

第49周

西安市场周报

【2019.12.2-2019.12.8】



PART 01 宏观环境



西安市商品房销售行为诚信信息平台启用，房企组织虚假评价将暂停网签销售

12月5日，西安市商品房销售行为诚信信息平台（<http://zfwsbg.xa.gov.cn/EnterpriseCredit/index.html>）开始启用，购房人可登录平台进行购房评价或咨询投诉。该平台有助于进一步规范商品房销售行为，提升房地产开发企业诚信经营意识，构建公平、公正、公开、诚实守信的房地产市场环境，积极推进信用评价体系建设。

适用对象：

2018年1月1日以来，在新城区、碑林区、莲湖区、雁塔区、未央区、灞桥区行政管理区域及高新区、经开区、曲江新区、浐灞生态区、航天基地、国际港务区规划区域取得预售证的项目经营主体。

要求：

开发商在5个工作日内通过企业平台端对咨询投诉问题进行回复。未按时回复且未向市住建局说明原因的，将予以暂停网签销售处理。房地产开发企业组织人员提交虚假评价信息的，一经查实将暂停网签销售，并作为典型案例曝光处理。



因城施策继续深入，深圳深汕特别合作区解冻房地产市场开发、黑龙江规范房企开发及预售行为、佛山松绑本科以上学历人才购房限制

深圳

12月2日，深圳市深汕特别合作区管理委员会发布关于启动深汕特别合作区过渡期商品房销售的公告。

政策内容：居民家庭限购2套（包含商务公寓），成年单身人士（含离异）限购1套（包含商务公寓）；商品住房和商务公寓限售5年。

政策前：

2018年12月29日，严禁将全区范围内的留用地用于商品住房开发（含合作开发）；严禁村集体、个人擅自与任何单位签订留用地商品住房合作开发协议。

政策影响：有助于区域房地产市场开发及城市建设。

黑龙江

12月3日，黑龙江省住建厅、自然资源厅等6部门联合发布《关于进一步加强全省房地产市场监管的通知》。

政策内容：房企购置土地资金不能通过金融贷款或市场融资。今年获得土地开发权的新楼盘，房地产开发企业申请新建商品房预售的，多层楼房工程形象进度达到封顶时、高层楼房工程形象进度达到总层数的三分之二时准予预售；

政策前：

开发企业摘地不能融资或贷款。

政策影响：

规范开发企业房地产市场开发、预售行为，有利于地价的稳定，也能够一定程度上保障房地产开发的有序进行。

佛山

12月4日，佛山市住房和城乡建设局发布《关于进一步完善人才住房政策的补充通知》。

政策内容：在本市工作、具有本科及以上学历或中级工及以上职业资格的非本市户籍人才，首套购房不受户籍和个税、社保缴存限制；被认定的相关“优粤佛山卡”人才，可直接购买两套。

政策前：

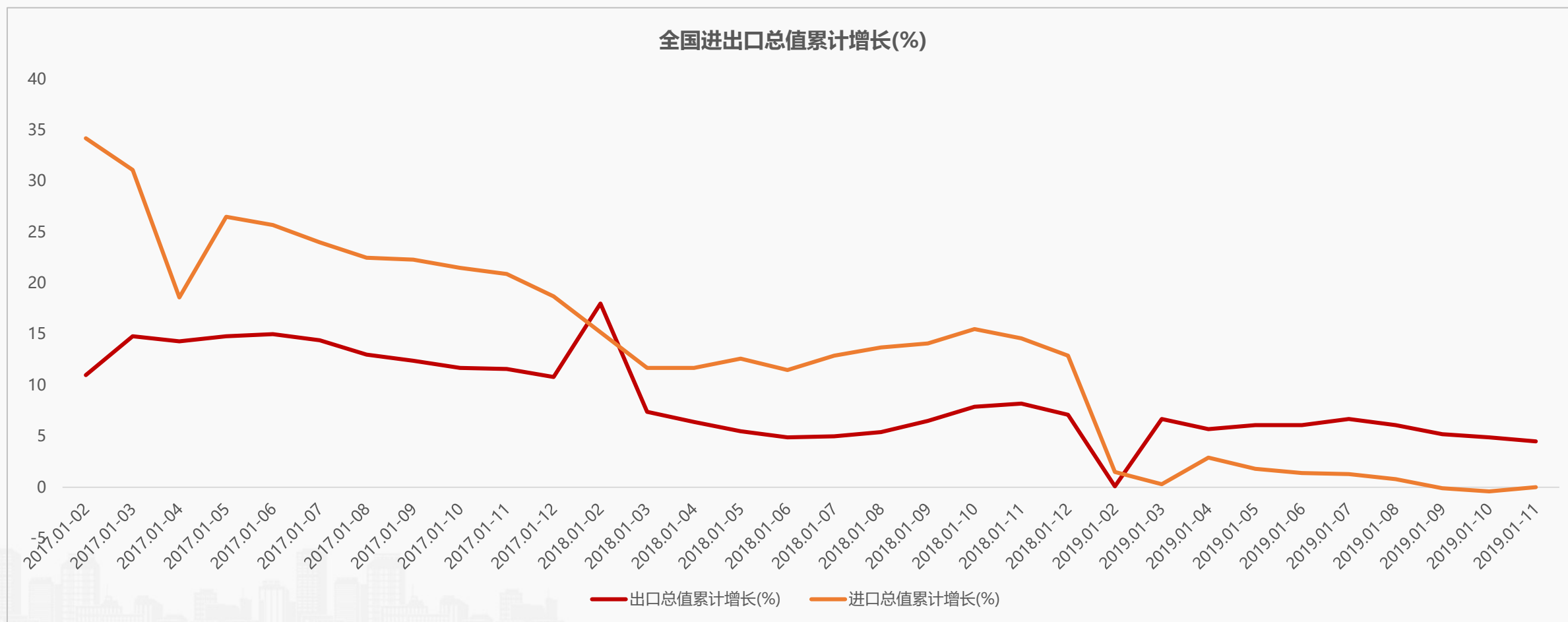
非佛山户籍人口需提供一年个税或社保证明，限购1套。

政策影响：

此次限购政策调整，目的是提升城市人才引进能力，对楼市影响不大。

1至11月全国进出口增速持续放缓，外部不确定性因素影响经济增长预期

1至11月，我国货物贸易进出口总值28.5万亿元，同比增长2.4%。其中，出口15.55万亿元，增长4.5%；进口12.95万亿元，与去年同期基本持平；贸易顺差2.6万亿元，扩大34.9%。前11月，中美贸易总值为3.4万亿元，下降11.1%。



西安地铁16号线正式开工，开通后将大大提升西咸能源金贸区通达性

西安地铁16号线为西咸新区南北向主干线路。线路全长约65.3km，共设站点25座，线路连接4行政区：长安区、秦都区、渭城区、泾阳县，5开发区：高新区、西咸新区沣东新城、秦汉新城、空港新城、泾河新城。

西安地铁16号线一期项目概况：

起止：沣东小镇-能源三路

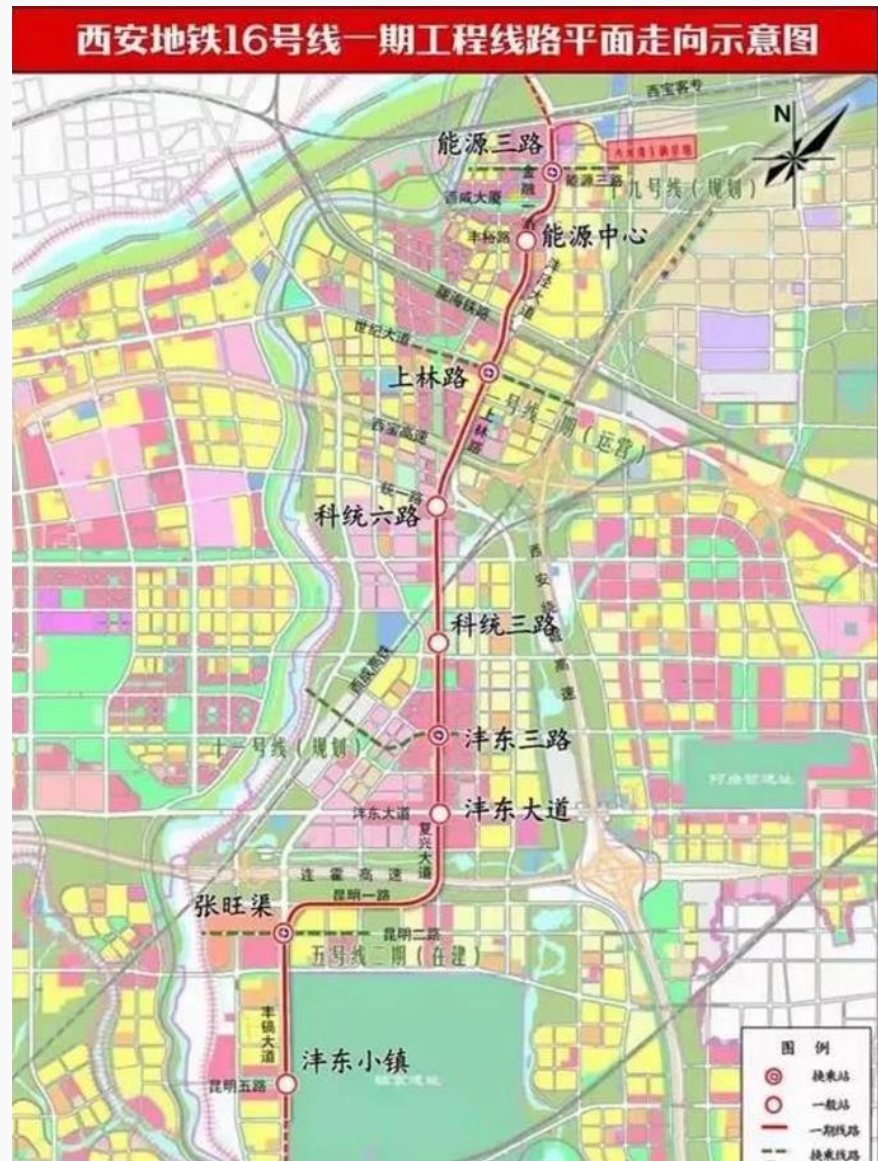
全长：15km

线路：起于规划建设中的斗门沣东小镇，一路沿沣泾大道北上，经张旺渠、复兴大道、科统三路、科统六路、上林路、能源中心后，抵达一期工程终点站能源三路。

站点数：9个

设计时速：100km/h

开工时间：2019年12月10日



世纪金花“易主” 曲江金控、曲江投资成主要股东

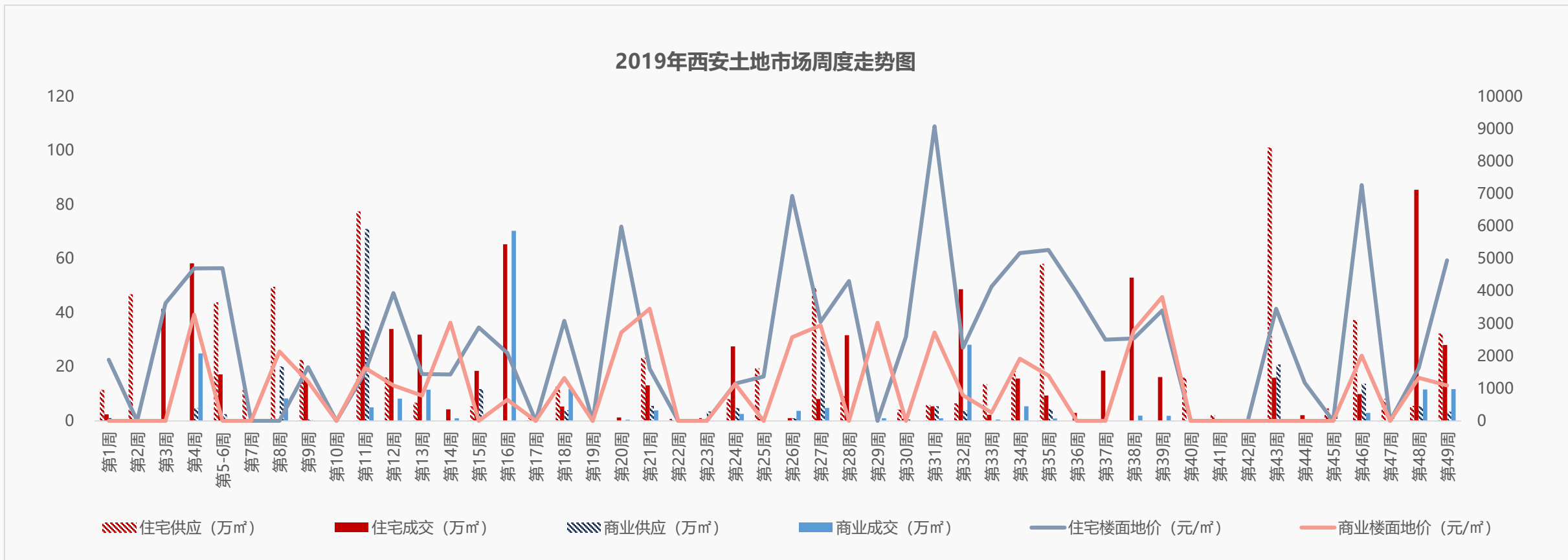
世纪金花公告称，公司董事会获吴一坚告知，于2019年12月1日，主要股东MCL、金花投资及吴一坚与曲江金控及曲江投资订立一份买卖协议，据此，MCL拟向买方出售3.36亿股公司每股面值0.10港元的普通股，每股销售股份的代价为0.2123港元，相当于总代价7136.81万港元，销售股份占于公告日期公司已发行普通股总数之约29.24%。



PART 02 房地产市场



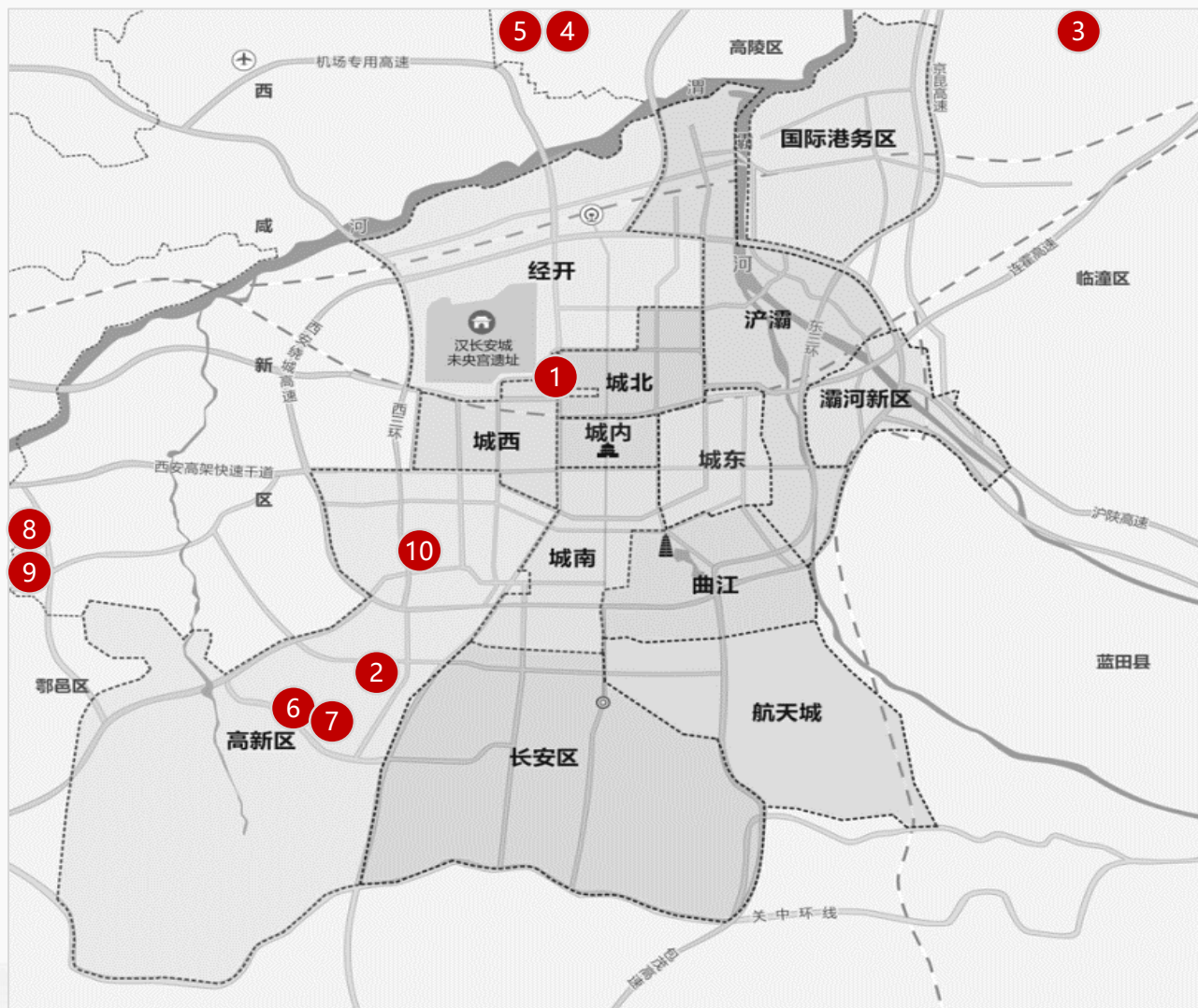
土拍市场活跃，供应持续攀升，成交量环比下降，楼面地价继续上涨



◆ **供应**：本周供应土地10宗，供应面积35.7万m²（约535.6亩），环比上涨224.5%，计容建面约103.9万m²。

◆ **成交**：本周成交土地9宗，成交面积39.8万m²（约597.6亩），环比下降59.0%，整体楼面地价3850元/m²，环比上涨146.0%。

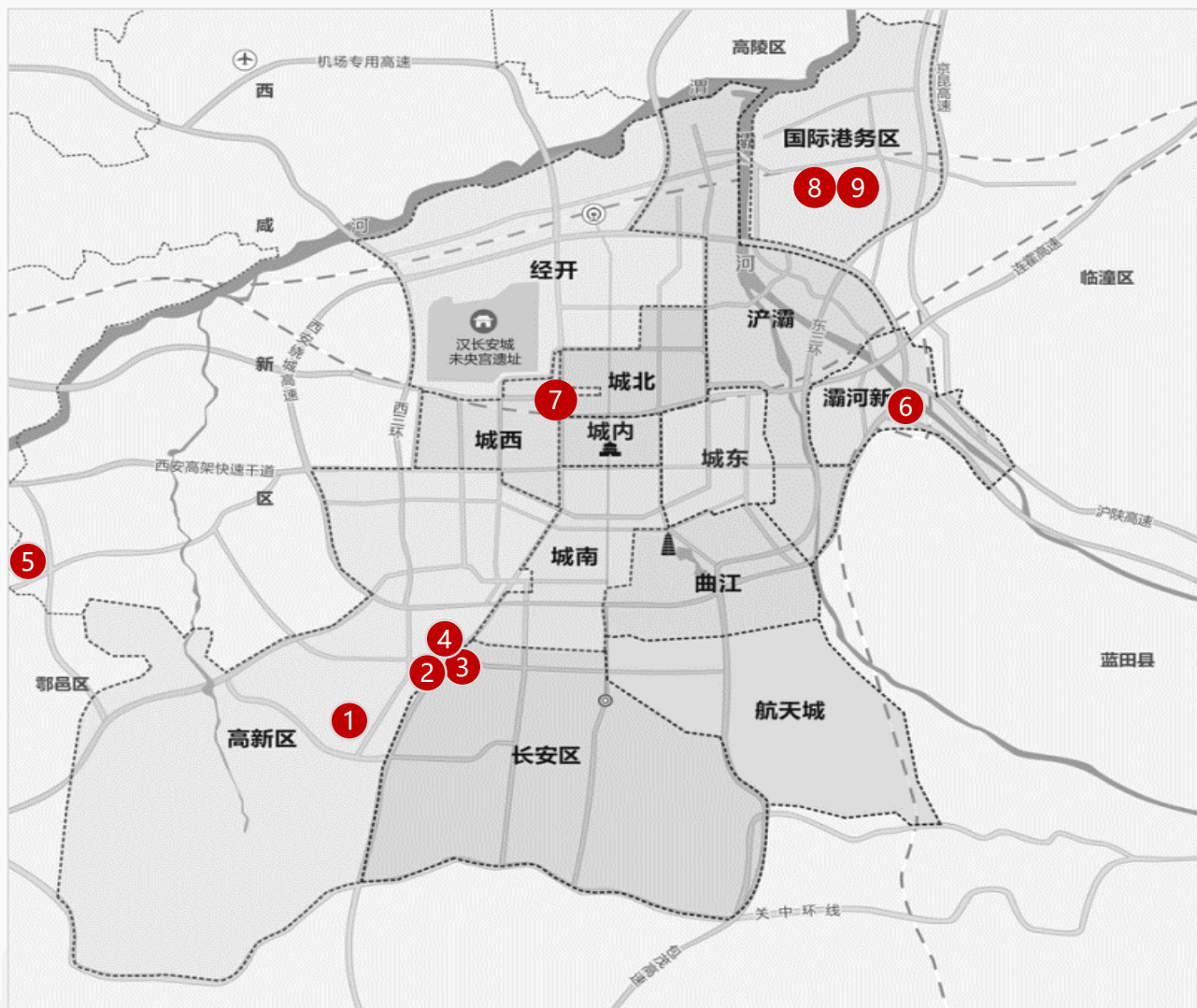
本周推出10宗土地，土地总面积535.6亩，其中住宅用地8宗，面积484.2亩，商服用地2宗，面积51.4亩；



区域	序号	宗地编号
大兴	1	WY10-25-321
高新	2	GX3-18-23
阎良	3	YL2-1-68
泾河	4	XXJH-GZ01-03-A
泾河	5	XXJH-GZ01-05-A
高新	6	GX3-18-17
高新	7	GX3-18-18
周至	8	610124001025GB00290
周至	9	610124001025GB00295
高新	10	GX3-25-26

序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	控建面积 (m ²)
1	大兴	WY10-25-321	大兴新区朱宏路以东, 纬三十街以西	62.9	住宅	≤3.72	155853
2	高新	GX3-18-23	高新区经二十二路以东、纬二十八路以北、规划六路以西、纬二十六路以南	35.1	商业	1.5-2.0	46798
3	阎良	YL2-1-68	阎良区荆航三路以西、荆航大街以东、泾惠一支渠以北、航博大道以南	57.5	住宅	2.0-2.8	107274
4	泾河	XXJH-GZ01-03-A	泾河新城泾河湾一路以北, 茶马大道以西	93.4	住宅	2.0-2.5	155439
5	泾河	XXJH-GZ01-05-A	泾河新城泾河湾一路以南、泾河湾二路以东	55.3	住宅	2.0-2.5	92097
6	高新	GX3-18-17	西安高新区规划六路与规划十六路西北角	37.6	住宅	≤2.8	70199
7	高新	GX3-18-18	西安高新区规划十六路与规划六路东北角	27.4	住宅	≤2.8	51006
8	周至	610124001025GB00290	周至县二曲街办南大街南段路西、纬一路以南	60.9	住宅	2.5-3.45	139951
9	周至	610124001025GB00295	周至县二曲街办南大街以西、中环路(规划)以北	89.2	住宅	1.2-2.8	166299
10	高新	GX3-25-26	高新区经九路以西、科技六路以北	16.3	商业	1.2-5.0	54136

本周西安成交9宗土地，其中住宅6宗，面积421.3亩，商服3宗，面积176.3亩，成交以高新、港务等区域为主，紫薇地产溢价77%摘得高新143.1亩住宅用地，最高楼面地价8411元/m²；中海竞得93.7亩住宅用地，土地单价1432万元/亩，楼面价7668元/m²



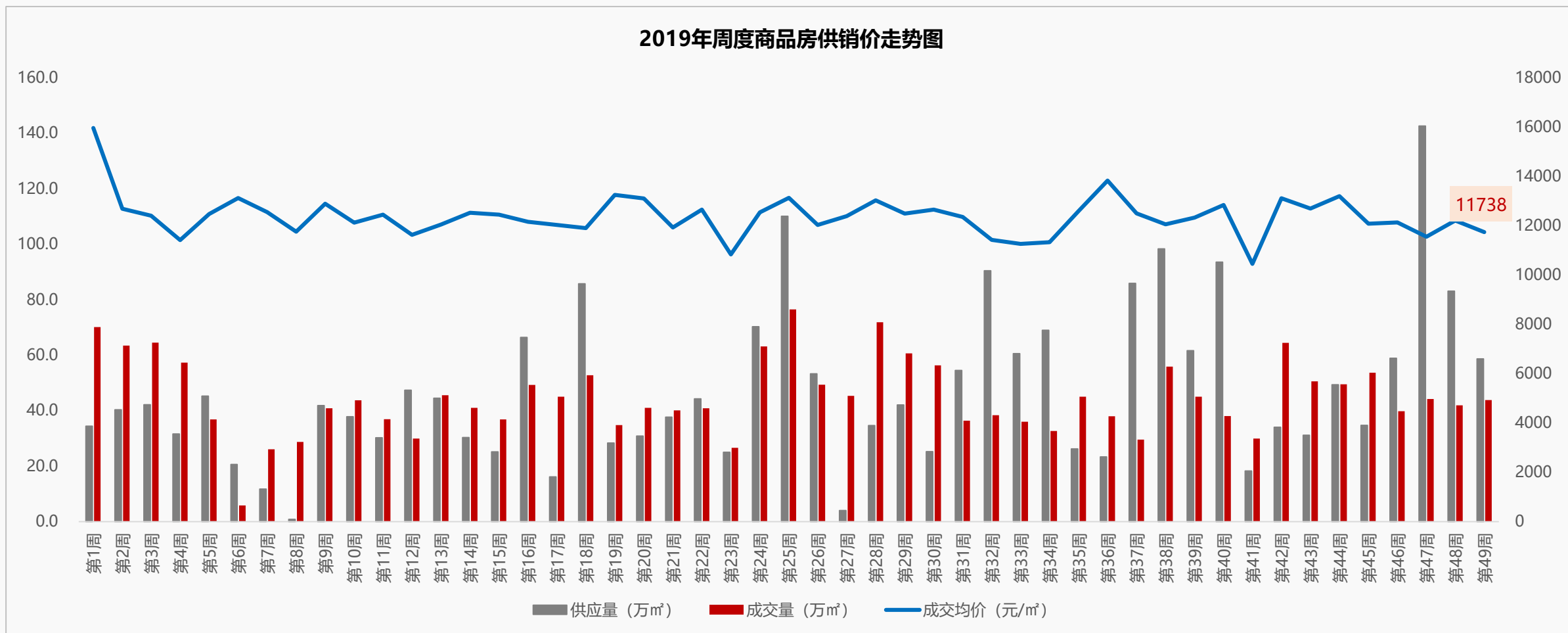
区域	序号	宗地编号
高新	1	GX3-42-18
		GX3-42-19
高新	2	GX3-43-4
高新	3	GX3-43-5
高新	4	GX3-43-7
周至	5	610124001025GB00292
		601024001025GB00294
灞桥	6	BQ2-22-20
莲湖	7	LH3-1-210
港务	8	GW1-21-8
港务	9	GW2-14-3

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	高新	GX3-42-18	高新区规划二十七路以北, 纬三十六路以南, 西太路以西, 规划八路以东	37.5	商业	≤2.0	51860	51860	488	3244	西安高新独角兽基地发展有限公司
		GX3-42-19	高新区规划二十八路以北, 西太路以西, 规划二十七路以南, 规划八路以东	68.8	商业	≤2.4					
2	高新	GX3-43-4	高新区西太路以东, 纬三十二路以南	84.2	住宅	商业≤5.5 居住≤2.8	62069	96440	928	4167	紫薇地产
3	高新	GX3-43-5	高新区经十六路以东, 纬三十二路以南	58.9	住宅	≤2.8	44800	92532	1307	7000	
4	高新	GX3-43-7	高新区经十六路以西, 纬三十二路以南	93.7	住宅	≤2.8	71339	134183	1165	6237	中海地产
5	周至	610124001025GB00292	周至县二曲街办云塔南路以东、中环路以南	32.1	住宅	≤3.34	5458	5458	87	445	陕西跨海实业有限公司
		601024001025GB00294	周至县二曲街办云塔南路以东、中环路以南	30.4	住宅	≤2.53					
6	灞桥	BQ2-22-20	灞河新区柳烟路以东、灞河西路以西、西康铁路以南	82.3	住宅	1.2-2.35	51430	51430	625	3987	平安集团
7	莲湖	LH3-1-210	大兴新区大兴东路以北, 永安路以南	39.8	住宅	5.43	49569	49569	1203	3325	西安老城根烁城房地产开发有限公司
8	港务	GW1-21-8	西安国际港务区杏渭路以东、向东路以南	47.3	商业	≤3.5	25410	25410	538	2304	西安自贸港资产管理有限公司
9	港务	GW2-14-3	西安国际港务区向东路以南, 新筑环线以西	22.9	商业	≤5.0	12600	12600	551	1654	西安景元新筑实业有限公司

PART 03 数据楼市



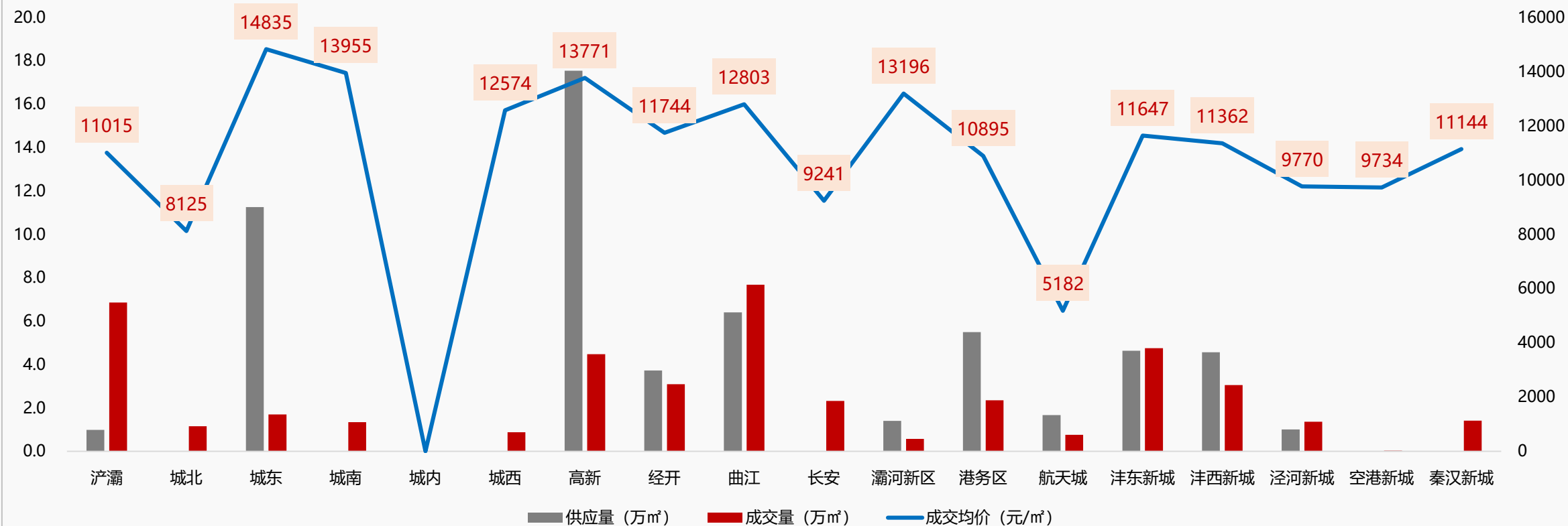
本周西安商品房供应下降，成交量涨价跌



◆ 2019年第49周，商品房供应量58.7万㎡，环比下降29.4%，同比上涨22.5%；成交量43.8万㎡，环比上涨4.4%，同比下降16.6%；成交价格11738元/㎡，环比下降3.8%，同比下降2.3%。

高新以17.5万m²的供应量、曲江以7.7万m²的成交量位列全市供销之首，城东价格领跑全市

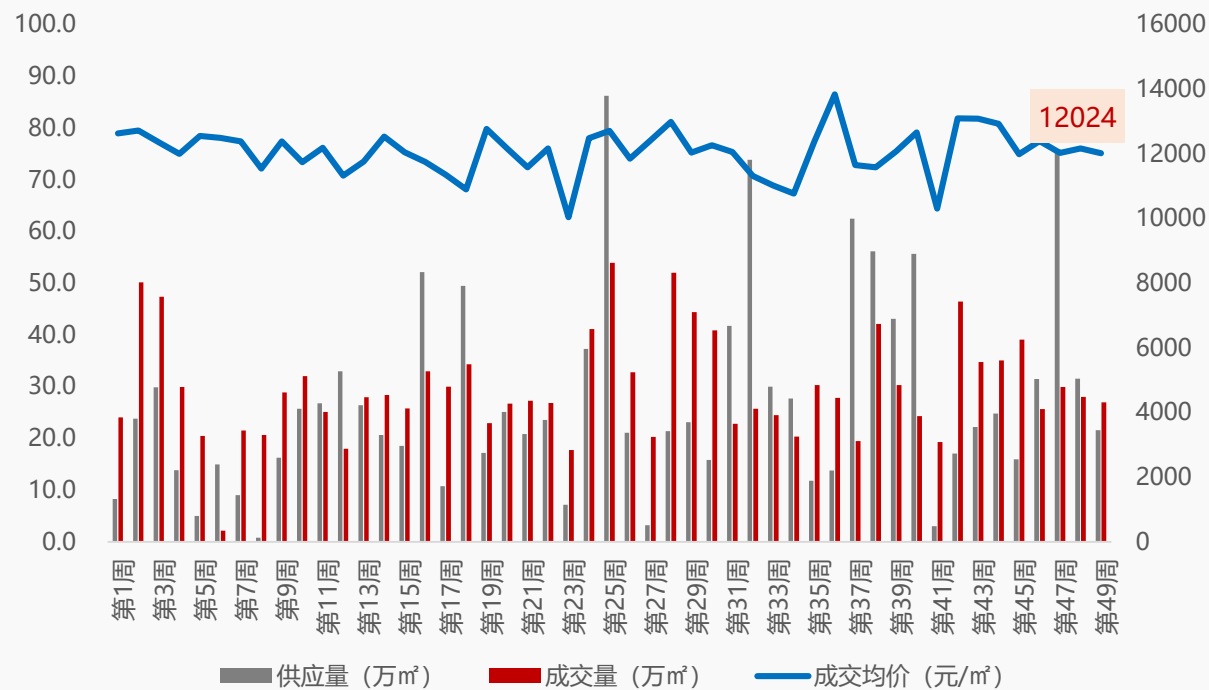
2019年第49周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周高新供应17.5万m²，供应量最大，其次是城东和曲江，分别供应11.3万m²和6.4万m²；
- ◆ 成交量方面：曲江、浐灞、沣东新城成交居前三位，依次成交7.7万m²、6.9万m²和4.8万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是城东14835元/m²，城南13955元/m²及高新13771元/m²。

本周普通住宅供销同环比双双下降，成交价运行平稳；沪灞高科麓湾国际社区荣登周度销售金额NO.1

2019年周度普通住宅供销价走势图

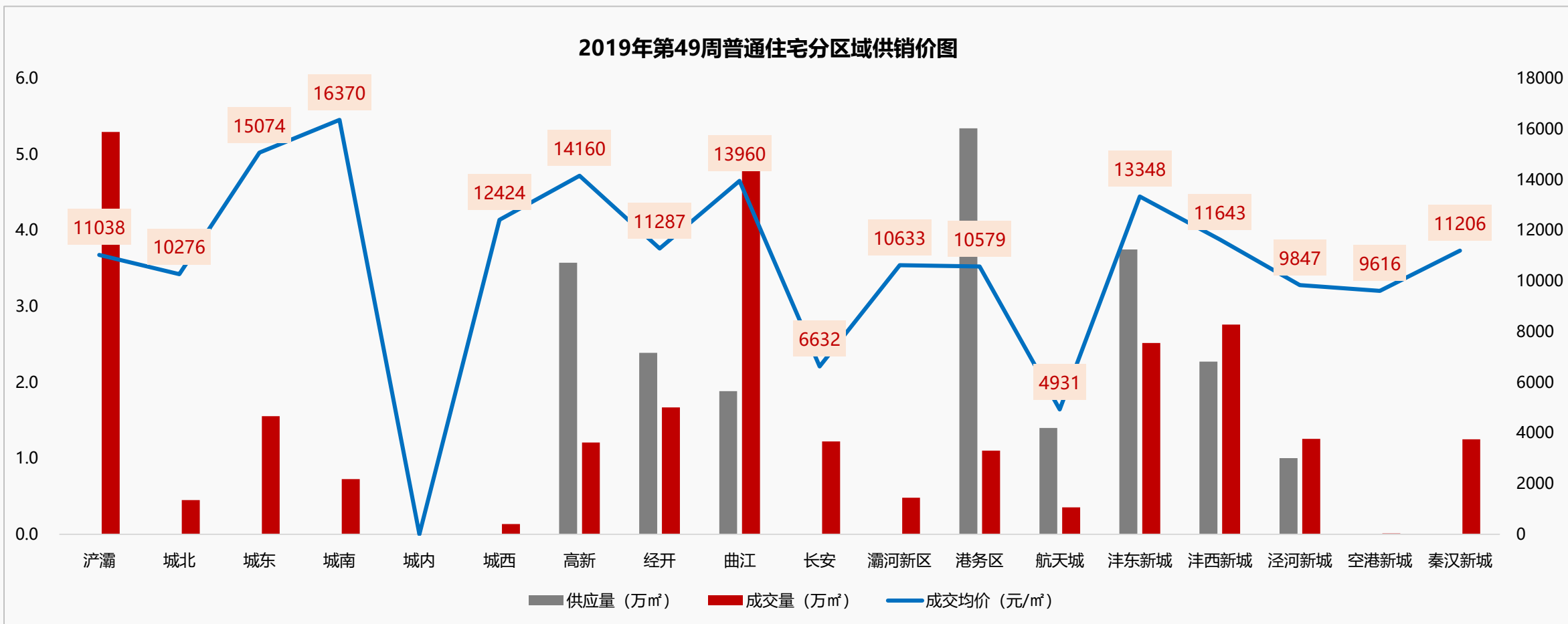


第49周普通住宅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	高科麓湾国际社区	367,152,841	35037.43	10479
2	美好时光	346,983,839	28229.79	12291
3	紫薇·万科大都会	228,671,337	18809.48	12157
4	朗诗·雁南栖	181,973,796	10648.60	17089
5	绿城·桂语蘭庭	131,829,714	11690.37	11277

- ◆ 2019年第49周，住宅供应量21.6万㎡，环比下降31.5%，同比下降39.5%；成交量27万㎡，环比下降3.9%，同比下降31.2%；成交价格12024元/㎡，环比下降1.2%，同比上涨0.7%；
- ◆ 本周高科麓湾国际社区、美好时光、紫薇·万科大都会销售金额居排行前三位。

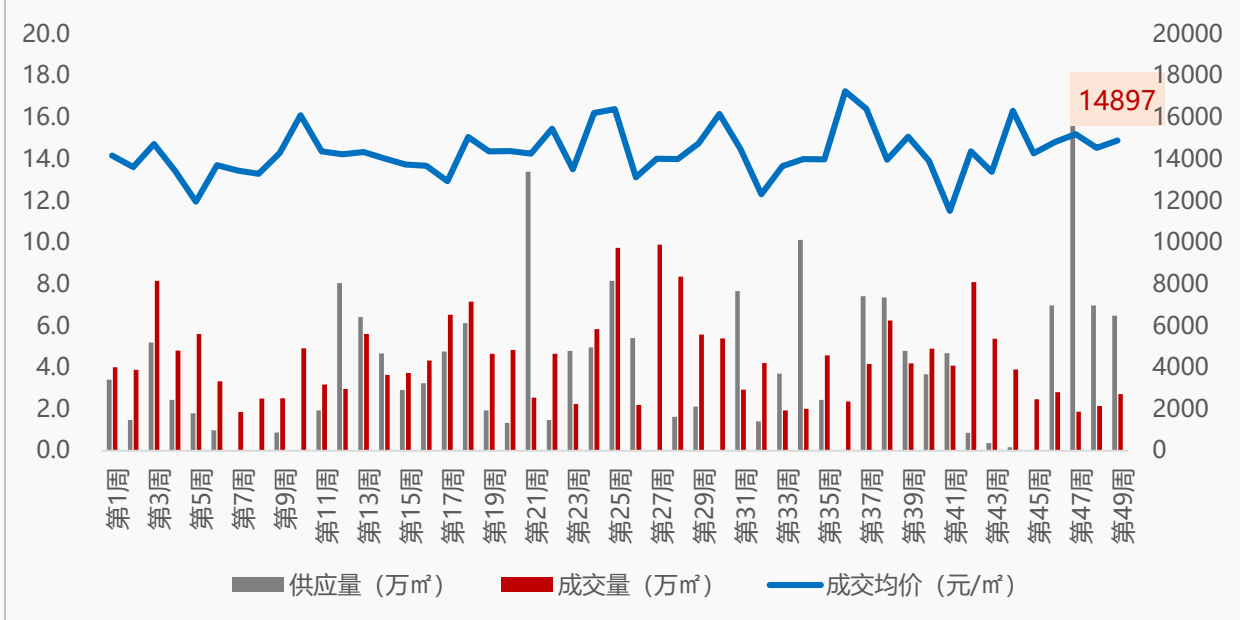
港务区以5.3万m²的供应量、浐灞以5.3万m²的成交量位居全市之首，城南价格领跑全市



- ◆ 供应量方面：本周港务区供应5.3万m²，供应量最大，其次是沣东新城和高新，分别供应3.8万m²和3.6万m²；
- ◆ 成交量方面：浐灞、曲江、沣西新城成交居前三位，依次成交5.3万m²、5万m²和2.8万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是城南16370元/m²，城东15074元/m²及高新14160元/m²。

本周洋房供应下降，成交量价齐涨；经开、港务区、长安成交居全市前三位

2019年周度洋房供销价走势图



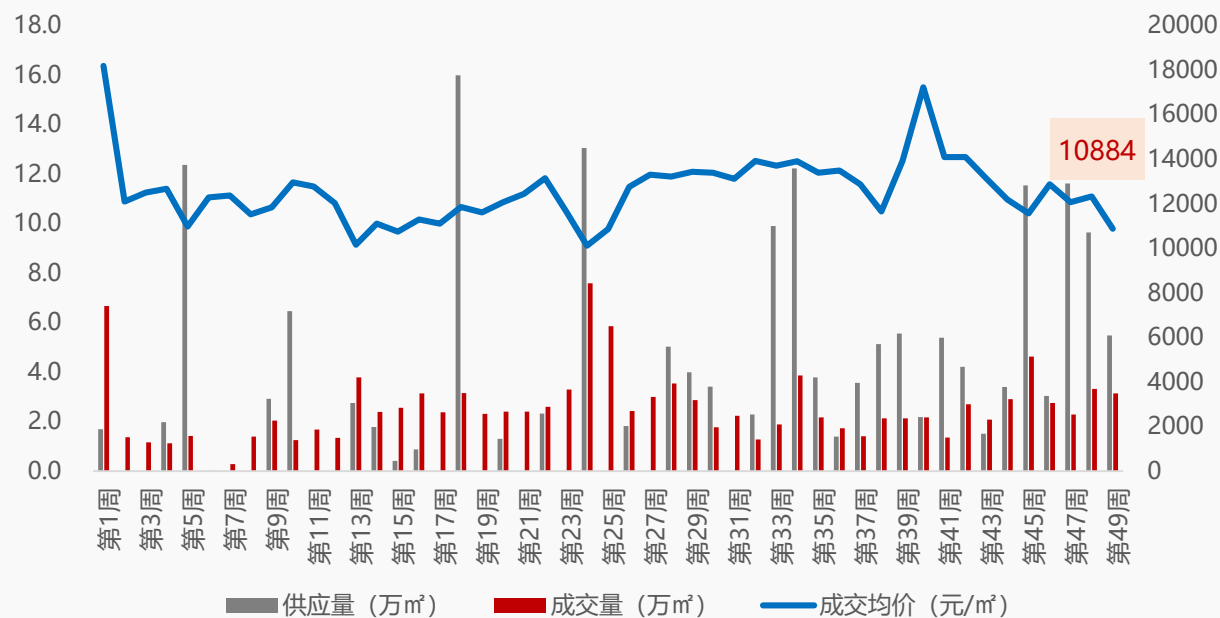
第49周洋房销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	绿城西安全运村	73,827,008	4937.01	14954
2	世茂璀璨倾城	59,961,315	4433.88	13523
3	中海长安府	53,884,469	2877.73	18725
4	绿城·桂语蘭庭	41,320,026	3111.16	13281
5	蓝光公园华府	35,114,686	2603.45	13488

- ◆ 2019年第49周，洋房供应量6.5万m²，环比下降7%，同比上涨175.7%；成交量2.7万m²，环比上涨26.9%，同比下降21.9%；成交价格14897元/m²，环比上涨2.5%，同比上涨9.3%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：沣西新城以2.3万m²的供应量居首位，其次是曲江和经开，分别供应1.5万m²和0.9万m²；成交量方面：经开、港务区、长安成交居前三位，依次成交0.9万m²、0.5万m²、0.4万m²；成交价格方面：居前三位的依次是高新26181元/m²，曲江25316元/m²及长安17547元/m²。

本周公寓供应下降，成交量价齐跌；沔东新城、港务区、浐灞成交居全市前三位

2019年周度公寓供销价走势图



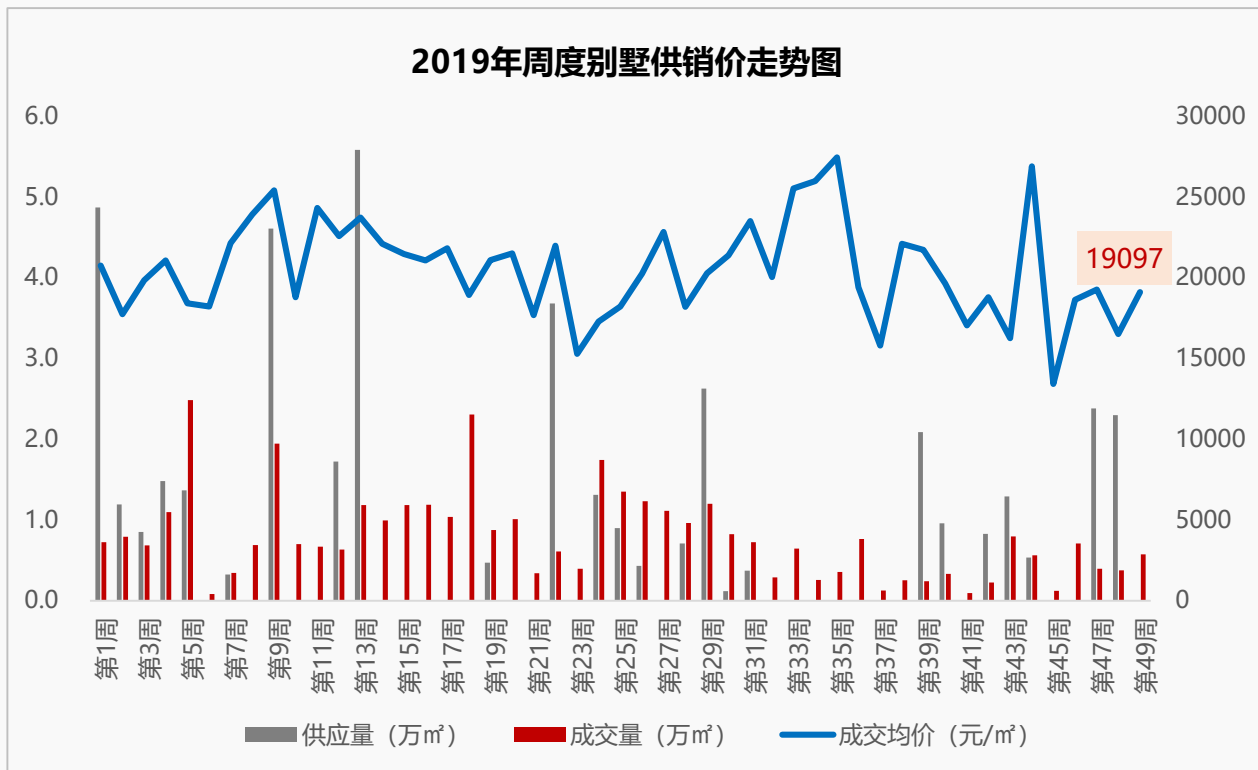
第49周公寓销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	沔东i立方	100,978,755	11810.38	8550
2	西安华南城	44,055,519	5072.01	8686
3	金地未来域	26,945,502	2326.94	11580
4	融创世园大观	26,108,329	2117.56	12329
5	华润置地·曲江华润广场	19,034,637	1207.86	15759

- ◆ 2019年第49周，公寓供应量5.5万㎡，环比下降43.1%，同比上涨249.6%；成交量3.1万㎡，环比下降5.6%，同比上涨155%；成交价格10884元/㎡，环比下降11.8%，同比下降18.1%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：城东以4.4万㎡的供应量居首位，其次是灞河新区，供应1.1万㎡；成交量方面：沔东新城、港务区、浐灞成交居前三位，依次成交1.2万㎡、0.5万㎡和0.4万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新19752元/㎡，曲江15885元/㎡及城南13051元/㎡。

本周别墅无供应，成交量价齐涨；曲江、浐灞、泾河新城成交居全市前三位

2019年周度别墅供销价走势图



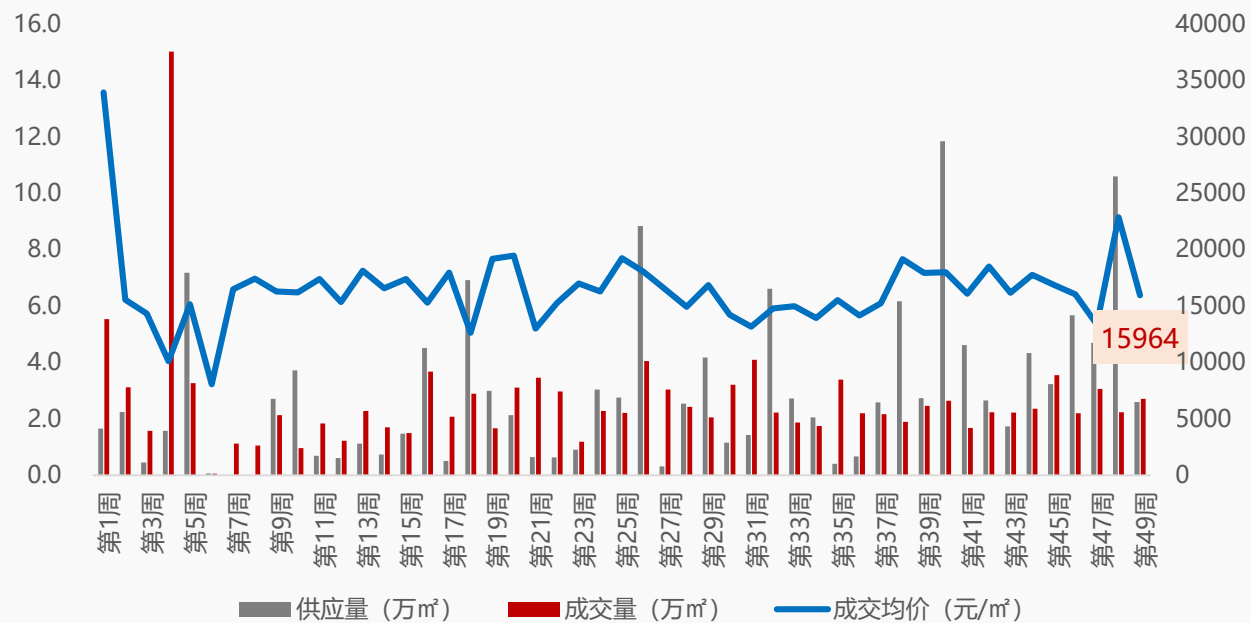
第49周别墅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	中海·曲江大城	76,355,071	3,714	20560
2	海伦湾	24,627,920	1,478	16664
3	金辉·崇文府	1,579,691	157	10046

- ◆ 2019年第49周，别墅无供应；成交量0.6万㎡，环比上涨51.9%，同比下降10.3%；成交价格19097元/㎡，环比上涨15.7%，同比下降8.9%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：曲江、浐灞、泾河新城成交居前三位，依次成交0.4万㎡、0.1万㎡和0.02万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是曲江20560元/㎡，浐灞16664元/㎡及泾河新城10046元/㎡。

本周商业供应下降，成交量涨价跌；城西、高新、津东新城成交居全市前三位

2019年周度商业供销价走势图



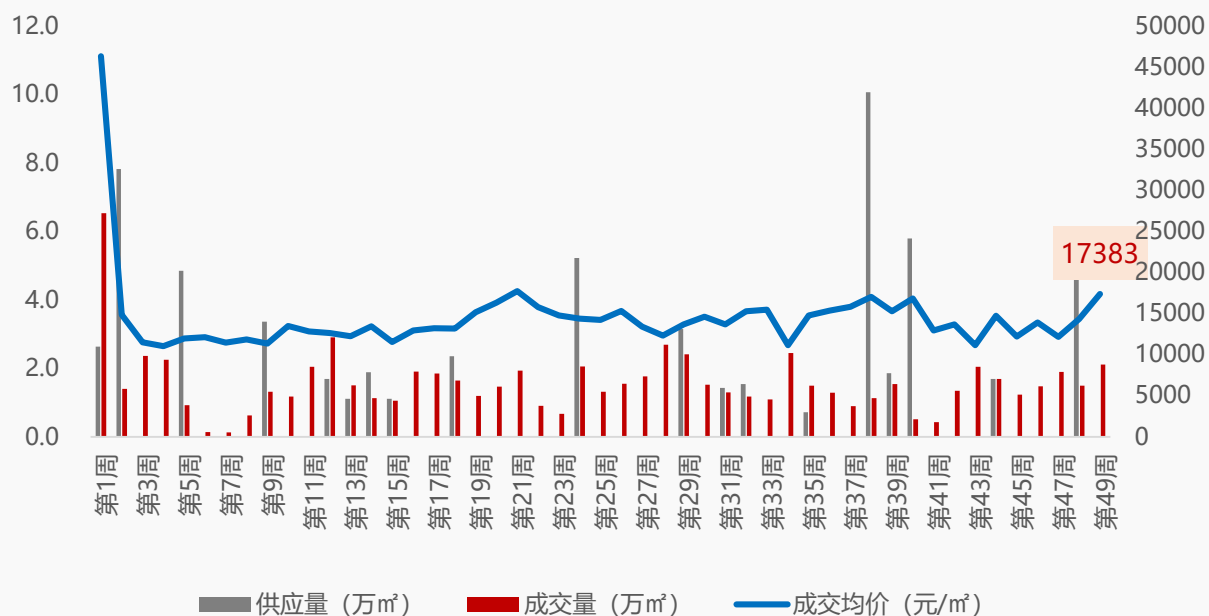
第49周商业销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	津东i立方	51,205,694	4067.59	12589
2	智慧新城	39,936,016	2393.94	16682
3	开远·半岛广场	29,496,111	2068.83	14257
4	隆基大厦	23,000,001	541.49	42475
5	华鼎国际	19,500,000	529.28	36843

- ◆ 2019年第49周，商业供应量2.6万㎡，环比下降75.5%，同比上涨10.5%；成交量2.7万㎡，环比上涨21.7%，同比下降24.9%；成交价格15964元/㎡，环比下降30.2%，同比上涨27%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：城东以0.8万㎡的供应量居首位，其次是高新和曲江，分别供应0.6万㎡和0.5万㎡；成交量方面：城西、高新、津东新城成交居前三位，依次成交0.53万㎡、0.49万㎡、0.4万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是灞河新区28030元/㎡，城南24400元/㎡及城北23016元/㎡。

本周办公供应大涨，成交量跌价涨；高新、沣西新城、曲江成交居全市前三位

2019年周度办公供销价走势图



第49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	微软新坐标	104,816,030	4967.82	21099
2	融创·曲江印	59,810,135	1853.74	32265
3	秦唐12栋	36,172,205	902.05	40100
4	永威时代中心	21,119,746	1272.01	16603
5	高新大都荟	18,704,721	1091.99	17129

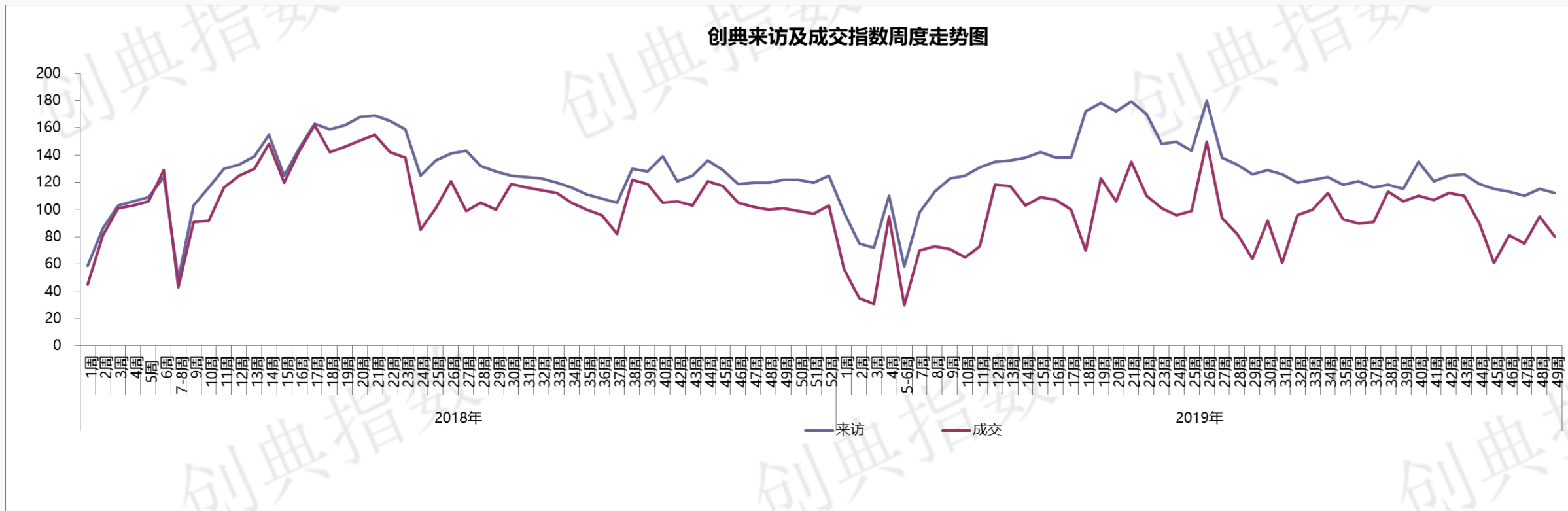
- ◆ 2019年第49周，办公无供应；成交量2.1万㎡，环比上涨41.3%，同比下降1.7%；成交价格17383元/㎡，环比上涨21.1%，同比上涨17.4%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：高新、沣西新城、曲江位居成交前三甲，依次成交1.2万㎡、0.3万㎡、0.2万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江28646元/㎡，高新19095元/㎡及城北15050元/㎡。

PART 04 创典监测



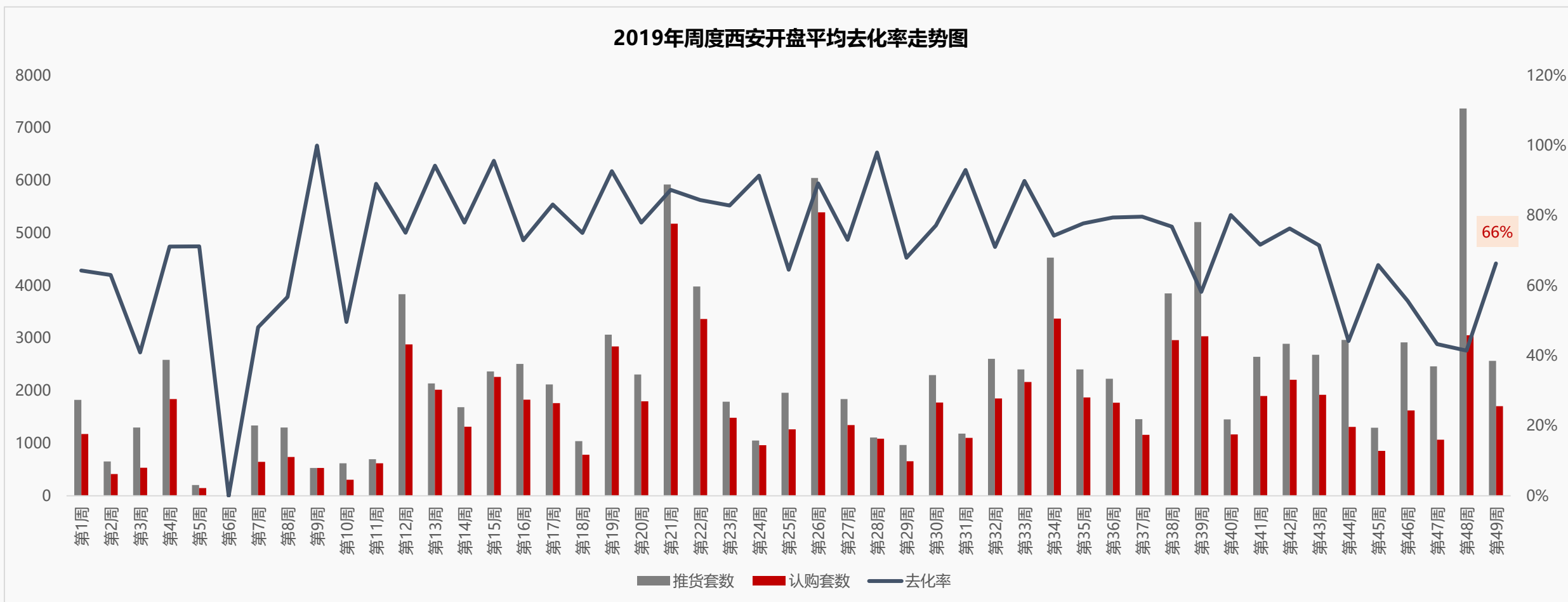
楼市分化加剧，高性价比房源入市推动市场平均到访量上涨，成交量则在置业理性回归路上下降

创典指数显示：第49周项目来访指数117，环比上涨2%，成交指数86，环比下降9%。



(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。)

开盘项目个数、推货量锐减，市场整体去化率在大华公园世家、德杰状元府邸等高性价比楼盘热销带动下回升至66%



◆ 2019年第49周，西安合计10个项目开盘，相比上周减少13个，整体推货量2570套，去化量1705套，去化率66%，比上周上涨25个百分点；从典型项目来看，百分百去化的项目合计2个——大华公园世家、德杰状元府邸。

2019年第49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	装修类型
11.30-12.2	曲江	大华·公园世家	1#、5#-7#	摇号	高层	三室、四室、跃层	103-254	678	678	100%	12940	精装
12.4-12.5		中海曲江大城	18#、38#	摇号	高层	三室	102-116	312	202	65%	14131	精装
			7#、10#、13#	摇号	洋房	四室、跃层	167-282	92	25	27%	17796	精装
12.4	城东	恒志云都	3#	线下开盘	高层	三室、四室	106-166	231	130	56%	16896	毛坯
12.6		华清学府城	56#、59#	摇号	洋房	三室、四室、跃层	138-251	76	63	83%	14261	毛坯
12.5	灞灞	海伦湾	21#、22#	线下开盘	洋房	三室、跃层	140-171	70	23	33%	16969	毛坯
	城西	德杰状元府邸	5#	摇号	高层	三室	98-125	104	104	100%	12106	精装
12.6	经开	绿城·桂语蘭庭	32#	线下开盘	洋房	三室、四室	127-142	44	5	11%	13193	毛坯
			30#、33#	线下开盘	高层	三室	99-128	396	95	24%	11393	毛坯
12.6-12.7	航天城	大华锦绣前城	20#	摇号	高层	三室、四室、五室	100-224	232	230	99%	11894	精装
			21#	摇号	洋房	三室、四室	136-152	52	52	100%	11513	毛坯
12.7	沣东	蓝光公园华府	2#	线下开盘	高层	三室、四室	103-132	244	115	47%	12642	毛坯
	灞河新区	清凉灞柳	15#	线下开盘	公寓	单间	38-67	39	15	38%	9400	毛坯

本周无价格公示信息!



10个项目获证，新批预售房源3739套，其中住宅1517套，经开、曲江住宅供应放量

区域	项目名称	可售楼栋	预售套数 (住宅)	预售面积 (m ²)	预售信息
曲江	华润置地·曲江九里	9幢,24幢	154 (146)	18947.08	24#楼, 总高17F, 2个单元, 1T2H, 9#楼, 总高20F, 2个单元, 2T2H, 面积119m ² 、138m ² ;
		10,14幢	80 (80)	15863.42	10#、14#楼, 总高10+1F, 2个单元, 1T2H, 面积175m ² 、210m ² ;
	金地褐石公馆	11幢	19	4077.94	商业
	金辉·世界城	8幢	1362	44893.01	车位
		21幢	655	26179.88	车位
	中海·曲江大城·华宸	35幢,33幢	124 (120)	16956.53	33#、35#楼, 总高15F, 2个单元, 1T2H, 面积139-142m ² ;
港务区	绿城西安全运村	1,2,3,4,5,6幢	447 (437)	54929.66	1#、2#、4#、5#、6#楼, 总高17F, 2个单元, 2T2H, 面积112-129m ² , 3#楼, 总高17F, 3个单元, 2T2H, 面积118-120m ² ;
城西	保亿·公元印	2幢	203 (186)	33848.1	2#楼, 32F, 4个单元, 2T2H, 面积163-178m ² ;
经开	恒大·悦龙台	1幢	259 (207)	33770.35	1#楼, 总高34F, 3个单元, 2T3H, 面积128-161m ² ;
	睿明居	1幢	331 (275)	43792.55	1#楼, 总高34F, 3个单元, 2T3H, 面积113-134m ² ;
	白桦林·团圆	7幢	20	9010.23	商业
	世茂璀璨倾城	31幢	85 (66)	10027.79	31#楼, 总高11F, 3个单元, 2T2H, 面积115-142m 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。