



创典全程

T R E N D A

— 证券代码 833053 —

2019年5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：受全球经济放缓以及中美贸易战升级影响，内外需双双收缩，PMI再度跌破荣枯线，CPI、PPI继续回升，通胀风险加大，**经济下行压力加剧**；央行定向降准释放长期资金约2800亿，缓解民营企业融资困境，**刺激经济的同时对楼市带来一定利好**；

宏观政策环境：4月1日至5月20日，50天内银保监会开出涉及违规“输血”房地产罚单32张，**房企融资环境趋严**；住建部点名4城房价预警提示，**预计楼市调控政策收紧**；从各地政策趋向来看，从严成为本月主基调，其中以苏州为代表，**出台限售等紧缩政策的同时，明确年度控房价目标**；而西安房价已连涨38个月，自4月起市发改委等三大部门合力控房价，**预计价格审批将更加严格**，同时陕西省住建厅发布《关于进一步加强商品房预售管理工作的通知》，**释放政府“严控”楼市的态度**；

西安土地市场：**土地供应仍处低位**，成交环比大幅下降89%，**楼面地价继续攀升**，本月成交土地6宗，成交土地面积共计282.6亩，环比下降89.3%；土地成交金额19.8亿，环比下降70.1%，土地成交亩均价700万/亩，环比上涨180.8%，整体楼面地价2512元/m²，环比上涨54.6%；

西安新房市场：红五期间，商品房市场供需两旺，且**供需失衡现象得到缓解**，其中住宅供应136.3万m²，环比上涨33.5%，成交138.1万m²，环比上涨17.8%，**成交均价11844元/m²，与4月基本持平**。从微观市场来看，本月开盘**整体去化率达86%，环比上月上涨4个百分点**；

房企业绩表现：2019年1-5月西安前十房企总销额463亿元，同比上涨25%，增速有所放缓，**万科、绿地、金辉位居榜单前三甲**。



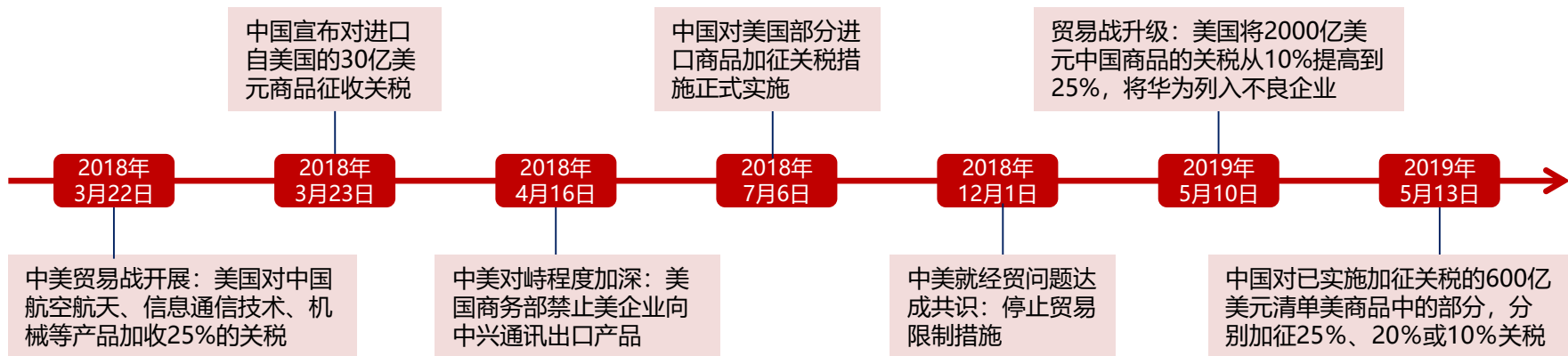
Part 01

宏观背景

- 经济环境
- 政策环境
- 城市发展



中美贸易战持续升级，加剧中国经济下行压力，对楼市产生一定利空影响，但不排除更多资金进入楼市寻求资产保值



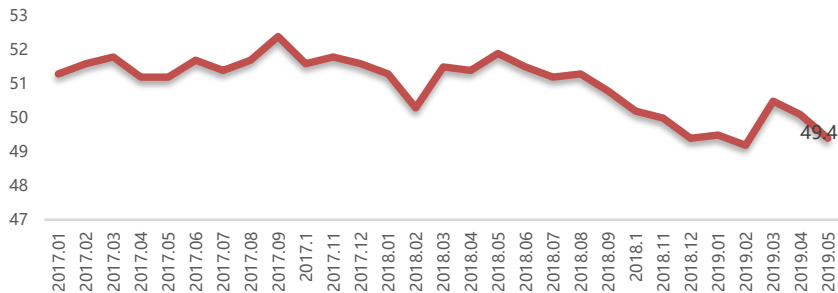
政策解读：

中美贸易战的再度升级将对中美经济乃至世界经济产生重大影响，引发诸多利空影响，或将加剧我国经济下行压力，引发失业率攀升、通货膨胀、货币贬值等风险，对楼市、股市产生一定利空，但需要指出的是由于房屋具有更强的保值功能，不排除更多资金进入楼市寻求资产保值。

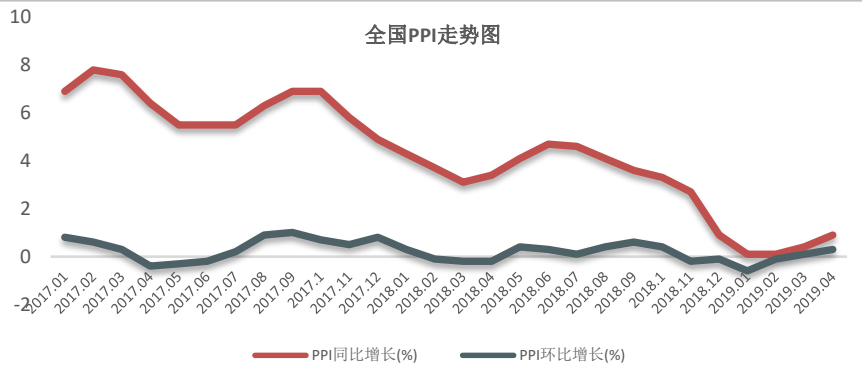
宏观背景/经济环境

受全球经济放缓以及中美贸易战升级影响，内外需双双收缩，PMI再度跌破荣枯线，CPI、PPI继续回升，通胀风险加大，经济下行压力加剧

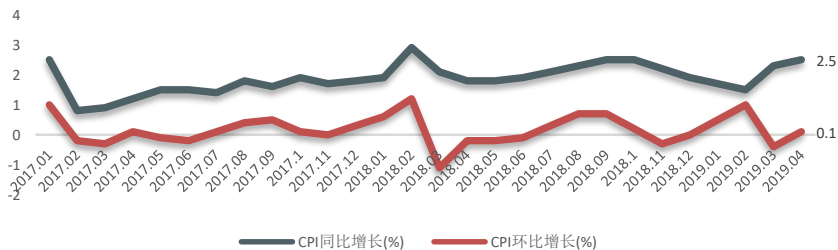
制造业PMI指数 (%)



全国PPI走势图



全国CPI走势图



■2019年5月制造业指数 (PMI) 49.4%，环比回落0.7个百分点，下降至荣枯线以下，创下历史同期最低，表明经济下行风险加剧；

■2019年4月份，PPI环比、同比涨幅均略有扩大，PPI环比上涨0.3%，涨幅比上月扩大0.2个百分点。同比上涨0.9%，涨幅比上月扩大0.5个百分点；

■2019年4月份，CPI环比由降转涨，同比涨幅略有扩大，CPI环比上涨0.1%，同比上涨至2.5%，涨幅比上月扩大0.2个百分点。

银保监会发布《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》，剑指违规资金变相用于拿地和购房，房地产金融环境将进一步收紧

4月1日-
5月20日

地方银保监会

各地银保监局开出的223张罚单中，涉及违规“输血”房地产的罚单32张，罚没金额合计超过1069万元

5月17日

中国银保监会

发布《关于开展“巩固治乱象成果 促进合规建设”工作的通知》，严查房地产违规融资，以及个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等资金挪用于购房等问题。

5月17日

中央人民银行

发布《2019年一季度货币政策执行报告》，强调适时实施逆周期调节，根据经济增长和价格形式变化及时预调微调，把好“货币供给总闸门”不搞大水漫灌，同时保持流动性合理充裕

政策解读：

2019年1-4月，房企密集融资，房企到位资金同比增长8.9%，增速比1-3月提高3个百分点，行业的整体资金压力有所缓解；

但近期部分楼市、地市成交火爆引起了监管部门的高度重视，政府对违规资金流入房地产市场的监管力度自5月开始将有所加大，包括银行、信托等融资渠道或进一步收紧，房企融资闸门再度收紧，房企将再度面临融资难的问题，现金为王或将成为多数房企的主要策略。

央行定向降准释放长期资金约2800亿，缓解民营企业融资困境，刺激经济的同时对楼市带来一定利好

政策内容：

5月21日央行发布《中国人民银行关于下调服务县域的农村商业银行人民币存款准备金率的通知》。

5月15日 下调服务县域的农村商业银行人民币存款准备金率1个百分点

6月17日 再次下调服务县域的农村商业银行人民币存款准备金率1个百分点

7月15日 下调服务县域的农村商业银行基准档人民币存款准备金率至8%



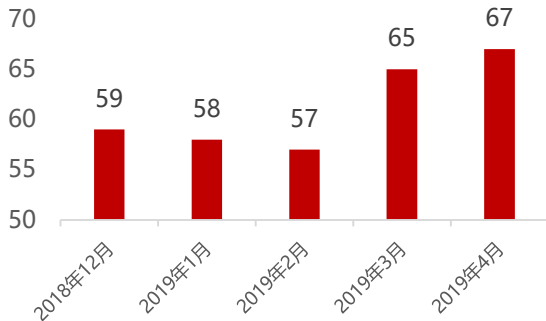
政策解读：

此政策将惠及1000家服务县域的农村商业银行，累计释放长期资金2800亿元，逐步缓解民营企业和小微企业的长期融资难、融资贵问题，有助于经济形势的进一步回暖，同时对楼市带来一定的利好。鉴于中美贸易战再度升级，长期来看中国经济依旧面临较大的下行压力，央行通过MLF、PSL等多种融资工具，确保银行间市场流动性合理充裕，预计全年货币政策将保持中性偏积极。

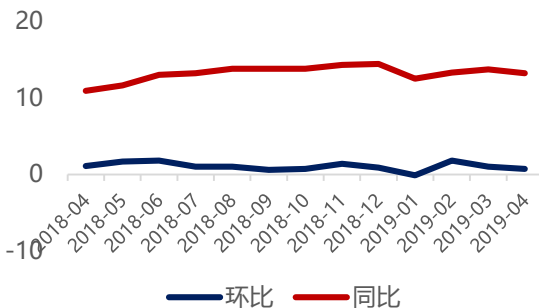
住建部点名4城房价预警提示，楼市调控政策趋严

5月16日，国家统计局公布2019年4月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。5月18日，住建部对近3个月新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁进行了预警提示。住建部加码预警的背后，是全国主要城市新建商品住宅上涨城市个数持续增多，且局地房价、地价过热。

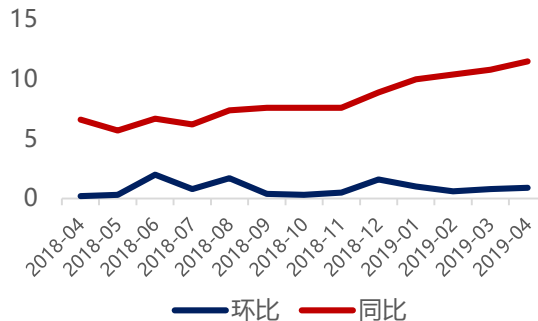
近五个月全国房价上涨城市个数走势



近一年大连新建住宅销售价格变动指数



近一年南宁新建住宅销售价格变动指数

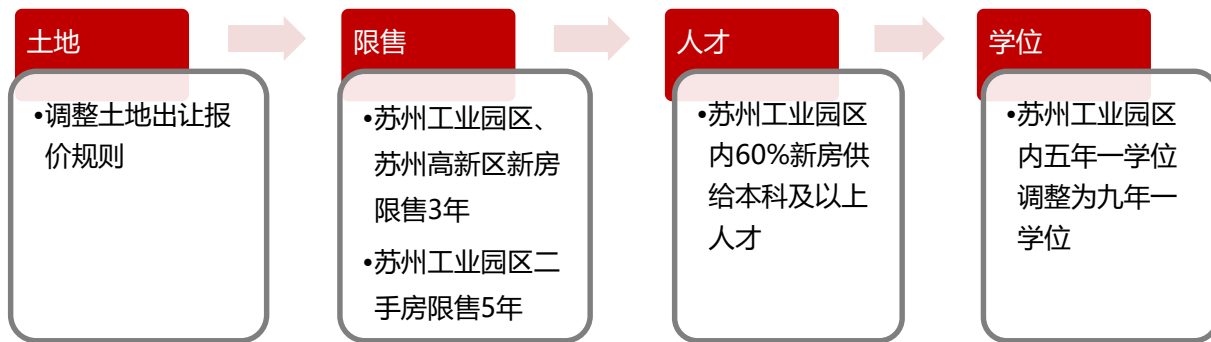


政策解读：

继4月19日住建部对1季度价格涨幅较大的6个城市进行预警提示，但未公开点名，此次又对4个城市进行点名，将释放监管部门态度更加严厉这一信号。从4个城市来看，随着苏州相关收紧政策的出台，预计其他3个城市调控政策推出可能性加大。

中央坚持“房住不炒”的基本定位，一城一策下，各地楼市调控政策不断加码，其中苏州格外瞩目，出台限售等紧缩政策，明确年度控房价目标

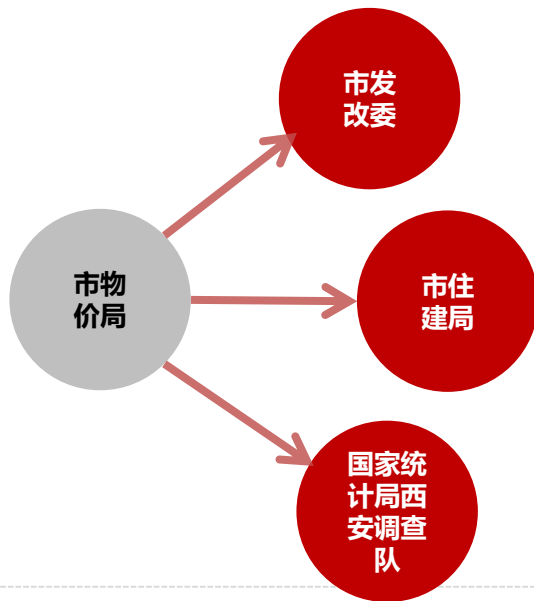
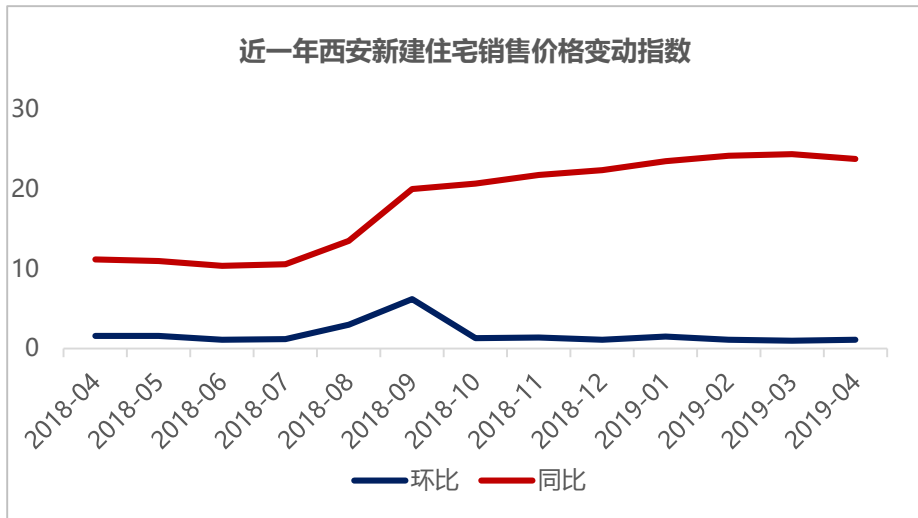
5月11日，苏州市政府出台《关于进一步促进全市房地产市场持续稳定健康发展的补充意见》。随后，5月16日晚，苏州工业园区管委会发布《补充意见的通知》。



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”。

西安房价已连涨38个月，且连续5个月同比涨幅全国第1，三大部门合力控房价，价格审批将更加严格



政策解读:

自2016年3月开始，受多重因素影响，西安房价呈现稳中有升态势。4月70个大中城市住宅销售价格统计数据显示，西安等热点城市政策有收紧迹象，其中西安自4月起房价备案已由物价局调整为市发改委、市住建局、国家统计局西安调查队联席会议三大部门联合审定，同时，5月主城区价格公示仅1批，据悉政府要求主城区项目备案价不得高于周边同类在售项目。

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有关信息
- 严格实施现场勘查环节，查看开发项目施工情况
- 商品房预售许可申请中与建设工程规划性质一致，或擅自改变工程体量标准等违法行为的，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、价格异常、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、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

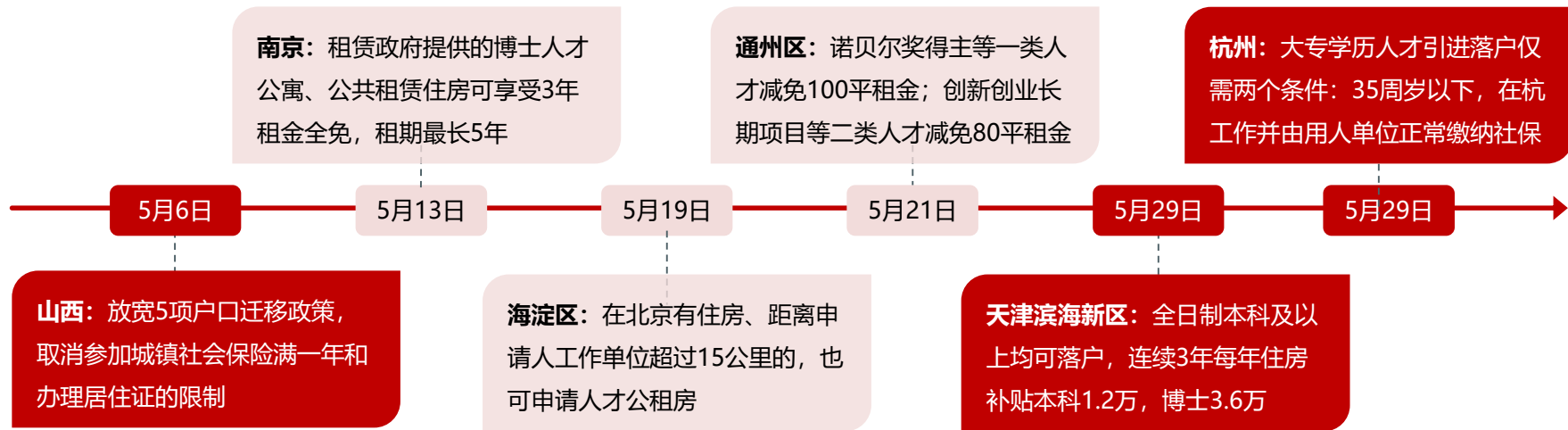
- 6月底将自查情况报送省住建厅房产处，省厅将根据各地自查情况进行抽查

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。

宏观背景/政策环境

山西、天津、杭州等地开启抢人大战，大量人才进入有助于城市持续发展，同时也为楼市注入大量刚性需求



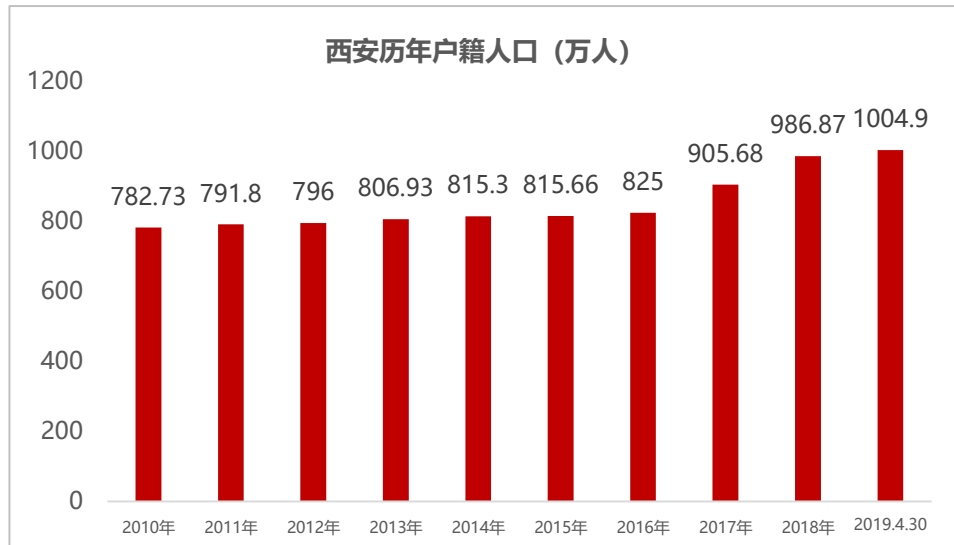
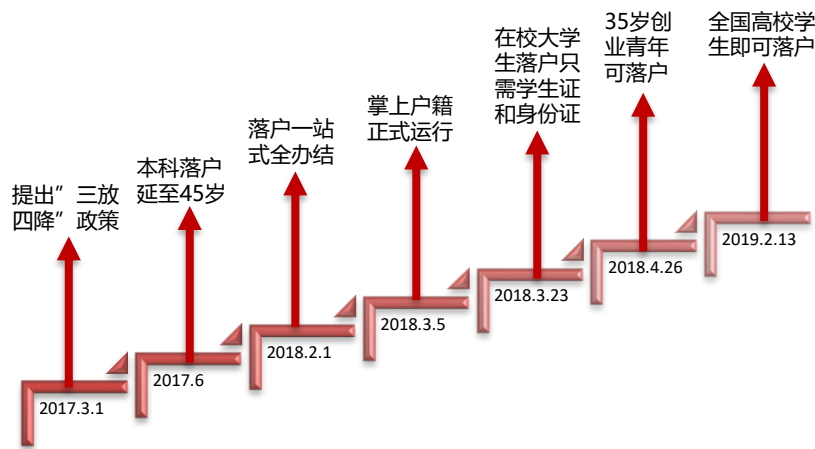
政策解读：

继4月8日国家发展改革委公布《2019年新型城镇化建设重点任务》以来，二三城市抢人大战不断升级。相关数据显示：城镇化率每提高1个百分点，可拉动GDP增长1.5个百分点，推动投资增长3.7个百分点，促使消费增长1.8个百分点，带来4%-5%经济增速。

就落户来看，本月山西、天津滨海新区、杭州纷纷推出落户新政，其中天津更是推出住房补贴；而在招揽人才方面，南京、北京海淀及通州先后发力。显然，大量人才的涌入使得城市发展更具活力，同时新增刚需需求将进一步刺激楼市，有助整个城市经济发展长期稳定。

西有引力成色十足，26个月落户115.1万人，西安户籍人口正式突破千万，城市发展向好

截至2019年4月30日，西安户籍人口共1004.9万人，流动人口317.9万人。两年零两个月的时间里，西安7次升级户籍政策，使得115.1万人成为“新西安人”。不断升级的户籍新政在吸纳人才的同时，也达到加速优化大西安人口结构的目的。数据显示，截至2018年底，西安市户籍人口平均年龄为38.07岁，比新政实施前平均年龄下降1岁。与此同时，老龄化率下降1个百分点。到2020年，西安明确提出户籍人口要超过1200万，常住人口超过1500万；而经济要保持8%以上的增速，总量迈上万亿级台阶。



第四届丝博会西安吸纳资金8090.41亿元，提升城市综合竞争力的同时，为经济发展注入新鲜活力

5月11日至5月15日，第四届丝绸之路国际博览会暨中国东西部合作与投资贸易洽谈会成果发布会在西安举办。西安共签约458个项目，总投资8090亿元。其中，内资合同项目439个，总投资额7548.30亿元；外资合同项目19个，总投资额79.47亿美元。

第四届丝博会西安各城区签约项目一览表

序号	城区	签约项目
1	浐灞	大融城项目
2		西安领事馆区丝路国际文化艺术中心ppp项目
3	碑林区	启迪控股股份有限公司投资落户项目
4		中交一公院棚户区改造项目
5	港务区	中冶集团西北总部及配套项目
6		中国电建西北总部及配套项目
7		绿地丝路全球贸易港及配套项目
8	灞桥	国家分子医学转化科学中心项目
9	经开区	恒大丝路总部项目
10		建发（西安）有限公司西北总部项目
11	西咸新区	绿地丝路中心项目
12	高新区	中南总部及智能制造产业园
13		高新·腾讯云丝路总部基地项目及东华丝路总部项目
14		巨子生物总部及健康产业园系列项目
15	航天基地	陕西煤业化工技术研究院新材料产业园项目
16		新石器无人车西安研发暨运营中心项目
17		北方长龙军民融合复合材料产业基地
18		百度云计算(西安)中心项目
19		华为人工智能产业中心
20		腾讯智媒体丝路总部
21		中科启云人工智能产业园
22		亿达科创园

近三年丝博会西安签约项目情况



宝能健康城落户秦汉新城，为新区快速发展再注新动能


宝能健康城项目位于秦汉新城兰池四路旁，紧邻西藏民族大学秦汉校区，是宝能集团继宝能新能源汽车生产基地之后在秦汉新城投资的又一个项目。根据西咸新区与宝能集团前期签署的投资合作框架协议，未来宝能集团将在西咸新区投资800亿元，围绕航空产业、高端制造、科技产业、总部经济等四大板块布局重大项目。





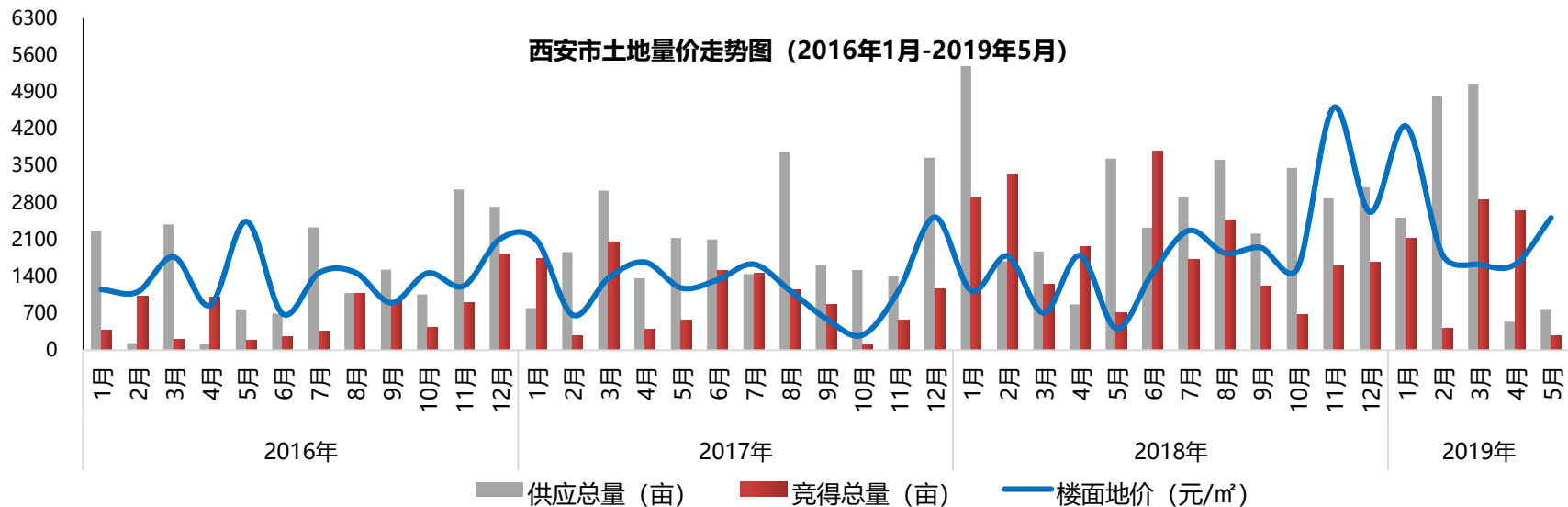
Part 02

土地市场

- 整体供求
 - 经营性用地表现
 - 房企土储排行
- 

土地供应仍处低位，成交环比大幅下降89%，楼面地价继续攀升

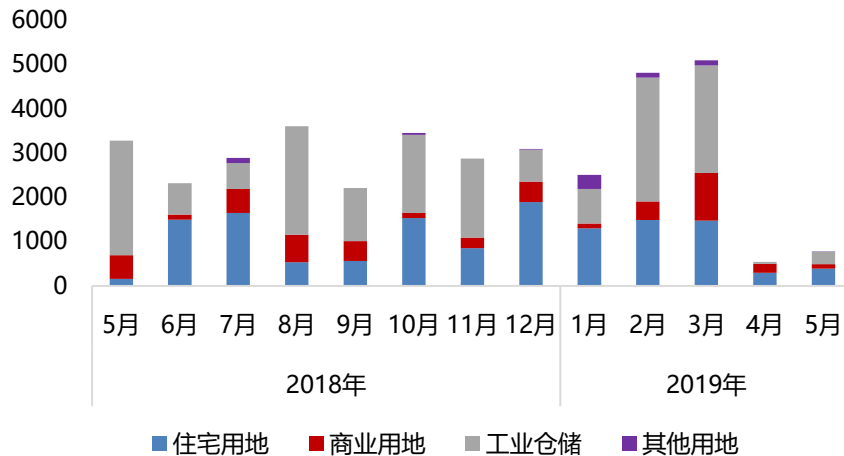
西安市土地量价走势图 (2016年1月-2019年5月)



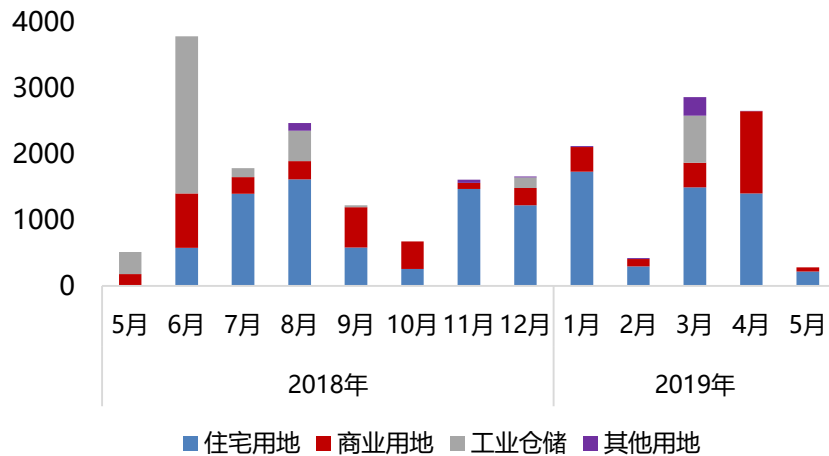
- **供应**：2019年5月西安供应土地17宗，供应土地面积共计777.7亩，环比上涨43.9%，同比下降78.6%；
- **成交**：2019年5月西安成交土地6宗，成交土地面积共计282.6亩，环比下降89.3%，同比下降59.9%；
- **价格**：2019年5月西安土地成交金额19.8亿，环比下降70.1%，土地成交亩单价700万/亩，环比上涨180.8%，整体楼面地价2512元/㎡，环比上涨54.6%。

商住用地为供销主力，工业等其他用地零成交

西安供应土地用途结构

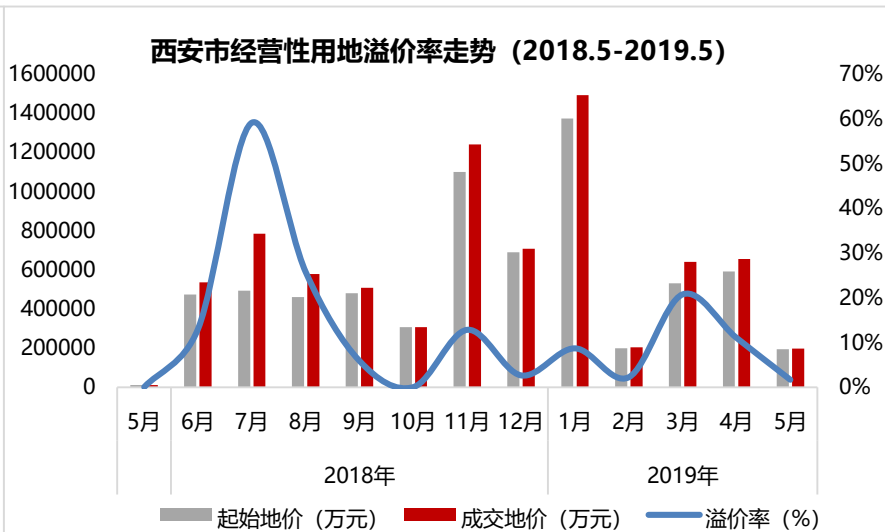
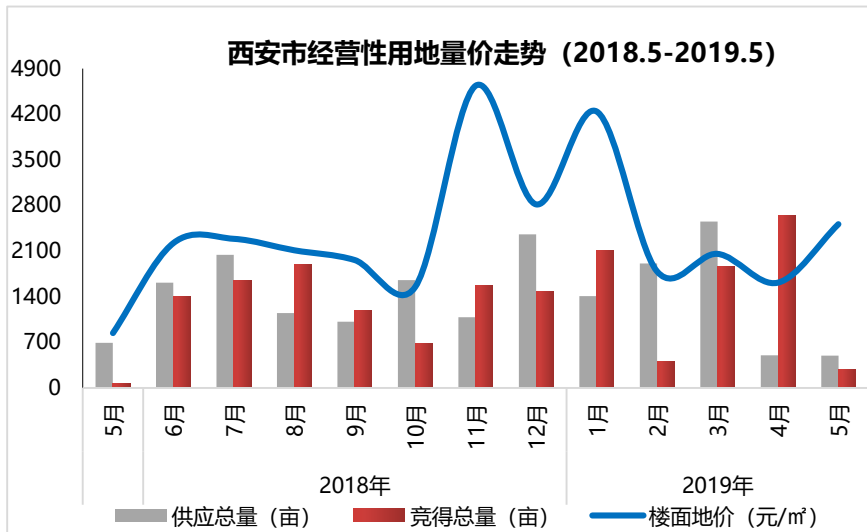


西安成交土地用途结构



- 供应类型：**2019年5月，住宅、商服用地以386.6亩的供应量位居供应首位，占比50%；商服用地供应105亩，占比14%；工业用地供应面积282.2亩，占比36%；
- 成交类型：**2019年5月，住宅和商服用地依然为成交主力，其中住宅用地成交217.2亩，占总成交面积的77%，商服用地成交65.4亩，占比23%。

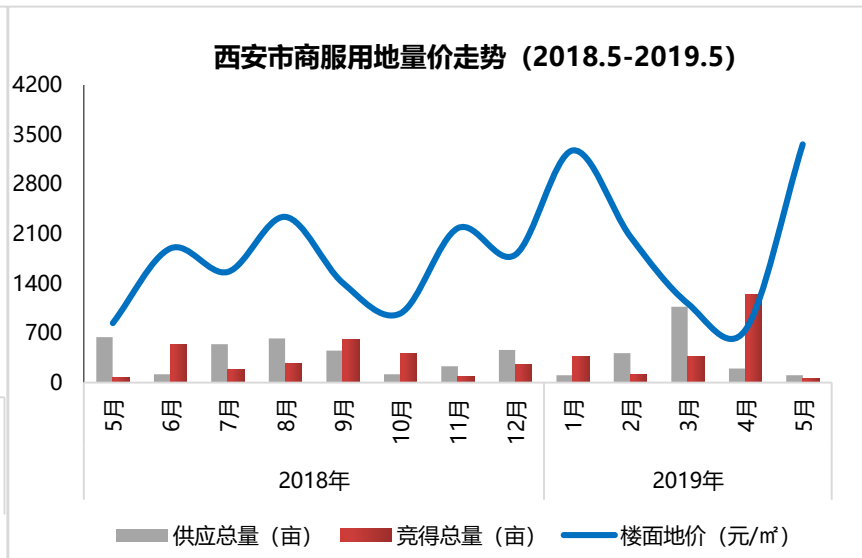
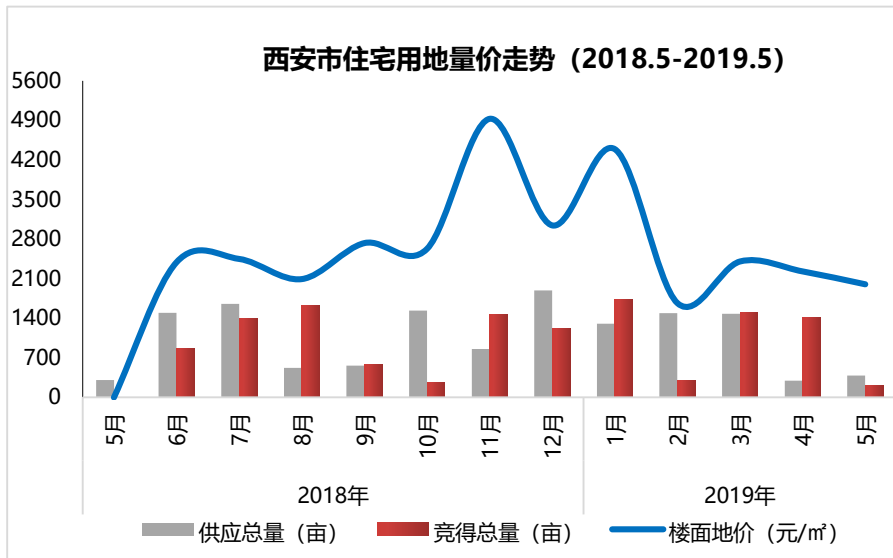
经营性用地供销环比双双下滑，楼面地价攀升，溢价率环比再现下跌态势



- **经营性用地供应**：2019年5月出让经营性用地11宗，出让面积约491.6亩，环比下降1.0%，同比下降28.8%；
- **经营性用地成交**：2019年5月成交经营性用地6宗，成交面积约282.6亩，环比下降89.3%，同比上涨309.6%，计容建面406.3万㎡，环比下降80.6%；
- **经营性用地价格**：2019年5月平均亩单价700万元/亩，环比上涨182.6%，平均楼面价为2512元/㎡，环比上涨55.6%，同比上涨199%，平均溢价率2%，呈下降态势。

土地市场/经营性用地表现

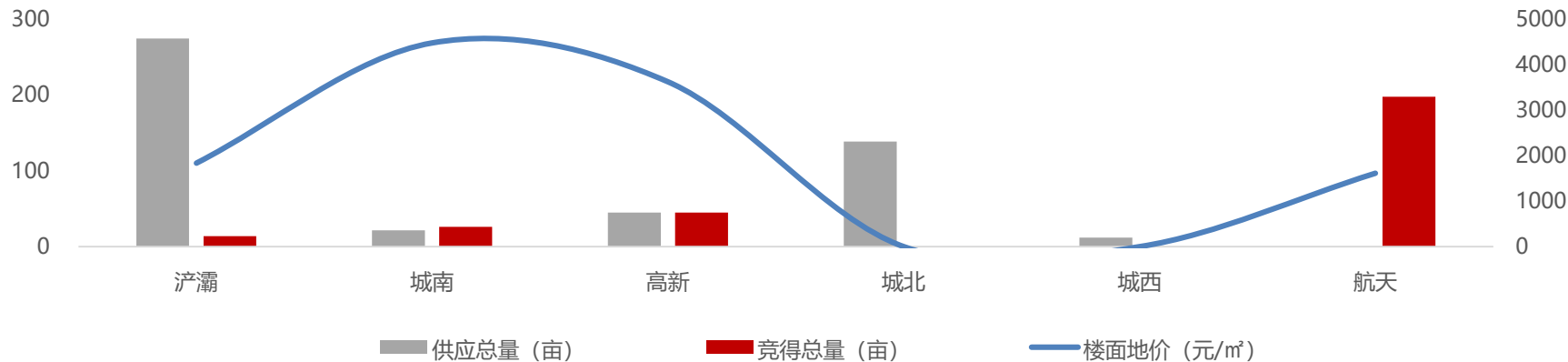
住宅用地供应微弱上涨，成交大幅下滑，商服用地供销继续下滑，成交价大幅上涨



- 住宅用地供销价：**2019年5月住宅用地出让8宗，面积386.6亩，环比上涨29.8%；成交3宗，成交面积217.2亩，环比下降84.5%；平均亩单价453万/亩，环比上涨19.4%；平均楼面地价2000元/㎡，环比下降10.2%；
- 商服用地供销价：**2019年5月商服用地出让3宗，面积105亩，环比下降47.1%，同比下降83.7%；成交3宗，面积65.4亩，环比下降94.7%，同比下降5.9%；平均亩单价1520万/亩，环比大幅上涨，平均楼面地价3364元/㎡，环比上涨300.5%。

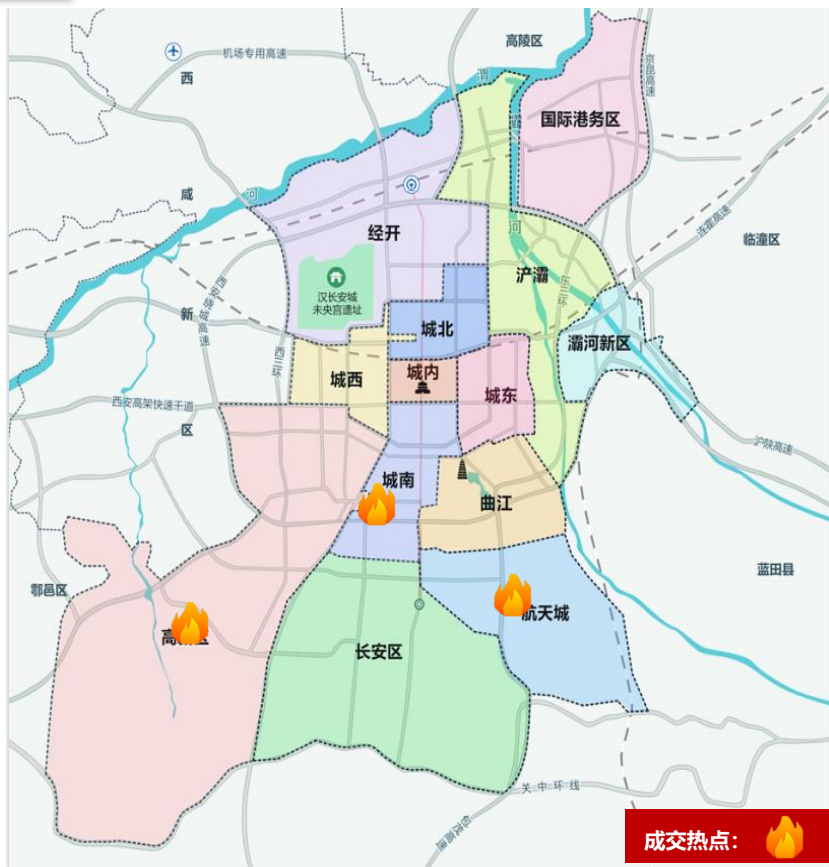
济灞居各区域供应之首，航天居成交榜首，西咸供销均为零

2019年5月分区域供销走势图



- **分区域看：**本月供应集中分布在济灞、城北和高新等区域。其中，济灞供应274.9亩，位居全市之首；成交则重点分布在航天、高新、城南等区域，航天城以197.9亩的成交量位居各区域榜首，其次为高新，成交44.7亩；
- **热点区域：**碧桂园摘得航天城2宗住宅用地，为夏殿村城改项目用地，土地总面积197.9亩，成交总价款7.24亿元，加上安置、补偿等，总费用约22.49亿元，最终楼面价5133元/㎡；荣民地产摘得高新区科技路共约45亩商服用地，成交价80020万元，实际楼面地价3627元/㎡；东仪路19.3亩商住用地经过44轮激烈争夺，最终荣安地产以“成交总价款25945万元+公共租赁型保障房3593平方米”摘得，折合楼面地价5969元/㎡；合景泰富击败另外5家房企，以10160万元的价格竞得一宗6.9亩商务用地，溢价2.01%，楼面地价2761元/㎡。

土地市场/经营性用地表现




2019年5月房企拿地排行TOP5

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	碧桂园控股	197.9	72400	366	4092
2	荣民地产	44.7	80020	2057	3627
3	荣安地产	19.3	25945	1346	5988
4	陕西圣龙房地产	13.7	9230	674	1838
5	合景泰富	6.97	10160	1457	2731
合计		282.6	197755	700	—



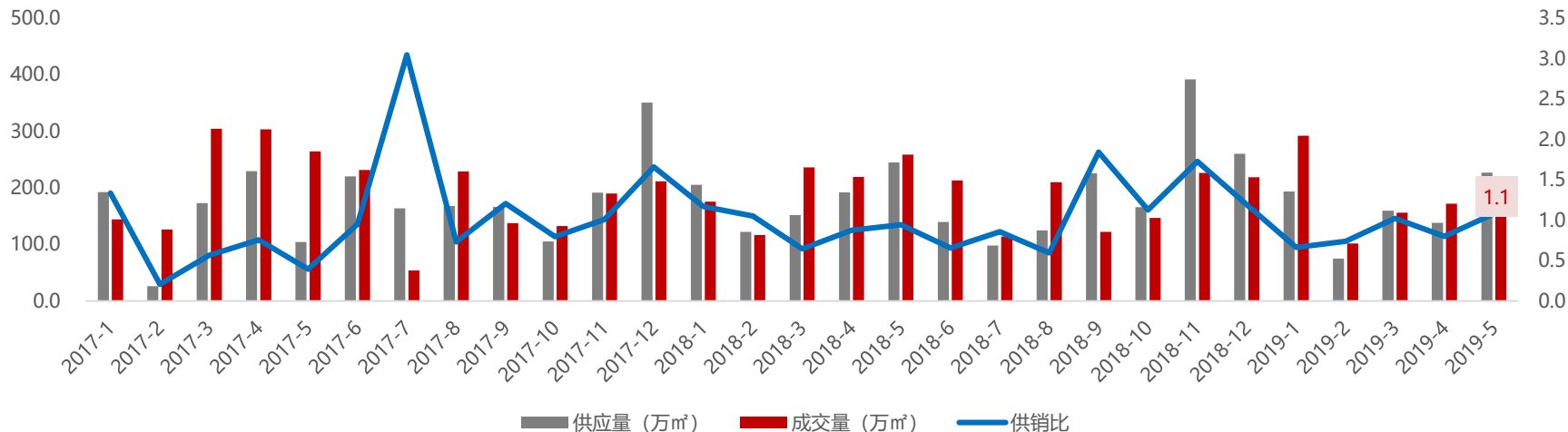
Part 03

新房市场

- 整体市场
 - 分物业表现
 - 创典数据
- 

“红五” 西安商品房供应量与成交量全面上涨，市场供求矛盾略有缓和

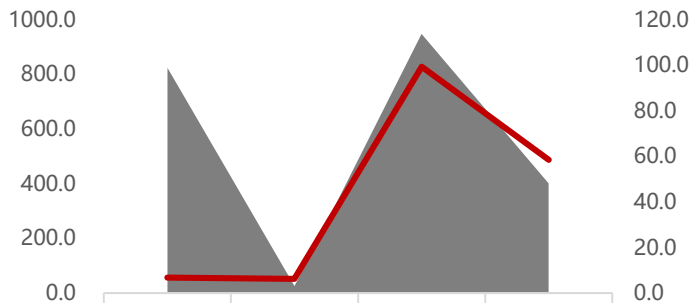
2017-2019年月度商品房供销走势图



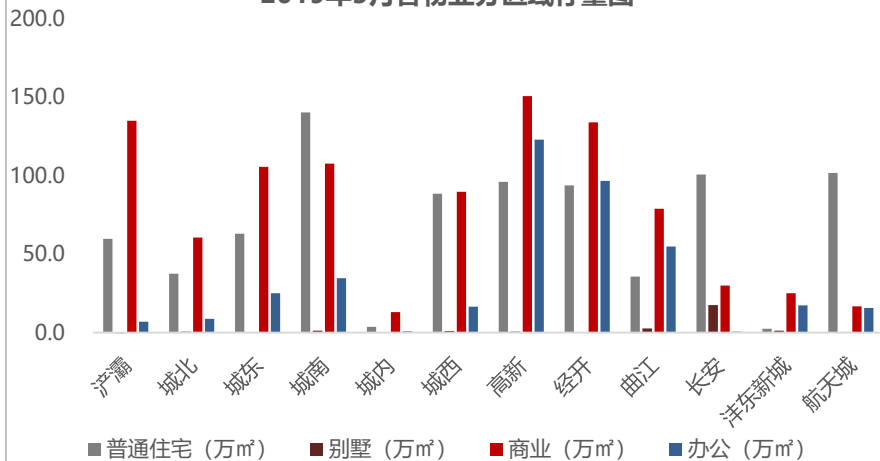
- 2019年5月，西安商品房供应量226.8万㎡，环比上涨64.3%，同比下降7.4%；商品房成交量209.6万㎡，环比上涨21.7%，同比下降19.1%；
- 本月商品房供销比为1.1，市场供求矛盾略有缓和。

本月各物业去化周期均有所下降，其中沣东新城、浐灞去化周期缩短至4个月以内

2019年5月各物业存量及去化周期图



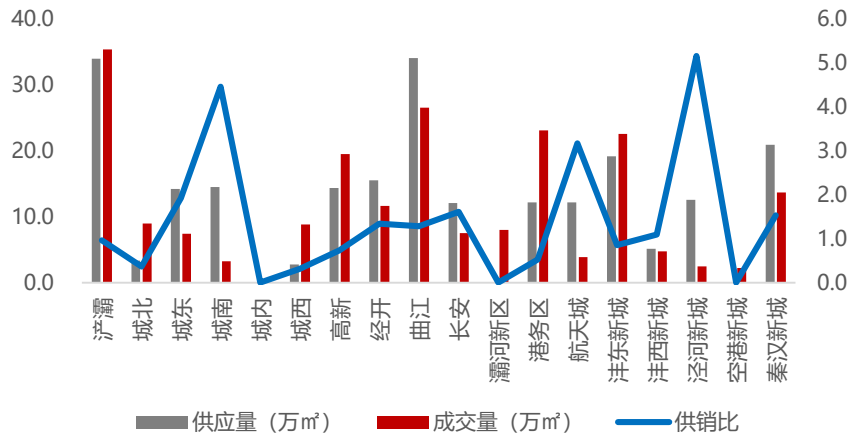
2019年5月各物业分区域存量图



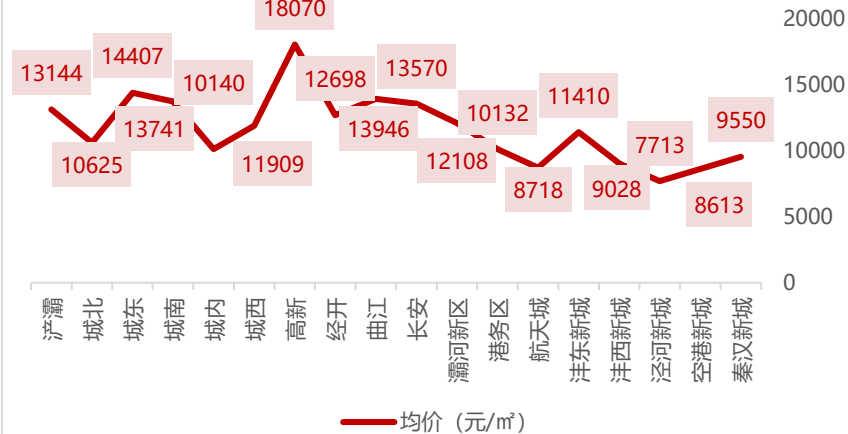
- 2019年5月，商品房市场库存总量2197.1万㎡，去化周期下降至15.5个月；其中普通住宅去化周期下降至6.8个月，别墅去化周期下降至6.2个月，商业去化周期下降至99.3个月，办公去化周期下降至58.4个月；
- 商品房库存分区域看：城内商业库存较大，去化速度慢，去化周期居全市之首，为163.1个月；其次为城南、城东、城西、经开、航天城、高新、长安，去化周期均超过20个月；去化周期较短区域分别是沣东新城、浐灞。

浐灞、曲江分列全市商品房供销之首，城西严重供小于求，泾河新城整体供大于求

2019年5月商品房分城区供销图



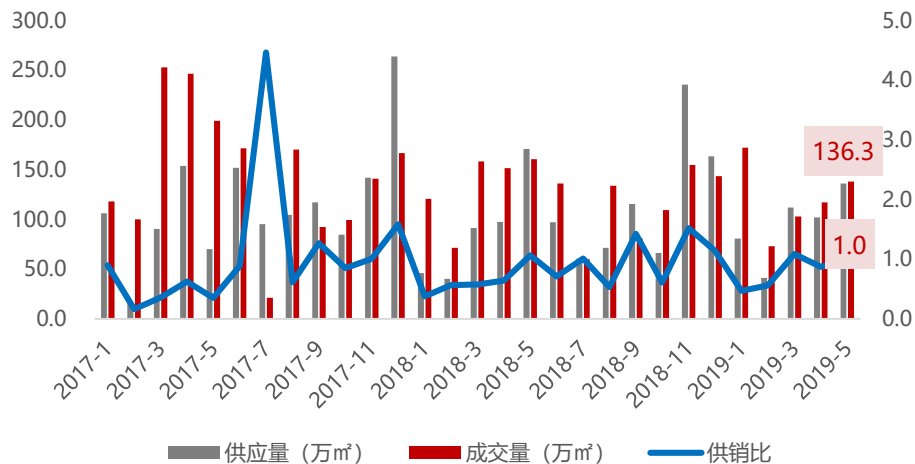
2019年5月商品房分城区价格图



- 2019年5月，浐灞、曲江均以34万㎡的供应量、浐灞以35.3万㎡的成交量分别领跑全市；城西严重供小于求，供销比为0.3；泾河新城整体供大于求，供销比为5.2；
- 2019年5月，西安商品房成交均价12508元/㎡，环比上涨1.6%，同比上涨11.6%，其中高新价格最高，高达18070元/㎡，环比上涨16.6%，泾河新城最低，成交均价7713元/㎡，环比下降5.1%。

5月住宅供销环比上涨、同比下跌，供需趋于弱平衡

2017-2019年月度普通住宅供销走势图



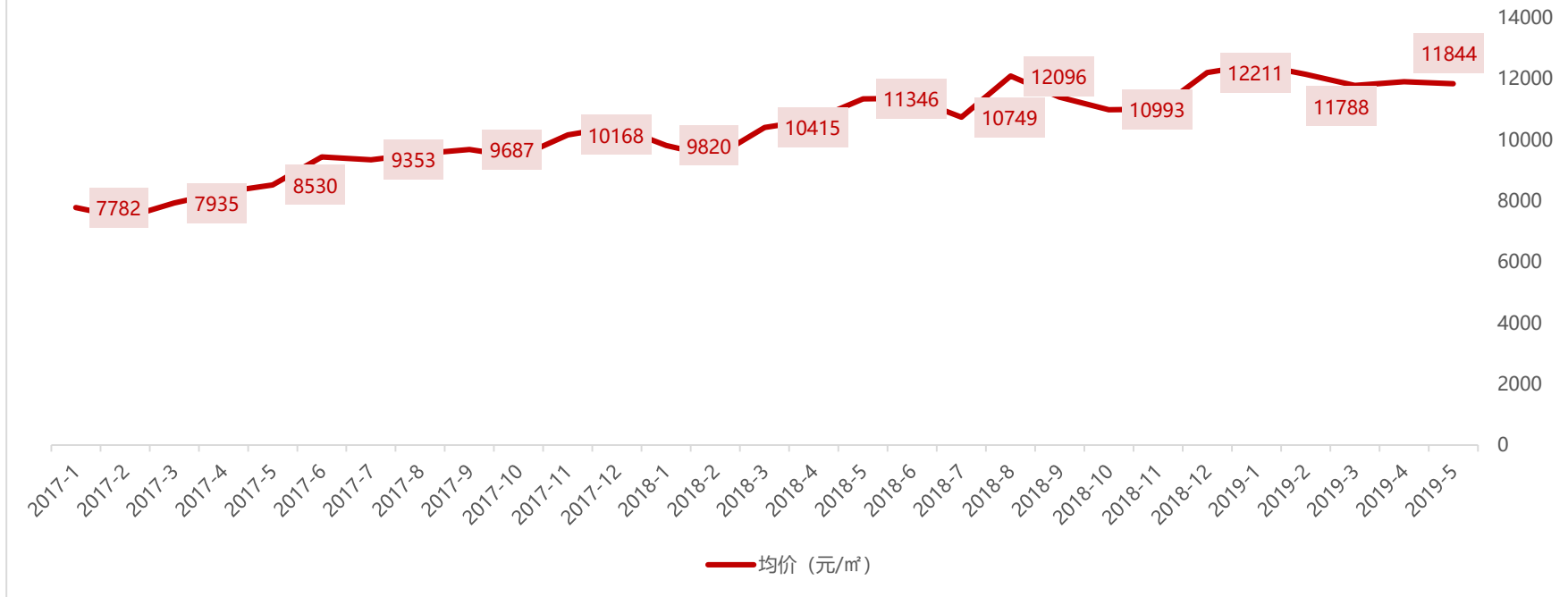
2019年5月普通住宅成交面积排行TOP10

排名	项 目	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	金辉世界城	50482.43	15314
2	华润置地·未来城市	48070.28	10176
3	融创东方宸院	45599.14	16248
4	保利天悦	44533.25	18017
5	阳光100阿尔勒	39143.06	11001
6	金地南湖艺境	38969.48	11738
7	绿城西安全运村	35780.57	11674
8	汇悦城	32405.22	9684
9	世茂璀璨倾城	29926.16	12191
10	保亿·公元印	28157.07	14622

- 2019年5月，西安住宅供应量136.3万㎡，环比上涨33.5%，同比下降20.3%，住宅成交量138.1万㎡，环比上涨17.8%，同比下降14%，普通住宅供销比再度下降，本月为1，整体表现供求平衡。

本月住宅成交均价11844元/㎡，环比下跌0.6%，同比上涨4.4%

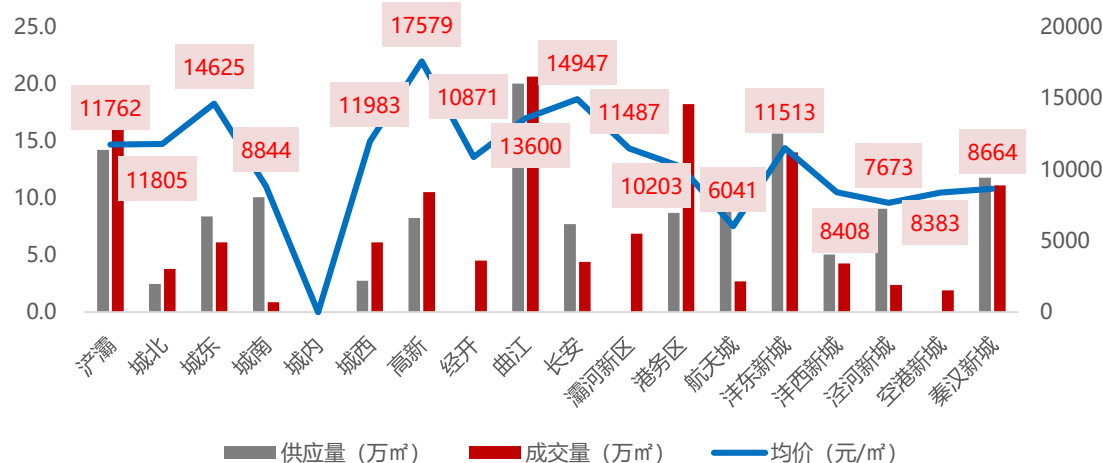
2017-2019年月度普通住宅成交价走势图



新房市场/分物业表现/住宅物业

曲江以20万m²的供应量、20.6万m²的成交量居全市首位，高新以17579元/m²的价格继续领跑

2019年5月普通住宅分城区供销价走势图



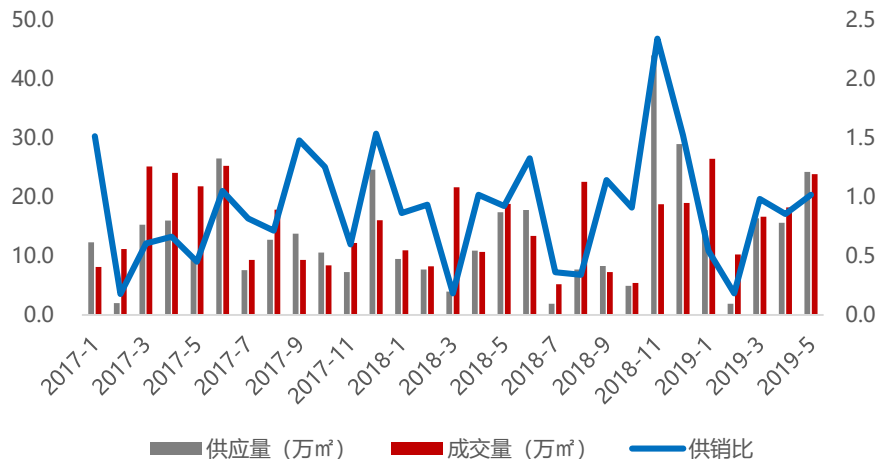
2019年5月各区域典型获证项目一览表

区域	典型获证项目
浐灞	天诚·蔷薇公馆、湾流、万科·澜岸、紫薇花园洲、碧桂园锦唐
城东	融创东方宸院
城西	德杰状元府邸
沣东	当代·嘉宝公园悦MOMA、华宇东原阅境
沣西	蓝光·雍锦湾、紫薇·万科大都会
港务区	西港·碧水湾、绿城西安全运村
高陵	当代上品湾MOMA、恒大雅苑
高新	天地源·万熙天地、保利·天悦、万科翡翠国宾
泾河	滨江·翡翠城、金辉崇文府
秦汉	万科理想城
曲江	金地中心风华、雁栖·玫瑰园、金辉世界城、华润置地·悦府
长安	清凉山居

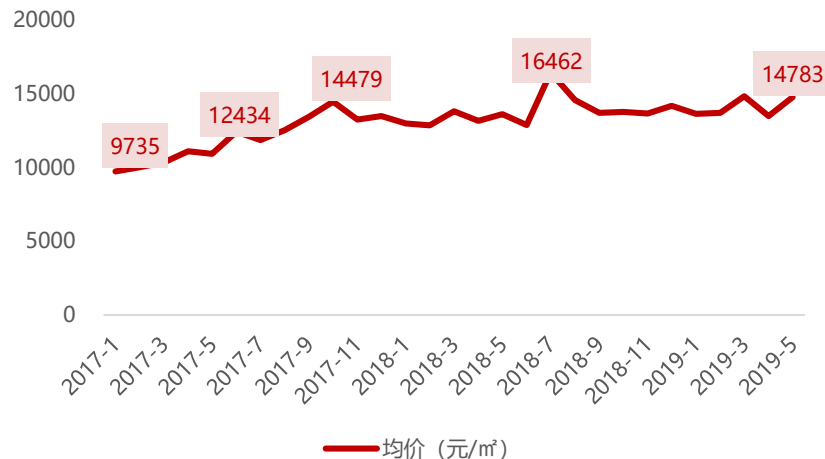
- 2019年5月，西安普通住宅供应量排名前三的区域分别是曲江、沣东新城和浐灞，供应面积分别为20万m²、15.7万m²和14.2万m²，其中雁栖·玫瑰园、汇悦城、西岸国际花园、保利·天悦、融创东方宸院等均为供应大户。成交面积排名前三的区域分别为曲江、浐灞和港务区，成交面积分别为20.6万m²、19.6万m²和18.2万m²；
- 2019年5月，西安普通住宅成交均价前三位的区域分别是高新、长安和城东，成交均价分别为17579元/m²、14947元/m²、14625元/m²。

本月洋房供销价同环比均上扬，供需相对平衡

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

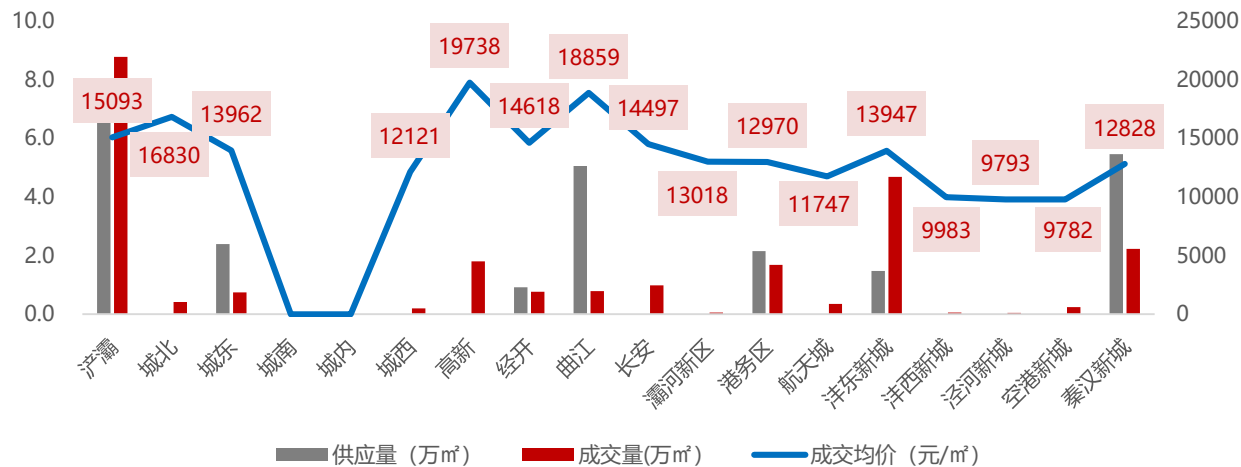


- 2019年5月，西安洋房供应量24.3万㎡，环比上涨55.6%，同比上涨39.3%，洋房成交量23.9万㎡，环比上涨30.8%，同比上涨26.6%，本月洋房供销比升至1，供需平衡；
- 2019年5月，西安洋房成交均价14783元/㎡，环比上涨9.5%，同比上涨8.4%。

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19738元/m²的价格领跑

2019年5月洋房分城区供销价图



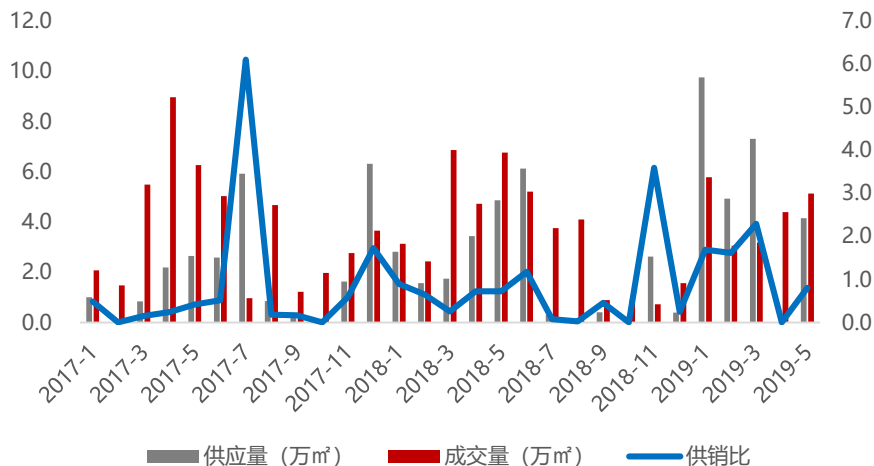
2019年5月各区域典型获证项目一览表

区域	典型获证项目
浐灞	天诚·蔷薇公馆、海亮·唐宁府里城柳岸十里、紫薇花园洲
城东	融创东方宸院
沣东	中南上悦城
港务区	绿城西安全运村
航天城	康桥·悦蓉园
经开	世茂璀璨倾城
曲江	金辉世界城、天地源大都会

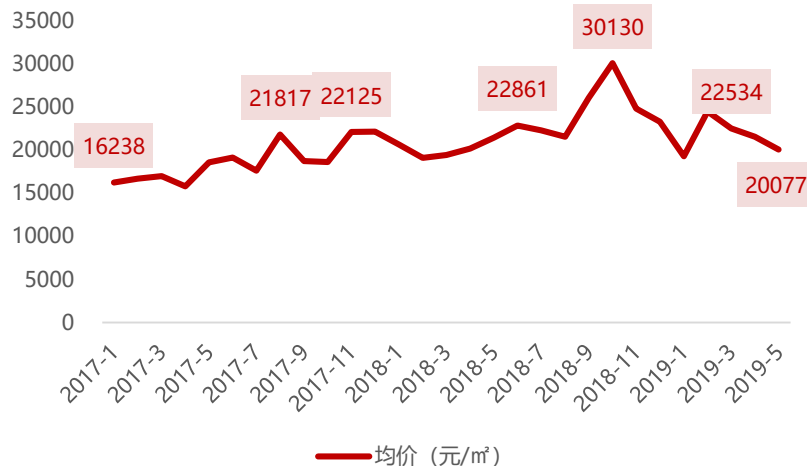
- 2019年5月，西安洋房供应量排名前三的区域分别是浐灞、秦汉新城和曲江，供应面积分别为6.8万m²、5.5万m²和5.1万m²。成交面积排名前三的区域分别为浐灞、沣东新城和秦汉新城，成交面积分别为8.8万m²、4.7万m²和2.2万m²；
- 2019年5月，西安洋房成交均价排名前三位的区域分别是高新、曲江和城北，成交均价分别为19738元/m²、18859元/m²、16830元/m²。

本周别墅供应破冰，成交量涨价跌

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

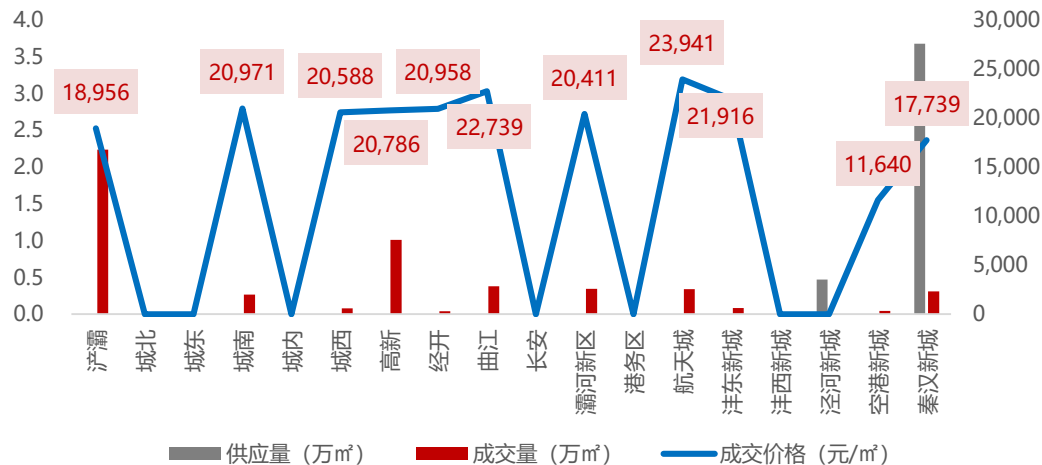


- 2019年5月，西安别墅供应量4.2万㎡，同比下降14.7%，成交量5.1万㎡，环比上涨16.9%，同比下降24%；
- 2019年5月，西安别墅成交均价20077元/㎡，环比下降7%，同比下降6.5%。

新房市场/分物业表现/别墅物业

秦汉新城以3.7万m²的供应量、浐灞以2.2万m²的成交量居全市首位，航天城以23941/m²的价格领跑

2019年5月别墅分城区供销价图



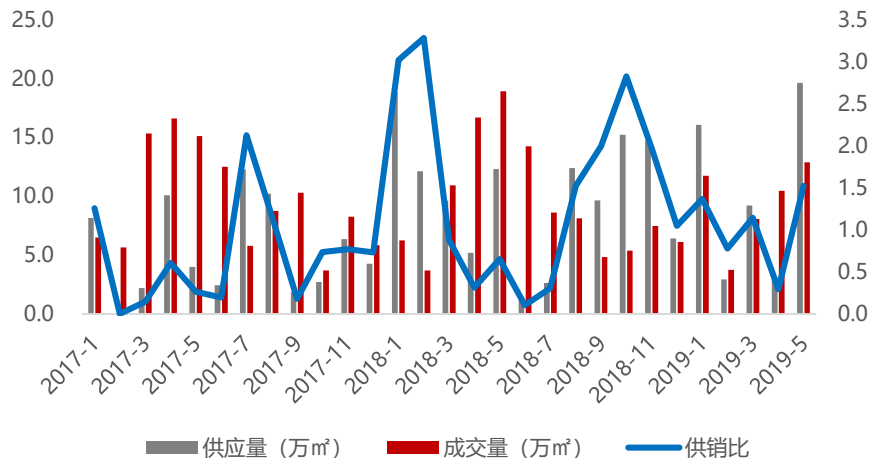
2019年5月各区域典型获证项目一览表

区域	典型获证项目
秦汉	万科理想城

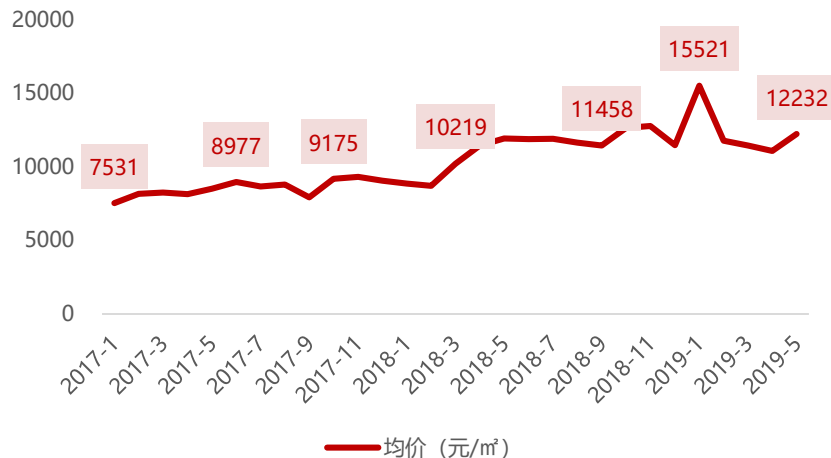
- 2019年5月，西安别墅供应区域分别是秦汉新城和泾河新城，依次供应3.7万m²和0.5万m²。成交面积排名前三的区域分别是浐灞、高新、曲江，成交量分别为2.2万m²、1万m²、0.4万m²；
- 2019年5月，西安别墅成交均价排名前三位的区域分别是航天城、曲江、沣东新城，成交均价分别为23941元/m²、22739元/m²、21916元/m²。

本月公寓供应放量，成交量价齐涨

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5月，西安公寓供应量19.6万㎡，环比上涨537.7%，同比上涨59.5%。成交量12.9万㎡，环比上涨23.1%，同比下降31.8%。本月公寓供销比升至1.5，整体表现供大于求；
- 2019年5月，西安公寓成交均价12232元/㎡，环比上涨10.4%，同比上涨2.6%。

新房市场/分物业表现/公寓物业

曲江以5.9万m²的供应量、港务区以2.8万m²的成交量居全市首位，航天城以17136元/m²的价格领跑

2019年5月公寓分城区供销价图



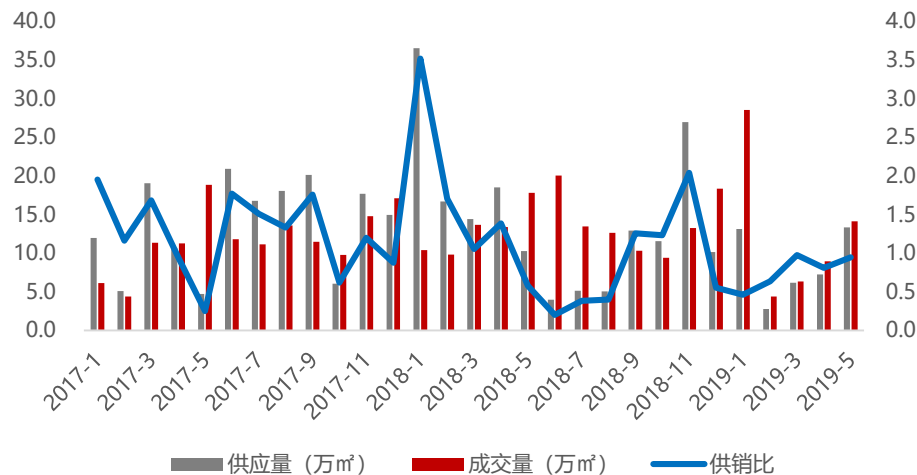
2019年5月各区域典型获证项目一览表

区域	典型获证项目
长安	鹏润·悦秀城

- 2019年5月，西安公寓供应量排名前三的区域分别是曲江、经开、长安，供应量分别为5.9万m²、5.6万m²、2.8万m²。成交面积排名前三的区域分别是港务区、浐灞、高新，成交量分别为2.8万m²、2.2万m²、1.9万m²；
- 2019年5月，西安公寓成交均价排名前三的分别是航天城、曲江、高新，均价分别为17136元/m²、16477元/m²、16395元/m²。

本月商业供销环比上涨，供销比升至0.9

2017-2019年月度商业供销走势图



2019年5月商业物业成交面积排行TOP10

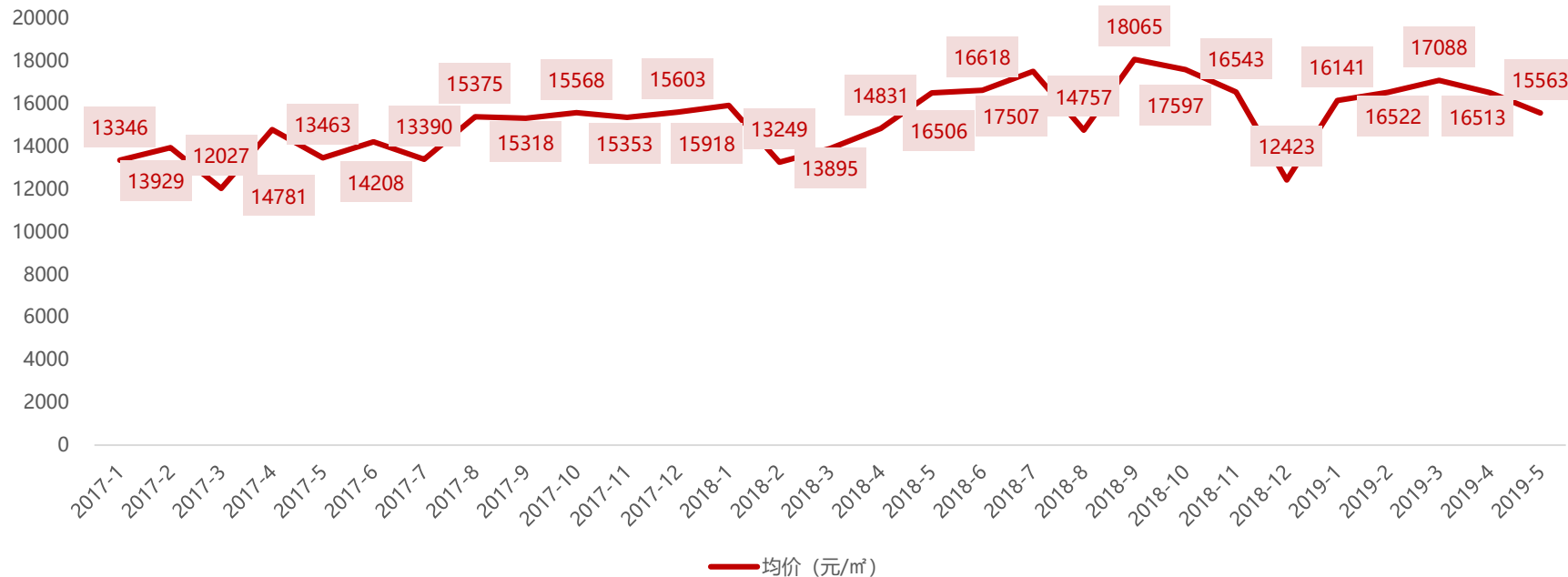
排名	项 目	成交面积（㎡）	成交均价（元/㎡）
1	同德国际	11635.18	11285
2	开元·第一城	7236.52	29855
3	恒大国际城	4561.42	10119
4	立达国际机电城	3917.10	9993
5	九鼎城住宅小区	3210.13	12000
6	永泽·五里州	2806.45	10624
7	西安华南城	2772.92	7175
8	中海·紫御华府	2615.70	6385
9	华帝金座	2057.60	5568
10	碧桂园凤凰城	1990.22	27383

- 2019年5月，西安商业供应量13.3万㎡，环比上涨84%，同比上涨30%；西安商业成交量14.1万㎡，环比上涨57.6%，同比下降20.8%，本月商业供销比升至0.9。

新房市场/分物业表现/商业物业

本月商业物业成交均价15563元/㎡，环比下降5.8%，同比下降5.7%

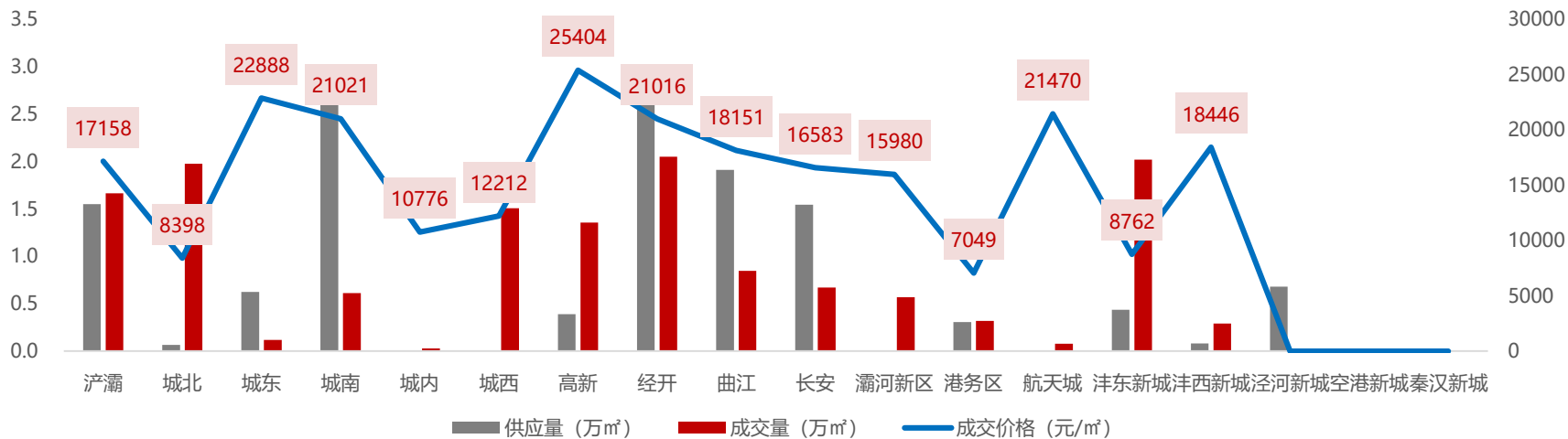
2017-2019年月度商业成交价走势图



新房市场/分物业表现/商业物业

经开以2.9万 m^2 的供应量、2.05万 m^2 的成交量居全市首位，高新以25404元/ m^2 的价格领跑

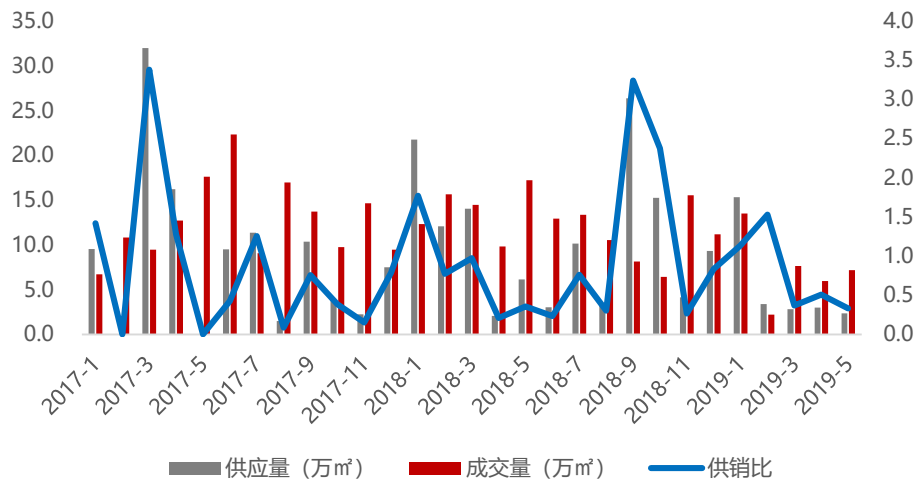
2019年5月商业分城区供销价图



- 2019年5月，西安商业供应量排名前三的区域分别是经开、城南、曲江，供应量分别为2.9万 m^2 、2.8万 m^2 、1.9万 m^2 。成交量排名前三的区域分别是经开、沣东新城、城北，成交量分别为2.05万 m^2 、2.02万 m^2 、1.98万 m^2 ；
- 2019年5月，西安商业成交均价排名前三的分别是高新、城东、航天城，均价分别为25404元/ m^2 、22888元/ m^2 、21470元/ m^2 。

5月办公市场供应再度下滑、成交大幅攀升，市场严重供小于求

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

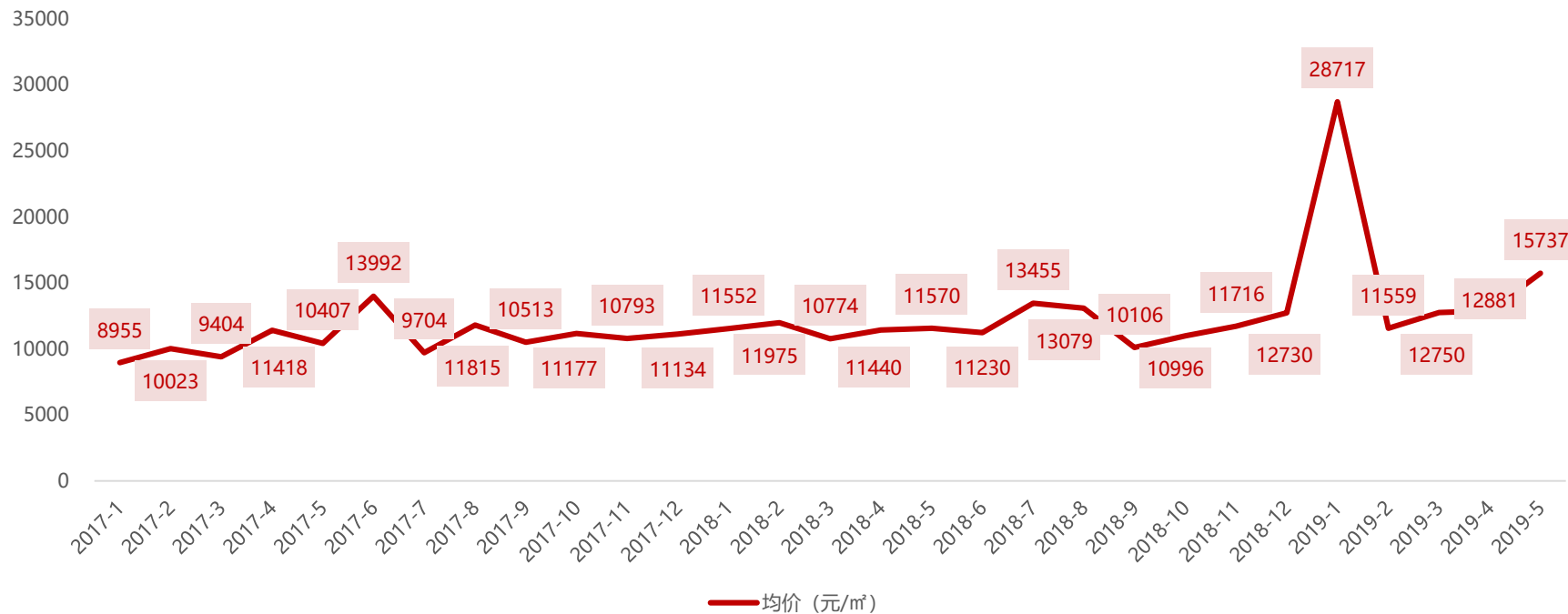
排名	项 目	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	曲江万众国际	5800.55	23159
2	长和·上尚郡	3765.25	8652
3	MOMOPARK	2531.00	19845
4	绿地中央广场	2179.48	26955
5	唐人国际商会大厦	2103.53	10321
6	莱安中心	1977.15	19476
7	首创国际城	1927.02	11299
8	保亿大明宫国际	1452.62	14940
9	华商豪盛旺座城	1385.21	15988
10	兰基中心	1260.28	13729

- 2019年5月，西安办公供应量2.4万㎡，环比下降21.4%，同比下降61.5%。成交量7.2万㎡，环比上涨20.5%，同比下降58.4%；本月办公供求比降至0.3，市场仍表现为供小于求。

新房市场/分物业表现/办公物业

本月办公物业成交均价15737元/m²，环比上涨22.2%，同比上涨36%

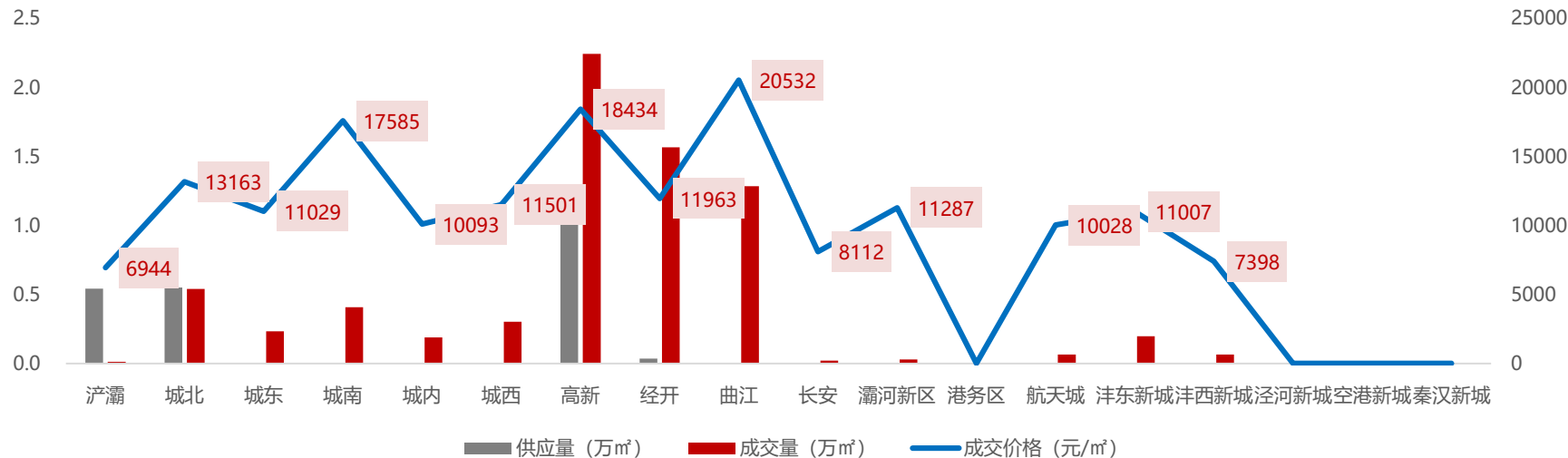
2017-2019年月度办公成交价走势图



新房市场/分物业表现/办公物业

高新以1.2万m²的供应量、2.2万m²的成交量居全市首位，曲江以20532元/m²的价格领跑

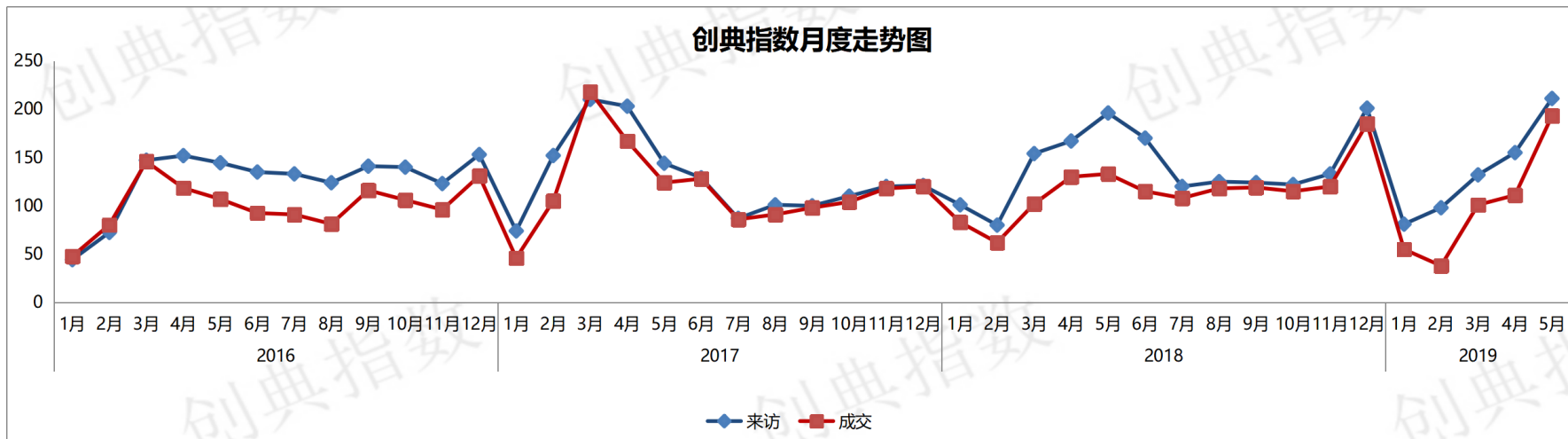
2019年5月办公分城区供销价图



- 2019年5月，西安办公供应量排名前三的区域分别是高新、城北、浐灞，供应量分别为1.2万m²、0.5万m²、0.5万m²。成交量排名前三的区域分别是高新、经开、曲江，成交量分别为2.2万m²、1.6万m²、1.3万m²；
- 2019年5月，西安办公成交均价排名前三的分别是曲江、高新、城南，成交均价分别为20532元/m²、18434元/m²、17585元/m²。

楼市增长势头强劲，项目平均来访指数上升、成交指数持续走高

5月份，西安楼市依旧保持强劲势头，项目平均到访量、成交量持续走高。创典指数显示：来访指数190，环比上升22%，成交指数172，环比上升54%。预计6月份楼市成交在政府加大市场整顿力度下出现一定下行，但供求矛盾短期内难以消除，市场仍将保持火热。

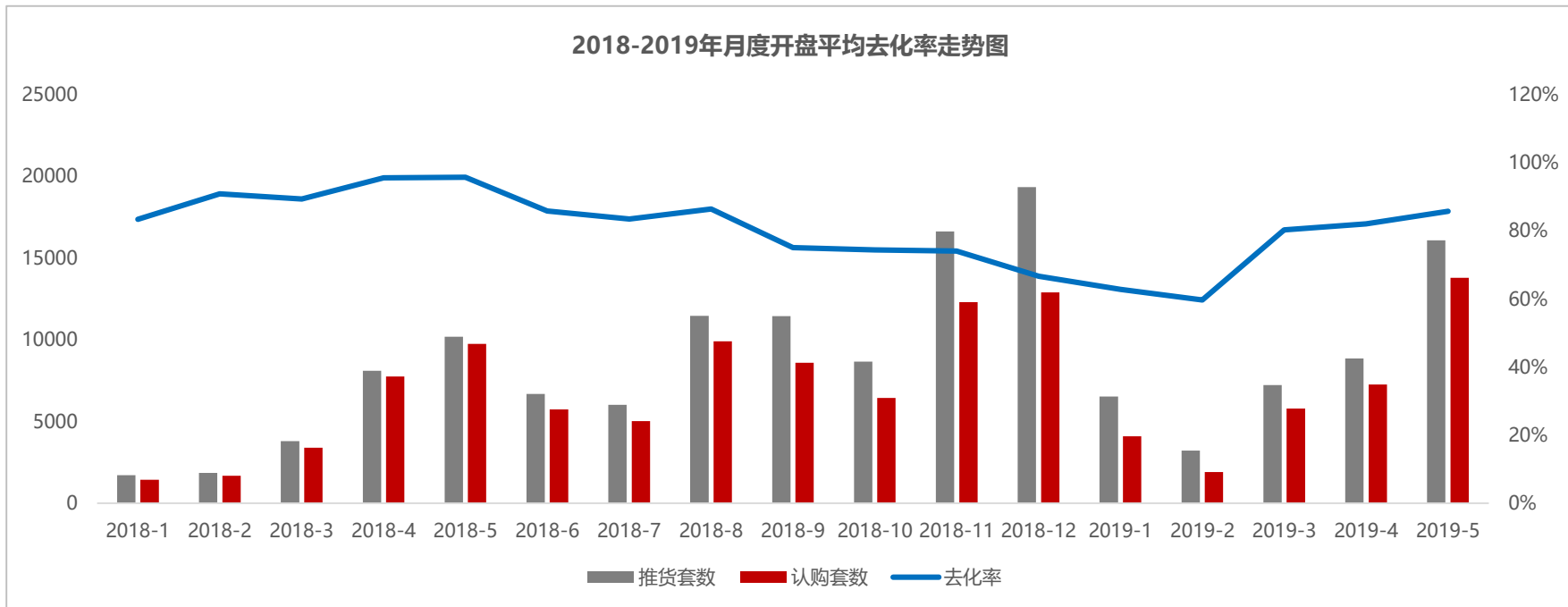


(关于创典指数：创典指数采用创典代理及竞品项目的案场实时数据，综合运用加权平均法换算得出。来访指数由各项目上客量换算得出，成交指数由各项目平均成交套数换算得出，旨在专业、实时、精准的反映市场一线动态。)

红五期间，全市推货量、成交量、去化率三项指标再度上扬

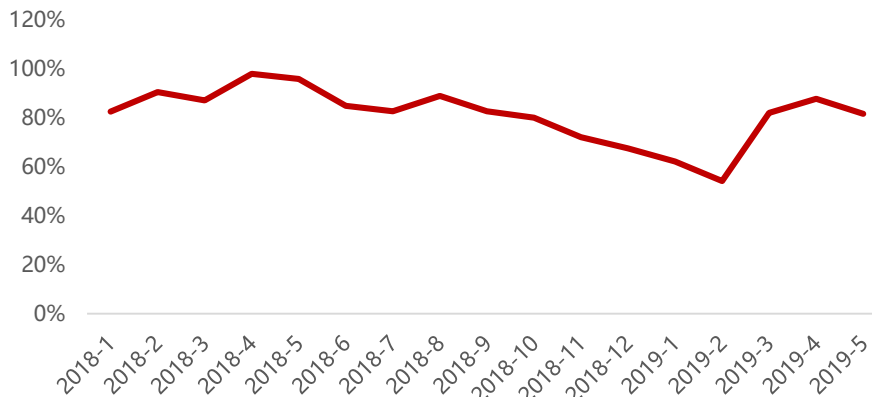
据创典重点项目监测，5月共有45个项目举行开盘活动，较上月增加13个项目，项目集中于浐灞、曲江等区域，开盘总推货16082套，环比上涨82%，认购13788套，环比上涨90%，平均去化率86%，环比上涨4%。

2018-2019年月度开盘平均去化率走势图

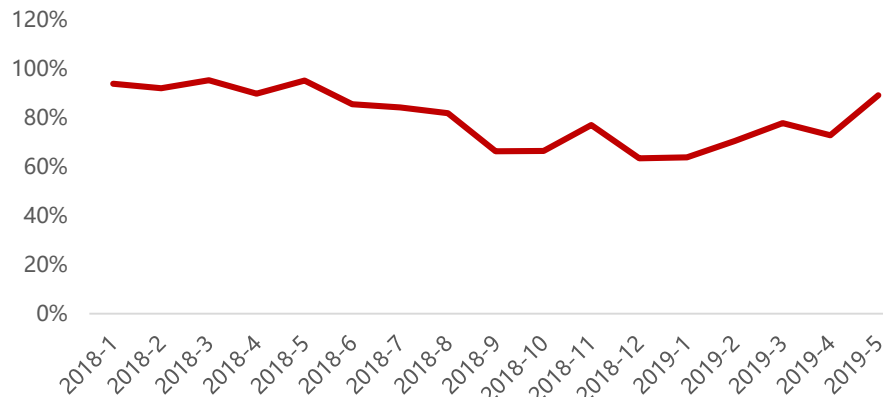


本月受恒大文化旅游城首开带动，外围城区去化情况升至89%，主城区项目开盘去化率小幅回落

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：5月，主城区开盘项目30个，合计推货量7497套，环比上涨39%，成交量6132套，环比上涨29%，整体去化率82%，环比下降6%；
- 外围城区：5月，外围城区开盘项目15个，合计推货量8585套，环比上涨149%，成交量7656套，环比上涨204%，整体去化率89%，环比上涨16%。

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
5.8	沪灞	北辰东	驷平·玺悦	1#	线下开盘	高层	四室	140-145	108	18	17%	13813	精装
5.13		雁鸣湖	中国铁建花语城	18#、19#	摇号	洋房	四室	143-180	64	64	100%	12402	毛坯
5.15-5.16			恒大御龙湾	3#	摇号	高层	三室	91-119	232	232	100%	11846	精装
5.18		未央湖	天诚·蔷薇公馆	19-20#	线下开盘	洋房	三室、四室	131-148	36	65	44%	15100	毛坯
				21#	线下开盘	小高层	三室、四室	92-138	112			12280	毛坯
5.25-5.26		灞河东	湾流	2#、6#	线下开盘	高层	三室、四室	98-140	255	65	25%	13080	精装
		矿山路	西岸国际花园	12#	摇号	高层	两室、三室	75-128	220	220	100%	11042	毛坯
				16#	摇号	高层(公寓)	开间	44-53	375	44	12%	14597	毛坯
5.28		雁鸣湖	海亮·唐宁府	7#	摇号	洋房	四室	148-154	40	40	100%	15400	精装
		世园	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
		浐河	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		灞河东	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
5.9	城北	大明宫	中海·太华府	5#	摇号	小高层	三室、四室、底跃	125-235	72	68	94%	15079	精装
5.9-5.10			紫薇东进	7#	摇号	高层	两室、三室	80-129	192	192	100%	10216	毛坯
5.17			旭辉国悦府	3#	摇号	高层	三室	104-142	198	191	96%	15380	精装
5.25			荣民时代广场	1#	线下开盘	公寓	开间	44-108	223	170	76%	12000-14000	毛坯
5.10	城南	电子城	天坛佳苑	1#	线下开盘	高层	两室、三室、跃层	97-185	138	97	70%	13607	精装
				2#	线下开盘	公寓	一室、两室	58-80	182	127	70%	16863	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
5.6	城西	制药厂	德杰状元府邸	7#	摇号	高层	三室	99-118	192	192	100%	11868	精装
5.11-5.12			大兴新区核心	保亿公元印	3#	摇号	高层	四室	154-165	189	189	100%	14678
	5.29	城东	幸福林带	华清学府城	62#	摇号	高层	一室、两室、三室	52-122	127	127	100%	10229
57#					摇号	洋房	四室、五室	145-202	58	56	97%	13982	毛坯
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
5.7				1-4#	线下开盘	高层	三室	100-125	480	442	92%	16700	精装
5.3	高新	鱼化寨	华洲城•熙悦都	2#	线下开盘	高层	两室	56-58	153	40	26%	12080	毛坯
5.9		双水磨	保利·天悦	10#-13#	摇号	洋房	三室、四室、五室	118-236	120	117	98%	20278	毛坯
5.28-5.29		高新核心	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
4.30-5.1	经开	徐家湾	科为·瑞府	6#、7#	摇号	高层	两室、三室	69-135	289	223	77%	13276	精装
5.6-5.7				世茂璀璨倾城	4#	摇号	高层	三室、四室	101-137	248	248	100%	12200
			13#		摇号	洋房	三室、四室	122-143	66	24	36%	14700	精装
5.23						12#	线下开盘	洋房	三室、四室	121-143	66	35	53%
5.5-5.6	曲江	曲江二期	金地南湖艺境	16#	摇号	高层	三室	100-128	322	322	100%	11679	精装
5.14			金地中心风华	5#	摇号	高层	三室	112-127	256	256	100%	14299	精装
5.16			雁栖·玫瑰园	11-13#、15#、16#	线下开盘	小高层	三室、四室	215-641	120	35	29%	30077	精装
5.14			金辉世界城	1#	摇号	高层	两室、三室	60-128	264	263	100%	15259	精装
5.30				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
5.21		雁翔	华润置地·曲江九里	1#、3#	摇号	小高层	三室、四室	127-151	168	168	100%	13821	毛坯
				6#、7#	摇号	小高层	四室、跃层	173-261	80	80	100%	18639	精装
5.30	电视塔	华润置地·悦府	3#、4#	摇号	高层	三室、四室	135-180	228	228	100%	20925	精装	


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		
5.30	津东	红光路	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		
5.13				11#	摇号	高层	两室、三室	62-108	244	244	100%	11302	毛坯		
5.7-5.8		三桥	绿地新里城	5#、17#、25#	摇号	高层	两室、三室	97-117	380	380	100%	11982	精装		
5.19			蓝光公园华府	6#	摇号	高层	三室、四室	110-134	254	187	74%	11527	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		
4.30-5.1	港务区	奥体中心	华润置地·未来城市	12#	线下开盘	小高层	四室	143	64	0	0%	18494	精装		
				4#	摇号	高层	三室	111-129	232	232	100%	10037	毛坯		
				8#	摇号	高层	三室	110-129	100	100	100%	10240	毛坯		
				12#	摇号	高层	三室	110-129	96	96	100%	10448	毛坯		
5.25			西港·碧水湾	10#、12#	线下开盘	高层	两室、三室	90-132	400	100	25%	9798	毛坯		
5.24			绿城西安安全运村	1#	摇号	高层	三室	100-128	116	116	100%	10190	毛坯		
5.31				10-16#	线下开盘	洋房	三室、四室	142-143	154	87	56%	15042	精装		
5.11			泾河	泾阳	滨江·翡翠城	4#、6#	线下开盘	高层	三室	103-128	256	240	94%	11962	精装
						8#、9#	线下开盘	高层	三室、四室	90-128	190	145	76%	8650	精装
5.18					金辉崇文府	14#	线下开盘	高层	三室	95-117	76	70	92%	8310	毛坯
5.24	秦汉	兰池大道	旭辉江山阅	二期1#、3#、5#	线下开盘	洋房	四室	128-142	132	115	87%	13500	精装		
5.31				二期2#	线下开盘	小高层	三室	102-120	72	69	96%	12000	精装		
				二期6#、7#	线下开盘	洋房	四室	128-142	62	45	73%	13500	精装		
5.26			恒大文化旅游城	A-09地块8、9#；C-03-01地块1-5#；C-02-01地块7-11#	线下开盘	高层	两室、三室	78-129	3938	3938	100%	8700-9800	精装		
				A-09地块5-7#、10#；C-03-01地块6-10#	线下开盘	小高层	一室、两室、三室	53-120				9800-10500	精装		
				A-09地块11-18#	线下开盘	洋房	三室、四室	114-148				12000-20000	精装		
5.26	万科理想城		D5、D6	线下开盘	小高层	三室	90-135	138	125	91%	11000-13000	精装			
5.29			DK6地块12#-15#；DK8地块14#-17#、20#；DK16地块6#-9#、12#	线下开盘	叠拼	跃层	148-208	200	100	50%	17000-19000	毛坯			
5.18	高陵		泾渭新城	当代上品湾MOMA	40#、41#	线下开盘	高层	三室	110-144	198	129	65%	8000	毛坯	
5.12	洋西		咸阳湖	华府御园	9#、14#	线下开盘	高层	两室、三室	93-120	324	324	100%	8500	毛坯	
5.31		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		



Part 04

房企表现

- 房企排行
 - 房企动态
 - 重点项目研究
- 

2019年1-5月前十房企总销额同比上涨25%，万科、绿地、金辉位居全市销售前三强

2019年1-5月西安前十房企总销额463亿元，同比上涨25%，房企总销售面积354万 m^2 ，同比上涨13%，成交均价13085元/ m^2 ，同比上涨10%，万科、绿地、金辉位居榜单前三甲。

2019年1-5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	118.68	94.11	10251	12611
2	绿地集团	62.46	63.01	6406	9912
3	金辉集团	45.97	29.50	2921	15581
4	融创中国	42.84	29.55	2667	14497
5	龙湖地产	39.85	24.48	1975	16281
6	中海地产	39.45	27.77	2812	14205
7	保利地产	32.09	21.32	2484	15047
8	绿城中国	31.48	25.30	2010	12444
9	中南置地	25.14	20.18	2151	12460
10	华润置地	24.77	18.41	1448	13453
全市		793.70	931.74	98096	12586

2018年1-5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	71.92	59.71	6441	12045
2	融创中国	69.23	51.01	5786	13570
3	绿地集团	45.31	40.57	3690	11169
4	碧桂园集团	39.99	34.75	2795	11507
5	保利地产	32.79	29.28	3658	11199
6	金辉集团	27.18	22.58	3104	12037
7	中国恒大集团	20.04	20.32	2650	9866
8	阳光城集团	23.14	18.88	1606	12257
9	中海地产	24.75	18.12	2049	13657
10	富力地产	17.22	17.61	1497	9779
全市		916.81	1006.68	104528	10951

房企表现/房企动态

恒大、世茂大规模融资用于还债；融创、中粮双双步入联合开发；华侨城、中国金茂开启跨界新模式



5月8日，世茂建设发行132亿元公司债券，拟全部用于偿还到期债务



5月14日，国贸联合融创以成交总价18.1亿元摘得福建漳州2019P05号地块



5月19日，海南天然橡胶产业集团拟与华侨城签订国家橡胶公园项目战略合作协议，共同打造国家橡胶公园



5月24日，恒大拟公开发行人本金总额不超过人民币110亿元公司债券，拟用于偿还到期或回售公司债券、支付公司债券利息



5月21日，中粮联合阳光城42.39亿元摘绍兴越城区住宅用地，溢价率62.23%



5月16日，中国金茂与路桥集团在北京举行战略合作签约仪式，未来携手致力中国经济发展领域全方位、深层次合作



房企动态

房企表现/重点项目研究—碧桂园·香湖湾1号



项目基础信息

项目地址	世博大道与香湖湾五路交汇处东北角		
开发商	碧桂园控股		
占地面积	161亩	容积率	2.0
建筑面积	29.5万m ²	绿化率	35%
物业类型	双拼、叠墅、洋房、高层		
户型面积	叠拼157-195m ² 洋房127-149m ²	价格	叠拼25023元/m ² 洋房21952元/m ²
项目简介	碧桂园·香湖湾1号，为碧桂园集团在西安打造的高品质项目之一。项目坐拥世博园、三号线、砂之船奥特莱斯、丝路会议、会展、前海人寿健康城等重点配套资源。社区共规划50栋楼，总户数为1225户，产品涵盖双拼别墅、叠拼别墅、洋房、高层。建筑风格为现代风格。车位配比约为1:1.5，地下车位1885个；社区内部配套约2000平方米下沉式会所，包含11米高剧场书吧、艺术咖啡吧、健身会所、泳池，以及品牌幼儿园。		

世界西安 1号湖居

—— 世博园旁稀缺生态墅质湖居住区

【生活方式】沪灞低密生态住区，一线湖境墅意

【产品设置】五大豪华产品系，超大赠送、有天有地更多私享空间

【精装标准】国内外众多一线品牌，打造智能环保新生活

【完善配套】五大会所配套、六大商业配套、品牌双语幼儿园

【物业服务】五星铂金物管，专业服务与品质提升服务并线



房企表现/重点项目研究—碧桂园·香湖湾1号

【精装双入户大堂，尽显归家礼仪】



【高标准建筑材料，品质生活更从容】



房企表现/重点项目研究—碧桂园·香湖湾1号



□ 碧桂园·香湖湾1号项目于2019年5月28日首次盛大开盘，开盘推售叠拼别墅24#、25#、26#、31#和精装洋房32#，共计83套房源，当天成交58套，整体去化率70%。正式宣告沪灞开启了全新的品质人居生活时代。

楼栋	单元数	层高	推案房型	房型面积 (m²)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/m²)
24#、26#、31#	3	6F	叠拼	157-194	66	55	83%	25023
25#	2			157-189				
32#	1	9F	洋房	127-148	17	3	17%	21952 (精装)

凤鸣组团（双拼别墅）

有天有地有院子，奢享多空间变化

浣灞区域内低密双拼产品

最高层次自我实现

浣灞国际生态区最高品质住区

独立私家院落

高配置产品设计，独立私家生活院落

家中即是一个生态园艺的小世界



房企表现/重点项目研究—碧桂园·香湖湾1号

建筑面积约213m²

五室三厅五卫一厨



[-1层]
下沉式阳光庭院，入户式停车位



[1层]
多元空间，私家庭院



[2层]
7.2米挑空



[3层]
阳光大露台

观湖组团（叠拼别墅）

多层次空间布局 隽藏立体生活美学

■ 超值赠送空间

跃层生活空间，多维度提升生活品质

让每一处都尽显家的温暖

■ 阅湖视野舒阔尺度

临湖而居的舒阔尺度，纵享生态之美

目之所及皆为美好



房企表现/重点项目研究—碧桂园·香湖湾1号

下叠- 建筑面积约185m² 四室两厅四卫一厨



[一层]
一方庭院



[二层]
多功能空间



[负一层]
家庭休闲会所



[负二层]
百变空间

悦湖组团（品质洋房）

墅境花园洋房 高品质产品设计

■ 核心洋房住区

超低梯户配比，大大提升居住舒适度

同时充分保障每户业主的私密空间

■ 高标准产品设计

碧桂园经典改善户型

满足多口之家的居住需求



房企表现/重点项目研究—碧桂园·香湖湾1号



建筑面积约148m² 四室两厅两卫一厨

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！

