

**第23周**

# 西安市场周报

【2019.6.3-2019.6.9】



# PART 01 宏观环境



## 财政部发声进一步完善住房市场体系和住房保障体系，多措并举改善城乡群众居住条件

### 政策内容：

2018年全国保障性安居工程财政支出7372亿元，支持棚户区改造开工626万套，完成30万套公租房配套基础设施建设，完成农村危房改造190万户。2019年，财政部将按照党中央、国务院的有关决策部署，积极协同有关部门进一步完善住房市场体系和住房保障体系，加强保障性安居工程资金筹集和管理，规范棚改项目融资管理，支持地方开展棚户区改造和农村危房改造，加强公租房运营管理，加快发展住房租赁市场，多措并举改善城乡群众居住条件。

### 政策解读：

一直以来，保障性住房旨在解决广大中低收入人群的居住问题，是住房供给侧结构调整机制主要组成部分。同时，棚户区改造将大大提升城市精神面貌，改善人们居住环境，促进房地产市场健康发展。



## 哈尔滨专项整治房地产开发企业违法违规行为、南京市高淳区降低限购门槛，旨在构建区域楼市平稳发展

### 楼市调控

#### 从严

**哈尔滨：**6月1日起至10月31日，哈市开展房地产开发企业违法违规行为专项整治，重点治理未取得商品房预售资格擅自进行出售、售房面积“缺斤少两”、合同到期不能按时交房、房屋质量不合格等违规行为。

#### 松绑

**南京市高淳区：**6月4日起，南京市高淳区降低限购门槛，外地人在当地买房，只要持有南京市居住证，或者携带用人单位的劳动合同和营业执照，即可开具购房证明。不再需要两年的社保或个税证明。

#### 政策解读：

今年以来，在坚持“房住不炒”定位、落实城市主体责任的背景下，一城一策成为各地楼市调控的主基调，本周哈尔滨出台专项整治房地产开发企业违法违规行为，南京市高淳区降低限购门槛，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。

## 七部门联合集中整治+虚报材料者家人将被取消5年购房资格，进一步促进市场稳健发展

5月31日

陕西住建厅发布**进一步加强商品房预售管理工作的通知**，要求各在建在售楼盘，强化预售规范管理。

6月4日

西安市房产交易中心发布**关于购房资格审查**的声明，提出严打“购房资格造假”，一经查实，注销当事人网签合同，并取消购房人家庭成员在西安市5年内购房资格。

6月6日

西安市住建、市场监管、住房公积金、税务、公安、银行、金融等七部门联合下发通知，**从即日起至年底，对房地产市场开展集中整治**。重点检查房企、经纪机构、物业服务企业、住房租赁企业的投机炒房、违法违规租售、物业违规经营、虚假广告宣传等行为，对发现存在问题的，限期整改，并依照相关规定严肃处理。

### 政策解读：

二季度以来，紧缩性政策出台尤为密集。住建部分别于4月18日对6城市进行预警、5月18日点名对4城市发布房价预警，期间5月17日银保监会开出32张涉及输血房地产罚单，避免房地产和金融资产泡沫。之于西安相对高能的房价，继5月31日陕西省发布《进一步加强商品房预售管理通知》之后，本周西安政府连发两条重磅收紧政策，是对国家相关部委要求的呼应和执行，也是对陕西、西安楼市相关或明或暗存在的新“乱象”进行整治。这些部门的举措和行动，对于进一步规范陕西、西安商品房的销售秩序，促使市场稳健发展，保护购房人权利但同时近期供应造成影响。

## 西安221个项目开工、总投1616亿元，城市功能不断升级

### 相关内容:

6月4日上午，西安市2019年第二批扩大有效投资重大项目暨电力基础设施项目集中开工。本次集中开工项目共221个，总投资达1616亿元，年计划投资457亿元，涵盖基础设施、先进制造业、现代服务业和民生工程等四大领域。



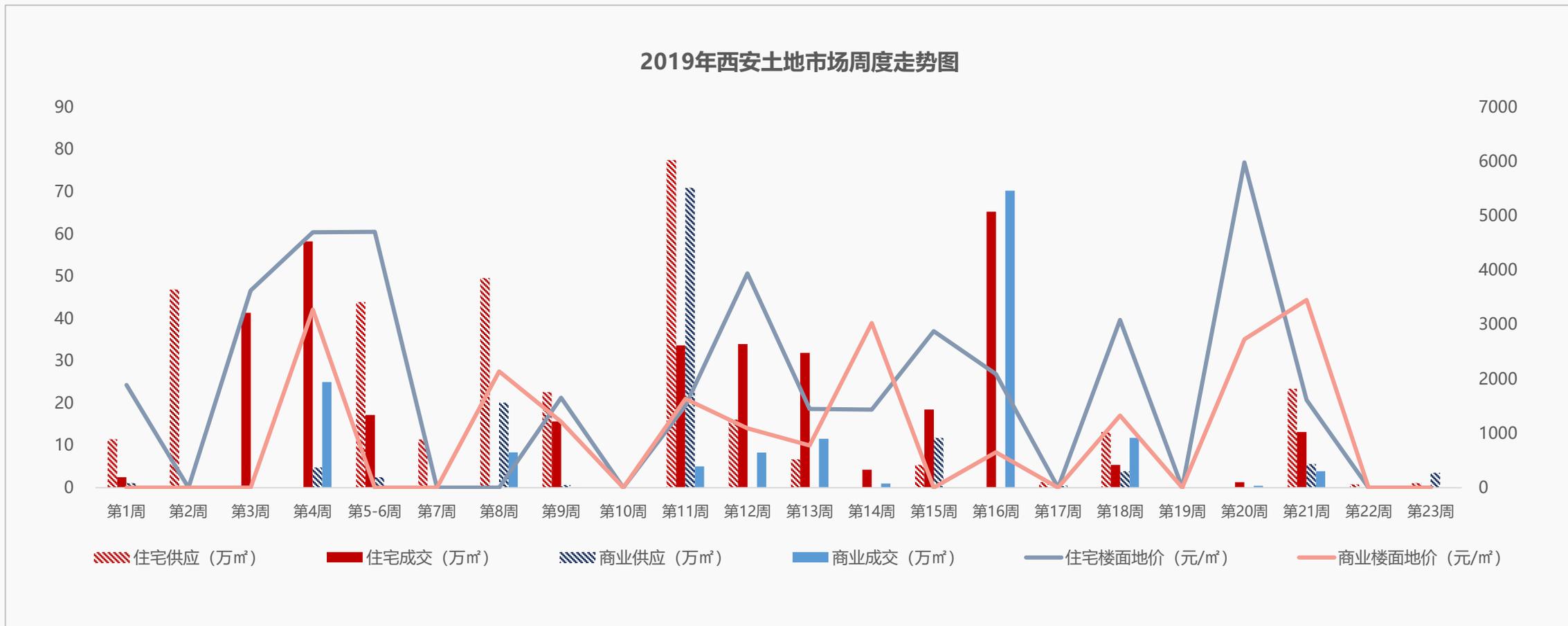
### 沣东新城第七学校（幼儿园、小学、中学）

- ◆ 公办幼儿园，占地面积约10.72亩，总建筑面积9192m<sup>2</sup>，设置教学班18个。
- ◆ 公办小学，占地面积约47.25亩，总建筑面积40216m<sup>2</sup>，设置教学班48个。
- ◆ 公办初级中学，占地面积约49亩，总建筑面积39470平方米，设置教学班24个。

# PART 02 房地产市场

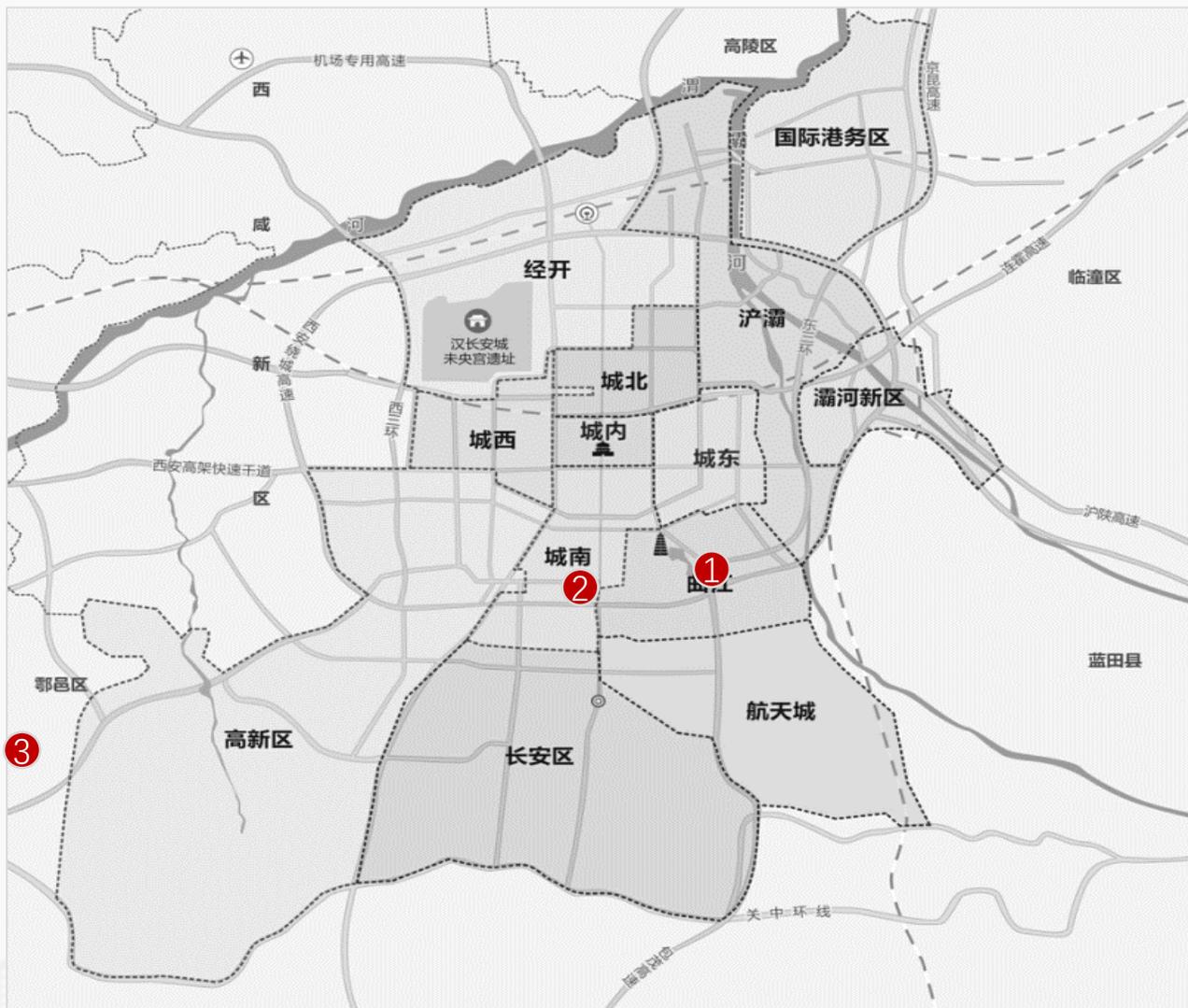


## 土地市场活跃度下降，零星土地供应，成交再度挂零



- ◆ **供应**：本周供应土地3宗，面积215.1亩，环比上涨139%，其中，住宅用地15.8亩，商服用地52.8亩，均位于曲江，另周至县推出1宗面积146.5亩的工业用地。
- ◆ **成交**：本周无成交。

本周供地主要位于曲江新区；



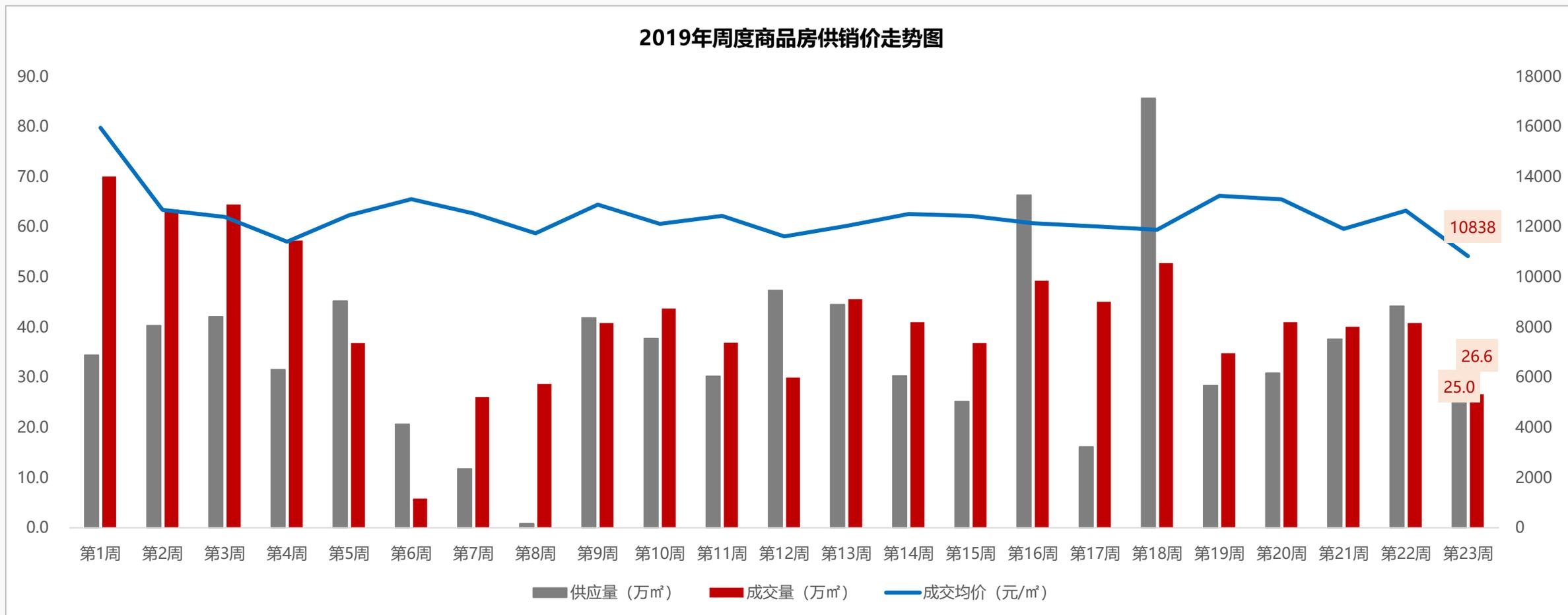
区域	序号	宗地编号
曲江	1	QJ6-6-30
曲江	2	QJ4-2-73-2
周至	3	6101243020156B00019

序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	绿化率	建筑密度
1	曲江	QJ6-6-30	曲江新区南三环路以南、曲江绕城出入口以东	52.8	商服	1.2-5.5	≥25%	≤50%
2	曲江	QJ4-2-73-2	曲江新区和谐路以北、汇新路以西	15.8	居住	2.0-2.8	≥35%	≤25%
3	周至	6101243020156B00019	周至县集贤产业园区域内, 振兴北路以南、老大路以西	146.5	工业	≥1.0	≤20%	≥40%

# PART 03 数据楼市



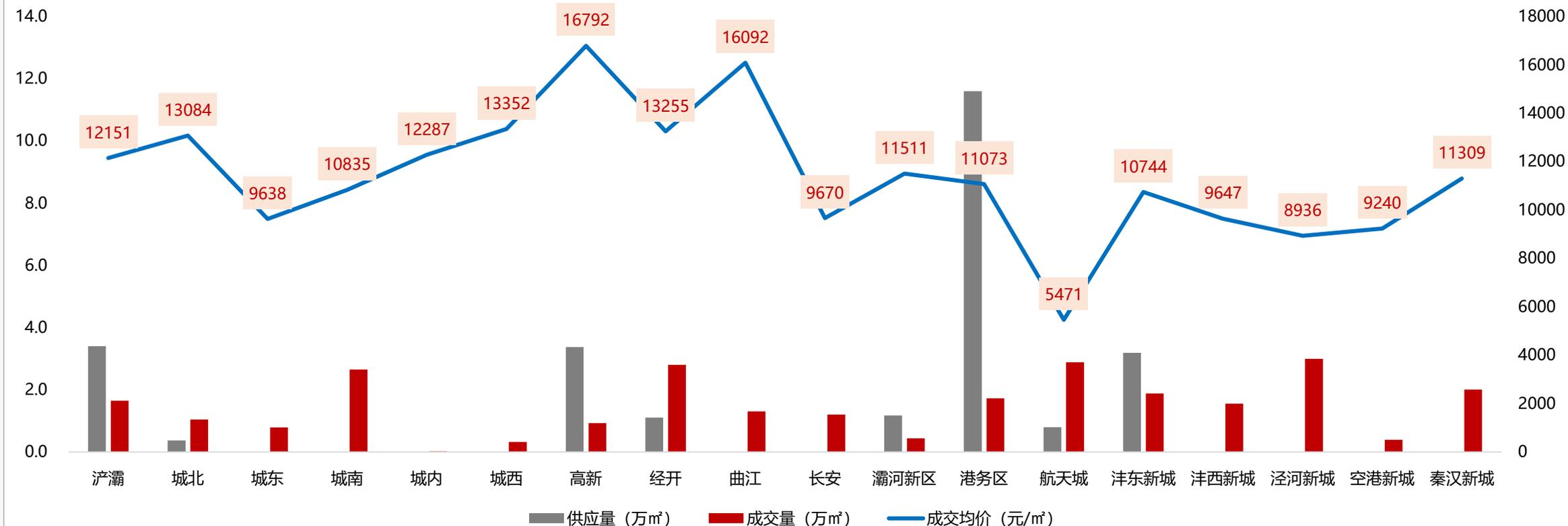
## 本周西安商品房供销价三项指标环比均呈下跌态势



- ◆ 2019年第23周，商品房供应量25万㎡，环比下降43.4%，同比上涨29.5%；成交量26.6万㎡，环比下降34.8%，同比下降59.5%；成交价格10838元/㎡，环比下降14.3%，同比下降9.3%。

## 港务区以11.6万 $m^2$ 的供应量、泾河新城以3万 $m^2$ 的成交量分列全市之首，高新价格领跑全市

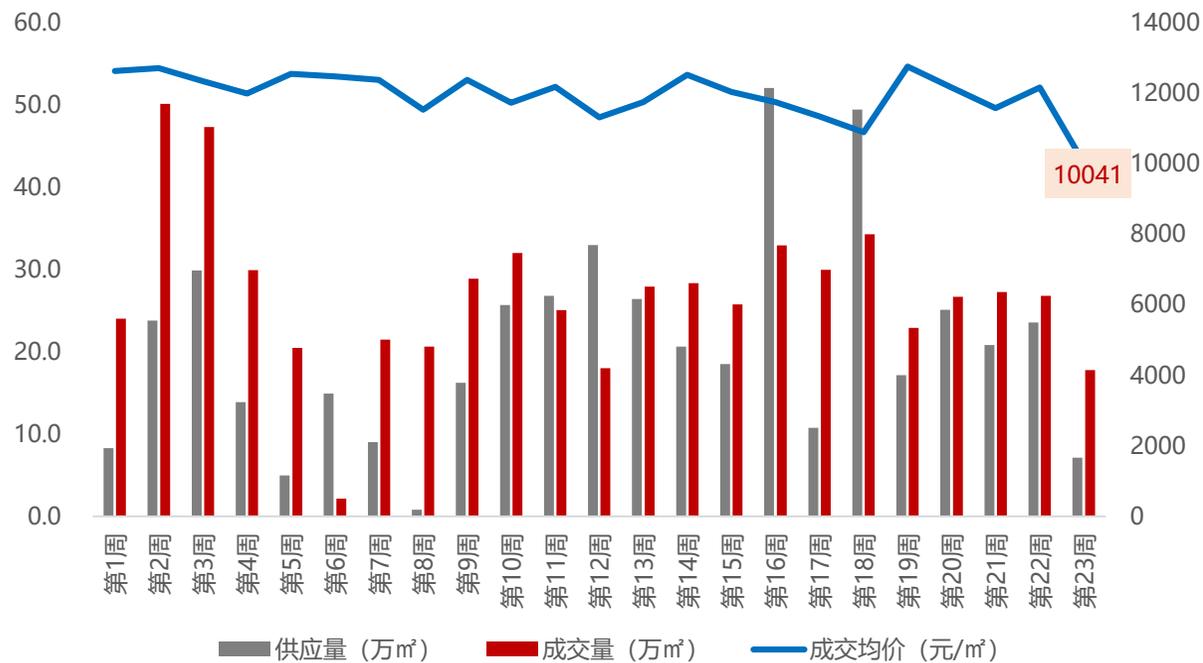
### 2019年第23周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周港务区供应11.6万 $m^2$ ，供应量最大，其次浐灞和高新，分别供应3.4万 $m^2$ 和3.4万 $m^2$ ；
- ◆ 成交量方面：泾河新城、航天城、经开成交居前三位，依次成交3万 $m^2$ 、2.9万 $m^2$ 和2.8万 $m^2$ ；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是高新16792元/ $m^2$ ，曲江16092元/ $m^2$ 及城西13352元/ $m^2$ 。

受经适房及远郊低价项目集中网签影响，本周价格同环比双双下滑；经开科为瑞府荣登周度销售金额NO.1

2019年周度普通住宅供销价走势图

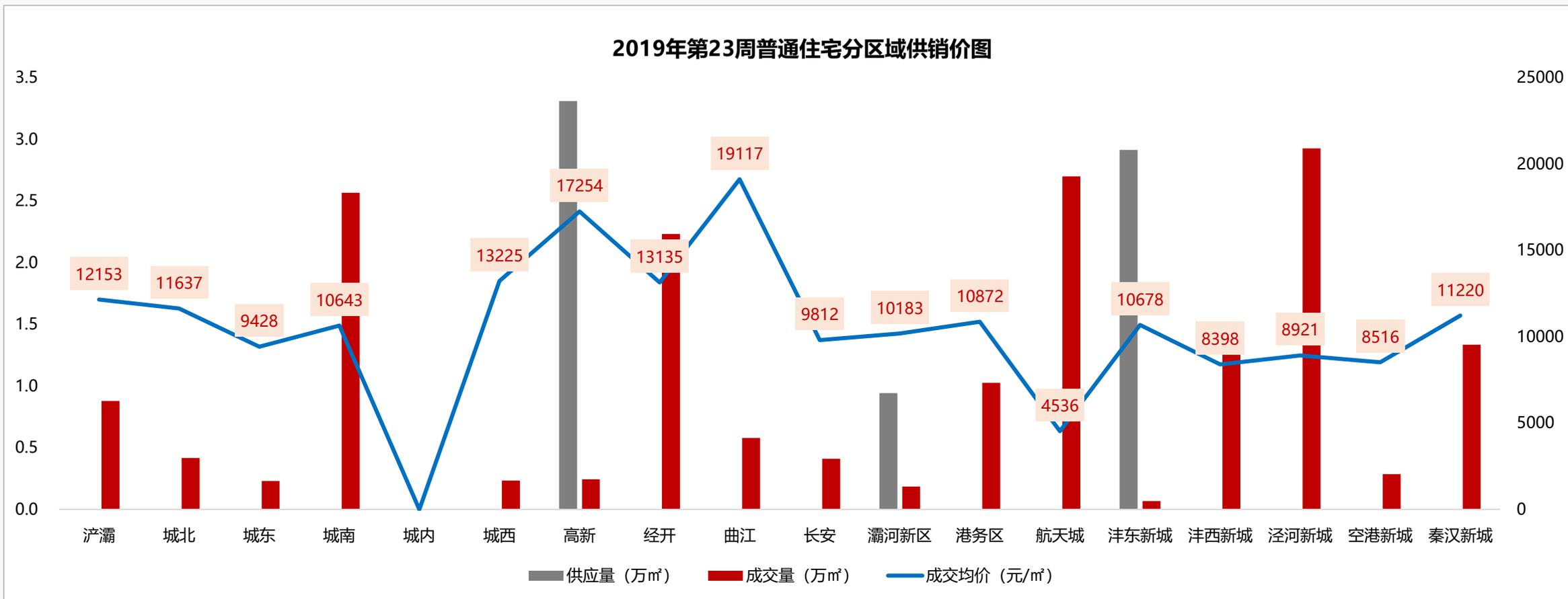


第23周普通住宅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	科为瑞府	282,970,058	21286.07	13294
2	清凉山居	269,266,939	25181.42	10693
3	金科·世界城	110,168,642	13167.07	8367
4	航天星苑	104,230,208	25095.92	4153
5	香榭庄园	92,768,550	9951.00	9323

- ◆ 2019年第23周，住宅供应量7.2万㎡，环比下降69.6%，同比下降48.5%；成交量17.8万㎡，环比下降33.7%，同比下降60.4%；成交价格10041元/㎡，环比下降17.5%，同比下降15.3%；
- ◆ 本周科为瑞府、清凉山居、金科·世界城销售金额居排行前三位。

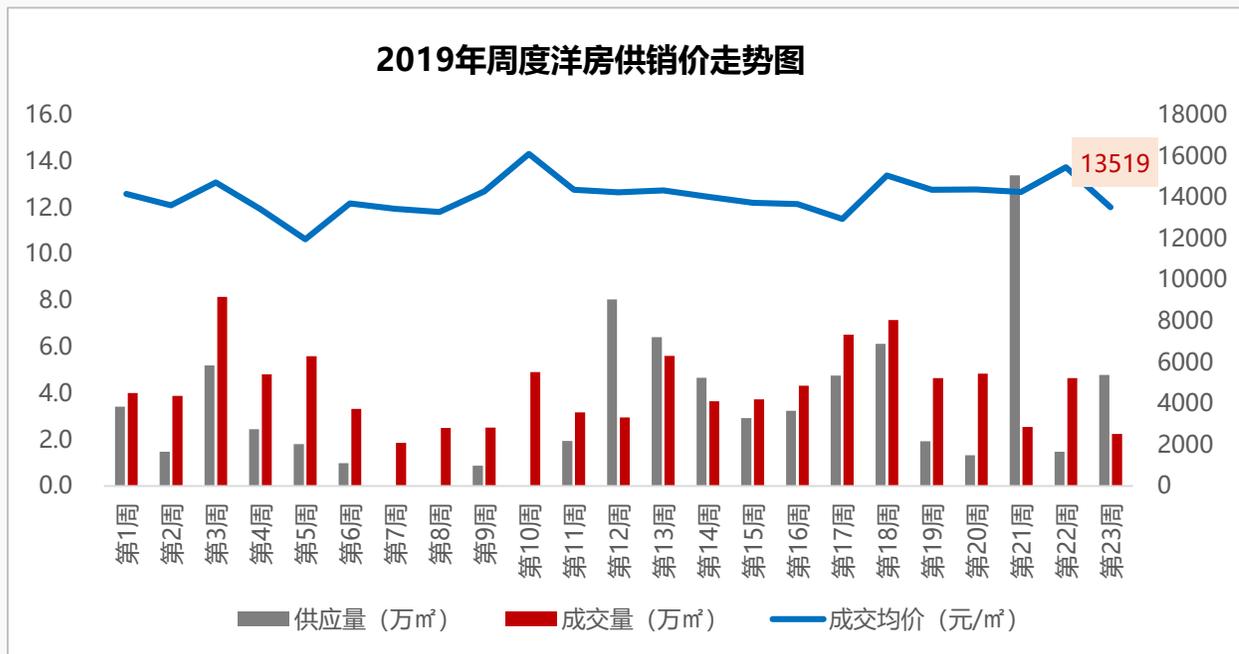
## 高新以3.3万m<sup>2</sup>的供应量、泾河新城以2.9万m<sup>2</sup>的成交量分列全市之首，曲江价格领跑全市



- ◆ 供应量方面：本周高新供应3.3万m<sup>2</sup>，供应量最大，其次沣东新城和灞河新区，分别供应2.9万m<sup>2</sup>和0.9万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交量方面：泾河新城、航天城、城南成交居前三位，依次成交2.9万m<sup>2</sup>、2.7万m<sup>2</sup>和2.6万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是曲江19117元/m<sup>2</sup>，高新17254元/m<sup>2</sup>及城西13225元/m<sup>2</sup>。

## 本周洋房供应上涨，成交量价齐跌；秦汉新城、港务区、沣东新城成交居全市前三位

### 2019年周度洋房供销价走势图



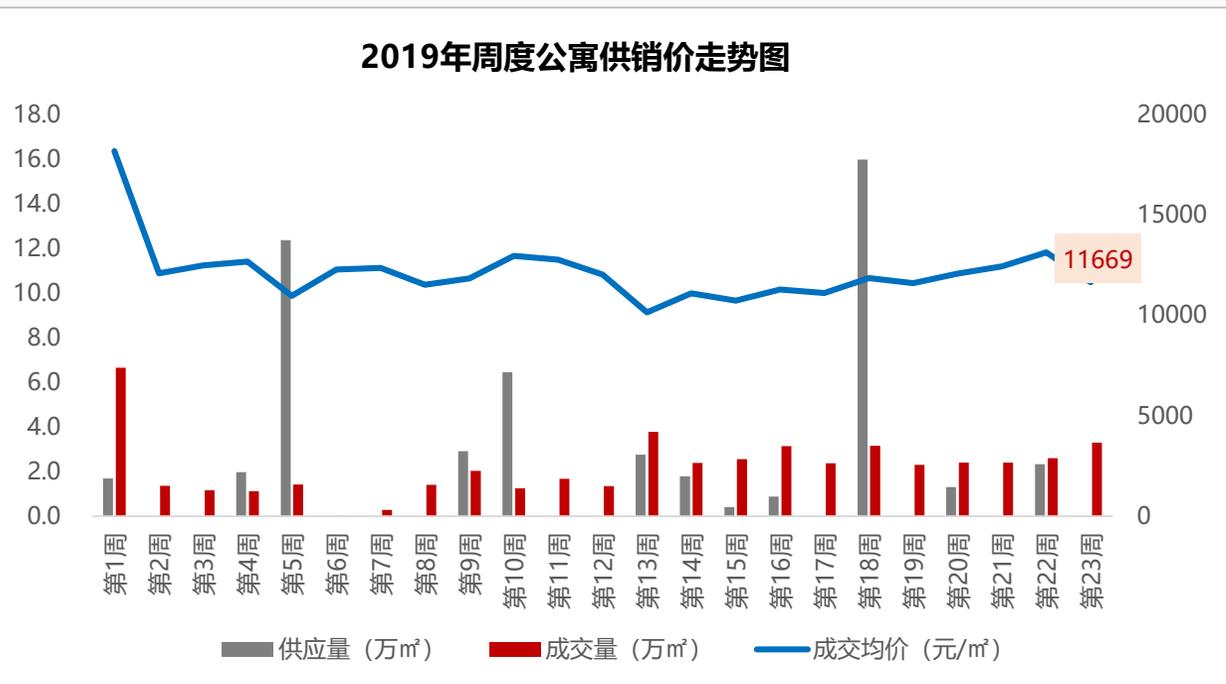
### 第23周洋房销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	旭辉江山阅	67,988,904	5743.47	11838
2	绿城西安全运村	34,726,138	2454.11	14150
3	绿地璀璨天城	23,621,502	2027.56	11650
4	中建·昆明澜庭	23,044,566	1725.88	13352
5	曲江·玫瑰园	22,219,207	841.29	26411

- ◆ 2019年第23周，洋房供应量4.8万㎡，环比上涨223.9%，同比上涨137.9%；成交量2.2万㎡，环比下降51.7%，同比下降59.1%；成交价格13519元/㎡，环比下降12.5%，同比上涨0.6%；
- ◆ 分区域来看：供应量：浐灞以3.1万㎡的供应量居首位，其次是经开和航天城，分别供应0.9万㎡和0.7万㎡；成交量方面：秦汉新城、港务区、沣东新城成交居前三位，依次成交0.7万㎡、0.4万㎡、0.3万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是曲江22174元/㎡，高新20136元/㎡及城北14109元/㎡。

## 本周公寓无供应，成交量涨价跌；津东新城、浐灞、城北成交居全市前三位

### 2019年周度公寓供销价走势图



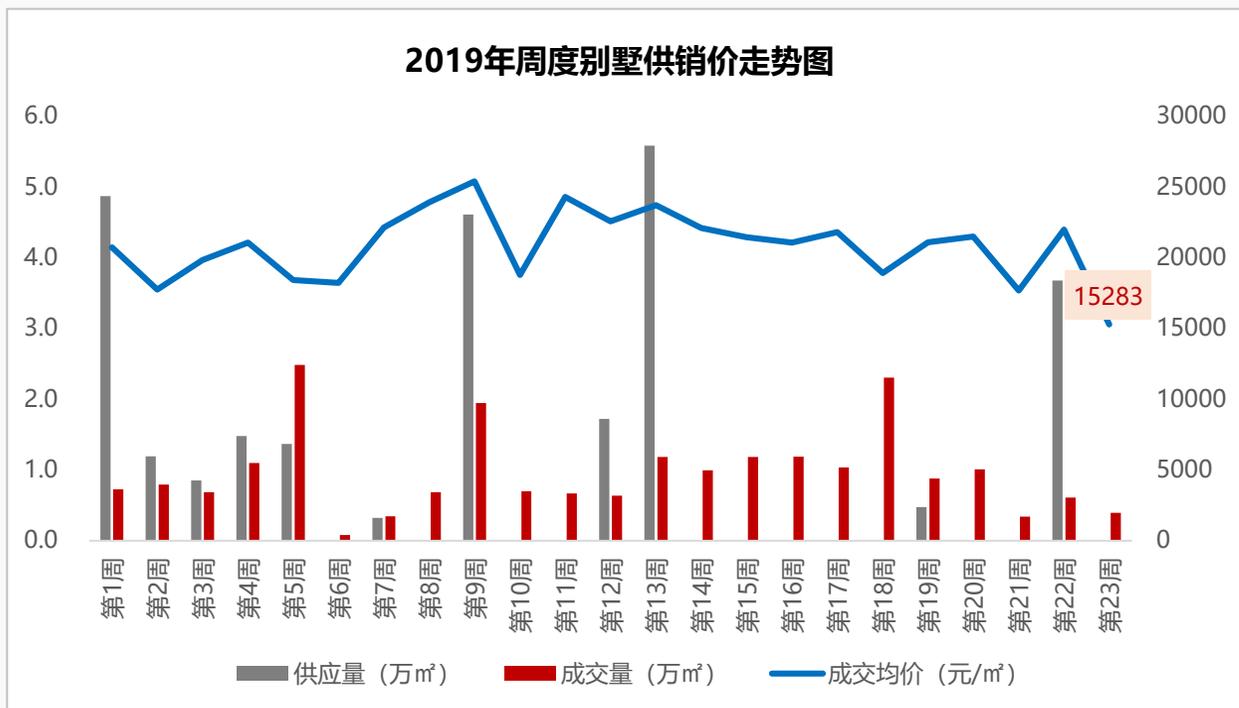
### 第23周公寓销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	中国国际丝路中心	129,510,887	13176.83	9829
2	明丰阿基米德	40,520,252	2913.81	13906
3	荣民·时代广场	39,337,207	3046.23	12913
4	旭辉荣华·公园大道	34,445,060	2755.09	12502
5	金辉世界城	29,986,088	2168.09	13831

- ◆ 2019年第23周，公寓无供应；成交量3.3万㎡，环比上涨26.8%，同比上涨5.7%；成交价格11669元/㎡，环比下降11.3%，同比下降3.3%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：津东新城、浐灞、城北成交居前三位，依次成交1.3万㎡、0.4万㎡和0.3万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是航天城19633元/㎡，高新16012元/㎡及城西15569元/㎡。

## 本周别墅无供应，成交量价齐跌；空港新城、航天城、曲江成交居全市前三位

### 2019年周度别墅供销价走势图



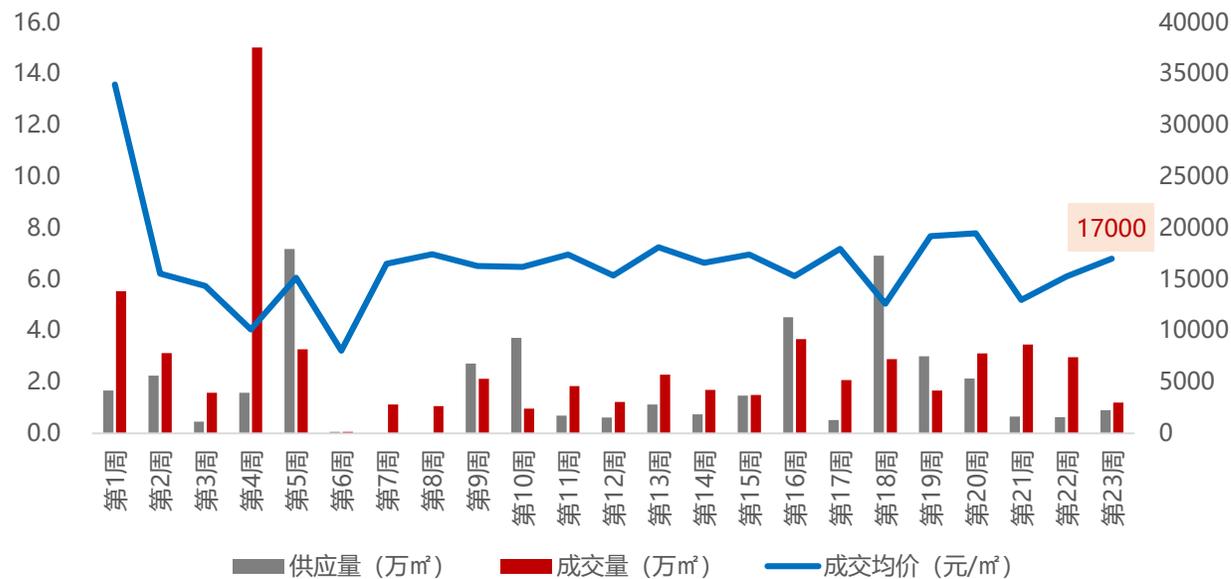
### 第23周别墅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	科为·城墅	20,496,645	951.35	21545
2	空港·绿地新城	11,940,956	1068.97	11171
3	曲江·紫汀苑	7,516,580	531.80	14134
4	大华·公园世家	4,565,000	415.00	11000
5	中建·昆明澜庭	4,274,725	216.19	19773

- ◆ 2019年第23周，别墅无供应；成交量0.4万㎡，环比下降35%，同比下降62.7%；成交价格15283元/㎡，环比下降30.5%，同比下降32.2%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：空港新城、航天城、曲江成交居前三位，依次成交0.11万㎡、0.1万㎡和0.09万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是浐灞22925元/㎡，航天城21545元/㎡及灞河新区17534元/㎡。

## 商业供应上涨，成交量跌价涨；长安、灞河新区、浐灞成交居全市前三位

### 2019年周度商业供销价走势图



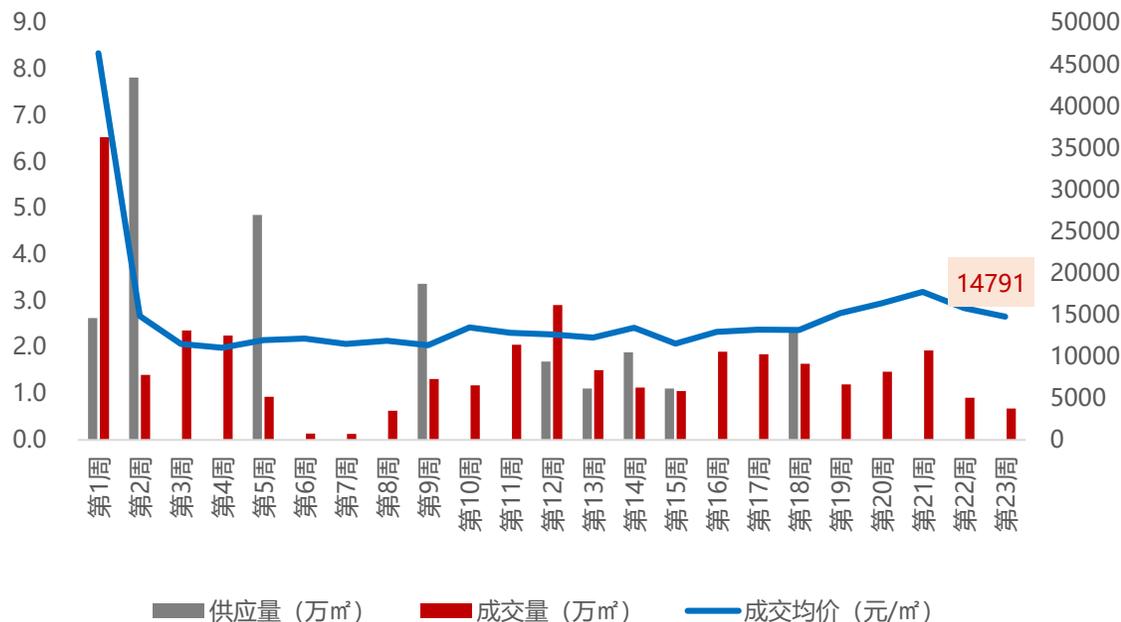
### 第23周商业销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	中国西部科技创新港	24,010,129	648.66	37015
2	揽盛·金广厦	20,083,980	1912.76	10500
3	雅居乐·湖居笔记	13,830,789	1023.89	13508
4	雅居乐·铂琅峯	11,125,285	1040.79	10689
5	立达国际机电城	10,441,082	991.59	10530

- ◆ 2019年第23周，商业供应量0.9万m²，环比上涨43.9%，同比上涨57.8%；成交量1.2万m²，环比下降59.8%，同比下降71.5%；成交价格17000元/m²，环比上涨11.3%，同比下降1.6%；
- ◆ 分区域来看：供应量：沣东新城以0.28万m²的供应量居首位，其次是浐灞和城北，分别供应0.25万m²和0.14万m²；成交量方面：长安、灞河新区、浐灞成交居前三位，依次成交0.3万m²、0.2万m²、0.1万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是沣西新城33624元/m²，城北29362元/m²及城南29124元/m²。

## 办公连续五周无供应，成交量价齐跌；高新、城北、经开成交居全市前三位

2019年周度办公供销价走势图



第23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	保亿大明宫国际	22,891,675	861.90	26560
2	高新NEWORLD	11,312,801	688.29	16436
3	富尔顿国际财富中心	9,445,700	858.70	11000
4	恒达国际城	7,275,652	441.67	16473
5	莱安中心	7,129,062	364.02	19584

- ◆ 2019年第23周，办公无供应；成交量0.7万㎡，环比下降25.9%，同比下降73.5%；成交价格14791元/㎡，环比下降6.4%，同比上涨31.9%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：高新、城北、经开位居成交前三甲，依次成交0.2万㎡、0.16万㎡、0.14万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江19584元/㎡，城北19151元/㎡及高新14828元/㎡。

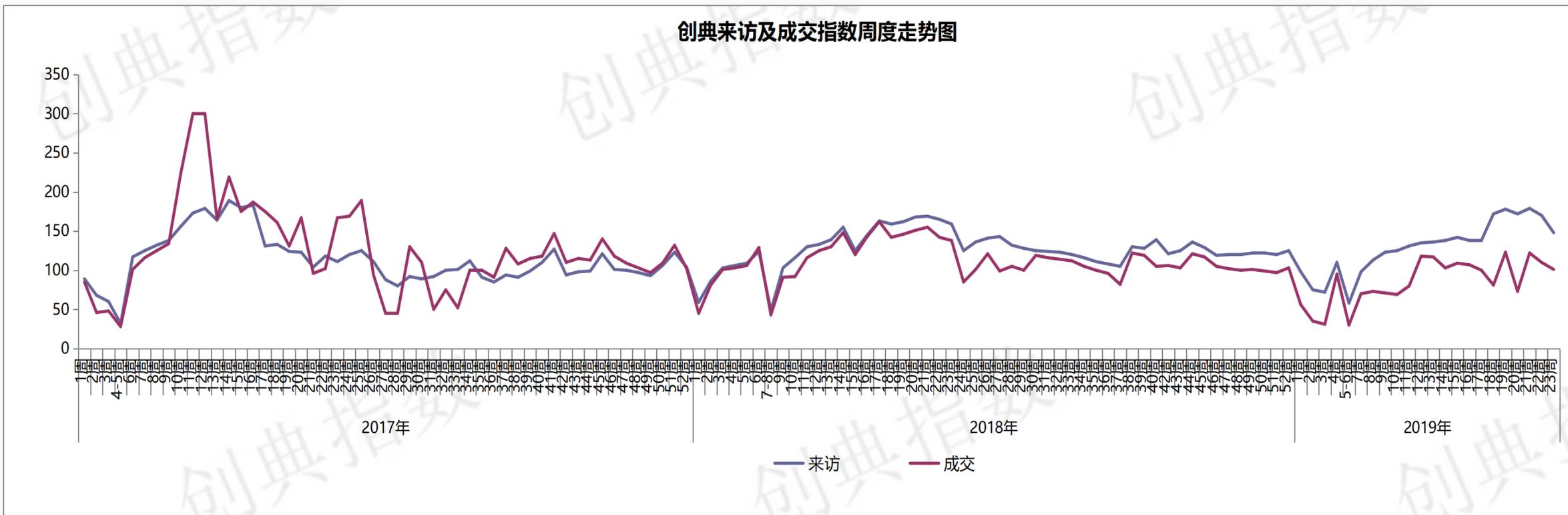
# PART 04 创典监测



## 市场供应缩水，项目平均到访量、成交量受此影响同步下滑

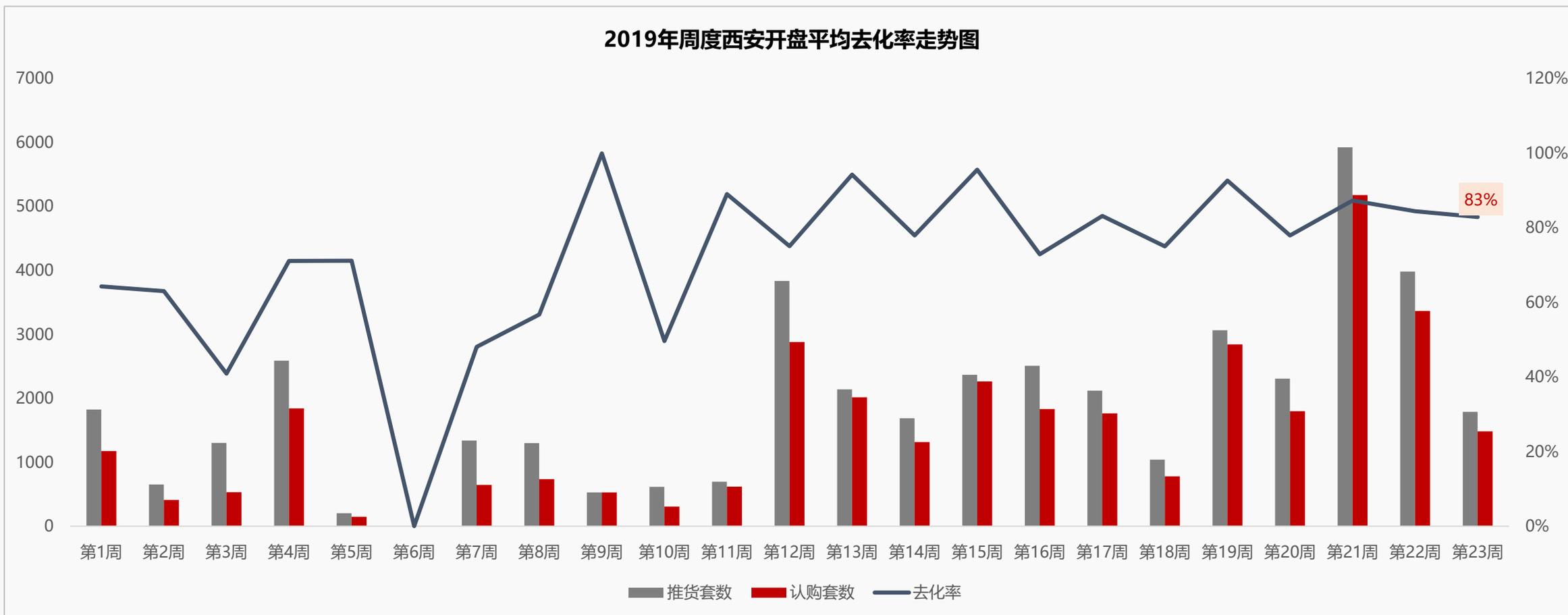
创典指数显示：第23周项目来访指数148，环比下滑13%，成交指数101，环比下降8%。

创典来访及成交指数周度走势图



(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。)

## 本周全市推货量、成交量环比降幅较大，整体去化率相对平稳



◆ 2019年第23周，西安合计8个项目开盘，比上周减少8个，整体推货量1791套，去化量1485套，去化率83%，比上周下降1个百分点；其中2个项目开盘即清——保利·天悦、紫薇·万科大都会。

## 2019年第23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 <sup>2</sup> )	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	装修类型
6.4	曲江	金地中心风华	4#	摇号	高层	三室	112-224	265	264	99%	14600	精装
6.7		天地源大都会	2#、10#	摇号	洋房	三室、跃层	131-284	76	70	92	16885	毛坯
6.6	经开	世茂璀璨倾城	11#	线下开盘	洋房	三室、四室	121-143	66	22	33%	14700	精装
6.4-6.5	高新	保利·天悦	3#、5#、7#	摇号	高层	三室、四室	103-148	392	392	100%	17770	精装
6.4	沣东	蓝光·公园华府世家	2#	线下开盘	高层	三室	95-116	125	26	21%	13600	精装
6.9		中南上悦城	16#、17#、19#、8#、20#、21#	线下开盘	洋房	四室、跃层	141-151	240	145	60%	15500	精装
6.5	沣西	紫薇·万科大都会	二期10#、11#楼 五期9#、10#、13#、15#	线下开盘	小高层	两室、三室	108-129	338	338	100%	11500	精装
6.5			二期9#	线下开盘	高层	两室、三室	92-110	81	81	100%	10000	精装
6.9	泾河	黄冈学府城	12#、13#	线下开盘	高层	三室	97-127	208	147	71%	10600-11200	精装

**本周无价格公示信息!**



## 8项目获证，新批预售房源3013套，其中住宅959套，重点分布于浐灞

区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积 (m <sup>2</sup> )	预售信息
灞河新区	宫园学府	7	89	11791.51	7#为高层，面积152m <sup>2</sup> ，均价12056元/m <sup>2</sup>
	中铁琉森水岸	1,11,24	28	3515.85	商业
浐灞	中国铁建花语城	2,7,8,13,14	221	31510.5	2#, 7#, 8#, 13#, 14#为洋房，面积143-180m <sup>2</sup> ，均价12247元/m <sup>2</sup>
	御锦城·幸福树	44,45	475	45495.79	44#, 45#为高层，面积86-120m <sup>2</sup> ，均价11599元/m <sup>2</sup>
	公园上城	10,12,14,16,18	174	22325.24	10#, 12#, 14#, 16#, 18#为洋房，面积105-196m <sup>2</sup> ，均价15587元/m <sup>2</sup>
港务区	西安华南城	95	655	45347.33	商业和办公
高新	天地源·悦熙广场	3	591	28520.95	办公
长安	雅居乐·湖居笔记	15	780	21372	车库

## 【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。