

第22周

西安市场周报

【2019.5.27-2019.6.2】



PART 01 宏观环境



中共中央、国务院：建立国土空间规划体系并监督实施，提升国土空间开发保护质量和效率

2020年

基本建立国土空间规划体系，逐步建立“多规合一”的规划编制审批体系、实施监督体系、法规政策体系和技术标准体系；基本完成市县以上各级国土空间总体规划编制，初步形成全国国土空间开发保护“一张图”。

2025年

健全国土空间规划法规政策和技术标准体系；全面实施国土空间监测预警和绩效考核机制；形成以国土空间规划为基础，以统一用途管制为手段的国土空间开发保护制度。

2035年

全面提升国土空间治理体系和治理能力现代化水平，基本形成生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀，安全和谐、富有竞争力和可持续发展的国土空间格局。

政策解读：

土地作为国家的主要财富，规划合理、有效利用将大大降低资源的内耗，促进稀有资源的最大化配置。同时，“多规合一”有助于国土空间规划的统一性，明确空间发展目标，转变国土空间开发保护方式，提升国土空间开发保护质量和效率。

天津、杭州、重庆降低落户门槛，大量人才涌入的同时新增大量刚性需求

天津滨海新区

政策内容：

5月29日天津滨海新区出台《海河英才经办指导意见》，进一步放宽人才引进落户条件，并叠加实施储备人才住房和生活补贴政策，形成政策聚合效应，促进更多优秀人才进入。

杭州

政策内容：

5月29日杭州发布大专人才引进落户浙江省人才市场办理指南文件，文件明确大专以上学历人才引进落户仅需要满足两个条件：35周岁以下，在杭工作并由用人单位正常缴纳社保。

重庆

政策内容：

5月29日，重庆实施人才落户“宽门槛”政策，三类人才不设年限、直系亲属还可以随迁。落户不设区域限制，办理时限为25个工作日，市内迁移的不超过10个工作日。

政策解读：

2017年以来，全国各地抢人大战频频上演。2019年4月国家发展改革委发布《2019年新型城镇化建设重点任务》，加大户籍改革力度，各地政府纷纷响应，继广州、杭州、任丘之后，本周天津、杭州、重庆再度出台落户新政、降低落户门槛。预计大量人才的涌入使得城市发展更具活力，同时新增刚性需求将进一步刺激楼市，有助整个城市经济发展长期稳定。

陕西省住建厅发布《关于进一步加强商品房预售管理工作的通知》，释放出政府“严控”楼市的态度

陕西省住建厅发布《关于进一步加强商品房预售管理工作的通知》

各级住房城乡建设部门

- 严格核实土地使用证、建设工程规划许可证、施工许可证有关信息
- 严格实施现场勘查环节，查看开发项目施工情况
- 对商品房预售许可申请中与建设工程规划性质、体量不一致，或擅自改变工程体量标准、批小建大等手段取得建设工程规划许可、施工许可证等违法违规行为的，不得颁发商品房预售许可。

房地产开发企业

- 企业营业执照、房地产开发资质、五证、一房一价表、预售合同示范文本等信息必须在销售现场明示

重点检查

- 对热销楼盘、退房率高、价格异常、延期交房、未验收交房以及消费者投诉集中的项目实行重点监督
- 开发企业在商品房预售过程中，出现建筑工程用地性质、建设工程规划、施工许可等证书变更后，必须到预售许可颁发部门申请变更。

自查上报

- 6月底将自查情况报送省住建厅房产处，省厅将根据各地自查情况进行抽查
- 重点检查：
 - 1、建设用地批准手续、规划许可证、商品房预售许可等手续是否具备；
 - 2、实际销售用途体量与预售许可及土地、规划、施工许可内容是否相符；
 - 3、各类需要公示的证书材料是否按规定在显著位置公示。

政策解读：

政策从源头抓起，对于不合规、有漏项的进行审批严查，释放出政府“严控”楼市的态度。伴随着政策的执行，问题房源入市势必减少，将对楼市供应量产生一定影响。

西安住建局启用新版买卖合同，进一步规范商品房交易行为

政策内容：

5月23日，西安市住房和城乡建设局发布通知称，5月28日起全市预售或现房销售的商品房，将启用新版买卖合同示范文本。新旧版本对照有较多的变化。对之前在交付时容易引发纠纷的问题，在新版本的购房合同中都有明确约定的要求。

政策解读：

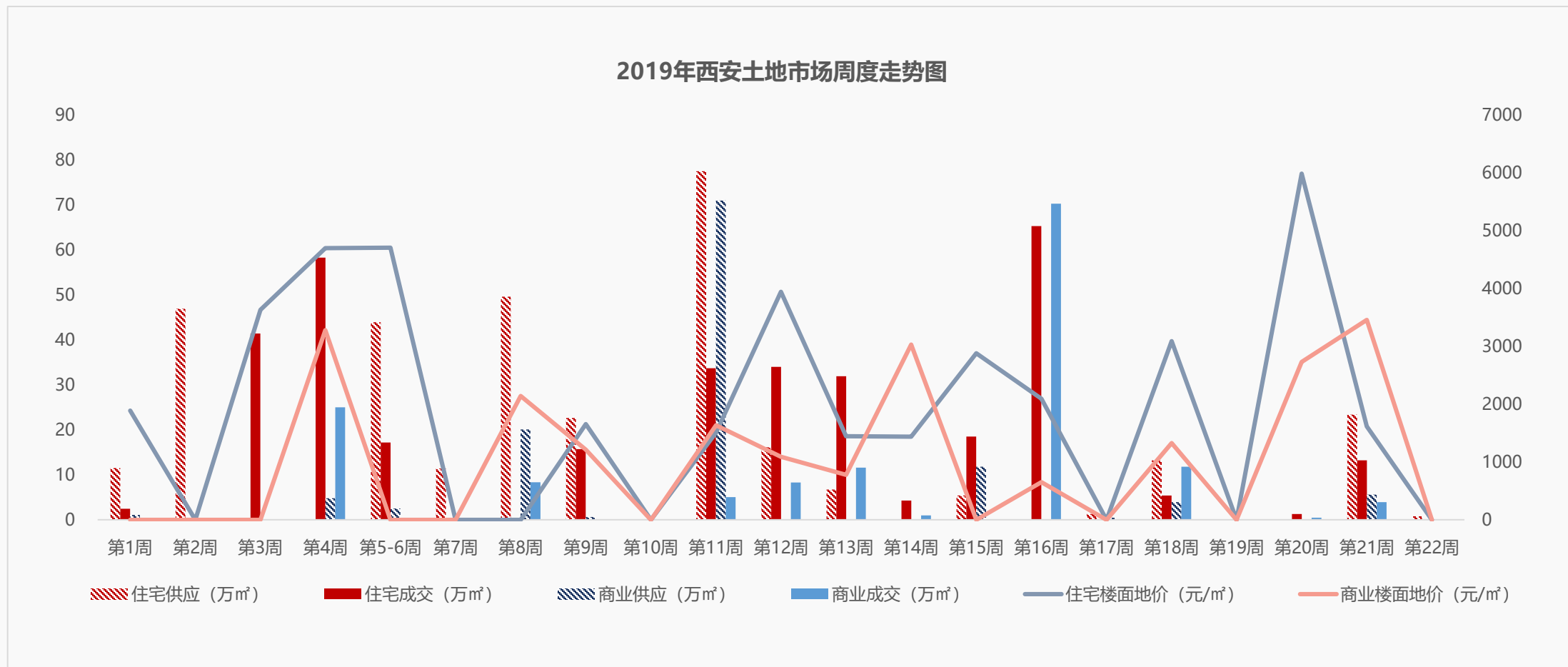
购房合同是买受人和房地产开发企业，在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成的协议。新版合同的启用将进一步规范商品房交易行为，保障交易当事人的合法权益，维护公平公正的交易秩序。



PART 02 房地产市场



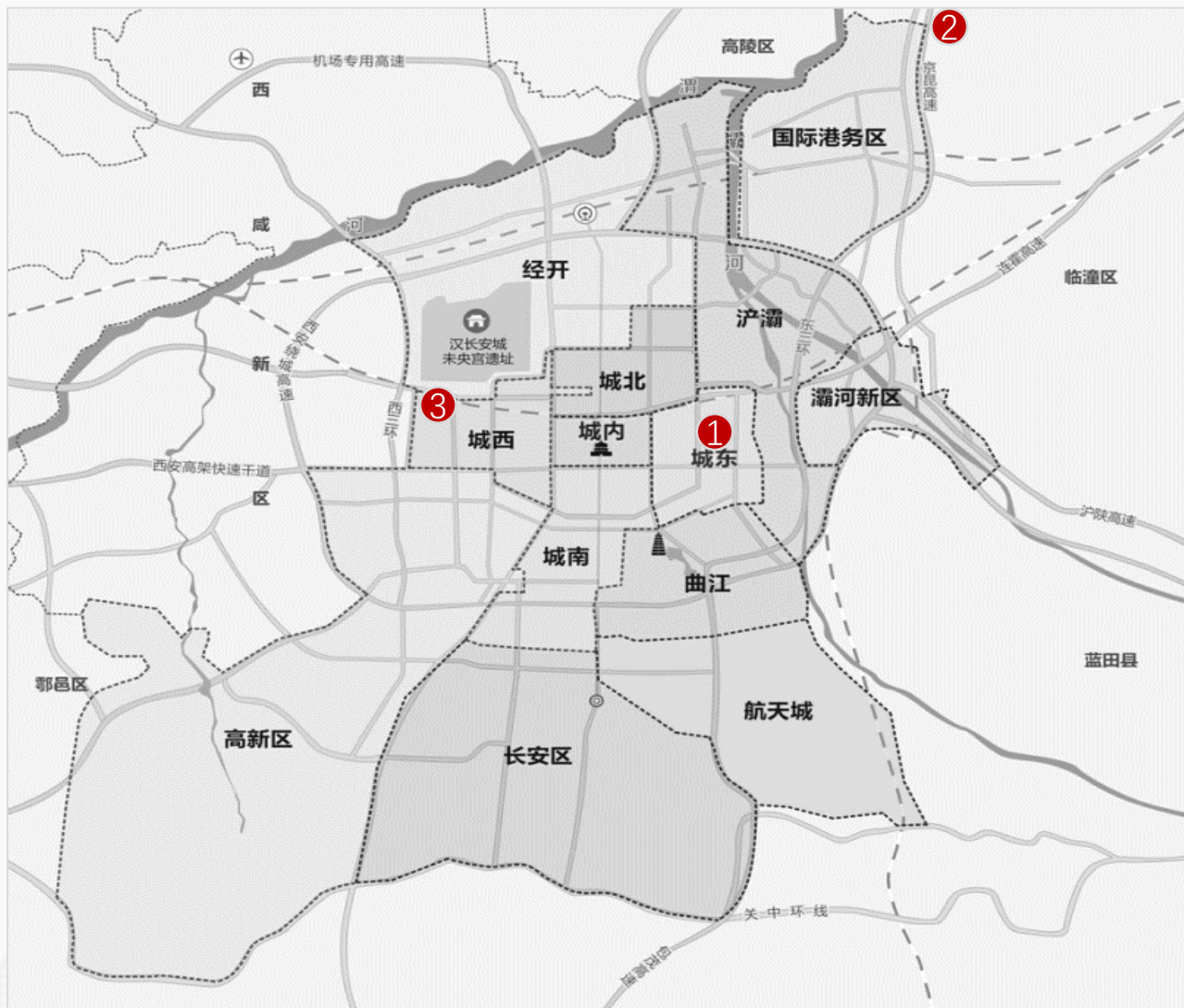
土地市场冷清，供应位于低谷，成交挂零



◆ **供应**：本周供应土地3宗，面积90亩，其中住宅用地仅有1宗，面积11.8亩。

◆ **成交**：本周无成交。

本周土地供应区域主要位于城东、城西、阎良，分别供应1宗；



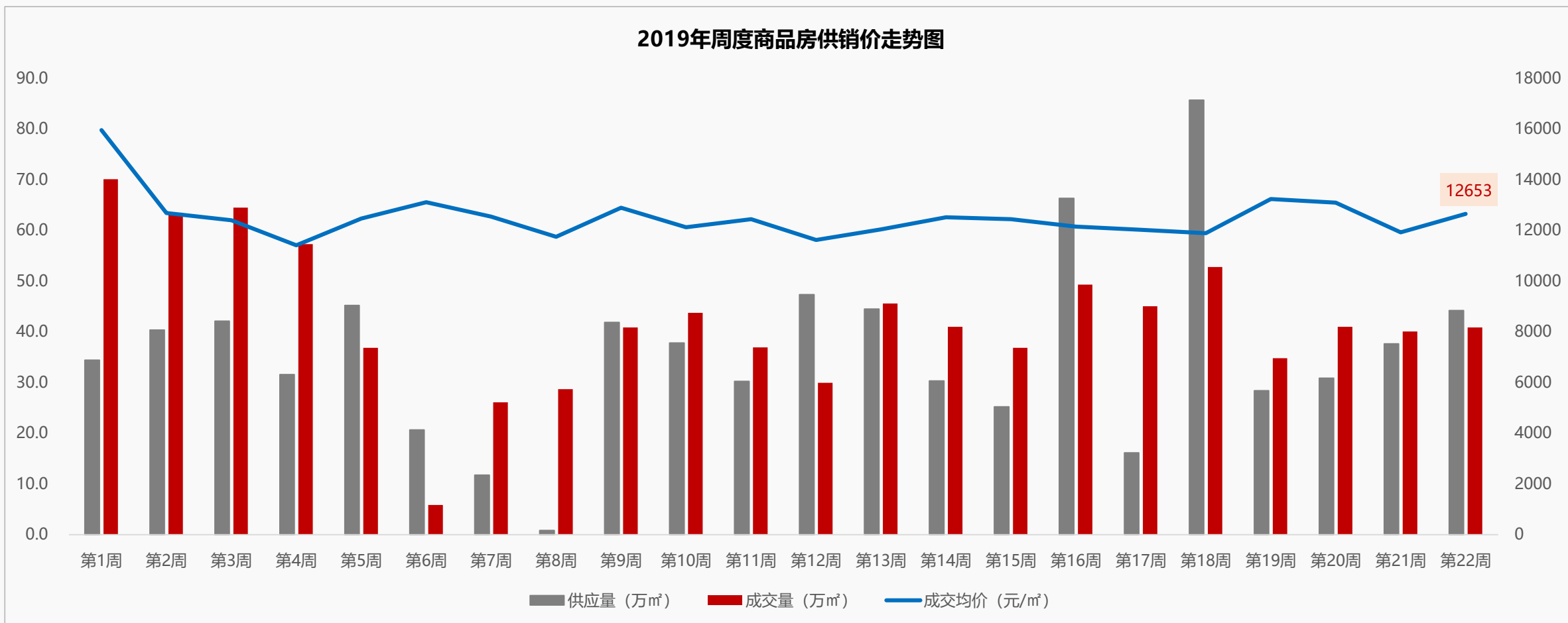
区域	序号	宗地编号
城东	1	XC3-8-69-3
阎良	2	HK3-1-21
城西	3	LH9-11-255-1

序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	绿化率	建筑密度
1	城东	XC3-8-69-3	新城区苗圃路甲字1号, 规划路以东、陕西金海恒业实业集团有限公司用地以西、地铁一号线变电站以南	3.8	商服用地 (新能源汽车充电设施用地)	≤9.34	—	≥50.9%
2	阎良	HK3-1-21	西安阎良国家航空高技术产业基地综保一路以南、规划路以西	74.4	工业	≥1.0	≤15%	≥40%
3	城西	LH9-11-255-1	莲湖区枣园西路以南、西安市莲湖区远东第二小学以北、陕西国金实业发展有限公司以西、陕西物资再生加工经营有限公司以东	11.8	居住	≤4.18	≥38%	≤22.5%

PART 03 数据楼市



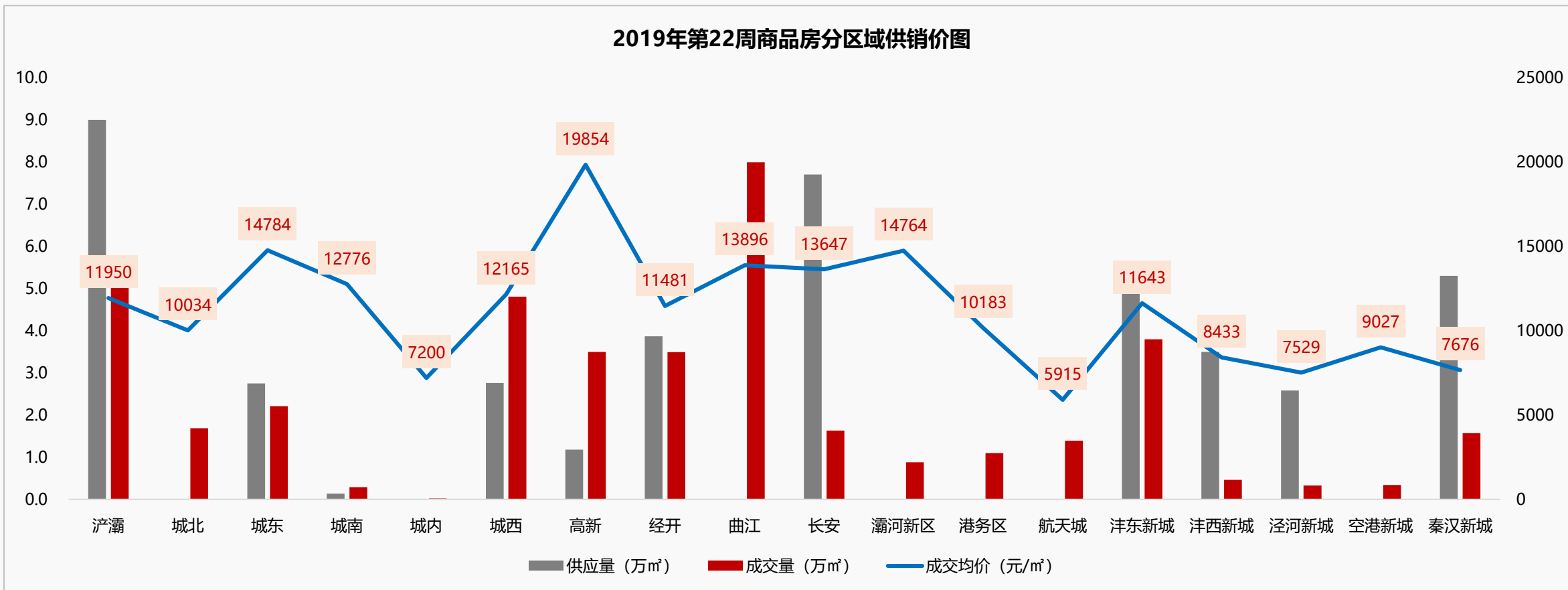
红五收官之际，西安商品房供销价三项指标环比均呈上涨态势



- ◆ 2019年第22周，商品房供应量44.2万㎡，环比上涨17.5%，同比下降27.5%；成交量40.9万㎡，环比上涨1.9%，同比下降26.8%；成交价格12653元/㎡，环比上涨6.1%，同比上涨6.6%；

浐灞以9万m²的供应量、曲江以8万m²的成交量分列全市之首，高新价格领跑全市

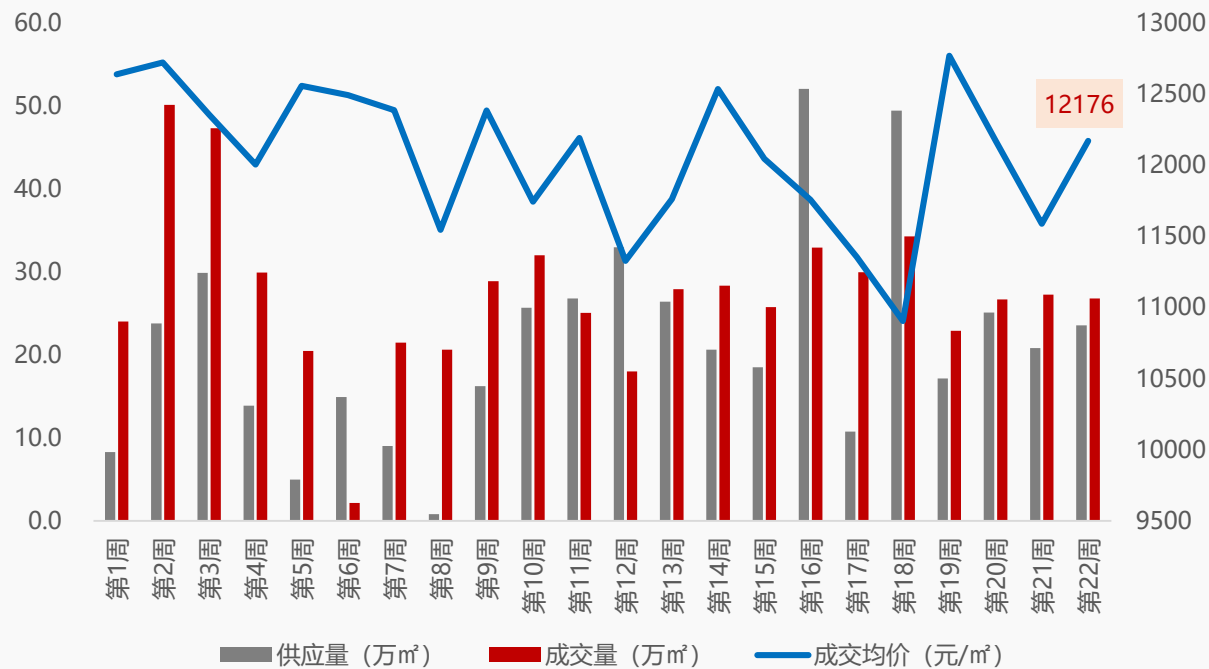
2019年第22周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周浐灞供应9万m²，供应量最大，其次长安和沣东新城，分别供应7.7万m²和5.4万m²；
- ◆ 成交量方面：曲江、浐灞、城西成交居前三位，依次成交8万m²、5.3万m²和4.8万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是高新19854元/m²，城东14784元/m²及灞河新区14764元/m²。

本周住宅供应上涨，成交量跌价涨；曲江金辉学位大盘荣登周度销售金额NO.1

2019年周度普通住宅供销价走势图

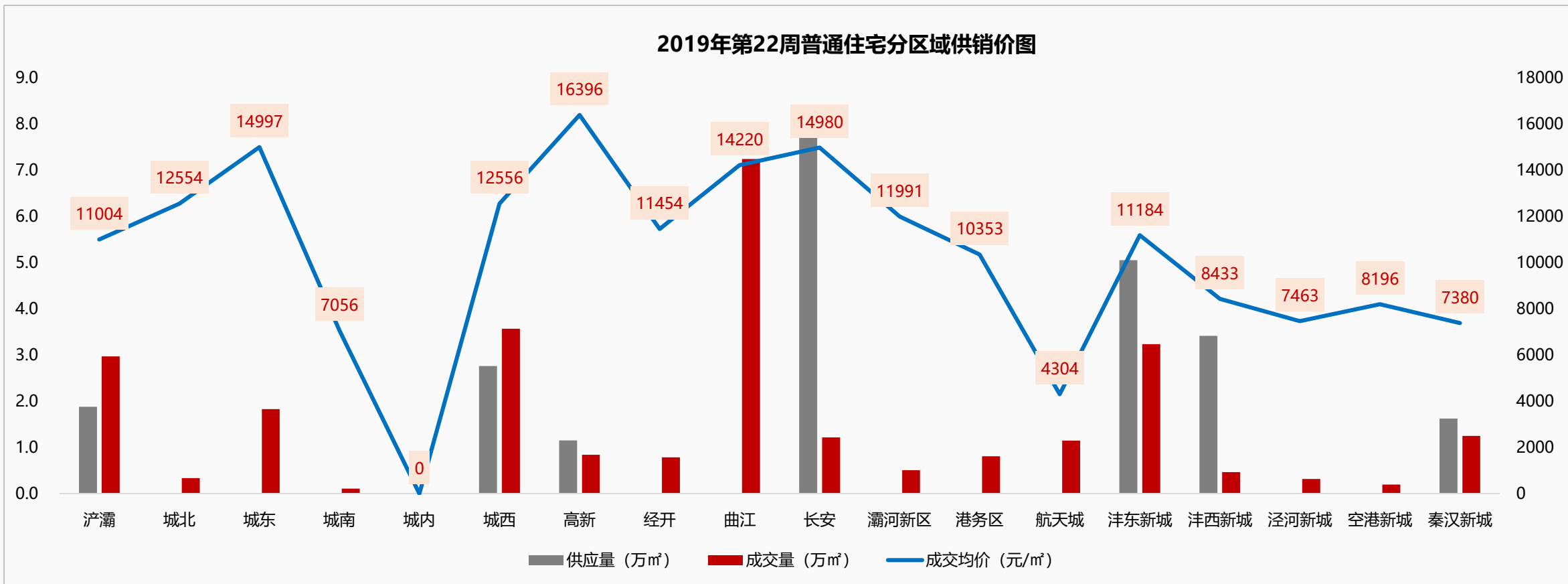


第22周普通住宅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	金辉世界城	406,324,196	26534.79	15313
2	保亿·公元印	404,990,993	27671.37	14636
3	金地中心风华	388,133,912	27102.91	14321
4	当代·嘉宝公园悦MOMA	249,561,270	22086.37	11299
5	融创东方宸院	237,926,975	14679.26	16208

- ◆ 2019年第22周，住宅供应量23.6万㎡，环比上涨13.1%，同比下降54.5%；成交量26.8万㎡，环比下降1.7%，同比下降21.7%；成交价格12176元/㎡，环比上涨5%，同比上涨6.1%；
- ◆ 本周金辉世界城、保亿公元印、金地中心风华销售金额居排行前三位。

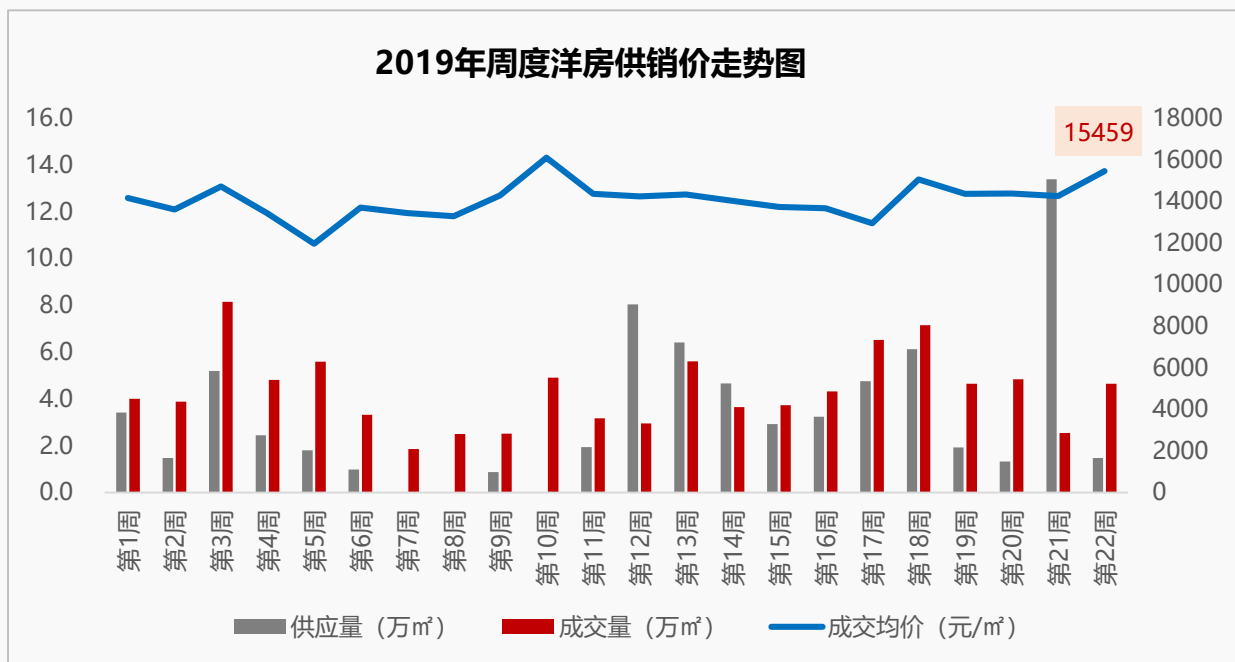
长安以7.7万m²的供应量、曲江以7.2万m²的成交量分列全市之首，高新价格领跑全市



- ◆ 供应量方面：本周长安供应7.7万m²，供应量最大，其次沣东新城和沣西新城，分别供应5.1万m²和3.4万m²；
- ◆ 成交量方面：曲江、城西、沣东新城成交居前三位，依次成交7.2万m²、3.6万m²和3.2万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是高新16396元/m²，城东14997元/m²及长安14980元/m²。

本周洋房供应缩水，成交量价齐涨；浐灞、高新、经开成交居全市前三位

2019年周度洋房供销价走势图



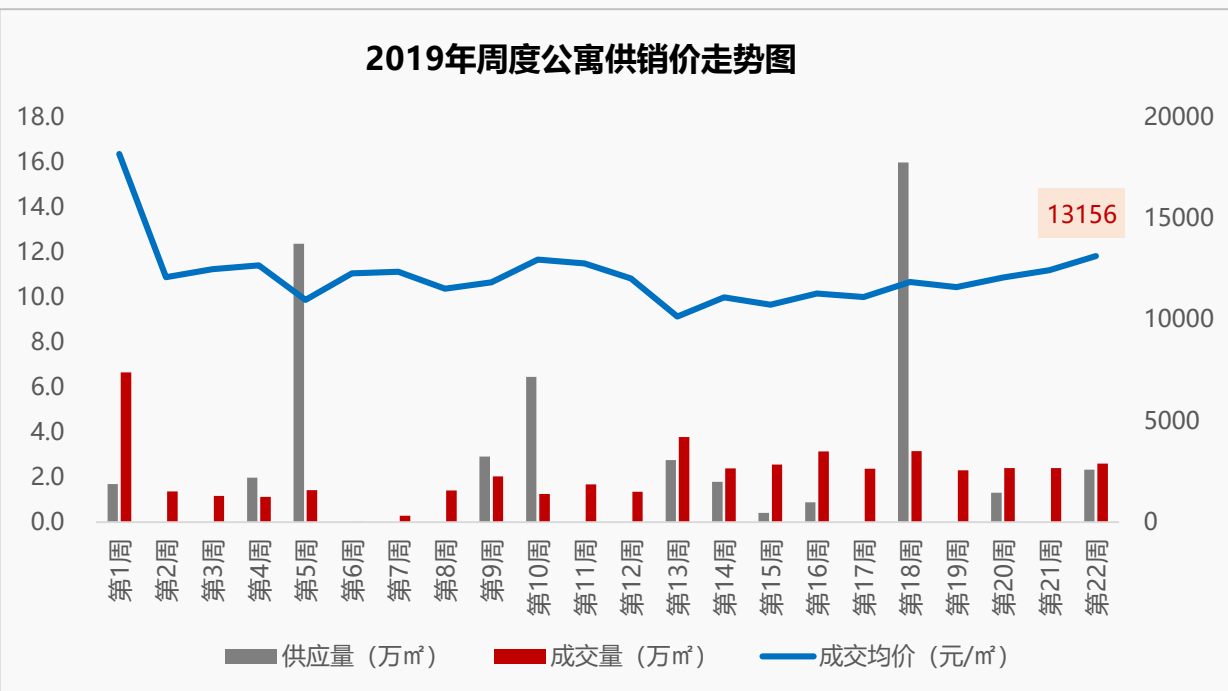
第22周洋房销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	保利天悦	230,893,962	11391.72	20269
2	中国铁建·花语城	119,975,191	9712.01	12353
3	世茂璀璨倾城	73,763,266	5068.81	14552
4	万达西安One	48,632,914	1573.60	30906
5	华清学府城	44,549,610	3115.51	14299

- ◆ 2019年第22周，洋房供应量1.5万㎡，环比下降89%，同比下降29.7%；成交量4.7万㎡，环比上涨82.4%，同比上涨14%；成交价格15459元/㎡，环比上涨8.4%，同比上涨19.7%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅浐灞供应1.5万㎡；成交量方面：浐灞、高新、经开成交居前三位，依次成交1.5万㎡、1.3万㎡、0.5万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新21560元/㎡，曲江18288元/㎡及灞河新区17730元/㎡。

本周公寓供销价三项指标全面上扬；经开、城北、浐灞成交居全市前三位

2019年周度公寓供销价走势图

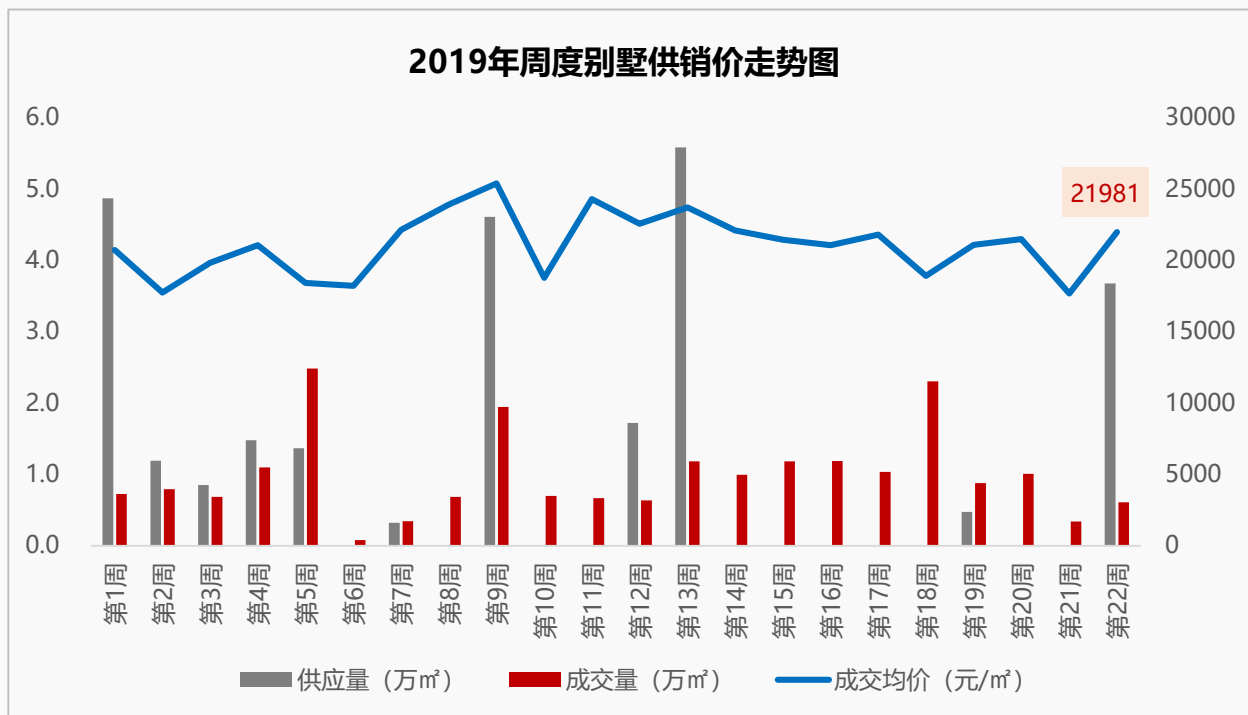


第22周公寓销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	明丰阿基米德	103,810,120	7612.18	13637
2	荣民·时代广场	63,853,889	4888.43	13062
3	旭辉荣华·公园大道	29,263,266	2333.75	12539
4	西安华南城	16,035,331	1910.67	8393
5	龙湖·雁塔天宸	12,732,150	754.13	16883

- ◆ 2019年第22周，公寓供应量2.3万㎡；成交量2.6万㎡，环比上涨7.9%，同比下降18.8%；成交价格13156元/㎡，环比上涨5.7%，同比上涨19.7%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅泾河新城供应2.33万㎡；成交量方面：经开、城北、浐灞成交居前三位，依次成交0.8万㎡、0.6万㎡和0.4万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新18051元/㎡，曲江17019元/㎡及经开13377元/㎡。

本周别墅供销价三项指标均上扬；高新、灞河新区、航天城成交居全市前三位



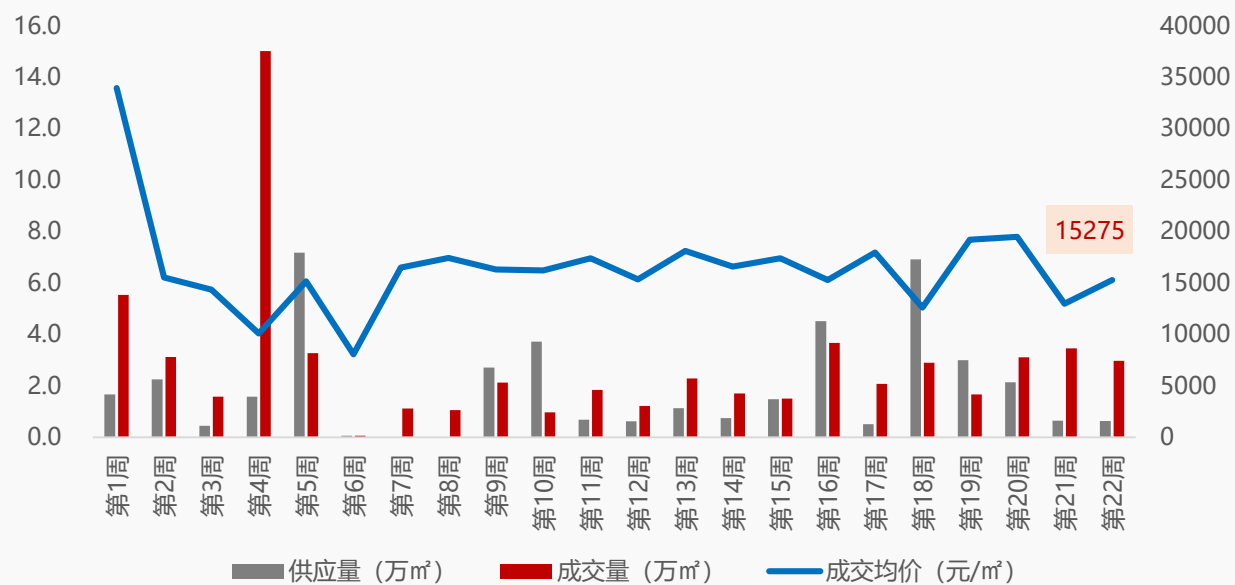
第22周别墅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	龙湖双珑原著	33,935,464	1809.80	18751
2	紫楹台	28,180,273	992.26	28400
3	科为·城墅	19,785,177	917.69	21560
4	曲江·帕提欧	10,795,026	361.80	29837
5	雁鸣墅语	9,184,039	503.74	18232

- ◆ 2019年第22周，别墅供应量3.7万m²；成交量0.6万m²，环比上涨78.3%，同比下降69.6%；成交价格21981元/m²，环比上涨24.3%，同比下降8.8%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅秦汉新城供应3.7万m²；成交量方面：高新、灞河新区、航天城成交居前三位，依次成交0.2万m²、0.1万m²和0.1万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是灞河新区26868元/m²，曲江26040元/m²及城南24561元/m²。

商业供应萎缩，成交量跌价涨；城西、经开、高新成交居全市前三位

2019年周度商业供销价走势图



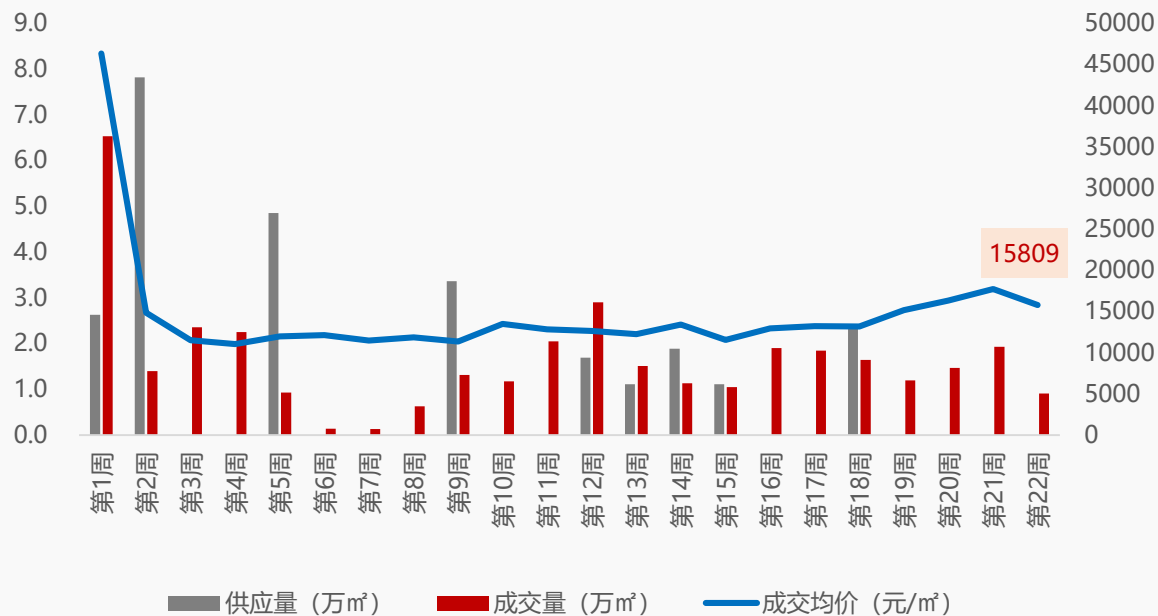
第22周商业销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	同德国际	95,094,805	8426.73	11285
2	保利天悦	47,152,878	1348.38	34970
3	恒大国际城	45,782,513	4506.96	10158
4	万达西安One	41,253,167	735.74	56070
5	碧桂园凤凰城	21,670,945	769.94	28146

- ◆ 2019年第22周，商业供应量0.6万㎡，环比下降2.7%，同比下降81.5%；成交量3万㎡，环比下降14.3%，同比下降13.6%；成交价格15275元/㎡，环比上涨17.5%，同比下降12.9%；
- ◆ 分区域来看：供应量：泾河新城以0.3万㎡的供应量居首位，其次是沣东新城和城南，分别供应0.2万㎡和0.1万㎡；成交量方面：城西、经开、高新成交居前三位，依次成交0.9万㎡、0.6万㎡、0.3万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是高新33865元/㎡，航天城33496元/㎡及城南31440元/㎡。

办公连续四周无供应，成交量价齐涨；曲江、高新、经开成交居全市前三位

2019年周度办公供销价走势图



第22周办公销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	绿地中央广场	58,747,092	2179.48	26955
2	高新NEWORLD	9,032,244	561.88	16075
3	莱安中心	7,428,542	399.29	18604
4	银池·道拉斯财富中心	7,000,004	570.67	12266
5	高新大都荟	4,880,348	310.07	15740

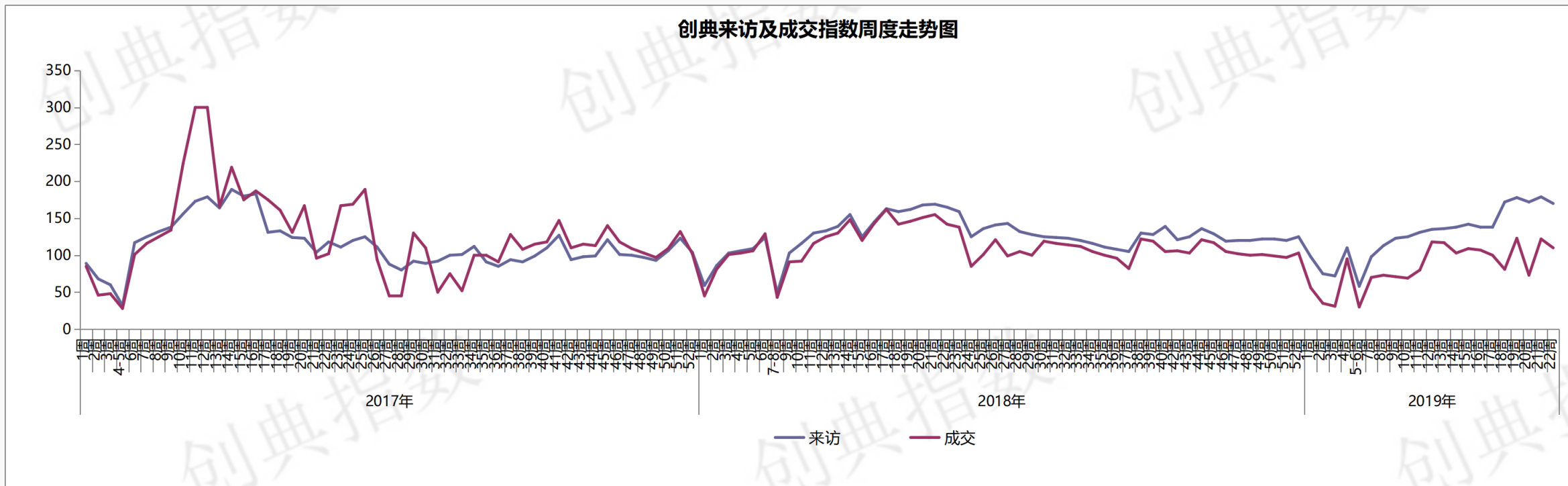
- ◆ 2019年第22周，办公无供应；成交量0.9万㎡，环比下降53%，同比下降81.2%；成交价格15809元/㎡，环比下降10.9%，同比上涨31.6%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：高新、经开、城西位居成交前三甲，依次成交0.5万㎡、0.1万㎡、0.1万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是城南20000元/㎡，高新19522元/㎡及曲江15008元/㎡。

PART 04 创典监测



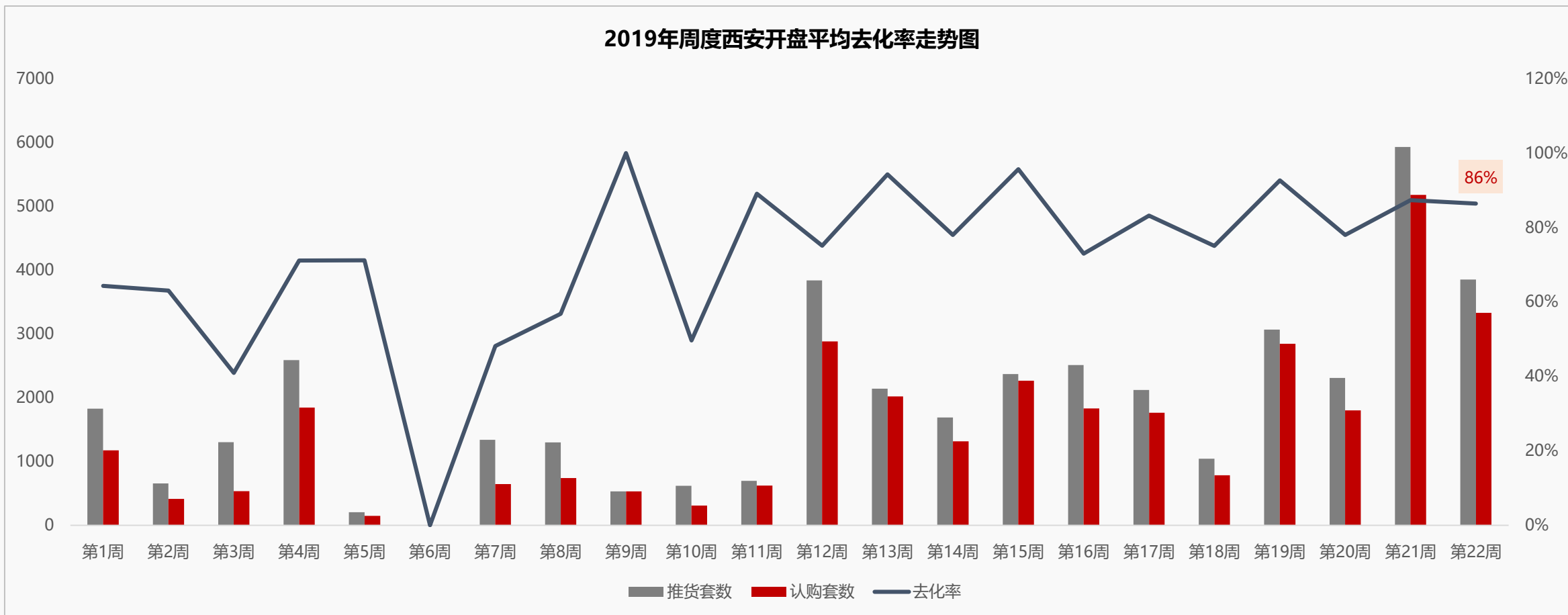
楼市平稳前行，项目平均到访量、成交量持续高位运行

创典指数显示：第22周项目来访指数170，环比下滑5%，成交指数110，环比下降10%。



(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。)

本周全市推货量、成交量环比降幅较大，整体去化率相对平稳



◆ 2019年第22周，西安合计15个项目开盘，比上周多6个，整体推货量3853套，去化量3331套，去化率86%，比上周下降1个百分点；其中6个项目开盘即清——清凉山居、天地源·万熙天地、万科·澜岸、海亮·唐宁府、华润置地·悦府、绿地新里城。

2019年第22周西安开盘项目一览表

开盘日期	区域	项目名称	推售楼栋	开盘方式	物业类型	户型	推出面积(m ²)	推货量	认购数	去化率	成交均价(元/m ²)	装修类型	
5.28	浐灞	海亮·唐宁府	7#	摇号	洋房	四室	148-154	40	40	100%	15400	精装	
		碧桂园·香湖湾1号	24-26#、31#、32#	线下开盘	别墅	跃层	157-195	66	55	83%	25023	毛坯	
			32#	线下开盘	洋房	四室	128-149	17	3	18%	21952	精装	
里城柳岸十里		1-3#、5-8#	线下开盘	洋房	四室	131-148	232	155	67%	15581	精装		
5.30-5.31		万科·澜岸	1#、2#	摇号	高层	三室	112-127	193	193	100%	13613	精装	
			19#、21#	摇号	小高层	三室、四室	123-143	68	68	100%	14989	精装	
5.31	港务区	绿城西安全运村	10-16#	线下开盘	洋房	三室、四室	142-143	154	87	56%	15042	精装	
			4#、6#	线下开盘	高层	三室	103-128	256	240	94%	11962	精装	
5.29	城东	融创东方宸院	6#、8#	线下开盘	高层	三室	99-124	262	252	96%	17159	精装	
			1#、2#、3#、5#	线下开盘	洋房	四室	139-167	160	157	98%	22479	精装	
5.30	曲江	华润置地·悦府	3#、4#	摇号	高层	三室、四室	135-180	228	228	100%	20924	精装	
			金辉世界城	10#	摇号	洋房	四室、跃层	147-308	44	40	91%	19982	精装
				11#	摇号	高层	三室	96-118	260	249	96%	17423	精装
5.28-5.29	高新	天地源·万熙天地	1#、6#	摇号	高层	三室、四室、顶跃	101-235	322	322	100%	15497	毛坯	
5.31-6.1	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	
5.30	沣东	当代·嘉宝公园悦MOMA	7#	摇号	高层	三室、四室	98-135	231	226	98%	11102	毛坯	
5.30-5.31		绿地新里城	1#、2#	摇号	高层	两室、三室	98-117	248	248	100%	12163	精装	
5.31		华宇东原阅境	8#、9#	线下开盘	高层	三室	107-127	244	109	45%	15335	精装	
			12#	线下开盘	小高层	四室	143	64	0	0%	18494	精装	
5.29	秦汉	万科理想城	DK6地块12#、13#、14#、15#；DK8地块4#、15#、16#、17#、20#；DK16地块6#、7#、8#、9#、12#	线下开盘	叠拼	跃层	148-208	200	100	50%	17000-19000	毛坯	
5.31	沣西	蓝光·雍锦湾	3#、4#、8#、10#	线下开盘	小高层	三室、四室	95-129	236	231	98%	10800	毛坯	

本周无价格公示信息!



12项目获证，新批预售房源6860套，车库、商业为主力，住宅仅占13%

区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积 (m ²)	预售信息
城西	德杰·状元府邸	9	204	27631.3	9#为高层，面积68-151m ² ，均价12106元/m ²
浐灞	紫薇·花园洲	5,11,13,15	256	26537.58	5#楼为小高层，面积123-215m ² ，均价11833元/m ² ，11#、13#、15#为洋房，面积133-214m ² ，均价13970元/m ²
	林邑	12	1836	54520.99	车库
	中南樾府	19	24	2514.67	商业
城东	天时新苑	4	200	27547.74	车库
高新	保利天悦	4,6,8	197	33749.97	4#，6#，8#为高层，面积167-187m ² ，均价18329元/m ²
	万科翡翠国宾	3	71	11804.27	3#为高层，面积138-197m ² ，均价21233元/m ²
经开	保利·拉菲公馆	30	540	38690	车库
	世茂璀璨倾城	11	88	11071.45	11#为洋房，面积126-144m ² ，均价14700元/m ²
港务	绿地璀璨天城	88	3367	115993.21	车位
航天	康桥悦蓉园	10	60	8028.63	10#为洋房，面积143-162m ² ，均价13966元/m ²
城北	万科幸福臻园	7,8	17	3769.86	商业

【创典全程简介】

创典全程地产机构创立于深圳，2001年进入西安。西安创典全程经过18年发展，从人员规模，项目数量及年销售额，均已成为西北地区房地产服务行业龙头企业。业务范围涵盖咨询顾问、营销代理、金融服务，目前在职人员2000余人，2018年代理销售额300亿。

凭借在西安多年专注深耕形成的资源积累、人才厚度和专业能力，以及极强的团队凝聚力和执行力，赢得了众多客户的真诚信任和持续合作，包括万科、碧桂园、阳光城、金地、金辉、融创、绿地、中铁、中海、华远、华侨城、华润、保利、协和、万众、雅居乐、天朗等极具影响力房企。

创典全程长期保持市场优势和优胜的销售业绩，持续追求更高的客户满意度水平，被业界誉为“创典铁军”。

【联系方式】

联系电话：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>

【免责声明】

本报告中所有数据均为创典信息中心采集整理，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。