

第3周

西安市场周报

【2020.1.13-2020.1.19】



PART 01 宏观环境



发改委发声确保1亿落户目标达成，提升城镇化率的同时助推经济稳定发展，为楼市提供新增需求

1月19日，发改委新闻发言人孟玮表示，2020年继续推动城镇落户，保证全面完成1亿人落户目标。预计全国户籍人口城镇化率将上升至45%，助力全国经济增长的同时，支撑楼市健康有序发展。

2014年

7月24日，国务院印发《关于进一步推进户籍制度改革的意见》。**努力实现1亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户。**
全面放开建制镇和小城市落户限制；
有序放开中等城市落户限制；
合理确定大城市落户条件；
严格控制特大城市人口规模。

2016年

9月30日，国务院正式发布《推动1亿非户籍人口在城市落户方案》。按照这个刚性目标，“十三五”期间，城乡区域间户籍迁移壁垒将加速破除，配套政策体系要进一步健全，户籍人口城镇化率年均要提高1个百分点以上，年均转户1300万人以上。根据这个方案，**到2020年，全国户籍人口城镇化率将提高到45%。**

2018年

3月13日，国家发展改革委印发国家发展改革委关于实施2018年推进新型城镇化建设重点任务的通知。**中小城市和建制镇要全面放开落户限制。**大城市对参加城镇社保年限的要求不得超过5年，超大城市和特大城市要区分城区、新区和所辖市县，制定差别化落户条件，探索搭建区域间转积分和转户籍通道。探索租赁住房的常住人口在城市公共户口落户。2018年实现进城落户1300万人。

2019年

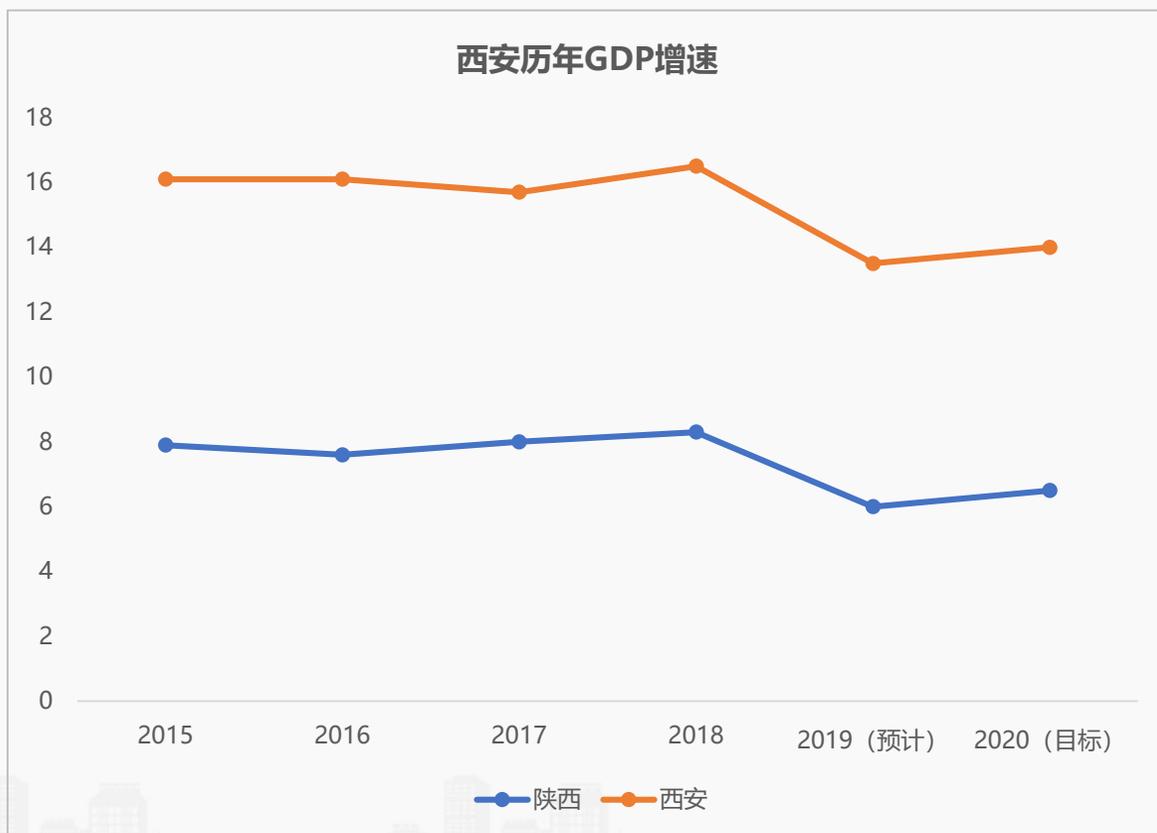
继4月8日发改委印发《2019年新型城镇化建设重点任务》之后，12月25日中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于促进劳动力和人才社会性流动体制机制改革的意见》。**全面取消城区常住人口300万以下的城市落户限制；**
全面放宽城区常住人口300万至500万的大城市落户条件。

2020年

1月19日，发改委发言人表示，2020年继续推动城镇落户，关键是使稳定就业的农业转移人口等重点人群，使他们在城镇能够更加便捷落户，同时扩大城镇基本公共服务对常住人口的覆盖范围，切实提升农业转移人口市民化质量，**保证全面完成1亿人落户目标。**

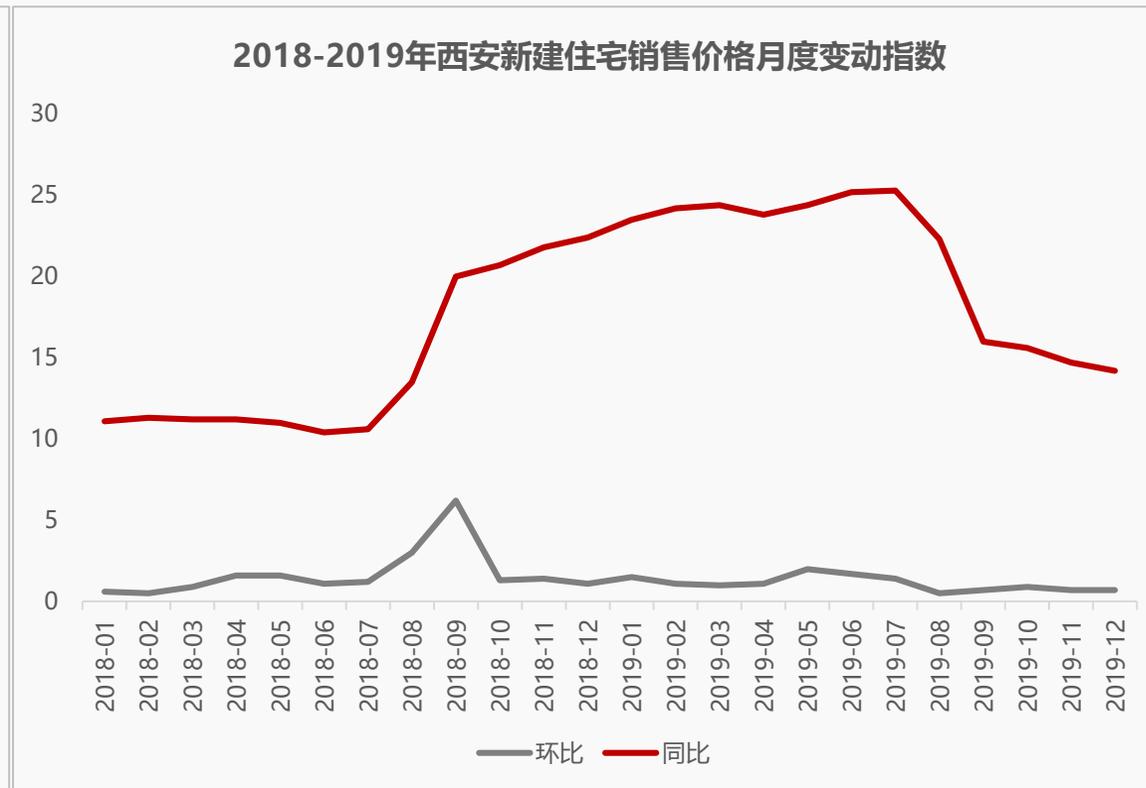
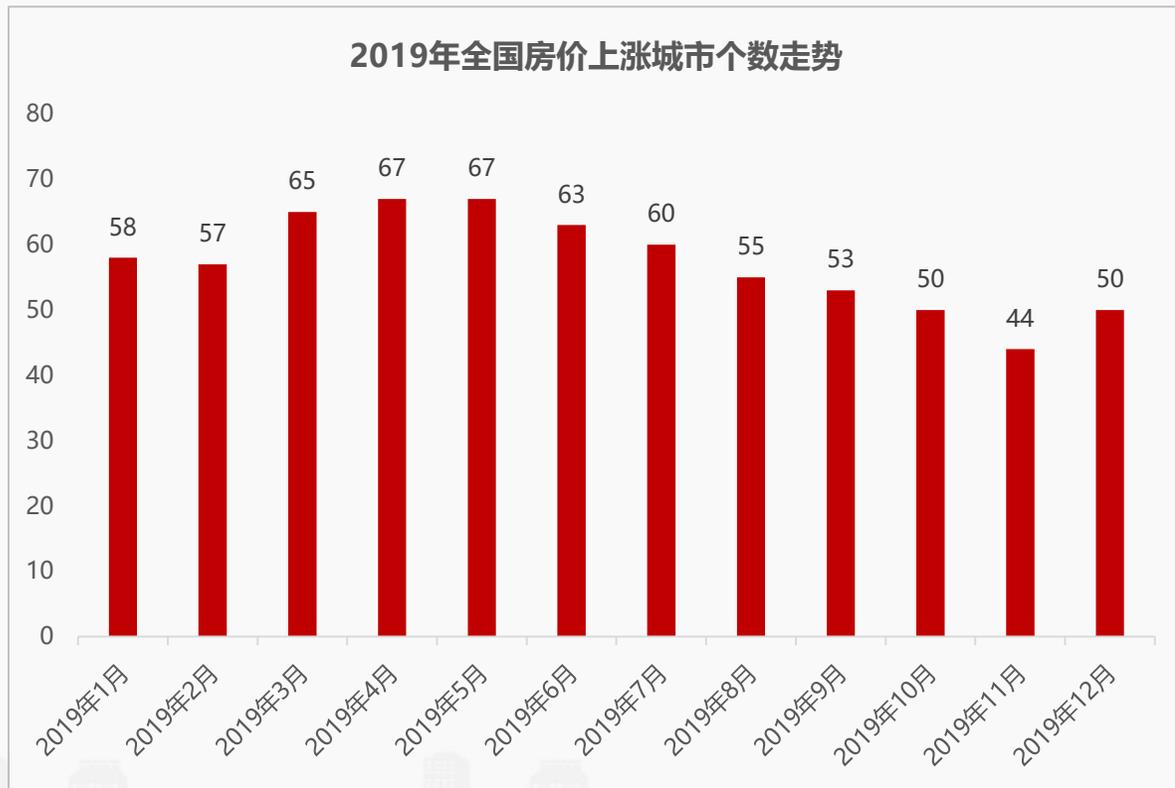
西安公布2020年GDP增长目标，城市高质量发展带动全市房价平稳增长

1月15日，陕西省第十三届人民代表大会第三次会议在陕西大会堂开幕，会议透露2019年陕西生产总值增长6%，西安预计生产总值增长7.5%左右；2020年全省生产总值预期目标增长6.5%左右，西安生产总值预期目标7.5%左右。



西安房价连续上涨46个月，同比涨幅位居全国第三

1月16日，国家统计局发布去年12月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况显示，50个新建商品住宅价格环比上涨，相比上月增加6个，其中12月份扬州新建商品住宅销售价格涨幅最大，西安新建商品住宅销售价格环比上涨0.7%，与11月份持平，且连续46个月上涨，同比上涨14.2%，仅次于呼和浩特和大理。



西安咸阳国际机场三期扩建工程获批，加快建设西安国际航空枢纽，促进区域经济社会发展

西安咸阳国际机场三期扩建工程

项目立项批复：2017年11月18日

项目建议书批复：2019年1月11日

项目可行性报告批复：2020年1月19日

项目总投资：项目总投资476.45亿元

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）

三期工程主要建设内容

机场工程：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

空管工程：新建西北空管运行保障基地、对现有塔台进行局部改造

供油工程：新建1座机场油库和1座航空加油站，扩建机坪加油管线，更新长陵油库至机场油库输油管线等



西安咸阳国际机场各工程信息表

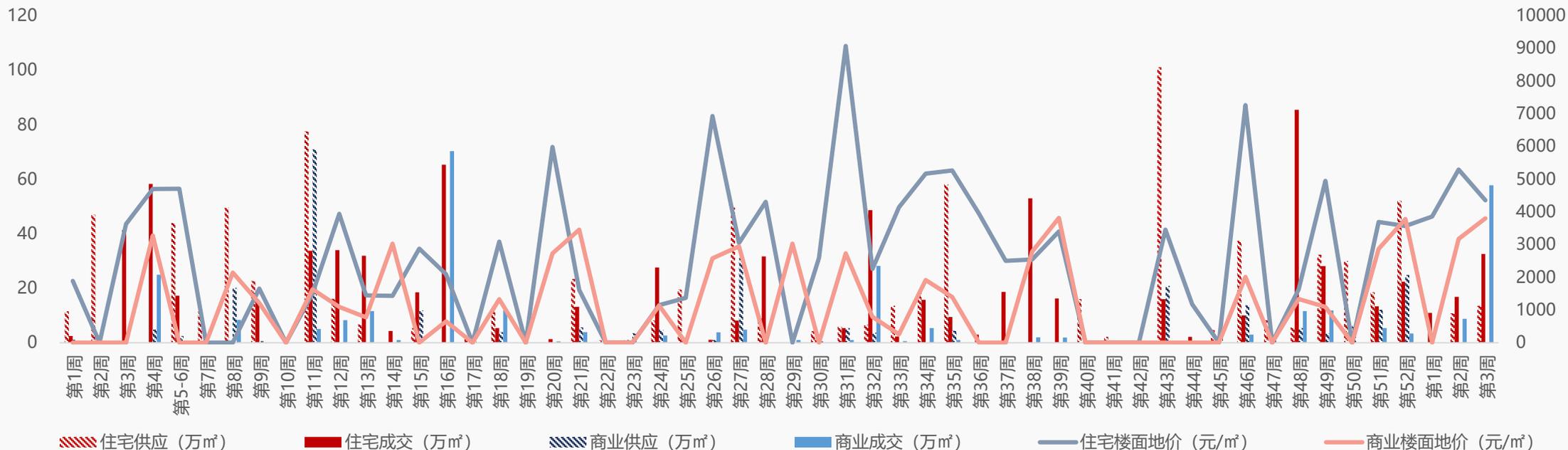
相关工程项	航站楼	总建筑面积	设计容量	兴建日期	投用日期
一期工程	T1航站楼	2.12万平米	300万人次	1984年	1991年9月
二期工程	T2航站楼	9万平米	1000万人次	2000年8月	2003年9月
二期扩建工程	T3航站楼	4万平米	300万人次	2009年	2012年5月
三期扩建工程	T5航站楼	70万平米	—	预计2020年	预计2022年

PART 02 房地产市场



供应趋稳，成交市场火热，价格微降

2020年西安土地市场周度走势图



- ◆ **供应**：本周供应土地2宗，供应面积13.5万 m^2 （约202.1亩），环比上涨25.0%，计容建面约30.1万 m^2 ；
- ◆ **成交**：本周成交土地18宗，成交面积90.4万 m^2 （约1356.5亩），环比上涨253.1%，计容建面262.1万 m^2 ，整体楼面地价4068元/ m^2 ，环比下降7.9%。

本周推出2宗住宅用地，面积202.1亩，位于灞河新区；将于2020年2月7日下午进行现场拍卖



区域	序号	宗地编号
灞河新区	1	BQ4-14-1
灞河新区	2	BQ4-14-3

序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	控建面积 (m ²)
1	灞河新区	BQ4-14-1	灞河新区祥云路以北, 灞河东路以东	86.6	商住	1.2-2.27	130859
2	灞河新区	BQ4-14-3	灞河新区祥云路以北, 灞河东路以东	115.5	商住	1.2-2.21	170040



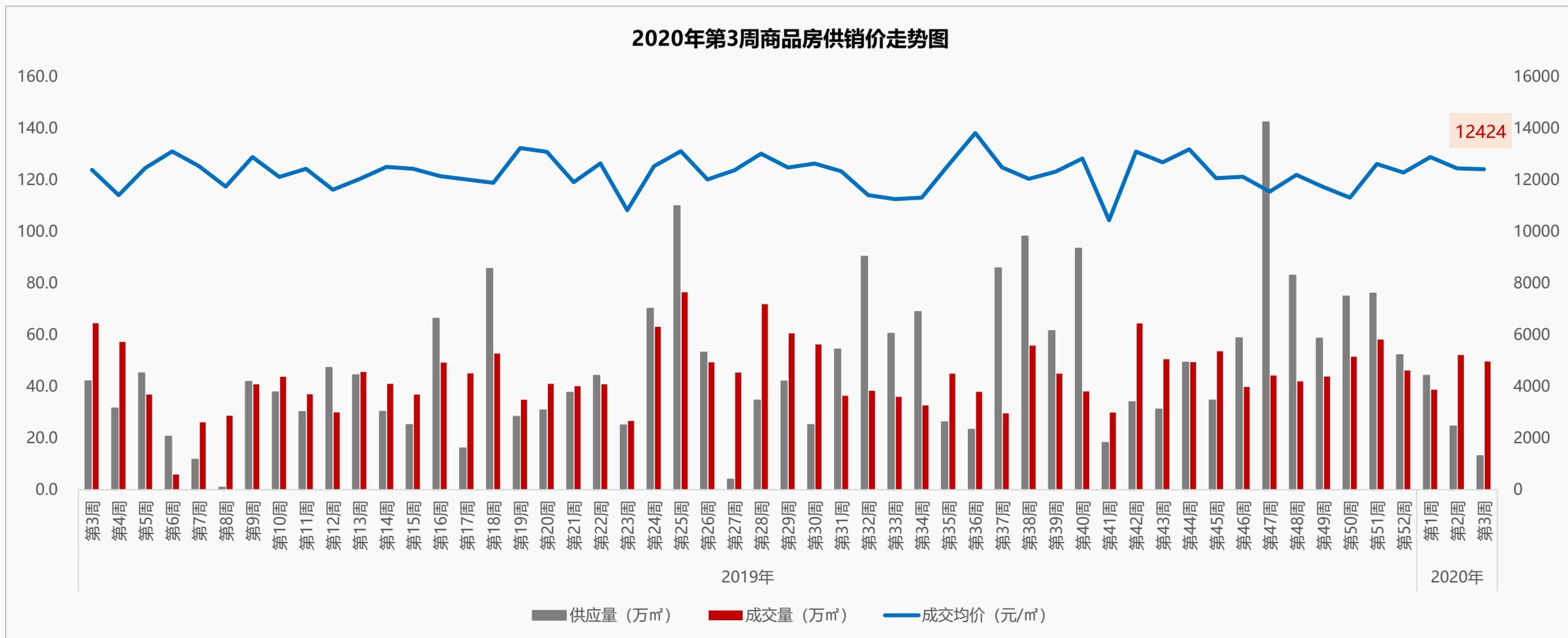
序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	起始价 (万元)	成交价 (万元)	亩均价 (万元/亩)	楼面价 (元/m ²)	竞得人
1	港务	GW2-4-8	港务区港务西路以东、新北路以北	29.5	商业	≤5.0	74100	79115	648	3130	中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司
2	港务	GW2-4-9	港务区港务西路以东、新北路以北	92.6	住宅	≤2.5					
3	港务	GW2-16-6	港务区广场南路以北、灞耿路以东	67.4	住宅	≤2.5	43940	47589	706	4235	中冶集团
4	港务	GW2-13-3	港务区港务西路以东、向东路以北	24.4	商业	≤5.5	13580	13580	556	1516	中冶集团
5	港务	GW2-5-4	港务区草南一路以南、灞耿路以西	101.1	住宅	≤2.5	65690	71168	704	4220	中铁集团
6	港务	GW2-13-4	港务区柳新路以南、港务西路以东	30.0	商业	≤5.5	17510	17510	584	1592	中铁集团
7	浐灞	CB6-7-2	浐灞生态区南绕城高速以南、浐河西路以西	87.7	住宅	≤2.0	52870	59822	798	5988	西安宜伽房地产开发有限公司
8	浐灞	CB4-2-208	浐灞生态区启源二路以北、广运潭大道以西	58.5	住宅	≤2.0	39185	52177	1043	7829	龙湖
9	曲江	QJ4-2-84	曲江新区雁展路以南、长安南路以东、汇新路以西	137.9	商业	1.2-4.0	347345	360585	1554	6631	华润置地
10	曲江	QJ4-2-85	曲江新区雁展路以南、长安南路以东、汇新路以西	94.2	商业	1.2-2.8					

序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率	起始价(万元)	成交价(万元)	亩均价(万元/亩)	楼面价(元/m²)	竞得人
11	浐灞	CB5-2-173	浐灞生态区长乐路以南、浐河西路以西	13.5	商业	1.2-3.0	5300	5300	392	1959	西安耀德置业有限公司
12	沣西	XXFX-CXG01-103	沣西新城林西路以东、林东路以西、车站东路以北	11.6	商业	1.5-2.0	1396	1396	120	900	西咸新区交大科技创新港发展有限公司
13	沣西	XXFX-CXG03-186	沣西新城咸户路以东, CXG东北二路以南	11.8	商业	2.5-3.0	1176	1176	100	500	上海竹胜园地产有限公司
14	沣西	WL1-2-8	能源金融贸易区文韵三路以东、沣柳路以西、文教六路以北、文教二路以南	140.4	商住	住宅: 1.5-2.0 商服: 2.0-3.0	89200	89200	636	4360	西安谷郡房地产开发有限公司
15	港务	GW2-4-7	港务区秦汉大道以南、新筑环路以东	180.4	住宅	≤2.5	117860	117860	653	3918	绿地集团
16	港务	GW1-20-4	港务区向东路以北、杏渭路以东	106.3	商业	≤3.6	50830	50830	478	1992	绿地集团
17	港务	GW2-3-9	港务区货运线以南、灞耿路以西	139.7	住宅	≤2.5	82720	82720	592	3550	招商地产
18	港务	GW1-20-3	港务区向东路以北、港务西路以西	29.6	商业	≤4.5	16020	16020	542	1805	招商地产

PART 03 数据楼市



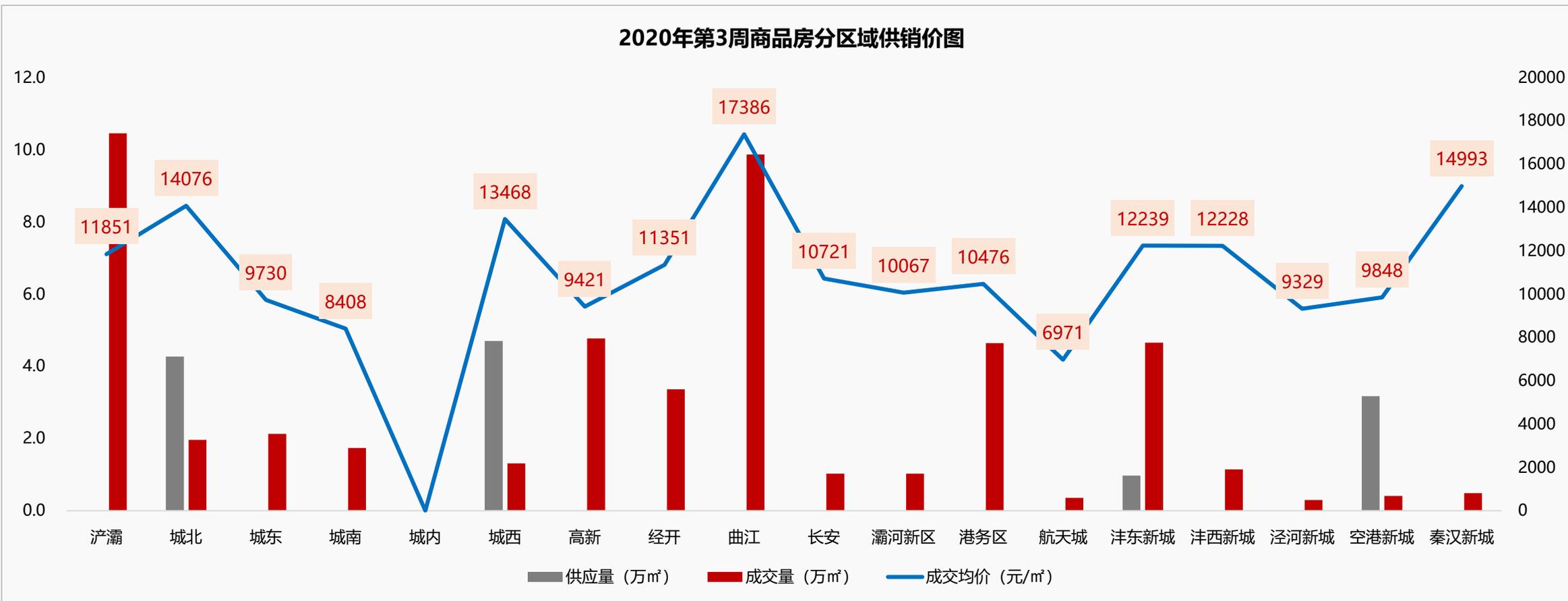
西安商品房供销同环比双双回落，成交价企稳



◆ 2020年第3周，商品房供应量13.1万m²，环比下降46.8%，同比下降68.8%；成交量49.6万m²，环比下降4.9%，同比下降23%；成交价格12424元/m²，环比下降0.2%，同比上涨0.2%。

城西以4.7万m²的供应量、浐灞以10.5万m²的成交量位列全市供销之首，曲江价格领跑全市

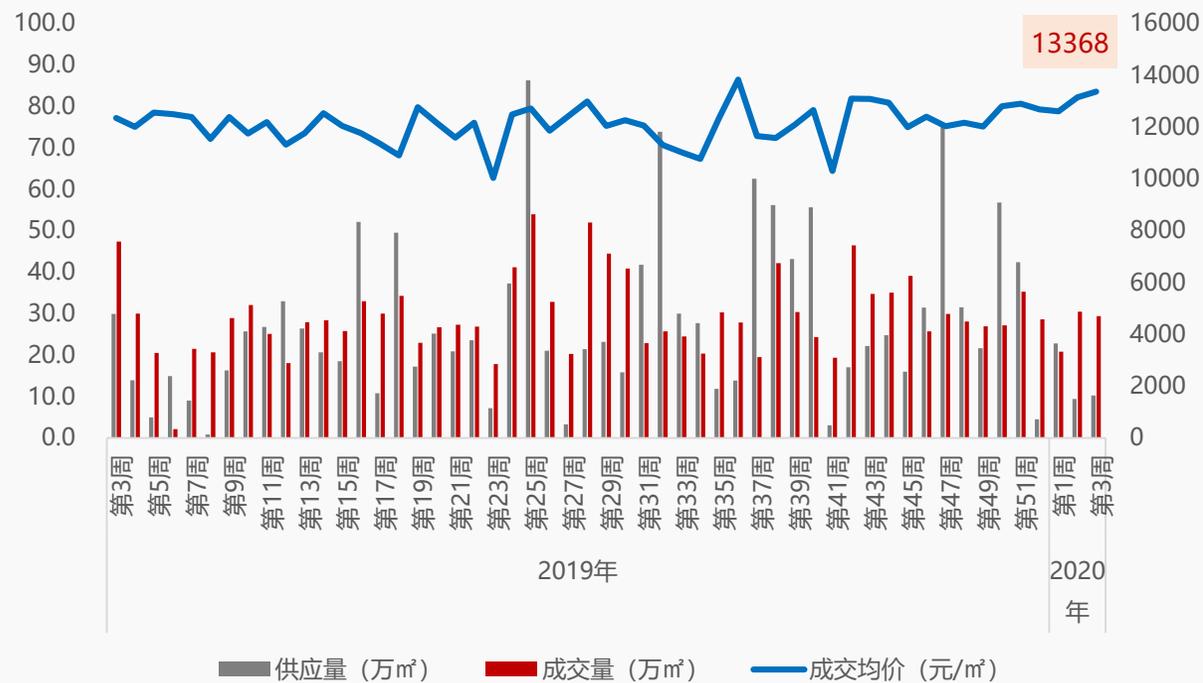
2020年第3周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周城西供应4.7万m²，供应量最大，其次是城北和空港新城，分别供应4.3万m²和3.2万m²；
- ◆ 成交量方面：浐灞、曲江、高新成交居前三位，依次成交10.5万m²、9.9万m²和4.8万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是曲江17386元/m²，秦汉新城14993元/m²及城北14076元/m²。

本周普通住宅供应上涨，成交量跌价稳；曲江一期华润置地悦府荣登周度销售金额NO.1

2020年第3周普通住宅供销价走势图

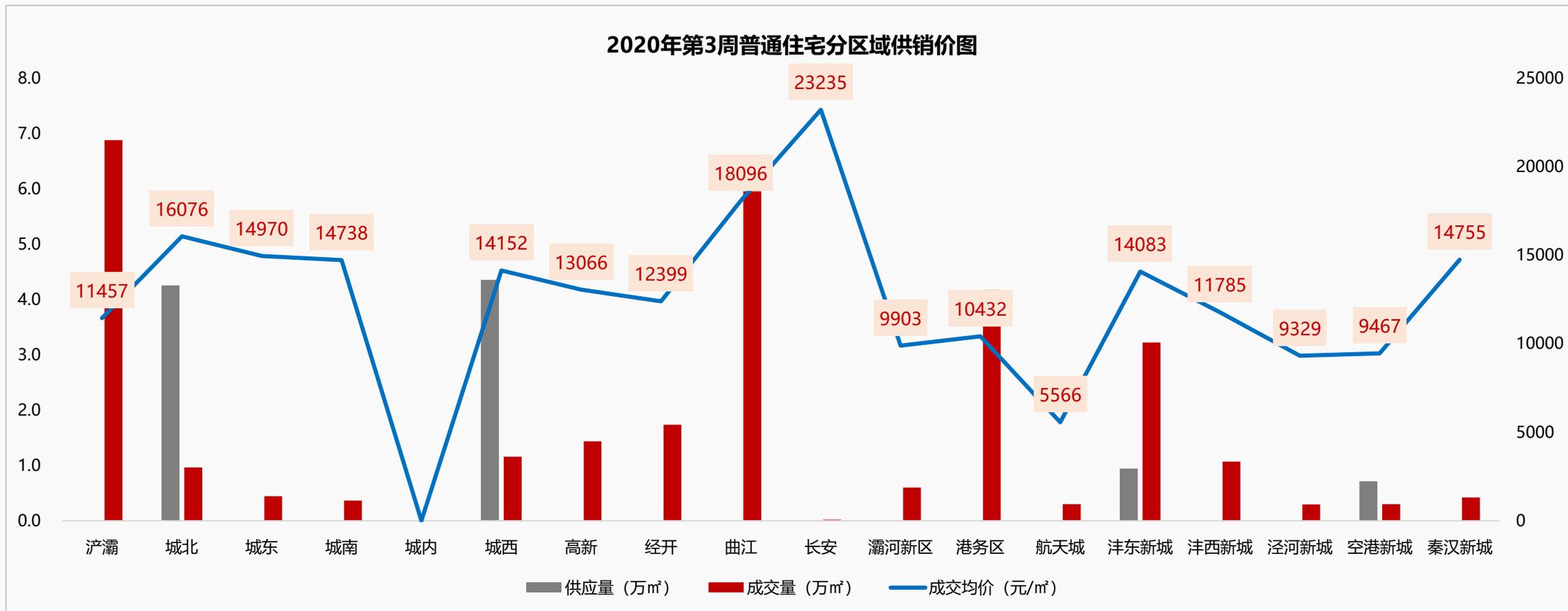


第3周普通住宅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	华润置地·悦府	706,817,449	32076.35	22035
2	中国铁建·花语城	363,222,121	33986.57	10687
3	华润置地·未来城市	258,223,549	25362.45	10181
4	融创·海逸长洲	169,589,181	10335.53	16408
5	华润置地·曲江九里	130,869,320	9921.08	13191

- ◆ 2020年第3周，住宅供应量10.3万㎡，环比上涨9.3%，同比下降65.7%；成交量29.4万㎡，环比下降3.7%，同比下降38%；成交价格13368元/㎡，环比上涨1.7%，同比上涨8.2%；
- ◆ 本周华润置地悦府、中国铁建花语城、华润置地未来城市销售金额居排行前三位。

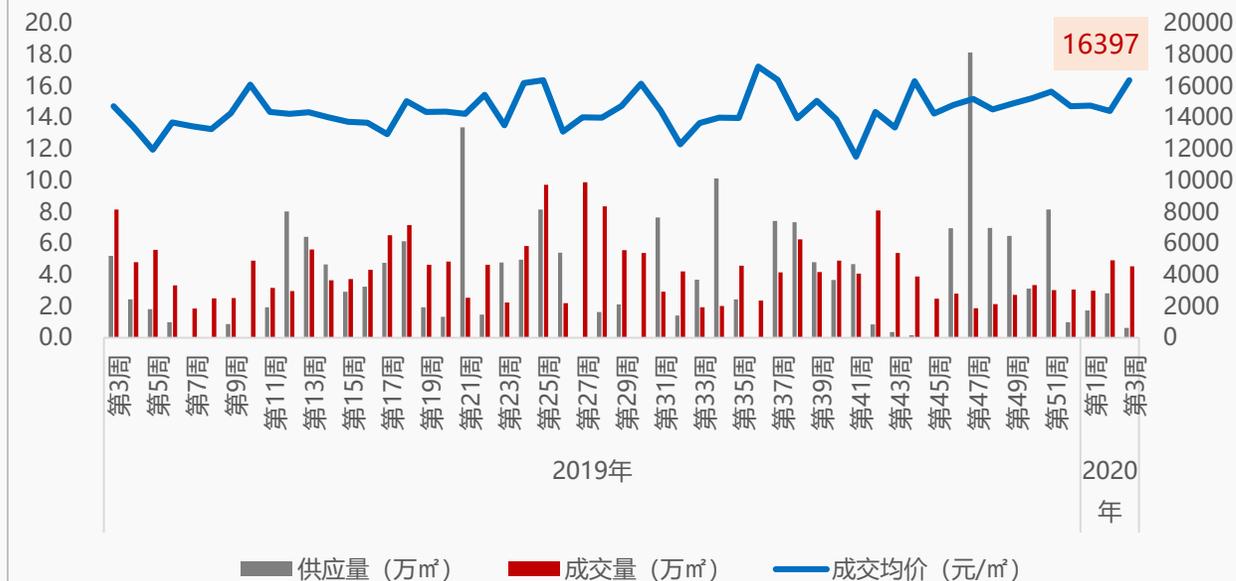
城西以4.4万m²的供应量、浐灞以6.9万m²的成交量位居全市之首，长安价格继续领跑全市



- ◆ 供应量方面：本周城西供应4.4万m²，供应量最大，其次是城北和沣东新城，分别供应4.3万m²和0.9万m²；
- ◆ 成交量方面：浐灞、曲江、港务区成交居前三位，依次成交6.9万m²、6万m²和4.2万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是长安23235元/m²，曲江18096元/m²及城北16076元/m²。

本周洋房供应下滑，成交量跌价涨；曲江、浐灞、经开成交居全市前三位

2020年第3周洋房供销价走势图



第3周洋房销售金额排行

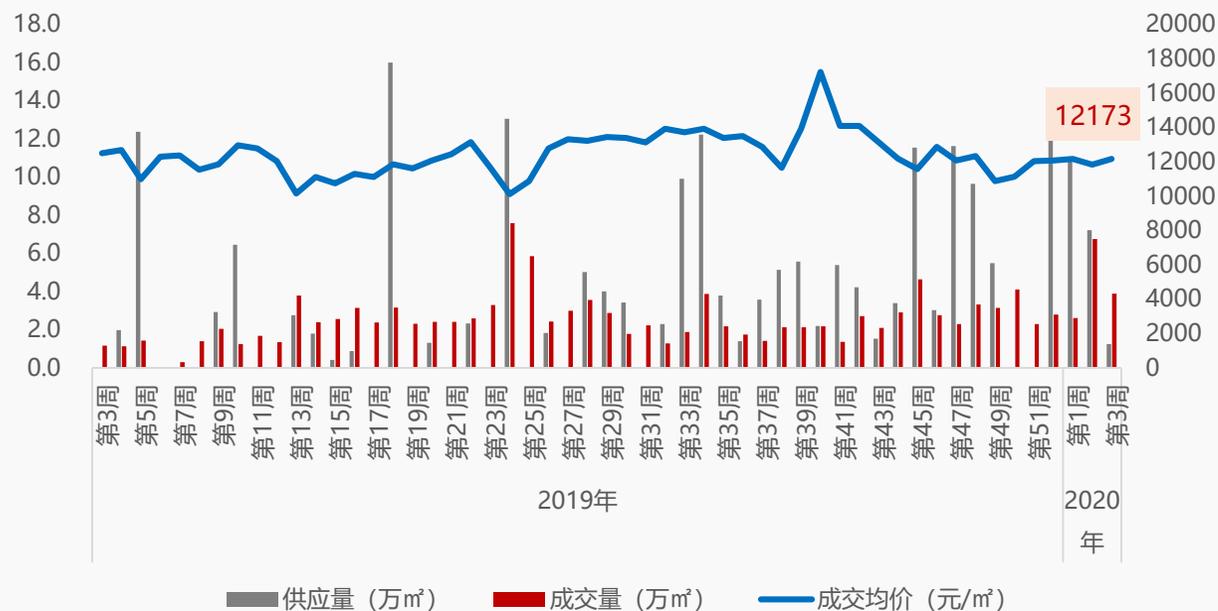
排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	华润置地·曲江九里	312,804,222	16318.15	19169
2	西安奥园誉府	150,639,631	11423.37	13187
3	中海·曲江大城	77,595,032	3938.11	19704
4	天地源·大都会	40,382,129	2303.46	17531
5	合悦华府	19,074,323	1426.00	13376

◆ 2020年第3周，洋房供应量0.6万m²，环比下降78.3%，同比下降88.2%；成交量4.6万m²，环比下降7.7%，同比下降44.2%；成交价格16397元/m²，环比上涨13.6%，同比上涨11.3%；

◆ 分区域来看：供应量方面：仅空港新城供应0.6万m²；成交量方面：曲江、浐灞、经开成交居前三位，依次成交2.3万m²、1.4万m²、0.3万m²；成交价格方面：居前三位的依次是曲江19079元/m²，沣西新城16660元/m²及长安15365元/m²。

本周公寓供应下降，成交量跌价涨；浐灞、高新、长安成交居全市前三位

2020年第3周公寓供销价走势图



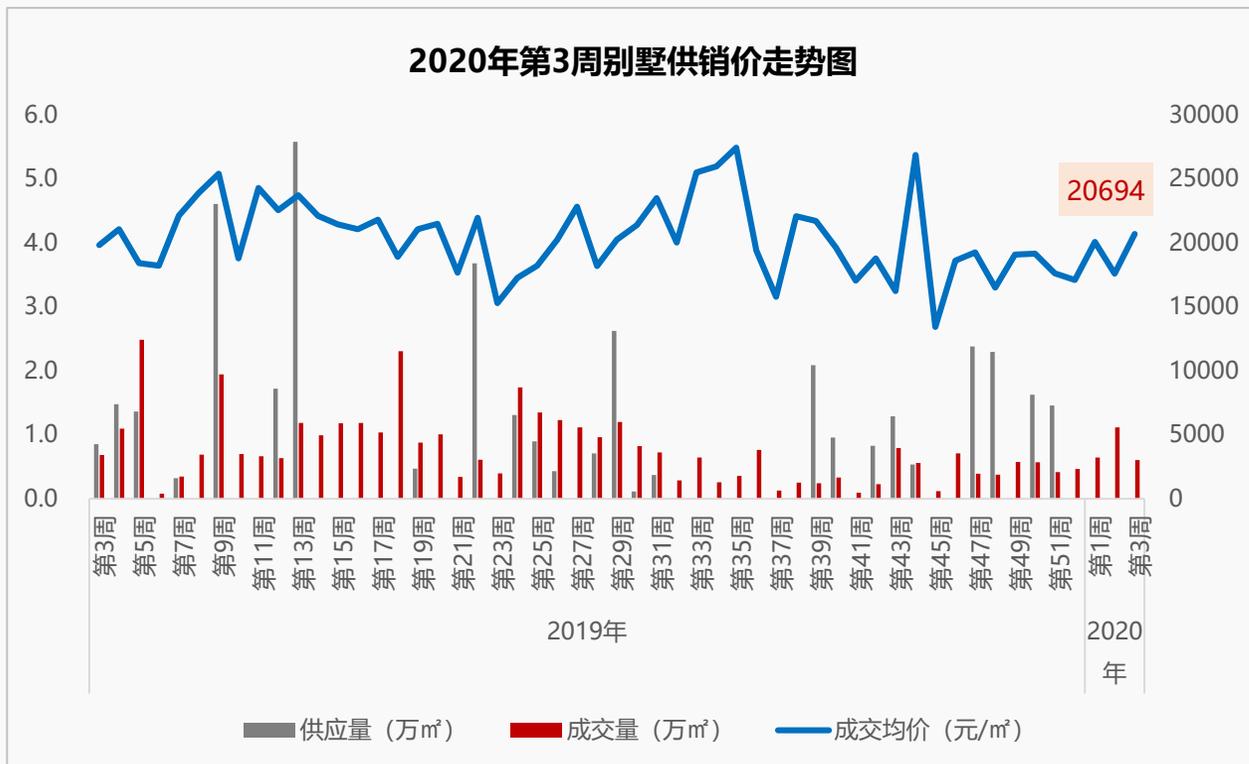
第3周公寓销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	龙湖·新壹城	157,760,058	13159.35	11988
2	中华世纪城	31,821,528	1784.22	17835
3	融创天朗珑府	29,375,335	2303.01	12755
4	融创东方宸院	26,622,634	2103.90	12654
5	M慕容公寓	20,000,000	1667.00	11998

- ◆ 2020年第3周，公寓供应量1.3万㎡，环比下降82.7%；成交量3.9万㎡，环比下降42.3%，同比上涨235.2%；成交价格12173元/㎡，环比上涨2.9%，同比下降2.7%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅空港新城供应1.3万㎡；成交量方面：浐灞、高新、长安成交居前三位，依次成交1.5万㎡、0.6万㎡和0.3万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新16402元/㎡，曲江15705元/㎡及航天城15258元/㎡。

别墅连续四周无供应，成交量跌价涨；城北、浐灞、秦汉新城成交居全市前三位

2020年第3周别墅供销价走势图



第3周别墅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	中国铁建·西派国际	48,137,417	2,040	23598
2	海伦湾	30,248,664	1,792	16878
3	就掌灯	12,500,000	490	25491
4	万科理想城	9,942,320	568	17513
5	中海·曲江大城	9,173,818	393	23359

- ◆ 2020年第3周，别墅无供应；成交量0.6万m²，环比下降45.8%，同比下降11.7%；成交价格20694元/m²，环比上涨17.6%，同比上涨4.3%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：城北、浐灞、秦汉新城成交居前三位，依次成交0.2万m²、0.18万m²和0.1万m²；成交价格方面：居前三位的依次是城东25491元/m²，城北23598元/m²及曲江23359元/m²。

本周商业供应下降，成交量跌价涨；城南、长安、灞河新区成交居全市前三位

2020年第3周商业供销价走势图



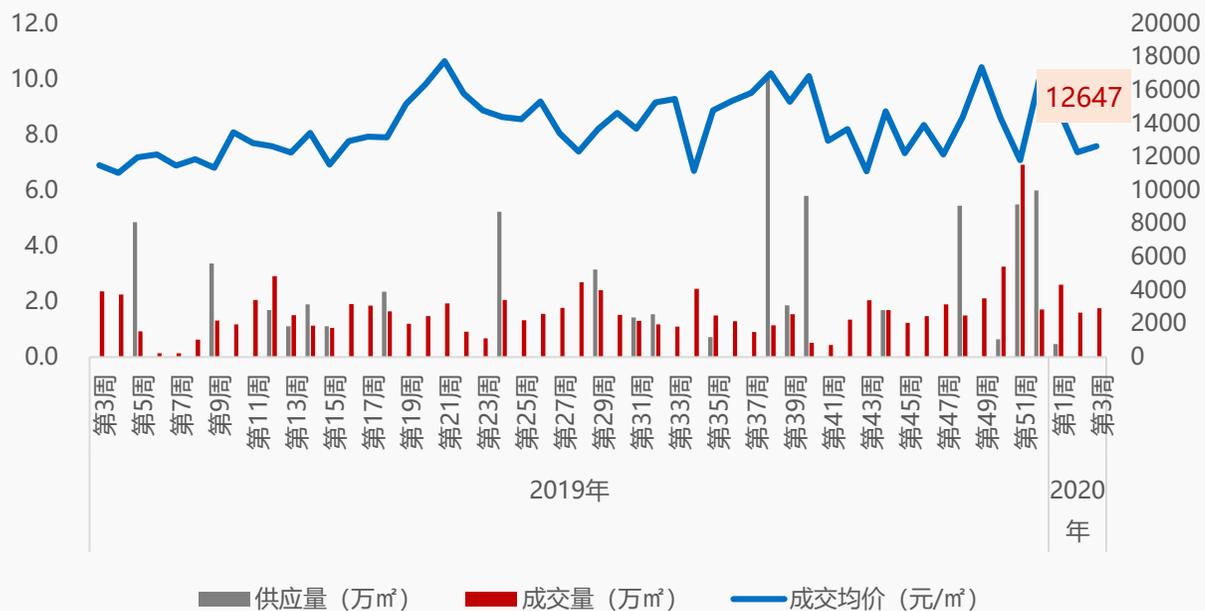
第3周商业销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	鹏润·悦秀城	31,147,007	3054.78	10196
2	紫郡华宸	30,527,014	3449.38	8850
3	揽盛·金广厦	30,191,000	3019.10	10000
4	阳光城壹号	21,201,500	1197.38	17707
5	西安公馆	20,000,004	8397.39	2382

- ◆ 2020年第3周，商业供应量0.7万㎡，环比下降75.6%，同比上涨53.3%；成交量3.5万㎡，环比下降5.9%，同比上涨123.9%；成交价格11735元/㎡，环比上涨11.5%，同比下降18.2%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：空港新城以0.5万㎡的供应量居首位，其次是城西和沣东新城，分别供应0.1万㎡和0.03万㎡；成交量方面：城南、长安、灞河新区成交居前三位，依次成交1万㎡、0.4万㎡、0.4万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是沣西新城30048元/㎡，城西21979元/㎡及曲江21573元/㎡。

办公连续两周无供应，成交量价齐涨；高新、经开、城东成交居全市前三位

2020年第3周办公供销价走势图



第3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	融创·曲江印	51,320,768	1562.97	32835
2	摩尔中心	30,502,178	2352.33	12967
3	第五大道	20,002,494	2078.18	9625
4	保利·拉菲公馆	20,000,000	1956.76	10221
5	西部电力国际商务中心	12,946,257	2442.69	5300

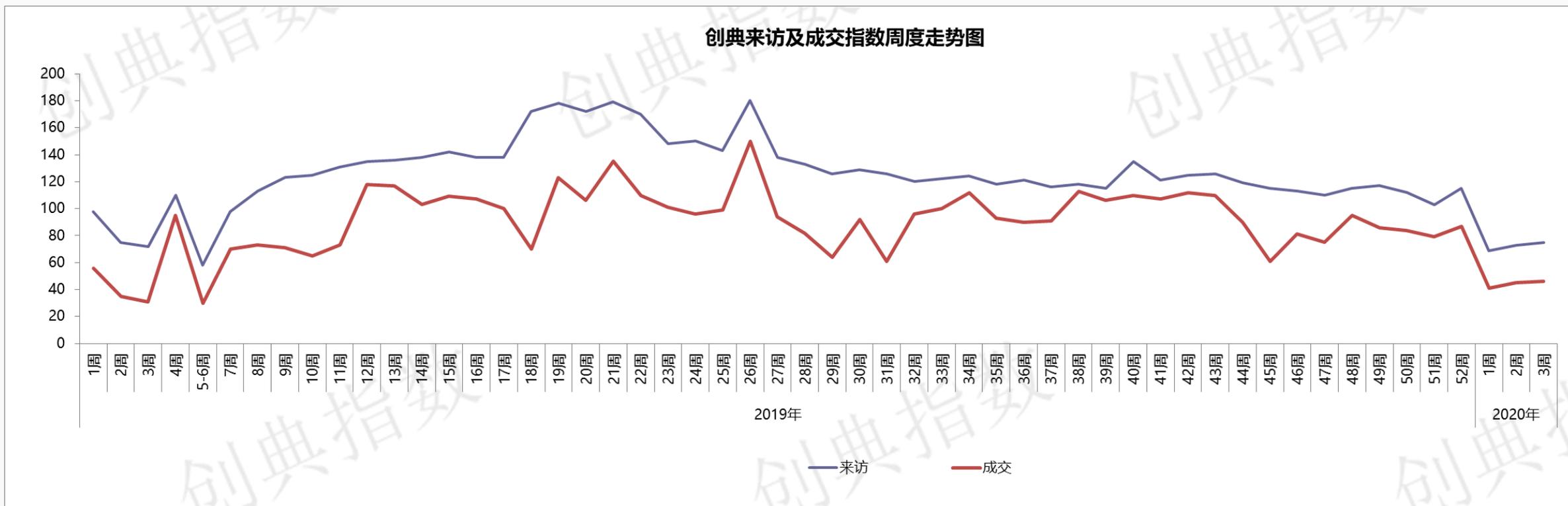
- ◆ 2020年第3周，办公无供应；成交量1.8万㎡，环比上涨10%，同比下降25.8%；成交价格12647元/㎡，环比上涨2.9%，同比上涨9.9%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：高新、经开、城东位居成交前三甲，依次成交0.7万㎡、0.4万㎡、0.3万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江29861元/㎡，城南21208元/㎡及浐灞13042元/㎡。

PART 04 创典监测



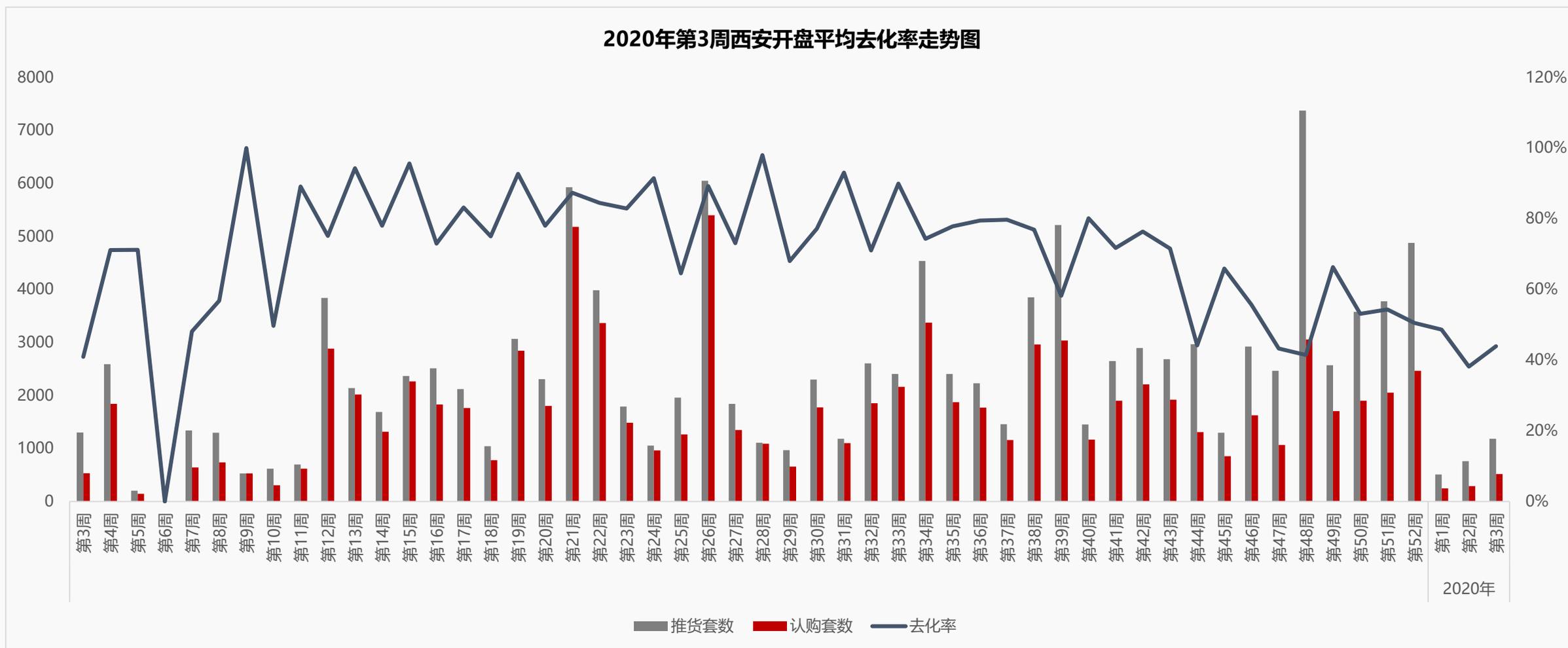
本周楼市平稳前行，项目整体到访量、成交量继续低位攀升

创典指数显示：第3周项目来访指数75，环比上涨3%，成交指数46，环比上涨2%。



(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。)

年末开盘项目个数、推货量低位运行，市场去化率不足5成



◆ 2020年第3周，西安合计7个项目开盘，与上周相比增加2个，整体推货量1184套，去化量520套，去化率44%，比上周上涨6个百分点；从典型项目来看，百分百去化的项目2个——万科澜岸、天地源曲江香都。

2020年第3周西安开盘项目一览表

开盘日期	区域	项目名称	推售楼栋	开盘方式	物业类型	户型	推出面积 (m ²)	推货量	认购数	去化率	成交均价	装修类型
1.14	港务区	汇悦城	12#	线下开盘	高层	三室	108-130	248	38	15%	9857	毛坯
		陆港·金海岸	1#	线下开盘	高层	三室、四室	115-176	152	58	38%	10112	毛坯
			3#-5#	线下开盘	洋房	三室、跃层	138-199	144	31	22%	11913	毛坯
1.15	曲江	天地源曲江香都	12#、13#	摇号	洋房	两室、三室、跃层	131-265	43	43	100%	17894	毛坯
1.15	浐灞	阳光100阿尔勒	19#	线下开盘	高层	一室、两室、三室	74-137	83	38	46%	13305	精装
1.16		万科·澜岸	13#-15#	摇号	高层	三室	112-127	266	266	100%	13838	精装
		天诚·蔷薇公馆	24#、29#	线下开盘	洋房	三室、四室	123-141	54	10	19%	13100	毛坯
1.17	城北	恒大悦龙台	3#	线下开盘	高层	三室、四室	185-255	194	36	19%	16913	精装

本周无价格公示信息!



本周3个项目获证，推出948套房源，其中住宅882套，富力开远城、金科博翠天宸再加推

区域	项目名称	可售楼栋	预售套数 (住宅)	预售面积 (m ²)	预售信息
航天	航天城中心广场	3#	22	32950.51	办公
城西	富力开远城	1#、5#	417 (388)	47054.71	1#，16F，1个单元，2T4H，面积128-142m ² ；5#，44F，个单元，4T8H，85-125m ² ，均价17467元/m ²
浐灞	金科博翠天宸	1#、5#、9#、10#	509 (494)	30594.26	1#，34F，1个单元，2T4H，面积114-120m ² ；5#，18F，2个单元，2T2H，面积142m ² ；9#，16F，2个单元，2T2H，面积142m ² ；10#，31F，2个单元，2T4H，面积112-142m ²

【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。