

西安

Xian

合富辉煌陕西市场研究部

2011年,西安主城区市区开发用地日益稀缺,土地供应区域逐渐向外围转移;西安商品房市场在政策密集调控下,供应下滑,市场成交低迷,整体市场呈量跌价升之势。

2012年政策难放松,被抑制的需求难以真正得到释放,在很大程度上决定后市成交难,成交均价稳中有升。

2010 预测要点

1. 政策难放松
2. 成交量很可能小幅下跌
3. 成交均价或将稳中有升

关键词 政策调控密集 成交量萎缩 后市成交难

(截至2011年12月数据)

2011年度房价走势

2011年度销量走势



2012 Real Estate Market Forecast Report on Chinese Representative Cities

2012年中国代表城市房地产市场预测

2011年房地产政策回顾

2011年政策环境仍然严峻,预计延续2010年的政策高压,房贷政策大幅收紧,银行利率不断上调,改善及投资需求均受抑制,限购政策则直接影响一线及二线限购城市成交量。

2011年西安市主要政策摘要

时间	政策
1月20日	央行上调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点
1月26日	国务院“新八条”二套房首付六成三套房本地暂停购房
2月8日	央行上调人民币存贷款基准利率0.25个百分点
2月18日	央行24日再度上调存款准备金率0.5个百分点
2月26日	西安限购令
3月22日	国家发改委《商品房销售明码标价规定》
5月18日	央行准备金率再上调0.5个百分点
6月14日	央行:6月20日起上调存款准备金率50基点
7月7日	中国人民银行决定:上调金融机构人民币存贷款基准利率0.25%
11月21日	西安市启用“西安市商品房预售资金监管系统”
11月3日	央行时隔3年首次下调存款准备金率0.5个百分点

2011年土地市场回顾

从2011年土地市场来看,西安市土地储备量充足,但主城区开发用地日益稀缺,土地供应区域逐渐向外围转移;土地市场行情受房地产市场情形和调控政策的双重影响,2011年住宅用地出让量和商业用地出让量分别上涨5.5%和78.3%。

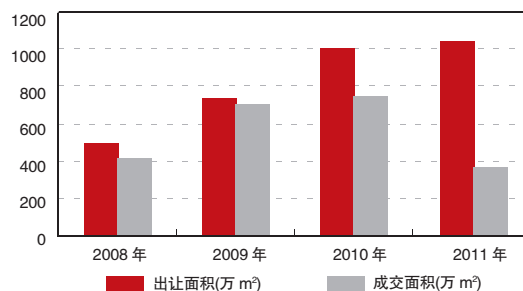
在成交量方面,住宅用地和商业用地均有一定程度的下降,其中,住宅用地成交面积下降56.7%,商业用地成交面积下降56.7%。

在成交价格方面,住宅和商业用地成交价格都有一定的上浮,其中住宅用地成交价格上涨40%,商业用地成交价格上涨3.0%。就楼面地价而言,西安市低于全国水平。

土地市场变化趋势

截止2011年12月31日,西安市共出让土地254宗,出让面积为1042.8万平方米(15657.7亩)。成交土地88宗,面积为369.1万平方米(5542.5亩),成交金额为105.47亿元,成交均价为190.3万元/亩。从历年成交数据来看,出让面积较上年有小幅增长,成交面积则大幅下降。从成交宗数来看,2011年西安市土地流拍率为65.4%。

西安市历年土地出让与成交变化趋势

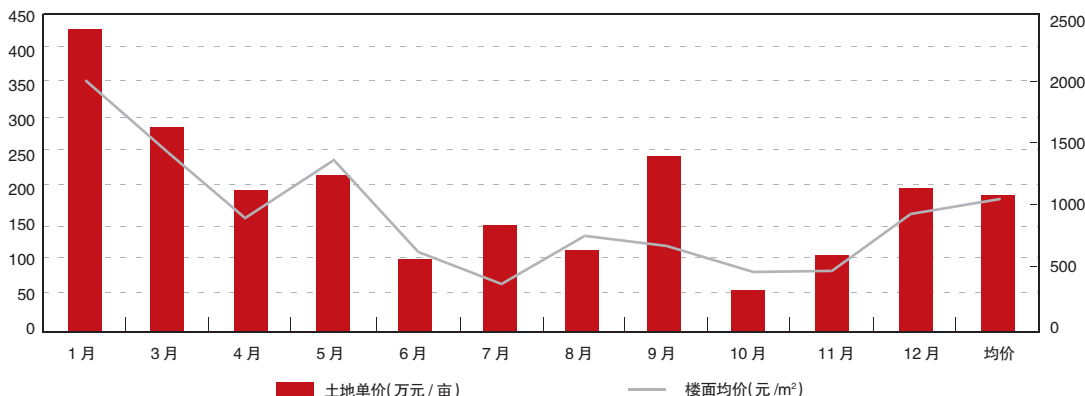


土地成交价格分析

2011年土地成交的平均单价为190.3万元/亩，平均楼面地价为1010.3元/平米。1月成交的土地中，在长安区有一宗土地均价为1071.97万元/亩，该宗地楼面地价为3717.37元/平米，所以1月整体价格偏高。2月受春节影响，西安市土地无成交。10月土地成交当中，主要以教育科研为主，价格偏低。

2011年住宅用地成交均价为287.48万元/亩，楼面地价为1338.2元/平米，低于全国住宅用地成交均价。在2011年成交的商业用地中，55%来源于国际港务区，该区域商业成交均价为73.62万元/亩，楼面地价为325.42元/平米，致使西安市商业整体均价低。除去国际港务区，商业用地成交的均价为286.13万元/亩，楼面地价为1287.30元/平米。

2011年月度西安市土地成交价格走势



2011年商品房市场回顾

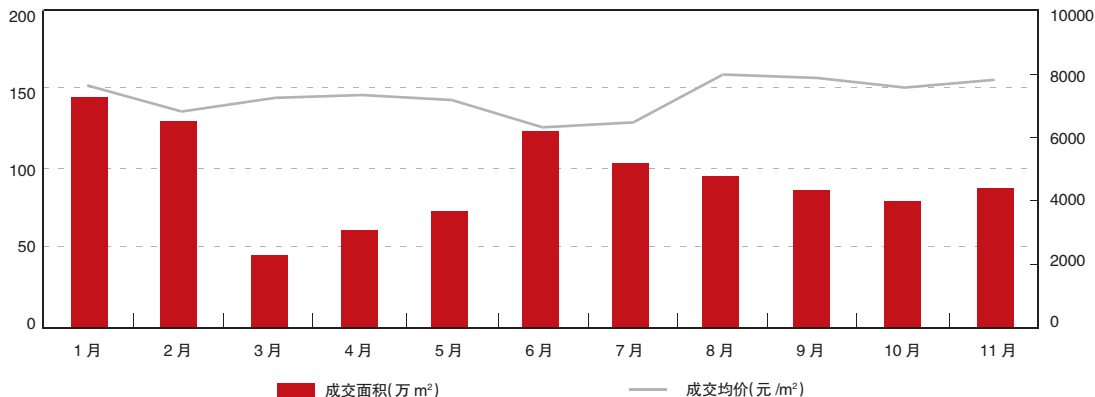
回顾2011年，调控政策不断加强，从各月住宅成交量来看，自2月限购令出台，3月成交量大幅下跌，“金三银四”成交量不温不火，8-11各月成交量基本持平。金九银十传统旺季失守之后，多数企业开始通过降低销售价格、加大优惠力度等来促进销售，房价进入下行通道。

商品房销售面积萎缩，成交均价依然上涨

2011年政策不断强压，1-11月西安市商品房销售面积1042万m²，同比2010年下降17.8%，整体

销售面积出现萎缩，2011年1-11月西安商品房成交均价7241元/m²，同比增长10.7%，成交均价依然上涨。

2011年1-11月西安市商品房成交情况



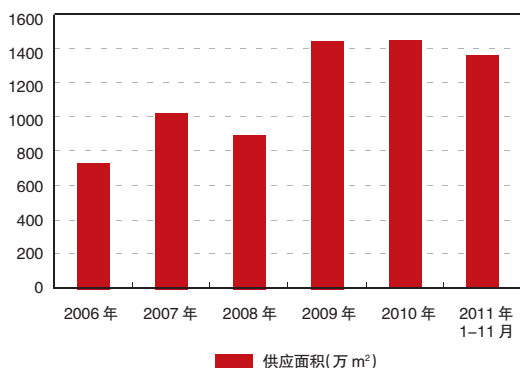
普通住宅供应下滑，成交呈现量跌价升

2011年1-11月西安市普通住宅新增供应面积约1349万m²，供应面积出现小幅下滑。自今年1月底新国八条后，在楼市政策调控不断升级，金融市场持续收紧，通胀压力日益增大的情况下，西安房地产市场观望氛围已日趋浓烈，在此情况下，房企对于市场后期的开发信心已明显不足，致使整体新增供

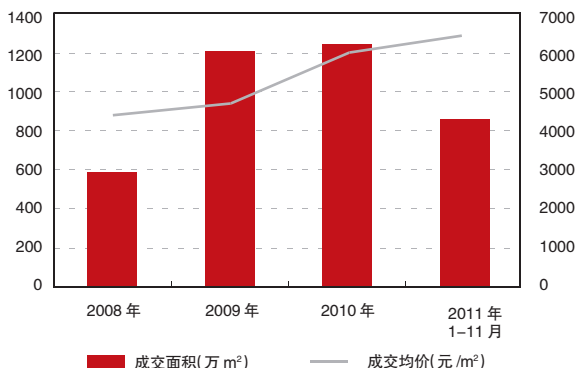
应面积下滑。

2011年受楼市调控影响，西安市普通住宅成交量萎缩，1-11月西安市普通住宅销售面积约868万m²，与2010年同比下降26.9%，2011年普通住宅价格稳步增长，1-11月西安市普通住宅成交均价6440元/m²，同比去年上涨7.5%，抑制房价过快上涨的调控政策对市场有了一定效果。

西安市历年普通住宅供应面积变化图示



2008-2011年西安市普通住宅成交量价情况

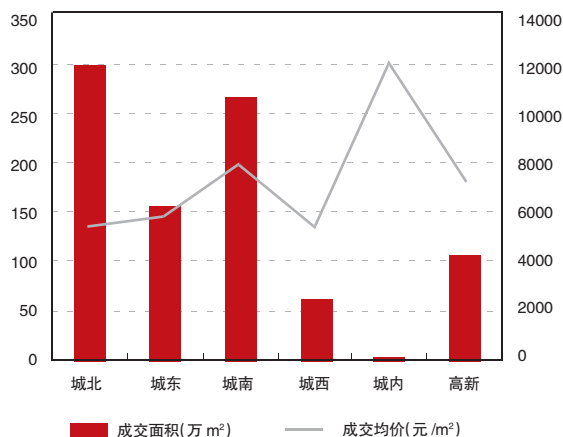


从2011年各月住宅成交量来看,自2月限购令出台,3月成交量大幅下跌,“金五银十”成交量不温不火,8-11各月成交量基本持平。2011年虽受调控政策影响,住宅成交价格波动较大,整体均价约6500元/m²,6、7月价格跌破6000元/m²,而9月均价上涨到7170元/m²。

2011年商品住宅城北成交量最大,成交面积297万m²,其次是城南,成交面积265万m²,城内最少,成交面积仅有3万m²。

城内成交价格稳居第一,涨幅最大,成交均价达11972元/m²,较上年同比上涨58%。以成交价格来看,城南成交均价约7992元/m²居第二。而就涨幅,高新成交均价7225元/m²,价格涨幅为16.8%,居第二。其次城东,价格涨幅为16%。

2011年1-11月西安市商品住宅成交量价



2012年房地产市场预测

2012年政策难放松,被抑制的需求难以真正得到释放,在很大程度上决定后市成交难。成交均价稳中有升。

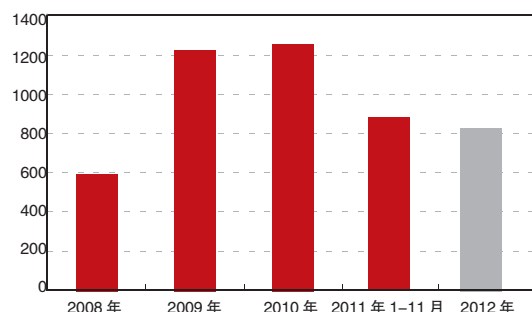
政策难放松,成交量或小幅下跌

2012年政策难放松,被抑制的需求难以真正得到释放,在很大程度上决定后市成交难。在这种情形下,首次置业需求者,仍对购房持观望态度,而改善型客户将受到压抑,在很大程度上影响商品住宅的成交量。

普通住宅成交均价持续平稳

面对严峻的形势,更多开发商加大促销力度,价格开始调整。供应量大,出货压力大,前期价格上涨过快的区域(如城市郊区)预计率先作出价格调整。政策强压,西安市商品住宅预计2012年成交均价将持续平稳或小幅回升。

2012年西安市商品住宅成交面积走势预测



2012年西安市普通住宅成交均价走势预测

