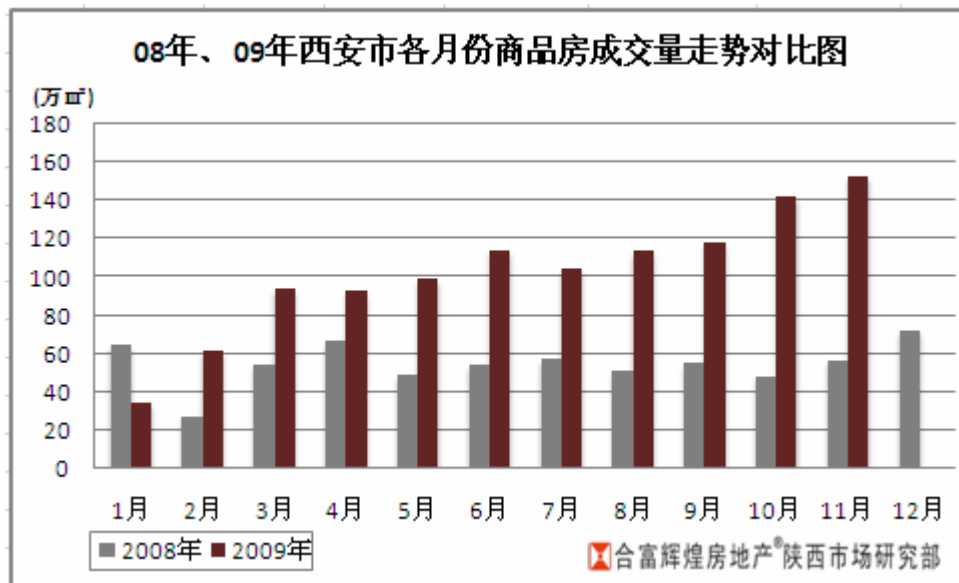


西安

2009年前11个月西安市商品房成交量远超2008年全年，达到1128.37万平方米，一举登顶历年来商品房成交量之最；而市场均价也在逐月攀升，1-11月份西安市商品住宅均价为4838元/m²，同为历年之最。2010年宏观经济继续回暖、基本需求仍然旺盛，结合相关政策调整，预计西安商品房市场总体仍将保持向上发展趋势，但是增长势头会有所收敛。

房价继续保持平稳上升，势头有所减缓

形成中心城市、卫星城市、建制镇三级城镇体系，旺盛需求支撑成交自住性需求仍占市场主导地位，若房价涨幅过快可能抑制部分置业需求



2009年房地产市场环境回顾

由于内向型经济特征，西安城市经济受全球金融危机影响较小，一直保持平稳较快的发展速度。而随着西部大开发战略的深入、关中天水经济带和西咸一体化大西安战略的逐步实施，西安城市发展开始进入快车道。

西安经济继续保持平稳较快增长

今年前三季度，在中央积极的宏观调控和宽松的货币政策下，我国经济较快回暖，前三季度国内生产总值217817亿元，同比增长7.7%，比上半年加快0.6个百分点。在此大背景下，2009年1月至9月，西安市实现生产总值（GDP）1693.85亿元。从增速看，一季度同比增长10.5%，上半年增长13.3%，前三季度增长14.1%，呈现出逐季回升的良好态势。

不难看出最近几年西安经济一直呈平稳较快的增长速度发展，不管是经济危机还是经济回暖，西安都没有出现大起大落的经济现象，这与西安以实体经济为主的经济结构和内向型经济特征具有直接关系。随着西部大开发战略的深入、关中天水经济带和西咸一体化大西安战略的逐步实施，相信西安的经济将进入快速增长的快车道。

中央实施积极政策 刺激楼市迅速回暖

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，如降低利率、下调契税、暂免征收印花税和土地增值税以及政府对居民购房予以补贴，调低购房者首付款比例和商业、公积金贷款利率。这一系列政策对降低房地产开发企业资金成本压

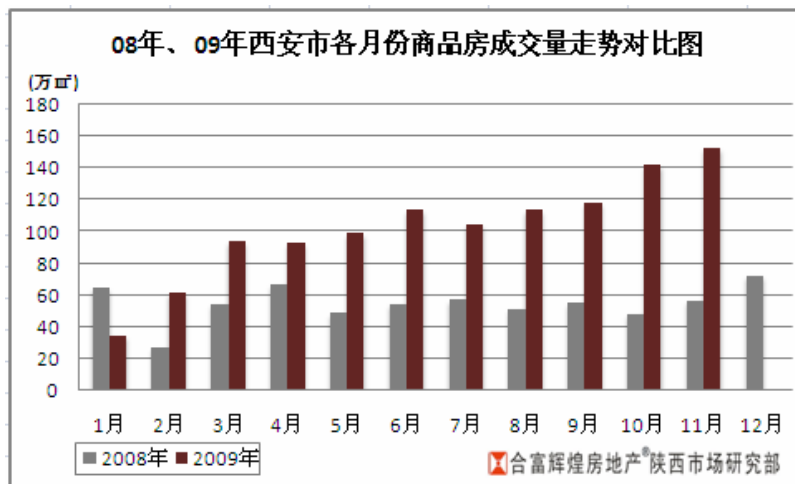
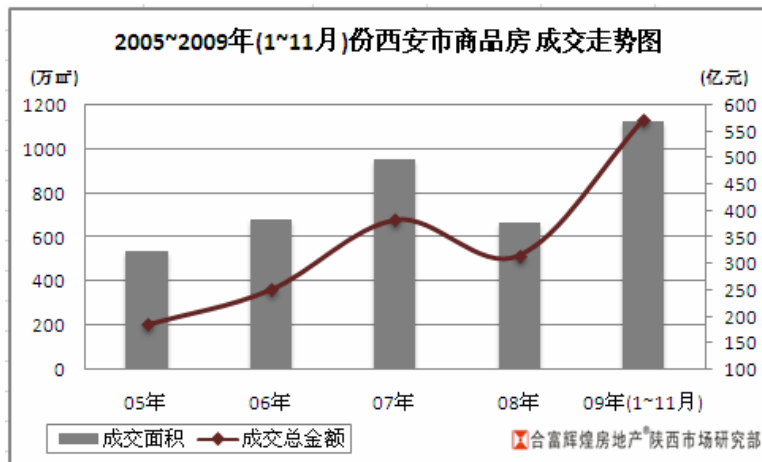
力，缓解企业资金链比较紧张的状况，刺激百姓的购房消费和房产市场活跃无疑具有重要的促进作用。一年多来，楼市果然迅速回暖并且出现了超出以往任何一年的火爆现象，可见政策的作用无疑起到了最重要的作用。

2009年房地产市场回顾

2009年西安房地产市场始终保持上升走势，全年销售面积首次突破1000万平方米，房价也创历史新高，同比涨幅13.3%。由于市政府北迁和地铁二号线开通带动，城北区和城南区成为市场热点。

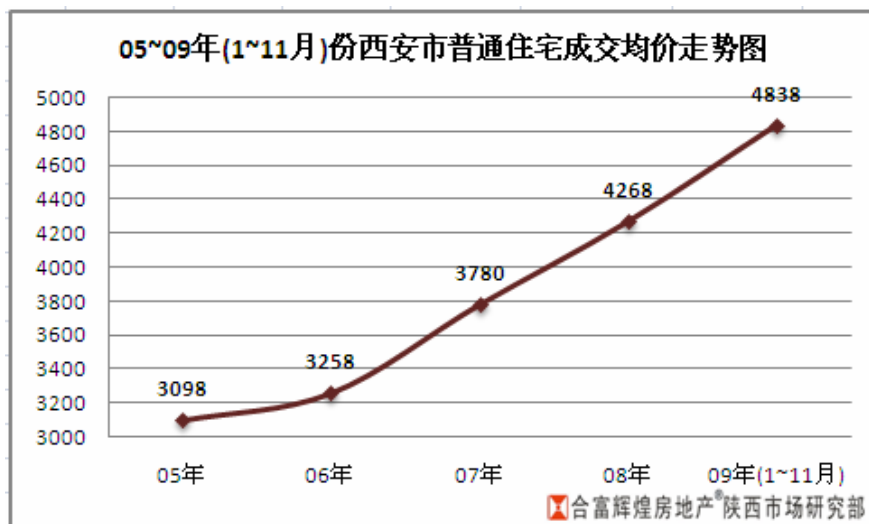
成交量逐月走高，全年比2008年翻一番

2009年1-11月西安商品房成交量基本呈上升走势，前11个月西安市商品房共计销售1128.37万平方米，同比增长89.3%。自6月份单月成交量突破100万平方米以后，已连续6个月成交量在100万平方米以上，而且呈逐月攀升趋势，销售形势为历年来最好水平。这一数量已经接近2008年同期成交量的两倍。可以预测，2009年全年成交量将有望比2008年翻一番，一举问鼎历年成交量最高峰。



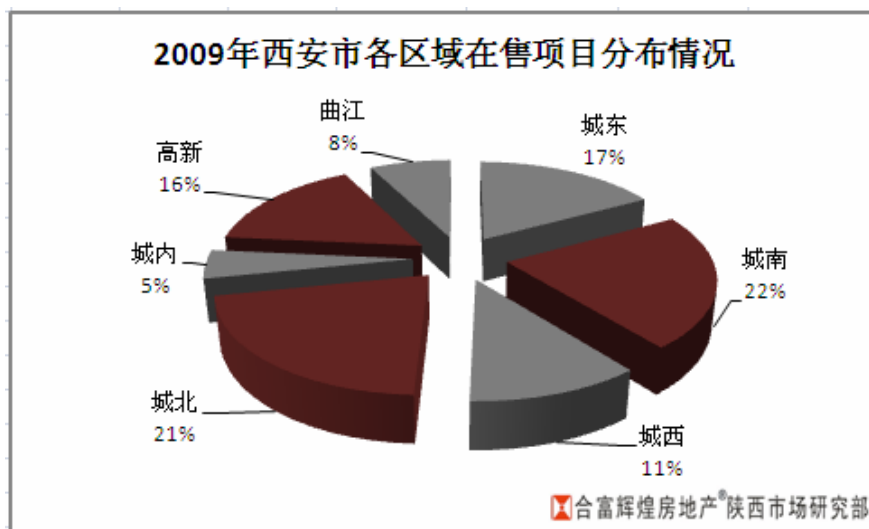
住宅价格逐月攀升，月均增幅为2.29%

与往年相比，2009年西安商品房价格保持稳定较快的上涨趋势，09年1-11月份商品住宅均价达到了4838元/m²，相比2008年的4268元/m²每平方米上涨了570元，同比增长13.3%。前11个月月均增幅则为2.29%。总体而言，2009年西安商品住宅价格增长速度保持较快，增长趋势比较平稳。

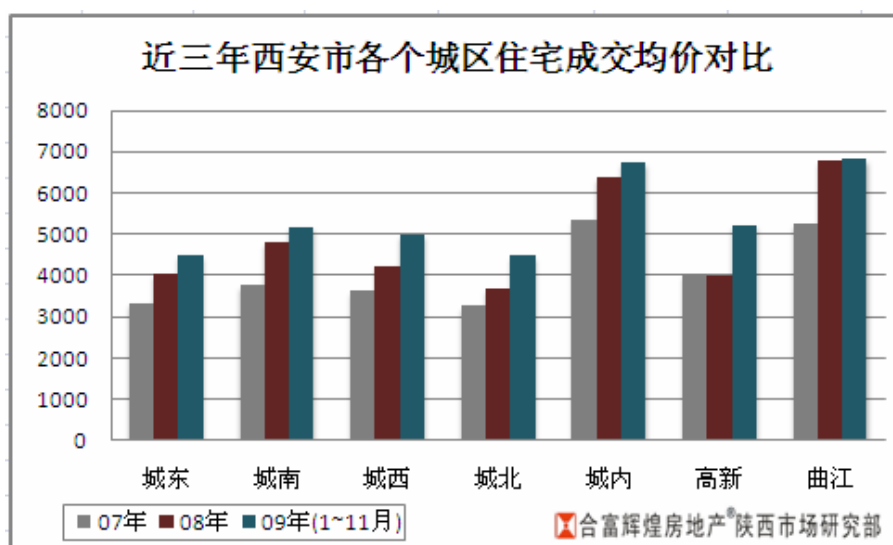
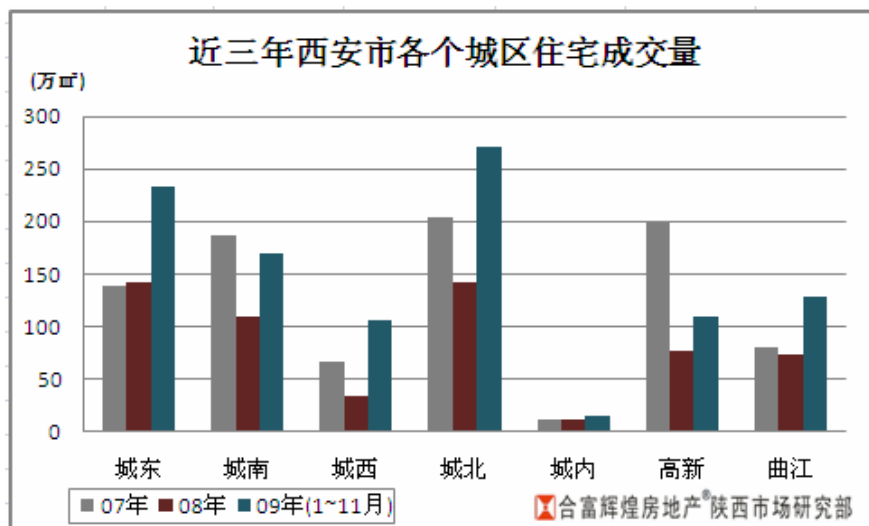


政府重大项目带动 城南城北两区成市场热点

2009年西安共有在售项目528个，其中数量最多的区域是城北和城南，分别占到总量的21%和22%。城南在售项目最多，其主要原因是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，再加上地铁二号线的率先开通，房地产开发商看重这块市场的原因不言而喻。其次是城北，主要得益于市政府北迁，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，区域改造速度随之加快。另外，城东和西高新的项目数量相当，分别占到总量的17%和16%，城西在售项目数量比例相对去年则没有变化。曲江和城内的项目数量最少，只分别占到8%和5%，主要原因均是区内能够开发的土地资源有限所致。



2009年西安各区住宅成交量最大的是城北，1-11月份城北累计销售商品住宅271.25万平方米，相比08年全年增长128.9万平方米，其次是城东也达到了233.84万平方米。城南位居第三位，曲江、西高新、城西次之，城内最低。与2008年相比，各区域成交量均有不同程度的增长，其中城西增幅最大，增幅超过200%，其次为城北、曲江，城内最低。城西今年成交量显著增高，究其原因主要是因为城西近年来商品房开发量和成交量一直较小，而待改造区域面积又比较大，随着城市改造的加快，其内在潜力自然就会加快释放，增速也就很容易表现出来，但成交量相比其它区域还差很多。



2009年1-11月份曲江继续蝉联西安住宅价格冠军，成交均价达到了6817元/m²，但涨幅不是很大；其次是城内为6739元/m²；西高新位居第三，成交均价为5233元/m²；城北最低，但也达到了4471元/m²。就全年总体来看，各区域价格均有不同程度的增长，其中高新、城北、城西增幅最大。

住宅用地交易量明显增大 地价大幅上升

随着经济的复苏，房地产业快速回暖，开发商也加快拿地速度，全国土地成交量快速上升。西安也是如此：根据西安市土地储备交易中心公布的数据统计，2008年西安各类建设用地挂牌交易75宗，交易面积4531.94亩，成交总金额546290万元，每亩成交均价120.54万元。各类建设用地中：工业用地成交10宗，1142亩，住宅用地成交42宗，2273亩，商业、综合及其他用地成交27宗，1116亩。2009年1-11月，西安建设用地挂牌交易102宗，交易面积5973.86亩，成交总金额927631.94万元，每亩成交金额155.28万元，相比去年上涨34.74万元。其中工业用地6宗，交易面积925.17亩，比2008年少了217亩。住宅用地61宗4158.44亩，相比08年增加1885亩，商业、综合及其他用地35宗，交易面积为890.25亩，成交量与2008年相比略有所下降。

2010年房地产市场预测

2009 年的西安房地产市场无论是价格涨幅还是销量均已恢复甚至超过了 2007 年的发展水平。2010 年商品住宅需求依然旺盛，但是从并不发达的城市经济和较低居民的收入水平以及国家宏观政策的进一步调整可以判断，2010 年西安房地产市场成交量仍然将保持相对稳定的增长态势，但是成交价格涨势会有所放慢。

根据西安市信息中心提供的 1999-2008 西安普通住宅均价走势来看：从 1999 年至 2008 年间，多年来西安房价涨幅均稳定在 5% 以内，年涨幅创历史高值也仅为 12%。近年随着西安房地产开发热点区域诸如曲江、浐灞、经开、大明宫等房地产的蓬勃发展，这些区域房价波动相对较大，但作为全国整体来看，平稳是西安房价一贯的主题，西安市场的购房需求是以实际的居住需求为主导的，房价的稳中有升发展也是必然。

据西安房地产信息网的数据调研显示：西安自住性需求仍占市场主导地位，目前西安有 240 余万户家庭，其中约有 60 万户家庭无自有住宅，约 20 万户老旧物业有升级换代的需求；每年农转非人口保持在 4 万，也就是 8000-9000 户；自 2007 年开始，每年新增人口近 10 万人；西安流动人口大约有 160 万，部分人有定居西安的打算……这些数字均说明西安人口的规模将会逐步加大，对房屋的需求也会日益增长。《第四次西安城市总体规划》确定到 2010 年城市用地 275 平方公里，形成中心城市、卫星城市、星罗棋布的建制镇三级城镇体系。这些因素决定了未来一段时间西安楼市的总体基调仍持续向上增长。

从西安市场的表现来看，2009 年 1—11 月西安楼市总销量创 18 年来“年销量”新高，数据反映出正是因为强大刚性需求的支撑，使得西安楼市 2009 年房价的基调都在高位运行，远远超过了 2007 年的高度，市场均价屡被刷新。诚然房价的高低与市场需求存在直接关系，但是一旦房价超出购房者的承受能力，即使有需求也只能被压抑。从目前西安市居民的收入结构还有收入水平来看，房价已经逼近西安购房群体接受上限。

