

# 2017年西安房地产市场信息报告

创典全程地产机构

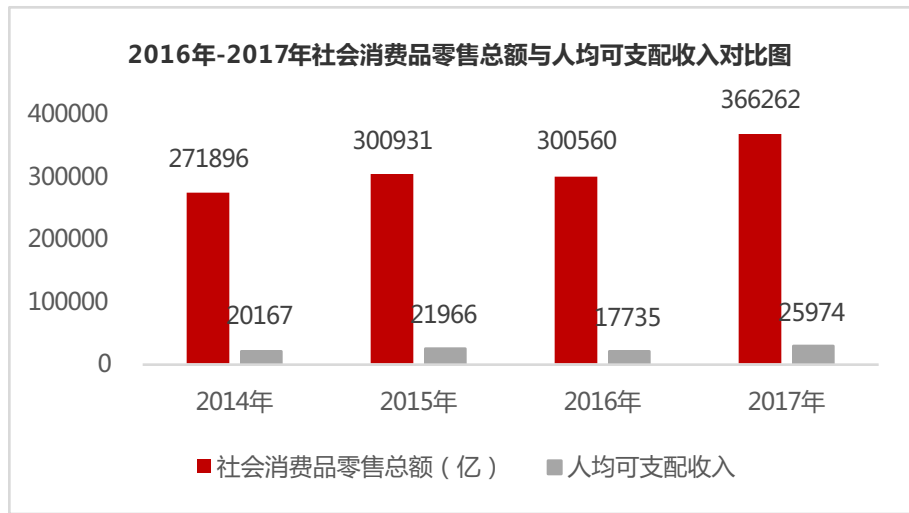
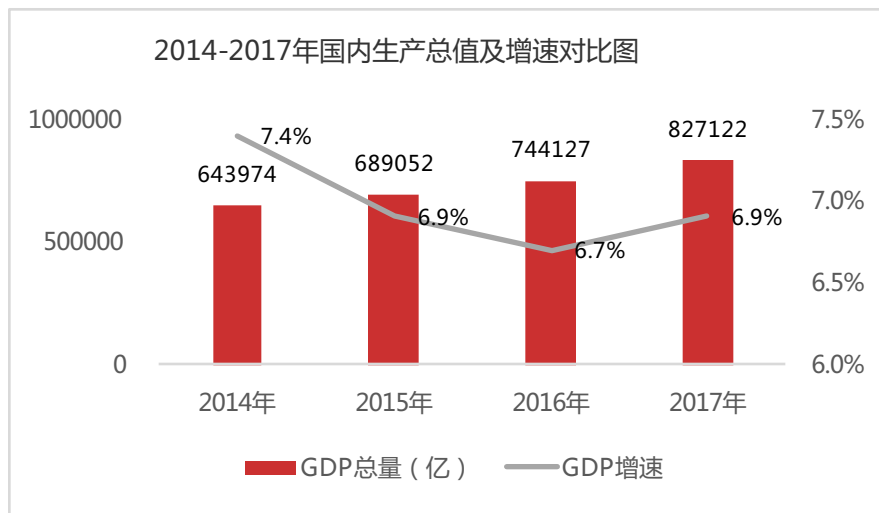
2018年01月



01  
宏观环境

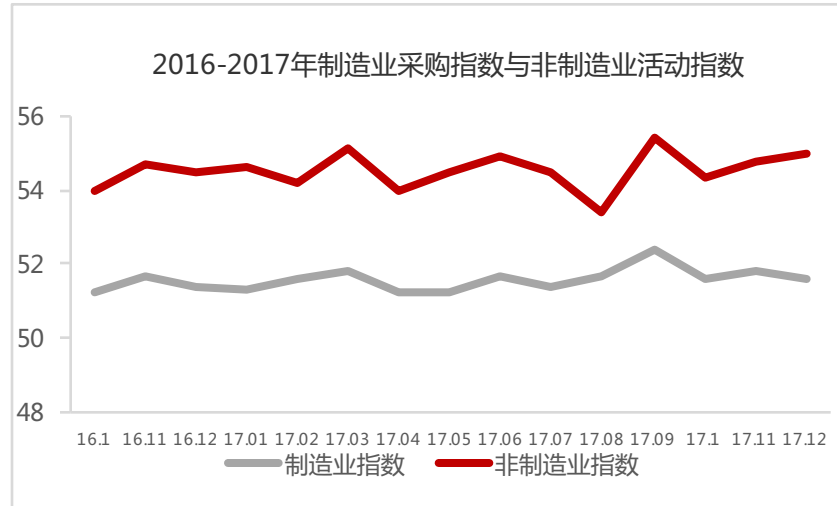
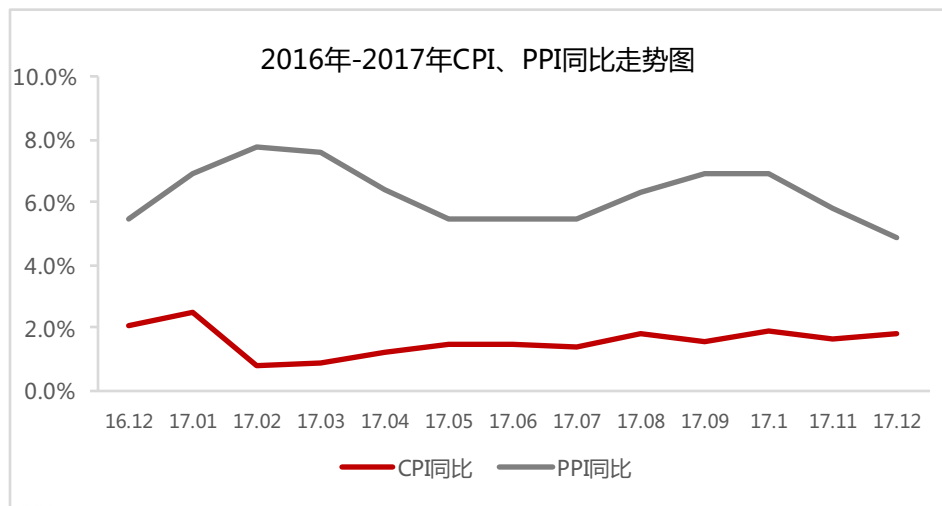
# 经济环境 全年GDP增速6.9%，经济增速放缓，2018年经济将大概率趋稳

- 2014年-2017年GDP总量逐年上涨，GDP增速则连续下滑，2017年以6.9%的增幅终止了连续三年增速下滑的态势。表明今年的经济运行缓中趋稳、稳中向好，预期明年的经济基本面将大概率企稳。我国已由高速发展阶段转向高质量发展阶段。
- 在加快推进旅游、文化、体育、健康、养老等一系列消费政策陆续落地的背景下，社会消费品零售总额和人均可支配收入持续增长，人民生活水平不断提高，预计后期消费市场将保持平稳较快增长态势。



# 经济环境 制造业PMI稳中有升，向好的发展态势更趋明显，企业效益明显转好

- 2017年非制造业在稳健较快增长基础上，继续向好发展，企业发展信心趋于乐观，2018年经济实现高质量发展具备坚实基础。
- 2017年全年CPI上涨1.6%，涨幅比上年回落了0.4个百分点。2017年全年PPI上涨6.3%，结束了自2012年以来连续5年的下降态势。在国内投资需求趋弱的情况下，预测2018年工业产品价格上涨步伐将会放缓，PPI难以重拾大幅攀升之势。
- 2017年的PMI指数一直保持在51%之上，年均值为51.6%，明显高于去年总体水平1.3个百分点，高于荣枯线。月度之间有小幅波动，全年PMI指数没有持续上升或者下降的趋势性变化，2017年经济平稳增长的特点比较明显。企业效益明显转好，有效带动了就业。同时伴随着原材料价格上涨，企业成本有所上升；局部性和阶段性的能源与原材料供应紧张。



# 金融环境 加强金融监管、上调利率，金融去杠杆全面升级，我国进入货币中性偏紧时代

1月24日 4月25日 7月14-15日 11月17日 12月25日

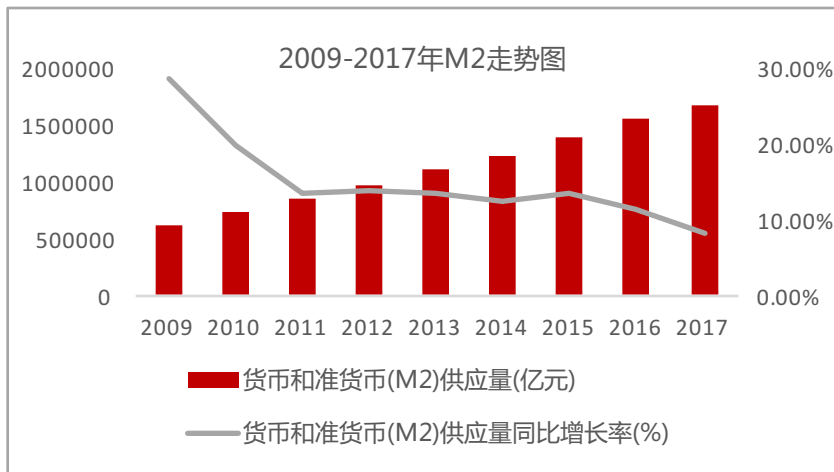
央行调高中期借贷便利 (MLF) 利率，利率3.1%，这是政策利率近六年来首次上调，释放收紧信号。

中央政治局会议：加强金融监管、整治金融乱象。

全国金融工作会议：防范金融风险、强化监管问责、把国企降杠杆作为重中之重。

大资管新规落地，央行联合三会及外汇局发布《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》出台。

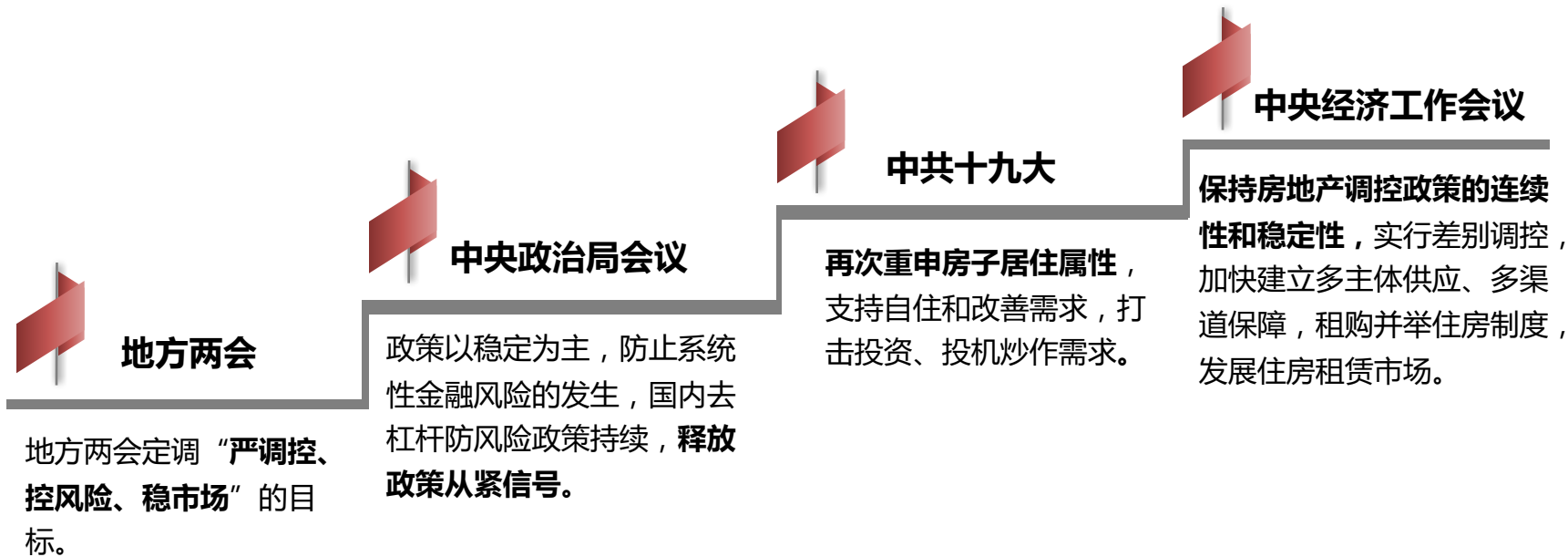
银监会规范银信类业务：不得将信托资金违规投向房地产。



2017年全国首套房贷平均利率  
5.38%

2016年全国首套房贷平均利率  
4.45%

# 政策环境 中央定调未来房地产发展方向，短期内房地产政策保持紧缩调控状态



# 政策环境 “限售” 成为2017年房地产调控新手段，部分城市甚至升级限售、限价、限签

## 2017年楼市政策方面呈现四大特点：

### 特点一：政策出现两大密集调控期

☞全年政策出现两大密集调控期：分别在3月份（30城发布40次楼市调控政策）和9月中下旬（12城新一轮调控潮）。

### 特点三：“限售”成为政策调控亮点

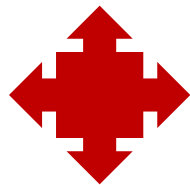
☞密集调控期开启，限售成主要手段，如：重庆、南昌、西安、南宁、石家庄、长沙、江西等45城实施限售政策，均提出2-5年限售周期，但保定“双限双竞”限售周期达10年。

### 特点二：限购政策扩围至三、四线城市

☞一二线城市政策升级外，更多三、四线城市加入限购、限贷政策行列，如：嘉兴、句容、东莞、阜阳、沧州等。

### 特点四：“限价”暂未波及三四线城市

☞限价政策重点在热点一二线城市及环核心城市三四线城市，如：南京暂停下发4.5万/平方米以上项目预售证，多数三四线城市并未实施。



# 政策环境 租购并举住房制度全面发展，租赁住房市场进入发展快车道

1

12个大中城市  
作为首批开展住  
房租赁试点



2

银行信贷、  
REITs等补齐租  
赁业务融资短板

3

供地层面予以积极  
支持，热点城市土  
地出让方式施行  
“限地价、竞自持  
”新规

4

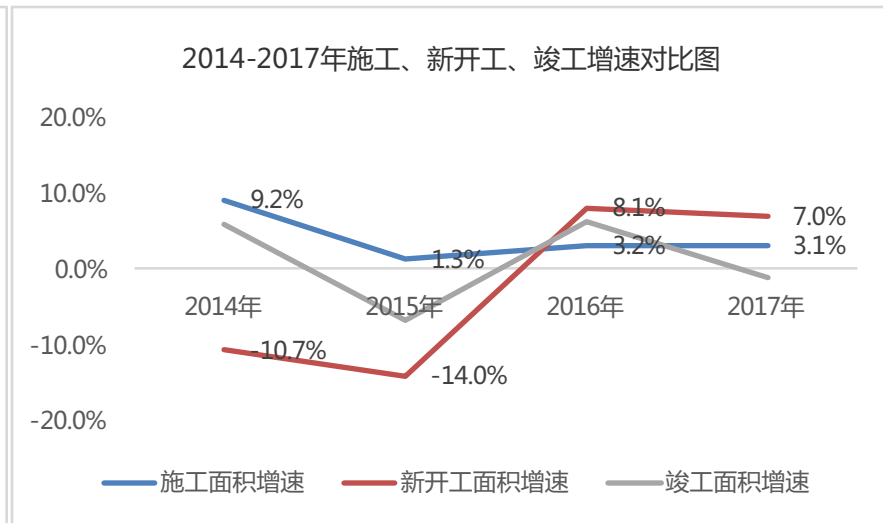
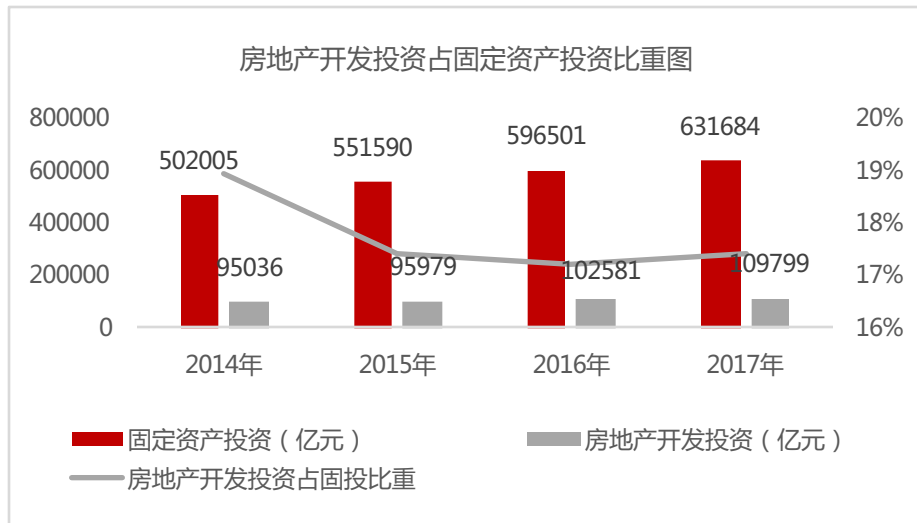
中央经济会议：提  
出租购并举住房制  
度，发展住房租赁  
市场。





# 全国投资指标 调控影响显现，房地产开发投资放缓，新开工、施工和竣工面积增速下降

- 投资增速企稳，2017年固定资产投资63.1万亿元，房地产开发投资占固定资产投资比重17%，同比持平；随着房地产调控效果显现，主要城市的房价上涨局面得到了控制，同时商品房成交、投资也保持一定增长。
- 2017年以来，全国多个城市相继出台房地产市场调控政策，随着各地“限购、限价、限贷、限售”政策的实施，去库存效果已逐渐显著，房地产去库存周期接近尾声。



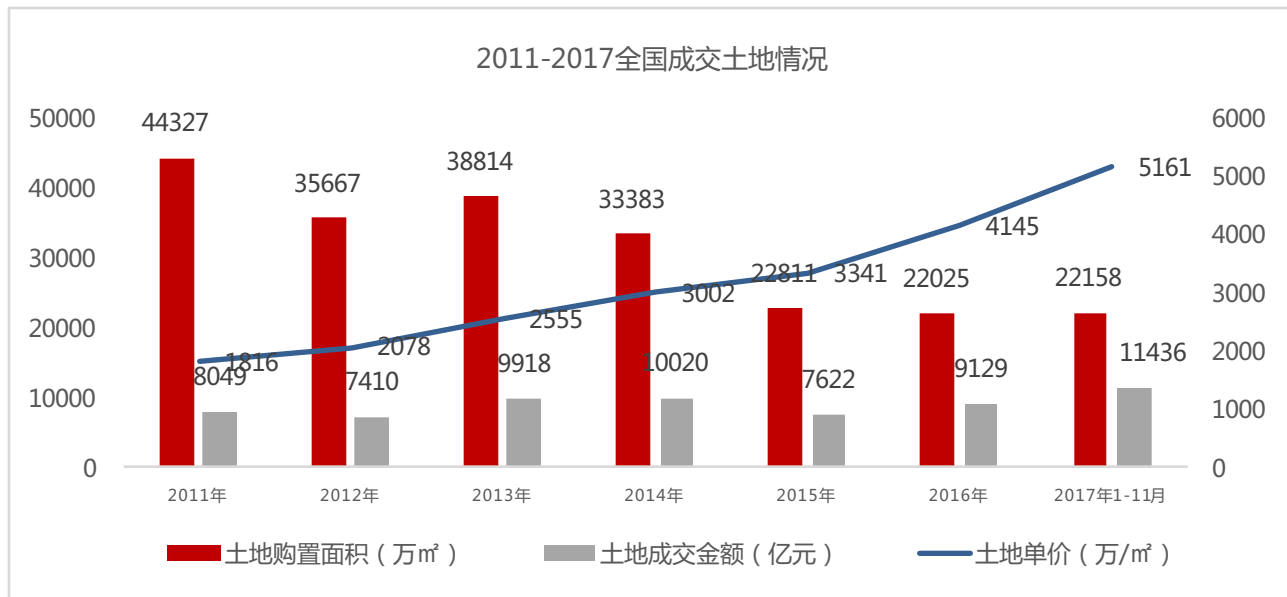
# 全国销售指标 房地产成交量、成交额创历史新高，但伴随调控升级，增幅逐步收窄

- 在2016年的高基数效应下，今年全国商品房销售速度放缓，但仍保持了7.7%的销量增长，累计成交16.9万亿㎡，其中住宅累计成交14.5亿㎡；销售额为13.4万亿元，同比增长13.7%，其中住宅销售额为11.1万亿元，商品房销售面积、销售额均有所上涨。
- 由于调控不断升级，信贷政策趋紧，全国商品房销售面积增幅有所收窄。



# 全国土地指标 土地供应小幅回升，成交面积快速上涨，楼面单价涨幅明显

- 2017年1-11月份，房地产开发企业土地购置面积小幅上涨，全国土地累计成交22158万 $\text{m}^2$ ，成交金额11436亿元，土地单价5161元/平，同比上涨25%。
- 供应增加拉动成交量上涨，购地面积、金额增幅、土地单价——创新高。但在“房住不炒”的方针指引下，土地市场总体平稳，2018年，“回归房屋居住属性”仍是房地产市场的主旋律。





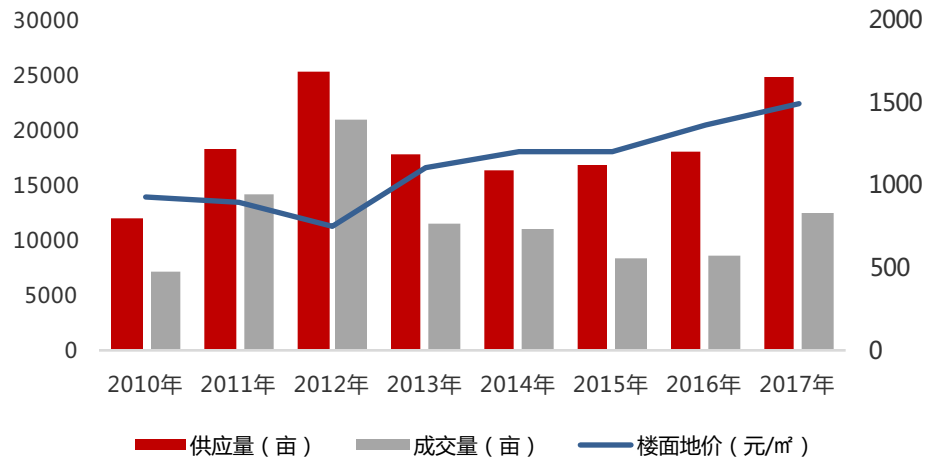
02

土地市场

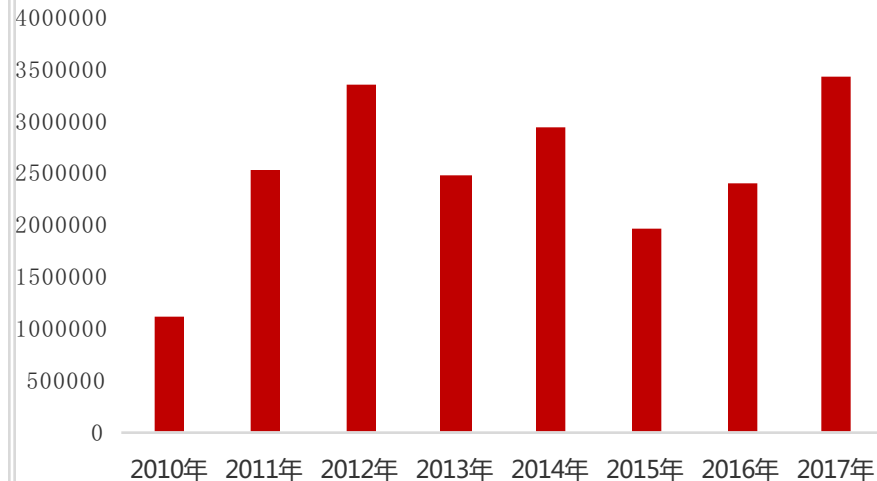
# 土地市场 楼市火爆传导土地市场，土地供应与成交齐涨，土地出让金大幅增长

- 2017年西安市土地市场火热，全年推出土地331宗，土地供应量为24684亩，同比增长36.3%；成交土地207宗，土地成交总量12538亩，同比增长46%，成交楼面价1500元/m<sup>2</sup>，同比上涨9%。
- 2017年西安市全年土地出让金约342.2亿元，同比上涨42.6%，超出平均水平。

2010-2017年西安市土地供、销、价走势图

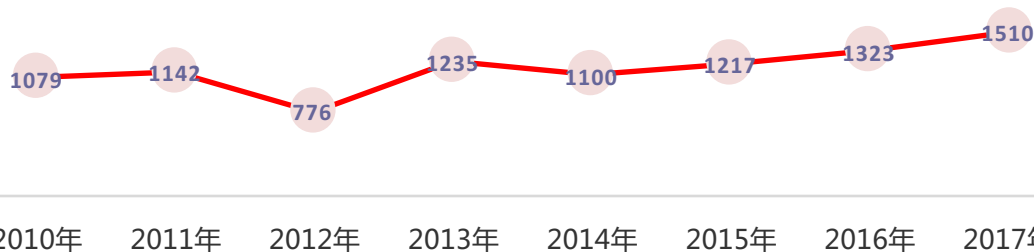


2010-2017年西安市土地出让金对比图



# 土地市场 土地政策从严，难挡房企拿地热情，抢地热潮催生楼板价一路攀升

2010-2017年住宅楼面地价（元/m<sup>2</sup>）



2017年西安市整体楼面价1487元/m<sup>2</sup>，其中住宅楼面价1510元/m<sup>2</sup>，同比上涨16%，住宅楼面价涨幅明显。

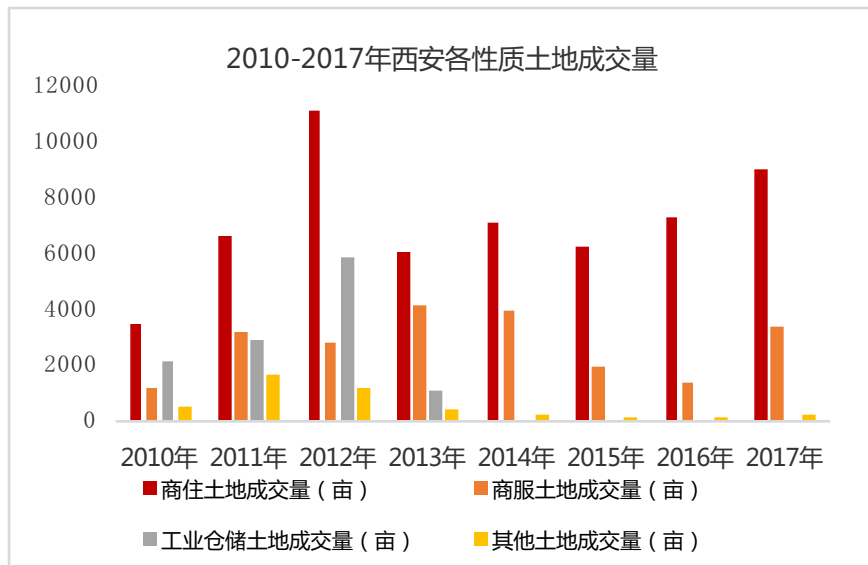
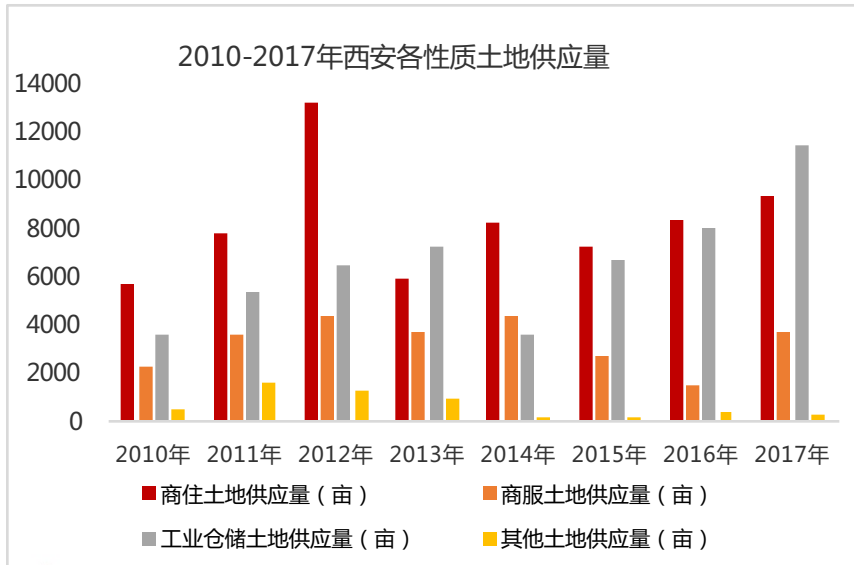
2017年1-12月住宅楼面地价（元/m<sup>2</sup>）



2017年1-12月，除12月外，其余月度住宅楼面地价相对平稳。2、9、10月受长安、高陵、阎良低价成交地块影响，楼面地价相对较低；12月，中石化拿下城北商服用地，同时沪灞热点地块区域成交量大，拉动整月楼面地价至3030元/平米。

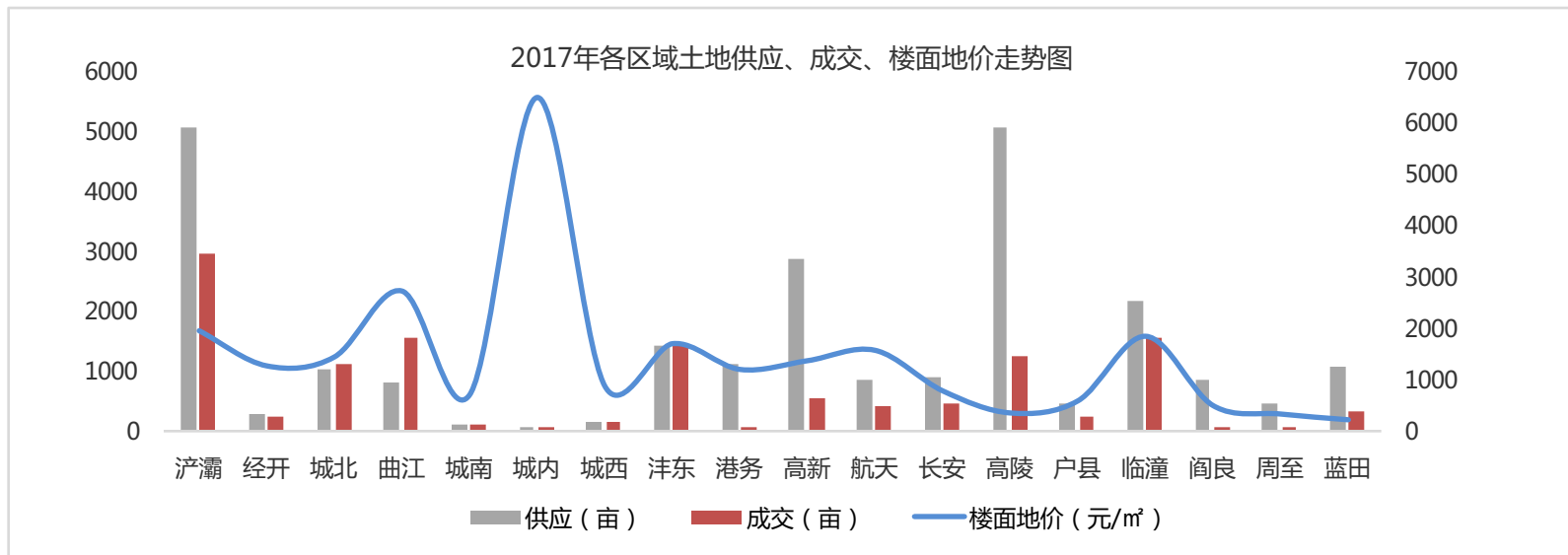
# 土地市场 商住用地供应、成交量涨幅明显，商服用地供应、成交量大幅下滑

2017年西安房地产市场热中趋稳，商住用地是市场供需主力，全年出让商住用地9297亩，同比上涨11.7%，成交8963亩，同比上涨24.5%，推出量与成交量均有所上涨；商业用地供应量3734亩，同比涨幅明显，达到148%，成交量3353亩，同比上涨156%；工业用地仓储用地稳步放量，供给上涨43.9%，但在工业实体经济低迷态势的影响下，工业、仓储用地有效需求萎缩明显，成交连续四年为零，随着今年西安工业经济稳中向好态势显现，预计工业用地将会有所突破。



# 土地市场 土地供应集中在高新、浐灞、高陵和临潼，成交集中在浐灞、曲江、沣东区域

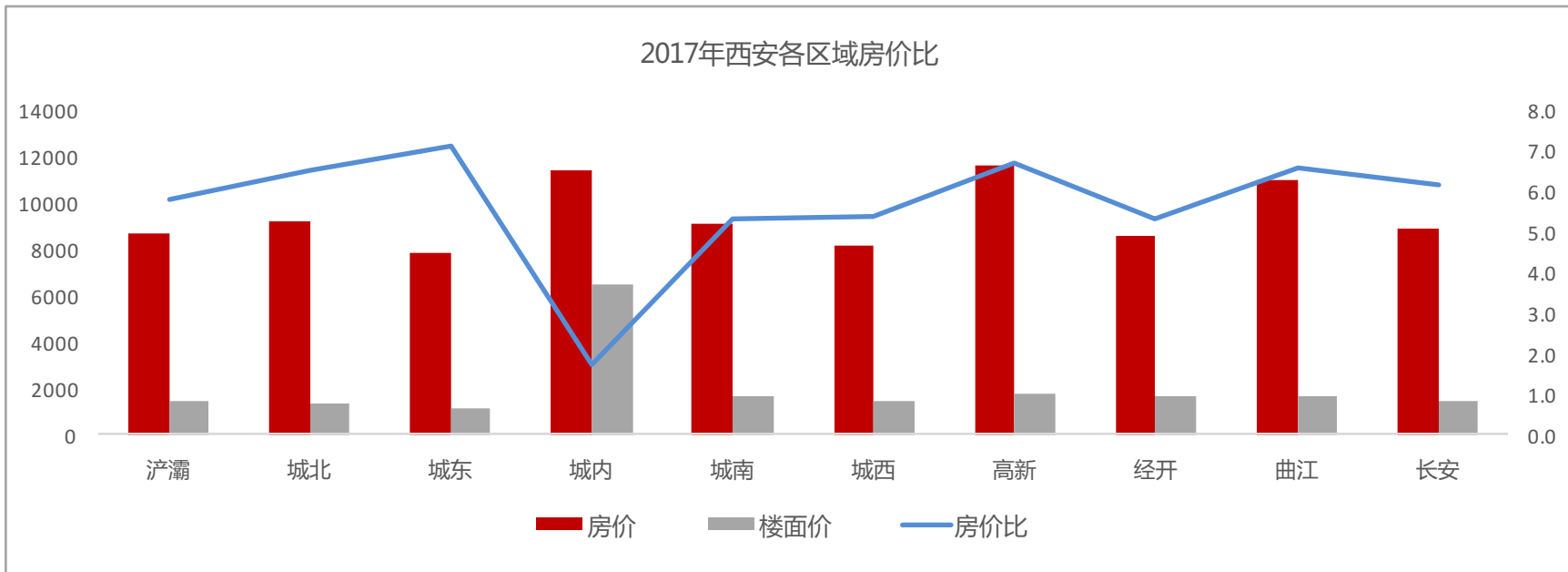
- 供应：主力供应主要在高陵、浐灞、高新、临潼等区域，其中，高陵以5065亩的供应量在区域中排首位，浐灞供应5052亩略低于高陵。
- 成交：主要集中在浐灞、曲江、沣东、临潼等区域，其中浐灞成交2955亩遥遥领先。
- 楼面地价：城内区域成交一宗商业地块，楼面价高达6470元/平米，高新、曲江、浐灞等热点区域楼面价亦处于高位；临潼旅游区板块由于中海、新城控股等各大品牌开发商入驻，楼面价1819元/m<sup>2</sup>，有赶超西安主城区之势。





# 土地市场 西安房地价比在合理区间，房企利润空间仍然可观

西安土拍市场逐步规范，“限房价竞地价、限地价竞房价”超过溢价率一定比例后现房销售或竞自持面积等政策的出台提高企业拿地门槛和成本，但地价基本占房价的20%-30%，房企利润空间仍然可观，吸引各大品牌开发商争相进入。



# 土地市场 住宅楼面地价TOP10

排名	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	容积率	竞得人	成交地价 (万元)	建面 (m <sup>2</sup> )	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
1	曲江	QJ8-9-25	裴家崆路以南、航天大道以北、新开门南路以西、29号路以东	84.21	1.2-1.5	贯满有限公司	40800	84256	4842
2	高新	YT7-7-144	科技六路以北、经九路以东	30.87	≤2.8	陕西尚润房地产开发有限公司	25440	57622	4415
		YT7-7-145	科技六路以北、经五路以西	33.64	≤2.8		27720	62791	
3	浐灞	CB3-6-152	新岛路以北、香湖湾五路以东	161.26	1.5-2.0	碧桂园集团	93260	215114	4335
4	浐灞	CB3-4-98	东三环以西、世博中路以南	115.35	1.5-2.0	碧桂园集团	65508	153875	4257
5	曲江	QJ7-3-9	雁翔路以东、春林路以北	137.85	1.2-1.3	西安隆顺置业有限公司	50660	119474	4240
6	沣东	FD4-5-1	镐京大道以北、沣东八路以西	177.60	2.0-2.5	碧桂园集团	104300	2961	3524
7	浐灞	CB3-1-84	世博大道以南、锦堤五路以东	186.36	1.5-2.0	西安泽合房地产开发有限公司	101265	248603	3515
8	浐灞	CB6-2-2222	南三环以北、田马路以西	62.17	1.2-1.5	陕西荣德置业有限公司	33209	103669	3203
9	浐灞	CB6-1-1228	浐河西路以西、咏兴路两侧	144.52	1.2-1.6	西安中建恒孚置业有限公司	62015	154236	3053
10	长安	CA6-58-4	常宁新区杜永村、任家寨安置社区以南，神禾二路以北，南北五号路以东，南北六号路以西	30.93	≤2.0%	西安金地置业投资有限公司	12500	41257	3030

# 土地市场 商业楼面地价TOP10

排名	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	容积率	竞得人	成交地价 (万元)	建面 (m <sup>2</sup> )	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
1	城内	XC9-25-58	东大街以北、尚俭路以西、医药集团西北公司以东、市第四医院以南	1.78	≤5.38	陕西班博投资有限公司	4140	6398	6471
2	曲江	QJ10-9-258	大明宫遗址区,西临太华路、南临太元路	20.90	≤2.5	保亿置业(西安)有限公司	14220	34854	4080
3	灞灞	BQ3-9-35	灞河东路以东、汽车主题公园1号路以南	17.95	0.5-1.0	西安德云汽车销售服务有限公司	4130	11969	3451
4	曲江	QJ6-4-25	南三环路以南、七号路以西、植物园东路以北、金花路以东	220.54	1.2-2.0	西安华欣荣盛置业有限公司	101300	294204	3443
5	沣东	FD3-14-2-1	沣东大道以南、复兴大道以东	48.39	7.0-8.9	绿地集团西安置业有限公司	86530	287240	3013
6	灞灞	CB6-6-1	南三环以南、白龙池路以东	18.86	1.7-2.2	西安绿森林体育文化传播有限公司	13545	27671	2853
7	高陵	610126003004GB00005	泾河工业园北,东邻高墙村、西邻高陵区土地储备中心用地、南邻高墙村、北邻高陵区土地储备中心用地	4.12	≤0.5	西安充诺商贸有限公司	375	1373	2736
8	曲江	QJ7-1-25	雁翔路以西、春林路以南	102.54	2.0-2.5	陕西跃邦置业有限公司	44780	170908	2620
9	国港	GW1-18-1	迎宾大道以西、潘骞路以南、灞河东路以东、柳新路以北	153.99	≤1.2	西安国际陆港文博置业有限公司	31180	123197	2531
10	国港	GW1-13-1	迎宾大道以西、潘骞路以北、灞河东路以东、郑西客运专线以南	157.61	≤1.2	西安国际陆港文融置业有限公司	31690	126086	2513

03

商品房市场

# 楼市政策

调控频繁，限购、限贷、限售、限价、限签多管齐下，控制房价快速攀升



# 城市发展 大西安时代来临，城市由单中心向多中心发展，房地产市场发展机会空间广阔

## 西咸一体化破冰



## 落户政策放宽



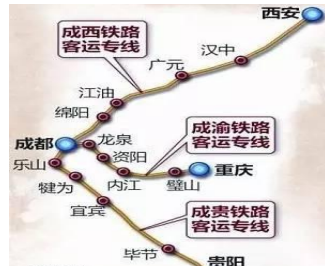
## 千亿投资落地



## 自贸区挂牌



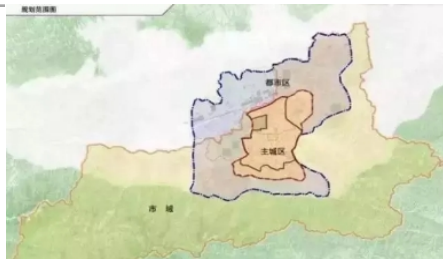
## 轨道交通增建



## 广纳人才新政



## 西安都市圈规划范围出台

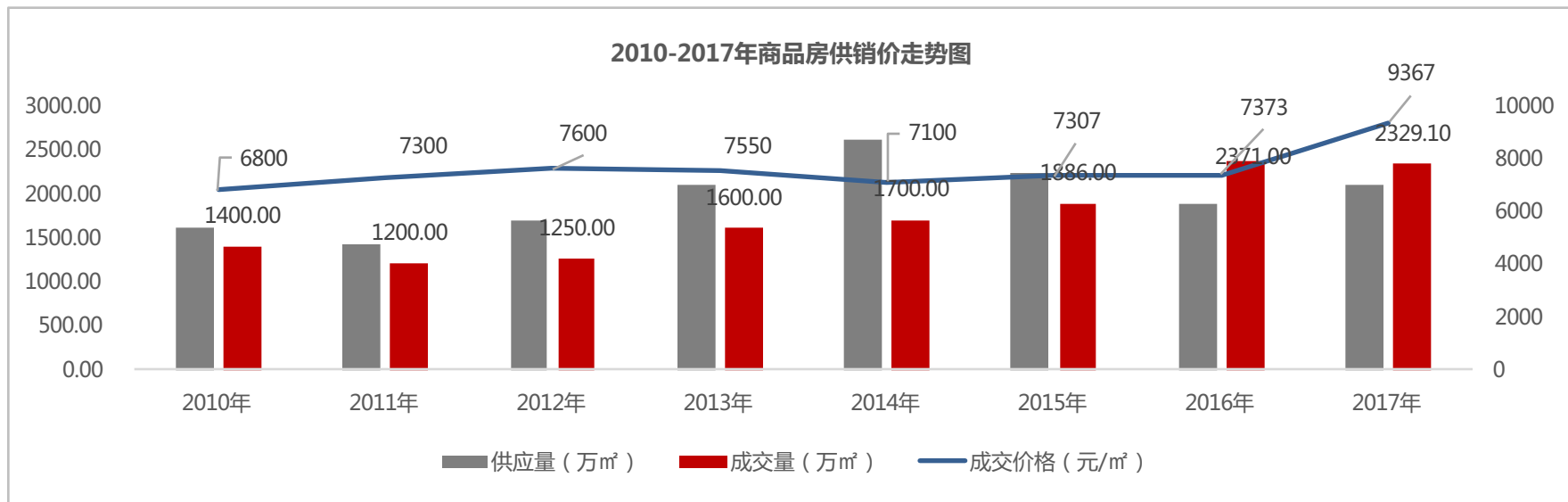


## 关中平原城市群规划出台



# 整体市场 调控频繁，市场降温，房价平稳进入“万元时代”

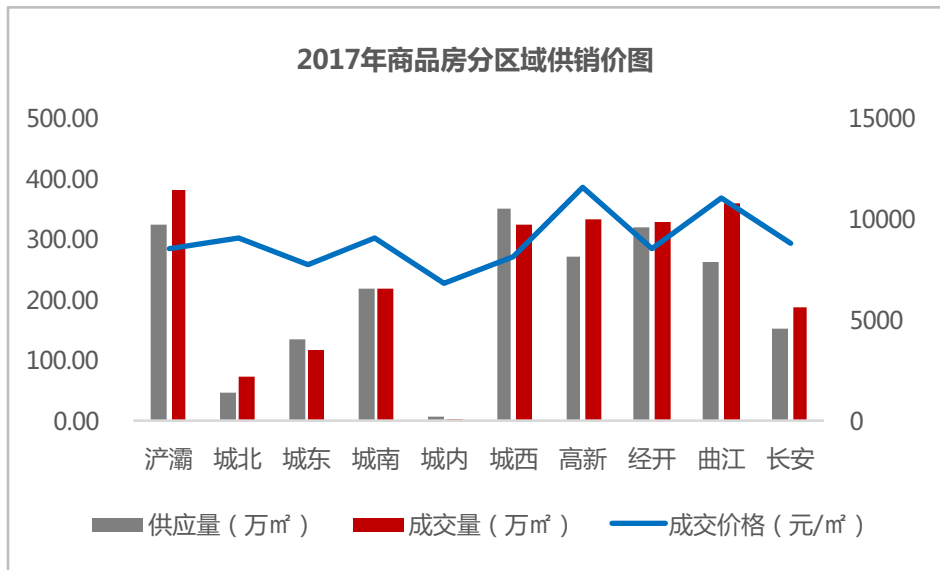
- 2017年，在严打无证售房等行政措施干预下，西安市场供应稳步微升，全年供应2092.42万㎡，环比上涨11.9%。成交方面受调控政策影响，结束2016年的爆发式增长，全年成交2329.10万㎡，环比微跌1.77%。
- 2017年，商品房全年成交均价9367元/㎡，环比上涨27.04%，12月末成交均价10802元/㎡，市场平稳进入万元时代。



# 整体市场 浐灞、曲江、高新成交位居三甲，城市配套、景观资源丰富区域是客户首选

- 供应量方面：城西、浐灞、经开位居三甲，供应量分别为352.89万㎡、323.26万㎡和320.10万㎡；
- 成交量方面：浐灞成交381.66万㎡，居首位，其次曲江成交361.37万㎡，高新居第三位，成交量335.37万㎡；
- 成交价格方面：居前三位的依次是高新11575元/㎡，曲江10991元/㎡，城北9135元/㎡。

### 商品房按销售面积排行



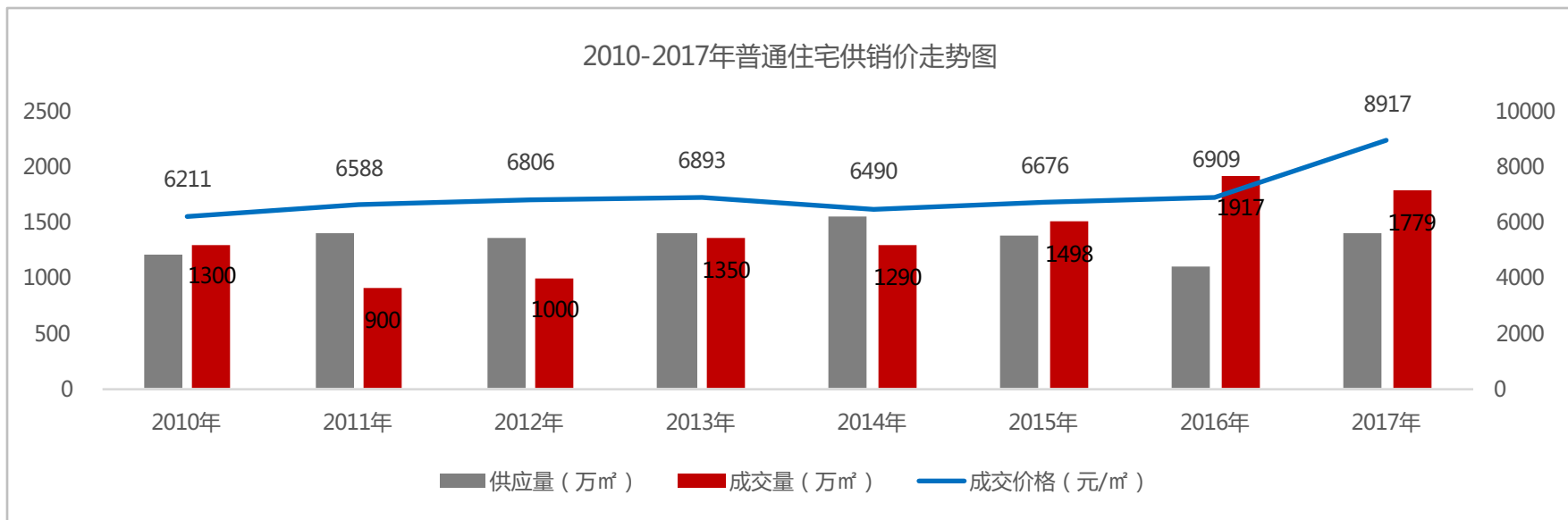
排名	项目名称	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	碧桂园凤凰城	588076.77	9760.53
2	融创天朗·南长安街壹号	315658.41	9731.45
3	蓝光公园华府	299592.02	7366.29
4	融创西安宸院	293535.69	12935.77
5	御锦城	292731.52	7971.00
6	华远·海蓝城	259343.01	9317.75
7	中国铁建·万科翡翠国际	245604.51	11314.62
8	万科城·润园	243240.50	10112.69
9	天地源·曲江香都	230427.28	10720.07
10	恒大都市广场	220626.25	8504.01



# 普通住宅市场 市场供不应求，成交量在调控作用下开始回落，价格稳步攀升

住宅市场整体供不应求，供应自三季度开始放量，全年供应量1398万 $\text{m}^2$ ，环比上涨27.67%。成交量自6月份在调控政策叠加影响下开始出现回落，全年成交量1779万 $\text{m}^2$ ，环比下跌7.20%。在供需失衡大环境下，价格得到快速提升，成交价格8917元/ $\text{m}^2$ ，环比上涨29.06%。

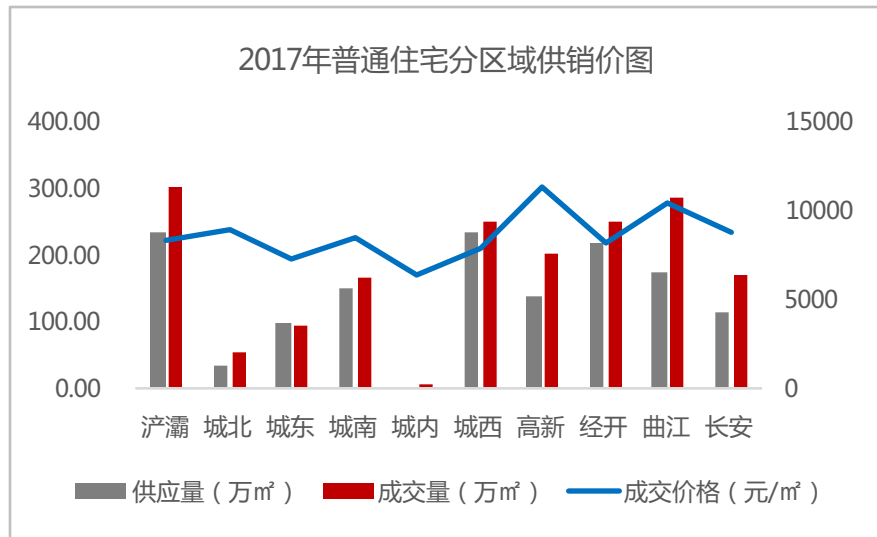
2010-2017年普通住宅供销价走势图



# 普通住宅市场 灞灞、曲江、高新成交规模最大，其中高新以11274元/m<sup>2</sup>的价格领跑全市

- 供应量方面：灞灞、城西、经开市场放量最大，供应量分别为234.88万m<sup>2</sup>、234.76万m<sup>2</sup>和216.02万m<sup>2</sup>；
- 成交量方面：灞灞成交301.69万m<sup>2</sup>，居首位，其次曲江成交285.98万m<sup>2</sup>，高新居第三位，成交量251.71万m<sup>2</sup>；
- 成交价格方面：高新11274元/m<sup>2</sup>，曲江10432元/m<sup>2</sup>，城北8941元/m<sup>2</sup>领跑全市。

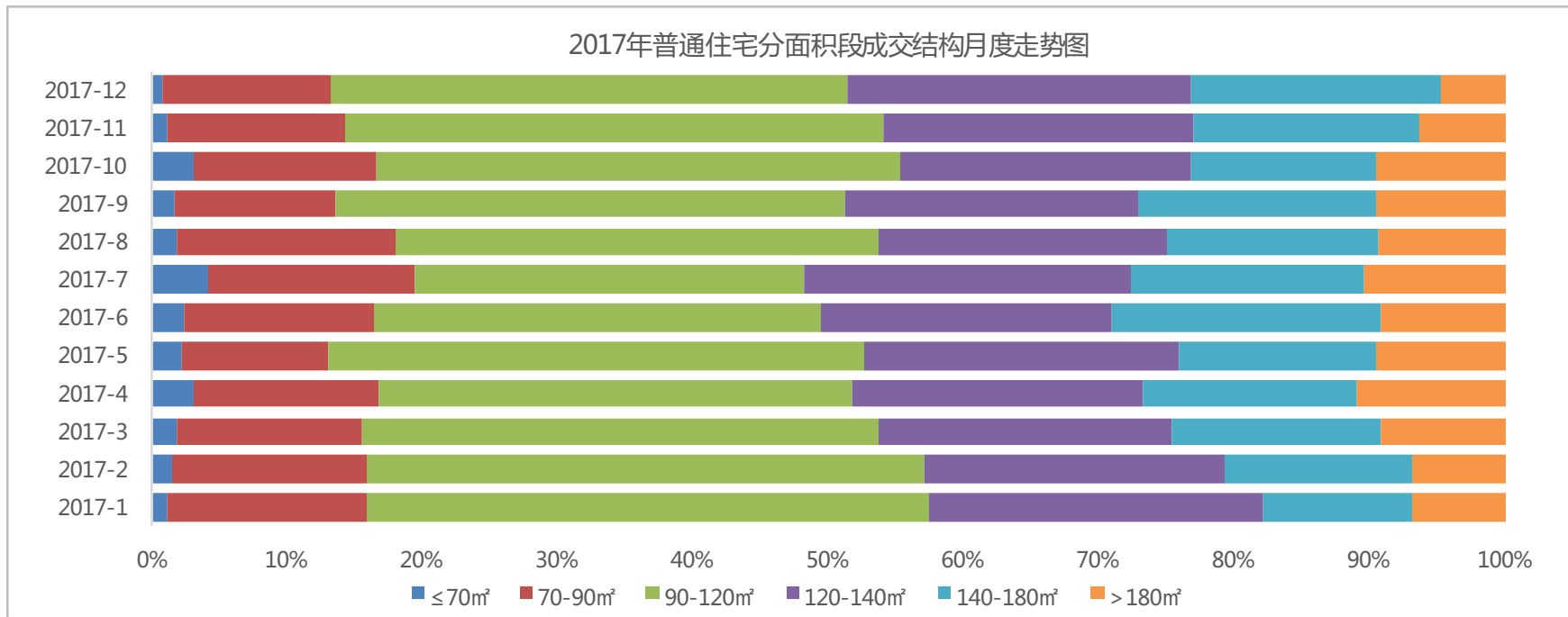
### 普通住宅按销售面积排行



排名	项目名称	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	碧桂园凤凰城	351231.72	8763.02
2	御锦城	283404.92	7950.49
3	融创西安宸院	243791.85	12307.78
4	蓝光公园华府	225761.20	7351.34
5	融创天朗·南长安街壹号	225636.94	8627.84
6	中国铁建·万科翡翠国际	223760.61	10673.74
7	恒大都市广场	209579.49	8454.88
8	恒大翡翠龙庭	209345.41	8814.75
9	万科城·润园	200492.58	9676.37
10	华远·海蓝城	193582.11	9749.77

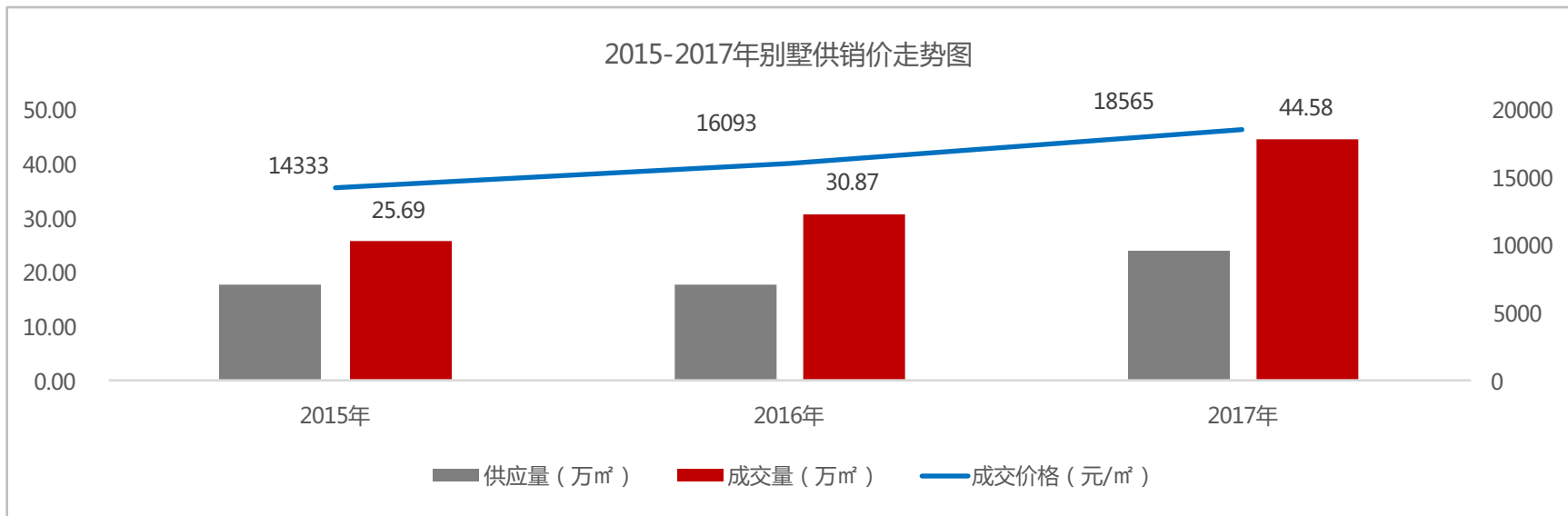
# 普通住宅市场 改善需求上升，90-140m<sup>2</sup>刚改是市场成交主力，140-180m<sup>2</sup>成交稳步攀升

从2017年1-12月住宅分面积段成交结构图可以看出，受市场刚改及改善型产品面积段供应量加大，调控政策驱使，客户求结构上升的因素，90-140m<sup>2</sup>刚改产品是市场供求主力面积段，140-180m<sup>2</sup>面积段成交持续攀升，需求增加。



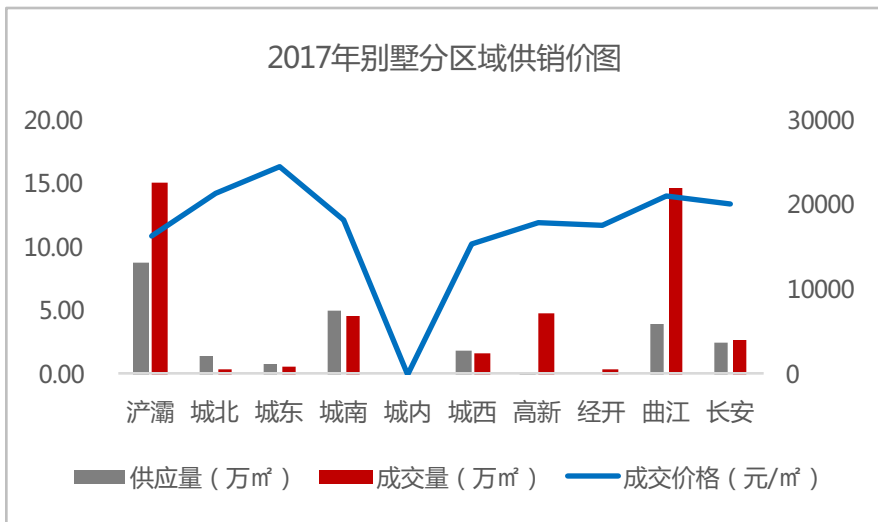
# 别墅市场 别墅市场“高位启航”，成交量环比上涨44.40%，成交价格快速攀升

别墅供销价取得突破性上涨，全年供应量24.20万㎡，环比上涨37.25%；成交量44.58万㎡，环比上涨44.40%；成交价格18565元/㎡，环比上涨15.36%。



# 别墅市场 自然、人文景观资源支撑下，浐灞、曲江依旧是别墅成交的主力区域

- 供应量方面：浐灞、城南、曲江居各区域供应前三位，供应量分别为8.67万㎡、4.96万㎡和4.02万㎡；
- 成交量方面：浐灞成交14.99万㎡，居首位，其次曲江成交14.55万㎡，高新居第三位，成交量4.72万㎡；
- 成交价格方面：居前三位的依次是城东24575元/㎡，城北21469元/㎡，曲江21135元/㎡。

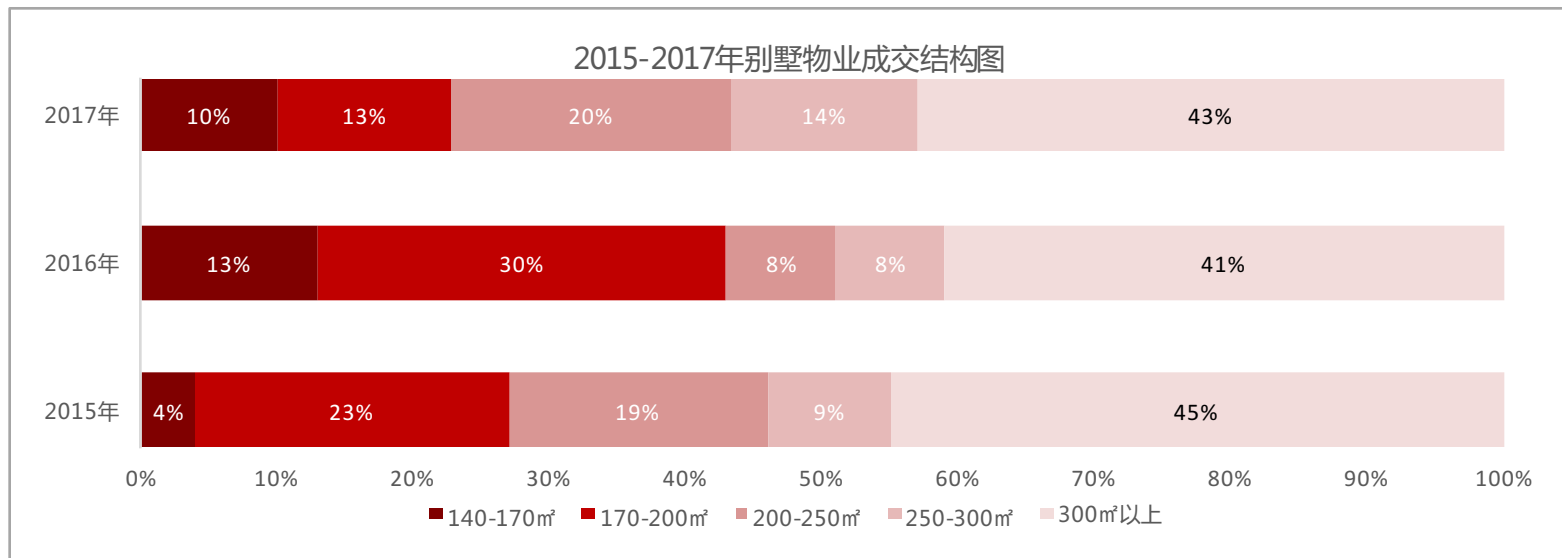


别墅按销售面积排行

排名	项目名称	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	金地·湖城大境	46851.25	26883.72
2	逸翠园	44467.41	18276.79
3	融创·揽月府	34316.13	22138.66
4	龙湖·香醍国际社区	31940.86	21828.84
5	湾流	30151.89	15507.55
6	曲江公馆·和园	29636.52	26353.62
7	绿地国际生态城	26681.51	15567.21
8	曲江凤凰池	24230.10	12249.37
9	大华·公园世家	17003.10	10987.77
10	融创天朗·融创公馆	16180.82	13071.33

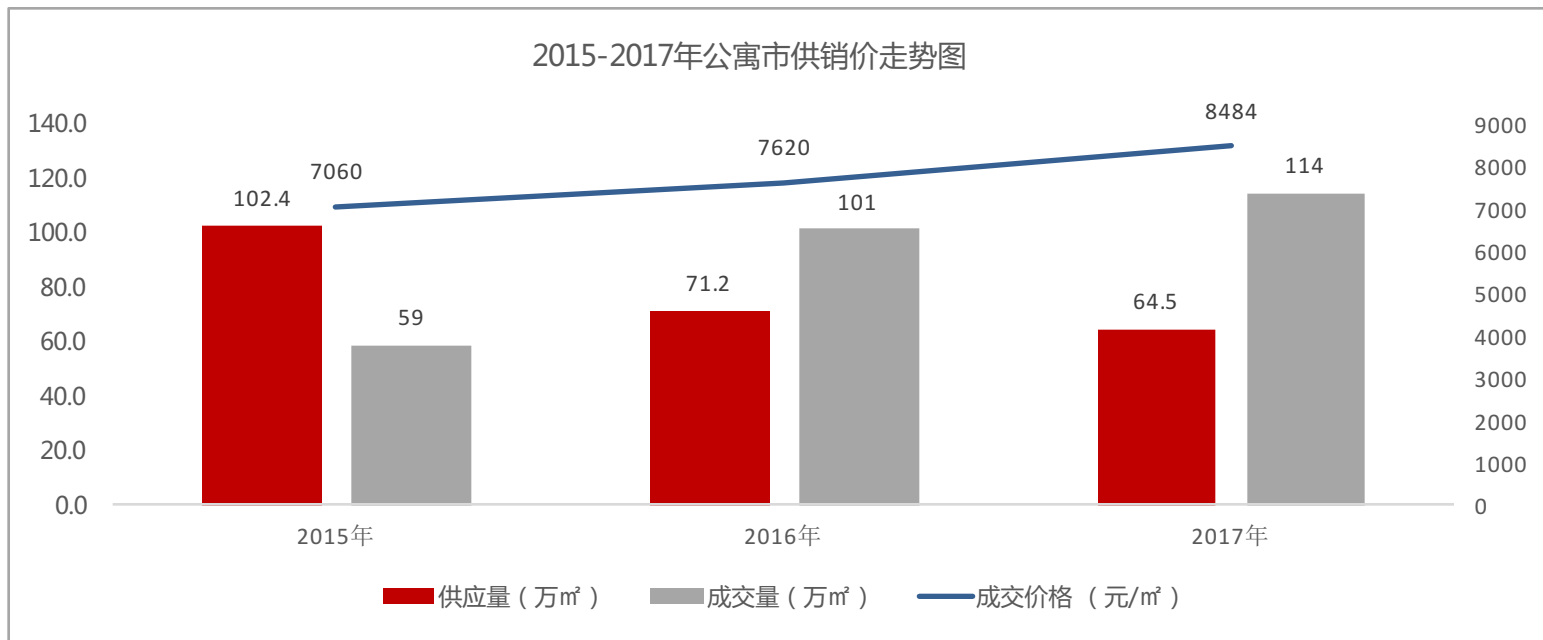
# 别墅市场 热销产品户均面积段下调，200-300m<sup>2</sup>之内产品成交增长明显

伴随西安改善型需求的增长，300m<sup>2</sup>以下面积段的经济型别墅产品成交占据绝对主力，其中200-300 m<sup>2</sup>之间的别墅产品成交量攀升明显。



# 公寓市场 投资需求激增，公寓成交量与成交价快速增长

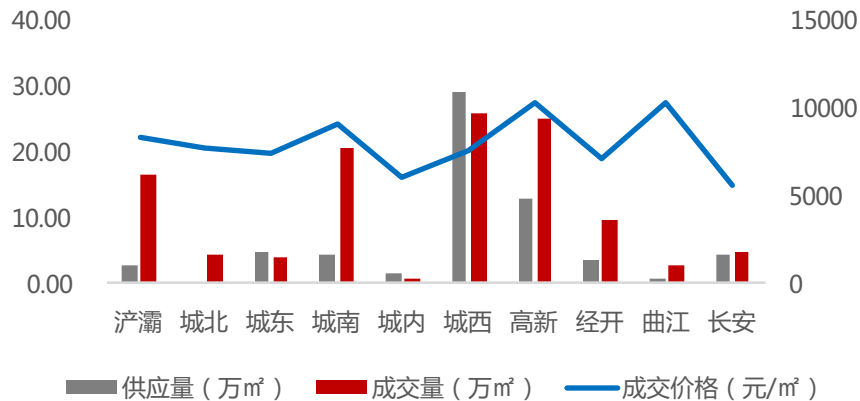
2017年公寓市场全年供应量64.56万 $\text{m}^2$ ，环比下跌9.30%；成交量在住宅限购、市场预期良好环境下，环比上涨13.18%，达114.35万 $\text{m}^2$ ，价格同时得到一定拉升，全年均价8484元/ $\text{m}^2$ ，环比上涨11.34%。



# 公寓市场 公寓成交主力集中在城西、高新、城南区域，成交价格则以曲江为首

- 供应量方面：城西、高新、城东居各区域供应前三位，供应量分别为29.11万㎡、12.97万㎡和4.94万㎡；
- 成交量方面：城西成交25.83万㎡，居首位，其次高新成交24.96万㎡，城南居第三位，成交量20.54万㎡；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是曲江10346元/㎡，高新10308元/㎡，城南9106元/㎡。

2017年公寓分区域供销价图



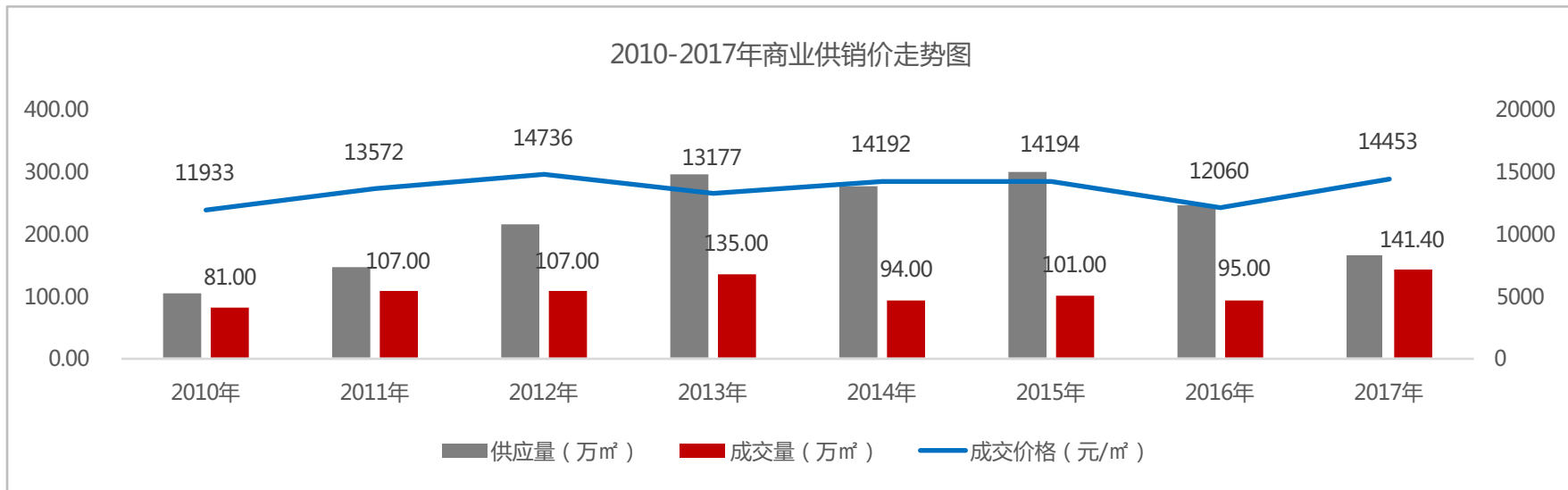
公寓按销售面积排行

排名	项目名称	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	御笔城市广场	58922.12	7251.51
2	华润·二十四城	53631.94	6045.41
3	欧亚国际	53292.06	9272.97
4	国宾中央区	44672.47	7611.71
5	灞业·大境	40429.45	5576.55
6	绿地·香树花城	38922.02	6544.67
7	万科金域国际	32605.98	14368.42
8	东城新一家	29401.44	6805.88
9	东方罗马花园	26423.20	13274.78
10	锦岭老年公寓	25043.72	3893.64



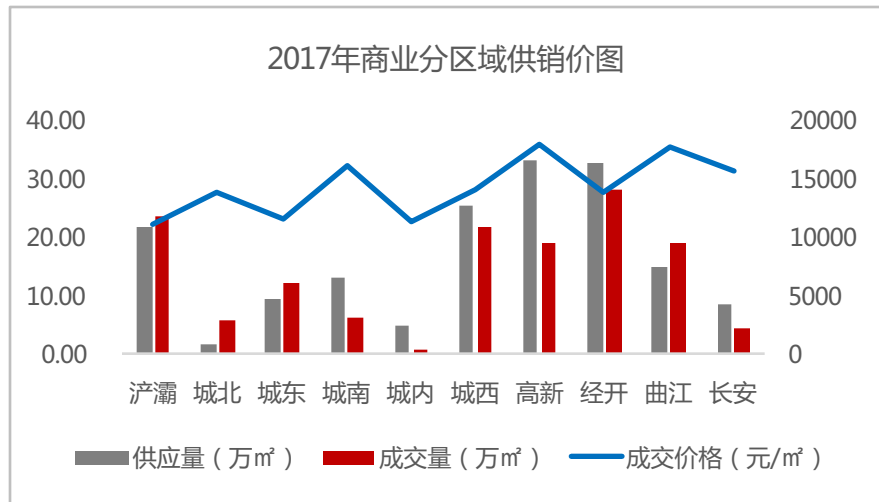
# 商业市场 商业成交量创历史新高，未来随着产业和人口的引入，商业市场将继续好转

商业市场供应量近两年连续下滑，本年度供应量165.88万㎡，环比下跌32.84%，成交量141.40万㎡，环比上涨48.84%，成交价格14453元/㎡，环比上涨19.85%，未来随着产业和人口的引入，西安商业市场将在住宅市场的带动下继续好转。



# 商业市场 商业成交主力集中在经开、浐灞、城西区域，高新区域以17897元/m<sup>2</sup>成为全市标杆

- 供应量方面：高新、经开、城西位居全市前三位，供应量分别为33.03万m<sup>2</sup>、32.65万m<sup>2</sup>和25.64万m<sup>2</sup>；
- 成交量方面：成交量集中在经开、浐灞、城西，其中经开成交28.29万m<sup>2</sup>，居首位，其次浐灞成交23.61万m<sup>2</sup>，城西居第三位，成交量21.93万m<sup>2</sup>；
- 成交价格方面：高新17897元/m<sup>2</sup>，曲江17630元/m<sup>2</sup>，城南16248/m<sup>2</sup>的价格位居市场前三位。

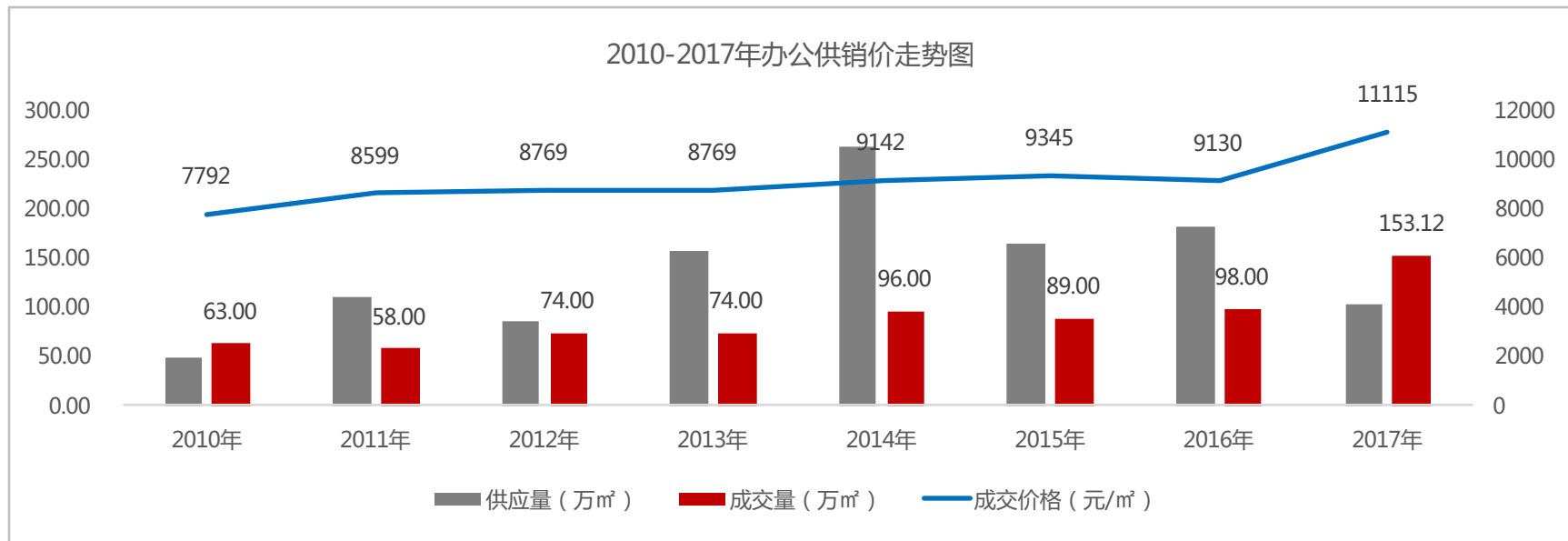


商业按销售面积排行

排名	项目名称	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	西安华南城	85836.85	5631.41
2	高山流水·星币传说	39428.76	9229.11
3	太奥广场	38096.54	9124.41
4	西安淘宝生态城	36860.96	13230.46
5	万达西安One	35128.77	28829.43
6	中海城	26692.77	13887.76
7	海逸国际	21277.99	4349.84
8	碧桂园凤凰城	20176.28	20277.49
9	招商依云曲江	18906.51	14264.51
10	华远·海蓝城	18646.57	17116.76

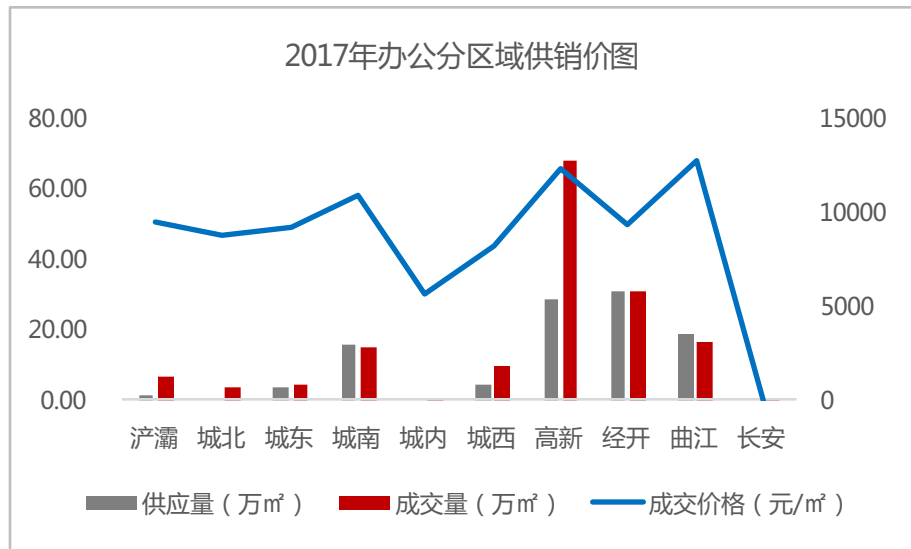
# 办公市场 办公成交量创近8年来历史新高，成交价格平稳上涨至11115元/m<sup>2</sup>

西安办公供应量跌宕起伏，本年度供应量103.78万m<sup>2</sup>，较2016年下跌42.98%，成交量153.12万m<sup>2</sup>，环比上涨56.25%，创近8年来新高，成交价格11115元/m<sup>2</sup>，平稳上涨，较2016年上涨21.75%。



# 办公市场 高新凭借良好的区域规划和产业导入，以67.75万m<sup>2</sup>成交规模领跑全市

- 供应量方面：经开、高新、曲江居各区域供应前三位，供应量分别为30.54万m<sup>2</sup>、28.85万m<sup>2</sup>和19.08万m<sup>2</sup>；
- 成交量方面：高新成交67.75万m<sup>2</sup>，居首位，其次经开成交30.46万m<sup>2</sup>，曲江居第三位，成交量16.33万m<sup>2</sup>；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是曲江12776元/m<sup>2</sup>，高新12382元/m<sup>2</sup>，城南10867/m<sup>2</sup>。

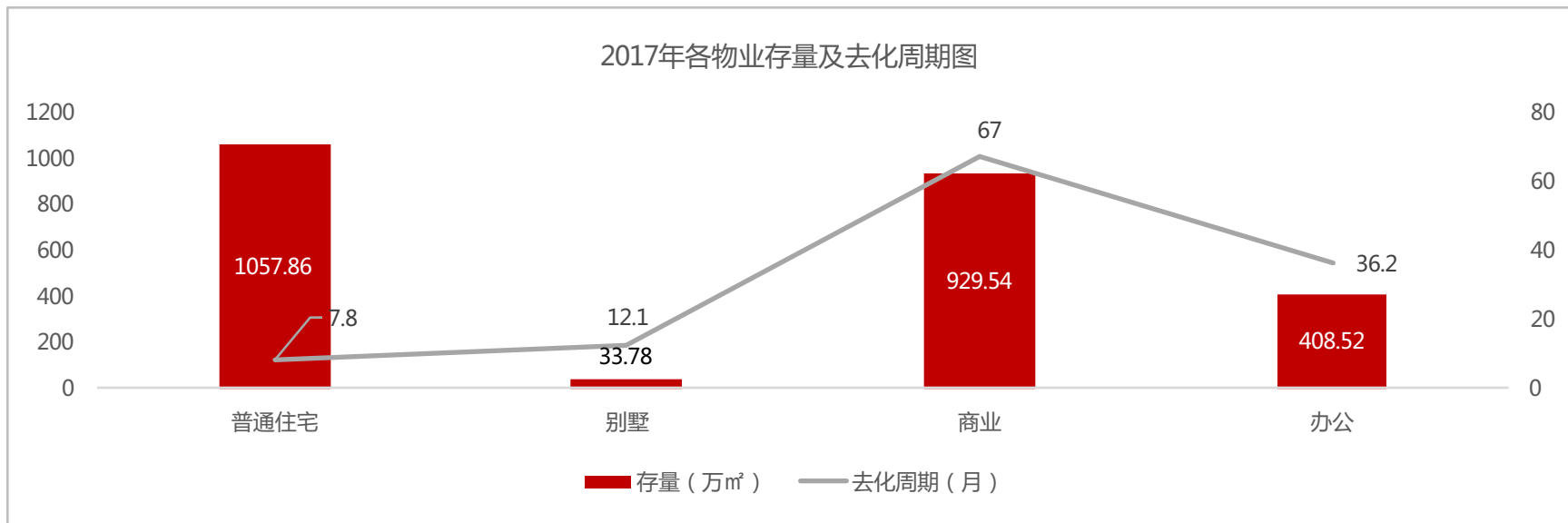


## 办公按销售面积排行

排名	项目名称	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	绿地中央广场	109193.27	17253.50
2	长和·上尚郡	76329.11	9491.44
3	新长安广场	73624.31	13700.00
4	华商豪盛旺座城	61699.42	9846.05
5	天地源·悦熙广场	45747.76	10753.70
6	曲江万众国际	45724.14	16799.87
7	西北出版物流基地图书大厦	39826.74	7414.03
8	禾盛京广中心	39697.25	12791.67
9	莱安中心	36479.24	13963.98
10	中铁·西安中心	33964.18	18746.74

# 存量市场 住宅供不应求去化周期仅7.8个月，商业去化压力最大，去化周期高达67个月。

西安市商品房存量为2429.71万㎡，平均去化周期13.7个月，住宅供不应求去化周期仅7.8个月，商业物业去化压力最大，去化周期高达67个月。

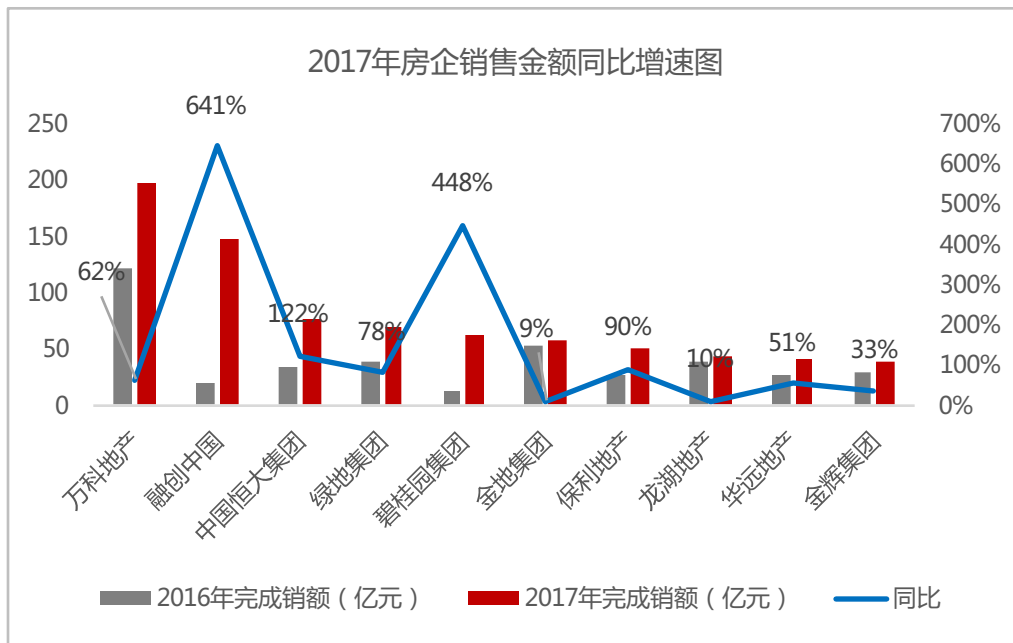




04  
房企动态

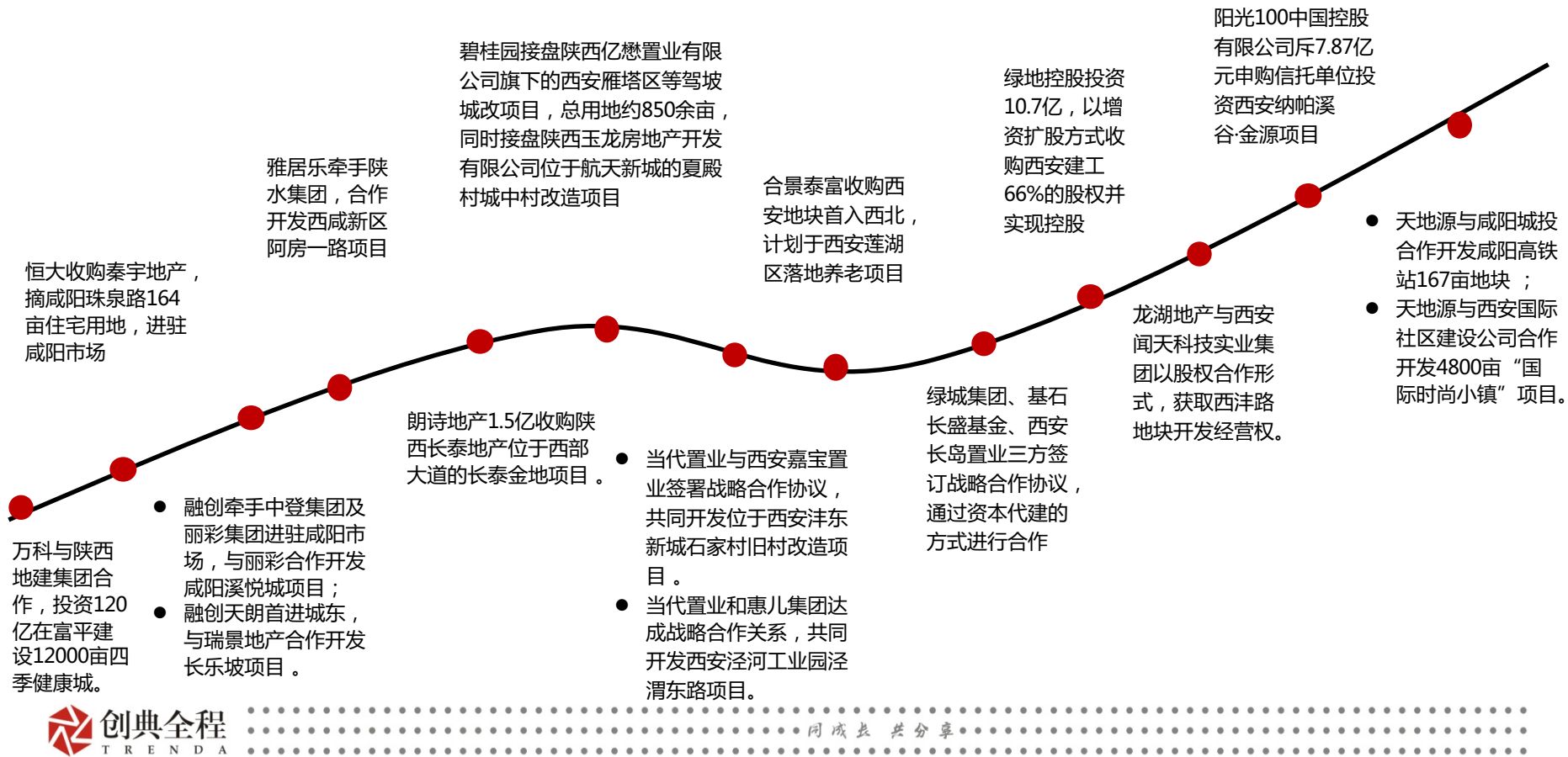
### 2017年房企按销售金额排行前十（西安）

排名	项目名称	成交金额	成交面积
		(亿元)	(万㎡)
1	万科地产	197.08	184.99
2	融创中国	148.20	117.38
3	中国恒大集团	76.01	85.86
4	绿地集团	68.43	58.28
5	碧桂园集团	63.00	64.23
6	金地集团	57.51	48.30
7	保利地产	49.40	46.96
8	龙湖地产	43.48	39.40
9	华远地产	40.11	42.84
10	金辉集团	38.73	38.99



# 房企动态

## 2017年房企合作、并购规模空前，“弯道超车”降低拿地风险和扩大市场份额，行业加速迈向寡头竞争时代





## 碧桂园涉及养老产业、联合办公

- 碧桂园与中科慧康达成战略合作，深耕健康养老产业；
- 碧桂园进军联合办公，牵手方糖小镇，将在联合办公、商业综合体等领域展开合作。

## 雅居乐涉及特色小镇建设

西安高新区与雅居乐集团签署战略合作协议，投资约1500亿，将合作建设沣河国际小镇。



## 恒大涉及家居制造、货运运输

恒大出资4000万元与曲美家居集团设合营公司，主营家具制造，货运运输。



## 绿地涉及物流、基建、电竞行业

- 中国远洋海运集团公司与绿地控股战略合作，合作重点在金融、物流产业地产开发、物流与消费产业链整合等领域；
- 绿地集团将在西安投资1000亿，涉及房地产综合开发、基础设施建设、国企改革等多个领域；
- 绿地控股6000万元收购电竞场景运营50%股权，发展地产+电竞平台。



## 海航地产涉及长租公寓市场

海航牵手建行开展住房租赁业务，涉160亿长租公寓类资产。



05

趋势研判

从历年政策来看：政策的时效期主要集中在6—15个月左右，12月中央经济工作会议，预示2018年调控政策继续持续，保持稳中偏紧态势，若市场购销过度上扬，不乏加强版调控政策出台的可能。

城市	出台日期	政策内容	政策性质	距离上一次政策出台的时间
西安	2011年2月28日	限购细则	收紧	——
	2012年5月	存准利率下调	宽松	15个月
	2014年5月12日	支持首套房贷	宽松	24个月
	2014年11月21日	央行降息	宽松	6个月
	2015年7月22日	放开个人公积金 贷款	宽松	8个月
	2016年5月21日	陕“十一条”	宽松	10个月
	2016年6月	西安“楼十条”	宽松	13个月
	2017年1月1日	限购出台	收紧	6个月
	2017年4月18日	扩大限购、收紧 信贷	收紧	4个月
	2017年5月19日	规范销售行为	收紧	1个月
	2017年6月18日	限购升级	收紧	1个月
	2017年9月13日	限购再度升级	收紧	3个月
		价格申报管理		
政策时效期均值				8-9个月

### 2017年12月中央经济工作会议举行

涉及房地产方面内容，如：加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度；要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展；完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，**保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控。**

趋势一

继续坚持住房“居住属性”，抑投资，调控政策收紧不放松

趋势二

三四线城市由刺激政策转为紧缩调控，调控城市或再度扩容

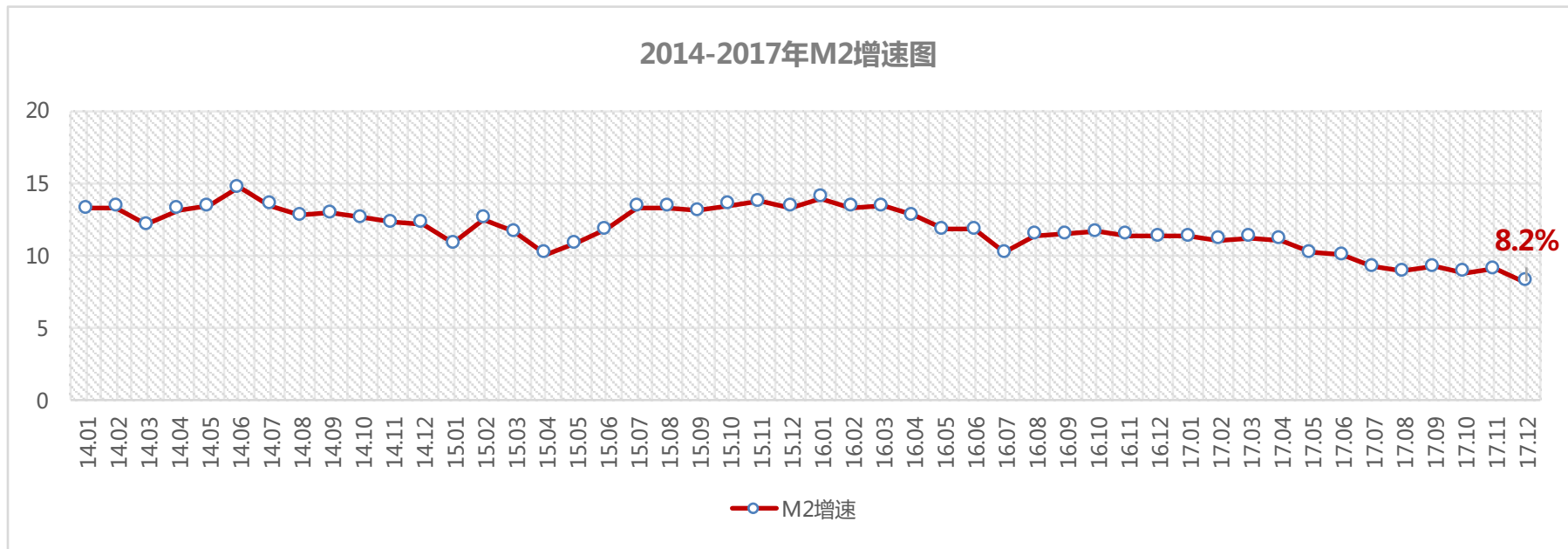
趋势三

各城市针对各类需求实行分类调控、差别化调控政策

趋势四

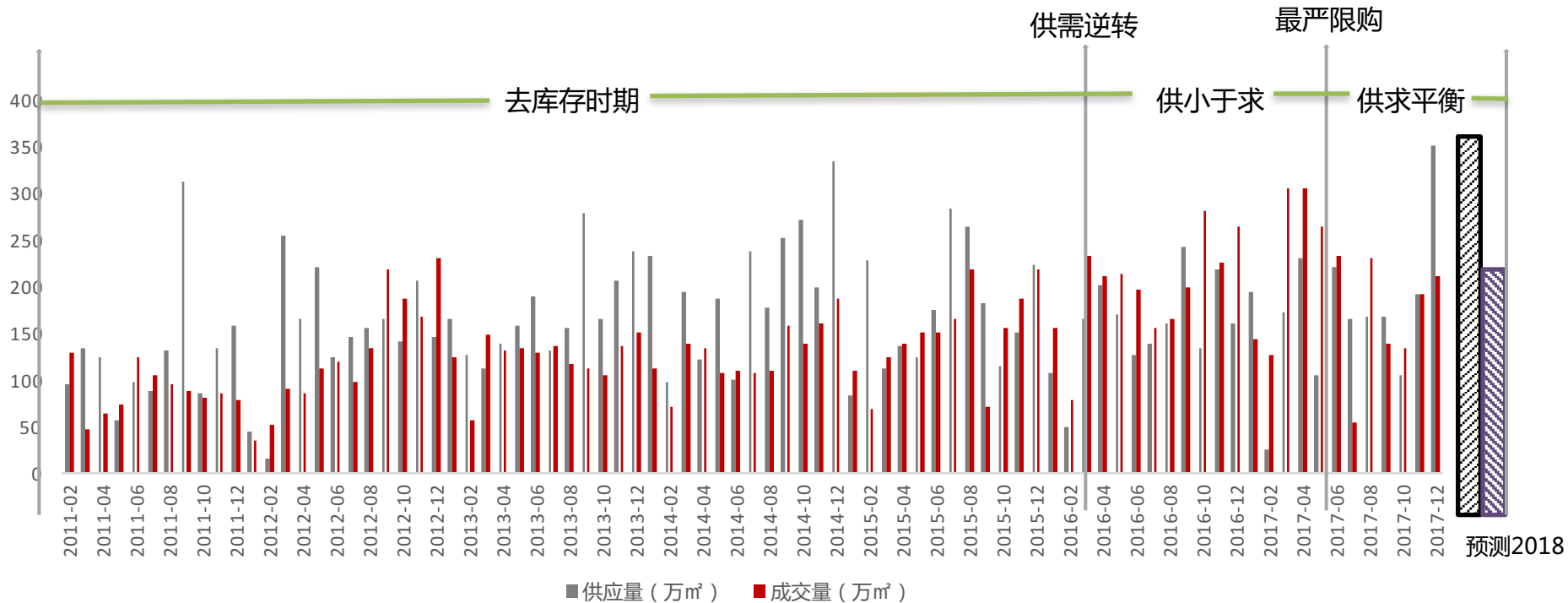
2018年发展租赁市场是重点，房地产调控长效机制的相关具体措施恐将加快落地出台。

目前的货币资产受到“缩表”冲击，在国家强监管下的金融去杠杆政策影响下，截止年末，M2增速创新低，短时期内，货币流通持续紧缩现状难以缓解。



# 市场预判

## 预计楼市量跌价升，市场将进入调整升级的新阶段



## 深耕增量市场空间

把握增量市场空间，深耕重点都市圈及城市群，关注不同城市发展进程，把握重点和潜力城市发展规律，扩大自身规模。

01

## 加快转型多元化发展

可发展**租赁、产业地产和文化**等领域，通过开发主业与新业务的协同发展，为企业可持续发展提供长期驱动力。

02

03

## 2018年稳定现金流至关重要

2018年房企将面临严峻挑战，四限政策叠加，信贷紧缩，融资渠道收紧，稳定现金流至关重要。

## 【创典全程简介】

创典全程地产机构于2000年8月成立于深圳，2001年进入西安。西安创典全程经过18年发展，无论从人员规模，项目数量及年销售额，均已成为西安地区排名首位的房地产代理公司。业务范围涵盖咨询顾问、营销策划、销售代理和金融服务等。目前创典全程在编1500余人，西安本地在售项目超过70个，2016年销售额180亿。

凭借在西安多年专注深耕形成的客户资源积累、人才梯队厚度和专业能力，以及超强的团队凝聚力和执行力，创典全程代理长期保持优势明显的骄人销售业绩，被业界誉为“销售铁军”。

### 【联系方式】

联系电话：88450100

公司地址：西安市高新区唐延路旺座现代城B座21层（整层）

公司网址：<http://www.trenda.cn>

### 【免责声明】

本报告中所有数据均为创典信息中心采集整理，出自创典信息数据库，由于信息采集范围有限，所提供数据仅作为参考使用。本报告的版权归西安创典全程地产机构所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上声明。

### 【统计口径】

本报告中所有数据均为创典信息中心采集整理，出自创典信息数据库，由于信息采集范围有限，所提供数据仅作为参考使用。本报告的版权归西安创典全程地产机构所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上声明。