

2019年1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 房企动态

本月市场概括：

宏观经济环境：西安经济活力强劲，2018年实现稳步提速，在国家中心城市快速建设背景下，2019年经济将继续提速向高质量发展迈进，房地产行业亦将得到快速发展。

宏观政策环境：1、中央频频发文加快发展租赁住房市场，并同意对福州、南昌、青岛、海口、贵阳等5城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点工作，预示着未来多渠道供给，多途径保障体系解决住房问题的动作进一步加快；2、“一城一策”成为本月各地楼市调控主基调，部分楼市调控从“严”转“松”。西安努力稳地价、稳房价，楼市调控难言放松，为稳定市场预期，政府再度出手加强对商品房销售全过程的监管。

土地市场：本月政府推地速度放缓，房企土地争夺激烈，经营性用地成交火爆，地价涨幅明显，平均亩单价708万元/亩，环比涨幅高达48.4%，平均楼面价4243元/m²，环比上涨50.7%。

新房市场：开年首月商品房供应再度缩水，成交微幅上扬，市场短期出现供不应求的现象，住宅成交继续攀升，本月成交均价12466元/m²，环比上涨2.09%，同比上涨26.95%。

房企表现：西安前十房企总销量同比去年同期大幅上涨，万科、融创、华润夺得本月榜单前三甲。



Part 01

宏观背景

- 经济环境
- 政策环境
- 城市发展



西安经济增速位居全国前列，经济总量踏上8000亿元新台阶，GDP排名入围全国20强

2016-2018年西安GDP总量及增速情况

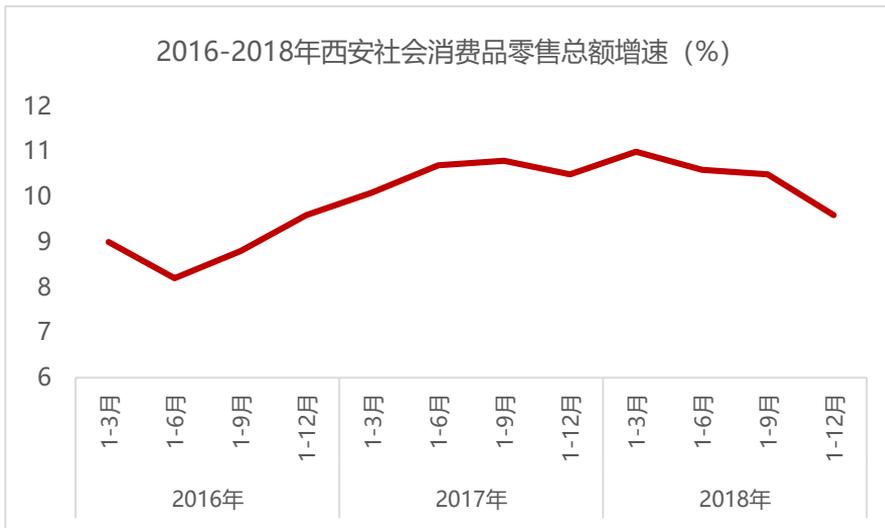
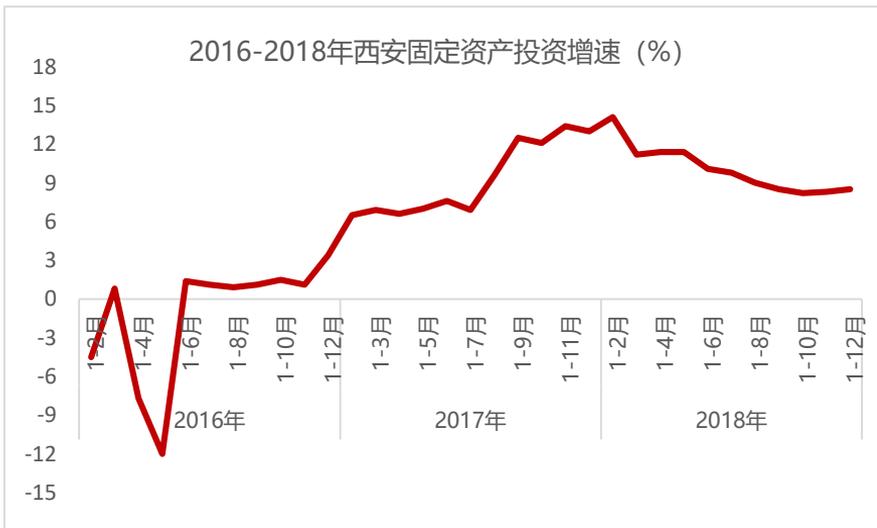


- 2018年，西安GDP总值8349.9亿元，同比增长8.2%，比去年提高0.5%，高于全国1.6个百分点，GDP排名入围全国GDP20强，经济实现稳步增长。分区县来看，雁塔区表现抢眼，经济增量、增速均居全市第一。
- 分产业看，第一产业增加值258.82亿元，增长3.3%；第二产业增加值2925.61亿元，增长8.5%；第三产业增加值5165.43亿元，增长8.3%。经济整体呈现结构趋优，质效提升的良好态势。

西安市各区县2018年GDP及增长情况

排名	城市	2018年GDP (单位:亿元)	2017年GDP (单位:亿元)	增量 (单位:亿元)	名义增速
—	西安	8349.86	7471.89	877.97	11.75%
1	雁塔区	1757.98	1521.15	236.83	15.57%
2	碑林区	965.26	873.49	91.77	10.51%
3	未央区	964.83	844.53	120.30	14.24%
4	长安区	909.11	791.03	118.08	14.93%
5	莲湖区	820.73	749.47	71.26	9.51%
6	新城区	650.64	616.10	34.54	5.61%
7	灞桥区	480.78	428.35	52.43	12.24%
8	高陵区	378.45	377.10	1.35	0.36%
9	阎良区	250.10	240.21	9.89	4.12%
10	临潼区	237.52	221.01	16.51	7.47%
11	鄠邑区	217.26	197.41	19.85	10.06%
12	蓝田县	151.67	143.49	8.18	5.70%
13	周至县	146.27	134.26	12.01	8.95%

国家中心城市快速建设背景下，西安释放强劲经济活力，未来经济将继续提速向高质量发展迈进



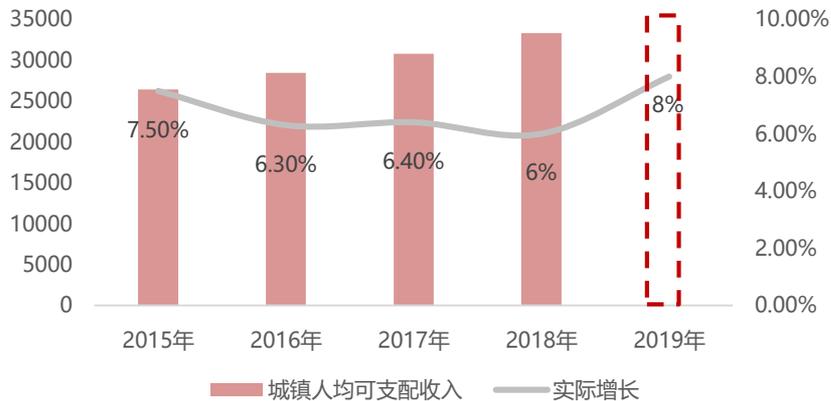
- 2018年，西安固定资产投资（不含农户）同比增长8.5%，分产业看，第一产业投资增长20.8%；第二产业投资增长28.6%，其中，工业投资增长28.7%，制造业投资增长31.8%；电力、热力、燃气及水的生产和供应业投资增长17%；第三产业投资增长5.4%；
- 2018年，西安市消费品市场总量稳步提升，社会消费品零售总额实现4658.7亿元，同比增长9.6%。随着供给侧结构性改革的持续推进和居民收入的稳定增长，预计西安市消费品市场仍将保持平稳增长。

根据陕西省经济发展目标，2019年陕西经济将继续保持中高速增长，房地产行业亦将得到高速发展

1月27日，陕西省十三届人民代表大会第二次会议披露2019年政府工作报告，报告回顾了2018年陕西省经济发展取得以下的优异成果：陕西省生产总值24438.3亿元，比上年增长8.3%，高于全国1.7个百分点，全年陕西居民人均可支配收入22528元，增长6.9%，高于全国0.4个百分点，其中城镇居民人均可支配收入33319元，增长6.0%，增速高于全国平均增速0.3个百分点，在全国31个省份中居第19位。同时报告提出**2019年全省经济预期目标：生产总值增长7.5%-8%，城乡居民收入分别增长8%和9%。**



陕西省年度城镇人均可支配收入走势图



财政部、住建部印发公共租赁住房资产管理暂行办法，有效规范公租房资产管理

财政部、住建部印发《公共租赁住房资产管理暂行办法》的通知

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：

- 所有权和使用权相分离；
- 合理配置、高效使用、规范处置；
- 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：

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

办法自2019年1月1日起施行。



解读

公租房作为住房供给侧结构调整的重要组成部分，其承载着中低收入家庭住房的梦想，是确保社会稳定的主要因子，加强和规范公共租赁住房的资产管理工作，有助于房地产行业健康稳定发展。

10部委联合发文大力发展住房租赁市场，以确保经济平稳运行

1月29日，发改委、工业和信息化部、民政部、财政部、住建部、交通运输部、农业农村部、商务部、卫生健康委、市场监管总局等十个部委联合印发了《进一步优化供给推动消费平稳增长促进形成强大国内市场的实施方案（2019年）》。

六方面：

- 多措并举促进汽车消费，更好满足居民出行需要；
- 补足城镇消费供给短板。加快推进老旧小区和老年家庭适老化改造，鼓励有条件的地方对加装电梯等给予补贴；进一步满足农业转移人口市民化住房消费需求，加快发展住房租赁市场；完善托幼等配套政策，鼓励地方政府通过采取提供场地、减免租金等政策措施，加大支持力度；
- 促进农村消费提质升级，拉动城乡消费联动发展；
- 加强引导支持，带动新品消费；
- 扩大优质产品和服务供给，更好满足高品质消费需求；
- 完善政策体系，进一步优化消费市场环境。



解读

2018年全国居民实际可支配收入增长6.5%，比2017年下降0.8个百分点，受居民财产性收入增长困难、家庭债务水平上升等因素影响，居民消费倾向有所下降。《实施方案》旨在优化供给、推动消费，之于房地产而言，加快发展租赁市场，支持大城市多渠道筹集公租房和市场租赁的住房房源，将集体土地建设租赁住房作为重点支持内容，有助于市场良性发展。

国务院发文要求开展城镇小区配套幼儿园治理工作，均衡社会资源、降低教育成本

国务院印发《关于开展城镇小区配套幼儿园治理工作的通知》

政策内容：

《关于开展城镇小区配套幼儿园治理工作的通知》要求，城镇小区没有按照相关标准和规范规划配套幼儿园或规划不足，或者有完整规划但建设不到位的，要通过补建、改建或就近新建、置换、购置等方式予以解决。已建成的小区配套幼儿园未移交当地教育行政部门的应限期完成移交，对已挪作他用的要采取有效措施予以收回。小区配套幼儿园应由当地教育行政部门办成公办园或委托办成普惠性民办园，不得办成营利性幼儿园。

解读

政府旨在解决幼儿园配套短缺合不规范的问题，有助于弥补城镇幼儿园配套短板，均衡城市教育资源，提升城市高质量发展，同时，降低家长抚养子女成本，有望提升二胎政策的有效性，缓解人口老龄化带来的社会压力。但对房企来讲，因为私立变公立，高端幼儿园不再是项目溢价支撑点，或将导致房企对于幼儿园建造水平的降低。



自然资源部、住建部批复福州等5个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点方案

1月11日，自然资源部、住建部发布《关于福州等5个城市利用集体建设用地租赁住房试点实施方案意见的函》，原则上同意福州、南昌、青岛、海口、贵阳等5个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点方案，彰显低成本，供应规模、潜力较大等优势，为开展规模化租赁业务的企业提供成本可控的土地资源。

函件要求：

- 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进建立多主体供给，多渠道保障、租购并举的住房制度；
- 建立包括租金监测机制在内的各项机制，支持长期租赁；
- 积极学习借鉴先行试点城市实践经验，发展规范有序的住房租赁市场，形成可复制、可推广的制度成果；
- 户型以90平方米以下中小户型为主，严禁违规提供“租金贷”；
- 建立承租人基本公共服务保障机制等；
- 省级自然资源、住房和城乡建设主管部门要加强对试点实施工作的指导和监督，及时研究解决试点推进过程中存在的突出问题，形成报告报自然资源部和住房和城乡建设部。

解读

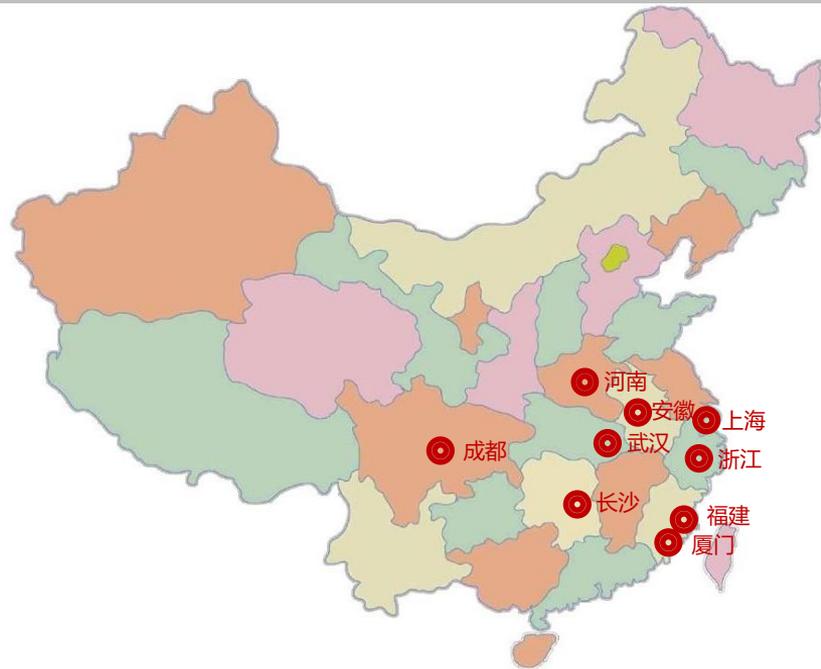
继2017年8月28日首批开展利用集体建设用地建设租赁住房的13个试点城市之后，本月新增5个城市，表明土地改革试点扩容的趋势。一方面，发展租赁住房试点城市，可对冲城市房价，促进房地产市场健康理性发展；另一方面，随着全国住房供给侧结构调整工作的推进，住房租赁市场供应端相当活跃，预计尚未入围的流动人口规模较大、租赁市场需求比较旺盛的城市，如济南、苏州、西安将有望推进试点。

“一城一策”成1月各地楼市调控主基调，旨在构建房地产市场健康发展长效机制

1月，伴随着地方两会和住房城乡工作会议的陆续召开，为实现稳地价、稳房价、稳市场预期的目标，“一城一策”成为今年各地房地产调控的主要关键词，福建、河南、浙江等城市均已开展试点工作，优化调控政策，构建城市房地产市场平稳健康发展长效机制的同时，遏制投机炒房行为，支持合理的自住需求。

- 1月8日，湖北提出武汉加快出台“一城一策”实施方案；
- 1月14日，福建提出福州、厦门将编制“一城一策”实施方案；
- 1月17日，河南政府表示将实行“一城一策”；
- 1月18日，浙江提出杭州、宁波将拿出“一城一策”实施方案；
- 1月22日，安徽政府表示将实行“一城一策”；
- 1月22日，成都政府表示研究“一城一策”具体方案；
- 1月24日，长沙政府表示开展“一城一策”试点工作；
- 1月31日，上海政府表示正在研究制定“一城一策”实施方案。

2019年1月全国“一城一策”试点城市分布图



西安开展在售商品房项目专项检查工作，再度加强对商品房销售全过程的监管

西安市房管局下发《关于开展2018年度商品房在售项目核查工作的通知》

核查内容：

- 商品房预售管理有关规定落实情况，如提前销售、捂盘惜售、变更购房人等行为；
- 销售现场信息公示情况，如营业执照、规划总平面图、五证及销控表等；
- 商品房销售合同规定落实情况，是否存在零首付、首付贷等场外配资行为；
- 商品房预售资金监管落实情况，是否利用虚假手续申请预售资金并挪作他用；
- 房地产销售代理机构经营行为情况，如营业执照公示等。

核查时间：2019年1月14日至2019年1月31日，各房企形成自查报告，于2019年1月31日前上报房管局产权市场处。

解读

《2018年度商品房在售项目核查工作的通知》涉及5大类17项核查内容，全面的核查有助于加强开发企业销售行为的规范化、标准化、透明化，打击违规销售、捂盘炒房等行为，确保整个房地产行业处于良性发展轨道，营造公开、公平、公正的市场环境，最大化维护购房群众的合法权益，降低其置业风险。

西安市住房保障和房屋管理局

关于开展2018年度商品房在售项目 检查工作的通知

各房地产开发企业：

为规范商品房销售行为，维护购房群众的合法权益，营造公开、公平、公正的房地产市场发展环境，促进我市房地产市场持续、稳定、健康发展，根据年度工作安排，决定开展在售商品房开发项目专项检查工作。现将具体事项通知如下：

一、检查范围

已在我局办理了商品房预售许可或现房备案的在售房地产开发项目。

二、检查内容

(一) 商品房预售管理有关规定落实情况

1. 是否具有在取得预售许可证之前以认购、预订、排号、发放VIP卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预订款、“诚意金”等性质费用的行为。

2. 是否在取得预售许可证后10日内一次性公开全部可售房源和每套房屋价格，做到明码标价、一房一价。

政府加大行业监管处罚力度，公布2019年第一批行政处罚项目名单

1月8日，西安市住房保障和房屋管理局发布了《2019年已作出行政处罚决定的项目名单（第一批）》。被处罚项目包括：辰宇世纪城、浐灞新天地、锦都荟、陕建·翠园锦绣、金旅城，处罚原因均是“未取得《商品房预售许可证》擅自预售商品房”，反映出政府继续加大行业监管力度的决心。

2019年已作出行政处罚决定的项目名单（第一批）

被处罚项目名称	被处罚公司名称	处罚事由	处罚种类	处罚金额
辰宇世纪城	陕西辰宇实业有限公司	未取得《商品房预售许可证》擅自预售商品房	罚款	36万元
浐灞新天地	西安市赵村城中村建设发展有限公司	未取得《商品房预售许可证》擅自预售商品房	罚款	63万元
锦都荟	陕西科泰瑞毅房地产开发有限公司	未取得《商品房预售许可证》擅自预售商品房	罚款	197万元
陕建·翠园锦绣	陕西锦绣华天置业有限公司	未取得《商品房预售许可证》擅自预售商品房	罚款	243万元
金旅城	陕西旅游集团西安旅游文化产业有限公司	未取得《商品房预售许可证》擅自预售商品房	罚款	565万元



2019年度西安新建商品住宅上市计划即将公布，规范房企销售行为的同时，稳定市场预期

房管局发布《关于做好2019年新建商品住宅上市计划报送工作的通知》

1月28日房管局发布《关于进一步规范商品房销售行为有关问题的通知》（市房发〔2017〕60号），为做好2019年度新建商品住宅上市供应计划申报工作，要求房地产开发公司尽快登录房管局房产网络综合平台（企业端），于2019年2月28日前完成填报工作。

填报要求：

- 对填报信息负责，实际上市情况有变的，应及时申请变更。申报住宅上市计划的项目，应已签订土地出让合同（土地使用权变更合同）；
- 房管局将对各企业的上市计划申报情况进行审核确认，并于3月向社会公布。未填报计划的，房管局将按照相关规定不予受理商品房预售许可申请。2019年底前，房管局将对全年商品住宅上市计划完成情况进行监督检查，实际上市情况与计划差异较大的项目及企业，房管局将予以公开曝光、记分惩戒；
- 未开通房管局综合管理信息平台（企业端）、且有2019年上市计划的企业尽快开通并填报。

关于做好2019年新建商品住宅上市计划报送工作的通知

发布机构：西安市住房保障和房屋管理局 发布时间：2019-01-28 18:05 分享到：[+](#) [微信](#) [QQ](#) [微博](#) [人人网](#)

各房地产开发公司：

按照我局《关于进一步规范商品房销售行为有关问题的通知》（市房发〔2017〕60号），为做好2019年度新建商品住宅上市供应计划申报工作，请你们尽快登录我局房产网络综合平台（企业端），于2019年2月28日前完成填报工作，现将有关要求通知如下：

一、请各公司高度重视上市计划填报工作，并对填报的信息负责，实际上市情况有变的，应及时申请变更。申报住宅上市计划的项目，应已签订土地出让合同（土地使用权变更合同）。

解读

2019年度新建商品住宅上市计划的报送与公布，有利于房地产行业信息的公平性、公正性、公开性，规范开发企业销售行为的同时，缓解西安当前一房难求的现状，打击炒房行为，为购房者营造良性市场环境，契合国家控房价、稳预期的两大战略目标。

西安咸阳国际机场三期扩建工程正式获批，重塑国际运输走廊和国际航空枢纽

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，新建北一跑道、北二跑道、南二跑道、东航站楼（T5航站楼）、综合交通中心及停车楼。



西安咸阳国际机场各工程信息表

相关工程项	航站楼	总建筑面积	设计容量	兴建日期	投用日期
一期工程	T1航站楼	2.12万平米	300万人次	1984年	1991年9月
二期工程	T2航站楼	9万平米	1000万人次	2000年8月	2003年9月
机场高速	——	——	——	2006年11月	2009年7月
二期扩建工程	T3航站楼	4万平米	300万人次	2009年	2012年5月
三期扩建工程	T5航站楼	70万平米	——	预计2019年	预计2022年

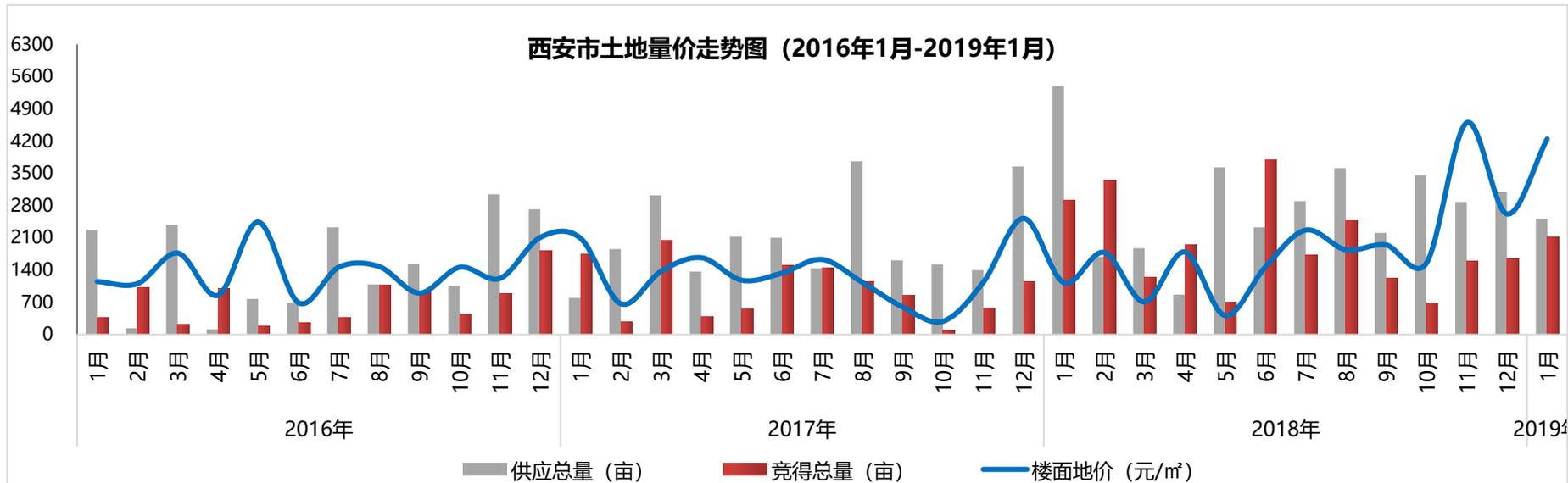


Part 02

土地市场

- 整体供求
 - 经营性用地表现
 - 房企土储排行
- 

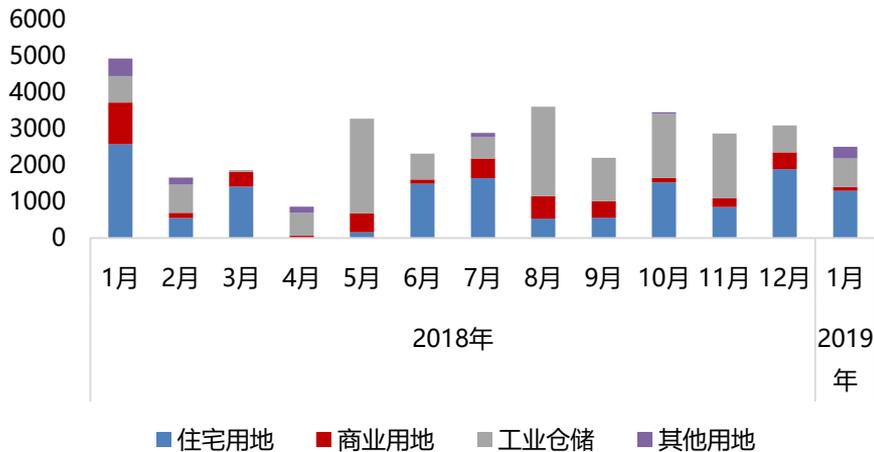
土地供应缩减，成交市场火热，楼面地价上涨至4247元/m²



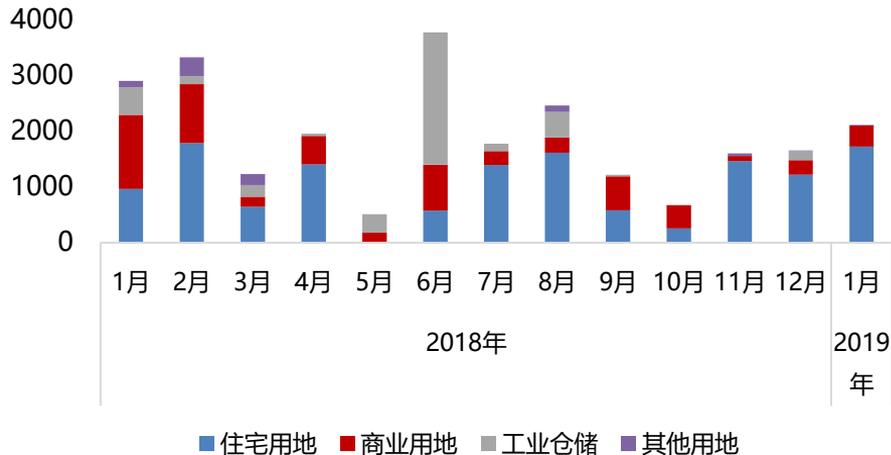
- **供应**: 2019年1月西安供应土地37宗，供应土地面积共计2512.2亩，环比下降18.8%，同比下降51.5%；
- **成交**: 2019年1月西安成交土地25宗，成交土地面积共计2120.3亩，环比上涨27.8%，同比下降27.1%；
- **价格**: 2019年1月西安土地成交金额149亿，环比上涨至109%，土地成交亩均价705万/亩，环比上涨64%，整体楼面地价4247元/m²，环比上涨62%。

工业用地供应再提速，住宅用地仍为供销主力

西安供应土地用途结构



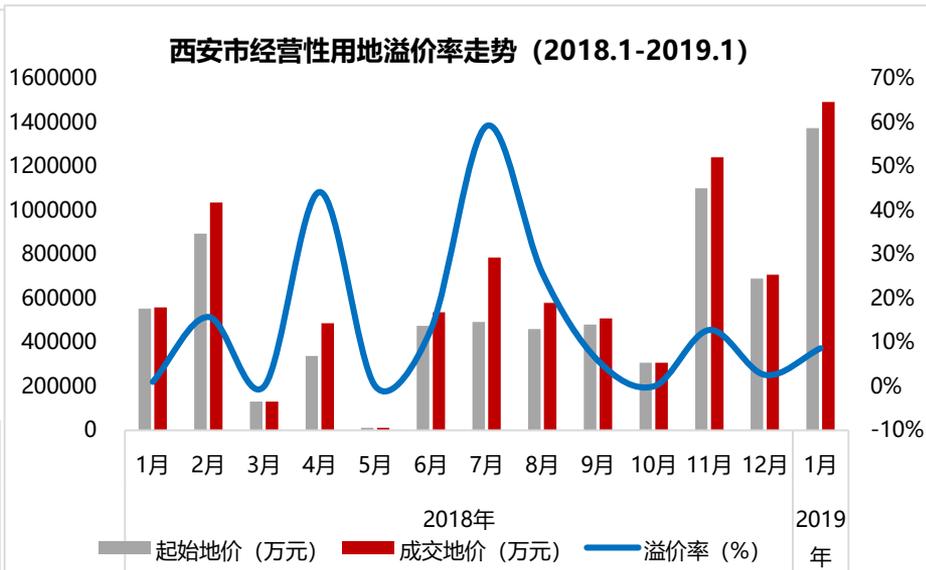
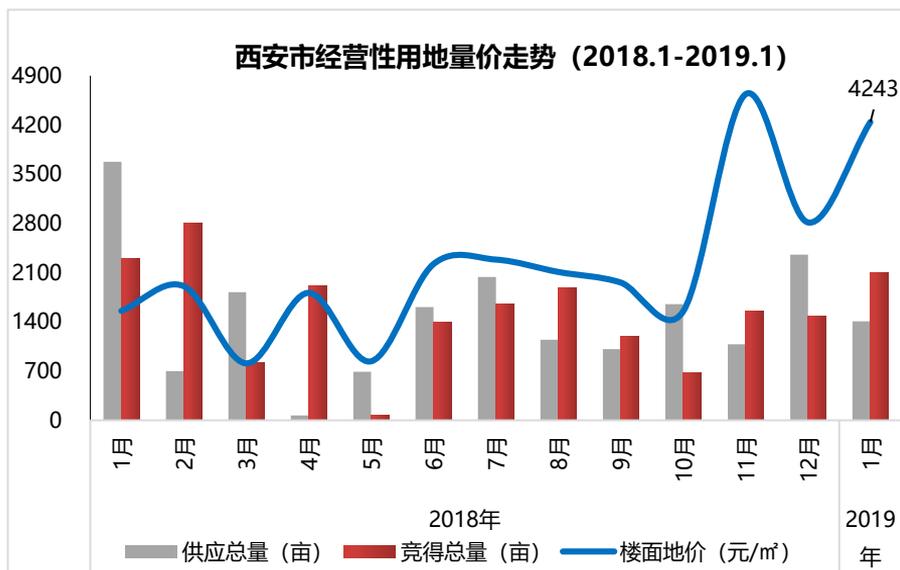
西安成交土地用途结构



- **供应类型：**住宅用地为供应主力，共供应1300.1亩，占本月供应总量的51.8%，商服用地供应面积107.1亩，占比仅4.3%；工业用地供应面积782.5亩，占比31.2%；
- **成交类型：**本月住宅用地成交再迎上涨，共成交1730.4亩，占总成交面积的81.6%，环比上涨41.5%，商服用地成交374.8亩，环比上涨44.3%。

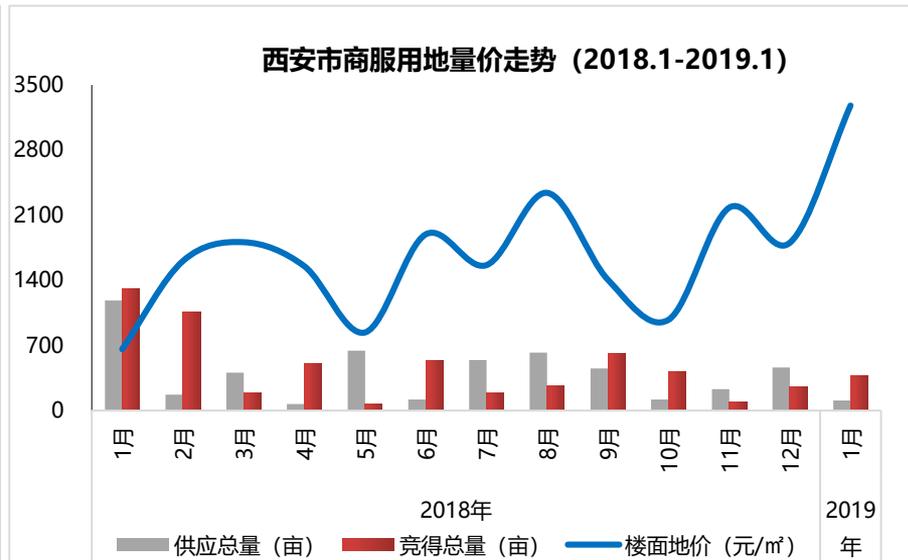
土地市场/经营性用地表现

供应同环比双双下滑，成交稳步上涨，经营性用地溢价率再度走高，土拍价格高达708万元/亩



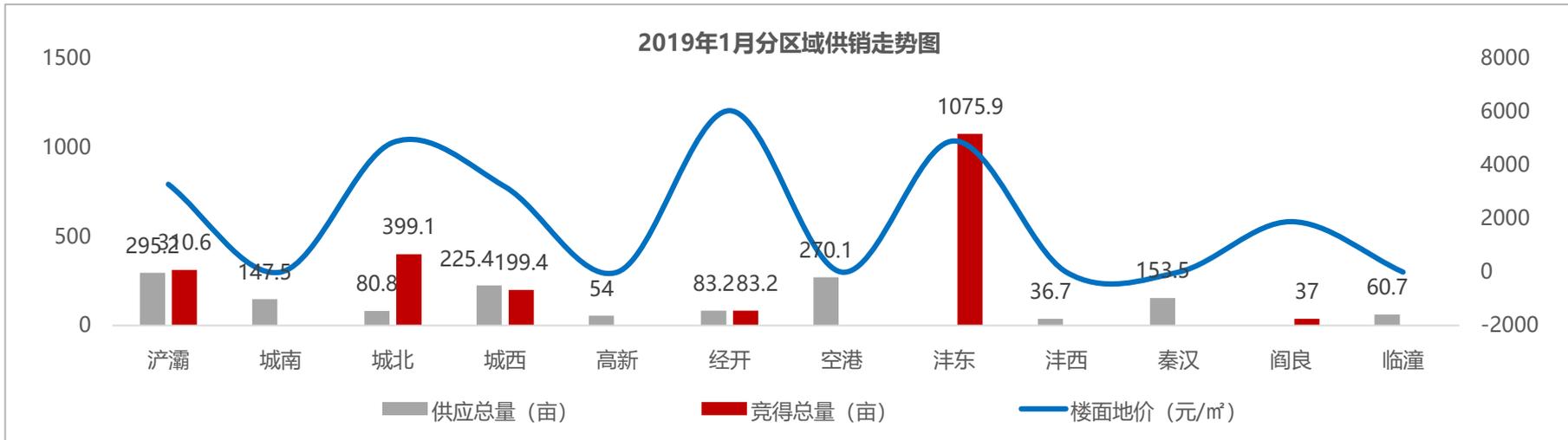
- **经营性用地供应:** 2019年1月出让土地22宗，出让面积约1407.3亩，环比下降40.2%，同比下降61.7%；
- **经营性用地成交:** 2019年1月成交土地22宗，成交面积约2105.2亩，环比上涨41.9%，同比下降8.4%，计容建面351万㎡，环比上涨39.8%；
- **经营性用地价格:** 2019年1月地价涨幅明显，平均亩单价708万元/亩，环比涨幅高达48.4%，平均楼面价为4243元/㎡，环比上涨50.7%，土地溢价率止跌回升，平均溢价率为9%。

住宅、商服用地供应环比下降明显，成交量、均价呈现快速增长态势



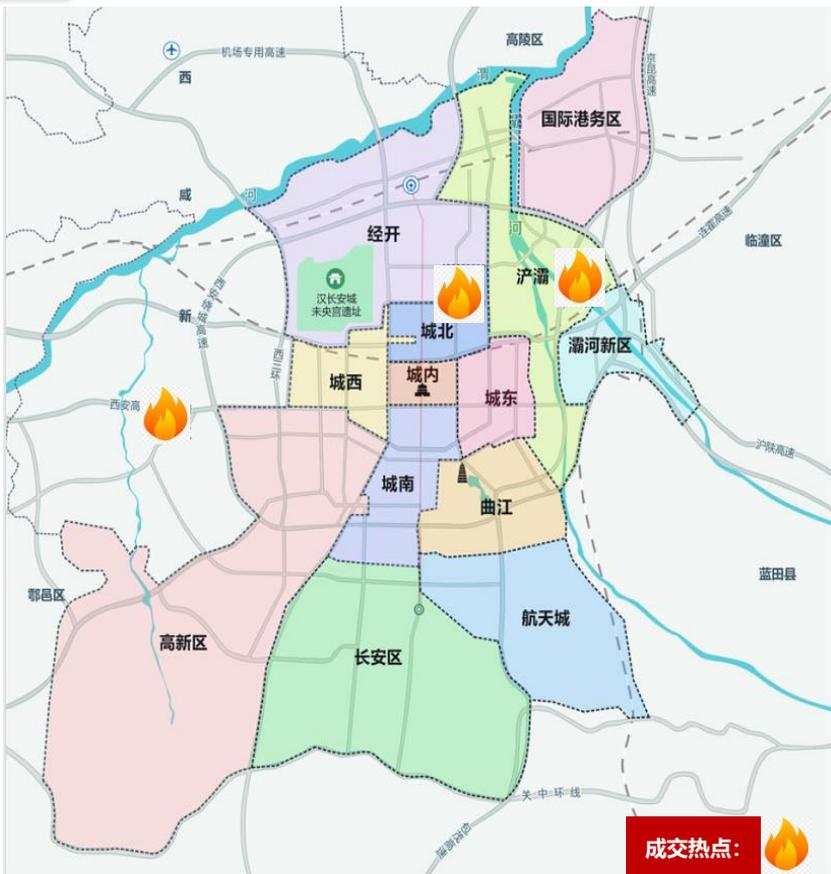
- **住宅用地供销价：**2019年1月住宅用地出让17宗，面积1300.1亩，环比下降31.3%，同比下降55.5%；成交19宗，成交面积1730.4亩，环比上涨41.5%，同比上涨79.8%；平均亩单价775万/亩，平均楼面地价4388元/m²，环比上涨44%；
- **商服用地供销价：**2019年1月商服用地出让5宗，面积107.1亩，环比下降76.8%，同比下降90.9%；成交3宗，面积374.8亩，环比上涨44.3%；平均亩单价402万/亩，平均楼面地价3278元/m²，环比上涨81.7%。

品牌房企开启土地争夺战， 沔东、 城北等区域热点地块成交， 地价居高不下



- **分区域看：**本月土地供应集中在沔灞、空港、城西等区域，其中沔灞区以295亩的供应量排在首位，成交则重点分布于沔东、城北和沔灞等区域，成交面积分别为1075.9亩、399.1亩、310.6亩，分别占据市场总成交量的51%、20%、15%；
- **热点区域：**本月热点区域沔东新城迎来大牌房企角逐，其中华侨城集团以总价46.7亿元拿下947亩商住用地，预示着华侨城大型文化旅游综合项目的落地；绿城中国以9.78亿元摘得世纪大道板块99.7亩的优质商住用地，溢价率53%，另一热点区域大明宫板块，正荣集团、莱安地产与万科、中海、金地展开激烈竞夺，历经多轮竞价终胜出，刷新区域楼面价至7171元/m²。

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
灞桥	295.2	310.6	3287	6618	11754	3.6
城南	147.5	0	0	8070	13468	/
城北	80.8	399.1	4849	7171	13588	2.8
城西	225.4	199.4	3194	3904	12094	3.8
高新	54	0	0	7079	16942	/
经开	83.2	83.2	6041	6041	12407	2.1
空港	270.1	0	0	4628	8134	/
沣东	0	1075.9	4908	6028	12040	2.5
沣西	36.7	0	0	6241	9336	/
秦汉	153.5	0	0	2249	10767	/
阎良	0	37	1888	1888	5383	2.9
临潼	60.7	0	0	5807	9430	/

土地市场/房企土储排行

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	沔东华侨城发展	947	467080	493	5012
2	西安滨湖时代商业管理	298	126030	423	3244
3	莱安集团	231	208000	898	3913
4	富力地产	176	286240	1629	3407
5	正荣置业	168	179400	1069	6708
6	绿城中国	100	97782	981	5885
7	陕煤集团	83	83810	1007	6041
8	西安弘阳锦业置业	37	12340	334	1888
9	西安汇泓房地产	24	9421	396	1101
10	四川蓝光	15	8280	572	3061
合计		2078	1478383	711	—



Part 03

新房市场

- 整体市场
 - 分物业表现
 - 创典数据
- 

开年首月商品房供应再度缩水，成交微幅上扬，市场供需略显失衡

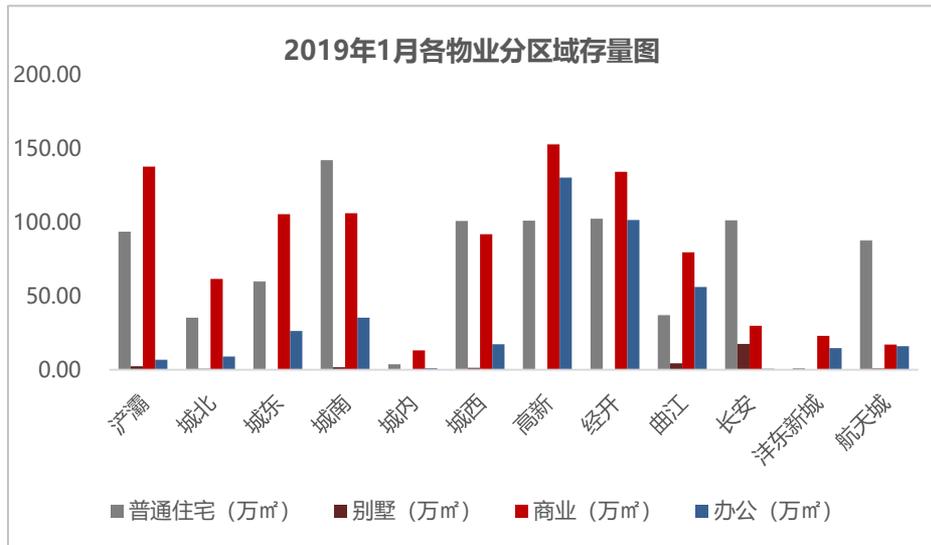
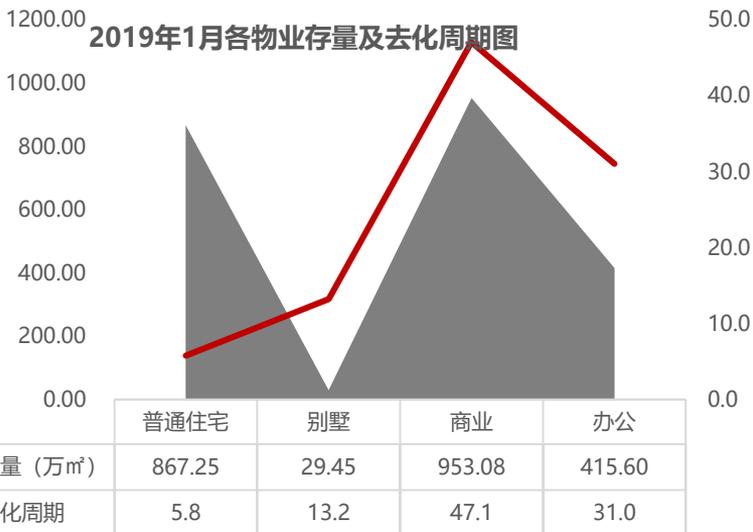
2017-2019年月度商品房供销走势图



■ 2019年1月，西安商品房供应量159.24万㎡，环比下降38.81%，同比下降22.51%；商品房成交量237.82万㎡，环比上涨8.78%，同比上涨35.29%；

■ 本月商品房供销比降至0.7，商品房市场市场供需略显失衡。

商品房库存量下滑至2265.4万m²，平均去化周期为9.6个月，普通住宅去化周期不足6个月

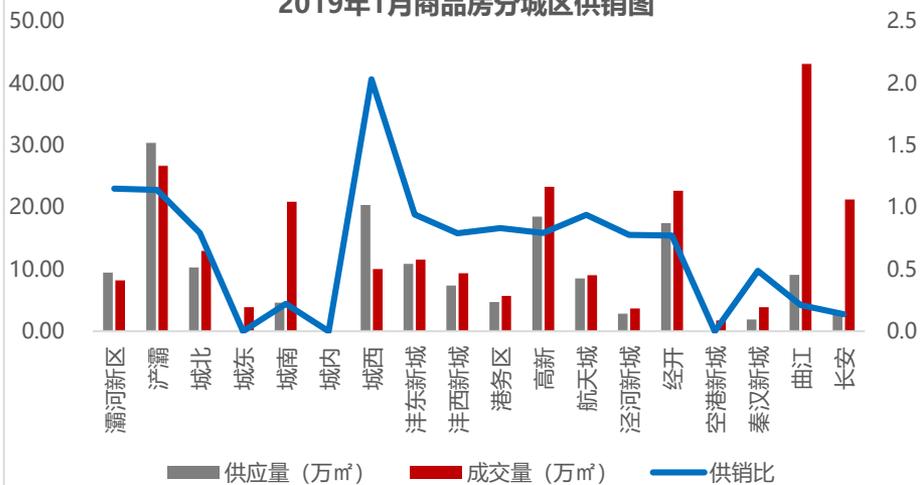


- 2019年1月份，商品房供应再度下滑，供应不及销售，致使商品房库存总量下降至2265.4万m²，去化周期下滑至9.6个月；其中普通住宅去化周期下滑至5.8个月，别墅去化周期下滑至13.2个月，商业去化周期下滑至47.1个月，办公去化周期下滑至31个月；
- 商品房库存分区域看：高新由于办公、商业存量较大，整体库存量依旧最大，高达384.6万m²；其次为经开338.2万m²；城内由于均为商业库存，去化周期最长为45.5个月，其次是城西，去化周期为22.4个月，曲江去化周期最短为4.6个月。

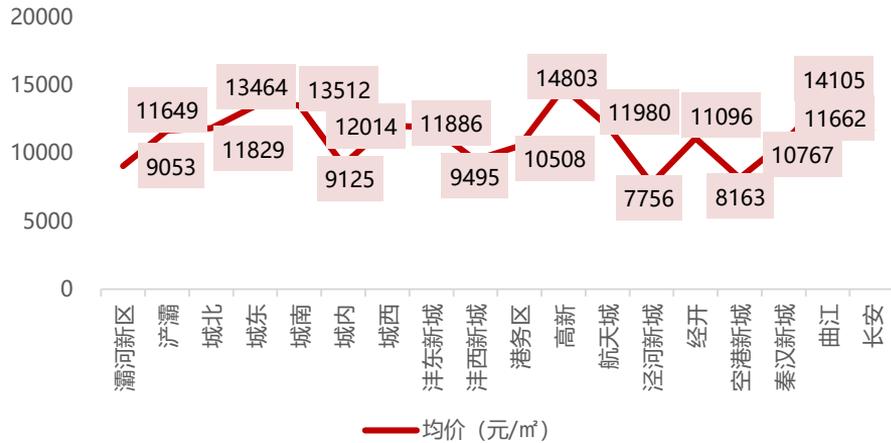
新房市场/整体市场

灞灞、曲江分别领跑全市供求总量，长安供求失衡最显著，城西整体供大于求

2019年1月商品房分城区供销图



2019年1月商品房分城区价格走势图



- 2019年1月，灞灞以31万㎡的供应量位居全之首，曲江以43万㎡的成交量领跑全市；长安供求失衡最显著，供销比最低，仅为0.1；城西整体供大于求，供销比高达2；
- 2019年1月，西安商品房成交均价12291元/㎡，环比上涨4.38%，同比上涨19.47%，其中高新价格最高，高达14803元/㎡，泾河新城最低，成交均价7756元/㎡。

新房市场/分物业表现/住宅物业

1月住宅新增供应锐减，成交继续保持高位，供销比降至0.5，市场短期呈现供不应求的态势

2017-2019年月度普通住宅供销走势图



2019年1月普通住宅成交面积排行TOP10

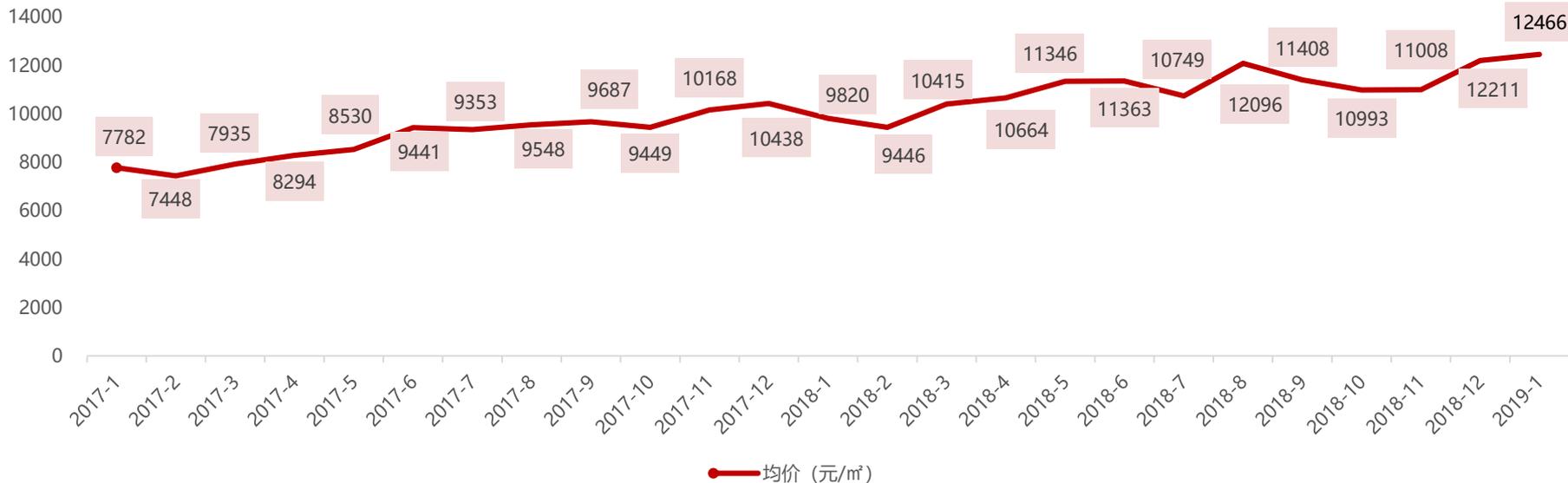
排名	项目	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	融创西安宸院	118251	12417
2	金辉世界城	69818	16004
3	中国铁建·万科翡翠国际	66895	13771
4	华润置地·曲江九里	61549	13022
5	海亮德文郡	49611	11021
6	中南·青樾	46297	13151
7	万科城·润园	43116	11134
8	御锦城	40244	11337
9	龙湖·香醍国际社区	37248	10861
10	万科金域未央	35024	11783

■ 2019年1月，西安住宅供应量72.63万㎡，环比下降55.6%，同比上涨57.83%，住宅成交量158.8万㎡，环比上涨10.69%，同比上涨31.65%，普通住宅供销比由于新增供应的大幅腰斩降至0.46，市场表现供不应求。

新房市场/分物业表现/住宅物业

本月住宅成交均价12466元/㎡，环比上涨2.09%，同比上涨26.95%

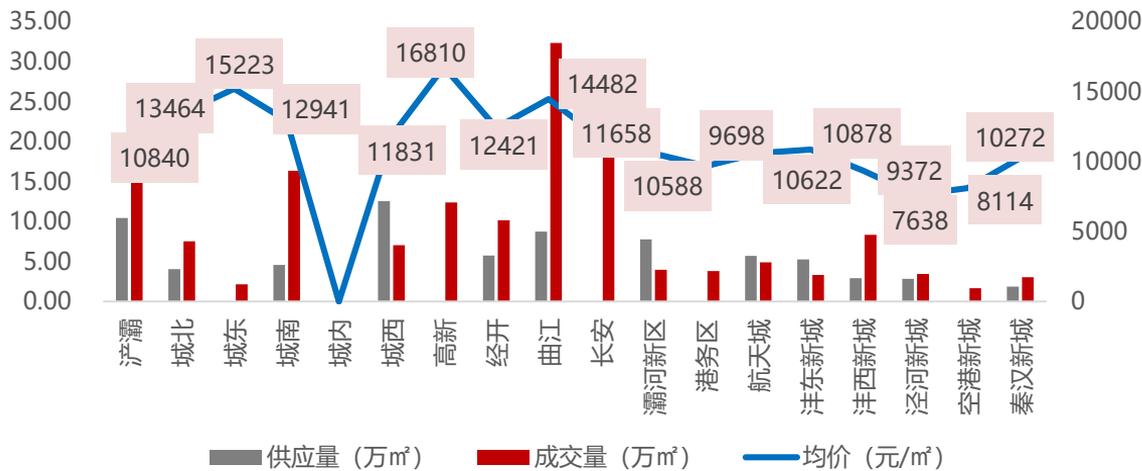
2017-2019年月度普通住宅价格走势



新房市场/分物业表现/住宅物业

城西供应最大、曲江最为畅销，高新以16810元/m²的价格领跑

2019年1月普通住宅分城区供销价图



2019年1月各区域典型获证项目一览表

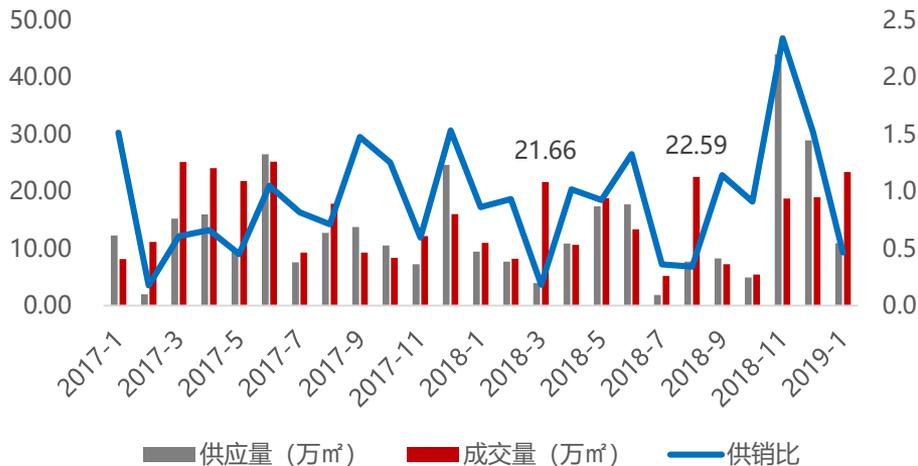
区域	典型获证项目
灞河新区	辰宇世纪城、官园学府
灞灞	公园上城、远洋合能·枫丹唐悦
城北	恒大悦龙台
城南	华安紫竹苑
城西	保亿公元印、德杰状元府邸、首秀2期
沣东	巨威·大秦郡、中建昆明澜庭
航天城	大华锦绣前城、康桥·悦蓉园
经开	华远·枫悦、龙湖·景粼(天序)、世茂璀璨倾城
秦汉	启迪佳莲未来科技城
曲江	金辉世界城、三迪枫丹

- 2019年1月，西安普通住宅新增供应量排名前三的区域分别是城西、灞灞和灞河新区，供应面积分别为12.57万m²、10.47万m²和7.78万m²，其中公园上城、远洋合能·枫丹唐悦、恒大悦龙台、保亿公元印等均为供应大户。成交面积排名前三的区域分别为曲江、灞灞和长安，成交面积分别为32.37万m²、19.18万m²和18.89万m²；
- 2019年1月，西安普通住宅成交均价排名前三位的区域分别是高新、城东和曲江，成交均价分别为16810元/m²、15223元/m²、14482元/m²；

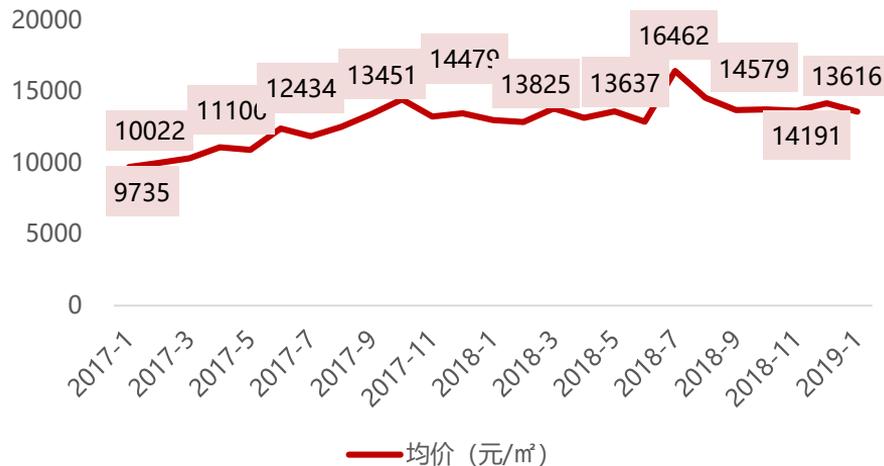
新房市场/分物业表现/洋房物业

洋房供应缩水，成交创2018年以来新高，成交均价环比下滑至13616元/m²

2017-2019年月度洋房供销走势图



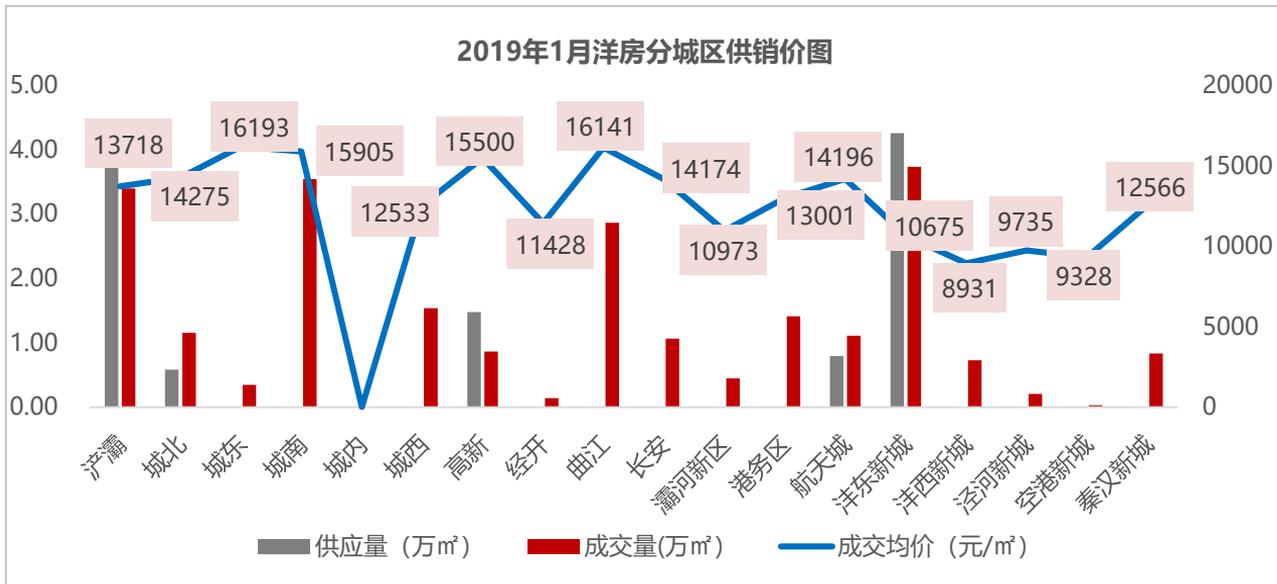
2017-2019年月度洋房价格走势图



- 2019年1月，西安洋房新增供应量10.93万m²，环比下降62.31%，同比上涨15.34%，洋房成交量23.43万m²，环比上涨23.17%，同比上涨113.37%，本月洋房供销比降至0.46，洋房市场供不抵销；
- 2019年1月；西安洋房成交均价13616元/m²，环比下降4.05%，同比上涨4.66%。

新房市场/分物业表现/洋房物业

沣东新城洋房供应量、成交量居全市首位，城东以16193元/m²的价格领跑



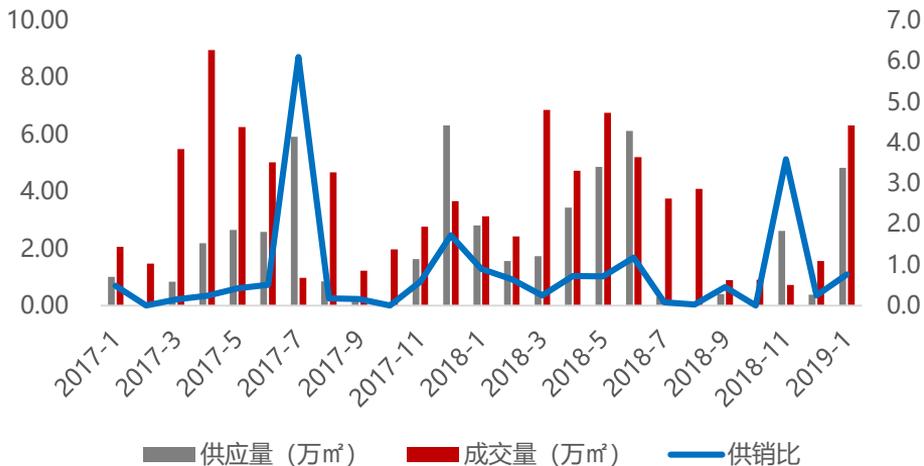
2019年1月各区域典型获证项目一览表	
获证城区	典型获证项目
高新	南飞鸿·十年城、金泰新理城、保利天悦、紫薇西棠
航天城	康桥·悦蓉园
沣东	蓝光公园华府、中建昆明澜庭
灞灞	公园上城、绿城桂语江南
城北	中航樾公馆

- 2019年1月，西安洋房新增供应量排名前三的区域分别是沣东、灞灞和高新，供应面积分别为4.26万m²、3.83万m²和1.48万m²。成交面积排名前三的区域分别为沣东、城南和灞灞，成交面积分别为3.74万m²、3.55万m²和3.4万m²；
- 2019年1月，西安洋房成交均价排名前三位的区域分别是城东、曲江和城南，成交均价分别为16193元/m²、16141元/m²、15905元/m²。

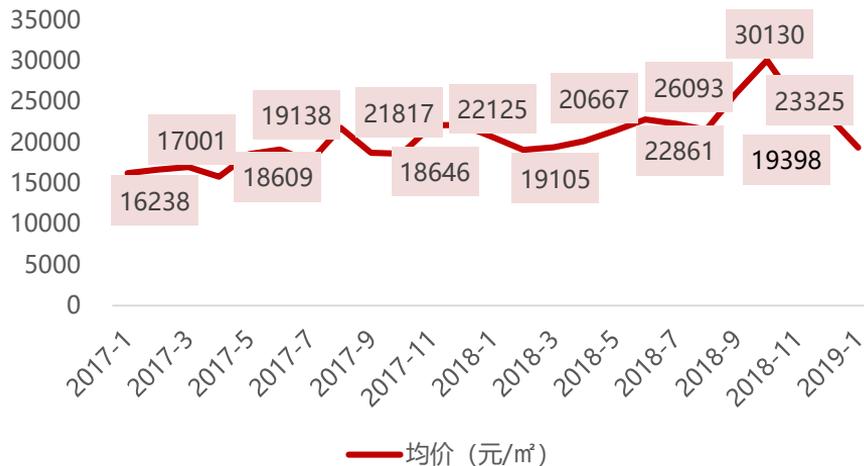
新房市场/分物业表现/别墅物业

别墅供应大幅放量，成交表现更为强劲，成交价在津东别墅物业大量去化下降至19398元/m²

2017-2019年月度别墅供销走势图



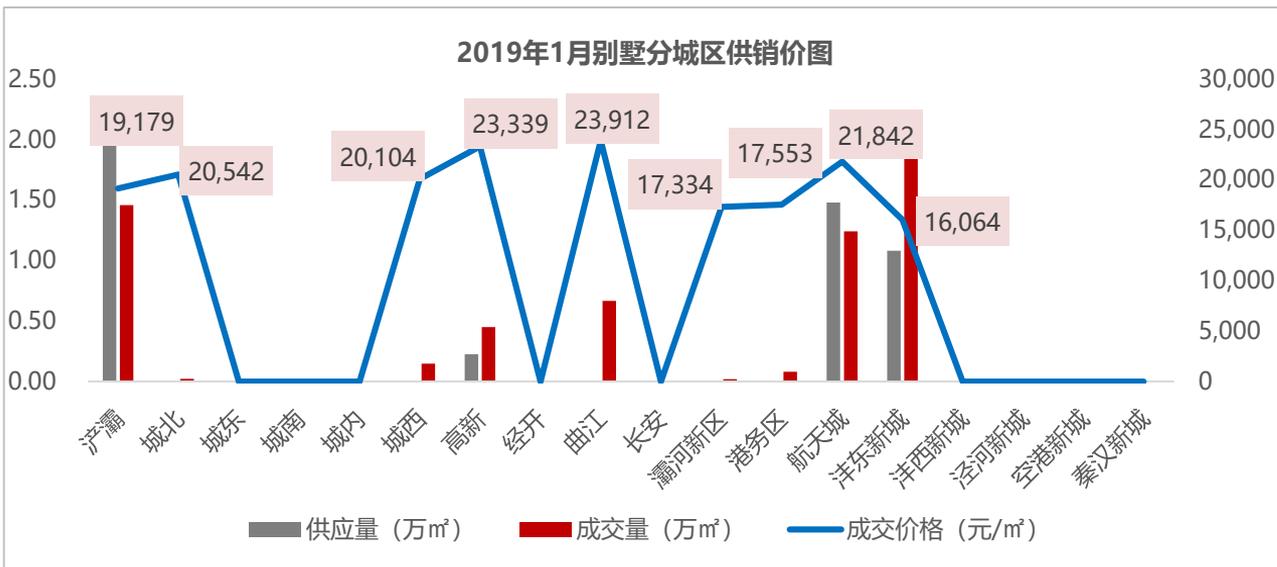
2017-2019年月度别墅价格走势图



- 2019年1月，西安别墅新增供应量4.83万m²，环比上涨1136.63%，同比上涨71.92%，成交量6.32万m²，环比上涨303.93%，同比上涨101.94%，本月别墅供销比在市场供应放量作用下扩大至0.8；
- 2019年1月，西安别墅成交均价19398元/m²，环比下降16.83%，同比上涨6.14%。

新房市场/分物业表现/别墅物业

沣东新城、浐灞、航天城为别墅物业供销聚集地，曲江以23912元/m²的价格居全市首位



2019年1月各区域典型获证项目一览表

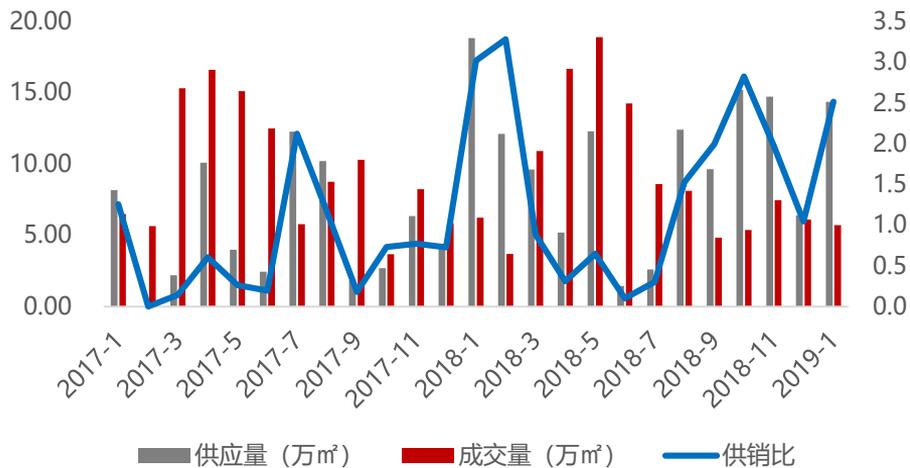
获证城区	典型获证项目
浐灞	湾流、绿地国际生态城 绿城桂语江南
航天城	融创·揽月府
沣东新城	中建昆明澜庭、沣水云间

- 2019年1月，西安别墅新增供应量排名前三的区域分别是浐灞、航天城、沣东新城，供应量分别为2.04万m²、1.48万m²、1.08万m²。成交量排名前三的区域分别是沣东新城、浐灞、航天城，成交量分别为2.23万m²、1.46万m²、1.24万m²；
- 2019年1月，西安别墅成交均价排名前三位的区域分别是曲江、高新、航天城，成交均价分别为23912元/m²、23339元/m²、21841元/m²。

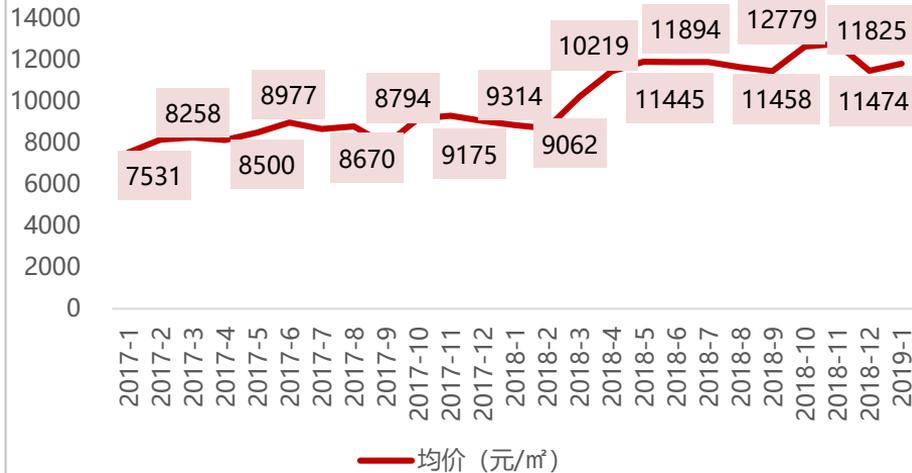
新房市场/分物业表现/公寓物业

公寓供应放量，成交量跌价涨，本月供销比增至2.5，市场整体供大于求

2017-2019年月度公寓供销走势图



2017-2019年月度公寓价格走势图

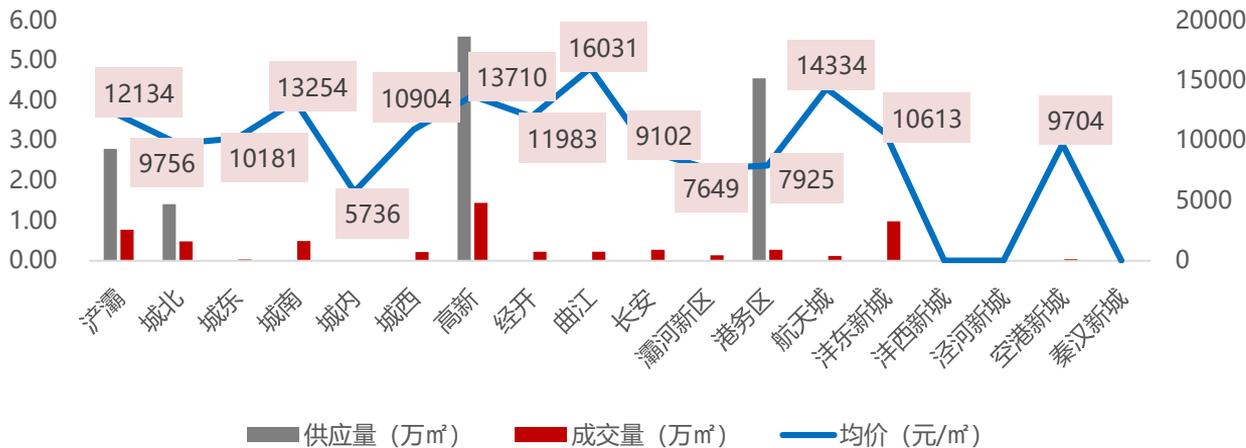


- 2019年1月，西安公寓新增供应量14.36万㎡，环比上涨124.55%，同比下降23.77%。成交量5.71万㎡，环比下降6.49%，同比下降8.53%。本月公寓供销比涨至2.5，市场整体呈现供大于求的态势；
- 2019年1月，西安公寓成交均价11825元/㎡，环比上涨3.06%，同比上涨33.43%；

新房市场/分物业表现/公寓物业

高新供应、成交双双领先，曲江以16031元/m²的价格居全市首位

2019年1月公寓分城区供销价图



2019年1月各区域典型获证项目一览表

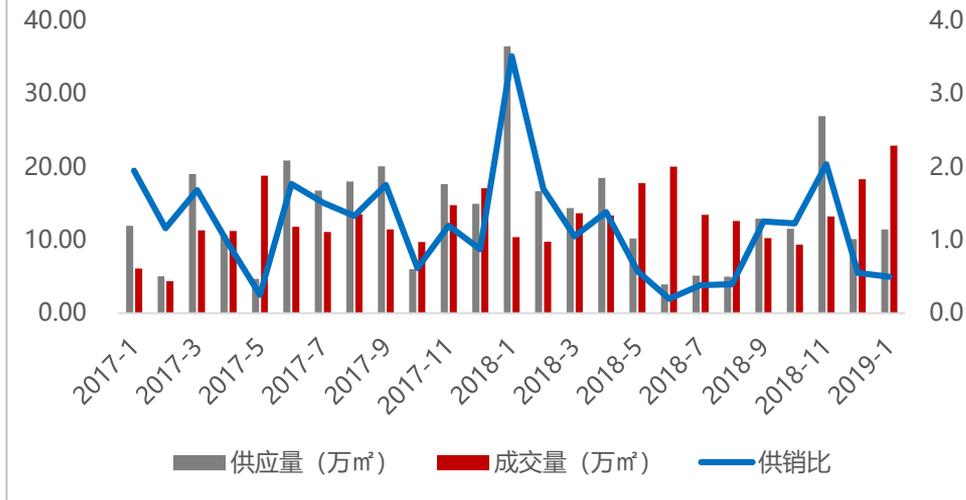
获证城区	典型获证项目
城南	紫郡国韵
浐灞	立达国际机电城 西安长岛绿河商业项目北区
灞河新区	保利林语溪、臻园阳光
港务区	1668新时代广场
经开	雅荷中央广场
高新	微软新坐标、万达西安One

- 2019年1月，西安公寓新增供应量排名前三的区域分别是高新、港务区、浐灞，供应量分别为5.6万m²、4.55万m²、2.8万m²。成交量排名前三的区域分别是高新、沣东新城、浐灞，成交量分别为1.45万m²、0.98万m²、0.77万m²；
- 2019年1月，西安公寓成交均价排名前三的区域分别是曲江、航天城、高新，成交均价分别为16031元/m²、14333元/m²、13710元/m²。

新房市场/分物业表现/商业物业

商业供应微增，成交创近两年新高，市场整体供小于求，库存总量明显降低

2017-2019年月度商业供销走势图



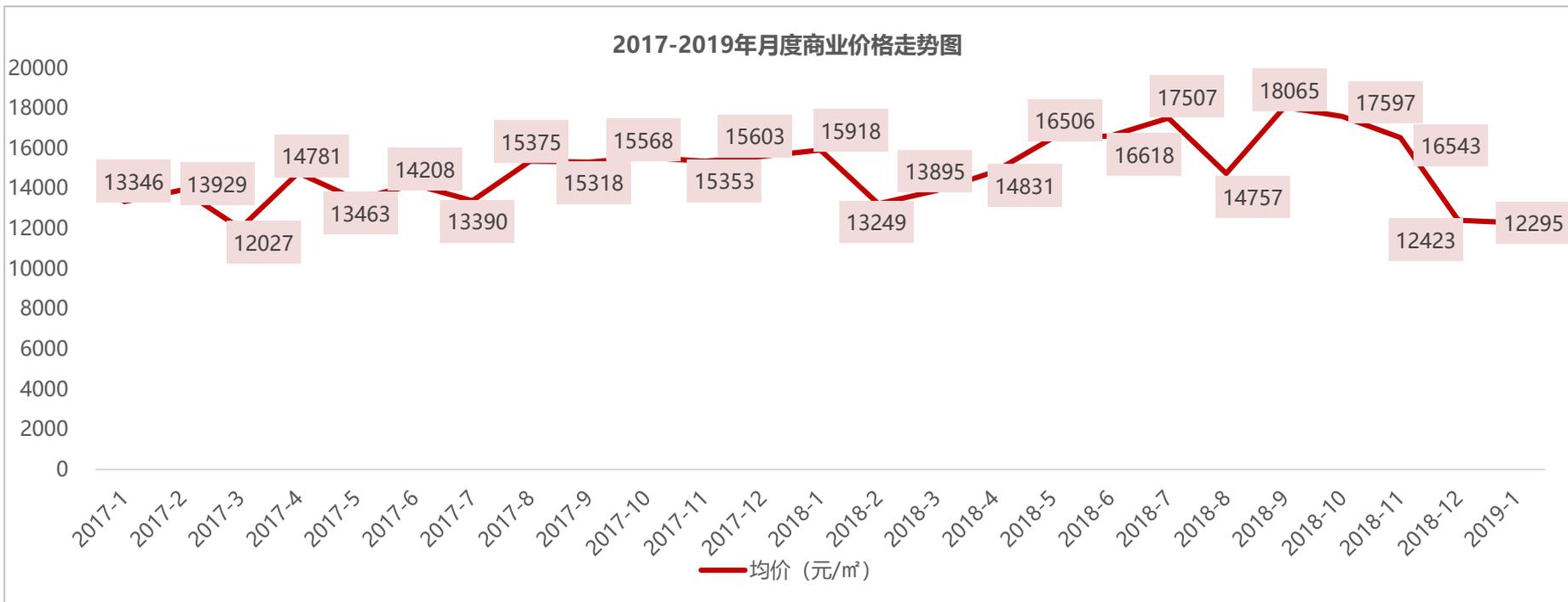
2019年1月商业物业成交面积排行TOP10

排名	项目	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	正尚国际金融广场	81808	10548
2	腾业·国王镇	23730	6000
3	名京·九合院	10290	7775
4	建邦华庭	9235	9000
5	揽盛·金广厦	6669	6000
6	恒达国际城	4836	19750
7	万科金域国际	4825	6586
8	万达西安One	4472	43710
9	兰基中心	3632	10000
10	华帝金座	3593	5567

- 2019年1月，西安商业供应量11.46万㎡，环比上涨13.23%，同比下降68.62%；西安商业成交量22.94万㎡，环比上涨25.05%，同比上涨120.75%，本月商业供销比降至0.5，库存下降至47.1个月。

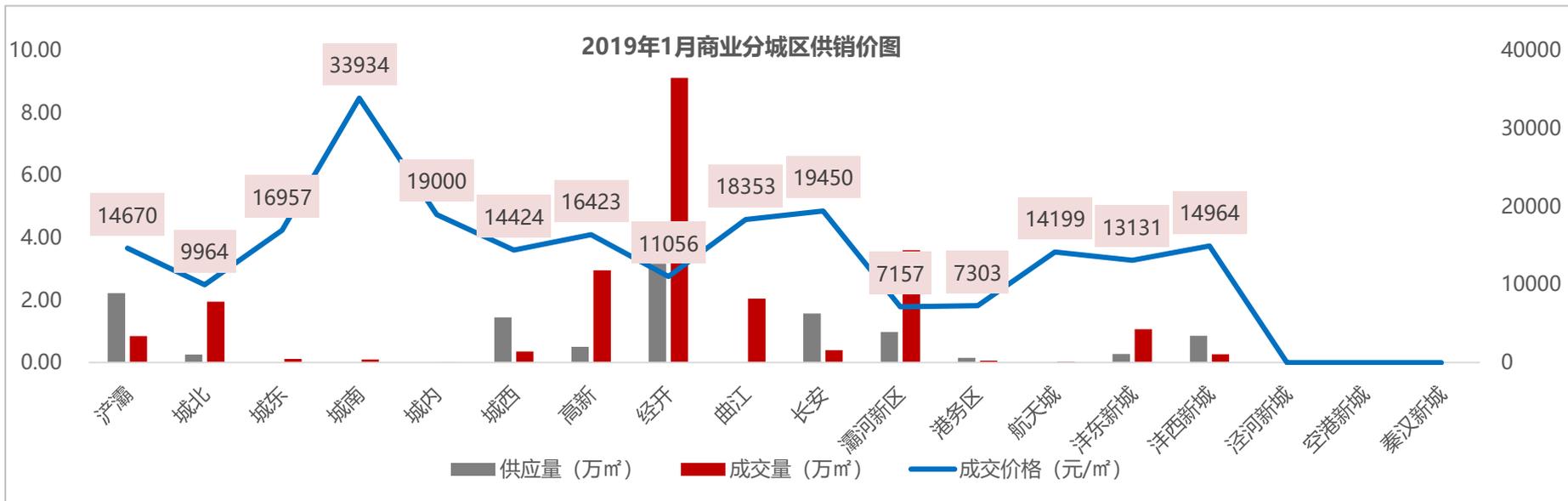
新房市场/分物业表现/商业物业

本月商业物业成交均价12295元/m²，环比下跌1.03%，同比下跌22.76%



新房市场/分物业表现/商业物业

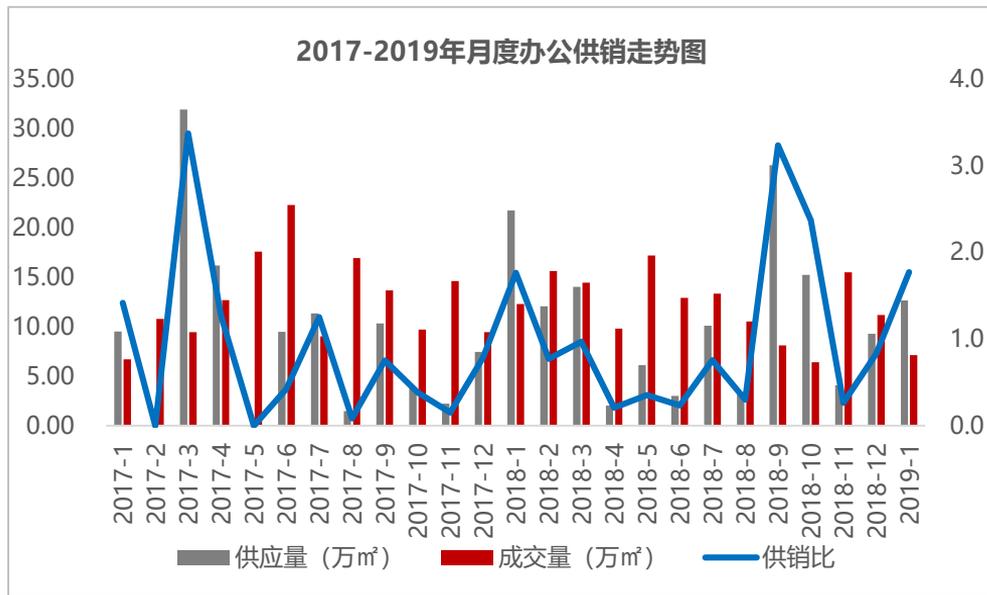
经开供应、成交居全市之首，城南以33934元/m²价格居领跑



- 2019年1月，西安商业新增供应量排名前三的区域分别是经开、浐灞、长安，供应量分别为3.17万m²、2.23万m²、1.58万m²。成交量排名前三的区域分别是经开、灞河新区、高新，成交量分别为9.13万m²、3.6万m²、2.96万m²；
- 2019年1月，西安商业成交均价排名前三的区域分别是城南、长安、城内，成交均价分别为33934元/m²、19450元/m²、19000元/m²。

新房市场/分物业表现/办公物业

办公供应攀升，销售遇冷，供销比扩大至1.8，市场整体供大于求



2019年1月办公物业成交面积排行TOP10

排名	项目	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	东方亿象城	9480.54	9156
2	万科高新华府	8049.46	11024
3	正衡金融服务大厦	6479.07	9200
4	云视界	4588.70	12572
5	高新时代广场	3455.07	11152
6	高新大都荟	3317.22	12330
7	莱安中心	2785.85	19327
8	长和·上尚郡	2462.69	12511
9	华商豪盛旺座城	2264.58	16297
10	欧亚国际	1962.41	12146

■ 2019年1月，西安办公新增供应量12.68万m²，环比上涨36.2%，同比下降41.7%。成交量7.15万m²，环比下跌36.08%，同比下降41.94%；本月办公供销比涨至1.8，市场整体供大于求。

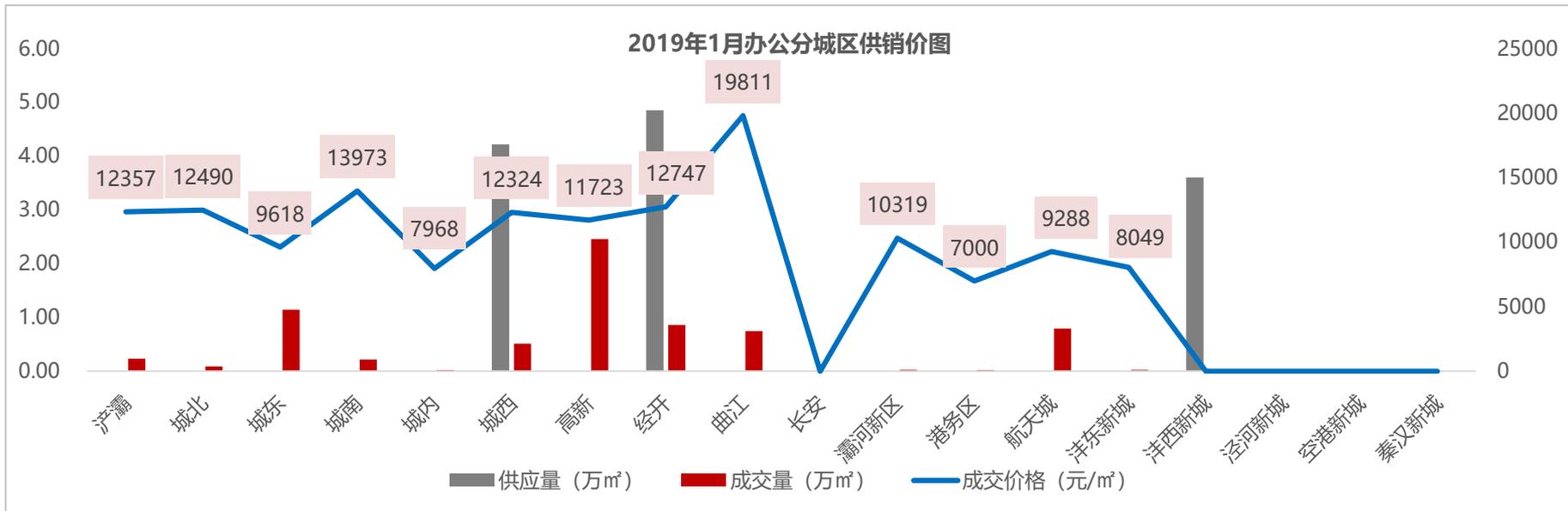
新房市场/分物业表现/办公物业

本月办公物业成交均价12183元/m²，环比下跌4.3%，同比上涨5.46%



新房市场/分物业表现/办公物业

经开办公供应量最高，高新成交量最大，曲江以19811元/m²的价格引领全市



- 2019年1月，西安办公新增供应量排名前三的区域分别是经开、城西、沣西新城，供应量分别为4.86万m²、4.22万m²、3.6万m²。成交量排名前三的区域分别是高新、城东、经开，成交量分别为2.46万m²、1.14万m²、0.86万m²；
- 2019年1月，西安办公成交均价排名前三的区域分别是曲江、城南、经开，成交均价分别为19811元/m²、13973元/m²、12747元/m²。

2019楼市开局平淡，项目平均来访指数、成交指数大幅下滑

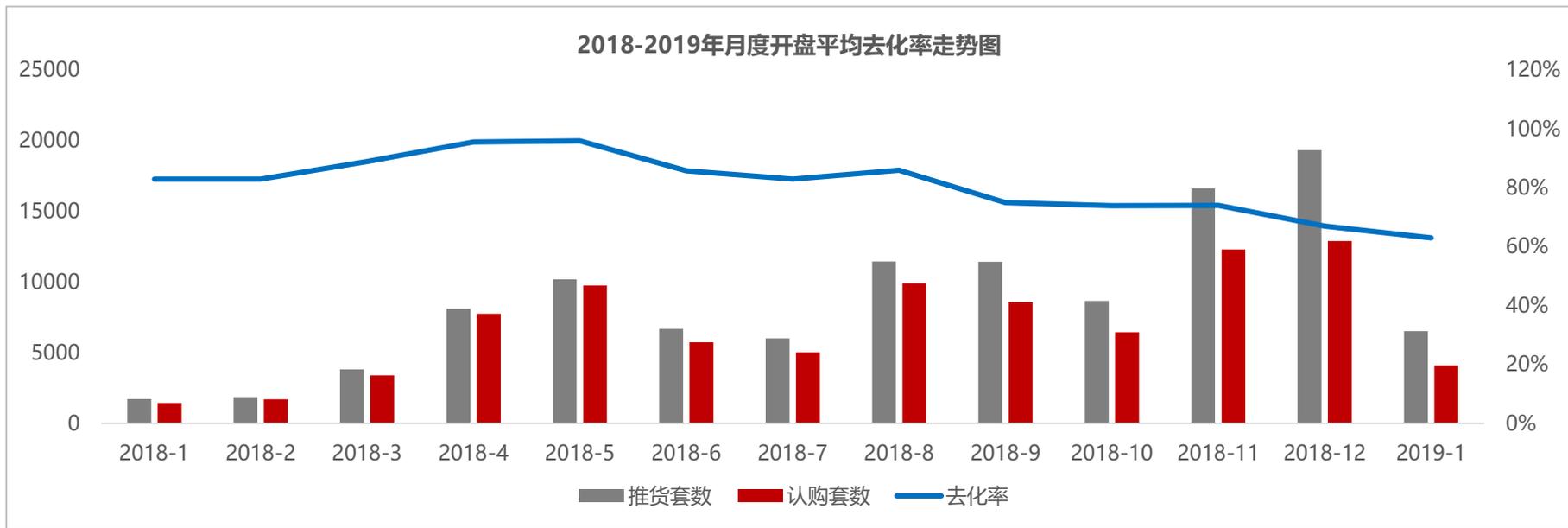
2019年开年首月，房企推盘节奏放缓，市场供应严重缩水，项目到访量锐减，成交量大幅下滑。创典指数显示：来访指数78，环比下滑45%，成交指数55，环比下滑56%，预计伴随着新一轮供应热潮的到来，在户籍门槛再度放低，2019年1月起商品房全精装交付等政策刺激下，市场将逐步升温。



(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。)

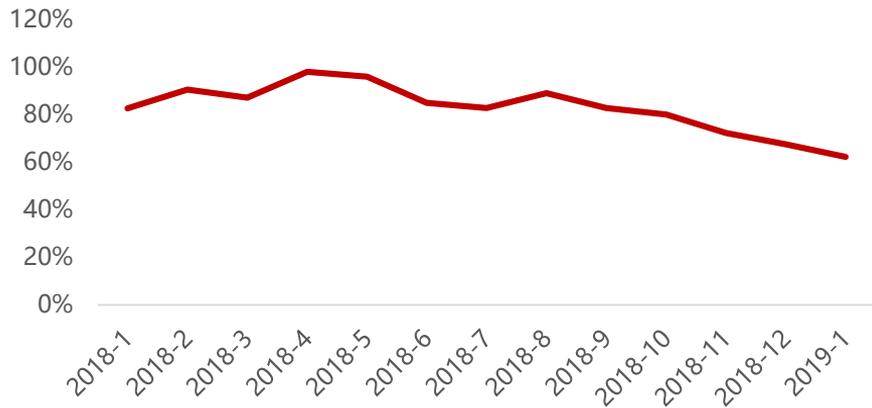
房企推房量及去化量大幅缩水，项目平均去化率较上月下滑4个百分点

据创典重点项目监测，1月份共有28个项目举行开盘活动，较上月减少32个项目，项目多为沪灞、沣东等区域，开盘总推货6526套，环比下跌66%，认购4101套，环比下跌68%，平均去化率63%，相比上月下降4%。

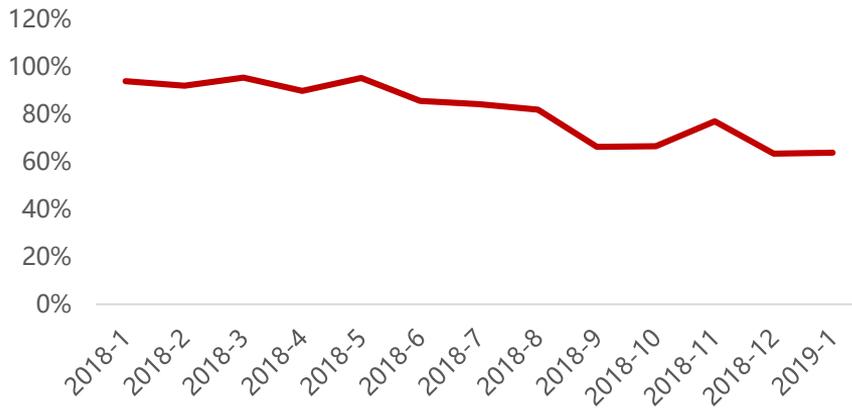


西安主城区内开盘去化率五连跌，外围城区去化情况逐步好转

2018-2019年主城区月度开盘去化率走势图



2018-2019年外围城区月度开盘去化率走势图



- 主城区：2019年1月，主城区合计推货量4368套，环比下跌64%，成交量2721套，环比下跌67%，整体去化率62%，相比上月下降6%；
- 外围城区：2019年1月，外围城区合计推货量2158套，环比下降76%，成交量1380套，环比下跌76%，整体去化率64%，与上月持平。

备注：主城区：浐灞、灞河新区、城北、城南、城西、城东、高新、经开、曲江

外围城区：沣东、港务区、航天城、泾河、秦汉、长安、高陵、空港、沣西、临潼、阎良、周至、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	推售楼栋	开盘方式	建筑类型	户型	推出面积	推销量	认购数	去化率	成交均价 (元/㎡)	装修类型
1.3	灞	浐河	御锦城智慧树	25#、26#	线下开盘	高层	两室、三室、四室	66-126	561	350	62%	11371	毛坯
1.6		雁鸣湖	海伦湾	1#	摇号	高层	两室、三室	78-109	285	280	98%	9979	毛坯
				7#		洋房	三室、四室	146-176	20	13	65%	17101	毛坯
1.16		雁鸣湖	绿地国际生态城	10#、11#、20#	线下开盘	别墅	三室、五室	229-291	12	12	100%	20125	毛坯
				17#、21#					4	4	100%	22138	毛坯
1.25		雁鸣湖	公园上城	9#	线下开盘	小高层	三室	124-144	66	40	61%	14707	精装
				11#、13#、15#、17#、19#-22#		洋房	两室、三室、四室	85-197	184	50	27%	15839	精装
1.9		灞河东	湾流	35#、39#	线下开盘	别墅	五室	346-389	22	17	77%	23150	毛坯
1.2		世园	绿城桂语江南	25#-28#	线下开盘	别墅	跃层	284-372	22	5	4%	16500	毛坯
1.26		世园	绿城桂语江南	2#	线下开盘	洋房	两室、三室	121-143	54	15	9%	15956	精装
1.26-1.27	城西	大兴新区核心	保亿公元印	5#、11#	摇号	高层	两室、三室、四室	128-161	381	310	81%	14113	精装
1.24		制药厂	德杰状元府邸	8#	摇号	高层	三室	88-122	136	134	99%	11868	精装
1.5	曲江	雁翔	阳光城翡丽曲江	9#、12#、17#	线下开盘	小高层	三室、四室	132-157	234	94	40%	14151	精装
1.25		曲江二期	金辉世界城	8#	摇号	高层	三室、四室	89-134	256	229	89%	13420	精装
1.2		曲江二期	金辉世界城	9#	线下开盘	高层	三室、四室	106-147	264	34	13%	17298	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	推售楼栋	开盘方式	建筑类型	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	
1.6	津东	镐京大道	泮水云间	2#、3#、5#、7-11#	线下开盘	洋房	三室、四室、五室、顶跃、底跃	141-532	260	190	73%	18913	毛坯	
1.12		昆明路	君合天玺	5#	摇号	高层	两室、三室	93、109	174	119	68%	10612	毛坯	
				6#		小高层	两室、三室	82、101	66	30	45%	11461	毛坯	
1.15-1.16		阿房路	巨威·大秦郡	11#	线下开盘	高层	两室、三室	89-130	208	40	19%	10200	毛坯	
1.24		三桥	蓝光公园华府	15#	摇号	洋房	四室	140-240	32	30	94%	14942	毛坯	
1.22		昆明路	中建昆明澜庭	5#、6#、7#	线下开盘	小高层	两室、三室	70-134	216	199	92%	11656	精装	
				8#、17#		洋房	四室、五室	157-192	72	14	19%	13771	毛坯	
1.26		三桥	蓝光公园华府	11#、16#、17#	线下开盘	洋房	四室	141-239	112	42	38%	14937	毛坯	
1.3		港务区	奥体中心	绿城西安全运村	4#、9#	线下开盘	高层	三室	102-127	240	163	68%	11412	精装
					13#、14#		小高层	三室、四室	131-143	90	35	39%	12035	精装
1.5	高新	鱼化寨	南飞鸿十年城	3#	线下开盘	高层	三室	99-129	136	50	37%	11901	毛坯	
1.25		双水磨	保利天悦	10#	线下开盘	洋房	三室、四室	145-166	24	18	75%	19981	毛坯	
1.25		双水磨	保利天悦	11#、12#、13#	摇号	洋房	三室、四室	145-166	71	40	56%	20078	毛坯	
1.11	经开	市府	龙湖·景粼(天序)	2#	摇号	高层	四室	164-191	124	124	100%	17459	毛坯	
1.18		市府	龙湖·景粼(天序)	1#	摇号	高层	三室	143	186	168	90%	16494	毛坯	
1.18		徐家湾	世茂璀璨倾城	1#	线下开盘	高层	三室	96-120	176	118	67%	11451	精装	
1.29		徐家湾	华远·枫悦	23#	线下开盘	小高层	三室	95、117	108	98	91%	12196	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	推售楼栋	开盘方式	建筑类型	户型	推出面积	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/㎡)	装修类型
1.8	航天城	新航天	融创·揽月府	13-17#	线下开盘	别墅	四室	364-458	17	17	100%	21447	毛坯
1.23		新航天	康桥·悦蓉园	1#	摇号	洋房	四室	143-162	54	54	100%	13476	毛坯
		15#		高层		三室	91-129	240	240	100%	12566	精装	
1.31		新航天	融创·揽月府	12#、18#、23-26#、31-32#、34-37#、40#	线下开盘	别墅	跃层	276-421	45	39	87%	24985	毛坯
1.14	灞河新区	纺渭路	官园学府	3#、9#	线下开盘	高层	两室、三室	92-135	430	152	35%	11560	毛坯
1.12	泾河	泾阳	金辉城	23#、34#	线下开盘	高层	三室、四室	95-137	252	106	42%	6800	毛坯
1.22	城南	雁环中路	华安紫竹苑	10#、13#	线下开盘	高层	两室、三室	94-142	376	188	50%	9988	毛坯
1.27	城北	大明宫	恒大悦龙台	5#	线下开盘	小高层	三室、四室	139-174	58	178	75%	16563	精装
				7#		高层	三室、四室	143-182	178			16996	精装
1.23	秦汉	兰池大道	启迪佳莲未来科技城	16#	线下开盘	高层	三室、四室	97-143	80	62	78%	11000	毛坯



Part 04

房企表现

- 房企排行
 - 房企动态
 - 重点项目研究
- 

本月前十房企总销额146.7亿元，万科、融创、华润夺得榜单前三甲

2019年1月西安前十房企总销额146.7亿元，同比去年1月上漲88%，房企总销售面积111.8万㎡，同比去年上漲56%，成交均价13715元/㎡，同比去年上漲20%，万科、融创、华润夺得榜单前三甲。

2019年1月房企成交面积排行TOP10

排名	房企名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	万科地产	4,211,219,450	339941.71	4108	12388
2	融创中国	2,313,691,433	171805.48	1460	13467
3	华润置地	1,585,939,591	105141.85	738	15084
4	龙湖地产	1,290,933,453	92234.46	696	13996
5	金辉集团	1,467,164,689	91824.08	865	15978
6	西安正尚国际置业	865,913,279	82055.56	13	10553
7	中南置地	858,605,134	65764.87	603	13056
8	中海地产	743,623,767	64437.78	1027	11540
9	保利地产	763,399,002	52473.08	602	14548
10	海亮地产	565,400,324	51876.01	533	10899

2018年1月房企成交面积排行TOP10

排名	房企名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	融创中国	1,801,792,643	146952.88	2045	12261
2	碧桂园集团	1,118,116,646	110937.64	973	10079
3	万科地产	1,058,302,349	97907.98	1001	10809
4	保利地产	486,175,930	65150.23	1367	7462
5	禾盛控股&京广控股	1,070,643,662	62311.14	172	17182
6	绿地集团	626,922,712	59069.70	517	10613
7	金辉集团	544,645,782	53208.66	610	10236
8	中国恒大集团	425,021,091	46972.19	639	9048
9	上海大华集团	366,224,148	37828.95	378	9681
10	西安华安置业	302,553,382	35681.10	320	8479

1月房企集中发行债券，合计融资超2400亿元，多为“借新还旧”

融创中国

1月11日，融创中国控股有限公司发布公告，拟发行本金总额为6亿美元的票据，年利率8.375%

富力地产

1月17日，富力地产发行的2018年公司债券，最终实际发行规模为70.2亿元，票面利率7%

碧桂园

1月18日，碧桂园控股有限公司发布公告，拟发行总额10亿美元得两笔票据

中海地产

1月23日，中海地产集团有限公司发布公告，将公开发行2019年公司债券(第一期)，发行规模不超过35亿元

中国恒大

1月23日，中国恒大集团发布公告称，总共增发3期合计30亿美元的优先票据

华远地产

1月25日，华远地产股份有限公司发布公告，完成发行2019年非公开发行公司债券(第一期)，规模15亿元，票面利率为6.65%

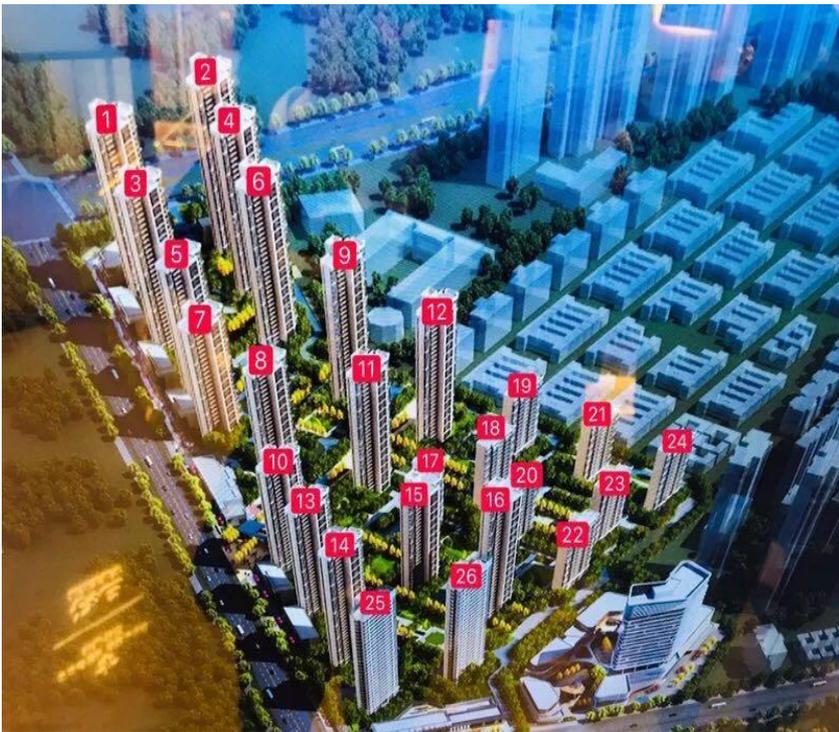
房企动态

房企表现/重点项目研究—万科·澜岸



项目基础指标信息

项目地址	欧亚大道与华文路交汇处向北约500米		
开发商	万科集团		
占地面积	124239m ²	容积率	2.0
建筑面积	336868m ²	绿化率	35%
物业类型	高层、小高层		
户型面积	110-139m ²	价格	13515元/m ²
项目简介	万科澜岸是万科落子西安浐灞的岸线项目，万科将多年岸线作品的积淀与实力，汇入到万科澜岸。项目整体规划为低密度高层产品，茂盛的绿地形成大花园社区，楼栋设计尽可能保证对河岸资源的最大化享受，全力打造高舒适住区。		



- 万科澜岸占地186亩，分一期和二期开发。一期规划为9栋2T3高层，二期规划8栋小高层和7栋高层。
- 首推3栋高层产品，均一个单元，两梯三户，万科澜岸首次价格公示的5#总高30层，价格区间为12740-14050元/m²、7#总高27层，价格区间为12136-13445元/m²、8#总高24层，价格区间为12539-13748元/m²，总体均价13515元/m²，均为带装修交付。
- 项目5#、7#、8#楼已于2019年2月3日取得预售证，2月14日-2月16日8时-18时线上意向登记。

房企表现/重点项目研究—万科·澜岸

社区景观园林体系由“十字景观大道”、“三大景观组团”共同构成。“十字景观大道”是两条景观风景轴“莱茵大道”和“美茵大道”交汇融合而成，“三大景观组团”由律动之岸、吟咏之岸、缤纷之岸结合，设置了一条东北向西南延展的社区公园带，并与十字景观轴线相交错，最终形成完整而开阔的公共绿化庭院空间。



项目产品打造以低密高层产品为主，社区整体建筑密度约12.44%，容积率约2.0的，社区整体布局北高南低，楼栋错位排列，间距宽阔，部分楼栋间距超百米，近水而居再加上项目位居产灞生态区核心区域，坐享12.8平方公里水域湿地，拥有其余区域难以复制的生态资源。

房企表现/重点项目研究—万科·澜岸

万科澜岸主推面积段110-139㎡舒适三房，户型分别是110㎡、125㎡、139㎡。整体户型布局科学，功能区利用率高，南向宽景阳台，收纳系统升级，居住舒适度很高。



房企表现/重点项目研究—万科·澜岸





01 低密高层



容积率控制在2.0，采用高层独栋产品，均质化社区，没有别墅、洋房、高层的阶层之分，非常纯粹

02 近水而居



占据浐河和灞河交汇处的黄金区域，近水人居环境优越，得天独厚的自然资源加持万科品牌

03 配套齐全，宜居宜业



华夏文旅度假区，丝路国际会展中心、腾讯双创小镇均在2公里范围内，北侧约500米是在建的浐灞五小，与地铁3号线务庄站、奥特莱斯相距约2公里，购物、休闲、娱乐、出行、就业便捷舒适，充分实现了宜居宜业的区域规划

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！

