

2020年4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：

- 受新冠肺炎疫情影响，全国一季度GDP同比增速为-6.8%，但随着疫情缓解，复工复产的有序推进，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；西安一季度GDP同比增速为-4.1%，高于全国、陕西水平；

宏观政策环境：

- 央行定向降准释放4000亿，叠加下调超额准备金率和LPR利率，缓解中小微企业融资压力，增强实体行业支持力度，推动经济发展的同时，对房地产行业带来一定利好；住建部、发改委发布通知，严格限制新建250米以上建筑，政府对超高层建筑的审批趋严；
- 本月大中城市抢人大战不断升级，南昌、济南纷纷发布零门槛落户新政，浙江推行公寓可设立集体户，南京降低高校毕业生落户条件，提升城市发展动能，为楼市健康运行注入活力；
- “房住不炒”基调不变，地方楼市进行边际调整，但加杠杆政策仍为地方调控红线；兰州下调商业地产首付比例，淮安取消购房个税或社保证明；青岛限售松绑政策、荆州降首付政策均被驳回；

西安土地市场：

- 本月经营性用地供应缩水，成交量涨价跌，全市出让经营性用地14宗，供应面积719.6亩，环比下降81.8%，同比上涨44.9%；成交经营性用地59宗，成交面积4360.2亩，环比上涨1011.7%，同比上涨64.8%，计容建面475.9万㎡，环比上涨677.6%；4月经营性用地平均亩单价204万元/亩，环比下降74.9%，同比下降17.6%，平均楼面价为1874元/㎡，环比下降64.1%，同比上涨16.1%，整体溢价率11.9%；

西安新房市场：

- 银四西安商品房供销价延续上月上涨态势，整体表现供略大于求。其中普通住宅供应107.3万㎡，环比上涨20.3%，同比上涨5%，成交104.8万㎡，环比上涨88.3%，同比下降10.6%，成交均价13072元/㎡，环比下降0.5%，同比上涨9.8%；从微观市场来看，本月开盘项目合计29个，去化率升至39%，仍处低位运行；

房企业绩表现：2020年1至4月前十房企总销额同比下降39%，万科、融创、华润位居全市销售排行榜前三位。



Part 01

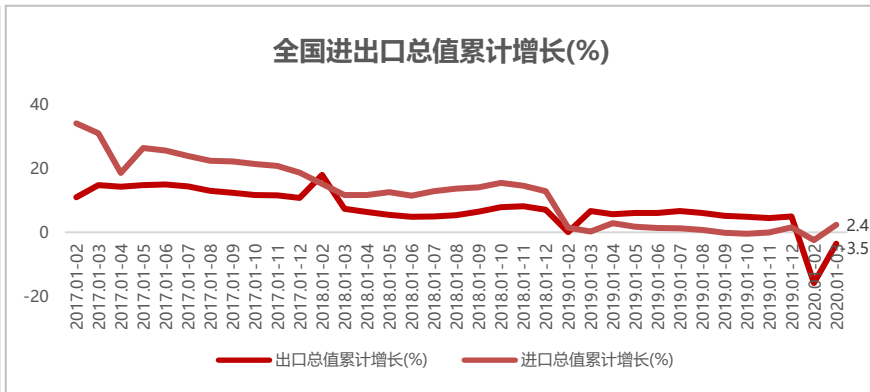
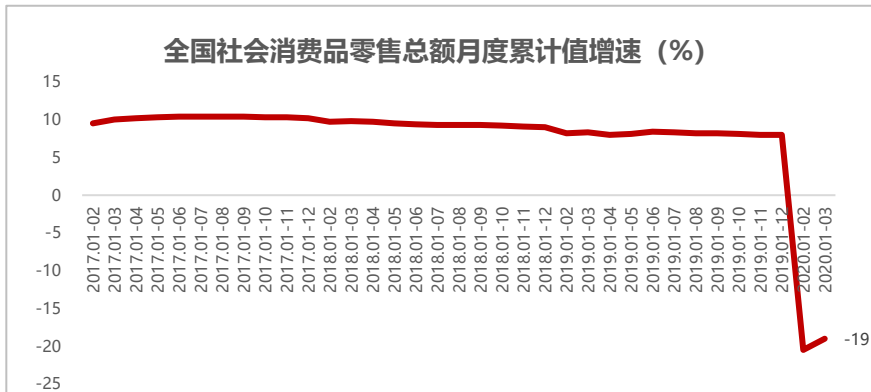
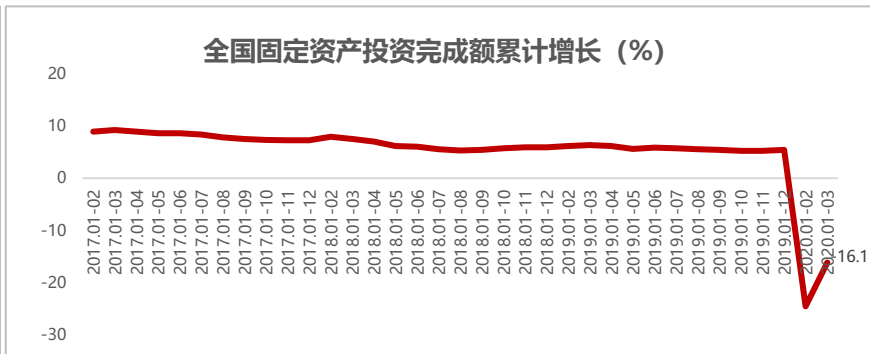
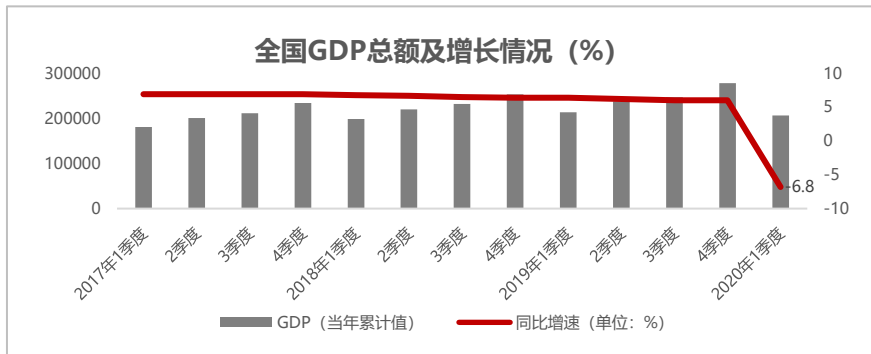
宏观背景

- 经济环境
- 政策环境
- 城市发展



宏观背景/经济环境

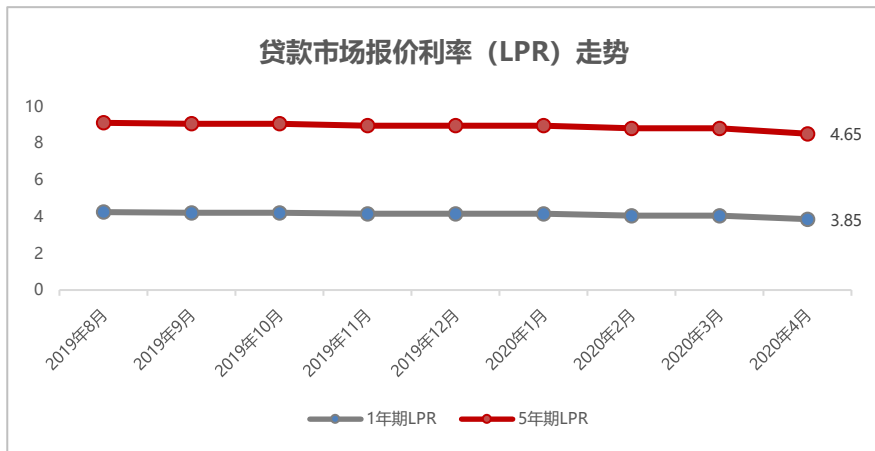
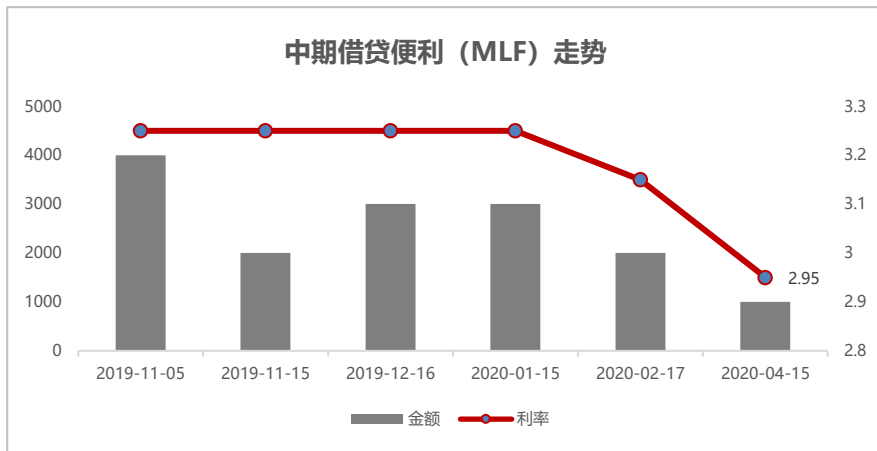
受新冠肺炎疫情影响，全国一季度GDP同比增速为-6.8%，固定资产投资、社会消费品零售总额、进出口总值全面下降。但随着疫情缓解，复工复产的有序推进，在适度宽松的货币政策驱动下，2季度形势有望进一步好转



宏观背景/经济环境

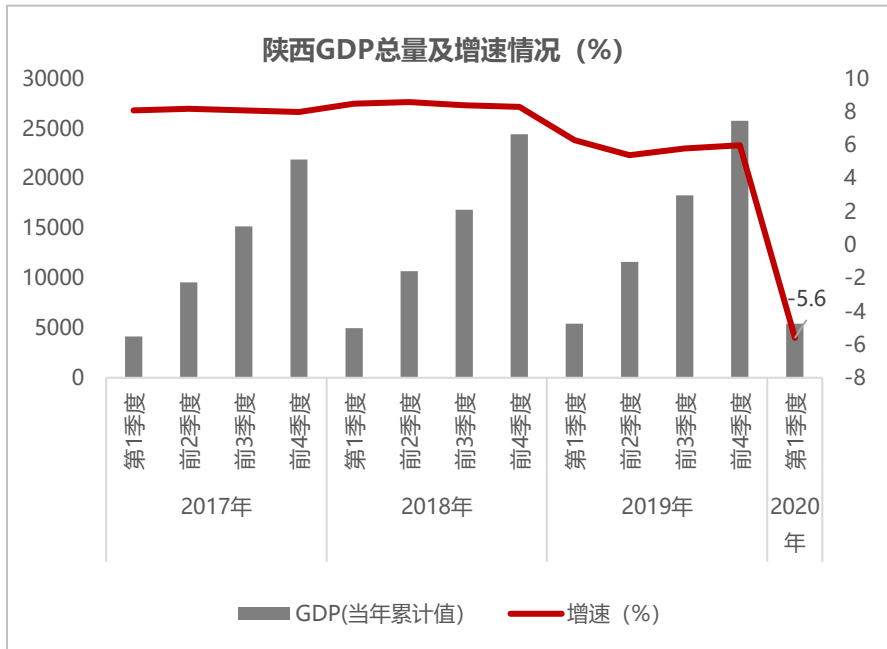
央行定向降准释放4000亿，下调超额准备金率和LPR利率，缓解中小微企业融资压力，增强实体行业支持力度，推动经济发展的同时，对房地产行业带来一定利好

- 4月3日，中国人民银行决定对农村信用社、农村商业银行等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。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%；
- 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；是去年8月央行改革完善LPR以来，两个期间LPR单月最大降幅；
- 4月27日，央行支持在上海市、重庆市、深圳市等6市（区）扩大试点，纾解小微民营企业融资难融资贵，助力疫情防控和复工复产。



宏观背景/经济环境

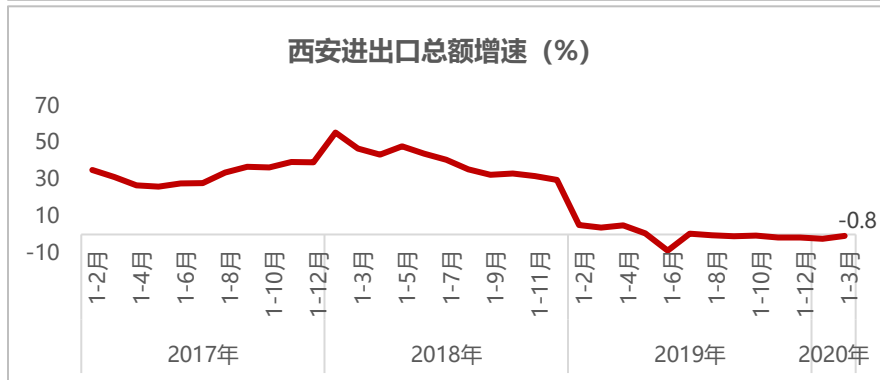
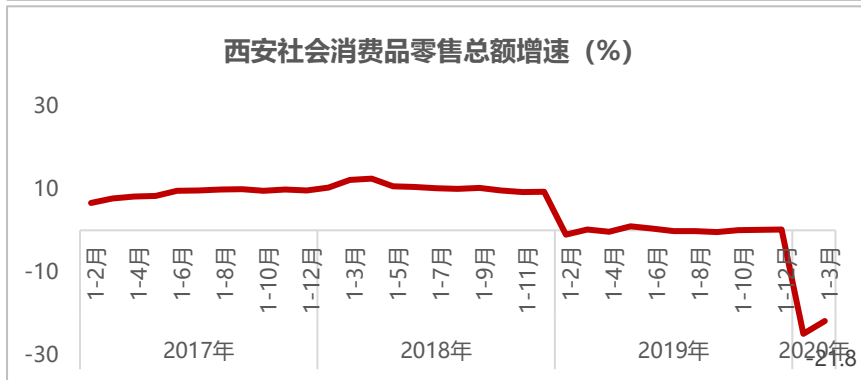
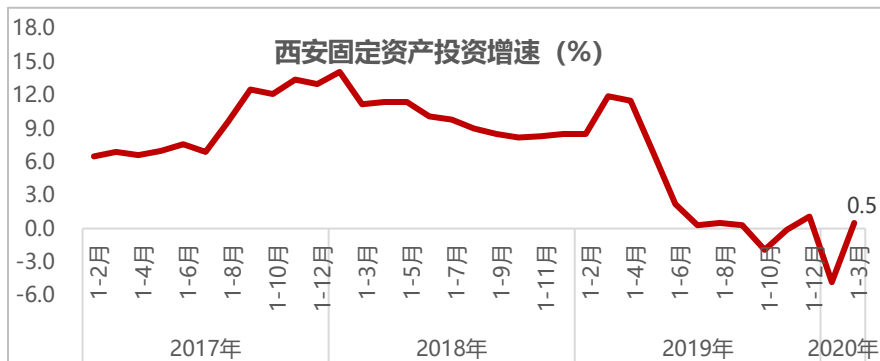
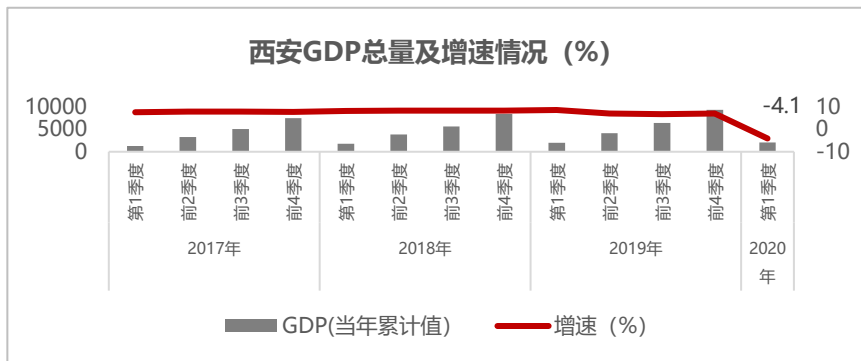
受防控疫情影响，陕西一季度GDP同比增速-5.6%，增速高于全国水平；仅榆林、铜川表现为上涨，上半年经济运行压力加大



2020年1季度陕西省各市（区）GDP总量及同比增速				
排名	城市	2020年1季度GDP (单位: 亿元)	2019年1季度GDP (单位: 亿元)	2020年1季度 GDP同比增速
—	陕西省	5439.66	5450.34	-5.60%
1	西安	2095.65	1995.36	-4.10%
2	榆林	865.57	799.81	4.20%
3	宝鸡	453	502.03	-5.10%
4	咸阳	442.46	430.31	-10.60%
5	渭南	352.08	320	-9.20%
6	延安	348.63	321.28	-3.20%
7	汉中	312.3	308	-18.20%
8	安康	224.49	247.75	-17.80%
9	商洛	154.24	164.2	-24.80%
10	铜川	80.56	68.21	0.80%
11	杨凌	28.46	33.48	-17.70%

宏观背景/经济环境

受疫情冲击，西安一季度GDP同比增速-4.1%，增速高于全国、陕西水平，固定资产投资、进出口总额已然恢复，2季度随着复产复市、复商复业节奏的持续加快，推动经济社会发展回归常态



两部委发布通知，严格限制新建250米以上建筑，政府对超高层建筑的审批趋严，对于西安目前正在规划建设的超高层项目或将带来一定影响

4月27日，住房和城乡建设部、国家发展改革委发布《关于进一步加强城市与建筑风貌管理的通知》，提出严格限制各地盲目规划建设超高层“摩天楼”；

重点内容：

- 严格限制各地盲目规划建设超高层“摩天楼”，**一般不得新建500米以上建筑**，各地因特殊情况确需建设的，应进行消防、抗震、节能等专项论证和严格审查，审查通过的还需上报住房和城乡建设部、国家发展改革委复核，未通过论证、审查或复核的不得建设。
- 要按照《建筑设计防火规范》，**严格限制新建250米以上建筑**，确需建设的，由省级住房和城乡建设部门会同有关部门结合消防等专题论证进行建筑方案审查，并报住房和城乡建设部备案。
- 各地**新建100米以上建筑应充分论证、集中布局**，严格执行超限高层建筑工程抗震设防审批制度，与城市规模、空间尺度相适宜，与消防救援能力相匹配。
- **中小城市要严格控制新建超高层建筑，县城住宅要以多层为主。**

政策解读：

通知将造成政府对超高层建筑的审批趋严，对于西安目前正在规划建设的超高层项目带来一定影响，曲江新区中央文化商务区、西咸新区能源金贸区、高新区CID等区域的超高层项目或将折戟。

宏观背景/政策环境

本月大中城市抢人大战不断升级，南昌、济南纷纷发布零门槛落户新政，浙江推行人才公寓、酒店式公寓可设立集体户，南京降低高校毕业生落户条件，提升城市发展动能，为楼市健康运行注入活力

降低门槛

4月8日，南京政府发布
《关于支持促进高校毕业生在宁
就业创业十项措施》

- 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**。

零门槛

4月14日，南昌政策发布
《关于全面放开南昌市城镇落户
限制的实施意见的通知》

- 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。

公寓可落户

4月28日，浙江公安厅发布
《浙江省常住户口登记
管理规定》

- 父母投靠落户年龄将不受限制，与成年子女共同居住生活的父母，**可以投靠落户**；
- 支持孵化器、众创空间、特色小镇等设立集体户，**人才公寓、酒店式公寓可以设立集体户等**。

零门槛

日前，济南出台《关于深化户籍
制度改革加快人才集聚的
若干措施》

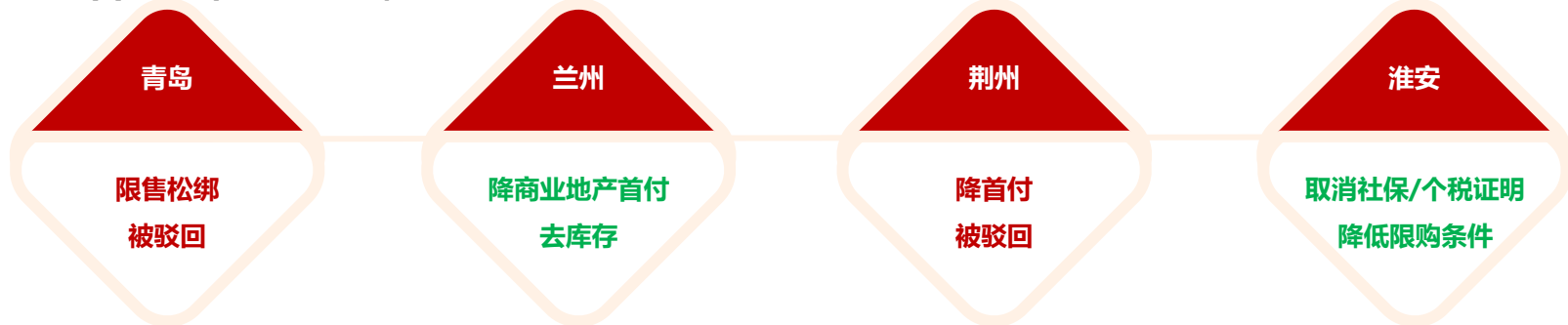
- 对有在济南从业、居住意愿的外地人员，**全面取消落户迁入限制**；
- 非驻济高校在校生提交本人录取通知书或学生证、户口簿中本人常住人口登记卡或集体户口登记卡、准迁证邮寄地址，即可落户。

政策解读：

2020年，作为1亿非户籍人口在城市落户目标收官之年，继3月广州、青岛、苏州、天津等城市纷纷出台落户放宽政策以来，本月抢人大战持续升级，其中南昌、济南先后发布零门槛落户新政，为城市持续发展提供动能，同时为楼市良性发展注入活力。

宏观背景/政策环境

“房住不炒”基调不变，地方楼市进行边际调整，但加杠杆政策仍为地方调控红线；兰州下调商业地产首付比例，旨在去库存、降低房企资金压力；淮安取消购房个税或社保证明，推动楼市健康发展；青岛限售松绑政策、荆州降首付政策均被驳回；



4月14日，青岛市房管局重新发布“2020青岛百日万店消费季网络房展”活动规则，**撤回了4月10日出台的“住房限售认定期限由之前的五年缩短至两年”政策**，规定2018年4月18日之后新购的住房仍需执行满5年上市的政策。

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22日，荆州人民政府网站发布消息，**停止执行4月20日发布的楼市新政。**

- 个人住房公积金贷款最高额度从45万元提高至50万元；
- **首套商业贷款首付由三成降至两成；**
- **二套商业贷款首付由四成降至三成；**
- 6月30日前购买新建商品房，缴纳购房契税后，由财政部门全额返还。

4月22日，江苏省淮安市相关政府部门透露，外地人在淮安市购买新房、二手房，**不再需要提供1年及以上个税或社保证明**，但仍限购一套。当地户籍家庭的限购政策不变，继续执行限购两套的政策。

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

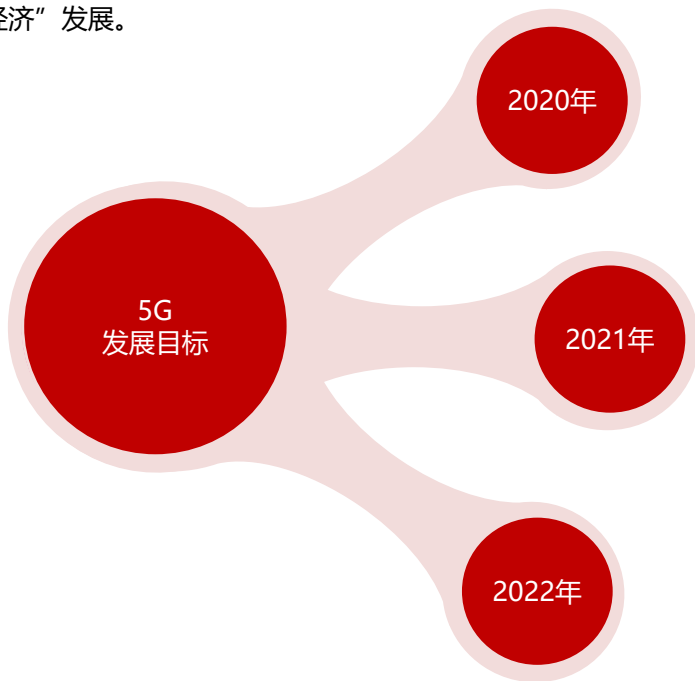
建设工期：4.5年

西安至十堰高铁线路图



西安印发加快5G系统建设及产业发展实施意见，明晰近三年发展目标，预计到2022年将建成25000个5G基站，助力西安“三个经济”发展

4月26日，《西安市加快5G系统建设与产业发展的实施意见》印发，全方位推进5G在先进制造、智慧城市、智慧全运等各领域的融合创新应用，助推西安“三个经济”发展。



新建5G基站9000个，累计建成13000个，实现核心城区和全运会场馆、重点产业聚集区、交通干线、旅游景点等重点区域5G信号连片优质覆盖

新建5G基站7000个，累计建成20000个，全市完成5G规模组网，主要城区实现5G网络连续覆盖

新建5G基站5000个，累计建成25000个，边远区县重点区域开通5G网络及商用，实现涉农区县重点区域5G信号覆盖

高新区3年内将新增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



西安蓝田通用机场正式获批，推动航空业务发展的同时，完善西安综合交通体系，助力城市经济社会发展

4月30日，陕西重要的通用航空枢纽机场——西安蓝田通用机场项目，正式通过陕西省发展和改革委员会核准批复。以该机场为载体的西安蓝田航空产业园，同期开展一期943.55亩机场与功能区规划设计全球招标。这标志着西安蓝田通用机场，将以国际化视野、高起点规划，全面进入实质性建设阶段。

西安蓝田通用机场项目概况：

地址：蓝田县八里塬

总投资：7.3亿元

批复时间：2020年4月30日

新建工程：1条长1200米、宽30米的跑道，以及机坪、机库、办公、航管、配套等设施

目标：满足区域航空展览、商务飞行、飞行培训、应急救援等通用航空业务发展需求，进一步完善西安综合交通体系，促进经济社会发展。

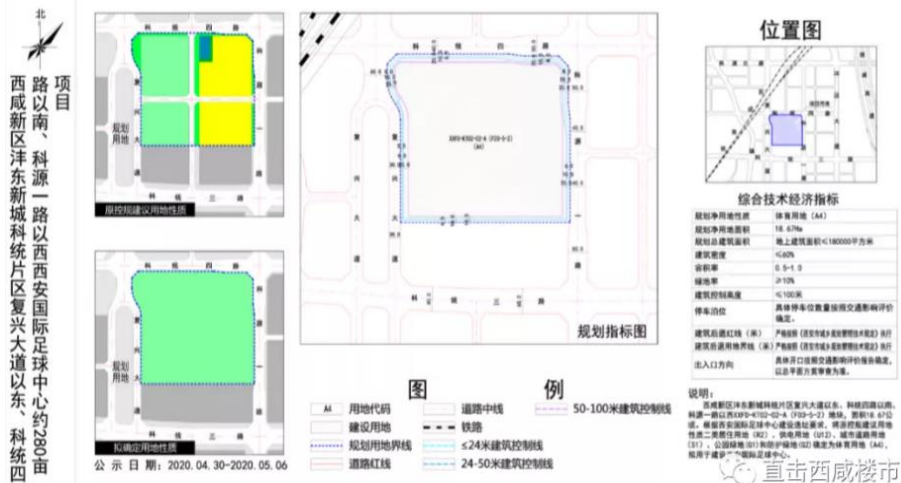


宏观背景/城市发展

继全运会后，西安承办2023年亚洲杯，280亩西安国际足球中心开工进入倒计时，将惠及保利和光尘樾、中南上悦城等沣东项目

4月30日，西咸新区规划与住房城乡建设局在西咸新区官网发布《关于西咸新区XXFD-KT02单元02-A地块用地控制图公示并征求意见的公告》。根据公示信息，该地块正是为筹办亚洲杯而规划建设一座名为“西安国际足球中心”的专业足球场。随着此次用地控制图公示，这也意味着西安国际足球中心开工已经进入倒计时。


西咸新区XXFD-KT02单元02-A地块用地控制图





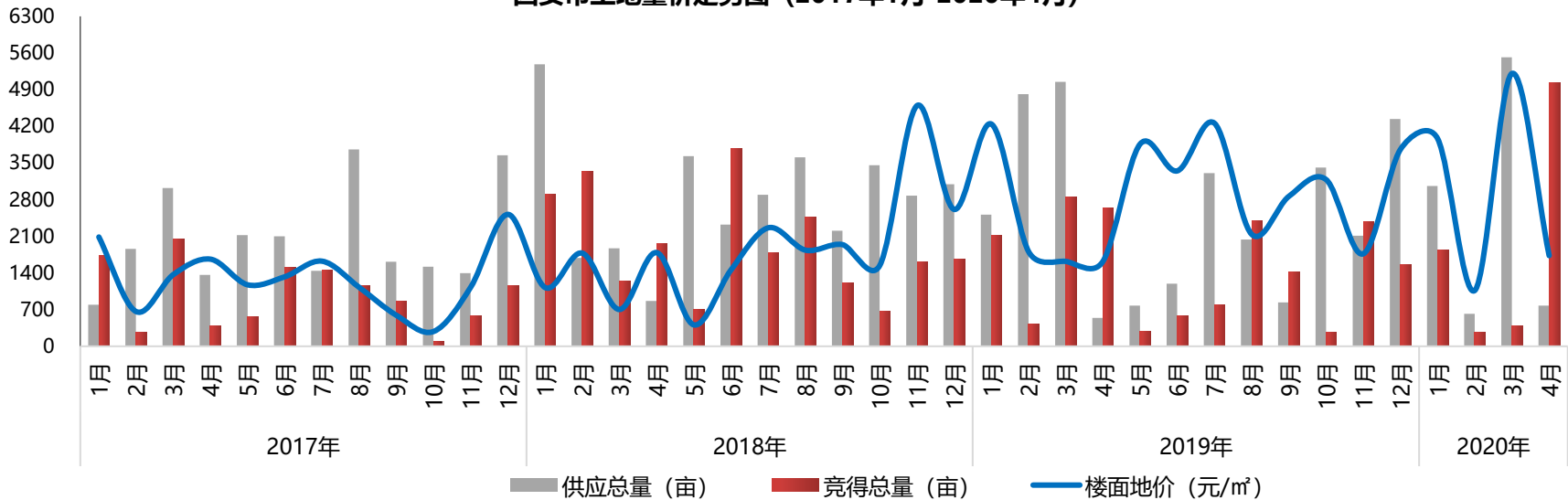
Part 02

土地市场

- 整体供求
 - 经营性用地表现
 - 房企土储排行
- 

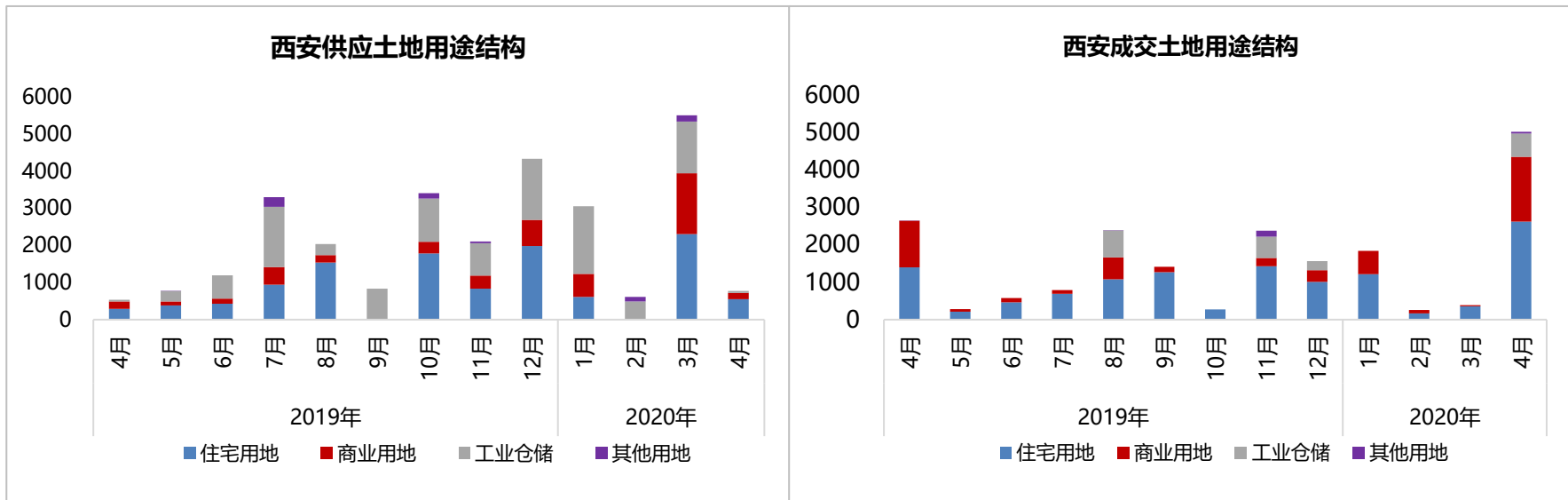
土地供应放缓，成交火热，价格下行

西安市土地量价走势图 (2017年1月-2020年4月)



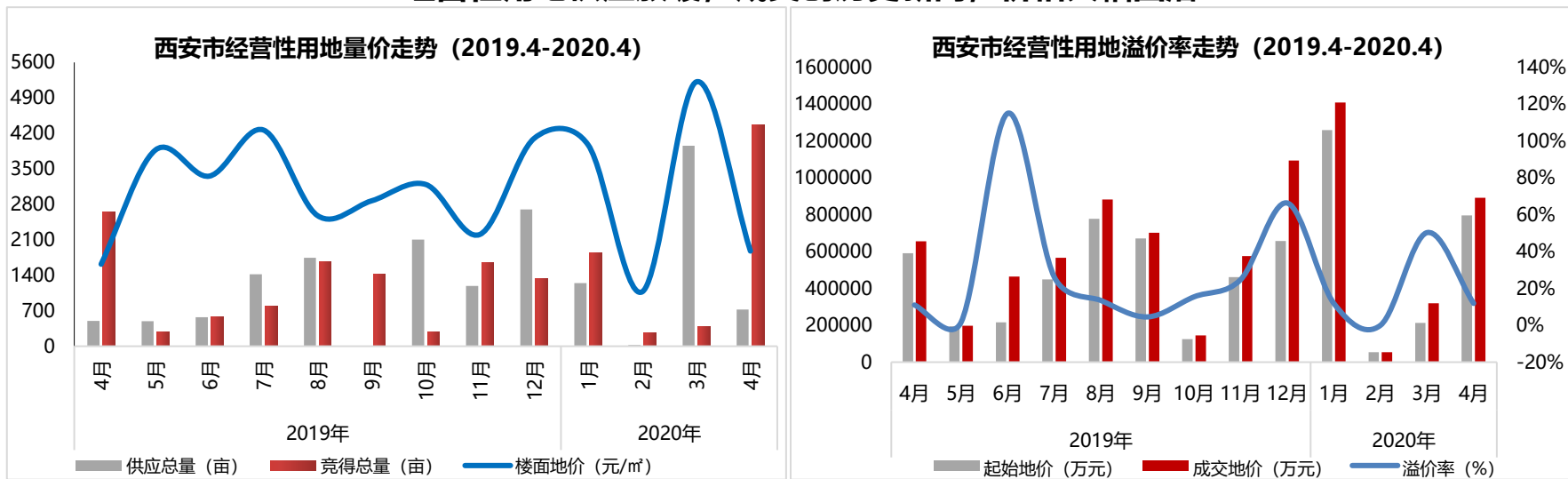
- **供应**: 2020年4月西安供应土地15宗，供应土地面积共计779.6亩，环比下降85.9%，同比上涨44.2%；
- **成交**: 2020年4月西安成交土地68宗，成交土地面积共计5030.6亩，环比上涨1182.7%，同比上升89.8%；
- **价格**: 2020年4月西安土地成交金额136.7亿，环比上涨170%，土地成交亩单价272万/亩，环比上涨9.1%，整体楼面地价1736元/㎡，环比下降66.7%。

各用途均供应缩水，住宅成交创历史新高



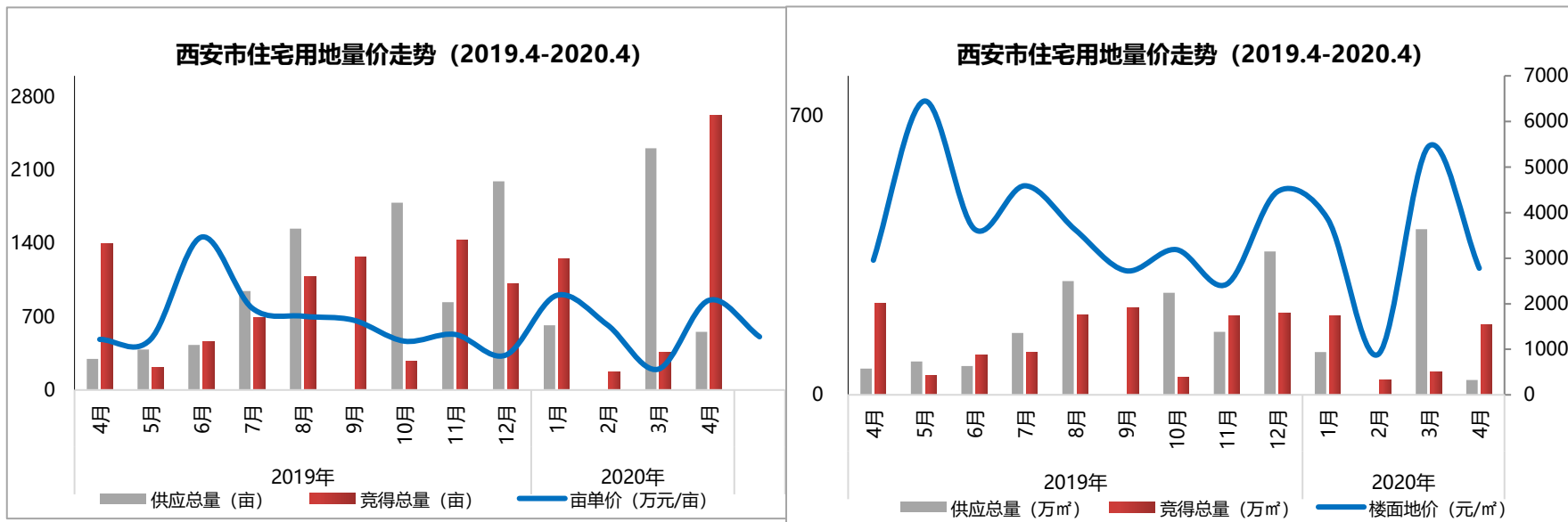
- **供应类型：**2020年4月，住宅用地供应554.6亩，占比71%，商服用地供应面积165.1亩，占比21%，工业仓储用地供应面积60亩，占比8%；其他用地无供应；
- **成交类型：**2020年4月，住宅用地成交位居榜首，成交面积2625.9亩，占比52%，商服用地成交面积1734.2亩，占比35%；工业仓储用地成交面积624亩，占比12%；其他用地成交46.4亩，占比1%。

经营性用地供应放缓，成交创历史新高，价格大幅回落



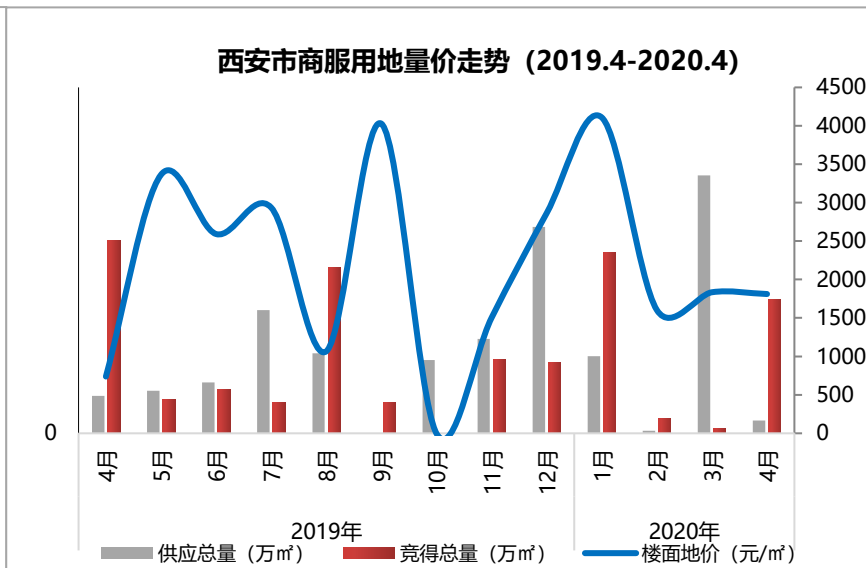
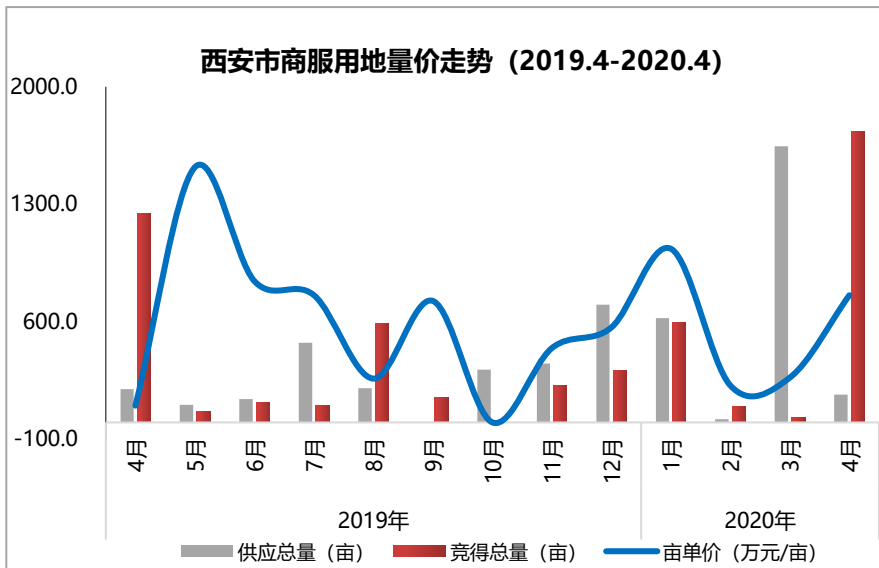
- **经营性用地供应**：2020年4月全市出让经营性用地14宗，供应面积719.6亩，环比下降81.8%，同比上涨44.9%；
- **经营性用地成交**：2020年4月全市成交经营性用地59宗，成交面积4360.2亩，环比上涨1011.7%，同比上涨64.8%，计容建面475.9万m²，环比上涨677.6%；
- **经营性用地价格**：2020年4月经营性用地平均亩单价204万元/亩，环比下降74.9%，同比下降17.6%，平均楼面价为1874元/m²，环比下降64.1%，同比上涨16.1%，整体溢价率11.9%。

住宅用地供应放缓，成交处历史高位，楼面地价收缩



- 住宅用地供销价：**2020年4月住宅用地供应7宗，面积554.6亩，环比下降91.1%，同比下降44.2%；成交35宗，成交面积2625.9亩，环比上涨206.7%，同比下降23.7%；平均亩单价510万/亩，环比下降40.5%，同比上涨5.3%；按最大容积率可形成建筑面积481.7万㎡，平均楼面地价2779元/㎡，环比下降49.1%，同比下降6%；

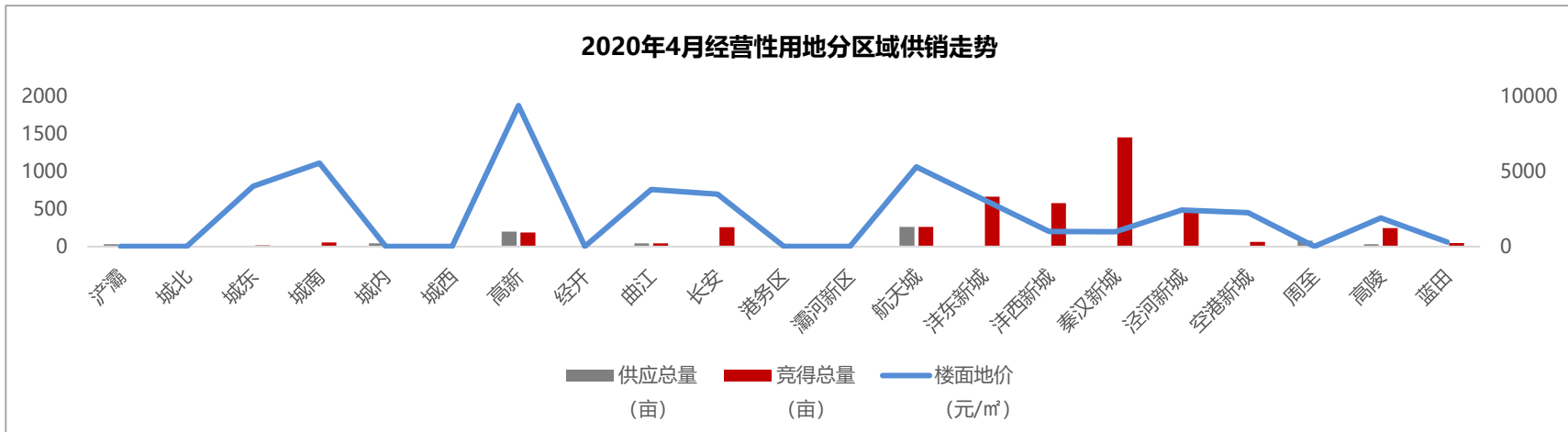
商服用地供应低位运行，成交量同环比均升，价格小幅微降



- **商服用地供销价**：2020年4月商服用地出让7宗，供应面积165.1亩，环比下降90.0%，同比下降16.9%；成交24宗，成交面积1734.2亩，环比上涨5963.6%，同比上涨39.6%，平均亩单价758万/亩，环比上涨183.9%，同比上涨659.5%；按最大容积率可形成建筑面积725.2万㎡，平均楼面地价1813元/㎡，环比下降1.3%，同比上涨144.9%；

土地市场/经营性用地表现

供应重点分布于航天城、高新；成交主力为西咸新区，高科以15415元/m²楼面价摘得软件新城“新地王”



- **土地供应分区域：**本月航天城供应土地2宗，面积263.7亩，位居各区域供应之首，占总供应量的37%，其次为高新、周至和高陵，分别供应199.7亩、76.36亩和31.9亩；
- **土地成交分区域：**本月成交土地59宗，面积4360.2亩，地块集中分布于秦汉新城、沣东新城和沣西新城。其中，典型地块为高新区成交的2宗共计127.4亩的商住地块，均位于软件新城；其中1宗63.5亩住宅用地吸引22家TOP房企竞夺，最终由隆基泰和以11.5亿摘得，楼面地价13469元/m²，溢价率162%；此外高科地产于4月23日竞得1宗面积73.8亩优质住宅用地，溢价率186%以17.3亿元成功摘地，以15415元/m²的楼面地价成为软件新城“新地王”。

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/㎡)	历史最高地价 (元/㎡)	新房均价 (元/㎡)	房地价比
灞桥	32	0	0	—	—	—
城北	28.3	0	0	—	—	—
城东	0	16.9	4023	7212	14803	2.05
城南	0	55.1	5562	15376	8914	0.58
城内	43.7	0	0	—	—	—
高新	199.7	186.3	9396	10486	17345	1.65
曲江	44	44	3805	5890	15191	2.58
长安	0	259.6	3496	4144	12516	3.02
航天城	263.7	263.7	5317	3039	15143	4.98
沣东新城	0	667	3167	6760	14862	2.20
沣西新城	0	579.6	1015	6241	11759	1.88
秦汉新城	0	1455.7	995	4679	10584	2.26
泾河新城	0	477.7	2439	3951	9849	2.49
空港新城	0	63	2250	2790	9574	3.43
周至	76.36	0	0	—	—	—
高陵	31.9	246.6	1911	3947	—	—
蓝田	0	45	311	2077	—	—

2020年4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	恒大地产	1046.1	138083	132	938
2	华侨城	568	172420	303	2799
3	沔西新城开发建设集团有限公司	305.3	48412	159	755
4	绿地集团	267.9	108115	404	2261
5	碧桂园	263.7	119400	453	2127
合计		2044.5	586430	287	—



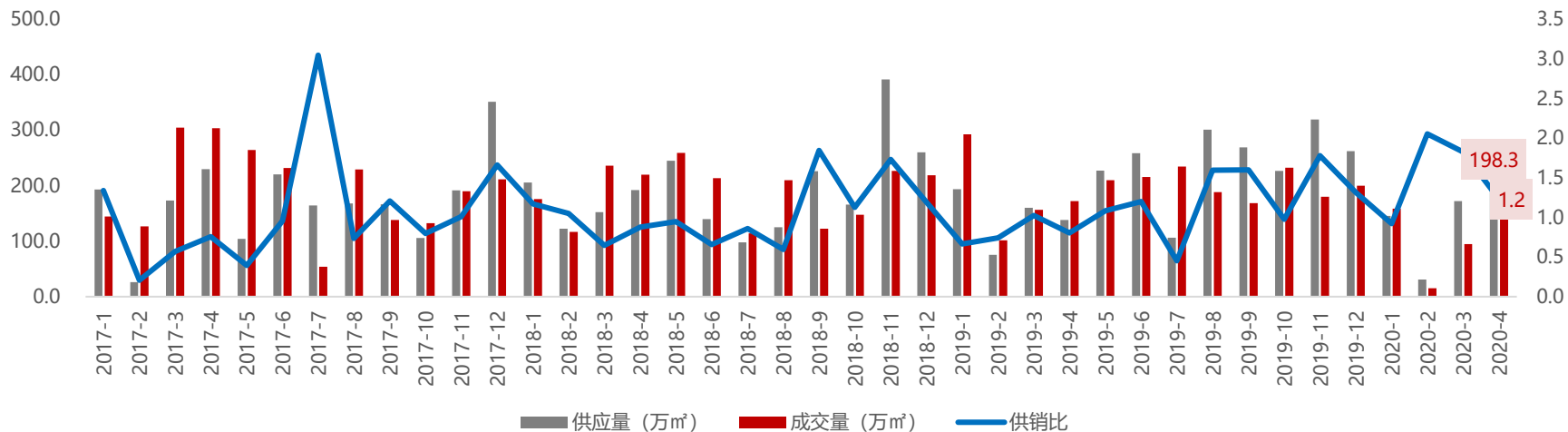
Part 03

新房市场

-
- 整体市场
 - 分物业表现
 - 创典数据

本月商品房供销环比延续上涨态势，市场整体表现供略大于求

2017-2020年月度商品房供销走势图

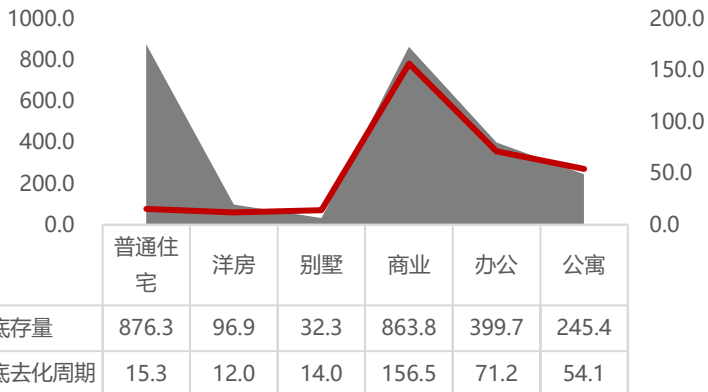


- 4月，西安商品房供应量198.3万㎡，环比上涨15.2%，同比上涨43.7%；商品房成交量161.7万㎡，环比上涨71.3%，同比下降6.1%；
- 本月商品房供销比下降至1.2，整体表现供略大于求。

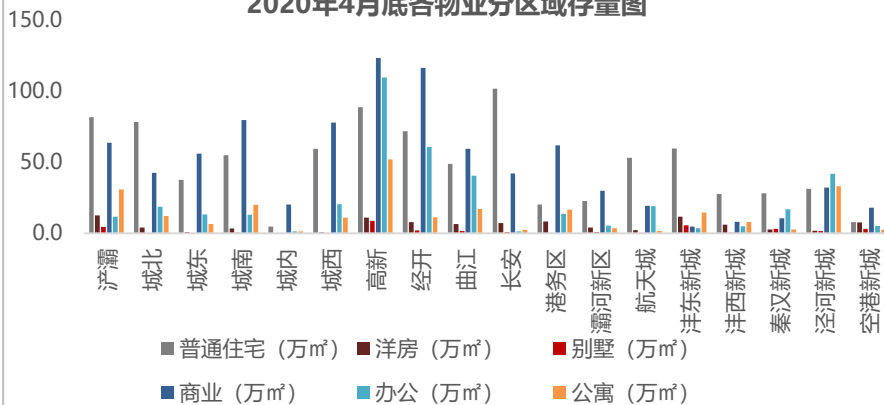
新房市场/整体市场

各物业去化周期表现不一，普通住宅、办公环比缩短，洋房、别墅、商业、公寓不同程度拉长，其中沅西新城商品房去化周期最短为8.7个月

2020年4月底各物业存量及去化周期图



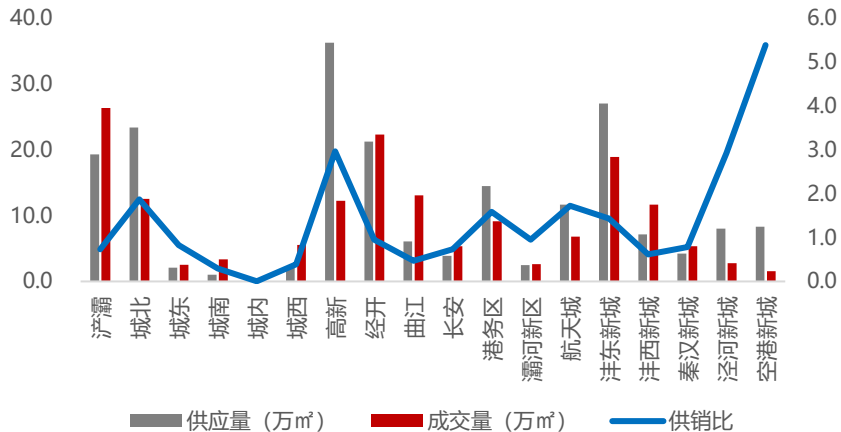
2020年4月底各物业分区域存量图



- 4月底，商品房市场库存总量2514.4万㎡，去化周期微降至30.1个月；其中普通住宅去化周期下降至15.3个月，洋房去化周期上涨至12个月，别墅去化周期上涨至14个月，商业去化周期上涨至156.5个月，办公去化周期下降至71.2个月，公寓去化周期上涨至54.1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1794.2个月；其次为泾河新城、城南、城东，去化周期均超过80个月；去化周期最短的是沅西新城，为8.7个月。

高新、浐灞分列全市商品房供销之首，空港新城明显供大于求，城南严重供不应求

2020年4月商品房分城区供销图



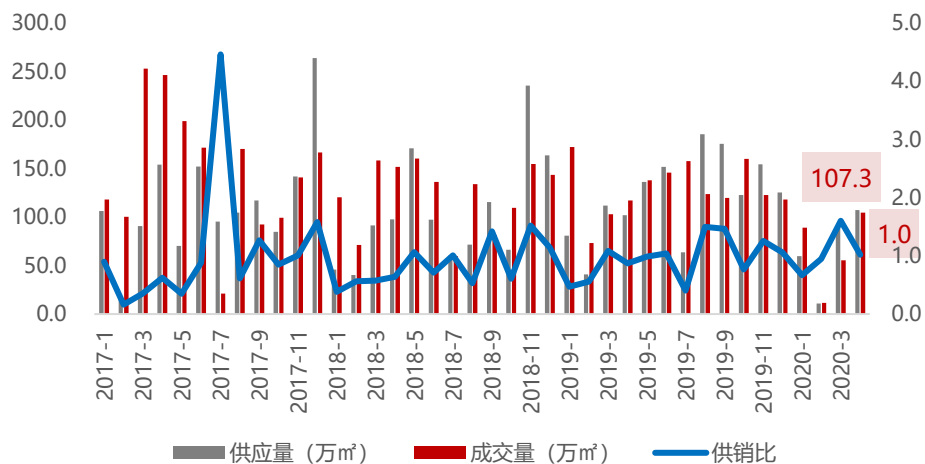
2020年4月商品房分城区价格图



- 4月，高新以36.2万m²的供应量、浐灞以26.3万m²的成交量领跑全市；空港新城明显供大于求，供销比为5.4，城南严重供不应求，供销比为0.3；
- 4月，西安商品房成交均价13184元/m²，环比上涨2.2%，同比上涨7.5%，其中航天城价格环比上涨97.8%，达15626元/m²；本月受感恩时代广场项目集中备案影响，城南价格环比下降21.2%，为10532元/m²。

4月普通住宅供销环比上涨，市场表现供求平衡

2017-2020年月度普通住宅供销走势图



2020年4月普通住宅成交金额排行

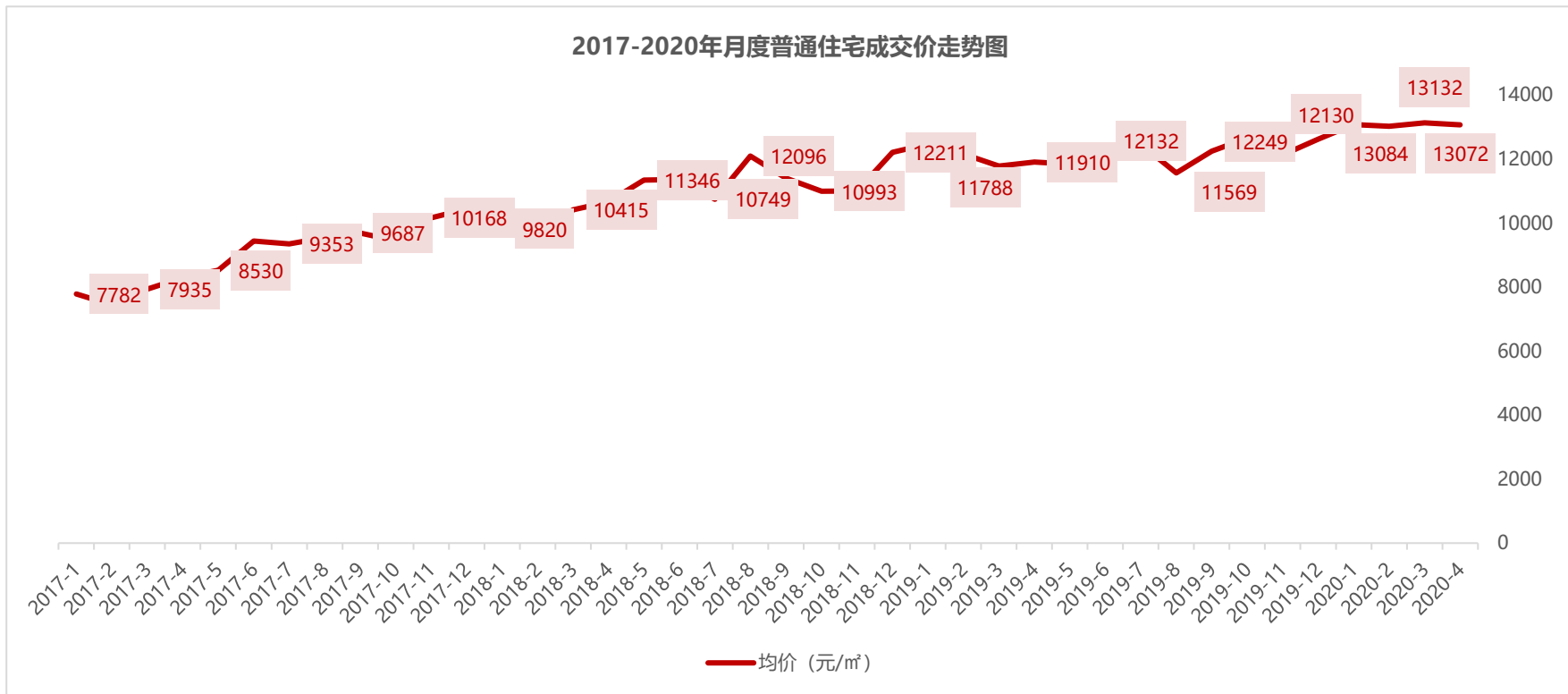
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/m²)
1	碧桂园·云顶	682,442,077	21233
2	中建璟庭	596,909,205	9686
3	苏宁雲著御澜湾	543,276,716	17660
4	绿城·桂语蘭庭	458,946,606	11363
5	融创观唐宸院	415,852,236	17928
6	富力·开远城	405,806,516	16139
7	绿地璀璨天城	299,149,790	11917
8	万科·璞悦	273,321,092	16164
9	碧桂园·文景府	272,847,673	14584
10	万科·雁鸣湖	236,450,735	15352

■ 4月，西安普通住宅供应量107.3万m²，环比上涨20.3%，同比上涨5%，住宅成交量104.8万m²，环比上涨88.3%，同比下降10.6%，普通住宅供销比下降至1，市场表现供求平衡。

新房市场/分物业表现/住宅物业

本月普通住宅成交均价13072元/m²，环比下降0.5%，同比上涨9.8%

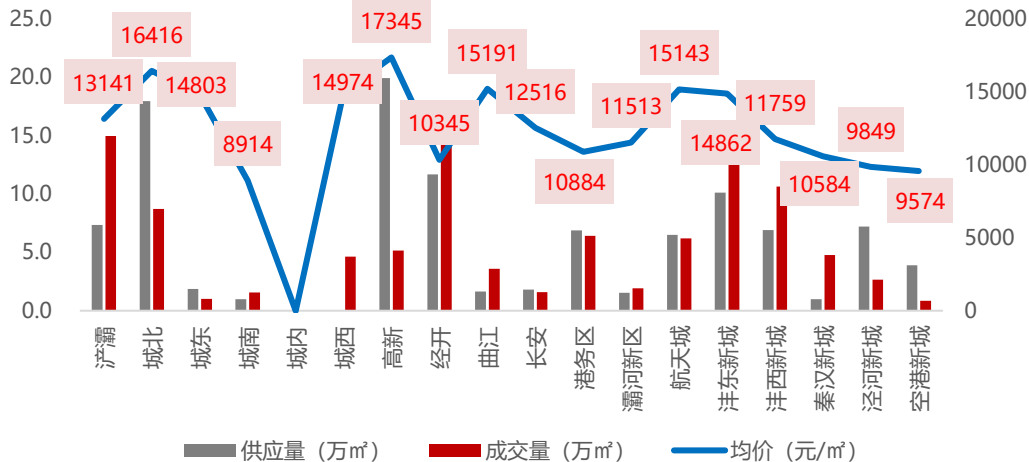
2017-2020年月度普通住宅成交价走势图



新房市场/分物业表现/住宅物业

高新以19.9万m²的供应量、经开以16.6万m²的成交量居全市首位，高新以17345元/m²的价格领跑

2020年4月普通住宅分城区供销价走势图



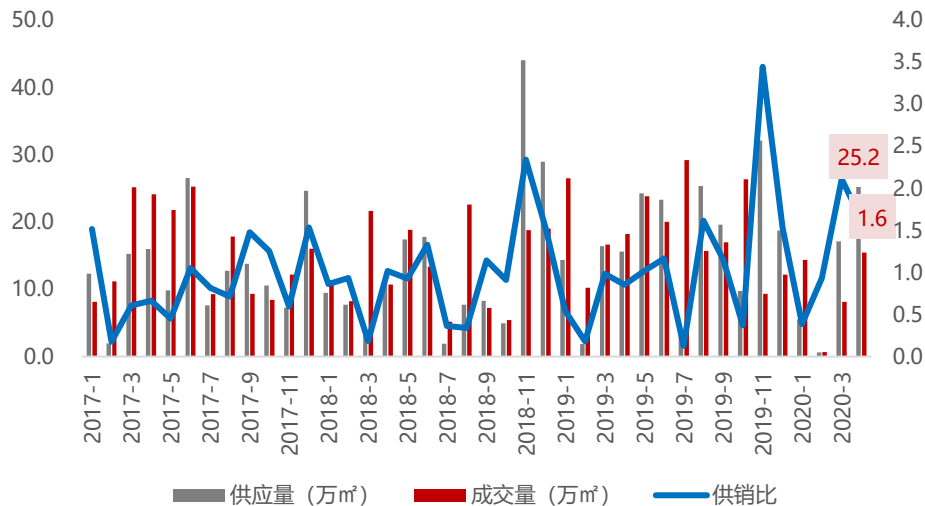
2020年4月各区域典型获证项目一览表

区域	典型获证项目
灞灞	融创观唐宸院、万科·澜岸、御锦城、远洋御山水、紫薇花园洲
城北	瑞和大唐府邸
城东	司法小区、长乐坊
城南	龙湖·紫宸
曲江	碧桂园云顶、大华·公园世家、华润置地·曲江九里
经开	碧桂园文景府、绿城·桂语蘭庭、世茂璀璨倾城
高新	凯跃花园、卓越坊、紫薇西棠
长安	雅居乐·湖居笔记
灞河新区	高科绿水东城、悦尚锦云
港务区	汇悦城、绿地璀璨天城、招商城市主场
沣东	华宇东原阅境、融创海逸长洲、长盛青春汇
沣西	紫薇·万科大都会、紫薇铂樾府
泾河	滨江·翡翠城、黄冈学府城
秦汉	中梁壹号院
空港	金地格林云上、空港·绿地新城、星皓·锦樾
高陵	当代惠尔·满堂悦MOMA、龙发·天泉湾、鹿园华府
临潼	中海·阅骊山、中金·金玺福郡

- 4月，西安普通住宅供应量排名前三的区域分别是高新、城北和经开，供应面积分别为19.9万m²、17.9万m²和11.7万m²，其中融创观唐宸院、紫薇西棠、绿城·桂语蘭庭、御锦城、卓越坊等均为供应大户。成交量排名前三的区域分别是经开、灞灞和沣东新城，成交面积分别为16.6万m²、15万m²和13.4万m²；
- 4月，西安普通住宅成交均价前三位的区域分别是高新、城北和曲江，成交均价分别为17345元/m²、16416元/m²、15191元/m²。

洋房供销双双上涨，市场表现供大于求

2017-2020年月度洋房供销走势图



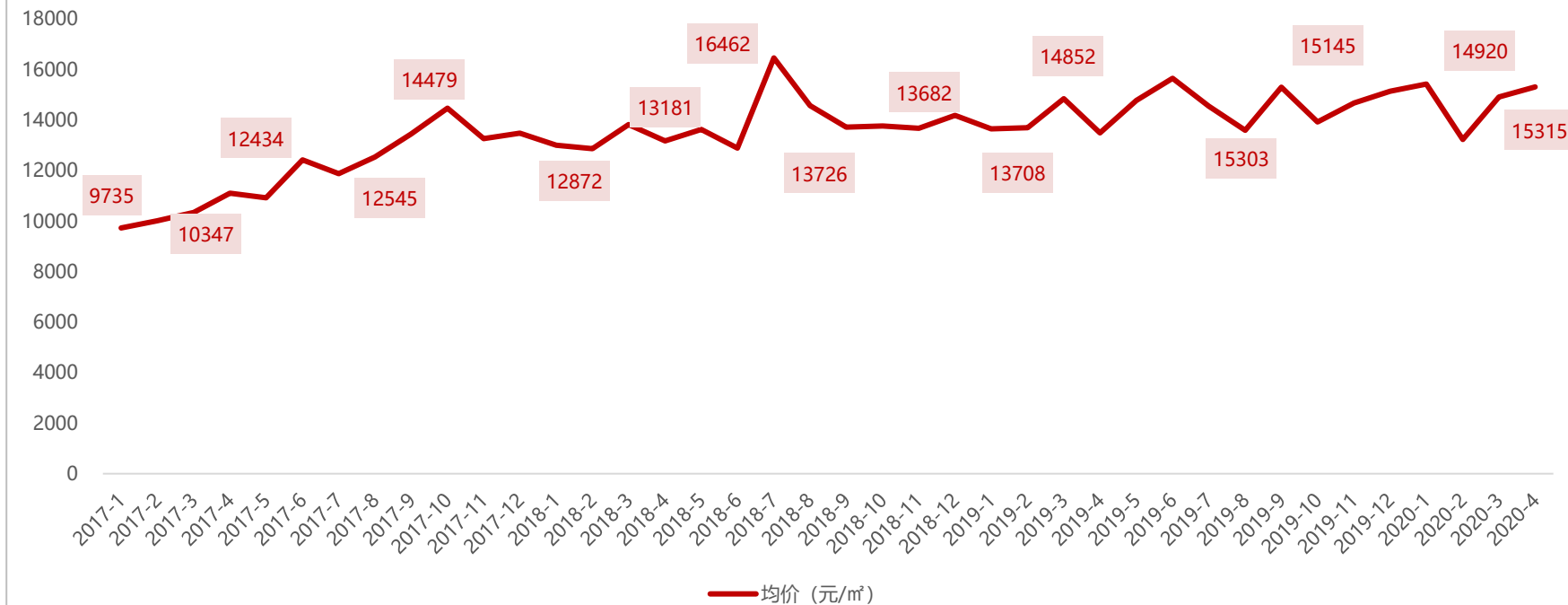
2020年4月洋房成交金额排行

排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	融创观唐宸院	221,104,083	21410
2	御锦城	204,898,005	13392
3	中海长安府	189,185,573	18742
4	世茂璀璨倾城	136,623,345	14320
5	中建·锦绣天地	120,697,527	15851
6	紫薇国际生态城	77,944,033	16148
7	海亮·唐宁府	66,793,092	14758
8	中海·曲江大城	57,525,530	15745
9	曲江·玫瑰园	57,215,707	26566
10	碧桂园·珑悦	56,133,028	17329

- 4月，西安洋房供应量25.2万㎡，环比上涨47.1%，同比上涨61.6%，洋房成交量15.5万㎡，环比上涨90.4%，同比下降15.2%，本月洋房供销比下降至1.6，市场表现供大于求。

本月洋房成交均价15315元/㎡，环比上涨2.6%，同比上涨13.4%

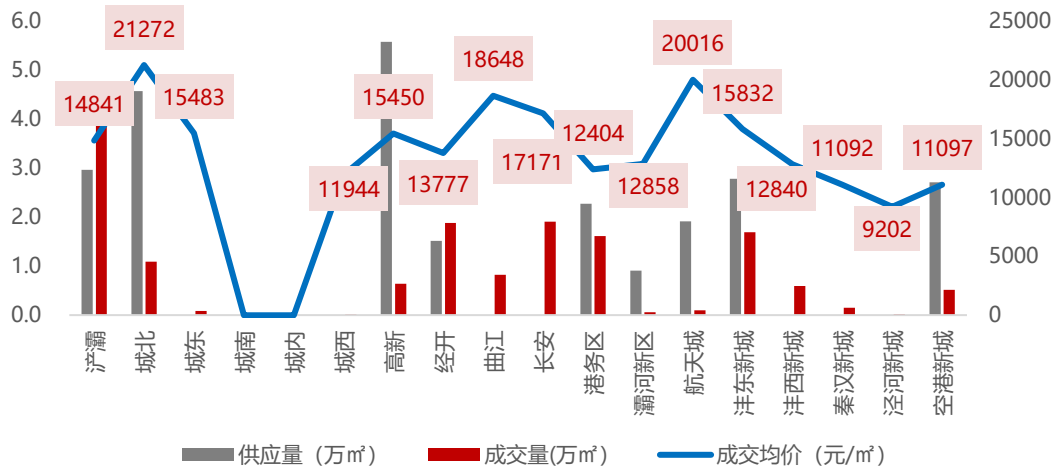
2017-2020年月度洋房成交价走势图



新房市场/分物业表现/洋房物业

高新以5.6万m²的供应量、浐灞以4.3万m²的成交量分别居全市首位，城北以21272元/m²的价格领跑

2020年4月洋房分城区供销价图



2020年4月各区域典型获证项目一览表

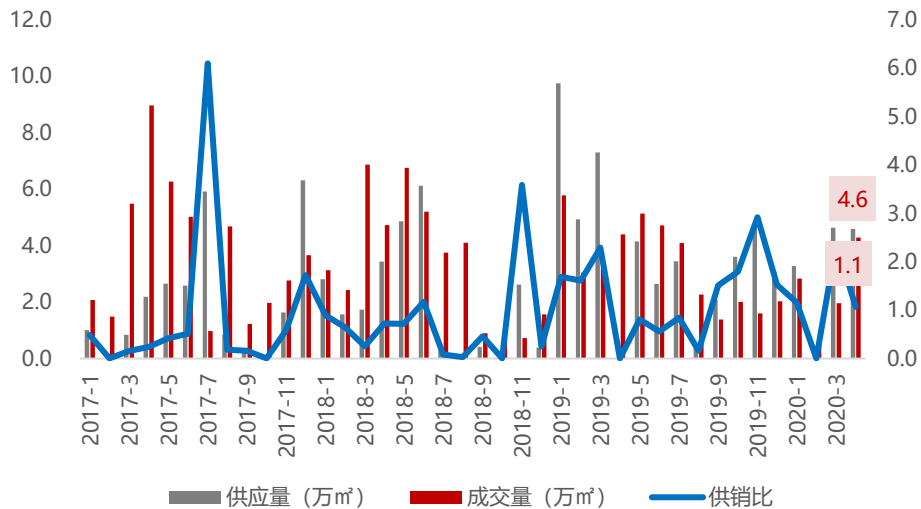
区域	典型获证项目
城北	瑞和·大唐府邸
浐灞	合能铂悦府、融创观唐宸院 远洋御山水、中建·锦绣天地
高新	中华世纪城、卓越坊
经开	绿城·桂语蘭庭、世茂璀璨倾城
港务区	绿城西安全运村、绿地璀璨天城
沣东	沣华熙城、湖光山色锦绣

- 4月，西安洋房供应量排名前三的区域分别是高新、城北和浐灞，供应面积分别为5.6万m²、4.6万m²和3万m²；成交量排名前三的区域分别是浐灞、长安和经开，成交面积分别为4.3万m²、1.91万m²和1.88万m²；
- 4月，西安洋房成交均价排名前三位的区域分别是城北、航天城和曲江，成交均价分别为21272元/m²、20016元/m²、18648元/m²。

新房市场/分物业表现/别墅物业

本月别墅供应维稳、成交大涨，整体表现供求基本平衡

2017-2020年月度别墅供销走势图



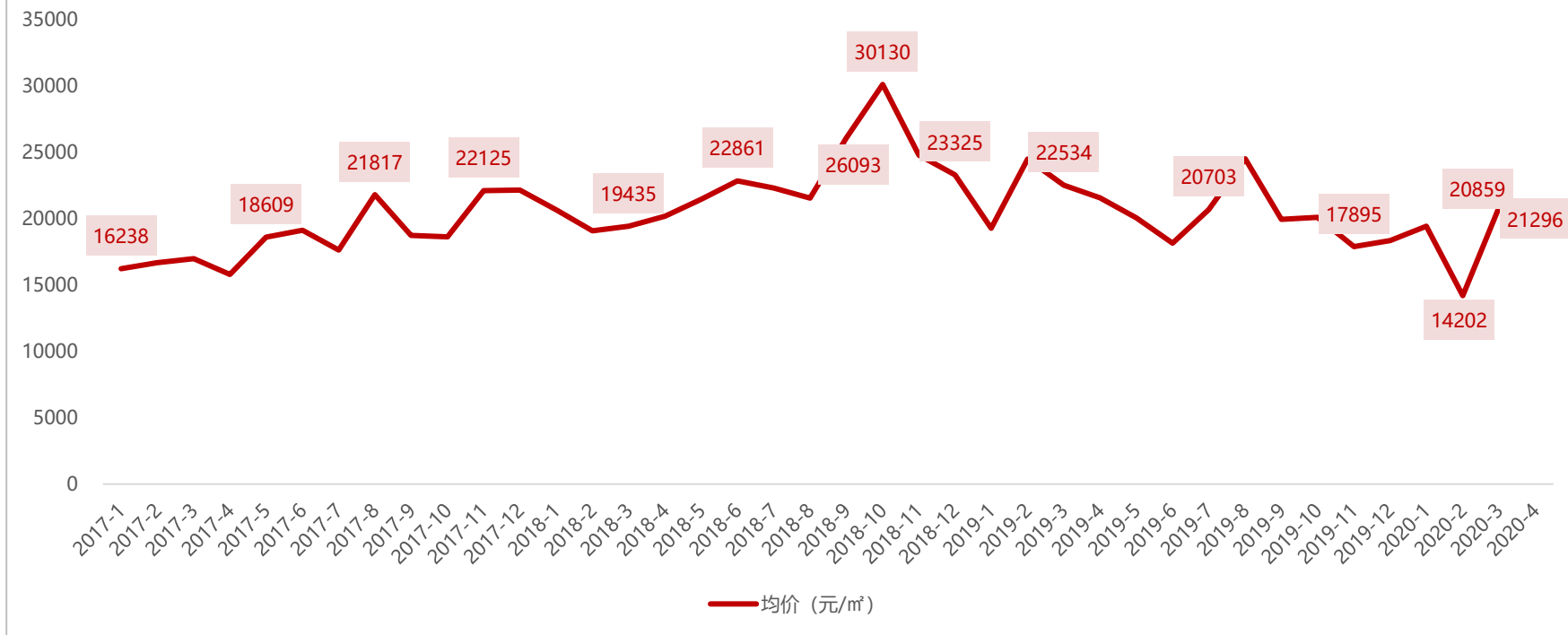
2020年4月别墅成交金额排行

排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	万科·悦湾	216,773,770	23661
2	中海·曲江大城	132,656,840	20558
3	紫薇国际生态城	48,890,781	21797
4	海伦湾	34,622,234	16510
5	绿地城	18,790,767	25428
6	万达西安One	17,393,386	51309
7	龙湖·紫宸	10,138,017	18432
8	紫楹台	5,537,943	10616
9	中国铁建·西派国际	4,497,041	20908
10	荣德·河与墅	4,329,603	23305

■ 4月，西安别墅供应量4.6万㎡，环比下降1.1%，成交量4.3万㎡，环比上涨118.9%，同比下降2.6%，本月别墅供销比下降至1.1，市场表现供求基本平衡。

本月别墅成交均价21296元/m²，环比上涨2.1%，同比下降1.3%

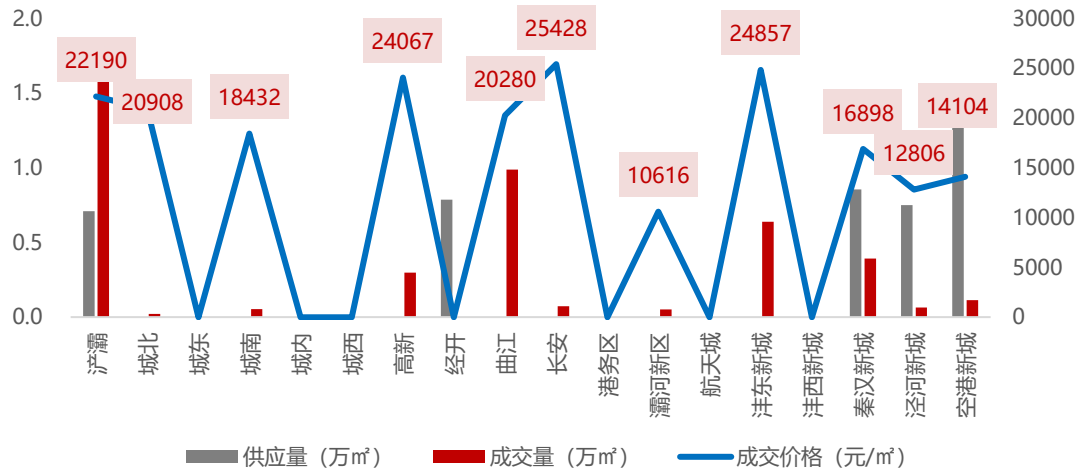
2017-2020年月度别墅成交价走势图



新房市场/分物业表现/别墅物业

空港新城以1.5万㎡的供应量、浐灞以1.6万㎡的成交量居全市首位，长安以25428元/㎡的价格领跑

2020年4月别墅分城区供销价图



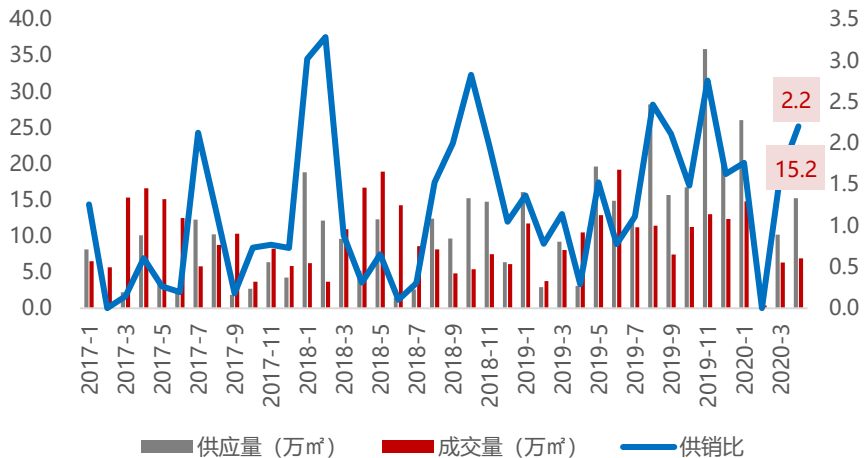
2020年4月各区域典型获证项目一览表

区域	典型获证项目
经开	碧桂园文景府
空港	绿地西安世界中心
泾河	金辉崇文府
秦汉	中梁壹号院

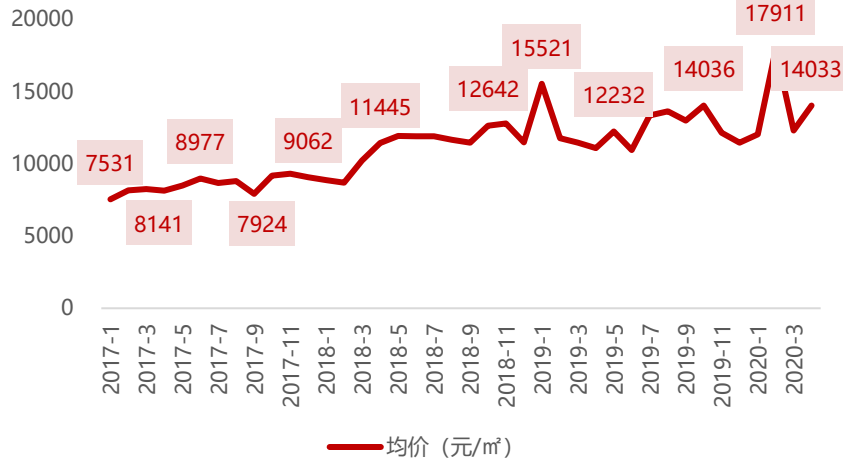
- 4月，西安别墅供应量排名前三的区域分别是空港新城、秦汉新城和经开，供应面积分别为1.5万㎡、0.9万㎡和0.8万㎡。成交量排名前三的区域分别是浐灞、曲江、沣东新城，成交面积分别为1.6万㎡、1万㎡、0.6万㎡；
- 4月，西安别墅成交均价排名前三位的区域分别是长安、沣东新城、高新，成交均价分别为25428元/㎡、24857元/㎡、24067元/㎡。

本月公寓供销价环比齐上涨，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

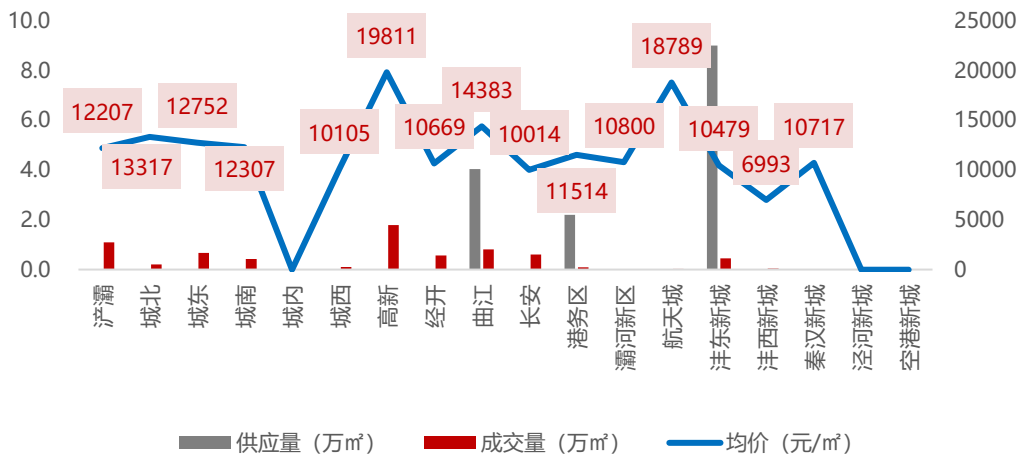


- 4月，西安公寓供应量15.2万㎡，环比上涨49.5%，同比上涨394.5%。成交量6.9万㎡，环比上涨9.3%，同比下降34%；本月公寓供销比上涨至2.2，整体表现供大于求；
- 4月，西安公寓成交均价14033元/㎡，环比上涨14.1%，同比上涨26.6%。

新房市场/分物业表现/公寓物业

沣东新城以9万m²的供应量、高新以1.8万m²的成交量居全市首位，高新以19811元/m²的价格领跑

2020年4月公寓分城区供销价图



2020年4月各区域典型获证项目一览表

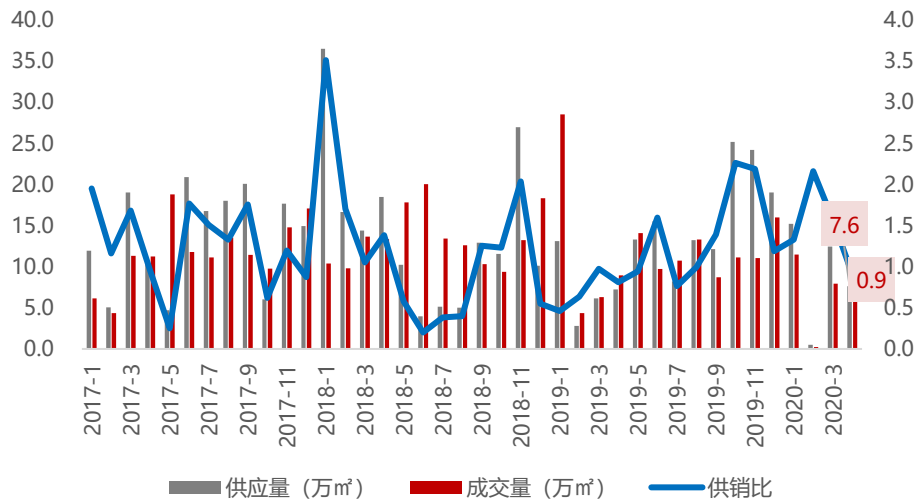
区域	典型获证项目
曲江	曲江奥园城市天地
港务区	汇悦城
沣东	华润置地万象城、绿地新里铂瑞公馆 中南菩悦东望中心

- 4月，西安公寓供应量排名前三的区域分别是沣东新城、曲江、港务区，供应面积分别为9万m²、4万m²、2.2万m²。成交量排名前三的区域分别是高新、灞桥、曲江，成交面积分别为1.8万m²、1.1万m²、0.8万m²；
- 4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19811元/m²、18789元/m²、14383元/m²。

新房市场/分物业表现/商业物业

本月商业供应下降、成交上涨，整体处于弱平衡状态

2017-2020年月度商业供销走势图



2020年4月商业物业成交金额排行

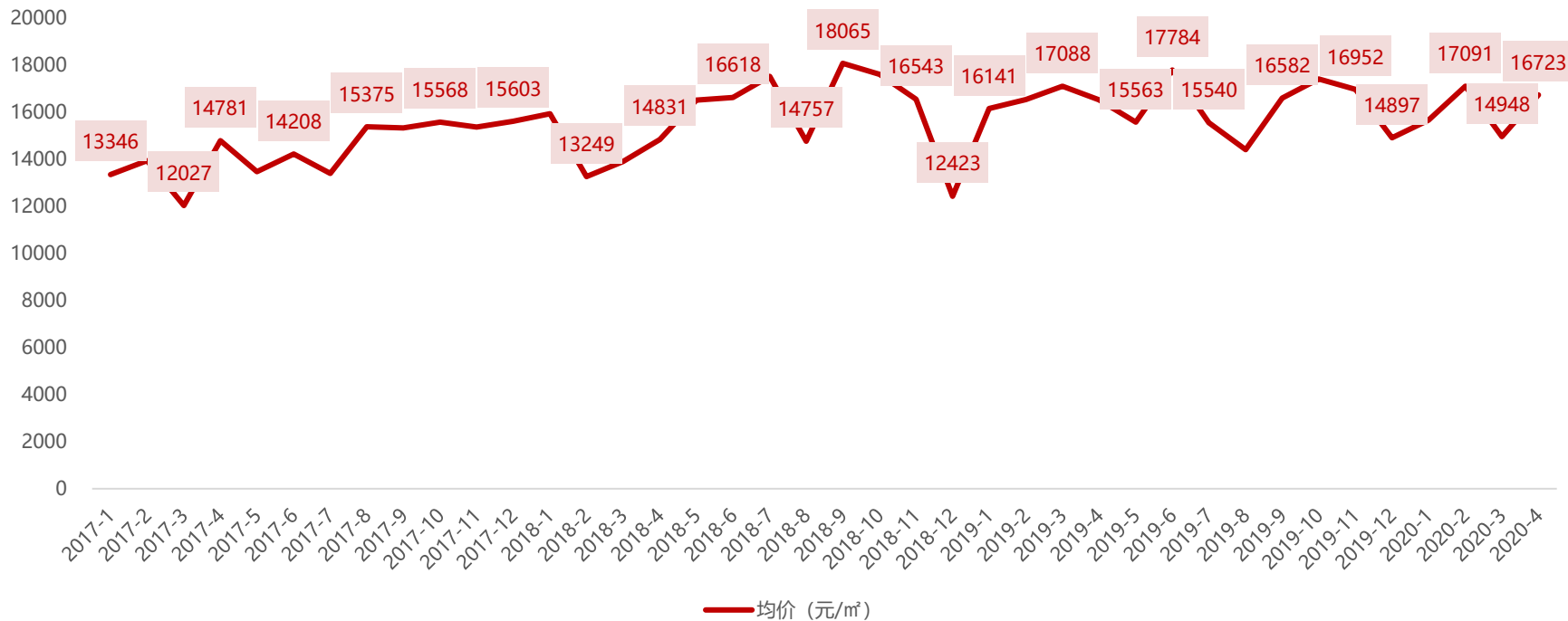
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	曲江·诸子阶	70,674,480	36000
2	融创·揽月府	70,000,000	57437
3	文景·九街十坊	51,308,775	10500
4	鹏润·悦秀城	45,630,788	20613
5	绿地·香树花城	41,241,212	18100
6	西安环球贸易中心	37,926,833	26014
7	振业泊岸	37,755,553	22341
8	西安华南城	37,440,324	8737
9	天朗蔚蓝东庭	31,263,587	23420
10	金辉世界城	30,410,808	40280

■ 4月，西安商业供应量7.6万㎡，环比下降38.7%，同比上涨5.4%；成交量8.4万㎡，环比上涨6.2%，同比下降6%，本月商业供销比下降至0.9，市场处于弱平衡状态。

新房市场/分物业表现/商业物业

本月商业成交均价16723元/㎡，环比上涨11.9%，同比上涨1.3%

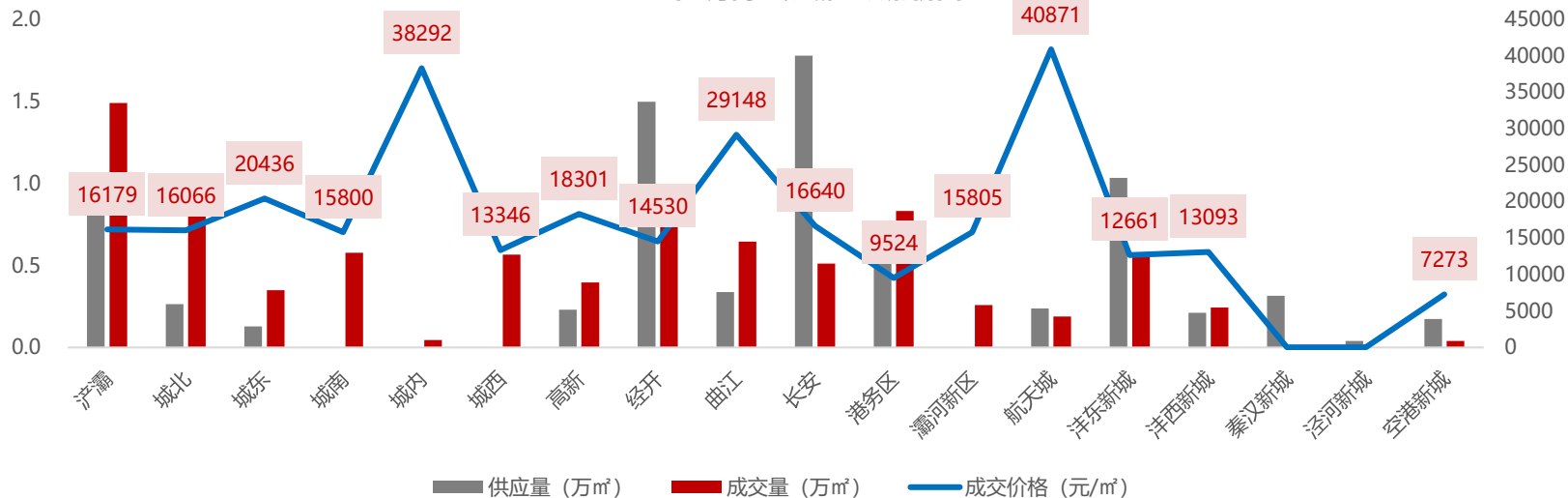
2017-2020年月度商业成交价走势图



新房市场/分物业表现/商业物业

长安以1.8万m²的供应量、浐灞以1.5万m²的成交量居全市首位，航天城以40871元/m²的价格领跑

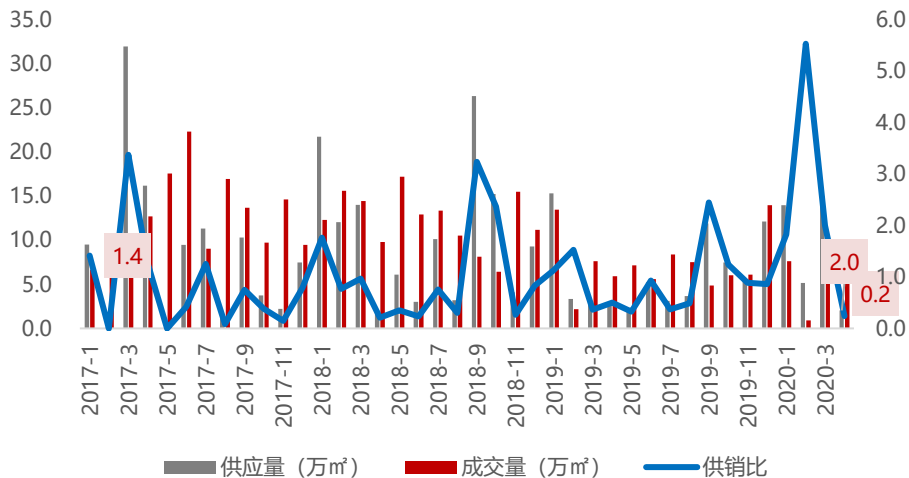
2020年4月商业分城区供销价图



- 4月，西安商业供应量排名前三的区域分别是长安、经开、沣东新城，供应面积分别为1.8万m²、1.5万m²、1万m²。成交量排名前三的区域分别是浐灞、城北、经开，成交面积分别为1.5万m²、0.864万m²、0.86万m²；
- 4月，西安商业成交均价排名前三的分别是航天城、城内、曲江，均价分别为40871元/m²、38292元/m²、29148元/m²。

本月办公供应下降、成交上涨，市场表现供不应求

2017-2020年月度办公供销走势图



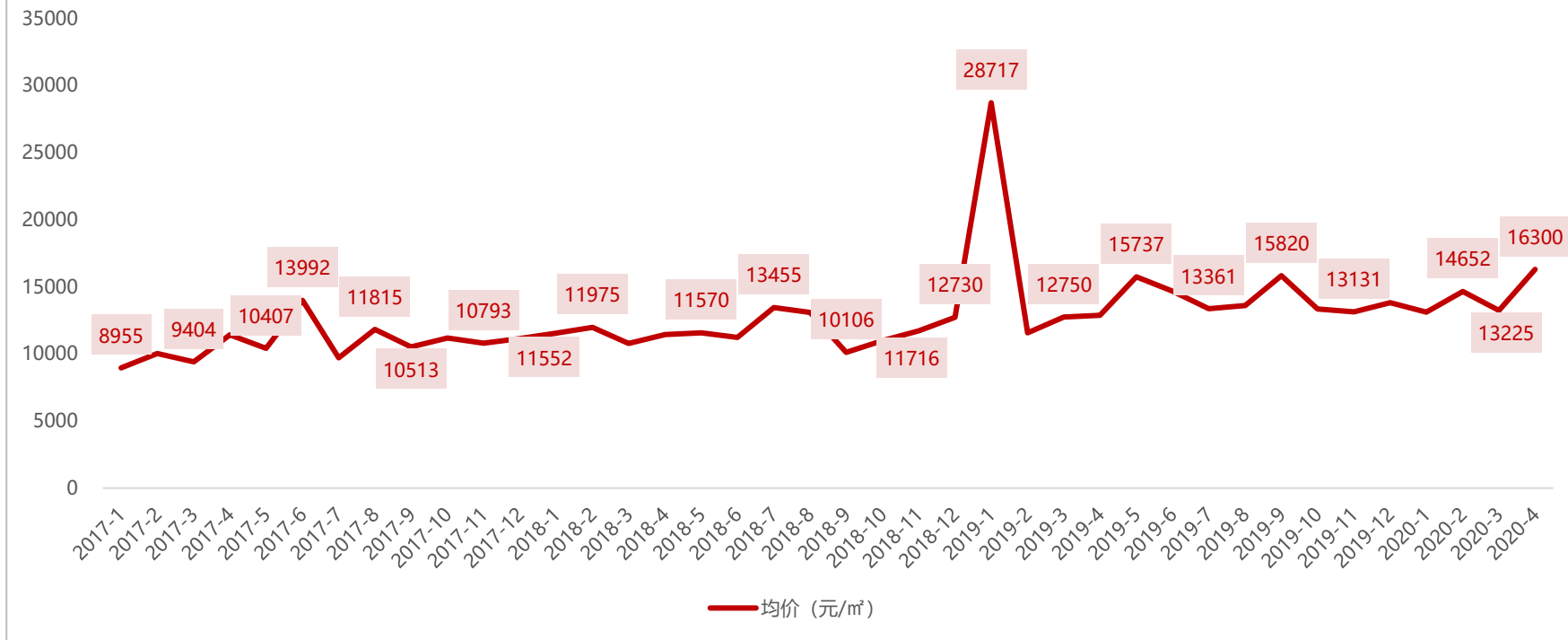
2020年4月办公物业成交金额排行

排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	曲江万众国际	298,185,646	25316
2	融创·曲江印	149,605,967	30833
3	保亿大明宫国际	111,559,083	18807
4	白桦林·团圆	62,270,896	9700
5	万科高新华府	42,523,426	11514
6	未央国际	35,933,645	17090
7	高新时代广场	32,540,782	12723
8	摩尔中心	29,517,664	13479
9	MOMOPARK	25,224,748	18235
10	四海唐人街	15,945,201	16016

■ 4月，西安办公供应量2万㎡，环比下降86.5%，同比下降32.2%；成交量8.4万㎡，环比上涨11.6%，同比上涨41.4%；本月办公供求比下降至0.2，市场表现供不应求。

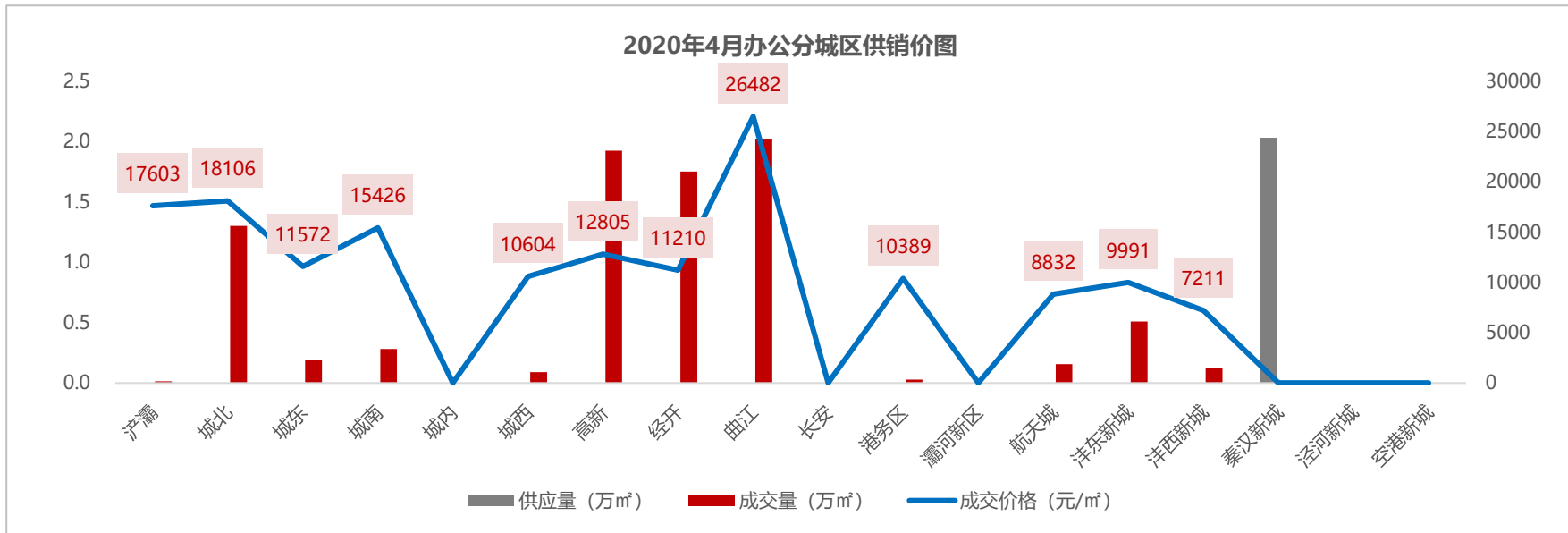
本月办公成交均价16300元/㎡，环比上涨23.2%，同比上涨26.5%

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

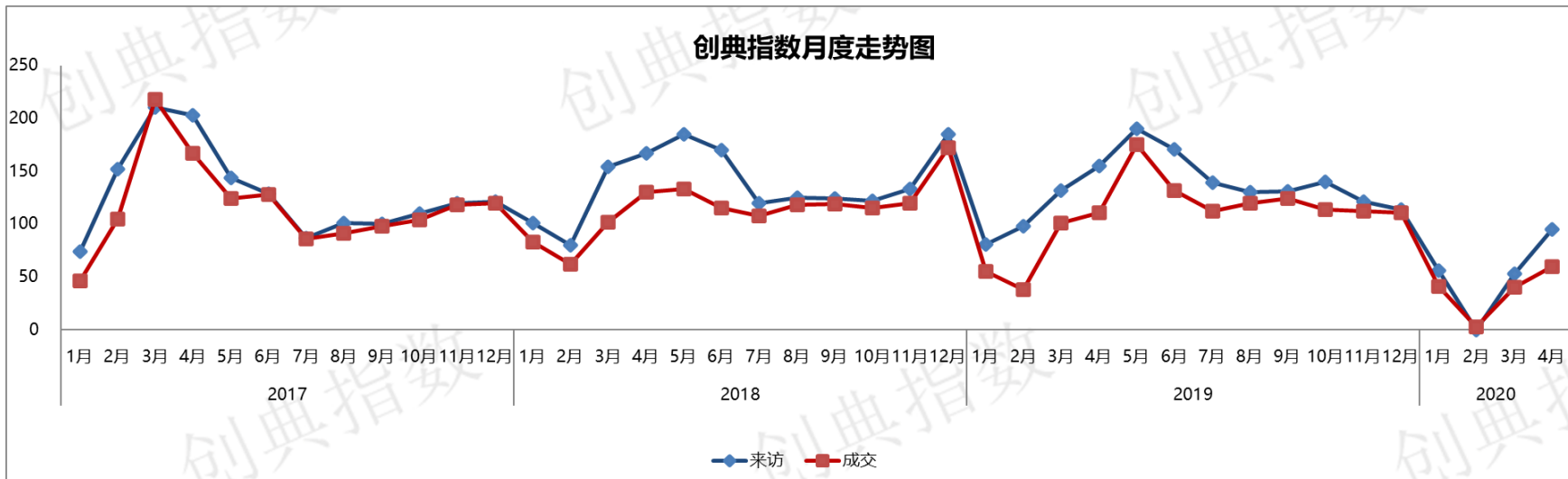
秦汉新城以2万m²的供应量、曲江以2万m²的成交量居全市首位，曲江以26482元/m²的价格领跑



- 4月，西安办公供应集中于秦汉新城，供应面积2万m²。成交量排名前三的区域分别是曲江、高新、经开，成交面积分别为2万m²、1.9万m²、1.8万m²；
- 4月，西安办公成交均价排名前三的分别是曲江、城北、灞灞，成交均价分别为26482元/m²、18106元/m²、17603元/m²。

楼市持续回暖，到访与成交创年内小高峰

受益于持续宽松的货币政策和大批高性价比刚需房源的集中入市，四月西安楼市继续升温，市场整体到访与成交创年内小高峰。创典指数显示：来访指数95，环比上涨79%，成交指数60，环比上涨50%。但需注意的是，在目前的经济环境和政策环境下，市场内生需求并不强劲，且置业者的购买力水平也基本进入到瓶颈状态，未来市场成交量快速增长难以持续，同时市场分化更为剧烈。

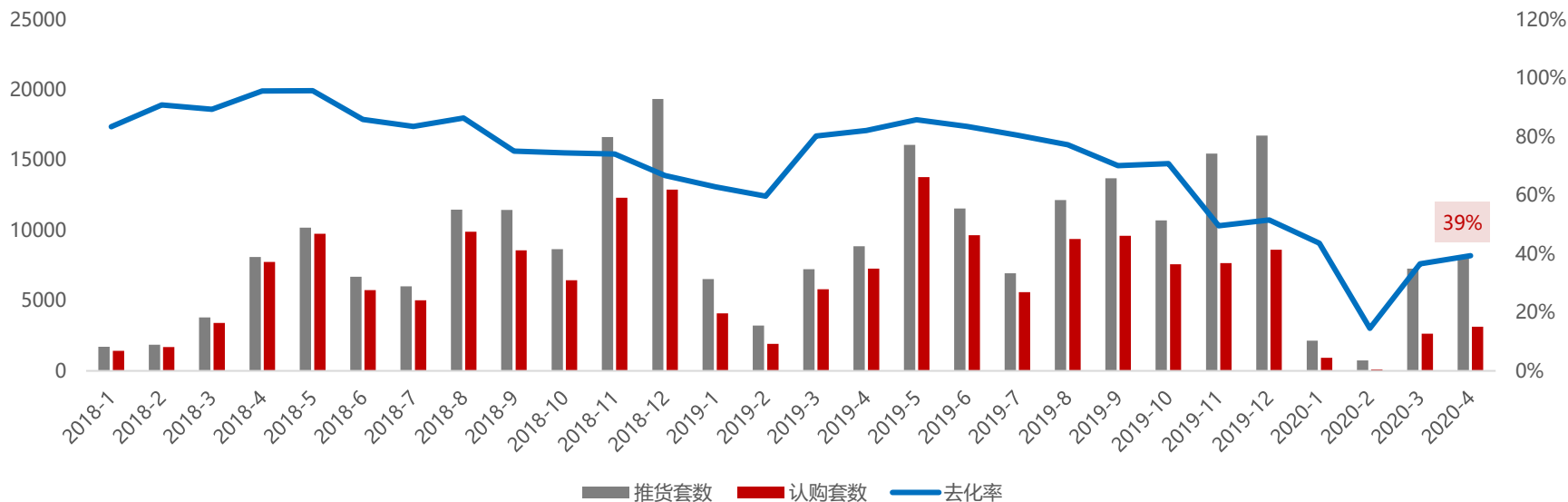


(关于创典指数：创典指数采用创典代理及竞品项目的案场实时数据，综合运用加权平均法换算得出。来访指数由各项目上客量换算得出，成交指数由各项目平均成交套数换算得出，旨在专业、实时、精准的反映市场一线动态。)

银四西安开盘项目个数、推货量、成交量企稳显小幅攀升之势，整体去化率升至39%，但仍低位运行

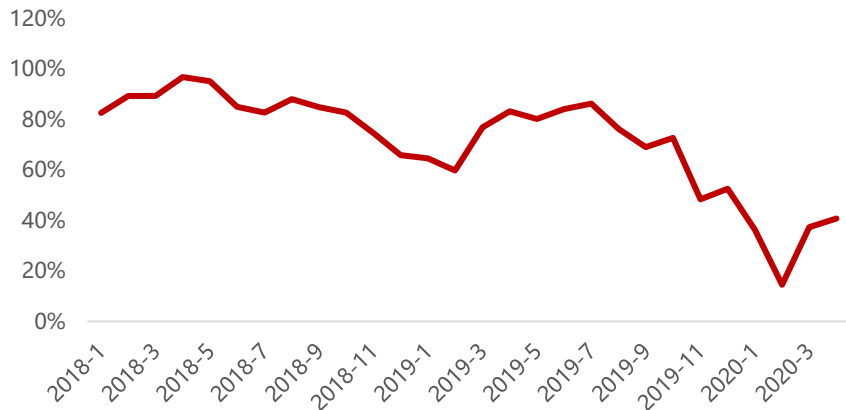
据创典重点项目监测，4月全市共有29个项目举行开盘活动，较上月增加1个项目，项目分布于浐灞、沣东两个区域，开盘总推货7988套，环比上涨10%，认购3144套，环比上涨18%，平均去化率39%，相比上月上涨2个百分点。

2018-2020年月度开盘平均去化率走势图

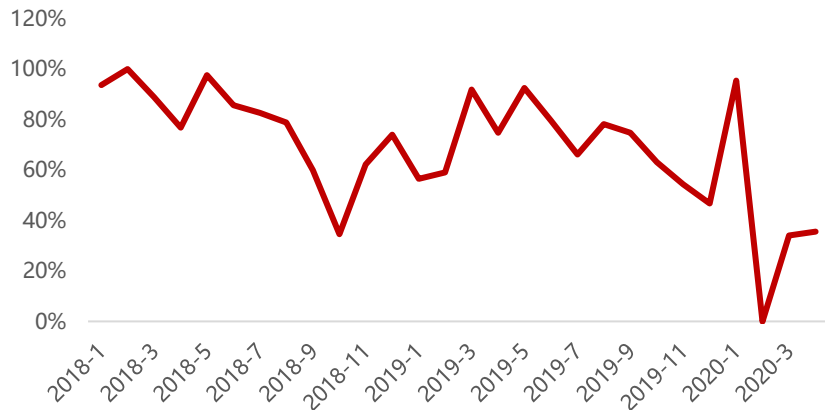


本月主城区、外围城区推货量、成交量、去化率小幅攀升、整体仍处于较低水平

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：4月，主城区开盘项目19个，推货量5846套，环比上涨7%，成交量2382套，环比上涨17%，整体去化率41%，环比上涨4%；
- 外围城区：4月，外围城区开盘项目10个，推货量2142套，环比上涨17%，成交量762套，环比上涨22%，整体去化率36%，环比上涨2%。

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	面积区间	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/㎡)	装修类型
4.3	沪灞	雁鸣湖	中建·锦绣天地	小高层	1#	线下开盘	两室、三室、跃层	119-194	76	25	33%	15049	精装
4.29				洋房	4#		四室、跃层	148-184	16	2	13%	16301	精装
				3#	三室、四室、跃层		136-184	48	8	17%	16600	精装	
4.15			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#		三室	112-131	63	26	41%	16968	精装
				洋房	4#		三室、四室	123-141	29	8	28%	18746	精装
4.9		矿山路	金辉·东方铭著	高层	3#	线下开盘	三室、四室	106-126	124	50	40%	15801	精装
				小高层	4#		三室、四室	126-136	68	40	59%	15876	精装
				叠拼	11#、13#		跃层	187-210	36	0	0%	23853	毛坯
4.18			未央湖	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
4.16	港务区	陆港商贸物流	汇悦城	高层	25#	线下开盘	三室	99-115	124	60	48%	10220	毛坯
4.28		奥体中心	绿城西安全运村	洋房	28#、29# 38#、39#	线下开盘	三室、四室、跃层	122-195	100	81	81%	14868	精装
4.25		城南	会展中心	感恩时代广场	高层	1#	线下开盘	一室、两室、三室	42-132	408	170	42%	13801
4.29-4.30	雁环路		龙湖·紫宸	高层	1#	线下开盘	三室、四室	113-144	76	75	99%	14475	精装
4.25	曲江	曲江二期	碧桂园云顶	大平层	1#、2#、3#	线下开盘	三室、四室	164-252	160	145	91%	21322	精装
4.28	城西	枣园	鼎诚·馥桂园	平层公寓	2#、3#	线下开盘	开间	22-65	80	42	53%	14300	毛坯
4.11	城北	大明宫	融创观唐宸院	洋房	5#、7#	线下开盘	三室、四室	140-167	114	51	45%	21266	精装
				高层	6#、8#		两室、三室	87-132	448	334	75%	17657	精装
洋房				3#	四室		140-167	60	0	0%	23629	精装	
高层				2#、4#	三室		114-131	496	45	9%	17816	精装	
4.29			正荣·紫阙台	高层	4#、5#	线下开盘	三室	153-162	150	29	19%	18296	精装
				小高层	6#、7#		四室	178-185	132	11	8%	18636	精装
4.25													

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	面积区间	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/㎡)	装修类型
4.18-4.20	经开	高铁新城	白桦林溪	高层	14#、20#	摇号	三室	97-130	238	238	100%	12490	毛坯
4.21			绿城·桂语蘭庭	洋房	39#、42#	线下开盘	三室、四室	127-142	84	11	13%	13705	毛坯
				高层	40#、41#、44#		三室	99-129	634	60	9%	11853	毛坯
4.30		行政中心	世茂都	高层	23#	线下开盘	一室、两室、四室	73-140	45	45	100%	12519	毛坯
4.11	高新	软件新城	苏宁雲著御澜湾	高层	7#、9#、10#	线下开盘	三室、四室	108-165	352	97	28%	17530	精装
4.18			卓越坊	高层	2#	线下开盘	三室	97-129	208	156	75%	15639	精装
				洋房	10#		四室、跃层	142-182	60	20	33%	18109	精装
4.30				高层	1#、3#		三室	97-129	270	60	22%	16127	精装
4.25			紫薇西棠	高层	3#-5#	线下开盘	一室、三室	73-132	660	303	46%	14708	精装
4.30		高新核心	中华世纪城	洋房	1#-9#	线下开盘	三室、四室	233-361	167	15	9%	27374	毛坯
4.10	西咸新区	沣东	长盛青春汇	高层	1#、3#	线下开盘	两室、三室	90-120	266	50	19%	12500	精装
4.17			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	开间	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	开间	31-33	364	207	57%	10000	毛坯
4.25			绿地新里铂瑞公馆	LOFT公寓	2#	线下开盘	开间	55	154	35	23%	11300/10200	毛坯/精装
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
4.30		紫薇铂樾府		高层	7#、8#、9#、10#	线下开盘	三室	81-136	232	118	51%	10500	精装
4.22		空港	金地格林云上	小高层	16#	线下开盘	三室	100-118	128	31	24%	9700	精装
4.18	高陵	泾渭新城	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
			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



Part 04

房企表现

-
- 房企排行
 - 房企动态
 - 重点项目研究

1至4月前十房企总销额同比下降39%，降幅持续收窄，万科、融创、华润位居排行榜前三甲

2020年1至4月西安前十房企总销额554.36亿元，同比下降39%，房企总销售面积429.26万 m^2 ，同比下降41%，万科、融创、华润置地位居榜单前三甲。

2020年1至4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	54.62	39.76	3902	13739
2	融创中国	39.71	26.08	3960	15225
3	华润置地	25.37	18.33	2261	13842
4	绿地控股	23.10	19.38	2267	11917
5	碧桂园集团	21.84	12.64	831	17283
6	绿城中国	18.45	15.14	1275	12183
7	中国恒大集团	17.79	16.03	1760	11101
8	中海地产	14.82	8.47	529	17498
9	中南置地	11.25	7.11	527	15829
10	金辉集团	11.15	8.78	1730	12691
全市		554.36	429.26	47566	12914

2019年1至4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	113.82	91.19	9688	12482
2	龙湖地产	40.79	25.84	1965	15782
3	绿地集团	39.52	39.41	4044	10030
4	金辉集团	38.74	25.14	2517	15406
5	融创中国	36.64	26.61	2681	13768
6	中海地产	33.61	25.85	3270	13002
7	碧桂园集团	28.24	19.48	2200	14498
8	中南置地	21.27	17.11	1973	12435
9	海亮地产	20.13	19.17	2368	10504
10	绿城中国	19.64	16.65	1371	11799
全市		910.60	722.18	77113	12609

房企表现/房企动态

行业盘整不断升级，奥园集团、碧桂园先后开始并购模式；保利地产、云南城投优化投资方向，纷纷发起股权转让声明；万达集团、中海地产债券融资力度持续加码



4月7日，奥园集团发布公告，披露收购京汉实业约29.99%股本的事项，代价为现金人民币11.6亿元



4月13日，保利旗下公司保利(北京)房地产开发有限公司拟转让北京首开保利仁泰置业有限公司49%股权，转让底价2.69亿元



4月16日，大连万达公开发行人2020年公司债券已获上交所受理。债券品种为小公募，拟发行金额98亿元



4月26日，碧桂园集团以51.49亿元收购中国重汽集团房地产开发有限公司100%国有产权及债权转让项目



4月17日，云南城投公告称，拟公开挂牌转让西双版纳云辰置业51%股权、拟公开转让西双版纳沧江文旅100%股权



中海地产

4月21日，中海在深交所提交两笔公司债券发行申请。其中包括一笔95亿元住房租赁专项公司债券、一笔24亿元公司债券



重点项目研究—招商城市主场



项目基础信息			
项目地址	港务西路与秦汉大道交汇处（保税区地铁站D口向北200米）		
开发商	招商蛇口		
占地面积	500亩（一期118亩）	容积率	2.5
建筑面积	19.8万㎡（一期）	绿化率	35%
物业类型	高层、洋房	装修情况	精装
户型面积	高层90-103㎡ 洋房110-113㎡	价格	高层12701元/㎡（精装） 洋房15096元/㎡（精装）
项目简介	招商城市主场，是世界500强招商局集团于西安东部新中心—西安国际港务区，为西安人民呈现新的人居高度，项目整体占地约500亩，分三期开发，一期占地约118亩，绿化率35%，容积率2.5，规划以精装高层和洋房为主，自带幼儿园，定位“时尚潮流青年栖息地”；同时项目规划互动化主题园林和时尚潮流商业街区，并根据新青年需求针对性的研磨产品户型，建成后将成为大西安又一时尚潮流品质大盘		

重点项目研究—招商城市主场



项目分3期开发，总占地约500亩，目前销售地块一，占地约118亩，总规划16栋楼，包括12栋高层和4栋洋房；

2020年4月26日，第六批次商品房价格公示，招商城市主场首次亮相，高层12#、13#楼及洋房11#、14#楼已价格公示，并于4月27日取得预售许可证；

项目首推11#、12#、13#楼，已于（5.7-5.9）进行意向登记，首推342套，面积约33235.80 m^2 ，并定于5月13日开盘

项目	楼栋号	物业类型	总高	面积 (m^2)	总套数	均价 (元/ m^2)
招商城市主场	12#、13#	高层	24F	90-103	288	12701
	11#	洋房	9F	110	54	15096

重点项目研究—招商城市主场

户型展示:



高层 90m²三室两厅一卫



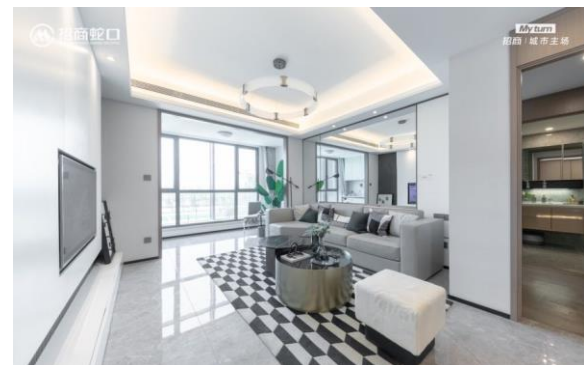
高层 100m²三室两厅一卫



洋房 110m²四室两厅两卫

重点项目研究—招商城市主场

样板展示图：



招商品牌——百年招商局，央企航母

01

招商地产1984年创立于深圳蛇口，是中国最早的房地产开发企业之一，专注于房地产开发运营，现业务覆盖全球超65个城市和地区，开发精品项目超450个，以七大价值维度实现“家在西安，情在招商”的生活愿景，为西安人民呈现新的人居高度

项目位居国际港务区核心位置，中央生活区

02

项目位居国际港务区核心位置，地处中央生活区；距离地铁3号线保税区站D口仅200余米，自带5000㎡商业配套（一期）及3000㎡国际双语幼儿园，项目西南侧为规划的交大一附院国际陆港医院，总投资20亿人民币，周边五大公园环绕（浐灞国际湿地公园、全运湖公园、奥体中央公园、陆港足球主题公园、新寺遗址公园），配套齐全，资源优势凸显

品质高层+稀缺洋房，打造百万方央企品质大盘

03

项目规划高层及洋房产品，高层设计24层，产品设计大面宽、小进深、户型南北通透；高配置+高品质的精装标准，配套互动主题园林和情景商业街区，定位“潮流青年栖息地”，打造奥体芯，百万方央企品质大盘



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！

