

2019年西安市房地产市场年报

Xian Real Estate Market Research Report

西安创典全程地产顾问股份有限公司

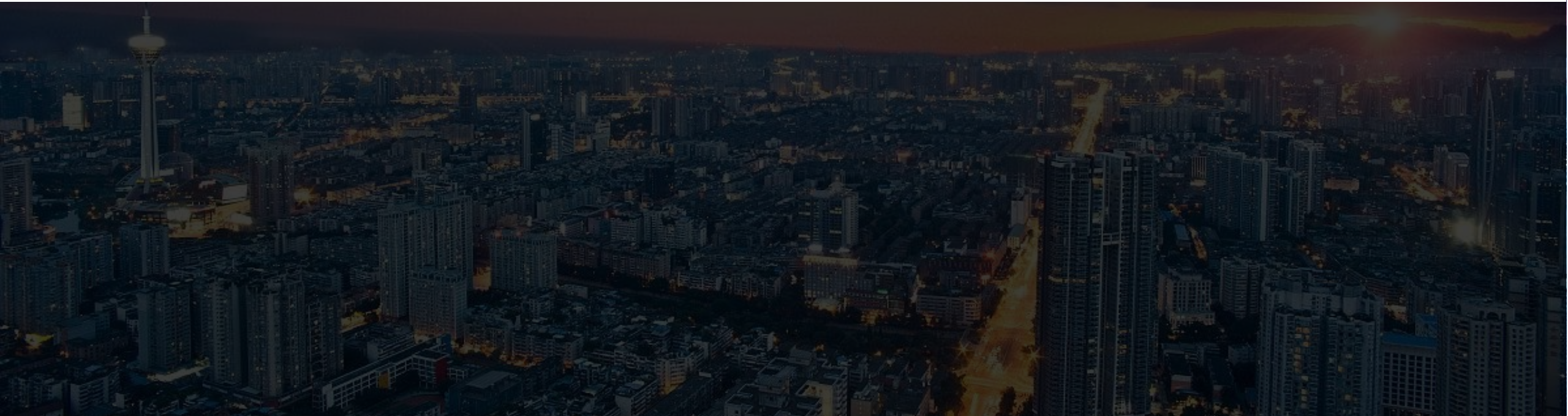
目 录

PART1: 2019年宏观环境背景分析

PART2: 2019年西安房地产市场回顾

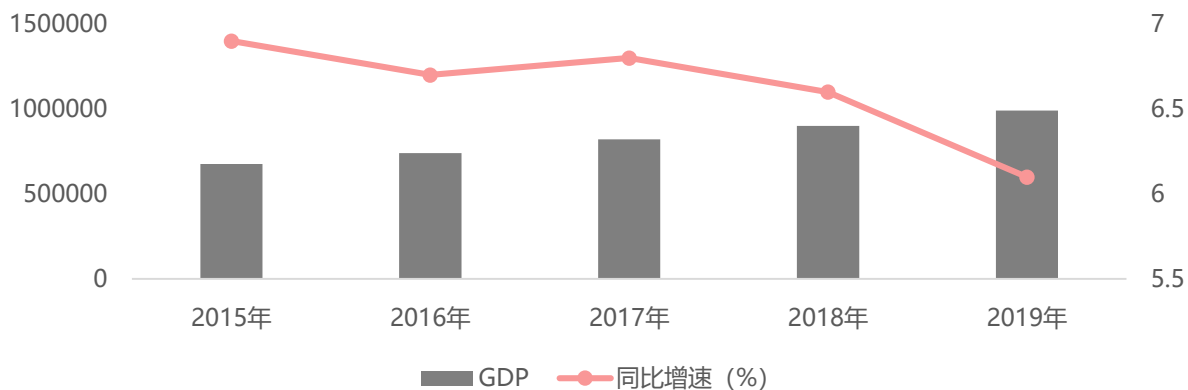
PART3: 2020年西安房地产市场展望

2019年宏观环境背景分析

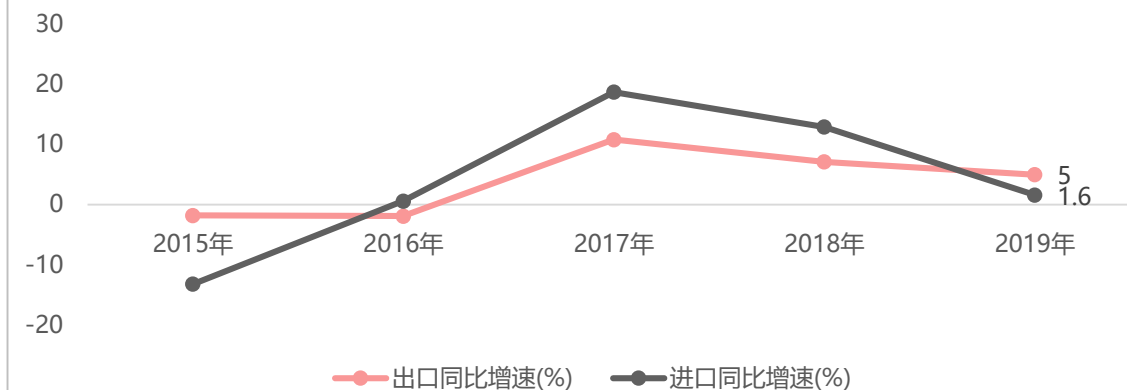


2019年中国固定资产投资、进出口、社会消费品零售总额三驾马车上涨乏力，GDP增速放缓至6.1%，但仍在预期目标区间；2020年，在全球经济持续放缓及内外部环境不确定因素增多背景下，中国经济形势严峻，GDP增速下行趋势或将持续

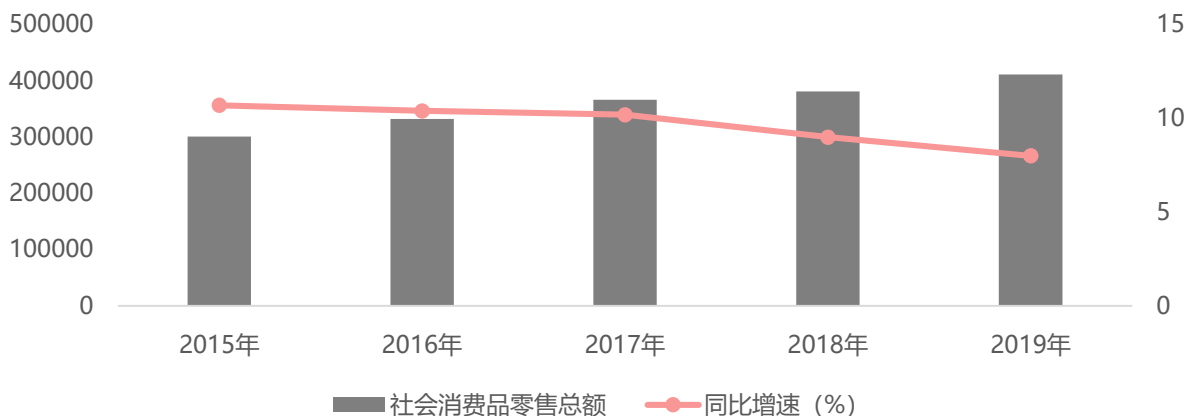
全国GDP总值及同比增速 (%)



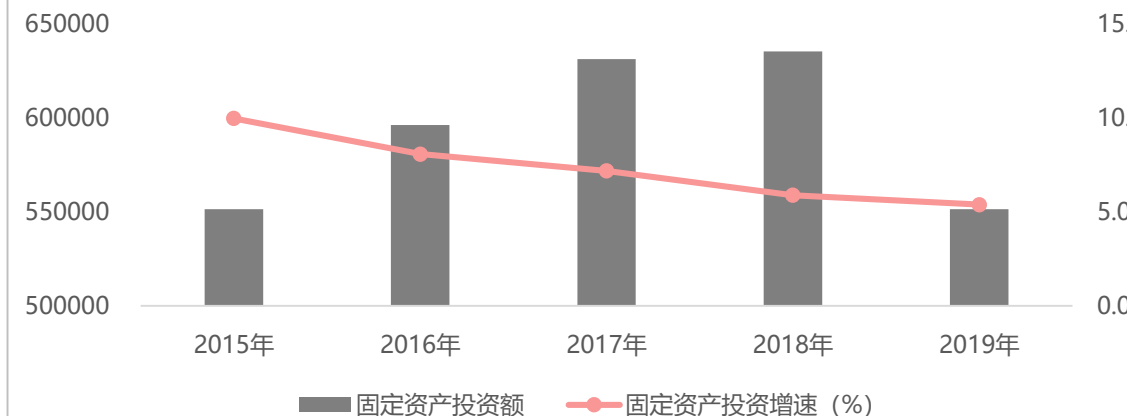
全国进出口总值累计增速 (%)



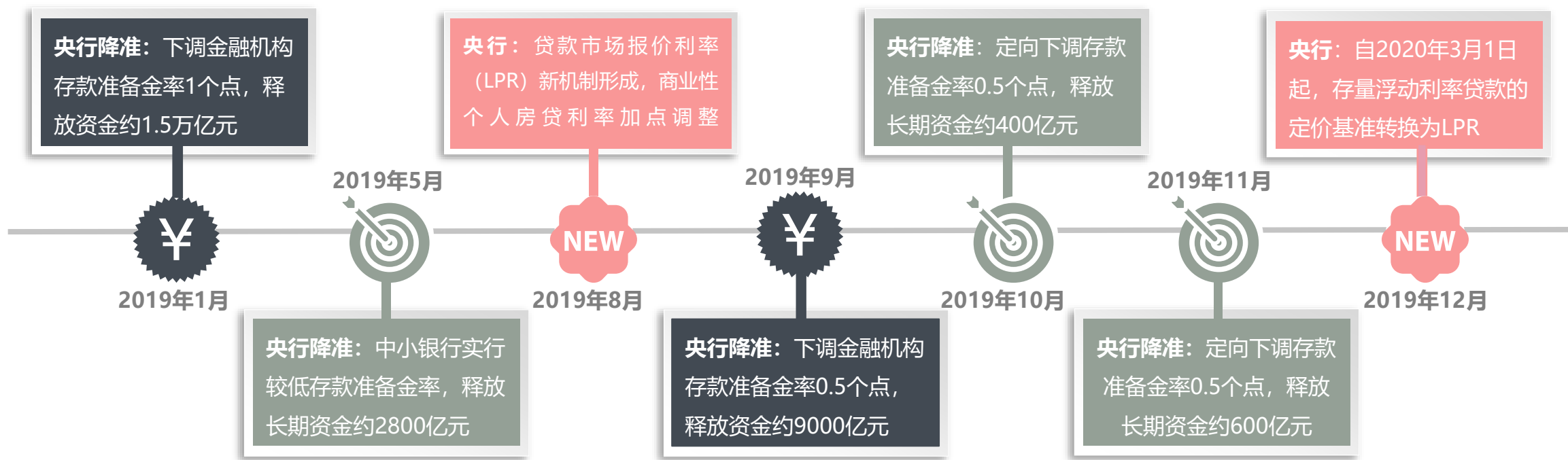
全国社会消费品零售总额及同比增速 (%)



全国固定资产投资额及同比增速 (%)



2019年货币政策由“稳健适度”转向“灵活适度”，央行三次全面降准、三次定向降准，并配合推行LPR新机制，以支持实体经济发展；2020年全面小康收官之年，为应对国内经济下行，货币政策或将继续偏宽松调节，降准降息通道有望进一步打开



在经济下行压力不断加剧背景下，中央坚持“房住不炒”，不将房地产作为短期刺激经济手段，持续收紧房地产金融政策，全年调控政策整体偏紧，展现出国家对楼市调控的定力；2020年房地产调控强化落实“三稳”长效机制，以实现经济和楼市的平稳发展

2019.03两会工作报告

要落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展

2019.04中央政治局会议

坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、城市政府主体责任的长效调控机制

2019.05银保监会23号文

明确提出商业银行、信托等金融机构不得违规对房地产融资，防止资金通过影子银行渠道进入楼市

2019.07中央政治局会议

重申房住不炒，落实房地产长效机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段

2019.12中央经济工作会议

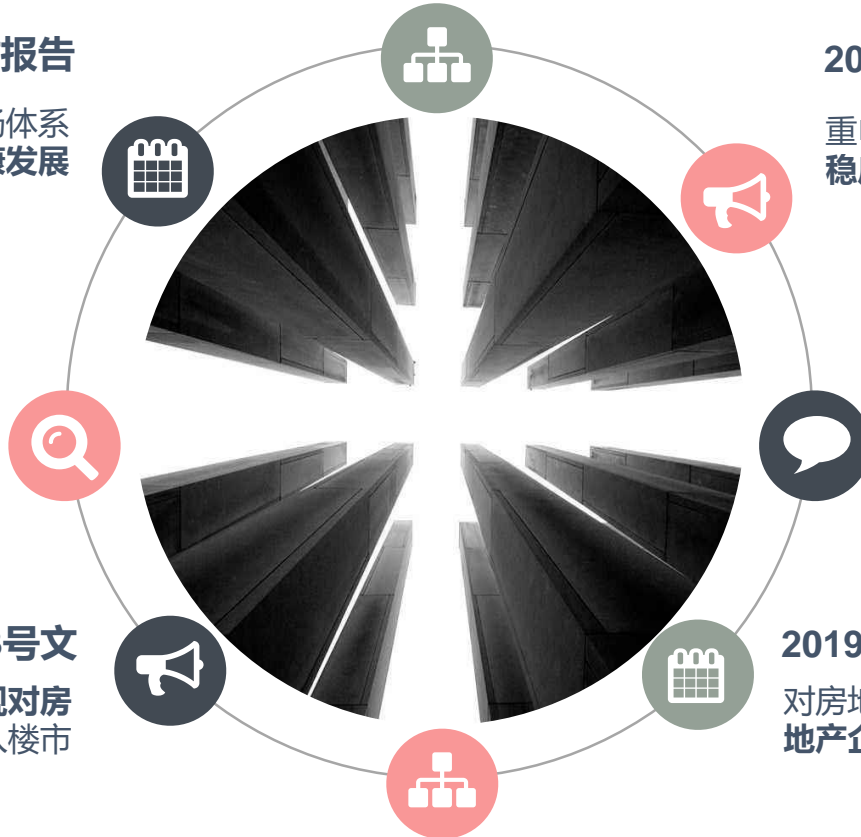
重申坚持房住不炒，强调全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制

2019.10十九届四中全会

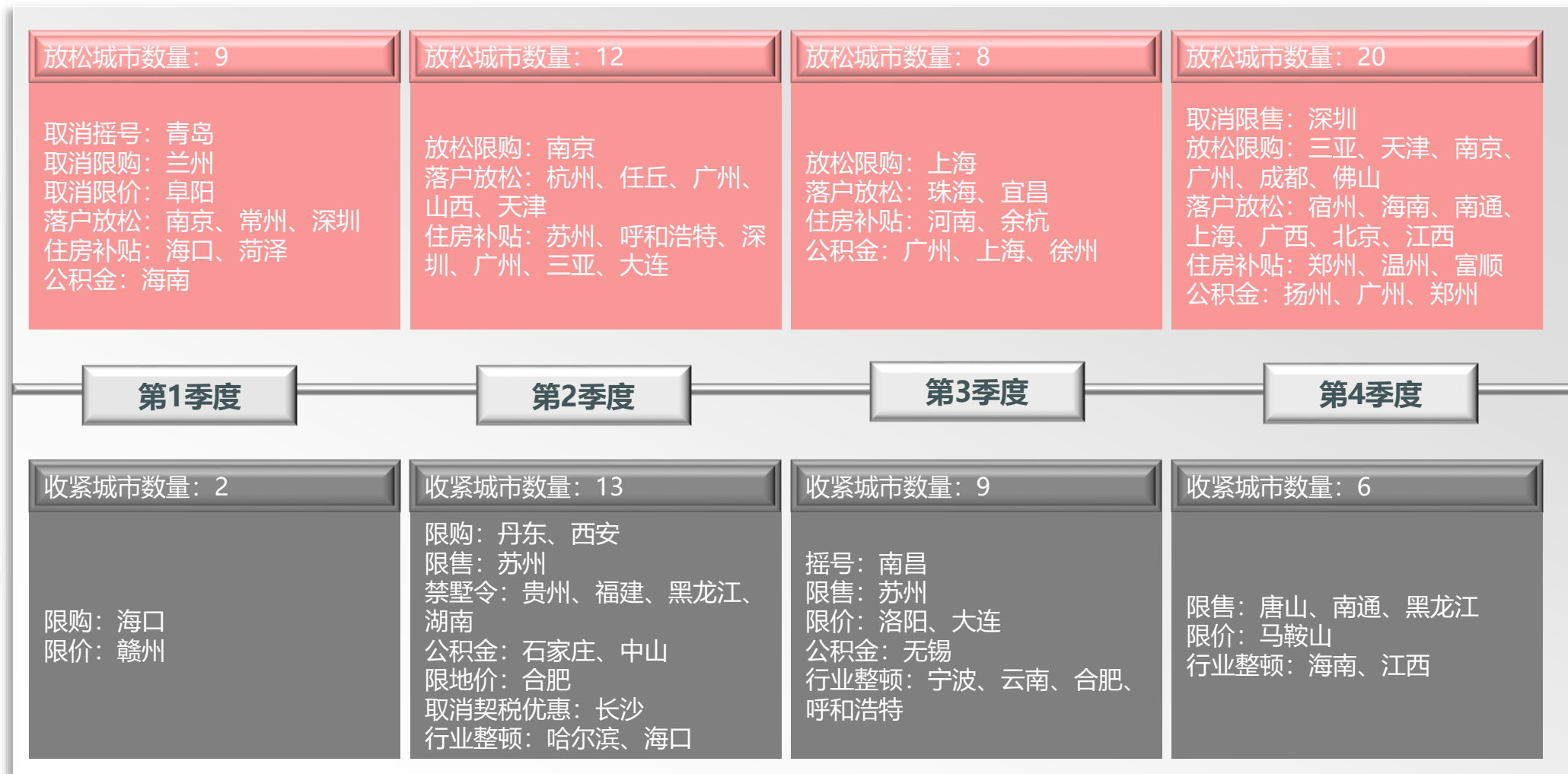
明确提出要加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度

2019.07国家发改委

对房地产企业发行外债申请备案登记提出四点要求，防控房地产企业发行外债风险

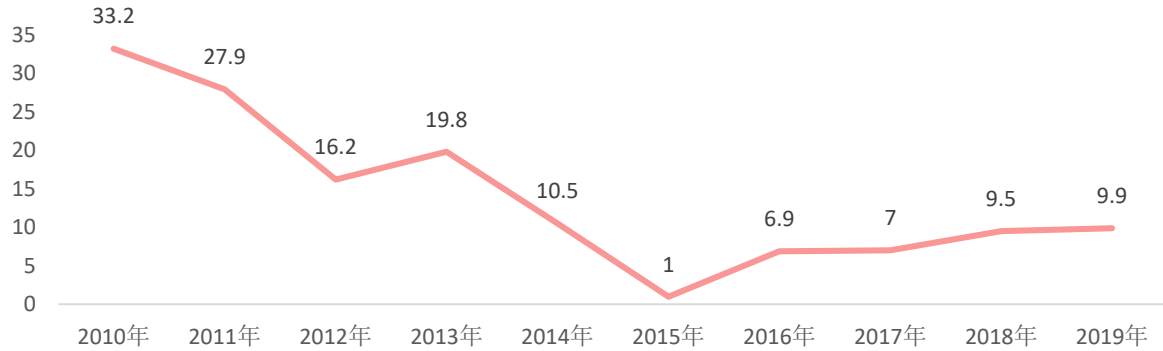


2019年一城一策、因城、因区施策贯穿始末，热点城市不断升级调控，局部调控到位的城市以“人才引进”为契机，对市场“松绑”；预计2020年在稳楼市方针下各城市将结合城市经济发展，灵活、精准实施调控，“四限”调控有望局部放松

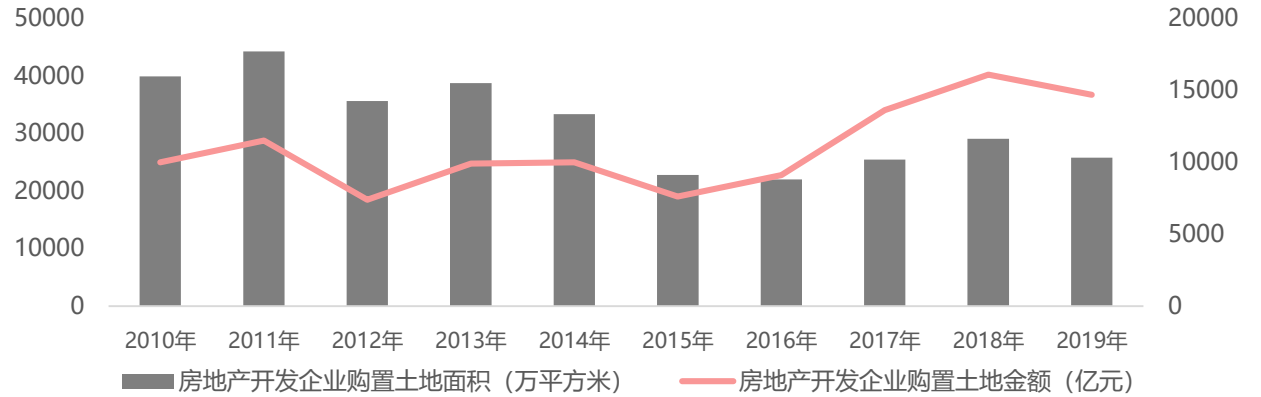


2019年楼市韧性前行，房地产开发投资增速维持高位，土地成交受调控及融资收紧影响微幅回落，全国商品房销售额继续攀升，其中西部地区涨幅表现突出；预计2020年行业销售规模在楼市“三稳”基调下小幅回落

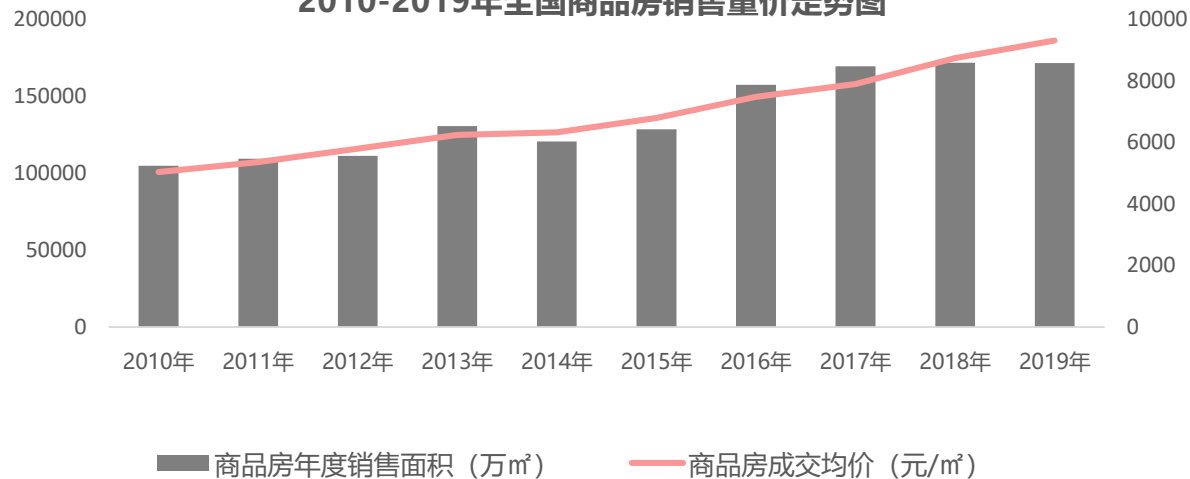
2010-2019年全国房地产开发投资增速 (%)



2010-2019年全国房企购置土地走势图



2010-2019年全国商品房销售量价走势图



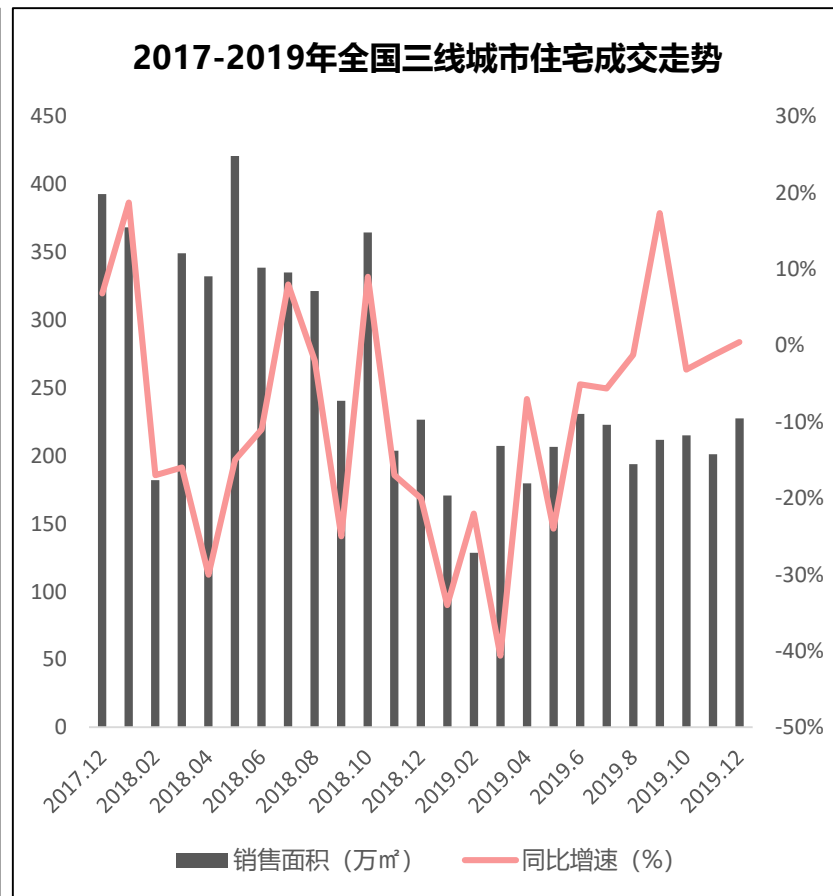
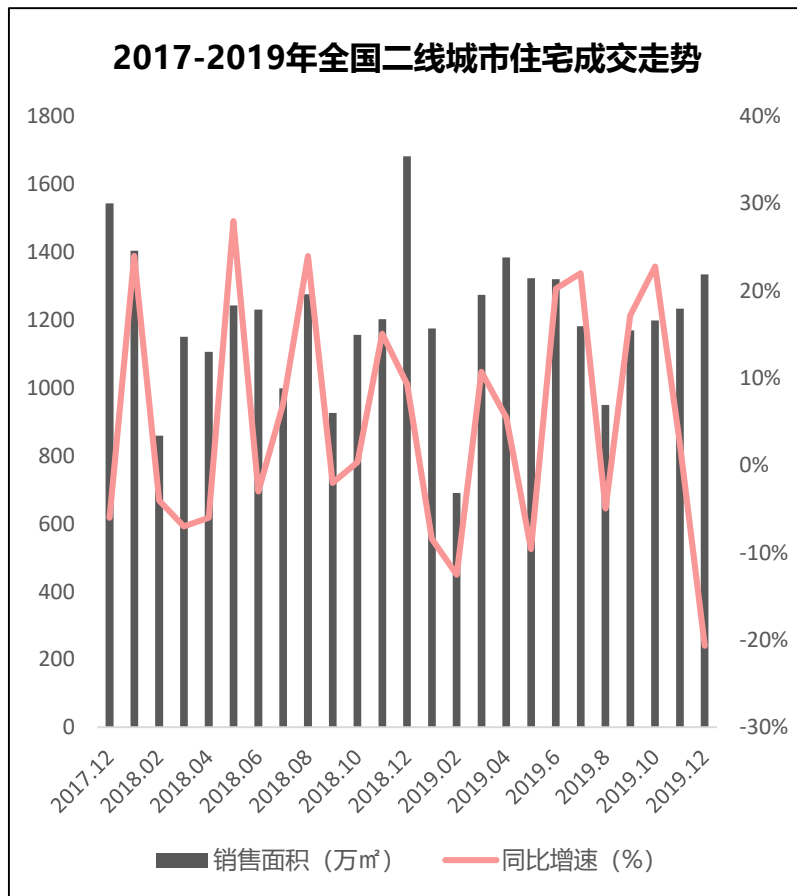
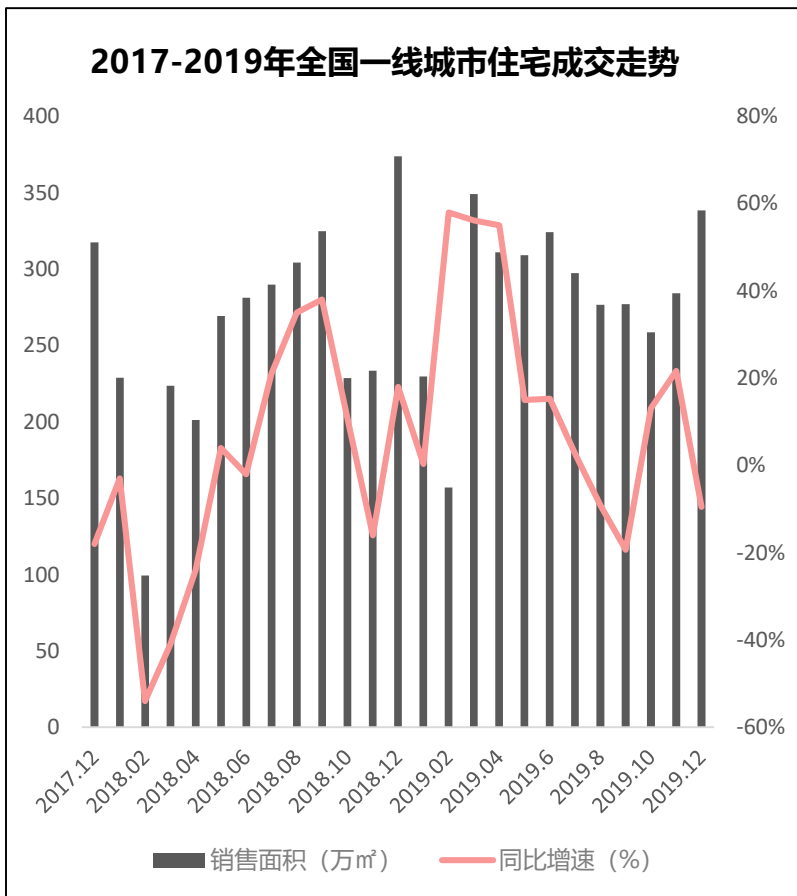
2019年全国东中西部 and 东北地区商品房销售情况

区域	商品房销售面积 (万㎡)	同比	商品房销售额 (亿元)	同比
全国	171558	-0.1%	159725	6.5%
东部地区	66607	-1.5%	83833	5.8%
中部地区	50037	-1.3%	35505	4.9%
西部地区	47410	4.4%	34488	10.8%
东北地区	7503	-5.3%	5899	2.8%

来源：国家统计局

注：东部地区包括北京、天津、河北、上海、江苏、浙江、福建、山东、广东、海南10个省（市）；中部地区包括山西、安徽、江西、河南、湖北、湖南6个省；西部地区包括内蒙古、广西、重庆、四川、贵州、云南、西藏、陕西、甘肃、青海、宁夏、新疆12个省（市、自治区）；东北地区包括辽宁、吉林、黑龙江3个省。

2019年全国一二线楼市成交表现前高后低，三线城市成交受棚改等政策影响持续下行；2020年在地方精准施策作用下，不同能级城市成交进一步分化，人口净流入一二线核心城市有望保持稳定增长，中西部欠发达地区及三四线部分城市成交下滑风险增大



在“房住不炒”和“稳地价、稳房价、稳预期”政策背景下，西部四城楼市调控松紧并存，以维持市场稳定发展，其中西安调控持续收紧，郑州、银川调控前紧后松、兰州局部放松限购



西安

新增调控 **6** 次

“620”新政，临潼纳入限购区域、公积金新政，首付比例提高至35%



郑州

新增调控 **7** 次

公积金政策调整、房地产监管新政策、启用不动产登记电子证书和不动产登记电子证明等



兰州

新增调控 **5** 次

部分区域放开限购，禁止将房地产开发等项目打包纳入棚改、优化商转公贷款政策等



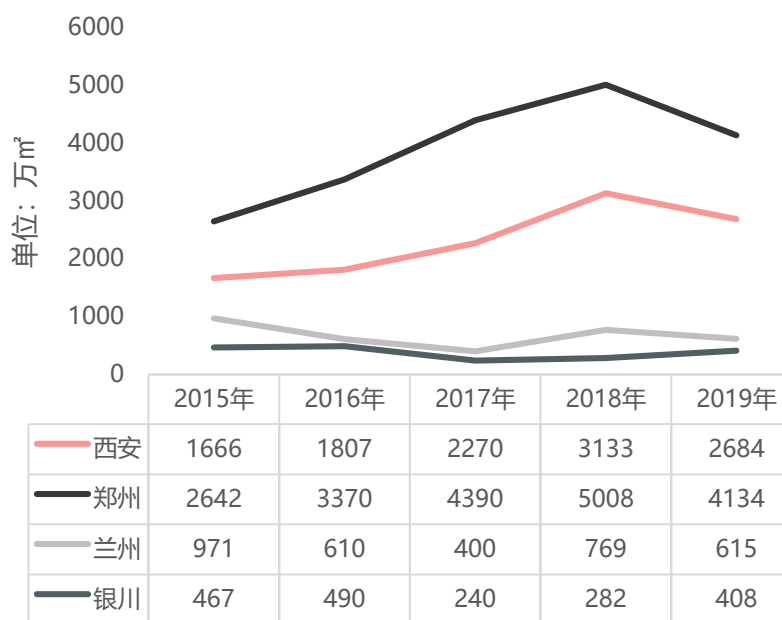
银川

新增调控 **5** 次

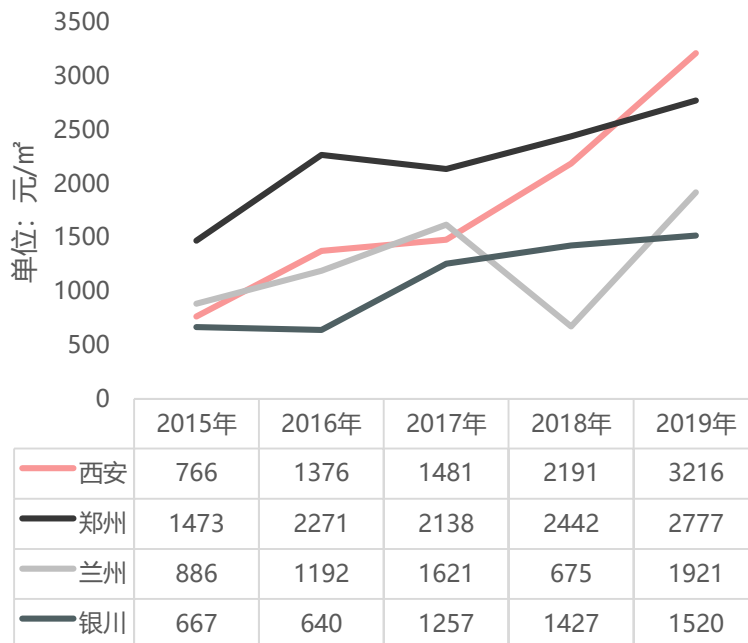
开发商“红黑名单”管理制度、办理不动产权证可提取公积金支付所需费用、房地产经纪从业人员实名登记等

西部四城土地市场热度均不及去年同期，其中西安土地交易活跃，楼面价、溢价率快速上升；郑州城市扩容过快，土地成交下滑，市场降温明显；兰州土地成交放缓；银川市场向好，土地成交量、溢价率显著提升

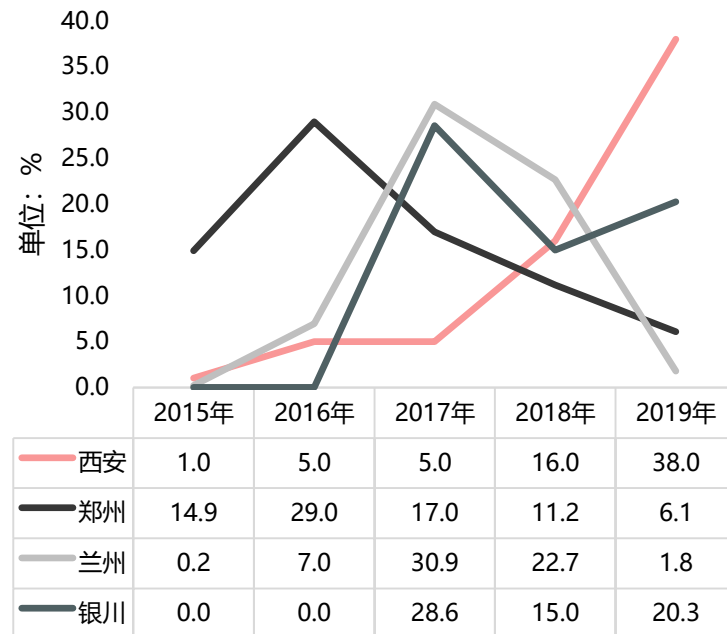
2015-2019年西部四城土地成交建面



2015-2019年西部四城楼面地价走势



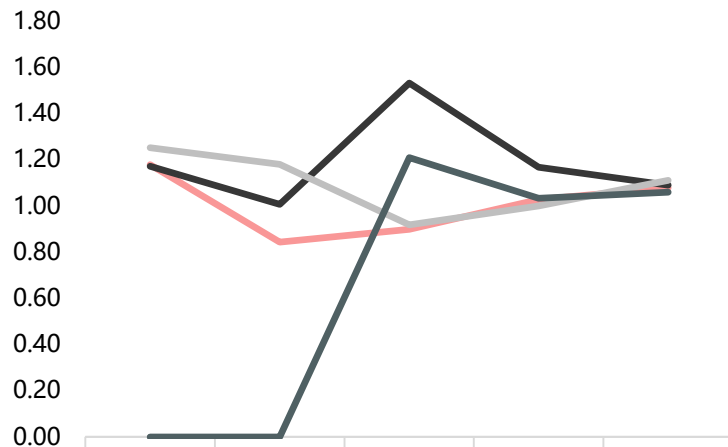
2015-2019年西部四城土地成交溢价率



数据来源：各城市国土资源局官网及中指数据库

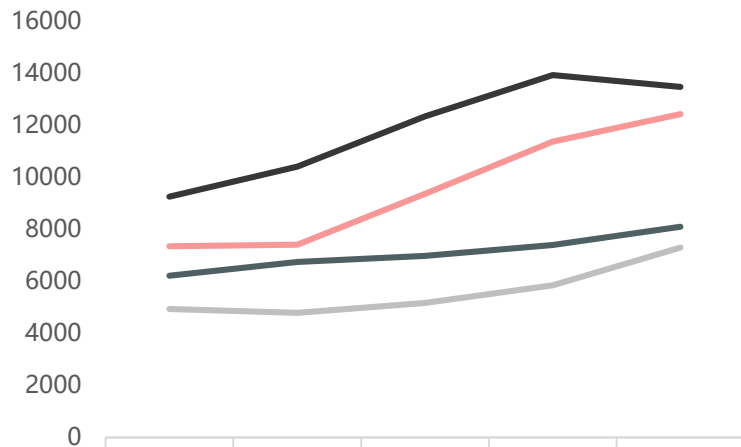
西部四城楼市供销比微幅攀升，略呈供大于求的态势，其中西安、银川、兰州三城市场整体平稳，商品房成交价保持平稳增长，郑州市场下行明显，价格出现小幅回调。结合去化周期来看，西安需求支撑较好，未来市场表现平稳，郑州市场存在继续下行的风险，兰州、银川市场规模小，房价基数低，市场有望稳健前行

2015-2019年西部四城商品房供求比走势图



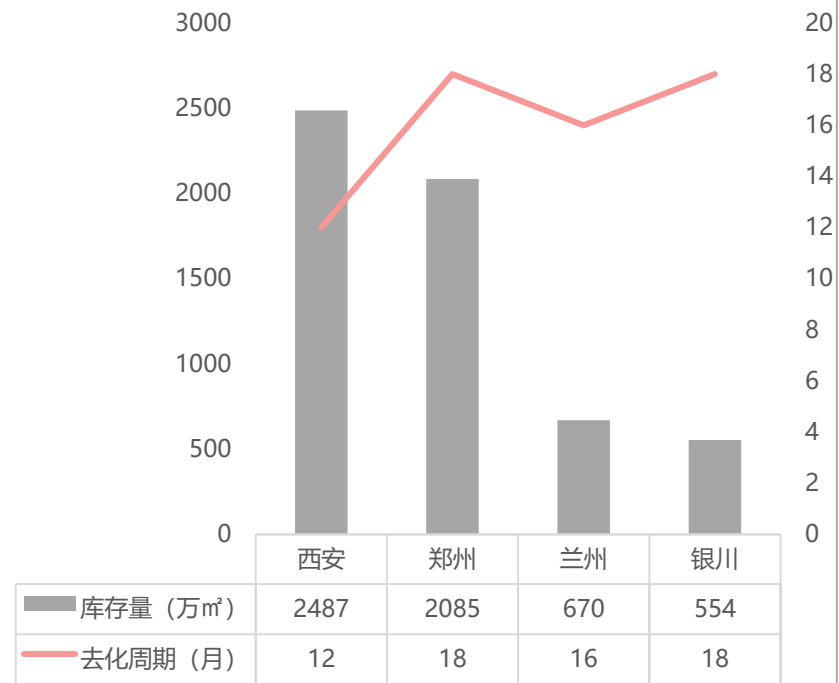
	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
— 西安	1.18	0.84	0.90	1.03	1.08
— 郑州	1.17	1.01	1.53	1.17	1.09
— 兰州	1.25	1.18	0.92	1.00	1.11
— 银川	0	0	1.21	1.03	1.06

2015-2019年西部四城商品房成交均价走势



	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
— 西安	7357	7413	9367	11374	12433
— 郑州	9262	10416	12343	13925	13474
— 兰州	6217	6755	6985	7400	8100
— 银川	4947	4790	5177	5851	7300

2019年西部四城商品房库存情况



	西安	郑州	兰州	银川
■ 库存量 (万㎡)	2487	2085	670	554
— 去化周期 (月)	12	18	16	18

数据来源：中指数据库

调控定力强，政策偏紧



“稳” 方针下 精准调控，局部松绑



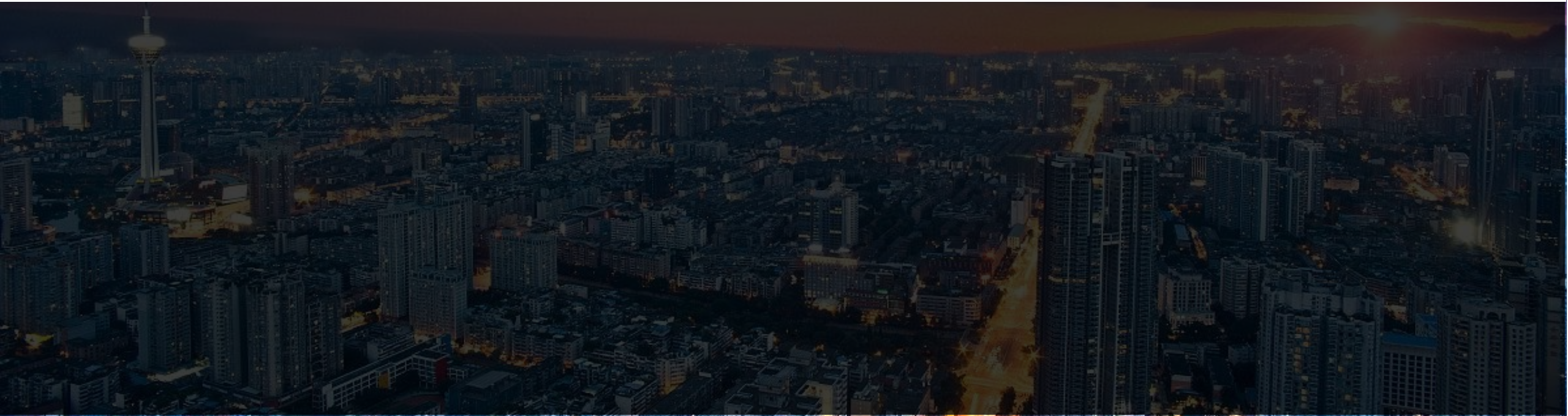
【2019年总结】

- ◆ 经济增速放缓，下行压力加剧，货币政策转向“灵活适度”。中央为巩固调控成果保持调控定力，继续坚持房住不炒，加强房地产行业金融调控，楼市调控整体偏紧，地方落实因城施策，以“人才引进”为契机，局部对楼市“松绑”；
- ◆ 2019年全国商品房销售额近16万亿，再创历史新高。各地楼市分化明显，一二线楼市成交表现前高后低，三线城市成交受棚改等政策影响持续下行。整体来看，西部区域商品房销售规模增长明显，其中西部典型城市（西安、郑州、银川、兰州）楼市表现相对稳定；

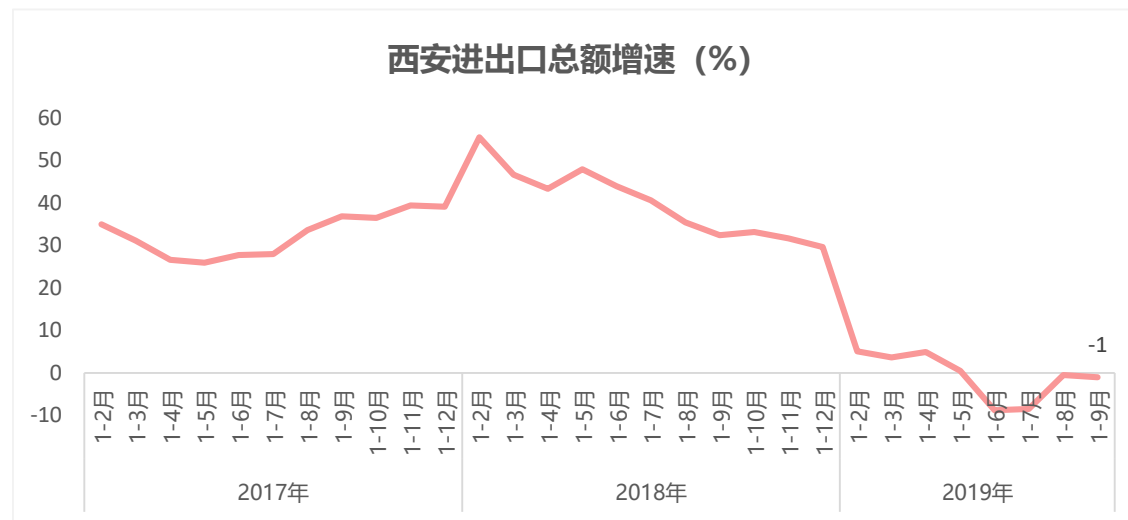
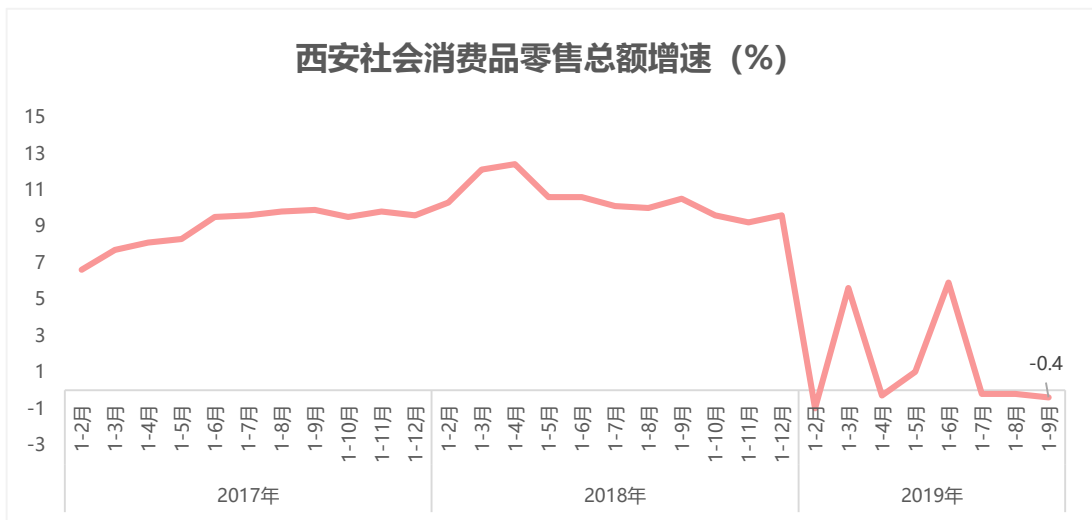
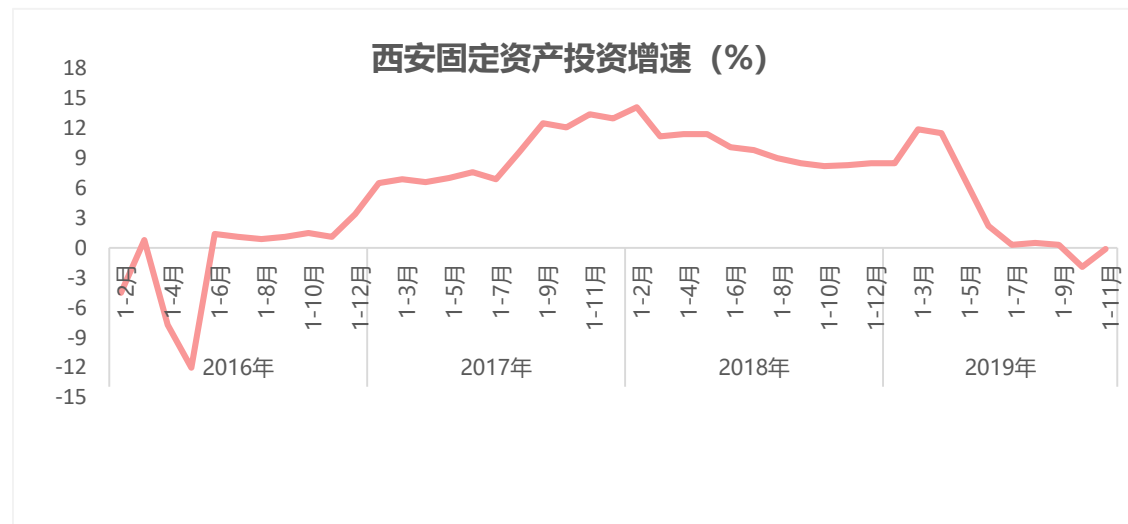
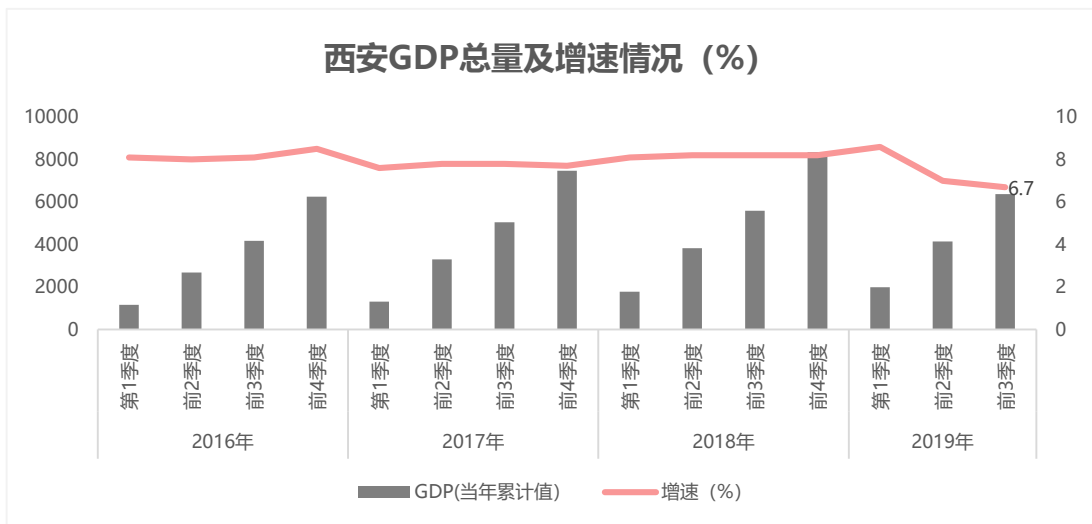
【2020年展望】

- ◆ 经济形势严峻，为保持合理增长，降准降息空间有望进一步打开，以支持实体经济增长。各地在中央“三稳”方针下将紧密结合城市经济发展，灵活、精准调控，“四限”调控有望局部放松；
- ◆ 房地产销售规模在楼市“三稳”基调下小幅回落，不同地区、不同能级城市成交进一步分化。人口净流入一二线核心城市有望保持稳定增长，中西部欠发达地区及三四线部分城市成交下滑风险加剧；

2019年西安房地产市场回顾



2019年前三季度西安GDP、社会消费品零售总额、进出口增速高位回落，固定资产投资增速回升，基建投资企稳，经济下行明显，但仍高于全国、全省平均水平，城市经济基础面相对较好



陕西省出台《2019年推进关中平原城市群建设行动计划》，推进关中平原城市群和西安国家中心城市高质量发展

国家中心城市建设计划

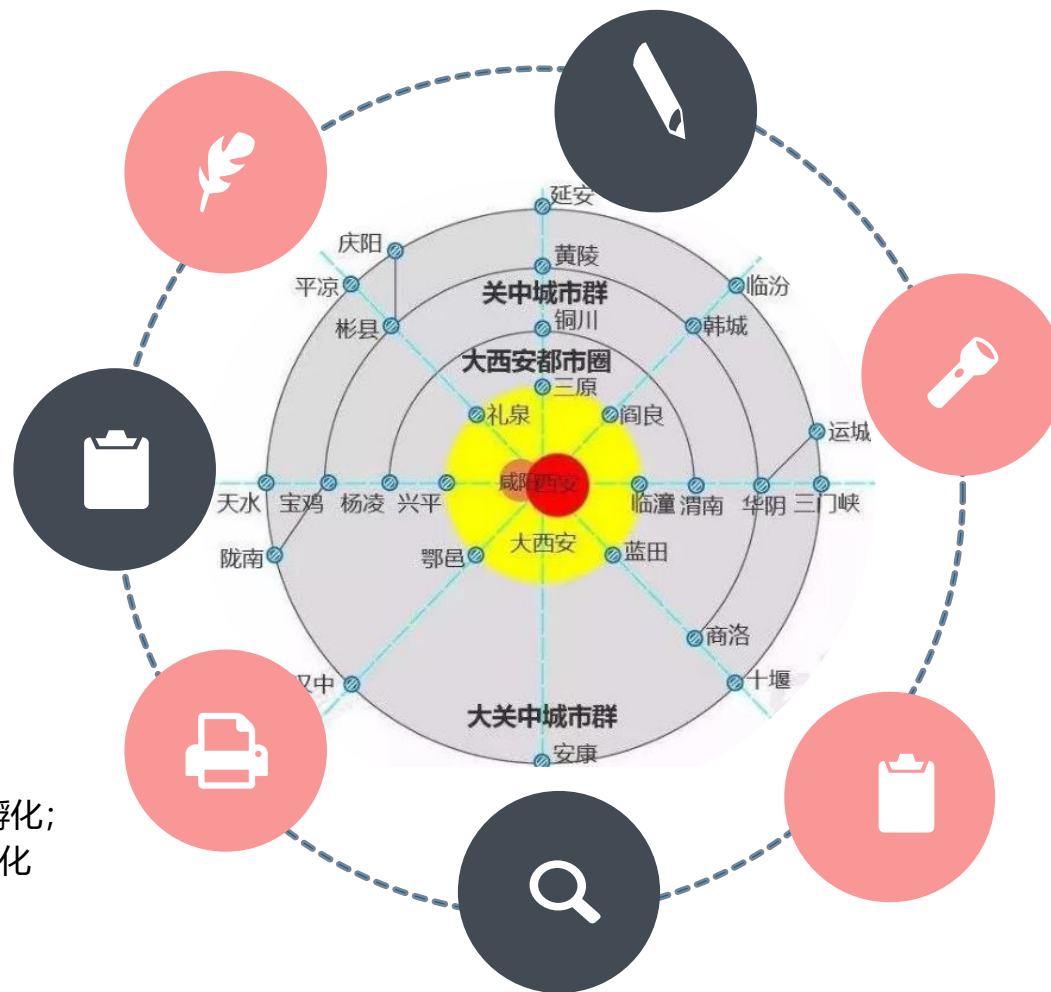
加大政策资金支持；推动产业转型升级；增强创新驱动能力；支持建设“一带一路”综合改革开放试验区；加快综合交通物流枢纽建设

交通互联计划

加快“米”字型高铁网和关中城际铁路网建设；推进国际航空枢纽建设；持续推进关中平原高速公路网建设；城市群公共交通一体化；推进多式联运发展

资源开放行动计划

深入实施“1155”工程；推动科技成果异地孵化；营造优质金融生态环境；推动科技成果异地孵化；加强人才交流合作



产业互动计划

推动差异化发展；整合提升产业链；推动协作融合配套；建立产业发展联盟；建立产业发展联盟

服务共享行动计划

推进优质教育资源共享；推进高校联盟建设；加强文化旅游融合；加强医疗卫生合作；推动社会保障一体化

污染共治行动计划

推进汾渭平原大气污染联防联控；控制关中地区煤炭消费总量；积极构建绿色生态网络

协同发展行动计划

健全协同发展工作机制；推动建立市长联席会议制度；完善关中“一市一策”体系；加大对协同发展的项目支持

西安印发《西安国家中心城市建设实施方案》，分三个阶段推进西安国家中心城市建设，2020年确立国家中心城市基本框架，2035年建成代表国家形象、引领“一带一路”具有重要国际影响力和竞争力的国家中心城市

第一阶段（至2020年）

- 形成大西安都市圈，基本建立“三中心两高地一枢纽”六维战略支撑体系，确立国家中心城市基本框架；
- 全市城镇建设用地规模控制在960平方公里以内（含西咸新区），户籍人口超过1200万，常住人口超过1500万；
- 经济年均增长8.0%以上，总量迈上万亿级台阶，在副省级城市中经济总量排序提升至中位。

第二阶段（至2025年）

- “核心带动、功能清晰、特色鲜明”的大西安空间格局基本形成；
- 产业高端化发展取得明显成效，经济辐射带动能力明显增强，关中平原城市群分工更加有序、协作更加高效。

第三阶段（至2035年）

- 综合经济实力和活力明显增强，参与国际竞争的能力显著提升，在全国区域发展格局和国家治理体系中的地位更加凸显；
- 基本实现现代化，建成“美丽中国”西安样板，全面建成代表国家形象、引领“一带一路”、具有重要国际影响力和竞争力的国家中心城市。

西咸新区公布《西咸新区产业发展规划（2019-2025年）》，规划未来西咸新区的产业发展方向、人才引进等目标，将西咸新区建设成为中国新经济之都核心功能片区和引领示范区，打造以西安、咸阳主城区及西咸新区为主的大西安都市圈

规划布局

一轴

即大西安新轴线，纵贯空港新城、秦汉新城、沣东新城中心区域，串接临空经济区、自贸区、能源金贸区、科技统筹区、文化生态区等重要功能区

一园

能源金贸区，依托区位优势，发挥大西安新中心、新轴线核心区的重要作用，重点发展总部经济、金融与人居配套，积极发展现代服务业、文化创意产业，打造大西安新中心中央商务区和大西安国际高端社区

五新城

以空港新城、沣东新城、秦汉新城、沣西新城、泾河新城为载体，形成产业发展组团

战略定位

一节点——全球创新网络重要节点

二示范——国家高质量发展产业示范区
创新发展示范区

三高地——国家战略性新兴产业高地
文化旅游产业高地
内陆地区产业开放合作高地

规划目标	2020年	2025年	增长目标
地区生产总值 (亿元)	505	1015	↑510
六大千亿级产业 (亿元)	2200	6000	↑3800
人口总数 (万人)	120	220	↑100
高端人才引进数量 (万人)	5	10	↑5
引进优秀创业团队和创新团队数量 (个)	300	800	↑500
培育科技创新领军企业数量 (家)	50	150	↑100
引进100亿元以上产业项目数量 (个)	20	50	↑30
引进10亿元以上产业项目数量 (个)	60	200	↑140
引进世界500强企业数量 (个)	20	100	↑80
引进中国500强和行业龙头企业数量 (个)	100	300	↑200

西咸新区总部经济项目布局图

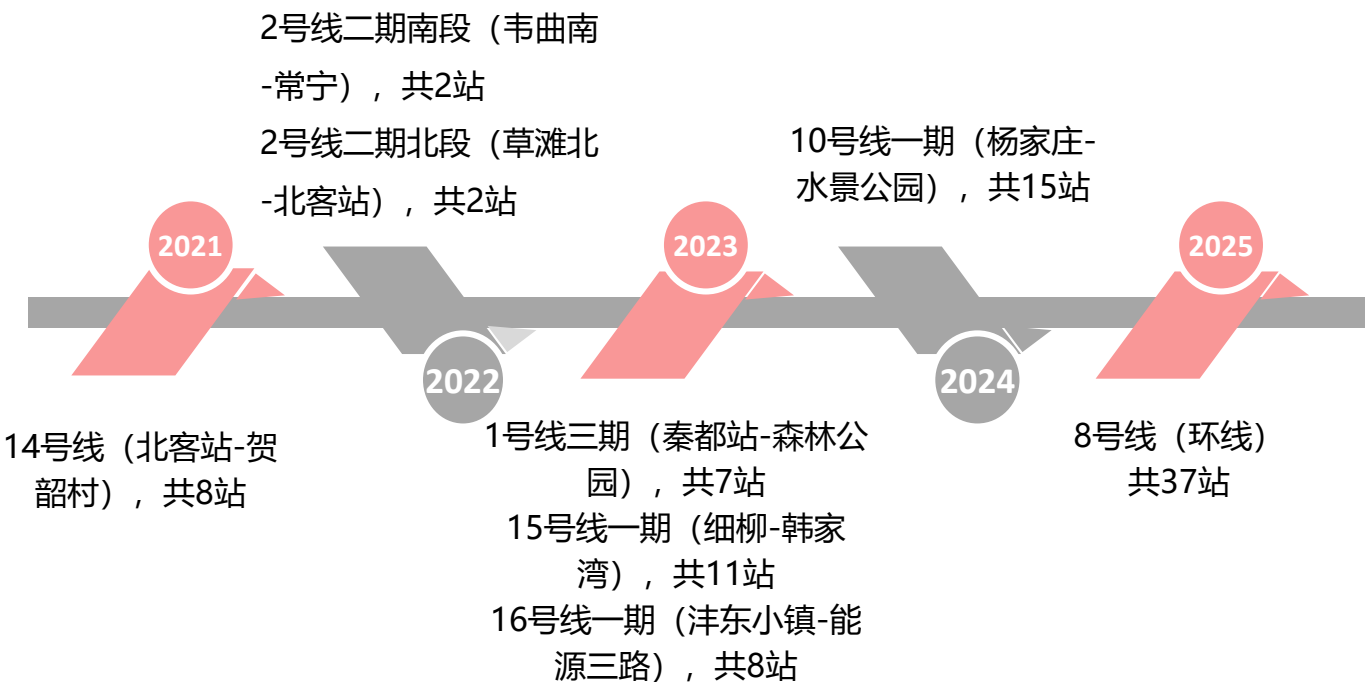


总部经济重点项目清单：

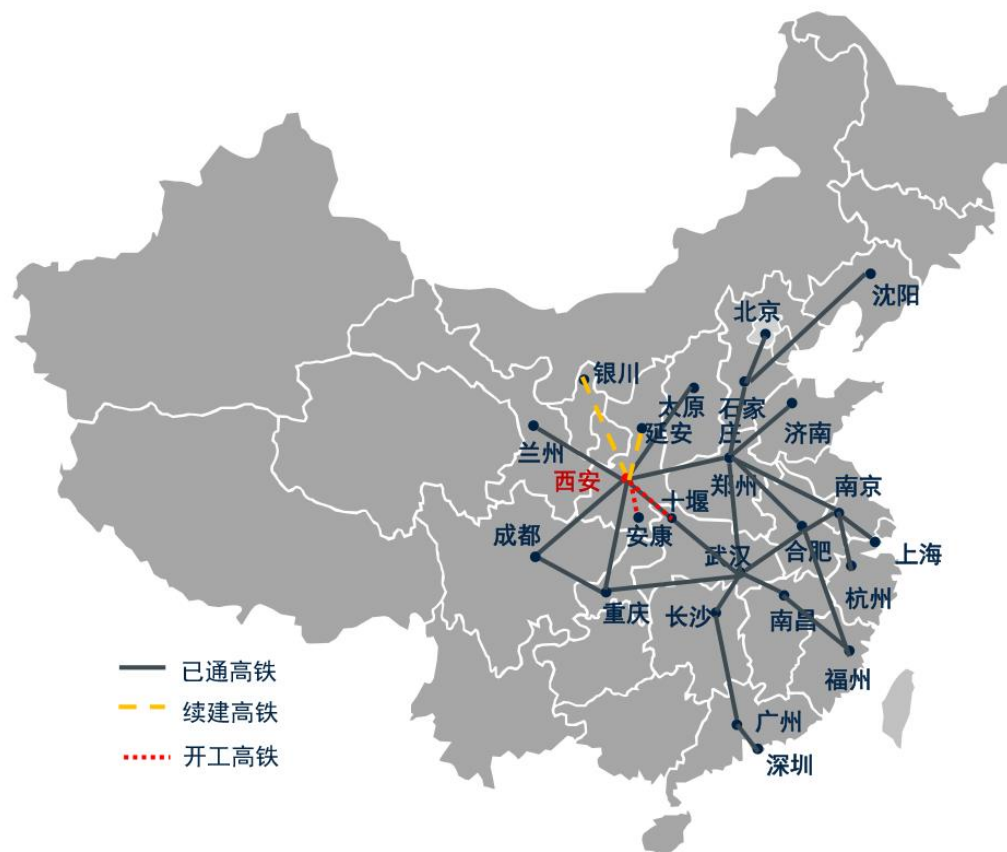
- ① 绿地集团西北区域总部
- ② 中天集团西北总部
- ③ 陕建集团第二总部
- ④ 天众新材料总部
- ⑤ 中建西北区域总部
- ⑥ 周大福西北总部基地
- ⑦ 鑫苑国际广场
- ⑧ 软通动力西北总部
- ⑨ 迪安生物医学诊断技术研发及总部基地
- ⑩ 空港航空企业中央商务区航空总部基地
- ⑪ 沣西新城总部经济园
- ⑫ 树根互联西北总部
- ⑬ T5站前商务区

西安城际及城市轨道交通进入全面建设期，米字形高铁、“棋盘+环+放射”地铁网络的形成，将进一步完善西安立体综合交通运输体系，加快西安国家中心城市建设步伐

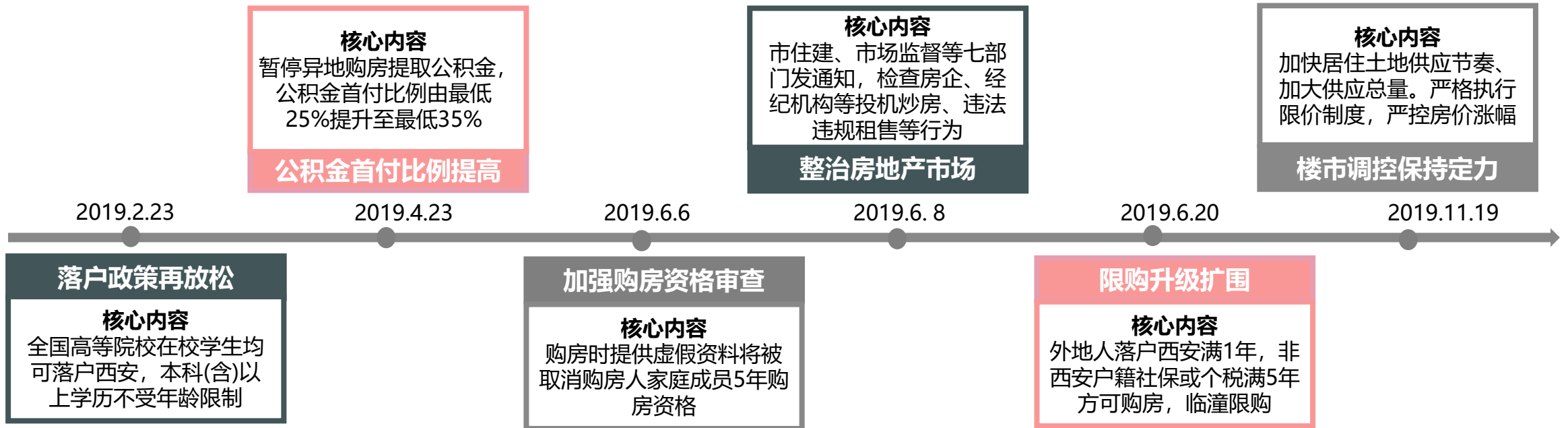
西安地铁三期规划线路（建成时间）



西安高铁路线图



2019年西安城市建设发展迈向新台阶，落户政策再放松，刺激楼市需求增长；政府调控持续升级、监管不断趋紧，以遏制楼市投机行为；2020年在稳地价、稳房价、稳预期政策背景下，结合西安地产开发的热度，“四限”政策预计难以放松



《西咸新区规划建设品质标准》正式印发，明确项目容积率、建筑高度、外立面、教育配套、建筑标准等要求，高品质高成本导致区域房价上涨

西咸新区规划建设品质标准亮点

容积率：住宅项目容积率控制在2.5以下，保障安置类住宅项目容积率控制在3.2以下。混合高度居住项目建筑密度应控制在30%以下。除超高层建筑外，商业商务项目容积率控制在5.5以下。

建筑高度：所有项目沿城市道路、开放空间、滨河等城市公共界面不得出现三个及三个以上相邻成排的54米以上高层建筑采用同一建筑高度，且相邻高度差须大于等于9米。高度大于27米的高层住宅建筑单元拼接组合不得超过两个单元，且最大连续面宽投影一般不得超过72米。高度大于54米的高层商业建筑和高层商务办公建筑，最大连续面宽投影一般不得超过60米。

建筑外立面：城市重要区域的住宅建筑外立面应当进行公建化设计。各类建筑的空调机位、附属设施、电梯机房、设备用房、楼梯间等立面和屋顶建构物应进行一体化隐蔽设计和建设。

车位：住宅项目配建停车位须100%预留充电设施建设安装条件，商业商务项目按配建机动车总车位数量的30%预留充电设施建设安装条件。预留充电设施车位数量的30%应建成，确保充电桩处于可使用状态。

教育配套：幼儿园生均用地指标不得小于15平方米/人，小学生均用地指标不得小于17平方米/人，中学生均用地指标不得小于26平方米/人。幼儿园学生数计算不得小于每千人34个学生，小学学生数计算不得小于每千人67个学生，中学学生数计算不得小于每千人33个学生。

公共服务设施：根据居住项目的规模，配建相应的基本公共服务设施。包括社区服务站、文化活动站、社区卫生服务中心、老年日间照料中心、物业管理与服务、托儿所、公共厕所所在在内的社区综合服务中心，以及小型多功能运动场地、室外综合健身场地、再生资源回收点、邮件和快递送达设施点、生活垃圾收集站在内的社区活动场地。

住宅建筑标准：所有住宅项目(不含拆迁安置和保障性住房)要求在窗地比、层高、首层大堂和电梯厅、电梯、外立面装饰材质、户内装修、小区景观、地下车库和车位配比、绿色建筑9个方面，倡导在外立面装饰、内部装饰、智能化、设备管材、其他5个方面达到A级或B级标准。

城市建设**提速**

楼市调控**收紧**，行业规范**完善**

稳方针下

楼市调控力度**不变**



【2019年总结】

- ◆ 西安前三季度经济增速回落显著，但整体来看仍高于全国、全省平均水平，城市经济基础面相对较好；
- ◆ 政府出台文件以快速推进关中平原城市群和西安国家中心城市高质量发展快速发展；西安城际及城市轨道交通进入全面建设，加快西安国家中心城市建设步伐；
- ◆ 西安限购扩围、公积金首付比例提升，调控政策不断升级，行业规范不断完善，以遏制房产投机行为；

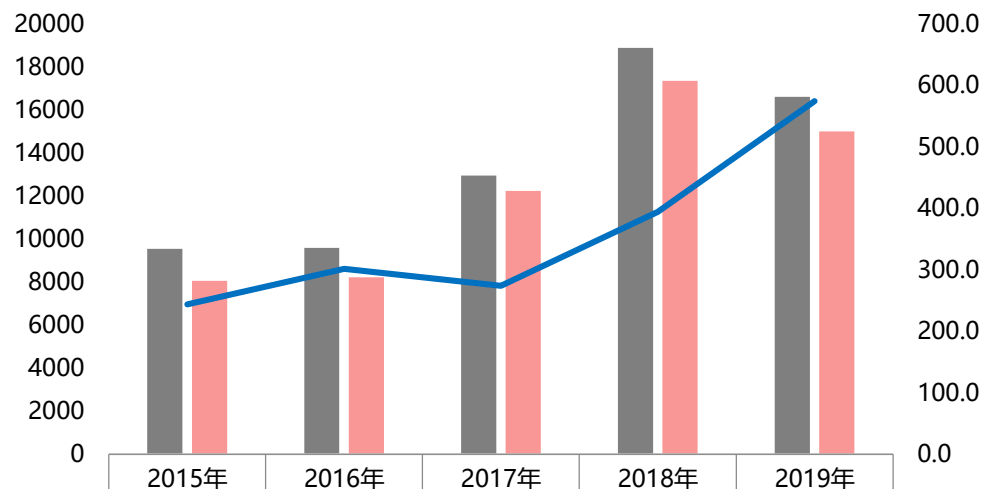


【2020年展望】

- ◆ 在“稳地价、稳房价、稳预期”政策方针驱动下，结合西安地产开发的热度，“四限”政策预计难以放松

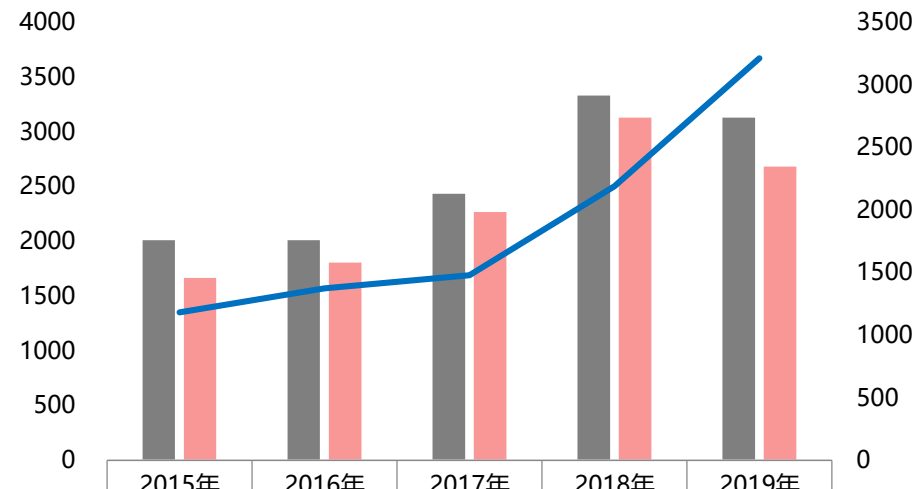
2019年西安土拍市场活跃，供应与成交受上半年全省暂停土地报件影响小幅缩减，地价在房企激烈争夺下快速攀升

2015-2019年西安经营性用地量价走势



■ 供应 (亩)	9561.3	9606.2	12962.4	18902.8	16628.6
■ 成交 (亩)	8072.8	8230.4	12249.6	17378.6	15017.6
— 亩单价 (万元/亩)	244.0	301.9	274.3	394.9	574.8

2015-2019年西安经营性用地量价走势

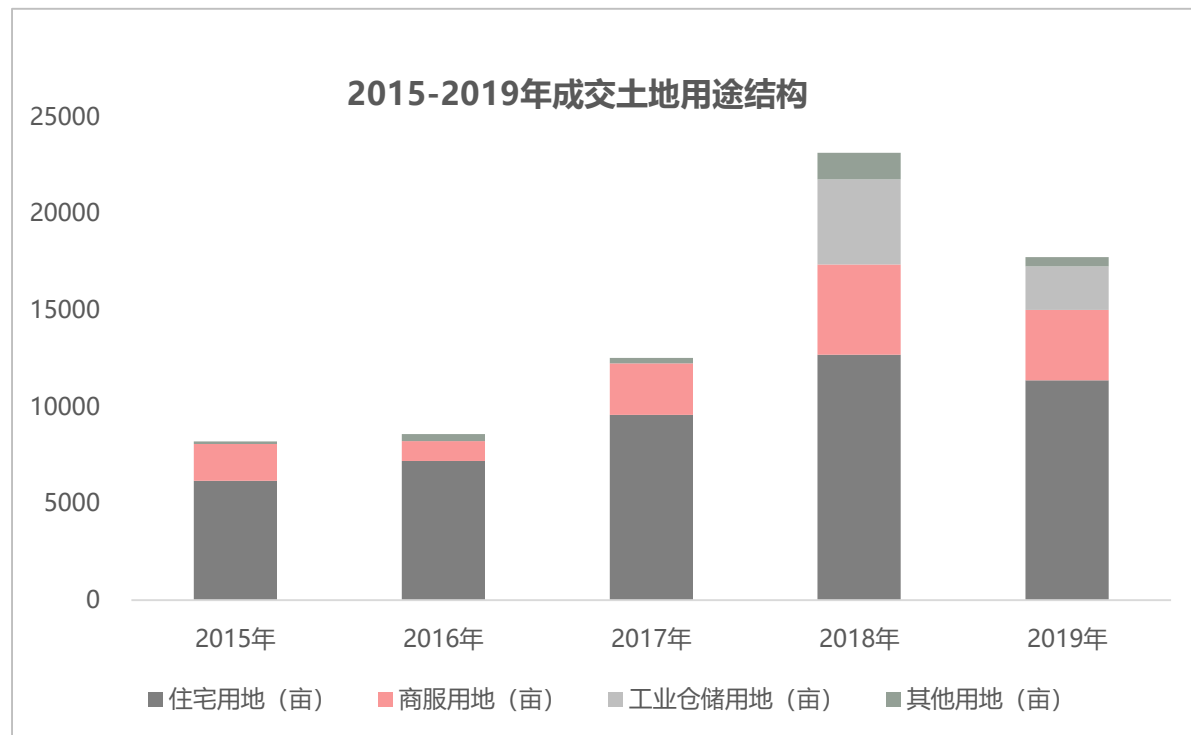
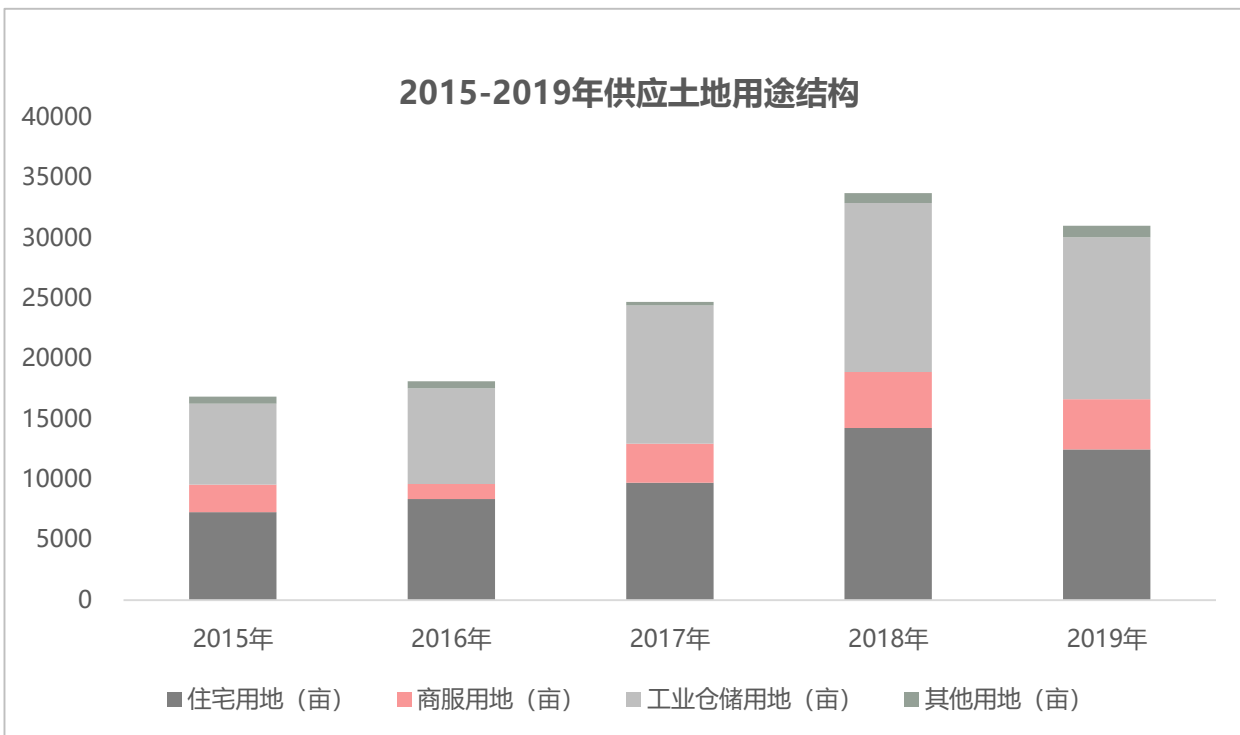


■ 供应建面 (万㎡)	2012.5	2011.3	2435.4	3333.4	3133.5
■ 成交建面 (万㎡)	1666.0	1806.5	2269.8	3132.5	2684.1
— 楼面地价 (元/㎡)	1182.2	1375.5	1480.6	2191.0	3215.9

数据统计范围：灞灞、城北、城东、城南、城西、港务、高新、航天、经开、临潼、曲江、航天、高陵、鄠邑、蓝田、周至、阎良、长安、沣东、沣西、秦汉、空港、泾河等区域

- **供应**：2019年全年供应土地285宗，供应面积16628.6亩，同比下降12%，全年供应建面3133.5万㎡；
- **成交**：2019年全年成交土地238宗，成交面积15017.6亩，同比下降14%；按计容建面，全年可提供2684.1万㎡的市场供应，同比下降14%；
- **地价**：2019年全年成交土地亩单价574.8万元/亩，同比上涨46%；成交楼面地价3215.9元/㎡，同比上涨47%。

工业仓储、商服等产业用地供应继续加大，住宅用地供应占比小幅回落但依然是市场成交主力

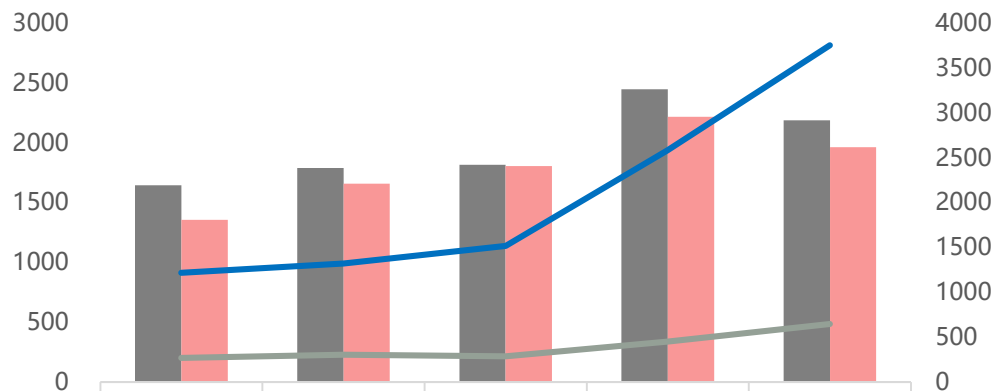


数据统计范围：浐灞、城北、城东、城南、城西、港务、高新、航天、经开、临潼、曲江、航天、高陵、鄠邑、蓝田、周至、阎良、长安、沣东、沣西、秦汉、空港、泾河等区域

- **供应结构**：全年住宅用地供应面积12486.3亩，占比40%，供应商服面积4142.4亩，占比13%，工业仓储用地跃居供应榜首，面积13418.2亩，占比43%；
- **成交结构**：全年住宅用地成交面积11377.1亩，占比64%，其次为商服用地，成交面积3640.5亩，占比21%，工业仓储用地成交2249.8亩，占比13%，其他用地成交占比3%。

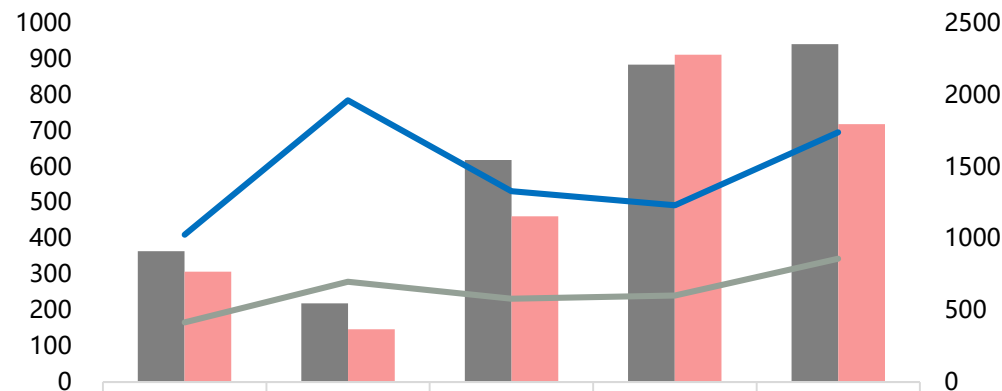
住宅用地供销同比双降，价格大幅上涨，商服用地供应小幅上涨，成交量跌价涨

2015-2019年西安市住宅用地量价走势



	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
供应建面 (万㎡)	1647.4	1791.8	1816.4	2448.3	2190.8
成交建面 (万㎡)	1358.3	1659.3	1807.4	2219.6	1965.1
亩单价 (万元/亩)	268	305	286	452	649
楼面地价 (元/㎡)	1217	1323	1519	2586	3755

2015-2019年西安市商服用地量价走势



	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
供应建面 (万㎡)	365.2	219.5	619.0	885.1	942.6
成交建面 (万㎡)	307.7	147.2	462.5	912.9	719.0
亩单价 (万元/亩)	166	280	232	241	344
楼面地价 (元/㎡)	1027	1963	1331	1232	1741

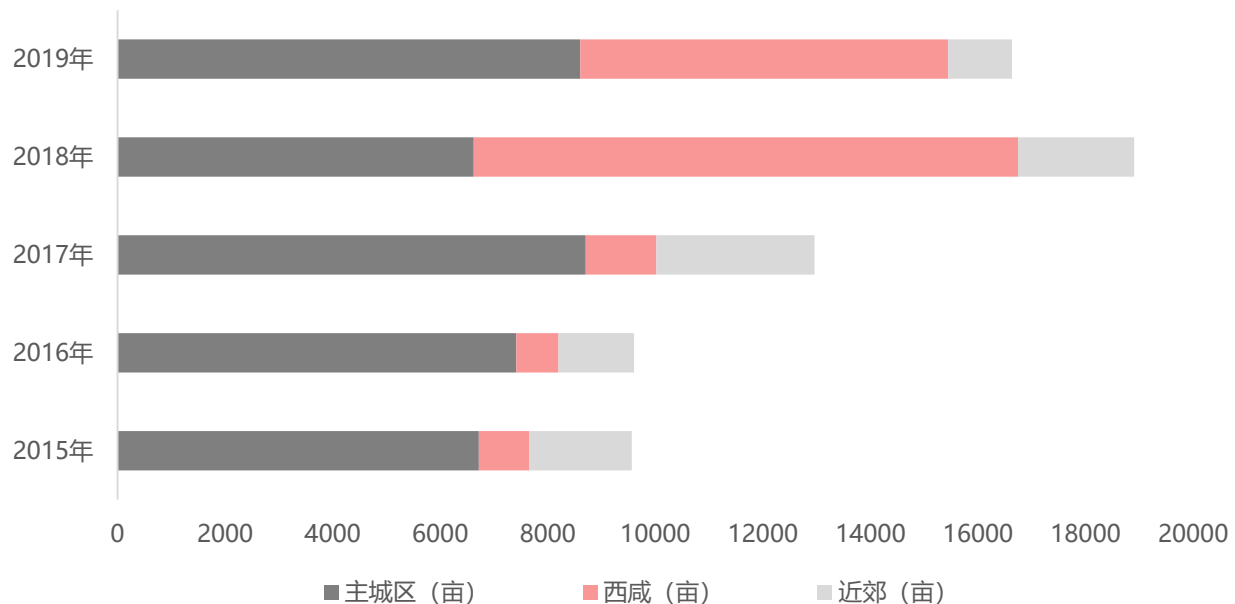
数据统计范围：浐灞、城北、城东、城南、城西、港务、高新、航天、经开、临潼、曲江、航天、高陵、鄠邑、蓝田、周至、阎良、长安、沣东、沣西、秦汉、空港、泾河等区域

- **供应**：全年住宅用地供应186宗，供应总建面2190.8万㎡，同比下降10.5%；
- **成交**：全年住宅用地成交164宗，成交总建面1965.1万㎡，同比下降11.5%；
- **地价**：住宅用地楼面地价3755元/㎡，环比上涨45.2%，亩单价649万元，同比上涨43.6%。

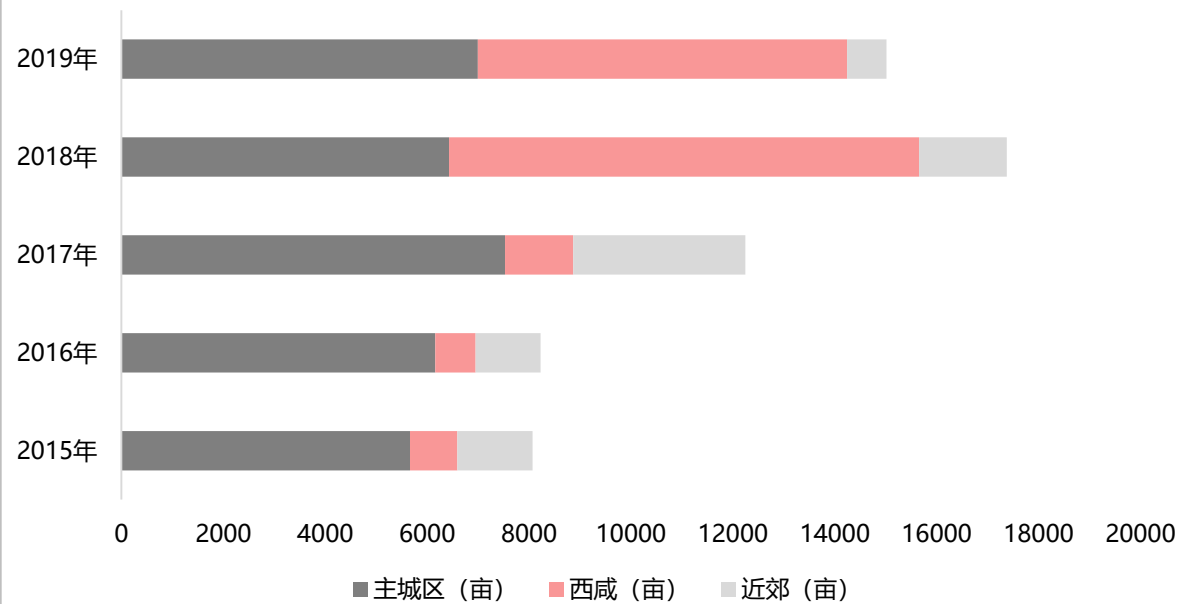
- **供应**：全年商服用地供应99宗，供应总建面942.6万㎡，同比上涨6.5%；
- **成交**：全年商服用地成交74宗，成交总建面719.0万㎡，同比下降21.2%；
- **地价**：商服用地楼面地价1741元/㎡，环比上涨41.3%，亩单价344万元，同比上涨42.7%。

2019年西安主城区土地供应明显提升，成交同步上扬，西咸供应同比减半，成交依然占据半壁河山，近郊供销全面回落

2015-2019年主城区、近郊、西咸土地供应对比



2015-2019年主城区、近郊、西咸土地成交对比



数据统计范围：主城区包含灞灞、城北、城东、城南、城内、城西、港务、高新、经开、曲江、航天、长安；

西咸包含：沣东、沣西、秦汉、空港、泾河；

近郊包含：临潼、高陵、鄠邑、蓝田、周至、阎良；

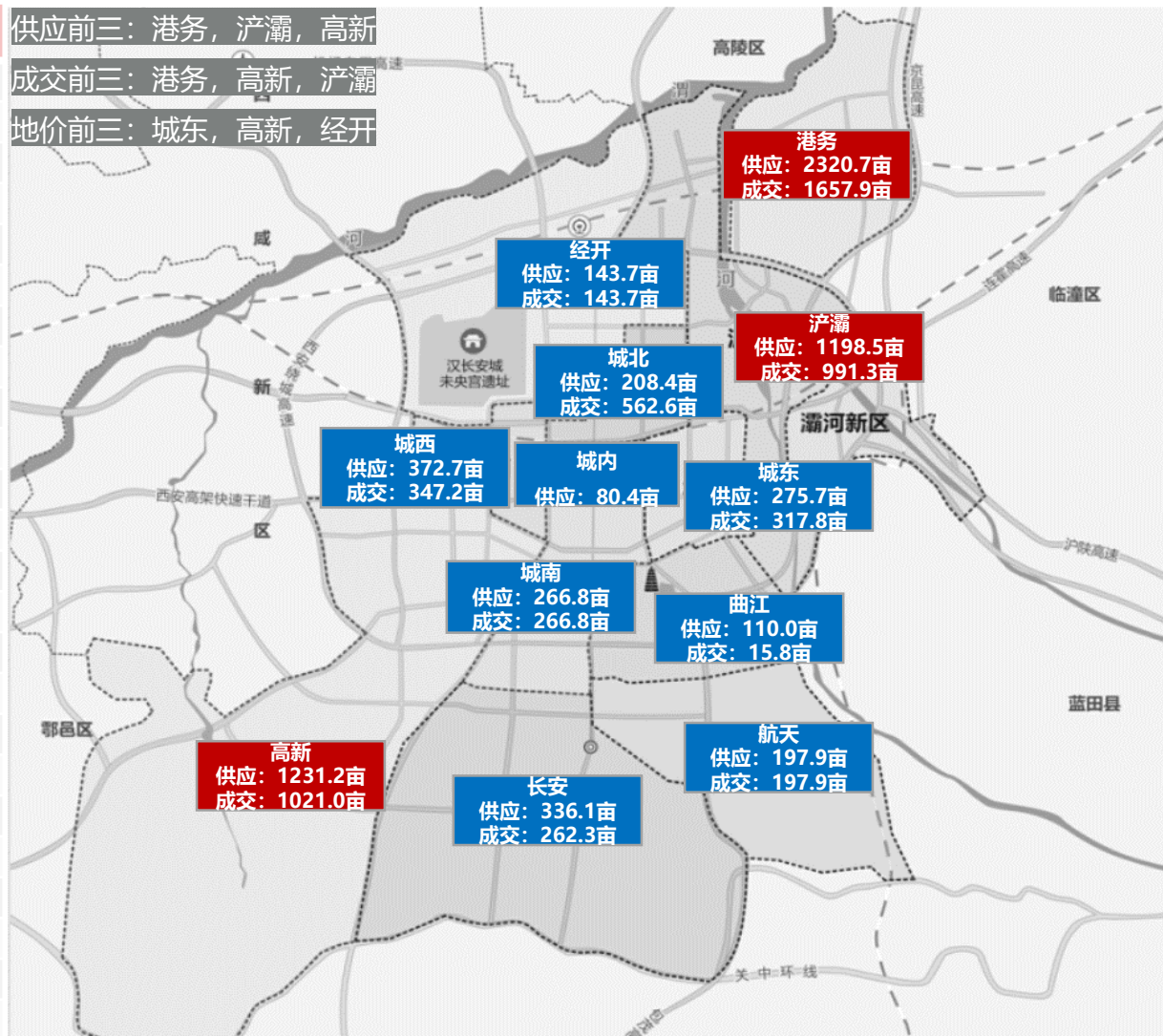
□ **供应分区域**：2019年主城区供应面积8605.5亩，占比52%，西咸供应面积6842.9亩，占比41%，城市近郊供应1180.2亩，占比7%；

□ **成交分区域**：2019年主城区成交面积6999.2亩，占比47%，西咸成交面积7246.4亩，占比48%，城市近郊成交772.1亩，占比5%。

土地市场-主城住宅用地

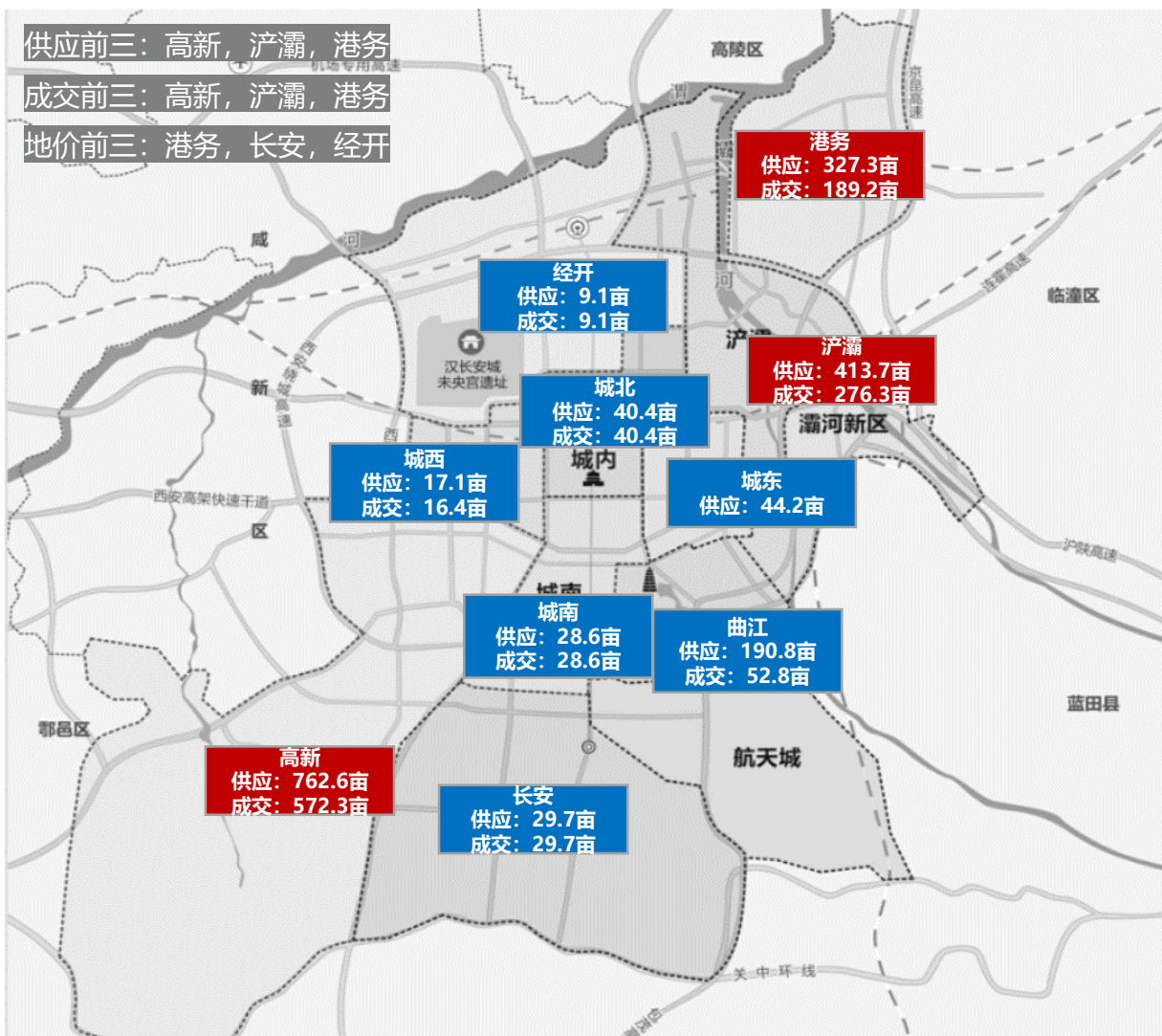
主城区住宅用地成交集中分布在浐灞、高新、港务三大区域，其中高新、城东等多宗优质地块成交，城北、城西楼面地价翻倍，共同推动主城区整体楼面地价同比上涨64%，达4834元/m²

区域	供应面积 (亩)	成交面积 (亩)	亩均价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	
浐灞	住宅	1198.5	991.3	639	3568
	同比	-53%	-51%	23%	29%
城北	住宅	208.4	562.6	1014	4922
	同比	-48%	403%	119%	184%
城东	住宅	275.7	317.8	2217	8095
	同比	1043%	1218%	186%	197%
城南	住宅	266.8	266.8	946	4150
	同比	-64%	-63%	2%	-7%
城内	住宅	80.4	0.0	0	0
	同比	—	—	—	—
城西	住宅	372.7	347.2	1312	3679
	同比	-27%	129%	168%	127%
港务	住宅	2320.7	1657.9	519	3087
	同比	867%	100%	67%	54%
高新	住宅	1231.2	1021.0	1318	7639
	同比	595%	149%	133%	137%
航天	住宅	197.9	197.9	1471	6493
	同比	68%	68%	61%	114%
经开	住宅	143.7	143.7	1394	6963
	同比	-59%	-59%	123%	189%
曲江	住宅	110.0	15.8	1295	6932
	同比	256%	-96%	67%	60%
长安	住宅	336.1	262.3	892	4226
	同比	-5%	-26%	58%	49%



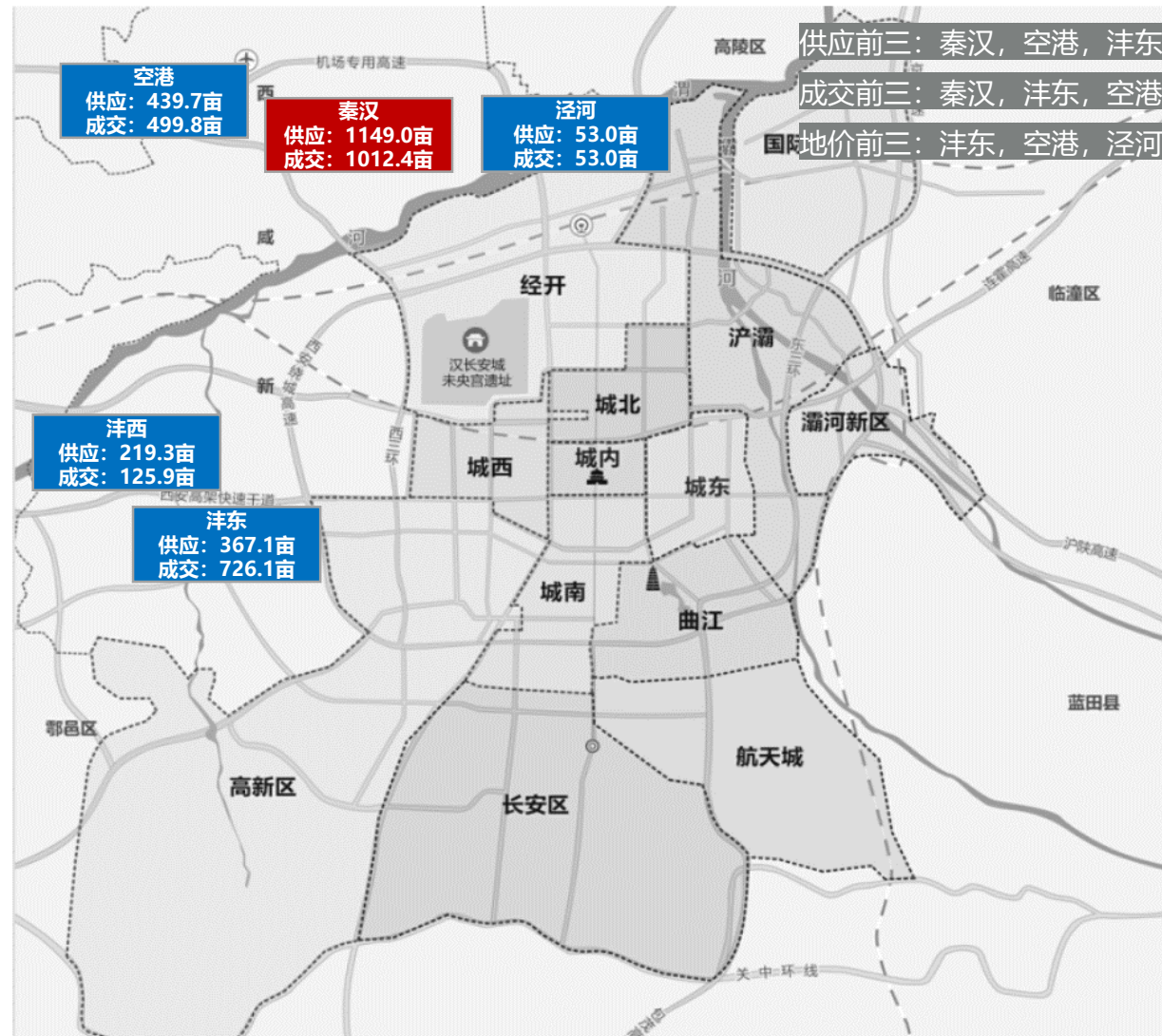
高新区商服用地供销居主城区之首，港务区商服地价在全运会利好推动下领跑全市，整体楼面地价2586元/m²，同比上涨13%

区域		供应面积 (亩)	成交面积 (亩)	亩均价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)
浐灞	商服	413.7	276.3	413	2038
	同比	-25%	-27%	46%	40%
城北	商服	40.4	40.4	547	2791
	同比	27%	61%	-3%	131%
城东	商服	44.2	—	—	—
	同比	—	—	—	—
城南	商服	28.6	28.6	1126	2515
	同比	310%	—	—	—
城西	商服	17.1	16.4	3724	2648
	同比	-75%	-76%	250%	-5%
港务	商服	327.3	189.2	690	3151
	同比	1495%	—	—	—
高新	商服	762.6	572.3	779	2582
	同比	384%	263%	49%	-2%
经开	商服	9.1	9.1	842	2806
	同比	-80%	-80%	34%	17%
曲江	商服	190.8	52.8	1022	2786
	同比	26%	-70%	258%	-29%
长安	商服	29.7	29.7	303	3029
	同比	—	—	—	—



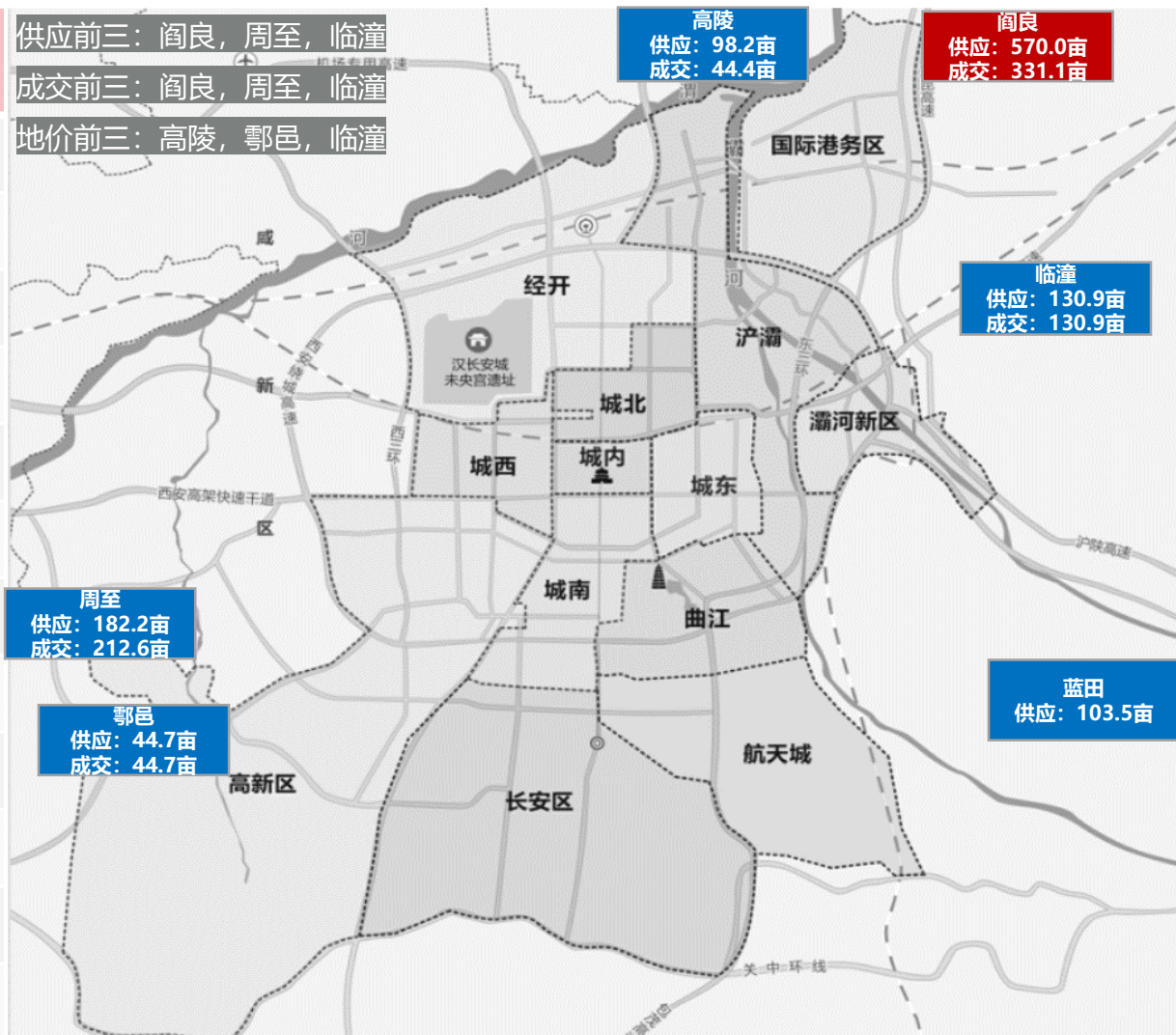
秦汉供销均位居全区前列，整体楼面地价991元/m²，同比上涨7%

区域		供应面积 (亩)	成交面积 (亩)	亩均价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)
沣东	商服	367.1	726.1	278	1311
	同比	-68%	-6%	-20%	-15%
沣西	商服	219.3	125.9	112	491
	同比	-82%	-90%	-24%	-18%
泾河	商服	53.0	53.0	180	627
	同比	—	—	—	—
空港	商服	439.7	499.8	180	1158
	同比	71%	-36%	4%	-6%
秦汉	商服	1149.0	1012.4	59	579
	同比	33%	17%	-24%	-1%



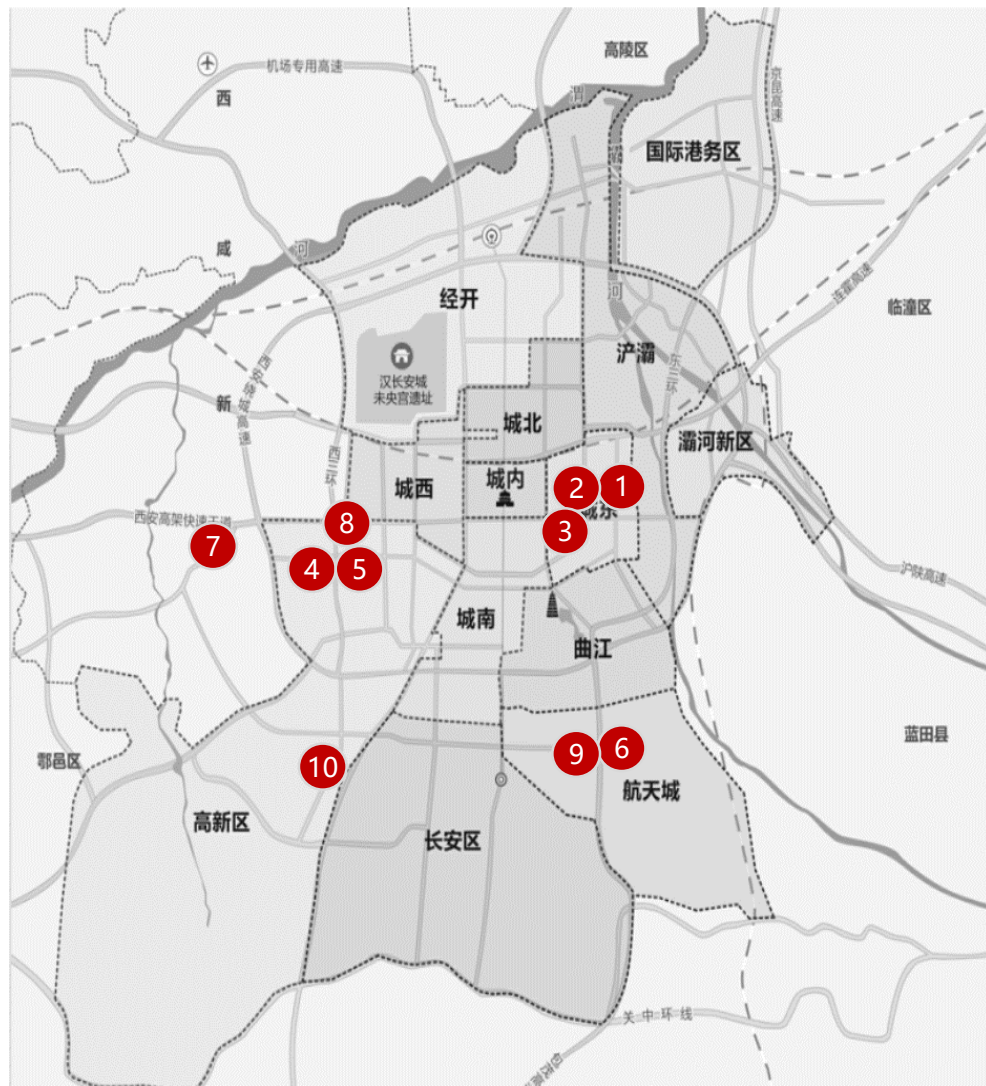
临潼、高陵等热点区域供销下降，阎良、周至逆势上涨；近郊住宅用地整体楼面地价1289元/m²，同比下降46%

区域		供应面积 (亩)	成交面积 (亩)	亩均价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)
高陵	住宅	98.2	44.4	652	3912
	同比	-85%	-91%	58%	74%
蓝田	住宅	103.5	0	0	0
	同比	97%	—	—	—
临潼	住宅	130.9	130.9	295	1740
	同比	-83%	-84%	-22%	-42%
阎良	住宅	570.0	331.1	206	1332
	同比	30%	210%	-23%	-27%
鄠邑	住宅	44.7	44.7	338	1810
	同比	-64%	-64%	-26%	-33%
周至	住宅	182.2	212.6	91	453
	同比	163%	207%	-11%	-1%



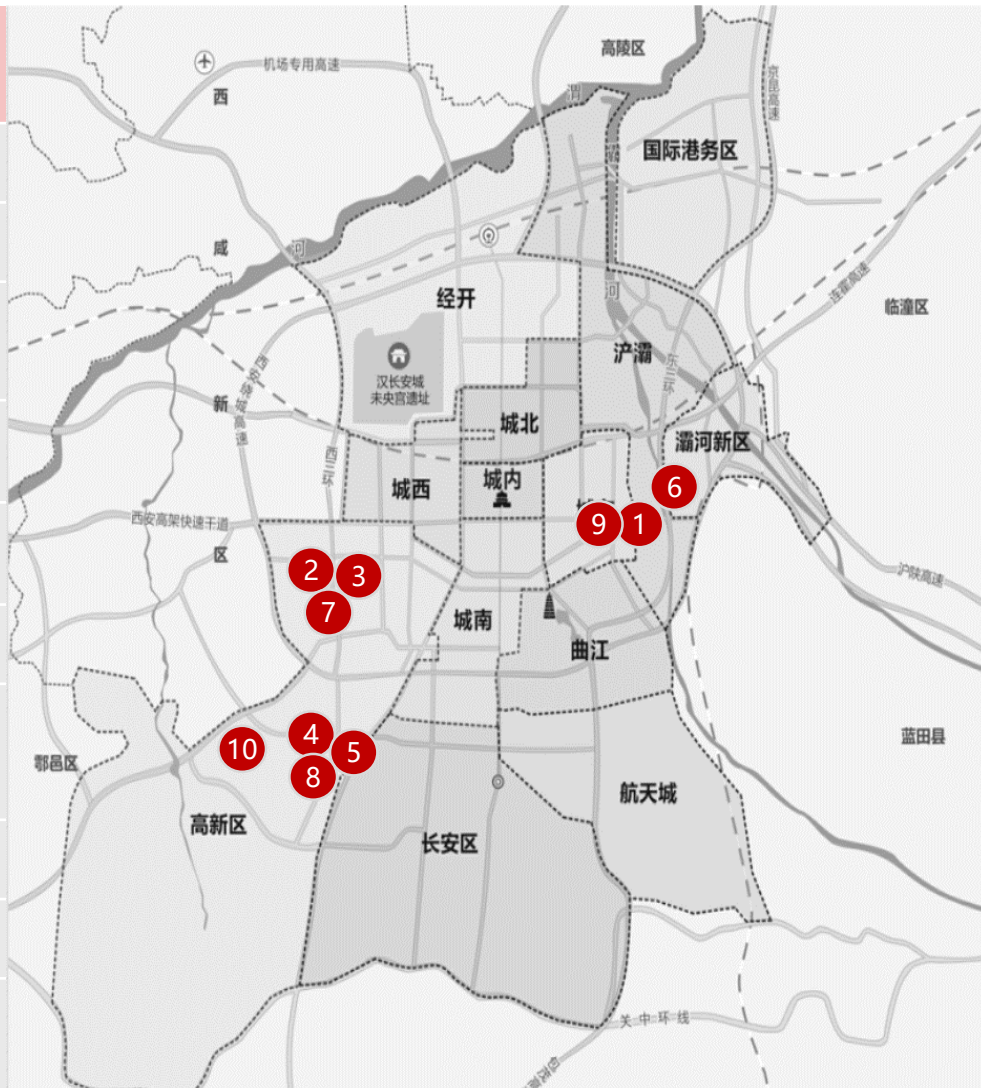
成交总价排名前十的地块集中分布在城东、高新、航天和沣东

序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率	实际地价(万元)	竞得人
1	城东	XC11-5-371	爱民路以北、万寿中路以西	98.3	商住	2.8	257283	融创中国
2	城东	XC11-2-253	韩森路以南、万寿中路以西	78.7	商住	5.32	232231	融创中国
3	城东	BL7-29-9-2	咸宁路以南、东二环以东	98.6	商住	≤3.5	215000	红星美凯龙
	城东	BL7-29-9-1	咸宁路以南、东二环以东	42.2		≤6.3		
4	高新	GX3-22-27	软件新城云水二路以西、云水三路以东、天谷五路以南、天谷六路以北	149.7	住宅	1.2-2.8	203168	天地源
5	高新	GX3-35-8	云水二路以西、云水三路以东、天谷四路以北	95.9	住宅	2.3-2.8	195800	高新地产
6	航天	HT01-2-38-1	航天北路以南、神舟三路以东、航天大道以北、神舟大道以西	103.3	住宅	≤3.476	152747	碧桂园
7	沣东	FD4-3-5	镐京大道以北，昆明二路以南，沣东三路以西，丰镐大道以东	222.3	商住	1.5-2.0	148593	华侨城
8	高新	GX3-35-13	软件新城西三环以西、经二十二路以东、科技一路以北	88.7	住宅	2.3-2.8	141799	招商蛇口
9	航天	HT01-2-37-1	航天北路以南、神舟三路以东、航天大道以北、神舟大道以西	94.6	住宅	≤3.31	138410	碧桂园
10	高新	GX3-43-7	经十六路以西，纬三十二路以南	93.7	住宅	≤2.8	134183	中海地产



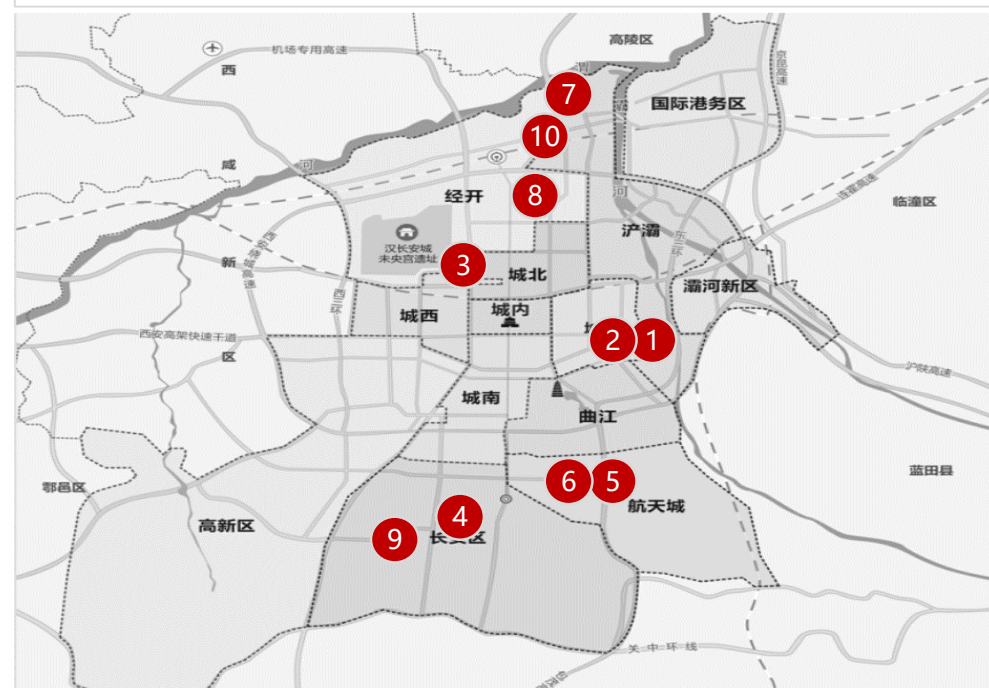
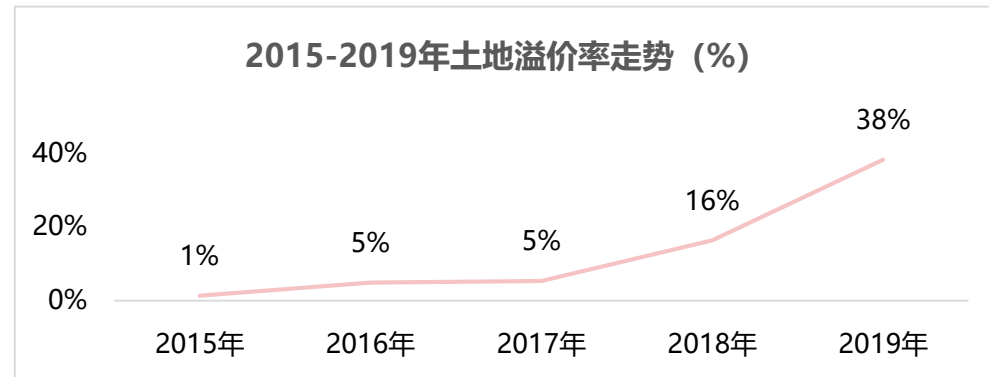
楼面地价排名前十区域密集分布在高新，其中高新三期是房企争夺热点，城东和浐灞也表现不俗，融创城东地价领跑全市

序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率	亩单价(万元/亩)	楼面地价(元/m ²)	竞得人
1	城东	XC11-5-371	爱民路以北、万寿中路以西	98.3	商住	2.8	2616	14008	融创中国
2	高新	GX3-35-7	云水二路以西、云水三路以东	51.1	住宅	2.3-2.8	2087	11176	高新地产
3	高新	GX3-35-8	云水二路以西、云水三路以东、天谷四路以北	95.9	住宅	2.3-2.8	2042	10936	高新地产
4	高新	GX3-18-17	高新区规划六路与规划十六路西北角	37.6	住宅	≤2.8	1958	10486	西部机场集团
5	高新	GX3-18-18	高新区规划十六路与规划六路东北角	27.4	住宅	≤2.8	1938	10377	西部机场集团
6	浐灞	BQ1-13-1-14	纺四路以南，纺西街以西	80.5	商住	≤2.5	1513	9079	中海地产
7	高新	GX3-35-13	软件新城西三环以西、经二十二路以东、科技一路以北	88.7	住宅	2.3-2.8	1599	8564	招商集团
8	高新	GX3-43-5	经十六路以东，纬三十二路以南	58.9	住宅	≤2.8	1571	8411	紫薇地产
9	城东	XC11-2-253	韩森路以南、万寿中路以西	78.7	商住	5.32	2913	8314	融创中国
10	高新	GX3-48-5	国际社区灵沼路以南、灵沼三路以西、灵沼四路以东	38.2	住宅	1.2-1.5	814	8134	高新城建实业



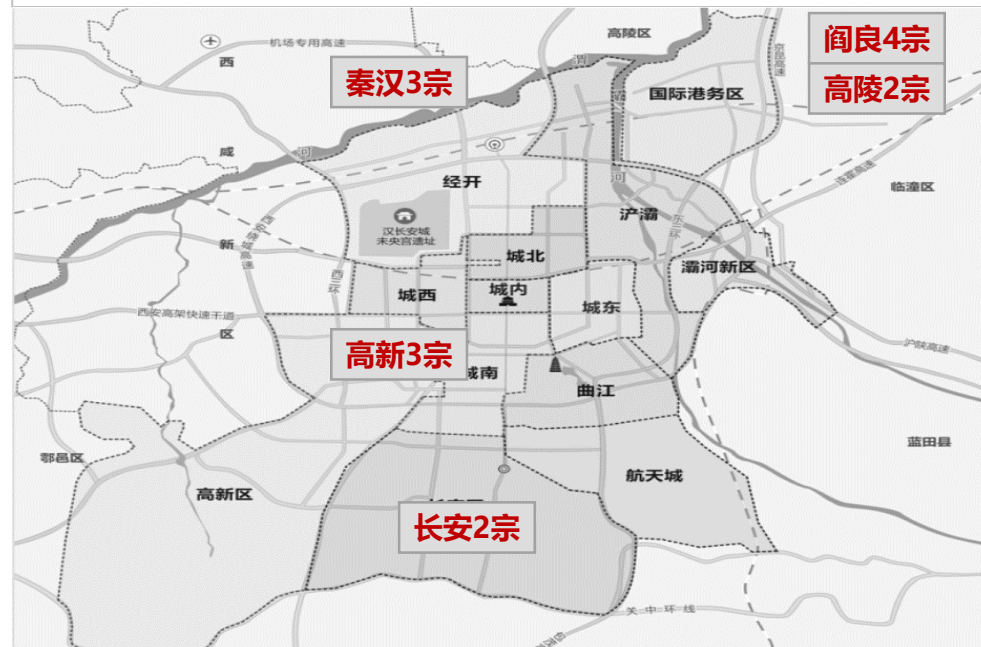
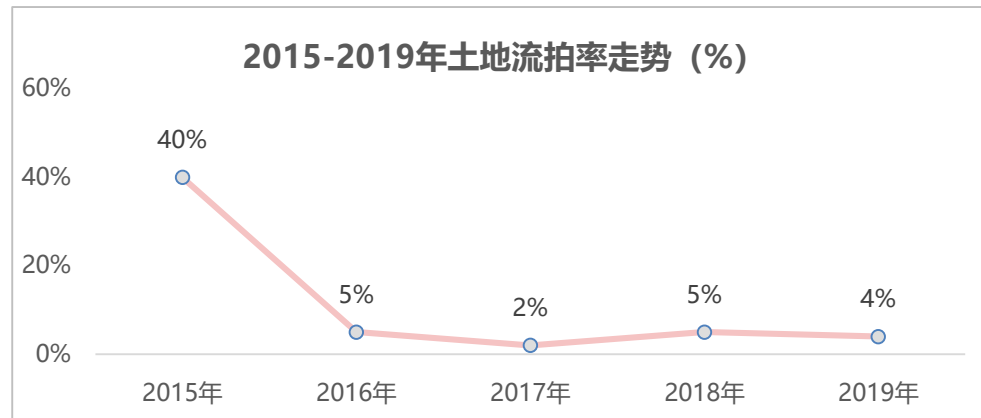
主城区大量高地价成交带动溢价率持续走高，高溢价率地块重点分布在城东、航天、城北等区域

序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	溢价率	亩单价(万元/亩)	竞得人
1	城东	XC11-5-371	爱民路以北、万寿中路以西	98.3	住宅	473%	2616	融创中国
2	城东	XC11-2-253	韩森路以南、万寿中路以西	78.7	住宅	400%	2913	融创中国
3	城西	WY10-25-321	朱宏路以东，纬三十街以西	62.9	住宅	317%	1523	万科地产
4	长安	CA01-53-71	韦曲街办靖宁路以南、韦曲建材街以北	80.8	住宅	306%	1056	金辉地产
5	航天	HT01-2-37-1	航天北路以南、神舟三路以东、航天大道以北、神舟大道以西	94.6	住宅	304%	1462	碧桂园
6	航天	HT01-2-38-1	航天北路以南、神舟三路以东、航天大道以北、神舟大道以西	103.3	住宅	301%	1478	碧桂园
7	城北	西未国用(2008)447号	阳光大道以东，芳泽路以西	63.5	住宅	299%	1478	东原地产
8	经开	WY9-16-345	凤城四路以南、渭滨路以西、仪凤路以东	60.5	住宅	264%	1859	融创中国
9	长安	CA06-22-3	子午大道以东，学府大道以南，西安万景美置业有限公司以西，温国堡村以北	111.8	住宅	244%	830	西安万景美置业
10	城北	WY6-18-302	元朔路以东、郑西铁路以南、西铜路以西	13.5	住宅	214%	735	隆源集团



本年流拍地块多为商业用途，重点分布于阎良、高陵、秦汉等近郊区域

序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	溢价率	亩单价(万元/亩)
1	高新	GX1-1-44-1	高新四路以东、高新三路以西、光智路以南的地上和地下部分	34.7	商业	≤8.98	竞买人数不符合要求
2	高新	GX1-1-46		4.2	商业	≤8.98	竞买人数不符合要求
3	高新	GX1-1-47		5.8	商业	≤8.98	竞买人数不符合要求
4	阎良	YL2-1-68	荆航三路以西、荆航大街以东、泾惠一支渠以北、航博大道以南	57.5	商住	2.0-2.8	竞买人数不符合要求
5	阎良	610114004009GB00003	公园道一号以北、泾惠一支渠以南	92.1	商住	2.0-2.8	竞买人数不符合要求
6	阎良	610114004001GB00034	人民西路以南、振兴路以西、陕西荣观房地产开发有限公司，青松路以北	32.1	商住	1.6-2.5	竞买人数不符合要求
7	阎良	610114004001GB00036	人民西路以南、高科路以东、陕西荣观房地产开发有限公司以西	36.6	商住	2.0-2.5	竞买人数不符合要求
8	长安	CA06-29-6	神禾一路以北、经二路以东	31.2	中小学	≤0.52	竞买人数不符合要求
9	长安	CA06-29-7		42.6	住宅	≤1.5	竞买人数不符合要求
10	高陵	610126202006GB00008	鹿苑大道东侧、上林三路北侧	31.2	住宅	1.2-2.8	竞买人数不符合要求
11	高陵	610126202006GB00011 (DK-1)	鹿苑大道东侧、上林三路北侧	22.6	住宅	1.2-2.8	竞买人数不符合要求
12	秦汉	XXQH-2015-017	文兴路以北、咸阳自来水厂以南、西兰路以西	22.8	商业	2.0-2.5	无报名应价者
13	秦汉	XXQH-YB07-24	天汉大道以北、怡魏街以南、汉高大道以东、韩家湾路以西	153.4	住宅	2.0-2.5	城市规划原因
14	秦汉	XXQH-WB02-62	兰池大道以北、兰池三路以南、泾渭大道以东、秦宫一路以西	91.0	商业	≤1.2	城市规划原因



2019年品牌房企和本土国企主导土地市场，拿地规模排名前三分别为空港新城房屋管理和保障房管理中心、华侨城集团、绿地集团

2019年西安房企储地面积前十名

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	空港新城房屋管理和保障房管理中心	1094.4	109447	100	806
2	华侨城集团	947.4	407087	493	5012
3	绿地集团	918.6	286446	312	1689
4	绿城中国	537.2	350728	653	3793
5	招商蛇口	479.4	336559	702	4119
6	金地集团	374.8	198018	528	3260
7	高新地产	304.8	385480	1265	7169
8	融创中国	272.4	628894	2309	9291
9	中海地产	243.9	312023	1279	6960
10	天地源	229.8	265482	1155	6871
合计		5402.6	3280164	607	—

市场**平稳**
量**跌**价**涨**， 外围**降温**

量**稳**价**涨**
区域**冷热不均**

【2019年总结】

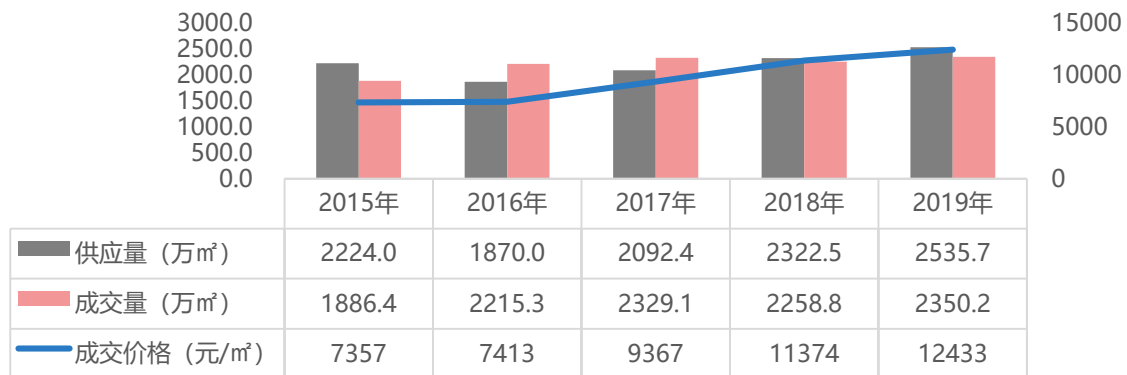
- ◆ 整体供销：全年经营性用地供销同比均下降，价格持续走高；
- ◆ 区域走势：主城区供销均上涨，高新、浐灞和港务等表现突出；西咸同比下降明显，秦汉、空港供应放量，近郊区域全面转凉，流拍率提升；
- ◆ 房企表现：土地市场竞夺激烈，房企储地难度增加，品牌房企加大土地储备；

【2020年展望】

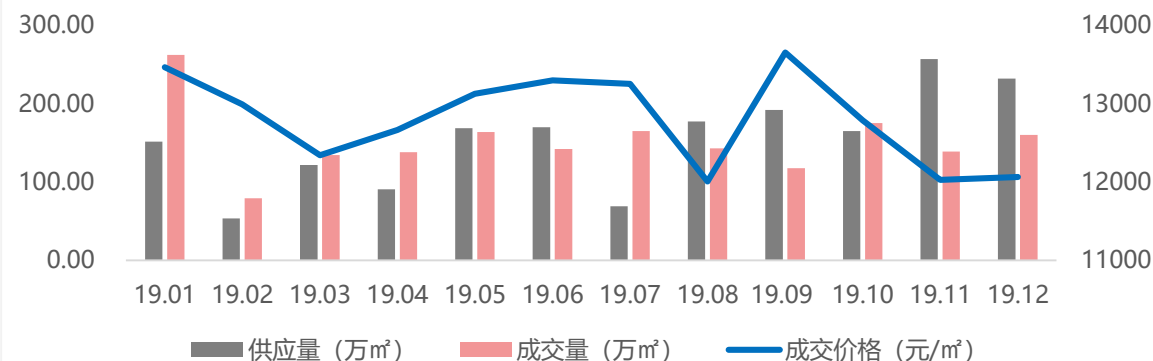
- ◆ 新土地法及城市发展红线控制建设用地总量，长期来看土地资源日趋紧张；
- ◆ 房地产行业资金监管不断强化，房地产金融规模收缩，融资门槛提高，国企等凭借低融资成本或继续开疆拓土，中小民营房企被淘汰出局，房企分化或将进一步加剧；
- ◆ 主城区及城市价值潜力强的外围区域成为房企“抢夺”的热点，该类区域地价将稳中有升，价值相对较弱及缺乏产业、人口的外围区域在房企资金承压及楼市下行的背景下进一步转凉。

大西安商品房供需基本平衡，主城区市场回落，供销双降，价格涨幅收窄；西咸市场占有率稳步提升，供销价平稳上涨

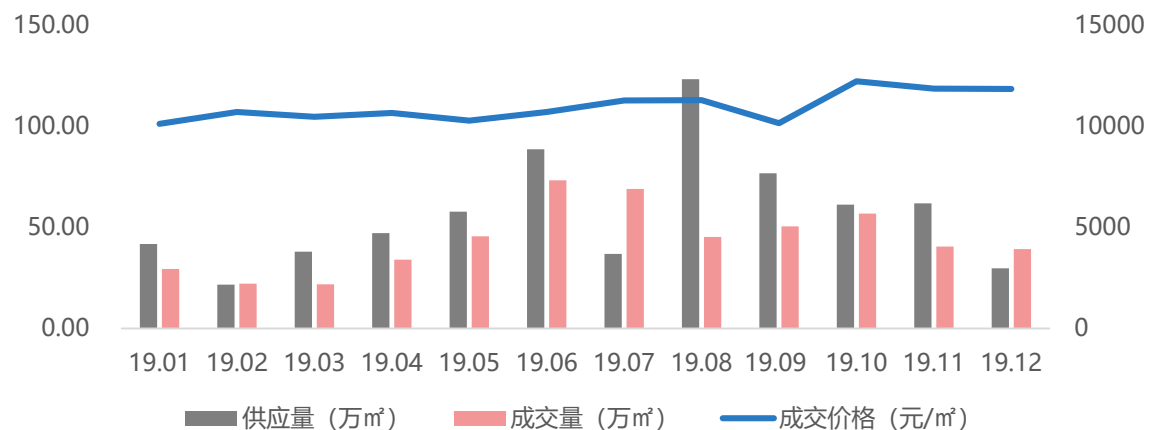
2015-2019年大西安商品房供销价走势图



2019年西安主城区商品房分月供销价走势图



2019年西咸新区商品房分月供销价走势图



大西安商品房供销价齐涨，供需基本持平

- ✓ 2019年大西安商品房整体供应量**2535.71万㎡**，同比**上涨9.18%**；成交量**2350.21万㎡**，同比**上涨4.05%**，供销比**1.08**；成交价格**12433元/㎡**，同比**上涨9.31%**

西安主城区供销双降，四季度开始价格低位平稳运行

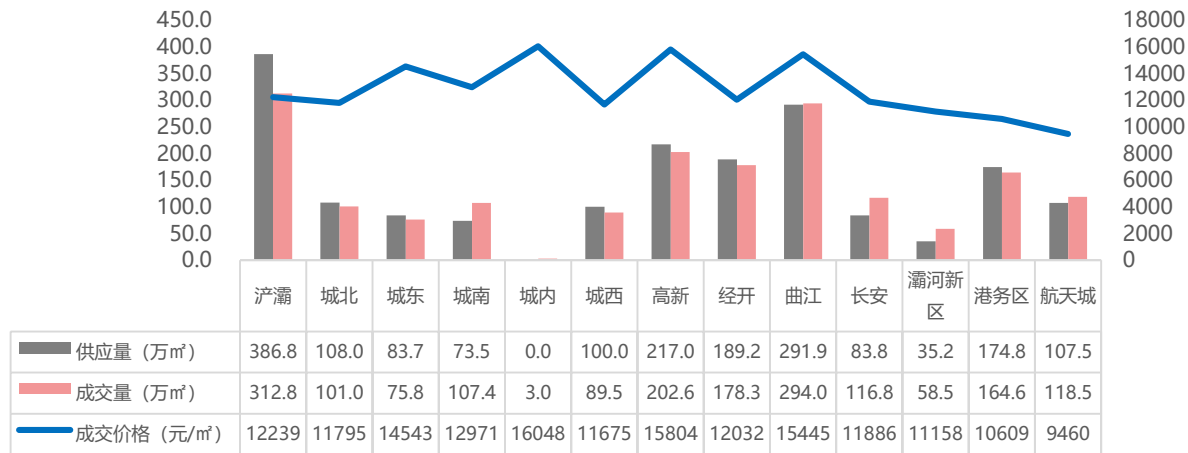
- ✓ 2019年主城区商品房供应量**1851.34万㎡**，同比**下降16.76%**；成交量**1822.75万㎡**，同比**下降15.35%**，供销比**1.02**；成交均价**12840元/㎡**，同比**上涨12.33%**

西咸新区供销价平稳上涨，市场占有率稳步提升

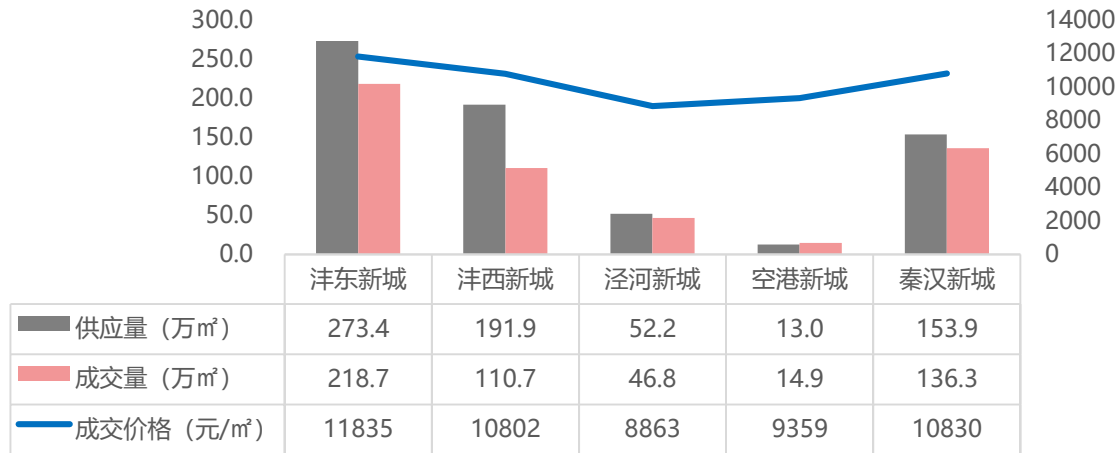
- ✓ 2019年西咸新区商品房供应量**684.37万㎡**，成交量**527.46万㎡**，占大西安总成交量的**22%**，成交价格**11025元/㎡**

2019年西安主城区供销主力集中在浐灞、曲江、高新，整体存量约2154万m²，去化周期14个月；西咸新区供销集中在沣东新城，整体存量345万m²，去化周期8个月

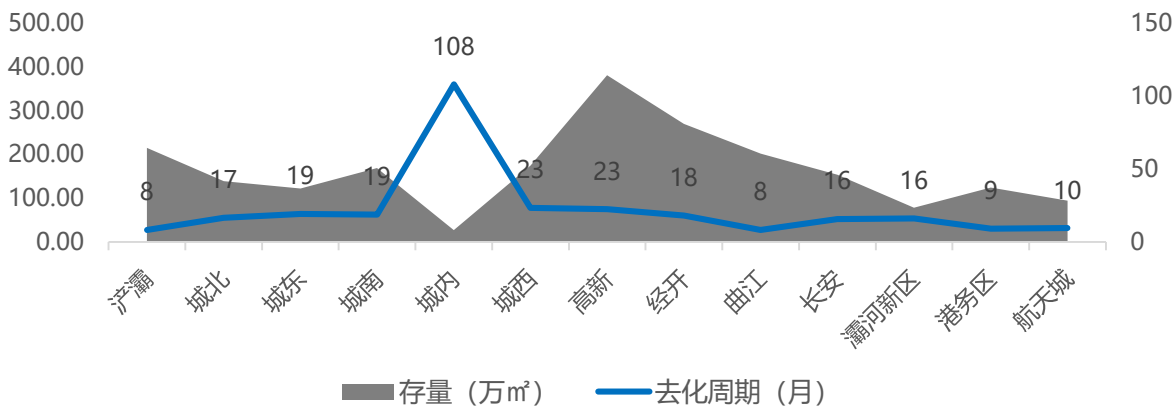
2019年西安主城区商品房分区域供销价图



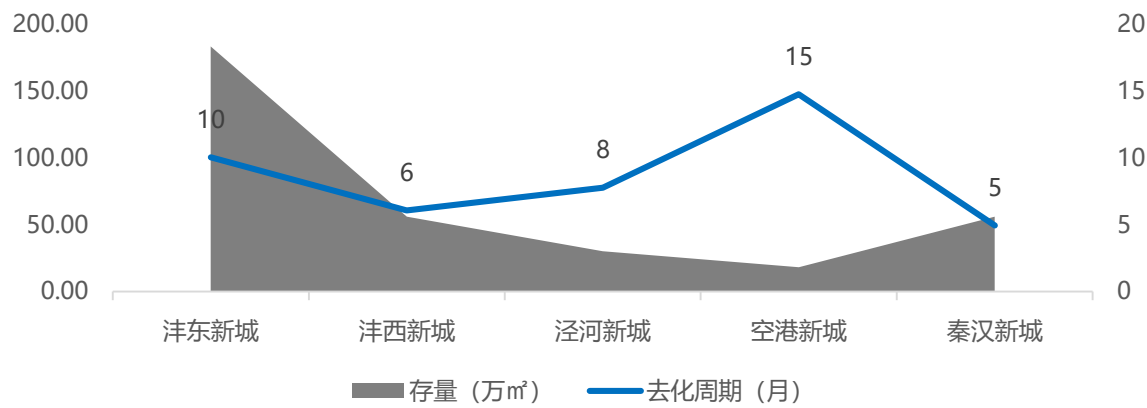
2019年西咸新区商品房分区域供销价图



2019年西安主城区商品房存量及去化周期图

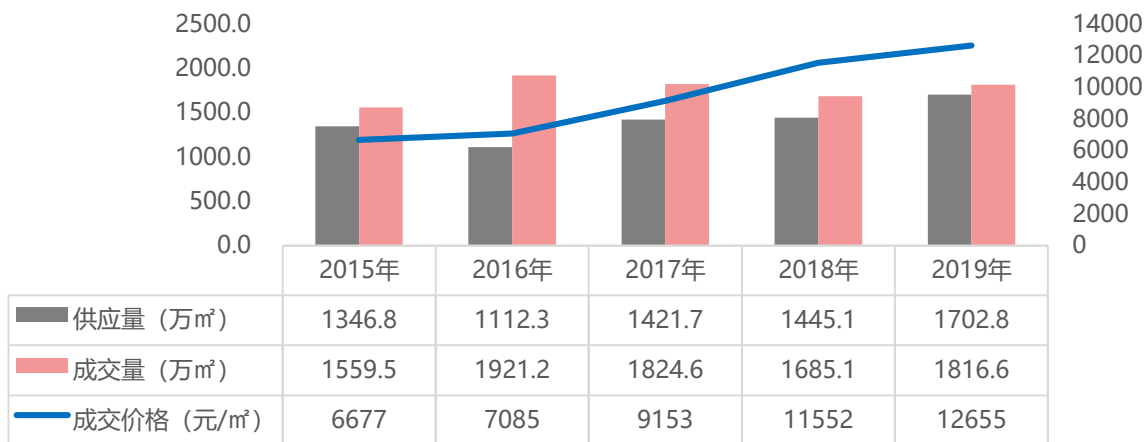


2019年西咸新区商品房存量及去化周期图

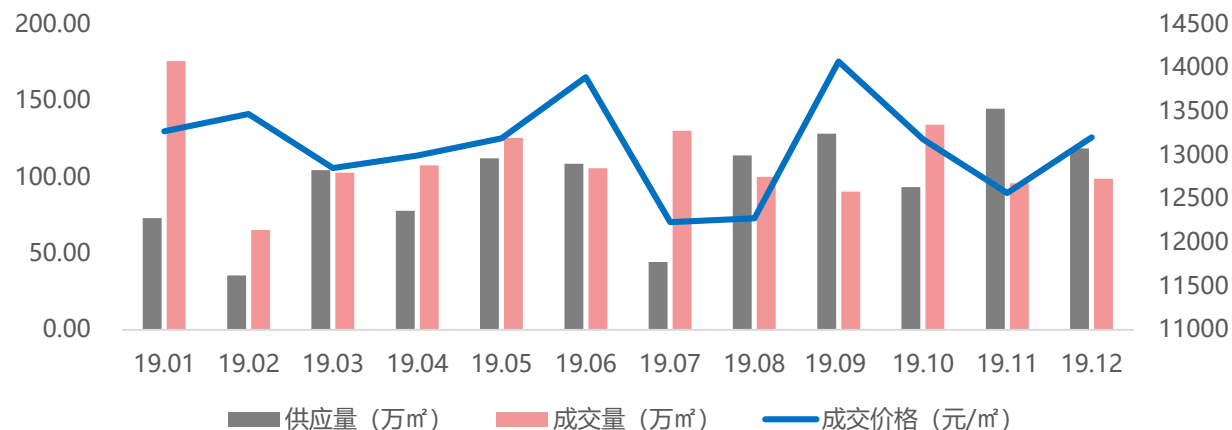


大西安住宅量价平稳上涨，主城区供销同比微降，价格平稳上扬；西咸新区市场供销稳步提升，市场占有率快速攀升

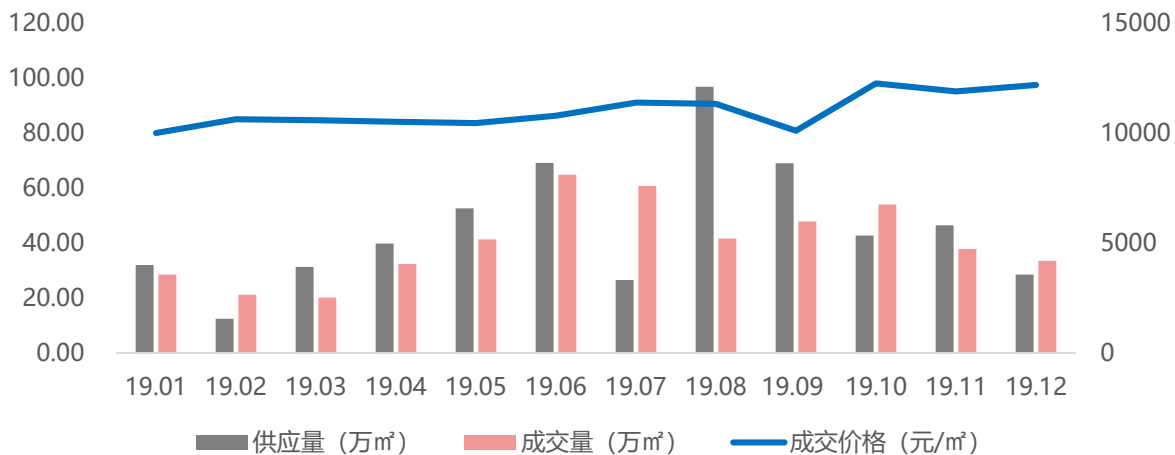
2015-2019年大西安住宅供销价走势图



2019年西安主城区住宅分月供销价图



2019年西咸新区住宅分月供销价图



大西安住宅供销价齐涨，供需基本持平

- ✓ 2019年大西安住宅整体供应量**1702.82**万㎡，同比**上涨17.83%**；成交量**1816.65**万㎡，同比**上涨7.81%**，供销比**0.94**；成交价格**12655**元/㎡，同比**上涨9.55%**

西安主城区供销同比双降，市场整体表现供不应求

- ✓ 2019年西安主城区住宅供应量**1155.21**万㎡，同比**下降3.34%**；成交量**1332.48**万㎡，同比**下降4.51%**，供销比**0.87**；成交价格**13082**元/㎡，同比**上涨18.32%**

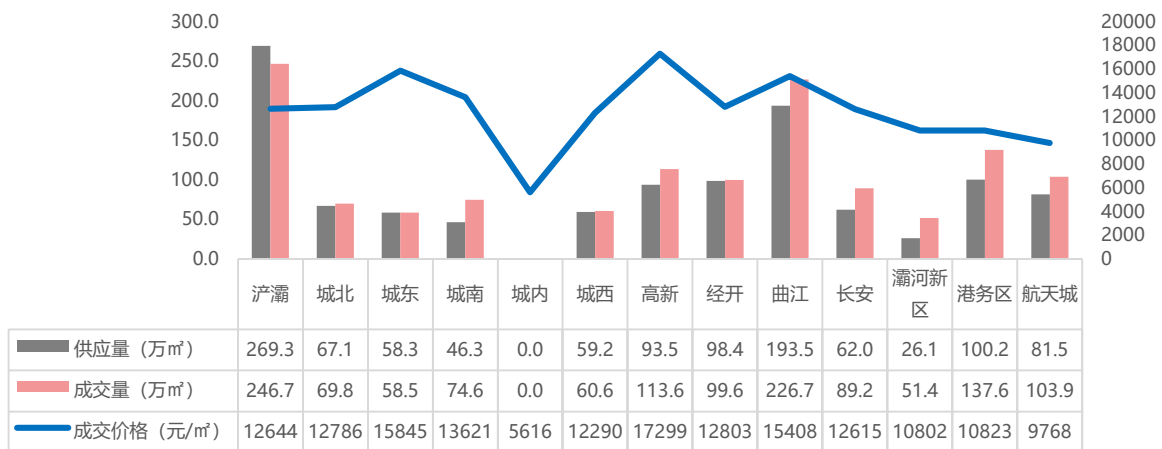
西咸新区供销稳中微降，价格平稳上扬

- ✓ 2019年西咸新区住宅供应量**547.61**万㎡，成交量**484.17**万㎡，占大西安总成交量的**27%**，成交价格**11089**元/㎡

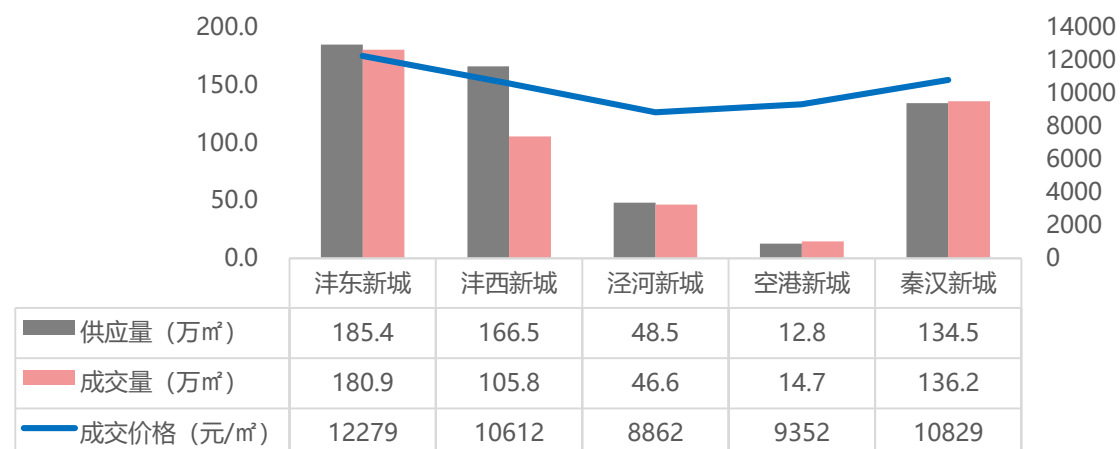
备注：2019年住宅含洋房、别墅物业

2019年西安住宅成交集中在浐灞、曲江、港务，整体库存存量805万m²，去化周期7个月；西咸新区住宅成交集中在沣东、秦汉，整体存量176万m²，去化周期4个月

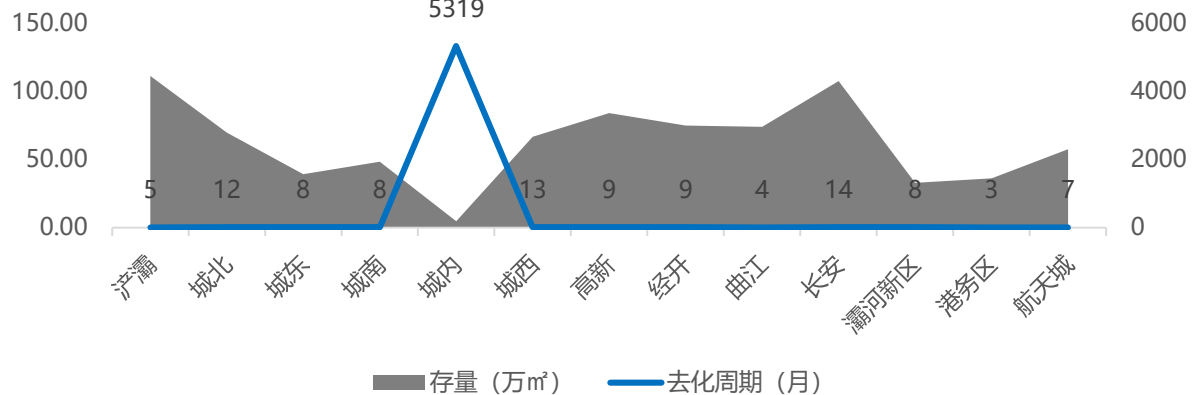
2019年西安主城区住宅分区域供销价图



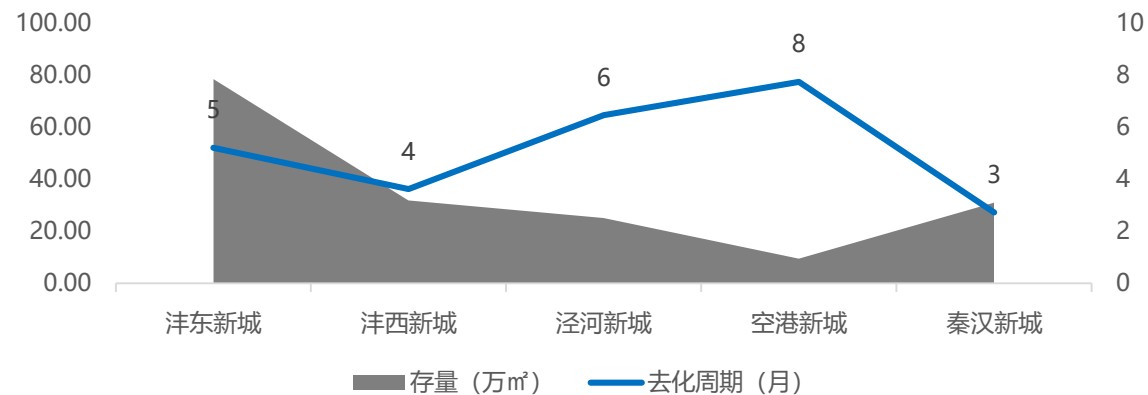
2019年西咸新区住宅分区域供销价图



2019年西安主城区住宅存量及去化周期

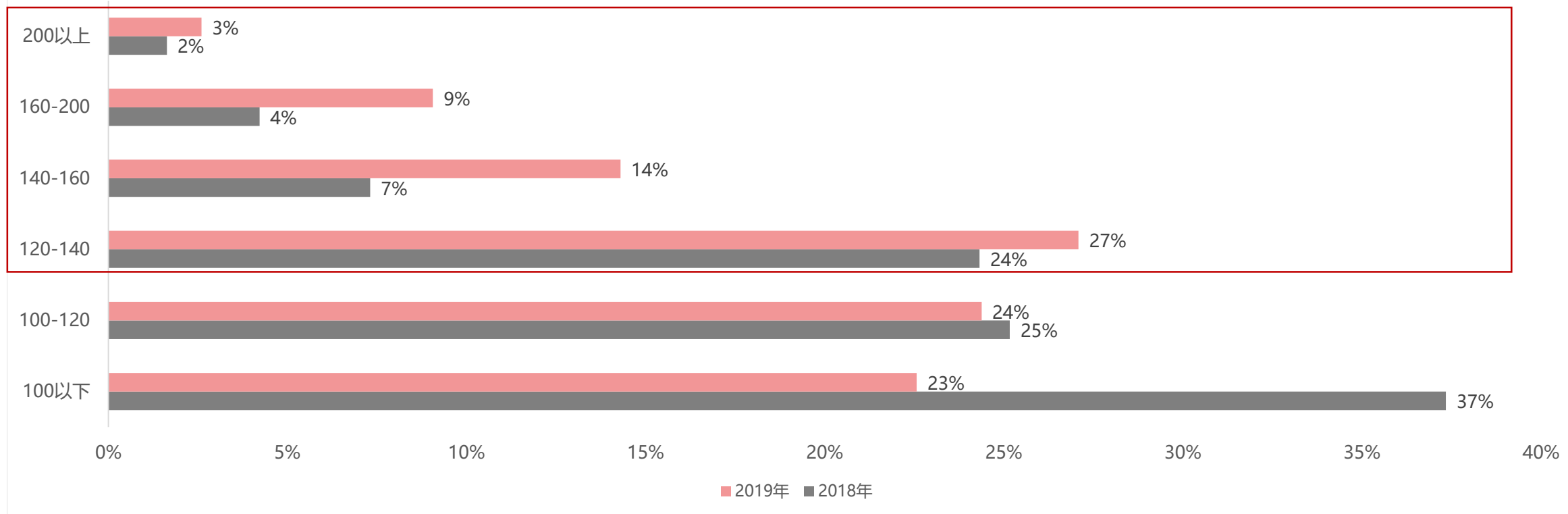


2019年西咸新区住宅存量及去化周期图



大西安改善需求持续增长，产品结构升级、品质提升，客户需求面积集中在120-140m²

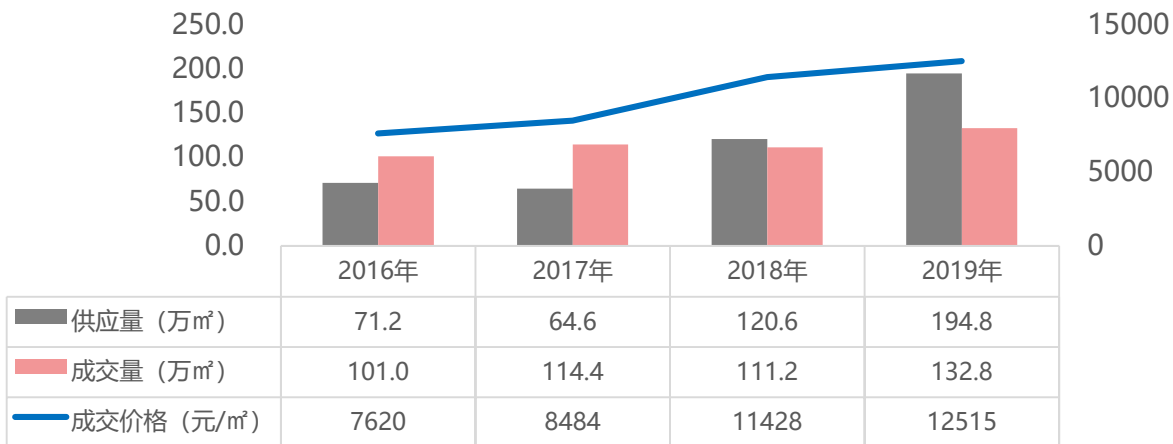
2018-2019年大西安住宅分面积段成交占比图



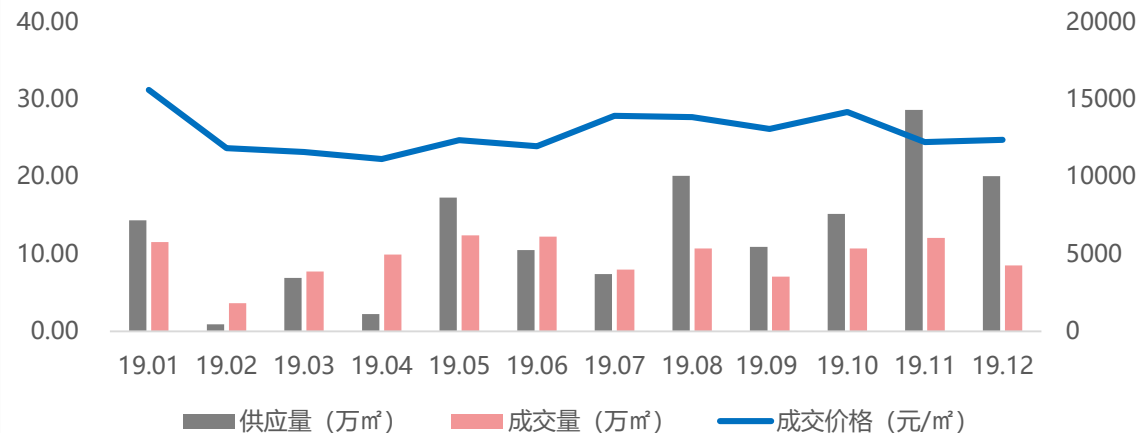
- ✓ 从近两年住宅分面积段成交占比图看：100m²以下产品成交占比下降15%，100-120m²成交占比下降1%，120-140m²成交占比上涨3%，140-160m²成交占比上涨7%，160-200m²成交占比上涨5%，200m²以上成交占比上涨1%

2019年公寓整体严重供大于求，竞争激烈，缺乏投资价值的区域公寓量价下行

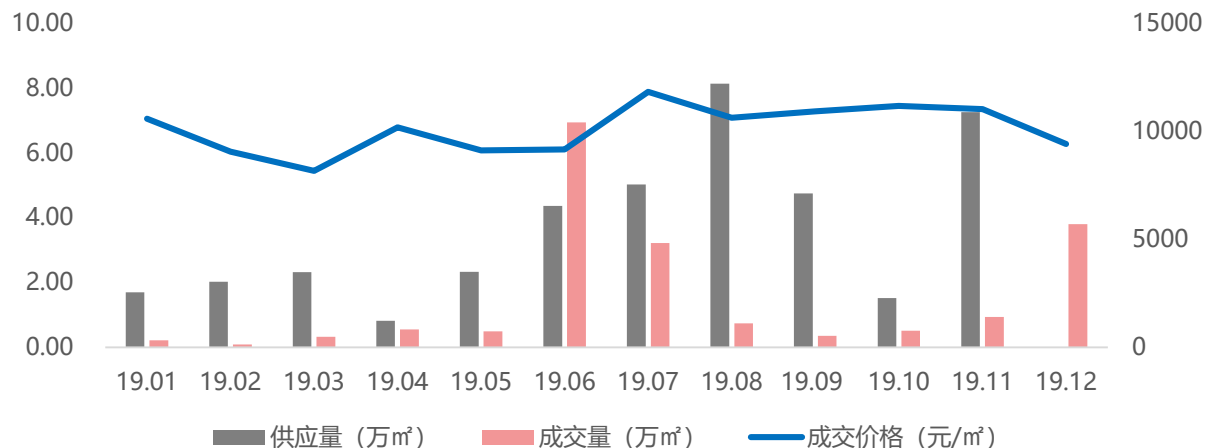
2016-2019年大西安公寓供销价走势图



2019年西安主城区公寓分月供销价图



2019年西咸新区公寓分月供销价图



大西安公寓整体供大于求，成交量价齐涨

- ✓ 2019年大西安公寓整体供应量**194.76万㎡**，同比**上涨61.55%**；成交量**132.76万㎡**，同比**上涨19.37%**，供销比**1.47**；成交价格**12515元/㎡**，同比**上涨9.52%**

西安主城区公寓供销价齐涨，年末量价平稳运行

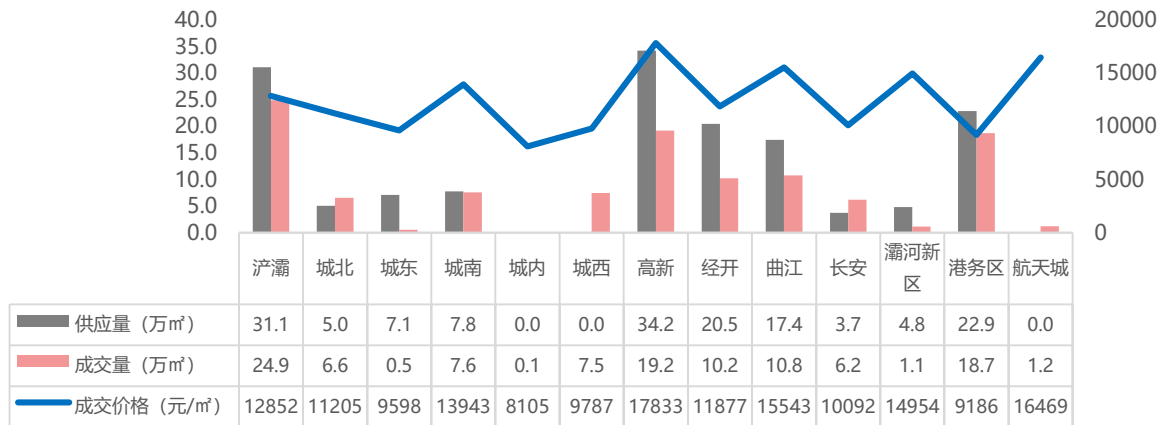
- ✓ 2019年西安主城区公寓供应量**154.54万㎡**，同比**上涨43.44%**；成交量**114.57万㎡**，同比**上涨13.84%**，供销比**1.35**；成交价格**12921/㎡**，同比**上涨10.43%**

西咸年末成交大涨，价格呈波动下降趋势

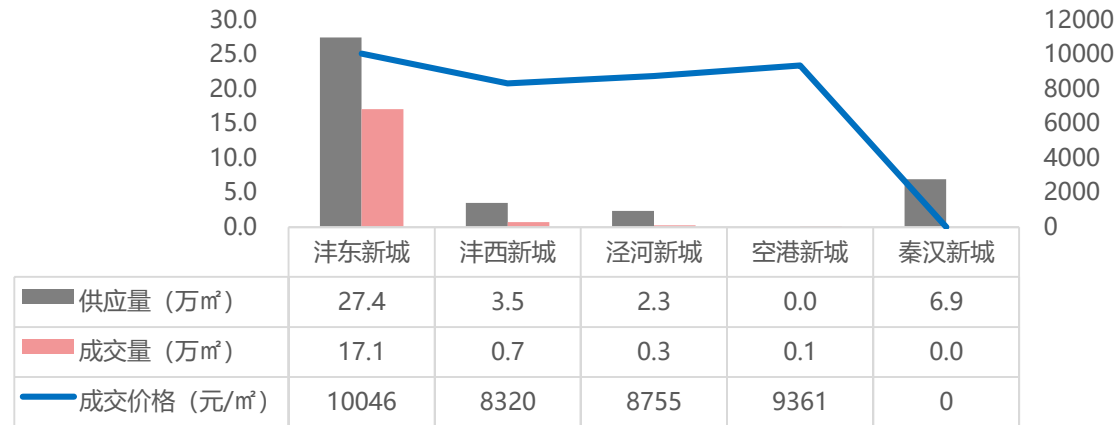
- ✓ 2019年西咸新区住宅供应量**40.23万㎡**，成交量**18.19万㎡**，占大西安总成交量的**14%**，成交价格**9955元/㎡**

2019年主城区公寓成交集中在浐灞、高新、港务，整体存量219万m²，去化周期23个月；西咸新区公寓成交集中在沣东，整体存量47万m²，去化周期31个月

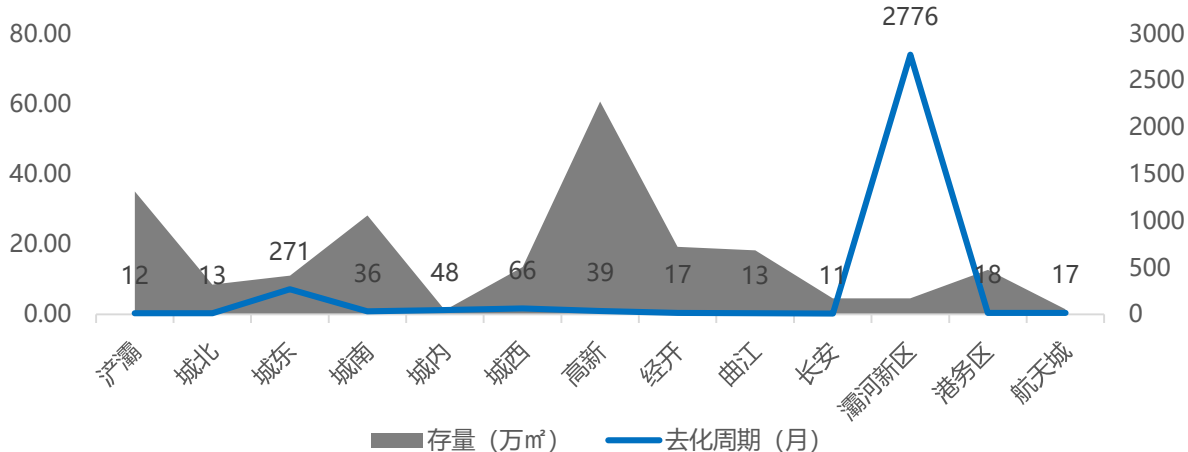
2019年西安主城区公寓分区域供销价图



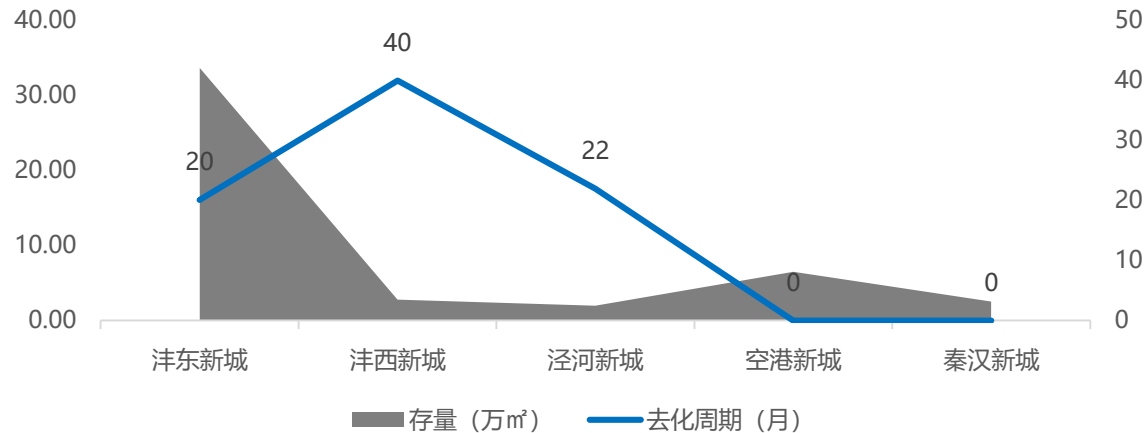
2019年西咸新区公寓分区域供销价图



2019年西安主城区公寓存量及去化周期图

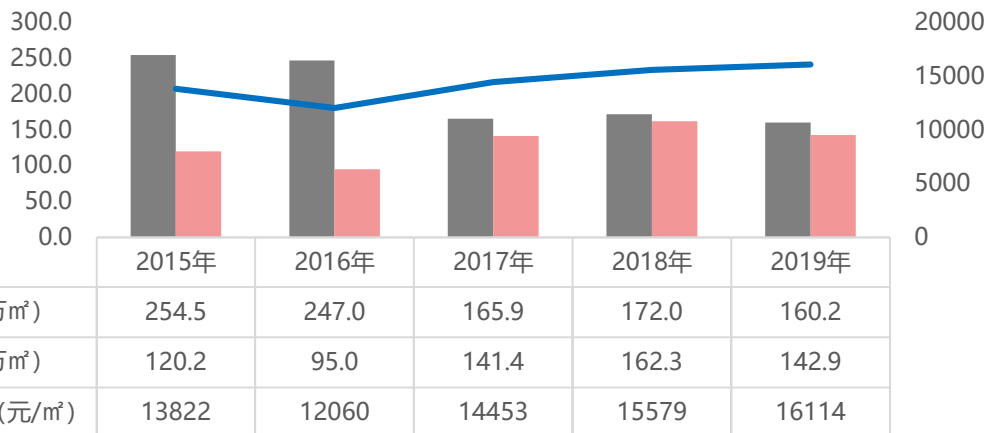


2019年西咸新区公寓存量及去化周期图

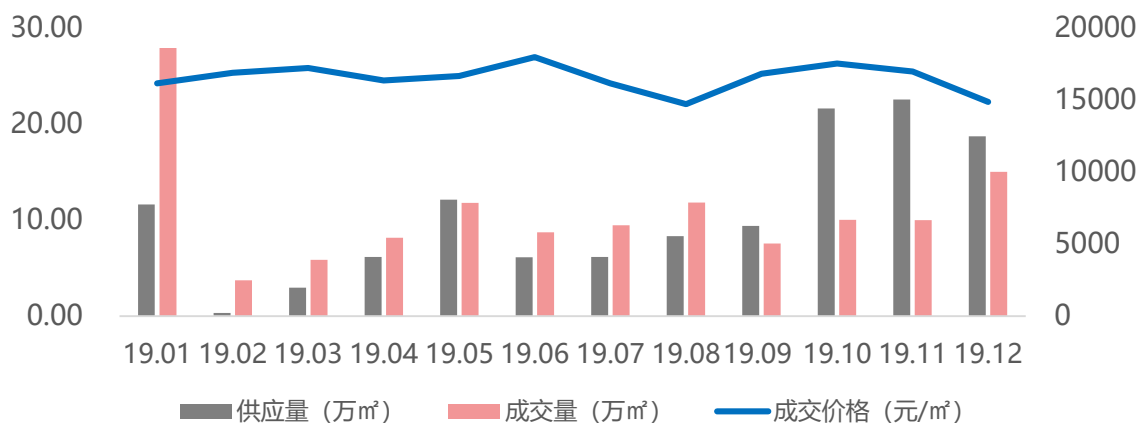


大西安商业供求基本平衡，主城区商业量跌价涨；西咸新区供大于求，成交低位运行，年末价格显回落趋势

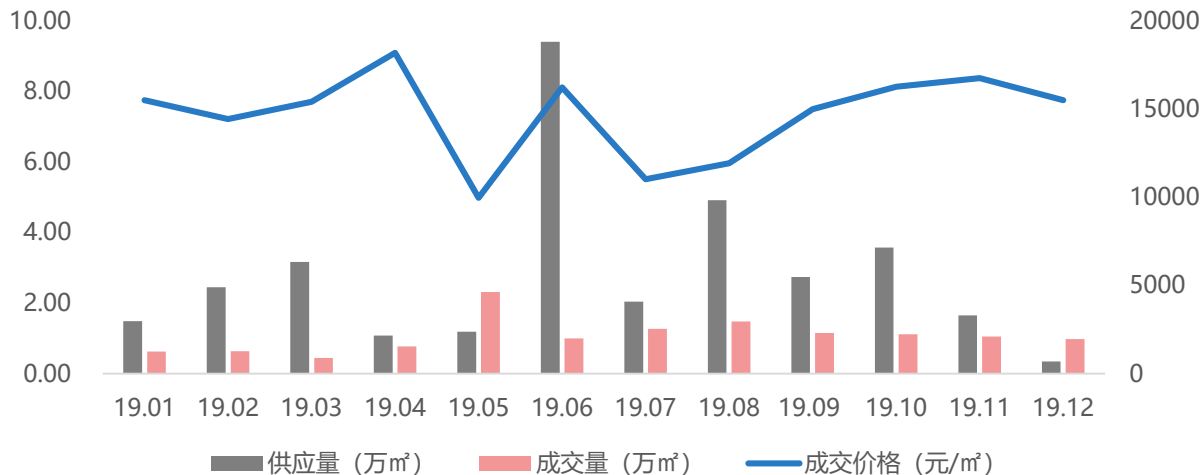
2015-2019年大西安商业供销价走势图



2019年西安主城区商业分月供销价图



2019年西咸新区商业分月供销价图



大西安商业整体供需基本持平，成交量跌价涨

✓ 2019年大西安商业整体供应量**160.17**万㎡，同比**下降6.86%**；成交量**142.93**万㎡，同比**下降11.96%**，供销比**1.12**；成交价格**16114**元/㎡，同比**上涨3.43%**

西安主城区商业量跌价涨，年末平稳下滑趋势

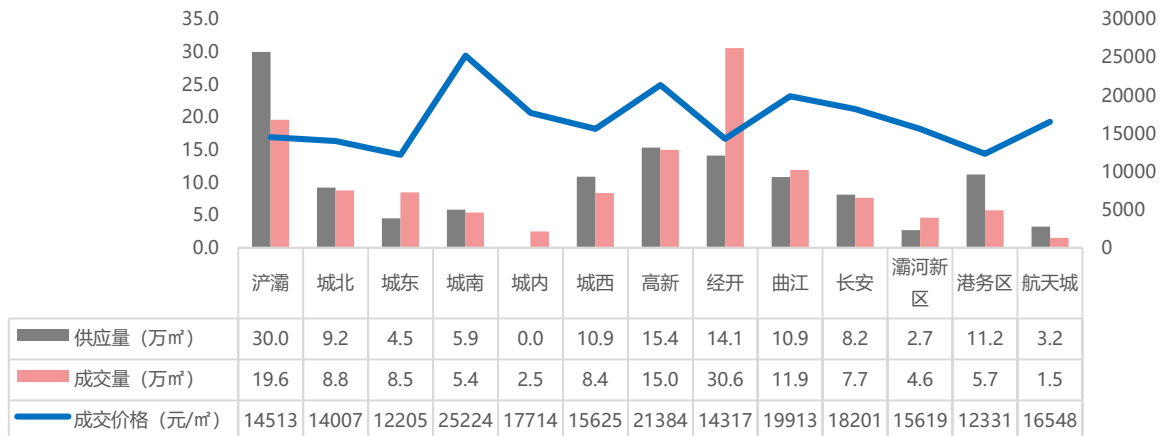
✓ 2019年西安主城区商业供应量**126.09**万㎡，同比**下降19.82%**；成交量**130.07**万㎡，同比**下降16.24%**，供销比**0.97**；成交价格**16328**元/㎡，同比**上涨5.54%**

西咸新区供大于求，成交低位运行，价格回落

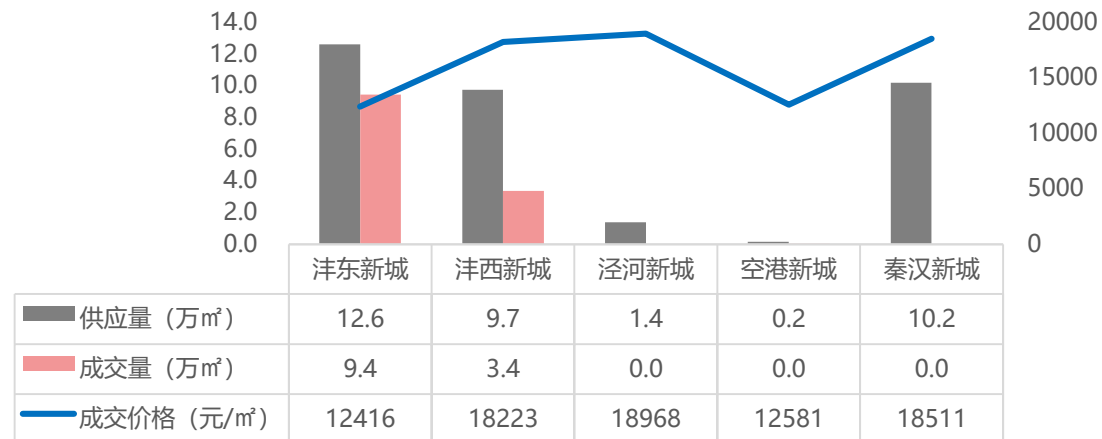
✓ 2019年西咸新区住宅供应量**34.08**万㎡，成交量**12.86**万㎡，占大西安总成交量的**9%**，成交价格**13946**元/㎡

2019年主城区商业集中成交分布在经开、浐灞与高新，整体存量805万m²，去化周期74个月；西咸新区商业成交集中在沣东与沣西，整体存量65.68万m²，去化周期61个月

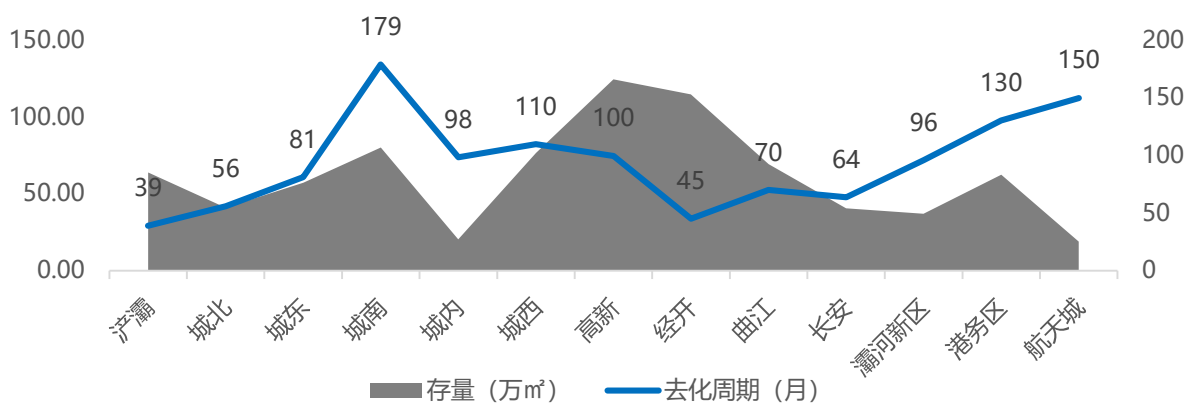
2019年西安主城区商业分区域供销价图



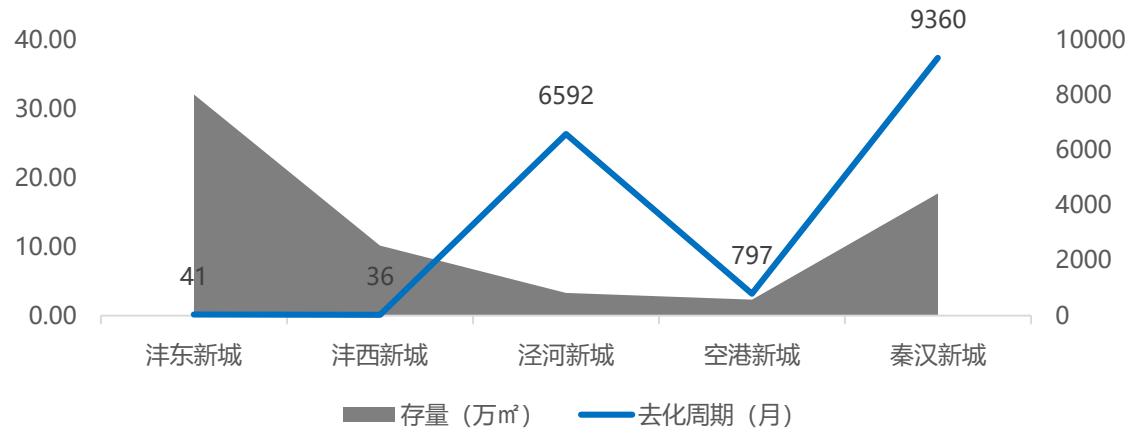
2019年西咸新区商业分区域供销价图



2019年西安主城区商业存量及去化周期图

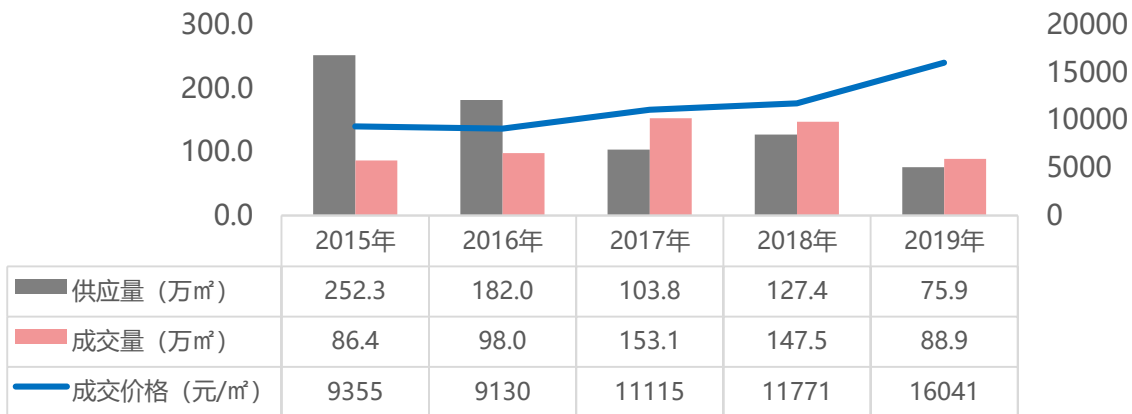


2019年西咸新区商业存量及去化周期图

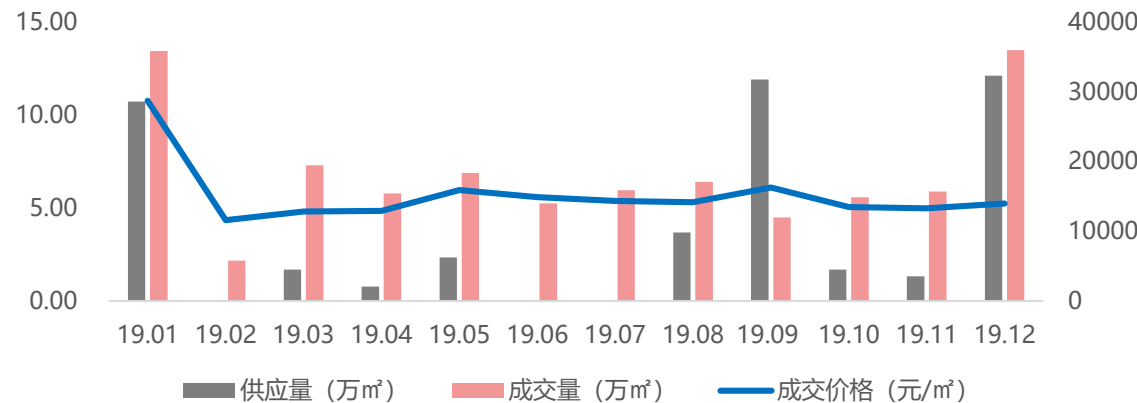


大西安办公供销下滑显著，高品质甲级办公成为主流，拉升成交价快速上涨，主城区供应短缺、西咸新区严重供应过量，市场成交持续低位运行

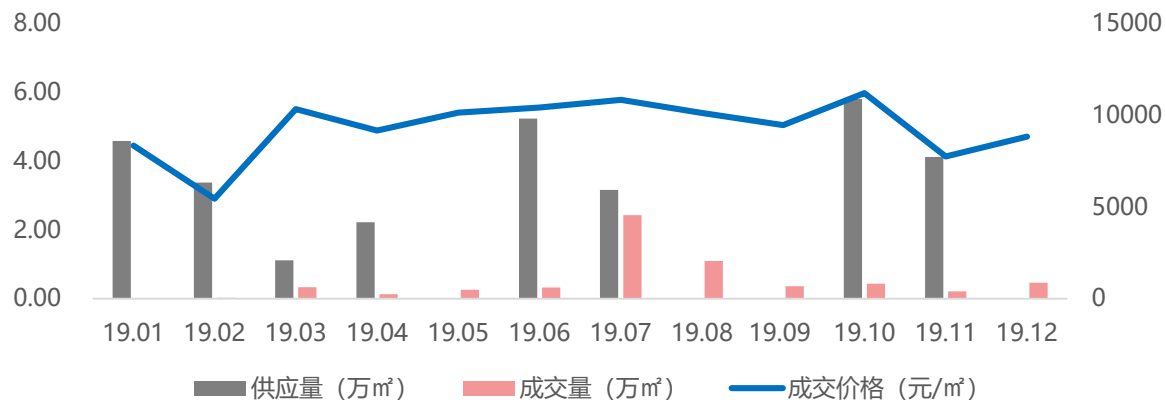
2015-2019年大西安办公供销价走势图



2019年西安主城区办公分月供销价图



2019年西咸新区办公分月供销价图



大西安办公整体供不应求，供销降至近年来次低值

✓ 2019年大西安办公整体供应量**75.89万㎡**，同比**下降40.43%**；成交量**88.89万㎡**，同比**下降39.75%**，供销比**0.85**；成交价格**16041元/㎡**，同比**上涨36.28%**

西安主城区办公整体量跌价涨，年末供销达年度峰值

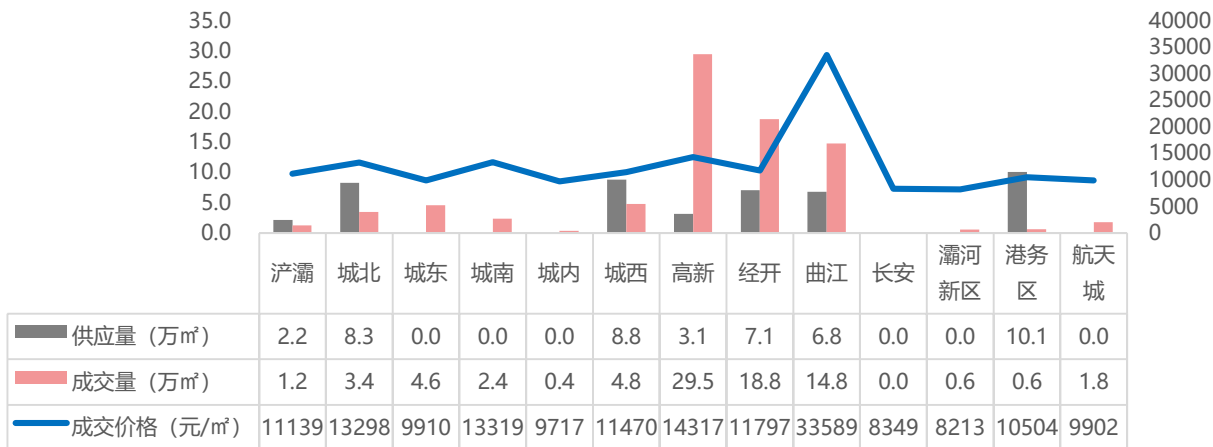
✓ 2019年西安主城区办公供应量**46.33万㎡**，同比**下降62.11%**；成交量**82.82万㎡**，同比**下降41.99%**，供销比**0.56**；成交价格**16467元/㎡**，同比**上涨38.31%**

西咸成交低位运行，市场严重供大于求

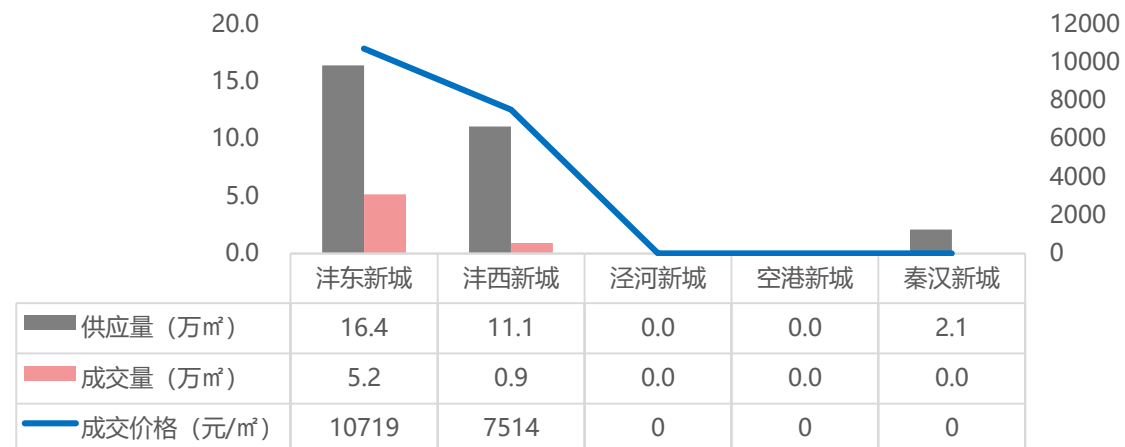
✓ 2019年西咸新区住宅供应量**29.56万㎡**，成交量**6.07万㎡**，占大西安总成交量的**7%**，成交价格**10235元/㎡**

2019年主城区成交集中在高新、经开、曲江，整体存量324万m²，去化周期47个月；西咸新区成交集中在沣东，整体存量55.79万m²，去化周期110个月

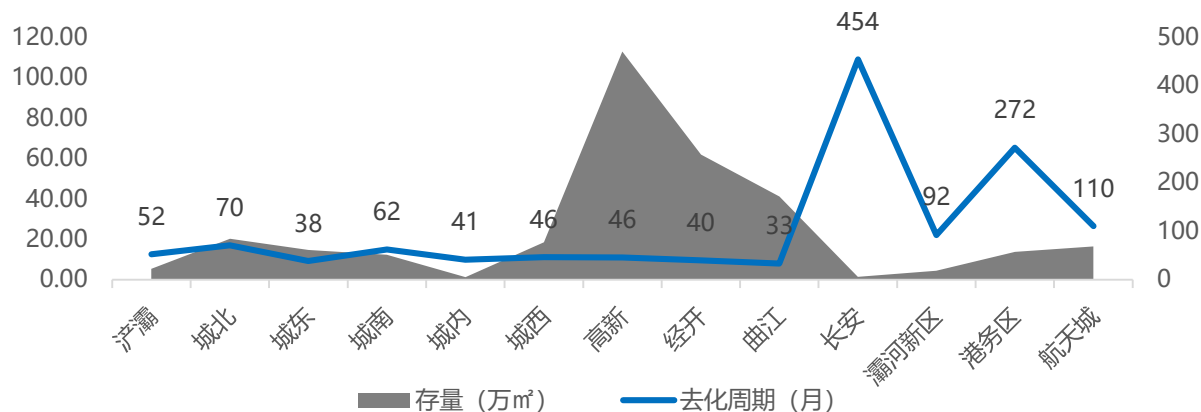
2019年西安主城区办公分区域供销价图



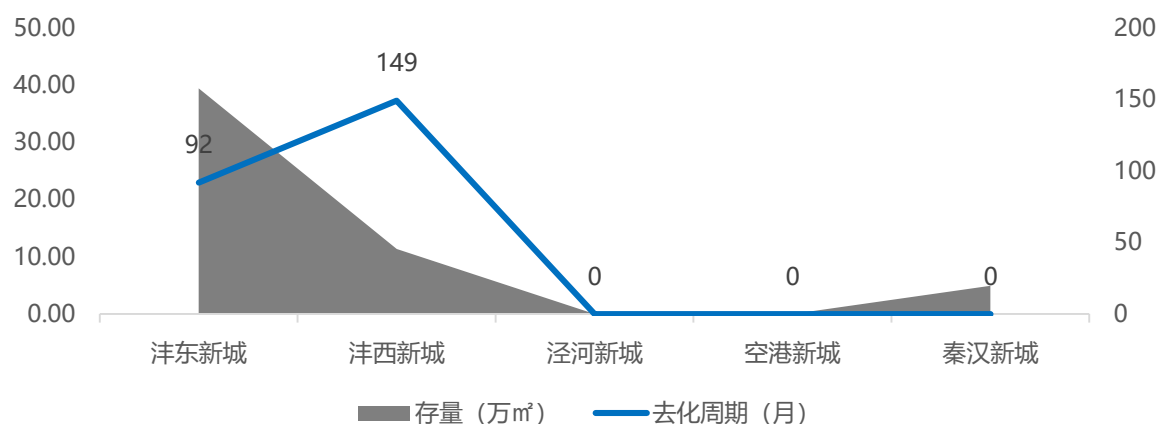
2019年西咸新区办公分区域供销价图



2019年西安主城区办公存量及去化周期图



2019年西咸新区办公存量及去化周期图



2019年普通住宅销售金额排行前十位

排名	房企名称	成交金额	成交面积	成交套数	成交均价
		(亿元)	(万m ²)	(套)	(元/m ²)
1	金辉世界城	69.51	42.29	3681	16436
2	紫薇万科大都会	57.88	51.92	4750	11147
3	万科翡翠国宾	56.10	27.64	1729	20297
4	融创东方宸院	42.82	26.18	2157	16356
5	绿城西安全运村	42.71	36.49	3029	11703
6	中海·曲江大城	35.40	23.43	1971	15110
7	西安恒大文化旅游城	35.03	37.39	3543	9367
8	绿地新里兰亭公馆	34.76	27.82	2574	12495
9	保利天悦	30.93	17.36	1207	17823
10	龙湖景粼天序	28.12	16.02	1028	17553

2019年别墅销售金额排行前十位

排名	房企名称	成交金额	成交面积	成交套数	成交均价
		(亿元)	(万m ²)	(套)	(元/m ²)
1	万科理想城	12.51	7.65	416	16365
2	龙湖双珑原著	10.35	4.61	228	22447
3	万达西安One	7.84	1.38	32	56920
4	新城玺樾骊府	6.62	3.80	218	17443
5	融创揽月府	5.71	2.39	69	23856
6	绿地国际生态城	5.69	3.00	156	18954
7	科为·城墅	4.95	2.14	103	23197
8	中海·曲江大城	4.74	2.37	109	19950
9	龙湖·紫宸	3.91	1.93	108	20184
10	海伦湾	3.52	2.03	127	17285

2019年洋房销售金额排行前十位

排名	房企名称	成交金额	成交面积	成交套数	成交均价
		(亿元)	(万m ²)	(套)	(元/m ²)
1	绿城西安全运村	16.16	11.04	787	14632
2	蓝光公园华府	12.76	9.98	655	12776
3	中南·上悦城	12.07	7.99	560	15091
4	中海·曲江大城	10.85	6.00	288	18089
5	中海·长安府	10.85	5.83	348	18596
6	旭辉江山阅	10.12	8.18	624	12370
7	世茂璀璨倾城	10.09	7.09	536	14227
8	沔水云间	10.01	6.50	360	15394
9	融创东方宸院	8.14	3.72	250	21913
10	大华锦绣前城	7.99	6.94	461	11515

2019年公寓销售金额排行前十位

排名	房企名称	成交金额	成交面积	成交套数	成交均价
		(亿元)	(万m ²)	(套)	(元/m ²)
1	中国国际丝路中心	15.50	14.62	3393	10608
2	西安华南城	13.65	16.82	3941	8112
3	旭辉荣华·公园大道	8.15	6.96	1445	11719
4	曲江·华著中城	6.79	4.45	883	15252
5	明丰阿基米德	5.81	4.14	797	14029
6	融创世园大观	5.54	4.63	960	11978
7	金辉世界城	4.95	3.24	642	15256
8	Spring+钛茂	4.72	3.49	866	13525
9	建邦华庭	4.67	3.11	375	15024
10	华海大厦	4.42	1.87	444	23596

2019年商业销售金额排行前十位

排名	房企名称	成交金额	成交面积	成交套数	成交均价
		(亿元)	(万m ²)	(套)	(元/m ²)
1	正尚国际金融广场	9.06	8.26	15	10973
2	保利天悦	4.26	0.87	140	49232
3	西安环球贸易中心	4.20	1.66	598	25372
4	开元·第一城	4.16	1.78	198	23433
5	西安华南城	3.95	4.45	371	8885
6	沣西吾悦广场	3.38	1.91	314	17729
7	万达西安One	3.33	0.84	66	39739
8	保利·拉菲公馆	3.19	2.66	127	11992
9	皇城坊	3.14	1.24	25	25382
10	华润·二十四城	3.01	2.39	202	12596

2019年办公销售金额排行前十位

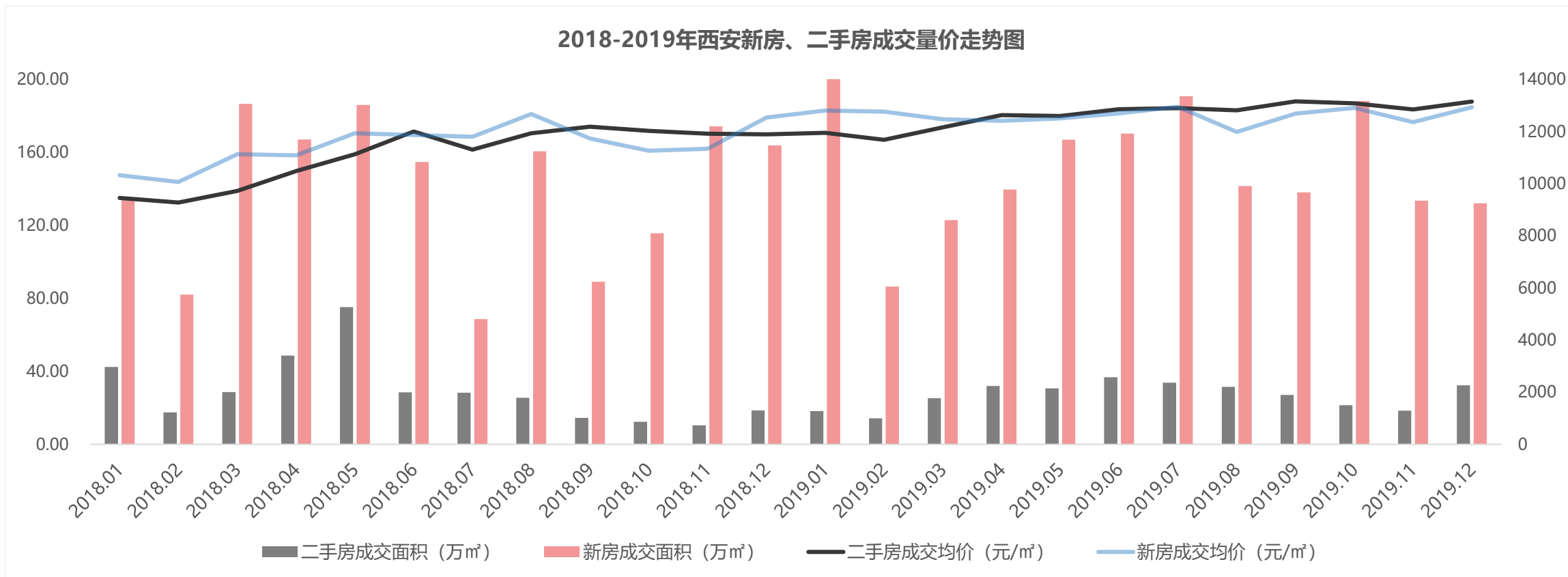
排名	房企名称	成交金额	成交面积	成交套数	成交均价
		(亿元)	(万m ²)	(套)	(元/m ²)
1	融创·曲江印	11.20	3.60	102	31131
2	保利·拉菲公馆	6.31	5.51	256	11463
3	莱安中心	4.02	2.15	93	18712
4	华商豪盛旺座城	3.90	2.44	147	15968
5	万科金域国际	3.47	2.23	126	15551
6	云视界	3.39	2.49	412	13611
7	东方亿象城	3.26	3.55	371	9180
8	曲江万众国际	3.24	1.40	9	23075
9	万科高新华府	3.06	2.65	186	11552
10	保亿大明宫国际	2.81	1.72	52	16318

2019年前十房企成交总金额1162.99亿元，同比上涨8%；面积总占比39%，同比上涨2个百分点

2019年房企成交总金额排行前十位						
排名	房企名称	成交金额	成交面积	成交套数	成交均价	面积占比
		(亿元)	(万m ²)	(套)	(元/m ²)	
1	万科地产	289.79	228.96	26510	12657	10%
2	绿地控股	145.87	140.87	16730	10355	6%
3	融创中国	131.42	83.87	8206	15668	4%
4	保利发展	94.43	66.36	7262	14229	3%
5	金辉集团	93.62	62.52	7404	14976	3%
6	中海地产	90.25	60.58	5913	14898	3%
7	龙湖集团	84.62	56.02	6140	15106	2%
8	绿城中国	82.39	65.18	5180	12641	3%
9	中国恒大集团	75.41	71.15	7127	10599	3%
10	华润置地	75.19	52.47	4511	14329	2%

2018年房企成交总金额排行前十位						
排名	房企名称	成交金额	成交面积	成交套数	成交均价	面积占比
		(亿元)	(万m ²)	(套)	(元/m ²)	
1	万科地产	208.8	165.28	19376	12633	7%
2	融创中国	181.44	116.41	17823	15587	5%
3	绿地集团	114.74	100.72	10176	11392	4%
4	碧桂园集团	108.16	82.6	7224	13095	4%
5	中海地产	88.64	63.62	6862	13933	3%
6	中南置地	85.79	79.77	7782	10755	4%
7	阳光城集团	82.45	69.19	6188	11916	3%
8	保利地产	81.09	65.71	8016	12339	3%
9	金辉集团	72.19	52.7	7089	13699	2%
10	龙湖地产	55.54	40.67	4904	13657	2%

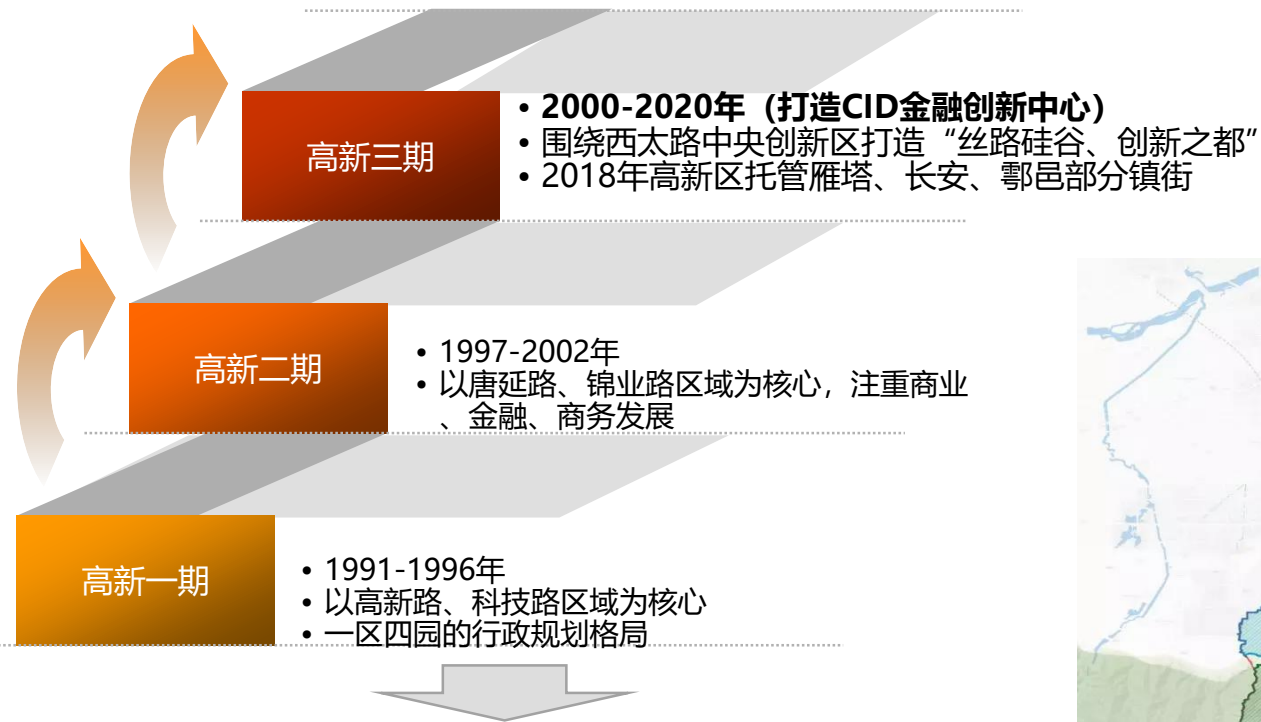
2019年新房与二手房成交量比约5.63: 1, 西安仍以增量市场为主, 二手房价格与新房价差基本持平



2019年二手住宅成交面积: 322.43万㎡, 同比**下降8.21%**; 二手住宅成交均价: 12665元/㎡, 同比**上涨13.88%**;

2019年新房与二手房成交量比约为5.63: 1, 上年同期新房与二手房成交量比约为4.80: 1。

高新“南拓”布局西太路，打造“丝路硅谷、创新之都”

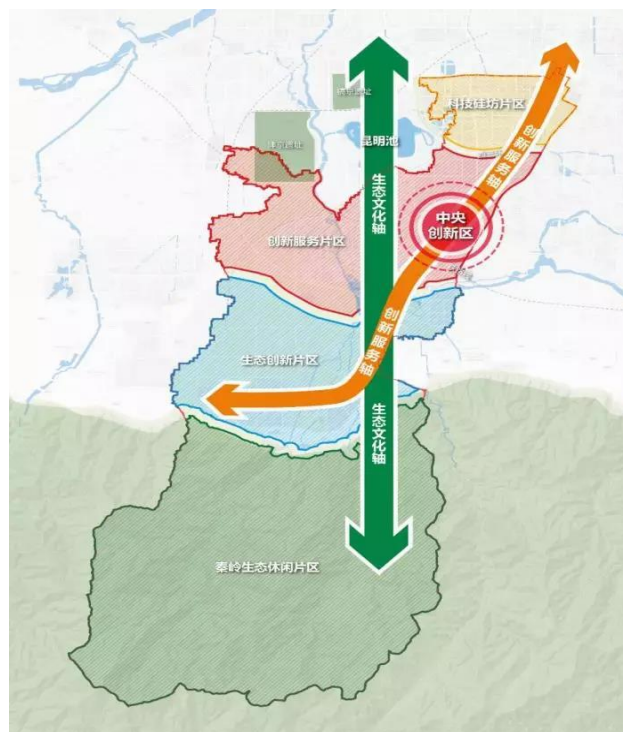


西安高新区经历三次发展期，从科技路、唐延南路——锦业路——西太路，高新一期、二期发展已近饱和，高新区三期正式步入发展期

高新三期规划“两带四区七园（基地）战略

定位：“创新+金融”双核

沿西太路商务区重点规划布局高端商务、总部经济、金融服务、研发设计等现代服务业项目



重点产业

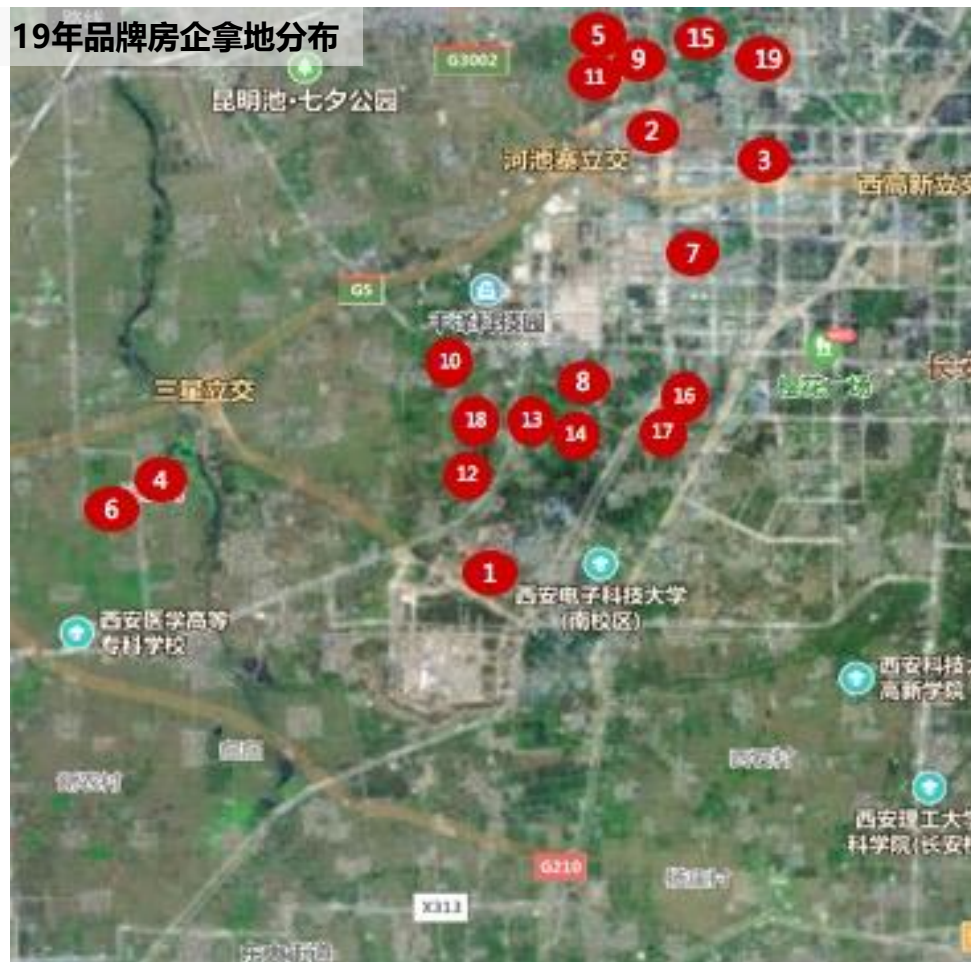
2平方公里未来之瞳地标
9000亩梦想小镇项目，投资300亿
中国科学院与陕西联手打造——中科院西安科学园（5平方公里）
西安科学城项目——一期3000亩，二期4500亩，打造国家级科学研究基地、先进技术研发基地等

重点交通、配套

地铁6号线一期设站西太路商务区
高新云轨——西安首条云轨
西安国际医疗中心——总投资150亿

品牌房企纷纷抢滩高新三期软件新城及西安国际社区板块，楼面地价平均5029元/m²，板块价值陆续兑现

19年品牌房企拿地分布



序号	拿地企业	净用地面积(亩)	容积率	土地用途	楼面地价(元/m ²)	成交时间
1	绿地集团	137.33	1.5-5.5	商业	2073	2019.2.20
2	西安软件园发展中心	21.91	6.0-6.7	商业	2170	2019.3.14
3	迈科集团	16.63	≤7.0	商业	1522	2019.3.14
4	天地源	80.13	1.5-2.0	住宅	5829	2019.3.19
5	高新地产	146.94	2.3-2.8	住宅	11020	2019.3.21
6	西安高新城建实业	183.4	1.2-1.5	住宅	7744	2019.7.10
7	融创控股	34.85	≤2.8	住宅	4141	2019.8.16
8	高新金控	81.14	≤5.5	商业	1920	2019.8.22
9	招商地产	88.66	2.3-2.8	住宅	8564	2019.8.22
10	西安高新独角兽基地发展有限公司	44.096	5.0-5.5	商业	2010	2019.8.22
11	天地源	149.7	1.2-2.8	住宅	7269	2019.11.14
12	西安高新独角兽基地发展有限公司	106.3	≤2.0-2.4	商业	3244	2019.12.3
13	紫薇地产	143.1	商业≤5.5 居住≤2.8	住宅	6356	2019.12.3
14	中海地产	93.7	≤2.8	住宅	7668	2019.12.3
15	南飞鸿	35.6	≤3.9	住宅	4539	2019.12.18
16	高科集团	80.9	2.5-3.0	商业	2871	2019.12.19
17	西安高新技术产业开发区房地产开发公司	35.1	1.5-2.0	商业	3476	2019.12.25
18	西部机场集团	65	≤2.8	住宅	9088	2019.12.26
19	陕西鑫远房地产开发有限公司	16.3	1.2-5.0	商业	4045	2019.12.27

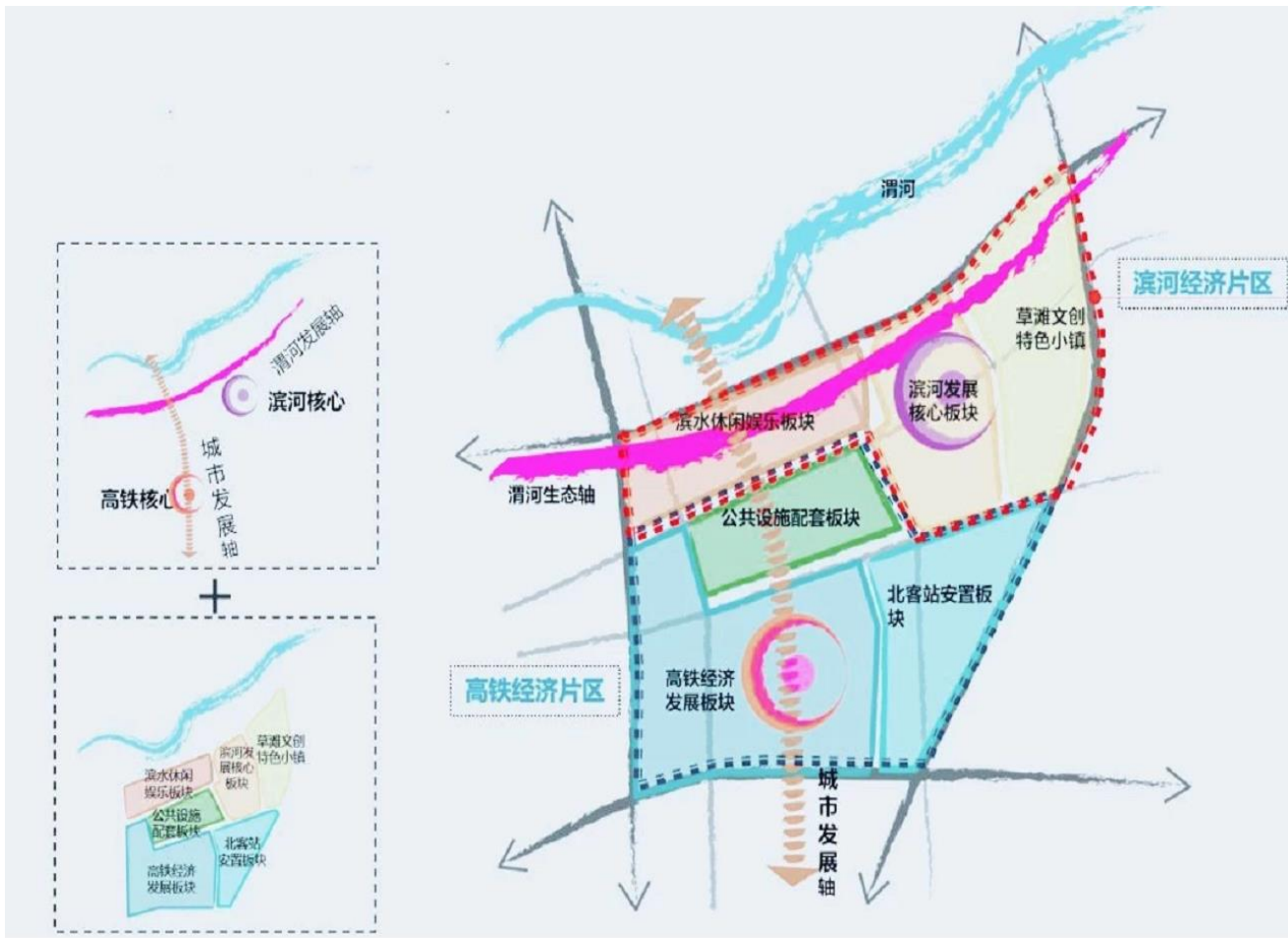
板块定位高端低密产品，未来或将是品牌+低密产品的又一高端居住区



序号	项目名称	首次开盘时间	总建面 (万㎡)	产品类型	主力面积	价格	近一年月均去化速度 (套)	剩余货量 (万㎡)
1	保利天悦	2017.6.24	57.2	高层	140-150	16813	146	3.63
				洋房	140-170	20132	17	
2	融创珺庭府	2020.1.11	8.86	高层	157-190	22211	—	8
3	龙湖·天钜	2019.3.18	11.68	叠拼	190-803	24475	16	6.77
				别墅	180-200 250-300	22815		
4	紫薇生态城	待定	23.23	小高层	127-149	17077	—	23.23
				洋房	149-185	21270		
				叠拼	211-236	24905		

从微观数据来看：目前片区内在售项目较少，定位高端低密，主力产品以洋房、别墅为主，价格在2万以上，产品年均去化速度在16套左右，潜在市场剩余货量约42万㎡

高铁新城起步区规划建设启动，未来将呈现以北客站为核心，集综合交通、特色商贸、娱乐休闲、生态宜居于一体的现代化新城



范围：西安高铁新城，依托北客站及渭河两大资源，根据规划打造高铁经济片区和滨河经济片区双引擎，拟构建“双核、两区、六板块”，总规模42平方公里；

规划：

一轴——功能发展轴

两带——轨道景观带、漕运明渠景观带

四中心——会议商务中心、居住服务中心、旅游服务休闲中心、物流集散贸易中心

产业：

商务总部功能区——酒店、会展、商业和企业总部

金融服务功能区——新金融及区块链、互联网金融

对外交流服务功能区——企业高端人才培养基地、高技能人才培训基地

医疗康养功能区——高端专科医院、康养大健康企业、生物科技研发企业

配套：

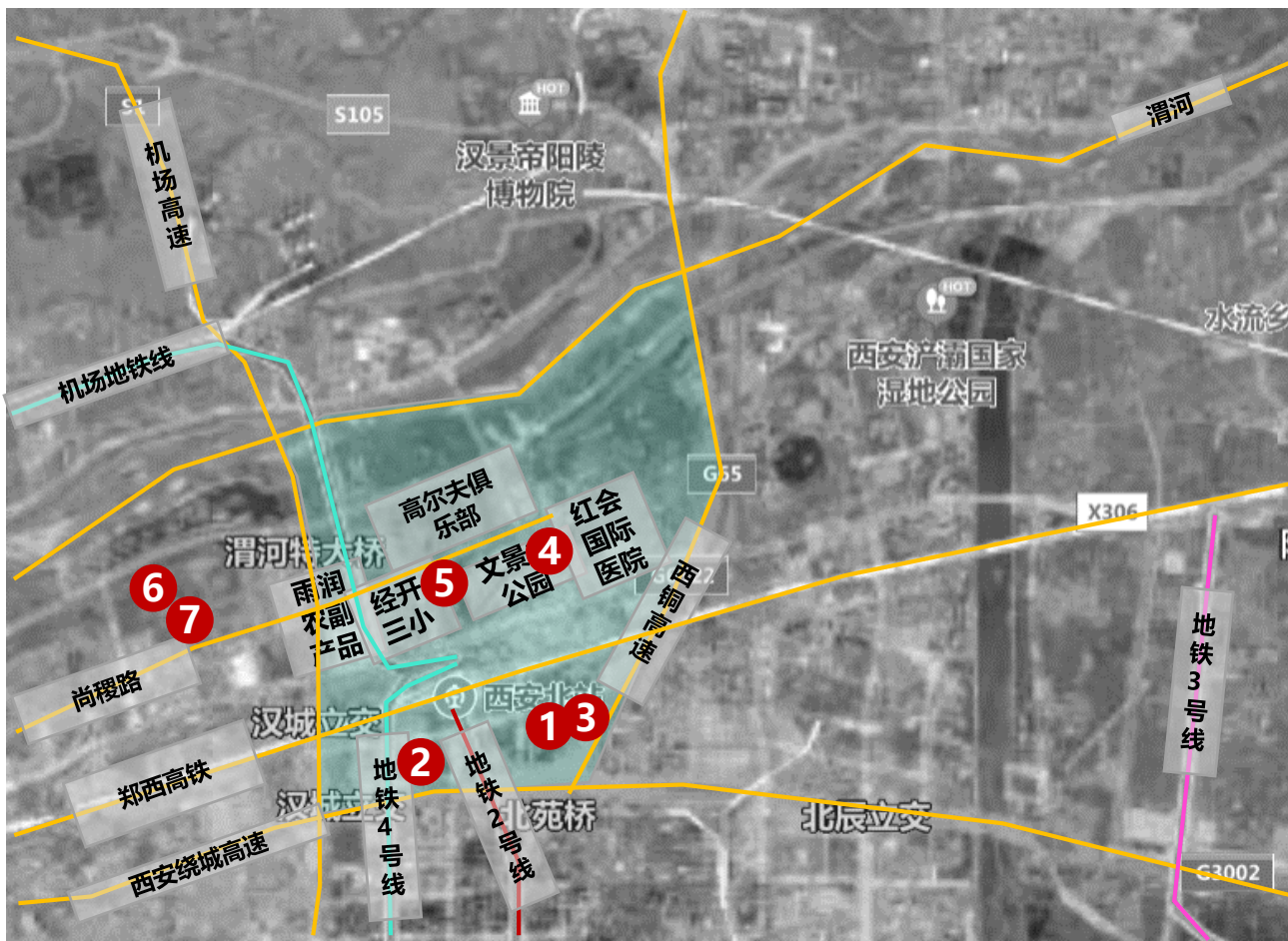
地铁2号线、4号线、13号线，北客站、西安国际高尔夫俱乐部、雨润西安农副产品全国采购中心、文景山公园、经开第三小学等，西安红会国际医院、西安国际儿童医院处于规划中

碧桂园8.78亿、溢价率51.53%摘得83.21亩住宅用地，1007万元/亩刷新高铁新城新高度



序号	拿地企业	净用地面积(亩)	容积率	土地用途	楼面地价(元/㎡)	成交时间
1	碧桂园	83.21	2.5	住宅	6331	2019.1.30
2	隆源集团	31.24	1.2-3.5	住宅	3108	2019.6.12
		13.46	1.2-3.5	住宅		
		38.71	≤2.77	商业		
		25.41	1.2-3.32	住宅		
		29.86	1.2-3.66	住宅		

高铁新城板块产品类型丰富，未来推货量较大，市场竞争激烈



序号	项目名称	规模(亩)	产品类型	总栋数	销售状态	销售均价(元/㎡)	装修情况	待推量(套数)
1	铭鸿中心	41	高层	3	在售	10303	毛坯	—
2	明丰伯马都	28.8	公寓	3	在售	12500	毛坯	1183
3	隆源国际城	580	高层	20	在售	9800	毛坯	276
4	白桦林溪	167	高层、洋房	37	在售	12245	毛坯	1304
5	碧桂园文景府	83.21	高层、小高层、叠拼	18	待售	高层15242 小高层16815 叠拼23953	精装/毛坯	850
6	合悦华府	183	高层洋房	33	在售	12960	毛坯	2000
7	绿城桂语兰庭	263	高层洋房	28	在售	洋房13193 高层11393	毛坯	3600

从微观数据来看：目前片区内在售项目较少，定位刚需自住，主力产品以高层为主，少量公寓、洋房产品，刚需产品价格1万-1.3万/㎡，叠拼价格约2.4万/㎡，潜在市场剩余货量约9200套

未央湖旅游开发区自1995年建立以来，依托灞河、渭河丰富水资源，近年来，依托北拓战略，及港务区、高铁新城的腾飞，城市资源外溢至未央湖板块，目前金茂、远洋、金科、东原一二线房企已纷纷入驻



范围：未央湖板块位于灞灞湿地园区北端，北至渭河、西至西铜高速、南至郑西高铁、东至灞河，占地面积10.15平方公里，区域水资源极为丰富，适宜生活属性明显；南接大学城板块，教育资源丰富

规划：根据2018年8月28日灞灞发布区域“南北秀美”规划，南端以雁鸣湖为代表的雁鸣湖园区，北端以灞灞湿地公园为代表的湿地园区，以生态保育和涵养为主要功能，构建“大水大绿、滋润古城”的城市风貌和发展格局

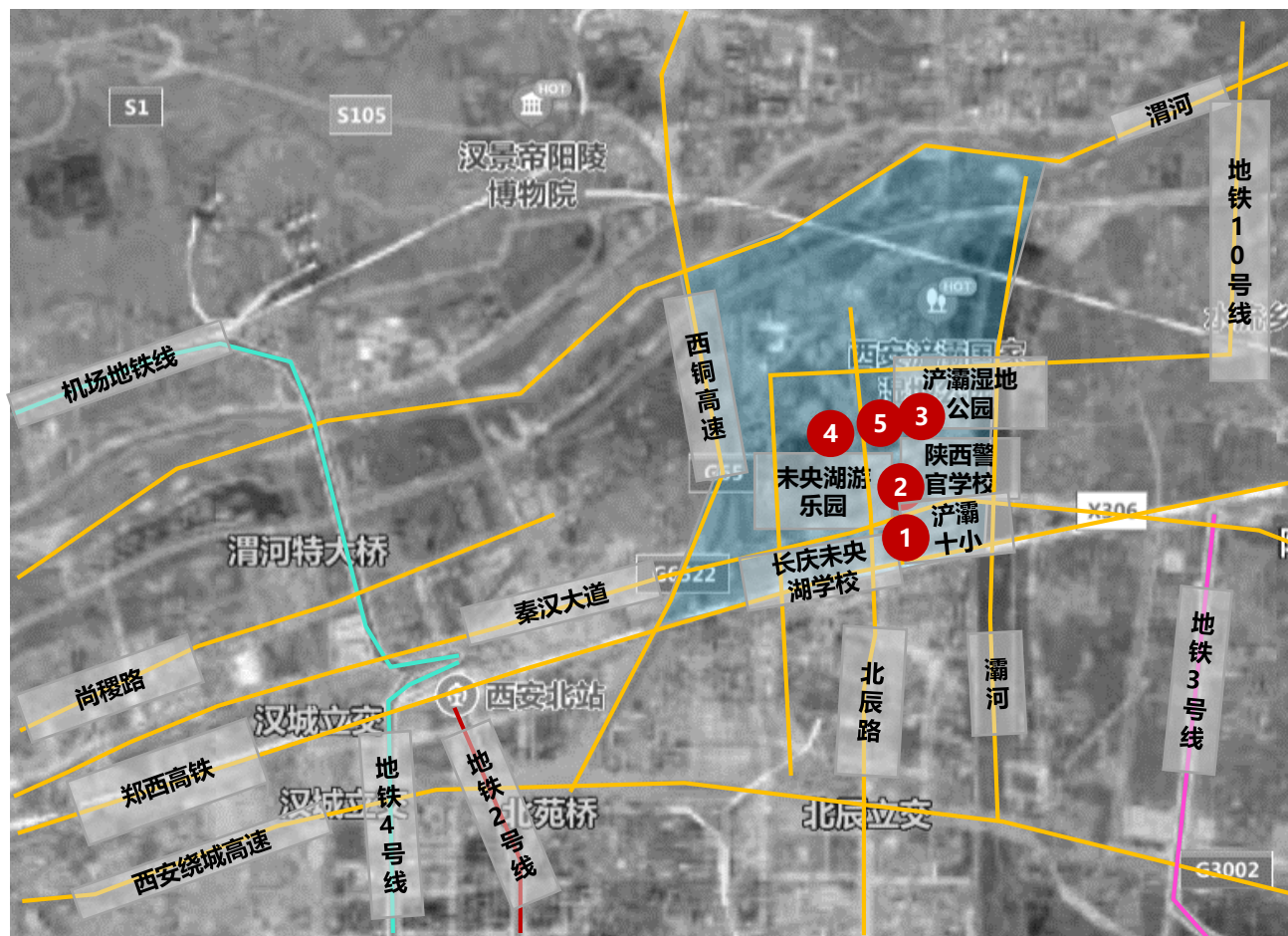
配套：灞灞国家湿地公园、未央湖游乐园、陕西警官职业学院灞灞校区、长庆未央湖学校等，西安地铁10号线、灞灞十小处于建设中

2019年未央湖板块共成交四宗土地，其中金科4.1亿底价摘得176.23亩住宅用地，雅荷联手远洋2.4亿底价摘得两宗98.85亩住宅用地，东原通过法拍以105%溢价率摘得63.5亩住宅用地



序号	拿地企业	净用地面积(亩)	容积率	土地用途	楼面地价(元/m ²)	成交时间
1	金科集团	176.23	2.55-3.05	住宅	2739	2019.6.13
2	远洋、雅荷	70.75	≥3.26	住宅	3065	2019.6.13
		28.1	1.2-3.22	住宅	2933	2019.6.13
3	东原集团	63.5	—	住宅	7388	2019.6.25

未央湖板块早期开发以娱乐休闲、度假别墅项目为主，2019年新入市项目以高层、小高层产品为主，其中金茂府为高端纯洋房社区



序号	项目名称	规模(亩)	产品类型	总栋数	销售状态	销售均价(元/㎡)	装修情况	待推量(套数)
1	金科博翠天宸	203	高层、小高层	17	在售	高层11449	精装	1400
2	远洋御山水	210	高层、洋房	5	在售	高层11829 洋房13574	毛坯	144 (一期)
3	天诚蔷薇公馆	69.6	小高层、洋房、别墅	29	在售	洋房13100	毛坯	221
4	未央金茂府	117	洋房	25	待售	—	精装	606
5	辰官御林花园	320	高层、小高层、洋房	35	待售	—	毛坯	2344

从微观数据来看：目前片区内在售项目较少，定位刚需、改善，主力产品以高层、小高层为主，价格1.1万-1.3万，潜在市场剩余货量约4600套

市场
前热后凉

量价维稳
结构分化



【2019年总结】

商品房：主城区市场回落，西咸供销价平稳上涨

商品住宅：主城区供销同比微降，价格平稳上扬；西咸新区市场供销稳步提升，市场占有率快速攀升

公寓：供应激增，成交量价稳步上涨；西咸年末价格显松动迹象

商业：主城区商业量跌价涨，西咸成交低位运行

办公：主城区供销双降，价格上涨显著，西咸成交低位运行

存量：住宅去化降至合理范围，公寓及商办去化压力犹存

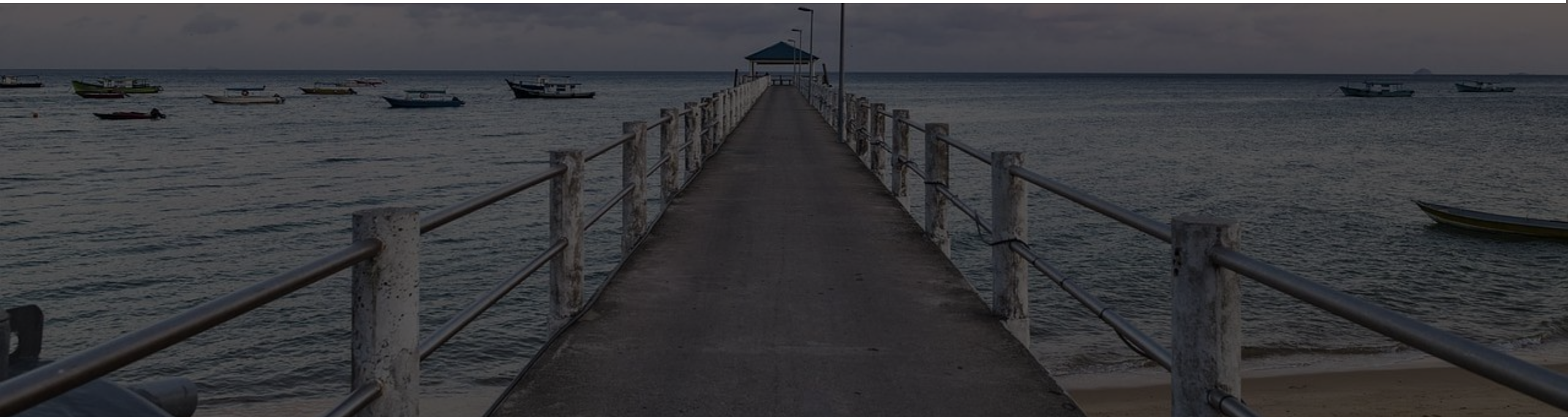
二手房：二手房价格与新房价差基本持平



【2020年展望】

供需趋于平衡，市场或将延续2019年末下行趋势，全年销量或将小幅下滑，市场结构分化加剧；在主城区热点板块土地稀缺，城市外扩下，未来高新三期、高铁新城、未央湖等板块将成为新的市场热点区域

2020年西安房地产市场展望



2020年政策方向：长期坚持房住不炒，不让经济过度依赖房地产是“国家战略”

“三稳”方针下，楼市调控力度难放松



在全球经济持续放缓及内外部环境不确定因素增多背景下，2020年经济下行趋势未改，为保持经济“稳定”，未来货币政策趋向宽松，降准、降息仍有预期。对房地产市场而言，“房住不炒”定位长期不变，金融监管仍将保持严苛态势，各地在中央“三稳”方针下将紧密结合城市经济发展，灵活、精准实施调控以保持市场稳定，“四限”调控有望局部放松。



西安国家级中心城市价值不断提升与落户政策持续作用下，人口持续性流入，为楼市提供充足需求。叠加西安土地成本上涨、全装修交付、棚改工作加速，房价面临较大上涨压力。在稳地价、稳房价、稳预期政策方针下，短期内西安“限购、限价、限售、限贷”政策难以放松。

2020年土地市场：供应充足、拿地理性、板块冷热不均

西安土地供应高位运行，融资环境严峻房企拿地谨慎，各城区土地价值分化显现



在政府稳经济工作清单要求下，2020年为保持调控定力，防止房价上涨，西安将进一步加快居住土地供应节奏、加快供应总量。结合西安住宅用地供应计划，预计2020年西安土地供应量明显提升；



房地产行业资金监管不断强化，房企融资端整体压力大且难以在短期内明显改善，房企拿地趋于谨慎；其中品牌房企、国企等凭借自身优势或继续开疆拓土，中小房企拿地意愿持续减弱；



主城区及城市价值潜力强的外围区域成为房企“抢夺”的热点，该类区域地价将稳中有升，价值相对较弱的外围区域在房企资金承压及楼市下行的背景下进一步转凉。

2020年新房市场：供需平衡，市场稳中有降，结构分化加剧

住房供应约2000万 m^2 ，购房需求约1900万 m^2 ，供需趋于平衡，市场或将延续2019年末下行趋势，全年销量或将小幅下滑，市场结构分化加剧

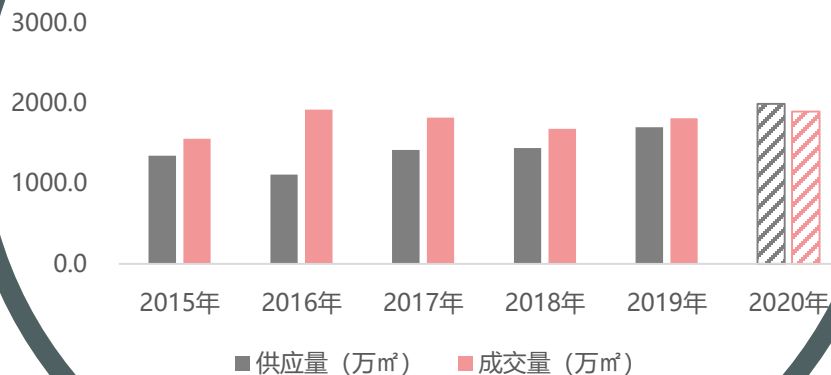
供应1994万 m^2

(规划未取证1013万 m^2 ，取
证未销售981万 m^2)

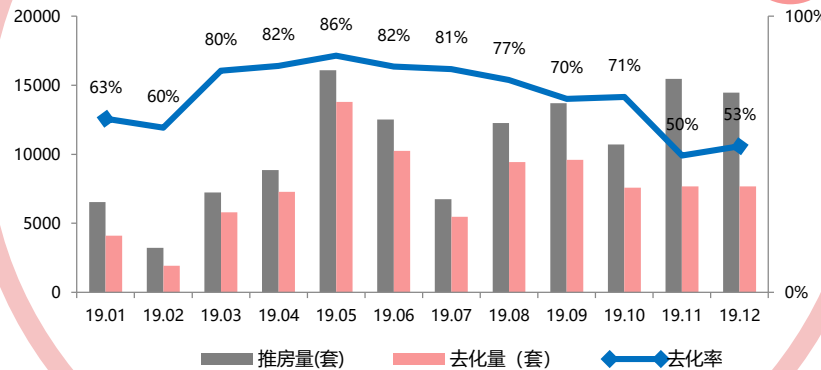
需求约1890万 m^2

供求比约1:1

2020年住宅供销走势预测图



2019年西安项目开盘走势图



总推货12.8万套

总去化9.1万套

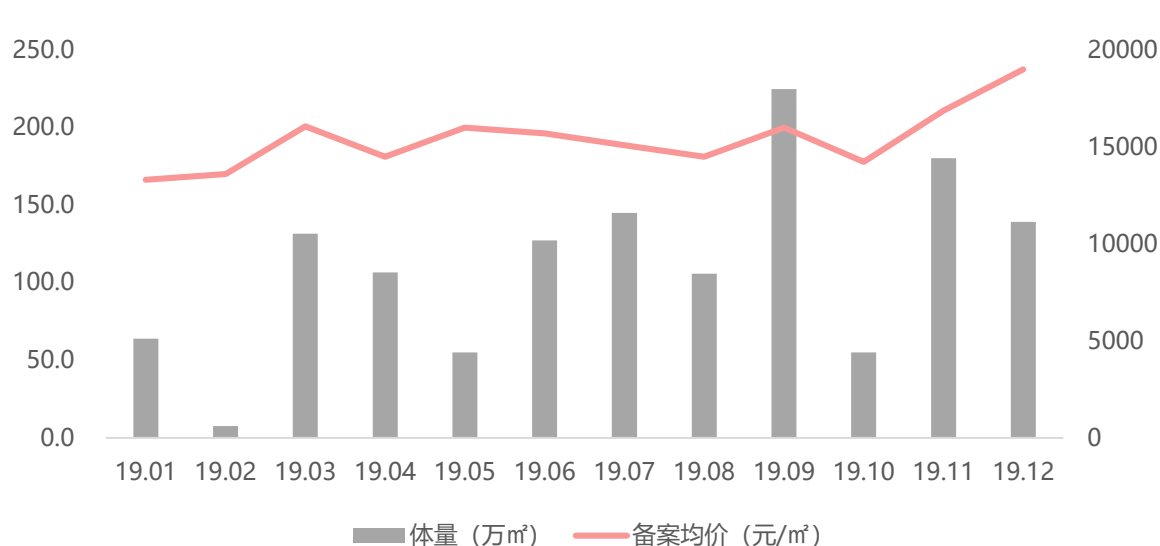
去化率71%

同比下降9%

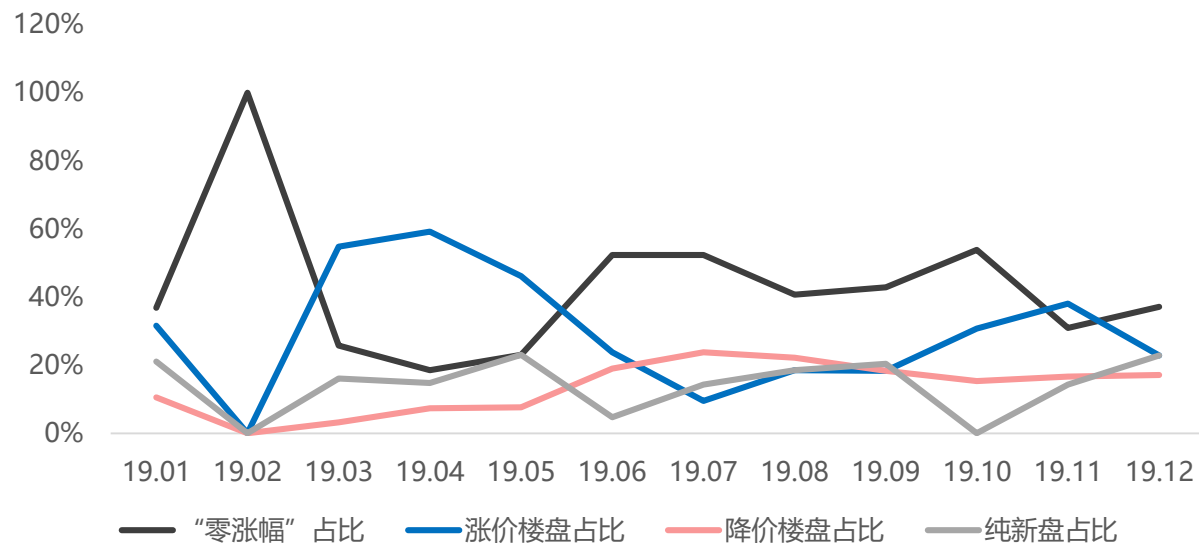
2020年新房市场：产品升级，项目优劣分化，价格结构化增长

土地成本上涨、全装修交付、房屋品质升级、改善需求爆发等因素推动房价上涨，但涨幅速度受政策限制及购买力影响持续下降

2019年公示项目体量及备案价格图



2019年住宅价格变动情况



THANKS !

本报告的数据来源：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。

• **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！