

第36周

西安市场周报

【2019.9.2-2019.9.8】



PART 01 宏观环境



央行下调存款准备金率0.5个百分点，释放9000亿缓解经济下行压力，预计对楼市影响有限

相关内容：

为支持实体经济发展，降低社会融资实际成本，中国人民银行决定于2019年9月16日全面下调金融机构存款准备金率0.5个百分点(不含财务公司、金融租赁公司和汽车金融公司)。

政策解读：

在中国经济下行压力加大背景下，中央将于9月16日全面下调金融机构存款准备金率0.5个百分点，本次降准将释放长期资金约9000亿元，其中全面降准释放资金约8000亿元，定向降准释放资金约1000亿元。本次货币放水将进一步缓解实体企业融资难、融资贵的问题，同时对楼市带来一定利好，但需要注意的是在9月4日国务院总理李克强主持的召开国务院常务会议上，中央再次重申专项债资金不得用于土地储备和房地产相关领域、置换债务以及可完全商业化运作的产业项目，显示出国家严格把控房地产行业资金流入的强烈信号，预计本次降准对楼市的影响有限。

历年中国存款准备金率调整一览表

公布时间	生效日期	大型金融机构			中小金融机构		
		调整前	调整后	调整幅度	调整前	调整后	调整幅度
2019年9月6日	2019年9月16日	13.50%	13.00%	-0.50%	11.50%	11.00%	-0.50%
2019年1月4日	2019年1月25日	14.00%	13.50%	-0.50%	12.00%	11.50%	-0.50%
2019年1月4日	2019年1月15日	14.50%	14.00%	-0.50%	12.50%	12.00%	-0.50%
2018年10月7日	2018年10月15日	15.50%	14.50%	-1.00%	13.50%	12.50%	-1.00%
2018年6月24日	2018年7月5日	16.00%	15.50%	-0.50%	14.00%	13.50%	-0.50%
2018年4月17日	2018年4月25日	17.00%	16.00%	-1.00%	15.00%	14.00%	-1.00%
2016年2月29日	2016年3月1日	17.50%	17.00%	-0.50%	15.50%	15.00%	-0.50%
2015年10月23日	2015年10月24日	18.00%	17.50%	-0.50%	16.00%	15.50%	-0.50%
2015年8月25日	2015年9月6日	18.50%	18.00%	-0.50%	16.50%	16.00%	-0.50%
2015年4月19日	2015年4月20日	19.50%	18.50%	-1.00%	17.50%	16.50%	-1.00%
2015年2月4日	2015年2月5日	20.00%	19.50%	-0.50%	18.00%	17.50%	-0.50%
2012年5月12日	2012年5月18日	20.50%	20.00%	-0.50%	18.50%	18.00%	-0.50%
2012年2月18日	2012年2月24日	21.00%	20.50%	-0.50%	19.00%	18.50%	-0.50%

南宁盘活土地资源加快发展住房租赁市场、南京加快土地开发及项目建设速度、河南定向解决农村教师住房问题，多元化模式确保楼市健康发展

南宁

9月3日南宁印发《南宁市培育发展住房租赁市场试点工作方案的通知》。

制定租赁住房发展规划；加大公共租赁住房供应力度；增加租赁住房用地有效供应；**允许商业用房按规定改建为租赁住房**；鼓励和规范个人出租闲置房源；**探索利用闲置的城中村改造产业用地建设租赁住房**，并由其自主经营管理或委托住房租赁企业出租经营；发挥国有企业的示范带动作用；加快培育市场供应主体；搭建住房租赁服务监管平台；建立完善住房租赁管理体系；规范住房租赁市场秩序；给予税收、金融、公共服务等方面的政策支持。

南京

9月4日南京发布《关于进一步优化新取得建设用地使用权范围内临时建筑审批工作的通知》。

- ◆ 临时建筑规划审批采用告知承诺方式。建设单位在签订建设用地出让合同并交付土地出让金首付款后，只要签署一份今后保证按要求申报和施工的承诺书，即可直接领取临时建设工程规划许可证；
- ◆ 需保留的临时建筑明确办理路径。可通过简单的路径转为“正式”项目，即在符合土地出让条件和规划控制要素的前提下，通过申报规划许可变更的方式，直接换取正式建设工程规划许可证。

河南

9月5日，河南全省教师待遇政策落实情况新闻发布会召开，计划3-5年内通过建设农村教师住房和发放购房补贴或优惠券等方式，解决在编在岗教师的基本住房需求。

- ◆ 每套建筑面积不超过35平方米，卧室、客厅、厨房、卫生间等基本设施一应俱全，配置必要的生活家具；
- ◆ 原则上每平方米价格比同地段同品质商品房优惠不低于1000元，或结合当地实际优惠幅度不低于20%。

交大创新港迎来首批高端人才，助力沣西新城经济高质量发展

相关内容：

9月7日，地处西咸新区沣西新城的中国西部科技创新港迎来首批西安交大新生。当日，西安交通大学举行2019级研究生开学典礼，7000余名硕士、博士研究生新生在该校新投入使用的中国西部科技创新港参加活动。

中国西部科技创新港是教育部和陕西省人民政府共同建设的国家级项目，是陕西省和西安交通大学落实“一带一路”、创新驱动及西部大开发三大国家战略的重要平台，2017年2月26日由西安交通大学与西咸新区联合建设。从功能上分为四大板块：科研板块、教育板块、转孵化板块和综合服务配套板块。



常宁公园开工建设，周边楼盘如金地常宁府、恒大养生谷终将获益

相关内容：

近日，子午大道旁一公园常宁公园（暂命名）开工建设。根据规划，常宁公园总占地186.966亩，整个公园设计以缓坡草坪为主，划分为四个区域进行建设。

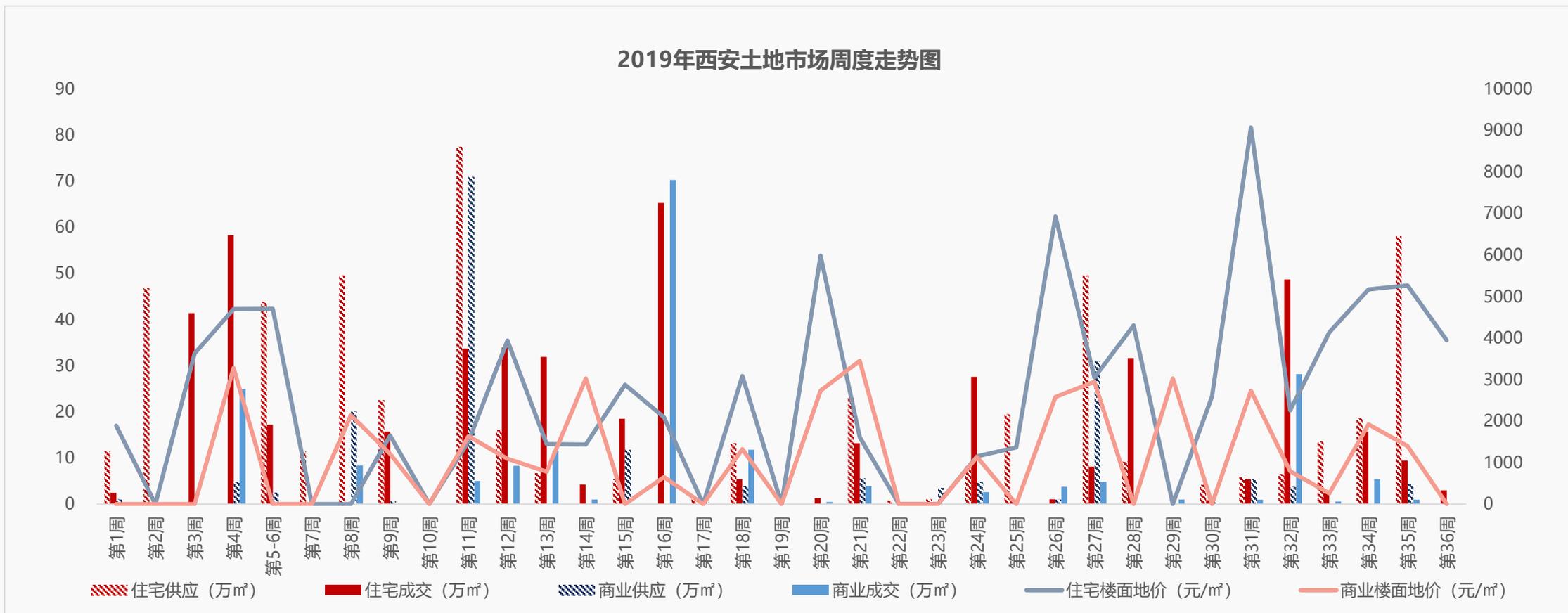
- ◆ 东北区域占地面积最大，适宜布置运动场及亲水场地等；
- ◆ 西北区域在未来建筑的遮蔽下，形成舒适的小角落，适合结合商业设置开放空间，提供市民活动广场；
- ◆ 西南区域为日照充足的区域，临近香积寺，规划为香积寺文化景观区；
- ◆ 东南区域有最好的光线，适合艺术展示、户外咖啡及阅览室。



PART 02 房地产市场



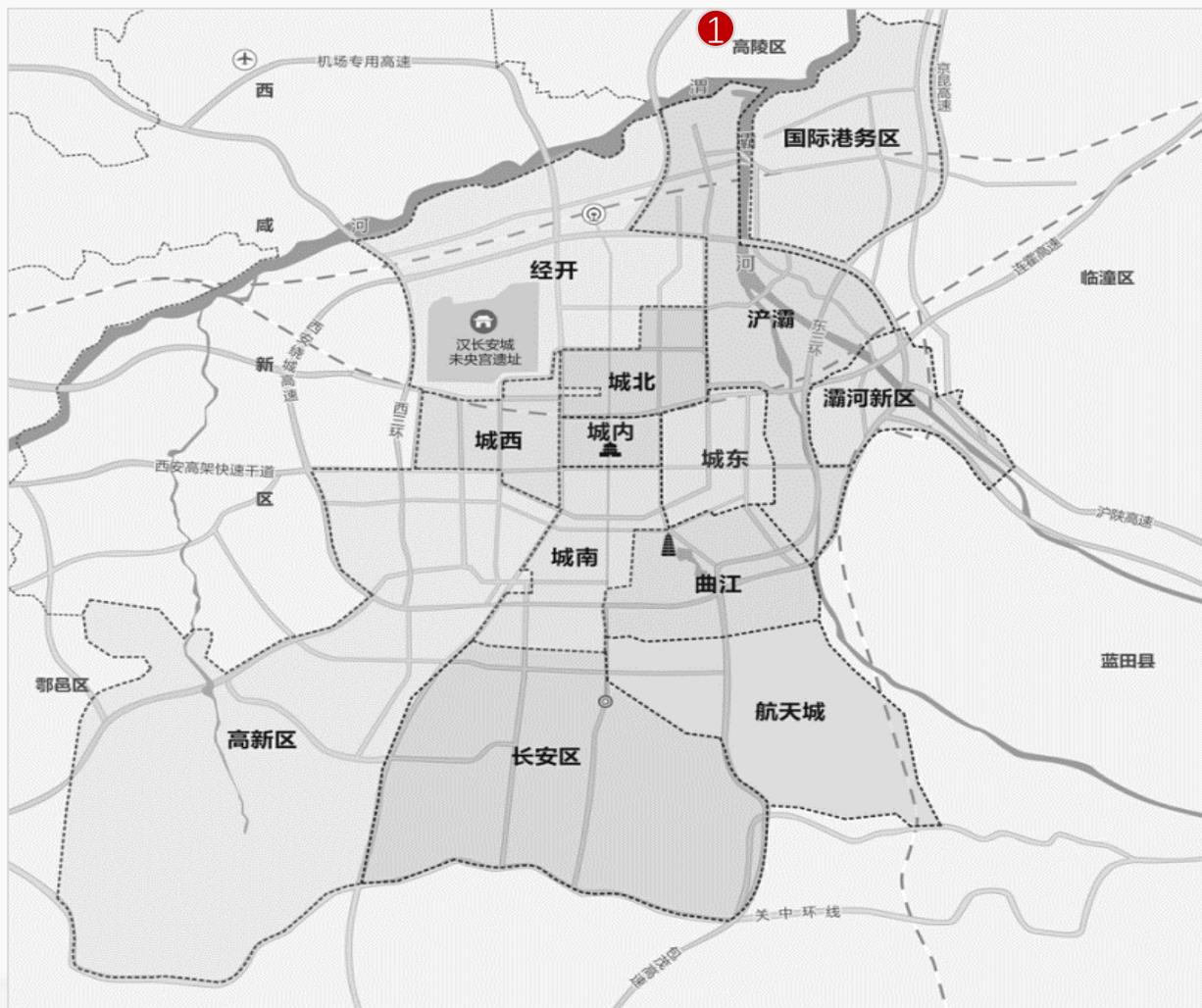
土地市场供应断档，成交量、价双双回落



◆ **供应**：本周无供应。

◆ **成交**：本周成交土地1宗，成交面积2.96万m²（约44.4亩），环比下降71.3%，土地楼面价3947元/m²，环比下降19.1%。

本周西安成交1宗住宅土地，位于高陵区泾渭新城，面积44.4亩，中粮地产、隆基泰和置业、深圳市振业集团等八家房企参与竞拍，最终经过13轮角逐，由深圳市振业（集团）股份有限公司以28971万元拍得，土地单价652万元/亩，楼面价3947元/平，溢价率107.37%，刷新区域地价记录。



区域	序号	宗地编号
高陵	1	610126002110GB00002

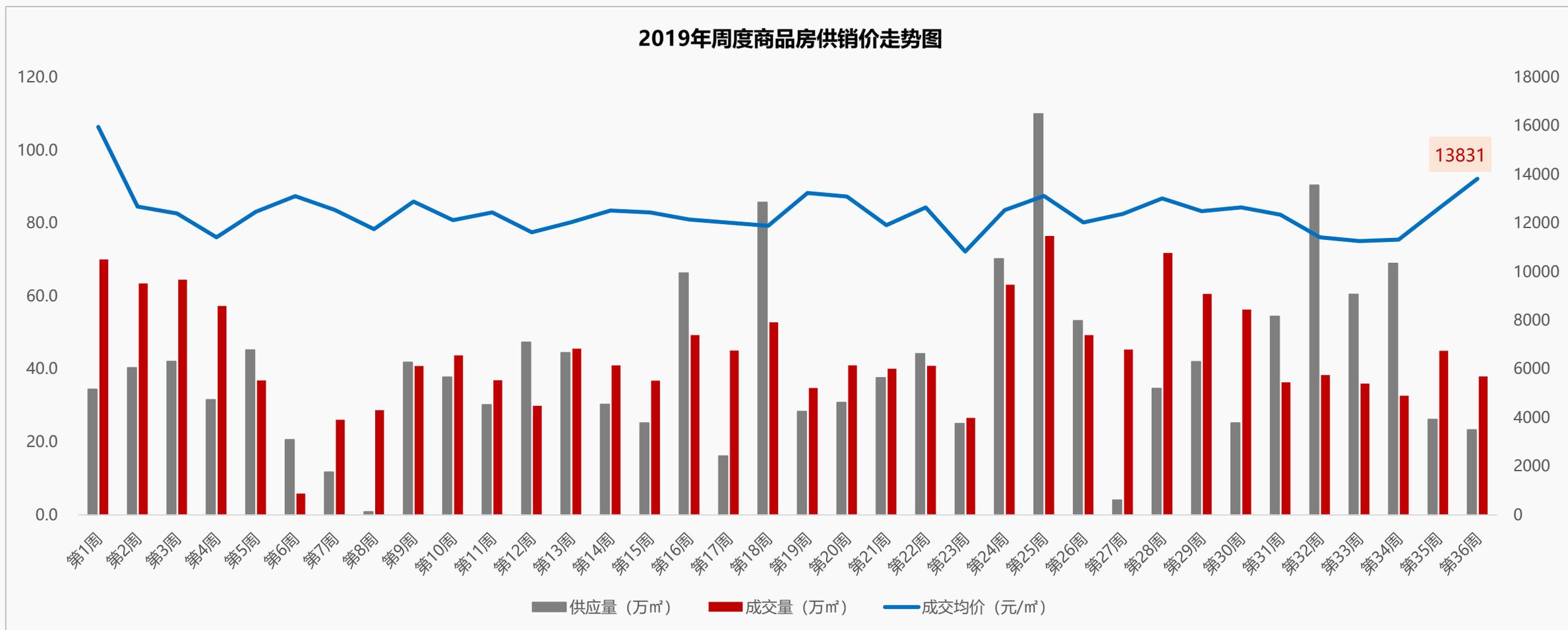
序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	起始价 (万元)	成交价 (万元)	亩均价 (万元/亩)	楼面价 (元/m ²)	竞得人
1	高陵	610126002110 GB00002	高陵区泾渭新城陕汽北侧规 划路以南、渭华路以西	44.4	住宅	≤2.5	13971	28971	652	3947	深圳市振业（集团） 股份有限公司



PART 03 数据楼市



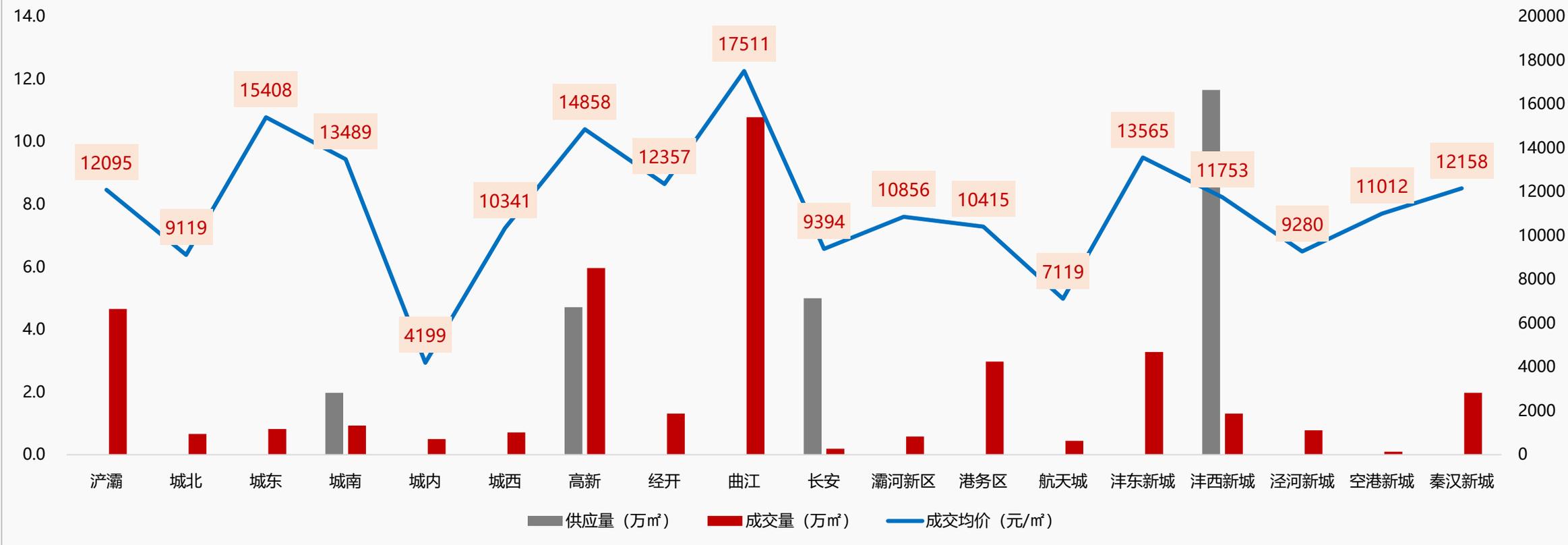
本周西安商品房供应下滑，成交量跌价涨



- ◆ 2019年第36周，商品房供应量23.3万㎡，环比下降11%，同比下降29.4%；成交量38万㎡，环比下降15.7%，同比上涨48.9%；成交价格13831元/㎡，环比上涨9.9%，同比上涨16.8%。

津西新城以11.7万m²的供应量、曲江以10.8万m²的成交量位列全市之首，曲江价格领跑全市

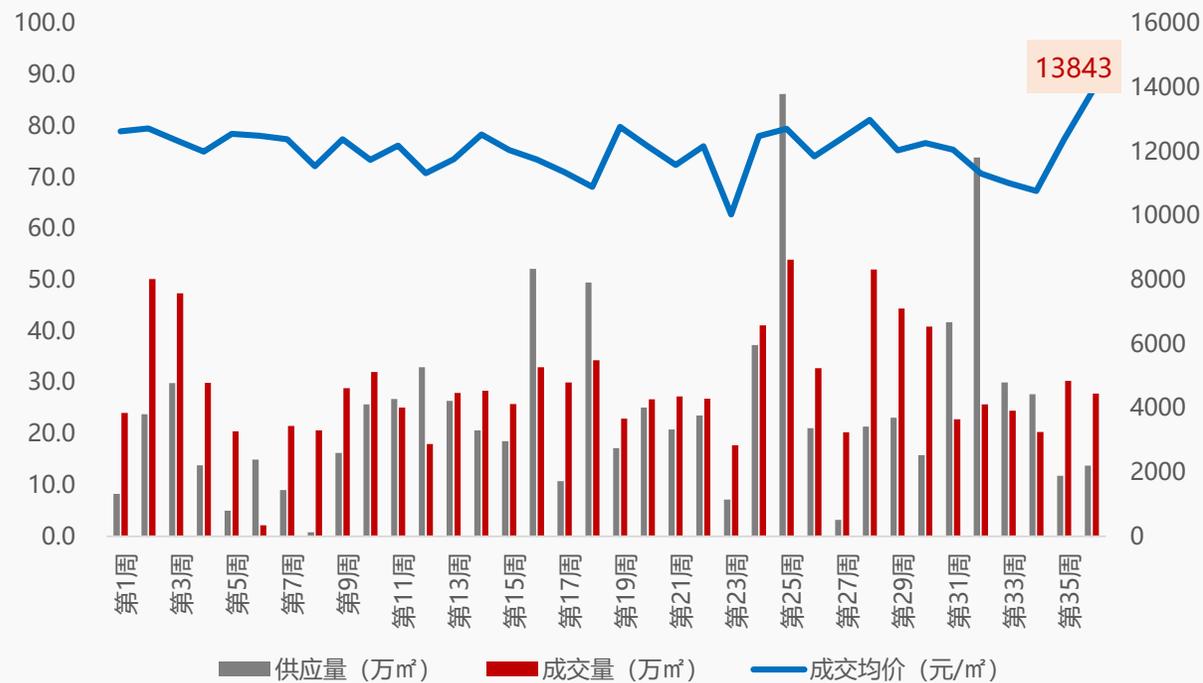
2019年第36周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周津西新城供应11.7万m²，供应量最大，其次长安和高新，分别供应5万m²和4.7万m²；
- ◆ 成交量方面：曲江、高新、津灞成交居前三位，依次成交10.8万m²、6万m²和4.7万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是曲江17511元/m²，城东15408元/m²及高新14858元/m²。

本周住宅供应上涨，成交量跌价涨；曲江华润置地悦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36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	华润置地·悦府	701,778,775	33394.90	21015
2	天琴湾	341,818,556	26630.28	12836
3	金辉世界城	318,527,942	17160.97	18561
4	万科翡翠国宾	304,432,523	14580.80	20879
5	高新·枫林九溪	222,944,675	22177.68	10053

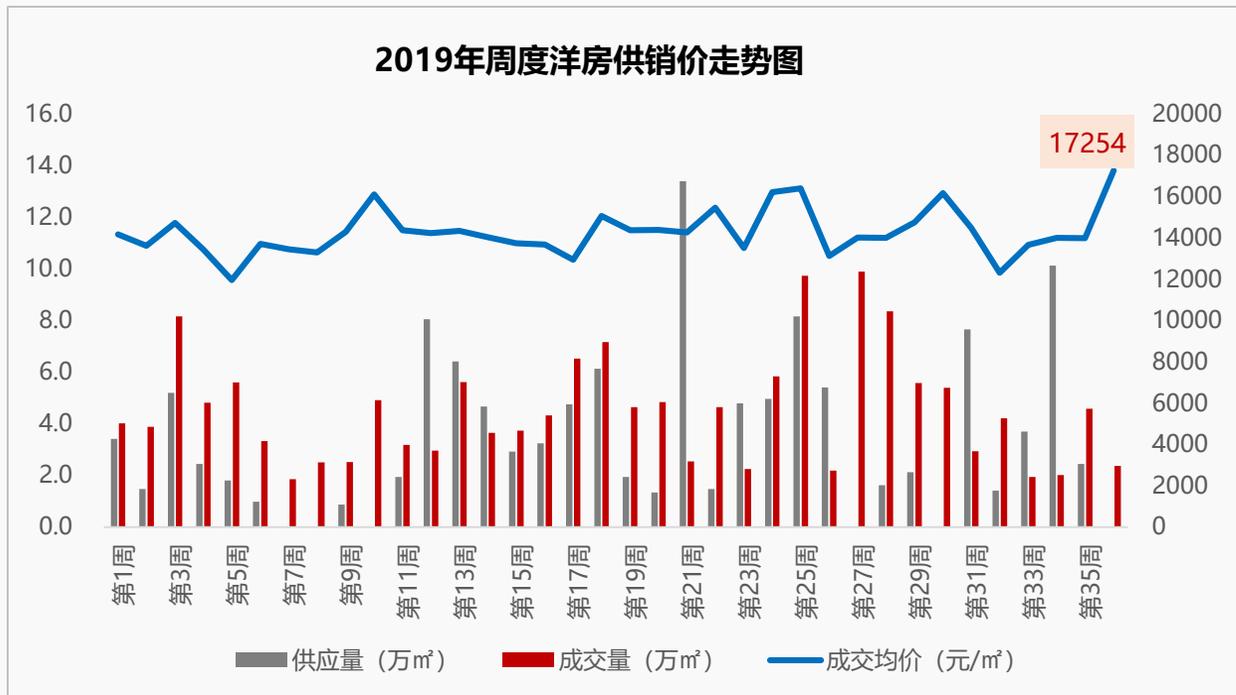
- ◆ 2019年第36周，住宅供应量13.8万m²，环比上涨16.7%，同比下降2.2%；成交量27.9万m²，环比下降8.1%，同比上涨63.5%；成交价格13843元/m²，环比上涨11.8%，同比上涨24.8%；
- ◆ 本周华润置地·悦府、天琴湾、金辉世界城销售金额居排行前三位。

沅西新城以11.5万m²的供应量、曲江以8.4万m²的成交量位居全市之首，曲江价格领跑全市



- ◆ 供应量方面：本周沅西新城供应11.5万m²，供应量最大，其次是长安，供应2.3万m²；
- ◆ 成交量方面：曲江、高新、灞灞成交居前三位，依次成交8.4万m²、4.3万m²和3.3万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是曲江17902元/m²，城东15597元/m²及高新15493元/m²。

本周洋房无供应，成交量跌价涨；曲江、浐灞、沣东新城成交居全市前三位



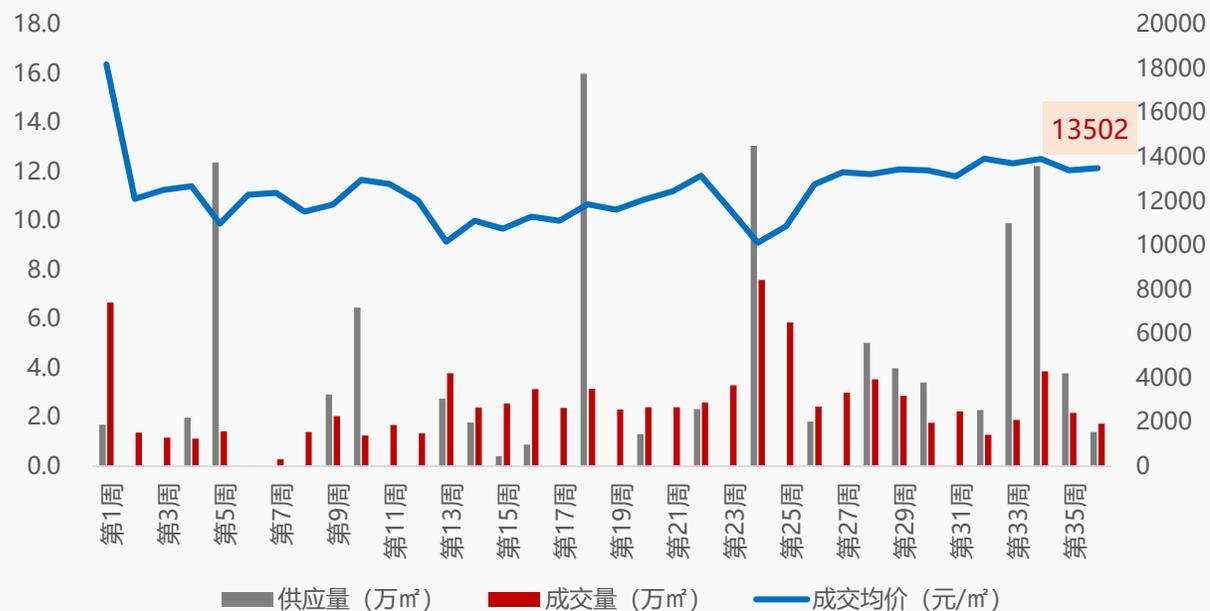
第36周洋房销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	华润置地·曲江九里	127,994,117	7154.29	17891
2	湖光山色	50,588,396	1964.32	25754
3	碧桂园·珑悦	43,583,876	2519.51	17299
4	保利和光尘樾	22,367,609	1408.62	15879
5	万达西安One	14,187,220	556.15	25510

- ◆ 2019年第36周，洋房无供应；成交量2.4万㎡，环比下降48.3%，同比上涨28.1%；成交价格17254元/㎡，环比上涨23.3%，同比上涨23.8%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：曲江、浐灞、沣东新城成交居前三位，依次成交0.8万㎡、0.5万㎡、0.46万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是城北21139元/㎡，高新19848元/㎡及沣东新城19408元/㎡。

本周公寓供应下降，成交量跌价平；浐灞、沣东新城、经开成交居全市前三位

2019年周度公寓供销价走势图

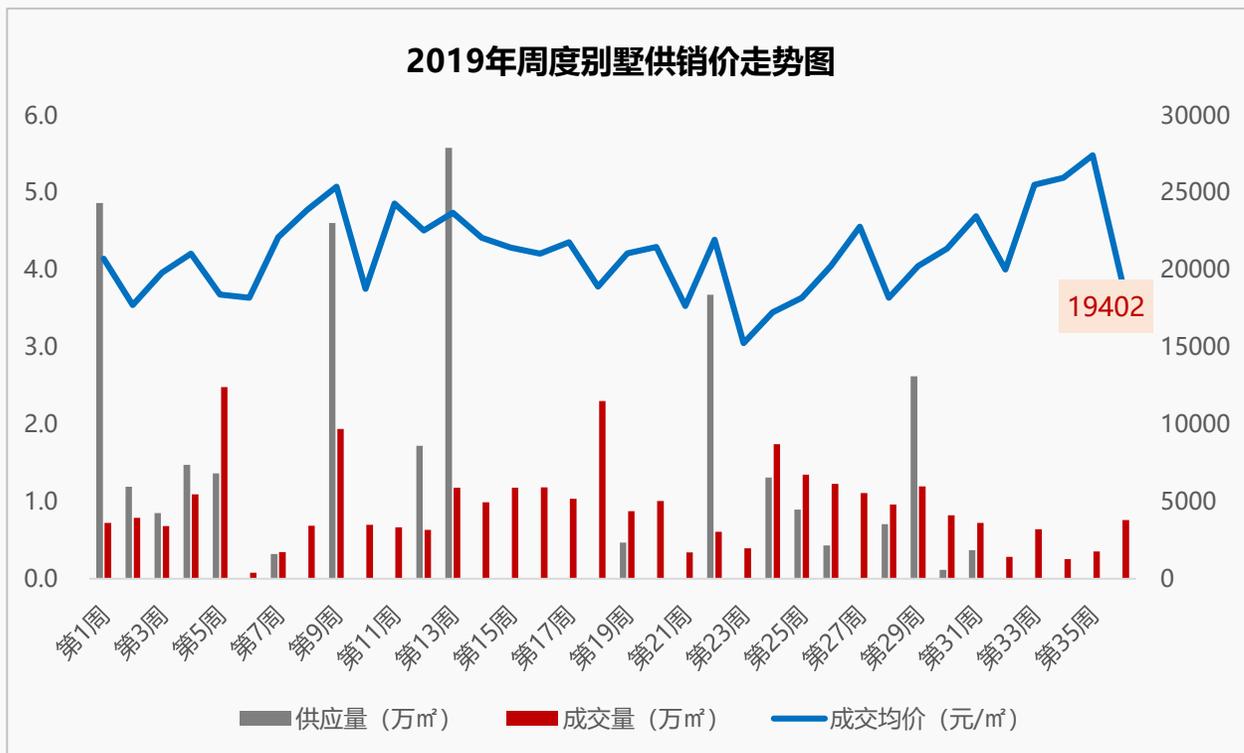


第36周公寓销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	环球西安中心	35,022,322	963.45	36351
2	中国国际丝路中心	31,430,199	2765.84	11364
3	融创世园大观	23,120,207	1968.23	11747
4	旭辉荣华·公园大道	15,238,889	1260.82	12086
5	华岭中央公园	13,792,297	1257.09	10972

- ◆ 2019年第36周，公寓供应量1.4万m²，环比下降63.1%，同比下降50.2%；成交量1.7万m²，环比下降20%，同比上涨100.7%；成交价格13502元/m²，环比上涨0.8%，同比上涨19.5%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅城南供应1.4万m²；成交量方面：浐灞、沣东新城、经开成交居前三位，依次成交0.4万m²、0.3万m²和0.3万m²；成交价格方面：居前三位的依次是高新24388元/m²，城南16367元/m²及航天城16156元/m²。

别墅连续五周无供应，成交量涨价跌；秦汉新城、城南、曲江成交居全市前三位



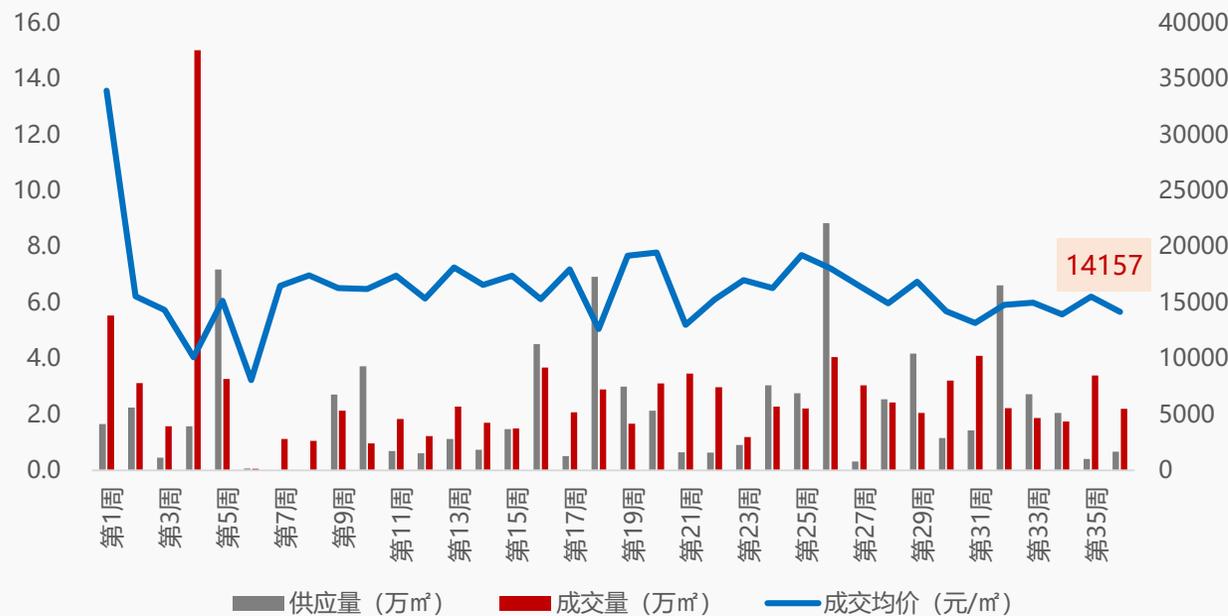
第36周别墅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	春城十八里	78,975,794	4412.35	17899
2	中天诚品	40,064,877	1,721	23280
3	龙湖·紫宸	13,698,077	737.80	18566
4	荣德·河与墅	4,330,302	185.81	23305
5	中海·曲江大城	4,144,729	200.49	20673

- ◆ 2019年第36周，别墅无供应；成交量0.8万㎡，环比上涨114.8%，同比上涨262.7%；成交价格19402元/㎡，环比下降29.3%，同比下降19.7%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：秦汉新城、城南、曲江成交居前三位，依次成交0.6万㎡、0.1万㎡和0.02万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是浐灞23305元/㎡，灞河新区20765元/㎡及曲江20673元/㎡。

本周商业供应上涨，成交量价齐跌；曲江、城内、浐灞成交居全市前三位

2019年周度商业供销价走势图



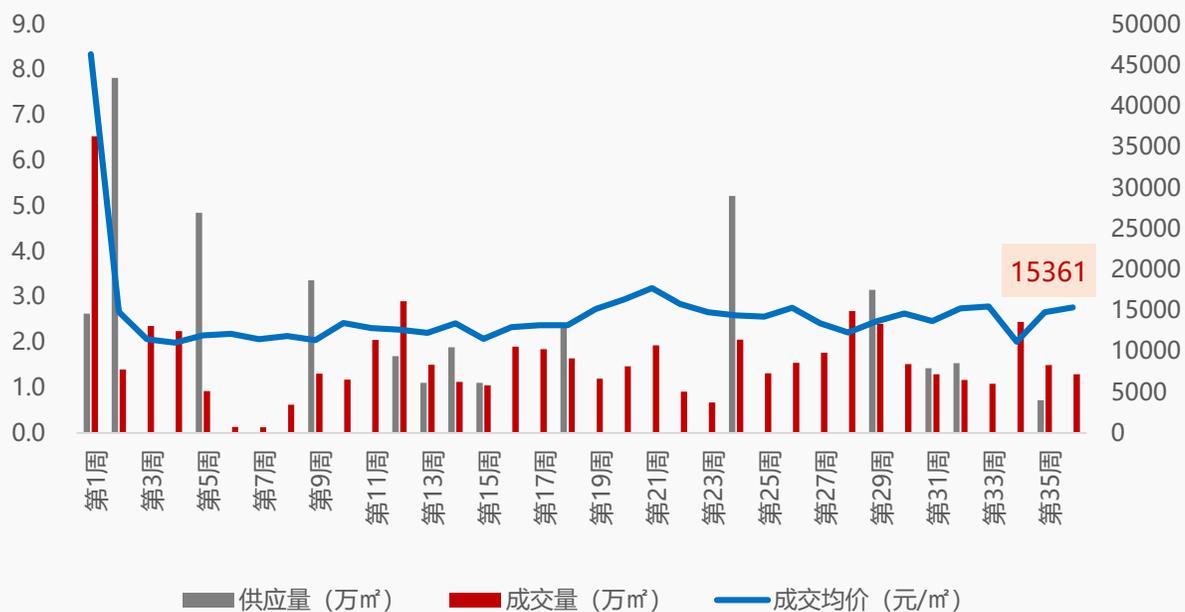
第36周商业销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	万众广场	98,000,000	5590.73	17529
2	裕朗国际	18,858,020	4383.03	4303
3	华洲城	15,918,794	1157.19	13756
4	华润置地·悦府	11,514,919	282.39	40777
5	上上墅	10,063,400	1437.28	7002

- ◆ 2019年第36周，商业供应量0.7万㎡，环比上涨63.5%，同比下降14.8%；成交量2.2万㎡，环比下降34.9%，同比下降5.4%；成交价格14157元/㎡，环比下降8.8%，同比下降28.3%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅城南、沣西新城有所表现，分别供应0.5万㎡和0.1万㎡；成交量方面：曲江、城内、浐灞成交居前三位，依次成交0.6万㎡、0.4万㎡、0.3万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是城西38575元/㎡，城北22560元/㎡及城东21609元/㎡。

本周办公无供应，成交量跌价涨；高新、曲江、城北成交居全市前三位

2019年周度办公供销价走势图



第36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	启迪·清扬时代	62,988,721	4724.60	13332
2	曲江万众国际	41,525,613	1686.67	24620
3	融创·曲江印	16,371,176	582.15	28122
4	大明宫·圣远广场	14,504,917	1190.44	12185
5	华商豪盛旺座城	14,434,219	883.57	16336

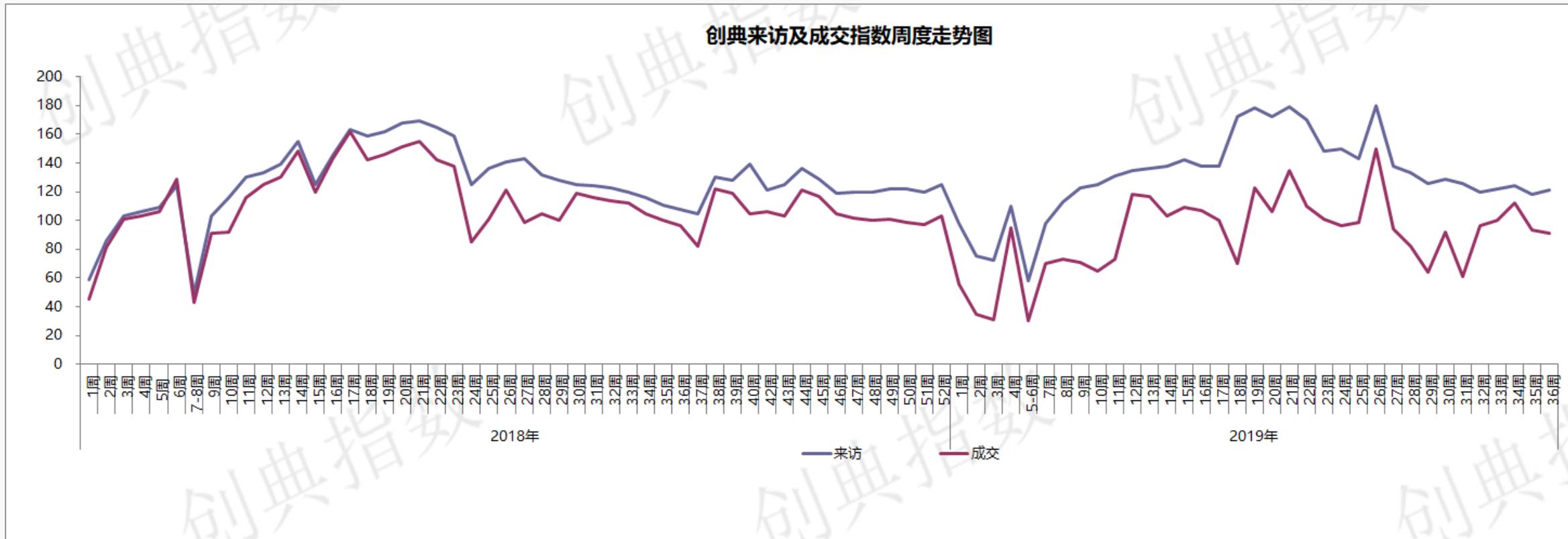
- ◆ 2019年第36周，办公无供应；成交量1.3万㎡，环比下降13.7%，同比下降13.7%；成交价格15361元/㎡，环比上涨3.9%，同比上涨31%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：高新、曲江、城北位居成交前三甲，依次成交0.6万㎡、0.3万㎡、0.1万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江22945元/㎡，城南22000元/㎡及城西14635元/㎡。

PART 04 创典监测



市场表现平平，项目到访量、成交量继续保持稳定

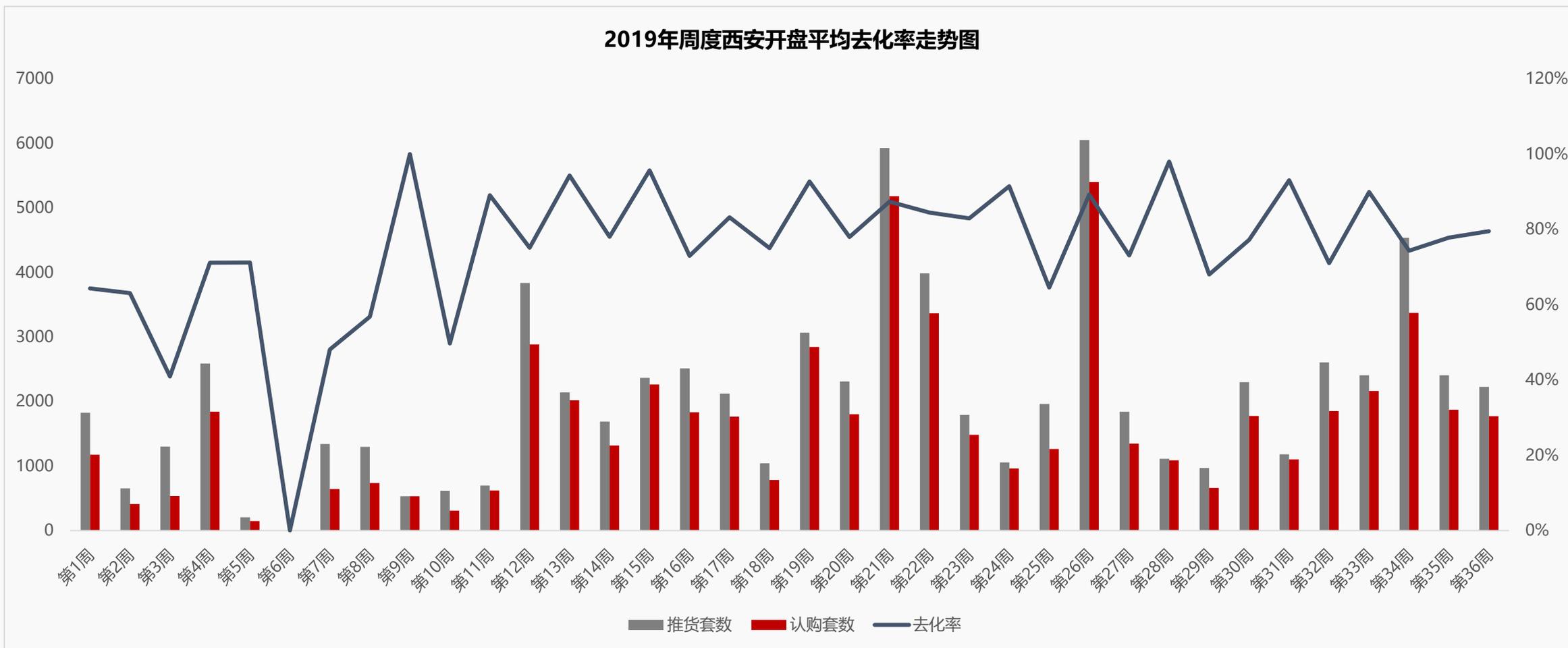
创典指数显示：第36周项目来访指数121，环比上涨2%，成交指数90，环比下滑3%。



(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。)

本周西安推货量、成交量小幅回落，去化率微增至79%

2019年周度西安开盘平均去化率走势图



◆ 2019年第36周，西安合计11个项目开盘，相比上周增加1个，整体推货量2228套，去化量1771套，去化率79%，比上周上涨1个百分点；从典型项目来看，开盘即清的项目仅1个——恒大御龙湾。

2019年第36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
9.2-9.3	经开	白桦林溪	16#-18#	摇号	高层	三室	97-130	364	348	96%	12245	毛坯
9.4	浐灞	恒大御龙湾	13#	摇号	洋房	三室、四室、跃层	126-173	42	42	100%	15000	精装
	长安	海亮德文郡	10#-13#	线下开盘	小高层	三室、四室	124-143	240	200	83%	12254	精装
9.4-9.5	城东	恒志云都	1#、2#	摇号	高层	三室、四室	104-160	262	210	80%	16565	毛坯
9.6	港务区	汇悦城	18#、21#、22#	线下开盘	高层	三室、四室	99-188	487	377	77%	9640	毛坯
	临潼	中海阅骊山	1#	线下开盘	小高层	三室、跃层	101-175	101	41	41%	11500	精装
9.7			高新·骊山下的院子	11#、15#、17#	线下开盘	洋房	两室、三室、四室	85-243	96	56	58%	12000
	沣东	中南上悦城	2#	线下开盘	高层	三室	99-128	124	90	73%	12872	精装
	城西	保亿公元印	8#	摇号	高层	三室、四室	98-165	192	187	97%	14678	精装
9.8	灞河新区	绿城新兴玉园	2#、9#、11#	线下开盘	高层	两室、三室	107-275	228	135	59%	12998	毛坯
	泾河	滨江·翡翠城	60#	线下开盘	高层	三室	90-125	92	85	92%	9200	精装

本周无价格公示信息!



14个项目获证，新批预售房源6127套，其中住宅2230套，以高层为主

区域	项目名称	可售楼栋	预售套数 (住宅套数)	预售面积	预售信息
城北	紫薇东进	1,2,3幢	312 (住宅286)	35061.21	1#、2#、3#楼，均为1个单元，2T4H，总高25层，面积 48-217㎡，均价10215元/㎡
	白桦林明天	21幢	187 (住宅156)	37850.79	21#楼总高30层，3个单元，1T2H，面积190-245㎡，均价11883元/㎡
曲江	金辉世界城	14幢	225 (住宅224)	29234.52	14#楼总高28层，2个单元，2T4H，面积90 -128㎡，均价17631元/㎡
港务区	绿城西安全运村	24,25,32,33,34,35,41,42,43幢	254 (住宅230)	35888.79	24,25,32,33,34,35,41,42,43#均为洋房，总高5/6/8/9层，1-3个单元，2T2H，面积122-195㎡，均价15140元/㎡
长安	万科城·润园	29幢	887	27071.72	车库
	长安金茂府	5,9幢	124 (住宅124)	22934.62	5#、9#楼，均为1个单元，1T2H，总高31层，面积 149-207㎡，均价21869元/㎡
航天城	万科公园大道	1,4,5,8,9幢	394 (住宅348)	50140.61	1#楼为高层，总高33层，2个单元，2T3H，面积99-143㎡，均价12964元/㎡，4#、5#、8#、9#楼为洋房，总高9层，2个单元，1T2H，面积 129-143㎡，均价14594元/㎡

获证项目多分布于城北、浣灞等区域，新项目世园林语首获证

区域	项目名称	可售楼栋	预售套数 (住宅套数)	预售面积	预售信息
高新	紫薇西棠	16幢	1221	47119.07	车库
	保利天悦	15幢	1274	50708.77	车库
城南	华安紫竹苑	6,14幢	329 (住宅328)	41429.66	6#楼, 总高26层, 1个单元, 2T4H, 面积约118-170㎡, 14#楼, 总高32层, 2个单元, 一单元2T3H, 二单元2T4H, 面积约93-133㎡, 均价9988元/㎡
	万象春天	6幢	349	19729.5	办公
浣灞	世园林语	1,2,3,8,15幢	344 (住宅308)	44736.47	1#、8#、15#楼为高层, 总高22层, 1个单元, 2T4H, 面积 79-139㎡, 均价11294元/㎡, 2#、3#楼为洋房, 总高6层, 2个单元, 1T2H, 面积 140-213㎡, 均价14228元/㎡
	华远辰悦	11幢	137 (住宅136)	15569.06	11#楼总高34层, 1个单元, 2T4H, 面积98 -119㎡, 均价10753元/㎡
	万科悦湾	8幢	90 (住宅90)	11155.06	8#楼总高30层, 1个单元, 2T3H, 面积 108-139㎡, 均价13217元/㎡

【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。