

第20周

西安市场周报

【2019.5.13-2019.5.19】



PART 01 宏观环境



中美经贸摩擦升级，国务院关税税则委员会宣布采取反制措施，预计改变经济运行预期，对楼市产生利空

政策内容：

5月9日，美国政府宣布，自2019年5月10日起，对从中国进口的2000亿美元清单商品加征的关税税率由10%提高到25%。5月13日，国务院关税税则委员会决定，自2019年6月1日0时起，对已实施加征关税的600亿美元清单美国商品中的部分，提高加征关税税率，分别实施25%、20%或10%加征关税。对之前加征5%关税的税目商品，仍继续加征5%关税。

政策解读：

中美作为全球两大经济体，贸易战的升级将对中美经济乃至世界经济产生重大影响，引发诸多利空影响，如失业率的增加、降低市场购买力、改变经济运行预期，同时对楼市带来更多不确定性。



住建部：建立健全住房公积金综合服务平台，提升住房公积金服务效能

政策内容：

5月13日，住建部发布通知要求各省、自治区住房和城乡建设厅和各地住房公积金管理中心要严格规范线上服务，统一管控各类渠道，妥善对接政务平台强化安全保障机制。



政策解读：

公积金管理中心运营至今，存在思想认识不到位、服务平台建设滞后、综合管理系统不健全、线上业务种类少、风险防控能力弱、推广使用力度小等问题，导致服务平台作用未得到充分发挥。此通知有助于提升住房公积金服务效能，规范服务平台建设和使用。

住建部、发改委、财政部、自然资源部：规范发展公租房，坚持实物保障与租赁补贴并举

政策内容：

5月17日，住建部等四部委共同印发《关于进一步规范发展公租房的意见》，就完善城镇住房保障体系，进一步规范发展公租房作出部署。人口流入多、公租房需求大的城市，要切实增加公租房实物供给，可通过配建、长期租赁等方式多渠道筹集房源。新就业无房职工和外来务工人员较为集中的开发区和产业园区，应增加集体宿舍形式的公租房供应。要合理确定租赁补贴标准，建立动态调整机制，并根据保障对象的收入水平实行分档补贴，支持保障对象租赁到适宜的住房。

政策解读：

公共租赁住房作为当前社会保障性住房的主要组成部分，承载着城市中等偏下收入住房困难家庭、新进就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员的住房梦，是住房供应侧结构调整的重要体现，规范发展公租房，有利于改善人居环境，提升城市人才吸引力，助推经济稳步发展。



苏州频出限售等楼市调控政策，保障新增刚需住房需求的同时，提升园区人才留人能力

政策内容：

5月11日苏州市政府出台《关于进一步促进全市房地产市场持续稳定健康发展的补充意见》。主要内容包括：土地竞价超过市场指导价5-10%（调控前为10%）需工程竣工验收后方可申请预售许可，土地竞价超过土地出让市场指导价10-25%（调整前为25%）转为一次报价出让方式；苏州工业园区全域、苏州高新区新房限售3年；园区二手房限售5年。另外，就园区内新获证商品住房实行人才优先购买这一政策，5月16日晚，苏州工业园区管委会发布《补充意见的通知》，规定新获证的商品住房将不少于预售建面60%的住房优先出售给在园区本科及以上符合条件的人才；在园区新购并取得《不动产权证书》的商品住房和二手住房，用于申请入学的，其登记的合法固定住所九年内认定一名地段生（初中、小学不分段，同一家庭多名子女不受限制）。



政策解读：

近来，苏州工业园区土地市场不断升温，新房市场看涨预期明显，连连出台的相关政策意见，将大大提升炒房成本，确保房地产市场持续稳定发展。同时，保障新增刚需住房需，提升园区人才的留人能力。

4月70城房价变动情况公示，新房价格同比均上涨，其中西安连续5个月领跑全国

相关内容：

5月16日国家统计局公布的《70个大中城市商品住宅销售价格变动情况》显示，4月份70个大中城市新建商品住宅价格环比上涨的城市有67个，1个城市环比持平，2个城市环比下跌。值得注意的是同比数据，4月份70个城市新建商品住宅价格继续处于同比全部上涨态势，其中西安、呼和浩特和大理三个城市的新房价格已经连续三个月处于同比涨幅榜前列。特别是西安，已经连续5个月成为房价同比涨幅最大的城市。

2019年4月70个大中城市新建商品住宅销售价格指数

城市	环比	同比	城市	环比	同比
北京	100.5	103.5	唐山	100.5	113.2
天津	100.7	102.4	秦皇岛	101.8	120.1
石家庄	100.5	117.6	包头	100.7	111.5
太原	100.6	111.6	丹东	100.6	118.5
呼和浩特	100.5	122.3	锦州	100.5	113.3
沈阳	100.7	112.5	吉林	100.6	114.7
大连	100.7	113.2	牡丹江	100.4	112.8
长春	100.6	111.4	无锡	100.1	107.7
哈尔滨	100.9	114.6	扬州	100.5	113.3
上海	100.3	101.5	徐州	100.8	117.8
南京	100.5	103	温州	100.1	102.9
杭州	101	107.7	金华	100.9	105.3
宁波	100.6	107.1	蚌埠	100.6	108.8
合肥	100.4	107.4	安庆	100.1	110.4
福州	100.7	110.6	泉州	100.3	101.4
厦门	100.6	101.1	九江	100.7	110.7
南昌	100.8	110.9	赣州	99.9	106.9
济南	101	118.2	烟台	100.7	113.1
青岛	100.4	114.7	济宁	100.7	114.4
郑州	100.5	110.4	洛阳	101	112.7
武汉	101	114.8	平顶山	100.6	108.8
长沙	100.2	110.9	宜昌	100.6	112.9
广州	101.1	113.3	襄阳	100.7	115.2
深圳	100.4	100.7	岳阳	100.2	106.5
南宁	100.9	111.5	常德	100.9	112.9
海口	100.9	115.7	惠州	100.2	103
重庆	101.2	112.2	湛江	100.4	108.4
成都	100.8	115.4	韶关	99.9	104.4
贵阳	100.9	120.1	桂林	100	109.2
昆明	101.2	116.8	北海	101.2	113.6
西安	101.1	123.8	三亚	100.9	112
兰州	100.1	110.2	泸州	100.2	111.6
西宁	100.5	115.3	南充	100.9	112.7
银川	100.5	109.4	遵义	100.6	113.1
乌鲁木齐	100.6	107.9	大理	100.5	121

新火车站将于2022年建成、2023年投入运营，大西安城市面貌将显著提升

相关内容：

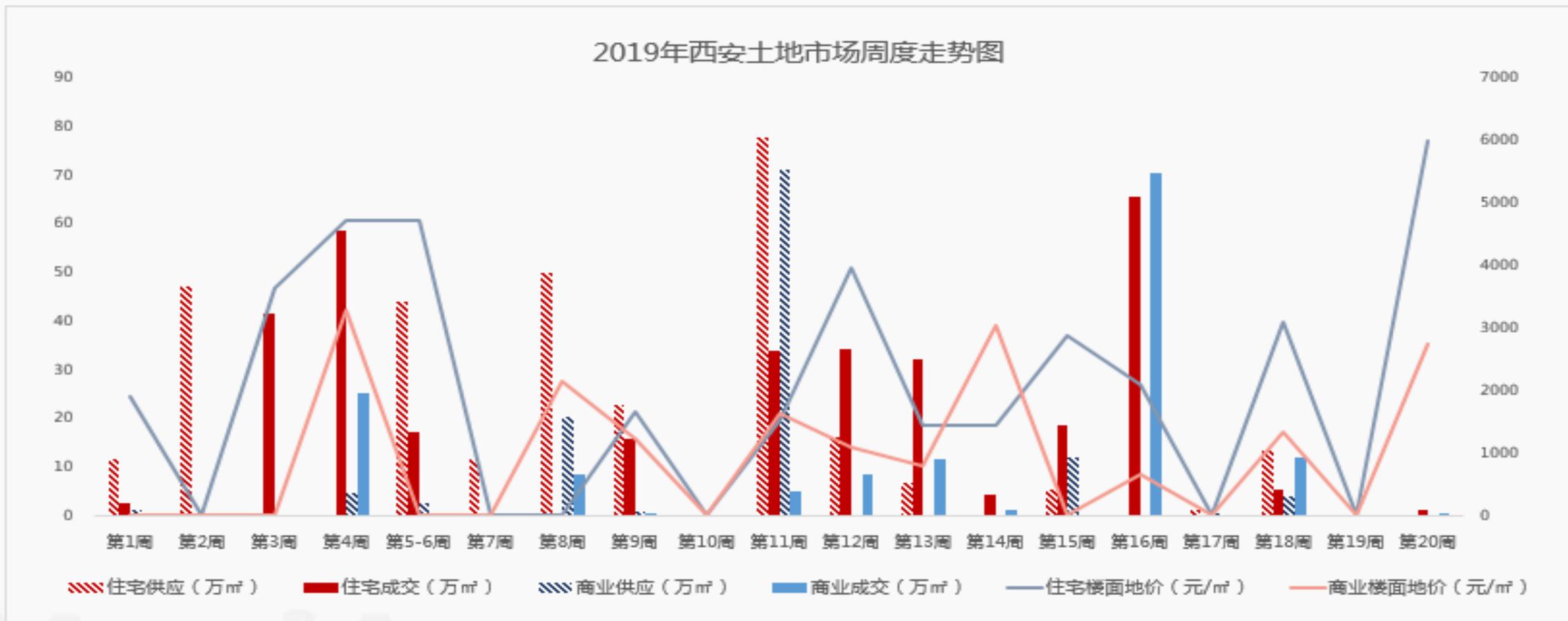
5月17日上午，西安建工集团旗下的西安建工站改公司组织专家评审会议，西安建工站改项目建设有限公司常务副总陈杨表示，为确保西安火车站2022年建设完成，2023年全面投入运营，站改公司制定了一系列管理措施：一是邀请国内设计及施工领域专家，在空间组织、交通流线、结构选型等多方面全角度深化项目方案，并在高品质设计成果的基础上使整体建设质量目标达到优良等级；二是加强安全管理，实现零伤亡，打造“文明工地”、“平安工地”、“示范工地”；三是保证工程质量，在场地布置、安全生产、进度管理等过程中运用BIM技术，打造“智慧工地”，创建标杆工程；四是将绿色、生态、节能的原则贯穿各个阶段，达到优化建筑能耗、节约建设空间、保护周边环境的生态文明目标；五是通过多元化投融资模式，有效缓解政府财政压力，实现城市综合交通枢纽建设和运营的良性循环及可持续发展。



PART 02 土地市场



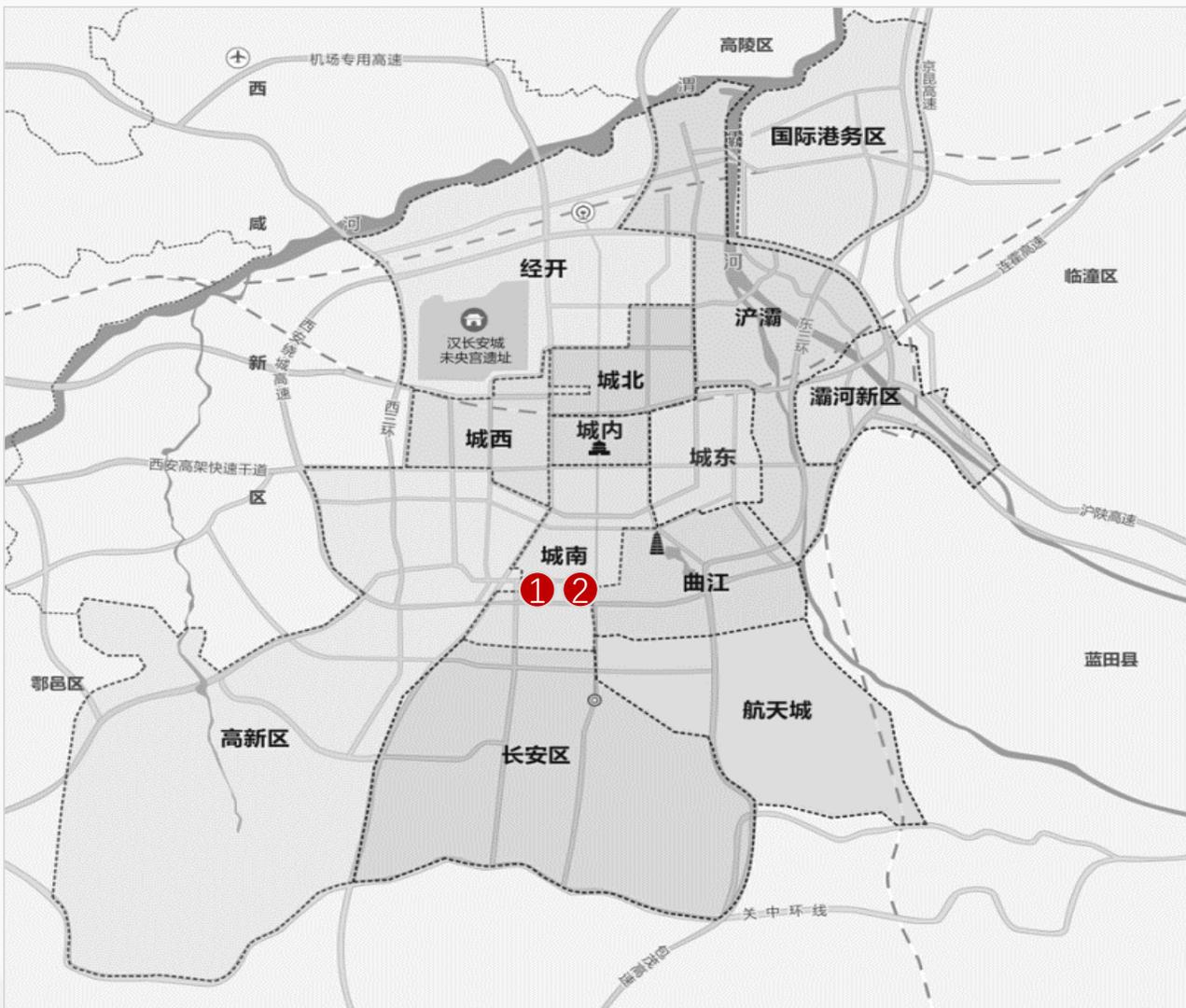
本周土地供应再挂零，成交低位徘徊



◆ **供应**：本周无供应。

◆ **成交**：本周成交土地2宗，面积26.2亩，以住宅、商服用地为主，按计容建面预计将为市场提供8.1万㎡供应。

雁塔区东仪路板块成交2宗商住用地，土地总面积26.2亩



序号	区域	宗地编号
1	城南	YT4-19-53-1
2	城南	YT4-19-53-2

荣安地产竞得约19.3亩的商住用地，溢价11%；合景泰富摘得其中的商务地块

序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率	成交地价(万元)	亩均价(万元/亩)	竞得人
1	城南	YT4-19-53-1	雁塔区东仪路以西、丈八东路以南	19.3	住宅、商服	1.2-3.37	25945	1345	荣安地产
2	城南	YT4-19-53-2	雁塔区东仪路以西、丈八东路以南	7.0	商务用地	1.2-8.0	10160	1457	合景泰富

PART 03 数据楼市



第20周西安商品房供应环比微增，成交环比继续上涨，价格小幅下跌

供应： 30.9万m²

环比： 8.7% ↑

同比： 36.1% ↓

成交： 41万m²

环比： 17.8% ↑

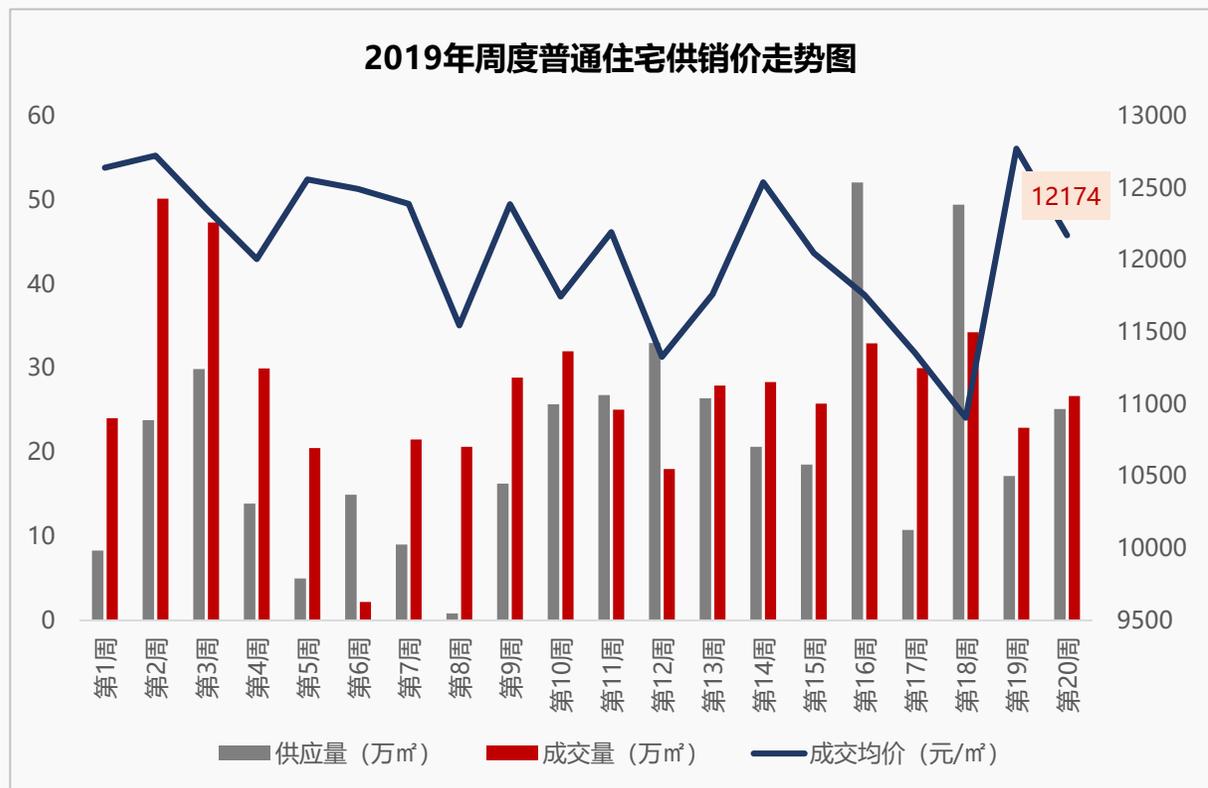
同比： 25.2% ↓

价格： 13099元/m²

环比： 1.1% ↓

同比： 16.8% ↑

本周住宅供销上涨，成交价降至12174元/m²；融创新盘东方宸院荣登周度销售金额NO.1

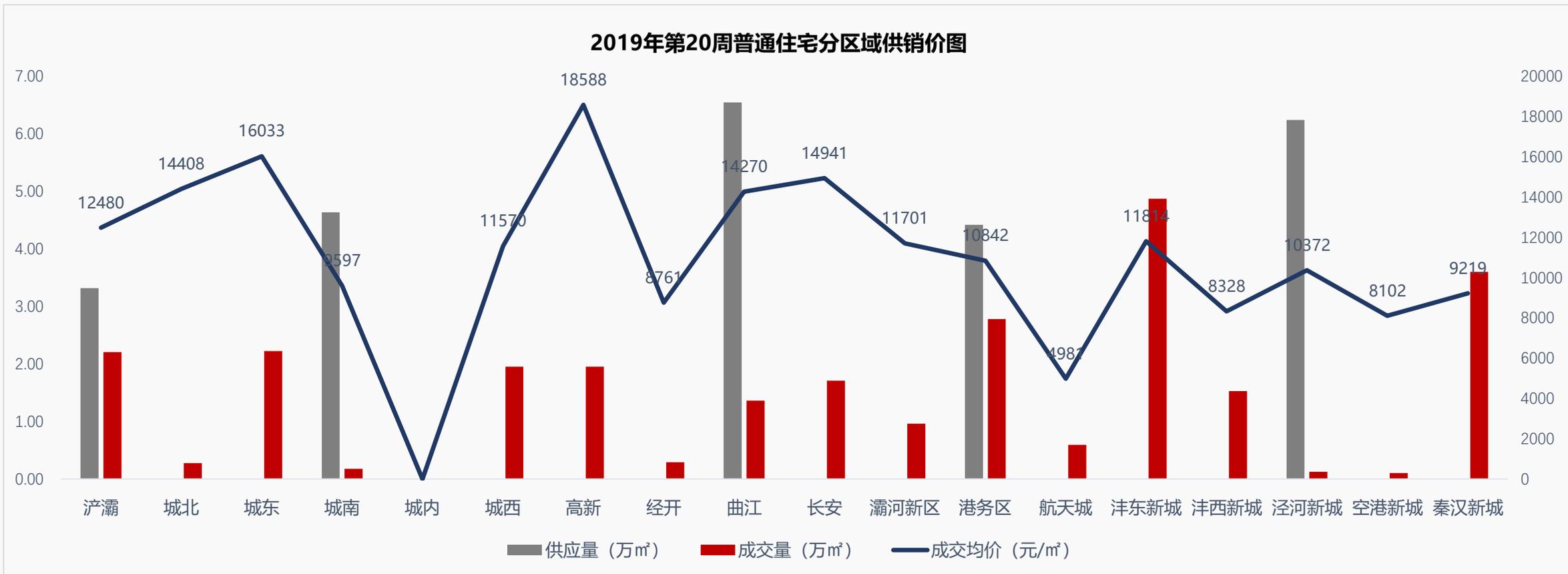


第20周普通住宅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	融创东方宸院	347,640,749	21392.43	16251
2	君合天玺	287,483,542	24073.75	11942
3	中海长安府	229,174,647	15484.62	14800
4	保利和光尘樾	209,901,172	17233.03	12180
5	德杰状元府邸	209,847,805	17707.60	11851

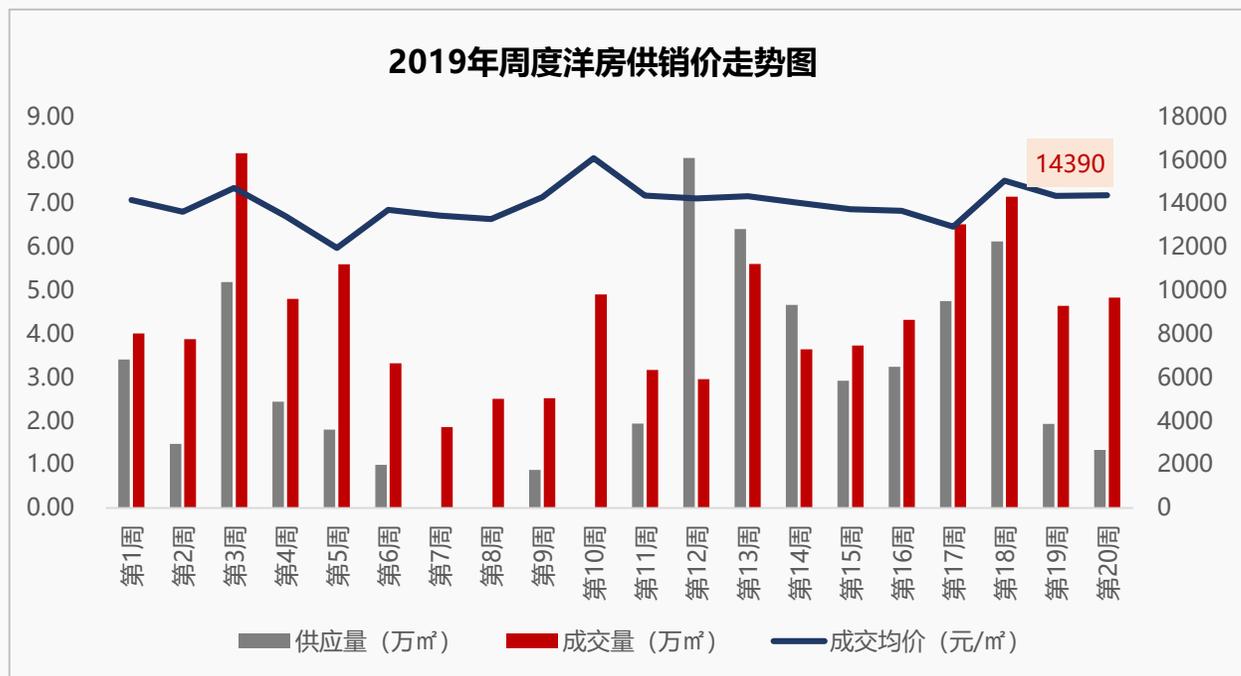
- ◆ 2019年第20周，住宅供应量25.2万m²，环比上涨46.4%，同比下降30.3%；成交量26.7万m²，环比上涨16.4%，同比下降22%；成交价格12174元/m²，环比下降4.7%，同比上涨10.8%；
- ◆ 本周融创东方宸院、君合天玺、中海长安府销售金额居排行前三位。

曲江以6.6万m²的供应量、沣东新城以4.9万m²的成交量分列全市之首，高新价格领跑全市



- ◆ 供应量方面：本周曲江供应6.6万m²，供应量最大，其次泾河新城和城南，分别供应6.2万m²和4.6万m²；
- ◆ 成交量方面：沣东新城、秦汉新城、港务区成交居前三位，依次成交4.9万m²、3.6万m²和2.8万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是高新18588元/m²，城东16033元/m²及长安14941元/m²。

本周洋房供应缩水，成交量涨价平；沔东新城、浐灞、秦汉新城成交居全市前三位

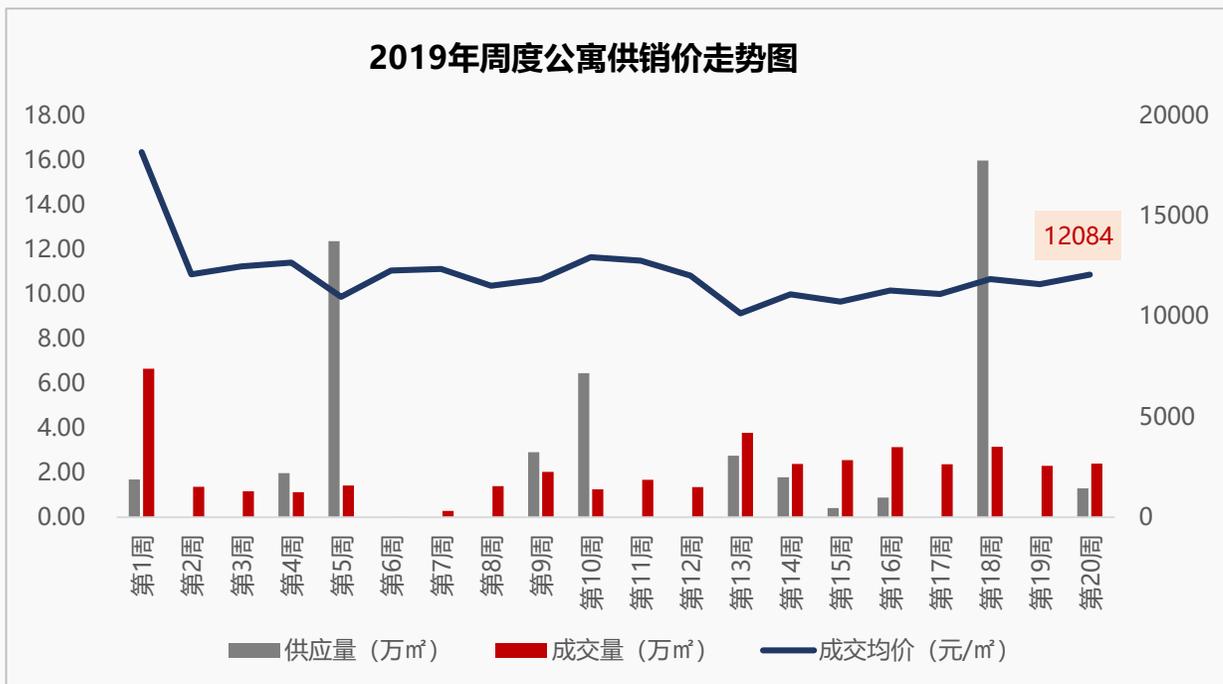


第20周洋房销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	沔水云间	95,197,259	6120.58	15554
2	旭辉江山阅	80,939,675	6806.58	11891
3	自然界	56,132,264	3692.22	15203
4	绿城西安全运村	48,853,932	3452.08	14152
5	蓝光公园华府	47,165,052	3447.78	13680

- ◆ 2019年第20周，洋房供应量1.3万㎡，环比下降31.1%，同比下降37.4%；成交量4.8万㎡，环比上涨4.1%，同比上涨0.5%；成交价格14390元/㎡，环比上涨0.2%，同比上涨8.5%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅有曲江、浐灞有所表现，分别供应0.7万㎡、0.6万㎡；成交量方面：沔东新城、浐灞、秦汉新城成交居前三位，依次成交1.4万㎡、1.1万㎡、0.9万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新16585元/㎡，曲江16375元/㎡及长安15823元/㎡。

本周公寓供应小幅上涨，成交量价齐涨；港务区、高新、经开成交居全市前三位



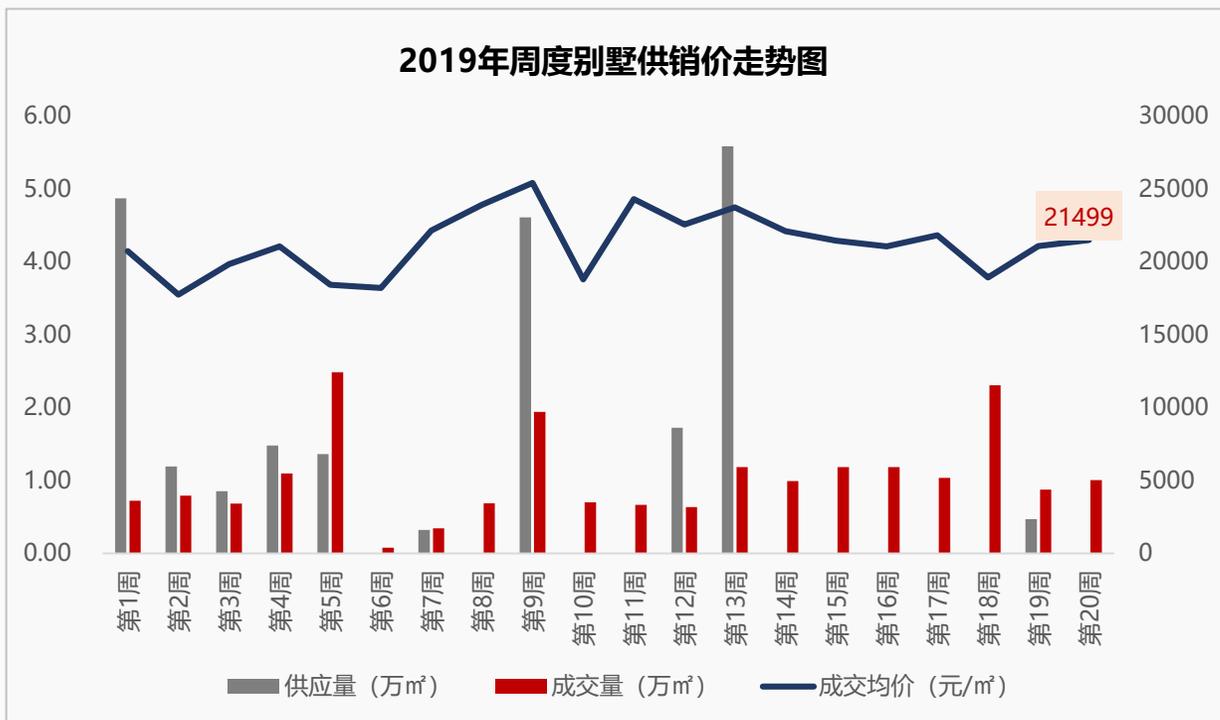
第20周公寓销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	西安华南城	57,990,163	7047.74	8228
2	群贤道九號	19,799,455	1031.34	19198
3	海亮·新英里	16,435,127	1387.08	11849
4	鹏润·悦秀城	14,836,034	1653.92	8970
5	金辉世界城	13,651,640	822.13	16605

- ◆ 2019年第20周，公寓供应量1.3万㎡；成交量2.4万㎡，环比上涨4.2%，同比下降49.5%；成交价格12084元/㎡，环比上涨4%，同比上涨7.4%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅长安供应1.3万㎡；成交量方面：港务区、高新、经开成交居前三位，依次成交0.7万㎡、0.4万㎡和0.3万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是航天城18101元/㎡，曲江16877元/㎡及高新16613元/㎡。

本周别墅无供应，成交量价齐涨；高新、浐灞、航天城成交居全市前三位

2019年周度别墅供销价走势图



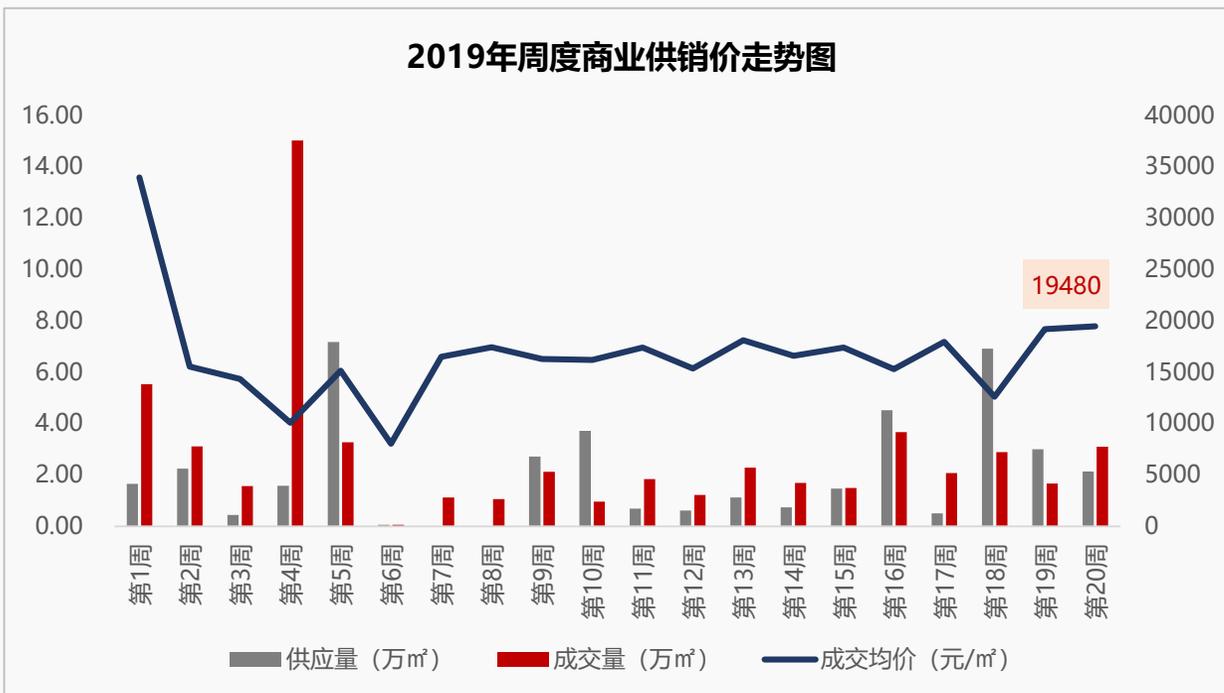
第20周别墅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	龙湖双珑原著	80,281,008	3380.97	23745
2	科为·城墅	32,836,993	1290.10	25453
3	春城十八里	20,071,781	1109.18	18096
4	紫薇·永和坊	19,400,000	710.79	27294
5	世园大公馆	14,414,625	891.24	16174

- ◆ 2019年第20周，别墅无供应；成交量1万㎡，环比上涨15%，同比上涨16.9%；成交价格21499元/㎡，环比上涨1.9%，同比上涨4.4%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：高新、浐灞、航天城成交居前三位，依次成交0.3万㎡、0.2万㎡和0.1万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是航天城25453元/㎡，曲江24374元/㎡及高新23745元/㎡。

商业供应收紧，成交量价齐涨；经开、高新、曲江成交居全市前三位

2019年周度商业供销价走势图



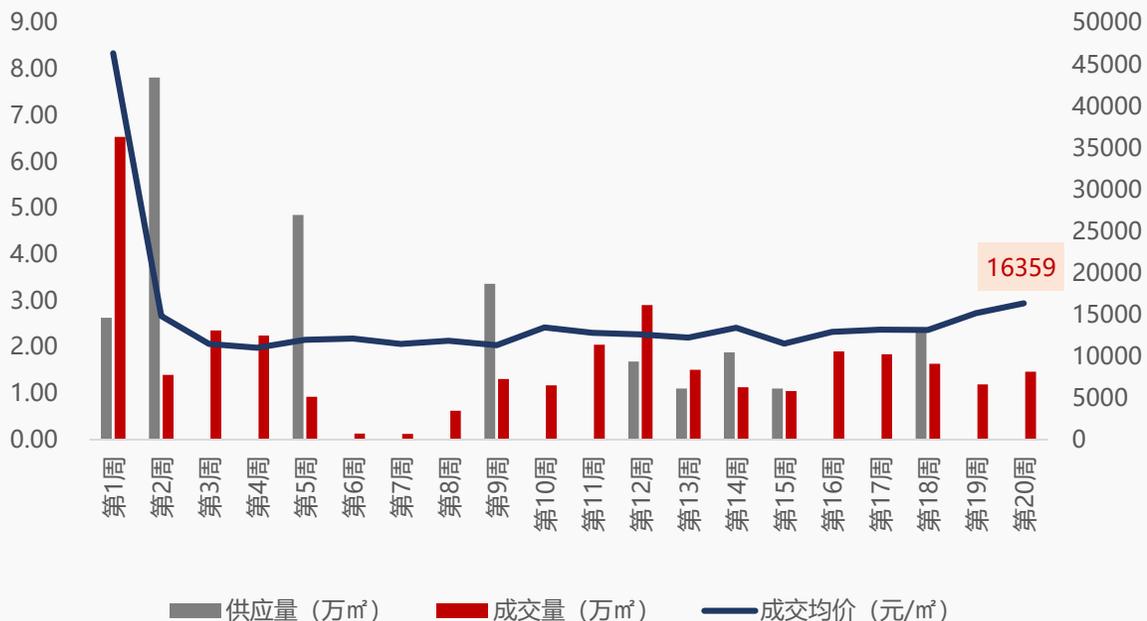
第20周商业销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	开元·第一城	199,225,472	6385.86	31198
2	九鼎城住宅小区	38,521,560	3210.13	12000
3	万达西安One	38,247,972	681.60	56115
4	曲江万众国际	36,953,927	917.77	40265
5	沣西吾悦广场	17,129,121	1247.03	13736

- ◆ 2019年第20周，商业供应量2.1万㎡，环比下降28.8%，同比上涨73.1%；成交量3.1万㎡，环比上涨86.6%，同比下降14.4%；成交价格19480元/㎡，环比上涨1.5%，同比上涨24.8%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：长安供应1.3万㎡，供应量最大，其次是泾河新城和曲江，分别供应0.4万㎡和0.2万㎡；成交量方面：经开、高新、曲江成交居前三位，依次成交0.9万㎡、0.5万㎡、0.4万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是经开26922元/㎡，城南26569元/㎡及长安23109元/㎡。

办公连续两周无供应，成交量价齐涨；高新、曲江、经开成交居全市前三位

2019年周度办公供销价走势图



第20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	曲江万众国际	37,309,500	1492.38	25000
2	万达西安One	27,970,344	761.47	36732
3	保亿大明宫国际	22,482,367	910.99	24679
4	MOMOPARK	20,549,070	1081.53	19000
5	兰基中心	17,302,937	1260.28	13729

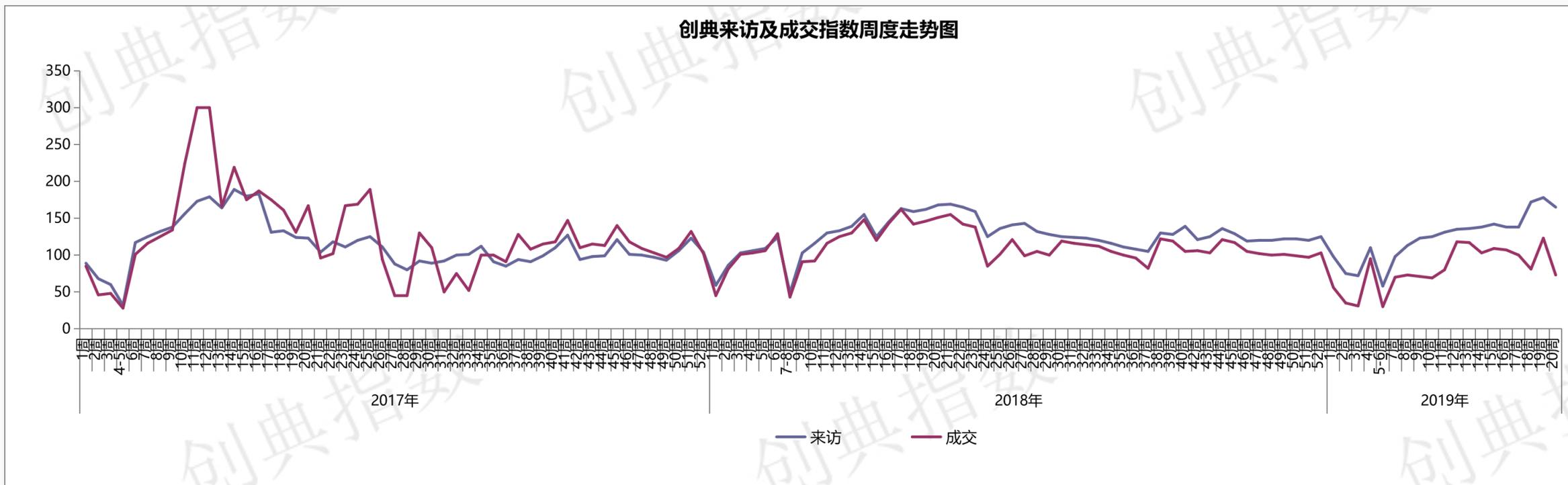
- ◆ 2019年第20周，办公无供应；成交量1.5万㎡，环比上涨22.8%，同比下降49.3%；成交价格16359元/㎡，环比上涨7.8%，同比上涨51.8%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：高新、曲江、经开成交居前三位，成交均为0.3万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是城北20389元/㎡，曲江20140元/㎡及高新18717元/㎡。

PART 04 创典监测



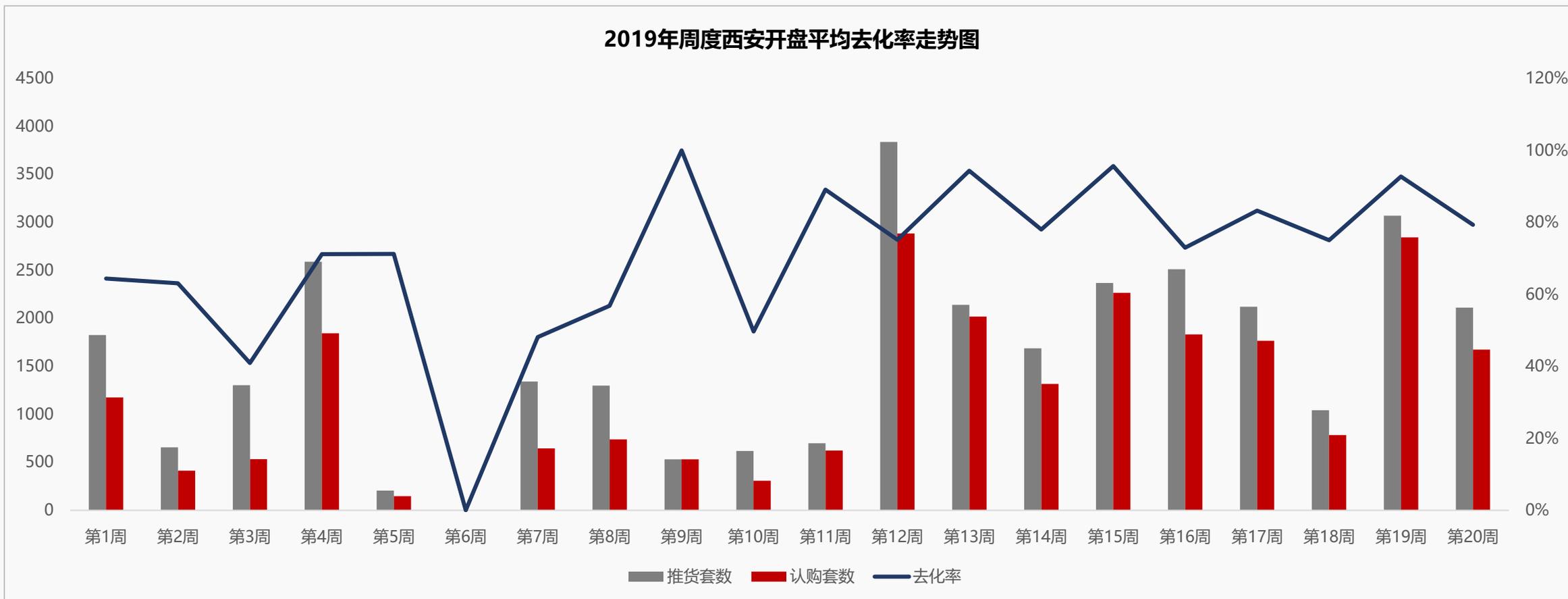
市场供应锐减，楼盘平均到访量继续维持高位、成交量大幅下滑

创典指数显示：第20周项目来访指数172，环比下滑8%，成交指数73，环比下降41%。



(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。)

本周推货量、成交量、去化率三项指标呈下滑趋势，但去化仍维持高位



◆ 2019年第20周，西安合计11个项目开盘，比上周少2个，整体推货量2111套，去化量1674套，去化率79%，比上周下跌14个百分点；从各盘去化率情况来看，去化率超过90%的项目有7个，其中5个项目开盘即清。

2019年第20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 (元/m ²)	装修类型
5.13	浐灞	中国铁建花语城	18#、19#	摇号	洋房	四室	143-180	64	64	100%	12402	毛坯
5.13	沣东	当代·嘉宝公园悦MOMA	11#	摇号	高层	两室、三室	62-108	244	244	100%	11302	毛坯
5.14	曲江	金地中心风华	5#	摇号	高层	三室	112-127	256	256	100%	14299	精装
5.14	曲江	金辉世界城	1#	摇号	高层	两室、三室	60-128	264	263	99%	15259	精装
5.15-5.16	浐灞	恒大御龙湾	3#	摇号	高层	三室	91-119	232	232	100%	11846	精装
5.16	曲江	雁栖·玫瑰园	11-13#、15#、16#	线下开盘	小高层	三室、四室	215-641	120	35	29%	30077	精装
5.17	城北	旭辉国悦府	3#	摇号	高层	三室	104-142	198	193	97%	15380	精装
5.18	浐灞	天诚·蔷薇公馆	19-20#	线下开盘	洋房	三室、四室	131-148	36	65	44%	15100	毛坯
			21#	线下开盘	小高层	三室、四室	92-138	112			12280	毛坯
5.18	浐灞	湾流	2#、6#	线下开盘	高层	三室、四室	98-140	255	65	25%	13080	精装
5.18	泾河	金辉崇文府	14#	线下开盘	高层	三室	95-117	76	70	92%	8310	毛坯
5.19	沣东	蓝光公园华府	6#	摇号	高层	三室、四室	110-134	254	187	74%	11527	毛坯

西安发改委5月15日发布第14批商品住房价格信息，公示13盘3507套房源均价16368元/m²，其中毛坯房633套均价13983元/m²，精装房2874套均价16872元/m²

2019年第14批西安商品住房价格公示项目名单

序号	城区	项目名称	楼栋号	物业类型	层高	总套数	面积段 (m ²)	均价 (元/m ²)	
毛坯项目									
1	灞桥	碧桂园香湖湾1号	24-26#、31#	别墅	6	66	157-195	25024	
2		御锦城	44#、45#	高层	34	406	90-120	11598	
3		宫园学府	7#	高层	32	62	152-153	12056	
4		紫薇花园洲	11#、13#、15#	洋房	9	99	133-214	13970	
精装项目									
5	灞桥	碧桂园·香湖湾1号	32#	洋房	9	17	128-149	21952	
6		湾流		8#	高层	40	152	95-178	13551
				9#	高层	38	144	95-178	13120
7		公园上城		10#	小高层	11	66	106-144	14854
				12#、14#	洋房	6	72	105-172	15997
8		万科澜岸	17-19#、21#	小高层	17	136	123-143	15439	
9		里城柳岸十里		1-3#、5-7#	洋房	7、8	196	131-148	15506
				8#	洋房	6	36	132-148	15989
10		曲江	铂瑞公馆	1#	高层	33	415	74-125	16953
11	华润置地悦府		1#	高层	29	112	135-161	20203	
			2#	高层	30	116	180	21660	
12	高新	保利天悦	3-8#	高层	30、31、32、34	578	103-187	17998	
13	城东	融创东方宸院	6#、8#	高层	33	262	99-124	17160	
			1-3#、5#	洋房	8	160	139-167	22479	
14	港务区	绿城西安全运村	15#、16#	洋房	9	36	142-143	15226	
			4#、6#	高层	33	256	103-128	11962	
			10-14#	洋房	6	120	123-143	14984	

西咸新区市场服务与监督管理局5月14日发布第9批商品住房价格信息，公示3盘917套房源，全部为精装房，均价14341元/m²

西咸新区第9批商品住房价格公示项目名单

序号	城区	项目名称	楼栋号	物业类型	层高	总套数	面积段 (m ²)	均价 (元/m ²)
精装项目								
1	沣东	华宇东原阅境	8#	高层	33	124	107-127	16338
			9#	高层	33	120	107-126	16642
			12#	小高层	17	64	143	18494
2		蓝光公园华府	1#	高层	27	104	95-116	13821
			2#	高层	32	125	95-116	13965
3		绿地新里公馆	1#	高层	32	124	98-117	12127
			2#	高层	32	124	98-117	12157
			7#	高层	33	132	97-116	12201

9项目获证，新批预售房源1862套，集中在曲江、浐灞等区域

区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积 (m ²)	预售信息
浐灞	海亮·唐宁府	7	57	6782.18	7#楼为小高层，面积147-154m ² ，均价15399元/m ²
	万科·澜岸	1,2,19,21	268	34116.08	1#、2#楼为高层，面积112-127m ² ，19#、21#为小高层，面积123-143m ² ，均价14130元/m ²
曲江	金辉世界城	10,11	309	36369.94	10#楼为洋房，主力面积147m ² ，11#为高层，面积96-118m ² ，均价18002元/m ²
	华润置地·悦府	3,4	252	40186.39	大平层，面积134m ² -180m ² ，均价20925元/m ²
	金地中心风华	4	268	33231.83	4#楼为高层，面积112-126m ² ，均价14600元/m ²
	天地源·曲江香都	2,10	186	17251.75	2#、10#为洋房，面积131-284m ² ，均价16885元/m ²
经开	世茂璀璨倾城	12	86	10111.77	12#为洋房，面积121-143m ² ，均价14700元/m ²
高新	万达西安One	8,20,22	6	2483.22	商业
城东	融创东方宸院	1,2,3,5	160	23940.67	1#、2#、3#、5#为洋房，面积139-166m ² ，均价22479元/m ²
		6,8	270	30546.56	6#、8#为高层，面积99-123m ² ，均价17160元/m 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。