走势

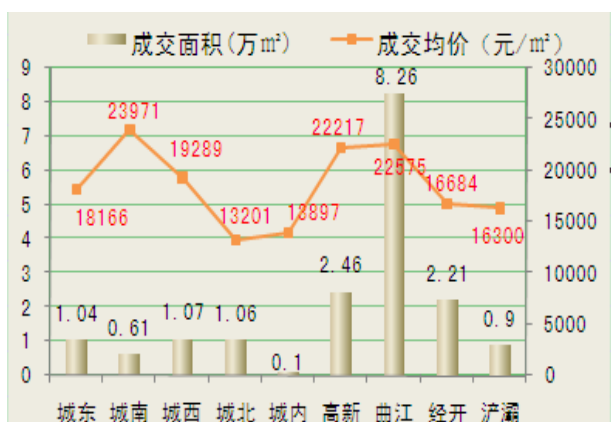


12 月份各区新建商铺成交量情况如图 11：曲江成交 121 套，面积 8.26 万平方米，占全市比重为 46.6%；其次高新成交 98 套，共 2.46 万平方米，占比为 13.9%；经开成交 56 套、2.21 万平方米，占比为 12.5%；城西成交 113 套、1.07 万平方米，占全市的 6.0%；城北成交 30 套、1.06 万平方米，占比为 6.0%；城东、浐灞、城南、城内分别占比 5.9%、5.1%、3.4%、0.6%。

成交均价方面，12 月份城南成交均价为 23971 元/平方米，曲江 22575 元/平方米，高新 22217 元/平方米，城西 19289 元/平方米，城东 18166 元/平方米，经开、浐灞分别为 16684 元/平方米、16300 元/平方米；城内、城北则分别为 13897 元/平方米、13201 元/平

方米（见图 11）。

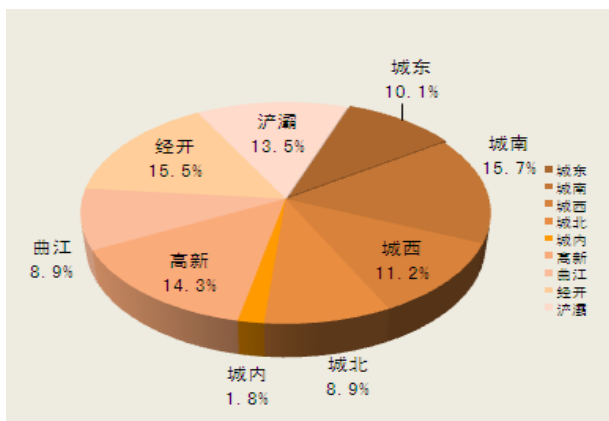
图 11 2015 年 12 月份西安市各区一手商铺成交情况



3、存量分析

截至 12 月末，西安市新建商铺存量为 31876 套，面积 701.78 万平方米，环比上升 2.3%，同比上升 13.1%。各区新建商铺存量如图 12：城南可售面积为 103.87 万平方米，占全市的比例为 15.7%；其次经开 102.52 万平方米，占比为 15.5%；高新可售面积 94.74 万平方米，占比 14.3%；灞灞可售面积 89.44 万平方米，占比为 13.5%；城西可售面积 74.02 万平方米，占比为 11.2%；城东、城北、曲江、城内占全市比重分别为 10.1%、8.9%、8.9%和 1.8%（见图 12）。

图 12 2015 年 12 月份西安市各区新建商铺可售面积



（五）写字楼市场

1、新增预售供应

12 月份写字楼市场预售量大涨，全市共批准预售新建写字楼 783 套，面积 15.24 万平方米，环比上涨 301.1%，同比上涨 14.1%。

2、成交分析

西安市 12 月份写字楼市场量价齐涨，共成交新建写字楼 956 套，面积 11.68 万平方米，环比上升 100.7%，同比上升 33.8%；成交均价为 9548 元/平方米，环比上升 2.5%，同比下降 22.0%（如图 13）。

图 13 2014 年 12 月-2015 年 12 月西安市新建写字楼成交走势图

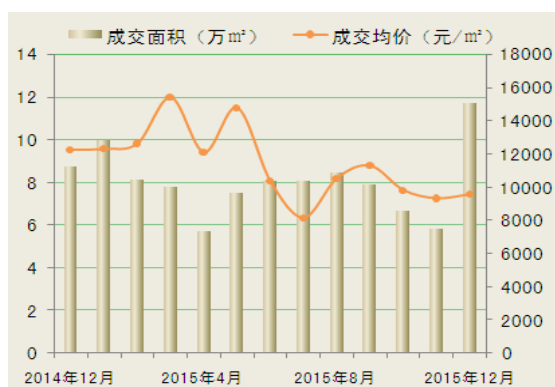
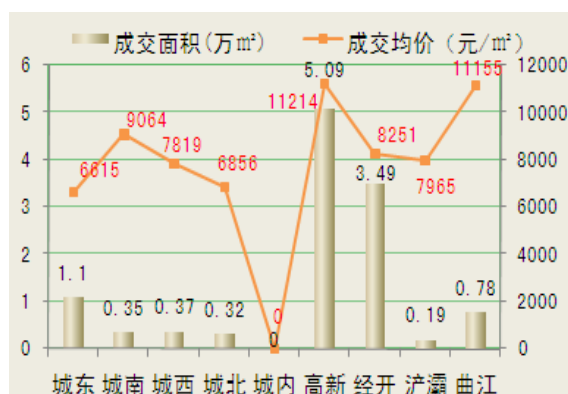


图 14 2015 年 12 月份西安市各区新建写字楼成交情况



全市各区新建写字楼成交情况：高新成交 365 套，共 5.09 万平方米，占全市的 43.5%；经开成交 293 套，共 3.49 万平方米，占比为 29.9%；城东成交 92 套，共 1.1 万平方米，占比为 9.4%；曲江成交 44 套，共 0.78 万平方米，占 6.7%；城西成交 68 套，面积 0.37 万平方米，占比为 3.2%；城南、城北、浐灞分别占比 3.0%、2.7%、1.6%，城内无成交。

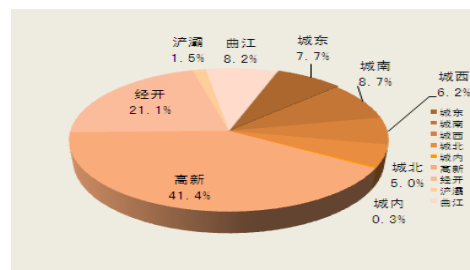
成交价格方面，高新均价 11214 元/平方米，曲江均价 11155 元/平方米，城南均价 9064 元/平方米，经开 8251 元/平方米，浐灞 7965 元/平方米，城西、城北、城东均价分别为 7819 元/平方米、6856 元/平方米、6615 元/平方米（见图 14）。

3、存量分析

截至 12 月份末，西安市可售新建写字楼总量为 27320 套，面积 359.18 万平方米，环比上升 1.0%，同比上升 28.6%。

全市新建写字楼存量集中在高新，其可售面积为 138.47 万平方米，占全市的比例为 41.4%；其次经开可售面积 70.77 万平方米，占比为 21.1%；城南 29 万平方米，占比为 8.7%；曲江 27.47 万平方米，占比为 8.2%；城东 25.63 万平方米，占比为 7.7%；城西、城北、浐灞、城内所占比例分别为 6.2%、5.0%、1.5%、0.3%（见图 15）。

图 15 12 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

西安楼市在 2015 年底出现了较为明显的翘尾。12 月份西安土地市场成交面积高于整个第三季度的总成交量，沣东新城住宅用地成交突出，楼面均价显现上扬。预计未来随着住房制度改革的推进，楼市将缓慢去化，开发商拿地热情有针对性的提高，土地市场成交量集中于个别热点区域，总体稳定。12 月西安新建商品住宅供应持续上升，成交量有所回落，但成交价格继续走高。二手房则呈现相反态势，成交量开始回升，成交价格有所回落。相比之下，商业和写字楼市场进入年底则变得异常火爆，供应量和成交量大涨，成交量均达到本年峰值，为 2016 年的销售营造良好开局。

从楼市政策基调来看，去库存仍将是 2016 年楼市重要调控方向。为化解高库存压力，未来将有望继续通过购房贷首付款降低、减少交易环节税收、公积金贷款政策进一步放松等利好组合拳来扩大有效需求，稳定房地产市场。在宏观政策环境利好刺激的前提下，西安改善型购房需求将持续释放，“量增价涨”或将主导新房市场。