

第13周

西安市场周报

【2020.3.23-2020.3.29】



PART 01 宏观环境

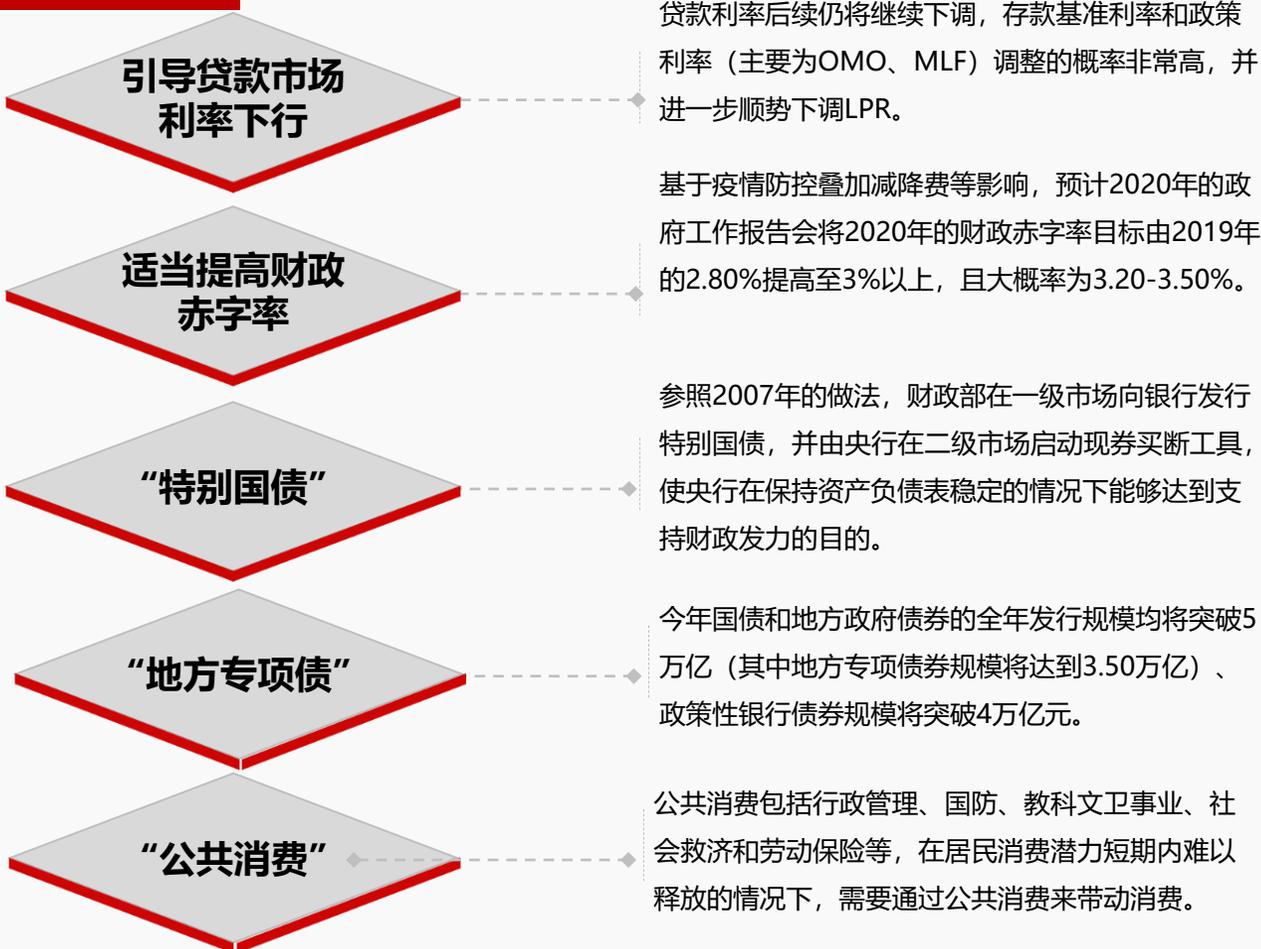


第九次中央政治局会议召开，释放五大信号，旨在实施宽松货币政策，缓解经济下行压力

2020年3月27日，中共中央召开政治局会议，为今年政府工作报告和后续工作开展奠定了总基调，即中国宏观经济政策将会走出自己的节奏，宽货币与积极财政将会齐发力，利率将继续下行，降息降准路径延续，特别国债、赤字率提高、专项债放量将会和宽松货币政策一起助力财政政策发挥较大效力。



“五大信号”



武汉、长春纷纷发文，旨在确保楼市有序供应、缓解房企资金压力；益阳释放楼市供应端的同时，实行144m²以下购房契税补贴，契合房住不炒大前提

武汉

3月23日，武汉市住房保障和房屋管理局发布《关于支持房地产开发企业复工复产确保我市房地产市场平稳健康发展的六条措施》。

- 2020年10月1日以前取得施工许可证的房地产开发项目，其开发投资额达到25%以上，且高层建筑形象进度达到1/4以上、多层（含六跃七层）及低层建筑形象进度达到正负零，即可申请办理预售许可；
- 2020年10月1日之前，在重点监管资金增加“项目主体结构达到三分之二进度”拨付节点，累计拨付额度不超过55%；
- 项目取得《建设工程竣工验收备案表》且已按规定足额缴存住宅专项维修资金的，开发企业累计申请额度为重点监管资金标准的100%；
- 非本市户籍购房人因受疫情影响未能按时缴纳社保或个税需缓缴的，其缓缴期可视为连续缴纳，补缴时限不超过6个月。

长春

3月23日，长春市住房保障和房屋管理局发布《关于有效应对疫情支持房地产开发企业共克时艰的政策措施》，有效期截止2020年6月30日。

- 新办预售证条件放宽：房企新申办商品房预售许可证，有地下室的标高正负零即可办理，无地下室的地上2层即可办理；
- 预售资金监管放宽：诚信经营的房企，新建或续建项目可提取监管账户50%的资金用于工程建设。新售商品房暂停监管；
- 行政许可可延期：四级和暂定资质房企资质证书有效期为2020年1月25日至6月30日之间的，有效期顺延至2020年6月30日。

益阳

3月24日，湖南益阳市政府发布《关于促进市中心城区房地产市场平稳健康发展的政策措施》，自2020年1月1日起执行，至2020年12月31日止。

- 2020年1月1日至12月31日出让的房地产项目用地（以土地成交确认为准），可分期缴纳全部土地价款，在签订《土地成交确认书》后1个月内缴纳土地出让总价款50%，余款原则上在一年内缴清，特殊项目经市人民政府批准可以约定在两年内全部缴清；
- 建设项目总投资达到25%以上、形象进度达到正负零、完成栋间地下室的标准掌握。取消由第三方机构开通网签收费的服务项目，由主管部门直接办理预售证，不收取费用；
- 对个人购买市中心城区144平方米以下的新建商品住房（不含车位、车库、杂物间）的（安置房除外），按缴纳不动产契税的50%对购房人给予补助。

继驻马店、广州、宝鸡济南后、海宁取消限购搁浅；广州发文，提升国有历史建筑利用效率；重庆优化营商环境，推行土地出让預告，有助于改善国有土地出让节奏

海宁

3月24日，微信公众号海宁日报及微博海宁发布刊发消息称，3月25日至4月24日云上房博会期间，“非海宁户籍人口在海宁限购一套住房”政策暂不执行。言外之意，非海宁户籍可在海宁购买多套房。

3月25日，海宁市住建局发布《2020年全市住房和城乡建设工作要点》，**放松限购政策已“闪退”**。此次通知再次聚焦“房住不炒”，持续稳调控、优保障，着力促进房地产市场健康发展。

政策解读：

2月底以来，全国先后四城从需求端出发，出台取消限购、降低首付等高杠杆楼市政策，违背房住不炒这一大前提。本周，海宁作为第五个政策一日游城市，发声取消限购后24小时内“闪退”，重构房地产市场理性发展环境。

广州

3月24日，广州市人民政府正式印发《广州市促进历史建筑合理利用实施办法》，国有历史建筑租赁期限可放宽至20年；为保障房屋消防、结构安全需求等，允许历史建筑适度增加使用面积，不办理产权登记，无需补缴土地出让金。使用期限以相关行业主管部门核发的经营（设立）许可证明确认的期限为准。

政策解读：

该政策有助于提升国有历史建筑使用效率，推动广州实现老城市新活力。同时缓解地方财政支出，实现资源的有效配置。

重庆

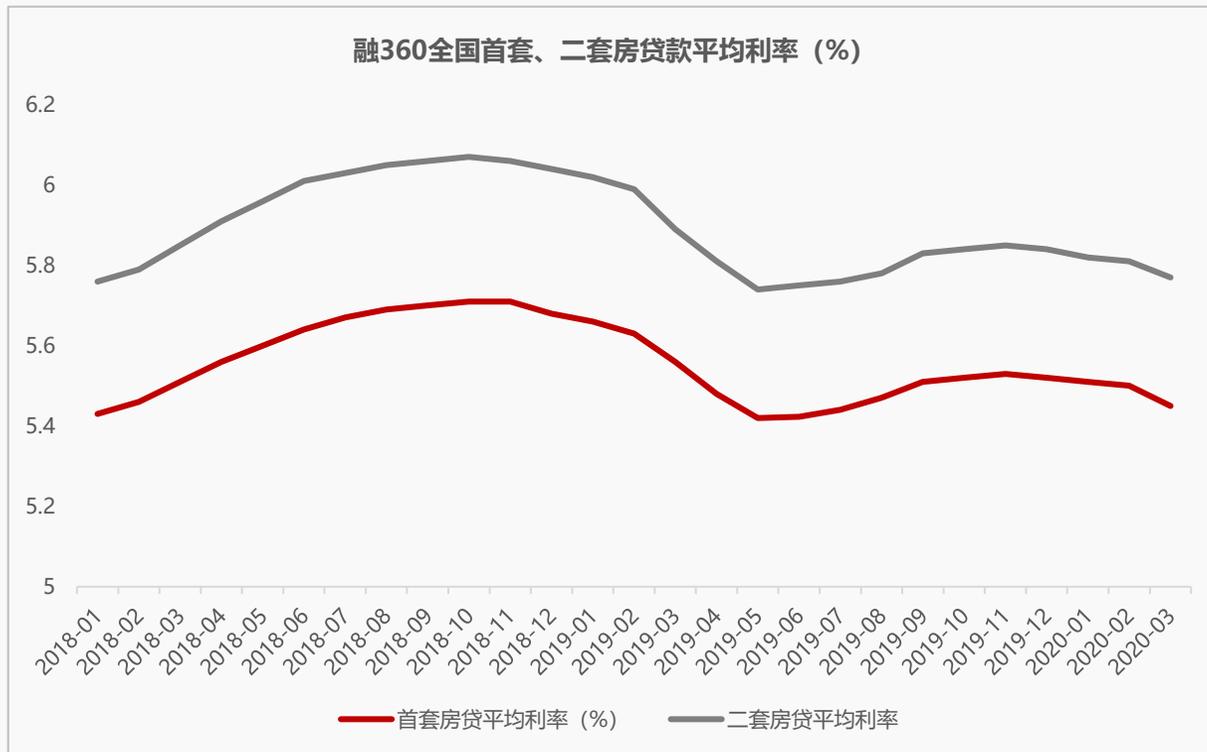
为拓宽企业信息获取渠道，为购地提供更为充足的研判时间，助力外地企业和新入渝企业提前了解拟出让地块情况。3月24日，重庆市规划和自然资源局官方网站发布《重庆市国有建设用地使用权出让預告实施细则》的通知，涉及預告地块范围、内容、推介、出让等多个方面。

政策解读：

这一方式既有助于意向用地人提前做好购地准备，也有利于出让人结合市场需求合理安排供地时序。同时，意向用地人可对地块出让条件、建设、运营等提出意见和建议，供出让人在制定正式出让方案时参考，有利于优化土地利用条件，充分显现土地利用价值。

3月全国首套、二套房贷利率环比双双下降，缓解月供族还款压力

3月，全国首套房贷款平均利率为5.45%，环比下降5BP，为对应期限5年期LPR加点70BP；二套房贷款平均利率为5.77%，环比下降4BP，为5年期LPR加点102BP。其中上海维持全国利率最低水平，而郑州房贷利率高达5.91，居全国首位。



城市级别	城市名称	3月房贷利率	利率值环比 (BP)	LPR加点数
一线城市	北京	5.31	-4	56
	上海	4.75	-5	0
	广州	5.24	-5	49
	深圳	5.07	-5	32
二线城市	郑州	5.91	-13	116
	昆明	5.32	-29	57
	南京	5.58	-8	83
	呼和浩特	5.38	-14	63
	福州	5.31	-11	56
	珠海	5.2	-14	45
	哈尔滨	5.14	-9	39

内容解读:

受2月20日5年期LPR报价下调的影响，本月全国重点城市房贷利率出现普降现象，其中昆明降幅最大，环比下降29BP；其次是呼和浩特和珠海，首套房贷款利率均降幅14BP。目前疫情影响正在减弱，我国经济形势和复工复产逐步恢复，预计未来房贷利率有望呈现缓和式下降趋势。

西安市秦岭生态环境保护条例出台，全域禁止房地产开发、新建高尔夫球场等活动，有助于规范房企开发行为

3月25日，陕西省十三届人大常委会第十六次会议表决通过了批准《西安市秦岭生态环境保护条例》的决定，该条例将于今年7月1日起施行。秦岭范围分为核心保护区、重点保护区、一般保护区。秦岭范围外围应当划定一定的建设控制地带。

重点内容：

- 秦岭范围内，禁止下列活动：**房地产开发**；开山采石；新建宗教活动场所；新建、扩建经营性公墓；新建高尔夫球场；法律、法规禁止的其他活动；
- 在核心保护区、重点保护区违法进行开发建设活动，由有关部门按照各自职责，责令停止违法行为、限期拆除、恢复原状，**对单位处100万元以上200万元以下罚款，对个人处10万元以上20万元以下罚款**；
- 禁止在秦岭二十五度以上陡坡地开垦种植农作物。鼓励在秦岭二十五度以下的坡耕地进行退耕还林还草；
- 规划建设农家乐、民宿应当依托原有村落、自有房屋条件，符合相关规划要求。农家乐、民宿经营者应当依照有关法律、法规取得相关审批手续；
- 禁止在核心保护区和饮用水水源保护区、地质灾害隐患点范围内开办农家乐、民宿，禁止占用耕地、林地、河道、公路用地及公路建设控制区开办农家乐、民宿。

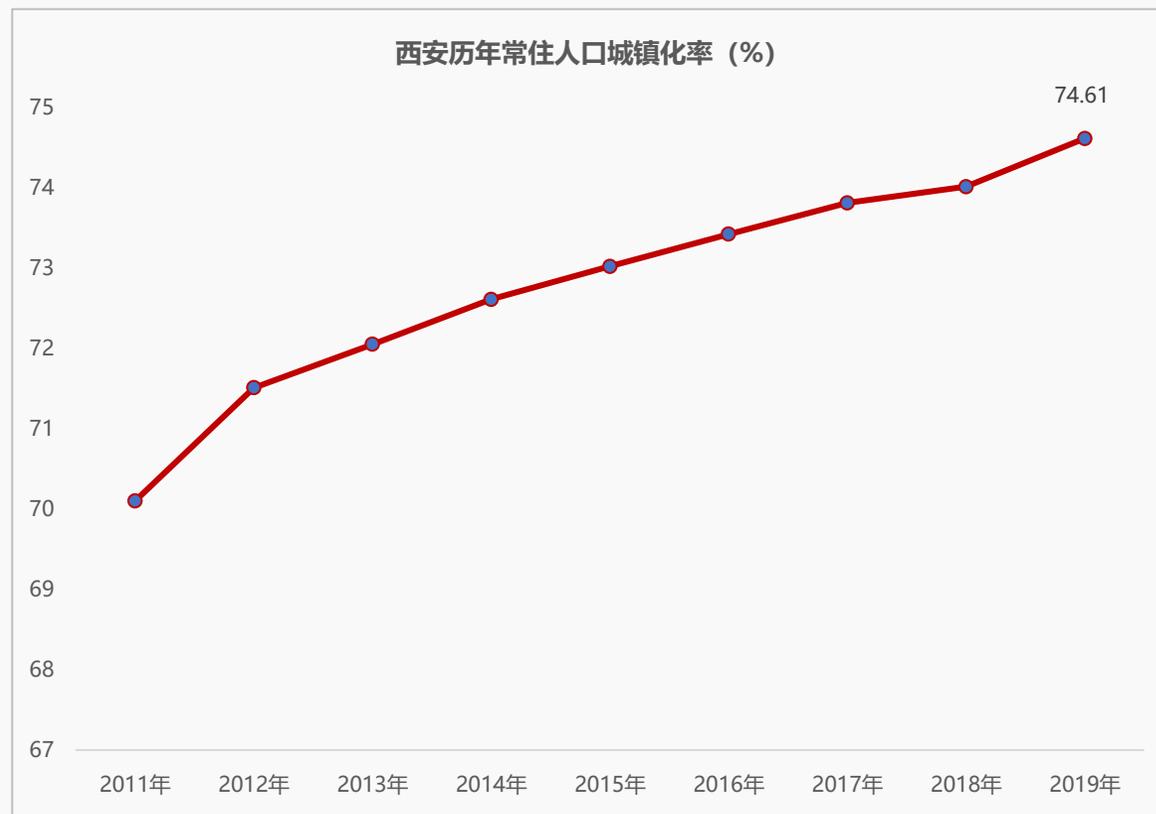
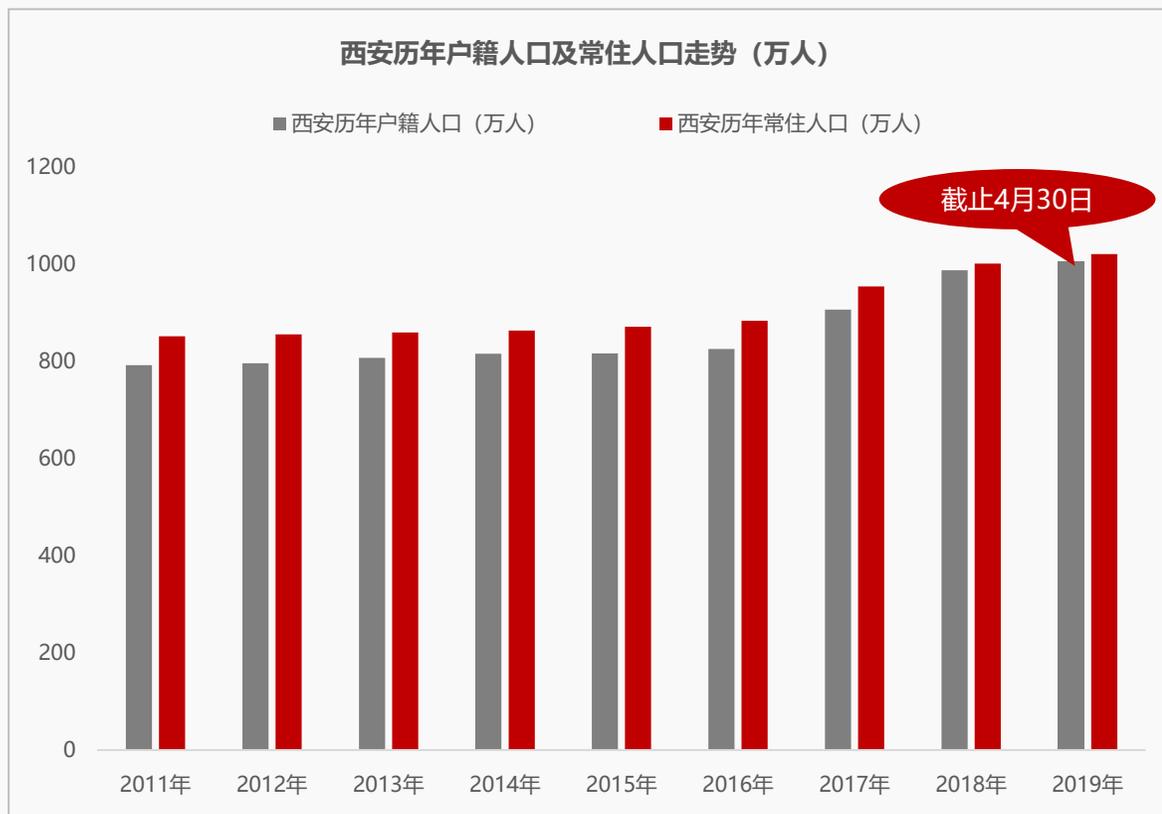


内容解读：

近年来，随着国家对自然生态保护区重视程度的不断提升，禁墅令等政策频现。此条例的出台，有助于加快恢复秦岭自然原貌，规范国有土地开发行为，警示房企非法开发等逐利活动。

2019年末西安常住人口1020.35万人，年度增量仅为2018年对折；城镇化升至历史最高值，为城市经济发展提供重要支撑

3月23日，西安市统计局发布《西安市2019年国民经济和社会发展统计公报》，数据显示：2019年年末西安全市常住人口1020.35万人，比上年末净增加19.98万人；全市城镇化达到74.61%，相比上年末上升0.6个百分点。2019年以来，西安人口流入开始降温，年度人口流入量较2018年的38.7万人，基本打了个对折。



西安地铁1号线三期工程正式开建，运营后紫薇·铂樾府、龙湖彩虹丽城等楼盘出行更加便捷，西安、咸阳两大城市融合度进一步提升

3月25日，备受关注的地铁一号线三期工程全面开工。咸阳交警和轨道交通集团两部门联合下发通知，就施工期间道路占用及交通管制情况向公众作了通报。

西安地铁1号线三期工程概况：

起止：韩非路站-秦都站

全长：10.61km

线路：沿彩虹二路及世纪大道布设

站点数：7个，秦都站、宝泉路站（与11号线换乘）、中华西路站（与19号线换乘）、安谷路站、秦皇南路站（与18号线换乘）、白马河路站（与11号线换乘）、韩非路站

批复时间：2019年6月

全面开工时间：2020年3月25日

运营时间：预计2023年建成

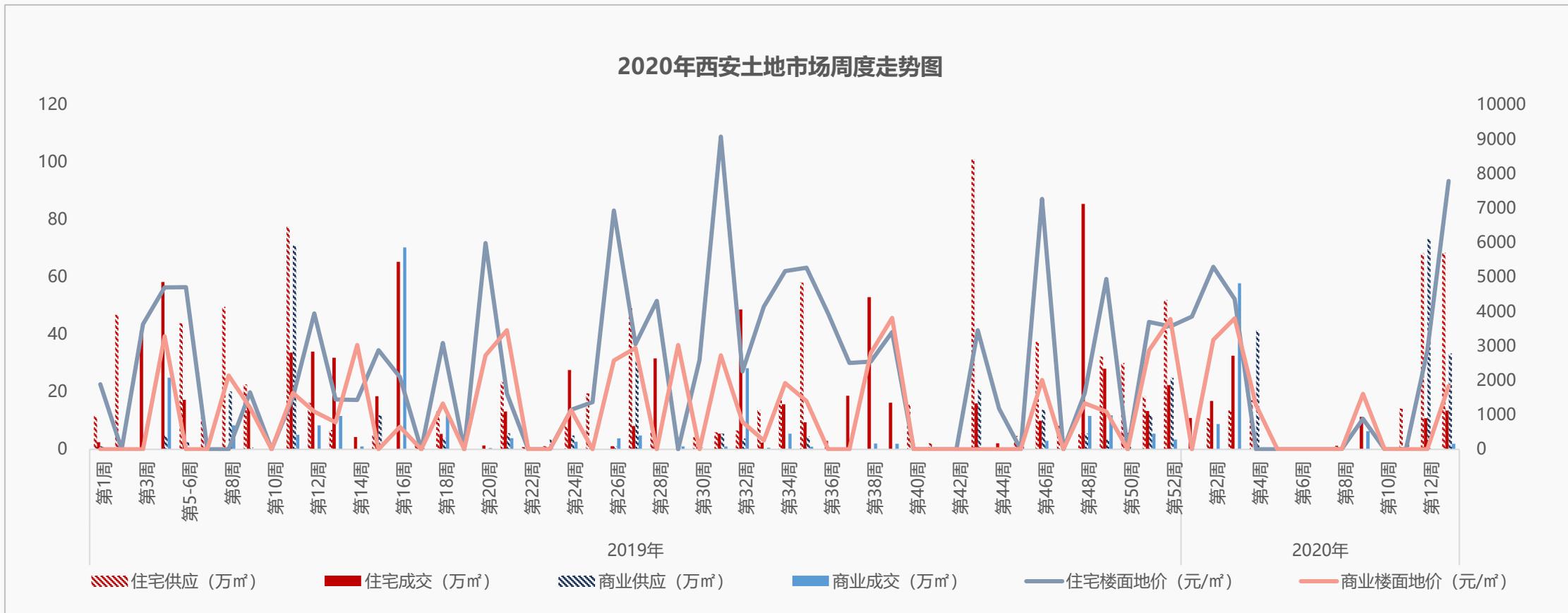
西安地铁1号线三期工程线路图



PART 02 土地市场

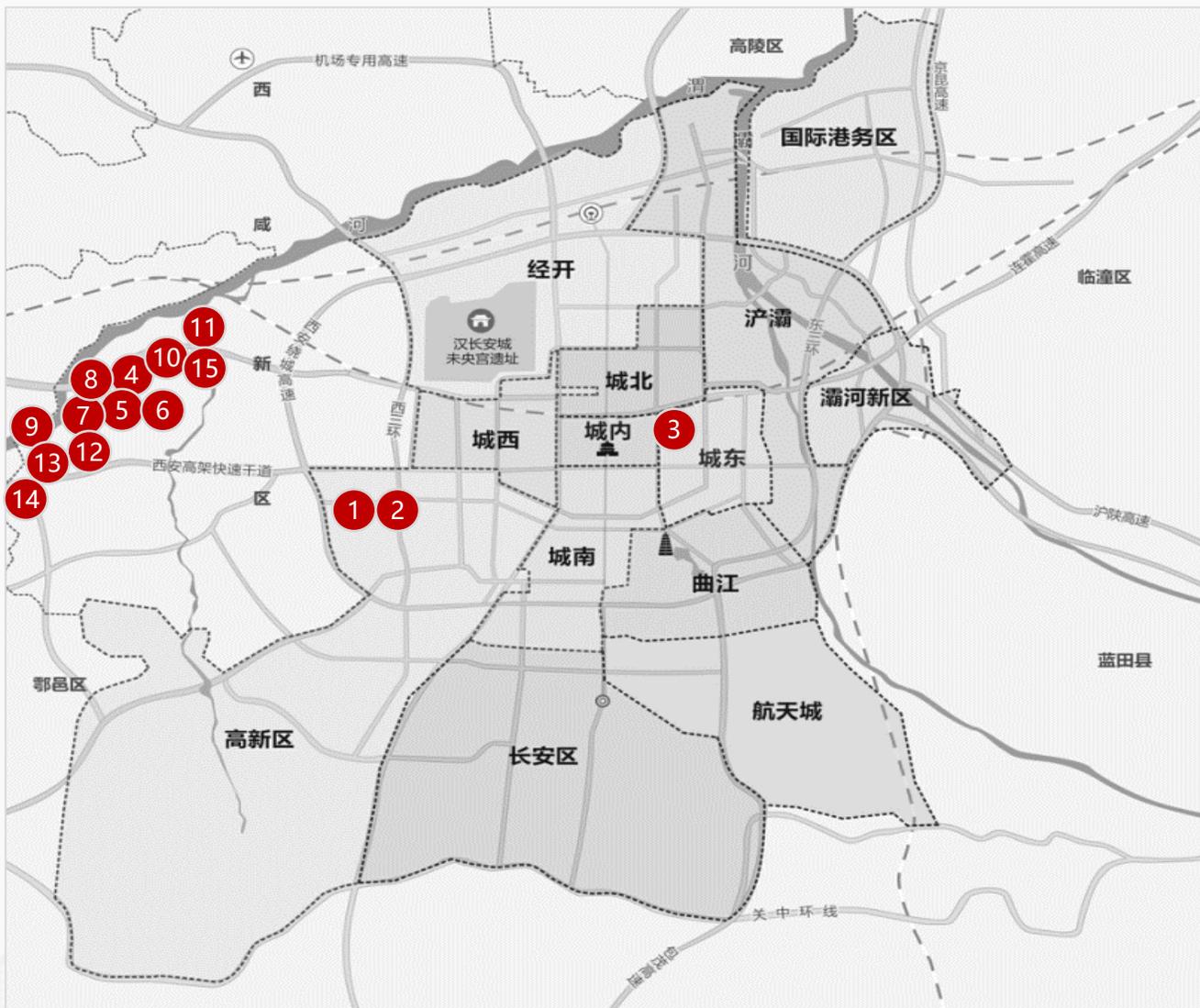


土地市场继续大量供应，成交量价双双上涨



- ◆ **供应**：本周供应土地29宗，供应面积101.9万 m^2 （约1527.2亩），环比下降28.0%，计容建面约279.5万 m^2 ；
- ◆ **成交**：本周成交土地4宗，成交面积15.4万 m^2 （约230.7亩），环比上涨42.6%，楼面地价7069元/ m^2 ，环比上涨148.1%。

本周推出29宗共1527.2亩土地；其中住宅用地15宗，面积1026.4亩，商服用地14宗，面积500.8亩；

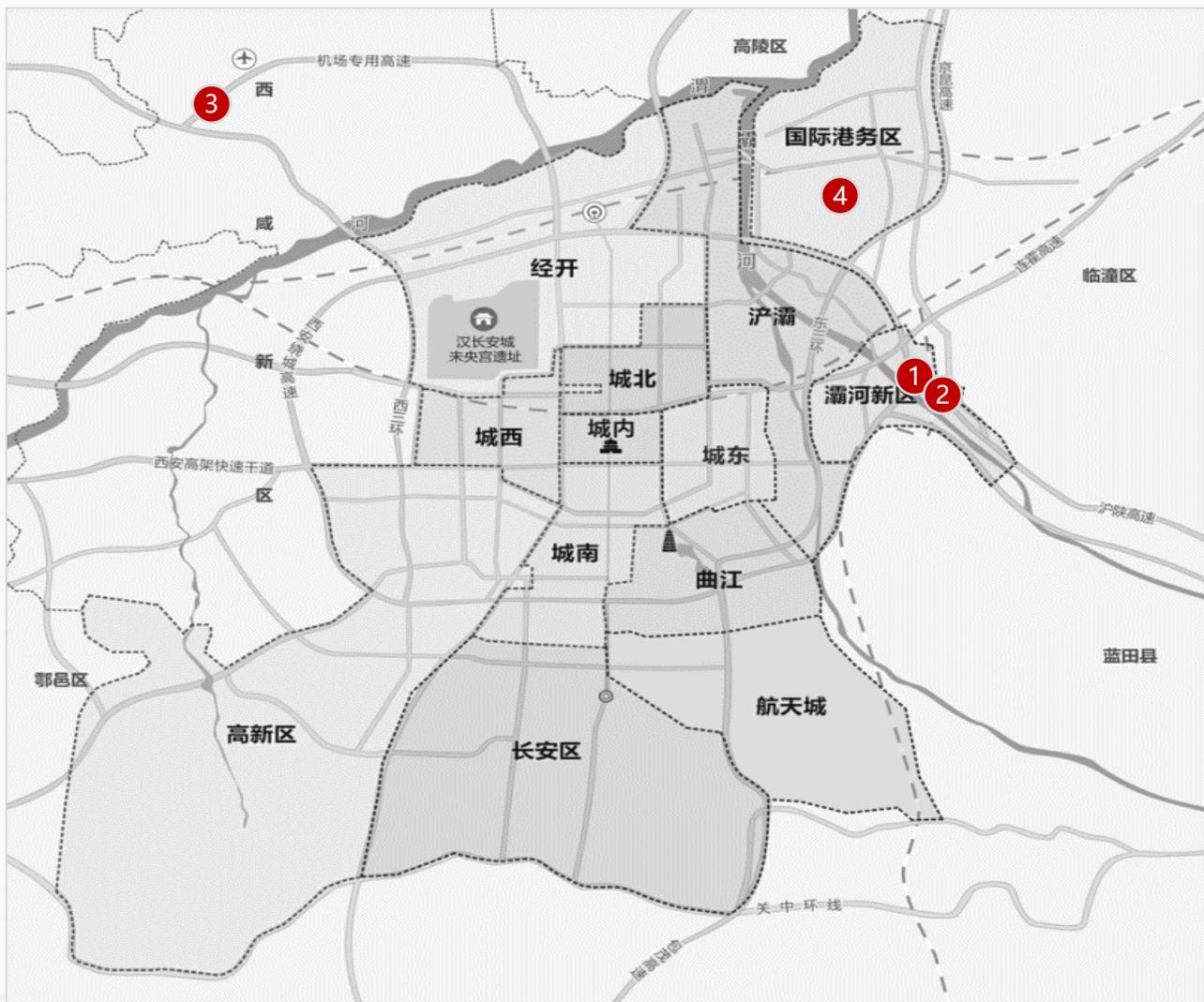


区域	序号	宗地编号
高新	1	GX3-35-19
高新	2	GX3-35-20
新城	3	XC3-6-588
沣西	4	XXFX-XX03-57
沣西	5	XXFX-XX03-63
沣西	6	XXFX-XX03-84
沣西	7	XXFX-XX03-15
沣西	8	XXFX-XX02-41
沣西	9	XXFX-2015-46-2
沣西	10	XXFX-ZX02-02
沣西	11	XXFX-XX02-58
沣西	12	XXFX-CXG01-79
沣西	13	XXFX-CXG01-89
沣西	14	XXFX-CXG01-93
沣西	15	XXFX-ZX02-12-B

序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	控建面积 (m ²)
1	高新	GX3-35-19	天谷二路以南, 云水四路以东, 云水三路以西, 天谷三路以北	53.6	住宅	≤2.8	100007
2	高新	GX3-35-20	天谷二路以南, 云水三路以东, 云水二路以西, 天谷三路以北	73.8	居住	≤2.8	137609
3	新城	XC3-6-588	北张村以东、红旗乳品厂家属院以南、公园北路以西、长缨东路以北	16.893	居住	≤4.97	55916
4	津西	XXFX-XX03-57	德惠路 (纵五路) 以东, 天元路以南, 丰耘路 (兴咸路) 以西, 资川里二路 (新元路) 以北	102.5	商住	2.7-3.2	218467
5	津西	XXFX-XX03-63	德惠路 (纵五路) 以东, 丰耘路 (兴咸路) 以西, 资川里二路 (新元路) 以南, 红光大道以北	126.9	商住	2.7-3.2	270390
6	津西	XXFX-XX03-84	丰耘路 (兴咸路) 以东, 规划路以南, 莲蔚路 (纵二路) 以西, 规划路以北	52.4	商服	2.5-3.0	104761
7	津西	XXFX-XX03-15	天元路以南, 横十二西路以北, 兴信路以西, 纵十路以东	50.3	商服	3.5-4.0	133982
8	津西	XXFX-XX02-41	天元路以北, 兴信路以东, 横十一路以南, 兴园路以西	88.1	商住	2.0-2.5	146688
9	津西	XXFX-2015-46-2	横十一路以南, 兴信路以西, 天元路以北, 纵十路以东	4.1	住宅	2.0-2.5	6805
10	津西	XXFX-ZX02-02	秦皇大道以东、统一路以南、同德路以西、康定路以北	67.9	商服	3.0-3.5	158370
11	津西	XXFX-XX02-58	天雄西路以北, 兴科路以东, 纵七路以西, 横七路以南	23.5	商服	2.5-3.0	46894
12	津西	XXFX-CXG01-79	车站东路以北、彭康路以南、力行路以东、樱花西路以西	20.7	商服	1.5-2.0	27617
13	津西	XXFX-CXG01-89	车站东路以北、彭康路以南、力行路以西、果毅西路以东	21.2	商服	1.5-2.0	28288
14	津西	XXFX-CXG01-93	车站东路以北、彭康路以南、果毅西路以西、林东路以东	21.1	商服	1.5-2.0	28165
15	津西	XXFX-ZX02-12-B	康定路以南, 尚业路以北, 丰邑大道 (秦皇大道) 以东, 同德路以西	0.8	商服	3.5-4.0	2101

序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	控建面积 (m ²)
16	秦汉	XXQH-WB05-10-01	兰池二路以南、兰尚路以北、正阳六路以东	84.1	住宅	1.5-2.0	112007
17	秦汉	XXQH-WB04-04-03	兰池二路以东南、光伏一路以西	29.6	商服	2.0-2.5	49208
18	秦汉	XXQH-YB02-22-01	沔泾大道以北、曹参路以南、汉韵一路以东、汉高大道以西	32.2	住宅	2.0-2.5	53557
19	秦汉	XXQH-YB02-04-01	曹参路以北、亚夫街以南、汉韵一路以东、汉高大道以西	80.8	住宅	2.0-2.5	134502
20	秦汉	XXQH-YB02-04-02	曹参路以北、亚夫街以南、汉韵一路以东、汉高大道以西	82.0	住宅	2.0-2.5	136475
21	秦汉	XXQH-ZL03-14	周礼四路以东、北塬一路以南、迎宾大道以西、天工三路西段以北	78.3	商服	2.0-2.5	130350
22	秦汉	XXQH-2015-017	文兴路以北、咸阳自来水厂以南、西兰路以西	22.8	商服	2.0-2.5	37952
23	泾河	XXJH-GZ03-70-A	正阳大道以东，沔泾大道以南，家具城九路以西，汉景路以北	60.0	商服	2.5-3.0	119834
24	泾河	XXJH-GZ03-69-A	正阳大道以东，沔泾大道以南，家具城九路以西，汉景路以北	99.1	住宅	2.0-2.5	164932
25	泾河	XXJH-GZ03-70-B	正阳大道以东，沔泾大道以南，家具城九路以西，汉景路以北	34.4	商服	2.5-3.0	68745
26	泾河	XXJH-GZ03-69-B	正阳大道以东，沔泾大道以南，家具城九路以西，汉景路以北	74.5	住宅	2.0-2.5	124003
27	泾河	XXJH-JG02-07	茶马大道以东，泾干四街以北	17.7	商服	2.0-2.5	29458
28	空港	XXKG-DZ02-79-B-(01)	崇义路以东、慈恩大街以南、立政路以西、草堂大街以北	63.0	商住	1.5-2.0	83901
29	蓝田	610122002017GB00106	蓝关街办滨河路以北西关村范围	45	居住	≤2.8	83916

本周西安成交4宗土地，面积230.7亩，分布在灞河新区、秦汉新城和港务新区。其中灞河新区两宗共计202亩商住用地，由西安三迪房地产开发有限公司以21.5亿拍得，最高溢价率68%，秦汉和港务则分别成交1宗小规模商业用地



区域	序号	宗地编号
灞河新区	1	BQ4-14-1
灞河新区	2	BQ4-14-3
秦汉	3	XXQH-ZL04-29-A
港务	4	GW2-11-3

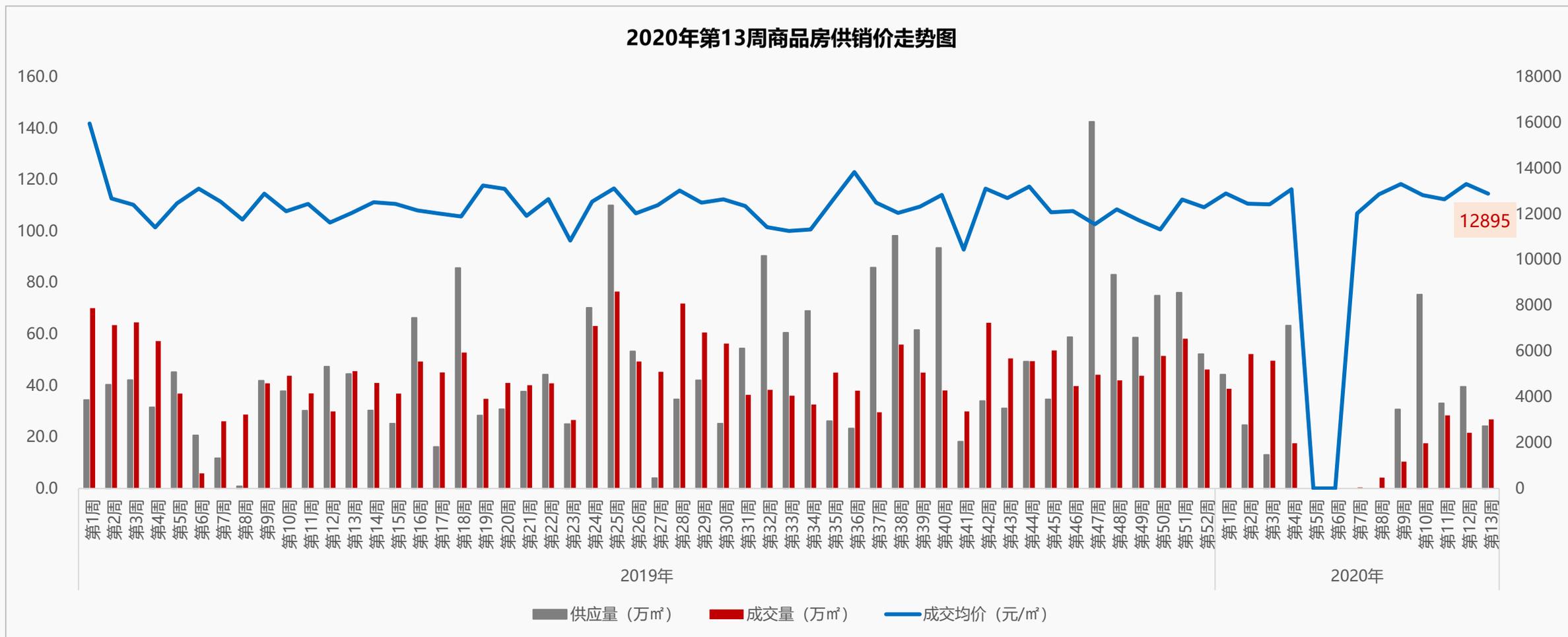
序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	起始价 (万元)	成交价 (万元)	亩均价 (万元/亩)	楼面价 (元/m ²)	竞得人
1	灞河新区	BQ4-14-1	灞河新区祥云路以北, 灞河东路以东	86.6	商住	1.2-2.27	55440	103210	1253	8282	西安三迪房地产开发 有限公司
2	灞河新区	BQ4-14-3	灞河新区祥云路以北, 灞河东路以东	115.5	商住	1.2-2.21	73810	131606	1238	8408	
3	秦汉	XXQH-ZL04-29-A	秦汉新城天工一路以北、迎宾大道以 东、周文路以西	17.6	商业	1.2-1.7	1410	1410	80	707	荣华地产
4	港务	GW2-11-3	西安国际港务区港务大道以西、规划 路以北	11.0	商业	≤2.95	5030	6230	566	2878	陕西广告产业园置 业有限公司



PART 03 数据楼市



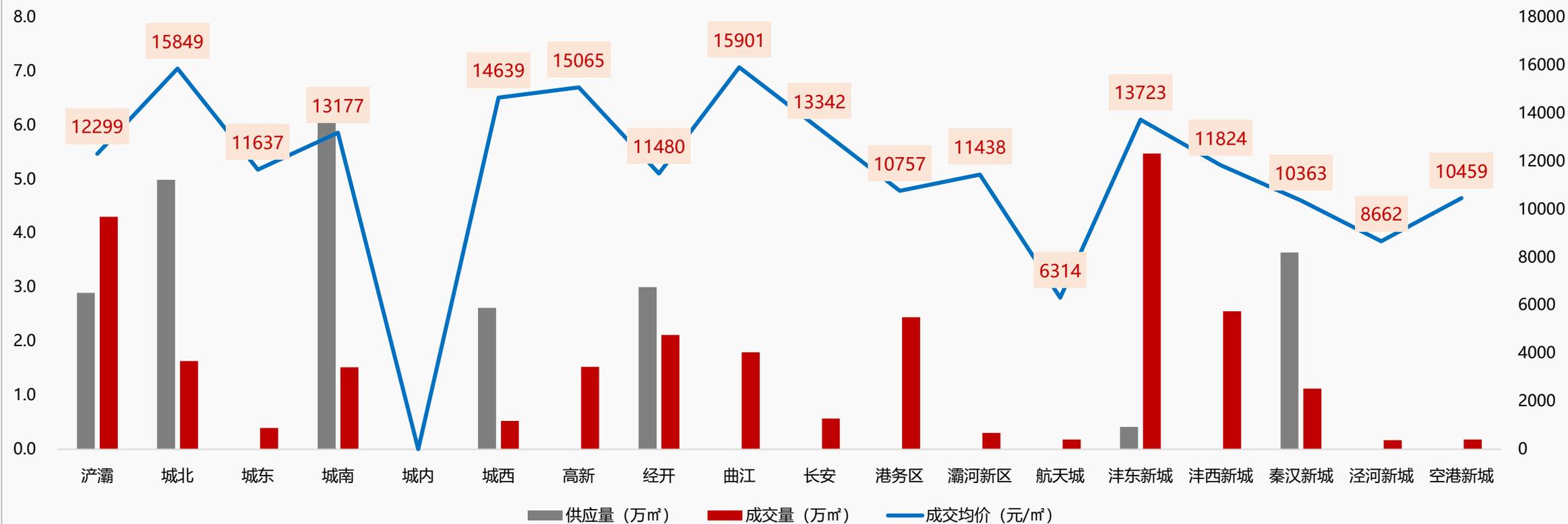
西安商品房供应环比下降，成交量涨价跌



◆ 2020年第13周，商品房供应量24.2万m²，环比下降38.8%，同比下降45.6%；成交量26.8万m²，环比上涨24%，同比下降41.2%；成交价格12895元/m²，环比下降3.1%，同比上涨7.1%。

城南以6.7万m²的供应量、津东新城以5.5万m²的成交量位列全市供销之首，曲江价格继续领跑全市

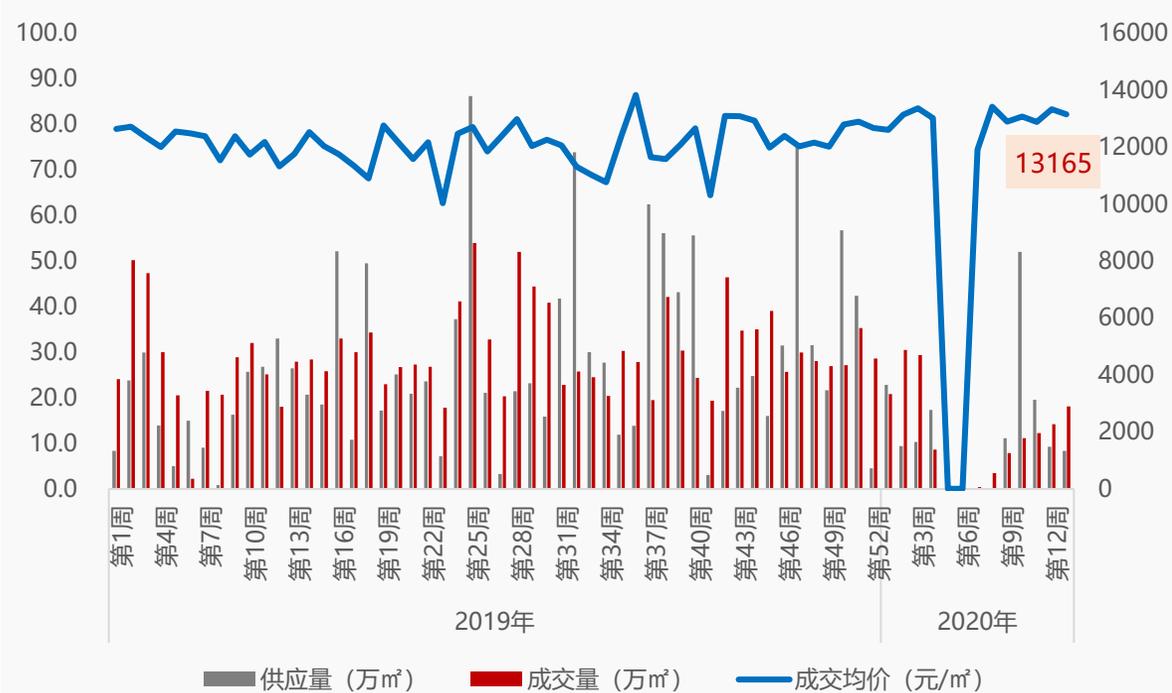
2020年第13周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周城南供应6.7万m²，供应量最大，其次是城北和秦汉新城，分别供应5万m²和3.6万m²；
- ◆ 成交量方面：津东新城、浐灞、津西新城成交居前三位，依次成交5.5万m²、4.3万m²和2.6万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是曲江15901元/m²，城北15849元/m²及高新15065元/m²。

本周普通住宅供应下滑，成交量涨价稳；津西紫薇万科大都会连续两周荣登周度销售金额NO.1

2020年第13周普通住宅供销价走势图



第13周普通住宅销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	紫薇·万科大都会	266,939,237	22820.77	11697
2	碧桂园国湖	205,855,817	12507.58	16458
3	龙湖·紫宸	157,265,999	10551.50	14905
4	君合天玺	125,137,151	10429.40	11999
5	西安恒大文化旅游城	62,113,431	6922.97	8972

- ◆ 2020年第13周，住宅供应量8.3万m²，环比下降9.5%，同比下降68.5%；成交量18.1万m²，环比上涨27.5%，同比下降35.2%；成交价格13165元/m²，环比下降1.3%，同比上涨11.9%；
- ◆ 本周紫薇万科大都会、碧桂园国湖、龙湖紫宸销售面积居排行前三位。

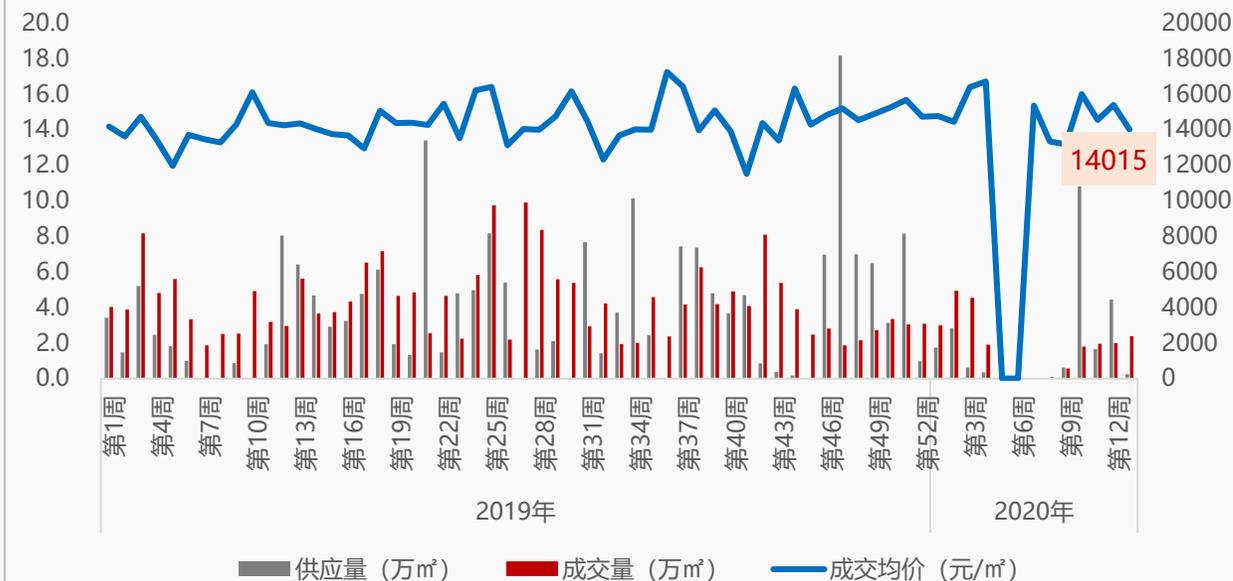
城南以3.5万m²的供应量、津东新城以4.2万m²的成交量位居全市之首，高新价格继续领跑全市



- ◆ 供应量方面：本周城南供应3.5万m²，供应量最大，其次是经开和产灞，分别供应2.7万m²和1.1万m²；
- ◆ 成交量方面：津东新城、产灞、津西新城成交居前三位，依次成交4.2万m²、2.7万m²和2.5万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是高新18164元/m²，城北16155元/m²及曲江15651元/m²。

本周洋房供应锐减，成交量涨价跌；港务区、津东新城、经开成交居全市前三位

2020年第13周洋房供销价走势图



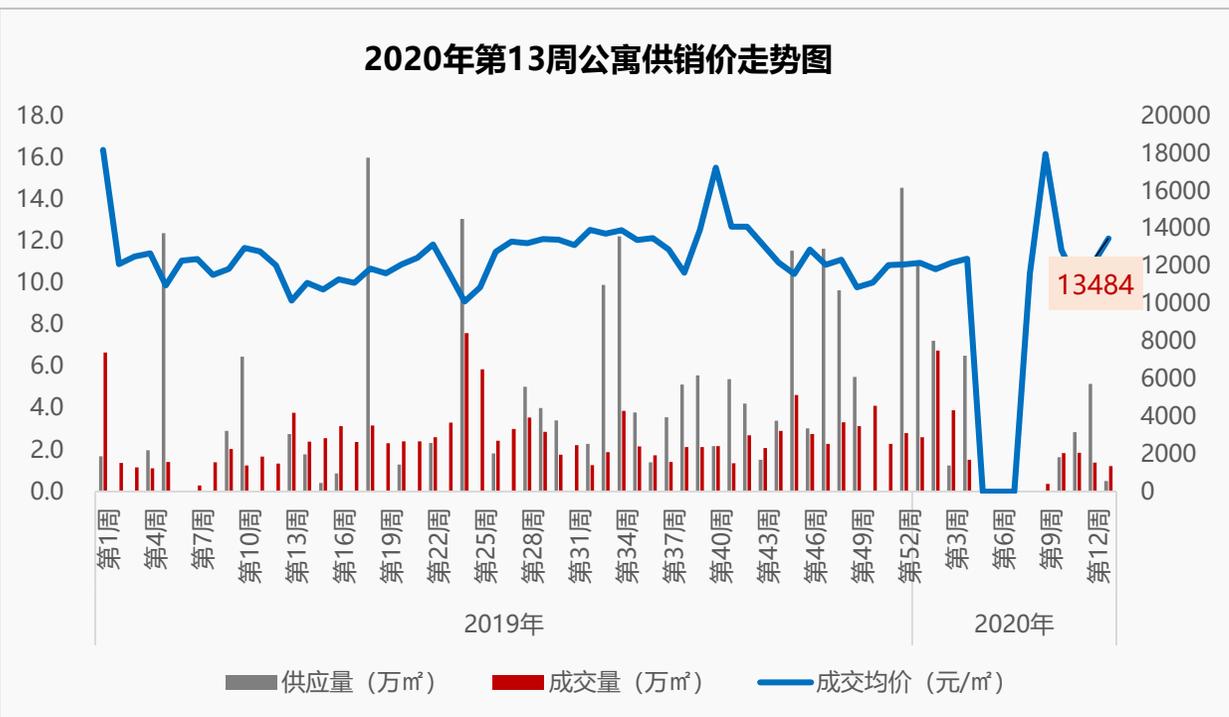
第13周洋房销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	绿地璀璨天城	91,236,110	7574.38	12045
2	世茂璀璨倾城	43,299,040	3044.56	14222
3	中海长安府	29,568,976	1604.66	18427
4	碧桂园国湖	23,139,465	1386.89	16684
5	蓝光公园华府	11,515,504	1097.60	10492

- ◆ 2020年第13周，洋房供应量0.2万㎡，环比下降94.4%，同比下降96.1%；成交量2.4万㎡，环比上涨18.8%，同比下降57.7%；成交价格14015元/㎡，环比下降8.9%，同比下降2.3%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅沪灞供应0.2万㎡；成交量方面：港务区、津东新城、经开成交居前三位，依次成交0.9万㎡、0.38万㎡和0.37万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是长安17952元/㎡，曲江17211元/㎡及津西新城 16606元/㎡。

本周公寓供应骤降，成交量跌价涨；浐灞、曲江、长安成交居全市前三位

2020年第13周公寓供销价走势图



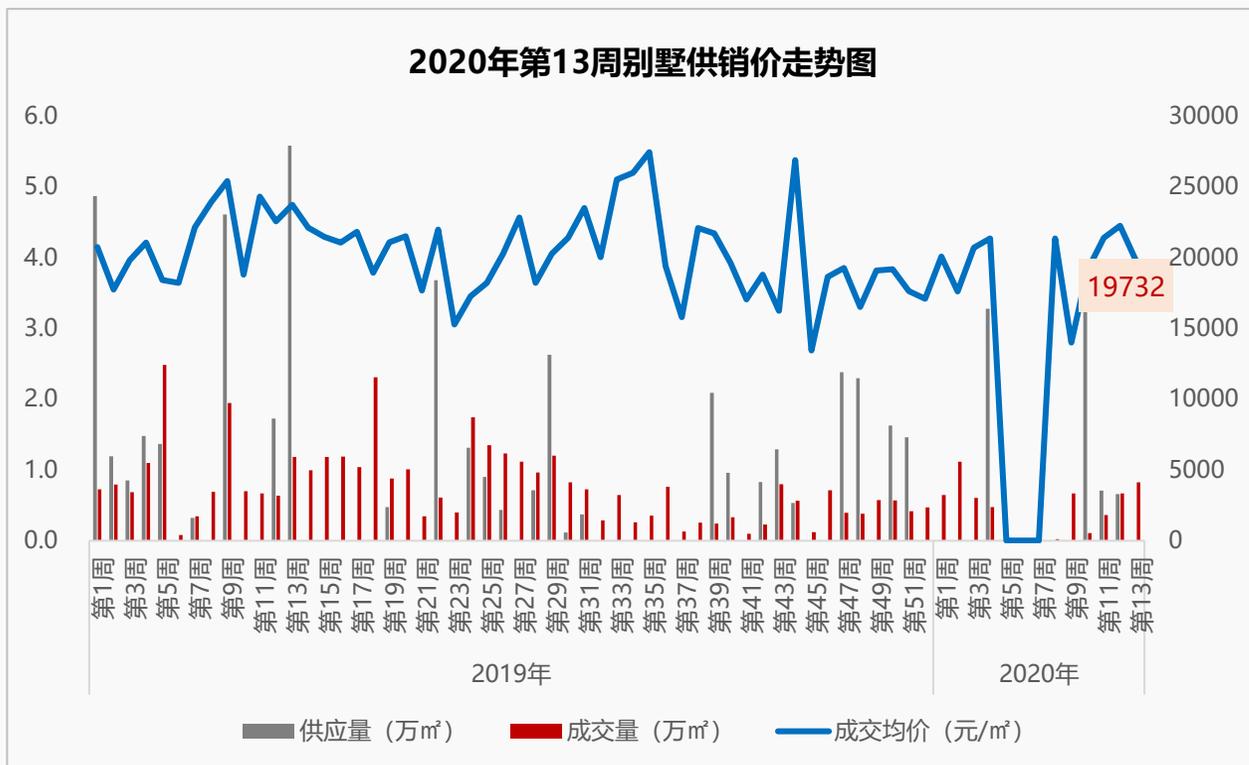
第13周公寓销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	龙湖·雁塔天宸	24,225,091	1179.87	20532
2	西安华南城	8,852,723	978.51	9047
3	海亮德文郡	7,534,753	878.57	8576
4	融创东方宸院	10,995,599	820.02	13409
5	龙湖·新壹城	9,434,748	764.02	12349

- ◆ 2020年第13周，公寓供应量0.5万m²，环比下降90%，同比下降81.3%；成交量1.2万m²，环比下降11.1%，同比下降67.5%；成交价格13484元/m²，环比上涨11.5%，同比上涨32.7%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅城西供应0.5万m²；成交量方面：浐灞、曲江、长安成交居前三位，依次成交0.3万m²、0.19万m²和0.18万m²；成交价格方面：居前三位的依次是曲江18914元/m²，航天城17951元/m²及高新16314元/m²。

本周别墅无供应，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13周别墅供销价走势图



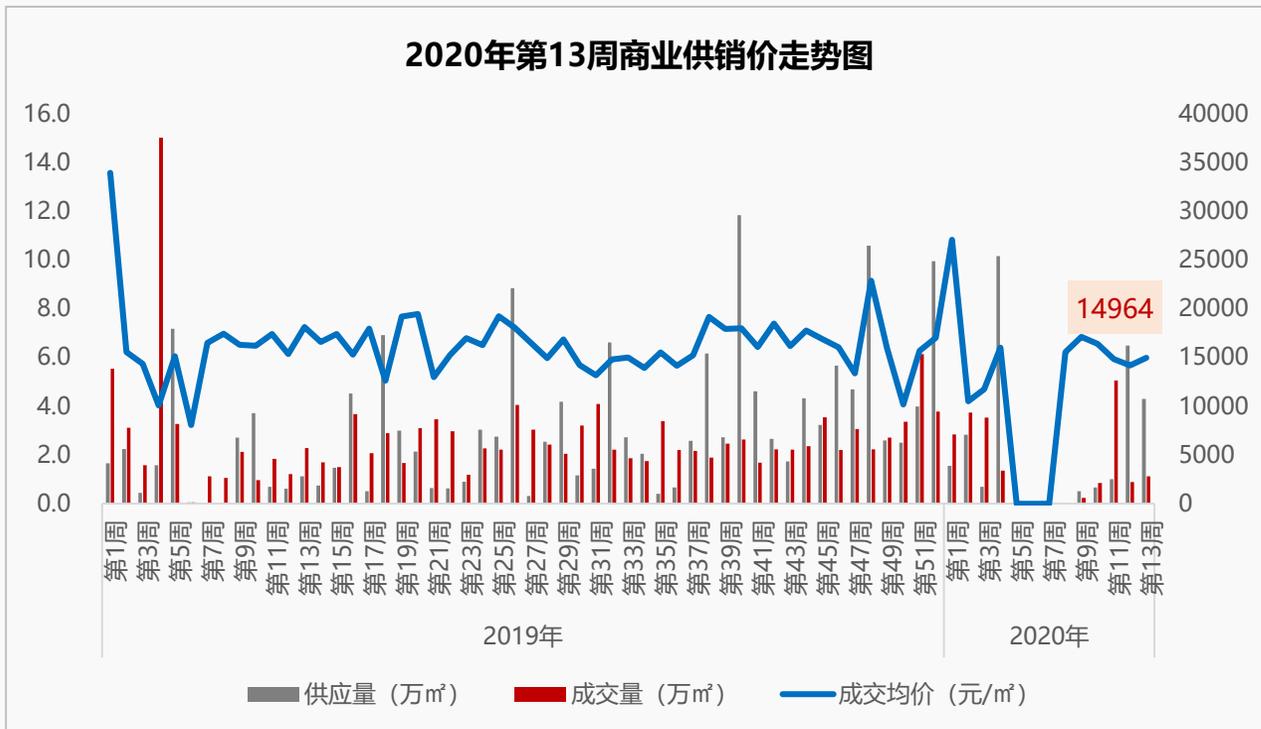
第13周别墅销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	万科·悦湾	66,711,202	2725.20	24479
2	中海·曲江大城	33,550,244	1668.27	20111
3	碧桂园国湖	22,392,671	1106.94	20229
4	中梁壹号院	13,954,851	1036.35	13465
5	海伦湾	12,932,153	852.45	15171

- ◆ 2020年第13周，别墅无供应；成交量0.8万m²，环比上涨23.2%，同比下降30.5%；成交价格19732元/m²，环比下降11.3%，同比下降16.8%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：浐灞、曲江、秦汉新城成交居前三位，依次成交0.4万m²、0.2万m²和0.1万m²；成交价格方面：居前三位的依次是浐灞22261元/m²，沣东新城20229元/m²及曲江20111元/m²。

本周商业供应下滑，成交量价齐涨；经开、沣东新城、港务区成交居全市前三位

2020年第13周商业供销价走势图



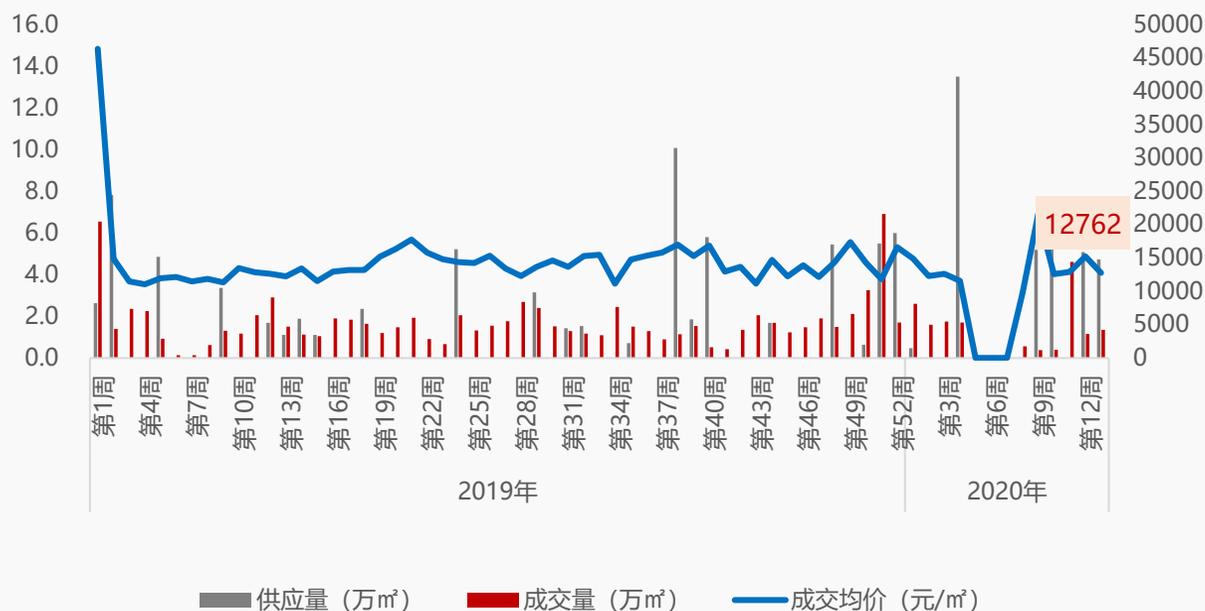
第13周商业销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	长和·上尚郡	19,423,520	2427.94	8000
2	西安华南城	13,232,031	1778.58	7440
3	阳光城壹号	26,521,218	1458.26	18187
4	西安环球贸易中心	8,739,883	415.20	21050
5	天坛佳苑	7,767,490	414.57	18736

- ◆ 2020年第13周，商业供应量4.3万㎡，环比下降33.8%，同比上涨281.3%；成交量1.1万㎡，环比上涨25.7%，同比下降50.9%；成交价格14964元/㎡，环比上涨5.5%，同比下降17.5%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：城西以1.9万㎡的供应量居首位，其次是城南和沣东新城，分别供应1.5万㎡和0.4万㎡；成交量方面：经开、沣东新城、港务区成交居前三位，依次成交0.3万㎡、0.2万㎡和0.19万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是灞河新区27582元/㎡，曲江23900元/㎡及高新23496元/㎡。

本周办公供应回落，成交量涨价跌；经开、高新、津东新城成交居全市前三位

2020年第13周办公供销价走势图



第13周办公销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	白桦林国际	29,860,823	2001.96	14916
2	世茂轩府	14,571,533	1354.93	10754
3	津东·旺城	7,093,047	976.95	7260
4	绿地国际花都	8,943,008	885.62	10098
5	万科高新华府	9,768,499	835.79	11688

- ◆ 2020年第13周，办公供应量4.7万㎡，环比下降7.1%，同比上涨326.4%；成交量1.3万㎡，环比上涨15.9%，同比下降10.7%；成交价格12762元/㎡，环比下降16.4%，同比上涨4.1%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：秦汉新城以3.6万㎡的供应量居首位，其次是浐灞，供应1.1万㎡；成交量方面：经开、高新、津东新城成交居前三位，依次成交0.5万㎡、0.4万㎡和0.2万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江23762元/㎡，城南21500元/㎡及城北14959元/㎡。

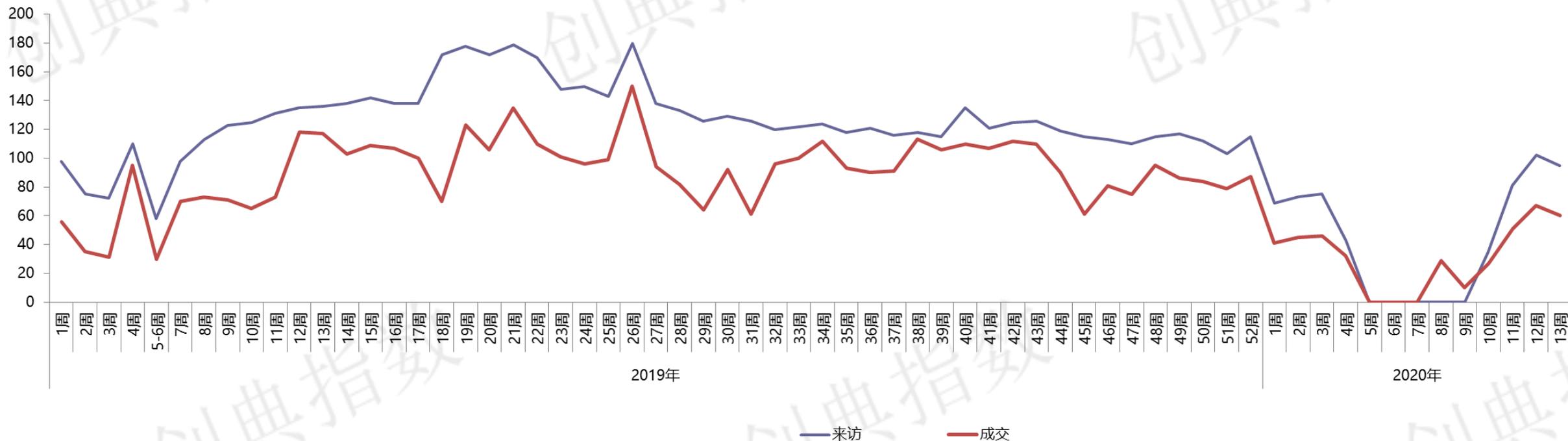
PART 04 创典监测



市场分化加剧，楼市整体到访量、成交量微幅下滑

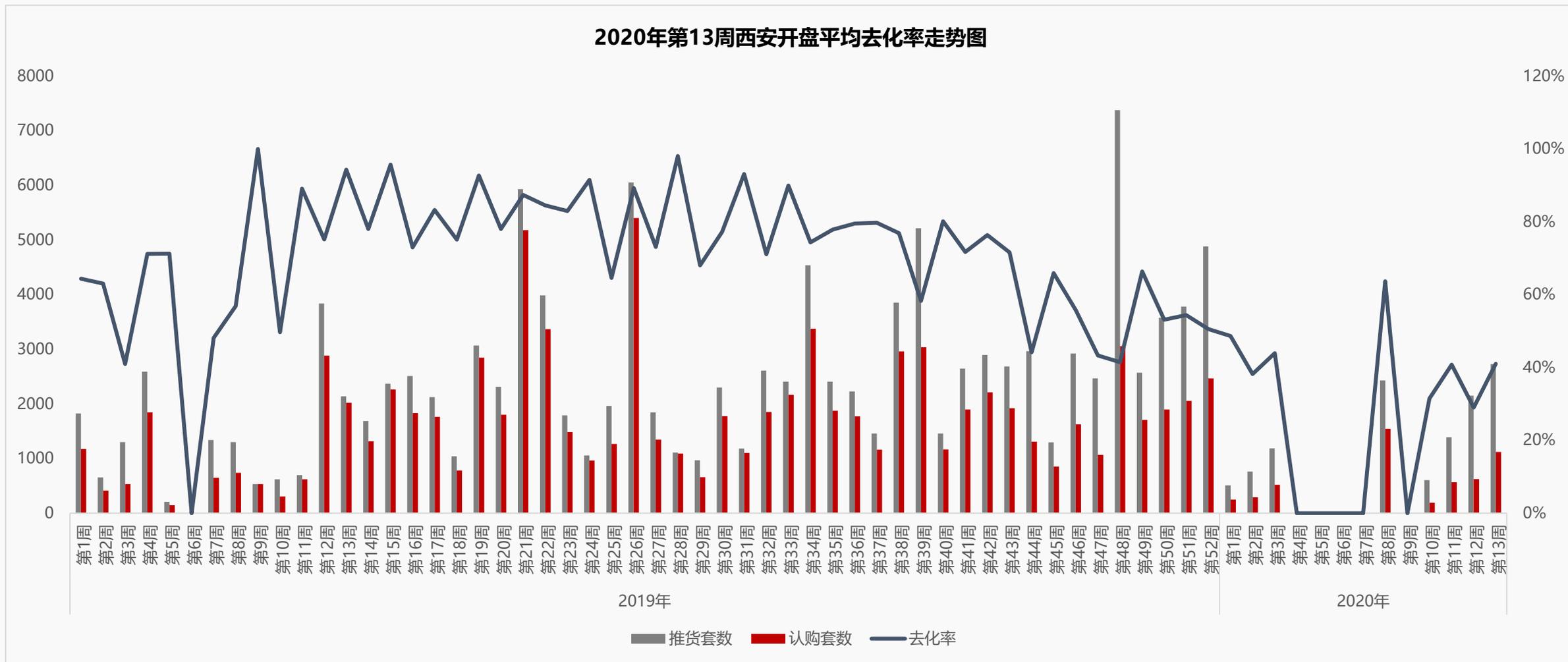
创典指数显示：第13周项目来访指数95，环比下降7%，成交指数60，环比下降10%。

创典来访及成交指数周度走势图



(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。)

本周西安开盘项目成交量随推货量上涨而回升，整体去化率增至41%



◆ 2020年第13周，西安合计9个项目开盘，整体推货量2729套，去化量1119套，去化率41%，相比上周上涨12个百分点；其中阳光城文澜府、万科紫薇大都会开盘去化率不足3成。

2020年第13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
3.24-3.27	浐灞	御锦城	41#-43#	摇号	小高层	两室、三室、四室	87-142	152	137	90%	13399	毛坯
			46#	摇号	高层	两室、三室	89-117	136	136	100%	11599	毛坯
3.27	高新	香榭御澄	7#-9#	线上开盘	洋房	四室	181-226	92	64	70%	29085	毛坯
			10#	线上开盘	公寓	一室	38-67	979	335	34%	32183	精装
3.28	泾河	阳光城文澜府	8#	线下开盘	高层	三室	104-118	124	29	23%	9500	毛坯
			9#	线下开盘	洋房	三室	124	40	6	15%	11000	毛坯
3.29	城南	清凉山樾	3#、4#	线下开盘	高层	三室、四室	107-147	150	61	41%	16907	毛坯
			9#、10#	线下开盘	洋房	四室、五室	186-235	64	15	23%	20709	毛坯
3.28	经开	碧桂园文景府	6#、8#	线下开盘	叠拼	跃层	181-199	34	13	38%	24733	毛坯
			9#	线下开盘	高层	两室、三室、四室	95-141	108	36	33%	14553	精装
			16#	线下开盘	小高层	三室、四室	118-135	72	40	56%	14553	精装
3.27	空港	空港·绿地世界中心	3#、7#	线下开盘	小高层	两室、三室	90-112	184	51	28%	10000-11000	精装
			2#、5#、9#、10#	线下开盘	洋房	跃层	123-157	64	22	34%	12000-16000	精装
3.27	沣东	蓝光公园华府	3#	线下开盘	高层	三室、四室	103-132	258	103	40%	12259	毛坯
3.28	沣西	万科大都会七期	24#	线下开盘	高层	两室、三室	92-110	132	45	34%	11750	精装
3.28	沣西	紫薇·万科大都会六期	2#、8#	线下开盘	小高层	三室	129	140	26	19%	12500	精装

西安发改委3月23日发布2020年第4批商品住房价格信息，公示8盘2345套房均价16605元/m²，环比下降23.3%，其中毛坯房681套均价12325元/m²，环比下降31%；精装房1664套均价18033元/m²，环比下降22.6%

2020年第4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	灞河新区	高科·绿水东城六期	高科·绿水东城	3#	高层	33	197	71-88	15502.1	11090		
2	浐灞	高科BQ3-9-5地块开发项目	高科麓湾国际社区	20#	高层	29	228	105-158	26493.13	12320		
3	城东	华清学府城三期	华清学府城	65#	高层	32	256	58-132	30866.09	12949		
精装房源												
4	城东	(恒志云都) 祭台村城中村改造项目DK-6-1	恒志云都	8#	高层	33	330	29-144	44550.87	19600		
5	浐灞	碧桂园·阅江府	碧桂园·阅江府	碧桂园·香湖湾1号	碧桂园·香湖湾1号	41#-43#、46#	洋房	11	110	142-152	15750.65	21950
6				14#	小高层	17	68	145-155	9967.32	19644		
				15#	小高层	16	32	190-198	6125.24	23667		
				18#-21#	小高层	18	256	150-159	38574.11	20856		
7	航天城	大华翰林华府(二三期B区)	大华锦绣前城	24#	洋房	9/10	36	137-159	5368.35	13999		
				25#	洋房	10/11	40	137-159	5959.9	14001		
				26#	高层	34	132	107-150	15755.8	12270		
8	高新	紫薇·西棠	紫薇·西棠	3#-5#	高层	33	660	73-132	76298.01	16009		

本周西安新增6个取证项目，新增供应面积13.4万方，住宅供应5.1万方，新批房源1831套，住宅396套；西咸新增2个取证项目，新增供应面积4万方，新批房源341套；临潼大明宫·雁泊台获证

	区域	预售证号	项目名称	楼栋	物业类型	套数	建筑面积 (m ²)	交付标准	备案价 (元/m ²)
西安	浐灞	2020042	中建·锦绣天地	1#、4#	其它	2	208.56	—	—
					洋房	92	13339	精装	15481
		2020046	浐灞金融城	1#	其它	4	236.57	—	—
					办公	75	11418		
					商业	19	3240.7		
	经开	2020043	白桦林溪	14#、20#	其它	3	2778.1	—	—
					高层	240	27228	毛坯	12489
	城北	2020044	中国铁建·西派国际	35#	其它	130	14892	—	—
					车库	868	24473		
		2020045	中南·君启	5#	高层	64	10483	精装	17862
	城西	2020047	鼎诚·馥桂园	5#、6#	其它	1	338.62	—	—
商业					4	2062.9			
2020048		3#、2#		其它	41	1571.1	—	—	
				办公	152	5152.8			
				商业	136	17042			
西咸	秦汉	2020050	秦汉新城自贸大厦	5#	商业	6	571.8	—	—
					办公	299	35859		
	沣东	2020051	云门公馆	9#、10#	商业	36	4129.2	—	—
临潼	新区	LT202003	大明宫·雁泊台	B1#、B4#	商业	10	1532.7	—	—
					其它	6	756.2		
					小高层	150	20183	毛坯	9835

【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。