

# 2019年2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 房企表现

## 本月市场概括：

**宏观经济环境：**全国PMI连续三月处荣枯线下方，PPI、CPI环比一涨一降，经济增速继续放缓，货币宽松预期进一步增强。但从央行、银保监会近期发文来看，国家对于房企融资管控仍未放松，货币放水对房企融资环境改善有限，其中中小房企融资难度系数更大；对个人住房贷款而言，全国房贷利率在货币宽松的作用下已连续多个月下滑，西安房贷利率目前虽未下调利率，但未来大概率也将出现回落。

**宏观政策环境：**1、发改委发布《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》，强化西安等大城市功能定位，同时明确将放宽除个别超大城市外的城市落户限制，以西安、南京等为代表的多个城市陆续降低落户门槛，升级“抢人大战”，2019年“新西安人”有望再增40万；2、各地房产调控差异化愈加凸显，安徽阜阳等楼市低迷城市取消限价，预计未来将有更多的三四线城市加入调控松绑行列。

**西安土地市场：**本月政府推地速度加快，然而受淡季等因素影响，成交量及楼面地价双双回落，经营性用地供应39宗、1906.3亩，成交10宗、404.7亩，平均亩单价503万元/亩，环比下降28.9%，平均楼面价1787元/m<sup>2</sup>，环比下降57.9%。

**西安新房市场：**本月受春节等因素影响，西安楼市供销同环比均出现下滑，价格方面依然保持稳定。住宅市场供应41.1万m<sup>2</sup>，成交73.26万m<sup>2</sup>，同比均表现稳健，成交均价12157元/m<sup>2</sup>，环比下降2.49%。从微观市场来看，市场分化愈加明显，高性价比项目热度依旧，日光盘重出江湖。

**房企业绩表现：**西安前十房企总销额同比上涨52%，万科、融创、龙湖夺得本月榜单前三甲。



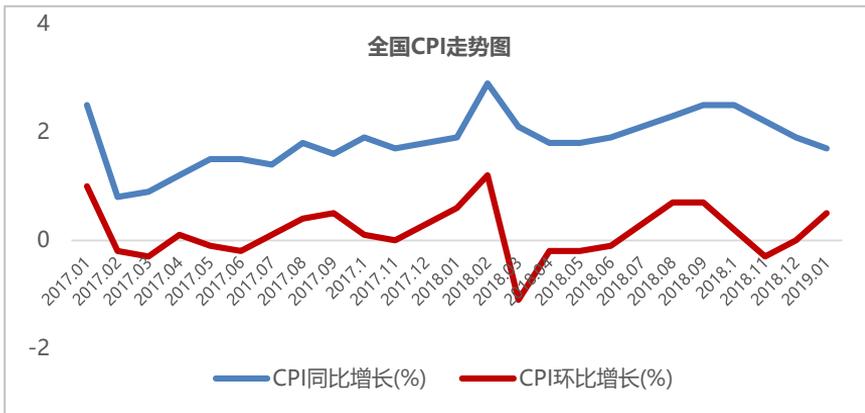
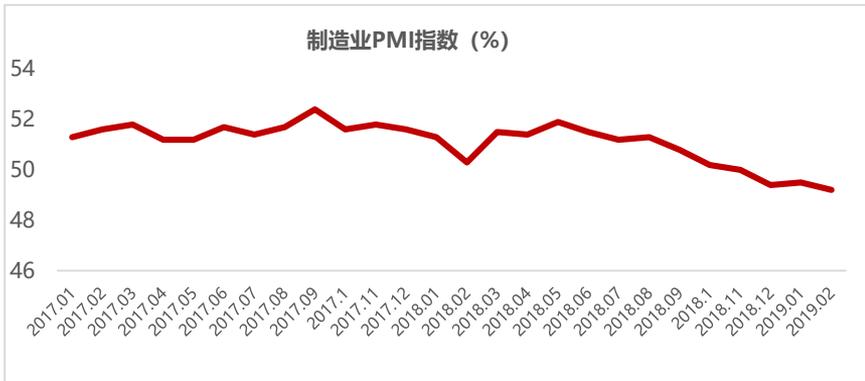
# Part 01

## 宏观背景

- 经济环境
- 政策环境
- 城市发展

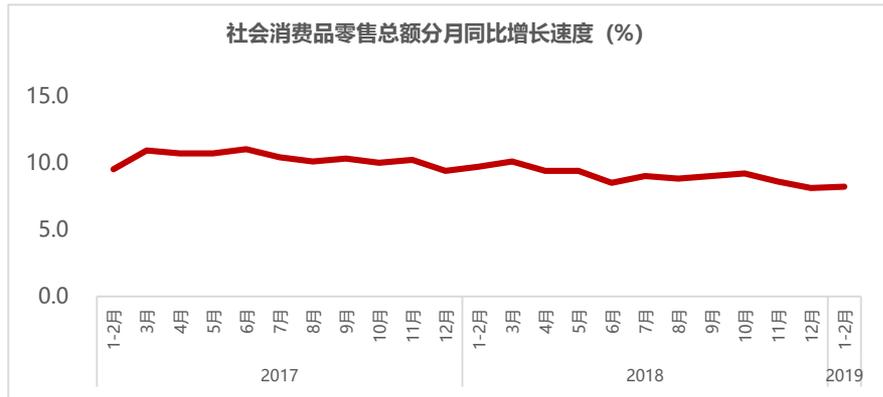
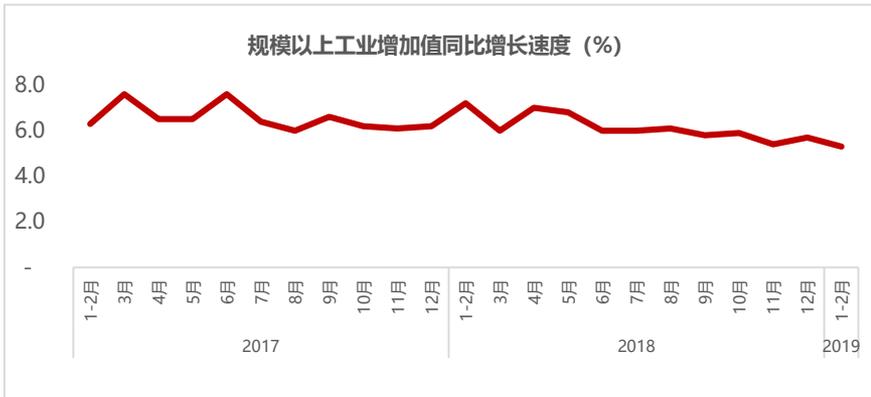


## PMI连续三个月处荣枯线下方，PPI、CPI同比上涨，环比一涨一降，经济继续放缓



- 2019年2月全国制造业指数 (PMI) 均值为49.2%，较上月下滑0.3个百分点，连续三个月处荣枯线下方，景气度持续减弱；
- 2019年1月份，全国工业生产者出厂价格 (PPI) 同比上涨0.1%，环比下降0.6%；
- 2019年1月份，全国居民消费价格同比上涨1.7%。其中食品价格上涨1.9%，非食品价格上涨1.7%；消费品价格上涨1.3%，服务价格上涨2.4%。全国居民消费价格环比上涨0.5%。其中食品价格上涨1.6%，非食品价格上涨0.2%；消费品价格上涨0.4%，服务价格上涨0.6%。

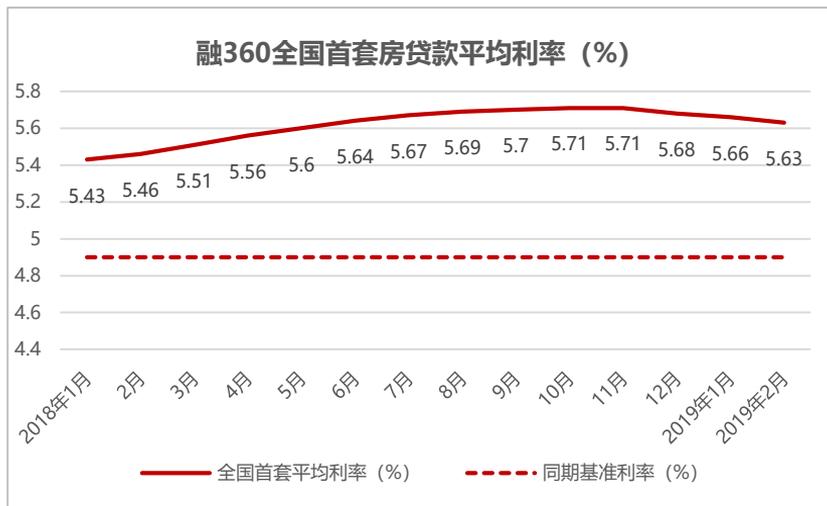
## 工业增速开局再创新低、消费增速仍显疲弱、房地产与基建支撑固定投资反弹，经济下行压力仍将延续



- 2019年1-2月，规模以上工业增加值增长5.3%，较18年12月回落，并创下92年以来的新低，表明工业生产继续承压，实体经济仍然不振；
- 2019年1-2月，社会消费品零售总额66064亿元，消费增速从2018年全年的9%滑落到了8.2%，与去年12月单月持平，消费增速依然疲弱；
- 2019年1-2月，全国固定资产投资44849亿元，同比增长6.1%，增速比去年全年加快0.2%，其中基础设施投资同比增长4.3%，增速比去年全年提高0.5%；制造业投资同比增长5.9%，增速比去年全年回落3.6%；房地产开发投资同比增长11.6%，增速比去年全年提高2.1%；

## 全国首套房贷、二套房贷利率双双连续回落，西安表现相对坚挺，但未来大概率也将出现回落

据融360监测的数据显示，2019年2月，全国首套房贷款平均利率为5.63%，环比上月下降0.53%，为连续三个月回落。而同比去年2月份的首套房贷款平均利率5.46%，上升3.11%。此外，全国二套房贷款平均利率是5.99%，已连续4个月下降。预计受银行流动性利好影响，后期房贷利率有望继续下行。西安暂时并未下调利率。



2月底西安各大银行摸底							
序号	银行	首套房			二套房		
		首付	利率	优惠	首付	利率	优惠
1	中国银行	30%	上浮10%以上	无	40%	上浮15%以上	无
2	中国农业银行	30%	上浮10%以上	无	40%	上浮15%以上	无
3	中国建设银行	30%	上浮10%以上	无	40%	上浮15%以上	无
4	中国工商银行	30%	上浮10%以上	无	40%	上浮15%以上	无
5	招商银行	30%	上浮10%以上	无	40%	上浮15%以上	无
6	西安银行	30%	上浮10%	无	40%	上浮10%	无
7	交通银行	30%	上浮10%以上	无	40%	上浮15%	无
8	民生银行	30%	上浮10%以上	无	40%	上浮15%以上	无
9	光大银行	30%	上浮20%	无	40%	上浮20%	无
10	中信银行	30%	上浮10%	无	40%	上浮10%	无
11	邮政储蓄	30%	上浮10%以上	无	40%	上浮20%以上	无

## 人民银行、银保监会联合声明加强房地产金融审慎管理，房企融资、个人房贷环境收紧

### 政策内容1:

2月25日至26日，人民银行金融市场工作会议在北京召开，会议要求，要遵循市场发展规律，优化信贷投向和结构，强化金融服务功能，找准金融服务重点，以服务实体经济、服务人民生活为本，进一步落实好各项信贷政策。**加强房地产金融审慎管理，落实房地产市场平稳健康发展长效机制。**



### 政策内容2:

2月25日，国新办就坚决打好防范金融风险攻坚战有关情况举行发布会，银保监会副主席表示，继续紧盯房地产金融风险，**对房地产开发贷款、个人按揭贷款继续实行审慎的贷款标准，特别是要严格控制带有投机性的开发和个人贷款，要防止房地产金融风险出现大的问题。**

### 解读

2月底，人民银行、国新办两次会议均强调将加强房地产金融审慎管理，确保楼市健康良性发展，防止市场出现过热问题，切实符合中央稳地价、稳房价、稳预期的战略方向，有助于楼市调控长效机制的建立。同时，提升服务实体经济水平、防范金融风险，以缓解2019年经济下行压力。

## 发改委发布《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》，强化西安等国家中心城市功能定位，放宽城市落户限制

2月21日，国家发展改革委发布《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》，要求坚持市场化改革、扩大高水平开放，以促进中心城市与周边城市（镇）同城化发展方向，培育发展一批现代化都市圈。同时明确了“都市圈同城化取得明显进展”的2022年近期目标和“形成若干具有全球影响力的都市圈”的2035年长期目标。

此外，意见还提出，放宽除个别超大城市外的城市落户限制，在具备条件的都市圈率先实现户籍准入年限同城化累积互认，加快消除城乡区域间户籍壁垒，统筹推进本地人口和外来人口市民化，促进人口有序流动、合理分布和社会融合。

### 解读

从2015年4月发展至今，国务院先后批复了19个国家级城市群，此次发布的指导意见有助于明确各个城市群及都市圈未来发展方向，强化武汉、长沙、南昌、哈尔滨、长春、重庆、成都、上海、郑州、南宁、西安、广州、厦门、呼和浩特、包头等大城市功能定位，同时意见提出放宽除个别超大城市外的城市落户限制，将对楼市产生深远影响。

中国19个国家级城市群分布图



## 南京、西安、常州、深圳等城市降低落户门槛、海口发放购房补贴，2019年抢人大战全面升级

- **南京**：政府公布了修订后的《南京市积分落户实施办法》，在房产情况方面首开房屋面积每满1平米加1分的首例。
- **常州**：放宽高校毕业生、高级技师、技师的落户条件，取消其社保限制，落户对象由本人放宽至本人、配偶和未婚子女。
- **深圳**：正式实施在职人才引进和落户深圳“秒批”，主要包括高层次人才、学历类人才、技能类人才、留学回国人员和博士后4类。
- **海口**：海口引进人才住房保障实施细则出炉，首批人才住房租赁补贴和购房补贴将于2019年2月13日受理申报，最高每年6万购房补贴。

### 解读

自2017年以来，全国各地抢人大战愈演愈烈，据不完全统计，2019年至今，发布落户新政的城市已超过16个，其中不仅有一线城市的身影，同时不乏部分三四线城市，与常州、西安、南京、深圳等城市降低落户门槛相比，本月海口送购房补贴无疑更具诱惑力。显然大量人才的涌入，不仅可以缓解城市人口老龄化等社会问题，同时为城市经济发展注入新鲜血液。



## 西安加强版户籍新政出台，本科及以上学历均可落户，2019年“新西安人”有望再增40万

### 西安户籍新政3.0版

为有效落实市委、市政府“人才、人口”战略，进一步优化营商环境，加快人才引进步伐，推进西安国家中心城市建设，西安市人民政府办公厅于2019年2月13日发布《关于进一步放宽我市部分户籍准入条件的通知》。西安户籍新政3.0版正式推出，户籍政策主要有以下调整。

- ❑ 全国高等院校在校学生均可落户西安，本科(含)以上学历不受年龄限制。
- ❑ 专业人才落户和技能人才落户两类，凡符合这两类人才标准的人员，可迁入本市落户。
- ❑ 凡在我市依法注册登记并正常经营的市场主体，其法定代表人、员工和个体经营者可迁入本市落户。
- ❑ 凡在本市具有合法固定住所的人员，可迁入本市落户。购房落户不再受社保年限和购房时间、面积的限制。
- ❑ 凡在本市居住生活，在公安机关办理居住登记2年以上，并参加本市城镇职工基本养老保险实际缴费满1年以上的人员，可迁入本市落户。

## 西安市人民政府办公厅文件

市政办发〔2019〕11号

### 西安市人民政府办公厅 关于进一步放宽我市部分户籍 准入条件的通知

各区、县人民政府，市人民政府各工作部门、各直属机构：  
为有效落实市委、市政府“人才、人口”战略，进一步优化营商环境，加快人才引进步伐，推进西安国家中心城市建设，现

### 解读

自2017年初实施户籍新政以来，西安不断推出各项落户条例，截至2018年12月31日，西安户籍人口9923159人，其中“新西安人”约105万人，人口的快速激增，对楼市上涨有极大的刺激作用。在加强版的落户新政刺激下，结合2019年西安市政府工作目标，“新西安人”有望再增40万人，新的购房需求由此产生，西安楼市将会继续平稳健康增长。

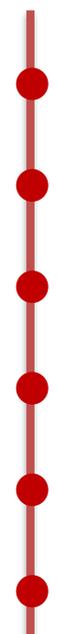
## 安徽阜阳取消土拍限价以刺激楼市回升，预计未来将会有更多三四线城市跟进

阜阳市国土资源局土地出让公告显示，自2019年起，土地出让时的限价条款均被取消，这意味着住宅备案价格不受土地出让限制，房企可根据市场价格自行调整。对此，阜阳市国土局办公室工作人员称：“因为考虑到过去土地流拍的因素，我们暂时在出让土地的条件中取消了限价，未来一段时间内会维持。不过，如果以后土地市场价格又出现新的变化，不排除有可能会重新采取限价措施。”

### 解读

2019年以来，在全国楼市趋稳的背景下，“一城一策”成为各地楼市调控的主流方向，楼市过热城市不排除收紧的可能，但转冷城市将大概率出现政策放松以确保楼市平稳运行。阜阳自2017年8月开始执行限价政策以来，去年6月至今土地市场频频上演流拍现象，此次推出取消限价政策，有助于提升房企拿地信心，利于楼市的健康发展，从而实现经济平稳运行的目的。可以预见的是，未来必然有更多的三四线城市给楼市撕开层层封印，让低迷的市场重新火热起来。

### 各城市楼市松绑轨迹

- 
- 2018年12月18日，菏泽取消限购政策
  - 2018年12月28日，衡阳取消限价政策
  - 2018年12月28日，合肥限购政策松动
  - 2019年1月4日，青岛取消摇号政策
  - 2019年1月6日，兰州取消限购政策
  - 2019年2月20日，阜阳取消限价政策

## 省住建局印发《房地产开发企业资质管理办法》明确未取得房地产开发资质企业，不得从事房地产开发

### 陕西省下发《房地产开发企业资质管理办法》

为加强陕西省房地产开发企业的资质管理，规范开发企业经营行为，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产开发企业资质管理规定》(住房和城乡建设部令第24号)，结合陕西省实际，制定《房地产开发企业资质管理办法》，自2月22日起施行，有效期五年。**未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务。**

#### 解读

近年来，伴随着大西安城镇化节奏的不断加快，人口、经济、政治等诸多因素，促使房地产行业步入快速增长期。在利润驱动的心理作用下，一批批毫无经验的房地产新生力量前赴后继涌入地产开发行列。然而由于自身缺乏地产开发实践、运营管理技能等重要条件，致使项目出现烂尾、企业跑路现象不胜枚举。省政府印发《房地产开发企业资质管理办法》，切实保护购房者权益，避免行业金融风险，确保房地产市场稳健运行。



陕西省住房和城乡建设厅

js.shaanxi.gov.cn



首页

组织机构

行业资讯

政务公开

办事服务

政策法规

政民互动

当前栏目 >> 首页 >> 政策法规 >> 省厅文件

内网外网

直属单位

### 关于印发《陕西省房地产开发企业资质管理办法》的通知

发布时间: 2019/2/21 16:40:09 文章点击数为: 1525 字号: [大] [中] [小] [打印] 公文时效: 有效 分享到:

陕建发〔2019〕13号

各设区市住房和城乡建设局(建委、房管局、房管办)，杨凌示范区住房和城乡建设局，韩城市住房和城乡建设局，神木市、府谷县住房和城乡建设局：

根据《住房和城乡建设部关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉等部门规章的决定》(住建部令第24号)，现将修改后的《陕西省房地产开发企业资质管理办法》印发你们，请贯彻执行。

附件：陕西省房地产开发企业资质管理办法

## 大西安将规划“六环十二射”道路体系，城市交通格局有望迈上新台阶

目前，西安市规划局已编制完成大西安快速路体系规划。根据规划，大西安骨架路网按照三轴三廊三通道多中心的城市空间发展布局，突出轴线和廊道发展特点，格局表述为“六环十二射”。六环：西安一环、二环、三环（绕城改三环）、四环（南横线—沣镐大道—泾河大道—西阎快速）、五环（外环高速）、六环（关中环线高速）。十二射：即十二条自西安对外辐射高速公路。西禹线、西潼线、西商线、西漫线、西柞线、西汉线、西宝复线、西宝线、西长线、西旬线、西铜线、机场高速联络线。

### 大西安五环区域图



### 大西安六环区域图



## 助推国家中心城市建设，2019年西安地铁1号线二期、机场线开通试运营、8号地铁大环线正式开建

### 西安4条地铁、3条高铁、4条城际铁路开建倒计时 城市交通有望迎来全面升级

1月底，陕西省十三届人大二次会议闭幕会上，公布了2019年陕西省新开工建设的117个重点工程项目，总投资达7489亿元。

地铁：

- 建设中：地铁1号线二期、机场线，今年开通试运营；5号线一期、6号线一期、9号线（临潼线）力争2020年年底前开通试运营，5号线二期及6号线二期开通时间待定；
- 年内开工：地铁1号线三期，建设工期2019年至2023年；2号线二期，建设工期2019年至2023年；8号线，建设工期2019年至2023年；14号线，建设工期2019年至2021年。

高铁：

- 建设中：银川至西安，预计2020年底通车；西安至延安，预计2023年通车；
- 年内开工：西安至安康，建设工期2019年至2023年；西安至十堰，建设工期2019年至2023年；延安至榆林，建设工期2019年至2023年。

城际铁路：

- 年内开工：西安至韩城，预计2021年通车；阎良至机场，预计2021年通车；西安至法门寺，预计2021年通车；法门寺至机场，预计2021年通车。





# Part 02

## 土地市场

- 整体供求
- 经营性用地表现
- 房企土储排行



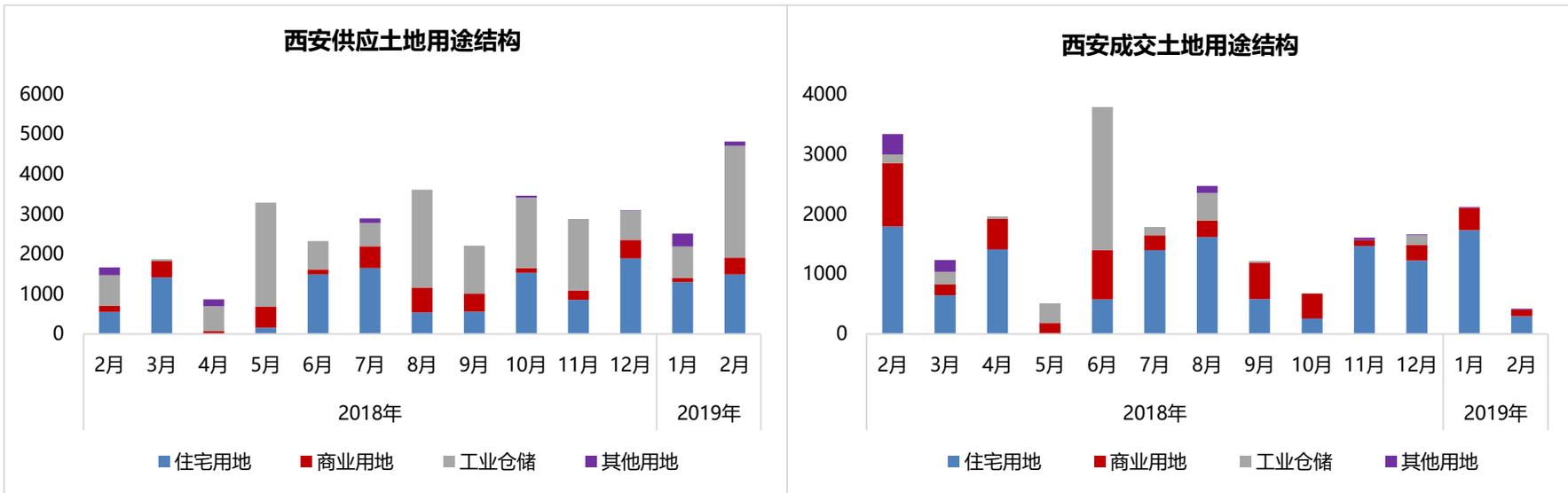
## 土地供应大幅度上升，成交骤降，楼面地价下降至1813元/m<sup>2</sup>

西安市土地量价走势图 (2016年1月-2019年2月)



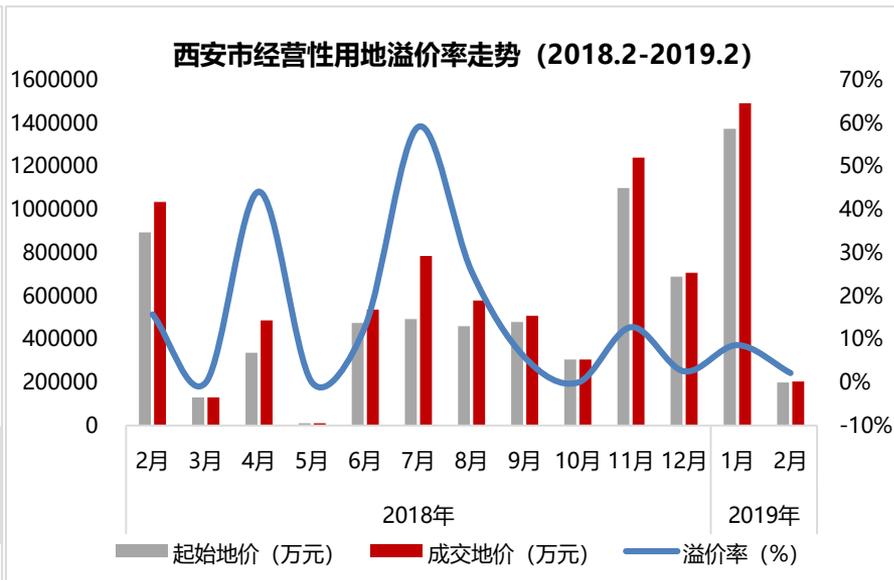
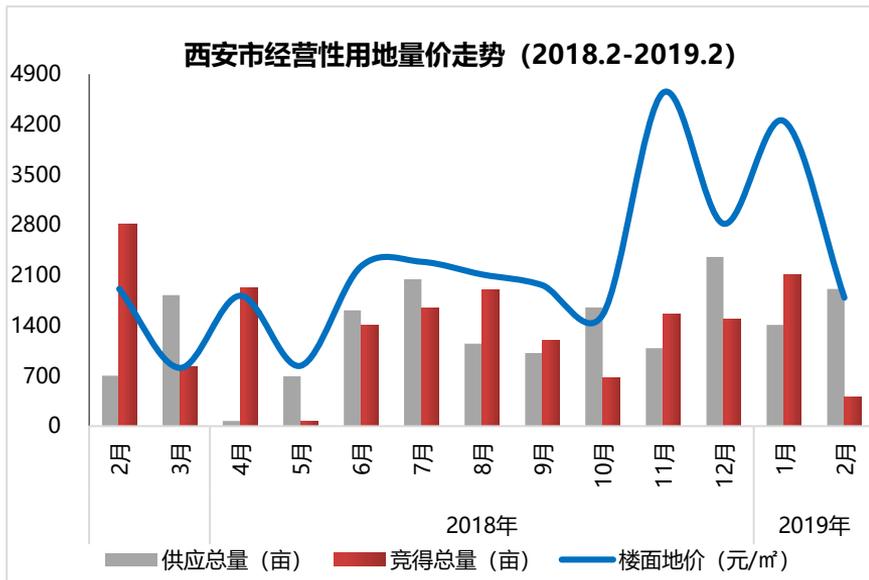
- **供应:** 2019年2月西安供应土地75宗，供应土地面积共计4815.4亩，环比上涨91.7%，同比上涨185.3%；
- **成交:** 2019年2月西安成交土地11宗，成交土地面积共计422.2亩，环比下降80.1%，同比下降87.3%；
- **价格:** 2019年2月西安土地成交金额21亿，环比下降85.9%，土地成交亩均价498万/亩，环比下降29.3%，整体楼面地价1813元/m<sup>2</sup>，环比下降57.3%。

## 工业用地供应大幅度增加，住宅、商服用地成交同环比双降



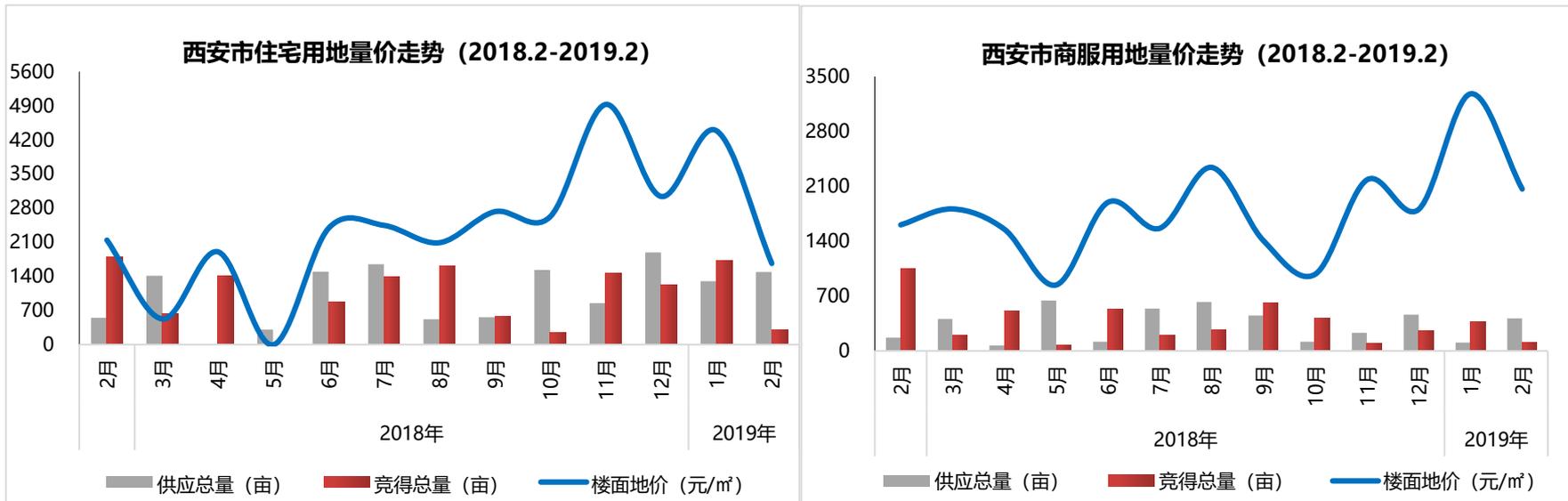
- **供应类型：**2019年2月住宅用地供应1490.1亩，占比30.9%；商服用地供应面积416.2亩，占比8.6%；工业用地大规模供应，面积2798.7亩，占比58%；
- **成交类型：**2019年2月住宅、商服用地同环比均下降明显，其中住宅用地成交296.2亩，占总成交面积的70.2%，商服用地成交108.5亩，占比25.7%。

## 经营性用地供应量上涨，平均溢价率、亩单价、楼面价全线回落



- **经营性用地供应**：2019年2月出让土地39宗，出让面积约1906.3亩，环比上涨35.5%，同比上涨171.9%；
- **经营性用地成交**：2019年2月成交土地10宗，成交面积约404.7亩，环比下降80.8%，同比下降85.6%，计容建面114万m²，环比下降67.5%；
- **经营性用地价格**：2019年2月平均亩单价503万元/亩，环比下降28.9%，平均楼面价为1787元/m²，环比下降57.9%，同比下降6.4%，平均溢价率2%，再现下降态势。

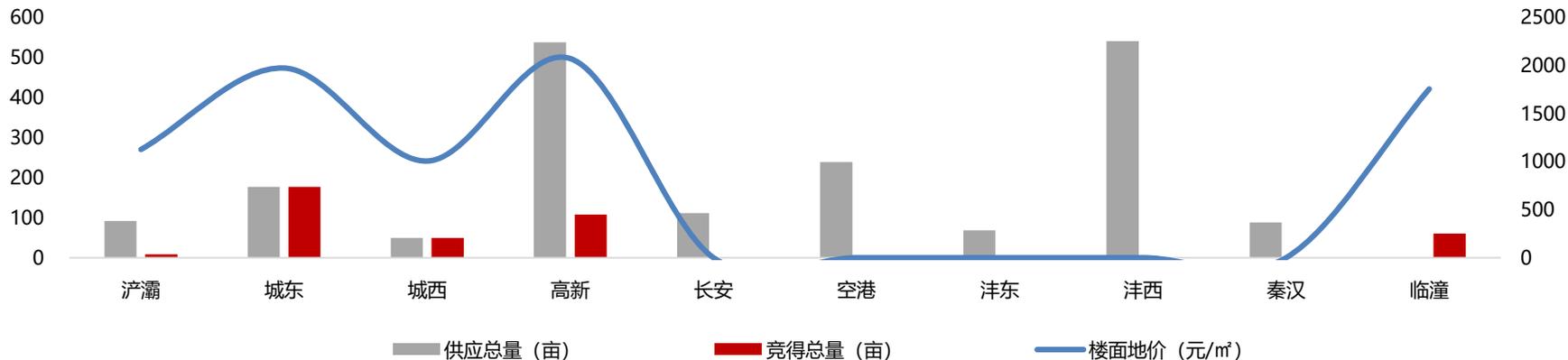
## 住宅、商服用地供应均呈现上涨态势，成交量、价同步下降



- **住宅用地供销价：**2019年2月住宅用地出让23宗，面积1490.1亩，环比上涨14.6%，同比上涨168.5%；成交7宗，成交面积296.2亩，环比下降82.9%，同比下降83.5%；平均亩单价448万/亩，平均楼面地价1667元/m<sup>2</sup>，环比下降62%；
- **商服用地供销价：**2019年2月商服用地出让16宗，面积416.2亩，环比上涨288.6%，同比上涨143.4%；成交3宗，面积108.5亩，环比下降71.1%；平均亩单价657万/亩，平均楼面地价2064元/m<sup>2</sup>，环比下降37%。

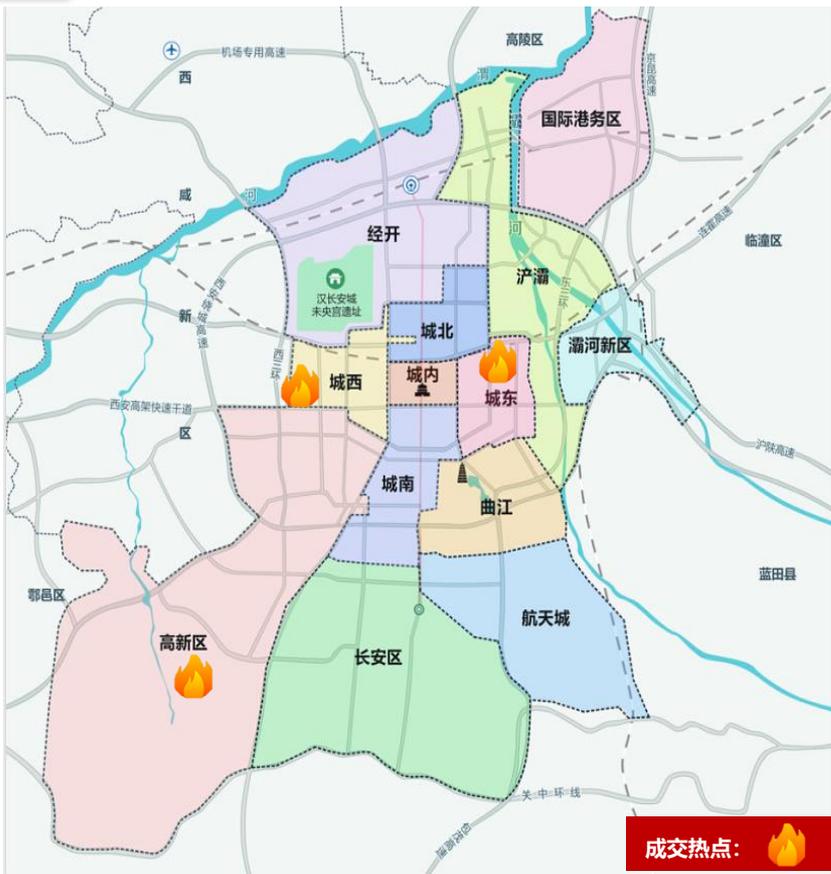
## 高新软件新城、国际社区板块热点不断，城东、城西城改项目火热

2019年2月土地分区域供销价走势图



- **分区域看：**本月土地供应前三甲为沣西、高新和空港，供应量分别为541亩、538亩、239亩，成交则重点分布于城东、高新和城西等区域，成交面积分别为177.1亩、107.9亩、49.8亩；
- **热点区域：**绿地摘得高新区5宗商业用地，土地总面积约108亩，成交总价款7.1亿元，规划建设“绿地丝路全球贸易港”；幸福林带综合改造区，韩南韩北村约177城改用地成交，总价款9.1亿元，2宗地均由融创摘得；潘家村二期城改项目4宗土地成交，土地总面积49.8亩，成交总价款2.1亿元，由陕西恒和房地产开发有限公司摘得。

# 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 <sup>2</sup> )	历史最高地价 (元/m <sup>2</sup> )	新房均价 (元/m <sup>2</sup> )	房地价比
浐灞	91.8	9.2	1127	6618	12218	10.8
城东	177.1	177.1	1974	8070	14180	7.2
城西	49.8	49.8	1006	7171	13451	13.4
高新	537.8	107.9	2072	3904	16224	7.8
长安	111.8	0	0	7079	12601	/
空港	239.5	0	0	6041	8069	/
沣东	69.0	0	0	4628	10816	/
沣西	541.0	0	0	6028	9737	/
秦汉	88.6	0	0	6241	8660	/
临潼	0	60.7	1757	5807	9430	5.4

成交热点:

# 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 <sup>2</sup> )
1	绿地集团	108	70960	657	2072
2	陕西奥悦房地产开发有限公司	15	8100	541	2069
3	融创中国	177	91394	516	1973
4	陕西恒和房地产开发有限公司	50	21229	426	1006
5	陕西龙腾华德房地产开发有限公司	9	2755	299	1126
6	西安金洲港实业有限公司	46	9500	207	1555
合计		405	203938	204343	—



# Part 03

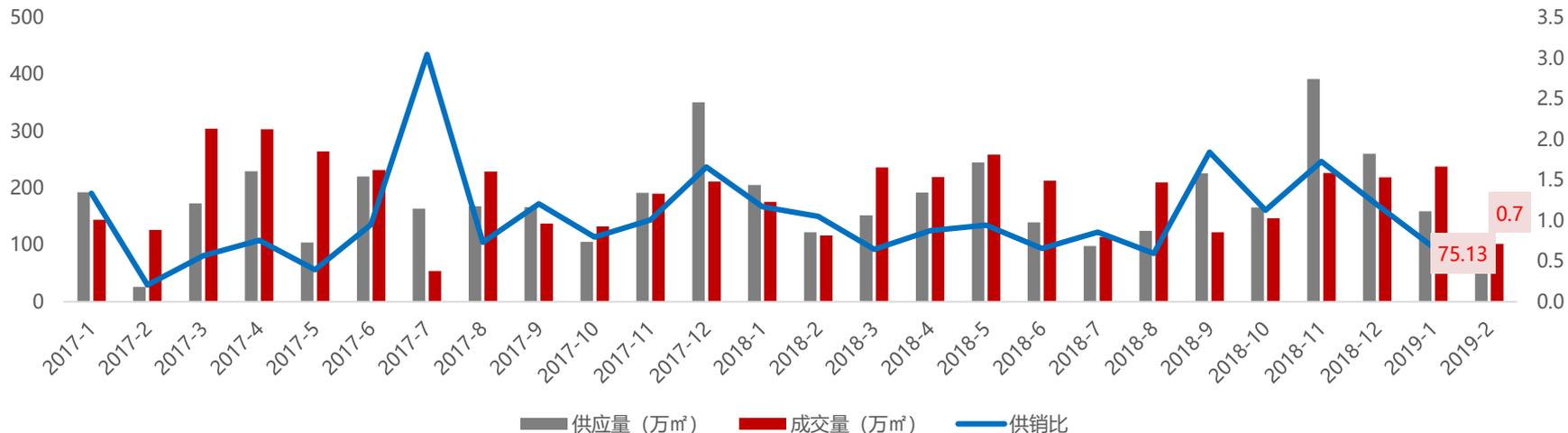
## 新房市场

---

- 整体市场
  - 分物业表现
  - 创典数据
- 

## 受春节等因素影响，2月商品房供销同环比全面回落，市场供需关系仍然紧张

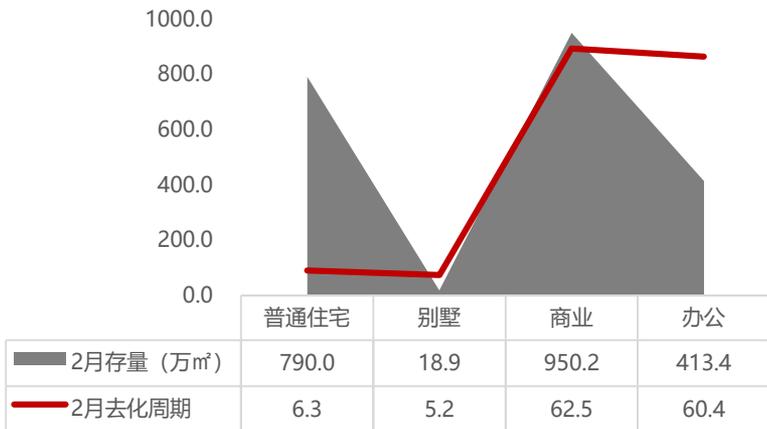
2017-2019年月度商品房供销走势图



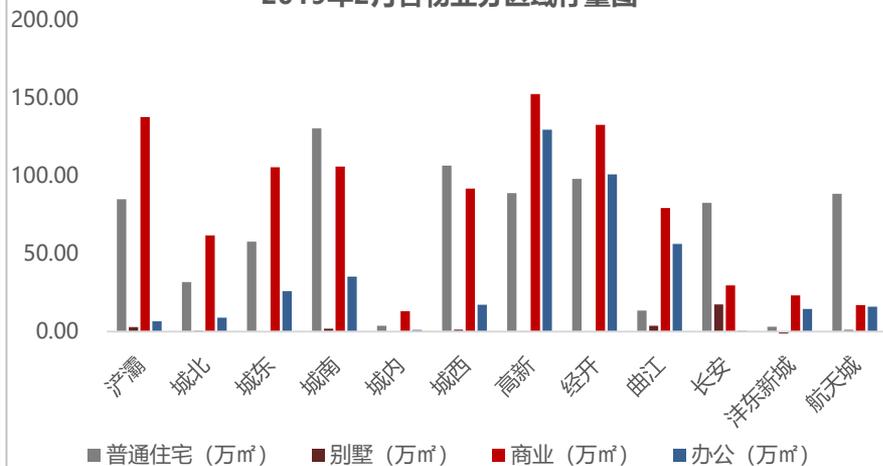
- 2019年2月，西安商品房供应量75.13万㎡，环比下降52.82%，同比下降38.55%；商品房成交量101.52万㎡，环比下降57.31%，同比下降12.8%；
- 本月商品房供销比为0.7，与上月持平，商品房市场供需关系仍然紧张。

## 商品房供小于求，库存量降至2172.5万<sup>m</sup>²，除商办物业外其余物业去化周期较短

2019年2月各物业存量及去化周期图



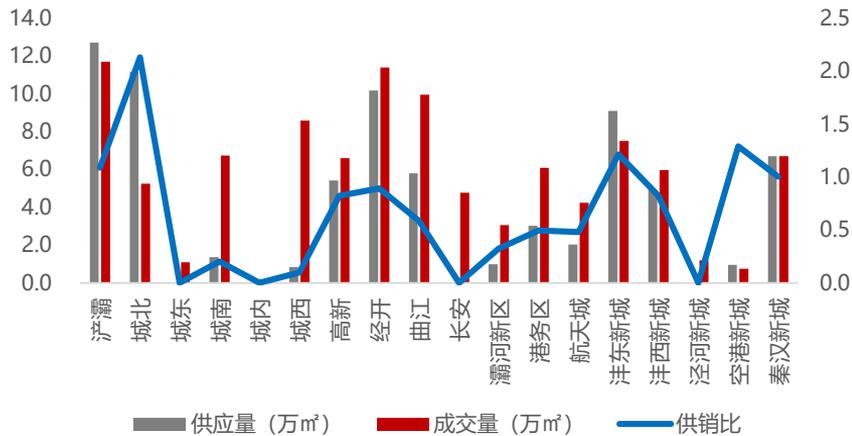
2019年2月各物业分区域存量图



- 2019年2月份，商品房市场整体供小于求，库存总量下降至2172.5万<sup>m</sup>²，去化周期上涨至13个月；其中普通住宅去化周期上涨至6.3个月，别墅去化周期下滑至5.2个月，商业去化周期上涨至62.5个月，办公去化周期上涨至60.4个月；
- 商品房库存分区域看：城内由于商业库存较大，整体去化速度慢，去化周期最长为89个月；高新、经开受商办物业集聚的影响，库存压力分列全市前两位，去化周期分别为20个月、13.3个月；洋东新城以住宅库存为主，去化周期最短为4.7个月。

## 灞成全市商品房供求主力，城西供求失衡最显著，城北整体供大于求

### 2019年2月商品房分城区供销图



### 2019年2月商品房分城区价格图

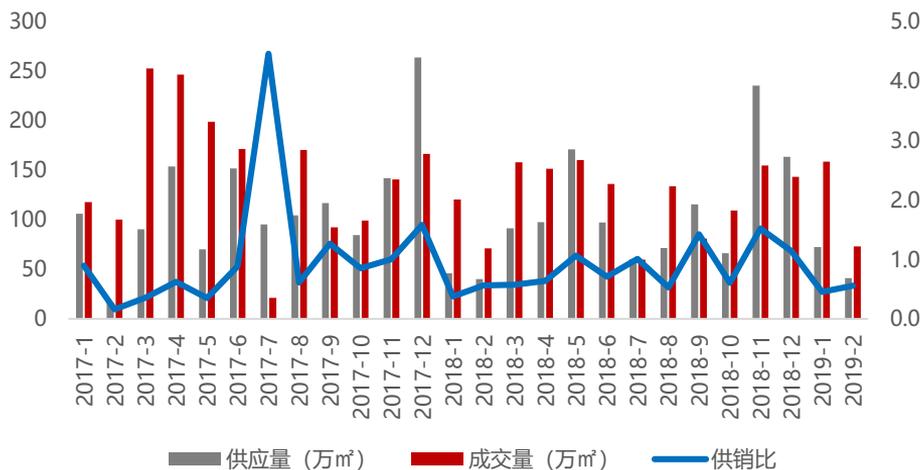


- 2019年2月，灞灞以12.7万㎡的供应量、11.7万㎡的成交量领跑全市；城西供求失衡最显著，供销比最低，仅为0.1；城北整体供大于求，供销比高达2.1；
- 2019年2月，西安商品房成交均价12494元/㎡，环比上涨1.65%，同比上涨21.29%，其中高新价格最高，高达16646元/㎡，环比上涨12.45%，城内最低，成交均价5539元/㎡，环比下降39.3%。

# 新房市场/分物业表现/住宅物业

2月住宅供销同比小幅上涨，市场已显回暖之势，短期仍表现为供不应求态势

2017-2019年月度普通住宅供销走势图



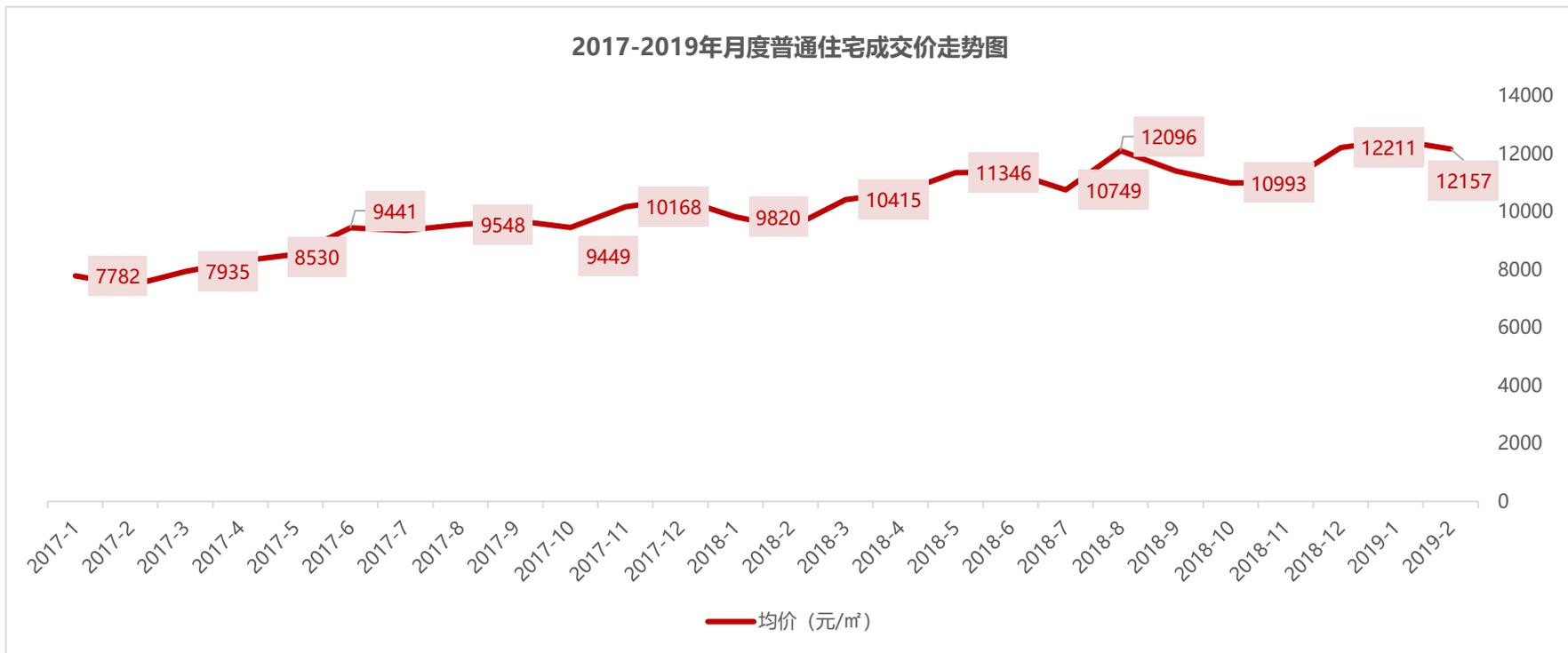
2019年2月普通住宅成交面积排行TOP10

排名	项目	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	保亿·公元印	55682.19	13831
2	金辉世界城	37367.98	14622
3	绿城西安全运村	29563.56	11354
4	龙湖·景粼(天序)	29209.06	16590
5	华安紫竹苑	27886.25	9784
6	康桥·悦蓉园	25427.94	12567
7	万科·澜岸	23985.50	13415
8	世茂璀璨倾城	23512.81	11422
9	远洋合能·枫丹唐悦	23089.19	11812
10	龙湖·紫宸	22315.67	14045

■ 2019年2月，西安住宅供应量41.1万m<sup>2</sup>，环比下降43.41%，同比上涨1.81%，住宅成交量73.26万m<sup>2</sup>，环比下降53.86%，同比上涨2.54%，普通住宅供销比有所回升，本月为0.6，整体表现仍为供不应求。

本月住宅成交均价12157元/m<sup>2</sup>，环比下降2.49%，同比上涨28.7%

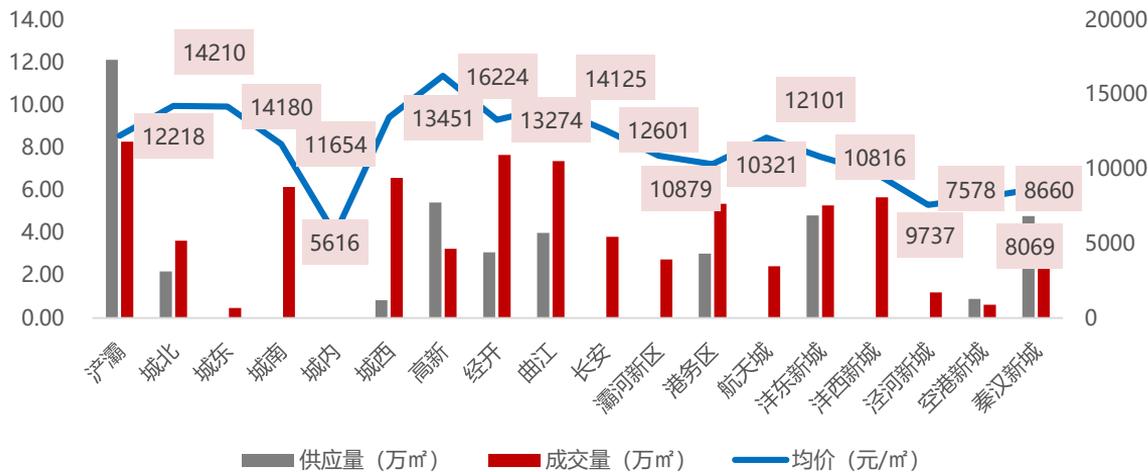
2017-2019年月度普通住宅成交价走势图



# 新房市场/分物业表现/住宅物业

本月灞桥供销均居全市首位，高新以16224元/m<sup>2</sup>的价格继续领跑

2019年2月普通住宅分城区供销价走势图



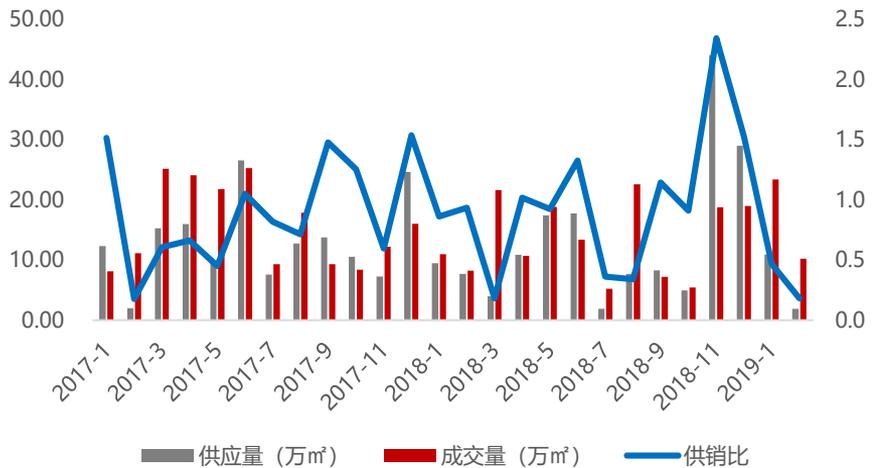
2019年2月各区域典型获证项目一览表

区域	典型获证项目
灞桥	万科·澜岸、高科麓湾国际社区、紫薇花园洲、碧桂园锦唐
城北	正荣府
高新	南飞鸿十年城、万科翡翠国宾
曲江	真爱万科公园华府
城西	鼎诚馥桂园
沣东	当代·嘉宝公园悦MOMA
港务区	枫林·九溪
经开	世茂璀璨倾城
秦汉	启迪佳莲未来科技城

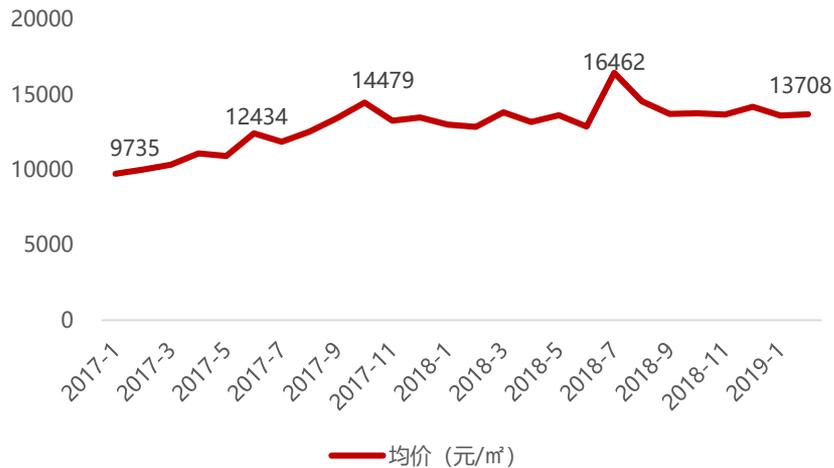
- 2019年2月，西安普通住宅新增供应量排名前三的区域分别是灞桥、高新和沣东新城，供应面积分别为12.11万m<sup>2</sup>、5.41万m<sup>2</sup>和4.81万m<sup>2</sup>，其中当代·嘉宝公园悦MOMA、万科翡翠国宾、真爱万科公园华府、紫薇花园洲、世茂璀璨倾城等均为供应大户。成交面积排名前三的区域分别为灞桥、经开和曲江，成交面积分别为8.27万m<sup>2</sup>、7.65万m<sup>2</sup>和7.36万m<sup>2</sup>；
- 2019年2月，西安普通住宅成交均价前三位的区域分别是高新、城北和城东，成交均价分别为16224元/m<sup>2</sup>、14210元/m<sup>2</sup>、14180元/m<sup>2</sup>。

## 本月洋房供应持续走低，成交价相对稳健

### 2017-2019年月度洋房供销走势图



### 2017-2019年月度洋房成交价走势图

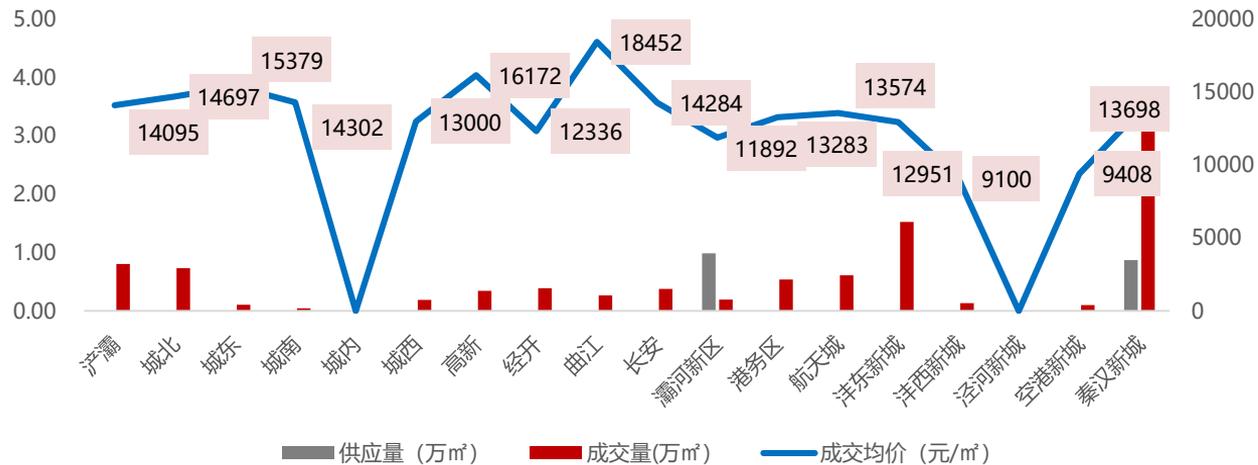


- 2019年2月，西安洋房新增供应量1.86万㎡，环比下降82.95%，同比下降75.82%，洋房成交量10.23万㎡，环比下降56.35%，同比上涨23.96%，本月洋房供销比降至0.2，供需环境持续紧张；
- 2019年2月；西安洋房成交均价13708元/㎡，环比上涨0.68%，同比上涨6.49%。

# 新房市场/分物业表现/洋房物业

灞河新区以0.99万m<sup>2</sup>的供应量、秦汉新城以3.84万m<sup>2</sup>的成交量居全市首位，曲江以18452元/m<sup>2</sup>的价格领跑

2019年2月洋房分城区供销价图



2019年2月各区域典型获证项目一览表

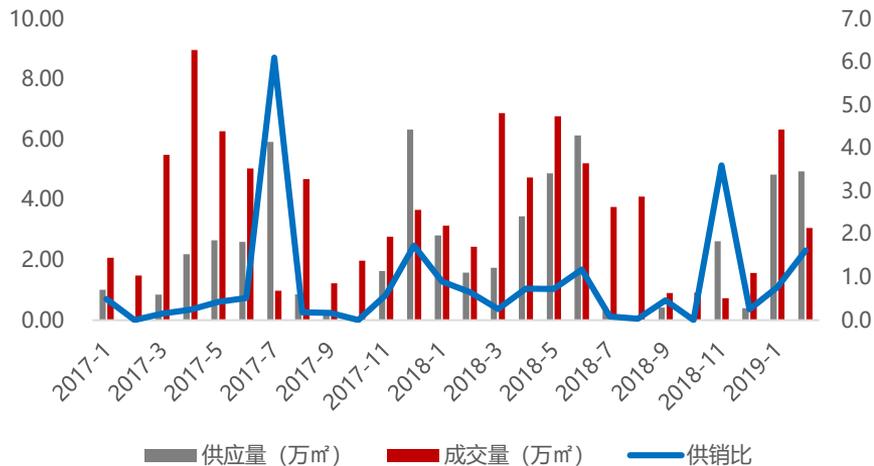
获证城区	典型获证项目
城南	龙湖·紫宸

- 2019年2月，西安洋房供应市场仅灞河新区、秦汉新城有所表现，依次供应0.99万m<sup>2</sup>、0.87万m<sup>2</sup>。成交面积排名前三的区域分别为秦汉新城、沣东新城和灞灞，成交面积分别为3.84万m<sup>2</sup>、1.53万m<sup>2</sup>和0.81万m<sup>2</sup>；
- 2019年2月，西安洋房成交均价排名前三位的区域分别是曲江、高新和城东，成交均价分别为18452元/m<sup>2</sup>、16172元/m<sup>2</sup>、15379元/m<sup>2</sup>。

# 新房市场/分物业表现/别墅物业

别墅供应放量，成交同比表现良好，成交价回升至24516元/m<sup>2</sup>

2017-2019年月度别墅供销走势图



2017-2019年月度别墅成交价走势图

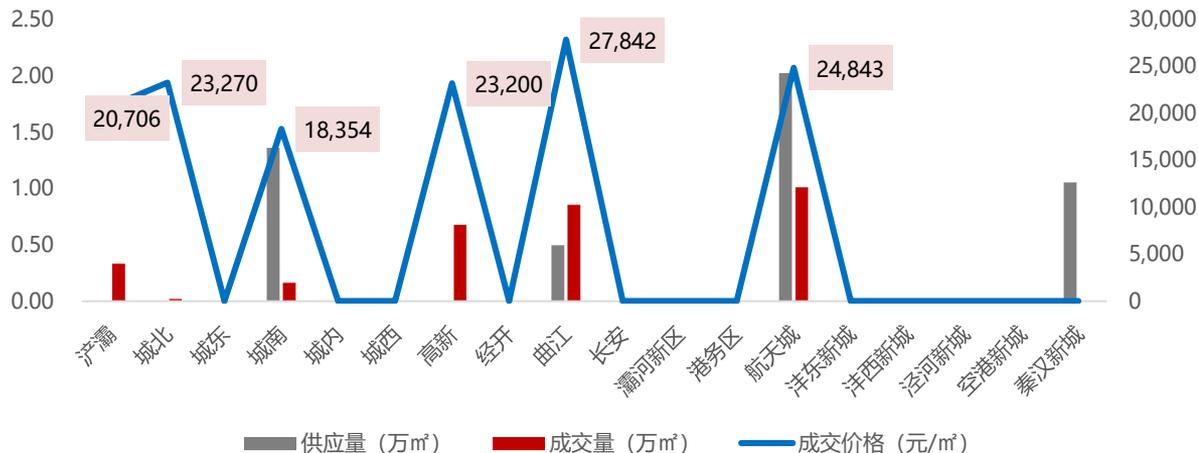


- 2019年2月，西安别墅新增供应量4.93万m<sup>2</sup>，环比上涨2.11%，同比上涨214.18%，成交量3.06万m<sup>2</sup>，环比下降51.65%，同比上涨25.76%，本月别墅受销售市场的紧缩，整体供销比回升至1.6；
- 2019年2月，西安别墅成交均价24516元/m<sup>2</sup>，环比上涨26.38%，同比上涨28.32%。

# 新房市场/分物业表现/别墅物业

本月航天城为别墅物业供销主力城区，曲江以27842元/m<sup>2</sup>的价格居全市首位

2019年2月别墅分城区供销价图



2019年2月各区域典型获证项目一览表

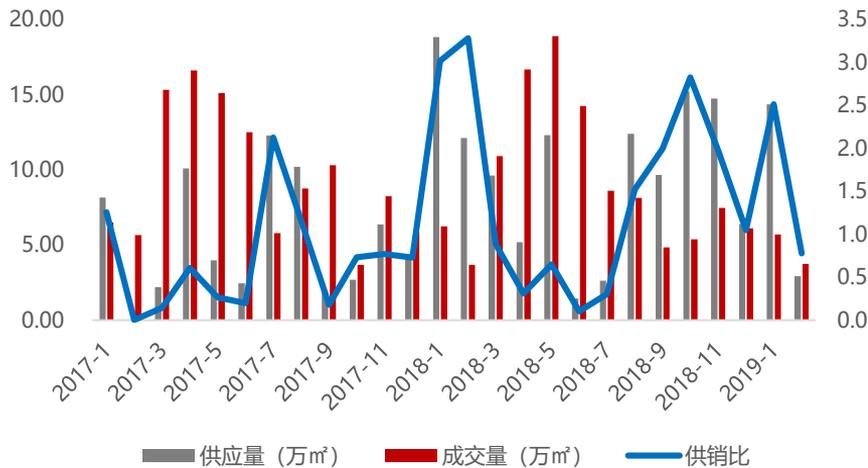
获证城区	典型获证项目
灞河新区	中铁琉森水岸
航天城	科为·城堡
长安	清凉山居

- 2019年2月，西安别墅新增供应量排名前三的区域分别是航天城、城南、秦汉新城，供应量分别为2.02万m<sup>2</sup>、1.36万m<sup>2</sup>、1.05万m<sup>2</sup>。成交量排名前三的区域分别是航天城、曲江、高新，成交量分别为1.01万m<sup>2</sup>、0.86万m<sup>2</sup>、0.68万m<sup>2</sup>；
- 2019年2月，西安别墅成交均价排名前三位的区域分别是曲江、航天城、城北，成交均价分别为27842元/m<sup>2</sup>、24843元/m<sup>2</sup>、23270元/m<sup>2</sup>。

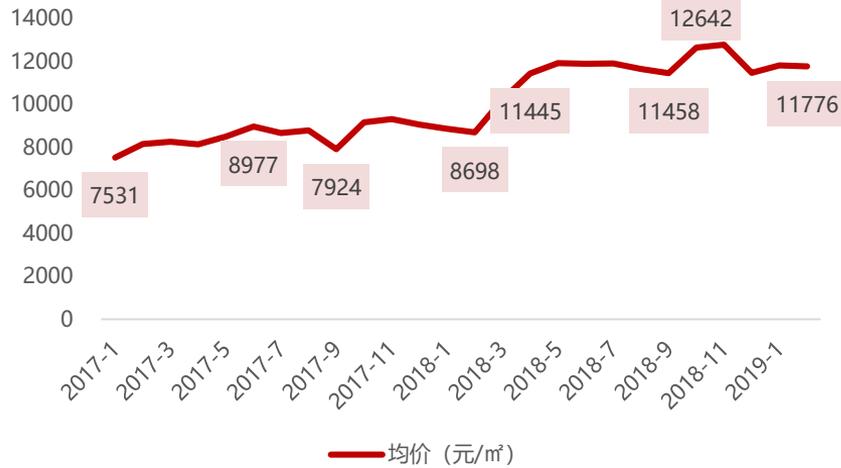
# 新房市场/分物业表现/公寓物业

本月公寓供应紧缩，成交量跌价平，供销比降至0.8，市场整体供小于求

2017-2019年月度公寓供销走势图



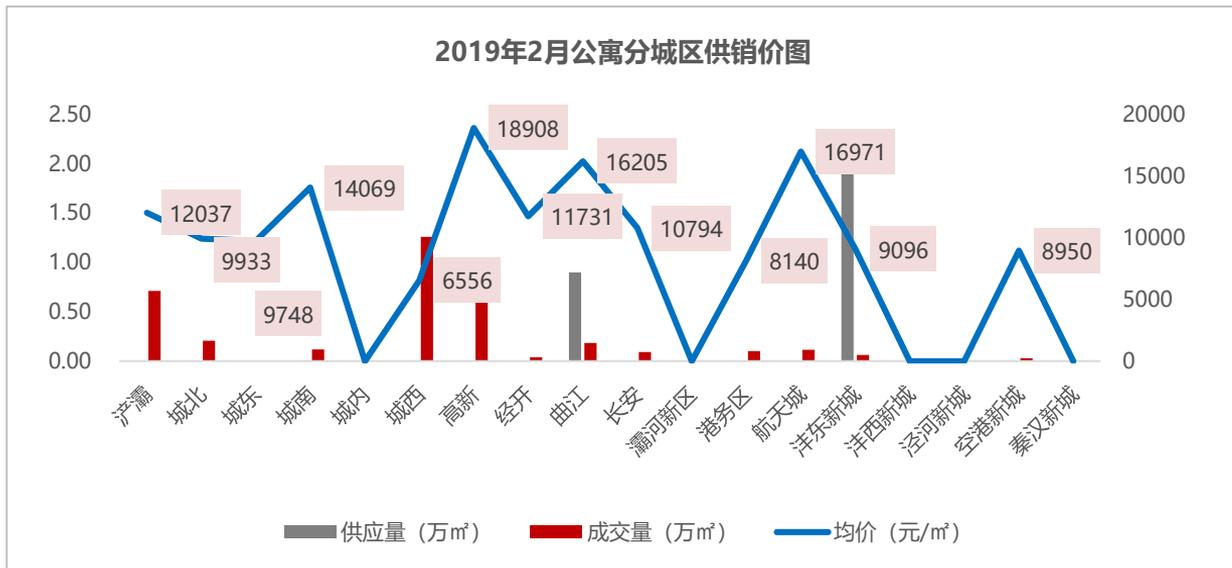
2017-2019年月度公寓成交价走势图



- 2019年2月，西安公寓新增供应量2.92万㎡，环比下跌79.68%，同比下降75.92%。成交量3.75万㎡，环比下降34.36%，同比上涨1.54%。本月公寓供销比跌至0.8，市场整体呈现供小于求的态势；
- 2019年2月，西安公寓成交均价11776元/㎡，环比下跌0.41%，同比上涨35.39%；

# 新房市场/分物业表现/公寓物业

沣东新城以2.02万m<sup>2</sup>的供应量、城西以1.26万m<sup>2</sup>的成交量居全市首位，高新以18908元/m<sup>2</sup>的价格领跑

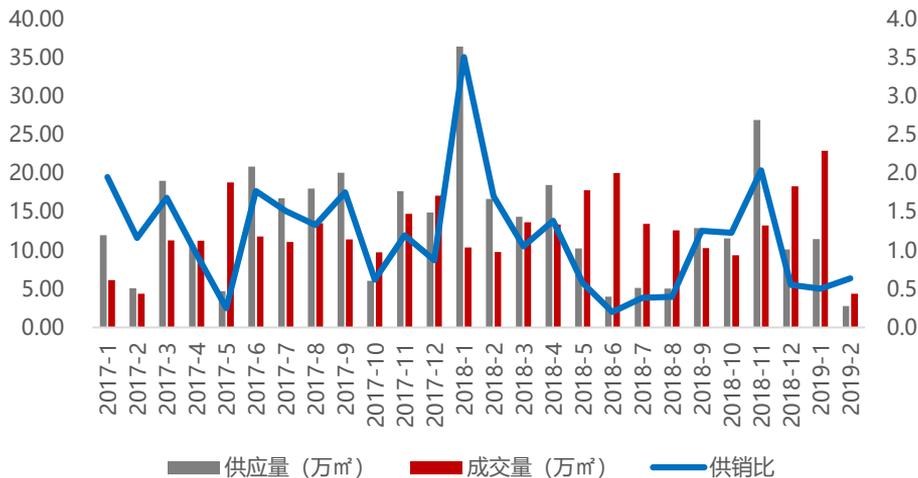


2019年2月各区域典型获证项目一览表	
获证城区	典型获证项目
曲江	龙湖·雁塔天宸

- 2019年2月，西安公寓供应市场仅沣东新城、曲江有所表现，依次供应2.02万m<sup>2</sup>、0.9万m<sup>2</sup>。成交量排名前三的区域分别是城西、高新、浐灞，成交量分别为1.26万m<sup>2</sup>、0.82万m<sup>2</sup>、0.71万m<sup>2</sup>；
- 2019年2月，西安公寓成交均价排名前三的分别是高新、航天城、曲江，成交均价分别为18908元/m<sup>2</sup>、16971元/m<sup>2</sup>、16205元/m<sup>2</sup>。

## 本月商业供销同环比全面回落，市场整体供小于求

2017-2019年月度商业供销走势图



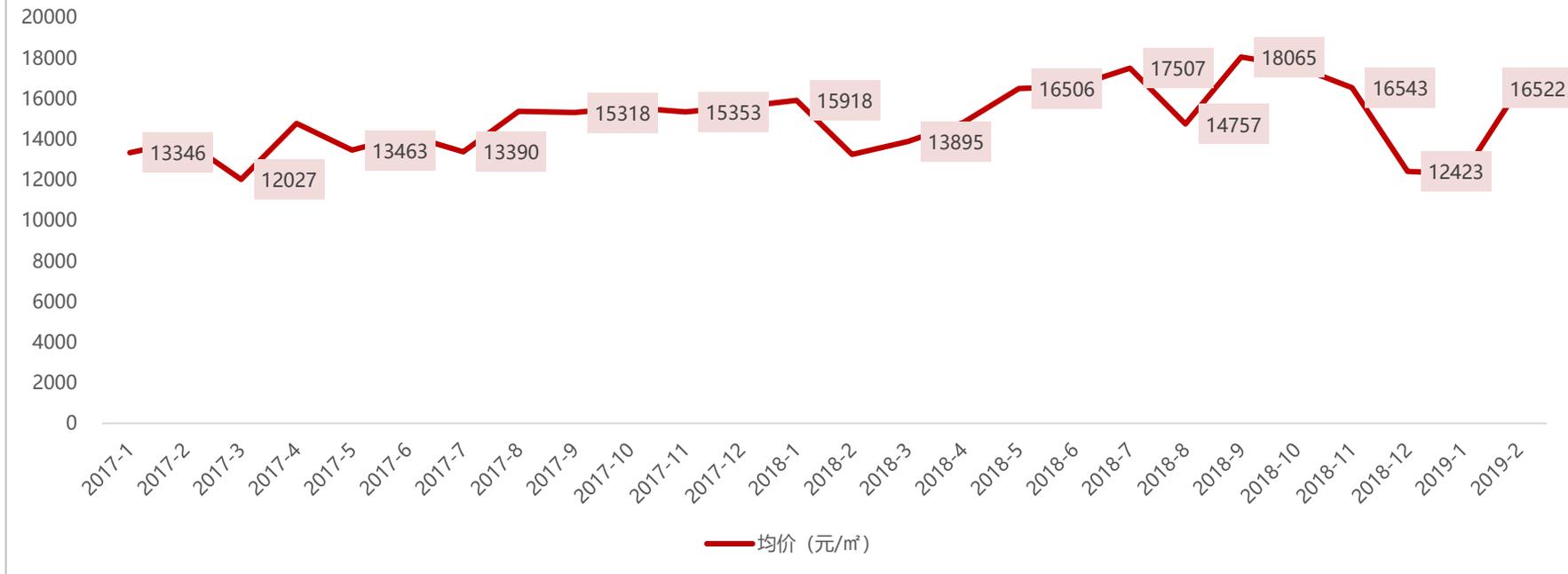
2019年2月商业物业成交面积排行TOP10

排名	项目	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	万科金域华府	13749.63	14437
2	万达西安One	1690.66	44657
3	兰基中心	1397.74	10000
4	金科天籁城	1381.30	13397
5	招商依云曲江	1378.75	11753
6	曲江·汉华城	1371.65	31242
7	汉韵·首座	1360.20	23000
8	华远枫悦	1057.97	13689
9	万科城如园	998.95	21994
10	长延居·会展明珠	825.38	7474

- 2019年2月，西安商业供应量2.78万㎡，环比下降75.78%，同比下降83.35%；西安商业成交量4.37万㎡，环比下降80.97%，同比下降55.41%，本月商业供销比升至0.6。

本月商业物业成交均价16522元/m<sup>2</sup>，环比上涨34.38%，同比上涨24.7%

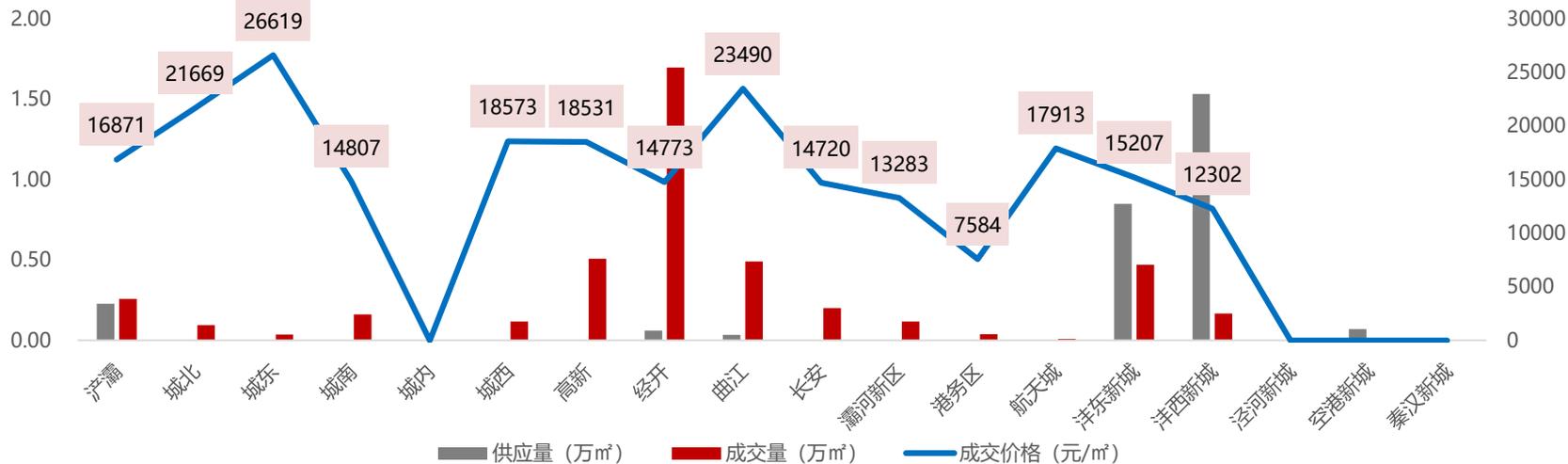
2017-2019年月度商业成交价走势图



# 新房市场/分物业表现/商业物业

沣西新城以1.53万m<sup>2</sup>的供应量、经开以1.7万m<sup>2</sup>的成交量居全市首位，城东以26619元/m<sup>2</sup>的价格领跑

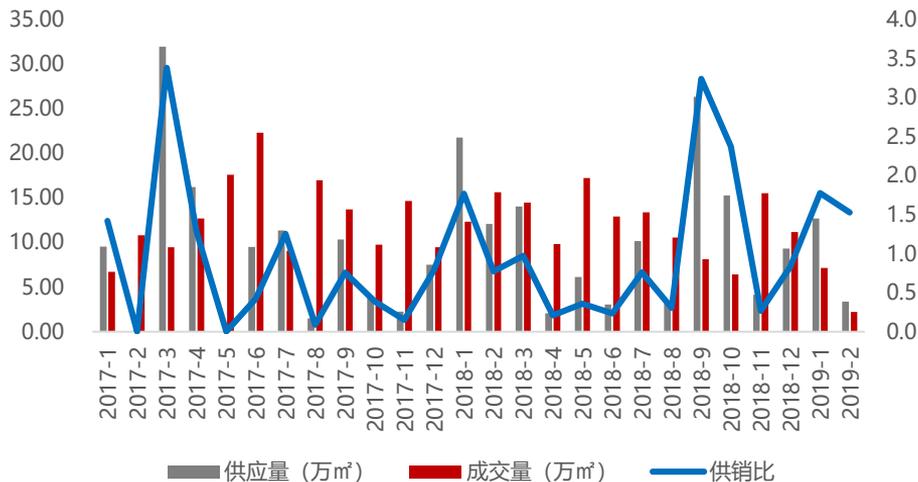
2019年2月商业分城区供销价图



- 2019年2月，西安商业新增供应量排名前三的区域分别是沣西新城、沣东新城、沣灞，供应量分别为1.53万m<sup>2</sup>、0.85万m<sup>2</sup>、0.23万m<sup>2</sup>。成交量排名前三的区域分别是经开、高新、曲江，成交量分别为1.7万m<sup>2</sup>、0.51万m<sup>2</sup>、0.49万m<sup>2</sup>；
- 2019年2月，西安商业成交均价排名前三的分别是城东、曲江、城北，成交均价分别为26619元/m<sup>2</sup>、23490元/m<sup>2</sup>、21669元/m<sup>2</sup>。

## 办公供销市场全面回落，供销比为1.5，市场持续供大于求

2017-2019年月度办公供销走势图



2019年2月办公物业成交面积排行TOP10

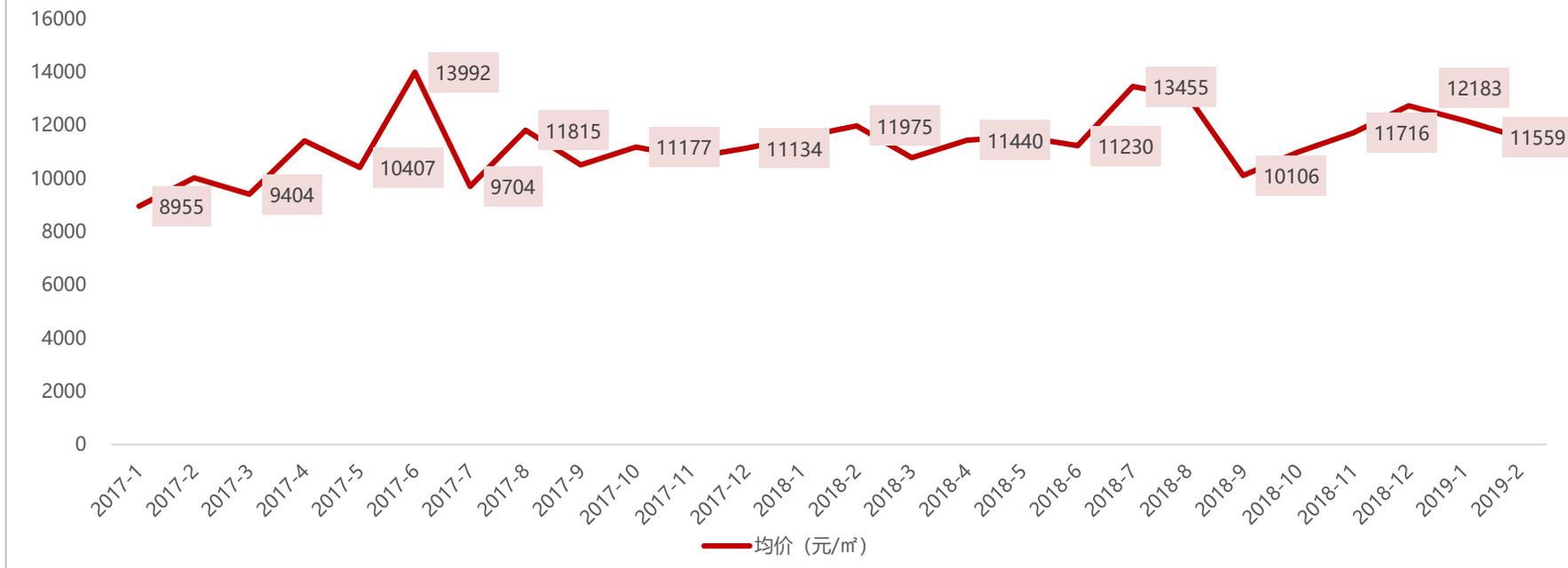
排名	项目	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	东方亿象城	3916.72	9099
2	湖北大厦	1948.85	10928
3	保利·拉菲公馆	1783.39	9205
4	正尚国际金融广场	1544.36	11999
5	欧亚国际	1490.75	11970
6	华鼎国际	1418.65	13471
7	坤元TIME	1394.69	14303
8	高新时代广场	1323.57	10608
9	摩尔中心	1093.56	14405
10	高新大都荟	1060.63	15388

- 2019年2月，西安办公新增供应量3.37万㎡，环比下降73.44%，同比下降72.11%。成交量2.2万㎡，环比下降69.16%，同比下降85.9%；本月办公供销比降至1.5，市场仍表现为供大于求。

# 新房市场/分物业表现/办公物业

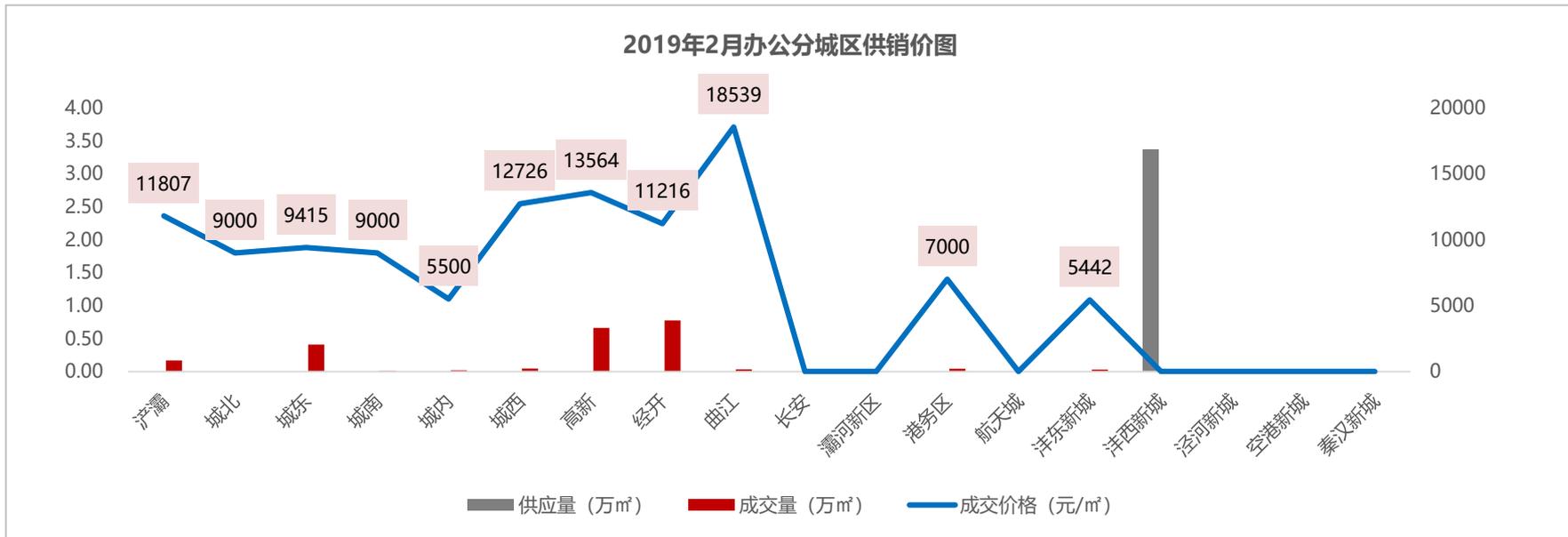
本月办公物业成交均价11559元/m<sup>2</sup>，环比下降5.13%，同比下降3.48%

2017-2019年月度办公成交价走势图



# 新房市场/分物业表现/办公物业

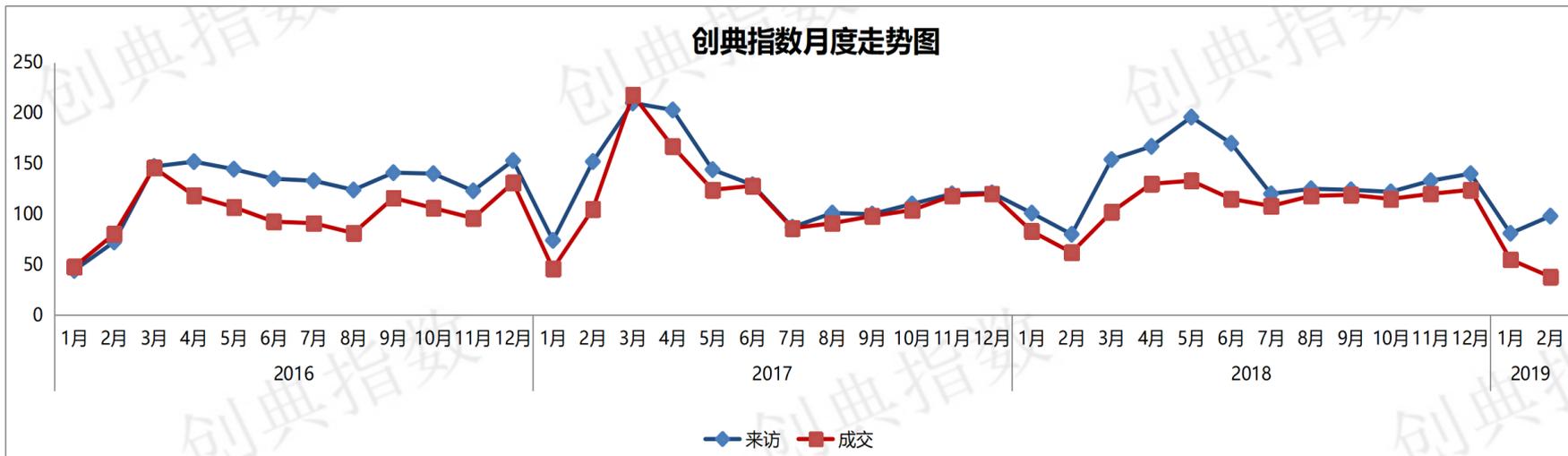
2月办公市场仅沣西有所供应，高新成交量最大，曲江以18539元/m<sup>2</sup>的价格引领全市



- 2019年2月，西安办公仅沣西新城供应3.37万m<sup>2</sup>。成交量排名前三的区域分别是经开、高新、城东，成交量分别为0.77万m<sup>2</sup>、0.66万m<sup>2</sup>、0.41万m<sup>2</sup>；
- 2019年2月，西安办公成交均价排名前三的分别是曲江、高新、城西，成交均价分别为18539元/m<sup>2</sup>、13564元/m<sup>2</sup>、12726元/m<sup>2</sup>。

## 春节过后楼市转暖，项目平均来访指数上升、成交指数受供应缩减继续下滑

春节过后，房企获证速度有所加快，大量新房源入市，推动项目到访量上升。但受制于全月整体可售房源有限，楼市整体成交量继续下滑。创典指数显示：来访指数98，环比上升26%，成交指数38，环比下滑45%，侧面反映客户预期不断转好，后续伴随着供应的放量市场成交量与价格将共同走强。

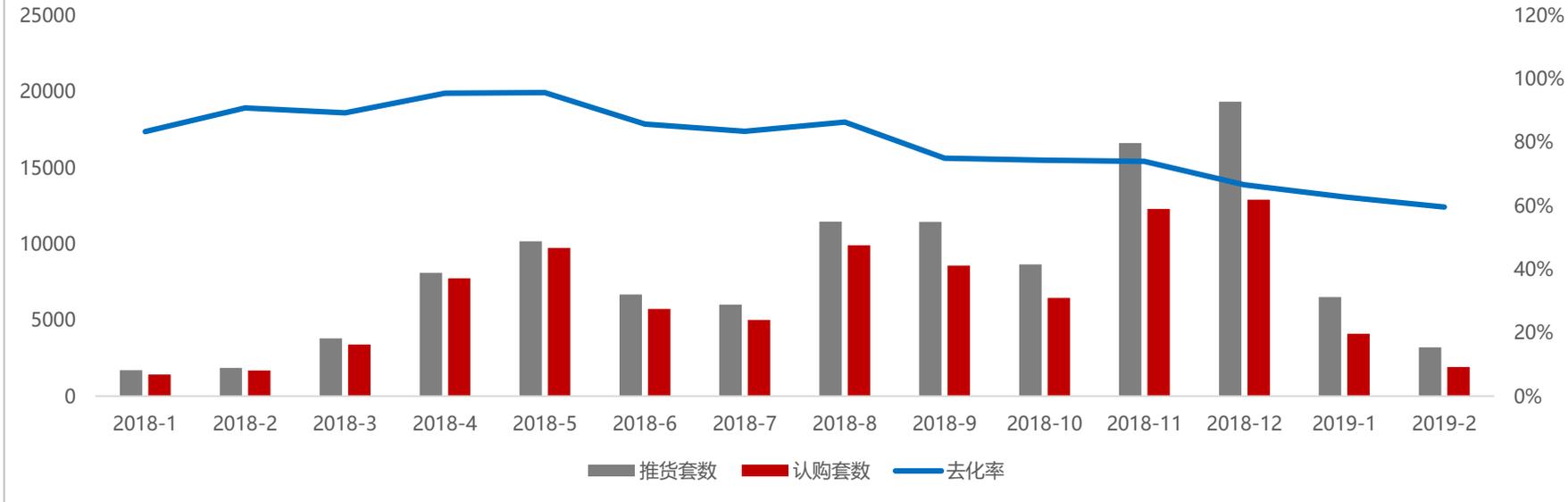


(关于创典指数：创典指数采用创典代理及竞品项目的案场实时数据，综合运用加权平均法换算得出。来访指数由各项目上客量换算得出，成交指数由各项目平均成交套数换算得出，旨在专业、实时、精准的反映市场一线动态。)

## 受春节等因素影响，2月整体推盘节奏放缓，项目平均去化率较上月下滑3个百分点

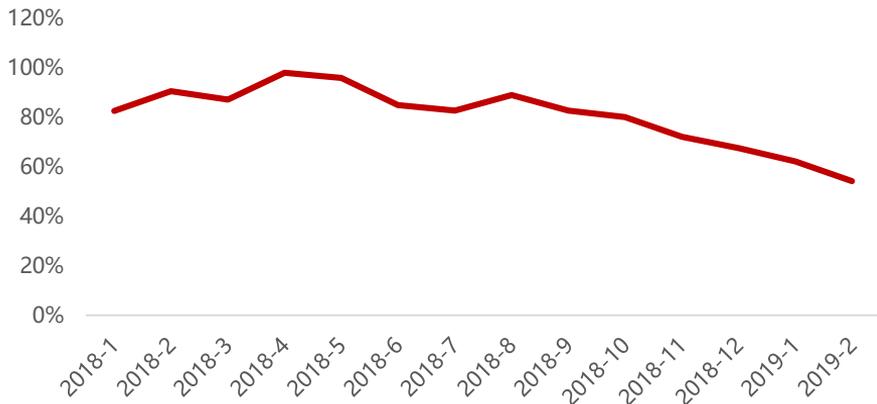
据创典重点项目监测，2月份共有15个项目举行开盘活动，较上月减少13个项目，项目多为浣灞、沣东、城北等区域，开盘总推货3222套，环比下跌51%，认购1923套，环比下跌53%，平均去化率60%，相比上月下降3%。

2018-2019年月度开盘平均去化率走势图

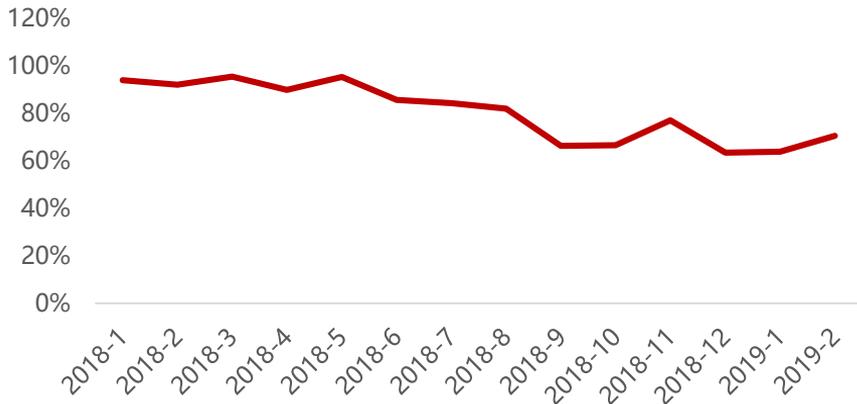


## 西安主城区内开盘去化率连续6月下滑，外围城区去化情况持续好转

### 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2月，主城区合计推货量2142套，环比下降51%，成交量1161套，环比下降57%，整体去化率54%，相比上月下降8%；
- 外围城区：2019年2月，外围城区合计推货量1080套，环比下降50%，成交量762套，环比下降45%，整体去化率71%，相比上月上涨7%。

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	推货量	认购数	去化率	成交均价(元/㎡)	装修类型
2.2	经开	徐家湾	世茂璀璨倾城	3#	线下开盘	高层	三室、四室	101-137	268	150	56%	11680	精装
2.2	浐灞	灞河东	万科·澜岸	5#、7#、8#	线下开盘	高层	三室	110-139	240	232	97%	13515	精装
2.16		灞河西	远洋合能·枫丹唐悦	1-5#	线下开盘	高层	两室、三室、四室	82-143	781	312	40%	12593	精装
2.26-2.27		雁鸣湖	高科麓湾国际社区	21#、22#	摇号	高层	三室、四室	83-138	262	262	100%	9730	毛坯
2.3		昆明路	中建昆明澜庭	20-24#、27#	线下开盘	别墅	跃层	202-282	52	9	17%	19852	毛坯
2.12	沣东	三桥	蓝光公园华府	10#、12#	线下开盘	洋房	四室	141-239	80	9	11%	14912	毛坯
2.17		红光路	当代·嘉宝公园悦MOMA	5#、6#	线下开盘	高层	三室	98-121	423	310	73%	10975	毛坯
2.17	灞河新区	纺园灞柳	中铁琉森水岸	36#、37#、38#	线下开盘	别墅	跃层	173-180	56	14	25%	18000	毛坯
2.26-2.27	航天城	新航天	大华锦绣前城	8#	摇号	高层	三室、四室、五室	98-168	269	269	100%	11812	精装
2.23	高新	鱼化寨	南飞鸿·十年城	13#	线下开盘	洋房	四室	140	16	3	19%	23463	毛坯
2.2	城北	大明宫	中航樾公馆	7#、8#	线下开盘	洋房	四室	156-172	36	12	33%	15998	毛坯
2.21		大明宫	正荣府	2#	线下开盘	高层	三室、四室	97-118	204	164	80%	13889	精装
2.21	城南	雁环中路	龙湖·紫宸	5#	线下开盘	洋房	三室、四室	170-180	18	3	17%	21458	毛坯
2.21	曲江	曲江二期	三迪枫丹	9#	线下开盘	高层	三室、四室、六室	98-207	261	9	3%	14640	精装
2.23	港务区	奥体中心	枫林·九溪	27#	线下开盘	高层	两室、三室	98-170	256	165	64%	10049	毛坯



# Part 04

## 房企表现

---

- 房企排行
  - 房企动态
  - 重点项目研究
- 

## 1至2月前十房企总销额同比上涨52%，万科、融创、龙湖夺得榜单前三甲

2019年1至2月西安前十房企总销额187.8亿元，同比上涨52%，房企总销售面积141.5万㎡，同比去年上涨31%，成交均价13275元/㎡，同比去年上涨16%，万科、融创、龙湖夺得榜单前三甲。

### 2019年1-2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	5,179,380,208	416074.35	5026	12448
2	融创中国	2,616,005,694	185103.97	1520	14133
3	龙湖地产	2,431,490,187	157966.91	1178	15392
4	金辉集团	2,084,217,099	134146.15	1279	15537
5	华润置地	1,673,523,162	111516.31	780	15007
6	中海地产	1,190,853,855	94381.99	1271	12617
7	西安正尚国际置业	884,444,692	83599.92	23	10579
8	绿地集团	959,605,528	81281.16	712	11806
9	海亮地产	840,711,363	78749.59	889	10676
10	中南置地	918,694,399	71775.94	712	12799

### 2018年1-2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	2,585,095,740	201740.10	2519	12813.99
2	碧桂园集团	1,722,062,702	165110.36	1411	10429.77
3	万科地产	1,648,420,525	148168.52	1427	11125.31
4	绿地集团	1,150,389,887	109357.89	962	10519.50
5	保利地产	849,161,149	96988.10	1641	8755.31
6	恒大集团	714,207,986	76983.78	978	9277.38
7	金辉集团	764,128,066	73769.01	895	10358.39
8	中海地产	1,084,064,263	73513.96	523	14746.37
9	禾盛控股&京广控股	1,233,552,051	72148.43	204	17097.42
10	华远地产	568,191,740	58299.50	757	9746.08

# 房企表现/房企动态

融资能力分化加剧，知名房企纷纷公示融资计划，中小房企受规模所限，融资难度加大，行业或开启并购潮

## 中海地产

2月13日，中海地产集团有限公司公开发行人公司债券（第一期）35亿元，将于2019年2月15日上市交易

## 融创中国

2月13日，融创中国控股有限公司发布公告称，公司拟发行2022年到期的8亿美元7.875%优先票据

## 龙湖地产

2月20日至21日，重庆龙湖企业拓展有限公司将发行2019年第一期境内公司债券，发行规模不超过22亿元

## 世茂集团

2月13日，世茂房地产公布，发行本金总额10亿美元，于2024年2月21日到期，年息6.125%之优先票据

## 碧桂园集团

2月23日，碧桂园地产集团有限公司拟公开分期发行2019年首期债券，总规模不超过58亿元

## 恒大集团

2月27日，恒大集团董事局许家印主持召开全集团营销会议。为冲刺第一季度销售业绩，启动“全员营销月”的计划

房企动态

# 房企表现/重点项目研究—朗诗雁南栖



## 项目基础指标信息

项目地址	雁南五路与启元路十字西南角		
开发商	朗诗集团		
占地面积	9960m <sup>2</sup>	容积率	4.5
建筑面积	68000m <sup>2</sup>	绿化率	35%
物业类型	高层		
户型面积	75-128m <sup>2</sup>	价格	待定
项目简介	朗诗·雁南栖项目位于曲江文化商务区和会展办公商务区之间，北与紫薇永和坊为邻，是曲江一期难得的稀缺地块，周边的地铁、商业、教育等配套已经非常成熟。项目占地约15亩，总建面约6.8万m <sup>2</sup> ，由2栋高层、2700m <sup>2</sup> 裙楼商业组成，户型区间约74-128m <sup>2</sup> ，容积率4.5，绿化率35%，小区内园林景观面积约8668m <sup>2</sup> ，车位配比1:1。		



□ 项目即将推售的是1、2#，均为精装交付。

1#，总高33层，2T4，一个单元，面积为约87m<sup>2</sup>的两室两厅两卫和约128m<sup>2</sup>的三室两厅两卫；

2#总高31层，2T5，两个单元，面积为约74m<sup>2</sup>的两室两厅一卫、约97m<sup>2</sup>的两室两厅两卫和约105m<sup>2</sup>的三室两厅一卫。

## 房企表现/重点项目研究—朗诗雁南栖

- 朗诗·雁南栖小区景观采用现代主义景观风格，景观规划上以社区入口礼序之门、林荫花道轴、纵横两庭以及三处特色园林景观和儿童乐园、活力球场、康体中心所组成“一门两轴三静苑三动苑”的景观设计；
- 在户型设计、建筑材料选择、建筑施工等方面，严格按照朗诗的绿色住宅产品标准来执行，采用了全铝模混凝土外墙，环境微模拟系统优化楼位排布及户型设计，尽可能的将更多的绿色人居理念在该项目中落地。



### 精工建造

全铝膜  
混凝土外墙

第三方  
飞行检查

质量抽检

# 房企表现/重点项目研究—朗诗雁南栖

## 绿色生活理念

核心价值观：“人本、阳光、绿色”

五大平衡维度：健康、舒适、智能、节能、环保

因地制宜，因人制宜

## 六大健康理念

绿色供应链 精工建造 环境微模拟

引入被动式建筑理念 新风除霾系统

人性化设计

## 产品观：

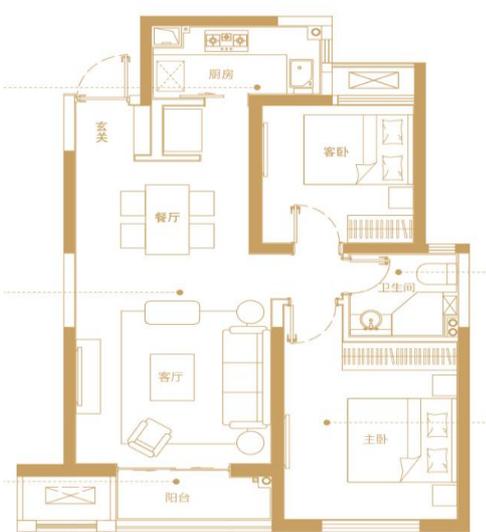
绿色环保+精致+人性化

绿色科技打造舒适人居环境



# 房企表现/重点项目研究—朗诗雁南栖

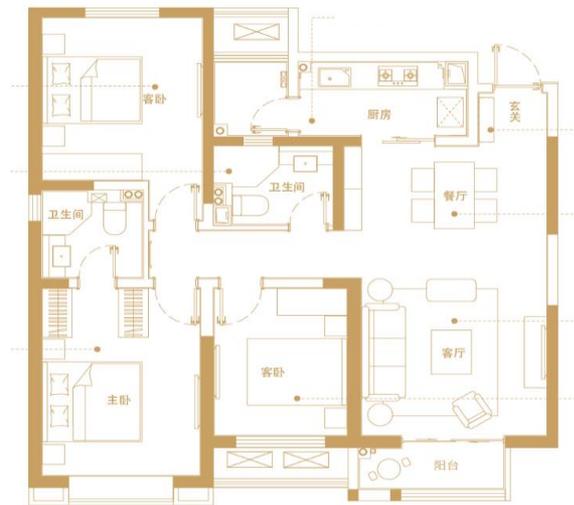
朗诗雁南栖主推面积段74-128㎡，户型分别是74㎡、87㎡、97㎡、105㎡、128㎡。整体户型方正、功能分区合理，紧凑无浪费、动静分离。



2室2厅1卫 87㎡



3室2厅1卫 105㎡



3室2厅2卫 128㎡

# 房企表现/重点项目研究—朗诗雁南栖

朗诗西安2019品牌发布会



# 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！

