

西咸研究

(第15期·总第210期)

西咸研究院

2020年7月6日

西咸新区房地产市场调研报告

西咸研究院课题组

房地产业作为一种重要的经济杠杆，是城市发展中承担城市建设、经济发展的重要力量。2020年《政府工作报告》指出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展”。近年来，西咸新区处于基础设施建设向产业发展转变的关键时期，加强宏观调控，保证了房地产市场平稳发展。近期研究院组织力量对新区房地产市场发展情况进行调研，形成以下研究报告。

一、房地产市场基本情况

2020年，随着新冠疫情在全球的不断蔓延，世界经济受到严重冲击的背景下，4月国务院发布《关于构建更加完善的要素市场配置体制机制的意见》、国家发改委印发

《2020 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》等文件，从土地、户籍和资本等方面提出改革意见，完善土地、人口和资金等要素的市场化配置，加速推进区域一体化进程，促进资源向中心城市及重点城市群集聚，强化金融监管，因城施策更加灵活，释放中长期利好，保证房地产市场平稳运行。

全国房地产市场。从反映各等级城市综合房价的纬房城市分级指数看，2018 年以来，一线城市房价总体表现为稳中有降，二三四线城市房价平均涨幅较大，其中四线城市指数上涨 16.1%。2020 年，在疫情影响下，一线城市指数上涨 3.4%，二线城市指数上涨 1.6%，增速相对较快，市场恢复迅速；三四线城市市场稳中有降，特别是三线城市指数下跌 1.2%，降速明显。

但随着 2019 年 3 月，国家发展改革委《2019 年新型城镇化建设重点任务》的要求，超大城市要大幅增加落户规模、I 型大城市要全面放开放宽取消落户条件等。我们认为，未来人口将逐渐持续向大城市、少数几个城市群聚集，导致刚性购房需求增加，并在土地资源紧缺等因素的影响下，一二线城市房价必将大概率出现上涨，房地产市场分化将加剧；例如，2020 年，深圳优化入户政策，规划户籍人口增加 50 万人，3-4 月份深圳房价大幅上涨，目前，深圳新房均价为 55697 元/m²，2020 年上涨幅度 1.4%(安居客)，

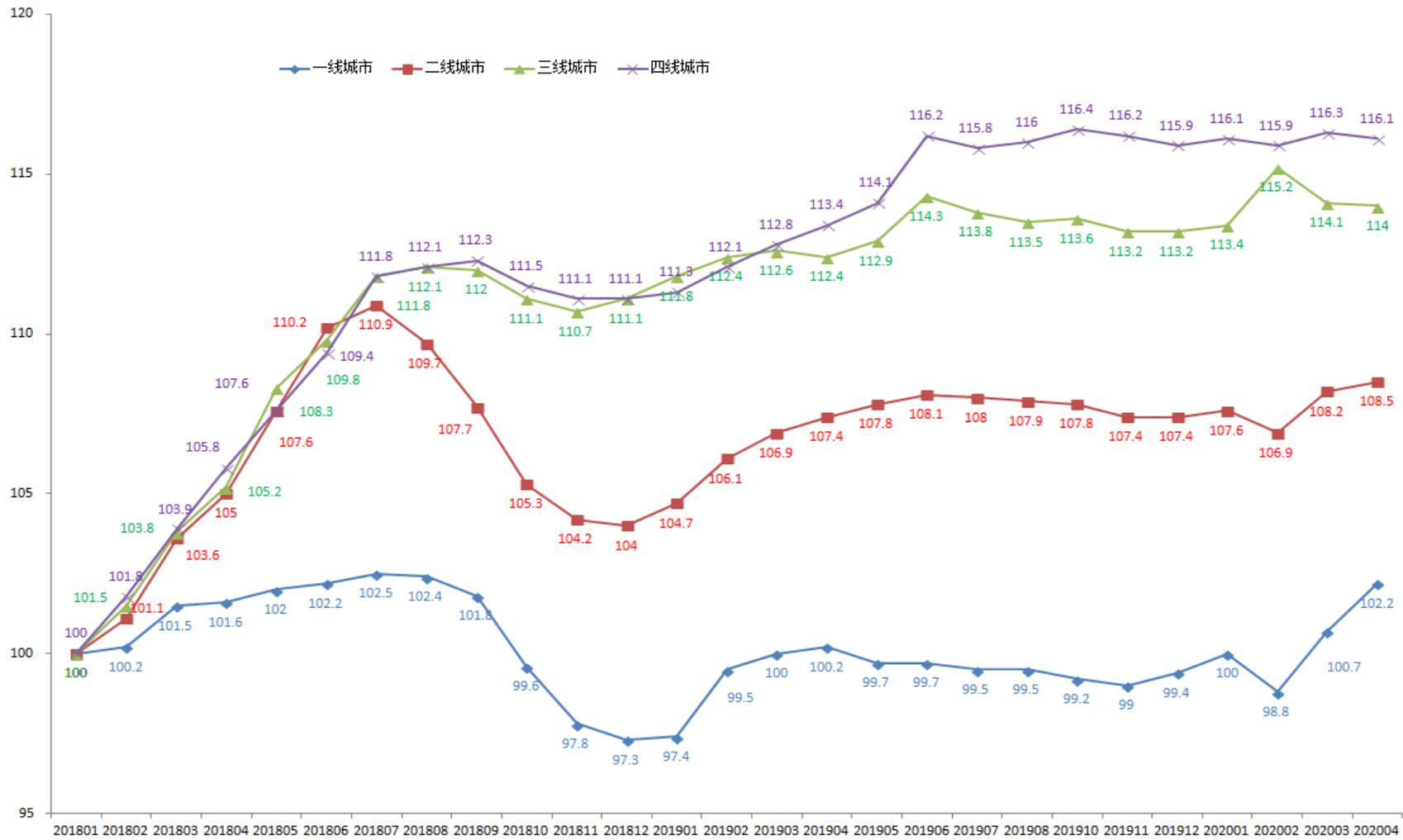


图 1 纬房城市分级指数（纬房大数据，定基 2018 年 1 月份房价为 100）

其中四月份一手住宅成交 3446 套，创近 5 年新高。三四线城市受“棚改”政策逐渐转向“旧改”，土地资源较丰富、人口流出、经济下行等因素的影响，房价出现回调。

西安房地产市场。2019 年，西安楼市跌宕起伏，年初高新区土地拍卖楼面价突破万元，掀起楼市热潮，然而年中过后，“金九银十”销量一般，年底，房企冲量打折优惠，市场呈降温趋势。但市场依然活跃，优质区域竞争激烈，住宅市场整体呈现“供不应求”局面。从区域看，高新区凭借经济发展和区域规划优势，在土地价格方面领跑全市，浐灞、曲江、城北 3 个区域供求规模领跑全市，其中浐灞全年成交规模约 400 万 m²；从成交面积段看，面积 120-150m² 占成交量的 42.2%，市场开始由刚需住宅向刚改或改善型住宅转变，大平层住宅超越洋房受到购房者关注。

新区房地产市场。2019 年，新区房地产开发行业增加值为 44.41 亿元，占 GDP 的比重为 8.5%，对 GDP 贡献率为 24.6%，2019 年新区房地产业和建筑业实现税收约 70.85 亿元，累计留存市、县级税收收入 29.85 亿，占地方财政预算收入的 49.46%。新区大型房企云集，有万科、新城、绿地、天地源、恒大、金地、碧桂园等大型房地产企业 103 家，有恒大物业、碧桂园物业、万科物业等物业服务企业 116 家。2018 年 1 月到 2020 年 5 月，新区房地产总销售面积 785.06 万 m²，新房共销售 69020 套，其中 90-144 m² 的房型占比 76%；目前在售项目 145 个，新区新房备案成交均价为 10521 元/m²；截至 5 月底，新区商品房库存面积 365.27 万 m²，共有 48699 套；存量房约 20 万套（含沣东限购区域 9 万套），存量房交

易共计约 5500 套。

二、新区房地产情况分析

近三年来，新区在完成辖区社会事务代管托管、西安获批建设国家中心城市、西安史上“最宽松落户政策”、建设大西安新中心等多重因素推动下，经济高质量发展，“三个环境”持续优化，城市品质带动区域价值不断提升，房地产市场快速发展，呈现平稳健康增长的态势。主要有以下特点：

（一）房地产市场供应状况

1. 房地产开发投资稳步增长，增速放缓。新区房地产开发投资整体呈上升趋势，但投资增速呈回落态势，从2019年5月同比增长113.7%，下降到2019年底的同比增长47.7%，回落80.6个百分点，受疫情影响，今年1-4月累计同比增长降至33.1%，同比增速从最高点下降三分之一，一定程度上反映了房地产开发企业对新区房地产投资开发趋于理性，谨慎度不断提升，逐渐控制其在新区的开发规模。

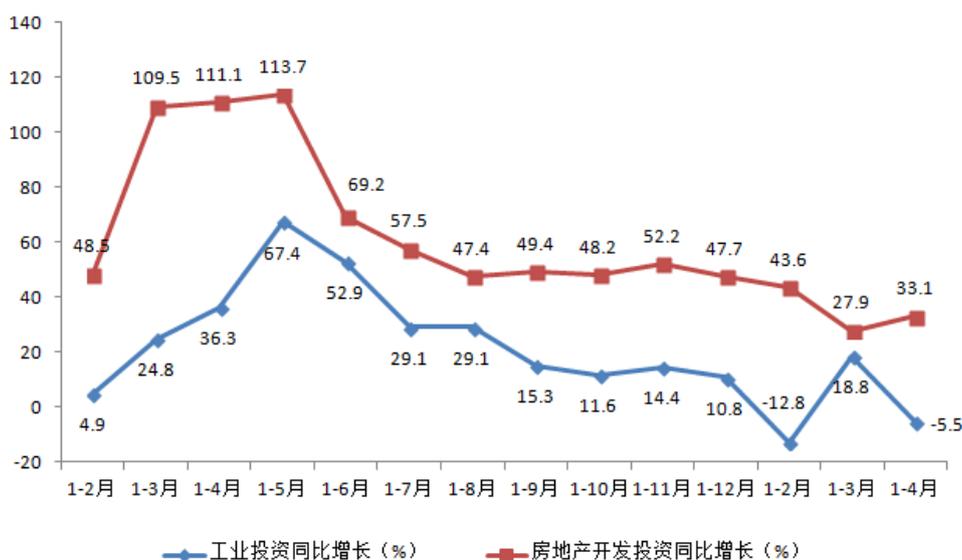


图2 2019年1月至2020年4月新区工业投资与房地产开发投资增速情况

2. 土地供应市场活跃供销两旺。一是居住用地供销两

旺。近三年来，新区土地交易市场活跃，热度不断攀升，对大西安区域土地供应起主要作用。2018年，新区总计成交居住用地约5656亩，占西安的49%，成交总金额约187亿元，其中，住宅类亩均价为330万元/亩，住宅类亩单价区间171-930万元/亩（西安地产视线）；2019年新区住宅类用地成交约4834亩，占西安的43%，成交总金额约183亿元，其中，住宅类亩均价为380万元/亩，住宅类亩单价最高约为982万元/亩（昂赛咨询）。2019年住宅用地平均地价同比增长14.8%。二是高溢价

表 1：新区居住类土地交易情况

年份	居住（住宅）类用地 成交量（亩）	亩均价 （万元/亩）	成交总金额 （亿元）	成交量占 西安比重
2019年	4834	380	187	43%
2018年	5656	330	183	49%

地块频现。新区内部土地供应分布不平衡，2018年，居住类土地成交主要集中在秦汉新城、沣东新城和沣西新城，空港新城和泾河新城因距西安主城区较远、城市配套不足等因素影响，土地成交面积相对较少；2019年，随着机场轻轨的开通、机场三期工地开工等影响，居住类土地出让主要集中在空港新城和秦汉新城，泾河新城的居住类土地供应也逐步放量。具有良好生态环境和未来高端规划的区域土地竞争激烈，出现“高溢价、高地价、高楼面价”三高状态。2018年，招商地产与中海地产、保利地产等企业经过13轮竞拍，以915万元/亩拍下文教园板块69亩住宅用地，溢价率达到62%。今年4月3日，西安梁兴悦置业有限公司（中梁）溢价拍得西咸新区两宗地，其中一宗54.494亩的住宅用地溢价率

99.64%，亩单价达到 1127 万元/亩（腾讯新闻）。

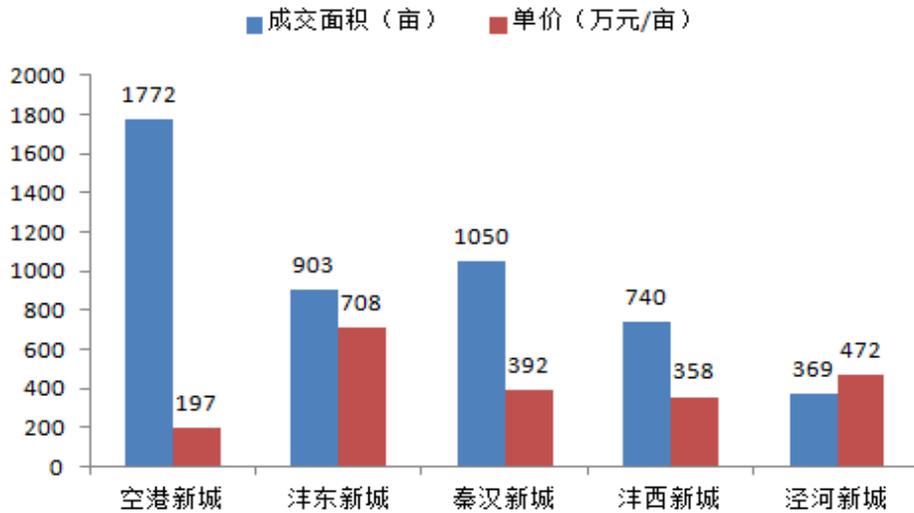


图3 2019年各新城住宅用地成交面积与单价情况（昂赛咨询）

3. 商品住宅施工比重下降、有效供给不足。新区房地产投资以普通住宅为主，商品房屋施工面积中的住宅施工面积比重从高点开始回落，比重逐渐降低，近一年来占比从80.2%下降到73.8%，平均占比76.5%。商品住宅施工面积占房屋施工面积比例下降了6.4%，反映出新区商业、办公楼等其它商品房屋施工面积比重在逐步增加。

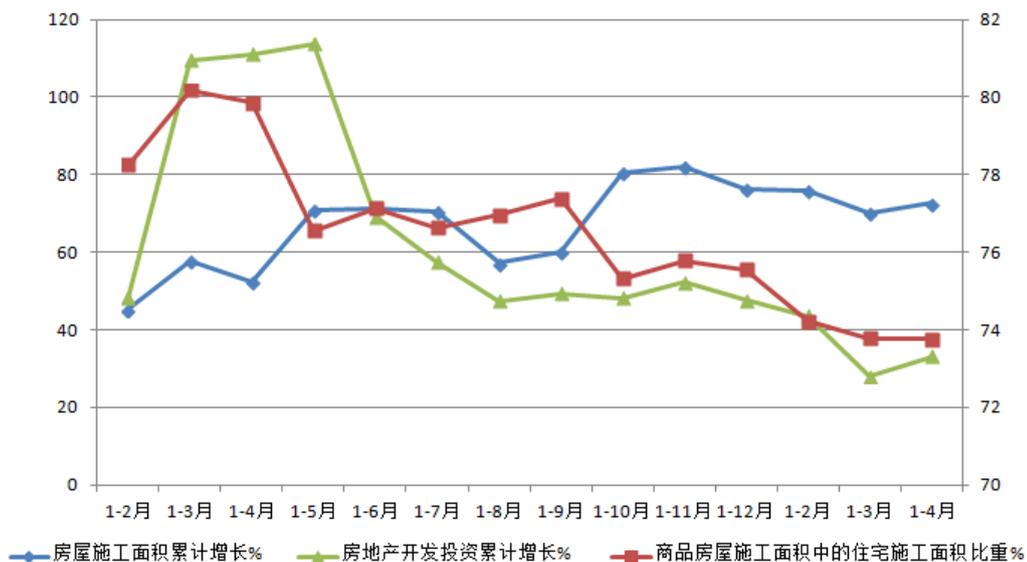


图4 新区房屋施工、开发投资、房屋施工面积中住宅施工比重情况

房地产的施工面积反映潜在供给面积，竣工面积体现有效的供给面积。2019年新区房屋施工面积累计2569.59万 m^2 ，累计增长76.4%，房屋销售面积489.35万 m^2 ，累计增长106.2%，房屋累计竣工面积39.92万 m^2 ，累计增长814.6%，住宅竣工面积累计22.67万 m^2 ，累计增长1952%；2019年，新区房屋销售面积是竣工面积的12.3倍，加上部分企业的捂盘惜售，放慢入市速度等因素影响，短期房屋有效供给不足，房价上涨较快；施工面积是销售面积的5.3倍，是竣工面积的64倍，新区房地产去化周期为8.7个月，高于西安市6.3个月，随着库存逐渐增加，受房地产竣工周期等因素影响，预计今年和明年大量楼盘将上市，市场供给将大幅增加，有效缓解房地产供求结构性失衡局面。

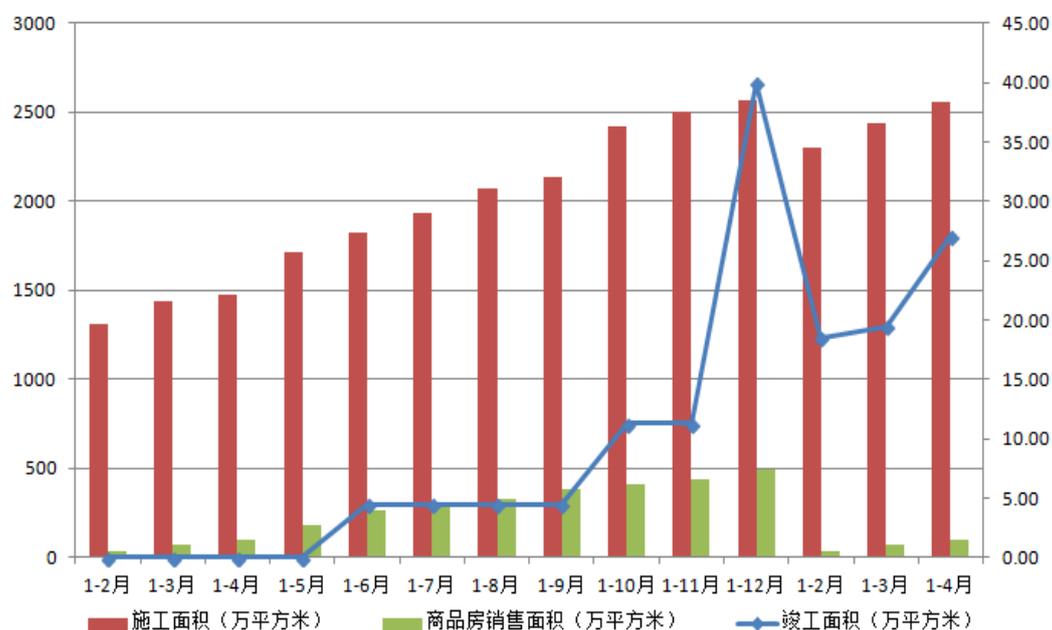


图5 2019年1月至2020年4月新区房屋销售、竣工、施工面积情况

(二) 房地产市场需求状况

1. 商品住宅价格稳中有涨。西安“620”新政后，大西

安区域内房价有所降温，新区需求旺盛，热度不减，受地价上涨、高标准开发、高品质建设等开发成本上涨等因素的影响，新区在加大土地供给的同时，采取引导消费者理性购房等措施，房价趋于平稳，未出现较大幅度上涨，从2019年1月-2020年5月期间上涨幅度13.4%，目前市场均价为13061元/m²，同期高新、浐灞分别上涨18%、25.6%（安居客）。

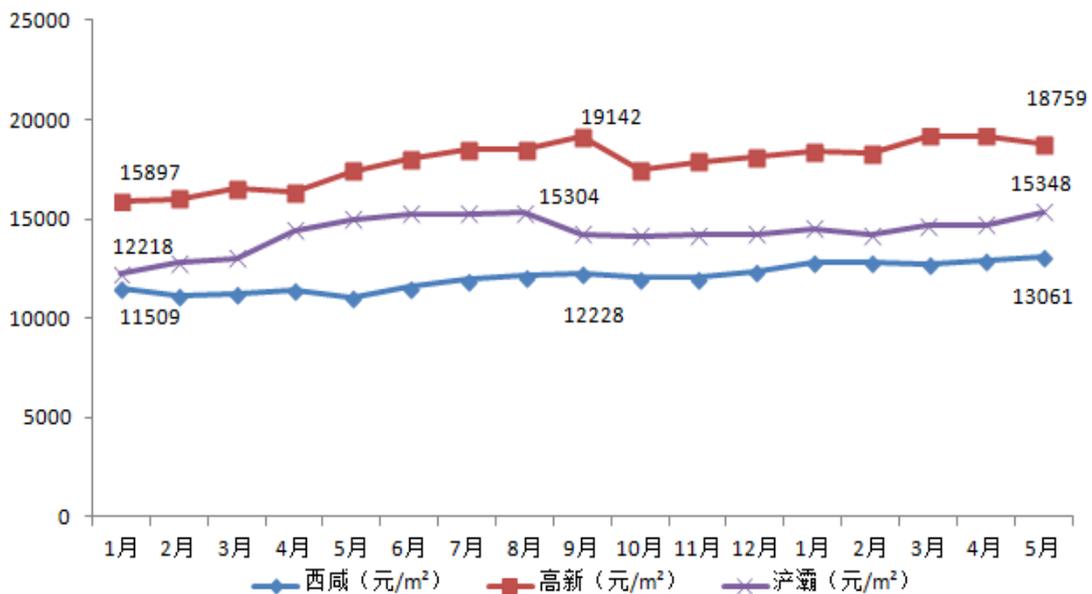


图6 2019年1月至2020年5月西咸、高新、浐灞房价趋势情况

2. 新房销售需求旺盛。新区商品房销售态势良好，销售面积逐月增长，市场需求旺盛，主要以刚改型、改善型消费者为主。一是新区商品住宅销售面积逐月累计增长，销售趋势平稳。2019年，新区房地产累计销售489.35万m²，其中住宅为452.93万m²，商品住宅销售增速出现先升后降趋势，从年初的49.4%，快速攀升到5月的162.1%，到年底又降至115.1%，与西安市场情况出现“共振”。在疫情影响下，2020年，1-5月商品房累计销售191.77万m²，销量与2019

年同期（180.35 万 m²）基本持平，累计增速为 6.3%，增速快速回落。二是销售以刚改型、改善型为主。2018 年 1 月到 2020 年 5 月，新区新房共销售 785.06 万 m²，销售 69020 套，其中 90-144 m² 的房型占比 76%，90 m² 以下和 144 m² 以上分别约占 14%、10%，呈现出“两头轻、中间重”的态势。

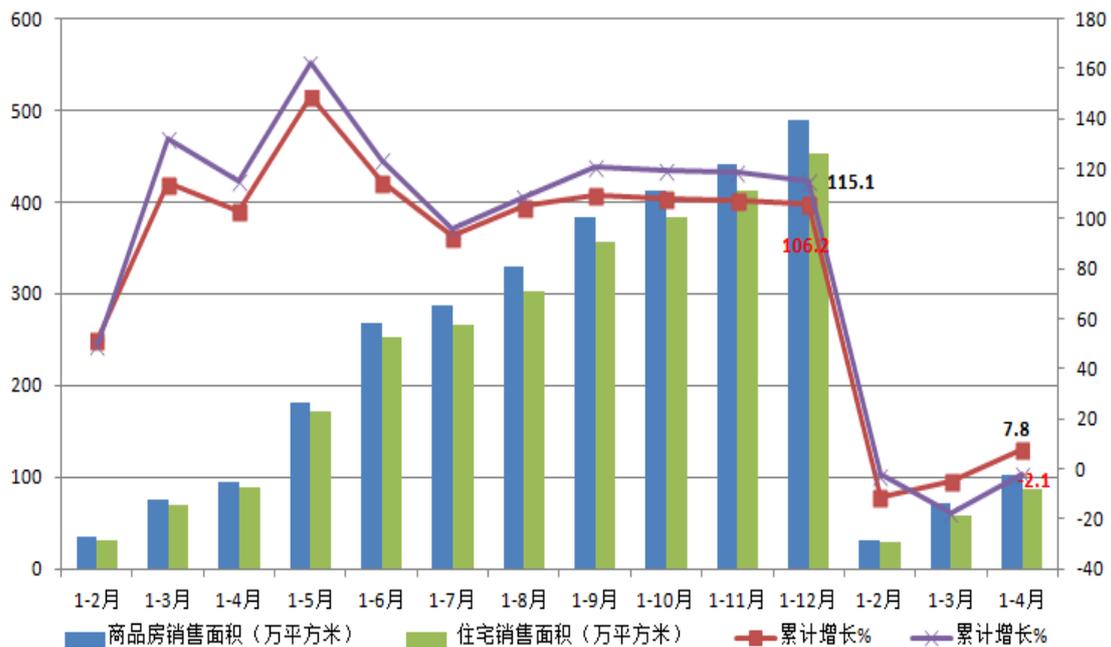


图 7 2019 年 1 月至 2020 年 4 月新区商品房、住宅销售情况

3. 存量房交易市场不活跃。新区住宅主要以自住和家庭唯一住房为主，并且新房均价与二手房价格差异不明显，交易手续复杂等因素影响，新区二手房交易市场不活跃，新区目前存量房交易共计约 5500 套，约为存量房的 2.7%。新区范围内 6 月份在售二手房约 2273 套，均价 12312 元/m²（房天下网站）。

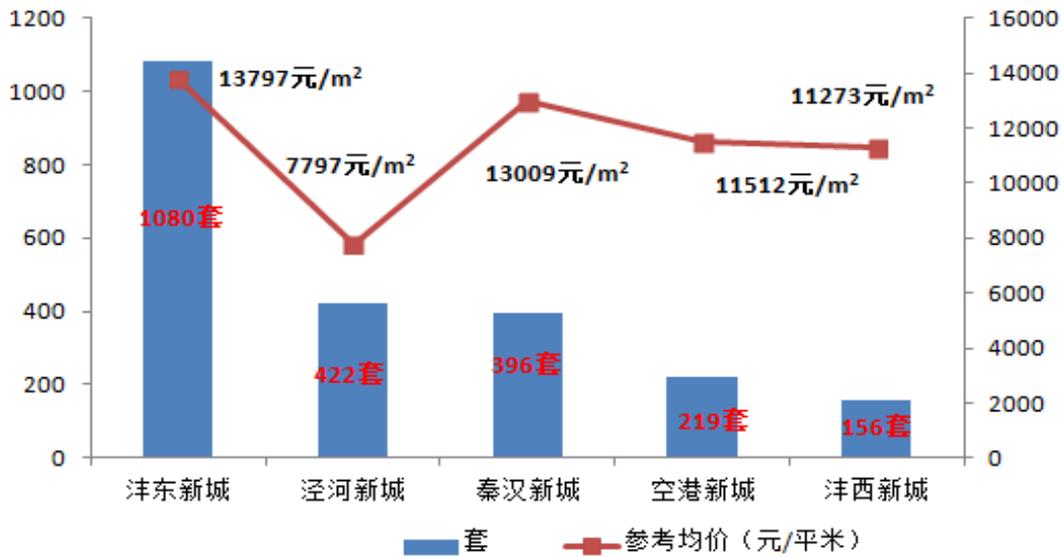


图 8 2020 年 6 月新区二手房出售相关情况（数据来源房天下）

4. 商品住宅市场区内价差较大。目前，新区房地产在售项目 145 个（含原咸阳和西安市项目），新房备案成交均价为 10521 元/㎡，6 月新区新房市场均价为 13176 元/㎡（安居客），环比上涨 0.88%，新房均价最高的沔东与最低的泾河差距在 6851 元，区域价差分化明显。

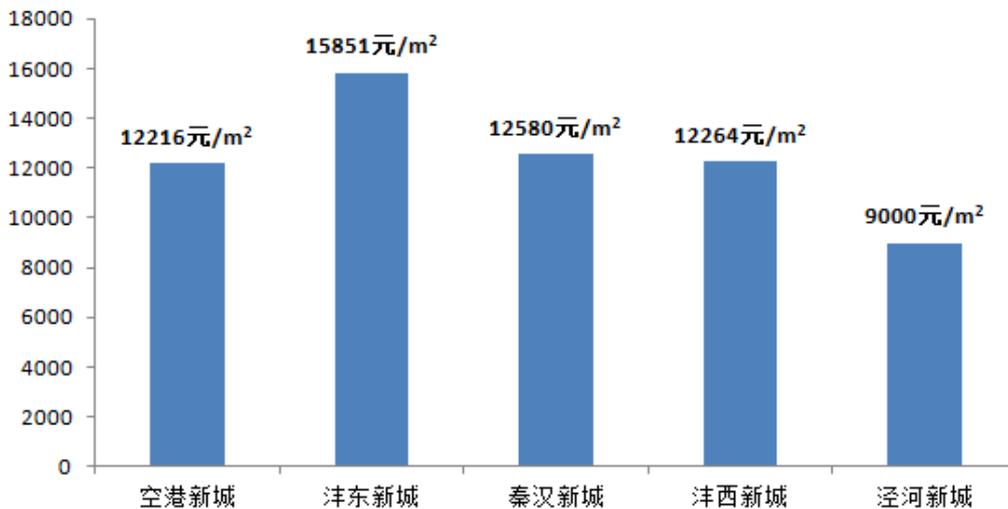


图 9 新区房地产住宅市场价格情况

三、新区房地产发展的思考

(一) 加强宏观调控，实现供需平衡

现阶段，保持新区房地产开发的适度规模，基本实现供需平衡对新区经济社会发展至关重要。新区自然资源、规划等部门应及时跟踪市场信息，为保持新区房地产业健康发展和有效满足市场需求做好服务等保障监督工作。

土地方面，一是要科学制定新区整体结构合理、总量平衡的房地产开发土地供应计划，注重把控供地节奏，保证土地的可持续化发展。以 2019 年空港新城为例，居住用地供应量大，供应面积约是沔东的 2 倍、泾河的 6 倍，而住宅地价约是沔东三分之一、泾河的二分之一。二是进一步完善土地收储的长效机制，加强闲置土地、政府保留用地或暂不宜进入市场交易土地的收购，根据市场需求和新区城市建设的需要逐步投向市场。三是加强土地有偿使用的力度，严格执行招拍挂制度，严禁以其他方式取得房地产开发用地；加强房地产市场的批后监管，严格执行土地使用权出让合同约定的开竣工时间和建设进度。

规划方面，一是要以规划为引领，科学规划，守住规划，以新区未来的空间布局以及结构形态，利用房地产开发空间的拓展和压缩，调控住宅用地的开发结构、开发规模以及布局的调整。二是要以单元开发进行综合规划，集中规模化开发，控制单体开发建设。三是要严格规划执行，坚持先规划后出让土地政策，杜绝随意调整规划、变更规划，严禁违规建设的行为。

金融方面，在疫情影响下，房地产开发的投资、商品住房的销售等均不同程度受到影响，金融政策更应精准施策，在“房住不炒”政策下，适当增加房地产企业的金融等支持政策；进一步支持刚需和改善型住房需求，促进房地产市场平稳发展。

房管方面，一是要优化预售证办理流程，加强预售价格管理，强化项目开发进度的建设管理，按照土地出让合同约定的住宅上市时间，严防开发企业捂盘惜售情况的发生。二是要加强房地产市场的监督检查，进一步做好房地产开发行业信用信息管理平台建设，对开发企业实施分类管理，加强开盘现场的监管、在售楼盘的巡查，销售过程中违规行为的监管。三是及时了解价格、交易等市场真实情况，加强对市场销售、供需情况的分析，掌握市场整体情况，进一步加强后期物业管理等。

（二）持续高标准建设，提升城市品质

随着人民群众对住房建设标准和品质提出更高的要求，新区坚持建设高标准的建筑、高品质的城市、更宜居的环境来满足人民群众对美好生活的追求。一是严格落实《西咸新区规划建设品质标准（2019）》《西咸新区居住小区规划建设品质标准（试行）》，并根据需要及时对标准予以更新调整，将标准涉及的相关要求纳入行业监管，建设高标准、高品质建筑。严格监督执行开发类住宅项目容积率在2.5以下，居住小区建筑高度不得大于80米、最低3米的住宅层高等品质标准。二是鼓励使用城市建设新技术，如推广海绵城市、

干热岩技术、绿色建筑等，推动建筑节能提升城市品质。三是加强房地产开发企业监管，使其建立从建筑的规划、设计、建造等环节的标准化精细化管理，全面提升建筑工程质量，满足人民居住生活高质量产品的需要。

（三）推进“三个环境”建设，提升民生福祉

按照先改善环境再建城市的理念，坚持把环境建设作为新区的核心竞争力。在房地产业开发过程中，一是以生态环境保护和利用为前提，夯实新区绿色发展基础，不断吸引向往优质生态环境的人们来新区，给房地产市场注入新活力，使房地产开发和生态环境保护两者达到有机统一。例如，沣水云岭项目，周边沣河、沙河、花溪河3条水系环绕，沿河景观已建成，健康运动公园、沣河滨水生态公园环伺周边，良好的生态环境助推了高品质的居住环境。二是落实《西咸新区十五分钟生活圈规划建设品质标准（试行）》，构建“15分钟生活便民圈”，落实教育、医疗、养老等三年行动计划，加快地铁建设，将城市配套前置，完善城市综合功能，着力解决人们在大城市生活中的交通、教育、医疗等民生问题。例如，万科大都会项目自身规划2所幼儿园，周边有沣西实验学校、沣西第一学校、西咸新区中心医院等优质教育医疗资源，毗邻15万m²咸阳区域最大的沉浸式商业综合体，紧邻约5000亩大西安城市中央公园，4月份销量超400套，位居西咸区域销量榜第二名，供销两旺实现双赢。三是通过规范房地产开发企业的资质审核和商品房预售审批程序、提升土地供给、不动产登记等效率，优化水电气暖便利度等，同时坚持

深化“放管服”、“互联网+政务服务”等改革提升营商环境，方便群众生产生活，促进房地产行业健康发展。

（四）加快产业发展，增强房地产业发展后劲

在新冠疫情的影响下，面对新一轮产业链布局，制造业和服务业双轮驱动，产业结构上将迎来创新型制造业、高品质服务业，新区以高科技、高附加值的新兴产业为主导产业，优化要素市场的配置，产业集群发展提升房地产市场需求，使产业发展与土地价值统一，相互支持达到最大化发展。特别是新能源汽车及配套产业、信息产业、高端装备制造、总部经济等产业有一定基础，产业空间大，带动性强，在土地开发中既包括产业价值链，又配套优质住宅地产、商业地产、办公地产等综合开发，促进经济整体发展，达到产业、房地产协同发展。例如，沣西新城的西部创新港的产业与住宅的配套，恒大童世界的主题乐园与住宅的商住配套等。以主导产业为先导，综合规划合理布局，配套开发房地产，打造宜居宜业的发展环境。

（五）制定人才政策，推动房地产行业持续稳定发展

随着《2019年新型城镇化建设重点任务》《2020年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》等文件的出台，城镇化的路线将重点发展大城市，各地引才竞争将呈现持续升级的态势，人口数量和人口密度是房地产市场长期稳定发展的重要支撑力量。2018年，西安在“人才新政”的影响下，常住人口净增长33.8万人，2019年，常住人口净流入19.98万人，呈下降趋势。2019年新区总人口约有106万人，近三

年增长约 8 万人，新区人口密度偏低，增长速度也偏低。城因人而兴，新区要分类施策制定人才政策，营造良好的创新创业环境，吸引人才、以产招人，引进高层次、优秀人才，鼓励高校毕业生来西咸创新创业，鼓励在外人员回新区创业就业，通过增加人口支撑产业发展和地产需求，发挥人力资源优势促进新区经济快速发展。

习近平总书记在党的十九大报告中指出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段”，新区创新城市发展方式，引导房地产业发挥“住”和“用”的功能，加强“人产城”的融合，建设大西安新中心，让人民群众生活更美好！

统筹：雷明豪

组长：康 晨

成员：郭瑞涛

送：省政府常务副省长。

西咸新区管委会、西咸集团班子成员。

省委政研室、省政府研究室。

西安市委政研室、市政府研究室。

发：各新城管委会班子成员及部门，各新城集团班子成员及部门，西咸管委会各部门、西咸集团各部门，各街办(镇)。
