

2019年6月西安房地产市场信息报告

营销代理 · 咨询顾问 · 海外服务

目 录

CONTENTS

Part 01 宏观背景

Part 03 新房市场

Part 02 土地市场

Part 04 房企表现

本月市场概括：

宏观经济环境：6月全国PMI继续维持在49.4%的收缩区间，CPI、PPI一升一降，表明经济仍在继续下行，但下行速度有所放缓；

宏观政策环境：

- 6月21日，财政部印发《土地储备项目预算管理办法》，以北京为首的7省市土地一级开发将会逐渐降温，市场规模和体量或将大大缩减；银保监会发声保持房地产行业金融监管收紧态势，严控投机性房地产贷款，房贷利率或将止降回升；
- 发改委发声深化户籍制度改革，进一步带动城镇化率不断提升；以重庆、广州、大连、海南为首，开启高层次人才抢夺大战，显然人才引进政策已步入“量”向“质”的转变，促进城市经济文化等领域高质量发展的同时，有助于房地产市场发展的持续稳定；
- 本月西安连发五条重磅调控政策，620新政+规范销售行为+启动共有产权房审核+培育租赁市场，促进房地产市场健康稳健发展；咸阳发布公积金贷款新政，抑制投机性购房行为、降低房地产金融风险的同时，坚持房住不炒大方向不动摇；

西安土地市场：土地供销环比均上涨，受大量城改用地成交影响，地价出现下降态势，本月成交土地14宗，成交土地面积共计583.1亩，环比上涨106.3%；土地成交金额46.3亿，环比上涨52.4%，土地成交亩均价795万/亩，环比下降26.1%，整体楼面地价3353元/m²，环比下降13.2%；

西安新房市场：本月商品房供销同环比全线飘红，供需紧张关系有所缓解，其中住宅供应151.8万m²，环比上涨11.4%，同比上涨56.1%，成交量145.7万m²，环比上涨5.5%，同比上涨6.9%，成交均价12132元/m²，环比上涨2.4%，同比上涨6.8%。从微观市场来看，本月开盘整体去化率达83%，环比上月下降3个百分点；

房企业绩表现：2019年1-6月西安前十房企总销额589亿元，同比上涨28%，万科、绿地、金辉位居榜单前三甲。



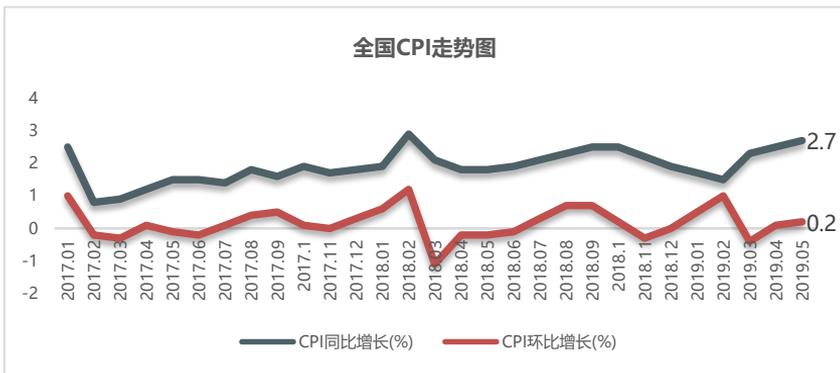
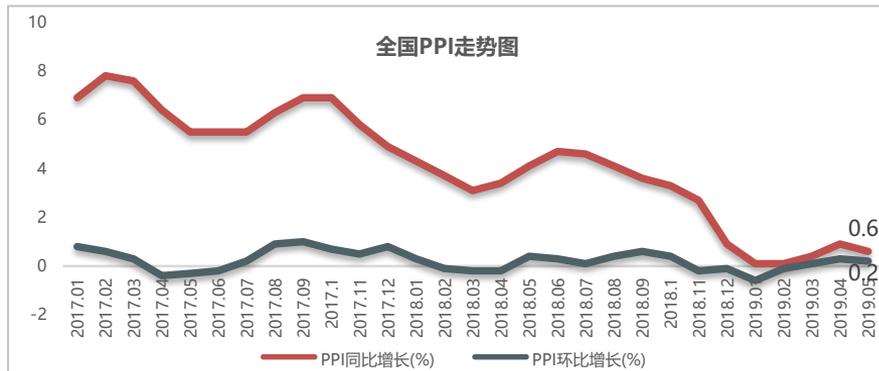
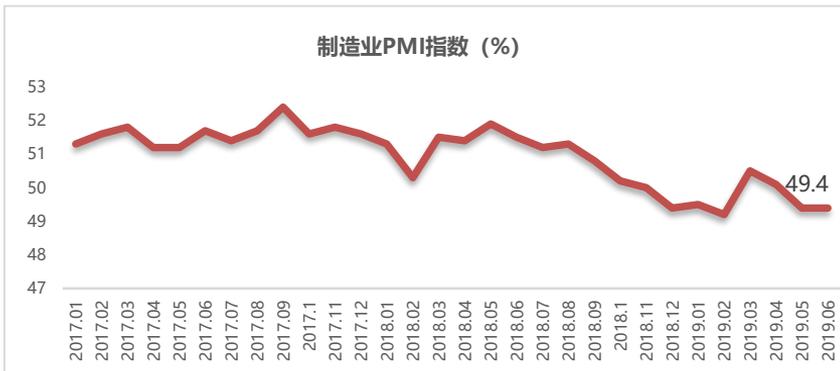
Part 01

宏观背景

- 经济环境
- 政策环境
- 城市发展



PMI继续维持在49.4%的收缩区间，CPI、PPI一升一降，表明经济仍在继续下行，但下行速度有所放缓



- 2019年6月制造业指数 (PMI) 49.4%，与上月持平，仍处于收缩区间以及历史同期最低水平，表明经济下行压力仍在；
- 2019年5月份，PPI环比上涨0.2%，较上月回落0.1个百分点；同比增长0.6%，涨幅比上月回落0.3个百分点，PPI同比、环比再次回落，进一步反映出国内市场需求依旧不足；
- 2019年5月份，CPI环比上涨0.2%，同比增长2.7%，涨幅为15个月以来新高，较上月扩大0.2个百分点，主要为季节性果蔬及食品价格上涨带动。

财政部印发《土地储备项目预算管理办法》，将在土地储备领域实施“按项目实行生命周期预算管理”，以规范举债融资，防止地方债务风险，促进地方实体经济发展，试点区域土地一级开发的规模和体量或将缩减

《土地储备项目预算管理办法（试行）》

目标：土地储备项目实现总体收支平衡和年度收支平衡（全周期土地出让的资金要能覆盖偿债，单年度现金流量要出入相平衡）

试点范围：北京、天津、河北、河南、山东、浙江（含宁波）、厦门等7省（市），7省市可自行选择试点区域，年度视情况扩大范围

收：预期土地出让收入（第三方评估）

支：土地储备成本（当地规范标准）

根据土地储备项目收支平衡情况，分类提出资金安排建议。土地储备专项债券发行规模不得超过项目预期土地出让收入的70%。

- 1、对于“收大于支”或“盈亏平衡”的项目，可按规定发行专项债券融资，债券发行规模不得超过土地储备成本。
- 2、对于“收不抵支”项目应当统筹安排财政资金，专项债券予以保障。其中债券发行规模不得超过预期土地出让收入。
- 3、对没有预期土地出让收入的项目，不能发专项债，确需实施的，应当安排财政资金保障。

对于因市场因素造成的成本或资产价值变化，导致总体收支预算不平衡的，可申请调整收支方案及对应的债券额度。

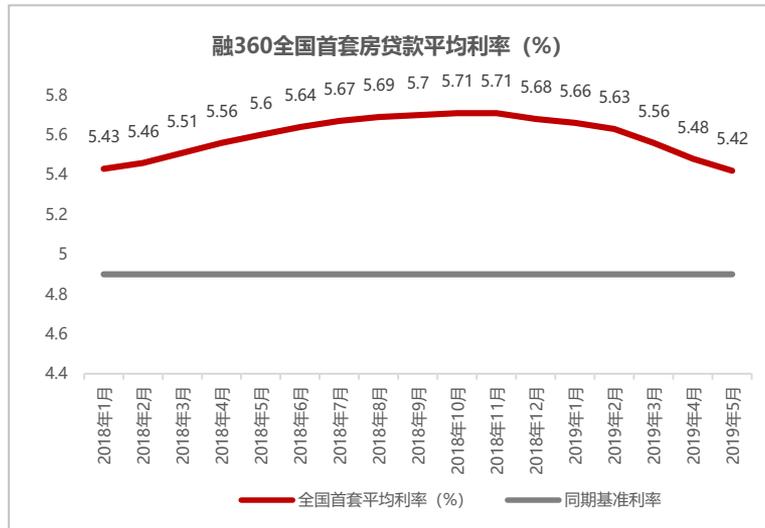
政策解读：

政策将土地储备项目全流程纳入预算管理，有助于统筹收支，控制发债规模，避免增加地方政府隐性债务；也有助于政府通过土储预算管理手段调节房地产行业发展。预计随着政策的落地执行，试点区域土地一级开发将会逐渐降温，市场规模和体量或将大大缩减。

银保监会发声保持房地产行业金融监管收紧态势，严控投机性房地产贷款，房贷利率或将止降回升

相关内容：

- 6月13日，中国人民银行党委书记、银保监会主席郭树清在第十一届陆家嘴论坛上表示，当前房地产过度金融化，居民负债率占相当大的比例，甚至一半投资都投入到房地产市场。
- 融360大数据研究院发布5月中国房贷市场报告显示，5月全国首套房贷款平均利率为5.42%，较上月下降6BP；二套房贷款平均利率为5.74%，环比下降8BP，目前均为2018年以来最低水平。本月有27家银行首套房贷款利率上涨，较上月增加了15家，下降的银行数减少至108家。从具体城市来看，在房地产融资渠道收紧背景下，成都、青岛等城市房贷利率出现反弹，表明此轮房贷利率下调大潮已经接近尾声。



政策解读：

近期，苏州楼市升温明显，苏州市政府紧急召开座谈会，明确苏州楼市的几大指标得不到控制，7月后调控会即可加码，包括扩大限售范围，提高外地人购房社保门槛，并明确2019年房价涨幅目标必须控制在5%以内，显示现阶段房价仍是不能碰的“红线”。

宏观背景/政策环境

发改委发声深化户籍制度改革，进一步带动城镇化率不断提升；以重庆、广州、大连、海南为首，开启高层次人才抢夺大战，助推城市高质量发展

口 发改委：租赁住房的常住人口可在城市公共户口落户，带动城镇化率不断提升；

6月17日发改委新闻发言人孟玮表示：打通在城镇稳定就业居住5年以上和举家迁徙的农业转移人口等重点群体的落户通道，积极推进建档立卡农村贫困人口落户，允许租赁住房的常住人口在城市公共户口落户，确保有意愿、有能力、有条件的农业转移人口在城市应落尽落、便捷落户。

口 地方政策：多地出台人才引进政策，抢人已然从“量”过渡至“质”；

苏州：房企在价格备案后预(销)售许可前，抽取60%的优购房面向工业园区人才。

广州：对境外高端人才给予个税补贴、3年新增3万套人才公寓和公共租赁住房等。

海南全域：尚未落户的急需紧缺人才，其家庭成员均在海南无房的，本人可申请购买1套住房。

6月2日

6月6日

6月11日

6月20日

6月21日

6月27日

重庆：计划5年内支持高层次人才2000名，最高支持研究经费200万。

大连：购房补贴标准为博士10万元、硕士6万元、本科生4万元。

三亚：拔尖人才住房租赁补贴5000元/月，购房补贴6万元/年。

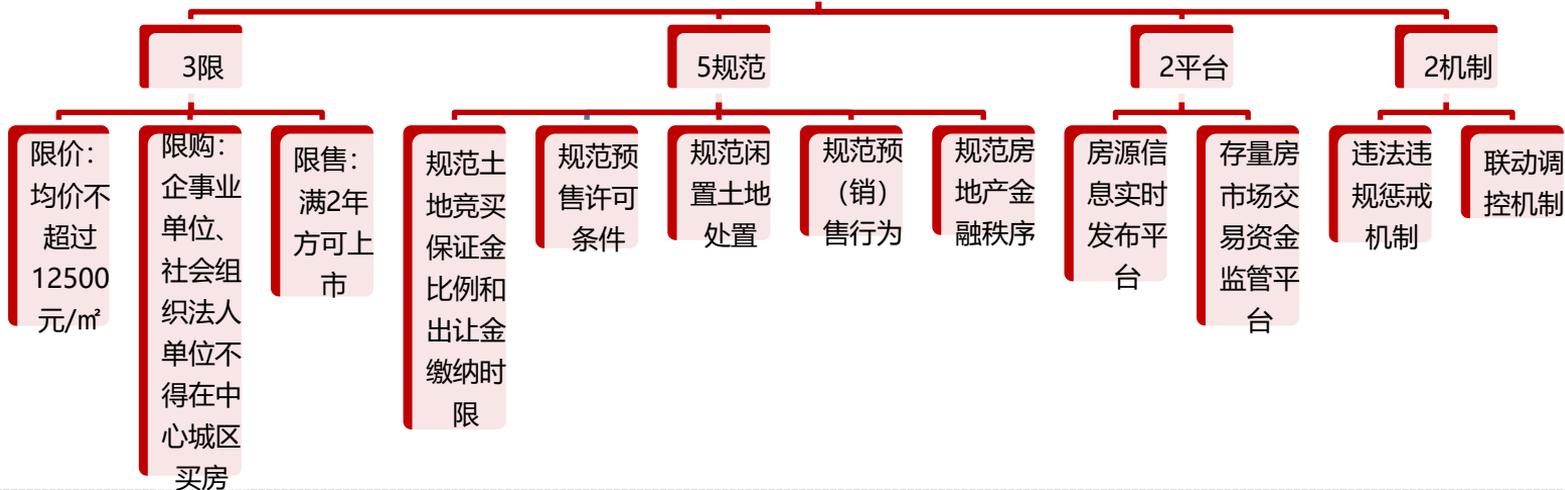
政策解读：

- ▶ 从国家层面来看，深化户籍制度改革作为加速推进新型城镇化建设的重大举措，其核心内容为租赁住房的常住人口、举家迁徙的农业转移人口打开落户通道，是地方落户政策调整的一大方向。同时，城镇化率的提升将有效带动国内消费市场，对经济稳步发展起到发挥极大的推动作用；
- ▶ 从地方城市来看，作为全国发展的前沿城市——广州、海南、重庆等，人才引进政策已然步入“量”向“质”的转变，促进城市经济、文化等领域高质量发展的同时，有助于房地产市场发展的持续稳定。

宏观背景/政策环境

一城一策深化落地，本月以赤峰、东莞、中山为代表的房价、地价涨势出众的三四线城市加码调控，以平抑房价、稳定市场预期

《赤峰市中心城区商品住宅“限房价”实施方案》



政策解读：

在“房住不炒”的大方针下，落实城市主体责任成为各地楼市调控的主基调，本月赤峰、中山等城市出台趋紧性政策，其中赤峰6月18日、20日连续出台房地产调控政策，以规范市场开发经营行为，打击投机客户，平抑房价。东莞土地竞拍规则落地，严控地价过快上涨，以稳定市场预期。

宏观背景/政策环境

6月西安楼市调控政策不断升级，强化房子居住属性的同时，打击投机性落户行为，构建市场平稳发展机制

6月4日

市房产交易中心发布关于购房资格审查的声明，提出严打“购房资格造假”，一经查实，注销当事人网签合同，并**取消购房人家庭成员在西安市5年内购房资格**

6月6日

市住建、市场监管、住房公积金、税务、公安、银行、金融等**七部门联合下发通知**，重点检查房企、经纪机构等投机炒房、违法违规租售等行为，对发现问题存在的，限期整改，并依照相关规定严肃处理

6月20日

将**临潼纳入限购范围**；**西安户口，落户1年或1年社保或个税**，可购买2套商品住房或二手住房；**外地户口，5年社保或个税**，可购买1套商品住房或二手住房

6月24日

市政府办公厅印发关于培育和发展住房租赁市场实施意见的通知，可将**不低于5%的共有产权房地地调整为租赁住房用地**；允许将闲置商业用房等按规定改建为租赁住房；鼓励发展地铁上盖及交通枢纽周边住房租赁项目建设

6月27日

2019年7月1日起，**西安将开展共有产权住房购房资格审核工作**，符合共有产权房住房准入条件的家庭可填写申请表格，并携带申请资料到至市保障性住房服务大厅窗口提出申请

政策解读：

继5月31日陕西省发布《进一步加强商品房预售管理通知》之后，本月西安政府连发五条重磅政策，尤以620新政表现最为突出。6月18日，国家统计局发布5月70个大中城市住宅销售价格统计数据显示西安新房价格环比上涨2%，同比上涨24.4%，两项指标均位居全国第一。西安房价已出现连续第39个月上涨，明显和“稳房价”的调控目标相背离，此新政大大提升新落户人群的购房门槛，严厉的打击了通过落户进行投机购房的行为，有助于保护刚需家庭。加之租赁住房、共有产权房相关政策的落地，解决城市中低收入家庭住房问题，未来房地产市场有望进入平稳发展阶段。

咸阳出台公积金贷款新政，抑制投机性购房行为、降低房地产金融风险的同时，坚持房住不炒大方向不动摇

公积金限贷令



政策解读：

近年来，随着西咸一体化等利好政策的逐步落地，咸阳这座距离西安最近的城市居住价值得以彰显，加之近来碧桂园、龙湖、蓝光等品牌房企的集中开发，楼市热度极具高涨，同时激发出潜在投资需求。此次6月19日咸阳公积金新政的出台，将有效打击改善型、投资及投机需求，保障区域内刚性需求的有序释放。另外，降低房地产金融风险，确保市场平稳发展。

西安221个项目集中开工、总投资1616亿元，促进产业转型升级，为城市发展注入活力

6月4日上午，西安市2019年第二批扩大有效投资重大项目暨电力基础设施项目集中开工。本次集中开工项目共221个，总投资达1616亿元，年计划投资457亿元，涵盖基础设施、先进制造业、现代服务业和民生工程等四大领域。

基础设施建设项目79个 (总投资459亿元)

- 电力基础设施及改造升级项目
- 农村电网基础设施改造项目等

先进制造业项目46个 (总投资273亿元)

- 贝尔直升机项目（二期）
- 泾河新城玉泮智能制造中心

现代服务业项目52个 (总投资553亿元)

- 西安港综合口岸项目
- 空港新城临空产业园（二期）项目
- 亿达西安智慧冷链产

民生工程44个 (总投资331亿元)

- 联合国教科文组织妇女儿童教育中心
- 沣东新城第一初级中学



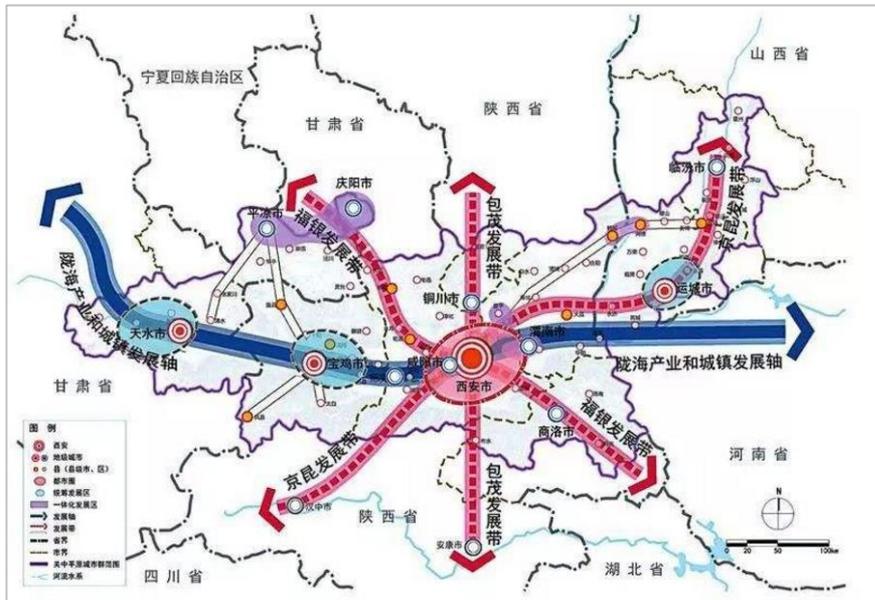
沣东新城第七学校（幼儿园、小学、中学）

- ◆ 公办幼儿园，占地面积约10.72亩，总建面9192㎡，设置教学班18个。
- ◆ 公办小学，占地面积约47.25亩，总建面40216㎡，设置教学班48个。
- ◆ 公办初级中学，占地面积约49亩，总建面39470㎡，设置教学班24个。

《2019年推进关中平原城市群建设行动计划》出台，7计划促进全省经济稳增长和高质量发展

2018年1月，国务院批复《关中平原城市群发展规划》，标志着关中平原城市群建设与发展正式上升为国家战略。为更好推进《规划》实施，按照省委、省政府工作部署，省发展改革委2019年6月10日牵头制定了《行动计划》，明确了七项具体计划。

- ◆ 国家中心城市建设计划。支持建设“一带一路”综合改革开放试验区；加快西安火车站改扩建工程；启动大西安轨道交通建设三期规划；
- ◆ 交通互联计划。加快“米”字形高铁网和关中城际铁路网建设；加快实施西安外环高速南段建设工程；
- ◆ 产业互动计划。推动关中各市区与大西安开展协作配套；探索“总部+基地”“研发+生产”等经济模式；
- ◆ 资源开放行动计划。依托关中平原城市群建立分级落户政策，推动西安市继续优化落户政策；加大力度吸引所需人才落户；
- ◆ 服务共享行动计划。实施“名校+”计划，新组建51个教育联合体；
- ◆ 污染共治行动计划。积极构建绿色生态网络，加强秦岭北麓生态环境保护，协同开展秦岭区域“五乱”问题整治；
- ◆ 协同发展行动计划。完善关中“一市一策”体系。



西安地铁第三期建设规划获批，总投资969亿元、建设里程150公里助推城市轨道交通全面升级

近日，国家发展改革委批复了《西安市城市轨道交通第三期建设规划（2019-2024年）》。本期建设包括5条新建线路和2条延伸线路，具体为1号线三期（秦都站-森林公园）、2号线二期（草滩北-北客站、韦曲南-常宁）、8号线（环线）、10号线一期（杨家庄-水景公园）、14号线（北客站-贺韶村）、15号线一期（细柳-韩家湾）、16号线一期（沣东小镇-能源三路），建设里程约150公里，估算总投资约969亿元。



1号线三期设7站，2023年建成



2号线二期南段设2站，2022年建成



2号线二期北段设2站，2022年建成



8号线设35站，2025年建成



10号线一期设15站，2024年建成



14号线设8站，2021年建成



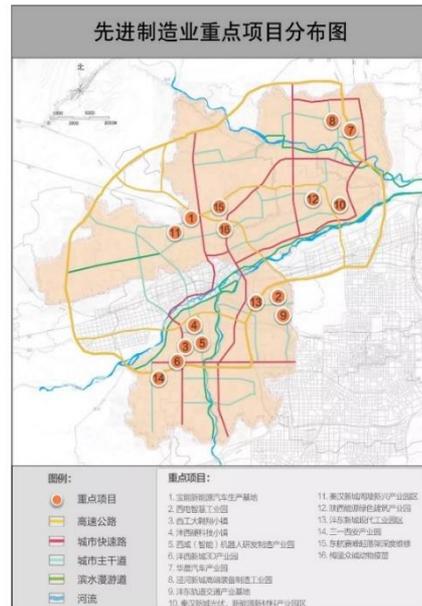
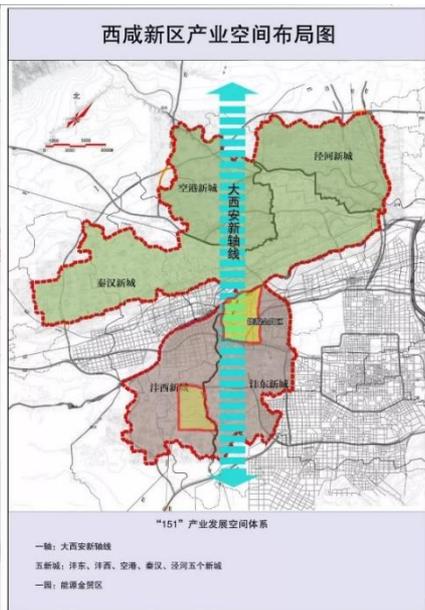
15号线一期设11站，2023年建成



16号线一期设8站，2023年建成

西咸新区印发2019-2025年产业发展规划及重点任务分工的通知，总投资3500亿元拟建144个重点项目，新区发展步入快车道

6月20日，西咸新区官网发布了“关于印发《西咸新区产业发展规划（2019-2025年）》及重点任务分工的通知”，其中区域人口总数到2020年达到120万人，到2025年达到220万人；高端人才引进数量到2020年达到5万人，到2025年达到10万人。首度公布144个重点项目清单，总投资超过3500亿元，以此为引领，促使西咸新区成为大西安打造核心增长极的重要载体。





Part 02

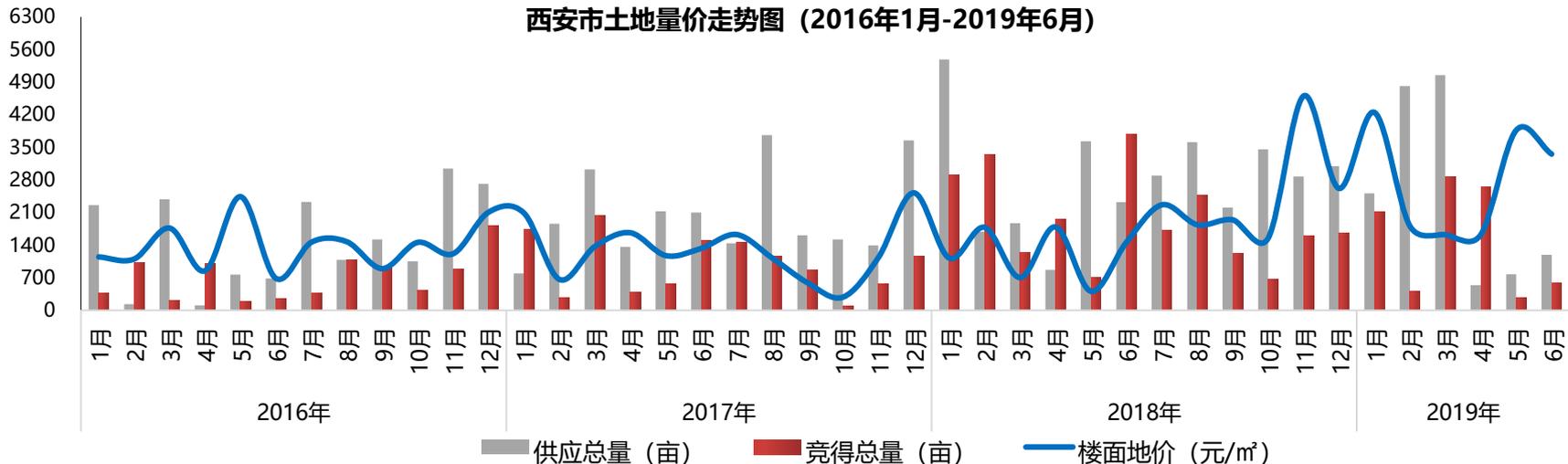
土地市场

- 整体供求
- 经营性用地表现
- 房企土储排行



土地供销量环比均上涨，楼面地价环比下降

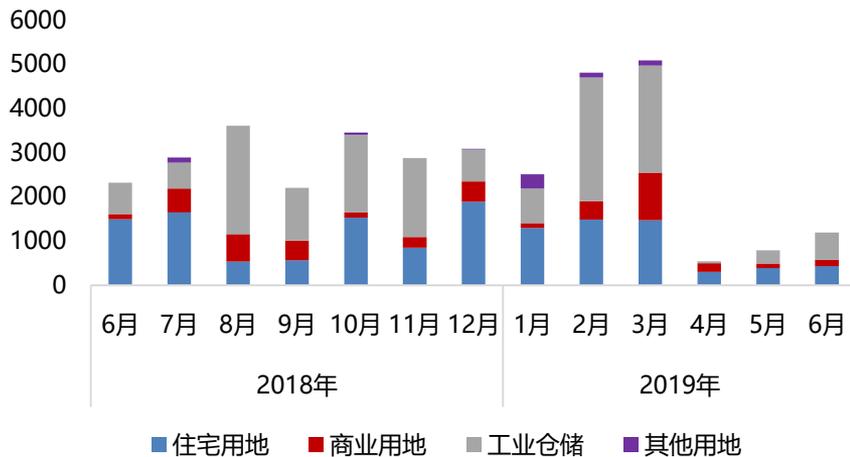
西安市土地量价走势图 (2016年1月-2019年6月)



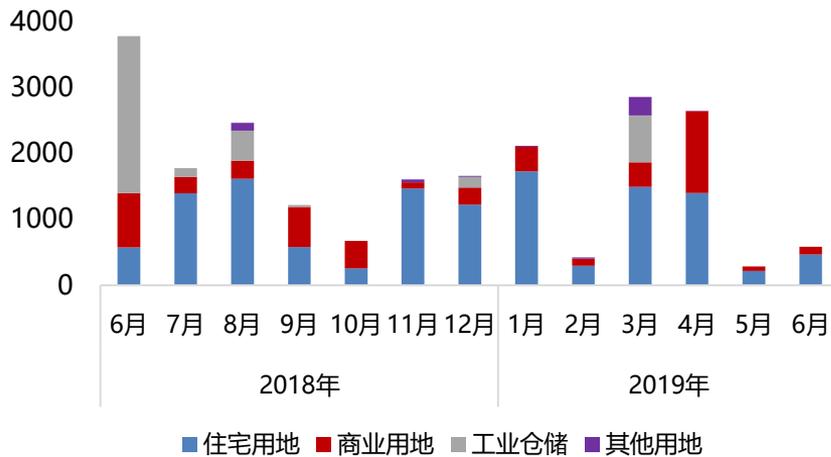
- **供应**: 2019年6月西安供应土地16宗, 供应土地面积共计1197.6亩, 环比上涨54.0%, 同比下降48.5%;
- **成交**: 2019年6月西安成交土地14宗, 成交土地面积共计583.1亩, 环比上涨106.3%, 同比下降84.6%;
- **价格**: 2019年6月西安土地成交金额46.3亿, 环比上涨52.4%, 土地成交亩单价795万/亩, 环比下降26.1%, 整体楼面地价3353元/㎡, 环比下降13.2%。

工业用地为供应主力，成交全部为住宅和商服用地

西安供应土地用途结构

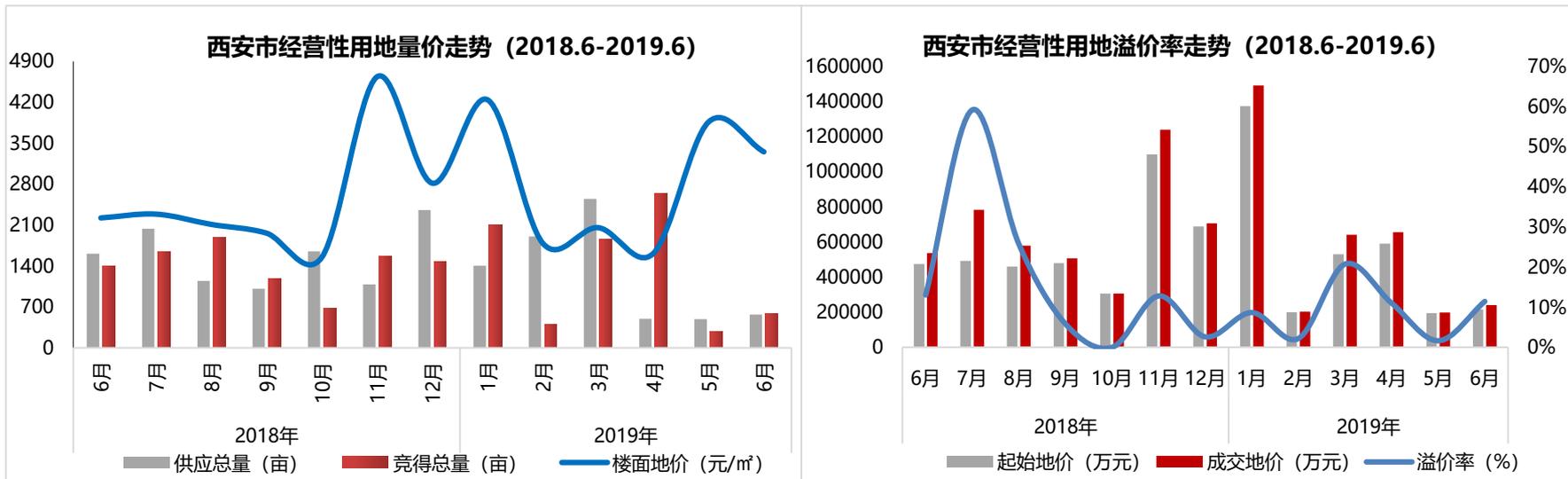


西安成交土地用途结构



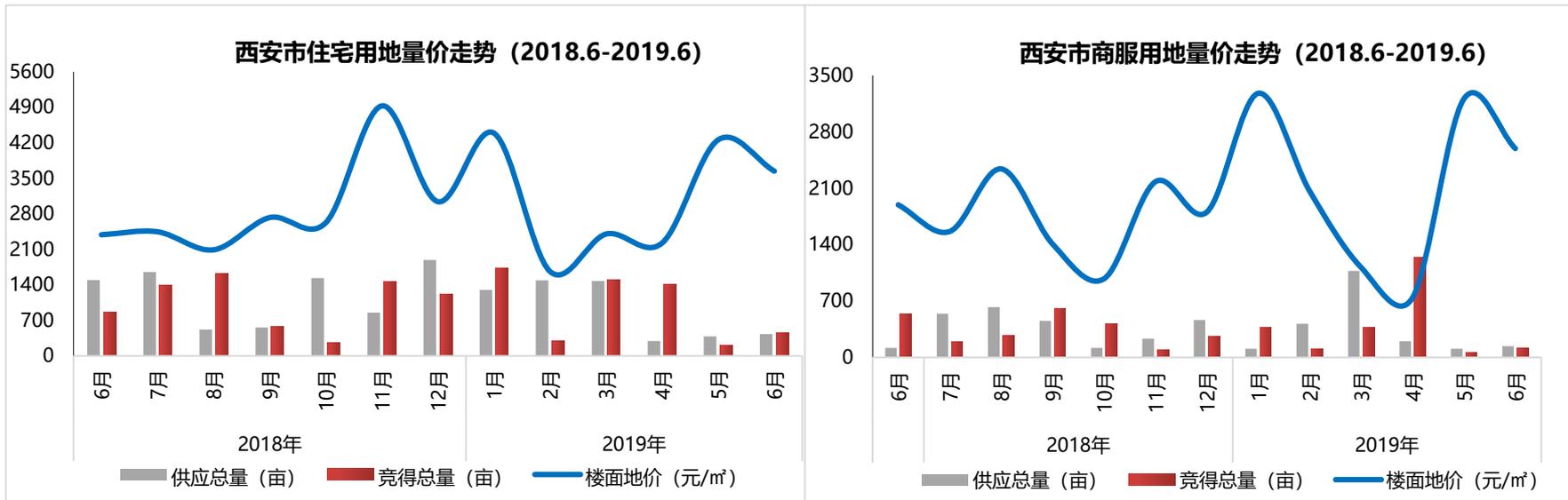
- **供应类型：**2019年6月，工业用地以626.7亩的供应量位居供应首位，占比52%；住宅用地供应面积431亩，占比36%；商服用地供应面积139.9亩，占比12%；
- **成交类型：**2019年6月，住宅和商服用地依然为成交主力，其中住宅用地成交466.1亩，占总成交面积的80%，商服用地成交117亩，占比20%。

经营性用地供销量持续回升，楼面地价环比小幅下降



- **经营性用地供应**：2019年6月出让经营性用地11宗，出让面积约570.9亩，环比上涨16.1%，同比下降64.6%；
- **经营性用地成交**：2019年6月成交经营性用地14宗，成交面积约583.1亩，环比上涨106.3%，同比下降58.4%，计容建面138.3万㎡，环比上涨75.7%；
- **经营性用地价格**：2019年6月平均亩单价795万元/亩，环比下降26.2%，同比上涨107.6%，平均楼面价为3353元/㎡，环比下降13.2%，同比上涨50.9%，平均溢价率11%，呈走高态势。

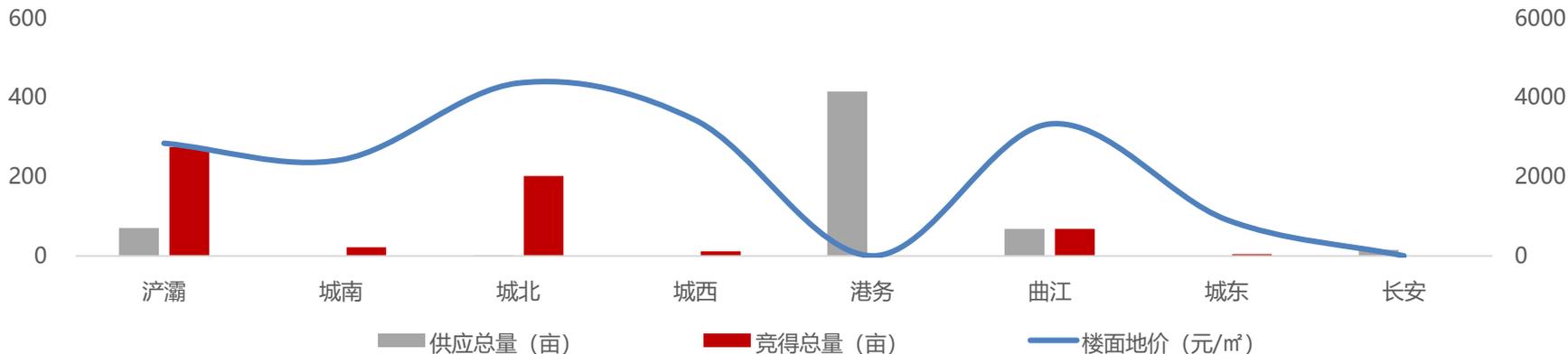
住宅用地、商服用地供销均同步上涨，受大量城改用地成交影响，地价出现下降态势



- **住宅用地供销价：**2019年6月住宅用地出让5宗，面积431亩，环比上涨11.5%；成交10宗，成交面积466.1亩，环比上涨114.6%；平均亩单价784万/亩，环比下降18.7%；平均楼面地价3641元/m²，环比下降14.5%；
- **商服用地供销价：**2019年6月商服用地出让6宗，面积139.9亩，环比上涨33.2%，同比上涨18.6%；成交4宗，成交面积117亩，环比上涨78.9%，同比下降78.1%；平均亩单价842万/亩，环比下降42%，平均楼面地价2593元/m²，环比下降36.9%。

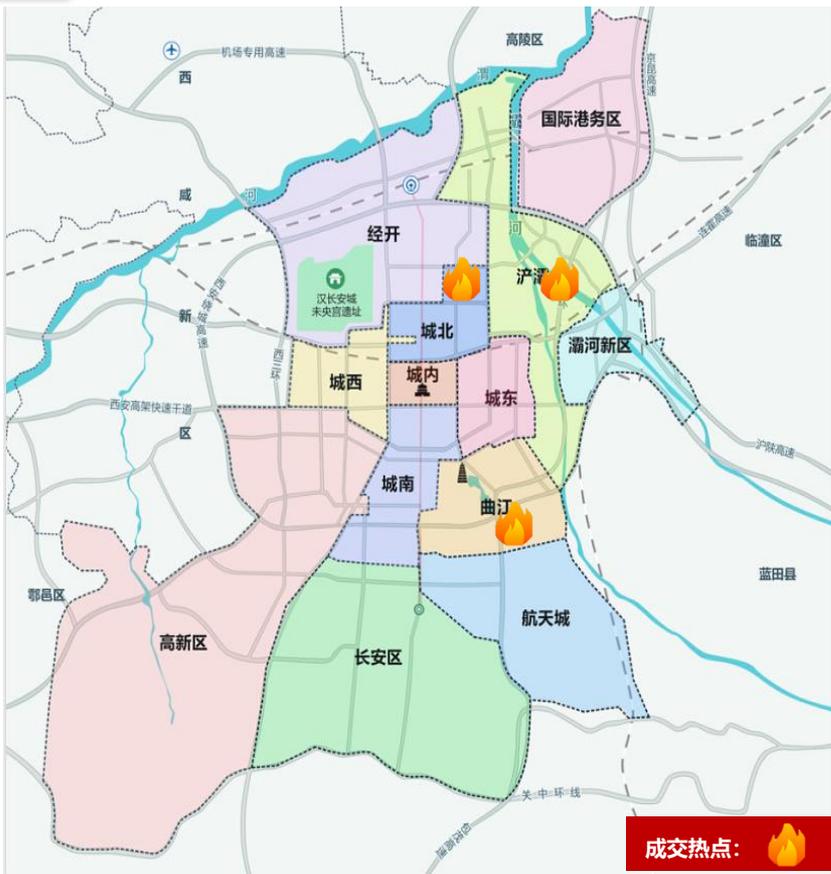
港务区居全市供应之首，浐灞稳居成交榜首，西咸供销连续挂零

2019年6月分区域供销走势图



- **分区域看：**本月供应集中分布在港务、曲江和浐灞等区域。其中，港务供应415.2亩，位居全市之首；成交则重点分布在浐灞、城北、曲江等区域，浐灞以275.1亩的成交量位居各区域榜首，其次为城北，成交202.2亩；
- **热点区域：**金科竞得浐灞冯家滩176亩商住用地，雅荷携手远洋摘得八家堡99亩商住用地，均为城改用地；东原地产通过司法拍卖，溢价105%竞得未央湖旁63亩住宅用地，折合楼面地价7388元/㎡，刷新未央湖板块楼面价记录；隆源集团摘得北客站板块5宗共139亩商住用地，为隆源国际城二期项目储备用地，宗地内住宅用地实行全装修成品交房；

土地市场/经营性用地表现



区域	土地供应 (亩)	土地成交 (亩)	楼面地价 (元/m ²)	历史最高地价 (元/m ²)	新房均价 (元/m ²)	房地价比
浐灞	70.5	275.1	2847	6618	12858	4.5
城南	0.0	21.6	2427	8070	12692	5.2
城北	1.7	202.2	4367	7388	13224	3.0
城西	0.0	11.8	3431	3904	11803	3.4
港务	415.2	0	0	—	10958	—
曲江	68.6	68.7	3334	11666	18257	5.5
城东	0	3.8	911	8070	15256	16.8
长安	14.9	0	0	—	14511	—

2019年6月房企拿地排行榜

排名	房企名称	成交面积 (亩)	成交金额 (万元)	亩均价 (万/亩)	楼面地价 (元/m ²)
1	金科集团	176.2	99808	566	2739
2	隆源集团	138.7	94818	684	3108
3	雅荷&远洋	98.9	65324	661	3028
4	东原集团	63.5	93875	1478	7388
5	西安科拓置业有限公司	52.8	54005	1022	2786
6	金地集团	21.6	22065	1020	2427
7	华润置地	15.8	20470	1296	6932
8	陕西延长石油房地产开发有限公司	11.8	11247	957	3431
9	陕西金海恒业实业集团有限公司	3.8	2170	571	910
合计		583.1	463782	795	—



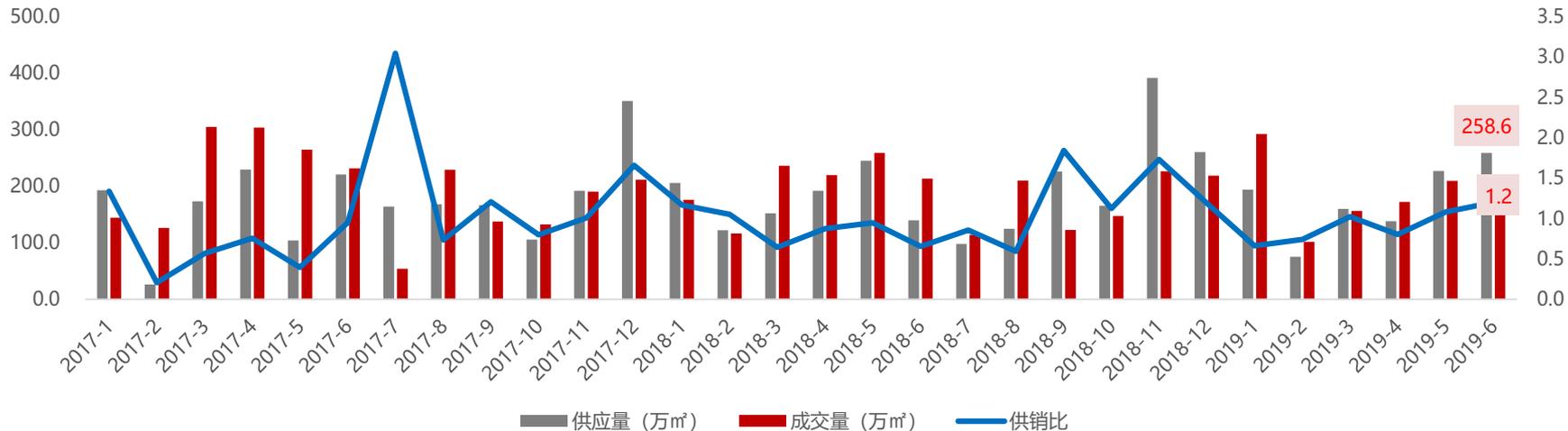
Part 03

新房市场

- 整体市场
 - 分物业表现
 - 创典数据
- 

西安商品房供销同环比全线飘红，供需紧张关系有所缓解

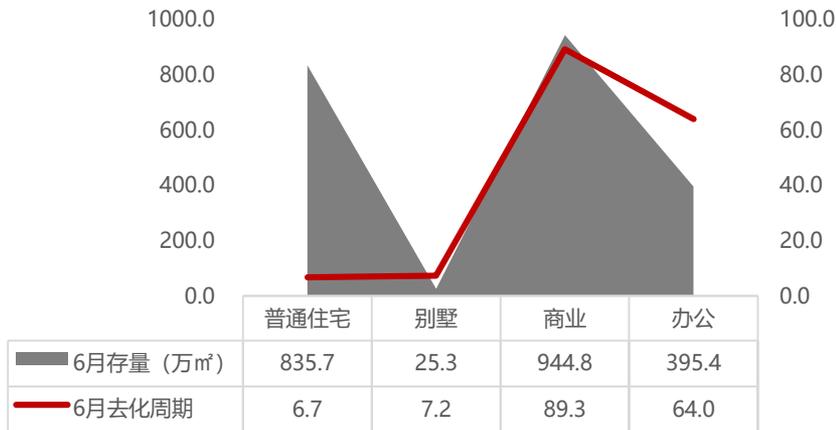
2017-2019年月度商品房供销走势图



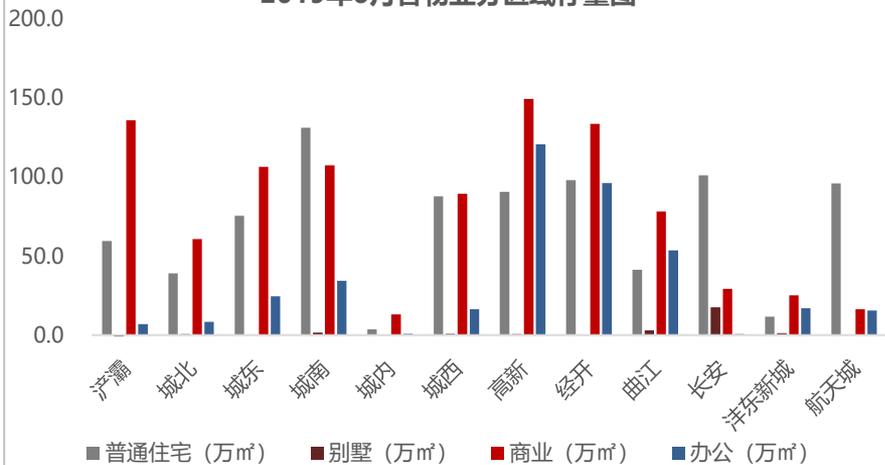
- 2019年6月，西安商品房供应量258.6万㎡，环比上涨14%，同比上涨85.1%；商品房成交量215.7万㎡，环比上涨2.9%，同比上涨1.1%；
- 本月商品房供销比为1.2，供求关系得以缓解。

西安各物业去化周期表现不一，普通住宅、商业略有下降，别墅、办公去化压力加大

2019年6月各物业存量及去化周期图



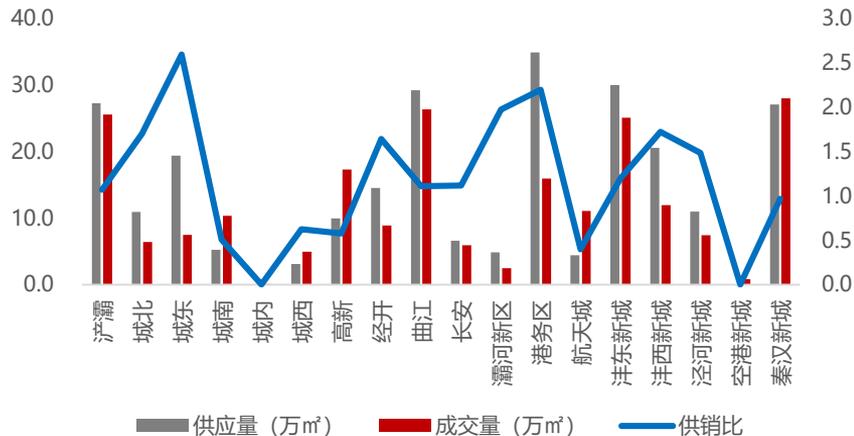
2019年6月各物业分区域存量图



- 2019年6月，商品房市场库存总量2201.2万㎡，去化周期下降至15.1个月；其中普通住宅去化周期下降至6.7个月，别墅去化周期上涨至7.2个月，商业去化周期下降至89.3个月，办公去化周期上涨至64个月；
- 商品房库存分区域看：城内商业库存较大、但消化慢，去化周期居全市之首，为143.1个月；其次为城南、经开、城东、城西、高新、长安，去化周期均超过20个月；去化周期最短的是洋东新城，仅为3.3个月。

港务区、秦汉新城分列全市商品房供销之首，航天城严重供小于求，城东整体供大于求

2019年6月商品房分城区供销图



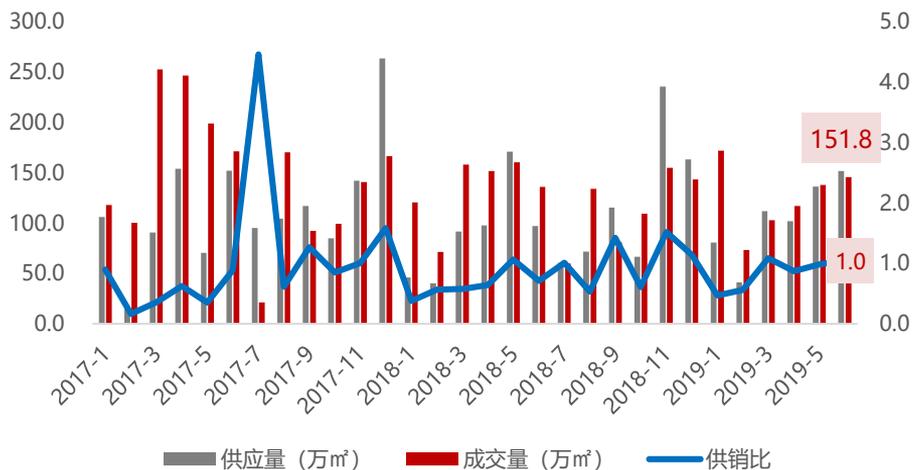
2019年6月商品房分城区价格图



- 2019年6月，港务区以34.9万㎡的供应量、秦汉新城以28万㎡的成交量分别领跑全市；航天城严重供小于求，供销比为0.4；城东整体供大于求，供销比为2.6；
- 2019年6月，西安商品房成交均价12420元/㎡，环比下降0.7%，同比上涨4.5%，其中城内价格最高，高达17045元/㎡，环比上涨68.1%，航天城价格最低，仅为6067元/㎡，环比下降30.4%。

6月住宅供销同环比全面上涨，供需相对平衡

2017-2019年月度普通住宅供销走势图



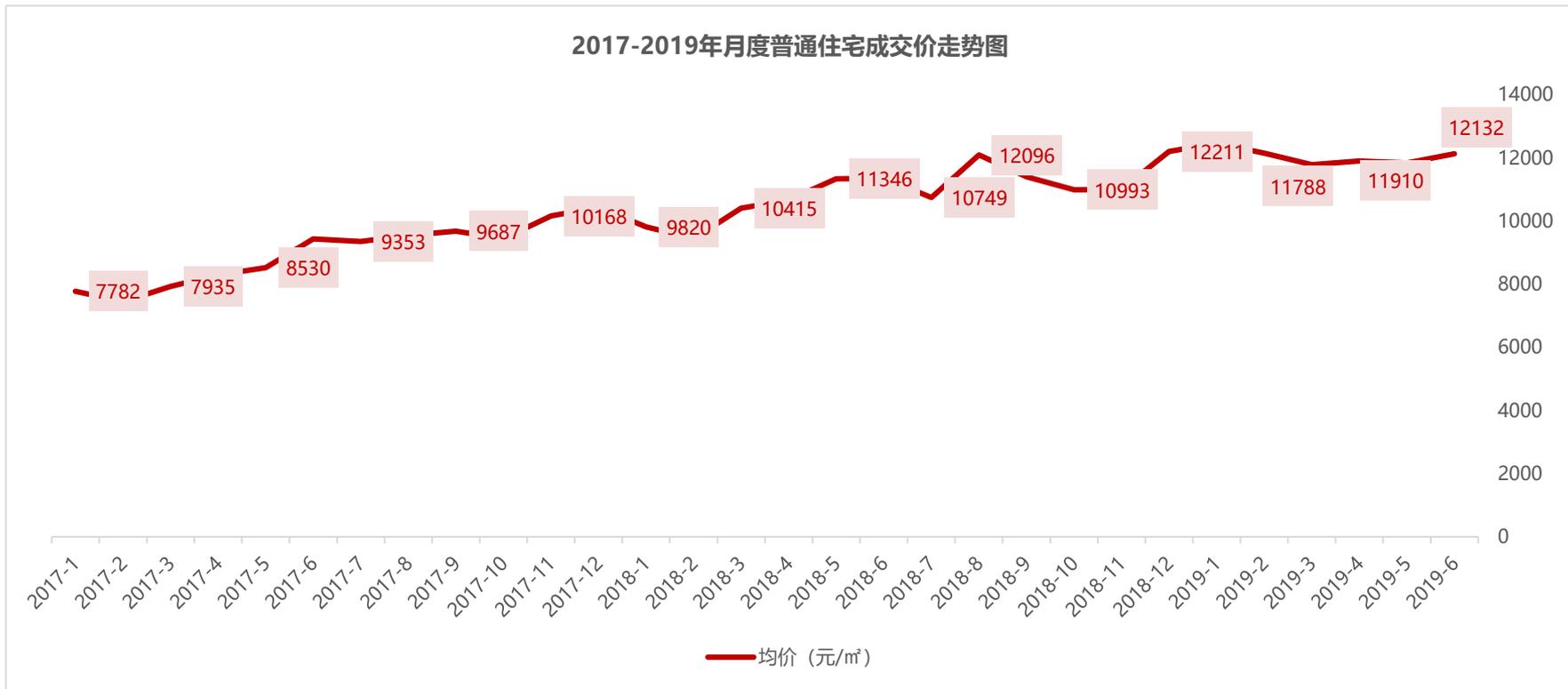
2019年6月普通住宅成交面积排行TOP10

排名	项目	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	陕建·翠园锦绣	69608.69	5572
2	绿城西安全运村	64996.95	11388
3	保利天悦	46981.70	17720
4	清凉山居	41483.77	10709
5	天地源·万熙天地	39118.81	15496
6	华润置地·悦府	37147.81	20891
7	金地中心风华	34636.22	14520
8	万科·澜岸	32941.78	14065
9	融创东方宸院	32824.41	16326
10	科为瑞府	32186.79	13276

- 2019年6月，西安住宅供应量151.8万㎡，环比上涨11.4%，同比上涨56.1%，住宅成交量145.7万㎡，环比上涨5.5%，同比上涨6.9%，普通住宅供销比略有回升，本月为1，整体表现供求平衡。

本月住宅成交均价12132元/m²，环比上涨2.4%，同比上涨6.8%

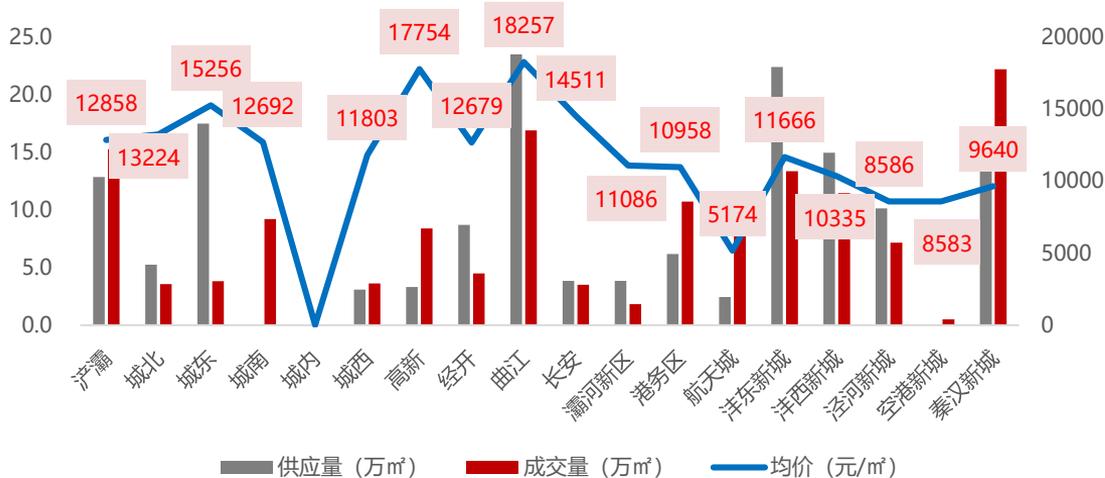
2017-2019年月度普通住宅成交价走势图



新房市场/分物业表现/住宅物业

曲江以23.5万m²的供应量、秦汉新城以22.2万m²的成交量居全市首位，曲江以18257元/m²的价格继续领跑

2019年6月普通住宅分城区供销价走势图



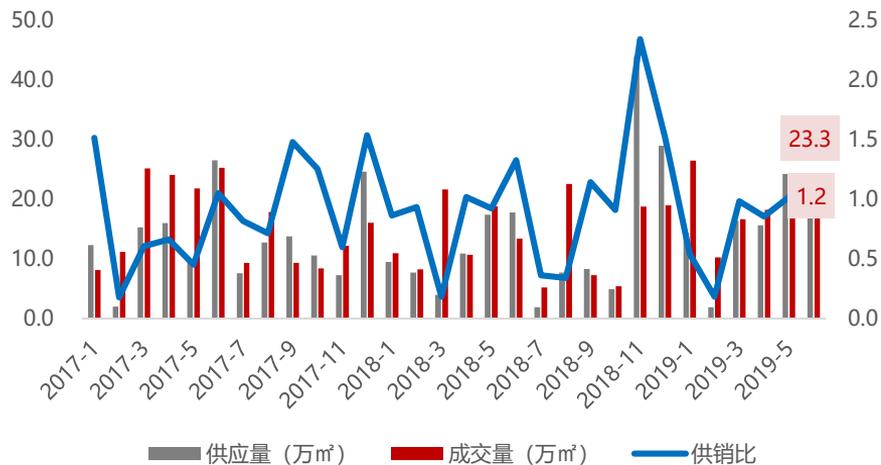
2019年6月各区域典型获证项目一览表

区域	典型获证项目
灞河新区	官园学府、万象湾
灞桥	公园上城、万科·澜岸、万科悦湾、御锦城
城北	中国铁建西派国际、万科大明宫
城东	融创西安壹号院、融创东方宸院
城西	保亿公元印
沣东	保利·和光辰悦、当代·嘉宝公园悦MOMA 绿地新里城
沣西	招商·雍景湾、紫薇·万科大都会
港务区	华润置地·未来城市、绿城西安全运村
航天城	万科·公园大道
鄂邑	御湖蓝湾
经开	龙湖·景粼(天序)、世茂璀璨倾城
曲江	华润置地·曲江九里、金辉世界城、万科城市之光 中国铁建·万科翡翠国际、中海曲江大城
长安	万科城如园

- 2019年6月，西安普通住宅供应量排名前三的区域分别是曲江、沣东新城和城东，供应面积分别为23.5万m²、22.4万m²和17.5万m²，其中融创东方宸院、金辉世界城、绿地新里城、华润置地·未来城市、龙湖·景粼(天序)等均为供应大户。成交量排名前三的区域分别为秦汉新城、曲江和灞桥，成交面积分别为22.2万m²、16.9万m²和15.3万m²；
- 2019年6月，西安普通住宅成交均价前三位的区域分别是曲江、高新和城东，成交均价分别为18257元/m²、17754元/m²、15256元/m²。

本月洋房供销环比下滑、同比上扬，成交价小幅攀升

2017-2019年月度洋房供销走势图



2017-2019年月度洋房成交价走势图

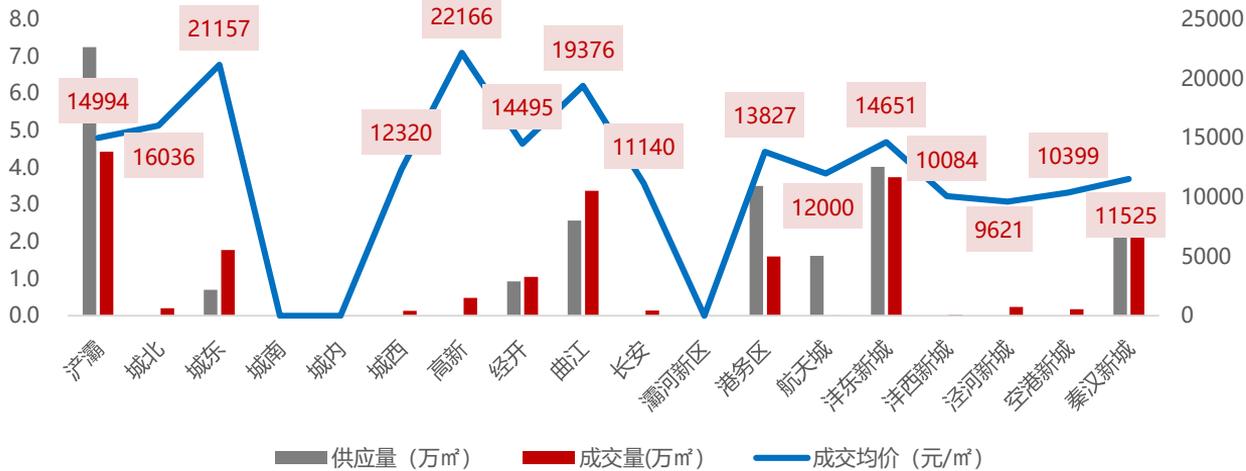


- 2019年6月，西安洋房供应量23.3万㎡，环比下降3.9%，同比上涨31.2%，洋房成交量20万㎡，环比下降16.1%，同比上涨49.6%，本月洋房供销比升至1.2，市场表现供大于求；
- 2019年6月，西安洋房成交均价15663元/㎡，环比上涨6%，同比上涨21.5%。

新房市场/分物业表现/洋房物业

浐灞居全市供销首位，高新以22166元/m²的价格领跑全市

2019年6月洋房分城区供销价图



2019年6月各区域典型获证项目一览表

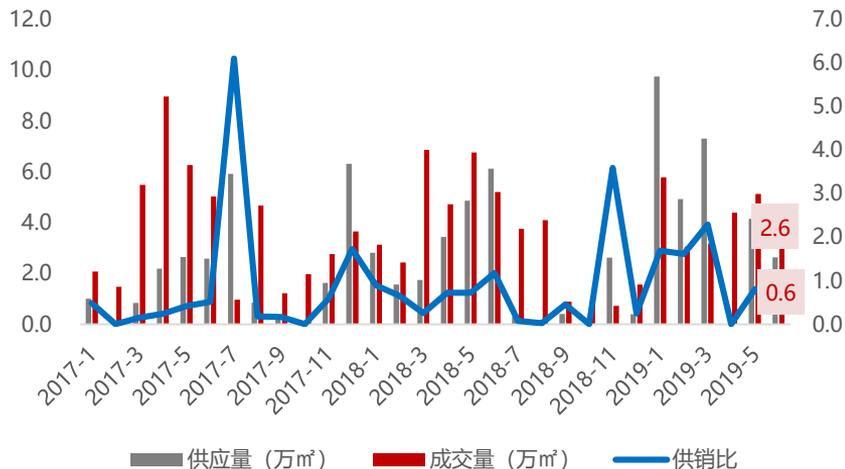
区域	典型获证项目
浐灞	公园上城、中国铁建花语城 龙湖·香醍国际社区
城东	融创东方宸院
沣东	保利·和光宸悦
航天城	万科·公园大道
曲江	大华·公园世家、中海曲江大城

- 2019年6月，西安洋房供应量排名前三的区域分别是浐灞、沣东新城和港务区，供应面积分别为7.2万m²、4万m²和3.5万m²。成交量排名前三的区域分别是浐灞、沣东新城和曲江，成交面积分别为4.4万m²、3.7万m²和3.4万m²；
- 2019年6月，西安洋房成交均价排名前三位的区域分别是高新、城东和曲江，成交均价分别为22166元/m²、21157元/m²、19376元/m²。

新房市场/分物业表现/别墅物业

本月别墅供销价同环比全面回落，其中成交价已连续四个月下降

2017-2019年月度别墅供销走势图



2017-2019年月度别墅成交价走势图



- 2019年6月，西安别墅供应量2.6万㎡，环比下降36.4%，同比下降56.9%，成交量4.7万㎡，环比下降8.2%，同比下降9.4%，本月别墅供销比降至0.6，市场仍为供不应求；
- 2019年6月，西安别墅成交均价18155元/㎡，环比下降9.6%，同比下降20.6%。

新房市场/分物业表现/别墅物业

城南以0.65万m²的供应量、秦汉新城以3.1万m²的成交量居全市首位，高新以34194/m²的价格领跑

2019年6月别墅分城区供销价图



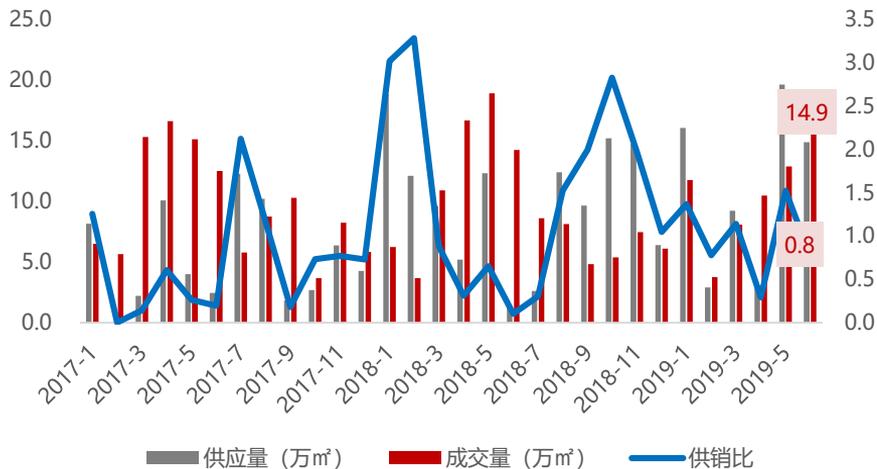
2019年6月各区域典型获证项目一览表

区域	典型获证项目
沣东	湖光山色
曲江	中海曲江大城
城南	龙湖·紫宸

- 2019年6月，西安别墅供应量排名前三的区域分别是城南、曲江和秦汉新城，供应面积分别为0.65万m²、0.63万m²和0.62万m²。成交量排名前三的区域分别是秦汉新城、灞灞、航天城，成交面积分别为3.1万m²、0.5万m²、0.3万m²；
- 2019年6月，西安别墅成交均价排名前三位的区域分别是高新、城北、航天城，成交均价分别为34194元/m²、22926元/m²、22707元/m²。

本月公寓供应紧缩，成交量涨价跌

2017-2019年月度公寓供销走势图



2017-2019年月度公寓成交价走势图



- 2019年6月，西安公寓供应量14.9万㎡，环比下降24.2%，同比上涨926.8%。成交量19.2万㎡，环比上涨48.7%，同比上涨34.6%。本月公寓供销比降至0.8，整体表现供不应求；
- 2019年6月，西安公寓成交均价10955元/㎡，环比下降10.4%，同比下降7.9%。

新房市场/分物业表现/公寓物业

经开以4.5万m²的供应量、沣东新城以6.9万m²的成交量居全市首位，航天城以17644元/m²的价格领跑

2019年6月公寓分城区供销价图



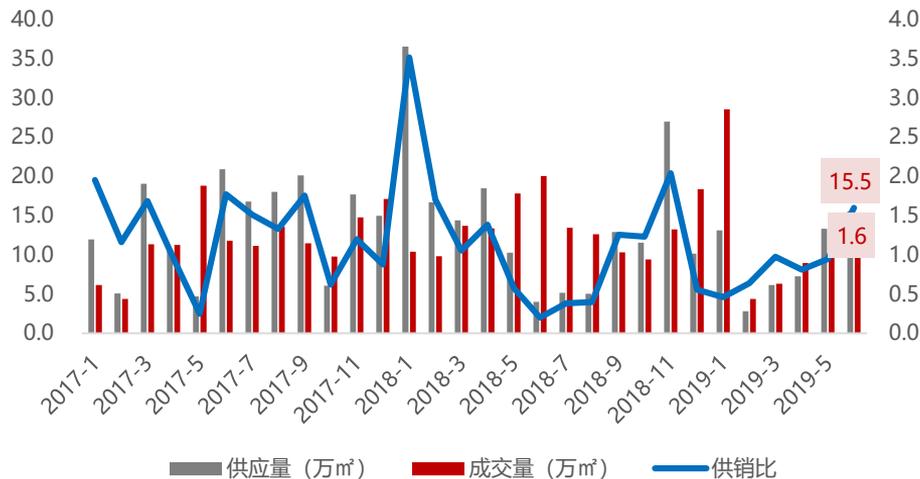
2019年6月各区域典型获证项目一览表

区域	典型获证项目
港务区	1668新时代广场
高新	天地源·悦熙广场

- 2019年6月，西安公寓供应量排名前三的区域分别是经开、港务区、高新，供应面积分别为4.5万m²、3.3万m²、2.7万m²。成交量排名前三的区域分别是沣东新城、港务区、高新，成交面积分别为6.9万m²、3.4万m²、2.5万m²；
- 2019年6月，西安公寓成交均价排名前三的分别是航天城、高新、曲江，均价分别为17644元/m²、15435元/m²、14226元/m²。

本月商业供应上涨、成交下降，供销比升至1.6

2017-2019年月度商业供销走势图



2019年6月商业物业成交面积排行TOP10

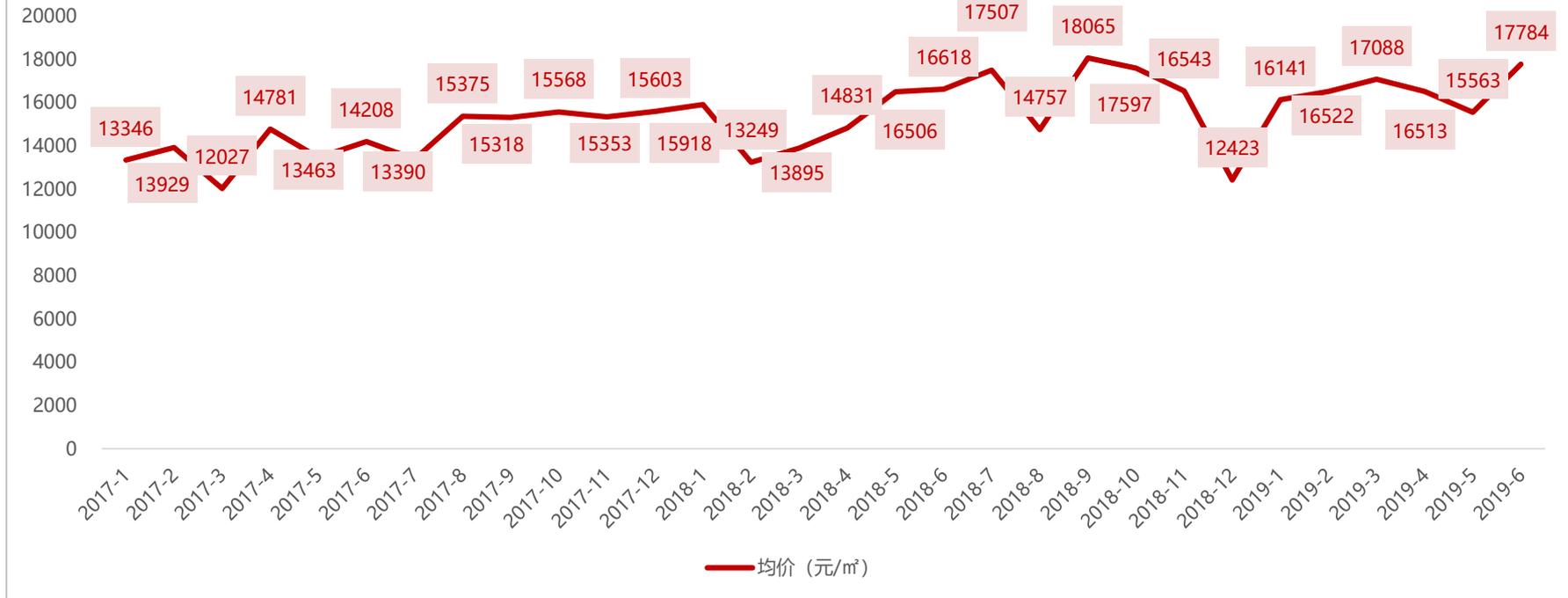
排名	项目	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	海星城市广场	5591.29	15862
2	荣德·棕榈阳光	4468.07	4342
3	海伦湾	3623.49	20485
4	龙湖·香醍国际社区	3446.36	28252
5	立达国际机电城	3043.78	11536
6	保利·心语花园	3029.71	11832
7	圣合家园	2752.92	6369
8	启迪·清扬时代	2488.77	20000
9	高新·枫林九溪	2264.95	18107
10	华远·海蓝城	2202.50	15934

- 2019年6月，西安商业供应量15.5万㎡，环比上涨16.6%，同比上涨291.6%；西安商业成交量9.7万㎡，环比下降31%，同比下降51.4%，本月商业供销比升至1.6。

新房市场/分物业表现/商业物业

本月商业成交均价17784元/m²，环比上涨14.3%，同比上涨7%

2017-2019年月度商业成交价走势图



新房市场/分物业表现/商业物业

秦汉新城以7.7万m²的供应量、浐灞以2.2万m²的成交量居全市首位，城南以28577元/m²的价格领跑

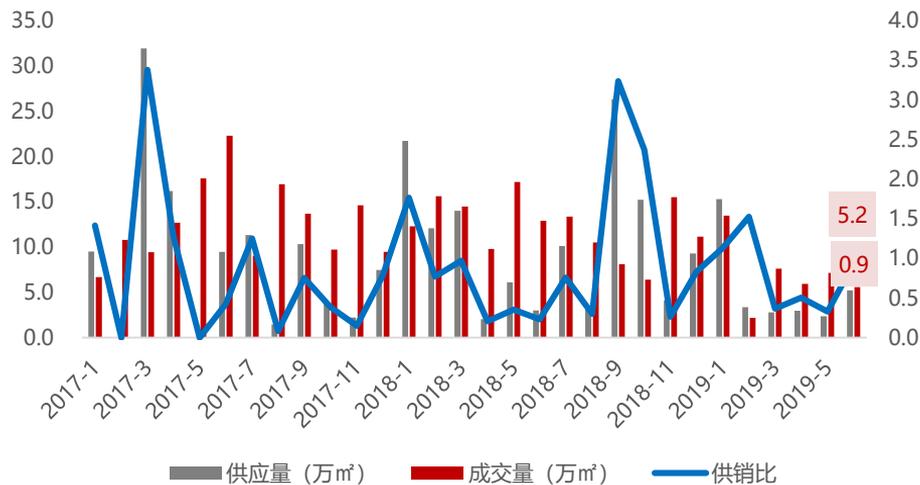
2019年6月商业分城区供销价图



- 2019年6月，西安商业供应量排名前三的区域分别是秦汉新城、港务区、浐灞，供应面积分别为7.7万m²、1.7万m²、1.2万m²。成交量排名前三的区域分别是浐灞、高新、长安，成交面积分别为2.2万m²、1.7万m²、0.9万m²；
- 2019年6月，西安商业成交均价排名前三的分别是城南、曲江、经开，均价分别为28577元/m²、26382元/m²、21850元/m²。

本月办公供应同环比大幅上涨，成交同环比下滑幅度较大

2017-2019年月度办公供销走势图



2019年5月办公物业成交面积排行TOP10

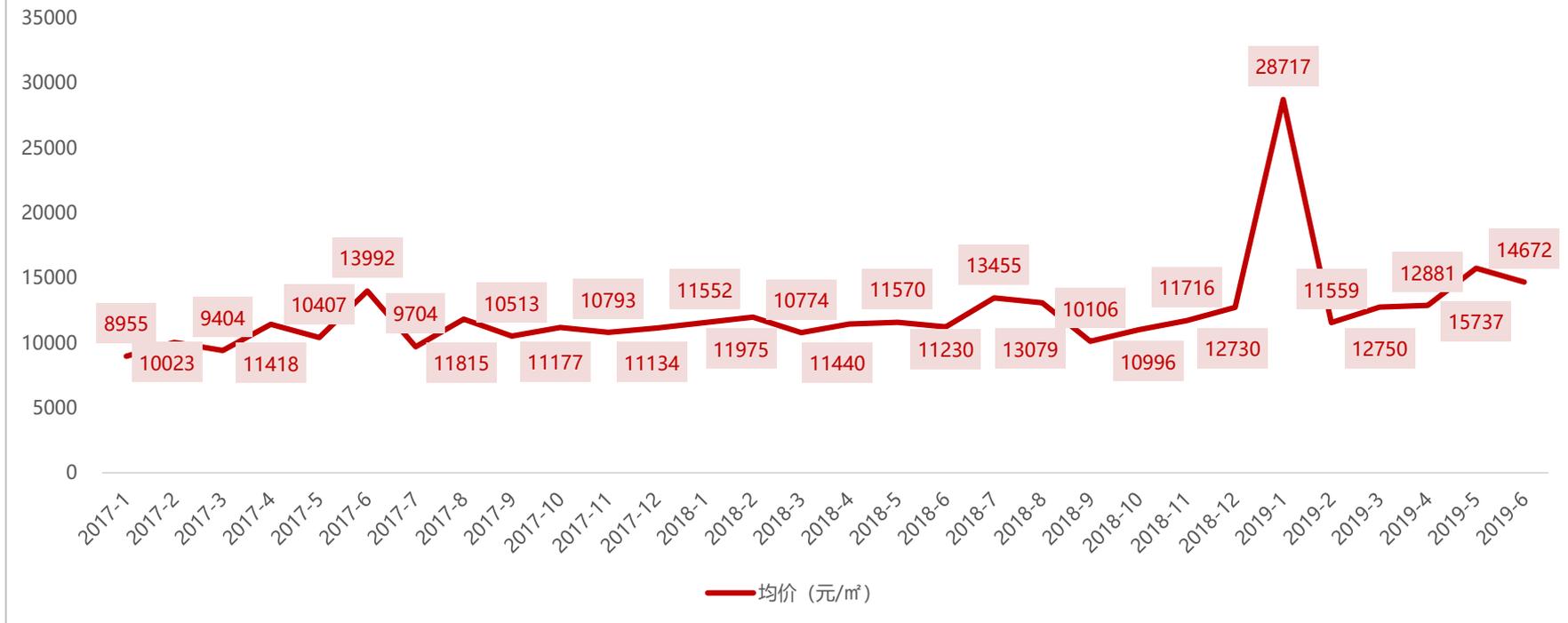
排名	项目	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	华商豪盛旺座城	7246.47	15923
2	万科金域国际	4212.76	16906
3	东方亿象城	3266.74	8910
4	融城东海	3139.71	8345
5	融创·曲江印	2350.73	30738
6	国瑞西安金融中心	2330.01	19863
7	高新NEWORLD	2059.42	16326
8	恒达国际城	1825.93	13926
9	启迪·清扬时代	1690.70	20000
10	坤元TIME	1586.18	14056

- 2019年6月，西安办公供应量5.2万㎡，环比上涨121.8%，同比上涨73%。成交量5.6万㎡，环比下降21.8%，同比下降56.7%；本月办公供求比升至0.9，市场仍表现为供小于求。

新房市场/分物业表现/办公物业

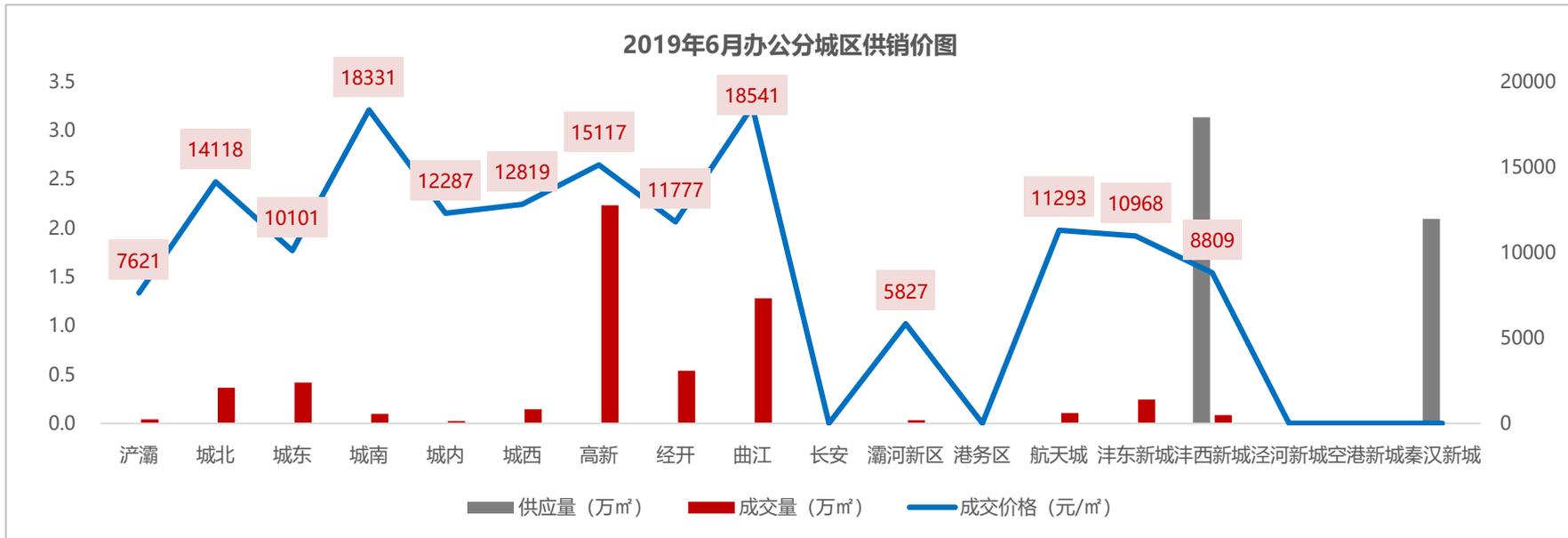
本月办公成交均价14672元/m²，环比下降6.8%，同比上涨30.7%

2017-2019年月度办公成交价走势图



新房市场/分物业表现/办公物业

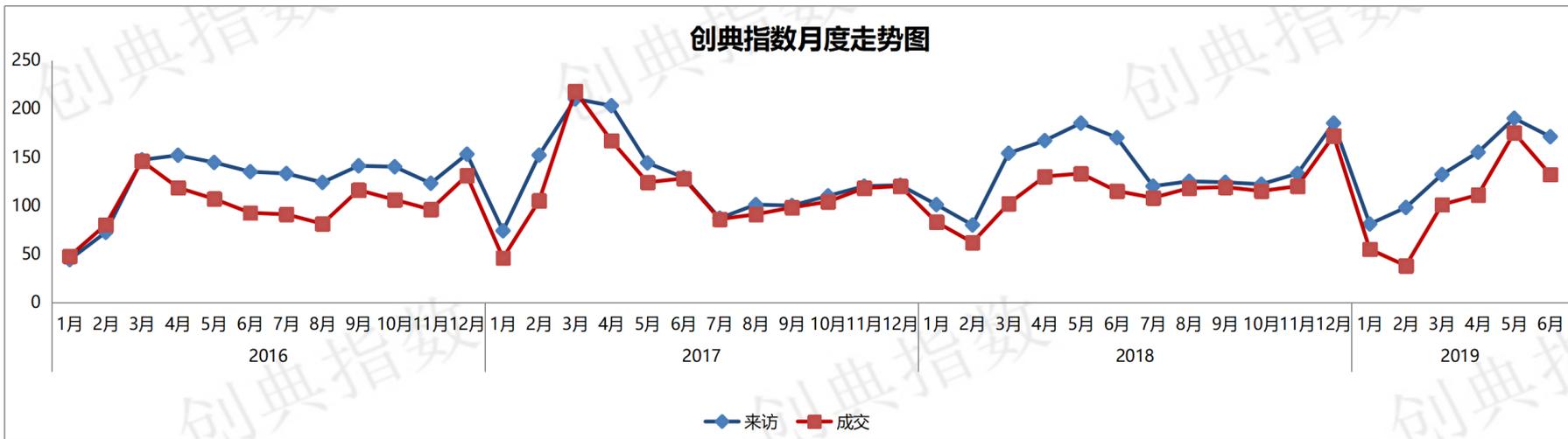
沣西新城以3.1万m²的供应量、高新以2.2万m²的成交量居全市首位，曲江以18541元/m²的价格领跑



- 2019年6月，西安办公供应量排名前二的区域分别是沣西新城、秦汉新城，供应面积分别为3.1万m²、2.1万m²。成交量排名前三的区域分别是高新、曲江、经开，成交面积分别为2.2万m²、1.3万m²、0.5万m²；
- 2019年6月，西安办公成交均价排名前三的分别是曲江、城南、高新，成交均价分别为18541元/m²、18331元/m²、15117元/m²。

市场平稳前行，项目来访指数、成交指数高位运行

6月份，西安楼市到访量和成交量受供应下滑影响出现一定下降。但整体来看，市场在供求失衡的局面下依旧呈现火热态势。创典指数显示：来访指数190，环比下降11%，成交指数132，环比下降23%。预计未来楼市在620限购新政作用下逐渐降温，各项目成交进一步分化。

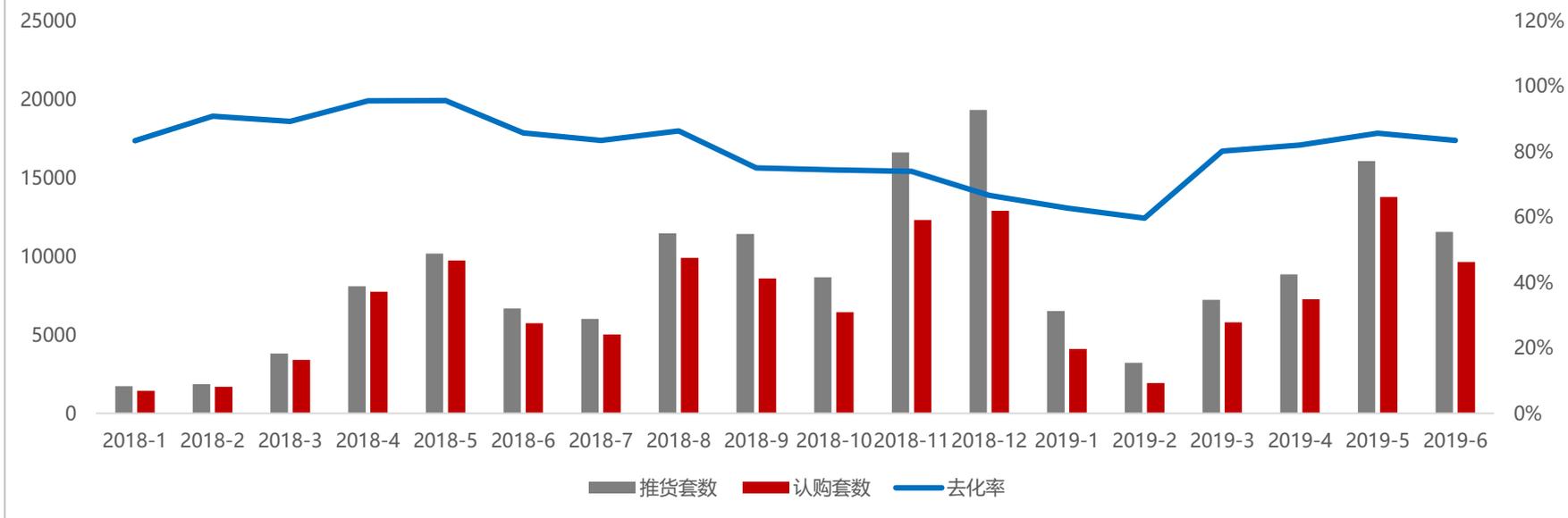


(关于创典指数：创典指数采用创典代理及竞品项目的案场实时数据，综合运用加权平均法换算得出。来访指数由各项目上客量换算得出，成交指数由各项目平均成交套数换算得出，旨在专业、实时、精准的反映市场一线动态。)

6月西安推货量、成交量环比大幅下降，去化率相对稳定

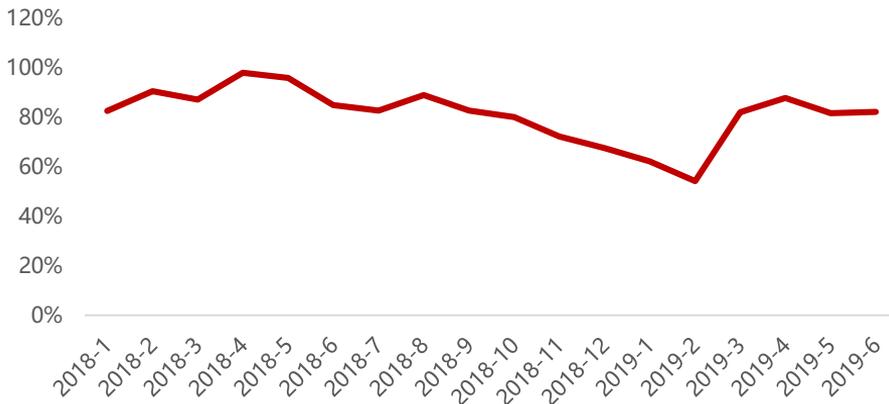
据创典重点项目监测，6月共有36个项目举行开盘活动，较上月减少9个项目，项目集中于沣东、浐灞、曲江、沣西等区域，开盘总推货11558套，环比下降28%，认购9648套，环比下降30%，平均去化率83%，相比上月下降3个百分点。

2018-2019年月度开盘平均去化率走势图

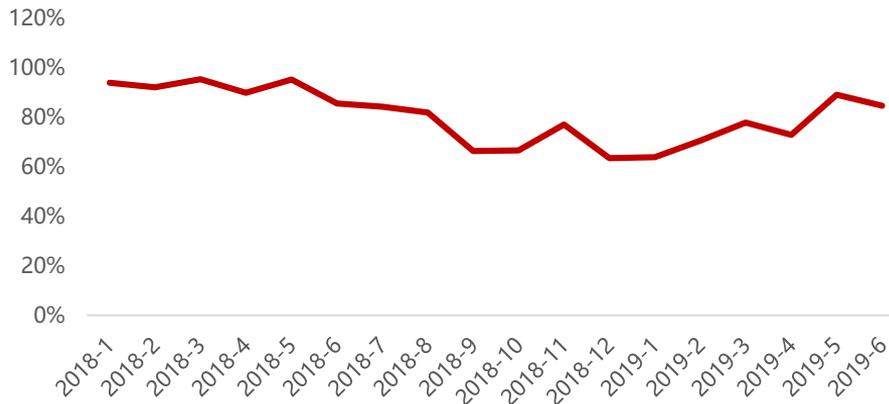


本月主城区去化表现稳定，外围城区去化小幅下跌

2018-2019年主城区月度开盘去化率走势图



2018-2019年外围城区月度开盘去化率走势图



- 主城区：6月，主城区开盘项目21个，合计推货量5978套，环比下降20%，成交量4917套，环比下降20%，整体去化率82%，与上月持平；
- 外围城区：6月，外围城区开盘项目15个，合计推货量5580套，环比下降35%，成交量4731套，环比下降38%，整体去化率85%，环比下降4%。

备注：主城区：浐灞、灞河新区、城北、城南、城西、城东、高新、经开、曲江

外围城区：沣东、港务区、航天城、泾河、秦汉、长安、高陵、空港、沣西、临潼、阎良、周至、鄠邑等

新房市场/创典数据/开盘监测

开盘日期	区域	板块	项目名称	推售楼栋	开盘方式	建筑类型	户型	推出面积	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/㎡)	装修类型			
6.11-6.12	产灞	灞河东	紫薇花园洲	11#、13#、15#	摇号	洋房	三室、四室、跃层	133-214	98	98	100%	13970	毛坯			
				5#	摇号	小高层	三室、四室、跃层	123-215	69	69	100%	11834	毛坯			
6.28-6.29			万科·澜岸	3#、11#、12#	摇号	高层	三室	112-127	279	279	100%	13933	精装			
				17#、18#	摇号	小高层	三室、四室	123-143	68	68	100%	15739	精装			
6.12			矿山路	碧桂园锦唐	6#	摇号	小高层	三室	119-128	72	72	100%	13253	精装		
6.20			雁鸣湖	中国铁建花语城	2#、7#、8#、13#、14#	摇号	洋房	四室	142-181	208	208	100%	12247	毛坯		
6.22					公园上城	10#	摇号	小高层	三室	106-144	66	33	50%	14854	精装	
6.27					龙湖·香醍国际社区	12#、14#、16#、18#	摇号	洋房	三室、四室	105-196	108	89	82%	16016	精装	
6.28-6.29					浐河	御锦城·幸福树	109#-112#	摇号	洋房	三室	132-139	200	200	100%	12239	毛坯
6.26		城北	大明宫	万科大明宫	44#、45#	摇号	高层	两室、三室	90-120	406	406	100%	11598	毛坯		
6.28					中国铁建西派国际	2#	线下开盘	高层	三室、四室	185-292	76	65	86%	18300	精装	
6.11	城西	制药厂	德杰状元府邸	22#、29#	摇号	高层	两室、三室、四室	141-220	184	184	100%	16788	精装			
6.23	城东	幸福林带	融创东方宸院	9#	摇号	高层	一室、三室、四室	68-151	204	204	100%	12106	精装			
6.26						7#、10#	线下开盘	高层	三室	108-130	518	330	64%	17160	精装	
							6#	线下开盘	洋房	四室	139-167	48	25	52%	22979	精装
6.26						融创西安壹号院	8#、9#、12#、13#	线下开盘	高层	一室、三室、四室	39-142	557	330	59%	17159	精装
6.4-6.5	高新	双水磨	保利·天悦	16#、17#	线下开盘	高层	三室、四室	141-199	236	179	76%	18415	精装			
6.21						3#、5#、7#	摇号	高层	三室、四室	103-148	392	392	100%	17770	精装	
6.14			高新新区	万科翡翠国宾	4#、6#、8#	摇号	高层	三室、四室	167-187	186	183	98%	18329	精装		
6.6	经开	徐家湾	世茂璀璨倾城	3#	摇号	高层	三室、四室	138-197	68	42	62%	21233	精装			
6.25						11#	线下开盘	洋房	三室、四室	121-143	66	22	33%	14700	精装	
6.27			市府	龙湖·景粼(天序)	8#	摇号	高层	三室、四室	102-137	269	216	80%	12200	精装		
6.4	曲江	曲江二期	金地中心风华	8#	摇号	高层	四室	162-189	128	128	100%	18561	毛坯			
6.7						4#	摇号	高层	三室	112-224	265	264	99%	14600	精装	
6.23						天地源大都会	2#、10#	摇号	洋房	三室、跃层	131-284	76	70	92%	16885	毛坯
6.26						金辉世界城	18#	线下开盘	高层	两室、三室、五室	88-223	373	124	33%	15569	精装
6.28-6.29						万科城市之光	12#、13#	线下开盘	高层	三室、四室	97-147	453	334	74%	17621	精装
6.29					杜陵生态	中海曲江大城	3#、5#	摇号	高层	一室、两室、三室、四室	60-164	275	275	100%	13628	精装
				20#	摇号	叠拼	跃层	190-243	30	28	93%	20282	毛坯			

新房市场/创典数据/开盘监测

开盘日期	区域	板块	项目名称	推售楼栋	开盘方式	建筑类型	户型	推出面积	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/㎡)	装修类型	
6.4	沔东	三桥	蓝光公园华府	2#	线下开盘	高层	三室	95-116	125	26	21%	13600	精装	
6.11				7#	线下开盘	高层	三室、四室	111-134	242	174	72%	11227	毛坯	
6.9			中南上悦城	16#、17#、19#、8#、20#、21#	线下开盘	洋房	四室、跃层	141-151	240	145	60%	16766	精装	
6.13-6.14			保利·和光宸悦	12#、18#	摇号	高层	三室	103-132	388	348	90%	12898	精装	
6.22				9#	线下开盘	高层	三室	104-130	160	110	69%	13073	精装	
				5#、7#	线下开盘	洋房	四室	134-147	84	20	24%	16948	精装	
6.26-6.27			绿地新里城	7#-9#、16#、22#、23#	摇号	高层	两室、三室	96-124	760	755	99%	12471	精装	
6.15			昆明路	中建昆明澜庭	12#、15#、18#	线下开盘	洋房	三室、四室	136-165	108	84	78%	13741	毛坯
6.26-6.27			红光路	当代·嘉宝公园悦MOMA	3#、10#	摇号	高层	三室、四室	98-135	363	348	96%	11473	毛坯
6.26			港务区	奥体中心	华润置地·未来城市	3#、7#、11#、15#	线下开盘	小高层	三室、四室、跃层	121-219	232	176	76%	12986
6.30	1#、6#	摇号				高层	三室、四室	99-143	219	215	98%	10274	毛坯	
6.14	康桥·悦蓉园	10#				摇号	洋房	四室	144-162	47	47	100%	13966	毛坯
6.30	航天城	新航天	万科·公园大道	6#、7#	摇号	洋房	三室、四室	129-143	64	63	98%	14595	精装	
				2#	摇号	高层	三室、四室	99-143	198	197	99%	12965	精装	
6.9	泾河	乐华城	黄冈学府城	12#、13#	线下开盘	高层	三室	97-127	208	147	71%	10600-11200	精装	
5.31-6.1	长安	老长安	清凉山居	34#	摇号	高层	一室、两室、三室	41-140	328	328	100%	10476	毛坯	
6.2	高陵	泾渭新城	恒大雅苑	20#	线下开盘	高层	三室	120-128	132	36	27%	8300	精装	
6.5	沔西	统一路	紫薇·万科大都会	二期10#、11#楼 五期9#、10#、13#、15#	线下开盘	小高层	两室、三室	108-129	338	338	100%	11500	精装	
				二期9#	线下开盘	高层	两室、三室	92-110	81	81	100%	10000	精装	
五期12#、13#、15# 二期9#、16#、17#、18#				线下开盘	小高层	三室	129	356	356	100%	12500	精装		
七期4#、5#、9#、12#				线下开盘	高层	两室、三室	92-110	461	461	100%	11500	精装		
6.25				沔河	招商·雍景湾	2#、6#、7#	线下开盘	小高层	三室	139-159	188	112	60%	17000
6.22	鄂邑	美陂湖	御湖蓝湾	1#、2#、5#、6#	线下开盘	小高层	三室、四室	110-160	258	164	64%	8539	毛坯	



Part 04

房企表现

- 房企排行
- 房企动态
- 重点项目研究



2019年上半年前十房企总销额同比上涨28%，万科、绿地、金辉位居全市销售前三强

2019年1-6月西安前十房企总销额589亿元，同比上涨28%，房企总销售面积452万 m^2 ，同比上涨19%，成交均价13034元/ m^2 ，同比上涨7%，万科、绿地、金辉位居榜单前三甲。

2019年1-6月房企成交金额排行TOP10

排名	房企名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万 m^2)	成交套数 (套)	成交均价 (元/ m^2)
1	万科地产	144.11	111.29	11663	12950
2	绿地集团	78.53	79.15	9150	9922
3	金辉集团	54.45	34.87	3465	15614
4	融创中国	54.36	36.42	3355	14924
5	保利发展	46.77	30.69	3339	15243
6	中海地产	44.96	32.71	3733	13747
7	绿城中国	42.83	34.62	2746	12372
8	龙湖地产	41.92	25.82	2267	16235
9	中国恒大集团	41.70	39.41	4060	10579
10	华润置地	39.35	26.92	2081	14616
全市		1440.57	1147.40	120764	12555

2018年1-6月房企成交面积排行TOP10

排名	房企名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万 m^2)	成交套数 (套)	成交均价 (元/ m^2)
1	万科地产	77.76	63.33	6884	12278
2	融创中国	79.02	57.30	6661	13790
3	绿地集团	56.16	49.82	4755	11273
4	碧桂园集团	59.58	49.27	3990	12093
5	保利地产	42.99	36.72	4571	11706
6	金辉集团	40.30	31.47	4119	12808
7	中国恒大集团	28.55	28.67	3815	9957
8	中南置地	27.45	22.34	1826	12290
9	天地源股份	28.58	20.64	2006	13847
10	富力地产	20.35	20.41	1701	9974
全市		1355.84	1219.95	127161	11114

房企表现/房企动态

恒大集团与浦发银行联姻，佳兆业、中国金茂发轫境外，打通融资渠道；云南城投步入多元化发展模式



6月25日，佳兆业集团控股有限公司发布公告称，发行额外2022年到期的2亿美元11.25%优先票据



6月14日，新城控股公告称，上海万圣拟与新城控股以现金增资等方式对新城控股27个房地产项目进行共同投资



6月19日，云南城投发布公告称，公司拟与北京联动天翼和北京广联达创元成立新公司，研究绿色康养产业发展模式



6月11日，中国金茂发布公告称，公司对与附属方兴发展有限公司发行的于2021年到期年利率6.75%的5亿美元优先票据



6月18日，深圳投控湾区发展有限公司公告称，公司与万科就广深高速公路交通沿线土地集约化开发利用开展合作



6月11日，恒大集团与浦发银行举行战略合作协议签字仪式，浦发银行向恒大提供600亿元的综合授信



房企表现/重点项目研究—融创曲江印



项目基础信息

项目地址	曲江新区南三环以南，植物园东路以北，金花南路以东		
开发商	西安华欣荣盛置业有限公司（融创）		
占地面积	220亩	容积率	2.0
建筑面积	23.8万㎡	绿化率	35%
物业类型	大平层+商业		
户型面积	大平层260-800㎡	价格	28000-30000元/㎡
项目简介	项目地处CCBD（中央文化商务区）和QCIC（产业聚集区）两大核心板块的交汇地带，通过精装平层、甲级写字楼、总部办公等产品业态打造国际西安的超级城市会客厅，项目为西安首个well认证项目，全屋智能科技，建面约260㎡-800㎡总裁行宫，精心打磨一座寰宇仰望的都会地标。		

房企表现/重点项目研究—融创曲江印

融创曲江印——影响时代的西安力量

【区域】新植物园畔，曲江一期精装大平层

【产品】现代艺术中心 + 5 A 写字楼 + 五星级酒店 + 无界艺术街区 + 花园独栋 + 精装环幕大平层

【精装】精装环幕大平层，全玻璃幕墙，实现全屋智能科技，注册WELL认证，提高住户环境健康

【建筑】五支建筑团队：GAD建筑设计（中国）、SCDA公司（新加坡）、景观设计 - AECOM设计集团（美国）、TROP公司（泰国）

【物业】融创管家式贴心服务



房企表现/重点项目研究—融创曲江印

【全玻璃幕墙，渗透式景观】



【首层10米架空】



【3公里花园连廊】



【4米层高】



房企表现/重点项目研究—融创曲江印



楼栋	层高	梯户比	房型面积 (m ²)
1#、4#	15F	3梯2户	260-800
5#、9#	16F		
2#、3#、8#	18F		
6#、7#、10#、12#	20F		
11#	22F		

项目推售：2018年12月26日7#、10#、11#取证；2019年3月15日8#取证；2019年3月8#、10#楼首开，成交价2.8万-3万/m²，主力户型330m²、420m²、800m²顶楼带花园。

样板间效果



房企表现/重点项目研究—融创曲江印

建筑面积约330m² 三室两厅三卫



建筑面积约420m² 四室两厅四卫



THANKS!

本报告的数据来源：本报告中所有数据均为创典资源信息中心采集整理，出自创典信息数据库，由于信息采集范围有限，所提供数据仅作为参考使用。本报告的版权归西安创典全程地产机构所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上声明。

• 若有任何疑问，请致电：029-88450100；

公司地址：西安市高新区唐延路旺座现代城B座21层（整层）

公司网址：<http://www.trenda.cn>

• 欢迎各位客户给我司提出宝贵的意见和建议！

