

**第44周**

# 西安市场周报

【2020.10.26-2020.11.1】

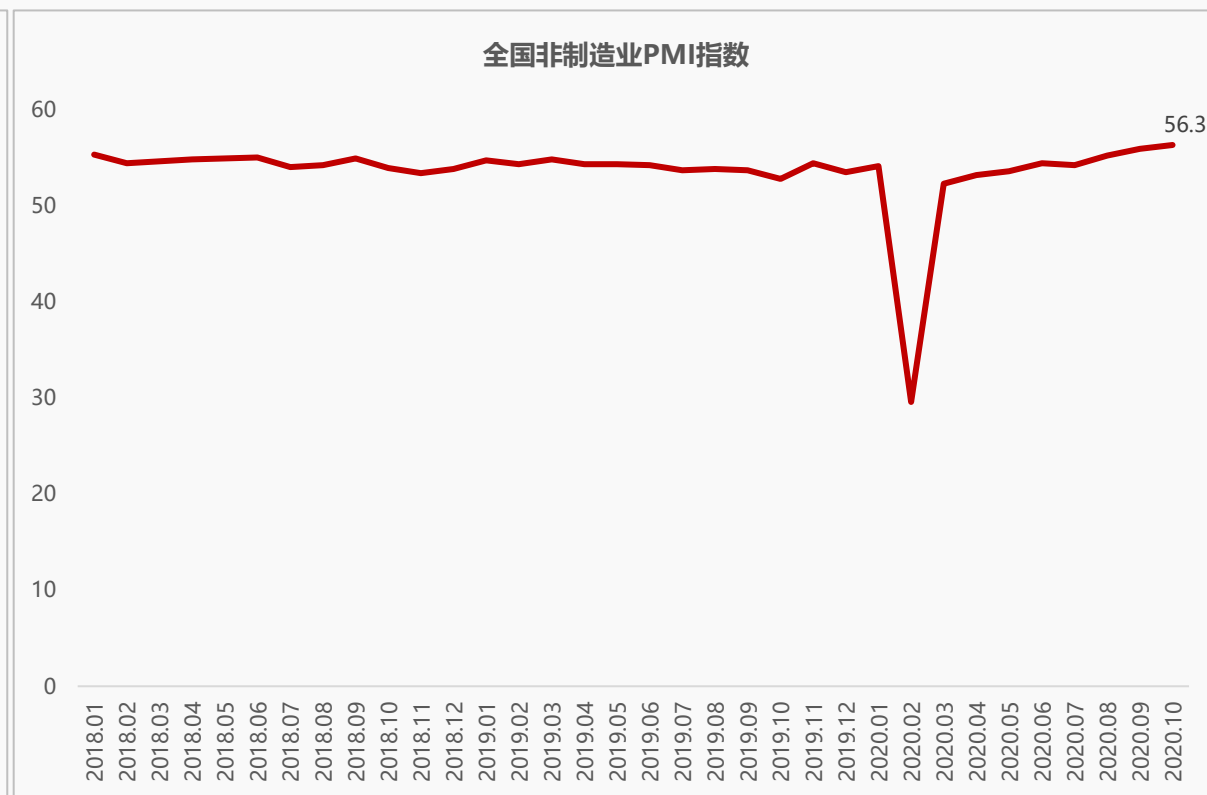
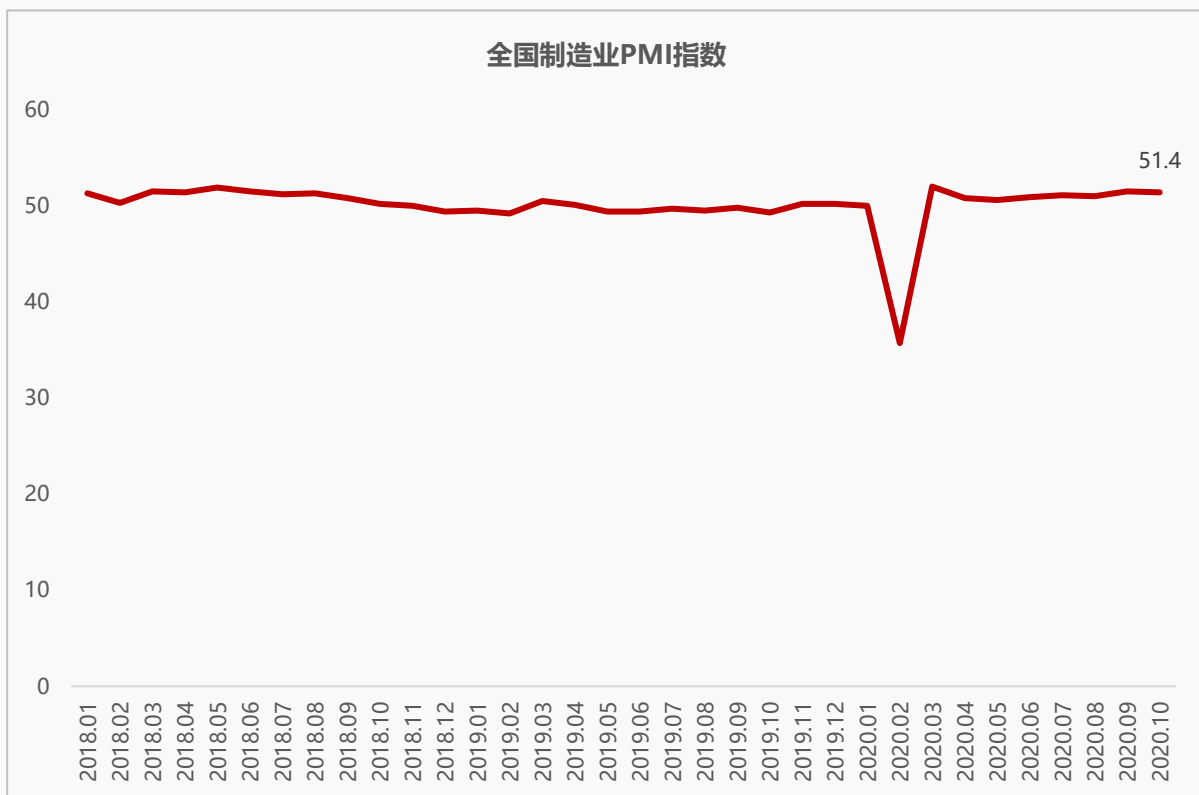


# PART 01 宏观环境



## 制造业PMI、非制造业PMI连续8个月均处于扩张区间、且整体趋稳，我国经济持续稳定恢复

10月，全国制造业PMI为51.4%，比上月下降0.1个百分点；非制造业PMI为56.3%，比上月上涨0.4个百分点，连续8个月均高于临界点，行业总体持续回暖。



## 西安发布推行住房租赁合同网签备案的通知，规范住房租赁市场秩序，提升行业服务管理水平

为全面规范我市租赁市场秩序，提升住房租赁市场服务管理水平，构建以住房租赁合同网签备案制度为基础的住房租赁交易管理体系，10月29日，西安全面推行住房租赁合同网签备案制度。

### 政策概览：

- 新签合同：住房租赁交易之日起30日内，通过“租赁平台”及时办理合同网签备案；
- 已签合同：本通知发布之日起30日内，通过“租赁平台”进行合同网签备案；
- 变更、解除、终止合同：自住房租赁合同变更、解除或终止之日起30日内，通过“租赁平台”办理住房租赁合同网签变更或注销手续。

中央人民政府 | 陕西省人民政府 | 西安市人民政府 微博 | 微信 登录 注册 本站支持ipv6

 **西安市住房和城乡建设局**  
西安市轨道交通建设办公室 [首页](#) [新闻](#) [政务](#) [服务](#) [互动](#)

[首页](#) / [政务](#) / [政府信息公开目录](#) / [政务信息](#) / [最新通知](#) / [正文](#)

### 关于在我市全面推行住房租赁合同网签备案的通知

发布时间：2020-10-29 16:10 来源：住房和城乡建设局

广大租房群众、各相关单位：

根据《住房城乡建设部关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》（建房〔2018〕128号）、《住房和城乡建设部关于印发〈房屋交易合同网签备案业务规范（试行）〉的通知》（建房规〔2019〕5号）等文件精神，为全面规范我市租赁市场秩序，提升住房租赁市场服务管理水平，构建以住房租赁合同网签备案制度为基础的住房租赁交易管理体

## 西安发改委发文，西安商品住房价格调控工作全线转交住建局

依据国家、省、市房地产市场调控“一城一策”政策要求及房价调控职责，经西安市政府同意，西安市发展和改革委员会发布消息称，10月26日起，商品住房价格调控工作由西安市住建局负责。

### 通告

依据国家、省、市房地产市场调控“一城一策”政策要求及房价调控职责，经市政府同意，即日起，商品住房价格调控工作由市住建局负责。为便于企业进行申报，现将工作交接有关事项通知如下：

一、原发改委商品住房价格申报信息管理系统企业申报通道即日起关闭，商品住房价格申报受理请向市住建局市场处具体咨询办理（市住建局办公地点：西安市雁塔区雁塔南路300-9号A座，联系方式：029-87617730）。

二、此前已受理的项目申报件，由我委整体按项目移交至市住建局，企业不再另行申报。

三、我委已公示的商品住房项目价格信息保留至2020年12月31日。

特此通告。

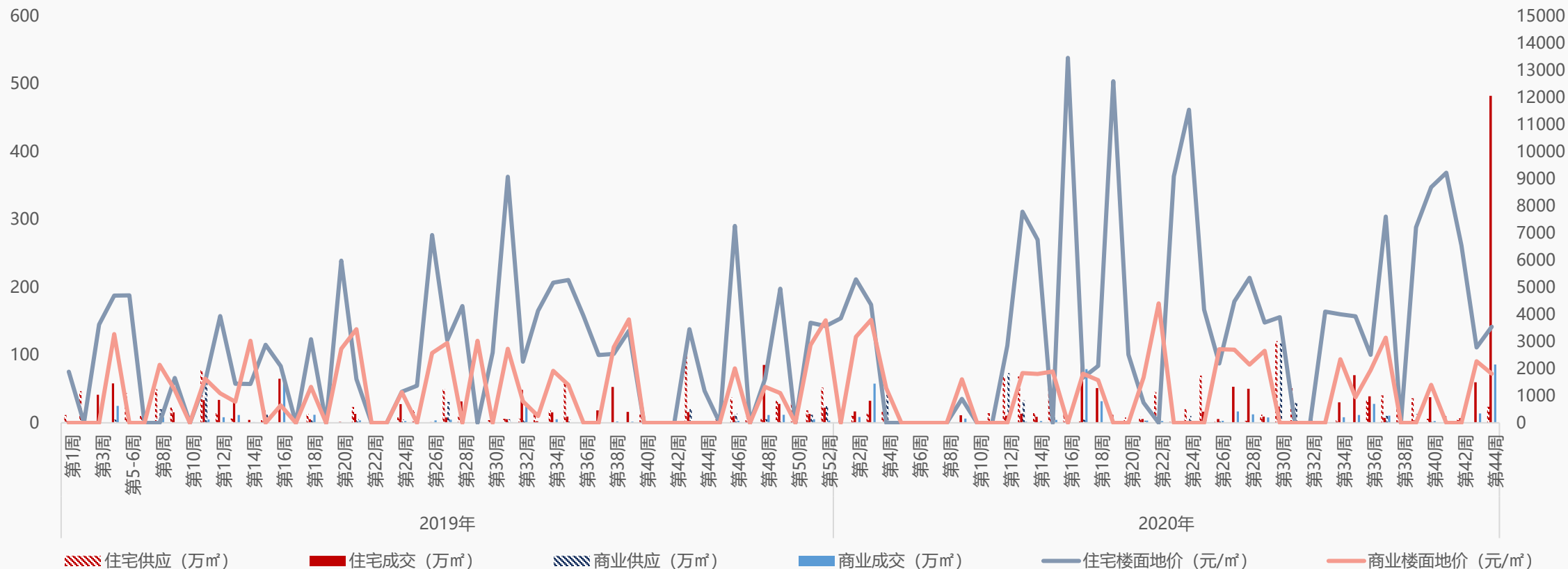
西安市发展和改革委员会  
2020年10月26日

# PART 02 土地市场



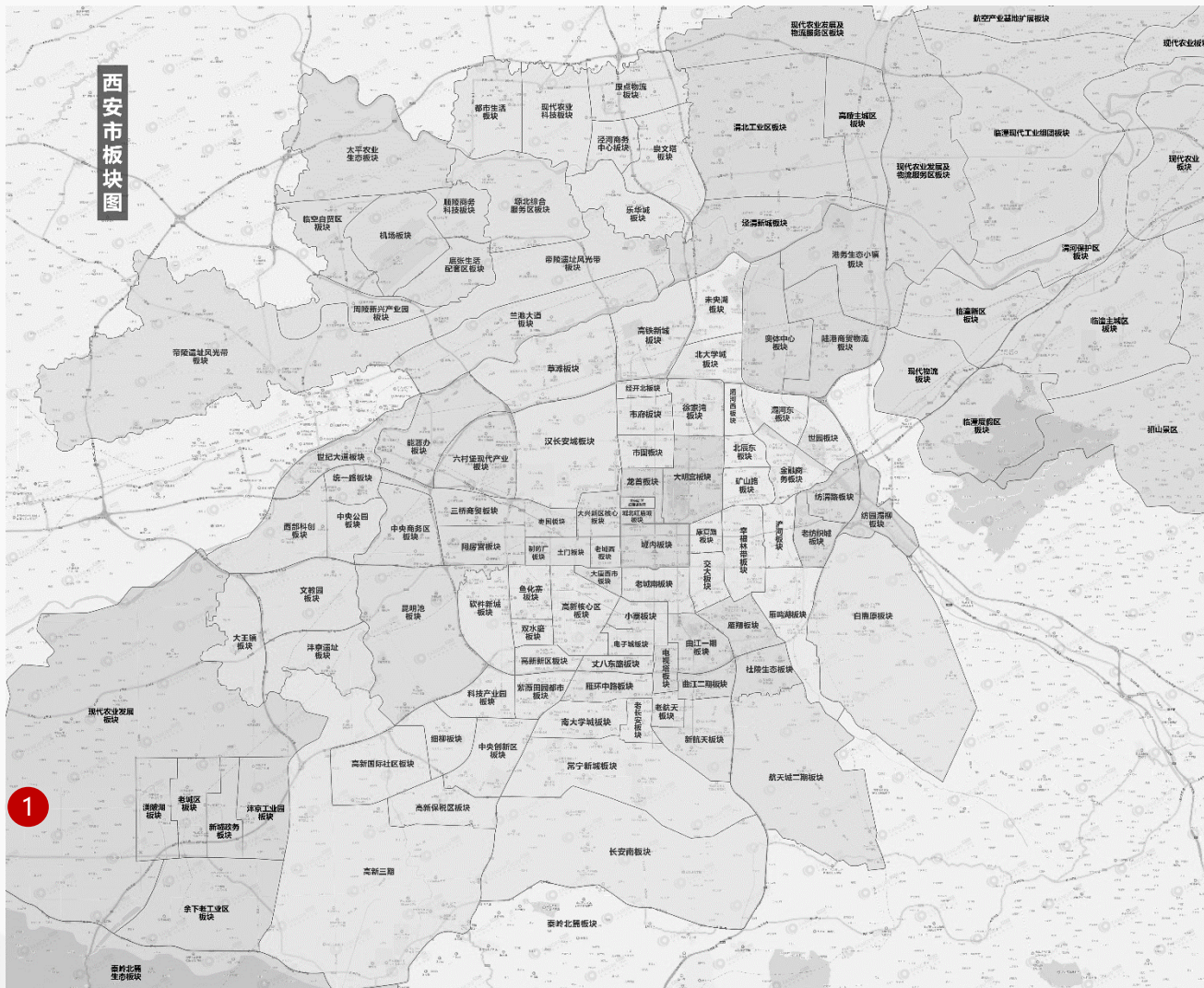
## 本周供应土地仅一宗，土地成交量价齐升

2020年西安土地市场周度走势图



- ◆ **供应**：本周供应土地1宗，供应面积1.59万m<sup>2</sup>（约23.9亩）；
- ◆ **成交**：本周成交土地9宗，成交面积37.9万m<sup>2</sup>（约568.9亩），环比上涨671%；控规建面120.97万m<sup>2</sup>；楼面地价3050元/m<sup>2</sup>，环比上涨17%。

## 第44周仅周至县推出1宗土地，地块面积为23.9亩，地块用途为商住用地



区域	序号	宗地编号
周至	1	610124001026GB00201

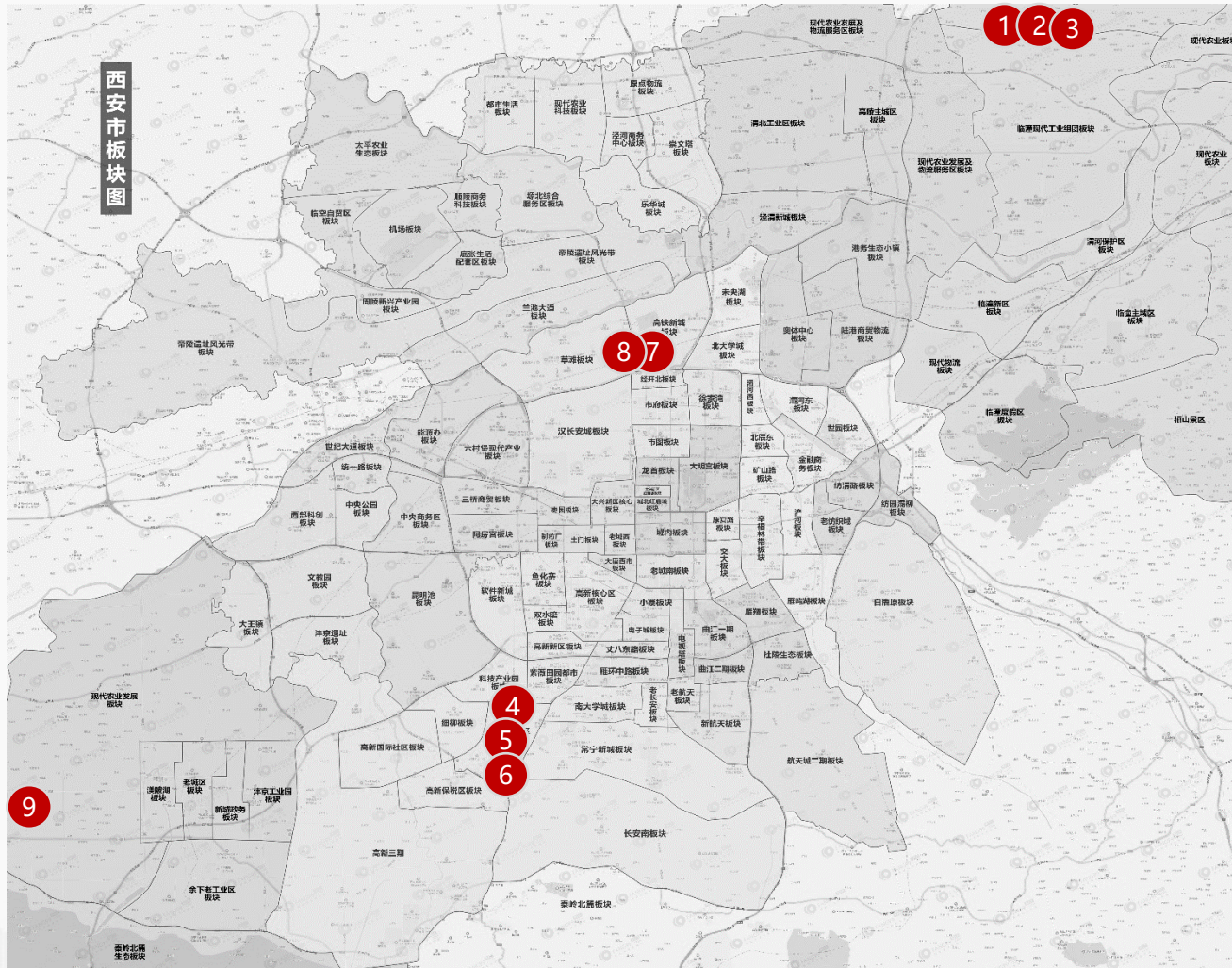


序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	控建面积 (m <sup>2</sup> )
1	周至	610124001026GB00201	周至县二曲街办范围内太白南路以西	23.9	商住	2.0-3.3	52580



# 成交分布

第44周西安成交土地9宗，合计568.9亩，重点分布于高新、经开及阎良等区域。其中经开高铁新城一宗121.3亩的商住用地，吸引11家房企竞拍，经过78轮竞价后，最终由经发置业溢价69%，以16.3亿元拍得，区域楼面地价刷新至7444元/m<sup>2</sup>；此外阎良航天基地也迎来了“高光时刻”。碧桂园耗资2.38亿元摘得该板块109.1亩商住用地，卓越集团耗资3.13亿、溢价25%摘得一宗121.7亩居住用地，本地房企西安丽登实业溢价120%、以1.54亿元摘得该区域一宗35亩商住用地，楼面地价达到2357元/m<sup>2</sup>；



区域	序号	宗地编号
阎良	1	HK1-6-4
	2	HK1-9-26
	3	610114003013GB00007
高新	4	GX3-42-32
	5	GX3-42-64
	6	GX3-42-31
经开	7	JK1-4-273
	8	JK1-4-272
周至	9	610124001016GB00066

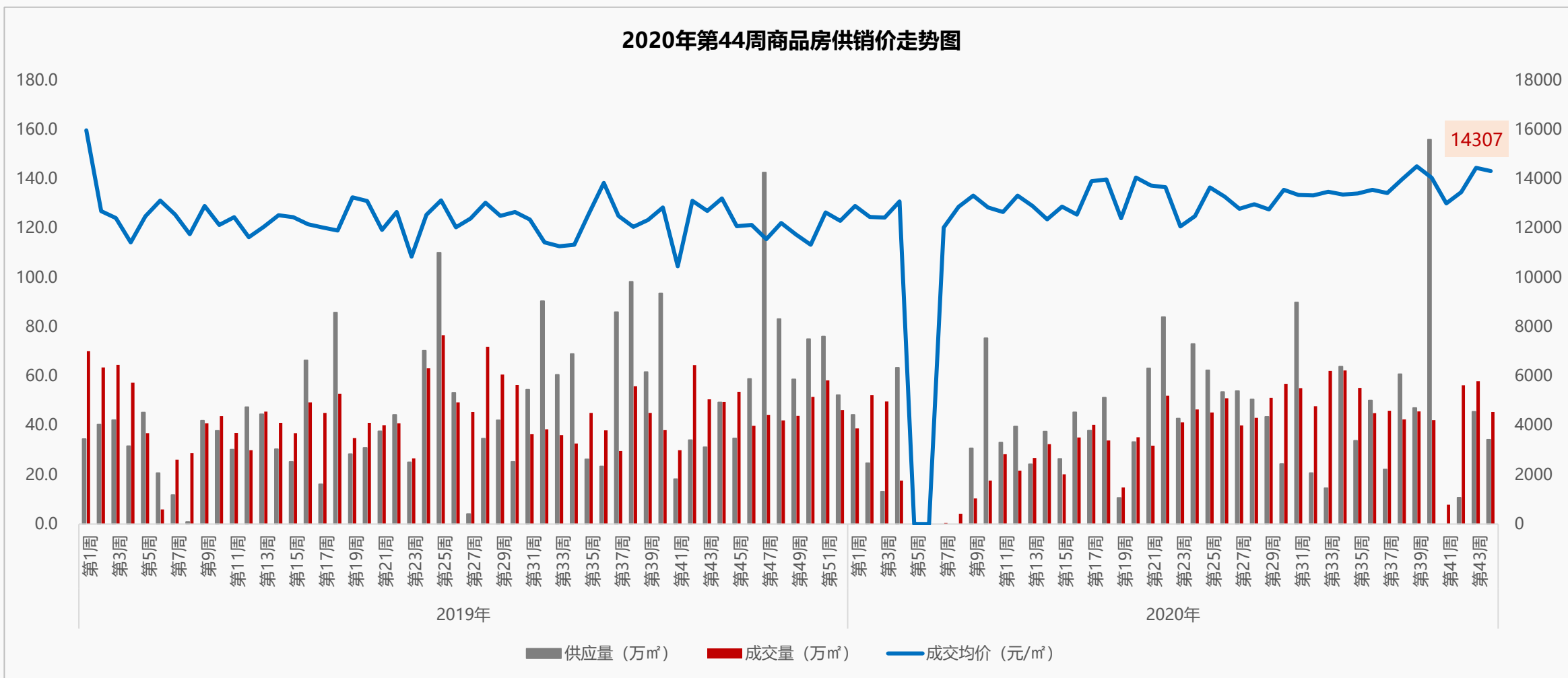
序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	起始价 (万元)	成交价 (万元)	亩均价 (万元/亩)	楼面地价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
1	阎良	HK1-6-4	阎良国家航空高技术产业基地蓝天一路以南、航空二路以西	109.1	商住	1.2-2.6	23800	23800	218	1259	0%	碧桂园集团
2		HK1-9-26	阎良国家航空高技术产业基地蓝天二路以南、航空六路以东	121.7	商住	1.2-2.6	25100	31300	257	1484	25%	卓越集团
3		610114003013GB00007	阎良区人民东路以北、柳中路以西	35.0	商住	≤2.8	7000	15400	440	2357	120%	西安丽登实业有限责任公司
4	高新	GX3-42-32	高新区规划二十六路以北，规划二十五路以南，西太路以西	16.6	商服	≤6.0	12767	12767	769	1923	0%	高新金控
5		GX3-42-64	高新区规划十路以北，纬三十二路以南，西太路以西	19.5	商服	≤8.5	16266	16266	834	1472	0%	
6		GX3-42-31	高新区纬三十六路以北，西太路以西	50.0	商服	≤5.0	33229	33229	665	1994	0%	西安高新区城市客厅开发建设有限责任公司
7	经开	JK1-4-273	经开区高铁新城尚林路南侧、草滩二路东侧	92.4	居住	≤2.7	73530	73530	796	4421	0%	复地集团
8		JK1-4-272	经开区高铁新城尚林路南侧、草滩二路以西	121.3	商住	≤2.7	96380	162600	1340	7444	69%	经发置业
9	周至	610124001016GB00066	周至县石桥路南段西侧	3.2	商住	7.52	446	446	139	278	0%	陕西仁盛实业有限公司

# PART 03 数据楼市



## 西安商品房供销同环比均回落，成交价格企稳

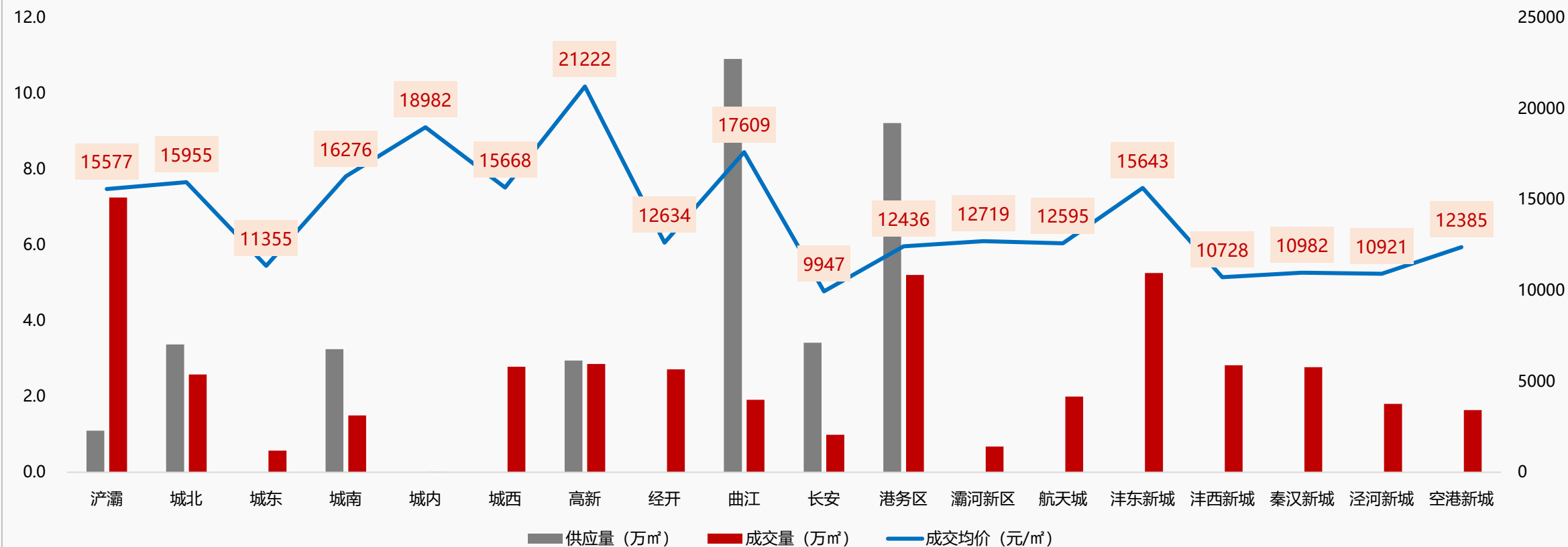
### 2020年第44周商品房供销价走势图



◆ 2020年第44周，商品房供应量34.2万 $\text{m}^2$ ，环比下降24.9%，同比下降30.6%；成交量45.4万 $\text{m}^2$ ，环比下降21.6%，同比下降8.2%；成交价格14307元/ $\text{m}^2$ ，环比下降0.9%，同比上涨8.4%。

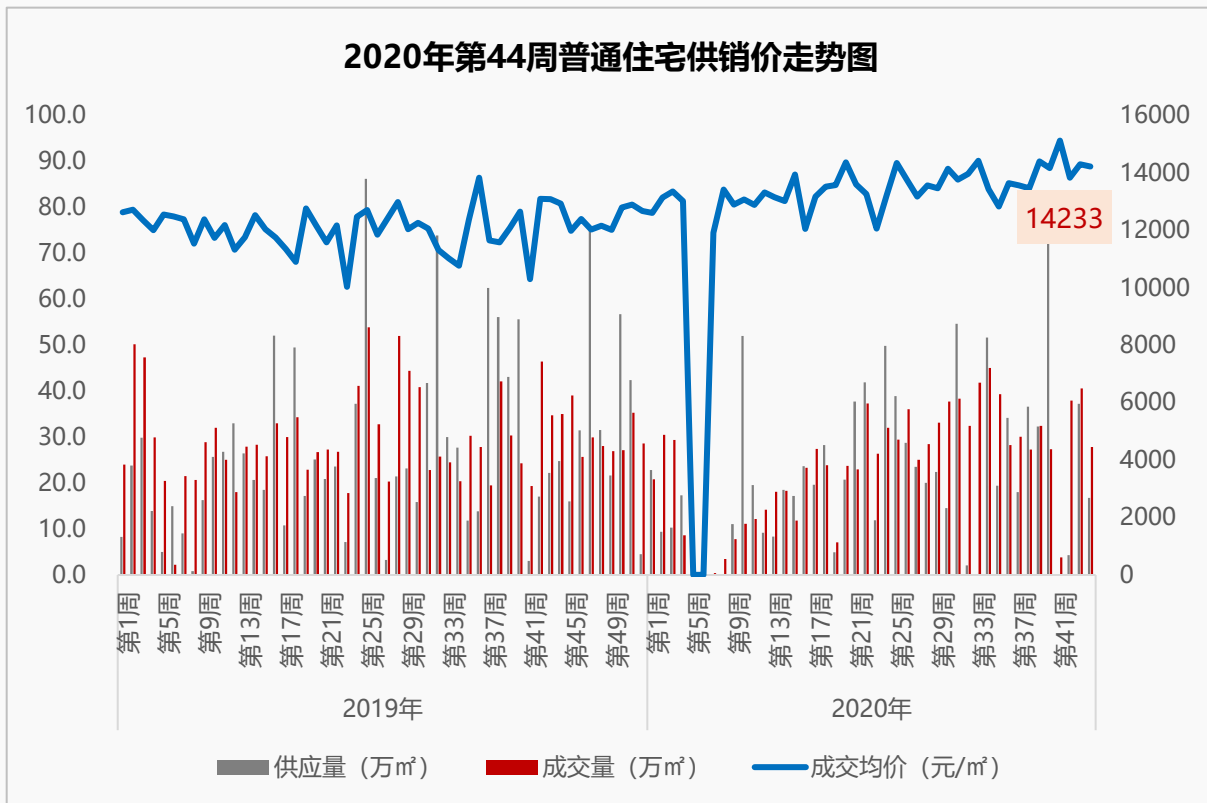
## 曲江以10.9万m<sup>2</sup>的供应量、浐灞以7.3万m<sup>2</sup>的成交量位列全市供销之首，高新价格领跑全市

### 2020年第44周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周曲江以10.9万m<sup>2</sup>的供应量居首位，其次是港务区和城北，分别供应9.2万m<sup>2</sup>和3.4万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交量方面：浐灞、沣东新城、港务区居前三位，依次成交7.3万m<sup>2</sup>、5.3万m<sup>2</sup>和5.2万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交价格方面：居前三位的依次是高新21222元/m<sup>2</sup>，城内18982元/m<sup>2</sup>及曲江17609元/m<sup>2</sup>。

## 本周普通住宅供销双双下降，成交价走势平稳；当代境MOMA荣登周度销售面积NO.1

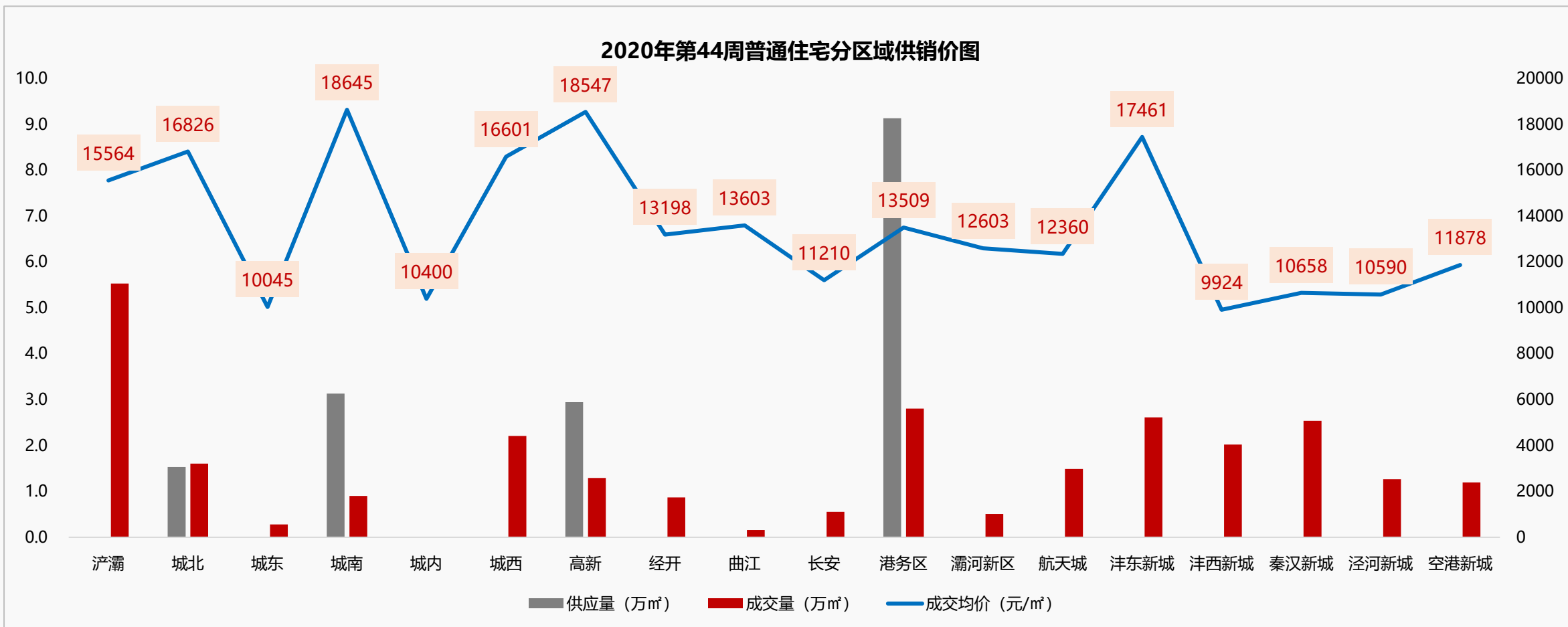


### 第44周普通住宅销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	当代境MOMA	270559684	18170.06	14890
2	西安恒大文化旅游城	160668025	16584.96	9688
3	华润置地·未来城市	178008202	12917.18	13781
4	金悦城	98748399	11526.77	8567
5	金辉·江山铭著	181351130	11201.79	16189

- ◆ 2020年第44周，普通住宅供应量16.8万㎡，环比下降55.1%，同比下降32.5%；成交量27.8万㎡，环比下降31.4%，同比下降20.6%；成交价格14233元/㎡，环比下降0.5%，同比上涨10%；
- ◆ 本周当代境MOMA、西安恒大文化旅游城、华润置地未来城市销售面积居排行前三位。

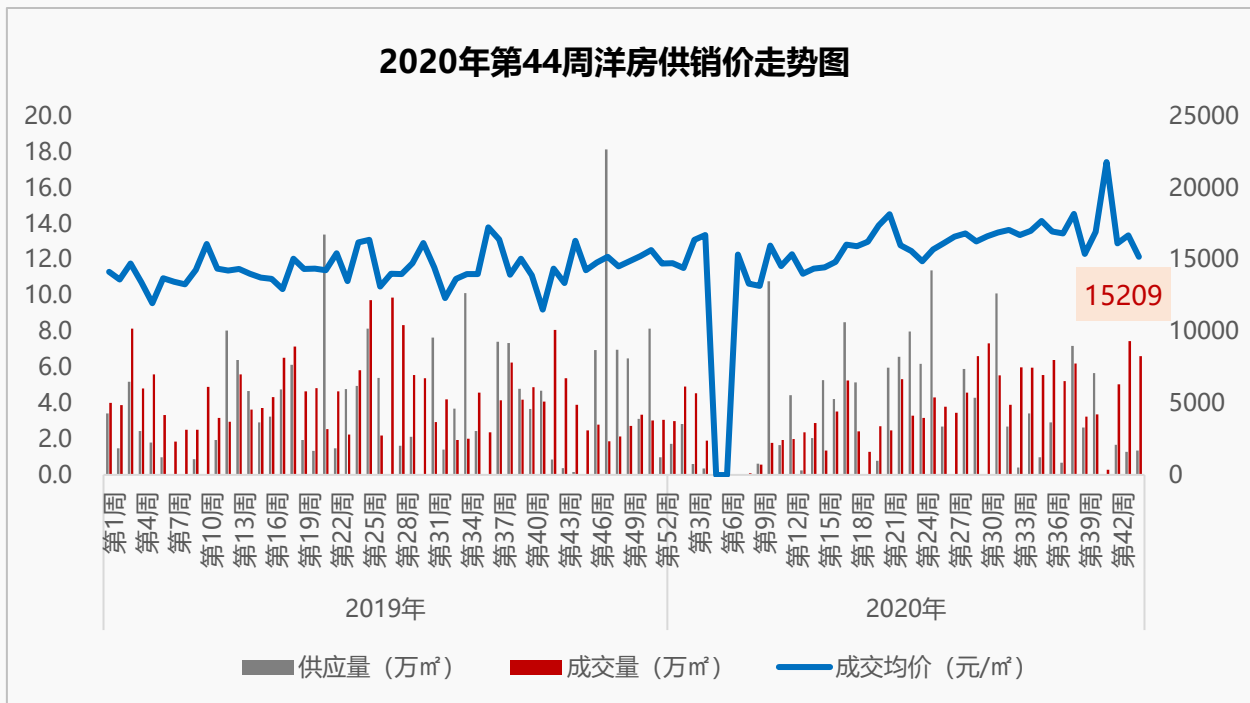
## 港务区以9.1万m<sup>2</sup>的供应量、浐灞以5.5万m<sup>2</sup>的成交量位列全市供销之首，城南价格领跑全市



- ◆ 供应量方面：本周港务区以9.1万m<sup>2</sup>的供应量居首位，其次是城南和高新，分别供应3.1万m<sup>2</sup>和2.9万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交量方面：浐灞、港务区、沣东新城居前三位，依次成交5.5万m<sup>2</sup>、2.8万m<sup>2</sup>和2.6万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是城南18645元/m<sup>2</sup>，高新18547元/m<sup>2</sup>及沣东新城17461元/m<sup>2</sup>。



## 本周洋房供应上涨，成交量价齐跌；经开、津东新城、港务区成交居全市前三位



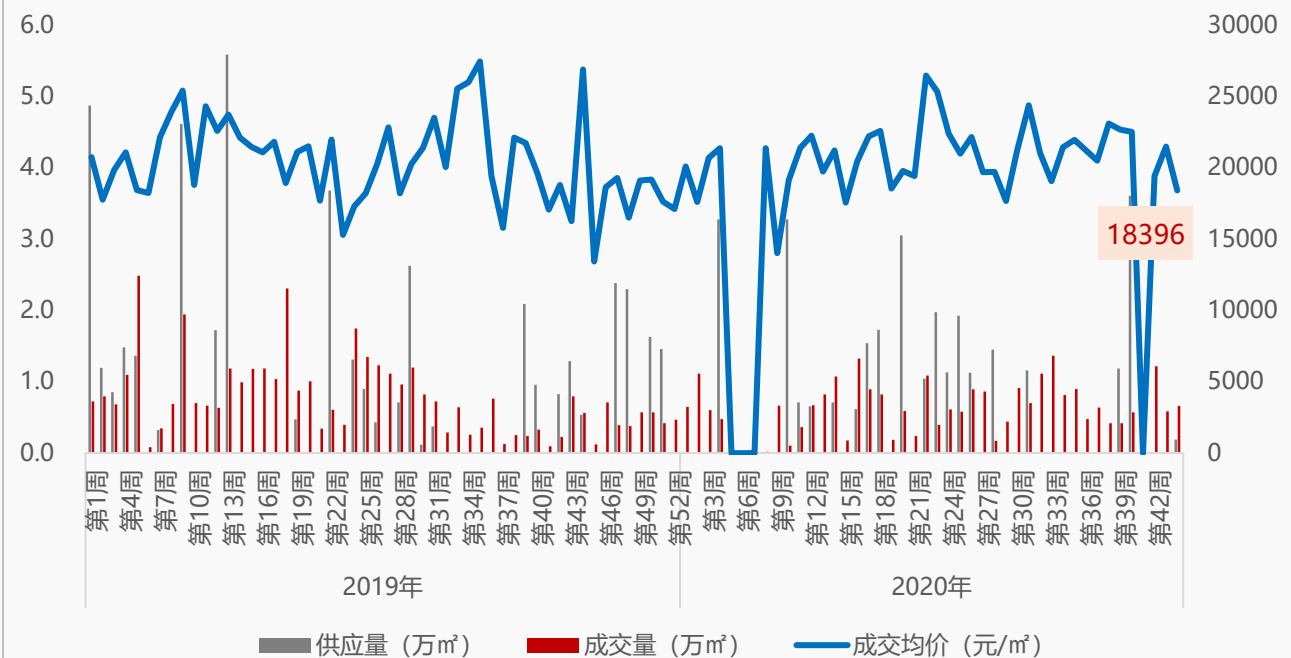
### 第44周洋房销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	合悦华府	169077469	13291.99	12720
2	保利和光尘樾	189918215	10711.07	17731
3	华润置地·未来城市	122384067	9242.37	13242
4	大华锦绣前城	52394688	3871.84	13532
5	世茂璀璨倾城	57841133	3713.81	15575

- ◆ 2020年第44周，洋房供应量1.4万m<sup>2</sup>，环比上涨5.9%，同比上涨715.5%；成交量6.6万m<sup>2</sup>，环比下降11.3%，同比上涨69.5%；成交价格15209元/m<sup>2</sup>，环比下降9%，同比下降6.8%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅城北供应1.4万m<sup>2</sup>；成交量方面：经开、津东新城、港务区居前三位，依次成交1.3万m<sup>2</sup>、1.2万m<sup>2</sup>、1万m<sup>2</sup>；成交价格方面：居前三位的依次是城西21367元/m<sup>2</sup>，浈灞19946元/m<sup>2</sup>及长安19393元/m<sup>2</sup>。

## 别墅供应市场破冰，成交量同环比齐涨、价格同环比齐跌； 沔东新城、泾河新城、秦汉新城成交居全市前三位

2020年第44周别墅供销价走势图



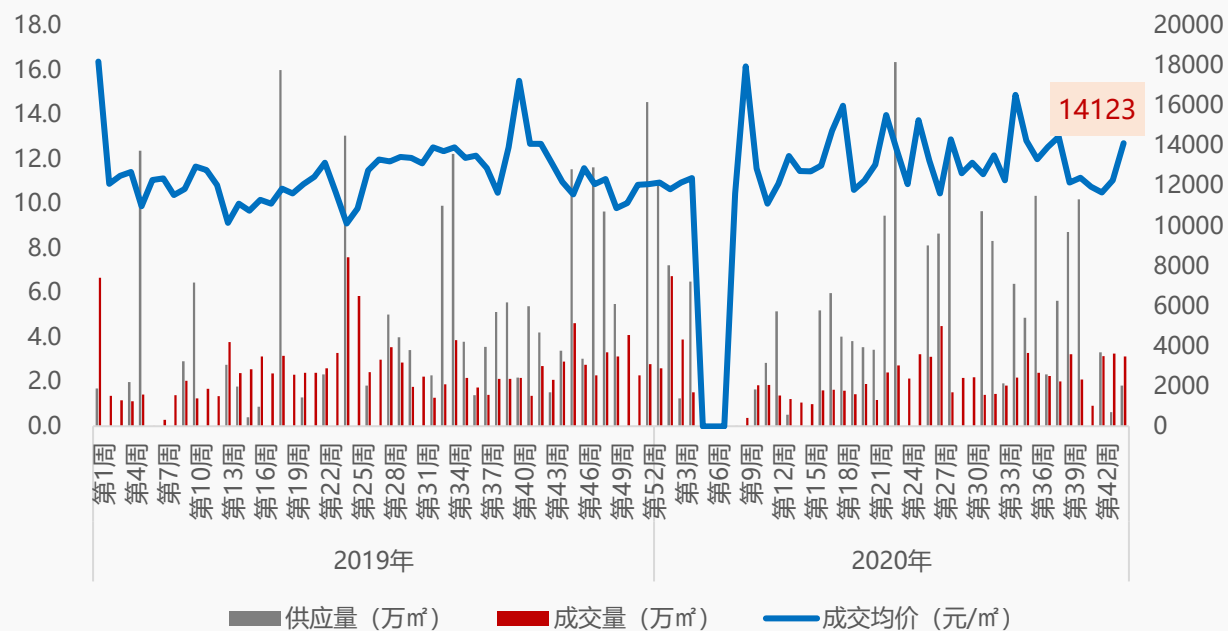
第44周别墅销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	金辉·崇文府	17836466	1479.76	12054
2	中梁壹号院	16035305	1237.28	12960
3	融创·海逸长洲	32537274	1097.42	29649
4	金辉·江山铭著	22118617	986.36	22424
5	福星惠誉美术城·云玺	8111707	495.71	16364

- ◆ 2020年第44周，别墅供应量0.2万㎡，环比——，同比下降64.5%；成交量0.7万㎡，环比上涨12.8%，同比上涨17.2%；成交价格18396元/㎡，环比下降14.4%，同比下降31.6%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅浐灞供应0.2万方；成交量方面：沔东新城、泾河新城、秦汉新城成交居前三位，成交量分别为0.16万㎡、0.15万㎡和0.14万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是沔东新城26550元/㎡，沔西新城24700元/㎡及浐灞22424元/㎡。

## 本周公寓供应上涨，成交量跌价涨；曲江、沣东新城、高新成交居全市前三位

### 2020年第44周公寓供销价走势图



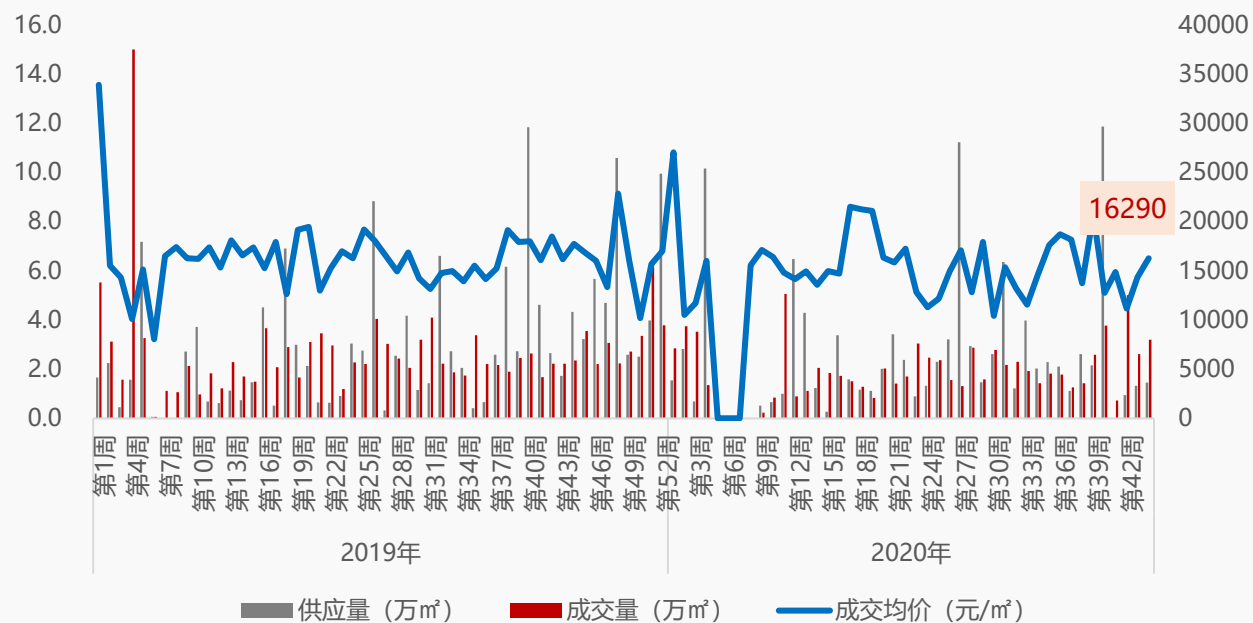
### 第44周公寓销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	曲江奥园城市天地	53285053	3564.34	14949
2	绿地独角兽公园	24214268	2218.57	10914
3	中南菩悦东望府	16990049	1639.92	10360
4	中建璟庭	17407248	1569.74	11089
5	九树	45869165	1452.2	31586

- ◆ 2020年第44周，公寓供应量1.8万㎡，环比上涨187.1%，同比下降46.2%；成交量3.1万㎡，环比下降4%，同比上涨7.6%；成交价格14123元/㎡，环比上涨15.1%，同比上涨15.8%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅曲江供应1.8万㎡；成交量方面：曲江、沣东新城、高新居前三位，分别成交0.6万㎡、0.5万㎡和0.3万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新28003元/㎡，曲江15370元/㎡及城南14157元/㎡。

## 本周商业供销价齐涨；港务区、浐灞、高新成交居全市前三位

2020年第44周商业供销价走势图



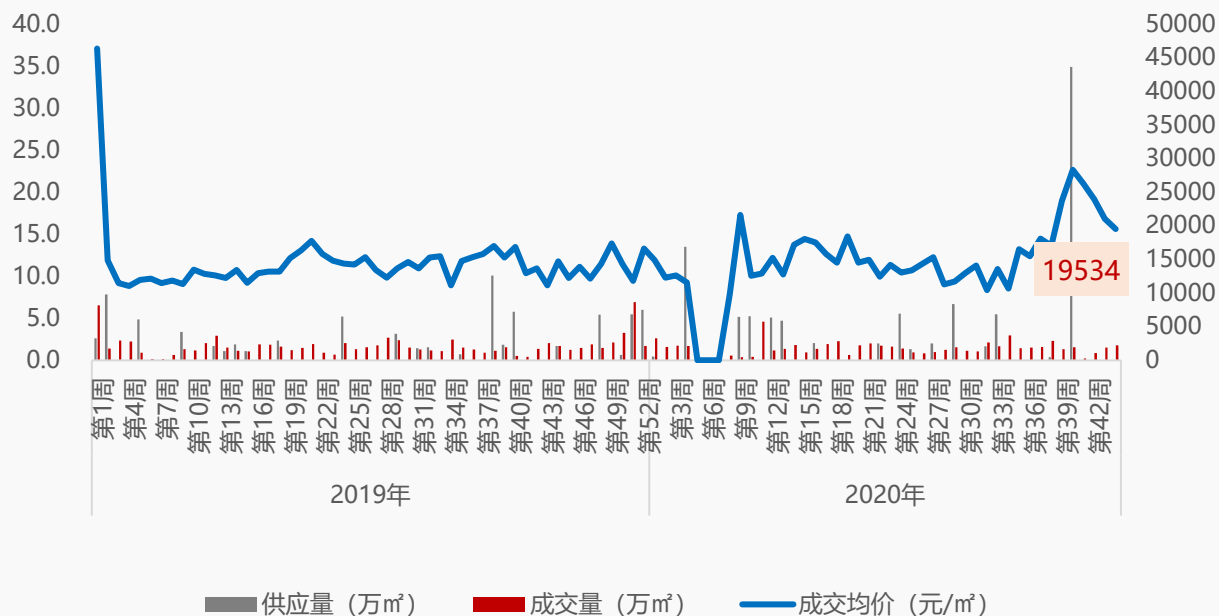
第44周商业销售面积排行

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	108471310	11923.16	9098
2	万科·翡翠天誉	14917685	1742.2	8563
3	万科大明宫	26933894	1605.25	16779
4	荣德·棕榈阳光	4652520	1550.84	3000
5	万达西安One	54942415	1348.51	40743

- ◆ 2020年第44周，商业供应量1.5万㎡，环比上涨9.9%，同比下降66.5%；成交量3.2万㎡，环比上涨22.7%，同比上涨35.8%；成交价格16290元/㎡，环比上涨13.4%，同比下降8.3%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：曲江以1万㎡的供应量居首位，其次是城北和港务区，分别供应0.3万㎡和0.1万㎡；成交量方面：港务区、浐灞和高新成交居前三位，依次成交1.2万㎡、0.39万㎡和0.37万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是灞河新区37000元/㎡，曲江27693元/㎡及沣东新城27107元/㎡。

## 办公市场连续四周无供应，成交量涨价跌；高新、沣西新城、曲江成交居全市前三位

### 2020年第44周办公供销价走势图



### 第44周办公销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	万达西安One	118150477	3247.78	36379
2	西部云谷	25518598	3042.27	8388
3	融创·曲江印	103600455	2977.85	34790
4	绿地新里铂瑞公馆	12301907	1195.71	10288
5	泉石·北奥中心	9124082	1106.62	8245

- ◆ 2020年第44周，办公无供应；成交量1.8万m²，环比上涨19.4%，同比上涨6.1%；成交价格19534元/m²，环比下降7.1%，同比上涨32.5%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：高新、沣西新城、曲江成交居前三位，依次成交0.6万m²、0.41万m²和0.38万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江30600元/m²、高新26112元/m²及城东16000元/m²。

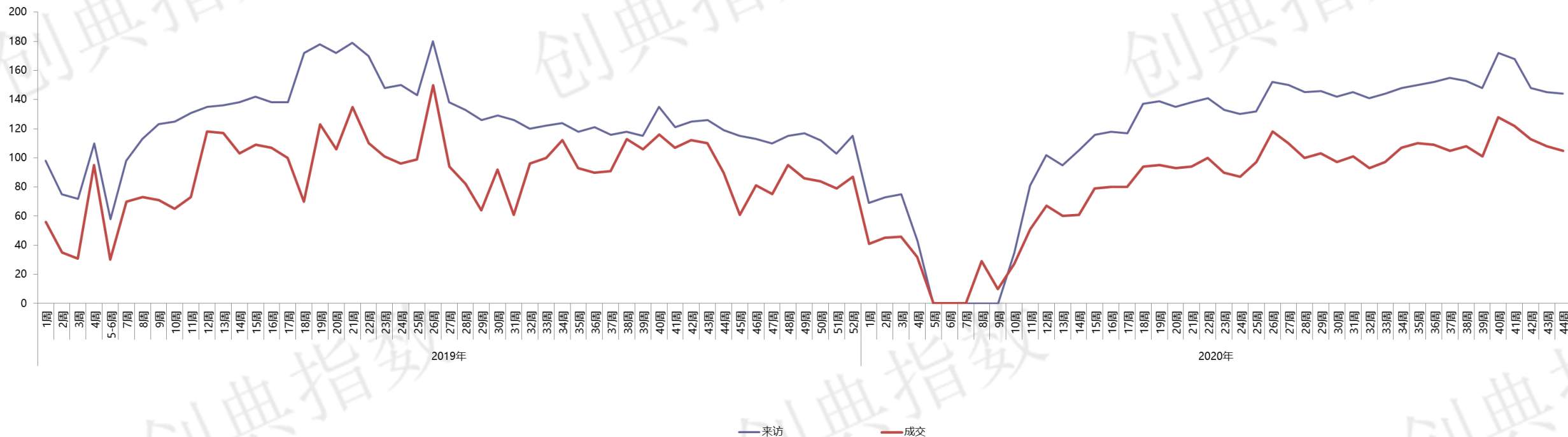
# PART 04 创典监测



## 楼市稳定前行，项目到访量、成交量延续平稳走势

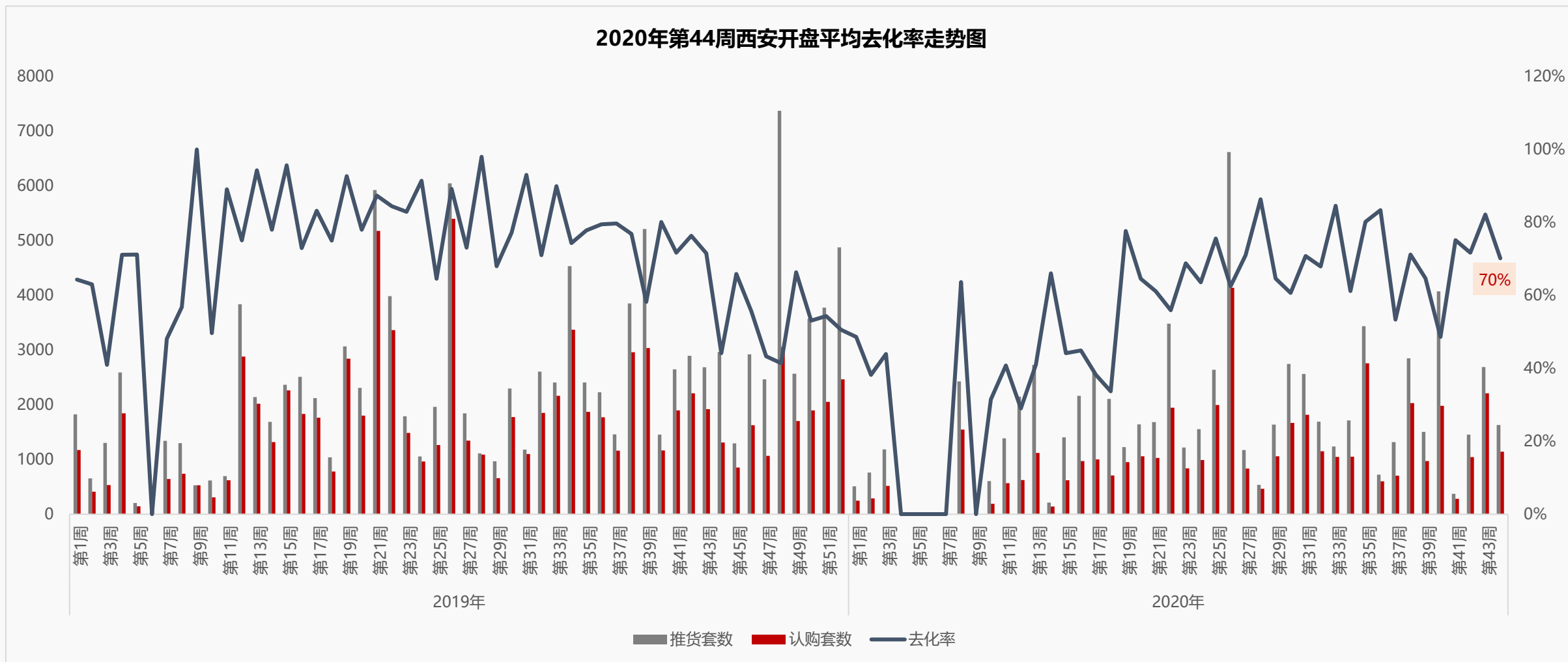
创典指数显示：第44周楼市平稳运行，项目平均来访指数144，环比下降1%，成交指数105，环比下降3%

创典来访及成交指数周度走势图



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

## 本周全市开盘项目推售量、成交量大幅下滑，整体去化率下降至70%



◆ 2020年第44周，西安合计9个项目开盘，整体推货量1631套，去化量1145套，去化率70%，环比下降12个百分点，其中大华公园世家百分百去化，其余项目均为自行开盘，去化情况相对较差。



## 2020年第44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	产品类型	户型	推出面积 (m <sup>2</sup> )	推货量	认购数	去化率	成交均价	装修类型
10.27	曲江	大华公园世家	20#	摇号开盘	小高层	三室,四室	138-142	68	68	100%	14500	精装
			24#,25#,27#		洋房	四室	144-159	112	112	100%	17490	精装
10.28	灞灞	未央金茂府	7#,16#,23#	自行开盘	洋房	四室	160-210	76	20	26%	24085	精装
	城北	正荣紫阙峯著	1#,2#	自行开盘	高层	两室,三室	119-165	169	50	30%	18310	精装
			3#		小高层	三室,四室	142-167	34	3	9%	19410	精装
灞河新区	清凉云晖	2#	自行开盘	高层	三室	116-126	190	140	74%	11830	毛坯	
10.29	港务区	电建地产西安泛悦城	2#,5#,8#	自行开盘	高层	三室	107-129	322	289	90%	13030	精装
		枫林九溪	12#	自行开盘	小高层	三室	121	64	40	63%	14036	精装
10.28	秦汉新城	保利时光印象	3#、6#	自行开盘	小高层	三室	95-125	88	36	41%	12800	精装
10.31			11#、12#		洋房	四室	142	64	8	13%	16000	精装
10.31	沣东新城	华侨城创想中心	2#	自行开盘	平层	开间	36-40	156	307	83%	11500	精装
			3#		loft	开间	46-50	213			12500	毛坯
11.1	沣东新城	陕建沣渭壹号院	1#,5#	自行开盘	高层	三室,跃层	138-246	75	72	96%	17500-22500	精装

**本周无价格公示信息!**



## 第44周大西安新增16个取证项目，新增供应面积共49.4万方，住宅供应46.9万方，新增供应套数共3753套，其中住宅供应3508套

序号	区域	预售证号	项目名称	楼栋	物业类型	套数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	交付标准	备案价 (元/m <sup>2</sup> )
1	城北	2020390	正荣紫阙·峯著	1,3	商业	32	3451.19	—	—
					住宅	102	15331.16	精装	18391
2		2020405	朗诗湖屿栖	1	住宅	54	7657.74	精装	16616
3	城南	2020391	天地源·万熙天地	3,5	其他	22	1171	—	—
					住宅	225	31311.84	毛坯	16204
4		2020411	万科高新华府	22	商业	21	1678.6	—	—
5	曲江	2020392	万科城市之光	24	商业	50	6466.74	—	—
6		2020407	中海·曲江大城	18,19,22,23,24	住宅	128	26240.43	精装	19968
7	港务区	2020393	高新·枫林九溪·蓝溪	12	住宅	64	7748.48	精装	14036
8		2020394	绿地国港新里城	23,26,27,33,35	住宅	433	45941.27	精装	13062
9		2020395	电建地产·西安·泛悦城	2,5,8	住宅	322	37698.52	精装	13030
10		2020409	绿城西安全运村	10,11,13,17	住宅	280	34967.67	精装	13116
11		2020410	绿城西安全运村	1,5,6	商业	3	305.13	—	—
				住宅	388	43801.5	精装	12813	
12	浐灞	2020404	龙记玖玺	37,39	商业	54	8304.97	—	—
13		2020406	万科·璞悦	10,4	商业	40	2940.38	—	—
	住宅				200	23714.12	精装	16744	
14	灞河新区	2020408	保利·熙岸林语	12,13,14,15	商业	23	1403.77	—	—
					住宅	352	38762.22	精装	14324
15	长安	2020412	清凉山樾	1,5,6	住宅	272	40269.76	毛坯	19840
16	城西	2020413	富力·开远城	3,5	住宅	688	115241.06	精装	20350

## 【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。