

第2周

西安市场周报

【2020.1.6-2020.1.12】



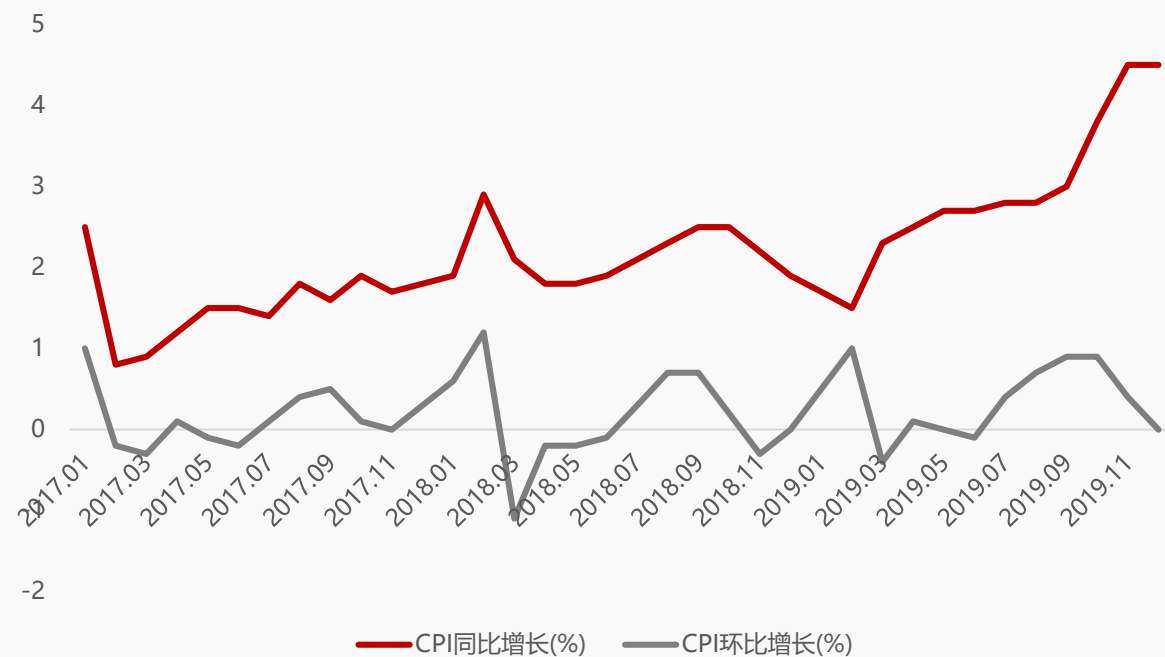
PART 01 宏观环境



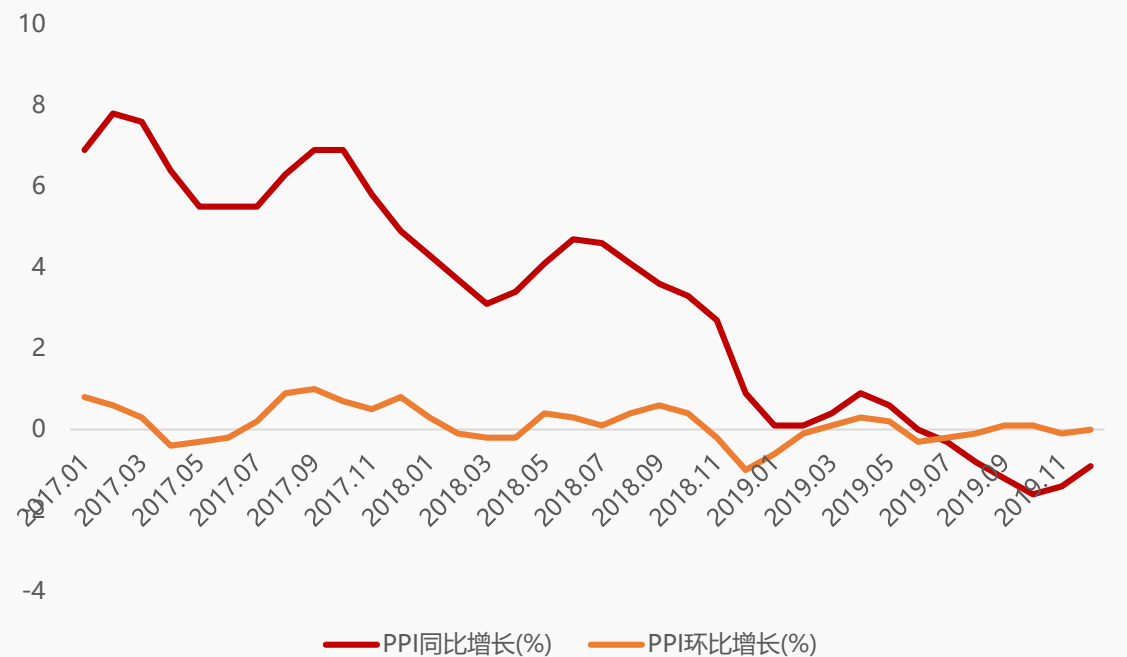
受食品价格上涨影响，本月CPI涨幅持续高位，PPI环比降幅收窄，经济下行压力仍在

2019年12月，CPI同比上涨4.5%，涨幅与上月相同，环比与上月持平；PPI同比下降0.5%，环比与上月持平。同比来看，12月份食品价格上涨17.4%，影响CPI上涨约3.43个百分点。

全国CPI走势



全国PPI走势



西安下发公租房运营服务管理指导意见，缓解中低收入家庭住房压力

1月10日，西安市住建局、市财政局联合下发《关于加强西安市公共租赁住房运营服务管理的指导意见》，对全市公租房的租金标准、运营管理、物业服务、维修管理、退出管理、监督管理等方面作了详细规定，从今年1月1日起施行。



家庭类型	租金标准
城六区低收入住房困难家庭	2.89元/平方米·月
中等偏下收入住房困难家庭	基础租金的80%
中等以下收入住房困难家庭	基础租金

政策解读：

公共租赁住房作为面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新进就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房，此次下发意见有助于全市住房侧结构优化调整，缓解中低收入家庭住房压力。

深化多主体住房供应体系，广州、上海纷纷取消申购共有产权房户籍限制，缓解无房家庭购房压力的同时，提升城市人才吸附能力；达州恢复购房补助及全面推行货币化补偿安置等措施，旨在刺激供需双方实现楼市平稳发展

广州

政策内容：

1月7日，广州市住建局发布《广州市共有产权住房管理办法》，本科学历申购共有产权住房不受户籍限制，单身申购人需年满30岁。已购的共有产权住房满足限售年限后可以申请换购，再次购买或换购仅限一次。

政策前：

共有产权房仅针对本市户籍人口。

政策解读：

该办法的出台，极大缓解无房家庭的购房压力，吸引城市发展急需的紧缺人才，满足“新市民”住房需求，加快构建公共租赁住房、政策性租赁住房、市场租赁住房、共有产权住房、商品住房相结合的住房供应体系，实现住有所居需求全覆盖。

上海

政策内容：

1月10日，上海市人民政府官网发布修改《上海市共有产权保障住房管理办法》的决定，自2020年2月1日起施行。非上海市户籍家庭同时符合居住证持证和积分、住房、婚姻、缴纳社会保险、缴纳个人所得税、收入和财产等条件的，可以申请购买共有产权保障住房。

政策前：

共有产权房仅针对本市户籍人口。

政策解读：

将共有产权房保障力度扩大至非本市户口，进一步解决城镇中低收入住房困难家庭居住条件的同时，有助于提升城市人口吸附能力。

达州

政策内容：

1月11日，四川省达州市人民政府办公室发布通知，为确保房地产业平稳健康发展，出台支持有实力及有品牌的大企业参与土地市场竞争、恢复购房补助、全面推行货币化补偿安置等十二条政策措施。

政策前：

无。

政策解读：

有助于提升区域房地产开发品质，刺激供需市场双方，进而确保房地产市场平稳发展。

1月9日，西安至延安高速铁路宜君至延安段控制性工程——新延安隧道开工建设，标志着西延高铁正式进入施工阶段。

竣工时间: 2024年底

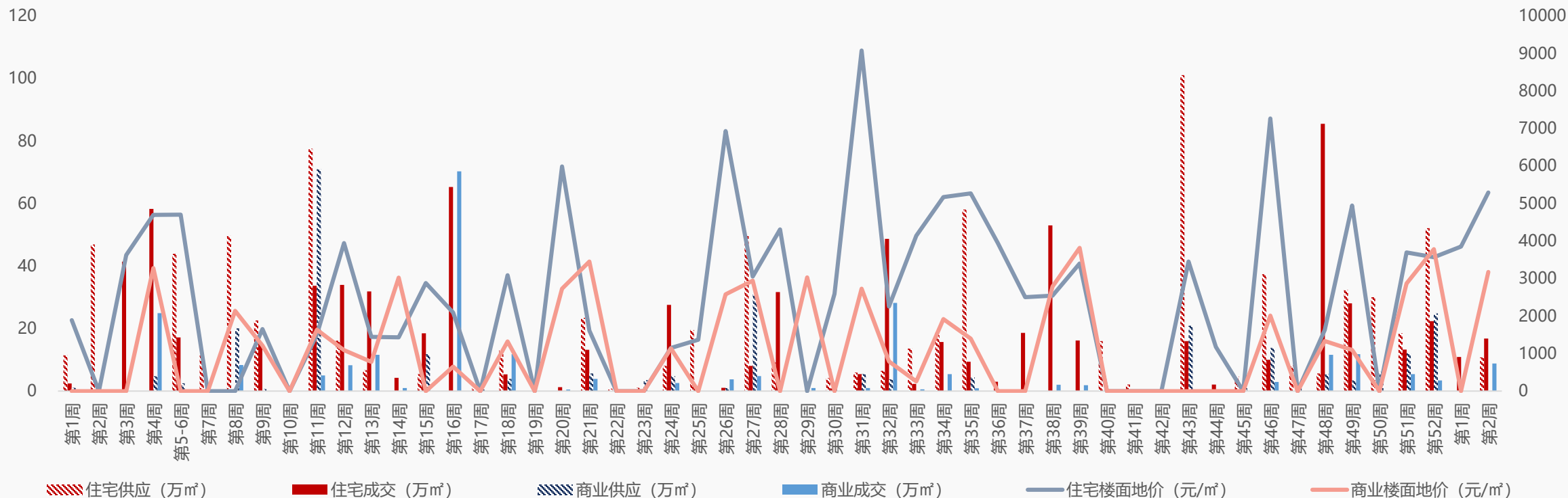


PART 02 土地市场



春节前夕，土拍市场供应收紧，成交量价持续攀升

2020年西安土地市场周度走势图



◆ **供应**：本周供应土地1宗，供应面积10.8万㎡（约161.5亩）；

◆ **成交**：本周成交土地7宗，成交面积25.6万㎡（约383.9亩），环比上涨134.8%，计容建面74.6万㎡，整体楼面地价4418元/㎡，环比上涨14.6%。

供应分布

本周土拍市场仅推出1宗居住兼商服用地，面积161.5亩，位于港务区纺渭路以西、新筑综合物流中心以北。该地块竞买保证金为3.84亿元，将于2020年2月4日下午进行现场拍卖

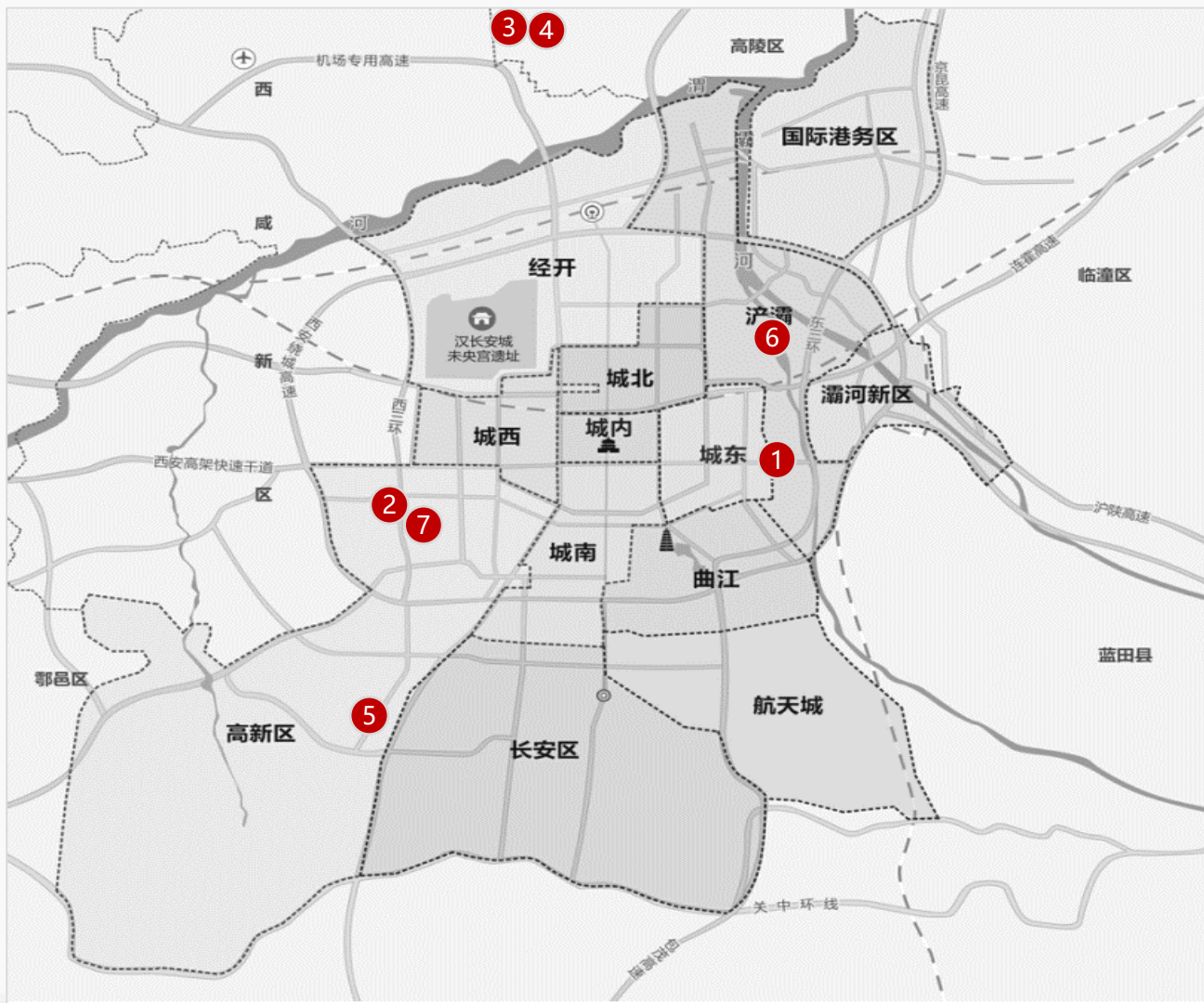


区域	序号	宗地编号
港务	1	GW5-12-2

序号	区域	宗地编号	位置	面积（亩）	用途	容积率	控建面积（㎡）
1	港务	GW5-12-2	西安国际港务区纺渭路以西、新筑综合物流中心以北	161.47	居住、商服	1.2-2.5	268847



本周西安成交7宗土地，集中分布在高新、浐灞与泾河新城。典型地块分别是：高新软件新城1宗87.3亩住宅地块由中国铁建溢价64%摘得，土地成交总额14.87亿，综合亩单价2002万/亩，楼面价10729元/m²。泾河新城黄冈板块2宗共计148.7亩住宅用地由泾河城建集团溢价18.3%拍得，亩单价475万/亩，楼面地价2851元/m²



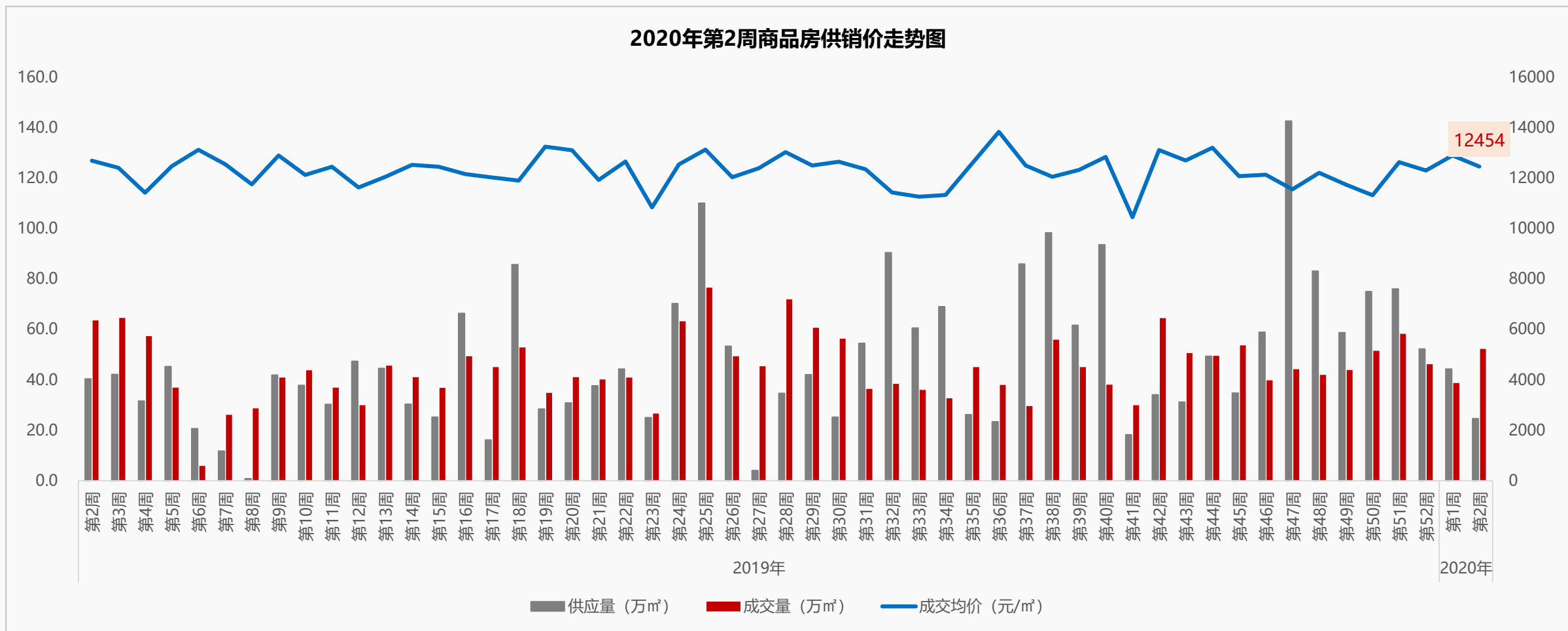
区域	序号	宗地编号
浐灞	1	CB5-2-201
高新	2	GX3-35-15
泾河	3	XXJH-GZ01-03-A
泾河	4	XXJH-GZ01-05-A
高新	5	GX3-42-10
浐灞	6	CB2-9-61
高新	7	GX3-32-25

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/㎡)	竞得人
1	浐灞	CB5-2-201	西安浐灞生态区高楼路以南、长华南 路以东	15.8	住宅	≤2.5	12225	12225	773	4634	龙湖地产
2	高新	GX3-35-15	高新区软件新城云水一路与天谷二路 十字西南角	87.3	住宅	≤2.8	71288	148702	2002	10279	中国铁建
3	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	37650	44251	474	2843	陕西省西咸新区泾 河新城开发建设 (集团)
4	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	22130	26449	478	2868	
5	高新	GX3-42-10	高新区中央创新区西太路以西、兴隆 三路以北	34.3	商业	≤5.5	21719	21719	634	1727	西安高新技术产业 开发区创业园发展 中心
6	浐灞	CB2-9-61	西安浐灞生态区广安路以南、浐河西 路以西	64.8	商业	1.2-2.2	38215	38215	590	4019	西安市浐灞生态房 地产开发有限公司
7	高新	GX3-32-25	高新区经十二路以西、科技三路以南	33.0	商业	1.2-4.0	24126	38126	1155	4329	陕西瑞毅置业有限 公司

PART 03 数据楼市



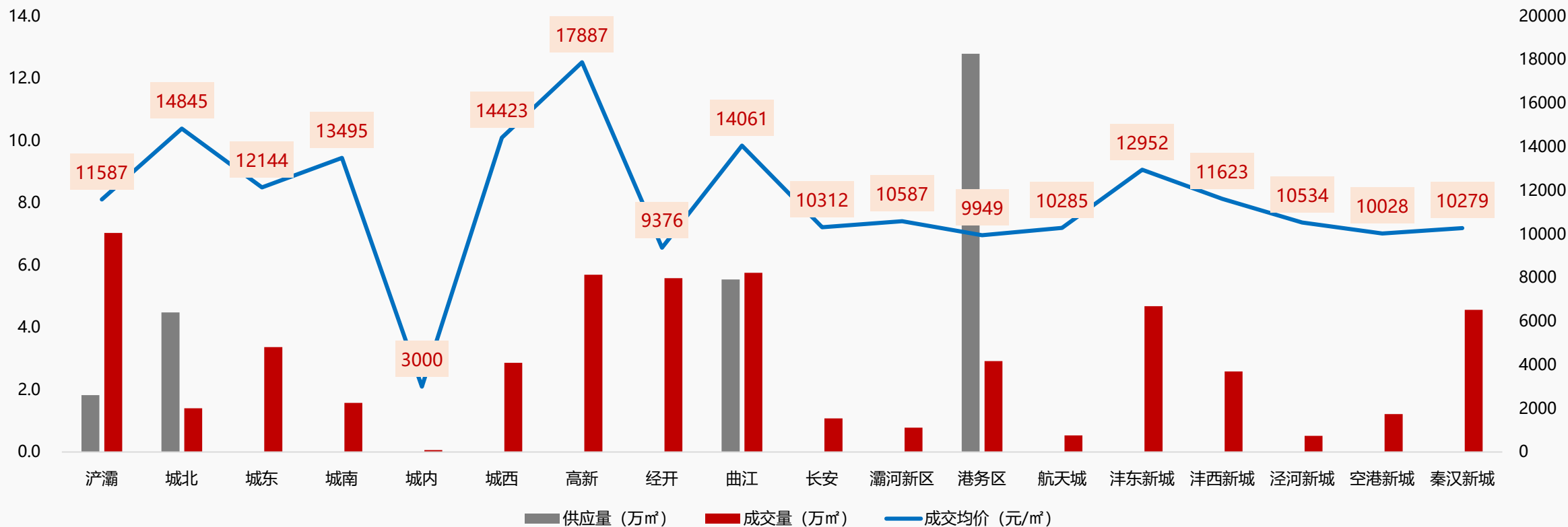
西安商品房供应连续三周出现回落，成交量涨价跌



◆ 2020年第2周，商品房供应量24.6万m²，环比下降44.3%，同比下降38.9%；成交量52.2万m²，环比上涨34.9%，同比下降17.7%；成交价格12454元/m²，环比下降3.4%，同比下降1.8%。

港务区以12.8万m²的供应量、浐灞以7万m²的成交量位列全市供销之首，高新价格领跑全市

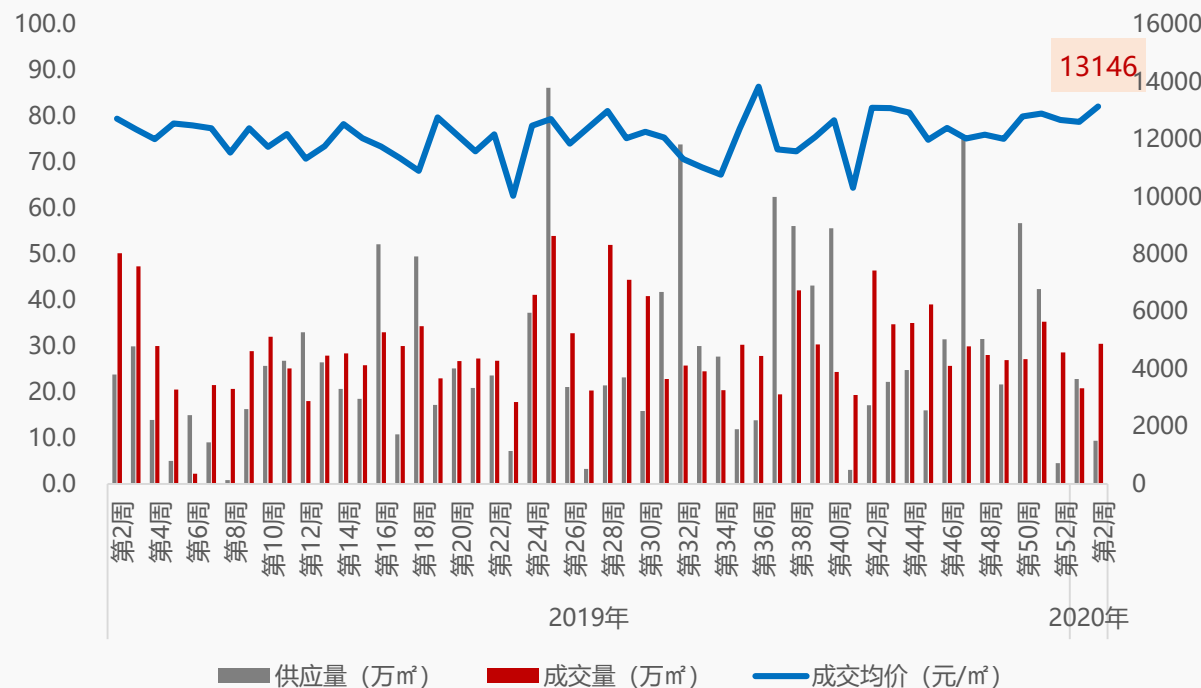
2020年第2周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周港务区供应12.8万m²，供应量最大，其次是曲江和城北，分别供应5.5万m²和4.5万m²；
- ◆ 成交量方面：浐灞、曲江、高新成交居前三位，依次成交7万m²、5.8万m²和5.7万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是高新17887元/m²，城北14845元/m²及城西14423元/m²。

本周普通住宅供应锐减，成交量价齐涨；高新万科翡翠国宾荣登周度销售金额NO.1

2020年第2周普通住宅供销价走势图



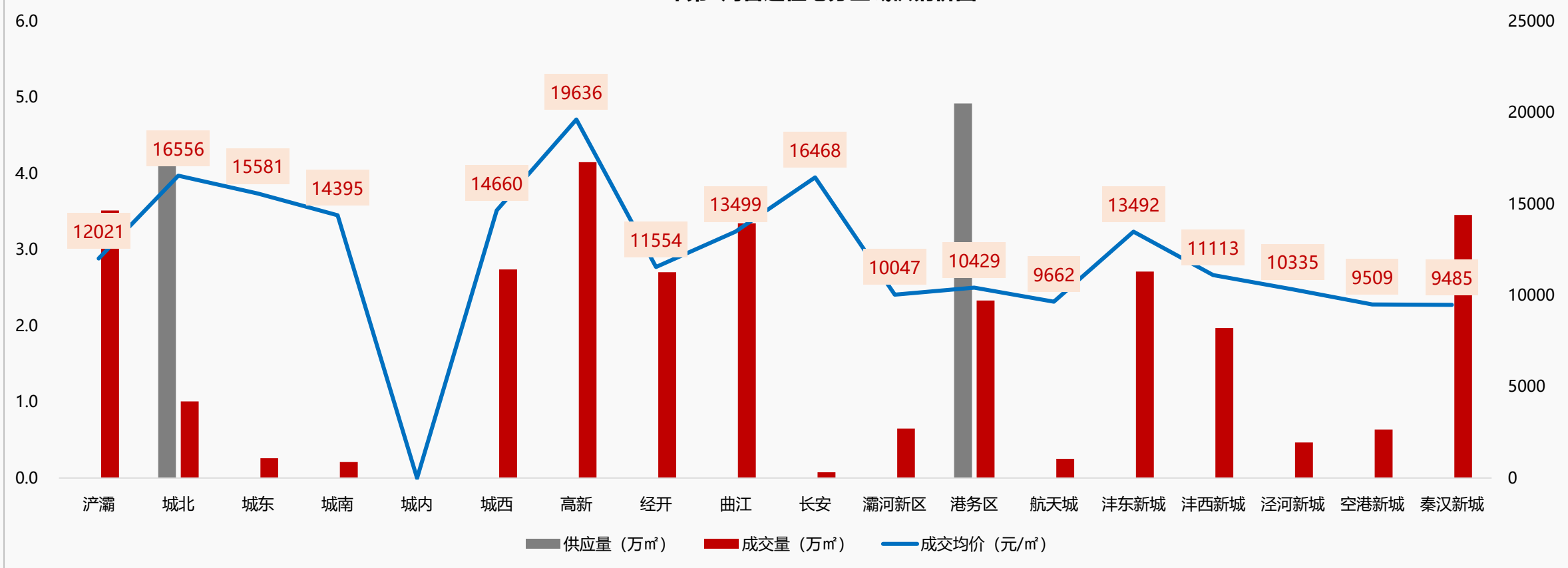
第2周普通住宅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	万科翡翠国宾	712,760,790	34024.13	20949
2	保亿·公元印	273,304,961	18610.33	14686
3	绿地新里·格林公馆	218,521,314	23569.95	9271
4	城市锦上	178,013,130	15992.27	11131
5	中海·曲江大城	144,831,702	9761.55	14837

- ◆ 2020年第2周，住宅供应量9.4万㎡，环比下降58.8%，同比下降60.6%；成交量30.5万㎡，环比上涨46.8%，同比下降39.2%；成交价格13146元/㎡，环比上涨4.2%，同比上涨3.3%；
- ◆ 本周万科翡翠国宾、保亿公元印、绿地新里格林公馆销售金额居排行前三位。

港务区以4.9万m²的供应量、高新以4.2万m²的成交量位居全市之首，高新价格继续领跑全市

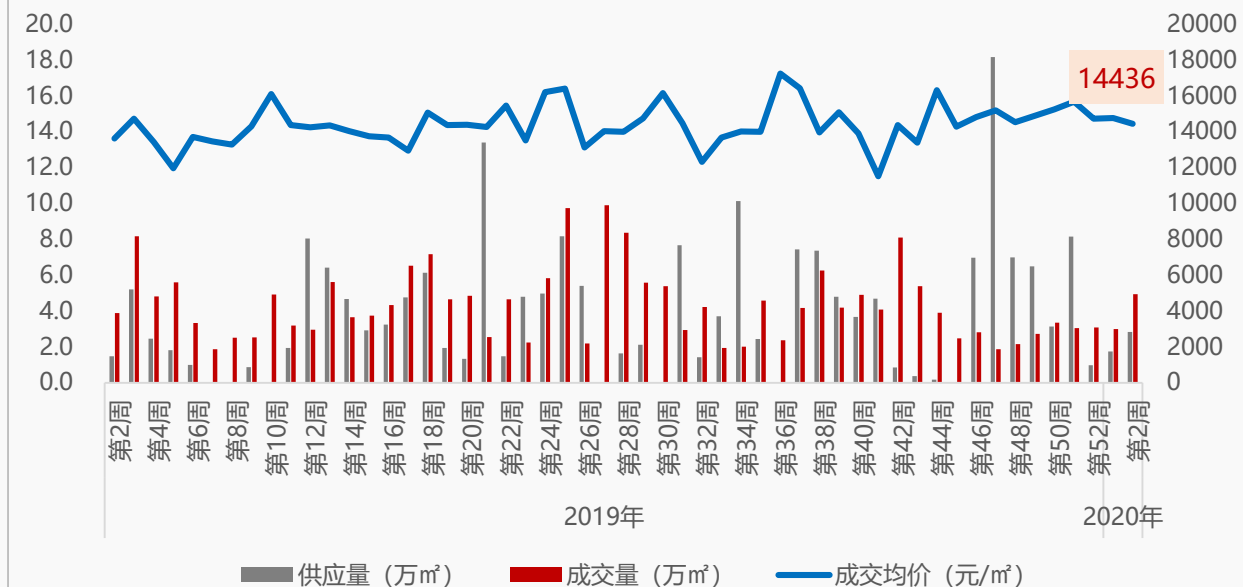
2020年第2周普通住宅分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周港务区供应4.9万m²，供应量最大，其次是城北，供应4.5万m²；
- ◆ 成交量方面：高新、浐灞、秦汉新城成交居前三位，依次成交4.2万m²、3.52万m²和3.46万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是高新19636元/m²，城北16556元/m²及长安16468元/m²。

本周洋房供应上涨，成交量涨价跌；浐灞、曲江、秦汉新城成交居全市前三位

2020年第2周洋房供销价走势图



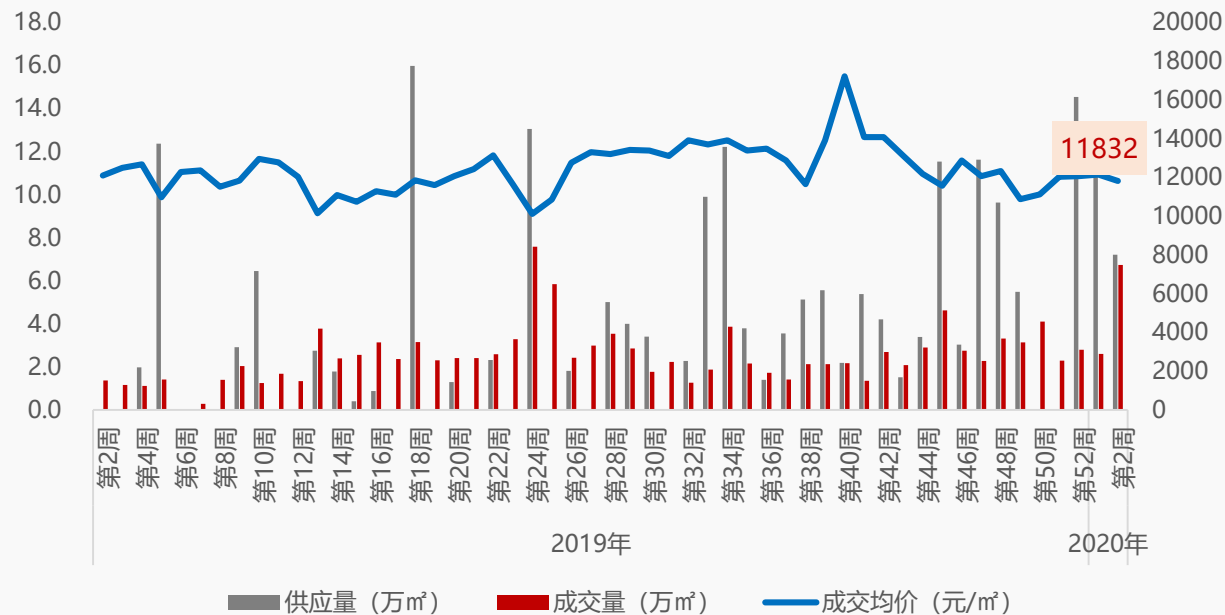
第2周洋房销售金额排行

排名	项目名称	成交金额(元)	成交面积(㎡)	成交均价(元/㎡)
1	华润置地·曲江九里	93,275,567	4820.28	19351
2	西安奥园誉府	85,003,872	6364.61	13356
3	碧桂园国湖	81,467,229	4998.63	16298
4	中海·曲江大城	72,037,029	3690.99	19517
5	紫薇·大都会	64,547,165	4783.29	13494

- ◆ 2020年第2周，洋房供应量2.8万㎡，环比上涨63.2%，同比上涨91.7%；成交量4.9万㎡，环比上涨64.9%，同比上涨26.9%；成交价格14436元/㎡，环比下降2.3%，同比上涨5.9%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：港务区以2.1万㎡的供应量居首位，其次是浐灞，供应0.7万㎡；成交量方面：浐灞、曲江、秦汉新城成交居前三位，依次成交0.932万㎡、0.931万㎡、0.8万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是曲江19988元/㎡，长安19370元/㎡及沣东新城15924元/㎡。

本周公寓供应下降，成交量涨价跌；城东、浐灞、城南成交居全市前三位

2020年第2周公寓供销价走势图



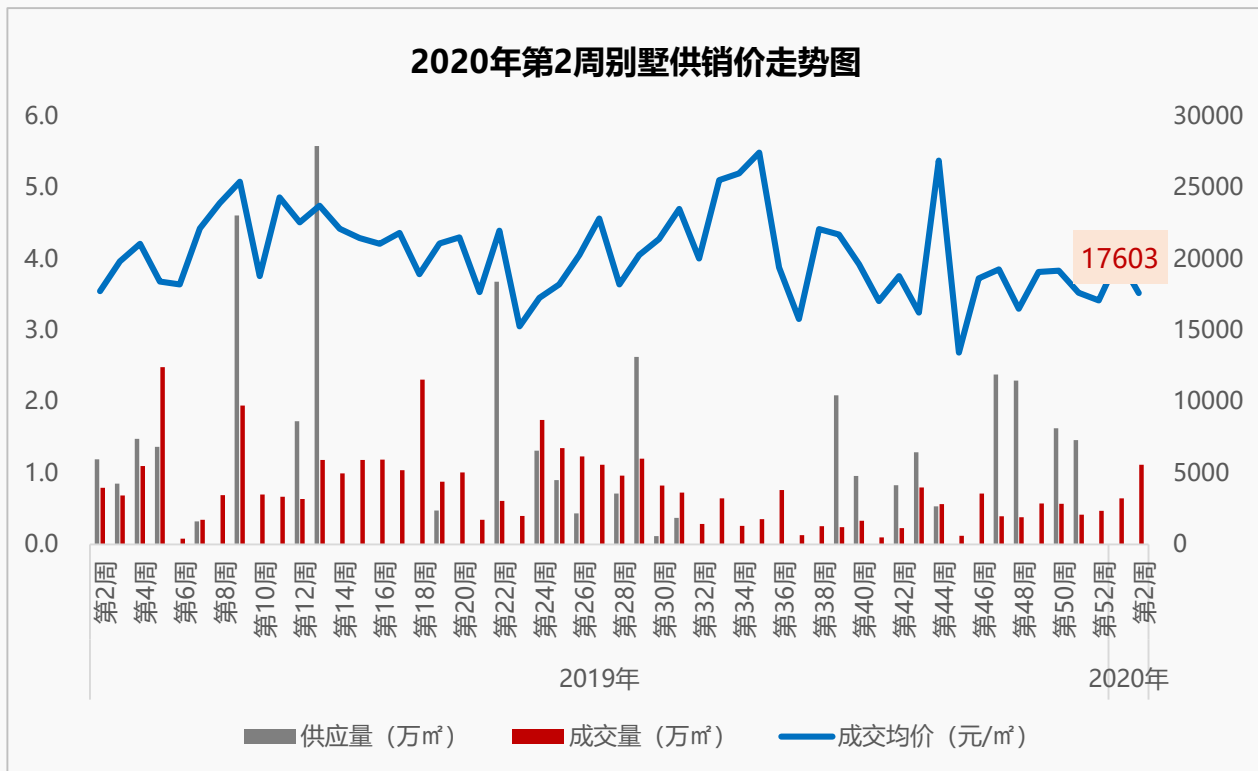
第2周公寓销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	融创东方宸院	292,980,598	23183.33	12638
2	融创天朗·融公馆	111,395,671	11979.55	9299
3	融创天朗珑府	106,640,143	8169.00	13054
4	中华世纪城	45,373,095	2582.57	17569
5	鹏润·悦秀城	28,701,116	2685.61	10687

- ◆ 2020年第2周，公寓供应量7.2万㎡，环比下降34.6%；成交量6.7万㎡，环比上涨159%，同比上涨392.5%；成交价格11832元/㎡，环比下降2.8%，同比下降2.3%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：曲江以4.1万㎡的供应量居首位，其次是港务区和浐灞，分别供应2.3万㎡和0.9万㎡；成交量方面：城东、浐灞、城南成交居前三位，依次成交2.3万㎡、1.7万㎡和1万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新18236元/㎡，航天城18219元/㎡及曲江15597元/㎡。

别墅连续三周无供应，成交量涨价跌；浐灞、秦汉新城、沣东新城成交居全市前三位

2020年第2周别墅供销价走势图



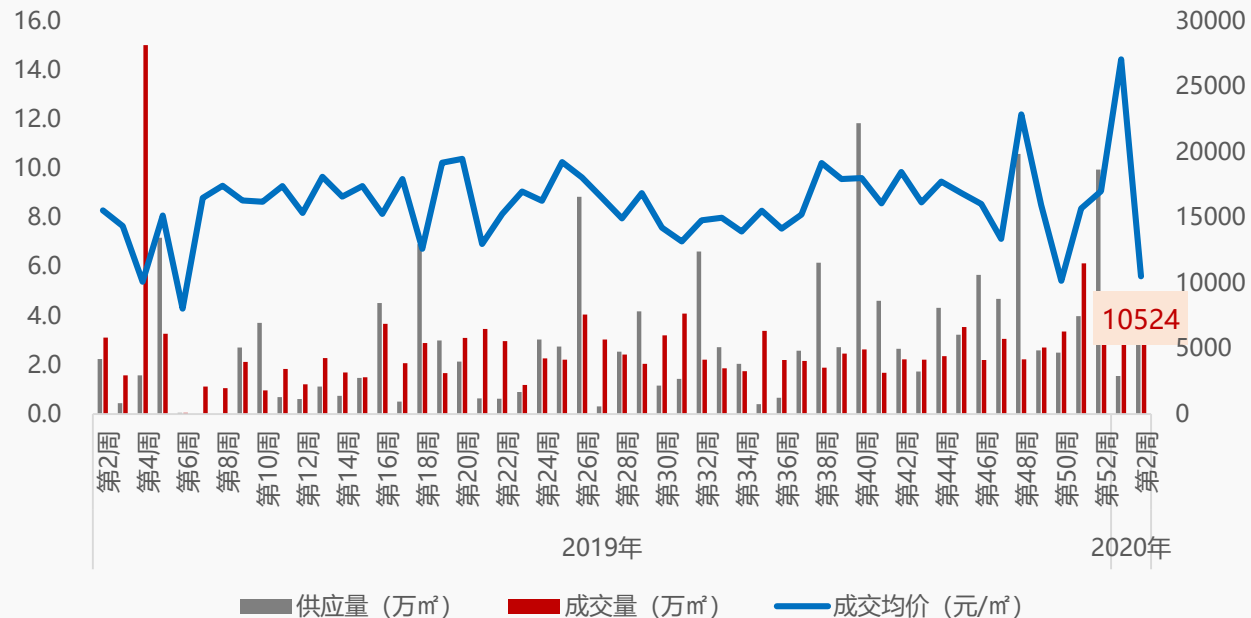
第2周别墅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	海伦湾	72,392,904	4,121	17566
2	万科理想城	48,571,358	2,608	18626
3	碧桂园国湖	44,569,129	2,518	17698
4	中海·曲江大城	10,061,474	534	18857
5	金辉·崇文府	6,203,656	500	12397

- ◆ 2020年第2周，别墅无供应；成交量1.1万㎡，环比上涨72.8%，同比上涨40.4%；成交价格17603元/㎡，环比下降12.3%，同比下降0.8%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：浐灞、秦汉新城、沣东新城成交居前三位，依次成交0.4万㎡、0.3万㎡和0.25万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是灞河新区22465元/㎡，曲江18857元/㎡及秦汉新城17932元/㎡。

本周商业供应上涨，成交量张价跌；经开、城东、城南成交居全市前三位

2020年第2周商业供销价走势图



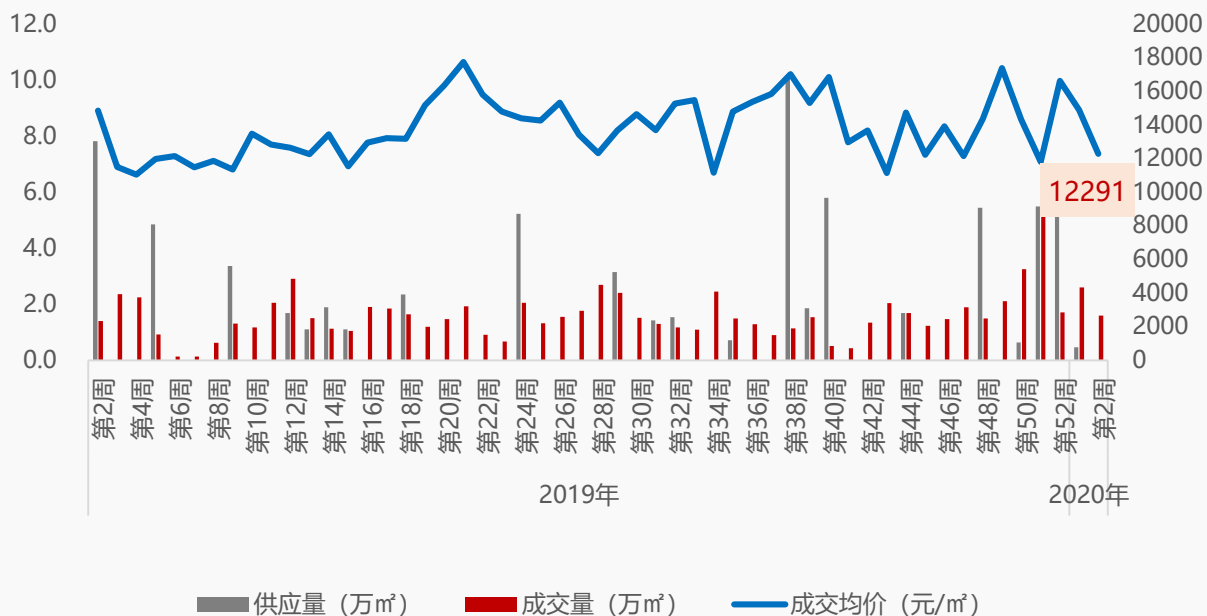
第2周商业销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	利君未来城	45,508,986	11257.51	4043
2	长和·上尚郡	42,875,500	5404.48	7933
3	融创天朗珑府	41,589,600	2628.51	15823
4	华东万悦城	23,570,700	3019.71	7806
5	华旗东郡	22,946,693	1289.11	17800

- ◆ 2020年第2周，商业供应量2.8万㎡，环比上涨82.4%，同比上涨25.6%；成交量3.7万㎡，环比上涨31.8%，同比上涨20.2%；成交价格10524元/㎡，环比下降61.1%，同比下降32.3%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：港务区以2.3万㎡的供应量居首位，其次是曲江和浐灞，分别供应0.3万㎡和0.2万㎡；成交量方面：经开、城东、东南成交居前三位，依次成交1.8万㎡、0.5万㎡、0.3万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是城北31562元/㎡，长安18155元/㎡及沣西新城16985元/㎡。

本周办公无供应，成交量价齐跌；高新、航天城、曲江成交居全市前三位

2020年第2周办公供销价走势图



第2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	第五大道	40,393,611	3847.81	10498
2	融创·曲江印	34,282,120	1249.43	27438
3	摩尔中心	26,529,977	2110.33	12571
4	航天城中心广场	12,612,522	837.93	15052
5	保亿大明宫国际	12,581,859	864.92	14547

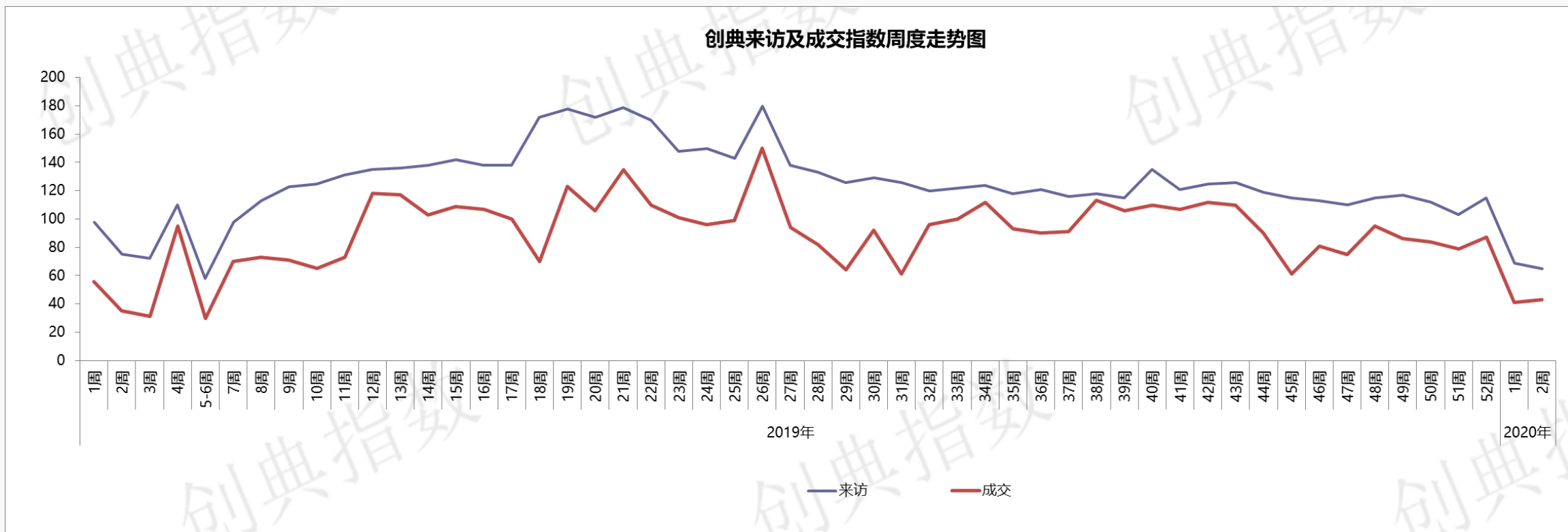
- ◆ 2020年第2周，办公无供应；成交量1.6万㎡，环比下降38.9%，同比上涨13.7%；成交价格12291元/㎡，环比下降17.5%，同比下降17.2%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：高新、航天城、曲江位居成交前三甲，依次成交0.7万㎡、0.22万㎡、0.21万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江22360元/㎡，城南22186元/㎡及城北13198元/㎡。

PART 04 创典监测



本周楼市表现平淡，项目整体到访量、成交量继续低位运行

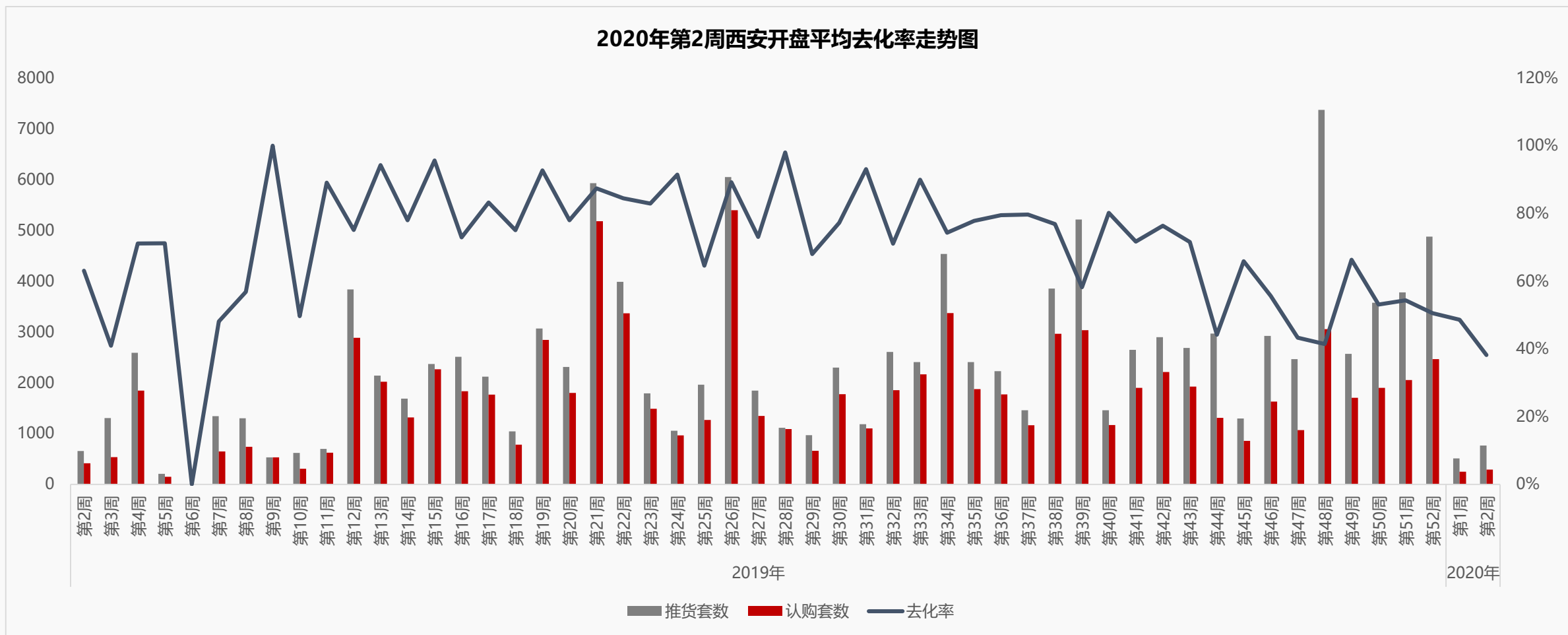
创典指数显示：第2周项目来访指数73，环比上涨6%，成交指数45，环比上涨10%。



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

本周开盘项目个数、推货量低位运行，整体去化率不足4成

2020年第2周西安开盘平均去化率走势图



◆ 2020年第2周，西安合计5个项目开盘，与上周持平，整体推货量762套，去化量291套，去化率38%，比上周下降11个百分点；从典型项目来看，百分百去化的项目仅1个——君合天玺。

2020年第2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 (m²)	推货量	认购数	去化率	成交均价	装修类型
1.10	浐灞	恒大御龙湾	39#、41#	摇号	洋房	三室、四室、跃层	126-174	70	53	76%	14853	精装
1.10	城北	中南君启	1#、3#、9#	线下开盘	高层	三室、四室	120-200	284	60	21%	18852	精装
1.11	高新	融创珺庭府	1#-4#	线下开盘	高层	三室、四室	157-190	192	20	10%	21200	精装
1.11	沣东	君合天玺	2#	线下开盘	高层	三室	98-113	132	132	100%	12020	精装
1.12	港务区	西安华南城	119#	线下开盘	公寓	单间	48-78	84	26	31%	10000	精装

西咸新区市场服务与监督管理局1月10日发布第21批商品住房价格信息，公示2盘548套精装房源均价14804元/㎡，环比下降32.7%

西咸新区第21批商品住房价格公示项目名单									
序号	城区	项目名称	楼栋号	物业类型	层高	总套数	面积段	总面积	均价（元/㎡）
精装房源									
1	沣东	长盛青春汇	1#	高层	26	150	92-120	16509.37	13037
			2#	高层	29	116	90-117	11913.26	13203
			3#	高层	29	116	90-117	11889.88	13427
2		中南菩悦东望府	4#	小高层	17	68	112-125	8017.43	19414
			6#	小高层	16	64	94-97	6185.4	17916
			7#	小高层	17	34	94-97	3274.76	17367

5个项目获证，推出1650套房源，住宅仅494套，均为老盘加推

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
港务	汇悦城	12幢	251 (248)	30735.68	12#，31F，2个单元，2T4H，面积108-130m ² ，均价9857元/m ²
曲江	曲江·壹号公寓	1幢	906	55435.11	商业
浐灞	世园大公馆	1幢	176	9804.68	办公
	天诚·蔷薇公馆	29,24幢	123 (54)	15667.51	24#，10F，2个单元；29#，9F，1个单元，面积124-141m ² ，均价13100元/m ²
城北	恒大悦龙台	3幢	194 (192)	42702.05	3#，32F，3个单元，面积185-255m ² ，均价16913元/m 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。