

市场周报

2019年第15周【2019.4.8-2019.4.14】





01
政策解读

政策内容：

4月12日，中央国家机关住房资金管理中心印发的《关于调整住房公积金个人住房贷款政策进一步优化服务有关问题的通知》，住房套数的认定标准由“认房不认贷”调整为“认房认贷”。“房”为借款申请人名下在北京市的住房，“贷”指在人民银行个人征信系统中全国范围内的商业性住房贷款记录和住房公积金贷款记录。新政自2019年4月15日起执行，以网签日期为准。

政策解读：

此次公积金调控最核心内容为“认房又认贷”政策，旨在保护首置刚需客户群体，遏制投资投机性炒房需求，对首都楼市影响较大，同时改善型楼盘销售将受到一定影响。

2017年

“317”市商贷新政

主要政策内容：认房又认贷，二套首付最低六成；最高贷款年限不超过25年。

2018年

9月市公积金新政

主要政策内容：二套房最高贷款额60万；差异化首付。

2019年

“415”国管公积金新政

主要政策内容：认房认贷；二套首付最低六成；最高贷60万，最高年限25年；贷款利率为基准利率的1.1倍。

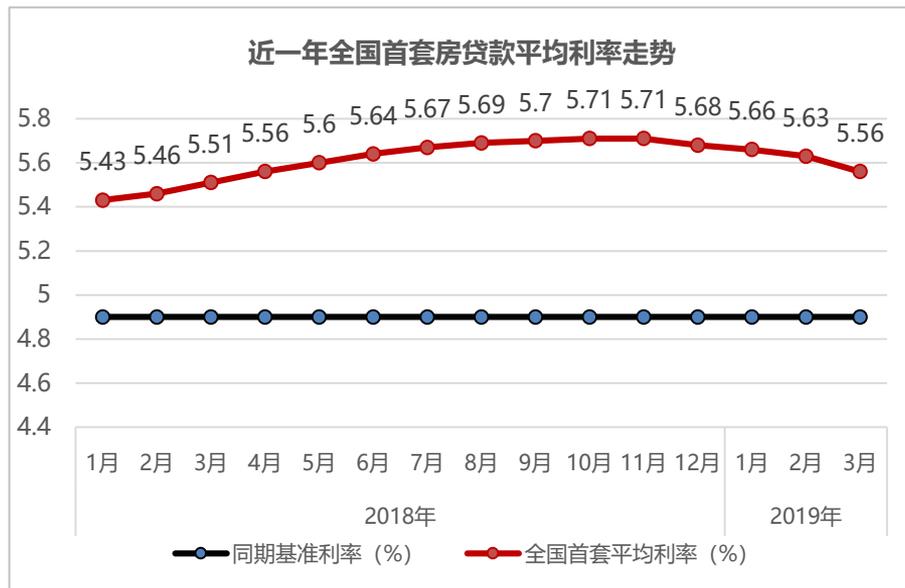


02
行业资讯

资讯内容：

4月12日，融360大数据研究院发布报告显示，2019年3月全国首套房贷平均利率为5.56%，环比上月下降1.24%，为连续四个月回落，回归至2018年4月水平。

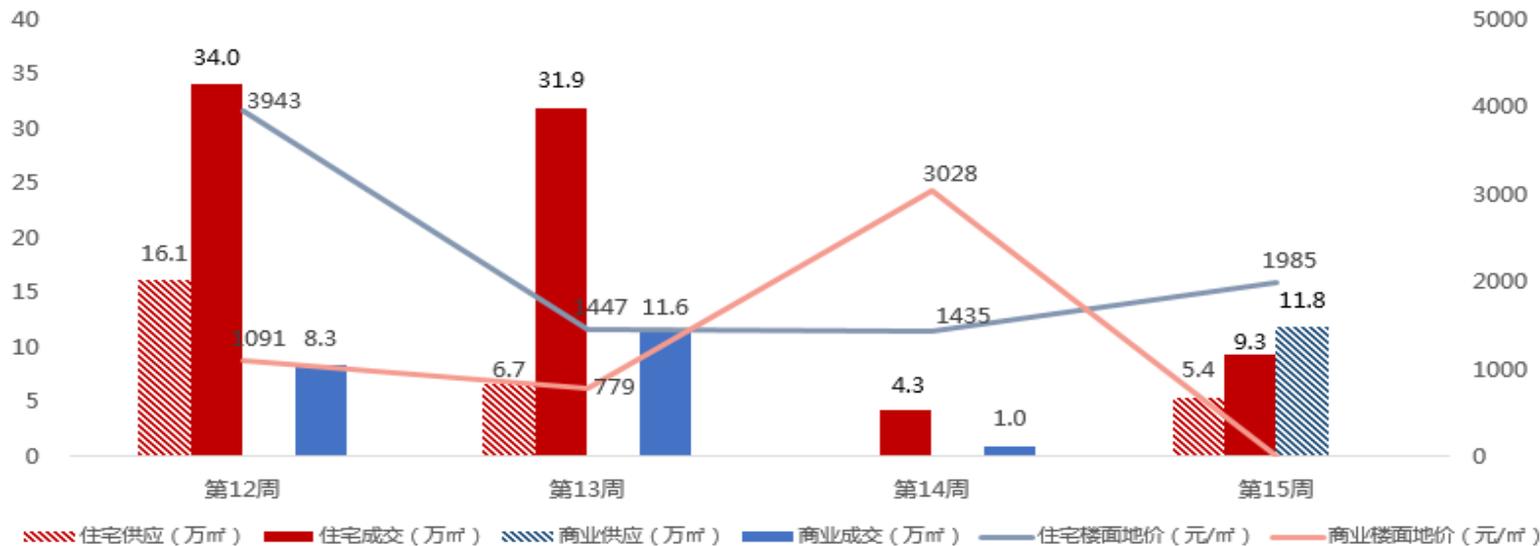
具体来看，3月全国首套房贷利率最低城市TOP 10榜单中，厦门超越上海居于首位，目前已降至基准水平(4.90%)；第三名和第四名分别是福州、天津。预计受银行流动性利好影响，后期房贷利率有望继续下行。西安方面看，暂时并未下调利率。





03
土地市场

2019年西安土地市场周度走势图



- **供应:** 本周供应土地2宗，面积258.7亩，其中，商住用地1宗，面积80.8亩，位于长安，商服用地1宗，面积177.9亩，位于灞河新区。
- **成交:** 本周成交土地3宗，面积278.2亩；其中，奥园摘得南三环与子午大道交汇处东南角100亩商住用地，成交总价45399万元，折合楼面单价1710元/㎡；旭辉溢价54.25%通过司法拍卖拍得西安浐灞138亩住宅用地，楼面地价3834元/㎡，国港区40.2亩安置房用地成交，成交总价款22770万元，由西安国际港务区秦华投资有限公司摘得，楼面地价2825元/㎡。

供销分布图

奥园集团底价拍得雁塔区齐王村100亩城改用地；旭辉通过司法拍卖拍得浐灞138亩住宅用地





04
新房市场

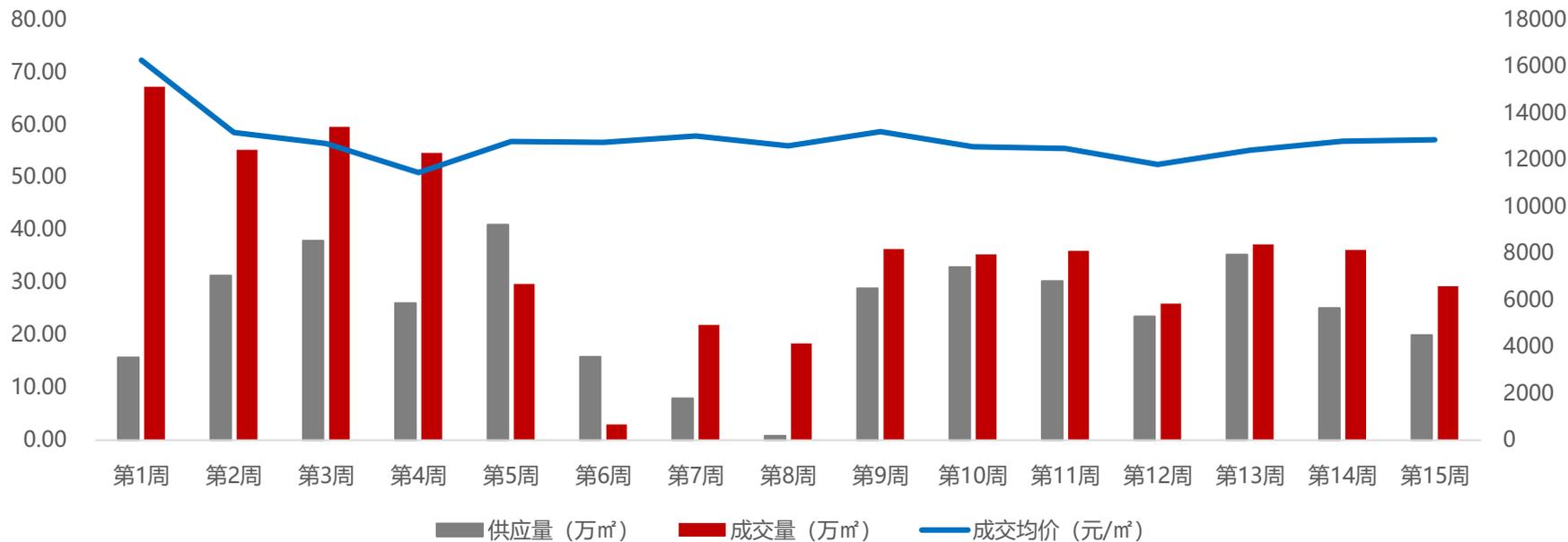
价格公示

西咸新区第8批商品住房价格公示, 475套毛坯房源均价11194元/m², 1376套精装房源均价19601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	沣东	当代·嘉宝公园悦MOMA	7#	高层	33	231	98-135	11102
			11#	高层	33/28	244	62-108	11302
精装项目								
2	沣东	南美商品贸易中心一期	7#、11#、16#、17#、18#、19#	洋房	11	372	141-151	16766
			8#、20#、21#	洋房	9			
			2#、5#	高层	33	360	99-128	12750
			3#	高层	30			
3	沣东	保利和光辰悦一期	12#	高层	33	264	103-130	12950
4	沣东	绿地新里公馆三期	5#	高层	32	380	98-117	11983
			17#	高层	33		97-116	12021
			25#	高层	31		97-116	11941

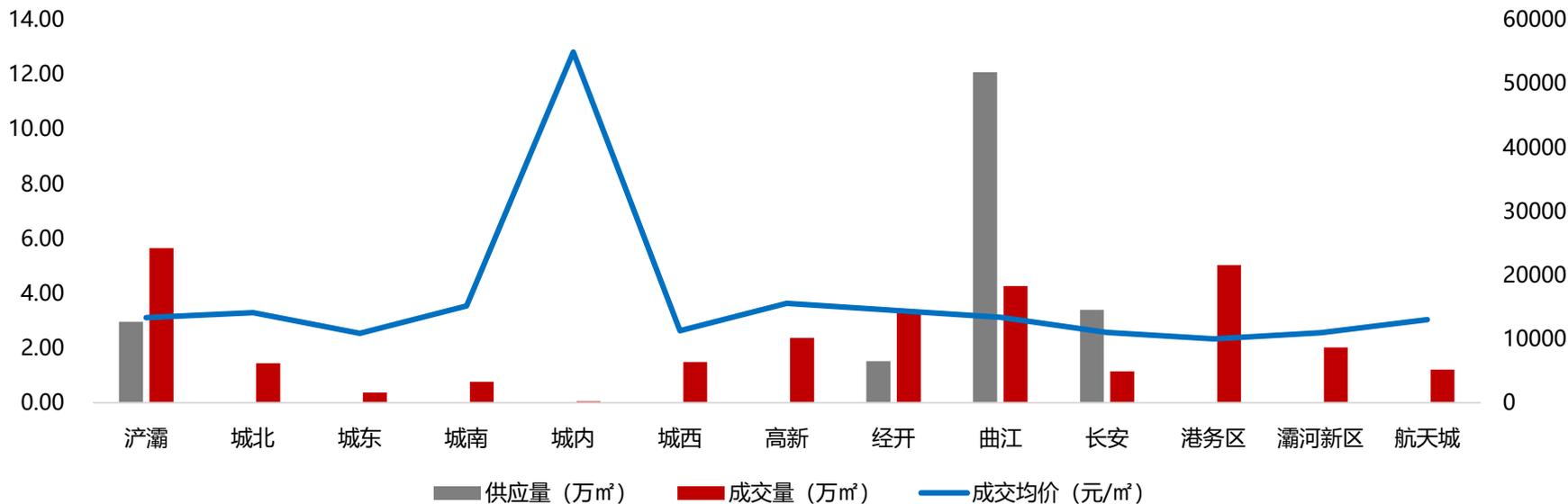
区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积	预售信息
经开	科为瑞府	6,7	382	43101.93	高层，面积95-130m ² ，均价13276元/m ²
	雅荷中央广场	20	35	15186.4	商业
曲江	金辉·公园里	21	2	216.2	商业
	金辉世界城	5	264	23572.66	高层，面积78-95m ² ，均价15256元/m ²
	曲江·玫瑰园	1,2,3,5,6,7,8,9,10	420	97090.1	小高层，面积200-380m ² ，均价33336元/m ²
浐灞	绿城·桂语江南	2,4,5	220	29601.34	高层，面积111-127m ² ，均价13381元/m ² ； 洋房，面积145-177m ² ，均价15500元/m ²
	万科金域蓝湾	11	7	1810.27	商业
港务区	华润置地·未来城市	4,8,12	488	57613.57	高层，面积110-129m ² ，均价10176元/m ²

2019年周度商品房供销价走势图



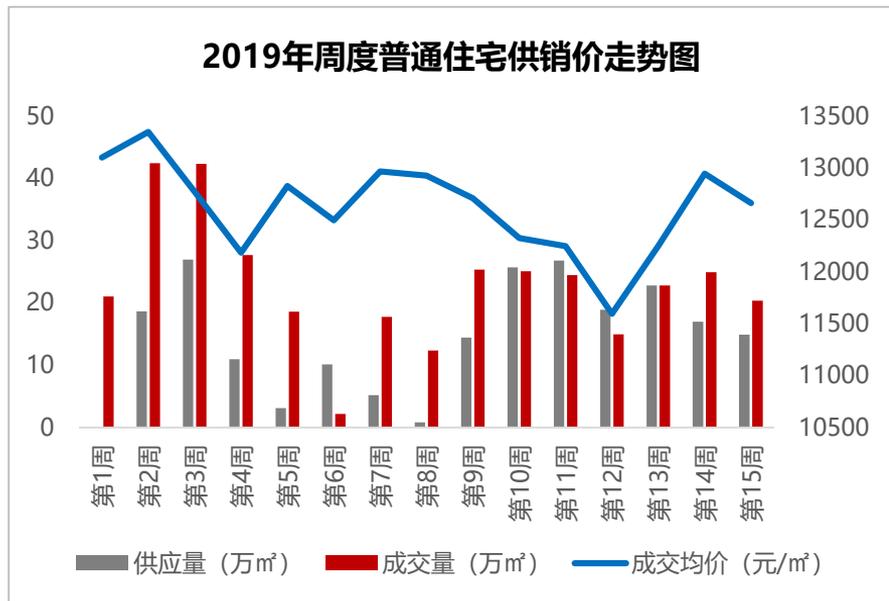
➤ 2019年第15周，西安商品房市场供应量19.96万㎡，环比下降20.45%，成交量29.26万㎡，环比下降19.05%，成交价格12850元/㎡，环比上涨0.54%。

2019年第15周商品房分区域图



- 供应量方面：本周曲江供应12.09万m²，供应量最大，其次是长安和浐灞，分别供应3.39万m²和2.96万m²；
- 成交量方面：浐灞、港务区、曲江成交居前三位，依次成交5.66万m²、5.04万m²和4.28万m²；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是城内55000元/m²，高新15582元/m²及城南15178元/m²。

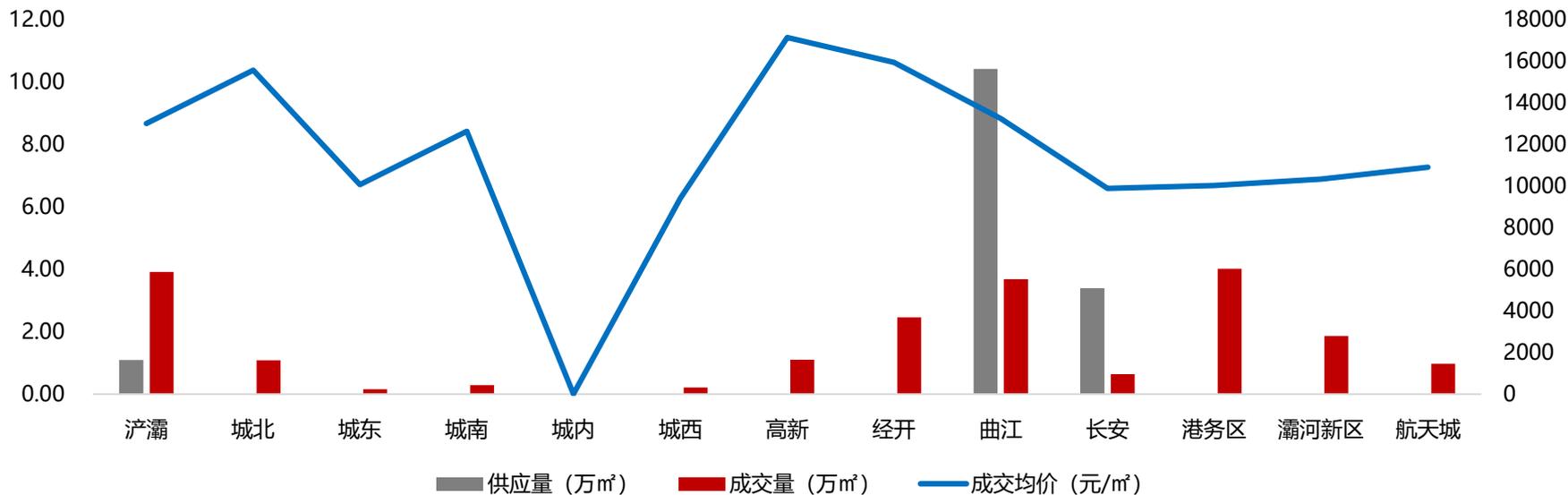
第15周普通住宅销售金额排行



排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	龙湖·景粼天序	348,251,843	19705.17	17673
2	万科·澜岸	266,727,811	19502.47	13677
3	绿地璀璨天城	202,276,486	22384.79	9036
4	绿城西安全运村	172,285,797	14801.22	11640
5	美好时光	155,203,286	13926.92	11144

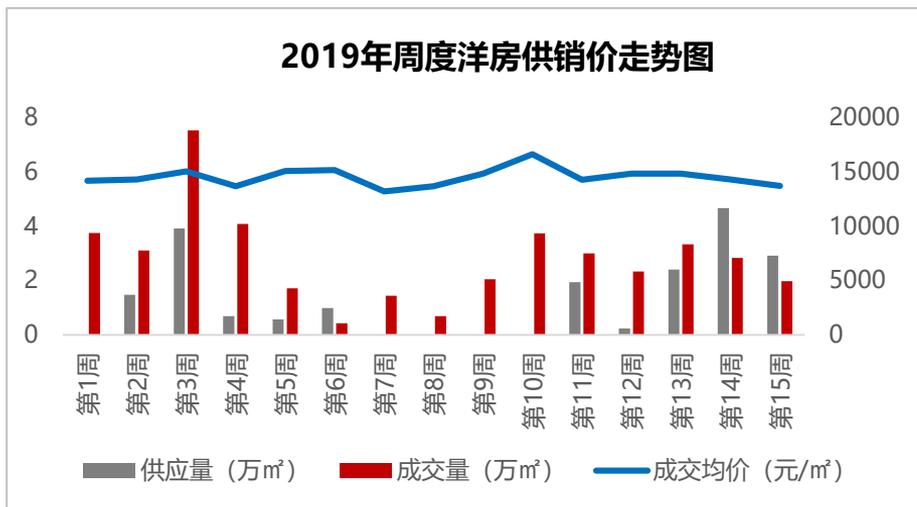
- 2019年第15周，住宅供应量14.9万㎡，环比下降12.45%，成交量20.38万㎡，环比下降18.23%，成交价格12661元/㎡，环比下降2.2%；
- 本周龙湖·景粼天序、万科·澜岸、绿地璀璨天城销售金额居排行前三位。

2019年第15周普通住宅分区域供销价图



- 供应量方面：本周曲江供应10.41万m²，供应量最大，其次长安和浐灞，分别供应3.39万m²和1.1万m²；
- 成交量方面：港务区、浐灞、曲江成交居前三位，依次成交4.01万m²、3.91万m²和3.68万m²；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是高新17129元/m²，经开15937元/m²及城北15556元/m²。

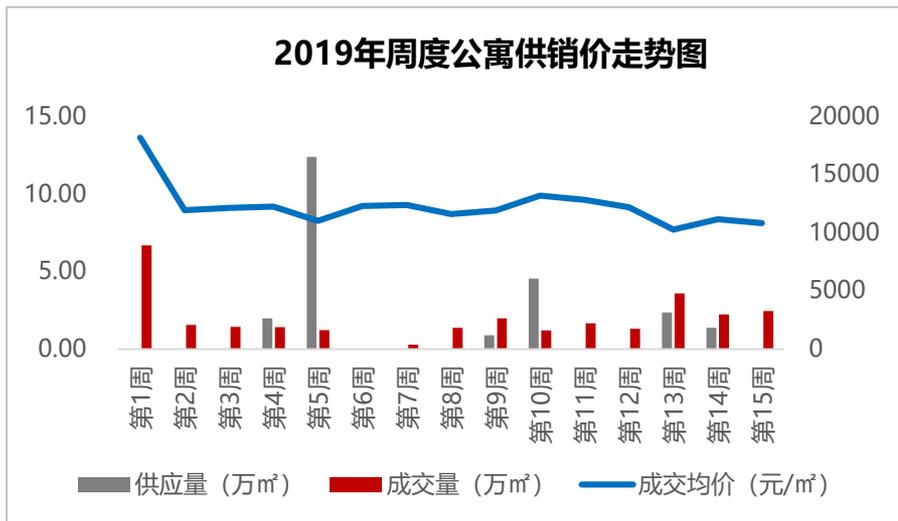
第15周洋房销售金额排行



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	龙记玖玺	32,750,411	2776.37	11796
2	绿城西安全运村	27,907,678	2024.62	13784
3	金地常宁府	24,072,230	1800.82	13367
4	中建·锦绣天地	20,768,844	1315.13	15792
5	绿地璀璨天城	19,755,482	1767.19	11179

- 2019年第15周，洋房供应量2.93万m²，环比下降37.38%，成交量1.98万m²，环比下降30.46%，成交价格13713元/m²，环比下降4.14%；
- 分区域来看：供应量方面：仅浐灞、曲江有所表现，依次供应1.82万m²、1.11万m²；成交量方面：浐灞、港务区、长安成交居前三位，依次成交0.66万m²、0.42万m²、0.38万m²；成交价格方面：居前三位的依次是城北19241元/m²，高新16969元/m²及航天城13933元/m²。

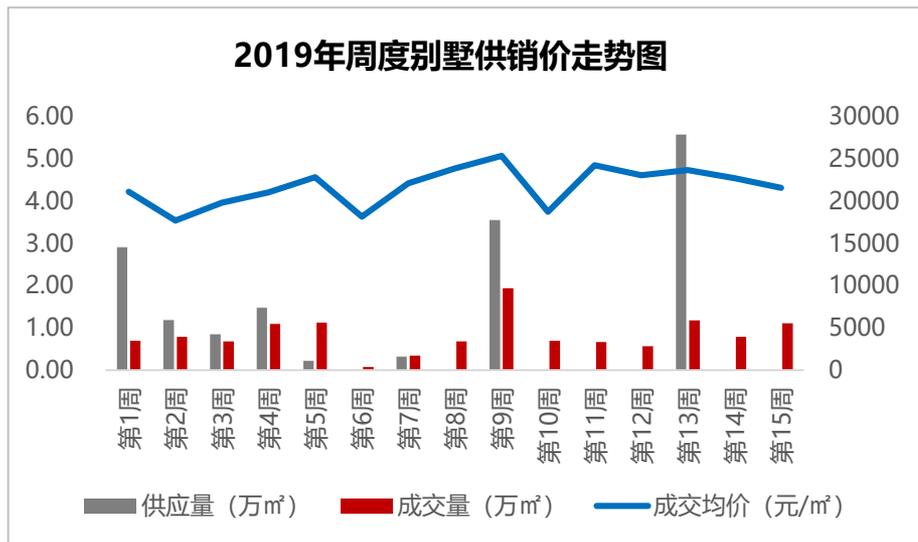
第15周公寓销售金额排行



排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	中南·青樾	63,488,762	5169.54	12281
2	西安华南城	49,560,487	6016.47	8237
3	旭辉荣华·公园大道	35,576,127	2827.10	12584
4	同德国际	17,716,500	2857.50	6200
5	金辉世界城	10,050,897	560.43	17934

- 2019年第15周，公寓无供应，成交量2.46万m²，环比上涨10.36%，成交价格10815元/m²，环比下降3.07%；
- 分区域来看：成交量方面：城西、港务区、浐灞成交居前三位，依次成交0.84万m²、0.6万m²和0.34万m²；成交价格方面：居前三位的依次是曲江17283元/m²，高新14509元/m²及浐灞12666元/m²。

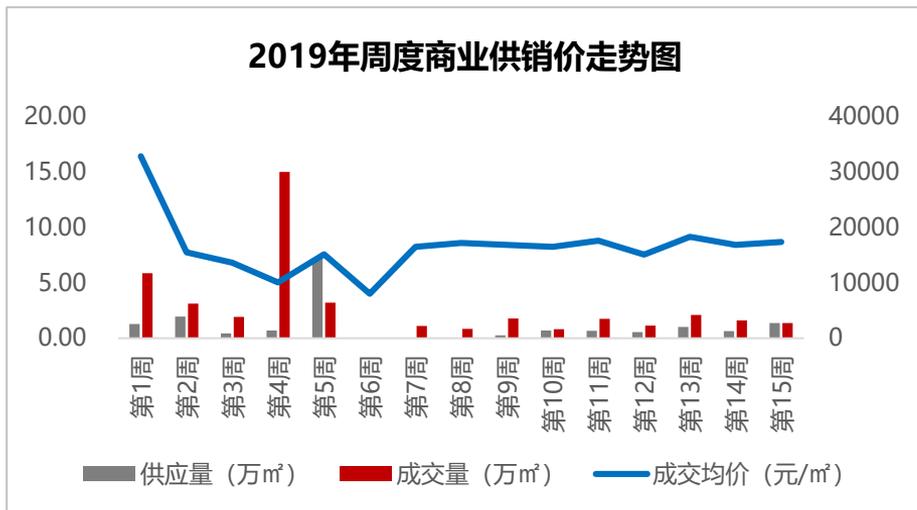
第15周别墅销售金额排行



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	科为·城墅	40,509,750	1712.72	23652
2	阳光台365	29,050,000	1335.69	21749
3	龙湖·紫宸	27,085,129	1438.67	18827
4	世园大公馆	22,967,215	1430.36	16057
5	华海湖滨会馆	22,000,000	438.17	50209

- 2019年第15周，别墅无供应，成交量1.11万m²，环比上涨40.44%，成交价格21620元/m²，环比下降5.05%；
- 分区域来看：成交量方面：浣灞、航天城、城南成交居前三位，依次成交0.37万m²、0.2万m²和0.18万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是航天城24141元/m²，浣灞22616元/m²及城西21749元/m²。

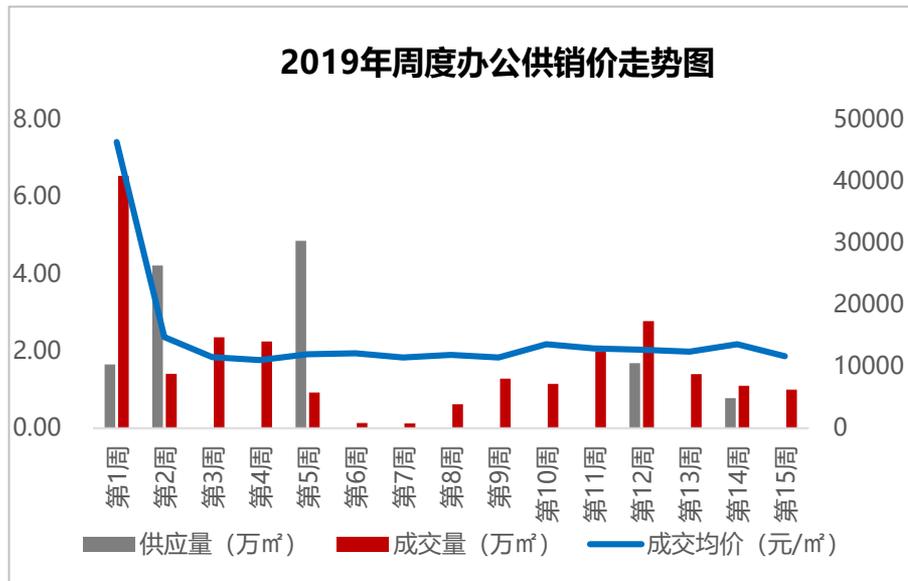
第15周商业销售金额排行



排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	裕朗国际	26,552,900	482.78	55000
2	龙湖·紫宸	19,716,407	1174.21	16791
3	西安环球贸易中心	12,486,378	580.69	21503
4	林河春天	10,361,766	395.77	26181
5	碧桂园凤凰城	9,980,862	298.54	33432

- 2019年第15周，商业供应量1.39万m²，环比上涨112.02%；成交量1.37万m²，环比下降14.48%，成交价格17400元/m²，环比上涨3.3%；
- 分区域来看：供应量方面：仅经开、曲江有所表现，依次供应1.2万m²和0.19万m²；成交量方面：经开、浐灞、高新成交居前三位，依次成交0.26万m²、0.24万m²、0.18万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是城内55000元/m²，灞河新区22937元/m²及高新20191元/m²。

第15周办公销售金额排行



排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	长和·上尚郡	12,650,854	1407.97	8985
2	恒达国际城	12,641,530	851.28	14850
3	摩尔中心	10,452,383	752.19	13896
4	启迪中心	9,763,168	717.88	13600
5	首创国际城	8,458,924	931.83	9078

- 2019年第15周，办公无供应，成交量1万m²，环比下降9.07%，成交价格11685元/m²，环比下降14.14%；
- 分区域来看：成交量方面：经开、高新、城东成交居前三位，依次成交0.38万m²、0.33万m²、0.11万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江17417元/m²，高新13735元/m²及城南13681元/m²。



05

创典监测

创典指数显示：第15周项目来访指数142，环比上涨3%，成交指数109，环比上涨6%。



(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 灞桥区柳新路369号

物业类型 高层

开盘时间 2019年4月9日

总建面 21万㎡

容积率 3.49

绿化率 38%

成交价格 11635元/㎡

成交金额 约4.3亿元

开发商 荣民地产

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/㎡)
8#	3	33F/ 31F	2T4H	两室	94	377	279	77%	11635
				三室	106/122				



94㎡ 2室2厅1卫



106㎡ 3室2厅2卫

项目简介:

项目地址	东三环和世博大道交汇处向东300米
物业类型	高层
开盘时间	2019年4月11日
总建面	16.6万m ²
容积率	2.5
绿化率	35%
成交价格	12035元/m ² (精装)
成交金额	约4.09亿元
开发商	中南集团



楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (m ²)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/m ²)
21#	1	34F	2T4 H	三室	106	285	285	100%	12035
				四室	132				
22#	1	24F	2T4 H	两室	69				
				三室	106				
				四室	132				
23#	1	24F	2T4 H	两室	69				
				三室	106				
				四室	132				



106m² 3室2厅1卫



130m² 4室2厅2卫

项目简介:

项目地址 科技二路西段与西三环交汇东南角处

物业类型 高层

开盘时间 2019年4月12日

总建面 63万㎡

容积率 3.5

绿化率 51%

成交价格 11786元/㎡

成交金额 约1.58亿元

开发商 陕西华久置业有限公司



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/㎡)
5#	1	34F	2T4H	三室	129/101	136	127	93%	11786
				两室	99/89				



99㎡ 3室2厅1卫



89㎡ 2室2厅1卫

项目简介:

项目地址 雁塔南路与南三环交汇处向南100米

物业类型 洋房

开盘时间 2019年4月12日

总建面 300万㎡

容积率 2.8

绿化率 41%

成交价格 19532元/㎡ (精装)

成交金额 约0.97亿元

开发商 金辉集团



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/㎡)
7#	2	8F	1T2H	四室	162/183	24	27	84%	19532
				顶跃	234-265	4			
				底跃	336-371	4			



162㎡ 4室2厅3卫



183㎡ 4室2厅3卫

项目简介:

项目地址 东三环与长乐东路交汇处西北角

物业类型 高层

开盘时间 2019年4月12日-13日

总建面 300万㎡

容积率 2.29

绿化率 42%

成交价格 11598元/㎡

成交金额 约4.54亿元

开发商 盛恒（西安）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/㎡)
28#	1	27F	2T4H	两室 三室	94/123	361	361	100%	11598
29#	2	32F	2T4H						



94㎡ 2室2厅2卫



123㎡ 3室2厅2卫

项目简介:

项目地址 公田五路与春临二路十字向东100米

物业类型 高层

开盘时间 2019年4月12日-13日

总建面 27.6万㎡

容积率 3.12

绿化率 35%

成交价格 12380元/㎡ (精装)

成交金额 约4.49亿元

开发商 金地(集团)股份有限公司

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/㎡)
15#	2	33F/ 43F	2T4H 2T5H	三室	100/127	318	320	100%	12380
				合并户型	227	2			



100㎡ 3室2厅1卫

127㎡ 3室2厅2卫

项目简介:

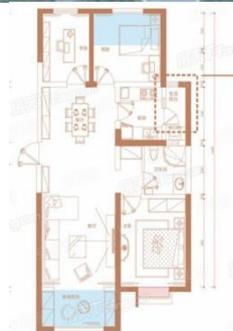
项目地址	桃花潭风景区西侧 (沪河西路中段)
物业类型	高层
开盘时间	2019年4月9日
总建面	45万㎡
容积率	2.8
绿化率	40%
成交价格	10553元/㎡ (毛坯) ; 12561元/㎡ (精装)
成交金额	约6.95亿元
开发商	阳光100集团



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/㎡)
48#	2	34F	2T4H	一室 两室 三室 四室	72	606	606	100%	12561元/㎡ (精装)
49#	2	34F	2T4H		85/90				10553元/㎡ (毛坯)
50#	2	34F	2T4H		114/116 123/133				



85㎡ 2室2厅1卫



114㎡ 3室2厅1卫



116㎡ 3室2厅1卫

项目简介:

项目地址 神舟四路与启航路交汇处 (交大附中航天学校正北)

物业类型 高层; 洋房

开盘时间 2019年4月12日

总建面 13万㎡

容积率 3.2

绿化率 35%

成交价格 高层11781元/㎡ (精装); 洋房11836元/㎡ (毛坯)

成交金额 约3.72亿元

开发商 大华集团

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/㎡)
7#	2	21F	2T4H	一室 三室 四室	68 99/122/129 139	高层 165 洋房 86	251	100%	高层11781 (精装) 洋房11836 (毛坯)
9#	2	9F/8F	1T2H	三室 四室	134-169				
10#	3	9F/9F/ 10F	1T2H	三室 四室	128-172				



122㎡ 3室2厅2卫



144㎡ 4室2厅2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。