


2017西安楼市上半年解读及下半年发展趋势分析



“政策向左，市场向右”

2017楼市政策主基调

坚持住房居住属性 **加强**分类调控 **继续**因城施策

全国政策

中央坚持住房居住属性，加强房地产金融监管

中央坚持住房居住属性，落实地方政府主体责任，加快建立和完善促进房地产市场平稳健康的长效机制；中央严控房地产金融业务，加大监管力度防范金融风险，货币政策强调注重稳健中性。

1月份

央行强调保持货币政策稳健中性，保持流动性稳定

加强对企业债务风险、银行资产质量和流动性变化情况、房地产泡沫风险等领域的风险监测分析

2月份

3月份

住房贷款在中国还会以相对比较快的速度发展，但是确实要适当平衡

实施好稳健中性的货币政策，维护流动性基本稳定，引导货币信贷及社会融资规模合理增长

4月份

5月份

中央出台住房租赁市场管理条例，加快购租并举住房制度建设

6月份

房企融资渠道限制扩散至私募资管，房企资金监管进一步趋严。

调控城市持续扩容

调控城市持续增加（地级市、县市），政策区域联动性，一线城市—>二线限购城市+一线周边的三线卫星城—>二线非限购城市+强三线城市—>普通三线城市

四限模式不断开启

地方城市调控密集出台，继限购、限贷、限价后，部分城市开启“限售”模式，抑制短期投机需求稳定市场预期。

热点城市严控商改住

北京明确商办限售，广州出台政策规定商服类物业销售对象应当是法人单位。上海开展商办项目清理整顿。深圳、南京、成都发文严禁将商办类项目擅自改变为居住用途。

去库存政策仍将持续

住建部要求因地制宜推进棚改货币化安置促进三四线城市去库存，鼓励农民工购房需求。

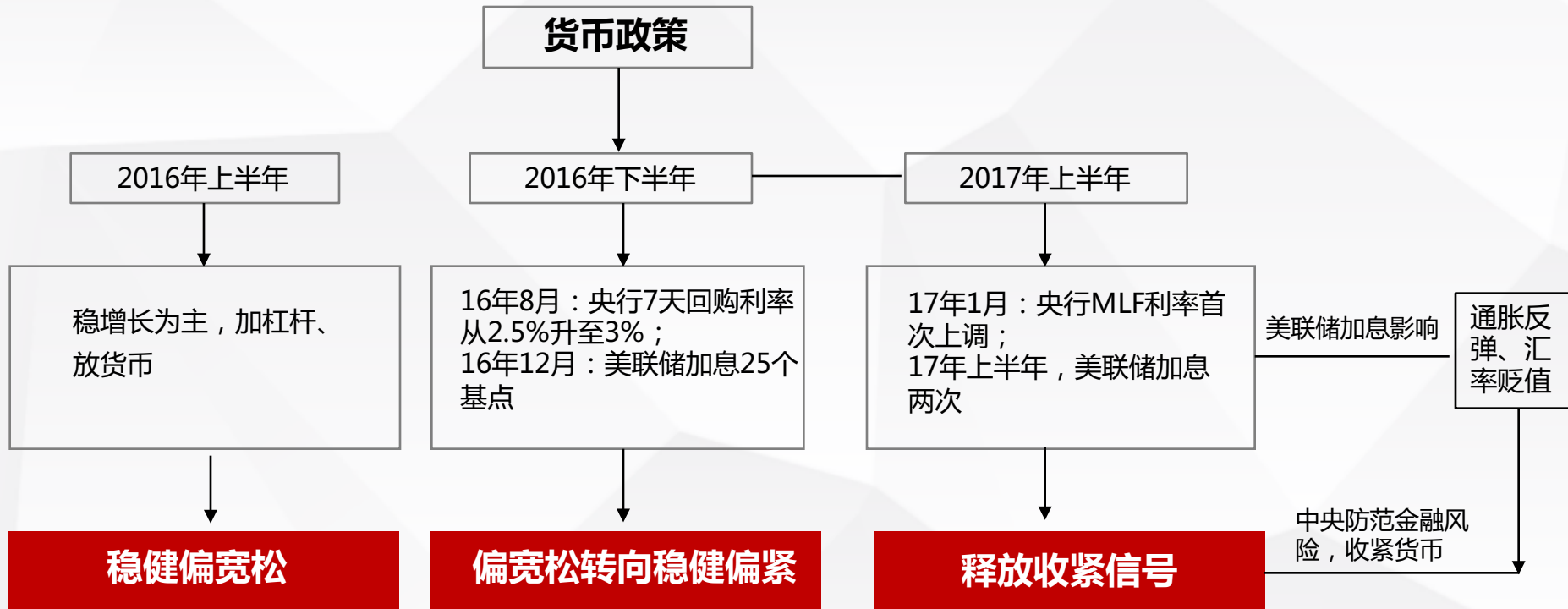
全国政策

深入推进住房制度改革，加快长效机制建设

加快发展住房租赁市场建设，推进住房、土地、人口制度改革

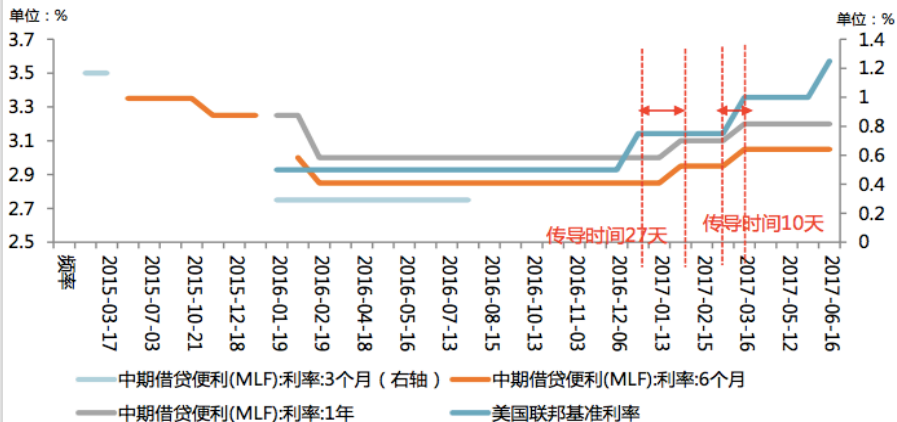
力推货币化安置，助推库存去化推进城镇化进程

加快新型城镇化建设，推进区域协调发展

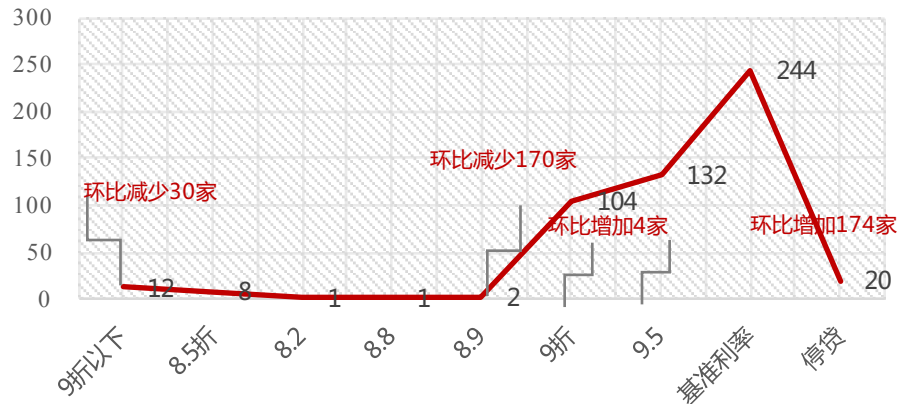


尽管市场基准利率未上调，但美联储加息和缩表及政策性利率（MLF）已上调，一定程度上意味着实质性的加息，随后各地银行提高房贷按揭利率，加息从金融机构间向市场传导。

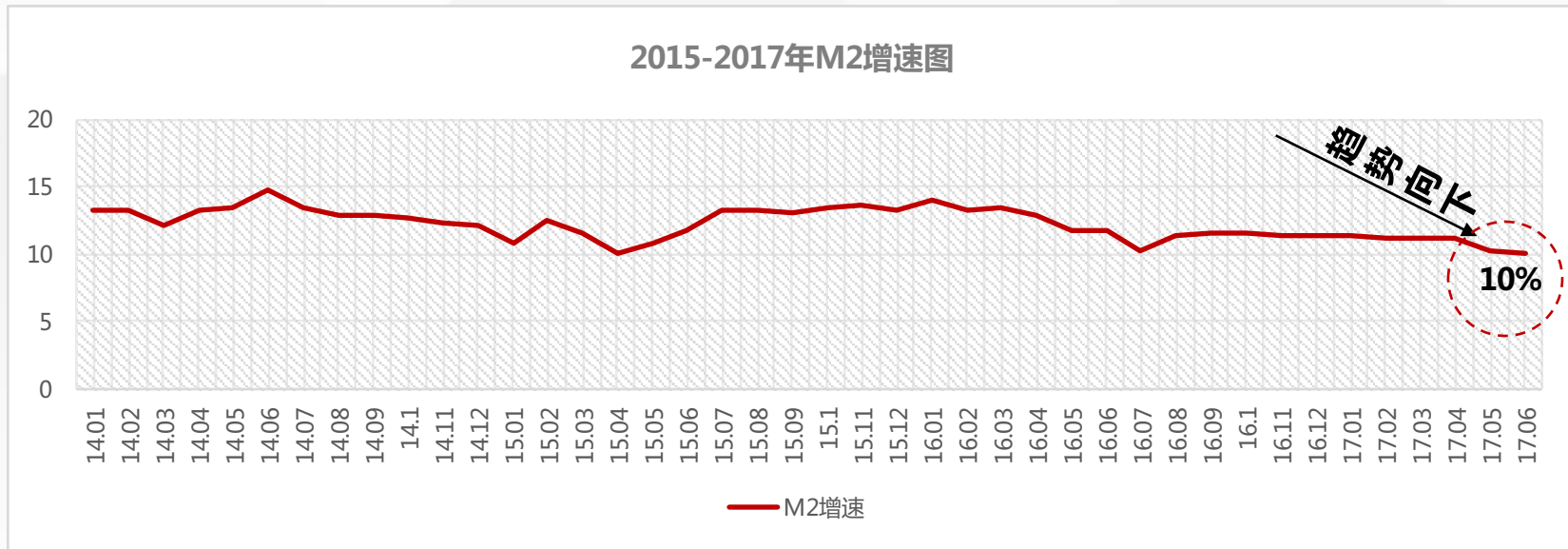
中期借贷便利MLF利率



2017年6月中旬各银行住房按揭的款利率变动情况



目前的货币资产受到“缩表”冲击，从M2增速来看，下降趋势难改，2017年6月份M2增速为10%，M2增速再创新低，房企融资难度大增。



2017年1月1日 限购出台

政策重点：本市及非本市户籍家庭在城六区范围内只能新购买一套住宅（含新建住房和二手住房）。

解读：限制较为温和，未对市场产生明显影响

2017年4月18日 扩大限购，收紧信贷

政策重点：西安“楼十条” 1、限购范围扩大；2、限购区域商品住房及二手房需取得《不动产权证书》满2年方可上市交易。3、首套房商贷首付不低于30%；二套房不低于40%；第三套停贷，4、公积金贷款首套房首付比例不低于25%；5、进一步规范房企房地产开发、销售等环节行为。

解读：调控力度更大，起到稳定和引导市场，打击投机购房的作用。

2017年5月19日 严控销售规则

政策重点：1、房企每年元月10日前向房管部门备案当年度上市供应及销售计划；2、加强预售行为监管，无证不能售房；3、取证后在10日内房源需一次性公开销售；4、严禁排号等；5、房企和经纪机构不得有伪造资料，拒绝公积金贷款购房、零首付等行为；

解读：调节市场秩序、规范销售行为，对原有营销策略带来巨大冲击

2017年6月28日 最严限购，遏制炒房

政策重点：1、沣东新城被纳入调控范围；2、限售时间延长至5年；3、外地人在限购区域内买房需提供连续两年以上的个人所得税和社保证明。

解读：限购再次升级，对投机购房行为产生较强遏制，对于稳定市场，贯彻住房居住属性理念有重要意义。

2017.3.20

西安房管局严打无证售房，违规将暂停网签：开展为期一个月市场秩序专项整治活动，对未取得预售许可证等行为将暂停其所有项目的网签手续。

2017.4.26

西安房管局再度整治市场，针对无证售房、哄抬房价等违规违法行为，再度开展专项整治活动，历时3个月。

2017.5.17

西安“房十八条”：从商品房预售许可管理、项目销售现场管理、商品房预售行为监管、房地产销售代理和经济行为方面、商品房预售行为监管五大方面进行监管和规范。

2017.5.27

西安商品房销售违规实行记分管理制度：超过5分将被暂停房屋网签销售。

标题	关于万科项目涉嫌违法销售的公告
发布单位	西安市住房保障和房屋管理局
发布时间	2017-04-25
文号	

关于万科项目涉嫌违法销售的公告

万科城市之光、万科东方传奇项目涉嫌违法销售，即日起，暂停万科下属公司在市范围内所有开发项目的网签销售，暂停受理其新项目的商品房预售许可申请，依法对其严肃处理。暂停网签销售项目见下表：

公司名称	项目名称
陕西翔博实业有限公司	万科·金城华府
陕西佳鑫伟业房地产开发有限公司	万科·高新华府；万科·高新生活广场
陕西利昌源房地产开发有限公司	万科幸福里
陕西隆基帝和置业有限公司	万科城市之光
西安龙天置业有限公司	万科翡翠天堡
西安青业房地产开发有限公司	万科金域国际
西安康安房地产开发有限公司	万科金城东郡
西安万科大明宫房地产开发有限公司	万科大明宫；万科大明宫住宅一期
西安万科世洲置业有限公司	万科金域曲江；万科金域曲江二期
西安西密置业有限公司	万科城市之光·蜜糖
西安耀耀置业有限公司	万科东方传奇
中铁二十一局集团德盛和置业有限公司	中国铁建·万科翡翠国际

万科金域华府、万科高新华府等12项目暂停预售许可申请

西安20个楼盘违规销售被处罚，最高罚款300万元

2017年已作出行政处罚决定的项目名单（第一批）

序号	被处罚项目名称	被处罚公司名称	处罚事由	处罚种类	处罚金额
1	海林大厦	西安西大房地产开发有限公司	未取得《商品房预售许可证》擅自预售商品房	罚款	2.27万元
2	韶州地铁城	广东省韶关市第二建筑工程公司西安分公司	未取得《商品房预售许可证》擅自预售商品房	罚款	300万元
3	江林新城（韩国城）	陕西江林房地产开发有限公司	未取得《商品房预售许可证》擅自预售商品房	罚款	80万元
4	东城樾景	西安物资回收利用公司长乐公司	未取得《商品房预售许可证》擅自预售商品房	罚款	56万元
5	东城樾景	陕西德锦房地产开发有限公司	未取得《商品房预售许可证》擅自预售商品房	罚款	3.7万元
6	感恩时代广场	西安华峰置业有限公司	未取得《商品房预售许可证》擅自预售商品房	罚款	1万元
7	昆明城市花园	西安周鼎置业有限公司	未取得《商品房预售许可证》擅自预售商品房	罚款	3万元
8	香漫里	陕西华鑫房地产开发有限公司	未取得《商品房预售许可证》擅自预售商品房	罚款	3万元
9	西部网货批发中心	西部中药材物流配送中心有限公司	未取得《商品房预售许可证》擅自预售商品房	罚款	12万元
10	锦城国际社区	陕西华富投资有限公司	未取得《商品房预售许可证》擅自预售商品房	罚款	7.1万元
11	新栋	西安唐海房地产开发有限公司	未取得《商品房预售许可证》擅自预售商品房	罚款	2万元
12	万科城市之光	陕西隆基帝和置业有限公司	未取得《商品房预售许可证》擅自预售商品房	罚款	80万元
13	恒天国际城	陕西恒和房地产开发有限公司	未取得《商品房预售许可证》擅自预售商品房	罚款	3万元
14	东环新都	陕西经久实业有限公司	未取得《商品房预售许可证》擅自预售商品房	罚款	1.2万元
15	碧桂园凤凰城	陕西省建象房地产开发有限公司	未取得《商品房预售许可证》擅自预售商品房	罚款	3万元
16	欧罗巴小镇	西安宏源置业有限公司	未取得《商品房预售许可证》擅自预售商品房	罚款	3万元
17	香悦国际城	陕西金石房地产开发有限公司	未取得《商品房预售许可证》擅自预售商品房	罚款	3.6万元
18	万邦左岸景景	西安万邦建设开发有限公司	未取得《商品房预售许可证》擅自预售商品房	罚款	6万元
19	金旅城	陕西旅游集团西安旅游文化产业有限公司	未取得《商品房预售许可证》擅自预售商品房	罚款	10万元

城市利好驱动，房企与客户对市场信心倍增投资需求和资金从核心城市“不断涌入”西安

关键词：

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



西安走向“量价飙升”之路

2017年上半年市场回顾

The image features a wide-angle shot of a city skyline at dusk or dawn. The sky is a deep, dark blue with some light clouds. The city lights are visible, including a prominent skyscraper on the right side. In the foreground, there is a large, flat, tiled rooftop area that stretches across the width of the image. The tiles are dark and arranged in a grid pattern. The overall atmosphere is calm and professional.

供应量

765万m²

环比：**-16%** 

同比：**9%** 

成交量

1333万m²

环比：**10%** 

同比：**34%** 

存量

2345万m²

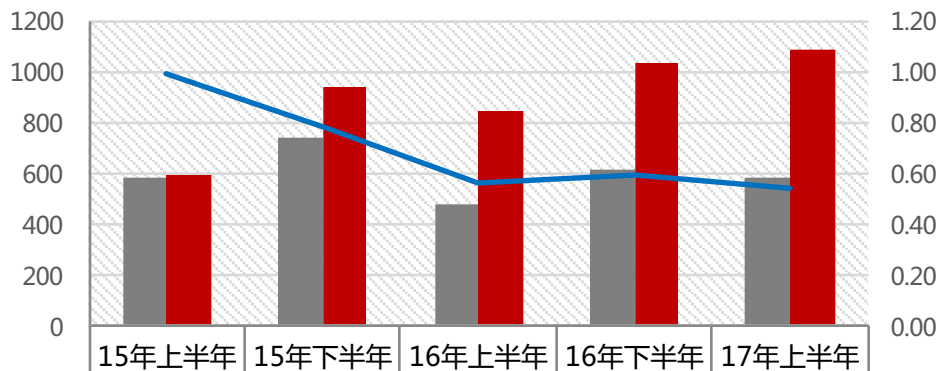
去化周期：**8.8个月**

住宅市场

市场一路飙升，成交创历史新高

严打无证售房、预售限制下，住宅有效供应进一步下滑，成交持续飙升，2017年上半年成交量达到1089万 m^2 ，创历史新高，去化周期急速缩减至4.6个月

2015-2017年上半年西安住宅供销图



■ 供应量 (万 m^2)	586.53	742.48	479.92	614.75	589.62
■ 成交量 (万 m^2)	592	941.85	847.57	1032.71	1088.59
— 供销比	0.99	0.79	0.57	0.60	0.54

住宅库存表现

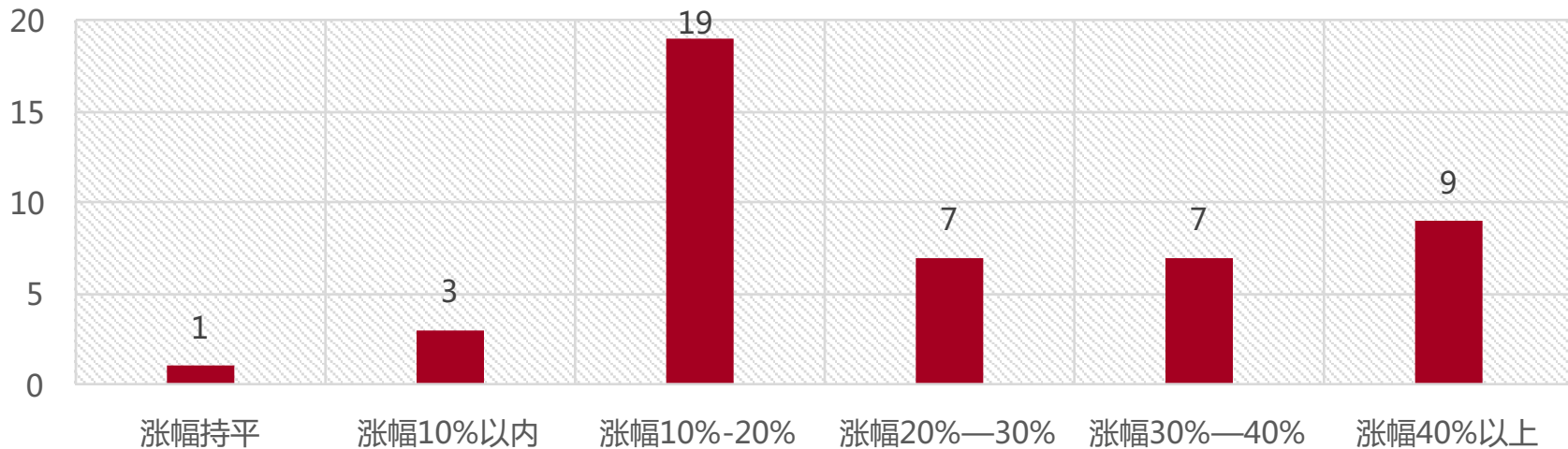
存量：941.34万 m^2

去化周期：4.6个月

上半年均价：8301元/ m^2
(环比上涨14.87%)

创典46个样本监测：在市场供需失衡的状态下，2017年上半年，各项目继续进行不同程度的提价，涨幅10%-20%的占41%，涨幅20%-40%的占30%，涨幅在40%以上的占20%。

2017上半年创典项目价格变动情况

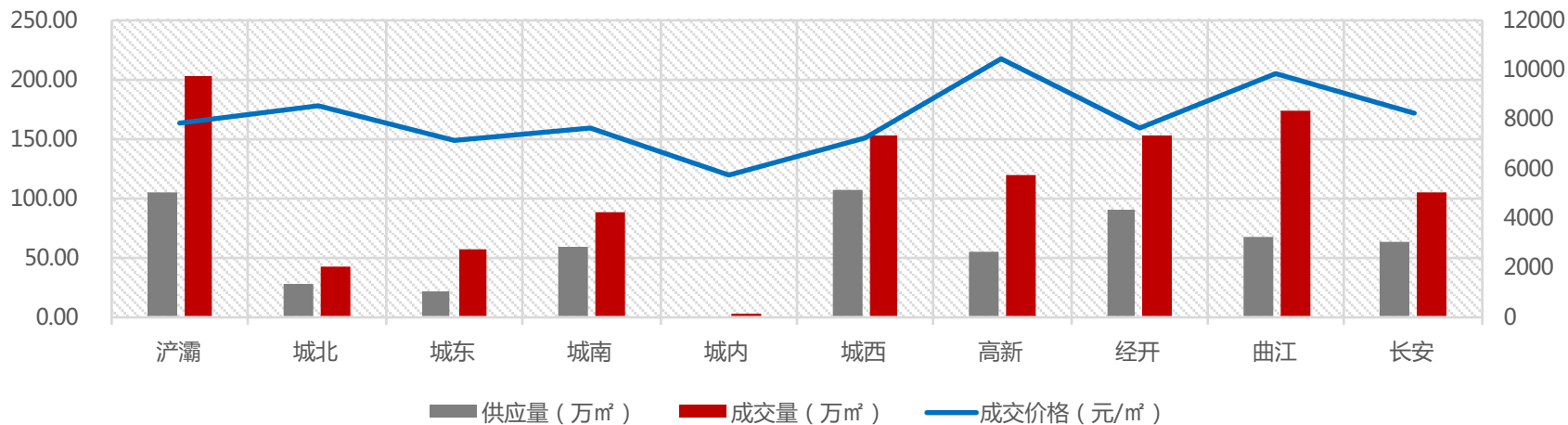


住宅市场 浐灞、曲江、城西为上半年热销区域

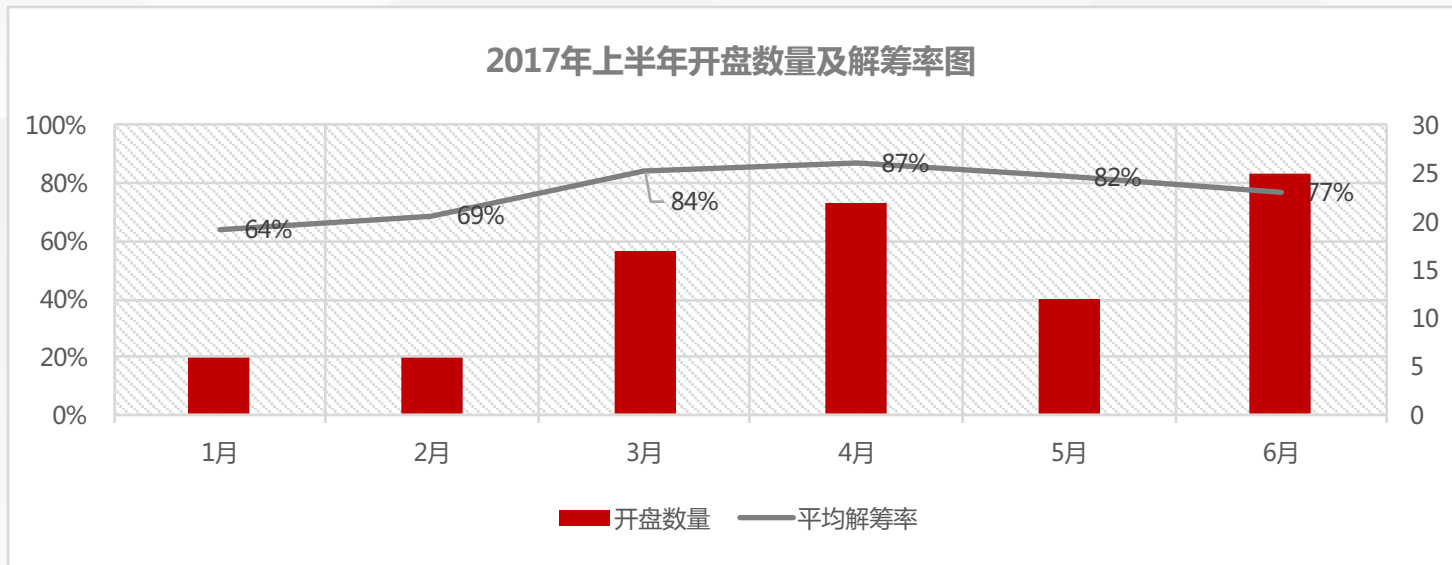
浐灞、曲江、城西由于供应相对充足和区域价值升温，成为上半年热销区域

- 供应量方面：城西、浐灞及经开供应居前三位，分别为106.53万 m^2 、103.88万 m^2 和88.69万 m^2 ；
- 成交量方面：浐灞居首，202.46万 m^2 ，曲江其次，172.28万 m^2 ，城西居第三位，152.20万 m^2 ；
- 成交价格方面：高新、曲江、城北居前三位，依次为10365元/ m^2 、9825元/ m^2 和8461元/ m^2 。

2017年上半年普通住宅分区域供销价走势图



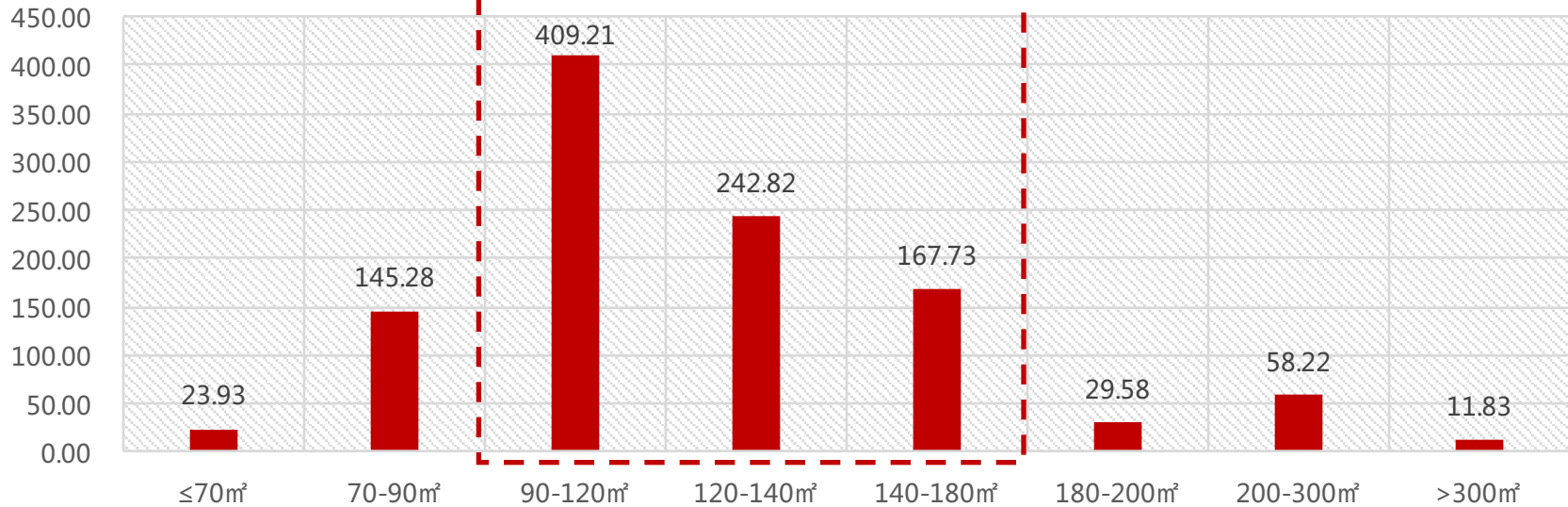
在外地投资客户引领下，本地客户对市场预期增强，多个楼盘开盘售罄，市场平均解筹率达80%以上



- “金三银四”期间：融创南长安街壹号、招商依云曲江、万科金色悦城、阳光城西西里、金泰新理城、蓝光公园华府等达到了**开盘即售罄**的热销场面，去化率高达100%。

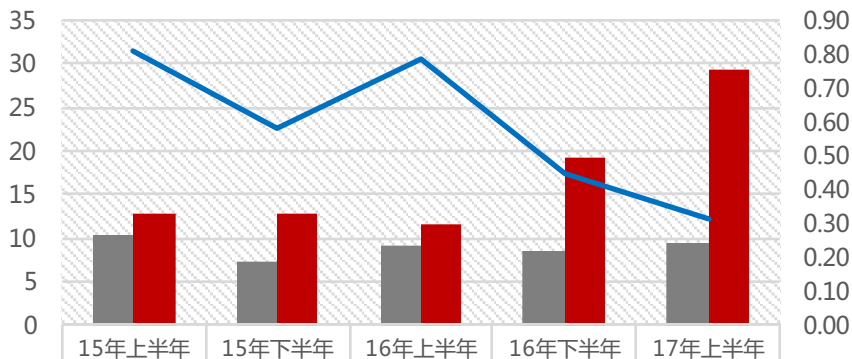
市场的主力成交面积仍基于刚需层面，受多次楼市政策影响，客户对于产品升级的需求导向，主力成交结构逐步上移

2017年上半年普通住宅分面积段成交情况



别墅供需自16年下半年起严重失衡，17年上半年供需比0.32，创近两年最低值；成交量创近两年新高，同比大幅上涨152%

2015-2017年上半年别墅供销图



别墅库存表现

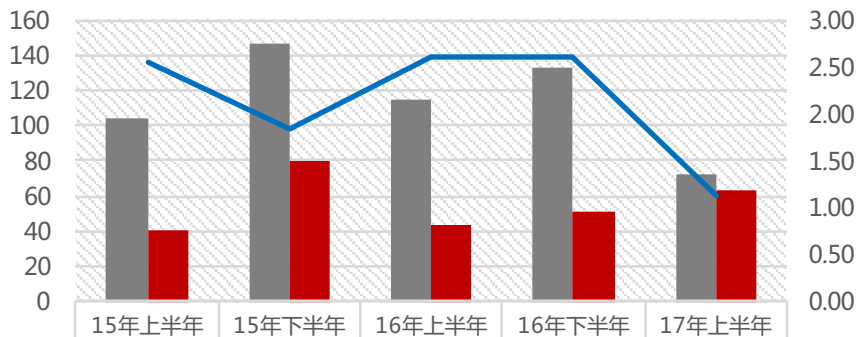
存量：44.23万m²

去化周期：6.5个月

上半年均价：17277元/m²
(环比上涨7.59%)

商业市场供需结构自16年下半年来直线下滑，供求比缩小至1.14，成交量环比、同比均上涨，去化周期降至65.5个月，去化压力犹存

2015-2017年上半年商业供销图



供应量 (万m ²)	104.64	145.93	114.73	132.69	72.33
成交量 (万m ²)	41	79.22	44.16	50.89	63.67
供求比	2.55	1.84	2.60	2.61	1.14

商业库存表现

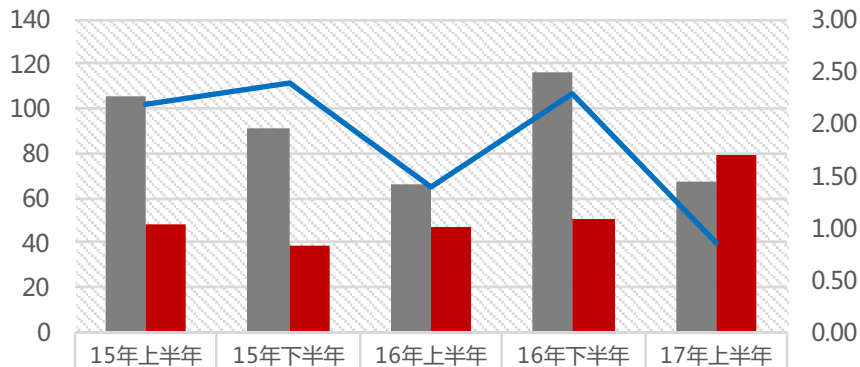
存量：913.72万m²

去化周期：65.5个月

上半年均价：13599元/m²
(环比上涨10.03%)

办公市场近两年整体供大于求，17年上半年供需有所缓解，成交量环比、同比均上涨，去化周期已降至25.4个月

2015-2017年上半年办公供销图



■ 供应量 (万m ²)	105.34	91.5	65.87	115.81	67.17
■ 成交量 (万m ²)	48	38.4	47.58	50.56	79.58
— 供求比	2.19	2.38	1.38	2.29	0.84

办公库存表现

存量：445.46万m²

去化周期：25.4个月

上半年均价：11280元/m²
(环比上涨40.80%)

供需结构失衡、外地投资需求的涌入

是上半年市场量价上涨以及政策收紧的主要推手

2017年下半年预测



政策周期预判

政策以“稳”为主，维持现有政策内容、力度不变

预判依据1

从历年政策时效周期判断，今年政策时效周期至2018年上半年

从历年政策来看：政策的时效期主要集中在6—15个月左右，7月24日的中央政治局扩大会议，预示下半年楼市调控政策不会放松，政策的时效周期至2018年上半年。

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
政策时效期均值				9个月

7月24日中央政治局会议：

会议要点：

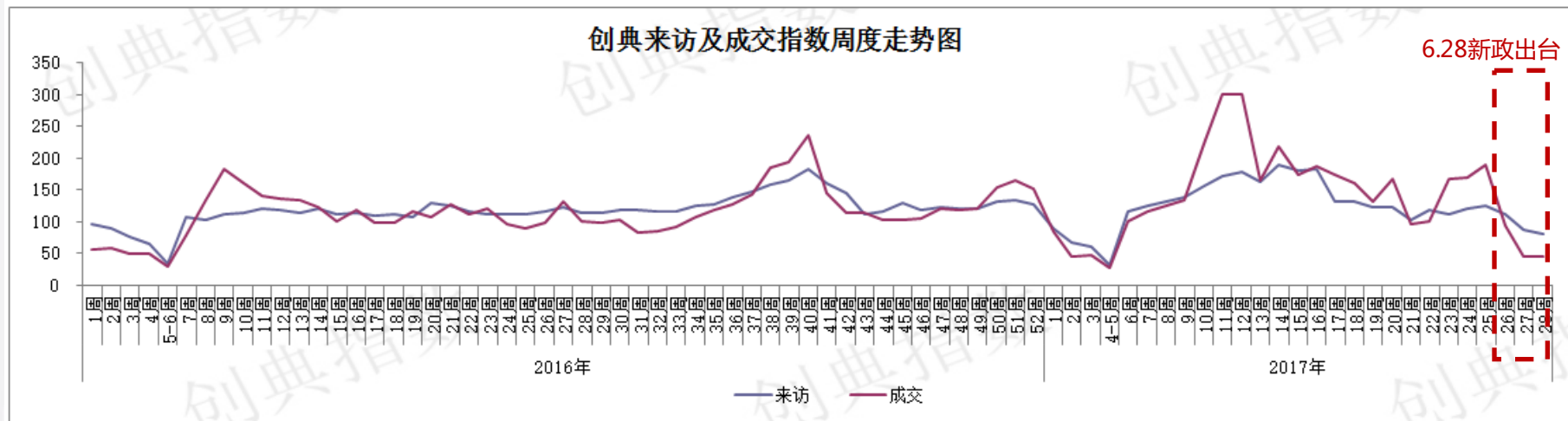
要深入扎实整治金融乱象，加强金融监管协调，提高金融服务实体经济的效率和水平。要稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制。

预示：房地产调控政策下半年不会放松

预判依据2

成交遇冷，政策效应初显，在保经济增长下，政策以“稳”为主

据监测：“6·28”楼市新政后，创典各项目来访、成交均持续大幅下跌，周平均成交套数，环比下跌5成以上，市场成交急速遇冷。政策效应初显，政府目标初步实现，在保证经济正常增长驱动下，政策层面以“稳”为主，不会出现更加严厉政策。



楼市成交预判

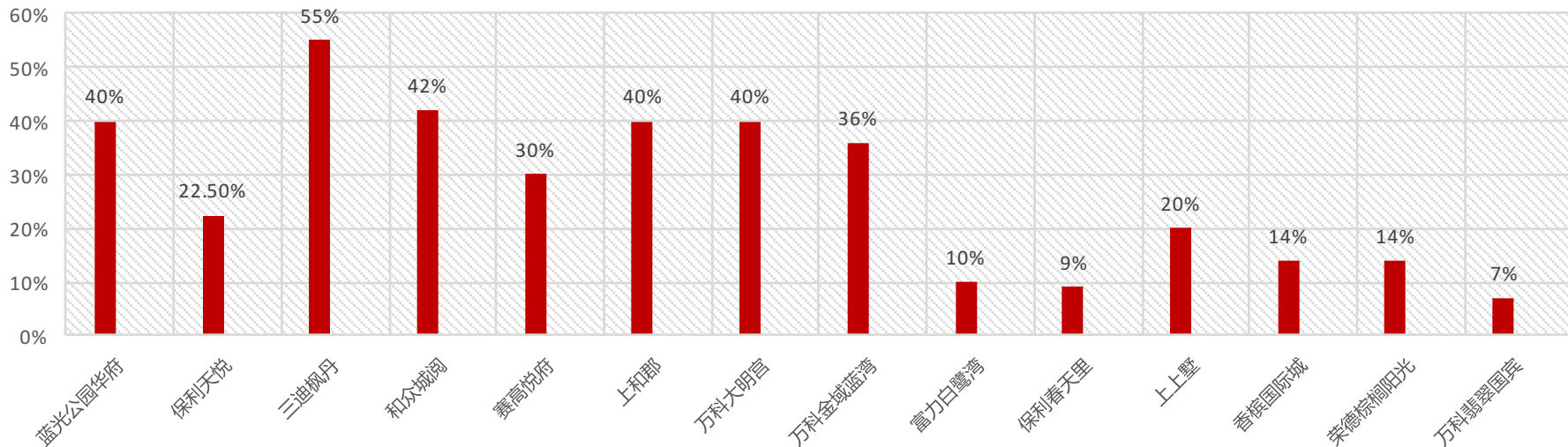
“6·28” 楼市新政后，限购政策及货币紧缩政策的叠加效应初显，成交量下滑概率加大

预判依据1

新政拦截在购房资格外的客户比例 平均达27%，成交量影响较大

创典数据统计显示：西安在售项目自6-28“楼市新政后，因外地户籍因素限制购买的客户平均占比达27%，部分项目达到40%以上的占比，政策限外对楼市成交量造成一定的影响。

"6·28"楼市新政后因户籍拦截在购房资格外的客户占比



预判依据2

新政后市场开盘数量骤减，平均去化率下降为61%

6·28楼市新政前		6·28楼市新政后（截止7.23）	
周开盘项目	6-7个	周开盘项目	3-4个
开盘平均去化率	77%	开盘平均去化率	61%

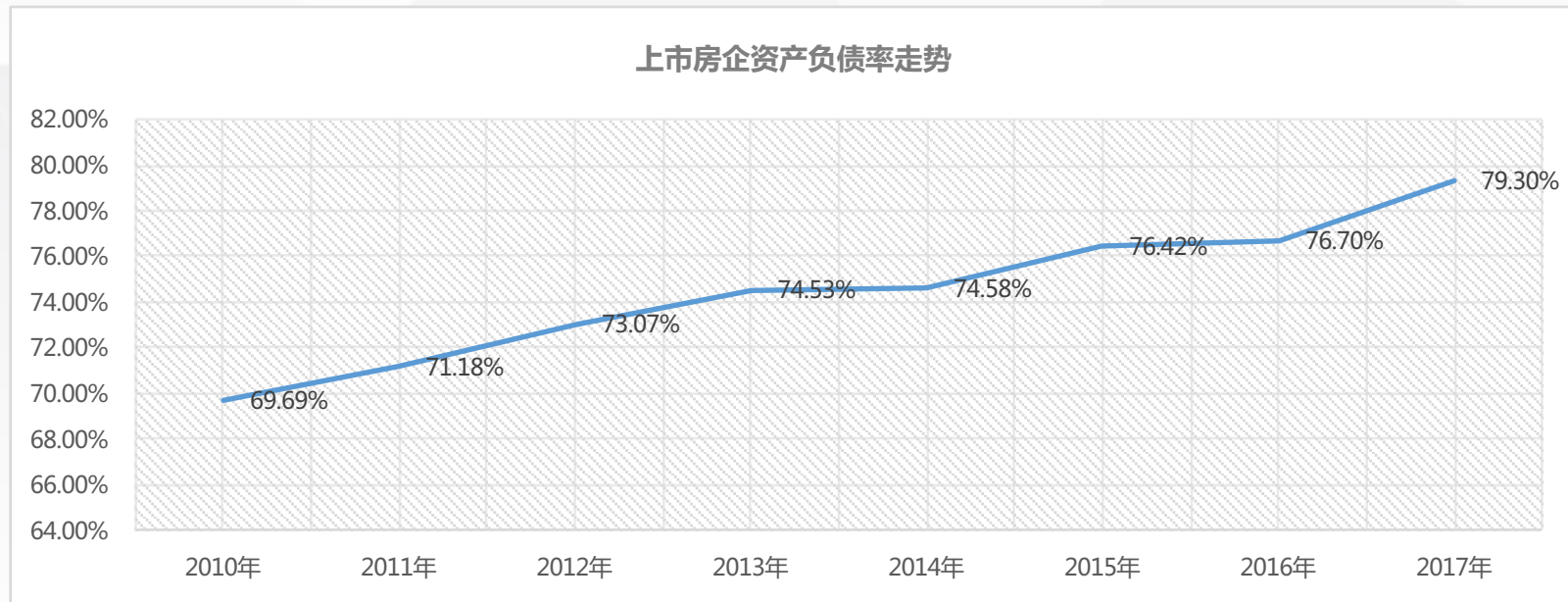
据创典不完全开盘监测统计：“6·28”楼市限购政策出台前各项目推盘加速，周平均开盘数量6-7个，平均去化率77%；楼市新政后，外地客户购买受限，开盘数量骤减，周平均开盘数量为3-4个，平均去化率下降至61%，甚至有部分项目临时调整销售策略，部分项目暂缓拿证、开盘。

房企风险预判

**在中央防范金融风险，去杠杆目标下，房企面临
融资与借贷兑付双重困难，房企资金压力陡增**

预判依据1 资产负债率持续走高，货币紧缩下，房企生存风险加大

近两年品牌房企并购、合作潮，增加杠杆抵御市场利润的下降和营业成本的上升，导致房企遭遇的生存风险到达较高水平，**资产负债率持续走高，下半年在货币紧缩环境下，房企融资困难，生存风险或进一步加大。**



预判依据2

预计2017年下半年-2018年开发商将出现借贷兑付困难

去杠杆背景下，目前多数房企的融资额度、融资渠道受到限制，并且由于2016年的短期借债到期，同时叠加上2015年中期贷款的集中兑付（经验判断中期借贷周期为2年左右），**预计2017年下半年-2018年开发商将出现借贷兑付困难。**



销售压力

重点房企下半年业绩任务重，限购及货币政策对任务完成更是雪上加霜

重点房企西安公司2017年上半年仅完成去年销售业绩的30%—40%，预示下半年业绩任务量加大，加之限购及货币紧缩的影响，房企的销售压力及资金回款压力进一步加大

2016-2017年重点房企西安销售量情况

单位：万㎡



企业	2016年全年销量 (万㎡)	2017年上半年销量 (万㎡)	2017年任务完成情况
万科	137.3	50.77	37%
中海	54.45	16.69	31%
保利	34.2	14.43	42%
恒大	45.56	40.1	88%

竞争压力

下半年新增供应大，且新入市项目中70%以上为品牌房企开发，市场竞争压力激增

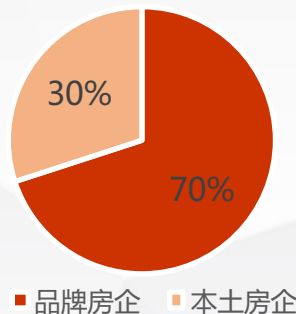
下半年住宅新增供应量2123万 m^2

上半年住宅销量1088.59万 m^2

供需趋于平衡

预计入市项目	预计入市项目
中国铁建青秀城	阳光城·丽兹PLUS
中海·太华府	红星紫御半山
中海曲江大城	保亿·大明公馆
融创璟园	新城吾悦广场
融创西安壹号院	阳光城·檀府
海亮德文郡	富力世园项目
万科翡翠国宾	富力土门项目
万科金域未央	天地源·万熙天地
.....

2017年下半年纯新盘房企类型



政策时效周期至
2018年上半年

楼市成交短周期
下滑

房企资金压力
激增

2017年下半年房地产调整周期到来，房企将
如何面对？

市场竞争压力

销售任务压力

现金为王时代或将来临！

房企应谨慎对待市场，因时而变

THANK YOU!

西安创典全程地产顾问股份有限公司

地址：西安市唐延路35号旺座现代城B座21层

电话：(029) 88450100

邮编：710065

<http://www.trenda.cn>

创典全程微信公众平台：

搜索创典全程或扫描二维码

