

**第8周**

# 西安市场周报

【2020.2.17-2020.2.23】

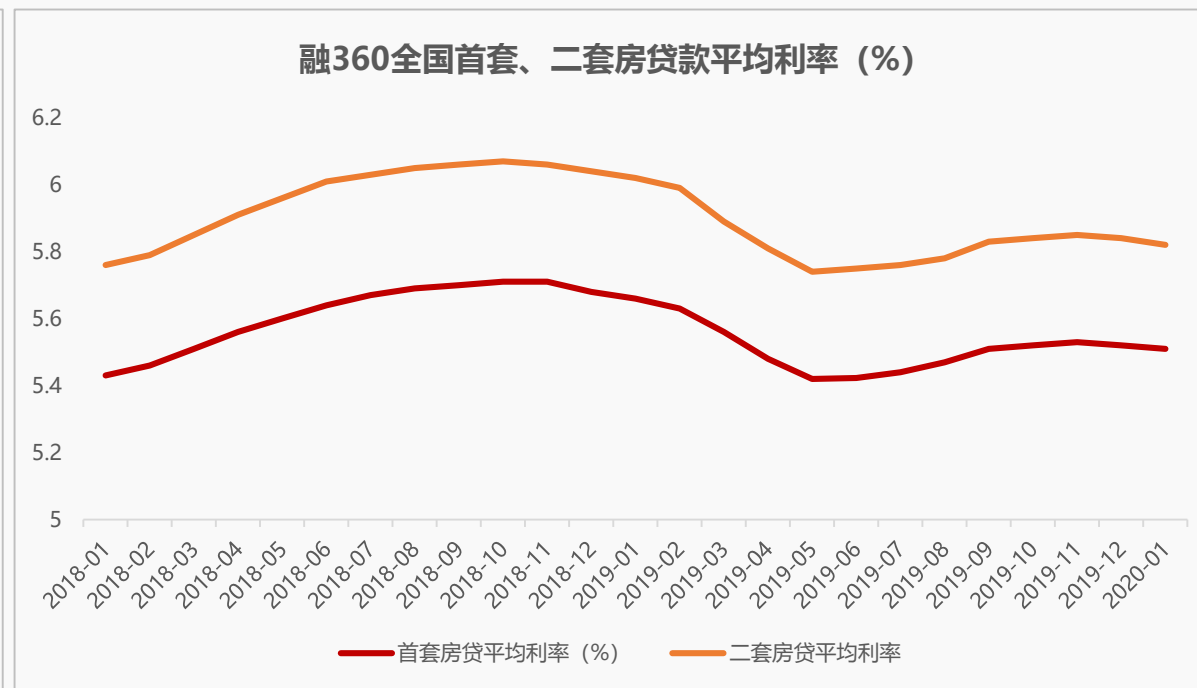
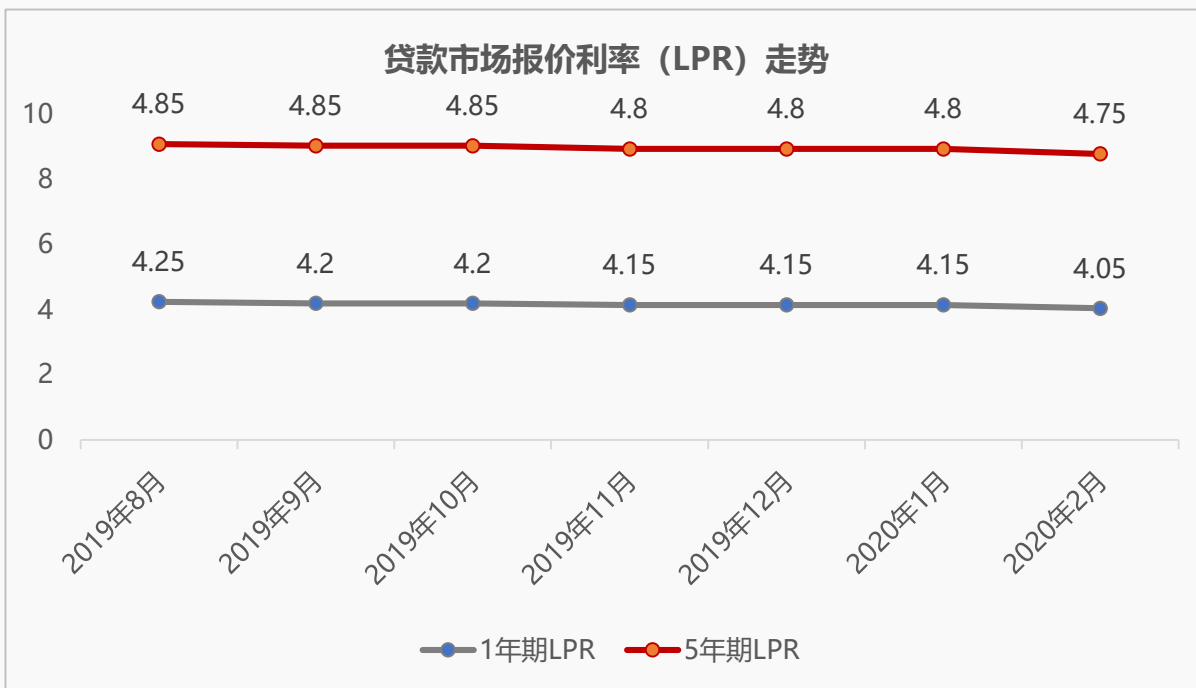


# PART 01 宏观环境



## 央行纷纷下调MLF、LPR，刺激实体经济发展的同时，对楼市将产生一定推动作用

2月17日，央行宣布开展2000亿元的中期借贷便利（MLF）操作，期限为1年，利率为3.15%。2月20日，人民银行公布了“新版”贷款市场报价利率。2月份，1年期LPR为4.05%，环比下降10BP；5年期以上LPR为4.75%，环比下降5BP。



### 政策解读:

开年以来，央行频频开展逆市回购，以确保货币市场流动性。本周央行宣布下调MLF10个基点之后，于20日下调LPR，两项举措将有效降低实体经济融资成本，对冲武汉疫情带来的经济增长压力。同时，LPR的下行有助于减轻购房者还贷负担，对楼市来讲亦是一大利好。

## 央行接连发声房住不炒、因城施策两项国策，确保房地产市场平稳健康运行

### 中国人民银行

#### 房住不炒

2月19日，央行发布的2019年第四季度中国货币执行报告中，在谈及下一阶段的主要政策思路时，再次重申，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，按照“因城施策”的基本原则，加快建立房地产金融长效机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。

#### 因城施策

2月21日，人民银行召开2020年金融市场工作电视电话会议，保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”，落实好房地产长效管理机制，促进市场平稳运行。

### 政策解读：

央行重申房住不炒这一定位，表明国家在房地产市场管控方面将保持定力。从因城施策这一信号来看，地方楼市相关政策将更加灵活、多样，旨在防止市场大起大落，构建楼市平稳健康发展长效机制。

继南京、厦门、福州、天津、杭州之后，广东、苏州、南昌、沈阳发声，降低企业拿地成本、有序恢复商品房销售，促进房地产行业平稳发展

广东

2月21日，广东省住建厅发布《关于全力支持企业复工复产的通知》。《通知》提到，支持房地产开发企业和中介机构落实疫情防控方案后，有序有度恢复商品房正常销售。

苏州

2月19日，苏州市自然资源和规划局发布《苏州市自然资源和规划局关于做好土地出让相关工作有效应对疫情的通知》，提到加快工业用地供应、调整交地及开竣工等履约要求、延长土地出让金缴纳时限、调整超过市场指导价报价规则等方面。

南昌

近日，南昌市连续发布两项通知，明确提出，在疫情防控期间，适当调整土地供应工作，从而确保南昌市土地市场健康有序，降低企业用地成本。

沈阳

2月17日，沈阳市房产局、市自然资源局等发布《措施》，内容涉及推进项目有序开复工、保障土地供应完善管理服务、积极促进商品房入市和销售、稳妥释放商品房预售监管资金、做好住房公积金缴存及使用工作、稳妥实施税费支持政策、全面做好水电气等要素保障、进一步提高行政审批效率8项内容。

## 陕西出台恢复生产生活正常秩序的实施意见，促进全省经济回归正常

2月23日，陕西省应对新型冠状病毒感染肺炎疫情工作领导小组办公室出台《关于切实做好分区分级防控恢复生产生活正常秩序的实施意见》，做好分区分级防控、恢复生产生活正常秩序，促进经济平稳发展。

### 陕西恢复分区分级防控恢复生产生活正常秩序的实施意见

**恢复正常交通秩序：**全面撤销省际省内高速公路出入口、国省干线、农村公路设置的检疫站点，恢复封闭的高速公路出入口和阻断的国省干线公路及农村公路。取消不合理的车辆和人员劝返措施，全面有序恢复省内各类交通运输包括城市公共交通（含城市公交、巡游出租车、网约出租车）运营。

**解除村组、小区封闭：**除14天内有确诊病例或疑似病例的村组、小区外，一律取消封闭。

**推动企业复工复产：**根据疫情防控实际，合理安排复工复产。低风险地区全面复工复产，尽快恢复正常生产生活秩序。

**恢复市场经营：**全面恢复商场、超市、酒店、宾馆、餐饮等市场经营活动

**提供便民公共服务：**低风险地区除国家统一要求外，要全面开放各类公共服务机构和场所；中风险地区要有序组织开放。

**做好医疗卫生服务：**各级疾控机构要积极、主动、有效做好辖区内疫情防控的技术指导工作。落实各级医疗机构首诊负责制，不得以任何理由拒诊拒治。

**强化属地管理责任：**各市、县（区）、街镇、村组（社区）要发挥组织优势，严格履行属地管理责任，实行网格化管理，督促辖区各级各类社会组织、市场主体落实落细防控措施，筑牢联防联控、群防群治工作防线。

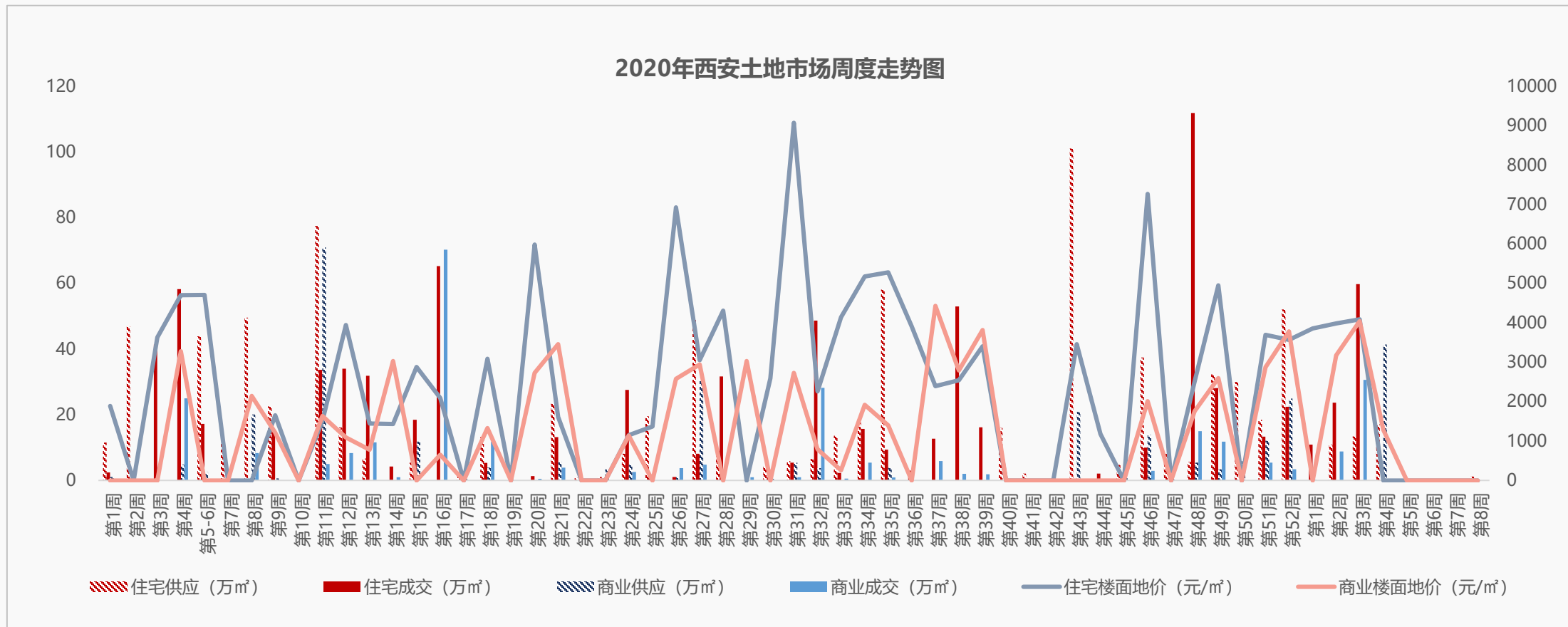
**强化重点行业、重点场所防控责任：**坚持“管行业、管防控，管生产、管防控”，全面落实各行各业疫情防控监管责任。

**强化个人健康管理责任：**加强健康教育，增强公民个人健康责任意识，落实勤洗手、常通风、戴口罩、不聚集等个人防护措施。

# PART 02 房地产市场



## 主城土地市场继续停摆，西咸开启少量推地

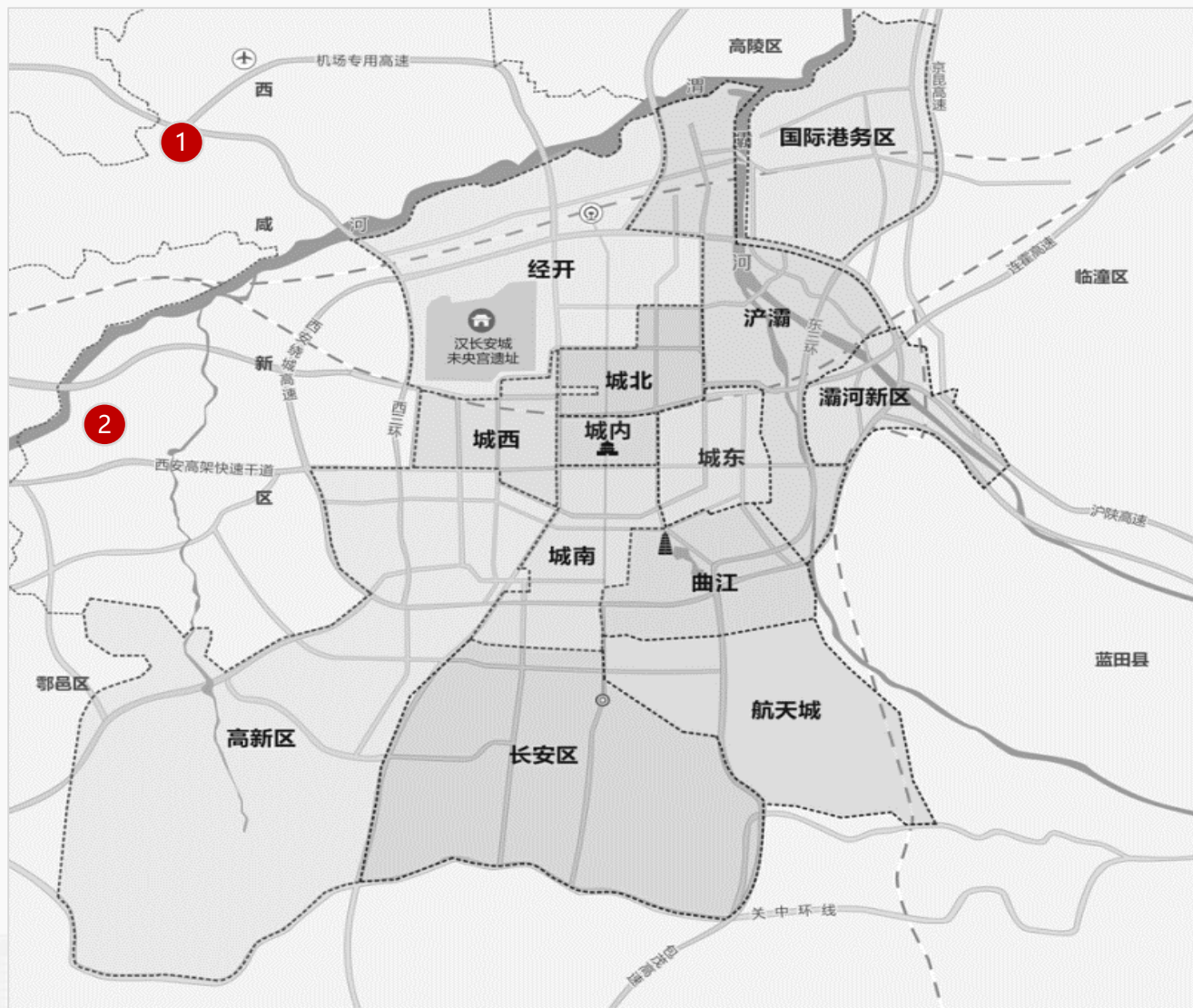


◆ **供应：** 本周供应土地2宗，供应面积1.2万 $m^2$ （约18.4亩），计容建面约2.2万 $m^2$ ；

◆ **成交：** 本周无土地成交。



本周推出2宗商服用地，面积18.4亩，均位于西咸新区；挂牌截止日期为2020年3月26日；



| 区域 | 序号 | 宗地编号           |
|----|----|----------------|
| 秦汉 | 1  | XXQH-ZL04-29-A |
| 沔西 | 2  | XXFX-ZX02-12-B |

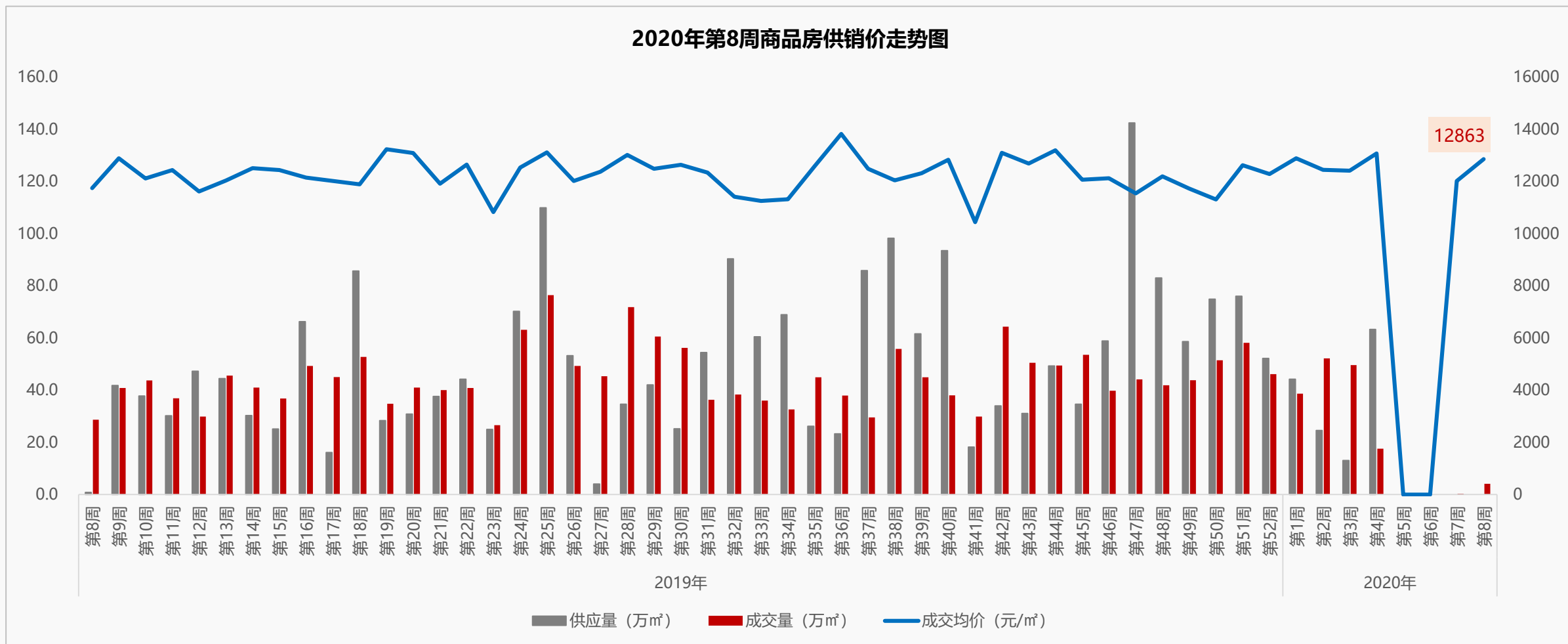
| 序号 | 区域 | 宗地编号           | 位置                                 | 面积 (亩) | 用途 | 容积率     | 控建面积 (m <sup>2</sup> ) |
|----|----|----------------|------------------------------------|--------|----|---------|------------------------|
| 1  | 秦汉 | XXQH-ZL04-29-A | 秦汉新城天工一路以北、迎宾大道以东、周文路以西            | 17.61  | 商业 | 1.2-1.7 | 19933                  |
| 2  | 沔西 | XXFX-ZX02-12-B | 沔西新城康定路以南，尚业路以北，丰邑大道（秦皇大道）以东，同德路以西 | 0.79   | 商业 | 3.5-4.0 | 2101                   |



# PART 03 数据楼市



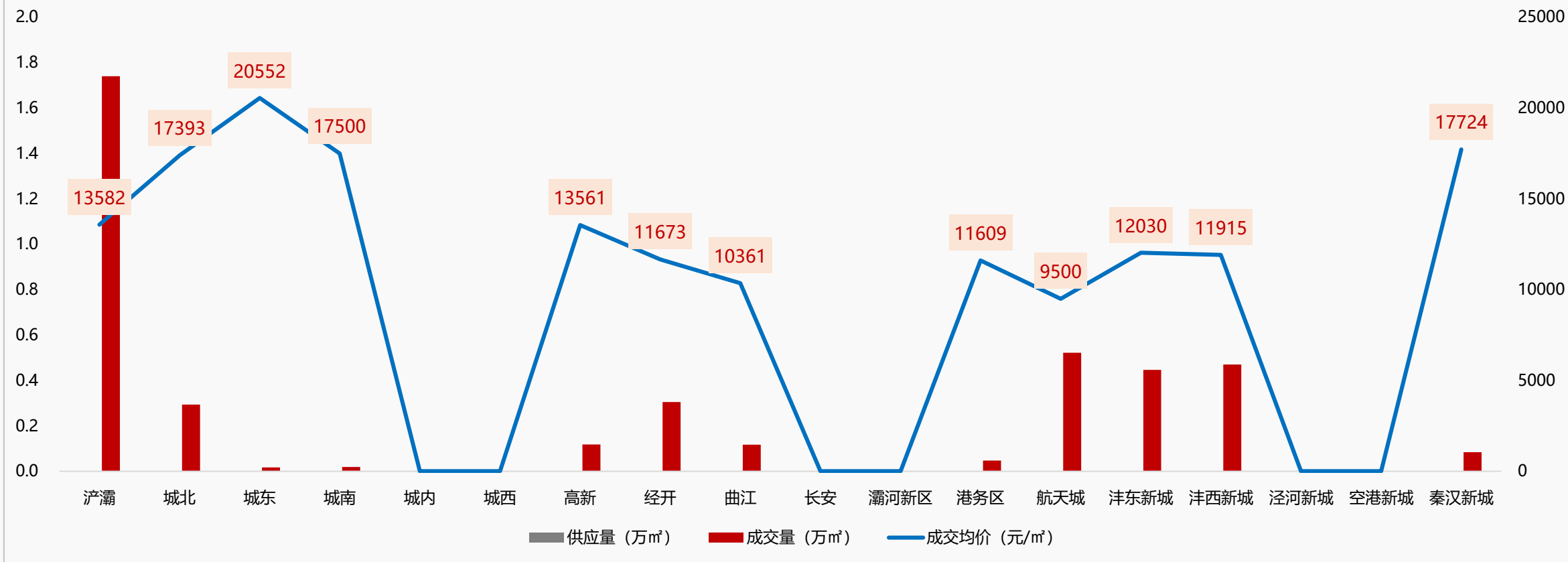
## 本周西安商品房无供应，成交量价齐涨



◆ 2020年第8周，商品房无供应；成交量4.2万m<sup>2</sup>，环比上涨950%，同比下降85.4%；成交价格12863元/m<sup>2</sup>，环比上涨7%，同比上涨9.5%。

## 浐灞以1.7万m<sup>2</sup>的成交量位列全市之首，城东价格领跑全市

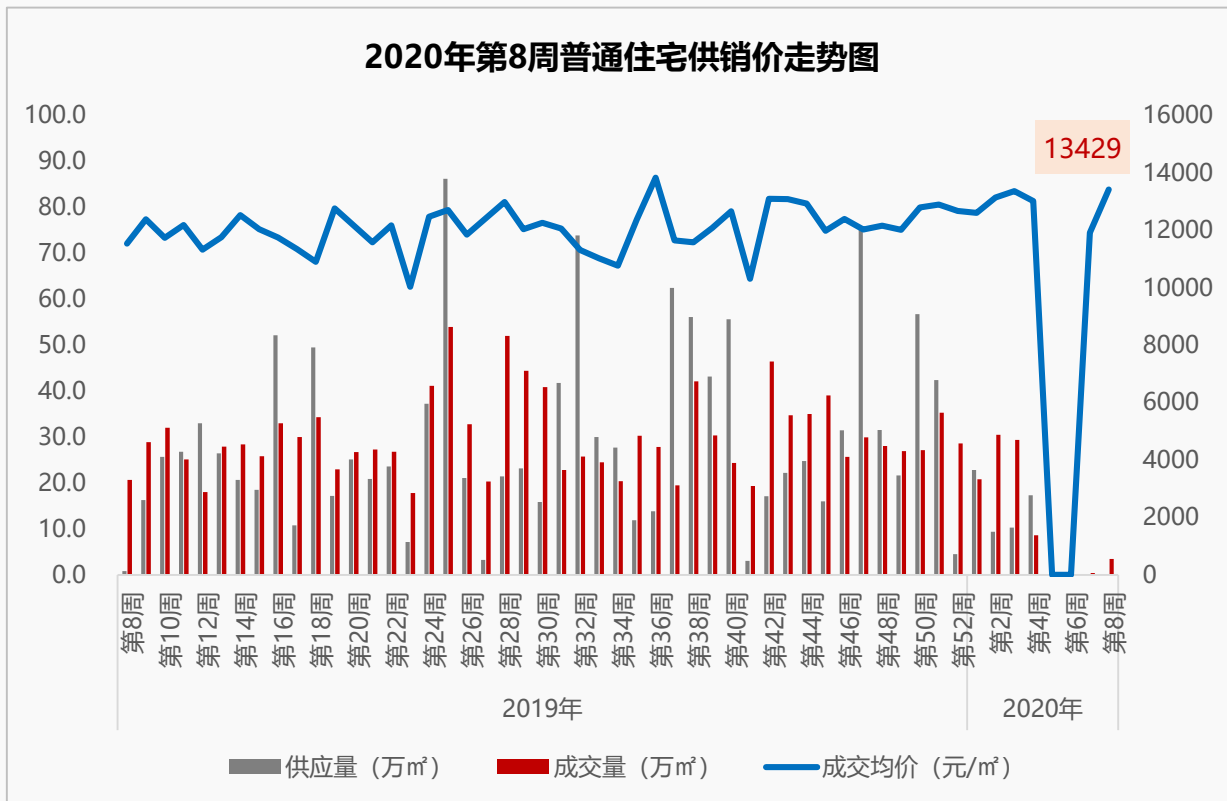
### 2020年第8周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周无供应；
- ◆ 成交量方面：浐灞、航天城、沣西新城成交居前三位，依次成交1.7万m<sup>2</sup>、0.52万m<sup>2</sup>和0.47万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是城东20552元/m<sup>2</sup>，秦汉新城17724元/m<sup>2</sup>及城南17500元/m<sup>2</sup>。

## 本周普通住宅无供应，成交量价齐涨；沪灞万科澜岸荣登周度销售金额NO.1

### 2020年第8周普通住宅供销价走势图



### 第8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  | 万科·澜岸    | 232,058,158 | 16,903   | 13,729     |
| 2  | 阳光城·檀悦   | 51,093,310  | 2,938    | 17,393     |
| 3  | 紫薇·万科大都会 | 50,632,675  | 4,302    | 11,770     |
| 4  | 蓝光公园华府   | 39,130,354  | 3,437    | 11,386     |
| 5  | 绿城·桂语蘭庭  | 31,815,256  | 2,772    | 11,475     |

- ◆ 2020年第8周，普通住宅无供应；成交量3.5万㎡，环比上涨794.1%，同比下降83.3%；成交价格13429元/㎡，环比上涨12.7%，同比上涨16.3%；
- ◆ 本周万科澜岸、阳光城檀悦、紫薇万科大都会销售金额居排行前三位。

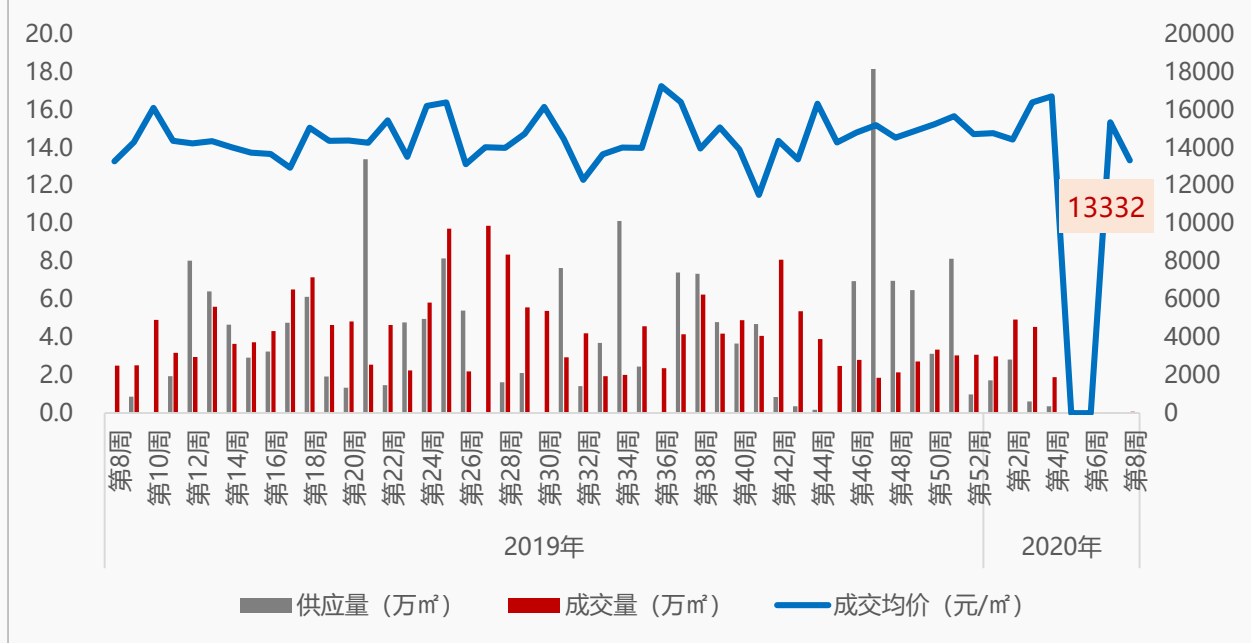
## 浐灞以1.7万m<sup>2</sup>的成交量位居全市之首，秦汉新城价格领跑全市



- ◆ 供应量方面：本周无供应；
- ◆ 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1.7万m<sup>2</sup>、0.5万m<sup>2</sup>和0.4万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是秦汉新城17724元/m<sup>2</sup>，高新17426元/m<sup>2</sup>及城北17393元/m<sup>2</sup>。

## 本周洋房无供应，成交量涨价跌

### 2020年第8周洋房供销价走势图



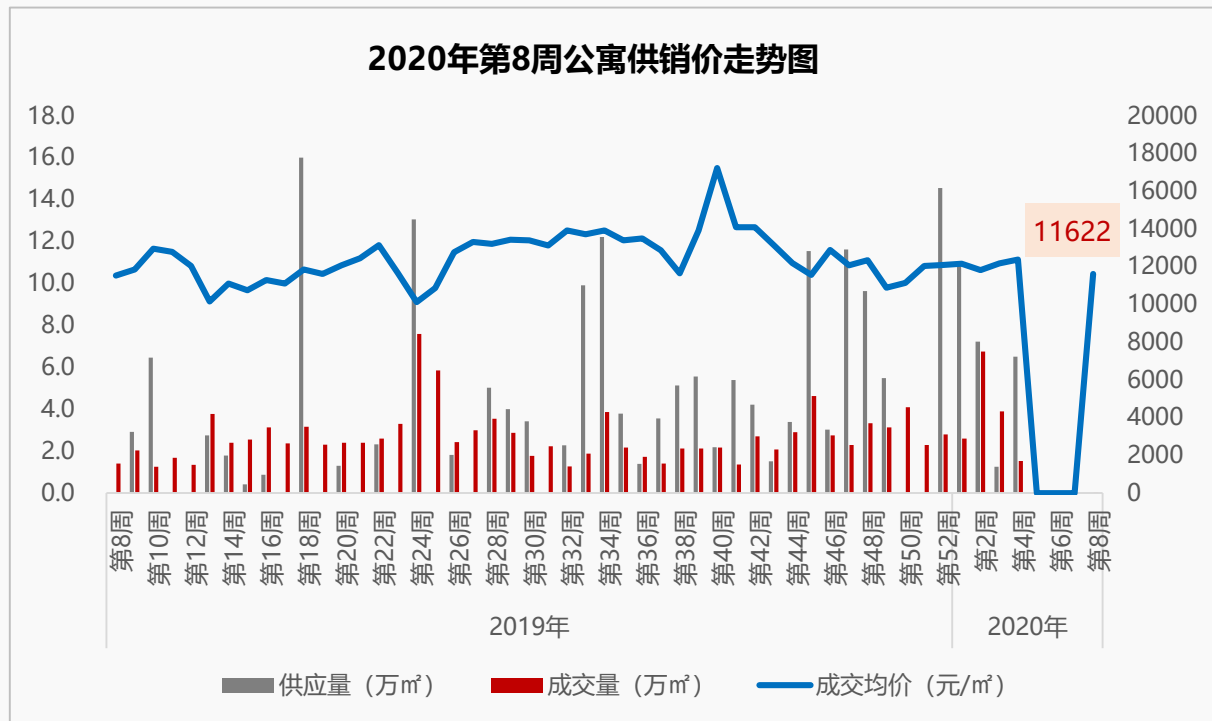
### 第8周洋房销售金额排行

| 排名 | 项目名称    | 成交金额 (元)  | 成交面积 (㎡) | 成交均价 (元/㎡) |
|----|---------|-----------|----------|------------|
| 1  | 绿城·桂语蘭庭 | 3,829,776 | 281      | 13,619     |
| 2  | 融创东方宸院  | 3,166,383 | 141      | 22,537     |
| 3  | 中南·上悦城  | 2,190,768 | 142      | 15,446     |
| 4  | 林隐天下    | 945,033   | 127      | 7,450      |
| 5  | 合能十里锦绣  | 667,647   | 120      | 5,580      |

- ◆ 2020年第8周，洋房无供应；成交量0.1万㎡，环比上涨562.1%，同比下降96.8%；成交价格13332元/㎡，环比下降13.2%，同比上涨0.3%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：经开、沔东新城、城东成交居前三位，依次成交0.03万㎡、0.01万㎡、0.01万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是城东22537元/㎡，沔东新城15446元/㎡及经开13619元/㎡。



## 本周公寓无供应，成交量跌价稳

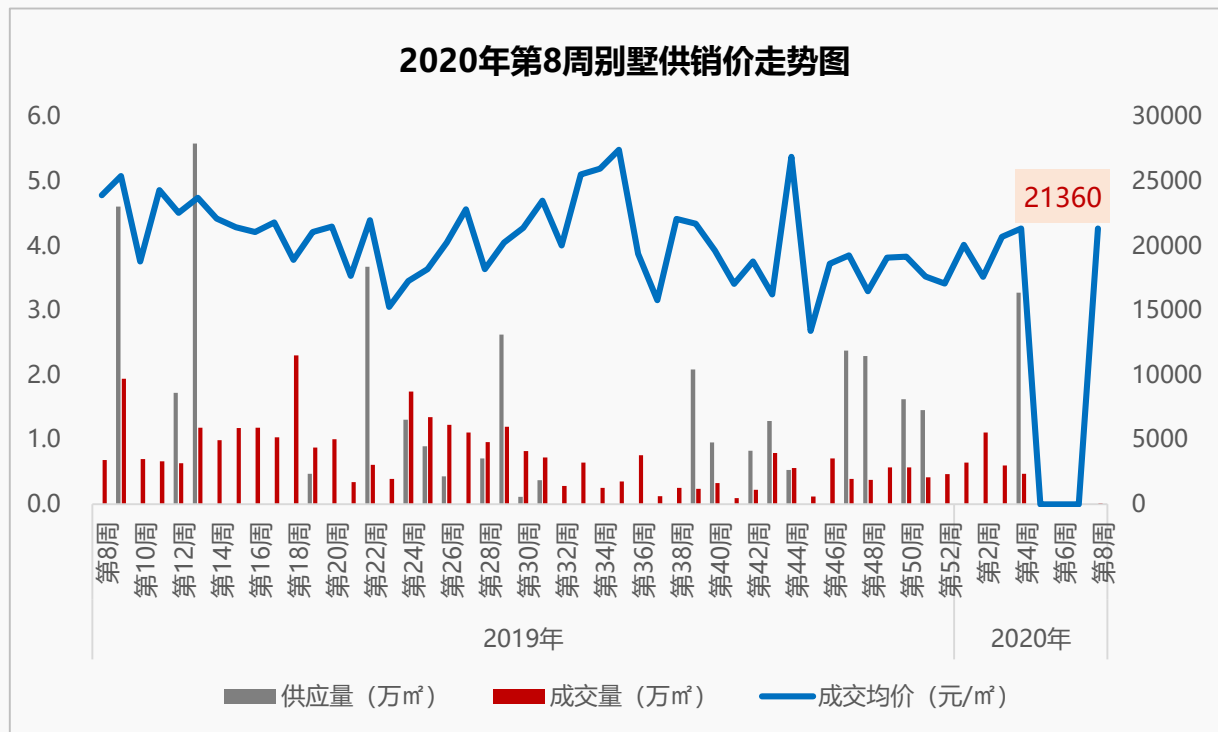


### 第8周公寓销售金额排行

| 排名 | 项目名称   | 成交金额 (元) | 成交面积 (m²) | 成交均价 (元/m²) |
|----|--------|----------|-----------|-------------|
| 1  | 融创东方宸院 | 362,835  | 31        | 11,622      |

- ◆ 2020年第8周，公寓无供应；成交量0.003万m²，同比下降99.8%；成交价格11622元/m²，同比上涨0.7%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：仅城东成交0.003万m²；成交价格方面：城东成交价11622元/m²。

## 本周别墅无供应，成交量价齐跌

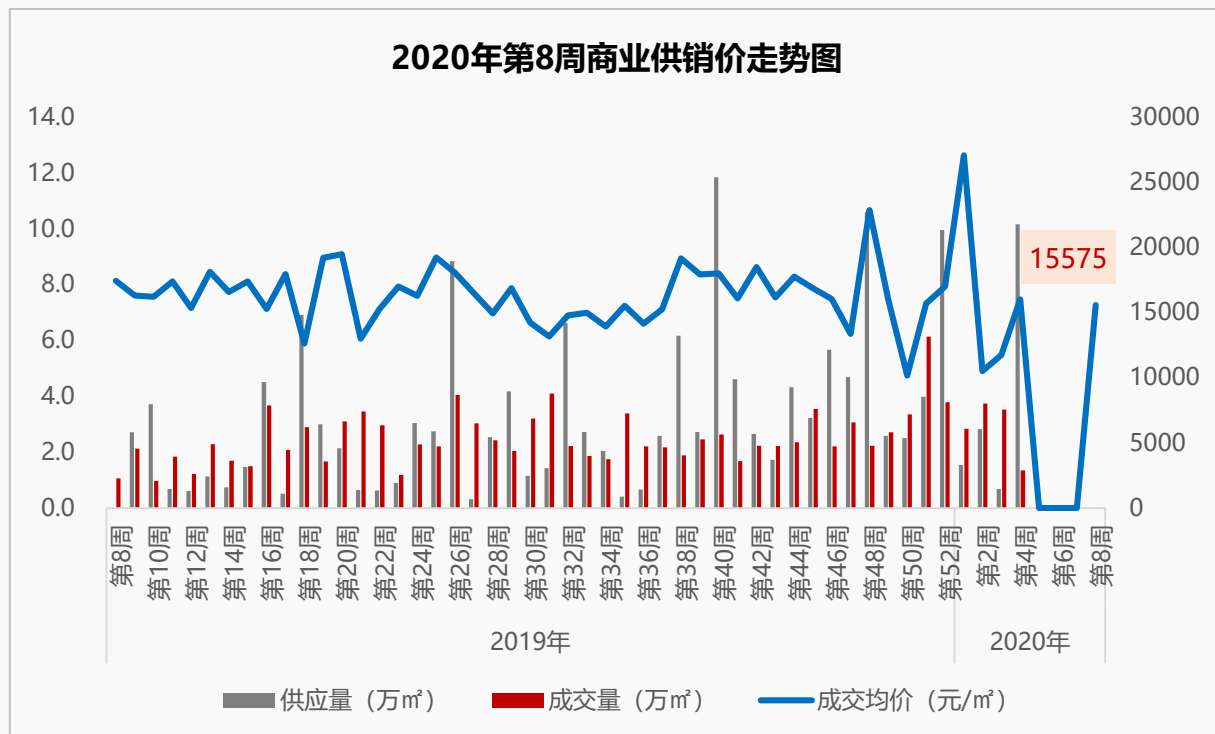


## 第8周别墅销售金额排行

| 排名 | 项目名称  | 成交金额 (元)  | 成交面积 (m²) | 成交均价 (元/m²) |
|----|-------|-----------|-----------|-------------|
| 1  | 碧桂园国湖 | 4,029,350 | 189       | 21,360      |

- ◆ 2020年第8周，别墅无供应；成交量0.02万m²，同比下降97.3%；成交价格21360元/m²，同比下降10.7%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：仅津东新城成交0.02万m²；成交价格方面：津东新城成交价21360元/m²。

## 本周商业无供应，成交量价齐跌

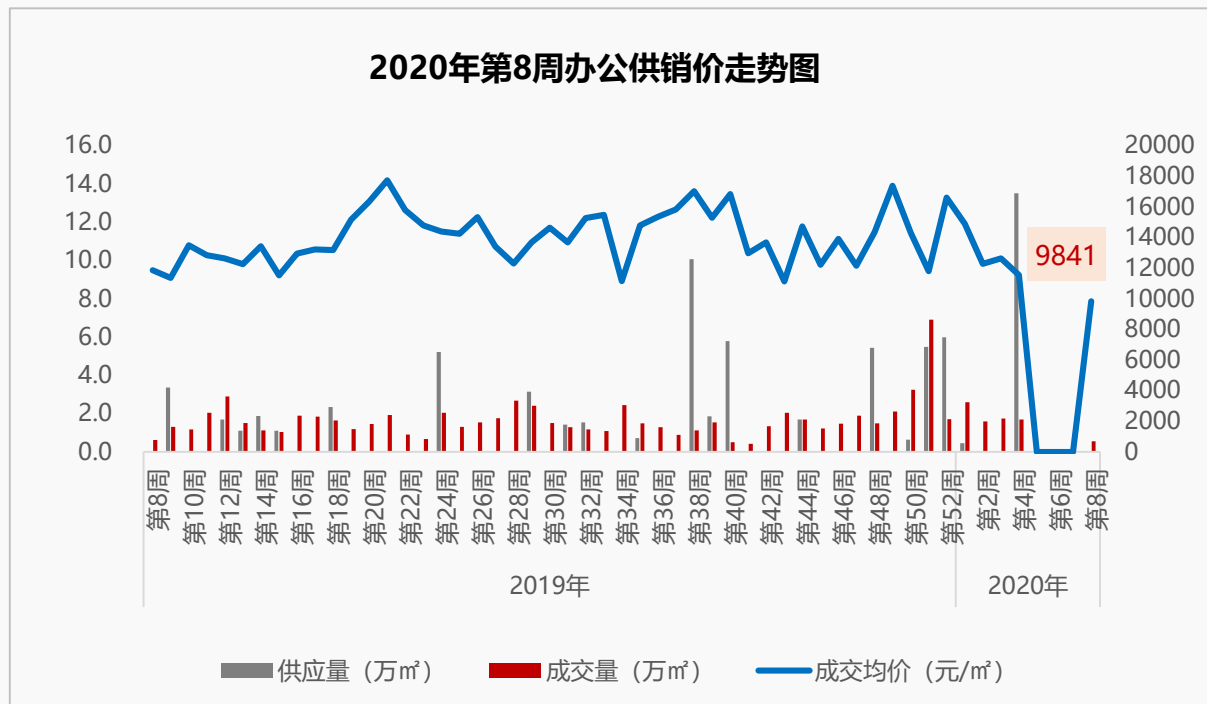


### 第8周商业销售金额排行

| 排名 | 项目名称  | 成交金额 (元) | 成交面积 (m²) | 成交均价 (元/m²) |
|----|-------|----------|-----------|-------------|
| 1  | 蓝光雍锦湾 | 839,181  | 54        | 15,575      |

- ◆ 2020年第8周，商业无供应；成交量0.005万m²，同比下降99.5%；成交价格15575元/m²，同比下降10.7%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：仅津西新城成交0.005万m²；成交价格方面：津西新城成交价15575元/m²。

## 本周办公无供应，成交量价齐跌



## 第8周办公销售金额排行

| 排名 | 项目名称     | 成交金额 (元)   | 成交面积 (m²) | 成交均价 (元/m²) |
|----|----------|------------|-----------|-------------|
| 1  | 正衡金融服务大厦 | 49,619,070 | 5,223     | 9,500       |
| 2  | MOMOPARK | 3,357,375  | 192       | 17,500      |
| 3  | 万科高新华府   | 1,495,673  | 120       | 12,458      |

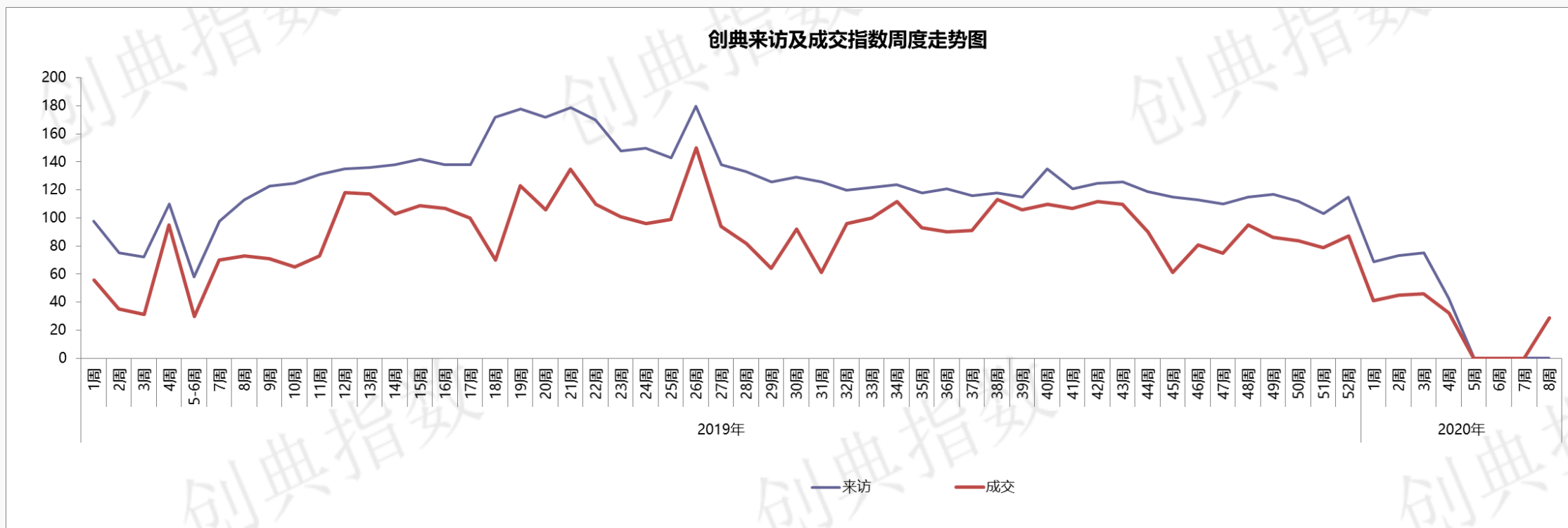
- ◆ 2020年第8周，办公无供应；成交量0.6万m²，同比下降11.5%；成交价格9841元/m²，同比下降17.1%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：航天城、城南、高新成交居前三位，依次成交0.5万m²、0.02万m²、0.01万m²；成交价格方面：居前三位的依次是城南17500元/m²，高新12458元/m²及航天城9500元/m²。

# PART 04 创典监测



## 房企促销下，个别项目线上售楼效果有成效，成交量触底反弹

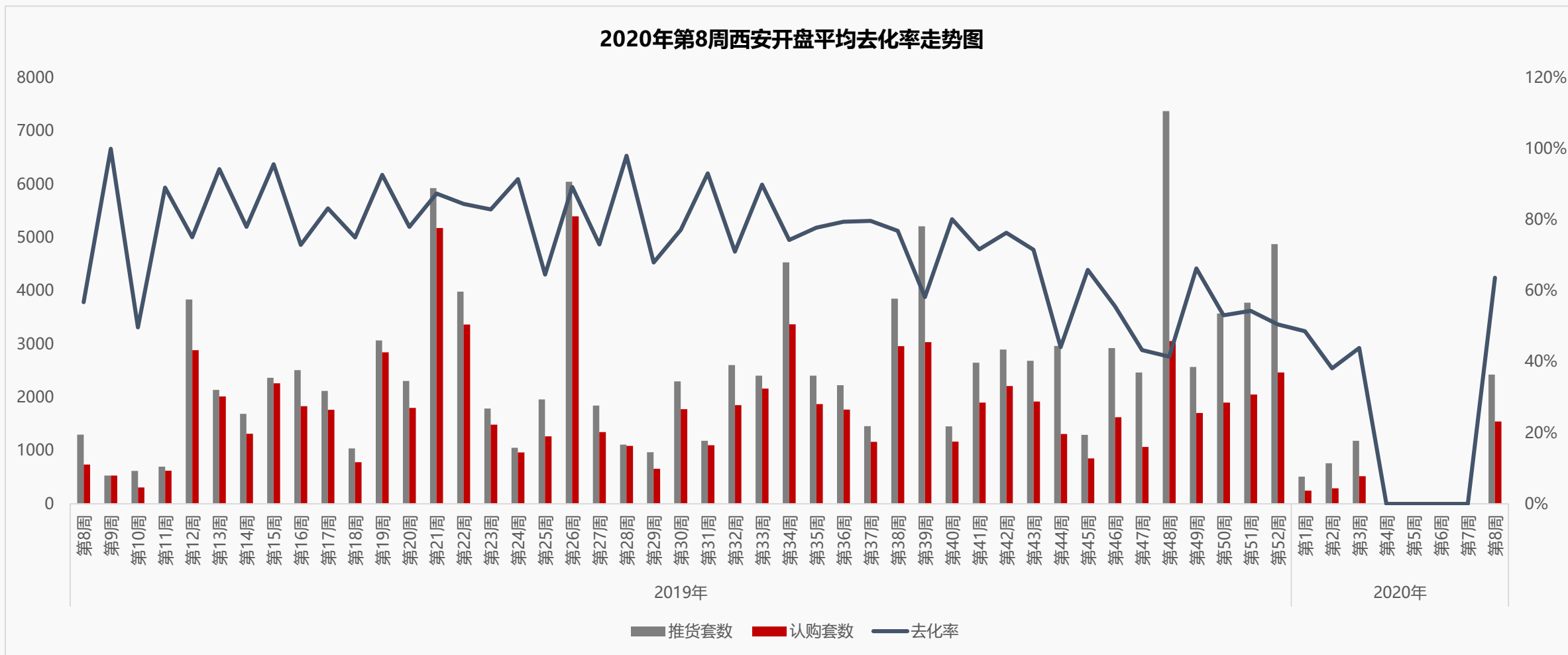
创典指数显示：第8周项目来访指数0，成交指数28。



(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。)

## 西安各售楼部均未营业，线上开盘项目仅3个，去化率回升至64%

2020年第8周西安开盘平均去化率走势图



◆ 2020年第8周，西安合计3个项目开盘，整体推货量2428套，去化量1546套，去化率64%；从典型项目来看，百分百去化的项目1个——中南君启。

## 2020年第8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<br>(m <sup>2</sup> ) | 推货量             | 认购数  | 去化率  | 成交均价  | 装修类型 |
|------|----|--------|----------------------|------|------|-------|---------------------------|-----------------|------|------|-------|------|
| 2.18 | 城南 | 奥园和悦府  | 5#、6#、9#<br>10#、12#  | 线上开盘 | 高层   | 三室、四室 | 120-168                   | 756             | 110  | 15%  | 17899 | 精装   |
| 2.20 | 城北 | 中南君启   | 1#、3#、6#、9#          | 线上开盘 | 高层   | 三室、四室 | 144-200                   | 200<br>(前期剩余尾货) | 200  | 100% | 18700 | 精装   |
| 2.22 | 秦都 | 融创御河宸院 | 4#、8#、13#<br>17#、22# | 线上开盘 | 高层   | 两室、三室 | 80-126                    | 1472            | 1236 | 84%  | 8300  | 精装   |



西安发改委2月20日发布2020年第2批商品住房价格信息，公示5盘1127套房均价16839元/m<sup>2</sup>，环比下降7.3%，其中毛坯房313套均价13434元/m<sup>2</sup>，环比下降40%；精装房814套均价18099元/m<sup>2</sup>，环比上涨14.2%

## 2020年第2批西安商品住房价格公示项目名单

| 序号   | 城区  | 备案名                            | 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 <sup>2</sup> ) |
|------|-----|--------------------------------|----------|-----|------|----|-----|---------|----------|------------------------|
| 毛坯房源 |     |                                |          |     |      |    |     |         |          |                        |
| 1    | 城南  | 佳业广场项目                         | 佳业广场项目   | 1#  | 高层   | 29 | 124 | 51-122  | 11589.97 | 16806                  |
| 2    |     | 雁塔区南寨子村城中村改造项目DK-A-1 (龙湖紫宸) 二期 | 龙湖紫宸     | 2#  | 小高层  | 11 | 22  | 129-143 | 3097.66  | 14000                  |
| 3    | 经开  | 中建商务广场                         | 中建商务广场   | 6#  | 高层   | 30 | 19  | 112-137 | 2302.51  | 11318                  |
|      |     |                                |          | 7#  | 高层   | 30 | 30  | 112-160 | 4017.16  | 11805                  |
|      |     |                                |          | 8#  | 高层   | 28 | 118 | 94-139  | 13777.46 | 11299                  |
| 精装房源 |     |                                |          |     |      |    |     |         |          |                        |
| 4    | 航天城 | 金辉天宇凤栖云著                       | 金辉天宇凤栖云著 | 4#  | 洋房   | 11 | 44  | 141     | 6204.44  | 20369                  |
|      |     |                                |          | 2#  | 高层   | 26 | 208 | 87-133  | 23001.47 | 18339                  |
|      |     |                                |          | 5#  | 高层   | 33 | 264 | 96-133  | 29278.92 | 18750                  |
| 5    | 浐灞  | 万科·璞悦一期                        | 万科·璞悦    | 1#  | 小高层  | 17 | 102 | 110-122 | 12054.44 | 16597                  |
|      |     |                                |          | 2#  | 小高层  | 17 | 98  | 111-123 | 11725.36 | 17208                  |
|      |     |                                |          | 3#  | 小高层  | 17 | 98  | 111-123 | 11725.36 | 17237                  |

**本周无新批预售信息!**



## 【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。