

第42周

西安市场周报

【2019.10.14-2019.10.20】



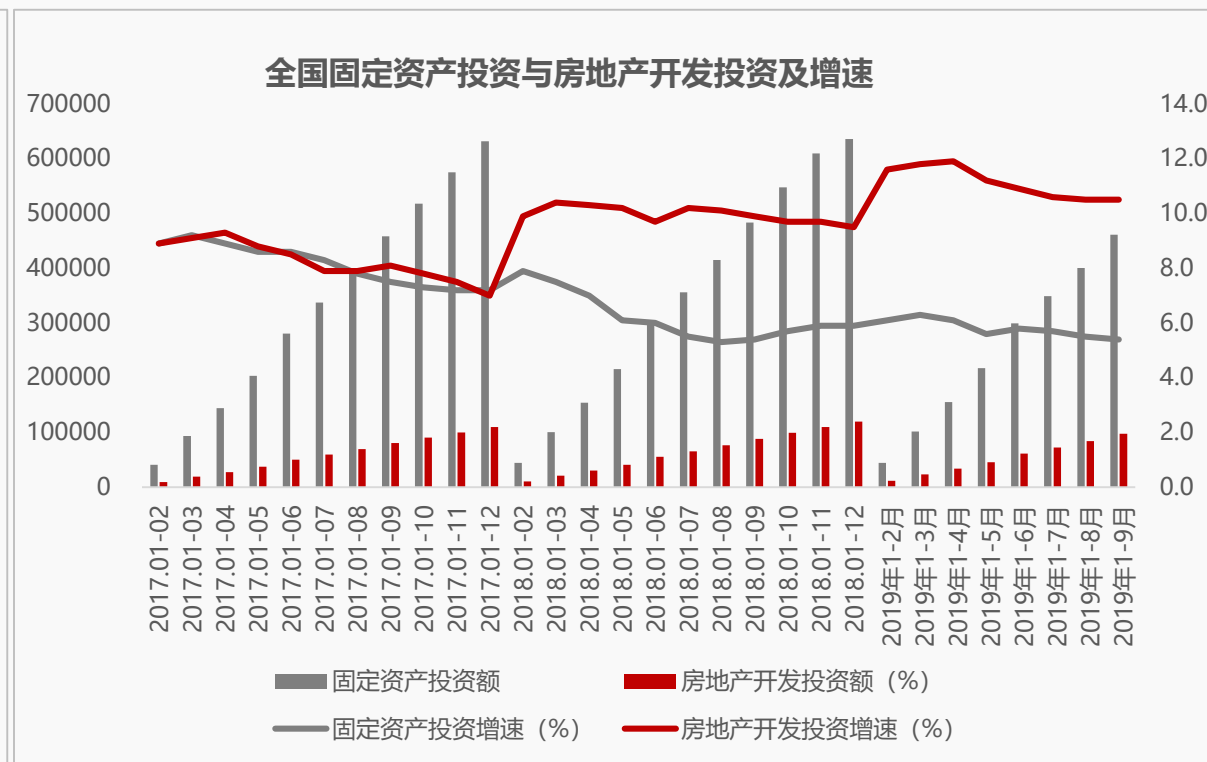
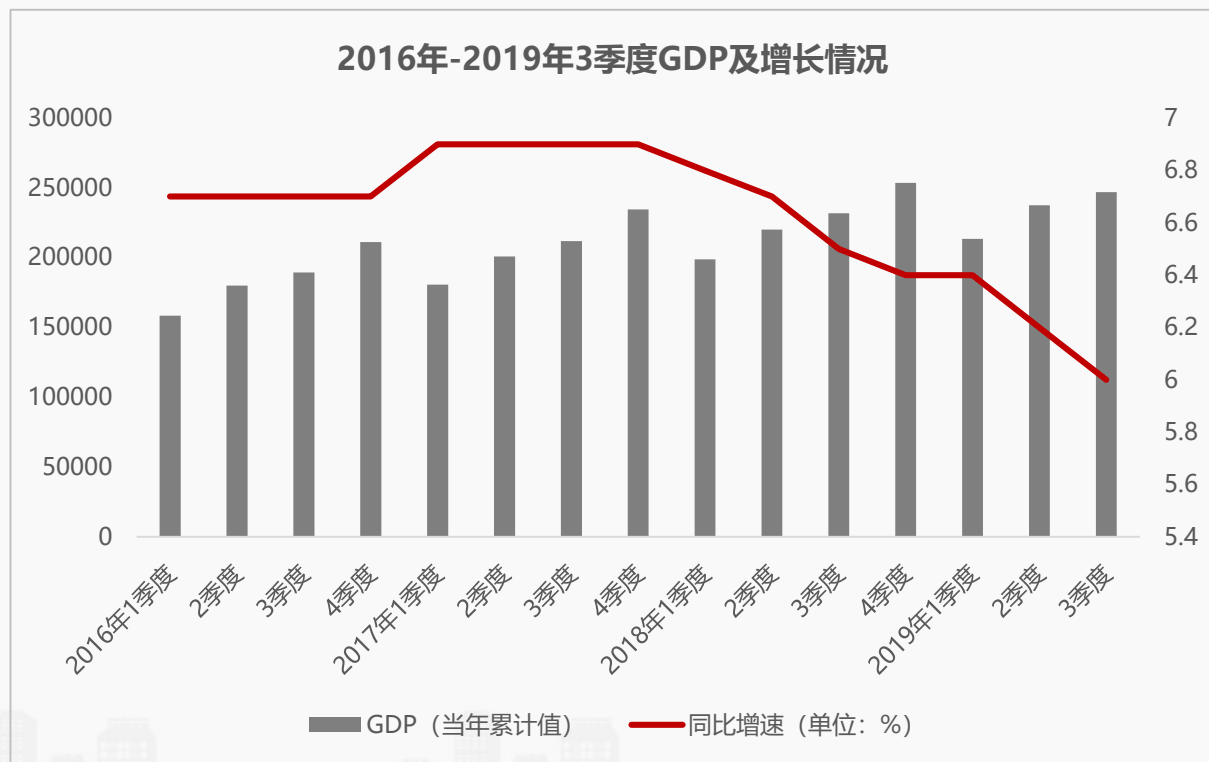
PART 01 宏观环境



前三季度全国经济整体平稳，受全国经济增长放缓、外部不稳定因素增多等影响，下行压力较大

2019年前三季度，国内生产总值697798亿元，同比增长6.2%。分季度看，一季度增长6.4%，二季度增长6.2%，三季度增长6.0%。当前国内外经济形势依然复杂严峻，全球经济增长放缓，外部不稳定不确定因素增多，国内经济下行压力较大。

2019年1-9月，固定资产投资（不含农户）同比增长5.4%，较1-8月回落0.1个百分点；房地产开发投资增速为10.5%，与1-8月相比持平，较去年同期提高0.6个百分点，高出GDP增速4.3个百分点。



山东盘活闲置土地、黑龙江明确装配式建筑比例、厦门预防项目变更为“类住宅”，进一步规范房企开发行为的同时，降低行业资源内耗

山东

10月14日，山东省人民政府办公厅印发关于进一步加强批而未供和闲置土地处置工作的意见。

- 自2019年起，全省每年消化批而未供土地20万亩左右；
- 到2022年年底，全省前5年平均供地率达到80%以上；
- 到2020年年底，将全省截至2019年4月30日经核实后的闲置土地，除司法查封外，全部处置到位；
- 对新产生的闲置土地及时有效处置。

黑龙江

10月20日，黑龙江省住建厅、自然资源厅下发《关于在土地出让阶段明确装配式建筑建设要求的通知》。

- ◆ 试点城市哈尔滨市每年出让的国有建设用地中20%以上采用装配式建造方式；
- ◆ 各地政府投资或主导的文化、教育、体育等公益性建筑，保障性住房、旧城改造、棚户区改造和市政基础设施项目，应率先采用装配式建造方式；
- ◆ 大型公共建筑、工业建筑、商业人口密集区域项目采用装配式建造方式，推动新建商品房采用装配式建造方式。

厦门

10月15日，厦门市自然资源和规划局联合厦门市住房保障和房屋管理局、厦门市工业和信息化局、厦门市建设局等七部门联合发布《关于预防建设项目变相改造为“类住宅”全链条管理的实施办法（征求意见稿）》。

- 平面功能标注不得出现诸如“公寓”、“卧室”、“客厅”、“阳台”、“厨房”等类住宅功能描述；
- 建筑平面布局不得采用住宅套型设计，不得设置厨房等居住空间，卫生间、茶水间或饮水供应点必须集中设置；
- 不得预留、违规增设可作为住宅用途的排水、排污、排烟及燃气等管道。

为了楼市稳定，三城市放松楼市调控，天津放宽落户及购房条件、三亚降低人才购房门槛、南京松绑外地人购房限购政策

天津

10月15日，天津市发改委官网发布《关于天津市促进承接北京非首都功能项目发展的政策措施（试行）》通告。

- 对任职于企业3年及以上且在津缴纳社会保险的全日制本科及以上学历及以上在职职工，不受年龄限制，可以随项目来津工作落户；
- 户籍迁入本市的职工，按照本市户籍居民政策购房；
- 对户籍暂未迁入本市的职工，其家庭在天津无住房的，可在本市购买住房1套，不再提供在津社会保险或个人所得税证明，所购住房需在取得不动产权证满3年后方可上市转让。

三亚

10月19日，三亚市住房和城乡建设局等政府部门网站发布消息。

全日制大专及以上学历的人才，在三亚实际工作满一年，且缴纳满一年社保及个税，**即可在海南省购买一套房产**。对比之前外地购房者需在海南省缴纳60个月社保或个税的楼市限购政策，三亚此番人才购房新政放宽了人才购房的门槛。

南京

10月15日，南京市六合区住房保障和房产局市场科透露开具购房证明条件。

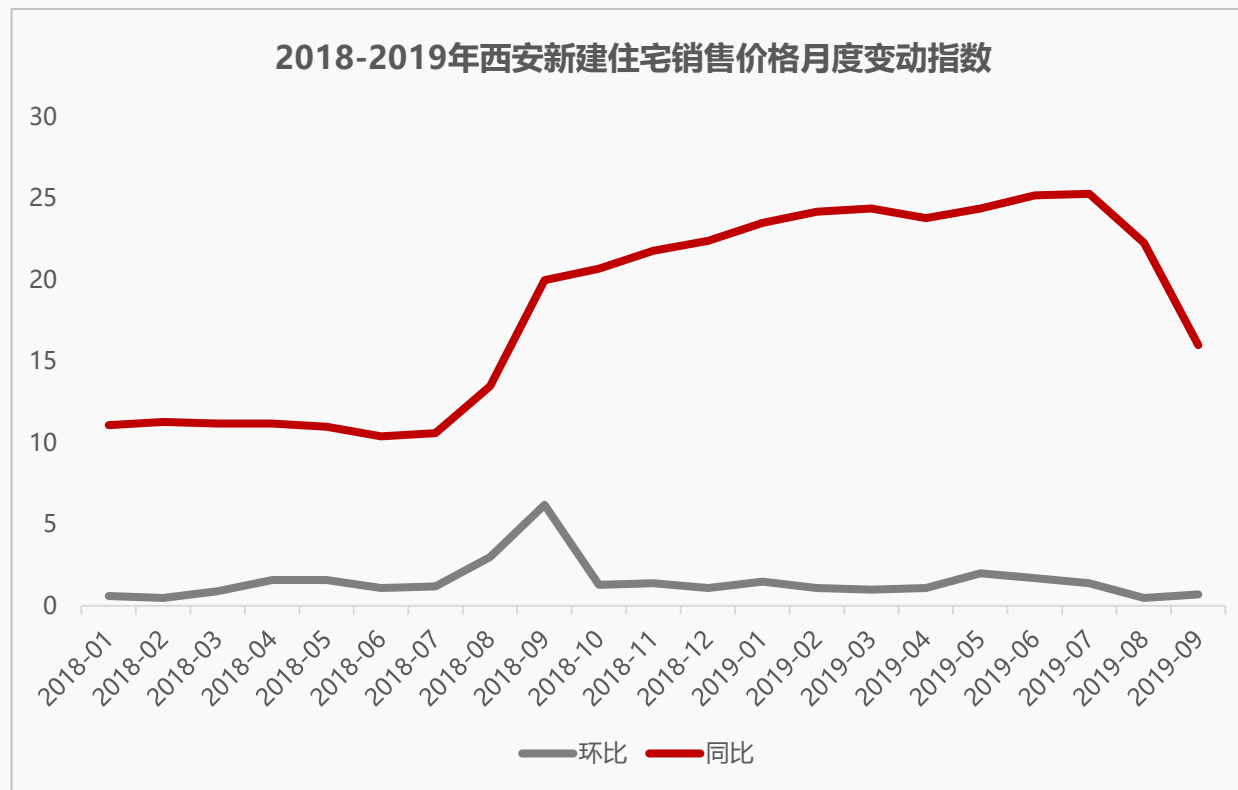
- 非南京户籍名下无房者拥有大专以上学历；
- 非南京户籍名下无房者拥有中级职称；
- 拥有南京市居住证；
- 与在南京企业签订合同。

西安房价连续43个月上涨，同环比涨幅有所收窄

相关内容：

10月21日，国家统计局发布2019年9月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据。

- 从环比情况来看，9月份70个大中城市新建商品住宅价格环比上涨的城市有53个，上涨城市数量相比上月减少2个，南宁以2.1%的涨幅继续领跑，而西安以0.7%的涨幅居中上游。环比下跌的城市有12个，下跌城市数量相比上月增加了2个，岳阳跌幅最大，为-0.5%。此外，北京、长沙、广州、平顶山、北海等5个城市环比持平；
- 同比情况方面，9月份69个城市新建商品住宅价格继续上涨。其中，大理以20.6%的涨幅领跑，西安以16%的涨幅位居全国第五，仅岳阳同比表现为下跌。



14万方商业正式开业，进一步丰富城北商业格局，预计年底全市拟开业购物中心91万m²

相关内容：

10月18日，总体量14万方的荣民时代广场购物中心正式开业。据统计，自今年年初截止10月18日，西安已开业的购物中心至少有11个，对市中心、新区以及城北、城南等区域的商业进行了补充，进一步丰富了整体商业格局。预计今年年底，西安拟开业的购物中心10个，新增体量91.26万m²。



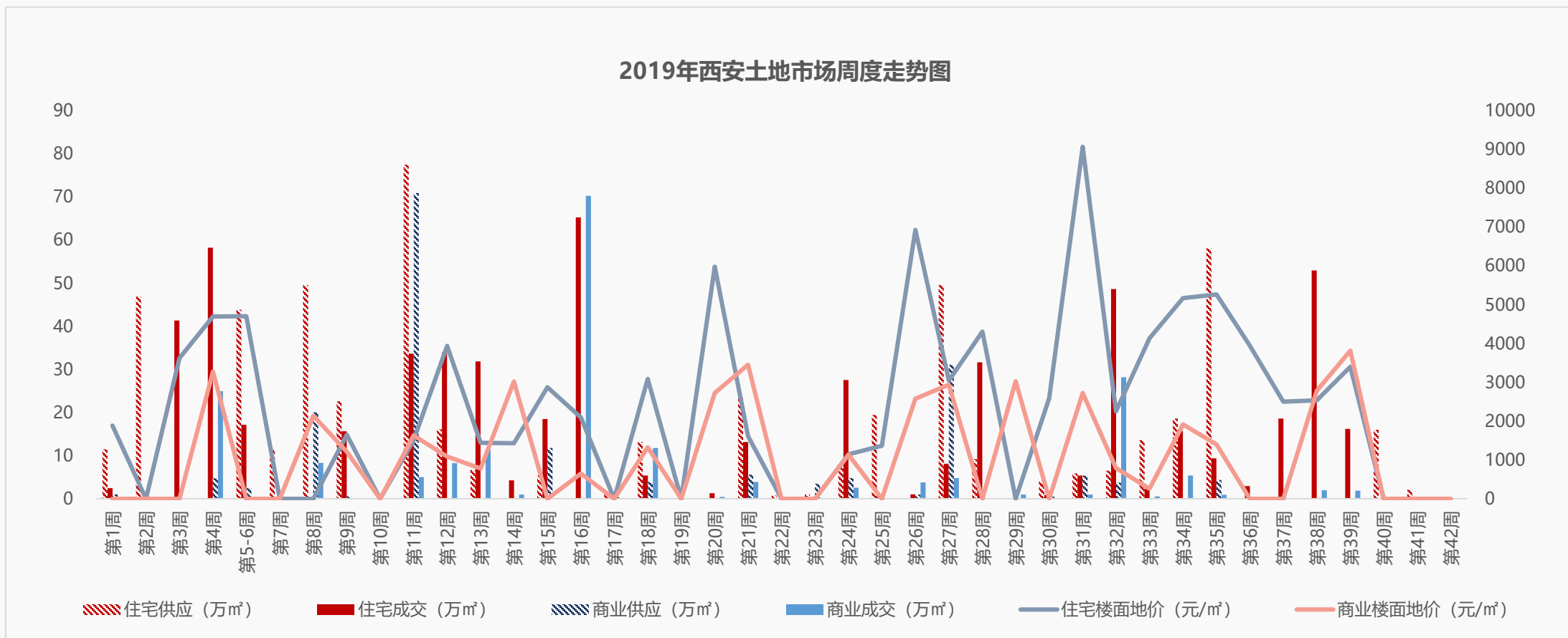
2019年下半年西安拟开业商业购物中心项目

购物中心	商业面积 (万m ²)	拟定开业时间
西安大明宫购物中心	21	—
西安益田假日里	8.4	2019年12月
西安量子展数字娱乐双创产业园	4.86	2019年第四季度
西安航天城真珠港	4.2	2019年12月
西安立丰生活广场	16.8	2019年12月
西安红星爱琴海	10	—
西安镐都假日商业广场	10	—
西安太乙城购物中心	6	—
西安U Plaza购物中心	3	—
西安寰球贸易广场	7	—

PART 02 房地产市场



土地市场持续降温，供销均断档

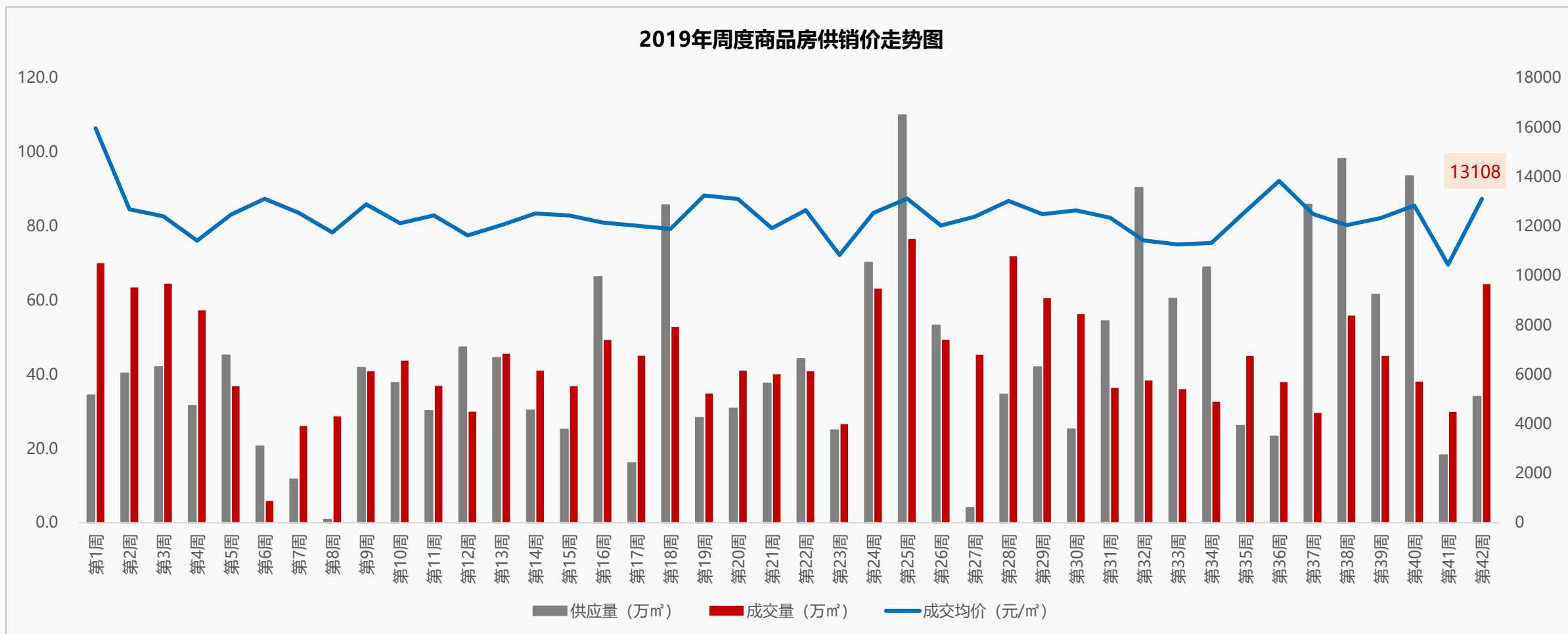


- ◆ **供应**：本周无供应。
- ◆ **成交**：本周无成交。

PART 03 数据楼市



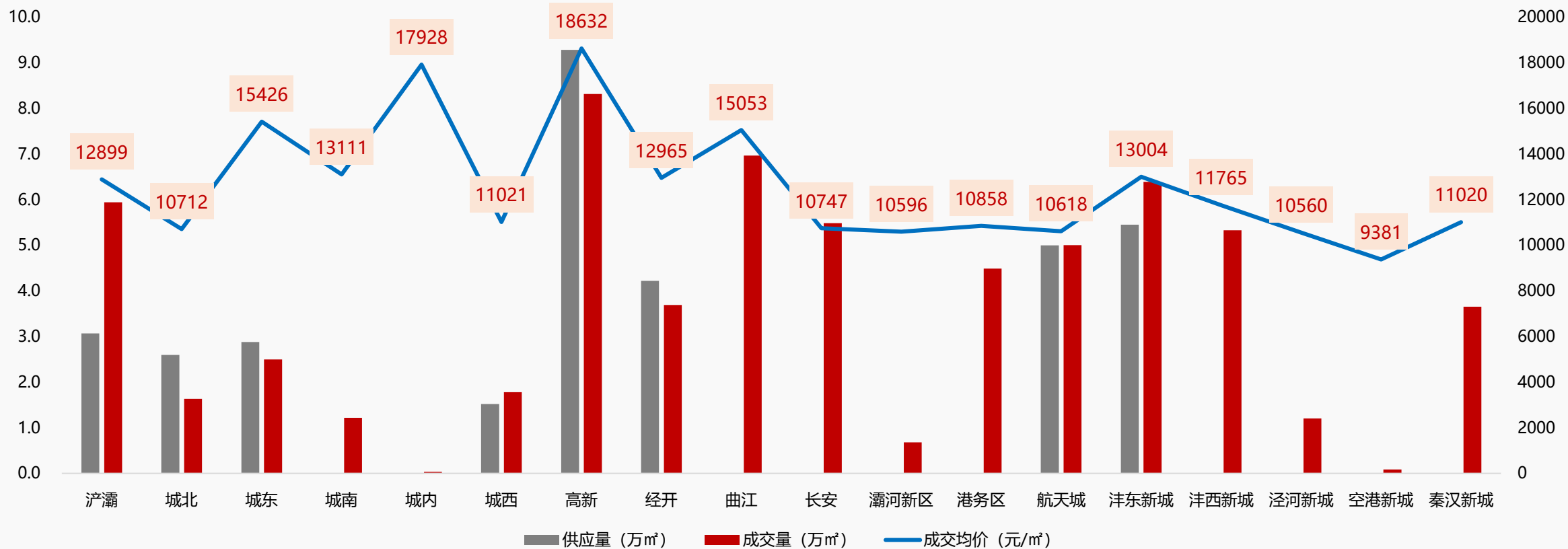
本周西安商品房销量随供应量增长而上涨，成交价同环比均小幅回升



- ◆ 2019年第42周，商品房供应量34万㎡，环比上涨86.5%，同比下降9.1%；成交量64.4万㎡，环比上涨115.2%，同比上涨4.2%；成交价格13108元/㎡，环比上涨25.5%，同比上涨15.2%。

高新以9.3万m²的供应量、8.3万m²的成交量位列全市供销之首，并以18632元/m²价格领跑全市

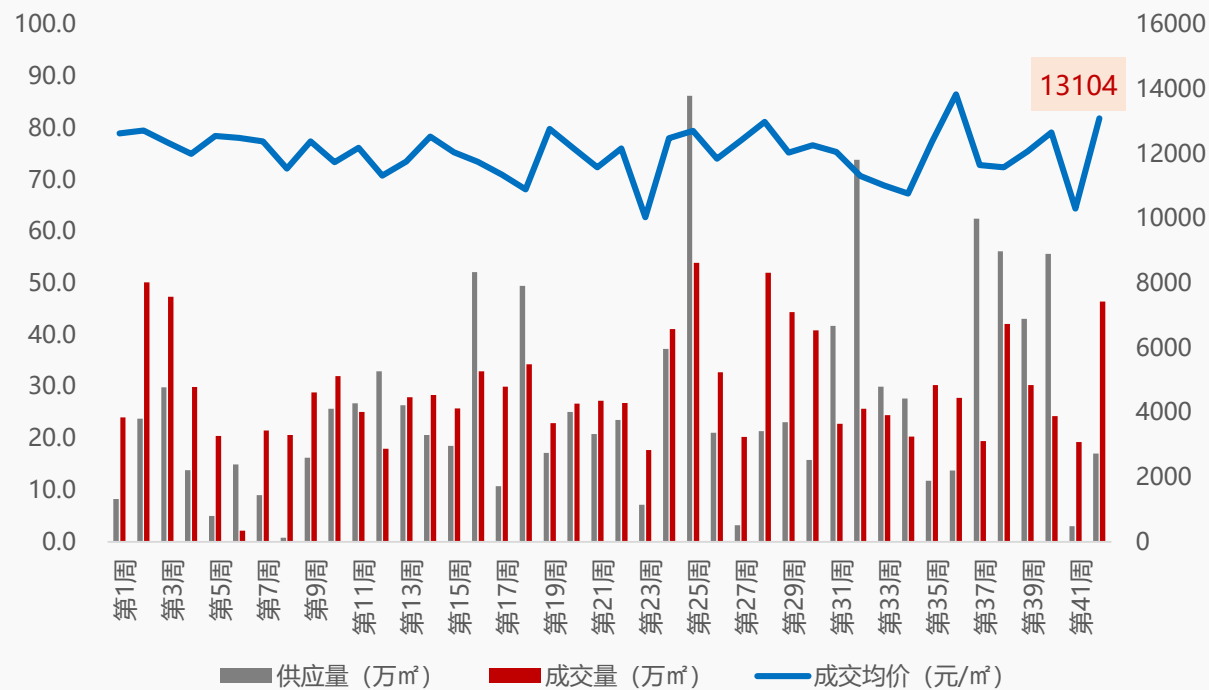
2019年第42周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周高新供应9.3万m²，供应量最大，其次沣东新城和航天城，分别供应5.5万m²和5万m²；
- ◆ 成交量方面：高新、沣东新城、浐灞成交居前三位，依次成交8.3万m²、6.4万m²和5.9万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是高新18632元/m²，城内17928元/m²及城东15426元/m²。

本周住宅供销价全面回升；高新万科翡翠国宾荣登周度销售金额NO.1

2019年周度普通住宅供销价走势图

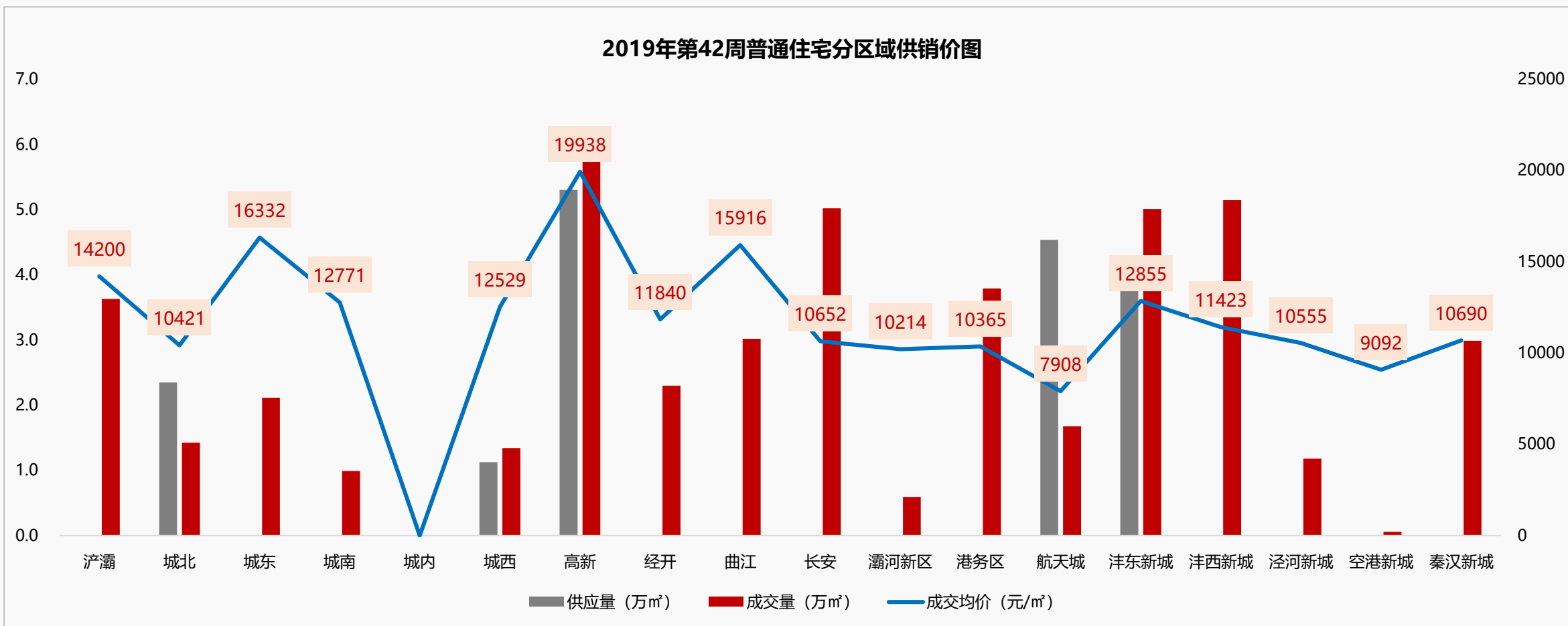


第42周普通住宅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	万科翡翠国宾	824,905,164	40155.25	20543
2	万科·澜岸	396,943,579	27151.65	14620
3	绿地新里城	377,509,956	29868.01	12639
4	紫薇·万科大都会	327,282,538	27334.13	11973
5	华润置地·未来城市	284,725,830	28234.75	10084

- ◆ 2019年第42周，住宅供应量17.1万m²，环比上涨458.2%，同比下降42.4%；成交量46.5万m²，环比上涨140.3%，同比下降2.2%；成交价格13104元/m²，环比上涨27.1%，同比上涨21.5%；
- ◆ 本周万科翡翠国宾、万科澜岸、绿地新里城销售金额居排行前三位。

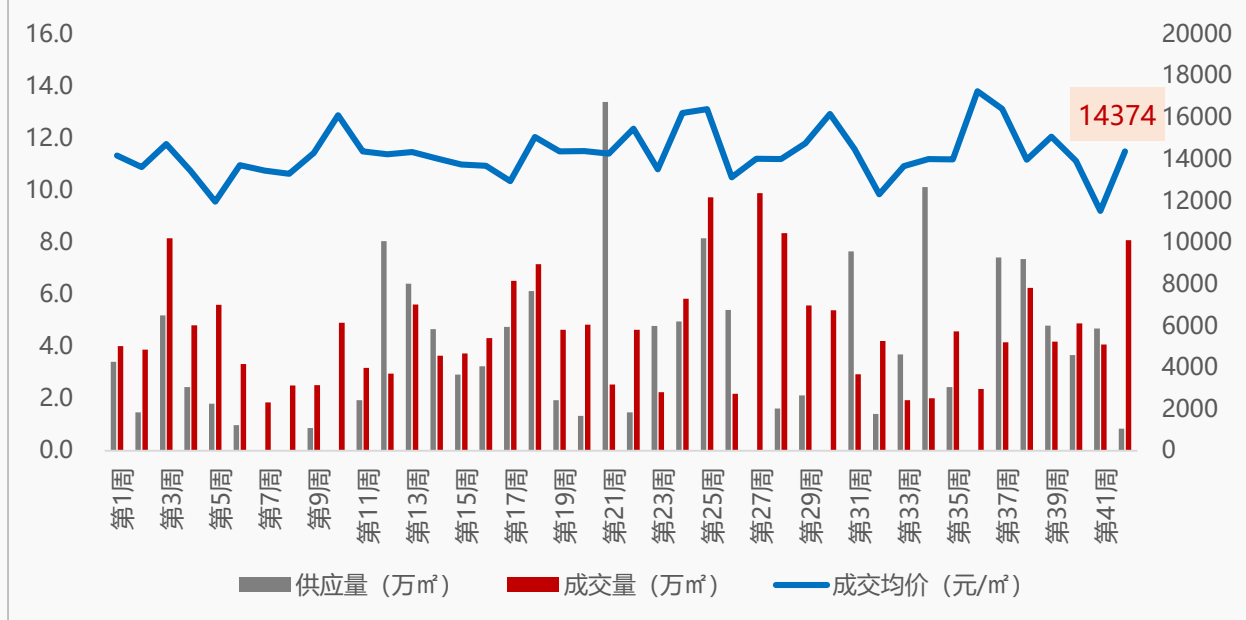
高新以5.3万m²的供应量、6.2万m²的成交量位居全市之首，并以19938元/m²价格领跑全市



- ◆ 供应量方面：本周高新供应5.3万m²，供应量最大，其次航天城和沣东新城，分别供应4.5万m²和3.8万m²；
- ◆ 成交量方面：高新、沣西新城、长安成交居前三位，依次成交6.2万m²、5.1万m²和5万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是高新19938元/m²，城东16332元/m²及曲江15916元/m²。

本周洋房供应锐减，成交量价齐升；航天城、曲江、经开成交居全市前三位

2019年周度洋房供销价走势图



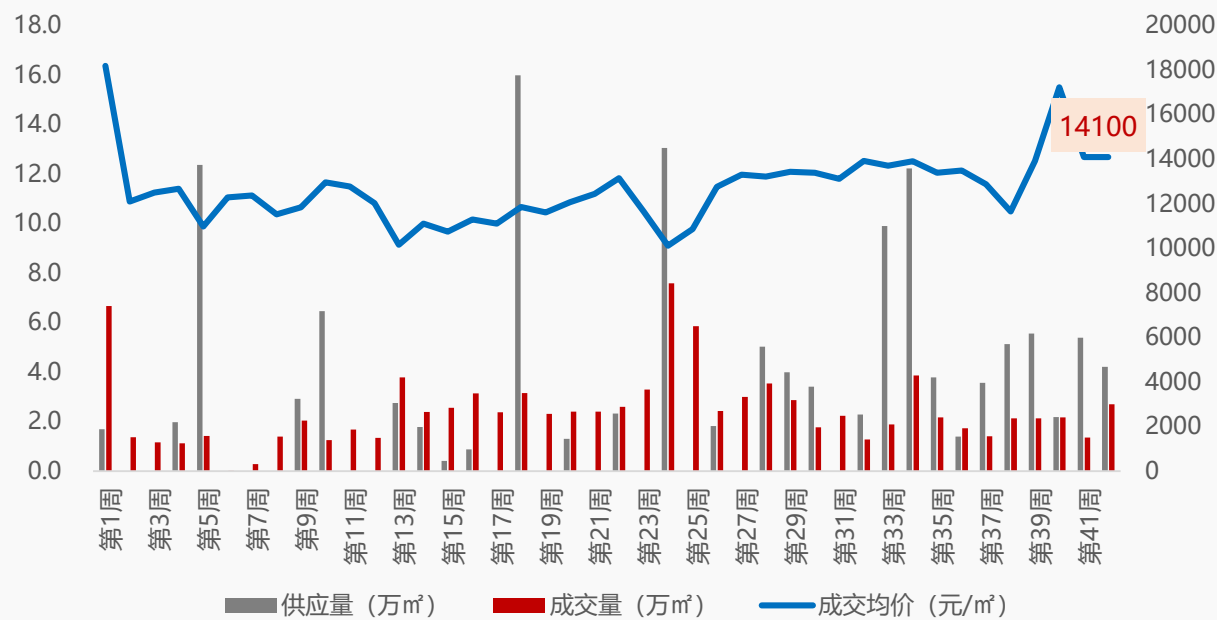
第42周洋房销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	中海·曲江大城	313,403,142	16911.76	18532
2	大华锦绣前城	285,137,356	24800.55	11497
3	绿城西安全运村	67,899,877	4544.67	14941
4	万科·公园大道	67,430,151	4434.97	15204
5	世茂璀璨倾城	65,222,824	4607.26	14157

- ◆ 2019年第42周，洋房供应量0.9万m²，环比下降81.8%，同比下降54.2%；成交量8.1万m²，环比上涨98.2%，同比上涨132%；成交价格14374元/m²，环比上涨24.8%，同比上涨4.7%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅沣东新城供应0.9万m²；成交量方面：航天城、曲江、经开成交居前三位，依次成交3万m²、1.7万m²、0.8万m²；成交价格方面：居前三位的依次是曲江18388元/m²，高新18196元/m²及城东16039元/m²。

本周公寓供应下降，成交量涨价平；浐灞、曲江、高新成交居全市前三位

2019年周度公寓供销价走势图

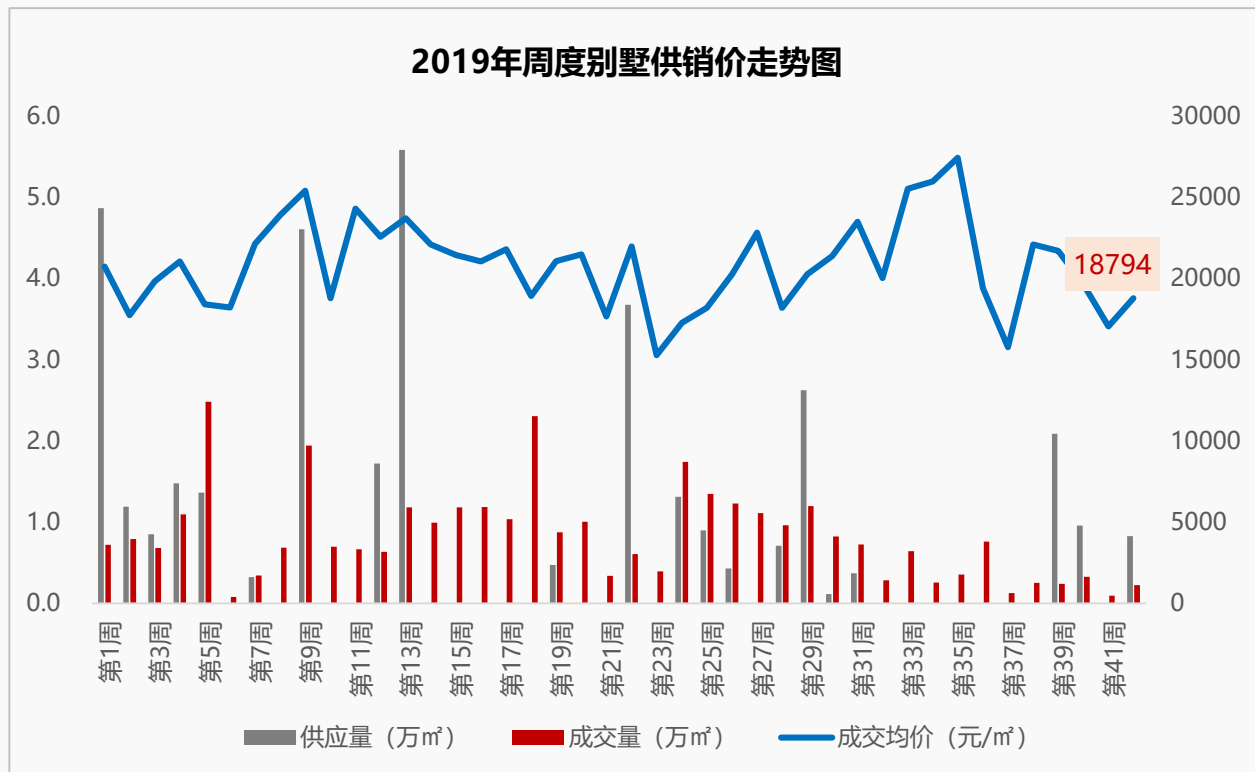


第42周公寓销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	公园上城	83,944,126	6954.81	12070
2	华润置地·曲江华润广场	45,756,269	2838.19	16122
3	华海大厦	32,268,351	1402.95	23000
4	鸿景国际	27,351,106	1026.10	26655
5	融创世园大观	24,320,851	2052.68	11848

- ◆ 2019年第42周，公寓供应量4.2万㎡，环比下降21.8%，同比上涨13.4%；成交量2.7万㎡，环比上涨98.3%，同比上涨65.1%；成交价格14100元/㎡，环比上涨持平，同比上涨8.8%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅经开供应4.2万㎡；成交量方面：浐灞、曲江、高新成交居前三位，依次成交1万㎡、0.5万㎡和0.4万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新20521元/㎡，曲江16828元/㎡及航天城16716元/㎡。

本周别墅供应上涨，成交量价齐升；高新、浐灞、曲江成交居全市前三位



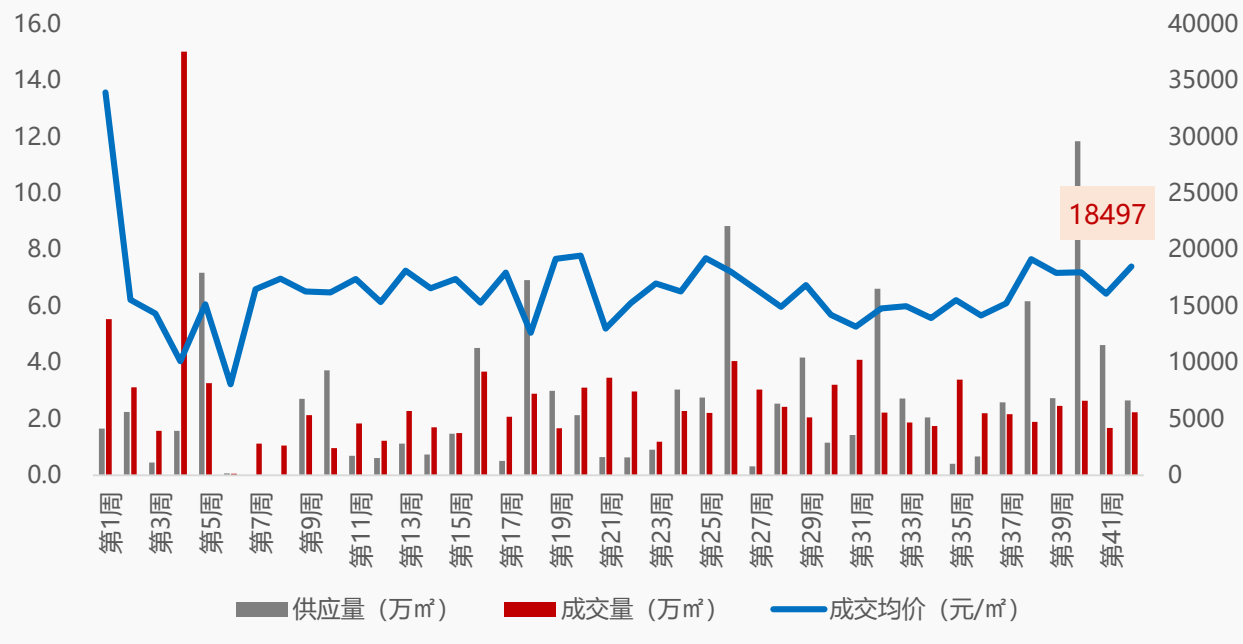
第42周别墅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	龙湖双珑原著	26,074,912	1,093	23861
2	荣德·河与墅	6,881,338	356	19312
3	曲江·华著中城	3,150,000	314	10033
4	中梁壹号院	2,929,213	188.50	15540
5	金辉·崇文府	1,797,408	157	11430

- ◆ 2019年第42周，别墅供应量0.8万㎡；成交量0.2万㎡，环比上涨137.2%，同比下降62.6%；成交价格18794元/㎡，环比上涨10.2%，同比下降44.5%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅沣东新城供应0.8万㎡；成交量方面：高新、浐灞、曲江成交居前三位，依次成交0.1万㎡、0.04万㎡和0.03万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新23861元/㎡，浐灞19312元/㎡及秦汉新城15540元/㎡。

本周商业供应下降，成交量价齐升；浐灞、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



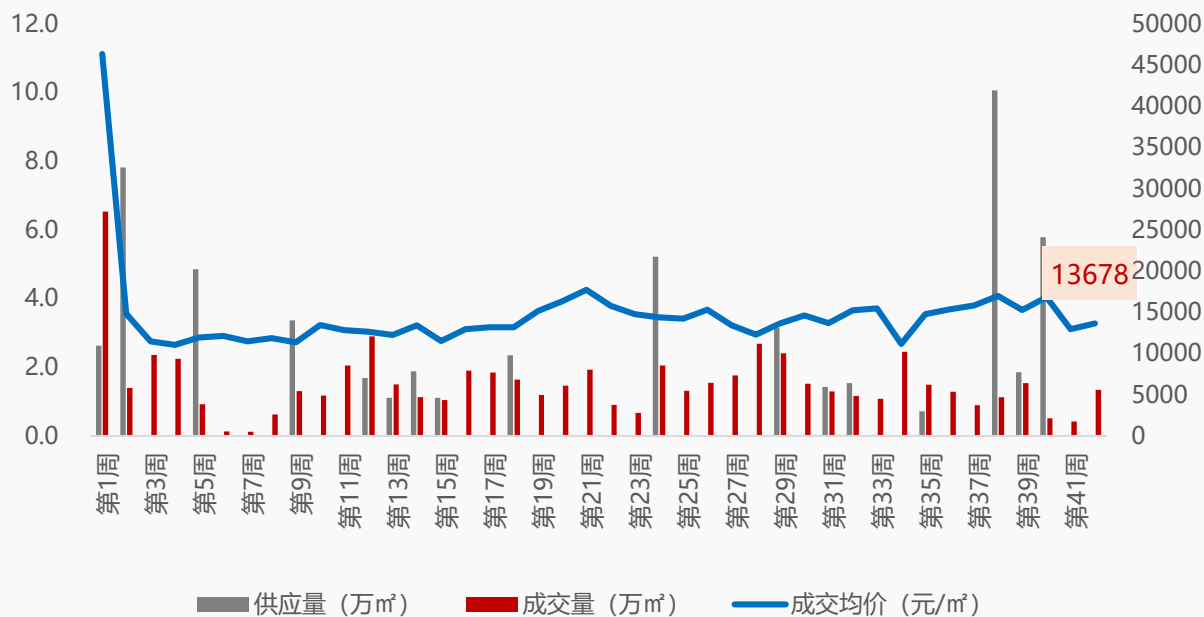
第42周商业销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	增源·航都绿洲	29,560,300	2111.45	14000
2	曲江公馆	28,080,733	1528.12	18376
3	西安环球贸易中心	22,290,692	871.44	25579
4	沣西吾悦广场	19,679,198	945.37	20816
5	保利天悦	18,716,856	527.38	35490

- ◆ 2019年第42周，商业供应量2.7万m²，环比下降42.4%，同比上涨327.1%；成交量2.2万m²，环比上涨32.6%，同比下降46.5%；成交价格18497元/m²，环比上涨15%，同比上涨12.7%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：浐灞以1.8万m²的供应量居首位，其次是城西和高新，分别供应0.3万m²和0.2万m²；成交量方面：浐灞、沣东新城、高新成交居前三位，依次成交0.29万m²、0.29万m²、0.26万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是城内97943元/m²，城南36014元/m²及高新23742元/m²。

办公连续两周无供应，成交量价齐升；高新、沣东新城、曲江成交居全市前三位

2019年周度办公供销价走势图



第42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	永威时代中心	34,915,192	2188.58	15953
2	中国国际丝路中心	25,139,352	2,337	10759
3	禾盛京广中心	21,608,772	1922.63	11239
4	融创·曲江印	18,031,843	591.88	30465
5	国瑞西安金融中心	16,073,158	927.81	17324

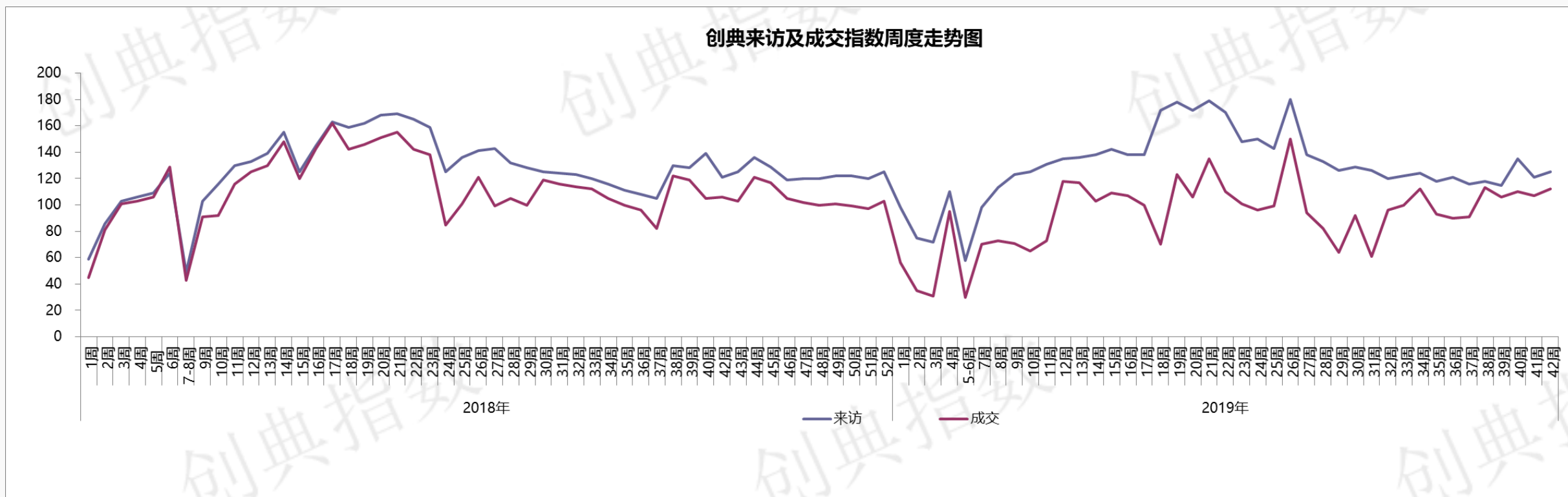
- ◆ 2019年第42周，办公无供应；成交量1.3万㎡，环比上涨216%，同比下降30.7%；成交价格13678元/㎡，环比上涨5.5%，同比上涨44.5%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：高新、沣东新城、曲江位居成交前三甲，依次成交0.7万㎡、0.3万㎡、0.2万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江20952元/㎡，城西14701元/㎡及高新13531元/㎡。

PART 04 创典监测



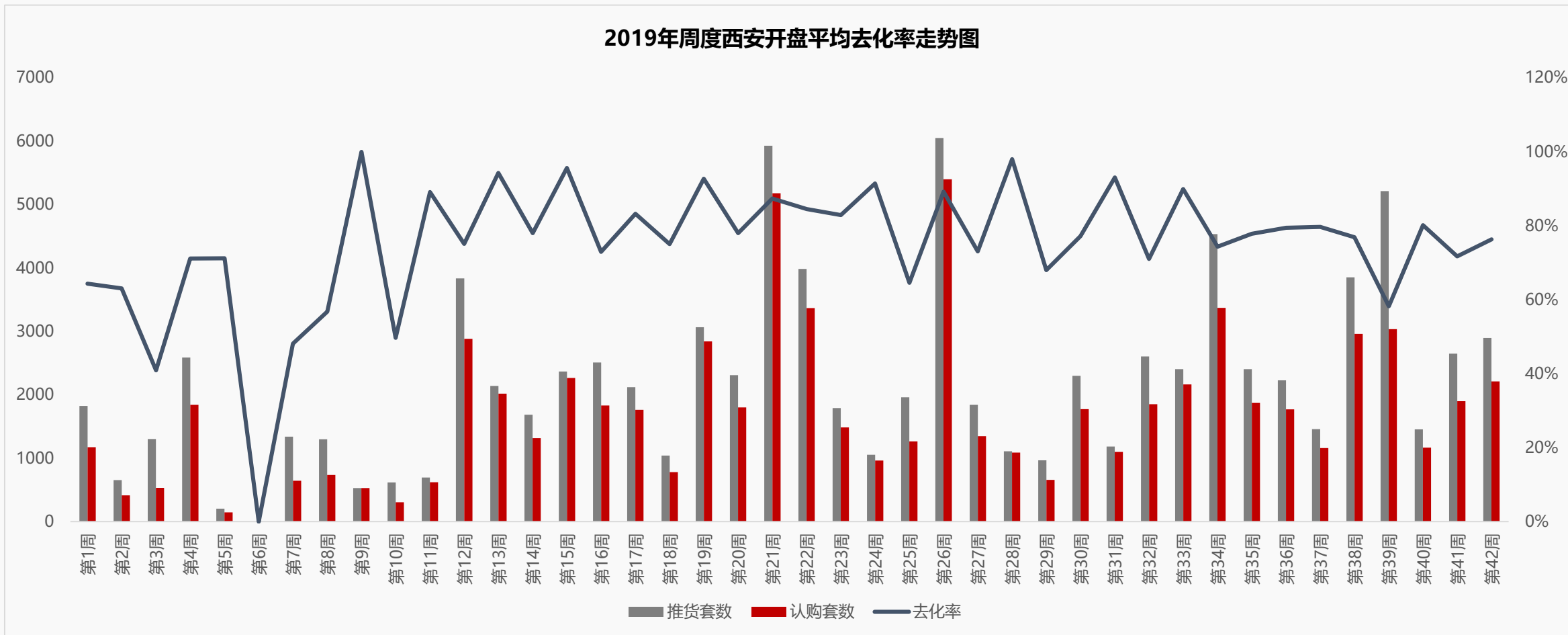
本周高性价比房源集中入市，项目到访量、成交量迎来小幅上涨

创典指数显示：第42周项目来访指数121，环比上涨3%，成交指数112，环比上涨5%。



(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。)

本周西安开盘项目量、推货量、成交量小幅回升，去化率涨至76%



◆ 2019年第42周，西安合计11个项目开盘，相比上周增加2个，整体推货量2896套，去化量2211套，去化率76%，比上周上涨4个百分点；从典型项目来看，开盘即清项目达到4个——中国铁建花语城、紫薇东进、万科高新华府、万科城如园。

2019年第42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	装修类型
10.15	浐灞	远洋合能枫丹江屿	1#、2#	线下开盘	洋房	四室	141、142	84	50	60%	14258	毛坯
			5#、6#、8#	线下开盘	小高层	三室、四室	125-143	222	30	14%	12887	毛坯
10.17-10.19		中国铁建花语城	17#、24#	摇号	高层	三室、四室	97-140	459	459	100%	10701	精装
10.16	城南	龙湖·紫宸	17#	摇号	高层	三室、四室	107-141	108	78	72%	14499	精装
10.17-10.18	城北	紫薇东进	4#-6#	摇号	高层	一室、两室、三室	48-125	359	359	100%	10215	毛坯
10.16-10.18	曲江	海亮·唐宁府	1#、2#	摇号	高层	三室	95-131	360	327	91%	12390	精装
			3#、5#、6#	摇号	洋房	四室	152-160	90	29	32%	15494	精装
			7#	摇号	小高层	四室	149-157	68	50	74%	13120	精装
10.16	高新	万科高新华府	29#、31#	摇号	洋房	四室	172-183	64	64	100%	16607	精装
10.16-10.17	城东	奥园誉府	6#、7#	摇号	高层	三室、四室	106-145	299	297	99%	13119	精装
10.16	长安	万科城如园	4#	摇号	高层	三室	104-139	168	168	100%	13397	精装
10.17	长安	中海长安府	5#-7#	线下开盘	洋房	四室、跃层	138-288	198	70	35%	18600	精装
10.19	沣东	保利·和光宸悦	24#、25#	线下开盘	高层	两室、三室、四室	89-144	328	150	46%	14014	精装
10.19	泾河	滨江·翡翠城	64#	线下开盘	高层	三室	90-114	89	80	90%	9200	精装

西安发改委10月18日发布第24批商品住房价格信息，公示8盘3099套房均价11788元/m²，环比下降19.1%，其中毛坯房2252套均价11129元/m²，环比下降18.2%；精装房847套均价13475元/m²，环比下降12.2%

2019年第24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	总面积	均价 (元/m ²)
毛坯项目									
1	经开	白桦林溪	19#	高层	33	132	97-130	14960.1	12762
			21#	高层	32	128	73-127	14317.5	11706
2		城市锦上	9#	高层	32	240	89-110	23900.9	11178
3		绿城·桂语蘭庭	27#	高层	33	248	100-121	27345.7	11281
			31#	高层	31	122	100-130	13654.4	11481
		34#	高层	31	122	100-130	13660.2	11531	
4	曲江	天地源曲江香都	16#	高层	32	256	113-135	31519.7	13000
			18#	高层	11/33	154	112-259	20722.7	13500
5	港务区	汇悦城	9#	高层	31	124	108-130	14428	9664
			16#	高层	29	203	107-146	25484.1	9705
			19#	高层	31	186	123-145	25549.7	9617
			23#	高层	31	218	110-239	25719.3	9608
			24#	高层	31	119	109-188	13782.1	9594
精装项目									
6	经开	世茂璀璨倾城	2#	高层	28	108	104-124	12574	12200
7	浐灞	龙腾万都汇	1#	高层	32	240	95-149	27560.1	12806
			2#	高层	31	239	94-148	27319.9	13029
			3#	高层	31	120	124-146	15641.4	13234
8		中建锦绣天地	1#	洋房	13	76	119-194	10864.1	15249
			3#	洋房	9	48	136-184	7115.28	16800
			4#	洋房	8	16	148-184	2474.58	16501

西咸新区市场服务与监督管理局10月17日发布第16批商品住房价格信息，公示4盘1335套精装房源均价17217元/m²，环比下降13.9%

西咸新区第16批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	总面积	均价 (元/m ²)	
1	沣东	朗诗未来街区	1#	高层	27	62	79-133	5948.65	13501	
2		洛悦府	4#	高层	31	124	106-141	15332.9	15936	
			5#	高层	31	120	107-141	14879	15853	
			6#	高层	31	124	80-141	15234.1	17527	
3		绿地新里铂瑞公馆	1#	高层	28	110	97-130	12133.9	20032	
			2#	高层	28	108	97-131	12004.1	20060	
			3#	高层	21	84	96-118	9015.1	19296	
			8#	高层	24	94	97-119	10152.4	20021	
			10#	高层	24	96	96-130	10555.4	20817	
4		保利和光辰悦	11#	高层	25	98	96-119	10567.8	19660	
			17#	高层	23	184	105-131	21442.9	14064	
				20#	高层	33	131	117-141	16661.2	13949

2个项目获证，新批预售房源190套，其中住宅142套，恒大悦龙台时隔半年再加推

区域	项目名称	可售楼栋	预售套数 (住宅)	预售面积 (m ²)	预售信息
城北	恒大悦龙台	2幢	175 (142)	25987	2#楼, 总高26层, 3个单元, 2T2H, 面积 152-188m ² , 均价16811元/m ²
城北	华远枫悦	25幢	15	407.79	车库

【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。