创典全程
TRENDA
证券代码 833053

2019年12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 02　土地市场

Part 03　新房市场

Part 04　房企表现

本月市场概括：

宏观经济环境：

PMI连续两个月处于扩张区间，PPI不容乐观，CPI环比继续上涨，同比涨幅创7年来新高，经济下行压力犹在；

宏观政策环境：

- 中央经济工作会议、全国住房城乡建设工作会议重申“房住不炒”，并要求全面落实因城施策，构建稳地价、稳房价、稳预期长效调控机制，奠定了2020年楼市以“稳”为主的基调。为保持房地产市场平稳发展，预计各地将不断优化调控政策，“因城施策”松紧结合、提速前行；
- 中央深化户籍改革，全面取消城区常住人口300万以下的城市落户限制，将进一步加快城市化进程，有助于淡化限购的约束，对冲部分城市楼市下行压力；
- 存量贷款利率定价基准可转换为LPR，进一步降低实体经济融资成本，同时有助于降低中长期个人房贷利率；
- 西安发布公积金新政，进一步打击投机行为、促进楼市健康发展；

西安土地市场：

本月土地市场供应43宗，供应面积2694.7亩，环比上涨126.6%，同比上涨14.4%；成交共计24宗，成交面积1326.1亩，环比下降19.7%，同比下降10.6%，计容建面267.1万㎡，环比上涨2.1%；平均亩单价825万元/亩，环比上涨136.4%，同比上涨73.0%，平均楼面价为4095元/㎡，环比上涨86.0%，同比上涨45.4%，平均溢价率大幅攀升至66%。

西安新房市场：

本月西安商品房市场供应量环比下降、成交量环比上涨，价格企稳。其中住宅市场供求基本平衡，本月供应量125.3万㎡，环比下降18.8%，同比下降23.4%，成交量118.1万㎡，环比下降3.8%，同比下降17.7%，成交均价12629元/㎡，环比上涨4.1%，同比上涨3.4%；从微观市场来看，本月开盘项目合计59个，去化率52%，继续低位运行；

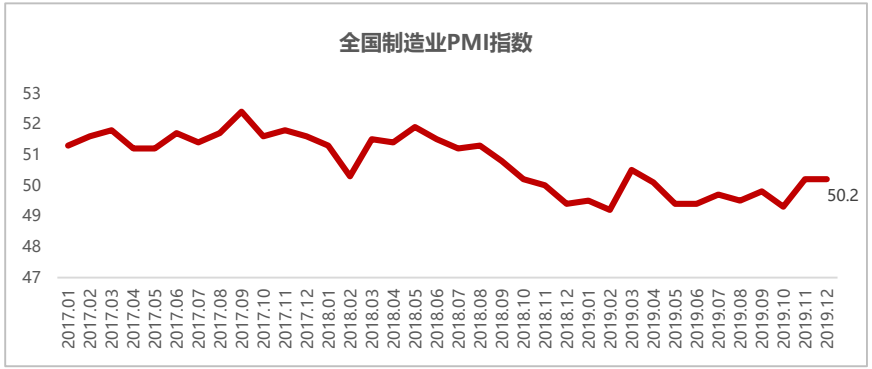
房企业绩表现：2019年全年前十房企总销额同比上涨18%，万科、绿地、融创稳居全市销售前三强。

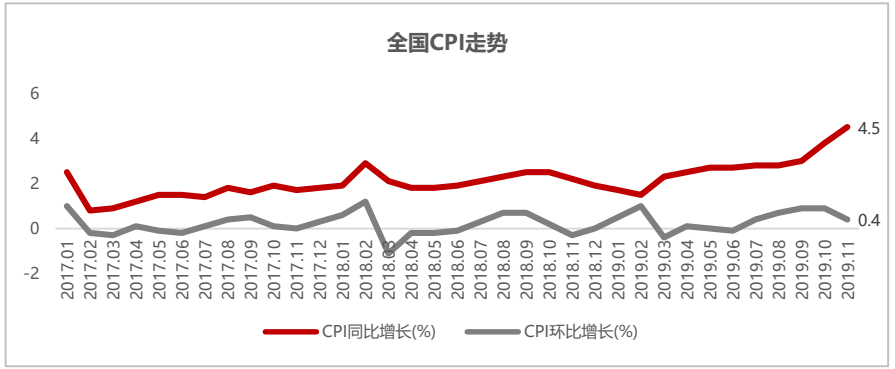
Part 01
宏观背景

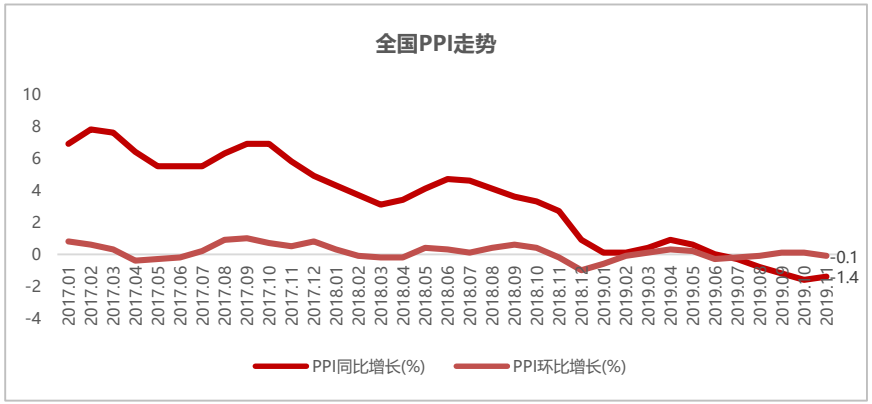
- 经济环境
- 政策环境
- 城市发展

宏观背景/经济环境

PMI连续两个月处于扩张区间，PPI不容乐观，CPI环比继续上涨，同比涨幅创7年来新高，经济下行压力犹在







- 2019年12月份，PMI50.2%，与上月持平，景气稳中有升。受传统节假日临近的影响，本月生产继续加快、需求保持扩张，同时进出口状况改善，且高技术制造业等新兴产业增势良好；
- 2019年11月份，PPI环比下降0.1%，同比下降1.4%，环比涨幅比上月收窄0.2个百分点，同比降幅比上月收窄0.2个百分点，受化学原料和化学制品制造业持续下行影响，整体PPI形势不容乐观；
- 2019年11月份，CPI环比上涨0.4%，同比增长4.5%，环比涨幅比上月回落0.5个百分点，同比涨幅创下7年多以来新高，其中11月份猪肉价格上涨110.2%，影响CPI上涨约2.64个百分点；

宏观背景/政策环境

中央经济工作会议、全国住房城乡建设工作会议重申“房住不炒”，并要求全面落实因城施策，构建稳地价、稳房价、稳预期长效调控机制，奠定了2020年楼市以“稳”为主的基调。为保持房地产市场平稳发展，预计各地将不断优化调控政策，“因城施策”松紧结合、提速前行

中央经济工作会议

- **坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制**，促进房地产市场平稳健康发展；
- 加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。

全国住房城乡建设工作会议

- **着力稳地价稳房价稳预期，保持房地产市场平稳健康发展；**
- **长期坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段。**继续稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案，着力建立和完善房地产调控的体制机制；
- 完善城镇住房保障体系，加大城市困难群众住房保障工作力度；
- 培育和发展租赁住房，促进解决新市民等群体的住房问题。重点发展政策性租赁住房。

2020年 “房住不炒”定位不变，“因城施策”松紧结合

政策解读： 2019年以来，政策层面始终坚持“房住不炒”的定位，各地楼市基本处于平稳发展态势，基本达到了政策预期目标。12月中央经济工作会议再次强调“房住不炒”。全国住房和城乡建设工作会议中对2020年重点工作也再次明确指出不把房地产作为短期刺激经济的手段。可以看出虽然宏观经济整体承压、国际形势复杂多变，但中央 “房住不炒”的决心依旧不变。2020为保持房地产市场继续平稳运行，各地将采取松紧适度的调控政策“因城施策”将继续提速进行。

宏观背景/政策环境

中央深化户籍改革，全面取消城区常住人口300万以下的城市落户限制，将进一步加快城市化进程，有助于淡化限购的约束，对冲部分城市楼市下行压力

12月25日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于促进劳动力和人才社会性流动体制机制改革的意见》，全面取消城区常住人口300万以下的城市落户限制，全面放宽城区常住人口300万至500万的大城市落户条件。**本次户籍制度的深度改革将进一步加快城市化进程的脚步，促使人口流动进入新一轮活跃期，同时为部分人口吸引力较大的二三线城市带来一定住房需求，有助于淡化限购的约束，对冲部分城市楼市下行的压力。**

国家发展改革委	国家发展改革委	中共中央办公厅、国务院办公厅	中共中央办公厅、国务院办公厅
2019年2月21日，发改委发布《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》。提出**放宽除个别超大城市外的城市落户限制。**	2019年3月31日，发改委公布《2019年新型城镇化建设重点任务》。**提出推动1亿非户籍人口在城市落户。**	2019年5月8日，中共中央、国务院办公厅印发《关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系意见》，**提出到2020年城市落户限制逐步取消。**	2019年12月25日，中共中央、国务院办公厅印发《关于促进劳动力和人才社会性流动体制机制改革的意见》。提出**全面取消城区常住人口300万以下的城市落户限制。**

城市规模（常住人口）	落户改革要求	改革目标
超大特大城市（500万以上）	积分落户政策，精简积分项目，确保社会保险缴纳年限和居住年限分数占主要比例	实现1亿非户籍人口在城市落户
Ⅰ型大城市（300万-500万）	全面放宽落户条件	
Ⅱ型大城市（100-300万以下）	全面取消落户限制	
中小城市（100万以下）	全面取消落户限制	

宏观背景/政策环境

住建部等6部门印发指导意见整顿规范住房租赁市场秩序，保障住房租赁各方尤其是承租人合法权益，促进租赁市场平稳健康发展

12月25日，住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部、市场监管总局、银保监会、国家网信办等6部门印发《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》，规范住房租赁市场主体经营行为，保障住房租赁各方特别是承租人的合法权益。

01 加强从业主体管理

房地产经纪机构和住房租赁企业在经营范围中注明“房地产经纪”或“住房租赁”，转租住房10套（间）以上的单位或个人，依法办理市场主体登记。住房租赁企业开业前向住房和城乡建设部门推送开业信息。

02 加强房源信息发布管理

房源信息应当满足真实委托、真实状况、真实价格的要求。网络信息平台应当核验房源信息发布主体资格和房源必要信息。

03 规范租赁住房改造行为

各地制定闲置商业办公用房、工业厂房等非住宅依法依规改造为租赁住房的政策。改造房屋应当符合建筑、消防、环保等方面的要求。

04 防范住房租赁金融风险

对住房租金贷款业务的贷款期限、贷款额度作出明确要求。加强对采取“高进低出”“长收短付”等经营模式的高风险住房租赁企业监管。

05 建设住房租赁管理服务平台

直辖市、省会城市、计划单列市以及其他租赁需求旺盛的城市应当建设完成住房租赁管理服务平台。平台应当具备机构备案和开业报告、房源核验、信息发布、网签备案等功能。

06 建立住房租赁常态化管理机制

各地住房和城乡建设、发展改革、公安、市场监管、银保监、网信等部门建立协同联动机制。建立多层次住房租赁纠纷调处机制。

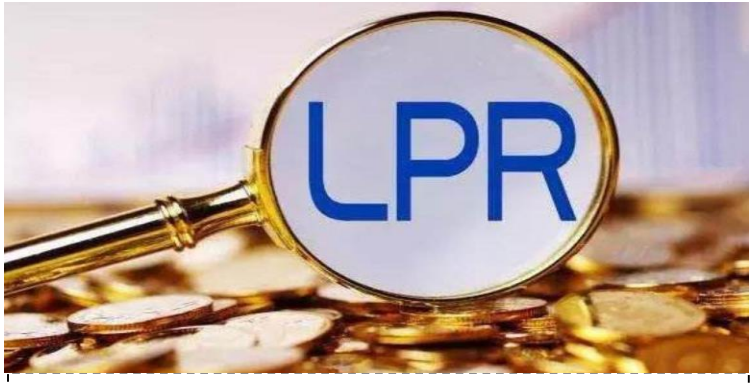
宏观背景/政策环境

存量贷款利率定价基准可转换为LPR，进一步降低实体经济融资成本，同时有助于降低中长期个人房贷利率

12月28日，央行发布公告称，自2020年3月1日起，金融机构应与存量浮动利率贷款客户就定价基准转换条款进行协商，将原合同约定的利率定价方式转换为以LPR为定价基准加点形成。

存量房贷利率定价基准转变要点

- **政策对象：**2020年1月1日前商业银行发放的所有参考基准利率定价的商业性个人住房贷款；
- **转换时间：**2020年3月1日至2020年8月31日；
- **转换原则：**借款人可与银行协商确定将定价基准转换为LPR，或转换为固定利率，借款人只有一次选择权，转换之后不能再次转换；
- **定价周期：**重定价周期最短为一年，可重新约定定价日
- **两种利率：**1、将定价基准转换为LPR，每年调整1次；
  2、转换为固定利率（为原合同最新执行的利率），30 年固定不变；
- **转换方式：**加点=原合同利率-2019年12月对应的5年期LPR （即4.8%），点数一旦形成将不改变转变后，2020年，房贷利率维持原利率不变；2021年，以LPR为定价基准加点形成；



政策解读：本次存量浮动利率贷款定价换锚是对LPR机制改革更进一步的落实，换锚后，对银行而言存量贷款利率可能跟随LPR下降，对企业而言存量贷款融资成本有可能进一步降低，整体来讲有助于降低实体经济融资成本。对房地产市场来说，存量房贷利率市场化后，短期个人房贷利率维持稳定，中长期个人房贷利率大概率降低，利好购房群体。

西安发布公积金新政，进一步打击投机行为、促进楼市健康发展

12月19日，西安住房公积金管理中心发布新版《西安市住房公积金缴存实施细则》《西安市住房公积金贷款实施细则》《西安市住房公积金行政执法实施细则》，三个新细则将于2020年1月1日起施行，有效期5年。

分项	2020年1月起	2019年4月23日
首付比例	毛坯最低30%	144㎡（含）以内不低于35%，144㎡以上不低于40%；对结清首次住房公积金贷款客户，144㎡（含）以内不低于40%，144㎡以上不低于45%
	精装及高房价产品最低40%	精装修房屋首付款比例不低于40%
贷款年限	购买商品住房、经济适用住房、集资建造住房的，最长贷款期限30年	购买商品住房、经济适用住房、集资建造住房的，最长贷款期限30年
	购买二手房的，贷款期限与房屋建成年限之和不超过30年	购买二手房的，贷款期限与房屋建成年限之和不超过30年
	贷款最长期限不得超过30年，且借款到期日不超过借款申请人法定退休时间后5年	贷款最长期限不得超过30年，且借款到期日不超过借款申请人法定退休时间后5年
其他	公积金贷款月偿还贷款本息额不得超过家庭月收入的50%	公积金贷款月偿还贷款本息额不得超过家庭月收入的50%
	第二次公积金贷款利率，按同期公积金贷款利率1.1倍执行	第二次公积金贷款利率，按同期公积金贷款利率的1.1倍执行
	第三次不予受理	第三次不予受理

政策解读：

此次首付比例的变动，有助于遏制市场投资投机购房，同时鉴于精装房政策的逐步落地，3成首付将成历史，预计此次政策的作用将被放大。

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：

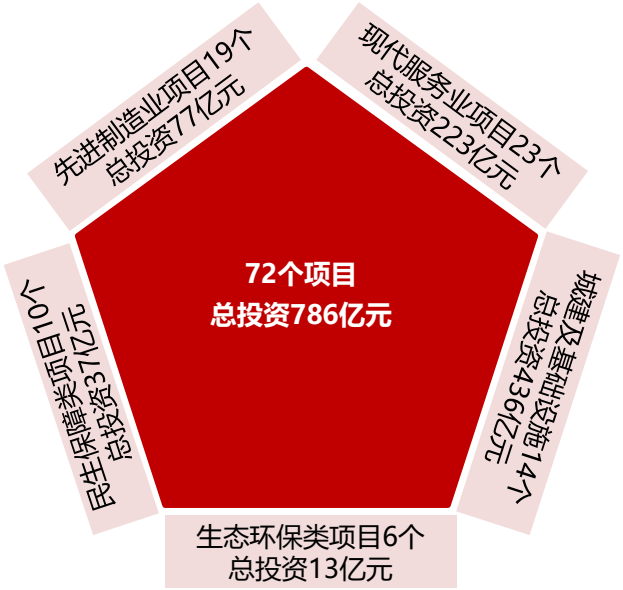
开发商在5个工作日内通过企业平台端对咨询投诉问题进行回复。未按时回复且未向市住建局说明原因的，将予以暂停网签销售处理。房地产开发企业组织人员提交虚假评价信息的，一经查实将暂停网签销售，并作为典型案例曝光处理。

西安深化专项整治住房租赁中介机构乱象工作，规范租赁市场运营行为，切实维护市民合法权益

12月19日，西安市专项整治工作专班组织各成员单位召开了专项整治工作推进会议，为进一步贯彻落实中省市关于在“不忘初心、牢记使命”主题教育活动中开展专项整治住房租赁中介机构乱象工作的安排部署，持续推进西安市住房租赁中介机构乱象大检查、大整治工作。

西安集中开工72个重点项目、投资786亿元，进一步优化城市产业结构、增强城市综合承载能力，为经济发展增添新动力

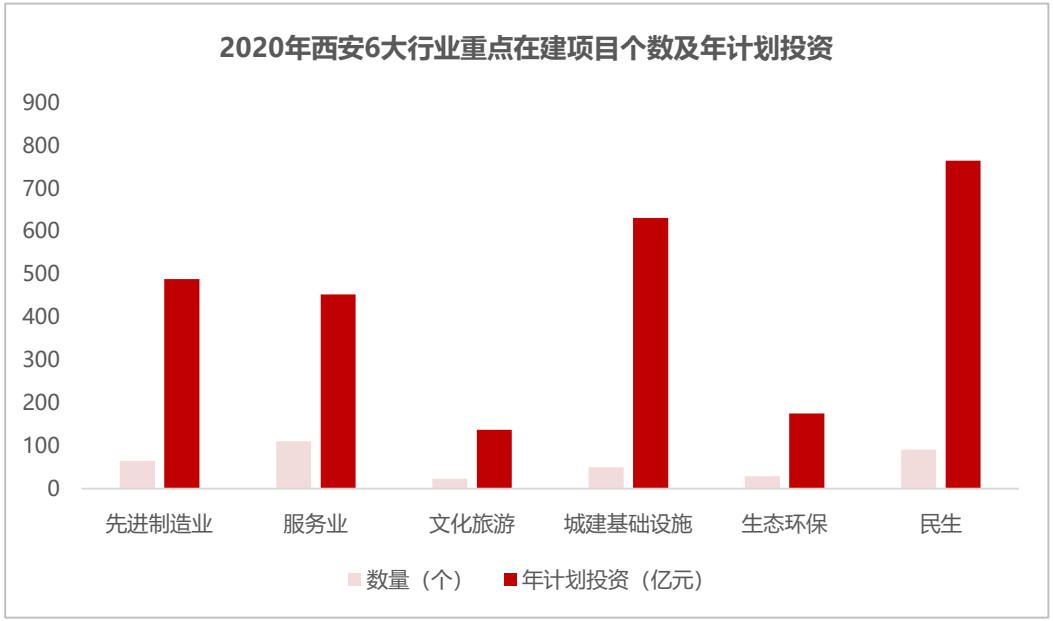
12月1日，西安市稳增长稳投资重大建设项目集中开工仪式在西安国际港务区举行，本次集中开工项目72个，总投资786亿元，项目涵盖了先进制造业、现代服务业、城建及基础设施、生态环保和民生保障5大领域。



2019年12月西安新开工部分项目列表			
序号	项目名称	投资金额	建设周期
1	奥体中心周边基础设施配套项目	38.85亿元	2019.12-2021.6
2	西安火车站北广场及周边市政配套工程项目	54.74亿元	2019.12-2021.4
3	西安地铁10号线一期工程	219.03亿元	2019.12-2024.12
4	西安地铁1号线三期工程	89.03亿元	2019.12-2023.12
5	陕西省西安汽车站	9.75亿元	2019.12-2024.12
6	西安航天颐和苑适老公寓	4.58亿元	2019.12-2022.12
7	西安国际港务区兰家小学扩建、柳树余小学新建项目	4.28亿元	2019.12-2020.8
8	长安区花园乡村项目	1.80亿元	2019.12-2020.12
9	西安航空学院新校区建设项目图文信息中心	1.49亿元	2019.12-2021.3
10	高新区老旧小区改造项目	4.78亿元	2019.12-2021.12
11	西安交通大学医学院第一附属医院肿瘤病房综合楼项目	3.84亿元	2019.12-2024.12
12	绿地香树花城小学	2.00亿元	2019.12-2022.9
13	雁塔区明德门北区老旧小区改造项目	9597万元	2019.12-2020.12
14	阎良区保障性住房项目	3000万元	2019.12-2021.12

2020年西安市重点在建项目1611个、年计划投资4800亿元，进一步提升城市的承载力和市民的幸福感，为西安高质量发展奠定坚实基础

2020年西安市重点在建项目1611个，年计划投资4800亿元，较上年增长12%。为了进一步提高项目质量，强化项目服务保障水平，纳入市级重点管理的建设项目368个，年计划投资2650亿元。其中，续建183个、新开工86个、前期储备99个。



分区情况：

13个区县承担重点项目97个，年计划投资471.6亿元；

西咸新区承担项目41个，年计划投资371.1亿元；

7个开发区+富阎产业合作园区承担项目186个，年计划投资1454.9亿元；

11个市级有关单位+国网西安供电公司承担项目44个，年计划投资351.9亿元。

西咸新区集中开工58个重点建设项目、总投资548亿元，推动新区经济社会发展，为全省经济稳增长稳投资贡献西咸力量

12月1日，在沣西新城翱翔小镇(二期)西工大智能飞行器示范基地，西咸新区58个重点建设项目集中举行开工仪式，这是今年西咸新区第二次集中开工。本次集中开工项目主要包括基础设施建设、农林水和生态建设、工业和服务业、民生工程等项目，涵盖了科技研发、装备制造、生物医药、新型能源、市政配套等领域，总投资548亿元。其中，10亿元以上项目22个，投资445.2亿元。

翱翔小镇(二期)西工大智能飞行器示范基地效果图

西安地铁16号线一期工程正式开建，建成后将大大提升西咸新区沣东新城、秦汉新城、空港新城、泾河新城等地通达性

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

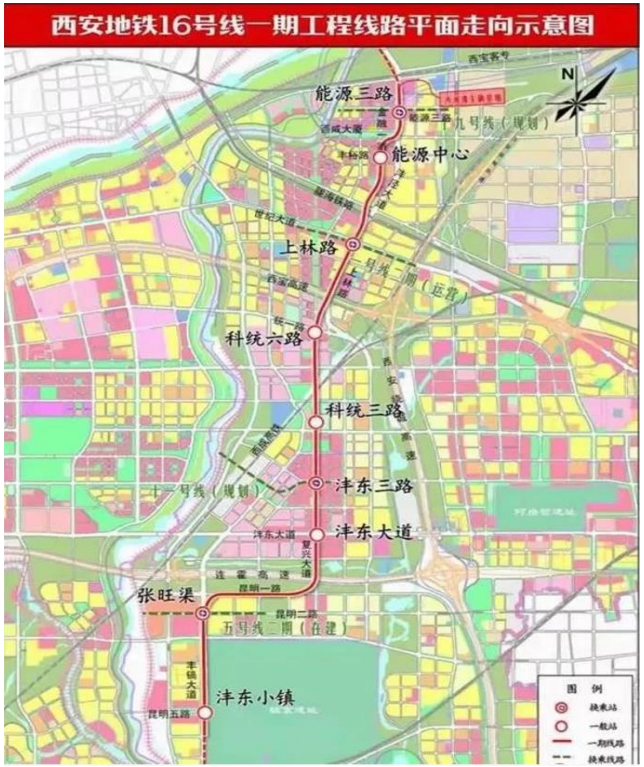
换乘站：地铁1号线二期上林路站、地铁5号线二期张旺渠站

设计时速：100km/h

批复时间：2019年6月12日

开工时间：2019年12月13日

建成时间：2023年上半年

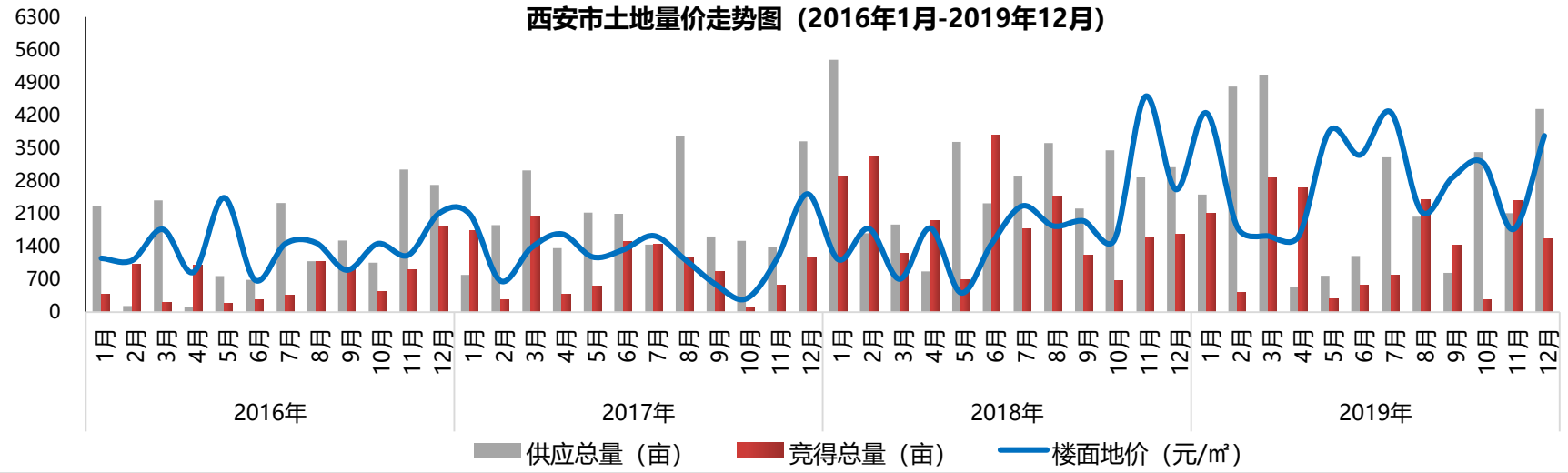


Part 02

土地市场

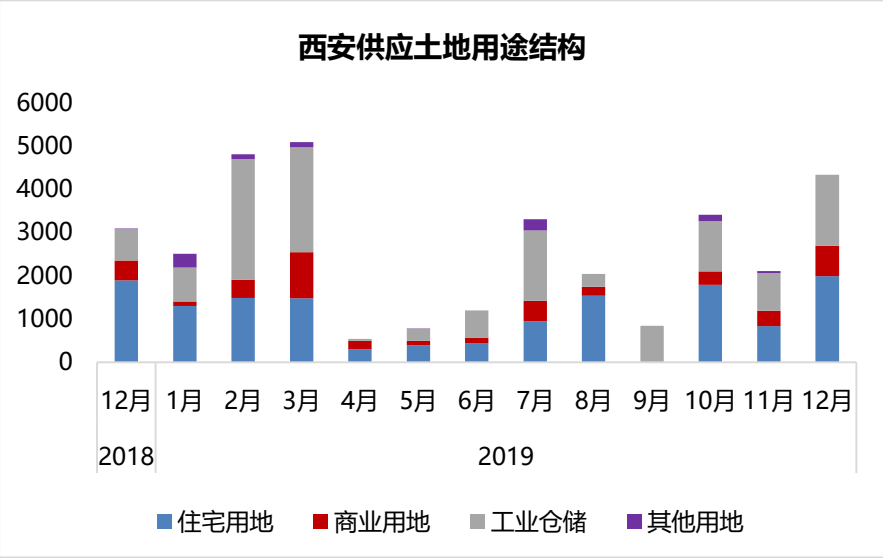
- 整体供求
- 经营性用地表现
- 房企土储排行

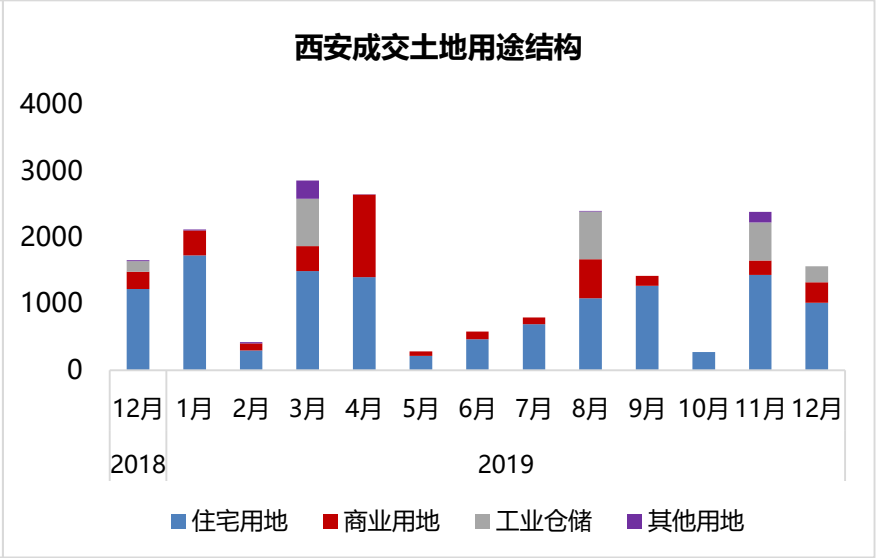
供应继续上行，成交量跌价涨，土地市场平稳收官



- **供应：**2019年12月西安供应土地70宗，供应土地面积共计4338.8亩，环比上涨105.5%，同比上涨40.2%；
- **成交：**2019年12月西安成交土地26宗，成交土地面积共计1565.6亩，环比下降34.3%，同比下降5.6%；
- **价格：**2019年12月西安土地成交金额110.1亿，环比上涨81.7%，土地成交亩单价703万/亩，环比上涨32.1%，整体楼面地价3762元/㎡，环比上涨112.7%。

住宅用地居供销榜首，工业仓储用地放量供应

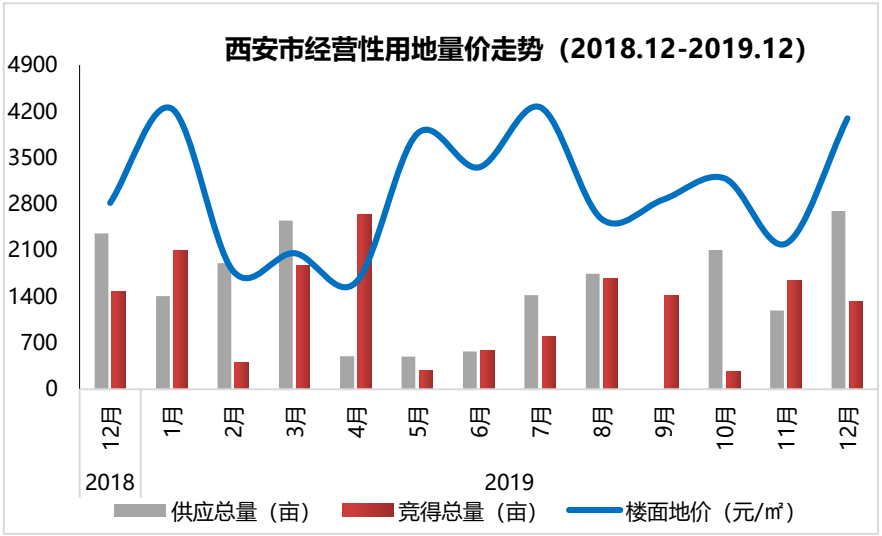


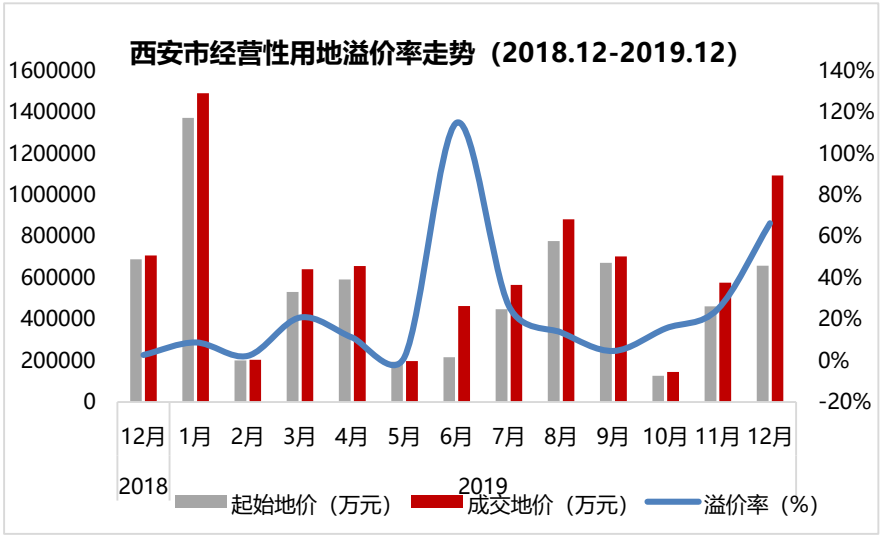


- **供应类型：**2019年12月，住宅用地供应1992.4亩，占比46%，为各用途供应之首；商服用地供应702.3亩，占比16%，工业仓储用地供应1644.2亩，占比38%。
- **成交类型：**2019年12月，住宅用地成交位居榜首，成交面积1017.4亩，占比65%，商服用地成交面积308.7亩，占比20%，工业仓储用地成交239.5亩，占比15%。

土地市场/经营性用地表现

经营性用地供销依然活跃，溢价率大幅攀升，价格涨幅明显

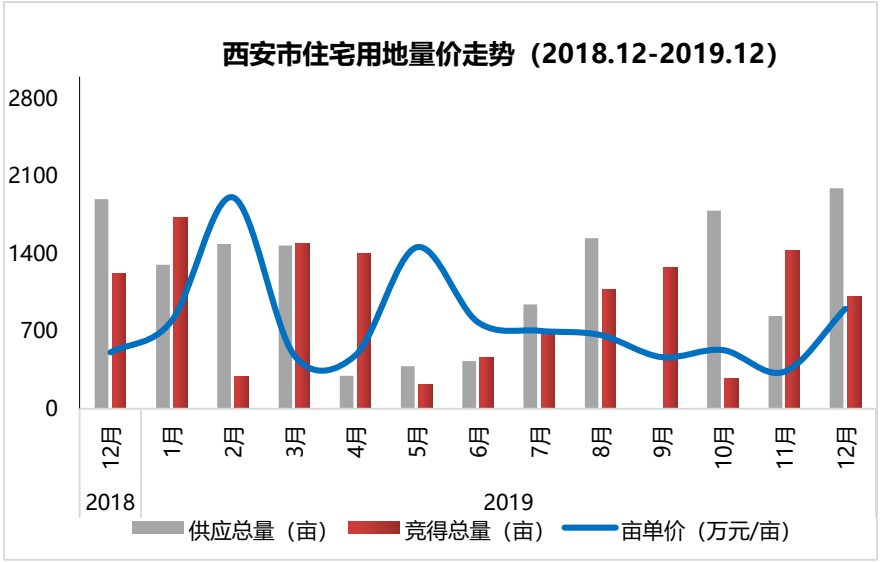


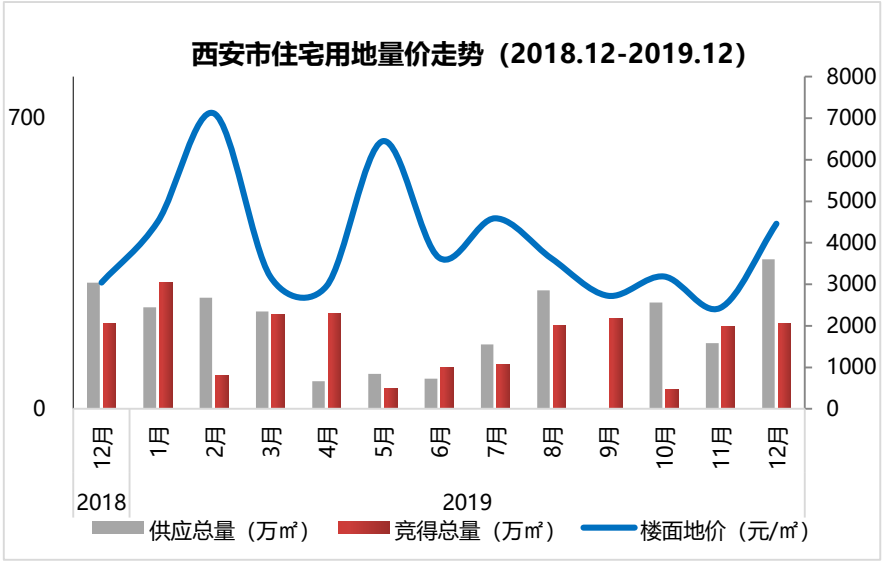


- **经营性用地供应：**2019年12月全市出让经营性用地43宗，供应面积2694.7亩，环比上涨126.6%，同比上涨14.4%；
- **经营性用地成交：**2019年12月全市成交经营性用地24宗，成交面积1326.1亩，环比下降19.7%，同比下降10.6%，计容建面267.1万㎡，环比上涨2.1%；
- **经营性用地价格：**2019年12月经营性用地平均亩单价825万元/亩，环比上涨136.4%，同比上涨73.0%，平均楼面价为4095元/㎡，环比上涨86.0%，同比上涨45.4%，平均溢价率大幅攀升至66%。

土地市场/经营性用地表现

住宅用地加大供应，成交环比下降29%，楼面地价涨幅达83.6%

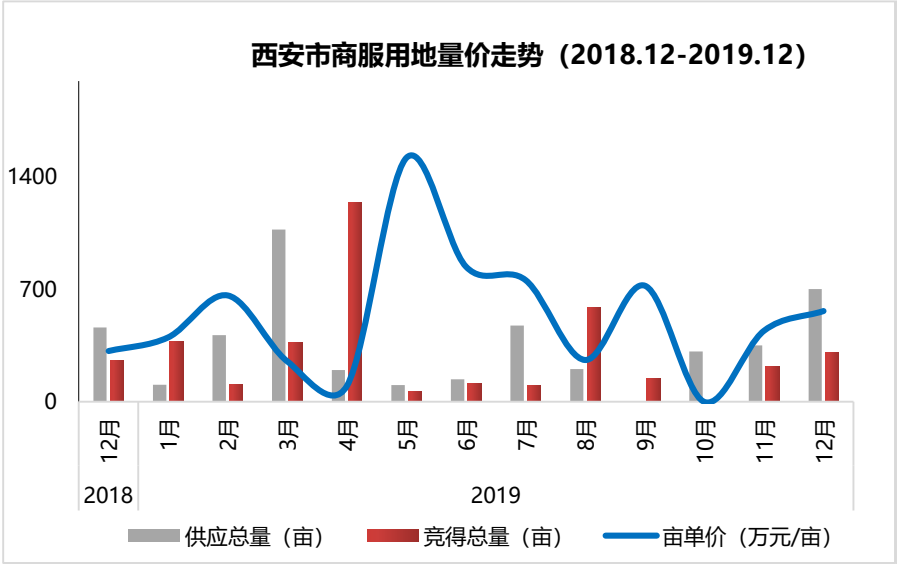


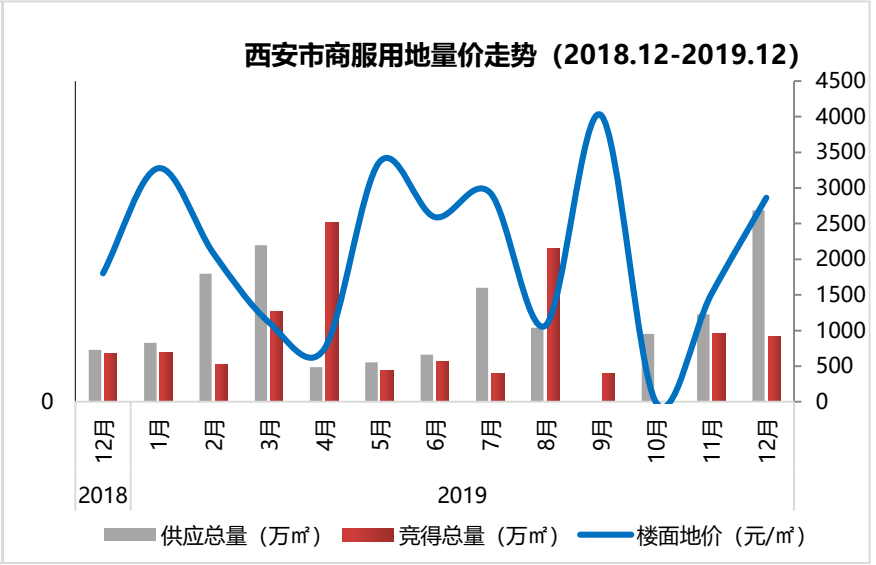


- **住宅用地供销价：**2019年12月住宅用地出让24宗，供应面积1992.4亩，环比上涨137.8%，同比上涨5.3%；成交18宗，成交面积1017.4亩，环比下降29.0%，同比下降16.8%；平均亩单价904万/亩，环比上涨169.9%，同比上涨77.0%；按最大容积率可形成建筑面积206.2万㎡，平均楼面地价4459元/㎡，环比上涨83.6%，同比上涨46.6%；

土地市场/经营性用地表现

商服用地供销均上涨，价格同步走高

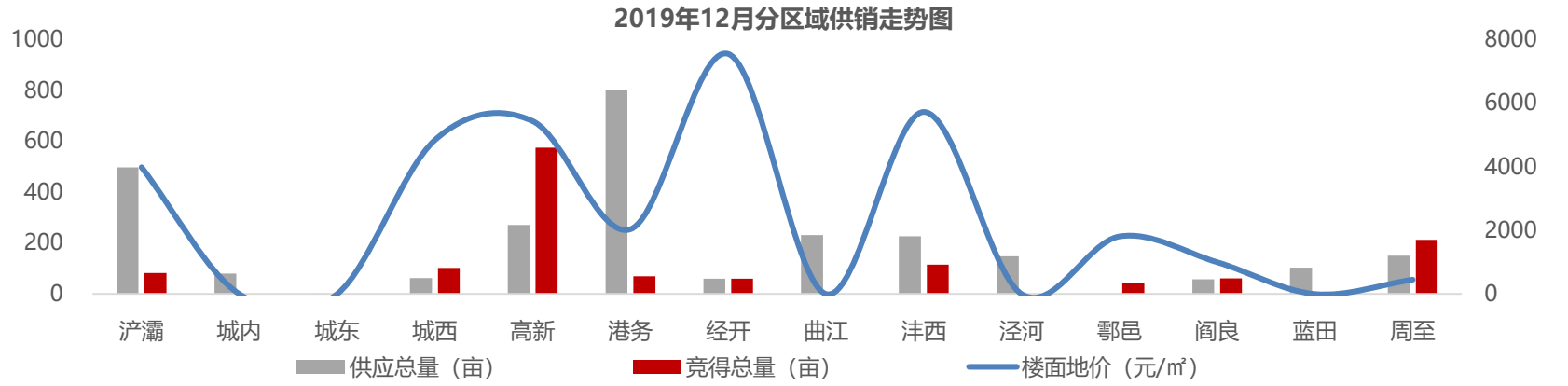




■ **商服用地供销价**： 2019年12月商服用地出让19宗，供应面积702.3亩，环比上涨99.9%，同比上涨51.8%；成交6宗，成交面积308.7亩，环比上涨41.5%，同比上涨18.9%，平均亩单价566万/亩，环比上涨27.8%，同比上涨78.5%；按最大容积率可形成建筑面积60.9万㎡，平均楼面地价2864元/㎡，环比上涨90.4%，同比上涨58.8%；

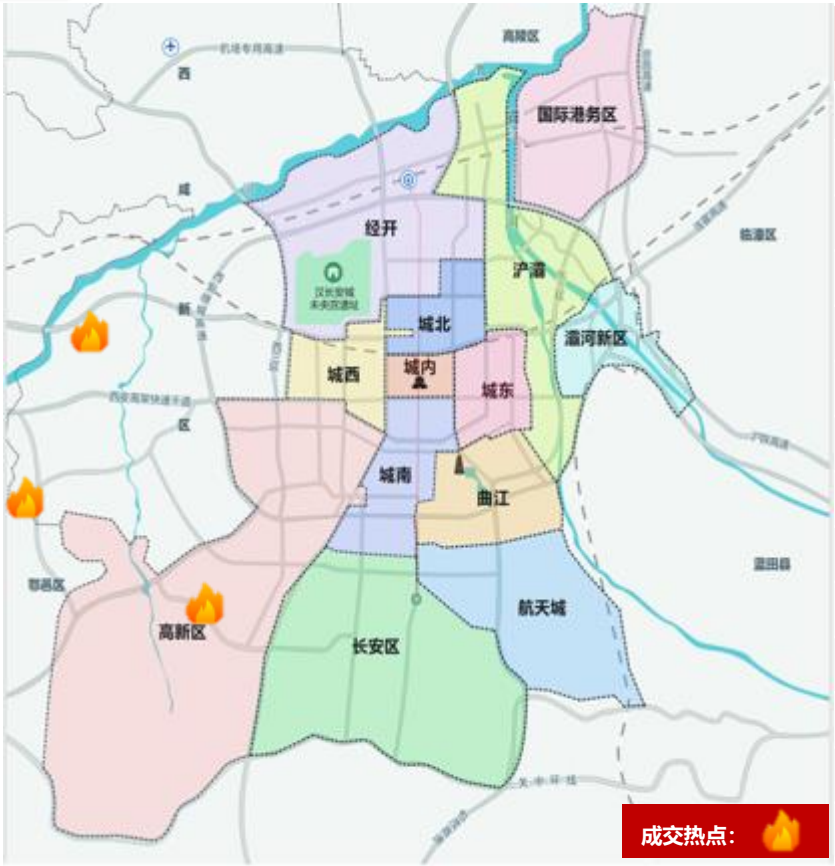
土地市场/经营性用地表现

港务供应再提速，高新居成交榜首，品牌房企积极储地



- **土地供应分区域：**本月港务以801亩的供应量位居各区域供应之首，占总供应量的29.7%，其次为浐灞、高新和曲江，分别供应498.2亩、271.0亩和232.1亩；
- **土地成交分区域：**本月土地成交排名前三的区域分别为：高新575.9亩，周至212.6亩，沣西115.8亩。重点地块分别是：紫薇地产溢价77%摘得高新中央创新区143.1亩住宅用地，最高楼面地价8411元/㎡；中海竞得高新中央创新区93.7亩住宅用地，土地单价1432万元/亩，楼面价7668元/㎡；沣东地产9.7亿元拍得沣西新城115亩优质住宅用地，折合840万元/亩，溢价率110%。万科竞得大兴新区1宗62.9亩商住用地，为范北村城改项目用地，成交总价款约9.6亿元，折合1523万元/亩，楼面地价6139元/㎡。

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/㎡）	历史最高地价（元/㎡）	新房均价（元/㎡）	房地价比
浐灞	498.2	82.3	3987	9079	11972	3.0
城内	80.4	—	—	—	—	—
城东	2.0	—	—	—	—	—
城西	62.9	102.7	4845	6139	13772	2.8
高新	271.0	575.9	5438	11176	14361	2.6
港务	801.0	70.1	2038	3893	10707	5.3
经开	60.5	60.5	7554	7554	11192	1.5
曲江	232.1	—	—	—	—	—
沣西	226.9	115.8	5727	6402	11587	2.0
泾河	148.7	—	—	—	—	—
鄠邑	0.0	44.7	1810	3337	8500	4.7
阎良	57.5	61.5	1001	1888	6900	6.9
蓝田	103.5	—	—	—	—	—
周至	150.1	212.6	453	656	4500	9.9

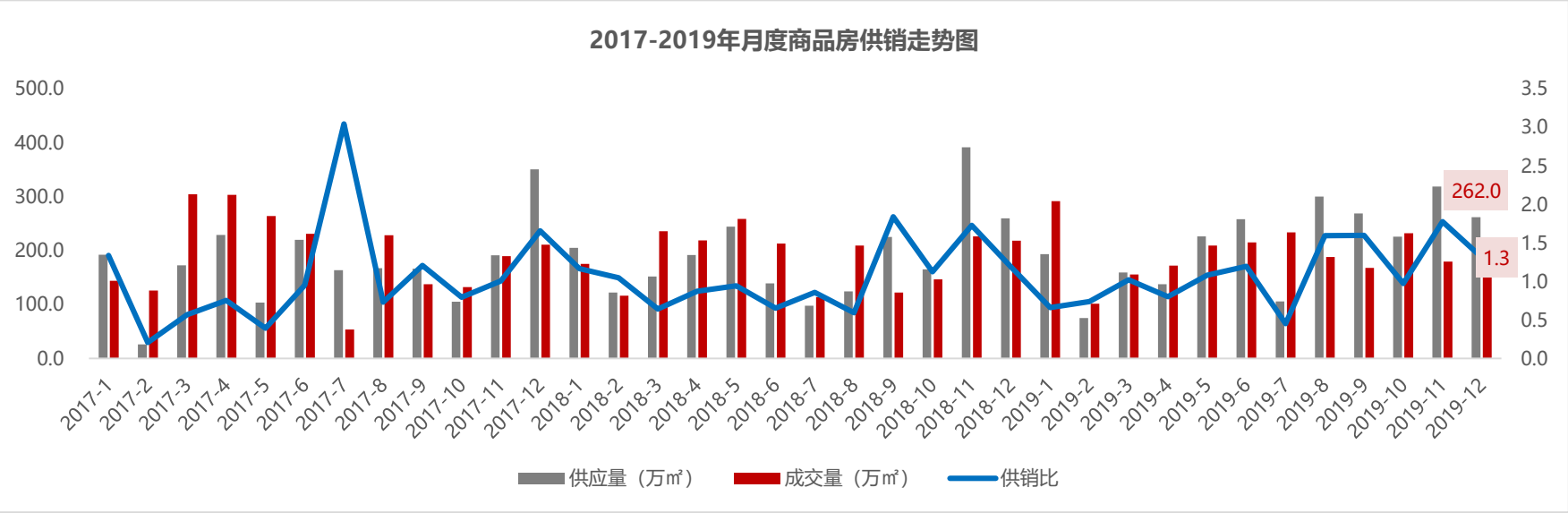
土地市场/房企土储排行

2019年12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/㎡）
1	紫薇地产	143.1	188972	1321	6355
2	沣东地产	115.8	97323	840	5727
3	西安高新独角兽基地发展有限公司	106.2	51860	488	3244
4	中海地产	93.7	134183	1432	7668
5	陕西鼎丰源置业有限公司	89.2	8185.0	92	491
6	平安地产	82.3	51430	625	3987
7	高科集团	80.9	46506	575	2871
8	万科地产	62.9	95820	1523	6139
9	陕西跨海实业有限公司	62.5	5458	87	445
10	融创中国	60.5	112434	1859	7554
合计		**897.1**	**792171**	**883**	——

Part 03
新房市场

- 整体市场
- 分物业表现
- 创典数据

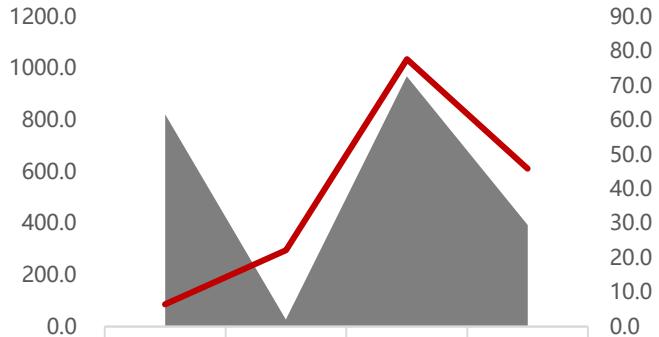
商品房供应量环比下降、成交量环比上涨，市场表现供大于求



- 2019年12月，西安商品房供应量262万㎡，环比下降17.9%，同比上涨0.7%；商品房成交量199.7万㎡，环比上涨11.2%，同比下降8.7%；
- 本月商品房供销比降至1.3，整体表现供大于求。

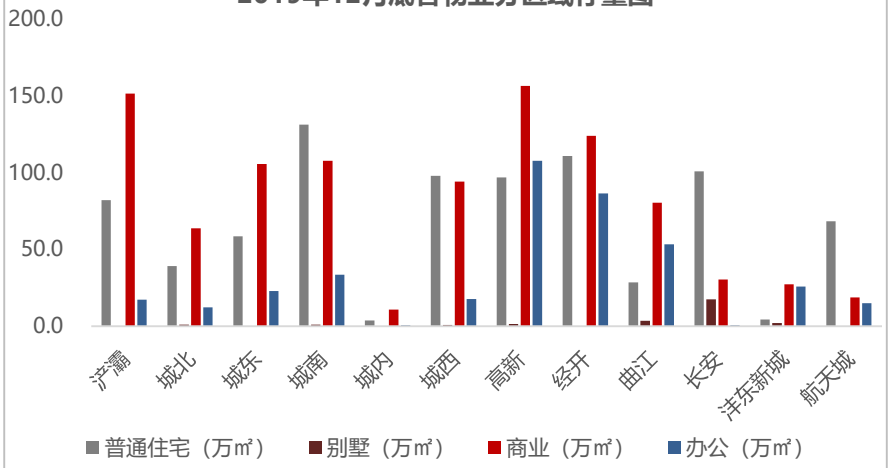
除普通住宅外，其余物业去化周期均下降，其中沣东新城商品房去化周期最短仅为3.1个月

2019年12月底各物业存量及去化周期图



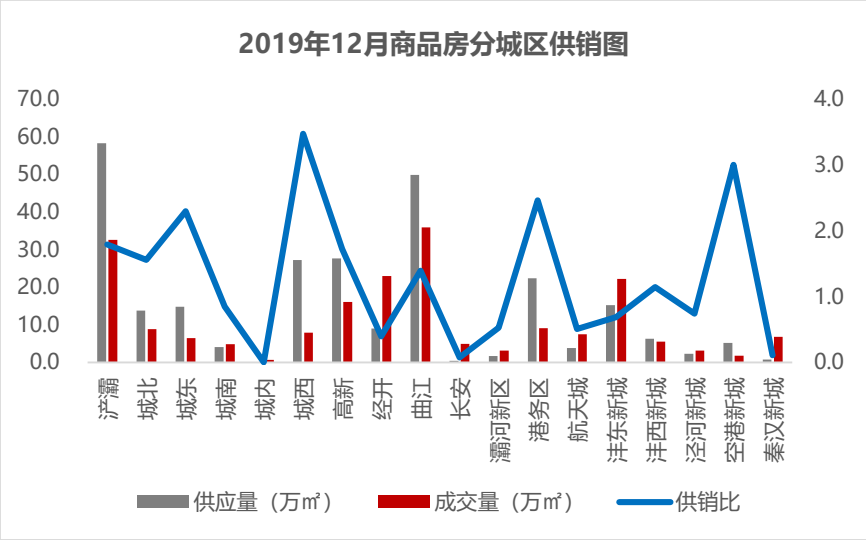
	普通住宅	别墅	商业	办公
12月底存量（万㎡）	821.7	26.9	969.8	393.1
12月底去化周期	6.5	22.2	77.7	45.9

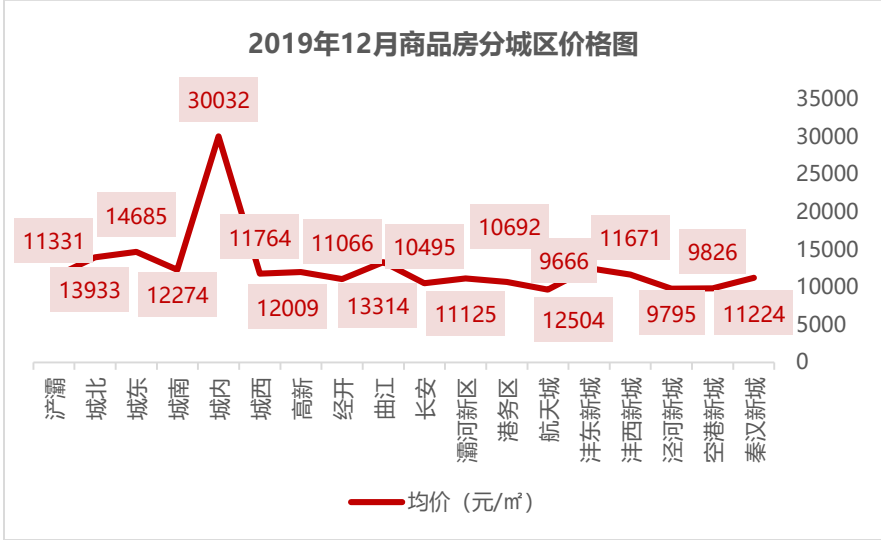
2019年12月底各物业分区域存量图



- 2019年12月底，商品房市场库存总量2211.5万㎡，去化周期下降至14.8个月；其中普通住宅去化周期上涨至6.5个月，别墅去化周期下降至22.2个月，商业去化周期下降至77.7个月，办公去化周期下降至45.9个月；
- 商品房库存分区域看：城内由于商业存量较大，去化周期居全市之首，为47.2个月；其次为城西、城南、城东、高新、经开，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3.1个月。

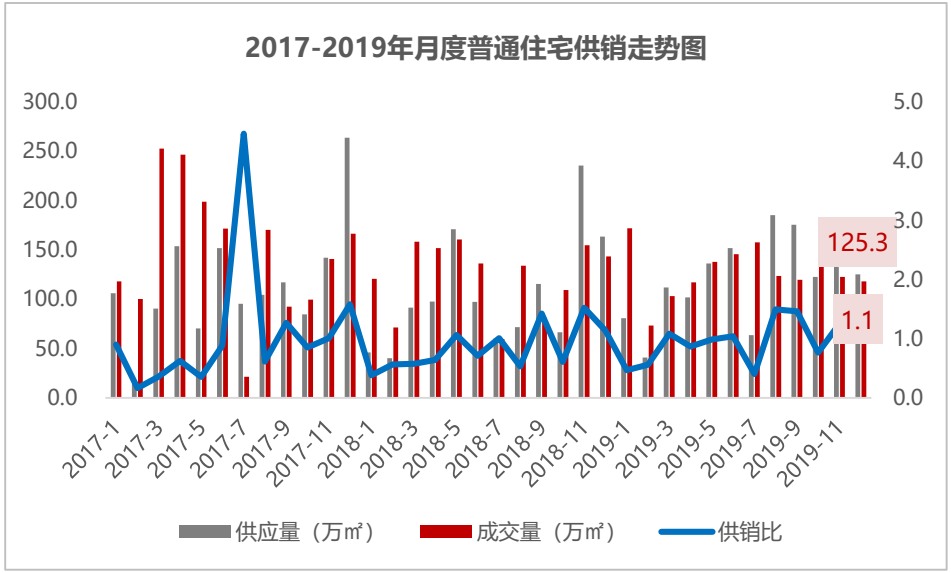
浐灞、曲江分列全市商品房供销之首，长安、秦汉新城严重供小于求，城西整体供大于求





- 2019年12月，浐灞以58.2万㎡的供应量、曲江以35.9万㎡的成交量领跑全市；长安、秦汉新城严重供小于求，供销比均为0.1；城西整体供大于求，供销比为3.5；
- 2019年12月，西安商品房成交均价12018元/㎡，环比上涨0.2%，同比上涨2.1%，其中城内价格环比上涨39.3%，达30032元/㎡；高新价格环比下降26.1%，为12009元/㎡。

12月住宅供应成交双双回落，整体表现供求平衡

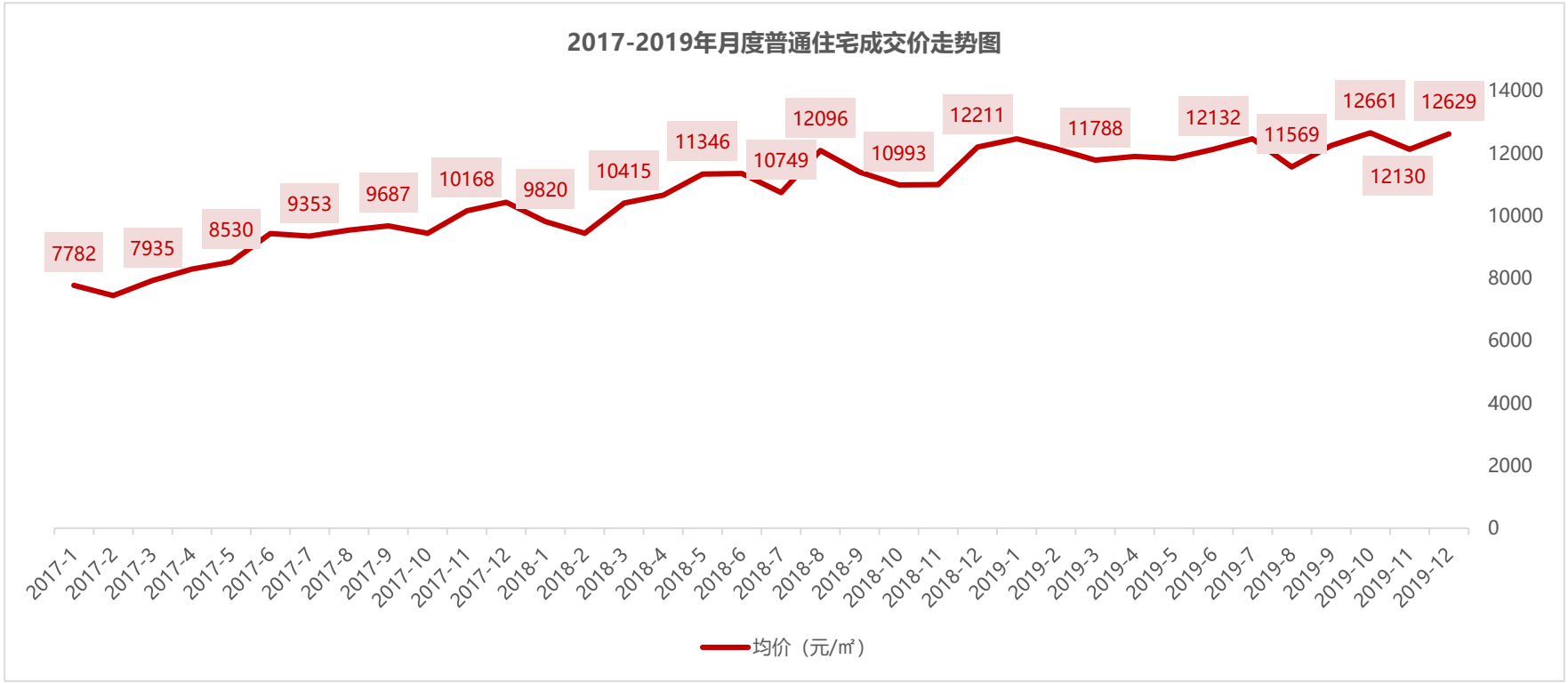


2019年12月普通住宅成交面积排行TOP10			
排名	项　目	成交面积（㎡）	成交均价（元/㎡）
1	大华·公园世家	87493.46	12931
2	西安奥园誉府	55533.41	13120
3	中海·曲江大城	47663.76	14903
4	大华锦绣前城	33537.09	11818
5	绿城·桂语蘭庭	30281.66	11289
6	美好时光	30014.32	12291
7	华宇·时间城	27419.00	9688
8	绿城西安全运村	26221.08	11826
9	阳光城·翡丽曲江	25730.71	13359
10	汇悦城	25098.13	9673

- 2019年12月，西安普通住宅供应量125.3万㎡，环比下降18.8%，同比下降23.4%，住宅成交量118.1万㎡，环比下降3.8%，同比下降17.7%，普通住宅供销比下降至1.1，市场供求基本平衡。

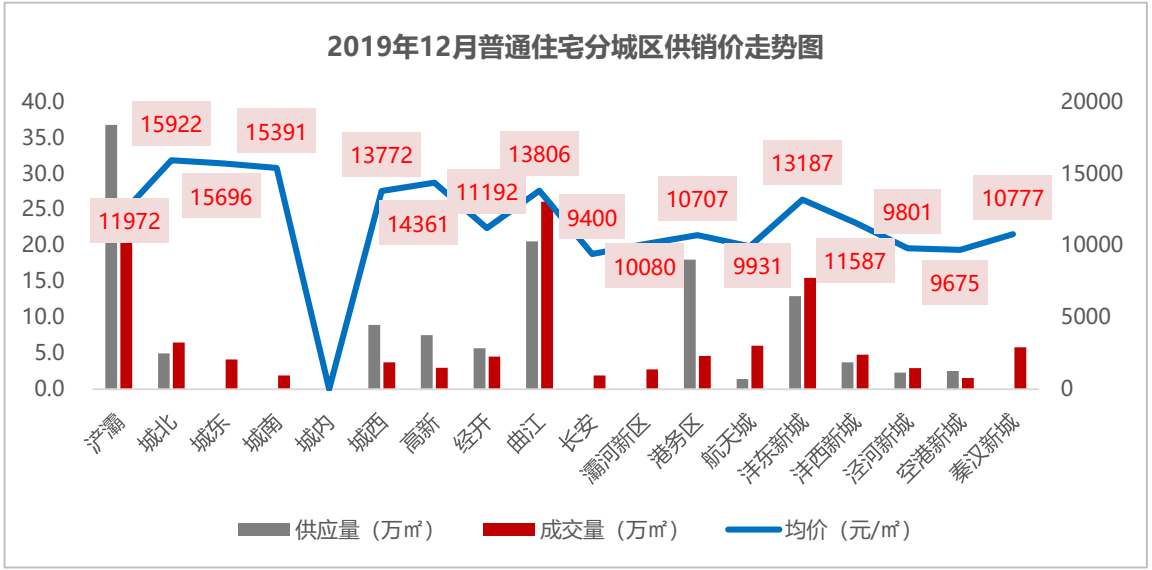
新房市场/分物业表现/住宅物业

本月住宅成交均价12629元/㎡，环比上涨4.1%，同比上涨3.4%



新房市场/分物业表现/住宅物业

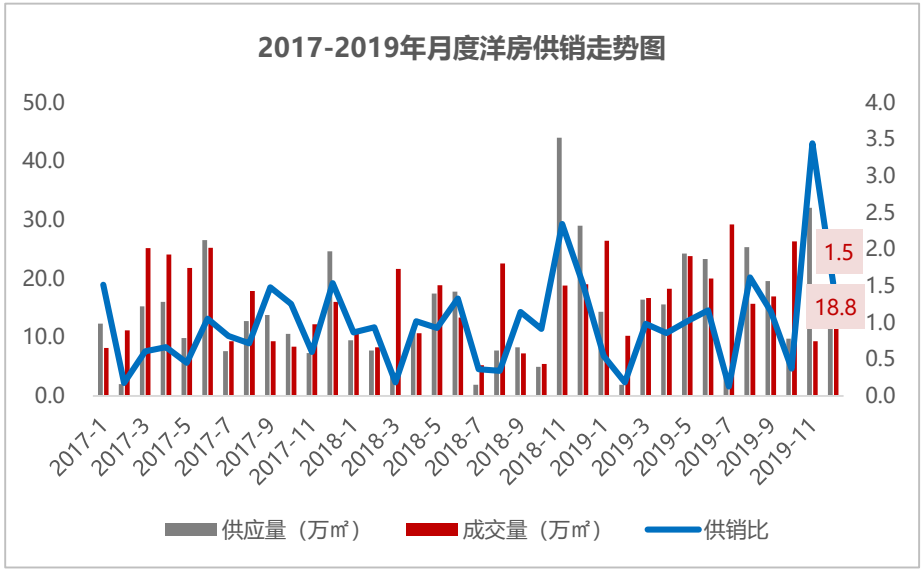
浐灞以36.8万㎡的供应量、曲江以26.1万㎡的成交量分别居全市首位，城北以15922元/㎡的价格领跑

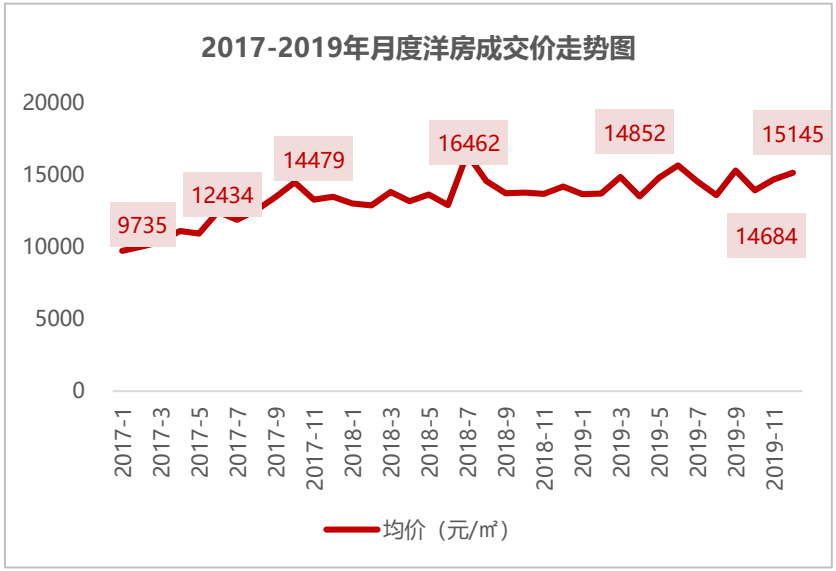


2019年12月各区域典型获证项目一览表	
区域	典型获证项目
城东	科达东御兰汀、天悦东都
城南	奥园和悦府
城西	保亿公元印、大兴正荣府
城北	恒大悦龙台、中南君启
高新	融创珺庭府、万科翡翠国宾
曲江	华润置地·曲江九里、华润置地·悦府、美好时光曲江·观山悦、中海曲江大城
浐灞	金科博翠天宸、龙腾万都汇、湾流、阳光100阿尔勒颐合府、远洋御山水、中国铁建花语城
经开	碧玺华庭、世茂都
港务区	华润置地·未来城市、汇悦城、陆港·滨海湾绿城西安全运村、绿地璀璨天城
沣东	君合天玺、朗诗未来街区、融创海逸长洲
沣西	蓝光·雍锦湾、中国铁建·西派时代、紫薇·万科大都会
泾河	乐华城、阳光城文澜府
空港	中梁国宾府
秦汉	恒大文化旅游城、中梁壹号院

- 2019年12月，西安普通住宅供应量排名前三的区域分别是浐灞、曲江和港务区，供应面积分别为36.8万㎡、20.6万㎡和18万㎡，其中恒大文化旅游城、金科博翠天宸、奥园和悦府、曲江·观山悦、科达东御兰汀等均为供应大户。成交量排名前三的区域分别是曲江、浐灞和沣东新城，成交面积分别为26.1万㎡、22.5万㎡和15.5万㎡；
- 2019年12月，西安普通住宅成交均价前三位的区域分别是城北、城东和城南，成交均价分别为15922元/㎡、15696元/㎡、15391元/㎡。

本月洋房供应回落，成交量价齐涨，整体表现供大于求

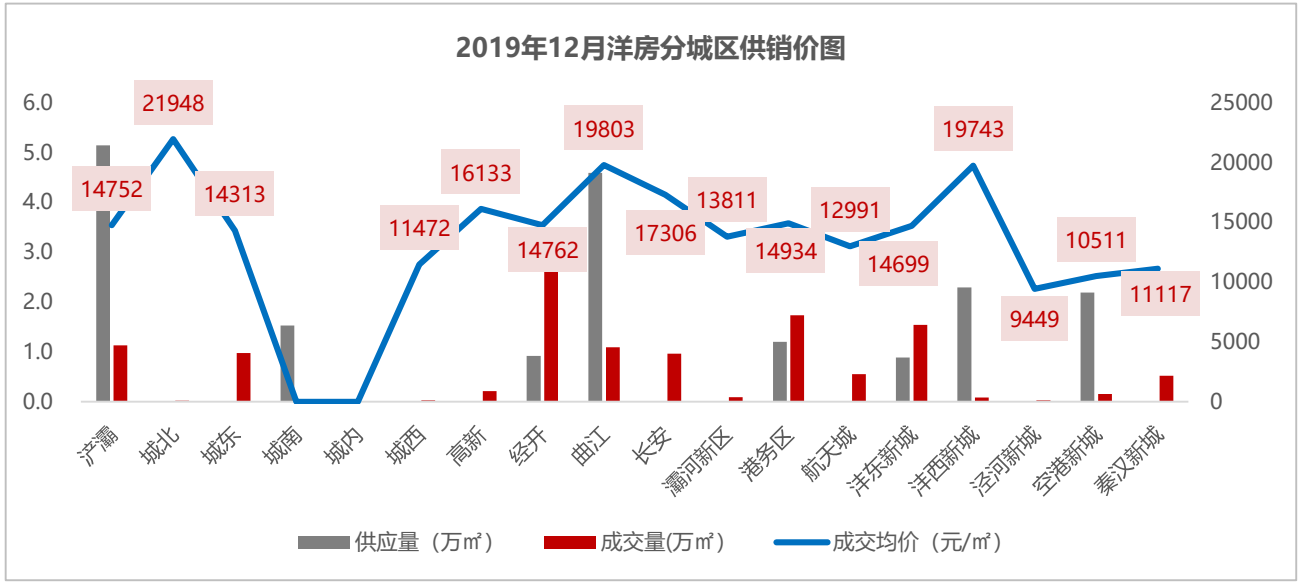




- 2019年12月，西安洋房供应量18.8万㎡，环比下降41.6%，同比下降35.3%，洋房成交量12.2万㎡，环比上涨30.9%，同比下降35.9%，本月洋房供销比降至1.5，市场表现供大于求；
- 2019年12月，西安洋房成交均价15145元/㎡，环比上涨3.1%，同比上涨6.7%。

新房市场/分物业表现/洋房物业

浐灞以5.1万㎡的供应量、经开以3.1万㎡的成交量分别居全市首位，城北以21948元/㎡的价格领跑



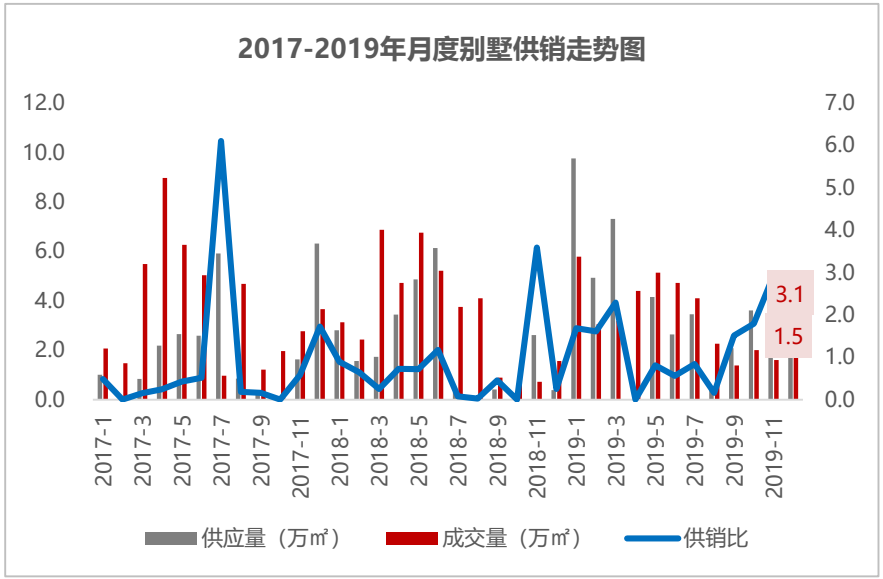
2019年12月各区域典型获证项目一览表

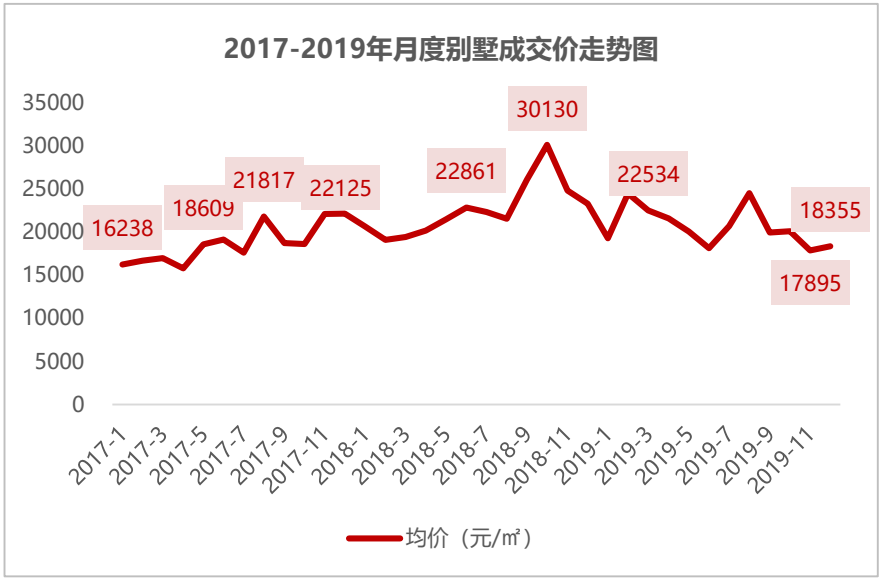
区域	典型获证项目
城东	奥园誉府
曲江	天地源曲江香都、中海曲江大城
浐灞	碧桂园珑悦、海伦湾、恒大御龙湾 远洋御山水
经开	世茂璀璨倾城
长安	清凉山居
港务区	绿地璀璨天城
空港	金地格林云上

- 2019年12月，西安洋房供应量排名前三的区域分别是浐灞、曲江和沣西新城，供应面积分别为5.1万㎡、4.6万㎡和2.3万㎡；成交量排名前三的区域分别是经开、港务区和沣东新城，成交面积分别为3.1万㎡、1.7万㎡和1.5万㎡；
- 2019年12月，西安洋房成交均价排名前三位的区域分别是城北、曲江和沣西新城，成交均价分别为21948元/㎡、19803元/㎡、19743元/㎡。

新房市场/分物业表现/别墅物业

本月别墅供应下降，成交量价齐涨，市场表现供大于求

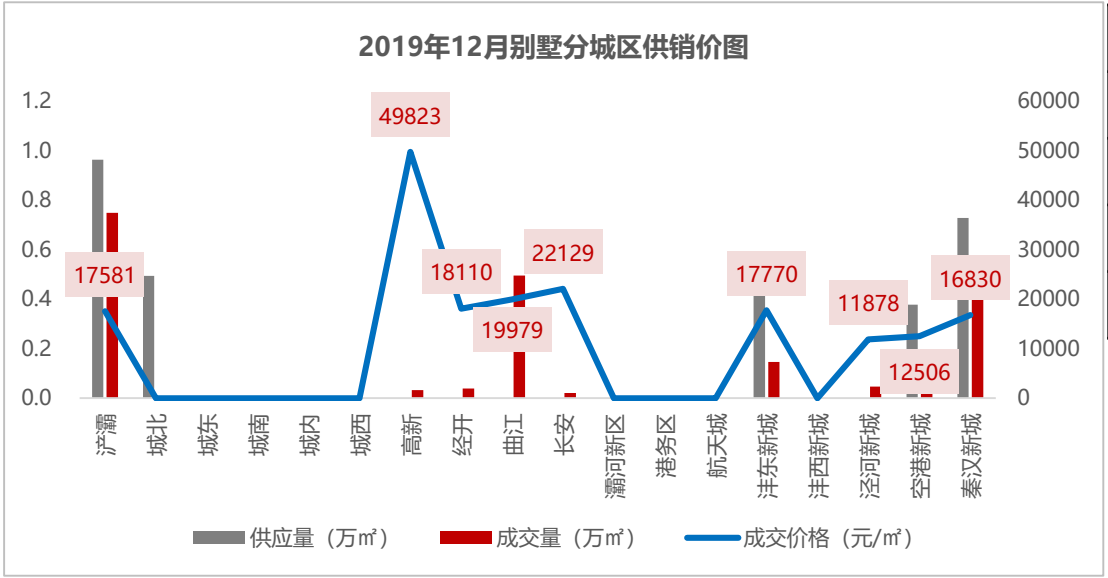




- 2019年12月，西安别墅供应量3.1万㎡，环比下降34%，同比上涨690.1%。成交量2万㎡，环比上涨26.7%，同比上涨29.5%，本月别墅供销比降至1.5，市场表现供大于求；
- 2019年12月，西安别墅成交均价18355元/㎡，环比上涨2.6%，同比下降21.3%。

新房市场/分物业表现/别墅物业

浐灞以1万㎡的供应量、0.7万㎡的成交量居全市首位，高新以49823元/㎡的价格领跑

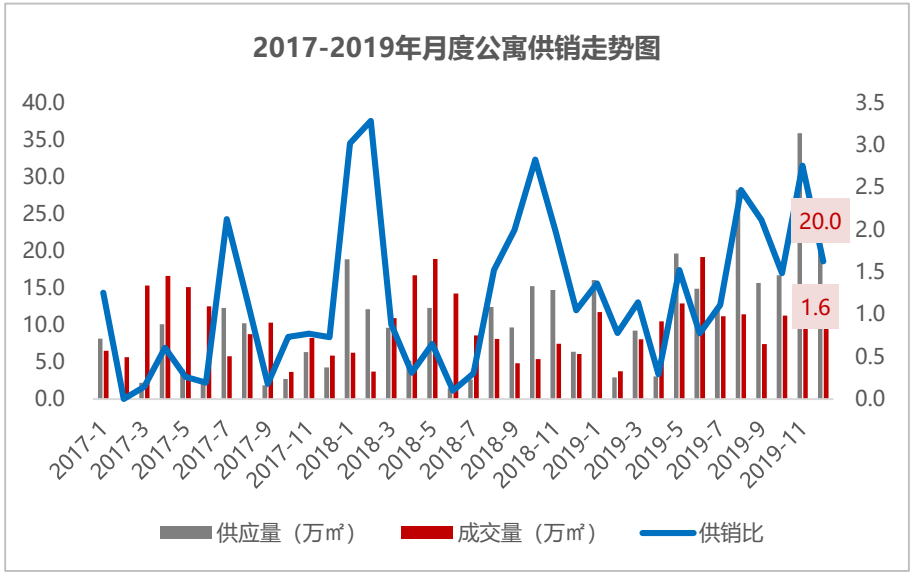


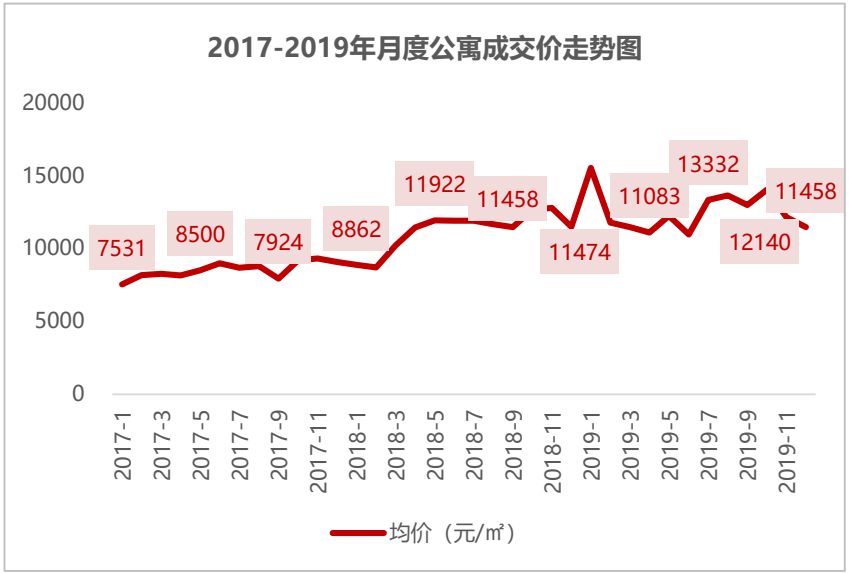
2019年12月各区域典型获证项目一览表	
区域	典型获证项目
城北	中国铁建西派国际
沣东	融创海逸长洲
秦汉	万科理想城

- 2019年12月，西安别墅供应量排名前三的区域分别是浐灞、秦汉新城和沣东新城，供应面积分别为1万㎡、0.7万㎡和0.5万㎡。成交量排名前三的区域分别是浐灞、曲江、秦汉新城，成交面积分别为0.7万㎡、0.5万㎡、0.4万㎡；
- 2019年12月，西安别墅成交均价排名前三位的区域分别是高新、长安、曲江，成交均价分别为49823元/㎡、22129元/㎡、19979元/㎡。

新房市场/分物业表现/公寓物业

本月公寓供销价环比均下降，市场表现供大于求

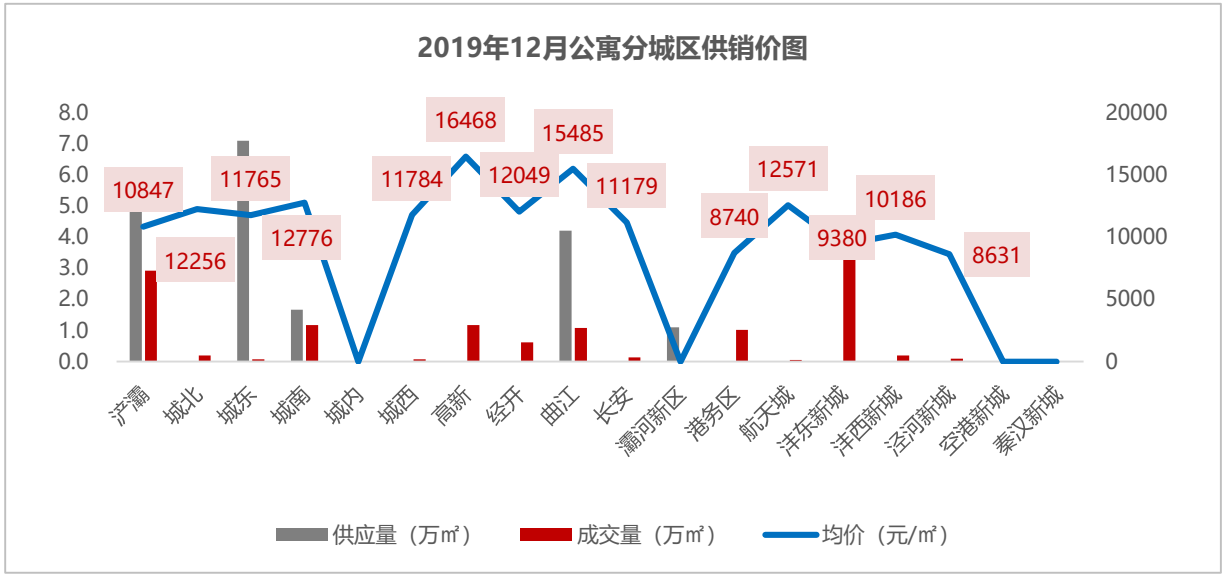




- 2019年12月，西安公寓供应量20万㎡，环比下降44.1%，同比上涨213.5%。成交量12.3万㎡，环比下降5.2%，同比上涨102.1%；本月公寓供销比降至1.6，整体表现供大于求；
- 2019年12月，西安公寓成交均价11458元/㎡，环比下降5.6%，同比下降0.1%。

新房市场/分物业表现/公寓物业

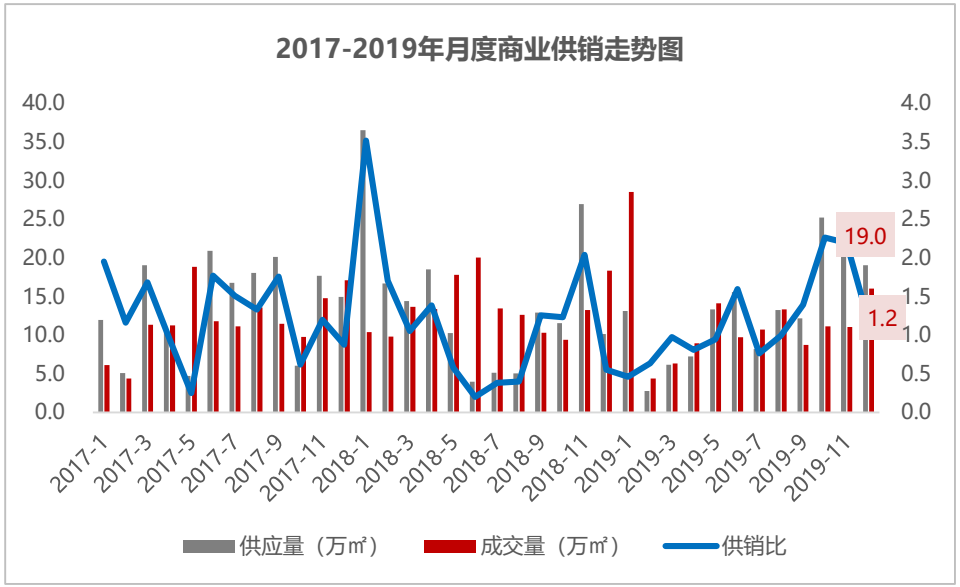
城东以7.1万㎡的供应量、沣东新城以3.5万㎡的成交量居全市首位，高新以16468元/㎡的价格领跑



2019年12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	龙湖新壹城、融创天朗融公馆
灞河新区	清凉灞柳
沣东	华润置地·万象域

- 2019年12月，西安公寓供应量排名前三的区域分别是城东、浐灞、曲江，供应面积分别为7.1万㎡、6万㎡、4.2万㎡。成交量排名前三的区域分别是沣东新城、浐灞、高新，成交面积分别为3.5万㎡、2.9万㎡、1.2万㎡；
- 2019年12月，西安公寓成交均价排名前三的分别是高新、曲江、城南，均价分别为16468元/㎡、15485元/㎡、12776元/㎡。

本月商业供应环比下降、成交环比上涨，供求基本平衡

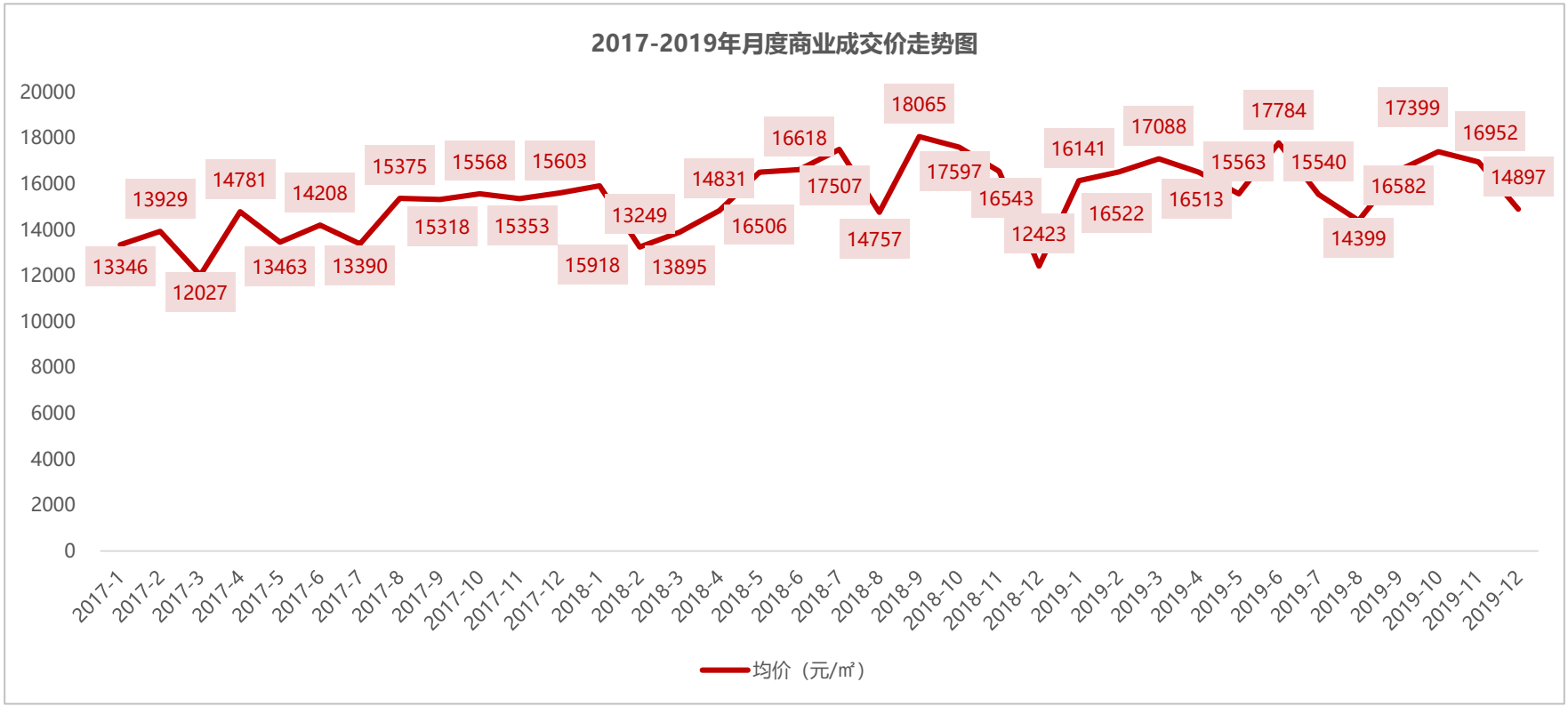


2019年12月商业物业成交面积排行TOP10			
排名	项　目	成交面积（㎡）	成交均价（元/㎡）
1	浐灞1号	17135.49	4444
2	华东万悦城	9096.75	9838
3	嘉天SMART	8926.73	7883
4	绿地中央广场	7076.20	16890
5	皇城坊	6980.06	29225
6	兰基中心	6453.74	9485
7	西安华南城	5293.30	10591
8	高新水晶·卡芭拉	4775.01	26413
9	龙湖·景粼天序	4601.50	20257
10	保利·拉菲公馆	4577.52	16464

- 2019年12月，西安商业供应量19万㎡，环比下降21.3%，同比上涨88.2%；成交量16万㎡，环比上涨44.8%，同比下降12.8%，本月商业供销比降至1.2。

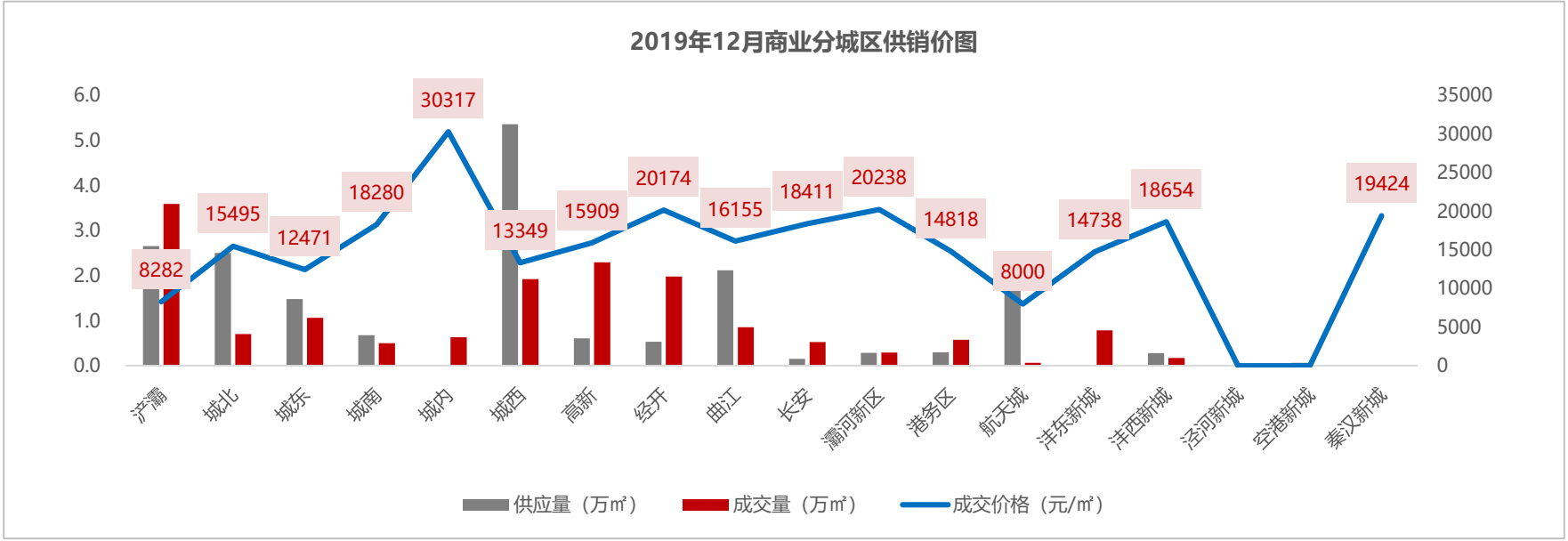
新房市场/分物业表现/商业物业

本月商业成交均价14897元/㎡，环比下降12.1%，同比上涨19.9%



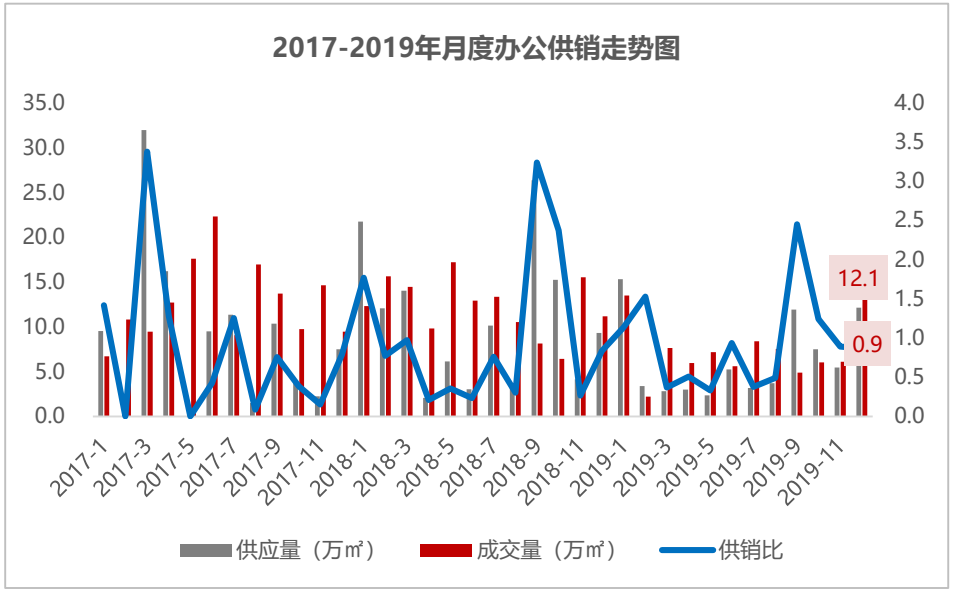
新房市场/分物业表现/商业物业

城西以5.4万㎡的供应量、浐灞以3.6万㎡的成交量居全市首位，城内以30317元/㎡的价格领跑



- 2019年12月，西安商业供应量排名前三的区域分别是城西、浐灞、城北，供应面积分别为5.4万㎡、2.7万㎡、2.5万㎡。成交量排名前三的区域分别是浐灞、高新、经开，成交面积分别为3.6万㎡、2.3万㎡、2万㎡；
- 2019年12月，西安商业成交均价排名前三的分别是城内、灞河新区、经开，均价分别为30317元/㎡、20238元/㎡、20174元/㎡。

本月办公供销同环比均上涨，市场供需基本平衡



2019年12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	保利·拉菲公馆	49942.49	12000
2	汉韵·首座	10595.88	8694
3	微软新坐标	9475.90	21099
4	启迪中心	9423.54	12459
5	融创·曲江印	9273.17	31391
6	莱安中心	5451.18	19044
7	巍然大厦	4607.08	13116
8	万科金域国际	4214.36	12180
9	绿地国际花都	3293.64	9849
10	高新水晶·卡芭拉	3184.88	12300

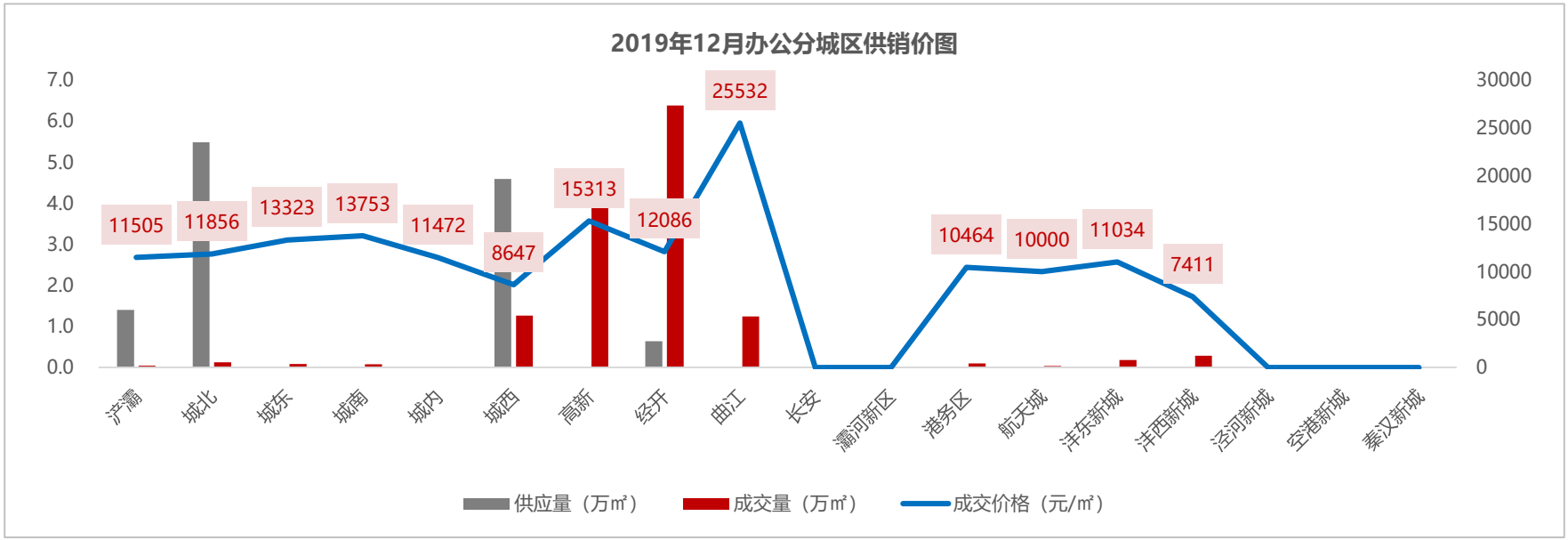
- 2019年12月，西安办公供应量12.1万㎡，环比上涨122.6%，同比上涨30.3%；成交量14万㎡，环比上涨129.1%，同比上涨25.1%；本月办公供求比0.9，市场表现供求基本平衡。

新房市场/分物业表现/办公物业

本月办公成交均价13817元/㎡，环比上涨5.2%，同比上涨8.5%

新房市场/分物业表现/办公物业

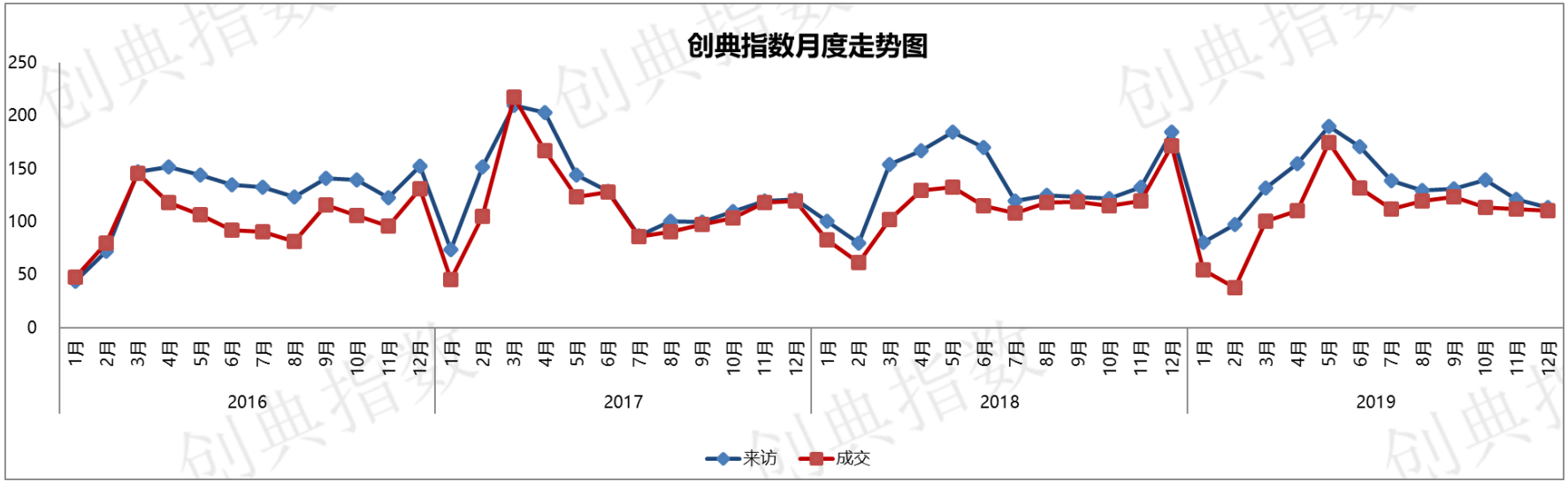
城北以5.5万㎡的供应量、经开以6.4万㎡的成交量居全市首位，曲江以25532元/㎡的价格领跑



- 2019年12月，西安办公供应量排名前三的区域分别是城北、城西、浐灞，供应面积分别为5.5万㎡、4.6万㎡、1.4万㎡。成交量排名前三的区域分别是经开、高新、城西，成交面积分别为6.4万㎡、4.2万㎡、1.3万㎡；
- 2019年12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25532元/㎡、15313元/㎡、13753元/㎡。

年末冲刺期，楼市到访继续下滑，成交表现平稳

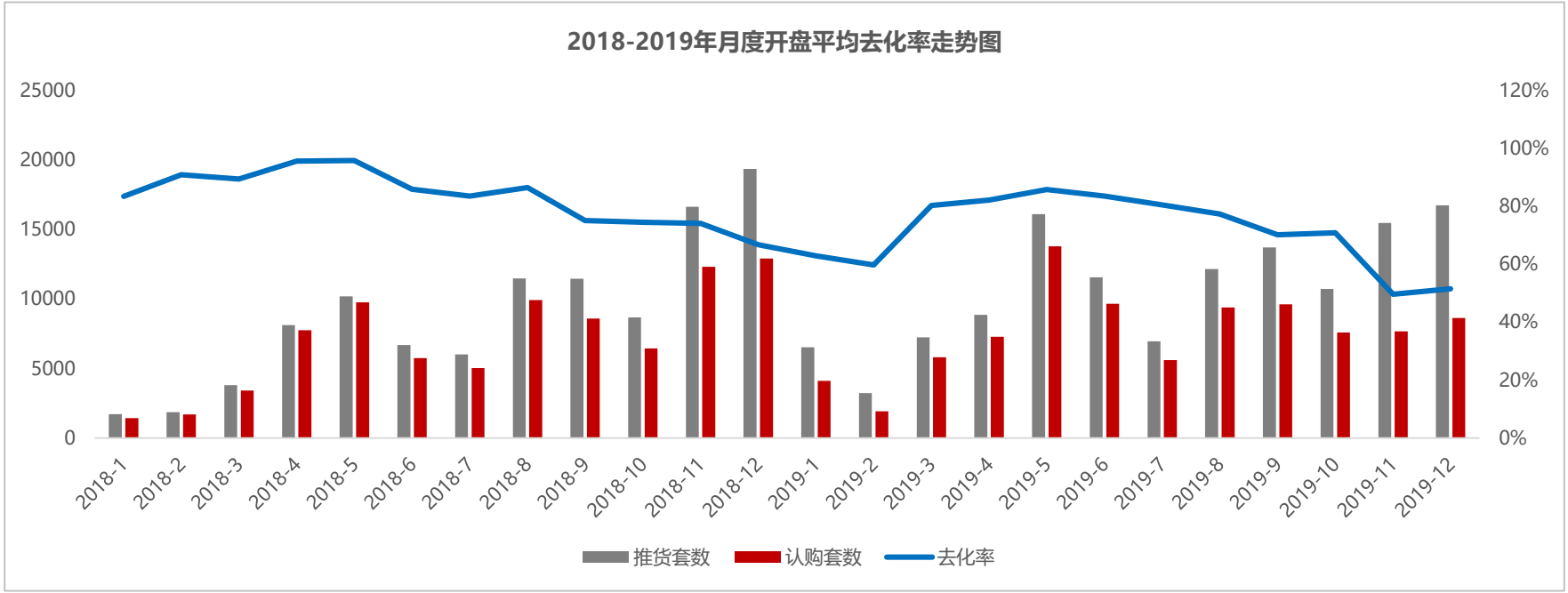
年末楼市进入冲刺阶段，市场供应延续上月宽松的状态，成交市场表现趋于平稳。创典指数显示：来访指数114，环比下滑6%，成交指数111，环比下降1%。



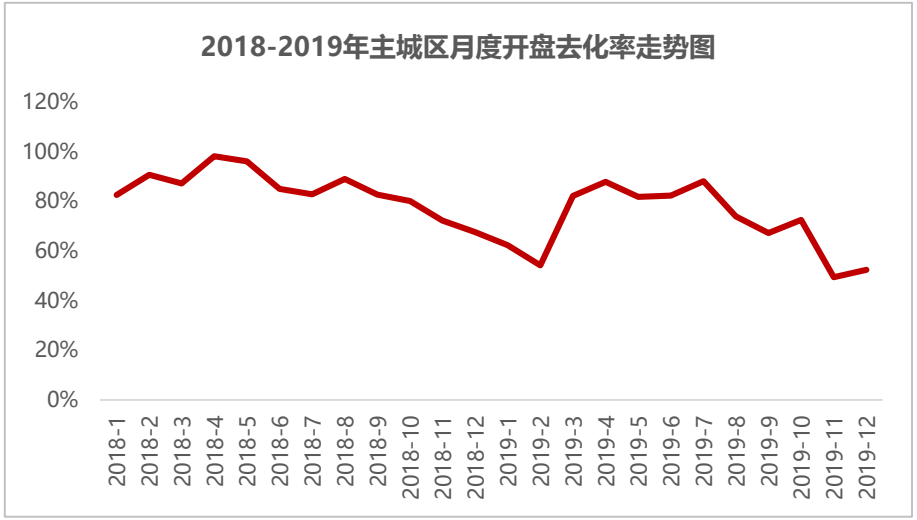
（关于创典指数：创典指数采用创典代理及竞品项目的案场实时数据，综合运用加权平均法换算得出。来访指数由各项目上客量换算得出，成交指数由各项目平均成交套数换算得出，旨在专业、实时、精准的反映市场一线动态。）

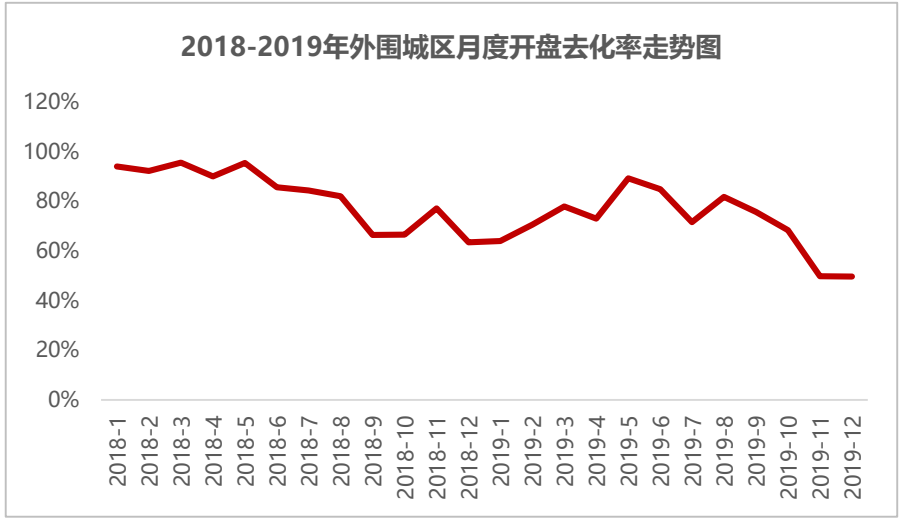
12月西安开盘去化量随推货量上涨而小幅攀升，整体去化率低位徘徊

据创典重点项目监测，12月共有59个项目举行开盘活动，较上月增加12个项目，项目集中于浐灞和曲江等区域，开盘总推货16732套， 环比上涨8%，认购8621套，环比上涨12%，平均去化率52%，相比上月上涨2个百分点。



本月主城区各项指标平稳；外围城区推货量、成交量明显加大，整体去化率表现稳健





- 主城区：12月，主城区开盘项目36个，推货量11081套，环比下降1%，成交量5811套，环比上涨5%，整体去化率52%，环比上涨2%；
- 外围城区：12月，外围城区开盘项目23个，推货量5651套，环比上涨32%，成交量2810套，环比上涨32%，整体去化率50%，与上月持平。

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
12.5	浐灞	雁鸣湖	海伦湾	洋房	21#、22#	线下开盘	三室、跃层	140-171	70	23	33%	16969	毛坯
12.19				洋房	25#、27#	线下开盘	三室、跃层	140-173	60	34	57%	17205	毛坯
12.5			龙腾万都汇	高层	2#	线下开盘	两室、三室、四室	94-148	239	40	17%	13029	精装
12.25				高层	3#	线下开盘	三室、四室	124-146	120	20	17%	13234	精装
12.22			融创天朗融公馆	公寓	34#	线下开盘	开间、两室	37-73	700	300	43%	10000	精装
12.26-12.27			中国铁建花语城	高层	21#、26#	摇号	三室	98-130	325	325	100%	10707	精装
12.11-12.12		世园	中建世园林逸	洋房	6#、7#	摇号	四室、跃层	141-190	46	46	100%	14036	毛坯
				高层	9#、10#	摇号	三室、四室	108-139	200	200	100%	11160	毛坯
12.21		灞河西	碧桂园珑悦	洋房	13#、16#	线下开盘	四室	141	60	21	35%	17075	精装
		金融商务	龙湖新壹城	LOFT公寓	1#	线下开盘	开间	35-65	387	186	48%	12000	毛坯
12.24		未央湖	远洋御山水	高层	1#、4#	线下开盘	三室	85-108	265	165	62%	11829	精装
				洋房	2#	线下开盘	三室、四室	122-125	32	13	41%	13574	精装
12.26			金科博翠天宸	高层	2#-4#、7#、8#	线下开盘	三室、四室	100-144	1068	106	10%	11449	精装
12.7	灞河新区	纺园灞柳	清凉灞柳	公寓	15#	线下开盘	单间	38-67	39	15	38%	9400	毛坯
12.12	城北	大明宫	恒大悦龙台	高层	1#	线下开盘	三室、四室	128-162	207	86	42%	17266	精装
12.18			中南君启	高层	6#、7#	线下开盘	三室	156-165	126	7	6%	17941	精装
12.5	城西	制药厂	德杰状元府邸	高层	5#	摇号	三室	98-125	104	104	100%	12106	精装
12.14		大兴新区	保亿公元印	高层	2#	线下开盘	四室、五室	163-178	186	87	47%	14678	精装
12.28				高层	9#	摇号	两室、四室、五室	118-214	128	120	94%	14678	精装
12.19		红庙坡	大兴正荣府	小高层	1#	线下开盘	四室	135-142	68	40	59%	14852	精装
				高层	2#、3#	线下开盘	三室、四室	71-131	204	120	59%	14052	精装
12.4	城东	青龙寺	恒志云都	高层	3#	线下开盘	三室、四室	106-166	231	130	56%	16896	毛坯
12.20		长乐坡	天悦东都	高层	2#	线下开盘	两室、三室	80-100	132	62	47%	12269	精装
12.6		幸福林带	华清学府城	洋房	56#、59#	摇号	三室、四室、跃层	138-251	76	63	83%	14261	毛坯
12.26			奥园誉府	洋房	8#-11#	摇号	四室	131-143	142	124	87%	13216	毛坯
12.28			科达东御兰汀	高层	6#、7#	线下开盘	两室、三室	72-120	852	283	33%	11710	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
12.10	高新	软件新城	苏宁雲著御澜湾	高层	6#、8#	线下开盘	三室、四室	123-146	248	21	8%	17781	精装
12.21		丈八北路	大茂城	LOFT公寓	1#	线下开盘	开间	41-60	160	142	89%	22000	毛坯
				平层公寓				40-50	86	79	92%	21000	精装
12.26		高新新区	万科翡翠国宾	高层	5#、7#	摇号	三室	166-196	204	199	98%	21053	精装
12.1	经开	行政中心	世茂峰界	公寓	5#	线下开盘	开间	39-79	330	30	9%	13000	毛坯
12.6		草滩	绿城·桂语蘭庭	洋房	32#	线下开盘	三室、四室	127-142	44	9	11%	13193	毛坯
				高层	30#、33#	线下开盘	三室	99-128	396	59	24%	11393	毛坯
12.10		徐家湾	世茂璀璨倾城	洋房	31#	线下开盘	三室、四室	115-143	66	32	48%	14700	精装
12.14		高铁新城	白桦林溪	高层	19#、21#	摇号	两室、三室	73-130	260	260	100%	12245	毛坯
12.15		行政中心	碧玺华庭	高层	1#	线下开盘	三室、四室	113-134	275	40	15%	13052	毛坯
12.19-12.20		朱宏路	城市锦上	高层	9#	摇号	两室、三室	89-110	230	230	100%	11178	毛坯
11.30-12.2	曲江	曲江二期	大华·公园世家	高层	1#、5#-7#	摇号	三室、四室、跃层	103-254	678	678	100%	12940	精装
12.4-12.5			中海曲江大城	高层	18#、38#	摇号	三室	102-116	312	202	65%	14131	精装
12.4-12.5				洋房	7#、10#、13#	摇号	四室、跃层	167-282	92	25	27%	17796	精装
12.12				小高层	33#、35#	线下开盘	三室、四室	131-142	120	108	90%	16957	精装
12.26				洋房	19#	摇号	四室、跃层	197-337	48	17	35%	18992	精装
12.26				高层	23#	摇号	三室、跃层	102-231	114	94	82%	14950	精装
12.17			华润置地·曲江九里	高层	9#	摇号	三室	119-140	78	78	100%	13041	毛坯
				小高层	10#、14#	摇号	四月、跃层	173-261	80	80	100%	19126	精装
				小高层	24#	摇号	三室	119-140	68	68	100%	13447	毛坯
12.31				小高层	11#、12#	摇号	四室、跃层	149-261	90	90	100%	19284	精装
12.25			美好时光	高层	1#、3#	线下开盘	三室、四室	112-142	182	150	82%	11457	毛坯
12.28			曲江·观山悦	高层	37#-39#	线下开盘	两室、三室、四室	101-233	622	138	22%	17939	毛坯
12.31			天地源曲江香都	洋房	1#	摇号	三室、跃层	132-265	24	23	96%	18028	毛坯
12.25		曲江一期	华润置地·悦府	高层	7#、8#、10#	线下开盘	三室、四室	146-199	207	207	100%	22067	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	推货量	认购数	去化率	成交均价（元/㎡）	装修类型
12.1	沣东	昆明池	湖光山色锦绣	小高层	15#、16#	线下开盘	三室、四室	139-155	179	13	6%	20079	精装
				洋房	17#	线下开盘	四室、跃层	194-371	30			23192	毛坯
12.7		三桥	蓝光公园华府	高层	2#	线下开盘	三室、四室	103-132	244	115	47%	12642	毛坯
12.25			华润置地·万象里	loft公寓	1#	线下开盘	开间	38-50	230	100	43%	9600-10500	毛坯
12.10		自贸产业园	保利·和光辰悦	高层	26#、27#	线下开盘	一室、两室、三室、四室	74-140	328	105	32%	14014	精装
12.18			融创海逸长洲	小高层	7#、11#-13#、17#、18#、22#23#、26#、27#	线下开盘	三室、四室	139-162	520	298	57%	15000-17100	精装
				叠拼	33#、37#、38#	线下开盘	四室	202-231	24	12	50%	21407-24196	毛坯
12.22		昆明路	朗诗未来街区	高层	3#	线下开盘	三室	92-104	128	90	70%	13501	精装
12.11	港务区	奥体中心	绿城西安全运村	小高层	1#-6#	线下开盘	两室、三室、四室	101-129	437	160	37%	11526	毛坯
12.19			绿地璀璨天城	高层	2#、5#	线下开盘	两室、三室	98-118	288	92	30%	11962	精装
				洋房	1#-3#	线下开盘	三室	130-131	92	10	11%	15023	精装
12.26			华润置地·未来城市	高层	1#、5#	摇号	三室	110-129	340	340	100%	10176	毛坯
12.31			陆港·滨海湾	高层	3#、9#	线下开盘	两室、三室、四室、跃层	96-386	198	10	5%	9879	毛坯
12.14		陆港商贸物流	3号LOFT	办公	1#、2#	线下开盘	LOFT	46-92	320	100	31%	11000-13000	毛坯
12.19			汇悦城	高层	13#、17#	线下开盘	一室、三室	76-130	247	76	31%	9808	毛坯
12.6-12.7	航天城	新航天	大华锦绣前城	高层	20#	摇号	三室、四室、五室	100-224	232	230	99%	11894	精装
				洋房	21#	摇号	三室、四室	136-152	52	52	100%	11513	毛坯
12.10			康桥·悦蓉园	洋房	5#	摇号	四室	144	54	54	100%	13709	毛坯
				小高层	6#	摇号	四室	143	102	102	100%	13093	毛坯
12.13			英郡年华国际社区	高层	5#	摇号	两室、三室、四室	105-150	113	112	99%	10110	毛坯
12.15	秦汉	沣泾大道	恒大文化旅游城	高层	8#、9#、13#、14#、16#、17#	线下开盘	一室、两室、三室、四室	60-127	756	388	51%	8800-9700	精装
12.20		兰池大道	万科理想城	叠拼	1#、2#、3#	线下开盘	跃层	163-270	40	28	70%	19000	毛坯
12.26	长安	西部大道	清凉山居	洋房	16#、20#、23#、26#、29#、30#	线下开盘	三室、四室	174-335	56	15	27%	17939	毛坯
12.14	高陵	泾渭新城	当代惠尔满堂悦MOMA	小高层	11#	线下开盘	三室	111-124	68	51	75%	9000	毛坯
12.7	空港	兴教大街	中梁国宾府	小高层	3#、4#	线下开盘	两室、三室、四室	97-118	71	30	42%	9600-9700	精装
12.22			金地格林云上	洋房	1#、2#	线下开盘	四室	130	64	5	8%	10780	精装
12.22				小高层	5#、7#、17#	线下开盘	三室	100-118	128	64	50%	9800	精装
12.1	沣西	世纪大道西	华府御园	高层	15#	线下开盘	两室、三室	90-130	200	110	55%	8500-9000	毛坯
12.15			中旅温泉湾公馆	小高层	3#、6#、7#	线下开盘	三室、四室	121-143	110	48	44%	10800-11200	毛坯

Part 04
房企表现

- 房企排行
- 房企动态
- 重点项目研究

2019年全年前十房企总销额同比上涨18%，万科、绿地、融创稳居全市销售前三强

2019年全年西安前十房企总销额1163亿元，同比上涨18%，房企总销售面积888万㎡，同比上涨18%，万科、绿地、融创稳居榜单前三甲。

2019年全年房企成交金额排行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	289.79	228.96	26510	12657
2	绿地控股	145.87	140.87	16730	10355
3	融创中国	131.42	83.87	8206	15668
4	中国恒大集团	75.41	71.15	7127	10599
5	保利发展	94.43	66.36	7262	14229
6	绿城中国	82.39	65.18	5180	12641
7	金辉集团	93.62	62.52	7404	14976
8	中海地产	90.25	60.58	5913	14898
9	龙湖集团	84.62	56.02	6140	15106
10	华润置地	75.19	52.47	4511	14329
全市		2921.96	2350.21	251276	12433

2018年全年房企成交金额排行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	198.95	157.44	18819	12637
2	融创中国	171.62	111.88	17460	15339
3	绿地集团	110.97	96.48	9843	11501
4	碧桂园集团	109.18	83.27	7270	13112
5	保利地产	81.08	65.72	8032	12337
6	中海地产	74.04	53.39	6047	13868
7	金辉集团	72.26	52.49	7025	13767
8	中南置地	60.27	49.09	5116	12276
9	海亮地产	47.56	43.26	4848	10993
10	龙湖地产	55.94	40.78	4914	13715
全市		2569.24	2258.81	240322	11374

房企表现/房企动态

行业重组不断升级，绿城一月内启动两波并购操作，融创并购、跨界两步走，中交、雅居乐纷纷步入跨界合作模式，分散运营风险

绿城集团 GREENTOWN

12月10日，首创置业公告称，公司将首创青旅置业51%股权转让给绿城房地产与信达投资合资持有的上海绿尚达企业发展

绿城集团 GREENTOWN

12月18日，绿城中国拟收购上海新湖房地产开发有限公司35%的股份，交易总对价35亿元

中交地产 CCCC REAL ESTATE COMPANY LIMITED

12月11日，中交地产股份有限公司官方微信称，与上海银行北京分行签署百亿战略合作协议，旨在构建长效银企交融的重要开端

SUNAC 融创 至臻，致远

12月6日，北京产权交易所披露，成都融创骏源房地产开发有限公司以10.4亿成功受让成都地润置业发展有限公司51%股权

SUNAC 融创 至臻，致远

12月3日，融创华南区域官微发布，融创中国华南区域集团与广州资产管理有限公司在广州融创文旅城文华酒店举行战略合作签约仪式

AGILE 雅居乐

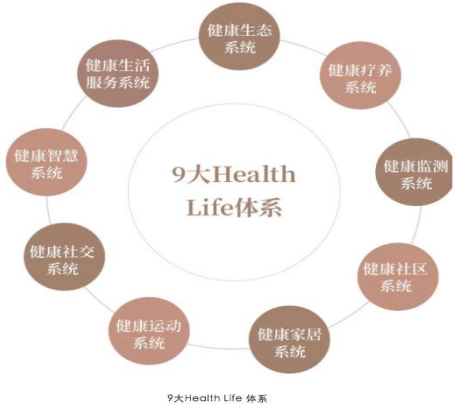
12月18日，雅居乐公告称，雅居乐集团与中国平安及项目公司达成合作协议，双方将共同投资及开发合作地块

房企表现/重点项目研究—奥园和悦府

项目基础信息			
项目地址	南三环与子午大道东南角		
开发商	西安奥宏置业有限公司		
占地面积	100亩	容积率	3.63
建筑面积	38.5万㎡	绿化率	35%
物业类型	高层	装修情况	精装
户型面积	三室120-143㎡ 四室143-169㎡/207-300㎡	价格	17899元/㎡
项目简介	项目位居西安核心区雁塔区，雄踞大西安核心发展的城南板块，处在CLD中央居住区的心脏位置，整体定位奥园TOP系高端产品，规划12栋楼，产品为120-300㎡精装高层，建成后将成为大西安城市中央高品质、国际化高端住区豪宅典范。		

房企表现/重点项目研究—奥园和悦府

项目定位奥园“悦府”TOP产品系，精装大平层产品，打造高端改善健康住宅



9大Health Life 体系

【精装大平层，高端改善】

- 整体规划：12栋精装大平层
- 产品：改善型精装产品
- 户型面积：约120-300㎡
- 梯户比：1T2H/2T2H

【健康共享运动社区】

- 开启西安公园式生活社区，超大尺度中央花园及多进庭院打造三重归家体验，**园林采用一环一轴三园的园林景观**

【健康宅/健康人居服务体系】

- **健康宅·9H全生命周期健康生活服务体系，**集合8大服务（7*24小时私人视频医生、健康管理、健康档案、全国三家医院挂号等），同时还包括智能化控制，物业云服务，将智慧+健康生活融入住宅和生活

房企表现/重点项目研究—奥园和悦府

【项目销售动态】：

2019年12月27日，5#、6#、9#、10#、11#、12#楼已价格公示

2019年12月27日，5#、6#、9#、10#、12#楼已取得预售许可证，总获证790套房源，具体推售时间待定

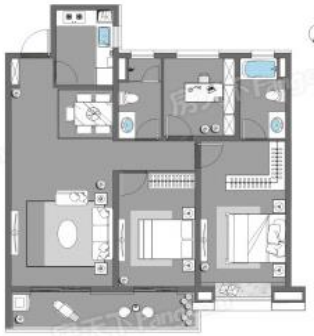
楼号	单元数	层高	面积（㎡）	套数（套）	价格（元/㎡）
5#	2	29	144-173	116	18268
6#	1	32/25	92-169	162	17925
9#	2	32	120-173	128	18181
10#	2	32	120-169	192	17660
12#	2	32	120-143	192	17642

房企表现/重点项目研究—奥园和悦府

时　间	10月12日	11月8日	12月1日
	项目启动	奥园和悦府四大城市展厅同步开放	12月1日，与奥园和悦府嗨唱全城
推广主题	悦见城市新生	悦鉴·美好之家	星耀奥园·悦动西安
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	奥园TOP系ONE全球首映礼在大唐芙蓉园举办	携手医学专家开展“远离亚健康、享品质生活”主题讲座	2019群星演唱会

房企表现/重点项目研究—奥园和悦府

户型展示：



120㎡三室两厅两卫

130㎡ 三室两厅两卫

143㎡三室两厅两卫

143㎡四室两厅两卫

169㎡四室两厅三卫

房企表现/重点项目研究—奥园和悦府

千亿奥园，高端品牌鼎立支撑

中国房企TOP25名，1996年创立于广州，2007年在香港联交所上市，全球战略布局23载，高端品牌鼎立支撑

独享1700亩世界级生态公园

零距离接触“西安城市生态公园”，独享1700亩世界级生态公园，创建健康生活体验式花园住区

纯板大宅·精琢考究建筑品质

城南区域唯一公建化外立面（窗地比高达0.24），诠释现代风格的大气简约之美；两梯两户，纯板式大宅，高居住舒适度

健康宅·9H全生命周期健康生活服务体系

项目对健康人居定制化需求，以“奥健康9H全面生命周期健康生活服务体系”为基础，倾力打造专属西安和悦府健康宅的“4大产品模块”和“9大Health Life 体系”，从入户级健康服务，到社区级健康服务，为用户全生命周期的健康保驾护航。

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！