

第16周

西安市场周报

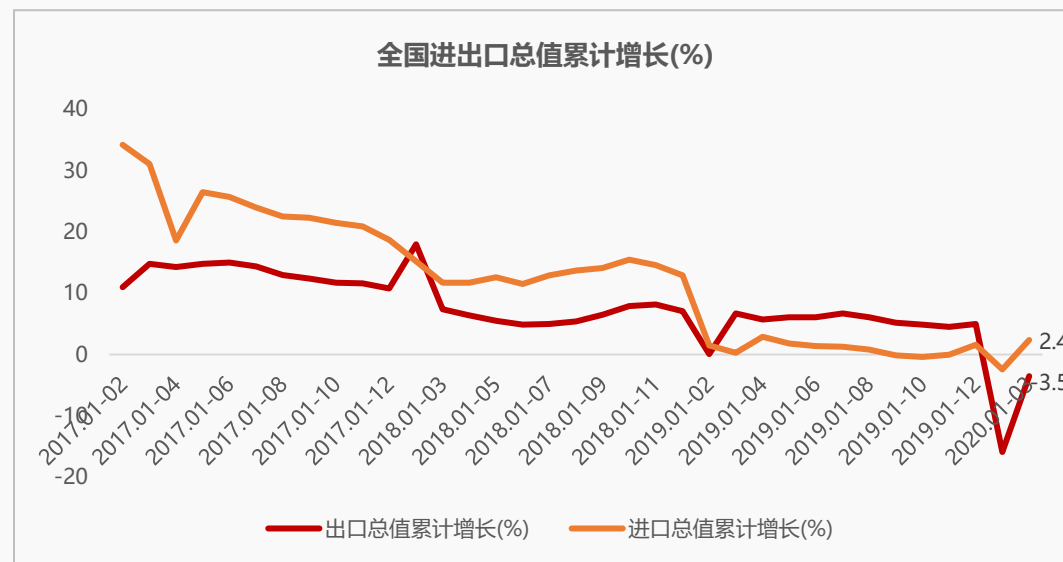
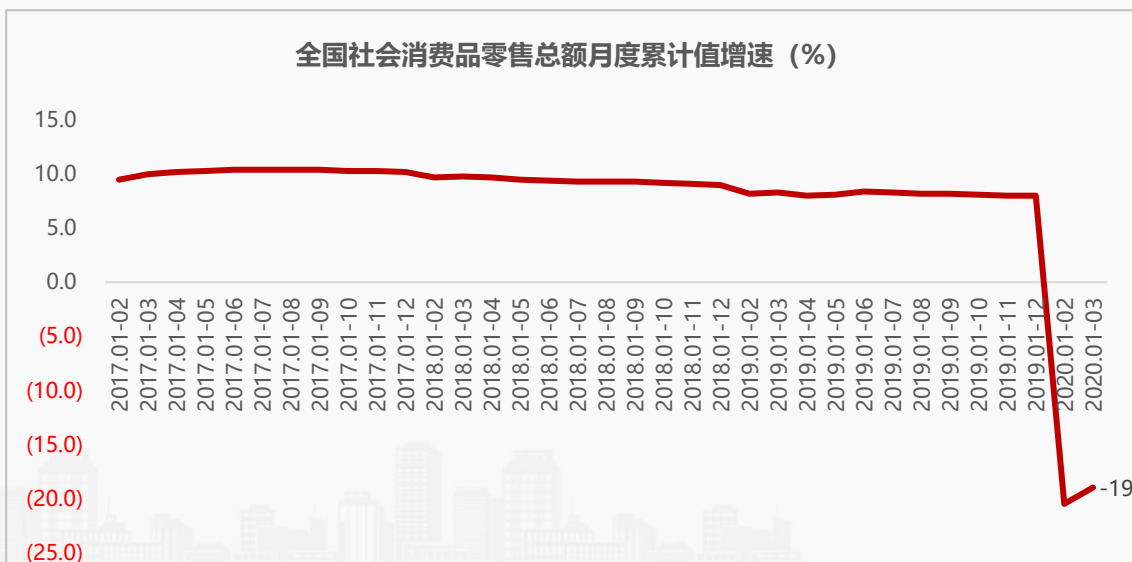
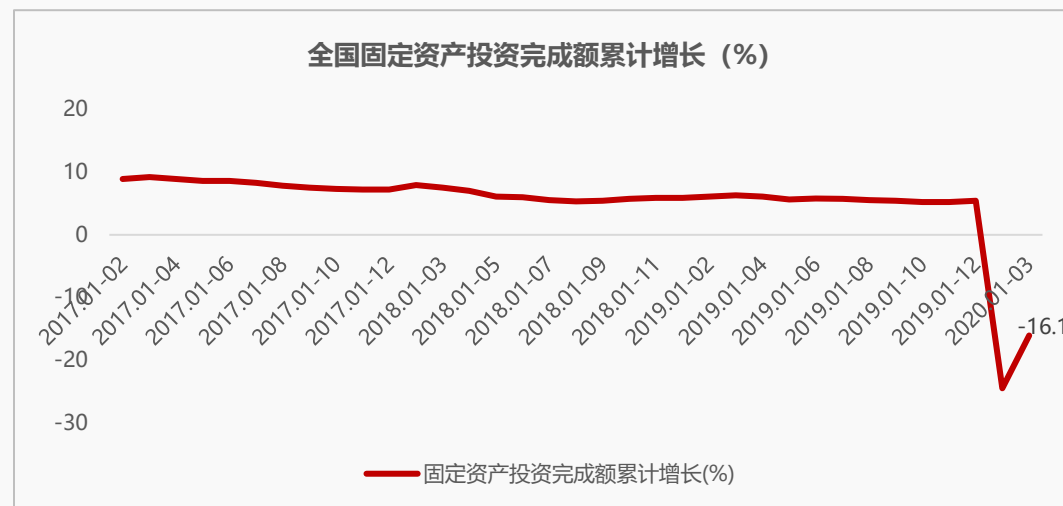
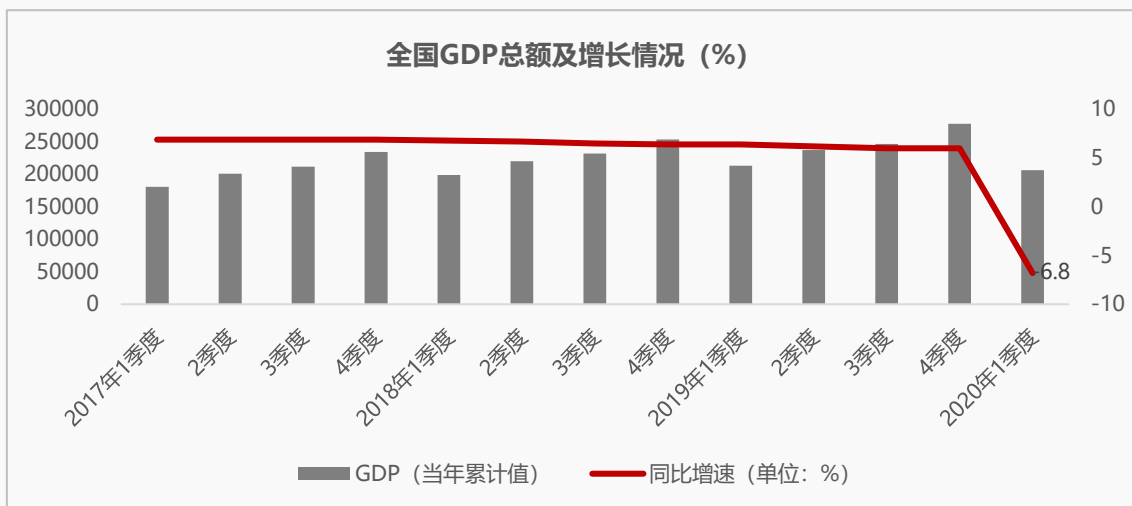
【2020.4.13-2020.4.19】



PART 01 宏观环境

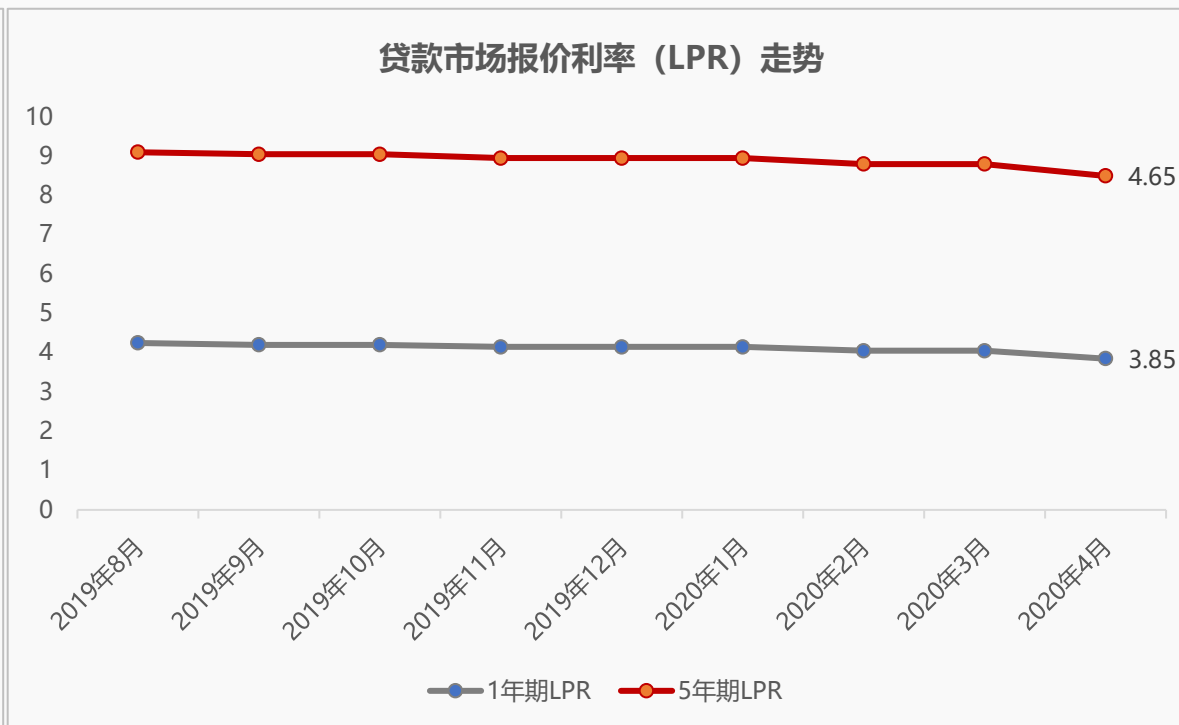
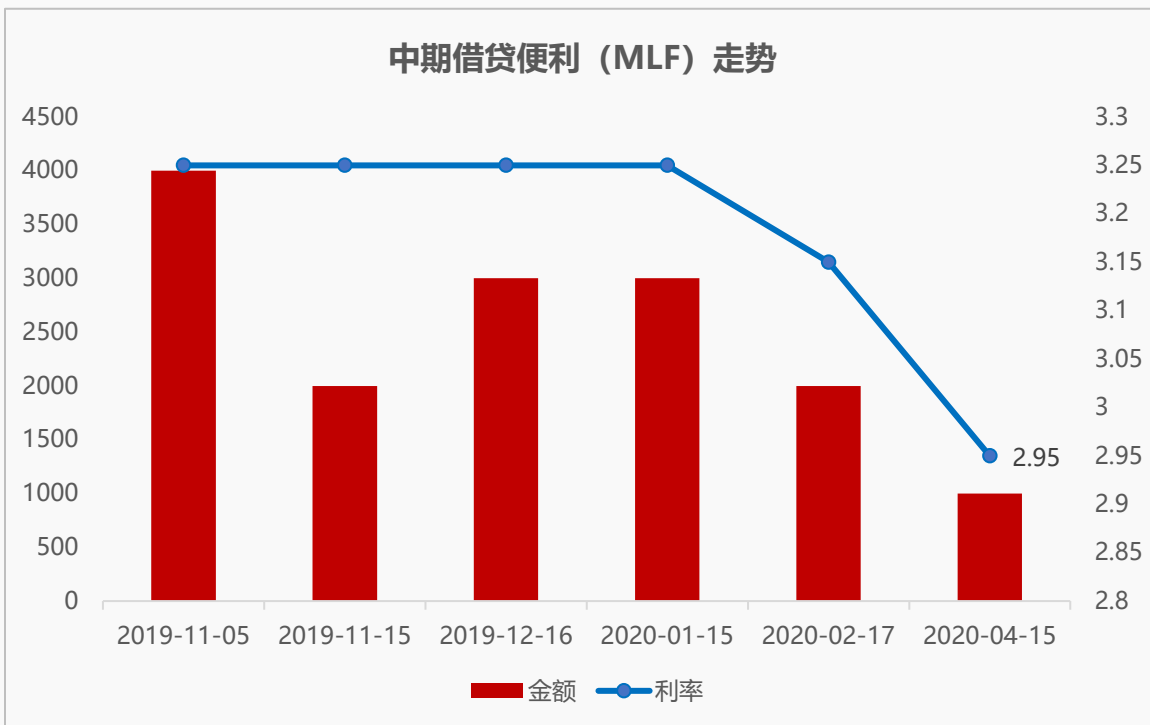


受新冠肺炎疫情影响，全国一季度GDP增速同比下降6.8%，固定资产投资、社会消费品零售总额、进出口总值全面下降，随着疫情缓解，复工复产的有序推进，3月全国经济有所回暖，在适度宽松的货币政策驱动下，2季度形势有望进一步好转



继2月以来，MLF、LPR再度双双下调，央行刺激实体经济发展的同时，对房地产行业带来一定利好

4月15日，人民银行开展中期借贷便利(MLF)操作1000亿元，中标利率2.95%，此前为3.15%。4月20日，中国人民银行公布，最新贷款市场报价利率为：1年期LPR为3.85%，环比下降20个基点，5年期以上LPR为4.65%，环比下降10个基点。



政策解读：

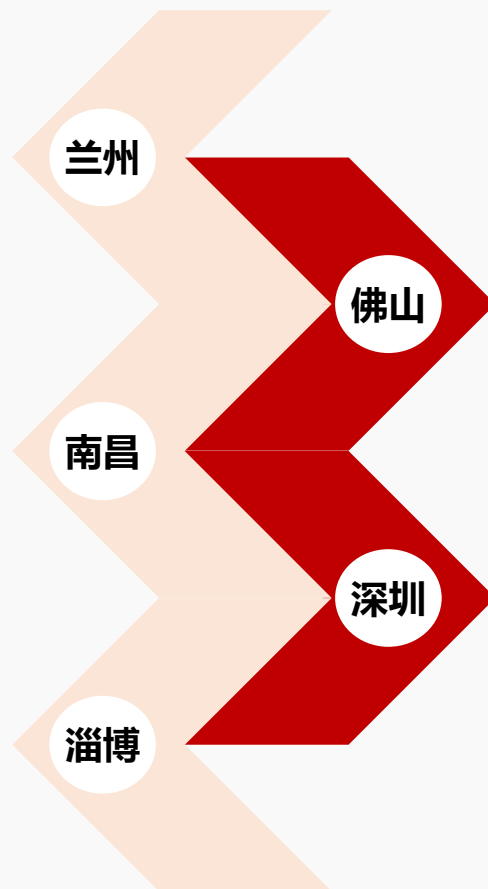
2019年11月以来，央行频频开展逆市回购，以确保货币市场流动性。开年以来，央行更是先后两次下调中期借贷便利MLF、贷款市场报价利率LPR，降低社会实体经济融资成本，同时对购房者亦是一大利好，从而确保楼市健康稳定发展。

兰州降低商业地产首付比例，去库存并缓解房企资金压力；佛山出台公积金贷款新政，确保楼市健康运行；南昌全面放开落户限制，促进城市高质量发展；深圳降低商品房预售条件、淄博规范商品房交付事宜，助推市场良性发展

4月14日，兰州市政府发布《关于进一步深化城镇住房制度改革完善住房供应体系的实施意见》，调整商业地产贷款的首付款比例，**由现行的70%调整为50%**；

4月14日，南昌市人民政府办公厅发布《关于全面放开南昌市城镇落户限制的实施意见的通知》，将全面取消南昌市城镇地域落户的参保年限、居住年限、学历要求等迁入条件限制，实行以群众申请为主、不附加其他条件、同户人员可以随迁的“**零门槛**”准入政策。

4月14日，淄博市住房和城乡建设局发布《关于做好新冠肺炎疫情期间开发项目交付有关问题的通知》，对疫情期间**商品房顺延交付**提出五点规范，有助于防范各类开发商打擦边球，有效保障房屋按期交付和购房者权益。



4月15日，佛山市发布《佛山市住房公积金管理中心关于调整我市住房公积金抵押贷款政策的通知》，住房公积金缴存职工个人可申请两次贷款，首次贷款没有还清前，不得再次申请，**不得向已有两次贷款使用记录的职工发放贷款**。新政2020年5月1日起执行。

4月16日，深圳市住建局等两部门发布《关于应对新冠肺炎疫情促进城市更新等相关工作的通知》，今年内，高层建筑主体施工形象进度达到总层数的二分之一、装配式建筑完成基础工程并达到标高±0.00标准的商品房项目，**可以申请预售**。

西安至十堰高铁正式获批，建成后大西安米字型交通网将更加完整，城市辐射能力大大增强

4月16日，国家发改委发布关于西安至十堰高铁可行性研究报告的批复，标志着该项目可以正式启动开工建设。

西安至十堰高铁项目概况：

起止：西安东-十堰北

全长：256.7km

线路：线路起自西安枢纽西安东站，经蓝田、商洛西、山阳、漫川关、郧西站，接入既有十堰东站

站点数：7个

设计时速：350km/h

批复时间：2020年4月16日

开工时间：2020年下半年

总投资：476.8亿元

建设工期：4.5年

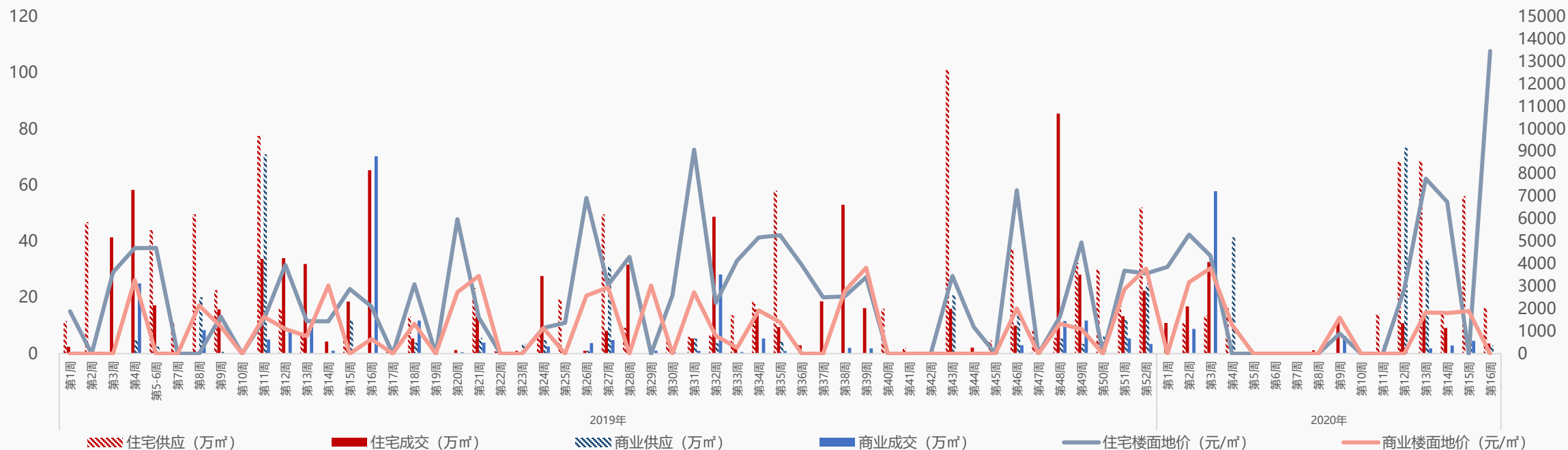


PART 02 土地市场



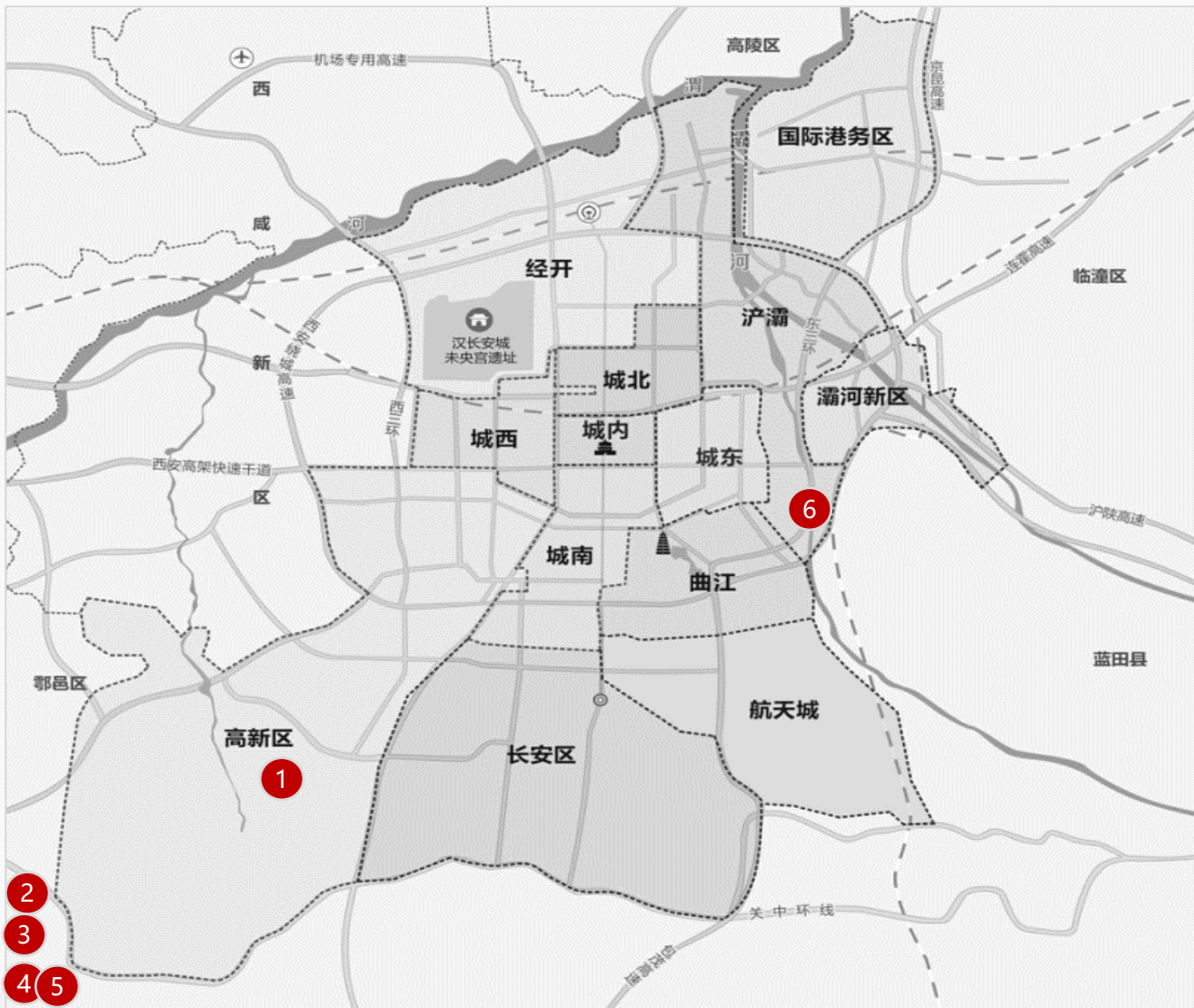
土地供应小幅回落，成交量持续攀升，楼面地价再创新高

2020年西安土地市场周度走势图



- ◆ **供应**：本周供应土地6宗，供应面积19.1万 m^2 （约286.1亩），环比下降7%，计容建面约48.9万 m^2 ；
- ◆ **成交**：本周成交土地1宗，成交面积3.6万 m^2 （约53.6亩），环比上涨138%；楼面地价13469元/ m^2 ，环比上升612%。

本周土拍市场共推出6宗，合计286.1亩土地，重点分布于高新和周至，其中高新中央创新区推出1宗177.8亩居住用地；周至推出4宗76.4亩商住用地，灞桥推出1宗32亩商服用地



区域	序号	宗地编号
高新	1	GX3-19-5
周至	2	6101241011213GB00010
	3	6101241011213GB00009
	4	6101241011213GB00017
	5	6101241011213GB00015
灞桥	6	BQ3-7-39

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	GX3-19-5	高新区中央创新区西太路以东、纬二十六路以南	177.8	住宅	≤2.8	331507
2	周至	6101241011213GB00010	周至县哑柏新区哑翠二路以西	7.21	商业	≤3.5	16802
3		6101241011213GB00009	周至县哑柏新区哑翠二路以西	28.2	居住	≤2.79	52375
4		6101241011213GB00017	周至县哑柏新区哑翠二路以西	4.4	商业	≤3.5	10226
5		6101241011213GB00015	周至县哑柏新区哑翠二路以西	36.6	居住	≤1.9	46286
6	灞桥	BQ3-7-39	灞桥区东三环与南三环交汇处东南侧	32.0	商业	1.2-1.5	31965

本周西安成交1宗土地，面积53.6亩，位于高新软件新城，成交总价款71863万元，由隆基泰和溢价64.2%摘得，实际楼面地价13469元/m²，成为“新地王”



区域	序号	宗地编号
高新	1	GX3-35-19

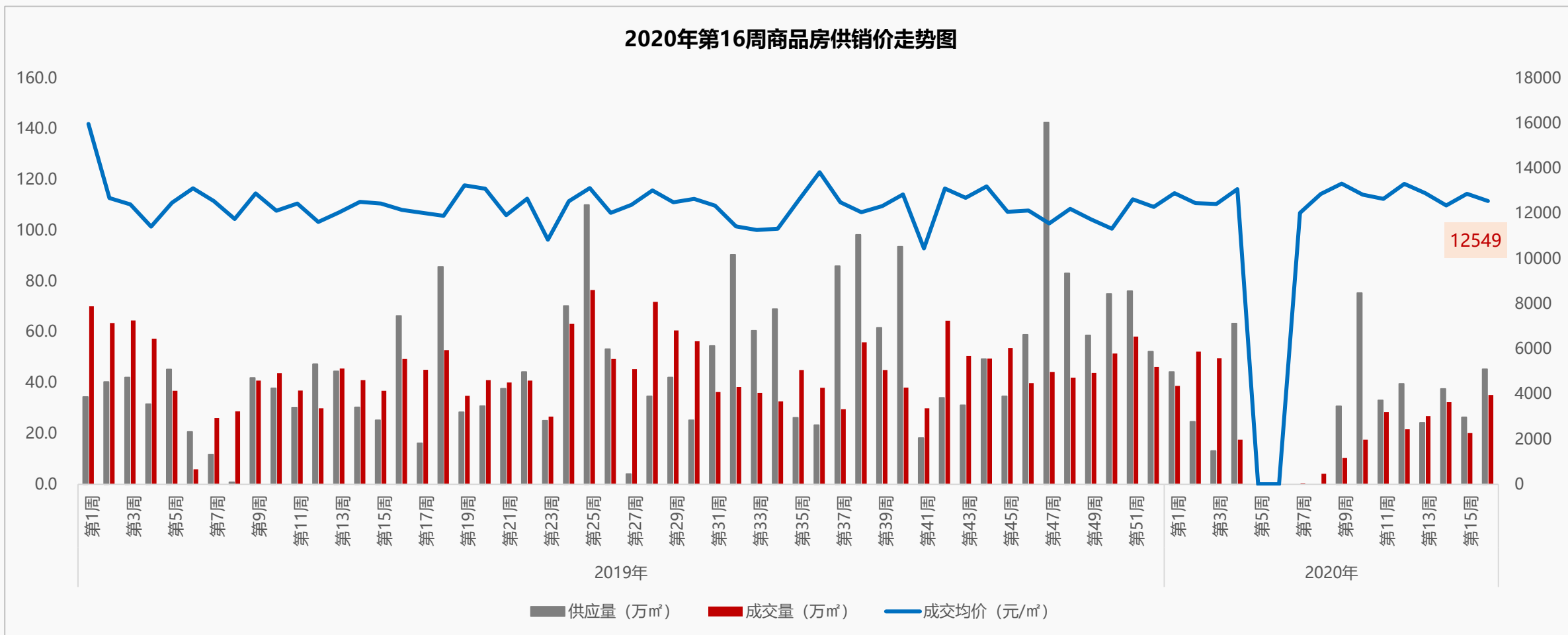
序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	起始价 (万元)	成交价 (万元)	亩均价 (万元/ 亩)	楼面价 (元/ m ²)	竞得人
1	高新	GX3-35-19	高新区天谷二路以南, 云水四路以东, 云水三路以西, 天谷三路以北	53.6	居住	≤2.8	43775	71863	1341	13469	隆基泰和



PART 03 数据楼市



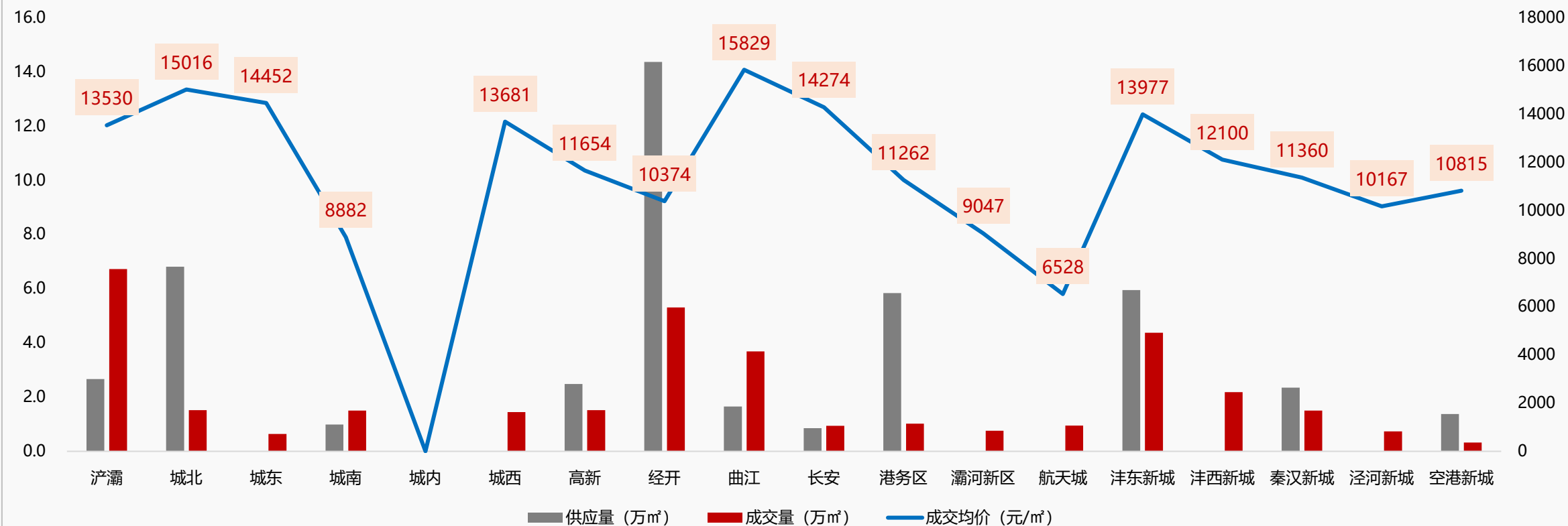
西安商品房供销环比上涨、同比下跌，成交价小幅回落



- ◆ 2020年第16周，商品房供应量45.3万㎡，环比上涨71.7%，同比下降31.7%；成交量35.1万㎡，环比上涨74.5%，同比下降28.8%；成交价格12549元/㎡，环比下降2.5%，同比上涨3.3%。

经开以14.4万m²的供应量、浐灞以6.7万m²的成交量位列全市供销之首，曲江价格领跑全市

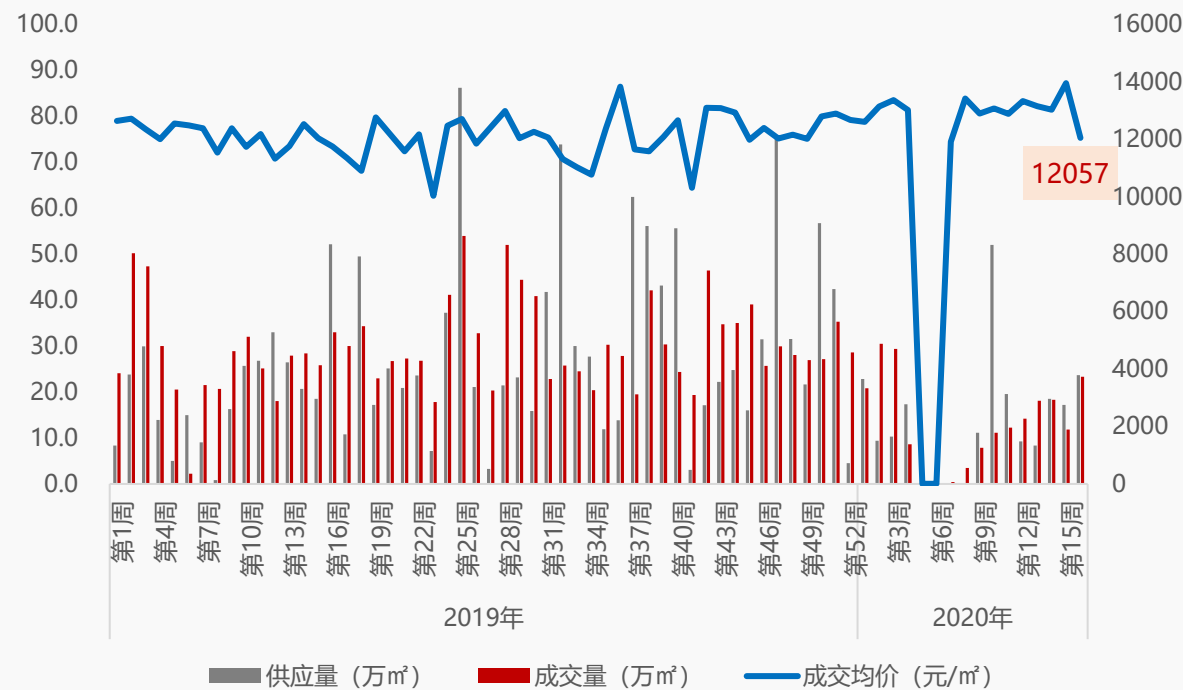
2020年第16周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周经开供应14.4万m²，供应量最大，其次是城北和沣东新城，分别供应6.8万m²和5.9万m²；
- ◆ 成交量方面：浐灞、经开、沣东新城成交居前三位，依次成交6.7万m²、5.3万m²和4.4万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是曲江15829元/m²，城北15016元/m²及城东14452元/m²。

本周普通住宅供销环比上涨，成交价降幅较大；中建璟庭荣登周度销售面积NO.1

2020年第16周普通住宅供销价走势图

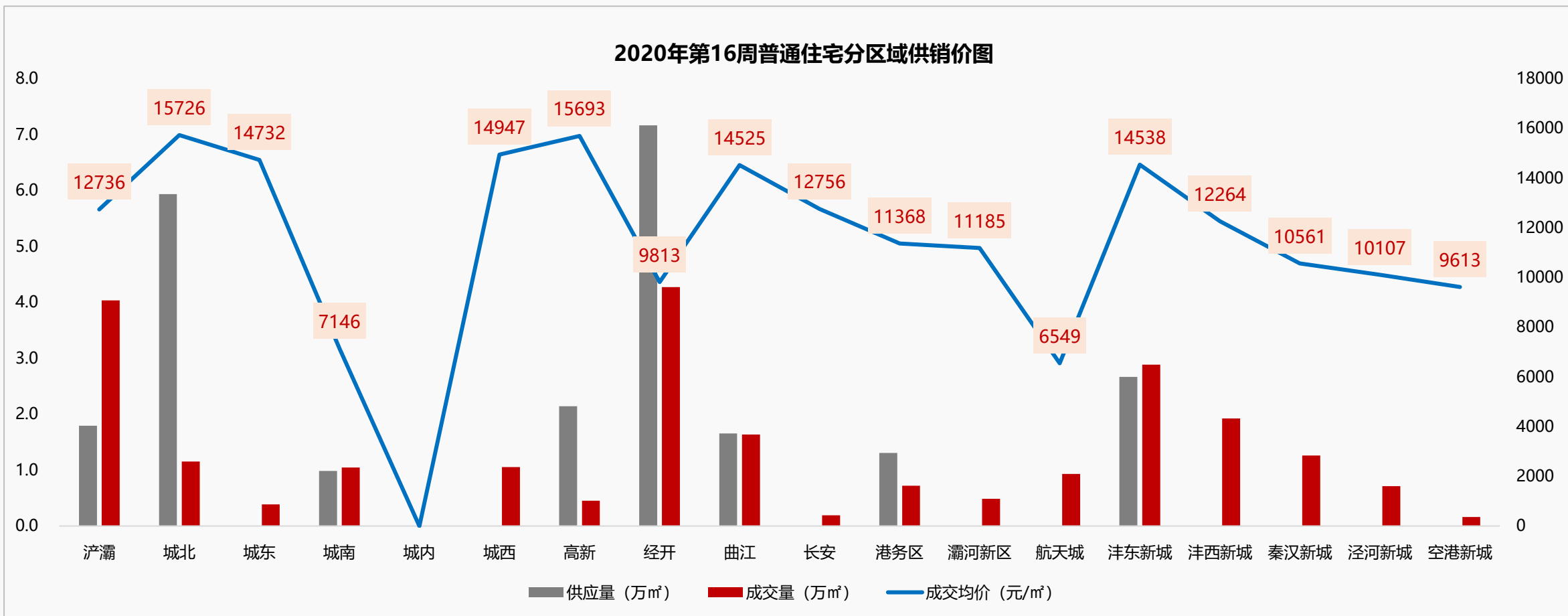


第16周普通住宅销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	中建璟庭	156,353,667	16237.55	9629
2	绿城·桂语蘭庭	150,800,574	13356.48	11290
3	紫薇·万科大都会	160,938,003	13270.56	12127
4	阳光城·翡丽曲江	173,606,934	12524.85	13861
5	世茂都	61,232,076	8962.51	6832

- ◆ 2020年第16周，普通住宅供应量23.7万m²，环比上涨37.5%，同比下降54.6%；成交量23.3万m²，环比上涨97.3%，同比下降29.3%；受世茂都集中备案影响，全市成交价格12057元/m²，环比下降13.6%，同比上涨2.5%；
- ◆ 本周中建璟庭、绿城桂语蘭庭、紫薇万科大都会销售面积居排行前三位。

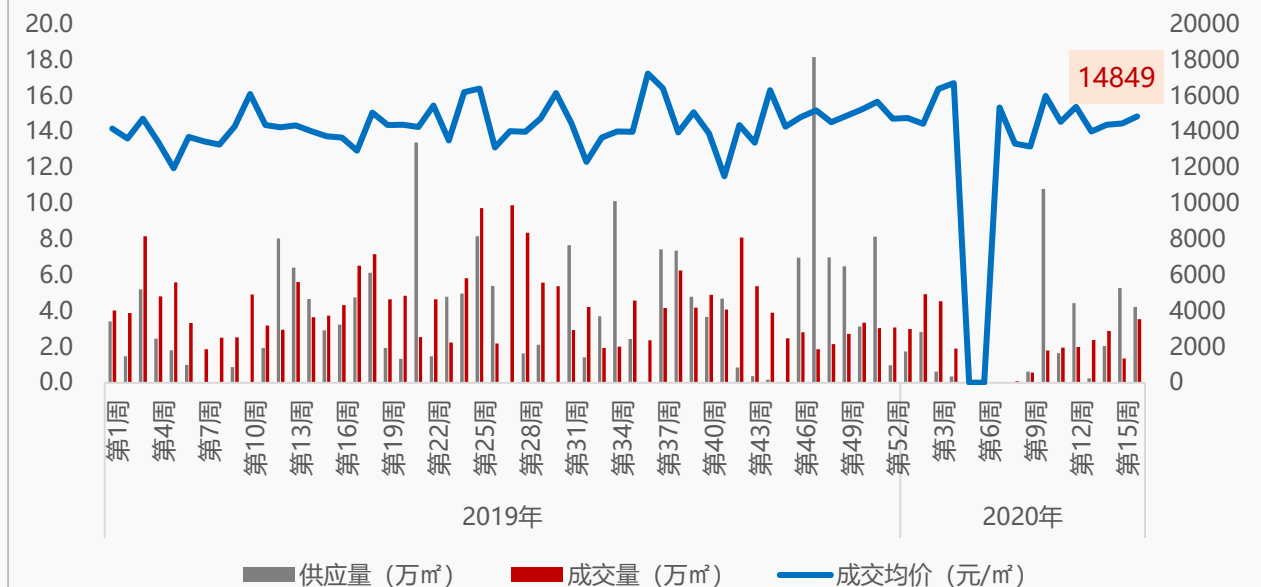
经开以7.2万m²的供应量、4.3万m²的成交量位居全市之首，城北价格领跑全市



- ◆ 供应量方面：本周经开供应7.2万m²，供应量最大，其次是城北和沣东新城，分别供应5.9万m²和2.7万m²；
- ◆ 成交量方面：经开、浐灞、沣东新城成交居前三位，依次成交4.3万m²、4万m²和2.9万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是城北15726元/m²，高新15693元/m²及城西14947元/m²。

本周洋房供应下降，成交量价齐涨；浐灞、沣东新城、长安成交居全市前三位

2020年第16周洋房供销价走势图



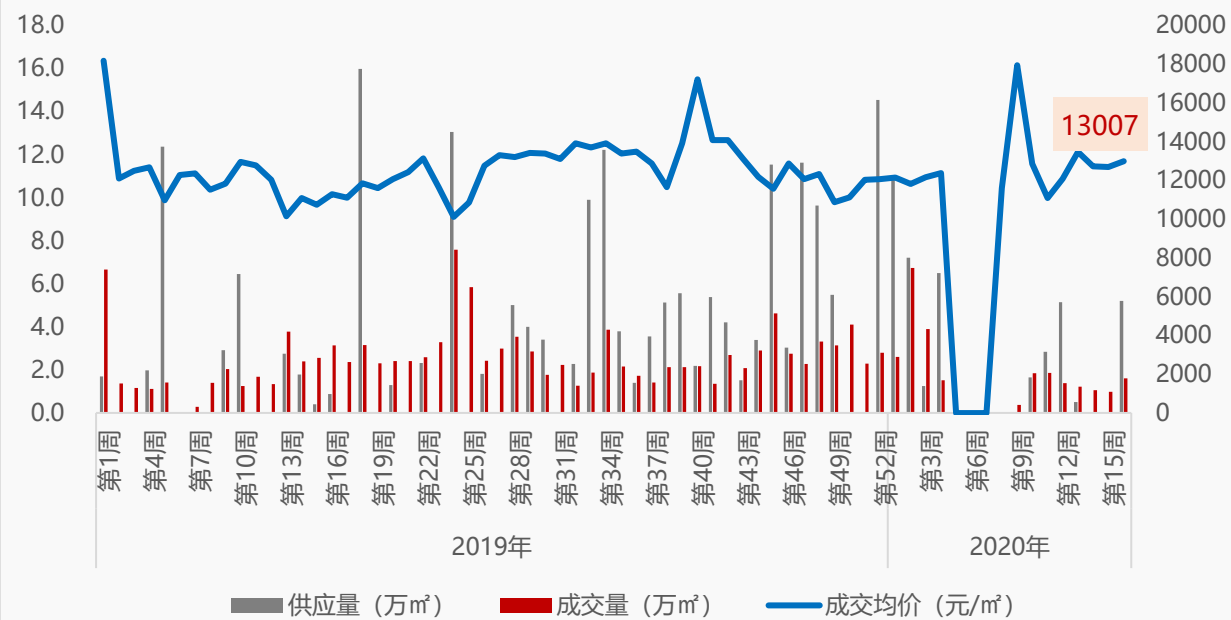
第16周洋房销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	御锦城	73,854,058	5526.87	13363
2	海亮·唐宁府	57,695,678	3902.19	14785
3	中海长安府	51,809,893	2761.87	18759
4	世茂璀璨倾城	38,862,003	2698.87	14399
5	中建·锦绣天地	33,871,875	2127.58	15920

- ◆ 2020年第16周，洋房供应量4.2万㎡，环比下降19.8%，同比上涨30.2%；成交量3.5万㎡，环比上涨162.3%，同比下降18.2%；成交价格14849元/㎡，环比上涨2.7%，同比上涨8.6%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：港务区以1.4万㎡的供应量居首位，其次是经开和城北，分别供应1.2万㎡和0.9万㎡；成交量方面：浐灞、沣东新城、长安成交居前三位，依次成交1.5万㎡、0.6万㎡和0.5万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是长安17574元/㎡，沣西新城16510元/㎡及沣东新城15741元/㎡。

本周公寓供应上涨，成交量价齐涨；曲江、沣东新城、高新成交居全市前三位

2020年第16周公寓供销价走势图

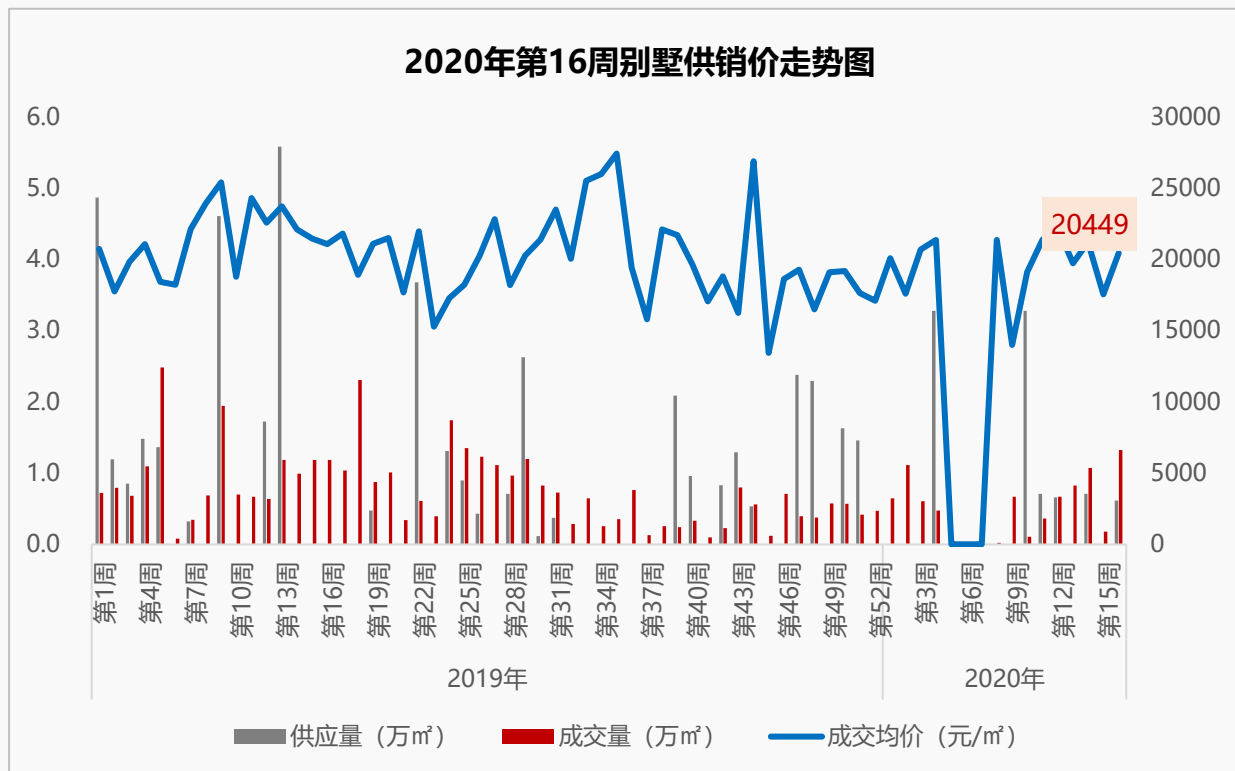


第16周公寓销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	华润置地·时光里	45,770,836	3550.09	12893
2	中国国际丝路中心	15,623,800	1362.30	11469
3	融创东方宸院	11,631,038	874.75	13296
4	华岭中央公园	8,662,228	783.78	11052
5	华润置地·万象城	5,844,220	591.99	9872

- ◆ 2020年第16周，公寓供应量5.2万㎡，同比上涨493.7%；成交量1.6万㎡，环比上涨63.1%，同比下降48.6%；成交价格13007元/㎡，环比上涨2.3%，同比上涨15.1%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：沣东新城以3万㎡的供应量居首位，其次是港务区，供应2.2万㎡；成交量方面：曲江、沣东新城、高新成交居前三位，依次成交0.4万㎡、0.24万㎡和0.23万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新18662元/㎡，城北13989元/㎡及曲江13511元/㎡。

本周别墅供应上涨，成交量价齐涨；浣灞、曲江、秦汉新城成交居全市前三位



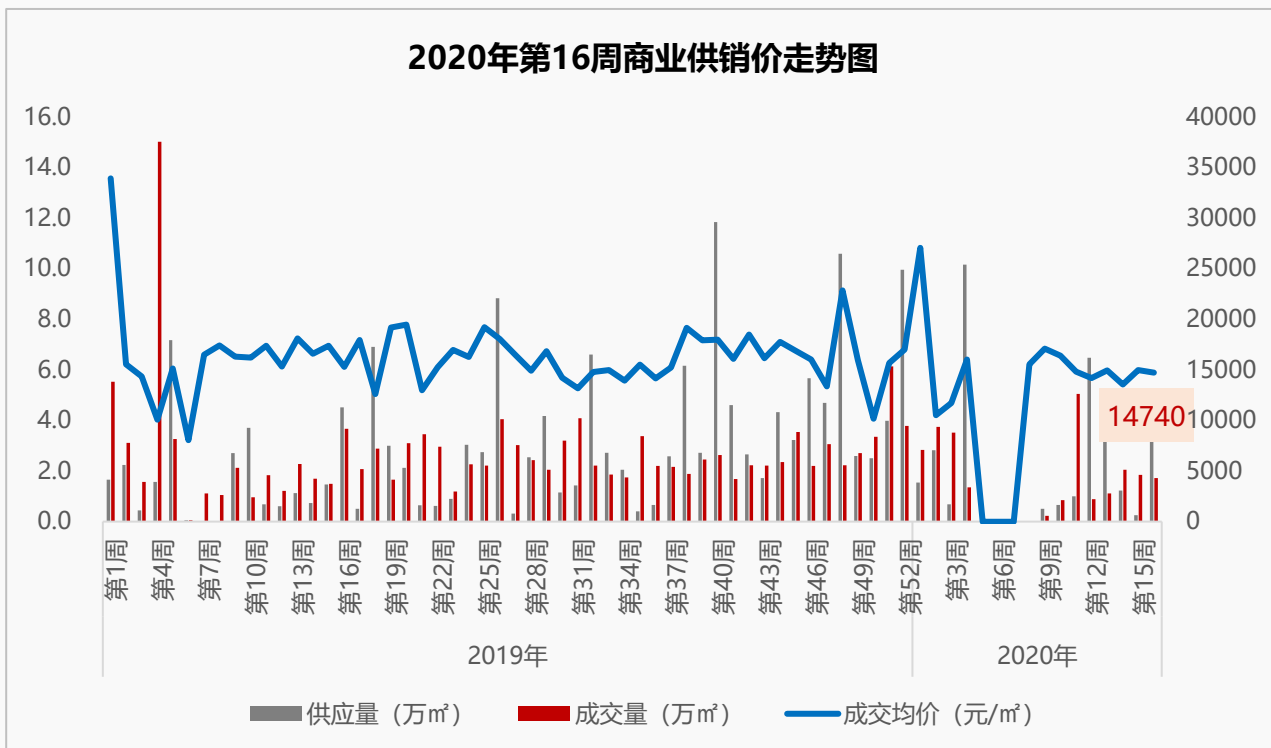
第16周别墅销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	中海·曲江大城	77,342,916	3727.00	20752
2	万科·悦湾	87,040,014	3671.96	23704
3	海伦湾	26,506,131	1590.93	16661
4	中梁壹号院	14,145,871	1068.17	13243
5	万科理想城	19,615,743	997.21	19671

- ◆ 2020年第16周，别墅供应量0.6万m²；成交量1.3万m²，环比上涨647.2%，同比上涨11.5%；成交价格20449元/m²，环比上涨16.5%，同比下降2.9%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅空港新城供应0.6万m²；成交量方面：浣灞、曲江、秦汉新城成交居前三位，依次成交0.5万m²、0.4万m²和0.2万m²；成交价格方面：居前三位的依次是沣东新城25736元/m²，浣灞21634元/m²及曲江20752元/m²。

本周商业供应大涨，成交量跌价平；城西、城北、浐灞成交居全市前三位

2020年第16周商业供销价走势图



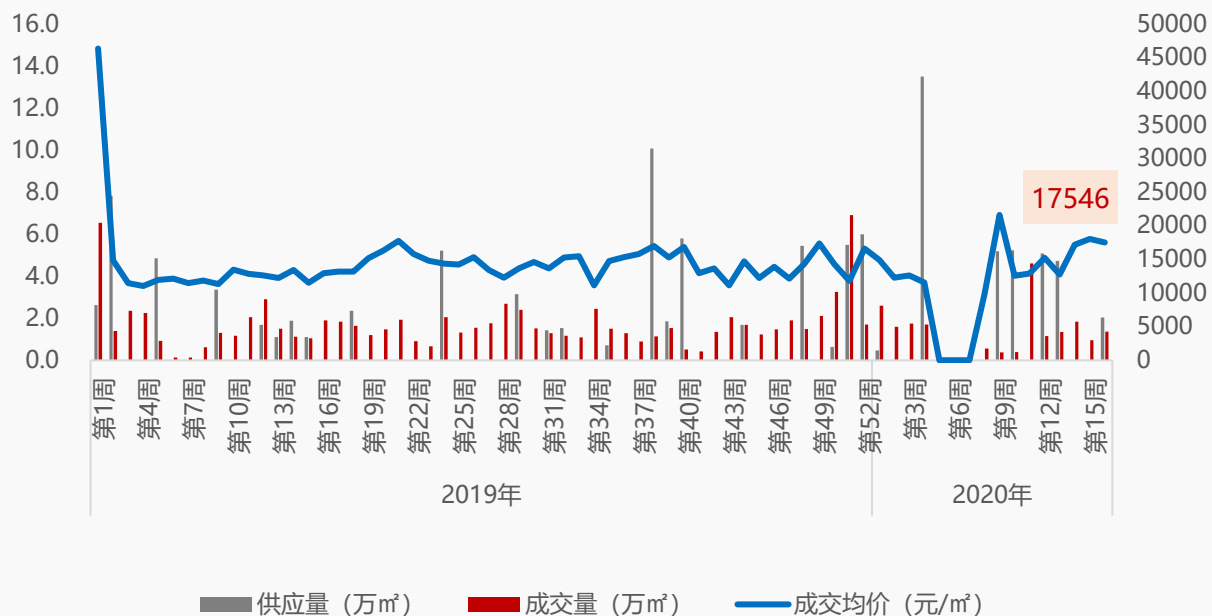
第16周商业销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	乔布斯公馆	19,999,073	2112.95	9465
2	碧桂园天玺	22,844,697	1629.94	14016
3	西安华南城	8,940,024	1031.17	8670
4	立达国际机电城	7,873,877	1024.21	7688
5	阳光城壹号	13,806,846	726.98	18992

- ◆ 2020年第16周，商业供应量3.4万㎡，环比上涨1185.8%，同比下降25%；成交量1.7万㎡，环比下降6.6%，同比下降53%；成交价格14740元/㎡，环比下降1.7%，同比下降3.6%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：长安以0.83万㎡的供应量居首位，其次是经开和浐灞，分别供应0.77万㎡和0.6万㎡；成交量方面：城西、城北、浐灞成交居前三位，依次成交0.3万㎡、0.231万㎡和0.228万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江30234元/㎡，城东19372元/㎡及沣东新城18119元/㎡。

本周办公供应上涨，成交量涨价跌；曲江、经开、高新成交居全市前三位

2020年第16周办公供销价走势图



第16周办公销售面积排行

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	曲江万众国际	90,005,589	3517.68	25587
2	融创·曲江印	45,993,652	1487.62	30918
3	MOMOPARK	20,129,144	1116.12	18035
4	西部云谷	7,957,549	1106.02	7195
5	高新时代广场	6,905,642	556.05	12419

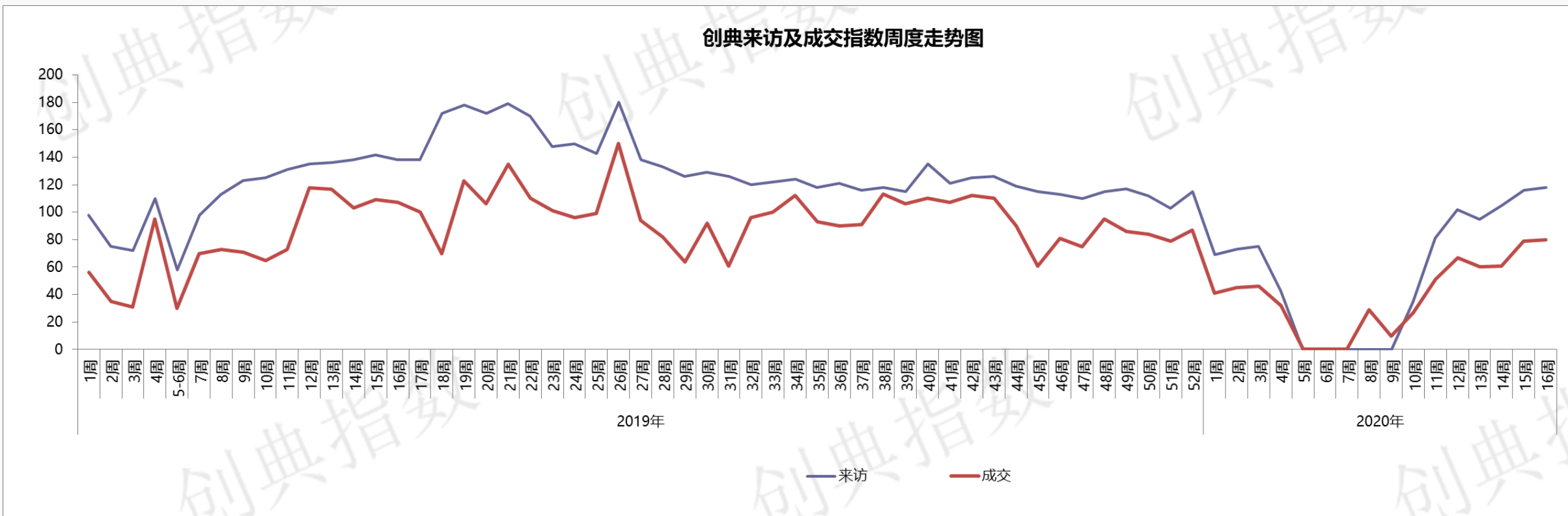
- ◆ 2020年第16周，办公供应量2万m²；成交量1.4万m²，环比上涨42.5%，同比下降28.3%；成交价格17546元/m²，环比下降2.8%，同比上涨35.5%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅秦汉新城供应2万m²；成交量方面：曲江、经开、高新成交居前三位，依次成交0.5万m²、0.3万m²和0.2万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江26397元/m²，城南18035元/m²及城东13345元/m²。

PART 04 创典监测



楼市稳中有进，项目到访量、成交量双双微幅攀升

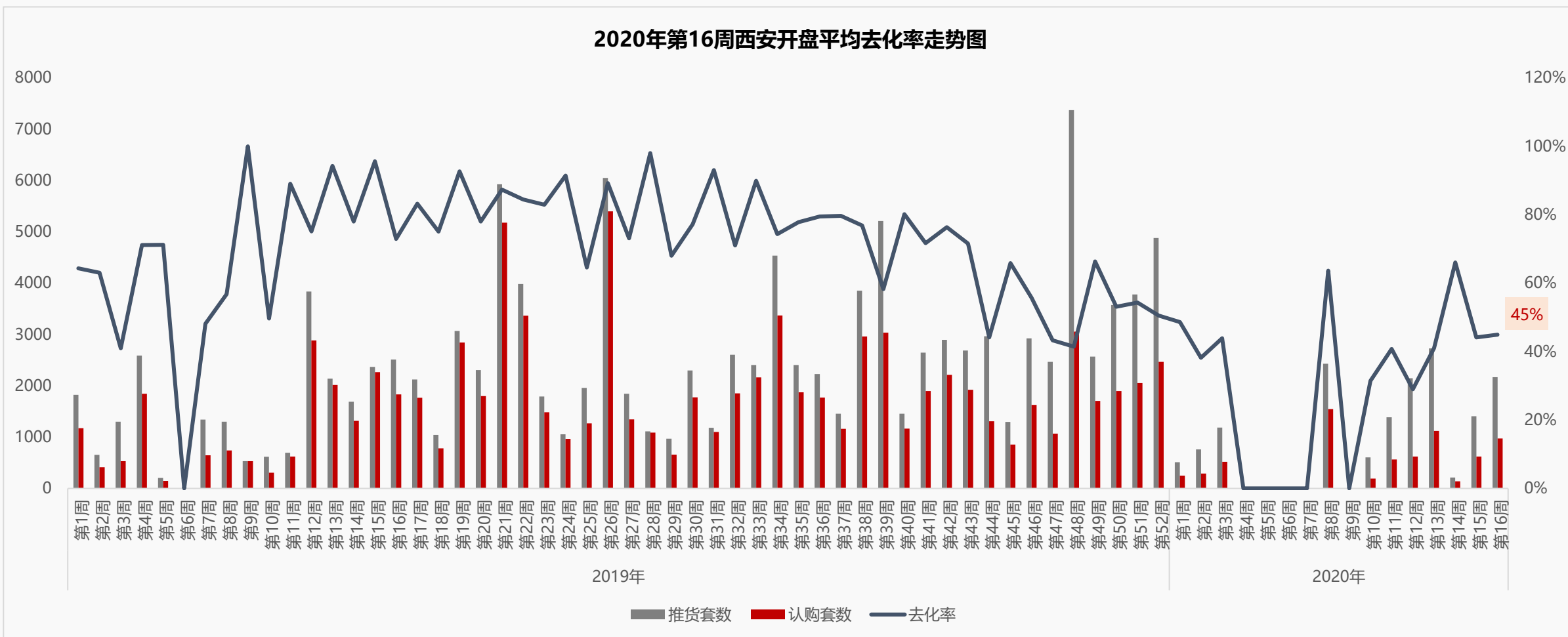
创典指数显示：第16周项目来访指数118，环比上涨2%，成交指数80，环比上涨1%。



(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。)

西安开盘项目个数、推货量、去化量连续两周回升，整体去化率低位运行45%

2020年第16周西安开盘平均去化率走势图



◆ 2020年第16周，西安合计10个项目开盘，整体推货量2166套，去化量973套，去化率45%，环比上涨1%，其中朗诗未来街区开盘即清，另外三个品牌新盘万科雁鸣湖、未央金茂府、卓越坊均已入市。

2020年第16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
4.15	浐灞	万科·雁鸣湖	高层	2#	线下开盘	两室、三室	92-112	190	116	61%	14800	精装
			小高层	3#	线下开盘	三室	112-131	63	26	41%	16968	精装
			洋房	4#	线下开盘	三室、四室	123-141	29	8	28%	18746	精装
4.18		未央金茂府	洋房	1#、3#、5#、6# 28#、29#	线下开盘	三室、四室	123-210	130	59	45%	24019	精装
4.18	高新	卓越坊	高层	2#	线下开盘	三室	97-129	208	156	75%	15639	精装
			洋房	10#	线下开盘	四室、跃层	142-182	60	20	33%	18109	精装
4.16	港务区	汇悦城	高层	25#	线下开盘	三室	99-115	124	60	48%	10220	毛坯
4.17	沣东	朗诗未来街区	高层	4#	摇号	三室	92-104	128	128	100%	13500	精装
4.18		华宇东原阅境	平层公寓	17#	线下开盘	公寓	40-50	67	7	10%	9500/10300	毛坯/精装
4.19		中南菩悦东望府	LOFT公寓	2#、4#	线下开盘	公寓	31-33	364	207	57%	10000	毛坯
4.18	沣西	华府御园	高层	16#	线下开盘	两室、三室	90-130	200	40	20%	8400-8800	毛坯
4.18	高陵	当代上品湾MOMA	高层	39#	线下开盘	两室、三室	110-130	132	120	91%	8700	毛坯
4.18		北方融城	高层	12#、13#	线下开盘	三室、四室	113-146	471	26	6%	7000-7200	毛坯

本周无价格公示信息!



本周主城区供应放量，新增14个取证项目，新增供应面积42.1万m²，住宅供应30.1万m²，新批房源4157套，住宅2205套；

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	2020066	橡树6号	4,2幢	其他	160	8236.49	—	—
				商业	4	1198.76		
	2020068	城市锦上	12,11幢	其他	1060	40464.74	—	—
				商业	14	4018.26		
	2020069	绿城·桂语蘭庭	39,42,44,40,41幢	其他	1	1030.64	—	—
				其他	133	2805.24		
				商业	10	1932.27		
				商业	7	523.06		
				住宅	186	18641.28		
				住宅	452	53518.07		
	2020067	振业泊岸	17,18,16幢	住宅	80	11279.58	毛坯	12129
				商业	52	4735.1		
				其他	3	3008.46		
				商业	12	997.01		
	2020070	紫薇·花园洲	4幢	住宅	88	10748.32	—	9319
				住宅	88	7194.44		
				住宅	88	7194.44		
	2020071	华润置地·曲江九里	25幢	住宅	128	16550.44	毛坯	12645
	2020076	碧桂园云顶	1,2,3幢	其它	16	2055.11	—	—
				商业	17	2377.17		
				住宅	6	1011.16		
				住宅	6	1370.01		
				住宅	116	22258.32		
2020072	凯跃花园	1幢	住宅	32	8011.01	—	—	
			其他	22	1627.8			
2020075	中华世纪城	8,1,2,3,4,5,6,7,9幢	商业	1	281.24	—	—	
			商业	24	1495.61			
			其它	10	725.32			
			商业	5	522.2			
			住宅	12	2879.81			
			住宅	51	12413.53			
			住宅	79	23637.94			
2020073	融创观唐宸院	2,3,4幢	住宅	25	8162.85	—	—	
			住宅	501	60054.62			
			住宅	10	1667.7			
2020073	融创观唐宸院	2,3,4幢	住宅	45	6357.24	精装	18879	
			住宅	45	6357.24			

本周西咸新增5个取证项目，新增供应面积9.7万m²，住宅供应4.1万m²，新批房源1660套，住宅292套；此外高陵鹿园华府当代惠尔·满堂悦2个项目取证项目；周至龙记观园获证

	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	城南	2020074	龙湖紫宸	1幢	其他	4	47.5	—	—	
					住宅	76	9850.42	精装	14474	
	长安	CA20003	绿地城	76, 78幢	其他	8	209.19	—	—	
					商业	81	8345.72	—	—	
	港务区	2020063	汇悦城	30幢	其他	1	11.18	—	—	
					办公	249	21965.97			
					商业	26	3704.8			
		2020064			25幢	车库	1	3403.04	—	—
						其他	20	1180.04		
						住宅	74	7334.08		
	2020065	绿城全运村	29, 28, 38, 39幢	住宅	50	5728.54	毛坯	10219		
住宅				11	847.76					
住宅				7	856.06					
西咸	沣东	2020056	秦汉创业中心	6幢	商业	4	3150.88	—	—	
					办公	363	20310.88			
	能源金贸区	2020057	长盛青春汇	2幢	住宅	116	11909.06	精装	13203	
					2020058	华宇东原阅境	13, 15幢	住宅	104	14766.08
	沣东	2020060	中南菩悦东望府	2, 4幢	商业	72	2639.2	—	—	
					公寓	929	30131.54	毛坯	10000	
	空港	2020059	星皓·锦樾	3, 6, 9, 12幢	住宅	40	7567.9	—	—	
					别墅	32	6156.24			
高陵	高陵	2020003	鹿园华府	4, 5, 6幢	住宅	357	40112.08	毛坯	—	
						12	1773.76			
	2020004	当代惠尔·满堂悦	12幢	住宅	42	6125.56	毛坯	—		
13幢	车位	67	1050.56							
周至	周至	2020001	龙记观园	6, 19幢	其他	2	970.29	—	—	
					商业	18	1780			
					住宅	212	23823.26			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。