

第32周

西安市场周报

【2020.8.3-2020.8.9】



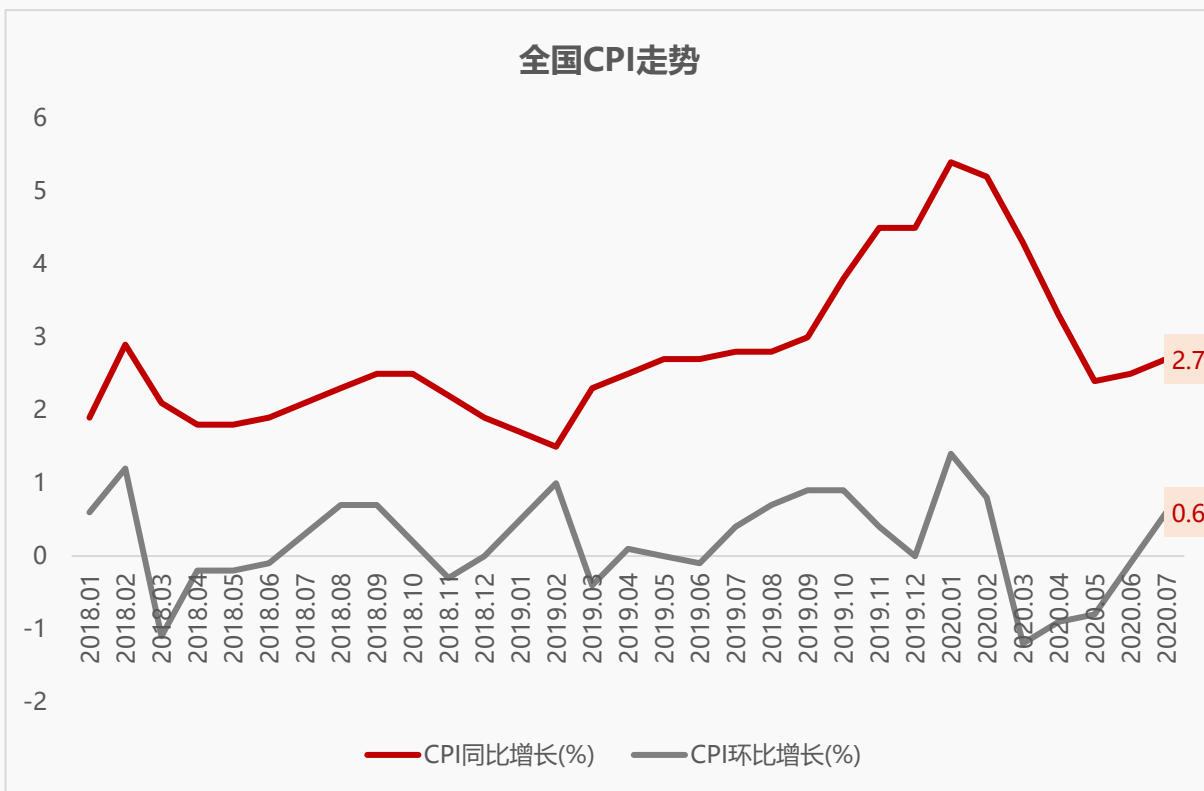
PART 01 宏观环境



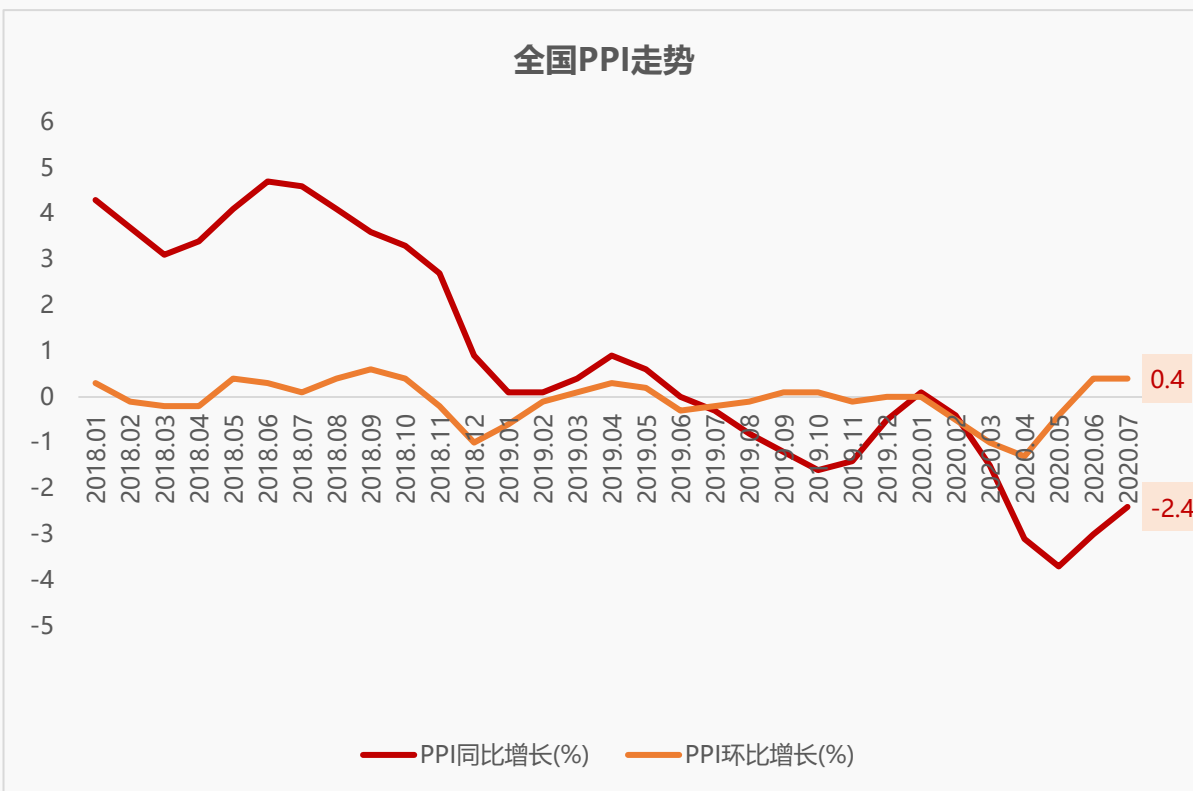
7月CPI同比涨幅小幅扩大、环比由降转涨，PPI同比降幅有所收窄、环比涨幅平稳，全国经济走势不断转好

7月，全国CPI同比上涨2.7%，涨幅小幅扩大，环比上涨0.6%，自3月以来首次转正；PPI同比下降2.4%，降幅相比上月收窄0.6个百分点，环比上涨0.4%，涨幅平稳。其中7月，食品价格环比上涨2.8%，涨幅比上月扩大2.6个百分点。

全国CPI走势



全国PPI走势



地方政策持续收紧，深圳叫停“商务公寓项目”审批，加大居住用地比例，旨在市场良性发展；海口规范房企销售行为，保障购房者合法权益；阜阳发布公积金贷款新政，保障刚需置业

深圳

7月31日，深圳市规划和自然资源局联合市住房建设局印发《市规划和自然资源局市住房建设局关于停止商务公寓审批的通知》。

- 在全市范围（含深汕特别合作区）**停止新的商务公寓项目的规划审批和用地出让方案审批**；
- 对于已批规划尚未签订合同（不含招拍挂出让情形）的商务公寓项目，在满足学校等公共配套要求、开发企业自愿的基础上，**鼓励转为可售型人才住房**；
- 优化城市主副中心和组团中心内各功能用地规划布局，**减少商业用地比例，增加居住及配套用地比例**。

政策解读：

当前在房住不炒、城市房价上涨压力过大等背景下，深圳接连出台收紧政策，继“深八条”后，此次公寓项目审批的叫停和加居住及配套用地比例，有助于市场的平稳发展。

海口

8月3日，海口市住建局发布《关于打击捂盘惜售等违规行为进一步规范房地产市场秩序的通知》。

- 各房地产开发企业要迅速清查已取得《商品房预售许可证》（《现房销售备案表》）的项目已销售未网签房屋情况，及时签订商品房买卖合同并于**30日内向海口市房屋交易与产权管理中心提交网签备案资料**；
- 取得预售许可的商品房项目，房地产开发企业要在**10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格**，并严格按照申报价格，明码标价对外销售。房地产开发企业不得采取捂盘惜售、化整为零、饥饿营销等手段制造销售旺盛的虚假氛围。

政策解读：

规范房企销售行为，旨在净化房地产市场环境，保护购房者合法权益。

阜阳

8月3日，安徽省阜阳市住房公积金管理中心发《关于落实住建部等国家部委有关住房公积金贷款政策的通知》。政策自2020年8月10日起正式施行。

- **停止向购买第三套及以上住房的职工受理和发放住房公积金贷款**；
- **缴存职工第二次申请住房公积金贷款购买普通自住住房的，首付比例不得低于50%，贷款利率不得低于同期首套住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍**。

政策解读：

此次公积金政策的优化调整，旨在保障刚需置业，使楼市回归居住属性。

西安航空基地20个重点项目集中开工，总投资106亿，致力强化阎良制造业，为西安、陕西经济社会高质量发展注入新动能

8月4日，西安航空基地2020年重点项目集中开工，共涉及20个重点项目，总投资106.6亿元，这批项目集中开工为西安航空基地实现高质量发展增添了新动能。



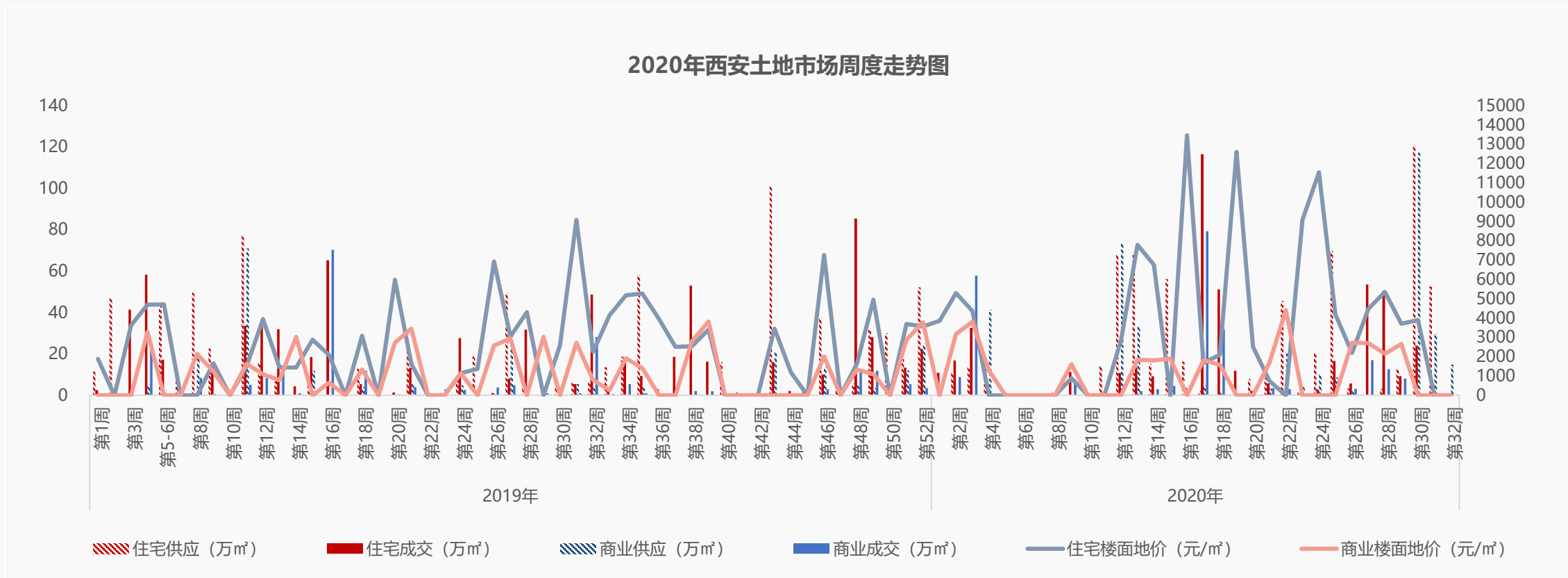
西安航空基地2020年重点项目开工概览

项目类别	项目名称	建设单位	投资额(亿元)
先进制造业	西安航空产业加工制造基地项目	广联航空(西安)有限公司	8
	航空航天发动机核心部件研发工程技术应用中心	西安势加动力科技有限公司	—

PART 02 房地产市场

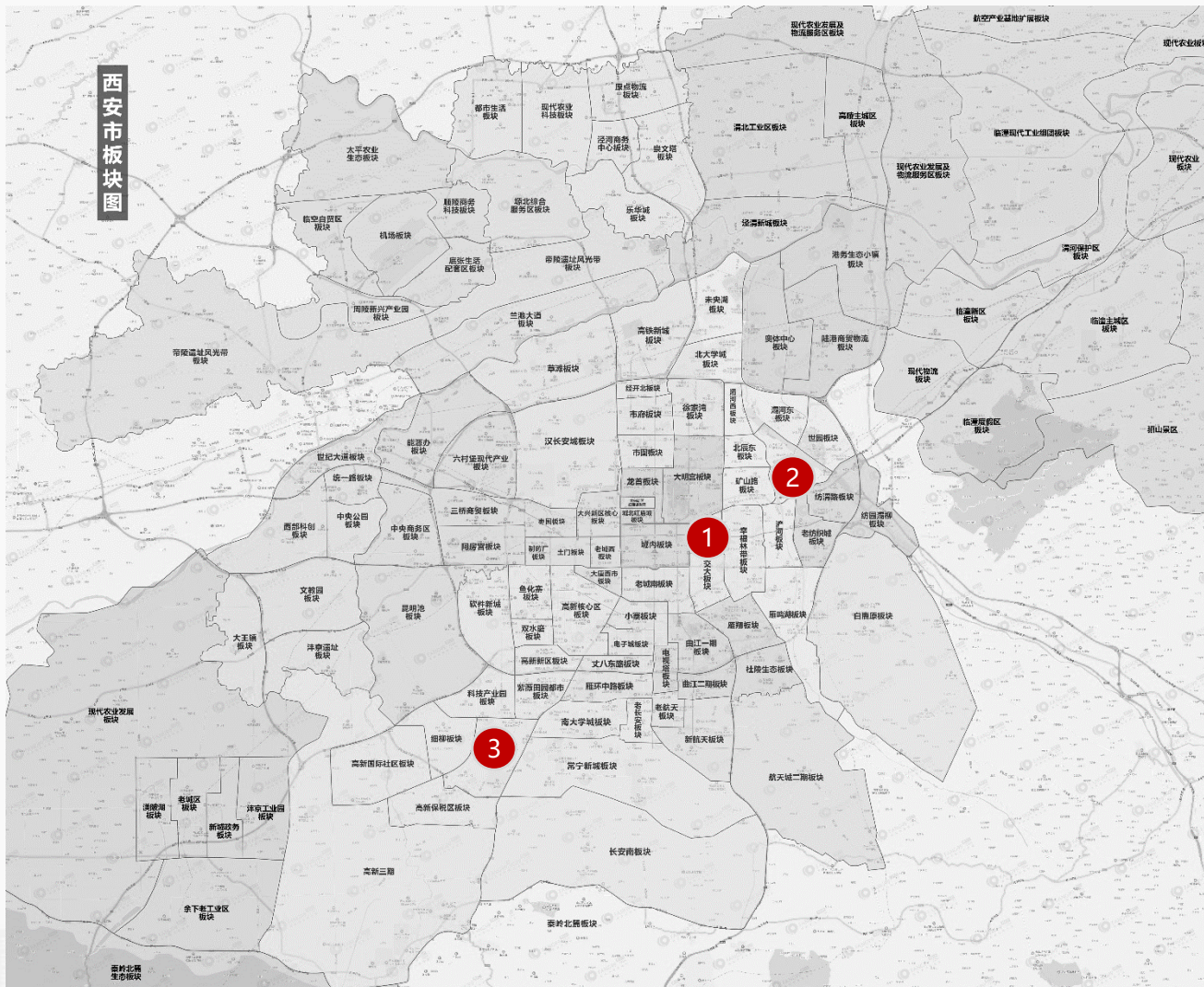


土地供应回落，经营性用地连续两周无成交



- ◆ **供应**：本周土地供应3宗，供应面积15.1万 m^2 （约226.6亩），环比下降81.7%；
- ◆ **成交**：本周无成交土地。

本周大西安推出3宗土地，共226.6亩；其中1宗位于城东康复路板块的商住用地，面积4.5亩；1宗位于高新中央创新区板块的商服用地，面积157.2亩的；1宗位于浐灞金融商务板块的商服用地，面积64.9亩



区域	序号	宗地编号
城东	1	QJ11-4-26-1
浐灞	2	CB1-2-133
高新	3	GX3-18-22

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	城东	QJ11-4-26-1	新城区华清路以北、六合窑南口以东、陇海铁路以南	4.5	商住	5.2	15600.1
2	浐灞	CB1-2-133	西安浐灞生态区金桥三路以南、金茂七路以东	64.9	商服	1.2-5.5	237869
3	高新	GX3-18-22	高新区纬三十路以北、纬二十八路以南、西太路以西、经二十路以东	157.2	商服	≤2.5	262051

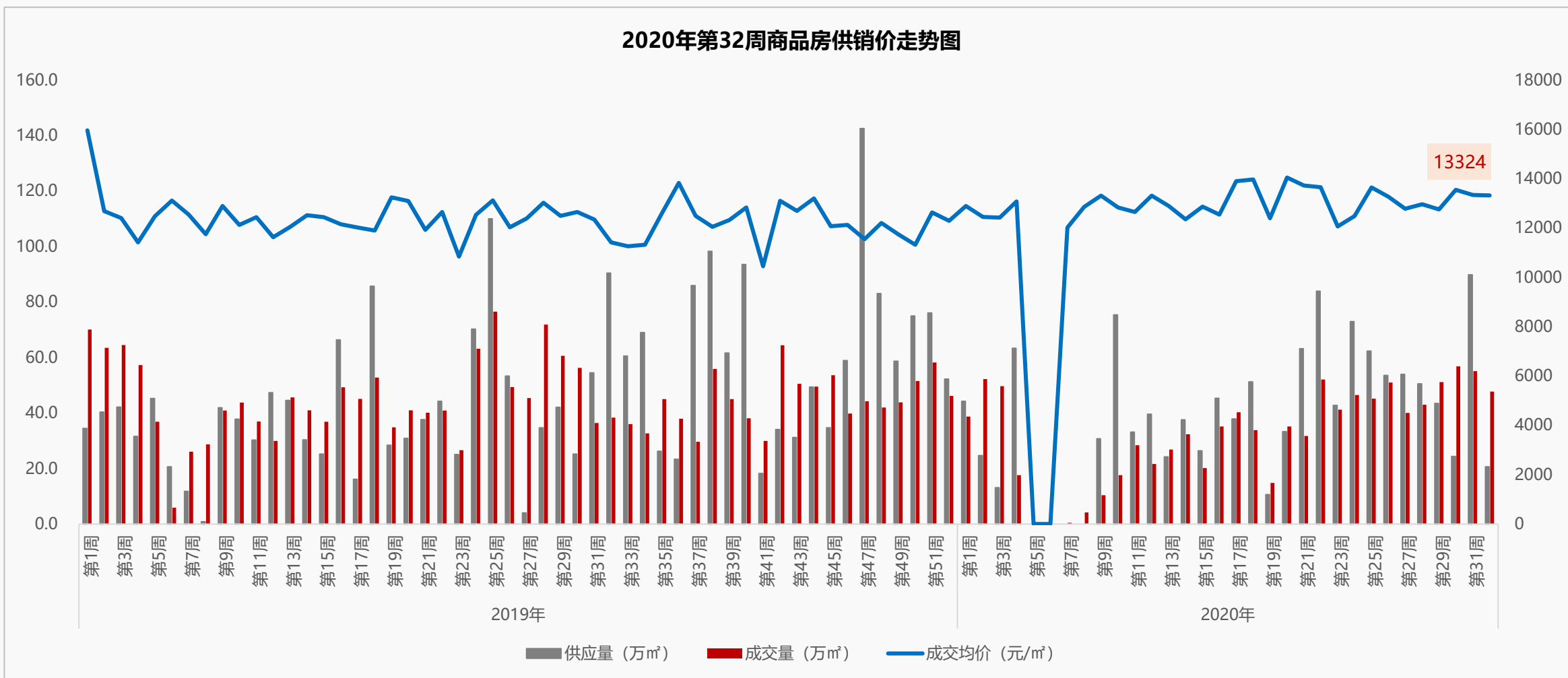


PART 03 数据楼市



西安商品房供应锐减，成交量小幅回落，价格走势趋稳

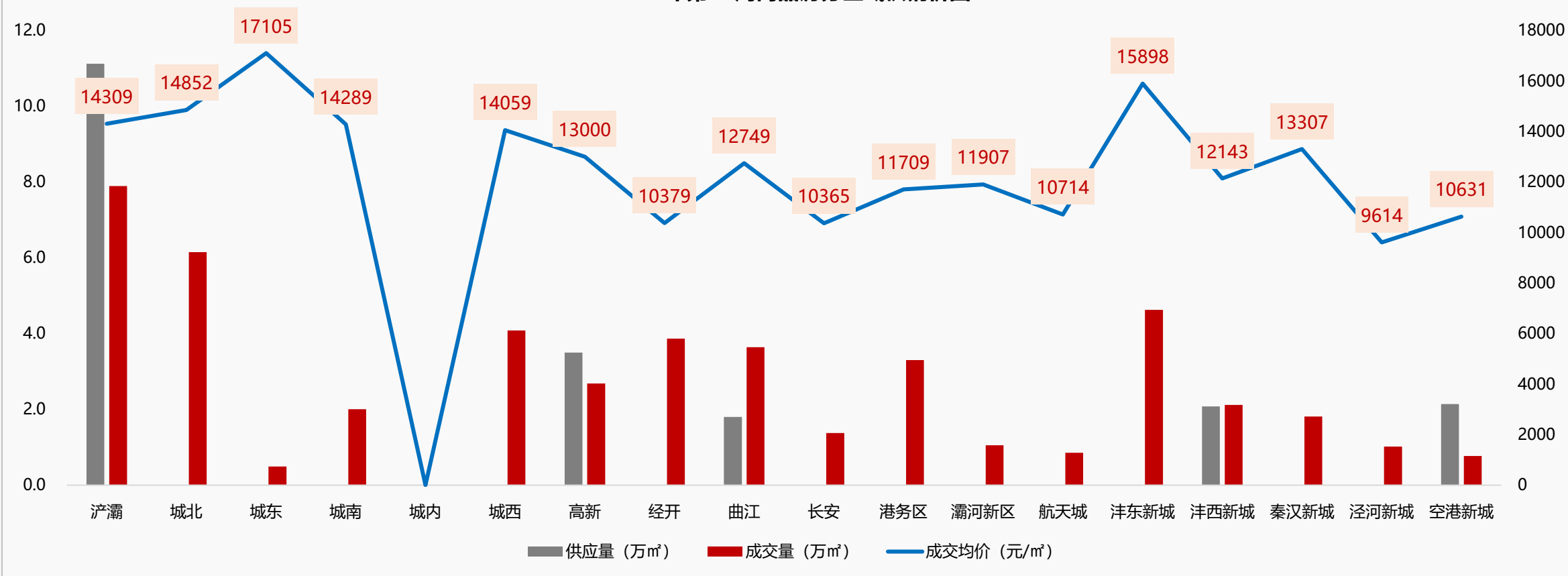
2020年第32周商品房供销价走势图



◆ 2020年第32周，商品房供应量20.6万㎡，环比下降77%，同比下降77.2%；成交量47.8万㎡，环比下降13.3%，同比上涨24.5%；成交价格13324元/㎡，环比下降0.2%，同比上涨16.7%。

浐灞以11.1万m²的供应量、7.9万m²的成交量位列全市供销之首，城东价格领跑全市

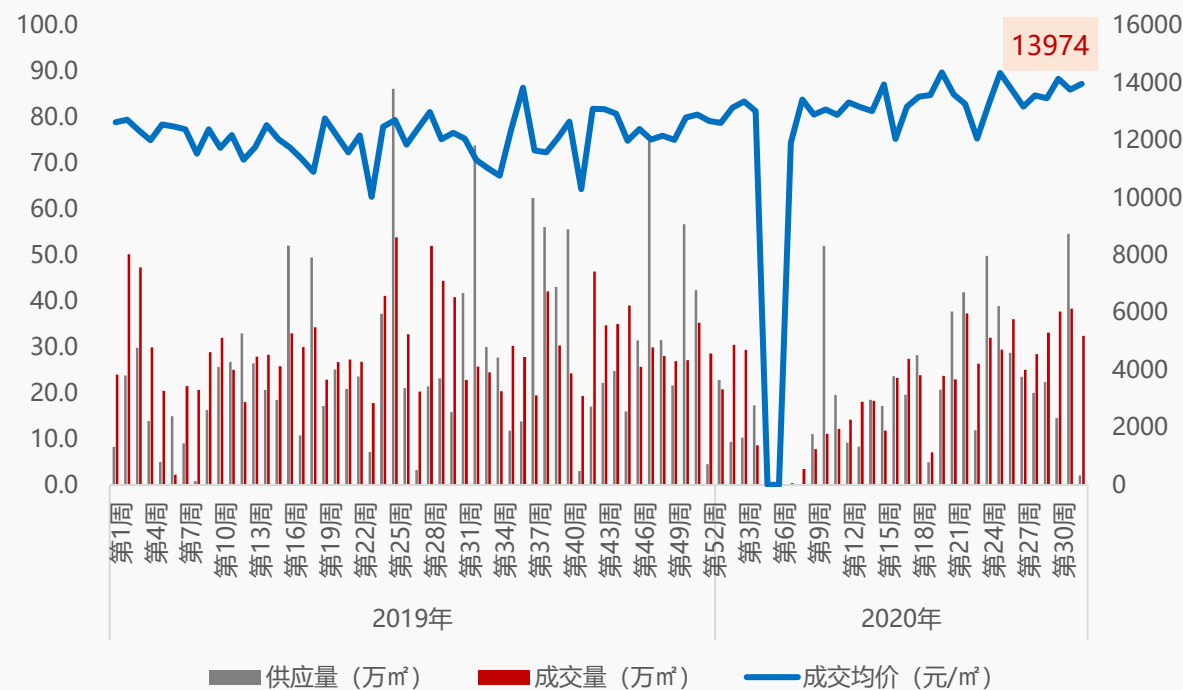
2020年第32周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周浐灞以11.1万m²的供应量居首位，其次是高新和空港新城，分别供应3.5万m²和2.1万m²；
- ◆ 成交量方面：浐灞、城北、沣东新城居前三位，依次成交7.9万m²、6.2万m²和4.6万m²；
- ◆ 成交价格方面：居前三位的依次是城东17105元/m²，沣东新城15898元/m²及城北14852元/m²。

本周普通住宅供应锐减、成交量跌价稳；金辉江山铭著荣登销售面积NO.1

2020年第32周普通住宅供销价走势图



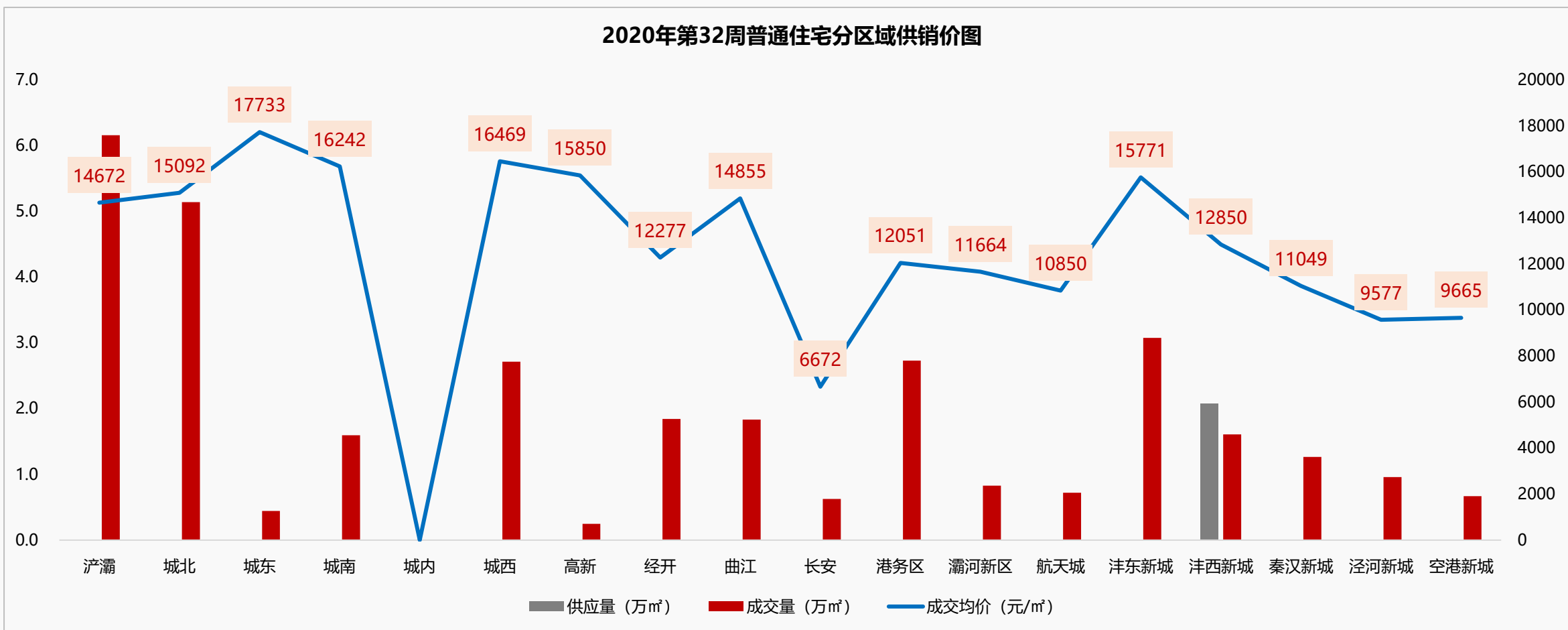
第32周普通住宅销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	金辉·江山铭著	429,373,405	26638.48	16119
2	富力·开远城	376,594,429	22362.52	16840
3	招商城市主场	235,726,271	18593.61	12678
4	万科城市之光	210,586,069	13659.50	15417
5	御锦城	170,110,986	13325.06	12766

- ◆ 2020年第32周，普通住宅供应量2.1万㎡，环比下降96.2%，同比下降97.2%；成交量32.5万㎡，环比下降15.4%，同比上涨26.1%；成交价格13974元/㎡，环比上涨1.4%，同比上涨23.5%；
- ◆ 本周金辉江山铭著、富力开远城、招商城市主场销售面积居排行前三位。

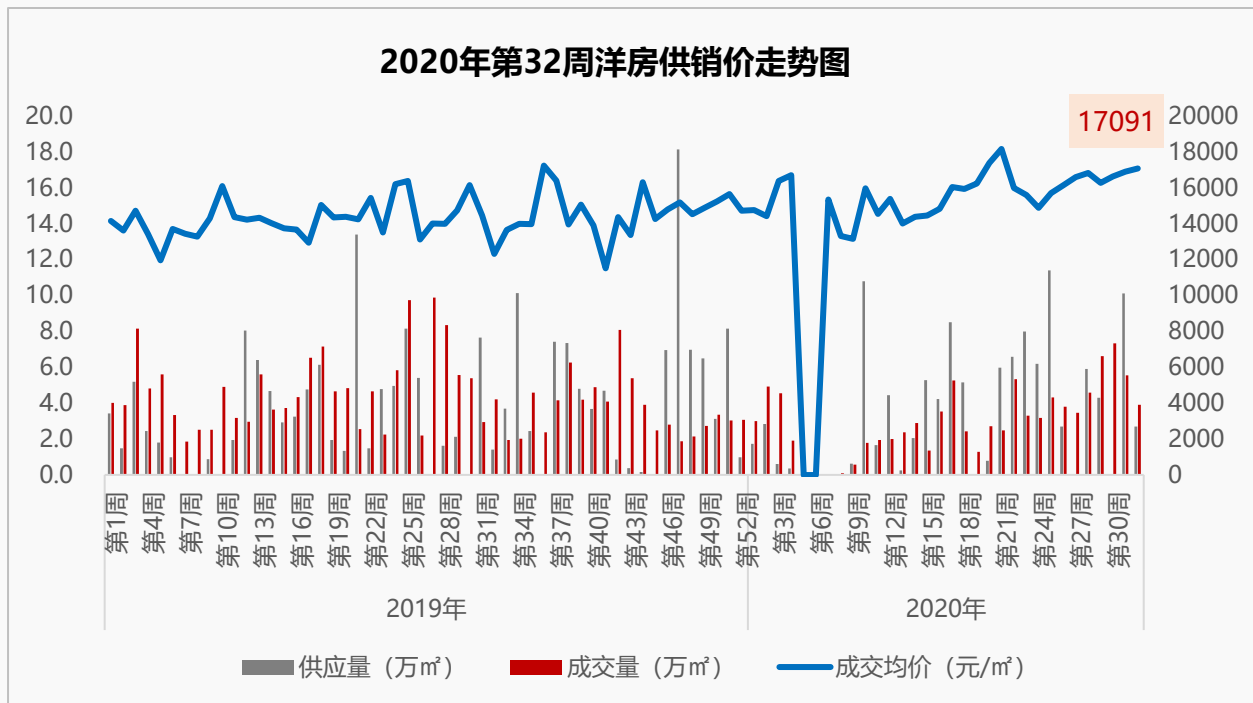
津西新城以2.1万m²的供应量、浐灞以6.2万m²的成交量位居全市之首，城东价格领跑全市

2020年第32周普通住宅分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周仅沣西新城供应2.1万m²；
- ◆ 成交量方面：浐灞、城北、沣东新城居前三位，依次成交6.2万m²、5.1万m²和3.1万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是城东17733元/m²、城西16469元/m²及城南16242元/m²。

本周洋房供销齐降，成交价企稳；沱东新城、浐灞、城北成交居全市前三位

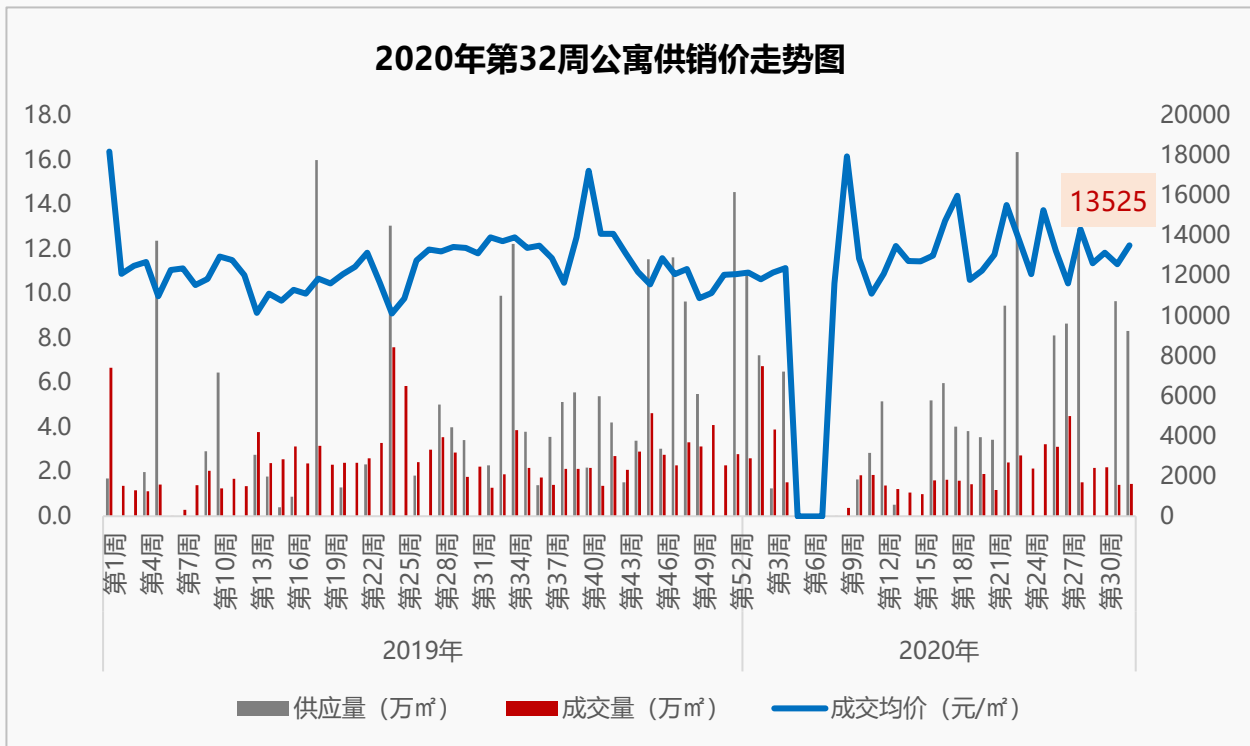


第32周洋房销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	保利和光尘樾	81,557,408	5067.66	16094
2	华润置地·曲江九里	48,984,480	2584.03	18957
3	世茂璀璨倾城	38,453,882	2484.49	15478
4	天地源龙湖·春江天境	43,954,670	2261.45	19436
5	融创观唐宸院	43,239,034	1915.35	22575

- ◆ 2020年第32周，洋房供应量2.7万㎡，环比下降73.4%，同比上涨89.9%；成交量3.9万㎡，环比下降29.6%，同比下降7.4%；成交价格17091元/㎡，环比上涨1%，同比上涨38.7%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅浐灞供应2.7万㎡；成交量方面：沱东新城、浐灞、城北居前三位，依次成交0.9万㎡、0.7万㎡和0.6万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新20640元/㎡，浐灞19012元/㎡及城西18686元/㎡。

本周公寓供应高位回落，成交量价齐涨；港务区、高新、浐灞成交居全市前三位



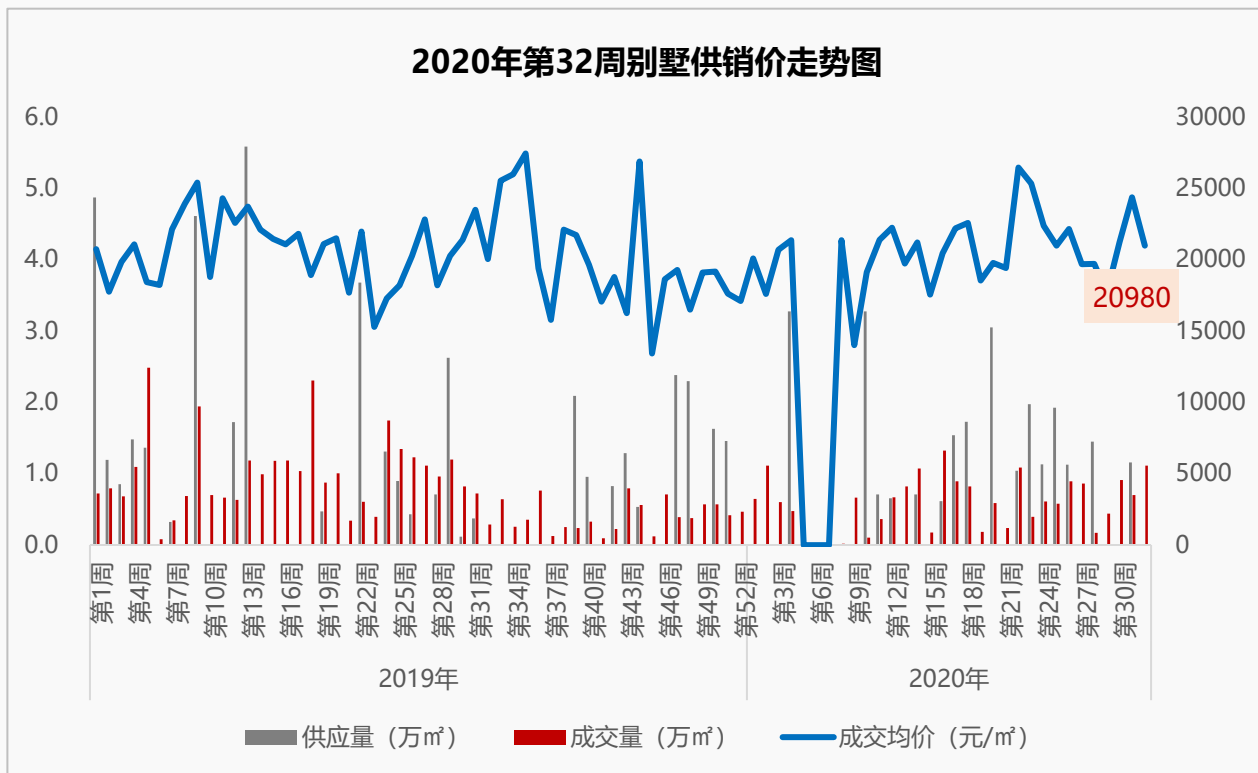
第32周公寓销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	西安华南城	16,657,017	1864.71	8933
2	太奥广场	9,599,758	1024.04	9374
3	高新芳华	19,695,448	902.58	21821
4	首创国际城	11,909,241	902.18	13201
5	香榭御澄	26,236,128	826.03	31762

- ◆ 2020年第32周，公寓供应量8.3万㎡，环比下降13.8%，同比上涨264.1%；成交量1.5万㎡，环比上涨3%，同比上涨14.5%；成交价格13525元/㎡，环比上涨7.5%，同比下降2.9%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：浐灞以3.6万㎡的供应量居首位，其次是高新和空港新城，分别供应3.5万㎡和1.3万㎡；成交量方面：港务区、高新和浐灞居前三位，分别成交0.3万㎡、0.24万㎡和0.21万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新22832元/㎡，航天城18174元/㎡及曲江16316元/㎡。

本周别墅无供应，成交量涨价跌；秦汉新城、沣东新城、浐灞成交居全市前三位

2020年第32周别墅供销价走势图



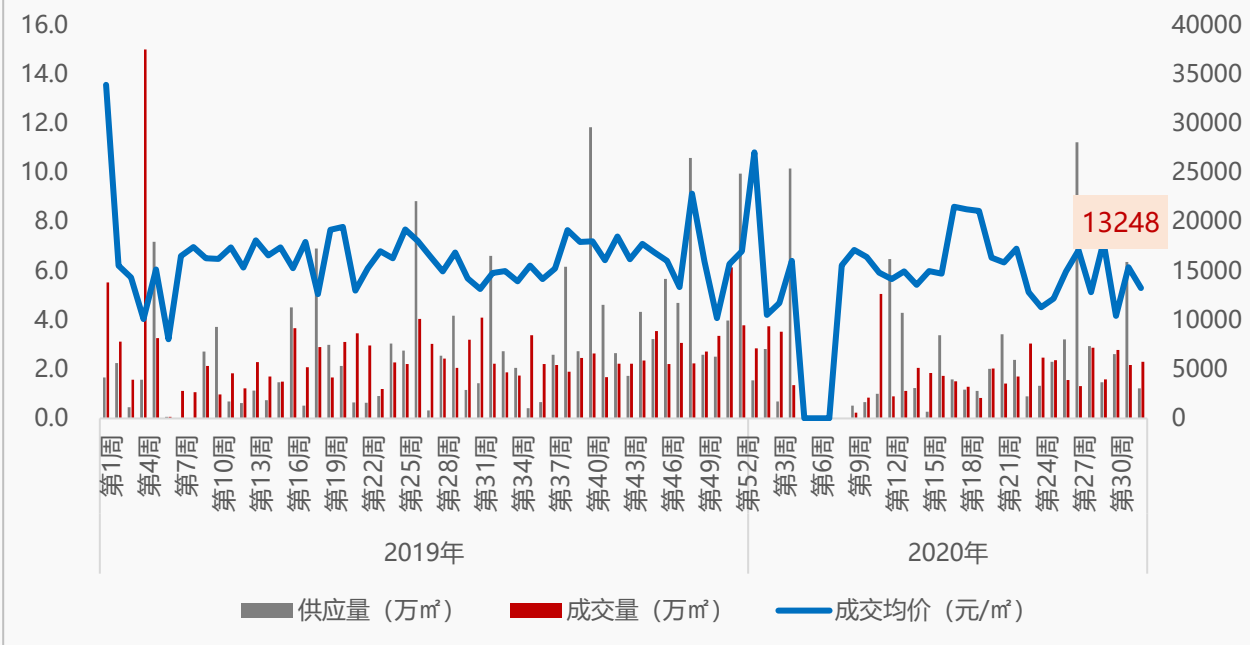
第32周别墅销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	七彩兰湾	88,070,000	4381.61	20100
2	海伦湾	24,604,749	1414.64	17393
3	碧桂园国湖	29,807,789	1411.12	21123
4	融创·海逸长洲	27,599,523	1047.42	26350
5	中梁国宾府	17,246,879	1013.53	17017

- ◆ 2020年第32周，别墅无供应；成交量1.1万㎡，环比上涨58.5%，同比上涨288.6%；成交价格20980元/㎡，环比下降13.9%，同比上涨4.7%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：秦汉新城、沣东新城、浐灞成交居前三位，成交量分别为0.4万㎡、0.3万㎡和0.2万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是经开29204元/㎡，曲江26619元/㎡及高新25602元/㎡。

本周商业供应锐减，成交量涨价跌；经开、长安、沣东新城成交居全市前三位

2020年第32周商业供销价走势图



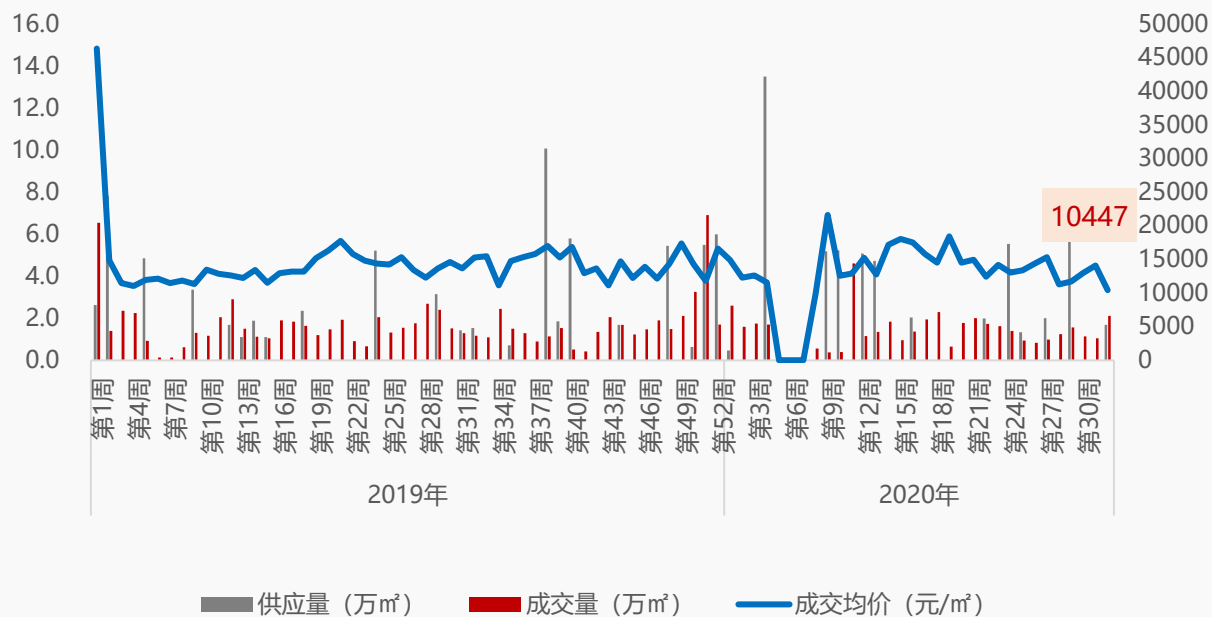
第32周商业销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	长和·上尚郡	49,987,795	7834.72	6380
2	绿地城	62,607,888	2661.17	23526
3	首创国际城	2,716,490	1377.89	1971
4	梧桐年华	7,796,815	1200.31	6496
5	天朗·大兴郡	13,559,222	895.76	15137

- ◆ 2020年第32周，商业供应量1.2万㎡，环比下降80.8%，同比下降81.5%；成交量2.3万㎡，环比上涨5.8%，同比上涨3.8%；成交价格13248元/㎡，环比下降13.9%，同比下降10.5%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：空港新城以0.8万㎡的供应量居首位，其次是浐灞和曲江，分别供应0.3万㎡和0.1万㎡；成交量方面：经开、长安和沣东新城成交居前三位，依次成交1.1万㎡、0.3万㎡和0.2万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江30671元/㎡，航天城25606元/㎡及高新24050元/㎡。

本周办公供应上涨，成交量同环比上涨、价格同环比下降；高新、沣西新城、城西成交居全市前三位

2020年第32周办公供销价走势图



第32周办公销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	华鼎国际	45,787,454	5485.84	8346
2	西部云谷	18,374,175	2416.30	7604
3	西安国际人才大厦	23,971,080	2282.96	10500
4	万科金域国际	34,303,383	2106.38	16285
5	太奥广场	13,522,140	1501.13	9008

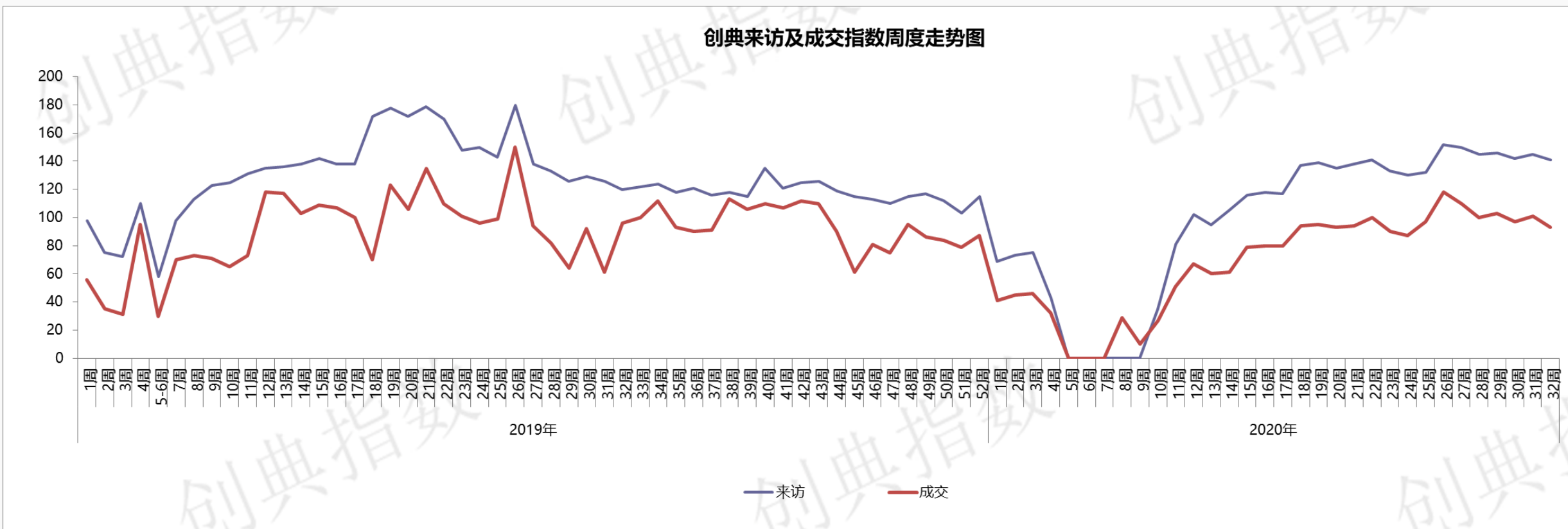
- ◆ 2020年第32周，办公供应量1.7万m²，同比上涨9.6%；成交量2.1万m²，环比上涨102.3%，同比上涨79.9%；成交价格10447元/m²，环比下降25.9%，同比下降31.6%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅曲江供应1.7万m²；成交量方面：高新、沣西新城、城西成交居前三位，依次成交1.2万m²、0.31万m²和0.3万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是经开14144元/m²，城北13566元/m²及曲江13390元/m²。

PART 04 创典监测



本周楼市表现平稳，项目到访量、成交量受供应减少影响环比微降

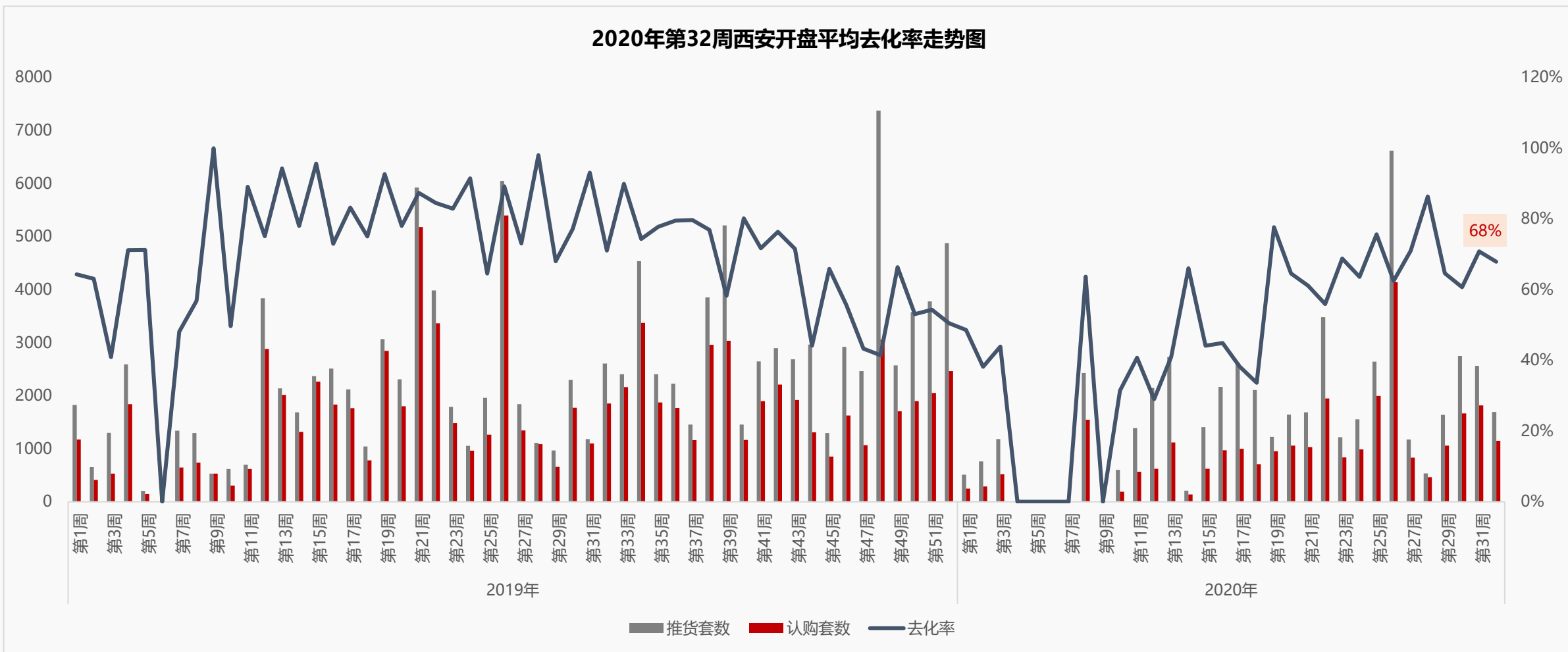
创典指数显示：第32周项目来访指数141，环比下降3%，成交指数93，环比下降8%。



(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。)

西安开盘项目推货量、成交量环比均下滑，整体去化率小幅降至68%

2020年第32周西安开盘平均去化率走势图



◆ 2020年第32周，西安合计7个项目开盘，整体推货量1693套，去化量1150套，去化率68%，环比下降3个百分点，其中曲江国风世家、中旅海泉湾公馆均实现百分百去化。

2020年第32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
8.4	城东	曲江·国风世家	3#	摇号开盘	高层	两室、三室	89-138	124	124	100%	11445	毛坯
8.5	沣东	沣华熙城	10#	摇号开盘	高层	三室	110-131	259	202	78%	15304	精装
8.9	城西	当代宏府MOMA	24#	自行开盘	高层	一室、两室、三室	41-130	516	261	51%	13620	精装
8.8	秦汉	恒大文化旅游城	11#	自行开盘	高层	两室、三室	86-94	76	30	39%	10500-11000	精装
	沣西	中旅海泉湾公馆	1#	自行开盘	小高层	三室	103-129	72	72	100%	11500	毛坯
		橙世万象	2#	自行开盘	平层公寓	开间	38-55	270	261	97%	7300-8170	毛坯
	高陵	奥园誉峯	1#、2#	自行开盘	高层	三室、四室	107-145	376	200	53%	9000	精装

西咸新区市场服务与监督管理局8月3日发布第28批商品住房价格信息，公示4盘、822套精装房源均价22589元/m²，环比上批次上涨21.3%

西咸新区第28批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)
精装房源										
1		保利和光尘樾二期	保利和光尘樾	1#	洋房	6	24	135-142	3382.24	19106
				4#	洋房	6	24	135-142	3382.24	18771
				5#	洋房	6	24	135-142	3382.24	19330
				8#	洋房	6	24	135-142	3382.24	18883
				9#	洋房	6	24	135-142	3382.24	19442
				12#	洋房	6	24	135-142	3382.24	18995
				13#	洋房	8	32	134-142	4505.28	19106
				16#	洋房	8	32	134-142	4505.28	18771
2	沣东	绿城·留香园	奥园璞樾湾	3#	小高层	17	32	121-143	4515.98	22922
				6#	小高层	16	62	166-217	12580.46	22992
				7#	小高层	17	66	111-180	10317.31	23043
3		洛悦府	电建洛悦府	12#	小高层	17	68	139	9477.84	19250
				13#	小高层	17	68	139	9477.84	18714
				14#	小高层	16	64	140	8931.84	18934
4		湖滨府B区	融创海逸长洲	3#	小高层	15	26	165	4299.88	25951
				4#	小高层	14	48	166	7954.56	25951
				5#	小高层	15	26	165	4302.22	26479
				6#	小高层	15	26	165	4297.54	26479
				8#	小高层	16	64	188	12031.36	27534
				11#	小高层	16	64	188	12032	27534

本周主城区新增10个取证项目，新增供应面积18万方，住宅供应1.5万方，新增供应套数3887套，其中住宅供应96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)	
主城区	曲江	2020271	融创·曲江印	6	办公	37	16879.33	精装	——
		2020275	中国铁建·万科翡翠国际	34	商业	3	1131.87	——	——
	高新	2020272	红星美凯龙至尊Mall	1	办公	671	34981.99	——	——
		2016050	绿地中央广场	14	其他	49	3066.75	——	——
					商业	4	3366.1	——	——
	浐灞	2020276	桃源漫步	1	其他	8	831.34	——	——
		2020275	龙湖·春江天序	8	住宅	24	4163.87	毛坯	——
					住宅	42	6532.22	精装	19319
		2020273	天朗蔚蓝东庭	15,17,18	其他	1792	45857.94	——	——
		2020274	龙记玖玺	12,2	住宅	30	4620.22	——	17345
		2020269	新天地金融中心	1,5	办公	779	35687.26	——	——
					商业	30	2765.61	——	——
	城北	2020277	复地·大华里	2,3	办公	399	19266.35	——	——
					商业	19	916.23	——	——

本周西咸新区新增3个取证项目，新增供应面积4.2万方，住宅供应2.1万方，新增供应套数421套，其中住宅供应132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)
西咸新区	2020141	中国铁建·西派时代	11	住宅	64	11994.32	精装	—
	2020144	紫薇·万科大都会	16	住宅	68	8761.92	精装	—
	2020145	西安国际美术城	2,5,6	办公	207	12594.87	—	—
				其他	1	462.4	—	—
				商业	81	8346.82	—	—
空港新城								

【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。