



创典全程

T R E N D A

— 证券代码 833053 —

# 2019年4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：**全国PMI指数连续两个月处于荣枯线以上，继续维持扩张区间，PPI同环比均转正、CPI重新进入“2时代”，表明整体经济企稳向好。

**宏观政策环境：**中央政治局会议再次重申“房住不炒”、住建部对部分房价及地价波动幅度较大城市进行预警提示，银保监会提出“继续遏制房地产泡沫化，控制居民杠杆率过快增长”，防止楼市过热正在成为新的调控方向，各地楼市调控也出现收紧迹象，调控手段基本围绕公积金调整、提升首付比例等方向展开；

**西安土地市场：**土地供应直线下滑，成交继续攀升，本月成交29宗，成交土地面积约2645亩，环比上涨42%，平均亩单价247万元/亩，环比下降28%，平均楼面价1614元/m<sup>2</sup>，环比上涨22%。

**西安新房市场：**楼市继续延续金三火热态势，商品房市场供应下滑，成交继续攀升，市场供求失衡现象再度突出，其中住宅供应102.1万m<sup>2</sup>，环比下降8.8%，成交117.2万m<sup>2</sup>，环比上涨13.6%，成交均价11910元/m<sup>2</sup>，环比上涨1%，同比上涨11.7%。从微观市场来看，本月开盘整体去化率达82%，环比上月上涨2个百分点。

**房企业绩表现：**2019年1-4月前十房企总销额同比上涨38%，万科成为首个进入百亿的房企。



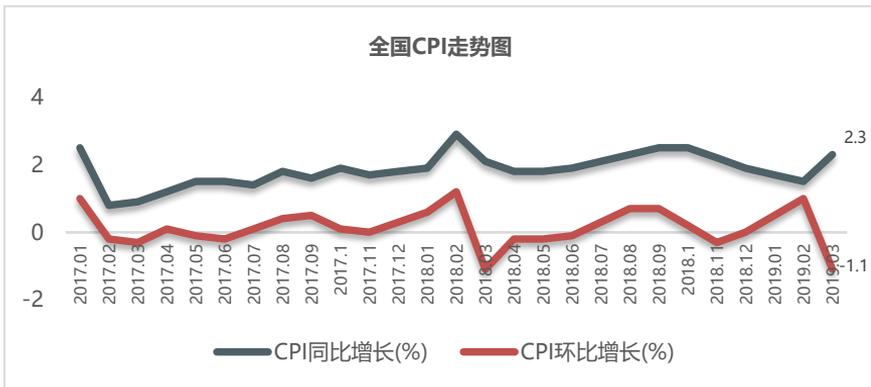
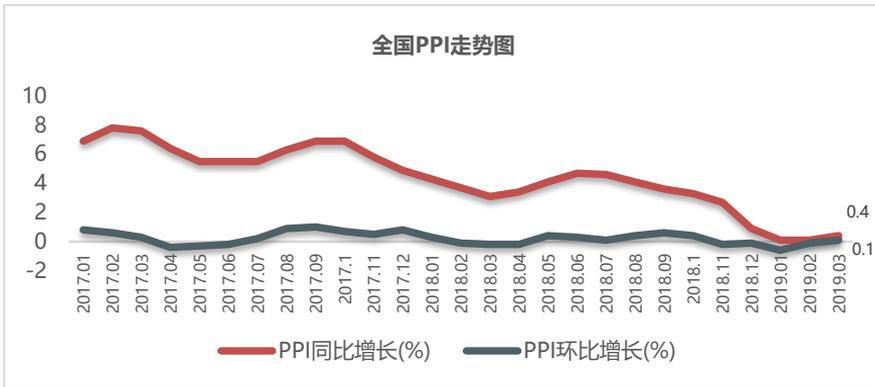
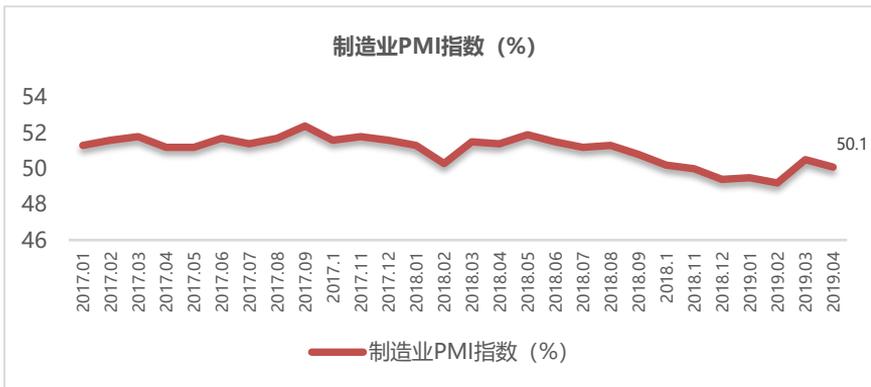
# Part 01

## 宏观背景

- 经济环境
- 政策环境
- 城市发展



## PPI转正回升，CPI重返2时代，PMI指数继续维持扩张区间，经济呈现企稳向好态势



- 2019年4月，制造业指数（PMI）均值为50.1，比上月回落0.4个百分点，继续保持在扩张区间；
- 2019年3月，工业生产者出厂价格（PPI）环比上涨0.1%，为连续4个月负增长后首次转正。同比上涨0.4%，涨幅比上个月上升0.3个百分点，为9个月以来的首次回升；
- 2019年3月，CPI环比下降1.1%，同比回升至2.3%，涨幅比上月扩大0.8个百分点，CPI重新进入“2时代”。

中央政治局会议再次重申“房住不炒”、住建部对部分房价及地价波动幅度较大城市进行预警提示，银保监会提出“继续遏制房地产泡沫化，控制居民杠杆率过快增长”，防止楼市过热正在成为新的调控方向；

4月17日

银保监会

继续遏制房地产泡沫化，控制居民杠杆率过快增长

4月19日

中央政治局会议

要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制

4月19日

住房和城乡建设部

按照房地产长效机制方案确定的月度分析、季度评价、年度考核的要求，对2019年第一季度房价、地价波动幅度较大的城市进行了预警提示

### 政策解读：

2019年以来，国家对于房地产调控以稳为主，同时明确落实城市主体责任，实行“一城一策”。国家统计局2019年3月数据显示，70个大中城市中有65个城市价格环比上涨，价格指数同比上升10.6%，连涨42个月，环比上涨0.6%，连涨47个月，由此引发了各界对市场炒作的担忧。因此在经济面好转的大环境下，楼市开始收紧调控，银保监会提出“继续遏制房地产泡沫化，控制居民杠杆率过快增长”；中央再次重申“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位”；住建部对部分房价及地价波动幅度较大城市进行预警提示。根据国家统计局数据，以下城市有可能被列入预警名单：一季度土地出让金大幅波动城市：大连、温州、厦门、南宁、三亚、太原、银川、兰州、合肥、北海；3月份住宅价格同比涨幅超过20%的城市：西安、呼和浩特、贵阳、丹东。预计未来这些城市调控将呈收紧之势。

自然资源部发出通知制定实施2019年住宅用地“五类”调控目标，根据去化周期，调整供地节奏，以保持住宅用地供应稳定，促进房地产用地市场平稳健康发展；按照调控目标2019年西安土地供应有望增加；

## 2019年住宅用地“五类”调控目标

商品住房库存消化周期在36个月以上  
停止供地

商品住房库存消化周期36~18个月  
适当减少供地

商品住房库存消化周期18~12个月  
维持供地持平水平

商品住房库存消化周期12~6个月  
增加供地

商品住房库存消化周期6个月以下  
显著增加并加快供地

### 政策解读：

统计局最新数据显示2019年3月末商品房待售面积约5.2亿万㎡，其中住宅待售面积约2.5亿万㎡。整体来看，目前全国整体商品房库存处于较低水平，大部分城市需要增加土地供应以更好地满足居住需求；

本次自然资源部发布通知要求地级以上城市、地州盟所在地和百万人口以上县（县级市）根据商品住房库存消化周期（截至2019年3月），确定2019年住宅用地供应目标；无疑是通过因城施策、分类调控，保持一、二线城市房地产市场相对均衡的供求关系；同时对于局部库存较高的地区，根据消化周期进行供地调整，以维持房地产市场稳定发展；

西安2019年3月去化周期为8.17月，按照调控目标2019年西安土地供应有望增加。

## 宏观背景/政策环境

继秦岭别墅风波后，4月3日住建部印发通知暂停办理别墅项目建设审批手续；贵州、黑龙江、福建、湖南已经响应，或将对西安别墅集中区域临潼产生影响；

**住建部：**4月3日，要求各省级住房和城乡建设部门要立即暂停办理本行政区域内有关别墅项目建设审批手续，同时，对已建、在建、在批、特批的别墅项目进行梳理

**贵州：**4月11日，省住建厅印发关于别墅项目建设审批有关事项的通知，要求全省各级住建部门立即暂停办理本行政区域内有关别墅项目建设审批手续。

**福建：**4月12日，省住建厅发布通知，要求暂停办理本行政区域内有关别墅项目建设审批手续。

**黑龙江：**4月15日，省住建厅发布通知，各市（地）住建局就2003年以来别墅项目建设情况进行全面清理排查，并于4月17日前汇总提交相关报告。

**湖南：**4月18日，省住建厅发函，要求各州市住建部门立即暂停办理本行政区域内有关别墅项目建设审批手续，并对已建、在建、在批、待批的别墅项目进行梳理。

### 政策解读：

“禁墅令”已实行多年，期间政府多次加大规范力度，但房企通过“高低配”、产品创新等多种手法来绕过禁令。此次通知下达后，贵州、黑龙江、福建、湖南等地已积极响应，意味未来别墅项目的审批会越来越难，打擦边球的类别墅项目也会越来越少，政策的“高压管控”将使得别墅成为稀缺产品，别墅价格后期有望迎来上涨，而对违法违规别墅的清查整治，初步预计会对临潼旅游度假区等地的别墅市场产生巨大影响。

## 宏观背景/政策环境

国家进一步加大户籍改革力度，多个地方政府积极响应，上演抢人大战；落户政策的放松，将在一定程度上增加二三线城市人才数量，中长期有利于当地房地产市场自主需求合理扩张；

4月8日，国家发展改革委公布《2019年新型城镇化建设重点任务》，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；

苏州市吴中区：符合购房条件的企业或个人给予销售价格20%-30%不等的折扣奖励

任丘：在任丘从业一年以上缴纳社会养老保险三个月及以上人员，可落户

深圳：符合条件即可申请安居型商品房，房价是同区域同类型市场商品房售价的50%

4月3日

4月16日

4月18日

4月17日

4月29日

4月29日

杭州：全日制大学专科及以上人才，在杭州工作并缴纳社保的，可直接落户

呼和浩特：普通全日制本科及以上学历的应届毕业生(往届3年及以内)，可半价买房

广州：取消硕士研究生、博士研究生等人员入户社保参保年限限制，本科生连续半年社保可入户

### 政策解读：

本次户籍改革力度比以前明显加大，可以预见以二三城市为代表的落户门槛将再次降低，大城市、特大城市集聚人口的速度将进一步提速。预计将对二三线城市房地产市场形成一定利好。

从地方表现来看，诸如苏州、呼和浩特、深圳等城市纷纷出台相关人才吸引政策，杭州、任丘、广州等城市放宽落户限制。短期来看，大量人才的流入将对冲楼市限购政策，确保房产购买力的持续稳定；长期来看，大量人才的涌入有助于缓解社会老龄化、提升城市经济活力。

## 宏观背景/政策环境

金三银四以来，全国主要城市楼市出现回暖迹象，价格呈上涨态势，在落实城市主体责任的大背景下，本月各地调控多以收紧为主，主要手段为限地价、限购、限售、停止契税优惠、调整公积金、提升首付比例等；

### 政策收紧

4月1日  
石家庄市  
暂停全市范围内统一  
暂停发放住房公积金  
异地贷款

4月12日  
国管公积金中心  
“认房又认贷”，  
二套房首付比例调整  
为最低六成且最多  
贷60万元，二套  
以上住房不予贷款

4月12日  
合肥市自然资源和  
规划局发布公告，  
滨湖新区居住用地  
最高地价由 2655  
万/亩调为 2280  
万/亩，最高楼面  
价 17100 元/m<sup>2</sup>

4月22日  
湖南省在长沙市范  
围内停止执行对家  
庭第二套改善型住  
房的契税优惠政策，  
即二套住房按 4%  
的税率征收契税

4月22日  
合肥市住房公积金管  
理中心发布通知，严  
审多次改变婚姻和  
频繁买卖同一套  
房屋申请

4月23日  
西安出台公积金新  
政，5月13日起暂  
停异地购房提取公  
积金，首付比例由  
最低25%提升至最  
低35%

4月27日  
丹东市通知，即  
日起外地购房者  
限购1套商品住  
宅，网签满5年  
并不动产证方可  
交易；楼盘价格  
每月涨幅不超过  
0.6%

## 西咸新区2019年第一批59个重大项目集中开工，将对完善新区城市功能、做大产业规模、增强楼市发展后劲起到重要支撑作用

4月3日，西咸新区2019年第一批59个重大项目集中开工，涵盖了基础设施建设及农林水建设项目22个，总投资114.4亿元，包含丝路科创谷园区市政配套、太平河生态综合治理、空港新城绿化工程等项目；先进制造业项目5个，总投资28.8亿元，包含法士特商用车变速器核心零部件生产、圣阳机械年产2000辆专用车建设等项目；商贸及服务业项目18个，总投资208.7亿元，包括浙商银行互联网金融科研中心、万维创智产业园、“橙天地”文化中心等项目；民生工程项目14个，总投资129.2亿元，包含创新港中小学、沣东第八小学、沣东第一初级中学、秦汉国际颐养城医院等民生项目。



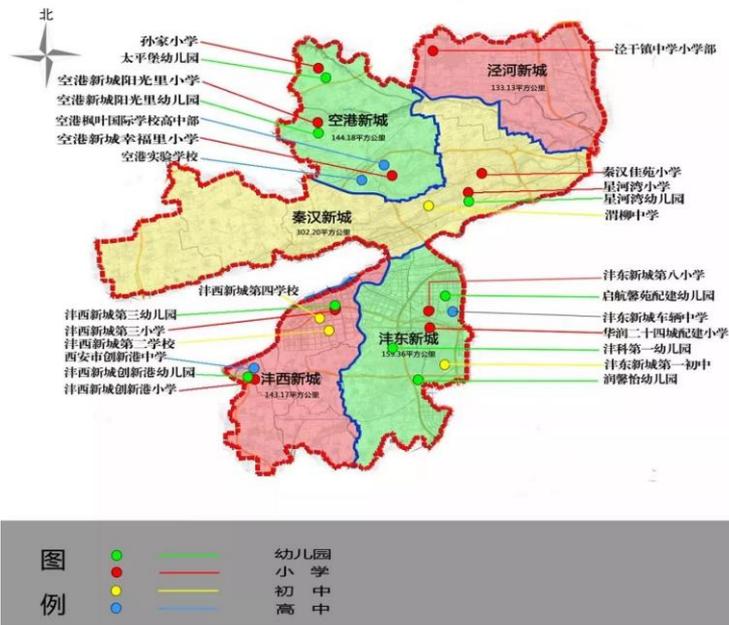
### 部分重点项目

项目名称	所属区域	投资总额	项目类型	总数量	总投资
法士特商用车变速器核心零部件项目		3.32	先进制造业	5个	28.8
圣阳机械年产2000辆专用车建设	泾河新城	1.15	先进制造业		
浙商银行互联网金融科研中心	沣西新城	25	商贸及服务业	18个	208.7
万维创智产业园	/	28	商贸及服务业		
“橙天地”文化中心	/	/	商贸及服务业		
创新港中学	沣西新城	7.5	民生工程项目	14个	129.2
沣东第八小学	沣东新城	/	民生工程项目		
沣东第一初级中学	沣东新城	/	民生工程项目		
秦汉国际颐养城医院	秦汉新城	/	民生工程项目		
总计					366.7

## 2019年西咸新区计划实施学校建设项目33个，完善城市教育资源配套的同时，也让西咸楼市发展更加平稳

2019年，西咸新区计划实施学校建设重点项目33个，其中启动新建项目10个，推进在建项目23个、确保10所学校秋季投入使用，预计新增学位9100个以上。其中，空港新城重点建设项目共计7个，沣东新城重点建设项目共计7个，秦汉新城重点建设项目共计4个，沣西新城重点建设项目共计7个，泾河新城重点建设项目共计1个，能源金贸区能源办重点建设项目共计7个。

2019年西咸新区计划实施学校建设重点项目





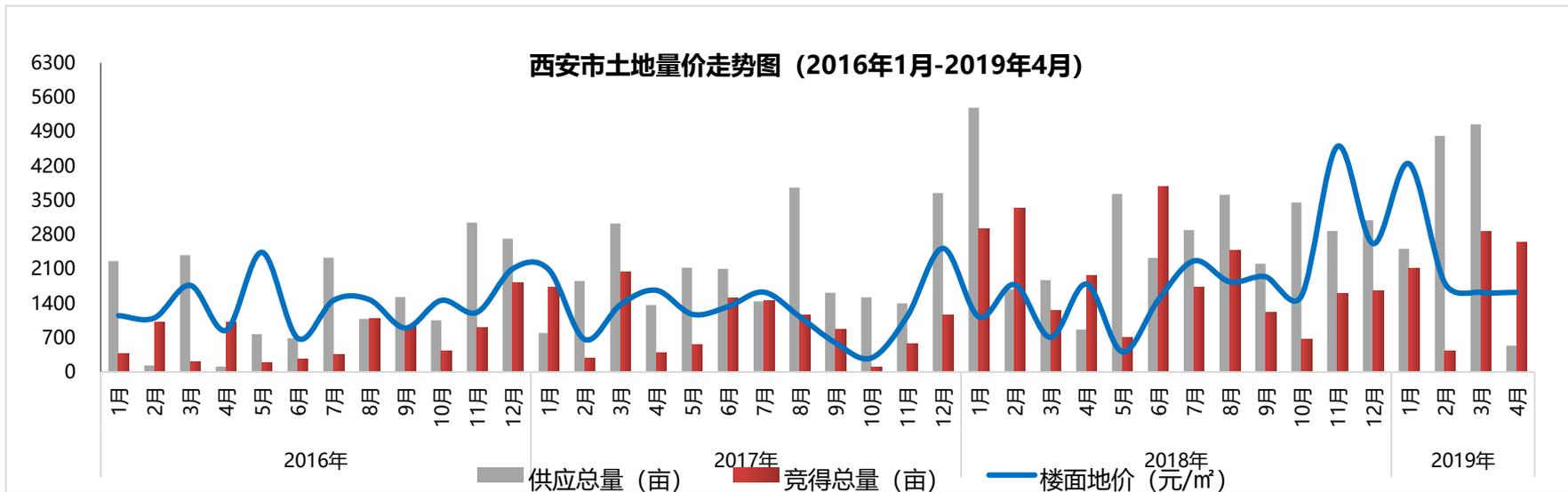
# Part 02

## 土地市场

- 整体供求
- 经营性用地表现
- 房企土储排行

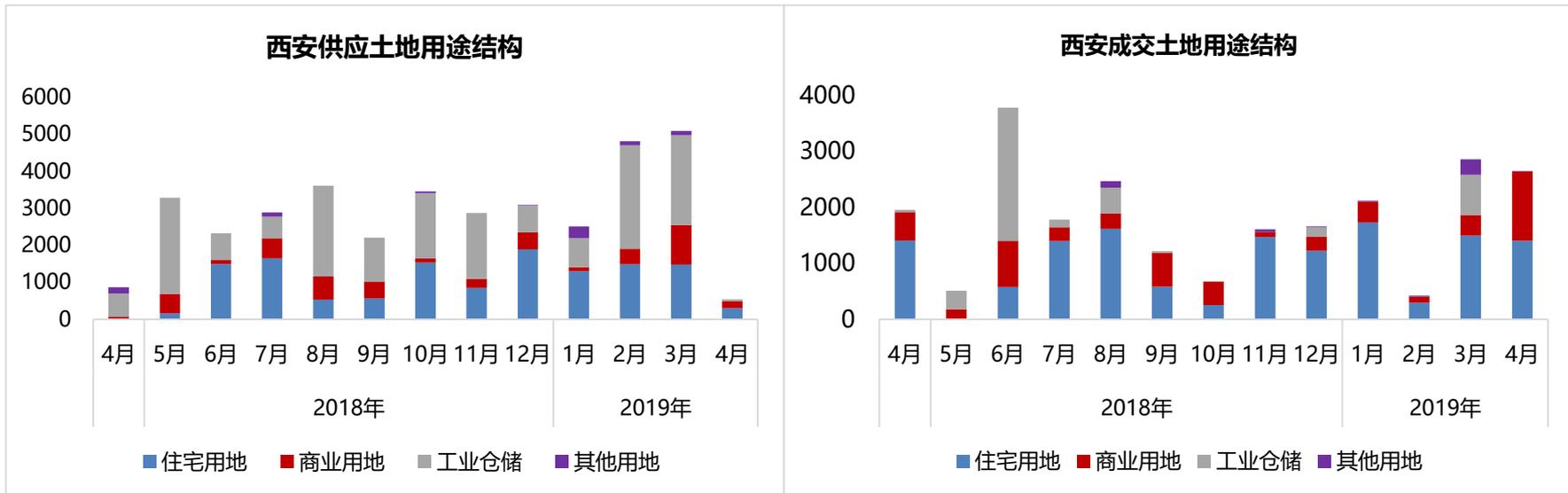


土地供应同环比均大幅下降，成交环比微降7.3%，楼面地价和上月持平



- **供应**: 2019年4月西安供应土地9宗, 供应土地面积共计540.5亩, 环比下降89.3%, 同比下降37.8%;
- **成交**: 2019年4月西安成交土地30宗, 成交土地面积共计2650.2亩, 环比下降7.3%, 同比上涨35.3%;
- **价格**: 2019年4月西安土地成交金额66.1亿, 环比下降2.4%, 土地成交亩均价249万/亩, 环比上涨5.2%, 整体楼面地价1625元/㎡, 环比持平。

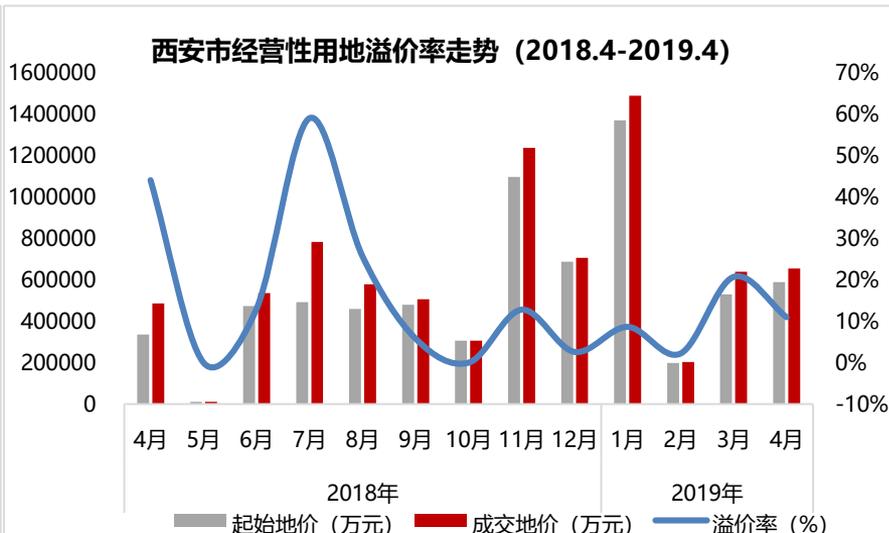
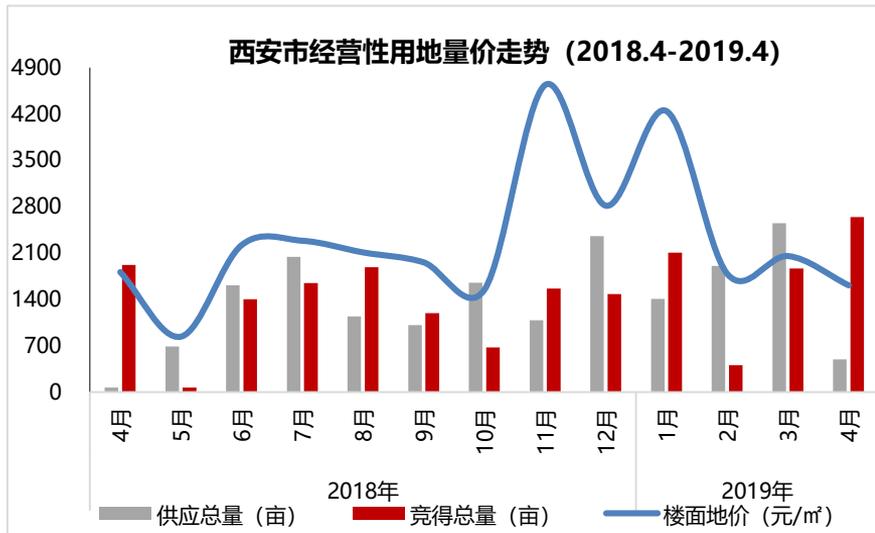
## 住宅、商服用地为供销主力，工业等其他用地暴跌



- **供应类型:** 2019年4月，工业用地在连续两月占据供应主力后，本月供应垫底，供应面积仅44亩；住宅用地供应297.9亩，占比55%；商服用地供应面积198.6亩，占比37%；
- **成交类型:** 2019年4月住宅和商服用地为成交主力，其中住宅用地成交1402.7亩，占总成交面积的53%，商服用地成交1242.7亩，占比47%。

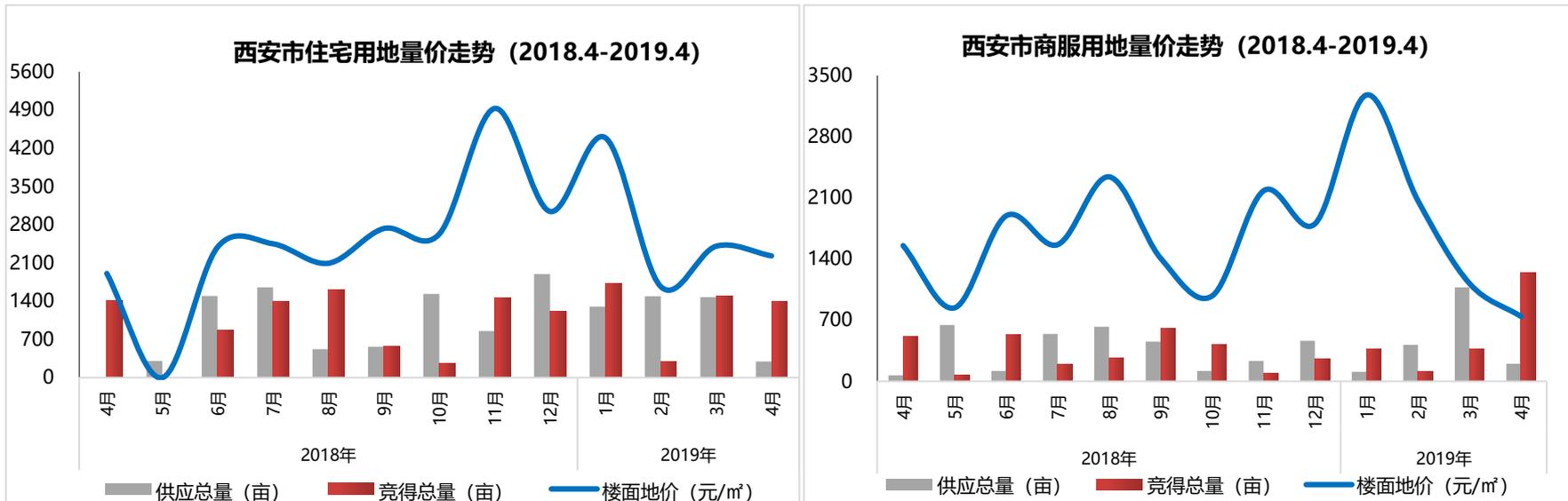
# 土地市场/经营性用地表现

## 经营性用地供应下降，成交继续上涨，楼面地价走低，溢价率环比下降10个百分点



- **经营性用地供应**：2019年4月出让经营性用地7宗，出让面积约496.6亩，环比下降80.5%，同比上涨619.7%；
- **经营性用地成交**：2019年4月成交经营性用地29宗，成交面积约2645.4亩，环比上涨41.7%，同比上涨37.9%，计容建面406.3万㎡，环比上涨30.3%；
- **经营性用地价格**：2019年4月平均亩单价247万元/亩，环比下降27.8%，平均楼面价为1614元/㎡，环比下降21.5%，同比下降11%，平均溢价率11%，呈下降态势。

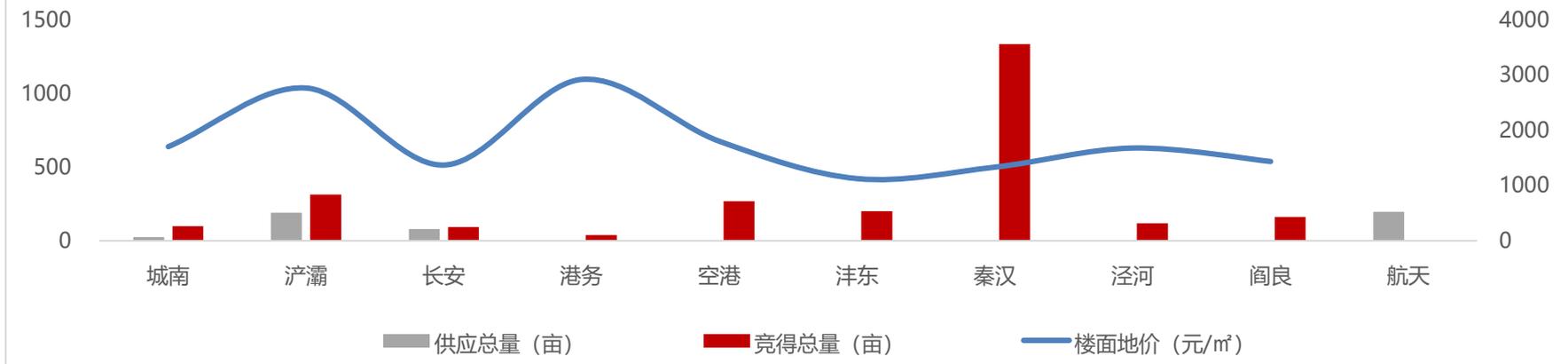
## 住宅用地供应收紧，成交保持活跃，商服用地供应大幅下滑，成交上涨明显



- **住宅用地供销价：**2019年4月住宅用地出让4宗，面积297.9亩，环比下降79.8%；成交17宗，成交面积1402.7亩，环比微降6.2%，同比下降0.5%；平均亩单价379万/亩，环比上涨3.7%；平均楼面地价2228元/m<sup>2</sup>，环比下降7.3%；
- **商服用地供销价：**2019年4月商服用地出让3宗，面积198.6亩，环比下降81.5%，同比上涨183.7%；成交12宗，面积1242.7亩，环比上涨233.6%，同比上涨144.1%；平均亩单价100万/亩，环比下降60.5%，平均楼面地价740元/m<sup>2</sup>，环比下降33.8%。

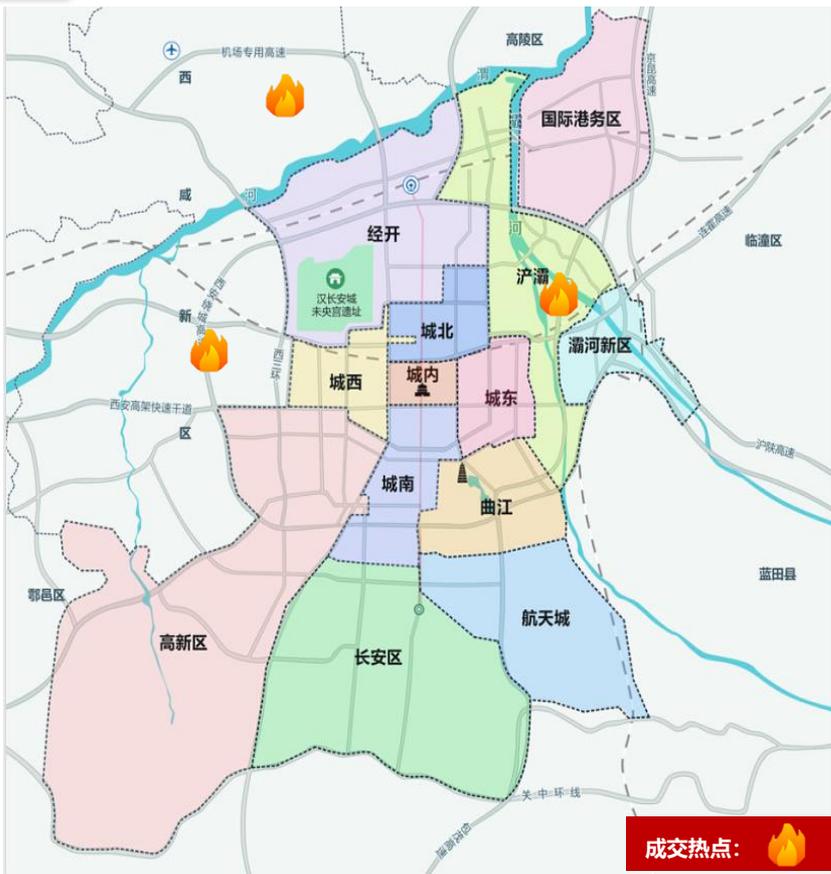
## 土地供应集中在主城区内，成交继续向西咸看齐

2019年4月分区域供销走势图



- **分区域看：**本月仅主城区有土地供应，供应集中分布在浐灞、航天和长安等区域。其中，浐灞供应191.6亩，位居各区域供应之首。成交则重点分布在秦汉、空港、沣东、浐灞等区域，秦汉新城以1337亩的成交量位居各区域榜首，其次为浐灞，成交315.9亩；
- **热点区域：**西咸新区本月集中成交21宗，土地总面积1929.7亩，成交总价款37.6亿元，其中，绿地耗资8.1亿元摘地336.5亩布局沣东、空港，阳光城于泾河新城摘地42亩，新城控股秦汉摘地110亩；阎良航空基地成交2宗商住用地，土地总面积163.9亩，成交总价款3.1亿元，折合亩单价192万元，楼面地价1442元/㎡；该宗地将由荣华控股和陕建集团共同打造集全方位养老、护理为一体的ccrc全龄高端康养社区。

# 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/m <sup>2</sup> )	历史最高地价 (元/m <sup>2</sup> )	新房均价 (元/m <sup>2</sup> )	房地价比
城南	26.2	100	1710	8070	12906	1.6
灞桥	191.6	315.9	2769	6618	12146	1.8
长安	80.8	95.6	1377	7079	12964	1.8
港务	—	40.2	2925	2445	9979	4.1
空港	—	270.5	1806	4628	8057	1.7
沣东	—	201.8	1132	6028	10765	1.8
秦汉	—	1337.8	1339	2249	9497	4.2
泾河	—	119.6	1685	3904	8051	2.1
阎良	—	163.9	1442	1888	6500	3.4
航天	197.9	—	—	3039	11764	3.9

# 土地市场/房企土储排行

## 2019年4月房企拿地排行TOP10

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 <sup>2</sup> )
1	恒大集团	657.4	29834	45	512
2	绿地集团	336.5	81461	242	1362
3	西安市纺织城投资控股有限公司	177.9	31490	177	1327
4	荣华&陕建	163.9	31530	192	1442
5	旭辉集团	137.9	123400	894	3834
6	新城控股	110.1	78460	713	4697
7	奥园集团	100	45399	454	1710
8	金辉集团	80.8	21000	260	1233
9	陕西建工发展集团有限公司	76.8	29700	387	1019
10	阳光城集团	42.2	26400	625	3748
合计		1883.5	468840	249	—



# Part 03

## 新房市场

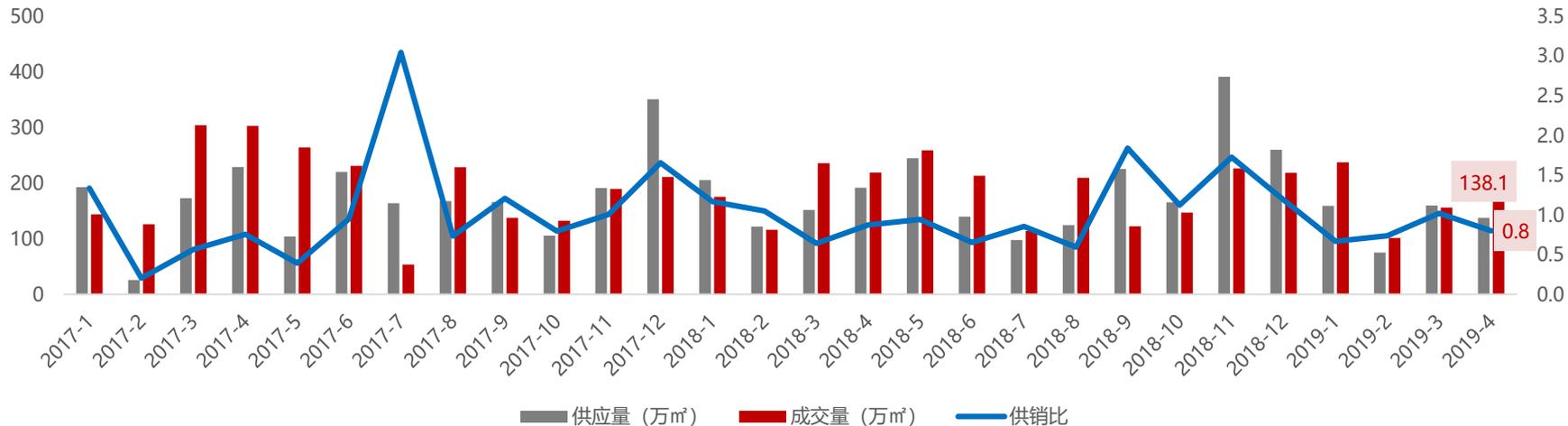
---

- 整体市场
  - 分物业表现
  - 创典数据
- 

# 新房市场/整体市场

本月楼市延续“金三”火热态势，市场供应138.1万 $m^2$ ，成交172.1万 $m^2$ ，供求失衡现象突出

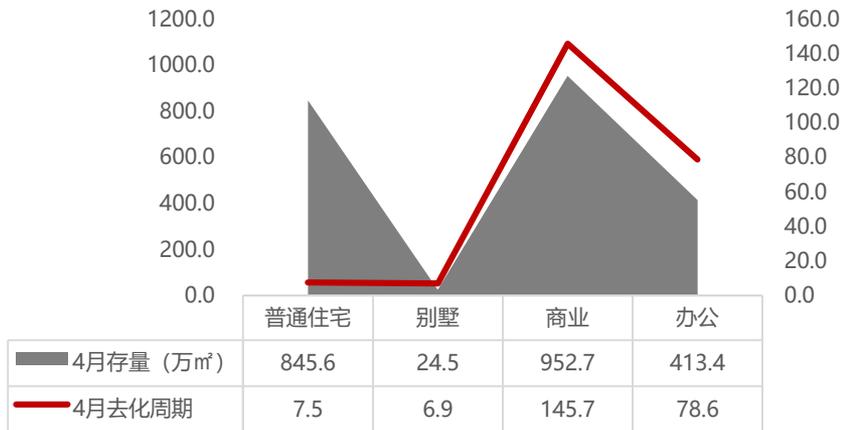
2017-2019年月度商品房供销走势图



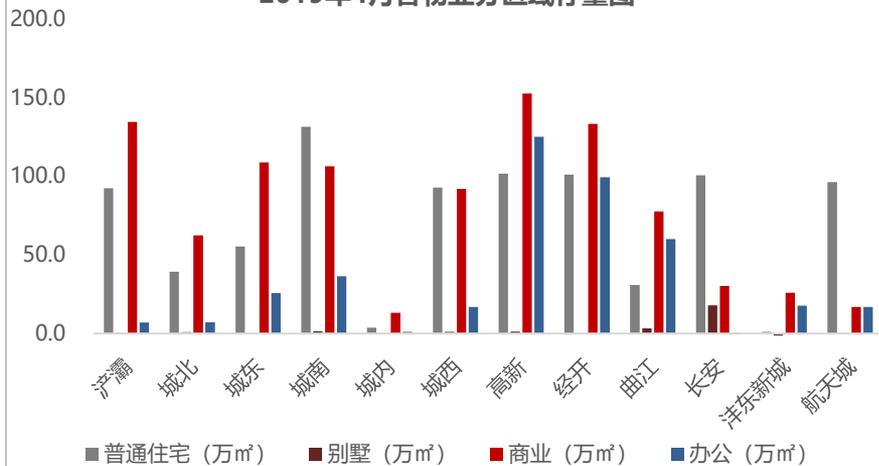
- 2019年4月，西安商品房供应量138.1万 $m^2$ ，环比下降13.7%，同比下降28.1%；商品房成交量172.1万 $m^2$ ，环比上涨10.2%，同比下降21.6%；
- 本月商品房供销比为0.8，相比上月下降0.2，商品房市场供需再度失衡。

## 本月商业去化压力骤增，商品房及剩余物业去化周期相对平稳

2019年4月各物业存量及去化周期图



2019年4月各物业分区域存量图

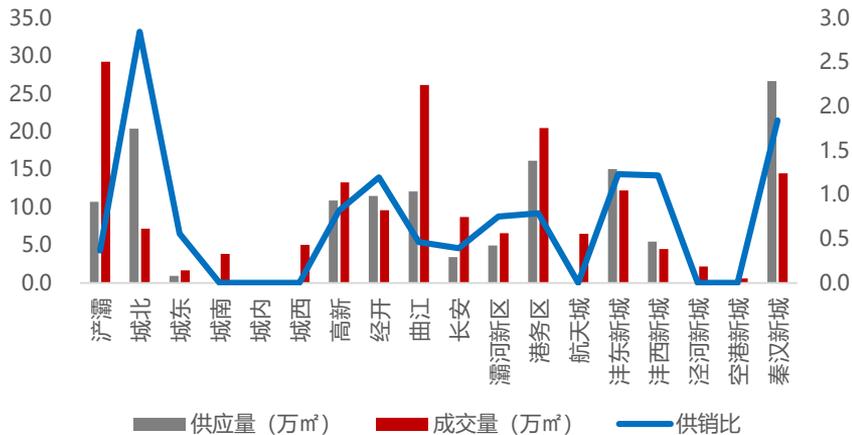


- 2019年4月，商品房市场库存总量2236.2万㎡，去化周期上涨至17.5个月；其中普通住宅去化周期下降至7.5个月，别墅去化周期保持不变，为6.9个月，商业去化周期上涨至145.7个月，办公去化周期上涨至78.6个月；
- 商品房库存分区域看：城内、城东由于商业库存较大，整体去化速度慢，去化周期分列全市前两位，依次为352.5个月、142个月；紧随其后的是城南、城西、经开、高新、航天城、长安，去化周期均超过20个月；去化周期最短的依旧是沣东新城，仅为4.1个月。

# 新房市场/整体市场

秦汉新城、浐灞分列全市商品房供销之首，浐灞、长安严重供小于求，城北整体供大于求

2019年4月商品房分城区供销图



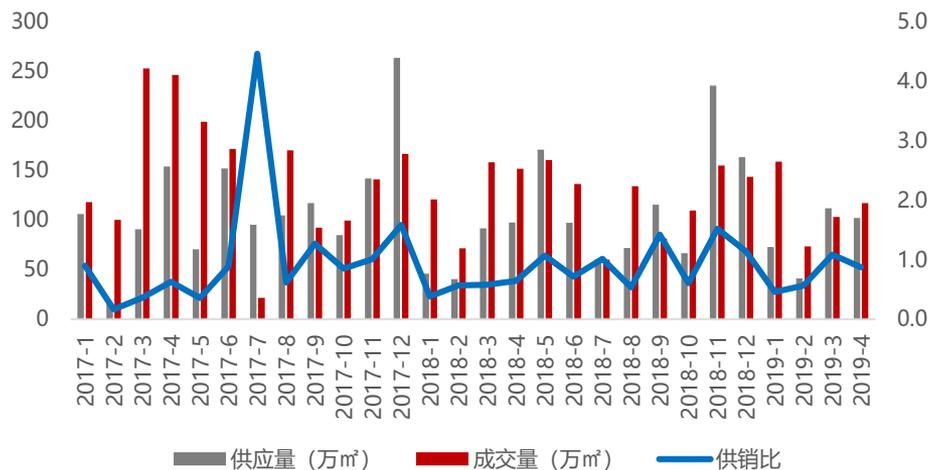
2019年4月商品房分城区价格图



- 2019年4月，秦汉新城以26.6万㎡的供应量、浐灞以29.2万㎡的成交量分别领跑全市；浐灞、长安严重供小于求，供销比均为0.4；城北整体供大于求，供销比为2.4；
- 2019年4月，西安商品房成交均价12272元/㎡，环比上涨1.6%，同比上涨11.6%，其中城内价格最高，高达44942元/㎡，环比上涨108.3%，空港新城最低，成交均价8083元/㎡，环比下降3.6%。

## 4月住宅供应小幅下滑，销量继续攀升，市场再度呈现供小于求的局面

2017-2019年月度普通住宅供销走势图



2019年4月普通住宅成交面积排行TOP10

排名	项目	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	绿地璀璨天城	78785.39	9007
2	绿城西安全运村	57668.81	11679
3	美好时光	40989.30	11387
4	汇悦城	39211.71	9577
5	西安奥园誉府	38723.10	10911
6	远洋合能·枫丹唐悦	38706.66	12689
7	御锦城	36363.38	11594
8	万科·澜岸	36148.51	13707
9	中南·樾府	33572.24	12031
10	金地南湖艺境	33202.22	12364

- 2019年4月，西安住宅供应量102.1万m<sup>2</sup>，环比下降8.8%，同比上涨4.5%，住宅成交量117.2万m<sup>2</sup>，环比上涨13.6%，同比下降22.8%，普通住宅供销比再度下降，本月为0.9，整体表现供小于求。

# 新房市场/分物业表现/住宅物业

本月住宅成交均价11910元/m<sup>2</sup>，环比上涨1%，同比上涨11.7%

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

本月秦汉新城、曲江分列全市供销首位，高新以17063元/m<sup>2</sup>的价格继续领跑

2019年4月普通住宅分城区供销价走势图



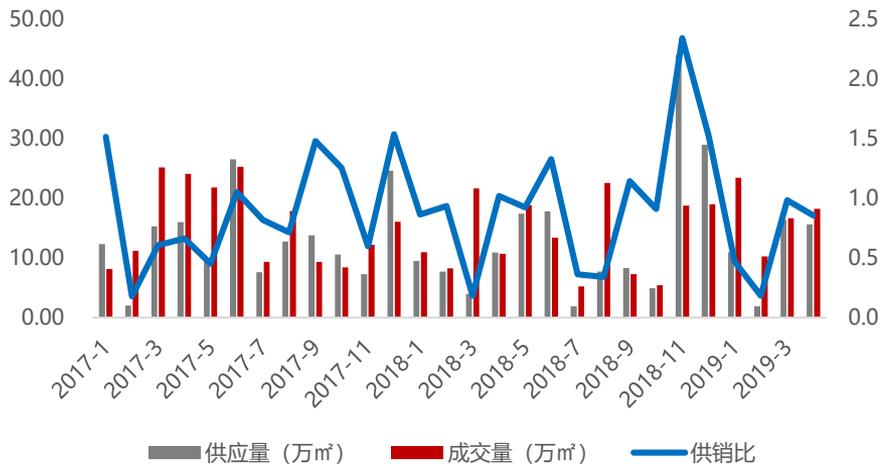
2019年4月各区域典型获证项目一览表

区域	典型获证项目
灞河新区	官园学府、普华浅水湾
灞灞	西岸国际花园、自然界、世园大公馆、驷平·玺悦、恒大御龙湾
城北	紫薇东进、中海·太华府
城东	华清学府城、融创东方宸院
城南	翼中心、天坛佳苑
城西	德杰状元府邸、保亿公元印
高新	华润置地·未来城市、汇悦城、绿城西安全运村
高陵	当代上品湾MOMA
高新	华洲城·熙悦都、锦业上都
鄠邑	朗基天香
经开	世茂璀璨倾城、科为·瑞府
曲江	金地南湖艺境、金地中心风华、曲江·玫瑰园、金辉世界城、华润置地·曲江九里、汉化曲江中心
长安	长安金茂府

- 2019年4月，西安普通住宅供应量排名前三的区域分别是秦汉新城、城北和港务区，供应面积分别为25.4万m<sup>2</sup>、16.5万m<sup>2</sup>和13万m<sup>2</sup>，其中曲江·玫瑰园、汇悦城、西岸国际花园、保利·天悦、融创东方宸院等均为供应大户。成交面积排名前三的区域分别为曲江、灞灞和港务区，成交面积分别为22.5万m<sup>2</sup>、22.4万m<sup>2</sup>和15.1万m<sup>2</sup>；
- 2019年4月，西安普通住宅成交均价前三位的区域分别是高新、城北和经开，成交均价分别为17063元/m<sup>2</sup>、14757元/m<sup>2</sup>、13701元/m<sup>2</sup>。

## 本月洋房市场供应收紧，成交方面量涨价跌

### 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4月，西安洋房供应量15.6万㎡，环比下降4.9%，同比上涨43.3%，洋房成交量18.3万㎡，环比上涨9.5%，同比上涨70.7%，本月洋房供销比下降至0.9，供需再度失衡；
- 2019年4月，西安洋房成交均价13504元/㎡，环比下降9.1%，同比上涨2.5%。

# 新房市场/分物业表现/洋房物业

浐灞以6.5万m<sup>2</sup>的供应量、沣东新城以4.6万m<sup>2</sup>的成交量居全市首位，高新以16568元/m<sup>2</sup>的价格领跑

2019年4月洋房分城区供销价图



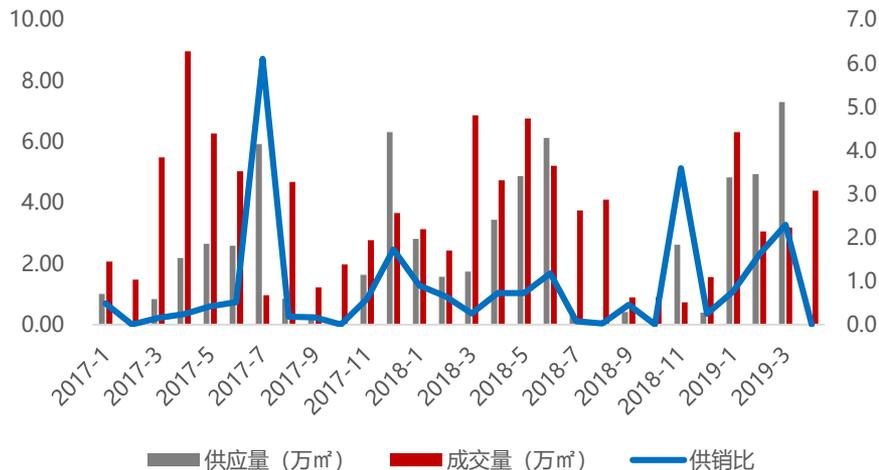
2019年4月各区域典型获证项目一览表

获证城区	典型获证项目
灞河新区	普华浅水湾
浐灞	自然界、中国铁建花语城、世园大公馆、碧桂园·凤凰城、碧桂园阅江府
城东	华清学府城
高新	锦业上都、保利·天悦
港务区	绿城西安全运村
秦汉	万科理想城
曲江	华润置地·曲江九里

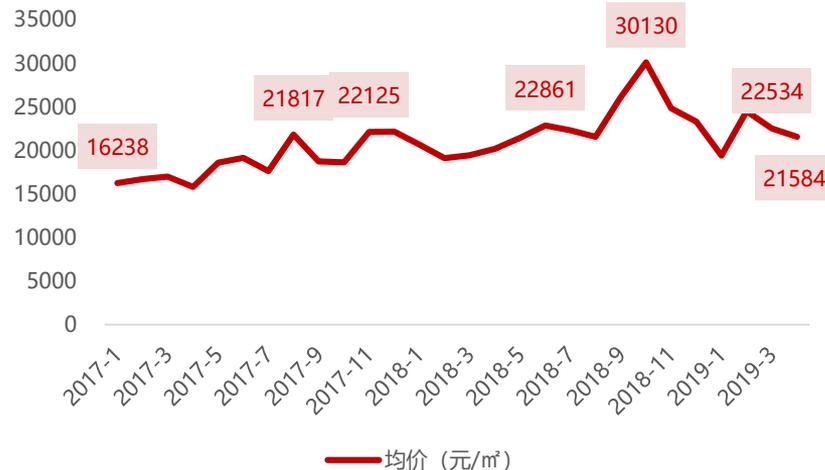
- 2019年4月，西安洋房供应量排名前三的区域分别是浐灞、高新和港务区，供应面积分别为6.5万m<sup>2</sup>、2.4万m<sup>2</sup>和1.9万m<sup>2</sup>。成交面积排名前三的区域分别为沣东新城、秦汉新城和浐灞，成交面积分别为4.6万m<sup>2</sup>、3.2万m<sup>2</sup>和2.8万m<sup>2</sup>；
- 2019年4月，西安洋房成交均价排名前三位的区域分别是高新、城东和城北，成交均价分别为16568元/m<sup>2</sup>、16387元/m<sup>2</sup>、16127元/m<sup>2</sup>。

## 本周别墅无供应，成交方面量涨价跌

### 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4月，西安别墅无供应，成交量4.4万㎡，环比上涨38.1%，同比下降7.0%；
- 2019年4月，西安别墅成交均价21584元/㎡，环比下降4.2%，同比上涨6.8%。

# 新房市场/分物业表现/别墅物业

高新以1.1万m<sup>2</sup>的成交量居全市首位，航天城以23660元/m<sup>2</sup>的价格领跑

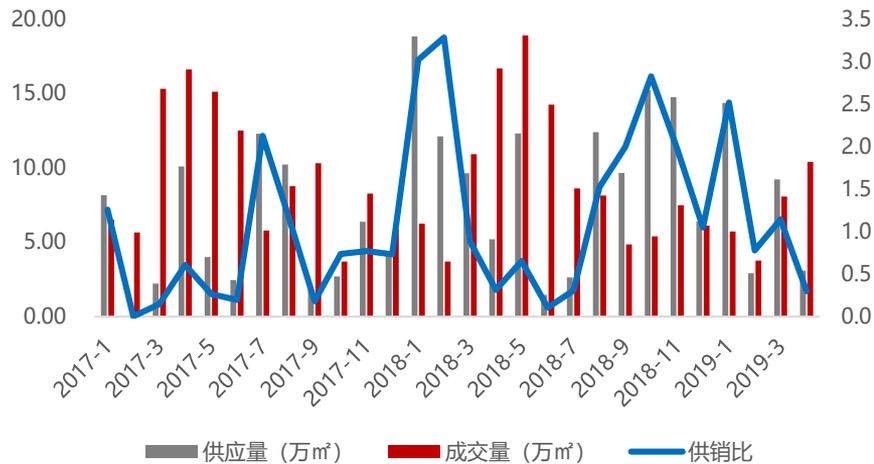
2019年4月别墅分城区供销价图



- 2019年4月，西安别墅成交量排名前三的区域分别是高新、城南、浐灞，成交量分别为1.1万m<sup>2</sup>、0.8万m<sup>2</sup>、0.7万m<sup>2</sup>；
- 2019年4月，西安别墅成交均价排名前三位的区域分别是航天城、城南、曲江，成交均价分别为23660元/m<sup>2</sup>、22486元/m<sup>2</sup>、22426元/m<sup>2</sup>。

## 本月公寓供应下滑，成交量涨价跌

### 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4月，西安公寓供应量3.1万㎡，环比下降66.6%，同比下降40.7%。成交量10.4万㎡，环比上涨28.8%，同比下降37.7%。本月公寓供销比降至0.3，供求严重失衡；
- 2019年4月，西安公寓成交均价11141元/㎡，环比下降2.8%，同比下降2.7%。

# 新房市场/分物业表现/公寓物业

浐灞以1.7万m<sup>2</sup>的供应量、港务区以3.4万m<sup>2</sup>的成交量居全市首位，秦汉新城以17543元/m<sup>2</sup>的价格领跑

2019年4月公寓分城区供销价图



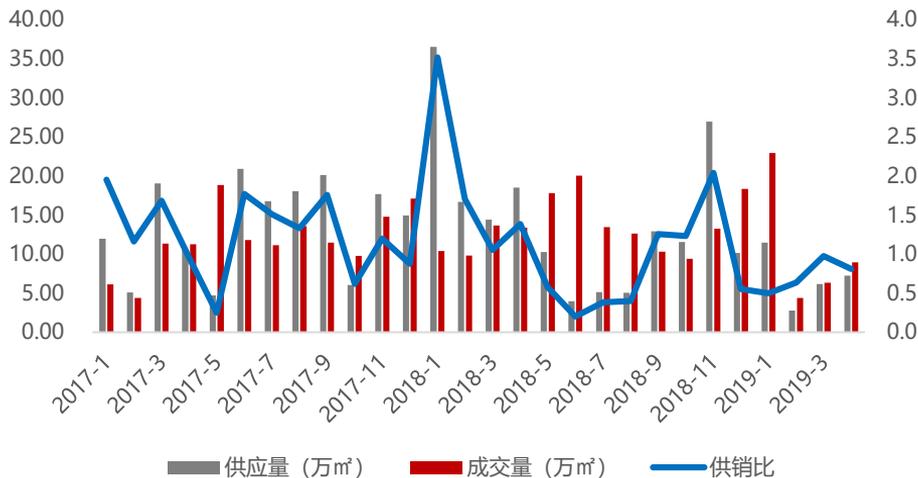
2019年4月各区域典型获证项目一览表

获证城区	典型获证项目
城南	天坛佳苑
经开	保利·拉菲公馆

- 2019年4月，西安公寓供应量排名前三的区域分别是浐灞、沣东新城、经开，供应量分别为1.7万m<sup>2</sup>、0.8万m<sup>2</sup>、0.6万m<sup>2</sup>。成交量排名前三的区域分别是港务区、浐灞、城西，成交量分别为3.4万m<sup>2</sup>、2.2万m<sup>2</sup>、1.2万m<sup>2</sup>；
- 2019年4月，西安公寓成交均价排名前三的分别是秦汉新城、曲江、高新，均价分别为17543元/m<sup>2</sup>、15981元/m<sup>2</sup>、15010元/m<sup>2</sup>。

## 本月商业供销环比上涨、同比下跌，市场整体供不应求

2017-2019年月度商业供销走势图



2019年4月商业物业成交面积排行TOP10

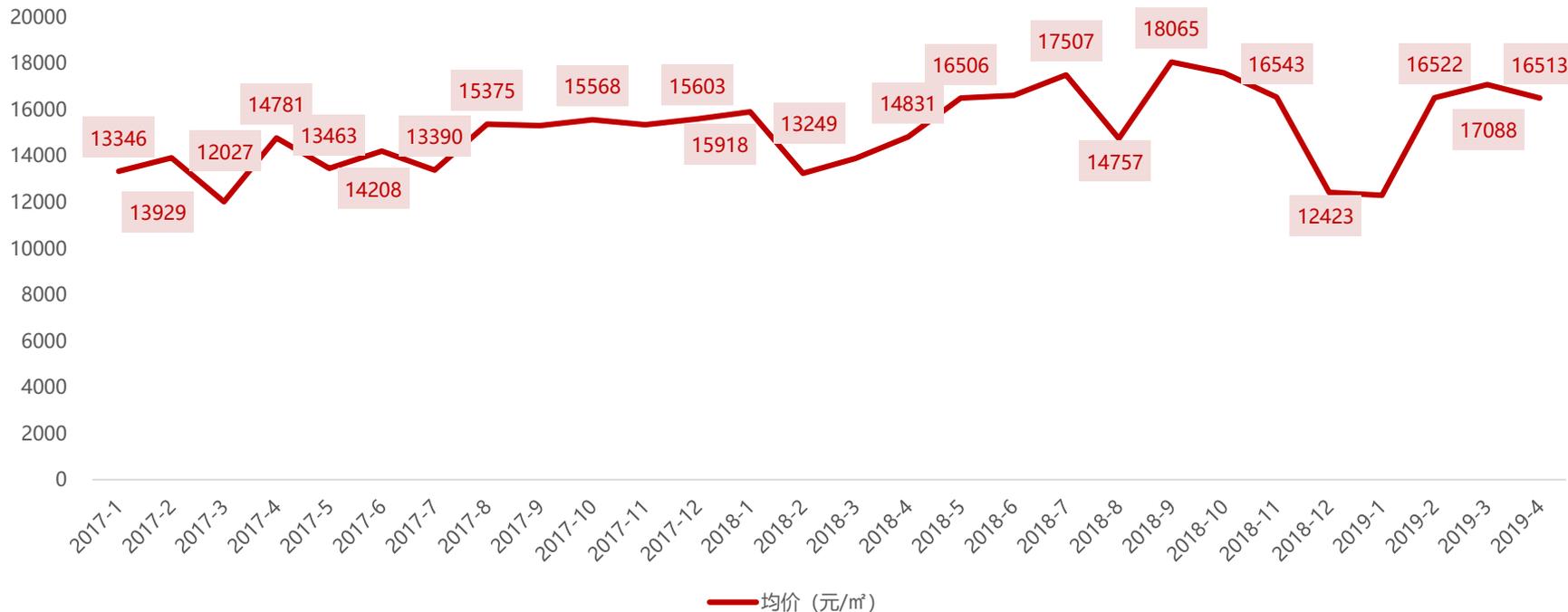
排名	项目	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	紫郡华宸	14969.06	6680
2	阳光北郡	6201.81	7496
3	立达国际机电城	3633.08	11345
4	西安环球贸易中心	2415.07	24085
5	保利·心语花园	2389.76	17004
6	乔布斯公馆	2112.95	1000
7	融创西安宸院	1990.20	17500
8	长和·上尚郡	1939.29	10131
9	万科金域蓝湾	1930.48	19482
10	龙湖·紫宸	1868.01	15623

■ 2019年4月，西安商业供应量7.2万㎡，环比上涨17.9%，同比下降60.8%；西安商业成交量8.9万㎡，环比上涨41.9%，同比下降32.9%，本月商业供销比降至0.8。

# 新房市场/分物业表现/商业物业

本月商业物业成交均价16513元/m<sup>2</sup>，环比下降3.4%，同比上涨11.3%

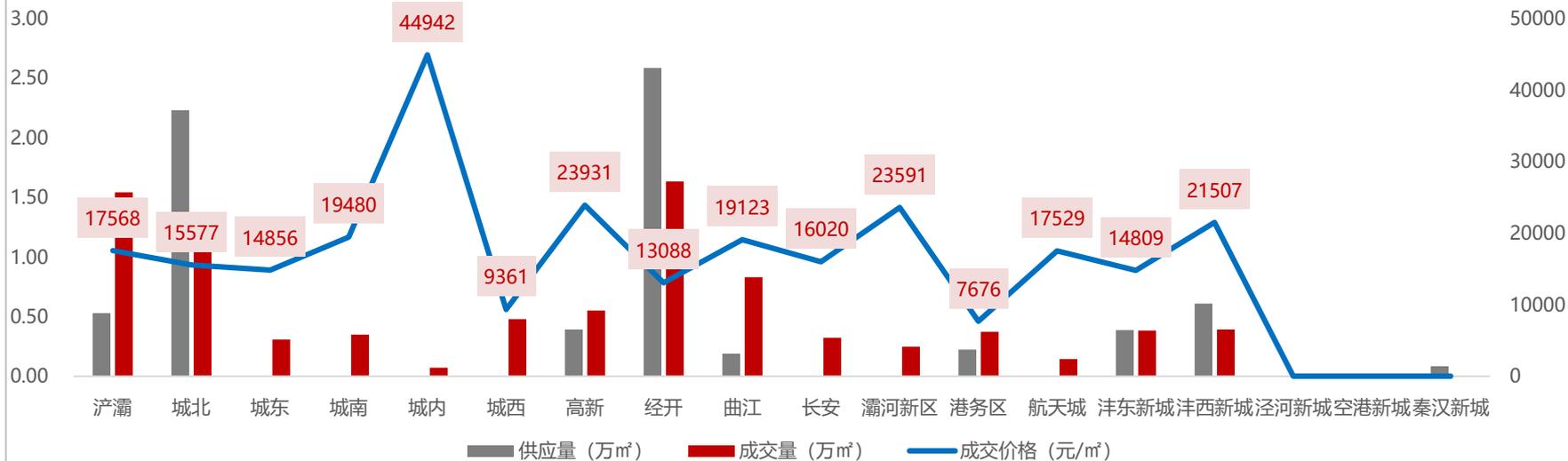
2017-2019年月度商业成交均价走势图



# 新房市场/分物业表现/商业物业

经开以2.6万m<sup>2</sup>的供应量、1.6万m<sup>2</sup>的成交量居全市首位，城内以44942元/m<sup>2</sup>的价格领跑

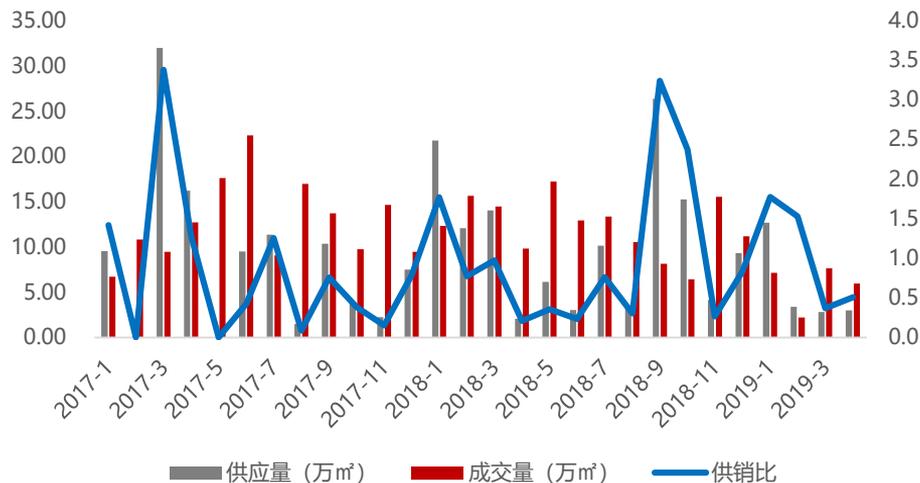
2019年4月商业分城区供销价图



- 2019年4月，西安商业供应量排名前三的区域分别是经开、城北、沣西新城，供应量分别为2.6万m<sup>2</sup>、2.2万m<sup>2</sup>、0.6万m<sup>2</sup>。成交量排名前三的区域分别是经开、浐灞、城北，成交量分别为1.6万m<sup>2</sup>、1.5万m<sup>2</sup>、1.3万m<sup>2</sup>；
- 2019年4月，西安商业成交均价排名前三的分别是城内、高新、灞河新区，均价分别为44942元/m<sup>2</sup>、23931元/m<sup>2</sup>、23591元/m<sup>2</sup>。

## 4月办公市场供小于求，供销比为0.5

2017-2019年月度办公供销走势图



2019年4月办公物业成交面积排行TOP10

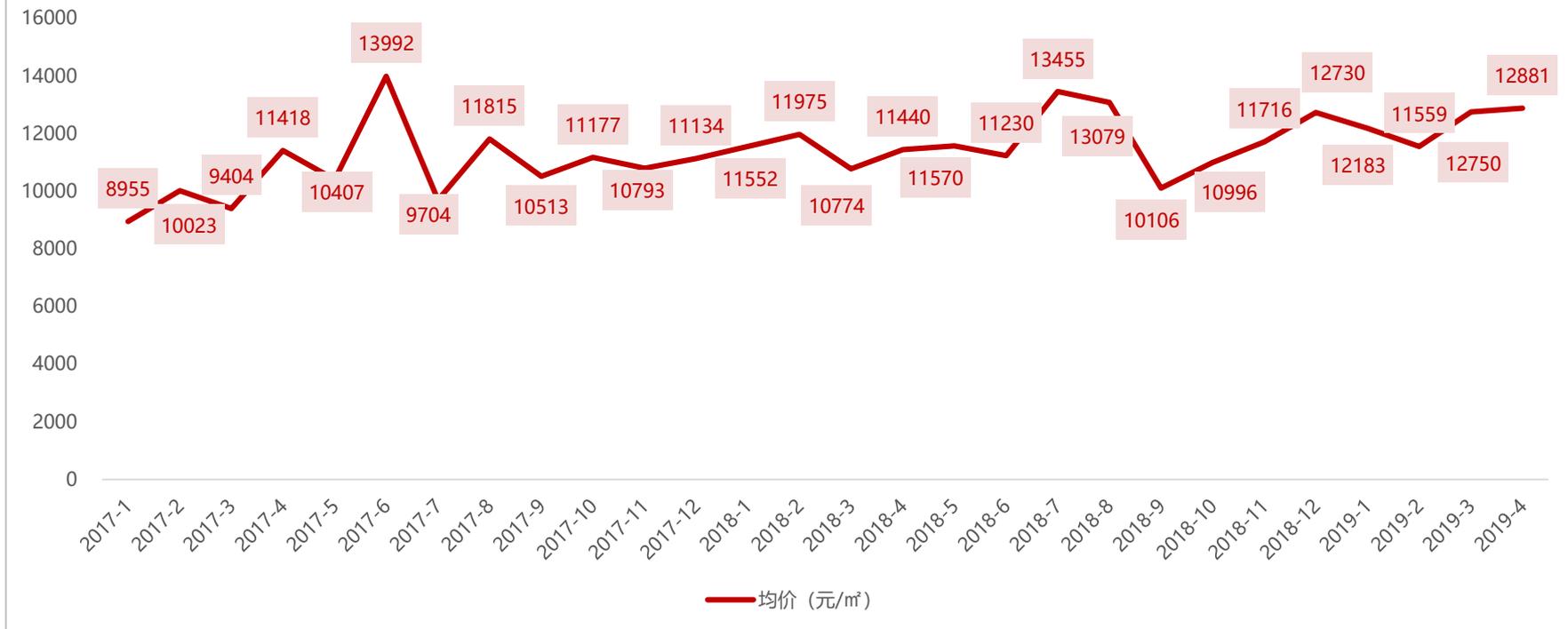
排名	项目	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	汇诚国际	5929.04	19123
2	摩尔中心	4687.48	13272
3	保亿大明宫国际	4532.74	16020
4	万科高新华府	4481.54	10299
5	首创国际城	3213.77	10209
6	东方亿象城	2846.92	9219
7	云视界	2660.30	13245
8	长和·上尚郡	2498.01	9182
9	白桦林国际	2406.63	14313
10	世茂轩府	2187.47	10481

■ 2019年4月，西安办公供应量3万㎡，环比上涨7%，同比上涨46.2%。成交量5.9万㎡，环比下降22.3%，同比下降39.6%；本月办公供销比升至0.5，市场仍表现为供小于求。

# 新房市场/分物业表现/办公物业

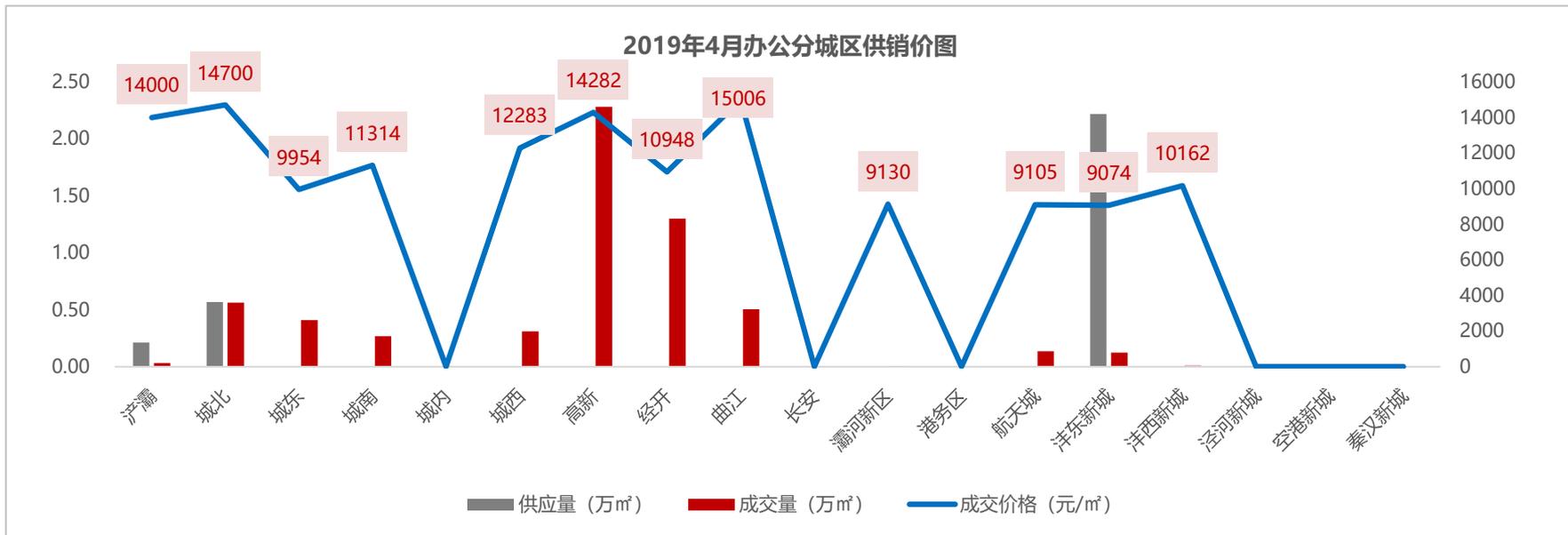
本月办公物业成交均价12881元/㎡，环比上涨1%，同比上涨12.6%

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

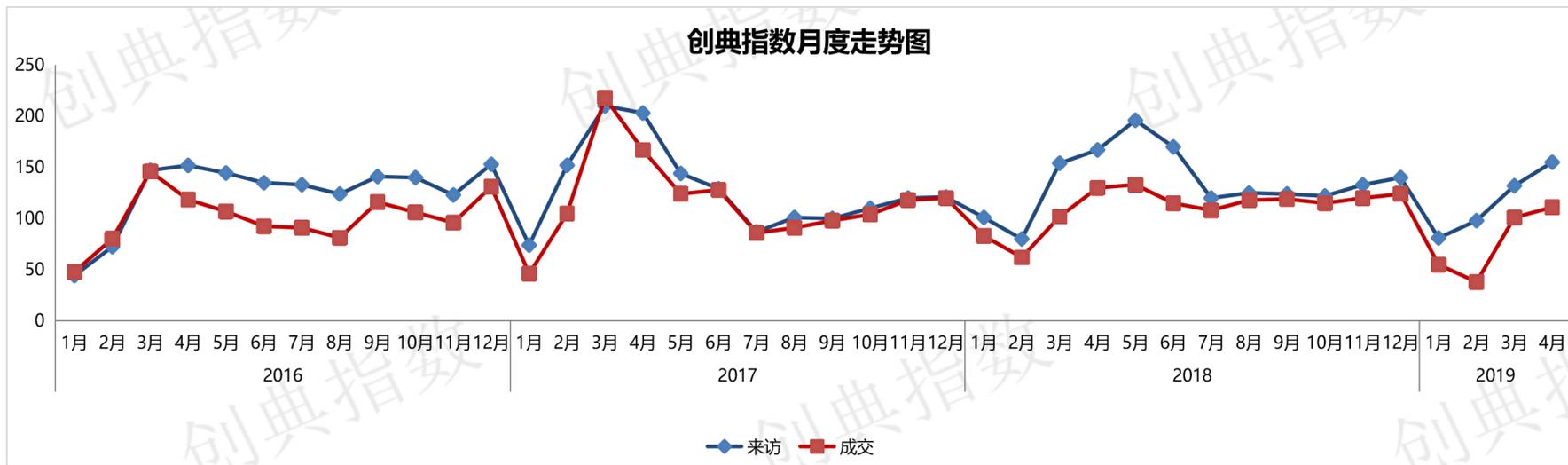
沣东新城以2.2万m<sup>2</sup>的供应量、高新以2.3万m<sup>2</sup>的成交量居全市首位，曲江以15006元/m<sup>2</sup>的价格领跑



- 2019年4月，西安办公供应量排名前三的区域分别是沣东新城、城北、灞灞，供应量分别为2.2万m<sup>2</sup>、0.6万m<sup>2</sup>、0.2万m<sup>2</sup>。成交量排名前三的区域分别是高新、经开、城北，成交量分别为2.3万m<sup>2</sup>、1.3万m<sup>2</sup>、0.6万m<sup>2</sup>；
- 2019年4月，西安办公成交均价排名前三的分别是曲江、城北、高新，成交均价分别为15006元/m<sup>2</sup>、14700元/m<sup>2</sup>、14282元/m<sup>2</sup>。

## 银四楼市继续升温，项目平均来访指数上升、成交指数大幅攀升

4月楼市继续延续3月回暖态势，项目平均到访量、成交量继续攀升，市场明显呈现出供不应求的态势。创典指数显示：来访指数155，环比上升17%，成交指数111，环比上升10%。银四”结束，“红五月”开始，预计伴随着5月供应量的走高，市场整体稳步增长。

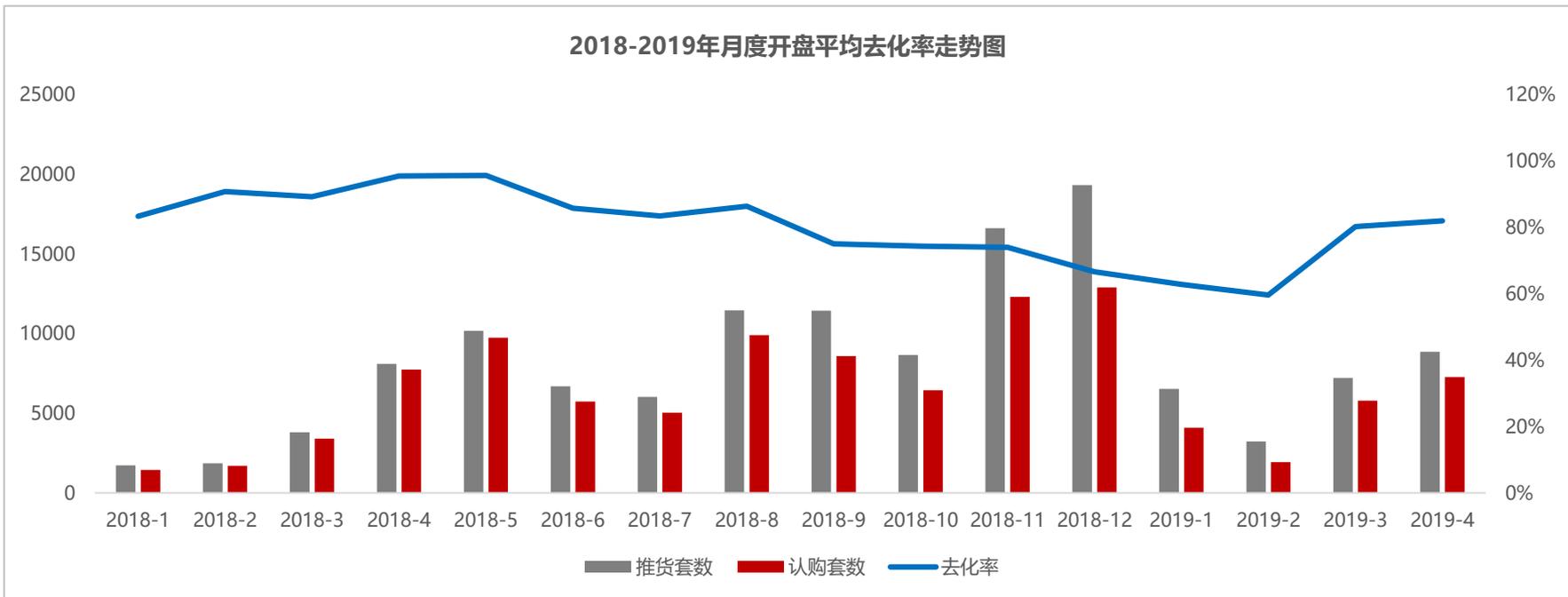


(关于创典指数：创典指数采用创典代理及竞品项目的案场实时数据，综合运用加权平均法换算得出。来访指数由各项目上客量换算得出，成交指数由各项目平均成交套数换算得出，旨在专业、实时、精准的反映市场一线动态。)

## 银四期间，推货量、成交量、去化率三项指标均表现为上扬态势

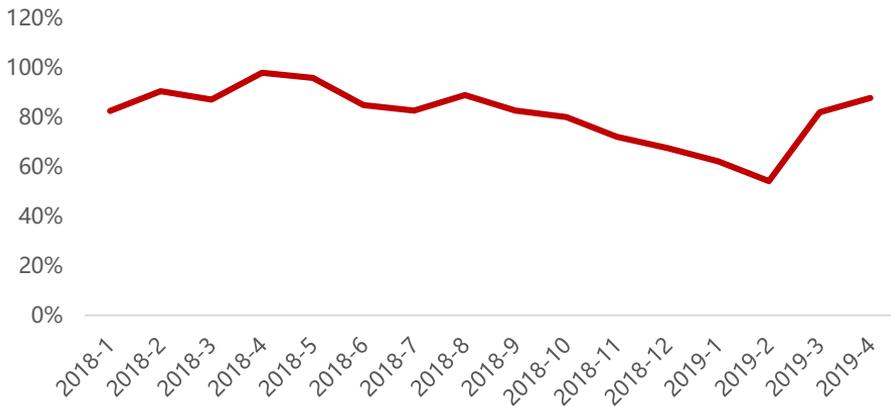
据创典重点项目监测，4月共有32个项目举行开盘活动，较上月增加1个项目，项目集中于浐灞、曲江等区域，开盘总推货8860套，环比上涨23%，认购7270套，环比上涨25%，平均去化率82%，环比上涨2%。

### 2018-2019年月度开盘平均去化率走势图

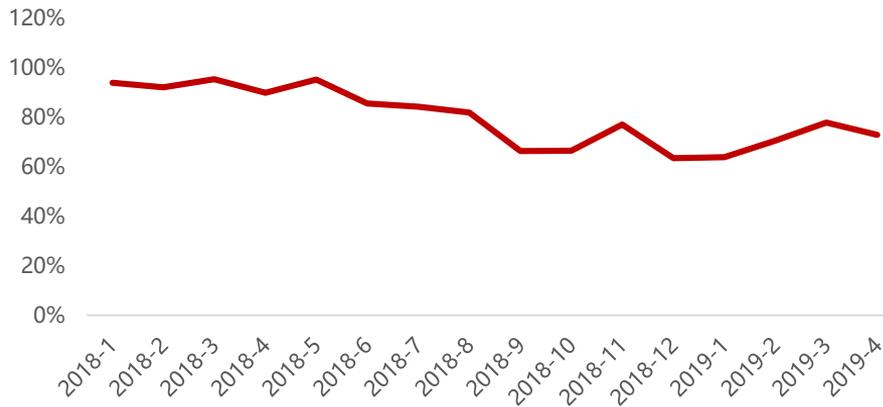


## 西安主城区项目开盘情况持续转好，本月去化率升至88%，外围城区去化情况降至73%

### 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：2019年4月，主城区合计推货量5412套，环比上涨34%，成交量4754套，环比上涨44%，整体去化率88%，环比上涨6%；
- 外围城区：2019年4月，外围城区合计推货量3448套，环比上涨8%，成交量2516套，环比上涨1%，整体去化率73%，环比下降5%。

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	推售楼栋	开盘方式	建筑类型	户型	推出面积	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/㎡)	装修类型
4.2	灞灞	灞河东	碧桂园阅江府	1-4#	线下开盘	洋房	三室、四室	95-189	170	96	56%	21952	精装
4.2		灞河西	合能·枫丹唐悦	6#、12#	线下开盘	高层	三室	99-123	379	228	60%	12921	精装
4.2-4.3		灞河东	万科·澜岸	4#、6#、9#	摇号	高层	三室	110-139	294	294	100%	13785	精装
4.6			振业泊岸	1#	线下开盘	高层	两室、三室	90-130	244	220	90%	11156	毛坯
4.9-4.11		矿山路	阳光100阿尔勒	49#、50#	摇号	高层	一室、两室、三室、四室	71-133	347	347	100%	10553	毛坯
				48#	摇号	高层	一室、两室、三室	71-116	259	259	100%	12561	精装
4.11		灞河东	中南樾府	21#、22#、23#	摇号	高层	一室、两室、三室	69-132	285	285	100%	12035	精装
4.12-4.13		浐河	御锦城	28#、29#	摇号	高层	两室、三室	94-123	361	361	100%	11598	毛坯
4.16		雁鸣湖	绿地与湖	1-3#、5-13# 15-20#、23#、25#	摇号	别墅	叠拼	169	112	112	100%	19256	毛坯
4.17		金融商务	自然界	10#	摇号	洋房	四室、六室、七室	157-301	244	235	96%	15840	毛坯
				8#	摇号	小高层	四室	142	36	36	100%	14088	毛坯
4.19		灞河东	世园大公馆	2#	线下开盘	高层	三室	111-127	92	65	71%	13381	精装
				4#、5#	线下开盘	洋房	四室	145-177	120	25	21%	15501	精装
1#、3#				线下开盘	高层	三室	111-126	172	91	53%	12616	精装	
4.25		未央湖	碧桂园·凤凰城	9#、13#、18#	摇号	洋房	三室、四室、五室	100-280	36	18	50%	20874	精装
4.12		曲江	曲江二期	金辉世界城	7#	摇号	洋房	四室、跃层	162-372	32	27	84%	19532
4.26	5#				摇号	高层	两室、三室	79-96	264	264	100%	15247	精装
4.12-4.13	金地南湖艺境			15#	摇号	高层	三室	100-227	320	320	100%	12380	精装
4.24	曲江一期		曲江·玫瑰园	1-3#、5-10#	线下开盘	小高层	三室、四室、五室	200-657	342	200	58%	33336	精装
4.27	雁翔		汉化曲江中心	54#	线下开盘	高层	一室	37-86	462	462	100%	14700	毛坯
4.4-4.5	城东	幸福林带	奥园誉府	1#、2#	摇号	高层	两室、三室、四室	80-138	369	369	100%	10908	毛坯
4.12	高新	鱼化寨	南飞鸿·十年城	5#	摇号	高层	两室、三室	89-130	136	126	93%	11786	毛坯
4.19		双水磨	保利·天悦	1#、2#	摇号	高层	两室、三室、四室	123-144	336	314	88%	17998	精装

# 新房市场/创典数据/开盘监测

开盘日期	区域	板块	项目名称	推售楼栋	开盘方式	建筑类型	户型	推出面积	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/㎡)	装修类型
4.12-4.13	航天城	新航天	大华锦绣前城	7#	摇号	高层	一室、两室、三室、四室	69-139	165	165	100%	11781	精装
				9#	摇号	洋房	三室、四室、五室	134-169	32	32	100%	11761	毛坯
				10#	摇号	洋房	三室、四室、五室	128-172	54	54	100%	11880	毛坯
4.4	长安	中央创新区	龙湖·天钜	1#、2#、16#-20# 25-28#	线下开盘	别墅	三室、四室	180-804	190	50	26%	24475	毛坯
4.18		南大学城	长安金茂府	2#、7#、8#	线下开盘	高层	三室、四室	147-207	199	40	20%	20776	精装
4.19			海亮德文郡	S4	线下开盘	公寓	一室	38-43	228	188	82%	8500-9000	毛坯
4.18	港务区	陆港商贸物流	汇悦城	10#、11#、14#、15#	线下开盘	高层	三室、四室、跃层	107-231	627	490	78%	9640	毛坯
4.28		奥体中心	绿城西安全运村	2#	线下开盘	高层	三室	104-129	124	114	92%	11663	精装
				8#、19#、20#	线下开盘	小高层	三室、四室	131-144	152	142	93%	13155	精装
				9#、17#、18#	线下开盘	洋房	四室	142-143	54	50	93%	15026	精装
4.9	灞河新区	纺渭路	官园学府	8#	线下开盘	高层	两室、三室	94-122	377	289	77%	11635	毛坯
4.25			普华浅水湾	23#、25#	线下开盘	洋房	三室、五室、六室	248-402	20	11	55%	15786	毛坯
				26#	线下开盘	小高层	两室、三室	90-92	45	18	40%	12000	毛坯
4.2	沣东	三桥	保利·和光辰悦	15-17#	摇号	高层	三室、四室、六室	106-236	347	231	67%	13003	精装
4.6		镐京大道	沣水云间	1#、4#、6#、12#	线下开盘	洋房	三室、四室、顶跃、底跃	141-321	176	120	68%	18918	毛坯
4.5	秦汉	兰池大道	万科理想城	C23、C25、C26	线下开盘	洋房	三室	130	36	36	100%	14500	精装
4.24	高陵	泾渭新城	当代上品湾MOMA	67#、58#	线下开盘	高层	两室、三室	82-121	393	326	83%	7800	毛坯
4.27	沣西	同文路	金科·世界城	28#	线下开盘	高层	三室	113	33	23	70%	8900	毛坯
4.27	鄠邑	丰京路	朗基天香	3#、5#	线下开盘	高层	三室	105-125	196	137	70%	8511	毛坯



# Part 04

## 房企表现

---

- 房企排行
  - 房企动态
  - 重点项目研究
- 

## 2019年1-4月前十房企总销额同比上涨38%，万科成为首个进入百亿的房企

2019年1-4月西安前十房企总销额392亿元，同比上涨38%，房企总销售面积306万 $m^2$ ，同比上涨27%，成交均价12805元/ $m^2$ ，同比上涨9%，万科、龙湖、绿地位居榜单前三甲。

### 2019年1-4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 $m^2$ )	成交套数 (套)	成交均价 (元/ $m^2$ )
1	万科地产	113.82	91.19	9688	12482
2	龙湖地产	40.79	25.84	1965	15782
3	绿地集团	39.52	39.41	4044	10030
4	金辉集团	38.74	25.14	2517	15406
5	融创中国	36.64	26.61	2681	13768
6	中海地产	33.61	25.85	3270	13002
7	碧桂园集团	28.24	19.48	2200	14498
8	中南置地	21.27	17.11	1973	12435
9	海亮地产	20.13	19.17	2368	10504
10	绿城中国	19.64	16.65	1371	11799
全市		819.08	667.66	66767	12268

### 2018年1-4月房企成交面积排行TOP10

排名	房企名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万 $m^2$ )	成交套数 (套)	成交均价 (元/ $m^2$ )
1	万科地产	54.33	46.04	4845	11801
2	融创中国	48.73	35.75	4115	13631
3	绿地集团	33.38	30.19	2628	11055
4	碧桂园集团	34.31	29.58	2346	11599
5	保利地产	24.33	22.43	2747	10844
6	金辉集团	20.83	17.69	2236	11772
7	富力地产	14.65	14.97	1275	9783
8	中海地产	21.30	14.87	1455	14321
9	阳光城集团	17.57	14.72	1307	11941
10	华远地产	14.17	14.18	1836	9995
全市		800.48	747.71	76249	10706

# 房企表现/房企动态

恒大、融创公布境外融资计划；新城控股与弘阳集团强强联手；碧桂园、中粮集团、万达集团开启跨界新模式



4月8日，中国恒大集团公告称，发行3笔合共20亿美元的优先票据



新城控股  
FUTURE HOLDINGS

4月18日，新城控股集团与弘阳集团在弘阳上海总部举行战略合作签约仪式，双方将全面开放项目合作



4月19日，潮州市政府与碧桂园控股有限公司正式签订合作协议，推动智能卫浴产业园项目在潮落地建设，以实体经济项目对接融入粤港澳大湾区建设



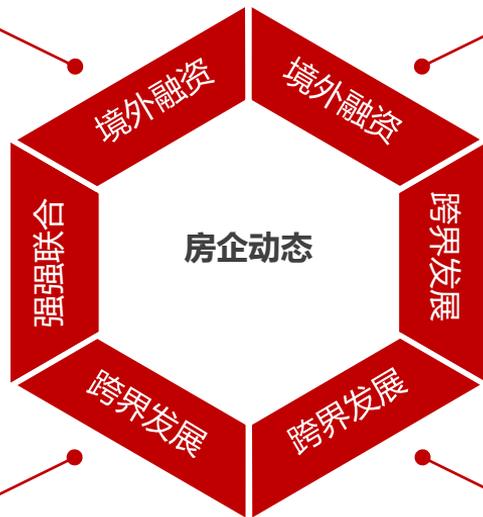
4月9日，融创中国发布公告称，拟发行2023年10月到期的7.5亿美元优先票据，年利率7.95%



4月29日，万达集团董事长王健林宣布大连万达时隔20年重返中国足球，未来将振兴中国足球和大连足球



4月19日，中粮集团与腾讯在北京举行战略合作签约仪式，双方将在智慧农业、工业互联网、智慧地产、智慧零售、智慧党建与扶贫和智慧办公等多个领域合作



# 房企表现/重点项目研究—苏宁雲著御澜湾



## 项目基础信息

项目地址	科技二路西段与西三环交汇处西南角		
开发商	苏宁置业		
占地面积	9.57万㎡	容积率	2.8
建筑面积	34.9万㎡	绿化率	40.1%
物业类型	精装高层、商业综合体、酒店、写字楼		
户型面积	95-173㎡	价格	待定
项目简介	项目位于西安市高新区软件新城片区，计划打造集时尚潮流购物广场、智慧科技住宅、loft办公、高端精品商务酒店等业态为一体的智慧商业综合体，一期整体规划15栋楼，其中13栋住宅，打造西安首个全智能化住宅，以恒温、恒湿、恒氧、智能语音系统、智能环境系统等“构建全新的智慧生态住宅”，同时秉承苏宁置业“智慧地产运营商”的理念，为城市居民构筑智能、优质的生活空间，提供舒适的城市生活体验。		



苏宁置业是推动产业变革的智慧地产运营商，此次入驻西安高新软件新城片区，将苏宁智慧科技理念引入西安。智慧科技住宅面积约35万方，引入苏宁雲著系高端住宅产品，以人本、生态、智慧为设计规划理念，将运用苏宁5置业6S智慧人居体系，为西安人民打造全生态智慧生活体系。

## 智敬西安未来，苏宁置业6S+智慧人居

- 苏宁广场，构筑城市封面，打造西安智慧生活第一极
- 软件新城—高新区高科技产业聚集地
- 资源汇聚—百亩云水公园+6.8公里夜光公园走廊+高新湖公园+昆明池
- 醇熟配套—自带5400平12班制幼儿园
- 低密宽景—百米超阔楼间距，城市森林住区
- 精工智宅—智能精装修，一站式全屋智能解决方案
- 银河物业—国家一级资质，别墅级物业服务

## 房企表现/重点项目研究—苏宁雲著御澜湾



- 苏宁雲著御澜湾由13栋高层和1栋幼儿园构成，住户共1997户，停车位2618个。小区自建5400m<sup>2</sup>幼儿园，后期将引入知名品牌，为孩子提供优良、便捷的学龄前教育。项目规划商业综合体苏宁广场，可满足日常生活所需。
- 5月14日，“全芯智造，礼献西安”发布会举办，苏宁置业携手八大产业致敬西安，在现场打造并呈现出一幅全芯智造的Next时代。活动现场，苏宁置业6S智慧人居将全国首发，苏宁悦狮卡百万权益重磅推出，国际科技大咖将惊艳亮相，共鉴西安智慧生活的美好蓝图。
- 预计5月下旬项目将首次开盘。

# 房企表现/重点项目研究—苏宁雲著御澜湾

- 建筑采用新中式风格，强调庄重、仪式感，追求细节营造，彰显社区品质；



- 规划布局强调中轴对称的规划模式，重现经典皇家园林，讲究轴线对称，注重整体布局，以雕塑、水景为环境主要要素，营造多种院落的居住体验，赋予尊贵雅致的都会生活空间。

# 房企表现/重点项目研究—苏宁雲著御澜湾

□ 主推95m<sup>2</sup>、105m<sup>2</sup>、115m<sup>2</sup>、125m<sup>2</sup>、135m<sup>2</sup>五种户型，方正全明，南北通透、布局合理；各功能区之间相对独立，居住舒适性高



95m<sup>2</sup> 三室两厅两卫



105m<sup>2</sup> 三室两厅两卫



135m<sup>2</sup> 三室两厅两卫

# 房企表现/重点项目研究—苏宁雲著御澜湾



# 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！

