

2019年11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继5月后首次重回扩张区间，PPI继续回落，CPI受食品价格上涨处于年内最高位，国内经济下行压力仍在；

宏观政策环境：

- 中央发文保持土地承包关系长久不变，有利于巩固农村生产关系，建设社会主义新农村，稳步推进城镇化进程，强化经济增长动能；银保监会、央行紧盯房地产金融风险，三年来房地产信托资金余额环比增速首次负增长，房地产开发贷款环境持续恶化；
- 央行公布新一期LPR，1年期、5年期利率双双下调，降低实体经济融资成本；首套、二套房贷利率连续5个月呈上涨态势，显示政府调控房地产的坚定决心；西安居全国第八位，房贷利率表现平稳；
- 南京向人才优先供应房源、广州微调外来人口购房资格、成都天府新区取消入住企业员工购房社保限制，降低非本市户籍人口购房门槛的同时，提升城市留人能力；深化户籍制度改革，江西、广西全面放开城镇落户限制，海口明确省内外租房市民亦可落户，为城市长期发展蓄力；
- 对冲经济下行压力，西安市人民政府办公厅印发稳增长有关工作清单的通知，四季度将加快居住用地供应节奏、严控房价涨幅；

西安土地市场：

本月土地市场供应25宗，面积1189.1亩，环比下降43.5%，同比上涨9.6%；成交共计23宗，成交面积1650.8亩，环比上涨505.1%，同比上涨5.7%，计容建面261.5万㎡，环比上涨474.7%，平均亩单价349万元/亩，环比下降34.4%，平均楼面价为2202元/㎡，环比下降30.9%，平均溢价率25%，环比继续上涨。

西安新房市场：

本月西安商品房市场供应创年内新高，成交量同环比均下滑，价格小幅下滑。其中住宅市场供大于求，本月供应量154.3万㎡，环比上涨25.6%，同比下降34.5%，成交量122.8万㎡，环比下降23.2%，同比下降20.8%，成交均价12130元/㎡，环比下降4.2%，同比上涨10.2%；从微观市场来看，本月开盘项目合计47个，去化率达到50%，整体去化率刷新“摇号时代”最低值；

房企业绩表现：2019年1至11月前十房企总销额同比上涨34%，万科、绿地、融创稳居全市销售前三强。



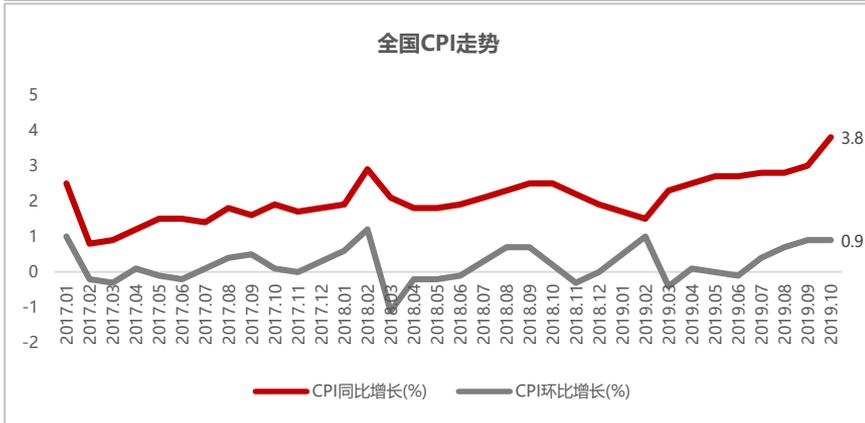
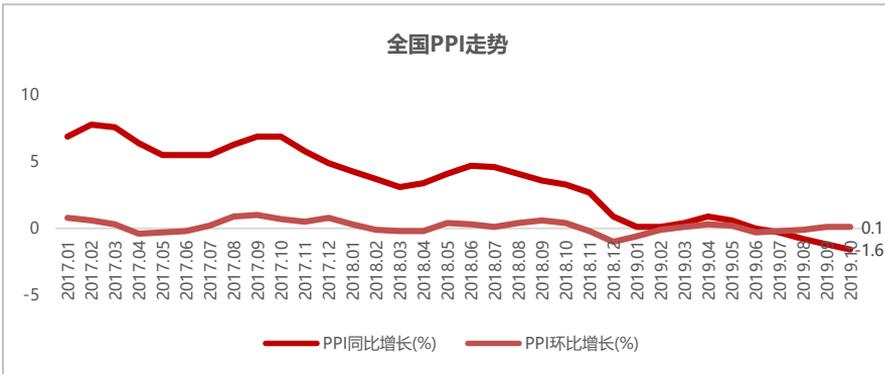
Part 01

宏观背景

- 经济环境
- 政策环境
- 城市发展



PMI继5月后首次重回扩张区间，PPI继续回落，CPI受食品价格上涨处于年内最高位，国内经济下行压力仍在



- ❑ 2019年11月份，PMI50.2%，环比上升0.9个百分点，自5月以来首次重回扩张区间。一是供需两端均有所改善，二是进出口有所好转，然而受外部不确定性因素影响，行业下行压力依然存在；
- ❑ 2019年10月份，PPI环比上涨0.1%，同比下降1.6%，环比涨幅与上月持平，同比降幅比上月扩大0.4个百分点，受有色金属冶炼和压延加工业持续下行影响，整体PPI形势不容乐观；
- ❑ 2019年10月份，CPI环比上涨0.9%，同比增长3.8%，环比涨幅与上月相同，同比涨幅略有扩大，猪肉价格上涨推动物价持续上涨，致使CPI处于年内最高水平；

中央发文保持土地承包关系长久不变，有利于巩固农村生产关系，建设社会主义新农村；稳步推进城镇化进程，强化经济增长动能

11月26日，中共中央、国务院印发《关于保持土地承包关系稳定并长久不变的意见》，有利于巩固和完善农村基本经营制度，有利于促进中国特色现代农业发展，有利于推动实施乡村振兴战略，有利于保持农村社会和谐稳定。

政策内容：

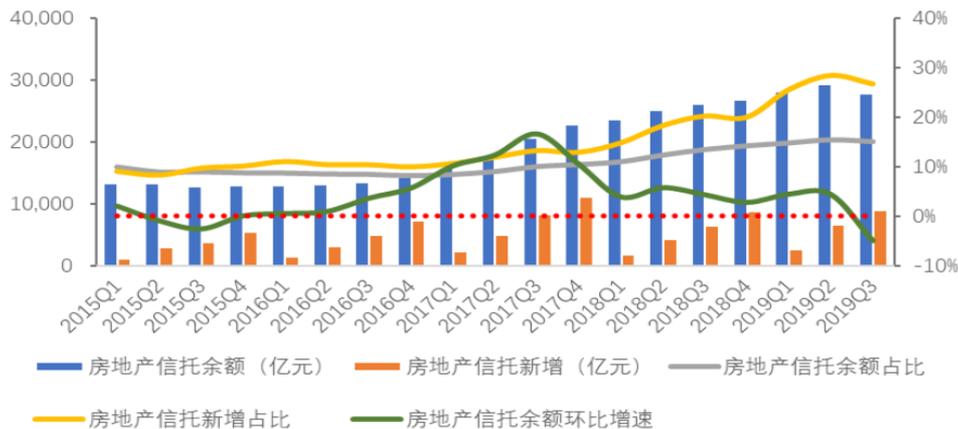
- **土地承包关系长久不变。**保持土地集体所有、家庭承包经营的基本制度长久不变；保持农户依法承包集体土地的基本权利长久不变；保持农户承包地稳定；
- **第二轮土地承包到期后再延长三十年。**以各地第二轮土地承包到期为起点计算，使农村土地承包关系从第一轮承包开始保持稳定长达七十五年；
- 健全农村土地承包相关法律政策；
- 提倡“增人不增地、减人不减地”；
- 建立健全土地承包权依法自愿有偿转让机制等。



◆ 银保监会、央行紧盯房地产金融风险，三年来房地产信托资金余额环比增速首次负增长，房地产开发贷款环境持续恶化

- 11月14日，银保监会主席郭树清指出，要进一步抑制房地产金融化、泡沫化，稳定房价、地价和预期；积极支持中小银行深化改革防范风险，鼓励多渠道补充资本；稳妥应对外部冲击，维护人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。
- 11月16日，中国人民银行发布《2019年第三季度货币政策执行报告》，表示妥善应对经济短期下行压力，坚决不搞“大水漫灌”，保持广义货币M2和社会融资规模增速与名义GDP增速相匹配。按照“因城施策”的基本原则，**落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。**

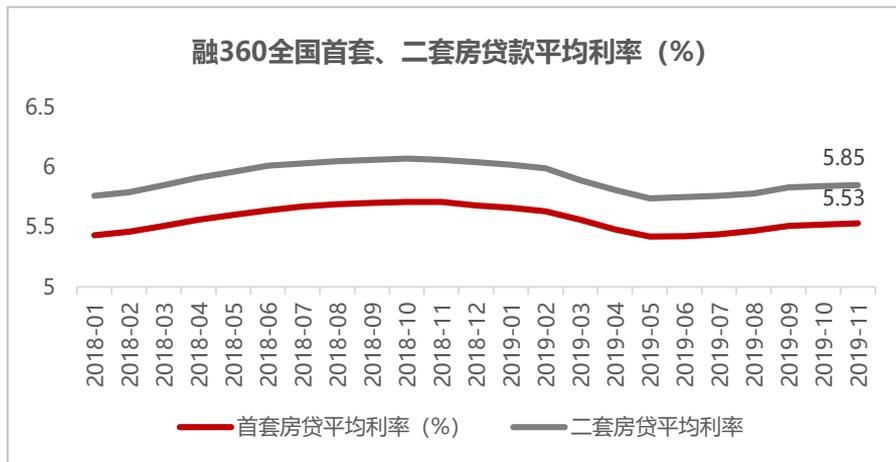
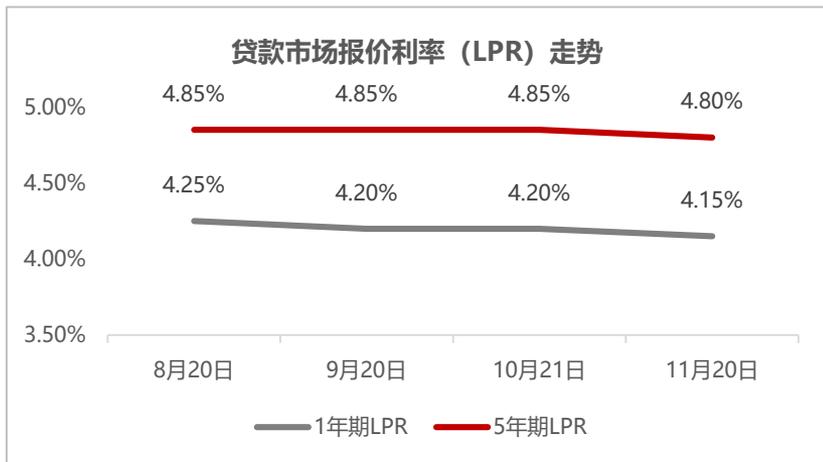
2015年1季度至2019年3季度信托资金投向房地产及其占比



- 截至2019年三季度末，投向金融机构的信托资金余额进一步降至2.68万亿元，较二季度末减少1737.56亿元，环比下降6.10%，同比减少14.91%；投向房地产的信托资金余额为2.78万亿元，较二季度减少1480.67亿元，环比下降5.05%，这是自2015年四季度以来，首次出现新增规模的环比增速负增长。

央行公布新一期LPR，1年期、5年期利率双双下调，有效降低实体经济融资成本；首套、二套房贷利率连续5个月呈上涨态势，显示政府调控房地产的坚定决心

11月5日，中国人民银行开展中期借贷便利(MLF)操作4000亿元，与当日到期量基本持平，期限为1年，中标利率为3.25%，较上期下降5个基点。这是MLF利率年内首次下调，今年以来一年期MLF利率一直为3.3%；11月20日，央行披露第四期贷款市场报价利率(LPR)，1年期LPR利率为4.15%，相比上期下调0.05个百分点；5年期LPR利率为4.80%，相比上期下调0.05个百分点。11月，全国首套房贷款平均利率为5.53%，环比上涨1BP，为相应期限LPR加点68BP；二套房贷款平均利率为5.85%，环比上涨1BP，为LPR加点100BP。



受楼市持续高热影响，南宁、苏州、郑州首套房贷利率位居全国前三，西安居全国第八位，房贷利率表现平稳；高房价作用下，上海、厦门、天津首套房贷利率居全国后三位

- 前十名：南宁首套房贷利率6.3%，环比上月增加14BP，为相应期限LPR加点145BP，全国最高。紧随其后的是苏州、郑州，首套房贷利率均高于6%。西安首套房贷利率5.73%，与上月持平，为相应期限LPR加点88BP，位居全国第八。而武汉首套房贷利率出现明显下滑；
- 后十名：上海首套房贷利率4.9%，环比上月增加7BP，为相应期限LPR加点5BP，全国最低。而乌鲁木齐、海口、广州、杭州四个城市首套房贷利率环比上月均出现下滑态势。

11月全国首套房贷利率前十名城市			
	11月首套房贷利率	环比增长BP	LPR加点数
南宁	6.30%	14	145
苏州	6.12%	5	127
郑州	6.12%	3	127
武汉	5.93%	-8	108
合肥	5.90%	0	105
无锡	5.90%	0	105
南昌	5.88%	2	103
西安	5.73%	0	88
成都	5.70%	0	85
宁波	5.69%	0	84

11月全国首套房贷利率后十名城市			
	11月首套房贷利率	环比增长BP	LPR加点数
上海	4.90%	7	5
厦门	5.15%	0	30
天津	5.19%	3	34
乌鲁木齐	5.21%	-5	36
深圳	5.22%	6	37
海口	5.31%	-3	46
广州	5.35%	-1	50
珠海	5.37%	1	52
北京	5.40%	0	55
杭州	5.42%	-1	57

对冲经济下行压力，西安市人民政府办公厅印发稳增长有关工作清单的通知，四季度将加快居住用地供应节奏、严控房价涨幅

为深入贯彻落实省委十三届五次全会、市委十三届九次全会精神，确保年度目标任务顺利完成，结合《陕西省人民政府办公厅关于印发稳增长有关工作清单的通知》（陕政办函〔2019〕155号）和西安市实际，11月6日提出市发改委等12个重点部门稳增长工作清单。

市住房和城乡建设局稳增长工作清单

房地产市场调控：

- 保持调控定力，进一步加强市场监测分析。
- 配合资源规划部门严格落实居住用地供应“五类调控目标管理”，**加快居住土地供应节奏、加大供应总量。**
- 严格执行商品住房项目价格申报指导制度，**严控房价涨幅。**

2019年住宅用地“五类”调控目标

商品住房库存消化周期在36个月以上
停止供地

商品住房库存消化周期18~36个月
适当减少供地

商品住房库存消化周期12~18个月
维持供地持平水平

商品住房库存消化周期6~12个月
增加供地

商品住房库存消化周期6个月以下
显著增加并加快供地

《西咸新区规划建设品质标准》正式印发，明确项目容积率、建筑高度、外立面、教育配套、建筑标准等要求，推动城市建设品质提升，提高市场对西咸新区房价上涨预期

11月6日，西咸新区正式印发《西咸新区规划建设品质标准汇编（2019）》。该标准涵盖规划指标、建筑组合、建筑设计、市政道路及街道设施、海绵城市建设等领域，**包含140项控制要求，其中87项为强制标准。**

西咸新区规划建设品质标准亮点

容积率：住宅项目容积率控制在2.5以下，保障安置类住宅项目容积率控制在3.2以下。混合高度居住项目建筑密度应控制在30%以下。除超高层建筑外，商业商务项目容积率控制在5.5以下。住宅和商业商务项目底商建筑首层通透率须大于等于40%。

建筑高度：所有项目沿城市道路、开放空间、滨河等城市公共界面不得出现三个及三个以上相邻成排的54米以上高层建筑采用同一建筑高度，且相邻高度差须大于等于9米。高度大于27米的高层住宅建筑单元拼接组合不得超过两个单元，且最大连续面宽投影一般不得超过72米。高度大于54米的高层商业建筑和高层商务办公建筑，最大连续面宽投影一般不得超过60米。

建筑外立面：城市重要区域的住宅建筑外立面应当进行公建化设计。各类建筑的空调机位、附属设施、电梯机房、设备用房、楼梯间等立面和屋顶构筑物应进行一体化隐蔽设计和建设。

车位：住宅项目配建停车位须100%预留充电设施建设安装条件，商业商务项目按配建机动车总车位数量的30%预留充电设施建设安装条件。预留充电设施车位数量的30%应建成，确保充电桩处于可使用状态。

教育配套：幼儿园生均用地指标不得小于15平方米/人，小学生均用地指标不得小于17平方米/人，中学生均用地指标不得小于26平方米/人。**幼儿园学生数计算不得小于每千人34个学生，小学学生数计算不得小于每千人67个学生，中学学生数计算不得小于每千人33个学生。**

公共服务设施：根据居住项目的规模，配建相应的基本公共服务设施。包括社区服务站、文化活动站、社区卫生服务中心、老年日间照料中心、物业管理与服务、托儿所、公共厕所所在在社区综合服务中心，以及小型多功能运动场地、室外综合健身场地、再生资源回收点、邮件和快递送达设施点、生活垃圾收集站在内的社区活动场地。

住宅建筑标准：所有住宅项目(不含拆迁安置和保障性住房)要求在窗地比、层高、首层大堂和电梯厅、电梯、外立面装饰材质、户内装修、小区景观、地下车库和车位配比、绿色建筑9个方面，倡导在外立面装饰、内部装饰、智能化、设备管材、其他5个方面达到A级或B级标准。

陕西省出台新版禁土令，仅针对重污染天气停止建筑施工作业，有助于加大楼市供应，平衡供需关系，平抑房价上涨预期

11月12日，陕西省住建厅、省生态环境厅、省公安厅联合印发《关于修订“禁土令”并强化建筑工地施工扬尘管控的通知》。相对于历年号称“最严禁土令”的存在，今年陕西“禁土令”迎来前所未有的松绑，有助于缓解楼市供需关系。

	2019年禁土令	2017年史上最严禁土令
时间	11月15日至次年3月15日	
范围	西安市（含西咸新区）、咸阳市、渭南市城市建成区及关中其他城市中心城区	
措施	仅针对重污染天气。黄色(Ⅲ级响应)及以上预警，除地铁项目和市政抢修抢险工程外的建筑施工工地停止喷涂粉刷、护坡喷浆建筑拆除、切割、土石方等施工作业，加大对施工工地、裸露地面、物料堆放等场所扬尘控制力度；橙色(Ⅱ级响应)及以上预警，建筑施工工地停止室外作业，建筑垃圾、渣土、砂石运输车辆禁止上路行驶。	除地铁项目、市政抢修抢险工程之外的建筑工地禁止出土、拆迁、倒土等土石方作业。

高新区印发商办类建筑审批要求，不得采用住宅套式设计、最小分隔单元不宜小于300m²，将提高房企开发难度、抑制市场投资需求，导致公寓等类住宅产品消失

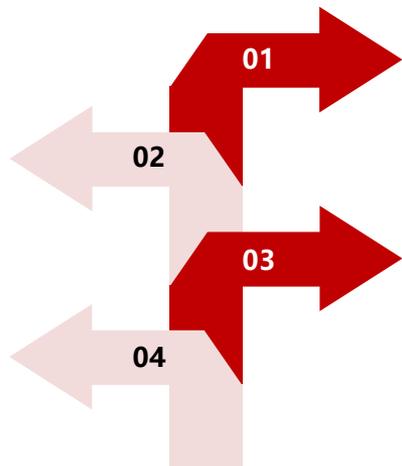
11月15日，西安高新区行政审批服务局出台《关于商务办公类建筑审批要求的告知函》，可以有效控制公寓类产品增量，缓解市场供需结构，同时一定程度上抑制房地产市场随意变更产品性质乱象。

商务办公类建筑规划方案应当严格按照土地出让合同约定的规划用地及建筑功能进行设计，不得擅自变更建筑功能，设计“类住宅”的方案；

商务办公类建筑设计应按照大开间设计标准，最小分隔单元不宜小于300平方米，每层设置公共走廊、公共卫生间，办公共享休闲空间结合公共走廊、电梯厅等公共空间设置，并设在各办公单元内部。

政策解读：

新规加大房企对商办性质用地的开发难度，降低房企对商办物业的开发热情。“不得采用住宅套式设计，最小分隔单元不宜小于300m²”等限制也意味着小面积公寓产品将逐渐在高新区消失，提升该区域现有公寓产品的稀缺性的同时，也将刺激区域内公寓产品价值和价格的提升。

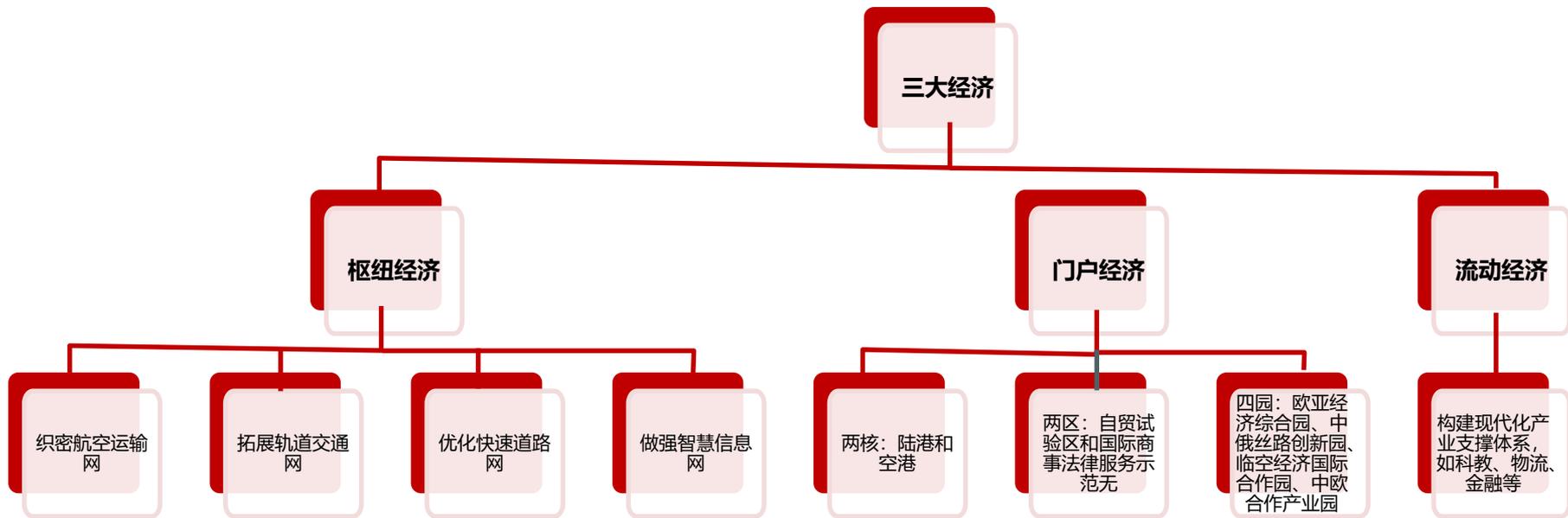


商务办公类建筑规划方案设计应满足《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）、《办公建筑设计规划》（JGJ67-2006）、《陕西省城市规划管理技术规定》（2018）、《西安市城乡管理技术规定》（市规发【2018】60号）等相关技术规范的要求；

商务办公类建筑平面形体应规整，不得采用住宅套式设计，不得设置厨房、卫生间、茶水间（饮水供应点）、阳台（含露台）及各类型管井，烟道、风井等应集中设置，不得预留，违规增设可作为住宅用途的排水、排污、排烟及燃气等管道，平面功能标注不得出现诸如“公寓”、“卧室”、“客厅”、“阳台”、“厨房”等住宅类功能描述；

未来三年西安大力发展“三个经济”，77个重点项目、投资5905亿元加快国家中心城市建设

11月27日，西安正式发布《全面贯彻新发展理念 加快国家中心城市建设 推进枢纽经济门户经济流动经济发展工作方案（2020-2022年）》，明确了发展“三个经济”的方向、路径和目标，涉及“三个经济”发展的77个重点项目，总投资约5905亿元。

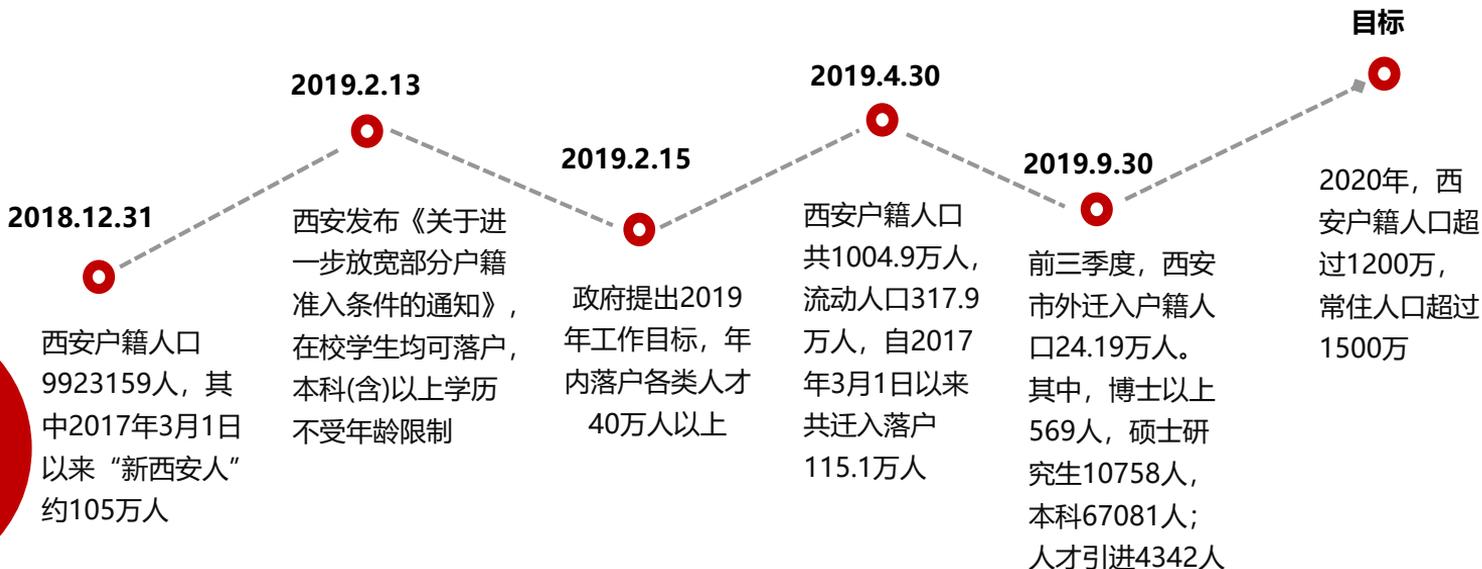


2019年前三季度西安新落户24.19万人，学历落户和人才引进占迁入的56.6%，为城市发展注入新动能

2019年前三季度，西安市外迁入户籍人口24.19万人。其中，博士以上569人，硕士研究生10758人，本科67081人；人才引进4342人。学历落户和人才引进占总迁入的56.6%。



西安户籍人口及
相关政策



截止9月底，西安户籍人口高达1016万，年内新落户24.19万人，相比去年同期减少约11万人。

西安规范D、E类人才认定工作，提升城市人才吸附能力

11月7日，西安人力资源和社会保障局发布《西安市D、E类人才分类认定办法（试行）的补充通知》，其中人才认定增补条件为近期连续3个月社保或个税或收入证明。

西安人才住房补贴政策

人才类别	人才认定标准	购房补贴	租房补贴	人才公寓
A类	国内外顶尖人才，如诺贝尔奖获得者，国家最高科学技术奖获得者等	购房款的50%，补贴上限为100万，5年内按年度核发	6500元/月，最高补贴5年	180平米免收租金，工作5年并落户，产权可赠与个人
B类	国家级领军人才，如国家级重点学科、重点实验室、工程研究(技术)中心、工程实验室学术技术带头人等	购房款的50%，补贴上限为70万，5年内按年度核发	5000元/月，最高补贴5年	150平米免收租金，5年内免租
C类	地方级领军人才，如国家青年“千人计划”专家，陕西省“百人计划”人选等	购房款的50%，补贴上限为40万，5年内按年度核发	3500元/月，最高补贴5年	120平米免收租金，5年内免租
D类	在世界500强、行业20强企业中担任中层及以上职务的高级管理、高级技术人才；在中国100强、行业10强企业中担任中层及以上职务的高级管理、高级技术人才等	——	1000元/月，最高补贴3年	90平米，3年内按照同地段、同类型商品住房市场租金的50%收取
E类	产业发展与科技创新类实用性人才和特殊技能人才，包括具有硕士、学士学位，中级职称、技师等相应职级的人员	——	300元/月，最高补贴3年	70平米，3年内按照同地段、同类型商品住房市场租金的72%收取



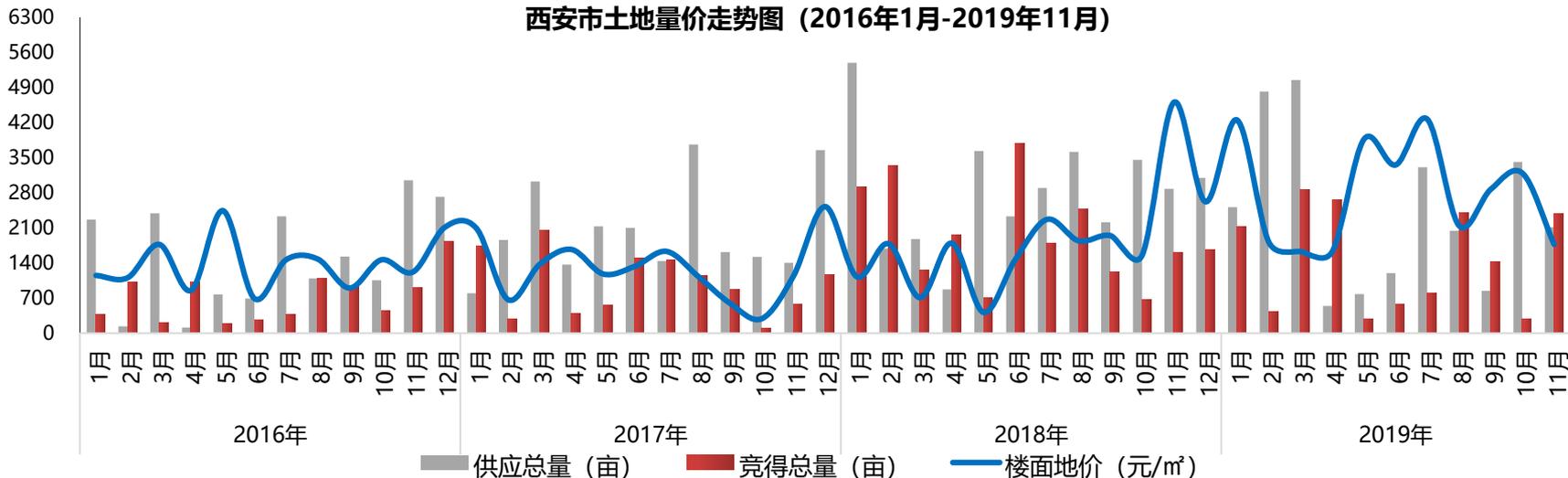
Part 02

土地市场

- 整体供求
- 经营性用地表现
- 房企土储排行

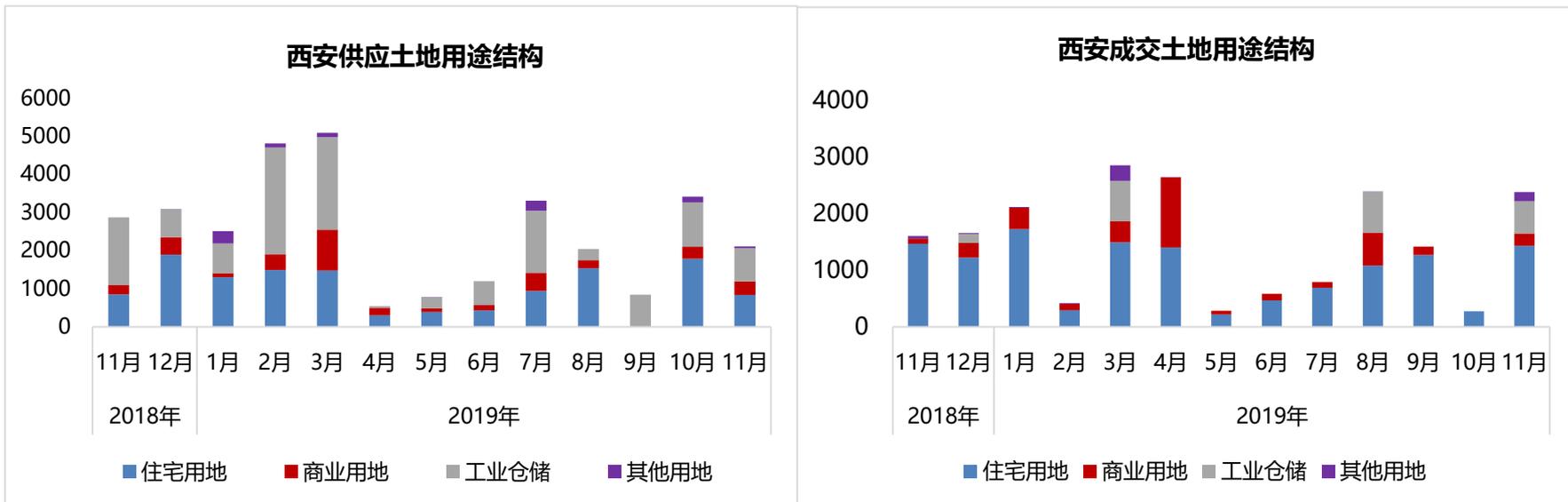
供应环比下降，成交量涨价跌，土地市场仍保持较高活跃度

西安市土地量价走势图 (2016年1月-2019年11月)



- **供应**：2019年11月西安供应土地42宗，供应土地面积共计2111.7亩，环比下降38.2%，同比下降26.6%；
- **成交**：2019年11月西安成交土地39宗，成交土地面积共计2383.1亩，环比上涨773.6%，同比上涨48.2%；
- **价格**：2019年11月西安土地成交金额60.6亿，环比上涨317.9%，土地成交亩单价532万/亩，环比下降52.3%，整体楼面地价1769元/㎡，环比下降44.5%。

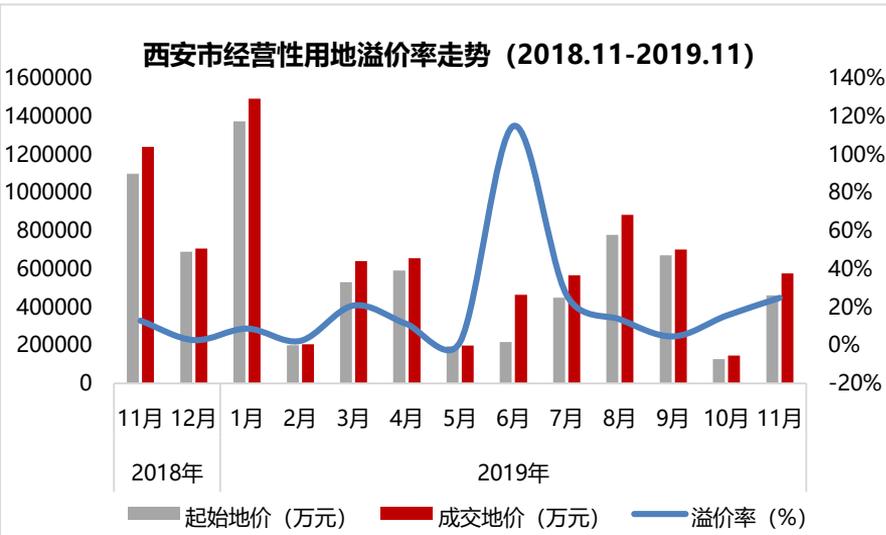
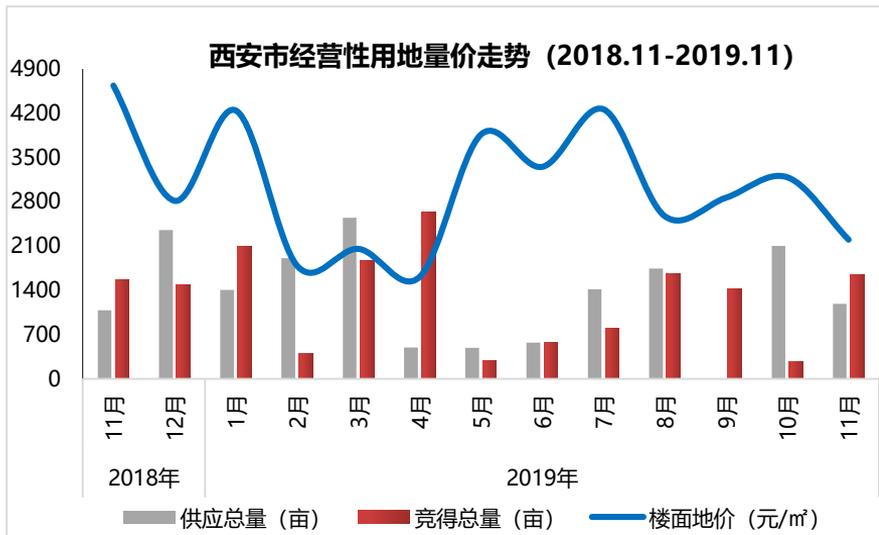
工业用地继续放量，住宅用地位居成交之首



- **供应类型：**2019年11月，住宅用地供应837.8亩，占比40%；商服用地供应351.3亩，占比17%，而工业仓储用地供应878.9亩，占比42%，位居各用途供应之首。
- **成交类型：**2019年11月，住宅用地成交位居榜首，成交面积1432.6亩，占比60%，工业仓储用地以573.7亩的成交量位居第二，占比24%，商服用地成交面积218.1亩，占比9%，其余用途成交158.7亩。

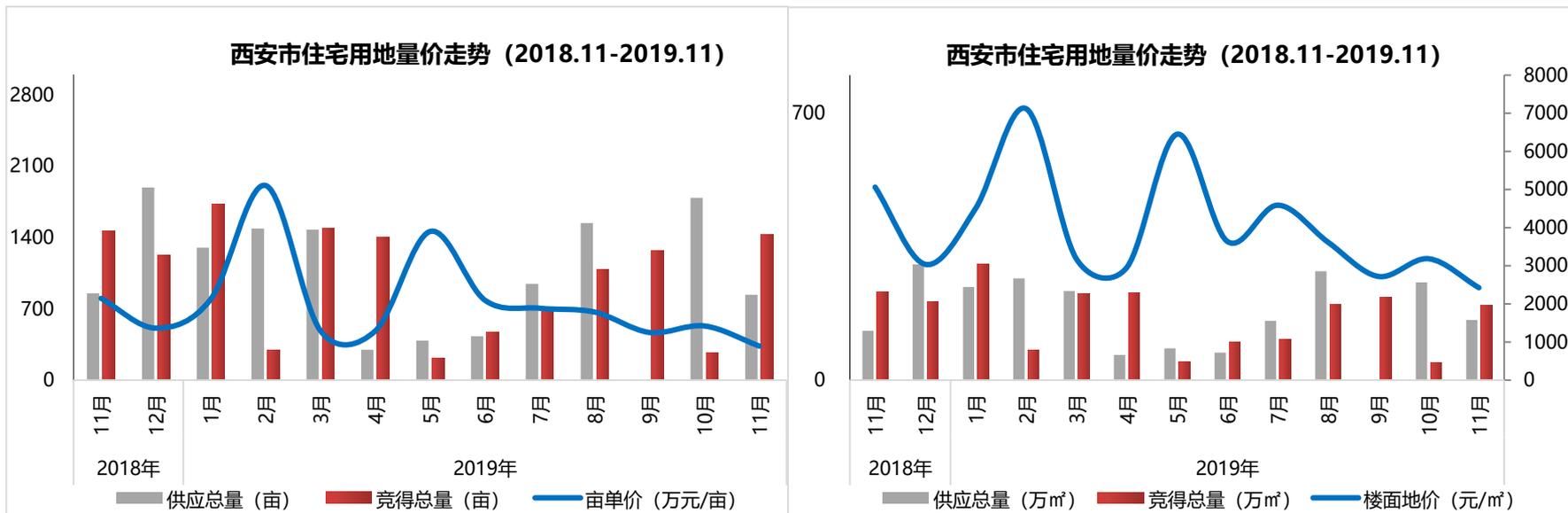
土地市场/经营性用地表现

经营性用地供应收缩，成交涨幅明显，价格受空港新城等区域大量低价土地成交影响出现明显下滑



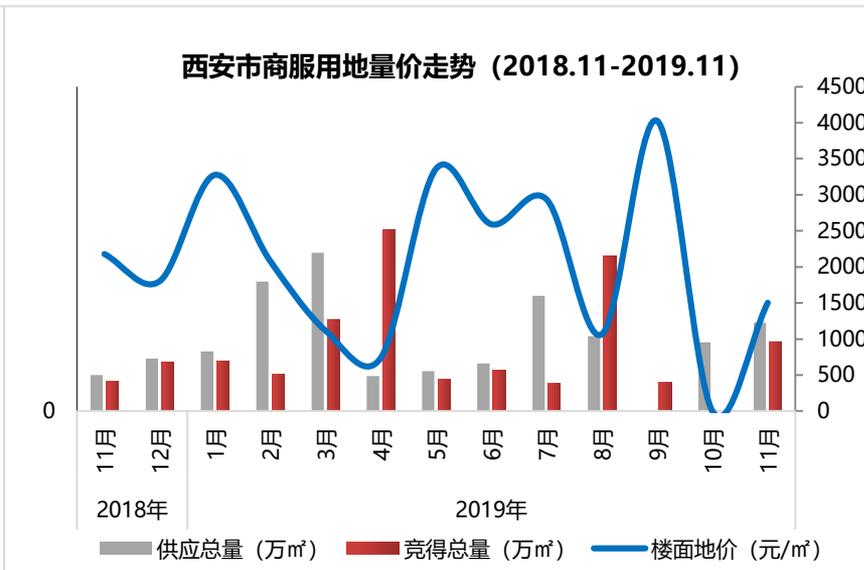
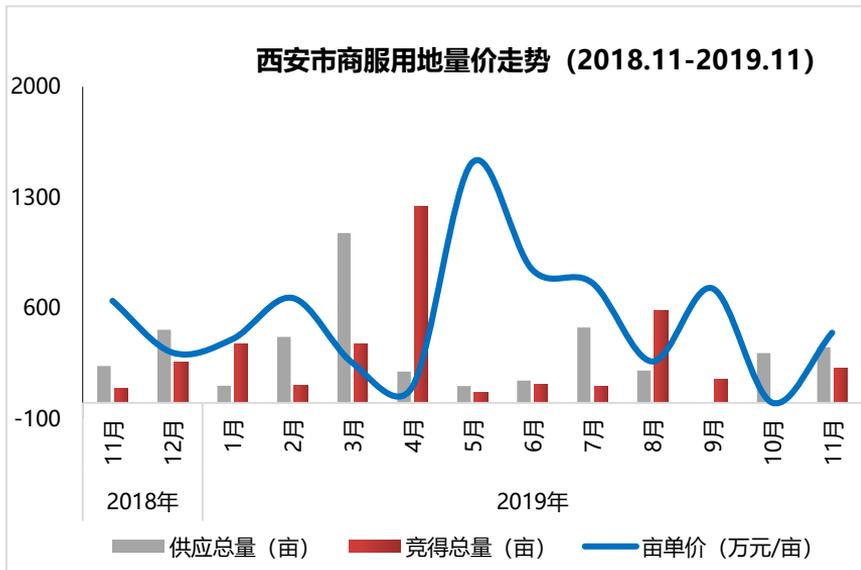
- **经营性用地供应**：2019年11月全市出让经营性用地25宗，面积1189.1亩，环比下降43.5%，同比上涨9.6%；
- **经营性用地成交**：2019年11月全市成交经营性用地23宗，成交面积1650.8亩，环比上涨505.1%，同比上涨5.7%，计容建面261.5万㎡，环比上涨474.7%；
- **经营性用地价格**：2019年11月经营性用地平均亩单价349万元/亩，环比下降34.4%，同比下降56.0%，平均楼面价为2202元/㎡，环比下降30.9%，同比下降52.5%，平均溢价率继续攀升至25%。

住宅用地供应量下降，成交量涨价跌



- 住宅用地供销价：**2019年11月住宅用地出让16宗，面积837.8亩，环比下降53.2%，同比下降1.8%；成交18宗，成交面积1432.6亩，环比上涨425.1%，同比下降2.4%；平均亩单价335万/亩，环比下降37.0%，同比下降58.0%；按最大容积率可形成建筑面积197.3万㎡，平均楼面地价2429元/㎡，环比下降23.8%，同比下降52.0%；

商服用地供应继续上行，成交量同步走高



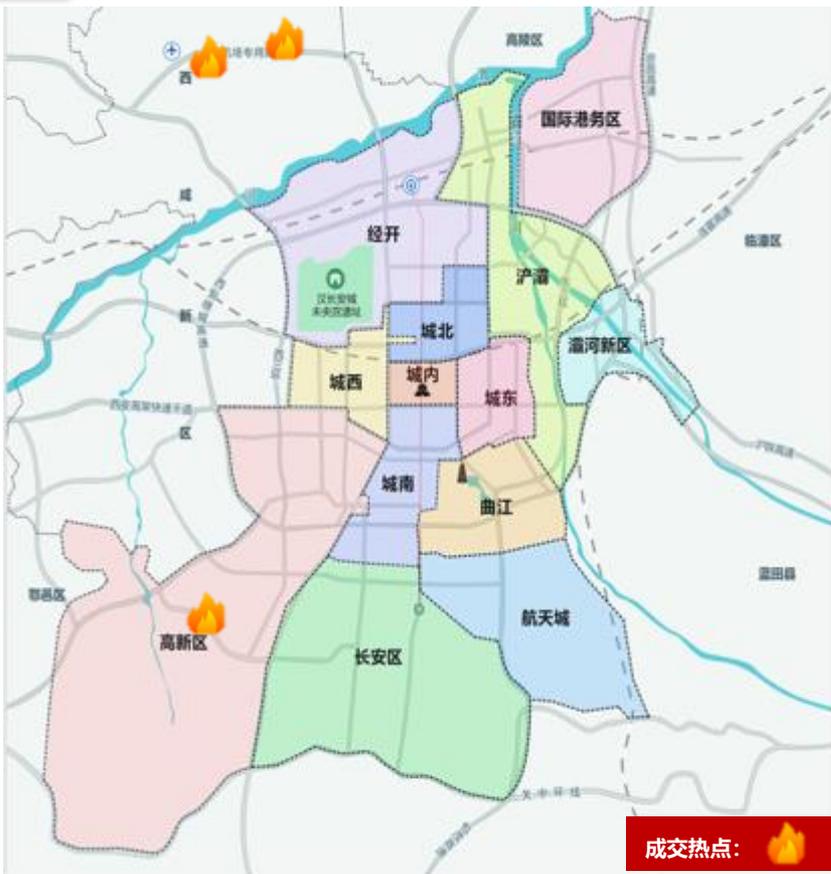
- **商服用地供销价：** 2019年11月商服用地出让9宗，面积351.3亩，环比上涨11.7%，同比上涨51.4%；成交5宗，成交面积218.1亩，同比上涨132%，平均亩单价443万/亩，同比下降31.3%；按最大容积率可形成建筑面积64.2万m²，平均楼面地价1504元/m²，同比下降31%；

西咸新区成交占据市场主力，高新区供销表现抢眼



- **土地供应分区域：**本月高新以634亩的供应量位居各区域供应之首，占总供应量的53.3%，其次为沣西、灞桥和临潼，分别供应115.8亩、82.3亩和82.2亩；
- **土地成交分区域：**本月土地成交集中分布在西咸，高新和临潼区域，其中西咸成交1369.6亩，高新成交211.1亩，临潼成交70.2亩。重点地块分别是：天地源以“总价款20.1亿元+公办学校建设资金2000万元”摘得高新软件新城1宗149.7亩的住宅用地，亩单价1358万元/亩，楼面地价7269元/m²；金地溢价31%摘得泾河新城192.2亩住宅用地，楼面价3953元/m²，刷新区域最高地价；绿地集团大手笔摘地402.4亩，布局空港和秦汉新城，整体楼面地价236元/亩，楼面地价1491元/m²。

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
灞桥	82.3	0	0	—	—	—
城西	39.8	0	0	—	—	—
高新	634.0	211.1	4854	11176	15486	3.2
港务	70.1	0.0	0	—	—	—
沣西	115.8	0.0	0	—	—	—
泾河	0.0	302.6	2246	3951	10621	4.7
空港	0.0	1059.0	1158	4628	10034	8.7
秦汉	0.0	8.0	1524	4697	10238	6.7
高陵	53.7	0.0	0	—	—	—
鄠邑	44.7	0.0	0	—	—	—
阎良	4.0	0.0	0	—	—	—
临潼	82.2	70.2	1725	5807	10577	6.1
周至	62.5	0.0	0	—	—	—

土地市场/房企土储排行

2019年11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	陕西省西咸新区空港新城房屋管理和保障房管理中心	660.0	748380	100	882
2	绿地集团	402.4	636083	236	1491
3	金地集团	192.2	281702	527	3592
4	天地源地产	149.7	279492	1358	7269
5	西咸新区泾河新城新城地产开发有限公司	77.3	15470	200	937
6	陕西诚林置业有限责任公司	70.2	121715	299	1725
7	西安高新独角兽基地发展有限公司	44.1	161766	737	2010
8	西咸新区泾河新城尚城置业有限公司	33.0	5950	180	600
9	陕西秦商联合置业有限公司	17.3	117033	2038	3017
10	陕西西咸新区空港新城安居置业有限公司	4.5	5116	100	884
合计		1650.7	1624327	984.0	—



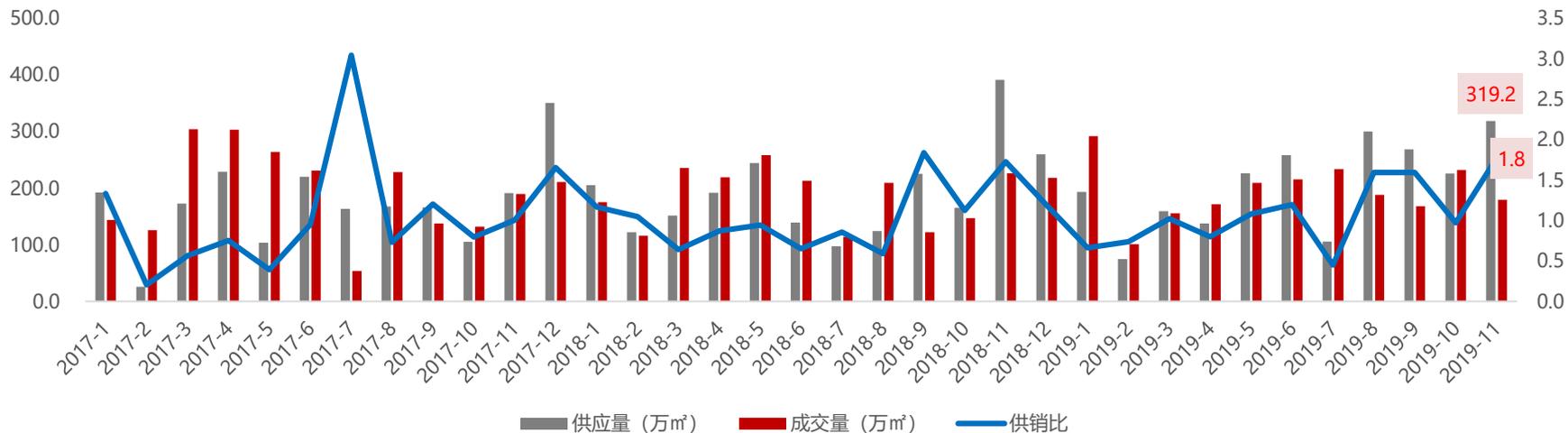
Part 03

新房市场

-
- 整体市场
 - 分物业表现
 - 创典数据

商品房供应创年内新高，成交量同环比均下滑，市场表现供大于求

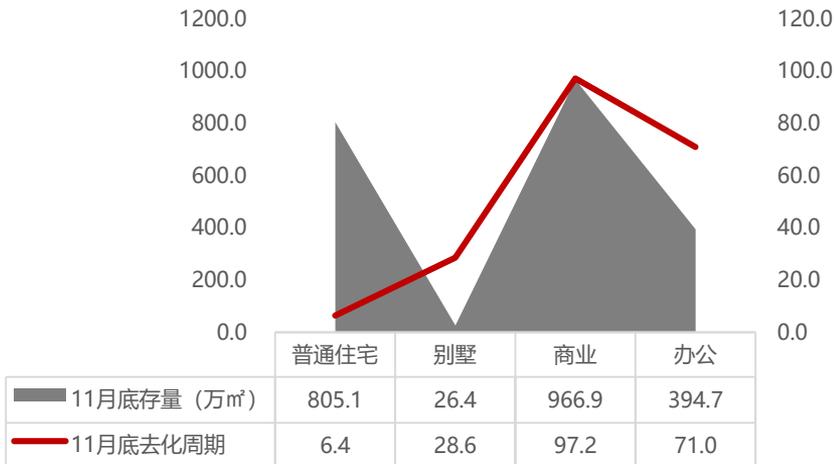
2017-2019年月度商品房供销走势图



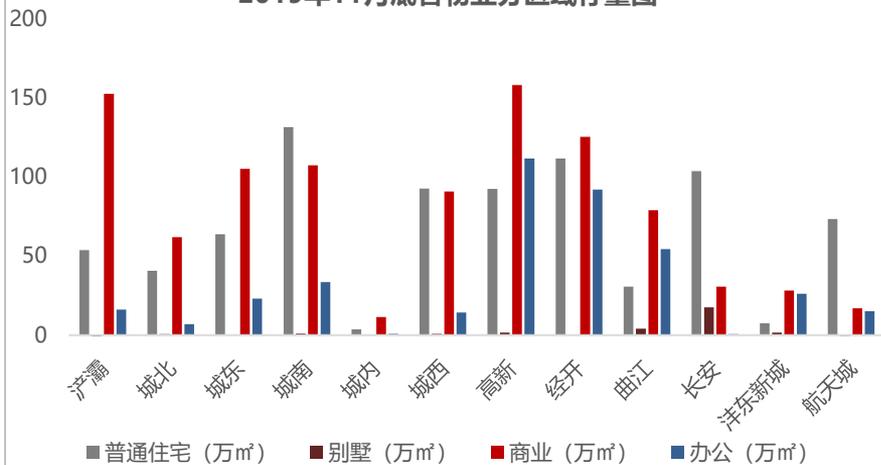
- 2019年11月，西安商品房供应量319.2万㎡，环比上涨41%，同比下降18.5%；商品房成交量179.6万㎡，环比下降22.7%，同比下降20.7%；
- 本月商品房供销比升至1.8，整体表现供大于求。

西安各物业去化周期均微幅上涨，其中城西商品房去化周期增至47.8个月居全市之首

2019年11月底各物业存量及去化周期图



2019年11月底各物业分区域存量图

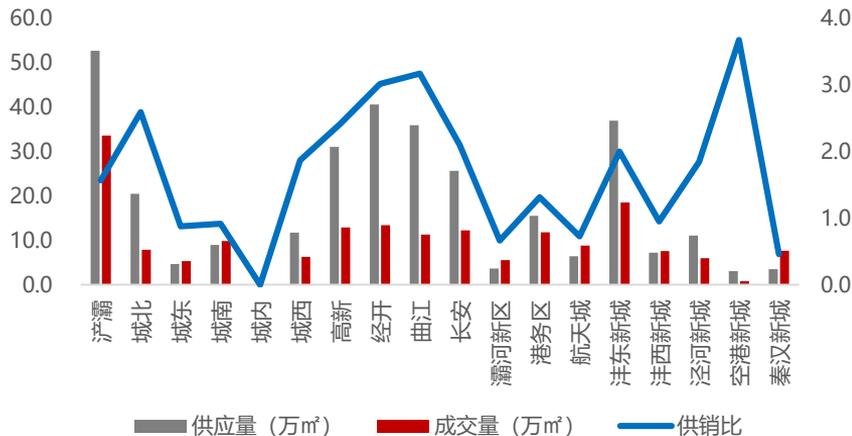


- 2019年11月底，商品房市场库存总量2193.1万㎡，去化周期上涨至15.4个月；其中普通住宅去化周期上涨至6.4个月，别墅去化周期上涨至28.6个月，商业去化周期上涨至97.2个月，办公去化周期上涨至71个月；
- 商品房库存分区域看：城西住宅、商业存量最大，去化周期居全市之首，为47.8个月；其次为城内、城南、城东、经开、高新、经开、城北，去化周期均超过20个月；去化周期最短的依旧是沣东新城，仅为3个月。

新房市场/整体市场

灞桥位居全市商品房供销之首，秦汉新城严重供小于求，空港新城整体供大于求

2019年11月商品房分城区供销图



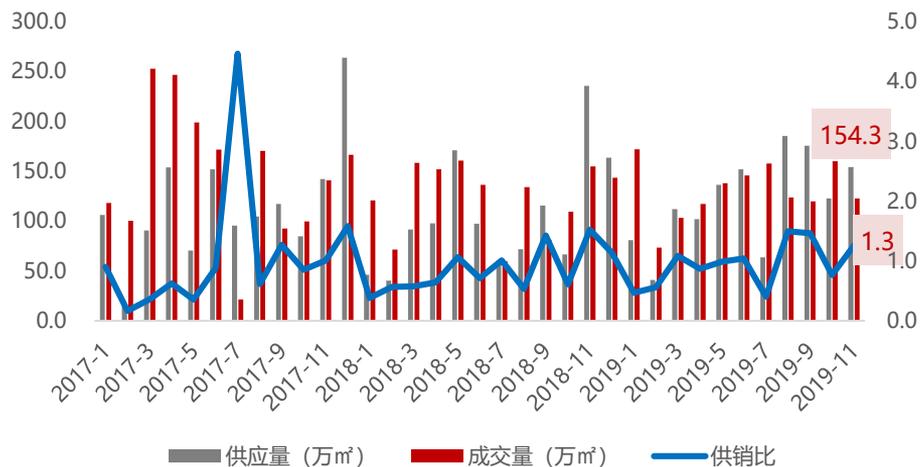
2019年11月商品房分城区价格图



- 2019年11月，灞桥以52.7万㎡的供应量、33.6万㎡的成交量领跑全市；秦汉新城严重供小于求，供销比为0.5；空港新城整体供大于求，供销比为3.7；
- 2019年11月，西安商品房成交均价11989元/㎡，环比下降5.2%，同比上涨6.2%，其中城内价格环比上涨32%，达21555元/㎡；城西价格环比下降13.2%，为9622元/㎡。

11月住宅供应上涨、成交下降，整体表现供略大于求

2017-2019年月度普通住宅供销走势图



2019年11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	御锦城	82922.61	11599
2	汇悦城	57595.55	9705
3	大华锦绣前城	44809.59	11801
4	高科麓湾国际社区	41003.68	10459
5	中国铁建·花语城	37586.53	10729
6	百姓家园	37058.71	4635
7	拉克雷公馆	36773.30	16437
8	紫薇东进	31419.73	10170
9	绿城西安全运村	30837.53	12472
10	绿城·桂语蘭庭	27885.98	11222

- 2019年11月，西安普通住宅供应量154.3万㎡，环比上涨25.6%，同比下降34.5%，住宅成交量122.8万㎡，环比下降23.2%，同比下降20.8%，普通住宅供销比上涨至1.3，市场供略大于求。

新房市场/分物业表现/住宅物业

本月住宅成交均价12130元/㎡，环比下降4.2%，同比上涨10.2%

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

灞灞以31.8万m²的供应量、22.9万m²的成交量居全市首位，城东以15957元/m²的价格领跑

2019年11月普通住宅分城区供销价走势图



2019年11月各区域典型获证项目一览表

区域	典型获证项目
城东	奥园誉府、恒志云都
城西	德杰状元府邸、富力开远城
城北	阳光城·檀悦、正荣·紫阙台、中南君启
高新	碧桂园·高新时代、苏宁·云著御澜湾
曲江	大华·公园世家、美好时光、天地源曲江香都 阳光城·翡丽曲江、中海曲江大城
灞灞	碧桂园·珑悦、合能·枫丹唐悦、华宇·时间城、金辉·江山铭著 龙腾·万都汇、中建·世园林逸
经开	白桦林溪、城市·锦上、绿城·桂语蘭庭
长安	万景·荔知湾
港务区	绿地·璀璨天城
航天城	大华·锦绣前城、康桥·悦蓉园、英郡·年华国际社区
灞河新区	清凉·云晖
沣东	保利·和光辰悦、湖光山色·锦绣、华宇·东原阅境、蓝光·公园华府 朗诗·未来街区、林凯·溢金湾、绿地·新里铂瑞公馆、中南·上悦城
沣西	沣水·云岭、招商·雍景湾、紫薇·万科大都会
泾河	滨江·翡翠城、黄冈·学府城
空港	中梁·国宾府
秦汉	绿地·新里格林公馆

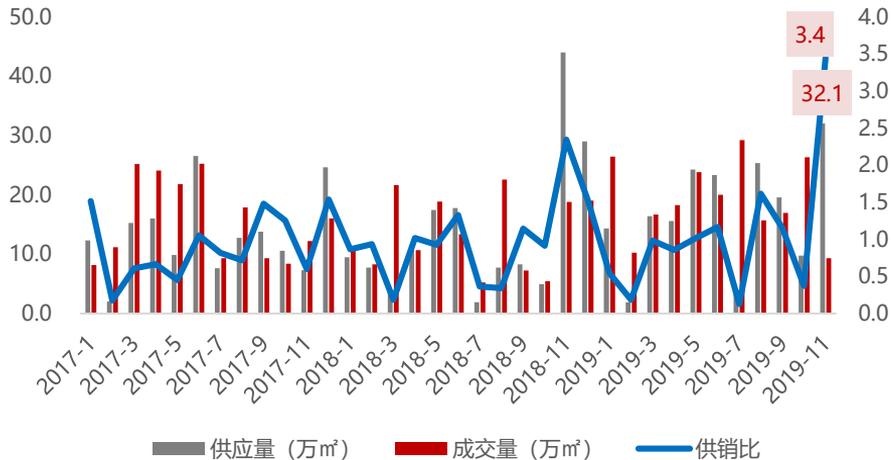
■ 2019年11月，西安普通住宅供应量排名前三的区域分别是灞灞、曲江和城北，供应面积分别为31.8万m²、21.6万m²和19.4万m²，其中万景·荔知湾、绿城·桂语蘭庭、大华·公园世家、正荣·紫阙台、阳光城·檀悦等均为供应大户。成交量排名前三的区域分别是灞灞、沣东新城和港务区，成交面积分别为22.9万m²、14.6万m²和9.1万m²；

■ 2019年11月，西安普通住宅成交均价前三位的区域分别是城东、高新和城南，成交均价分别为15957元/m²、15486元/m²、15170元/m²。

新房市场/分物业表现/洋房物业

本月洋房供应创年内新高，成交量跌价涨，整体表现供大于求

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11月，西安洋房供应量32.1万㎡，环比上涨229.1%，同比下降27.1%，洋房成交量9.3万㎡，环比下降64.7%，同比下降50.4%，本月洋房供销比升至3.4，市场表现供大于求；
- 2019年11月，西安洋房成交均价14684元/㎡，环比上涨5.4%，同比上涨7.3%。

新房市场/分物业表现/洋房物业

经开以6.4万m²的供应量、浐灞以1.9万m²的成交量居全市首位，曲江以21151元/m²的价格领跑

2019年11月洋房分城区供销价图



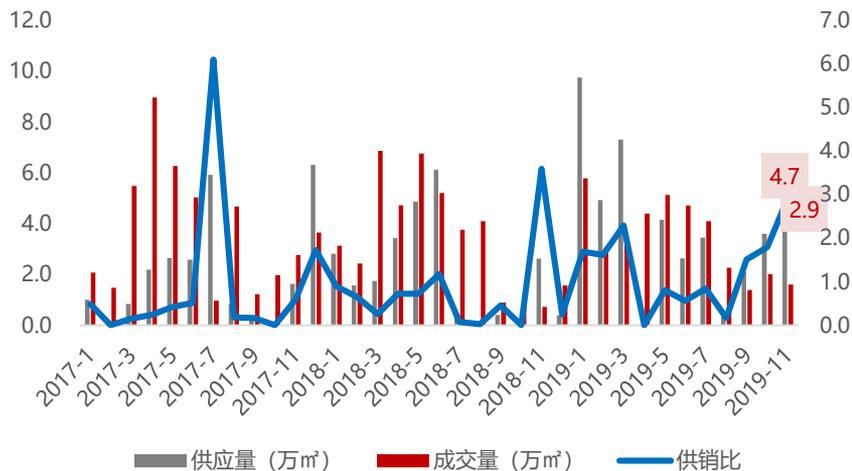
2019年11月各区域典型获证项目一览表

区域	典型获证项目
城东	华清学府城
曲江	中海曲江大城
浐灞	中建世园林逸、海伦湾、中建·锦绣天地
经开	绿城·桂语蘭庭、龙湖·景粼天序、合悦华府、世茂璀璨倾城
长安	中海·长安府
港务区	绿地璀璨天城、绿地西安全运村
航天城	大华锦绣前城、康桥·悦蓉园
沣东	湖光山色锦绣、中南上悦城
沣西	紫薇·万科大都会

- 2019年11月，西安洋房供应量排名前三的区域分别是经开、港务区和长安，供应面积分别为6.4万m²、5.14万m²和5.11万m²；成交量排名前三的区域分别是浐灞、沣东新城和秦汉新城，成交面积分别为1.9万m²、1.7万m²和1.6万m²；
- 2019年11月，西安洋房成交均价排名前三位的区域分别是曲江、高新和城东，成交均价分别为21151元/m²、21082元/m²、20979元/m²。

本月别墅供应上涨，成交量价齐跌，市场表现供大于求

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

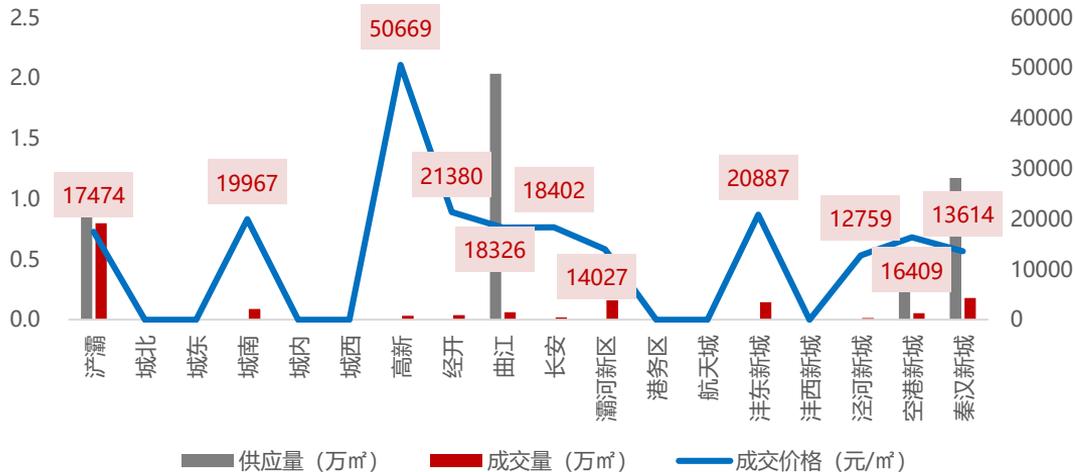


- 2019年11月，西安别墅供应量4.7万㎡，环比上涨29.6%，同比上涨78.7%。成交量1.6万㎡，环比下降20.4%，同比上涨119.5%，本月别墅供销比升至2.9，市场表现供大于求；
- 2019年11月，西安别墅成交均价17895元/㎡，环比下降11%，同比下降27.9%。

新房市场/分物业表现/别墅物业

曲江以2万m²的供应量、浐灞以0.8万m²的成交量居全市首位，高新以50669元/m²的价格领跑

2019年11月别墅分城区供销价图



2019年11月各区域典型获证项目一览表

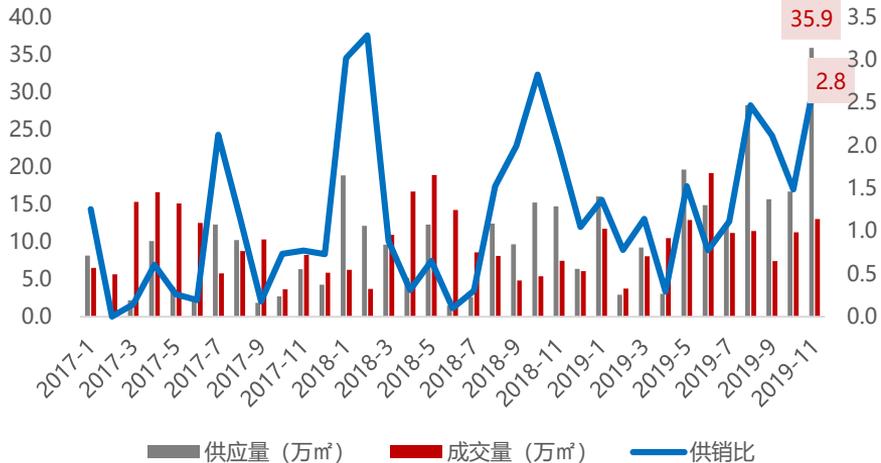
区域	典型获证项目
曲江	中海曲江大城

- 2019年11月，西安别墅供应量排名前三的区域分别是曲江、秦汉新城和浐灞，供应面积分别为2万m²、1.2万m²和1.1万m²。成交量排名前三的区域分别是浐灞、秦汉新城、灞河新区，成交面积分别为0.8万m²、0.18万m²、0.16万m²；
- 2019年11月，西安别墅成交均价排名前三位的区域分别是高新、经开、沣东新城，成交均价分别为50669元/m²、21380元/m²、20887元/m²。

新房市场/分物业表现/公寓物业

本月公寓供销同环比均上涨，成交价同环比下滑，市场表现供大于求

2017-2019年月度公寓供销走势图



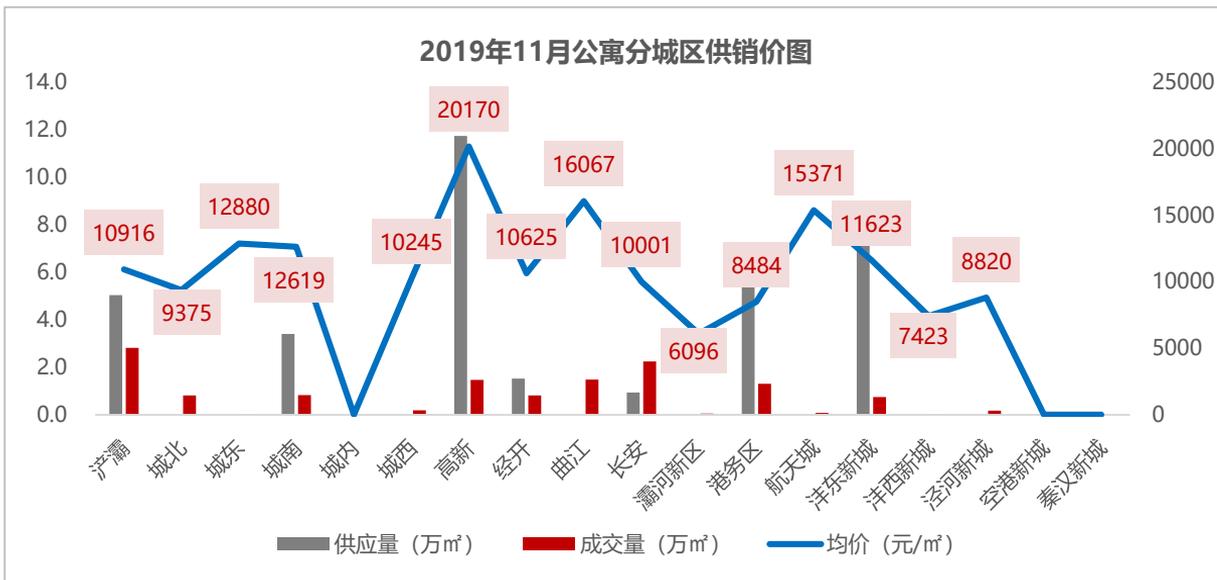
2017-2019年月度公寓成交价走势图



- 2019年11月，西安公寓供应量35.9万㎡，环比上涨114.5%，同比上涨143.3%。成交量13万㎡，环比上涨15.7%，同比上涨74.1%；本月公寓供销比升至2.8，整体表现供大于求；
- 2019年11月，西安公寓成交均价12140元/㎡，环比下降13.5%，同比下降5%。

新房市场/分物业表现/公寓物业

高新以11.7万m²的供应量、浐灞以2.8万m²的成交量居全市首位，高新以20170元/m²的价格领跑



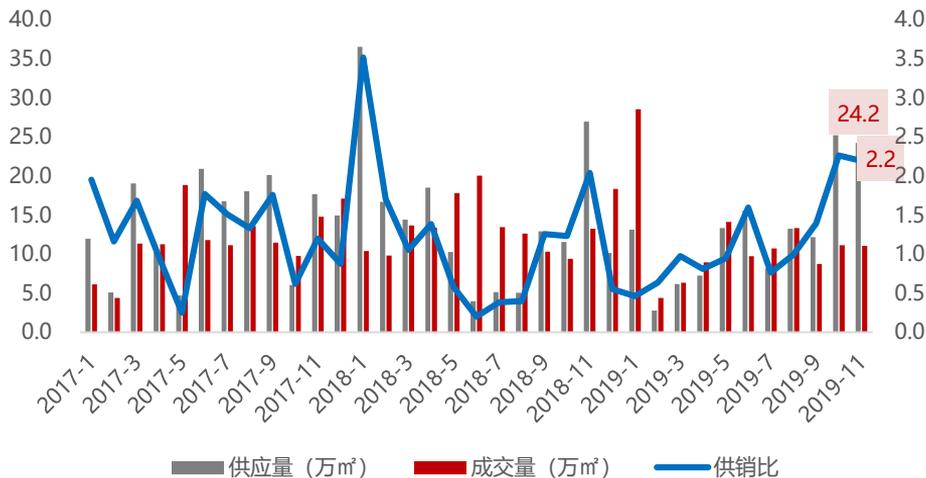
2019年11月各区域典型获证项目一览表	
区域	典型获证项目
城东	融创东方宸院
城南	金地未来域
浐灞	源创国际
经开	世茂峰界
高新	高新芳华
港务区	华南城
灞河新区	清凉灞柳
沣东	绿地新里城、华润置地·万象里

- 2019年11月，西安公寓供应量排名前三的区域分别是高新、沣东新城、港务区，供应面积分别为11.7万m²、7.2万m²、6万m²。成交量排名前三的区域分别是浐灞、长安、曲江，成交面积分别为2.8万m²、2.2万m²、1.5万m²；
- 2019年11月，西安公寓成交均价排名前三的分别是高新、曲江、航天城，均价分别为20170元/m²、16067元/m²、15371元/m²。

新房市场/分物业表现/商业物业

本月商业供销同环比均下降，市场表现供大于求

2017-2019年月度商业供销走势图



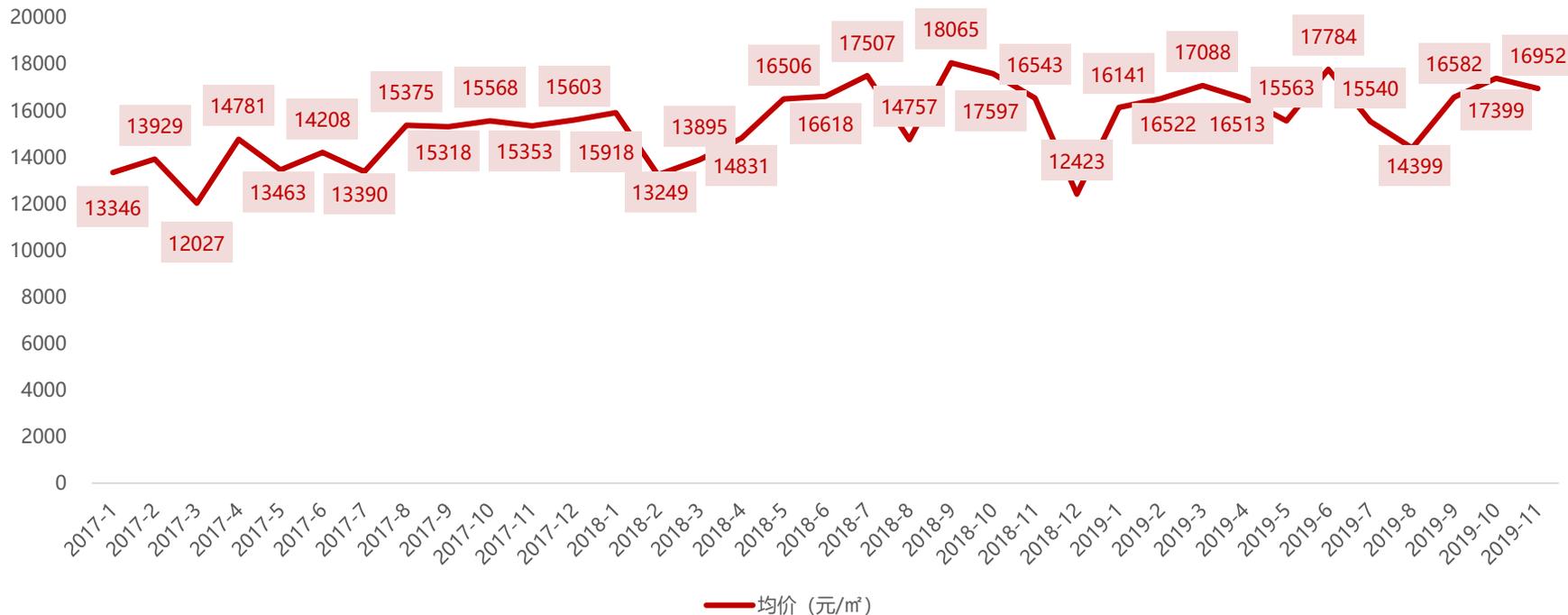
2019年11月商业物业成交面积排行TOP10

排名	项目	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	利君未来城	5950.87	8000
2	天地源·曲江香都	5108.67	16094
3	西安华南城	3759.49	9991
4	瑞鑫·摩天城——摩天国际公寓	3720.12	19004
5	立达国际机电城	3706.42	8495
6	中国铁建·西派国际	3665.42	13131
7	万达西安One	3110.68	61123
8	保利中央公园	3067.10	17390
9	招商依云曲江	2896.78	7832
10	增源·航都绿洲	2861.75	15654

■ 2019年11月，西安商业供应量24.2万m²，环比下降3.9%，同比下降10.2%；成交量11万m²，环比下降0.7%，同比下降16.4%，本月商业供销比降至2.2。

本月商业成交均价16952元/m²，环比下降2.6%，同比上涨2.5%

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

高新以7.4万m²的供应量、经开以1.8万m²的成交量居全市首位，高新以31582元/m²的价格领跑

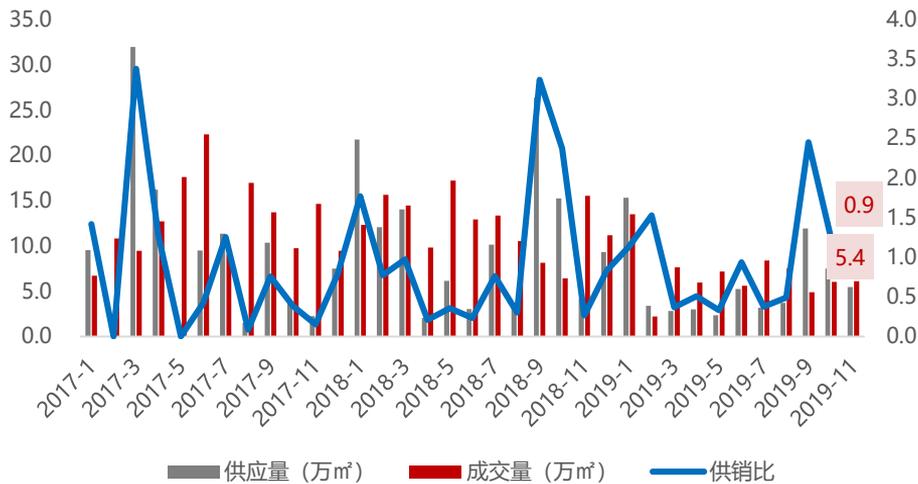
2019年11月商业分城区供销价图



- 2019年11月，西安商业供应量排名前三的区域分别是高新、港务区、长安，供应面积分别为7.4万m²、4.1万m²、4.0万m²。成交量排名前三的区域分别是经开、浐灞、曲江，成交面积分别为1.8万m²、1.4万m²、1.3万m²；
- 2019年11月，西安商业成交均价排名前三的分别是高新、城内、灞河新区，均价分别为31582元/m²、24999元/m²、24106元/m²。

本月办公供应量环比下降、成交量走势平稳，市场供需基本平衡

2017-2019年月度办公供销走势图



2019年11月办公物业成交面积排行TOP10

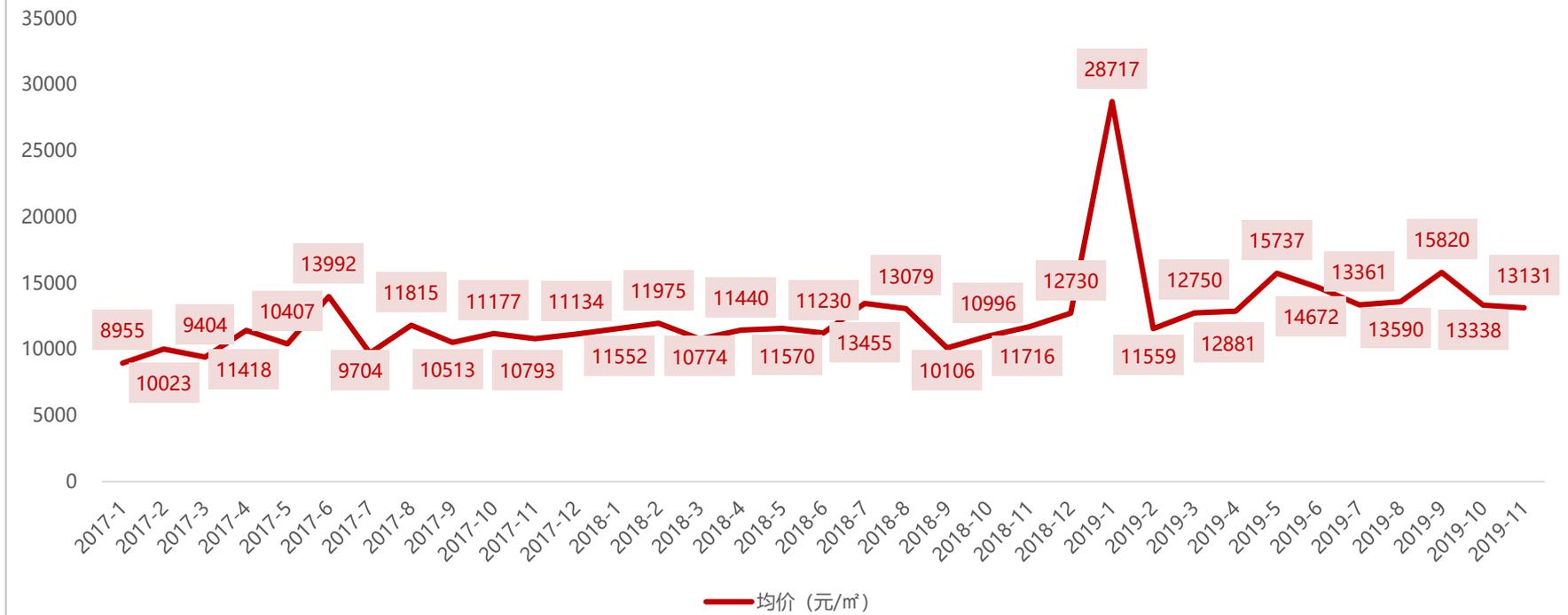
排名	项目	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	巍然大厦	7258.08	10415
2	绿地国际花都	4522.85	10019
3	融创·曲江印	4472.42	31272
4	太和时代广场	3241.34	14695
5	国瑞西安金融中心	2117.62	19342
6	中铁·西安中心	2050.81	17291
7	永威时代中心	1991.76	16219
8	东方亿象城	1862.21	9452
9	湖北大厦	1691.49	7121
10	长和·上尚郡	1681.70	8305

- 2019年11月，西安办公供应量5.4万㎡，环比下降27.2%，同比上涨32.4%；成交量6.1万㎡，环比上涨1.3%，同比下降60.6%；本月办公供求比降至0.9，市场表现供求基本平衡。

新房市场/分物业表现/办公物业

本月办公成交均价13131元/m²，环比下降1.6%，同比上涨12.1%

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

沣东新城以4.1万m²的供应量、高新以2.1万m²的成交量居全市首位，曲江以23161元/m²的价格领跑

2019年11月办公分城区供销价图



- 2019年11月，西安办公仅沣东新城和曲江分别供应4.1万m²和1.3万m²；成交量排名前三的区域分别是高新、经开、曲江，成交面积分别为2.1万m²、2万m²、0.8万m²；
- 2019年11月，西安办公成交均价排名前三的分别是曲江、城南、高新，成交均价分别为23161元/m²、15433元/m²、13616元/m²。

楼市供应激增，成交稳中微降

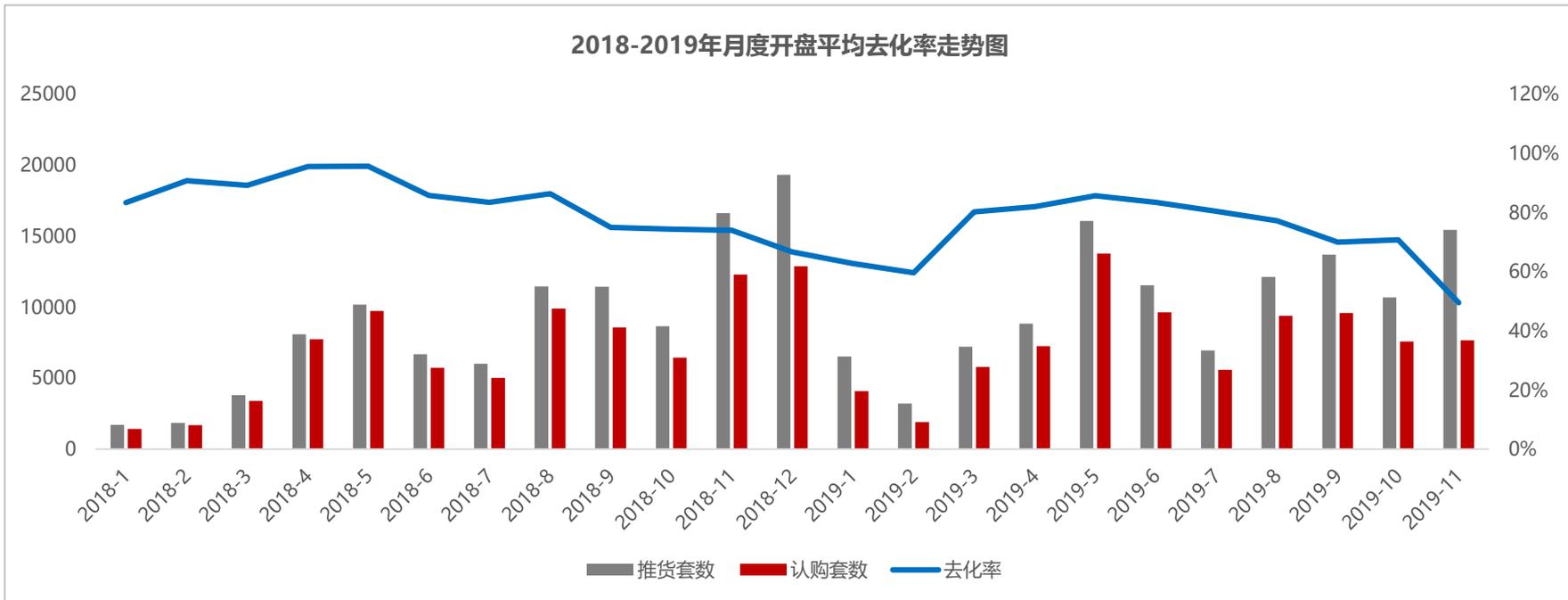
临近年末，房企加快推盘速度，西安商品房供应激增，但市场在政策及客户购买理性逐步回归的大环境下继续降温。创典指数显示：来访指数121，环比下滑14%，成交指数112，环比下降2%。



(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。)

11月西安住宅开盘量上涨、去化量平稳，整体去化率刷新“摇号时代”最低值

据创典重点项目监测，11月共有47个项目举行开盘活动，较上月增加7个项目，项目集中于浐灞和沣东等区域，开盘总推货15468套，环比上涨44%，认购7673套，环比上涨1%，平均去化率50%，相比上月下降21个百分点。



本月主城区、外围城区去化率双双回落，市场分化加剧，逐步降温

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：11月，主城区开盘项目31个，推货量11187套，环比上涨75%，成交量5538套，环比上涨19%，整体去化率50%，环比下降23%；
- 外围城区：11月，外围城区开盘项目16个，推货量4281套，环比下降1%，成交量2135套，环比下降28%，整体去化率50%，环比下降18%。

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	推销量	认购数	去化率	成交均价 (元/m ²)	装修类型
11.13	城东	幸福林带	融创东方宸院	高层	11#	摇号	三室、四室	116-143	114	84	74%	17778	精装
11.28				公寓	13#	线下开盘	开间	24-55	1430	642	45%	13000	精装
11.26-11.27			奥园誉府	高层	3#-5#	摇号	三室、四室	105-140	476	452	95%	13119	精装
11.29	城西	土门	富力开远城	高层	3#、7#、8#	线下开盘	两室、三室、四室	104-192	468	83	18%	16961	毛坯
11.9	城南	青龙寺	太乙城时光里	高层	2#	线下开盘	三室、四室	94-127	272	201	74%	13892	毛坯
11.29	城北	大明宫	阳光城·檀悦	小高层	1#、2#、6#、7#	线下开盘	四室、五室	129-192	119	58	49%	17839	精装
				高层	4#、5#	线下开盘	三室、四室	136-172	339	110	32%	16996	精装
11.28			正荣·紫阙台	高层	1#-3#、9#、10#	线下开盘	两室、三室	132-165	487	45	9%	16491	精装
				小高层	8#	线下开盘	四室	178-184	68	5	7%	17693	精装
			中南君启	高层	8#、10#、11#	线下开盘	三室	130-164	254	80	31%	15959-16136	精装
11.2	高新	鱼化寨	南飞鸿·十年城	高层	6#、30#	线下开盘	两室、三室	79-128	374	110	29%	13320	毛坯
11.12				绿城高新诚园	高层	8#	线下开盘	四室、跃层	168-391	94	24	26%	23690
11.23			碧桂园·高新时代	小高层	7#	线下开盘	三室	112-120	132	35	27%	19800	精装
11.24			西沔路	金地未来域	公寓	1#	线下开盘	开间	40-60	420	310	74%	11500
11.8	徐家湾	世茂璀璨倾城	高层	2#	摇号	三室	104-124	108	108	100%	12200	精装	
11.19			洋房	1#	线下开盘	三室	101-120	88	63	72%	13250	精装	
11.9	经开	草滩	绿城·桂语蘭庭	高层	27#、31#	线下开盘	三室	100-130	370	348	94%	11347	毛坯
11.21				高层	26#、29#、34#	线下开盘	三室	99-130	482	95	20%	11428	毛坯
				洋房	28#	线下开盘	三室、四室	127-142	44	28	64%	13193	毛坯
11.22			合悦华府	洋房	3#-5#、18#、19#	线下开盘	三室、四室	114-143	236	78	33%	12960	毛坯
11.29	市府	龙湖·景粼天序	洋房	6#	摇号	四室	204-214	44	44	100%	17633	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	推销量	认购数	去化率	成交均价 (元/㎡)	装修类型
11.9	泸灞	灞河西	源创国际	公寓	3#	线下开盘	LOFT	48-124	168	92	55%	23000-24000	精装
11.15			合能·枫丹唐悦	高层	10#、11#	线下开盘	三室	98-126	382	150	39%	12845	精装
11.23			碧桂园珑悦	高层	6#、9#	线下开盘	三室、四室	122-144	144	11	8%	15942	精装
11.12		世园会	碧桂园·香湖湾1号	叠拼	19#-23#、27#-30#	线下开盘	跃层	167-187	150	76	51%	25024	毛坯
11.14		咸宁路	龙腾万都汇	高层	1#	线下开盘	两室、三室、四室	95-149	240	30	13%	12806	精装
11.15-11.17		雁鸣湖	高科麓湾国际社区	高层	6#、7#	摇号	两室、三室、四室	75-134	612	612	100%	10514	毛坯
11.30		中建·锦绣天地	洋房	5#-7#	线下开盘	三室、四室、跃层	136-184	96	34	35%	15540-15740	精装	
11.23		灞河东	碧桂园阅江府	小高层	16#、17#	线下开盘	四室	138-191	102	37	36%	20144	精装
11.28		矿山路	金辉·江山铭著	高层	1#	线下开盘	三室、四室	109-117	232	30	13%	15694	精装
11.28				小高层	6#、8#、9#	线下开盘	三室、四室	127-139	246	55	22%	16294	精装
11.30		未央湖	华宇时间城	高层	16#、20#	线下开盘	一室、两室、三室	64-113	636	320	50%	9722	毛坯
11.16		曲江一期	铂瑞公馆	高层	1#	线下开盘	两室、三室	74-125	415	145	35%	16953	精装
11.12-11.13		曲江	天地源曲江香都	高层	16#	摇号	三室	113-135	256	242	95%	13000	毛坯
11.29	高层			18#	摇号	两室、三室、跃层	112-259	154	138	90%	13500	毛坯	
11.20	美好时光		高层	8#、9#	线下开盘	三室、四室	107-143	351	240	68%	12288	毛坯	
11.27	中海曲江大城		叠拼	28#、30#、32#	线下开盘	跃层	186-347	84	42	50%	20364	毛坯	
11.29	阳光城翡丽曲江		高层	23#	摇号	三室、四室	89-149	252	230	91%	13350	精装	
11.30	灞河新区	纺织城	清凉云晖	高层	4#	线下开盘	三室	111-122	248	51	21%	11045	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
11.28	长安	南大学城	中海·长安府	洋房	1#、2#、8#	线下开盘	四室、跃层	138-288	192	30	16%	18600	精装
11.15	港务区	奥体中心	华南城	公寓	D5	线下开盘	单间	24-91	570	196	34%	7800	毛坯
11.28			绿城西安全运村	洋房	26#、27#、30#、31# 36#、37#、40#	线下开盘	三室、四室、跃层	122-195	138	93	67%	15354	精装
		保税区	绿地璀璨天城	洋房	3#	线下开盘	三室	131	18	130	46%	15041	精装
高层				5#、6#	线下开盘	两室、三室	98-119	264	11962			精装	
11.2	津东	自贸产业园	津华熙城	小高层	6#	线下开盘	三室、四室	117-129	76	71	93%	14006	毛坯
				高层	8#、9#	线下开盘	三室	110-131	513	115	22%	15072	精装
				小高层	14#、18#	线下开盘	三室、四室、跃层	143-404	99	18	18%	19745	精装
11.3		绿地新里城	高层	12#、21#	摇号	两室、三室	97-125	240	229	95%	13199	精装	
11.8		林凯溢金湾	小高层	12#、13#	线下开盘	两室、三室	90-113	108	40	37%	15622	精装	
11.23		保利·和光辰悦	高层	17#、20#	线下开盘	三室、四室	105-141	315	140	44%	14014	精装	
11.9		三桥	华宇东原阅境	小高层	5#	线下开盘	三室、四室	131-153	61	0	0%	17601	精装
				高层	6#、7#	线下开盘	三室	106-126	255	49	19%	15693	精装
11.23		华润置地·万象里	公寓	9#	线下开盘	开间	38-45	504	494	98%	10000-11000	毛坯	
11.29		中南上悦城	洋房	13#	线下开盘	四室	141-151	44	0	0%	18062	精装	
	高层		5#	线下开盘	三室	99-128	124	85	69%	12515	精装		
11.9	昆明路	朗诗未来街区	高层	1#	摇号	两室、三室、四室	79-133	62	56	90%	13501	精装	
11.30			高层	5#	线下开盘	三室	95-96	120	101	84%	13501	精装	
11.23	津西	统一路	紫薇·万科大都会	小高层	1#-4#	线下开盘	三室	132	156	56	36%	12800-13200	精装
				洋房	5#-7#	线下开盘	四室	140	98	12	12%	13500-14000	精装
11.17	泾河	泾阳	滨江·翡翠城	高层	30#	线下开盘	三室	90-113	90	68	76%	9750	精装
11.2	空港	兴教大街	中梁国宾府	小高层	1#、2#	线下开盘	三室	97-118	132	107	81%	9600-9700	精装
11.26	临潼	老城区	骊山·德裕天下	小高层	27#	线下开盘	三室、四室	100-134	102	45	44%	8485	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11月前十房企总销额同比上涨34%，万科、绿地、融创稳居全市销售前三强

2019年1-11月西安前十房企总销额1084.5亿元，同比上涨34%，房企总销售面积821.5万㎡，同比上涨27%，万科、绿地、融创连续五个月位居榜单前三甲。

2019年1-11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㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	万科地产	283.34	217.72	23422	13014
2	绿地集团	137.45	132.93	15713	10340
3	融创中国	123.64	79.35	7642	15582
4	中国恒大集团	70.26	66.68	6700	10536
5	金辉集团	88.50	58.16	6538	15218
6	绿城中国	72.61	57.33	4538	12666
7	保利发展	78.26	54.98	6373	14234
8	中海地产	78.18	53.18	5354	14700
9	龙湖地产	79.92	51.45	5039	15534
10	华润置地	72.29	49.75	3913	14530
全市		2681.93	2150.49	228623	12471

2018年1-11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㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	万科地产	176.97	140.44	17371	12601
2	绿地集团	107.08	93.07	9551	11505
3	碧桂园集团	101.85	77.65	6750	13116
4	融创中国	103.66	76.70	9312	13516
5	保利地产	65.81	53.58	6577	12282
6	中南置地	57.30	46.89	4847	12219
7	金辉集团	64.24	46.59	6229	13789
8	中海地产	57.02	41.52	4804	13733
9	中国恒大集团	38.89	38.00	5012	10235
10	华远地产	34.87	33.27	4430	10480
全市		2311.80	2040.18	216739	11331

房企表现/房企动态

融创启动并购操作；万达集团、五矿地产步入多元化发展模式；万科、绿城、正荣纷纷选择境外融资



11月27日，融创中国控股有限公司披露公告称，公司的间接全资附属公司融创西南集团确认为环球世纪及时代环球各51%股权的受让方



11月18日，万达集团与五粮液集团签订合作协议，双方将在传媒产业及体育赛事、专卖店建设、酒类产品、文化旅游等领域开展合作



11月19日，五矿地产与中创特色小镇运营管理有限公司举行了战略合作签约仪式，双方将拓宽业务合作领域与投融资通道等



11月12日，绿城中国发行于2020年11月10日到期6亿美元优先票据，利率4.55%



11月13日，万科公告称，公司全资子公司万科地产（香港）有限公司近期发行中期票据金额合计7.23亿美元



11月18日，正荣地产集团有限公司公告称，拟于香港联交所发行金额为人民币7亿元的优先票据，于2020年到期，年息为8.0%



房企表现/重点项目研究—融创海逸长洲



项目基础信息			
项目地址	镐京大道与洋泾大道交汇处东北角		
开发商	融创&华侨城集团		
占地面积	DK1: 222亩 DK2: 181亩	容积率	DK1: 2.0 DK2: 1.5
建筑面积	DK1: 44万m ² DK2: 28万m ²	绿化率	35%
物业类型	小高层、洋房、叠拼	装修情况	精装
户型面积	小高层: 139-189m ² 叠拼: 202-231m ²	价格	小高层: 20269-23269元/m ² 叠拼: 28017-31657元/m ²
项目简介	融创海逸长洲是融创中国和华侨城地产合作打造的“海逸长洲”系豪宅产品，也是融创布局沔东的首发钜作。项目位居沔东新城沔河东岸，西邻沔河，南邻镐京国家遗址保护区，自然和人文底蕴深厚；距地铁五号线张旺渠站1公里，产品由小高层、洋房、叠拼组成。		

房企表现/重点项目研究—融创海逸长洲

项目处于大西安新中心轴线之上，**区位+地铁+人文景观资源+医疗+教育+品牌**等优势资源加持，整体定位**高端**



项目222亩地块 (DK1) 容积率2.0

- ❑ 西邻华侨城文化旅游综合体 (华侨城欢乐谷)
- ❑ 北邻紧邻地铁5号线张旺渠站
- ❑ 东临政府规划医疗用地 (将建设西北妇女儿童医院 沱东医院、沱东国际医院等)
- ❑ 南临镐京大道BRT快速干道

项目181亩地块 (DK2) 容积率1.5

- ❑ 西侧紧邻沱河生态景区及诗经里小镇
- ❑ 南临华侨城大剧院、图书馆等文化产业
- ❑ 北邻政府规划12年一站式教育用地 (周边已建成沱东六幼、六小、六中、沱东第一学校、中加国际学校等)
- ❑ 东临镐京遗址公园

项目规划为小高层、洋房、叠拼组成的低密住区；纯板式揽景大宅，全玻璃幕墙+高端石材建筑立面



□ 限高50米，打造低密住区

海逸长洲因为位于镐京遗址公园旁，极限高度50米，两地块均为低密产品，栋藏级产品、花园洋房、奢阔平层、揽景小高层，全部高端产品规划，打造低密之美，居住舒适度高

□ 玻璃幕墙结构、高端石材，新材料运用，建筑轮廓优美

全玻璃幕墙结构，高端石材，加之新材料的运用，时尚大气

□ 产品规划：汲取融创大平层“扁平化”理念

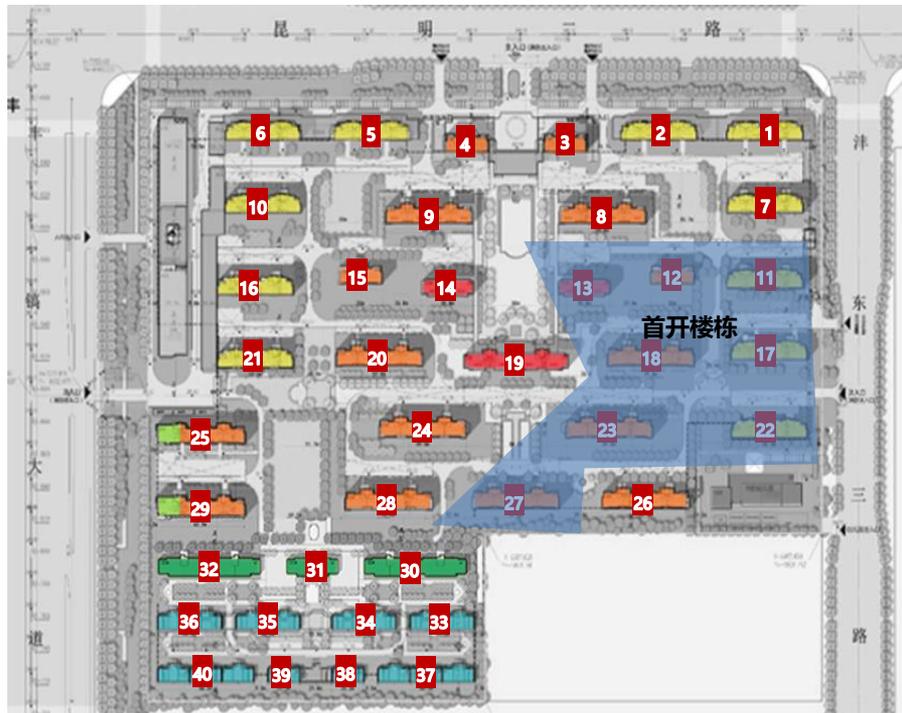
南向超大客厅开间，约7.7米，横厅设计，尺度和空间舒适度高；两梯两户，独立电梯厅，纯板式揽景大宅；叠拼分为上、下叠及中间大平层产品；整体精装修风格以现代轻奢为方向。

房企表现/重点项目研究—融创海逸长洲

时间	10月27日	11月	11月23日
项目启动	项目启动	高新丽思卡尔顿酒店外展点开放	融创沣东生活体验馆&融创沣面样板体验馆开放
推广主题	世界归心沣起时	千人共赏，时代沣潮	迎沣而行，奔向新世界
渠道推广	地拓、城市展厅、渠道海派、多盘联动、朋友圈、公众号大V		
活动策略	2019西安区域发展高峰论坛	2019融创西安秋季劲跑活动	暖场活动、营销活动



房企表现/重点项目研究—融创海逸长洲



136 160 190 200 190 叠拼

项目动态:

- 2019年11月25日, 项目首批次楼栋已价格公示, 小高层7#、8#、11#-13#、17#-19#、22#、23#、26#-28#楼, 公示价格20269-23269元/m²; 叠拼33#、34#、37#、38#楼, 公示价格28017-31657元/m², 具体开盘时间待定;
- 项目首批次预计推出小高层11#、12#、13#、17#、18#、22#、23#、27#楼。

楼号	单元数	梯户	层高	面积 (m ²)	套数 (套)
11#	2	2T2H	15F	139	60
12#	1	2T2H	15F	162	30
13#	1	2T2H	15F	189	30
17#	2	2T2H	15F	139	60
18#	2	2T2H	15F	161-162	60
22#	2	2T2H	13F	139	52
23#	2	2T2H	15F	161-162	60
27#	2	2T2H	13F	162	52

房企表现/重点项目研究—融创海逸长洲

户型展示:



139m²三室两厅两卫



161m²四室两厅两卫



189m²四室两厅两卫

房企表现/重点项目研究—融创海逸长洲

样板展示:





融创集团+央企华侨城联手巨制

融创与华侨城携手沣东，在大西安中心之上建设城市人居新封面；



位居长安新中轴，镐京历史文化板块，文脉资源丰富

项目位于镐京历史文化板块，将结合昆明池板块打造生态+文化+旅游+居住+商务为一体的区域。项目7大公园环绕+华侨城文旅（欢乐谷、欢乐海岸）+双地铁口（地铁五号线张旺渠站2020年通车、地铁16号线、西安首条BRT快速干道）+政府规划医疗用地及教育用地，优势资源丰富；



低密产品·纯板大宅·高舒适度

大西安新中轴未来的低密生态终改产品，玻璃幕墙结构，时尚大气；横厅设计，尺度和空间舒适；两梯两户，纯板式大宅，叠拼分为上、下叠以及中间的大平层，整体5层高的建筑；

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！

