

第14周

西安市场周报

【2020.3.30-2020.4.5】



PART 01 宏观环境



降息后，1万亿定向降准进行时，灵活适度货币政策持续传导，有助于全国经济恢复正常水平

降息+降准

中国人民银行

3月30日，央行发布公告称，为维护银行体系流动性合理充裕，当日开展500亿元逆回购操作，期限为7天，**中标利率为2.2%，较上期的2.4%下降20个基点**，是贯彻稳健的货币政策要更加灵活适度的具体体现。

国务院

3月31日，国务院常务会议召开，会议称，增加面向中小银行的再贷款再贴现额度1万亿元，进一步实施对中小银行的定向降准，引导中小银行将获得的全部资金，以优惠利率向量大面广的中小微企业提供贷款，支持扩大对涉农、外贸和受疫情影响较重产业的信贷投放。支持金融机构发行3000亿元小微金融债券，全部用于发放小微贷款。

政策解读：

疫情缓解以来，随着全社会复工复产的逐步推进，叠加中央实施灵活适度的货币政策，有效对冲新冠病毒对经济活动造成的影响，加快全国上下生产秩序重回正轨。

恒大、碧桂园、万科位居全国1季度房企销售前三甲，受疫情影响百强房企各梯队入榜门槛均同比降低

2020年1季度中国房地产企业销售TOP200排行榜出炉，其中恒大、碧桂园、万科分别以1454.8亿元、1425.1亿元、1370.1亿元位居榜单前三位，整体来看，共有18家企业销售额超过200亿元，受疫情影响百强房企各梯队销售金额入榜门槛均同比降低。

2020年1季度全国销售金额TOP20房企名单

排名	企业简称	总部所在城市	销售金额 (亿元)	排名	企业简称	总部所在城市	销售金额 (亿元)
1	中国恒大	广州	1454.8	16	中国金茂	上海	260.6
2	碧桂园	佛山	1425.1	17	旭辉集团	香港	224
3	万科地产	深圳	1370.1	18	中南置地	海门	214.1
4	保利发展	广州	697.3	19	正荣集团	福州	188.8
5	融创中国	天津	618.4	20	中梁控股	上海	187.3
6	中海地产	香港	609.4	21	富力地产	广州	185.4
7	绿地控股	上海	505	22	融信集团	福州	182.4
8	华润置地	香港	389	23	绿城中国	杭州	173.1
9	龙湖集团	北京	381.7	24	龙光集团	深圳	169.7
10	世茂集团	上海	370.3	25	雅居乐	广州	156.5
11	招商蛇口	深圳	361.7	26	远洋集团	北京	155.2
12	新城控股	上海	300.7	27	华发股份	珠海	152.3
13	金科集团	重庆	284.9	28	佳兆业	香港	152.2
14	阳光城	上海	283.3	29	滨江集团	杭州	152.1
15	金地集团	深圳	282.1	30	祥生地产	诸暨	151.7

天津、三亚拉开新一轮抢人大战，短期内有助于提升城市量级，长期将提升城市经济增长能级；嘉兴、沈阳纷纷出台公积金新政，将缓解刚需家庭置业压力，促进楼市健康稳定发展

天津

3月30日，天津市发展改革委按照《天津市居住证管理办法》规定，经市发展改革委会同有关部门研究决定，2020年天津市居住证积分落户不设总量限制，每一期将根据最低积分落户分值线，确定拟落户名单。

政策解读：

放宽城市落户条件，为当地城市发展注入新活力的同时，也对当地楼市起到一定提振作用。

三亚

3月31日，三亚发布《三亚市人才住房租赁补贴和购房补贴服务指南》。根据《服务指南》，**拔尖人才住房租赁补贴5000元/月，购房补贴6万元/年**；其他类高层次人才住房租赁补贴3000元/月，购房补贴3.6万元/年；硕士毕业生以及具有中级专业职称、技师职业资格、执业医师资格或具有国家和本省已明确规定可聘任中级专业技术职务的执业资格人才，住房租赁补贴2000元/月，购房补贴2.4万元/年；本科毕业生住房租赁补贴1500元/月，购房补贴1.8万元/年。

政策解读：

发放人才住房补贴，有助于提升城市留人能力，对城市发展影响深远。

嘉兴

3月31日，浙江省嘉兴市住房公积金管理委员会发布《关于调整住房公积金有关提取、贷款定额标准的通知》和《嘉兴市住房公积金缴存管理办法》，**购买新建商品住房的贷款期限最长为30年，购买二手房的贷款期限由原先的20年调整为最长30年，房龄加贷款年限不超过50年，且不超过该住房土地使用年限。**

政策解读：

放宽二手房贷款年限，有利于刚性需求的有序释放，促进房地产市场的健康稳定发展。

沈阳

为进一步发挥住房公积金制度的住房保障作用，加快释放住房公积金支持住房消费，保障住房公积金缴存职工合法权益，沈阳市从4月1日起调整住房公积金部分提取政策。职工家庭租赁住房所在地为标准：**房屋地址在沈阳市市区的，限额由1200元/月提高至1400元/月；房屋坐落地址在4个县（市）区的，限额由800元/月提高至950元/月。**

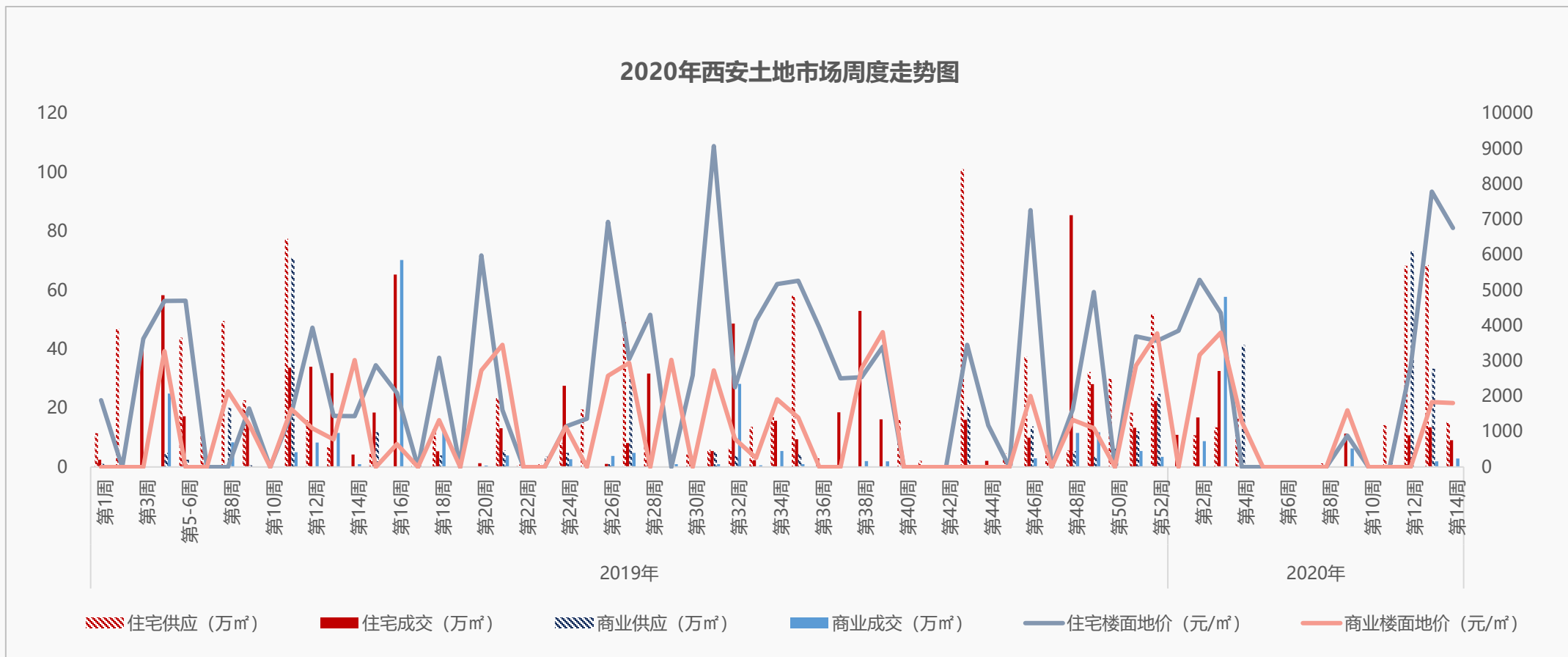
政策解读：

抬高公积金提取标准，有助于缓解刚需家庭置业压力。

PART 02 土地市场

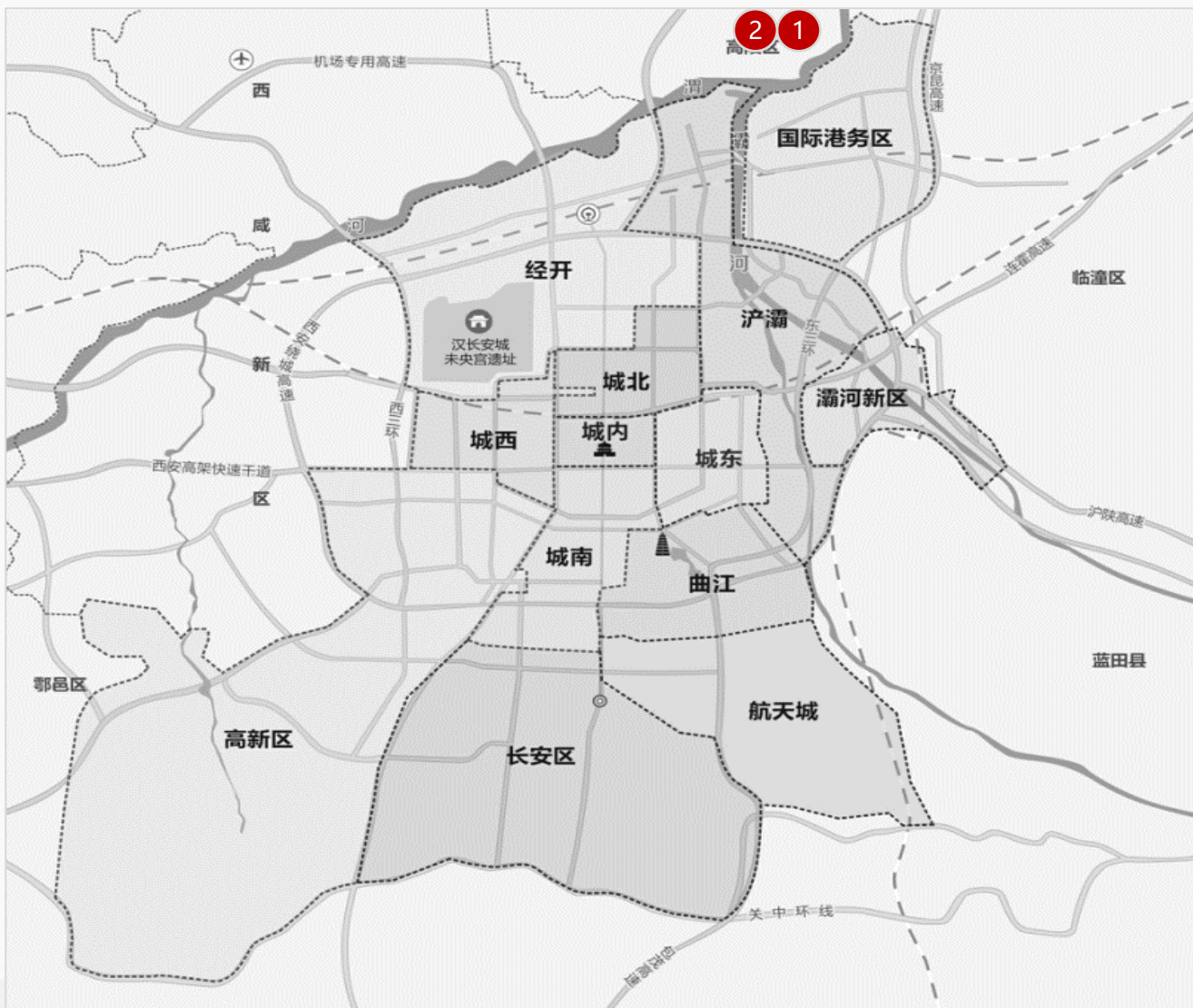


土地供销均高位回落，价格环比下降



- ◆ **供应**：本周供应土地2宗，供应面积6.4万 m^2 （约96.6亩），环比下降93.7%，计容建面约15.2万 m^2 ；
- ◆ **成交**：本周成交土地2宗，成交面积6.6万 m^2 （约98.3亩），环比下降57.1%，楼面地价4551元/ m^2 ，环比下降35.6%。

本周推出2宗共96.6亩土地，均位于高陵区，其中一宗为47.6亩的居住用地，另一宗为49.0亩的商住用地

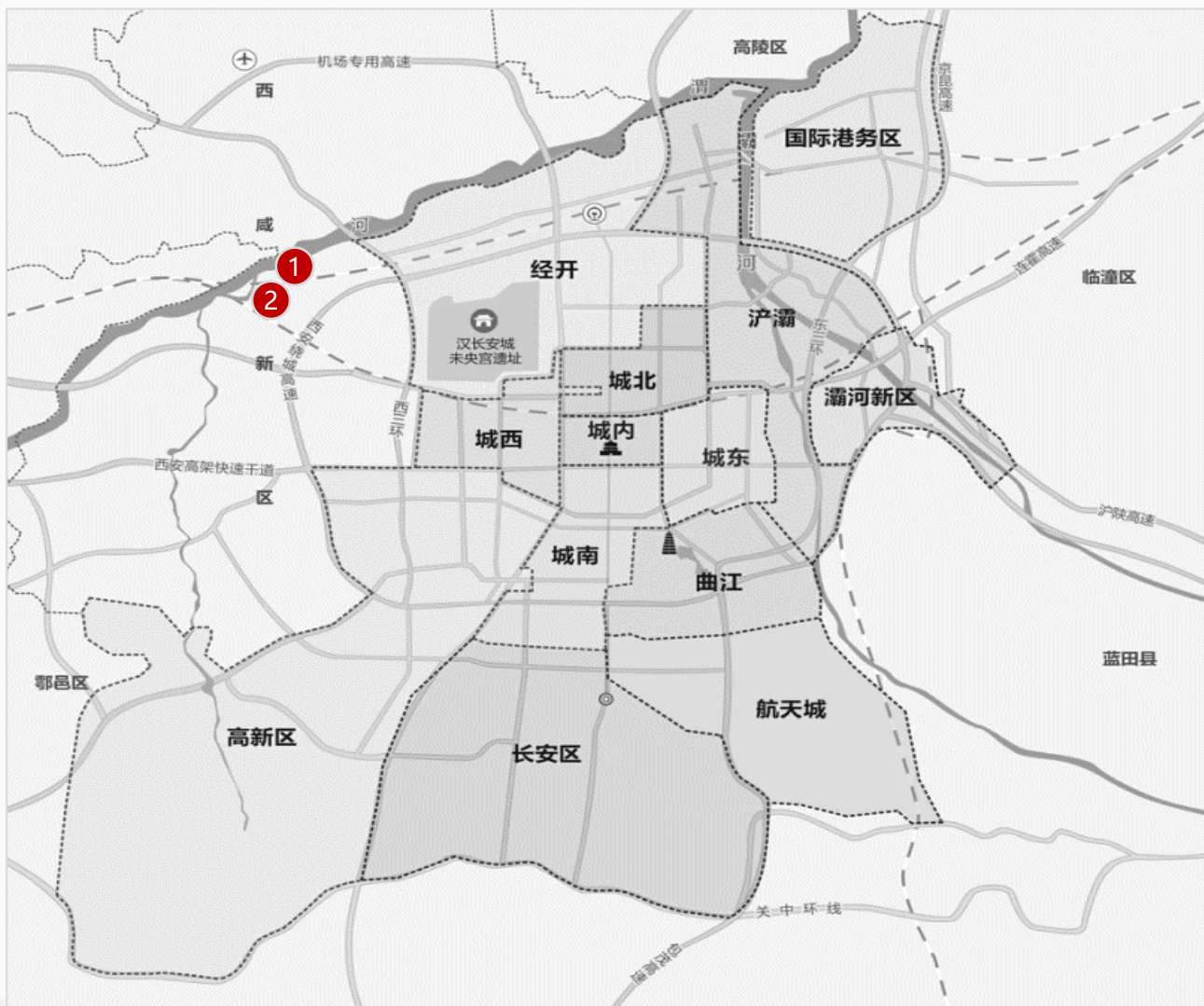


区域	序号	宗地编号
高陵	1	610126202125GB00003
高陵	2	610126202003GB00038

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	高陵	610126202125GB00003	高陵区G210东侧、昭慧路南侧	47.6	住宅	≤2.0	63419
2	高陵	610126202003GB00038	高陵区鹿苑大道西侧、渭阳八路北侧	49.0	商住	≤2.7	88087



本周西安成交2宗土地，面积98.3亩，均位于能源金贸区，成交总价款69100万元，由中梁地产分别溢价3.1%和119.3%摘得



区域	序号	宗地编号
沣东	1	XXFD-JM02-135
沣东	2	XXFD-JM02-139

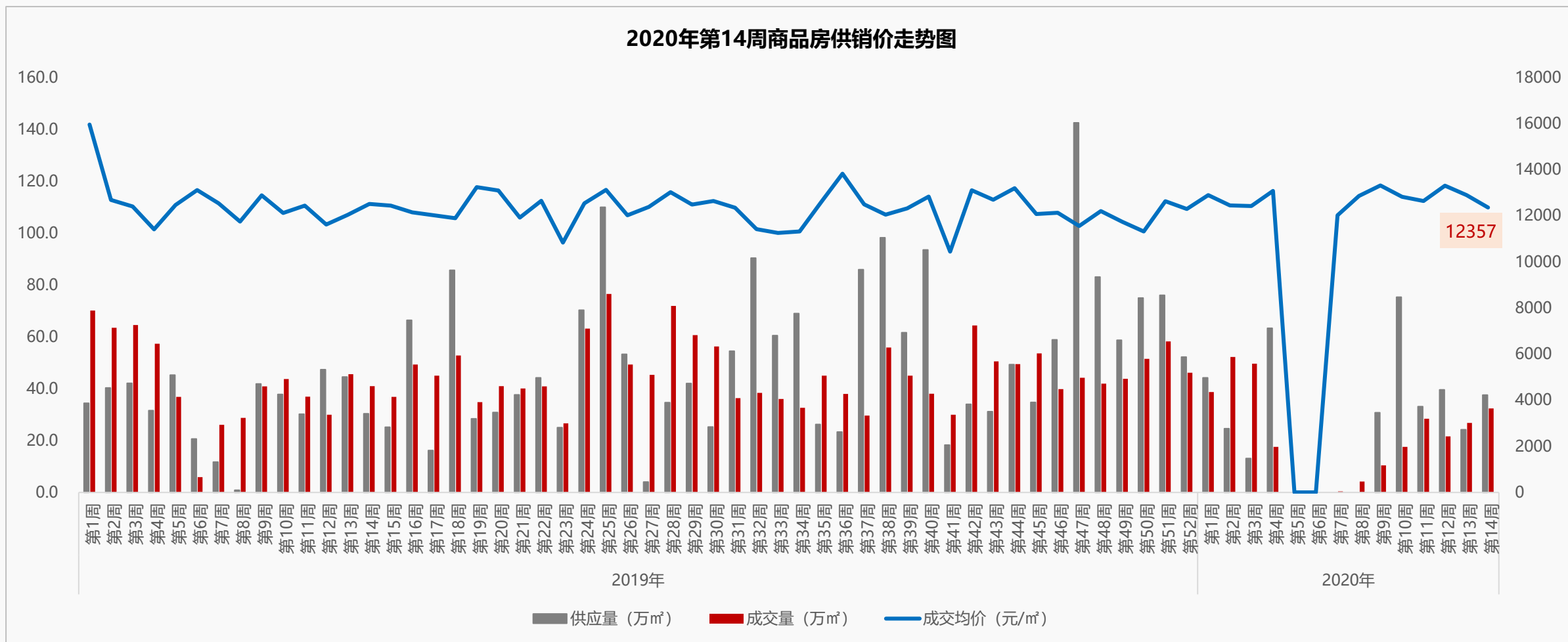
序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	起始价 (万元)	成交价 (万元)	亩均价 (万元/亩)	楼面价 (元/m ²)	竞得人
1	沔东	XXFD-JM02-135	金融一路以东、丰业路以南、沔泾大道以西、石化大道以北	43.8	商业	2.0-2.5	12800	13200	301	1808	中梁地产
2	沔东	XXFD-JM02-139	金融一路以东、石化大道以南、沔泾大道以西、陇海铁路北侧路以北	54.5	住宅	2.0-2.5	28000	61399	1127	6760	



PART 03 数据楼市



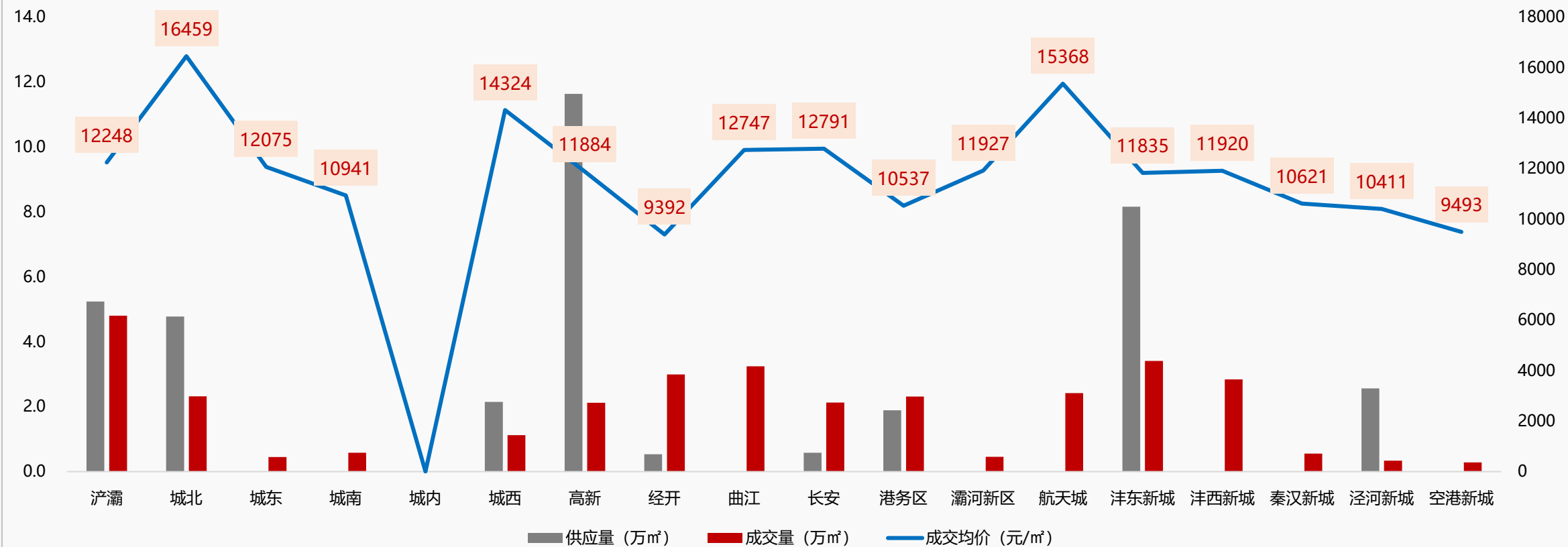
西安商品房供销环比呈上涨态势，成交价连续两周出现下滑



- ◆ 2020年第14周，商品房供应量37.5万m²，环比上涨54.9%，同比上涨23.7%；成交量32.4万m²，环比上涨20.7%，同比下降21.1%；成交价格12357元/m²，环比下降4.2%，同比下降1.3%。

高新以11.6万m²的供应量、浐灞以4.8万m²的成交量位列全市供销之首，城北价格领跑全市

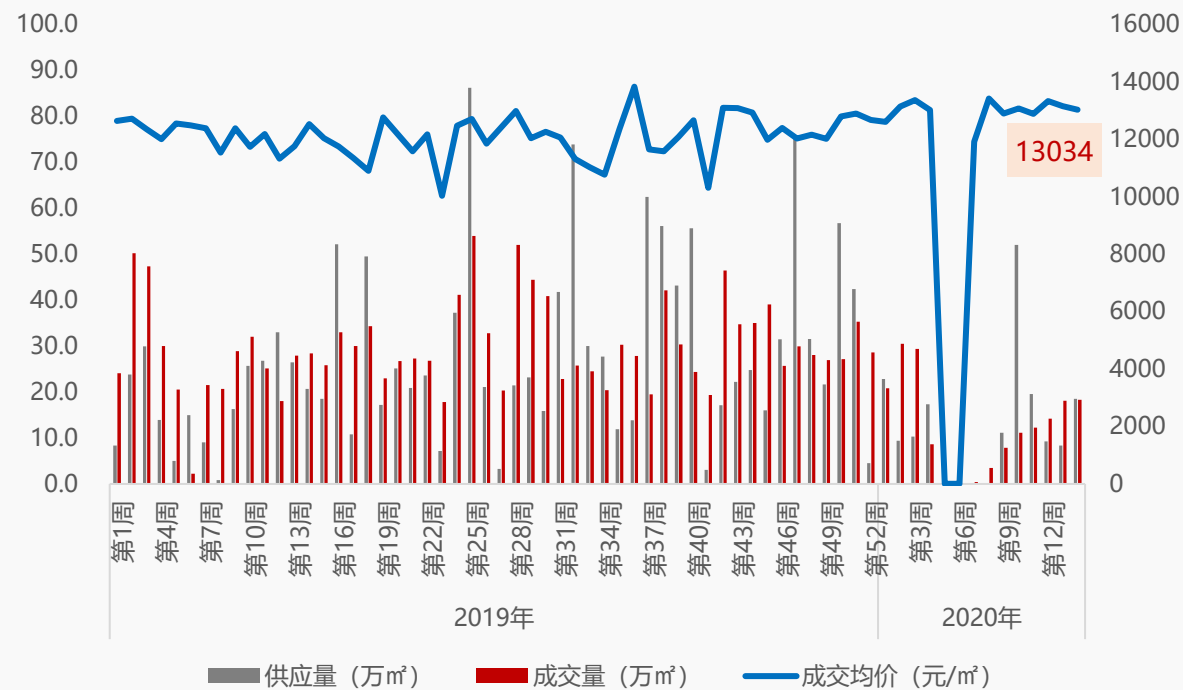
2020年第14周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周高新供应11.6万m²，供应量最大，其次是沣东新城和浐灞，分别供应8.2万m²和5.2万m²；
- ◆ 成交量方面：浐灞、沣东新城、曲江成交居前三位，依次成交4.8万m²、3.4万m²和3.2万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是城北16459元/m²，航天城15368元/m²及城西14324元/m²。

本周普通住宅供应上涨，成交量价齐稳；津西紫薇万科大都会连续三周荣登周度销售面积NO.1

2020年第14周普通住宅供销价走势图



第14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 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	紫薇·万科大都会	249,981,090	21005.72	11901
2	碧桂园·云顶	306,689,318	14416.25	21274
3	绿城·桂语蘭庭	126,203,787	11211.81	11256
4	雅居乐·湖居笔记	126,133,513	11044.82	11420
5	金泰·经开花城	37,278,235	8004.64	4657

- ◆ 2020年第14周，住宅供应量18.5万m²，环比上涨121.9%，同比下降10.5%；成交量18.3万m²，环比上涨1%，同比下降35.5%；成交价格13034元/m²，环比下降1%，同比上涨3.9%；
- ◆ 本周紫薇万科大都会、碧桂园云顶、绿城桂语蘭庭销售面积居排行前三位。

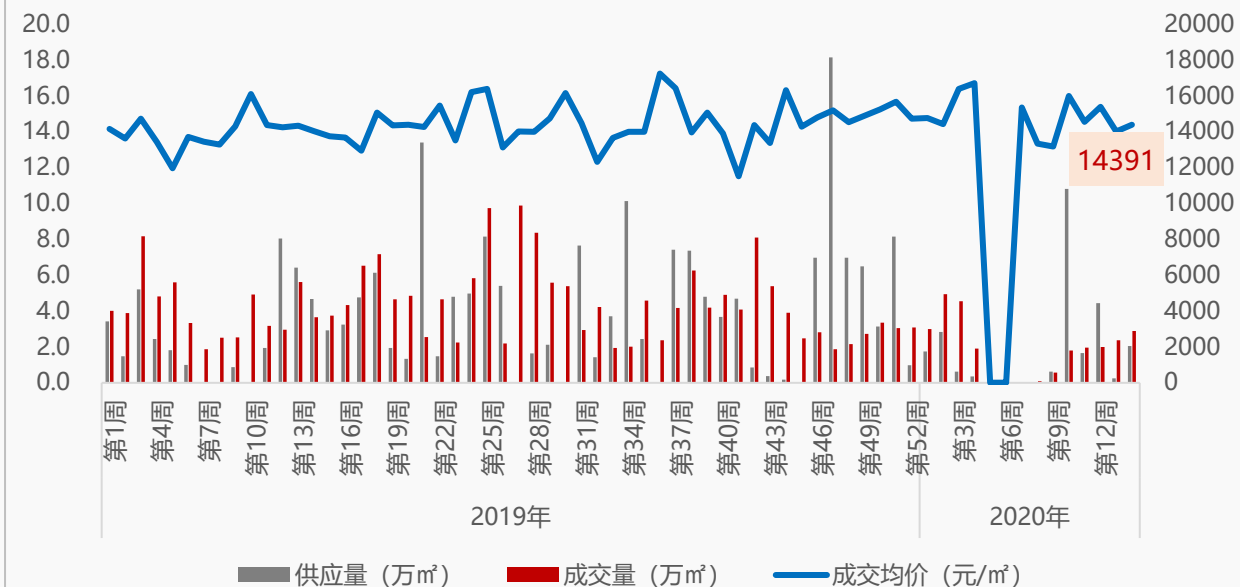
城北以4.8万m²的供应量、津西新城以2.7万m²的成交量位居全市之首，高新价格继续领跑全市



- ◆ 供应量方面：本周城北供应4.8万m²，供应量最大，其次是高新和津东新城，分别供应4.7万m²和4.1万m²；
- ◆ 成交量方面：津西新城、航天城、经开成交居前三位，依次成交2.7万m²、2.4万m²和2.3万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是高新17684元/m²，城北16050元/m²及航天城15576元/m²。

本周洋房供应大涨，成交量价齐涨；港务区、长安、浐灞成交居全市前三位

2020年第14周洋房供销价走势图



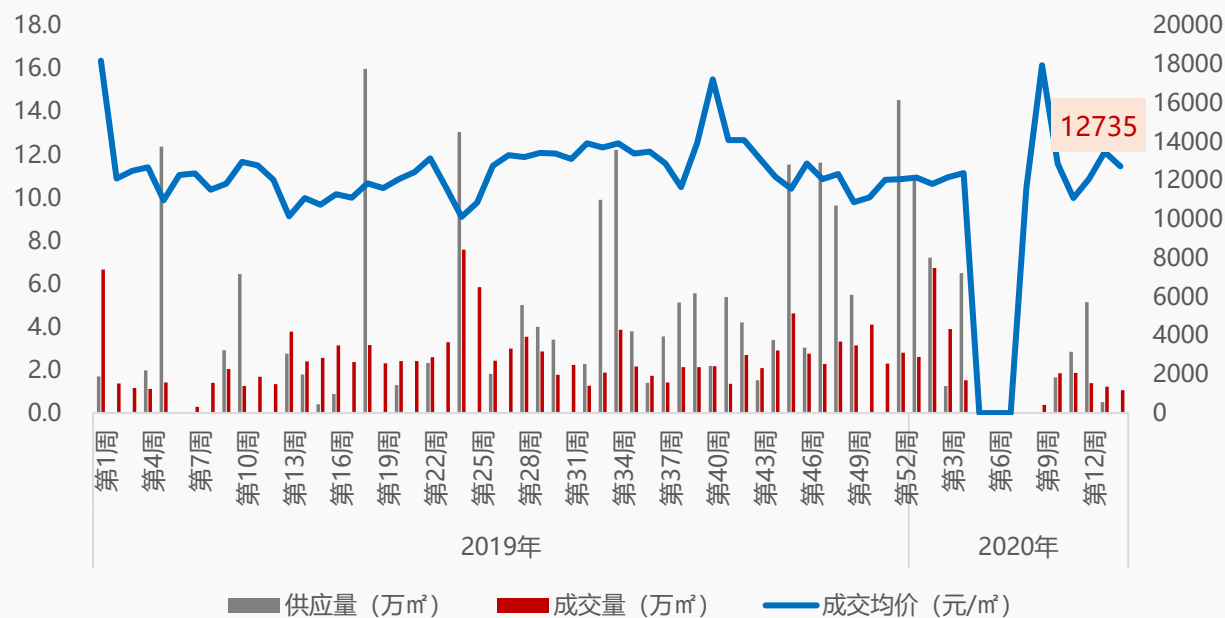
第14周洋房销售面积排行

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	111,934,849	9351.22	11970
2	中海长安府	50,213,688	2605.70	19271
3	清凉山居	39,796,077	2276.04	17485
4	雅居乐·湖居笔记	25,694,174	1954.44	13147
5	中南·上悦城	25,997,101	1586.04	16391

- ◆ 2020年第14周，洋房供应量2.1万㎡，环比上涨728.8%，同比下降56.1%；成交量2.9万㎡，环比上涨21.4%，同比下降21%；成交价格14391元/㎡，环比上涨2.7%，同比上涨2.5%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅浐灞供应2.1万㎡；成交量方面：港务区、长安、浐灞成交居前三位，依次成交1万㎡、0.7万㎡和0.3万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是曲江18341元/㎡，长安16925元/㎡及沣东新城 16355元/㎡。

本周公寓无供应，成交量价齐跌；浐灞、高新、城东成交居全市前三位

2020年第14周公寓供销价走势图



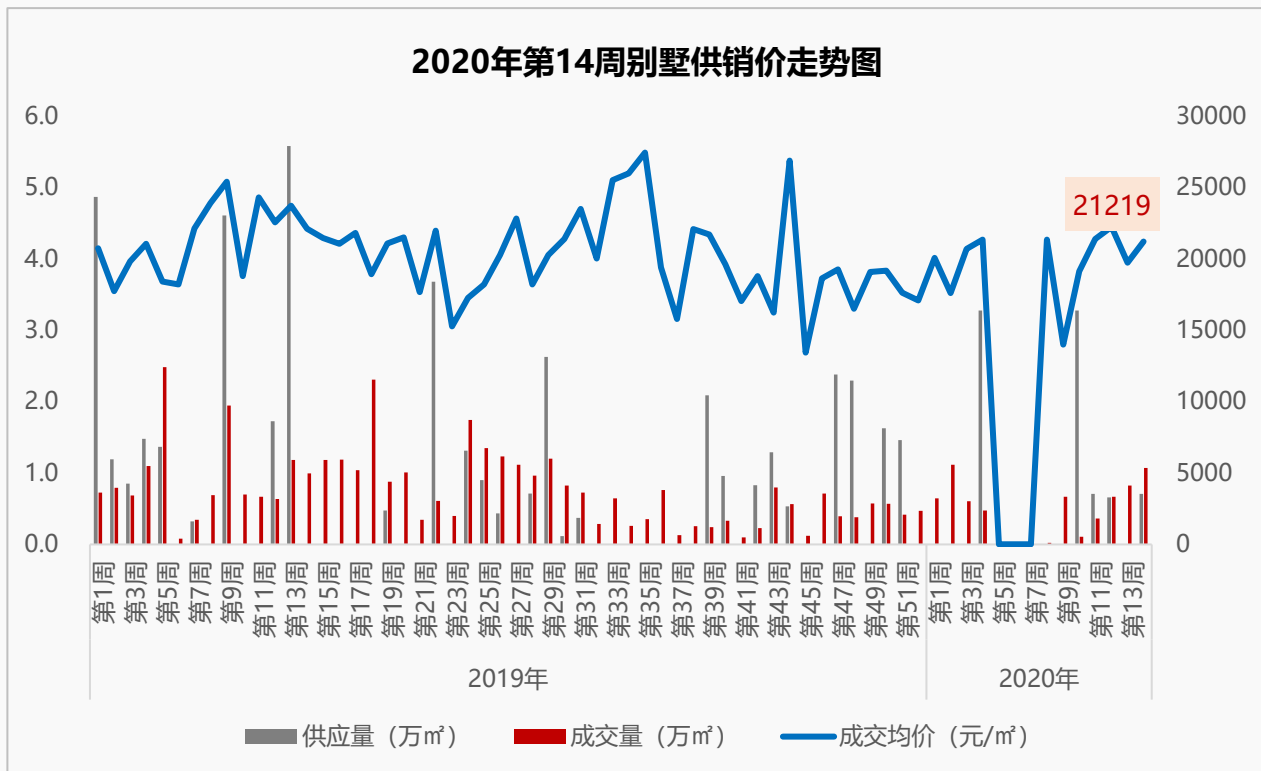
第14周公寓销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	保利爱尚里	15,380,149	1405.19	10945
2	融创东方宸院	11,821,077	906.55	13040
3	龙湖·新壹城	9,681,646	800.07	12101
4	金辉世界城	11,649,747	754.85	15433
5	海亮德文郡	4,994,932	576.33	8667

- ◆ 2020年第14周，公寓无供应；成交量1.1万㎡，环比下降13.7%，同比下降55.7%；成交价格12735元/㎡，环比下降5.6%，同比上涨14.6%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：浐灞、高新、城东成交居前三位，依次成交0.3万㎡、0.2万㎡和0.1万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是航天城19627元/㎡，曲江15332元/㎡及高新14947元/㎡。

本周别墅供应上涨，成交量价齐涨；浐灞、曲江、沣东新城成交居全市前三位

2020年第14周别墅供销价走势图



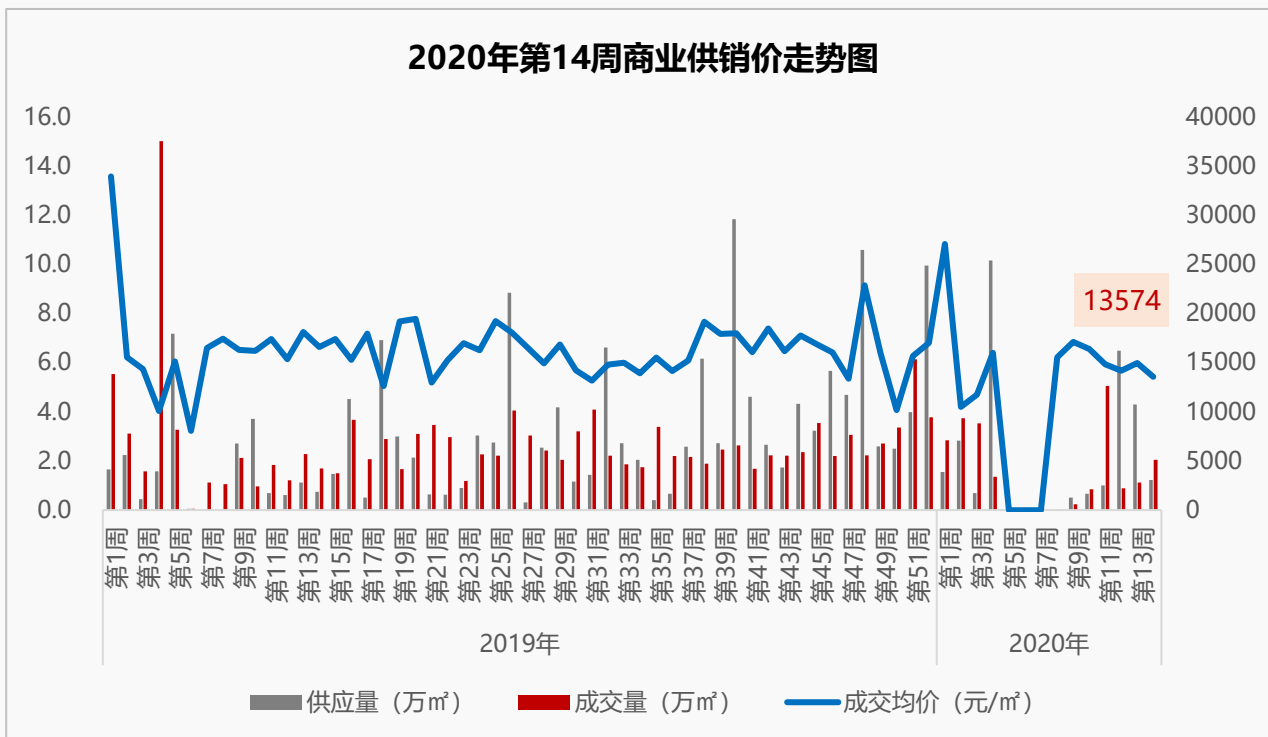
第14周别墅销售面积排行

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	万科·悦湾	111,602,296	4551.12	24522
2	中海·曲江大城	59,308,783	3053.94	19420
3	海伦湾	24,361,085	1503.13	16207
4	碧桂园国湖	18,955,536	893.95	21204
5	福星惠誉美术城·云玺	3,803,760	314.91	12079

- ◆ 2020年第14周，别墅供应量0.7万m²；成交量1.1万m²，环比上涨30.1%，同比上涨7.8%；成交价格21219元/m²，环比上涨7.5%，同比下降4%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅浐灞供应0.7万m²；成交量方面：浐灞、曲江、沣东新城成交居前三位，依次成交0.6万m²、0.3万m²和0.1万m²；成交价格方面：居前三位的依次是浐灞22458元/m²，沣东新城22370元/m²及曲江19420元/m²。

本周商业供应下滑，成交量涨价跌；港务区、城北、城南成交居全市前三位

2020年第14周商业供销价走势图



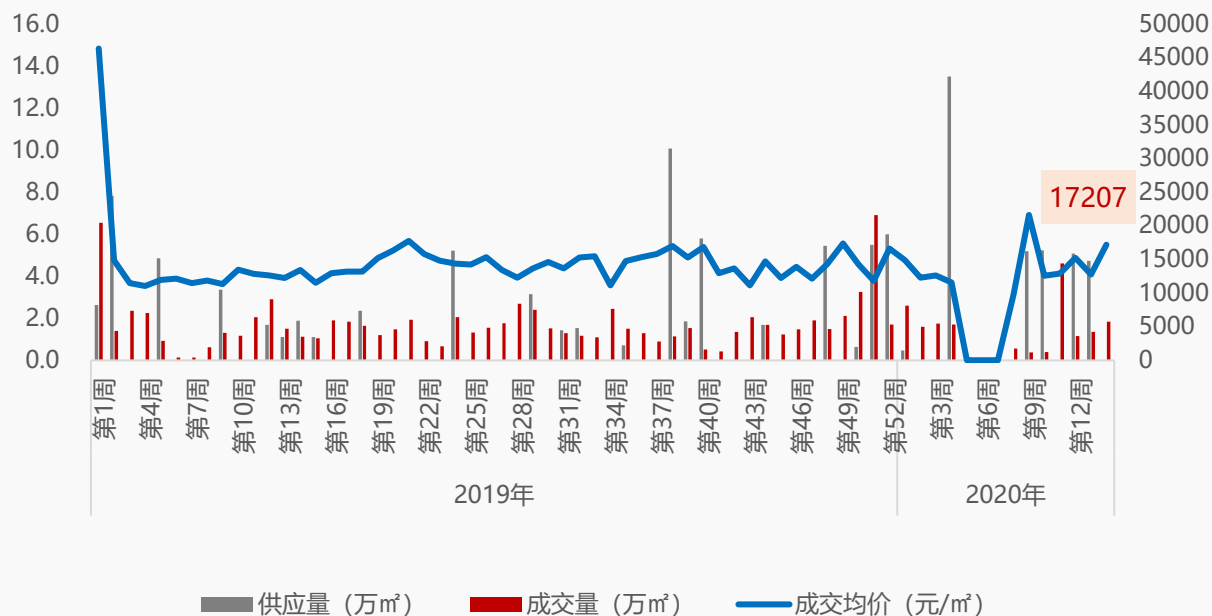
第14周商业销售面积排行

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	西安华南城	37,822,235	4509.97	8386
2	梧桐年华	15,858,505	2439.77	6500
3	绿地·香树花城	41,241,212	2278.52	18100
4	开米广场	9,432,075	1257.61	7500
5	保利·心语花园	10,394,449	870.57	11940

- ◆ 2020年第14周，商业供应量1.2万m²，环比下降71.4%，同比上涨66%；成交量2万m²，环比上涨82.8%，同比上涨20.7%；成交价格13574元/m²，环比下降9.3%，同比下降18.2%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：长安以0.6万m²的供应量居首位，其次是经开和浐灞，分别供应0.5万m²和0.1万m²；成交量方面：港务区、城北、城南成交居前三位，依次成交0.5万m²、0.4万m²和0.3万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江34456元/m²，城西30000元/m²及长安22290元/m²。

本周办公无供应，成交量价齐涨；城北、曲江、沣东新城成交居全市前三位

2020年第14周办公供销价走势图



第14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	保亿大明宫国际	103,891,410	5496.90	18900
2	中国国际丝路中心	33,061,135	3049.09	10843
3	融创·曲江印	66,593,753	2077.93	32048
4	高新水晶·卡芭拉	19,706,861	1594.70	12358
5	曲江万众国际	32,299,403	1331.56	24257

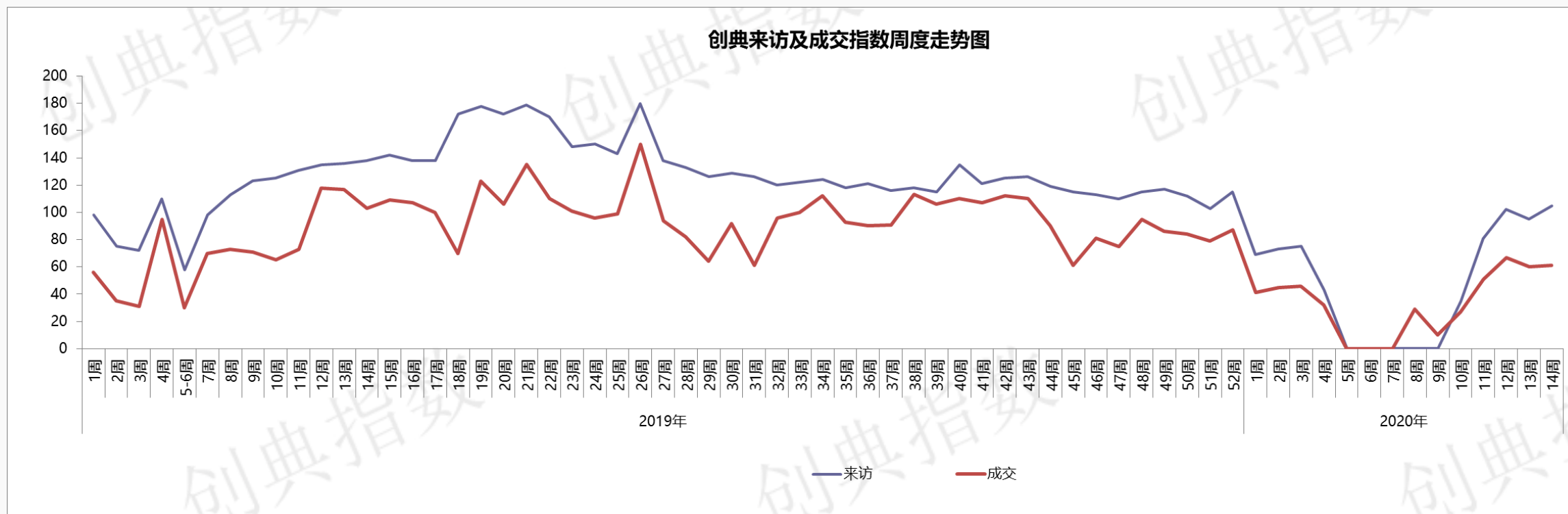
- ◆ 2020年第14周，办公无供应；成交量1.8万㎡，环比上涨36.1%，同比上涨62.1%；成交价格17207元/㎡，环比上涨34.8%，同比上涨28%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：城北、曲江、沣东新城成交居前三位，依次成交0.5万㎡、0.4万㎡和0.3万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江27975元/㎡，城北18900元/㎡及城南17000元/㎡。

PART 04 创典监测



清明小长假，楼市到访量攀升、成交量低位上涨

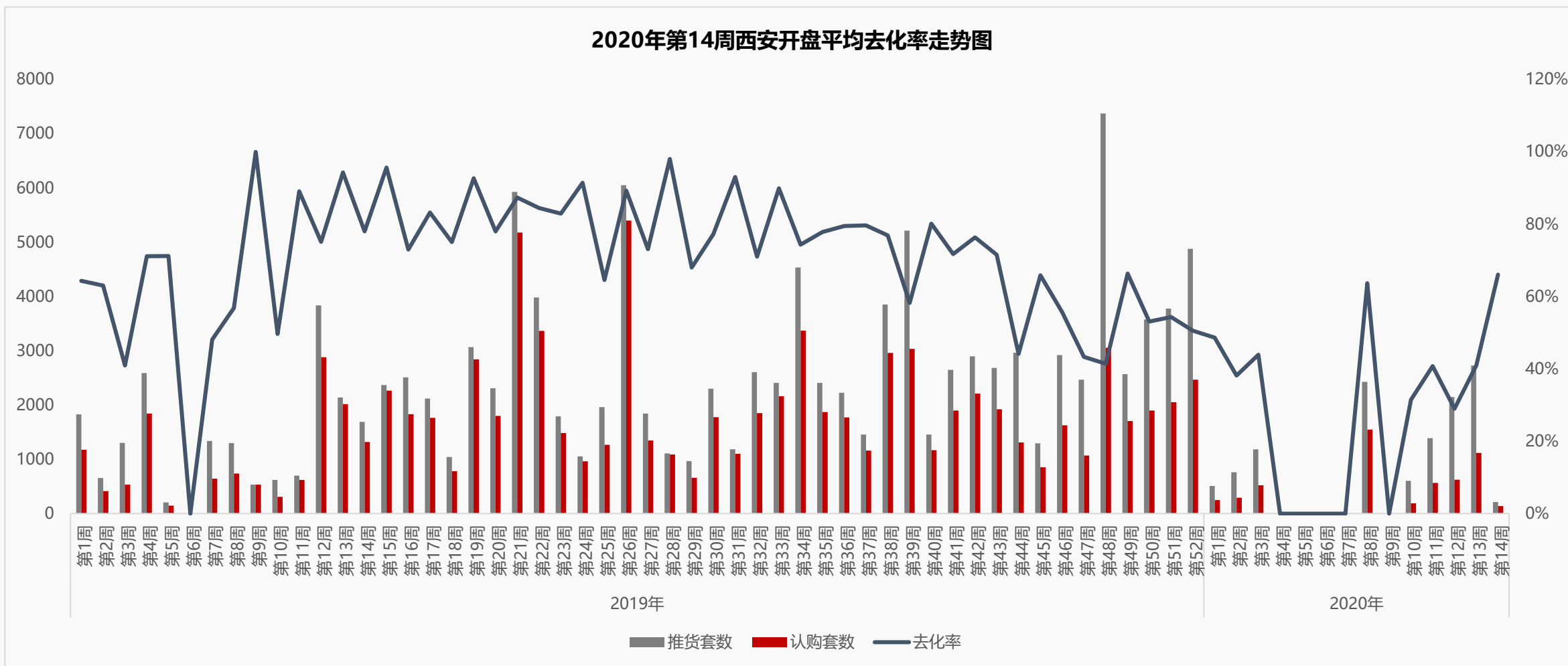
创典指数显示：第14周项目来访指数105，环比上涨11%，成交指数61，环比上涨1%。



(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。)

本周西安开盘项目仅2个，整体去化率回升至66%

2020年第14周西安开盘平均去化率走势图



◆ 2020年第14周，西安合计2个项目开盘，整体推货量212套，去化量140套，去化率66%，其中阳光城翡丽曲江开盘去化94%，大大拉升本周整体去化率。

2020年第14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
3.31	曲江	阳光城翡丽曲江	22#	摇号	高层	三室、四室	99-148	120	113	94%	13883	精装
4.3	浐灞	中建·锦绣天地	1#	线下开盘	小高层	两室、三室、跃层	119-194	76	25	33%	15049	精装
			4#	线下开盘	洋房	四室、跃层	148-184	16	2	13%	16300	精装

西安发改委4月3日发布2020年第5批商品住房价格信息，公示8盘3291套房均价17036元/m²，环比上涨2.6%，其中毛坯房1028套均价11965元/m²，环比下降2.9%；精装房2263套均价19170元/m²，环比上涨6.3%

2020年第5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	东晋桃源·沁福源(绿城·桂语蘭庭)	绿城桂语澜庭	39#	洋房	10	40	127-141	5588.88	13404
				42#	洋房	11	44	127-142	6198.46	14005
				40#、41#	高层	33	512	101-127	57733.13	11877
				44#、46#	高层	31	244	99-129	27799.78	11761
2	灞灞	合能·铂悦府	合能铂悦府	15#、16#	洋房	8	64	142	9075.84	13390
3	港务区	西安广汇城千亿级企业总部及配套项目住宅项目II阶段(汇悦城)	汇悦城	25#	高层	25	124	99-115	13062.62	10220
精装房源										
4	曲江	碧桂园云顶(二期)项目A区	碧桂园云顶	1#	高层	31	122	164-192	23269.48	20337
				2#	大平层	6	20	229-252	4948.28	22870
				3#	洋房	10	18	226-249	4432.74	24766
				6#	洋房	10	40	236-245	9767.6	28000
5		大华·公园世家3#地块	大华公园世家	8#	小高层	11	55	71-218	6500.54	14000
6	航天城	康桥·悦蓉园	康桥悦蓉园	13#	高层	28	224	91-130	24316.1	13190
7	灞灞	未央区十里铺村城中村改造项目DK-4(观唐宸院)	融创观塘宸院	3#、5#、7#	洋房	10	174	140-167	25235.36	22535
				2#、4#、6#	高层	31	743	114-131	88912.22	18201
				8#	高层	26	201	87-132	24174.89	17789
8	城西	西安土门地区“四村”连片综合改造项目DK-1-2(富力开远城A-2区)	富力开远城	6#	高层	44	328	84-124	35552.06	20216
				9#	高层	46	338	84-167	36791.03	19711

本周主城区新增12个取证项目，新增供应面积42.5万方，住宅供应26.7万方，新批房源6666套，住宅2004套；高新热点项目苏宁雲著御澜湾再推352套住宅

	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	经开	2020050	世茂都	26,27幢	其它	5	258.24	—	—	
					商业	58	4159.63			
					商业	5	935.99			
	高新	2020051	苏宁雲著御澜湾	16,10,7,9幢	其它	144	15573.8	精装	17530	
					住宅	232	27539.6			
					住宅	120	19724.1			
					车库	2065	53542.8			
		2020056	卓越坊	10,2幢	其他	67	2729.93	—	—	
					住宅	104	10121.8			
					住宅	104	13368.16			
					住宅	56	7935.52			
					住宅	4	728.6			
					住宅	4	728.6			
		2020057	华洲城	16幢	其他	78	11114.37	—	—	
					车库	616	16973.22			
		浐灞	2020052	金辉·江山铭著	11,13,4,3幢	其它	1	59.18	精装	17619
						其它	2	122.4		
	商业					19	1399.13			
	住宅					128	14557			
	住宅					64	8692.24			
住宅	36					7089.6				
2020042	中建·锦绣天地		1,4幢	其它	2	208.56	—	—		

本周西咸新增3个取证项目，新增供应面积7.9万方，新批房源1652套，其中住宅供应3.8万方，房源360套；临潼蓝光长岛国际社区获证

	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	港务区	2020054	绿地璀璨天城	7幢	其它	108	3483.09	—	—
					车库	550	15389.5		
	城西	2020055	天朗·大兴郡	29幢	其它	1	267.34	—	—
					车库	866	21183.5		
	长安	CA20002	鹏润·悦秀城	7幢	商业	55	5786.32	—	—
	城北	2020053	正荣·紫阙台	6,7,4,5幢	住宅	150	24227	精装	18472
					住宅	132	23547.9		
		2020058	瑞和·大唐府邸	10,6,7,8,9,2幢	其他	6	4141.75	毛坯	12274
					住宅	86	8370.14		
					住宅	2	201.03		
					住宅	144	17933.1		
					住宅	60	8810.6		
					住宅	20	3623.4		
		2020059	融创观唐宸院	5,8,6,7幢	其他	12	937.54	精装	18960
					商业	2	233.04		
住宅	4				348.06				
住宅	449				54097.15				
住宅	99				14130				
住宅	10	1667.7							
西咸	沣东新城	2020053	朗诗未来街区	4幢	住宅	64	5916.16	精装	13500
						64	6634.24		
	泾河新城	2020054	黄冈学府城	14,15幢	住宅	116	11520	精装	—
沣东新城	2020055	中南·上悦城	23幢	其他	1292	40699.1	—	—	
临潼	新区	LT202002	蓝光·长岛国际社区	6幢	住宅	60	8464.8	毛坯	—
高陵	高陵	2020002	龙发·天泉湾	1,4,8,11,12,13幢	住宅	704	77462.6	毛坯	—

【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。