

2019年10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：

受中美经贸摩擦以及国内消费增速放缓等多种因素影响，前三季度全国GDP增速降至6.2%，经济发展持续承压；前三季度陕西GDP增速5.8%，低于全国0.4个百分点，其中西安GDP增速6.7%，同比下降1.5个百分点，经济下行压力持续加大；

宏观政策环境：

- 国务院印发通知，增加地方税收，增强地方应对更大规模减税降费的能力，缓解地方财政压力，降低政府对土地财政依赖；以LPR为基准的房贷利率新规开始执行，一二线城市利率稳中有降低楼市预期，三线城市普遍回调刺激购房需求；银保监会发布融资担保新规，住房置业担保公司、信用增进公司等机构纳入监管，提高行业进入门槛，明晰房贷担保比例降低房地产金融担保风险；
- 限购政策“定向”松动，天津应新区发展、南京外围六合区缓解楼市压力、三亚吸纳人才纷纷下调人才购房门槛；
- 陕西省政府出台新政，明确新建住宅区户数与学校的比例，在平衡教育资源的同时，确保适龄儿童就近入学；西安住建局印发通知，货币安置的拆迁户享受征收一套购买一套政策，以推进政府拆迁工作，同时为楼市带来部分购房需求；

西安土地市场：

本月经营性用地新增供应28宗，面积2103.3亩，住宅用地占比52%位居第一，成交共计4宗，全部为住宅和商服用地，面积272.8亩，环比下降80.8%，同比下降59.6%；平均亩单价止跌回升，本月为532万元/亩，环比上涨7.7%，同比上涨17.2%，平均楼面价为3188元/㎡，环比上涨11.2%，同比上涨105.9%，平均溢价率15%，环比呈现上涨态势；

西安新房市场：

本月西安商品房市场供应小幅回落，成交量同环比均上扬，价格运行平稳。其中住宅市场供求基本平衡，本月供应122.9万㎡，环比下降30.1%，同比上涨84.7%，成交量159.9万㎡，环比上涨33.4%，同比上涨46.1%，成交均价12661元/㎡，环比上涨3.4%，同比上涨15.2%；从微观市场来看，本月开盘项目合计40个，去化率达到71%，整体表现趋稳；

房企业绩表现：2019年1至10月前十房企总销额同比上涨64%，万科、绿地、融创稳居全市销售前三强。



Part 01

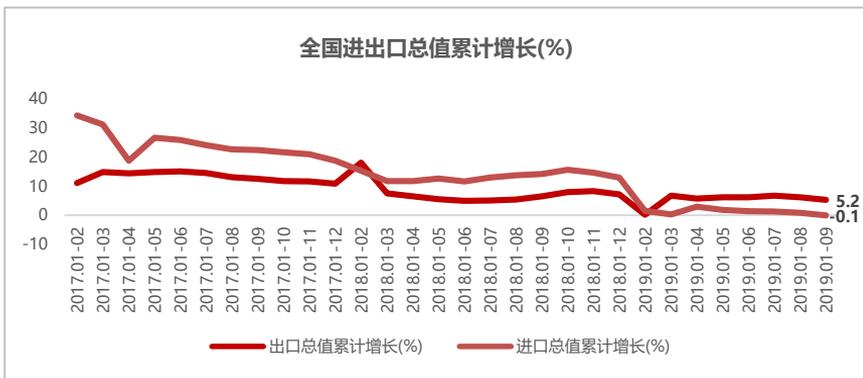
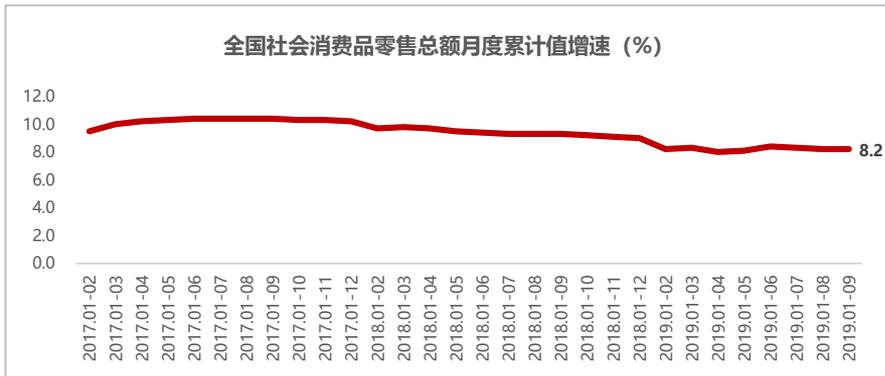
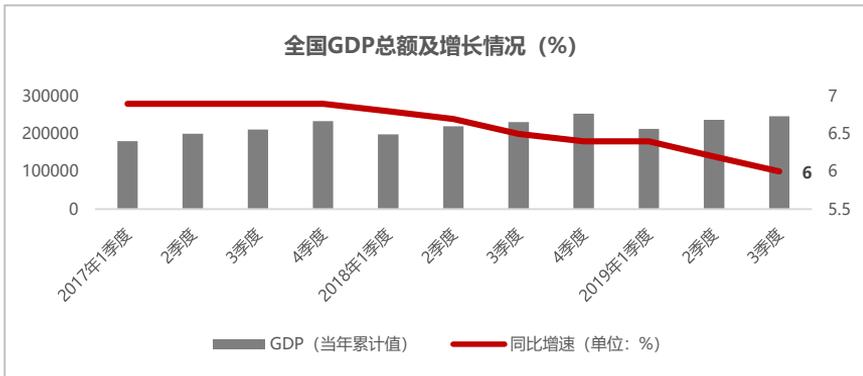
宏观背景

- 经济环境
- 政策环境
- 城市发展



宏观背景/经济环境

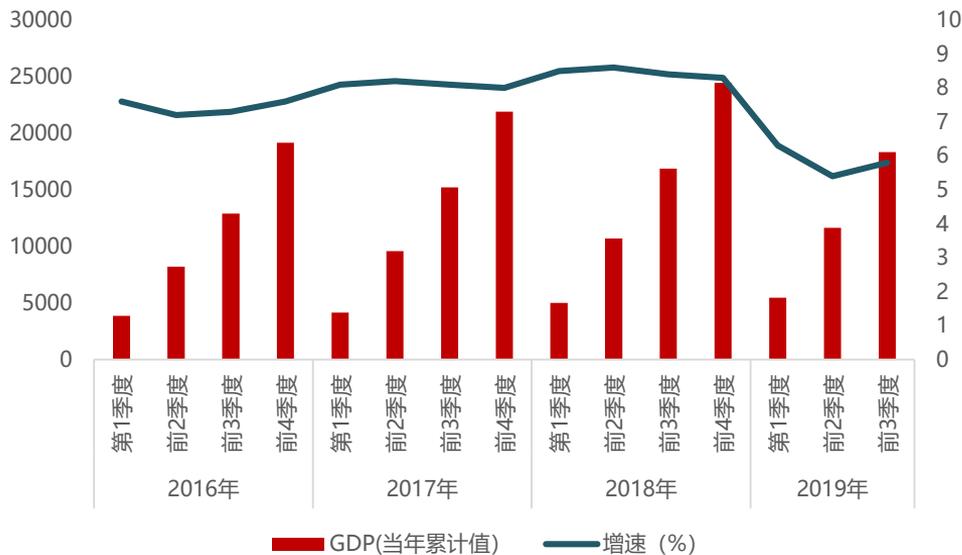
受中美经贸摩擦以及国内消费增速放缓等多种因素影响，前三季度全国GDP增速降至6.2%，消费低位运行、进出口面临诸多不确定性，固定资产投资持续探底，经济发展持续承压



宏观背景/经济环境

前三季度陕西GDP增速5.8%，低于全国0.4个百分点，较去年同期回落2.6个百分点，经济增速下滑明显；各城市中西安总量持续领跑、咸阳增幅下降最大

2016年-2019年3季度陕西GDP总量及增速情况



2019年前三季度陕西省各市（区）GDP及相关指标增速

排名	城市	2019年前三季度GDP (单位: 亿元)	2018年前三季度GDP (单位: 亿元)	2019年前三季度GDP同比 增速	2018年前三季度GDP同比 增速
一	陕西省	18319.64	16867.92	5.8%	8.4%
1	西安	6372.92	5884.31	6.7%	8.2%
2	榆林	3042.04	2664.41	5.8%	9.3%
3	宝鸡	1613.45	1573.01	2.5%	7.3%
4	咸阳	1538.96	1621.37	1.8%	7.0%
5	渭南	1311.69	1172.62	4.7%	7.2%
6	延安	1201.35	1060.92	7.8%	9.3%
7	汉中	1111.13	1013.96	7.5%	9.6%
8	安康	905.29	794.52	8.9%	10.3%
9	商洛	616.86	577.97	4.3%	8.1%
10	铜川	255.4	223.18	7.3%	5.2%
11	杨凌	106.85	101.59	4.1%	6.4%

前三季度西安固定资产投资、社会消费品、进出口总额增速高位回落，经济下行压力持续加大



对冲经济下行压力，国务院印发通知，增加地方税收，增强地方应对更大规模减税降费的能力，缓解地方财政压力，激发市场活力，降低政府对土地财政依赖

《国务院关于印发实施更大规模减税降费后调整中央与地方收入划分改革推进方案的通知》政策措施：

- **保持增值税“五五分享”比例稳定。**即中央分享增值税的50%、地方按税收缴纳地分享增值税的50%，鼓励地方在经济发展中培育和拓展税源，增强地方财政“造血”功能；
- **调整完善增值税留抵退税分担机制。**为缓解部分地区留抵退税压力，增值税留抵退税地方分担的部分（50%），由企业所在地全部负担（50%）调整为先负担15%，其余35%暂由企业所在地一并垫付，再由各地按上年增值税分享额占比均衡分担，垫付多于应分担的部分由中央财政按月向企业所在地省级财政调库；
- **后移消费税征收环节并稳步下划地方。**在征管可控的前提下，将部分在生产（进口）环节征收的现行消费税品目逐步后移至批发或零售环节征收，拓展地方收入来源。

政策解读：

当前，在中国经济下行压力加大背景下，国务院印发通知，此次改革的目的在于增加地方税收，增强地方应对更大规模减税降费的能力。另外，此次中央地方税收划分改革方案，在增值税、消费税等税种方面增加地方税收的比重，有助于缓解今年以来房地产市场严格调控带来的财政收支的压力，降低地方政府对于土地财政的依赖，从而更好地落实“房住不炒”的调控基调，保持地方房地产市场平稳发展。

宏观背景/经济环境

以LPR为基准的房贷利率新规开始执行，激活地方政府楼市调控主体责任，其中一二线城市利率稳中有升降，低楼市预期，三线城市普遍回调刺激购房需求

一线城市				二线城市（部分）				三线城市（部分）			
城市	购房类型	10月LPR利率	之前水平	城市	购房类型	10月LPR利率	之前水平	城市	购房类型	10月LPR利率	之前水平
北京	首套	5.4%	5.39%	武汉	首套	5.90%	5.88%	珠海	首套	5.39%	5.40%
	二套	5.9%	5.88%		二套	6.20%	6.13%		二套	5.64%	5.65%
上海	首套	4.85%	4.66%	杭州	首套	5.39%	5.39%	东莞	首套	5.39%	5.45%
	二套	5.45%	5.39%		二套	5.64%	5.64%		二套	5.64%	5.65%
深圳	首套	5.15%	5.15%	南京	首套	5.65%	5.64%	无锡	首套	5.88%	5.89%
	二套	5.45%	5.39%		二套	5.90%	5.88%		二套	6.13%	6.13%
广州	首套	5.4%	5.39%	郑州	首套	5.88%	5.78%	佛山	首套	5.48%	5.64%
	二套	5.64%	5.64%		二套	6.13%	6.13%		二套	5.70%	5.88%

政策解读：

从当前房贷利率市场情况来看，信贷政策持续偏紧，房贷利率或将继续小幅上行，但由于地方自主权增加，各地政府均可按照本地房地产市场情况来对LPR进行不同加点，可以预见，在稳预期市场背景下，成交相对活跃的一二线城市房贷利率上涨可能性大大增加，而成交相对低迷的三四线城市房贷利率有望迎来一轮下调。

宏观背景/政策环境

银保监会发布融资担保新规，住房置业担保公司、信用增进公司等机构纳入监管，提高行业进入门槛，明晰房贷担保比例降低房地产金融担保风险

为全面、深入贯彻实施《融资担保公司监督管理条例》，实现融资担保机构和融资担保业务监管全覆盖，10月23日，中国银保监会会同融资性担保业务监管部际联席会议成员单位，联合发布了《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》，将未取得融资担保业务经营许可证但实际上经营融资担保业务的住房置业担保公司、信用增进公司等机构纳入监管。

依据《关于印发〈住房置业担保管理试行办法〉的通知》（建住房〔2000〕108号）设立的住房置业担保公司（中心）应当纳入融资担保监管。

为各类放贷机构提供客户推介、信用评估等服务的机构，未经批准不得提供或变相提供融资担保服务。

借款类担保责任余额=单户在保余额500万元人民币以下的小微企业借款类担保在保余额×75%+单户在保余额200万元人民币以下的农户借款类担保在保余额×75%+住房置业担保在保余额×30%+其他借款类担保在保余额×100%。

住房置业担保公司 01

02 信用增进公司

其他提供担保机构 03

04 房贷业务权重

担保责任余额 05

开展债券发行保证、担保业务的信用增进公司，由债券市场管理部门统筹管理，同时应当按照《条例》规定，向属地监督管理部门申领融资担保业务经营许可证，并接受其对相关业务的监管。

为支持居民购买住房的住房置业担保业务权重为30%。住房置业担保业务仅包括住房公积金贷款担保业务和银行个人住房贷款担保业务。

宏观背景/政策环境

限购政策“定向”松动，天津应新区发展、南京六合区缓解楼市压力、三亚吸纳人才，纷纷下调人才购房门槛，满足合理自住需求的同时，为城市可持续发展提供动力

天津

10月15日，天津市发改委官网发布通告。

政策内容：

- 对户籍暂未迁入本市的职工，其家庭在天津无住房的，可在本市购买住房1套，不再提供在津社会保险或个人所得税证明，相关措施在天津滨海中关村科技园、宝坻中关村科技城试行期限为一年。

政策调整前：

- 滨海新区不限购，宝坻外地人购房需缴纳社保2年。

政策影响：

- 支持园区内人才工作落户，此次调整属于新区发展定向调整。

南京

10月15日，南京市六合区住房保障和房产局市场科透露相关信息。

政策内容：

- 拥有大专以上学历，提供南京市居住证和学历证明，即可开具购房证明。

政策调整前：

- 外地购房者不再提供近3年内累计2年社保或个税证明。

政策影响：

- 受政策一刀切影响，南京外围城区市场运行不断加大，此次调整有助于缓解楼市压力。

三亚

10月19日，三亚市住建局发布消息。

政策内容：

- 全日制大专及以上学历的人才，在三亚实际工作满一年，且缴纳满一年社保及个税，**即可在海南省购买一套房产。**
- 急需紧缺人才，其家庭成员均在海南无房的，本人可申请购买1套住房；柔性引进的各类高层次人才，聘期在3年以上且已在海南服务1年以上的，按本地居民政策限购3套。

政策调整前：

- 外地购房者需缴纳60个月社保或个税。

政策影响：

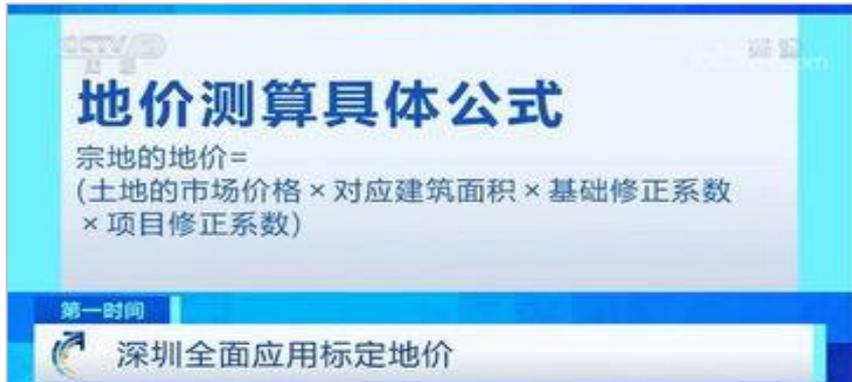
- 此次政策落地有助于提升全域人才吸附能力。

深圳成为全国首个全面应用标定地价体系的城市，降低实体经济用地成本的同时，促进土地市场健康发展

10月21日，深圳市规划和自然资源局召开新闻通气会，公布实施《深圳市地价测算规则》并上线地价测算平台，进一步改善深圳营商环境，实现国土空间提质增效和土地市场健康平稳，同时深圳成为全国率先全面应用标定地价的城市。

政策内容：

- 本次标定地价是以标准宗地为单位的土地权利市场价格，包括住宅、商业、办公、工业四种用途；
- 在地价标准上，深圳建立了以标定地价为核心的“一套市场地价标准”，今后将通过定期更新，确保标定地价及时、准确地反映市场价格水平；在地价管理上，将新出让用地、城市更新、棚户区改造、土地整备等涉及的各类地价测算规则，全部整合到《深圳市地价测算规则》中，实现了“一个测算规则”；
- 深圳对可售的安居型商品房和人才住房的地价分别按市场地价的30%和40%确定，调整后的地价水平比现行水平相应下降，以积极引导市场主体利用存量用地建设安居型商品房和人才住房。同时进一步降低其地价成本。



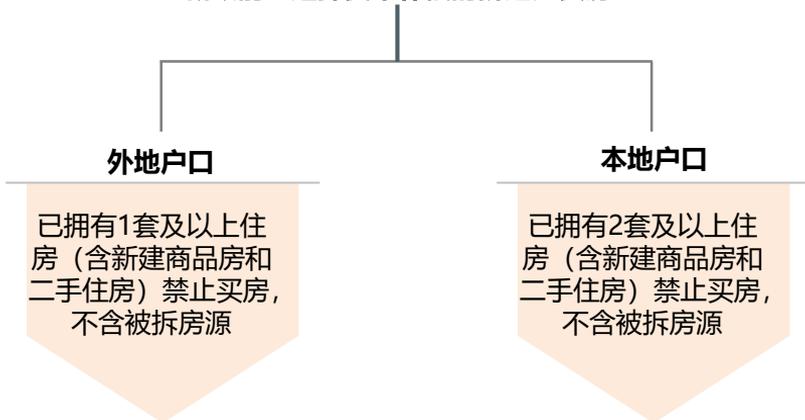
政策解读：

建立并全面应用标定地价体系，有助于形成统一地价管理体系、保持土地市场健康平稳、降低实体经济用地成本、保障民生领域发展。为全国其他城市完善土地管理制度体系、优化土地资源市场配置，提供了鲜活的“深圳方案”。

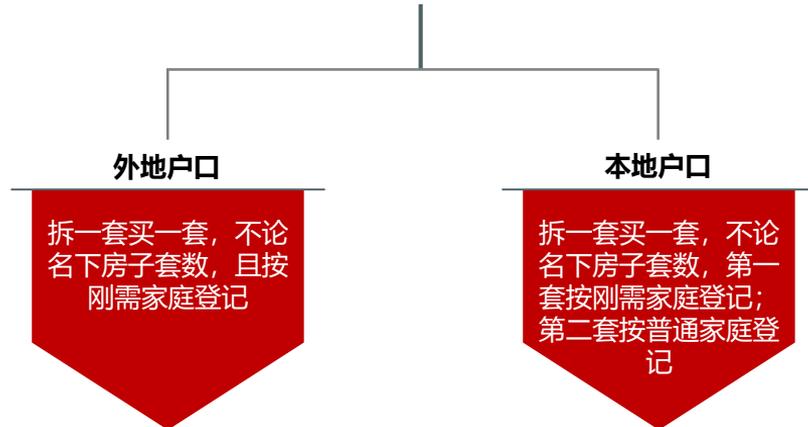
住建局印发通知，货币安置的拆迁户享受征收一套购买一套政策，以推进政府拆迁工作，同时为楼市带来部分购房需求

10月28日，西安市住建局下发《关于国有土地上房屋被征收人购买商品住房相关事项的通知》，在西安市住房限购区域范围内，选择货币补偿的房屋被征收人可在二年内以居民家庭（夫妻双方及其未成年子女）为单位，按照“征收一套购买一套”的原则，持已网签备案的《西安市国有土地上房屋征收与补偿协议（货币补偿）》，购买新建商品住房或二手住房。本通知自2019年12月1日起实施。购买新建商品住房时，房屋被征收人在商品住房意向登记平台按刚需家庭类别进行实名意向登记。

新政前：选择货币补偿的拆迁户买房



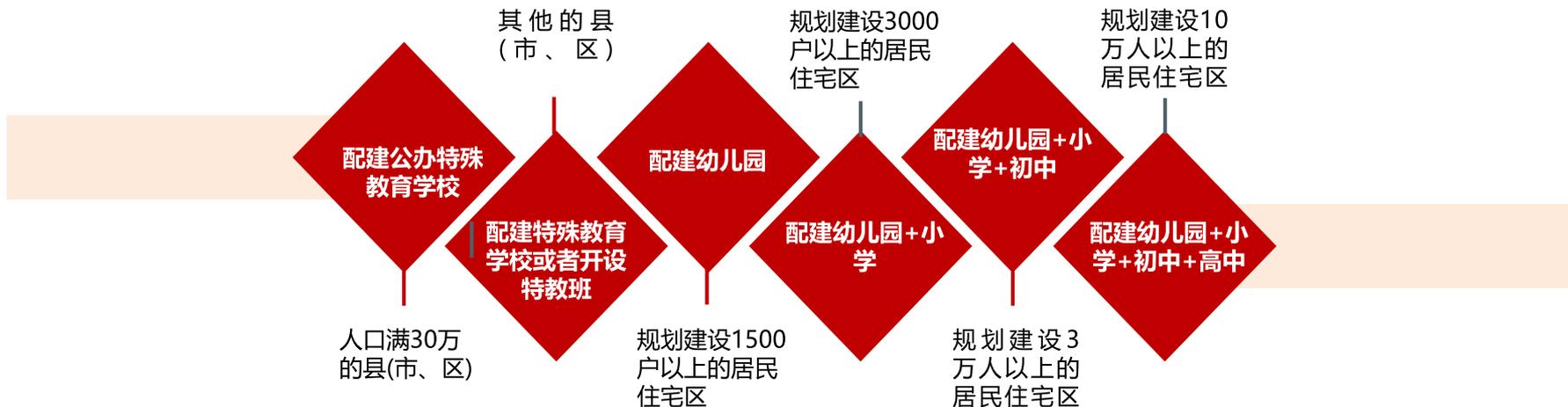
新政后：选择货币补偿的拆迁户买房



宏观背景/城市发展

陕西省政府出台新政，明确规划建设1500户以上的居民住宅区配建幼儿园，规划建设3000户以上的居民住宅区配建幼儿园+小学，在平衡教育资源的同时平衡教育资源的同时，确保适龄儿童就近入学

《陕西省中小学校幼儿园规划建设办法》已经省政府2019年第22次常务会议通过并于10月24日公布，自2019年12月1日起施行。



政策解读：

近年来，随着城镇化进程的不断加快，教育资源的不均衡问题俨然成为当下社会关注的焦点。《陕西省中小学校幼儿园规划建设办法》的印发，有助于加强全省中小学校、幼儿园规划建设工作，促进教育事业健康发展，同时确保行政区域内适龄少年儿童方便就近入学（园）。

第三届“全球程序员节”在高新如期举行，共签约28个项目、签约金额147亿元，为西安及高新高质量发展注入活力

10月24日，第三届“全球程序员节”重点项目集中签约仪式在高新区国际会议中心举行。本次现场共签约28个重点项目，累计金额约147亿元人民币。签约项目涉及电子信息、人工智能、智能制造、AI物联网、网络安全等领域，产业特色突出、发展前景广阔，将为西安市和高新区高质量发展注入全新活力。



第三届“全球程序员节”签约重点项目一览表

城区	项目名称
高新	奇柯欧洲中心
高新	艾默生科技产业园
高新	华勤西安研发基地
高新	北理雷科（西安）创新园
高新	艾索信息产业园
高新	西安交大软件学院等8所院校
高新	西安大学生青年职业发展促进联盟
高新	HROOT合作项目
航天城	新石器无人车项目
航天城	西安·慧谷智慧园区（一期）项目
航天城	人工智能诊断报告系统项目

“创响中国”西咸站系列活动启动仪式揭幕，共10个项目落户西咸新区，为区域发展注入新动能

10月22日，2019“创响中国”西咸站系列活动启动仪式在西咸新区举行，在项目签约环节中，慧聚生物医药产业孵化器和企业科技研发公共服务平台项目、博睿康宁药物基因组学和体外诊断产业链项目、贝瑞基因单分子测序和精准医学大数据产业基地项目、深蓝航天西安创新中心、中德第三代半导体材料联合研究院、西安大漠石油能源科技工程公司总部项目、荔枝养车项目、久安智能项目等10个项目落户西咸新区。



西安地铁8号线、2号线二期正式开工，标志西安城市轨道交通三期工程进入全面建设状态

西安地铁 8号线

8号线示意图

线路全长 约49.896千米
共设站 37座
换乘站 18座



西安地铁 2号线二期工程

2号线示意图

常宁 ↔ 韦曲南



西安地铁 2号线二期工程

2号线示意图

常宁 ↔ 韦曲南
北客站 ↔ 草滩北
正线总长 6.922公里



10月31日，西安地铁8号线、2号线二期工程建设项目开工仪式在地铁8号线大白杨站举行。

西安地铁8号线是我市轨道交通线网中最重要骨干线路，也是线网规划中的唯一一条环线，总投资约446.1亿元，建设年限为2019—2025年。

西安地铁2号线二期工程分南段及北段，总投资约51.7亿元，南段起于常宁站，北至韦曲南站；北段南起北客站，止于草滩北站，建设年限为2019 - 2022年。



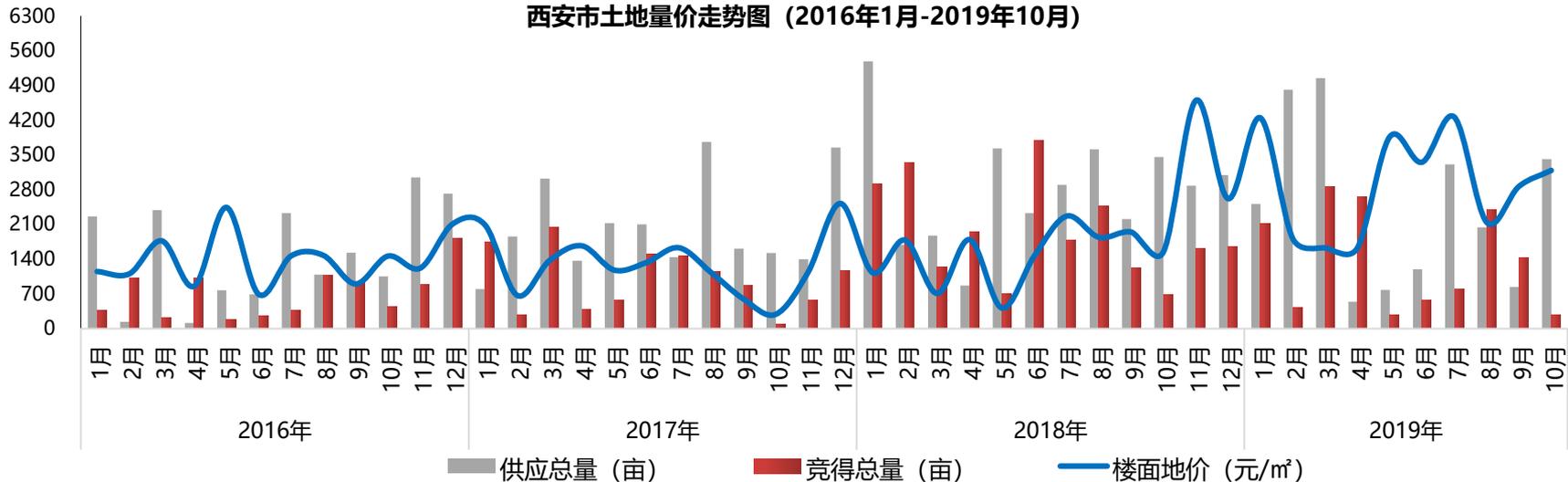
Part 02

土地市场

-
- 整体供求
 - 经营性用地表现
 - 房企土储排行

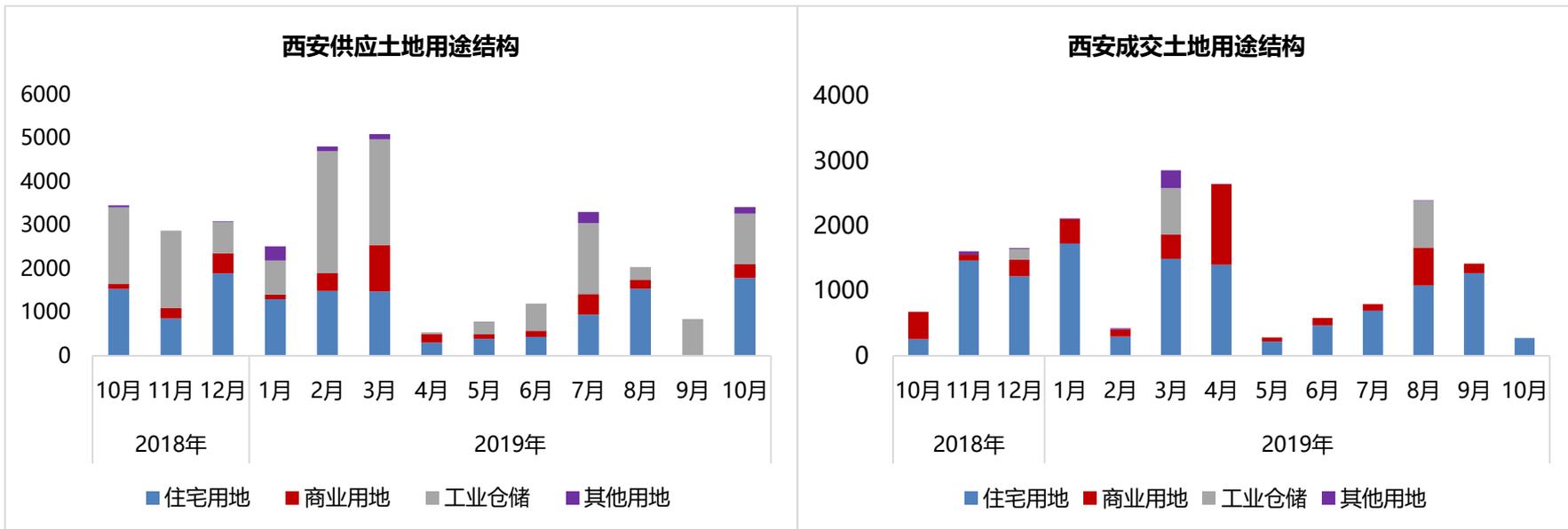
供应大增，成交继续下行，价格稳步增长

西安市土地量价走势图 (2016年1月-2019年10月)



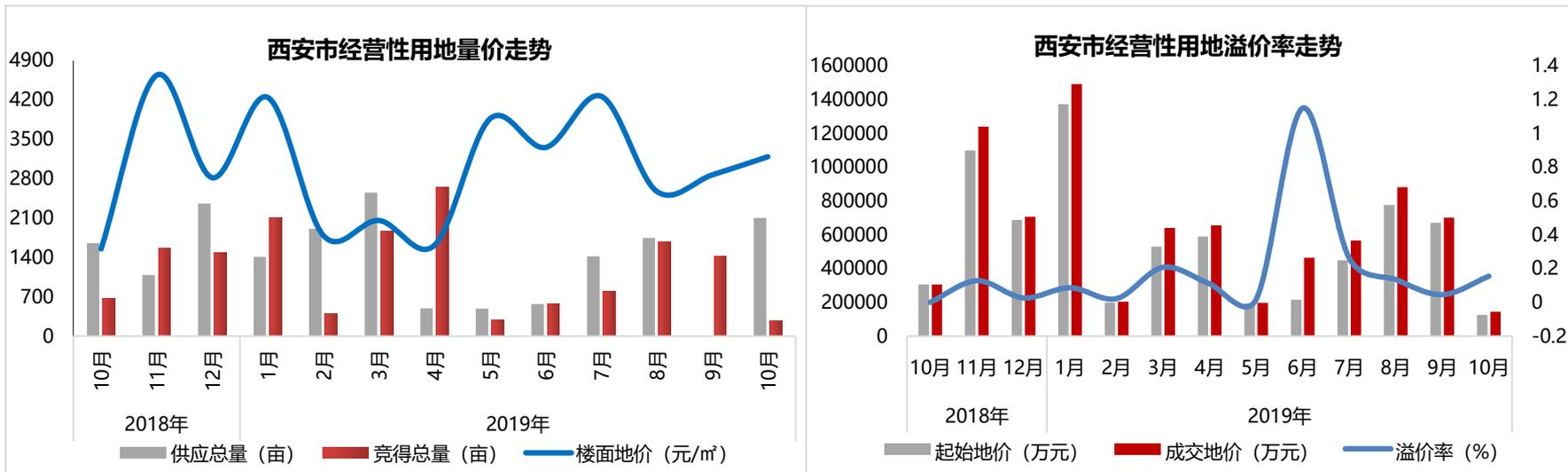
- **供应**: 2019年10月西安供应土地52宗, 供应土地面积共计3415.8亩, 环比上涨306.4%, 同比下降1.2%;
- **成交**: 2019年10月西安成交土地4宗, 成交土地面积共计272.8亩, 环比下降80.8%, 同比下降59.6%;
- **价格**: 2019年10月西安土地成交金额14.5亿, 环比下降79.3%, 土地成交亩单价532万/亩, 环比上涨7.7%, 整体楼面地价3188元/m², 环比上涨11.2%。

住宅用地占据供销榜首，工业仓储用地供应继续加大



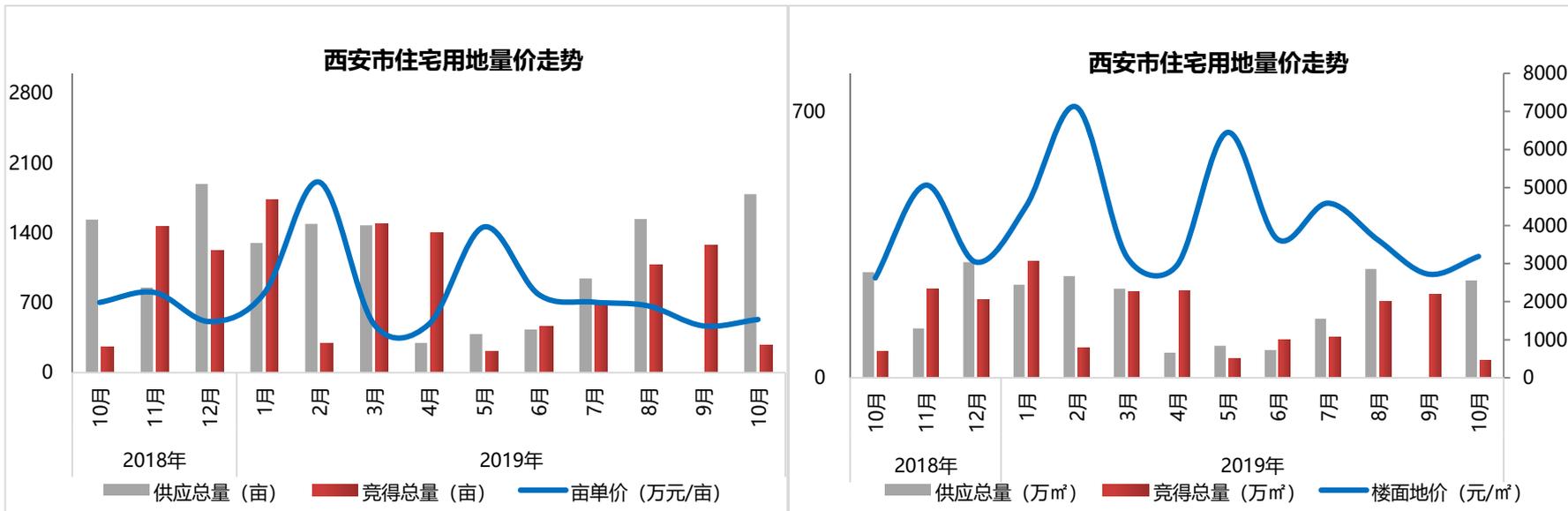
- **供应类型:** 2019年10月，住宅用地以1788.7亩的供应量位居第一，占比52%；工业仓储用地供应继续上涨，面积1165.9亩，仅次于住宅用地，商服用地本月供应314.6亩，仅占9%。
- **成交类型:** 2019年10月，成交全部为住宅用地，面积272.8亩，其余用途成交为零。

经营性用地供应升温，成交明显下降，价格小幅上涨



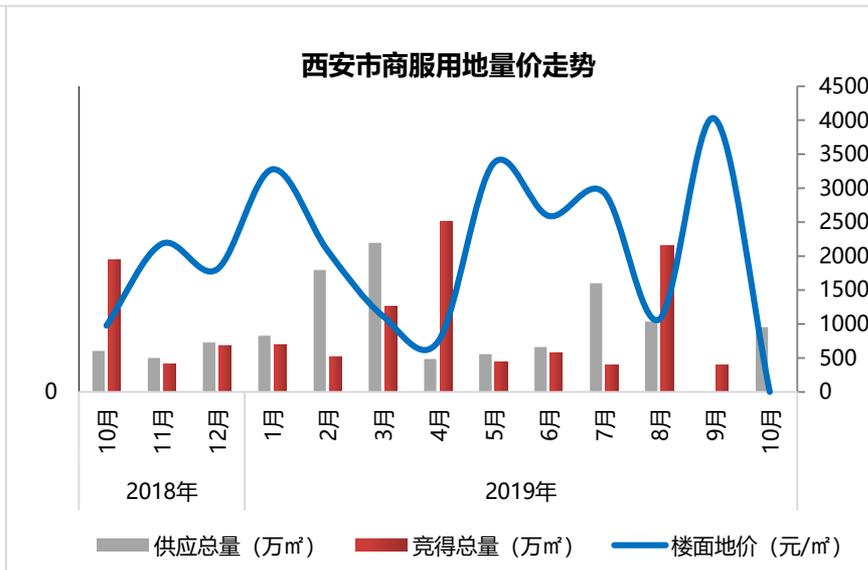
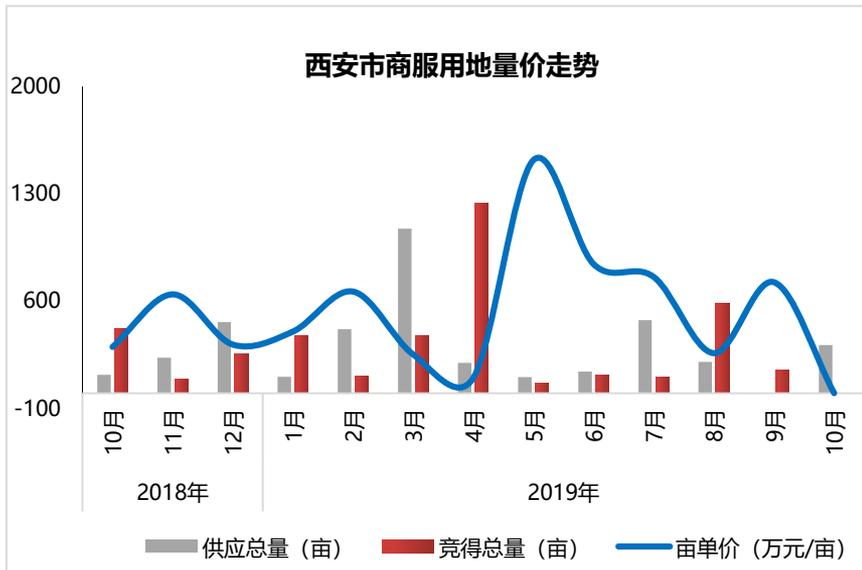
- **经营性用地供应**：2019年10月出让经营性用地28宗，面积2103.3亩，同比上涨27.4%；
- **经营性用地成交**：2019年10月成交经营性用地4宗，成交面积272.8亩，环比下降80.8%，同比下降59.6%，计容建面45.5万m²，环比下降28.6%；
- **经营性用地价格**：2019年10月经营性用地平均亩单价532万元/亩，环比上涨7.7%，同比上涨17.2%，平均楼面价为3188元/m²，环比上涨11.2%，同比上涨105.9%，平均溢价率15%，环比呈现上涨态势。

住宅用地供应量大幅上涨，成交量跌价涨



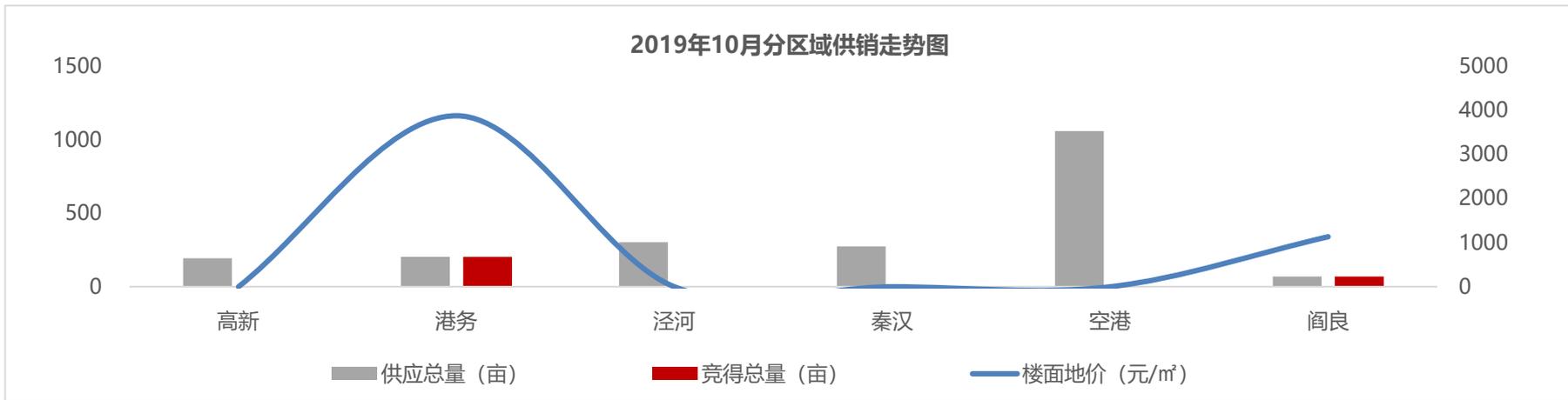
- 住宅用地供销价：**2019年10月住宅用地出让22宗，面积1788.7亩，同比上涨16.7%；成交4宗，成交面积272.8亩，环比下降78.6%，同比上涨6.3%；平均亩单价532万/亩，环比上涨13.7%，同比下降24%；按建面计，成交45.5万㎡，平均楼面地价3188元/㎡，环比上涨17%，同比上涨21.4%；

商服用地本月无成交，供应小幅回升



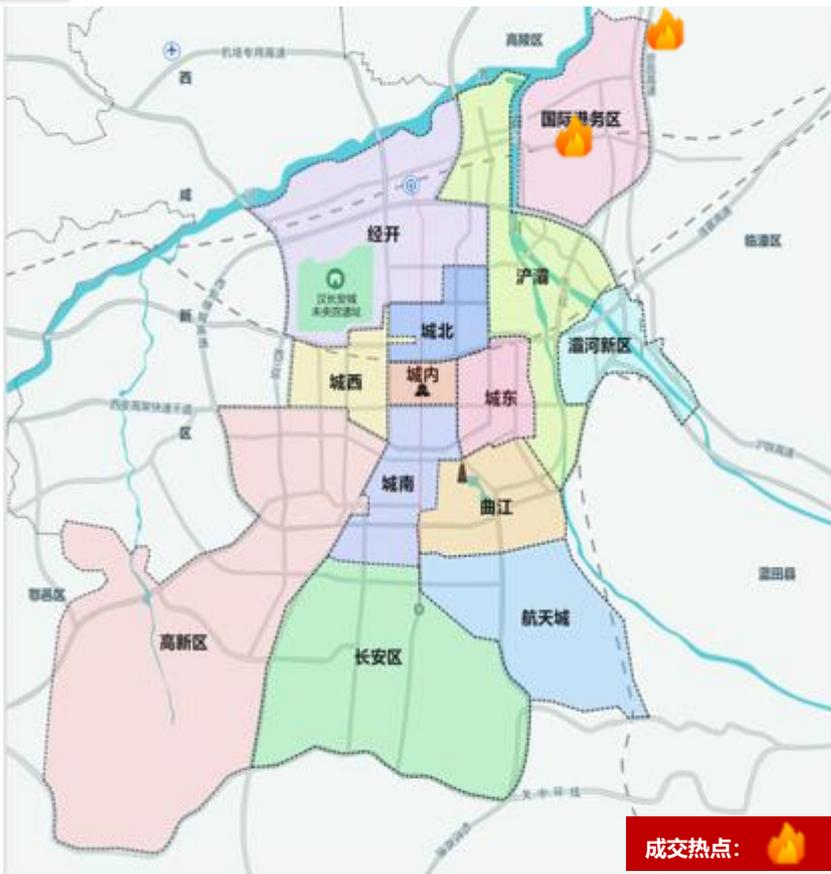
■ **商服用地供销价**：2019年10月商服用地出让6宗，面积314.6亩，同比上涨165%；成交0宗。

空港新城占据供应榜首，成交集中于港务和高陵



- **土地供应分区域：**本月空港新城以1059亩的供应量遥遥领先，占总供应量的50%，其次为泾河、秦汉和港务，分别供应302.6亩、275.2亩和204.1亩；
- **土地成交分区域：**本月土地成交集中分布在港务和阎良，分别成交2宗，其中港务区成交2宗商住用地，面积204.1亩，成交总价款13.2亿元，均由绿城拍得，为全运村项目配套开发用地，另阎良区成交2宗商住用地，其中1宗面积36.6亩，成交总价款6700万元，由西安海康置业有限公司摘得，另1宗面积32.1亩，成交总价款6300万元，折合土地单价196万元/亩，楼面价1179元/㎡，溢价率6.78%，由西安恒祈顺业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/㎡)	历史最高地价 (元/㎡)	新房均价 (元/㎡)	房地价比
高新	193.7	—	—	—	—	—
港务	204.1	204.1	3880	3893	10496	2.7
泾河	302.6	—	—	—	—	—
秦汉	275.2	—	—	—	—	—
空港	1059	—	—	—	—	—
阎良	68.7	68.7	1134	1888	6900	6.1
高新	193.7	—	—	—	—	—

成交热点:

2019年10月房企拿地排行榜

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	绿城中国	204.1	132030	647	3880
2	西安海康置业有限公司	36.6	6700	183	1097
3	西安恒祈顺业房地产开发有限公司	32.1	6300	196	1178
合计		272.8	145030	532	—



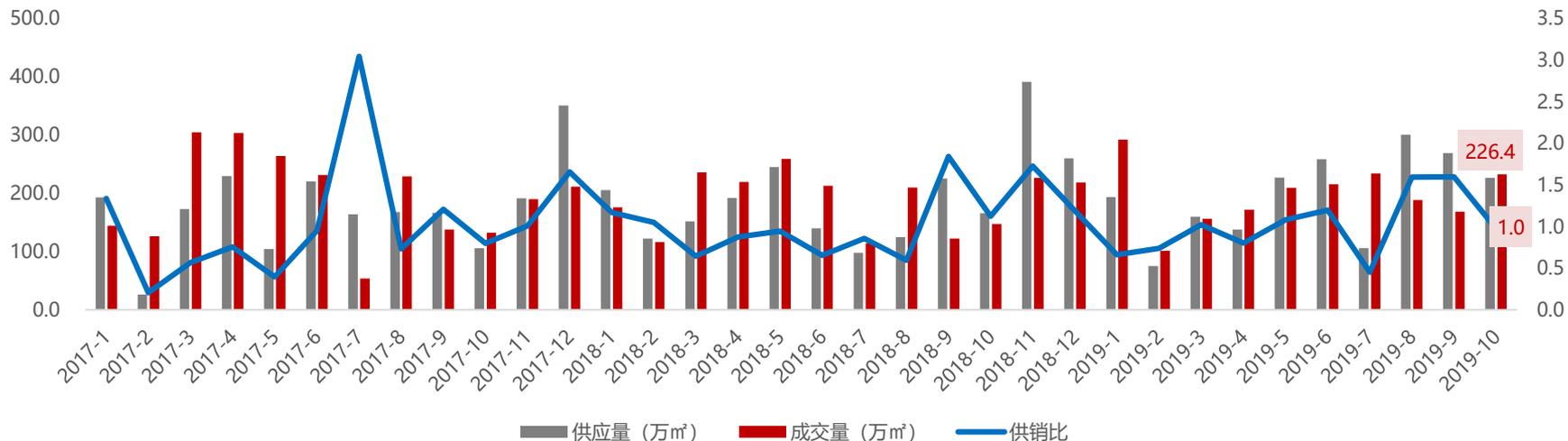
Part 03

新房市场

-
- 整体市场
 - 分物业表现
 - 创典数据

商品房供应小幅下滑，成交量同环比均上扬，整体表现供求平衡

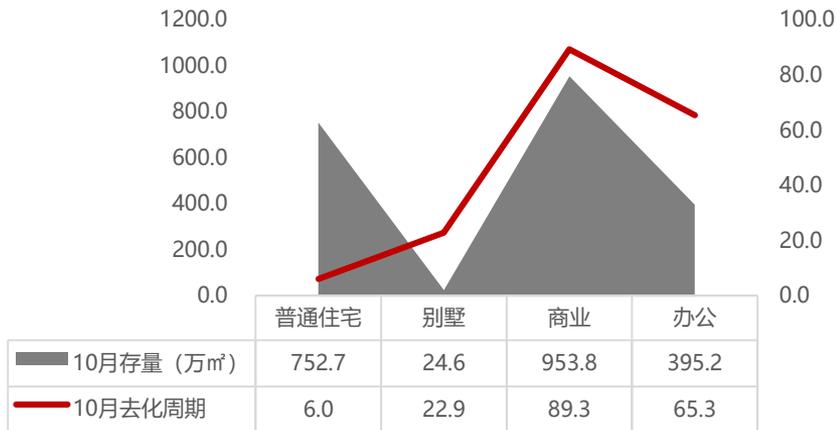
2017-2019年月度商品房供销走势图



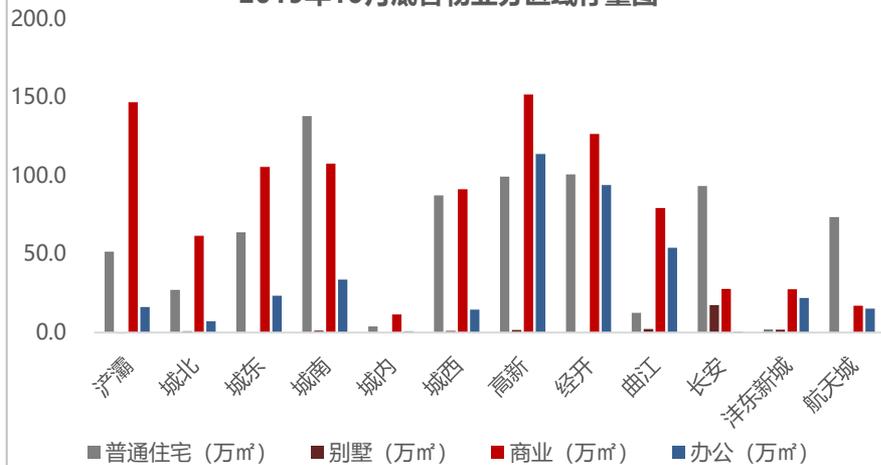
- 2019年10月，西安商品房供应量226.4万㎡，环比下降15.9%，同比上涨36.6%；商品房成交量232.4万㎡，环比上涨38%，同比上涨57.9%；
- 本月商品房供销比降至1，市场表现供求平衡。

西安商品房及普通住宅去化周期微幅下降，其中城南商品房去化周期下降速度最快

2019年10月底各物业存量及去化周期图



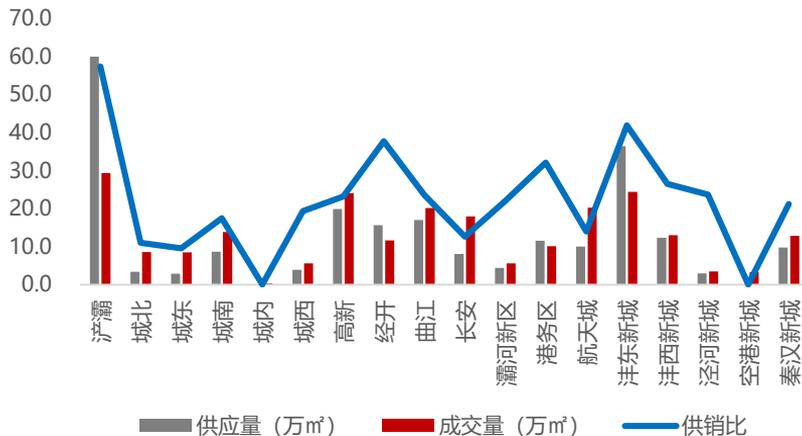
2019年10月底各物业分区域存量图



- 2019年10月底，商品房市场库存总量2126.2万㎡，去化周期下降至14.9个月；其中普通住宅去化周期下降至6个月，别墅去化周期上涨至22.9个月，商业去化周期上涨至89.3个月，办公去化周期上涨至65.3个月；
- 商品房库存分区域看：城南住宅、商业存量最大，去化周期居全市之首，为39.7个月；其次为城内、城东、高新、经开、城西、城北，去化周期均超过20个月；去化周期最短的是沣东新城，仅为2.8个月。

灞桥位居全市商品房供销之首，城东严重供小于求，灞桥整体供大于求

2019年10月商品房分城区供销图

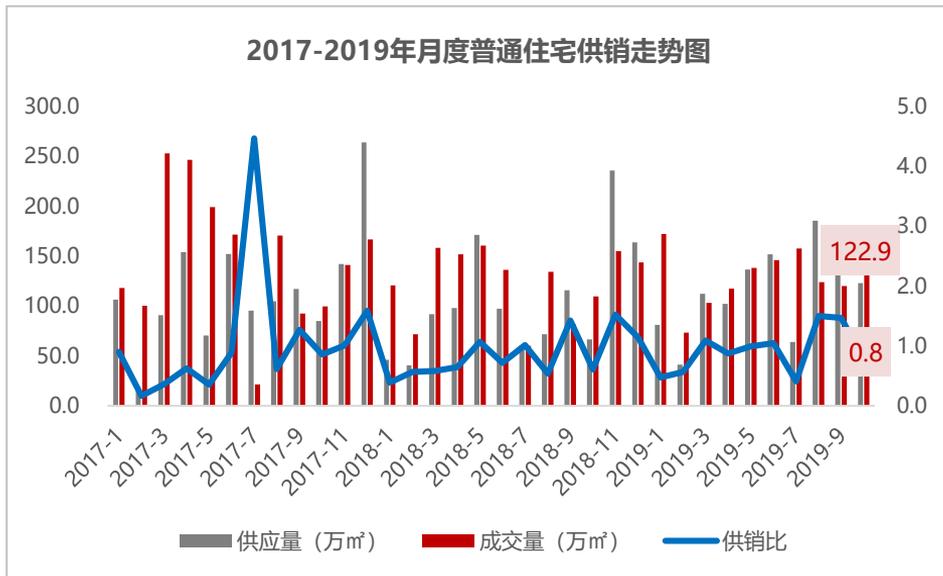


2019年10月商品房分城区价格图



- 2019年10月，灞桥以59.9万㎡的供应量、29.3万㎡的成交量领跑全市；城东严重供小于求，供销比为0.3；灞桥整体供大于求，供销比为2；
- 2019年10月，西安商品房成交均价12650元/㎡，环比上涨0.4%，同比上涨11.7%，其中城内价格环比上涨134.9%，达16325元/㎡；长安价格环比下降18.7%，为10890元/㎡。

10月住宅供应下降、成交上涨，市场供求基本平衡



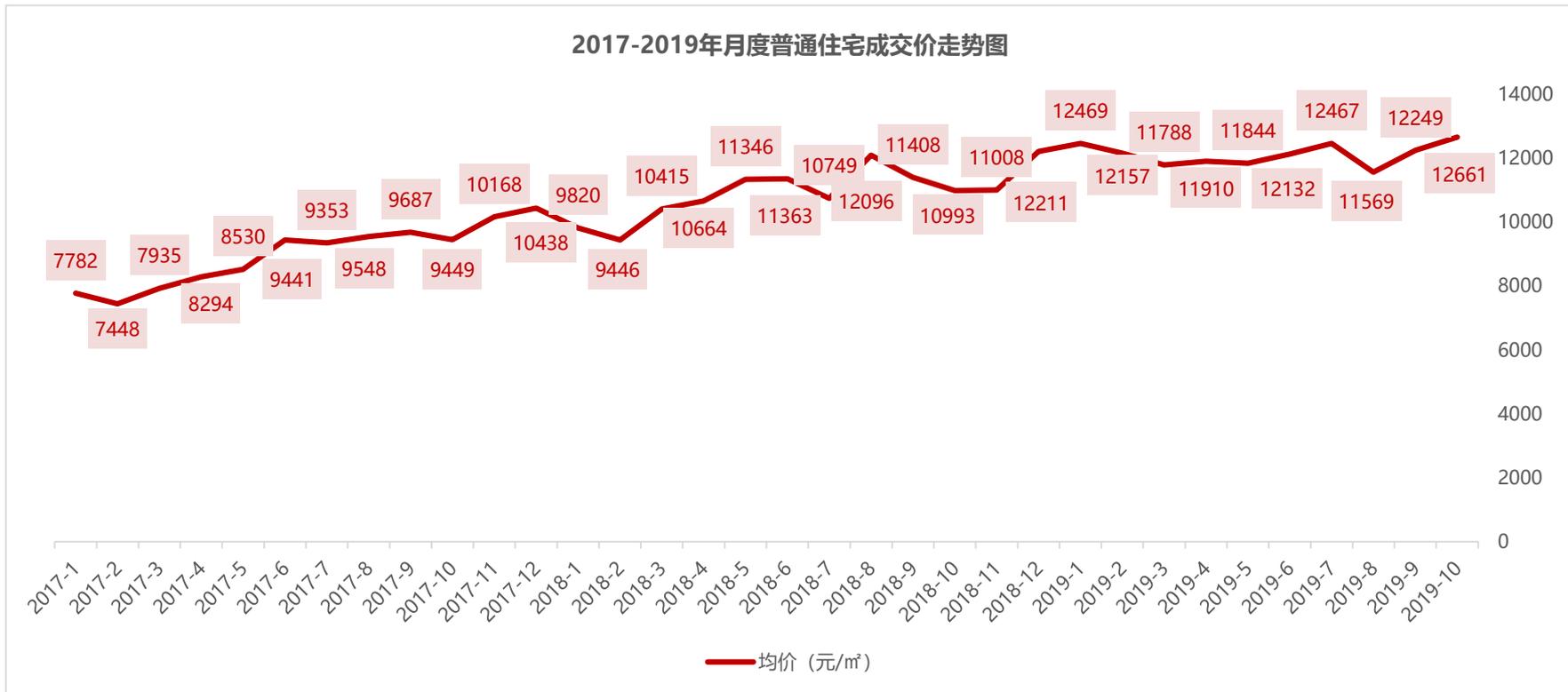
2019年10月普通住宅成交面积排行TOP10			
排名	项目	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	天地源·万熙天地	75720.97	15442
2	万科翡翠国宾	52602.22	20555
3	海亮·唐宁府	38234.14	12525
4	百姓家园	36913.83	4619
5	华润置地·未来城市	35995.31	10106
6	紫薇东进	33997.57	10197
7	中铁新城	32647.52	5268
8	华安紫竹苑	32143.05	9779
9	万达西安One	30696.88	20474
10	融创东方宸院	29941.66	16201

- 2019年10月，西安普通住宅供应量122.9万㎡，环比下降30.1%，同比上涨84.7%，住宅成交量159.9万㎡，环比上涨33.4%，同比上涨46.1%，普通住宅供销比下降至0.8，市场供求基本平衡。

新房市场/分物业表现/住宅物业

本月住宅成交均价12661元/㎡，环比上涨3.4%，同比上涨15.2%

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

灞灞以27.6万m²的供应量、沣东新城以19.3万m²的成交量居全市首位，高新以18467元/m²的价格继续领跑

2019年10月普通住宅分城区供销价走势图



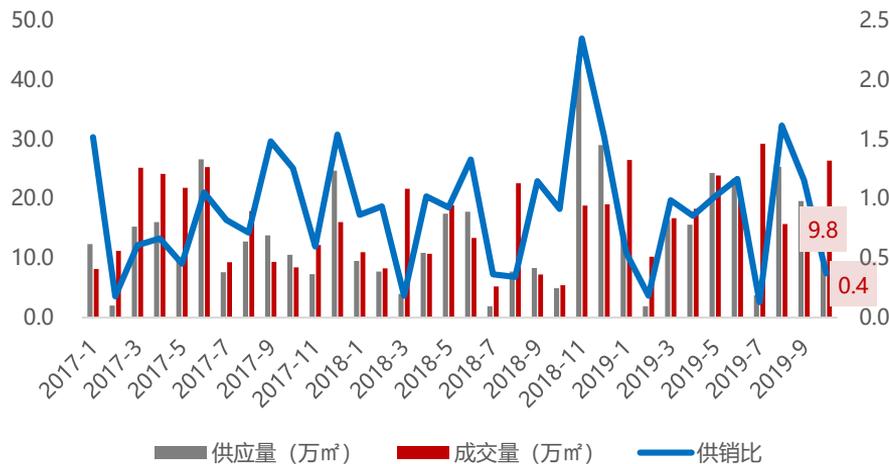
2019年10月各区域典型获证项目一览表

区域	典型获证项目
灞灞	碧桂园珑悦、远洋合能枫丹江屿
城北	恒大悦龙台
城西	德杰状元府邸
沣东	保利·和光辰悦、电建洺悦府、沣华熙城 朗诗未来街区、绿地新里城、中南上悦城、沣河湾
港务区	汇悦城
高陵	当代上品湾MOMA
高新	绿城高新诚园、南飞鸿·十年城 苏宁雲著御澜湾、永威·高新紫园
航天城	大华锦绣前城
泾河	滨江·翡翠城、西安孔雀城
经开	绿城·桂语蘭庭、世茂璀璨倾城
曲江	天地源曲江香都、海亮·唐宁府

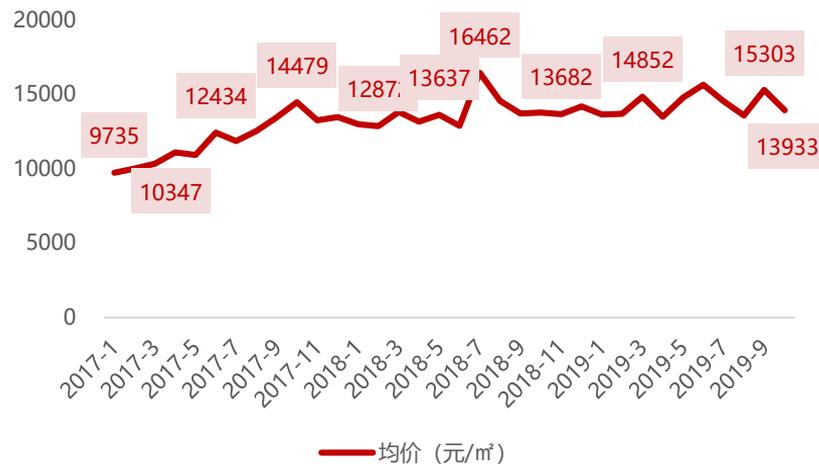
- 2019年10月，西安普通住宅供应量排名前三的区域分别是灞灞、沣东新城和高新，供应面积分别为27.6万m²、17.2万m²和13.8万m²，其中汇悦城、沣华熙城、苏宁雲著御澜湾、电建洺悦府、大华锦绣前城等均为供应大户。成交量排名前三的区域分别为沣东新城、灞灞和长安，成交面积分别为19.3万m²、19.1万m²和13.3万m²；
- 2019年10月，西安普通住宅成交均价前三位的区域分别是高新、城东和曲江，成交均价分别为18467元/m²、16422元/m²、15685元/m²。

本月洋房供应下降，成交量涨价跌，整体表现供不应求

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10月，西安洋房供应量9.8万㎡，环比下降50.2%，同比上涨97.3%，洋房成交量26.4万㎡，环比上涨55.2%，同比上涨385.9%，本月洋房供销比降至0.4，市场表现供不应求；
- 2019年10月，西安洋房成交均价13933元/㎡，环比下降9%，同比上涨1.1%。

新房市场/分物业表现/洋房物业

浐灞以3.54万m²的供应量、航天城以8.4万m²的成交量居全市首位，城东以20771元/m²的价格继续领跑

2019年10月洋房分城区供销价图



2019年10月各区域典型获证项目一览表

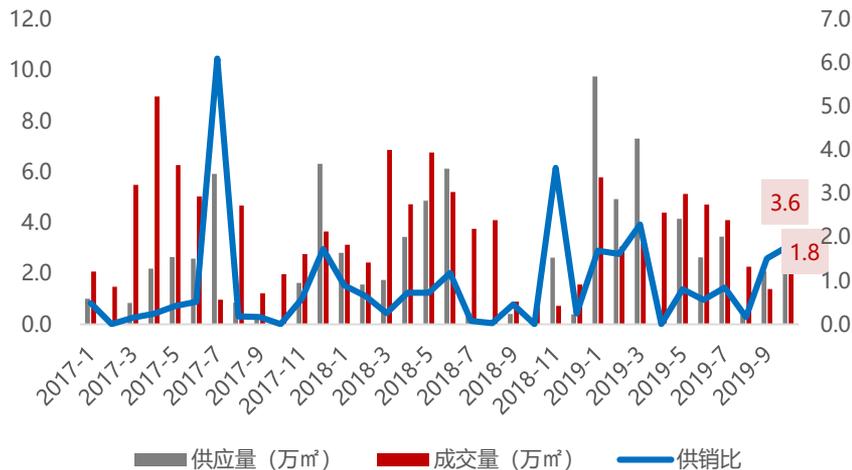
区域	典型获证项目
浐灞	中建·锦绣天地、远洋合能枫丹江屿
浐东	碧桂园国湖
长安	中海·长安府
泾河	西安孔雀城

- 2019年10月，西安洋房供应量排名前三的区域分别是浐灞、长安和灞河新区，供应面积分别为3.54万m²、3.5万m²和0.9万m²；成交量排名前三的区域分别为航天城、浐东新城和经开，成交面积分别为8.4万m²、2.5万m²和2.4万m²；
- 2019年10月，西安洋房成交均价排名前三位的区域分别是城东、曲江和长安，成交均价分别为20771元/m²、18676元/m²、17722元/m²。

新房市场/分物业表现/别墅物业

本月别墅供应上涨，成交量涨价平，市场表现供大于求

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

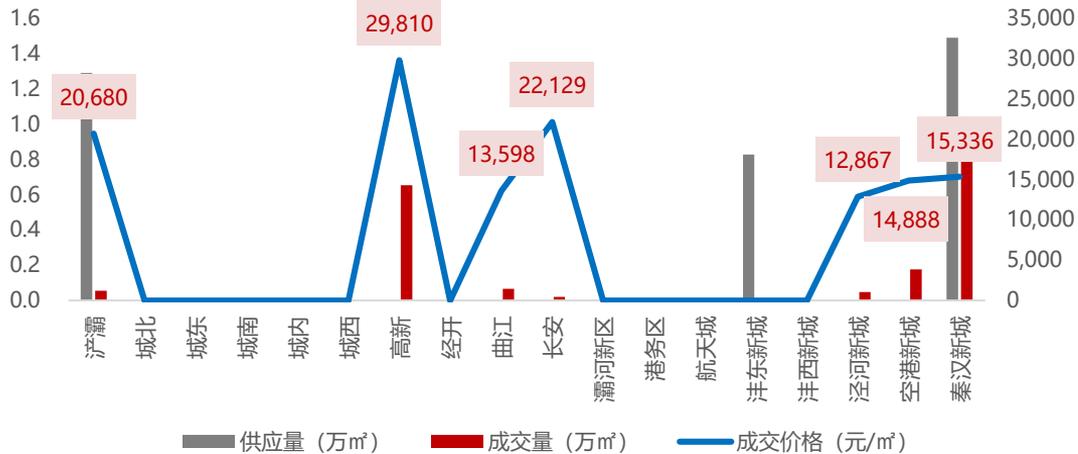


- 2019年10月，西安别墅供应量3.6万㎡，环比上涨72.7%，成交量2万㎡，环比上涨45.3%，同比上涨121.9%，本月别墅供销比升至1.8，市场表现供大于求；
- 2019年10月，西安别墅成交均价20102元/㎡，环比上涨0.7%，同比下降33.3%。

新房市场/分物业表现/别墅物业

秦汉新城以1.5万m²的供应量、1万m²的成交量居全市首位，高新以29810元/m²的价格领跑

2019年10月别墅分城区供销价图



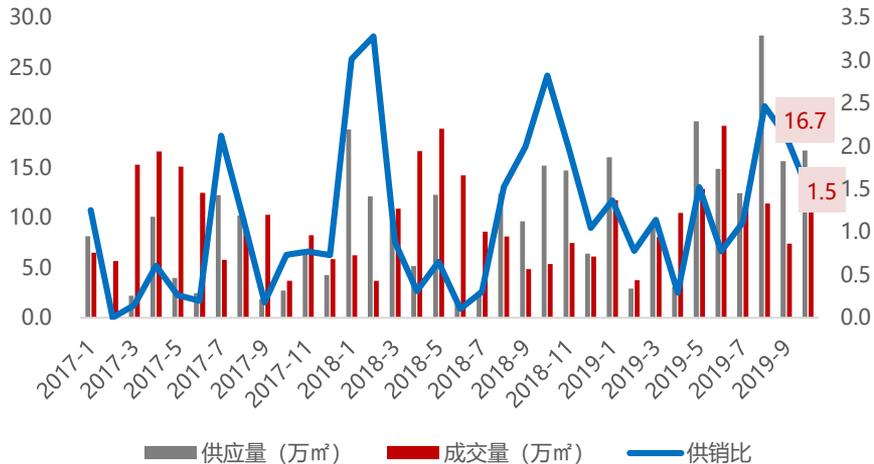
2019年10月各区域典型获证项目一览表

区域	典型获证项目
灞桥	海伦湾

- 2019年10月，西安别墅供应量排名前三的区域分别是秦汉新城、灞桥和浐东新城，供应面积分别为1.5万m²、1.3万m²和0.8万m²。成交量排名前三的区域分别是秦汉新城、高新、空港新城，成交面积分别为1万m²、0.7万m²、0.2万m²；
- 2019年10月，西安别墅成交均价排名前三位的区域分别是高新、长安、灞桥，成交均价分别为29810元/m²、22129元/m²、20680元/m²。

本月公寓供销价同环比均上涨，市场表现供大于求

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

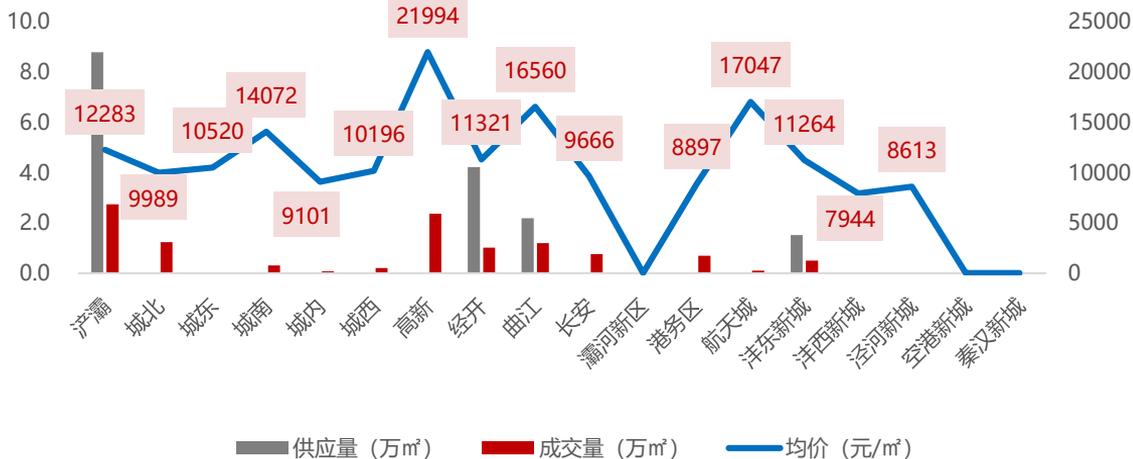


- 2019年10月，西安公寓供应量16.7万㎡，环比上涨6.7%，同比上涨9.9%。成交量11.2万㎡，环比上涨51.5%，同比上涨108.9%；本月公寓供销比降至1.5，整体表现供大于求；
- 2019年10月，西安公寓成交均价14036元/㎡，环比上涨8.2%，同比上涨11%。

新房市场/分物业表现/公寓物业

浐灞以8.8万m²的供应量、2.7万m²的成交量居全市首位，高新以21994元/m²的价格领跑

2019年10月公寓分城区供销价图



2019年10月各区域典型获证项目一览表

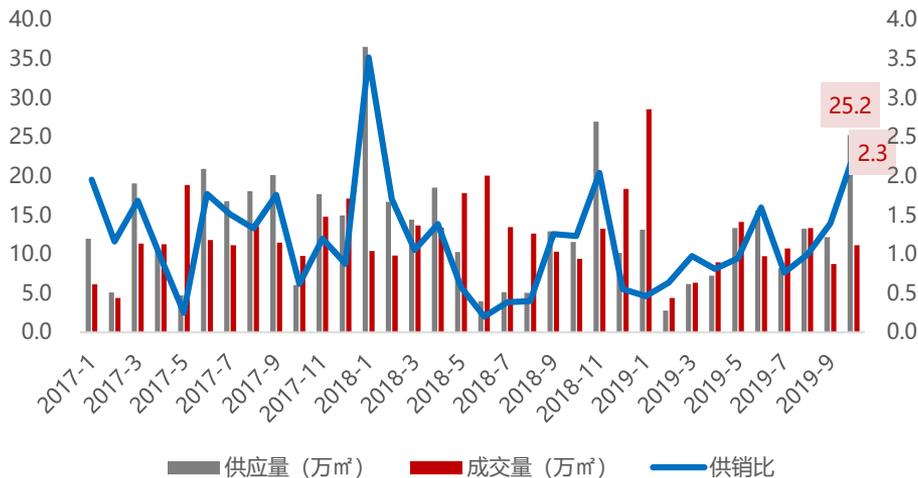
区域	典型获证项目
浐灞	世园悦府

- 2019年10月，西安公寓供应量排名前三的区域分别是浐灞、经开、曲江，供应面积分别为8.8万m²、4.2万m²、2.2万m²。成交量排名前三的区域分别是浐灞、高新、城北，成交面积分别为2.7万m²、2.4万m²、1.2万m²；
- 2019年10月，西安公寓成交均价排名前三的分别是高新、航天城、曲江，均价分别为21994元/m²、17047元/m²、16560元/m²。

新房市场/分物业表现/商业物业

本月商业供销同环比均上涨，市场表现供大于求

2017-2019年月度商业供销走势图



2019年10月商业物业成交面积排行TOP10

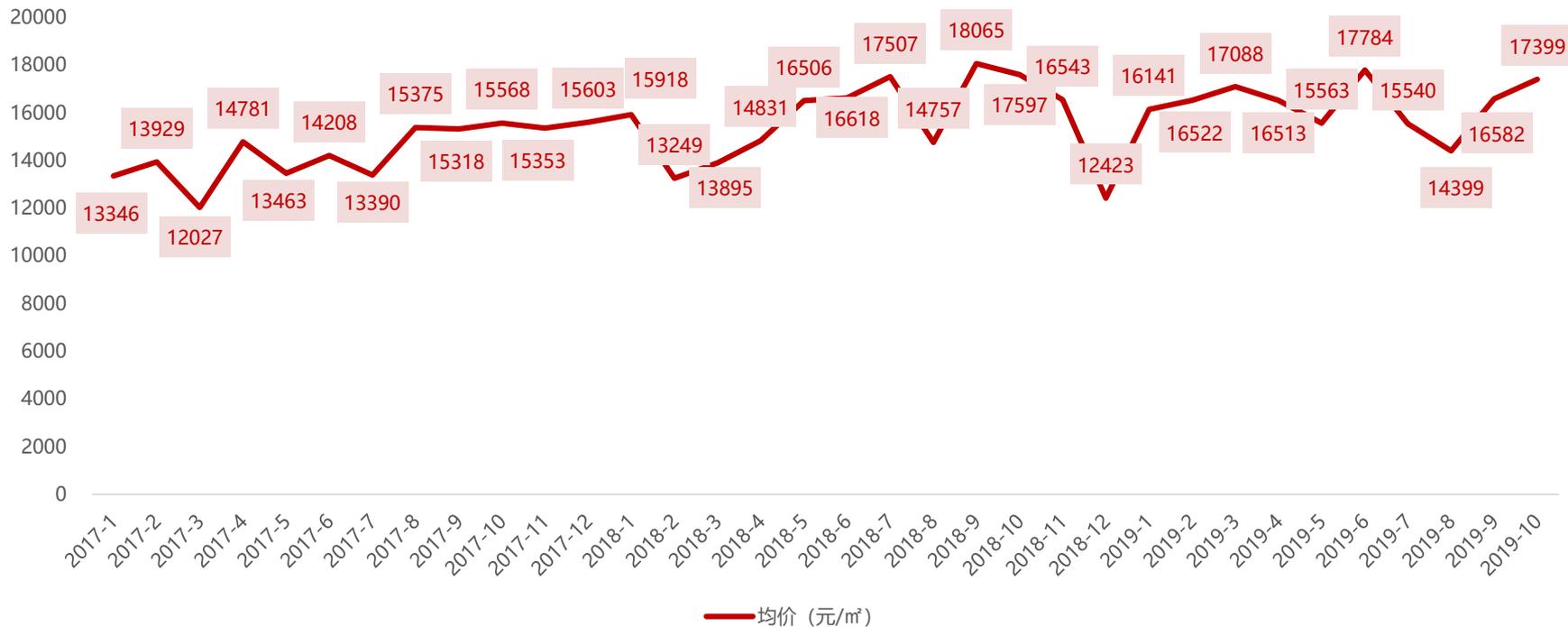
排名	项目	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	西安华南城	7147.54	11437
2	贝斯特·康复路商贸广场	4842.08	12918
3	西安环球贸易中心	4374.88	25728
4	鹏润·悦秀城	3704.57	18069
5	华洲城	3149.44	15481
6	高新时代广场	2893.25	18455
7	欧亚国际	2579.14	11191
8	增源·航都绿洲	2111.45	14000
9	万科东方传奇	1925.69	20000
10	万科城市之光	1810.81	27657

- 2019年10月，西安商业供应量25.2万㎡，环比上涨107.3%，同比上涨118.2%；成交量11.1万㎡，环比上涨27.5%，同比上涨18.6%，本月商业供销比升至2.3。

新房市场/分物业表现/商业物业

本月商业成交均价17399元/m²，环比上涨4.9%，同比下降1.1%

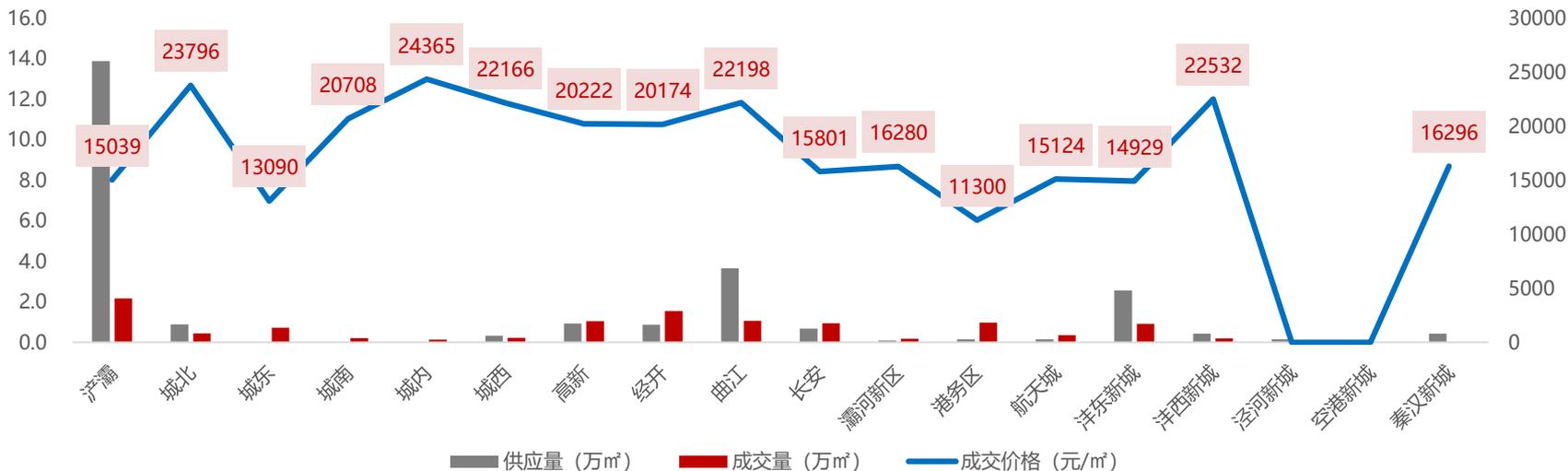
2017-2019年月度商业成交价走势图



新房市场/分物业表现/商业物业

灞灞以13.9万m²的供应量、2.2万m²的成交量居全市首位，城内以24365元/m²的价格领跑

2019年10月商业分城区供销价图

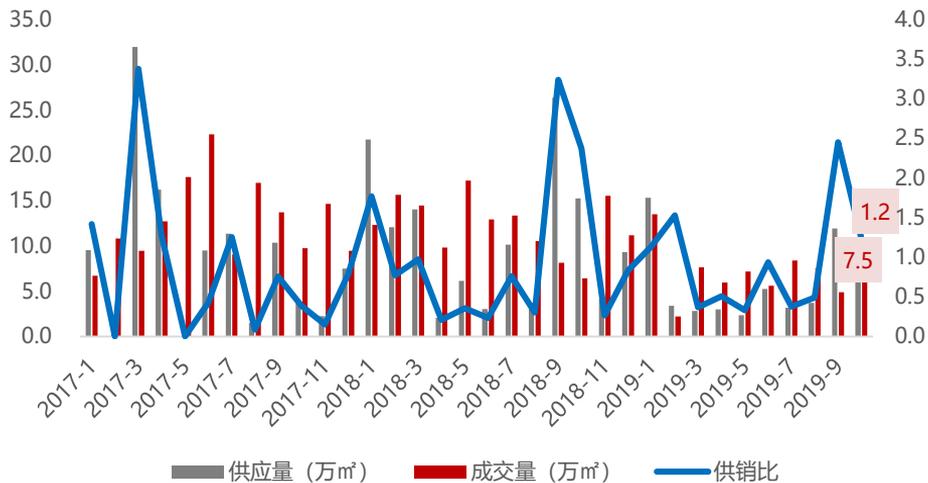


- 2019年10月，西安商业供应量排名前三的区域分别是灞灞、曲江、沣东新城，供应面积分别为13.9万m²、3.6万m²、2.6万m²。成交量排名前三的区域分别是灞灞、经开、曲江，成交面积分别为2.2万m²、1.6万m²、1.1万m²；
- 2019年10月，西安商业成交均价排名前三的分别是城内、城北、沣西新城，均价分别为24365元/m²、23796元/m²、22532元/m²。

新房市场/分物业表现/办公物业

本月办公供应量下降、成交量上涨，市场表现供需平衡

2017-2019年月度办公供销走势图



2019年10月办公物业成交面积排行TOP10

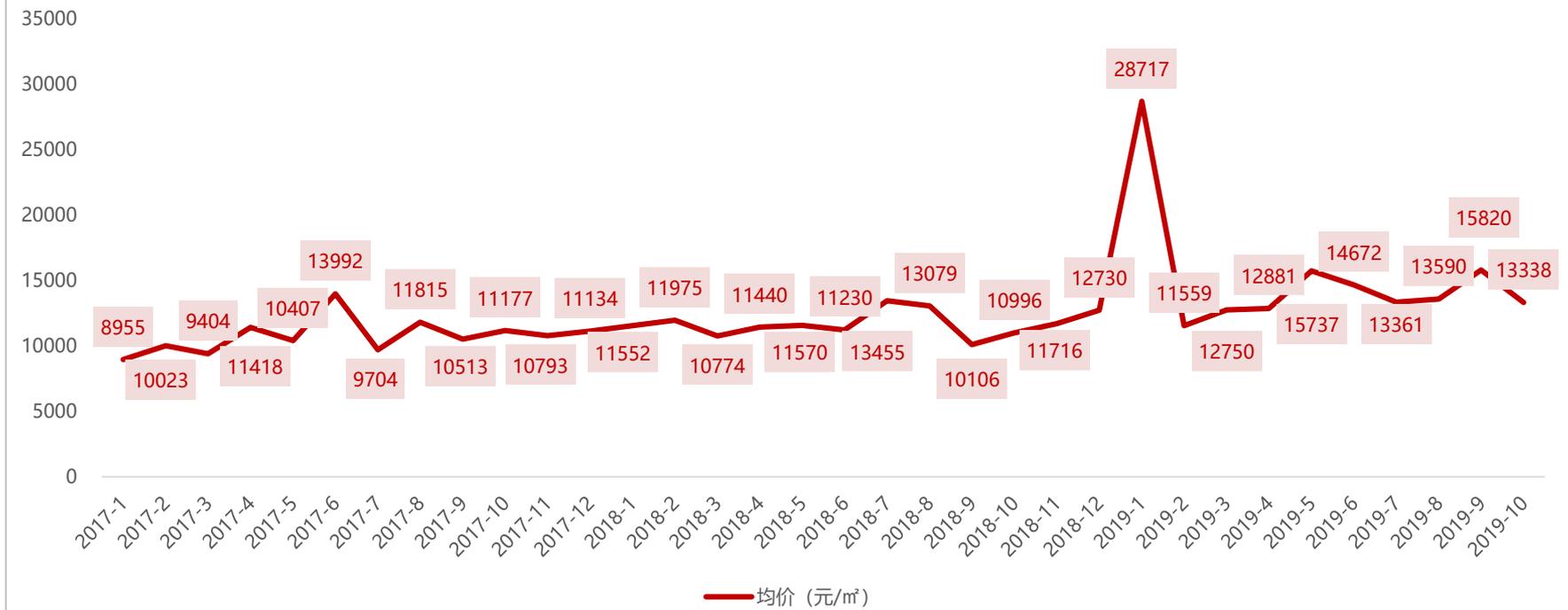
排名	项目	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	融创·曲江印	2638.86	29596
2	永威时代中心	2188.58	15953
3	高新时代广场	2609.37	11744
4	中国国际丝路中心	2336.61	10759
5	太和时代广场	1685.92	13841
6	长和·上尚郡	2873.73	8000
7	睿中心	1547.16	10567
8	航天城中心广场	1152.00	11179
9	唐人国际商会大厦	1258.58	10114
10	厚鑫国际	1745.28	7000

■ 2019年10月，西安办公供应量7.5万㎡，环比下降37.3%，同比下降50.9%；成交量6万㎡，环比上涨23.9%，同比下降6.2%；本月办公供求比降至1.2，市场表现供求基本平衡。

新房市场/分物业表现/办公物业

本月办公成交均价13338元/㎡，环比下降15.7%，同比上涨21.3%

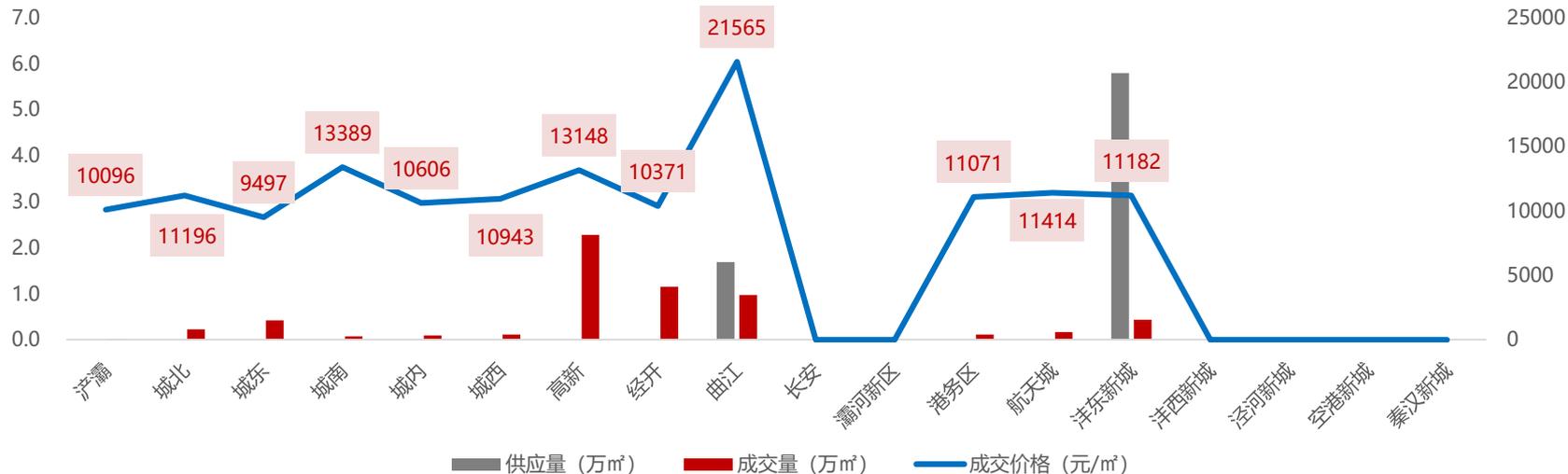
2017-2019年月度办公成交价走势图



新房市场/分物业表现/办公物业

沣东新城以5.8万m²的供应量、高新以2.3万m²的成交量居全市首位，曲江以21565元/m²的价格领跑

2019年10月办公分城区供销价图



- 2019年10月，西安办公仅沣东新城和曲江分别供应5.8万m²和1.7万m²；成交量排名前三的区域分别是高新、经开、曲江，成交面积分别为2.3万m²、1.1万m²、1万m²；
- 2019年10月，西安办公成交均价排名前三的分别是曲江、城南、高新，成交均价分别为21565元/m²、13389元/m²、13148元/m²。

楼市观望氛围渐浓，市场供应与成交双双下滑

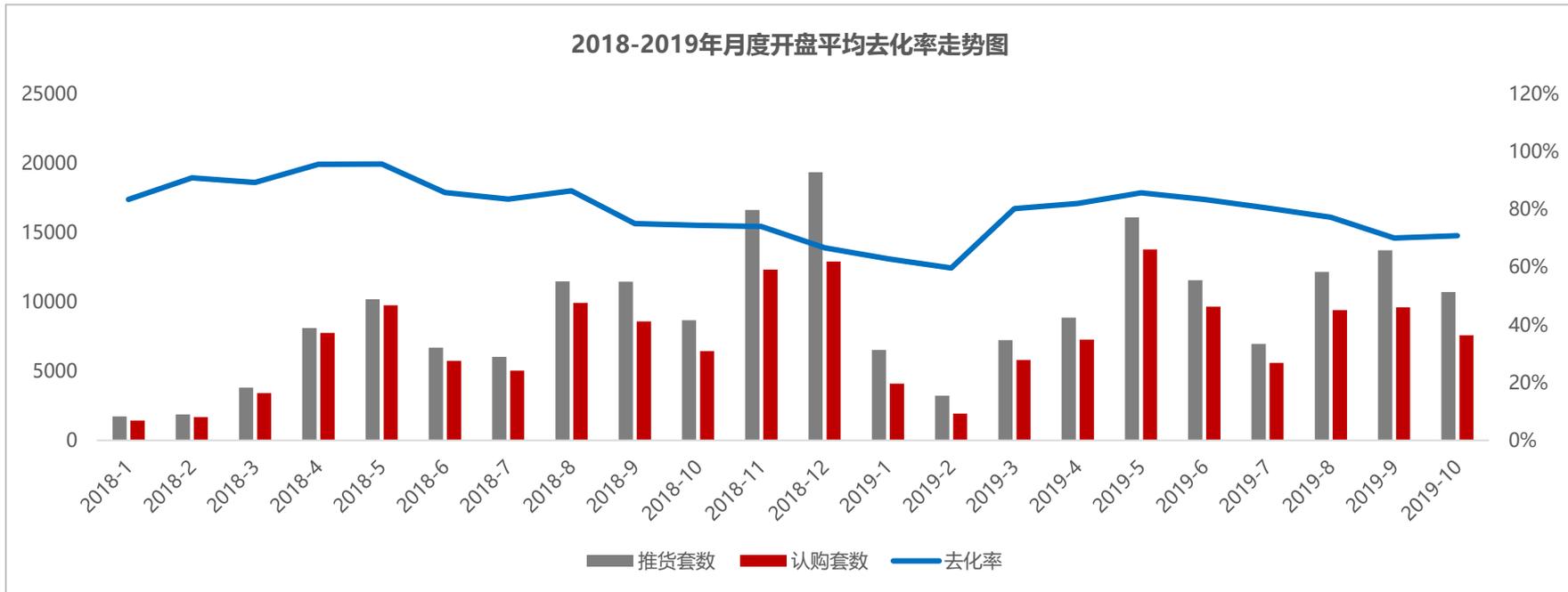
银十国庆期间，西安楼市平均到访量环比大幅攀升，带动全月整体到访量小幅上涨；但成交量在供应下滑，客户观望氛围日益浓厚的环境下出现一定下滑。创典指数显示：来访指数140，环比上涨7%，成交指数114，环比下降10%。



(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。)

10月西安住宅去化量随推货量下降而下降，整体去化率保持平稳运行

据创典重点项目监测，10月共有40个项目举行开盘活动，较上月减少13个项目，项目集中于浐灞和沣东等区域，开盘总推货10710套，环比下降22%，认购7586套，环比下降21%，平均去化率71%，相比上月上涨1个百分点。

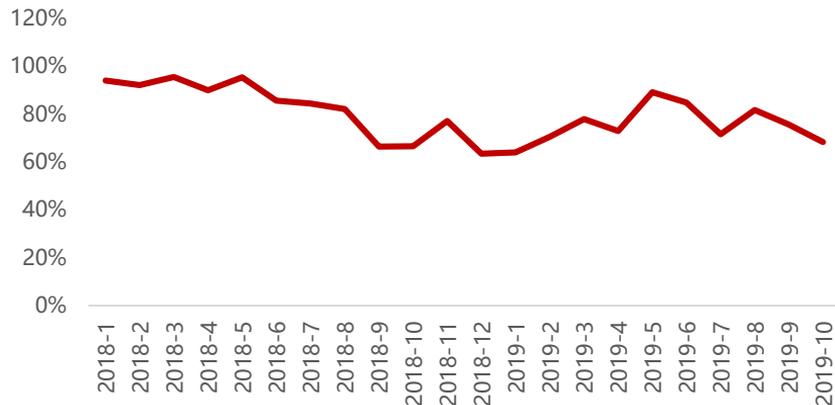


本月主城区去化率小幅回升；外围区域去化率持续下滑

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：10月，主城区开盘项目24个，推货量6394套，环比下降29%，成交量4637套，环比下降23%，整体去化率73%，环比上涨6%；
- 外围城区：10月，外围城区开盘项目16个，推货量4316套，环比下降8%，成交量2949套，环比下降17%，整体去化率68%，环比下降8%。

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	建筑类型	推售楼栋	开盘方式	户型	推出面积	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/㎡)	装修类型	
10.13	灞河新区	纺织产业园	悦尚锦云	高层	1#-4#	线下开盘	两室、三室	74-117	310	120	39%	10877	毛坯	
				洋房	10#、11#	线下开盘	三室、四室	114-136	72	18	25%	12792	毛坯	
10.15	灞灞	浐灞CBD	远洋合能枫丹江屿	洋房	1#、2#	线下开盘	四室	141、142	84	50	60%	14258	毛坯	
小高层				5#、6#、8#	线下开盘	三室、四室	125-143	222	30	14%	12887	毛坯		
10.17-10.19		雁鸣湖	中国铁建花语城	高层	17#、24#	摇号	三室、四室	97-140	459	459	100%	10701	精装	
10.22				恒大御龙湾	洋房	38#、40#	摇号	三室、四室、跃层	125-173	56	43	77%	15027	精装
10.23-10.25		浐河	御锦城	高层	30#-34#	摇号	三室、四室	113-167	648	648	100%	11598	毛坯	
10.26		世园	世园悦府	公寓	2#	线下开盘	两室、四室	50-100	103	30	29%	21000	精装	
10.29		灞河西	碧桂园珑悦	高层	12#、15#	线下开盘	四室	144	72	13	18%	15556	精装	
		雁鸣湖	海伦湾	别墅	14#、24#、26#	线下开盘	三室、跃层	140-174	80	41	51%	17285	毛坯	
		世园	碧桂园·香湖湾1号	洋房	37#、38#	线下开盘	四室	145-146	88	11	13%	21952	精装	
10.30		灞河东	碧桂园阅江府	洋房	5#、6#、11#	线下开盘	三室	117-183	108	53	49%	21952	精装	
10.16-10.18		雁鸣湖	海亮·唐宁府	高层	1#、2#	摇号	三室	95-131	360	327	91%	12390	精装	
				洋房	3#、5#、6#	摇号	四室	152-160	90	29	32%	15494	精装	
				小高层	7#	摇号	四室	149-157	68	50	74%	13120	精装	
10.31		海亮·唐宁府	小高层	4#	线下开盘	四室	149-158	56	14	25%	13960	精装		
10.17-10.18		城北	大明宫	紫微东进	高层	4#-6#	摇号	一室、两室、三室	48-125	359	359	100%	10215	毛坯
10.29				恒大悦龙台	高层	2#	摇号	三室、四室	152-188	142	110	77%	16811	精装
10.11	城南	吉祥村	拉克雷公馆	高层	3#	线下开盘	三室、四室	93-168	342	328	87%	16580	毛坯	
				小高层	4#	线下开盘	四室	143	36			17485	毛坯	
10.16	城西	雁环中路	龙湖·紫宸	高层	17#	摇号	三室、四室	107-141	108	78	72%	14499	精装	
10.9		大兴新区核心	保亿公元印	高层	1#	摇号	四室、五室	165-173	63	37	59%	14678	精装	
10.25			制药厂	德杰状元府邸	高层	6#	摇号	三室	99-117	104	104	100%	12106	精装
10.16-10.17	城东	幸福林带	奥园誉府	高层	6#、7#	摇号	三室、四室	106-145	299	297	99%	13119	精装	
10.1	高新	唐延路	九树	公寓	1#	线下开盘	开间	39-132	286	240	84%	31000	精装	
10.8		鱼化寨	南飞鸿十年城	高层	7#	摇号	三室	98-127	238	126	53%	13583	毛坯	
10.9-10.12		太白路	天地源·万熙天地	高层	2#、3#、5#、7#	摇号	三室、四室、跃层	101-236	757	732	97%	15497	毛坯	
		西洋路	万科高新华府	洋房	29#、31#	摇号	四室	172-183	64	64	100%	16607	精装	
10.16		软件新城	苏宁雲著御澜湾	高层	3#-5#	线下开盘	三室	108-132	444	59	13%	17639	精装	
10.9		经开	文景路	碧玺华庭	高层	2#	线下开盘	三室、四室	108-138	276	170	62%	13052	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	建筑类型	推售楼栋	开盘方式	户型	推出面积	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/㎡)	装修 类型
10.7	沣东	昆明路	朗诗未来街区	高层	2#	摇号	一室、三室	67-104	128	117	91%	13501	精装
10.13		沣东新城CBD	沣华熙城	高层	1#-5#	摇号	两室、三室	98-123	222	170	77%	13652	精装
10.19		自贸产业园	保利和光宸悦	高层	24#、25#	线下开盘	两室、三室、四室	89-144	328	150	46%	14014	精装
10.26		能源金贸区	电建洺悦府	高层	4#-6#	线下开盘	三室、四室	80-141	368	153	42%	14300	精装
10.27		三桥	中南上悦城	高层	3#	线下开盘	三室	99-128	112	102	91%	12875	精装
10.6	港务区	奥体中心	华润置地·未来城市	高层	2#、3#、5#	摇号	三室	99-129	310	310	100%	10105	毛坯
10.31			汇悦城	高层	9#、16#、19#、23#、24#	线下开盘	三室、四室、跃层	107-239	850	398	47%	9640	毛坯
10.2-10.3	航天城	新航天	大华锦绣前城	洋房	11#、12#、14#-17#	摇号	三室、四室、五室	128-172	290	290	100%	11513	毛坯
10.26-10.27				高层	18#、19#	摇号	三室、四室、五室	97-191	399	386	97%	11800	精装
10.19	泾河	泾阳	滨江·翡翠城	高层	64#	线下开盘	三室	90-114	89	80	90%	9200	精装
10.27			西安孔雀城	高层	2#、3#、7#	线下开盘	三室	95-107	324	293	90%	6000	毛坯
			洋房	8#、9#、11#	线下开盘	四室	118	72	72	100%	7200	毛坯	
10.16	长安	南大学城	万科城如园	高层	4#	摇号	三室	104-139	168	168	100%	13397	精装
10.17			中海·长安府	洋房	5#-7#	线下开盘	四室、跃层	138-288	198	70	35%	18600	精装
10.1	高陵	泾渭新城	当代上品湾MOMA	高层	63#	线下开盘	三室	112-128	62	57	92%	8300	毛坯
10.30	沣西	同文路	金科·世界城	高层	34#	线下开盘	两室、三室	113-128	136	20	15%	9600-9700	毛坯
10.13	临潼	秦汉大道	中金·金骊福郡	高层	17#、18#	线下开盘	两室、三室	90-135	204	81	40%	7662	毛坯
10.23		凤凰大道	中海·阅骊山	小高层	2#	线下开盘	一室、三室、跃层	71-173	56	32	57%	11622	精装



Part 04

房企表现

- 房企排行
 - 房企动态
 - 重点项目研究
- 

2019年1至10月前十房企总销额同比上涨64%，万科、绿地、融创稳居全市销售前三强

2019年1-10月西安前十房企总销额1022.1亿元，同比上涨64%，房企总销售面积770.8万㎡，同比上涨54%，万科、绿地、融创连续四个月位居榜单前三甲。

2019年1-10月房企成交金额排行TOP10

排名	房企名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	万科地产	272.63	207.76	21702	13122
2	绿地集团	125.71	122.61	14644	10253
3	融创中国	115.51	74.32	7112	15542
4	金辉集团	84.09	53.42	5441	15740
5	龙湖地产	77.26	49.52	4843	15599
6	中海地产	75.33	51.48	5234	14633
7	保利发展	73.81	51.38	5741	14365
8	华润置地	71.76	49.41	3873	14525
9	绿城中国	63.41	50.01	3921	12679
10	中国恒大集团	62.59	60.89	6231	10281
全市		2466.56	1970.85	207794	12515

2018年1-10月房企成交金额排行TOP10

排名	房企名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	万科地产	107.4	87.45	10256	12286
2	绿地集团	81.6	71.76	7191	11369
3	融创中国	91.0	66.79	7943	13629
4	碧桂园集团	82.9	64.50	5601	12851
5	金辉集团	56.9	41.70	5514	13652
6	保利地产	48.5	40.48	4946	11986
7	中南置地	43.4	36.25	3692	11967
8	中海地产	49.2	34.61	3638	14207
9	中国恒大集团	34.6	33.82	4405	10217
10	阳光城集团	29.3	23.59	1948	12435
全市		2056.2	1813.67	192469	11337

房企表现/房企动态

开发企业分化加剧，万科、融创步入跨界整合模式；越秀、天地源开启收购运作；中海去地产化，恒大与苏宁合作冲刺年终业绩

vanke

10月8日，万科下属子公司万科成都拟与天津荣泰成长、比亚迪共同投资和谐鼎泰基金，基金投资目标及范围为科技、物流等领域

越秀地产
YUEXIU PROPERTY

10月22日，越秀地产公告宣布，公司召开股东大会以批准公司有关行使权利收购两项新地铁房地产项目51%权益的事项，获得高票通过

中海地产

10月23日，中海地产集团有限公司发布公告称，因公司发展需要，公司名称变更为“中海企业发展集团有限公司”

SUNAC 融创
至臻致远

10月27日，融创中国与青岛市政府签投资协议，将在青岛西海岸新区投资45亿元，与清华大学联合成立清华大学附属融创青岛医学中心

TIANDE

10月28日，天地源宣布收购西安越航置业有限公司25%股权，此次收购完成后，天地源已经收购西安越航置业95%的股权

恒大集团
EVERGRANDE GROUP

10月28日，经过谈判，苏宁已与恒大全面达成合作协议，上万套恒大房源即将登陆苏宁推客进行销售

房企动态

跨界发展

跨界发展

兼并收购

兼并收购

公司更名

整合促销

房企表现/重点项目研究—咸阳万科·金域华府



项目基础信息			
项目地址	咸阳市秦都区玉泉西路与彩虹一路十字西南角向西约400米		
开发商	万科集团		
占地面积	62966m ²	容积率	2.9
建筑面积	252497m ²	绿化率	37%
物业类型	高层	装修情况	精装修
户型面积	高层90-110m ²	价格	待定
项目简介	<p>项目作为万科集团进驻咸阳的首个项目，位于咸阳市发展腹地（秦都高铁板块），紧靠地铁1号线3期秦都站（规划中）、11号线彩虹北路站（规划中），高铁+双地铁交通路网体系，区位优势显著，此次DK-1地块共规划14栋楼，包括12栋住宅、1栋品牌幼儿园，自配4000m²港式风情商业街，将打造万科金域系典著产品，刷新咸阳居住标准，营造全新生活体验。</p>		

房企表现/重点项目研究—咸阳万科·金域华府



台地景观·风范园林·升级归家之境

- 社区入口轴线打造层层递进，中轴对称的三进式园林空间院落；
- 社区整体抬高近1.2米，三重归家大堂设计；
- 四重叠水、礼仪广场、典雅水院、口袋花园交错；
- 泛会所园林景观设计，运动休闲跑道、家庭交互式户外活动中心让健康与快乐形影相随



【斯特恩新古典】建筑风格·精雕升级·智慧装修人居

- 项目沿袭【斯特恩新古典】建筑风格美学，内承万科享誉全国的【5重实测量体系】、【风光定位系统】、八十多种精工制造标准，全面提升装修人居生活品质；
- 【新风除霾系统】、【净水系统】、住宅【三层中空玻璃】等升级配置；
- 人脸识别门禁系统、自动识别停车系统打造科技、未来、舒心居住体验。



精致服务·人文品质社区

- 升级睿服务3.0社区物业管理体系，研发【住这儿】、【助这儿】两大APP平台，集抢单报修、物业缴费、门禁扫码等功能为一体的线上系统，致力于为业主提供全方位的贴心服务。营造【星光部落】社群文化与节日氛围，丰富邻里关系，创造舒适温馨社区生活。

房企表现/重点项目研究—咸阳万科·金域华府



项目销售动态:

2019年8月31日, 项目城市展厅盛大开放;

2019年10月21日, 项目1#、10#、11#、12#楼已取得预售许可证, 总获证599套房源, 具体推售时间待定

楼号	单元数	梯户	层高	面积 (m ²)	套数 (套)
1#	2	2T4H	33层	90-110	247
10#	2	2T4H	25层		136
11#	2	2T4H	22层		176
12#	1	2T4H	10层		40

房企表现/重点项目研究—咸阳万科·金域华府

户型展示:



90m² 3室2厅1卫

南向三开间·瞰景阳台·通厅格局·干湿分离



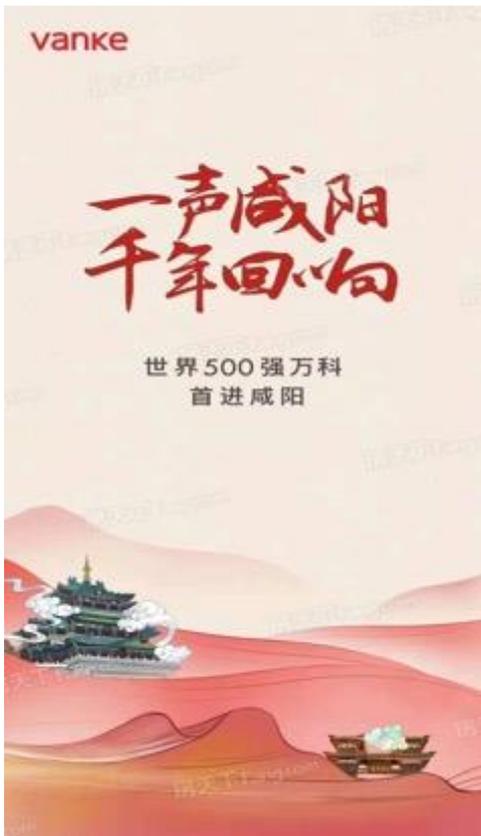
110m² 3室2厅2卫

阔景阳台·U型厨房·南北通透·主卧套房

房企表现/重点项目研究—咸阳万科·金域华府

项目展示图：





万科品牌保障，城乡建设与生活服务商



万科拓足全球70余座城市，以“好房子、好社区、好服务”，不断满足人居生活美好愿景，2008年进驻西安市场，形成32盘全城布局，以城乡建设与生活服务商为定位，全面发展八大业务板块，并于2019年正式进驻咸阳市场；

位居咸阳秦都高铁站板块，城市发展腹地



项目选址咸阳城市发展腹地，背靠【咸阳核心居住区】，纵享成熟都市生活体系，面向【高新技术开发区】，执掌科技产业发展未来；近邻咸阳秦都站、地铁1号线3期秦都站的双铁之位，抢先占位“双城时代”；

风范园林·智慧装修人居·人文品质住区



打造中轴对称的三进式园林空间院落、三重归家大堂设计、泛会所园林景观设计、运动休闲空间及智能居家系统，打造科技、舒心的居住体验。

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！

