

第28周

西安市场周报

【2020.7.6-2020.7.12】

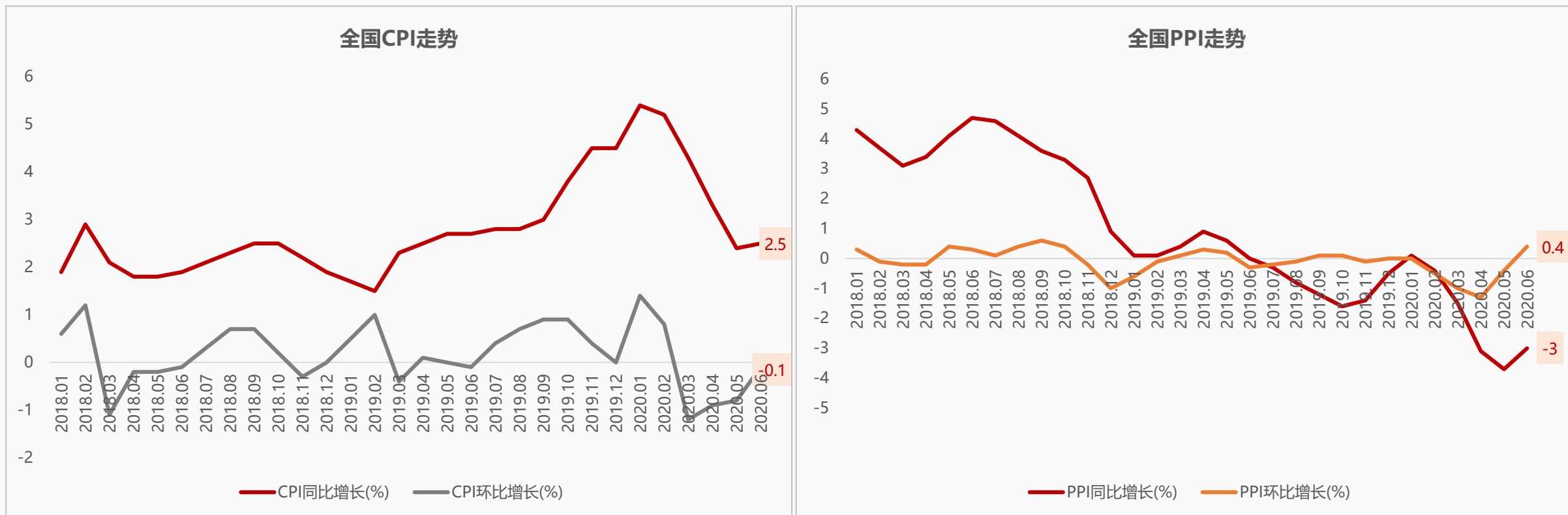


PART 01 宏观环境



受复工复产、复市复业的持续推进，6月CPI同比涨幅维稳，环比降幅持续收窄，PPI同比降幅有所收窄，环比由负转正，经济形势不断转好

6月，全国CPI同比上涨2.5%，涨幅维稳，环比下降0.1%，降幅相比上月收窄0.7个百分点；PPI同比下降3%，降幅相比上月收窄0.7个百分点，环比上涨0.4%，由负转正。其中6月，食品烟酒类价格同比上涨8.8%，影响CPI上涨约2.64个百分点。



宁波印发楼市调控“新十条”，加大土地供应、限地价、扩大限购区域及限购人群，促进楼市平稳健康发展；优先保障无房族置业、强化市场监管，推动房子回归居住属性

7月6日，宁波市印发《关于进一步保持和促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，对当前宁波偏热的房地产市场进行“降温”，有力保障刚需，坚持“房住不炒”，促进房地产市场平稳健康发展。

宁十条

1、**加大土地供应力度**，强化精准供地，保证住宅用地市场平稳有序；

2、从严核定新出让地块商品住宅销售价格，调整住宅用地出让竞价规则，**严格控制楼面地价**；

3、**限购区域范围扩大**至北环西路—广元路、广元路延伸段（规划）—西洪大桥（在建）—秋实路—鄞县大道—机场路—鄞州大道—鄞县大道—宁波绕城高速G1504—东环南路—东环北路—北环东路—北环西路所围区域；

4、拥有2套及以上住房的本市户口、拥有1套及以上住房的非本市户口、不能提供自购房之日起前3年内在本市连续缴纳2年及以上个税或社保证明的，**禁止在市五区购房**；

5、严格执行差异化个人住房信贷政策；

6、严格执行商品住宅项目主体结构结顶后发放住房按揭贷款政策；

7、严格执行商品房预售资金监管政策；

8、**无房族**在供求矛盾突出的商品住房楼盘销售中，**优先认购商品住房**；

9、**每批次预售建筑面积不少于5万平方米**，每批次间隔时间不少于3个月；

10、**对房价地价差低于正常水平的，强化项目全过程监管**；对捂盘惜售、虚假宣传、信贷资金违规入市等扰乱市场秩序的，加大查处力度；

政策解读：

2020年上半年以来，随着多地楼市宽松政策的落地，部分城市房地产市场已然走出低谷步入快速恢复期，其中个别城市更是出现房价增长过快现象。继上周杭州、东莞先后推出楼市从紧政策后，本周宁波发布10条新政，其中限购、限价等政策有望促进楼市平稳健康发展。

2020年富阎新区第二批重点项目集中开工，合计14个项目、总投资约32亿元，助推新区社会经济高质量发展

7月10日，富阎新区举行2020年第二批重点项目集中开工仪式，总投资31.8亿元的14个项目集中开工，涵盖市政类、产业类、民生类三大领域，其中总投资2亿元以上的项目有8个，占项目总量67%。

富阎新区2020年第二批集中开工重点项目一览表

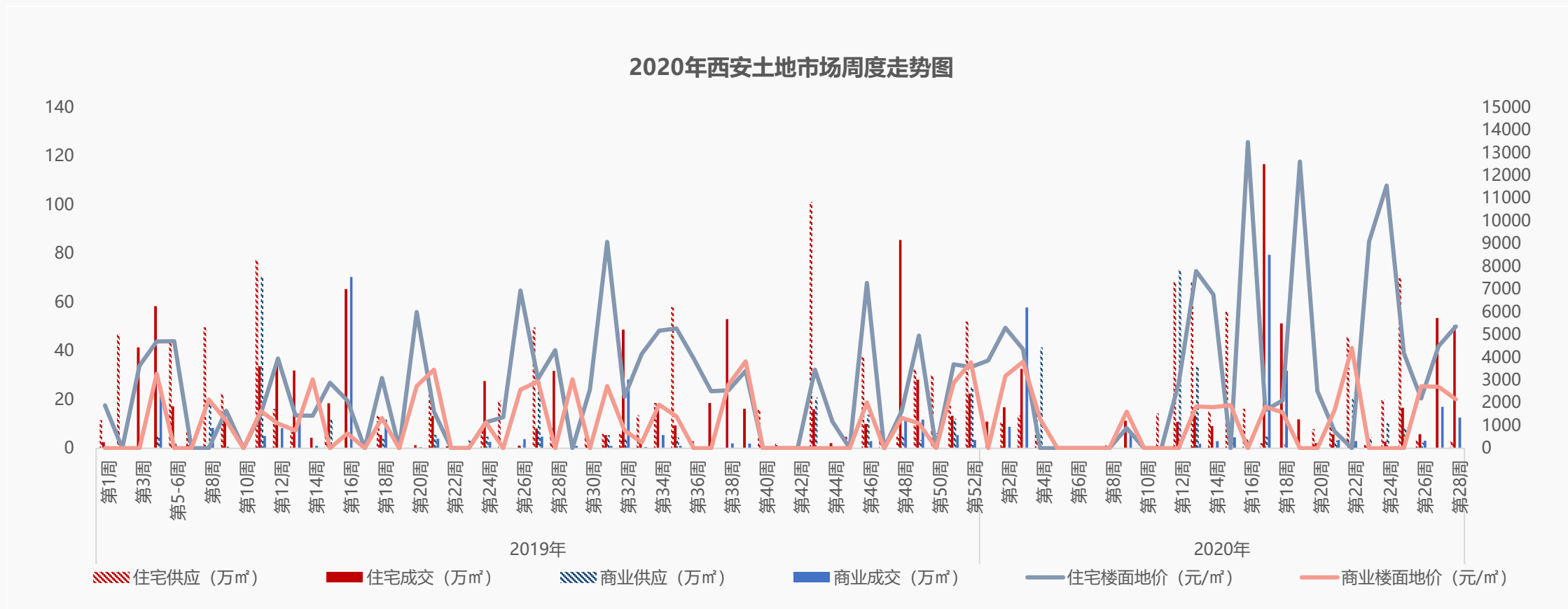
项目类别	代表项目名称	投资额（亿元）
市政类项目	富辰一路	6.1
	富辰六路	
	先导区雨污水管道	
产业类项目	航空配套高新技术产业园	21.6
	富阎精密制造产业园	
民生类项目	富阎门户公园	4.1
	温泉河生态治理	



PART 02 房地产市场

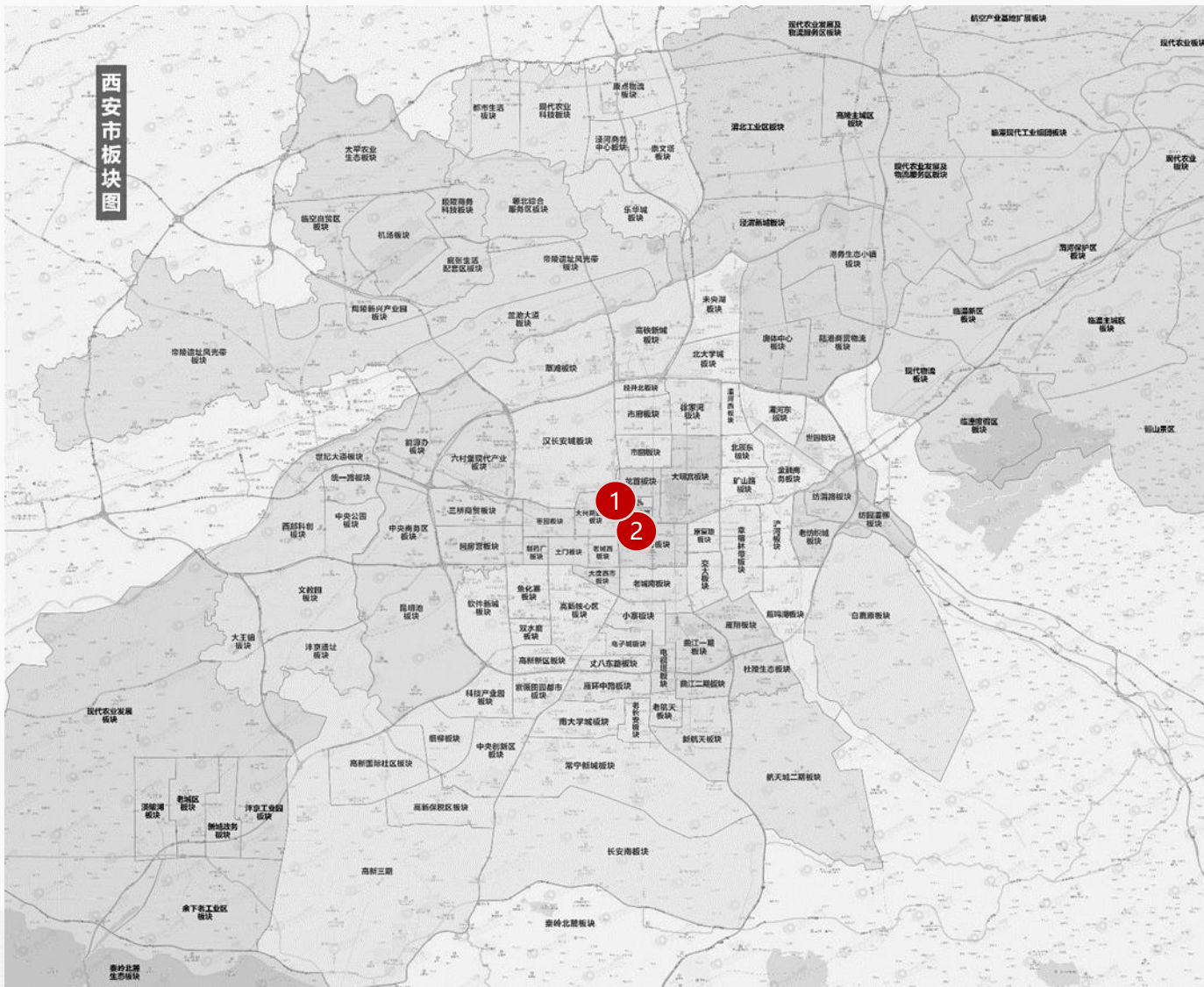


土地供应持续低位，成交火热，价格微增



- ◆ **供应**：本周土地供应2宗，供应面积3万 m^2 （约45.4亩）；
- ◆ **成交**：本周成交土地17宗，成交面积63.1万 m^2 （约946.4亩），环比下降10%；控规建面162.4万 m^2 ；楼面地价4550元/ m^2 ，环比上升8.96%。

本周推出2宗，共45.4亩土地，均为商住用地，位于城西莲湖区大庆路、新园路以西

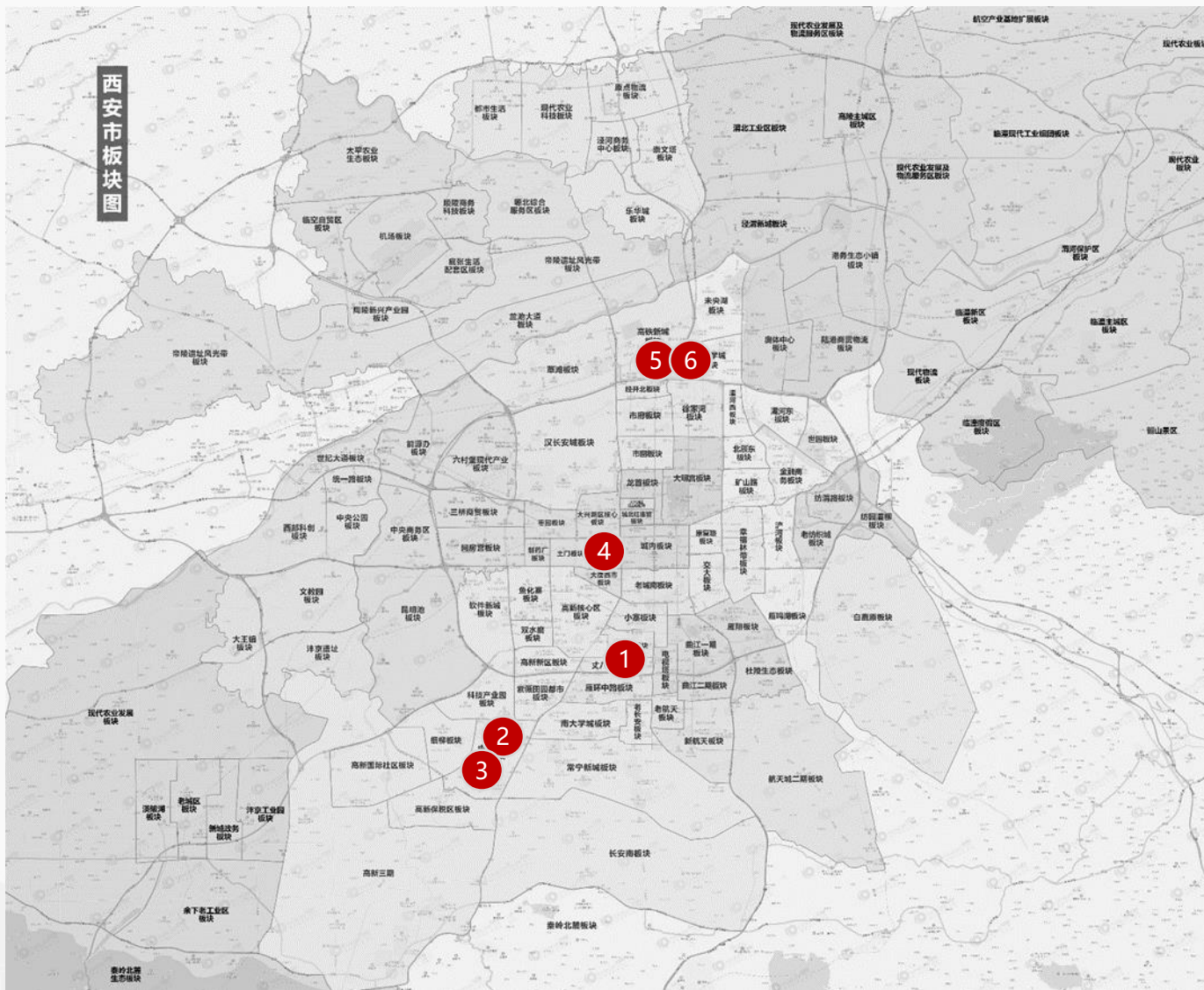


区域	序号	宗地编号
城西	1	LH11-5-65
	2	LH11-5-66

序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	控建面积 (m ²)
城西	1	LH11-5-65	莲湖区大庆路以南、新园路以西	11.4	商住	5.43	41144
	2	LH11-5-66	莲湖区大庆路以南、新园路以西	34.0	商住	5.43	122867

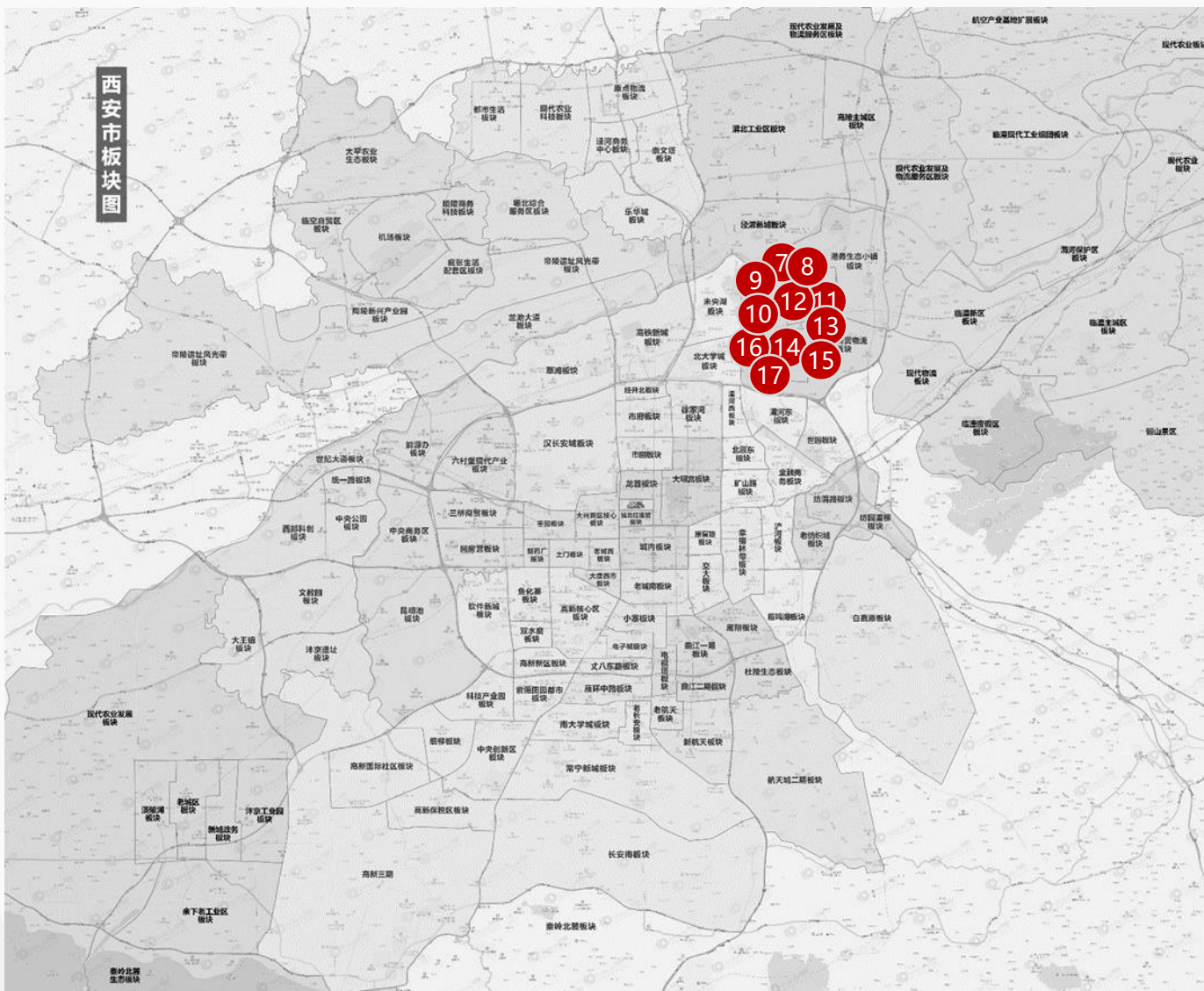


本周西安土拍市场成交17宗土地，合计946.4亩，其中高新成交2宗商住用地，城南成交1宗住宅用地，经开成交2宗商服用地，城西大唐西市成交1宗商服用地；典型地块为高新中央创新区1宗优质住宅用地由阳光城溢价197%，以“总价8.71亿元+高新区公办学校建设资金5.25亿元+公租房异地配建费1.78亿元”摘得，楼面地价12998元/m²



区域	序号	宗地编号
城南	1	YT4-21-13
高新	2	GX3-18-21
	3	GX3-11-3-2
城西	4	LH11-9-182
经开	5	JK2-5-513
	6	JK2-5-514

本周土拍热点区域为港务区奥体中心板块；共成交11宗土地，合计795亩；成交总价款739122万元；其中8宗面积578亩的商住用地，由融创中国以36亿底价竞得，亩均价674万元/亩，楼面地价4016元/m²，为该房企首次进军港务区奥体中心板块；华润置地摘得3宗面积217亩商住用地，成交总价13.7亿，亩均价631万元/亩，楼面地价3717元/m²



区域	序号	宗地编号
港务	7	GW3-9-10
	8	GW3-10-4
	9	GW1-21-10
	10	GW1-13-25
	11	GW1-17-10
	12	GW1-17-11
	13	GW2-11-4
	14	GW2-12-2
	15	GW2-15-9
	16	GW2-16-8
	17	GW2-11-5

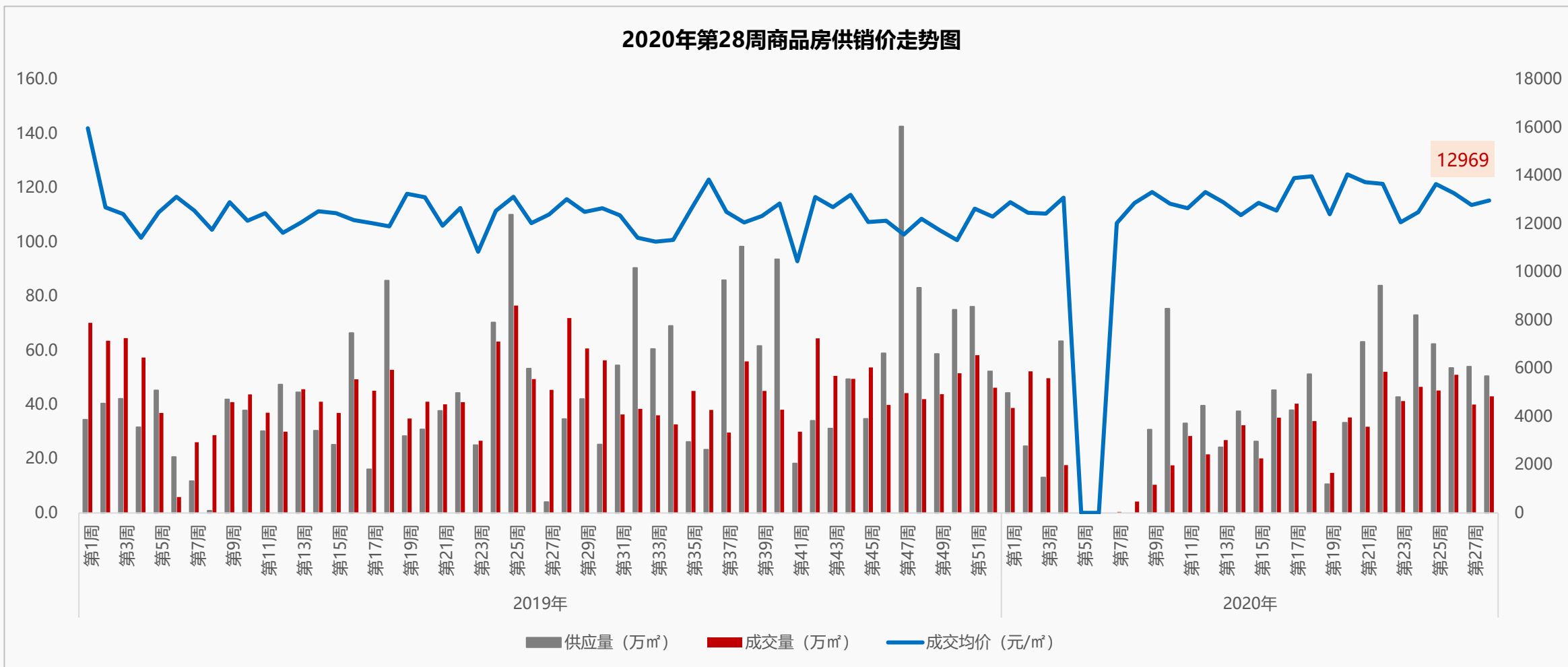
序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率	起始价(万元)	成交价(万元)	亩均价(万元/亩)	楼面价(元/m ²)	竞得人
城南	1	YT4-21-13	电子正街以西、南三环以南	20.0	商住	≤3.5	12750	12750	638	2732	西安泽登置业有限公司
高新	2	GX3-18-21	高新区经二十二路以东、规划十六路以南、纬三十二路以北、规划六路以西	64.9	住宅	≤2.8	52970	157369	2426	12998	阳光城集团
	3	GX3-11-3-2	高新区纬六路以西、西汉高速以东	50.6	商服	≤4.5	31378	31378	620	2065	高科集团
城西	4	LH11-9-182	南二环以北、桃园路以东、西市二路以西、西市北路以南	2.0	商服	≤1.79	1430	1430	702	5880	大唐西市实业有限公司
经开	5	JK2-5-513	经济技术开发区未央路以东、凤城十二路以北	4.2	商服	≤4.9	2124	2124	503	1541	西安晟升置业有限公司
	6	JK2-5-514	经济技术开发区未央路以东、凤城十二路以北	9.5	商服	≤4.4	4405	4405	464	1580	
港务	7	GW3-9-10	港务区规划路以北、贺韶路以西	79.6	住宅	≤2.5	53270	53270	669	4013	华润置地
	8	GW3-10-4	港务区向东路以北、纺渭路以西	84.5	住宅	≤2.5	56410	56410	667	4004	
	9	GW1-21-10	港务区港务西路以西、港兴三路以南	52.4	商服	≤2.7	27130	27130	517	2874	
	10	GW1-13-25	港务区潘骞路以北、柳林路以西	71.4	住宅	≤2.2	47130	51843	727	4953	融创中国
	11	GW1-17-10	港务区潘骞路以南、迎宾大道以东	108.8	住宅	≤2.2	72070	79277	729	4967	
	12	GW1-17-11	港务区潘骞路以南、柳林路以西	116.5	住宅	≤2.2	76910	84601	726	4953	
	13	GW2-11-4	港务区陆港路以东、港兴三路以北	61.0	住宅	≤2.2	40840	44924	737	5023	
	14	GW2-12-2	港务区陆港路以西、港兴三路以北	36.4	住宅	≤2.5	24340	26774	737	4419	
	15	GW2-15-9	港务区陆港路以西、港兴三路以南	47.4	住宅	≤2.5	31790	34969	737	4422	
	16	GW2-16-8	港务区陆港路以东、港兴三路以南	67.0	住宅	≤2.5	44880	49368	737	4419	
17	GW2-11-5	港务区港务大道以西、东陆港路以东	70.0	商服	≤2.5	21100	21100	301	1808		

PART 03 数据楼市



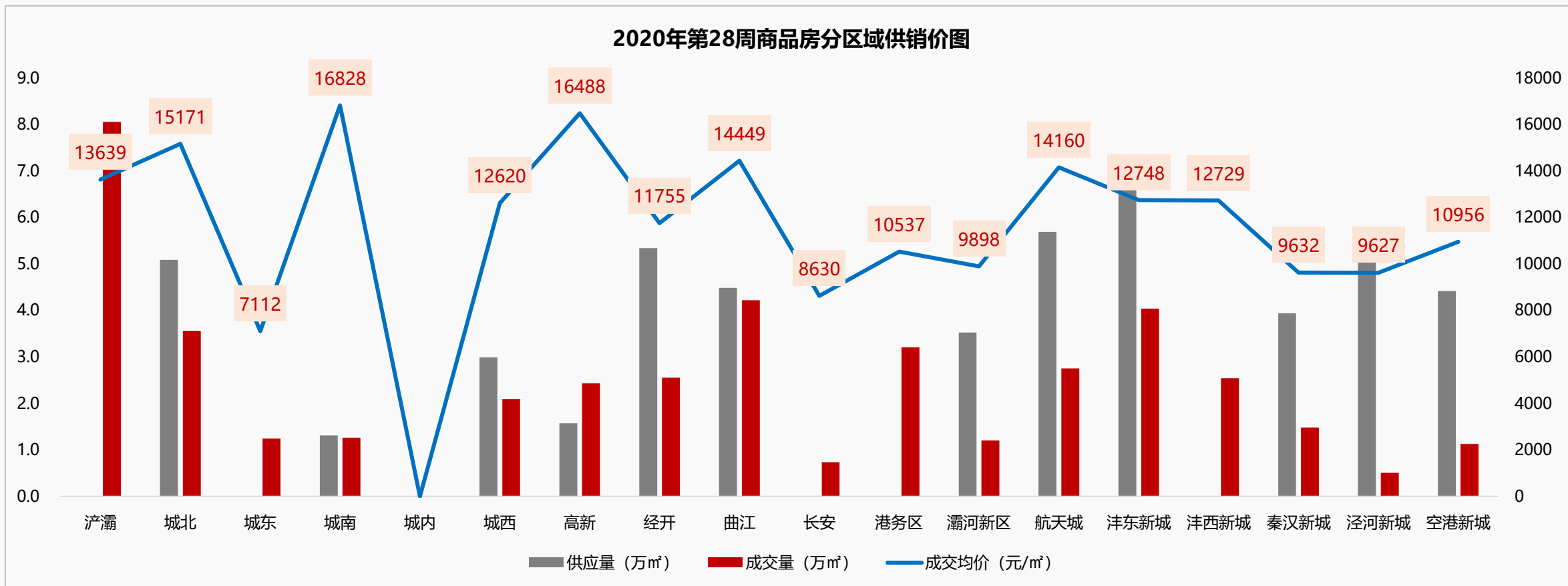
本周西安商品房供应环比下降，成交量涨价稳

2020年第28周商品房供销价走势图



◆ 2020年第28周，商品房供应量50.5万㎡，环比下降6.4%，同比上涨45.7%；成交量43万㎡，环比上涨7.5%，同比下降40.1%；成交价格12969元/㎡，环比上涨1.5%，同比下降0.4%。

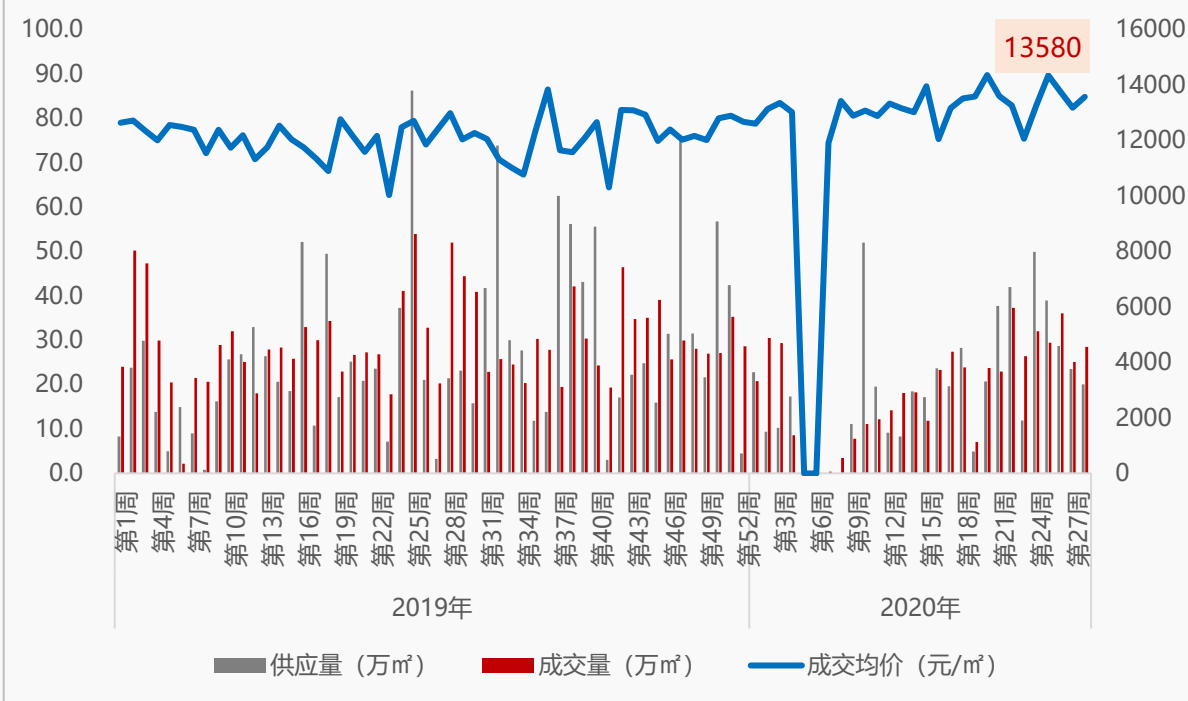
津东新城以6.9万m²的供应量、浐灞以8.1万m²的成交量位列全市供销之首，城南价格领跑全市



- ◆ 供应量方面：本周津东新城以6.9万m²的供应量居首位，其次是航天城和经开，分别供应5.7万m²和5.3万m²；
- ◆ 成交量方面：浐灞、曲江、津东新城居前三位，依次成交8.1万m²、4.2万m²和4万m²；
- ◆ 成交价格方面：居前三位的依次是城南16828元/m²，高新16488元/m²及城北15171元/m²。

本周普通住宅供应下降，成交量价齐涨；绿城西安全运村荣登周度销售面积NO.1

2020年第28周普通住宅供销价走势图

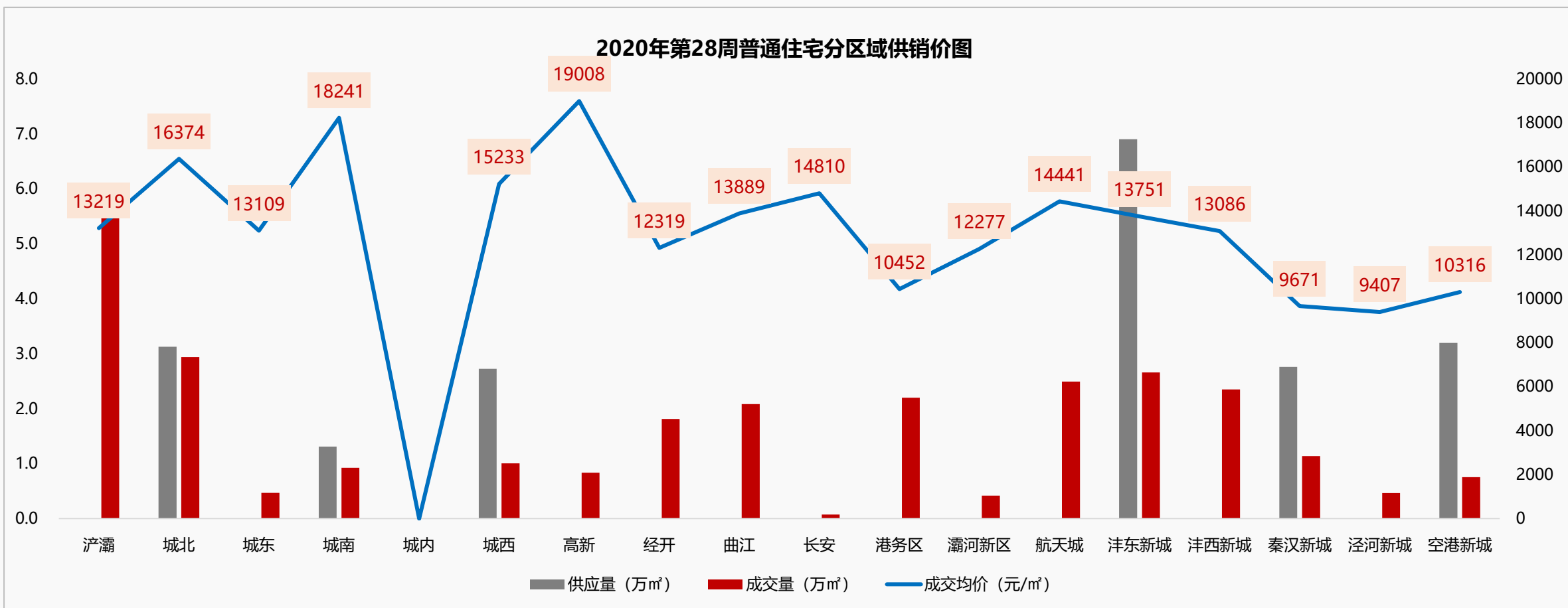


第28周普通住宅销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	绿城西安全运村	191,620,152	18253.68	10498
2	正荣·紫阙台	290,817,274	16869.21	17240
3	紫薇·万科大都会	208,052,858	16672.42	12479
4	高科麓湾国际社区	196,410,502	15987.29	12285
5	大华锦绣前城	177,459,298	15069.50	11776

- ◆ 2020年第28周，普通住宅供应量20万㎡，环比下降14.9%，同比下降6.5%；成交量28.5万㎡，环比上涨13.6%，同比下降45.2%；成交价格13580元/㎡，环比上涨3%，同比上涨4.5%；
- ◆ 本周绿城西安全运村、正荣紫阙台、紫薇万科大都会销售面积居排行前三位。

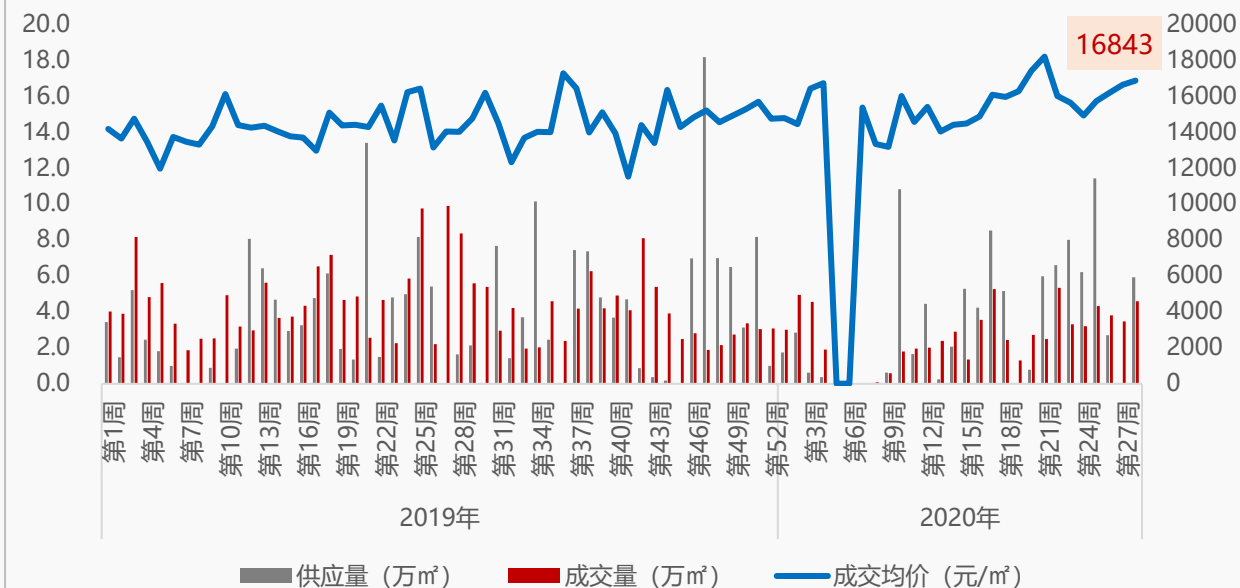
津东新城以6.9万m²的供应量、浐灞以5.9万m²的成交量位居全市之首，高新价格领跑全市



- ◆ 供应量方面：本周津东新城以6.9万m²的供应量居首位，其次是空港新城和城北，分别供应3.2万m²和3.1万m²；
- ◆ 成交量方面：浐灞、城北、津东新城居前三位，依次成交5.9万m²、2.9万m²和2.7万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是高新19008元/m²、城南18241元/m²及城北16374元/m²。

本周洋房供应大涨，成交量涨价稳；浐灞、曲江、沣东新城成交居全市前三位

2020年第28周洋房供销价走势图



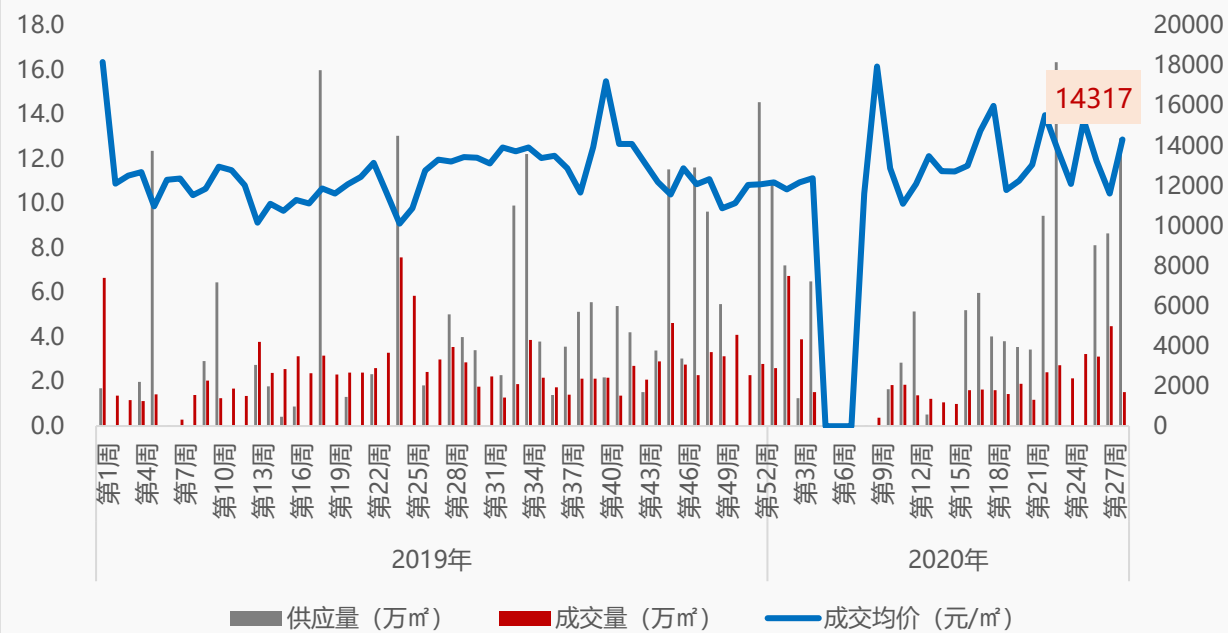
第28周洋房销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	中海·曲江大城	82,727,958	4259.69	19421
2	远洋合能·枫丹江屿	57,632,276	3945.79	14606
3	力高·宝格丽天悦华府	26,991,730	2914.08	9263
4	金地中心风华	51,189,093	2620.77	19532
5	陆港金海岸	30,202,438	2568.24	11760

- ◆ 2020年第28周，洋房供应量5.9万m²，同比上涨262.6%；成交量4.6万m²，环比上涨32.6%，同比下降45.1%；成交价格16843元/m²，环比上涨1.4%，同比上涨20.3%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：经开以3.3万m²的供应量居首位，其次是城北和空港新城，分别供应1.5万m²和0.8万m²；成交量方面：浐灞、曲江、沣东新城居前三位，依次成交1.1万m²、0.8万m²和0.5万m²；成交价格方面：居前三位的依次是航天城25226元/m²，城北21602元/m²及沣东新城20774元/m²。

本周公寓供应放量，成交量跌价涨；高新、港务区、城西成交居全市前三位

2020年第28周公寓供销价走势图



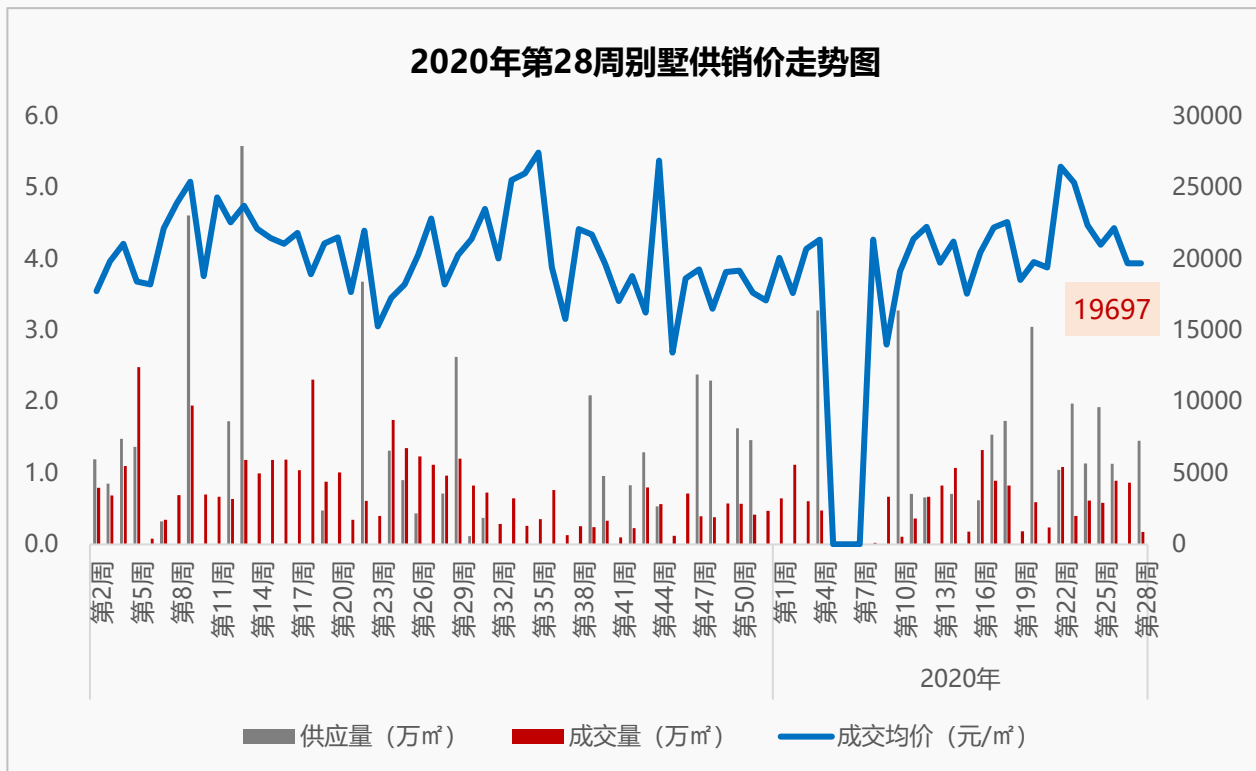
第28周公寓销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	西安华南城	25,130,605	3015.69	8333
2	香榭御澄	56,164,719	1836.82	30577
3	华润置地·万象城	14,527,483	1591.38	9129
4	金地未来城	9,047,248	777.24	11640
5	海亮·新英里	6,948,595	556.90	12477

- ◆ 2020年第28周，公寓供应量12.9万㎡，环比上涨49.4%，同比上涨157.3%；成交量1.5万㎡，环比下降66.1%，同比下降57%；成交价格14317元/㎡，环比上涨23.2%，同比上涨8.3%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：泾河新城以4.9万㎡的供应量居首位，其次是曲江和航天城，分别供应4.1万㎡和3.9万㎡；成交量方面：高新、港务区和城西居前三位，分别成交0.4万㎡、0.3万㎡和0.2万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新24110元/㎡，航天城18281元/㎡及曲江16426元/㎡。

本周别墅供应大涨，成交量跌价稳；浐灞、空港新城、高新成交居全市前三位

2020年第28周别墅供销价走势图



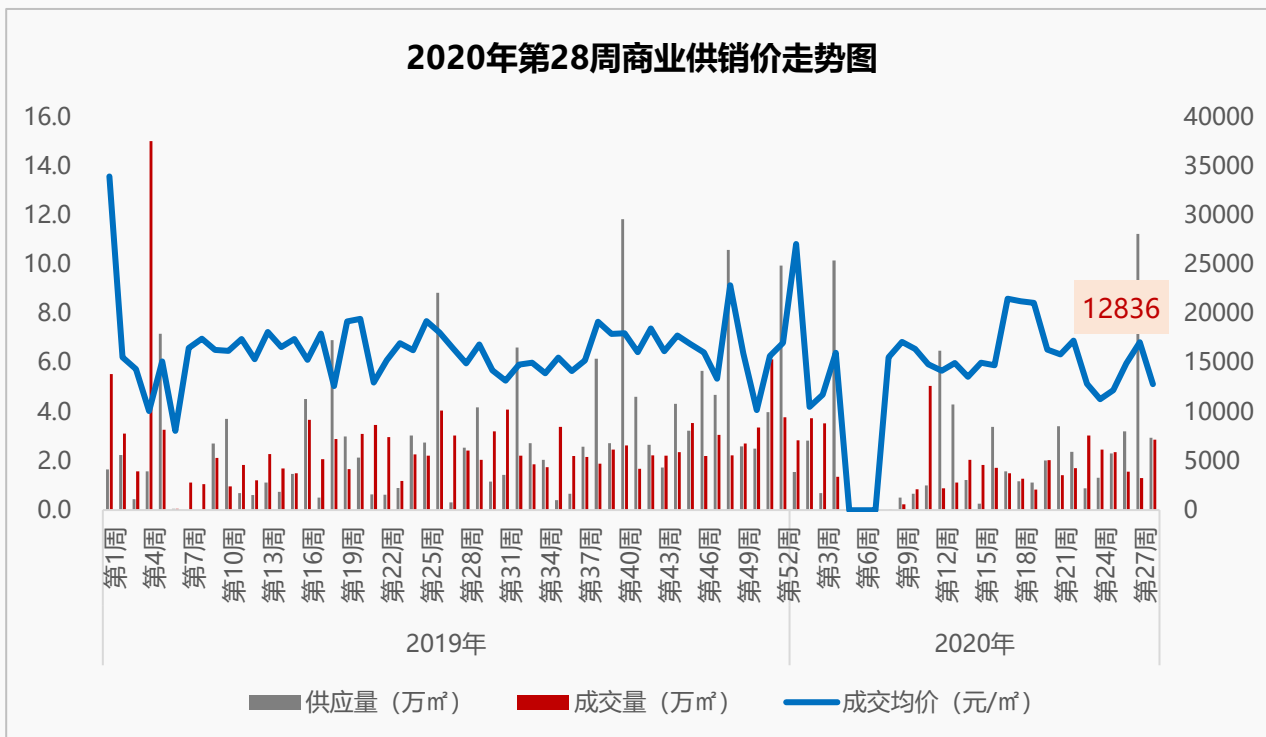
第28周别墅销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	万科·悦湾	11,630,468	453.51	25645
2	星皓·锦樾	6,317,372	383.92	16455
3	龙湖双珑原著	7,861,391	370.38	21225
4	金辉·崇文府	4,439,530	342.13	12976
5	碧桂园国湖	3,514,736	164.24	21400

- ◆ 2020年第28周，别墅供应量1.4万m²，同比上涨104.4%；成交量0.2万m²，环比下降80.1%，同比下降82.2%；成交价格19697元/m²，环比上涨0.1%，同比上涨8.2%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：秦汉新城以1.2万m²的供应量居首位，其次是空港新城，供应0.3万m²；成交量方面：浐灞、空港新城、高新成交居前三位，依次成交0.05万m²、0.038万m²和0.037万m²；成交价格方面：居前三位的依次是浐灞25645元/m²，沣东新城21400元/m²及高新21225元/m²。

本周商业供应缩水，成交量涨价跌；城东、浐灞、曲江成交居全市前三位

2020年第28周商业供销价走势图



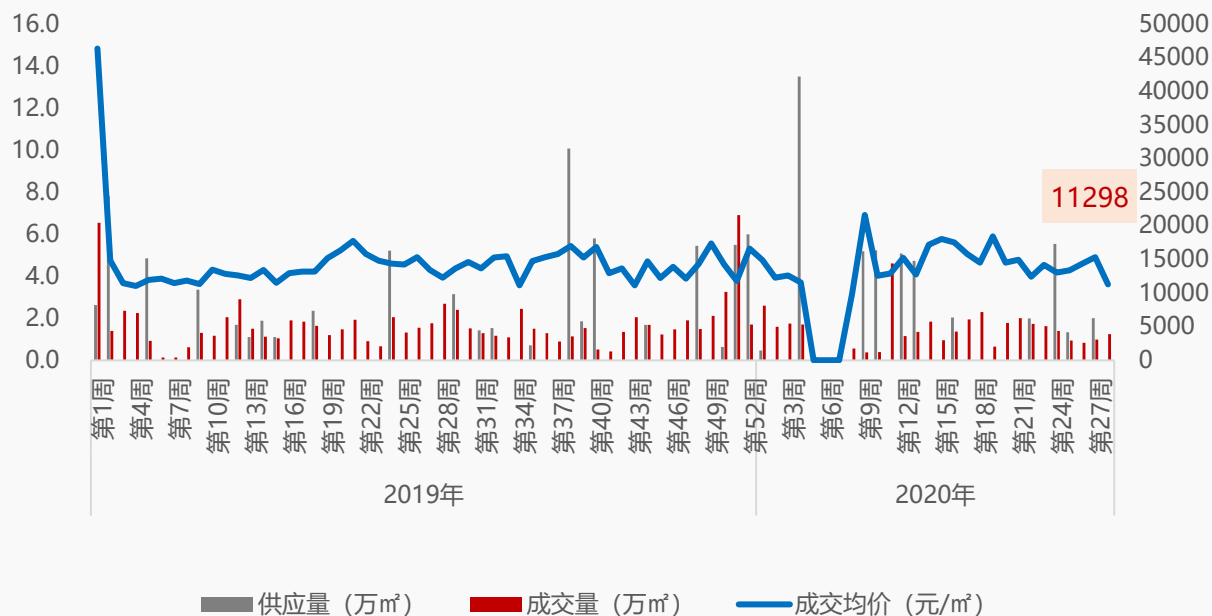
第28周商业销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	学府首座	4,594,950	6357.95	723
2	保利·心语花园	39,532,720	3356.42	11778
3	中海·曲江大城	60,386,699	2355.38	25638
4	西安华南城	16,828,374	1863.70	9030
5	中铁·缤纷新城	24,000,000	1664.86	14416

- ◆ 2020年第28周，商业供应量2.9万㎡，环比下降73.8%，同比上涨15.7%；成交量2.9万㎡，环比上涨118.9%，同比上涨18.2%；成交价格12836元/㎡，环比下降24.9%，同比下降14.1%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：航天城以1.7万㎡的供应量居首位，其次是曲江和泾河新城，分别供应0.4万㎡和0.3万㎡；成交量方面：城东、浐灞和曲江成交居前三位，依次成交0.7万㎡、0.6万㎡和0.4万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是城西33473元/㎡，城南29634元/㎡及曲江22834元/㎡。

本周办公无供应，成交量涨价跌；高新、城西、曲江成交居全市前三位

2020年第28周办公供销价走势图



第28周办公销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	太奥广场	26,391,600	2904.34	9087
2	高新时代广场	21,240,025	1748.21	12150
3	沣西国际大厦	11,022,719	1474.71	7474
4	莱安中心	22,439,647	1303.19	17219
5	融城东海	9,016,979	970.92	9287

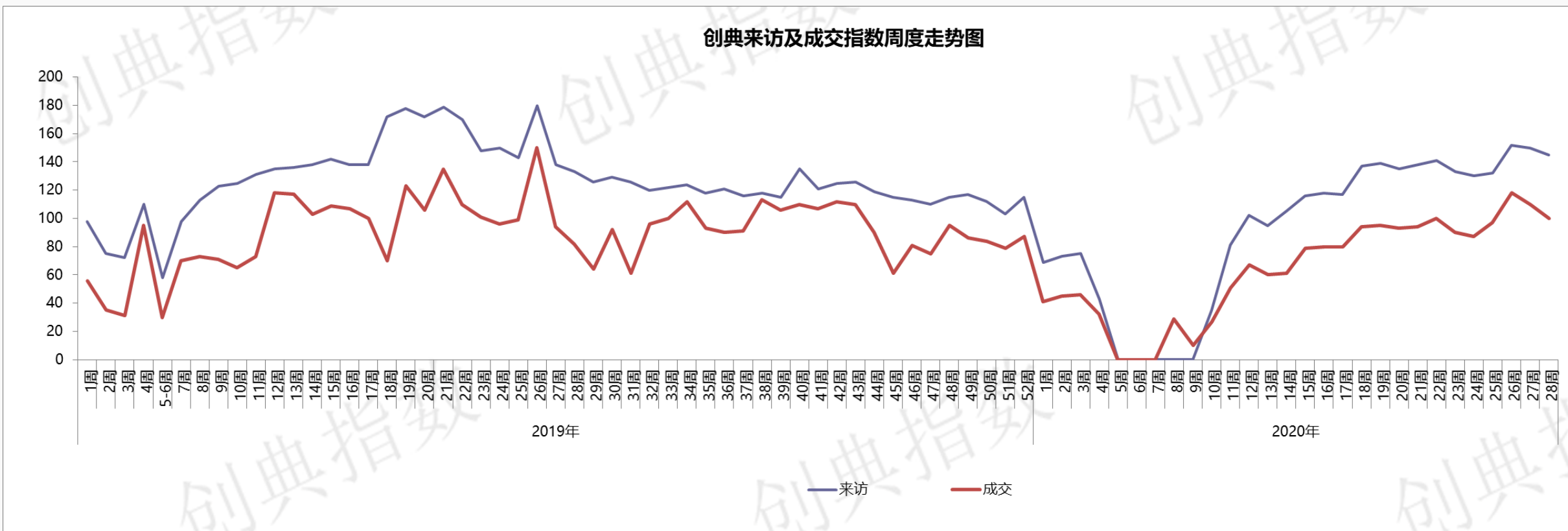
- ◆ 2020年第28周，办公无供应；成交量1.2万m²，环比上涨26.8%，同比下降53.7%；成交价格11298元/m²，环比下降26.4%，同比下降8.2%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：高新、城西、曲江成交居前三位，依次成交0.4万m²、0.3万m²和0.2万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江15753元/m²，城东15725元/m²及经开14031元/m²。

PART 04 创典监测



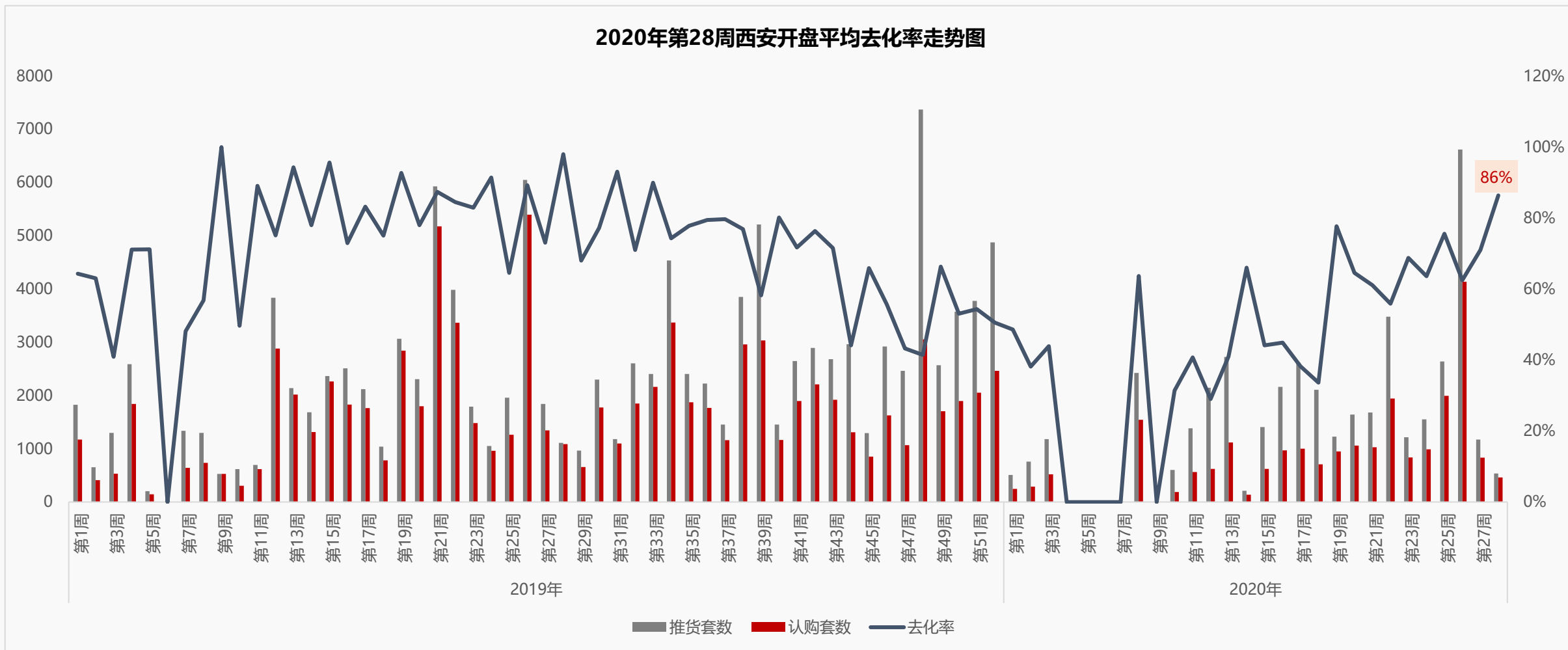
本周楼市继续保持活跃状态，项目到访量、成交量高位运行

创典指数显示：第28周项目来访指数145，环比微降3%，成交指数100，环比下降9%。



(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。)

西安开盘项目个数、推货量、成交量锐减，整体去化率涨至86%，刷新年内最高值



◆ 2020年第28周，西安合计3个项目开盘，整体推货量536套，去化量463套，去化率86%，环比上涨15个百分点，其中海伦湾、天地源大都会均实现百分百去化，拉高全市整体去化水平。

2020年第28周西安开盘项目一览表

开盘日期	区域	项目名称	推售楼栋	开盘方式	物业类型	户型	推出面积 (m ²)	推货量	认购数	去化率	成交均价	装修类型
7.6	浐灞	海伦湾	23#	摇号	洋房	三室、跃层	140-171	50	50	100%	16857	毛坯
7.7	曲江	天地源大都会	20#、21#、25#	摇号	洋房	三室、跃层	161-272	54	54	100%	16420	毛坯
7.12	港务区	招商城市主场	1#、6#、7#	线下开盘	高层	两室、三室	60-104	432	359	83%	12651	精装

本周无价格公示信息!



本周主城区新增11个取证项目，新增供应面积28.5万方，住宅供应12.3万方，新批房源4953套，住宅928套

	区域	预售证号	项目名称	楼栋	物业类型	套数	建筑面积 (m ²)	交付标准	备案价 (元/m ²)
主城区	城西	2020214	保亿·公元印	6#	住宅	95	14890.43	精装	14970
	城南	2020215	天地源·万熙天地	7#	住宅	96	13134.33	精装	16378
	经开	2020216	合悦华府	11#	其他	715	19173.53	——	——
		2020217	合悦华府	1#,15#,16#,17#	商业	16	889.51	——	——
	城北	2020218	世茂璀璨倾城	10#,12#,17#	住宅	256	33371.94	精装	12980
					其他	29	1602.34	——	——
					商业	8	828.36	——	——
	曲江	2018259	金地中心风华	8#	住宅	377	46279.66	精装	13316
	城北	2020219	阳光城·檀悦	8#	商业	11	431.59	——	——
	灞河新区	2020220	中铁琉森水岸	39#,40#	商业	24	2206.28	——	——
	航天城	2020221	万科·公园大道	13#,14#	其他	1162	35239.88	——	——
					办公	6	482.07	——	——
	航天城	2020222	星河9号	1#	公寓	686	39283.2	——	——
					其他	2	33.62	——	——
					商业	20	687.19	——	——
城西	2020223	群贤道九号	1#,2#,3#,4#,5#	住宅	104	15052.58	毛坯	20870	
曲江	2020224	曲江奥园城市天地	2#	公寓	936	41255.47	——	——	
				其他	19	82.88	——	——	
				商业	45	3098.25	——	——	

本周西咸新区新增7个取证项目，新增供应面积20.5万方，住宅供应15.1万方，新批房源2427套，住宅1278套

	区域	预售证号	项目名称	楼栋	物业类型	套数	建筑面积 (m ²)	交付标准	备案价 (元/m ²)
西咸新区	沣东新城	2020119	湖光山色	5#	住宅	60	12188.7	精装	21696
	空港新城	2020120	绿地西安世界中心	10#,11#,12#	商业	5	487.51	——	——
					住宅	199	21525.63	精装	——
		2020121	绿地西安世界中心	14#,17#	商业	10	929.2	——	——
					住宅	182	18509.54	精装	——
	空港新城	2020122	星皓·锦樾	1#	住宅	15	2732.85	精装	——
	秦汉新城	2020123	中梁壹号院	21#,22#,27#,28#,29#,32#,35#	住宅	306	39387.61	精装	——
	沣东新城	2020124	保利和光尘樾	18#,19#	住宅	344	38296.8	精装	14078
	沣东新城	2020125	中南菩悦东望府	1#,2#	商业	1	27.88	——	——
					住宅	172	18601.4	精装	18504
泾河新城	2020126	华福国际	17#,6#	办公	1133	52169.24	——	——	

【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19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，2019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。