

市场周报

2019年第14周【2019.4.1-2019.4.7】

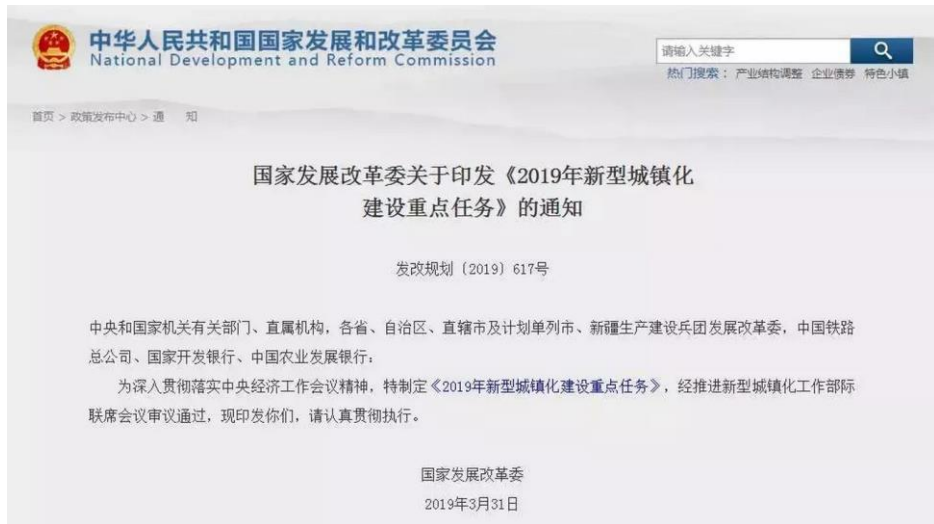




01
政策解读

政策内容：

4月8日，国家发展改革委公布近日印发的《2019年新型城镇化建设重点任务》（简称“《重点任务》”），指出从加快农业转移人口市民化、优化城镇化布局形态等共6个大方面共22个小点促进新型城镇化进程。在加快农业转移人口市民化方面，积极推动已在城镇就业的农业转移人口落户。继续加大户籍制度改革力度，在此前城区常住人口100万以下的中小城市和小城镇已陆续取消落户限制的基础上，城区常住人口100万-300万的II型大城市要全面取消落户限制；城区常住人口300万-500万的I型大城市要全面开放放宽落户条件，并全面取消重点群体落户限制。超大特大城市要调整完善积分落户政策，大幅增加落户规模、精简积分项目，确保社保缴纳年限和居住年限分数占主要比例。



政策解读：

本次户籍改革力度比以前明显加大，可以预见：大城市、特大城市集聚人口的速度可能提速；都市圈、城市群人口在城镇总人口中比例将会进一步提高。

政策内容：

近日，住房和城乡建设部官方网站发布信息，批准《建筑结构可靠性设计统一标准》为国家标准，编号为GB50068-2018，自2019年4月1日起实施。其中，普通住宅、地下室钢筋含量都将有所增加；据估算，普通住宅钢筋含量将增加5%左右；地下车库钢筋含量将增加10%左右。建筑成本将提高几十万元。此外新规也增加了对建筑结构抗震设计。



政策解读：

近年来，全国大部分城市房屋建筑造价（“造价”指当年房地产开发企业房屋竣工价值/房屋竣工面积。）水平均呈现逐年上涨之势。本次新规要求住宅提升钢筋含量，对房企来说意味着造价再度提高，对购房者来说房价上涨预期将有所增强。此外，对于房屋质量的提升有积极促进作用。

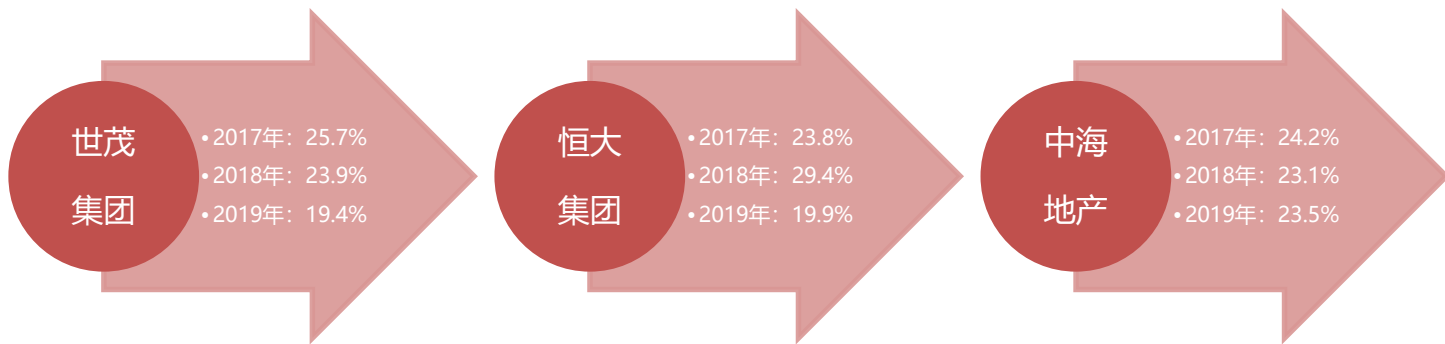


02
行业资讯

资讯内容：

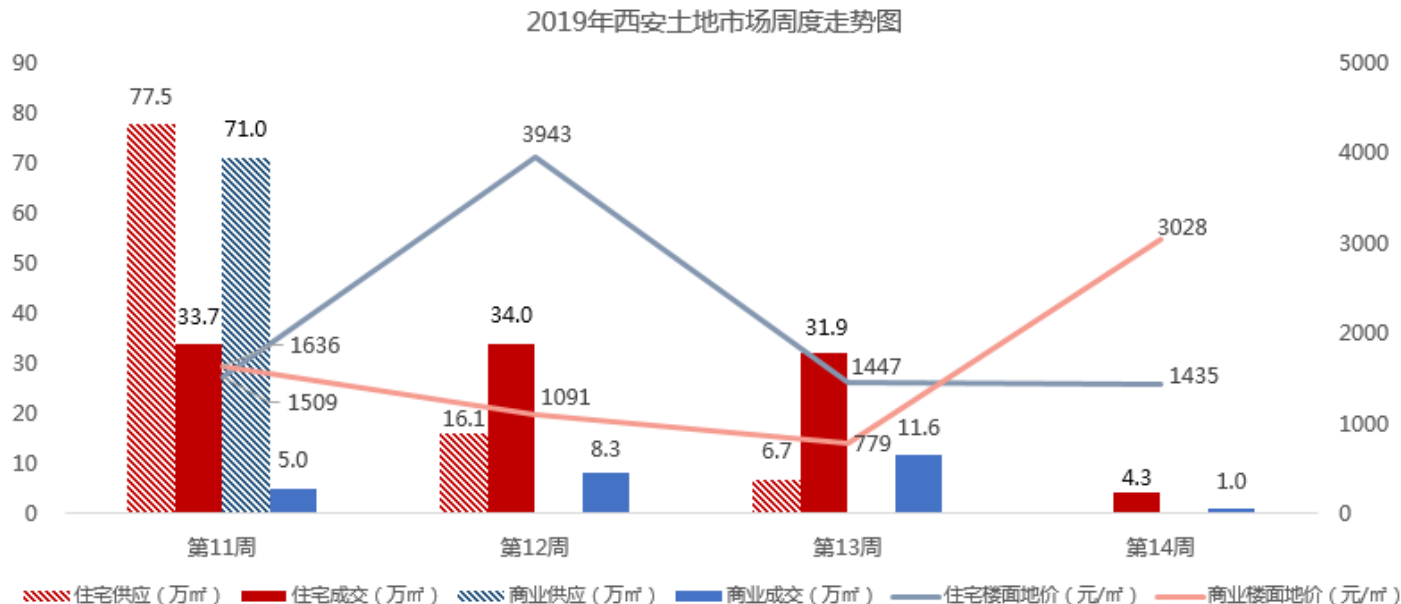
在“稳地价、稳房价、稳预期”的市场预期下，2019年已直接或间接对外公布销售目标的40家房企中，38家公司目标增幅低于30%，其中25家房企2019年平均目标增长率仅18.36%。

在刚刚过去的今年一季度，尽管部分城市楼市出现了“小阳春”行情，但超过七成房企（已公布销售目标）销售目标完成率在20%以下，低于市场预期。如世茂房地产今年一季度目标完成率19.4%，中国恒大19.9%等。





03
土地市场



➤ 供应方面：本周无供应。

➤ 成交方面：本周成交土地2宗，面积78.7亩；其中，阎良航空基地成交1宗商住用地，面积63.9亩，成交总价款1.2亿元，楼面地价1435元/㎡，该宗地将由荣华控股和陕建集团共同打造高端CCRC康养社区项目；另外长安区成交1宗商服用地，面积14.8亩，成交总价款4500万元，由西安昌德汽车销售服务有限公司摘得。





04
新房市场

价格公示

西安发展和改革委员会发布2019年第11批商品住房价格公示信息，353套毛坯房源均价13408元/m²，1049套精装房源均价17760元/m²

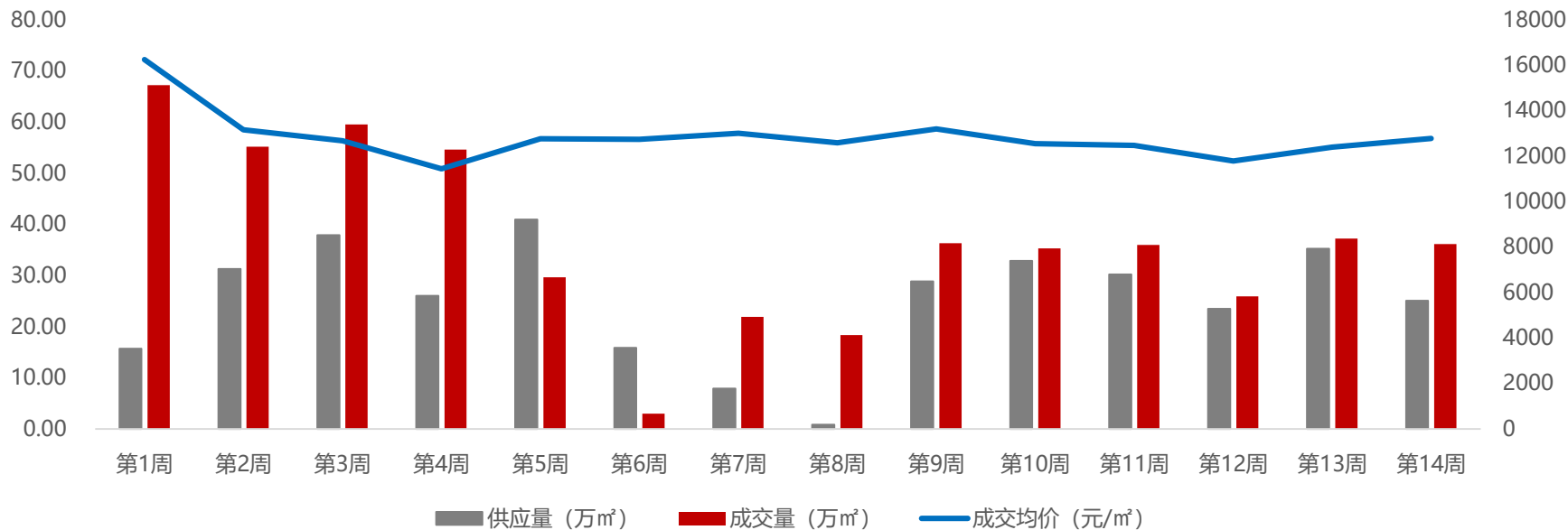
序号	城区	项目名称	楼栋号	物业类型	层高	总套数	面积段	均价 (元/m ²)
毛坯项目								
1	灞河新区	普华浅水湾	25#	洋房	5	10	248-402	15294
			23#	洋房	5	10	248-402	16278
			26#	小高层	25	45	74-92	12000
2	城北	瑞和大唐府邸	6#	洋房	7	28	133-187	12002
			7#	洋房	7	28	133-187	12142
			8#	洋房	7	28	133-187	12627
			9#	洋房	7	28	133-187	12427
			10#	洋房	7	28	133-187	12177
3	浐灞	天诚·蔷薇公馆	19#	别墅	6	24	131-148	15042
			20#	别墅	6	12	131-148	15218
			21#	小高层	16	112	92-138	12280
精装项目								
4	长安	长安金茂府	8#	高层	31	62	182-207	22657
5	浐灞	中南樾府	4#	洋房	10	60	145-177	15205
			5#	洋房	10	60	145-177	15796
			1#	高层	22	88	111-126	12385
			2#	高层	24	92	111-127	13381
			3#	高层	22	84	112-127	12847
6	浐灞	骊平·玺悦	1#	高层	18	108	140-145	13813
7	浐灞	碧桂园·凤凰城	9#	洋房	6	12	213-280	21356
			13#	洋房	6	12	141-150	22145
			18#	洋房	6	12	100-144	18495
8	浐灞	碧桂园阅江府	1#	洋房	11	64	95-130	19987
			2#	洋房	11	42	123-155	23268
			3#	洋房	10	20	153-189	25192
			4#	洋房	11	44	113-128	21060
9	经开	科为·瑞府	6#	高层	31	189	69-135	13243
			7#	高层	27	100	96-132	13335

新房批售

6项目获证，新批预售房源2001套，住宅占比99%，全部为老盘新推

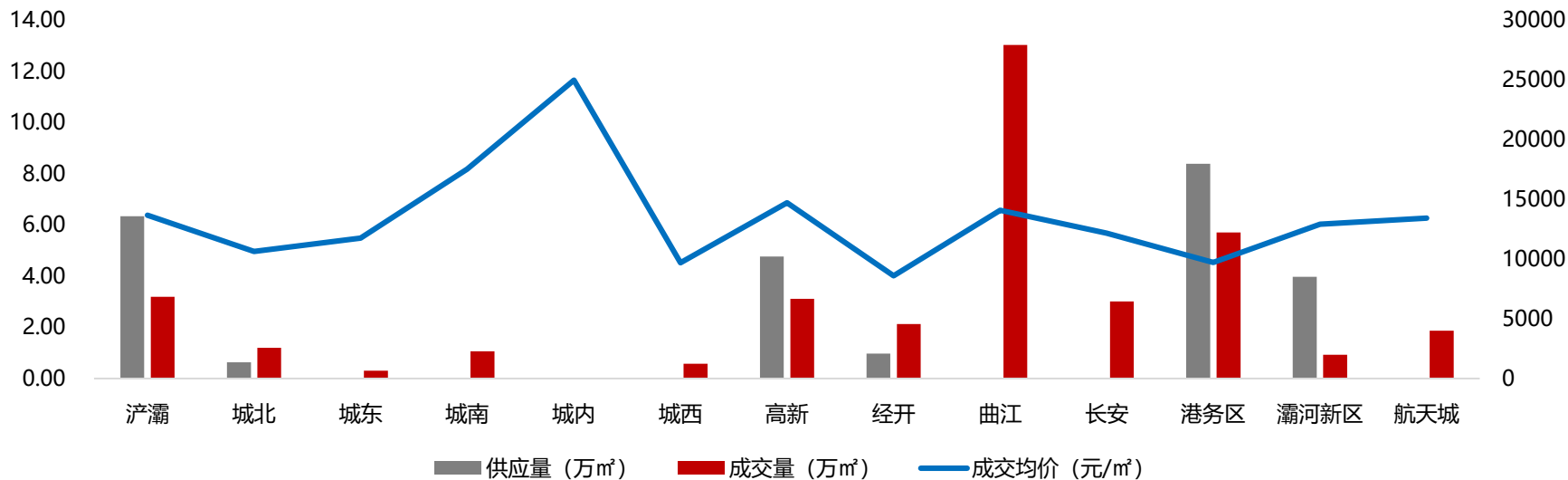
区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积	预售信息
港务区	汇悦城	10,11,14,15	761	83970.52	高层，面积107-146㎡，均价9640元/㎡
灞河新区	宫园学府	8	387	39737.27	高层，面积94-122㎡，均价11635元/㎡
浐灞	自然界	8,10,11,13,14,15,16, 17,18,19,20,21,22	281	51827.47	洋房和小高，面积141-300㎡，均价15410元/㎡
高新	保利天悦	1,2	353	47664.15	高层，面积123-143㎡，均价17998元/㎡
城北	保亿大明宫国际	2	20	6337.23	商业、办公
长安	长安金茂府	2,7,8	199	33948.37	高层，面积146-164㎡，均价20776元/㎡

2019年周度商品房供销价走势图



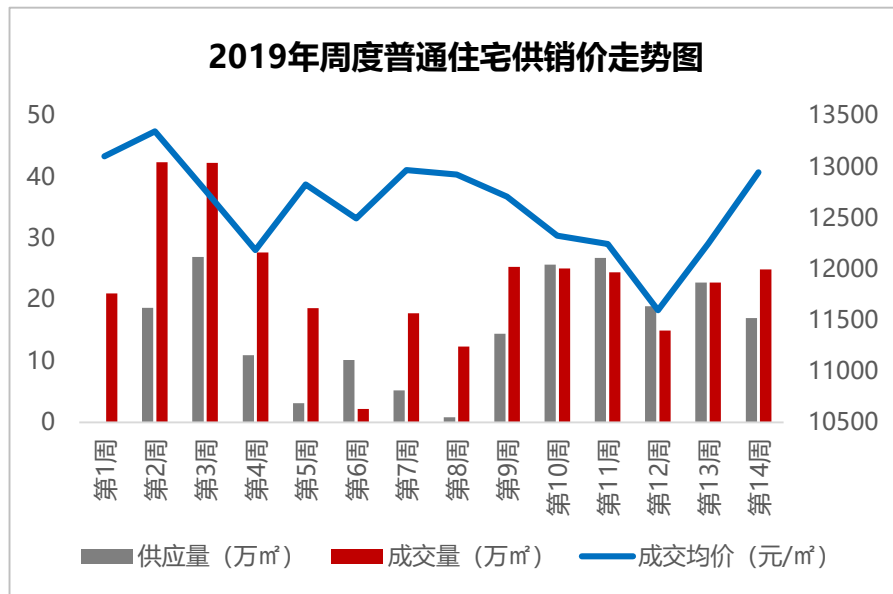
➤ 2019年第14周，西安商品房市场供应量25.09万m²，环比下降28.85%，成交量36.15万m²，环比下降2.85%，成交价格12782元/m²，环比上涨3.03%。

2019年第14周商品房分区域图



- 供应量方面：本周港务区供应8.4万m²，供应量最大，其次是浐灞和高新，分别供应6.35万m²和4.77万m²；
- 成交量方面：曲江、港务区、浐灞成交居前三位，依次成交13.05万m²、5.71万m²和3.19万m²；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是城内25000元/m²，城南17537元/m²及高新14732元/m²。

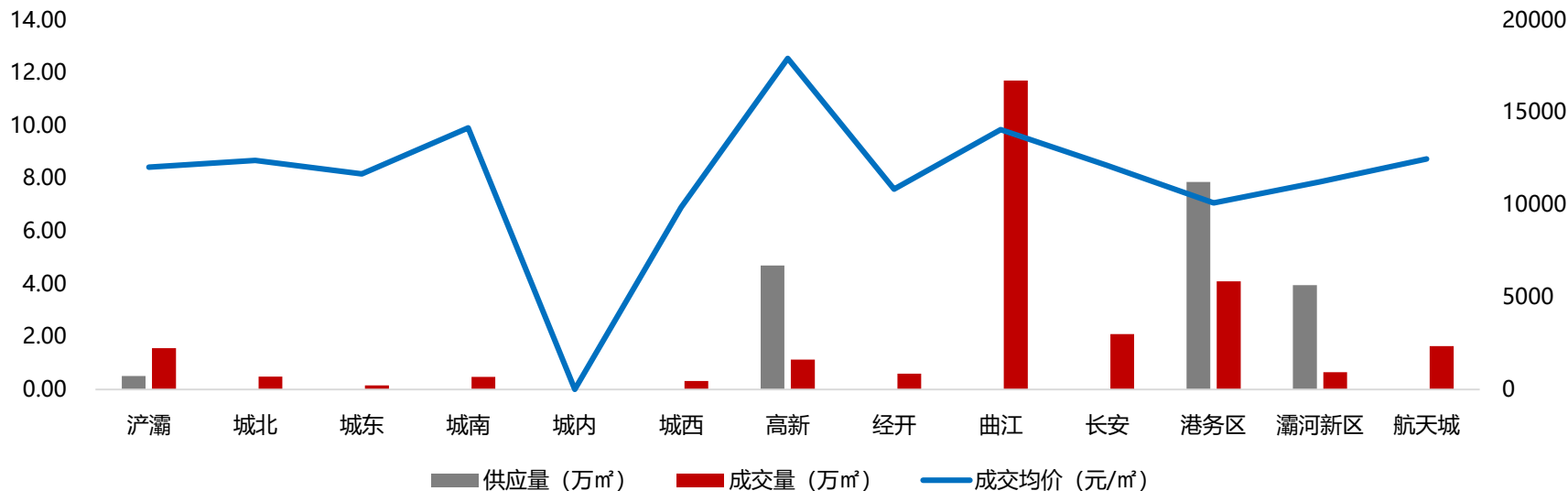
第14周普通住宅销售金额排行



排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	真爱万科公园华府	506,603,416	38671.37	13100
2	金辉世界城	457,843,679	29195.93	15682
3	中海·曲江大城	446,411,157	30941.63	14428
4	康桥·悦蓉园	202,538,743	15965.70	12686
5	绿城西安全运村	191,777,311	16449.72	11658

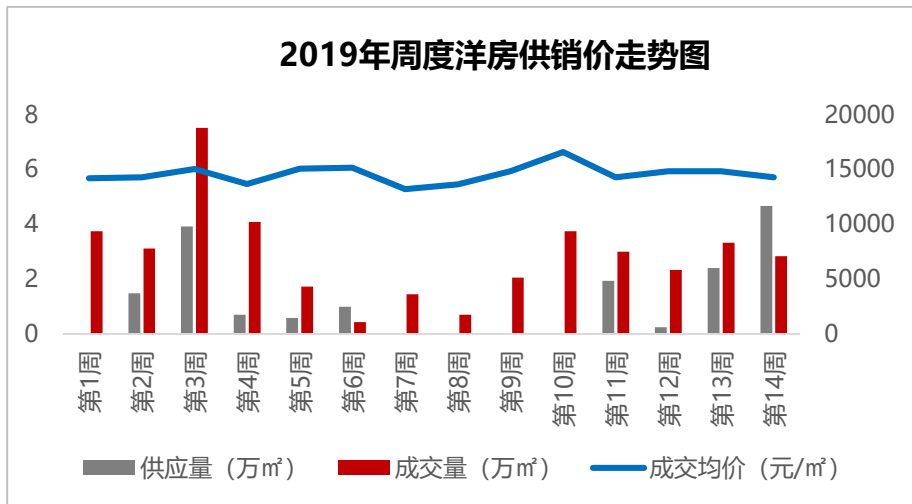
- 2019年第14周，住宅供应量17.02万m²，环比下降25.37%，成交量24.93万m²，环比上涨9.3%，成交价格12946元/m²，环比上涨5.69%；
- 本周真爱万科公园华府、金辉世界城、中海·曲江大城销售金额排行居前三位。

2019年第14周普通住宅分区域供销价图



- 供应量方面：本周港务区供应7.87万m²，供应量最大，其次高新和灞河新区，分别供应4.7万m²和3.95万m²；
- 成交量方面：曲江、港务区、长安成交居前三位，依次成交11.71万m²、4.1万m²和2.1万m²；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是高新17921元/m²，城南14163元/m²及曲江14071元/m²。

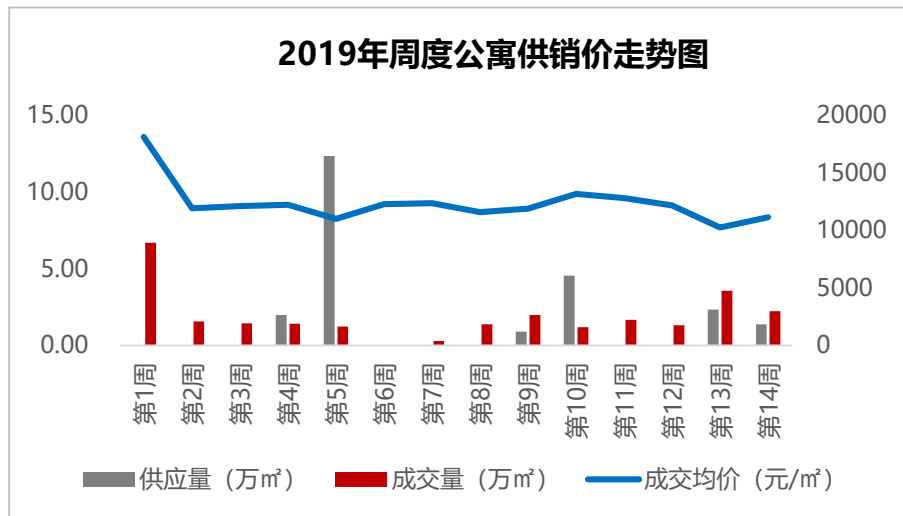
第14周洋房销售金额排行



排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	紫薇·睿纳时代	68,261,503	5369.16	12714
2	中建·锦绣天地	39,314,435	2464.43	15953
3	绿城·桂语江南	34,885,750	2291.54	15224
4	金地常宁府	29,947,961	2271.63	13183
5	紫薇西棠	26,879,931	1829.32	14694

- 2019年第14周，洋房供应量4.67万m²，环比上涨94.13%，成交量2.84万m²，环比下降14.7%，成交价格14306元/m²，环比下降3.7%；
- 分区域来看：供应量方面：仅浐灞供应4.67万m²；成交量方面：长安、浐灞、高新成交居前三位，依次成交0.78万m²、0.78万m²、0.44万m²；成交价格方面：居前三位的依次是曲江16805元/m²，高新16502元/m²及城北14861元/m²。

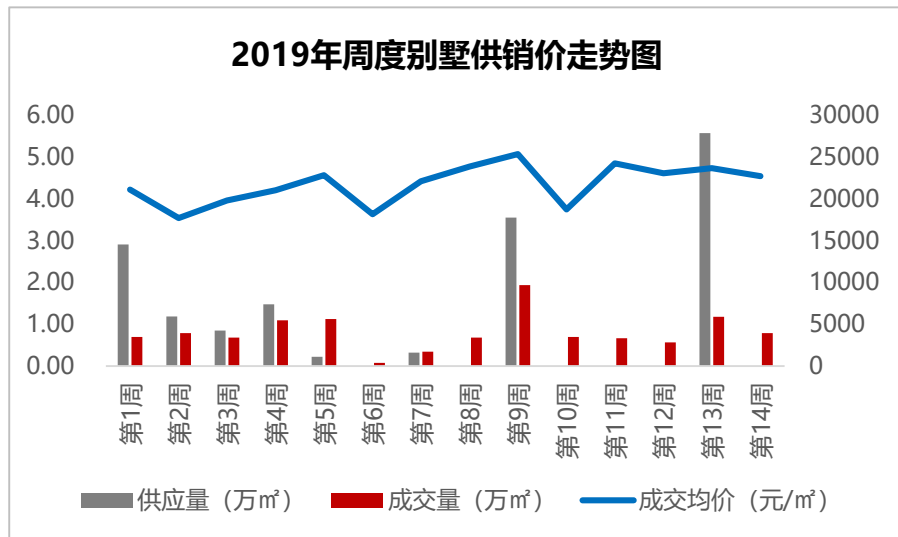
第14周公寓销售金额排行



排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	西安华南城	84,925,032	10420.20	8150
2	龙湖·雁塔天宸	35,716,209	2269.63	15737
3	正荣府	16,259,953	1159.25	14026
4	华海大厦	11,760,350	451.65	26039
5	南飞鸿广场	11,057,191	635.81	17391

- 2019年第14周，公寓供应量1.38万m²，环比下降41.25%，成交量2.23万m²，环比下降37.69%，成交价格11158元/m²，环比上涨8.69%；
- 分区域来看：供应量方面：仅浐灞、经开有所表现，依次供应0.8万m²、0.58万m²；成交量方面：港务区、曲江、浐灞成交居前三位，依次成交1.04万m²、0.34万m²和0.22万m²；成交价格方面：居前三位的依次是高新16810元/m²，曲江15134元/m²及城南14754元/m²。

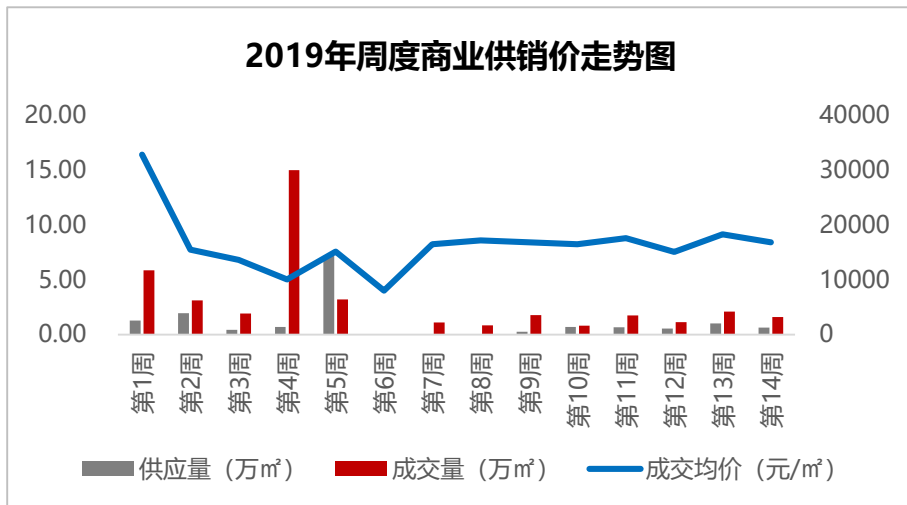
第14周別墅銷售金額排行



排名	項目名稱	成交金額 (元)	成交面積 (㎡)	成交均價 (元/㎡)
1	清涼山居	71,717,695	2940.69	24388
2	科為·城墅	40,444,013	1757.69	23010
3	中鐵琉森水岸	23,422,222	1408.57	16628
4	曲江公館·和園	12,729,500	509.18	25000
5	龍湖·紫宸	10,574,414	538.27	19645

- 2019年第14周，別墅無供應，成交量0.79萬㎡，環比下降33.25%，成交價格22770元/㎡，環比下降4.03%；
- 分區域來看：成交量方面：城南、航天城、灞河新區成交居前三位，依次成交0.35萬㎡、0.18萬㎡和0.14萬㎡；成交價格方面：位居前三位的依次是灃灃29287元/㎡，曲江25924元/㎡及城南23654元/㎡。

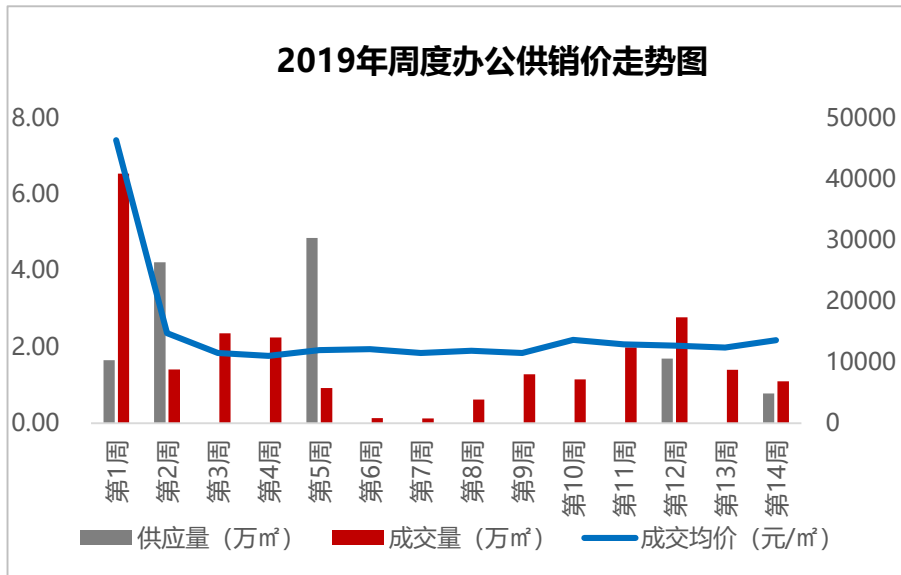
第14周商业销售金额排行



排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	碧桂园凤凰城	40,754,632	1377.50	29586
2	碧桂园·锦唐	22,903,250	916.13	25000
3	西安华南城	22,878,732	2984.45	7666
4	立达国际机电城	15,801,170	1379.00	11458
5	万达西安One	15,412,738	579.25	26608

- 2019年第14周，商业供应量0.65万m²，环比下降37.16%；成交量1.6万m²，环比下降24.43%，成交价格16845元/m²，环比下降7.9%；
- 分区域来看：供应量方面：经开供应0.39万m²，供应量最大，其次是浐灞和城北，分别供应0.13万m²和0.07万m²；成交量方面：浐灞、港务区、曲江成交居前三位，依次成交0.45万m²、0.3万m²、0.22万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是航天城26848元/m²，城内25000元/m²及城南24242元/m²。

第14周办公销售金额排行



排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	摩尔中心	27,711,746	2051.96	13505
2	绿地中央广场	18,994,204	998.09	19031
3	万科高新华府	16,375,957	1373.65	11921
4	华商豪盛旺座城	14,642,029	903.44	16207
5	世茂轩府	9,822,175	935.19	10503

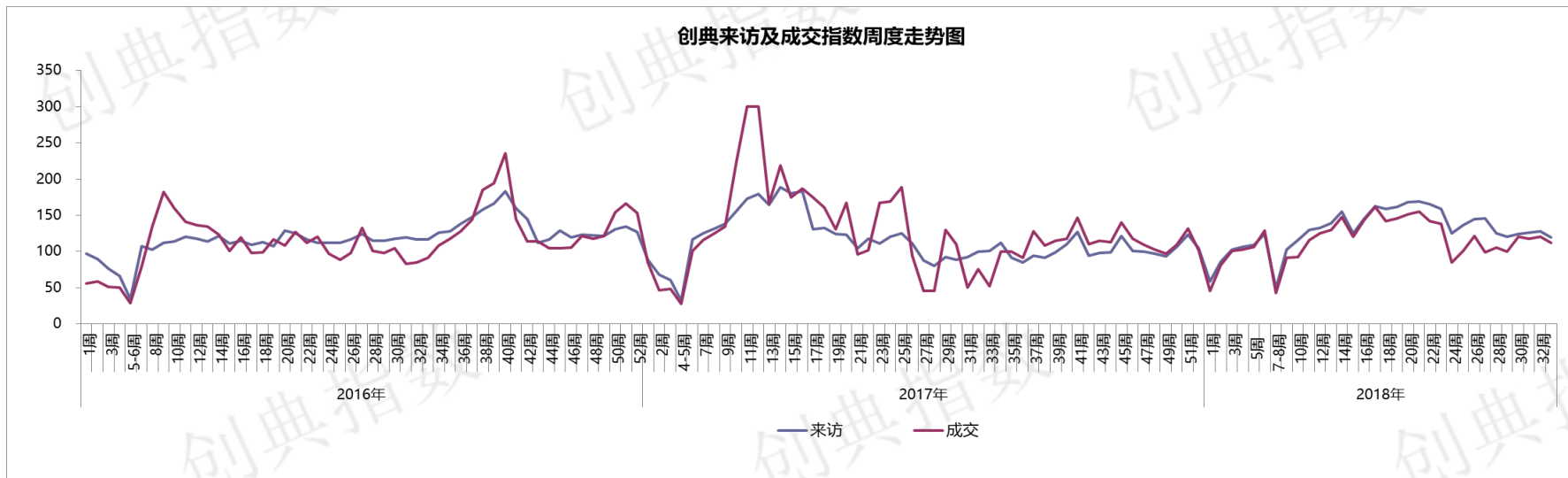
- 2019年第14周，办公供应量0.78万㎡，成交量1.1万㎡，环比下跌21.79%，成交价格13610元/㎡，环比上涨9.85%；
- 分区域来看：供应量方面：仅城北、浐灞有所表现，依次供应0.57万㎡、0.21万㎡；成交量方面：高新、经开、曲江成交居前三位，依次成交0.5万㎡、0.33万㎡、0.15万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是城南19489元/㎡，曲江16846元/㎡及高新14164元/㎡。



05

创典监测

创典指数显示：第14周项目来访指数138，环比上涨2%，成交指数103，环比下滑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 北辰大道与欧亚二路交汇处向东400米

物业类型 高层、超高层

开盘时间 2019年4月2日

总建面 32万㎡

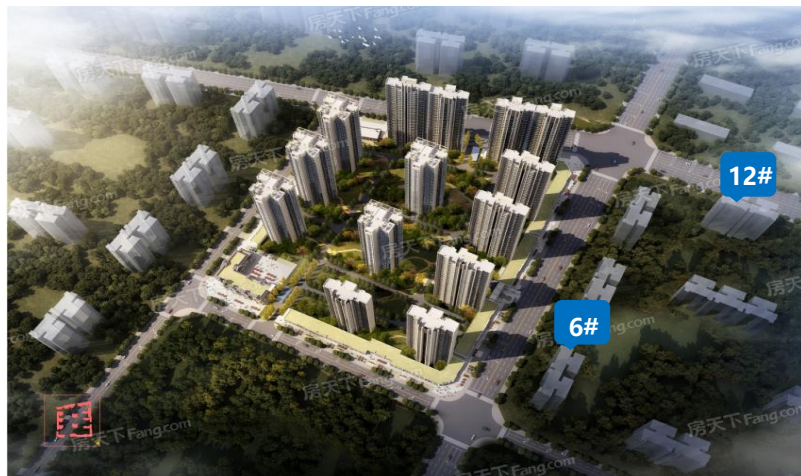
容积率 3.5

绿化率 35%

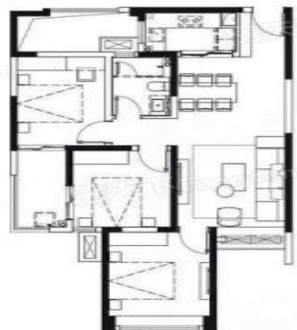
成交价格 12845元/㎡ (精装)

成交金额 约3.2亿元

开发商 远洋集团、合能集团



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/㎡)
6#	1	33F	2T4H	三室	99	379	228	60%	12845 (精装)
				三室	122				
12#	2	33F	2T4H	三室	99				
				三室	122				



99㎡ 3室2厅1卫



122㎡ 3室2厅2卫

项目简介:

项目地址 欧亚大道与华文路交汇处向北约500米

物业类型 高层

开盘时间 2019年4月2日

总建面 33万㎡

容积率 2.0

绿化率 35%

成交价格 13785元/㎡ (精装)

成交金额 约4.9亿元

开发商 万科地产



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/㎡)
4#	1	33F	2T3H	三室	110 125 139	294	294	100%	13785 (精装)
6#	1	33F	2T3H	三室					
9#	1	33F	2T3H	三室					



110㎡ 3室2厅2卫



125㎡ 3室2厅2卫

项目简介:

项目地址 韩森路与沁水路交汇处西北角

物业类型 高层、洋房

开盘时间 2019年4月4日

总建面 37万㎡

容积率 3.27

绿化率 36%

成交价格 10907元/㎡

成交金额 约4.6亿元

开发商 西安奥园锦泰置业有限公司



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#	1	32F	2T4H	两室	81	369	369	100%	10907
				三室	103/110/132				
2#	2	32F	2T4H	两室	81	369	369	100%	10907
				三室	103/110/132				



110㎡ 3室2厅2卫

132㎡ 3室2厅2卫

项目简介:

项目地址 灞灞世博大道以东，黄邓路以西

物业类型 高层

开盘时间 2019年4月6日

总建面 14万㎡

容积率 2.0

绿化率 35%

成交价格 11156元/㎡ (精装)

成交金额 约2.7亿元

开发商 西安振业房地产开发有限公司



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	31F	2T4H	两室	90	244	220	90%	11156 (精装)
				三室	130				



96㎡ 2室2厅1卫



130㎡ 3室2厅2卫

项目简介:

项目地址 西咸新区兰池二路中段

物业类型 高层、洋房

开盘时间 2019年4月4日

总建面 92万㎡

容积率 1.69

绿化率 46%

成交价格 14500元/㎡ (精装)

成交金额 约0.7亿元

开发商 西咸新区秦汉新城旭通立体城房地产开发有限公司



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/㎡)
C23#	1	6F	1T2H	三室	130	36	36	100%	14500 (精装)
C25#	1	6F							
C26#	1	6F							



130㎡ 3室2厅2卫

项目简介:

项目地址 西咸新区兰池二路中段

物业类型 花园洋房,叠拼,合院

开盘时间 2019年3月26日

总建面 50万㎡

容积率 1.29

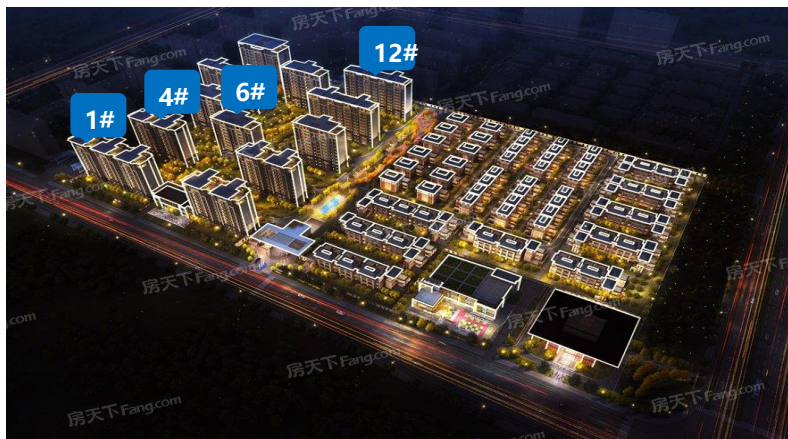
绿化率 35%

成交价格 17200元/㎡ (精装)

成交金额 约3.05亿元

开发商 西安津东城建开发有限公司

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#	3	11F	1T2 H	三室 四室 跃层	141/160 141/203 210/260	176	120	68%	17200 (精装)
4#	2	11F							
6#	1	11F							
12#	2	11F							



160㎡ 3室2厅2卫



141㎡ 4室2厅3卫

【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2000余人，2018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。