

# 市场周报

2019年第3周【2019.1.14-2019.1.20】





01

政策解读

### 政策内容：

1月15日，财政部联合住房城乡建设部发布了《公共租赁住房资产管理暂行办法》，以规范和加强公共租赁住房资产管理。

### 公租房资产管理3个原则：

- (一) 所有权和使用权相分离；
- (二) 合理配置、高效使用、规范处置；
- (三) 资产管理与预算管理、绩效管理、财务管理相结合。

公租房资产配置方式包括建设（含改扩建）、购置、调剂、接受捐赠等。

### 配置依据：

- (一) 城镇保障性安居工程规划或年度计划；
- (二) 公租房实际需求；
- (三) 公租房资产存量情况及绩效评价结果；
- (四) 政府财力及债务状况等。

办法自2019年1月1日起施行。





02  
行业资讯

### 资讯内容：

近日，国家发改委正式批复西安咸阳国际机场三期扩建工程项目建议书（发改基础〔2019〕52号），标志着西北民航有史以来最大的基础设施项目前期工作取得重大进展。

**项目名称：**西安咸阳国际机场三期扩建工程

**项目总投资：**项目总投资471.4亿元

**设计旅客吞吐量：**8300万人次（2030年目标）

**设计货邮吞吐量：**100万吨（2030年目标）

**设计飞机起降架次：**59.5万架次（2030年目标）

### 机场工程主要建设内容：

将现北跑道改造为平行滑行道，在其北侧新建长3800米、宽45米的北一跑道；在北一跑道北侧新建等规模的北二跑道，北飞行区等级指标4E；在现南跑道南侧新建长3000米、宽60米的南二跑道，南飞行区等级指标4F；新建70万平方米东航站楼（T5航站楼）、综合交通中心及停车楼。

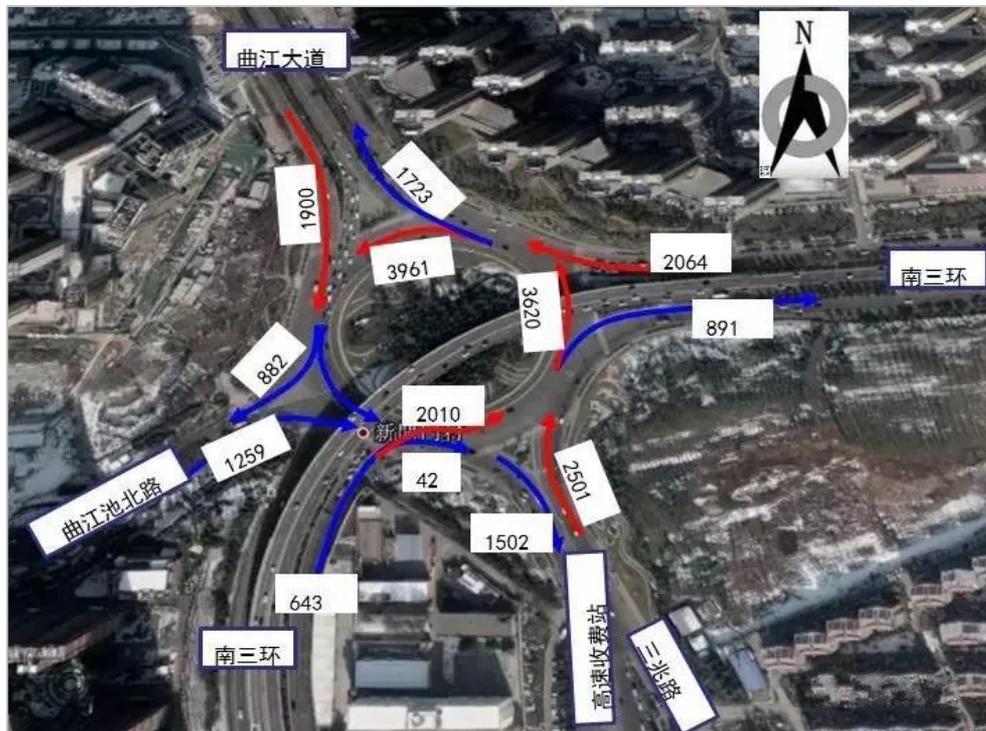


### 资讯内容:

曾经被誉为西安最美转盘之一的曲江转盘，近期正在如火如荼改造中，据悉，曲江转盘将改造成十字，工程于1月31日完工。

曲江转盘是一个由五条路构成的交叉口，本次将环岛改造成十字，五路交叉优化调整为四路交叉，曲江大道西侧地面辅道出口取消，进入南三环向西车流需经过曲江片区绕行，可以有效缓解十字口交通压力。

建成后，从三环向西行驶的车辆可以直接通行；从曲江绕城出入口下来的车辆；可直接通往曲江大道往西影路方向走；从曲江大道辅道过来的车辆要通过寒窑路和曲江池北路来绕行。



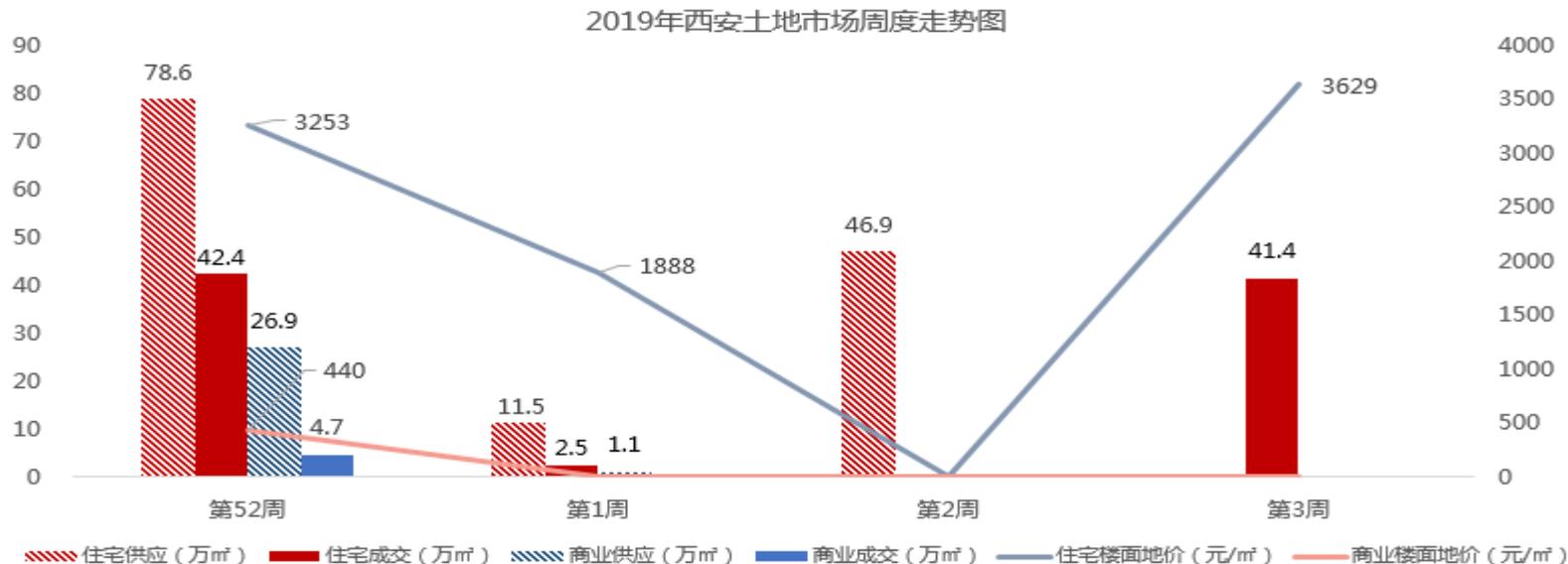
### 资讯内容:

1月18日下午，西安长岛恒业置业有限公司在营销中心举办新闻发布会，宣布从即日起实行“无理由退房”的政策。





03  
土地市场



- 供应方面：本周无供应。
- 成交方面：本周共成交土地7宗，面积621.6亩，重点分布于城北、浐灞等区域，其中曲江大明宫54亩住宅用地以单价1465万元/亩，溢价44.8%成交，金地、招商、中海、万科等12家品牌房企参与竞拍，最终由西安正荣置业发展有限公司竞得，曲江大明宫百花村三宗总面积约231亩商住用地成交，最低亩单价853万元/亩，均由莱安地产集团竞得；浐灞区298亩商住用地底价成交，需配建五星级酒店，由西安滨湖时代商业管理有限公司摘得。





04  
新房市场

# 价格公示

2019年第3批 (总第79批) 4个项目960套商品住房价格公示, 毛坯均价11368元/m<sup>2</sup>, 精装均价12600元/m<sup>2</sup>

序号	项目	项目位置	楼栋号	物业类型	层高	总面积	总套数	面积段	均价 (元/m <sup>2</sup> )
毛坯项目									
1	大华·公园世家	曲江新区曲江池东路以西、航天大道以北	6#	洋房	8	6913	48	131-146	15279
1	大华·公园世家	曲江新区曲江池东路以西、航天大道以北	7#	洋房	8	5036.28	32	145-159	15404
2	山水·香堤	航天南路与神舟四路十字西北角	16#	高层	27	16931.5	250	47-81	9727
3	奥园誉府	酒十路以东、高楼路以南	1#	高层	32	15000.15	123	108-138	11198
3	奥园誉府	酒十路以东、高楼路以南	2#	高层	32	27492	246	80-133	10749
精装项目									
4	大华·公园世家	曲江新区曲江池东路以西、航天大道以北	3#	高层	33	27998.79	261	94-137	12600

# 新房批售

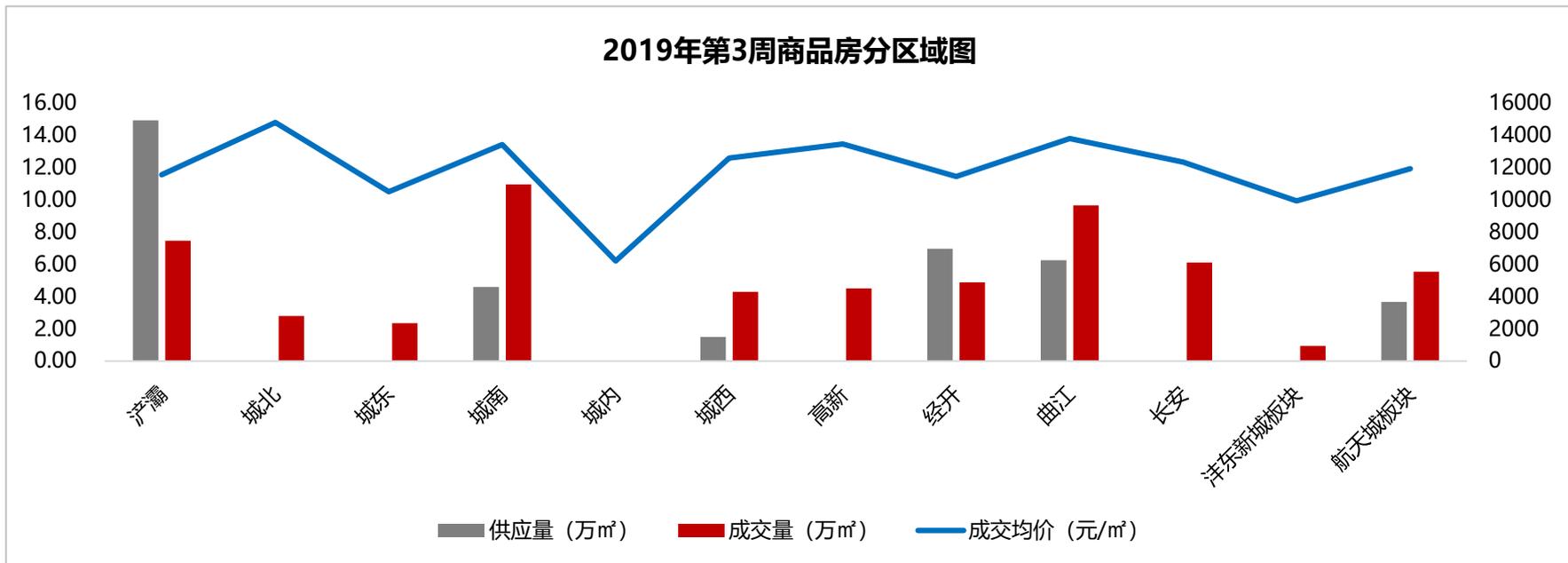
## 4盘新获预售，新批商品房1993套，住宅占比70%，浐灞远洋合能·枫丹唐悦首次获证

区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积	预售信息
浐灞	远洋合能·枫丹唐悦	1,2,3,4,5	977	108972.48	1-5#楼为精装高层，面积76-143㎡，均价12606元/㎡
	世园大公馆	25, 26, 27,28	29	8522.1	别墅，面积283-371㎡，均价16500元/㎡
	碧桂园锦唐	4	604	29470.71	车库
城南	华安紫竹苑	10,13	383	45962.09	10#楼总高26层，面积93-142㎡，13#楼总高32层，面积93-133㎡，均价9988元/㎡

### 2019年第3周商品房供销价走势图

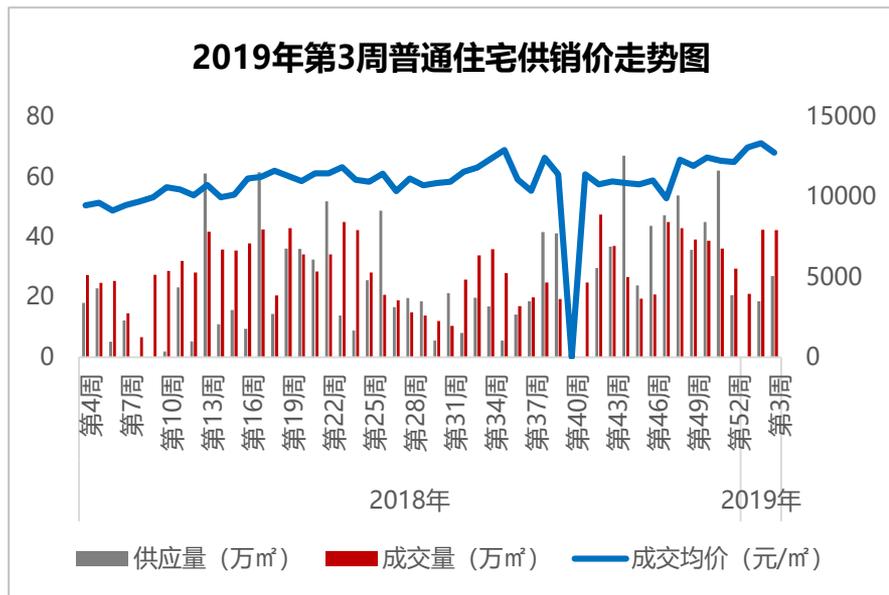


➤ 2019年第3周，全市商品房市场供应量37.91万m<sup>2</sup>，环比上涨21.17%，成交量59.57万m<sup>2</sup>，环比上涨7.92%，成交价格12684元/m<sup>2</sup>，环比下跌3.66%。



- 供应量方面：本周灞灞供应14.94万m<sup>2</sup>，供应量最大，其次是经开和曲江区域，分别供应6.97万m<sup>2</sup>和6.25万m<sup>2</sup>；
- 成交量方面：城南、曲江、灞灞成交居前三位，依次成交14.53万m<sup>2</sup>、14.38万m<sup>2</sup>和8.7万m<sup>2</sup>；
- 成交价格方面：居区域前三位的依次是城北14807元/m<sup>2</sup>，曲江13808元/m<sup>2</sup>及高新13469元/m<sup>2</sup>。

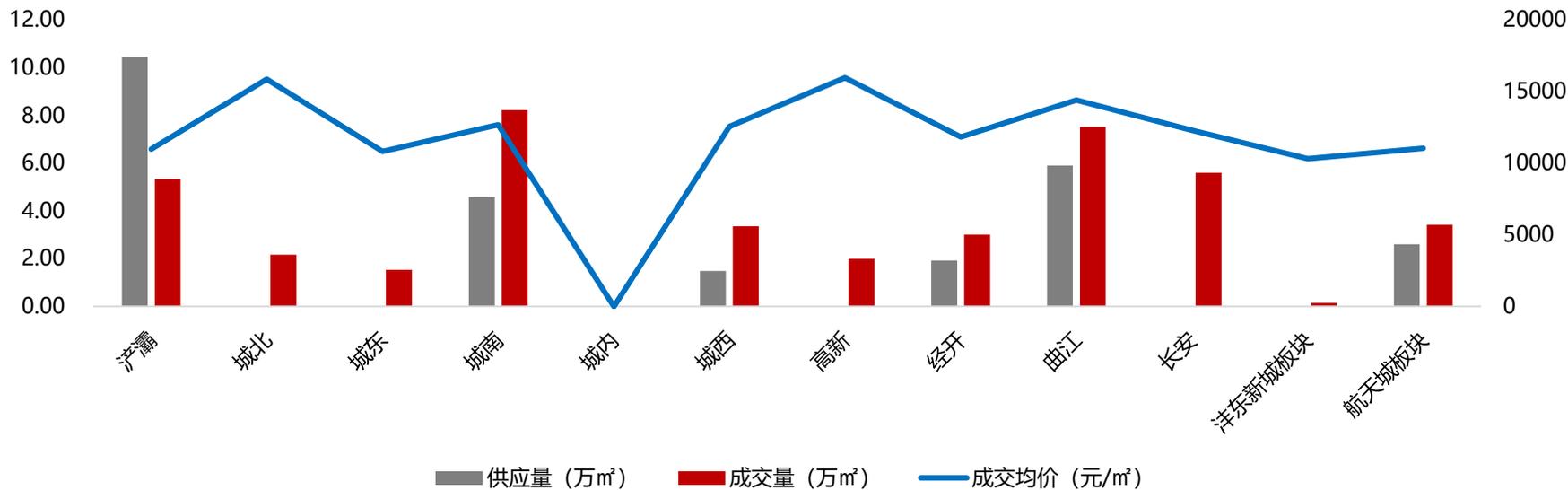
### 第3周普通住宅销售金额排行



排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(㎡)	(元/㎡)
1	融创西安宸院	871,281,804	70193.27	12413
2	金辉世界城	422,893,236	25586.32	16528
3	中南·青樾	362,259,051	27544.56	13152
4	中国铁建·西派国际	323,069,253	19820.22	16300
5	海亮德文郡	241,987,701	21931.74	11034
6	大华·公园世家	210,194,329	16183.37	12988
7	华润置地·曲江九里	202,143,076	15606.16	12953
8	海伦国际	148,100,010	13079.41	11323
9	大华锦绣前城	142,543,383	14384.13	9910
10	御锦城	141,116,395	12520.35	11271

- 2019年第3周，住宅供应量26.98万㎡，环比上涨44.65%，成交量42.34万㎡，环比下跌0.21%，成交价格12772元/㎡，环比下跌4.32%；
- 本周融创西安宸院、金辉世界城、中南·青樾销售金额排行居前三位。

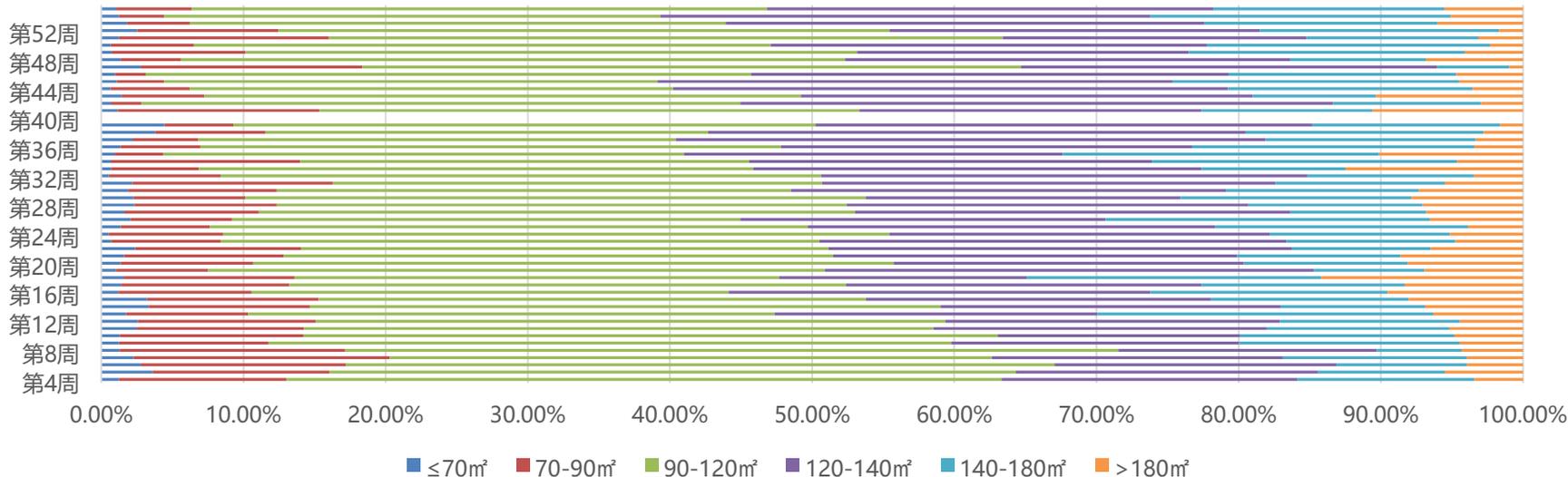
### 2019年第3周普通住宅分区域供销价图



- 供应量方面：本周灞桥供应10.47万 $m^2$ ，供应量最大，其次是曲江和城南区域，分别供应5.91万 $m^2$ 和4.59万 $m^2$ ；
- 成交量方面：城南、曲江、长安成交居前三位，依次成交8.23万 $m^2$ 、7.53万 $m^2$ 和5.6万 $m^2$ ；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是高新15975元/ $m^2$ ，城北15877元/ $m^2$ 及曲江14410元/ $m^2$ 。

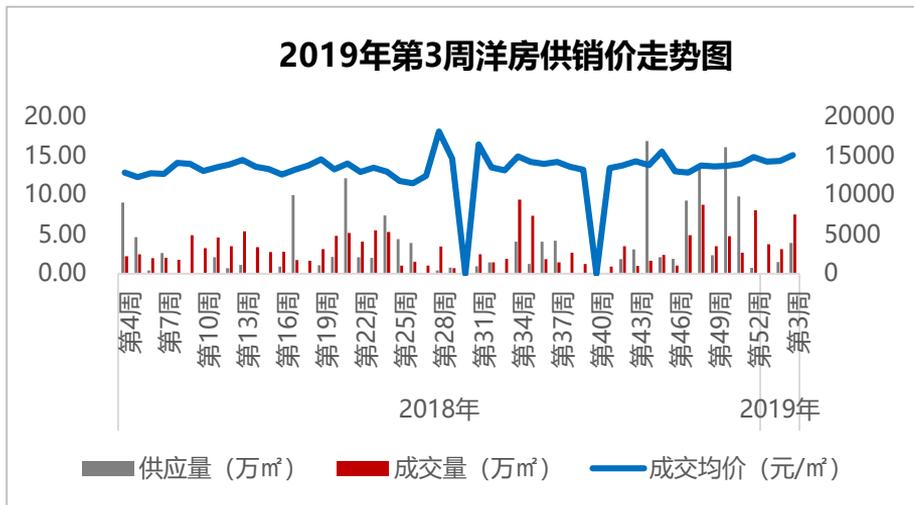
本周90m<sup>2</sup>-180m<sup>2</sup>是市场主力成交面积段，其中70m<sup>2</sup>-90m<sup>2</sup>面积段成交涨幅显著，140m<sup>2</sup>-180m<sup>2</sup>面积段市场热度下降

### 普通住宅分面积段成交情况



分面积段成交来看：2019年第3周普通住宅各面积段成交量排名前三的是90m<sup>2</sup>-120m<sup>2</sup>、120m<sup>2</sup>-140m<sup>2</sup>和140m<sup>2</sup>-180m<sup>2</sup>，分别成交17.13万m<sup>2</sup>、13.29万m<sup>2</sup>和6.88万m<sup>2</sup>，本周70m<sup>2</sup>-90m<sup>2</sup>面积段成交涨幅最大，环比上涨64.54%，140m<sup>2</sup>-180m<sup>2</sup>面积段成交跌幅最大，环比下跌23.25%。

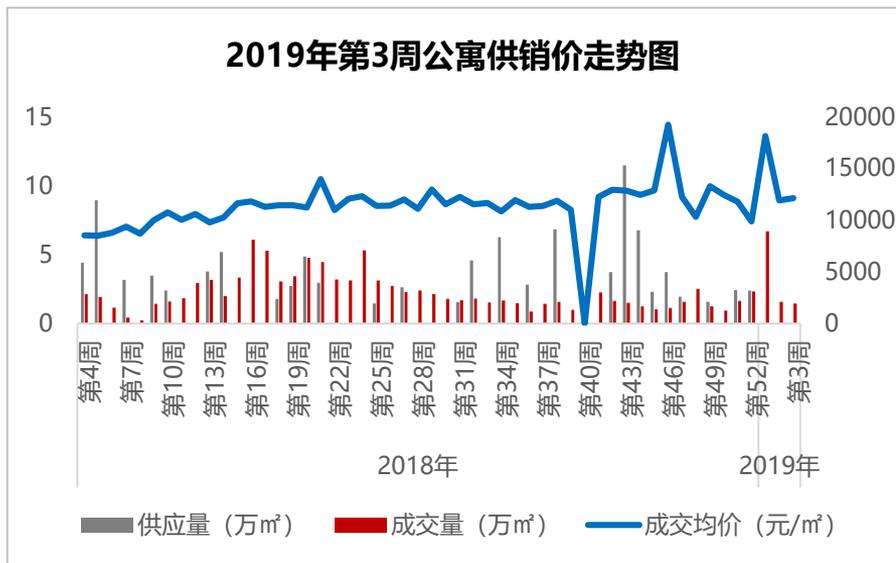
### 第3周洋房销售金额排行



排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(㎡)	(元/㎡)
1	融创西安宸院	397,473,209	25194.12	15776
2	大华·公园世家	171,134,664	11699.15	14628
3	华润置地·未来城市	83,325,239	6387.20	13046
4	金辉世界城	59,080,375	2781.29	21242
5	金地中心风华	42,968,000	2764.69	15542
6	中南·青樾	39,287,629	2579.11	15233
7	恒大御龙湾	38,256,789	2595.64	14739
8	中海长安府	33,596,718	1906.50	17622
9	大明宫·院子	26,850,295	1491.38	18004
10	绿城·桂语江南	25,310,411	1585.16	15967

- 2019年第3周，洋房供应量3.93万㎡，环比上涨165.82%，成交量7.54万㎡，环比上涨141.96%，成交价格15058元/㎡，环比上涨5.17%；
- 分区域来看：供应量方面：仅浐灞、航天城有所表现，分别供应3.14万㎡、0.79万㎡；成交量方面：城南、浐灞、航天城成交居前三位，依次成交2.59万㎡、1.34万㎡、1.2万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是曲江18292元/㎡，城北18004元/㎡及高新16901元/㎡。

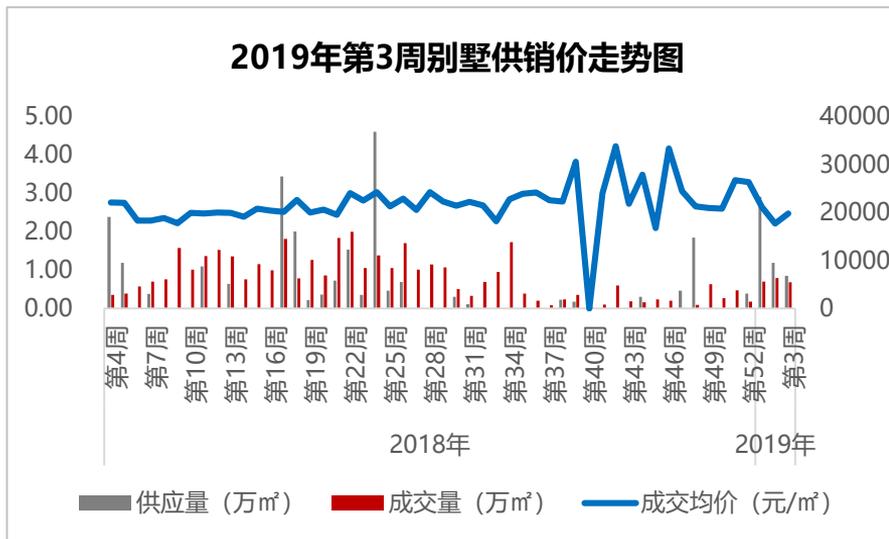
### 第3周公寓销售金额排行



排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(㎡)	(元/㎡)
1	中国国际丝路中心	29,240,359	2733.65	10696
2	兰基中心	19,304,308	1440.62	13400
3	Spring+钛茂	15,895,658	1239.07	12829
4	天丰·东环广场	9,389,501	1131.17	8301
5	旭辉荣华·公园大道	8,955,324	746.05	12004
6	鹏润·悦秀城	8,634,771	939.26	9193
7	西安环球贸易中心	8,465,516	451.84	18736
8	环球西安中心	7,309,924	231.10	31631
9	中铁立丰国际广场	6,534,197	351.08	18612
10	水滴Uhome	6,503,594	344.68	18868

- 2019年第3周，公寓无供应，成交量1.45万㎡，环比下跌7.86%，成交价格12132元/㎡，环比上涨1.69%；
- 分区域来看：成交量方面：高新、沣东、浐灞成交居前三位，依次成交0.34万㎡、0.28万㎡和0.28万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是城南16074元/㎡，高新15364元/㎡及曲江14392元/㎡。

### 第3周别墅销售金额排行



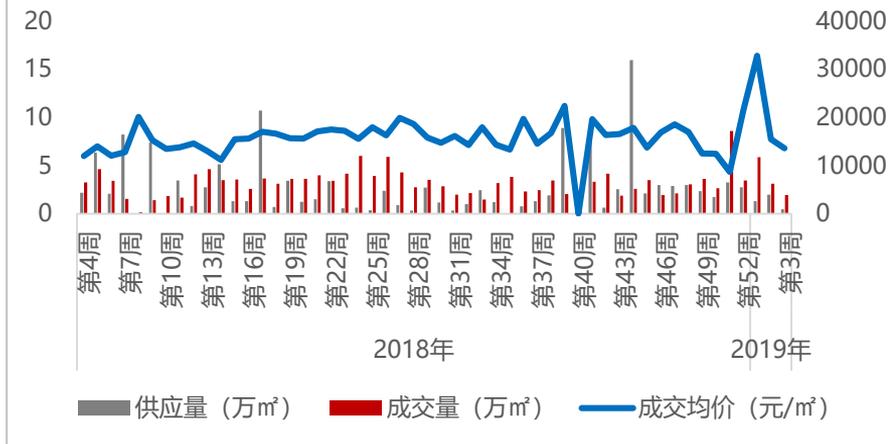
排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(㎡)	(元/㎡)
1	融创·揽月府	74,495,742	3475.18	21437
2	中海·曲江大城	20,316,247	1049.37	19360
3	荣德·河与墅	10,220,000	505.59	20214
4	绿地国际生态城	8,102,890	555.66	14582
5	世园大公馆	5,887,830	301.94	19500
6	沁水新城	5,650,000	359.83	15702
7	中国铁建·西派国际	4,290,402	208.86	20542
8	紫薇·花园洲	3,510,665	207.18	16945
9	科为·城墅	3,010,081	166.47	18082
10	—	—	—	—

- 2019年第3周，别墅供应量0.85万㎡，环比下跌28.51%，成交量0.68万㎡，环比下跌13.87%，成交价格19836元/㎡，环比上涨11.79%；
- 分区域来看：供应量方面：仅浐灞供应0.85万㎡；成交量方面：航天城、浐灞、曲江成交居前三位，依次成交0.36万㎡、0.19万㎡和0.1万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是航天城21283元/㎡，城北20542元/㎡及曲江19360元/㎡。

### 第3周商业销售金额排行

排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(㎡)	(元/㎡)
1	正尚国际金融广场	57,614,779	5461.95	10548
2	万达西安One	28,146,792	734.61	38315
3	雅居乐锦城	27,875,909	3119.61	8936
4	华润·二十四城	14,535,935	1054.93	13779
5	华帝金座	13,963,635	2508.08	5567
6	曲江三迪枫丹	7,353,281	337.64	21778
7	宫园中央	7,200,000	258.17	27889
8	百寰国际	6,891,934	305.00	22597
9	华阳玲珑苑	6,703,401	261.70	25615
10	搜宝中心	6,042,700	244.00	24765

### 2019年第3周商业供销价图

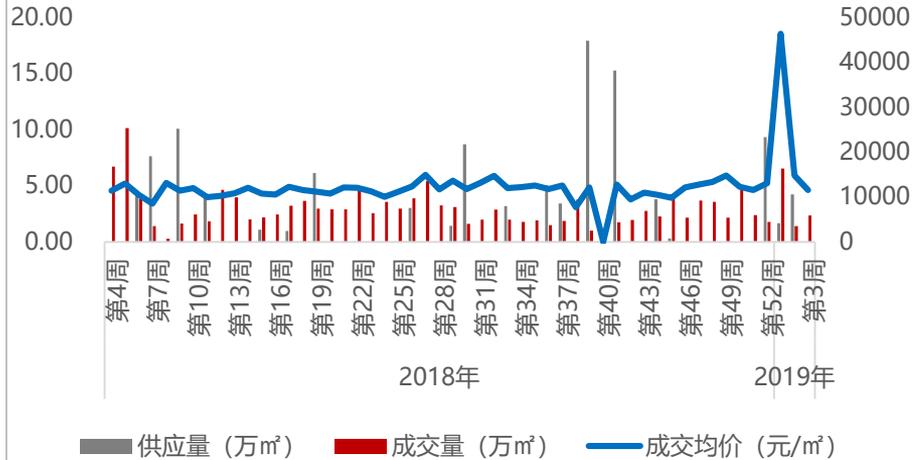


- 2019年第3周，商业供应量0.45万㎡，环比下跌77.22%，成交量1.94万㎡，环比下跌37.89%，成交价格13628元/㎡，环比下跌11.99%；
- 分区域来看：供应量方面：仅经开、沣灞有所表现，分别供应0.27万㎡、0.18万㎡；成交量方面：经开、沣东、城北成交居前三位，依次成交0.64万㎡、0.44万㎡、0.29万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是城南31797元/㎡，高新28407元/㎡及曲江24265元/㎡。

### 第3周办公销售金额排行

排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m <sup>2</sup> )	(元/m <sup>2</sup> )
1	万科高新华府	50,204,091	4779.67	10504
2	云视界	36,504,931	2902.14	12579
3	东方亿象城	31,457,828	3442.57	9138
4	高新大都荟	23,662,912	2092.53	11308
5	绿地国际花都	16,120,641	1659.11	9716
6	莱安中心	11,576,712	580.51	19942
7	汇豪国际	11,537,250	769.15	15000
8	白桦林国际	11,066,466	782.63	14140
9	高新时代广场	10,403,839	936.25	11112
10	巍然大厦	8,882,281	610.55	14548

### 2019年第3周办公供销价图



- 2019年第3周，办公无供应，成交量2.36万m<sup>2</sup>，环比上涨66.94%，成交价格11507元/m<sup>2</sup>，环比下跌22.14%；
- 分区域来看：成交量方面：高新、城东、城西成交居前三位，依次成交1.23万m<sup>2</sup>、0.34万m<sup>2</sup>、0.29万m<sup>2</sup>；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江17613元/m<sup>2</sup>，浐灞13260元/m<sup>2</sup>及经开12696元/m<sup>2</sup>。



05

创典监测

创典指数显示：第3周项目来访指数73环比下降3%，成交指数31环比下降11%。



(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。)

### 项目简介:

项目地址	经开未央路与凤城七路东北角
物业类型	高层
开盘时间	2019年1月18日
总建面	24.9万㎡
容积率	4.29
绿化率	——
成交价格	16494元/㎡
成交金额	约3.96亿
开发商	龙湖地产



楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (㎡)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/㎡)
1#	23	32F	1T2H	三室	143	186	168	90%	16494



143㎡ 3室2厅2卫

### 项目简介:

项目地址 曲江雁塔南路与南三环交汇处向南100米

物业类型 高层

开盘时间 2019年1月20日

总建面 300万㎡

容积率 2.8

绿化率 41%

成交价格 高层17297元/㎡ (精装)

成交金额 约0.64亿

开发商 金辉集团



楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (m <sup>2</sup> )	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
9#	2	33F	2T4H	三室 四室	106/108 /128/147	264	34	13%	17297 (精装)



128m<sup>2</sup> 3室2厅2卫



147m<sup>2</sup> 4室2厅2卫

### 项目简介:

项目地址	高新科技二路西段与西三环交汇东南角
物业类型	别墅
开盘时间	2019年1月16日
总建面	17.6万㎡
容积率	2.18
绿化率	37%
成交价格	别墅20717元/㎡
成交金额	约0.8亿
开发商	绿地集团



楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (㎡)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/㎡)
10#、11#、17#、20#、21#				三室、五室	229-291	16	16	100%	20717



负1

1层

2层

3层

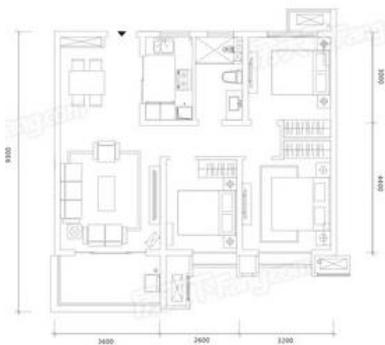
229㎡ 3室3厅3卫

### 项目简介:

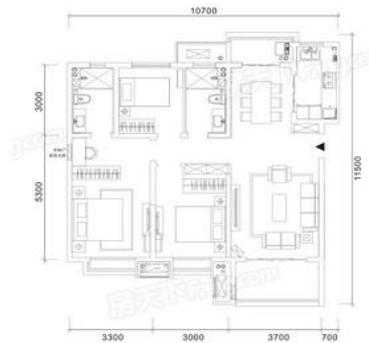
项目地址	红旗路与御井路十字向北500米
物业类型	高层
开盘时间	2018年1月18日
总建面	81万㎡
容积率	3.18
绿化率	35%
成交价格	11451元/㎡ (精装)
成交金额	约1.38亿
开发商	世茂集团



楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (㎡)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/㎡)
1#	2	33F	2T4	三室	96-120	176	118	67%	11451



96㎡



120㎡

### 项目简介:

项目地址	柳新路和柳烟路交汇处西北角
物业类型	高层
开盘时间	2018年1月14日
总建面	21万㎡
容积率	3.49
绿化率	38%
成交价格	11592元/㎡ (精装)
成交金额	约3.05亿
开发商	荣民地产



楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (㎡)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/㎡)
3#、9#	2	32F	一单元 2T3, 二单元 2T4	两室/三室	94-133	430	239	55.5%	11592



94㎡



130㎡

## 【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1900余人，2017年代理销售额280亿。

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。