

2019年9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：

PMI连续五个月处于荣枯线以下，本月小幅改善，PPI继续回落，CPI由于食品价格上涨继续维持高位，**我国经济形势仍不乐观**；

宏观政策环境：

- 为应对经济下行，国务院部署精准施策加大力度做好“六稳”工作，确定加快地方政府专项债券发行以扩大内需，但**明确提出专项债券不得用于土储和房产领域**，反映出国家对房地产行业的资金流入把控依然严格；央行下调存款准备金率、释放9000亿缓解经济下行压力，**银保监会严格把控资金流入房地产行业**，预计此次调整对楼市影响有限；中央提出交通强国建设目标，**打造“三张交通网”和“两个交通圈”**，提升都市区、城市群及主要城市通达性，**加速基建投资升温，对冲经济下行**；
- 陕西省住建厅联合多部门整治租赁市场乱象、打击黑中介，培育良性有序的房屋租赁市场环境；

西安土地市场：

本月土地市场新增供应8宗，面积840.6亩，均为工业用地，**成交共计33宗，全部为住宅和商服用地，面积1420.5亩**，环比下降14.9%，同比上涨19.3%；**平均亩单价持续下降至494万元/亩**，环比下降6.6%，同比上涨15.7%，**平均楼面价为2866元/m²**，环比上涨11.4%，同比上涨46.1%，平均溢价率5%，环比继续下降。

西安新房市场：

本月西安商品房市场**供应继续高位运行，成交量萎缩，价格平稳小幅上扬**。其中主城区住宅市场供求关系有所缓解，本月住宅供应175.7万m²，环比下降5.2%，同比上涨52%，成交量119.9万m²，环比下降3.2%，同比上涨47.7%，**成交均价12249元/m²**，**环比上涨5.9%**，同比上涨7.4%；从微观市场来看，本月开盘项目合计53个，**整体去化率达到70%，环比下降7个百分点**；

房企业绩表现：2019年1至9月前十房企总销额同比上涨32%，**万科、绿地、融创稳居全市销售前三强**；



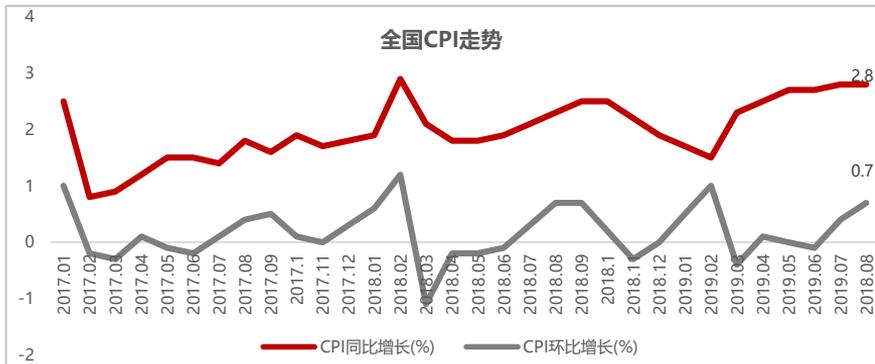
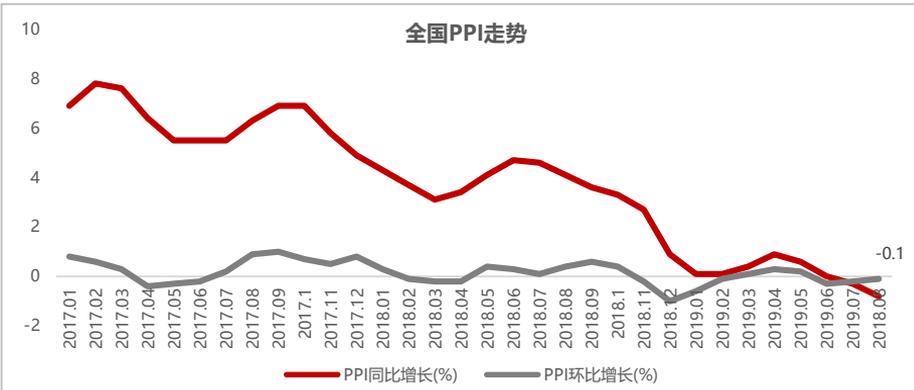
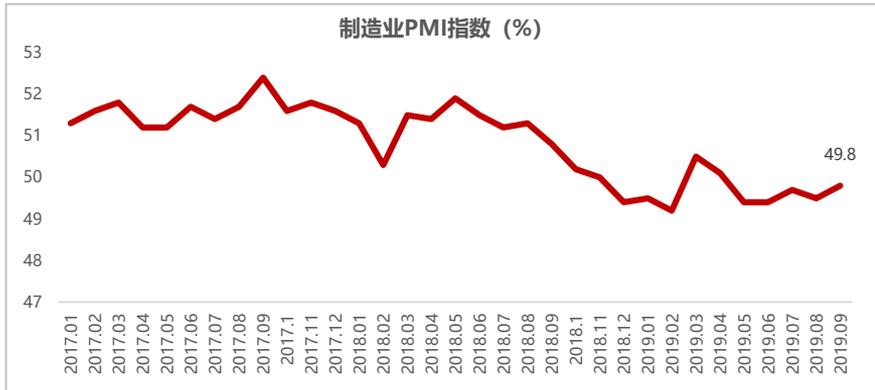
Part 01

宏观背景

- 经济环境
- 政策环境
- 城市发展

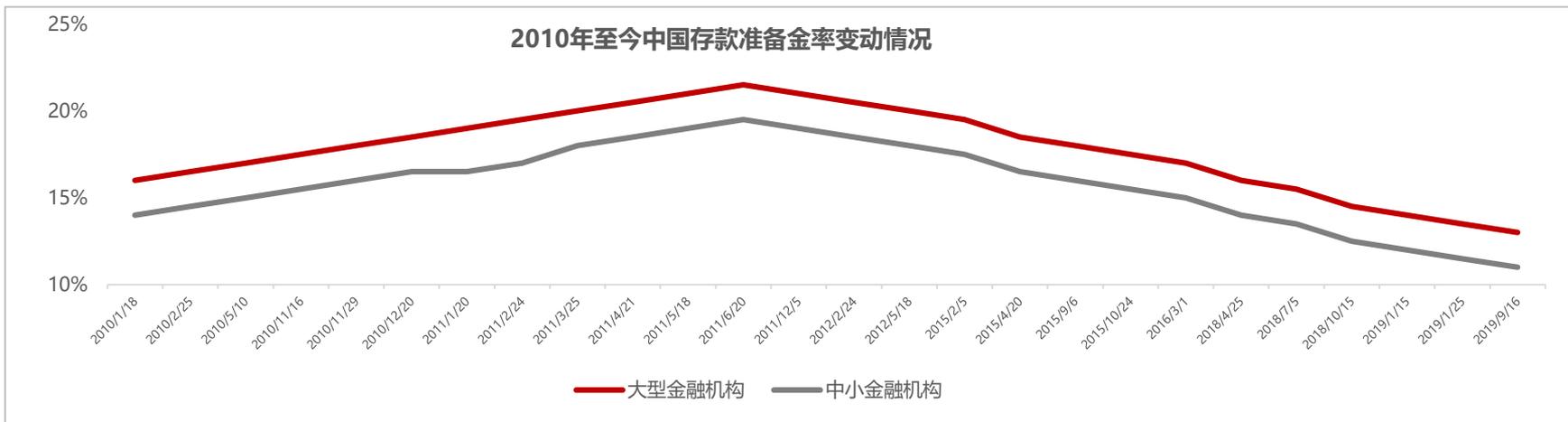


9月PMI微幅改善，PPI继续回落，CPI由于食品价格上涨继续维持高位，我国经济形势仍不乐观



- 2019年9月份，PMI49.8%，比上月回升0.3个百分点，创近5个月新高，表明制造业收缩程度放缓，但整体仍处不景气区间。预示我国经济形势仍严峻，下行压力依旧较大；
- 2019年8月份，PPI环比下降0.1%，同比下降0.8%，环比降幅收窄，同比降幅比上月扩大0.5个百分点，伴随房地产投资的持续下行，预计PPI或将继续下行；
- 2019年8月份，CPI环比上涨0.7%，同比增长2.8%，环比涨幅略有扩大，同比涨幅与上月相同，食品带动物价上涨致使CPI继续维持在年内较高水平；

央行下调存款准备金率0.5个百分点+定向降准1%，释放9000亿缓解经济下行压力，对楼市带来一定利好，能缓解资金面压力；但在当下针对楼市政策收紧的情况下，降准对楼市的利好影响较为有限



政策解读:

- ◆在中国经济下行压力加大背景下，央行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经济融资难、融资贵的问题，同时对楼市带来一定利好；**
- ◆9月4日国务院常务会议提出的“及时运用普遍降准和定向降准等政策工具，将资金更多用于普惠金融，加大金融对实体经济特别是小微企业的支持力度”表述可以看出，**本次降准更多的是针对实体经济领域。**

宏观背景/政策环境

为应对经济下行，国务院部署精准施策加大力度做好“六稳”工作，确定加快地方政府专项债券发行以扩大内需，但明确提出专项债券不得用于土储和房产领域，反映出国家对房地产行业的资金流入把控依然严格

9月4日国务院常务会议提出将从五大方面适度加大政策力度，具体包括稳就业、稳物价、落实减税降费、稳投资、货币政策适时预调微调。同时明确加快地方政府专项债券发行使用的措施，以带动有效投资支持补短板工程及扩大内需。值得注意的是，为了确保投资能够聚焦于补短板。会议明确强调，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。

地方专项债提速、扩容

发行节奏提速

9月底前全部发行完毕、10月底前全部拨付到项目，明确提前下达2020年专项债部分新增额度，确保明年初即可使用见效

扩大使用范围

- ◆ 交通基础设施：重点用于铁路、轨道交通、城市停车场等，
- ◆ 能源项目：城乡电网、天然气管网和储气设施等，
- ◆ 生态环保项目：农林水利，城镇污水垃圾处理等
- ◆ 民生服务：职业教育和托幼、医疗、养老等，
- ◆ 市政和产业园区基础设施：冷链物流设施，水电气热等。

注：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。

“精准施策” 五举措

稳就业

推进高职院校扩招100万人和运用1000亿元失业保险基金结余开展大规模职业技能培训等工作，研究进一步增加高职、技校招生规模和技能培训资金规模

稳物价

落实猪肉保供稳价措施，适时启动对困难群众的社会救助和保障标准与物价上涨挂钩联动机制

稳投资

落实减税降费，切实落实简政减税降费措施，优化营商环境，激发市场主体活力

稳投资

补短板、惠民生、增后劲，进一步扩大有效投资，今年限额内地方政府专项债券要确保9月底前全部发行完毕，10月底前全部拨付到项目上

稳健货币政策并适时微调

加快落实降低实际利率水平的措施，及时运用普遍降准和定向降准等政策工具，加大金融对实体经济特别是小微企业的支持

中央提出交通强国建设目标，打造“三张交通网”和“两个交通圈”，提升都市区、城市群及主要城市通达性，加速基建投资升温，对冲经济下行

9月19日中共中央、国务院印发了《交通强国建设纲要》，提出交通强国建设目标，明确到2035年形成“三张交通网”和“两个交通圈”。强化西部地区补短板，推进东北地区提质改造，推动中部地区大通道大枢纽建设，加速东部地区优化升级，形成区域交通协调发展新格局。其中河北雄安新区、辽宁省、江苏省、浙江省、山东省、河南省、湖北省、湖南省、广西壮族自治区、重庆市、贵州省、新疆维吾尔自治区、深圳市成为第一批交通强国建设试点。

2020-2035年发展目标：

- 现代化综合交通体系基本形成，人民满意度明显提高，支撑国家现代化建设能力显著增强；
- 打造“三张交通网”即发达的快速网、完善的干线网、广泛的基础网，城乡区域交通协调发展达到新高度；
- 形成“两个交通圈”分别是“全国123出行交通圈”（都市区1小时通勤、城市群2小时通达、全国主要城市3小时覆盖）和“全球123快货物流圈”（国内1天送达、周边国家2天送达、全球主要城市3天送达）；
- 强化西部地区补短板，推进东北地区提质改造，推动中部地区大通道大枢纽建设，加速东部地区优化升级，形成区域交通协调发展新格局；
- 构建便捷顺畅的城市（群）交通网，推进干线铁路、城际铁路、市域（郊）铁路、城市轨道交通融合发展，完善城市群快速公路网络，加强公路与城市道路衔接；
- 构筑多层次、一体化的综合交通枢纽体系。依托京津冀、长三角、粤港澳大湾区等世界级城市群，打造具有全球竞争力的国际海港枢纽、航空枢纽和邮政快递核心枢纽；



继新版土地管理法发布后，两部委发文进一步加强农村宅基地管理，加快城乡统一建设用地市场建设步伐

9月20日，中央农村工作领导小组办公室、农业农村部印发《关于进一步加强农村宅基地管理的通知》，加强宅基地管理，促进农村闲置宅基地的盘活利用。

严格落实“一户一宅”规定

农村村民一户只能拥有一处宅基地，面积不得超过本省、自治区、直辖市规定的标准。

鼓励节约集约利用宅基地

严格落实土地用途管制，农村村民建住宅应当符合乡（镇）土地利用总体规划、村庄规划。

鼓励盘活利用闲置宅基地和闲置住宅

通过自主经营、合作经营、委托经营等方式，依法依规发展农家乐、民宿、乡村旅游等。城镇居民、工商资本等租赁农房居住或开展经营的，要严格遵守合同法规的规定，租赁合同的期限不得超过二十年。

依法保护农民合法权益

不得以任何名义违背农民意愿强制流转宅基地和强迫农民“上楼”，不得违法收回农户合法取得的宅基地，不得以退出宅基地作为农民进城落户的条件。严格控制整村撤并，规范实施程序，加强监督管理。

做好宅基地基础工作

逐步建立宅基地基础信息数据库和管理信息系统，推进宅基地申请、审批、流转、退出、违法用地查处等的信息化管理，落实新修订的土地管理法规定，及时修订完善各地宅基地管理办法。

资源部改革规划许可和用地审批，简化用地审批流程，缩短土地审批时间

9月20日，国务院新闻办举行新闻发布会，自然资源部副部长赵龙等介绍改革规划许可、用地审批和国土空间规划审查报批制度有关情况。

简化用地审批流程，对象为企业和群众。

- 将建设项目选址意见书、建设项目用地预审意见合并为建设项目用地预审与选址意见书；
- 将建设用地规划许可证、建设用地批准书合并为新的建设用地规划许可证；
- 多测整合、多验合一，如建设用地审批、城乡规划许可、规划核实、竣工验收和不动产登记等环节。

改革国土空间规划审查报批制度，对象为地方人民政府。

- 减少报国务院审批城市数量，以前报国务院审批土地利用总体规划和城市总体规划的城市分别为108个和106个，调整为直辖市、计划单列市、省会城市及国务院指定城市；
- 压减审批内容，国家层面主要负责对国家需要管控的内容进行审查；
- 审批时间由3年压缩至半年左右。

国务院审批内容

规划的目标定位；

生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界等控制线的划定和落实情况，体现地方特色的自然、历史、文化保护体系；

建设用地的规模、开发的强度、用水的总量以及强度、基础设施、公共服务设施以及公共空间等主要控制性指标分解落实情况；

城市、区域间的空间格局以及相邻关系等；

财政部、住房城乡建设部重新制定印发《中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》，重点改善住房困难家庭居住条件

近期，财政部、住房城乡建设部重新制定印发《中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》，直辖市每年10亿元，省会城市和计划单列市每年8亿元，地级城市每年6亿元，专项资金实施期限为3年，期满后由财政部根据评估结果再作调整。

序号	项目类别	资金支持范围	资金分配方式
1	支持公租房保障和城市棚户区改造	向符合条件城镇住房保障家庭发放租赁补贴，公租房筹集，以及城市棚户区改造。	因素法分配，主要参考因素为各地区年度租赁补贴户数、公租房筹集套数、城市棚户区改造套数、绩效评价结果等因素
2	支持老旧小区改造	支持小区内水电路气等配套基础设施和公共服务设施建设改造，小区内房屋公共区域修缮、建筑节能改造，以及支持有条件的加装电梯支出。	因素法分配，主要参考因素为各地区老旧小区改造面积、改造户数、改造楼栋数、改造小区个数和绩效评价结果等因素
3	支持住房租赁市场发展	支持试点城市多渠道筹集租赁住房房源、建设住房租赁信息服务平台与监管平台等与住房租赁市场发展相关支出。	竞争性评审方式分配。由财政部、住房城乡建设部负责具体组织竞争性评审。专项资金按照城市规模分档确定

政策解读：

城镇保障性安居工程是中央作出的重要战略部署，是住房供应侧结构调整的重大举措。保障性安居工程质量，直接关系到人民群众生命财产安全和住房困难家庭居住条件的改善，关系经济发展与社会和谐稳定的大局，强化安居工程专项资金管理，将有效推进安居工程建设及交付使用，有助于构建房地产市场长效机制。

住房租赁市场成一二线城市楼市发力点，确保租赁用地供应的同时，加快培育健康良性的房地产市场环境

南京：《南京市市场化租赁住房建设管理办法》出台，自2019年10月10日施行，有效期两年。每年11月份编制次年租赁住房建设（含新建和改建）计划，报市政府批准并实施

合肥：五条创新探索住房租赁试点措施发布，涉及盘活存量、扩大增量、培育规模化企业和规范市场等方面，其中个人出租自有住房3年内按综合征收率0%征收，3年后按综合征收率1%征收

9月3日

9月10日

9月18日

9月23日

南宁：《南宁市培育发展住房租赁市场试点工作方案的通知》印发，允许商业用房按规定改建为租赁住房；探索利用闲置的城中村改造产业用地建设租赁住房

深圳：《关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格的若干措施（试行）》出台，并于10月1日施行。其中产业用房原则上不得转租、分租；已约定可以转租、分租的，受转租人不得再次转租

政策解读：

近年来，伴随着新型城镇化步伐的不断加快，尤其是人才吸附能力强劲的一二线城市，其新市民住房需求成为社会各界关注的焦点，加快培育区域租赁市场有助于实现其扎根城市、安居乐业的梦想，同时促进房地产市场良性发展，推动经济平稳增长。

陕西省住建厅联合多部门整治租赁市场乱象、打击黑中介，培育良性有序的房屋租赁市场环境

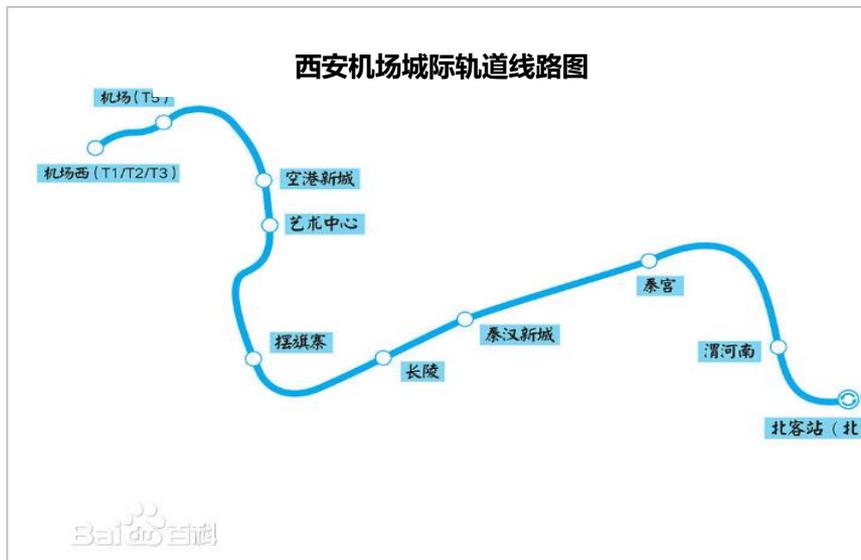
9月23日陕西省住建厅、省网信办、省公安厅、省市场监督管理局联合印发《住房租赁中介机构乱象相关问题整治实施方案》。

- **方案制定（2019年9月）**：省住建厅会同相关部门指导监督各城市专项整治工作，部省市联动共同推进专项整治。市、县房地产管理部门会同相关部门制定具体实施方案。各地区可针对本地突出问题增加整治项目；
- **组织实施阶段（2019年9月-11月）**：市、县房地产管理部门会同相关部门对行政区域内从事住房租赁中介的机构和从业人员情况调查摸底，建立台账，对住房租赁中介行为进行全面检查和治理，依法查处违法违规行为，并曝光典型案例；
- **总结巩固阶段（2019年12月）**：地方各级房地产管理部门会同相关部门总结专项整治工作，制定和完善相关政策制度。省住建厅将联合省级相关部门对各地检查情况进行抽查，并通报专项整治工作开展情况和取得的成效。



地铁1号线二期、机场地铁线双双开通，加快西咸一体化的同时，促进全省“三个经济”发展和“一带一路”建设

西安地铁官网发布，西安地铁1号线二期于9月26日上午10时正式开通运营。作为首个连通西安市与西咸新区的轨道交通线路，西安地铁1号线二期开通运营对加快促进西咸一体化进程，优化城市布局结构，促进城市社会经济快速发展意义重大，建成后广大市民乘客往返西安和咸阳将更加方便快捷。另外，西安北至机场城际轨道项目于9月29日12:30开通运营。机场城际轨道从北客站到机场终点站，全程用时33分钟，票价16元，运营时间6:00-23:00。列车与地铁运营时间完美衔接，抵达机场西（T1、T2、T3）后可步行无缝接驳航站楼。



◆ 西安高新区首次于上海举办城市和项目推介会，成功签约13个项目、投资额高达350亿助推城市高质量发展

9月25日“首善高新 合作共赢”——2019西安高新区上海推介会在上海静安香格里拉酒店举办。重点推介西安高新区18个城乡一体融合发展“十个一”工程重点招商项目和49个招商地块。最终有13个项目现场签约，涉及商业文旅、总部经济、旅游综合体、学校、城市配套等多个方面，签约投资额达350亿元。

推介会当天，西安高新区非遗传承上海推广展示中心也同步揭牌。该中心对于促进西安高新区文化产业发展，挖掘西安本地资源，促进文化创造转化和创新发展，实现文化产业社会效益和经济效益双丰收，将起到积极推动作用。

序号	投资方	项目名称	投资金额
1	红星美凯龙集团	商业文旅项目	150亿
2	东华软件	全球丝路总部创新基地	60亿
3	荣民集团	飞机金属连接器项目	30亿
4	传化集团	传化科创中心项目	25亿
5	华润集团	产业副中心项目	18亿
6	中交集团	西北区域总部项目	25亿
7	卡尔斯集团	国际旅游综合体项目	18亿
8	陕西君子国际教育投资有限公司	西安君子唐屋国际学校项目	7亿
9	陕西巨安润禾不动产管理有限公司	润禾中心项目	6亿
10	北京联东投资(集团)有限公司	高端产业集聚区项目	5.12亿
11	中国航天科工二院七〇六所	信息技术应用创新示范基地及天玥终端设备智能化总装中心	3亿
12	苏宁集团	苏宁小店项目	2亿
13	苏宁集团	西安高新区城乡一体融合发展“十个一”工程系列项目	1亿

中国西部科技创新港迎来首批交大高端人才，助力沣西新城经济高质量发展

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，伴随高端人才的进驻，将进一步完善沣西新城的医疗、商业、交通等方面的配套，同时还将释放部分刚需及投资的购房需求。





Part 02

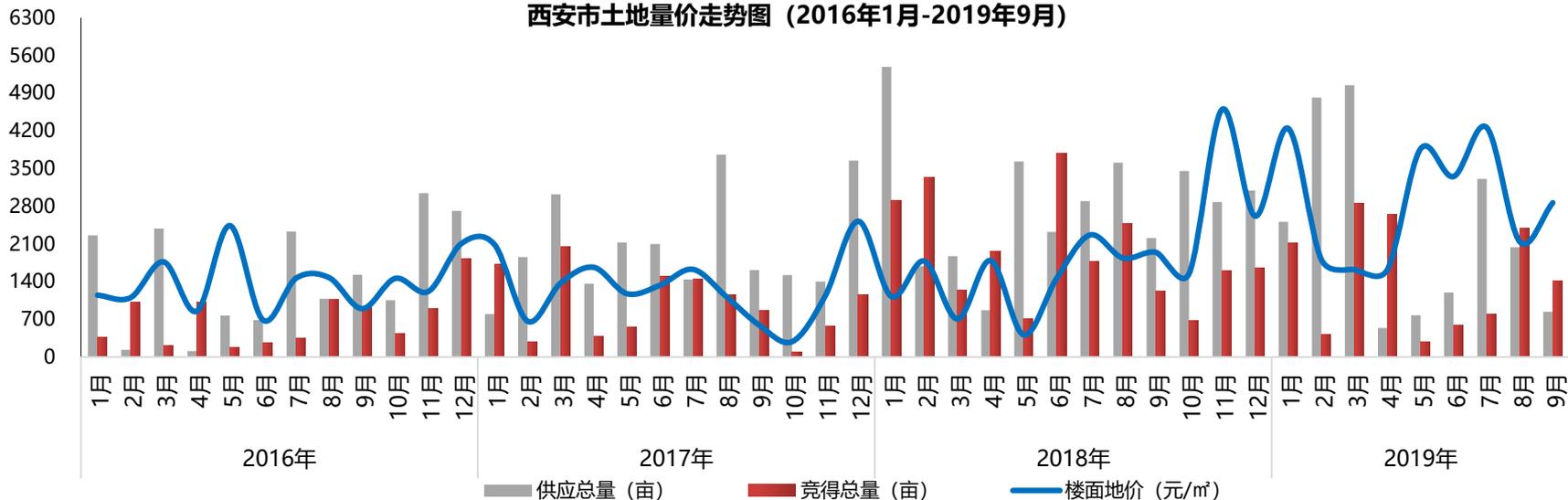
土地市场

- 整体供求
- 经营性用地表现
- 房企土储排行



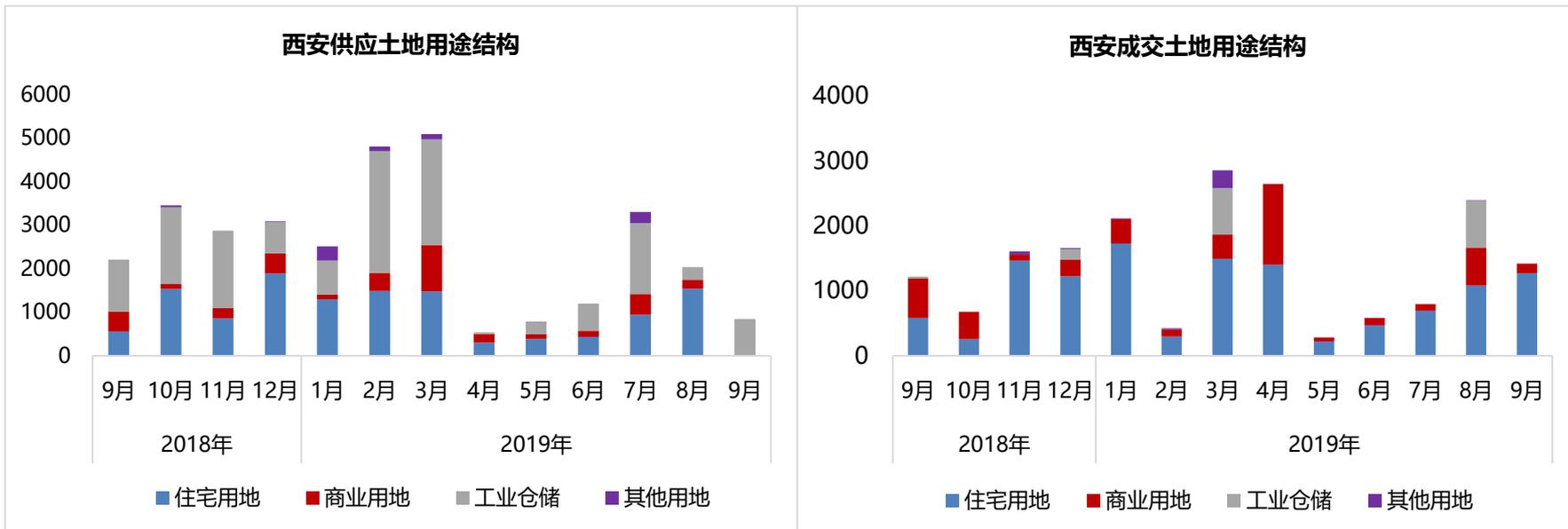
供销环比双降，价格继续上扬

西安市土地量价走势图 (2016年1月-2019年9月)



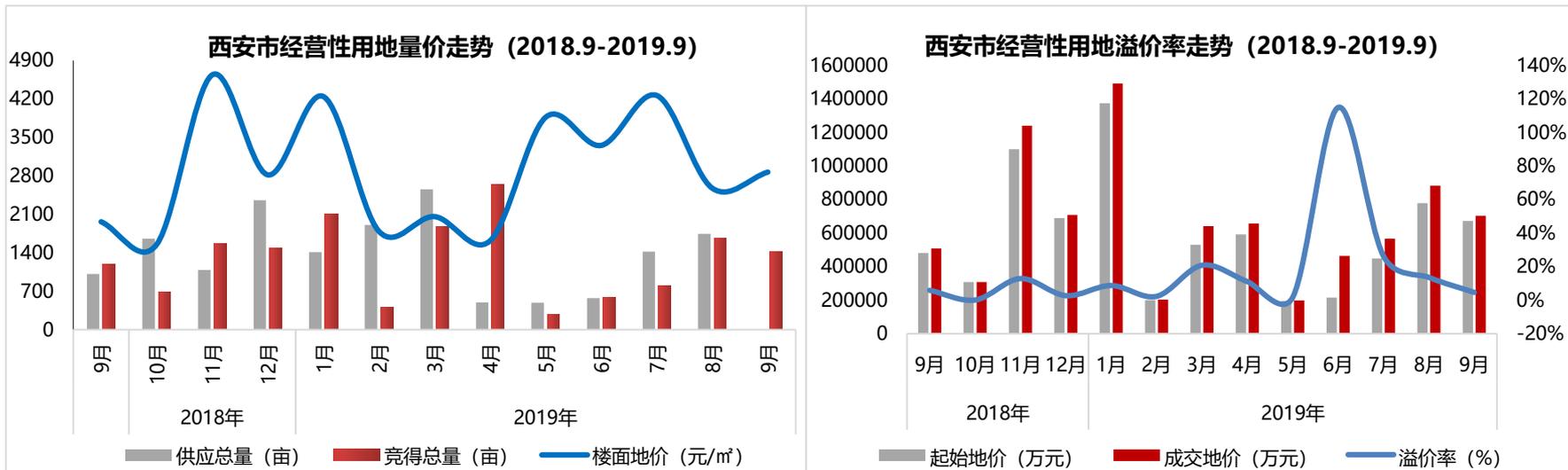
- **供应:** 2019年9月西安供应土地8宗, 供应土地面积共计840.6亩, 环比下降58.8%, 同比下降61.9%;
- **成交:** 2019年9月西安成交土地33宗, 成交土地面积共计1420.5亩, 环比下降40.8%, 同比上涨16.4%;
- **价格:** 2019年9月西安土地成交金额70.2亿, 环比下降23%, 土地成交亩单价494万/亩, 环比上涨30%, 整体楼面地价2866元/㎡, 环比上涨47.4%。

本月供应均为工业用地，成交继续以住宅用地为主



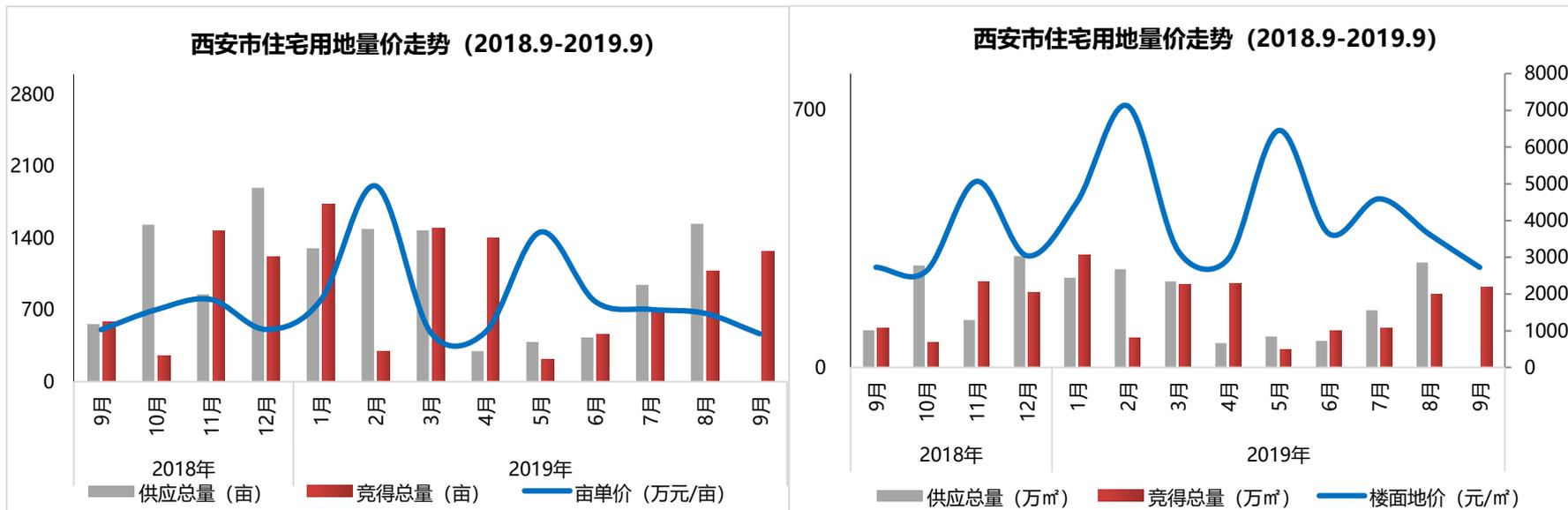
- **供应类型:** 2019年9月，供地全部为工业用地，面积840.6亩；住宅和商服用地供应创一年来新低；
- **成交类型:** 2019年9月，住宅用地以1272.3亩的成交量稳居成交首位，占比90%，商服用地成交148.2亩，占比10%。

经营性用地暂无新增供应，楼面地价持续上涨，溢价率下降



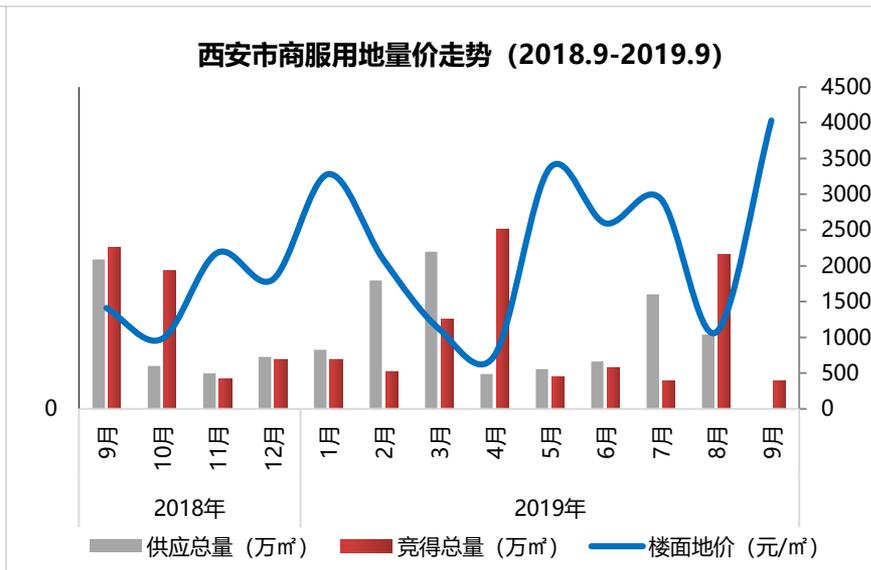
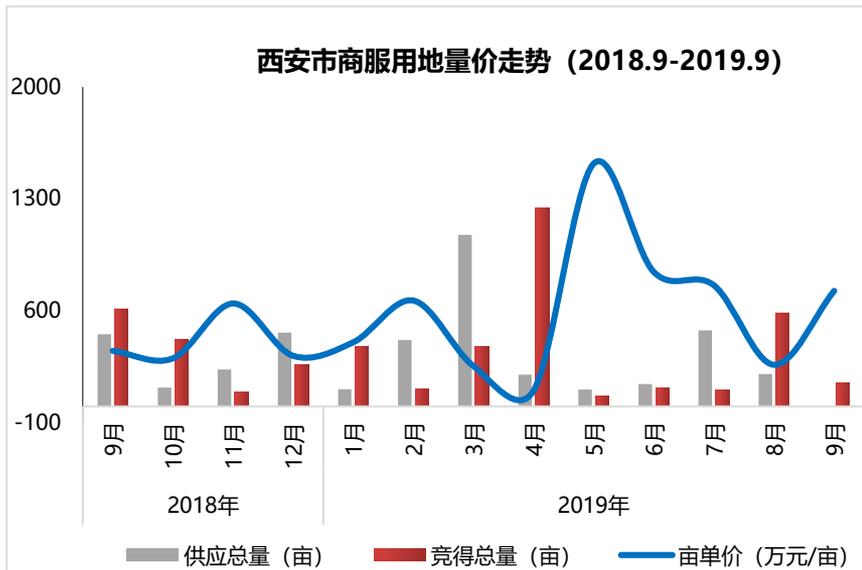
- **经营性用地供应**：2019年9月出让经营性用地0宗；
- **经营性用地成交**：2019年9月成交经营性用地33宗，成交面积约1420.5亩，环比下降14.9%，同比上涨19.3%，计容建面245万m²，环比下降28.6%；
- **经营性用地价格**：2019年9月经营性用地平均亩单价持续下降至494万元/亩，环比下降6.6%，同比上涨15.7%，平均楼面价为2866元/m²，环比上涨11.4%，同比上涨46.1%，平均溢价率5%，环比继续下降。

住宅用地成交量稳步上涨，土地单价受城市外围大量地块成交影响环比继续下滑



- 住宅用地供销价：**2019年9月住宅用地出让0宗；成交28宗，成交面积1272.3亩，环比上涨17.5%，同比上涨118.6%；平均亩单价468万/亩，环比下降29.9%，同比下降8%；按建面计，成交218.4万 m^2 ，平均楼面地价2724元/ m^2 ，环比下降24.8%，同比下降0.1%；

商服用地成交量大幅下降，价格涨幅明显



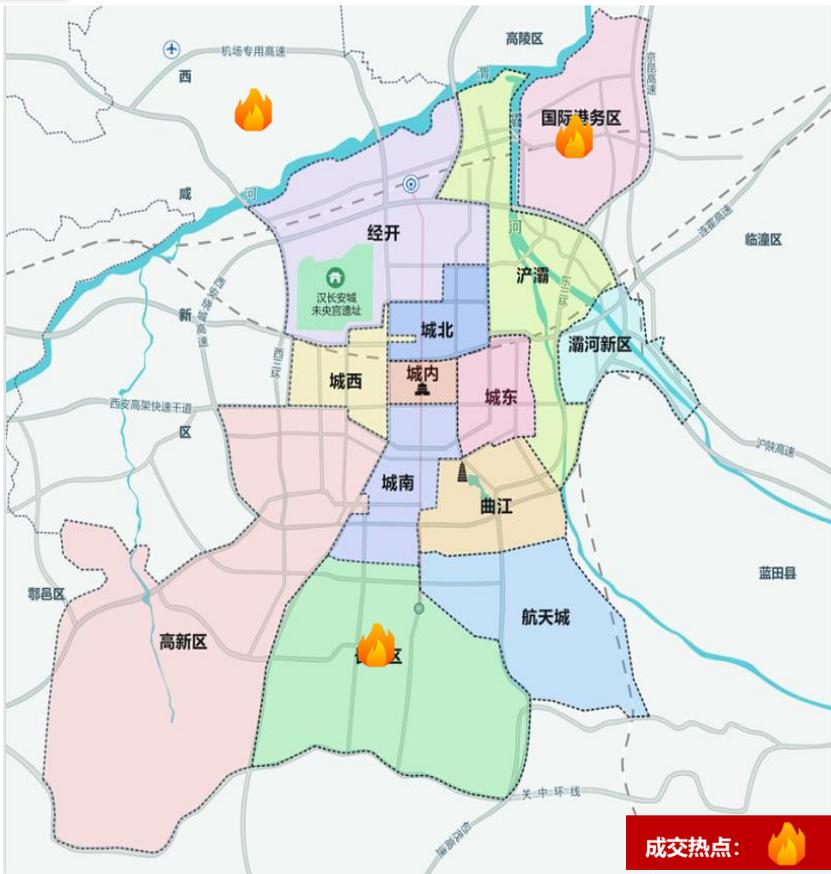
- **商服用地供销价**：2019年9月商服用地出让0宗；成交5宗，成交面积148.2亩，环比下降74.7%，同比下降75.7%，平均亩单价724万/亩，环比上涨177.4%，同比上涨107.9%；按建面计，成交26.6万㎡，平均楼面地价4028元/㎡，环比上涨277.2%，同比上涨186.1%。

港务区土拍迎来成交高峰，招商、高新、金地首次进驻，与华润、绿城等将共同谱写市场新篇章



- **土地供应分区域：**本月各区域均没有经营性用地供应；
- **土地成交分区域：**本月土地成交集中分布在港务、沣东、高陵、空港和长安区域，其中港务区以1117.5亩的成交量独占鳌头，平均楼面地价为3087元/㎡。其次为空港和长安，分别成交159.7亩和69.8亩；品牌房企竞逐港务，绿城以12.1亿底价摘得233.5亩商住用地，折合518万元/亩，为全运村项目用地；华润置地11.1亿元底价摘得203.5亩商住用地，折合547万元/亩；招商地产以19.5亿元摘得390.7亩商住用地，土地单价498万元/亩；绿地集团以总价3.9亿元摘得71.7亩商住用地，折合547万元/亩；金地首次在港务区板块拿地，耗资3.7亿元摘得60亩住宅用地，折合619万元/亩；高新地产竞得87亩商住用地，折合512万元/亩；此外，陕旅1.48亿元摘沣东新城三桥街道29亩商服用地，折合510万元/亩；中海5.6亿元摘得长安69.8亩商住用地，溢价率24.44%，折合803万元/亩；深圳振业集团溢价107%摘得高陵44.4亩住宅用地，折合652万元/亩。

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 ²)	历史最高地价 (元/m ²)	新房均价 (元/m ²)	房地价比
港务	0.0	1117.5	3087	4510	10104	3.3
长安	0.0	69.8	4107	7079	14544	3.5
沣东	0.0	29.2	3817	6028	9678	2.5
空港	0.0	159.7	536	4628	9446	17.6
高陵	0.0	44.4	3947	5400	7850	2.0

土地市场/房企土储排行

2019年9月房企拿地排行榜

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 ²)
1	招商地产	390.7	194760	498	2989
2	绿城中国	233.5	120910	518	2891
3	华润置地	203.5	111270	547	3209
4	西咸新区空港新城房屋管理和保障房管理中心	159.7	16976	100	536
5	高新地产	157.9	83080	526	3156
6	绿地集团	71.7	39200	547	3278
7	中海地产	69.8	56000	803	4026
8	金地集团	60.3	37270	619	3710
9	深圳市振业集团	44.4	28971	652	3912
10	陕旅集团	29.2	14850	509	3817
合计		1420.7	703287	495	—



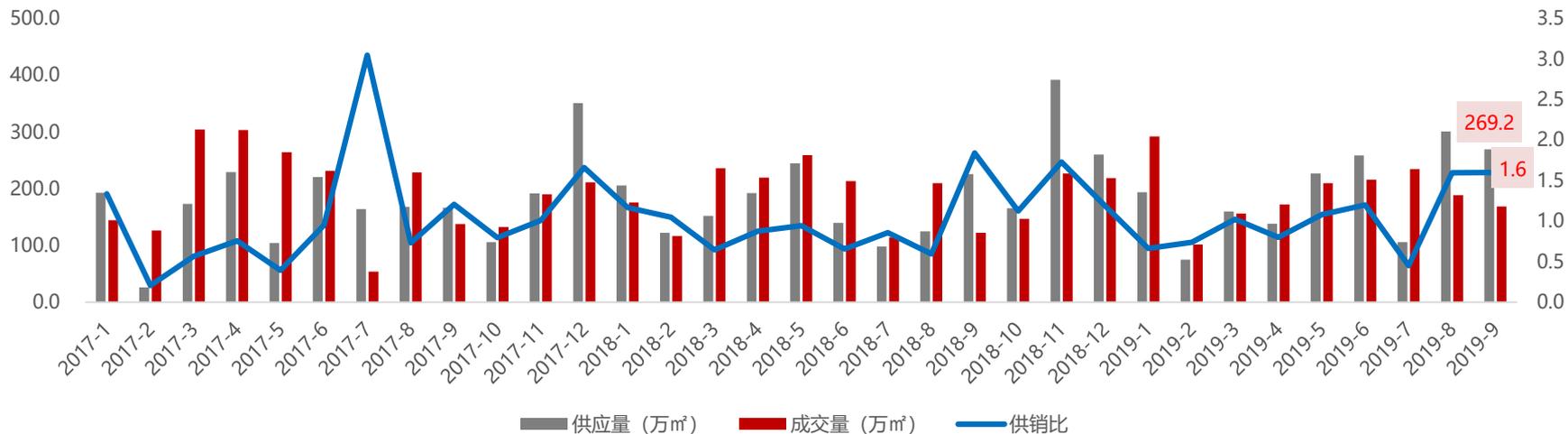
Part 03

新房市场

- 整体市场
 - 分物业表现
 - 创典数据
- 

本月西安商品房供应持续高位运行，成交量环比小幅回落，整体表现供大于求

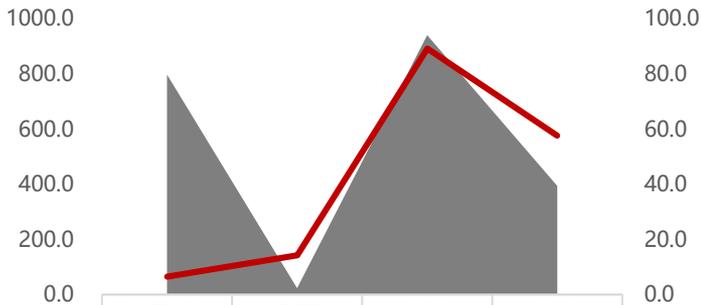
2017-2019年月度商品房供销走势图



- 2019年9月，西安商品房供应量269.2万㎡，环比下降10.5%，同比上涨19.2%；商品房成交量168.4万㎡，环比下降10.6%，同比上涨37.5%；
- 本月商品房供销比升至1.6，整体表现供大于求。

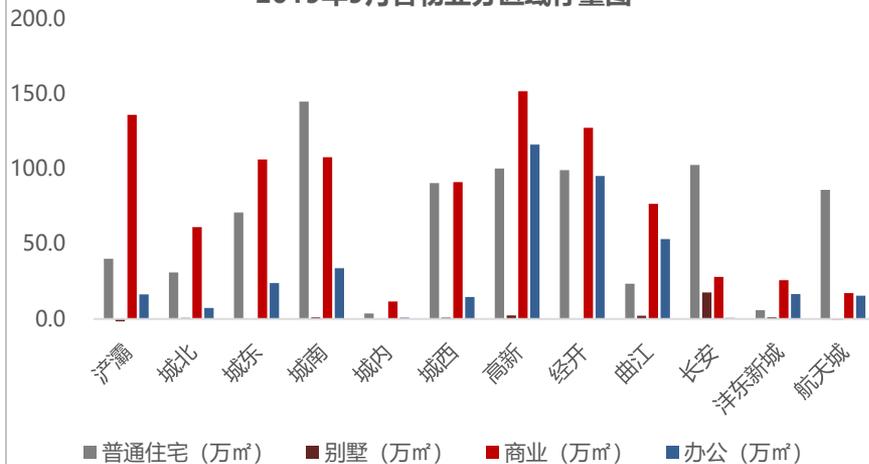
西安各物业去化周期均有所扩大，城南去化周期增至88.9个月居全市之首

2019年9月各物业存量及去化周期图



	普通住宅	别墅	商业	办公
9月存量 (万㎡)	797.7	23.2	940.5	393.7
9月去化周期	6.5	14.2	89.1	57.6

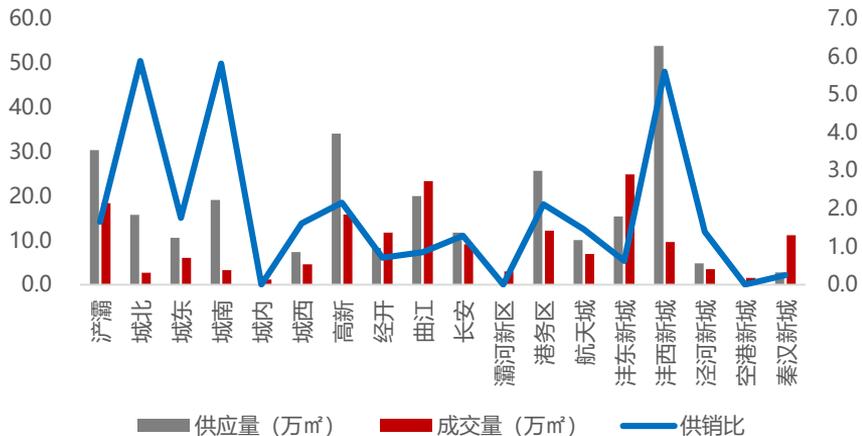
2019年9月各物业分区域存量图



- 2019年9月，商品房市场库存总量2155.2万㎡，去化周期上涨至15.2个月；其中普通住宅去化周期上涨至6.5个月，别墅去化周期上涨至14.2个月，商业去化周期上涨至89.1个月，办公去化周期上涨至57.6个月；
- 商品房库存分区域看：城南商业存量最大，去化周期居全市之首，为88.9个月；其次为城内、高新、长安、城东、城西、经开，去化周期均超过20个月；去化周期最短的是沣东新城，仅为2.5个月。

沣西新城、沣东新城分列全市商品房供销之首，秦汉新城严重供小于求，城北整体供大于求

2019年9月商品房分城区供销图



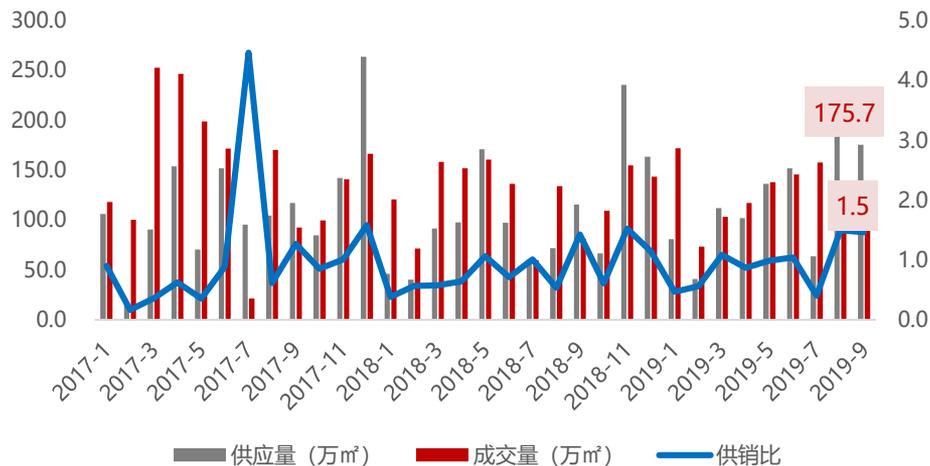
2019年9月商品房分城区价格图



- 2019年9月，沣西新城以53.7万㎡的供应量、沣东新城以24.8万㎡的成交量分别领跑全市；秦汉新城严重供小于求，供销比为0.2；城北整体供大于求，供销比为5.9；
- 2019年9月，西安商品房成交均价12603元/㎡，环比上涨6.5%，同比上涨8.7%，其中曲江价格环比上涨25.9%，达17056元/㎡；城内受低价商业项目备案影响价格降幅最大，环比下降61%，降至6950元/㎡。

9月住宅供销环比微降、同比大涨，市场供求关系持续缓和

2017-2019年月度普通住宅供销走势图



2019年9月普通住宅成交面积排行TOP10

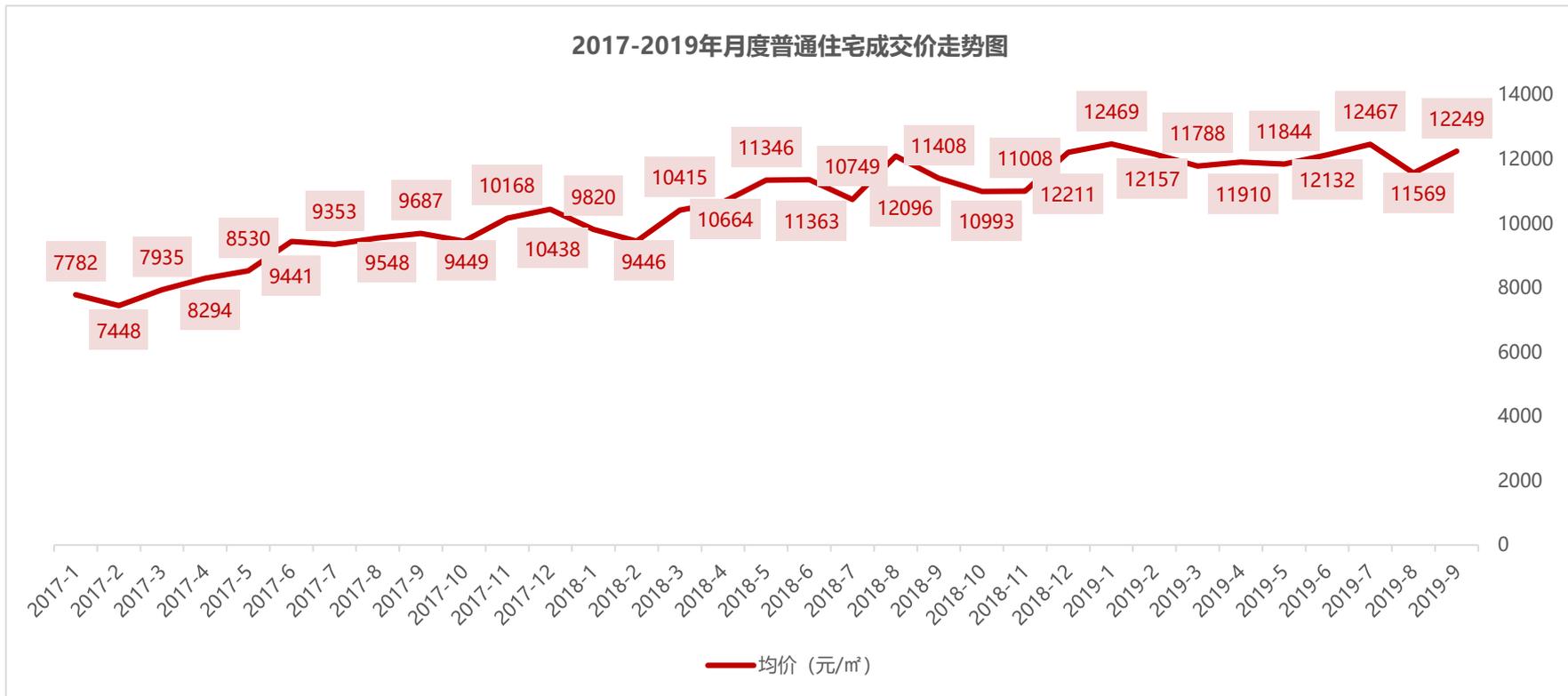
排名	项目	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	汇悦城	48351.01	9686
2	中海·曲江大城	39709.66	15444
3	苏宁雲著御澜湾	37834.97	17624
4	金旅·南星台	33940.51	10298
5	天琴湾	31010.03	12811
6	保亿·公元印	29806.55	14667
7	龙湖·景粼(天序)	27839.26	17619
8	中海长安府	27324.31	14837
9	紫薇·花园洲	26924.03	11234
10	金辉世界城	26631.99	17815

- 2019年9月，西安住宅供应量175.7万㎡，环比下降5.2%，同比上涨52%，住宅成交量119.9万㎡，环比下降3.2%，同比上涨47.7%，普通住宅供销比上涨至1.5，市场供求关系持续缓和。

新房市场/分物业表现/住宅物业

本月住宅成交均价12249元/m²，环比上涨5.9%，同比上涨7.4%

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

沣西新城以50.8万m²的供应量、沣东新城以19.5万m²的成交量居全市首位，曲江以17108元/m²的价格继续领跑

2019年9月普通住宅分城区供销价走势图



2019年9月各区域典型获证项目一览表

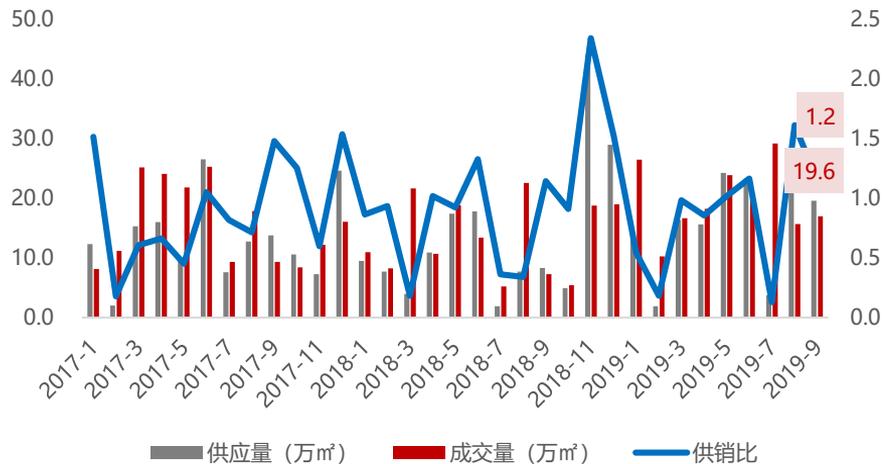
区域	典型获证项目
灞河新区	悦尚锦云
沣灞	碧桂园锦唐、碧桂园珑悦、华远辰悦、湾流、万科·澜岸、万科悦湾、颐合府、御锦城、中国铁建花语城、中建·锦绣天地、中建·世园林逸
城北	白桦林明天、紫薇东进
城东	奥园誉府、恒志云都、融创东方宸院、融创西安壹号院
城南	华安紫竹苑、拉克雷公馆、龙湖·紫宸
城西	保亿公元印、富力开远城
沣东	保利和光宸悦、碧桂园国湖、绿地新里城
沣西	金科·世界城、蓝光·雍锦湾、招商·雍景湾、紫薇·万科大都会
港务区	华润置地·未来城市、绿城·西安安全运村
高陵	当代上品湾MOMA
高新	南飞鸿·十年城、苏宁·云著、天地源·万熙天地、万达One、万科翡翠国宾
航天城	万科公园大道
鄠邑	御湖蓝湾
泾河	滨江·翡翠城
经开	碧玺华庭、世茂璀璨倾城
秦汉	中梁壹号院
临潼	蓝光·长岛国际社区、雁泊台
曲江	海亮·唐宁府、金辉世界城、中海曲江大城
长安	海亮德文郡、融创南长安街壹号、万科城如园、长安金茂府

- 2019年9月，西安普通住宅供应量排名前三的区域分别是沣西新城、沣灞和高新，供应面积分别为50.8万m²、20.7万m²和16.4万m²，其中天地源万熙天地、颐合府、御锦城、紫薇东进、海亮唐宁府等均为供应大户。成交量排名前三的区域分别为沣东新城、曲江和高新，成交面积分别为19.5万m²、15.5万m²和10.5万m²；
- 2019年9月，西安普通住宅成交均价前三位的区域分别是曲江、高新和城东，成交均价分别为17108元/m²、16230元/m²、16197元/m²。

新房市场/分物业表现/洋房物业

本月洋房供应下降，成交量价齐涨，整体表现供求平衡

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9月，西安洋房供应量19.6万㎡，环比下降22.7%，同比上涨136.5%，洋房成交量17万㎡，环比上涨8.2%，同比上涨134.8%，本月洋房供销比降至1.2，市场表现供求平衡；
- 2019年9月，西安洋房成交均价15303元/㎡，环比上涨12.6%，同比上涨11.5%。

新房市场/分物业表现/洋房物业

航天城以6.4万m²的供应量、浐灞以4.5万m²的成交量居全市首位，城北以21139元/m²的价格继续领跑

2019年9月洋房分城区供销价图



2019年9月各区域典型获证项目一览表

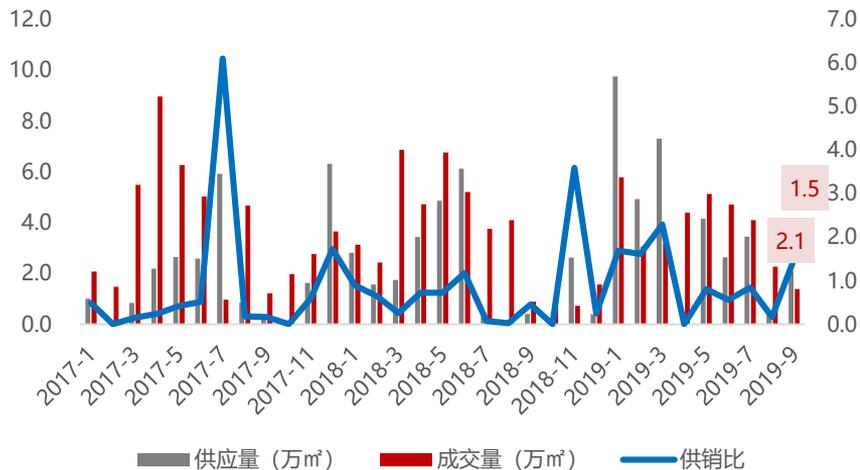
区域	典型获证项目
浐灞	碧桂园珑悦、恒大御龙湾、中建世园林逸
港务区	绿城西安全运村
高新	万科高新华府
曲江	海亮·唐宁府、中海曲江大城

- 2019年9月，西安洋房供应量排名前三的区域分别是航天城、经开和港务区，供应面积分别为6.4万m²、6.1万m²和3.3万m²。成交量排名前三的区域分别为浐灞、浐东新城和曲江，成交面积分别为4.5万m²、3.3万m²和3.2万m²；
- 2019年9月，西安洋房成交均价排名前三位的区域分别是城北、城东和长安，成交均价分别为21139元/m²、20804元/m²、18590元/m²。

新房市场/分物业表现/别墅物业

本月别墅供应大涨，成交量价齐跌，市场表现供略大于求

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9月，西安别墅供应量2.1万㎡，环比上涨462.7%，同比上涨409.2%，成交量1.4万㎡，环比下降39%，同比上涨54.9%，本月别墅供销比升至1.5，市场表现供略大于求；
- 2019年9月，西安别墅成交均价19965元/㎡，环比下降18.6%，同比下降23.5%。

新房市场/分物业表现/别墅物业

沣西新城以2.1万m²的供应量、秦汉新城以0.7万m²的成交量居全市首位，曲江以27957元/m²的价格领跑

2019年9月别墅分城区供销价图



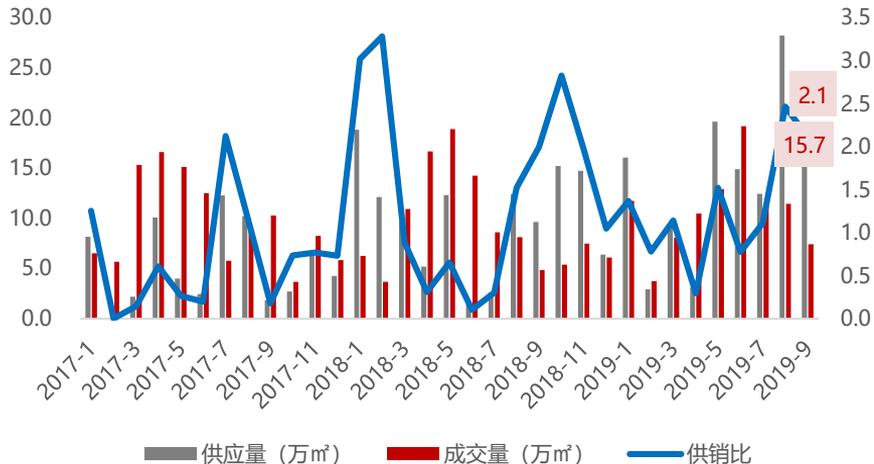
2019年9月各区域典型获证项目一览表

区域	典型获证项目
沣西	枫溪美郡

- 2019年9月，西安别墅供应量集中于沣西新城，供应面积2.1万m²。成交量排名前三的区域分别是秦汉新城、高新、城南，成交面积分别为0.7万m²、0.22万m²、0.17万m²；
- 2019年9月，西安别墅成交均价排名前三位的区域分别是曲江、高新、灞河新区，成交均价分别为27957元/m²、23584元/m²、21515元/m²。

本月公寓供应缩水，成交量价齐跌，市场表现供大于求

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

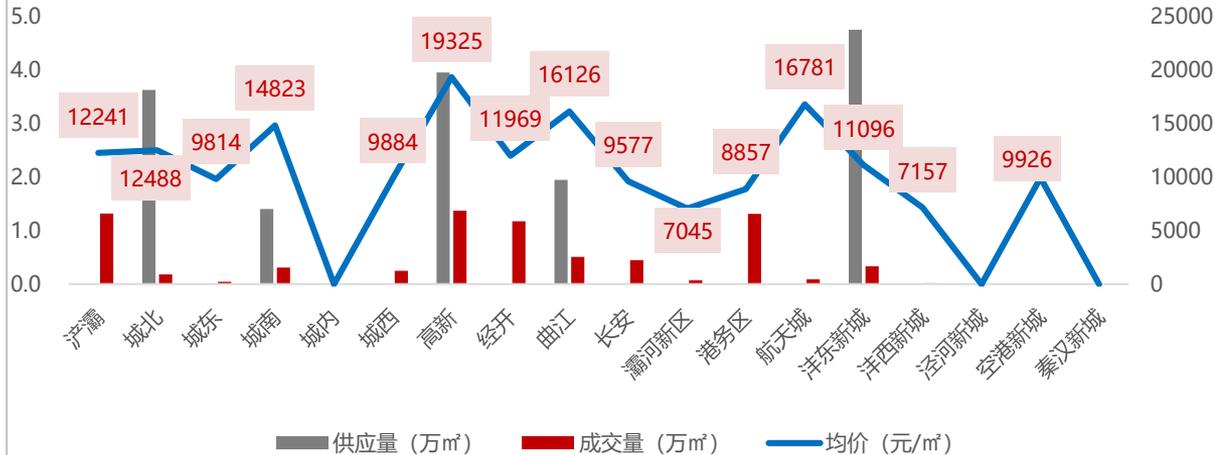


- 2019年9月，西安公寓供应量15.7万㎡，环比下降44.5%，同比上涨62.3%。成交量7.4万㎡，环比下降35.1%，同比上涨53.4%。本月公寓供销比降至2.1，整体表现供大于求；
- 2019年9月，西安公寓成交均价12977元/㎡，环比下降4.8%，同比上涨13.3%。

新房市场/分物业表现/公寓物业

沣东新城以4.7万m²的供应量、高新以1.4万m²的成交量居全市首位，高新以19325元/m²的价格领跑

2019年9月公寓分城区供销价图



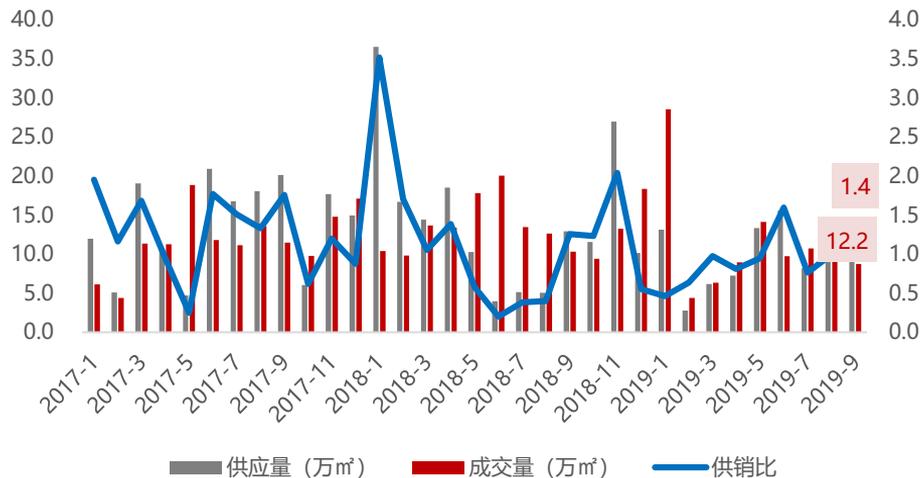
2019年9月各区域典型获证项目一览表

区域	典型获证项目
城南	万象春天
沣东	沣东i立方
城北	正荣府
曲江	华润置地·时光里、南湖峯汇

- 2019年9月，西安公寓供应量排名前三的区域分别是沣东新城、高新、城北，供应面积分别为4.7万m²、4万m²、3.6万m²。成交量排名前三的区域分别是高新、灞桥、港务区，成交面积分别为1.4万m²、1.32万m²、1.31万m²；
- 2019年9月，西安公寓成交均价排名前三的分别是高新、航天城、曲江，均价分别为19325元/m²、16781元/m²、16126元/m²。

本月商业供销同环比均下滑，市场表现供大于求

2017-2019年月度商业供销走势图



2019年9月商业物业成交面积排行TOP10

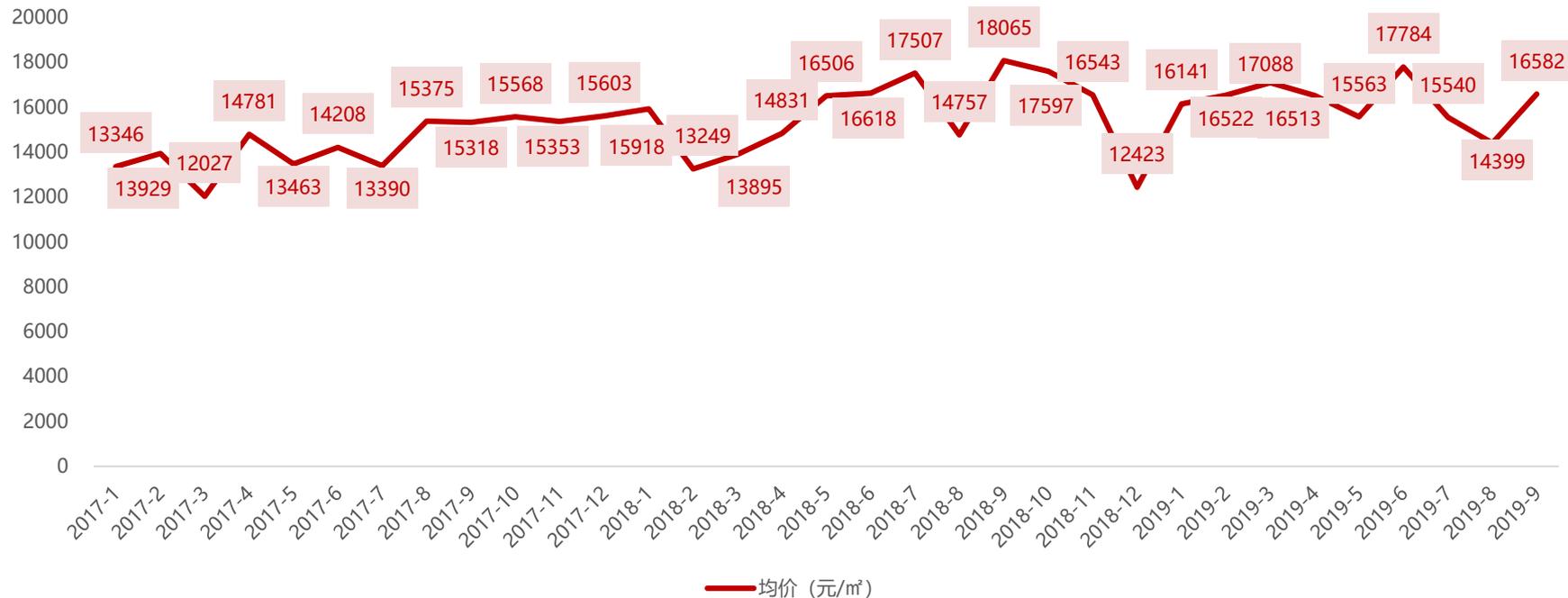
排名	项目	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	万众广场	5590.73	17529
2	裕朗国际	5469.29	5000
3	开元·第一城	4778.41	17948
4	端里门	4568.27	7003
5	西安环球贸易中心	4430.03	23602
6	华洲城	3982.20	22622
7	万科城如园	3419.84	11845
8	贝斯特·康复路商贸广场	3192.93	13576
9	长乐大厦	3181.51	34000
10	天地源·曲江香都	2831.70	21034

■ 2019年9月，西安商业供应量12.2万㎡，环比下降8.2%，同比下降5.9%；成交量8.7万㎡，环比下降34.5%，同比下降15.2%，本月商业供销比升至1.4。

新房市场/分物业表现/商业物业

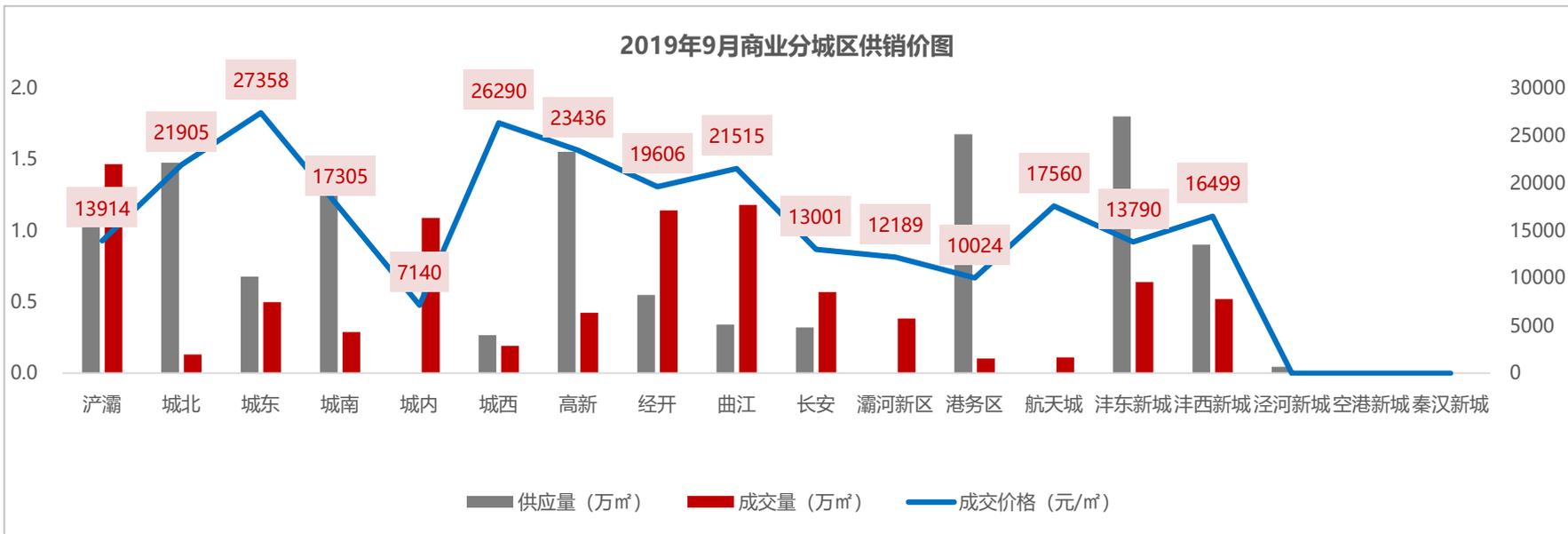
本月商业成交均价16582元/㎡，环比上涨15.2%，同比下降8.2%

2017-2019年月度商业成交价走势图



新房市场/分物业表现/商业物业

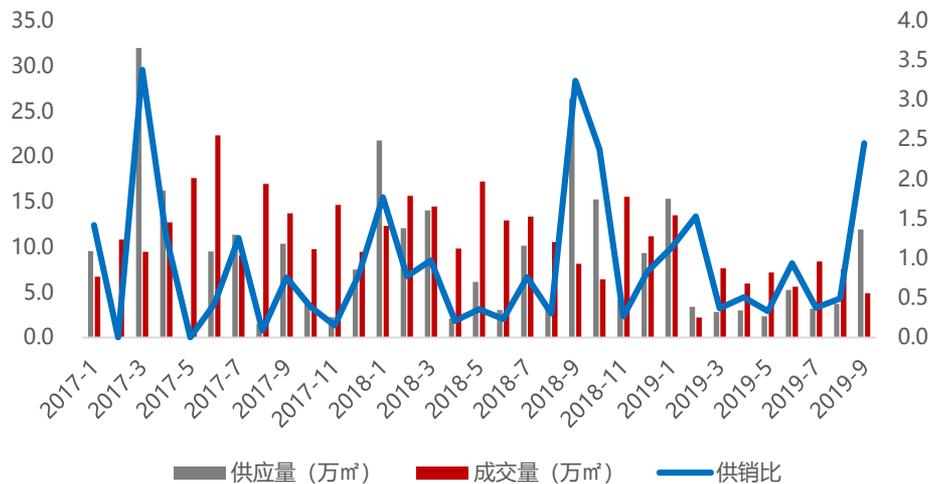
津东新城以1.8万m²的供应量、浐灞以1.5万m²的成交量居全市首位，城东以27358元/m²的价格领跑



- 2019年9月，西安商业供应量排名前三的区域分别是津东新城、港务区、高新，供应面积分别为1.8万m²、1.7万m²、1.6万m²。成交量排名前三的区域分别是浐灞、曲江、经开，成交面积分别为1.5万m²、1.2万m²、1.1万m²；
- 2019年9月，西安商业成交均价排名前三的分别是城东、城西、高新，均价分别为27358元/m²、26290元/m²、23436元/m²。

本月办公供应量大幅上涨，成交同环比下降

2017-2019年月度办公供销走势图



2019年9月办公物业成交面积排行TOP10

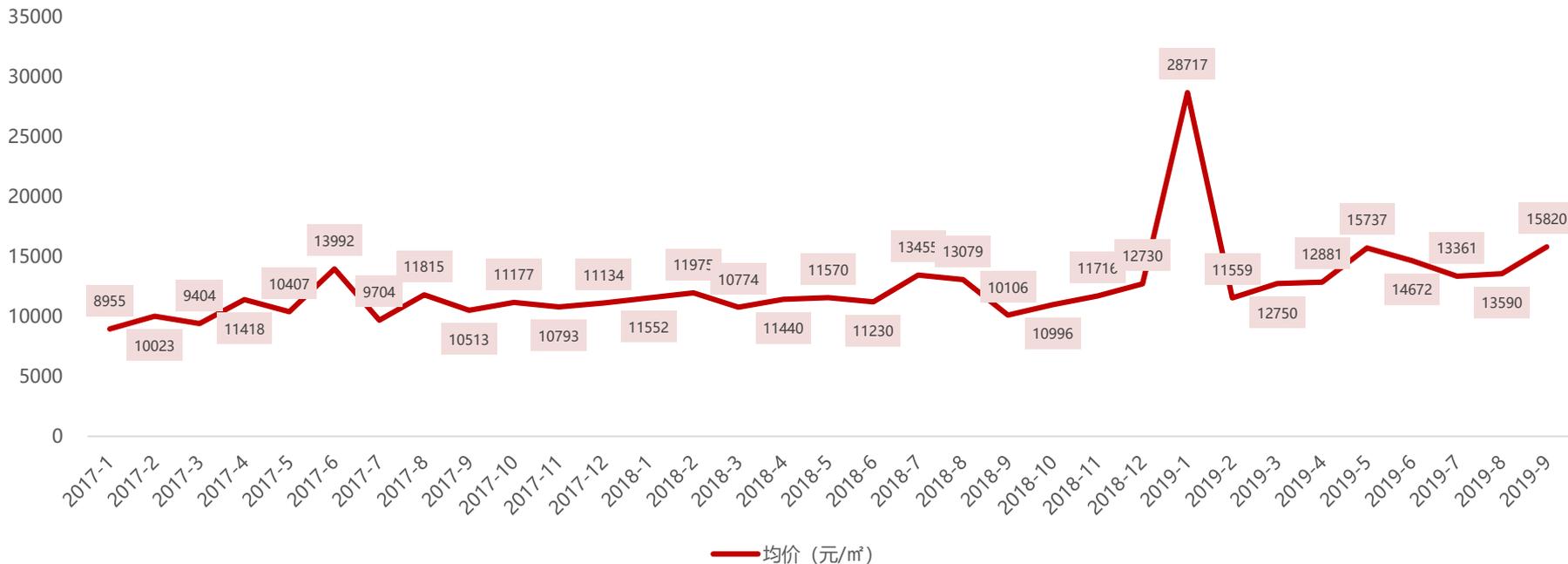
排名	项目	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	融创·曲江印	5838.82	31529
2	曲江万众国际	4895.08	21285
3	启迪·清扬时代	4724.60	13332
4	中铁·西安中心	2433.94	19904
5	睿中心	2277.37	10935
6	永威时代中心	2172.28	20298
7	高新时代广场	2141.19	11814
8	东城新一家	1578.29	6217
9	雅荷中央广场	1433.11	12639
10	航天城中心广场	1312.33	11010

- 2019年9月，西安办公供应量11.9万㎡，环比上涨223.4%，同比下降54.7%；成交量4.9万㎡，环比下降35.2%，同比下降40.2%；本月办公供求比升至2.5，市场仍表现为供大于求。

新房市场/分物业表现/办公物业

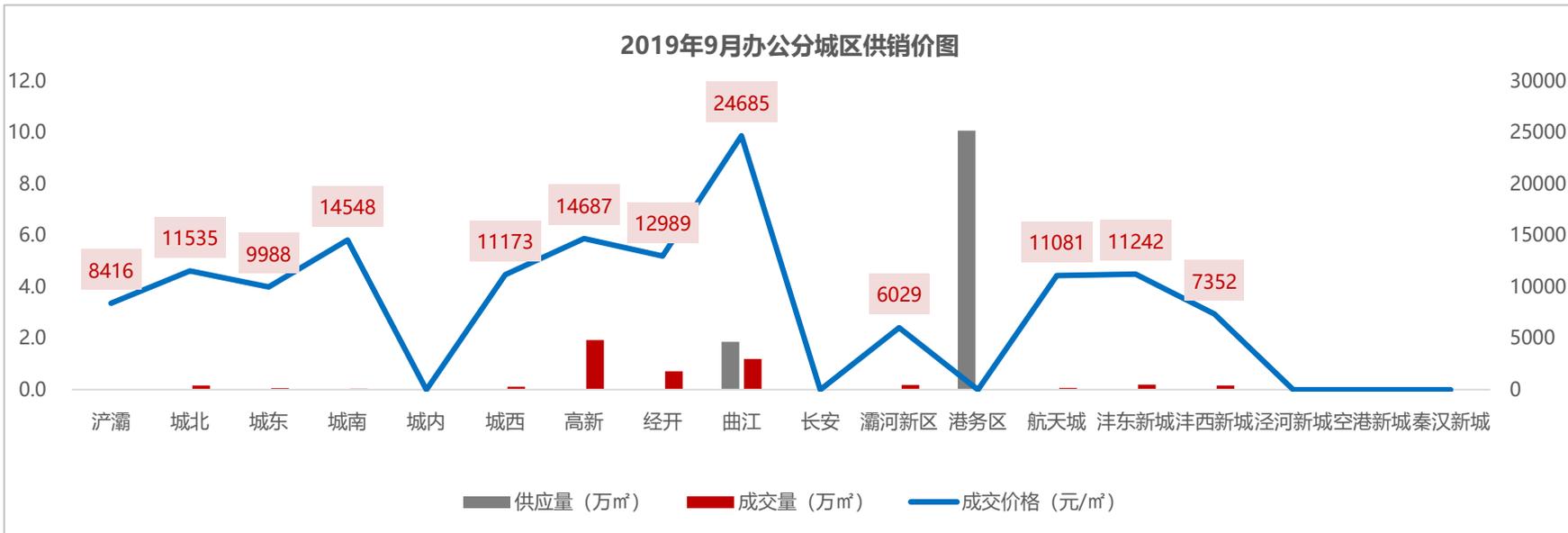
本月办公成交均价15820元/㎡，环比上涨16.4%，同比上涨56.5%

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

港务区以10.1万 m^2 的供应量、高新以1.9万 m^2 的成交量居全市首位，曲江以24685元/ m^2 的价格领跑



- 2019年9月，西安办公仅港务区和曲江区域分别供应10.1万 m^2 和1.9万 m^2 ；成交量排名前三的区域分别是高新、曲江、经开，成交面积分别为1.9万 m^2 、1.2万 m^2 、0.7万 m^2 ；
- 2019年9月，西安办公成交均价排名前三的分别是曲江、高新、城南，成交均价分别为24685元/ m^2 、14687元/ m^2 、14548元/ m^2 。

金九楼市表现平平，市场供应放量，成交增幅收窄

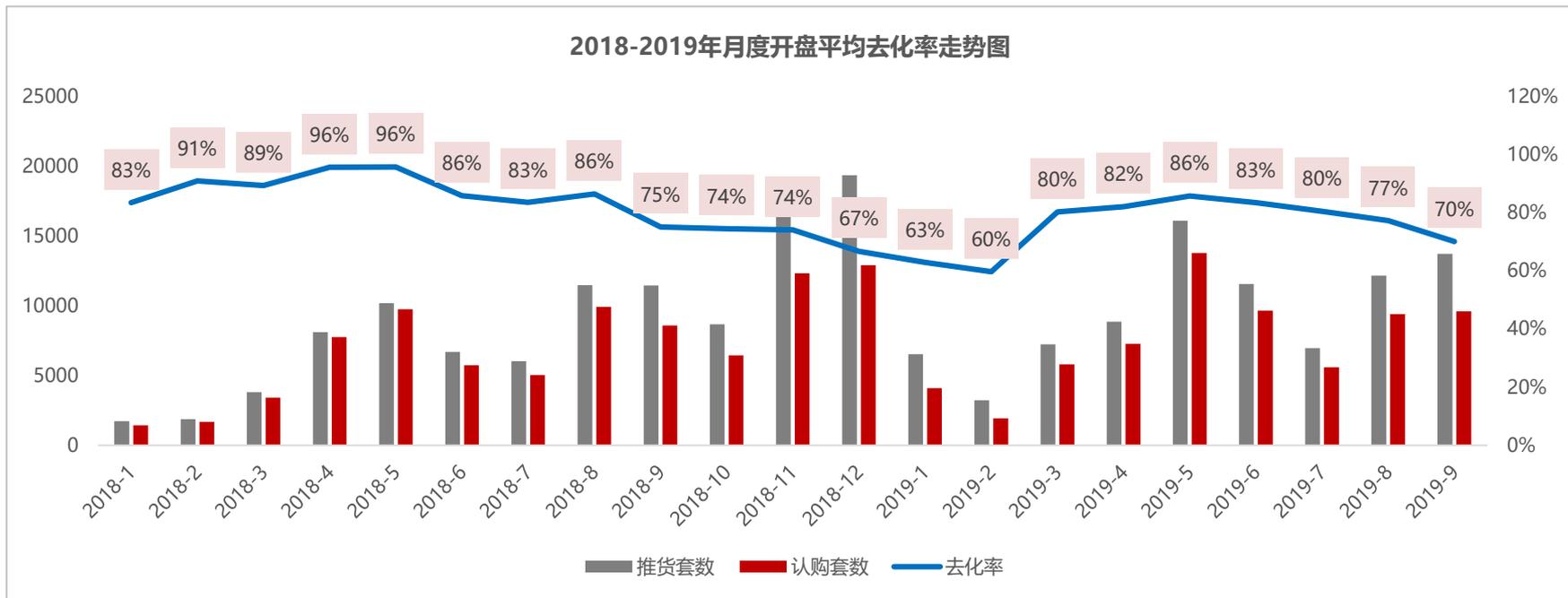
9月，西安楼市供应继续攀升，楼盘平均到访量、意向登记家庭量以及成交量并未跟随供应的放量呈现明显上涨的态势，整个市场表现更为平稳与理性。创典指数显示：来访指数131，环比上月基本持平，成交指数124，环比微涨3%。



(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。)

9月西安住宅推销量、去化量继续加大，整体去化率降至70%

据创典重点项目监测，9月共有53个项目举行开盘活动，较上月增加11个项目，项目集中于浐灞、沣东和高新等区域，开盘总推货13706套，环比上涨13%，认购9605套，环比上涨2%，平均去化率70%，相比上月下降7个百分点。

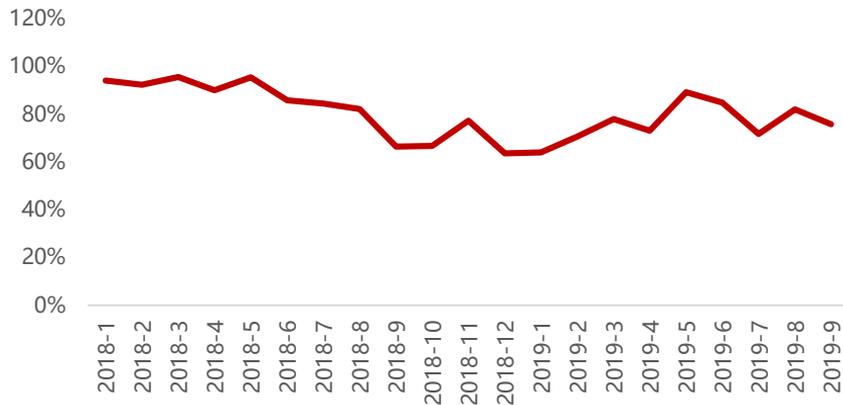


本月主城区去化率降至67%，降幅收窄；外围区域去化率回落至76%，整体去化水平相对较高

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：9月，主城区开盘项目35个，推货量8992套，环比上涨30%，成交量6039套，环比上涨18%，整体去化率67%，环比下降7%；
- 外围城区：9月，外围城区开盘项目18个，推货量4714套，环比下降10%，成交量3566套，环比下降17%，整体去化率76%，环比下降6%。

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	建筑类型	推售楼栋	开盘方式	户型	推出面积	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/㎡)	装修类型
2019.9.7	沔东	三桥	中南上悦城	高层	2#	线下	三室	99-128	124	90	73%	12872	精装
2019.9.28		锦京大道	碧桂园国湖	大平层	4#	摇号	三室、四室、五室	127-273	28	14	50%	23470	毛坯
				洋房	9#		三室、四室	127-153	68	67	99%	19713	精装
2019.9.16		锦京大道	碧桂园国湖	叠拼	6#、7#、10#、11#	线下	四室	164-189	92	0	0%	29048-29551	毛坯
2019.9.14		自贸产业园	保利·和光辰悦	小高层	10#	摇号	三室	104-129	144	140	97%	13502	精装
2019.9.21		自贸产业园	保利·和光辰悦	小高层	11#	线下	三室	104-129	144	125	87%	13371	精装
2019.9.28		自贸产业园	绿地新里城	高层	13#、18#	摇号	两室、三室	96-124	224	224	100%	13296-13668	精装
2019.9.28		能源金贸区	绿地新里铂瑞公馆	高层	7#	线下	两室、三室	97-131	92	110	71%	20285	精装
				小高层	9#		两室、三室	92-113	64			19558	精装
2019.9.28		沔东自贸园	中南未来悦	公寓	2#	线下	开间	35-48	78	24	31%	12500-12900	毛坯
2019.9.19	产灞	灞河西	万科悦湾	高层	8#	摇号	两室、三室	109-139	90	90	100%	13217	精装
2019.9.21		雁鸣湖	中建·锦绣天地	小高层	3#	线下	三室	109-130	56	28	50%	14686	精装
2019.9.4		雁鸣湖	恒大御龙湾	洋房	13#	摇号	三室、四室、跃层	126-173	42	42	100%	15000	精装
2019.9.30		灞河西	碧桂园珑悦	小高层	1#	线下	三室	123-130	68	62	91%	14511	精装
				洋房	11#、14#		四室	139-141	34	9	26%	17196	精装
2019.9.15	世园板块	中建世园林逸	高层	1#、8#、15#	线下	两室、三室、四室	79-139	260	174	67%	11234-11352	毛坯	
			洋房	2#、3#		四室、五室	140-214	48	41	85%	14207-14248	毛坯	

新房市场/创典数据/开盘监测

开盘日期	区域	板块	项目名称	建筑类型	推售楼栋	开盘方式	户型	推出面积	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/㎡)	装修类型
2019.9.12	浐灞	北辰大道	华远辰悦	高层	11#	线下	三室	98-120	136	119	88%	10753	毛坯
2019.9.24		灞河东	万科·澜岸	高层	16#	摇号	三室	112-126	98	98	100%	13536	精装
				小高层	20#、22#、23#、24#		三室、四室	123-143	136	136	100%	15068-15829	精装
2019.9.29			广运潭大道	颐合府	高层	12#、13#	线下	三室、跃层	124-198	628	310	49%	11138-11252
2019.9.28		欧亚大道	斯普瑞钛茂	公寓	C#、D#	线下	开间	32-63	353	60	17%	14700	精装
2019.9.18	曲江	曲江二期	金辉世界城	小高层	16#、17#	线下	四室	157-183	102	35	34%	18649-18776	精装
2019.9.13		曲江二期	金辉世界城	高层	14#	线下	三室	90-128	224	135	60%	17573	精装
2019.9.17-2019.9.19		曲江二期	中国铁建·万科翡翠国际	高层	35#、48#	摇号	两室、三室	77-128	362	362	100%	13001-14647	精装
2019.9.19		曲江二期	中海曲江大城	小高层	29#、31#、34#	线下	三室、四室、跃层	96-142	324	203	63%	16761-17191	精装
2019.9.25		曲江二期	中海曲江大城	洋房	19#	摇号	四室、跃层	187-226	22	17	77%	19165	精装
				洋房	20#		四室、跃层	187-226	22	13	59%	19116	精装
				洋房	30#		四室、跃层	161-218	22	22	100%	18231	精装
	高层			3#	三室		103-116	80	66	83%	14300	精装	
	小高层			4#	四室、跃层		143-240	72	8	11%	16957	精装	
		洋房	28#	四室、跃层	198-333	32	29	91%	18508	精装			
2019.9.28		曲江二期	华润置地·时光里	商业、办公	1#	线下	开间	43-53	156	80	51%	16000	毛坯

新房市场/创典数据/开盘监测

开盘日期	区域	板块	项目名称	建筑类型	推售楼栋	开盘方式	户型	推出面积	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/㎡)	装修类型
2019.9.21	城北	大明宫	白桦林明天	高层	21#	线下	三室、四室	191-245	156	40	26%	11883	毛坯
2019.9.11		大明宫	中国铁建西派国际	高层	24#	摇号	三室、四室	180-220	56	56	100%	16788	精装
2019.9.19- 2019.9.20		大明宫	紫薇东进	高层	1#、2#、3#	摇号	一室、两室、 三室、跃层	48-217	286	286	100%	10186- 10261	毛坯
2019.9.2- 2019.9.3	经开	高铁新城	白桦林溪	高层	16#、17#、18#	摇号	三室	97-130	364	348	96%	11694- 12849	毛坯
2019.9.25		市府	龙湖·景粼天序	洋房	5#	摇号	四室	205-214	44	44	100%	17633	毛坯
2019.9.26		徐家湾	世茂璀璨倾城	高层	3#	线下	三室	104-124	108	107	99%	12200	精装
2019.9.26				洋房	24#、28#		三室、四室	116-164	86	13	15%	15000- 15200	精装
2019.9.18				小高层	4#		三室	100-120	88	65	74%	13000	精装
2019.9.30		草滩	合悦华府	洋房	4#、6#、7#、8#、 10#	线下	三室、四室	115-143	204	90	44%	12668- 13132	毛坯
2019.9.18	城东	幸福林带	融创东方宸院	高层	7#、10#	线下	三室、四室	115-143	286	123	43%	16730- 17180	精装
2019.9.4- 2019.9.5		青龙寺	恒志云都	高层	1#、2#	摇号	三室、四室	104-160	262	210	80%	16351- 16776	毛坯
2019.9.30		青龙寺	恒志云都	高层	6#、7#	线下	三室、四室	106-140	264	125	47%	16438- 16690	毛坯
2019.9.17- 2019.9.19	灞河新区	纺渭路	高科绿水东城	高层	1#、2#	摇号	两室	71-91	453	453	100%	10101- 10197	毛坯
2019.9.8		纺渭路	绿城新兴玉园	高层	2#、9#、11#	线下	两室、三室、 四室	117-275	228	135	59%	12065- 13684	毛坯
2019.9.11- 2019.9.12	航天城	新航天	金旅南星台	高层	6#、7#、8#	摇号	三室	107-150	310	289	93%	10283- 10304	毛坯
2019.9.19- 2019.9.20		新航天	万科公园大道	高层	1#	摇号	三室、四室	99-143	204	194	95%	12964	精装
				洋房	4#、5#、8#、9#		三室、四室	130-143	144	133	92%	14157- 15082	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	建筑类型	推售楼栋	开盘方式	户型	推出面积	推销量	认购数	去化率	成交均价 (元/㎡)	装修类型
2019.9.12	长安	南大学城	长安金茂府	高层	5#、9#	线下开盘	三室、四室	149-207	124	67	54%	20881-22656	精装
2019.9.26		韦曲	融创南长安街壹号	高层	34#、36#	摇号	两室、三室、四室	69-140	241	241	100%	10869-11216	精装
				洋房	40#		四室、五室	148-172	23	23	100%	12998	精装
2019.9.4		南大学城	海亮德文郡	小高层	10#、11#、12#、13#	线下开盘	三室、四室	124-143	240	200	83%	11712-12712	精装
2019.9.19		南大学城	海亮德文郡	小高层	5#、8#、9#	线下开盘	四室	141-142	98	32	33%	12131-12319	精装
2019.9.28	城西	大兴新区核心	富力开远城	高层	1#、2#	线下开盘	两室、三室	75-126	538	140	26%	16655-17261	毛坯
2019.9.17-2019.9.18		枣园	鼎诚馥桂园	高层	1#	摇号	两室、三室	58-102	301	301	100%	9399	毛坯
2019.9.7		大兴新区核心	保亿公元印	高层	8#	摇号	三室、四室	98-165	192	187	97%	14678	精装
2019.9.24-2019.9.25	城南	雁环中路	华安紫竹苑	高层	6#、14#	线下开盘	两室、三室、四室	93-172	324	287	89%	9639-10597	毛坯
2019.9.28	港务区	奥体中心	绿城西安全运村	高层	10#、14#、15#	线下开盘	三室	103-127	382	172	45%	11655-12618	精装
2019.9.18		奥体中心	绿城西安全运村	洋房	24#、25#、32#-35#、41#-43#	线下开盘	三室、四室、跃层	122-194	230	154	67%	14348-15657	精装
2019.9.6		港务大道	汇悦城	高层	18#、21#、22#	线下开盘	三室、四室	99-188	487	377	77%	9543-9727	毛坯
2019.9.25	城南	雁环中路	龙湖·紫宸	高层	16#	摇号	三室、四室	108-142	135	112	83%	13603	精装
2019.9.10	高新	西沔路	万科高新华府	小高层	30#、32#	摇号	三室、四室	136-178	120	120	100%	14000-14555	精装
2019.9.11		鱼化寨	南飞鸿·十年城	洋房	8#	线下开盘	四室、跃层	133-143	36	17	47%	17531	毛坯
2019.9.28		软件新城	苏宁雲著御澜湾	高层	11#、12#、13#	线下开盘	三室	107-129	372	23	6%	17472-17772	精装
2019.9.30		高新核心	万达西安One	高层	3#、4#	摇号	三室、四室	103-175	224	218	97%	20291-20856	毛坯

新房市场/创典数据/开盘监测

开盘日期	区域	板块	项目名称	建筑类型	推售楼栋	开盘方式	户型	推出面积	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/㎡)	装修类型
2019.9.25	高新	高新新区	万科翡翠国宾	高层	9#、3#	摇号	两室、三室、四室	134-196	276	241	87%	19390-21522	精装
2019.9.26		高新新区	万科翡翠国宾	高层	4#	摇号	两室、三室	117-135	99	99	100%	20531	精装
2019.9.18	城东	胡家庙	融创西安壹号院	高层	14#	线下开盘	四室	178-207	123	60	49%	18415	精装
2019.9.1	高陵	泾渭新城	当代上品湾 MOMA	高层	66#	线下开盘	三室	108-128	256	230	90%	8300	毛坯
2019.9.22		泾渭新城	当代上品湾 MOMA	高层	62#	线下开盘	三室	110-130	248	221	89%	8300	毛坯
2019.9.8	泾河	泾阳	滨江·翡翠城	高层	60#	线下开盘	三室	90-125	92	85	92%	9200	精装
2019.9.20		泾阳	滨江·翡翠城	高层	61#	线下开盘	三室	90-114	66	57	86%	9100	精装
2019.9.27	秦汉	秦汉大道	中梁壹号院	小高层	5#、30#、36#	线下开盘	两室、三室、四室	90-132	200	150	75%	9300-9800	精装
				叠拼	3#、8#、12#	线下开盘	叠拼	166-201	54	12	22%	12000-17000	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至9月前十房企总销额同比上涨32%，万科、绿地、融创稳居全市销售前三强

2019年1-9月西安前十房企总销额914.4亿元，同比上涨32%，房企总销售面积689.34万 m^2 ，同比上涨25%，成交均价13190元/ m^2 ，同比上涨5%，万科、绿地、融创连续三月位居榜单前三甲。

2019年1-9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	233.36	178.50	18549	13074
2	绿地集团	109.62	108.63	13183	10091
3	融创中国	97.68	62.23	5990	15695
4	金辉集团	80.57	51.36	5211	15688
5	龙湖地产	73.52	46.72	4601	15737
6	保利发展	70.27	48.05	5121	14625
7	华润置地	66.67	44.85	3422	14867
8	中海地产	65.67	46.08	4779	14251
9	绿城中国	58.60	46.40	3639	12628
10	中国恒大集团	58.44	56.52	5867	10339
全市		914.4	689.34	70362	13265

2018年1-9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	125.72	99.77	12366	12600
2	融创中国	94.28	68.87	8153	13691
3	碧桂园集团	94.14	72.56	6306	12975
4	绿地集团	93.04	81.32	8236	11441
5	金辉集团	58.26	42.60	5692	13676
6	保利地产	54.49	45.35	5372	12014
7	中海地产	53.69	37.79	3973	14206
8	中南置地	46.01	38.45	3971	11966
9	龙湖地产	37.85	27.72	3380	13653
10	中国恒大集团	35.90	34.97	4559	10268
全市		693.38	549.41	62008	12621

房企表现/房企动态

行业分化不断加速，融创中国、阳光100、蓝光发展纷纷开启并购行动；俊发集团、五矿地产、华夏幸福展开跨界合作



9月11日，融创中国以31.29亿元收购华侨城旗下西安思睿80%股权及债权，正式进军沣东新城



9月23日，阳光100以最高总代价约4.41亿元分别向上海雅戈尔、宁波泓懿按比例支付收购天津项目的款项



9月24日，四川蓝光发展股份有限公司公司下属全资子公司拟通过收购重庆华景域房地产开发有限公司100%的股权



9月，俊发集团与昆明城投签署战略合作协议，双方拟共同打造昆明市晋宁5.7亩体育小镇



9月5日，五矿地产有限公司与优客工场在联合办公、资产托管和管理输出等业务方面达成战略合作



9月5日，平安城科和华夏幸福签署合作备忘录，双方在孵化新型智慧产城科技运营平台等方面开展全方位深度合作



房企表现/重点项目研究—绿地新里·铂瑞公馆



项目基础信息

项目地址	西咸新区能源金融贸易区沣泾大道与郑谭路交叉口往西200米（西咸大厦南侧）		
开发商	绿地集团		
占地面积	39299m ²	容积率	2.6
建筑面积	120925m ²	绿化率	35%
物业类型	高层、小高层	装修情况	精装修 (装修标准: 3500元/m ²)
户型面积	高层97-131m ² 小高层92-113m ²	价格	高层20285元/m ² 小高层19558元/m ²
项目简介	项目位于西咸能源金融贸易区板块，打造健康科技住宅，整体规划10栋15-28层住宅，涵盖全域智控、全域智联、全区智防、全境智康等30多项健康科技指标，树立西安新时代居住风范，成为西安首个大面积应用健康科技宅与5G生活的社区。		

房企表现/重点项目研究—绿地新里·铂瑞公馆



项目动态:

✓ 项目首推楼栋已于9月28日开盘销售，首开推出高层7#、小高层9#楼，共推出156套，成交110套，开盘当天去化率71%。

其中7#楼，1个单元，2T4H，总高24F，面积97-131㎡，价格20285元/㎡

9#楼，1个单元，2T4H，总高16F，面积92-113㎡，价格19558元/㎡

✓ 项目二批次产品已于9月29日价格公示，推出5#、6#楼

其中5#楼，1个单元，1T2H，总高15F，面积152㎡，价格23067元/㎡

6#楼，1个单元，2T4H，总高28F，面积96-118㎡，价格18900元/㎡

	楼栋	层高	梯户比	房型面积 (㎡)	总套数	均价 (元/㎡)
二批次价格公示	5#	15F	1T2H	152	28	23067
	6#	28F	2T4H	96-118	110	18900

房企表现/重点项目研究—绿地新里·铂瑞公馆

户型展示:



95m² 2室2厅1卫

户型评述:

优点:

户型方正，空间利用率高
南向三面宽，三面采光较佳
动静分区设计，互不影响

缺点:

厨房窗户较小，采光通风受影响



115m² 3室2厅2卫

户型评述:

优点:

户型方正，布局合理，空间利用率高；
入口玄关设计，保证私密性；
南向三面宽，采光充足；



130m² 3室2厅2卫

户型评述:

优点:

入口玄关设计，保证私密性；
南向三面宽，采光充足；
主卧套房带卫生间、衣帽间，舒适度高

缺点:

次卧室与公卫门正对，不利于空气流通

房企表现/重点项目研究—绿地新里·铂瑞公馆

营销推广节点：

2019年7月初

项目前期咨询阶段



2019年9月20日

绿地健康科技宅暨新里铂瑞公馆在丽思卡尔顿酒店耀世首发



2019年9月24日

大西安艺术中心暨新里铂瑞公馆营销中心璀璨绽放

2019年9月28日/29日

项目首开，推出7#、9#楼，当天去化率71%，二批次5#、6#楼已价格公示



2019年10月1日-7日

蓄客活动，举办国际少儿艺术交流周（国际少儿模特大赛、携手樊登读书会莅临项目现场）

房企表现/重点项目研究—绿地新里·铂瑞公馆

项目展示图：





品牌房企，品质保障

绿地品牌知名度高，品质保障，此次重磅推出健康科技产品，将“健康科技宅”体系与“新里铂瑞公馆”落位西安，变革西安未来城市生活



位居能源金融贸易区板块，大西安CBD

能源金融贸易区板块，西咸自贸中心、西咸管委会、陕建集团第二总部、绿地丝路中心、天众新材料总部、台湾基泰城市广场等一大批企业签约，未来将打造成为现代陕西、未来陕西和大西安的CBD



依托国际能级生活配套，打造大西安新中心商住旗舰

项目围绕“超高层顶级办公”、“健康科技住区”、“金融商业街”等商住娱乐等产品形态为核心，塑造大西安金融街新一代国际金融综合体



健康科技宅体系，树立西安新时代居住风范

绿地集团与华为集团签署协议，推动智慧地产生态体系，此次华为生态全屋智能产品应用项目，营造绿色、健康、智能、安全的生活环境和居住体验

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！

