

第1周

西安市场周报

【2019.12.30-2020.1.5】



PART 01 宏观环境



央行下调存款准备金率0.5个百分点，释放8000亿缓解经济下行压力，对楼市带来一定利好

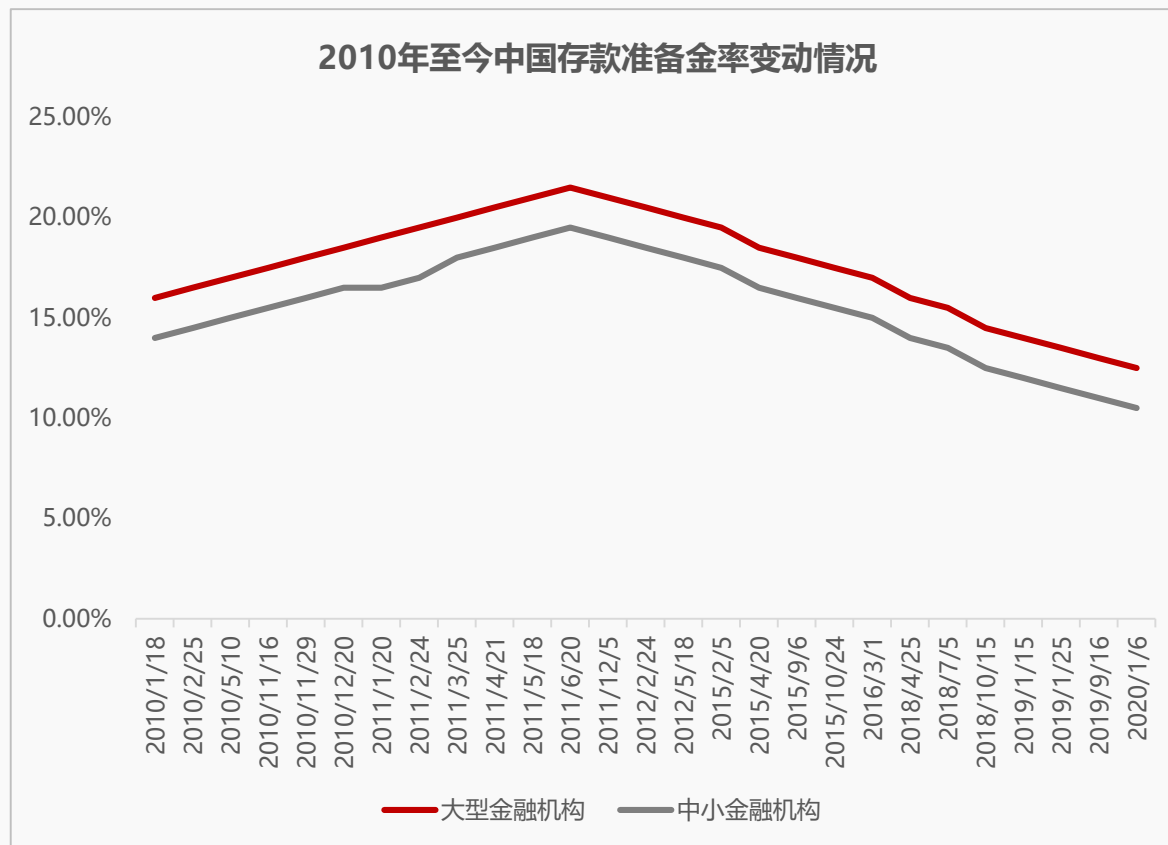
相关内容：

为支持实体经济发展，降低社会融资实际成本，中国人民银行决定于2020年1月6日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点（不含财务公司、金融租赁公司和汽车金融公司）。

政策解读：

在中国经济下行压力加大背景下，2020年开年以来，中央决定于1月6日全面下调金融机构存款准备金率0.5个百分点，本次降准将释放长期资金约8000亿元。本次货币放水将进一步有助于促进实体经济发展，降低社会融资实际成本，同时对楼市带来一定利好。

2010年至今中国存款准备金率变动情况



2019年全国千亿房企扩容至36家，35家开发商全年销售额明显增长

12月31日，2019年中国房地产销售额百亿企业排行榜出炉，全年152家房企销售额突破百亿，千亿以上企业共36家，较去年增长6家。3000亿以上企业追求高质量发展，销售额均值为5401.4亿元，销售额增长率均值为12.7%；1000-3000亿企业不断拓展市场布局、紧抓市场主流需求、提高营运效率，实现业绩快速增长，销售额均值为1624.4亿元，销售额增长率均值为27.5%

2019年全国销售金额千亿以上房企名单

排名	企业简称	总部所在城市	销售金额 (亿元)	同比 (%)	排名	企业简称	总部所在城市	销售金额 (亿元)	同比 (%)	排名	企业简称	总部所在城市	销售金额 (亿元)	同比 (%)
1	碧桂园	佛山	7715	5.9%	13	阳光城	上海	2110	29.6%	25	中国铁建	北京	1251.8	41.3%
2	万科地产	深圳	6312	4.0%	14	金地集团	深圳	2106	29.7%	26	祥生地产	诸暨	1225	19.0%
3	中国恒大	广州	6261.6	13.6%	15	旭辉集团	香港	2079.5	28.0%	27	荣盛发展	廊坊	1207.5	20.1%
4	融创中国	天津	5556	20.8%	16	绿城中国	杭州	2018.3	29.1%	28	雅居乐	广州	1185.1	15.5%
5	保利发展	广州	4698	16.0%	17	中南置地	海门	1980.2	30.2%	29	滨江集团	杭州	1181	38.9%
6	绿地控股	上海	3880	1.8%	18	金科集团	重庆	1803.4	39.7%	30	奥园集团	广州	1180.6	40.5%
7	中海地产	香港	3387.4	26.0%	19	中国金茂	上海	1608.1	25.6%	31	龙光地产	深圳	1155.6	26.3%
8	新城控股	上海	2747.8	24.7%	20	华夏幸福	北京	1510	-10.1%	32	佳兆业	香港	1152.6	33.1%
9	世茂房地产	上海	2607.8	48.1%	21	正荣集团	福州	1500	15.1%	33	新力地产	上海	1132.3	27.6%
10	华润置地	香港	2425	15.1%	22	富力地产	广州	1446.2	2.2%	34	蓝光发展	成都	1130	8.5%
11	龙湖集团	北京	2425	20.8%	23	融信集团	福州	1413.2	16.0%	35	美的置业	顺德	1011.4	28.0%
12	招商蛇口	深圳	2205.5	29.4%	24	远洋集团	北京	1299.5	18.7%	36	首开股份	北京	1010.3	2.0%

各地调控政策持续深化，唐山出台限售新政，旨在打击炒房行为、稳定房价；富顺打响救市第一枪，将刺激新房供销两旺；广州明晰人才公寓和公租房配建比例，强化城市留人能力

唐山

政策内容：

12月31日，唐山市人民政府办公室就加强市中心区（路南区、路北区、高新区）商品房销售管理有关事项发出通知，购房人购买新建商品住房，自网签之日起42个月内不得上市交易。

政策前：

无。

政策解读：

从11月全国70城房价变动情况来看，唐山房价环比涨幅位居全国首位。此次限售新政的出台，有助于遏制投机炒房，进一步维护房地产市场秩序，促进房地产市场平稳发展。

富顺

政策内容：

12月31日，富顺县发布《富顺县购买商品住房财政补贴实施细则》，对在2020年1月1日至2020年6月30日期间，在富顺县城规划区内购买新建商品房的居民，给予一次性200元/平方米的财政补贴，补贴面积以《不动产权证书》出具的面积为准。

政策前：

无。

政策解读：

作为2020年救市第一枪，此次财政补贴政策出台为高库存城市提供参考，将刺激新房市场交易和需求。

广州

政策内容：

12月31日，广州市住建局印发实施《广州市人才公寓管理办法》，要求招拍挂出让的普通商品住宅用地，配建不少于总建筑面积10%的人才公寓和公租房。中心城区新增供应居住用地中，人才公寓和保障性安居工程的用地面积不少于总用地面积的30%。

政策前：

无。

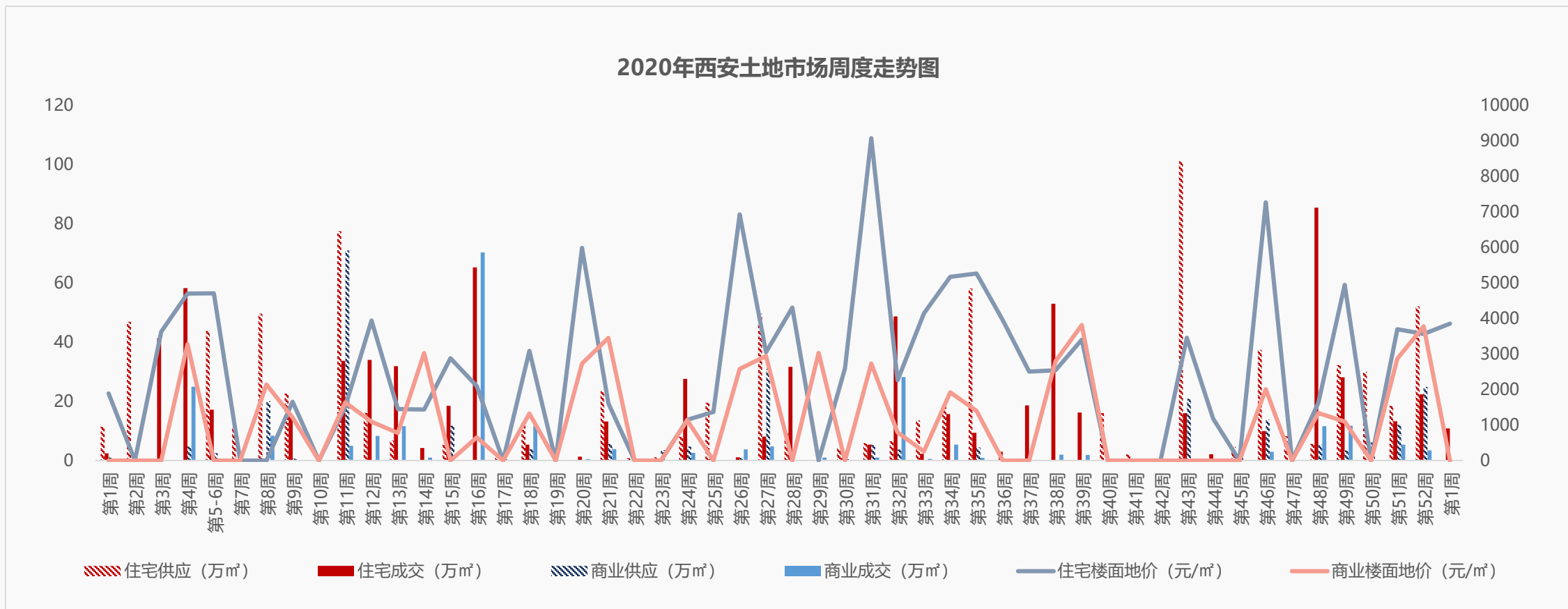
政策解读：

加大全市人才公寓及公租房供应量，强化城市留人能力。

PART 02 房地产市场



新年首周，土地供应断档，成交下滑，楼面地价继续上扬

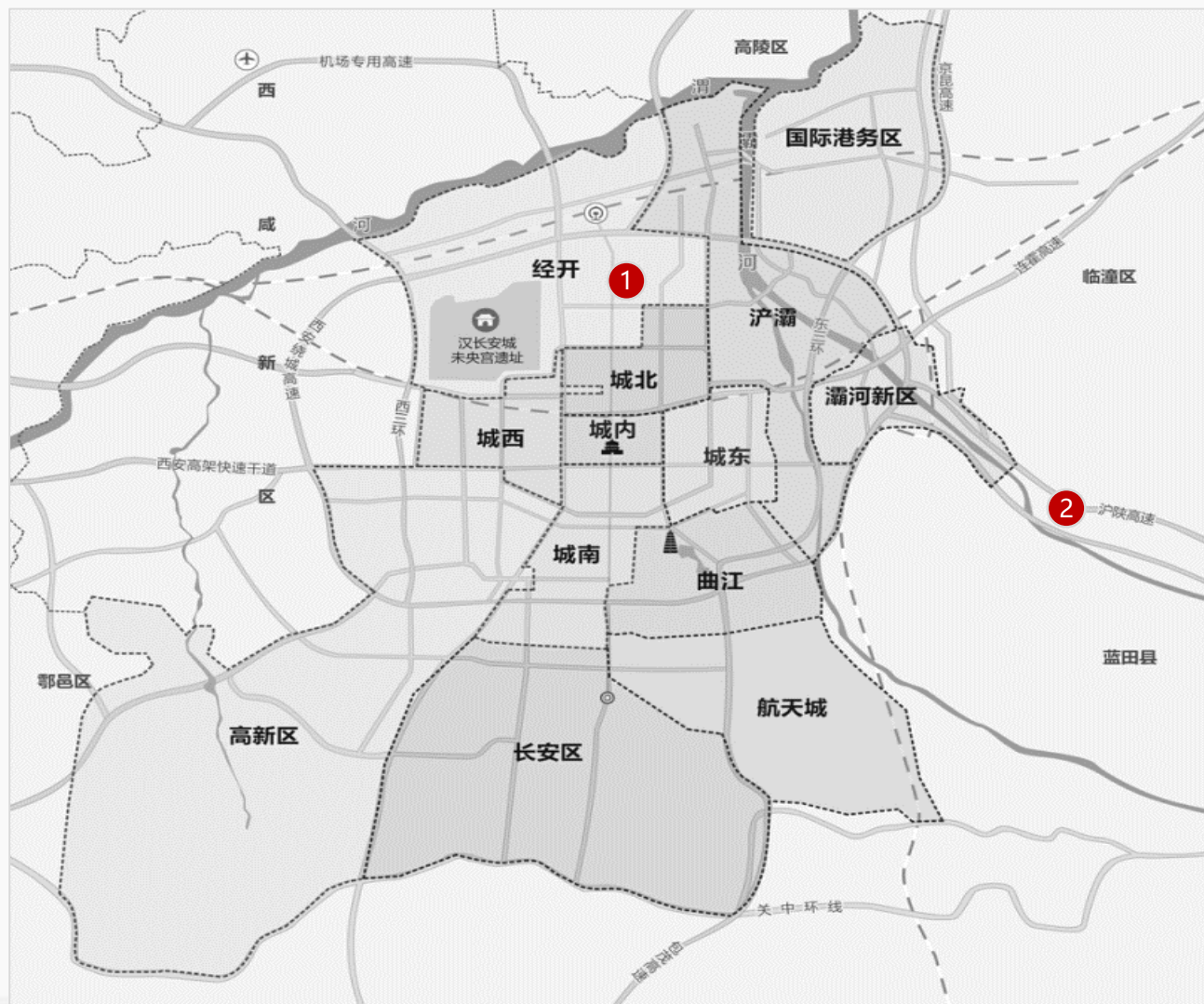


◆ **供应**：本周无供应。

◆ **成交**：本周成交土地2宗，成交面积10.9万m²（约164.0亩），环比下降57.8%，整体楼面地价3856元/m²，环比上涨7.3%。

成交分布

本周西安成交2宗住宅用地，面积164亩，融创竞得1宗60.5亩住宅用地，为十里铺城中村改造项目用地，成交总价款30873万元，另需支付补偿款81561万元，折合1859万/亩，楼面地价7554元/m²；蓝田成交1宗103.5亩住宅用地，成交总价款11500万元，楼面价666元/m²，由西安中远房地产开发有限公司拍得



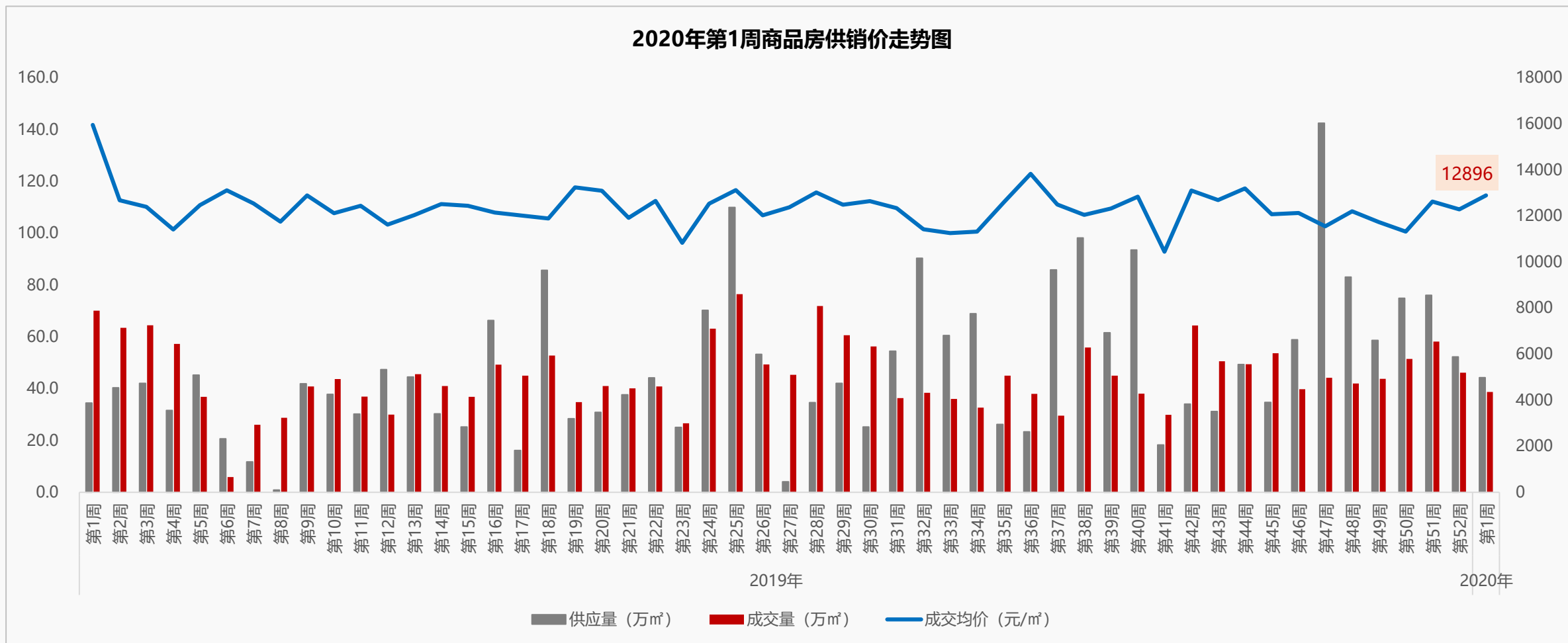
区域	序号	宗地编号
经开	1	WY9-16-345
蓝田	2	610122102206GB00034

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	经开	WY9-16-345	未央区凤城四路以南、渭滨路以西、 仪凤路以东	60.5	住宅	1.2-3.69	30873	112434	1859	7554	融创
2	蓝田	610122102206GB00034	西蓝高速公路蓝田段以南、灞河以北 西北家具工业园生活配套区范围	103.5	住宅	1.8-2.5	11500	11500	111	666	西安中远房地产开发 有限公司

PART 03 数据楼市



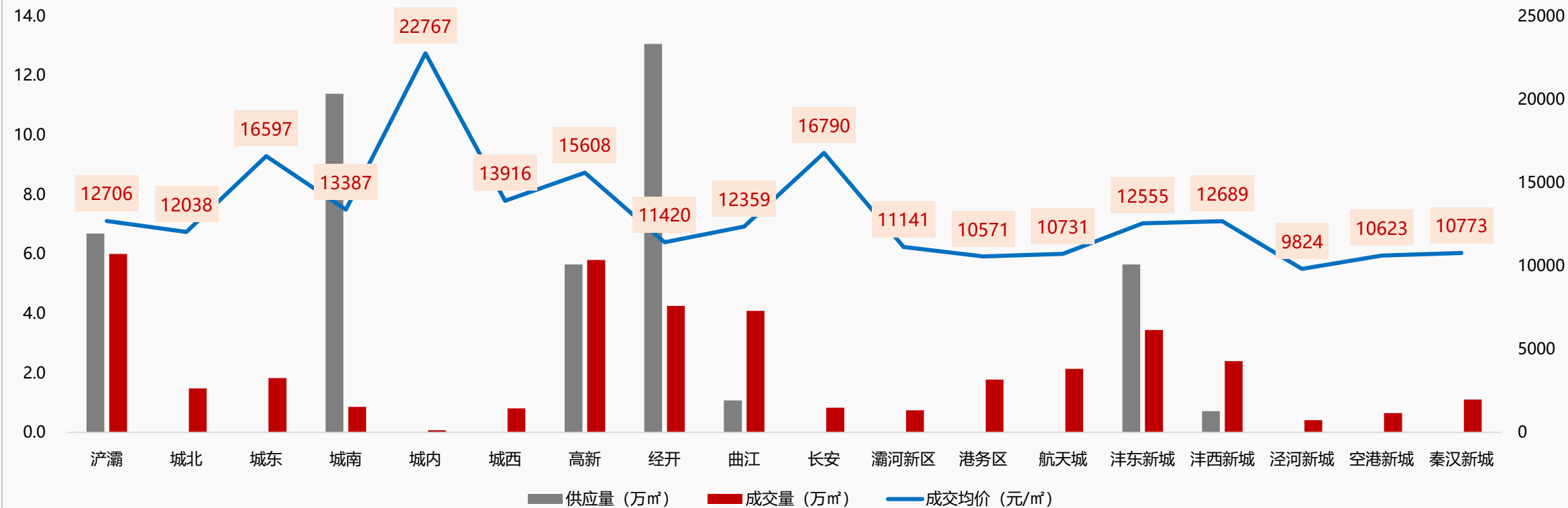
西安商品房供销连续两周双双回落，成交价环比小幅上扬



◆ 2020年第1周，商品房供应量44.2万m²，环比下降15.3%，同比上涨28.5%；成交量38.7万m²，环比下降16.2%，同比下降44.8%；成交价格12896元/m²，环比上涨4.9%，同比下降19.2%。

经开以13.1万m²的供应量、浐灞以6万m²的成交量位列全市供销之首，城内价格继续领跑全市

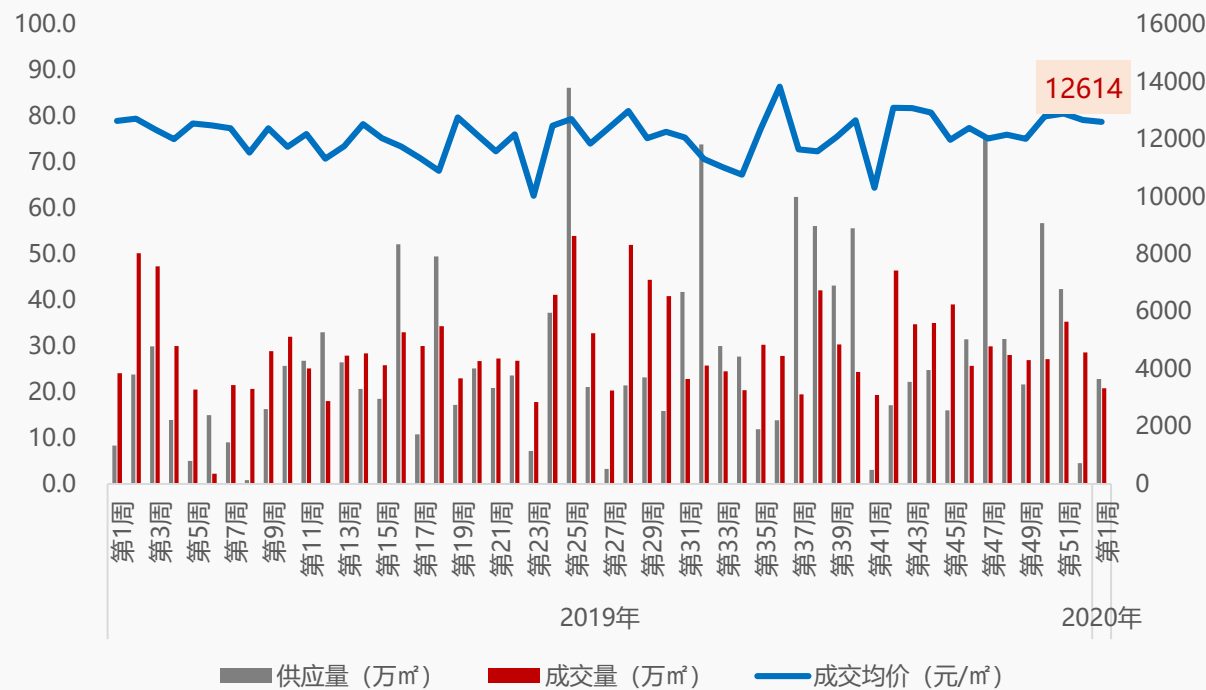
2020年第1周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周经开供应13.1万m²，供应量最大，其次是城南和浐灞，分别供应11.4万m²和6.7万m²；
- ◆ 成交量方面：浐灞、高新、经开成交居前三位，依次成交6万m²、5.8万m²和4.3万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是城内22767元/m²，长安16790元/m²及城东16597元/m²。

本周普通住宅供应大涨，成交量跌价平；经开白桦林溪荣登周度销售金额NO.1

2020年第1周普通住宅供销价走势图

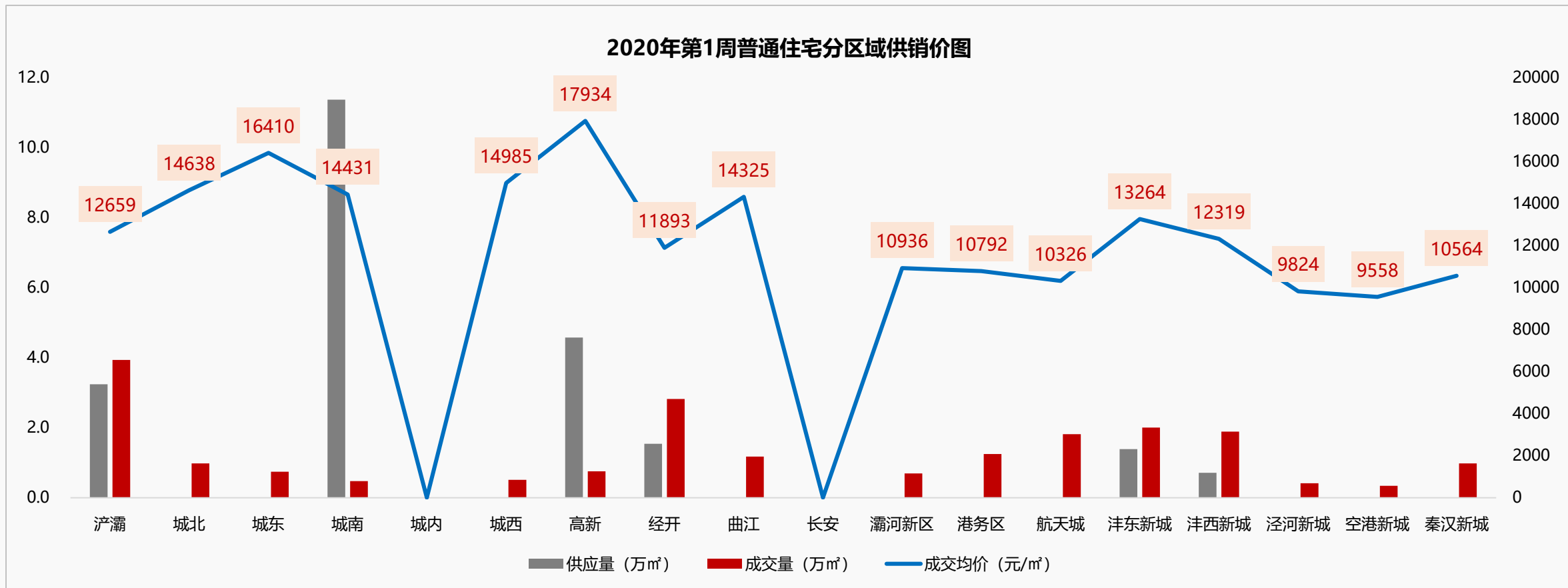


第1周普通住宅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	白桦林溪	224,616,064	18430.30	12187
2	紫薇·万科大都会	176,148,748	14314.17	12306
3	金辉江山铭著	105,343,309	6605.07	15949
4	恒志云都	105,243,865	6297.91	16711
5	苏宁雲著御澜湾	104,462,424	5857.39	17834

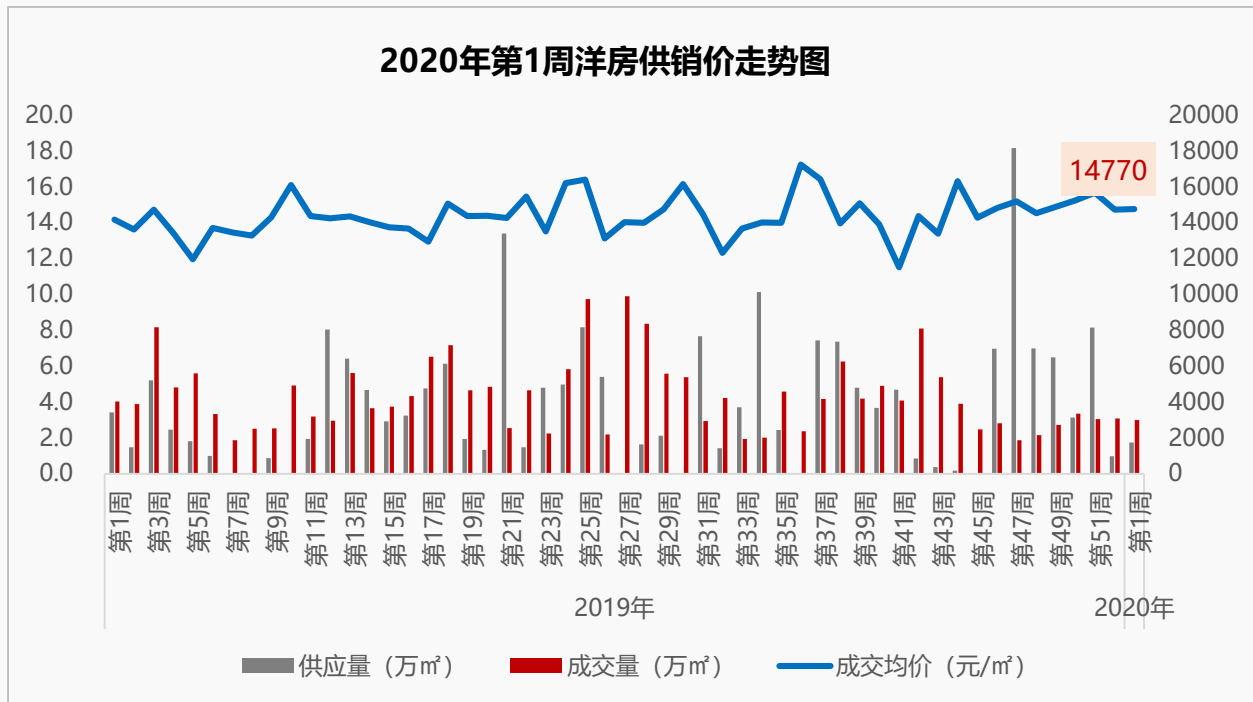
- ◆ 2020年第1周，住宅供应量22.8万㎡，环比上涨406.1%，同比上涨174.9%；成交量20.8万㎡，环比下降27.4%，同比下降13.6%；成交价格12614元/㎡，环比下降0.6%，同比下降0.2%；
- ◆ 本周白桦林溪、紫薇万科大都会、金辉江山铭著销售金额居排行前三位。

城南以11.4万m²的供应量、浐灞以3.9万m²的成交量位居全市之首，高新价格继续领跑全市



- ◆ 供应量方面：本周城南供应11.4万m²，供应量最大，其次是高新和浐灞，分别供应4.6万m²和3.2万m²；
- ◆ 成交量方面：浐灞、经开、沣东新城成交居前三位，依次成交3.9万m²、2.8万m²和2万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是高新17934元/m²，城东16410元/m²及城西14985元/m²。

本周洋房供应上涨，成交量价齐平；浐灞、沣西新城、沣东新城成交居全市前三位



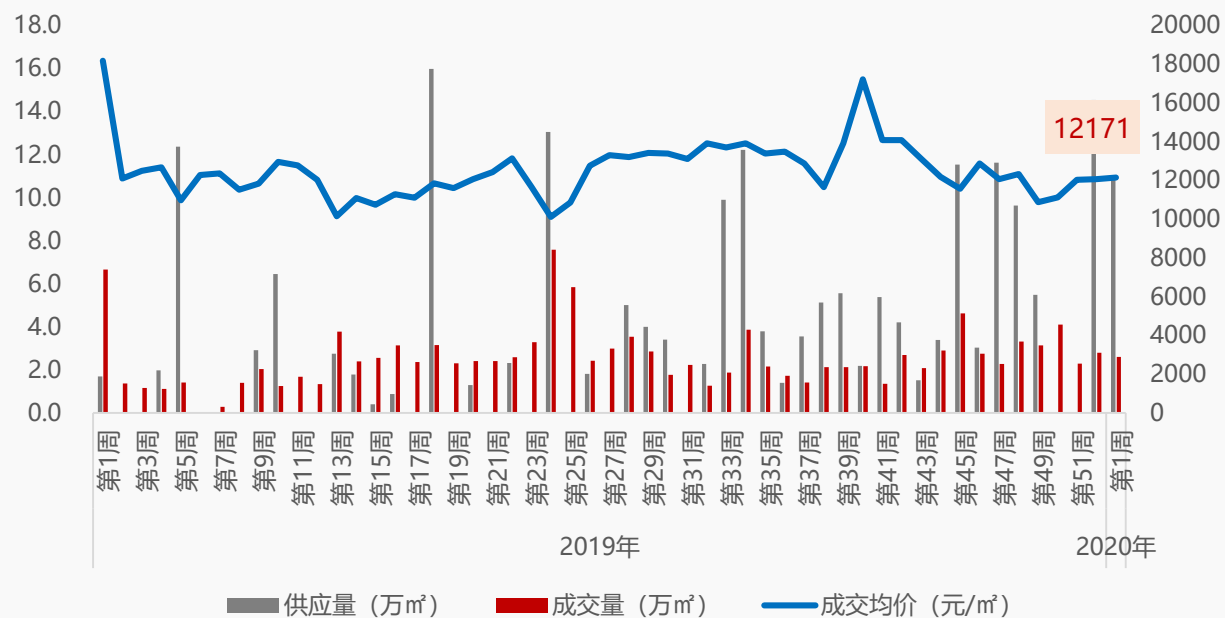
第1周洋房销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	紫薇·大都会	64,547,165	4783.29	13494
2	中海长安府	59,489,164	3208.87	18539
3	康桥·悦蓉园	39,095,393	2872.60	13610
4	世园·林逸	38,159,052	2739.96	13927
5	碧桂园国湖	37,549,166	2298.91	16333

- ◆ 2020年第1周，洋房供应量1.7万m²，环比上涨76.8%，同比下降49.3%；成交量3万m²，环比下降2.7%，同比下降25.6%；成交价格14770元/m²，环比上涨0.3%，同比上涨4.2%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：经开以0.9万m²的供应量居首位，其次是曲江，供应0.8万m²；成交量方面：浐灞、沣西新城、沣东新城成交居前三位，依次成交0.6万m²、0.5万m²、0.4万m²；成交价格方面：居前三位的依次是高新20709元/m²，长安18539元/m²及沣东新城17283元/m²。

本周公寓供应下降，成交量跌价平；浐灞、城东、沣东新城成交居全市前三位

2020年第1周公寓供销价走势图

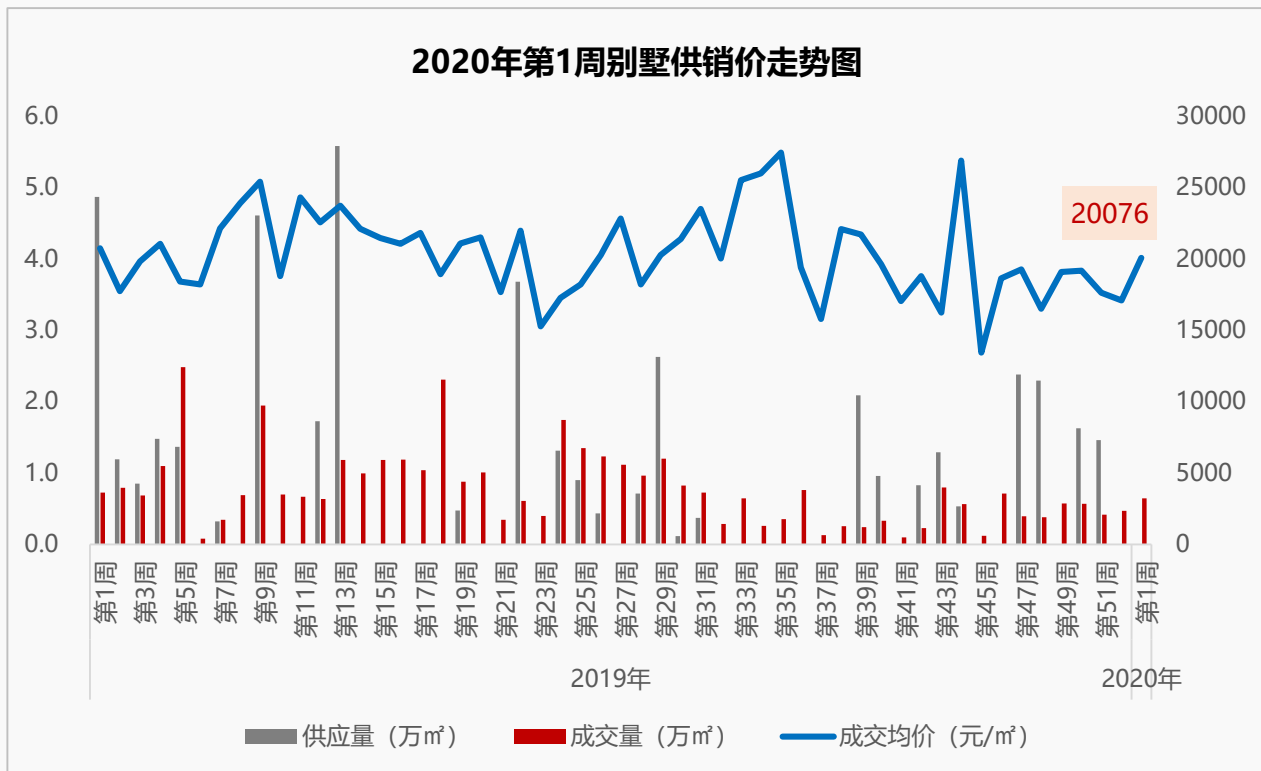


第1周公寓销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	融创东方宸院	67,904,496	5393.49	12590
2	华润置地·万象域	38,738,323	3928.48	9861
3	融创天朗·融公馆	21,650,968	2308.43	9379
4	世园大公馆	19,559,059	1254.33	15593
5	曲江·汉华城	17,379,761	1110.83	15646

- ◆ 2020年第1周，公寓供应量11.1万㎡，环比下降24.1%，同比上涨551.7%；成交量2.6万㎡，环比下降6.8%，同比下降60.9%；成交价格12171元/㎡，环比上涨0.7%，同比下降33.1%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：经开以7.3万㎡的供应量居首位，其次是沣东新城，供应3.8万㎡；成交量方面：浐灞、城东、沣东新城成交居前三位，依次成交0.63万㎡、0.57万㎡和0.55万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新18822元/㎡，航天城18322元/㎡及曲江15589元/㎡。

别墅连续两周无供应，成交量价齐涨；浐灞、沣东新城、空港新城成交居全市前三位



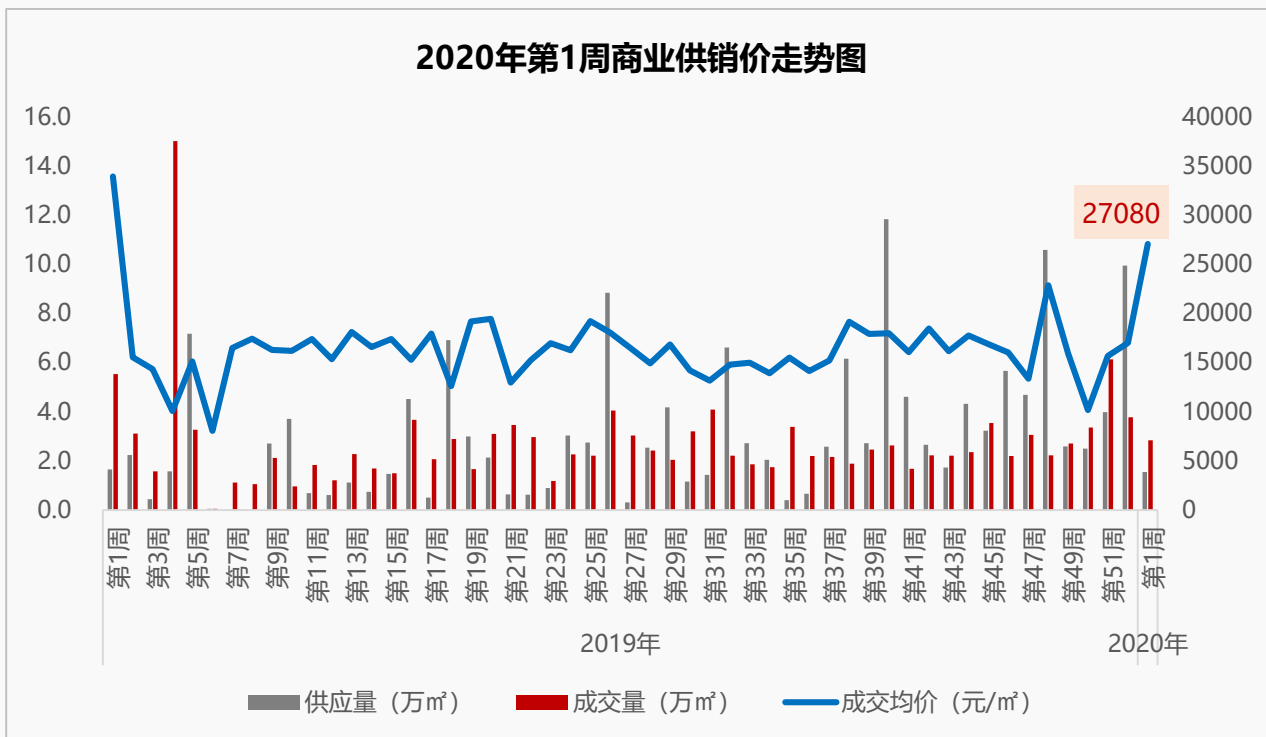
第1周别墅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	海伦湾	60,605,499	3,530	17167
2	万达西安One	25,500,000	467	54638
3	碧桂园国湖	22,305,690	1,271	17544
4	福星惠誉美术城·云玺	8,361,344	509	16434
5	中海·曲江大城	4,372,526	197	22224

- ◆ 2020年第1周，别墅无供应；成交量0.6万m²，环比上涨37.8%，同比下降10.9%；成交价格20076元/m²，环比上涨17.4%，同比下降3.2%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：浐灞、沣东新城、空港新城成交居前三位，依次成交0.4万m²、0.13万m²和0.05万m²；成交价格方面：居前三位的依次是高新54638元/m²，曲江22224元/m²及灞河新区21115元/m²。

本周商业供应下降，成交量跌价涨；高新、城东、长安成交居全市前三位

2020年第1周商业供销价走势图



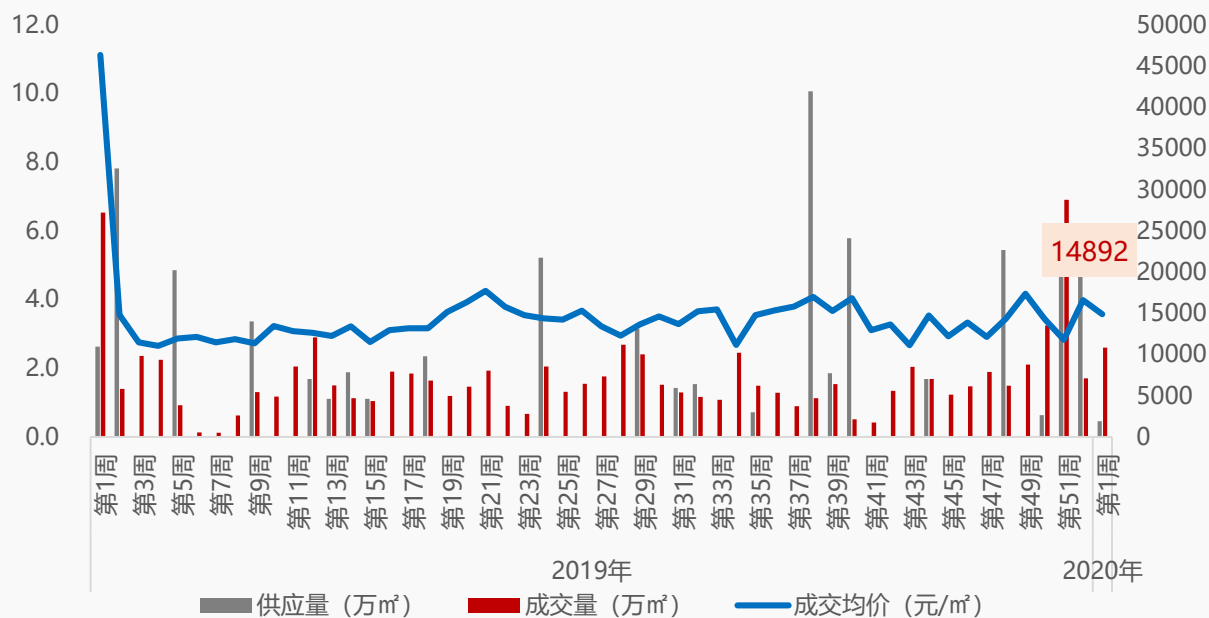
第1周商业销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	保利天悦	224,060,859	2825.43	79302
2	星河经典大厦	87,246,000	1744.92	50000
3	长乐大厦	59,568,688	1078.39	55239
4	绿地城	58,000,000	2477.24	23413
5	兰基中心	26,000,331	2352.32	11053

- ◆ 2020年第1周，商业供应量1.5万㎡，环比下降84.4%，同比下降6.7%；成交量2.8万㎡，环比下降24.9%，同比下降48.6%；成交价格27080元/㎡，环比上涨59.2%，同比下降20.3%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：经开以0.6万㎡的供应量居首位，其次是沣东新城和高新，分别供应0.5万㎡和0.4万㎡；成交量方面：高新、城东、长安成交居前三位，依次成交0.9万㎡、0.4万㎡、0.3万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是高新42380元/㎡，城南32899元/㎡及城西28058元/㎡。

本周办公供应下降，成交量涨价跌；高新、曲江、浐灞成交居全市前三位

2020年第1周办公供销价走势图



第1周办公销售金额排行

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	融创·曲江印	92,355,718	3002.01	30765
2	星河经典大厦	74,642,877	6250.14	11943
3	中铁·西安中心	48,095,846	2554.75	18826
4	万科金域国际	33,864,833	2107.98	16065
5	莱安中心	25,657,196	1413.42	18153

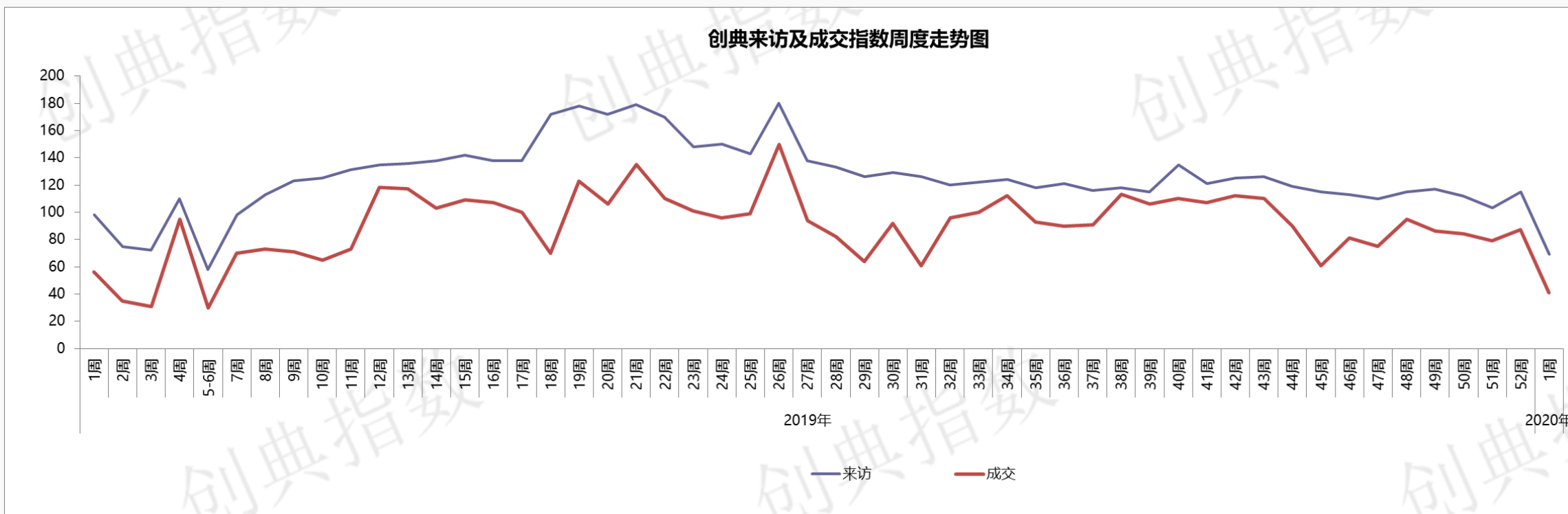
- ◆ 2020年第1周，办公供应量0.5万m²，环比下降92.3%，同比下降82.4%；成交量2.6万m²，环比上涨52.2%，同比下降60.2%；成交价格14892元/m²，环比下降10.4%，同比下降67.9%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅高新供应0.5万m²；成交量方面：高新、曲江、浐灞位居成交前三甲，依次成交1.4万m²、0.5万m²、0.3万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江24121元/m²，城北14725元/m²及高新13495元/m²。

PART 04 创典监测



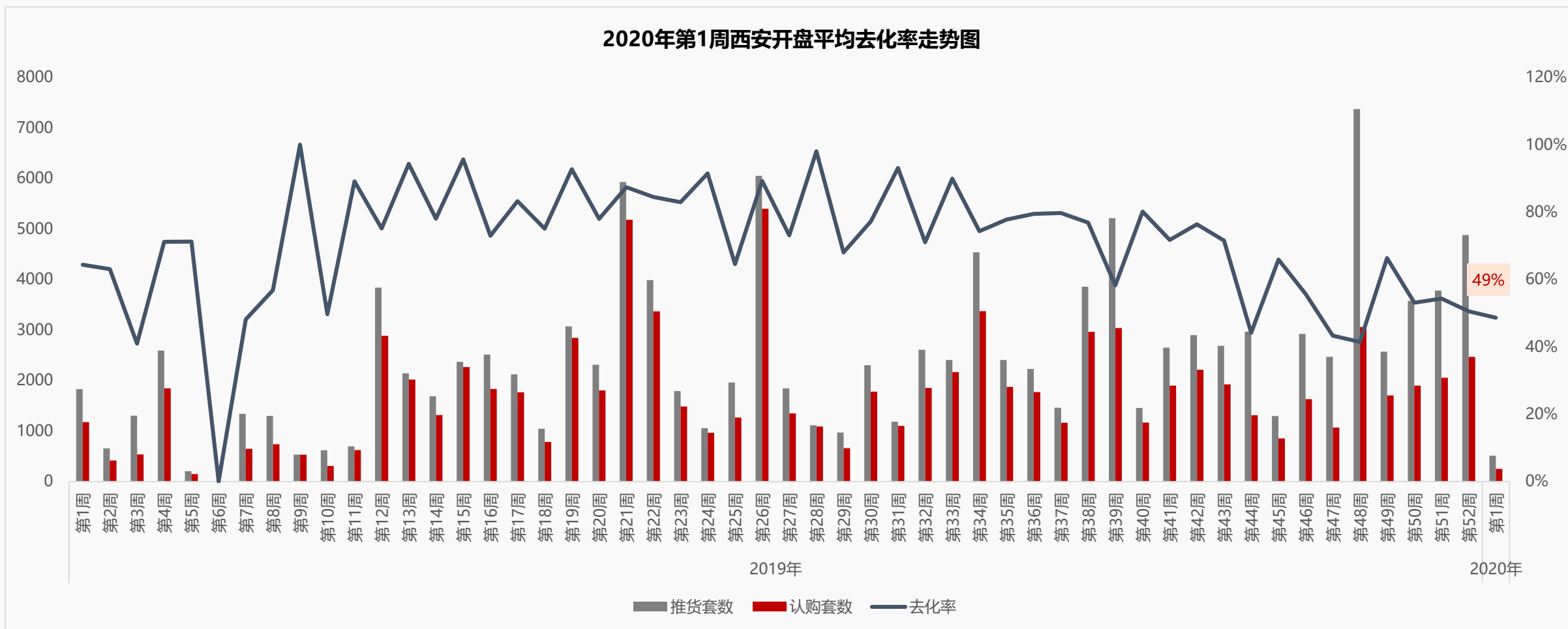
2020年首周楼市供应锐减，项目整体到访量、成交量拦腰下跌

创典指数显示：2020年第1周项目来访指数69，环比下降40%，成交指数41，环比下降53%。



(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。)

本周开盘项目个数、推货量锐减，整体去化率低位徘徊



◆ 2020年第1周，西安合计5个项目开盘，与上周相比减少9个，整体推货量510套，去化量248套，去化率49%，比上周下降2个百分点；从典型项目来看，百分百去化的项目仅1个——华润置地曲江九里。

2020年第1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
12.31	港务区	陆港·滨海湾	3#、9#	线下开盘	高层	两室、三室、四室、跃层	96-386	198	10	5%	9879	毛坯
	曲江	天地源曲江香都	1#	摇号	洋房	三室、跃层	132-265	24	23	96%	18028	毛坯
		华润置地·曲江九里	11#、12#	摇号	小高层	四室、跃层	149-261	90	90	100%	19284	精装
1.3	经开	世茂璀璨倾城	32#	线下开盘	洋房	三室、四室	115-143	66	5	8%	14855	精装
1.5	高陵	当代上品湾MOMA	59#	线下开盘	高层	两室、三室	95-131	132	120	91%	8500	毛坯

本周无价格公示信息!



8个项目获证，住宅仅1021套，主要分布在浐灞和城北，万科澜岸再加推

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
经开	华岭中央公园	5,6,7幢	1664	72882.73	商业
	世茂都	23幢	150 (132)	16693.37	23#楼总高33层，面积73-140m ² ，均价12519元/m ²
高新	天地源·悦熙广场	4幢	46	9638.02	商业
城北	中南君启	1,3,9幢	284 (284)	——	1#，33F，1个单元，2T2H，面积144m ² ；3#，31F，2个单元，2T2H，面积156-166m ² ；9#33F，1个单元，2T3H，面积120-143m ² ，均价18852元/m ²
曲江	天地源·大都会	13,12幢	140 (43)	10806.92	12，13#楼为洋房，面积131-265m ² ，均价17894元/m ²
浐灞	万科·澜岸	15,13,14幢	277(266)	33599.68	13#、14#、15#分别高30/33/27F，均为1个单元，2T3H，面积112-126m ² ，均价13838元/m ²
	陆港金海岸	1,3,4,5幢	316 (296)	——	1#，33F，1个单元，2T4H，面积115-140m ² ；3#、4#、5#均为8F，3个单元，2T2H，面积138-199m ²
	1668新时代广场	119幢	502	——	办公

【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。