

2020年2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：

受新型冠状病毒疫情影响，**全国经济下行压力凸显**，PMI呈断崖式下降，PPI同比小幅转正，CPI环比由平转涨，CPI同比超预期上涨，为提振经济，**货币宽松有望继续加码**；

宏观政策环境：

- 对冲疫情带来的影响，国家持续出台更为**积极的财政政策**，同时**大规模释放流动性**，推动市场利率下调，降低企业融资成本；但对房地产仍然谨守“房住不炒”底线，**明确房地产金融政策保持稳定**；
- 杭州、南京等地**允许延期缴纳土地出让金、延迟竣工时间以缓解房企资金压力**；无锡、厦门等城市**降低预售条件，加快市场供应速度**；杭州、衡阳等地提供**人才购房补贴或给予购房契税补贴**，扩大购房需求；**驻马店降首付等高杠杆性购房政策被果断叫停**，表明国家对楼市调控的定力；
- 西安出台抗疫情稳发展10条措施，**允许土地价款分期缴款**，缓解房企资金周转压力，**保障土地市场稳定**；新版房屋征收补偿办法3月1日起实施，有助于**提高拆迁征地效率，释放更多优质土地**，为房地产行业发展提供一定的空间和动力。

□ 西安土地市场：

本月经营性用地供应大幅收缩，全市供应经营性用地2宗，供应面积18.4亩，环比下降98.5%，同比下降99%；成交经营性用地5宗，**成交面积264.1亩，环比下降85.7%**，同比下降34.7%，计容建面51.1万㎡，环比下降85.6%；2月经营性用地**平均亩单价207万元/亩，环比下降72.9%**，同比下降58.8%，平均楼面价为1070元/㎡，环比下降73.0%，同比下降40.1%，本月成交地块均为底价成交，无溢价。

西安新房市场：

疫情影响下本月商品房供销同环比降幅扩大，价格小幅攀升。其中普通住宅物业供应11.1万㎡，环比下降81.5%，同比下降73%，成交11.7万㎡，环比下降86.9%，同比下降84.1%，**成交均价13026元/㎡，环比下降0.4%**，同比上涨7.2%；从微观市场来看，本月开盘项目合计2个，**去化率32%，去化率刷新摇号时期最低值**；

房企业绩表现：2020年1至2月前十房企总销额同比下降50%，**华润、万科、融创继续位居全市销售前三强**。



Part 01

宏观背景

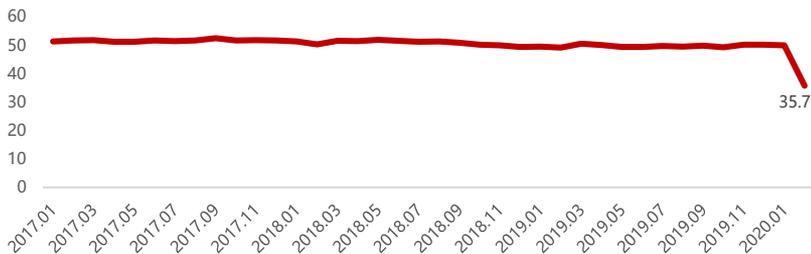
- 经济环境
- 政策环境
- 城市发展



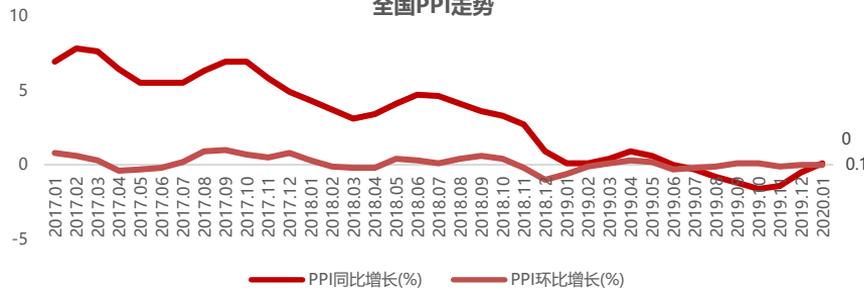
宏观背景/经济环境

受新冠病毒疫情影响，全国经济下行压力凸显，PMI呈断崖式下降，PPI同比小幅转正，CPI环比由平转涨，CPI同比超预期上涨，为提振经济，货币宽松有望继续加码

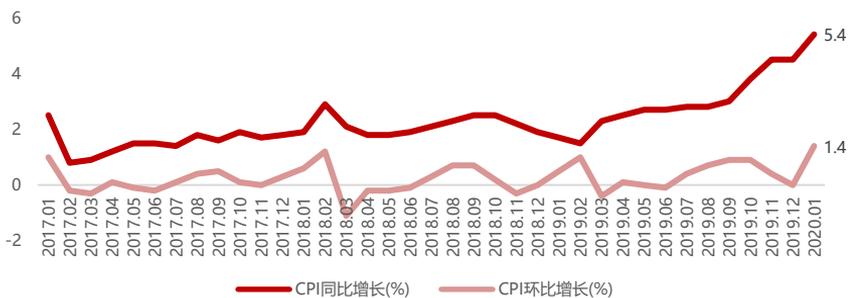
全国制造业PMI指数



全国PPI走势



全国CPI走势



- 2020年2月份，PMI 35.7%，环比下降14.3个百分点。受新冠肺炎疫情冲击，本月整体制造业供需均出现明显回落，随着企业生产经营活动的有序恢复，预计3月采购经理指数将得到改善；
- 2020年1月份，PPI环比上涨持平，同比上涨0.1%，环比连续两个月持平，同比涨幅比上月扩大0.6个百分点，整体处于低位运行；
- 2020年1月份，CPI环比上涨1.4%，同比增长5.4%，环比由上月持平转为上涨，同比涨幅比上月扩大0.9个百分点，其中畜肉类价格上涨76.7%，致使CPI上涨约3.38个百分点；

宏观背景/政策环境

对冲疫情带来的影响，国家持续出台更为积极的财政政策，同时大规模释放流动性，推动市场利率下调，降低企业融资成本；但对房地产仍然谨守“房住不炒”底线，明确房地产金融政策保持稳定，因此本轮流动宽松环境下，资金涌入房地产市场有限



中央陆续出台积极的财政政策，并通过逆回购、MLF大规模释放流动性，提振经济

金融支持——2月1日，央行、财政部、银保监会等5部门发文推出金融30条，提出保障充足流动性；加大货币信贷支持力度，支持相关企业战胜疫情灾害影响；合理延后个人信贷还款期限；

释放流动性——2月3-4日，央行开展1.7万亿公开市场逆回购操作；2月10-11日，央行以利率招标方式开展1万亿逆回购操作，2月17日央行开展2000亿MLF操作和1000亿7天逆回购操作；

专项再贷款——2月7日，发放3000亿专项再贷款，支持银行向重要医用、生活物资生产企业提供优惠利率贷款，确保企业贷款利率低于1.6%；

政府发债——2月11日，财政部发文，提前下达2020年新增地方政府债务限额18480亿元，尽早形成对经济的有效拉动；

再贴现——2月25日，国务院常务会议确定增加再贷款、再贴现额度5000亿，重点用于对中小微企业的信贷支持；



中央发声，重申“房住不炒”定位，明确房地产金融政策保持连续性、一致性和稳定性

财政部部长发言——坚持“房住不炒”的定位，落实房地产长效管理机制，深入开展中央财政支持住房租赁市场发展试点、城镇老旧小区改造等工作，推动完善基本住房保障体系；

2019年第四季度中国货币政策执行报告——继续提出坚持“房住不炒”的定位，按照“因城施策”的基本原则，加快建立房地产金融长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段；

2020年金融市场工作电视电话会议——保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，继续“因城施策”落实好房地产长效管理机制；

银行保险业支持复工复产问题媒体通气会——首席风险官肖远发言，房地产金融政策没有调整和改变，但是会对房地产市场融资情况进一步监测，动态掌握情况。房地产遵循“一城一策”的原则，地方可以在房住不炒等大方向下，根据城市具体安排；

宏观背景/政策环境

为保障房地产市场平稳运行，各地因城施策从供需两端密集出台相关房地产扶持政策。杭州、南京、西安等地允许延期缴纳土地出让金、延迟竣工时间以缓解房企资金压力；无锡、厦门等城市降低预售条件，加快市场供应速度；杭州、衡阳等地提供人才购房补贴或给予购房契税补贴，陆续对楼市政策松绑，扩大购房需求；遵循房住不炒定位，驻马店降首付、高杠杆性购房政策被果断叫停，表明政府对楼市调控的定力；

2020年2月地方楼市政策梳理一览表

政策类别	政策重点内容	政策目的	代表城市
土地支持政策	延缓缴纳土地出让金、降低开发企业土地资金使用成本	缓解房企资金压力，增强开发信心	杭州、西安、南京、无锡、天津、南昌、衡阳、苏州等
降低预售条件	申请预售部分完成25%以上投资即可、释放商品房预售监管资金	加快房地产市场供应，促进房企资金回笼	无锡、厦门、沈阳、杭州、新乡、苏州等
放宽落户政策	降低落户门槛、享受户籍人口购房政策	放宽落户，变相放松限购	苏州相城区、青岛、宁德等
公积金政策	提升公积金贷款额度、放宽公积金贷款条件	刺激刚需客户购房	抚州、南宁等
	最低首付比例由30%下调为20%；最高贷款额度由45万元提高到50万元	刺激刚需客户购房	驻马店 (违背房住不炒定位，被河南省果断叫停)
购房补贴	购房契税补贴、人才购房补贴	提升人才吸附能力、刺激楼市平稳发展	杭州、抚州、钦州、衡阳等

西安印发10项重磅措施，允许土地价款分期缴款，缓解房地产开发企业资金周转压力，保障土地市场稳定，促进经济健康发展

2月12日，西安市自然资源和规划局印发关于贯彻落实《西安市政府关于有效应对疫情促进经济平稳发展若干措施》的通知，促进经济平稳发展，保障疫情防控期间我市土地市场稳定有序、各项审批服务事项平稳运转。

应对疫情 十条措施

支持疫情防控项目建设先行用地
使用期限恢复原状或补办用地手续

01

调整土地公开出让方式
现场挂牌拍卖出让转为网上挂牌方式

02

调整公开出让土地的时间节点
已中止出让程序，相应时间节点依次顺延

03

分期缴纳土地出让价款
一个月内缴纳50%，余款分期缴纳期限最长不超过一年

04

允许变更出让价款缴纳期限
针对2019年11月1日之后，已签订土地出让合同的企业

05

顺延土地评估和规划条件有效期
针对土地划拨、出让方案已经市资源规划局审议同意，进入审批流程

06

调整履约监管方式
暂不开展实地履约巡查，开竣工日期可顺延

07

容缺办理相关规划许可手续
提供《网上挂牌出让成交确认书》、《土地出让合同》和已缴纳不低于50%的土地出让价款票据

08

实施预办理不动产登记制度
土地成交后，用地单位缴纳50%的土地出让价款并出具承诺书即可

09

大力推行网上审批服务
通过线上办理不动产登记业务、建设项目规划许可事项

10

政策解读：2020开年以来，受武汉疫情扩散影响，售楼部关停等现象尤为严重，房企资金链持续承压。在此环境下，西安针对疫情出台10项措施，有助于强化房企开发信心，促使土地市场健康稳定，乃至整个房地产市场平稳发展，进而推动全市经济处于合理运行区间。

西安发文，明确企业可延期3个月缴存公积金，三类人员可延期3个月还贷，有效降低企业及个人生存压力，促进市场回归正常

为应对新型冠状病毒肺炎疫情，2月15日西安住房公积金管理中心发布《支持企业发展相关政策措施的实施细则》，从便企惠民的角度推出多项实施细则，确保政策精准落地；延长缴存和还贷时限，支持受疫情影响的单位和个人渡过难关。

无法按时足额缴存公积金
可申请缓缴

职工提取住房公积金期限延
长3个月

受疫情影响的三类
职工未及时还贷免罚息

- 单位比例和个人比例分别不低于5%；
- 临时性暂缓缴存期最长不超过三个月；
- 因疫情造成的延期缴存，不超过三个月的，可视为正常缴存，贷款权益不受影响；
- 购买商品住房、单位出售的公房、二手房、拆迁安置房以及建造、改建、大修自住住房在疫情期间超过5年的；
- 疫情期间最后一次还清商业购房贷款的，疫情结束后可在顺延的三个月内提取；
- 参与疫情防控的一线工作者，包括医护人员、警务人员、城市管理人员、社区工作者、环境工作者和机关企事业单位从事疫情防控及保障供给的人员等；
- 住院治疗、医学观察或被政府隔离的新冠肺炎患者、疑似病人、密切接触者；
- 受疫情影响暂时失去收入来源人员，主要包括企业减员、未正常发放工资的企业职工以及无收入来源的自主缴存人员；
- 应偿还贷款本息须在疫情结束后的次月起，最长三个月内偿还。

政策解读：本细则的出台，一方面，有助于降低企业运营风险，促进市场重新“复活”，另一方面，缓解月供族生存压力，利于社会秩序的稳定。

西安新版房屋征收补偿办法的实施，有助于推进旧城改造速度，释放更多优质土地资源，为房地产行业发展提供一定的空间和动力

2月7日，西安市人民政府公布《关于修改〈西安市国有土地上房屋征收与补偿办法〉的决定》，自2020年3月1日起施行，2004年5月10日西安市人民政府令第22号公布的《西安市城市房屋拆迁管理实施细则》同时废止。

重点新增内容：

- 区房屋征收部门、开发区管委会应当**编制年度征收计划**，并于**每年12月底前将下一年度的征收计划**报送市征收主管部门；
- 被征收人、公有房屋承租人迁出原地后的义务教育入学，征收之时可**一次性选择6年内继续在原户籍所在地按照原招生办法入学**，或者在迁入户籍所在地教育行政部门划片招生的就近学校入学；

重大调整内容：

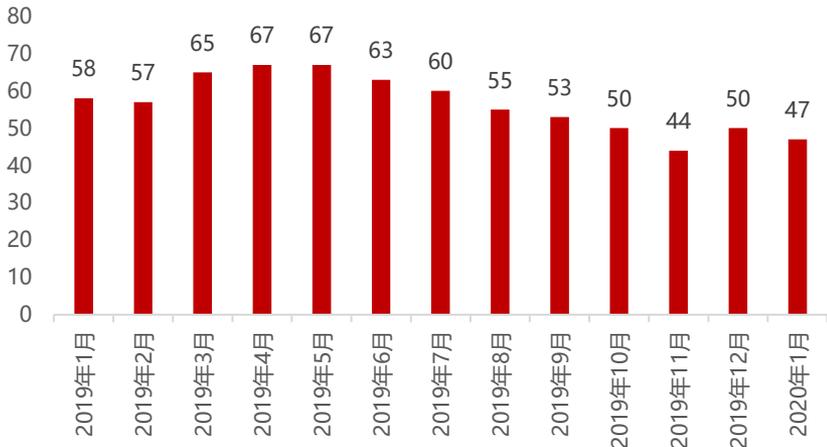
- 最小户型套内建筑面积从原来的不得小于40平米调整为**不得小于50平米**；
- 产权调换房屋为多层房屋（七层以下含七层）的**过渡期限一般不超过30个月**；小高层、高层房屋的**过渡期限一般不超过36个月**；
- 对在搬迁期限内积极主动搬迁的被征收人，提高奖励补偿标准（按每户不超过被征收房屋评估价值2%给予奖励；被征收房屋为住宅的，**每户奖励金额低于3万元的，按3万元发放**；被征收房屋为非住宅的，**每户奖励金额低于5万元的，按5万元发放**；选择货币补偿的，**按不超过被征收房屋评估价值20%给予奖励**）

政策解读：此办法的出台，极大规范国有土地上房屋征收与补偿活动，保障被征收房屋所有者的合法权益，从而提高政府拆迁征地效率，推进旧城改造速度，释放更多优质土地，为房地产行业发展提供一定的空间和动力。

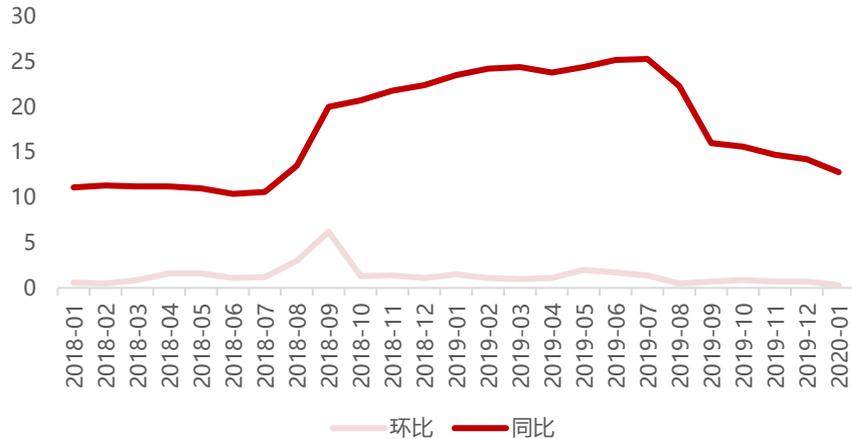
西安房价连续上涨47个月，环比上涨0.3%，同比上涨12.8%，涨幅均有所收窄

2月17日，国家统计局发布2020年1月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况显示，47个新建商品住宅价格环比上涨，相比上月减少3个。环比方面，锦州新建商品住宅销售价格涨幅最大，西安新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%，连续47个月上涨；同比方面，呼和浩特以14.8%涨幅位居全国首位，西安新建商品住宅销售价格同比上涨12.8%，与银川并列全国第五。

2020年全国房价上涨城市个数走势



2018-2020年西安新建住宅销售价格月度变动指数



2020年西安生物医药产业项目网络集中签约30个项目、投资额达286亿元，强化生物医药产业支柱地位的同时，为西安经济发展提供重要支撑

2月22日，西安市生物医药产业集群系列项目网络签约仪式在西安高新区举办，此次共签约30个生物医药产业重点项目，总投资286亿元，涉及中成药、化学药、生物药、医疗器械、康养旅游、金融等多个领域，将进一步扩大西安的生物医药产业规模、提升产业创新能力。

西安市2020年生物医药产业项目网络签约项目概览

序号	项目名称	投资商	投资额
1	肝靶向系列创新药物研发及产业化基地	西安新通药物研究有限公司	3亿元
2	建设制备中心	宇繁生物科技有限公司	1亿元
3	医用修复敷料及高端医疗器械产业化项目	陕西巨子生物技术有限公司	13.6亿元
4	特稀有次生代谢产物及益生菌生产基地项目		
5	电子商务创业孵化基地三大项目		
6	山海丹药业股份有限公司研发生产基地	山海丹药业股份有限公司	——
7	西安中药分子解析饮片古法炮炙展示研究生产中心项目	——	——
8	天宇制药微创硬化治疗产品研发及生产基地项目	——	——
9	陕西生物医药园	陕药集团	60亿元
10	24小时智慧售药自助终端项目	秦药汇康有限公司	——

2020年西安招商引资网络集中签约27个项目、投资额达195亿元，为西安经济高质量发展注入活力

2月27日，西安市2020年招商引资网络集中签约仪式在市投资局举行，27个签约项目总投资额195.16亿元的招商项目花落西安。此次签约项目涵盖“先进制造业、生物医药、航空航天、总部项目、互联网新经济、现代服务、电竞文化旅游”等产业。其中世界500强企业投资项目3个、中国500强企业投资项目1个；投资额过10亿元项目6个。项目落地后，将有力促进我市先进制造业强市建设，为西安高质量发展注入强劲动力。

西安市2020年招商引资网络集中签约项目概览

区域	项目名称	投资额
港务区	国花瓷全国总部项目	约10亿元
	中国石化销售股份有限公司西北分公司	0.5亿元
	巨麦智能终端制造产业基地项目	2亿元
曲江	华润·万象天地项目	——
	全美食项目	——
	威斯汀大酒店线上销售项目	——
	WE电竞俱乐部·曲江电竞产业园	——
	2020PEL和平精英职业联赛项目	——
	康莱德酒店项目	——
	言几又文化艺术MALL项目	——
	中国旅游行业复苏V计划项目	——



西安地铁14号线全面开工，为全运会提供交通保障的同时，提升绿城全运村、汇悦城等周边楼盘升值潜力

2月22日，西安市轨道交通集团透露，西安地铁14号线已全面开工建设，西安地铁14号线是2021年第十四届全运会的重点配套工程，线路横跨未央区、灞桥区，这条最为特殊的地铁线路开通后，经西安北客站直达西安咸阳国际机场，而东端是西安奥体中心，为全运会提供重要交通保障。

西安地铁14号线概况：

起止：北客站-贺韶站

全长：13.65km

线路：沿向东路-学府中路（建材北路）-开发大道铺设

站点数：8个（设贺韶村站、港务大道站、三义庄站、双寨站（换乘3号线）、体育中心站（换乘规划13号线）、辛王路站、西安工业大学站（换乘在建10号线）、尚贤路站（不含北客站北广场）

批复时间：2019年6月

全面开工时间：2020年2月22日

运营时间：预计2021年6月底

西安地铁14号线线路图



西安政府公布企业可自行复工复产，社会秩序有望重新恢复，售楼部也将逐步开放

2月29日，西安市政府发布各区县、开发区复工复产咨询服务电话。目前，各区县开发区不再要求员工复产前做核酸检测，不再设置企业复工复产条件，不设置审批、备案前置手续延缓复工复产。

城区	咨询电话	备注（含复工条件）
新城區	87372391 87445295	登记造册 封闭管理 查验一码通后自主复工
雁塔区	89351361 89351520	做好疫情防控 工业企业可自行开业
碑林区	87606757 87606750	员工进出企业查验一码通
莲湖区	87408504 87408542	企业具备条件可自行复工
灞桥区	62739000 83510687	企业开通一码通监督身份
未央区	86259482 86265949	复工复产后需通知街道
阎良区	86871868 86871833	企业遇到问题可向街道了解
西咸新区	33186149 33353238	不再对企业复工复产做出限制条件
高新区	81162242 81150350	餐饮类企业恢复营业需食药部门上门查看
国际港务区	83332263 83591918	企业需要准备好防疫预案
经开区	86182603 86513725	工作人员上门核查防控情况
曲江新区	68660479 68660390	开通24小时服务专线
浐灞生态区	83332730 83592100	企业自主复工
临潼区	83979785 81371678	之前所需备案审批已取消
长安区	85950883 85292366	行业主管部门指导做好防疫措施
高陵区	86925591 86031348	已放开工业企业复工复产
鄠邑区	84812768 84817099	餐饮企业也在逐步放开
蓝田县	82751853 18192492665	企业已基本全面复工
周至县	87118239 87117808	农家乐夜市暂缓营业
航空基地	89083719 89083668	具备疫情防控方案、应急预案；登记人员去向信息表后可复工
航天基地	85836888 87560613	企业要提前做好员工健康状况登记

复工复产 抗疫情促发展
各行各业在行动



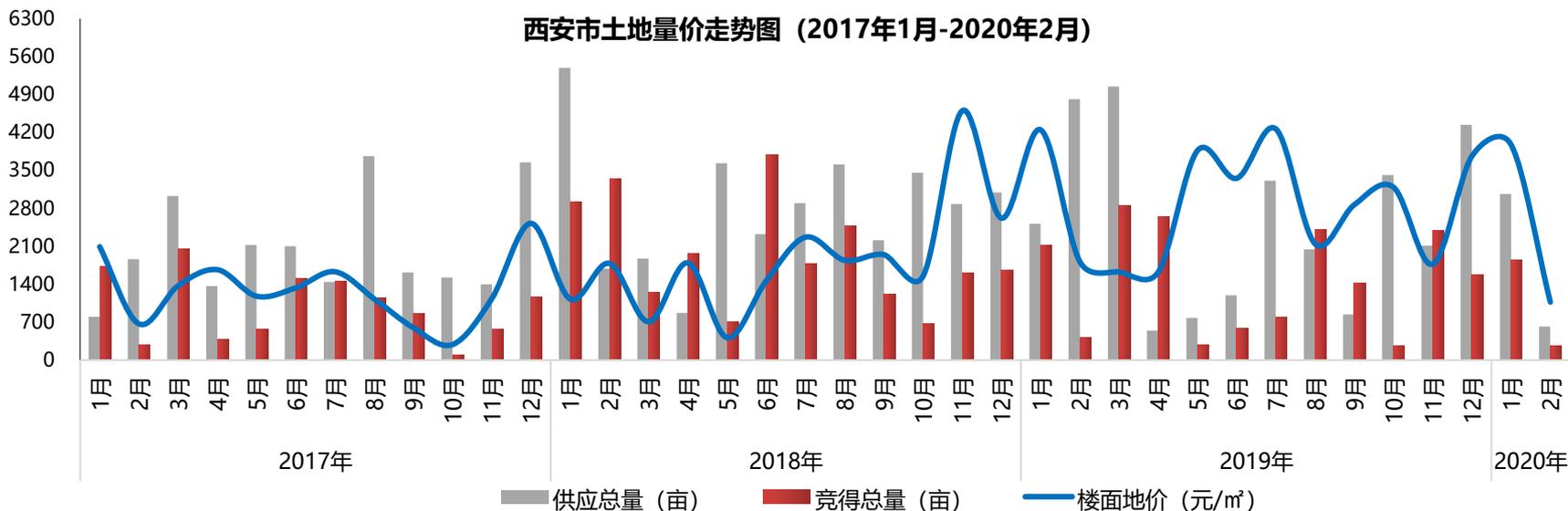
Part 02

土地市场

-
- 整体供求
 - 经营性用地表现
 - 房企土储排行
- 

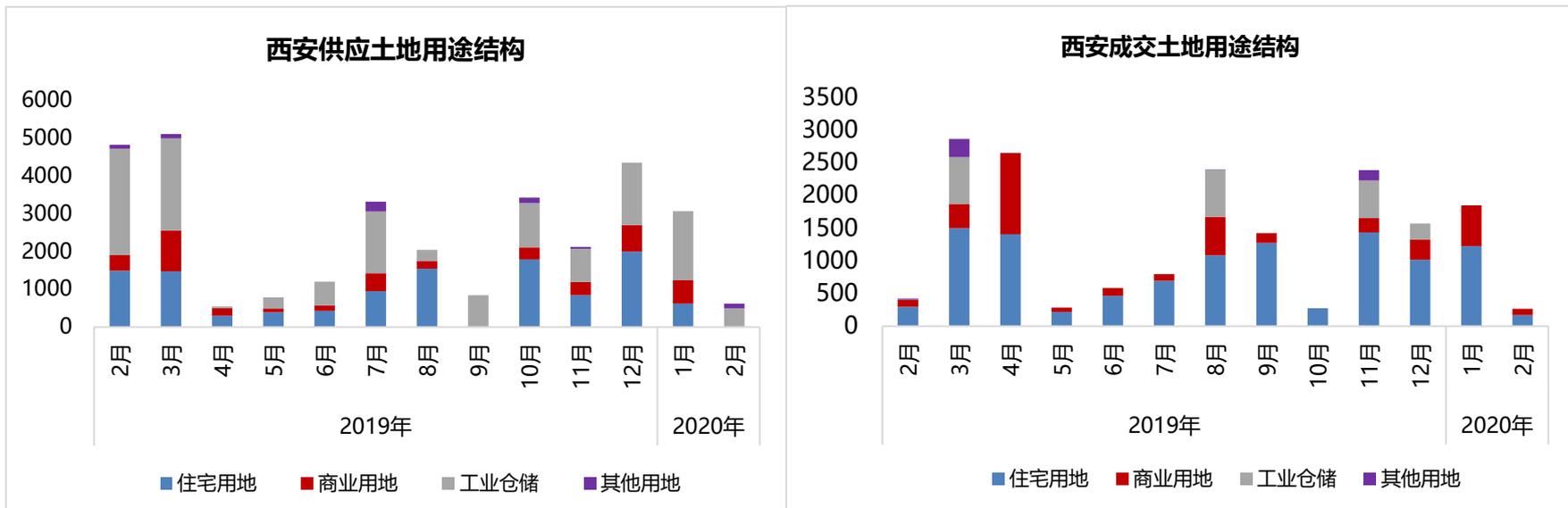
受疫情影响，土地市场急速转冷，供销价全线下滑

西安市土地量价走势图 (2017年1月-2020年2月)



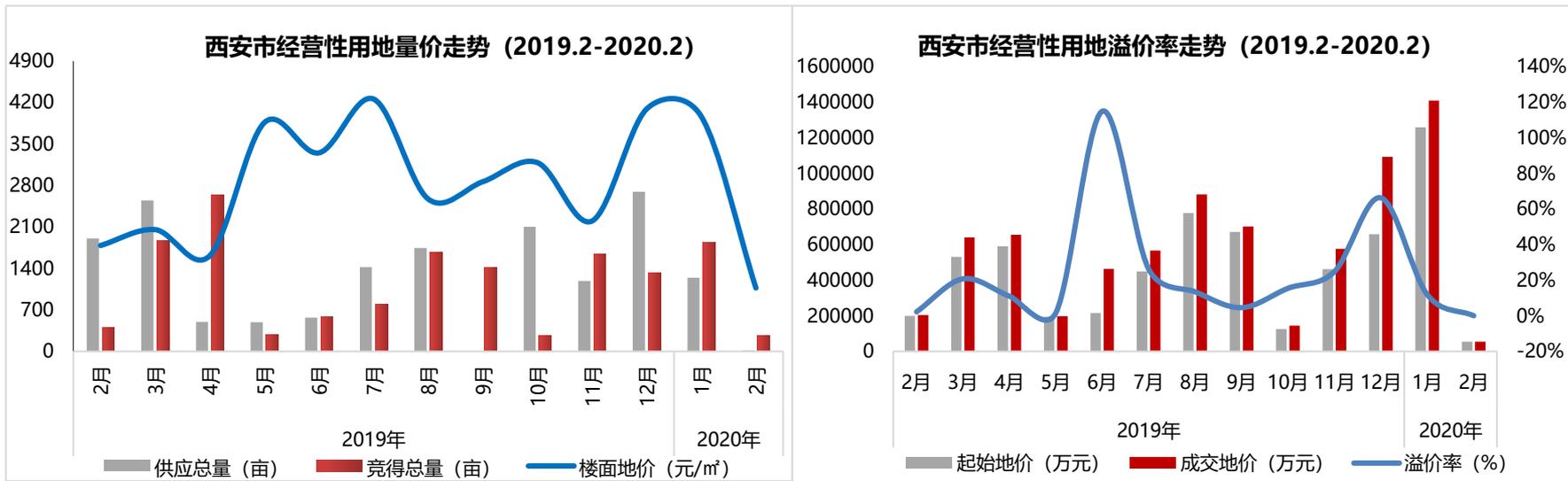
- **供应**：2020年2月西安供应土地13宗，供应土地面积共计618.2亩，环比下降79.8%，同比下降87.2%；
- **成交**：2020年2月西安成交土地5宗，成交土地面积共计264.1亩，环比下降85.7%，同比下降37.4%；
- **价格**：2020年2月西安土地成交金额5.5亿，环比下降96.1%，土地成交亩单价207万/亩，环比下降72.9%，整体楼面地价1070元/㎡，环比下降73.0%。

工业仓储和其他用途加大供应，住宅和商服仍为成交热点



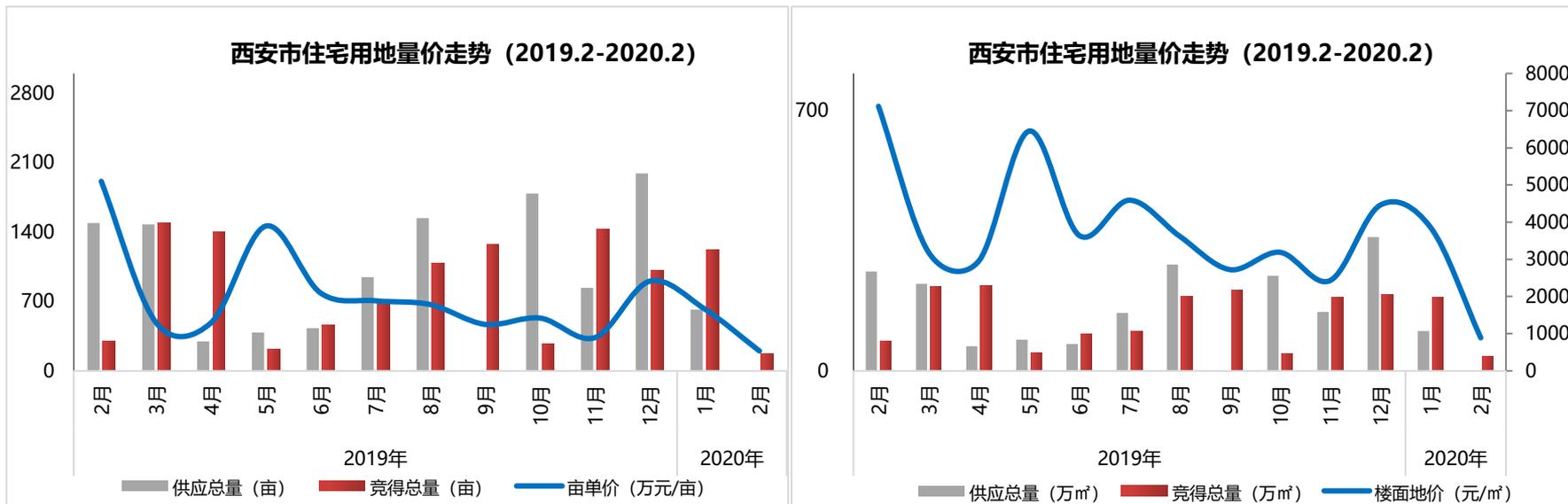
- **供应类型：**2020年2月，商服用地供应面积18.4亩，占比3%，工业仓储用地供应面积477.5亩，占比77%；其他用地供应面积122.4亩，占比20%；住宅用地无供应；
- **成交类型：**2020年2月，住宅用地成交位居榜首，成交面积169.5亩，占比64%，商服用地成交面积94.6亩，占比36%。

经营性用地供销明显收缩，价格大幅下跌，无溢价



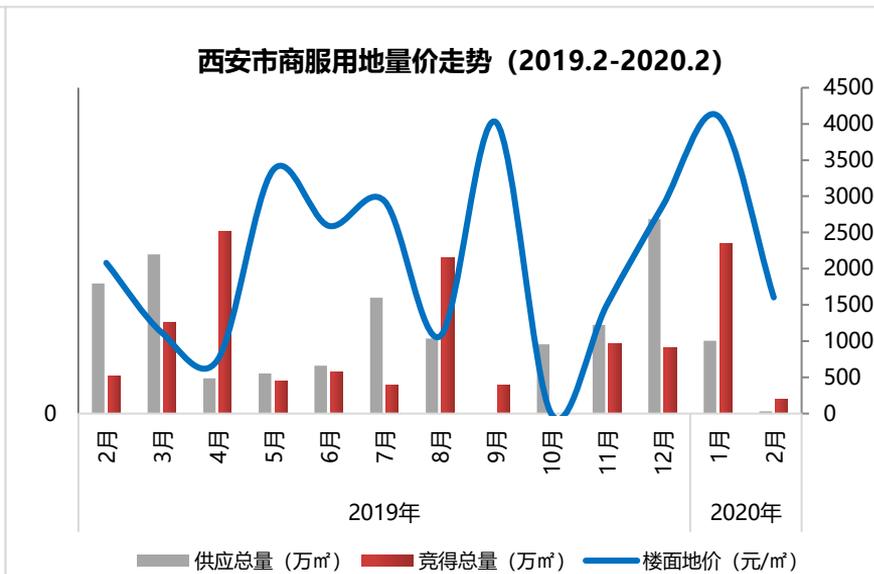
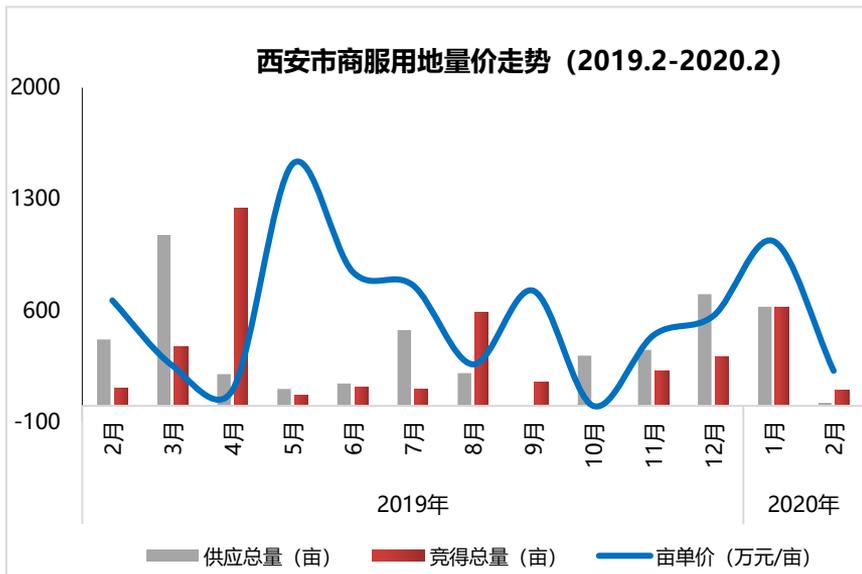
- **经营性用地供应**：2020年2月全市出让经营性用地2宗，供应面积18.4亩，环比下降98.5%，同比下降99%；
- **经营性用地成交**：2020年2月全市成交经营性用地5宗，成交面积264.1亩，环比下降85.7%，同比下降34.7%，计容建面51.1万m²，环比下降85.6%；
- **经营性用地价格**：2020年2月经性用地平均亩单价207万元/亩，环比下降72.9%，同比下降58.8%，平均楼面价为1070元/m²，环比下降73.0%，同比下降40.1%，本月成交地块均为底价成交，无溢价。

住宅用地无供应，成交量价齐跌



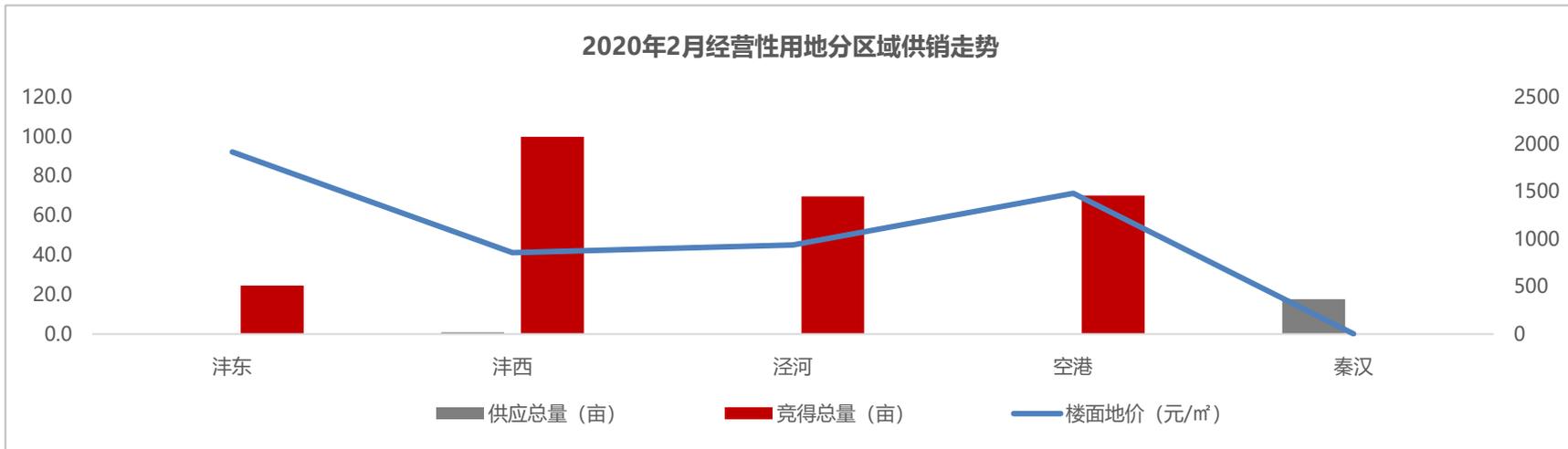
- 住宅用地供销价：**2020年2月住宅用地无供应；成交3宗，成交面积169.5亩，环比下降86.1%，同比下降42.8%；平均亩单价200万/亩，环比下降67.9%，同比下降90.0%；按最大容积率可形成建筑面积38.2万 m^2 ，平均楼面地价888元/ m^2 ，环比下降77.0%，同比下降87.5%；

商服用地少量供应，成交量价均下降



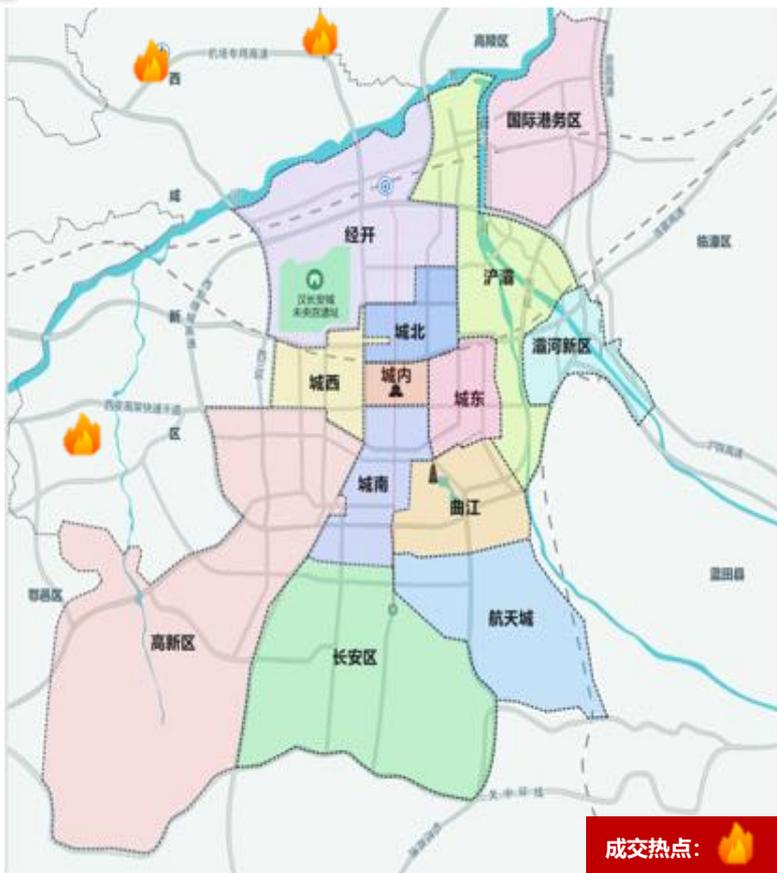
- 商服用地供销价：**2020年2月商服用地出让2宗，供应面积18.4亩，环比下降97.0%，同比下降95.6%；成交2宗，成交面积94.6亩，环比下降84.8%，同比下降12.8%，平均亩单价220万/亩，环比下降78.7%，同比下降66.8%；按最大容积率可形成建筑面积13.0万㎡，平均楼面地价1605元/㎡，环比下降60.9%，同比下降22.9%；

主城区无供应和成交，成交重点分布于津西，空港和泾河



- **土地供应分区域：**本月仅津西和秦汉新城有少量商服用地供应，其中津西供应0.8亩，秦汉新城供应17.6亩；
- **土地成交分区域：**本月西咸新区以“网上”竞拍形式，开启大西安疫情后的首轮土拍，总成交土地5宗，共计264亩土地。其中，津西新城成交2宗商住用地，共计100亩；空港新城成交1宗70亩商服用地；泾河新城成交1宗70亩住宅用地；能源金贸区成交1宗25亩商服用地。成交地块中除空港新城的商服用地是由西藏航空有限公司竞得，用来建设西藏航空公司西安运行基地之外，其余4宗土地皆被新城管委会旗下的国企低价摘得。

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
沣东	—	24.5	1919	6028	14696	7.6
沣西	0.8	99.9	857	6402	11807	13.8
泾河	—	69.6	938	3951	16182	17.3
空港	—	70.1	1484	4628	9630	6.5
秦汉	17.6	—	—	—	—	—

2020年2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	陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司	99.9	19984	200	857
2	陕西西咸新区泾河新城地产开发有限公司	69.6	13930	200	938
3	西藏航空有限公司	70.1	13872	198	1484
4	西咸新区能源金贸实业有限公司	24.5	6900	282	1919
合计		264.1	54686	207	—



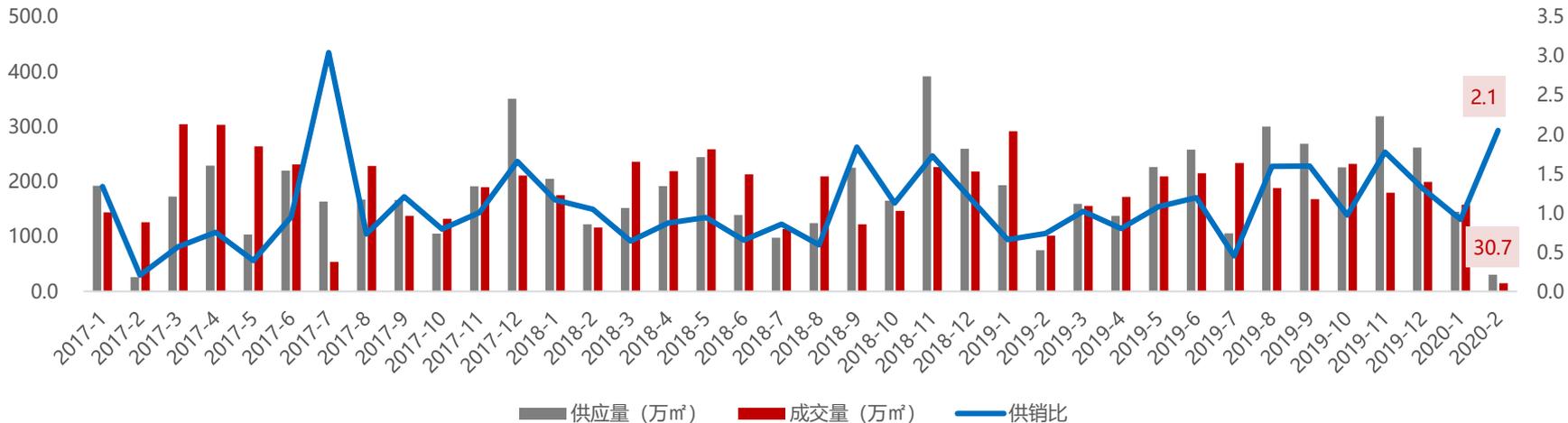
Part 03

新房市场

-
- 整体市场
 - 分物业表现
 - 创典数据

疫情影响下本月商品房供销同环比降幅扩大，市场整体表现供大于求

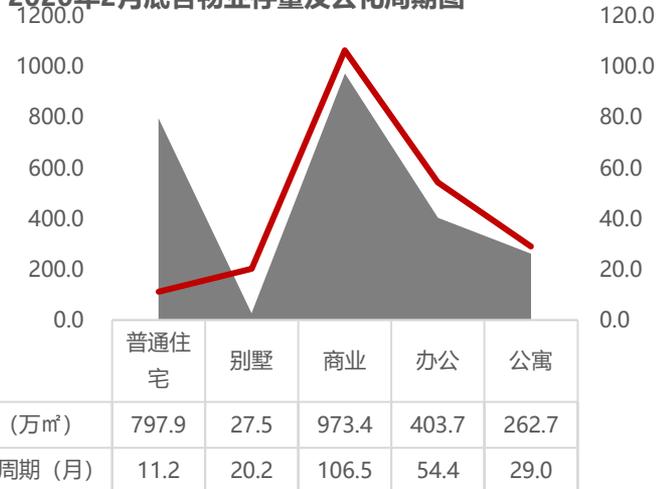
2017-2020年月度商品房供销走势图



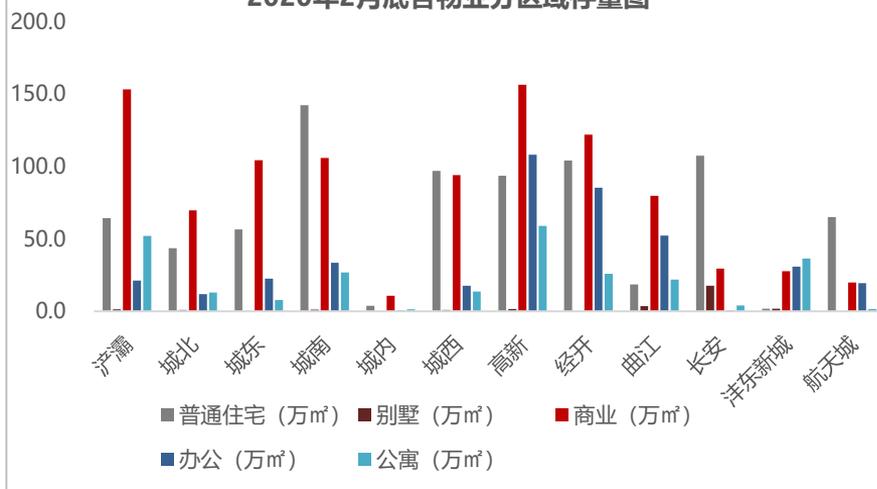
- 2020年2月，西安商品房供应量30.7万㎡，环比下降78.9%，同比下降59.1%；商品房成交量15万㎡，环比下降90.5%，同比下降85.3%；
- 本月商品房供销比上涨至2.1，整体表现供大于求。

商品房及各物业去化周期全线上扬，其中沔东新城商品房去化周期最短为8.4个月

2020年2月底各物业存量及去化周期图



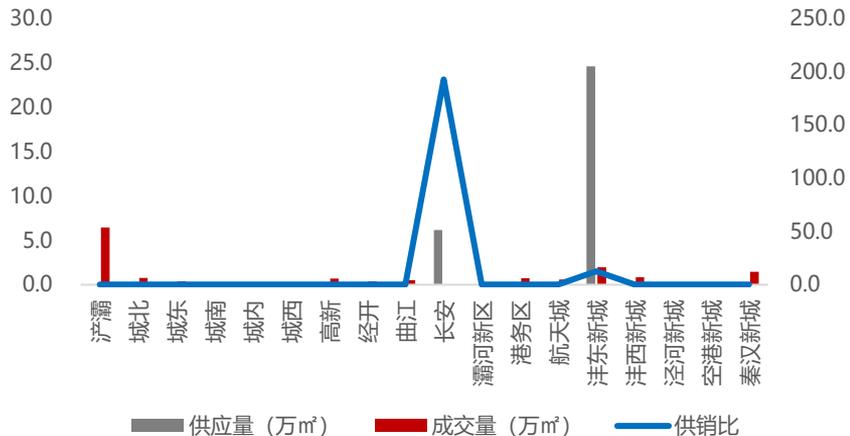
2020年2月底各物业分区域存量图



- 2020年2月底，商品房市场库存总量2465.2万㎡，去化周期上涨至25.1个月；其中普通住宅去化周期上涨至11.2个月，别墅去化周期上涨至20.2个月，商业去化周期上涨至106.5个月，办公去化周期上涨至54.4个月，公寓去化周期上涨至29个月；
- 商品房库存分区域看：城南由于住宅、商业存量较大，去化周期居全市之首，为116.2个月；其次为长安、城内、城西、高新、城东、经开、城北、航天城，去化周期均超过20个月；去化周期最短的依旧是沔东新城，为8.4个月。

沣东新城、浐灞分列全市商品房供销之首，长安、沣东新城整体供大于求

2020年2月商品房分城区供销图



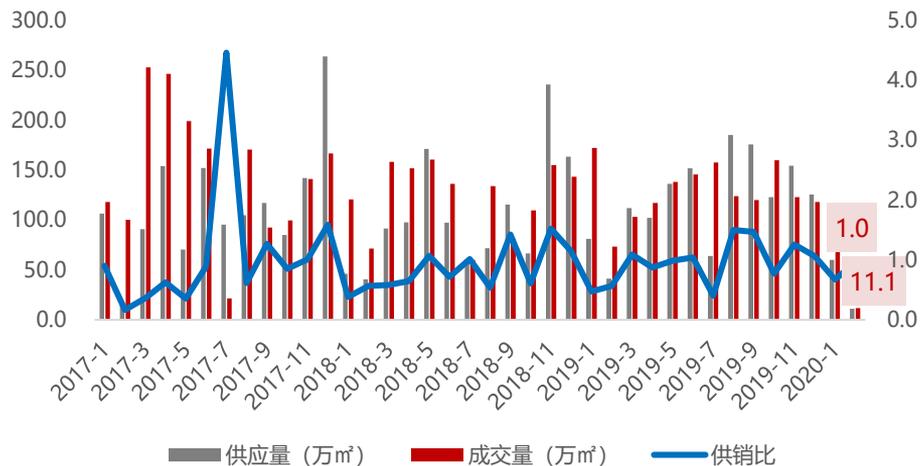
2020年2月商品房分城区价格图



- 2020年2月，沣东新城以24.6万㎡的供应量、浐灞以6.4万㎡的成交量领跑全市；长安、沣东新城整体供大于求，供销比分别为192.5、12.5；
- 2020年2月，西安商品房成交均价13155元/㎡，环比上涨4.2%，同比上涨5.3%，其中城北价格环比上涨30.9%，达18169元/㎡；长安价格环比下降57.4%，为5481元/㎡。

2月住宅供应成交降幅扩大，市场表现供需平衡

2017-2020年月度普通住宅供销走势图



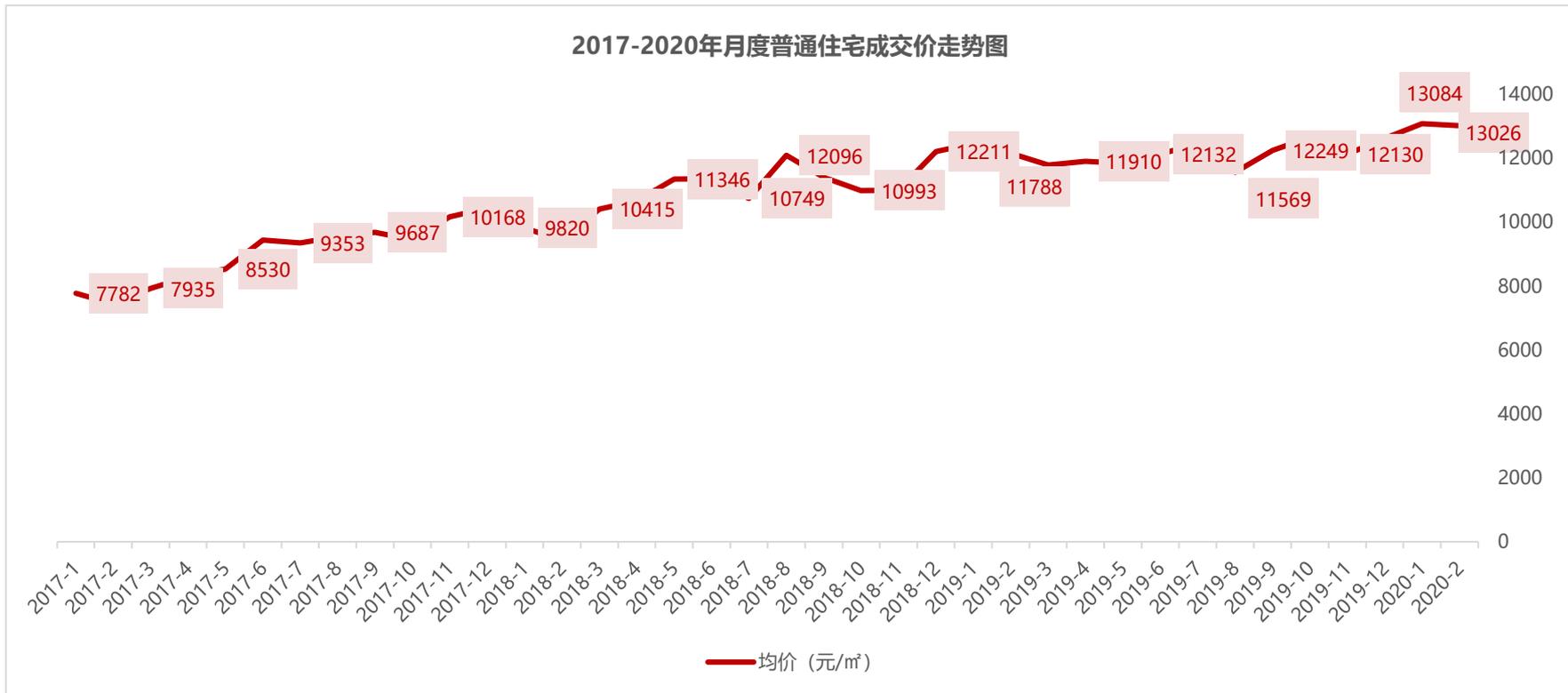
2020年2月普通住宅成交面积排行

排名	项目	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	万科·澜岸	29178.61	13768
2	金科博翠天宸	25977.60	11575
3	绿城西安全运村	6874.45	11714
4	绿城·桂语蘭庭	4091.53	11397
5	金辉·江山铭著	3274.20	15798
6	阳光城·檀悦	3224.92	17375
7	恒志云都	3083.78	16943
8	中南·君启	2710.44	16534
9	美好时光	1999.15	11936
10	龙腾·万都汇	1821.77	13022

- 2020年2月，西安普通住宅供应量11.1万m²，环比下降81.5%，同比下降73%，住宅成交量11.7万m²，环比下降86.9%，同比下降84.1%，普通住宅供销比上涨至1，市场表现供需平衡。

本月住宅成交均价13026元/m²，环比下降0.4%，同比上涨7.2%

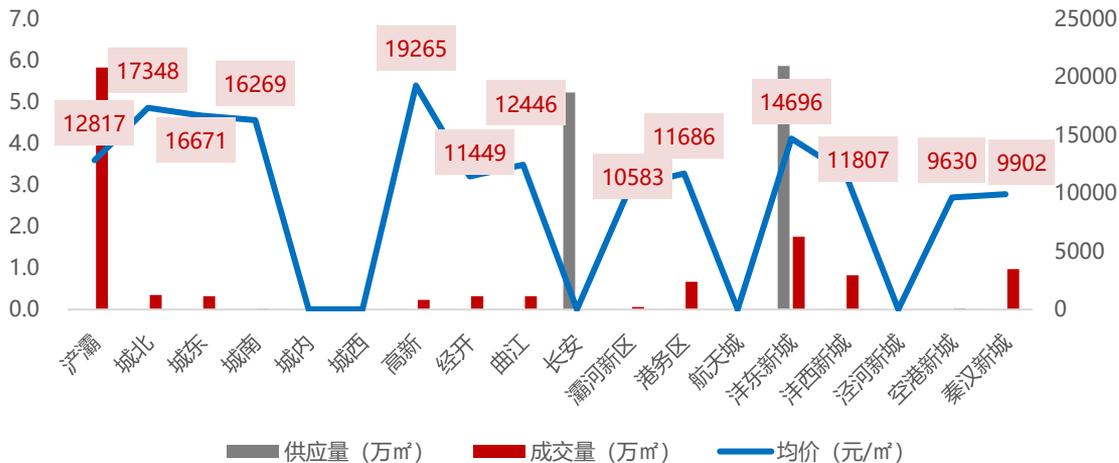
2017-2020年月度普通住宅成交价走势图



新房市场/分物业表现/住宅物业

沣东新城以5.9万m²的供应量、浐灞以5.8万m²的成交量位居全市首位，高新以19265元/m²的价格领跑

2020年2月普通住宅分城区供销价走势图



2020年2月各区域典型获证项目一览表

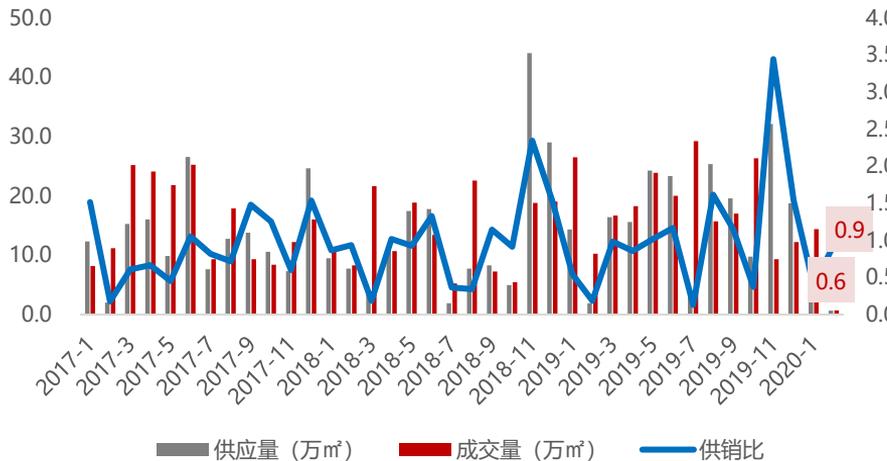
区域	典型获证项目
沣东	保利·和光尘樾、碧桂园国湖、蓝光公园华府、中南上悦城
航天城	金辉天宇凤栖云筑

- 2020年2月，西安普通住宅供应量排名靠前的区域分别是沣东新城和长安，供应面积分别为5.9万m²和5.2万m²，其中紫薇·万科大都会、碧桂园国湖、中南上悦城、金辉天宇凤栖云筑、万科·璞悦等均为供应大户。成交量排名前三的区域分别是浐灞、沣东新城和沣西新城，成交面积分别为5.8万m²、1.8万m²和0.8万m²；
- 2020年2月，西安普通住宅成交均价前三位的区域分别是高新、城北和城东，成交均价分别为19265元/m²、17348元/m²、16671元/m²。

新房市场/分物业表现/洋房物业

洋房供应连续三个月回落，成交量价齐跌，市场趋于供求平衡

2017-2020年月度洋房供销走势图



2017-2020年月度洋房成交价走势图



- 2020年2月，西安洋房供应量0.6万㎡，环比下降88.8%，同比下降66.7%，洋房成交量0.7万㎡，环比下降95.4%，同比下降93.5%，本月洋房供销比上涨至0.9，市场表现供需基本平衡；
- 2020年2月，西安洋房成交均价13233元/㎡，环比下降14.2%，同比下降3.5%。

新房市场/分物业表现/洋房物业

长安以0.6万m²的供应量、浐灞以0.3万m²的成交量分别居全市首位，城东以22537元/m²的价格领跑

2020年2月洋房分城区供销价图



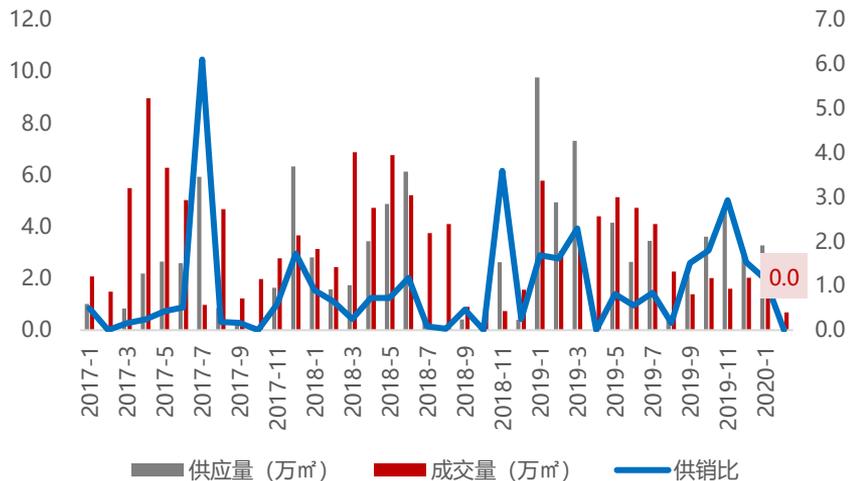
2020年2月各区域典型获证项目一览表

区域	典型获证项目
航天城	金辉天宇凤栖云筑
沣东新城	中南上悦城、保利·和光尘樾
经开	世茂璀璨倾城

- 2020年2月，西安洋房供应量排名靠前的区域是长安，供应面积为0.6万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0.3万m²、0.2万m²和0.1万m²；
- 2020年2月，西安洋房成交均价排名前三位的区域分别是城东、港务区和浐灞，成交均价分别为22537元/m²、16188元/m²、14423元/m²。

本月别墅无供应，成交量价齐跌

2017-2020年月度别墅供销走势图



2017-2020年月度别墅成交价走势图

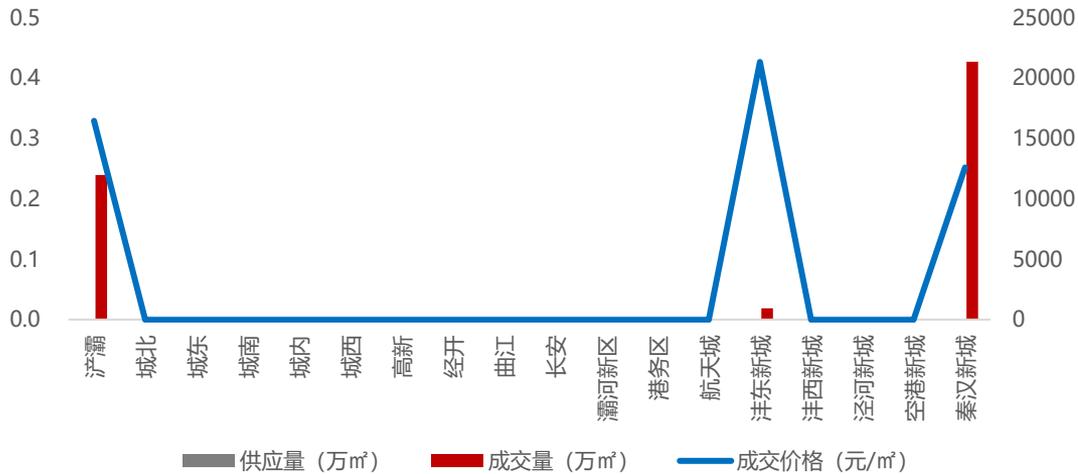


- 2020年2月，西安别墅无供应。成交量0.7万㎡，环比下降75.8%，同比下降77.6%；
- 2020年2月，西安别墅成交均价14202元/㎡，环比下降27%，同比下降42.1%。

新房市场/分物业表现/别墅物业

秦汉新城以0.4万m²的成交量居全市首位，沣东新城以21360元/m²的价格领跑

2020年2月别墅分城区供销价图



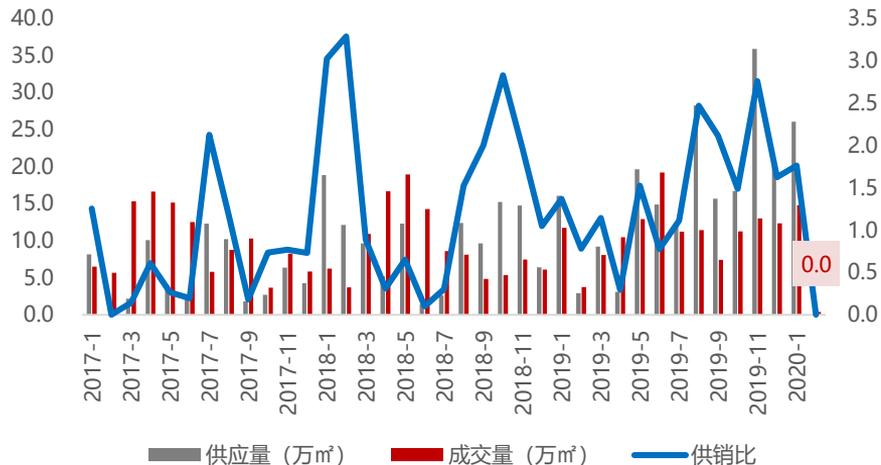
2020年2月各区域典型获证项目一览表

区域	典型获证项目
经开	碧桂园文景府
空港新城	空港·绿地新城

- 2020年2月，成交量排名前三的区域分别是秦汉新城、沣灞、沣东新城，成交面积分别为0.4万m²、0.2万m²、0.02万m²；
- 2020年2月，西安别墅成交均价排名前三位的区域分别是沣东新城、沣灞、秦汉新城，成交均价分别为21360元/m²、16467元/m²、12616元/m²。

本月公寓无供应，成交量跌价涨

2017-2020年月度公寓供销走势图



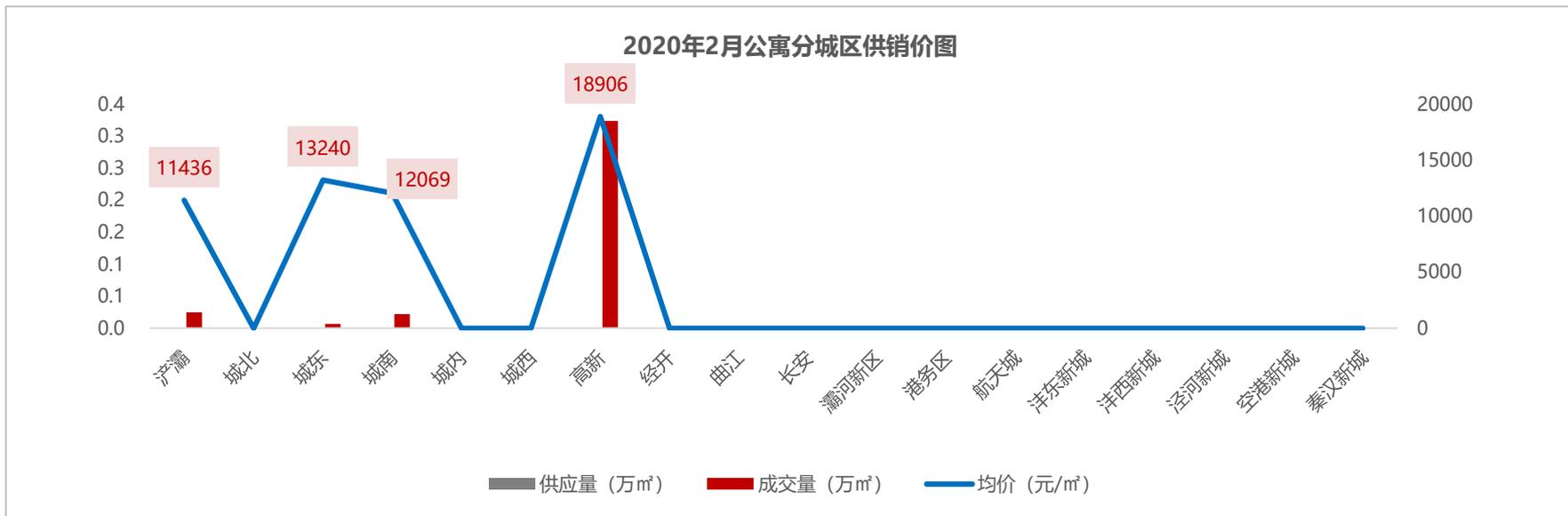
2017-2020年月度公寓成交价走势图



- 2020年2月，西安无公寓供应，成交量0.4万㎡，环比下降97.4%，同比下降89.9%；
- 2020年2月，西安公寓成交均价17911元/㎡，环比上涨48.8%，同比上涨52.1%。

新房市场/分物业表现/公寓物业

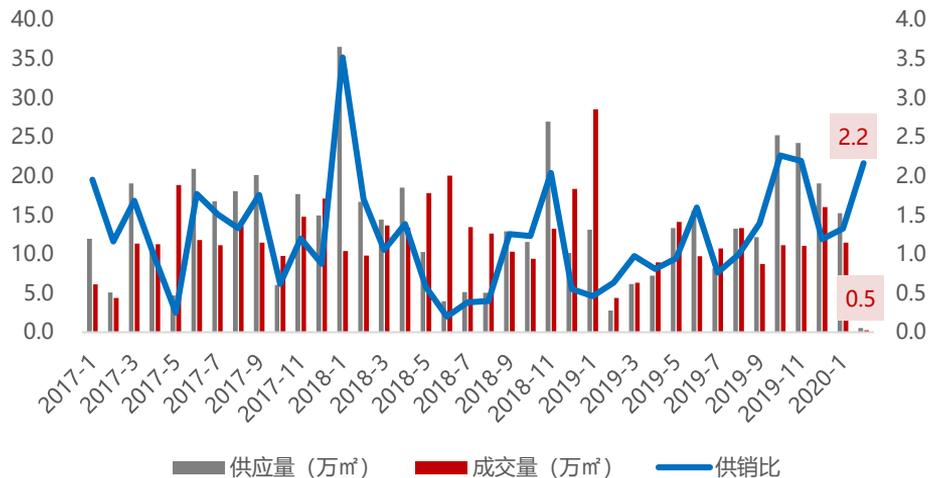
高新以0.3万 m^2 的成交量、18906元/ m^2 的成交价格居全市量价首位



- 2020年2月，西安公寓成交量排名前三的区域分别是高新、灞灞、城南，成交面积分别为0.3万 m^2 、0.025万 m^2 、0.022万 m^2 ；
- 2020年2月，西安公寓成交均价排名前三的分别是高新、城东、城南，均价分别为18906元/ m^2 、13240元/ m^2 、12069元/ m^2 。

本月商业供销同环比均降，整体表现供大于求

2017-2020年月度商业供销走势图



2020年2月商业物业成交面积排行

排名	项目	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	中铁·缤纷新城	1677.16	14310
2	M慕容公寓	342.47	18921
3	保亿大明宫国际	316.95	21207
4	万科·翡翠天誉	188.31	33438
5	万科城市之光·蜜柚	14.11	32884

- 2020年2月，西安商业供应量0.5万㎡，环比下降96.6%，同比下降81.5%；成交量0.2万㎡，环比下降97.9%，同比下降94.5%，本月商业供销比上涨至2.2，市场表现供大于求。

新房市场/分物业表现/商业物业

本月商业成交均价17091元/m²，环比上涨9.2%，同比上涨3.4%

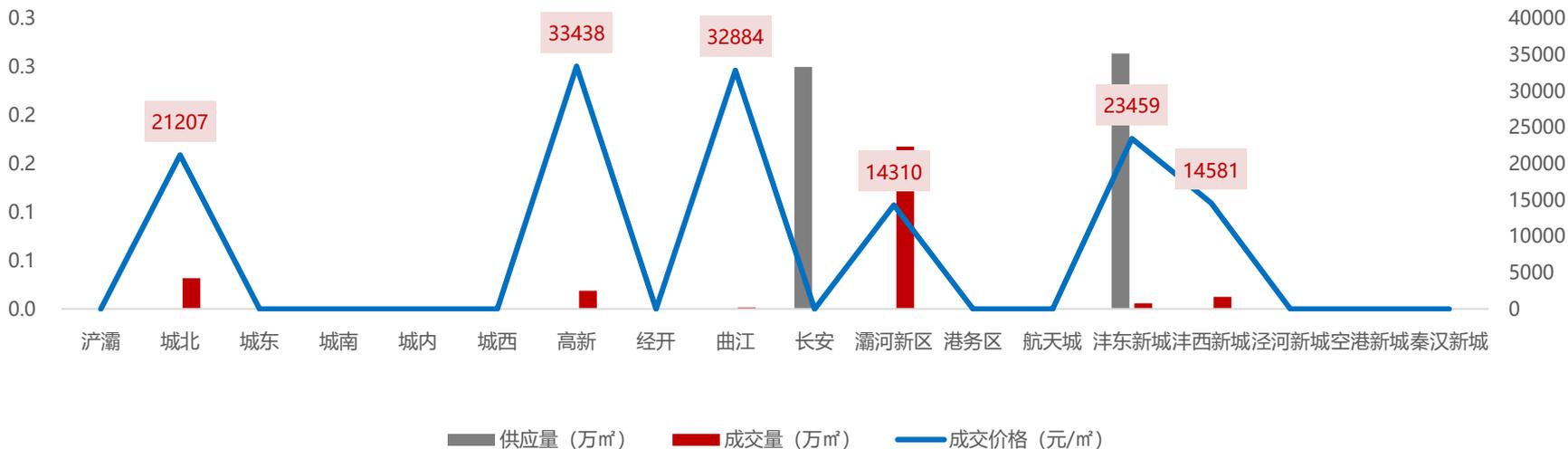
2017-2020年月度商业成交价走势图



新房市场/分物业表现/商业物业

沣东以0.26万m²的供应量、灞河新区以0.2万m²的成交量居全市首位，高新以33438元/m²的价格领跑

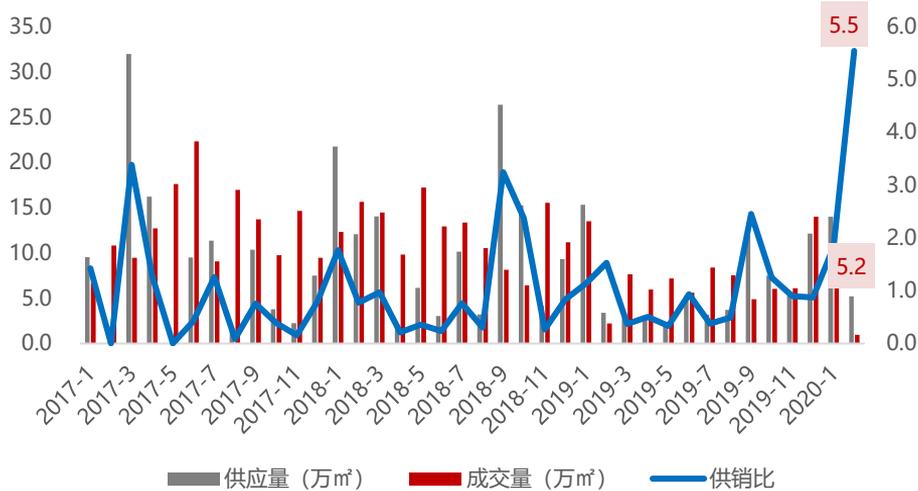
2020年2月商业分城区供销价图



- 2020年2月，西安商业供应量排名靠前的区域分别是沣东新城、长安，供应面积分别为0.26万m²、0.25万m²。成交量排名前三的区域分别是灞河新区、城北、高新，成交面积分别为0.2万m²、0.03万m²、0.02万m²；
- 2020年2月，西安商业成交均价排名前三的分别是高新、曲江、沣东新城，均价分别为33438元/m²、32884元/m²、23459元/m²。

本月办公供销环比双降，市场表现供大于求

2017-2020年月度办公供销走势图



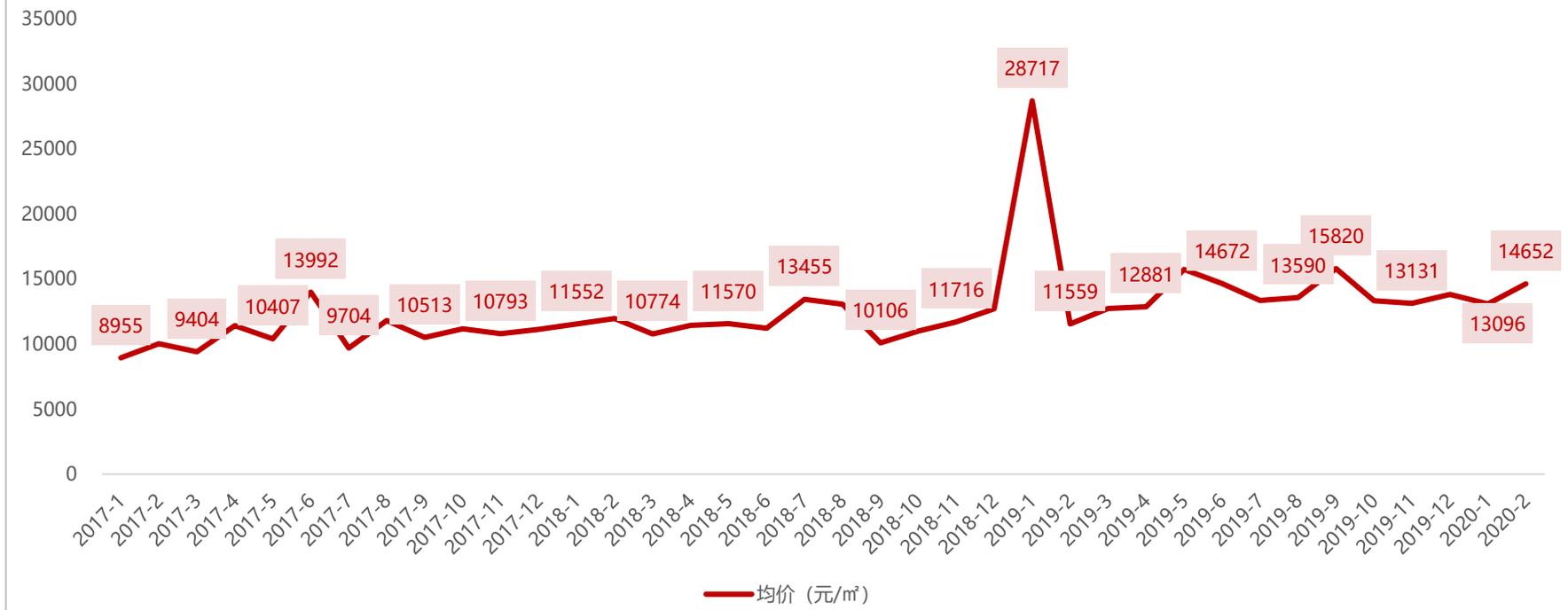
2020年2月办公物业成交面积排行

排名	项目	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	正衡金融服务大厦	5223.06	9500
2	保亿大明宫国际	3172.40	21207
3	融创·曲江印	393.32	31200
4	MOMOPARK	191.85	17500
5	鑫苑大都汇	144.77	11758
6	万科高新华府	120.06	12458

■ 2020年2月，西安办公供应量5.2万㎡，环比下降62.9%，同比上涨54%；成交量0.9万㎡，环比下降87.8%，同比下降57.5%；本月办公供求比上涨至5.5，市场表现供大于求。

本月办公成交均价14652元/㎡，环比上涨11.9%，同比上涨26.8%

2017-2020年月度办公成交均价走势图



新房市场/分物业表现/办公物业

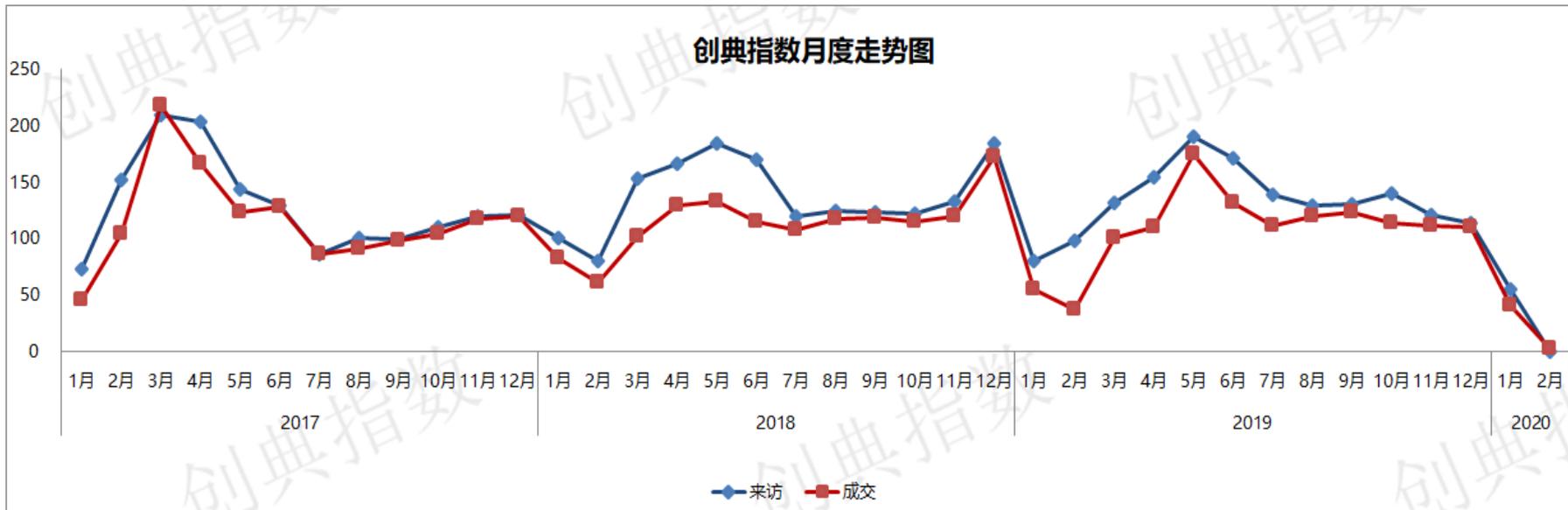
沣东新城以5.2万 m^2 的供应量、航天城以0.5万 m^2 的成交量居全市首位，曲江以31200元/ m^2 的价格领跑



- 2020年2月，西安办公供应量排名靠前的区域是沣东新城，供应面积为5.2万 m^2 。成交量排名前三的区域分别是航天城、城北、曲江，成交面积分别为0.5万 m^2 、0.3万 m^2 、0.04万 m^2 ；
- 2020年2月，西安办公成交均价排名前三的分别是曲江、城北、城南，成交均价分别为31200元/ m^2 、21207元/ m^2 、17500元/ m^2 。

疫情冲击下，本月楼市“停摆”，部分项目开启线上优惠促成交

在新冠疫情冲击下，本月西安楼市停摆，市场零供应，成交在部分项目线上优惠促销下有所突破。创典指数显示：来访指数0，环比下降100%，成交指数3，环比下滑93%，随着疫情的缓解和各行业的逐步复工，预计3月份市场逐步恢复活力。

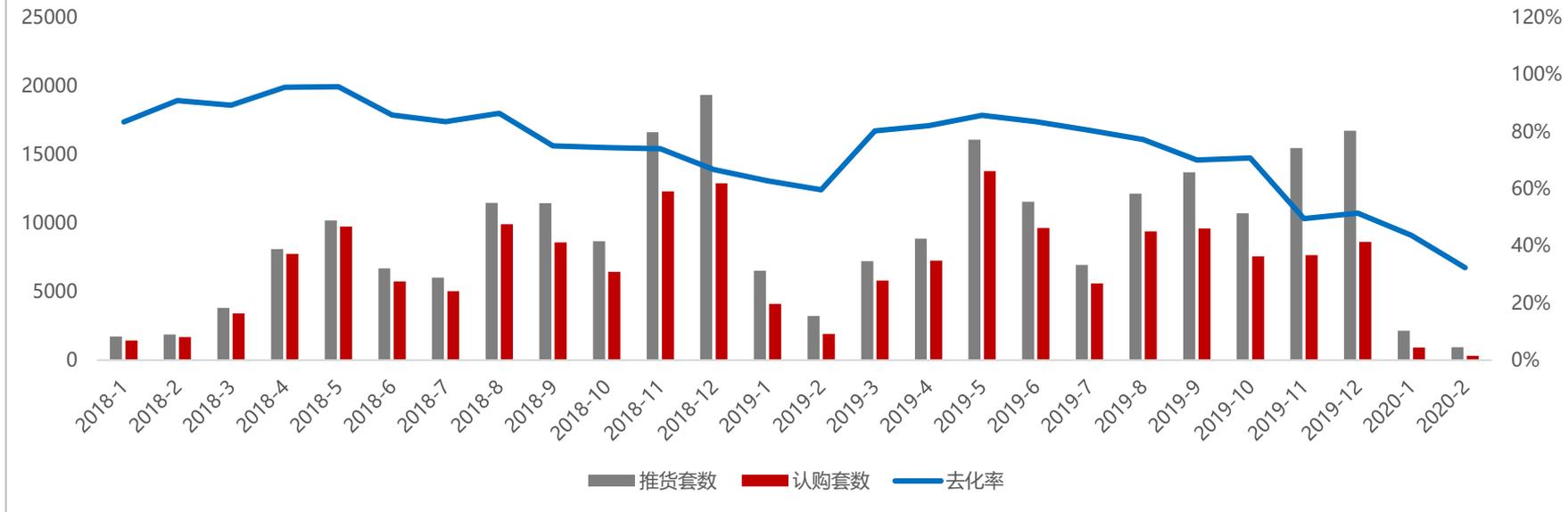


(关于创典指数：创典指数采用创典代理及竞品项目的案场实时数据，综合运用加权平均法换算得出。来访指数由各项目上客量换算得出，成交指数由各项目平均成交套数换算得出，旨在专业、实时、精准的反映市场一线动态。)

2月西安开盘项目个数、推货量、成交量持续回落，整体去化率刷新摇号时期最低值

据创典重点项目监测，2月受疫情及春节假期影响，本月仅有2个项目举行线上开盘活动，较上月减少12个项目，项目分布于城南、城北两个区域，开盘总推货956套，环比下降55%，认购310套，环比下降67%，平均去化率32%，相比上月下降12个百分点。

2018-2020年月度开盘平均去化率走势图



本月主城区开盘项目2个，外围城区开盘项目挂零

2018-2020年主城区月度开盘去化率走势图



2018-2020年外围城区月度开盘去化率走势图



- 主城区：2月，主城区仅有2个项目开盘，推货量956套，环比下降24%，成交量310套，环比下降42%，整体去化率32%，环比下降10%；
- 外围城区：2月，外围城区暂无项目开盘。

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

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
2.18	城南	雁环中路	奥园和悦府	高层	5#、6#、9# 10#、12#	线上开盘	三室、四室	120-168	756	110	15%	17899	精装
2.20	城北	大明宫	中南君启	高层	1#、3#、6#、 9#	线上开盘	三室、四室	144-200	200 (前期剩 余尾货)	200	100%	18700	精装



Part 04

房企表现

-
- 房企排行
 - 房企动态
 - 重点项目研究

2020年1至2月前十房企总销额同比下降50%，华润、万科、融创继续位居全市销售前三强

2020年1至2月西安前十房企总销额93.2亿元，同比下降50%，房企总销售面积67.71万 m^2 ，同比下降52%，华润置地、万科、融创位居榜单前三甲。

2020年1至2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 m^2)	成交套数 (套)	成交均价 (元/ m^2)
1	华润置地	19.61	12.53	1014	15654
2	万科地产	18.95	12.73	1244	14881
3	融创中国	13.14	10.39	2322	12642
4	绿地控股	8.48	8.00	1014	10590
5	碧桂园集团	6.96	4.08	272	17053
6	绿城中国	5.93	4.82	397	12296
7	金辉集团	5.34	4.82	1228	11078
8	保亿集团	5.09	3.32	164	15339
9	中海地产	4.88	2.86	199	17063
10	经发集团	4.83	4.15	477	11621
全市		219.36	173.16	20087	12668

2019年1至2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 m^2)	成交套数 (套)	成交均价 (元/ m^2)
1	万科地产	51.79	41.61	5026	12448
2	融创中国	26.16	18.51	1520	14133
3	龙湖地产	24.31	15.80	1178	15392
4	金辉集团	20.84	13.41	1279	15537
5	华润置地	16.74	11.15	780	15007
6	中海地产	11.91	9.44	1271	12617
7	西安正尚国际置业	8.84	8.36	23	10579
8	绿地集团	9.60	8.13	712	11806
9	海亮地产	8.41	7.87	889	10676
10	中南置地	9.19	7.18	712	12799
全市		510.65	393.78	42780	12968

房企表现/房企动态

受疫情影响，恒大、世茂、金茂等房企纷纷推出购房优惠活动，融创、融信开启无理由退房政策；万科发行2020年首期融资计划



继2月13日率先提供网上VR看房、网上选房、网上购房等一站式服务后，2月18日起，恒大推出至29日交5千可享75折优惠



2月18日，世茂苏沪地区21家楼盘推出亿元赏金，5000元锁定房源活动，最高优惠6.5万元，最高单套佣金达20万元



2月24日至3月31日，金茂将提供部分优质房源，对为疫情防控做出贡献的四大类企事业单位和个人，实施定向让利



2月9日，融创中国公开表示，推出“无理由退房”政策，覆盖上海、江苏、安徽、浙江、福建等省份的42个城市



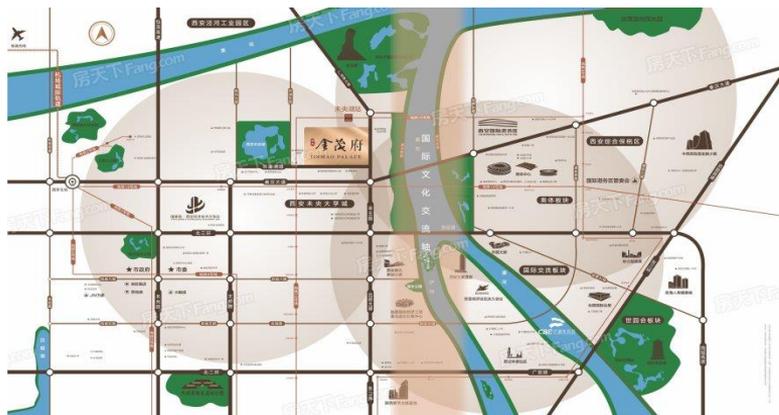
2月17日，融信中国推出指定房源无理由退房政策，还提出给予客户“延长付款时限”和“降低付款比例”等措施



2月28日，据深交所消息，万科拟发行2020年度第一期中期票据，发行金额20亿元，发行期限3年，无担保



重点项目研究—未央·金茂府



项目基础信息			
项目地址	环湖南路与北辰路交汇处西北角		
开发商	金茂集团		
占地面积	117亩	容积率	1.5
建筑面积	17.37万㎡	绿化率	35%
物业类型	洋房	装修情况	精装
户型面积	135-210㎡	价格	21589-32600元/㎡
项目简介	项目紧邻未央湖湖景资源，渭河、灞河、浐灞湿地公园环绕；南侧紧邻北大学城人文底蕴浓厚；熙地港，砂之船奥特莱斯，西安国际高尔夫俱乐部及社区自带15000㎡微mall商业生活配套丰富，作为金茂TOP系豪宅产品，打造低密纯科技洋房湖居社区，面积区间135~210㎡，以“温度、湿度、阳光、空气、水、声音”六大生命基本元素延伸12大科技系统，实现舒温、舒湿、舒净、舒氧、舒静的居住环境。		

重点项目研究—未央·金茂府

金茂府——金茂品牌旗下TOP系（府系）产品，打造低密纯科技湖居洋房社区，引领未来人居趋势



【低密纯科技湖居洋房社区】

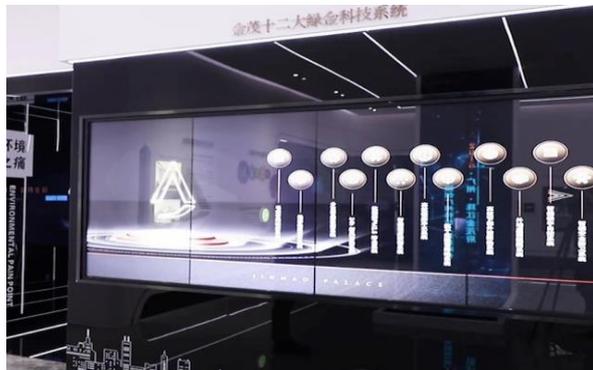
项目总规划25栋洋房（6+1层、9+1层、10层）精装洋房大平层产品，社区传承九经九纬的园林空间礼序，匠造休闲宜居的低密洋房住区，对城市自然资源的天然掌控，更迭城市人居高度



承袭宋式建筑美学，融汇中西建筑精粹，筑就新东方经典建筑风格，于东方意境演绎家族礼序

重点项目研究—未央·金茂府

项目采用12大科技系统，绿色、低碳、科技的高性能标签，引领市场科技智慧，升级城市人居高度



- 地源热泵系统
- 毛细管网辐射系统
- 分室智能温控系统
- 智能湿度控制系统
- 抗霾防PM2.5防尘系统
- 24H新风置换系统
- 抗干扰隔音降噪系统
- 高效健康净水系统
- 外墙屋面热阻隔系统
- 高效节能外窗隔热系统
- 智能楼宇自控系统
- 智慧安防智慧社区

重点项目研究—未央·金茂府

时间

2019年5月

2020年1月1日

2020年3月3日

项目面市及前期咨询阶段

首次价格公示

营销推广

7.26举办“金彩中国”系列“辛巴和它的朋友们”主题活动

未央金茂府品牌体验活动

首批次1#、2#、3#、5#、6#、8#、9#、10#、11#、12#、16#、28#、29#楼价格公示，面积135-210m²，价格区间21589-32600元/m²



重点项目研究—未央·金茂府

户型展示:



143m² 四室两厅两卫



167m² 四室两厅三卫



210m² 四室两厅三卫

重点项目研究—未央·金茂府

售楼部体验区图：



重点项目研究—未央·金茂府

样板展示图：



重点项目研究—未央·金茂府

金茂品牌

中国金茂隶属中化集团，是其旗下房地产和酒店板块的平台企业，而中化集团，最早入围《财富》全球500强榜单的中国企业之一，迄今29次上榜

金茂府系

金茂“府系”产品——是金茂品牌旗下的TOP系产品，是豪宅名片，24城46府，以绿色健康智慧科技，引领未来人居趋势

低密纯洋房

项目打造低密精装纯洋房大平层产品，匠造休闲宜居的低密洋房住区

12大科技系统

地源热泵系统等12大科技系统的应用，实现舒温、舒湿、舒净、舒氧、舒净的居住环境

金茂物业

金茂物业是一级资质物业管理企业，致力于为更多用户创造高品质物业使用体验、为业主实现资产保值增值、为客户提供超预期的服务产品

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！

