

第25周

西安市场周报

【2019.6.17-2019.6.23】



PART 01 宏观环境



发改委发声租赁房屋的常住人口可在城市公共户口落户，带动城镇化率不断提升

政策内容：

6月17日发改委新闻发言人孟玮表示进一步深化户籍制度改革，打通在城镇稳定就业居住5年以上和举家迁徙的农业转移人口等重点群体的落户通道，积极推进建档立卡农村贫困人口落户，允许租赁房屋的常住人口在城市公共户口落户，确保有意愿、有能力、有条件的农业转移人口在城市应落尽落、便捷落户。



政策解读：

深化户籍制度改革作为加速推进新型城镇化建设的重大举措，其核心内容为租赁房屋的常住人口、举家迁徙的农业转移人口打开落户通道，是后续地方落户政策调整的一大方向。同时，城镇化率的不断提升将有效带动国内消费市场，对经济稳步发展起到发挥极大的推动作用，也为楼市发展带来注入更多活力。

620楼市调控新政出台，西安房地产市场有望短期降温



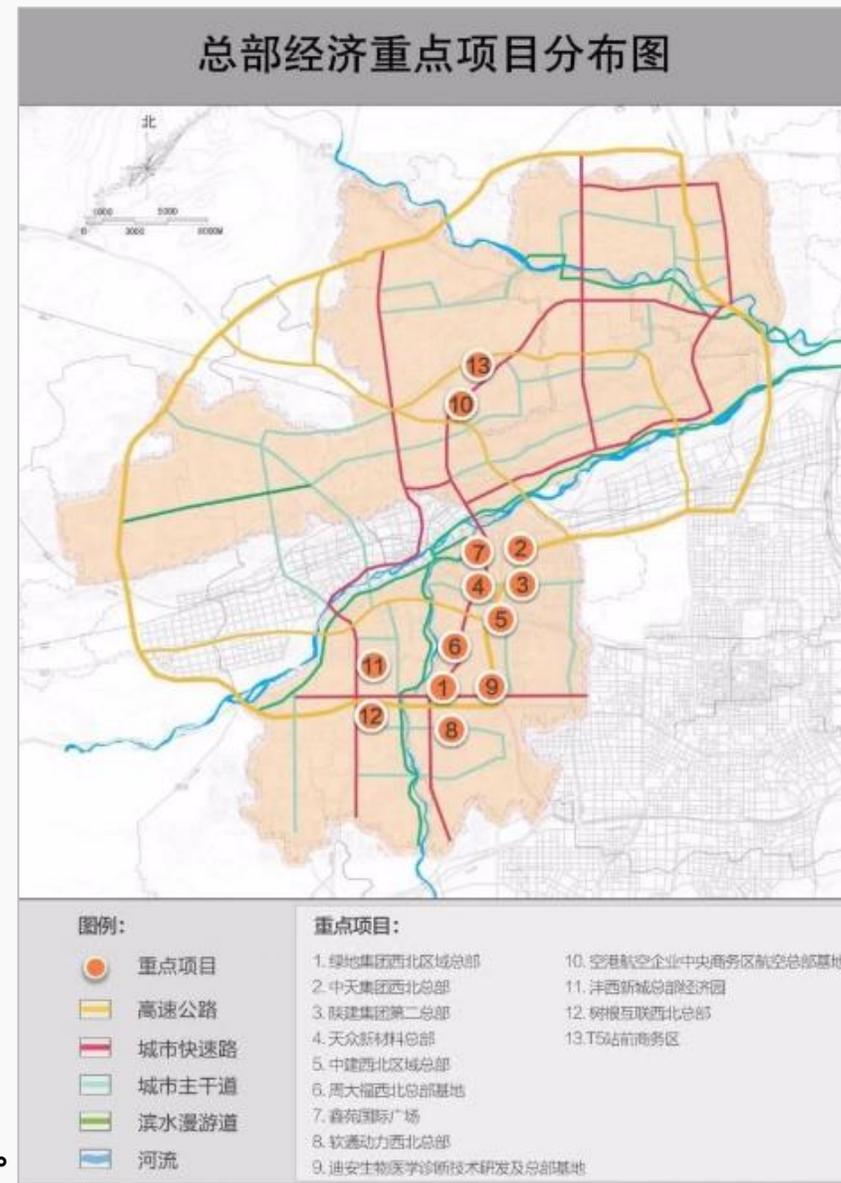
政策解读：6月18日，国家统计局发布2019年5月份70个大中城市住宅销售价格统计数据显示西安新房价格环比上涨2%，同比上涨124.4%，两项指标均位居全国第一。西安房价已出现连续第39个月上涨，明显和“稳房价”的调控目标相背离，此次新政大大提升新落户人群的购房门槛，严厉的打击了通过落户进行投机购房的行为，有助于保护刚需家庭，促进房地产市场的平稳发展，市场短时间内会快速退烧，非限购区域及不限购产品将迎来置业“窗口期”。

《西咸新区产业发展规划（2019-2025年）》及重点任务分工的通知，新区发展步入快车道

相关内容：

6月20日，西咸新区官网发布了“关于印发《西咸新区产业发展规划（2019-2025年）》及重点任务分工的通知”。此次规划的内容包括六大方面，即规划背景、总体要求、推动“6+1”主导产业跨越发展、加快四大特色经济融合发展、实施六大重点工程和保障措施。

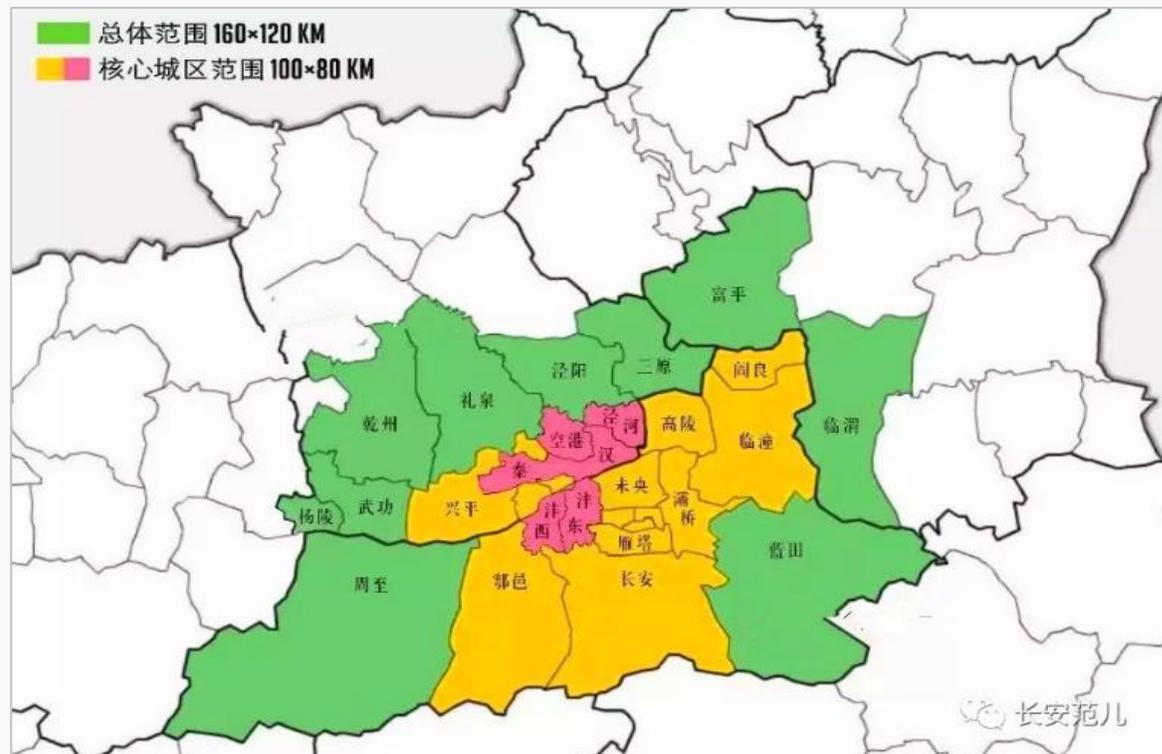
- ◆ 六大千亿级产业到2020年突破2200亿元，2025年达6000亿元；
- ◆ 区域人口总数到2020年达到120万人，到2025年达到220万人；
- ◆ 高端人才引进数量到2020年达到5万人，到2025年达到10万人；
- ◆ 引进优秀创业团队和创新团队数量到2020年达到300个，到2025年突破800个；
- ◆ 培育科技创新领军企业数量到2020年达到50家，到2025年达到150家；
- ◆ 引进100亿元以上产业项目数量到2020年达到20个，到2025年达到50个；
- ◆ 引进10亿元以上产业项目数量到2020年达到60个，到2025年达到200个；
- ◆ 引进世界500强企业数量到2020年达到20家，到2025年达到100家；
- ◆ 引进中国500强和行业龙头企业数量到2020年达到100个，到2025年达到300个。



陕西发改委发文支持西安代管三原，进一步拓展西安发展空间

相关内容:

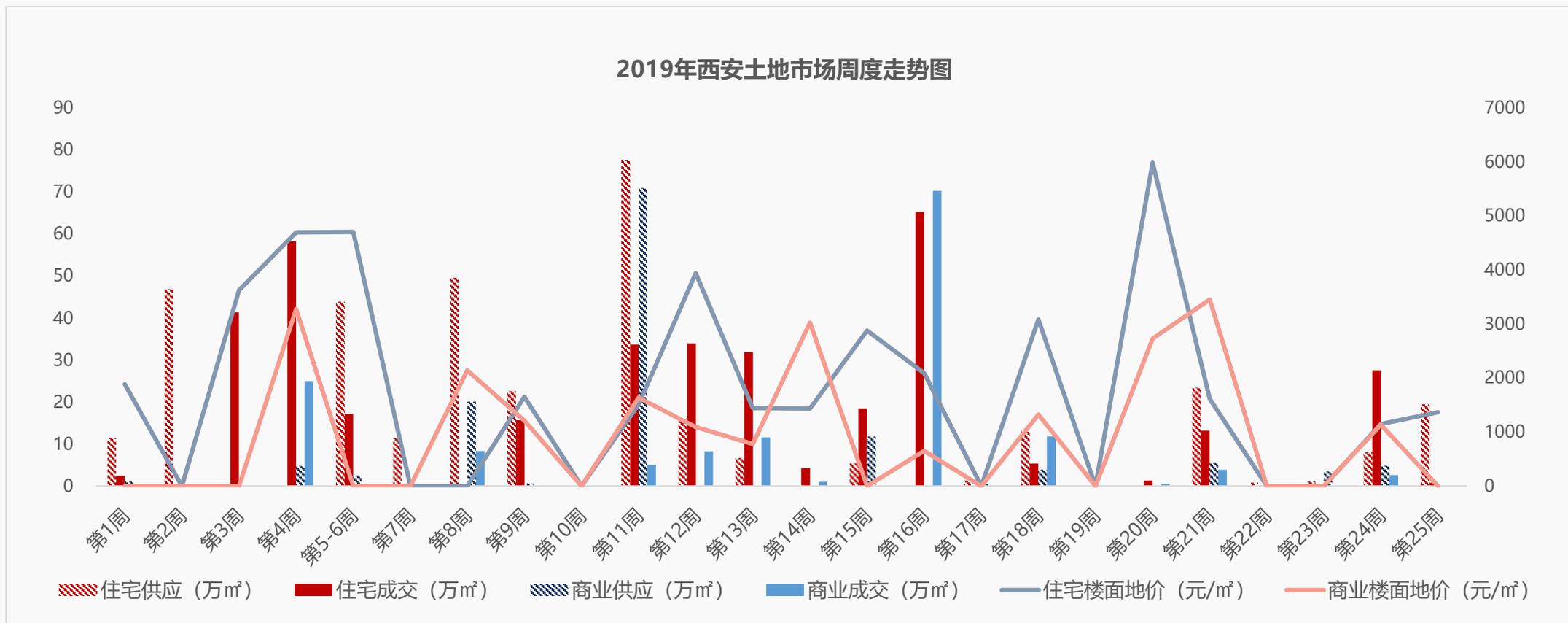
6月11日，陕西省发改委官方网站发布了《对省十三届人大二次会议第6号建议的答复函》（陕发改办复〔2019〕48号，以下简称《答复函》）。即答复陕西省人大代表惠曙光提出的《关于拓展推进富阎一体化规划的建议》（第6号）时表示，将积极研究支持咸阳市三原县纳入富阎发展板块，推进三原与富平、高陵、阎良一体化发展，拓展西安发展空间。可被视为近来在推动西咸一体化方面又一关键性建议和信号。



PART 02 房地产市场

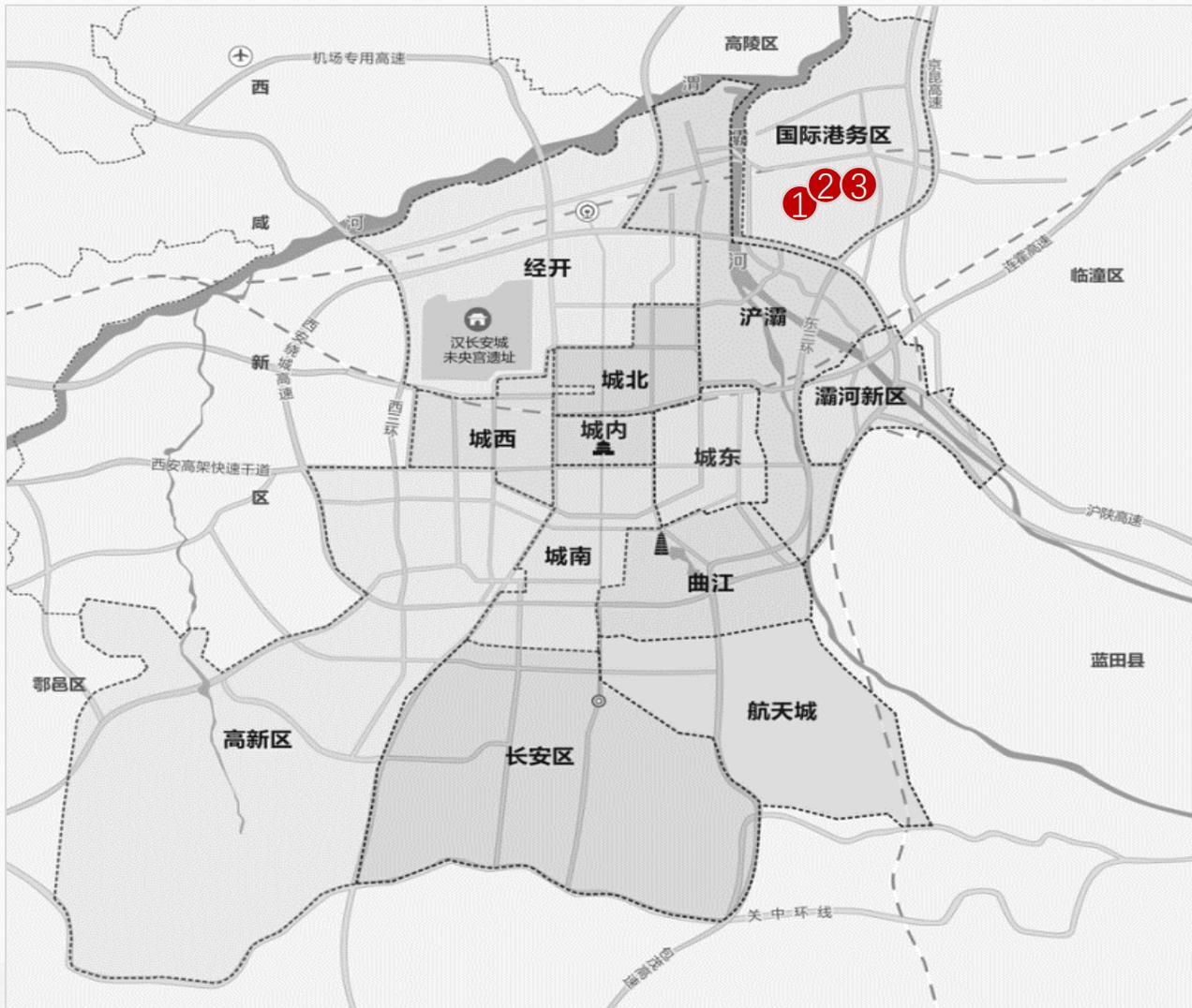


港务区土地放量推动供应小幅上涨，成交继续低位徘徊



- ◆ **供应**：本周供应土地3宗，面积19.5万㎡（约292.9亩），环比上涨51.2%。
- ◆ **成交**：本周成交1宗居住用地，面积0.8万㎡（约11.7亩），环比下降97.4%，计容建面约3.3万㎡。

本周港务区新筑环路沿线集中推出3宗土地，土地性质均为住宅、商服



区域	序号	宗地编号
港务	1	GW2-8-8
港务	2	GW2-8-9
港务	3	GW2-9-2

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	港务区	GW2-8-8	西安国际港务区新筑环路以东、柳新路以北	36.14	住宅、商服	≤2.5	≥35%	≤26.8%
2	港务区	GW2-8-9		96.61	住宅、商服	≤2.5	≥35%	≤26.8%
3	港务区	GW2-9-2		160.18	住宅、商服	1.2-2.55	≥35%	≤24%



本周成交1宗住宅用地，位于城西枣园板块



区域	序号	宗地编号
城西	1	LH9-11-255-1

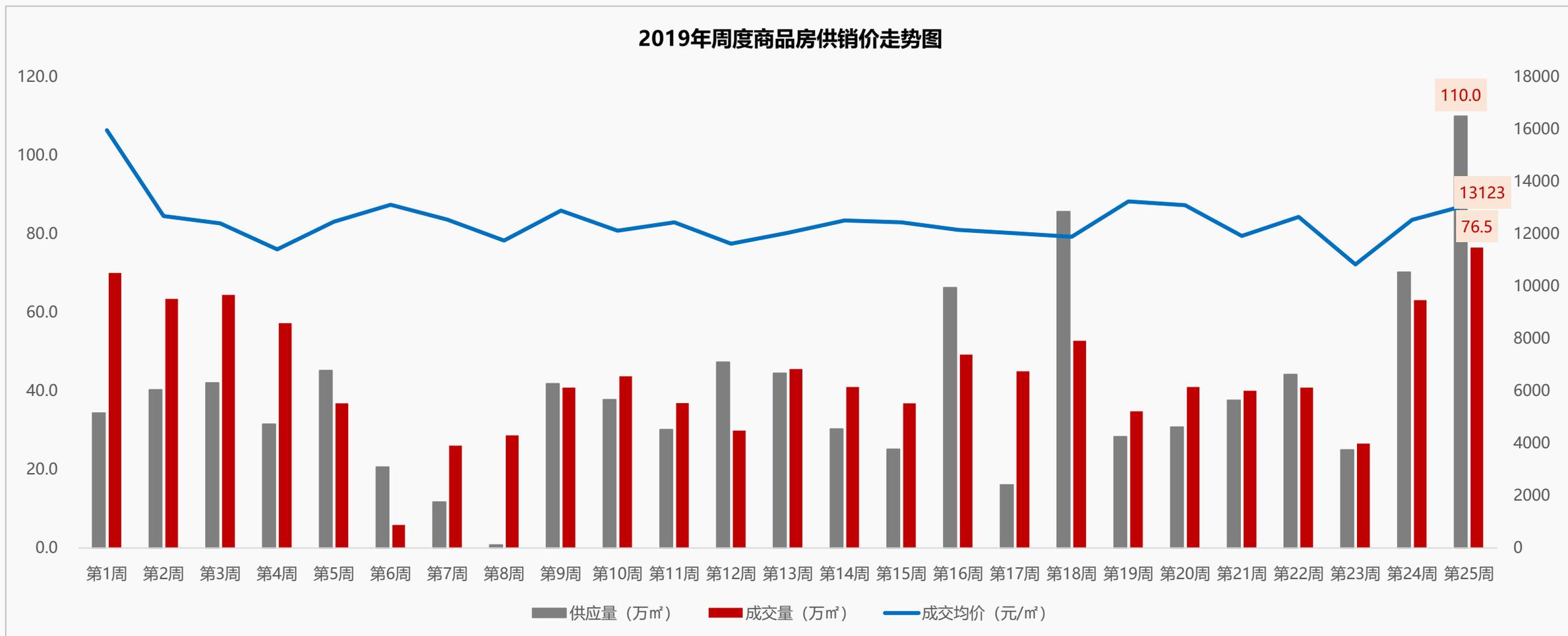
序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	起始价 (万元)	成交价 (万元)	亩均价 (万元/亩)	竞得人
1	城西	LH9-11-255-1	枣园西路以南、西安市莲湖区远东第二小学以北、陕西国金实业发展有限公司以西、陕西物资再生加工经营有限公司以东	11.75	住宅	≤4.18	4480	4480	252	延长地产



PART 03 数据楼市

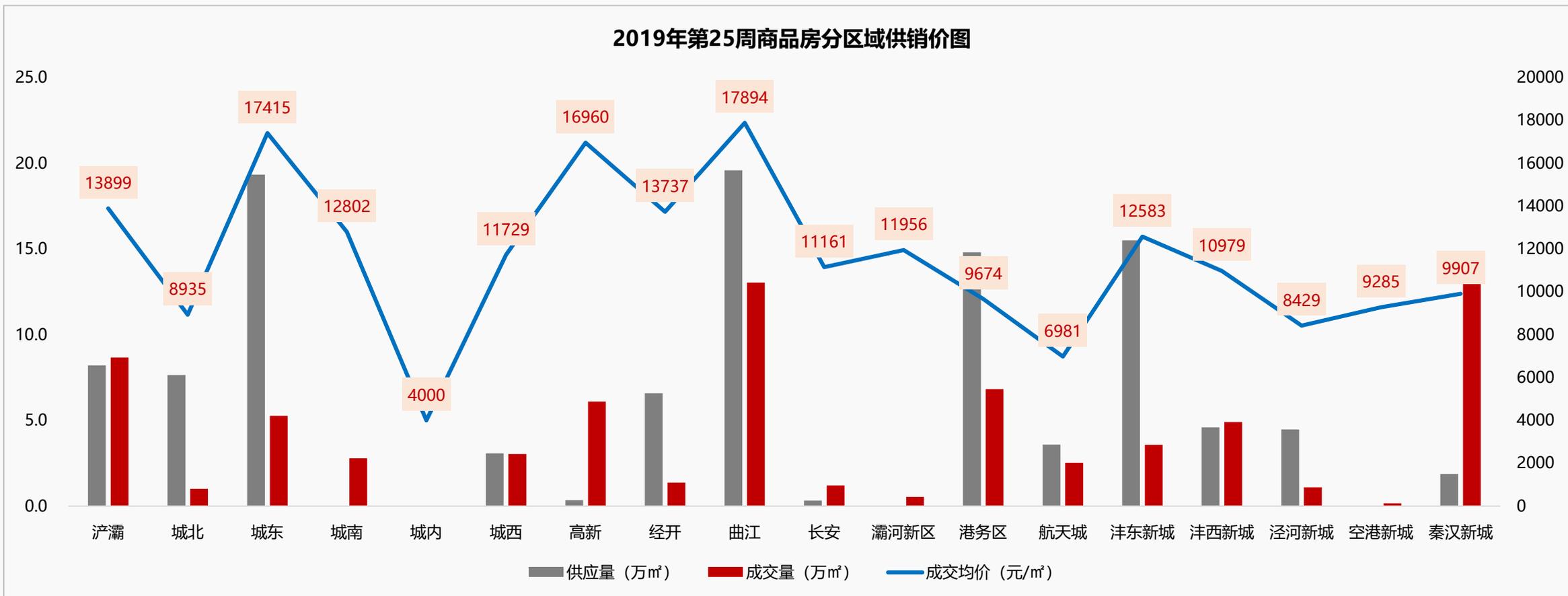


本周西安商品房市场爆棚，供销创2019年周度新高



◆ 2019年第25周，商品房供应量110万㎡，环比上涨56.6%，同比上涨234.2%；成交量76.5万㎡，环比上涨21.1%，同比上涨80.8%；成交价格13123元/㎡，环比上涨4.6%，同比上涨12.7%。

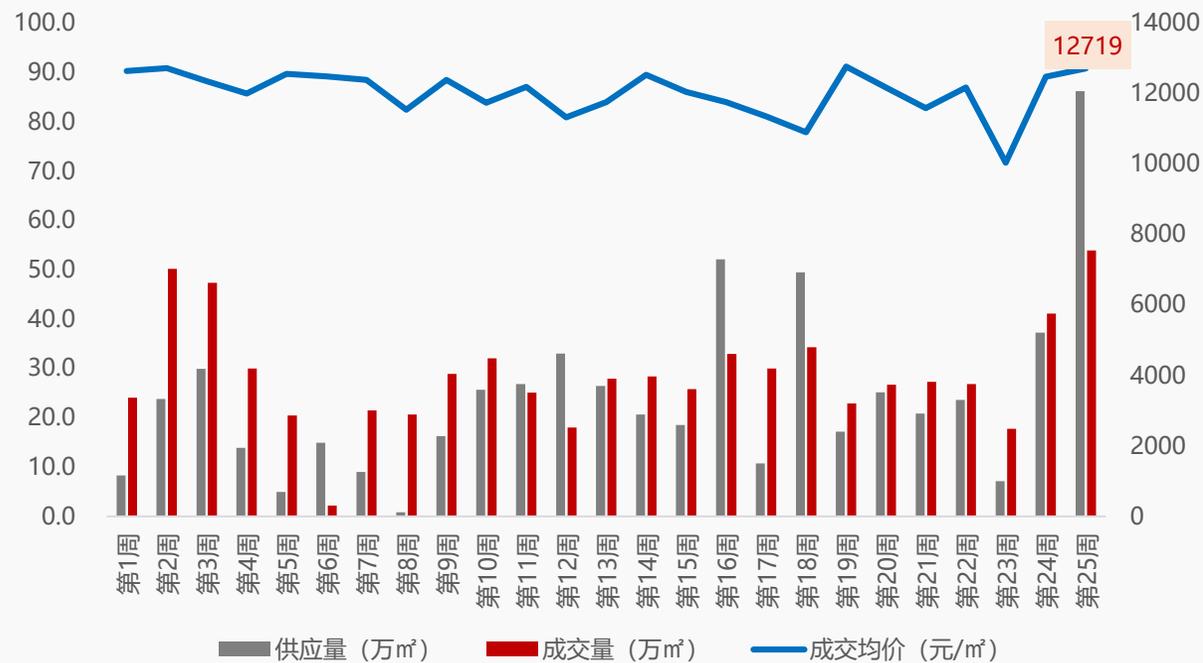
曲江以19.6万m²的供应量、秦汉新城以14.3万m²的成交量分列全市之首，曲江价格领跑全市



- ◆ 供应量方面：本周曲江供应19.6万m²，供应量最大，其次城东和沣东新城，分别供应19.3万m²和15.5万m²；
- ◆ 成交量方面：秦汉新城、曲江、浐灞成交居前三位，依次成交14.3万m²、13万m²和8.7万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是曲江17894元/m²，城东17415元/m²及高新16960元/m²。

本周住宅供销价同环比全面上涨；秦汉新城新盘恒大文化旅游城荣登周度销售金额NO.1

2019年周度普通住宅供销价走势图

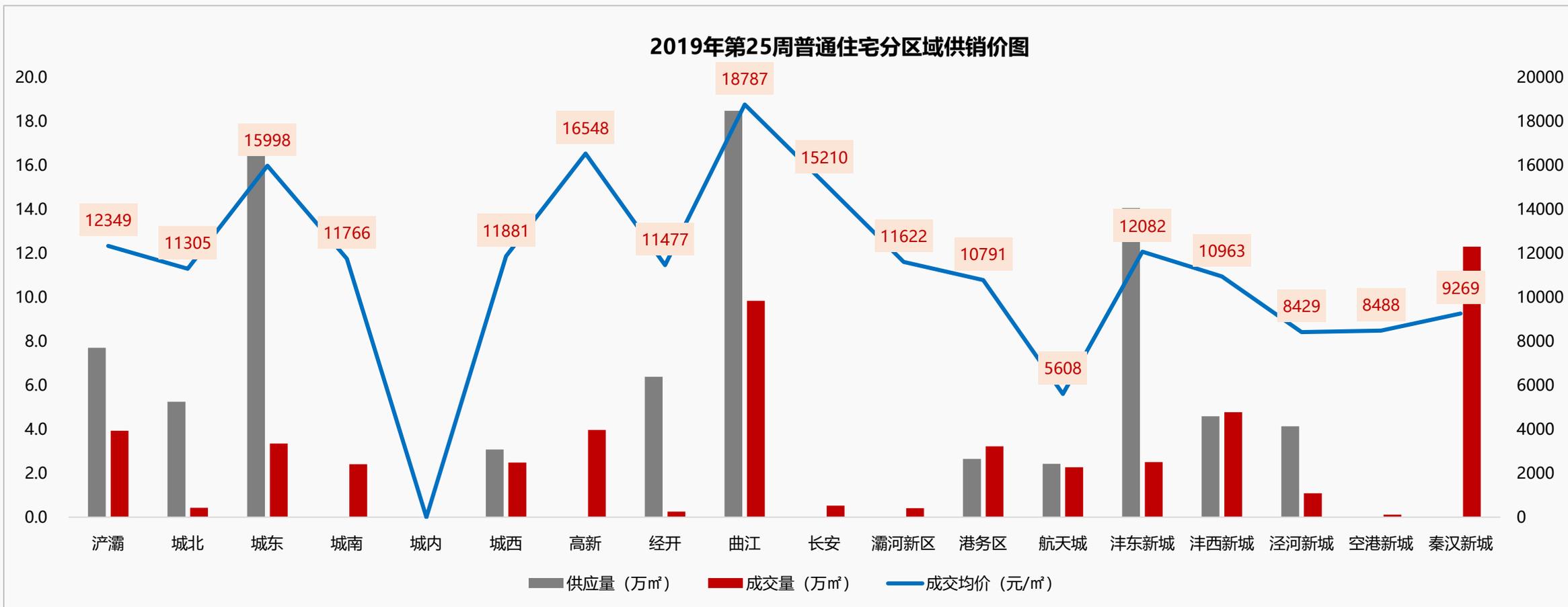


第25周普通住宅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	西安恒大文化旅游城	911,299,634	97189.58	9377
2	华润置地·悦府	746,610,112	35751.31	20883
3	融创东方宸院	526,314,367	32239.96	16325
4	金地中心风华	453,161,311	31100.83	14571
5	保利天悦	432,484,743	24426.00	17706

- ◆ 2019年第25周，住宅供应量86.3万m²，环比上涨131.3%，同比上涨237%；成交量54万m²，环比上涨31.1%，同比上涨91.3%；成交价格12719元/m²，环比上涨1.9%，同比上涨16.1%；
- ◆ 本周西安恒大文化旅游城、华润置地·悦府、融创东方宸院销售金额居排行前三位。

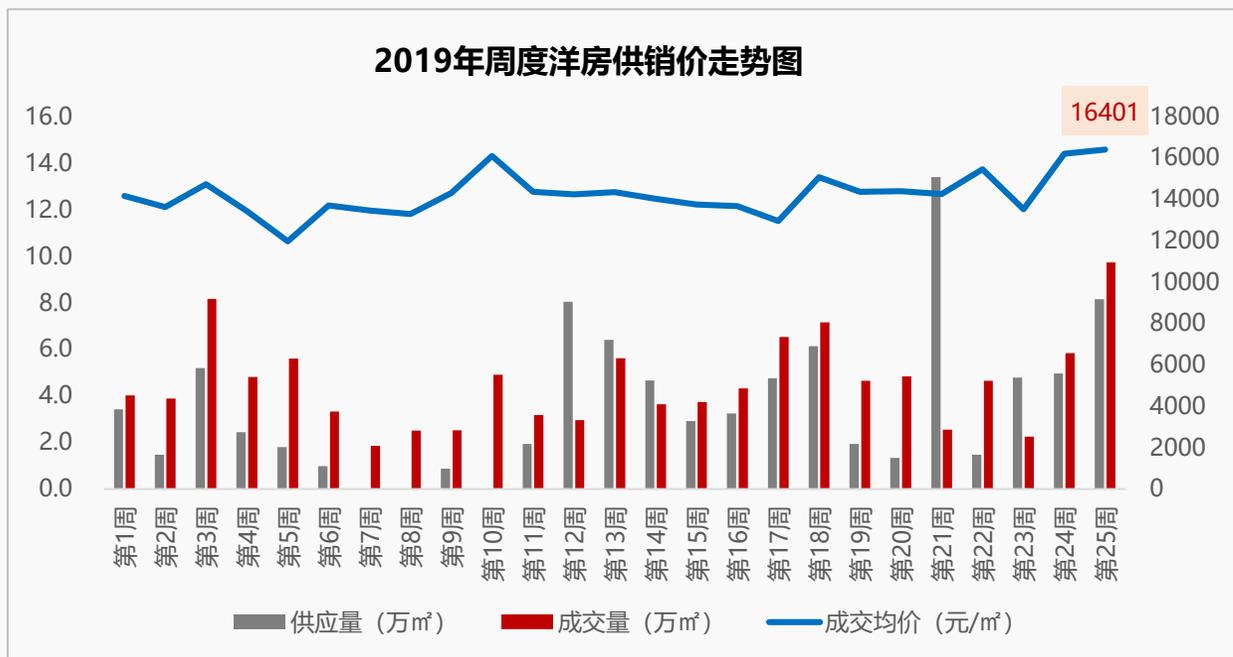
曲江以18.5万m²的供应量、秦汉新城以12.3万m²的成交量分列全市之首，曲江价格领跑全市



- ◆ 供应量方面：本周曲江供应18.5万m²，供应量最大，其次城东和沣东新城，分别供应17.5万m²和14.1万m²；
- ◆ 成交量方面：秦汉新城、曲江、沣西新城成交居前三位，依次成交12.3万m²、9.9万m²和4.8万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是曲江18787元/m²，高新16548元/m²及城东15998元/m²。

本周洋房供销价同环比全面上涨；浐灞、曲江、城东成交居全市前三位

2019年周度洋房供销价走势图

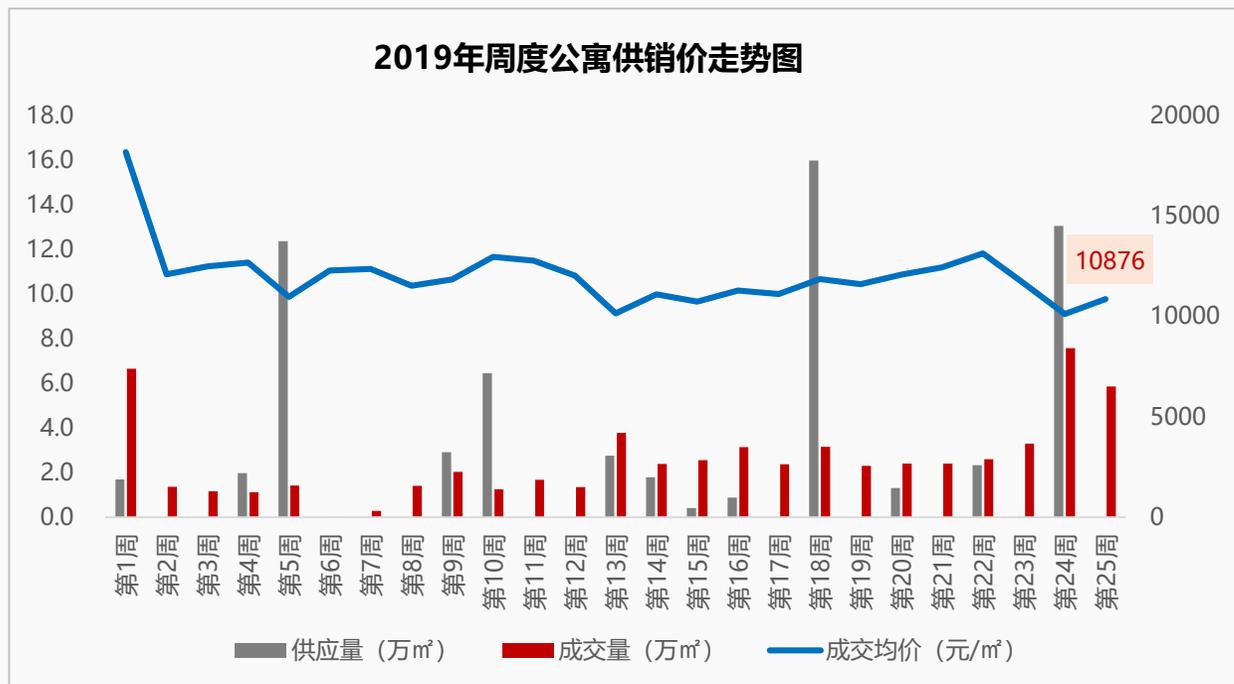


第25周洋房销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	融创东方宸院	343,340,754	15635.56	21959
2	里城柳岸十里	194,193,166	12209.98	15904
3	紫薇·花园洲	173,524,706	12404.54	13989
4	天地源·大都会	128,318,781	7609.52	16863
5	金辉世界城	118,073,942	5951.76	19838

- ◆ 2019年第25周，洋房供应量8.2万㎡，环比上涨64.2%，同比上涨84.5%；成交量9.7万㎡，环比上涨66.8%，同比上涨843.2%；成交价格16401元/㎡，环比上涨1.2%，同比上涨39.2%；
- ◆ 分区域来看：供应量：港务区以3.5万㎡的供应量居首位，其次是秦汉新城和沣东新城，分别供应1.9万㎡和1.2万㎡；成交量方面：浐灞、曲江、城东成交居前三位，依次成交3.1万㎡、1.7万㎡、1.6万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新29043元/㎡，城东21959元/㎡及曲江19349元/㎡。

本周公寓无供应，成交量跌价涨；港务区、高新、浐灞成交居全市前三位

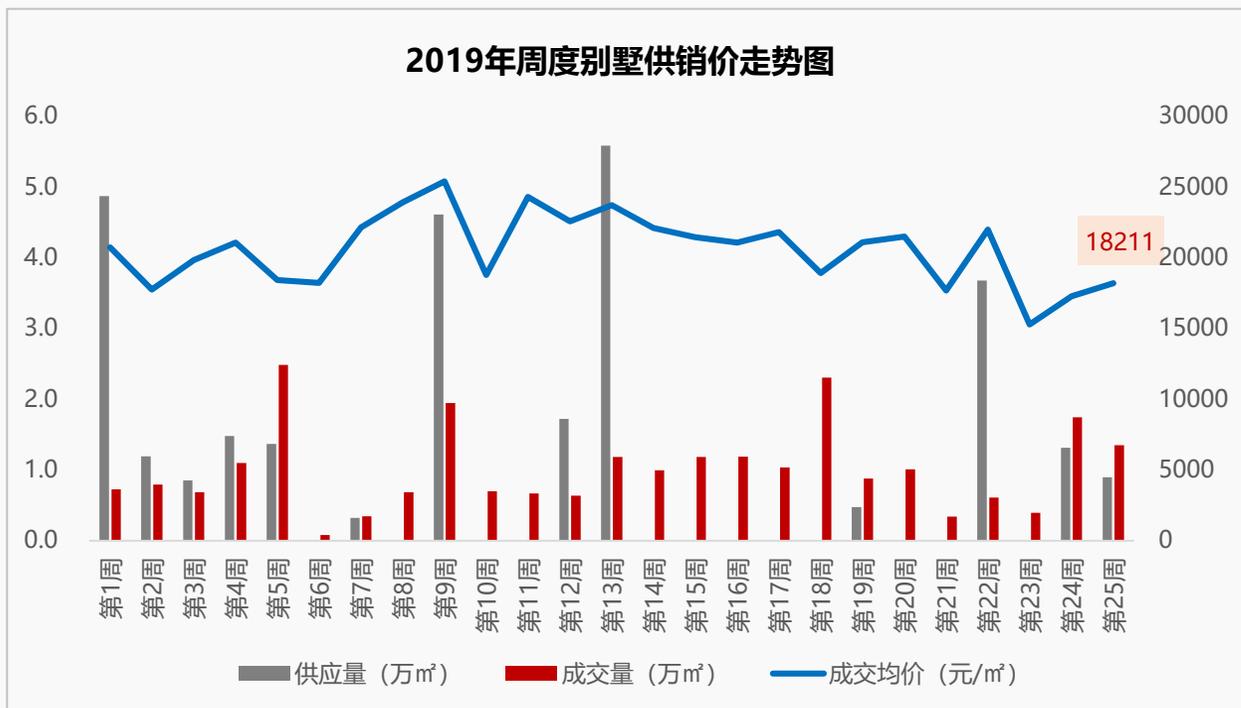


第25周公寓销售金额排行

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	206,903,160	28615.35	7230
2	天地源·悦熙广场	82,997,729	5125.15	16194
3	建邦华庭	54,948,945	3691.30	14886
4	明丰阿基米德	46,063,621	3250.82	14170
5	世园大公馆	36,271,593	2187.96	16578

- ◆ 2019年第25周，公寓无供应；成交量5.9万㎡，环比下降22.8%，同比上涨88.2%；成交价格10876元/㎡，环比上涨7.4%，同比下降4.5%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：港务区、高新、浐灞成交居前三位，依次成交2.9万㎡、1.1万㎡和0.6万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是航天城16853元/㎡，曲江16687元/㎡及高新15575元/㎡。

本周别墅供应小幅回落，成交量跌升涨；秦汉新城、浐灞、航天城成交居全市前三位



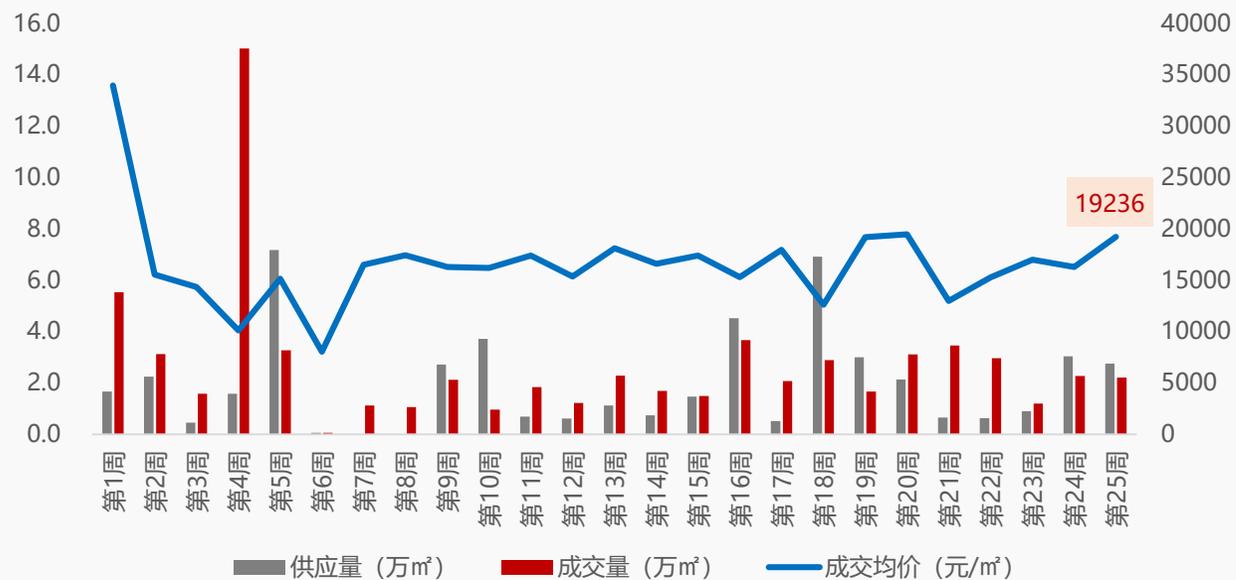
第25周别墅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	中天诚品	63,285,984	3774.73	16766
2	万科理想城	45,000,102	2632.05	17097
3	科为·城墅	29,330,302	1334.57	21977
4	春城十八里	22,403,872	1293.08	17326
5	世园大公馆	21,464,346	1407.09	15254

- ◆ 2019年第25周，别墅供应量0.9万m²，环比下降31.6%，同比上涨91.9%；成交量1.3万m²，环比下降22.7%，同比上涨27.2%；成交价格18211元/m²，环比上涨5.4%，同比下降14.4%；
- ◆ 分区域来看：供应量：仅曲江、高新有所表现，依次供应0.6万m²和0.3万m²；成交量方面：秦汉新城、浐灞、航天城成交居前三位，依次成交0.8万m²、0.3万m²和0.1万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江27269元/m²，城西22140元/m²及航天城21977元/m²。

商业供销双双回落，成交价同环比上涨；浐灞、长安、高新成交居全市前三位

2019年周度商业供销价走势图

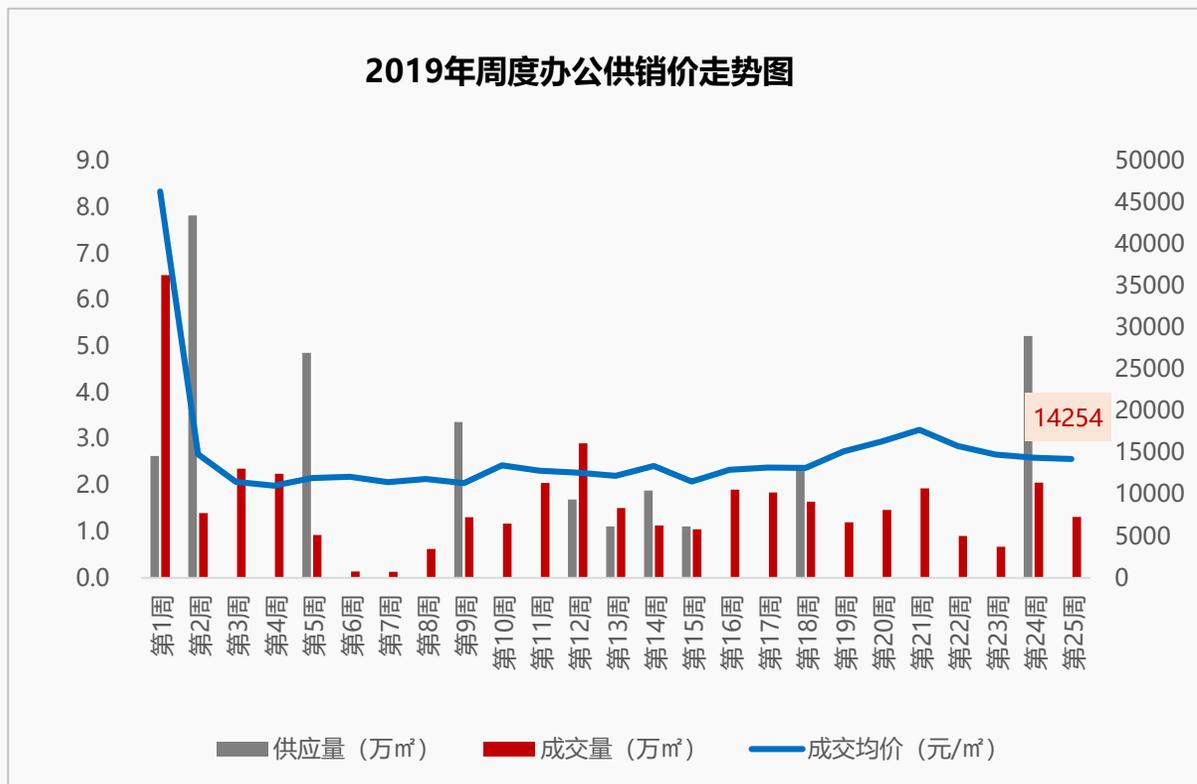


第25周商业销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	龙湖·香醍国际社区	59,717,576	2097.42	28472
2	万达西安One	42,326,940	810.16	52245
3	曲江·华著中城	23,220,163	508.58	45657
4	锦业时代	20,800,001	528.46	39360
5	浐灞1号	20,170,366	699.28	28844

- ◆ 2019年第25周，商业供应量2.8万㎡，环比下降9.6%，同比上涨632.5%；成交量2.2万㎡，环比下降2.7%，同比下降43.8%；成交价格19236元/㎡，环比上涨18.1%，同比上涨7.1%；
- ◆ 分区域来看：供应量：城东以1万㎡的供应量居首位，其次是城北和浐灞，分别供应0.6万㎡和0.5万㎡；成交量方面：浐灞、长安、高新成交居前三位，依次成交0.5万㎡、0.4万㎡、0.2万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是高新36750元/㎡，城南34308元/㎡及曲江29366元/㎡。

本周办公无供应，成交量价齐跌；高新、曲江、城东成交居全市前三位



第25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	融创·曲江印	35,019,013	1166.64	30017
2	国瑞西安金融中心	22,247,139	1118.59	19889
3	华商豪盛旺座城	18,052,385	1474.22	12245
4	竹园天寰国际	11,460,150	764.01	15000
5	融城东海	10,740,755	1281.14	8384

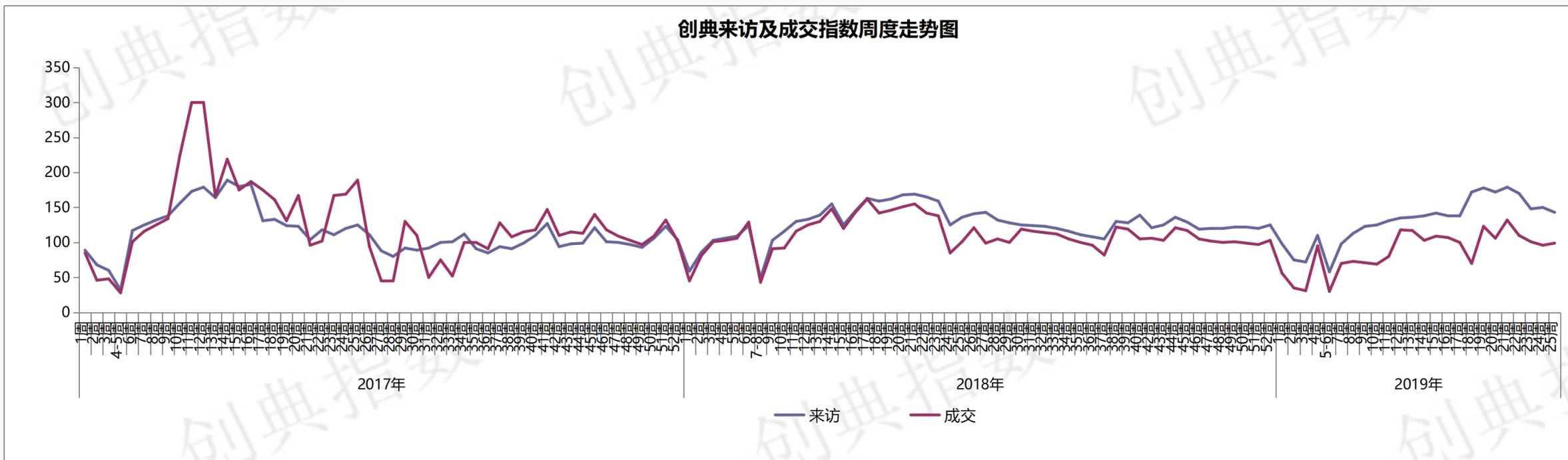
- ◆ 2019年第25周，办公无供应；成交量1.3万㎡，环比下降35.9%，同比下降55.4%；成交价格14254元/㎡，环比下降1%，同比上涨27.4%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：高新、曲江、城东位居成交前三甲，依次成交0.7万㎡、0.3万㎡、0.1万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是城南23500元/㎡，曲江19799元/㎡及高新13356元/㎡。

PART 04 创典监测



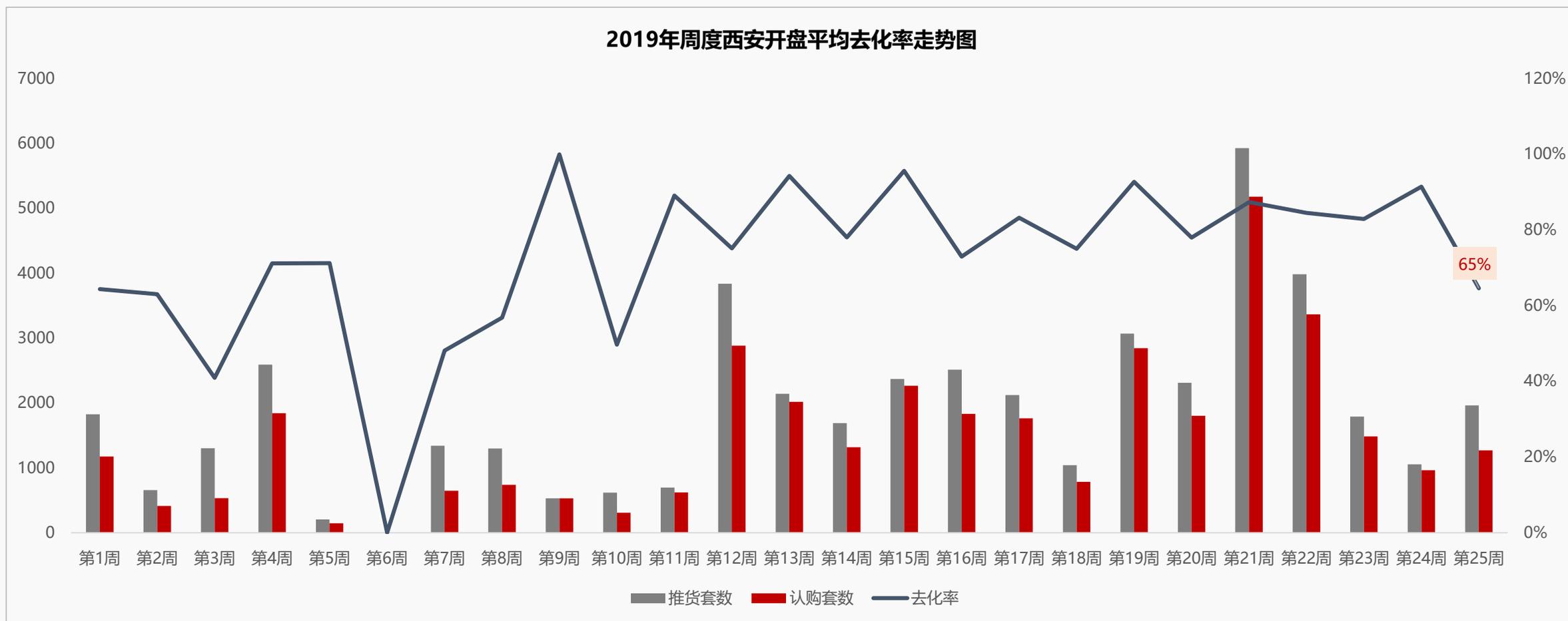
市场平稳运行，项目平均到访量小幅下滑、成交量小幅上升

创典指数显示：第25周项目来访指数143，环比下滑5%，成交指数99，环比上升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。)

市场分化严重，高性价比楼盘减少，导致本周去化率骤降至65%



◆ 2019年第25周，西安合计7个项目开盘，与上周持平，整体推货量1961套，去化量1266套，去化率65%，比上周下降26个百分点；开盘即清项目仅1个——中国铁建花语城，其中快销盘金辉世界城由于推售产品楼位较差，本周开盘去化率仅为33%。

2019年第25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
6.21	高新	保利·天悦	4#、6#、8#	摇号	高层	三室、四室	167-187	186	183	98%	18329	精装
6.22	浐灞	公园上城	10#	摇号	小高层	三室	106-144	66	34	52%	14854	精装
			12#、14#、16#、18#	摇号	洋房	三室、四室	105-196	108	93	86%	16016	精装
6.20		中国铁建花语城	2#、7#、8#、13#、14#	摇号	洋房	四室	142-181	208	208	100%	12247	毛坯
6.22	沣东	保利·和光辰悦	9#	线下开盘	高层	三室	104-130	160	110	69%	13073	精装
			5#、7#	线下开盘	洋房	四室	134-147	84	20	24%	16948	精装
6.23	曲江	金辉世界城	18#	线下开盘	高层	两室、三室、五室	88-223	373	124	33%	15569	精装
	城东	融创东方宸院	7#、10#	线下开盘	高层	三室	108-130	518	330	64%	17160	精装
6.22	鄠邑	御湖蓝湾	1#、2#、5#、6#	线下开盘	小高层	三室、四室	110-160	258	164	64%	8539	毛坯

本周无价格公示信息!



17个项目获证，新批预售房源5863套，其中住宅3217套，重点分布于曲江、经开及浐灞

区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积 (m ²)	预售信息
城东	融创·东方宸院	6#、8#、9#、12#、13#	667	85476.28	140-166m ² 精装洋房，77-140m ² 精装高层，洋房均价22479元/m ² ，高层均价17159元/m ²
	融创·西安壹号院	16#、17#	257	44609.26	164-198m ² 精装高层，均价18415元/m ²
经开	世茂·璀璨倾城	8#	280	33450.98	106-123m ² 精装高层，均价12200元/m ²
	龙湖·景粼(天序)	9#	199	32511.46	165m ² 精装高层，均价17633元/m ²
港务区	高新·枫林九溪	33#	1685	85041.15	商业
	华润置地·未来城市	3#、7#、11#、15#	245	35905.67	128-219m ² 精装高层，均价12986元/m ²
航天	万科·公园大道	2#、6#、7#	287	35905.21	99m ² -143m ² 精装高层，均价13406元/m ²
浐灞	万科·悦湾	5#、6#、7#	270	33472.66	108-139m ² 精装高层，均价13107元/m ²
曲江	金辉·世界城	12#、13#	459	55495.18	97-147m ² 精装高层，均价15569元/m ²
	中海·曲江大城	2#、24#、33#	231	29762.17	198-333m ² 精装洋房，102-231m ² 精装小高层，洋房均价18226元/m ² ，小高14950元/m ²
	大华·公园世家	6#、7#	101	15093.97	130-159m ² 洋房，均价15332元/m ²
城北	万科·大明宫	2#	92	23447.37	186-292m ² 精装高层，均价18300元/m ²
高新	熙悦都	12#、13#、15#	24	892	商业
	万达西安one	12#、13#、15#	6	2667.16	商业别墅
		15#	787	33559.70	车库
城西	保亿·公元印	10#	129	30850.88	243m ² 精装高层，均价14678元/m ²
长安	万科城	18#、21#	111	3313.11	车库、商业

【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。