

**第50周**

# 西安市场周报

【2020.12.7-2020.12.13】

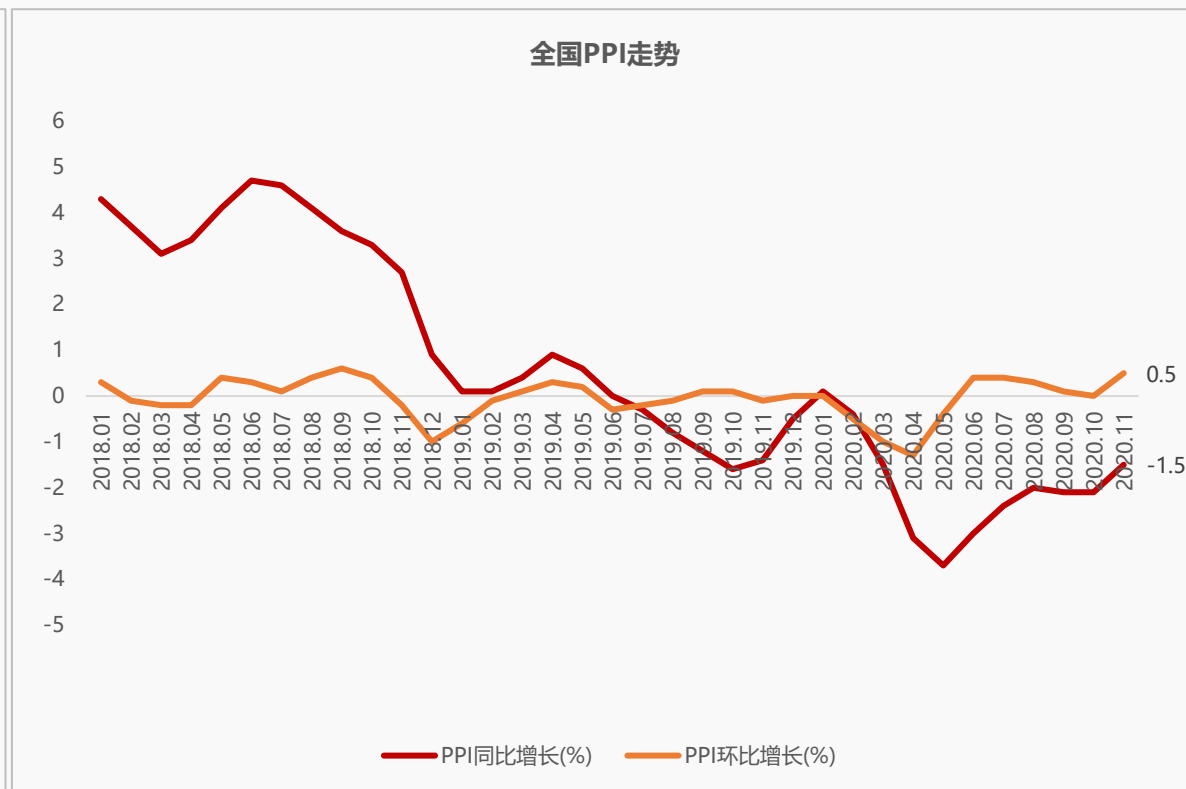
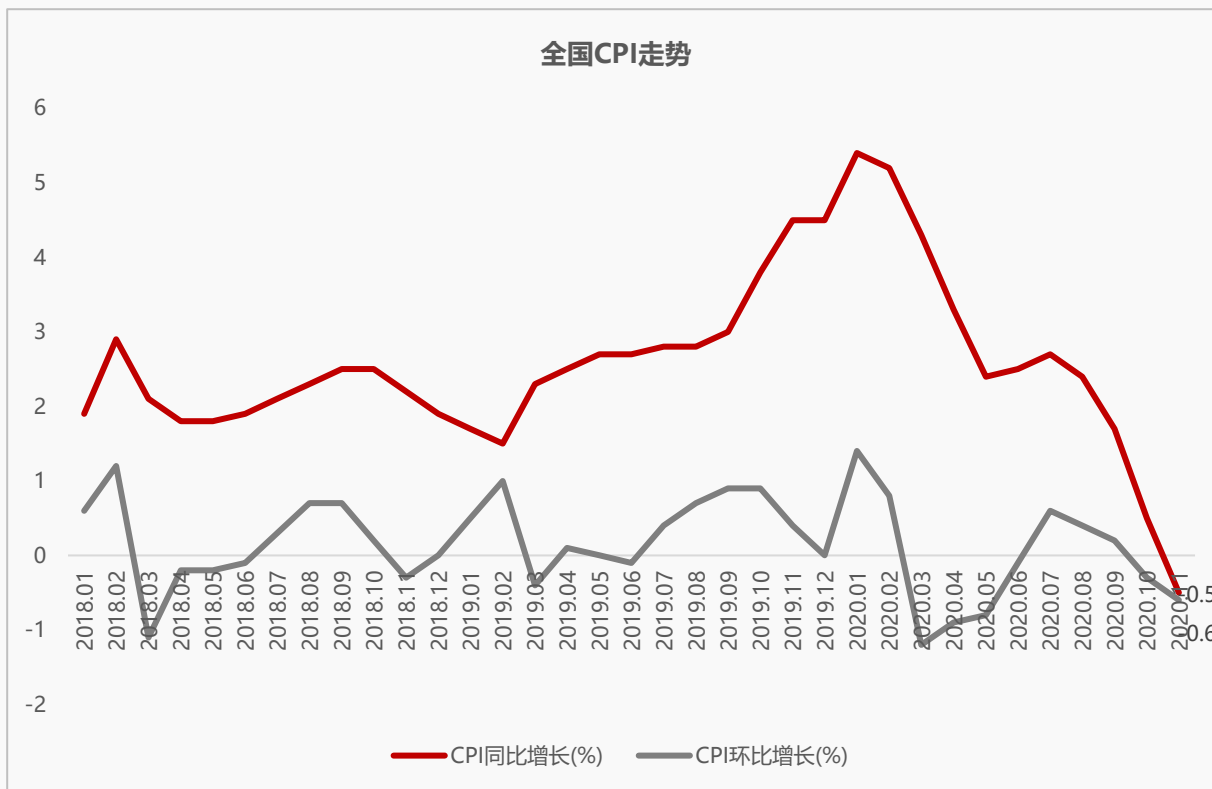


# PART 01 宏观环境



## 11月全国CPI同比由正转负、环比降幅持续扩大；PPI同比降幅收窄、环比由平转涨，工业生产稳定恢复，经济形势相对趋稳

11月，全国CPI同比下降0.5%，涨幅由正转负，环比下降0.6%，降幅相比上月扩大0.3个百分点；PPI同比下降1.5%，降幅相比上月收窄0.6个百分点，环比上涨0.5%。其中，食品价格下降2.4%，降幅扩大0.6个百分点，影响CPI下降约0.53个百分点。

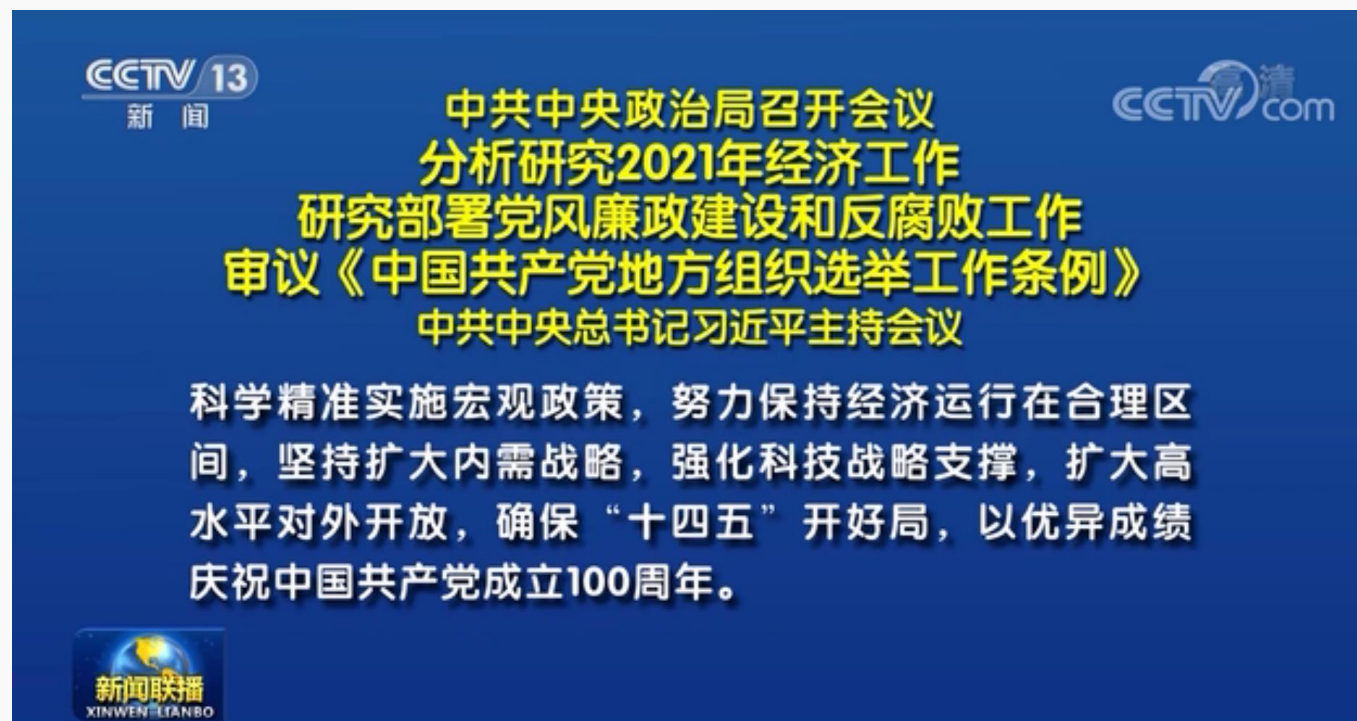


## 中共中央政治局召开会议，继续做好“六稳”工作、落实“六保”任务，努力保持经济运行在合理区间；强调“促进房地产市场平稳健康发展”为楼市定调

12月11日，中共中央政治局召开会议，并对2021年的经济工作进行了分析研究，其中，针对房地产的内容为“促进房地产市场平稳健康发展”。

### 重点内容：

- 整体推进改革开放，强化国家战略科技力量；
- 增强产业链供应链自主可控能力，形成强大国内市场；
- 夯实农业基础；
- 强化反垄断和防止资本无序扩张；
- **促进房地产市场平稳健康发展；**
- 持续改善生态环境质量。



## 西安住房公积金管理中心发文，明确公积金贷款新政执行日期，进一步落实楼市调控措施，推动房地产市场平稳健康发展

12月7日，西安住房公积金管理中心印发《关于明确个人住房公积金贷款有关事项的通知》，对首次申请使用住房公积金贷款购买住房的，贷款首付比例执行原政策不变；对结清首次住房公积金贷款后，再次申请使用住房公积金贷款购买住房的，购房面积在144m<sup>2</sup>（含）以内的首付比例不低于50%；购房面积在144m<sup>2</sup>以上的首付比例不低于55%。

### 重点内容：

- 对2020年12月1日（含）以后网签的房屋买卖合同，首付比例按《关于进一步加强房地产市场调控的通知》（市建发〔2020〕143号）文件执行。
- 对2020年11月30日（含）以前网签的房屋买卖合同，贷款受理时间在2021年1月31日之前的，首付比例仍按原政策执行；贷款受理时间在2021年2月1日之后的，首付比例均按《关于进一步加强房地产市场调控的通知》（市建发〔2020〕143号）文件执行。其中贷款受理时间以受委托银行在中心系统的录机时间为准。



西安住房公积金管理中心  
Xi'an Housing Provident Fund Management Center

首页 工作动态 信息公开 网上办事 互动交流 本站支持IPV6 登录 注册

首页 / 工作动态 / 通知公告 / 正文

### 中心关于明确个人住房公积金贷款有关事项的通知

发布时间：2020-12-07 11:59 来源：西安住房公积金管理中心 【字体：大 中 小】 打印 保存

各分中心、管理部，机关各处室，各受委托银行，担保公司：  
按照西安市住房和城乡建设局等四部门联合下发的《关于进一步加强房地产市场调控的通知》（市建发〔2020〕143号）通知精神，现就涉及个人住房公积金贷款有关事项明确如下：

一、实施差别化信贷政策

对首次申请使用住房公积金贷款购买住房的，贷款首付比例执行原政策不变；  
对结清首次住房公积金贷款后，再次申请使用住房公积金贷款购买住房的，购房面积在144m<sup>2</sup>（含）以内的首付比例不低于50%；购房面积在144m<sup>2</sup>以上的首付比例不低于55%；

一城一策持续发力，宁波抬高投资、投机购房门槛，利于楼市降杠杆、保护刚需置业；广东发布“青年安居计划”，提升城市人才吸附能力，为楼市、经济发展注入活力；河北重启省内异地公积金贷款工作，进一步释放住房需求

## 宁波

12月10日，宁波市住房和城乡建设局、宁波市自然资源和规划局、中国人民银行宁波市中心支行、宁波银保监局四部门联合印发《关于进一步保持和促进我市房地产市场平稳健康发展的补充通知》。

- **两类购买资格从严：**父母投靠成年子女落户满2年、离异单身满2年的购房人，按照本市户籍居民家庭限购政策和无房家庭优先认购新建商品房政策相关规定执行；
- **调整二套房信贷首付比例：**市六区已有1套住房且相应贷款未结清的居民家庭，再次购买住房、申请商业性个人住房贷款的，贷款首付比例不得低于60%；市六区已有1套住房且相应贷款已结清的居民家庭，再次购买住房、申请商业性个人住房贷款的，贷款首付比例不得低于40%。

### 政策解读：

补充通知进一步提升投资性、投机性购房门槛，利于刚需置业的有序释放，进而推动房地产市场健康发展。

## 广东

12月10日，共青团广东省委员会与广东省住房和城乡建设厅联合印发《关于开展“青年安居计划”高校应届毕业生住房保障服务行动的通知》。

- **公租房、人才住房：**力争到2022年基本实现珠三角地区城市每年新增供应的公共租赁住房 and 人才住房面向高校应届毕业生的比例不少于20%，非珠三角地区城市不少于10%；
- **购房、落户：**广州市将本科以上新就业大学生纳入住房保障范围，在黄埔区，青年人才工作半年即可买房；在深圳，青年落户门槛降至大专文凭；在佛山，本科毕业青年人才有工作证明即可购房。

### 政策解读：

青年安居计划的落地，有助于提升城市人才吸附能力，为城市长远发展注入活力，同时为楼市稳健发展提供一定支撑。

## 河北

近日，河北省住房和城乡建设厅发布《关于进一步做好住房公积金异地个人住房贷款工作的通知》。

- 自2020年12月15日起，在全省全面开展住房公积金异地个人住房贷款业务。**职工在就业地缴存住房公积金、在户籍所在地购买自住住房的，可持就业地住房公积金管理中心出具的缴存证明，向户籍所在地住房公积金管理中心申请办理住房公积金个人住房贷款。**申请异地贷款的职工，与申请本地贷款的职工享有同等权益，不得设置附加条件。

### 政策解读：

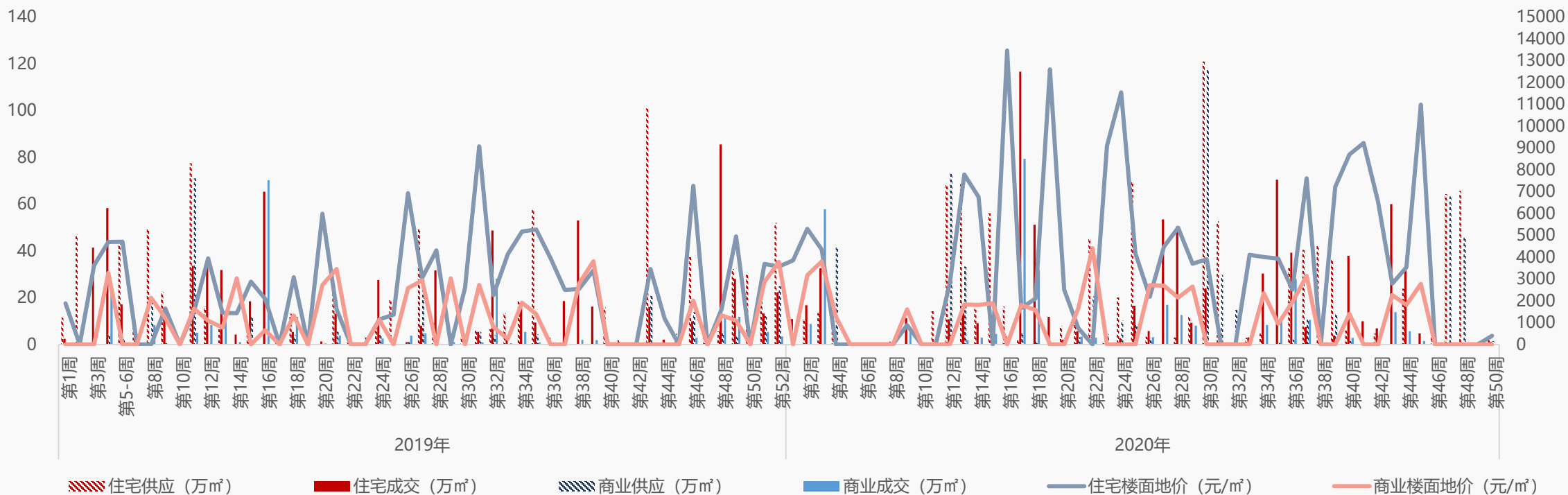
异地住房公积金贷款工作的重启，有利于解决个人住房需求。

# PART 02 房地产市场



## 经营性用地供应量环比上涨，仅1宗成交

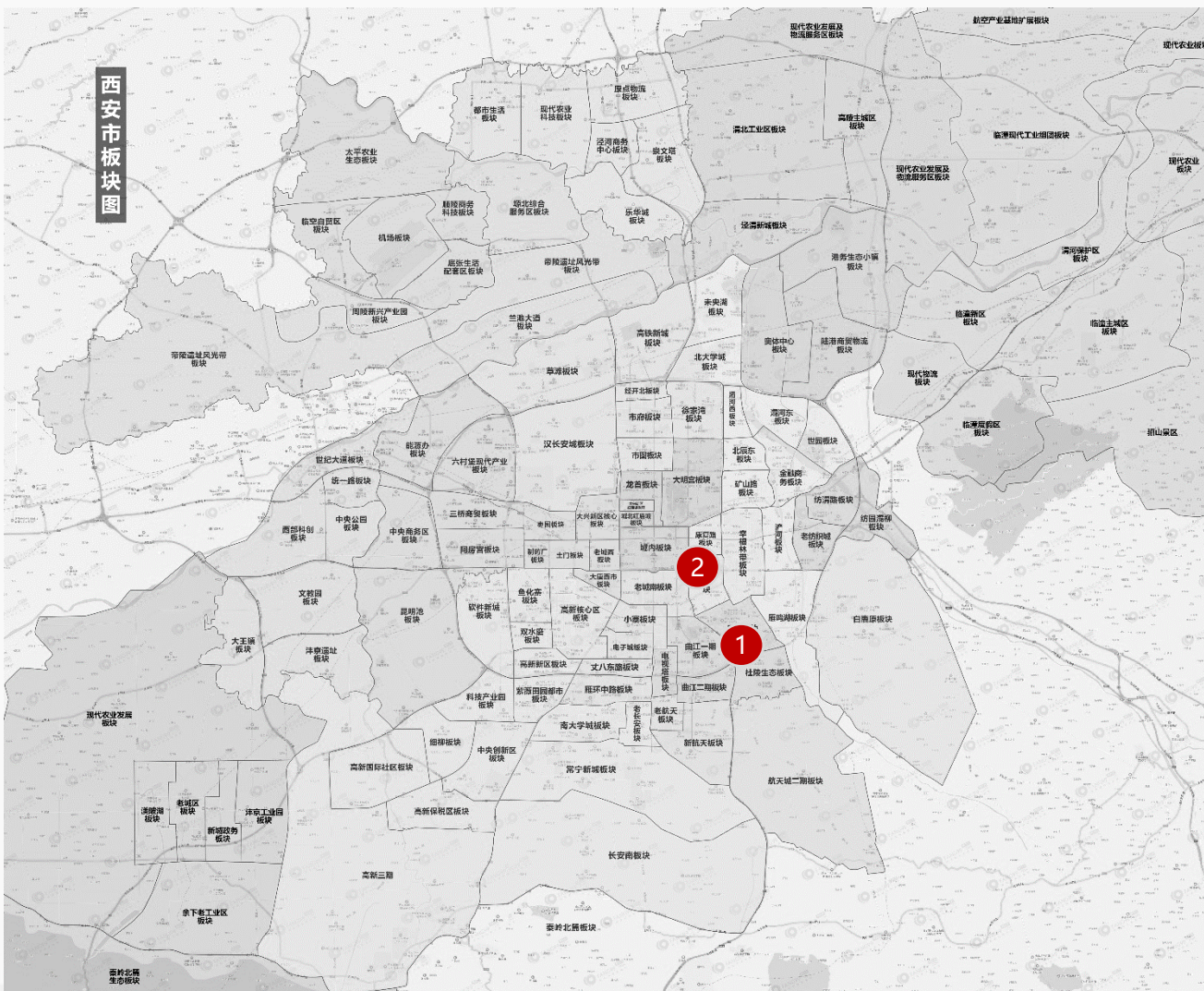
2020年西安土地市场周度走势图



- ◆ **供应:** 50周经营性用地供应2宗，供应面积5.1万m<sup>2</sup>（约76.9亩），环比上涨325%；
- ◆ **成交:** 50周经营性用地成交1宗，成交面积0.2万m<sup>2</sup>（约3.23亩）；控规建面0.97万m<sup>2</sup>；楼面地价2007元/m<sup>2</sup>。



第50周大西安仅供应2宗用地，分别为曲江新区1宗商服用地和碑林区1宗商住用地，供应面积共5.1万m<sup>2</sup>（约76.9亩），建面约37.5万m<sup>2</sup>。



区域	序号	宗地编号
曲江新区	1	QJ6-5-46
碑林区	2	BL6-12-106

序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	控建面积 (万m <sup>2</sup> )
1	曲江新区	QJ6-5-46	曲江新区雁翔路以东、南三环以南	22.5	商服	≤5.7	8.6
2	碑林区	BL6-12-106	碑林区党校以东、卧龙巷以南、兴庆西路以西	54.4	商住	1.2-7.98	28.9



第50周西安土地成交仅1宗，位于新城3.23亩的商住用地，由陕西华东永和实业有限公司1940万元摘得，土地亩单价600.6万元/亩，楼面价2007元/m<sup>2</sup>。



区域	序号	宗地编号
新城	1	XC4-6-93

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/m <sup>2</sup> )	溢价率	竞得人
1	新城	XC4-6-93	新城区红华巷以东，金康路以南，红华仪器厂以西，西安市园林绿化公司以北	3.23	商住	≤4.49	1940	1940	600.6	2007	0%	陕西华东永和实业有限公司

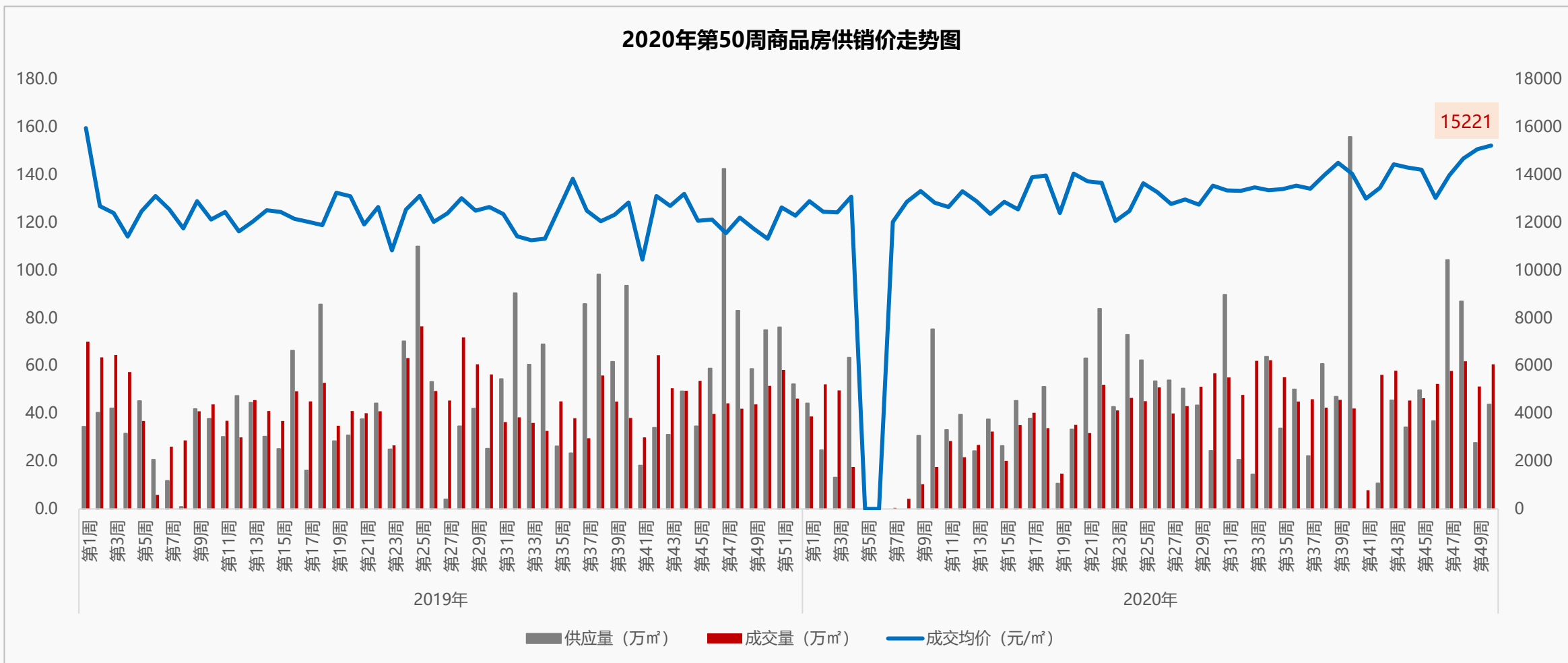


# PART 03 数据楼市



## 西安商品房供销上涨，价格持续高位运行态势

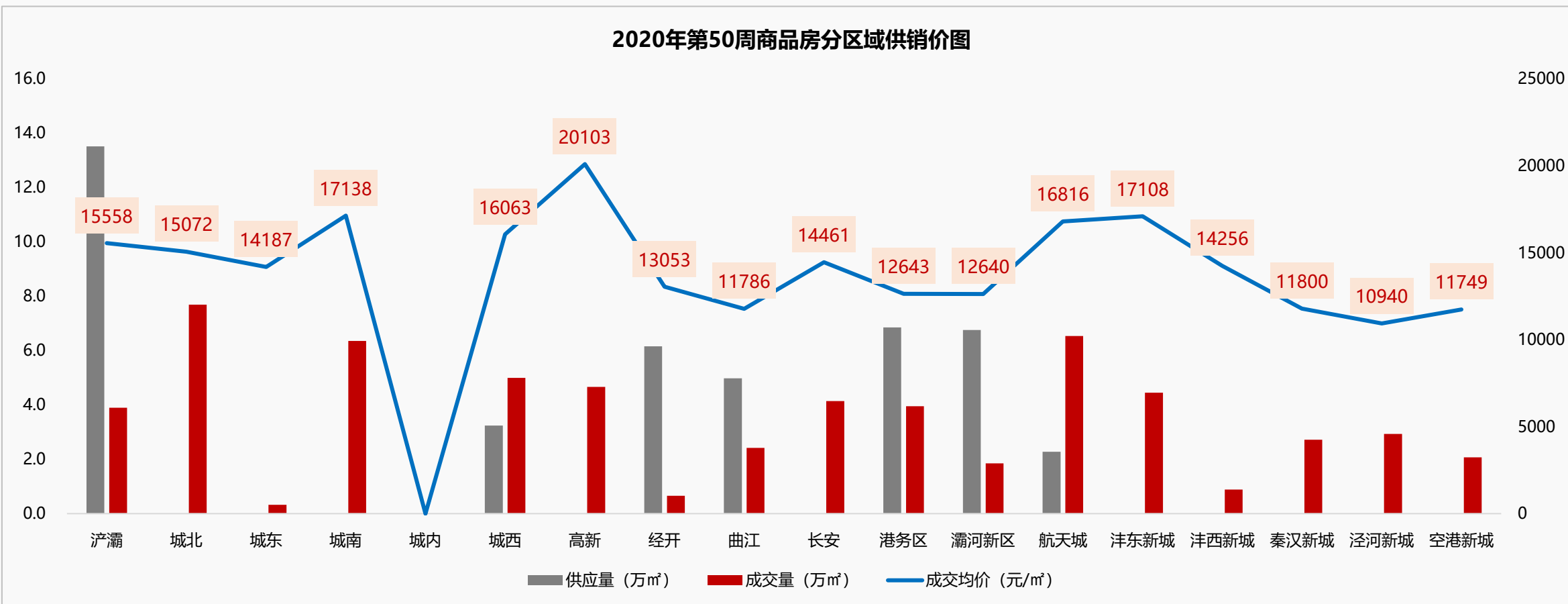
### 2020年第50周商品房供销价走势图



◆ 2020年第50周，商品房供应量43.8万㎡，环比上涨58%，同比下降41.6%；成交量60.6万㎡，环比上涨18.3%，同比上涨17.7%；成交价格15221元/㎡，环比上涨1%，同比上涨34.5%。

## 灞灞以13.5万m<sup>2</sup>的供应量、城北以7.7万m<sup>2</sup>的成交量位列全市供销之首，高新价格领跑全市

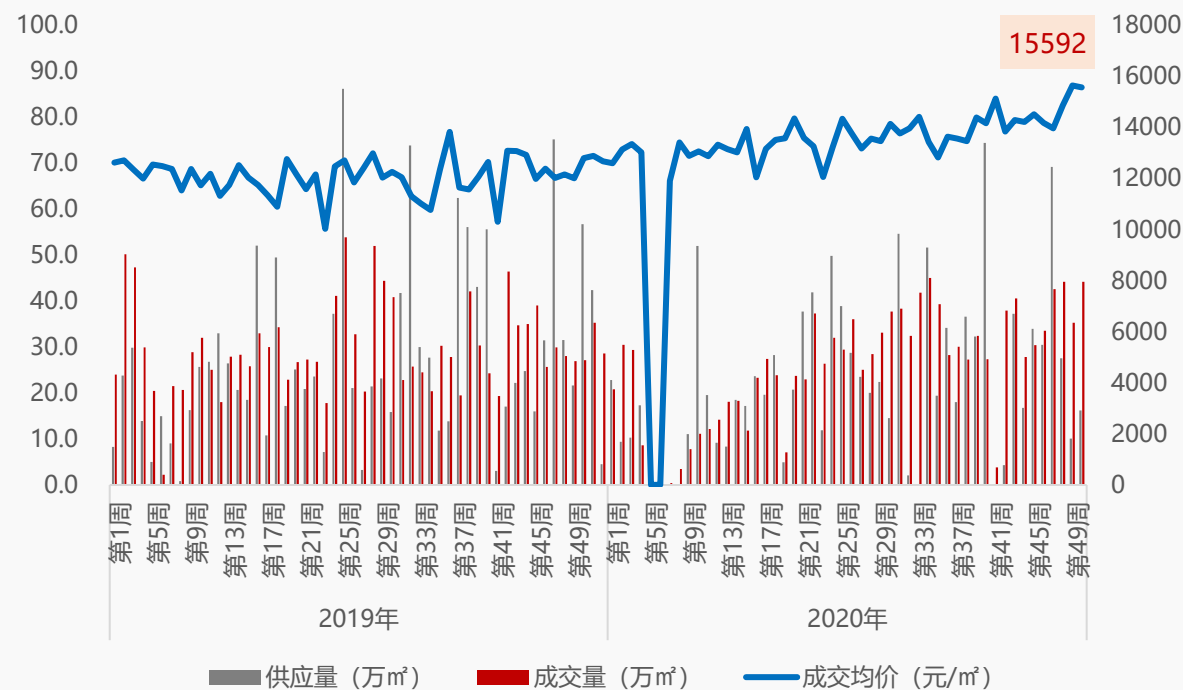
2020年第50周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周灞灞以13.5万m<sup>2</sup>的供应量居首位，其次是港务区和灞河新区，分别供应6.9万m<sup>2</sup>和6.8万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交量方面：城北、航天城、城南居前三位，依次成交7.7万m<sup>2</sup>、6.5万m<sup>2</sup>和6.4万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交价格方面：居前三位的依次是高新20103元/m<sup>2</sup>，城南17138元/m<sup>2</sup>及沣东新城17108元/m<sup>2</sup>。

## 本周普通住宅供销上涨，成交价趋稳；万科悦府荣登周度销售面积NO.1

### 2020年第50周普通住宅供销价走势图



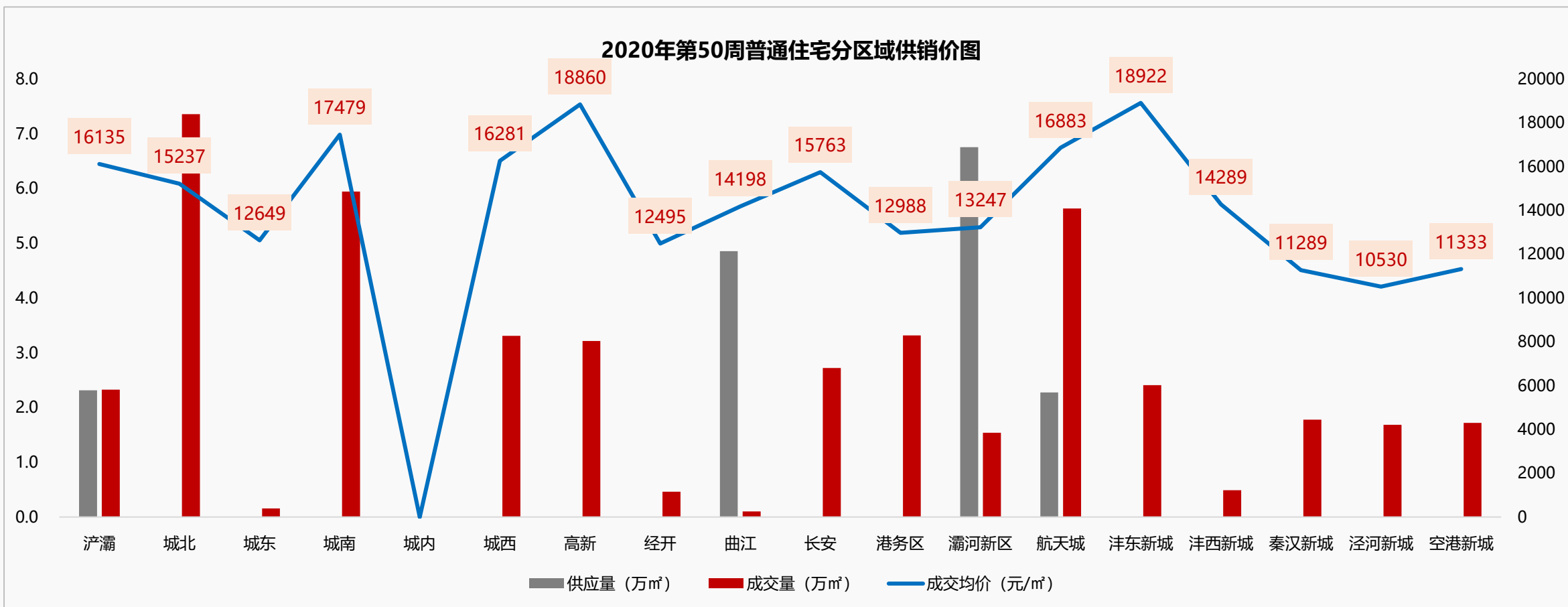
### 第50周普通住宅销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	万科·悦府	1031207668	67754.24	15220
2	碧桂园·云顶	546146231	24495.89	22295
3	金地中央公园	419426416	20962.75	20008
4	绿地国港新里城	251766520	19547.78	12880
5	天地源·万熙天地	300528255	19303.56	15569

- ◆ 2020年第50周，普通住宅供应量16.2万㎡，环比上涨60.6%，同比下降71.4%；成交量44.2万㎡，环比上涨25.3%，同比上涨62.8%；成交价格15592元/㎡，环比下降0.5%，同比上涨21.7%；
- ◆ 本周万科悦府、碧桂园云顶、金地中央公园销售面积居排行前三位。

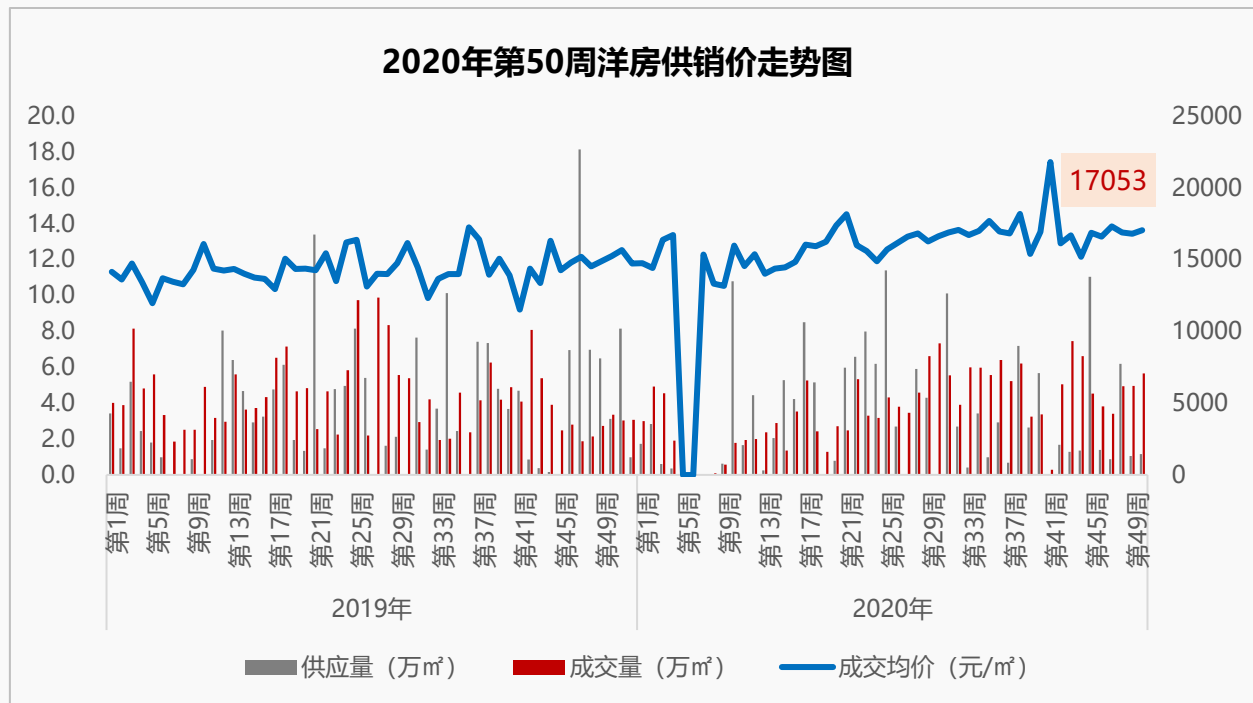


灞河新区以6.8万m<sup>2</sup>的供应量、城北以7.4万m<sup>2</sup>的成交量位列全市供销之首，沣东新城价格领跑全市



- ◆ 供应量方面：本周灞河新区以6.8万m<sup>2</sup>的供应量居首位，其次是曲江和灞灞，分别供应4.9万m<sup>2</sup>和2.3万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交量方面：城北、城南、航天城居前三位，依次成交7.4万m<sup>2</sup>、6万m<sup>2</sup>和5.6万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是沣东新城18922元/m<sup>2</sup>，高新18860元/m<sup>2</sup>及城南17479元/m<sup>2</sup>。

## 本周洋房供销上涨，成交价延续维稳态势；泾河新城、城西、高新成交居全市前三位



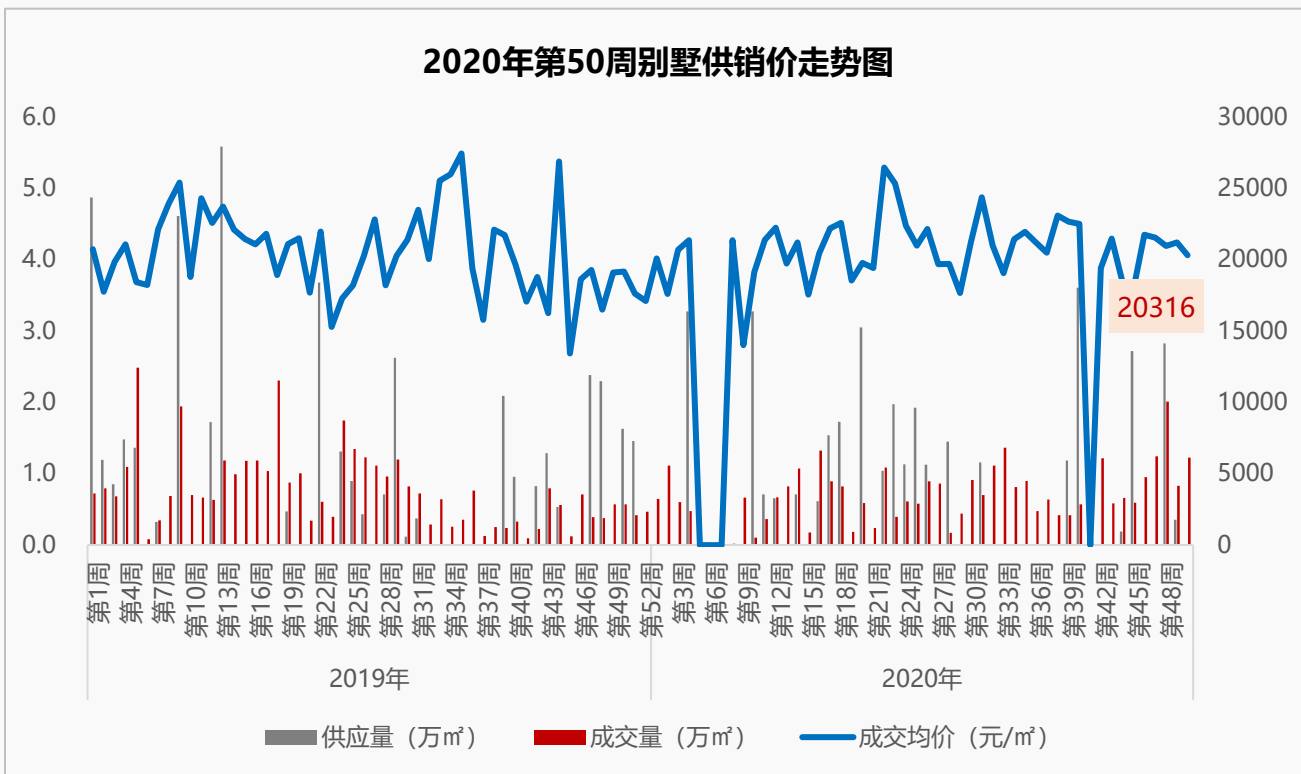
### 第50周洋房销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	雅居乐·北城雅郡	103660517	8873.97	11681
2	天地源龙湖·春江天境	142182717	6577.11	21618
3	卓越坊	129220866	6422.66	20120
4	老城根·蓝光·雍锦世家	58130577	3317.73	17521
5	大华锦绣前城	37813464	2599.84	14545

- ◆ 2020年第50周，洋房供应量1.2万㎡，环比上涨10.9%，同比下降62.7%；成交量5.7万㎡，环比上涨14.1%，同比上涨68.6%；成交价格17053元/㎡，环比上涨1.4%，同比上涨11.8%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅浐灞供应1.2万㎡；成交量方面：泾河新城、城西、高新居前三位，依次成交1.1万㎡、1万㎡、0.7万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新21513元/㎡，浐灞20186元/㎡及沣东新城20016元/㎡。

## 本周别墅无供应，成交量涨价跌；沔东新城、空港新城、秦汉新城成交居全市前三位

2020年第50周别墅供销价走势图

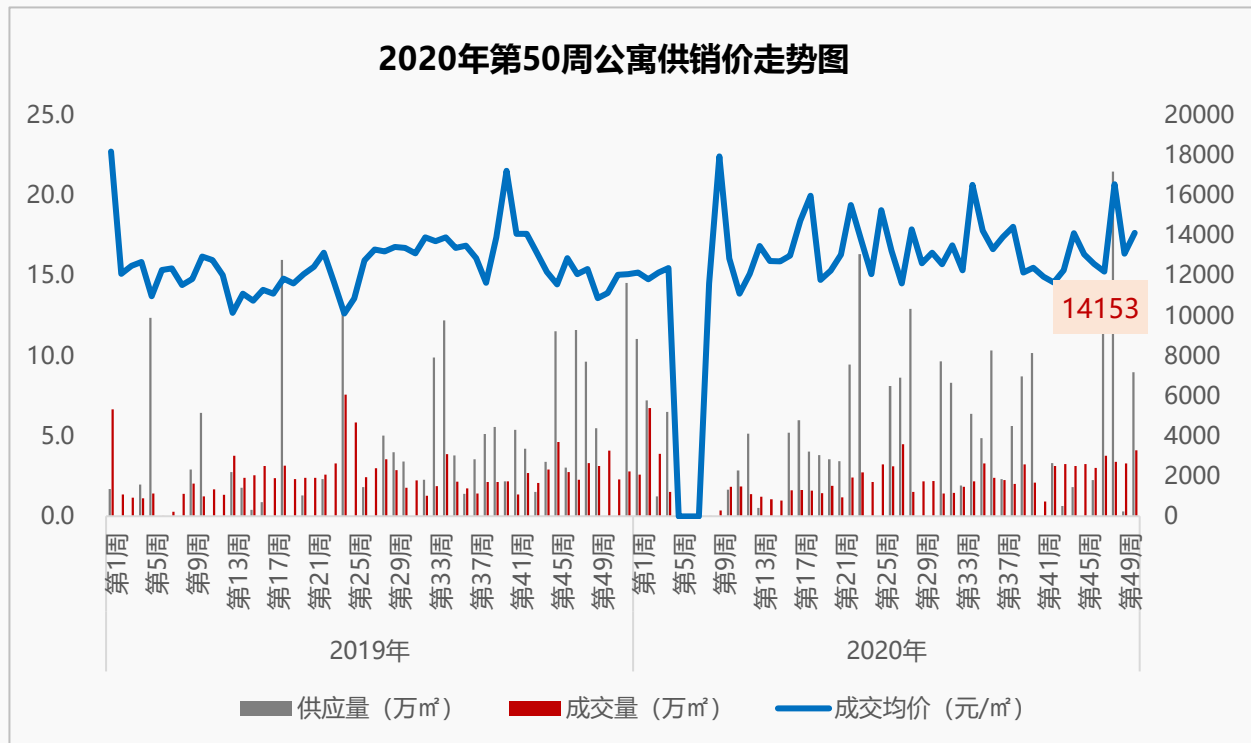


第50周别墅销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	保利和光尘樾	109390137	5643.29	19384
2	融创·海逸长洲	51288773	1606.77	31920
3	金辉·崇文府	12478204	1067.22	11692
4	中梁壹号院	12816908	909.88	14086
5	中梁国宾府	7802379	492.48	15843

- ◆ 2020年第50周，别墅无供应，环比——，同比——；成交量1.2万m²，环比上涨47.8%，同比上涨115.2%；成交价格20316元/m²，环比下降4.3%，同比上涨5.9%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：沔东新城、空港新城、秦汉新城成交居前三位，成交量分别为0.7万m²、0.123万m²和0.118万m²；成交价格方面：居前三位的依次是浐灞27320元/m²，经开26192元/m²及沔西新城23811元/m²。

## 本周公寓供应大涨，成交量价齐涨；长安、曲江、浐灞成交居全市前三位

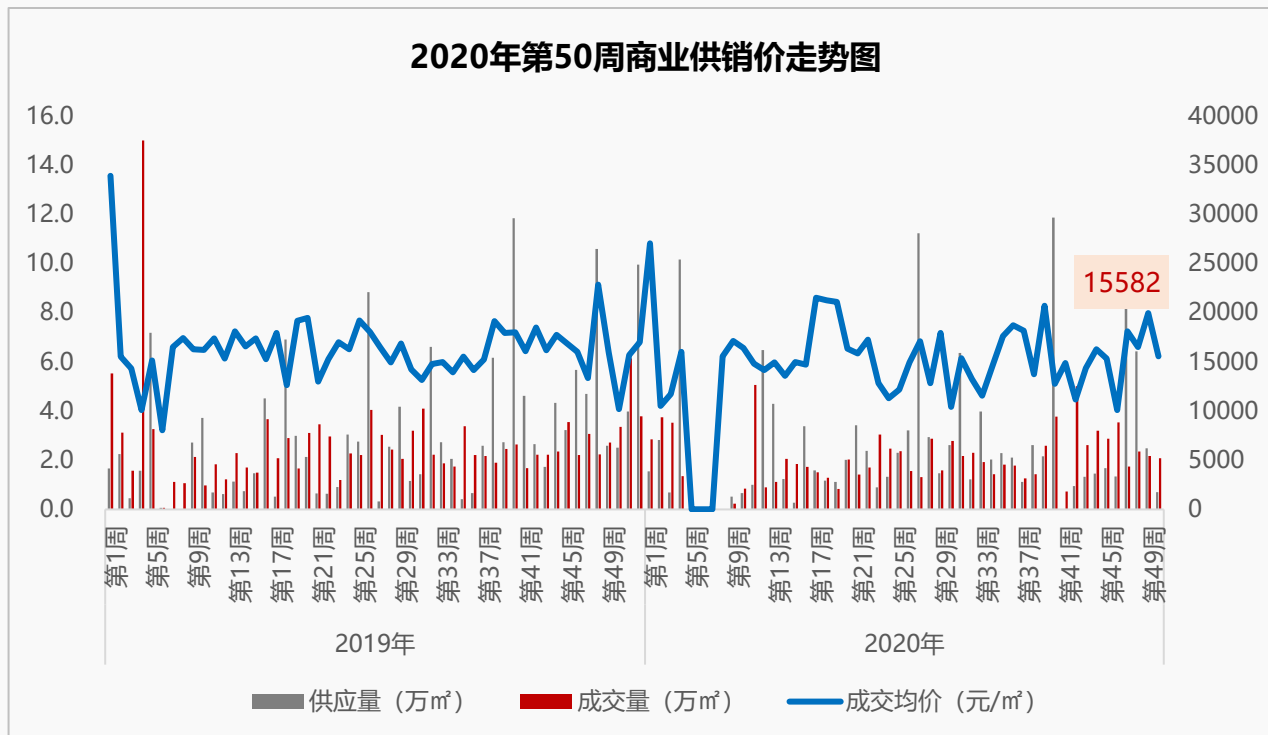


### 第50周公寓销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	万科城	103638707	9137.09	11343
2	曲江奥园城市天地	78019852	5455.46	14301
3	万达西安One	64983018	1737.61	37398
4	曲江文创中心	18077848	1657.38	10907
5	中南菩悦东望府	16269172	1587.38	10249

- ◆ 2020年第50周，公寓供应量9万m²，环比上涨2835.5%，同比——；成交量4.1万m²，环比上涨25.1%，同比上涨0.5%；成交价格14153元/m²，环比上涨8%，同比上涨27.1%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：港务区和经开供应量靠前，分别供应6.5万m²和2.5万m²；成交量方面：长安、曲江、浐灞居前三位，分别成交1万m²、0.9万m²和0.4万m²；成交价格方面：居前三位的依次是高新34461元/m²，城西14258元/m²及曲江13772元/m²。

## 本周商业供应持续下降，成交量价齐跌；秦汉新城、浐灞、曲江成交居全市前三位



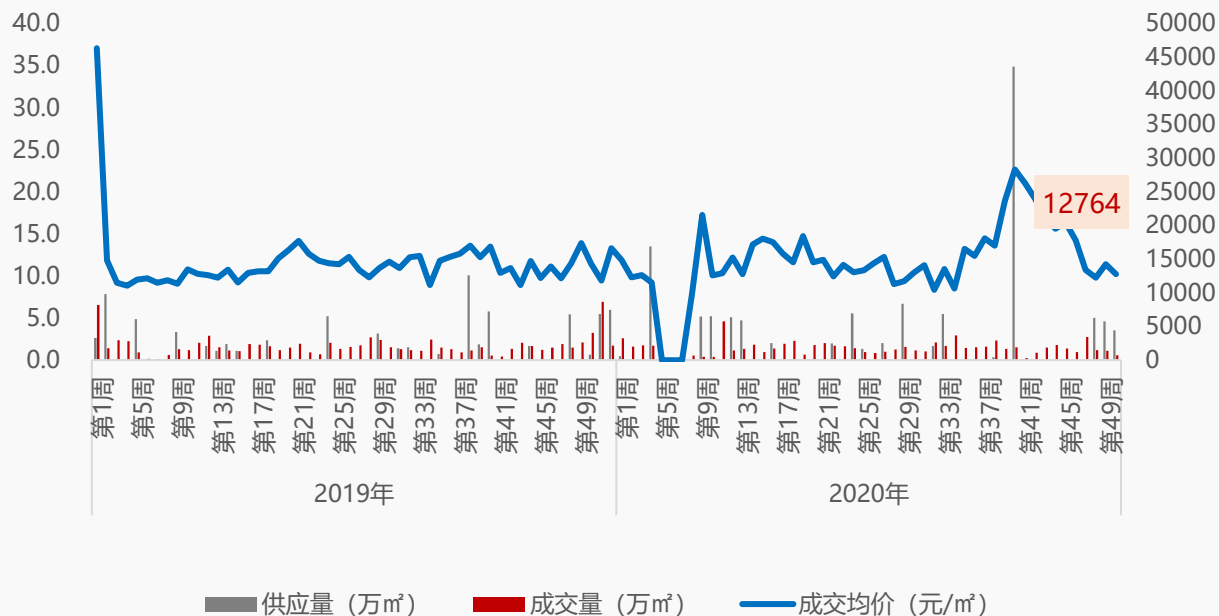
### 第50周商业销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	厚德苑小区	33753099	3534.64	9549
2	万科理想城	41326873	2707.33	15265
3	林河春天	4947100	1065.05	4645
4	永和·璞御	7937695	770.35	10304
5	曲江观山悦	12286122	698.28	17595

- ◆ 2020年第50周，商业供应量0.7万㎡，环比下降72%，同比下降72.2%；成交量2.1万㎡，环比下降4%，同比下降38.1%；成交价格15582元/㎡，环比下降22%，同比上涨53%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：港务区以0.3万㎡的供应量居首位，其次是浐灞和经开，分别供应0.18万㎡和0.17万㎡；成交量方面：秦汉新城、浐灞和曲江成交居前三位，依次成交0.6万㎡、0.3万㎡和0.1万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是沣东新城26009元/㎡，城东25509元/㎡及城西24266元/㎡。

## 本周办公市场供应下降，成交量价齐跌；高新、城西、城南成交居全市前三位

2020年第50周办公供销价走势图



第50周办公销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	永威时代中心	15629531	1029.54	15181
2	太奥广场	9512470	999.31	9519
3	启迪中心	8137254	579.36	14045
4	摩尔中心	6118542	495.74	12342
5	鹏博大厦	4609480	446.36	10327

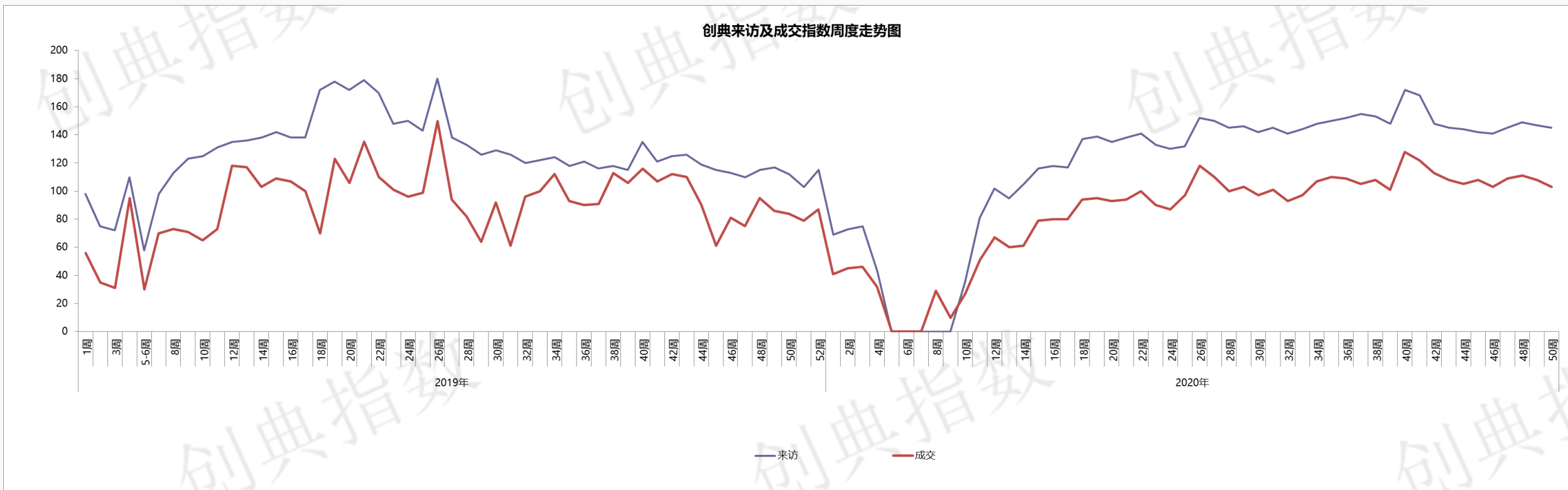
- ◆ 2020年第50周，办公供应量3.5万㎡，环比下降23.4%，同比上涨450.4%；成交量0.6万㎡，环比下降47.6%，同比下降82.3%；成交价格12764元/㎡，环比下降10.4%，同比下降10.8%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面——仅经开供应3.5万㎡；成交量方面：高新、城西、城南成交居前三位，依次成交0.3万㎡、0.2万㎡和0.1万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是高新14518元/㎡，城南13575元/㎡及经开13494元/㎡。

# PART 04 创典监测



## 本周楼市稳中有降，项目到访量、成交量环比微降

创典指数显示：第50周楼市稳中有降，项目平均来访指数143，环比下降3%，成交指数103，环比下降5%。

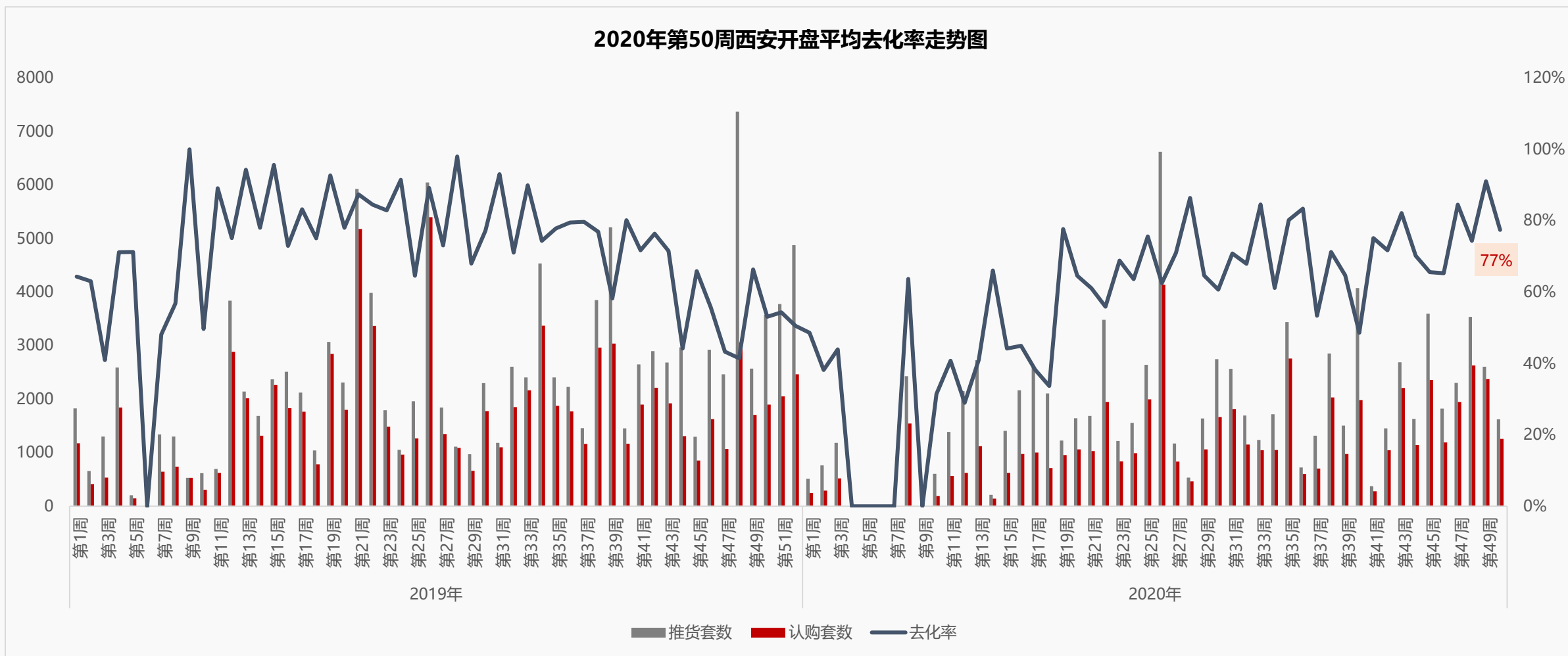


(关于创典指数：创典指数采用创典代理及竞品项目的案场实时数据，综合运用加权平均法换算得出。来访指数由各项目上客量换算得出，成交指数由各项目平均成交套数换算得出，旨在专业、实时、精准的反映市场一线动态。)



## 本周全市开盘项目个数、推货量、去化量持续回落，整体去化率高位回落至77%

2020年第50周西安开盘平均去化率走势图



◆ 2020年第50周，西安合计7个项目开盘，整体推货量1623套，去化量1257套，去化率77%，环比下降14个百分点，其中华润置地未来城市、金科博翠天宸、大华锦绣前城均实现百分百去化，总体来看，全市去化率仍处较高水准。

## 2020年第50周西安开盘项目一览表

开盘日期	区域	项目名称	推售楼栋	产品类型	户型	推货量	认筹量	开盘方式	认购量	去化率	成交均价	装修类型
12.7	港务区	华润置地未来城市	3#,4#	小高层	三室	136	851	摇号开盘	136	100%	14196	精装
12.8	港务区	华润置地未来城市	9#,13#	洋房	四室,跃层	126	1655	摇号开盘	126	100%	13148	毛坯
	浐灞	万科雁鸣湖	12#,17#	洋房	三室,四室	72	93	摇号开盘	49	68%	18766	精装
12.9	城东	曲江国风世家	6#	高层	两室,三室	231	904	摇号开盘	227	98%	11781	毛坯
	浐灞	金科博翠天宸	12#	高层	三室,四室	137	129	自行开盘	137	100%	12186	精装
12.8	港务区	绿地国港新里城	16#,17#,29#,31#	高层	两室,三室	360	250	自行开盘	161	45%	12878	精装
			30#	小高层	三室	72			26	36%	13389	精装
12.9	沣东新城	融创海逸长洲	1#,7#	小高层	四室	112	0	自行开盘	18	16%	26704	精装
12.11-12.12	航天城	大华锦绣前城	29#,30#	洋房	三室,四室,五室	133	2952	摇号开盘	133	100%	14129	精装
			32#	高层	三室,五室	244			244	100%	12097	精装

**本周无价格公示信息!**



第50周大西安新增10个取证项目，供应面积约36.9万m<sup>2</sup>、供应套数7383套，其中住宅供应面积10.6万m<sup>2</sup>、供应套数514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	港务区	2020488	西安华南城	112,114	办公	1440	65385.07	—	—
					商业	42	3173.84		
2	浐灞	2020489	紫薇·花园洲	35,40,41	其他	1774	50526.96	—	—
3	浐灞	2020490	世园·林曦	1,3,4,5,6,7	住宅	156	34858.81	毛坯	16588
4	浐灞	2020494	保利·心语花园	36	商业	9	670.88	—	—
5	浐灞	2020495	中南·樾府	32	其他	706	18654.41	—	—
6	浐灞	2020497	金辉·江山铭著	31	其他	858	29370.34	—	—
7	曲江	2020491	华商豪盛旺座城	19,21	其他	4	949.69	—	—
					商业	12	278.6		
					住宅	238	48590.01		
8	航天城	2020492	碧桂园·云顶	10,9	住宅	120	22782.88	精装	23800
9	经开	2020493	首创国际城	62,65	办公	663	59885.69	—	—
					商业	26	1731.72		
10	城西	2020496	卓越坊	21	其他	1335	32411.7	—	—

## 【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。