

第15周

西安市场周报

【2020.4.6-2020.4.12】



PART 01 宏观环境



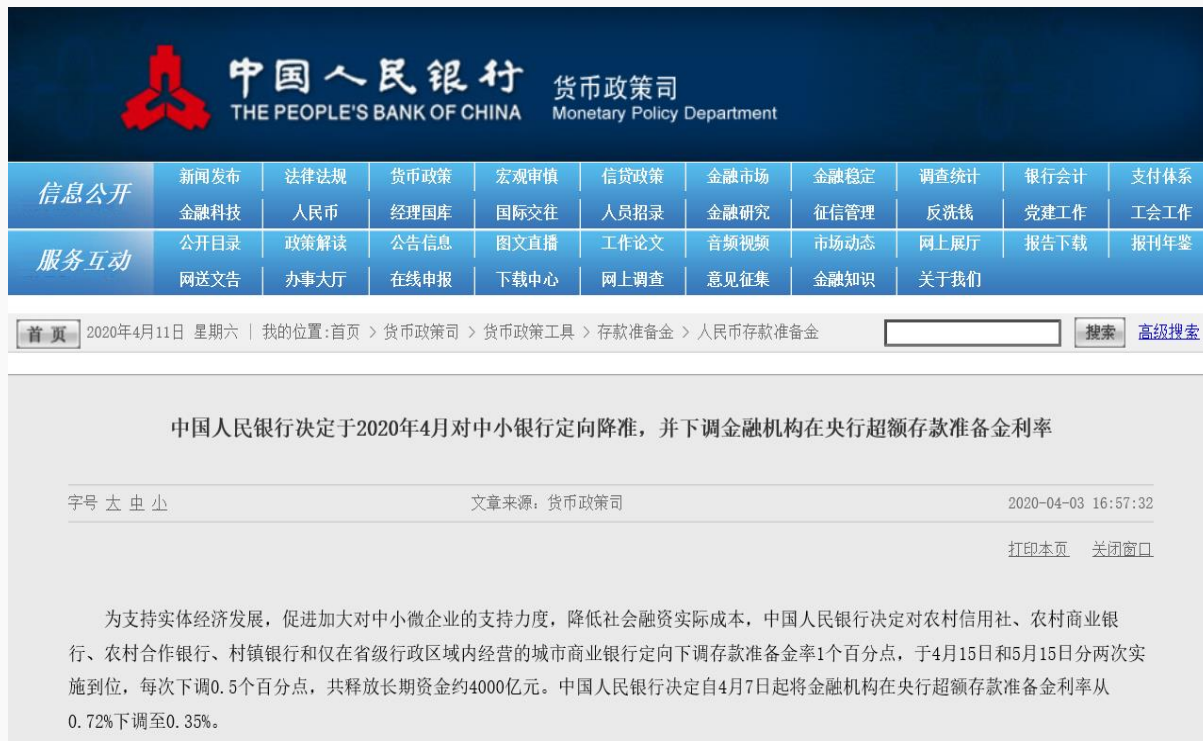
央行定向降准释放4000亿，叠加下调超额准备金率，缓解中小微企业融资压力，增强实体经济发展支持力度

相关内容:

4月3日，中国人民银行决定对农村信用社、农村商业银行、农村合作银行、村镇银行和仅在省级行政区域内经营的城市商业银行定向下调存款准备金率1个百分点，于4月15日和5月15日分两次实施到位，每次下调0.5个百分点。中国人民银行决定自4月7日起将金融机构在央行超额存款准备金利率从0.72%下调至0.35%。

政策解读:

今年以来，受疫情等多因素影响，中国经济下行压力不断加大。继1月、3月合计释放13500亿元后，此次央行定向降准1个百分点，释放长期资金4000亿元，有助于增加中小银行资金实力，缓解小微和民营企业贷款实际利率，增强实体经济恢复和发展的支持力度。另外，超额准备金率自2008年从0.99%下调至0.72%后，此次由0.72%下调至0.35%，可推动银行提高资金使用效率，促进银行更好地服务中小微企业。



The screenshot shows the official website of the Monetary Policy Department of the People's Bank of China. The page title is "中国人民银行决定于2020年4月对中小银行定向降准，并下调金融机构在央行超额存款准备金利率" (The PBOC decides to implement a targeted reduction in the reserve requirement ratio for small and medium banks in April 2020, and to reduce the interest rate on excess deposits held by financial institutions at the PBOC). The main content states that to support the real economy and reduce the cost of financing, the PBOC has decided to reduce the reserve requirement ratio for rural cooperative banks, rural commercial banks, rural cooperative banks, and village banks by 1 percentage point, implemented in two stages on April 15 and May 15. Additionally, the interest rate on excess deposits held by financial institutions at the PBOC is reduced from 0.72% to 0.35% starting from April 7.

发改委、新华社纷纷发文，深化户籍制度改革，旨在推动全国经济高质量发展

深化户籍制度改革

发改委

4月9日，发改委印发《2020年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》，**督促城区常住人口300万以下城市全面取消落户限制**，推动城区常住人口300万以上城市基本取消重点人群落户限制。

新华社

4月9日，新华社授权发布《中共中央国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》。意见明确，推动超大、特大城市调整完善积分落户政策，**探索推动在长三角、珠三角等城市群率先实现户籍准入年限同城化累计互认。**

政策解读：

2016年10月，国务院出台《推动1亿非户籍人口在城市落户方案》，提出“到2020年1亿非户籍人口在城市落户”的目标。时下，为确保任务达成，发改委、新华社纷纷发文，深化户籍制度改革，旨在提升城市城镇化率，促进全国经济高质量发展。

对冲疫情影响，沈阳、上海先后发文，旨在缓解企业运营压力；南京降低落户门槛，发放住房补贴，提升城市留人能力，助推城市经济高质量发展；乐山下调商贷认房认贷标准、青岛松绑限售年限，促进地方楼市平稳健康发展

◆ 落户政策：

研究生及以上学历、45周岁以下本科学历人员（含留学回国人员、非全日制研究生）凭学历证书即可落户南京，40周岁以下大专学历人员在宁就业参保半年即可落户；

◆ 住房补贴：

符合申领条件的博士、硕士、学士按每人每月2000元、800元、600元享受最长36个月的住房租赁补贴。

◆ 认房认贷：

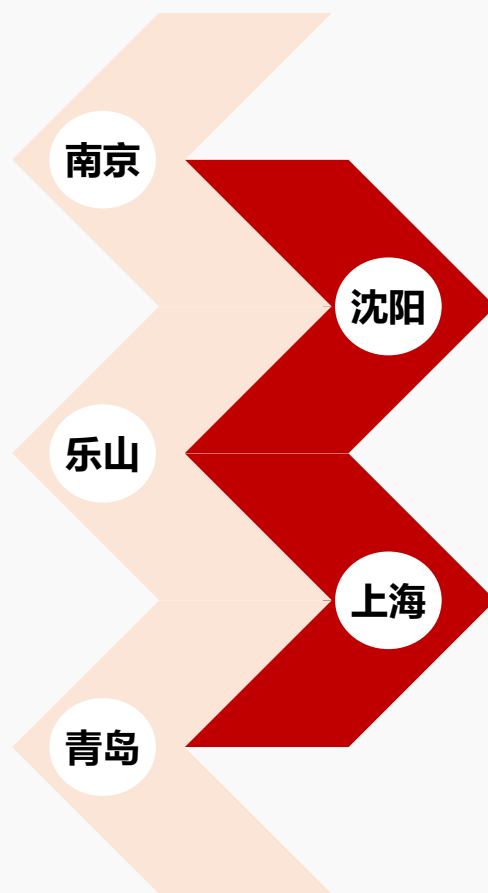
商业性个人住房贷款已经结清的，不纳入认定范围；

◆ 贷款额度：

申请人及配偶双方均缴存住房公积金的，贷款额度50万元；申请人单方缴存住房公积金的，贷款额度40万元。

◆ 限售松绑：

3月23日起，青岛将开展“2020青岛百日万店消费季”活动，其中住房限售认定期限由之前的五年缩短至两年。



◆ 土地出让金：

疫情期间（1月25日至三级相应期结束后15个工作日内）不计入违约期；

◆ 房屋交付：不作为违约责任，给予2个月的延展期；

◆ 预售监管资金：

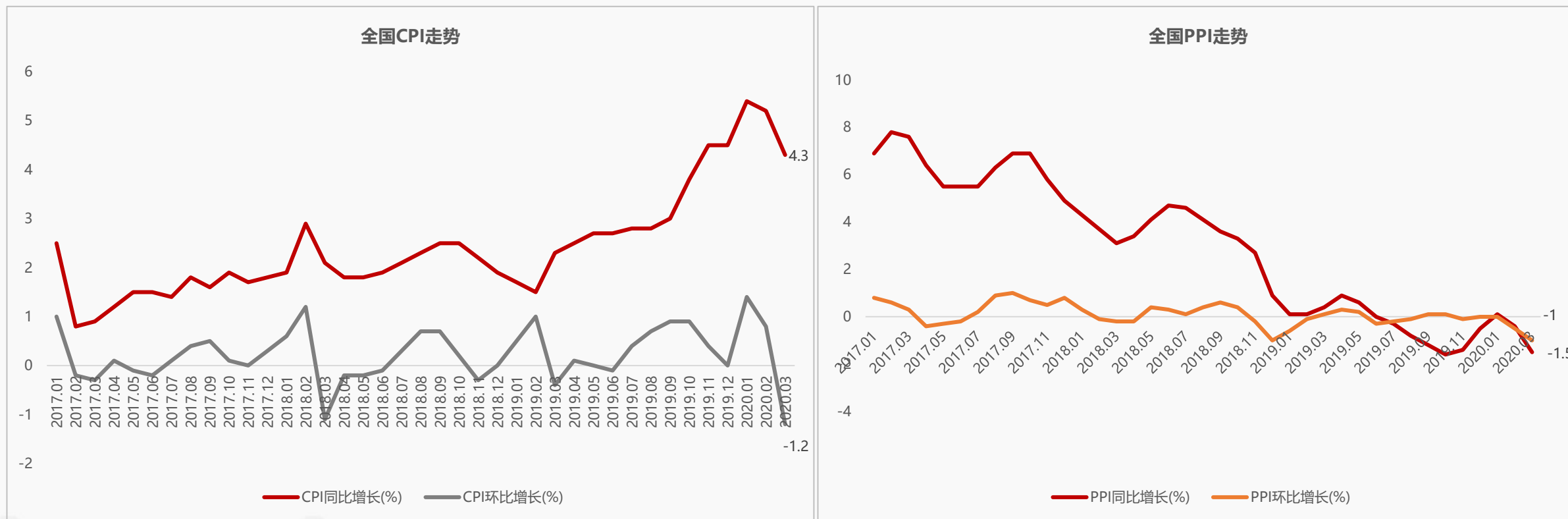
4月2日起，提前释放10%，企业可在今年6月底前提取。

◆ 减轻房企压力：

今年开工的住宅项目可延期缴纳城市基础设施配套费；允许符合条件的房企延期缴纳土地增值税；支持房地产企业合理融资需求，鼓励金融机构加大对旧区改造的融资支持。

3月CPI同比涨幅回落、环比由正转负，PPI同环比降幅继续扩大，全国经济形势依然严峻

2020年3月，CPI同比上涨4.3%，涨幅持续回落，环比下降1.2%；PPI同比下降1%，环比下降1.5%，同环比降幅均有所扩大。其中食品价格由上月上涨4.3%转为下降3.8%，影响CPI下降约0.9个百分点，是带动CPI由涨转降的主要因素。



3年内高新新增70260个学位，建设新西安南站、打造15分钟交通服务圈，助推城区综合功能升级

4月8日，《西安高新区优化营商环境推进重大项目建设三年行动方案(2020-2022年)》发布，确定了近三年西安高新区营商环境改革的时间表和“施工图”。

- 针对重点项目开辟审批“一对一”服务通道，实现工程建设项目审批75日内办结；
- 提高项目竣工验收效率，将竣工验收资料前置核查内容由17项减至13项，监管资料审查时间从7个工作日压缩至3个工作日，验收总时限控制在5个工作日内
- 提高“一网通办”水平，实现网办事项及政务服务事项“一窗受理，集成服务”比率均达95%以上，加快打造10分钟便民服务区

保障项目建设

优化企业服务

提升服务水平

公共服务保障

- 简化企业注销登记，企业注销公告时间由45天压缩至20天；
- 贯彻落实减税降费政策、下调企业社保费率，降低企业运营成本，切实压减行政审批中介服务收费

- 新建、改造提升中小学和幼儿园，实现新增学位70260个以上；
- 建设长安中心(新西安南站)、鄂眉高速公路，完善15分钟交通服务圈

泾河新城首批工业项目集中开工，助推区域工业体系发展，为全市经济发展注入泾河力量

4月9日，西咸新区举行了2020年泾河新城首批9个工业项目集中开工仪式，总投资额63.13亿元，涉及多个产业，建成后将进一步推动泾河新城工业体系的发展与完善，预计年产值近百亿。

西咸新区泾河新城2020年第一批集中开建工业项目

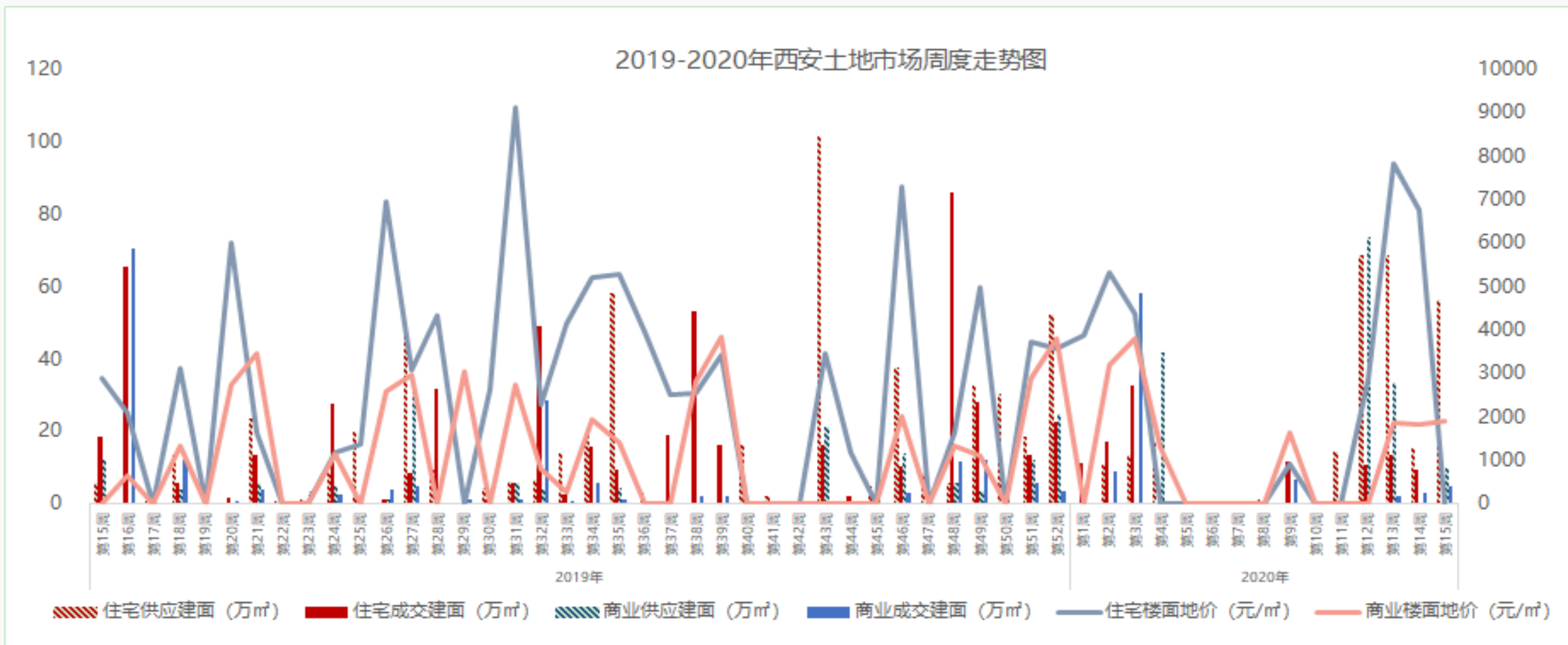
| 序号 | 项目名称 | 总投资额 (亿元) | 年产值 (亿元) |
|----|-------------------|-----------|----------|
| 1 | 中创为量子西北地区总部 | 63.13 | 50 |
| 2 | 思维印务 | | 12 |
| 3 | 丰树泾河现代物流综合服务产业园 | | — |
| 4 | 恒德航空精密机械生产基地 | | 5.5 |
| 5 | CO2空气源热泵生产及研发中心 | | 5 |
| 6 | 志宽食品观光工厂 | | 1 |
| 7 | 福莱帕特航空部件维修服务项目 | | 9.9 |
| 8 | 卡特彼勒（陕西）工程机械再制造中心 | | 7 |
| 9 | 贵妃茯茶综合开发项目 | | 3.4 |



PART 02 房地产市场

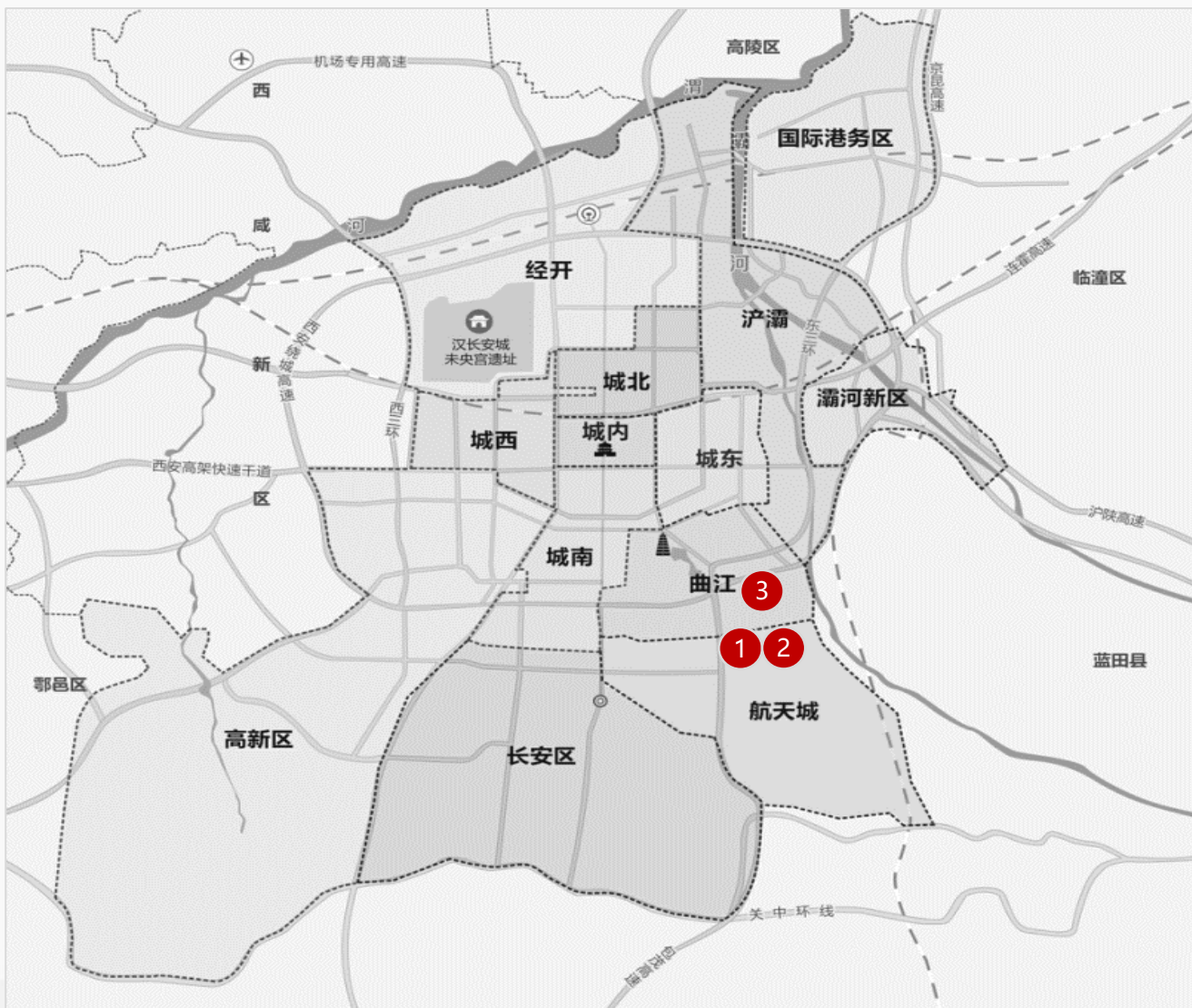


本周土地供应回升，成交缩水，价格继续下滑



- ◆ **供应**：本周供应土地3宗，供应面积20.5万 m^2 （约307.7亩），环比上涨218%，计容建面约65.7万 m^2 ；
- ◆ **成交**：本周成交土地1宗，成交面积1.5万 m^2 （约22.5亩），环比下降77%，计容建面约4.5万 m^2 ，楼面地价1893元/ m^2 ，环比下降58%。

本周西安挂牌出让3宗土地，其中航天基地推出2宗住宅用地，合计263.7亩，曲江新区推出1宗44亩的商服用地



| 区域 | 序号 | 宗地编号 |
|----|----|-----------|
| 航天 | 1 | HT01-2-39 |
| 航天 | 2 | HT01-2-40 |
| 曲江 | 3 | QJ8-9-27 |

| 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 | 航天 | HT01-2-39 | 航天北路以南、神舟三路以东、航天大道以北、神舟大道以西 | 146.9 | 住宅 | ≤3.36 | 328752 |
| 2 | 航天 | HT01-2-40 | | 116.8 | 住宅 | ≤2.98 | 231717 |
| 3 | 曲江 | QJ8-9-27 | 曲江新区创意大道以南、新开门南路以西 | 44.0 | 商服 | 1.2-3.28 | 96174 |



本周西安仅成交1宗商务用地，面积22.5亩，位于高新中央创新区，成交总价款8518万元，由西安高新独角兽基地发展有限公司摘得



| 区域 | 序号 | 宗地编号 |
|----|----|-----------|
| 高新 | 1 | GX3-18-19 |

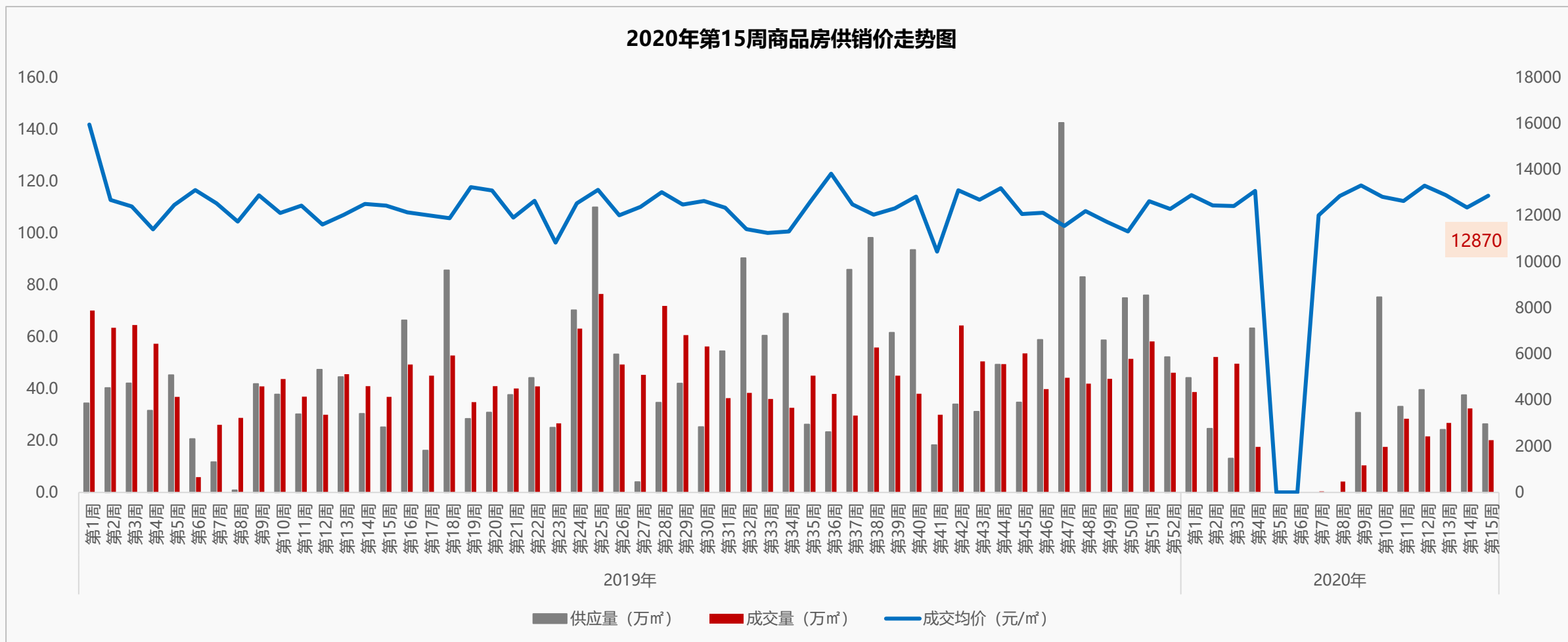
| 序号 | 区域 | 宗地编号 | 位置 | 面积 (亩) | 用途 | 容积率 | 起始价 (万元) | 成交价 (万元) | 亩均价 (万元/亩) | 楼面价 (元/m ²) | 竞得人 |
|----|----|-----------|-------------------|-----------|----|------|-------------|-------------|---------------|----------------------------|-----------------|
| 1 | 高新 | GX3-18-19 | 高新区纬三十路与规划六路十字东南角 | 22.5 | 商业 | ≤3.0 | ≥25% | 8518 | 379 | 1893 | 西安高新独角兽基地发展有限公司 |



PART 03 数据楼市



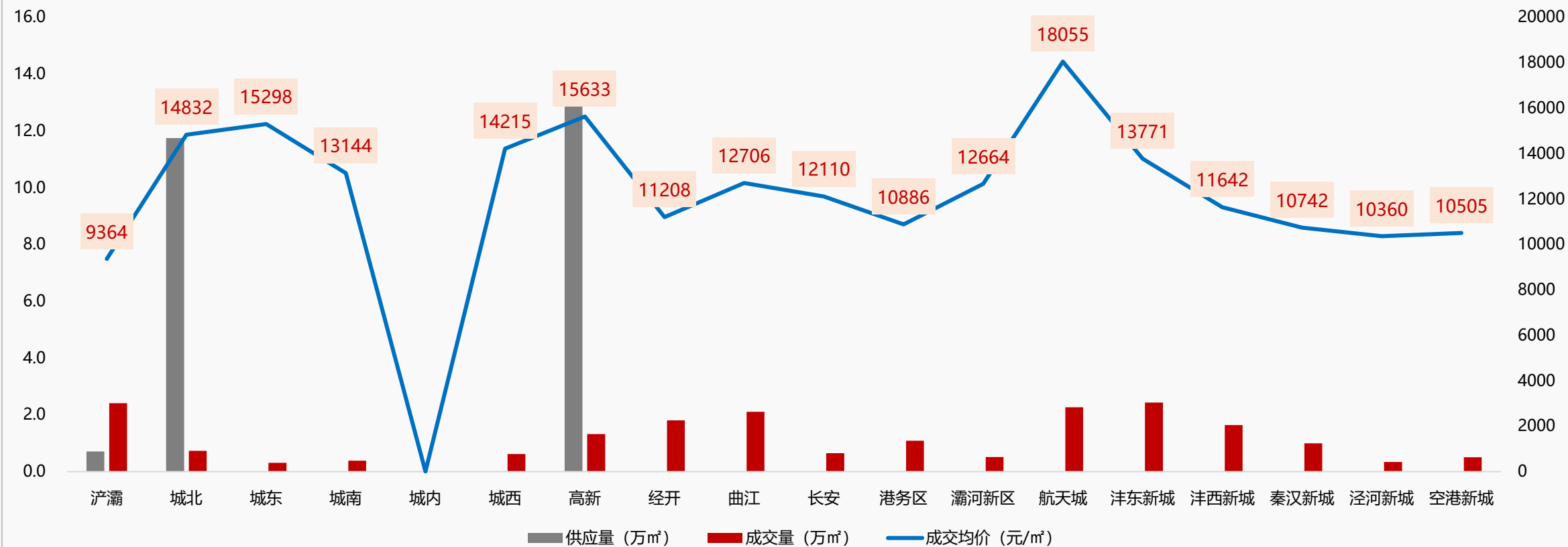
西安商品房供销环比双双下降，成交价小幅攀升



- ◆ 2020年第15周，商品房供应量26.4万m²，环比下降29.7%，同比上涨4.7%；成交量20.1万m²，环比下降37.8%，同比下降45.4%；成交价格12870元/m²，环比上涨4.2%，同比上涨3.4%。

高新以13.9万 m^2 的供应量、津东新城以2.43万 m^2 的成交量位列全市供销之首，航天城价格领跑全市

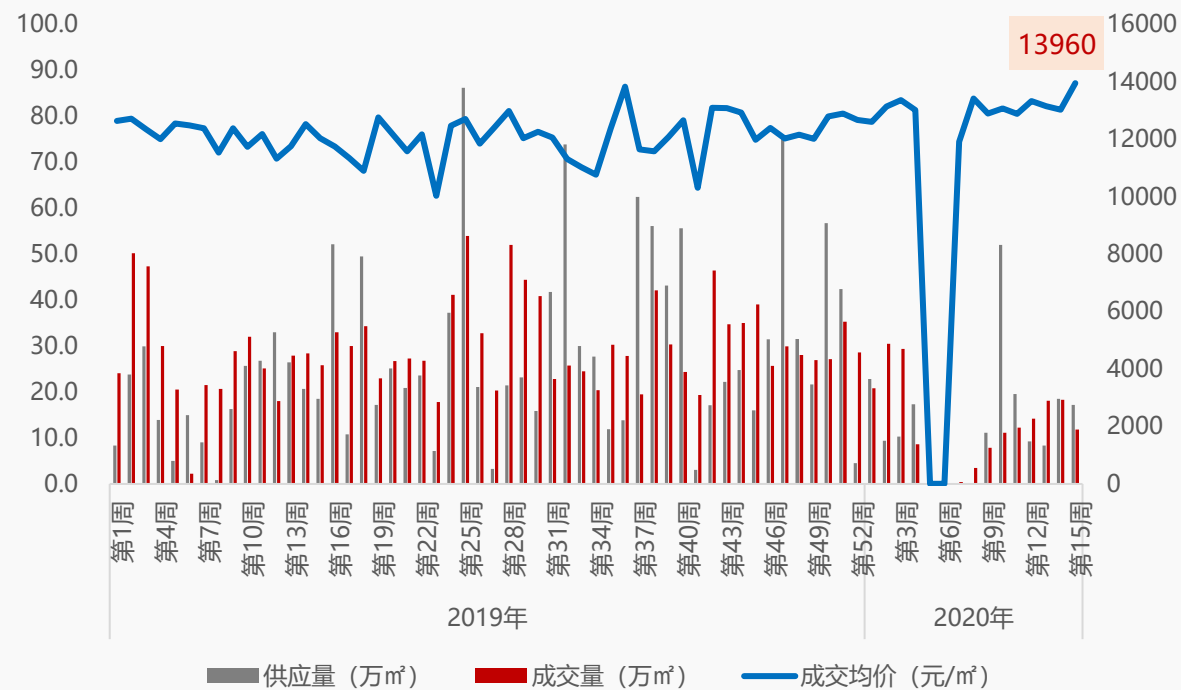
2020年第15周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周高新供应13.9万 m^2 ，供应量最大，其次是城北和浈灞，分别供应11.7万 m^2 和0.7万 m^2 ；
- ◆ 成交量方面：津东新城、浈灞、航天城成交居前三位，依次成交2.43万 m^2 、2.41万 m^2 和2.3万 m^2 ；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是航天城18055元/ m^2 ，高新15633元/ m^2 及城东15298元/ m^2 。

本周普通住宅供销同环比齐回落，成交价小幅上涨；碧桂园云顶荣登周度销售面积NO.1

2020年第15周普通住宅供销价走势图



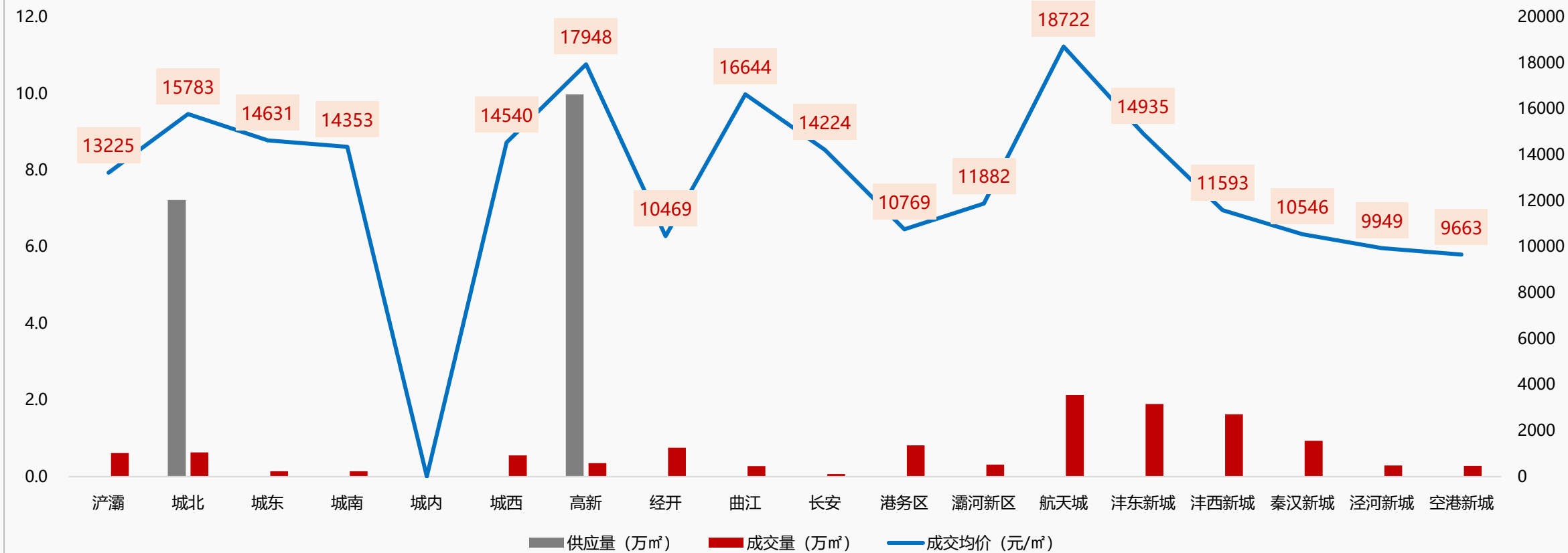
第15周普通住宅销售面积排行

| 排名 | 项目名称 | 成交金额 (元) | 成交面积 (m²) | 成交均价 (元/m²) |
|----|-----------|-------------|-----------|-------------|
| 1 | 碧桂园·云顶 | 367,997,019 | 17339.59 | 21223 |
| 2 | 紫薇·万科大都会 | 168,445,652 | 14342.16 | 11745 |
| 3 | 西安恒大文化旅游城 | 71,148,240 | 7941.70 | 8959 |
| 4 | 绿城·桂语蘭庭 | 41,167,877 | 3617.44 | 11380 |
| 5 | 碧桂园国湖 | 56,420,305 | 3464.47 | 16285 |

- ◆ 2020年第15周，住宅供应量17.2万㎡，环比下降7%，同比下降7.2%；成交量11.8万㎡，环比下降35.4%，同比下降54.2%；成交价格13960元/㎡，环比上涨7.1%，同比上涨15.8%；
- ◆ 本周碧桂园云顶、紫薇万科大都会、西安恒大文化旅游城销售面积居排行前三位。

高新以10万m²的供应量、航天城以2.1万m²的成交量位居全市之首，航天城价格领跑全市

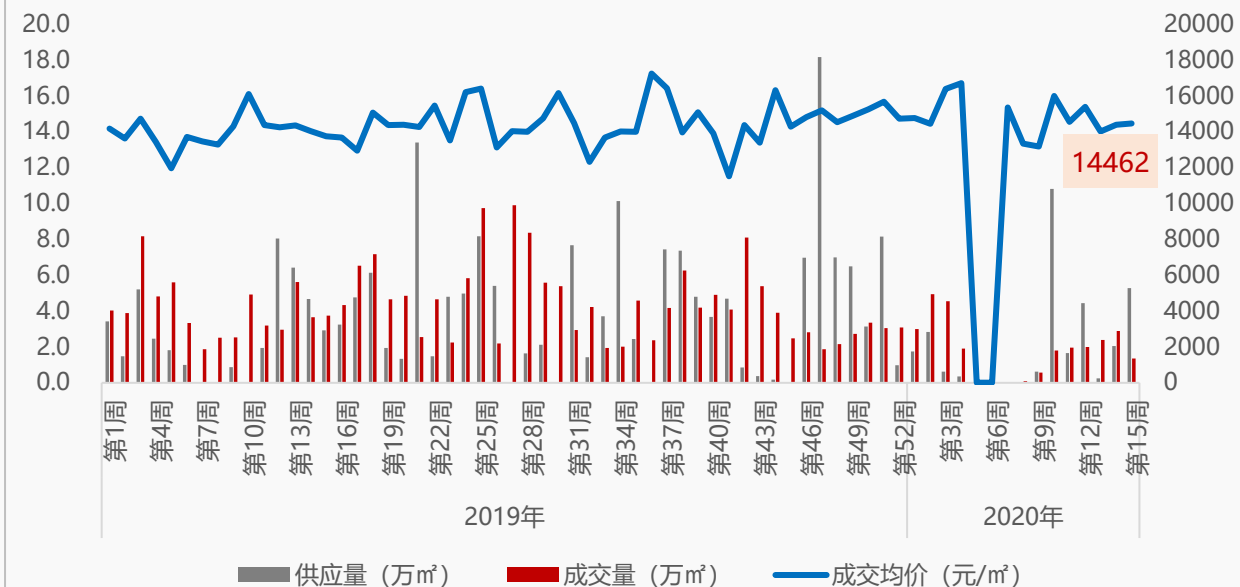
2020年第15周普通住宅分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周高新供应10万m²，供应量最大，其次是城北，供应7.2万m²；
- ◆ 成交量方面：航天城、沣东新城、沣西新城成交居前三位，依次成交2.1万m²、1.9万m²和1.6万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是航天城18722元/m²，高新17948元/m²及曲江16644元/m²。

本周洋房供应大涨，成交量跌价平；长安、经开、空港新城成交居全市前三位

2020年第15周洋房供销价走势图



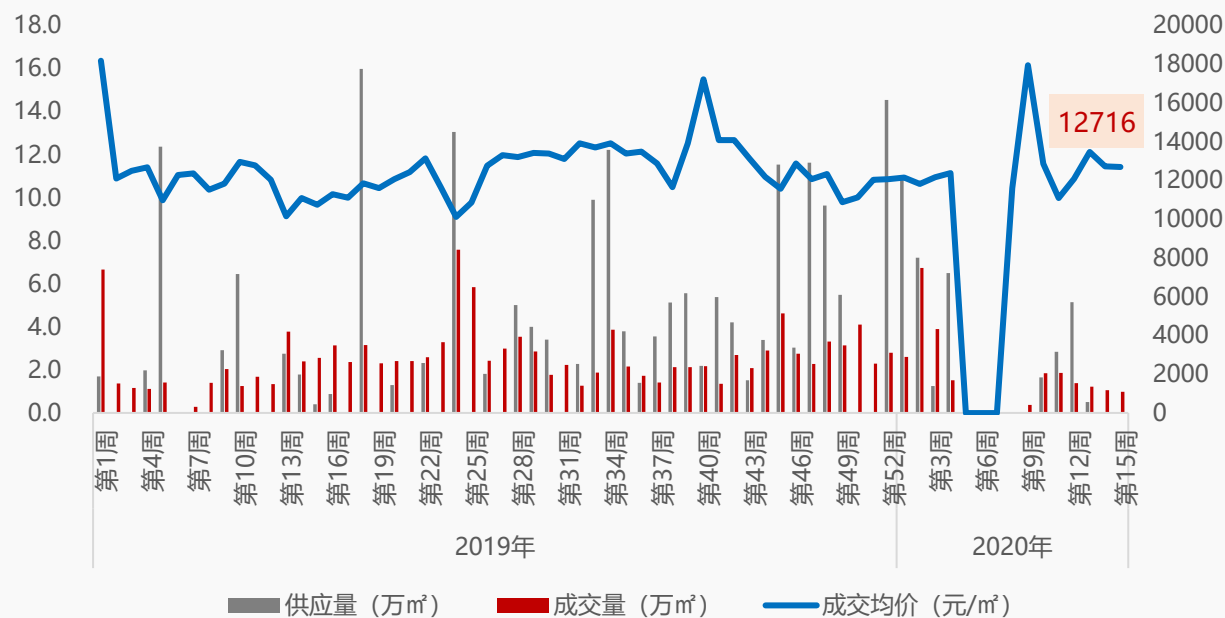
第15周洋房销售面积排行

| 排名 | 项目名称 | 成交金额 (元) | 成交面积 (㎡) | 成交均价 (元/㎡) |
|----|--------|------------|----------|------------|
| 1 | 陆港金海岸 | 18,189,320 | 1507.52 | 12066 |
| 2 | 金地格林云上 | 12,942,304 | 1175.40 | 11011 |
| 3 | 中海长安府 | 21,347,077 | 1162.59 | 18362 |
| 4 | 合悦华府 | 14,002,063 | 1083.16 | 12927 |
| 5 | 清凉山居 | 17,852,541 | 1044.26 | 17096 |

- ◆ 2020年第15周，洋房供应量5.3万㎡，环比上涨157.2%，同比上涨80.3%；成交量1.4万㎡，环比下降53.2%，同比下降63.8%；成交价格14462元/㎡，环比上涨0.5%，同比上涨5.2%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：城北以3.7万㎡的供应量居首位，其次是高新和浐灞，分别供应0.9万㎡和0.7万㎡；成交量方面：长安、经开、空港新城成交居前三位，依次成交0.24万㎡、0.22万㎡和0.2万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是曲江21077元/㎡，长安17553元/㎡及沣东新城14916元/㎡。

公寓连续两周无供应，成交量跌价平；高新、经开、浐灞成交居全市前三位

2020年第15周公寓供销价走势图

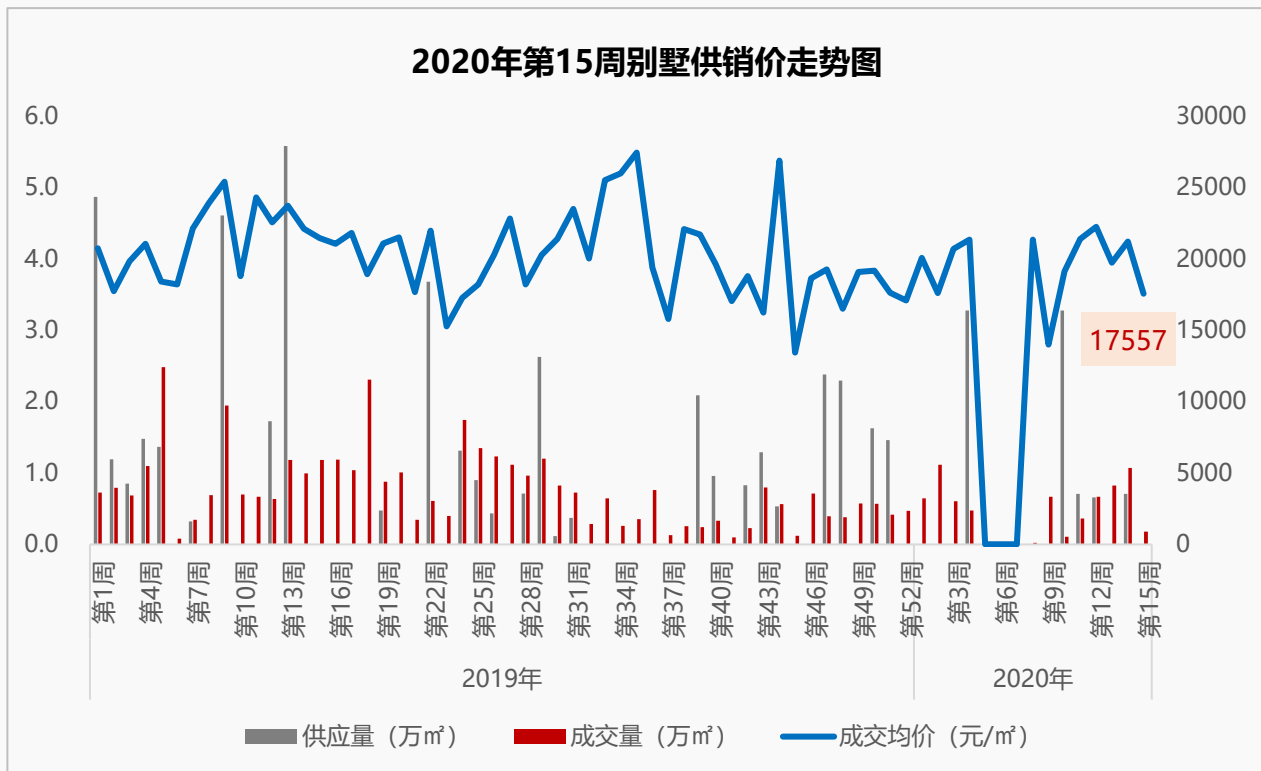


第15周公寓销售面积排行

| 排名 | 项目名称 | 成交金额 (元) | 成交面积 (㎡) | 成交均价 (元/㎡) |
|----|----------|------------|----------|------------|
| 1 | 华岭中央公园 | 18,268,374 | 1820.37 | 10036 |
| 2 | 微软新坐标 | 12,172,151 | 1260.54 | 9656 |
| 3 | 华润置地·时光里 | 12,516,926 | 925.75 | 13521 |
| 4 | 融创东方宸院 | 10,586,678 | 791.17 | 13381 |
| 5 | 香榭御澄 | 13,412,807 | 457.50 | 29318 |

- ◆ 2020年第15周，公寓无供应；成交量1万㎡，环比下降6.7%，同比下降61.4%；成交价格12716元/㎡，环比下降0.1%，同比上涨18.3%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：高新、经开、浐灞成交居前三位，依次成交0.3万㎡、0.2万㎡和0.1万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是城北15148元/㎡，高新14735元/㎡及曲江14106元/㎡。

本周别墅无供应，成交量价齐跌；曲江、泾河新城、空港新城成交居全市前三位



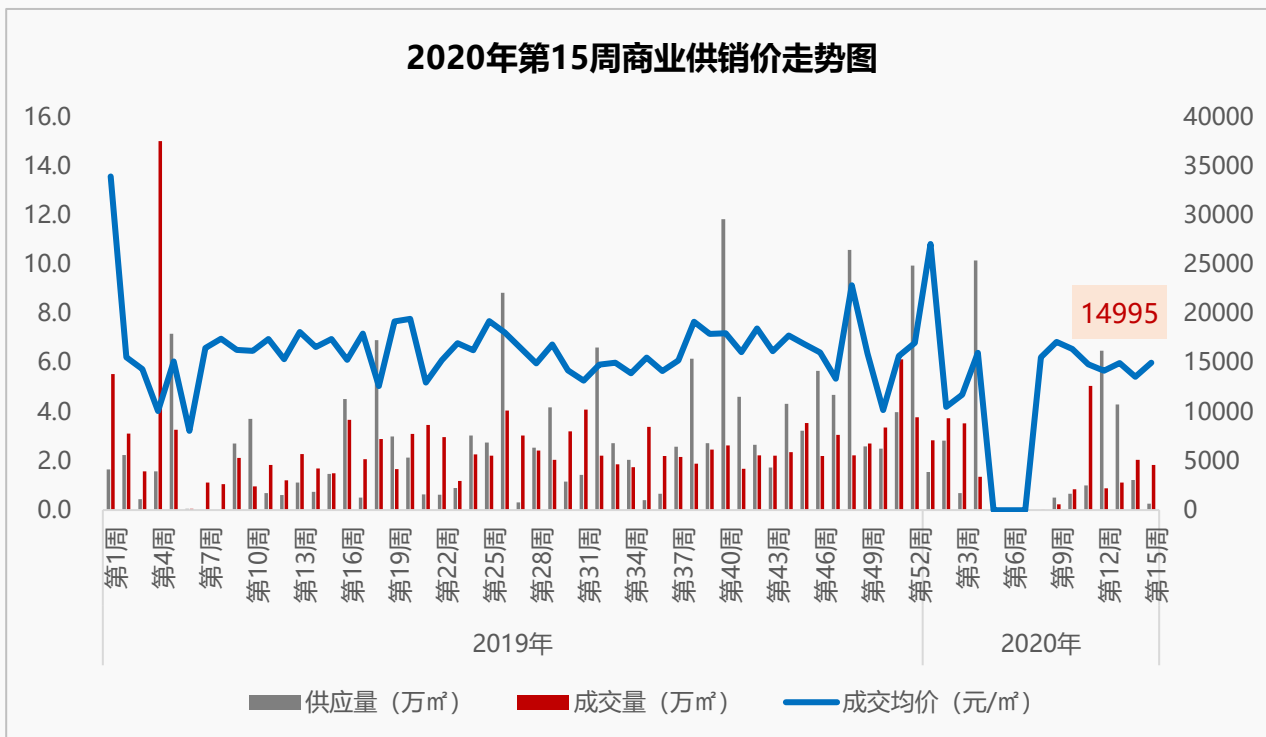
第15周别墅销售面积排行

| 排名 | 项目名称 | 成交金额 (元) | 成交面积 (㎡) | 成交均价 (元/㎡) |
|----|------------|------------|----------|------------|
| 1 | 中海·曲江大城 | 10,259,121 | 537.79 | 19076 |
| 2 | 金辉·崇文府 | 6,238,176 | 485.76 | 12842 |
| 3 | 福星惠誉美术城·云玺 | 3,882,258 | 216.87 | 17901 |
| 4 | 碧桂园国湖 | 4,029,350 | 188.64 | 21360 |
| 5 | 万科·悦湾 | 3,518,819 | 180.29 | 19518 |

- ◆ 2020年第15周，别墅无供应；成交量0.2万㎡，环比下降83.5%，同比下降85%；成交价格17557元/㎡，环比下降17.3%，同比下降18.2%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：曲江、泾河新城、空港新城成交居前三位，依次成交0.1万㎡、0.05万㎡和0.02万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是沣东新城21360元/㎡，秦汉新城19608元/㎡及浐灞19518元/㎡。

本周商业供应下滑，成交量跌价涨；经开、浐灞、高新成交居全市前三位

2020年第15周商业供销价走势图



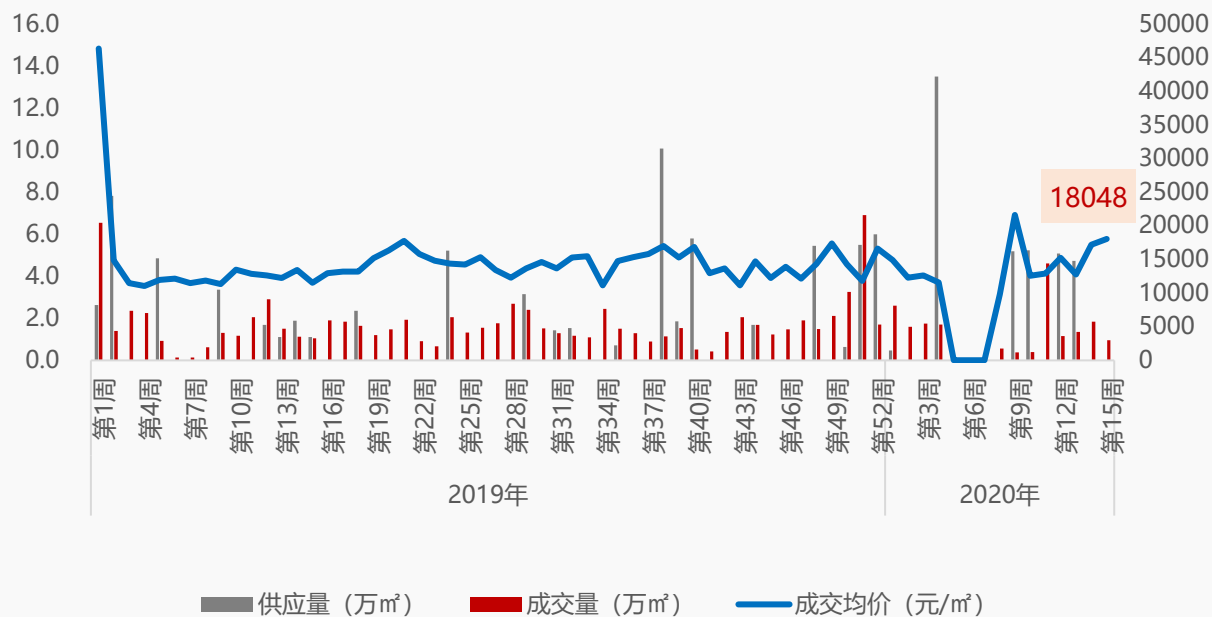
第15周商业销售面积排行

| 排名 | 项目名称 | 成交金额 (元) | 成交面积 (㎡) | 成交均价 (元/㎡) |
|----|---------|------------|----------|------------|
| 1 | 文景·九街十坊 | 51,308,775 | 4886.55 | 10500 |
| 2 | 恒大江湾 | 23,746,117 | 2243.59 | 10584 |
| 3 | 鹏润·悦秀城 | 10,225,602 | 961.42 | 10636 |
| 4 | 中铁·西安中心 | 14,790,900 | 870.97 | 16982 |
| 5 | 中南·樾府 | 16,071,900 | 845.27 | 19014 |

- ◆ 2020年第15周，商业供应量0.3万㎡，环比下降78.6%，同比下降82.1%；成交量1.8万㎡，环比下降9.9%，同比上涨23.1%；成交价格14995元/㎡，环比上涨10.5%，同比下降13.8%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅城北供应0.3万㎡；成交量方面：经开、浐灞、高新成交居前三位，依次成交0.6万㎡、0.4万㎡和0.2万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江32532元/㎡，城东27147元/㎡及沣西新城23336元/㎡。

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15周办公供销价走势图



第15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 | 曲江万众国际 | 96,771,151 | 3789.96 | 25534 |
| 2 | 正衡金融服务大厦 | 9,889,200 | 1236.15 | 8000 |
| 3 | 摩尔中心 | 15,056,743 | 1018.38 | 14785 |
| 4 | 华润置地·万象城 | 4,891,087 | 497.00 | 9841 |
| 5 | 高新时代广场 | 5,254,558 | 398.77 | 13177 |

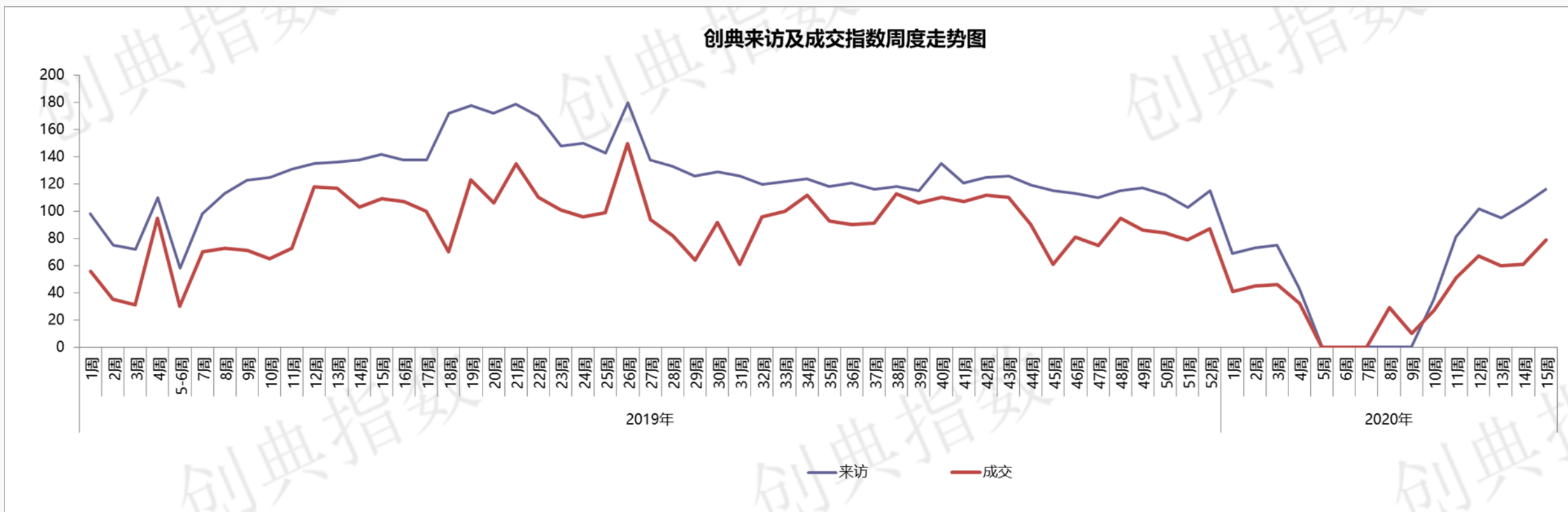
- ◆ 2020年第15周，办公无供应；成交量1万㎡，环比下降47.7%，同比下降8.8%；成交价格18048元/㎡，环比上涨4.9%，同比上涨56.3%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：曲江、高新、航天城成交居前三位，依次成交0.4万㎡、0.3万㎡和0.1万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江25033元/㎡，高新16390元/㎡及城东12994元/㎡。

PART 04 创典监测



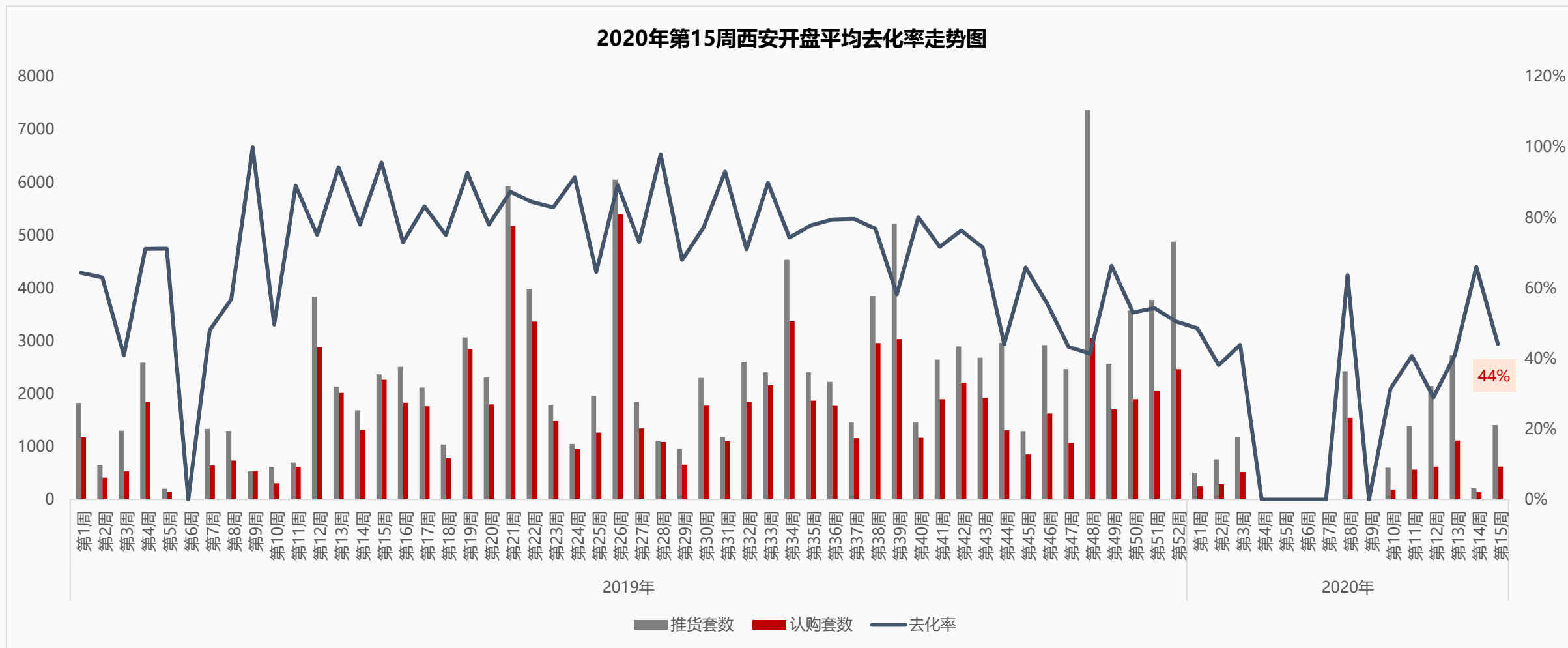
市场稳步上行，楼市到访量、成交量继续攀升

创典指数显示：第15周项目来访指数116，环比上涨10%，成交指数79，环比上涨29%。



(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。)

本周西安开盘项目个数、推货量、去化量明显回升，整体去化率降至44%



◆ 2020年第15周，西安合计4个项目开盘，整体推货量1408套，去化量622套，去化率44%，环比下降22%，其中融创观唐宸院首开去化69%，居本周开盘项目去化率之首。

2020年第15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 |
|------|----|---------|-----------|------|------|-------|---------------------------|-----|-----|-----|-------|------|
| 4.11 | 高新 | 苏宁雲著御澜湾 | 7#、9#、10# | 线下开盘 | 高层 | 三室、四室 | 108-165 | 352 | 97 | 28% | 17530 | 精装 |
| 4.10 | 沣东 | 长盛青春汇 | 1#、3# | 线下开盘 | 高层 | 两室、三室 | 90-120 | 266 | 50 | 19% | 12570 | 精装 |
| 4.9 | 浐灞 | 金辉·东方铭著 | 3# | 线下开盘 | 高层 | 三室、四室 | 106-126 | 124 | 50 | 40% | 15801 | 精装 |
| | | | 4# | | 小高层 | 三室、四室 | 126-136 | 68 | 40 | 59% | 15876 | 精装 |
| | | | 11#、13# | | 叠拼 | 跃层 | 187-210 | 36 | 0 | 0% | 23853 | 毛坯 |
| 4.11 | 城北 | 融创观唐宸院 | 5#、7# | 线下开盘 | 洋房 | 三室、四室 | 140-167 | 114 | 51 | 45% | 21266 | 精装 |
| | | | 6#、8# | | 高层 | 两室、三室 | 87-132 | 448 | 334 | 75% | 17657 | 精装 |

本周无价格公示信息!



本周西安主城区新增3个取证项目，新增供应面积8.6万方，住宅供应8.3万方，新批房源764套，住宅708套

| 区域 | 预售证号 | 项目名称 | 楼栋 | 类别 | 建筑面积 | 套数 | 交付标准 | 备案均价 (元/m ²) |
|----|---------|---------|----------|----|--------|-----|------|-----------------------------|
| 浐灞 | 2020060 | 中建·锦绣天地 | 3# | 住宅 | 7115.3 | 48 | 毛坯 | 16800 |
| 高新 | 2020061 | 紫薇西棠 | 3#、4#、5# | 其他 | 66.2 | 1 | —— | —— |
| | | | | 住宅 | 76298 | 660 | 精装 | 16009 |
| 城北 | 2020062 | 中航樾公馆 | 11#、12# | 其他 | 597.5 | 8 | —— | —— |
| | | | | 商业 | 2401.2 | 47 | | |



【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。