

第30周

西安市场周报

【2019.7.22-2019.7.28】



PART 01 宏观环境



国务院办公厅印发《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》

1

完善转让规则，促进要素流通。明确建设用地使用权转让形式，明晰不同权能建设用地使用权转让的必要条件；

2

完善出租管理，提高服务水平。规范以有偿方式或以划拨方式取得的建设用地使用权出租管理；

3

完善抵押机制，保障合法权益。明确不同权能建设用地使用权抵押的条件，规定自然人、企业均可作为抵押权人；

4

创新运行模式，规范市场秩序。搭建城乡统一的土地市场交易平台，规范交易流程，加强信息互通共享；

5

健全服务体系，加强监测监管。培育和规范社会中介组织，完善信用体系，全面规范市场运行。

政策解读：

改革开放以来，土地作为社会发展的主要资源，是中国经济长时间保持高速增长的源动力，然而发展至今已暴露出诸多问题。此指导意见针对存量建设用地的交易流转进行规范，对盘活存量用地，促进一、二级土地市场联动循环起到积极作用，未来土地市场供应格局将发生重要变化。

本周从严特征鲜明，苏州限售区域从苏州工业园区扩至全市、洛阳出台限价政策，打击房地产投资行为，改变潜在市场购房预期

苏州

7月24日，苏州市人民政府发布《市政府关于进一步完善我市房地产市场平稳健康发展的工作意见》。自本意见实施之日起，苏州市区范围内新取得预(销)售许可的商品住房项目(含已经取得预售许可尚未开始网签的项目)，购房人自取得不动产权证之日起满3年后方可转让；二手住房通过市场交易购房人新取得不动产权证满5年后方可转让。

楼市调控

洛阳

面对房价涨幅全国第一，7月26日河南省洛阳市房管局再提楼市限价，各房地产开发企业目前在售项目以2019年4月签约均价为基准价，再售房源价格原则上均不得高于该基准价。发现开发企业有擅自调高售价、公示价格与申报价格不一致等违规情形的，采取约谈、停止网签、处罚、媒体公开曝光、计入黑名单等方式从严予以查处。

政策解读：

本周各地楼市频现收紧信号，其中苏州继2019年5月11日苏州工业园区、苏州高新区实施限售以来，此次全市范围内实施限制转让措施，重点打击炒房行为，加大房地产投资风险，改变潜在市场购房预期；洛阳作为2019年6月份房价指数环比增幅最大的城市，当地政府重磅推行限价政策，为房地产市场降温，确保楼市稳定健康发展。

西安两年内将上市12540套经适房、限价房，促进房地产市场良性发展

相关内容：

7月22日，据西安市保障性住房管理中心透露，预计两年内西安市可提供经适房、限价商品房共计12540套。其中，计划2021年12月前销售的5个经适房项目分别是：百姓家园（易居熙园）、丰硕佳园（二期）、东城豪庭、珠江新城（七组团）、正尚盛世家合（南区）；4个限价商品房项目分别是：百姓家园（易居熙园二期）、奇星·御园（二期）、十里锦绣、鸿基新城（24、27地块）。

西安市住建局公布的数据显示，目前西安市已纳入经济适用住房轮候的家庭为10738户，限价商品房轮候的家庭为6340户。截至2019年7月1日零时，已受理正在联审的经济适用住房家庭2991户，限价商品房家庭2109户。

计划2021年12月前销售经适房、限价商品房房源情况

序号	项目名称	项目地址	建设单位	项目性质	预计可提供房源数（套）	备注
1	百姓家园（易居熙园）	长安区凤林南路以北、文苑路以东	西安市城市建设开发总公司	经适房	840	
2	丰硕佳园（二期）	雁塔区子午大道	西安铁铮房地产开发集团有限责任公司	经适房	1300	
3	东城豪庭	灞桥区电厂东路	西安市灞桥区城镇建设开发公司	经适房	700	
4	珠江新城（七组团）	未央区北二环以北、御井路以西	西安珠江投资有限公司	经适房	600	
5	正尚盛世家合（南区）	未央区凤城五路与太华路十字西南角	陕西润翔置业有限公司	经适房	900	
6	百姓家园（易居熙园二期）	长安区凤林南路以北、文苑路以东	西安市城市建设开发总公司	限价房	1200	
7	奇星·御园（二期）	未央区太华北路	西安奇星房地产开发有限公司	限价房	1900	
8	十里锦绣	灞桥区半引路1000号	西安永进合能房地产有限公司	限价房	300	
9	鸿基新城（24、27地块）	雁塔区丈八北路以西，科技四路	西安新鸿业投资发展有限公司	限价房	4800	
合计					12540	

注：1、以上项目均未取得预售许可，不具备销售条件，具体销售时间以西安市住房和城乡建设局官方网站发布信息为准；
2、实际可提供房源数套数以取得预售证楼栋套数为准；

西安市轨道交通第三期建设规划项目正式启动实施，年底前将“6线齐发、9线共建”

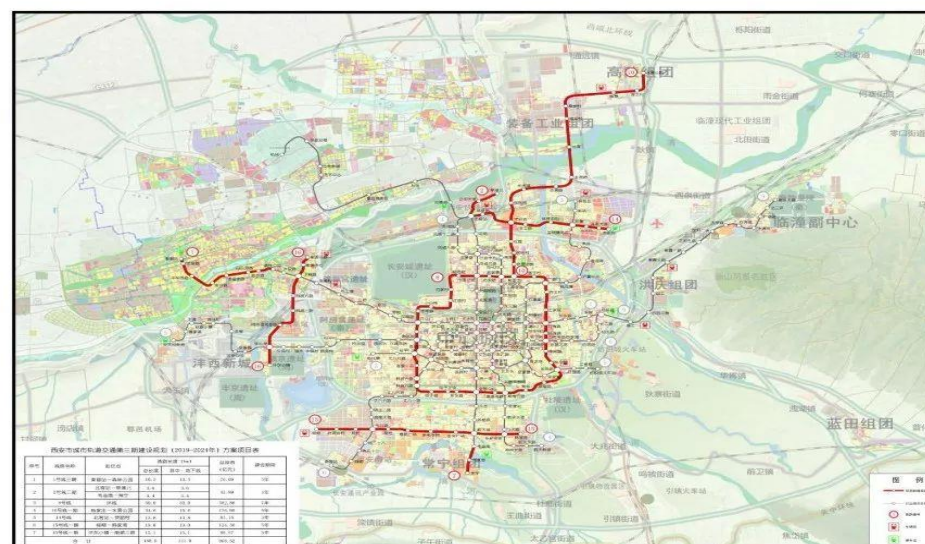
相关内容：

7月28日，西安市城市轨道交通第三期建设规划全面实施动员大会在地铁8号线、10号线换乘站杨家庄站召开，标志着西安市轨道交通第三期建设规划项目正式启动实施。

今年6月12日，国家发改委正式批复《西安市轨道交通第三期建设规划》。该规划包含7条线路，总长度150公里，总投资968.5亿元。年底前西安轨道交通将形成“6线齐发、9线共建”的高强度大建设局面，正式迈入“高强度建设、多制式运营、全要素开发”的崭新发展阶段。



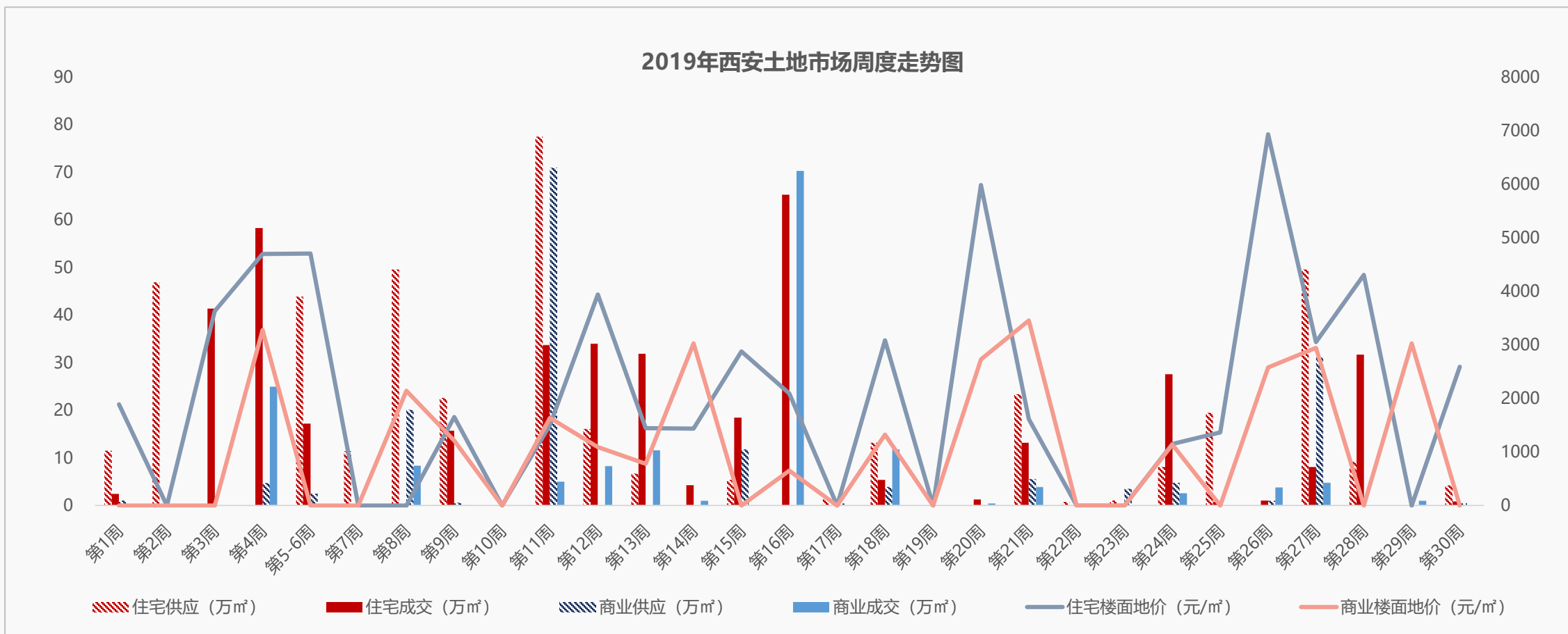
西安市城市轨道交通第三期建设规划（2019-2024年）示意图



PART 02 房地产市场



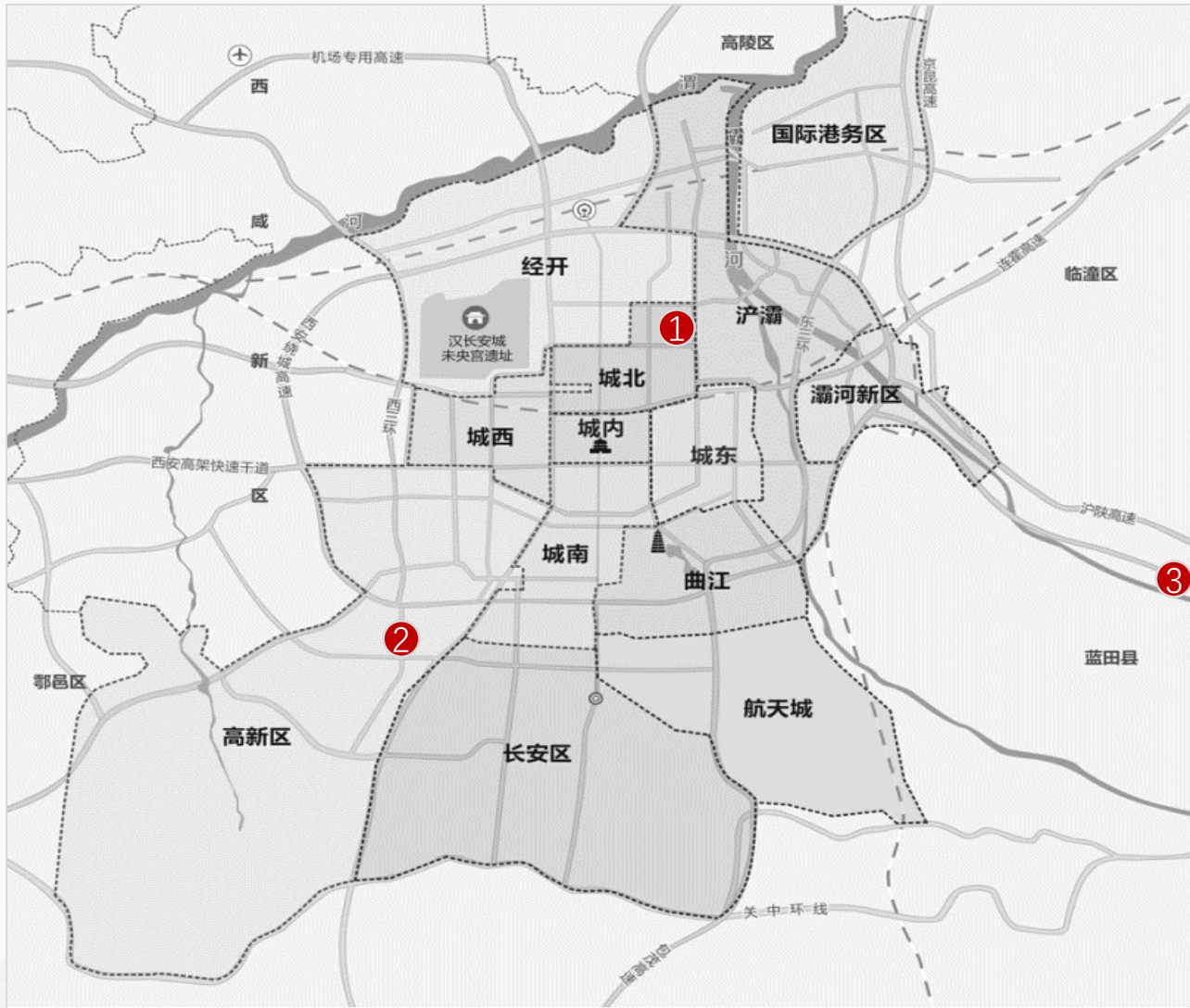
本周土地供应破冰，成交量、价继续低位运行



- ◆ **供应**：本周供应土地3宗，供应面积4.7万m²（约70.8亩），计容建面约13.1万m²。
- ◆ **成交**：本周成交土地1宗，成交面积0.9万m²（约13.1亩），环比下降10%，土地楼面价2591元/m²，环比下降14.5%。

供应分布

本周供应土地3宗，其中曲江大明宫推出1宗27.7亩住宅用地，高新区推出1宗面积35亩住宅用地，此外城市远郊蓝田推出1宗面积8.3亩商服用地。

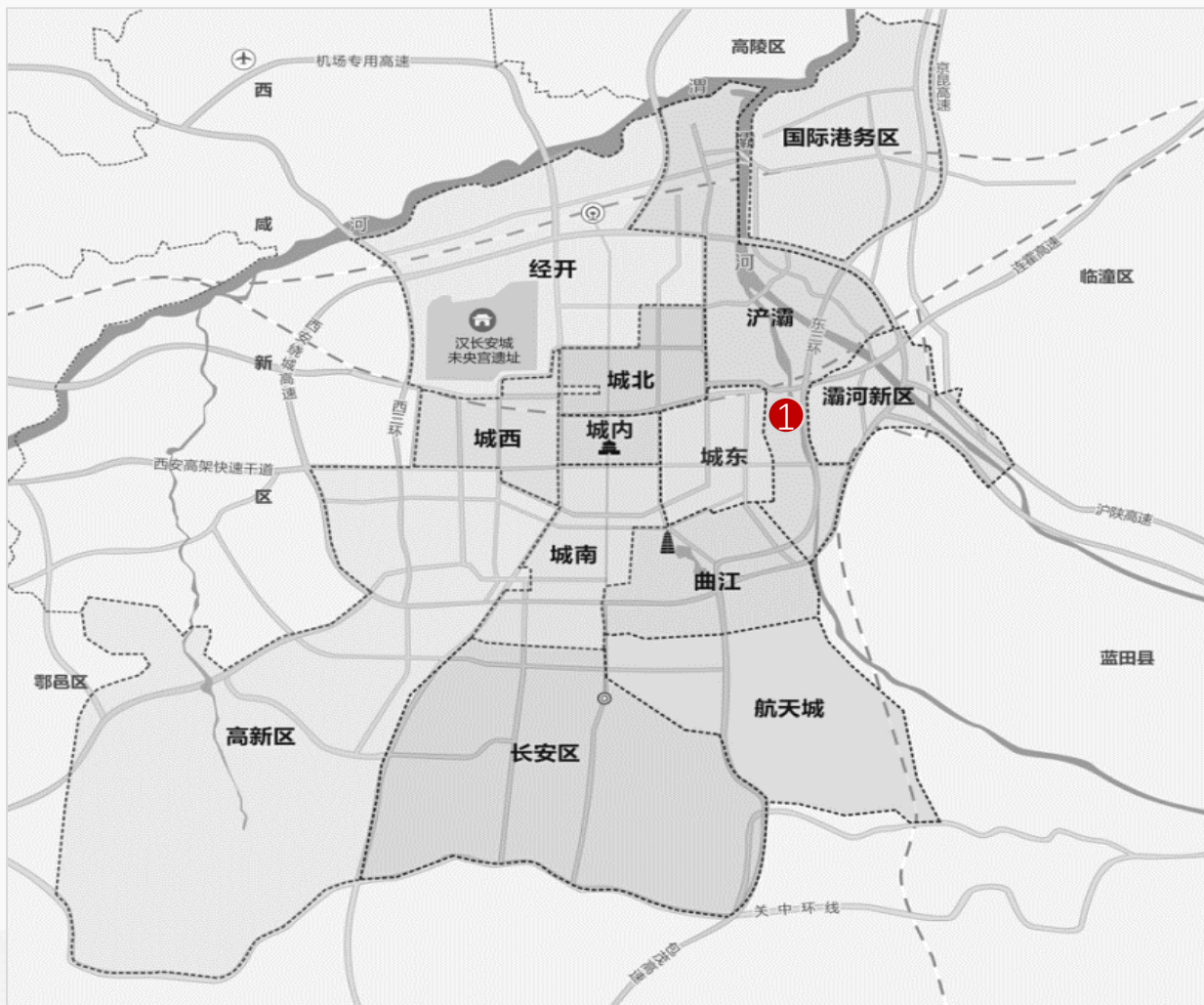


区域	序号	宗地编号
城北	1	QJ10-8-469
高新	2	GX3-4-15-1
蓝田	3	LG2-18-20

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	城北	QJ10-8-469	西安曲江大明宫遗址区, 凤城三路以南、西安鸿华房地产公司以北	27.7	住宅	1.2-2.8	≥35%	≤20%
2	高新	GX3-4-15-1	高新区锦业三路以南、西三环以东	34.8	居住	≤2.8	≥35%	≤16.9%
3	蓝田	LG2-18-20	蓝田县灞河河堤路以北、玉山路以南、蓝关街办西街村范围内	8.3	商服用地	≤2.5	≥35%	≤30%



本周西安成交1宗商住用地，位于浐灞生态区，为三府湾村城改项目用地，土地总面积13.09亩，成交总价款12757万元，折合楼面地价2591元/m²，亩单价975万元/亩，由陕西新阳房地产开发有限公司摘得。



区域	序号	宗地编号
浐灞	1	CB5-2-184

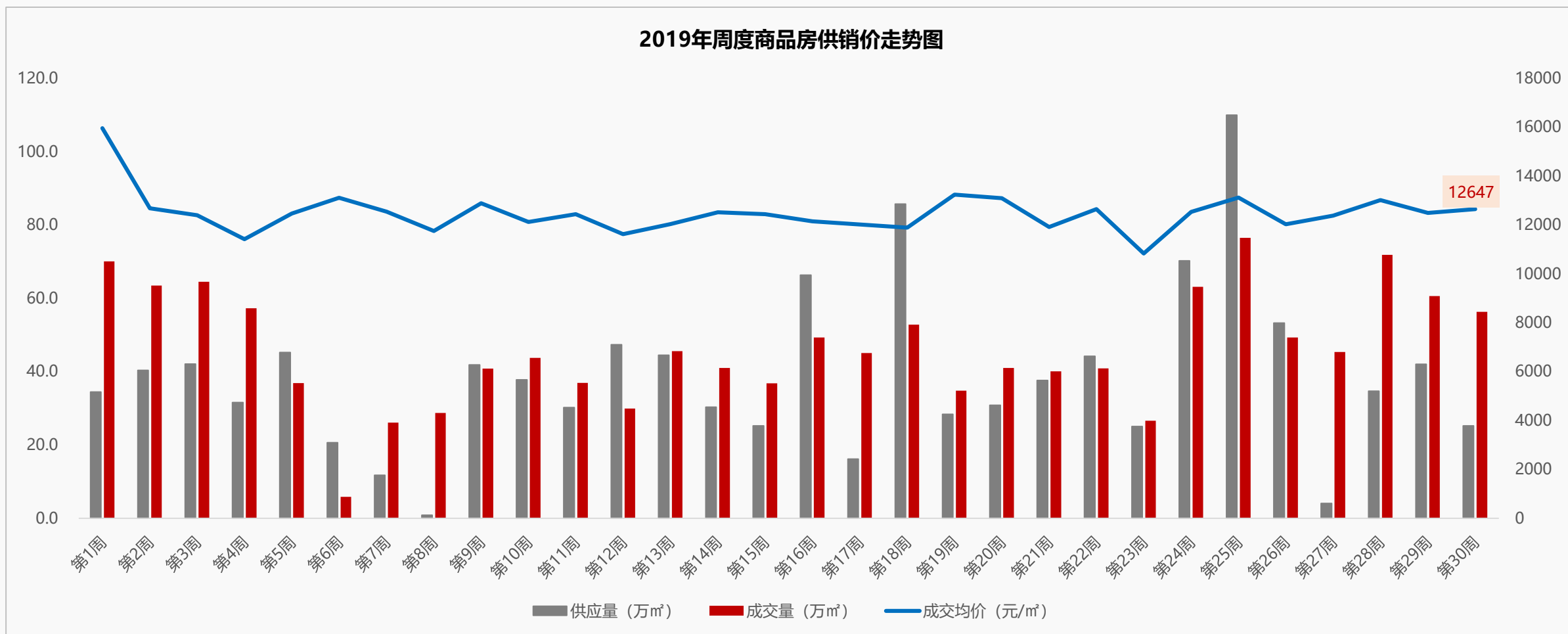
序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	起始价 (万元)	成交价 (万元)	亩均价 (万元/亩)	楼面价 (元/m ²)	竞得人
1	灞桥	CB5-2-184	长荣北路以西、西安东阳食品有限责任公司以东	13.09	居住、商服	1.2-5.64	5103	12757	975	2591	陕西新阳房地产开发有限公司



PART 03 数据楼市



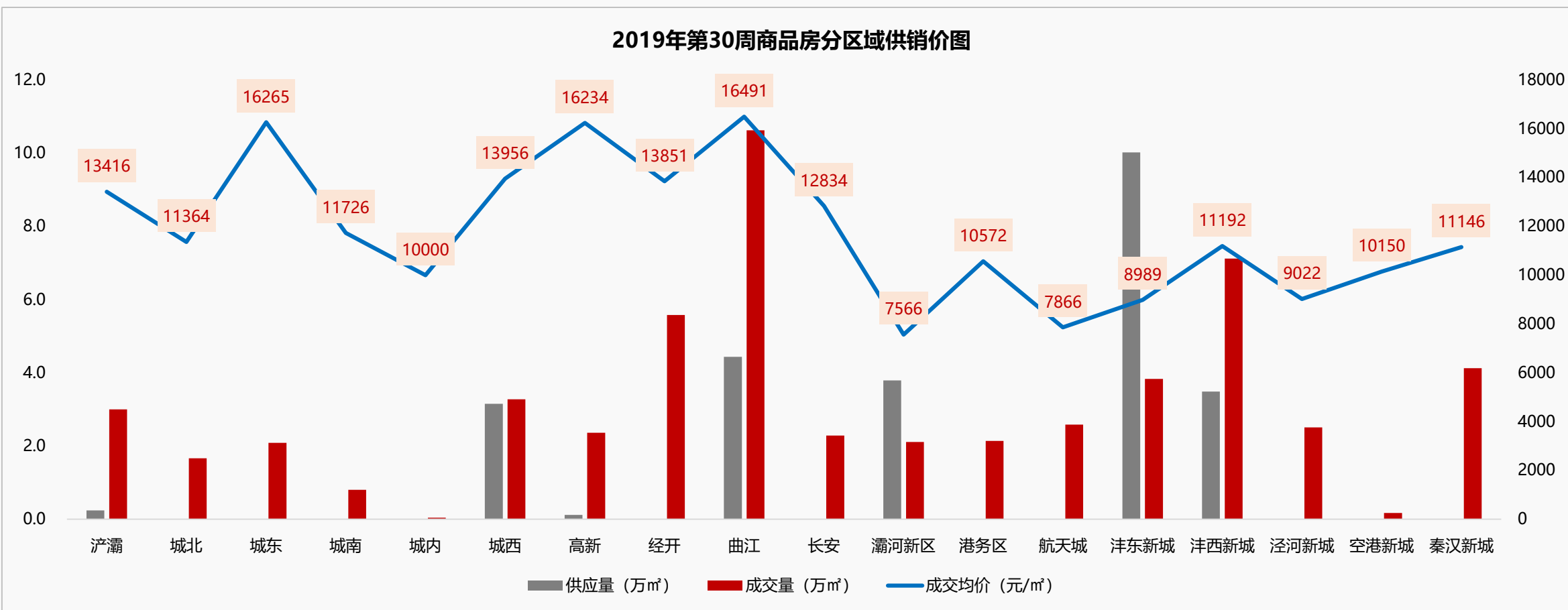
本周西安商品房供销环比双双回落，成交价环比呈趋稳态势



- ◆ 2019年第30周，商品房供应量25.2万㎡，环比下降40%，同比上涨14.4%；成交量56.3万㎡，环比下降7.1%，同比上涨167.5%；成交价格12647元/㎡，环比上涨1.2%，同比上涨14%。

沣东新城以10万m²的供应量、曲江以10.6万m²的成交量分列全市之首，曲江价格领跑全市

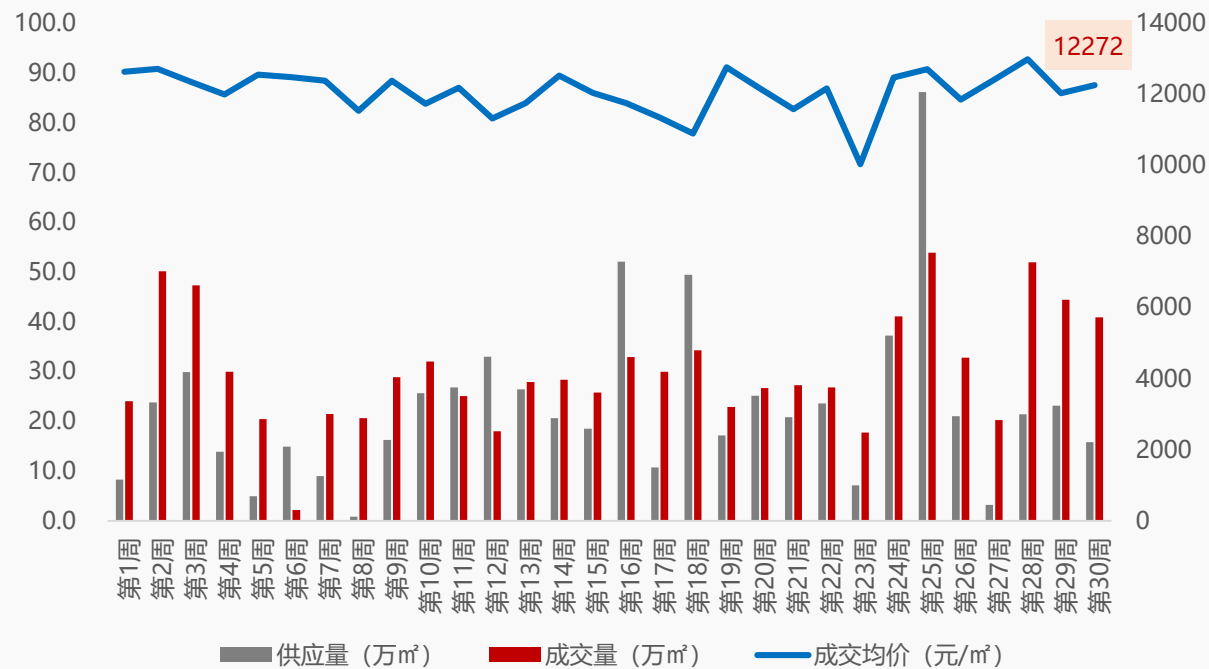
2019年第30周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周沣东新城供应10万m²，供应量最大，其次曲江和灞河新区，分别供应4.4万m²和3.8万m²；
- ◆ 成交量方面：曲江、沣西新城、经开成交居前三位，依次成交10.6万m²、7.1万m²和5.6万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是曲江16491元/m²，城东16265元/m²及高新16234元/m²。

本周住宅供应下降，成交量跌价涨；津西紫薇万科大都会荣登周度销售金额NO.1

2019年周度普通住宅供销价走势图

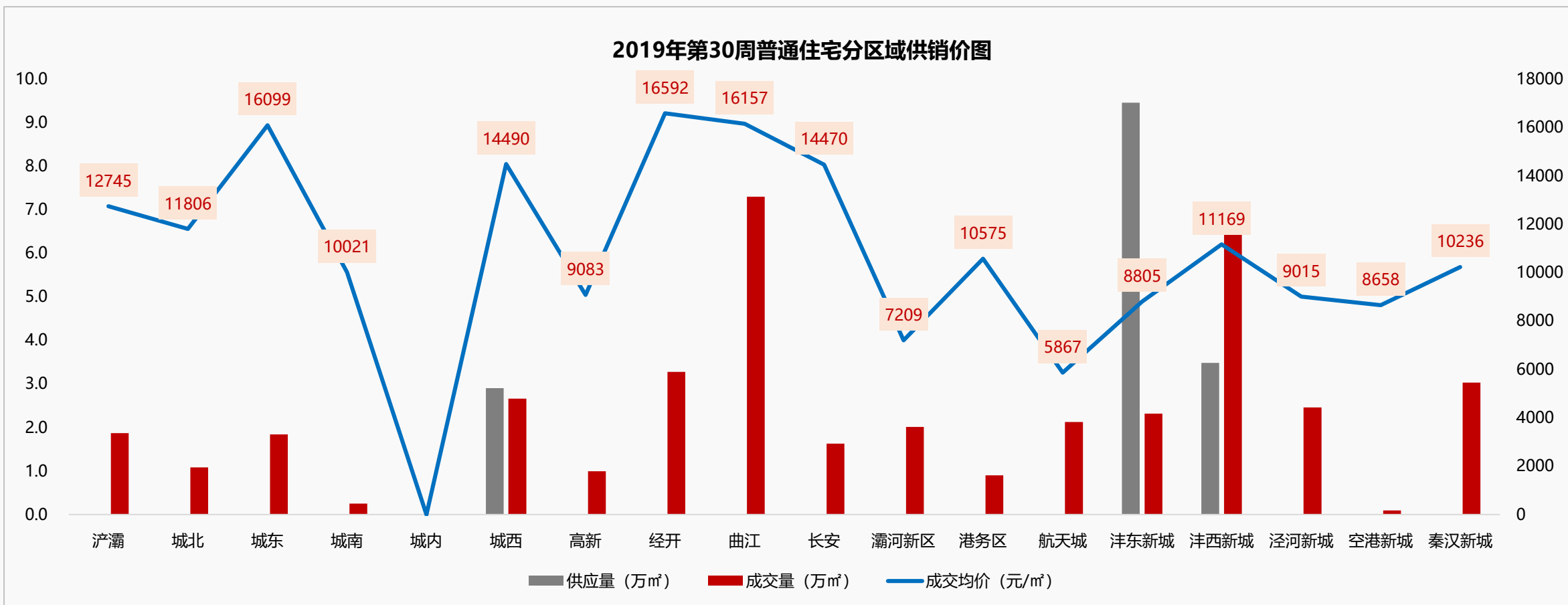


第30周普通住宅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	紫薇·万科大都会	578,654,683	51783.23	11175
2	龙湖·景粼天序	503,378,507	28516.72	17652
3	金辉世界城	419,373,860	24136.39	17375
4	华润置地·曲江九里	400,651,558	27797.47	14413
5	保亿·公元印	378,712,793	25763.72	14699

- ◆ 2019年第30周，住宅供应量15.8万㎡，环比下降31.6%，同比上涨183%；成交量40.9万㎡，环比下降8%，同比上涨239.8%；成交价格12272元/㎡，环比上涨1.9%，同比上涨13%；
- ◆ 本周紫薇·万科大都会、龙湖·景粼天序、金辉世界城销售金额居排行前三位。

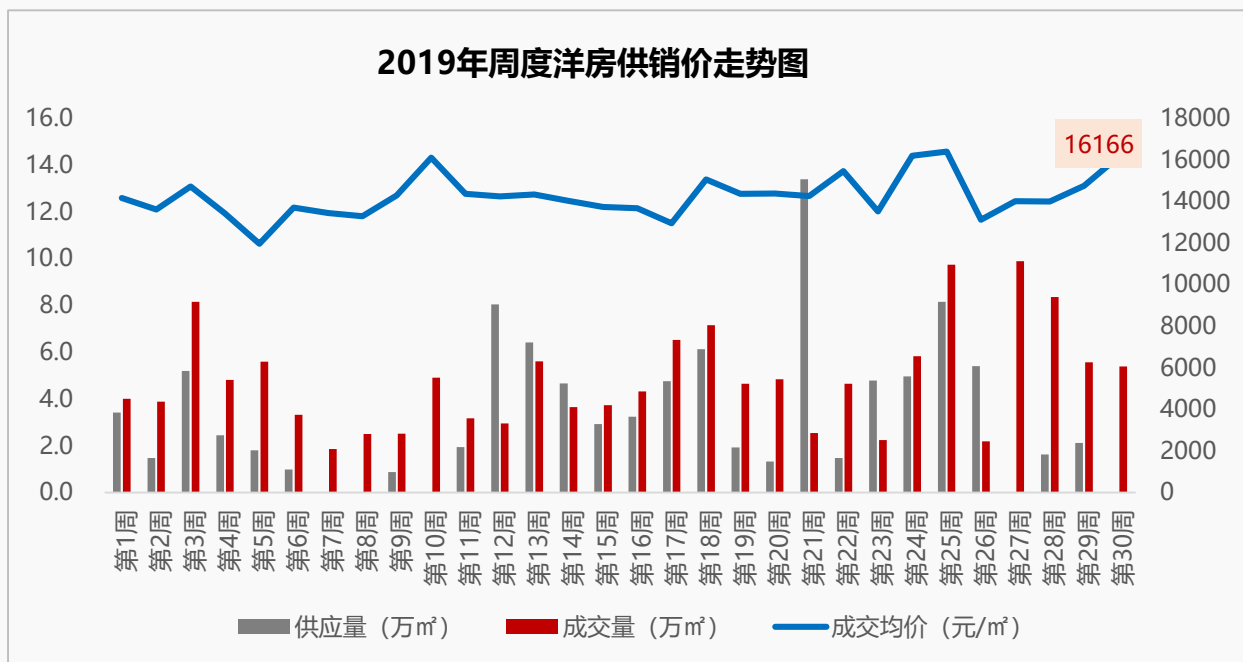
津东新城以9.5万m²的供应量、曲江以7.3万m²的成交量分列全市之首，经开价格领跑全市



- ◆ 供应量方面：本周津东新城供应9.5万m²，供应量最大，其次津西新城和城西，分别供应3.5万m²和2.9万m²；
- ◆ 成交量方面：曲江、津西新城、经开成交居前三位，依次成交7.3万m²、7.1万m²和3.3万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是经开16592元/m²，曲江16157元/m²及城东16099元/m²。

本周洋房无供应，成交量跌价涨；曲江、秦汉新城、港务区成交居全市前三位

2019年周度洋房供销价走势图



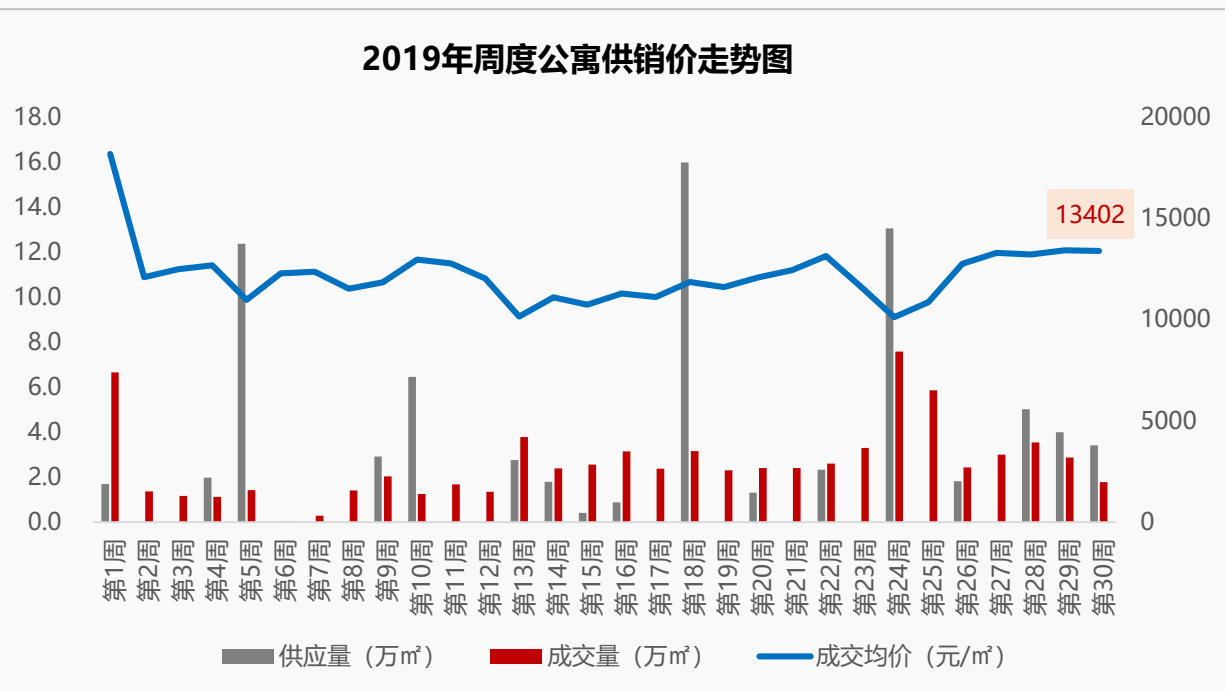
第30周洋房销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	中海·曲江大城	223,460,138	12407.90	18010
2	大华·公园世家	141,605,957	9245.92	15316
3	华润置地·未来城市	48,835,898	3784.78	12903
4	曲江·玫瑰园	48,590,980	1710.85	28402
5	旭辉江山阅	40,898,732	3356.32	12186

- ◆ 2019年第30周，洋房无供应；成交量5.4万㎡，环比下降3.3%；成交价格16166元/㎡，环比上涨9.6%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：曲江、秦汉新城、港务区成交居前三位，依次成交2.5万㎡、0.7万㎡、0.6万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新30910元/㎡，城东21993元/㎡及长安18043元/㎡。

本周公寓供应下降，成交量跌价平；高新、经开、浐灞成交居全市前三位

2019年周度公寓供销价走势图



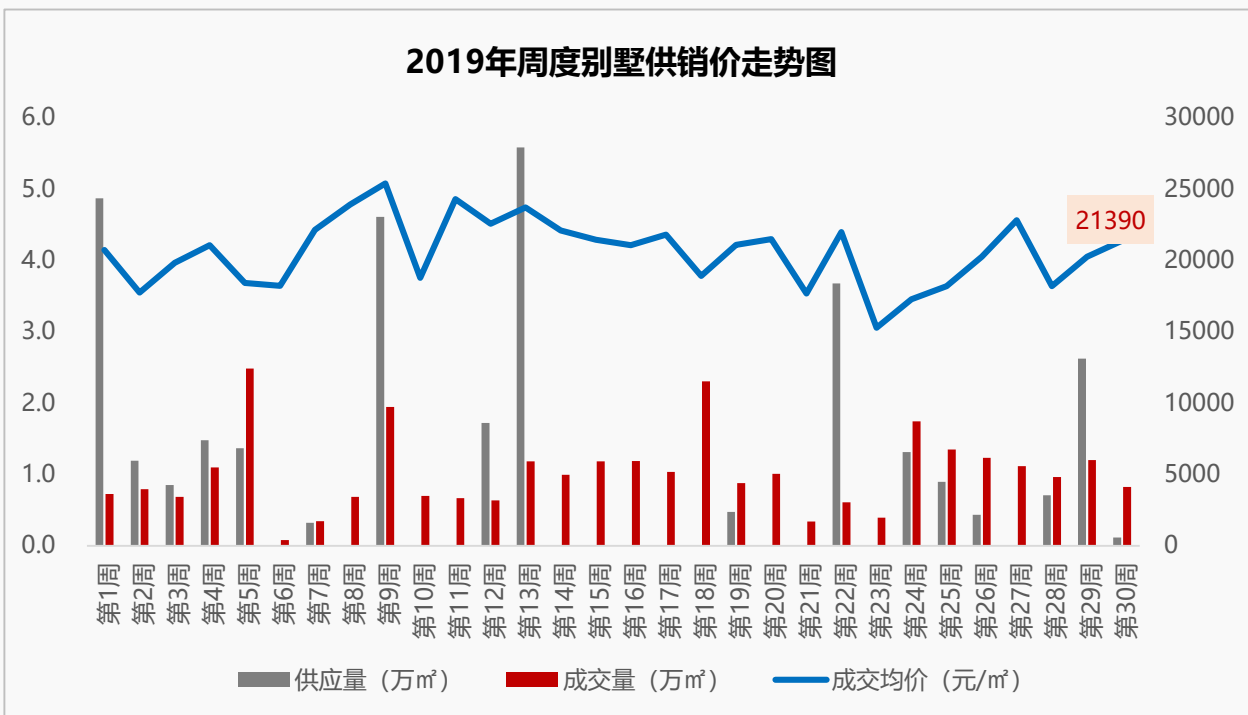
第30周公寓销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	融创世园大观	20,543,582	1708.16	12027
2	星河9号	16,080,748	839.07	19165
3	旭辉荣华·公园大道	15,853,904	1346.69	11772
4	环球西安中心	14,515,138	529.03	27437
5	明丰阿基米德	13,255,207	923.48	14354

- ◆ 2019年第30周，公寓供应量3.4万m²，环比下降14.6%；成交量1.8万m²，环比下降38.2%，同比下降0.9%；成交价格13402元/m²，环比下降0.3%，同比上涨16.2%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅灞河新区供应3.4万m²；成交量方面：高新、经开、浐灞成交居前三位，依次成交0.41万m²、0.38万m²和0.2万m²；成交价格方面：居前三位的依次是曲江19310元/m²，航天城18641元/m²及高新16557元/m²。

本周别墅供应锐减，成交量跌价涨；秦汉新城、航天城、高新成交居全市前三位

2019年周度别墅供销价走势图



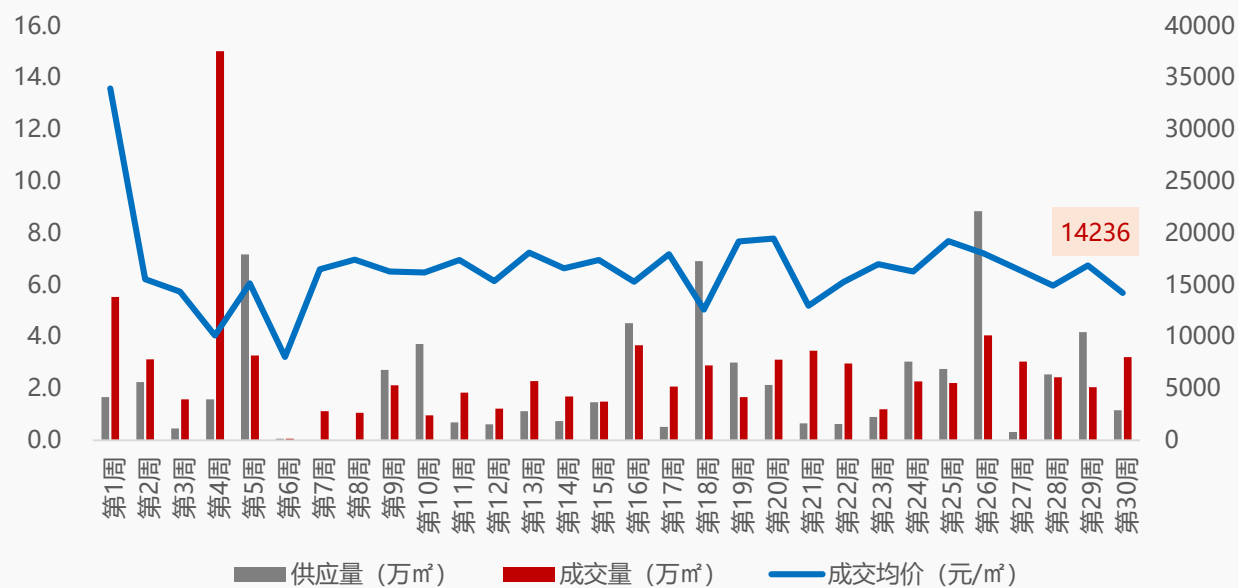
第30周别墅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	万科理想城	46,698,388	2819.69	16562
2	科为·城墅	39,223,283	1675.75	23406
3	中天诚品	25,080,812	1340.26	18713
4	万达西安One	20,395,000	359.58	56719
5	龙湖双珑原著	15,308,673	724.67	21125

- ◆ 2019年第30周，别墅供应量0.1万㎡，环比下降95.6%，同比下降62%；成交量0.8万㎡，环比下降31.4%，同比上涨62.3%；成交价格21390元/㎡，环比上涨5.5%，同比下降0.2%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅高新供应0.1万㎡；成交量方面：秦汉新城、航天城、高新成交居前三位，依次成交0.4万㎡、0.2万㎡和0.1万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是高新32382元/㎡，城南27376元/㎡及航天城23168元/㎡。

商业供应大幅下滑，成交量涨价跌；经开、沣东新城、高新成交居全市前三位

2019年周度商业供销价走势图



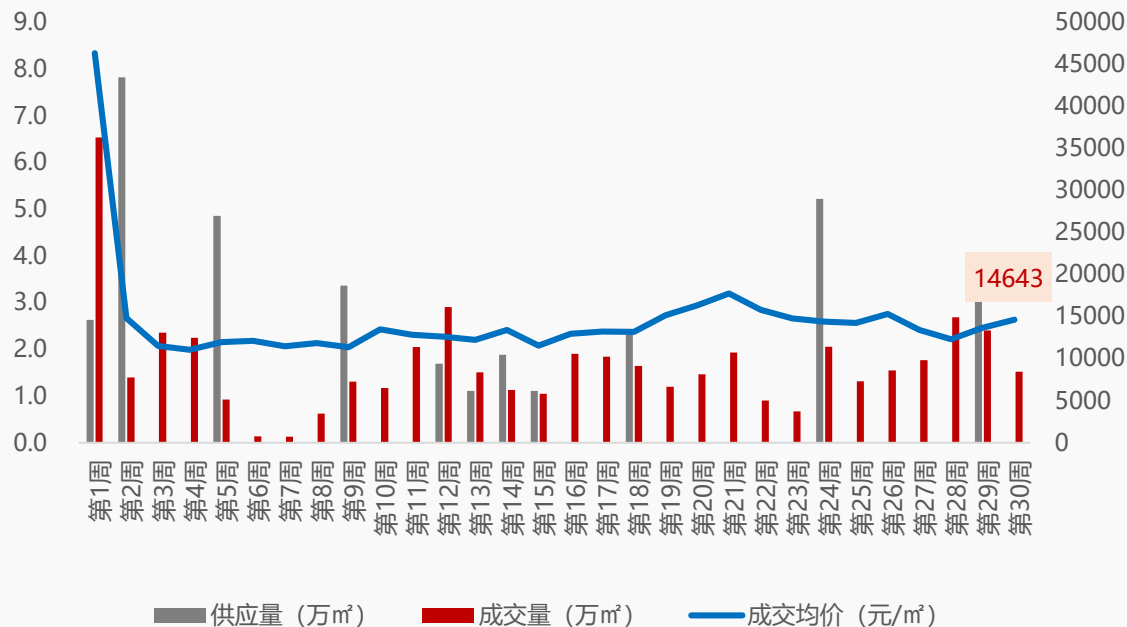
第30周商业销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	保利·拉菲公馆	92,345,949	10579.88	8728
2	万达西安One	57,065,500	897.69	63569
3	保利中央公园	27,866,142	2809.20	9920
4	雅居乐锦城	22,743,009	3150.56	7219
5	西安华南城	16,812,416	1866.04	9010

- ◆ 2019年第30周，商业供应量1.2万㎡，环比下降72.3%，同比下降1.1%；成交量3.2万㎡，环比上涨56.1%，同比上涨11.9%；成交价格14236元/㎡，环比下降15.6%，同比下降3.7%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：沣东新城以0.5万㎡的供应量居首位，其次是灞河新区和浐灞，分别供应0.3万㎡和0.2万㎡；成交量方面：经开、沣东新城、高新成交居前三位，依次成交1.6万㎡、0.4万㎡、0.2万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是高新37346元/㎡，长安30505元/㎡及曲江24137元/㎡。

本周办公无供应，成交量跌价涨；曲江、城西、高新成交居全市前三位

2019年周度办公供销价走势图



第30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	融创·曲江印	54,260,235	1732.77	31314
2	云视界	36,738,492	2689.71	13659
3	莱安中心	17,235,098	869.09	19831
4	湖北大厦	9,691,651	826.27	11729
5	恒达国际城	9,506,352	698.80	13604

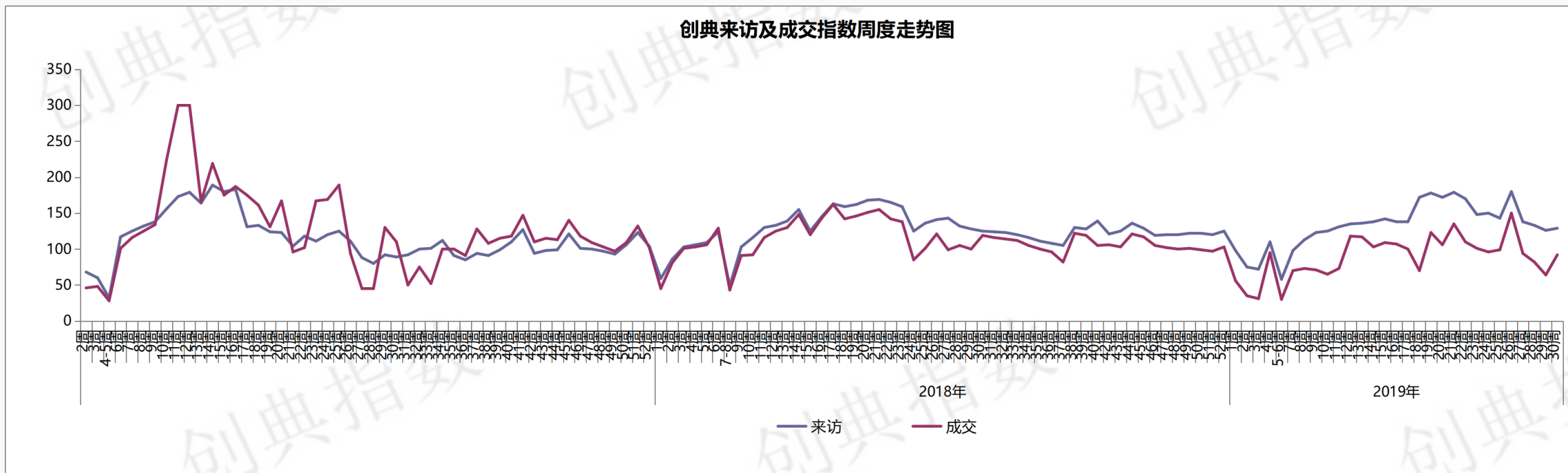
- ◆ 2019年第30周，办公无供应；成交量1.5万㎡，环比下降36.9%，同比下降4.4%；成交价格14643元/㎡，环比上涨7%，同比上涨24.6%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：曲江、城西、高新位居成交前三甲，依次成交0.39万㎡、0.35万㎡、0.28万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江22105元/㎡，城南17073元/㎡及经开12454元/㎡。

PART 04 创典监测



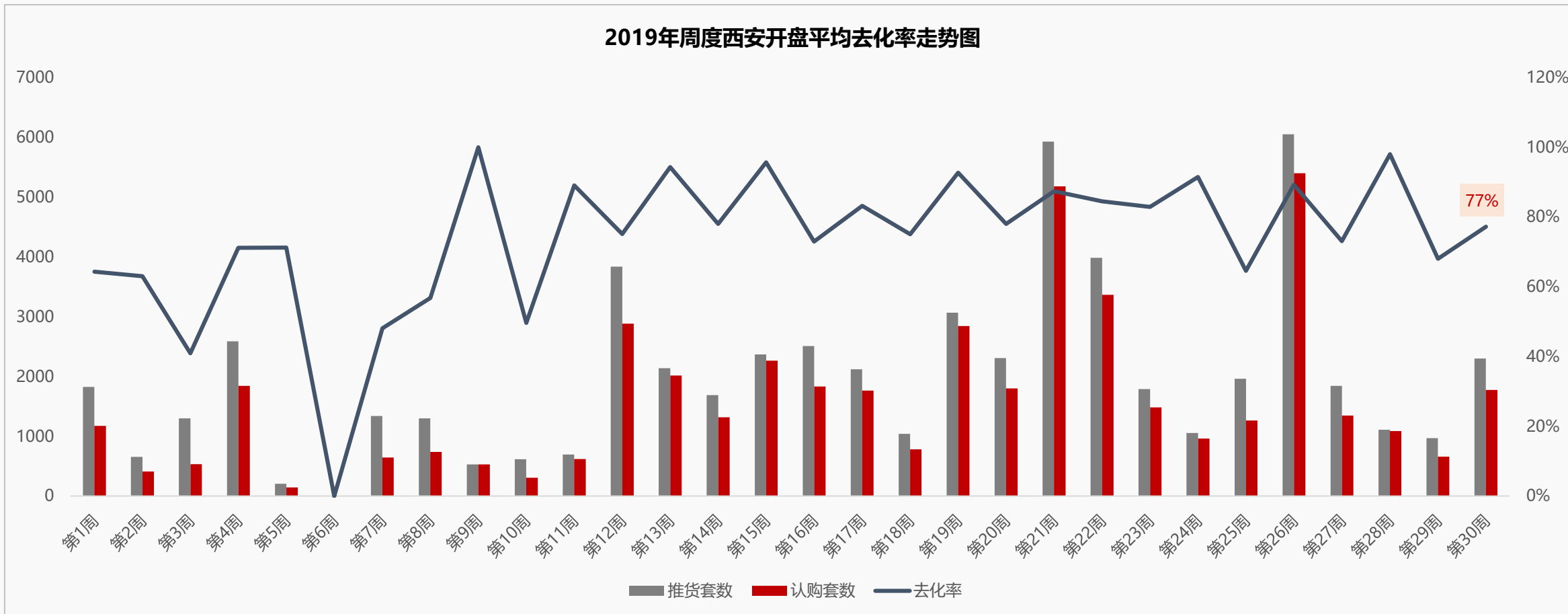
市场供应上升，项目到访量、成交量同步走高

创典指数显示：第30周项目来访指数129，环比上升2%，成交指数92，环比上升43%。



(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。)

30周西安推货量、成交量、去化率小幅回升，市场仍处低位运行



◆ 2019年第30周，西安合计8个项目开盘，比上周增加3个，整体推货量2300套，去化量1776套，去化率77%，比上周上涨9个百分点；除三迪枫丹外，其余项目去化情况一般。

2019年第30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
7.23-7.24	航天城	大华锦绣前城	5#	摇号	洋房	三室、四室	128-172	58	58	100%	11317	毛坯
			6#	摇号	洋房	三室、五室	130-166	27	27	100%	10912	毛坯
			13#	摇号	高层	三室	98-128	271	270	100%	11800	精装
7.24	城西	当代宏府MOMA	25#	线下开盘	高层	一室、两室、三室	35-109	364	285	78%	12500	精装
7.26-7.27	曲江	大华·公园世家	2#	摇号	高层	三室、四室	107-198	100	100	100%	12970	精装
			3#	摇号	高层	三室、四室	107-200	152	152	100%	12970	精装
7.28	沣东	华宇东原阅境	10#	线下开盘	高层	三室	81-126	128	152	60%	16766	精装
			11#	线下开盘	高层	三室	107-127	124			16137	精装
			16#	线下开盘	小高层	四室	142	72	22	31%	18464	精装
7.25	高新	万科翡翠国宾	4#	摇号	高层	三室	170-193	128	126	98%	21303	精装
7.26	秦汉	旭辉江山阅	DK4-2#	线下开盘	洋房	四室	128-142	66	54	82%	13800	精装
7.27			DK4-4#	线下开盘	小高层	三室	102-120	136	82	60%	12800	精装
7.27		绿地新里格林公馆	5#	线下开盘	高层	三室	93-112	136	48	35%	10300	毛坯
7.28		恒大文化旅游城	DKI-1#、2#、4#	线下开盘	高层	两室、三室、四室	84-150	468	360	77%	10000	精装
	DKI-10#、11#		线下开盘	洋房	三室、四室	98-160	70	40	57%	11500	精装	

西安发改委7月25日发布第18批商品住房价格信息，公示16盘5300套房源均价12535元/m²，环比下降11.3%，其中毛坯房3258套均价11414元/m²，环比下降10.5%，精装房2042套均价14383元/m²，环比下降0.9%

2019年第18批西安商品住房价格公示项目名单

序号	城区	项目名称	楼栋号	物业类型	层高	总套数	面积段	均价 (元/m ²)
毛坯项目								
1	经开	白桦林溪	16#	高层	27	108	97-130	12849
			17#、18#	高层	30	256	98-129	11990
2		旭景清园	10#	高层	34	320	85-113	12212
3	浐灞	中建世园林逸	8#	小高层	18	72	142-144	12793
			9#	高层	27	100	108-139	11310
			10#	小高层	18	100	108-138	11010
			1#-6#	洋房	8	176	141-189	13945
			7#	洋房	7	14	143-190	13756
4		龙腾万都汇	11#	高层	24	184	109-132	11299
5		绿城新兴玉园	2#	高层	29	87	117-128	12065
			9#	高层	23	46	253-275	13684
			11#	高层	23	90	107-162	13101
6		紫薇花园洲	6#、12#	小高层	18	138	123-214	11833
			14#	高层	26	92	96-125	10318
7	港务区	枫林九溪	26#	高层	32	256	98-169	10049
8	灞河新区	高科绿水东城	1#、2#	高层	33	453	71-91	10159
9	曲江	华润置地·曲江九里	9#、13#	高层	20	155	119-140	12921
10	航天城	金旅南星台	6#	高层	22	82	109-140	10283
			7#、8#	高层	30	228	107-150	10302
11	城西	鼎诚馥桂园	1#	高层	33	301	58-102	9399
精装项目								
12	经开	世茂璀璨倾城	29#	小高层	9	54	116-144	14880
			30#	小高层	11	66	115-143	14550
13	曲江	华润置地·曲江九里	10#、11#、14#、15#	小高层	10	160	173-261	19376
			19#	小高层	10	60	149-201	17069
			12#	小高层	8/8/9	50	149-202	18351
			16#	小高层	9	54	149-202	17990
14		曲江紫金城	3#、18#	高层	33	462	90-146	13351
15	城南	枫林一品	11#	高层	24	626	54-97	13802
16	高新	天琴湾	20#	高层	33	129	94-202	12718
			21#	高层	33/33/27	339	106-127	12830
17	浐灞	恒大御龙湾	13#	洋房	7	42	126-173	15000

7个项目获证，新批预售房源2333套，多为车位和办公，住宅仅584套，分布于城西和长安

区域	项目名称	预售证号	可售楼栋	预售套数	预售面积	预售信息
高新	万达·西安one	2019259	10#	3	1156.28	商业
城西	中南·青樾	2019260	9#	276	31530.45	9#精装高层，总高33F，住宅可售套数256套，2个单元，2T4H，面积101㎡、125㎡，均价13532元/㎡
曲江	金地褐石小镇	2019263	18#	1139	44350.26	车库
浐灞	碧桂园·凤凰城	2019264	110#	18	1196.49	商业
	保利·心语花园	2019261	18#	13	1110.04	商业
	缤纷新时代	2019262	2#	556	37899.47	办公
长安	中海·长安府	CA19021	14#、15#	328	38664.91	14#楼精装小高层，总高11F，3个单元，1T2H，面积140-219㎡，均价18600元/㎡； 15#楼精装高层，总高33F，2个单元，2T4H，面积95-115㎡； 均价14821元/㎡；

【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。