

第49周

西安市场周报

【2020.11.30-2020.12.6】



PART 01 宏观环境



住建部发文，放宽建筑市场准入限制，盘活市场资源，有利于中小企业发展

12月2日，住房和城乡建设部发布《建设工程企业资质管理制度改革方案》，深化建筑业“放管服”改革，大力精简企业资质类别，归并等级设置，简化资质标准，优化审批方式，进一步放宽建筑市场准入限制。

政策要点：

- 精简资质类别，归并等级设置。工程勘察资质分为综合资质和专业资质，工程设计资质分为综合资质、行业资质、专业和事务所资质，施工资质分为综合资质、施工总承包资质、专业承包资质和专业作业资质，工程监理资质分为综合资质和专业资质。资质等级原则上压减为甲、乙两级；
- 放宽准入限制，激发企业活力。大幅精简审批条件，放宽对企业资金、主要人员、工程业绩和技术装备等的考核要求；
- 下放审批权限，方便企业办事。将除综合资质外的其他等级资质，下放至省级及以下有关主管部门审批；
- 优化审批服务，推行告知承诺制；
- 加强事中事后监管，保障工程质量安全。加大对转包、违法分包、资质挂靠等违法违规行为查处力度，强化事后责任追究，对负有工程质量安全事故责任的企业、人员依法严厉追究法律责任。



中华人民共和国住房和城乡建设部
Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China (MOHURD)

2020年12月7日 星期一

您现在的位置： 首页 > 政策发布

索引号：000013338/2020-00469	主题信息：建筑市场
发文单位：中华人民共和国住房和城乡建设部	生成日期：2020年11月30日
文件名称：住房和城乡建设部关于印发建设工程企业资质管理制度改革方案的通知	有效期：
文号：建市〔2020〕94号	主题词：
废止立情况：	

**住房和城乡建设部关于印发
建设工程企业资质管理制度改革方案的通知**

西安出台《关于进一步加强房地产市场调控的通知》，重点针对购买第二套住房群体的贷款比例进行收紧，一定程度上挤压改善性及投资性住房需求，并对西咸非限购区域楼市和公寓类产品销售产生一定助推作用

11月30日，西安住建局、金融工作局、住房公积金管理中心、自然规划局等四部门联合发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》，涵盖加强商品房预售管理、发挥差别化信贷调节、加强预售资金监管等三大方面，新政自发布之日起执行，大大增加改善性及投资性购房成本。

商品房预售管理

- 新政：**全市范围内所有已出让、新出让土地的商品房开发项目，开发企业申请商品房预售许可，原则上地上7层及以下的多层建筑，工程形象进度须主体结构工程封顶；7层以上的，须达到地上规划总层数的1/3，且不得少于7层。
- 原政策：**新出让土地的商品房开发项目，开发企业申请商品房预售许可，原则上地上6层及以下的多层建筑，工程形象进度须主体结构工程封顶；6层以上的，须达到地上规划总层数的1/3，且不得少于6层。

政策解读：

1、新政对预售条件的提高和预售资金监管的从严，无疑提升房企拿证门槛、增加前期资金投入量，短期内将加剧市场供应的短缺和行业兼并的进程；2、政策针对改善群体和投资、投机群体的定向减杠杆，将导致改善群体的购房能力下降，从而延缓改善群体的购房计划，一定程度上保护刚需置业。随着政策的持续发酵，市场需求将出现一定萎缩，对目前政策执行区域的改善类楼盘带去一定销售压力；3、该政策执行区域为西安市辖11个区2县及沣东限购区域，而西咸新区（能源金贸区、沣西、秦汉、空港、泾河）不在本次执行范围内，新政或将对这类区域楼市形成一定助推作用。

差异化住房信贷调节

商业贷款购买第二套住房最低首付比例变化				
已拥有住房面积	原政策		新政策	
	购房面积144㎡及以下	购房面积144㎡以上	购房面积144㎡及以下	购房面积144㎡以上
90㎡及以下	不低于40%	不低于50%	不低于40%	不低于50%
90-144（含）㎡			不低于50%	不低于60%
144㎡以上			不低于60%	不低于70%
在符合以上首付比例要求的情况下，居民家庭住房商业贷款未结清时，再次使用商业贷款购买住房的，首付比例不低于60%				
公积金贷款购买第二套住房最低首付比例变化				
现有住房情况	原政策		新政策	
结清首次公积金贷款后再次使用公积金贷款购买二套	购房面积144㎡及以下	购房面积144㎡以上	购房面积144㎡及以下	购房面积144㎡以上
	不低于40%	不低于45%	不低于50%	不低于55%

西安发布2021年市级重点项目安排，740个项目、年度投资3950亿元，提升城市综合功能，为产业发展增添新活力

12月5日，西安市召开2021年市级重点项目建设工作会，会议提出，2021年全市初步安排市级重点项目740个，总投资2.5万亿元，年度计划投资3950亿元。其中续建项目314个，新开工项目159个，前期储备项目267个，总投资30亿元以上项目206个，计划竣工项目91个。

合计105个项目、总投资1122.2亿元

- 西安市基础教育三年行动计划学校建设类项目
- 西安市第九医院改扩建项目
- 渭北组团综合医院项目
- 西安高新区中医医院项目

合计42个项目、总投资264.5亿元

- 全域治水
- “三河一山”绿道建设
- 农村生活污水治理
- 绿化环境提升、生活垃圾无害化处理

合计109个项目、总投资751.3亿元

- 三星二期二阶段
- 国家超算中心一期
- 陕汽重卡扩能项目
- 三一西安产业园等



合计48个项目、总投资670.3亿元

- 地铁1号线三期工程
- 地铁2号线二期工程
- 地铁6号线二期工程
- 地铁8号线
- 地铁10号线一期工程
- 地铁14号线

合计130个项目、总投资887.9亿元

- 西安文化CBD国际商业中心
- 招商局丝路中心项目
- 中国电建西北区域总部项目
- 西安金融创新中心项目
- 顺丰西北地区总部及电商产业园
- 京东西北电子商务营业中心（京东二期）项目

合计39个项目、总投资253.9亿元

- “一带一路”文化交流中心系列公建项目
- 小雁塔历史文化片区综合改造项目
- 碑林历史文化街区项目一期（西安碑林博物馆改扩建工程项目）
- 大唐西市丝路文旅小镇（二期）

中车株洲所产业基地项目落户西咸新区，总投资50亿元，推动区域实体经济发展，助力打造西安先进制造业强市

12月4日，西咸新区与中国中车签约总投资50亿的中车株洲所产业基地项目，包括重点建设中车智轨产业基地和中车株洲所西部创新中心。中车株洲所西部创新中心项目包括中车株洲所研发中心、中车株洲所产业上下游配套企业集聚区、智慧交通和高端装备领域孵化园三大部分。项目建成运营后，预计年产值将达100亿元，助力建设西安先进制造业强市，为西安和西咸新区市民提供更多优质出行服务。

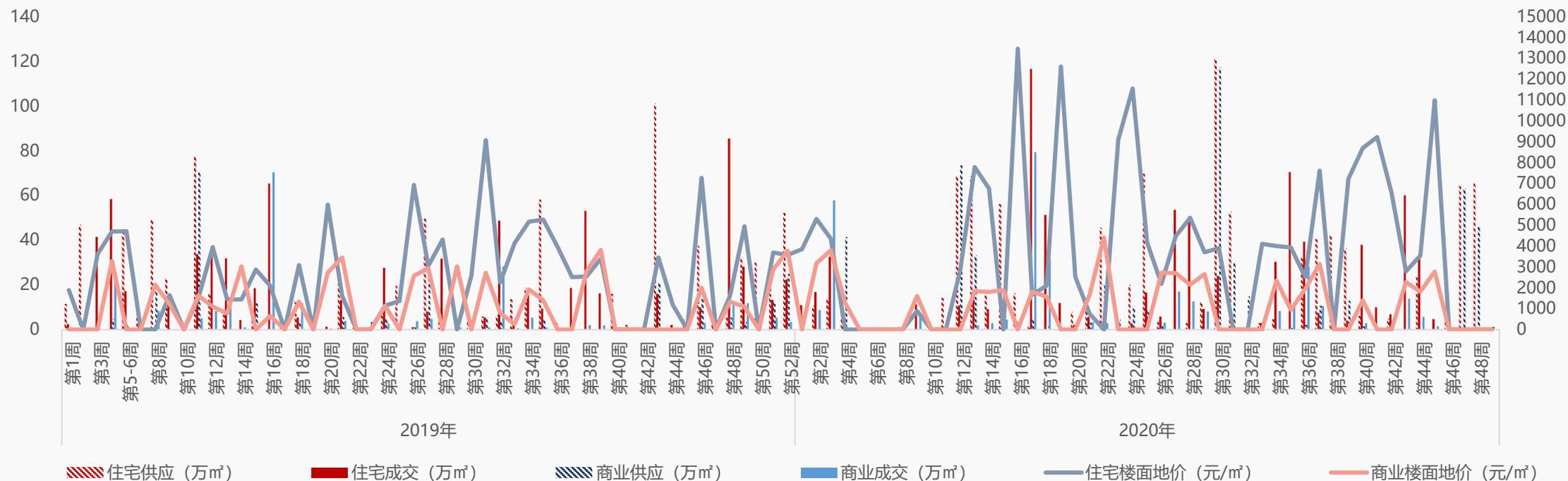


PART 02 房地产市场



经营性用地连续四周无成交，本周供应仅1宗

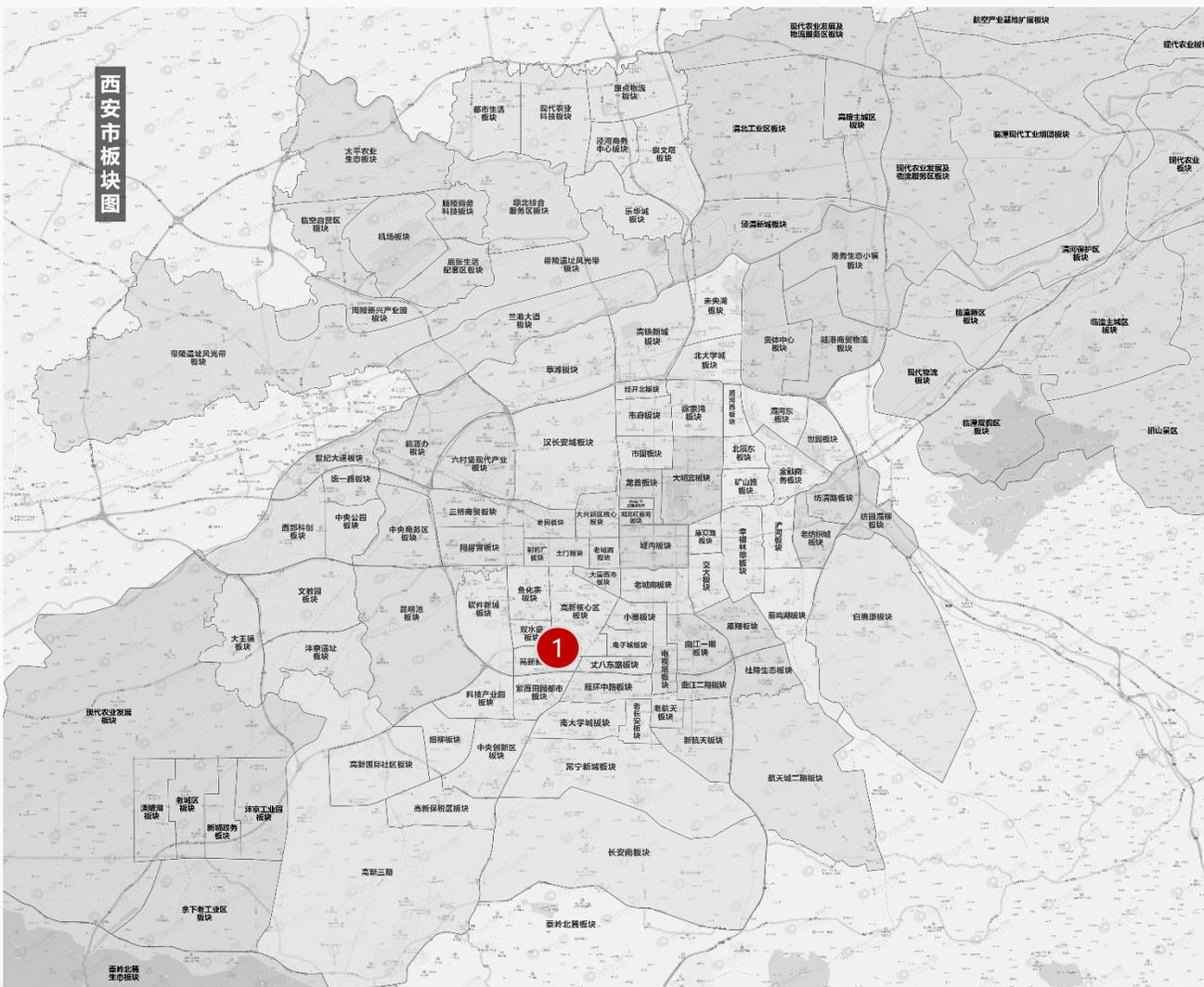
2020年西安土地市场周度走势图



◆ **供应**：49周经营性用地供应仅1宗，供应面积1.2万 m^2 （约18.4亩），环比下降98.9%；

◆ **成交**：49周经营性用地无成交。

第49周大西安仅高新供应1宗商服用地，供应面积1.2万m²（约18.4亩），建面约8.6万m²。



区域	序号	宗地编号
高新	1	GX3-2-55-3

序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	控建面积 (万m ²)
1	高新	GX3-2-55-3	高新区锦业路与丈八五路十字东南角	18.4	商服	≤7.0	8.6

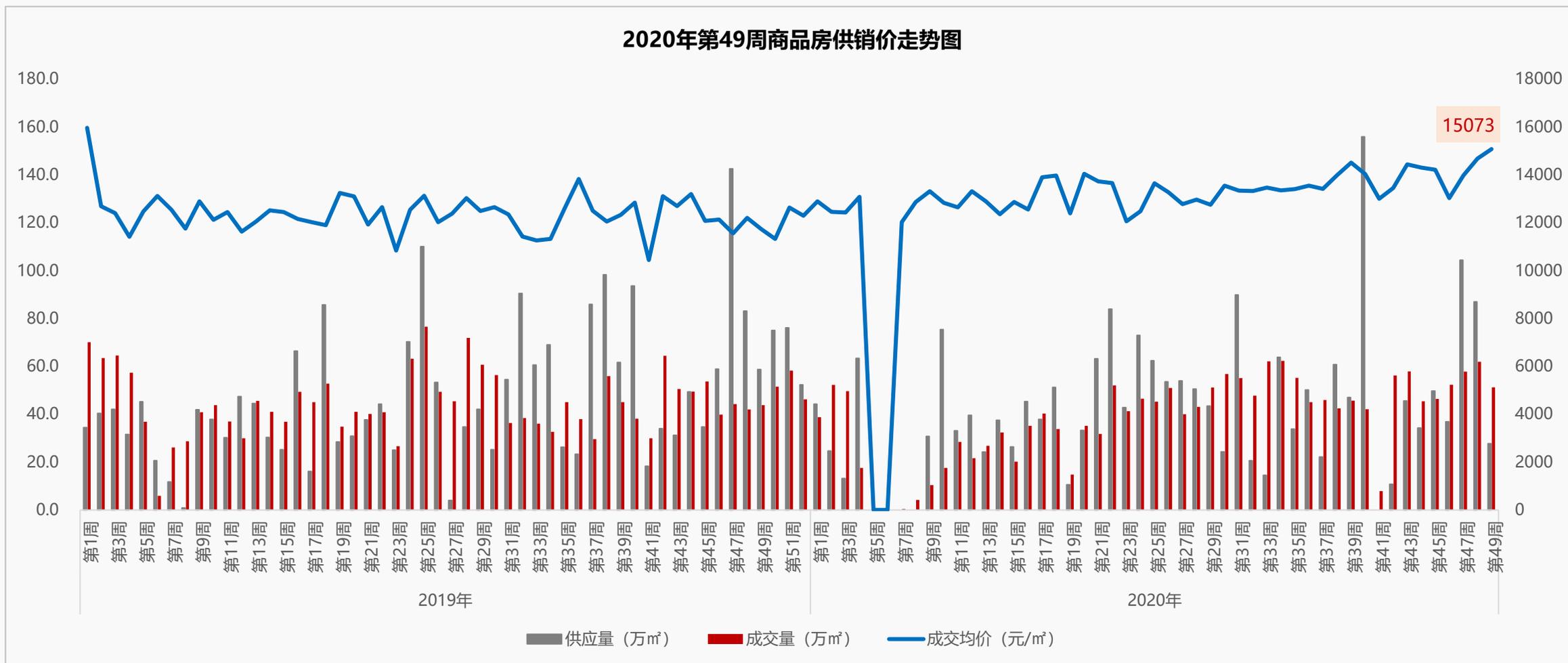


PART 03 数据楼市



西安商品房供应大幅回落，成交量环比下滑，价格延续上涨态势

2020年第49周商品房供销价走势图



- ◆ 2020年第49周，商品房供应量27.7万 m^2 ，环比下降68.1%，同比下降52.8%；成交量51.2万 m^2 ，环比下降17.2%，同比上涨16.9%；成交价格15073元/ m^2 ，环比上涨2.7%，同比上涨28.4%。

津东新城以13.8万m²的供应量、港务区以7.8万m²的成交量位列全市供销之首，高新价格领跑全市

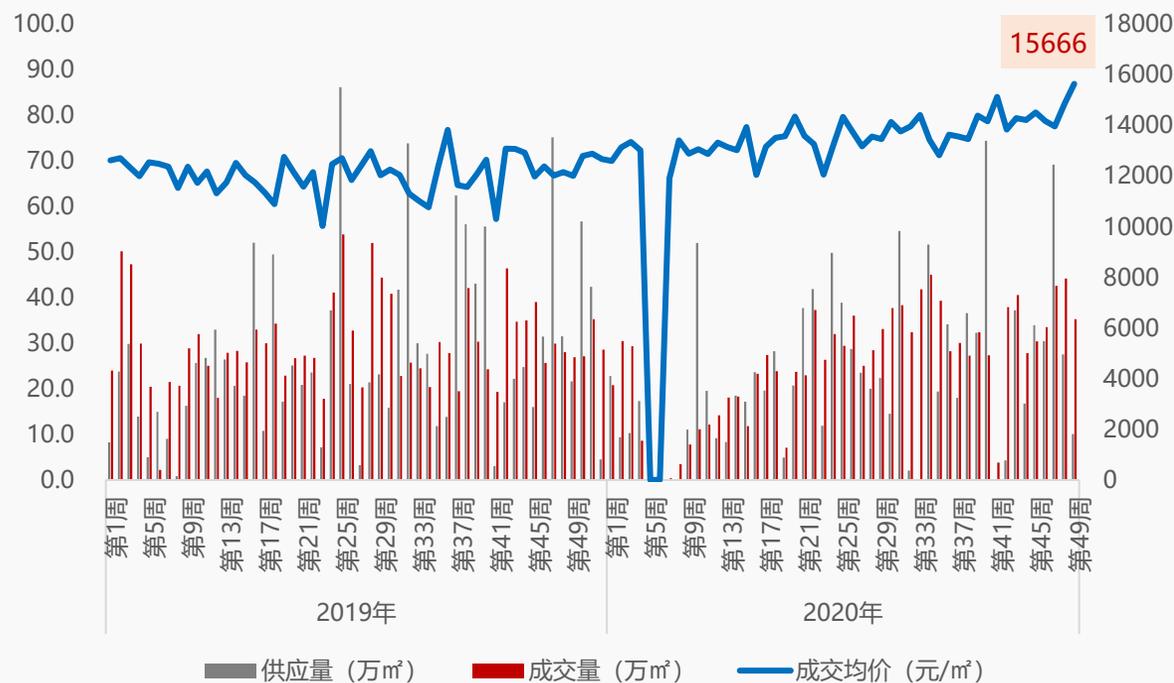
2020年第49周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周津东新城以13.8万m²的供应量居首位，其次是港务区和浐灞，分别供应4.5万m²和2.7万m²；
- ◆ 成交量方面：港务区、城南、浐灞居前三位，依次成交7.8万m²、7.5万m²和5.1万m²；
- ◆ 成交价格方面：居前三位的依次是高新20304元/m²，城南19363元/m²及城北15994元/m²。

本周普通住宅供应持续下滑，成交量跌价涨；金地中央公园连续两周荣登周度销售面积NO.1

2020年第49周普通住宅供销价走势图

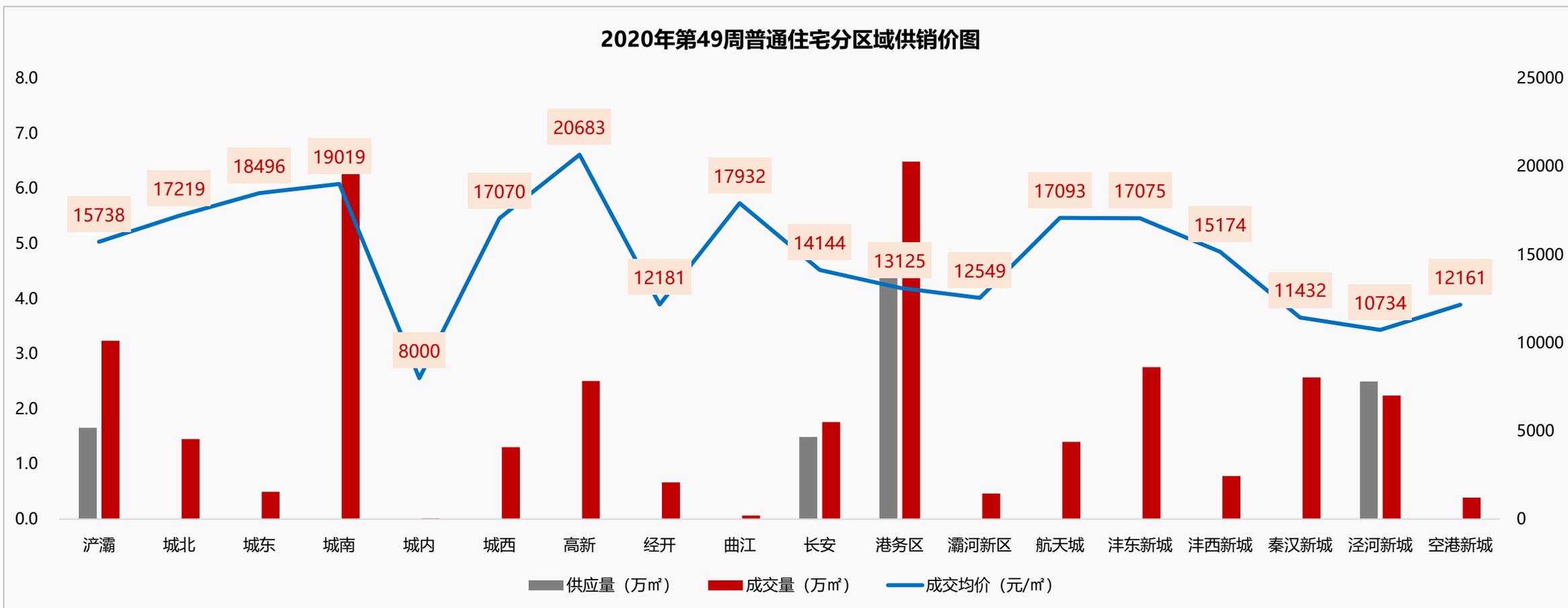


第49周普通住宅销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	金地中央公园	1086917684	54311.21	20013
2	绿地国港新里城	374361051	29360.33	12751
3	绿城西安全运村	228477482	17512.45	13047
4	高新·枫林九溪·蓝溪	217797799	15313.72	14222
5	悦美国际	146581508	11093.36	13213

- ◆ 2020年第49周，普通住宅供应量10.1万㎡，环比下降63.4%，同比下降53.3%；成交量35.3万㎡，环比下降20.2%，同比上涨30.9%；成交价格15666元/㎡，环比上涨5.3%，同比上涨30.3%；
- ◆ 本周金地中央公园、绿地国港新里城、绿城西安全运村销售面积居排行前三位。

港务区以4.5万m²的供应量、城南以6.7万m²的成交量位列全市供销之首，高新价格领跑全市



- ◆ 供应量方面：本周港务区以4.5万m²的供应量居首位，其次是泾河新城和产灞，分别供应2.5万m²和1.7万m²；
- ◆ 成交量方面：城南、港务区、产灞居前三位，依次成交6.7万m²、6.5万m²和3.2万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是高新20683元/m²，城南19019元/m²及城东18496元/m²。

本周洋房供应同环比大降，成交量价企稳；曲江、城北、浐灞成交居全市前三位



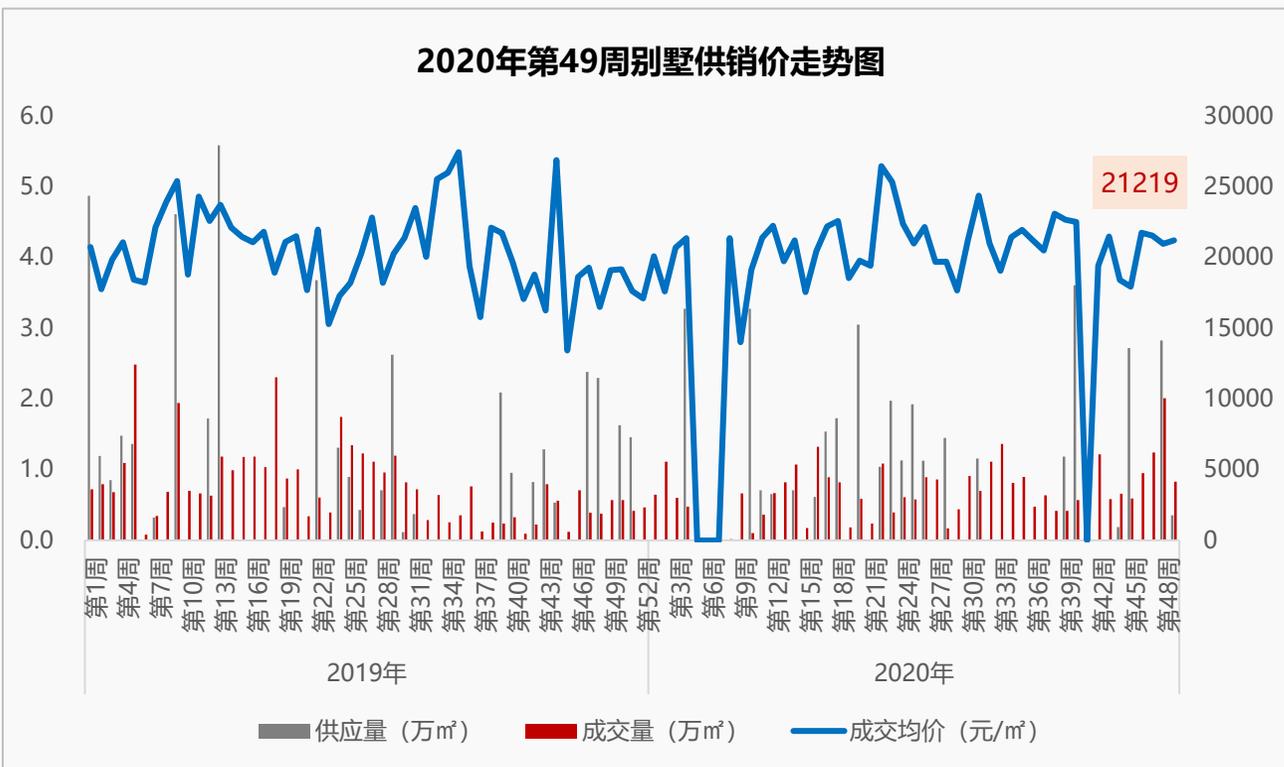
第49周洋房销售面积排行

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	大华·公园世家	206329975	11849.38	17413
2	世茂璀璨倾城	121752153	7577.56	16067
3	绿城西安全运村	43303894	2876.33	15055
4	碧桂园香湖湾1号	51080912	2447.92	20867
5	悦美国际	28766444	2017.38	14259

- ◆ 2020年第49周，洋房供应量1.1万m²，环比下降83%，同比下降83.8%；成交量5万m²，环比上涨0.2%，同比上涨81.9%；成交价格16810元/m²，环比下降0.5%，同比上涨12.8%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅高新供应1.1万m²；成交量方面：曲江、城北、浐灞居前三位，依次成交1.2万m²、0.9万m²、0.7万m²；成交价格方面：居前三位的依次是城西24093元/m²，浐灞19613元/m²及沣东新城19236元/m²。

本周别墅供应锐减，成交量跌价稳；秦汉新城、沣西新城、曲江成交居全市前三位

2020年第49周别墅供销价走势图

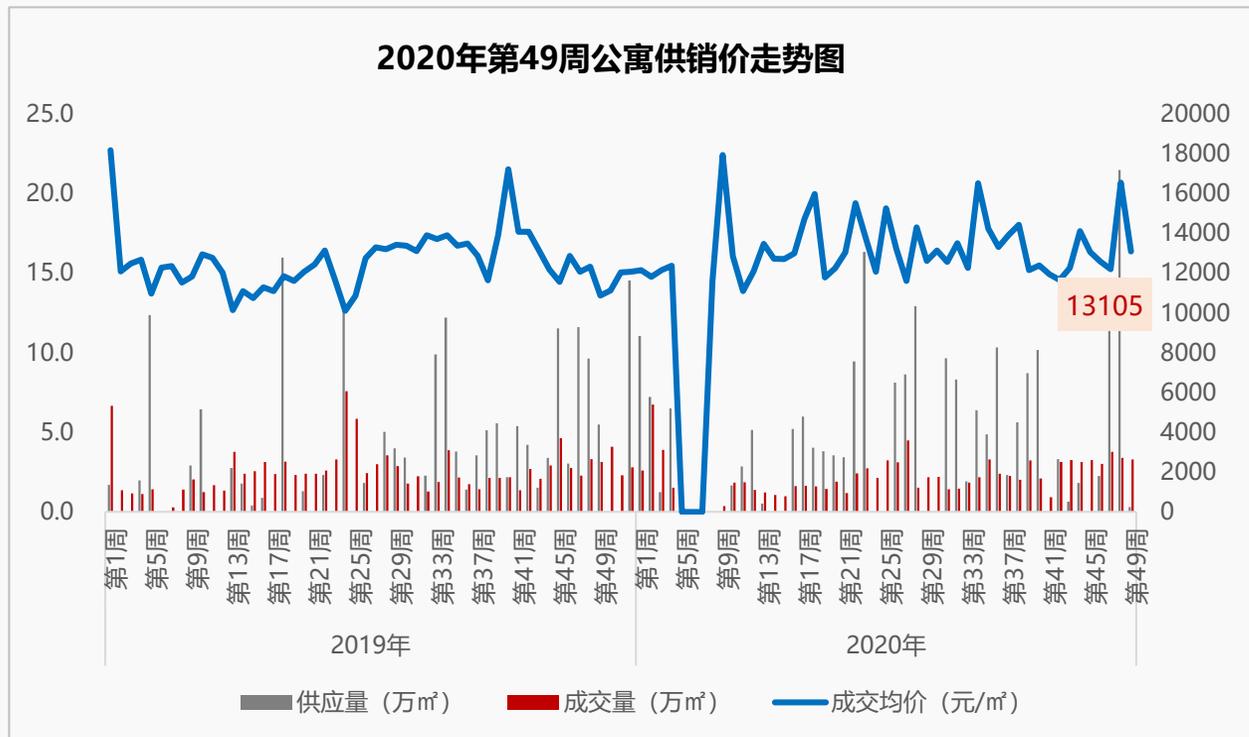


第49周别墅销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	中梁壹号院	22432068	1516.98	14787
2	沣西·逸园	33357801	1445.51	23077
3	金辉·崇文府	17391514	1351.99	12864
4	中海·曲江大城	22397130	984.34	22753
5	天地源·兰樾坊	25922050	928.29	27925

- ◆ 2020年第49周，别墅供应量0.4万㎡，环比下降87.4%，同比——；成交量0.8万㎡，环比下降58.7%，同比上涨44.7%；成交价格21219元/㎡，环比上涨1.3%，同比上涨11.1%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅浐灞供应0.4万㎡；成交量方面：秦汉新城、沣西新城、曲江成交居前三位，成交量分别为0.2万㎡、0.145万㎡和0.139万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新51422元/㎡，浐灞26900元/㎡及沣东新城26413元/㎡。

本周公寓供应同环比锐减，成交量价齐跌；曲江、航天城、沣东新城成交居全市前三位



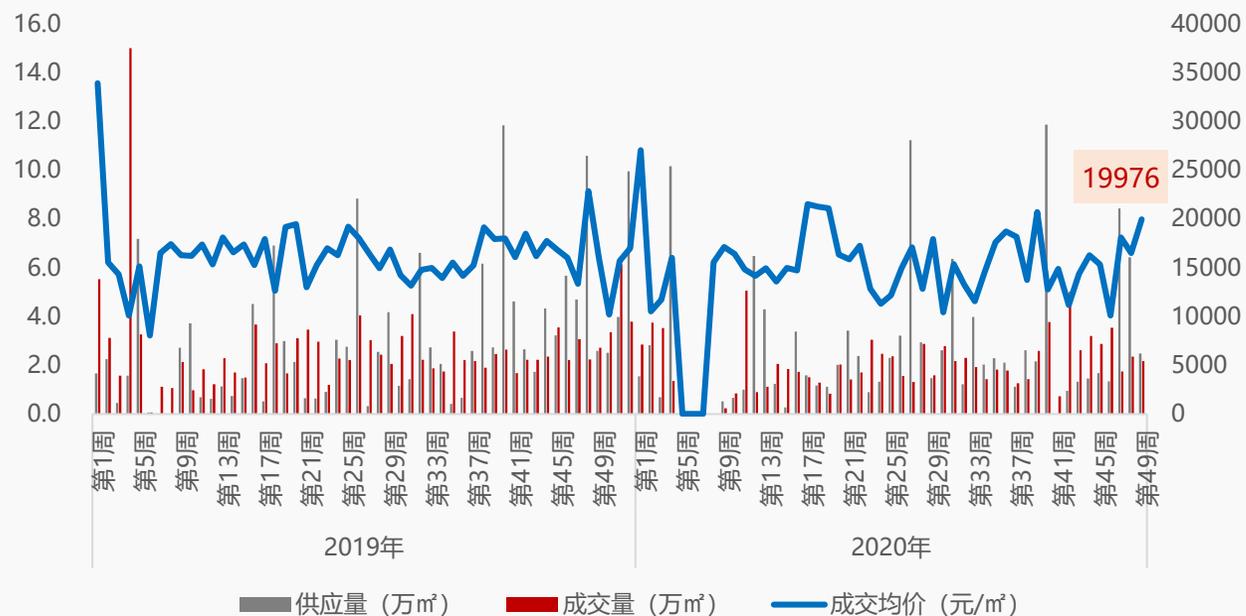
第49周公寓销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	曲江奥园城市天地	43259468	3045.15	14206
2	万科·公园大道	24422606	2731.56	8941
3	中南菩悦东望府	20343643	2182.45	9321
4	曲江文创中心	19087429	1747.71	10921
5	西安国际美术城	8259550	1651.91	5000

- ◆ 2020年第49周，公寓供应量0.3万㎡，环比下降98.6%，同比下降94.4%；成交量3.3万㎡，环比下降2.9%，同比上涨5.1%；成交价格13105元/㎡，环比下降20.9%，同比上涨20.4%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅城西供应0.3万㎡；成交量方面：曲江、航天城、沣东新城居前三位，分别成交0.8万㎡、0.46万㎡和0.45万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新27862元/㎡，城西16144元/㎡及曲江15578元/㎡。

本周商业供应下降，成交量跌价涨；城南、港务区、曲江成交居全市前三位

2020年第49周商业供销价走势图



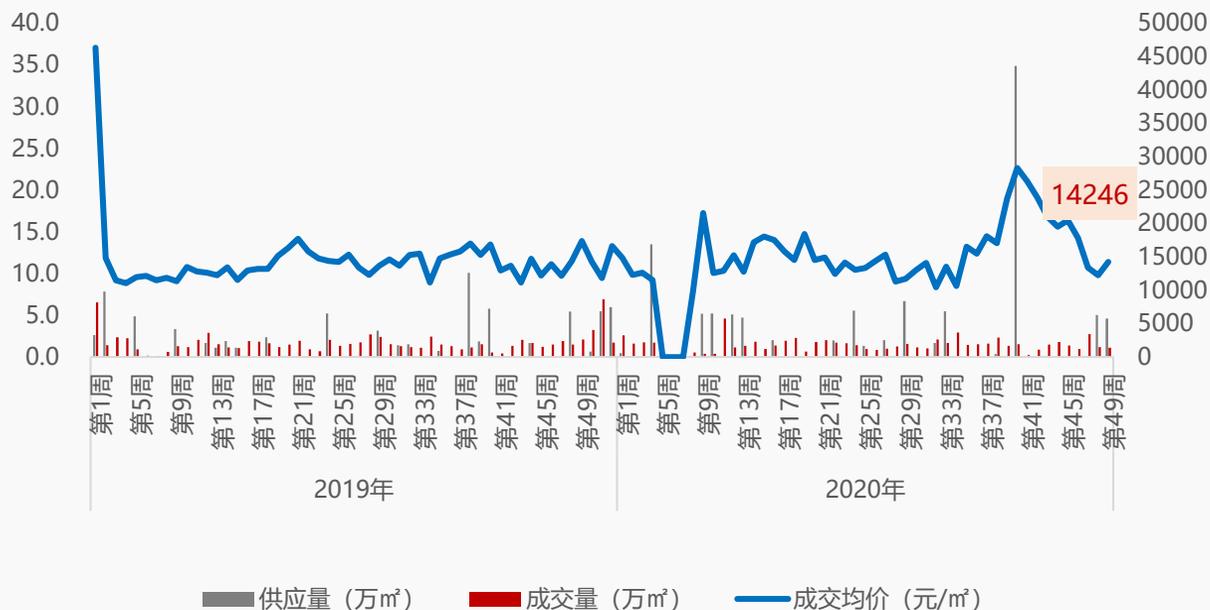
第49周商业销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	西安华南城	27011266	2912.2	9275
2	鹏博大厦	95623500	2732.1	35000
3	金辉世界城	38959412	1643.28	23708
4	世茂璀璨倾城	18884540	1357.53	13911
5	万科高新华府	24708310	1279.93	19304

- ◆ 2020年第49周，商业供应量2.5万m²，环比下降61.4%，同比下降4.1%；成交量2.2万m²，环比下降8.2%，同比下降20.2%；成交价格19976元/m²，环比上涨20.8%，同比上涨25.1%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：浐灞以0.71万m²的供应量居首位，其次是城西和高新，分别供应0.65万m²和0.5万m²；成交量方面：城南、港务区和曲江成交居前三位，依次成交0.5万m²、0.31万m²和0.26万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是城南29306元/m²，曲江26377元/m²及城西26171元/m²。

办公市场供应下降，成交量跌价涨；高新、城西、城东成交居全市前三位

2020年第49周办公供销价走势图



第49周办公销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	星河经典大厦	55882116	2472.66	22600
2	莱安中心	23223253	1394.59	16652
3	华龙太乙城	13814864	1014.72	13614
4	盛龙广场	6163019	787.65	7825
5	西安国际人才大厦	7113435	677.47	10500

- ◆ 2020年第49周，办公供应量4.6万m²，环比下降8.2%，同比——；成交量1.1万m²，环比下降7.1%，同比下降47.8%；成交价格14246元/m²，环比上涨16.1%，同比下降18%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面——仅沣东新城供应4.6万m²；成交量方面：高新、城西、城东成交居前三位，依次成交0.3万m²、0.16万m²和0.15万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是高新19610元/m²，曲江16652元/m²及城南14500元/m²。

PART 04 创典监测



本周楼市表现活跃，项目到访量、成交量维持高位水平

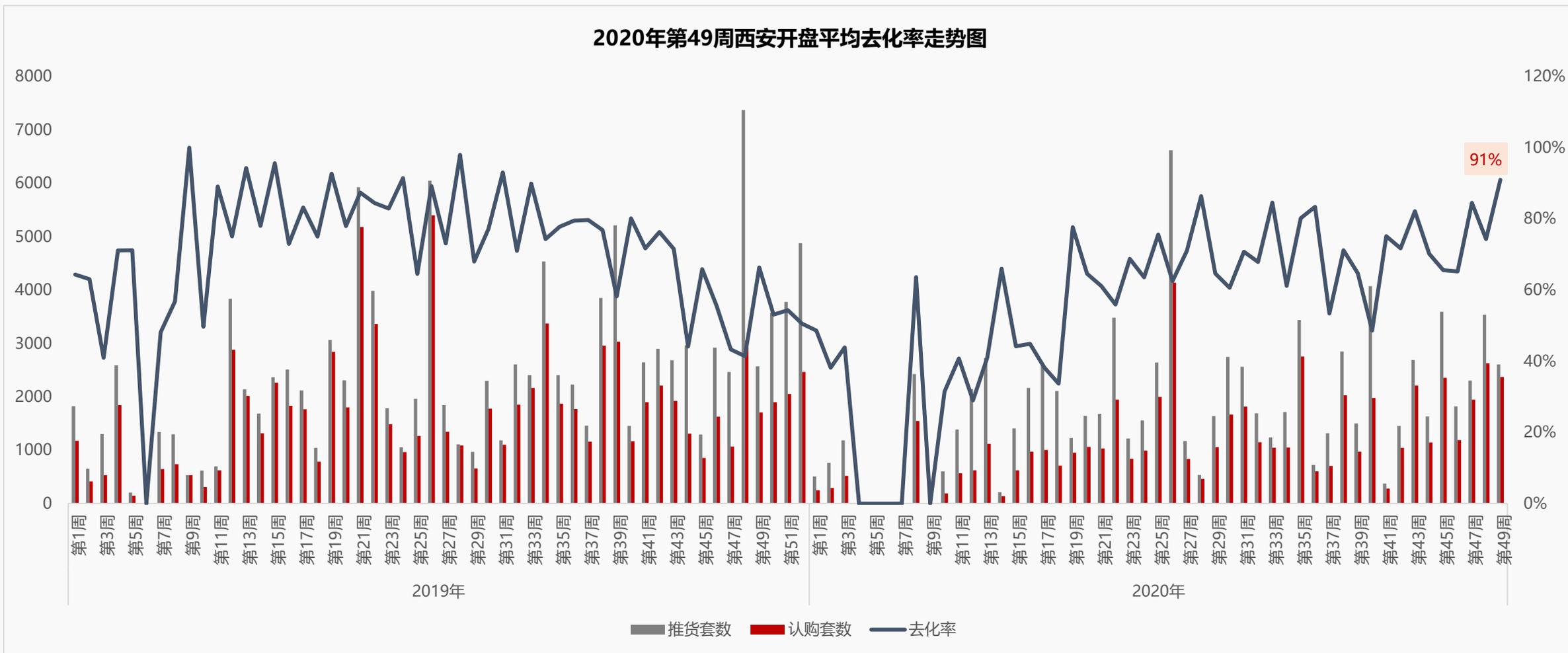
创典指数显示：第49周楼市延续平稳走势，项目平均来访指数147，环比下降1%，成交指数108，环比下降3%。



(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。)

本周全市开盘项目个数、推售量、去化量小幅回落，整体去化率上涨至91%、刷新年内周度去化最高值

2020年第49周西安开盘平均去化率走势图



◆ 2020年第49周，西安合计10个项目开盘，整体推货量2607套，去化量2373套，去化率91%，环比上涨17个百分点，除保利和光辰悦、金辉长安云筑、华润万象域外，其余项目去化率均在90%以上，拉高全市整体去化水平。

2020年第49周西安开盘项目一览表

开盘日期	区域	项目名称	推售楼栋	产品类型	户型	推货量	认筹量	开盘方式	认购量	去化率	成交均价	装修类型
11.29-11.30	城北	万科悦府	3#,4#,5#,6#,7#	高层	三室,四室	648	3172	摇号开盘	648	100%	15239	精装
11.30	港务区	华润置地未来城市	4#,5#	高层	三室	206	1593	摇号开盘	202	98%	12836	精装
12.1	沣东新城	保利和光辰悦	2#,3#,6#,7#,10#,11#,14#,15#	叠拼	五室	156	65	自行开盘	45	29%	19000	毛坯
12.2	长安	金辉长安云筑	8#	高层	三室,五室及以上	131	102	自行开盘	95	73%	16780	精装
12.1-12.3	港务区	绿城西安全运村	7#	小高层	三室,四室	71	2375	摇号开盘	69	97%	14545	精装
			1#,3#,5#	高层	三室	389			389	100%	12955	精装
12.3-12.4	港务区	绿城西安全运村	2#,9#	小高层	三室,四室	129	701	摇号开盘	129	100%	14319	精装
			13#	高层	三室	134			134	100%	12280	精装
12.4-12.5	航天城	大华锦绣前城	12#	高层	三室	252	6018	摇号开盘	252	100%	11941	精装
			10#,13#,14#	洋房	三室,四室	88			88	100%	13649	精装
12.5	浐灞	龙腾万都汇	5#	洋房	四室	16	3	自行开盘	16	100%	15811	精装
	高新	天地源龙湖春江天境	8#,9#	洋房	四室	54	37	自行开盘	54	100%	21644	精装
	沣东新城	华润万象域	T3	LOFT公寓	开间	87	—	自行开盘	11	13%	9100	毛坯
12.6	泾河新城	雅居乐北城雅郡	7#	高层	三室	84	—	自行开盘	80	95%	10200-10500	精装
			1#,10#,11#	洋房	三室	162			161	99%	11300-11500	精装

本周无价格公示信息!



第49周大西安新增12个取证项目，供应面积约24万方、供应套数3920套，其中住宅供应面积9.1万方、供应套数798套。

序号	区域	预售证号	项目名称	楼栋	物业类型	套数	建筑面积 (m ²)	交付标准	备案价 (元/m ²)
1	浐灞	2020480	金科博翠天宸	12,19,20	商业	24	2317.4	—	—
					住宅	136	16573.9	精装	12186
2		2020484	金辉·江山铭著	25	住宅	18	3551.1	毛坯	21530
3	高新	2020483	丰园小区	3	商业	31	5342.3	—	—
4		2020481	天地源龙湖·春江天境	8,9	其他	49	1028.5	—	—
					住宅	54	10546.5	精装	21644
5	城西	2020482	金辉·高新云璟	12	商业	80	3063.8	—	—
6		2020486	西桃园社区	1	商业	6	1884.4	—	—
7	港务区	2020485	绿地国港新里城	16,17,29,30,31	住宅	216	20166.7	精装	12967
8	长安	ca20034	中南·春风南岸	8	住宅	128	14902.4	精装	16359
9	泾河新城	2020219	雅居乐·北城雅郡	1,10,11,7	商业	12	607.9	—	—
					住宅	246	24996.5		
10	沣东新城	2020222	中南·上悦城	14	其他	652	18944.4	—	—
11		2020223	中国国际丝路中心	21,20	其他	2232	68035.8	—	—
		2020224							
12		2020225	西咸金融服务港	3,5	办公	17	46136.9	—	—
					其他	1	19.6		
					商业	18	5336.7		

【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19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，2019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。