

西安房地产市场研究报告

(2012.01)



中国房产信息集团

CHINA REAL ESTATE INFORMATION CORPORATION

中国房产信息集团 | 克而瑞(中国)信息技术有限公司

2012-02-14

目 录

数字瞰市	5
关注楼盘	8
第一篇 市场背景篇.....	11
第一章 政策资讯	11
一、政策法规.....	11
二、市政动态.....	12
三、市场资讯.....	13
第二章 经济环境	14
一、 国内生产总值分析	14
二、 居民价格消费分析	15
三、 工业增加值分析.....	16
四、 固定资产投资.....	17
五、 房地产开发投资.....	18
第二篇 市场分析篇.....	19
第三章 商品房市场	19
一、 商品房成交概况.....	19
二、 西安市商品房分类分析	20
第四章 土地篇	25
一、 土地市场动态.....	25
二、 本月土地出让分析	26
三、 本月土地成交分析	29
四、 重点地块分析.....	30
第五章 住宅市场.....	33
一、 供求关系分析	33

二、供应量分析	34
三、成交量分析	34
四、成交均价分析	37
五、项目成交解析	39
第六章 商办市场.....	41
一、市场综述	41
二、商业市场	42
三、办公市场	45
第七章 产品篇.....	48
一、本月特色楼盘	48
二、著名开发商楼盘	52
三、重点监测产品	55
第八章 营销篇.....	63
一、市场主要楼盘营销活动分析.....	63
二、企业形象广告.....	64
三、1月份报纸广告投放分析.....	65
第三篇 区域数据篇	71
一、城东区	71
二、城西区	71
三、城南区	72
四、城北区	72
五、高新区	73
六、城内区	73

易居视点

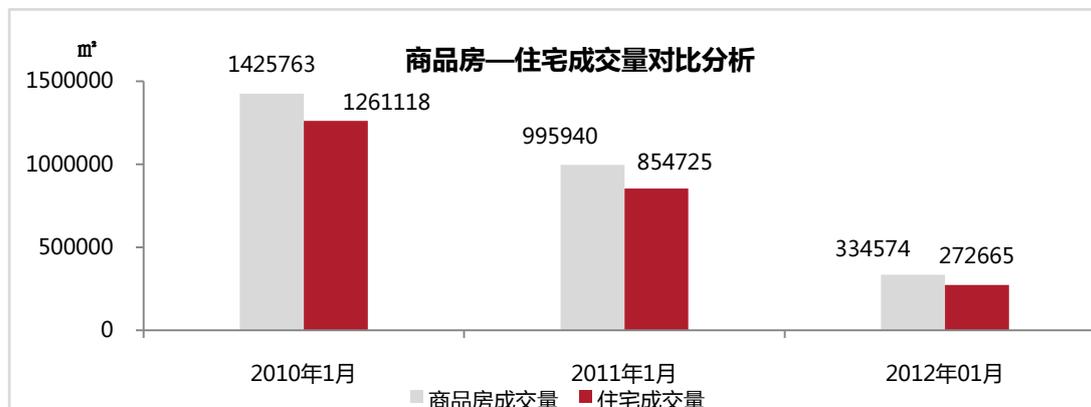
——春节淡季市场供求双双大跌，2012 市场有望实现软着陆

1 月正值春节，房地产市场进入传统淡季，加之宏观调控政策基调不变，市场观望情绪依旧。在以上两因素效应叠加影响下，1 月份，西安住宅市场成交 27.27 万 m²，同比下降 78.38%；成交价格为 6546 元/m²，环比下滑 3.82%。供应方面，住宅市场供应量为 46.22 万 m²，同比减少 8.28%，环比减少 87.74%。春节期间买卖双方几乎都处于“停滞”状态，因此 1 月成交量、供应量环比大跌完全在情理之中；由于 2011 年 1 月并不是春节月，且当时调控政策尚未出台，市场成交量甚至是全年最高，因此今年 1 月份成交、供应量同比下滑顺理成章。另外，1 月住宅市场成交、供应均低于去年行业环境最为严峻的 3 月，当前市场的低迷可见一斑。

2012 年，一方面房地产市场调控的主基调并未改变，从中央到地方对于调控的表态来看，重在“巩固”，因此，短期内再出台新调控政策的可能性非常小。另外，本轮以“双限”为核心的政策调控，从成效来看确实比较理想。但同时 2011 年的调控有“矫枉过正”的问题，首当其冲的即是对本不该在打压范围的合理购房需求存在误伤。事实上自去年年底起，银行层面对于居民购房贷款的审批、发放速度已经明显加快，时至当前更有多个城市被报道针对首次购房的贷款利率重新降回基准利率甚至给予适当优惠。克而瑞认为，2012 年房地产市场的政策面将总体比去年宽松，而随着合理的刚性购房需求逐渐回归，我国房地产市场将有望实现在房价涨幅可控前提下的交易量温和回升，这对于调控中的楼市而言，或将是一次成功的软着陆。

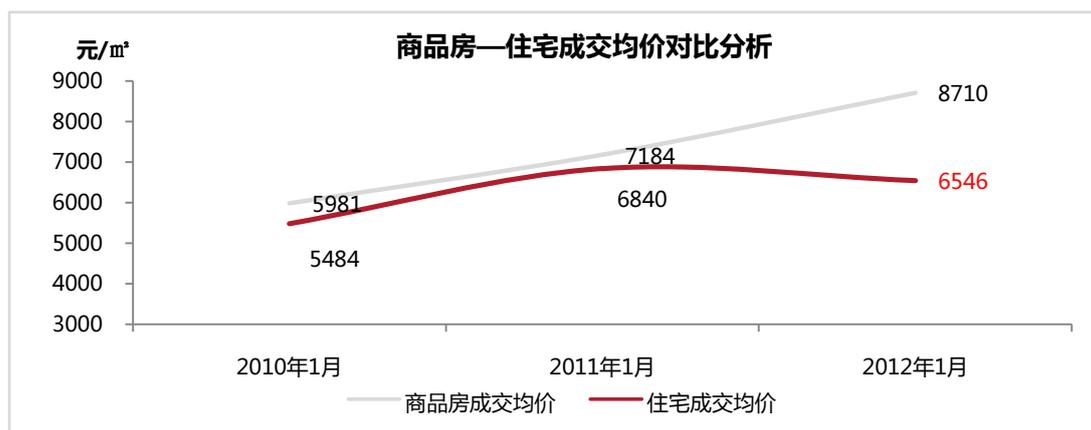
数字瞰市

同比数据市场解析



数据来源：CRIC

同比10年1月，2011年1月商品房成交量下降76.53%，住宅成交量下降78.38%。



数据来源：CRIC

与历史同期相比，2012年1月商品房成交均价同比上涨21.25%，住宅成交均价与去年同期下降4.30%，与10年1月相比，上涨了19.30%。

全市商品房成交走势

西安市商品房成交统计 (量：万 m²) (价：元/m²)													
2011													2012
月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月
量	142.5	112.3	46.6	62.78	73.62	123.8	103.6	92.4	87.1	79.7	88.4	79.2	33.5
价	7184	7198	7385	7347	7167	6303	6418	8100	7861	7604	7826	8291	8710

全市住宅成交走势

西安市住宅成交统计 (量: 万㎡) (价: 元/㎡)													
2011													2012
月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月
量	126.11	103.41	32.73	47.71	63.99	98.13	92.09	75.68	77.38	68.6	74.7	61.9	27.27
价	6840	6927	6237	6710	6627	5496	5840	6431	7238	6852	6936	6806	6546

全市商业成交走势

西安市商业成交统计 (量: 万㎡) (价: 元/㎡)													
2011													2012
月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月
量	8.02	5.41	8.09	8.16	3.4	20.79	6.18	10.43	5.82	6.68	9.53	14.04	4.95
价	12779	12230	12602	11340	15379	10012	12753	19976	16065	14493	14417	14789	20841

全市办公成交走势

西安市办公成交统计 (量: 万㎡) (价: 元/㎡)													
2011													2012
月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月
量	8.45	3.50	5.8	6.91	6.23	4.87	5.34	6.31	3.85	4.40	4.14	3.22	1.24
价	7005	7422	6587	7031	8228	6731	9058	8483	7964	8867	8716	8493	7848

本月全市成交对比

	2012年1月/2011年12月物业类型成交							
	住宅		商业		办公		商品房	
	12月	1月	12月	1月	12月	1月	12月	1月
成交面积(万㎡)	61.9	27.27	14.04	4.95	3.23	1.24	79.16	33.46
金额(亿元)	42.1	17.9	20.8	10.32	2.7	2.7	65.6	29.14
均价(元/㎡)	6806	6546	14789	20841	8493	7848	8291	8710

区域成交

全市各区域商品房成交		
商品房	成交量 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
城东	79767	7533
城西	25328	5408
城南	87094	13358
城北	106040	6722
高新	36197	8262
城内	149	7963

住宅成交

全市住宅成交面积排行榜 TOP10					
序号	项目	区域	成交量 (m ²)	成交金额 (万元)	成交均价 (元/m ²)
1	香克林小镇	城北	15861	7178	4526
2	龙湖香醍漫步	城东	12091	9232	7635
3	长兴园湖曲	城北	11247	7217	6416
4	蔚蓝小城	城西	10087	3468	3438
5	林隐天下	高新	9540	4833	5067
6	浐灞半岛	城东	9058	7719	8522
7	荣城名苑(经适房)	城北	8277	3065	3703
8	海景台北湾	城北	7717	4663	6043
9	融侨城	高新	7191	7055	9811
10	新旅城(西区)	城南	6566	4422	6735

数据来源：CRIC

关注楼盘

■ 丰和坊 K 公馆

项目简介

项目地址	城西丰禾路西口(紧邻西二环)	
占地面积	199800 m ²	
建筑面积	800000 m ²	
容积率	4.0	
物业类型	高层、小高层	
开盘时间	待定	
销售报价	6500-6800 元/m ²	
周边环境	地处大兴新区的核心区域，通过白家口立交连接三环，可到咸阳国际机场；南接土门、高新区；北面连通西二环、北二环、文景路。	

关注理由：

➤ 二环内大体量城市综合体

丰和坊 K 公馆自公开亮相以来，受到城西地缘客户的广泛关注。项目是二环内规划 80 万 m² 建面的大体量楼盘，商业规划更是达到了 40 万 m² 之多。大兴新区是继高新区，曲江之后，第三大市级新区，是西安市委、市政府批准实施的建设国际化大都市的重要工程。而 K 公馆的项目区位、体量和综合体的定位注定其必将成为这一区域的商业龙头。

项目目前在售一期的 1#、2#、3# 和 6# 楼，其中 1#、2#、3# 楼为商业，36800 元/m²，6# 楼为公寓，户型为 25-45 m² 的一房和 56-80 m² 的二房，均价 6800 元/m²，主要面向区域内刚需客户和全市投资型客户。建成后的商业拥有大型 SHOPPINGMALL，并引入了成龙院线、华润万家、肯德基、近万平米的 KTV、5A 级写字楼，住宅包括精装 SOHO 公寓、城市电梯洋房等众多业态在内的城市综合体。值得关注的是肯德基将建设成西安第三家、城西第一家汽车穿梭餐厅，肯德基的选址是经过数学建模严格计算客流量而选定的，它

在这里建成，也从侧面说明了这一区域的发展潜力不可限量。



项目周边



项目周边

项目解析：

丰和坊 K 公馆位于城西丰禾路西口，紧邻西二环，总占地近 300 亩，总建筑面积 80 万 m^2 ，由 40 余万 m^2 的综合商业，10 余万 m^2 的酒店和公寓，及 30 余万 m^2 的住宅组成。项目将打造成包含大型 SHOPPINGMALL、成龙院线、华润万家、肯德基、近万平米的 KTV、5A 级写字楼、精装 SOHO 公寓、城市电梯洋房等众多业态在内的城市综合体。近期推出 1#、2#、3#、6# 楼，产品面积从 25-80 m^2 不等，为业主配置了集购物、餐饮、娱乐、休闲、金融等为一体的“一站式”服务。

项目位于城西二环内，周边人口基数庞大，产品自身定位城市中档档次的刚需产品，从现阶段城西客群分析看出，在城西区域工作及居住的人群中，有大部分属于刚需客户，随着项目开发强度的逐步提升，如果再能加强营销手段，改善营销手法，必将吸引更多刚需客户的眼光。



项目一期鸟瞰图

优势：

- ◆ 规划建设成为大型城市 shoppingmall，项目自身配套完善，生活舒适便捷；
- ◆ 区域建设规划良好，未来发展前景可观；
- ◆ 项目临近西二环，交通较为便捷，出行较为便捷。

劣势：

- ◆ 项目前期宣传强度太弱，客户知晓度不高；
- ◆ 区域基础建设落后，现阶段生活配套设为不完善，环境较差；
- ◆ 紧邻西二环，早晚高峰时间段较容易出现交通拥堵的问题。目前项目的车位数没有明确规划，如停车位较少，业主停车将十分麻烦。

第一篇 市场背景篇

第一章 政策资讯

一、政策法规

表 1-1 本月全国房地产相关政策列表

时间	来源	政策名称	主要内容
2012-1-4	中国经济网	住建部：新年将建保障房 500 万 竣工不低于去年	住房和城乡建设部住房保障司司长冯俊日前在中国政府网在线访谈时表示，2012 年全国保障房在建的工程量将达到约 1800 万套，在继续抓开工的同时，将突出抓建成量。在新开工 700 万套目标的基础上，已经明确 2012 年基本建成保障房 500 万套以上，竣工量不低于 2011 年，让低收入家庭早日住进保障房。 我们认为，大规模建设保障房，筹集资金确实有压力，尽管如此，在抓进度、抓开工、抓建成的同时，必须确保保障房的质量。同时，大量的资金问题应当得以保证。
2012-1-9	中国新闻网	国土部部长：今年将从严从紧投放建设用地指标	国土资源部部长、国家土地总督察徐绍史 7 日表示，2012 年要加强土地调控保障科学发展用地，从严从紧投放年度建设用地的计划指标，落实计划差别化保重点。 我们认为，近年的房地产开发已经消耗了大量净地和易征易拆存量用地，加上党中央需要落实今年建设 700 万套保障性住房用地指标。另外，2012 年建设用地指标需要重点支持欠发达地区、科技创新、节能环保、战略性新兴产业、国家重大基础设施等项目的合理用地，实行用地指标的从严从紧管理也是当务之急。
2012-2-2	上海证券报	国家发改委：外籍人士在中国按揭购房将受限制	这份《关于境内外资银行申请 2012 年度中长期外债规模有关问题的通知》规定，对于提供给外籍人士的个人住房按揭贷款的外债需求，不予安排中长期外债额度。 我们认为，很显然此举将使得外籍人士可用于住房按揭贷款的资金来源有所减少，将会更倚重全款购买，这从某种程度上抑制境外人士在中国对住房的消费和投资。
2012-2-6	证券市场周刊	财政部：2012 年新增地方债收入优先用于保障性安居工程	为确保完成 2012 年全国保障性安居工程任务，财政部 6 日印发通知，要求各地切实做好 2012 年保障性安居工程财政资金安排，并加强资金监督管理，确保资金专款专用。 我们认为，在保障房资金缺口巨大的当下，此举可拓宽保障房资金渠道，今年保障性安居工程建设资金需求压力或比往年大，需创新机制积极引导社会资金投入保障房建设。

数据来源：CRIC

二、 市政动态

表 1-2 本月西安市政动态列表

时间	来源	市政动态	主要内容
2012-1-31	市发改委	市发改委部署年度发改工作	一是要迅速恢复工作状态，不断强化加快发展、改革创新、统筹协调意识，努力提升学习、研判和工作能力；二是要迅速恢复工作秩序，确保各项发改工作正常推动和顺利进展；三是扎实认真抓好落实科学分解年度目标任务的工作；四是迅速启动各项重要工作，切实抓好城乡人口饮水安全等民生工程大事和 371 个年度重点项目的协调服务与要素保障工作，全力推动我市经济社会科学发展、蓬勃发展，努力使西安人民更多享受经济社会发展成果。
2012-1-12	西安市市政公用局	2012 年西安市政建设出大动作 南门下要建隧道	南门立交初步设计已经做完了，现在我们正在报批阶段。1755 从这个地方开始下穿，穿过南门广场，到这边基本上快到振兴路路口就出来了，出来后整个是个下穿隧道，这样就整个解决了车辆在城墙转一圈的绕行问题。
2012-2-6	西安日报	2011 西安建成保障房 139697 套 列全省考核第一	去年，省政府下达我市保障性安居工程目标任务 12.5 万套，市政府将 12.5 万套目标任务分解到全市 13 区县、10 个开发区和 3 个市级部门。
2012-2-6	高技术产业处	西安市高技术产业发展“十二五”规划获市政府常务会审议通过	2 月 6 日上午，董军代市长主持召开市政府第 14 届 172 次市政府常务会议，审议并原则通过了《西安市高技术产业发展“十二五”规划》。会议指出《规划》的发展目标对我市高技术产业发展工作提出较高的要求，需要我们下大力气，全力以赴地开展工作。尤其是加快培育和发展战略性新兴产业，我市要进一步整合现有产业扶持资金，加大对战略性新兴产业发展的支持力度。
2012-2-7	西安日报	2012 年 235 亿元用城建 完成二环三环间连线工程	今年，我市城建工作将重点围绕“缓堵保畅、民生公用、生态园林、产业服务、城乡统筹、融资创新”，投资 235 亿元用于 102 项（类）城市维护建设项目。 根据《西安 2012 年城市维护建设项目投资计划》，今年，城建工作将更加注重城市低碳化、注重城市战略性资源配置、注重公共服务和产业配套设施建设、注重城市副中心和县城及小城镇建设。

数据来源：CRIC

三、 市场资讯

表 1-3 本月西安市场资讯列表

时间	来源	市场动态	主要内容
2012-1-9	陕西省住建厅	陕西今年新建 40 万套保障房 重点保障新进城务工人员	去年我省 13 个设市城市和杨凌示范区住宅销售价格同比增幅均在 10%之内，各地房价控制目标全部实现。 2012 年，我省计划开工建设城镇保障性工程 43.6 万套；编制完成《西安国际化大都市总体规划》，指导大中城市编制综合交通、停车场、生态系统、地下空间开发利用等专项规划。
2012-1-12	三秦都市报	陕西今年投入 1.5 亿元建设住房保障信息系统	“保障对象啥时候能轮上保障房？社会公众将通过信息系统查询、监督。”在日前召开的陕西省保障性住房工作表彰大会暨住房城乡建设工作会议上，省住房和城乡建设厅厅长李子青所作的专题报告中透露了该项信息。
2012-1-17	西安市房产资讯	2011 年房地产市场发展及 2012 年预警报告会 17 日举行	1 月 17 日，2011 年西安房地产市场发展及 2012 年预警报告会隆重举行。截止 2011 年 11 月底，全市的保障房共完成 10.17 万套（户），总投资 231 亿元，完成全年任务的 116%。2012 年我市保障性安居工程目标任务初步确定为 10.4 万套，其中新建廉租房 7600 套、经适房 1.6 万套、公租房 2.8 万套、限价商品房 1.74 万套（含旧房改造 1 万套）、棚户区（城中村）改造 3.2 万套，新增廉租房租金补贴 3000 户。
2011-1-29	华商报	西安众盘“春节不打烊”，收效甚微	今年西安楼盘中有接近五成的项目选择春节正常上班或者有售楼部有人值班的“春节不打烊”的工作方式。而近七成的售楼部选择正月初三开始正常上班。其中城北持续开放的楼盘最多，紫薇等本地龙头企业的多数项目也大多持续接待客户。但从结果来看，春节期间走亲访友者众，大多市民对楼市趋势持观望，看房者少。
2012-1-20	西安市政府	西安 GDP 同比增长 13.8% 房地产开发投资增速回落	西安市政府昨日上午通报了 2011 年西安经济运行情况。据市政府新闻发言人、市政府秘书长张建政介绍，经初步核算，去年全市生产总值(GDP)3864.21 亿元，按可比价格计算，比上年增长 13.8%，增幅高于全国 4.6 个百分点。西安市政府昨日上午通报了 2011 年西安经济运行情况。据市政府新闻发言人、市政府秘书长张建政介绍，经初步核算，去年全市生产总值(GDP)3864.21 亿元，按可比价格计算，比上年增长 13.8%，增幅高于全国 4.6 个百分点。

数据来源：CRIC

第二章 经济环境

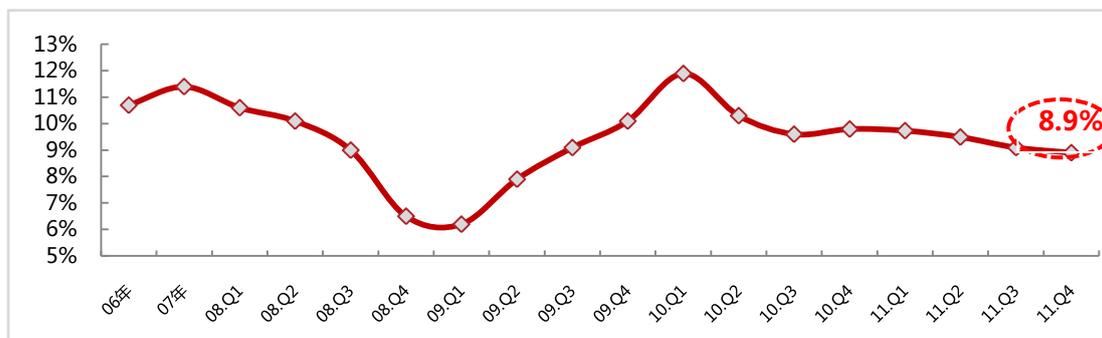
该部分数据来源于统计局对外公开数据，部分数据会有滞后。

一、国内生产总值分析

2012年1月17日公布的全国数据显示：全年国内生产总值471564亿元，按可比价格计算，比上年增长9.2%。分季度看，一季度同比增长9.7%，二季度增长9.5%，三季度增长9.1%，四季度增长8.9%。分产业看，第一产业增加值47712亿元，比上年增长4.5%；第二产业增加值220592亿元，增长10.6%；第三产业增加值203260亿元，增长8.9%。从环比看，四季度国内生产总值增长2.0%。

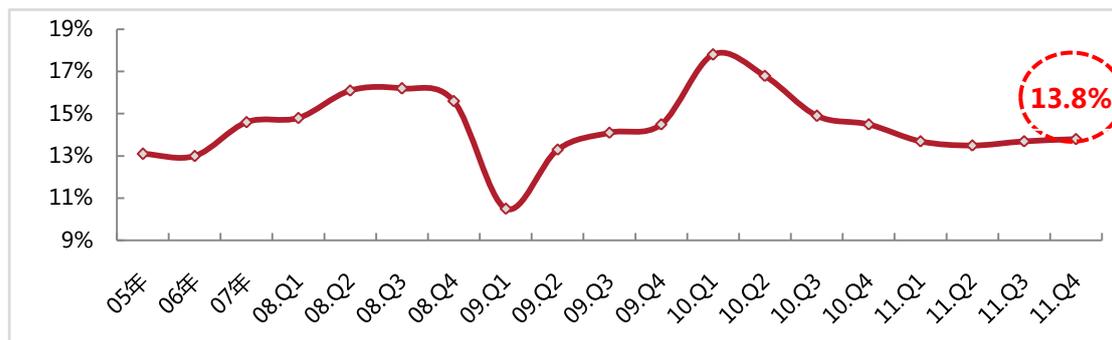
四季度GDP高于市场预期，这表明中国经济具有较强的韧性，去年比较严厉的紧缩对中国经济的伤害到目前为止没有想象中的那么大。这也说明中国经济仍然可以承受力度更大的紧缩。因此，中国对房地产市场的调控政策可以持续，而不需要过渡担心对经济的负面冲击。

图 2-1 全国 GDP 历年至 2011 年四季度增长速度走势图



数据来源：国家统计局

图 2-2 西安 GDP 历年至 2011 年四季度增长速度走势图



数据来源：西安统计局

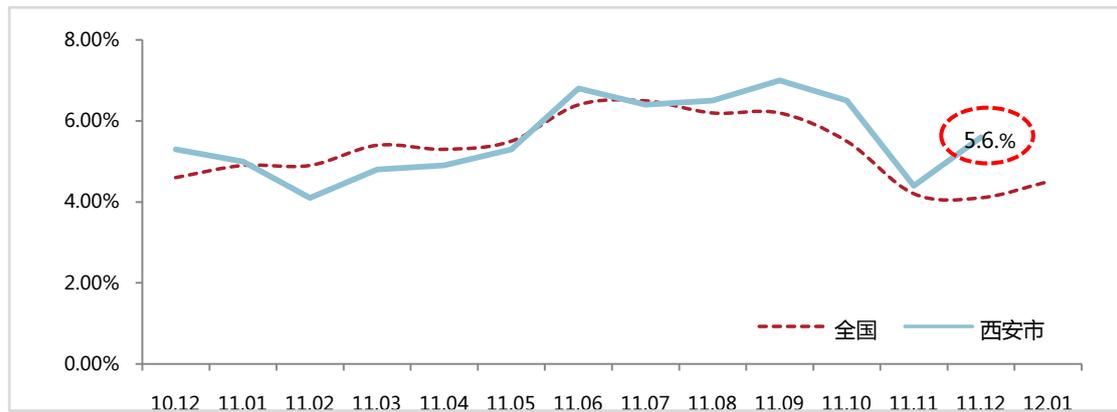
初步核算,全市生产总值(GDP)3864.21亿元,按可比价格计算,比上年增长13.8%,增幅高于全国4.6个百分点。分产业看,第一产业增加值173.14亿元,增长6.7%;第二产业增加值1697.16亿元,增长16.4%;第三产业增加值1993.91亿元,增长12.1%。

二、居民价格消费分析

根据国家统计局今日(2月9日)公布的数据显示,1月份我国CPI同比上涨4.5%,环比上涨1.5%。对于1月份CPI涨幅高于市场普遍预期的主要原因是受春节因素影响,而受到春节因素影响较小的PPI的升幅延续了此前的下降趋势,符合预期,2月份在食品价格大幅回落的带动下,CPI同比将再次显著下降。

2011年12月份,西安市物价水平高位回落,生产价格“剪刀差”缩小。全年居民消费价格比上年上涨5.6%。分类别看,食品上涨11.3%,烟酒及用品上涨3.0%,衣着上涨4.0%,家庭设备用品及维修服务上涨1.8%,医疗保健和个人用品上涨5.3%,交通和通信上涨0.3%,娱乐教育文化用品及服务上涨1.0%,居住上涨5.1%。9月份居民消费价格同比涨幅达到本年顶点7.0%后,涨幅开始回落。12月份,居民消费价格同比上涨4.9%,环比上涨0.3%。

图 2-3 西安月度居民消费价格指数分析



数据来源：国家/西安市统计局

三、工业增加值分析

2011年12月,规模以上工业增加值同比增长12.8%,增速比11月份加快0.4个百分点。从12月的PMI分项指数可以看出,尽管当月产成品库存出现大幅下降,但生产指数却出现大幅反弹,说明市场对工业品需求有转暖迹象。经季节调整,12月份工业环比增长1.10%,年化增长14.03%(11月环比增长0.93%,年化增长11.75%)。1-12月份,工业同比增长13.9%,比1-11月份增速回落0.1个百分点。

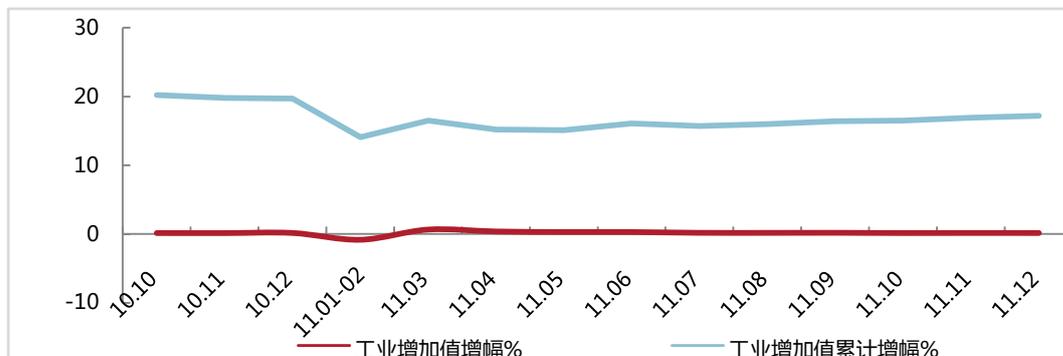
2011年12月西安市工业生产稳中趋快,能源消费增长趋缓。全市规模以上工业实现增加值1012.58亿元,同比增速由1-2月的14.1%加快到全年的17.2%。其中,装备制造业增加值476.78亿元,同比增速由1-2月的7.8%加快到全年的14.3%。

分轻重工业看,规模以上轻工业增加值212.26亿元,增长14.6%,增速比上年提高1.4个百分点;重工业增加值800.32亿元,增长18.0%,比上年回落3.9个百分点。

分行业看,35个工业行业中,交通运输设备制造业、电气机械及器材制造业、电力热力的生产和供应业、专用设备制造业和通用设备制造业五个行业占全市规模以上工业增加值一半以上,其中,交通运输设备制造业增加值比上年增长13.4%;电气机械及器材制造业

增长 1.8%；电力热力的生产和供应业增长 19.6%；专用设备制造业增长 26.0%；通用设备制造业增长 19.5%。

图 2-4 西安月度工业增加值增幅走势图



资料来源：西安统计局

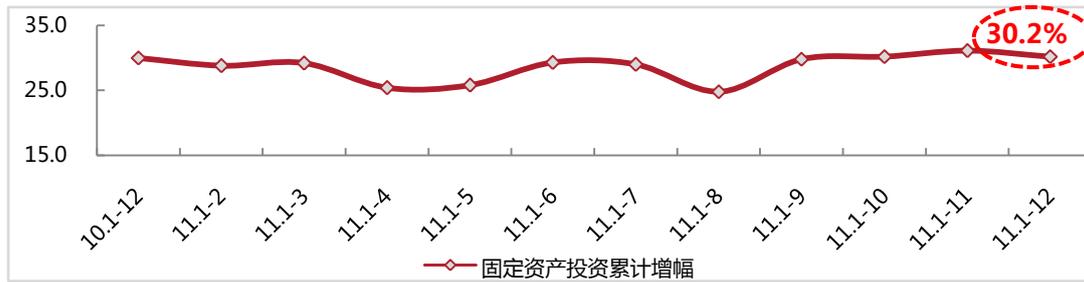
四、固定资产投资

2011 年全年，固定资产投资（不含农户）30.19 万亿元，同比增长 23.8%，较 1-11 月增速放缓 0.7 个百分点，相比上半年、前三季度增速分别回落 1.8、1.1 个百分点，继续呈现高位趋缓态势。12 月，固定资产投资（不含农户）32481 亿元，同比增长 5.7%，环比增长 15.6%。

固定资产投资增速放缓，一部分原因是由于 2010 年基数比较高，导致同比增速趋缓；另一部分原因是 1 月份开始的新一轮房地产调控、限制高耗能行业投资、节能减排以及高铁停工、工业投资增幅减缓等因素，共同致使度固定资产投资出现增幅回落。而房地产投资增幅下滑加快是主要原因之一。

2011 年 1-12 月份，西安固定资产投资较快增长，房地产开发投资增速回落。全社会固定资产投资 3352.12 亿元，比上年增长 30.2%，增速比上年提高 0.2 个百分点，扣除价格因素实际增长 23.5%。其中，全市固定资产投资（不含农户）3279.61 亿元，增长 29.9%。

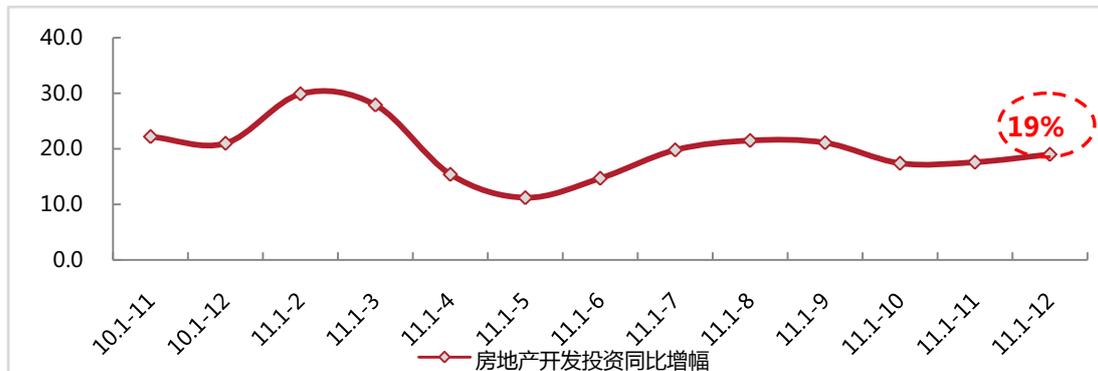
图 2-5 西安市月度固定资产投资增幅走势



数据来源：西安统计局

五、房地产开发投资

图 2-6 西安市房地产开发投资月度同比增幅走势图



数据来源：西安统计局

2011年，全国房地产开发投资61740亿元，同比增长27.9%，较1-11月份进一步回落2个百分点；其中住宅投资44308亿元，同比增长30.2%，回落2.6个百分点。12月份房地产投资为6257亿元，环比增加12.5%。主要是受年底竣工翻番的高峰来临，单月投资量相应增长。

1-12月，西安市房地产开发投资1002.67亿元，比上年增长19.0%，增速比上年回落2.0个百分点，扣除价格因素实际增长12.9%。商品房销售面积1796.03万 m^2 ，增长13.1%，回落13.3个百分点。由于受到政策打压，西安市全年投资速度放缓，加上市场整体呈现出量降、价滞以及客户观望、企业策略调整的变化，预计未来的增速仍会放缓。

第二篇 市场分析篇

第三章 商品房市场

一、商品房成交概况

1、本月成交分析

2012年1月份全市商品房成交量为33.46万m²，环比下降57.74%，同比下降76.54%；

商品房成交均价为8710元/m²，环比上涨5.06%，同比增长21.24%。

表 3-1 本月商品房成交量价走势表

西安市商品房成交统计（量：万m ² ）（价：元/m ² ）													
2011													2012
月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月
量	142.6	112.3	46.6	62.78	73.62	123.8	103.6	92.42	87.05	79.73	88.40	79.16	33.46
价	7184	7198	7385	7347	7167	6303	6418	8100	7861	7604	7826	8291	8710

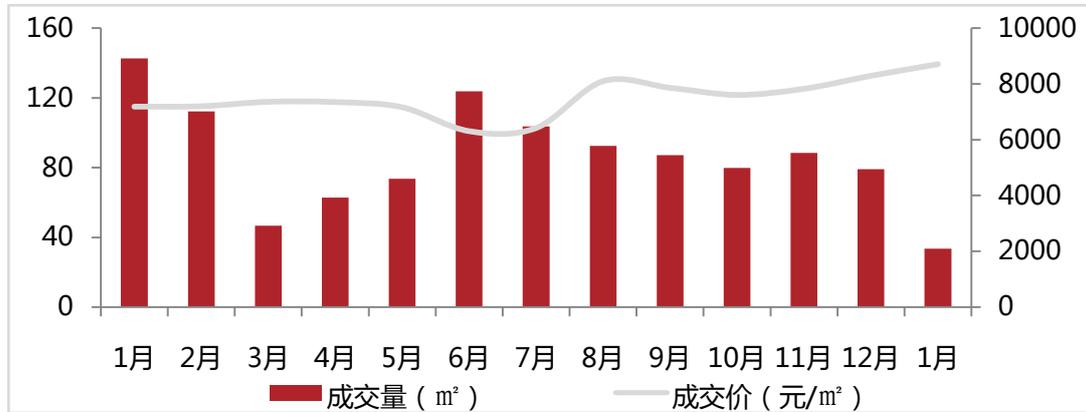
数据来源：CRIC

2、月度成交走势分析

2012年1月，商品房成交量为33.46万m²，环比下降57.74%，同比下降76.54%。2012年初，商品房成交量以自08年2月以来的历史新低位拉开帷幕，住宅、商业、办公成交量全线下降。

1月商品房成交均价为8710元/m²，环比上涨5.06%，同比上涨21.24%。随着2011年下半年多重政策对住宅市场影响力的日益加深，住宅物业价格本月从滞涨到开始下探，而办公及商业物业价格双双刷新历史最高记录，最终带动商品房成交价格在全年呈现明显上涨趋势。

图 3-1 西安市商品房成交量价示意图



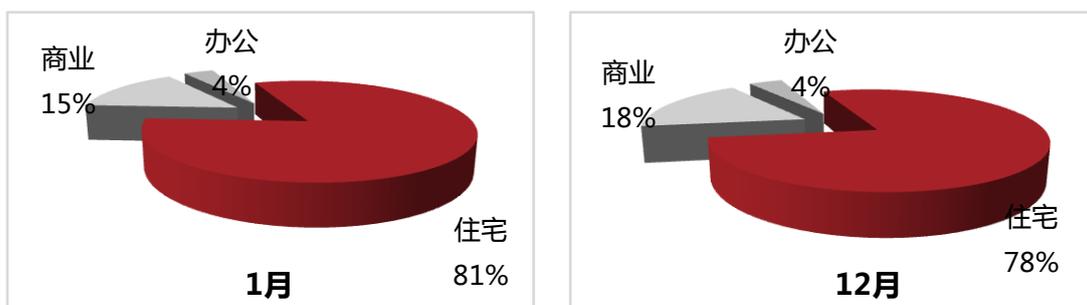
数据来源：CRIC

二、西安市商品房分类分析

1、分类产品的成交面积比例

1月，住宅、办公、商业三种物业类型成交比例中，住宅类物业成交 27.27 万 m²，占总量 81.50%，比重较上月上升 3.31%；商业类物业成交 4.95 万 m²，占总量 14.80%，占比较上月下降 2.94%，办公类物业成交 1.24 万 m²，占总量 3.70%，占比下降 0.37%。本月商业物业在商品房成交占比中下降至 14.80%，以住宅项目配套商业为成交主体的商业类物业成交量出现回落，但在开发商大量提前推出商业物业以应对限购政策对住宅市场冲击的背景下，商业在未来成交结构中比重持续上升仍然具有可能性。

图 3-2 各物业成交比例示意图

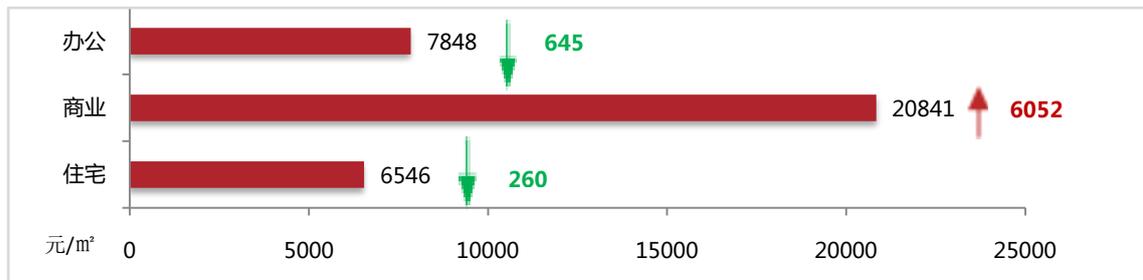


数据来源：CRIC

2、分类产品的成交均价比较

本月住宅、商业及办公类物业价格涨跌互现。其中商业每平米成交价格上涨 6052 元，涨幅为 40.92%，均价水平达到 20841 元/m²，受其拉动，商品房价格环比上涨 5.06%。反观住宅及办公物业，成交均价双双下跌，其中办公类物业自 2011 年 7 月突破 9000 元/m² 历史大关后，下半年整体呈现波动回落、高位震荡态势，尽管本月其单价每平米下降 645 元，但仍处于 7848 元/m² 高位；住宅物业价格则继续保持着回落势头，本月下降 260 元/m²，跌幅为 3.82%。

图 3-3 各物业成交均价对比

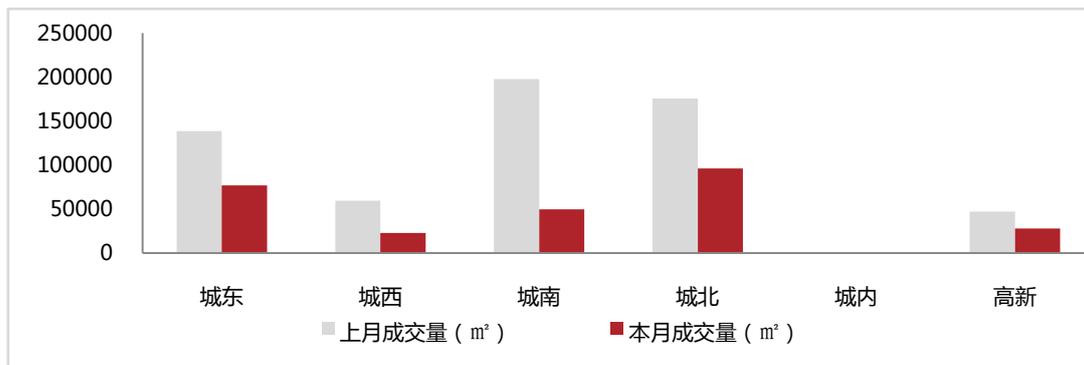


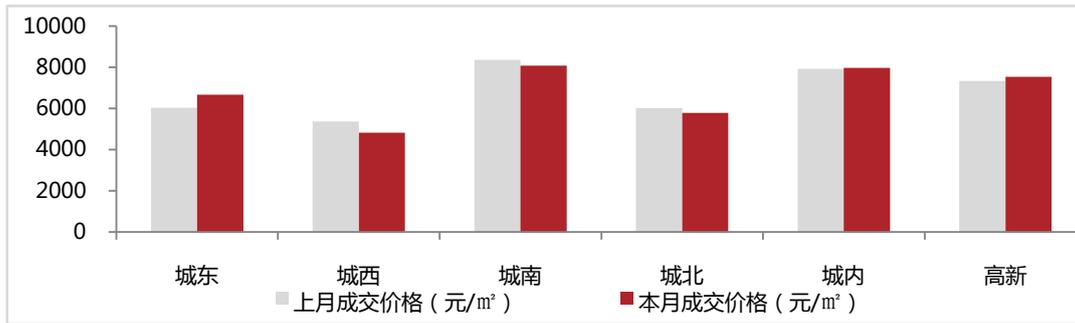
数据来源：CRIC

3、住宅

1 月西安市住宅市场成交 27.27 万 m²，环比下降 55.95%；成交价格 6546 元/m²，环比下降 3.82%，成交再度呈现量价双跌局面。

图 3-4 各区域住宅成交量价对比



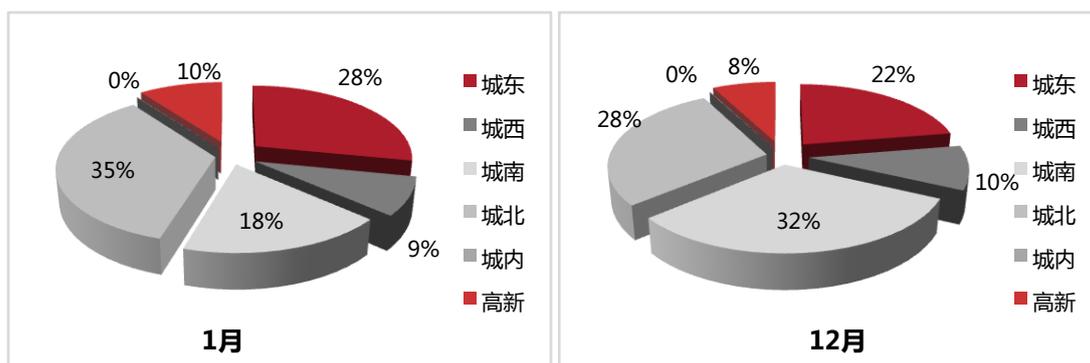


数据来源：CRIC

本月，各区域住宅成交量出现全线下跌，其中城南区跌幅最大，达到 74.93%，高新区跌幅最弱，亦超过 41.48%。在年末市场冷寂、假期成交备案系统关闭的双重因素作用下，本月住宅成交量整体急剧萎缩。

本月，住宅成交价格环比小幅下降 3.82%，其中城西及城东价格波动最为显著，城西下降幅度达到 10.12%，区域内普通住宅成交量的整体下降，令经适房莱茵小城成交占比大增，拉动区域整体价格下滑；而城东表现出 10.37%的强劲涨势，在区域整体成交量下降的背景下，龙湖香醍国际社区、上实城开浐灞半岛以及绿地国际生态城三个项目量价齐升拉动了区域价格上涨。

图 3-5 各区域住宅成交量占比



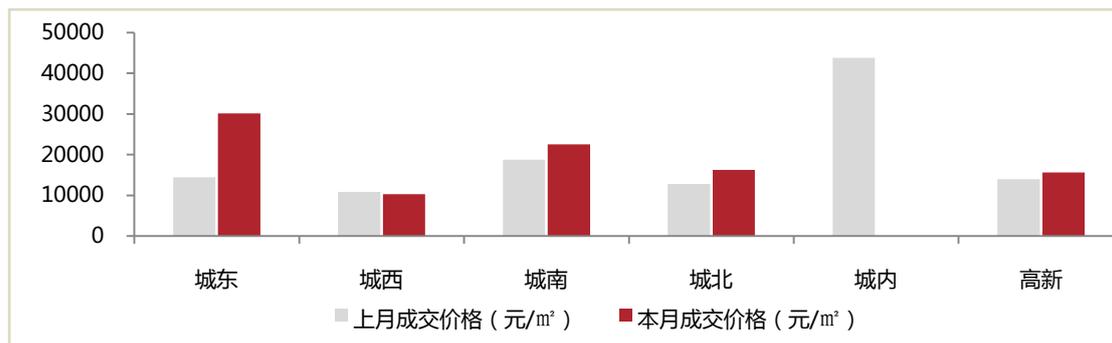
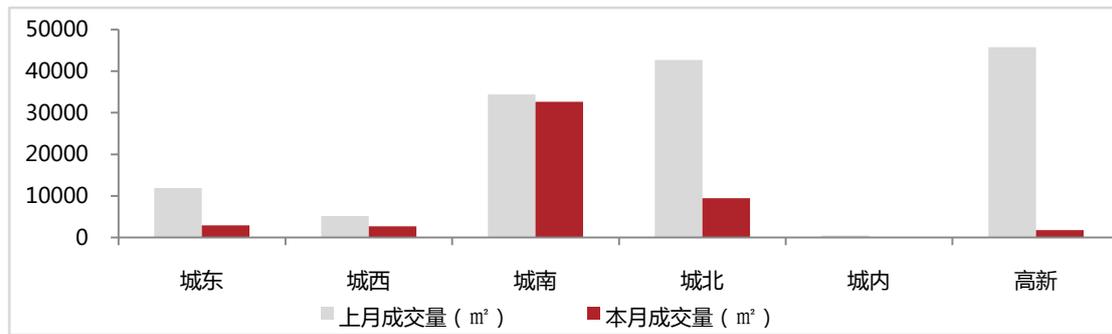
数据来源：CRIC

本月，各区域住宅成交量占比出现结构性变化，随着年末市场的冷清局势持续与限购政策效应叠加，城南受到的冲击最为剧烈，成交量大幅萎缩，区域占比跌至第三位，成交集中度仅达到 18%。而城北反超上升至成交集中度首位，全市占比达到 35%；城东紧随其后，

达到 28%。城南市场在年末冷清态势下受到的冲击是否能够在年后得以反弹，抑或在政策压力下，市场格局就此改变，尚有待关注。

4、商业

图 3-6 各区域商业成交量价对比



数据来源：CRIC

受年底春节假期备案中止影响，继 11、12 月成交涨幅连续超过 40%后，1 月全市商业成交量回落至 4.95 万 m²，环比下降 64.74%。反观商业成交均价，涨势仍然强劲，本月达 20841 元/m²，涨幅达 40.92%，价格的持续上涨也意味着商业市场在住宅类物业投资资金出逃、房企开发销售战略调整、营销手段引导的共同作用下，呈现出蓬勃发展之势。

本月各个区域普遍出现成交量下降趋势，其中高新区下降幅度最为剧烈，达到 96.20%，而城北及城东下降幅度也超过 75%，这些区域以住宅项目配套商业销售为主，年底备案大幅度降低。六大城区中仅城南保持较为温和的降幅，环比下降 5.21%，尽管区域内住宅配

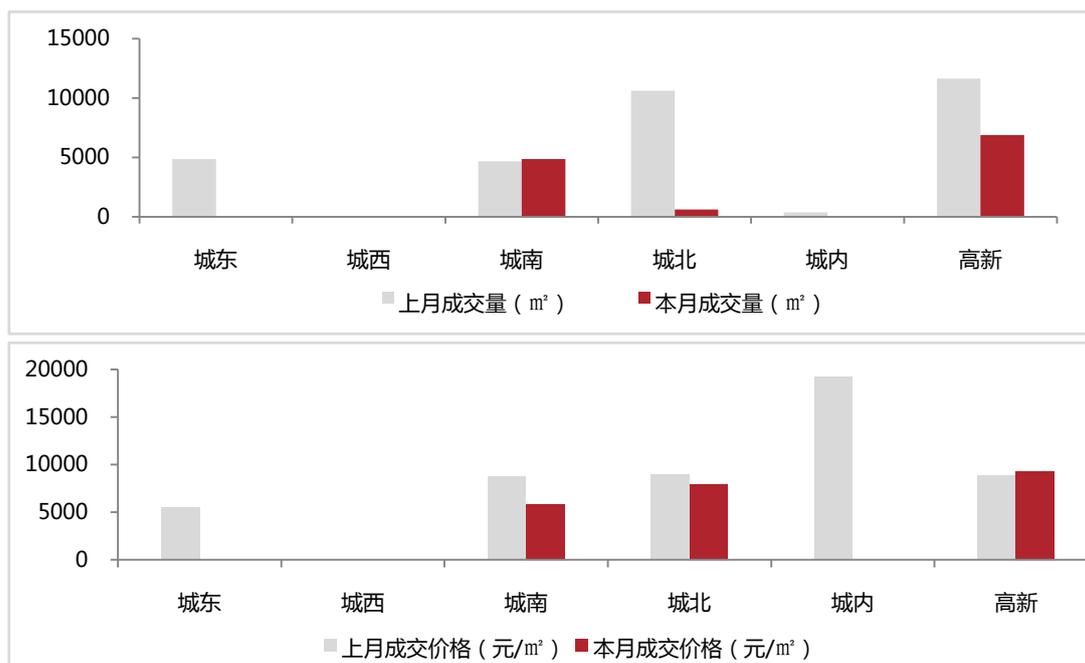
套商业成交量同样急剧下降,但位于小寨板块商业黄金地段的金沙底商整层销售以及西旅国际中心的大量备案强力拉动成交维持高位。

5、办公

1 月份办公类物业总成交面积为 1.24 万 m², 环比下降 61.59%。本月份仅有城南、城北及高新三个办公物业主力市场产生成交,城南一枝独秀出现成交量上涨,城北区尽管榜上有名,但相比上月减少 1 万 m², 降幅达到 94.14%, 成为总量及走势下降幅度最大的城区。

本月办公物业成交均价 7848 元/m², 环比下降 7.59%。与激烈变化的成交量相比, 价格变化较为温和, 高新区环比上涨 5.16%, 城南及城北分别环比下降 34.13%及 11.84%。

图 3-7 各区域办公成交量价对比



数据来源：CRIC

第四章 土地篇

- 本月新挂牌土地 31 宗，出让土地总面积 119.04 万 m²；
- 本月土地成交 12 宗，土地面积 23.56 万 m²，规划总建面积为 122.41 万 m²，其中高新 8 块，城东、城南各 2 块。
- 本月重点关注编号为 QJ3-7-103 的地块，地块位于雁翔路以西、南三环以北。地块用地性质为商业用地，占地面积为 1.67 万 m²，规划容积率为 5.5，总建筑面积为 9.17 万 m²。

一、 土地市场动态

本月土地市场政策及相关资讯列表

时间	来源	名称	主要内容
2012.1.30	搜狐	原游艺市场每亩起拍价 1959 万元 西安新地王或将产生	<p>该宗地位于西安市尚德路以东，土地面积 8498.3 平方米，用途为商业金融用地，起始价格为 2.5 亿元，增价幅度为 800 万元。</p> <p>我们认为：该地块虽处于“解放路商圈”和“东大街商圈”之中，而周边商贸企业也都是成熟企业。在目前楼市销售处于低迷状态时期，如此高的地价，在容积率和限高的前提下，开发风险较大，因此该宗土地商业必须做出特色，准确定位成为该地块成功开发的关键。</p>
2012.1.8	新浪地产	今年供地将从紧 保障房可单独报批	<p>为强化节约集约用地，促进经济发展方式转变，2012 年我国将从严从紧投放年度建设用地计划指标，大力推进高标准基本农田建设，同时探索完善农民土地权益保障政策。</p> <p>我们认为：2012 年，各地的建设布局全面展开，用地需求继续扩大，为了防止保障房建设出现纰漏，为采取的措施之一。</p>
2012-2-3	新浪地产	全国土地市场 1 月成交量同比大跌逾五成	<p>数据显示，2012 年 1 月，全国 300 个城市共推出土地面积 11484 万 m²，环比减少 41%，同比减少 21%。其中，住宅类用地推出 3889 万 m²。</p> <p>我们认为：受调控政策影响，2011 年土地市场也随之陷入低谷，同时出现大量流标土地。而这种情况同样延续到了 2012 年开头，使得 1 月成交持续低迷。由于之前库存积压以及后市预期不够明朗等因素影响，短期内土地市场供应与成交现状将持续。</p>

二、本月土地出让分析

1、供应总量分析

1 月份西安市挂牌出让土地共计 31 宗，土地出让面积 119.04 万 m²，规划建筑面积 337.39 万 m²。土地出让面积同比增加 581%，环比减少 36.10%。本月出让住宅和商住用地 30.48 万 m²，占总出让面积的 25.60%。

土地挂牌统计列表（单位：万 m²）

月份	2011 年												2012 年
	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月
土地面积	17.48	30.98	13.69	80.52	63.68	221.21	171.86	134.7	32.28	53.33	162.9	186.3	119.04
规划建面	52.31	95.06	51.39	222.01	172.28	533.72	554.23	472	97.26	127.11	509.9	625.4	337.39

数据来源：CRIC

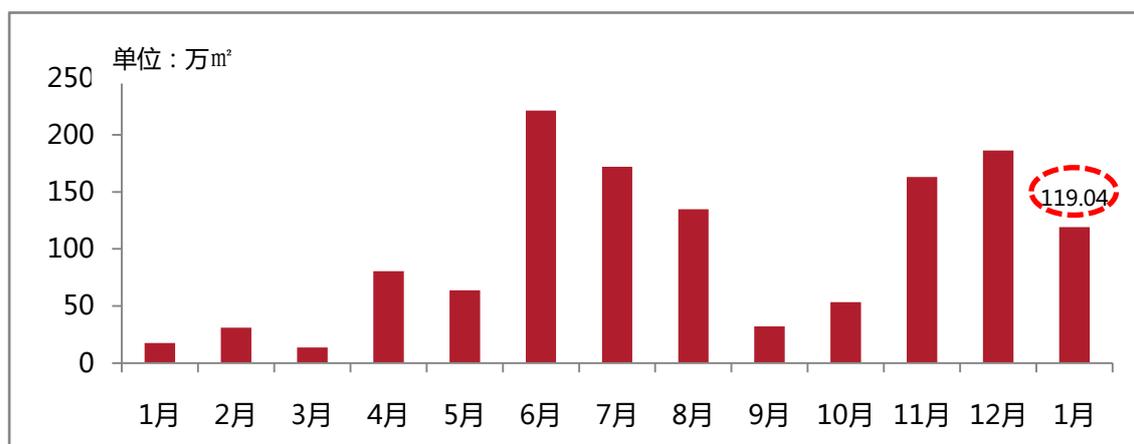
2、挂牌地块列表

本月挂牌土地列表

土地编号	地块位置	占地面积 (m ²)	容积率	总建面 (m ²)	土地用途	年限
YT4-19-31	西姜村以北、西安市房地产开发公司西、规划路以南	20359.4	1.92	39090.0	居住	70
JK3-13-3	西临未央路、北临凤城五路、东、南邻长庆勘探局	28797.3	9.3	267814.9	商业	40
LH3-1-55-2	大白杨南路以东，永安路以南，永全路以西	20207.6	4.91	99219.3	居住	70
LH3-1-55-4	大白杨南路以东、永全路以西	24998.5	2.3	57496.6	居住	70
YT6-4-72	东、北邻西等驾坡村，西邻代征绿地，南临代征道路	11344.5	3.4	38571.4	居住/商业	70/40
YT6-4-73	东邻西等驾坡村，南、北临代征道路，西邻代征绿地	26785.7	4.48	119999.8	居住/商业	70/40
YT6-4-74	东、南邻西等驾坡，西邻代征绿地，北临代征道路	5383.7	7.67	41293.1	居住/商业	70/40
YT7-1-45-1	雁塔区团结南路以西、科技路以北、大寨路以南	67550.6	5.26	355316.2	居住/商业	70/40
GXII-(3)-2-4	丈八北路以东、陕西问鼎房地产开发有限公司以南	18735.9	3.5	65575.7	居住	70
JK1-4-140	草滩四路西侧、草滩五路以东	81926.7	1	81926.7	工业	50
JK1-4-141	尚稷路北侧、草滩三路西侧	23371.4	1	23371.4	工业	50
LH11-4-149	莲湖区西斜三路以南	19550.6	3.83	74878.9	居住/商业	70/40
LH11-4-26	西斜三路以南、西安西电电工材料有限责任公司以北	23213.3	6.56	152279.3	居住/商业	70/40
LH9-7-182	利君集团有限责任公司以东、规划路以南、绿地以西	4109.5	13.8	56751.5	居住/商业	70/40
LH9-7-183	利君集团有限责任公司以东、以南、以北	28550.2	5.76	164449.2	居住/商业	70/40

LH9-7-72-2	规划路以南、光华科技资料中心西安分部以东	6374.9	16.1	102509.0	居住/商业	70/40
QJ3-7-103	雁翔路以西、南三环以北	16668.2	5.5	91674.9	商业	40
WY9-3-142	谭家街道办，六一八渠以南、环园东路东延伸线以北	57302.3	1.24	71054.9	工业	50
WY9-3-161	谭家街道办，六一八渠以南、环园东路东延伸线以北	13722.9	0.17	2332.9	工业	50
WY9-3-162	谭家街道办，六一八渠以南、环园东路东延伸线以北	21543.5	5.48	118058.4	商业	40
WY9-3-163	谭家街道办，六一八渠以南、环园东路东延伸线以北	32825.7	1.34	43986.4	工业	50
WY9-3-164	谭家街道办，六一八渠以南、环园东路东延伸线以北	24131	5.5	132720.5	商业	40
WY9-3-165、6	谭家街道办，六一八渠以南、环园东路东延伸线以北	46192.4	4.73	218490.1	商业	40
XC5-12-122	东邻陕西华东房地产有限公司	5603.4	6.5	36421.8	商业	40
XC5-12-124	西邻陕西华东房地产公司，南邻西安市城市改造公司	2802.0	6.5	18213.1	居住/商业	70/40
YL2-8-51	阎良区迎宾大道中段以东	30296.8	1.26	38173.9	工业	50
YL2-8-52-1	阎良区迎宾大道中段以东，西至迎宾大道	472182.7	1.26	594950.2	工业	50
红专南路 8 号地	雁塔区红专南路 8 号	9149.8	6.86	62767.6	居住/商业	70/40
QJ5-13-868-3	芙蓉西路以东、二号路以南	15673.3	3	47019.9	居住/商业	70/40
YT7-99-46	沣惠南路以西，融侨置业公司以南、以东	22557.1	5	112785.5	商业	40
XC10-3-7 6	尚德路以东、西二路以南、解放路以西、东新街以北	8498.3	5.27	44786.0	商业	40

图 4-1 2011 年 1 月至 2012 年 1 月土地供应面积走势



数据来源：CRIC

4、挂牌土地特征

本月共计挂牌出让 31 宗土地，分别位于城东、城南、城西、城北、城内、高新、阎良。

城东本月挂牌 5 宗土地，净用地面积达 5.19 万 m²，仅占全市土地出让面积的 4.35%。

其中 4 宗为商住综合用地，1 宗为纯商业用地。其中 3 宗挂牌土地都在等驾坡一带，目前该区域属于曲江二期边缘地段，区域整体价值感较弱。

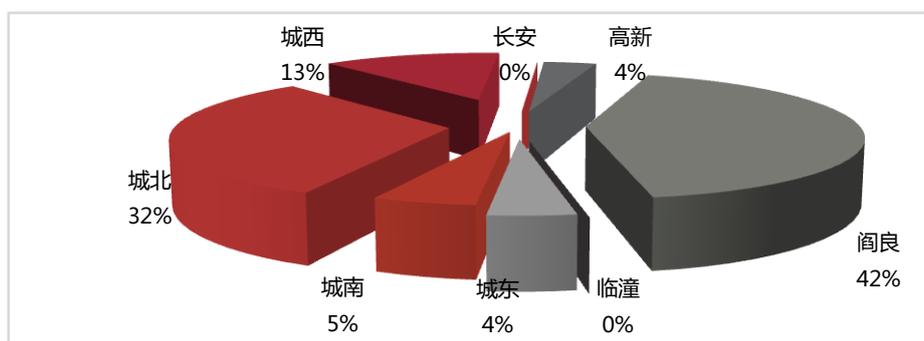
城南本月挂出 4 宗土地，供应面积为 6.19 万 m²，占全市土地出让面积的 5.19%，其中 1 宗纯居住用地，2 宗商住综合用地，1 宗商业用地，4 块地分布较散。位于“芙蓉西路以东、二号路以南”的商住用地整体价值较高，目前该区域高端项目云集。另外 1 宗地位于曲江二次创业板块，具有一定潜在价值。

城北本次挂牌 11 宗土地，出让面积为 37.5 万 m²，纯居住用地为 2 宗，均在大兴新区大白杨一带；周围目前竞品较多，诸如龙湖 MOCO，金辉天鹅湾以及大兴郡等知名企业产品；其中 5 宗地块为工业用地，集中在草滩以及谭家街一带，地块周围发展较为缓慢，区域内主要是以工业发展为主；其余 4 宗为纯商业用地，分布在凤城五路以及谭家街道一带。

城西本次挂牌 6 宗土地，出让面积为 14.93 万 m²，均为商住综合用地，主要分布在大寨路，西斜三路以及汉城南路一带，其中西斜三路目前已有城改项目华府御城，汉城南路一带有东尚观湖，汉城壹号等项目，未来这些项目会对该宗地日后的发展有一定的影响。

整体来看，本月挂牌出让土地分布较为均匀，各主要城区均有宗地相继出让。从供应量上来看，阎良挂牌的 2 宗工业用地，面积较大，占到全市挂牌的 42%。其次，城北以 37.5 万 m² 位列第二。城南、城东、高新三区平分秋色，都有适量的土地供应。

图 4-2 本月分城区土地挂牌出让情况



数据来源：CRIC

三、本月土地成交分析

1、成交地块分析

本月成交量出现上涨趋势，土地成交为 12 宗。其中高新区有 8 宗土地成交，城东、城南各 2 块。从成交土地性质来看，纯商业用地占到 7 块，主要集中在高新区锦业路一带。

鉴于锦业路片区城市功能定位特点，该片区所挂牌出让宗地均为商业或办公用地。

本月成交土地列表

序号	宗地编号	城区	位置	置地企业	占地面积 (万㎡)	土地用途	成交总价 (万元)	楼板价 (元/㎡)
1	GXIII-(1)-41-4	高新	锦业路以南、丈八一路以西	中铁置业集团有限公司	11005.1	商业	7100	701.3
2	GXIII-(1)-41-1	高新	锦业路以南、丈八二路以东	西安迈科金属国际集团有限公司	20007.4	商业	12100	806.4
3	GXIII-(1)-48-4	高新	锦业一路以南、丈八一路以西	陕西永利投资置业有限公司	12336.8	商业	7420	733.5
4	GXIII-(1)-41-8	高新	锦业路以南	陕西华威世达实业有限公司	19162	商业	11600	672.6
5	GXII-(7)-12-2	高新	唐延路以东、科技八路以北	陕西延长石油(集团)有限责任公司	31571.1	商业	19025	1205.2
6	GXII-(2)-1-6	高新	科技路以南、西安高科集团房地产有限责任公司以东	西安和本房地产开发有限公司	3655.8	商业	2518	1147.9
7	GXII-(2)-1-7	高新	科技路以南、高科集团有限责任公司以东	西安和本房地产开发有限公司	11442.4	居住	7882	1530.7
8	CB3-2-13	城东	北辰大道以东	西安市浐灞河发展有限公司	29493.8	居住/商业	10165	984.7
9	CB3-2-14	城东	北辰大道以东、浐灞二路以南	西安市浐灞河发展有限公司	45841.7	居住/商业/教育	15740	981.0
10	QJ3-7-103	城南	雁翔路以西、南三环以北	西安曲江大唐不夜城文化商业(集团)有限公司	16668.2	商业	10000	1090.8
11	QJ5-13-868-3	城南	芙蓉西路以东、二号路以南	陕西隆基帝和置业有限公司	15673.3	居住/商业	6900	1467.5
12	GXII-(3)-2-4	高新	丈八北路以东、陕西问鼎房地产开发有限公司以南	西安永和置业有限公司	18735.9	居住	10660	1625.6

数据来源：CRIC

2、土地成交分析

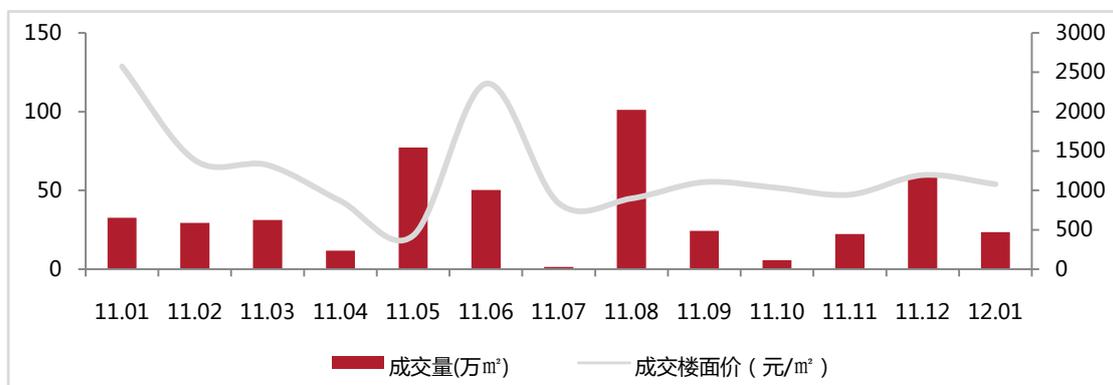
本月成交的 12 宗土地，成交面积为 23.56 万 m²，环比减少 60.33%。其中，7 宗纯商业用地，2 宗纯居住用地，其余 3 宗为商住用地。其中 6 宗来自高新区。从近两月土地成交看，在整个市场陷入低迷情况下，房企更愿意选择热点区域进行开发，而该区域由于发展较快，因此，楼板价也在 1000 元/m²以上徘徊。

土地成交统计列表

2010 年													2011 年
月份	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月
成交量	32.73	29.43	31.29	11.77	77.13	50.2	1.49	101.1	24.27	5.6	28.8	59.4	23.56
楼板价	2574	1385	1322	867	427	2355	837	898	1105	1033	946	1195	1079

数据来源：CRIC

图 4-2 土地成交量及楼板价走势



数据来源：CRIC

四、重点地块分析

1、宗地介绍

地籍编号 QJ3-7-103，位于雁翔路以西、南三环以北。总占地面积 1.67 万 m²，规划容积率 5.5，用地属性为商业，总建筑面积 9.17 万 m²。

地块经济指标列表

地块名称	QJ3-9-43	地 址	雁翔路以西、南三环以北
出让方式	挂牌	土地用途	商业
所在区域	城南	环线位置	三环内
占地面积	1.67 万 m ²	竞买保证金	9000 万
总建筑面积	9.17 万 m ²	容积率	5.5

数据来源：CRIC

2、宗地现状

地块未开工，土地平整。

3、地块发展前景分析

该宗地面积较小，周边配套不够完善，但地块位于曲江一、二次创业板块交汇区域，周边中高端在建楼盘较多，未来价值较高，地块属性为商业，周边在建项目的人口拉动对于该宗地块的商业会起到一定的支撑作用。

地块周边土地、住宅情况对比列表

2年内周边土地成交情况列表							
土地名称	土地用途	容积率	占地面积 (m ²)	成交时间	成交总价 (万元)	成交楼板价 (元/m ²)	受让方
QJ3-10-153-2	商业	2.8	3342.7	2011-6-29	1750	1869.8	西安曲江天缘房地产开发有限公司
QJ3-9-5-1	居住	2.5	5995.1	2011-3-16	2610	1741	西安曲江建设集团有限公司

周边在售项目情况列表						
项目名称	物业类型	容积率	总建面 (m ²)	总户数	开盘时间	近期成交均价 (元/m ²)
荣禾曲池东岸	普通住宅	2.99	92158	587	2011-11-15	23000-25000

4、地块 SWOT 分析

地块 SWOT 分析表

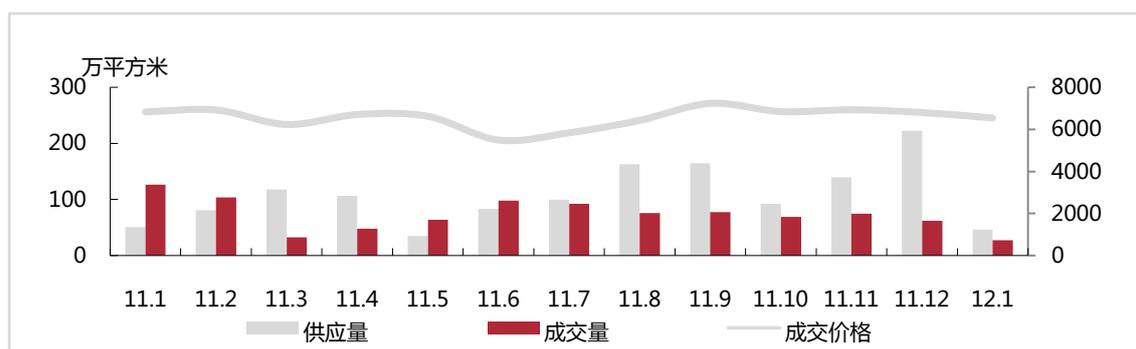
优势	劣势
1、地块处于曲江一、二次创业板块交汇区域； 2、周边中高端在建楼盘较多，未来价值较高。	1、土地实用性较小，根据该地块属性来看，将来如果建成住宅配套商业，那么浪费面积较多；如果作为商业中心来看，体量又不够。
机遇	威胁
1、伴随政府对于曲江该板块的建设，将来升值潜力较大； 2、区域商业生活配套匮乏。	1、随着该区域日渐成熟，随之而来的商业配套也会兴起，潜在威胁较大。

数据来源：CRIC

第五章 住宅市场

2012年1月，在元旦、春节淡季因素影响以及2012年楼市调控政策基调不变的市场背景下，住宅市场不出意外地再次陷入低谷。本月住宅市场共成交27.27万 m^2 ，同比下降78.38%；成交均价为6546元/ m^2 ，环比下滑3.82%。在各种节假日的穿插影响下，市场势必转淡，此外在年初召开的中央经济会议中房地产调控基调延续，市场在无利好消息的支撑下，购房者观望情绪依旧。在对全市重点楼盘1月销售情况进行盘点时我们发现，不少项目销售部在春节期间也放了假，大定量较12月减少3-5成不等。针对西安特有的返乡置业客群，本月不少楼盘打出返乡置业优惠，从监控结果来看此类客户占比较往年有所扩大。

图 5-1 西安市住宅供求走势图



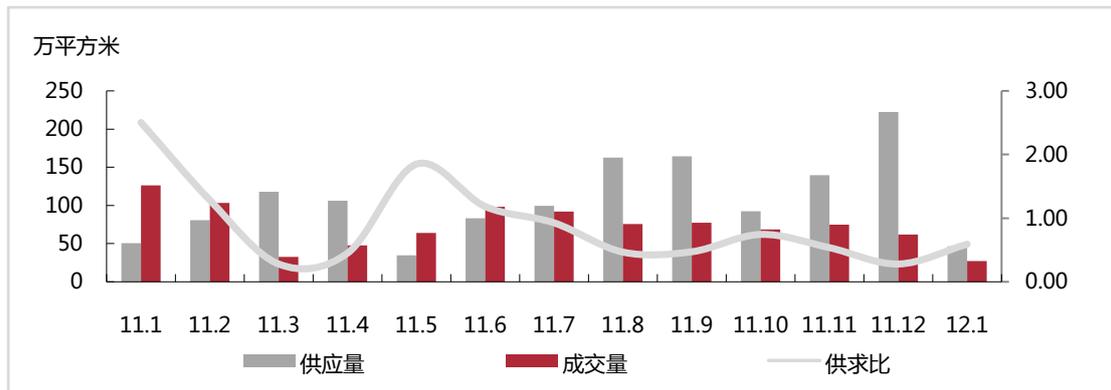
数据来源：CRIC

一、 供求关系分析

- 供求关系稍有缓和，供大于求仍为今年主调

1月份西安住宅市场供应量为46.22万 m^2 ，同比减少8.28%；成交量为27.27万 m^2 ，环比减少55.95%，同比下降78.38%，供求比为1:0.59，供求关系较为缓和。但基于前两年土地大幅放量，预计今年将入市来看，供大于求仍为今年的主要基调。

图 5-2 : 2011 年 1 月至 2012 年 1 月西安市商品住宅供求情况对比

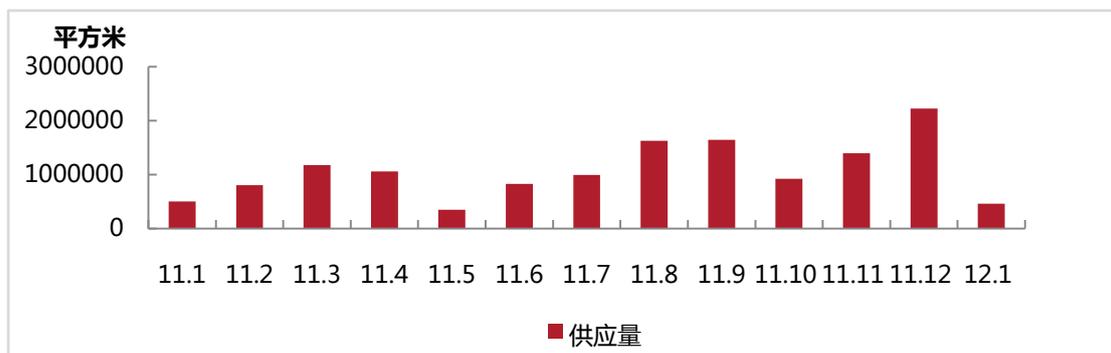


数据来源：CRIC

二、 供应量分析

本月供应量为 46.22 万 m²，环比减少 87.74%，但同比减少仅为 8.28%，由此看来，本月新增供应面积减少符合西安住宅市场的运行轨迹。从近一年来看，本月供应量仅比全年 5 月高，从今年各房企均有多个项目入市，市场中大部分项目为完成业绩也不得不继续加紧推案来看，未来西安市场供应仍会进一步加大。

图 5-3 : 2011 年 1 月至 12 年 1 月西安市住宅供应量比对图



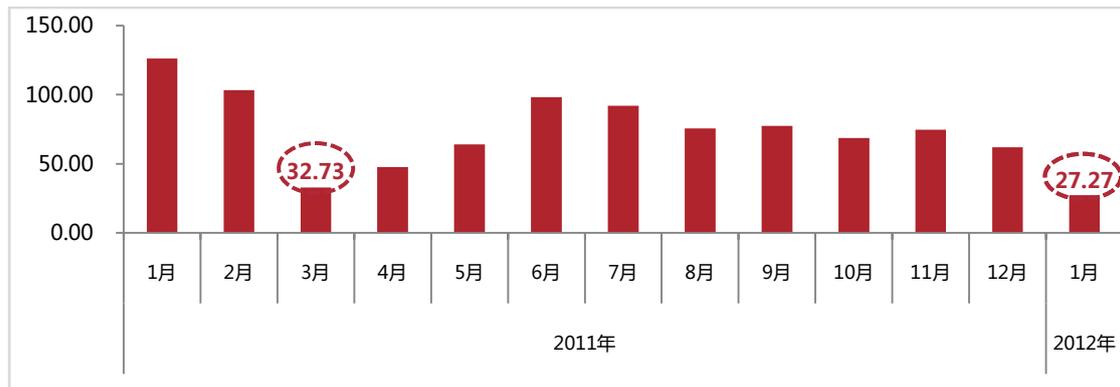
数据来源：CRIC

三、 成交量分析

本月住宅成交量为 27.27 万 m²，环比减少 55.95%，这是自 09 年以来成交量最低值。传统淡季、节假日以及楼市调控无放松迹象等因素的叠加是本月成交量暴减的主要原因。另

外，之前大量集中备案的项目，如新旅城、文景花园等本月备案量大幅减少，以致市场成交量进一步锐减。2011年11、12月西安市场新开盘推案项目均保持月均8个，但整体开盘当天去化表现均差强人意，仅在30%左右徘徊，进而影响了近期的成交备案量。

图 5-4 全市商品住宅成交量走势

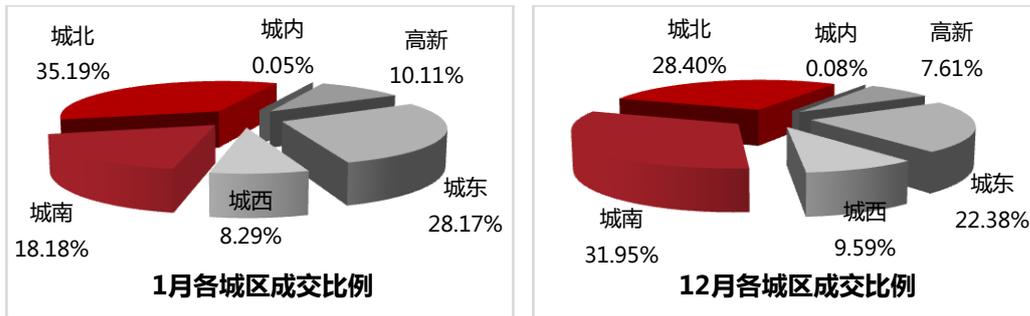


数据来源：CRIC

1、区域成交

1月，全市各城区成交均不同程度减少。其中，城北以9.59万m²的成交量重回成交首位。而限购对改善性客群的影响将在今年愈发明显，城南区曲江板块自然首当其冲。在曲江项目成交大幅锐减的影响下，本月城南区成交量环比减少74.93%，降幅为全市之首，以仅4.97万m²的成交量排名全市第三。而城东区凭借龙湖弗莱明戈和浐灞半岛的备案，以7.68万m²的成交量跃居全市城区第二位。融侨城为年底冲击业绩集中成交，支撑高新区成交量，以2.76万m²排名全市第四，成交降幅为41.49%，降幅为各城区最小。

图 5-5 各区域商品住宅成交比例

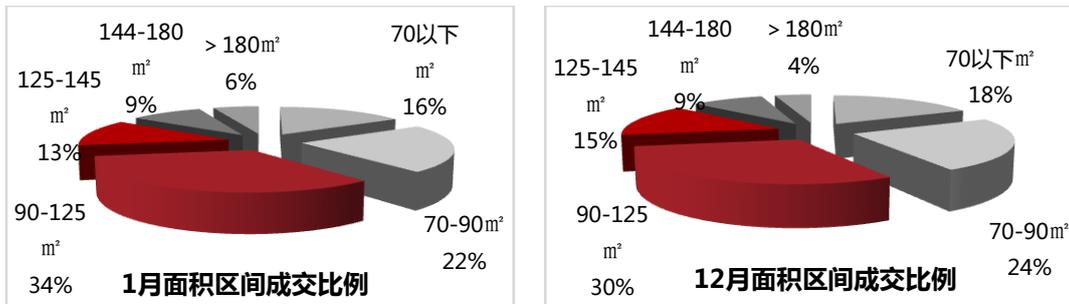


数据来源：CRIC

2、各面积区间的成交比例

从分面积段成交结构来看，90-125 m²区间面积段的成交占比变化较为明显，较上个月增加 4%，这主要是本月如长兴园湖曲、海璟台北湾等定位以首置首改客群的项目增多，从而带动该面积段成交占比上升。另一方面，这也说明在市场低迷的情况下，刚需为市场主力需求。而 180 m²以上占比增加 2%，主要是受绿地国际生态城别墅成交放量的拉动。

图 5-6 各面积段成交比例



数据来源：CRIC

3、影响因素分析

本月西安住宅市场成交量环比下降 55.95%，原因主要有：

- 传统淡季、节假日以及市场观望情绪等因素叠加；
- 2012 年楼市调控基调依然从紧，置业者观望情绪弥漫，近 2 个月新入市项目成交低迷，无法带动市场成交走高；

- 前几个月大量集中备案项目本月成交锐减，无法继续支持市场成交。

4、2012 年 2 月份住宅成交量预测

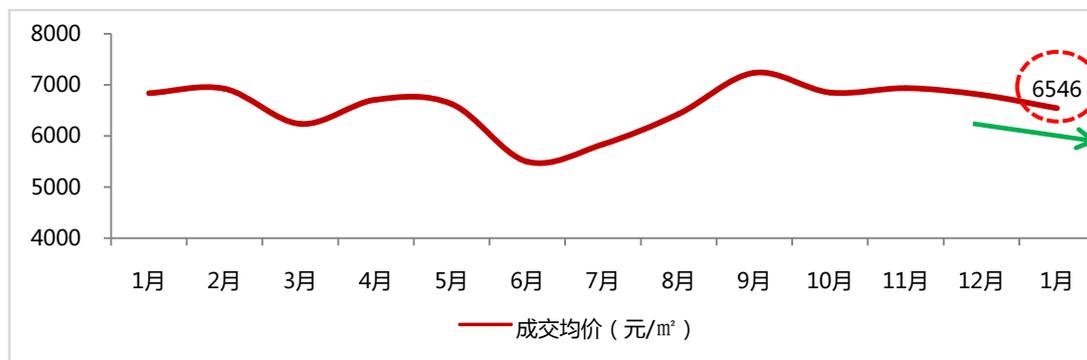
在无节假日，以及近期部分银行下调首套房贷款利率预期加大的影响下，或将会促使一部分刚需客户出手。此外，市场环境愈加恶劣将逼迫本地房企项目也加入到降价行列中，也将推动市场成交有所上扬。

综上：预计 2 月西安楼市成交量将有所增加，但仍将低位徘徊。

四、 成交均价分析

1 月西安住宅市场成交均价为 6546 元/m²，环比明显下降 3.82%。除天朗莱茵小城和荣城名苑经适房带动外，本月曲江中高端项目成交大幅减少，成交量居第一位的城北区成交价格也明显下滑，共同拉动全市住宅成交价格下降。

图 5-7 商品住宅成交均价走势



数据来源：CRIC

1、区域成交均价

1 月，全市各城区成交价格涨跌各半。城东区因龙湖弗莱明戈、浐灞半岛以及绿地国际生态城别墅等中高端房源集中成交，带领城区成交价格上涨 10.37%，为全市涨幅最大。而

城西区在天朗莱茵小城的拉动下，成交价格降幅居全市首位，降幅达 10.12%。在经适房荣城名苑和香克林小镇进行团购促销的影响下，城北价格环比下滑 3.87%，降幅居全市第二。

图 5-8 各区域商品住宅成交均价对比

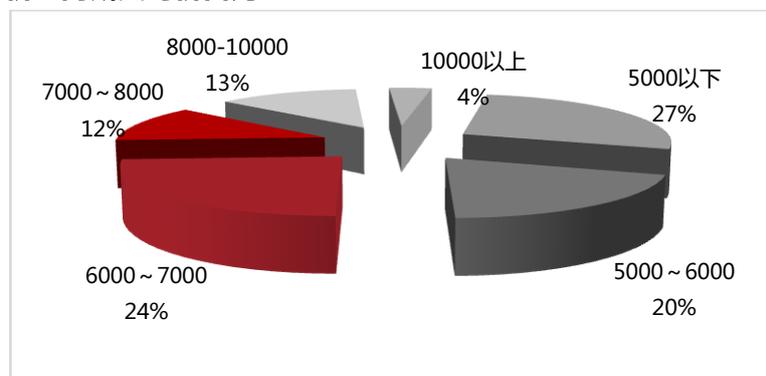


数据来源：CRIC

2、各单价区间的成交比例

本月在分单价段成交量占比中，6000-7000 元/m²和 8000-10000 元/m²房源成交占比变化最为明显。6000-7000 元/m²价格段的房源成交占比为 24%，较上月减少 4%；而 8000-10000 元/m²价格段成交较上月增加 4%。其中，8000-10000 元/m²价格段房源成交占比增加主要来自浐灞半岛和融侨城的影响，从成交 TOP10 中 8000 元/m²以上均价项目是上月的 2 倍也可得以印证。在经适房及香克林小镇低价团购促销的带动下，5000 以下元/m²价格段成交占比上升 2%。

图 5-9 各单价区间成交均价占比



数据来源：CRIC

3、影响因素分析

本月住宅成交均价出现明显下降 3.82%，主要有以下因素：

- 成交量居第一、第三位的城北、城南区成交价格明显下滑，拉动全市成交价格下降；
- 本月天朗莱茵小城和荣城名苑等经适房集中备案，进而带动全市价格下滑。

2012 年 2 月住宅成交均价预测

在今年市场存量压力巨大，以及楼市调控政策无放松迹象的市场环境下，越来越多的本地项目将加入降价的队伍中。因此，排除个别项目集中备案影响因素，预计下月住宅市场成交价格或将有所回升，但相比去年同期仍将有所下滑。

五、项目成交解析

1、全市成交集中度继续高企，城北区占比最大

1 月份全市住宅成交 TOP10 项目成交量之和，占全市住宅成交量的 35.81%，成交集中度维持高位。分城区来看，城北入围项目最多，共 4 个。除海璟台湾湾跑量型项目外，香克林小镇 12 月进行低价团购促销，本月成交量居全市第一位。而长兴园湖曲本月为开盘后集中成交，位列排行榜第三。城东区龙湖香醍漫步本月集中成交房源为项目首批低价入市热销房源，而浐灞半岛的 A13 区，凭借拥有浐河一线河景资源一直受置业者青睐，本月该项目成交排名全市第 6 名。高新区和城南区进入本月进入排行榜项目均为集中备案。

表 5-1 本月住宅项目成交排行榜

排名	项目	区域	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	香克林小镇	城北	15861	4526
2	龙湖香醍漫步	城东	12091	7635
3	长兴园湖曲	城北	11247	6416
4	蔚蓝小城	城西	10087	3438
5	林隐天下	高新	9540	5067
6	浐灞半岛	城东	9058	8522
7	荣城名苑	城北	8277	3703
8	海璟台北湾	城北	7717	6043
9	融侨城	高新	7191	9811
10	新旅城	城南	6566	6735

数据来源：CRIC

目 录

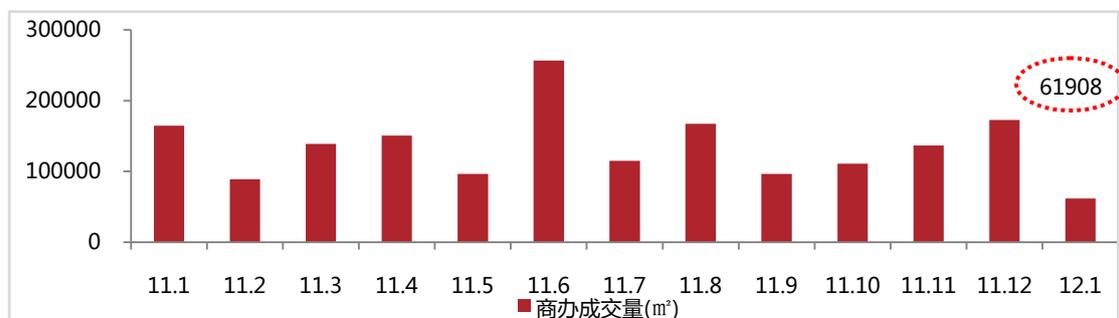
第六章 商办市场

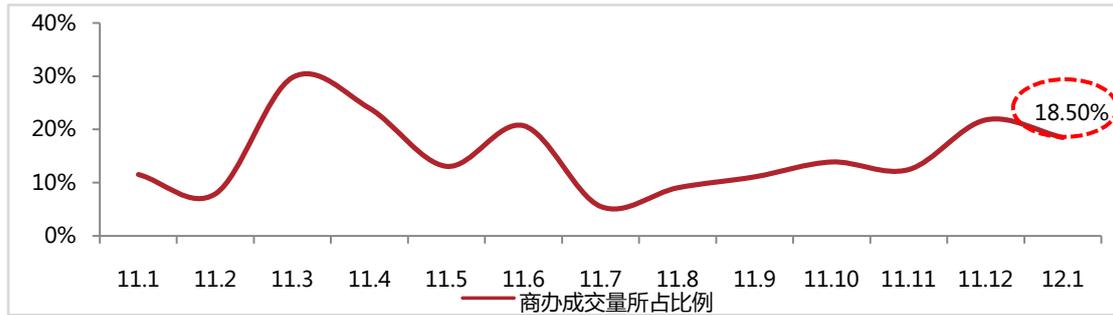
- 西安本月商业和办公类物业总成交量为 6.2 万 m²，环比减少 64.08%，同比减少 62.4%（2011 年 1 月商办成交总量 16.5 万 m²）。其中本月商业成交量为 4.95 万 m²，环比减少 64.74%，办公物业成交量为 1.23 万 m²，环比下降 61.54%；
- 城南区商业物业成交 3.26 万 m²，位列本月全市成交第一，成交量与上月相比小幅回落。城北以 0.95 万 m²的成交量位列第二位；
- 高新区以 0.68 万 m²的成交量位居办公物业排行之首，城南办公物业成交 0.49 万 m²，位于排行榜第二位。

一、市场综述

本月商办市场成交量环比大幅减少，本月商办成交仅 6.2 万 m²，与住宅市场的大幅回落形成一致，年底淡季因素、商办可售房源数量限制以及 CPI 的回落导致投资保值需求减少共同促使本月商办成交量出现回落。在个案成交方面，城南的小寨金沙成交 1.29 万 m²，占全市商业成交的 28%，是全市商业成交量最大的一个项目，西旅国际中心本月成交 0.84 万 m²。办公方面，小寨领袖城商业综合楼本月成交 0.48 万 m²，是办公成交量最大的一个项目。

图 6-1 商办月度成交走势



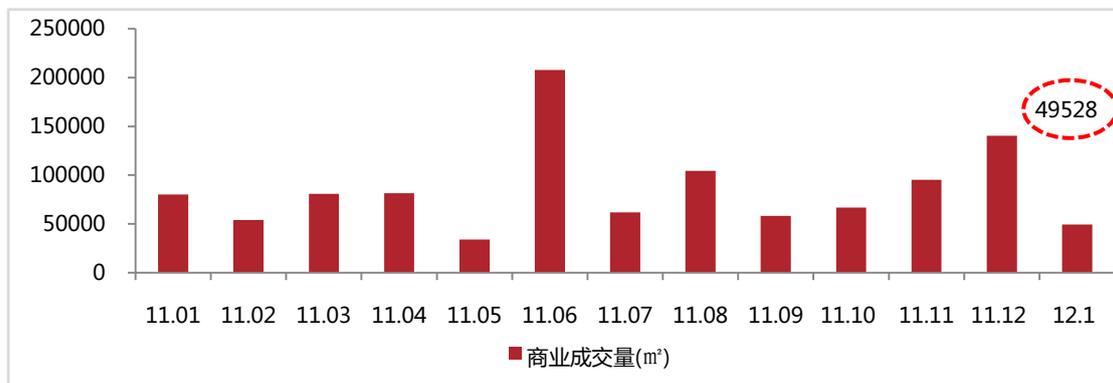


数据来源：CRIC

二、商业市场

1、商业成交量分析

图 6- 2 商业月度成交量走势

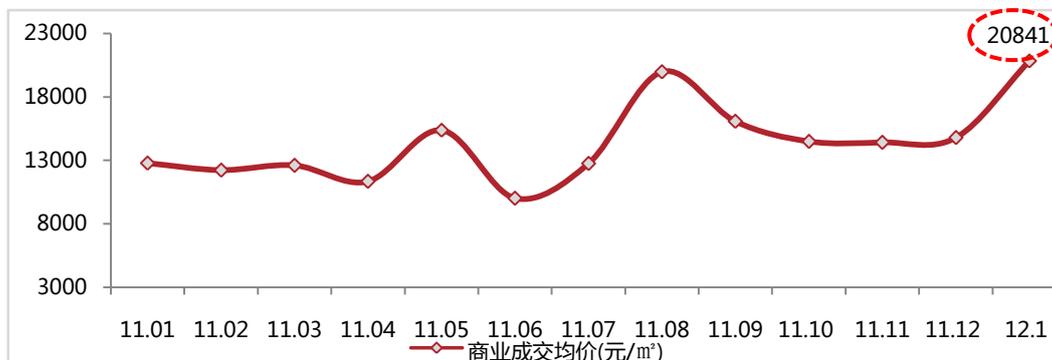


数据来源：CRIC

1月商业物业成交量是继去年5月份以来的最低点,成交4.9万m²,环比减少了64.74%,上月集中备案的多个商业项目本月成交低迷,致使成交量骤然减少,另外小寨金莎以1.39万m²的成交量位居全市商业成交榜首,该项目以整层出售的方式销售,共计4套房源,每套3472m²。

2、商业成交价分析

图 6- 3 商业月度成交价走势

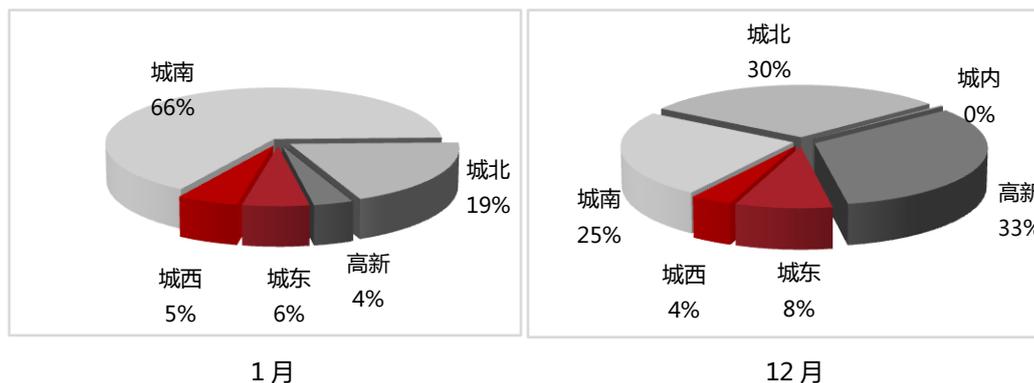


数据来源：CRIC

1 月份西安商业物业成交均价为 20841 元/m²，环比增长 40.92%，成交价格上涨幅度较大，并创了西安商业物业价格的历史新高，这一方面是由于成交量水平偏低，个案对价格影响较大，另一方面是由于商业市场目前不同于住宅市场，去年仍保持较快增长，市场需求的壮大导致价格也随之出现攀升。

3、区域成交分析

图 6- 4 商业区域成交比例

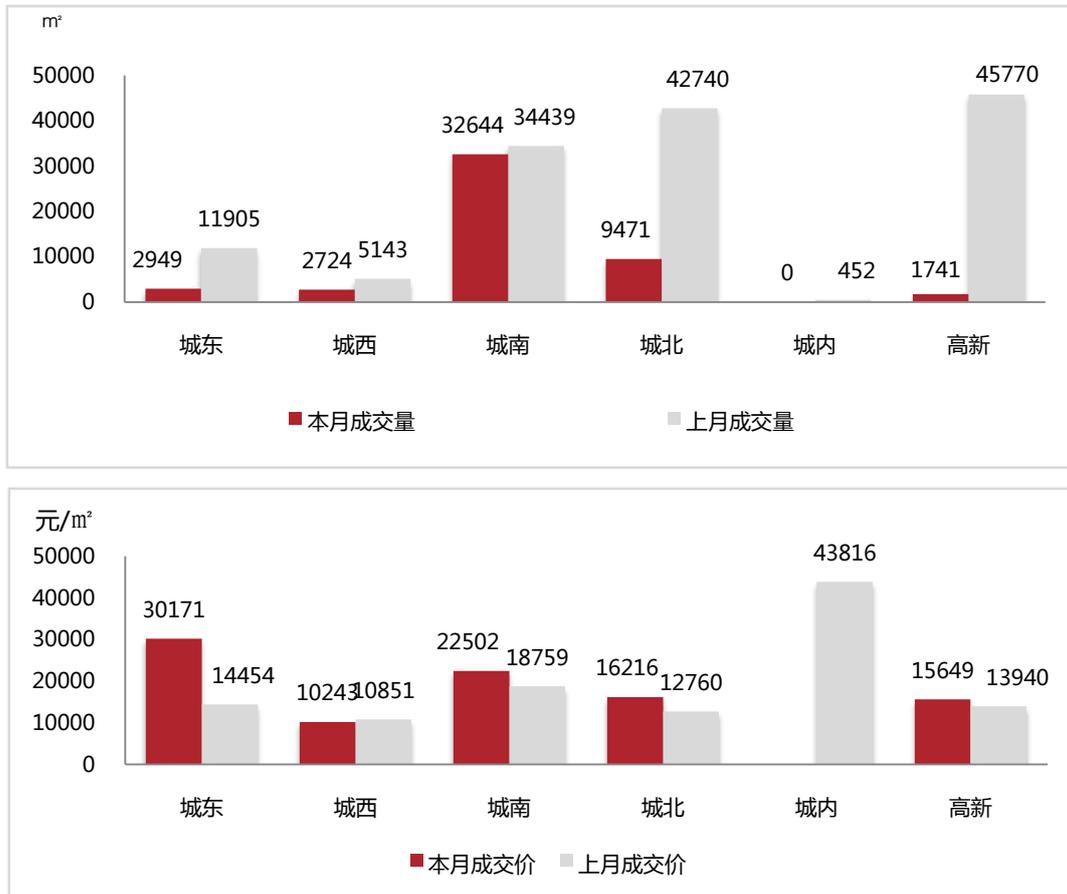


数据来源：CRIC

本月商业市场成交比重中城北、高新的成交比重大幅减少，相应的城南成交比重大幅增加，最终形成了本月城南一家独大的市场格局，占到全市商业成交的 66%，其次是城北区

域，占全市商业成交的 19%。

图 6-5 商业区域成交量价



数据来源：CRIC

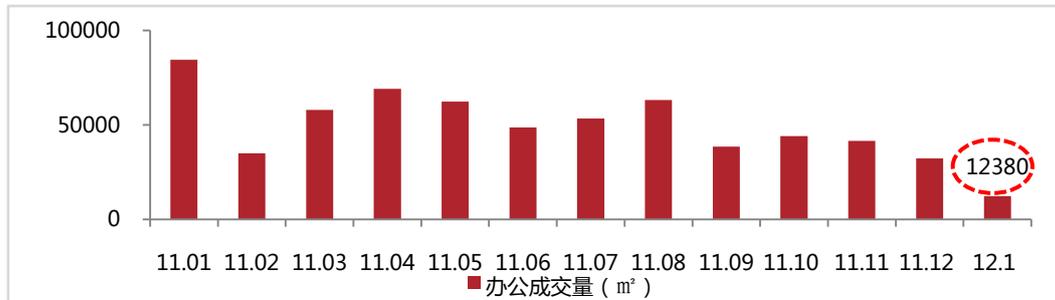
成交量方面，本月各城区成交量仅有城南与上月相比回落幅度较小，其他城区成交量均出现大幅回落，其中高新区本月商业成交跌幅最大，与上月相比回落 4 万余 m²，城北也有 3 万余 m² 的回落。

成交价格方面，本月各城区中除城内没有成交，城西成交小幅回落外，其他城区成交价格均有不同程度的提升，其中城东成交价格上涨较快，环比上涨 108.74%，本月成交量的偏低导致个案对区域价格影响的加大使该区域成交价格大幅上涨成为可能。

三、 办公市场

1、 成交量分析

图 6-6 办公月度成交量走势

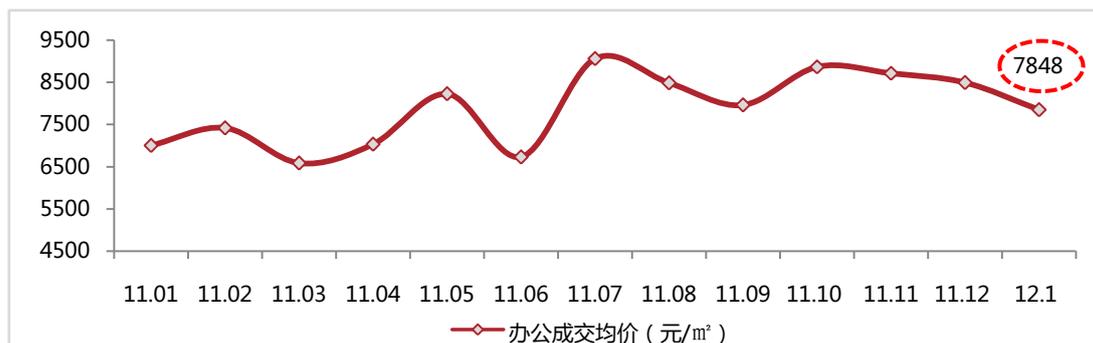


数据来源：CRIC

1 月份，办公类物业成交量为 1.23 万 m²，环比回落 61.54%，成交量是近几年的最低点，分析其原因，一方面是由于季节性因素影响，一方面是由于住宅市场受到打压，开发企业为完成去年销售业绩，在去年前置办公产品推出时间的的原因影响。

2、 成交价格分析

图 6-7 办公月度成交均价走势



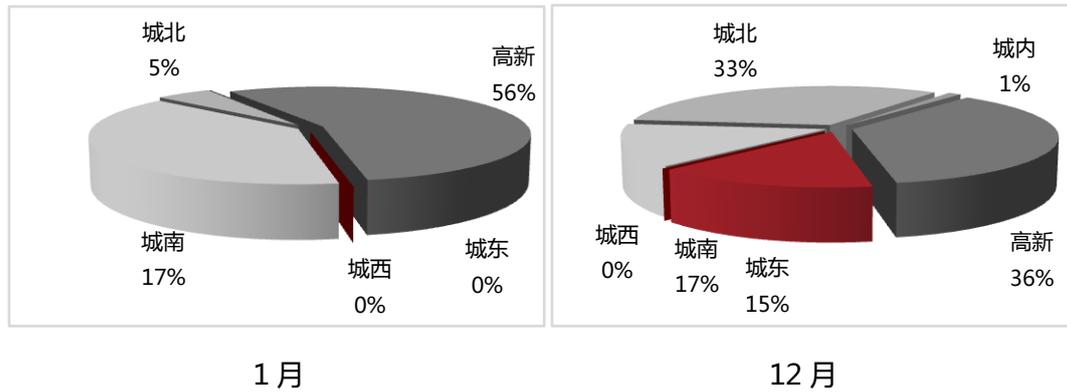
数据来源：CRIC

1 月西安办公类物业成交均价为 7848 元/m²，环比下跌 7.59%，从近三个月成交价格运行轨迹来看，办公成交价格缓步回落，目前已回落至去年 9 月份水平，预计今年办公市

场价格整体仍将保持上涨趋势，这是由于办公市场在住宅限购的持续打压下，其投资保值功能未受政策影响。

3、区域成交分析

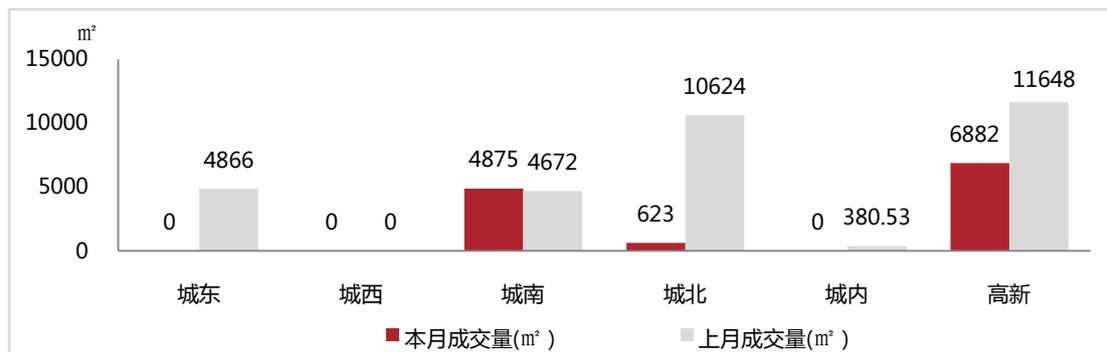
图 6-8 办公月度成交区域比例

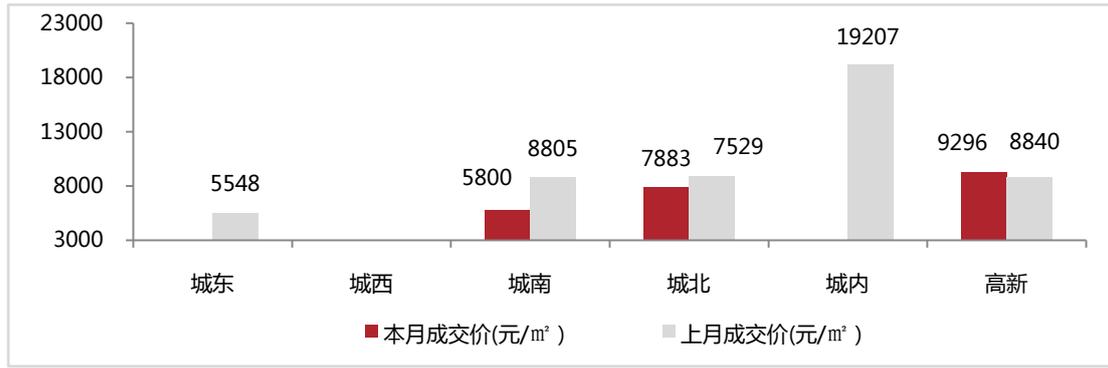


数据来源：CRIC

本月高新办公市场成交占比大幅增加，环比上月占比提升 20%，仍是全市商办市场成交量最大的一个城区，在成交占比减少的区域当中，城北区成交占比减少幅度最大，环比上月减少 28%，该区域本月尽管有海璟国际、海博广场等项目有成交，但大多项目成交面积在 500 m²以下，不足以支撑区域市场成交规模的保持。

图 6-9 办公成交量价对比





数据来源：CRIC

分城区成交均价方面，本月办公市场中仅有城南、城北、高新三个城区有成交，其中高新区本月办公成交 9296 元/m²，环比上月略有增加，城南、城北区域成交均价出现回落，分别回落 34.13%，11.84%，其中本月办公成交量最大的城南小寨领秀城商业综合楼成交均价仅为 5800 元/m²，拉低了该区域价格，成交占比较大的城北项目海博广场也由上月的 12931 元/m²回落至本月的 8635 元/m²。

第七章 产品篇

本月特色楼盘——金源纳帕溪谷、陆港金海湾

著名开发商楼盘——万科金域华府

重点监测楼盘——万科城、金辉天鹅湾

一、本月特色楼盘

■ 陆港金海岸项目简介

项目地址	国际港务区西滨大道 1 号	
物业类型	高层、多层	
推案时间	2011 年 11 月 26 日	
总建筑面积	166865 m ² (一期)	
容积率	3.42	
销售报价	6000 元/m ² 起	
开发商	西安陆港愿景置业有限公司	
周边环境	项目总占地逾千亩，是一个集居住、教育、医疗、商业等全方位配套的大型欧式滨水住区。西临灞河 380 米最宽水域，北邻万亩灞渭三角洲国家湿地公园，东接新寺遗址公园，东南与西安世园会咫尺相望。	

推荐理由：

➤ 地处国际港务区，地块价值日益凸显

西安国际港务区，是陕西省“十一五”重大建设项目，地处西安市东北部灞渭三角洲。规划建设范围为 44.6 平方公里，西安国际化大都市“北扩、东拓、西联”的前沿区域。因港兴市，作为大西安未来的核心区，依托西安综合保税区、西安铁路集装箱中心站、西安公路港三大核心平台，成为连接西北经济圈、渤海经济圈、长三角经济圈、珠三角经济圈的重要枢纽型国际陆港。政府着力将其建设成为一座现代化、生态化、国际化、宜商宜居宜创业

的东部新城。

陆港金海岸是陆港集团依托西安国际港务区所建设的区域内首个高端住宅项目，已于去年 11 月 26 日对外销售。随着港务区建设的日益加快，区域价值也会随之拉升。

➤ 区域配套日趋完善

陆港金海岸依托国际港务区黄金商圈，生活十分便捷。区域规划中小学 14 所、幼儿园 34 所，目前已签订省级重点西工大附属陆港中学、小学、幼儿园；已建成养老院 4 所，与西安交大一附院达成合作意向；同时，其周边还有市级体育运动中心、国际网球运动公园、游泳馆、启航公园金融家俱乐部、高尔夫推杆场、凯宾斯基酒店等休闲设施。

除此之外，一期东北角还将规划 6000 m²商业会所，进一步丰富了业主的高端服务配套。

➤ 产品综合价值突出

建筑布局——陆港金海岸根据地块属性共分为三期，目前开发的为一期（莱顿小镇）。一期处于整个社区最北侧，由花园洋房、板式高层以及西南角呈 L 型的 6000 m²商业组成。其中，经过严格的日照测试，靠近灞河的 4 幢板式高层均呈西南 32 度方向倾斜。

建筑设计——莱顿小镇由中国建筑大师陈一峰领衔设计，其建筑形态汲取欧洲现代建筑精髓，从荷兰建筑中提取酒红、米黄及温暖的木色，使项目建筑立面风格鲜明，且能最大限度地抵御天气及岁月的侵蚀；老虎窗、双折线坡屋顶能有效增强排水功能，减轻负荷；退台设计则通过阳台、门窗的错动，有效调节了室内的通风采光。

景观设计——莱顿小镇的景观设计，由加拿大笛东联合机构精英团队完成。结合了项目周边原生资源，因地制宜，借鉴荷兰“水之国、花之国”的景观特色，将大航海文化贯穿于整个景观效果中。通过码头、水晶、花海、密林、草坪、微地形、花径等景观元素有机结合，打造五重立体景观。此外，住区内还打造了具有荷兰特色的港口风车码头、郁金香花海、文化雕塑等景观组团，与荷兰特色的小镇建筑相互辉映。

户型设计——莱顿小镇首批推出的洋房产品户型在 98-175 m² ,所有的户型均为南北通透,同时有 270 度全景飘窗。另外,所有户型均为明厨明卫设计更是增加了居住舒适度。除此之外,底跃负一层全部为赠送面积,最大超过 138%。

■ **纳帕溪谷·金源**

推荐理由 1——纳帕地产西北首个项目

纳帕地产在中国有十五年的别墅开发经验,目前纳帕地产在全国高端别墅产品打造中有

项目地址	西安市浐灞生态区桃花潭风景区西侧	
物业类型	板楼 多层 高层	
开盘时间	待定	
总建筑面积	700000 m ²	
容积率	3.2	
绿化率	30%	
均价	13000 元/m ²	
开发商	陕西金源纳帕房地产开发有限公司	
周边环境	项目位于西安浐灞生态区桃花潭风景区,东临桃花潭风景区、南接华清路、西靠金裕青青家园、北依玄武路。项目周边生态资源丰富,但生活配套还比较匮乏。	

着不可替代的作用。纳帕地产,成立于 2001 年,由一批从事别墅项目十年以上开发经验的专业团队构成。团队参与策划、执行、操盘别墅项目在北京取得了令人瞩目的成绩。2002 年至 2006 年,纳帕地产成功在北京开发了纳帕·溪谷和纳帕尔湾别墅项目,其中纳帕溪谷别墅在问世的一年多时间里已经向北京别墅市场奉献了三种创新形式的产品。逆市下高端物业的增值保值同样是受到置业者的关注,纳帕溪谷·金源是纳帕企业品牌的延续,选择此时入市,并且定位以精装别墅,作为纳帕地产的西北首站其战略意义显得尤为重要。

推荐理由 2——规划设计理念

项目共有 5 个组团，分别为 20 套北美风格的独栋别墅、36 户法式风格的联排、7 栋 17 层小高层，项目一期小高层，户型面积 200 m²左右，联排别墅面积 500 m²，独栋别墅 650 m²。纳帕溪谷别墅采用纯板式剪力墙建筑结构，住宅均为一梯两户，楼间距大，采光和通风效果佳。并通过大开间、小进深、景观阳台和生活阳台、飘窗等室内设计，最大限度提升业主的生活舒适度。另外，纳帕溪谷小区采用更为经济的集中供暖，并实行分户计量，采暖时间自行控制，充分体现对业主生活舒适的细心考虑。

图 7-1 纳帕溪谷·金源规划图



推荐理由 3——首个精装修别墅

纳帕溪谷·金源作为西安市场上首个精装修别墅项目。在建筑风格上属于美式、法式，其内部装修采用菜单定制式的装修模式，装修价格 5000-10000 元/m²，主要装修材料包括石材、拼花马赛克、肌理涂料、手绘墙画等。外墙采用进口品牌拉毛涂料，入户门使用美国 IWP，窗安装美国 PEIIA，厨房全部使用进口品牌橱柜，卫生间采用美国 KOHLER 卫生洁具，项目以品牌集群式的精装修标准，吸引西安市地产市场的关注。但是由于项目的目标客

户单一，面向小众置业群，鉴于目前西安高端型客户大多喜好个性化装修，以及其他城市精装别墅市场起步期时的轨迹，本案产品是否能够受客户认同，有待考验。

图 7-2 纳帕溪谷·金源样板间



二、著名开发商楼盘

■ 万科金域华府

项目地址	西安市经开区未央路与凤城九路交汇处东北角	
占地面积	106667.2 m ²	
建筑面积	480000 m ²	
容积率	4.5	
物业类型	18 栋高层	
开盘时间	预计 2012 年 4 月	
销售报价	8000 元/m ²	
周边环境	项目位于凤城九路与未央路交汇处，紧邻凤城八路主干道，项目西边靠近 800 亩的城市运动公园与正在规划当中的市政公园。沃尔玛、苏宁据项目只需不到 10 分钟的路程。地铁二号线与正在规划中的四号线就在项目门口。	

项目简介

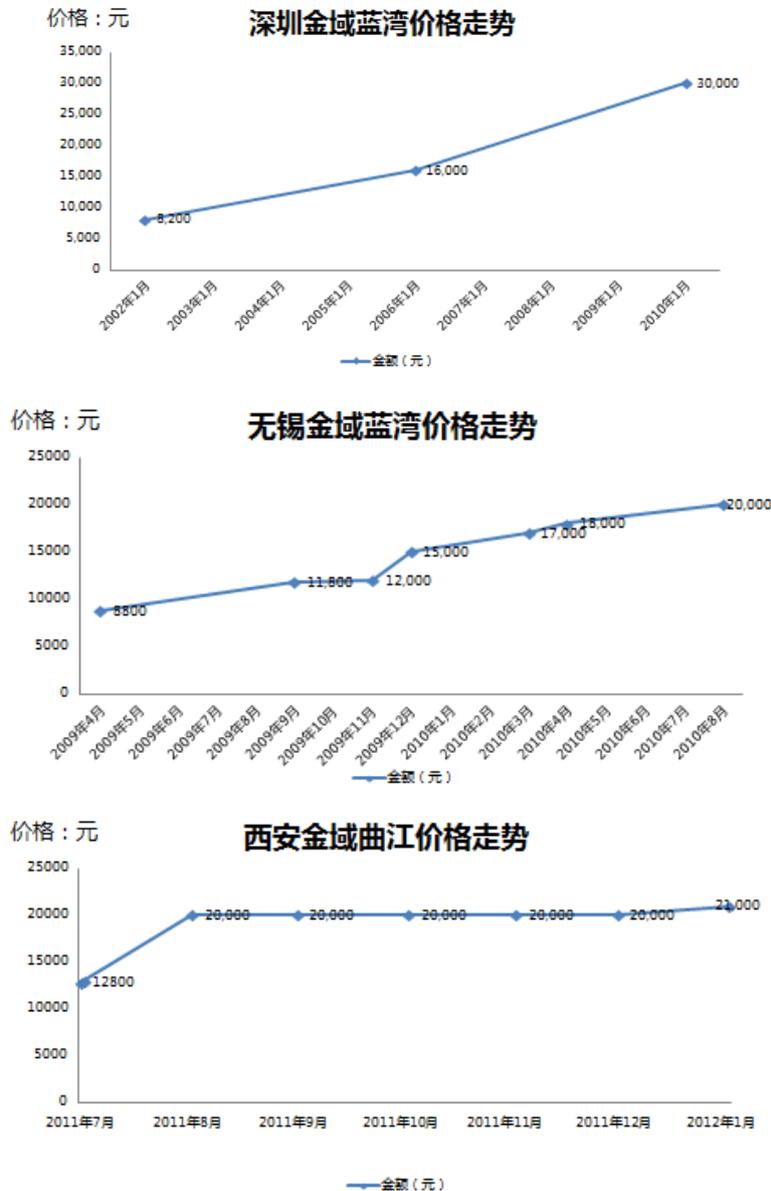
万科金域华府位于西安经开区凤城九路，西安北中心政务核心，紧邻西安市委。靠近西安目前以运动为主题的城市运动公园、张家堡广场和规划中的市政公园景观。金域华府是西安万科继金域曲江后又一“金域系”经典作品，是其在西安的第四个项目，也是正式进入城北的首个项目。项目精装修面世，目前项目已经开工，预计4月底开盘。

推荐理由 1——定位清晰

万科，中国家喻户晓的房地产龙头企业名。从全国到西安，万科不管建中端还是高端住宅项目。出手必有亮点。吸引着大批同业者的学习与跟随。

目前万科的产品线涉及 TOP（高端）、GOLDEN（金色）、CITY（城市）三大品类，其中 GOLDEN 系列在万科产品线中占据举足轻重的核心地位，它遍布全国大部分城市，从 2006 年深圳的第一个金域项目开始，每个金域系都会迎来热捧。放眼全国，已经售罄或正在热销的金域系产品都带来了业主双重收获：其一，拥有丰富的城市人文资源与中心地段价值；其次，品质打造奢享豪门生活，往往增值空间较大。而这种收获，没有在西安万科金域华府落空的理由。该地块在政府北迁、城市运动公园建立、西安首条地铁正式开通的背景下，万科抢先于其他企业合作参股的方式拿下这块肥肉。加之位于曲江的万科金域曲江已经让购房者对万科的“金域系”产品有了直观的认识，作为新起之秀的金域华府将会成为这一区域的品质和价格标杆。

图 7-3 万科金域系列楼盘增值曲线



推荐理由 2——城北市场首发作品

万科进军城北，万科大明宫、万科金域华府、万科赛高悦府连下三城。由于目前市场环境恶劣，刚性需求为主市场主力，而万科大明宫定位为豪宅，以目前的市场预期自然很难快速消化；赛高悦府为商业体，在调控后备受瞩目的商业地产有再等一等的空间。因此，作为万科金域系列的崭新代表作，万科金域华府的优势可以说是独一无二，进而成为西安万科进

入城北的首开之作。金域华府位于西安重要枢纽未央大道和凤城九路的交汇处，是西安目前最有潜力的地段之一。片区内有政府、交通的支撑，据业内人士透露，项目或将以低价入市的方式抢占市场，在价格、交通、产品这三要素的强大支撑下，金域华府或将引爆城北成交。

三、重点监测产品

■ 万科城

项目简介

项目地址	长安区韦郭大道 909 号 (陕师大长安校区正对面)	
物业类型	多层、小高层、高层	
推案时间	2010 年 10 月 06 日	
总建筑面积	616800 m ²	
容积率	3.3	
销售报价	8500 元/m ²	
开发商	西安万科南唐置业有限责任公司	
周边环境	位于西安城南片区大学城板块，陕师大正对面。本项目 3 分钟车程可到达高新区，5 分钟车程可到达长安南路 2 号线地铁站，10 分钟车程可进入南郊城区，西部大道将高新区、雁塔区、曲江新区连接，西万路、子午大道将高新区、城南、市区连接。	

➤ 案场表现

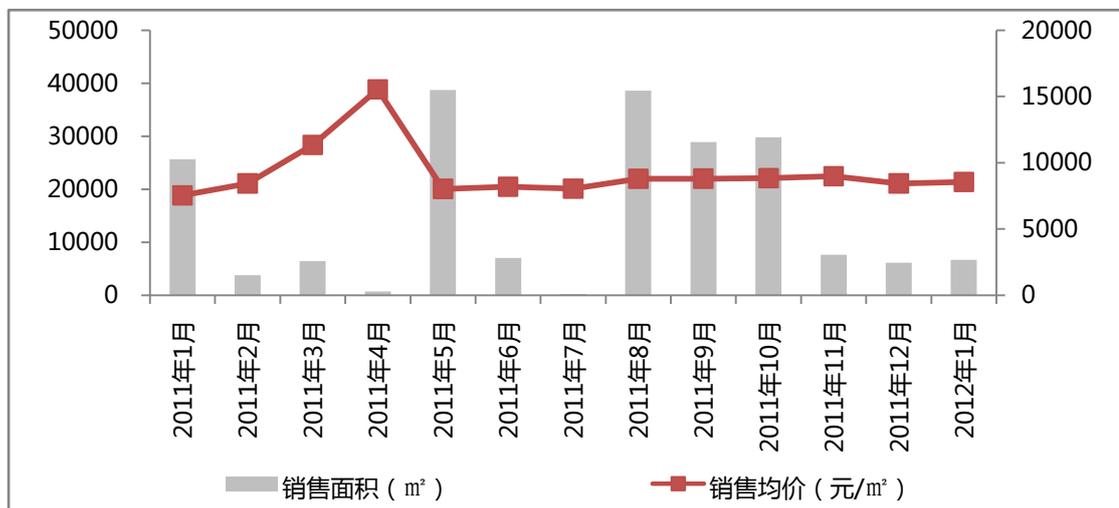
万科城位于长安韦郭大道 909 号(陕师大长安校区正对面)，社区一期共规划 36 幢楼，其中 13 幢为 32 层高层，11 幢 11 层板式小高层，12 幢 3 层多层。现阶段主力在售的为项目一期的 17#、18#、19#、24#楼和二期的 1#、2#、4#楼，其中一期的 17#、19#楼和二期的 1#、2#、4#楼为 32 层高层，一期的 18#、24#楼为 11 层小高层。项目自 2010 年 10 月 6 日正式开始销售以来，一期去化 90%，全案去化 30%。

1月下旬，自节后以来，万科城的来电来客量急速的回升，日均来客量 60-70 组，相比较节前也有近 20% 的增长。

万科城从销售以来，去化速度较快，强势的品牌号召力，万科地产无疑是中国知名房企，优良的产品设计和绝佳的物业品质让购房者感到值得信赖，样板展示精装修采用万科 U5、U8 全面家居解决方案体系，细致到家居的服务品质让购房者折服。

从 2011 年万科城量、价销售情况可以看到，本案去年 5 月之前市场价格持续走高，销售情况却一直处于低位，主要是因为直到 5 月前一直没有新的大型推案，中间推出少量的顶跃和别墅，迅速被市场消化。之后推出高层产品，通过与中兴、华为等大型企业进行团购优惠，使得开盘当天便去化 72%。至去年 7 月时，第一批产品已被消化的所剩不多，本案的去化较为缓慢，为了改变这种被动状态，项目在 8 月份推出了第四批房源并加大了推广力度，并且推出了团购、特价房的促销，有效带动销售。

图 7-4 万科城成交量价走势图



数据来源：CRIC

➤ 客户表现

近期，万科城主要在售产品为一期的 17#、18#、19#、24#楼和二期的 1#、2#、4#楼，主力户型为 78 m² 的二房和 89-143 m² 的三房，主要面向以改善、养老为目的城市中高

收入购房群体和刚需、首置的城市中低收入购房群体。客户大多来自西安市区，以长安、高新、城南等地的地缘性客户为主，人数占到了成交客户的 60-70%。

➤ 开发商营销策略

品牌营销，主打品质牌

万科城是万科地产在西安最大的一个项目，位于西安城南片区大学城板块，陕师大正对面。无论是从开发商知名度，还是项目地理位置来看，本土市民都比较熟悉。项目目前仅开发了 3 号地块和 7 号地块的一期和二期，4 号地和 8 号地块正在接洽中，将来会建成百万建面的大型综合社区，产品类型包括了 TOWNHOUSE、小高层、高层、公寓等万科全产品线，大到 50 万商业规划和小到全面家居解决方案体系都保证了社区的高品质感受，铁一中入住，保留了学府区文化底蕴，中式园林的绿化设计，全面的支持了万科优秀品质社区的这一论点。

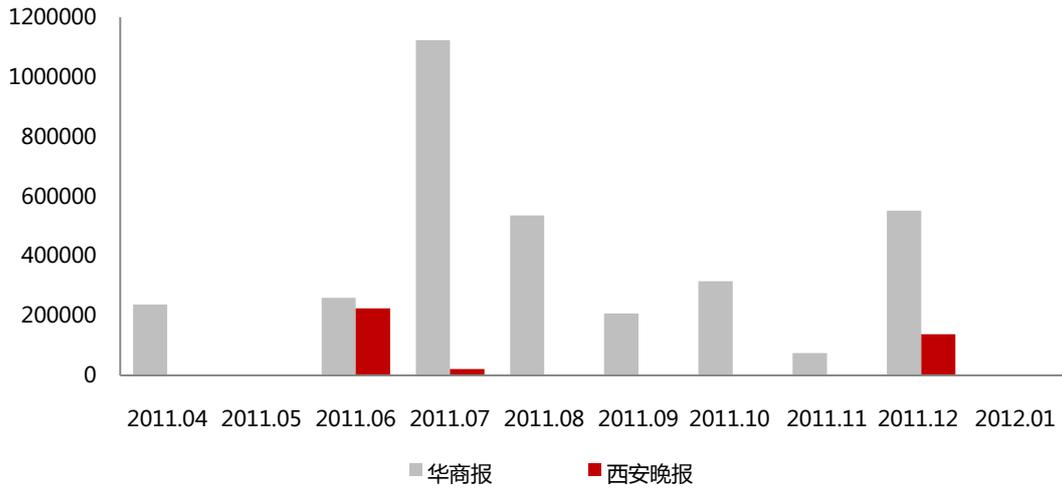
老带新——持续有效

万科城目前正在做的优惠活动中，老带新无疑是最为有效和持续有效的一招，结合万科地产的品牌效益和品牌公信力，老客户为万科城带来的源源不断的新鲜客源，这也正解释为什么项目在每次推案初期都会有表现，新客户一旦成交，老客户也将得到 3000 元的物业补助，凭借不错的品牌知名度和产品品质保证，这一老套招数还是起到了不错的效果。

重金推广，缔造品牌知晓度

在广阔的楼市市场中，赢得家喻户晓的知晓度无疑是产品营销的重要因素。无论从万科的报广投放数量和金额还是其他推广手段来看，万科的确是不惜重金缔造品牌知晓度，西安万科城是万科地产在全国的第十一座万科城。另外 10 月左右的万科星光演唱会，并在地铁也进行了宣传，此外包括微博营销等其他宣传渠道也做得相当到位。

图 7-5 万科城媒体投放金额走势图



数据来源：CRIC

图 7-6 万科城户外及网络广告展示



户外广告



户外展板



搜狐焦点网络广告

■ 金辉天鹅湾

项目简介

项目地址	朱宏路与红庙坡路什字东北角	
物业类型	高层、小高层	
推案时间	2011年9月24日	
总建筑面积	180000 m ²	
容积率	3.1	
销售报价	7000-8000 元/m ²	
开发商	西安融辉房地产开发有限公司	
周边环境	项目距离国际商贸基地和龙湖北城天街仅 100 米，距离汉长安城遗址公园 1500 米，周边有星火路小学，华润万家，红庙坡医院（改建后为大兴医院）等配套	

➤ 案场表现

金辉·天鹅湾项目位于朱宏路与红庙坡路什字东北角，东临北关一带，北接经开区，南近玉祥门，占据整个二环内的主城核心生活区。项目目前规划 50 万 m²，社区现阶段在售为一期项目，其中 6 栋 33 层高层、2 栋 12 层小高层组成，面积区间 80-140 m²，主力户型为两室、三室。

2011 年 9 月 24 日会所（售楼部）对外正式开放。因金辉天鹅湾 2012 年 3 月底才能拿到预售证，不能正常销售，现阶段处于内部认购，导致开发商不敢做太大的动作，以至于销售受到局限性。另外金辉建筑品质较高，关注度一直走高。但是对绝大多数购房者而言，价位对消费者是决定购买与否的决定因素。

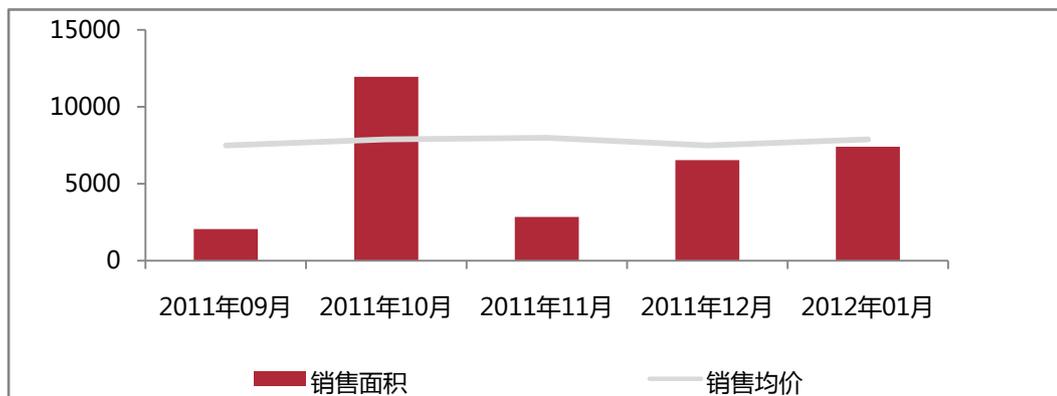
楼市受到宏观调控的影响，本案的去化较为缓慢。为了改变这种被动状态，从项目第一次公开展示之后，天鹅湾丰富了推广方式，微博营销等一系列网络宣传有效带动销售。

从 2011 年金辉天鹅湾大定量的销售情况可以看到，项目自 9 月进入市场，就立刻引起

市场的关注,步入10月能取得这样的好成绩,对于开发商来说也算是一份比较满意的答卷。

11月受到房地产整体萎缩的情势,再加上开发商在价格上有所增加致使成交走低。临近年末项目做了一系列活动利用春节假日推出五大置业优惠活动,重点推广在老带新以及返乡置业客群,吸引了大批成交客户,同时也利用春节家人团聚之时推出一些温馨活动促进成交,1月份整体成交金额达到了5000万元左右。

图 7-7 金辉天鹅湾成交量价走势图



数据来源：CRIC

➤ 客户表现

近期,金辉天鹅湾主要在售产品为2#、3#楼,主力户型为87 m²二房、119 m²三房,面向以首置、首改为目的城市中高收入购房群体。客户大多来自西安市区,以改善居住环境为目的,成交客户多看重项目本身的品质。同时,成交客户中有大部分为融侨老带新客户,比例占到85%,主要是由于金辉在西安市场的高端项目口碑较好。

➤ 开发商营销策略

金辉·天鹅湾是金辉投资在西安的第四个项目,从2005年金辉在西安的首个项目融侨馨苑开始,到曲江观邸,再到融侨城,不断地提高产品高度。2011年金辉集团的王牌产品系——天鹅湾正式落户西安大兴新区。天鹅湾产品系经过15年的潜心发展,已经成为金辉的王牌产品。随着大兴新区近年来的加速发展,加之政府对新区重点项目国际商贸基地的扶

持，使得衔接城西和城北的红庙坡板块开始慢慢走向复兴，金辉借助西安的皇城复兴计划，一方面占据了大兴新区的门户位置，另一方面又地处西安国际商贸基地的对面，通过将汉长安建筑元素和现代建筑相互融合，弥补整个区域内此类产品的稀缺性。无论是从开发商知名度，还是项目地理位置来看，本土市民的认可感都较强。本案从 9 月开始进行了高密度宣传，在主干道修建路标、主流媒体广告投放、同时通过电约、短信等形式进行推售，影响比较大做的最好的宣传还数微博，每条微博信息都能看到开发商的用心程度，像微博这种低投资高回报的营销方式金辉天鹅湾一直做得很有成效。周末还会举办一些主题的暖场活动，增加关注度及客户粘稠度。

图 7-8 金辉天鹅湾微博营销推广



首届雀王争霸赛海选微博

#爱上天鹅湾的100个理由#出于金辉，必为精品！全国地产30强金辉集团精工铸造，金辉·天鹅湾坐拥主城，紧邻地铁沿线，享便利交通，87—120平超值户型珍稀献世，机会不容错过！86169999 @西安金辉融侨城 @西安金辉曲江观邸 @重庆金辉融侨城 @苏州金辉融侨城 @福州金辉天鹅湾 @金辉集团 @房周刊 @华商报



天鹅湾产品介绍推广微博

➤ 设置多种产品线满足不同客群的置业需求

天鹅湾产品系是金辉“城市华宅”的开发路线。项目目前咨询 2#、3#楼，供应的有三房和四房弥补了现阶段区域内稀缺大宅的不足。同时也结合区域内的大型国有企业较多，

客群三代同堂居多的特征，特别设计出 91 m²和 119 m²紧凑型三房，为南北通透户型，最大的特点是赠送面积高达 18 m²，市场均价设置在 7000—8000 元/m²之间。满足不同收入群体对置业的要求，并鼓励客群置业一步到位，挖掘区域内更为多的潜在客户。

第八章 营销篇

一、市场主要楼盘营销活动分析

1、营销活动回顾

表 8-1 营销活动列表

优惠促销	尚品美地城——每周 10 套特惠房，最高赠送 10.5 万/套，送大礼
	曲江观邸——金辉品牌商铺 90-100 m ² 70 年独立产权不限购，仅最后 6 席
	上和城——北大街民生国际、赛高街区外展场同步接受登记，80-140 m ² 全能舒适户型 超大面积赠送
	都市之窗——2012 全城面市，科技地产
	华侨城 108 坊——一期售罄，二期首批即将发售，605-695 m ² 合院、独栋即将发售，敬请期待
	都会坊——都会坊时尚商业街区，逾 9.3 万平方米，商铺面积约 60-396 m ² ，坐拥 105 万平方米城市大型综合体
	中国原点龙安居——28-78 m ² 产权旺铺
	清华科技园（沣西）——自销过年价 4880 元/m ² ，即日起至 1 月 20 日，超值 100 套，限时发售
	西安恒大城——87-114 m ² 住宅 6009 元/m ² 起，送名牌精装，最高优惠 26 万/套
主题活动	紫薇地产——紫薇新春置业六重礼，“聆听，紫薇的春天” 2012 紫薇地产新春客户联欢会
	富力城——富力四重礼，凡到场客户均可领取迎春贺岁礼包一份，凡到场客户均有机会获得获得新春大礼包一份，凡老带新成交客户，老业主赠送一年物业管理费并加送 588 元美食代金券，凡活动期间购房者均可享受折上折的超值优惠，87-356 m ² 湖景美宅热推
	天地源——全城联动观影活动即将启幕，敬请期待
	中天锦庭——2012 年 1 月 15 日 14:00、中天锦庭客户答谢会盛大开启，活动当天首届积分计划启动，现场积分送大礼，更有精彩演艺，幸运大抽奖同步进行，届时精装样板间璀璨开放，恭迎参观，凡当天前来销售中心参与活动者，均有新年大礼包相赠

数据来源：CRIC

易居视点：

在这个更为惨淡的 2012 年 1 月，市场依然延续着去年的基调。由于房产调控政策未来走向不明朗，购房者仍旧紧捂口袋，表示“看情况”再决定是否买房。

相比 12 月主流媒体推广量，1 月媒体投放量大幅下降，从报纸投放总额来看，各个房企在过年期间为节约成本商品房广告急剧减缩。

本月房企媒体投放总量明显减少，各房企均以欢庆节日为题，着力于塑造品牌及企业形象，而另一方面在节日优惠政策上仅针对部分指定房源，优惠力度相对有限。少部分项目看空春节市场，放了较长的假，大部分楼盘依然苦苦坚持，不少项目都是初三就上班。其中也有个别项目做了丰富的现场活动，来吸引新老客户上门维持现场人气面。报广方面，本月企业形象投放量提高到 22.2%，各房企及项目通过广告提升企业认知度，以期树立良好的市场地位，为未来市场环境创造竞争优势。对存量高企，房价下行压力巨大，企业竞争环境恶化，2012 年如何才能在劣势中继续生存？是“倒春寒”？还是“随春回暖”？需要各个房企针对逆市尽快做出调整，适时的调整战略才能跑赢对手、跑赢市场。这一点上，西安的部分外埠企业在去年的营销过程中就已然证明。

二、企业形象广告

导言：随着 2012 年春节的到来，各个房企本就疲软的宣传，也相继偃旗息鼓。1 月份报广投放仅持续于 13 日。在为数不多的广告投放中，企业形象广告占据了一定比例，广告诉求点主要通过新春客户联欢活动，融入指定房源特惠、回馈老客户、老带新促销等，不仅通过媒体投放提升品牌认知度，且吸引投资人群关注甚至参与。

图 8-1：企业形象广告



天地源地产



紫薇地产

在本月为数不多的广告投放中，天地源、紫薇两家本土企业用较大篇幅宣传其企业形象，其中紫薇的企业形象宣传广告更是从 2011 年 10 月至今从未间断；反观在西安市场的知名外埠房企，在广告投放方面一直很“低调”，声名在外的他们把投放广告的成本用在了频繁的营销活动中，收效颇为可观，方法是可行的、成效是骄人的，但这些并不是本土企业现阶段所能复制的营销手段。既然无法复制，那么就要走出自己的风格，紫薇地产自去年 10 月的华商报及房周刊上打出了前所未有的 8 页连版开始，至今未间断如，此大手笔的宣传，相信绝对算是 2011 年西安楼市的一大亮点，在春节前期不同其他房企，紫薇地产、天地源地产，大力建设企业品牌形象，并伴随客户答谢会，到访客户会获得一些小礼品，如小电器、电影卡、春联等，虽然成效显而易见，但通过活动的维系、广告的推广，企业与客户之间建立的情感基础是不容忽视的，这也为是春节后的工作做准备的为年后项目销售做铺垫。

易居视点：

春节期间投放企业形象广告，从成交量上说收效甚微，但是作为尤其是在中国的传统节日，不可忽视。节日活动，一定得做！一定有收获！

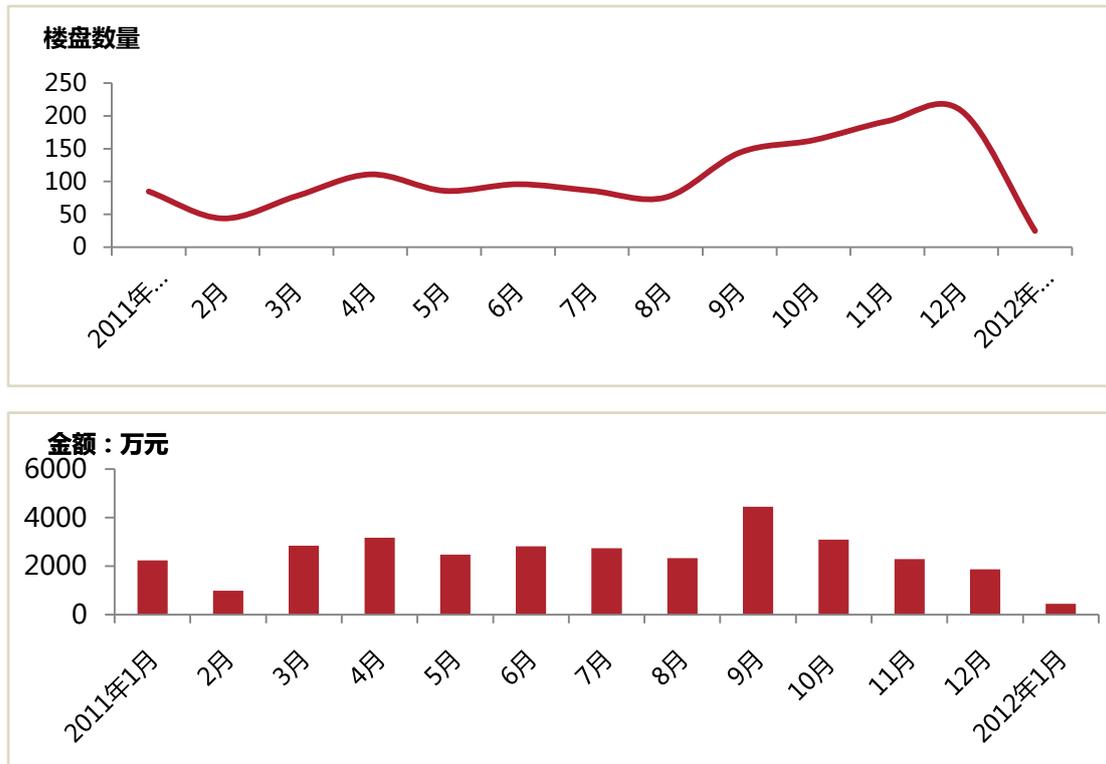
三、 1 月份报纸广告投放分析

从报纸投放总额来看，本月西安楼市与上月相比，投放量大幅下降，集中表现在住宅、办公、商业项目的投放量下降并带动全市投放量下滑，随着市场进入到 2012 年一季度，楼市出现新一轮的观望情绪，更多购房者仍旧期盼市场最低点的到来。

1、 总体情况

本月报纸广告投放量环比下跌 83.2%，月度投放金额为 453.65 万元，投放楼盘 25 个，环比下降 85%，投放频次为 27 次，环比降低 88%，投放楼盘数量同比下降 71%。

图 8-2 西安广告投放月度走势

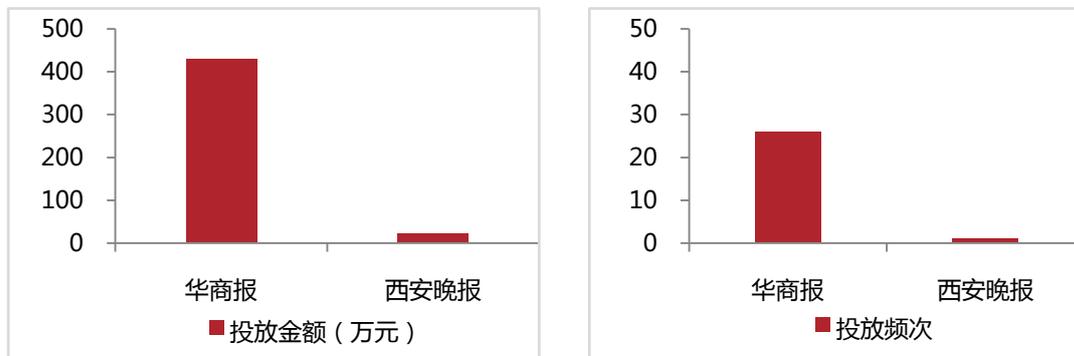


数据来源：CRIC

2、报广投放分析

从两家主流媒体投放量分析，《华商报》仍然占有着楼市广告大部分市场份额，本月投放金额达到 429.952 万元，占总投放量 94.7%，投放频次为 26 次，占总投放量 96.3%。

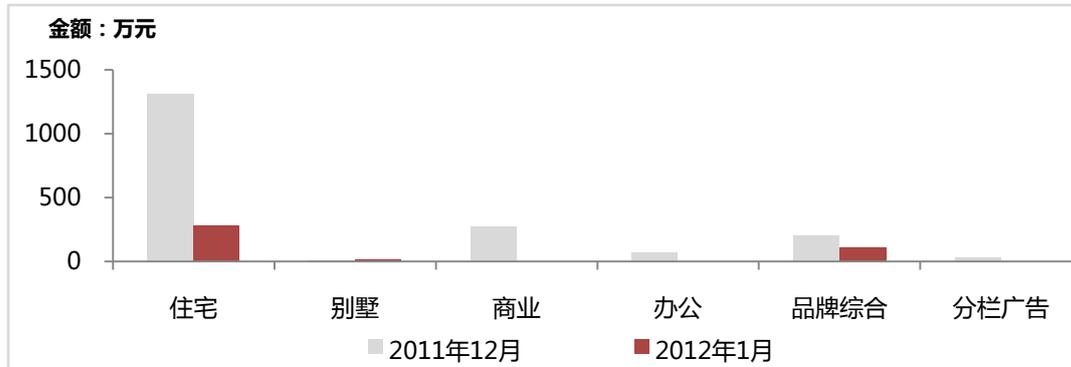
图 8-3 本月西安广告投放分媒体对比



数据来源：CRIC

3.1 物业类型

图 8-4 本月西安广告投放物业类型对比

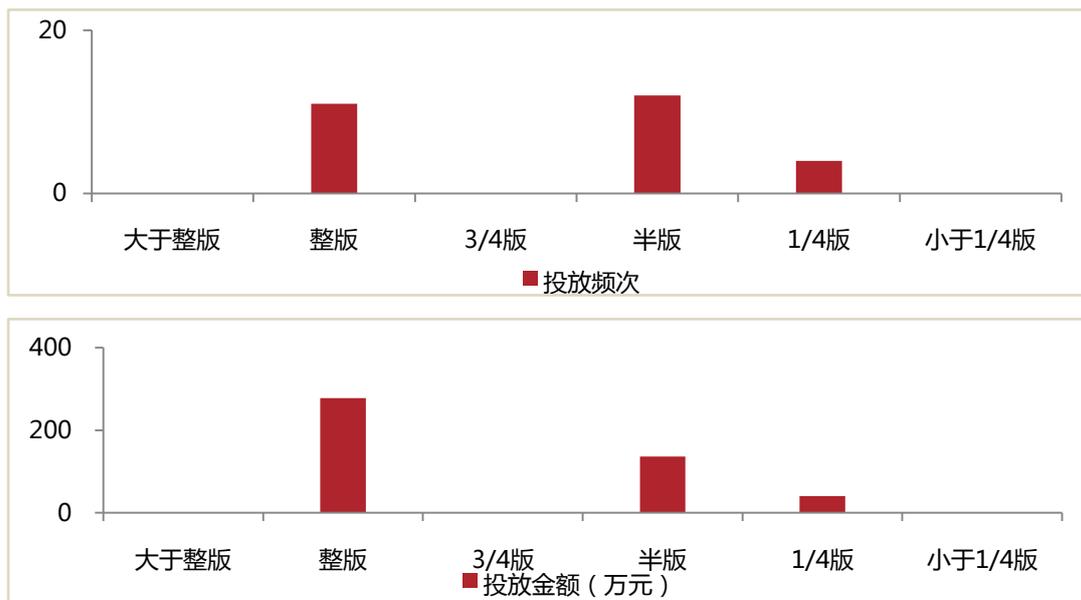


数据来源：CRIC

住宅类广告依然占本月投放量首位，本月住宅类广告投放金额为 277.937 万元，环比下降 88.9%；商业、办公、分栏广告的投放量更是出现零投放。随着春节的到来，媒体投放金额锐减，市场处于短暂的休息阶段；节日期间，企业形象的投放量占比则提高到 22%。

3.2 投放版幅

图 8-5 本月西安广告投放分版幅投放媒体分析

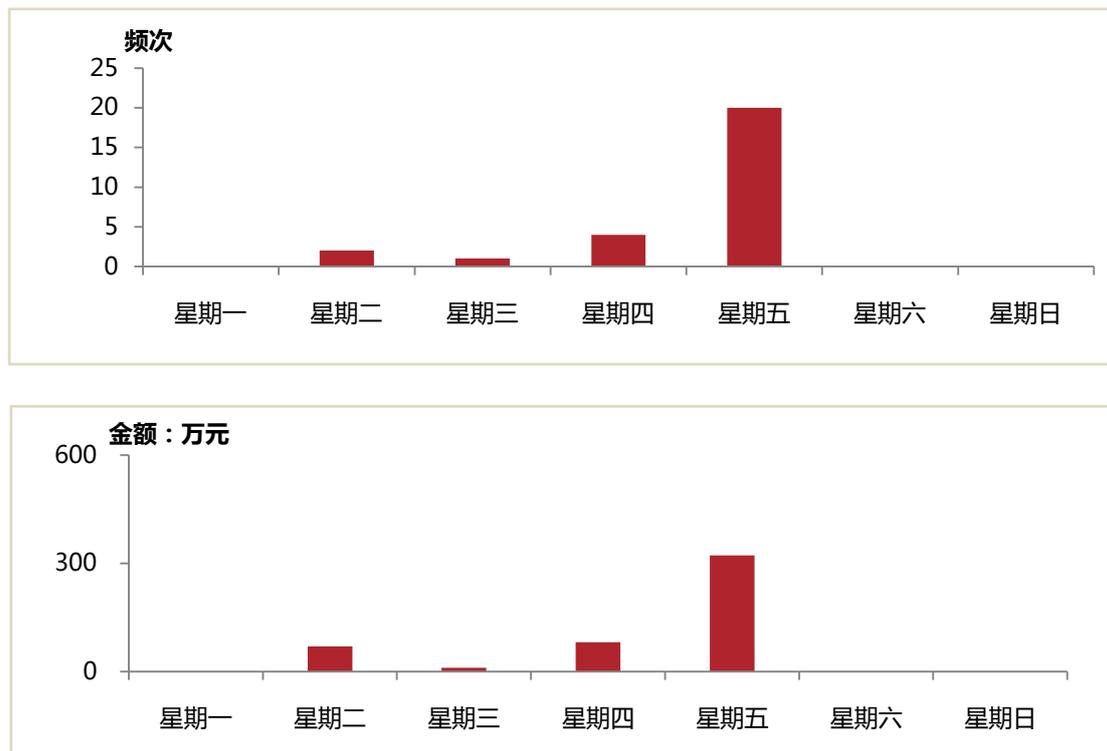


数据来源：CRIC

本月大于整版广告投放金额为 0，整版也有大幅下降，主要缘于春节期间市场进入短暂休眠期。报告投放依旧以整版和半版为主，整版的成本因素使之投放金额依然位于首位，半版次之。

3.3 投放时间

图 8-6 本月西安广告投放日期分析

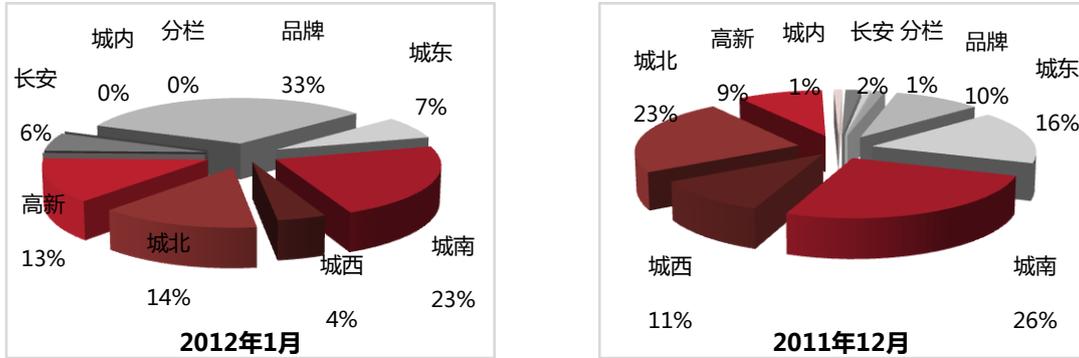


数据来源：CRIC

本月报广投放时间仍然集中在周四和周五。星期四、星期五两天投放金额达 330.682 万元，占投放总额的 72.8%；投放频次为 24 次，占投放总频次的 88%。

3.4 投放广告的项目所在区域

图 8-7：本月西安广告投放分区域分析



数据来源：CRIC

城南区本月在各区域中居于广告投放首位，投放金额占比 23%，主要原因在于 1 月紫薇永和坊、中海地产、曲江观邸等项目，节前宣传多为整版；其次是城北区域，占比 14%，较上月有所下降；城东区本月广告投放占比 7%，较上月下跌，主要原因在于城东多数项目集中 12 月之前大肆宣传，加之春节期间广告投放成效一般，多数开发商减少了投放版次。随着今年城西项目的不断入市，其推广占比还将有一定的攀升。

3.5 媒体投放排行榜

表 8-2 本月西安广告投放排行

排名	项目	频次	投放金额 (万元)	版幅
1	紫薇地产	2	55.95	2
2	清华科技园	2	41.55	2
3	紫薇永和坊	1	30.30	1
4	中天锦庭	1	25.68	1
5	富力城	1	25.68	1
6	上和城	1	25.65	1
7	都会坊	1	25.65	1
8	曲江观邸	1	25.65	1
9	东尚·蜂鸟	1	21.75	1
10	西安恒大城	1	15.15	1

数据来源：CRIC

本月，紫薇地产为 2012 紫薇地产新春客户联欢会做宣传，同时也是在节庆期间打造声势，其广告投放金额居于全市首位。沣西清华科技园，为节后招商提前做准备，1 月投放两版形象广告做宣传，位于本月次席。榜上其余均为企业宣传以及春节期间特惠宣传。

第三篇 区域数据篇

一、 城东区

指标		2011年7月	2011年8月	2011年9月	2011年10月	2011年11月	2011年12月	2012年1月
土地	土地出让面积 (万 m ²)	1.66	11.41	0.58	22.64	46.3	53.84	5.19
	土地成交面积 (万 m ²)	/	/	/	/	12.79	40.09	7.53
	成交土地可建面积 (万 m ²)	/	/	8.54	/	43.71	132.31	26.37
	土地成交总价 (亿元)	/	/	/	/	2.74	11.67	2.6
商品住宅	住宅销售面积 (万 m ²)	13.49	16.27	12.23	17.45	13.95	13.85	7.7
	住宅销售均价 (元/m ²)	6059	5941	6506	5749	6513	6038	6664
商业用房	商业房销售面积 (万 m ²)	0.88	0.28	0.57	0.77	0.37	1.19	0.29
	商业房销售均价 (元/m ²)	8374	12525	10648	10439	14350	14454	30171
办公用房	办公房销售面积 (万 m ²)	0.13	0.45	0.22	0.46	/	0.49	/
	办公房销售均价 (元/m ²)	5618	4600	5108	5568	/	5548	/

数据来源：CRIC

二、 城西区

指标		2011年7月	2011年8月	2011年9月	2011年10月	2011年11月	2011年12月	2012年1月
土地	土地出让面积 (万 m ²)	11.58	22.2	4.97	5.2	4.02	/	14.93
	土地成交面积 (万 m ²)	/	/	7.76	0.46	0.30	/	/
	成交土地可建面积 (万 m ²)	/	/	53.29	0.19	0.39	/	/
	土地成交总价 (亿元)	/	/	2.8	0.04	0.08	/	/
商品住宅	住宅销售面积 (万 m ²)	6.00	4.69	3.26	4.49	9.69	5.94	2.26
	住宅销售均价 (元/m ²)	4470	5280	5663	5032	4674	5368	4825
商业用房	商业房销售面积 (万 m ²)	0.67	0.14	/	0.49	0.10	0.51	0.27
	商业房销售均价 (元/m ²)	8504	8299	/	9204	16413	10851	10243
办公用房	办公房销售面积 (万 m ²)	0.11	/	0.10	0.18	/	/	/
	办公房销售均价 (元/m ²)	5914	/	6649	8164	/	/	/

数据来源：CRIC

三、 城南区

指标		2011年 7月	2011年 8月	2011年 9月	2011年 10月	2011年 11月	2011年 12月	2012年 1月
土地	土地出让面积 (万m ²)	5.02	67.76	0.37	0.18	40.44	41.49	6.19
	土地成交面积 (万m ²)	/	34.75	46.07	/	/	18.6	3.23
	成交土地可建面积 (万m ²)	/	111.24	175.07	/	/	39.30	13.87
	土地成交总价 (亿元)	/	14.93	28.5	/	/	8.76	1.7
商品住宅	住宅销售面积 (万m ²)	35.21	16.31	16.64	21.43	24.35	19.77	4.96
	住宅销售均价 (元/m ²)	7964	8734	8260	8683	8431	8354	8080
商业用房	商业房销售面积 (万m ²)	1.39	0.58	1.93	1.58	2.15	3.44	3.26
	商业房销售均价 (元/m ²)	12618	23082	10648	15040	15011	18759	22502
办公用房	办公房销售面积 (万m ²)	0.91	0.87	0.6	0.85	0.95	0.47	0.49
	办公房销售均价 (元/m ²)	9547	8067	8038	8872	8831	8805	5800

数据来源：CRIC

四、 城北区

指标		2011年 7月	2011年 8月	2011年 9月	2011年 10月	2011年 11月	2011年 12月	2012年 1月
土地	土地出让面积 (万m ²)	24.39	11.31	7.25	0.3	15.17	15.18	37.50
	土地成交面积 (万m ²)	/	/	/	/	0.33	/	/
	成交土地可建面积 (万m ²)	/	/	/	/	2.25	/	/
	土地成交总价 (亿元)	/	/	/	/	0.23	/	/
商品住宅	住宅销售面积 (万m ²)	46.94	28.61	22.31	18.29	21.51	17.58	9.59
	住宅销售均价 (元/m ²)	4555	5178	5708	6535	6187	6010	5777
商业用房	商业房销售面积 (万m ²)	1.76	5.72	1.09	1.66	2.12	4.27	0.95
	商业房销售均价 (元/m ²)	12036	8749	8949	10820	13893	12760	16216
办公用房	办公房销售面积 (万m ²)	2.26	1.65	1.26	1.45	1.25	1.06	0.062
	办公房销售均价 (元/m ²)	6806	9196	7529	9297	8822	8941	7883

数据来源：CRIC

五、 高新区

指标		2011年 7月	2011年 8月	2011年 9月	2011年 10月	2011年 11月	2011年 12月	2012年 1月
土地	土地出让面积 (万m ²)	/	1.89	20.69	/	20.3	31.25	4.13
	土地成交面积 (万m ²)	3	/	1.89	15.45	/	4.0	12.79
	成交土地可建面积 (万m ²)	4.5	/	9.1	23.17	/	6.0	82.18
	土地成交总价 (亿元)	0.05	/	0.67	0.53	/	0.13	7.83
商品住宅	住宅销售面积 (万m ²)	9.14	7.52	9.29	6.89	4.61	4.71	2.76
	住宅销售均价 (元/m ²)	7754	7244	7608	7595	7825	7339	7537
商业用房	商业房销售面积 (万m ²)	1.36	1.38	1.75	2.07	4.63	4.58	0.17
	商业房销售均价 (元/m ²)	17094	19673	18673	18793	12514	13940	15649
办公用房	办公房销售面积 (万m ²)	1.93	2.50	1.67	1.46	1.90	1.16	0.69
	办公房销售均价 (元/m ²)	11874	10085	8722	9570	8610	8840	9296

数据来源：CRIC

六、 城内区

指标		2011年 7月	2011年 8月	2011年 9月	2011年 10月	2011年 11月	2011年 12月	2012年 1月
土地	土地出让面积 (万m ²)	0.096	/	/	/	/	/	0.85
	土地成交面积 (万m ²)	1.49	/	/	/	/	/	/
	成交土地可建面积 (万m ²)	5.61	/	/	/	/	/	/
	土地成交总价 (亿元)	0.47	/	/	/	/	/	/
商品住宅	住宅销售面积 (万m ²)	0.21	1.96	0.12	0.08	0.58	0.047	0.02
	住宅销售均价 (元/m ²)	10057	12929	12704	18048	12747	7930	7963
商业用房	商业房销售面积 (万m ²)	0.11	2.33	0.49	0.1	0.13	0.045	/
	商业房销售均价 (元/m ²)	33807	48480	50107	34549	78261	43816	/
办公用房	办公房销售面积 (万m ²)	/	0.83	/	/	0.035	0.038	/
	办公房销售均价 (元/m ²)	/	4809	/	/	7545	19207	/

数据来源：CRIC