

2020年3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：

- 随着国内疫情防控形势持续向好，企业复工复产明显加快，推动**PMI重回荣枯线以上**，但PMI的短期反弹并不能代表我国经济运行已恢复正常水平，**未来经济受全球疫情的快速蔓延仍面临巨大挑战**；
- 为应对疫情影响，全球央行开启降息潮和量化宽松政策，我国将采取**更为积极的财政政策**，并**进一步加大货币宽松力度**，以促进经济恢复发展，**预计LPR在3月原地踏步后4月份有望下调**，对房地产行业也将带来**一定温和利好**；

宏观政策环境：

- 国务院重磅发文，**下放土地审批权以提升省级土地使用效率**，缓解市场供需关系，促进经济社会良性发展；
- 继驻马店之后，本月**广州、宝鸡、济南、海宁四城楼市涉及限购、限贷等新政均被撤回**，表明中央保持房地产调控的定力，围绕房住不炒的限购、限贷等主体政策将很难得到放松；**青岛、苏州等城市频频出台落户放宽政策**，为城市发展注入新活力的同时，将对楼市起到一定提振作用；
- 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；

西安土地市场：

- 本月**经营性用地供应创下近一年最高值**，**成交量价环比均现上涨态势**，全市出让经营性用地54宗，供应面积3954.2亩，环比上涨21390.2%，同比上涨55.1%；成交经营性用地5宗，**成交面积392.2亩，环比上涨48.5%**，同比下降79.0%，计容建面61.2万㎡，环比上涨19.8%；3月经营性用地**平均亩单价814万元/亩，环比上涨293.2%**，同比上涨137.2%，平均楼面价为5213元/㎡，环比上涨387.2%，同比上涨153.6%，整体溢价率50%；

西安新房市场：

- 疫情缓解，本月商品房供销环比大幅攀升，成交价趋于稳定。其中普通住宅供应89.1万㎡，环比上涨703.7%，同比下降20.4%，成交55.6万㎡，环比上涨377.5%，同比下降46%，**成交均价13132元/㎡，环比上涨0.8%**，同比上涨11.4%；从微观市场来看，本月开盘项目合计28个，**去化率回升至37%**，整体市场仍处低位运行；

房企业绩表现：2020年1至3月前十房企总销额同比下降46%，**万科、华润、融创位居全市销售排行榜前三位。**



Part 01

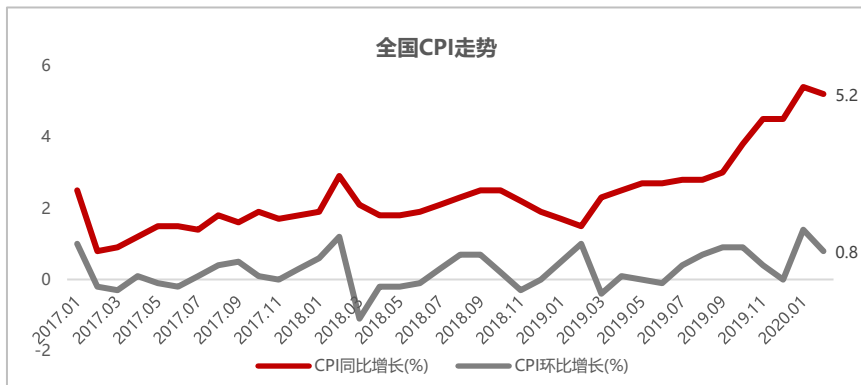
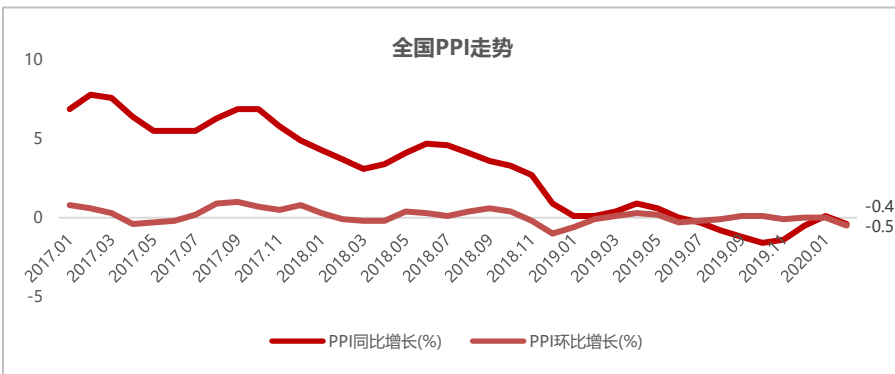
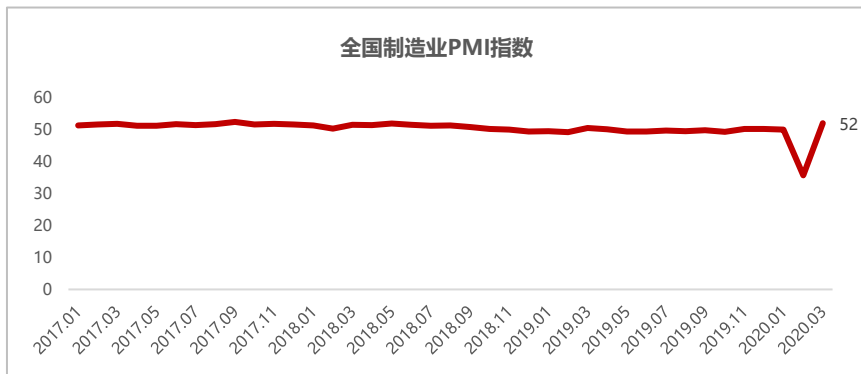
宏观背景

- 经济环境
- 政策环境
- 城市发展



宏观背景/经济环境

随着国内疫情防控形势持续向好，企业复工复产明显加快，推动PMI重回荣枯线以上，但PMI的短期反弹并不能代表我国经济运行已恢复正常水平，未来经济受全球疫情的快速蔓延仍面临巨大挑战



□ 2020年3月份，PMI 52%，环比上月回升16.3个百分点。随着生产生活秩序的稳步恢复，企业复工复产明显加快，其中生产指数、新订单指数和从业人员指数均升至临界点之上；

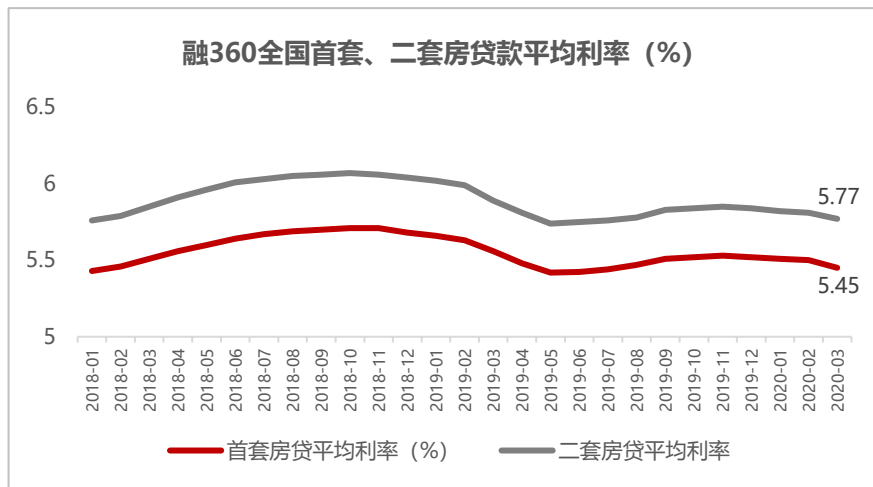
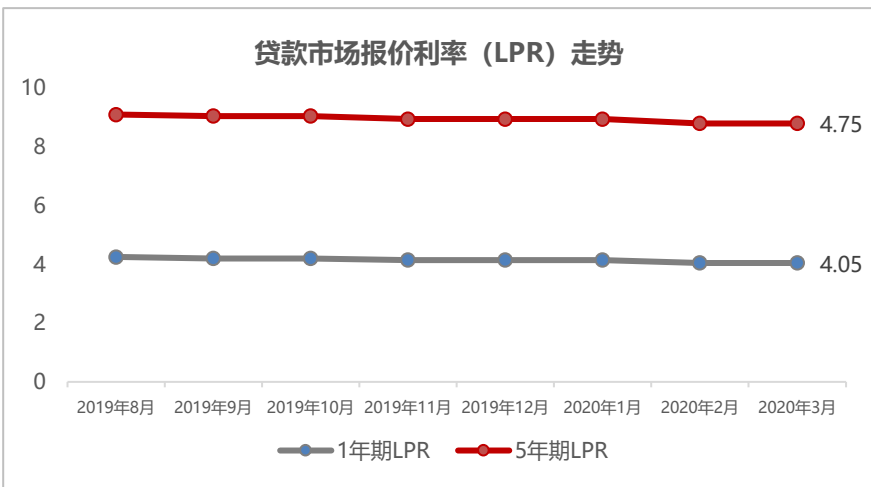
□ 2020年2月份，PPI环比下降0.5%，同比下降0.4%。受季节和疫情因素综合影响，本月PPI 同环比转负；

□ 2020年2月份，CPI环比上涨0.8%，涨幅较上月回落0.6个百分点，同比增长5.2%，涨幅回落0.2个百分点；其中食品价格环比上涨4.3%，影响CPI上涨约0.98个百分点。

宏观背景/经济环境

为应对疫情影响，全球央行开启降息潮和量化宽松政策，我国央行继续加大货币宽松力度以促进经济恢复发展，预计LPR在3月原地踏步后4月份有望下调，对房地产行业也将带来一定温和利好

- 3月16日，央行实施普惠金融定向降准，对达到考核标准的银行定向降准0.5至1个百分点。在此之外，对符合条件的股份制商业银行再额外定向降准1个百分点，支持发放普惠金融领域贷款，以上定向降准共释放长期资金5500亿元；
- 3月19日，融360发布，全国首套房贷款平均利率为5.45%，环比下降5BP，二套房贷款平均利率为5.77%，环比下降4BP；
- 3月20日，中国人民银行公布“新版”贷款市场报价利率，其中，1年期LPR为4.05%，5年期以上LPR为4.75%，均与上期持平；
- 3月30日，央行开展500亿元7天逆回购操作，中标利率为2.2%，较上期的2.4%下降20个基点。



中央政治局会议释放五大政策信号，未来将采取更为积极的财政政策以缓解经济下行压力

3月27日中央召开政治局会议，研究部署进一步统筹推进疫情防控和经济社会发展工作，提出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。

五大政策信号

引导贷款市场
利率下行

贷款利率后续仍将继续下调，存款基准利率和政策利率（主要为OMO、MLF）调整的概率非常高，并进一步顺势下调LPR。

适当提高财政
赤字率

基于疫情防控叠加减降费等影响，预计2020年的政府工作报告会将2020年的财政赤字率目标由2019年的2.80%提高至3%以上，且大概率为3.20-3.50%。

“特别国债”

参照2007年的做法，财政部在一级市场向银行发行特别国债，并由央行在二级市场启动现券买断工具，使央行在保持资产负债表稳定的情况下能够达到支持财政发力的目的。

“地方专项债”

今年国债和地方政府债券发行规模均将突破5万亿（其中地方专项债券规模将达到3.50万亿）、政策性银行债券规模将突破4万亿元。

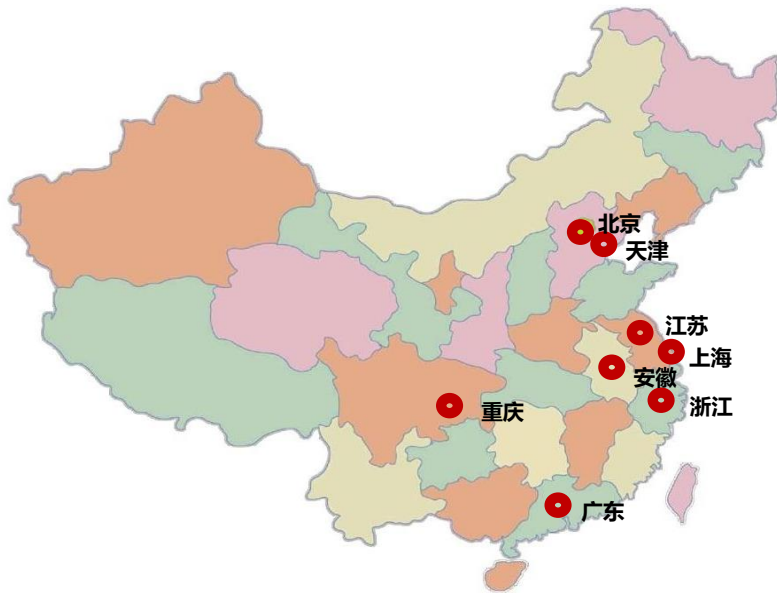
“公共消费”

公共消费包括行政管理、国防、教科文卫事业、社会救济和劳动保险等，在居民消费潜力短期内难以释放的情况下，需要通过公共消费来带动消费。

国务院重磅发文，下放土地审批权，有助于提升省级土地使用效率，缓解市场供需关系，促进经济社会良性发展

3月12日，国务院印发《关于授权和委托用地审批权的决定》，将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准。试点将永久基本农田转为建设用地和国务院批准土地征收审批事项委托部分省、自治区、直辖市人民政府批准。

全国土地新政首批试点省份



首批试点城市审批内容：

- ◆ 永久基本农田转为建设用地审批事项；
- ◆ 永久基本农田、永久基本农田以外的耕地超过三十五公顷的、基本土地超过七十公顷的土地征收审批事项；

试点省份：北京、天津、上海、江苏、浙江、安徽、广东、重庆；

试点期限：1年；

政策解读：

土地审批权的下放，将赋予省级人民政府更大的用地自主权，一方面有助于地方政府更好地统筹城乡一体化发展，提升用地保障能力，提高项目审批效率、项目落地效率和土地利用效率；另一方面土地财政是地方财政很重要的组成部分，土地审批权限下放从客观上支持了地方建设用地的供应，赋予农用地更多的权限，进而有助于保障包括基建、城市建设和地产发展等方面的用地需求。本次首批试点省市均为发展相对成熟、供需矛盾相对突出的城市，用地审批权的下放，将有望缓解这些地方土地紧张情况。

宏观背景/政策环境

继驻马店之后，本月广州、宝鸡、济南、海宁四城楼市涉及限购、限贷等新政均被撤回，表明中央保持房地产调控的定力，围绕房住不炒的限购、限贷等主体政策将很难得到放松

广州

3月3日，广州市人民政府发布《广州市人民政府关于印发广州市坚决打赢新冠肺炎疫情防控阻击战努力实现全年经济社会发展目标任务若干措施的通知》。商服类项目未完成规划报建手续的不再限定最小分割单元；商服类项目不再限定销售对象，已确权登记的不再限定转让对象。

3月5日，2.0版政策上线：文件被予以修正为促进房地产市场平稳健康发展。

宝鸡

3月12日，宝鸡市政府发布《宝鸡市住建行业坚决打赢新冠肺炎疫情防控阻击战稳企业稳民生稳发展若干措施》，措施共计15条，其中第12条明确提出各银行要积极争取降低首套住房贷款首付比例政策，公积金贷款最高额度由40万提高至50万。

3月13日，该文件发布不满12个小时就被撤下，官网上已不再显示该政策。

济南

3月15日，济南发布的《关于促进济南绿色建筑国际产业园发展十条政策》中，涉及“预售监管资金即征即返”；“在先行区直管区范围内购买二星级及以上绿色建筑商品住宅的，不受济南市限购政策约束”。

3月17日，山东省济南市新旧动能转换先行区网站则发布“更正声明”，新版政策中，关于预售监管集资即征即返、不受济南市限购政策约束等表述已删除。

海宁

3月24日，海宁日报、“海宁发布”发布消息称，在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。

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。

宏观背景/政策环境

本月各城市频频出台落户放宽政策，广州高校中职学生即可落户、青岛毕业学年大学生即可落户、苏州本科学历即可落户、天津取消积分落户总量限制，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

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。

青岛

3月17日，青岛市人力资源和社会保障局召开新闻通气会，公布青岛“聚青行动计划”，出台十条举措吸引大学生“来青、留青、回青”创新创业。具体为**毕业学年大学生可在青落户**，实施高校毕业生住房补贴政策（本科毕业生500元/月、硕士研究生最高1200元/月、博士研究生最高1500元/月），实施青年人才在青创新创业，一次性安家费政策（博士研究生每人15万元、硕士研究生每人10万元）等。

苏州

3月19日，苏州市人民政府印发《市政府关于调整人才落户相关政策的通知》，**本科学历（年龄不超过45周岁）可以直接落户，无需社保；大专（年龄不超过35周岁）连续6个月社保就可以落户**；适用于苏州大市行政区域，含各县市。该政策于5月1日起正式执行。

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**。

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：

- ❑ **禁止房地产开发**；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；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。

政策解读：

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。



国家科技部支持西安建设国家新一代人工智能创新试验区，提升城市能级的同时，为经济发展提供量级空间

3月9日，国家科技部网站公开发布《科技部关于支持西安建设国家新一代人工智能创新发展试验区的函》，明确支持西安市建设国家新一代人工智能创新发展试验区。除西安外，此次还支持重庆、成都、济南建设“国家新一代人工智能创新发展试验区”。至此，全国已经有11个城市获批建设新一代人工智能创新发展试验区，分别是北京、上海、深圳、杭州、天津、合肥、德清县、重庆、成都、西安、济南。

西安

强化人工智能基础前沿和关键核心技术研发，完善人工智能孵化服务体系

- 充分利用科教优势，加强人工智能关键技术突破和应用；
- 健全政策体系，优化人工智能创新发展的生态。

重庆

聚焦智能制造、智慧城市重点领域加强技术集成和应用示范

- 发挥产业链优势，提升人工智能对经济社会发展的支撑能力；
- 加强政策创新，营造有利于人工智能发展的良好生态。

成都

在智能空管、普惠金融、智慧医疗等场景加强应用示范

- 依托重大应用场景和科教资源，加强人工智能研发创新；
- 探索体制机制创新，释放人工智能创新创业活力。

济南

加强人工智能技术研发攻关，完善智能化基础设施

- 整合科技和产业资源，增强人工智能创新能力；
- 创新体制机制，探索建立人工智能治理新模式。

深化“三个经济”发展工作方案，西安发改委出台“高含金量21条”，助力全市经济高质量发展

为深入贯彻落实《全面推进枢纽经济门户经济流动经济发展工作方案（2020—2022年）》，3月11日，西安市发改委出台“高含金量21条”支持大力发展“三个经济”。

重点内容：

- 对世界500强、中国500强企业在我市国家物流枢纽基地投资建设物流基础设施和功能设施，按每投资1亿元给予50万元一次性奖励，最高不超过2000万元的标准执行。
- 开展物流示范园区创建工作，对我市被认定为国家级或省级的物流示范园区，省级分别给予300万元、100万元一次性奖励，市级按省级奖励资金的1:1予以配套支持。
- 强化物流用地保障，对市级以上重点物流建设项目，纳入全市年度土地利用计划予以保障。对属于物流建设项目的物流仓储用地，按照工业用地出让方式和地价水平供应。
- 积极支持西安空港、陆港指定口岸建设。对已设立以及新申报成功建成运营的口岸经营单位，省级给予200万元一次性奖励，市级按省级奖励资金的1:1予以配套支持。

三个经济

枢纽经济

陕西地处我国版图的中心位置，是连接南北、承东启西的重要交通枢纽。依托区位优势，加快枢纽交通建设，着力提升枢纽省份地位，提高枢纽带动作用。

门户经济

围绕发展门户经济，加快建设“一带一路”交通商贸物流中心、国际产能合作中心、科技教育中心、国际文化旅游中心、丝绸之路金融中心“五大中心”，构建陆空内外联动、东西双向互济的全面开放新格局。

流动经济

通过充分利用区位优势、完善基础设施和配套服务等举措，致力于打造发展快捷、高效流动经济所需的外部环境，真正使各类资源要素用起来，实现更大经济效益。

陕西发改委确定2020年600个省级重点项目，总投资3.4万亿元助力全省经济高质量发展

3月10日，陕西省发展改革委正式发布陕西省2020年省级重点项目计划，确定实施600个省级重点项目，其中续建项目312个、新开工项目188个、前期项目100个，项目总投资3.4万亿元。

项目类别	续建项目			新开工项目			前期项目		
	项目个数	投资额 (万亿元)	代表项目	项目个数	投资额 (万亿元)	代表项目	项目个数	投资额 (万亿元)	代表项目
三个经济发展工程	76	0.6	西安至延安高铁	35	0.3	西安至安康高铁	28	0.27	延安至榆林至鄂尔多斯高铁
创新驱动发展工程	60	0.2	三星12英寸闪存芯片一阶段（二期）	42	0.1	三星（西安）12英寸闪存芯片（二期）二阶段	16	0.07	咸阳6代OLED柔性显示面板生产线
产业转型升级工程	69	0.3	靖边煤油气资源综合利用一期填平补齐工程	63	0.3	榆林中煤煤炭深加工基地	22	0.3	神华榆林循环经济煤炭综合利用项目三阶段工程
现代农业与骨干水利工程	18	0.07	引汉济渭工程(一期)	15	0.05	榆林黄河东线马镇引水工程	6	0.01	引嘉入汉工程
区域协调发展工程	18	0.1	宝鸡新东岭城市综合体	6	0.01	宝鸡综合保税区丝路新苑保障性住房配套停车库	3	0.03	汉中市汉江（平川段）流域综合治理
文化旅游发展工程	25	0.2	大唐西市丝路文旅小镇（二期）	7	0.04	大秦文明苑	9	0.07	汉中天坑群保护利用
社会事业与民生改善工程	35	0.1	教育现代化推进工程	13	0.04	宝鸡市中医医院分院	9	0.06	咸阳丝绸之路科教创新城
生态环境治理工程	11	0.03	幸福林带建设工程	7	0.01	漆水河水环境治理	7	0.02	秦岭大熊猫救护繁育研究基地
合计	312	1.6	—	188	0.87	—	100	0.83	—

2020年第1季度西安162个重点项目集中开工，年度投资约500亿元，涉及五大领域全面提升城市综合功能

民生类重点项目概览——

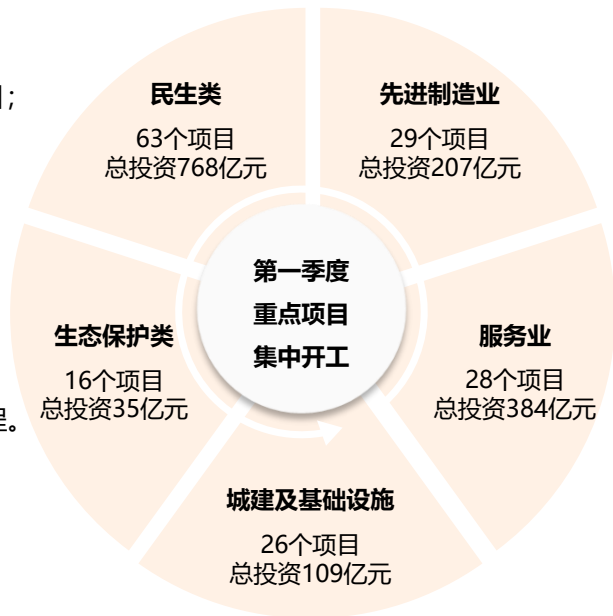
- 西安市红会医院高铁新城院区建设项目；
- 新城区老旧社区改造工程；
- 郭家庙城改项目。

生态保护类重点项目概览——

- 经开区景观绿化及环境提升工程；
- 浐河灞桥区段右岸景观绿化提升工程；
- 南三环北辅道曲江段景观绿化提升工程。

城建及基础设施重点项目概览——

- 高压线配套电力沟道项目；
- 欧亚四路跨灞河桥隧项目；
- 碑林区断头路打通项目。



先进制造业重点项目概览——

- 西安电子谷二期项目：总投资48亿元；
- 西安标缝厂搬迁项目：总投资17.5亿元；
- 三星环新一工厂扩能升级改造项目：总投资16亿元；
- 高科建材新材料产业园：总投资14.8亿元；
- 经开区欧中生物技术产业化：总投资10亿元。

服务业重点项目概览——

- 中国电建西北总部项目，总投资29亿元；
- 航天基地金辉天宇栢丽广场项目，总投资28亿元；
- 曲江·流光云谷创意产业园，总投资25.5亿元；
- 中国中铁丝路总部基地，总投资20亿元；
- 秦商国际中心，总投资15亿元。

西安地铁1号线三期工程正式开建，运营后紫薇·铂樾府、龙湖彩虹郦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



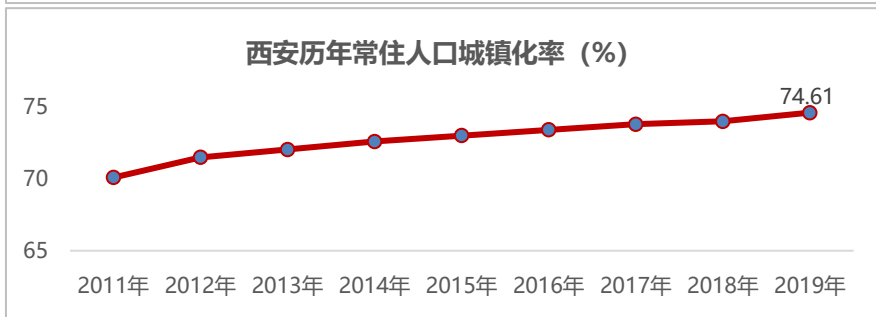
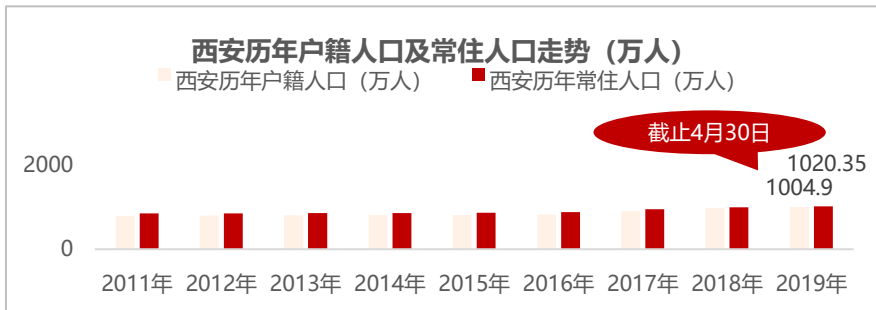
沣东新城公立三甲医院陕西省中医医院正式开工，建成后将为新区市民健康保驾护航

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沣东新城开工，这是沣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。



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》，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38.7万人出现明显下降。





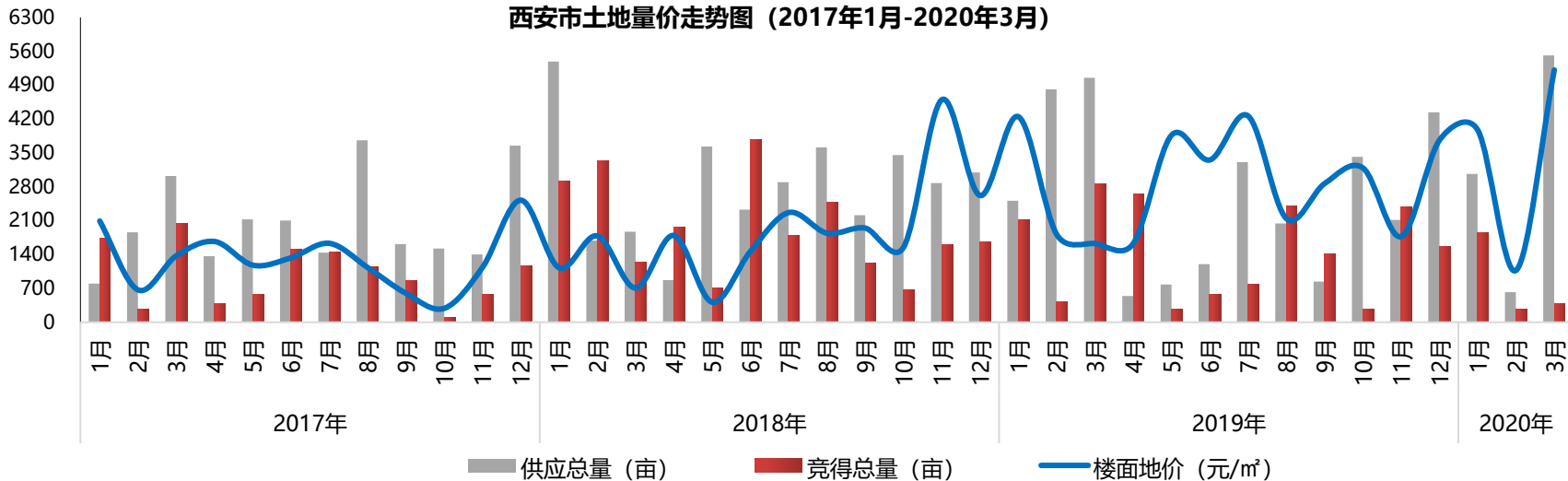
Part 02

土地市场

-
- 整体供求
 - 经营性用地表现
 - 房企土储排行

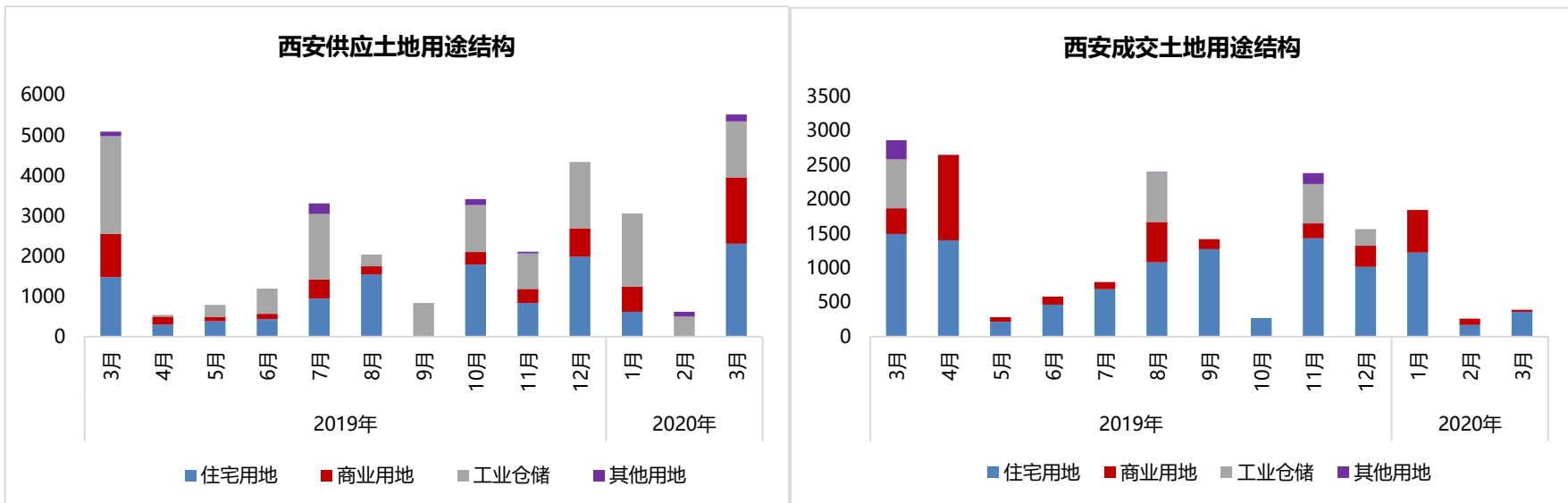
土地供应急速攀升，成交量稳步上涨，价格走高

西安市土地量价走势图 (2017年1月-2020年3月)



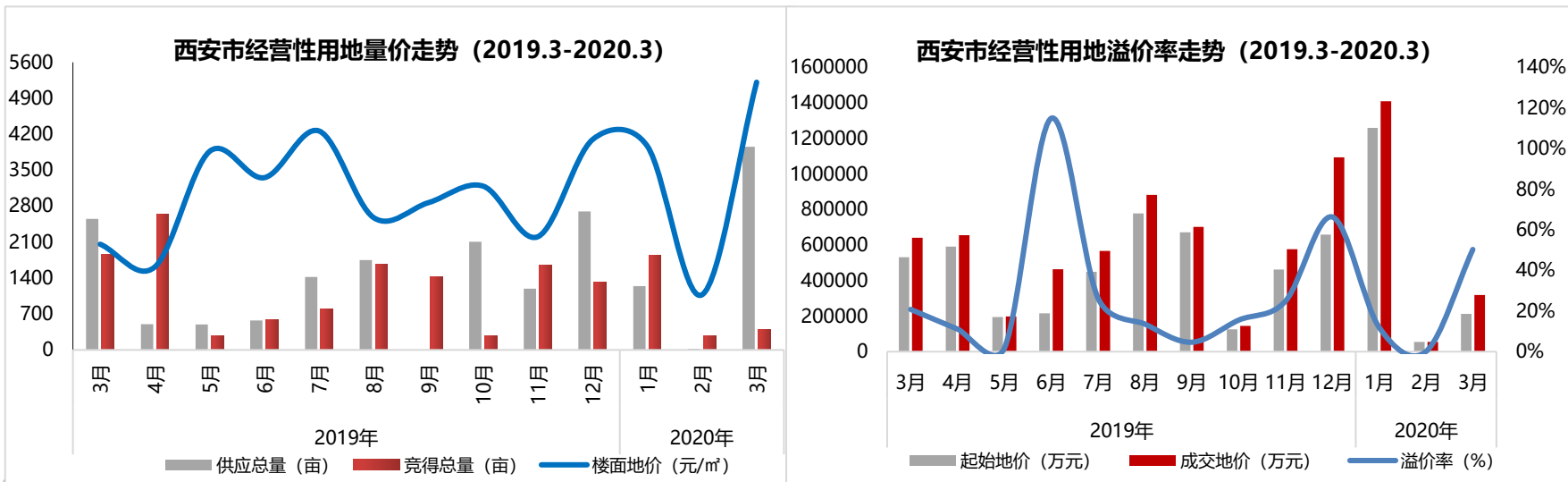
- **供应**：2020年3月西安供应土地72宗，供应土地面积共计5517.3亩，环比上涨792.5%，同比上涨9.3%；
- **成交**：2020年3月西安成交土地5宗，成交土地面积共计392.2亩，环比上涨48.5%，同比下降86.3%；
- **价格**：2020年3月西安土地成交金额31.9亿，环比上涨480%，土地成交亩单价814万/亩，环比上涨293.2%，整体楼面地价5213元/㎡，环比上涨387.2%。

各用途均加大供应，住宅仍为成交绝对主力



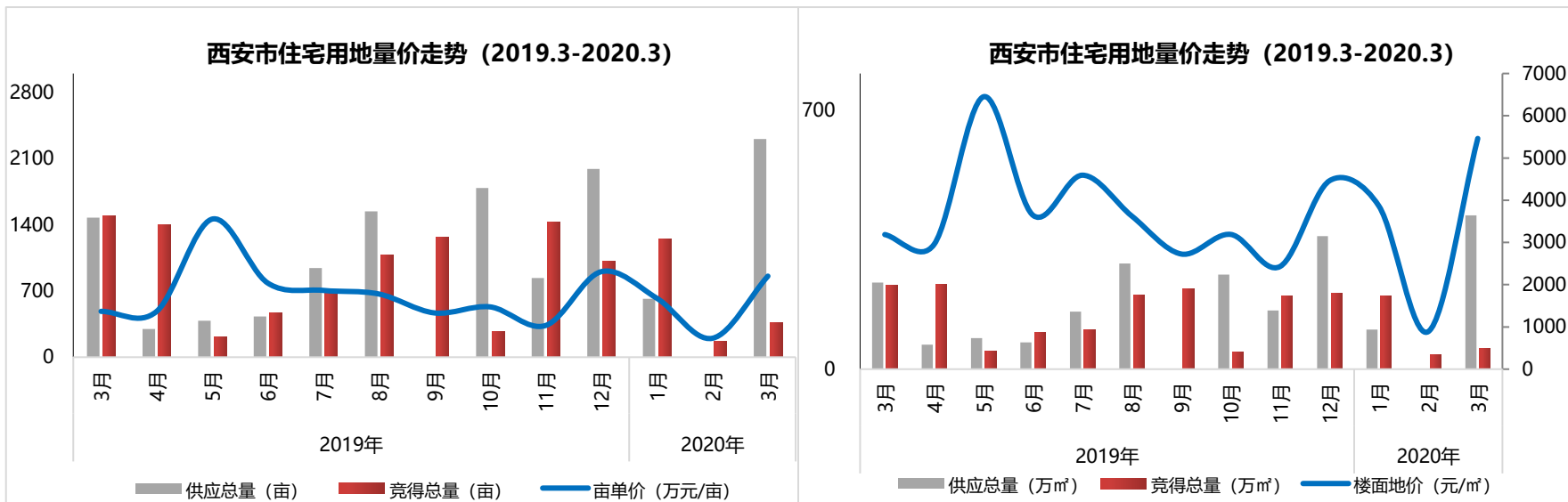
- **供应类型：**2020年3月，住宅用地供应2307.8亩，占比42%，商服用地供应面积1646.4亩，占比30%，工业仓储用地供应面积1390.3亩，占比25%；其他用地供应面积172.8亩，占比3%；
- **成交类型：**2020年3月，住宅用地成交位居榜首，成交面积363.6亩，占比93%，商服用地成交面积28.6亩，占比7%。

经营性用地供应创下近一年最高值，成交小幅回升，价格全线上涨



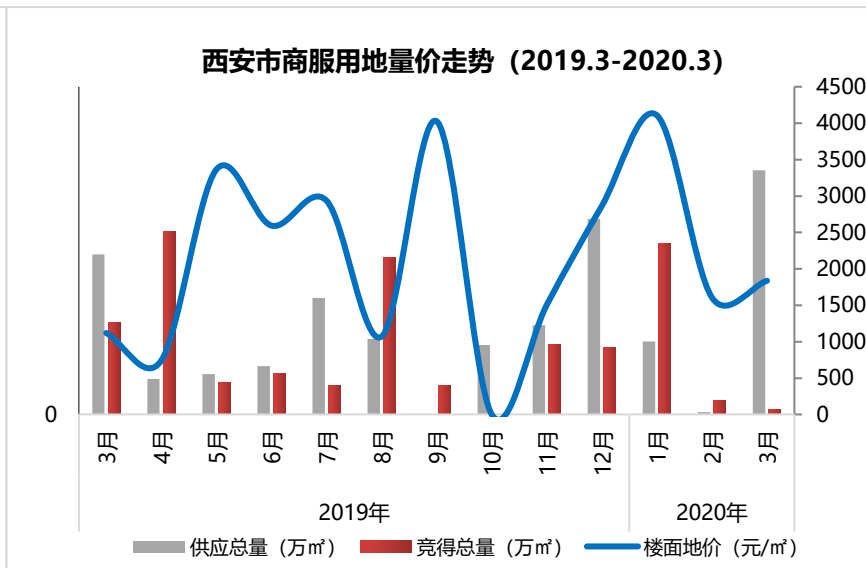
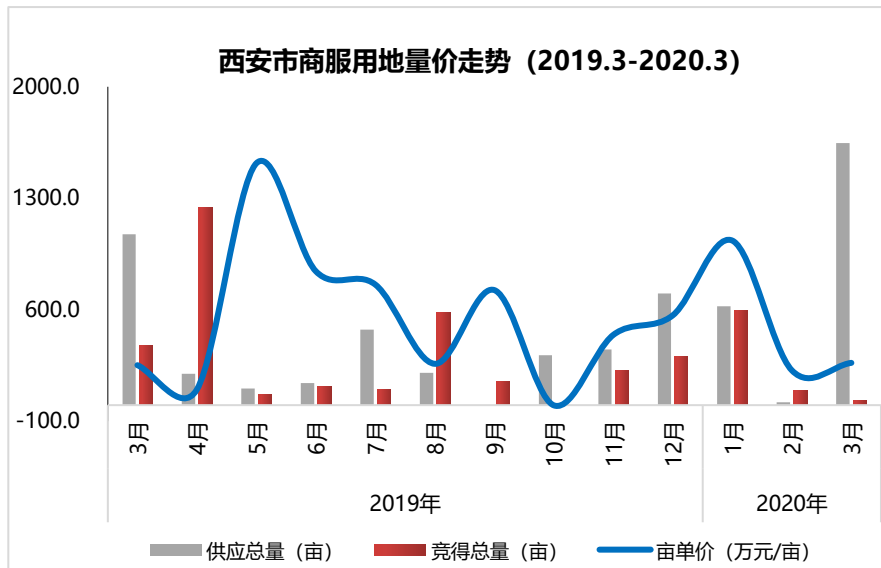
- **经营性用地供应**：2020年3月全市出让经营性用地54宗，供应面积3954.2亩，环比上涨21390.2%，同比上涨55.1%；
- **经营性用地成交**：2020年3月全市成交经营性用地5宗，成交面积392.2亩，环比上涨48.5%，同比下降79.0%，计容建面61.2万m²，环比上涨19.8%；
- **经营性用地价格**：2020年3月经性用地平均亩单价814万元/亩，环比上涨293.2%，同比上涨137.2%，平均楼面价为5213元/m²，环比上涨387.2%，同比上涨153.6%，整体溢价率50%。

住宅用地供应提速，成交量价齐涨



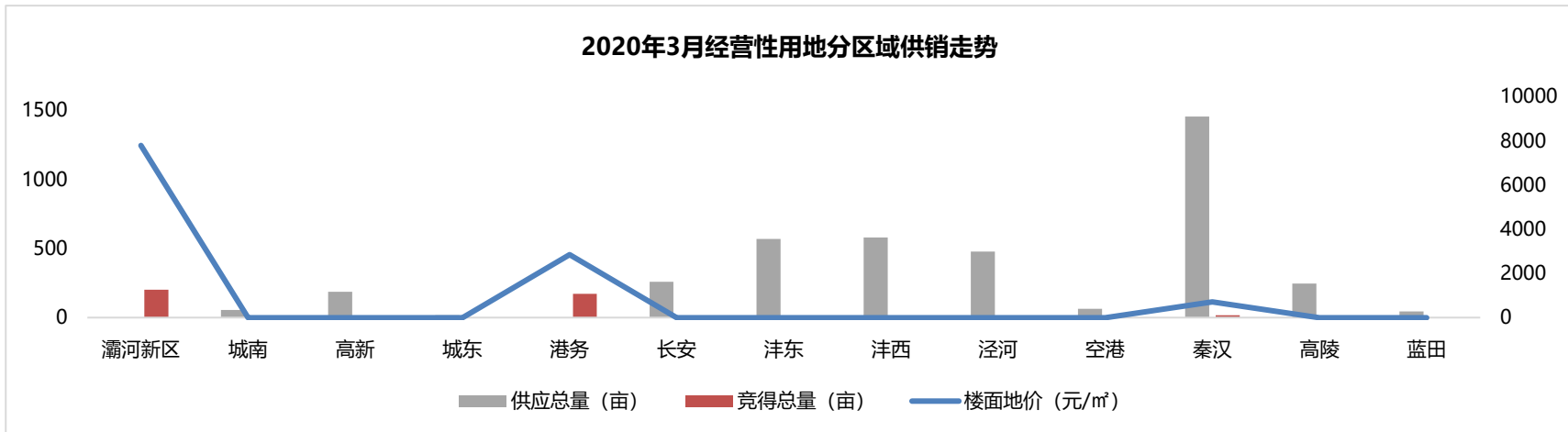
- 住宅用地供销价：**2020年3月住宅用地供应32宗，面积2307.8亩，同比上涨56.3%；成交3宗，成交面积363.6亩，环比上涨114.5%，同比下降75.7%；平均亩单价857万/亩，环比上涨328.5%，同比上涨77%；按最大容积率可形成建筑面积57.1万m²，平均楼面地价5460元/m²，环比上涨514.9%，同比上涨71.4%；

商服用地供应同环比均上涨，成交量跌价升



- 商服用地供销价：**2020年3月商服用地出让22宗，供应面积1646.4亩，环比上涨8847.8%，同比上涨53.3%；成交2宗，成交面积28.6亩，环比下降69.6%，同比下降92.3%，平均亩单价267万/亩，环比上涨21.4%，同比上涨5.8%；按最大容积率可形成建筑面积4.2万㎡，平均楼面地价1836元/㎡，环比上涨14.4%，同比上涨64.3%；

西咸为供应主力，成交重点分布于灞河新区和港务区



- **土地供应分区域：**本月秦汉供应1455.7亩，位居各区域供应之首，占总供应量的36.8%，其次为沣西、沣东和泾河，分别供应579.6亩、568.7亩和477.7亩；
- **土地成交分区域：**本月成交土地5宗，面积392.2亩，地块集中分布于港务区、灞河新区和秦汉新城。其中，典型地块为灞河新区成交的2宗共计202.1亩的商住地块，该宗土地吸引18家top级房企竞夺，最终由西安三迪房地产开发有限公司以68%的溢价率，耗资21.5亿元摘得；此外港务区成交2宗172.5亩，其中1宗161.5亩的商住用地由万科以76710万元摘得，未来将用于国际港务区拆迁村民安置。秦汉新城仅成交一宗17.6亩的商服用地。

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
灞河新区	—	202.1	7792	9079	10595	1.4
城南	55.1	—	—	—	—	—
高新	186.3	—	—	—	—	—
城东	16.9	—	—	—	—	—
港务区	—	172.5	2851	3893	10429	3.7
长安	259.6	—	—	—	—	—
沣东新城	568.7	—	—	—	—	—
沣西新城	579.6	—	—	—	—	—
泾河新城	477.7	—	—	—	—	—
空港新城	63.0	—	—	—	—	—
秦汉新城	1455.7	17.6	706	4697	9852	14.0
高陵	246.6	—	—	—	—	—
蓝田	45.0	—	—	—	—	—

2020年3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	西安三迪房地产开发有限公司	202.1	234816	1162	7792
2	万科地产	161.5	76710	475	2849
3	荣华地产	17.6	1410.0	80	706
4	陕西广告产业园置业有限公司	11.0	6230	566	2876
合计		392.2	319166	814	—



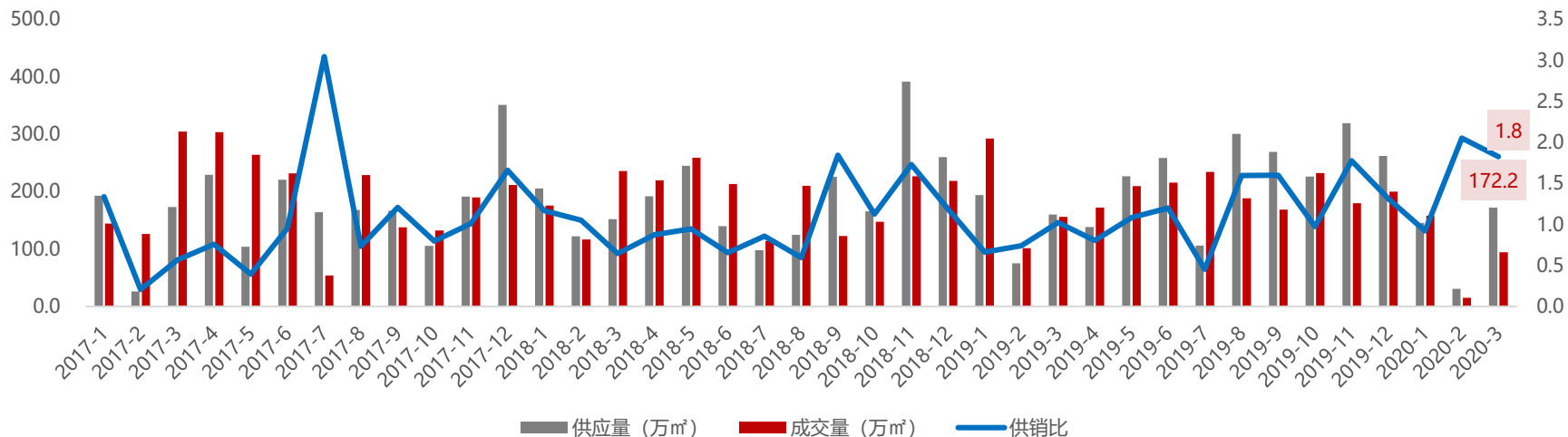
Part 03

新房市场

-
- 整体市场
 - 分物业表现
 - 创典数据

在房地产行业复工带动下，本月商品房供销环比大幅攀升，市场整体表现供大于求

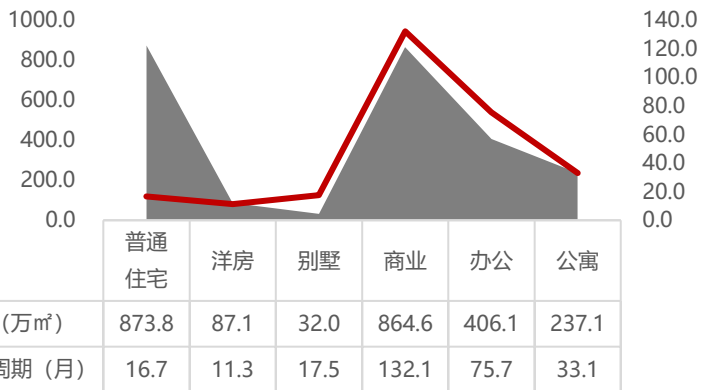
2017-2020年月度商品房供销走势图



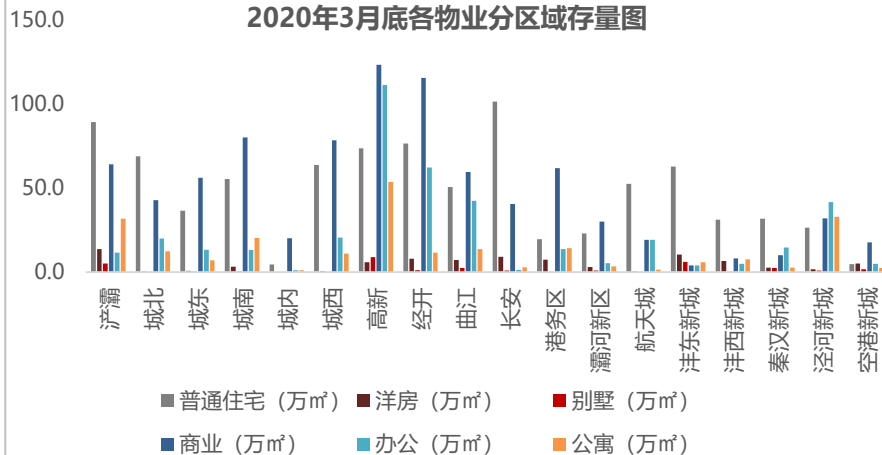
- 2020年3月，西安商品房供应量172.2万m²，环比上涨460.5%，同比上涨7.7%；商品房成交量94.4万m²，环比上涨530.5%，同比下降39.6%；
- 本月商品房供销比下降至1.8，整体表现供大于求。

受疫情影响，各物业去化周期全线拉长，其中沅东新城商品房去化周期最短为10.1个月

2020年3月底各物业存量及去化周期图



2020年3月底各物业分区域存量图

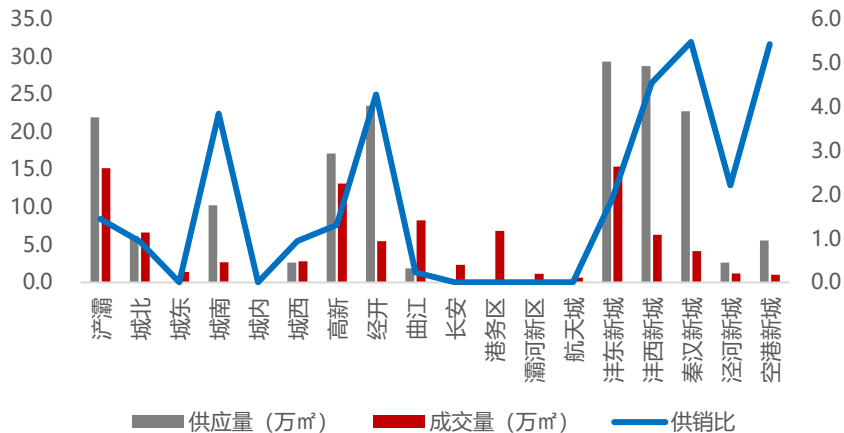


- 2020年3月底，商品房市场库存总量2500.7万㎡，去化周期上涨至30.9个月；其中普通住宅去化周期上涨至16.7个月，洋房去化周期上涨至11.3个月，别墅去化周期上涨至17.5个月，商业去化周期上涨至132.1个月，办公去化周期上涨至75.7个月，公寓去化周期上涨至33.1个月；
- 商品房库存分区域看：城内由于商业存量较大、消化速度慢，去化周期居全市之首，为470.4个月；其次为泾河新城、长安，去化周期均超过100个月；去化周期最短的依旧是沅东新城，为10.1个月。

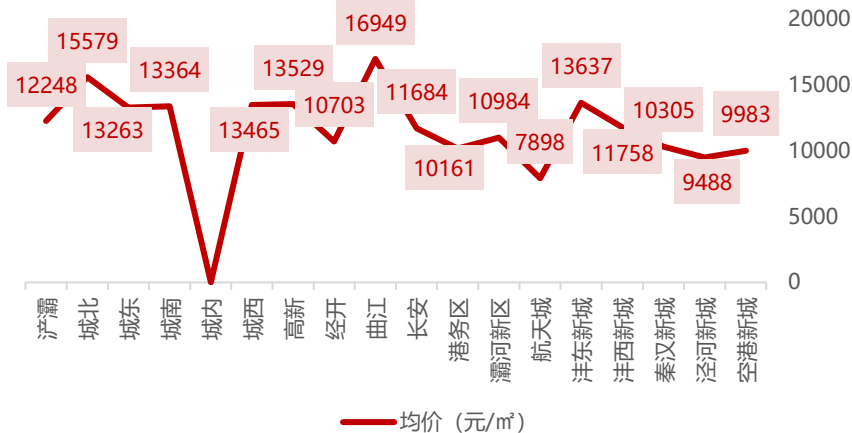
新房市场/整体市场

沣东新城位居全市商品房供销之首，秦汉新城明显供大于求，曲江严重供不应求

2020年3月商品房分城区供销图



2020年3月商品房分城区价格图

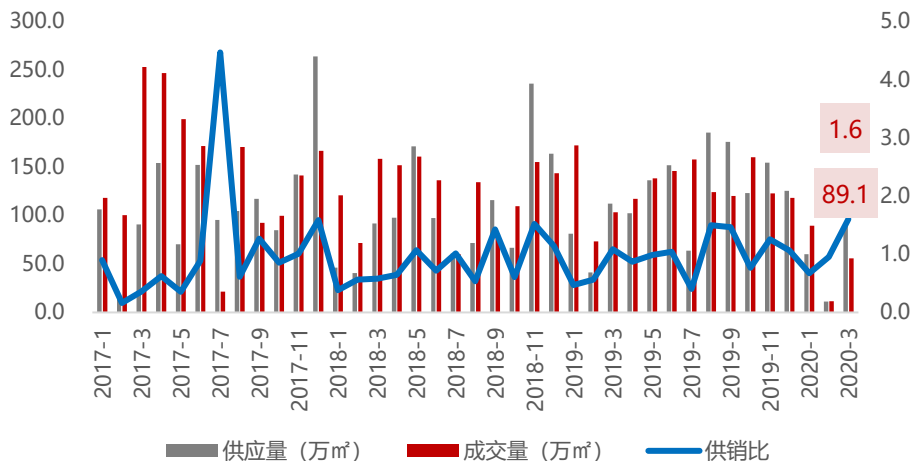


- 2020年3月，沣东新城以29.3万㎡的供应量、15.4万㎡的成交量领跑全市；秦汉新城明显供大于求，供销比为5.5，曲江严重供不应求，供销比为0.2；
- 2020年3月，西安商品房成交均价12904元/㎡，环比下降1.9%，同比上涨6.8%，其中长安价格环比上涨113.2%，达11684元/㎡；本月受万科金域国际、万科高新华府等项目集中备案影响，高新价格环比下降22.1%，为13529元/㎡。

新房市场/分物业表现/住宅物业

3月普通住宅供销环比大涨、同比下滑，市场表现供大于求

2017-2020年月度普通住宅供销走势图



2020年3月普通住宅成交金额排行

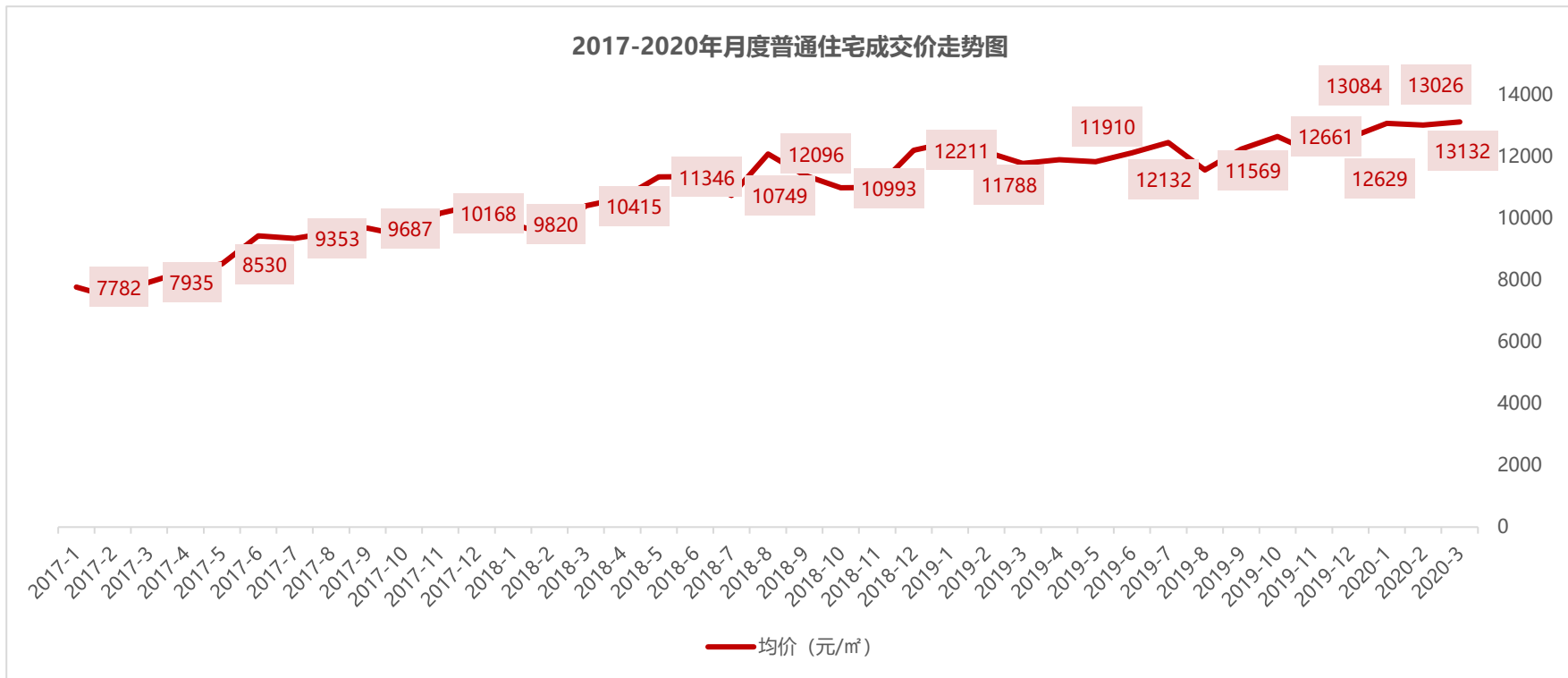
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	恒大悦龙台	367,107,409	17010
2	绿城·桂语蘭庭	267,109,761	11233
3	苏宁雲著御澜湾	252,477,836	17638
4	汇悦城	242,551,507	9813
5	富力·开远城	228,994,320	16118
6	金科博翠天宸	193,159,337	11661
7	中南·君启	182,239,890	16654
8	万科·璞悦	180,199,418	16203
9	绿城西安全运村	170,701,918	12145
10	龙湖·紫宸	167,685,806	14886

- 2020年3月，西安普通住宅供应量89.1万㎡，环比上涨703.7%，同比下降20.4%，住宅成交量55.6万㎡，环比上涨377.5%，同比下降46%，普通住宅供销比上涨至1.6，市场表现供大于求。

新房市场/分物业表现/住宅物业

本月普通住宅成交均价13132元/m²，环比上涨0.8%，同比上涨11.4%

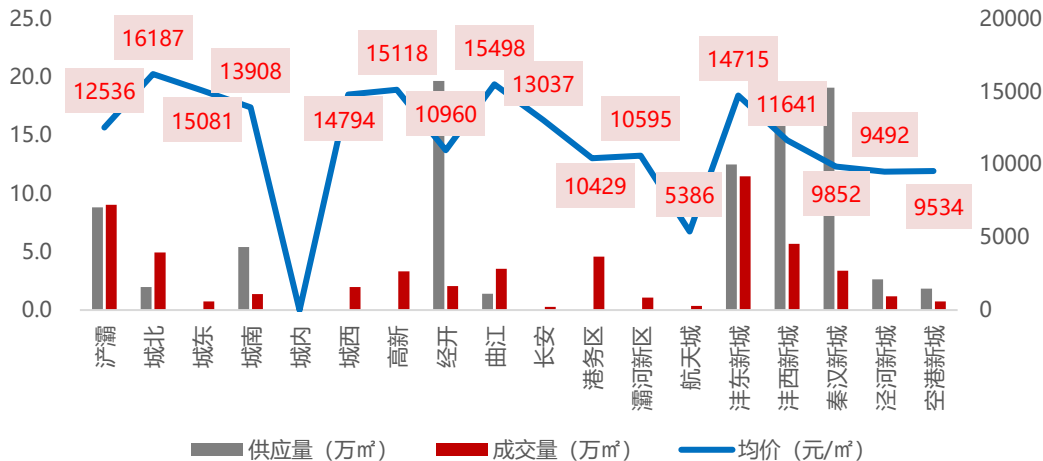
2017-2020年月度普通住宅成交价走势图



新房市场/分物业表现/住宅物业

经开以19.7万m²的供应量、沣东新城以11.5万m²的成交量居全市首位，城北以16187元/m²的价格领跑

2020年3月普通住宅分城区供销价走势图



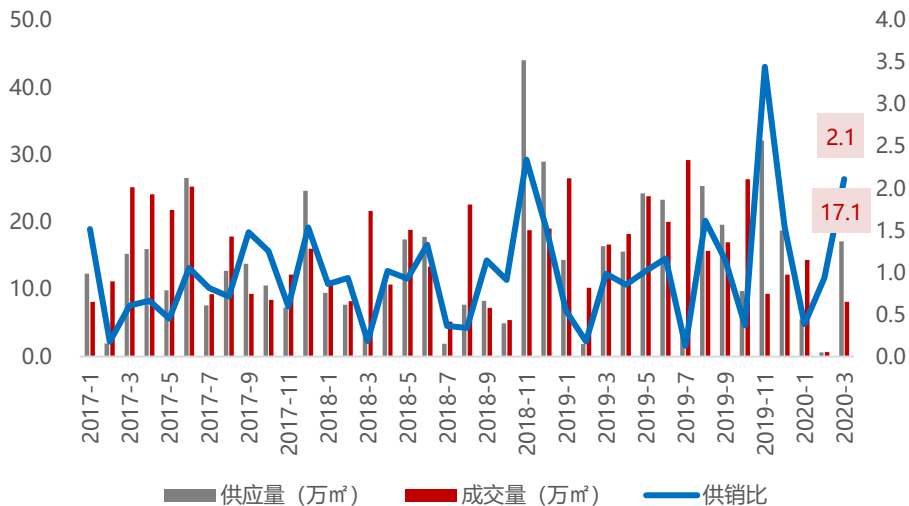
2020年3月各区域典型获证项目一览表

区域	典型获证项目
灞桥	万科·雁鸣湖、御锦城、中建·锦绣天地
城北	中南君启
城南	感恩时代广场、清凉山樾
曲江	阳光城翡丽曲江
经开	白桦林溪、绿城·桂语蘭庭
沣东	电建洺悦府、朗诗未来街区、长盛青春汇 中南菩悦东望府
沣西	沣水云岭、招商·雍景湾、中国铁建·西派时代
秦汉	恒大文化旅游城
泾河	香榭庄园
空港	空港·绿地世界中心

- 2020年3月，西安普通住宅供应量排名前三的区域分别是经开、秦汉新城和沣西新城，供应面积分别为19.7万m²、19.1万m²和15.8万m²，其中恒大文化旅游城、绿城·桂语蘭庭、电建洺悦府、空港·绿地新城、感恩时代广场等均为供应大户。成交量排名前三的区域分别是沣东新城、灞桥和沣西新城，成交面积分别为11.5万m²、9万m²和5.7万m²；
- 2020年3月，西安普通住宅成交均价前三位的区域分别是城北、曲江和高新，成交均价分别为16187元/m²、15498元/m²、15118

洋房供销价全面上涨，市场表现供大于求

2017-2020年月度洋房供销走势图



2020年3月洋房成交金额排行

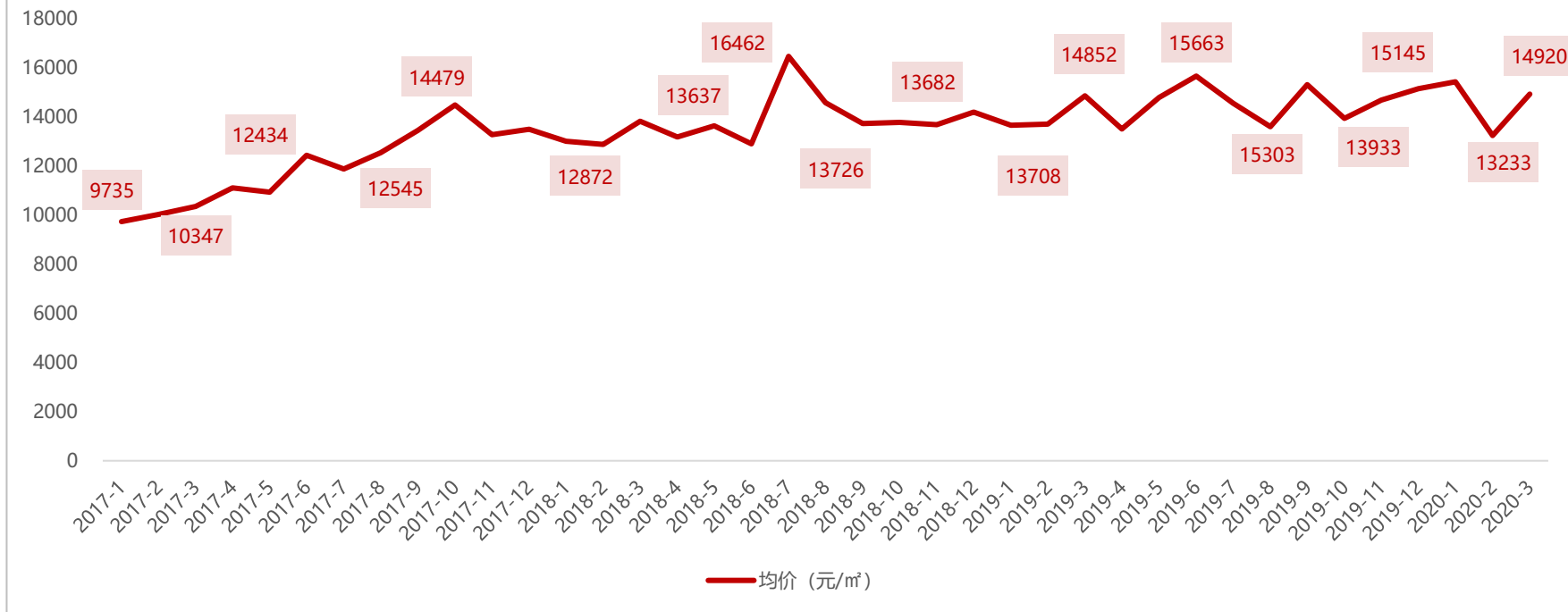
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	绿地璀璨天城	181,450,945	12007
2	天地源·大都会	138,912,346	17883
3	世茂璀璨倾城	129,216,535	14540
4	中海·曲江大城	111,702,759	17174
5	清凉山居	104,186,207	17237
6	中海长安府	90,376,407	18741
7	华润置地·曲江九里	78,578,761	19429
8	恒大御龙湾	43,152,173	14462
9	陆港金海岸	36,165,638	11689
10	中建·锦绣天地	33,966,219	15895

- 2020年3月，西安洋房供应量17.1万㎡，环比上涨2663.6%，同比上涨4.5%，洋房成交量8.1万㎡，环比上涨1121.2%，同比下降51.3%，本月洋房供销比上涨至2.1，市场表现供大于求。

新房市场/分物业表现/洋房物业

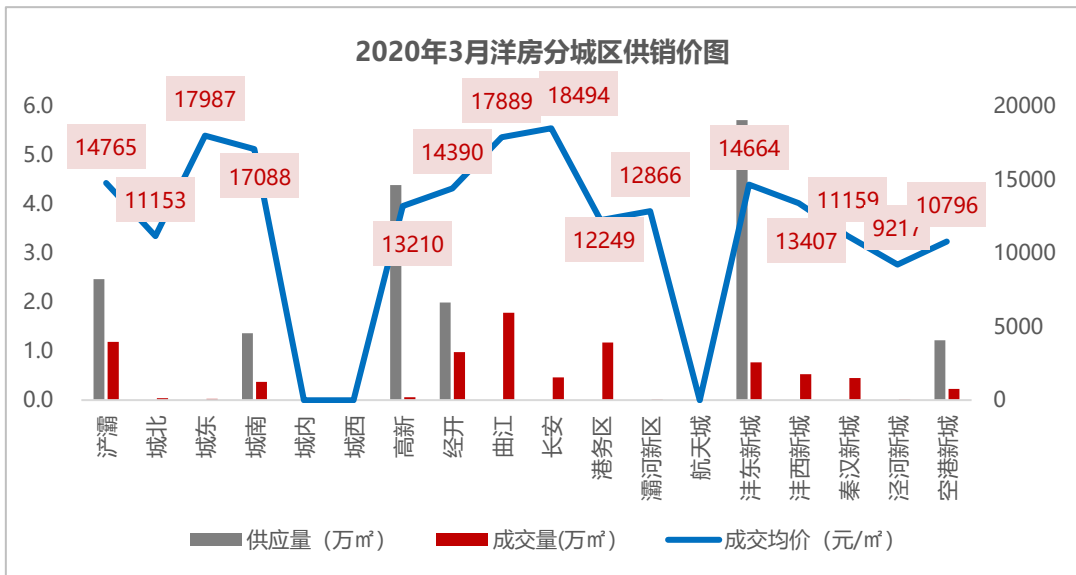
本月洋房成交均价14920元/㎡，环比上涨12.8%，同比上涨0.5%

2017-2020年月度洋房成交价走势图



新房市场/分物业表现/洋房物业

沣东新城以5.7万m²的供应量、曲江以1.8万m²的成交量分别居全市首位，长安以18494元/m²的价格领跑



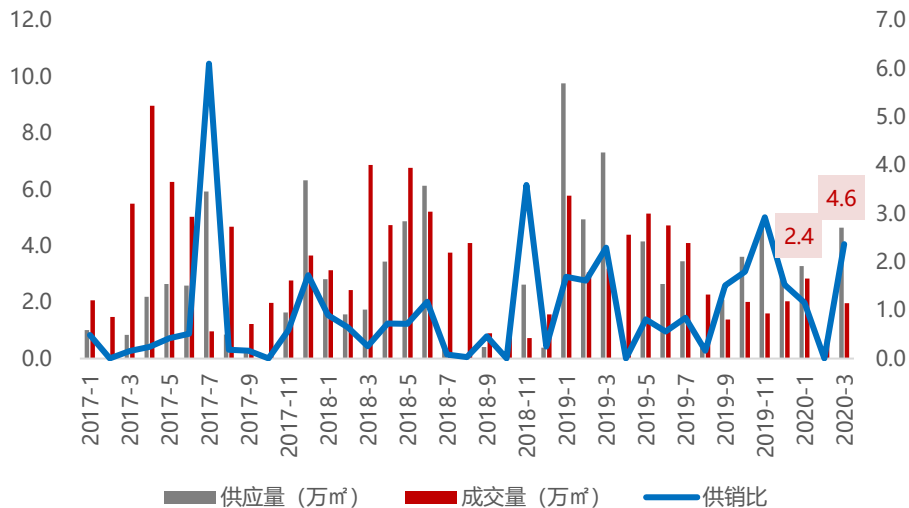
2020年3月各区域典型获证项目一览表

区域	典型获证项目
灞灞	中建·锦绣天地、未央金茂府 万科·雁鸣湖
经开	绿城·桂语蘭庭
高新	香榭御澄、紫薇国际生态城
城南	清凉山樾
空港	空港·绿地世界中心

- 2020年3月，西安洋房供应量排名前三的区域分别是沣东新城、高新和灞灞，供应面积分别为5.7万m²、4.4万m²和2.5万m²；成交量排名前三的区域分别是曲江、灞灞和港务区，成交面积分别为1.8万m²、1.19万m²和1.17万m²；
- 2020年2月，西安洋房成交均价排名前三位的区域分别是长安、城东和曲江，成交均价分别为18494元/m²、17987元/m²、17889元/m²。

本月别墅供应破冰，成交量价齐涨，整体表现供大于求

2017-2020年月度别墅供销走势图



2020年3月别墅成交金额排行

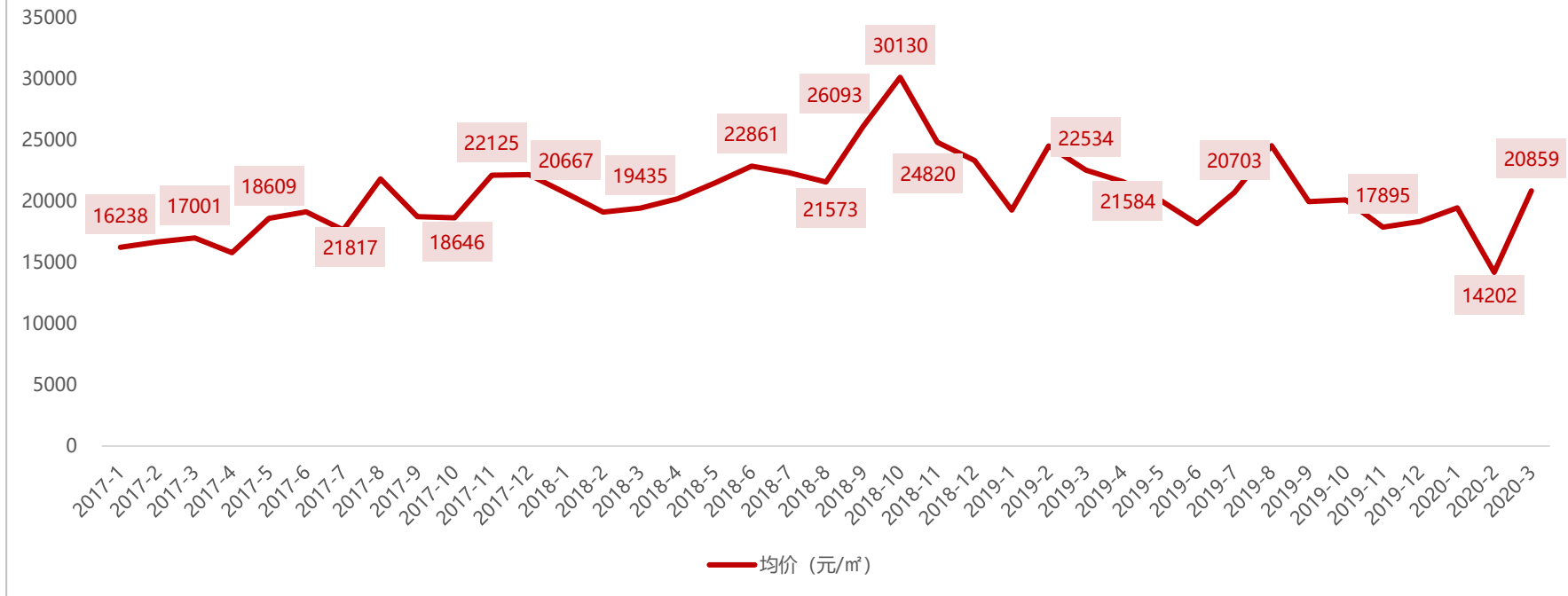
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	万科·悦湾	265,485,752	24034
2	中海·曲江大城	128,983,929	20144
3	中国铁建·西派国际	43,556,739	23497
4	海伦湾	42,333,914	15761
5	荣德·河与墅	3,430,182	21837

- 2020年3月，西安别墅供应量4.6万㎡，同比下降36.5%，成交量2万㎡，环比上涨185.6%，同比下降38.5%，本月别墅供销比上涨至2.4，市场表现供大于求。

新房市场/分物业表现/别墅物业

本月别墅成交均价20859元/㎡，环比上涨46.9%，同比下降7.4%

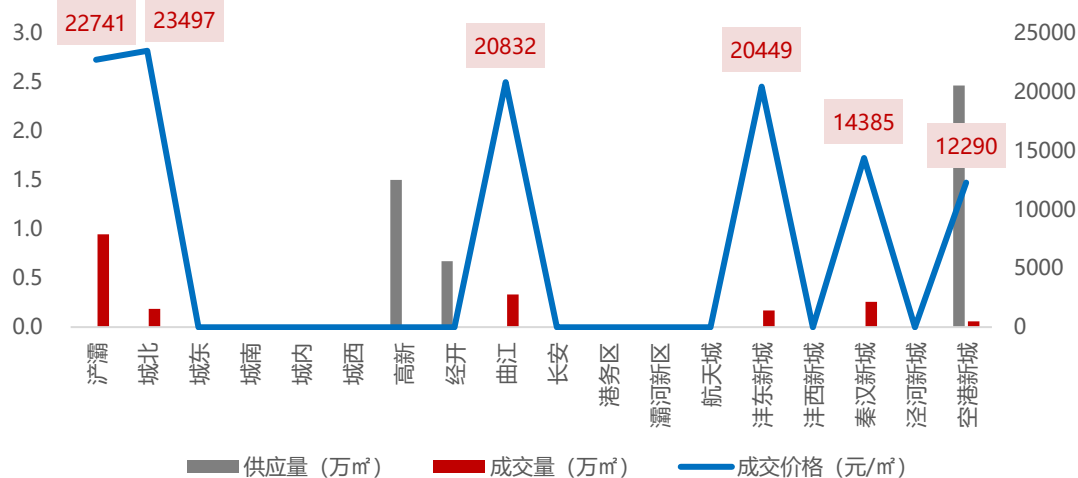
2017-2020年月度别墅成交价走势图



新房市场/分物业表现/别墅物业

空港新城以2.5万㎡的供应量、浐灞以0.9万㎡的成交量居全市首位，城北以23497元/㎡的价格领跑

2020年3月别墅分城区供销价图



2020年3月各区域典型获证项目一览表

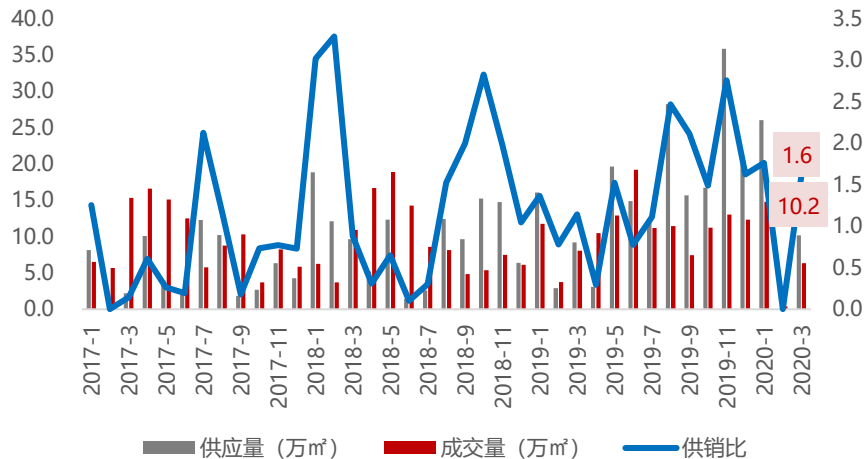
区域	典型获证项目
高新	紫薇国际生态城
空港	福星惠誉美术城·云玺、空港·绿地新城

- 2020年3月，西安别墅供应量排名前三的区域分别是空港新城、高新和经开，供应面积分别为2.5万㎡、1.5万㎡和0.7万㎡。成交量排名前三的区域分别是浐灞、曲江、秦汉新城，成交面积分别为0.9万㎡、0.33万㎡、0.26万㎡；
- 2020年3月，西安别墅成交均价排名前三位的区域分别是城北、浐灞、曲江，成交均价分别为23497元/㎡、22741元/㎡、20832元/㎡。

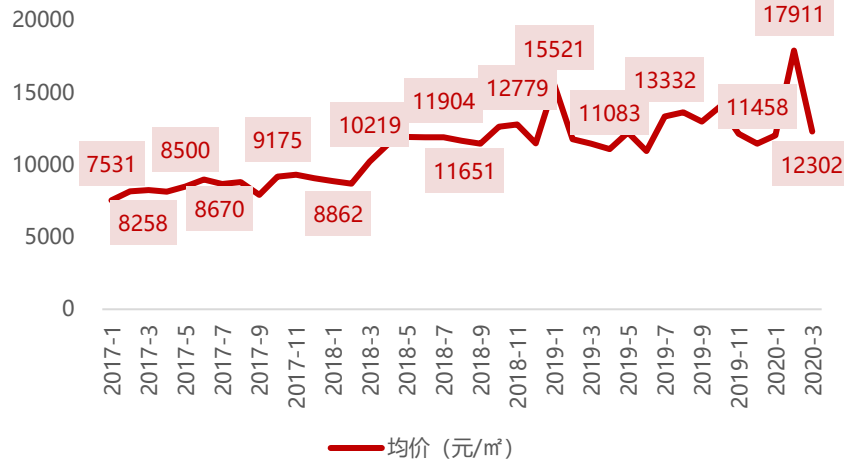
新房市场/分物业表现/公寓物业

本月公寓供销上涨，成交价环比下跌，市场表现供大于求

2017-2020年月度公寓供销走势图



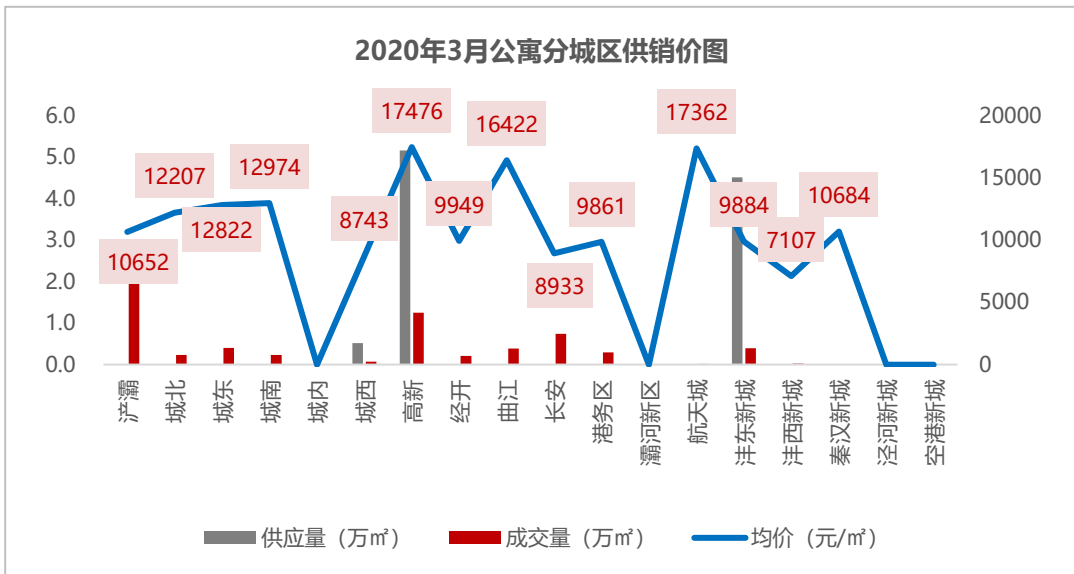
2017-2020年月度公寓成交价走势图



- 2020年3月，西安公寓供应量10.2万㎡，同比上涨10.5%。成交量6.3万㎡，环比上涨1574.9%，同比下降21.6%；本月公寓供销比上涨至1.6，整体表现供大于求；
- 2020年3月，西安公寓成交均价12302元/㎡，环比下降31.3%，同比上涨7.4%。

新房市场/分物业表现/公寓物业

高新以5.2万m²的供应量、浐灞以2.1万m²的成交量居全市首位，高新以17476元/m²的价格领跑

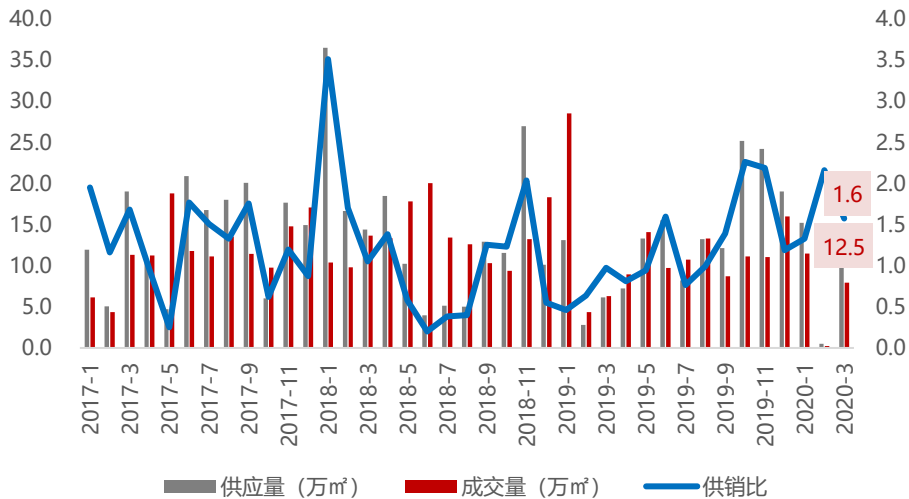


2020年3月各区域典型获证项目一览表	
区域	典型获证项目
城西	鼎诚·馥桂园
高新	香榭御澄
沣东	华宇东原阅境

- 2020年3月，西安公寓供应量排名前三的区域分别是高新、沣东新城、城西，供应面积分别为5.2万m²、4.5万m²、0.5万m²。成交量排名前三的区域分别是浐灞、高新、长安，成交面积分别为2.1万m²、1.2万m²、0.7万m²；
- 2020年3月，西安公寓成交均价排名前三的分别是高新、航天城、曲江，均价分别为17476元/m²、17362元/m²、16422元/m²。

本月商业供销同环比双双上涨，整体表现供大于求

2017-2020年月度商业供销走势图



2020年3月商业物业成交面积排行

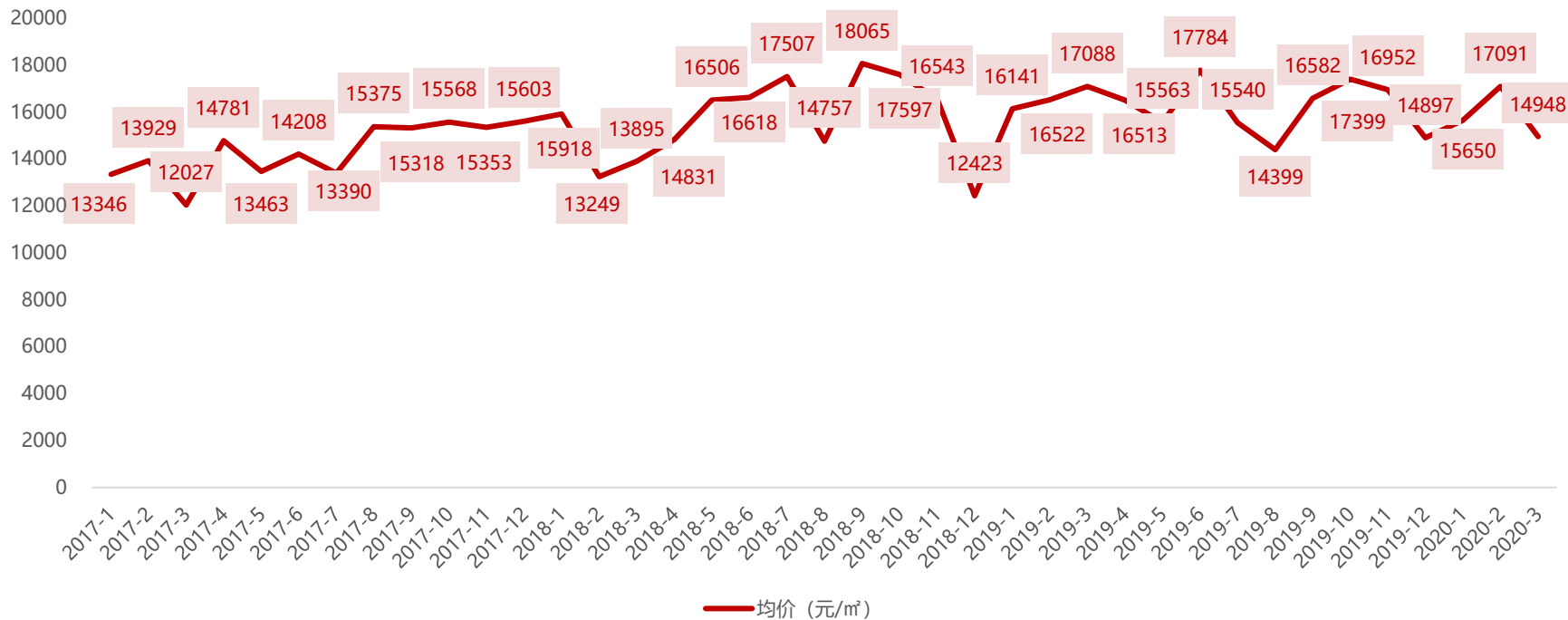
排名	项目	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	西安曲江芙蓉新天地	114,752,114	35966
2	万科高新华府	101,498,565	10761
3	阳光北郡	98,874,083	14719
4	万科金域国际	91,088,531	6204
5	保利天悦	77,604,984	22625
6	万科·翡翠天誉	64,985,718	29881
7	万科翡翠国宾	59,306,459	19001
8	启迪·清扬时代	51,949,173	44147
9	西安华南城	50,465,293	8455
10	太奥广场	29,764,460	16169

■ 2020年3月，西安商业供应量12.5万㎡，环比上涨2322.3%，同比上涨102.6%；成交量7.9万㎡，环比上涨3226.7%，同比上涨25.5%，本月商业供销比下降至1.6，市场表现供大于求。

新房市场/分物业表现/商业物业

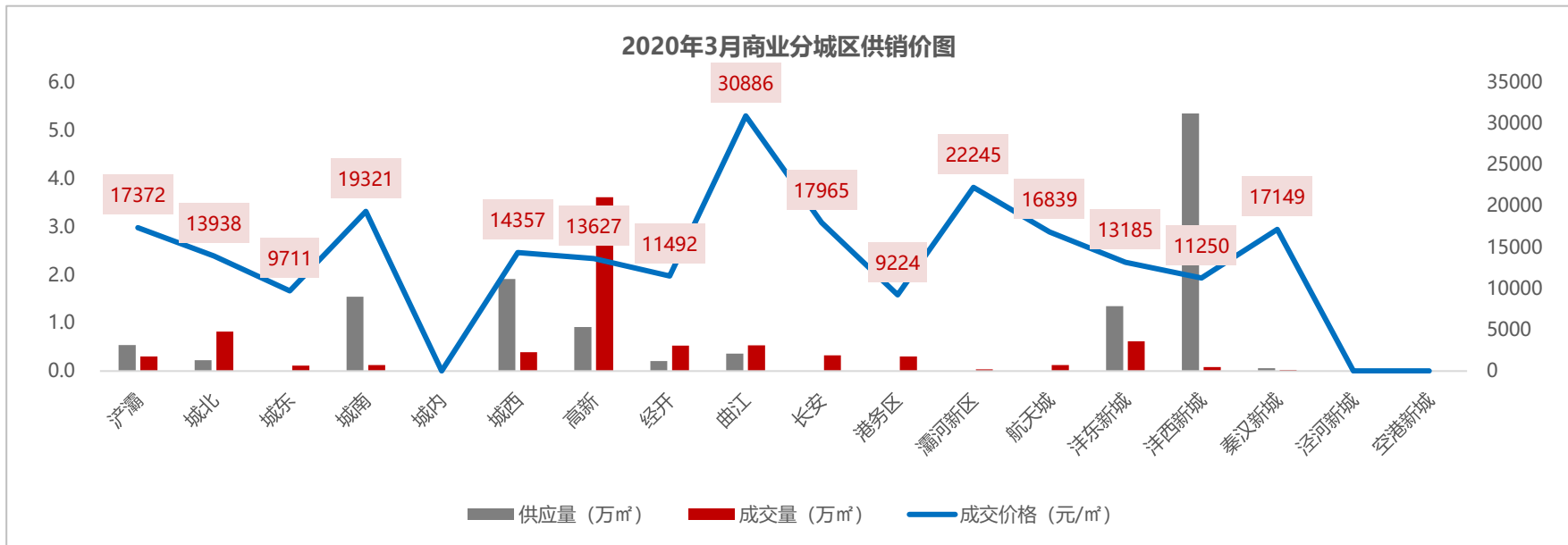
本月商业成交均价14948元/m²，环比下降12.5%，同比下降12.5%

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

沣西新城以5.3万m²的供应量、高新以3.6万m²的成交量居全市首位，曲江以30886元/m²的价格领跑

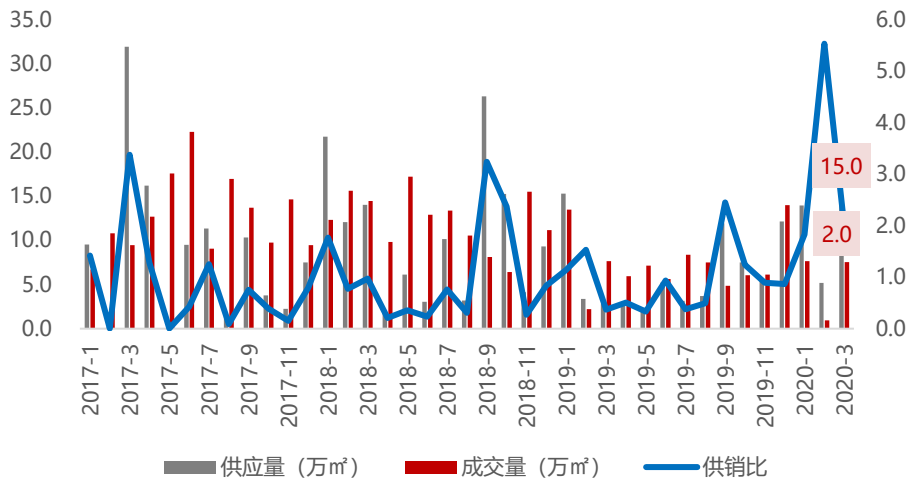


- 2020年3月，西安商业供应量排名前三的区域分别是沣西新城、城西、城南，供应面积分别为5.3万m²、1.9万m²、1.5万m²。成交量排名前三的区域分别是高新、城北、沣东新城，成交面积分别为3.6万m²、0.8万m²、0.6万m²；
- 2020年3月，西安商业成交均价排名前三的分别是曲江、灞河新区、城南，均价分别为30886元/m²、22245元/m²、19321元/m²。

新房市场/分物业表现/办公物业

本月办公供销环比上涨，市场表现供大于求

2017-2020年月度办公供销走势图



2020年3月办公物业成交面积排行

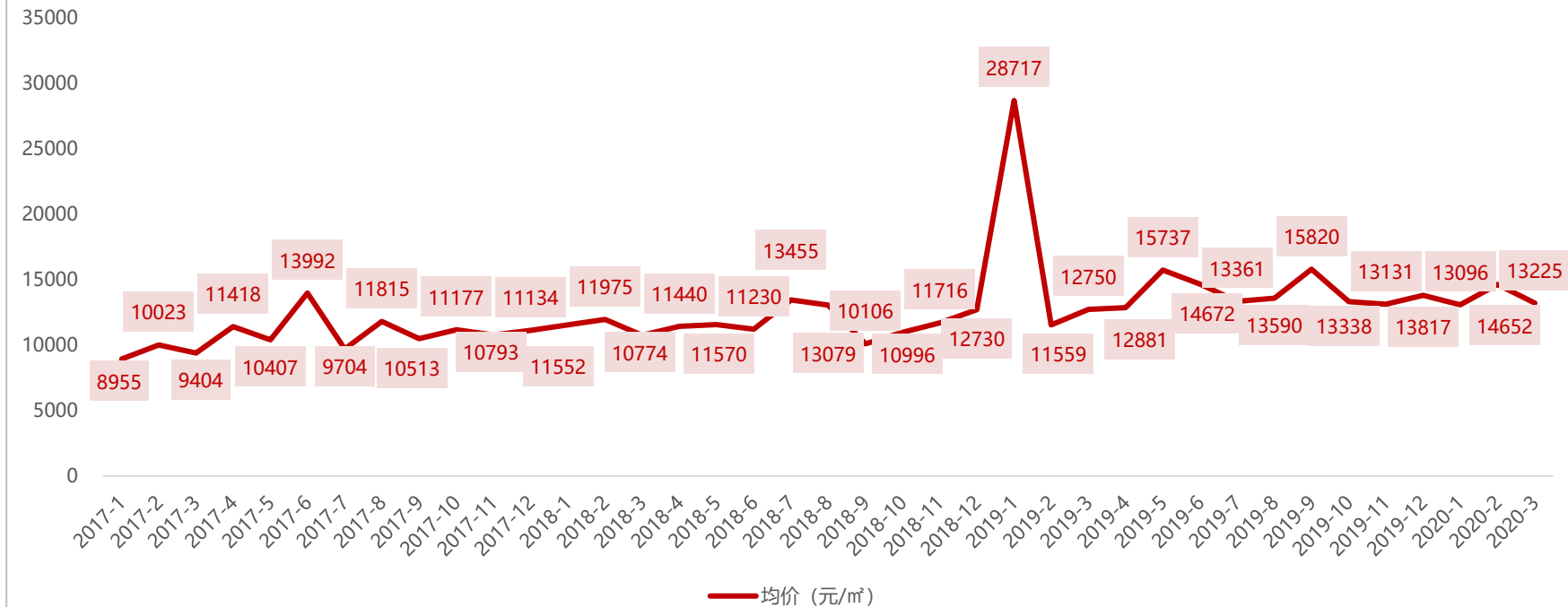
排名	项目	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	万科高新华府	277,408,418	12743
2	融创·曲江印	160,449,181	31743
3	保亿大明宫国际	123,179,406	18242
4	万科金域国际	105,315,291	11025
5	华商豪盛旺座城	42,755,529	16712
6	MOMOPARK	34,497,305	17845
7	曲江万众国际	32,299,403	24257
8	绿地国际花都	31,298,317	10019
9	高新水晶·卡芭拉	30,620,803	12092
10	白桦林国际	29,860,823	14916

- 2020年3月，西安办公供应量15万㎡，环比上涨190.3%，同比上涨437.3%；成交量7.5万㎡，环比上涨702.9%，同比下降1.6%；本月办公供求比下降至2，市场表现供大于求。

新房市场/分物业表现/办公物业

本月办公成交均价13225元/m²，环比下降9.7%，同比上涨3.7%

2017-2020年月度办公成交价走势图



新房市场/分物业表现/办公物业

沣东新城以5.2万m²的供应量、高新以4.1万m²的成交量居全市首位，曲江以24566元/m²的价格领跑

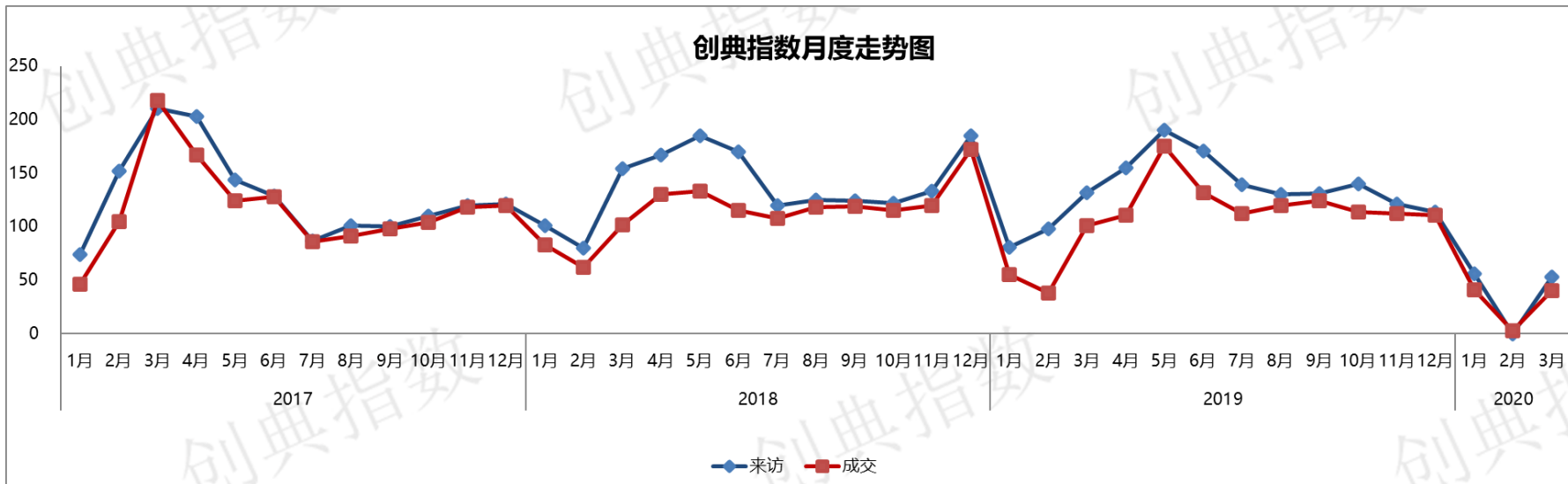
2020年3月办公分城区供销价图



- 2020年3月，西安办公供应量排名前三的区域分别是沣东新城、沣西新城、秦汉新城，供应面积分别为5.2万m²、5.1万m²、3.6万m²。成交量排名前三的区域分别是高新、沣东新城、经开，成交面积分别为4.1万m²、1.2万m²、0.9万m²；
- 2020年3月，西安办公成交均价排名前三的分别是曲江、城南、浐灞，成交均价分别为24566元/m²、17297元/m²、13180元/m²。

疫情缓解后，楼市逐步恢复，到访与成交恢复至春节前水平

随着疫情防控形势的持续向好，复工复产的全面推进，西安楼市逐步恢复。创典指数显示：来访指数53，成交指数40，与去年同期相比虽处于低位，但到访量基本已经恢复至春节前水平，成交量也伴随着供应的恢复及疫情所积压的置业需求的释放而快速回升。预计四月份楼市继续保持稳步上扬态势。

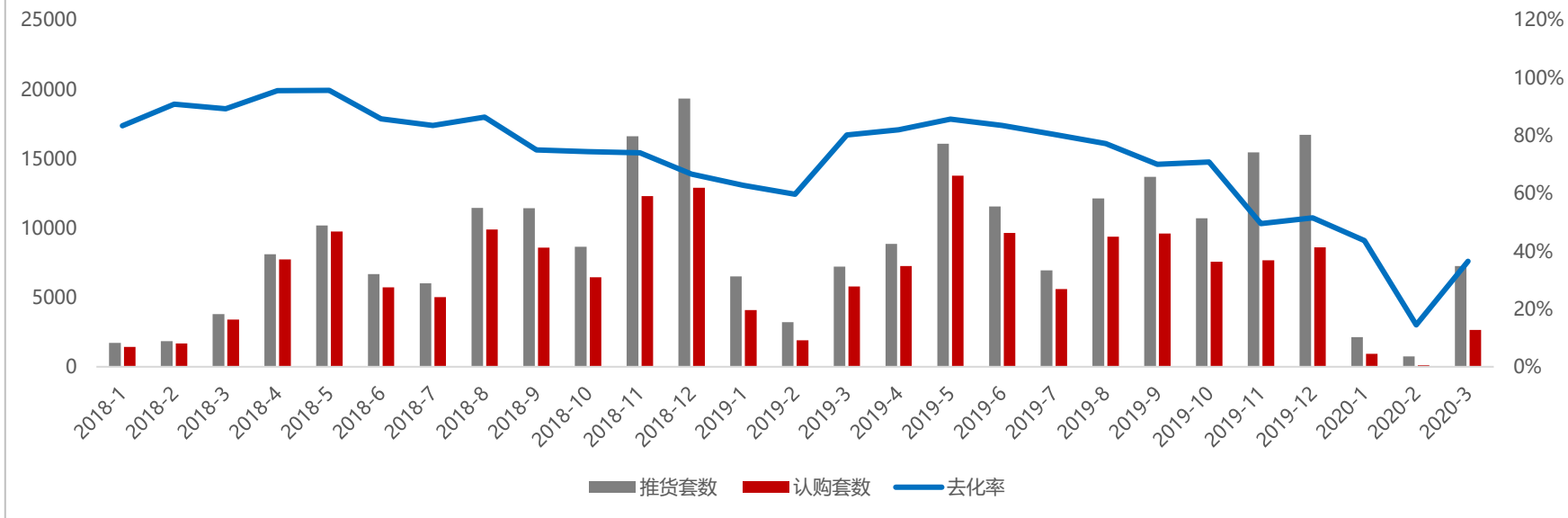


(关于创典指数：创典指数采用创典代理及竞品项目的案场实时数据，综合运用加权平均法换算得出。来访指数由各项目上客量换算得出，成交指数由各项目平均成交套数换算得出，旨在专业、实时、精准的反映市场一线动态。)

疫情缓解，3月西安开盘项目个数、推货量、成交量大幅回升，整体去化率回升至37%，但仍低位运行

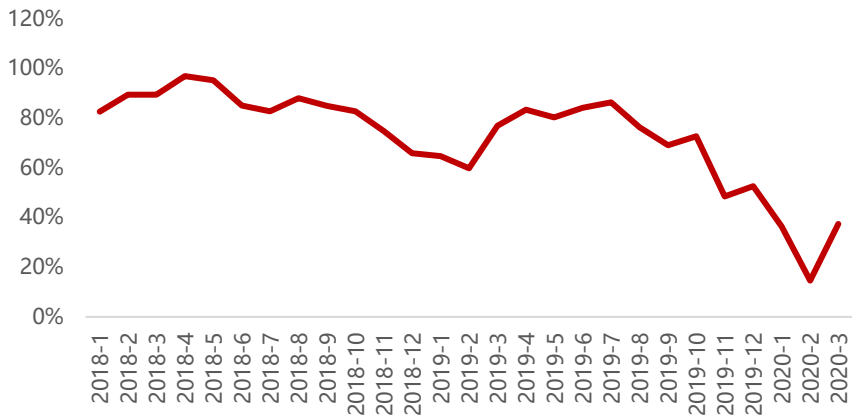
据创典重点项目监测，3月全市共有28个项目举行开盘活动，较上月增加27个项目，项目分布于浐灞、沣东两个区域，开盘总推货7273套，环比上涨862%，认购2658套，环比上涨2316%，平均去化率37%，相比上月上涨22个百分点。

2018-2020年月度开盘平均去化率走势图

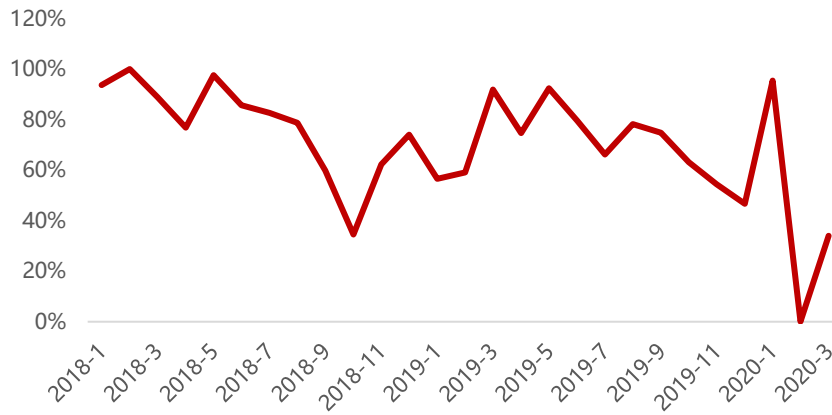


本月主城区、外围城区开盘项目个数、推货量、成交量全面上涨，去化率均不足4成

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：3月，主城区开盘项目18个，推货量5443套，环比上涨620%，成交量2035套，环比上涨1750%，整体去化率37%，环比上涨22%；
- 外围城区：3月，外围城区开盘项目10个，推货量1830套，成交量623套，整体去化率34%。

备注：主城区：浐灞、城北、城南、城西、城东、高新、经开、曲江、港务区、航天城、长安、灞河新区。

外围城区：沣东、沣西、秦汉、泾河、空港、高陵、临潼、鄠邑等

新房市场/创典数据/开盘监测

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	推销量	认购数	去化率	成交均价 (元/㎡)	装修类型
3.20	城北	大明宫	中南君启	高层	2#	线下开盘	三室	144	65	21	32%	17204	精装
3.29	城南	雁环中路	清凉山樾	高层	3#、4#	线下开盘	三室、四室	107-147	150	61	41%	16907	毛坯
				洋房	9#、10#		四室、五室	186-235	64	15	23%	20709	毛坯
3.11-3.12			龙湖·紫宸	高层	10#	摇号	三室、四室	113-143	94	94	100%	14880	精装
3.10		灞河东	碧桂园阅江府	洋房	7#-10#、12#、13#	线上开盘	三室	117-181	284	47	43%	21952	精装
3.24-3.27		浐河	御锦城	小高层	41#-43#	摇号	两室、三室、四室	87-142	152	137	100%	13399	毛坯
				高层	46#		两室、三室	89-117	136	136	100%	11599	毛坯
3.19	浐灞	未央湖	金科博翠天宸	高层	1#、10#	线下开盘	三室、四室	112-143	358	10	3%	12052	精装
小高层				5#、9#	四室		142-143	136	5	4%	12852	精装	
3.7		灞河西	万科悦湾	叠拼	9#-19#	线下开盘	两室、三室	143-181	184	83	45%	24871	毛坯
3.20				万科·璞悦	小高层	1#-3#	线下开盘	三室、四室	110-123	298	125	42%	16167
3.6		矿山路	金辉·东方铭著	高层	2#	线下开盘	三室、四室	106-127	126	61	48%	15786	精装
				小高层	5#、10#		三室、四室	126-136	162	3	2%	16395	精装
				叠拼	12#		跃层	187-210	12	0	0%	24710	毛坯
3.18-3.20	曲江	曲江二期	碧桂园云顶	高层	3#-6#	摇号	三室、四室	164-228	244	150	61%	21568	精装
3.31		雁翔	阳光城翡丽曲江	高层	22#	摇号	三室、四室	99-148	120	113	94%	13883	精装
3.27	高新	高新核心区	香榭御澄	洋房	7#-9#	线上开盘	四室	181-226	92	64	70%	29085	毛坯
				公寓	10#		一室	38-67	979	335	34%	30755	精装
3.18	高新	国际社区	紫薇国际生态城	叠拼	20#、21#、23#、24#	线上开盘	四室、跃层	211-236	49	23	47%	24656	毛坯
				平墅	25#		四室	150-185	20	18	90%	21057	毛坯
3.10		徐家湾	世茂璀璨倾城	洋房	2#-4#	线上开盘	三室	127-149	176	90	51%	16906	毛坯
3.17	经开	草滩	绿城·桂语蘭庭	洋房	27#	线上开盘	三室、四室	116-144	54	10	19%	15000	精装
				高层	35#、38#		三室、四室	127-142	88	6	7%	13193	毛坯
3.28	经开	高铁新城	碧桂园文景府	叠拼	6#、8#	线下开盘	一室、两室、三室	70-127	525	94	18%	11393	毛坯
				高层	9#		跃层	181-199	34	13	38%	24733	毛坯
				小高层	16#		两室、三室、四室	95-141	108	36	33%	14553	精装
							三室、四室	118-135	72	40	56%	14553	精装


新房市场/创典数据/开盘监测

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
3.11	航天城	航天大道	金辉天宇凤栖云筑	洋房	4#	线上开盘	四室	141	44	6	14%	20369	精装
				高层	2#、5#		两室、三室、四室	87-133	472	94	20%	18569	精装
3.12-3.14	长安	常宁新区	雅居乐·湖居笔记	高层	2#	摇号	三室、四室	97-133	123	123	100%	11464	精装
				小高层	3#		三室、四室	163	22	22	100%	13260	精装
3.21	沣东		中南菩悦东望府	小高层	4#、7#	线下开盘	三室、四室	94-125	102	46	45%	15500-17500	精装
3.14			碧桂园国湖	小高层	2#、13#、16#、7#、21#、26#	线上开盘	两室、三室、四室、五室	106-194	404	150	37%	18621	精装
3.8			保利·和光尘樾	洋房	4#、6#、8#	线下开盘	三室	134-142	120	43	36%	15800	精装
3.27			蓝光公园华府	高层	3#	线下开盘	三室、四室	103-132	258	103	40%	12259	毛坯
3.28	西咸	沣西	万科大都会七期	高层	24#	线下开盘	两室、三室	92-110	132	45	34%	11500-12000	精装
			紫薇·万科大都会六期	小高层	8#	线下开盘	三室	129	68	11	16%	12500-13000	精装
				高层	2#		三室	129	72	15	21%	12500	精装
3.21	秦汉		中梁壹号院	住宅	17#	线下开盘	两室、三室、跃层	90-132	87	35	40%	9800	精装
3.14			恒大文化旅游城	高层	1#1单元、9#	线下开盘	三室、四室	103-129	175	67	38%	9300	精装
3.28	泾河		阳光城文澜府	高层	8#	线下开盘	三室	104-118	124	29	23%	9500	毛坯
				洋房	9#		三室	124	40	6	15%	11000	毛坯
3.27	空港		空港·绿地世界中心	小高层	3#、7#	线下开盘	两室、三室	90-112	184	51	28%	10000-11000	精装
				洋房	2#、5#、9#、10#		跃层	123-157	64	22	34%	12000-16000	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3月前十房企总销额同比下降46%，万科荣升至排行榜首位

2020年1至3月西安前十房企总销额341.2亿元，同比下降46%，房企总销售面积267.54万 m^2 ，同比下降49%，万科、华润置地、融创位居榜单前三甲。

2020年1至3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	39.64	29.41	2816	13478
2	华润置地	23.66	16.22	1764	14588
3	融创中国	22.45	16.46	3069	13641
4	绿地控股	16.30	14.10	1756	11565
5	碧桂园集团	13.58	7.89	551	17213
6	绿城中国	11.68	9.51	795	12283
7	中国恒大集团	11.36	9.89	1072	11488
8	中海地产	9.50	5.41	338	17552
9	中南置地	7.50	4.77	347	15714
10	保亿集团	7.23	4.61	230	15680
全市		341.15	267.54	30184	12751

2019年1至3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	91.46	74.67	8167	12249
2	绿地集团	32.86	33.46	3613	9820
3	金辉集团	32.55	20.86	2031	15604
4	融创中国	30.70	21.45	1752	14312
5	龙湖地产	28.33	18.25	1400	15521
6	中海地产	21.22	15.67	1760	13542
7	华润置地	19.04	12.90	974	14763
8	碧桂园集团	16.26	11.68	1324	13918
9	保利地产	15.12	10.89	1646	13886
10	绿城中国	13.98	11.13	893	12565
全市		699.34	549.98	59557	12716

房企表现/房企动态

面对债务兑付高峰期的到来，万科、中海、富力、融创等房企先后发行债券融资；碧桂园并购深圳华大、中国金茂并购武汉化资进行集团战略升级调整



3月11日，碧桂园收购深圳华大基因农业控股有限公司80%股份，该公司董事长、总经理现由农业控股总裁梅永红担任



3月3日，中海拟发行10亿美元债券，一是本金3亿美元，利率2.375%；二是本金5亿美元，利率2.75%；三是本金2亿美元，利率3.125%



3月24日，广州富力地产股份有限公司非公开发行2020年公司债券获上交所受理，该债券拟发行金额40亿元



3月12日，中国金茂发布公告称，公司间接全资附属公司亦城置业拟收购武汉化资100%股权，代价为人民币68.5亿元



3月16日，万科企业股份有限公司公告称，已经完成发行2020年公开发行公司债券（第一期），实际发行规模为25亿元



3月27日，融创拟发行2020年公开发行公司债券（第一期）（面向合格投资者），发行规模不超过40亿元（含40亿元）



重点项目研究—融创·观唐宸院



项目基础信息

项目地址	凤城五路与渭滨路交汇处东南角		
开发商	融创中国		
占地面积	60.47亩	容积率	3.69
建筑面积	14.88万㎡	绿化率	35%
物业类型	高层、洋房	装修情况	精装
户型面积	高层：87-132㎡ 洋房：140-167㎡	价格	高层18113元/㎡ 洋房22535元/㎡
项目简介	<p>项目为融创2019年12月31日摘得的十里铺城改用地，位于凤城四路以南，渭滨路以西，位居城北核心区域，临近西安市中医院、凤城医院、长安医院等，陕西省西安中学、西安高级中学、西安经开一中、一幼、一小等，大明宫遗址公园、城市运动公园等，三大商圈环绕（大明宫商圈、凤五商圈、凤七商圈），医疗、教育、商业、生态等资源配套齐全，项目整体规划高层、洋房产品，打造高端“宸院系”产品。</p>		

重点项目研究—融创·观唐宸院



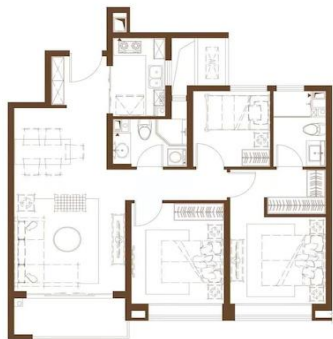
2020年4月3日，第五批次商品房价格公示，融创·观唐宸院首亮相，高层2#、4#、6#、8#及洋房3#、5#、7#楼已价格公示；

项目首推5#、6#、7#、8#楼，目前正在登记中（4.5-4.7），首推562套，具体开盘时间待定

项目	楼栋号	物业类型	总高	面积 (m ²)	总套数	均价 (元/m ²)
融创·观唐宸院	2#、4#、6#、8#	高层	31/26	87-132	944	18113
	3#、5#、7#	洋房	10	140-167	174	22535

重点项目研究—融创·观唐宸院

户型展示:



114m²三室两厅两卫



124m²三室两厅两卫



131m²三室两厅两卫



142m²四室两厅两卫



167m²四室两厅三卫

重点项目研究—融创·观唐宸院

样板展示图：



重点项目研究—融创·观唐宸院



融创品牌——中国家庭美好生活整合服务商

01

全国TOP4房地产开发商，专注精品物业17载，著写中国高端住宅发展史，产品涵盖高端住宅、别墅、商业、写字楼等多种物业类型，引领都市人居生活

政经中轴核心板块——融创宸系封面作品

02

项目位居市府圈，政经中轴核心板块，打造融创宸院系封面作品，以新中式融合法式宫廷建筑精髓，打造现代法式风格；融创416个交付标准等细节锻造精工品质，以可视对讲系统、中央空调系统、新风除霾系统、智能电子门等现代智能科技奢适守护

融创物业—全生活服务体系

03

融创物业围绕幸福家主题，提出“幸福安家”物业服务体系，以“安”字为核心，以安居、安心、安享，从品质服务、园区生活、特约服务方面为业主打造幸福家

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！

