

# 新樓價格年升22% 成逆市奇葩 70萬新人 推起西安樓價



## 內房之西安篇

今年內地多個城市樓市漸入「寒冬」，西安樓價卻發力狂飆。隨着今年70萬「新西安人」落戶，西安房產市場剛需加大，上半年甚至出現「一房難求」的火爆局面。無論是二環以內核心區域，還是曲江、高新等黃金區域，甚至連人煙稀少的三環外，房價都在一路飆升。大部分新建住宅均價已從前兩年的每方米7,000多元（人民幣，下同）直線破萬，部分區域更是達到每方米3萬多元。國家統計局數據顯示，西安新樓價格開始放緩，11月按月升幅僅1.4%，遠低於9月的6.2%；不過同比漲幅達21.8%，僅次於同期升23%的海口。

■香港文匯報記者 張仕珍、李陽波 西安報道

西安市民胡小姐已經想不起來，西安的房價到底是從何時開始猛漲的。兩三年前，因為廣州生活成本太高，她和丈夫兩人轉而回到西安，計劃在這裡攢錢買房。然而，如今孩子都快一歲了，買房置業的夢想仍沒能實現。「原本覺得西安五六千的房價還行，攢點錢就可以首付了，但沒想到回來後房價漲得這麼猛，讓我們望塵莫及，一下子就懵了。」胡小姐說，聽聞最近兩月西安房價略有下降，原本有些「死心」的她又開始關注起了樓市消息。

在馬不停蹄諮詢了多個樓盤後，胡小姐依然很猶豫。「雖然房價平穩了，但是目前的價格還是有點高。」她告訴記者，身邊的很多朋友都認為未來西安房價還是會漲，並勸她趕緊抓住機會。「希望在這個冬天吧，能擁有一套屬於自己的房子。」

### 城區「千元盤」近乎絕跡

雖然貴為「新一線」城市，但對於很多西安市民來說，七八千的房價已算高價。而今，在西安市主城區內，萬元以內的樓盤已幾盡消失。記者走訪多家樓盤發現，目前西安市城區新樓每方米價格基本都在15,000元以上，一些高檔品質樓盤價格更是達到20,000元至30,000元。

雖然外界傳言樓市轉涼，不過，記者在走訪中看到，不少樓盤售樓部諮詢者絡繹不絕，絲毫沒有涼意。而據西安房管局購房意向登記平台數據顯示，今年「金九銀十」期間，西安共有75家項目22,733套房源進行了意向登記，核驗通過人數達40,893個，其中8,223套房源、3,968個家庭無須搖號。

進入11月以來，進行意向登記的購房者也呈現增多趨勢，在參與登記的68個項目中，最火爆的中國鐵建·萬科翡翠國際39/46/47#項目，推出可售房源526套，但意向登記申請數多達3,971個。

### 新樓盤銷情仍可觀

在西安市滄灋生態區的一個新開樓盤，售樓部工作人員雷小姐告訴記者，他們代理的樓盤市場一直都不錯，此次共推出841套房源，沒想到開盤僅兩天就實現了95%的去化率，基本清盤。「因為這邊屬於發展新區，環境也不錯，大家都比較看好。」

她同時告訴記者，所謂的西安樓市冷，主要是指西安周邊郊區地帶，因為距離主城區較遠，前段時間房價確實降了一點。而在主城區和幾個開發區，在二季度之後就一直處於平穩發展的狀態。

業內人士說，西安樓市在經歷了前半場「火熱」之後，後半場正趨於平穩發展狀態，但房價依然堅挺，市場前景看好。



■西安北郊一樓盤銷售中心前往諮詢的人絡繹不絕。 香港文匯報 記者張仕珍 攝

## 人口激增 城郊盤受青睞



■西安東郊一小區外，不足百米距離，房屋中介公司扎堆。 香港文匯報記者 張仕珍 攝

今年以來，史上最寬鬆落戶政策和國家中心城市獲批成為西安最新的兩個標籤。西安市敞開懷抱吸引人才，新政不僅大幅簡化落戶程序，同時也給予落戶者實質性的支持，今年來已有70萬人落戶西安，可以說實實在在給樓市添了一把火。此外，隨着國家中心城市獲批，西安城市品質和地位快速提升，在全國樓市遇冷時，西安樓市卻迎來了自己的風口。

西安歷史上素有「八水繞長安」之說，記者在走訪中發現，由於西安二環以內的城區很多地方都已飽和，很難再建大型樓盤，不少開發商將目光投向生態良好的城郊。一時間，原本荒蕪的郊區也風生水起。

香港上市公司當代置業自進駐西安以來一直致力於開發改善型住房，今年該公司在西安北郊開發了當代上品灣MOMA項目，選址涇河和渭河之間，周邊濕地公園多，人居環境一流，「涇渭分明」的典故噱頭十足，吸引了眾多買家。

### 城外不限購 引來跨省客

售樓處工作人員告訴記者，因為距西安城區有20公里的路程，項目房源每方米均價定在7,500元（人民幣，下同）左右，自

今年7月首次開盤以來便受到市場青睞。9月22日第3次放盤，新推1,000套房源，3天去化率近70%。

「如今城內已經開始飽和，許多人都開始考慮城外。加之該地域不限購，今年『十一』黃金周期間，許多鄰省的購房者也前來購房投資，銷量可觀。」該工作人員稱，西安近年來發展迅速，在城區外圍買房既可避免擁堵的交通，較好的生態環境也提升生活品質。而從投資角度看，雖然目前看似「偏遠」，但未來隨着地鐵開通和周邊配套的齊全，房屋升值空間也非常可觀。

新房價格一路上漲也推高了二手房價。記者走訪多家房屋中介公司獲悉，今年以來二手房價格不斷上漲，且非常搶手。扎堆的中介公司也反映出西安二手房市場的火熱。記者看到，在西安東郊一小區外面，不足百米距離就有4家不同品牌的中介門店。

西安市東郊一中介公司的工作人員王先生說，周邊的二手房價今年初時每平方米7,000元左右，如今基本都在1.3萬元。「9月的時候略降了一點，進入10月又開始轉好，成交量有所提升。」



■西安滄灋生態區一樓盤開盤便吸引大批買家，不少買家現場就辦理按揭手續。 香港文匯報陝西傳真

## 業界：西安樓市整體平穩為主

「房地產市場風向轉變已成定局，但西安作為我國第九個國家中心城市，發展潛力巨大，城市價值正在不斷兌現。」創典全程信息部部長劉蘭蘭接受香港文匯報記者採訪時表示，未來樓市整體向好的趨勢不可動搖，西安樓市不會出現大起大落的情況，整體仍將以平穩為主。

樓市的發展前景也吸引了一大批投資者。據西安市統計局數據顯示，今年前三季度，西安市民營房地產開發商958家，較上半年增加69家。房地產開發民間投資完成1,387.18億元，增長16.7%，較上半年提高10.1個百分點；民間投資佔全市房地產開發投資比重74.7%，較上半年提高3.3個百分點。數

據表明，民間資本參與西安房地產開發的程度日漸提高。

而從全市房地產開發投資增速來看，自今年5月後一直呈持續上升態勢。據統計，1-10月，西安市房地產開發完成投資2,086.27億元，同比增長13.1%，增速較1-9月提高1.5個百分點。其中，住宅完成投資1,365.78億元，增長9.6%，佔房地產開發投資比重的65.8%。

### 供需失衡 二手樓趨熱

劉蘭蘭告訴記者，2018年西安房地產市場經歷了前半場火熱，後半場平穩發展的過程。上半年住宅市場供應量544.04萬平方米，成交量798.97萬平方米，供需比1:1.46，供需失衡，房荒凸顯。「在市場供需結構嚴重失衡的情況下，部分客戶轉向二手房市場，催生了二手房市場成交量和價格的快速上漲，甚至出現一二手房價格倒掛的現象。」

她認為，臨近年終之際，在市場整體趨冷的大環境下，料房企定會利用年末之際加快推盤，回籠現金流，以應對市場轉冷風險。但同時，隨着眾多新項目的入市，買家選擇性增加，置業將更加理性，西安樓市亦將進一步「兩極分化」。

## 不限購不限貸 投資者狂掃公寓

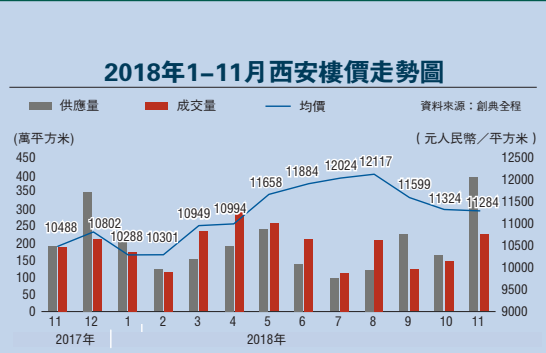
西安樓市的火爆從小戶型公寓的銷售也可見一斑。在樓市搖擺、限購等政策下，一些無法購買商品住宅的買家將目光瞄準不限購不限貸的公寓。記者在採訪中了解到，甚至有人一次入手6套公寓，用作投資。

在西安市城北的一家樓盤，銷售人員告訴記者，他們今年7月開盤以來，同時推出了住宅和公寓房源，如今均已所剩不多。住宅以剛需人群結構為主，主推89平方米面積房源，每方米平均價格在15,600元（人民幣，下同）；而公寓每方米價格在13,000多元，面積在40至

100平方米左右。

「對於投資者來說，公寓無疑是最好的選擇。」該銷售人員告訴記者，雖然公寓產權只有40年，但仍然是不動產性質，到期後可以續期。而且一些好地段的公寓未來幾年價值提升，完全可以租養貸。他並向記者展示其銷售業績，稱有顧客一次性從他手中購買了6套公寓。

據記者了解，公寓火爆主要也是因為其不限購、不限貸，且價格相對較低。目前，西安公寓項目在售房源多，可選擇餘地大，精緻、蝸居的生活也更符合當年輕人的需求。



### 西安樓市2018年以來調控政策

- 3月30日：開啟搖號買房時代。意向購房人數多於可售房源的，採取公證搖號方式公開銷售，由公證機構全程監督，嚴禁內部預留房源或設置全款優先選房等限制性條件。
- 6月24日：搖號優先保障剛需家庭。商品住房按剛需家庭、普通家庭進行分類登記，並以此作先後順序分類別組織搖號排序。搖號售房時，不低於50%比例的房源優先保障剛需家庭。
- 9月14日：共有產權房落地。公租房、共有產權住房土地供應佔比分別各佔居住用地的20%。
- 9月19日：禁止房屋銷售與學校相關聯。地產商在廣告宣傳中，不能含有為購房人辦理入學就學等事項的承諾。不得在《商品房買賣合同》或其他補充協議中約定所售商品房對應學區或學校等事項。

## 眼前處處繁華 何處才是吾家？



記者手記

在採訪中，記者感受最深刻的便是「焦慮」：購房者焦慮，售房者焦慮。購房者焦慮房價、焦慮地段，更焦慮患得患失貽誤時機，而售房者亦焦慮年底的業績。

隨着國際化大都市的建設步伐不斷邁進，西安亦不斷吸引着外界的目光，逐漸成為一座宜居理想之城。

前不久，西安市民何先生終於以每方米11,000多元（人民幣，下同）的價格在滄灋生態區買了房。對於此前的購房經歷，他稱此生再不想經歷。「從6月份到11月份，搖號不下十次，東南西北那麼多樓盤，我都不知道未來的家到底會在哪裡，搖到哪裡就是哪裡！」

然而，更多的購房者徘徊在各個售樓部之間，打量着價格的差異，對比着前後的漲跌，但就是下不去手。「總是想，也許房價明年真的降了呢？」胡小姐說，動輒過百萬的房價讓自己不得不三思而後行。畢竟，除了養房子，還得養孩子。

秦嶺和霧霾，可能是最近西安人最關心的兩個話題。「那邊，機器轟隆，一座座精緻的別墅應聲倒地，讓無數無房者內心抓狂萬千；這邊，霧霾籠罩下一排排高樓大廈如海市蜃樓，讓人眼花迷離。今年西安的冬天特別冷，霧霾特別厚，房價，猶如霧霾中的高樓大廈似虛似實。」

「城市繁花似錦，何處才是吾家？」

■香港文匯報記者 張仕珍