

第10周

西安市场周报

【2020.3.2-2020.3.8】



PART 01 宏观环境



住建部发文，要求合理安排工期，严禁盲目抢工期、赶进度等行为，切实把好工程质量关

3月5日，住房和城乡建设部办公厅发布《关于加强新冠肺炎疫情防控期间房屋市政工程开复工质量安全工作的通知》，有序推动房屋市政工程开复工，保障工程质量安全。



- 低风险地区要全面推动企业和工程项目开复工，加大质量安全检查力度；
- 中风险地区要在严格防控疫情的前提下，有序推动企业和工程项目分阶段、错时开复工，合理确定检查频次；
- 高风险地区要确保在疫情得到有效防控后再逐步有序扩大工程开复工范围，原则上采用“互联网+监管”方式进行抽查；
- 对涉及国计民生重大建设项目和重点项目要优先推动开复工；
- 建设单位、施工单位提前做好务工人员使用计划，可采取局部开工、部分施工、优先安排机械施工等措施，实施分批分阶段复工返岗。建设单位项目负责人及施工单位项目负责人不能到岗的，原则上不得开复工；
- 充分考虑疫情对工期造成的影响，科学确定工期及每个阶段所需的合理时间，严格执行合理工期；
- 工期确需调整的必须经过充分论证，并采取相应措施，通过加大投入、优化施工组织等措施，确保工程质量安全；
- 严把“到岗履职关、材料检测关、过程控制关、质量验收关”，不得放松质量要求、降低质量标准；
- 要重点加强对混凝土、钢筋等建筑材料质量检测工作，防止因价格上涨偷工减料、使用不合格材料，切实保证工程质量；

政策解读：

受疫情影响，2月全国大部分企业和工程项目均处于停工状态。近来，随着病毒的逐渐控制，单位和房屋市政工程纷纷步入开复工，为确保抢工期、赶进度等行为，住建部发文严把工程质量关，确保市场良性运行。

强化城市主体责任，常州下调最低控制线，缓解企业资金压力；东莞优化价格申报机制，稳定楼市预期；广州放宽集体落户条件，提升城市留人能力；海南推行现房销售+深化全域限购，降低楼市运行风险

常州

3月3日，江苏省常州市发布《关于应对新冠肺炎疫情保障房地产业稳定发展的意见》。新申请预售的新建商品住房且已实施预售资金第三方托管的项目，本地商业银行、保险公司、专业担保公司出具的现金保函或建设工程支付保函担保金额可部分替代当前留存的托管资金现金额度，**原政策现金额度最低控制线为初始托管总额50%的项目，最低控制线可调整为40%**

东莞

3月4日，东莞市人民政府官网发布《关于进一步优化新建商品住房销售价格申报管理的通知》。严格按照明码标价格式要求对外销售，实际成交价格不得高于申报价格，**也不得低于申报价格的90%**；取得预售许可证或现售备案证书180天后，对未售出房屋的申报价格进行调整，**调高幅度不超过5%**，调低幅度不限

广州

3月5日，广州市政府15届102次常务会议审议通过了《广州市集体户口管理规定》，提出**高校中职等非广州户籍学生、符合入户条件无合法住宅等人员，可申请迁入广州集体户口**。新生儿登记时，若父母一方是本市的集体户口，另一方是外市户口，或者双方均为集体户口的，新生儿按随父或随母原则可以在集体户口内申报出生登记。

海南

3月7日，海南省委办公厅、省政府办公厅印发了《关于建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的通知》。对在海南省已拥有2套及以上住房的本省户籍和常住居民家庭（含夫妻双方及未成年子女），停止向其销售安居型商品住房和市场化商品住房。自文件印发之日起，**新出让土地建设的商品住房，实行现房销售制度**。

政策解读：

当下房企资金链压力越来越大，地方政策多以减轻企业运营压力为主，如常州等，广州出台落户新政，有利于城市的长远发展。

沔东新城公立三甲医院陕西省中医医院正式开工，建成后将为新区市民健康保驾护航

3月7日，陕西省中医药研究院（陕西省中医医院）迁建项目在西咸新区沔东新城开工，这是沔东新城首家以中医诊疗为主的公立三甲医院。项目分两期建设，总投资14亿元，总占地186亩，床位1200张。本次开工建设的一期项目为陕西省中医药研究中心和区域优势病种研究中心，占地约97亩总建筑面积10.84万平方米，总投资约为6亿元。建成后将为新区的人民群众提供更优质的医疗健康服务。



西安市召开十项重点工作调度会：做到任务不减目标不变标准不降

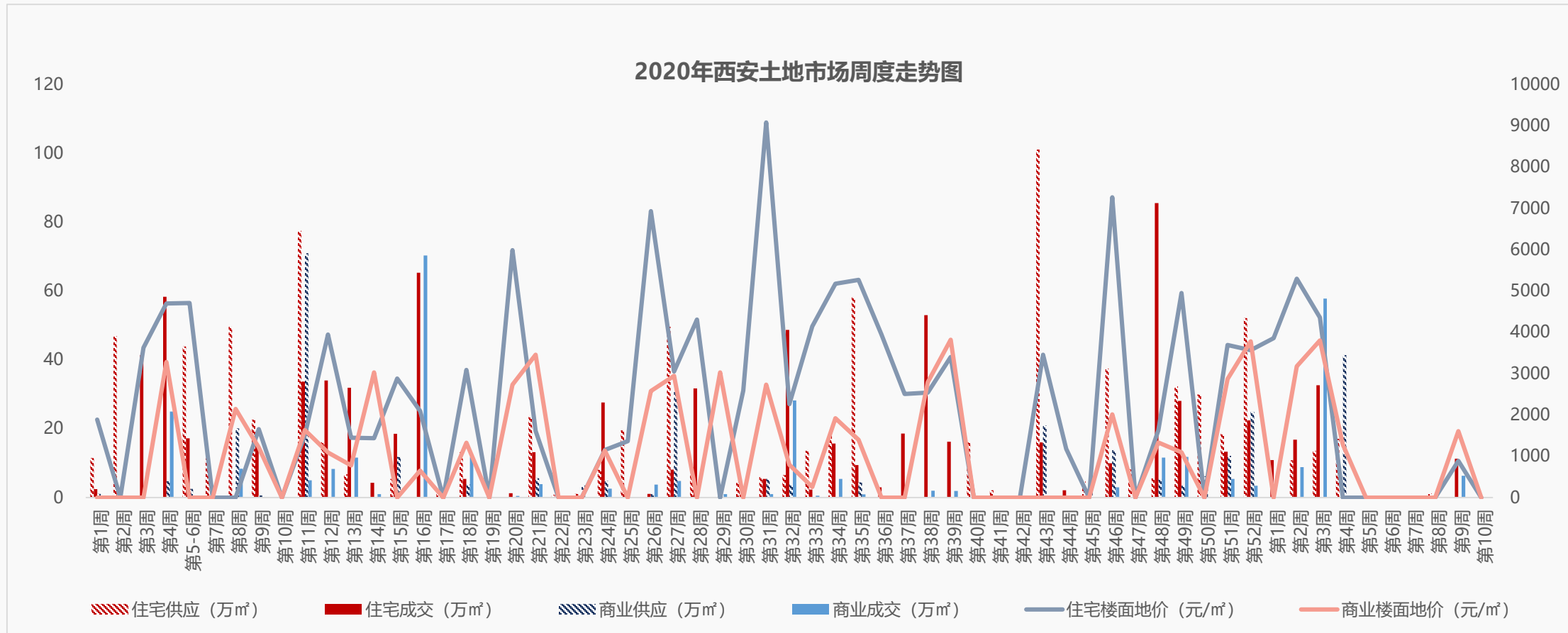
3月7日，市委、市政府召开全市十项重点工作调度会议。省委常委、市委书记王浩主持并讲话。他强调，虽然受新冠肺炎疫情影响，但今年经济社会发展工作仍然要坚持任务不减、目标不变、标准不降，以更强力度、更快节奏推进十项重点工作率先突破，努力完成全年各项目标任务。

工作项	工作内容
1	大力发展“三个经济”，提升开放平台、做强开放载体、健全开放体制、构建开放产业体系，建设开放之城。
2	推进绿色发展、建设生态西安，坚定不移走生态优先、绿色发展之路，建设“山青、水净、坡绿、天蓝”的生态西安。
3	全力迎接十四运、提升城市规划建设管理水平，做到只留经典、不留遗憾。
4	优化营商环境、推进重大项目建设，持续推进“一张网、一扇门、一次办”工作，打造审批项目最少、收费标准最低、办事效率最高、服务水平最优的营商环境；把项目建设作为追赶超越的头等大事，推动要素、政策和服务保障向大项目聚焦。
5	着力发展实体经济、建设先进制造业强市，聚焦“五强”目标，构建“6+5+6+1”现代产业体系，做大电子信息、汽车等8大产业集群，打造高新技术、文化旅游、先进制造业3大产业带。
6	扎实加强文化建设、促进文化旅游融合发展，传承历史文脉，推进文旅产业供给侧结构性改革，打造中华文明的根脉城市和传承中华文化的世界级旅游目的地。
7	扎实保障和改善民生，用情用力办好教育、医疗、住房、交通等民生实事，全力推进“三改一通一落地”工作，建设人民满意的幸福城市。
8	深入实施乡村振兴战略、促进城乡融合发展，以产业、人才、文化、生态、组织“五个振兴”为方向，优化城乡结构布局，扎实推进特色现代农业建设，提升农村人居环境，深化农村综合改革。
9	大力推进军民融合发展，聚焦“军转民”“民参军”，搭建军民融合发展平台，提高重点项目本地配套率，打造以军民融合为特色的国家创新高地、军民深度融合发展的西安样板。
10	强化队伍建设和科技创新，建立健全以企业为主体、市场为导向、产学研深度融合的创新创业体系，推动科技和经济紧密结合、创新成果和产业发展紧密对接，构建创新引领的现代产业体系，建设创新之城。

PART 02 房地产市场



本周土地市场冷清，无土地供应与成交



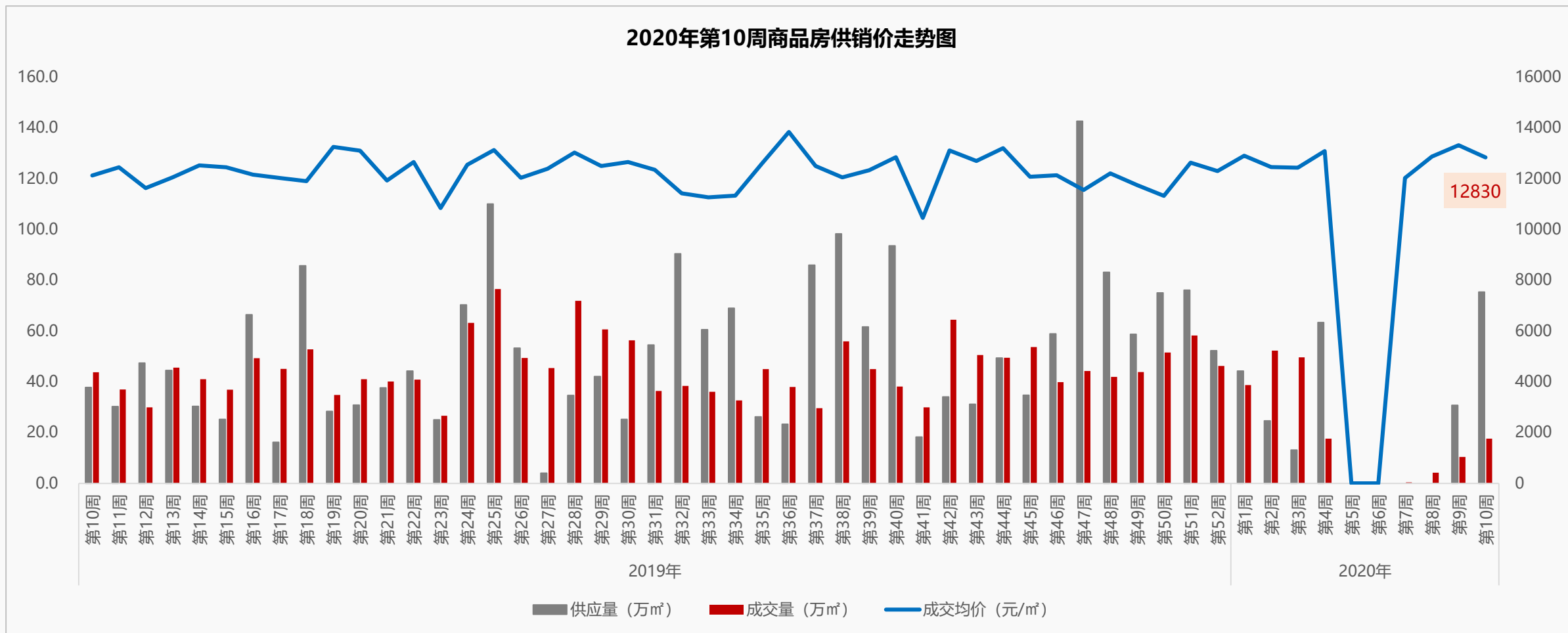
◆ **供应:** 本周无供应;

◆ **成交:** 本周无成交。

PART 03 数据楼市

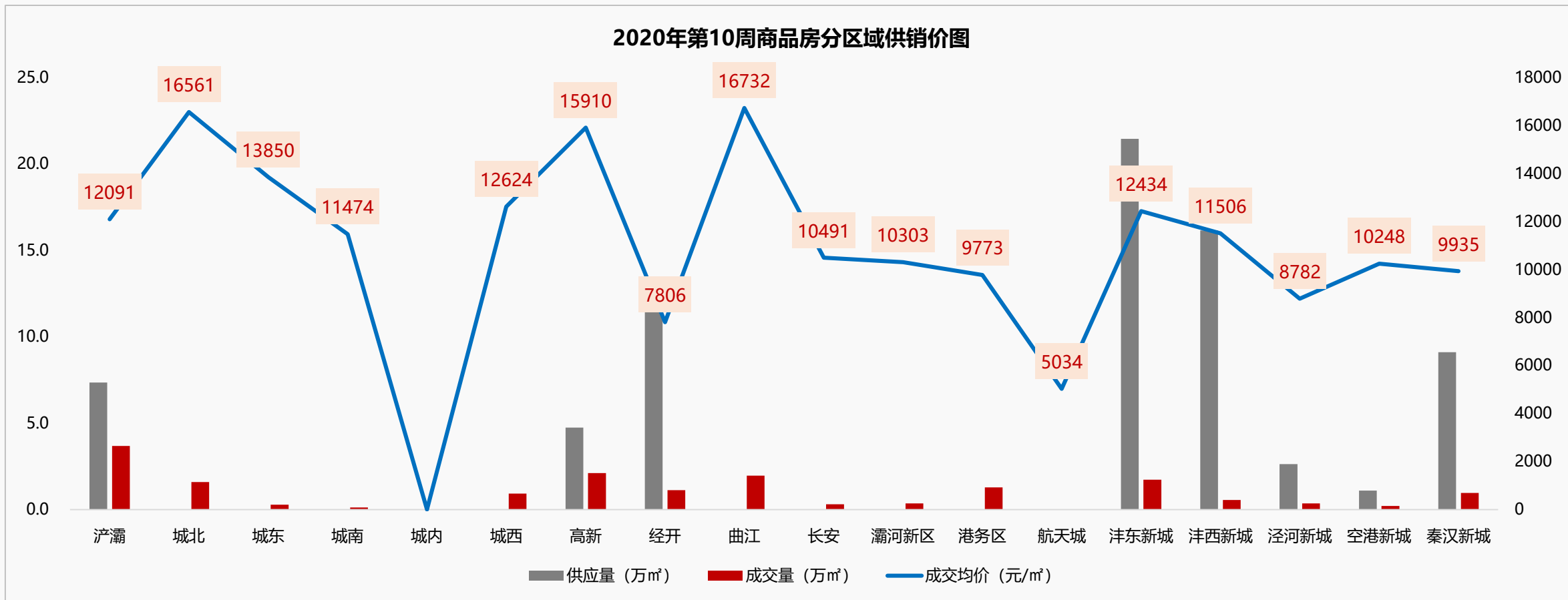


西安商品房供应同环比大涨，成交量涨价跌



- ◆ 2020年第10周，商品房供应量75.4万m²，环比上涨145.2%，同比上涨99.3%；成交量17.6万m²，环比上涨69.1%，同比下降59.8%；成交价格12830元/m²，环比下降3.7%，同比上涨5.8%。

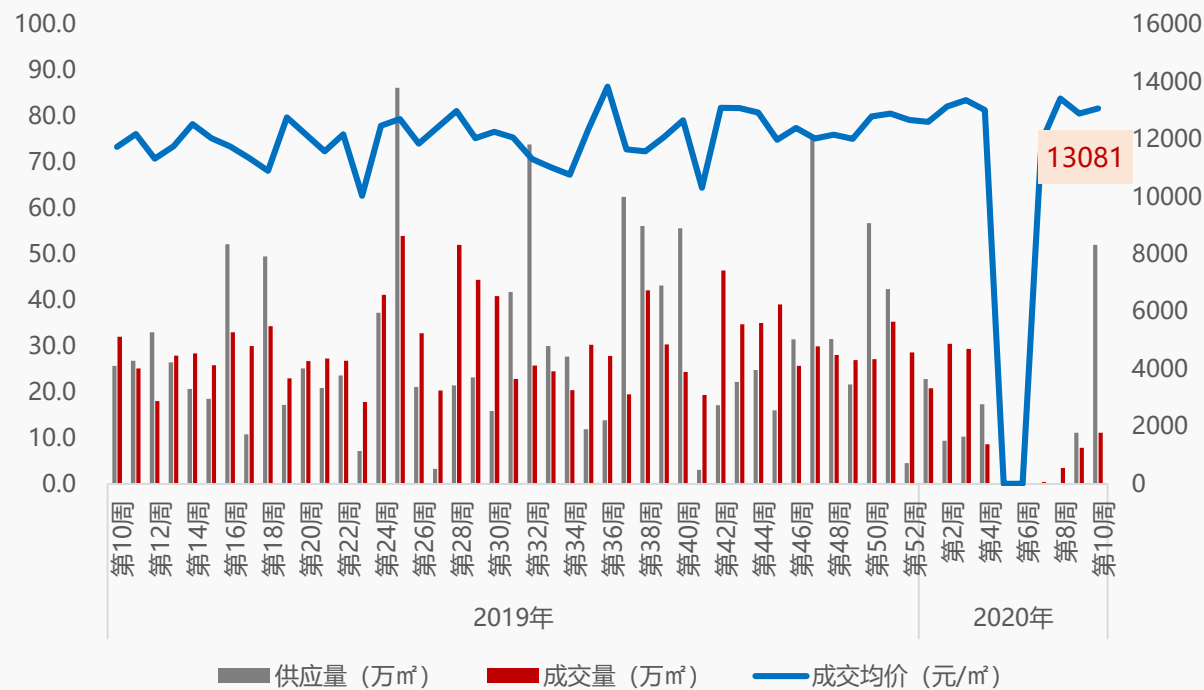
津东新城以21.5万m²的供应量、浐灞以3.7万m²的成交量位列全市供销之首，曲江价格领跑全市



- ◆ 供应量方面：本周津东新城供应21.5万m²，供应量最大，其次是津西新城和经开，分别供应16.1万m²和12.8万m²；
- ◆ 成交量方面：浐灞、高新、曲江成交居前三位，依次成交3.7万m²、2.1万m²和2万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是曲江16732元/m²，城北16561元/m²及高新15910元/m²。

本周普通住宅供应大涨，成交量涨价稳；城北恒大悦龙台荣登周度销售金额NO.1

2020年第10周普通住宅供销价走势图

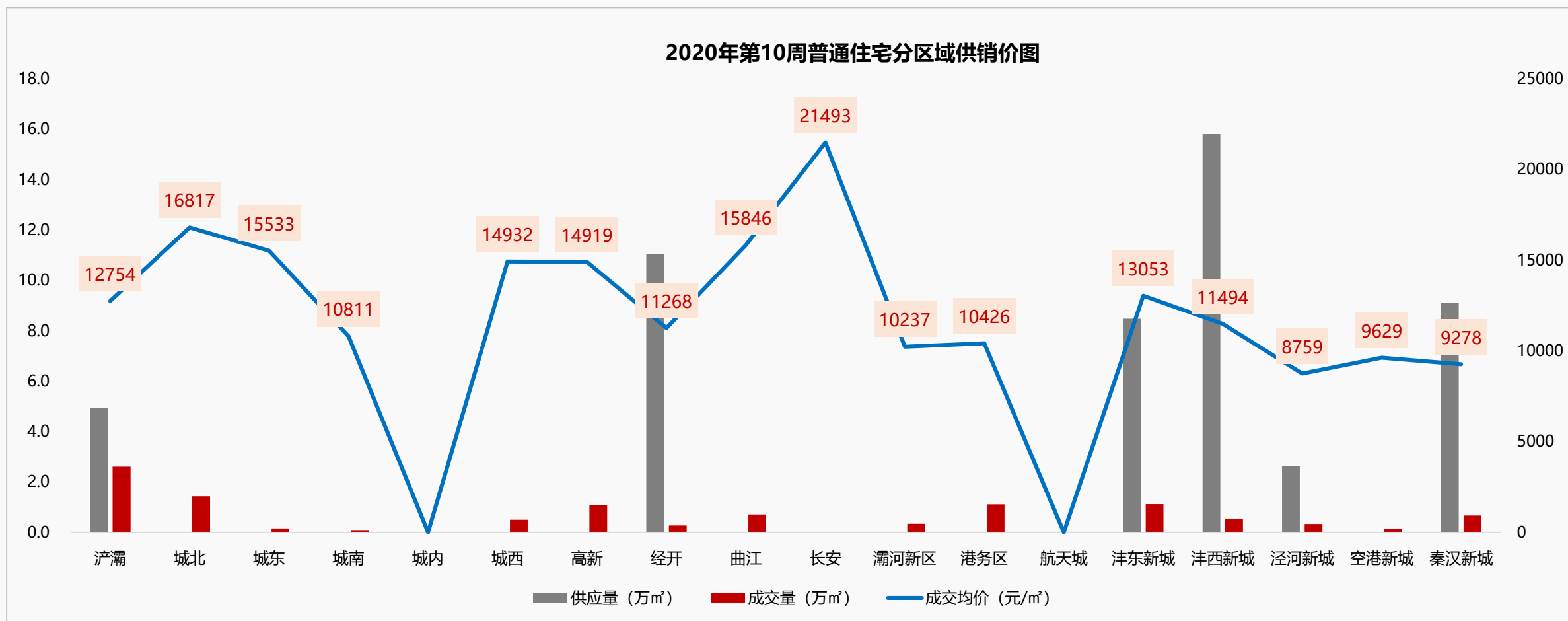


第10周普通住宅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	恒大悦龙台	130440799	7647	17059
2	苏宁雲著御澜湾	82775205	4676	17701
3	远洋合能·枫丹唐悦	76685924	6147	12476
4	万科·澜岸	66085946	4736	13955
5	中南·君启	59219279	3611	16401

- ◆ 2020年第10周，住宅供应量52万㎡，环比上涨369.2%，同比上涨102.3%；成交量11.1万㎡，环比上涨42.3%，同比下降65.3%；成交价格13081元/㎡，环比上涨1.4%，同比上涨11.3%；
- ◆ 本周恒大悦龙台、苏宁雲著御澜湾、远洋合能·枫丹唐悦销售金额居排行前三位。

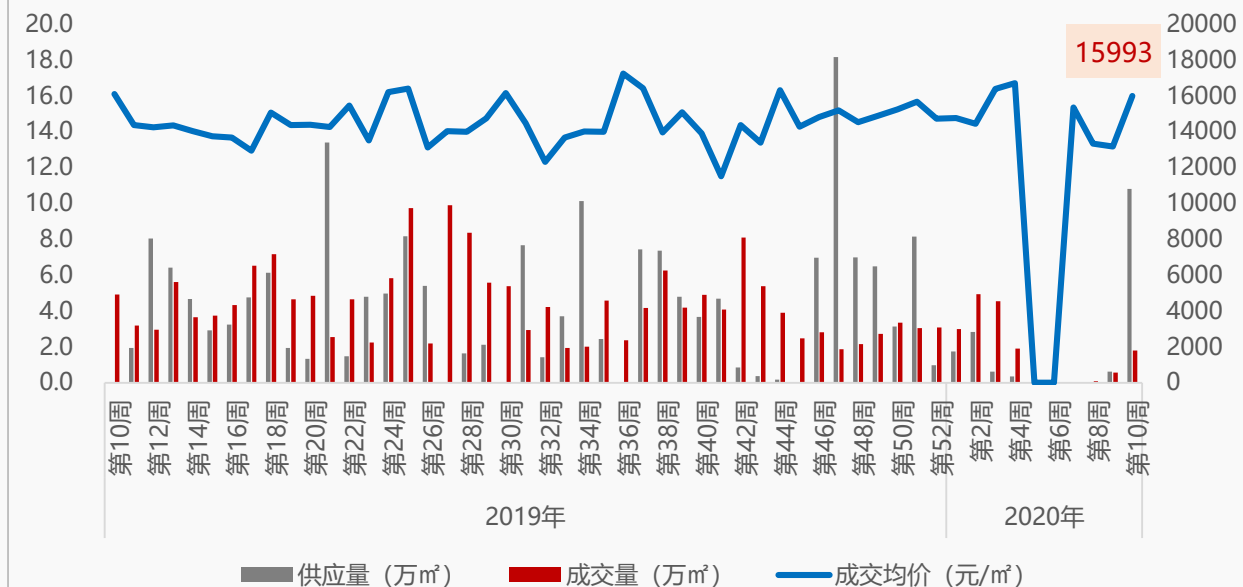
津西新城以15.8万m²的供应量、浐灞以2.6万m²的成交量位居全市之首，长安价格领跑全市



- ◆ 供应量方面：本周沣西新城供应15.8万m²，供应量最大，其次是经开和秦汉新城，分别供应11.1万m²和9.1万m²；
- ◆ 成交量方面：浐灞、城北、沣东新城成交居前三位，依次成交2.6万m²、1.4万m²和1.1万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是长安21493元/m²，城北16817元/m²及曲江15846元/m²。

本周洋房供应上涨，成交量价齐涨；曲江、浐灞、秦汉新城成交居全市前三位

2020年第10周洋房供销价走势图



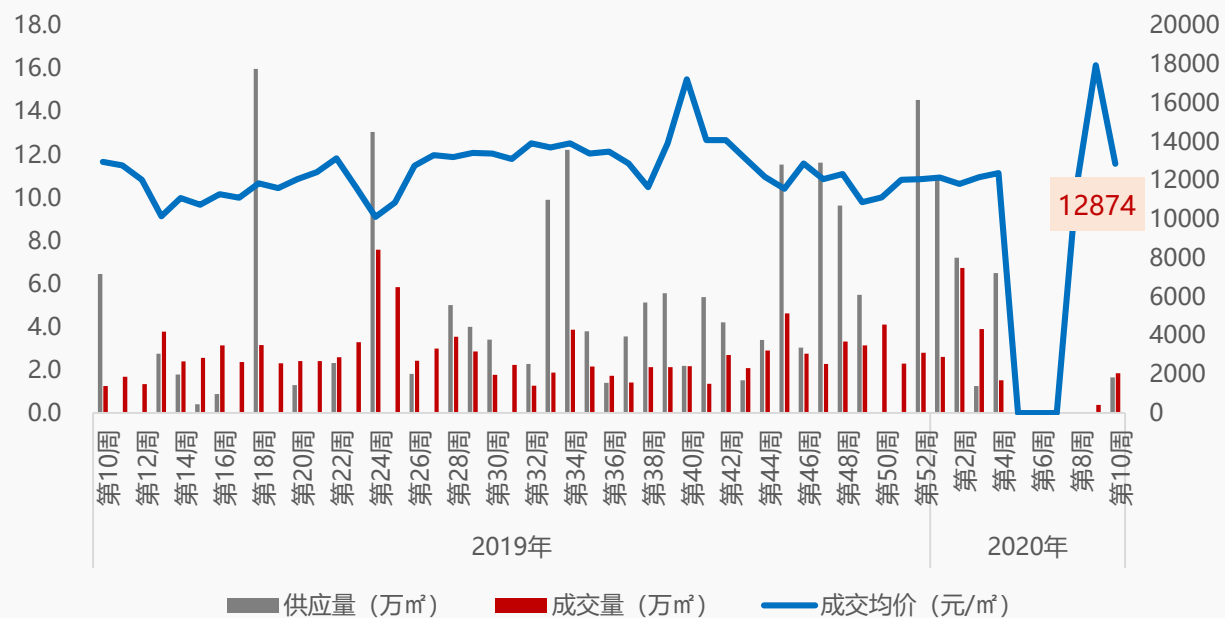
第10周洋房销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	天地源·大都会	96913896	5441	17811
2	华润置地·曲江九里	55687909	2907	19160
3	中海·曲江大城	21226841	1149	18479
4	恒大御龙湾	19156597	1276	15010
5	绿地新里·格林公馆	18129788	1654	10959

- ◆ 2020年第10周，洋房供应量10.8万㎡，环比上涨1641.6%；成交量1.8万㎡，环比上涨213.5%，同比下降63.5%；成交价格15993元/㎡，环比上涨21.4%，同比下降0.7%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：沣东新城以5.7万㎡的供应量居首位，其次是高新和浐灞，分别供应2.5万㎡和1.8万㎡；成交量方面：曲江、浐灞、秦汉新城成交居前三位，依次成交0.9万㎡、0.270万㎡和0.266万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是城东23006元/㎡，曲江18305元/㎡及沣西新城15613元/㎡。

本周公寓供应破冰，成交量涨价跌；浐灞、高新、长安成交居全市前三位

2020年第10周公寓供销价走势图



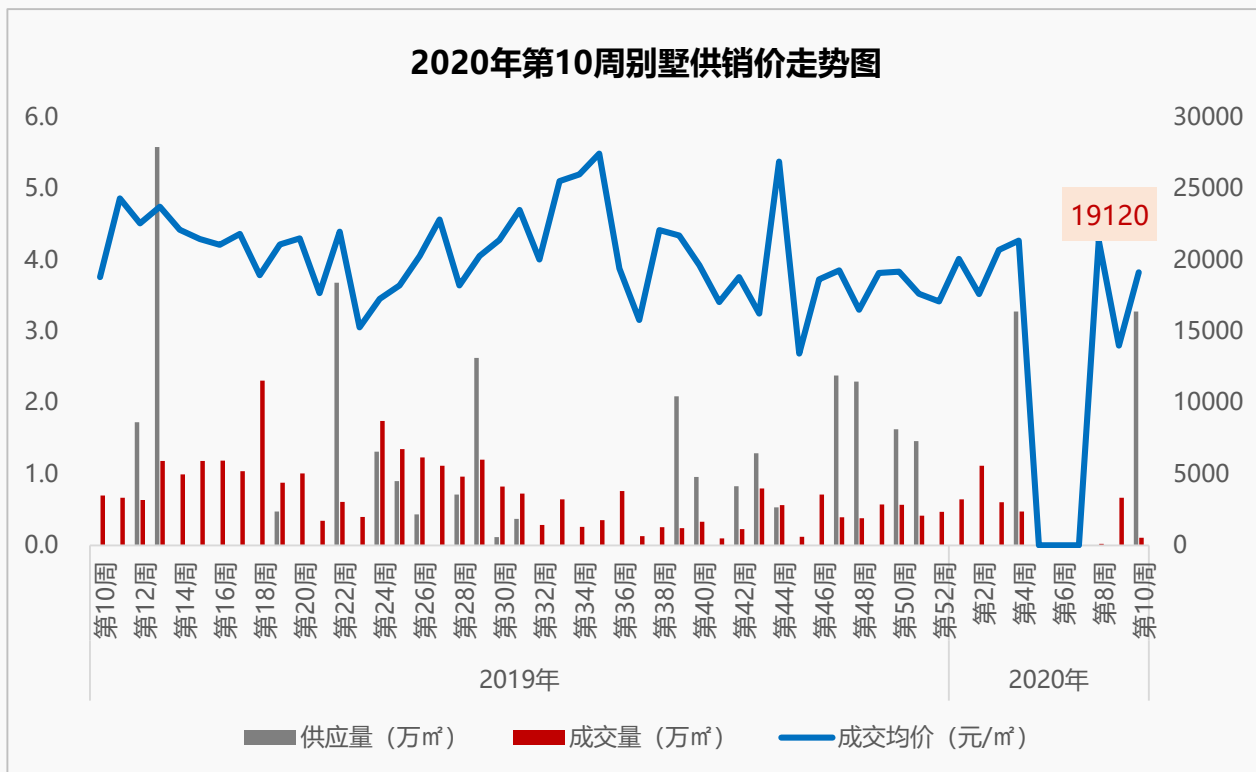
第10周公寓销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	M慕容公寓	105500000	5567	18950
2	旭辉荣华·公园大道	51381040	5857	8773
3	保利爱尚里	8914384	891	9999
4	融创东方宸院	8667259	678	12775
5	海亮德文郡	7642882	874	8746

- ◆ 2020年第10周，公寓供应量1.7万㎡，同比下降74.4%；成交量1.8万㎡，环比上涨393.7%，同比上涨47.6%；成交价格12874元/㎡，环比下降28.3%，同比下降0.7%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅沣东新城供应1.7万㎡；成交量方面：浐灞、高新、长安成交居前三位，依次成交0.71万㎡、0.69万㎡和0.2万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新17809元/㎡，城北14915元/㎡及曲江13363元/㎡。

本周别墅供应破冰，成交量跌价涨；曲江、沣东新城、城北成交居全市前列

2020年第10周别墅供销价走势图



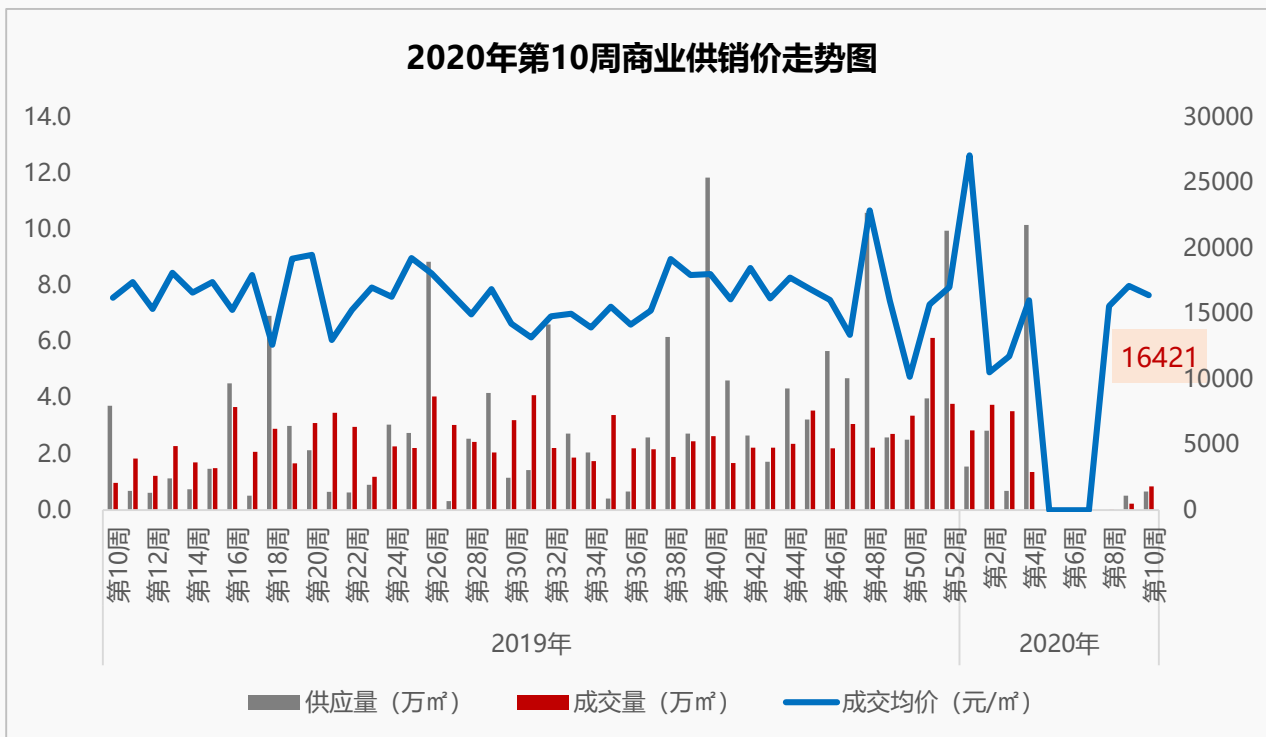
第10周别墅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	中国铁建·西派国际	5215222	187	27928
2	中海·曲江大城	4567957	203	22520
3	荣德·河与墅	3430182	157	21837
4	碧桂园国湖	3030215	189	16072
5	中梁壹号院	1973542	179	11022

- ◆ 2020年第10周，别墅供应量3.3万m²；成交量0.1万m²，环比下降84.2%，同比下降84.9%；成交价格19120元/m²，环比上涨36.6%，同比上涨1.8%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：高新以1.5万m²的供应量居首位，其次是空港新城和经开，分别供应1.1万m²和0.7万m²；成交量方面：曲江、沣东新城、城北成交居前三位，依次成交0.02万m²、0.0189万m²和0.0187万m²；成交价格方面：居前三位的依次是城北27928元/m²，曲江22520元/m²及浐灞21837元/m²。

本周商业供应上涨，成交量涨价跌；城西、高新、津东新城成交居全市前三位

2020年第10周商业供销价走势图



第10周商业销售金额排行

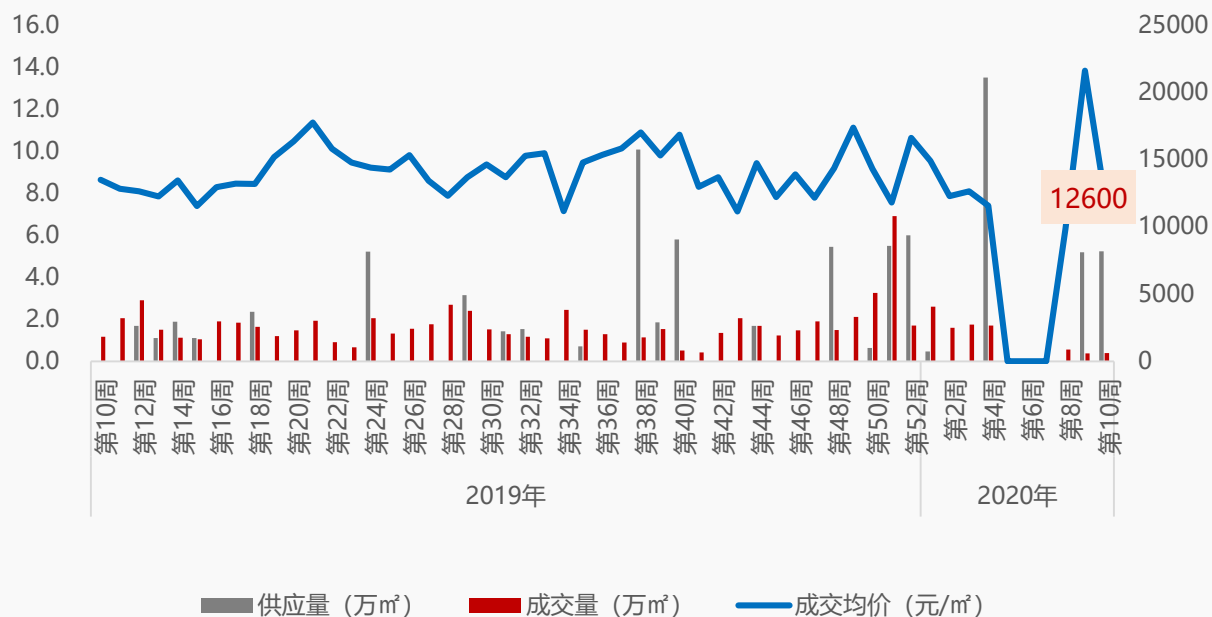
排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	太奥广场	29099360	1819	16000
2	阳光城壹号	21201500	1197	17707
3	保利天悦	13227546	522	25340
4	绿地曲江名城	9178741	433	21197
5	华洲城	8439236	505	16726

◆ 2020年第10周，商业供应量0.7万m²，环比上涨29.3%，同比下降82.1%；成交量0.8万m²，环比上涨263.8%，同比下降12.5%；成交价格16421元/m²，环比下降4.1%，同比上涨1.3%；

◆ 分区域来看：供应量方面：津东新城以0.4万m²的供应量居首位，其次是津西新城，供应0.3万m²；成交量方面：城西、高新、津东新城成交居前三位，依次成交0.19万m²、0.17万m²、0.1万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是高新22794元/m²，曲江19318元/m²及津东新城18083元/m²。

本周办公供应稳定，成交量涨价跌；津东新城、经开、曲江成交居全市前三位

2020年第10周办公供销价走势图



第10周办公销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	华润置地·万象城	16038356	1633	9823
2	融创·曲江印	10600223	334	31722
3	保利·拉菲公馆	5142088	586	8775
4	汇豪国际	5114050	376	13609
5	保亿大明宫国际	3900000	251	15553

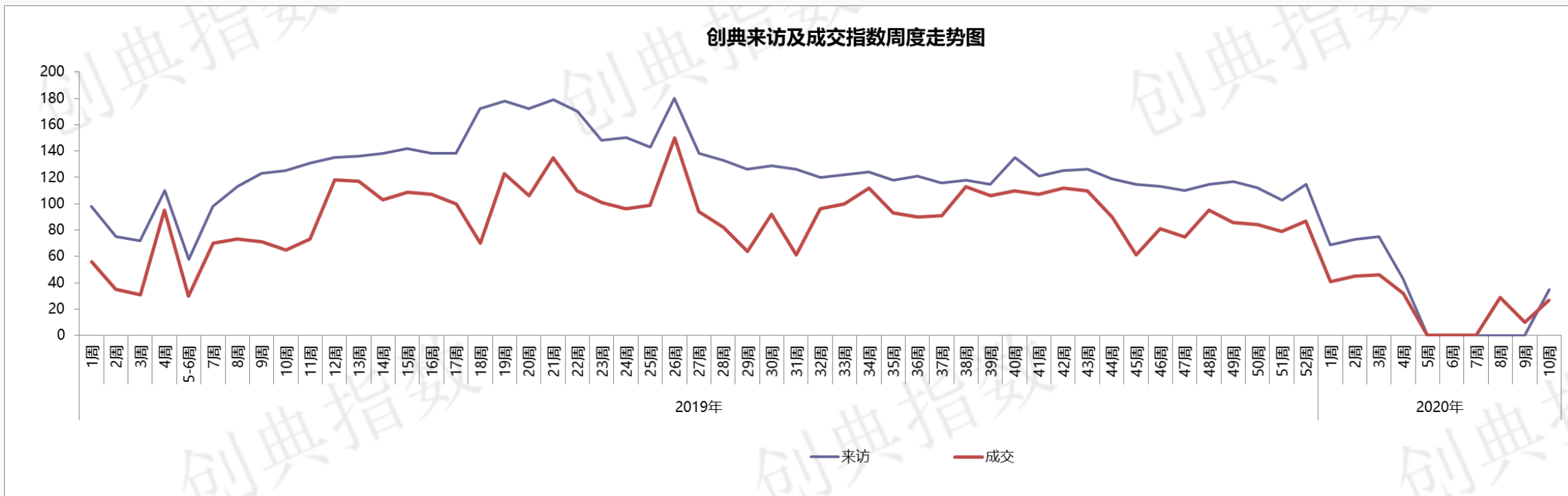
- ◆ 2020年第10周，办公供应量5.2万m²，环比上涨1%；成交量0.4万m²，环比上涨3.3%，同比下降66.3%；成交价格12600元/m²，环比下降41.7%，同比下降6.6%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅津东新城供应5.2万m²；成交量方面：津东新城、经开、曲江位居成交前三甲，依次成交0.2万m²、0.1万m²、0.05万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江28160元/m²，城北14277元/m²及高新13609元/m²。

PART 04 创典监测



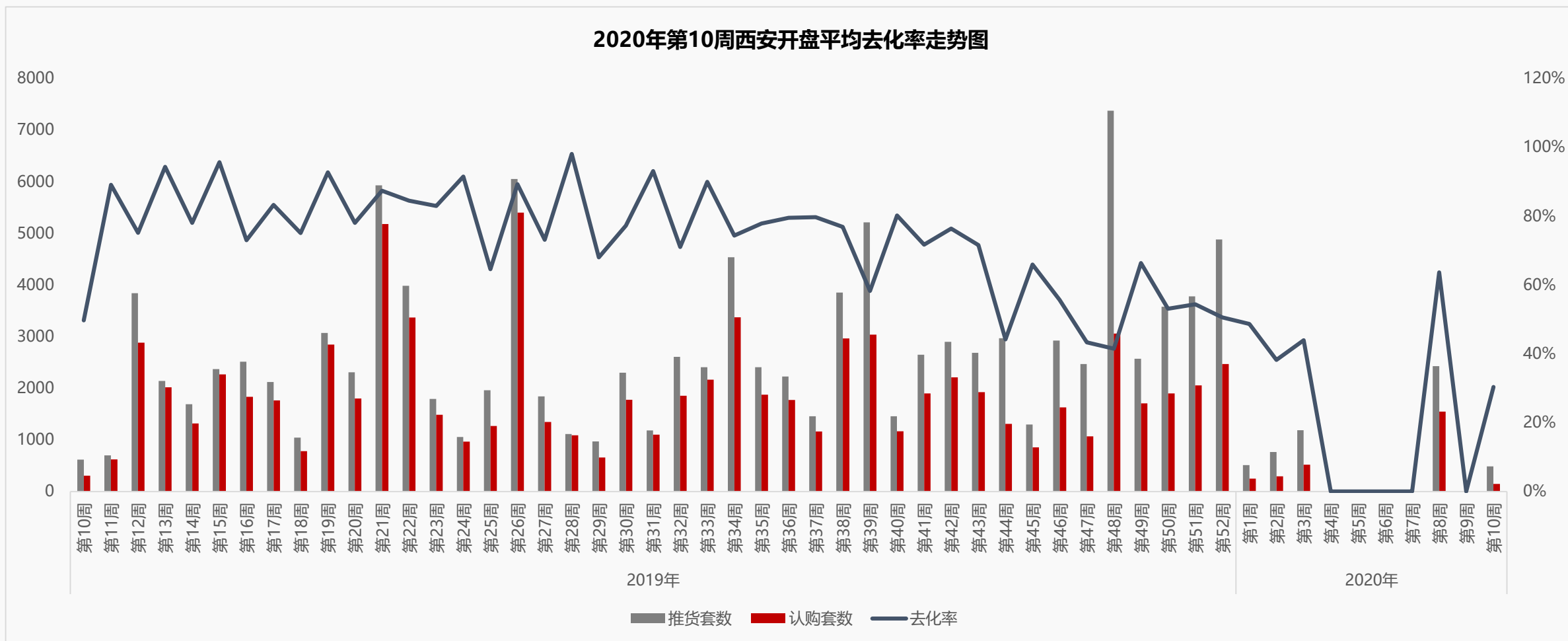
疫情缓解后，市场活力逐步恢复，楼市成交快速攀升

创典指数显示：第10周项目来访指数35，成交指数27，环比上涨170%。



(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。)

西安开盘量、推货量、成交量低位运行，整体去化率再创摇号时期最低值



◆ 2020年第10周，西安合计2个项目开盘，整体推货量484套，去化量147套，去化率30%，典型项目去化率均不足五成。

2020年第10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
3.6	浐灞	金辉·东方铭著	2#	线下开盘	高层	三室、四室	106-127	126	61	48%	15786	精装
			5#、10#	线下开盘	小高层	三室、四室	126-136	162	3	2%	16395	精装
			12#	线下开盘	叠拼	跃层	187-210	12	0	0%	24710	毛坯
3.7	浐灞	万科悦湾	9#-19#	线下开盘	洋房	两室、三室	143-181	184	83	45%	24871	毛坯

西安发改委3月3日发布2020年第3批商品住房价格信息，公示11盘3943套房均价21662元/m²，环比上涨28.6%，其中毛坯房1098套均价17858元/m²，环比上涨32.9%；精装房2845套均价23310元/m²，环比上涨28.8%

2020年第3批西安商品住房价格公示项目名单

序号	城区	备案名	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/m ²)
毛坯房源										
1	经开	白桦林溪	白桦林溪	14#	高层	27	108	97-130	12261.94	12830
				20#	高层	33	132	97-130	14966.06	12211
2	航天城	航天新佳园二期A区	航天新佳园	27#、28#	高层	31	279	84-129	29648.71	12000
				29#	高层	34	238	37-115	16941.52	11999
3	高新	凯跃花园	凯跃花园	1#	高层	31	174	114-131	21419.4	16500
4		中华世纪城一期综合区AB区商住楼	中华世纪城	1#-5#	洋房	8	79	233-293	21064.83	26250
				6#、7#	洋房	9	36	233-292	9505.84	28268
				8#、9#	洋房	7	52	270-338	16523.46	28293
精装房源										
5	经开	“未央金茂府”项目 (A区)	未央金茂府	1#-3#、5#、6#、8#-12#、16#	洋房	6	216	135-211	36341.38	25220
				28#	洋房	9	18	164-169	3028.37	24806
				29#	洋房	10	40	123-142	5647.44	24818
6		科为·瑞府	科为·瑞府	2#-4#	洋房	6	72	133-157	10574.88	22173
				5#、15#	洋房	5	40	134-159	5745.4	21505
7	曲江	大华·公园世家4#、5#地块二期	大华·公园世家	21#、22#	小高层	17	136	122-142	19003.45	14500
				23#	洋房	6/6/5	34	120-147	4904.02	17501
				28#	洋房	9	54	144	7765.74	17150
				29#	洋房	8/9	34	119-145	4868.84	17350
8	灞灞	万科·雁鸣湖	万科·雁鸣湖	2#	高层	24	192	92-112	19574.4	15799
				3#	小高层	16	64	112-131	8252.76	17680
				4#	洋房	7/8	30	123-141	4119.3	19499
9		西安自然界A3地块A3-8、A3-9组团项目一期	自然界	4#	大平层	28	53	239-516	14839.69	32965
				5#	大平层	29	55	246-477	13751.56	32904
				7#	大平层	27	54	218-238	12837.26	29628
				6#、14#、15#	大平层	30	236	164-192	43046.68	23198
10	高新	香榭御澄二期	香榭御澄	10#	高层	36	979	38-67	51590.79	31700
卓越坊		卓越坊	1#、2#	高层	26	310	97-129	35063.56	17041	
			3#	高层	25/17	168	97-129	19036.82	17364	
			10#	高层	10	60	142-182	8664.12	19900	

3个项目获证，新批房源1338套，住宅1147套，高新三期紫薇生态城项目首获证

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
高新	紫薇生态城	2,3,4,20,21,23,24,27幢	286 (246)	47448.43	2#、3#、4#总高为11F，面积127-149m ² ，20#、21#、23#、24#、27#总高5F，面积150-236m ² ，均价19669元/m ²
浐灞	御锦城	41,42,43,46幢	328 (288)	37851.84	41#、42#总高为9F，面积87-122m ² ，43#总高11F，面积141m ² ，46#总高34F，面积89-117m ² ，均价12613元/m ²
经开	绿城桂语澜庭	35,36,37,38幢	724 (613)	102064.85	35#、38#总高为11F，面积127-142m ² ，36#、37#总高33F，面积92-127m 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19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，2019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。