

2020年6月西安房地产市场信息报告

营销代理 · 咨询顾问 · 海外服务

目 录

CONTENTS

Part 01 宏观背景

Part 03 新房市场

Part 02 土地市场

Part 04 房企表现

本月市场概括：

宏观经济环境：

- PMI连续4个月处于荣枯线以上、且涨幅扩大，CPI、PPI环比降幅均有所收窄、同比一涨一跌，经济延续修复状态，然而受全球疫情和世界经济形势的严峻复杂等影响，经济形势依旧严峻；
- 下半年货币政策维持宽松导向，保持流动性合理充裕，有利于房地产市场的平稳运行；

宏观政策环境：

- 自然资源部发布通知，计划指标与处置存量挂钩、量化激励，旨在盘活存量土地市场；杭州、武汉等12个城市获得2.3万亩用地奖励；
- 住建局约谈13个地区省市住房和城乡建设主管部门，保障工程安全的同时，推动房地产行业稳定发展；
- 地方户籍制度改革持续深化，广东江门、河北张家口发布“零门槛”落户新政，天津滨海新区、福建放开人才落户门槛，南宁取消人才购房补贴时间限制，义乌降低人才购房条件，推动楼市健康持续发展；

西安土地市场：

- 本月西安土地市场持续火热，经营性用地供应、成交双双大幅攀升，土地亩单价继续攀升。全市出让经营性用地36宗，供应面积1816.9亩，环比上涨41.3%，同比上涨218.3%；成交经营性用地17宗，成交面积1009.7亩，环比上涨158.9%，同比上涨73.2%，计容建面204.75万㎡，环比上涨153.4%；6月经营性用地956万元/亩，环比上涨154%，同比上涨20.1%；平均楼面价为4714元/㎡，环比下降21.3%，同比上涨40.6%，整体溢价率11%。

西安新房市场：

- 本月西安商品房供销环比小幅上涨、同比小幅回落，市场表现仍为供大于求。其中普通住宅供应129.5万㎡，环比上涨22.9%，同比下降14.7%，成交123.9万㎡，环比上涨36%，同比下降14.9%，成交均价13414元/㎡，环比下降1.9%，同比上涨10.6%。从微观市场来看，本月开盘项目个数、推货量、成交量均创年内最高值，去化率升至67%，相比上月上涨7个百分点；

房企业绩表现：2020年1至6月前十房企总销售额同比下降29%，降幅扩大，万科、融创、碧桂园位居全市销售排行榜前三位。



Part 01

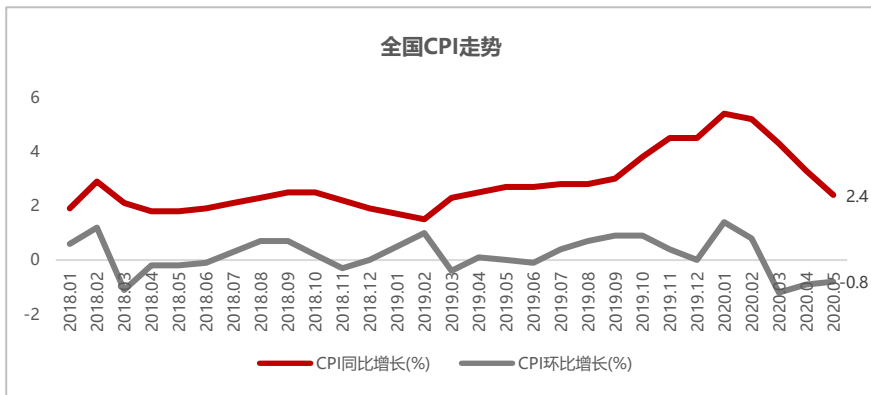
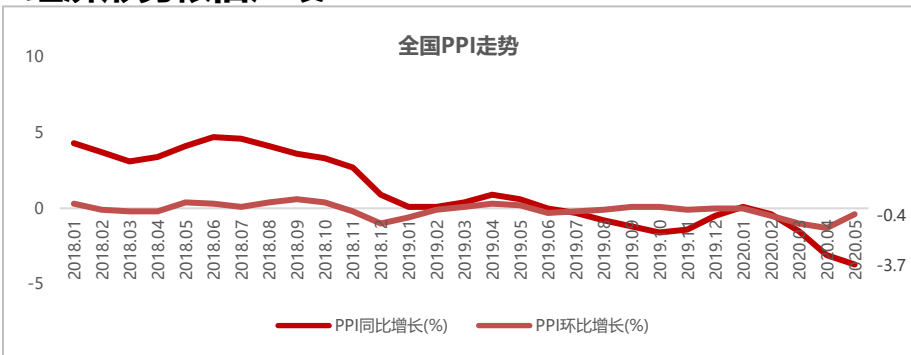
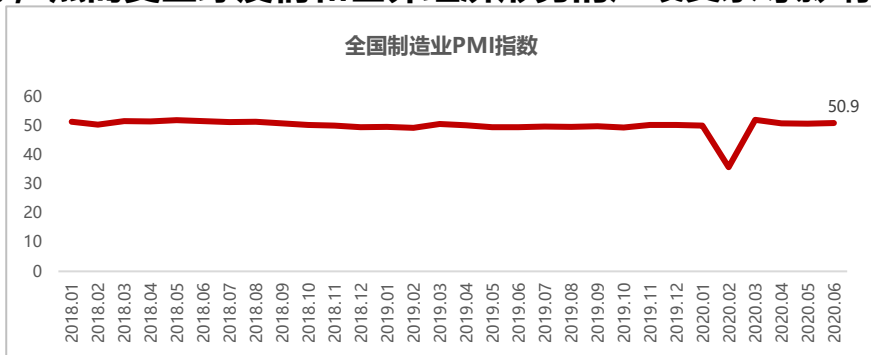
宏观背景

- 经济环境
- 政策环境
- 城市发展



宏观背景/经济环境

PMI连续4个月处于荣枯线以上、且涨幅扩大，CPI、PPI环比降幅均有所收窄、同比一涨一跌，经济延续修复状态，然而受全球疫情和世界经济形势的严峻复杂等影响，经济形势依旧严峻



- 2020年6月份，PMI 50.9%，环比上月上涨0.3个百分点。从分类指数看，生产指数、新订单指数和供应商配送时间指数均高于临界点，原材料库存指数和从业人员指数均低于临界点；
- 2020年5月份，PPI环比下降0.4%，降幅相比上月收窄0.9个百分点；同比下降3.7%。受国际原油价格变动影响，石油相关行业产品价格降幅有所收窄；
- 2020年5月份，CPI环比下降0.8%，同比上涨2.4%，涨幅连续4个月呈现回落；其中食品价格下降3.5%，降幅扩大0.5个百分点，。

下半年货币政策维持宽松导向，保持流动性合理充裕，有利于房地产市场的平稳运行

货币
政策
维持
宽松
导向

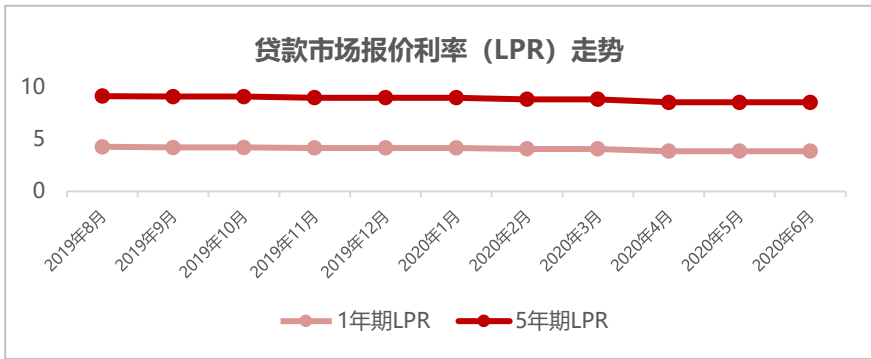
- 6月17日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，部署引导金融机构进一步向企业合理让利，助力稳住经济基本盘。提出进一步**通过引导贷款利率和债券利率下行、推动金融系统全年向各类企业合理让利1.5万亿元**；并要求综合运用降准、再贷款等工具，**保持市场流动性合理充裕**，缓解企业资金压力；同时要确保新增金融资金主要流向制造业、一般服务业尤其是中小微企业。
- 6月18日，国务院副总理刘鹤、中国人民银行行长易纲、银保监会主席郭树清等在第十二届陆家嘴论坛上发表重要讲话，刘鹤副总理指出：**稳健的货币政策更加灵活适度**，加强逆周期调节，**坚持总量政策适度，保持流动性合理充裕**，全力支持做好“六稳”、“六保”工作；易纲行长表示：货币政策还将保持流动性合理充裕，预计将带动全年人民币贷款新增近20万亿元，社会融资规模的增量将超过30万亿元。通过利率市场化改革，引导市场利率持续下降；郭树清主席明确：强化政策性金融在逆周期调节中的作用，今年政策性银行安排信贷规模比去年多增近1万亿元，债券发行规模也将增加，可用资金大幅提升。

政策解读：

2020年以来中央通过多次降准、降息、再贷款等方式助力经济修复，近4个月PMI等经济指标的改善说明经济正在逐步修复，表明货币宽松正在逐步发挥作用。考虑到全球疫情和世界经济形势依然严峻复杂，国内防范疫情反弹任务仍然艰巨繁重，下阶段中国经济发展前景依然面临一定的不确定性，从近期会议里中央表态来看，下半年货币政策仍将保持宽松基调，这将有利于房地产市场的平稳运行。

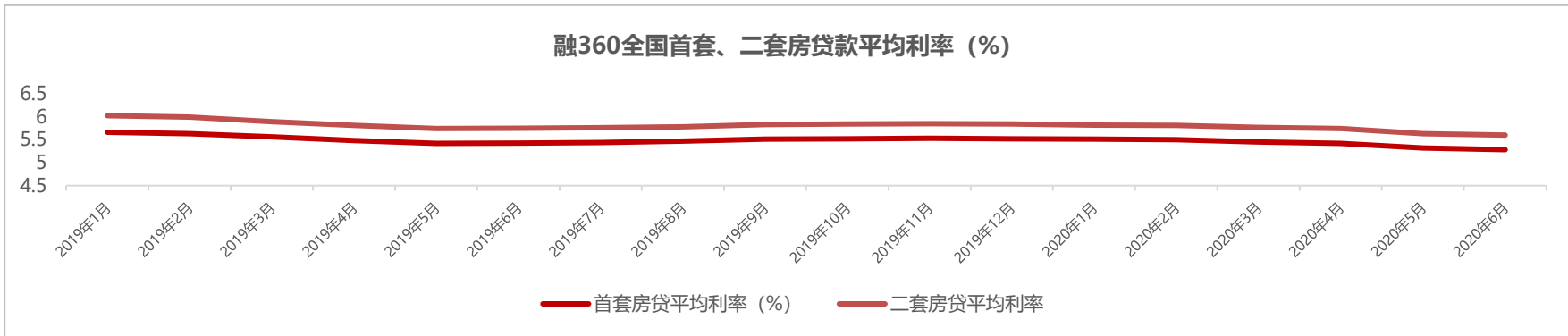
LPR连续两月保持不变，有助于稳定市场预期，为央行后续利率下调提供一定空间

6月22日，人民银行公布了“新版”贷款市场报价利率（LPR）第十一次报价，其中，1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%，与上月持平。



政策解读：

随着国内复工复产有序推进，社会发展已然重回正轨，然而经济下行压力依旧存在，央行宣布LPR连续两个月保持不变，有助于稳定市场预期，同时为后续利率下调提供一定空间。另外，6月全国首套房贷款平均利率5.28%，环比下降4BP；二套房贷款平均利率5.60%，环比下降3BP，对楼市带来一定利好。



自然资源部发布通知，改革土地利用管理方式，计划指标与处置存量挂钩、量化激励，旨在盘活存量土地市场；杭州、武汉、衡水等12个城市获得2.3万亩用地奖励，长宁区、浦东新区获提名表扬

6月2日，自然资源部发布《关于2020年土地利用计划管理的通知》，改革2020年土地利用计划管理方式，统筹安排新增和存量建设用地，推动全面高质量发展。对纳入重点保障的项目用地，在用地批准时配置计划指标。对未纳入重点保障的项目用地，以当年处置存量土地规模作为核定计划指标的依据，加大存量盘活力度。

政策要点：

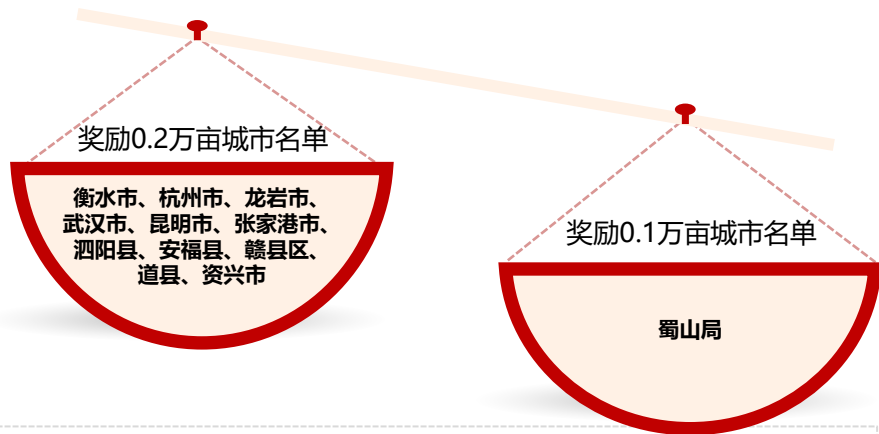
■ 配置计划指标与处置存量土地挂钩——

对2017年底前批准的批而未供土地，按处置完成量的50%核算计划指标；对2018年以来批准的批而未供土地，按处置完成量的30%核算；对纳入本年度处置任务的闲置土地，按处置完成量的50%核算。

■ 增存挂钩 量化激励——

对完成2019年批而未供和闲置土地处置任务的省份，在核算计划指标基础上再奖励10%；对任一项任务未完成的核减20%；

各省（区、市）须继续完成2020年批而未供和闲置土地处置任务，2017年底以前形成的批而未供土地处置率要达到15%以上，闲置土地处置率要达到15%以上。任一项处置任务未完成的，下一年度核算计划指标时核减20%。



政策解读：

随着房地产行业快速发展，一些地区因地理条件、历史原因等因素出现了许多批而未供的闲置土地，进而制约整个社会高质量发展。此次通知的下发，其中量化激励措施，将推动土地资源有效配置，囤地行为将遭到进一步打击。

住建局约谈13个地区省市住房和城乡建设主管部门，保障工程安全的同时，推动房地产行业稳定发展

6月10日，住建部工程质量安全监管司召开建筑施工安全生产约谈视频会议，对2019年8月以来发生房屋市政工程施工安全较大及以上事故的13个地区省市两级住房和城乡建设主管部门和3家中央建筑施工企业实施约谈。

2019年8月

- 郑州市“8.28”塔吊倒塌事故;

2020年5月

- 包头市“5.19”施工升降机坠落较大事故;
- 广西玉林“5.16”施工电梯坠落事故;
- 广东省龙川县“5.23”脚手架坍塌事故。

2019年9月

- 林芝市“9.01”较大生产安全事故;
- 成都市“9.26”基坑边坡坍塌较大安全事故;

2020年4月

- 河南省原阳县“4.18”事故;

2020年1月

- 武汉市“1.5”高支模坍塌较大事故;

2019年12月

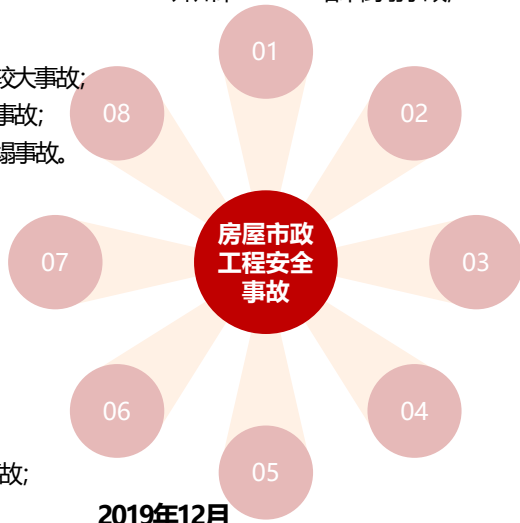
- 广州“12.1”地面塌陷事故;
- 哈尔滨市阿城区“12.23”较大坍塌事故;
- 河南省唐河县“12.24”管沟塌方事故;

2019年10月

- 白城市三合路农村商业银行保平分理处“10.14”楼房维修坍塌;
- 贵阳市观山湖区“10.28”坍塌事故;

2019年11月

- 郑州市“11.15”坍塌事故;
- 庆阳市“11.20”起重伤害较大事故;



宏观背景/政策环境

地方户籍制度改革持续深化，广东江门、河北张家口发布“零门槛”落户新政，天津滨海新区、福建放开人才落户门槛，南宁取消人才购房补贴时间限制，义乌降低人才购房条件，为城市注入发展活力，推动楼市健康持续发展

江门：实现入户区域放开、入户条件放开、入户材料放开、入户人员放开的全放开的“零门槛”入户政策。

6月1日

6月10日

天津滨海新区：对北京转移来津项目，其职工符合“海河英才”行动计划落户条件的，直接办理落户。

6月10日

6月11日

福建：全面放开先进模范人物和高层次人才、高技能人才落户限制，进一步放宽放开重点城市落户政策。

6月21日

6月28日

南宁：D类、E类高层次人才领取购房补贴条件调整为“经认定的D类、E类高层次人才，2018年7月31日以后在南宁市首次购买住房的，均可享受最高40万元、20万元购房补贴。”**不再受人才引入到南宁市的时间限制。**

张家口：全面取消城镇户口落户限制，凡有意愿落户张家口市城镇的公民，持本人居民身份证、户口簿均可办理落户。

义乌：取消人才购房本市户籍要求；**取消人才购房“在义工作满2年以上”、“在义缴纳职工基本养老(医疗)保险2年以上”的规定；**调整人才购房按揭贷款首付款比例要求。

政策解读：

继4月南昌、济南等城市发布全面放开城镇落户政策以来，本月抢人大战持续升级，其中广东江门、河北张家口发布零门槛落户新政，天津滨海新区、福建为人才落户放行，南宁放宽人才购房补贴政策、义乌降低人才购房条件，旨在提升城市留人能力，为城市高质量发展、楼市良性运行注入活力。

中央印发海南自由贸易港建设总体方案，推动全域制度转型、经济高质量发展的同时，楼市依旧执行从严政策，旨在降低经济对楼市的依赖，有利于全社会的健康发展

6月1日，中共中央、国务院印发《海南自由贸易港建设总体方案》，方案指出，海南是我国最大的经济特区，具有实施全面深化改革和试验最高水平开放政策的独特优势。支持海南逐步探索、稳步推进中国特色自由贸易港建设，分步骤、分阶段建立自由贸易港政策和制度体系。房地产市场方面，支持住房租赁金融业务创新和规范发展，支持发展房地产投资基金，预计楼市调控仍处偏紧状态，有利于海南经济摆脱对房地产的依赖。

至2025年

- 初步建立以贸易自由便利和投资自由便利为重点的自由贸易港政策制度体系；
- 营商环境总体达到国内一流水平，市场主体大幅增长，产业竞争力显著提升，风险防控有力有效，适应自由贸易港建设的法律法规逐步完善，经济发展质量和效益明显改善。

至2035年

- 自由贸易港制度体系和运作模式更加成熟，以自由、公平、法治、高水平过程监管为特征的贸易投资规则基本构建，实现贸易自由便利、投资自由便利、跨境资金流动自由便利、人员进出自由便利、运输来往自由便利和数据安全有序流动；
- 营商环境更加优化，法律法规体系更加健全，风险防控体系更加严密，现代社会治理格局基本形成，成为我国开放型经济新高地。

至本世纪中叶

- 全面建成具有较强国际影响力的高水平自由贸易港。

海南自由
贸易港建设
总体方案

第一阶
段

第二阶
段

第三阶
段

西安固定资产投资、房地产开发投资同比增幅不断扩大，均高于全国增长水平，促进全市经济持续向好

1-5月，西安市固定资产投资（不含农户）同比增长7.7%，分别较上年同期、1-4月提高0.8和1.9个百分点；分别高于全国、全省14.0和10.2个百分点；1-5月，西安市房地产开发投资767.12亿元，同比增长1.0%，增速较1-4月提高0.4个，较上年同期回落13.0个百分点，高于全国1.3个百分点，低于全省4.5个百分点。



2020年1季度西安GDP近2100亿元，其中雁塔区GDP总值515.46亿元，位居全市第一

2020年1季度，西安市实现GDP约2095.65亿元，同比下降4.1%，降幅低于全国2.7%，按其2019年末常住人口1020.35万人计算，人均GDP约2.05万元。其中雁塔区2020年1季度实现GDP约515.46亿元，按其2019年末常住人口138.53万人计算，人均GDP约3.72万元，均处于全市第一。

2020年1季度西安各区（县）GDP及相关指标

| 排名 | 区县 | 2020年1季度GDP (亿元) | 2019年末常住人口 (万人) | 2020年1季度人均GDP (万元) |
|-----|------|------------------|-----------------|--------------------|
| 1 | 雁塔区 | 515.46 | 138.53 | 3.72 |
| 2 | 长安区 | 282.3 | 113.02 | 2.5 |
| 3 | 未央区 | 248.47 | 77.74 | 3.2 |
| 4 | 碑林区 | 222.16 | 68.77 | 3.23 |
| 5 | 莲湖区 | 171.69 | 78.33 | 2.19 |
| 6 | 新城区 | 132.33 | 64.42 | 2.05 |
| 7 | 西咸新区 | 108.74 | 102.32 | 1.06 |
| 8 | 灞桥区 | 107.38 | 70.39 | 1.53 |
| 9 | 高陵区 | 70.08 | 36.26 | 1.93 |
| 10 | 临潼区 | 54.86 | 68.99 | 0.8 |
| 11 | 阎良区 | 54.35 | 30.45 | 1.78 |
| 12 | 鄠邑区 | 39.64 | 56.46 | 0.7 |
| 13 | 周至县 | 29.63 | 59.41 | 0.5 |
| 14 | 蓝田县 | 22.28 | 53.61 | 0.42 |
| 西安市 | | 2095.65 | 1020.35 | 2.05 |

宏观背景/城市发展

本月西安经开区、航空基地合计签约56个项目，总投资额近600亿元，持续优化产业结构的同时，为区域经济高质量发展注入新动力

- 6月6日，西安经开区举办投资环境推介暨重点项目专场签约活动，此次活动包括陕汽集团、中国诚通控股、南玻集团、龙腾半导体、合容电器等16个重点项目“牵手”西安经开区，总投资412.8亿元；
- 6月30日，西安航空基地举办投资环境推介暨重点项目签约仪式，数据显示共计40个项目成功落户航空基地，总投资近175亿元。



2020年6月西安重点项目签约情况

| 城区 | 项目名称 | 签约机构 | 投资额(亿元) |
|------|-------------------|--------------|---------|
| 经开区 | 特种车辆研发 | 陕汽集团 | 10 |
| | 半导体制造 | 龙腾半导体 | — |
| | 温德姆五星级酒店 | — | — |
| 航空基地 | 先进航空零部件智能互联制造基地项目 | 西安三角防务股份有限公司 | 35 |

能源金贸区2季度重点项目集中开工，7个项目、总投资86亿元，为西咸新区高质量发展注入新动力

6月4日，西咸集团（能源金贸区）2020年二季度重点项目集中开工。本次集中开工的7个项目总投资86.04亿元，将为新区落实“六稳”“六保”任务，实现高质量发展注入新动力。

文教园城市公园

建设单位：陕西西咸文化旅游产业集团有限公司

南区公园一项目位置：西咸国际文教园片区内，北至科技路、南至学海路、西临中央大街；

南区公园二项目位置：西咸国际文教园片区内，北至学苑二路、南至学海路、西至沙河、东至文韵四路

西北妇女儿童医院西咸妇产医院

建设单位：陕西淳博有限公司

项目位置：能源金贸区文教园片区，沣柳路以西，文教一路以南

简介概况：配备床位数500张（妇产科床位280张，儿科床位220张）

玖龙云玺（总部项目）

建设单位：喜善置业有限责任公司

项目位置：能源金融贸易区起步区二期，金融一路以东、丰裕路以南

简介概况：总建筑面积145608m²（地上99148.78m²，地下40637.07m²）

中天集团西北总部

建设单位：中天建设集团有限公司

项目位置：能源金融贸易区起步区二期，金融一路以西、丰登路以南

简介概况：1栋约160米超高层建筑

天众新材料研究院

建设单位：荣民控股集团

项目位置：能源金融贸易区起步区二期，金融一路以东、丰宁路以南

简介概况：1栋200米超高层建筑，主要包含星级写字楼、四星级酒店、天众新材料研究院等

中央公园及地下空间综合开发工程PPP项目

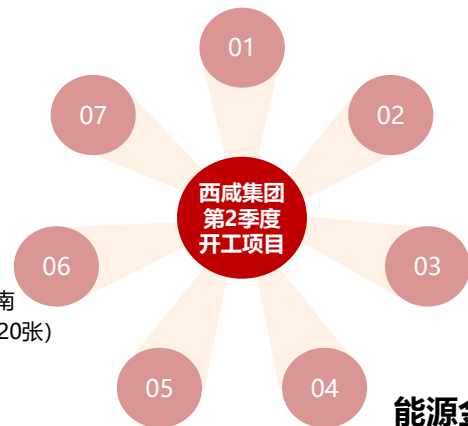
建设单位：西咸新区规划与住房城乡建设局

项目位置：西咸大厦南侧，丰产路以北，东起沣泾大道，西至河堤路

能源金贸区道路及市政工程

建设单位：陕西西咸新区城建投资集团有限公司

项目位置：能源金贸区太平河以西、沣泾大道以东、郑西高铁以南、陇海铁路以北区域



恒大新能源汽车基地项目落地秦汉新城，推动西咸新区汽车产业带加速形成，并为区域注入大量产业人口

6月5日，恒大新能源汽车基地项目正式开工，标志着恒大新能源汽车项目正式落地秦汉新城。恒大新能源汽车基地项目总占地66.7万 m^2 ，紧邻正在建设中的宝能新能源汽车基地项目以及占地7000亩的秦汉新城汽车产业园。

恒大新能源汽车基地项目的落地，意味着宝能新能源汽车基地、秦汉新城汽车产业园，这三个连在一起的汽车产业项目，再加上正在建设中的秦汉新城汽车零部件产业园，将共同形成西咸新区汽车产业带，涵盖汽车研发、制造、销售、后服务市场等产业链，成为西咸新区打造千亿级先进制造产业集群的重要力量。



宏观背景/城市发展

雁塔区、未央区、莲湖区、港务区今秋投用26所学校，合计约2.1万个学位，推动区域教育均衡发展

2020年秋季，雁塔区新建、改扩建2所幼儿园、1所小学、2所初中将投用，新增学位5550个；莲湖区新建、改扩建4所幼儿园、2所小学将投用，新增学位3780个；未央区新建、改扩建2所幼儿园、3所小学、1所初中将投用，新增学位5000个；港务区新建、改扩建9所学校将投用，新增学位7000个。

| 城区 | 序号 | 学校名称 | 学位 | 备注 |
|-----|----|-----------|------|----------|
| 莲湖区 | 1 | 爱贝尔幼儿园 | —— | —— |
| | 2 | 大成幼儿园 | —— | —— |
| | 3 | 品乐思幼儿园 | —— | —— |
| | 4 | 雅艺幼儿园 | —— | —— |
| | 5 | 莲湖区龙首村小学 | —— | 12个班 |
| | 6 | 莲湖德杰实验小学 | 1980 | 42个班 |
| 雁塔区 | 1 | 雁塔区第六幼儿园 | 360 | 12个班 |
| | 2 | 雁塔区第四幼儿园 | 270 | 9个班 |
| | 3 | 雁塔区第二小学 | 1800 | 36个班 |
| | 4 | 雁塔区第二中学 | 1800 | 36个班 |
| | 5 | 西安市第六十一中学 | 1500 | 30个班 |
| 未央区 | 1 | 西安市东元中学 | 3300 | 初中部、高中部 |
| | 2 | 南党小学 | 1300 | 扩建项目 |
| | 3 | 和平小学 | 1350 | 扩建项目 |
| | 4 | 汉都新苑第三幼儿园 | 360 | 新建公办幼儿园 |
| | 5 | 二府庄幼儿园 | 180 | 新建公办幼儿园 |
| | 6 | 西航三校东校区 | —— | 扩建项目（小学） |
| 港务区 | 1 | 铁一中陆港学校 | —— | 小学、初中、高中 |



西咸新区、鄠邑区、周至县、临潼区今秋投用41所学校，合计约3.2个学位，推动区域教育均衡发展

2020年秋季，西咸新建、改扩建7所幼儿园、6所小学、2所初中、1所高中将投用，新增学位19440个；鄠邑新建、改扩建6所幼儿园、2所小学、1所初中将投用，新增学位5715个；周至新建、改扩建4所幼儿园、4所小学，新增学位1080个；临潼新建、改扩建4所幼儿园、2所小学、2所中学，新增学位5350个。


| 城区 | 序号 | 学校名称 | 学位 | 备注 | |
|------|----|-------------------|------|------|------|
| 西咸新区 | 1 | 阳光里小学 | 1080 | 24个班 | |
| | 2 | 沣东第八小学 | 2160 | 公办 | |
| 鄠邑区 | 1 | 鄠邑区东关初级中学新建项目 | 1800 | 36个班 | |
| | 2 | 鄠邑区新区小学新建项目 | 1350 | 30个班 | |
| | 3 | 鄠邑区第四幼儿园新建项目 | 360 | 12个班 | |
| | 4 | 鄠邑区第三幼儿园新建项目 | 360 | 12个班 | |
| | 5 | 鄠邑区第二幼儿园改扩建项目 | 270 | 9个班 | |
| | 6 | 鄠邑区余下街道第二幼儿园改扩建项目 | 270 | 9个班 | |
| | 7 | 鄠邑区人民路小学改扩建项目 | 405 | 9个班 | |
| | 8 | 鄠邑区秦渡中心幼儿园改扩建项目 | 180 | 6个班 | |
| | 9 | 鄠邑区周店幼儿园改扩建项目 | 180 | 6个班 | |
| 周至县 | 1 | 集贤镇殿镇幼儿园 | 1080 | — | |
| | 2 | 楼观镇第一幼儿园 | | | |
| | 3 | 楼观镇第二幼儿园 | | | |
| | 4 | 尚村镇张屯幼儿园 | | | |
| | 5 | 尚村镇龚家庄小学 | | | |
| | 6 | 二曲镇渭中小 | | | |
| | 7 | 富仁镇渭丰小学 | | | |
| | 8 | 四屯镇新亚小学 | | | |
| 临潼区 | 1 | 新华小学 | — | 公办 | |
| | 2 | 陕西师大附中渭北中学 | 4000 | | 84个班 |
| | 3 | 任留第二幼儿园 | — | | |
| | 4 | 交口第二幼儿园 | — | | |
| | 5 | 新市第二幼儿园 | — | | |
| | 6 | 油槐中心幼儿园 | — | | |
| | 7 | 公义小学 | — | | |
| | 8 | 马额中学综合楼 | — | | |





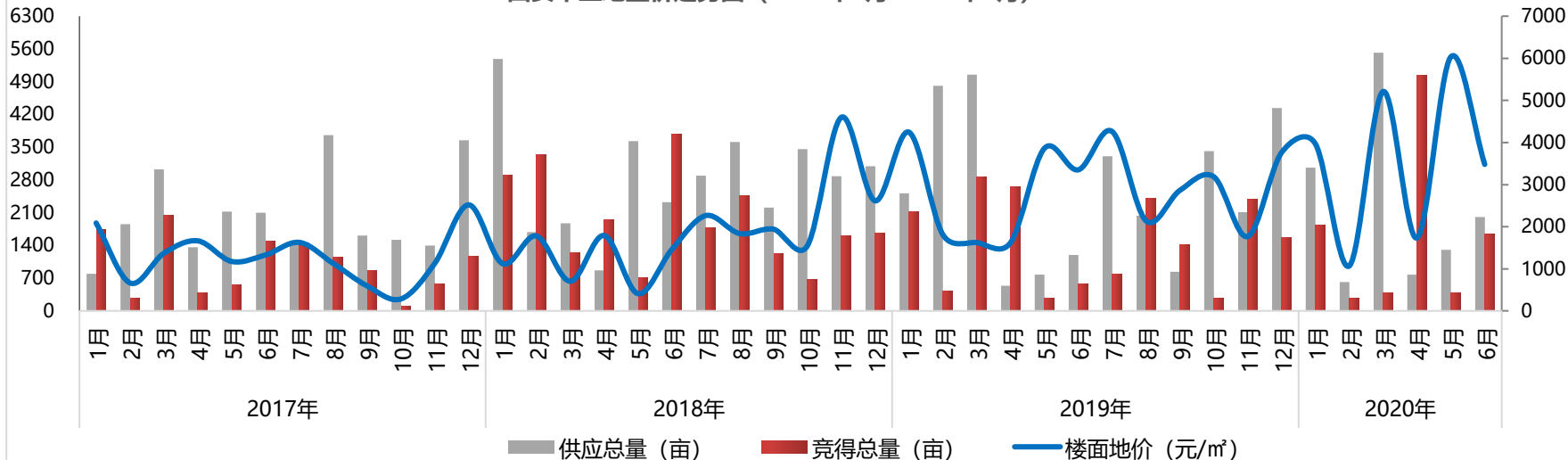
Part 02

土地市场

-
- 整体供求
 - 经营性用地表现
 - 房企土储排行
- 

西安土地市场持续火热，供应、成交双双大幅攀升，土地亩单价继续攀升

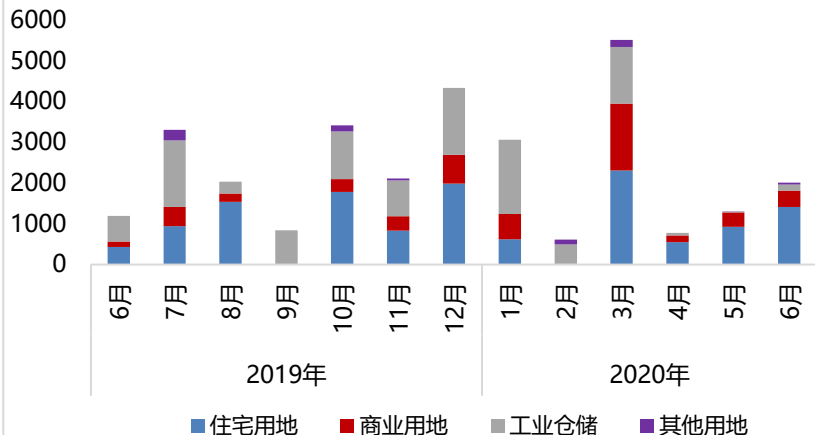
西安市土地量价走势图 (2017年1月-2020年6月)



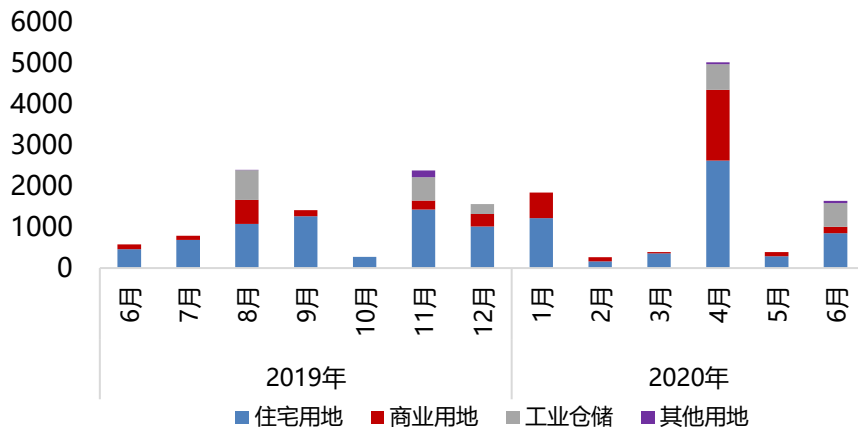
- **供应：**2020年6月西安供应土地41宗，供应土地面积共计2010.2亩，环比上升53.5%，同比上升67.9%；
- **成交：**2020年6月西安成交土地21宗，成交土地面积共计1640.7亩，环比上升320.7%，同比上升181.38%；
- **价格：**2020年6月西安土地成交金额99.3亿，环比上升103.6%，土地成交亩单价605万/亩，环比上升60.6%，整体楼面地价3482元/㎡，环比下降42.3%，同比上升3.9%。

土地供应类型丰富，成交仍以住宅性质用地为主，工业仓储用地成交表现不俗

西安供应土地用途结构



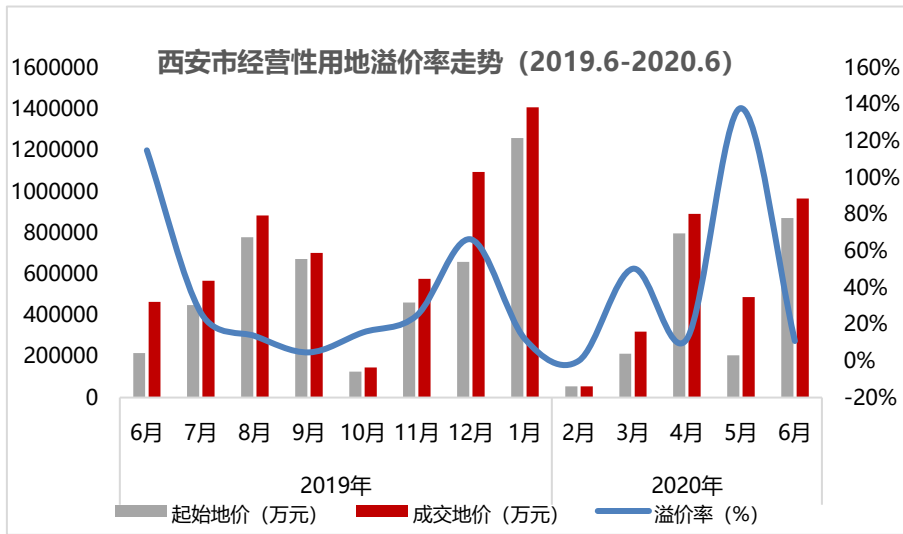
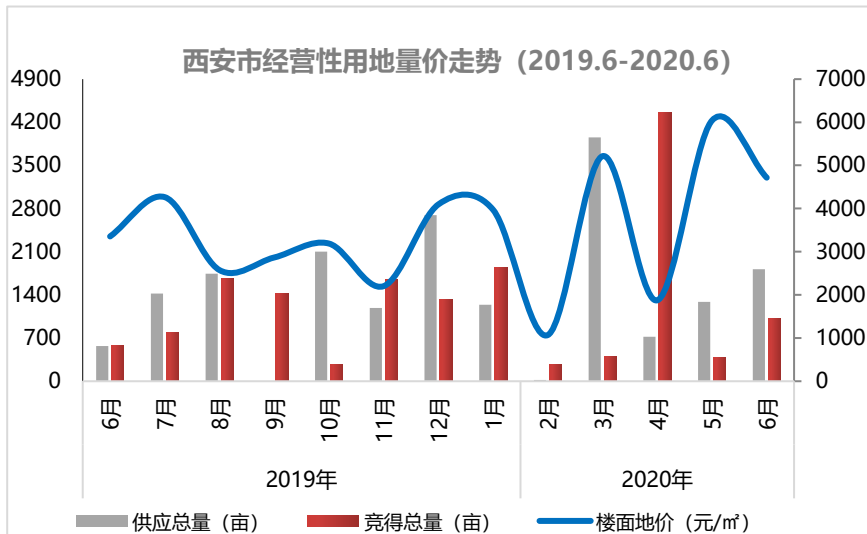
西安成交土地用途结构



- **供应类型：**2020年6月，住宅用地供应面积1416.8亩，占比70%，商服用地供应面积400.1亩，占比20%，工业仓储用地供应面积147.9亩，占比7%；其他用途土地供应面积45.4亩，占比3%；
- **成交类型：**2020年6月，住宅用地成交位居榜首，成交面积854.3亩，占比52%，商服用地成交面积155.4亩，占比9%；工业仓储用地成交面积578.2亩，占比35%；其他用地成交面积52.8亩，占比3%。

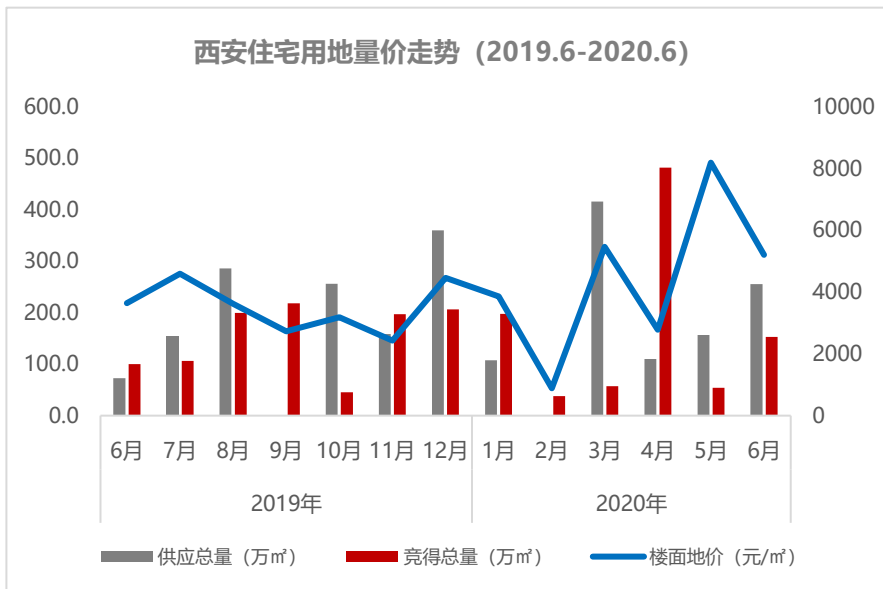
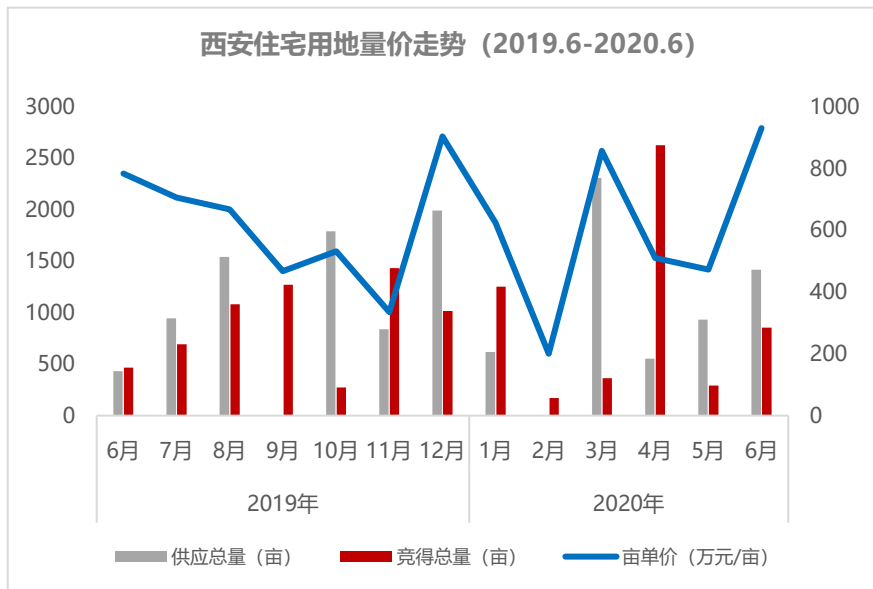
土地市场/经营性用地表现

经营性用地供应、成交持续上涨，土地单价持续攀升，溢价率、楼面地价明显下降



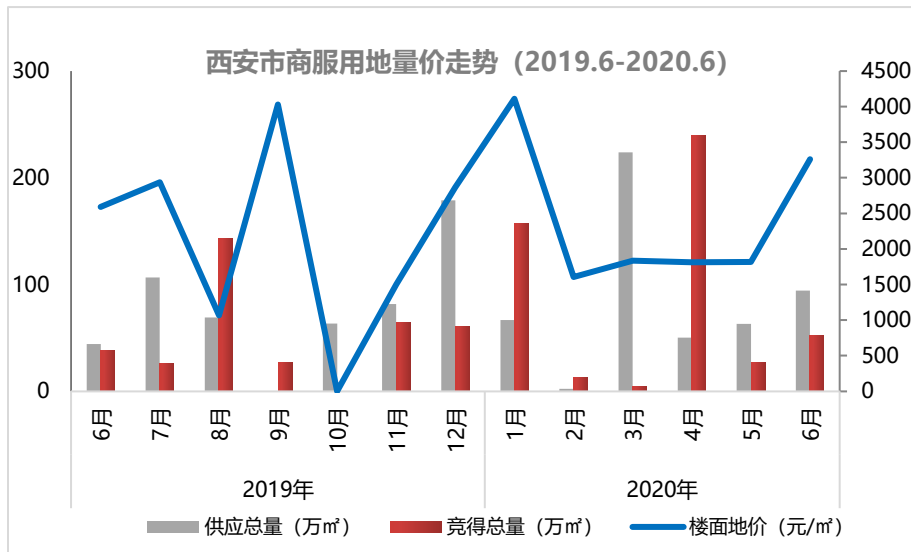
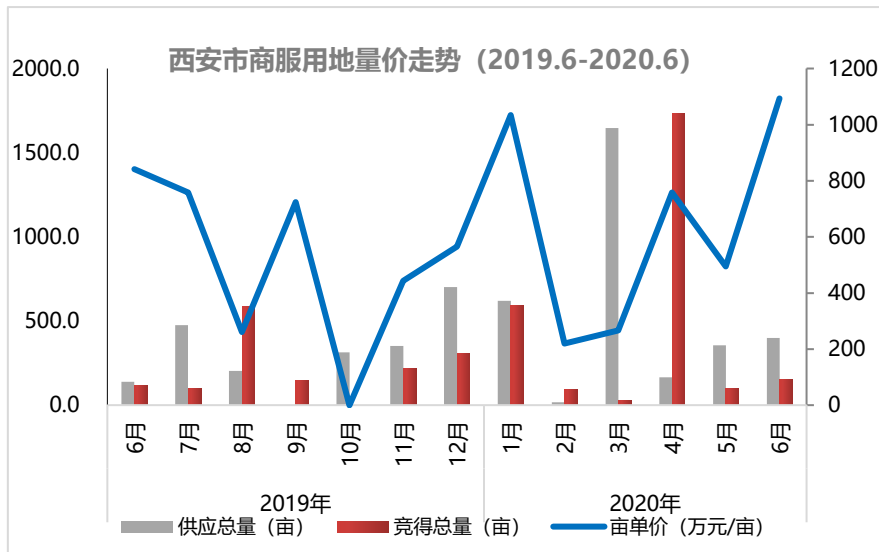
- **经营性用地供应**：2020年6月全市出让经营性用地36宗，供应面积1816.9亩，环比上涨41.3%，同比上涨218.3%；
- **经营性用地成交**：2020年6月全市成交经营性用地17宗，成交面积1009.7亩，环比上涨158.9%，同比上涨73.2%，计容建面204.75万㎡，环比上涨153.4%；
- **经营性用地价格**：2020年6月经性用地成交总金额96.5亿，环比上涨98%，土地平均亩单价956万元/亩，环比上涨154%，同比上涨20.1%，平均楼面价为4714元/㎡，环比下降21.3%，同比上涨40.6%，整体溢价率11%。

住宅用地供应放量，成交上行，楼面地价降幅显著



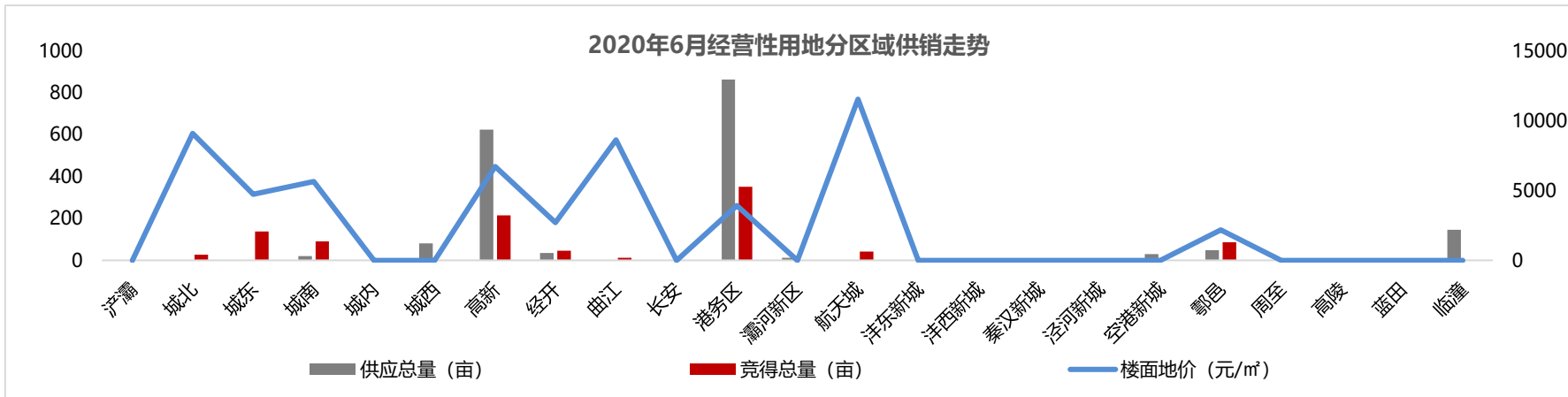
- 住宅用地供销价：**2020年6月住宅用地供应22宗，供应面积1416.8亩，环比上涨52.2%，同比上涨228.7%；成交13宗，成交面积854.3亩，环比上涨193.7%，同比上涨83.3%；平均亩单价931万/亩，环比上涨96.8%，同比上涨18.8%；按最大容积率可形成建筑面积152.7万㎡，平均楼面地价5209元/㎡，环比下降36%，同比上涨43%；

商服用地供应、成交同步上行，土地价格大幅上涨



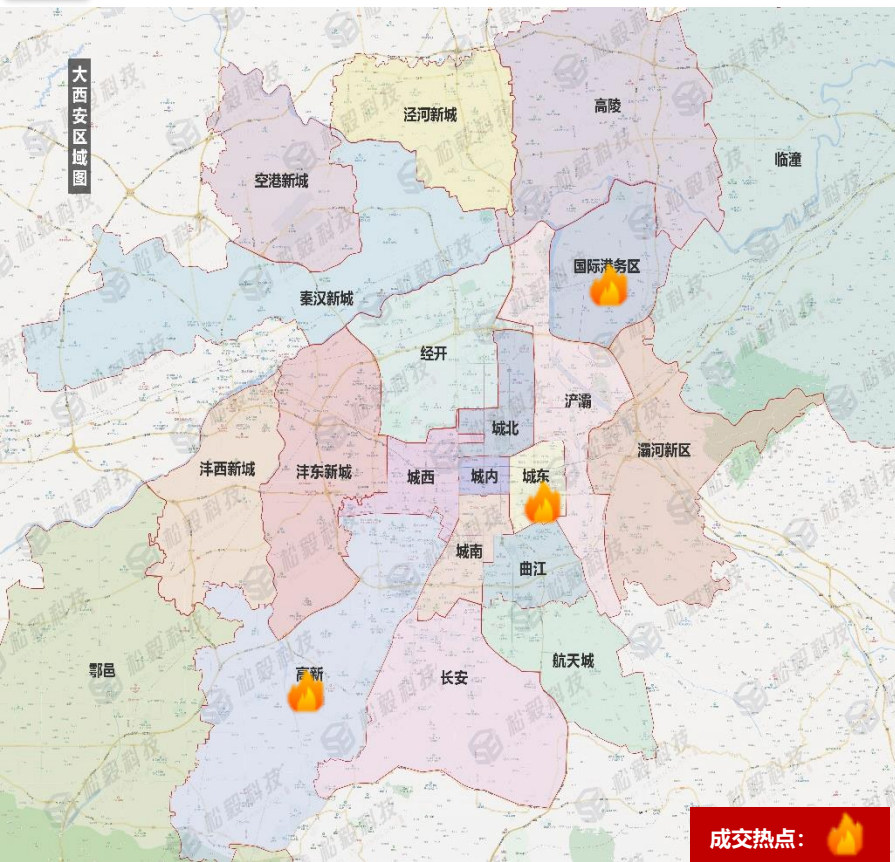
■ **商服用地供销价**：2020年6月商服用地出让14宗，供应面积400.1亩，环比上涨12.6%，同比上涨186%；成交4宗，成交面积155.4亩，环比上涨56.8%，同比上涨32.8%，平均亩单价1093万/亩，环比上涨120.7%，同比上涨29.9%；按最大容积率可形成建筑面积52万㎡，平均楼面地价3263元/㎡，环比上涨79.7%，同比上涨116.9%；

土地供应重点分布于港务区、高新；成交集中在港务区、高新



- **土地供应分区域：**本月港务区供应土地15宗，合计863.5亩，位居各区域供应之首，其次为高新区和临潼，分别供应土地625.1亩、145.6亩；
- **土地成交分区域：**本月成交土地集中分布在港务区、高新区、城东等区域。其中港务区成交土地3宗，合计351.1亩；高新区成交土地6宗，合计260.5亩；城东成交土地3宗，合计145.6亩。本月土拍市场热点较多，其中典型地块为城北大明宫板块成交的1宗面积27.7亩的住宅地块，该地块吸引了荣安、海亮、金地、保利、招商等11家房企竞拍，经过41轮争夺后由重庆华宇溢价32.14%以“总价3.7亿元+曲江大明宫公办学校建设资金10000万元”摘得，折合亩均价1699万元/亩，楼面地价9096元/m²；招商地产经过7轮的争夺，以4.8亿元竞得航天城揽月阁低密地块，土地单价1156万元/亩，楼面价11563元/m²，溢价率14.3%。

土地市场/经营性用地表现



| 区域 | 土地供应 (亩) | 土地成交 (亩) | 楼面地价 (元/m ²) | 历史最高地价 (元/m ²) | 新房均价 (元/m ²) | 房地价比 |
|------|----------|----------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|------|
| 城北 | 0 | 27.7 | 9096 | 7161 | 15554 | 1.7 |
| 城东 | 0 | 138.2 | 4735 | 3246 | 14450 | 3.1 |
| 城南 | 20 | 91.3 | 5652 | 5988 | 15490 | 2.7 |
| 高新 | 562.5 | 260.5 | 6918 | 15415 | 16177 | 2.3 |
| 经开 | 35.3 | 46.6 | 2712 | 6041 | 12167 | 4.5 |
| 曲江 | 0 | 12.2 | 8630 | 6932 | 12075 | 1.4 |
| 港务区 | 863.5 | 351.1 | 3930 | 4235 | 8871 | 2.3 |
| 灞河新区 | 12.5 | 0 | 0 | — | — | — |
| 航天城 | 0 | 41.5 | 11550 | 2262 | 15979 | 1.4 |
| 空港新城 | 30 | 0 | 0 | — | — | — |
| 鄂邑 | 49 | 86.1 | 2190 | 2075 | — | — |
| 临潼 | 145.6 | 0 | 0 | — | — | — |

2020年6月房企拿地排行榜

| 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 | 西安港实业有限公司 | 351 | 230040 | 655 | 3929 |
| 2 | 保利地产 | 207 | 220610 | 1068 | 5770 |
| 3 | 龙湖地产 | 147 | 169249 | 1162 | 4735 |
| 4 | 金地集团 | 91 | 49262 | 1349 | 5652 |
| 5 | 紫薇地产 | 54 | 113405 | 1346 | 11288 |
| 合计 | | 849 | 782566 | 922 | — |



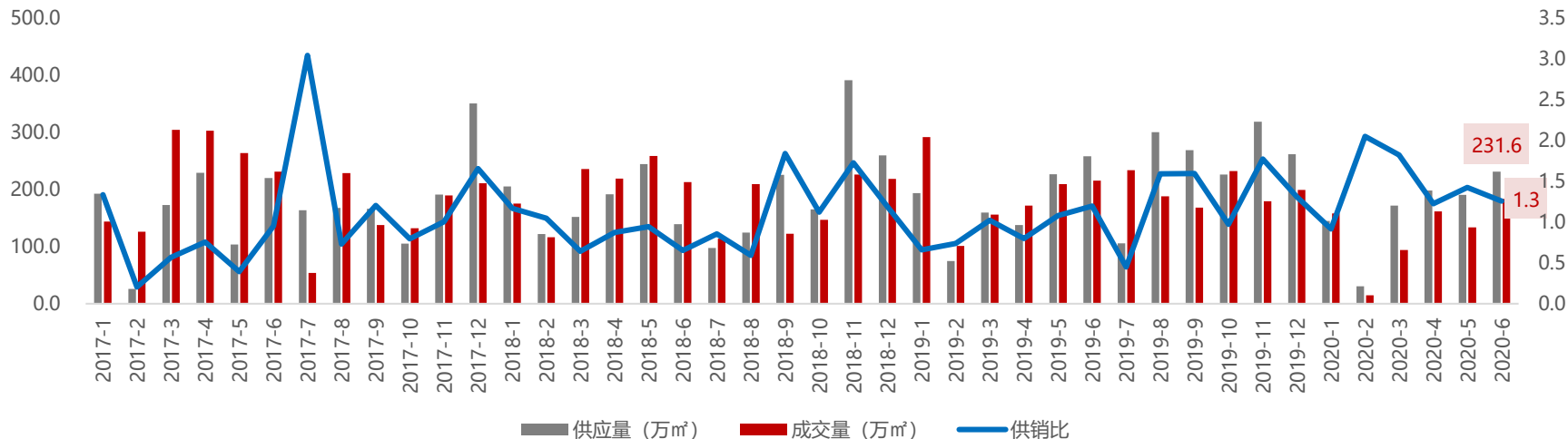
Part 03

新房市场

-
- 整体市场
 - 分物业表现
 - 创典数据

本月商品房供销环比小幅上涨、同比小幅回落，市场表现仍为供大于求

2017-2020年月度商品房供销走势图

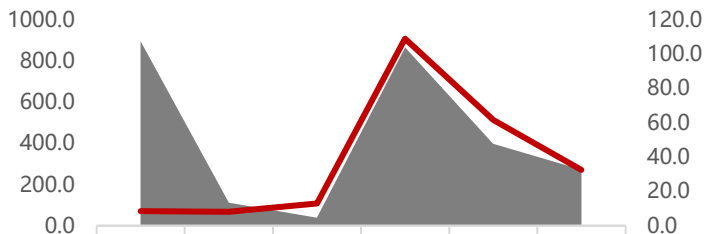


- 6月，西安商品房供应量231.6万m²，环比上涨21.3%，同比下降10.4%；商品房成交量183.9万m²，环比上涨37.5%，同比下降14.7%；
- 本月商品房供销比下降至1.3，整体表现供大于求。

新房市场/整体市场

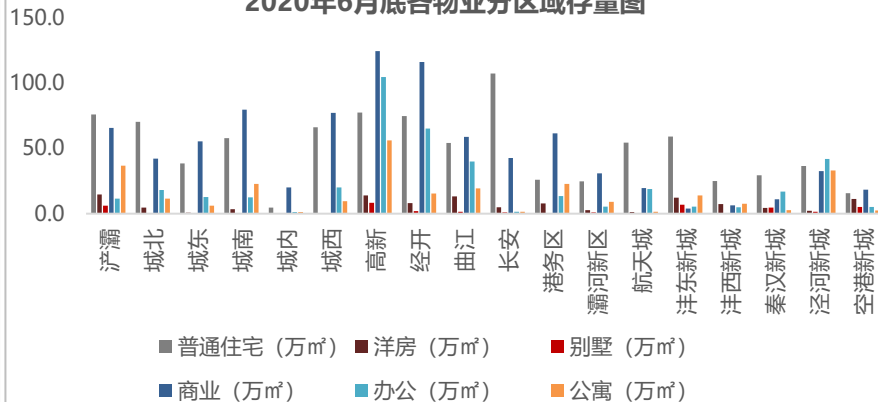
本月除别墅、办公外，其余物业去化周期齐回落，其中沅西新城商品房去化周期最短为5.8个月

2020年6月底各物业存量及去化周期图



| | 普通住宅 | 洋房 | 别墅 | 商业 | 办公 | 公寓 |
|---------|-------|-------|------|-------|-------|-------|
| 6月底存量 | 896.1 | 112.1 | 38.0 | 865.0 | 397.6 | 271.9 |
| 6月底去化周期 | 8.4 | 8.0 | 12.9 | 108.9 | 61.6 | 32.5 |

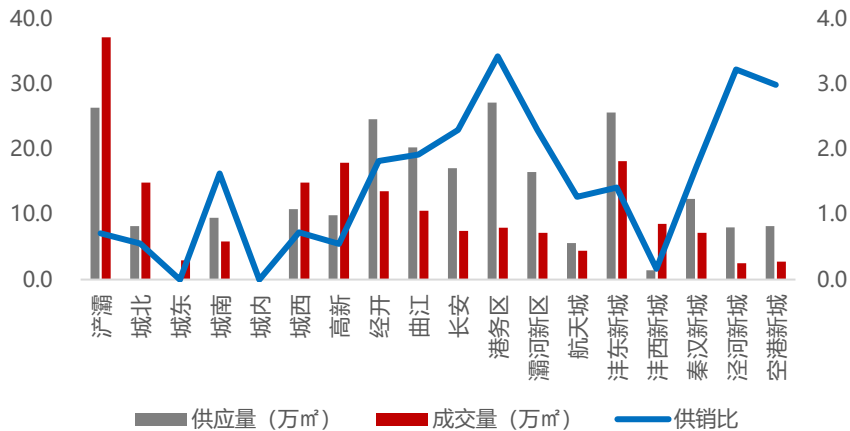
2020年6月底各物业分区域存量图



- 6月底，商品房市场库存总量2580.9万㎡，去化周期下降至17.6个月；其中普通住宅去化周期下降至8.4个月，洋房去化周期下降至8个月，别墅去化周期上涨至12.9个月，商业去化周期下降至108.9个月，办公去化周期上涨至61.6个月，公寓去化周期下降至32.5个月；
- 商品房库存分区域看：城内由于商业存量较大、消化速度慢，去化周期居全市之首，为703.1个月；其次为泾河新城、城东、城南、长安、空港新城，去化周期均超过30个月；去化周期最短的是沅西新城，为5.8个月。

港务区、浐灞分列全市商品房供销之首，港务区明显供大于求，沣西新城严重供不应求

2020年6月商品房分城区供销图



2020年6月商品房分城区价格图

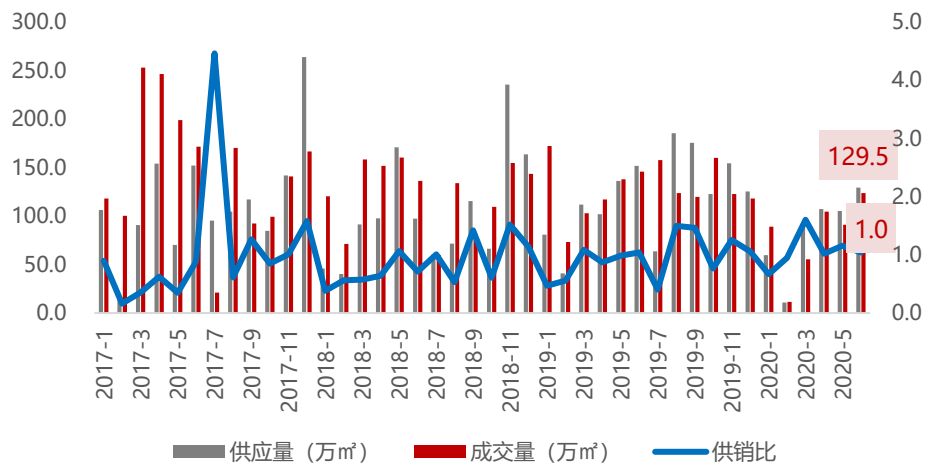


- 6月，港务区以27.2万㎡的供应量、浐灞以37.2万㎡的成交量领跑全市；港务区整体供大于求，供销比为3.4，沣西新城明显供不应求，供销比为0.2；
- 6月，西安商品房成交均价12893元/㎡，环比下降5.5%，同比上涨3.8%，其中城内价格环比上涨114.3%，达17558元/㎡；本月曲江价格环比下降26.9%，为11765元/㎡。

新房市场/分物业表现/住宅物业

6月普通住宅供销环比由降转升、同比持续下滑，市场表现供求平衡

2017-2020年月度普通住宅供销走势图



2020年6月普通住宅成交金额排行

| 排名 | 项目 | 成交金额 (元) | 成交均价 (元/㎡) |
|----|---------|-------------|------------|
| 1 | 御锦城 | 631,186,003 | 11346 |
| 2 | 万科翡翠国宾 | 625,952,913 | 20888 |
| 3 | 金科博翠天宸 | 567,711,122 | 11947 |
| 4 | 天地源·大都会 | 516,511,248 | 13463 |
| 5 | 碧桂园·云顶 | 471,306,704 | 19559 |
| 6 | 绿城·桂语蘭庭 | 465,354,498 | 11725 |
| 7 | 紫薇西棠 | 447,392,746 | 14565 |
| 8 | 卓越坊 | 409,318,682 | 16038 |
| 9 | 世茂璀璨倾城 | 360,649,844 | 12584 |
| 10 | 颐合府 | 354,128,858 | 11308 |

- 6月，西安普通住宅供应量129.5万㎡，环比上涨22.9%，同比下降14.7%，普通住宅成交量123.9万㎡，环比上涨36%，同比下降14.9%，普通住宅供销比下降至1，市场表现供求平衡。

新房市场/分物业表现/住宅物业

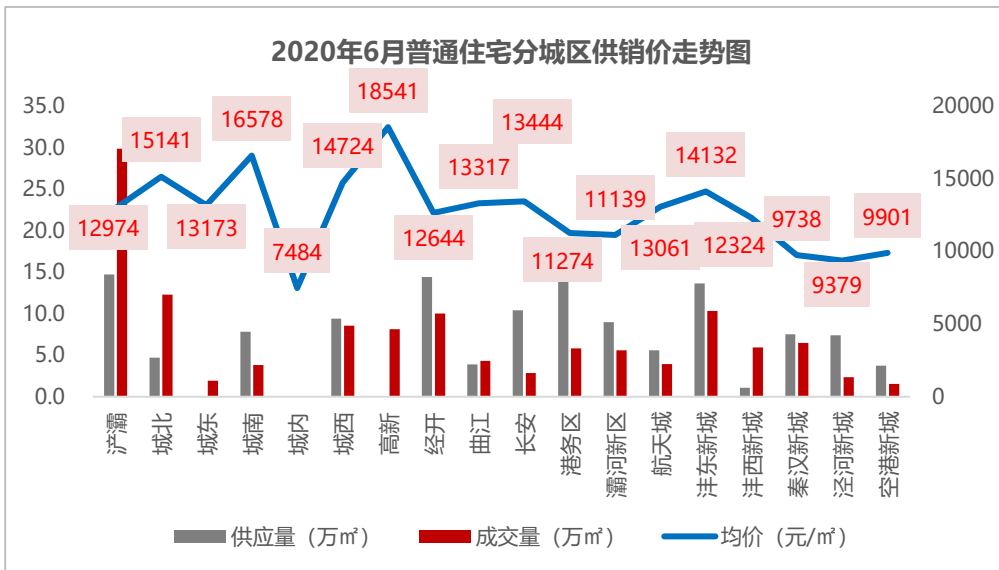
本月普通住宅成交均价13414元/m²，环比下降1.9%，同比上涨10.6%

2017-2020年月度普通住宅成交价走势图



新房市场/分物业表现/住宅物业

港务区以16.1万m²的供应量、浐灞以29.8万m²的成交量居全市首位，高新以18541元/m²的价格领跑



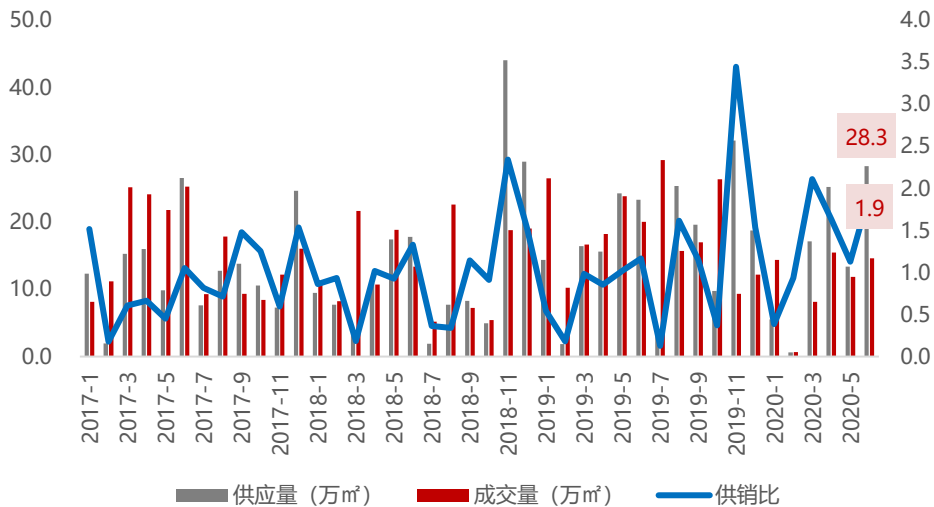
| 2020年6月各区域典型获证项目一览表 | |
|---------------------|--|
| 区域 | 典型获证项目 |
| 灞河新区 | 高科绿水东城、领航悦宸、清凉云晖、悦尚锦云 |
| 浐灞 | 当代境MOMA、高科麓湾国际社区、金辉·东方铭著、金科博翠天宸、万科·雁鸣湖、御锦城、远洋御山水 |
| 城北 | 中南君启 |
| 城南 | 奥园和悦府 |
| 沣东 | 林凯溢金湾、融创海逸长洲、天地源兰樾坊、中天宸悦 |
| 港务区 | 华润置地·未来城市、绿城西安安全运村、西港·碧水湾、招商城市主场 |
| 高新 | 蓝庭序、天地源·万熙天地 |
| 鄠邑 | 御湖蓝湾 |
| 泾河 | 滨江·翡翠城、金辉城、乐华城、绿地智创金融谷 |
| 经开 | 碧桂园文景府、龙湖·景粼(天序)、隆源国际城、绿城·桂语蘭庭 |
| 空港 | 绿地西安世界中心 |
| 秦汉 | 万科金域缙香、恒大文化旅游城 |
| 曲江 | 中海曲江大城 |
| 长安 | 中南春风南岸 |

- 6月，西安普通住宅供应量排名前三的区域分别是港务区、浐灞和经开，供应面积分别为16.1万m²、14.7万m²和14.4万m²，其中中南春风南岸、招商城市主场、绿城·桂语蘭庭、御锦城、绿地智创金融谷等均为供应大户。成交量排名前三的区域分别是浐灞、城北和沣东新城，成交面积分别为29.8万m²、12.3万m²和10.3万m²；
- 6月，西安普通住宅成交均价前三位的区域分别是高新、城南和城北，成交均价分别为18541元/m²、16578元/m²、15141元/m²。

新房市场/分物业表现/洋房物业

洋房供应放量，成交环比上涨、同比下跌，市场表现供大于求

2017-2020年月度洋房供销走势图



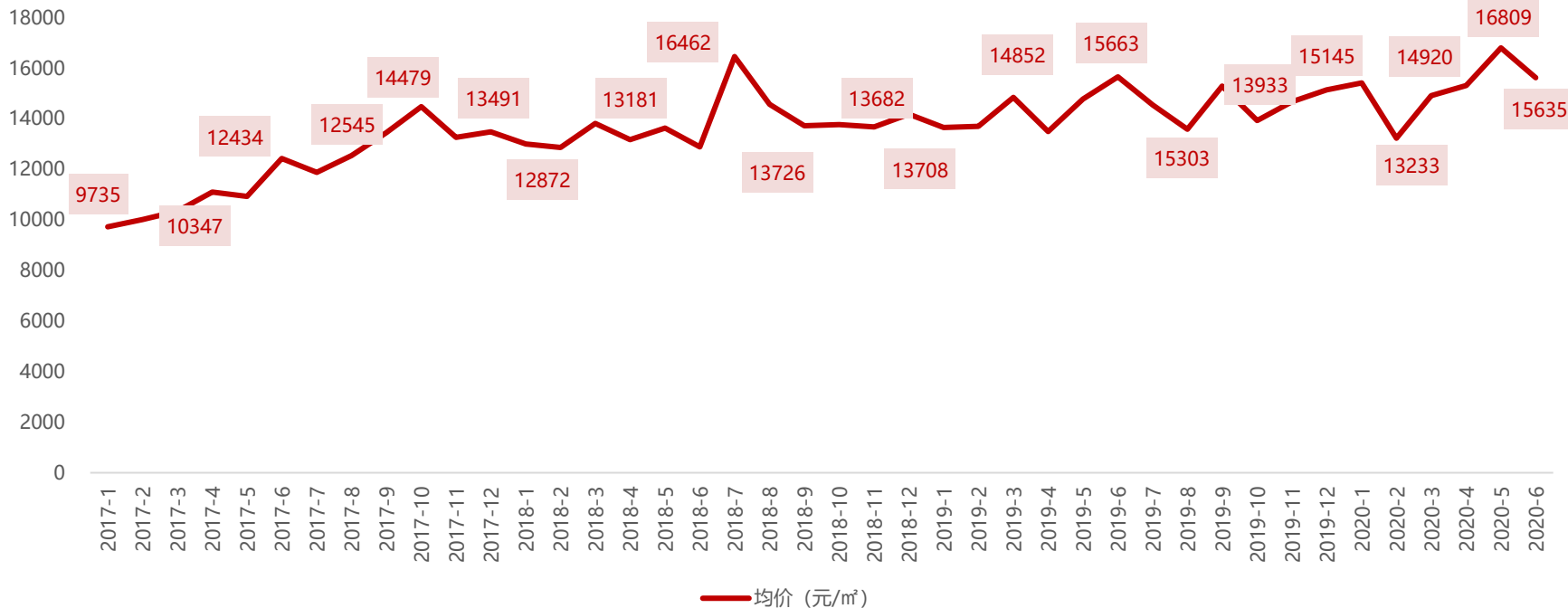
2020年6月洋房成交金额排行

| 排名 | 项目 | 成交金额 (元) | 成交均价 (元/㎡) |
|----|---------|-------------|------------|
| 1 | 卓越坊 | 197,505,787 | 18449 |
| 2 | 中海长安府 | 194,430,288 | 18396 |
| 3 | 碧桂园·云顶 | 154,191,608 | 25205 |
| 4 | 紫薇国际生态城 | 149,498,313 | 16127 |
| 5 | 未央金茂府 | 126,944,881 | 25008 |
| 6 | 碧桂园·阅江府 | 109,781,791 | 18071 |
| 7 | 世茂璀璨倾城 | 107,407,359 | 14821 |
| 8 | 绿城·桂语蘭庭 | 83,055,161 | 13397 |
| 9 | 中建·锦绣天地 | 72,394,719 | 15782 |
| 10 | 合能·铂悦府 | 70,611,362 | 13458 |

- 6月，西安洋房供应量28.3万㎡，环比上涨112%，同比上涨21.3%，洋房成交量14.6万㎡，环比上涨23.4%，同比下降27.1%，本月洋房供销比上涨至1.9，市场表现供大于求。

本月洋房成交均价15635元/㎡，环比下降7%，同比下降0.2%

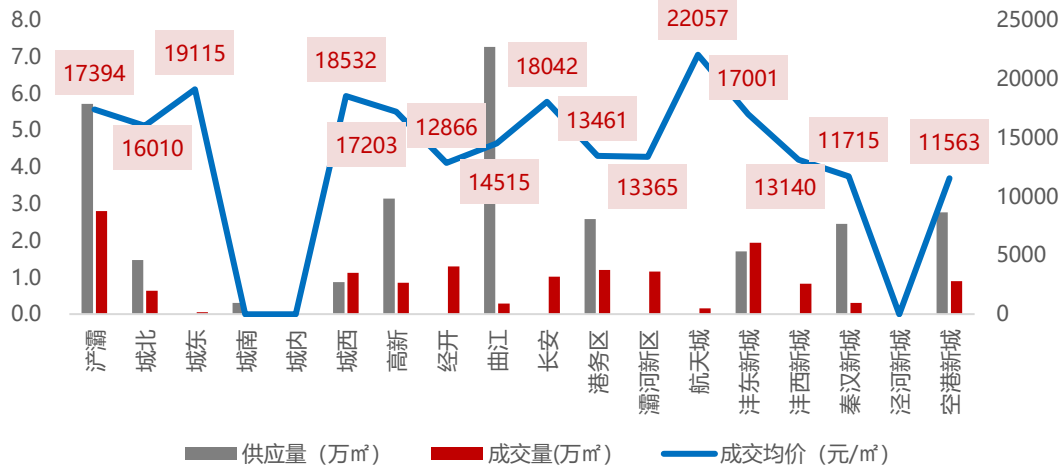
2017-2020年月度洋房成交价走势图



新房市场/分物业表现/洋房物业

曲江以7.3万m²的供应量、浐灞以2.8万m²的成交量分别居全市首位，航天城以22057元/m²的价格领跑

2020年6月洋房分城区供销价图



2020年6月各区域典型获证项目一览表

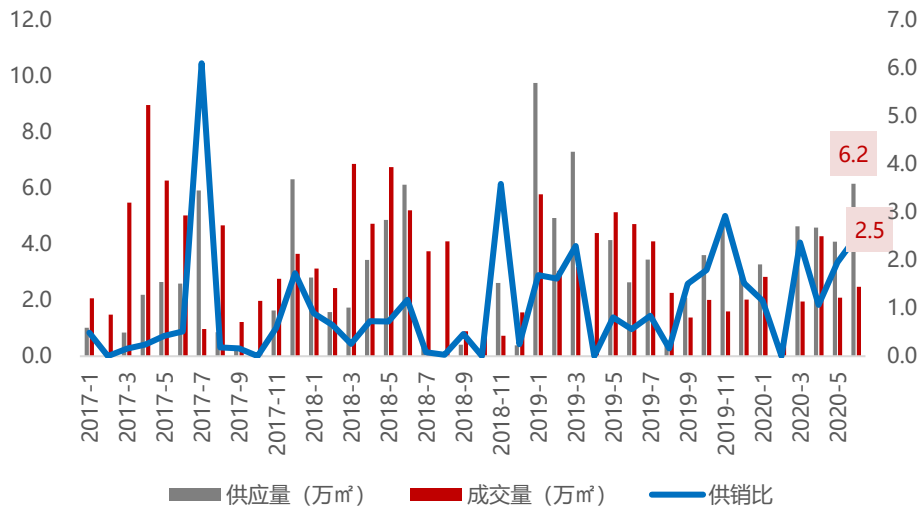
| 区域 | 典型获证项目 |
|-----|------------------------------------|
| 浐灞 | 龙湖春江天序、万科·雁鸣湖、远洋合能枫丹江屿 |
| 沣东 | 保利·和光辰悦、融创海逸长洲 |
| 港务区 | 华润置地·未来城市、招商城市主场 |
| 高新 | 天地源龙湖春江天境、卓越坊 |
| 空港 | 金地格林云上 |
| 秦汉 | 力高·宝格丽天悦华府、万科金域缙香 |
| 曲江 | 华润置地·曲江九里、金地中心风华 天地源曲江香都、中海曲江大城 |

- 6月，西安洋房供应量排名前三的区域分别是曲江、浐灞和高新，供应面积分别为7.3万m²、5.7万m²和3.1万m²；成交量排名前三的区域分别是浐灞、沣东新城和经开，成交面积分别为2.8万m²、1.9万m²和1.3万m²；
- 6月，西安洋房成交均价排名前三位的区域分别是航天城、城东和城西，成交均价分别为22057元/m²、19115元/m²、18532元/m²。

新房市场/分物业表现/别墅物业

本月别墅供应放量，成交量环比由降转涨、同比持续下滑，供大于求趋势进一步加剧

2017-2020年月度别墅供销走势图



2020年6月别墅成交金额排行

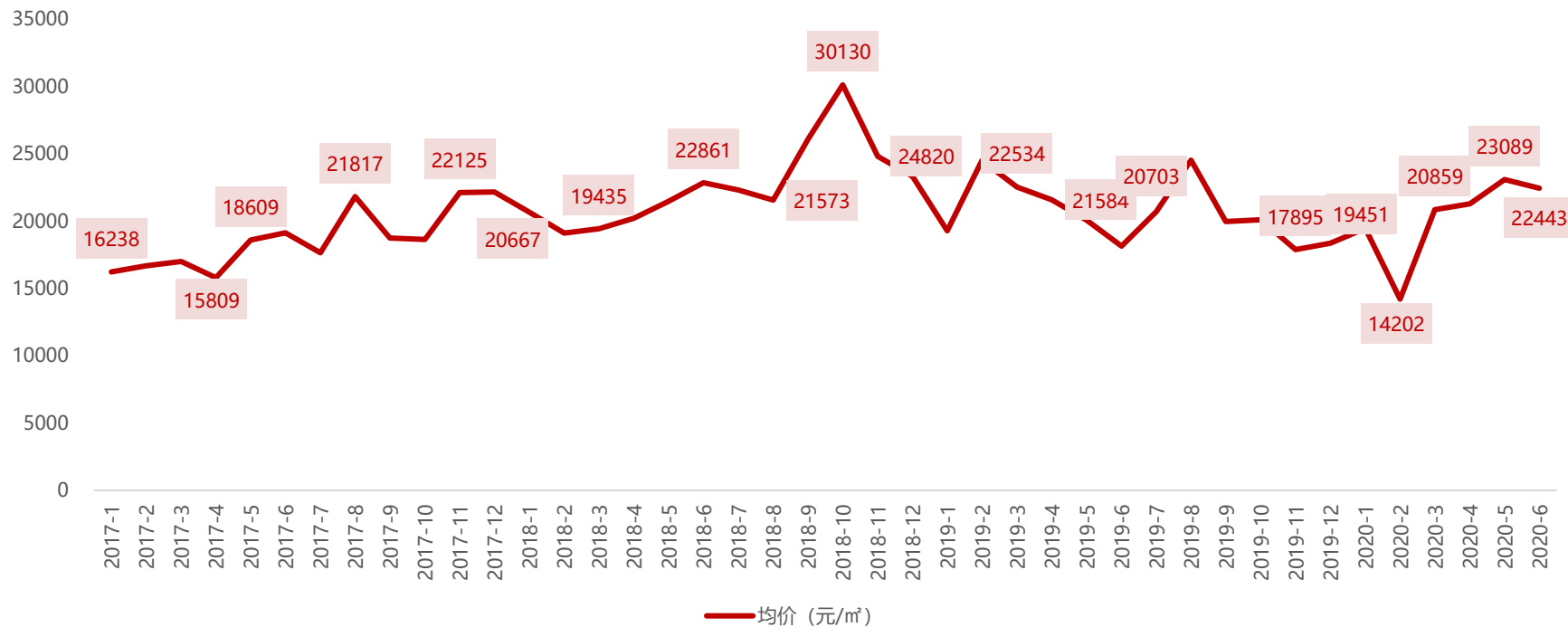
| 排名 | 项目 | 成交金额 (元) | 成交均价 (元/㎡) |
|----|----------|-------------|------------|
| 1 | 万科·悦湾 | 101,019,155 | 25092 |
| 2 | 紫薇国际生态城 | 35,312,011 | 24059 |
| 3 | 龙湖双珑原著 | 15,205,733 | 26875 |
| 4 | 中海·曲江大城 | 13,846,713 | 18901 |
| 5 | 龙湖·雁塔天宸 | 7,391,243 | 28042 |
| 6 | 海伦湾 | 5,343,298 | 16017 |
| 7 | 高新·枫林九溪 | 4,434,650 | 21867 |
| 8 | 碧桂园香湖湾1号 | 4,333,382 | 23200 |
| 9 | 荣德·河与墅 | 4,329,603 | 23301 |

■ 6月，西安别墅供应量6.2万㎡，环比上涨50.5%，同比上涨133.2%，别墅成交量2.5万㎡，环比上涨18.5%，同比下降47.4%，本月别墅供销比上涨至2.5，市场表现供大于求。

新房市场/分物业表现/别墅物业

本月别墅成交均价22443元/㎡，环比下降2.8%，同比上涨23.6%

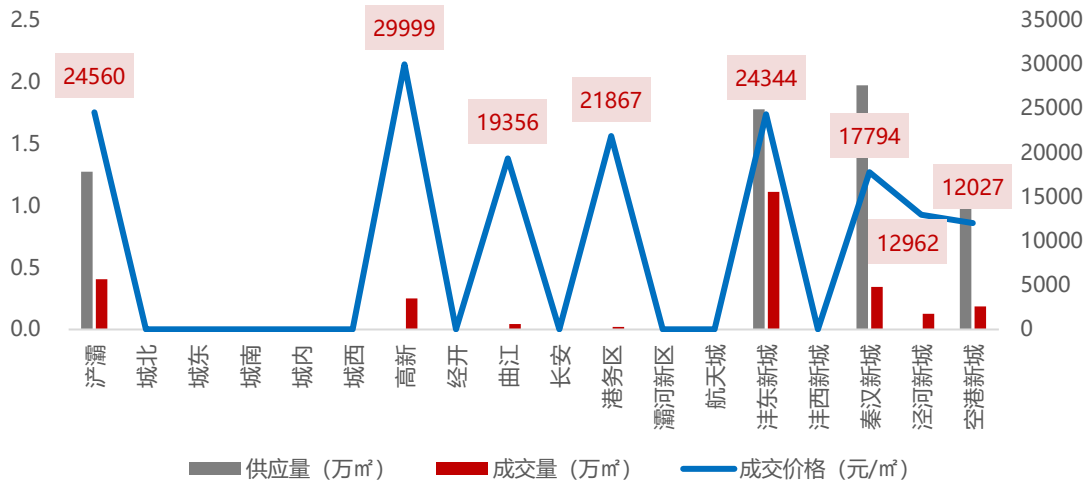
2017-2020年月度别墅成交价走势图



新房市场/分物业表现/别墅物业

秦汉新城以2万m²的供应量、沣东新城以1.1万m²的成交量居全市首位，高新以29999元/m²的价格领跑

2020年6月别墅分城区供销价图



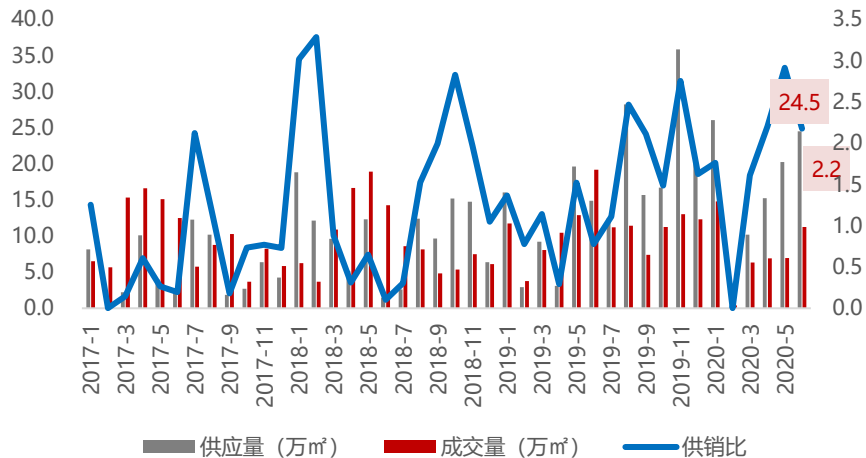
2020年6月各区域典型获证项目一览表

| 区域 | 典型获证项目 |
|----|--------------------|
| 秦汉 | 七彩兰湾 |
| 灞桥 | 金辉·东方铭著、海伦湾 |
| 沣东 | 沣水云间、融创海逸长洲、天地源兰樾坊 |
| 空港 | 中梁国宾府 |

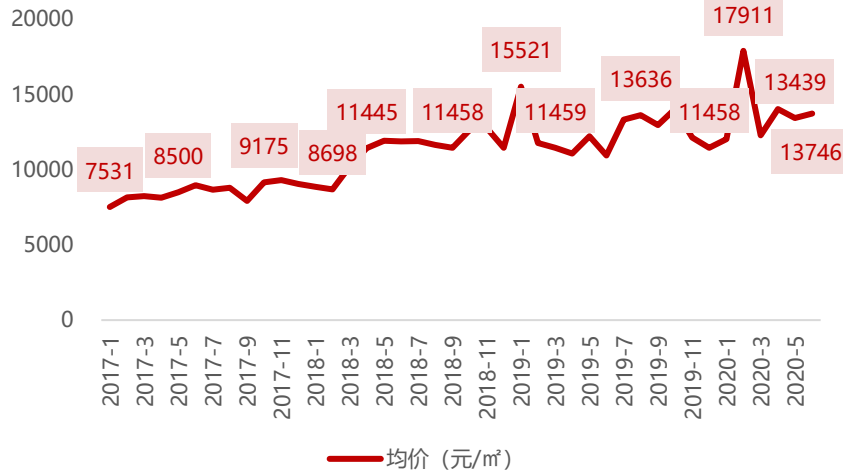
- 6月，西安别墅供应量排名前三的区域分别是秦汉新城、沣东新城和灞桥，供应面积分别为2万m²、1.8万m²和1.3万m²。成交量排名前三的区域分别是沣东新城、灞桥、秦汉新城，成交面积分别为1.1万m²、0.4万m²、0.3万m²；
- 6月，西安别墅成交均价排名前三位的区域分别是高新、灞桥、沣东新城，成交均价分别为29999元/m²、24560元/m²、24344元/m²。

本月公寓供销价全面上涨，市场表现仍为供大于求

2017-2020年月度公寓供销走势图



2017-2020年月度公寓成交价走势图

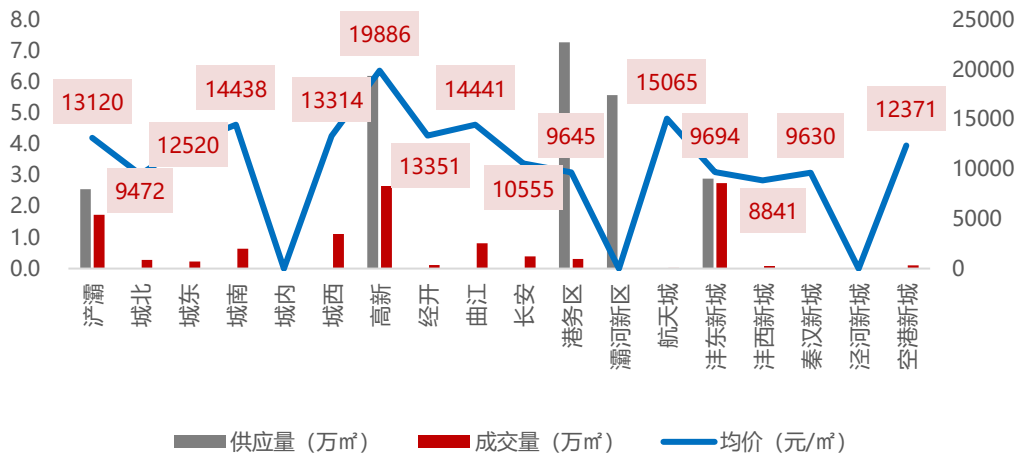


- 6月，西安公寓供应量24.5万㎡，环比上涨20.8%，同比上涨64.5%。成交量11.2万㎡，环比上涨61.7%，同比下降41.4%；本月公寓供销比下降至2.2，整体表现供大于求；
- 6月，西安公寓成交均价13746元/㎡，环比上涨2.3%，同比上涨25.5%。

新房市场/分物业表现/公寓物业

港务区以7.3万m²的供应量、沣东新城以2.8万m²的成交量居全市首位，高新以19886元/m²的价格领跑

2020年6月公寓分城区供销价图



2020年6月各区域典型获证项目一览表

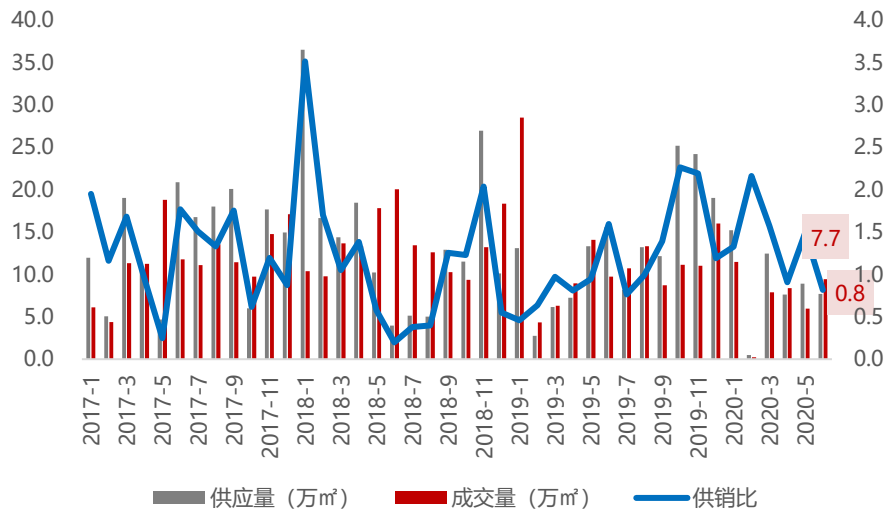
| 区域 | 典型获证项目 |
|------|--------|
| 高新 | 开米万盛国际 |
| 灞河新区 | 辰宇世纪城 |
| 港务区 | 西安华南城 |

- 6月，西安公寓供应量排名前三的区域分别是港务区、高新、灞河新区，供应面积分别为7.3万m²、6.2万m²、5.6万m²。成交量排名前三的区域分别是沣东新城、高新、浐灞，成交面积分别为2.8万m²、2.7万m²、1.7万m²；
- 6月，西安公寓成交均价排名前三的分别是高新、航天城、曲江，均价分别为19886元/m²、15065元/m²、14441元/m²。

新房市场/分物业表现/商业物业

本月商业供应下降、成交上涨，整体表现供略小于求

2017-2020年月度商业供销走势图



2020年6月商业物业成交金额排行

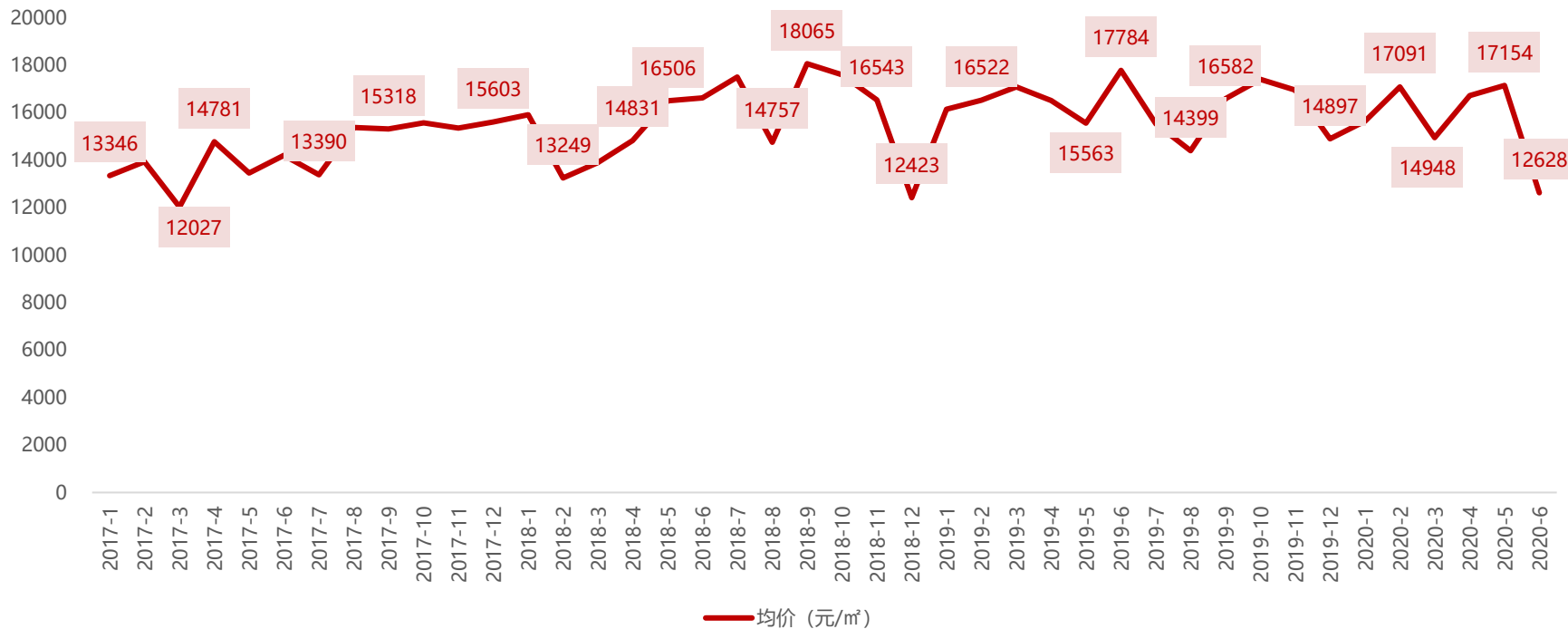
| 排名 | 项目 | 成交金额 (元) | 成交均价 (元/m ²) |
|----|-------------|------------|--------------------------|
| 1 | 西安华南城 | 58,045,387 | 9478 |
| 2 | 百寰国际 | 46,352,369 | 30585 |
| 3 | 金辉世界城 | 44,515,753 | 25797 |
| 4 | 曲江公馆·和园 | 40,425,194 | 14803 |
| 5 | 华岭中央公园 | 34,507,008 | 8583 |
| 6 | 贝斯特·康复路商贸广场 | 26,569,977 | 18442 |
| 7 | 华远·海蓝城 | 25,304,045 | 16832 |
| 8 | 中国铁建·万科翡翠国际 | 25,000,000 | 21140 |
| 9 | 永泽·五里州 | 24,669,591 | 11452 |
| 10 | 融创东方宸院 | 23,317,879 | 24061 |

- 6月，西安商业供应量7.7万m²，环比下降13.5%，同比下降50.3%；成交量9.4万m²，环比上涨57.6%，同比下降3.1%，本月商业供销比下降至0.8，市场整体表现供略小于求。

新房市场/分物业表现/商业物业

本月商业成交均价12628元/m²，环比下降26.4%，同比下降29%

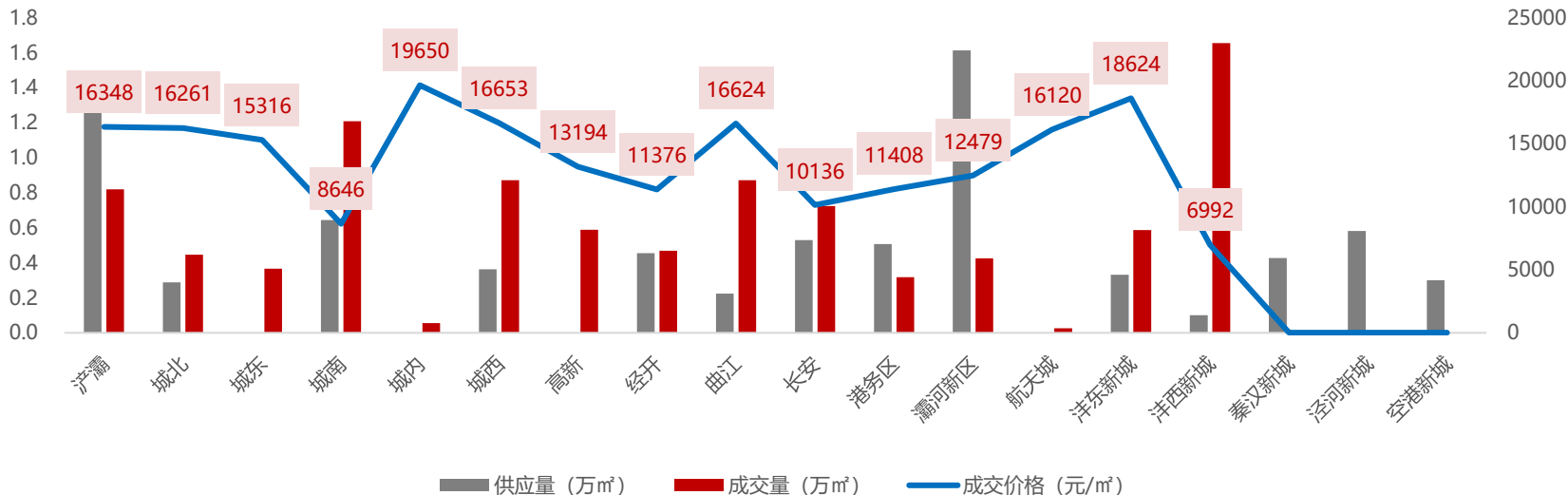
2017-2020年月度商业成交价走势图



新房市场/分物业表现/商业物业

灞河新区以1.6万m²的供应量、沣西新城以1.7万m²的成交量居全市首位，城内以19650元/m²的价格领跑

2020年6月商业分城区供销价图

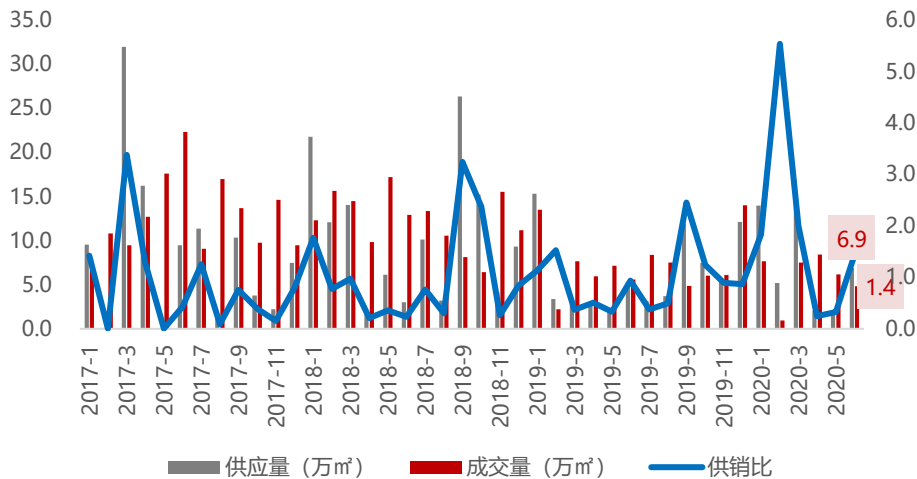


- 6月，西安商业供应量排名前三的区域分别是灞河新区、灞灞、城南，供应面积分别为1.6万m²、1.4万m²、0.6万m²。成交量排名前三的区域分别是沣西新城、城南、城西，成交面积分别为1.7万m²、1.2万m²、0.9万m²；
- 6月，西安商业成交均价排名前三的分别是城内、沣东新城、城西，均价分别为19650元/m²、18624元/m²、16653元/m²。

新房市场/分物业表现/办公物业

本月办公供应大涨、成交下滑，市场表现供大于求

2017-2020年月度办公供销走势图



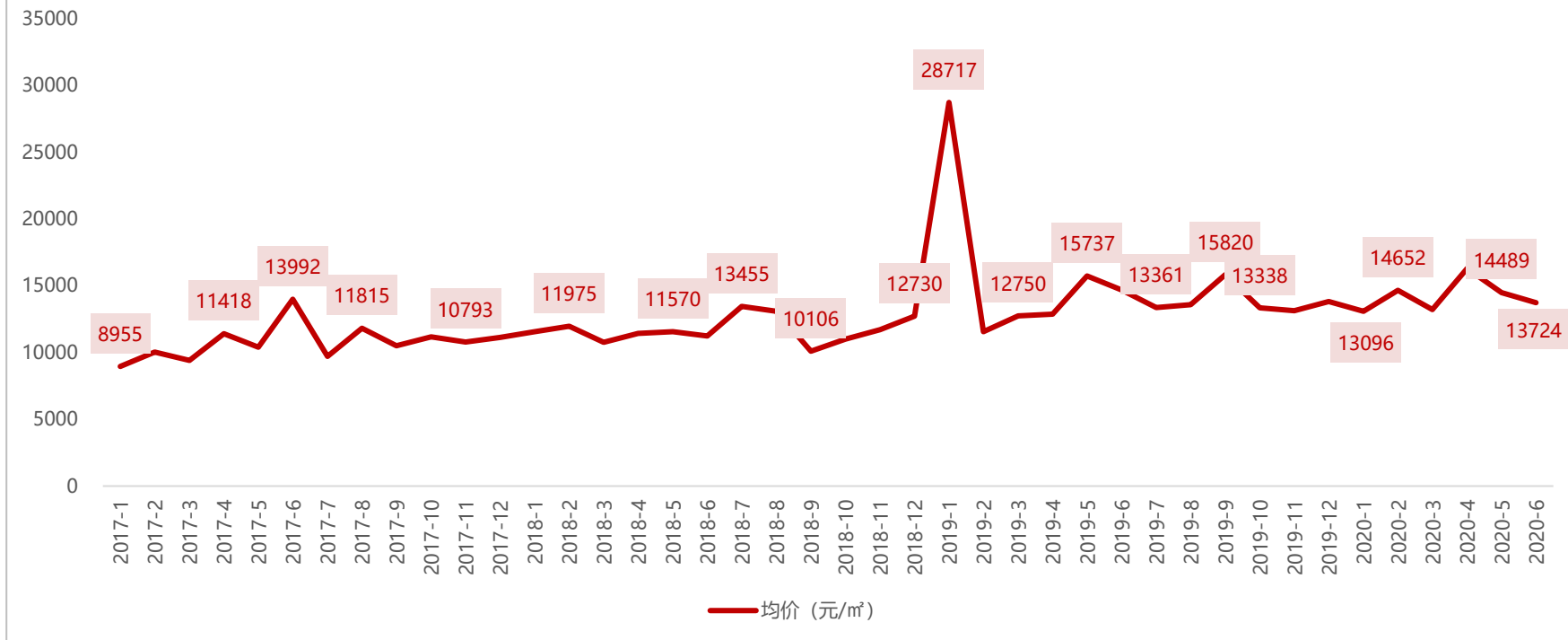
2020年6月办公物业成交金额排行

| 排名 | 项目 | 成交金额 (元) | 成交均价 (元/㎡) |
|----|----------|-------------|------------|
| 1 | 保亿大明宫国际 | 111,835,967 | 18856 |
| 2 | 启迪中心 | 83,933,930 | 12567 |
| 3 | 莱安中心 | 74,953,096 | 20888 |
| 4 | 融创·曲江印 | 70,274,438 | 32509 |
| 5 | 未央国际 | 53,391,890 | 17885 |
| 6 | 第五大道 | 41,731,800 | 10000 |
| 7 | 坤元TIME | 39,301,544 | 16156 |
| 8 | 万科金域国际 | 31,825,355 | 13431 |
| 9 | 天地源·悦熙广场 | 27,811,340 | 12533 |
| 10 | 万科高新华府 | 26,295,877 | 11827 |

■ 6月，西安办公供应量6.9万㎡，环比上涨244.7%，同比上涨31.6%；成交量4.8万㎡，环比下降21.9%，同比下降14.1%；本月办公供求比上涨至1.4，市场表现供大于求。

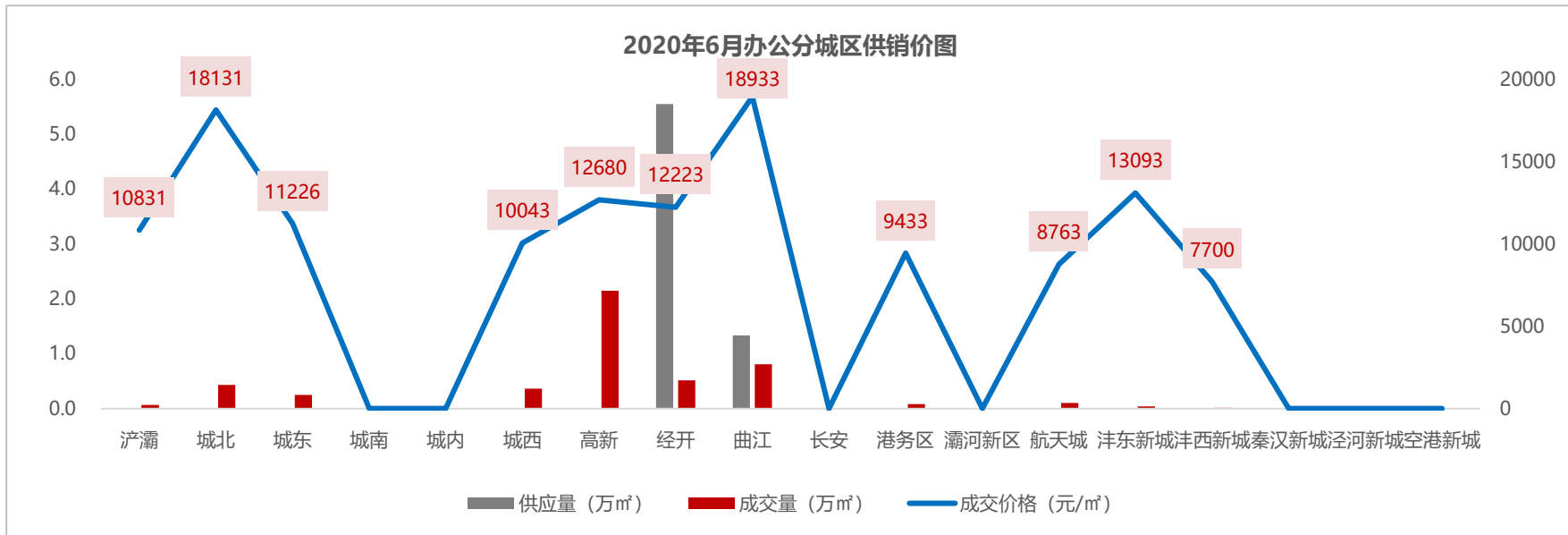
本月办公成交均价13724元/m²，环比下降5.3%，同比下降6.5%

2017-2020年月度办公成交价走势图



新房市场/分物业表现/办公物业

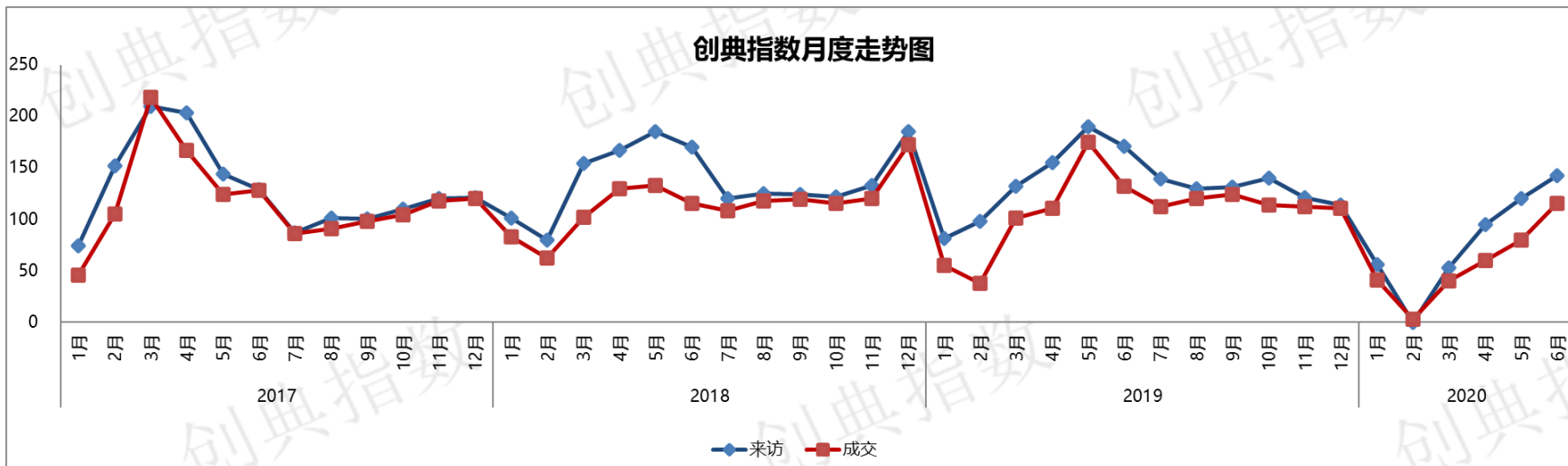
经开以5.5万m²的供应量、高新以2.1万m²的成交量居全市首位，曲江以18933元/m²的价格领跑



- 6月，西安办公供应量排名靠前的区域分别是经开、曲江，供应面积分别为5.5万m²、1.3万m²。成交量排名前三的区域分别是高新、曲江、经开，成交面积分别为2.1万m²、0.8万m²、0.5万m²；
- 6月，西安办公成交均价排名前三的分别是曲江、城北、沣东新城，成交均价分别为18933元/m²、18131元/m²、13093元/m²。

楼市持续升温，到访与成交双双上扬

本月伴随着楼市供应集中放量，刚需、刚改房源的显著增多，客户置业热情持续升温，市场整体到访与成交再创今年新高。创典指数显示：来访指数142，环比上涨18%，成交指数115，环比上涨44%。

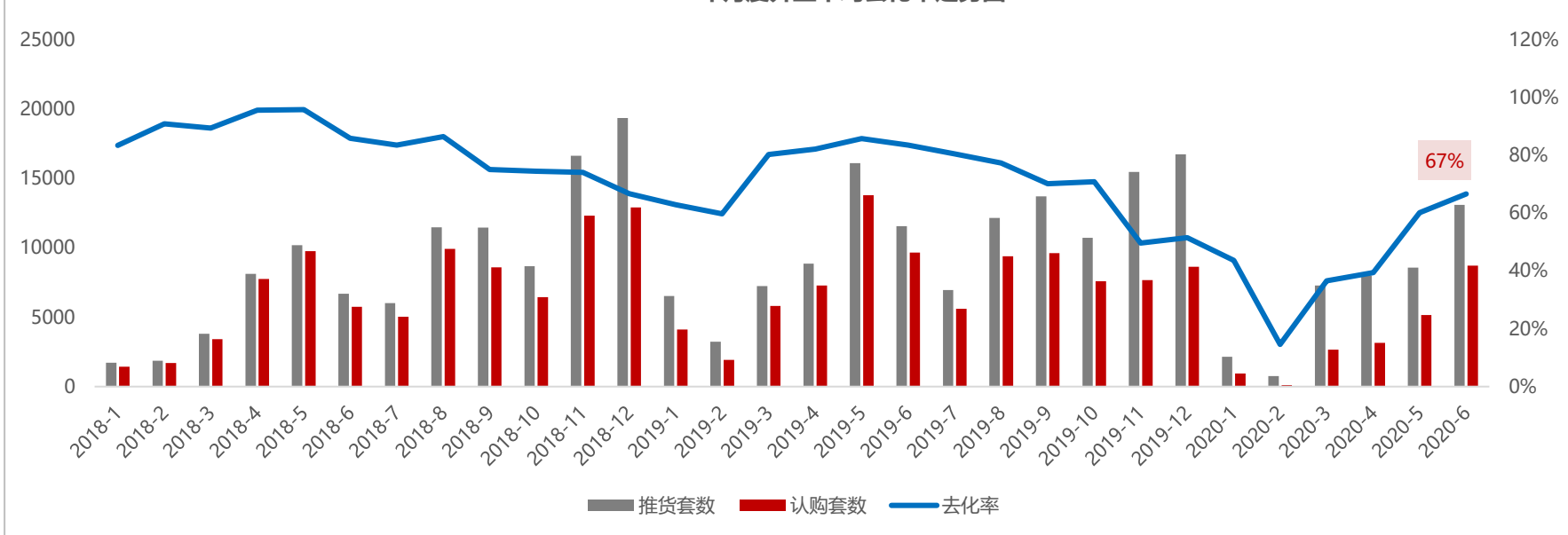


(关于创典指数：创典指数采用创典代理及竞品项目的案场实时数据，综合运用加权平均法换算得出。来访指数由各项目上客量换算得出，成交指数由各项目平均成交套数换算得出，旨在专业、实时、精准的反映市场一线动态。)

6月西安开盘项目个数、推货量、成交量均创年内最高值，整体去化率持续上涨至67%

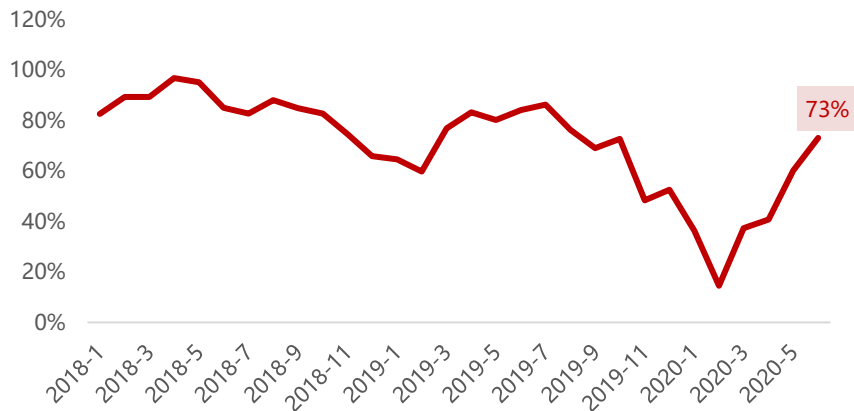
据创典重点项目监测，6月全市共有48个项目举行开盘活动，较上月增加12个项目，项目分布于浐灞、沣东、港务等区域，开盘总推货13091套，环比上涨53%，认购8718套，环比上涨69%，平均去化率67%，相比上月上涨7个百分点。

2018-2020年月度开盘平均去化率走势图

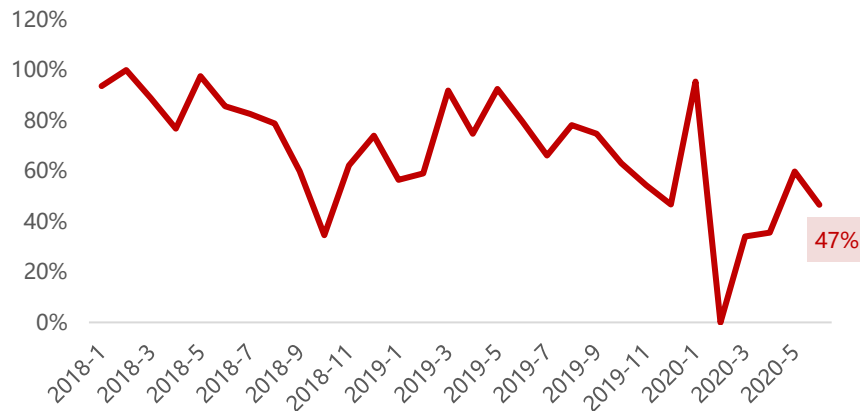


本月主城区推货量、成交量、去化率全线上涨，外围城区推货量、成交量上涨，而去化率回落至47%

2018-2020年主城区月度开盘去化率走势图



2018-2020年外围城区月度开盘去化率走势图



- 主城区：6月，主城区开盘项目38个，推货量9841套，环比上涨25%，成交量7201套，环比上涨52%，整体去化率73%，相比上月上涨13%；
- 外围城区：6月，外围城区开盘项目10个，推货量3250套，环比上涨353%，成交量1517套，环比上涨254%，整体去化率47%，相比上月下降13%。

备注：主城区：浐灞、城北、城南、城西、城东、高新、经开、曲江、港务区、航天城、长安、灞河新区

外围城区：沣东、沣西、秦汉、泾河、空港、高陵、临潼、鄠邑等

新房市场/创典数据/开盘监测

| 开盘日期 | 区域 | 板块 | 项目名称 | 建筑类型 | 推售楼栋 | 开盘方式 | 户型 | 推出面积 | 推销量 | 认购数 | 去化率 | 成交均价 (元/㎡) | 装修类型 |
|-----------|----|--------|------------|------|-------------|------|-------------|---------|---------|-----|-------|---------------|-------|
| 6.2-6.4 | 产灞 | 世园 | 中建世园林逸 | 高层 | 14#、16# | 摇号开盘 | 两室、三室、四室、五室 | 79-140 | 174 | 174 | 100% | 11750 | 毛坯 |
| | | | | 洋房 | 7#、9# | | 四室、五室 | 140-213 | 60 | 60 | 100% | 14520 | 毛坯 |
| 6.5 | | 未央湖 | 远洋御山水 | 高层 | 3# | 自行开盘 | 三室 | 86-109 | 147 | 118 | 80% | 11550 | 精装 |
| 6.6 | | 灞河西 | 颐合府 | 高层 | 9# | 自行开盘 | 两室、三室、四室、跃层 | 124-248 | 245 | 50 | 20% | 12091 | 毛坯 |
| 6.7 | | 未央湖 | 未央金茂府 | 洋房 | 2#、8#-10# | 自行开盘 | 四室 | 135-211 | 84 | 50 | 60% | 25174 | 精装 |
| 6.17 | | 未央湖 | 金科博翠天宸 | 高层 | 14# | 自行开盘 | 三室、四室 | 100-143 | 272 | 246 | 90% | 12365 | 精装 |
| 6.21 | | 雁鸣湖 | 万科·雁鸣湖 | 洋房 | 10# | 自行开盘 | 三室、四室 | 123-141 | 30 | 6 | 20% | 18536 | 精装 |
| | | | | 高层 | 7# | | 三室 | 92-112 | 192 | 31 | 16% | 15229 | 精装 |
| | | | | 小高层 | 9#、13# | | 两室、三室 | 112-131 | 98 | 8 | 8% | 16806 | 精装 |
| 6.23 | | 产灞CBD | 远洋合能枫丹江屿 | 洋房 | 4#、7# | 自行开盘 | 三室、四室 | 141 | 88 | 65 | 74% | 14871 | 毛坯 |
| 6.23-6.24 | | 雁鸣湖 | 高科麓湾国际社区 | 高层 | 20# | 摇号开盘 | 三室、四室 | 105-158 | 228 | 228 | 100% | 12320 | 毛坯 |
| 6.24-6.25 | | 未央湖 | 龙湖春江天序 | 洋房 | 3#-6# | 自行开盘 | 三室、四室 | 141-169 | 172 | 38 | 22% | 18107 | 精装 |
| 6.25 | | 未央湖 | 远洋御山水 | 高层 | 13# | 自行开盘 | 三室 | 99-112 | 124 | 110 | 89% | 11939 | 精装 |
| 6.26 | | 矿山路 | 金辉·东方铭著 | 叠拼 | 19# | 自行开盘 | 跃层 | 187-210 | 24 | 0 | 0% | 24649 | 毛坯 |
| | 高层 | | | 27# | 三室、四室 | | 106-127 | 256 | 85 | 33% | 16404 | 精装 | |
| 6.18 | 城北 | 大明宫 | 融创观唐宸院 | 洋房 | 1# | 自行开盘 | 三室、四室 | 140-167 | 60 | 8 | 13% | 21924 | 精装 |
| 6.18-6.19 | | | 瑞和大唐府邸 | 洋房 | 8#、9#、10# | 摇号开盘 | 三室、四室、跃层 | 133-187 | 64 | 64 | 100% | 12410 | 毛坯 |
| | | | | 高层 | 2# | | 两室、三室 | 96-122 | 172 | 172 | 100% | 10830 | 毛坯 |
| 6.25 | | | 中南君启 | 高层 | 2#、5#、7# | 自行开盘 | 三室 | 104-125 | 363 | 345 | 95% | 16344 | 精装 |
| 6.12 | 城南 | 雁环中路 | 奥园和悦府 | 高层 | 11# | 自行开盘 | 两室、四室 | 128-144 | 192 | 56 | 29% | 18191 | 精装 |
| 6.16 | | | 龙湖·紫宸 | 小高层 | 2# | 摇号开盘 | 三室、四室 | 129-143 | 22 | 22 | 100% | 14000 | 毛坯 |
| 6.12 | | | 软件新城 | 卓越坊 | 洋房 | 13# | 自行开盘 | 四室 | 142-182 | 60 | 5 | 8% | 19595 |
| 6.24 | 高新 | 高新国际社区 | 天地源·龙湖春江天境 | 洋房 | 1#、2#、6#、7# | 自行开盘 | 三室、四室 | 128-194 | 190 | 154 | 81% | 19265 | 精装 |
| 6.27-6.29 | | 丈八东路 | 天地源·万熙天地 | 高层 | 1#、6# | 摇号开盘 | 三室、四室 | 103-153 | 383 | 374 | 98% | 15650 | 毛坯 |

新房市场/创典数据/开盘监测

| 开盘日期 | 区域 | 板块 | 项目名称 | 建筑类型 | 推售楼栋 | 开盘方式 | 户型 | 推出面积 | 推货量 | 认购数 | 去化率 | 成交均价(元/m²) | 装修类型 | |
|-----------|------|-----------|-----------|------------|-----------------|--------------------|-------------|---------|---------|-------|-------|------------|-------|----|
| 6.13-6.14 | 经开 | 高铁新城 | 中建璟庭 | 高层 | 6#-8# | 摇号开盘 | 三室、四室 | 94-160 | 167 | 153 | 92% | 11403 | 毛坯 | |
| 6.16 | | 徐家湾 | 世茂璀璨倾城 | 洋房 | 25# | 摇号开盘 | 三室、四室 | 135-164 | 36 | 26 | 72% | 15900 | 精装 | |
| 6.20 | | 高铁新城 | 碧桂园文景府 | 高层 | 2#、5# | 自行开盘 | 两室、三室、四室 | 95-241 | 203 | 31 | 15% | 17142 | 精装 | |
| 6.23 | | 草滩 | 绿城·桂语蘭庭 | 高层 | 43#、45#、46#、49# | 自行开盘 | 三室 | 99-209 | 604 | 150 | 25% | 12076 | 毛坯 | |
| 6.24 | | 高铁新城 | 隆源国际城 | 高层 | 17#、23# | 自行开盘 | 三室 | 89-106 | 182 | 10 | 5% | 13540 | 精装 | |
| 6.30 | | 市府 | 龙湖·景粼天序 | 高层 | 6# | 摇号开盘 | 一室、两室、三室、四室 | 83-187 | 123 | 93 | 76% | 17980 | 毛坯 | |
| 6.11-6.12 | 曲江 | 曲江二期 | 天地源曲江香都 | 高层 | 22# | 摇号开盘 | 两室、三室 | 112-180 | 166 | 162 | 98% | 13460 | 毛坯 | |
| | | | | 洋房 | 26# | | 两室、三室、跃层 | 161-240 | 18 | 18 | 100% | 16420 | 毛坯 | |
| | | | | 小高层 | 27# | | 两室、三室、跃层 | 160-248 | 74 | 74 | 100% | 14260 | 毛坯 | |
| 6.23 | | | 碧桂园云顶 | 大平层 | 12# | 摇号开盘 | 三室 | 138-143 | 128 | 93 | 73% | 17454 | 精装 | |
| 6.24 | | 大平层 | 13#、14# | 自行开盘 | 三室 | 138-143 | 264 | 162 | 61% | 18800 | 精装 | | | |
| 6.24 | | 华润置地·曲江九里 | 洋房 | 17#、18# | 摇号开盘 | 四室、跃层 | 149-202 | 118 | 115 | 97% | 19010 | 精装 | | |
| 6.24-6.25 | | 中海曲江大城 | 洋房 | 30#、35# | 摇号开盘 | 四室、跃层 | 169-337 | 88 | 87 | 99% | 18500 | 精装 | | |
| 6.24-6.25 | | | 高层 | 39#、40# | | 三室 | 103-116 | 357 | 357 | 100% | 15240 | 精装 | | |
| 6.28 | | 金地中心风华 | 洋房 | 8#、11#-14# | 摇号开盘 | 四室、五室 | 169-216 | 134 | 133 | 99% | 20029 | 毛坯 | | |
| 6.25-6.27 | | 长安 | 南大学城 | 中南春风南岸 | 高层 | 5#、15#-17#、19#-21# | 摇号开盘 | 两室、三室 | 79-128 | 894 | 875 | 98% | 15177 | 精装 |
| 6.17-6.18 | | 港务区 | 奥体中心 | 绿城西安全运村 | 高层 | 10#、12#、13# | 摇号开盘 | 三室 | 98-119 | 368 | 368 | 100% | 10505 | 毛坯 |
| 6.18 | | | 陆港商贸物流 | 招商城市主场 | 洋房 | 14# | 自行开盘 | 四室 | 110-113 | 46 | 20 | 43% | 15047 | 精装 |
| | 高层 | | | | 9#、10#、15#、16# | 三室 | | 91-103 | 576 | 473 | 82% | 12654 | 精装 | |
| 6.20 | 奥体中心 | | 华润置地·未来城市 | 西港·碧水湾 | 高层 | 9#、11# | 自行开盘 | 三室、四室 | 107-189 | 254 | 162 | 64% | 10078 | 毛坯 |
| 6.25 | | | | 洋房 | 16# | 摇号开盘 | 三室 | 121-128 | 60 | 60 | 100% | 13240 | 毛坯 | |
| | | | | 高层 | 1# | 三室 | 98-129 | 108 | 108 | 100% | 11010 | 毛坯 | | |
| 6.25-6.26 | | | | 洋房 | 5#、9#、13# | 摇号开盘 | 三室、四室、跃层 | 125-195 | 90 | 90 | 100% | 13157 | 毛坯 | |
| 6.29 | 高层 | 6#、7# | 自行开盘 | 三室 | 113-128 | 196 | 196 | 100% | 12554 | 精装 | | | | |

新房市场/创典数据/开盘监测

| 开盘日期 | 区域 | 板块 | 项目名称 | 建筑类型 | 推售楼栋 | 开盘方式 | 户型 | 推出面积 | 推货量 | 认购数 | 去化率 | 成交均价 (元/㎡) | 装修类型 |
|-----------|------|-------|---------|---------|---------------------|---------|----------|---------|--------|-----|-------------|---------------|------------|
| 6.17-6.18 | 灞河新区 | 纺渭路 | 高科绿水东城 | 高层 | 1# | 摇号开盘 | 一室、两室、三室 | 66-103 | 452 | 392 | 87% | 11310 | 毛坯 |
| 6.24 | | 纺园灞柳 | 悦尚锦云 | 小高层 | 12#、13# | 自行开盘 | 三室、四室 | 100-136 | 84 | 8 | 10% | 12569 | 毛坯 |
| 6.29 | | 纺渭路 | 清凉云晖 | 高层 | 3# | 自行开盘 | 三室 | 117-126 | 95 | 60 | 63% | 11830 | 毛坯 |
| 6.5-6.7 | 航天城 | 新航天 | 大华锦绣前城 | 高层 | 23# | 摇号开盘 | 三室、五室 | 100-224 | 256 | 256 | 100% | 11714 | 精装 |
| 6.8 | 津东 | 自贸产业园 | 保利·和光宸悦 | 高层 | 22#、23# | 自行开盘 | 三室、四室 | 111-145 | 263 | 127 | 48% | 13864 | 精装 |
| | | | | 洋房 | 2# | | 三室 | 135-142 | 36 | 30 | 83% | 16911 | 精装 |
| 6.13 | | 能源金贸区 | 电建洺悦府 | 高层 | 9# | 自行开盘 | 两室、三室、四室 | 81-141 | 124 | 95 | 77% | 15899 | 精装 |
| | | | | 小高层 | 11# | | 三室 | 139 | 68 | 20 | 29% | 16586 | 精装 |
| 6.25 | | 科统 | 天地源兰樾坊 | 高层 | 11#、12# | 自行开盘 | 三室、四室 | 113-154 | 384 | 256 | 67% | 16245 | 精装 |
| | | | | 叠拼 | 15#、18# | | 两室 | 170-187 | 35 | 5 | 14% | 26923 | 毛坯 |
| 6.28 | | 文教园 | 融创海逸长洲 | 叠拼 | 25#、26#、28#、31#、32# | 自行开盘 | 四室 | 202-230 | 52 | 23 | 44% | 21000-27000 | 毛坯 |
| | | | | 洋房 | 30#、31# | | 四室 | 192 | 36 | 9 | 25% | 26880 | 精装 |
| | | | | 小高层 | 6#、9#、10#、14#-16# | | 三室、四室 | 139-189 | 296 | 135 | 46% | 21023 | 精装 |
| 6.28 | | 自贸产业园 | 保利·和光宸悦 | 洋房 | 1#、3# | 自行开盘 | 三室 | 135-142 | 72 | 71 | 99% | 17000 | 精装 |
| 6.5 | 秦汉 | 迎宾大道 | 宝格丽天悦华府 | 洋房 | 9#、11#、20# | 自行开盘 | 三室 | 121 | 54 | 19 | 35% | 9200 | 毛坯 |
| 6.6 | | 沣泾大道 | 恒大文化旅游城 | 高层 | 5#、10# | 自行开盘 | 两室、三室 | 83-129 | 252 | 110 | 44% | 9700 | 精装 |
| 6.13 | | | | | 6#、7#、11# | | 两室、三室 | 85-129 | 388 | 250 | 64% | 9600-9800 | 精装 |
| 6.25 | | 兰池四路 | 万科金域缙香 | 小高层 | 1#、2#、7# | 自行开盘 | 三室 | 89-109 | 324 | 129 | 40% | 12300 | 精装 |
| | | | | 洋房 | 3#、4# | | 四室 | 141 | 36 | 12 | 33% | 13500 | 精装 |
| 6.26 | | 泾河 | 崇文塔 | 金辉城 | 高层 | 35# | 自行开盘 | 两室、三室 | 82-102 | 198 | 40 | 20% | 7700 |
| 6.25-6.27 | 沣泾大道 | | 乐华城 | 高层 | 10#、11#、13# | 自行开盘 | 三室、四室 | 99-144 | 296 | 70 | 24% | 9400 | 毛坯 |
| 6.26 | | | | 绿地智创金融谷 | 高层 | 12#、17# | 自行开盘 | 两室、三室 | 88-114 | 272 | 104 | 38% | 9180-10300 |
| | 小高层 | | 16# | | 三室、四室 | 121-139 | | 64 | 12 | 19% | 10000-11300 | 精装 | |



Part 04

房企表现

-
- 房企排行
 - 房企动态
 - 重点项目研究

房企表现/房企排行

1至6月前十房企总销额同比下降29%，降幅扩大，万科、融创、碧桂园位居排行榜前三甲

2020年1至6月西安前十房企总销额418.56亿元，同比下降29%，房企总销售面积303.98万 m^2 ，同比下降33%，万科、融创、碧桂园连续两个月位居榜单前三甲。

2020年1至6月房企成交金额排行TOP10

| 排名 | 房企名称 | 成交金额 (亿元) | 成交面积 (万 m^2) | 成交套数 (套) | 成交均价 (元/ m^2) |
|----|--------|--------------|--------------------|-------------|---------------------|
| 1 | 万科地产 | 88.00 | 71.07 | 9969 | 12383 |
| 2 | 融创中国 | 65.33 | 40.63 | 5132 | 16081 |
| 3 | 碧桂园集团 | 60.56 | 33.82 | 2336 | 17906 |
| 4 | 绿城中国 | 35.33 | 28.29 | 2311 | 12488 |
| 5 | 中国恒大集团 | 33.81 | 30.83 | 3310 | 10966 |
| 6 | 绿地控股 | 32.67 | 28.43 | 3557 | 11491 |
| 7 | 华润置地 | 29.43 | 21.88 | 2862 | 13449 |
| 8 | 苏宁置业 | 27.84 | 16.60 | 1709 | 16778 |
| 9 | 金辉集团 | 23.49 | 19.38 | 3886 | 12123 |
| 10 | 中海地产 | 22.10 | 13.05 | 845 | 16940 |
| 全市 | | 973.82 | 746.88 | 82649 | 13039 |

2019年1至6月房企成交金额排行TOP10

| 排名 | 房企名称 | 成交金额 (亿元) | 成交面积 (万 m^2) | 成交套数 (套) | 成交均价 (元/ m^2) |
|----|--------|--------------|--------------------|-------------|---------------------|
| 1 | 万科地产 | 144.11 | 111.29 | 11663 | 12950 |
| 2 | 绿地集团 | 78.53 | 79.15 | 9150 | 9922 |
| 3 | 金辉集团 | 54.45 | 34.87 | 3465 | 15614 |
| 4 | 融创中国 | 54.36 | 36.42 | 3355 | 14924 |
| 5 | 保利发展 | 46.77 | 30.69 | 3339 | 15243 |
| 6 | 中海地产 | 44.96 | 32.71 | 3733 | 13747 |
| 7 | 绿城中国 | 42.83 | 34.62 | 2746 | 12372 |
| 8 | 龙湖地产 | 41.92 | 25.82 | 2267 | 16235 |
| 9 | 中国恒大集团 | 41.70 | 39.41 | 4060 | 10579 |
| 10 | 华润置地 | 39.35 | 26.92 | 2081 | 14616 |
| 全市 | | 1440.57 | 1147.40 | 120764 | 12555 |

房企表现/房企动态

继上月后，本月房企融资规模持续加大，恒大、碧桂园、融创、保利、新城纷纷发行融资计划；大悦城于西安国际港务区开启并购热潮



6月8日，恒大完成发行25亿元第三期公司债券，利率5.6%，发行价格为每张100元，采取网下面向合格投资者询价配售的方式



6月10日，融创房地产集团有限公司2020年非公开发行公司债券的项目状态更新为“已反馈”，拟发行金额80亿元



6月12日，新城完成2022年到期4亿美元优先票据发行，利率6.45%，所得款项总额将用于偿还若干其境外债务



6月16日，大悦城控股底价12.35亿元收购西安国际港文汇、西安国际陆港文兴、西安国际陆港文盛合计三宗商业项目70%股权



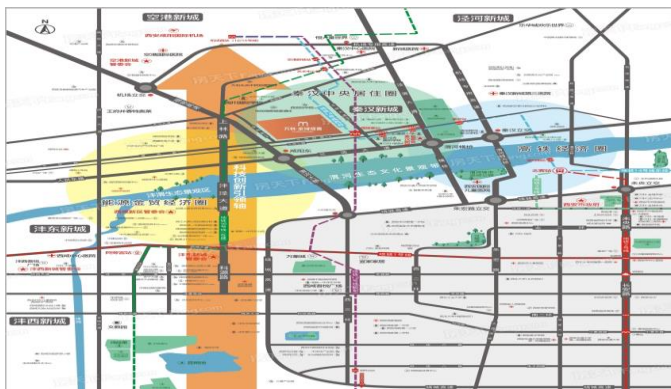
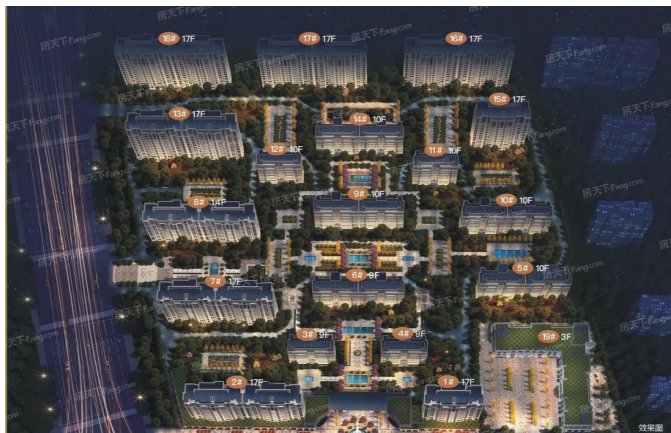
6月19日，保利发展发布公告，披露公开发行20亿公司债券（2020年第二期），品种一票面利率为3.14%，品种二票面利率为3.78%



6月24日，碧桂园地产ABS获上交所受理，该债券拟发行金额14亿元，承销商、管理人为华金证券股份有限公司



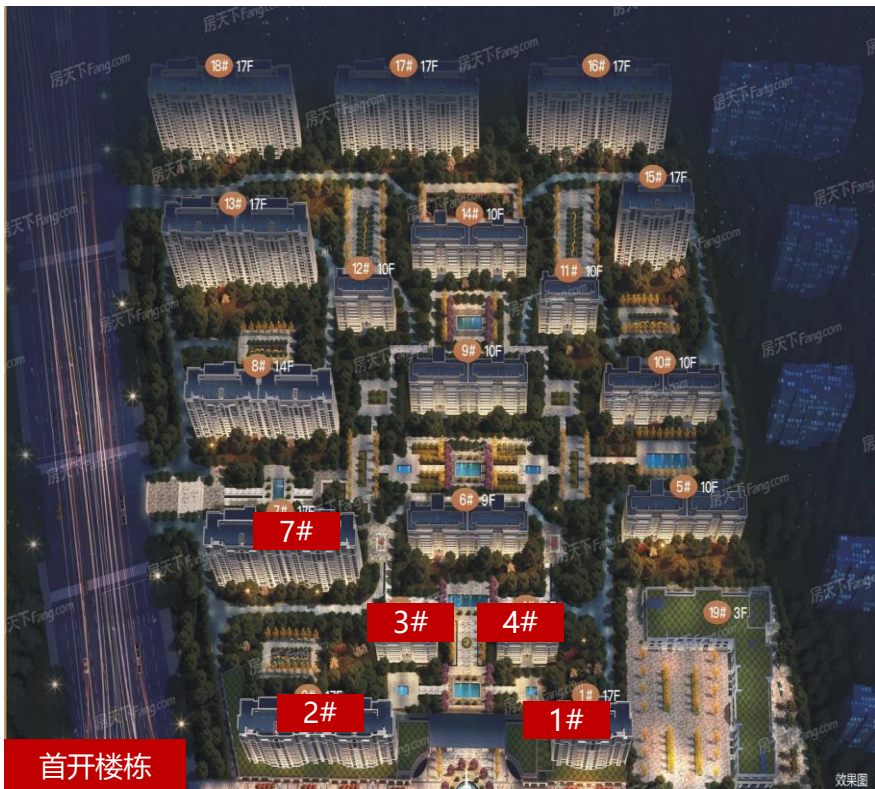
重点项目研究—万科·金域缙香



项目基础信息

| | | | |
|------|---|------|---------------------------------------|
| 项目地址 | 西咸秦汉新城地铁13号线摆旗寨站向西约300米 | | |
| 开发商 | 万科集团 | | |
| 占地面积 | 112亩 | 容积率 | 2.0 |
| 建筑面积 | 20.65万㎡ | 绿化率 | 36% |
| 物业类型 | 小高层、洋房 | 装修情况 | 精装 |
| 户型面积 | 小高层89-109㎡ 洋房140㎡ | 价格 | 小高层11500-12300元/㎡ 洋房13500-14500元/㎡ |
| 项目简介 | <p>万科·金域缙香项目位于大西安中央河与大西安新中轴黄金坐标，地铁13号线、地铁12号线（规划中）双地铁口，近邻地铁16号线（已启动建设），占据大西安未来枢纽位置，周边教育资源涵盖万科旗下立德思小学、枫叶国际学校、清华大学附属中学秦汉学校等，总建面约20.65万㎡，容积率2.0，89-109㎡瞰景小高层，140㎡花园洋房，金域系装修标准，打造低密洋房住区</p> | | |

重点项目研究—万科·金域缙香



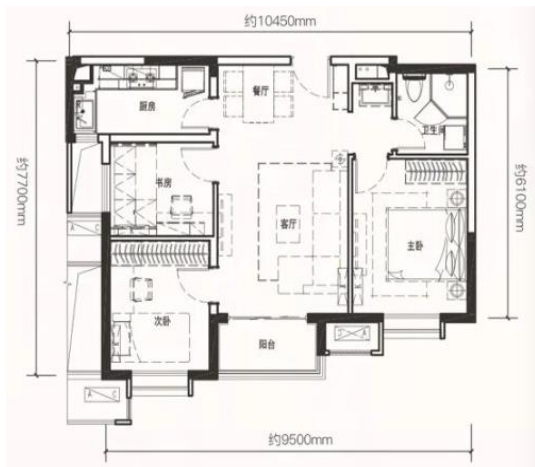
万科·金域缙香定位大西安新中轴·低密社区，总规划19栋楼，1298户，主力产品为89-109㎡的小高层（14F/17F）和140㎡的洋房（9F/10F）。

项目6月25日首开，推出高层1#、2#、7#及洋房3#、4#楼，共计360套房源，由于项目相对周边性价比不高，去化仅141套，去化率39%。

| 物业 | 首开楼栋 | 层数 | 梯户比 | 面积 ㎡ | 户型 | 推售 | 成交 | 去化率 | 成交价 (元/㎡) |
|----|------------------|---------|------|---------|--------|-----|-----|-----|-----------------|
| 高层 | 1#、 2#、 7# | 17 F | 2T4H | 89 | 3室2厅1卫 | 162 | 129 | 40% | 11500- 12300 |
| | | | | 109 | 3室2厅2卫 | 162 | | | |
| 洋房 | 3#、 4# | 9F | 1T2H | 140 | 4室2厅2卫 | 36 | 12 | 33% | 13500- 14500 |
| 合计 | | | —— | | | 360 | 141 | 39% | —— |

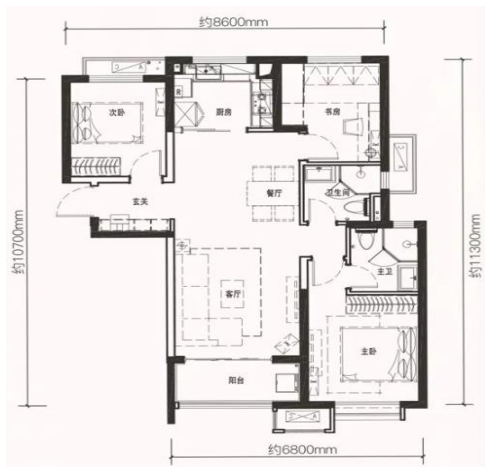
重点项目研究—万科·金域缙香

户型展示:



高层 89m²三室两厅一卫

功能三居/三面朝南/干湿分离/观景阳台



高层 109m²三室两厅两卫

全明空间/南北通透/主卧套房/餐客一体



洋房 140m²四室两厅两卫

横厅设计/约7m观景阳台/通透宜居/奢阔主卧

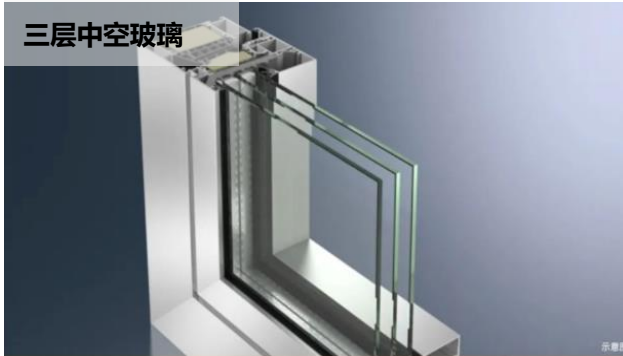
重点项目研究—万科·金域缙香

装修标准：万科“金域系”，采用万科3.0装标，全面升级人居品质

智能入户门锁



三层中空玻璃



朗斯威凉霸



抽拉式水龙头



全屋采用环保玉兰壁纸



3M净水器



重点项目研究—万科·金域缙香

营销活动：

时间 2020年6月6日

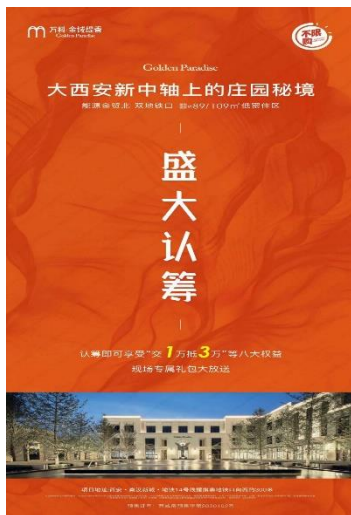
2020年6月13日

2020年6月25-27日

主题活动：万科·金域缙香全实景示范区盛大开放/冰雪奇幻嘉年华（冰雪奇缘舞台剧、海狮表演、网红冰淇淋、旋转木马等）

盛大认筹：认筹即可享受“交1万抵3万”等八大权益

6月25日，举行侏罗纪恐龙王国环游记活动



重点项目研究—万科·金域缙香

售楼部展示图：



重点项目研究—万科·金域缙香

项目卖点一：大西安新中轴，双地铁口，地铁13号线（摆旗寨站）、12号线（规划中）

大西安新中轴与大西安中央河黄金坐标位置，双地铁环绕、地铁13号线（已建成）与地铁12号线（规划中）换乘站摆旗寨站、以及贯穿大西安新中轴的地铁16号线（已启动建设）、无缝对接北客站、西咸机场、高铁西安南站。社区所在区域“四横三纵”，即兰池大道、沣泾大道、泾渭大道、五陵大道等交通主干道，便达全城

项目卖点二：万科“金域系”产品，3.0装标，以庄园生活为设计理念，打造低密住区

项目约2.0容积率，以庄园生活为理念，打造社区园林，奢享典雅曼妙生活；项目入户大堂挑高6米，小高层14F/17F、洋房9F/10F，小高层层高约3米，洋房层高约3.15米，产品采用万科3.0装标，全面升级人居品质

项目卖点三：万科品牌&万科物业，品质典范，中国物业百强服务企业领跑者

万科集团——中国房企领跑者，世界500强企业第254位，城乡建设与生活服务商

万科物业——24小时全天巡逻、三重人脸识别、访客到访登记排查；小区周界红线报警、园区闭路监控无死角；幸福驿站（代为保管快递物品）、星光部落——四大社群组织（大小童心派-亲子社群、拾光记忆-摄影社群、环球跑团-乐跑社群、热血绿茵-足球社群）

THANKS!

本报告的数据来源：本报告中所有数据均为创典资源信息中心采集整理，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！

