

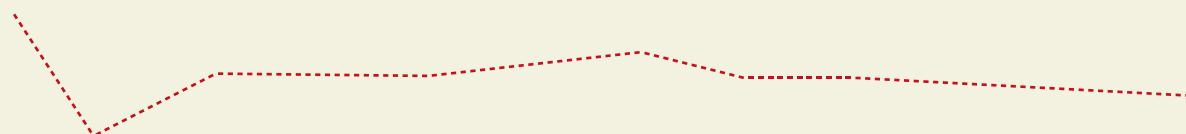
# Xian 西安

合富辉煌陕西市场研究部

2008 年度房价走势



2008 年度销量走势



2008 年商品房累计销售面积、销售均价都首次出现大幅下跌，楼市观望气氛浓厚。西安作为内陆城市，受产业结构、发展水平和地域因素作用，房地产业虽然也遭受一定影响，但销量和价格下跌幅度相比北京、上海、深圳、广州等一线城市要小许多，市场运行比较平稳。

## 2009 预测要点

- 1、西安楼市供应相对过剩的问题将逐渐明显
- 2、城中村改造项目将在市场扮演重要角色
- 3、西安地产格局面临重新洗牌

## 发展环境

金融危机对实体经济的影响从沿海波及到内陆存在时间差,国家及西安地区及时作出调整有效应对,因此经济危机对西安经济发展的不利影响有限。中央及各地方政府对房地产市场的态度发生了180度逆转。2008年9月以来中央及各级政府先后出台多项有利房地产市场发展的政策和救市方案。

### 西安经济遇寒不冷

2008年1月至10月,西安市GDP仍然保持了16%的增长速度,预计全年情况好于去年。据最新的统计结果显示,西安一些主要经济指标的增速在副省级城市中位次前移。

面对国际经济危机西安经济之所以能够继续以较高速度增长,其主要原因是西安以高新技术、装备制造业、现代服务业、旅游和文化等五大方面为主导产

业。经济结构合理,抗风险能力强,受国际贸易变化影响不大,能够保持经济发展的相对稳定性。另受地域因素作用,金融危机对实体经济的影响从沿海波及到内陆存在时间差,其缓冲作用便于国家及西安地区及时作出经济调整,有效应对和化解金融危机造成的不利影响。因此经济危机对西安经济发展的不利影响有限。

### 房地产政策180度逆转

为了防止大量社会资金投入房地产市场导致楼市泡沫迅速膨胀,2004年至2008年上半年国家和各级政府相继出台多项政策和经济措施稳定房地产市场,防止房价快速上升趋势蔓延。2007年央行先后6次提高贷款利率,6次加息房贷利率累计提高了0.8415%。除了利率提高,购置第二套房子的房贷政策,要求首付不得低于40%,贷款利率不得低于同档次基准利率的1.1倍。但在经历了汶川大地震和由美国次贷危机引发的全球经济危机之后,鉴于楼市景气指数急剧下滑,相关产业受到较大影响,中央及各地方政府对房地产市场的态度发生了180度逆转。2008年9月以来中央及各级政府先后出台多项有利房地产市场发展的政策和救市方案。

金融和财政方面,央行自2008年9月至11月份仅70天连续4次降低银行存贷款基准利率,最后一次创11年以来最大降幅。对个人首次购买90平方米及以下普通住房的,契税税率暂统一下调到1%;对个人销售或购买住房暂免征收印花税;对个人销售住房暂免征收土地增值税。西安市政府也于9月初出台了一项《关于恢复房地产业发展的若干意见》的规定,对市民购房予以补贴;金融机构对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房提供贷款,最低首付

款比例调整为20%,商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的0.7倍;下调个人住房公积金贷款利率0.27个百分点。这一系列政策对降低房地产开发企业资金成本压力,缓解企业资金链比较紧张的状况,刺激百姓的购房消费和房产市场活跃无疑具有重要的促进作用。

另一方面,为了提振市场信心,刺激合理需求,中央政府迅速制定40000亿救市资金计划。2009年,陕西省计划将建设经济适用房597.08万平方米,72499套,廉租房545.84万平方米109168户。西安市明年拟重点建设286个项目,总投资4442亿元。项目涉及城市建设、工业、节能减排及民生工程等六大重点领域。这些政策和举措对刺激消费、扩大内需、增加就业无疑会产生积极影响,而保障性住房建设和供给的增加,则对改善楼市供给,平抑房价作用显著,也会满足相当大一部分普通购房者尤其是中低收入者的住房需求。不过保障房建设也势必会侵占一大块商品房市场份额,使商品房市场需求明显萎缩,降价趋势继续。

## 2008 年西安楼市特点

2008 年受地震和全球经济危机以及国家政策等多种因素影响，购房者持币观望导致西安的商品房市场成交量大幅下挫。1-11 月份商品房成交面积比 2007 年全年总量减少了 379 万平方米，下降到 2006 年以前水平，预计全年跌幅超过 34%，成交总金额也相应下跌。

### 从理性到持币观望

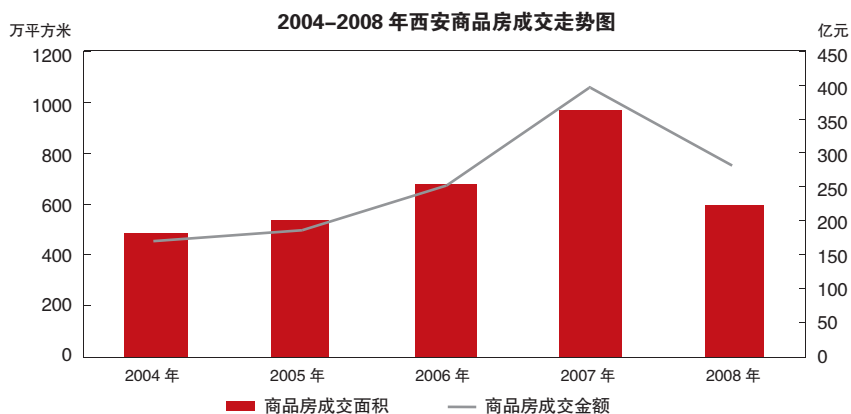
对于西安楼市而言，从去年到今年的变化应该算是墙里墙外。2007 年的西安楼市，房价一天一涨，品质较好的楼盘即使排队抢房都不易得手，购房者的热情空前高涨，生怕错过购房时机。西高新许多楼盘的均价都在 4400~4700/ 平方米左右，北郊部分楼盘已至 4900 元以上。即使这样的价位，楼盘销售仍然速度奇快，稍微知名一点的楼盘，开盘不到半年就已销售过半或宣布告罄。然而今年，在经过汶川大地震和全球经济危机

连续两轮打击之后，西安购房者态度随即由感性转为理性，再由理性变为谨慎直至持币观望。开发商也从去年的不愁销售到今年的大幅让利促销。今年通宵排队抢号的现象已经看不到了，广告里让人目不暇接的是开发商一片打折、优惠、送礼的宣传，但消费者还是觉得房价太高，希望看到更优惠、更便宜的房子上市。消费者“追涨杀跌”心理的威力实在让开发商领教了一番。

### 成交量回归到 2006 年水平

2004 年至 2006 年，西安商品房成交走势保持平稳较快增长，到 2007 年，成交量显著增长，比 2006 年超出将近 43%，成交金额则超过 2006 年的 57%。但 2008 年受地震和全球经济危机以及国家政策等多种因素影响，购房者持币观望导致

西安的商品房市场成交量大幅下挫。1-11 月份商品房成交面积比 2007 年全年总量减少了 379 万平方米，下降到 2006 年以下水平，预计全年跌幅超过 34%，成交总金额也相应下跌，跌幅可能接近 30%。

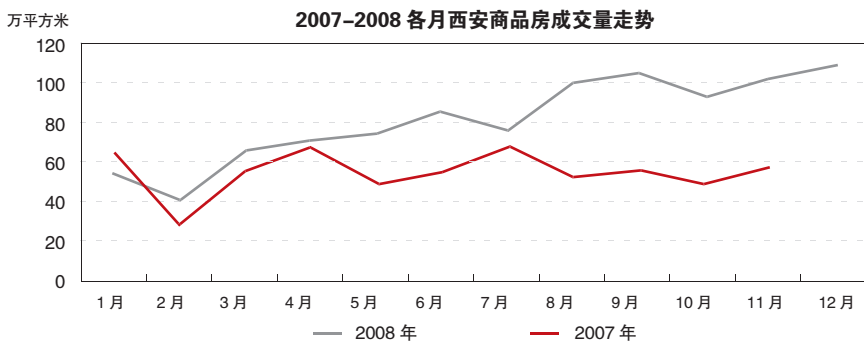


### 商品房成交走势从 4 月份起一路回落

2008 年西安市各月商品房成交面积除 1 月份同比高于 2007 年外，其余各月均低于 2007 年水平，其中有 8 个月每月成交量低于 60 万平方米，呈现下降趋势。

2008 年 1-11 月份商品房成交量为 5960848 平米，较去年同期 8625962 平米减少 2665114 平米，平均每月少销 22 万平米。预计 2007 年全年成交量会维持在 630 万平方米左右。

2007-2008 各月西安商品房成交量走势

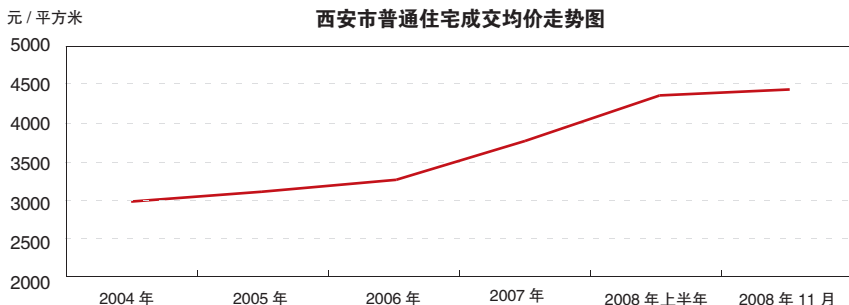


### 价格从6月份至11月底无明显上扬

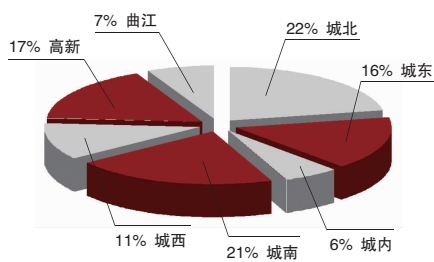
近年来西安市普通住宅成交价格一直呈上升趋势,从2004年的2975元/平米逐步上升到2008年上半年的4345元/平米。其中2006年至2008年上半年,价

格增长速度最快,年均增幅在16%左右。进入2008年下半年,西安房价基本与上半年持平,均价维持在4425元/平米,增幅不到2%,与往年相比,增幅显著下降。

西安市普通住宅成交均价走势图



2008 年在售项目分布情况

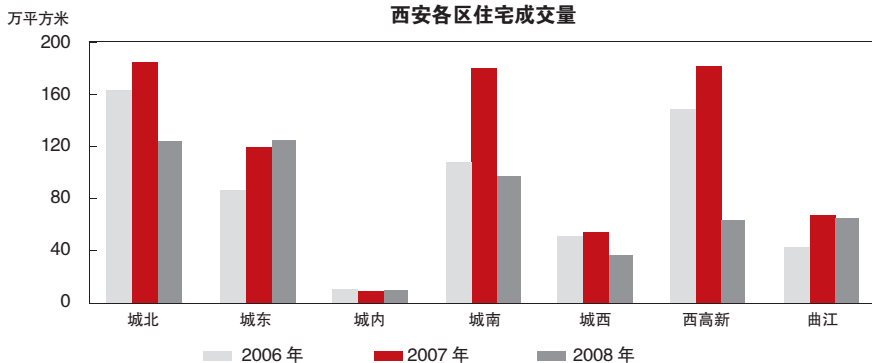


### 西安分城区特点

2008年西安共有在售项目400余个,其中数量最多的区域是城北和城南,分别占到总量的22%和21%。城北在售项目最多,其主要原因是市政府北迁,经济技术开发区建设进程的推进以及大明宫国家遗址公园的兴建,使城北成为西安市新的行政和商务中心。这对商品住宅市场的拉动效应是显而易见的。城南近年来一直是西安的一片阳光地带,文化、

教育、环境优势显著,房地产开发商看重这块市场的原因不言而喻。另外,城东和西高新项目数量相当,分别占到总量的16%和17%;城西受西咸一体化经济带带动作用,供应量相对去年有所增长。曲江和城内的项目数量最少,只分别占到7%和6%,主要原因均是区内能够开发的土地资源有限所致。

西安各区住宅成交量

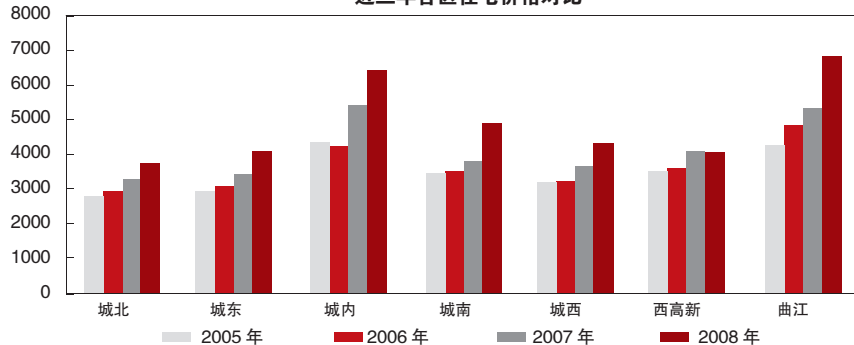


2008年西安各区住宅成交量最大的是城东、城北稍少一些,但基本持平。城南位居第三位,西高新、曲江次之,城内最低。与2007年相比,仅城东和城内的成交量有所增长,其余各区域均有不同程度的下滑,高新下滑幅度最大,接近50%。城北和城南也出现了一定幅度的下

滑。城东今年成交量显著增高,究其原因与城东今年数个大盘有较大放量有关,如中新浐灞半岛、广厦水岸东方、沁水新城等楼盘的总户数基本都在2000-4000户。而西高新下滑幅度较大跟今年该区域内大盘推出数量较少有直接关系。

元/平方米

近三年各区住宅价格对比



2007年西安房价最高的区域是城内,均价为5363元/平方米,上涨幅度也最大,达到了28.8%;其次是曲江为5247元;西高新位居第三,涨幅为14.7%;其他区域价格变化幅度不大。2008年的情况则大相径庭,曲江的住宅价格位居第一,销售均价达到6776元/平方米,与2007年相比,上涨幅度达到了29.1%。其次是

城内,上涨幅度为18.7%,再次是城南,上涨幅度也达到了27.6%。而西高新房价则下降了一些,下跌幅度不到0.1%。

2008年,就全年总体来看,全市价格还是稍涨了一些。这主要得力于上半年各区域房价继续2007年快速上涨的趋势,下半年各区域则有升有降。

### 土地市场交易量无明显增大

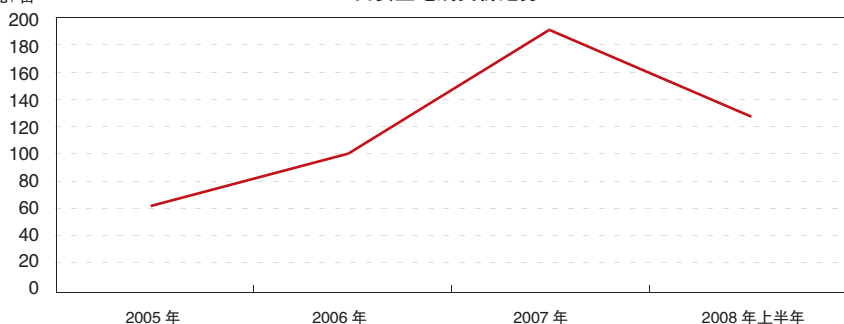
在2007年11月28日召开的“2007中国房地产权权威高层会议”上,专家表示国家继续从严从紧控制用地规模的趋势短期内不会改变,2007年全国新增建设用地580万亩,2008年的土地供应不会超过这个总量。这一观点对西安来说在2008年已经得到证实。

根据西安市土地储备交易中心公布的数据显示,2007年西安建设用地挂牌交易43宗,交易面积1902亩,成交总金

额305196万元,其中工业用地5宗,240亩。住宅、商业、综合及其他用地38宗,交易面积1662亩。2008年1-11月,西安建设用地挂牌交易61宗,交易面积2472.6亩,成交总金额165871万元。其中工业用地10宗,交易面积870亩,这一数字比2007年多了630亩。住宅、商业、综合及其他用地51宗,交易面积为1595.6亩,成交量与2007年相比略有所下降。

万元/亩

西安土地成交价走势



价格方面,2008年上半年西安市住宅及商业用地成交均价为 128.2 万元 / 亩,较 2007 年的 189.5 万元 / 亩下降 32.3%。

### 城北区域市场活跃,价量均高于其它地区

市政府北迁,带来的最为直观的变化就是扩大了传统城市中心的范围,使得北城成为城市发展的新核心,这里已经成为城市发展新的增长点。而推动城市发展最直接的产业之一就是房地产业,两者之间的相互促动作用在 2008 年表现的十分明显。其次西安地铁二号线开工、道北地区改造、铁路北环线建设、城北客运站建设等一系列重大项目的实施建设,使城北的整体环境得到十分明显的提升。

一方面城北因大量的基础建设工程和房地产开发项目的推进而备受世人瞩

目,其中首屈一指的就是大明宫国家遗址公园的兴建,其次是区内为数众多的楼盘相继拔地而起,如白桦林居、紫薇希望城、珠江新城、华远君城、世融嘉城等都是西安知名的中大型楼盘。另一方面城北和地铁经济的发展也刺激了房地产的火爆开发,城北区域及地铁沿线楼市持续升温。许多楼盘身价大增,备受关注,他们在广告宣传上打出了大明宫遗址公园牌,地铁牌。这些楼盘的平均售价高出其它区域 10%-25%,销售状况也明显好于其它区域。

### 二手房市场表现为平稳上升态势

通过对西安二手房市场 49 周的监控发现,西安二手房市场表现为平稳上升的态势。上半年西安二手房市场每周挂牌在售套数基本在 10000 套以下,可租套数在 9700 多套到 15000 套之间波动,挂牌均价基本维持在 3400 元 / 平方米以下。进入下半年二手房市场逐渐活

跃,每周挂牌销售的套数从 26 周的 10321 套一直增长到 49 周的 15799 套,增幅达到 53%,挂牌均价也从每平方米 3440 元涨到 3585 元,涨幅为 4.2%。同样可租套也大幅度增加,每周的可租套数从 26 周的 14669 套上升到 49 周的 21710 套,增幅达到 47.9%。

## 2009 年市场发展预测

全球经济尚难以走出低谷,再加上政府对保障房的大量建设,商品房市场需求被分割。因此,2009 年的西安商品房市场极有可能出现供大于需,供应过剩的局面,商品房市场涨价趋势很难出现,房地产开发企业利润也会大大降低。

### 西安楼市供应相对过剩的问题将逐渐明显

2007 年西安商品房市场成交量接近 1000 万平方米,然而 2008 年 1—11 月份总成交量只有 596 万平米,预计全年成交量在 630 万平方米左右,比去年少了 300 多万平米。可见,受地震及全球经济危机影响,至少有 300 多万平米的供应量被推迟释放。按照市场供应的惯性原理,预计 2009 年西安市商品房市场还会新产生 600 万—900 万平米的供应量,两项合计在 900 万—1200 万平米。然而根

据陕西省住房保障工作座谈会上得来的消息,未来三年陕西将有 109168 户低保住房困难家庭住进廉租房,共需建设廉租住房 545.84 万平方,其中 2009 年将建设总套数 20588 套,99.7 万平方米。另外,陕西 2009 年经济适用房建设计划也达 597.08 万平方米,72499 套。那么分流到西安的经济适用房和廉租房建设规模肯定不在少数。粗略估算,2009 年西安房地产市场保有供应量在 1100 万—1400

万平米。如此大的数字是 2007 年市场成交量的 1.2—1.5 倍，是 2008 年的 2 倍多。但实际需求量有多少呢？

2007 年将近 1000 万平米的成交量是在房地产市场一片看涨，投资需求急剧增长的态势下实现的，然而 2009 年，全球经济尚难以走出低谷，人们消费和

投资心里逐渐回归理性，再加上政府对保障房的大量建设，商品房市场需求被大量分割。因此，2009 年的西安商品房市场极有可能出现供大于需，供应过剩的局面，商品房市场涨价趋势很难出现，房地产开发企业利润也会大大降低。

### 城中村改造项目将在西安房地产市场扮演重要角色

目前西安市二环路以内重点改造的行政村有 72 个，涉及农业人口 2.5 万户，8.98 万人，集体土地 2.3 万亩左右，其中建设用地 1.8 万亩，耕地约 0.5 万亩。城中村数量在全国副省级以上的城市中属于较多的城市之一。

这些城中村的基本特征为：一是耕地极少。二是地理位置优越；三是村内公共基础设施薄弱；四是城市规划建设管理缺位，村庄建设无序发展，违章建筑不少，安全隐患较多；五是大量流动人口涌入，成为社会不良现象的多发地，随着城市化进程的加快，城中村无论是生产方式，生活方式还是地缘特征都已经不是传统意义上的农村，因此城中村改造大势所趋，势在必行。

经过系统调研和科学筹划，西安市政府于 2007 年制定了西安市城中村改造工作五年计划：启动 286 个城中村中 143 个城中村的改造工作，基本完成二环路以内 72 个城中村的改造工作。提出了“一年打基础，两年见效果，三年见成效，经过四至五年的不懈努力，使西安的城中村改造工作在全国达到一流水平”的总体思路。

随着近几年城中村改造的初见成效，西安市逐步加快了城中村改造的步伐，09 年将是城中村改造大见成效的一年，面对今年国际金融危机和国内楼市萎靡等不利因素影响，西安城中村改造项目将是西安市房地产市场发展的一个新的增长点。

### 地产格局面临重新洗牌，大型知名房企优势进一步显现

近几年来地产界对西安给予了足够关注，06 下半年和 07 年上半年外埠一些地产企业大量进入西安，截止目前进驻西安的外埠知名地产企业已达十数家，如万科地产、华远地产、和记黄埔、绿地集团、中海地产、金地集团、龙湖地产、恒大地产等企业。这些外埠企业依据其多年成功的开发经验、先进的经营理念、巨大的品牌优势、长远的战略眼光、雄厚的资本和团队实力在西安迅速扎稳脚跟、扩张进而后来居上。相比之下，西安本地的地产开发企业大都由于规模小、实力差、缺乏长远规划和竞争意识，不但没有走出去，相反市场不断萎缩。

今年中国又遭遇地震和经济危机的较强冲击，西安楼市成交量大幅下挫。许

多房地产企业尤其是中小企业资金回笼周期推迟，面临严重的资金压力，加上政府 9000 亿保障房建设计划的逐年实施，商品房需求市场进一步萎缩，市场竞争无疑会进入白热化阶段。面对危机和竞争，有实力的企业能够以品牌口碑和价格优势进一步抢占市场，在淡季中冲击市场，在寒冷中搅起热潮。而本地一部分品牌知名度差、资金和技术实力弱小的企业无疑会退出西安的房地产市场。那么未来西安的房地产市场格局将会出现房地产开发企业数量大幅减少，品牌实力较强的外埠企业主导市场的局面。今年许多外埠企业所开发的一些楼盘能在淡市中呈现出逆市飘红的良好态势就是很好的例证。



合富辉煌®集团

Hopefluent Group Holdings Limited

香港联交所上市编号：733

# 制高 洞悉 融合 创见

## 全程式服务

以客户利益最大化、项目价值最大化为服务目标，实现对上下游资源的全面整合，强调为不同客户及项目提供度身定制的全程式服务。

从项目前期可行性研究，到土地获取并进行发展策划，再到后期营销代理跟进，我们始终坚持从宏观、中观、微观等多维度进行专业系统分析，结合国内外典型案例及先进发展理念，提出可执行的、前瞻性的发展模式，塑造独特的核心竞争力，实现项目发展的提升与突破。

## 专项式服务

基于强大的平台资源，形成全方位的专业服务模块，针对不同的客户需求度身定制专项研究及发展支持，强调及时、高效的点对点式服务。

在项目发展的不同阶段灵活介入，根据客户需求情况及项目发展需要，提供具有针对性的专项服务，对关键环节进行有效控制，实现项目整体发展链条的紧密联结。



合富辉煌集团策略中心  
HOPEFLUENT STRATEGY CENTER