

2018年上半年西安市场信息报告

创典全程地产机构
2018年7月

目录/Contents

第一部分：2018年宏观环境解读

第二部分：2018年上半年市场回顾

第三部分：2018年下半年市场预测

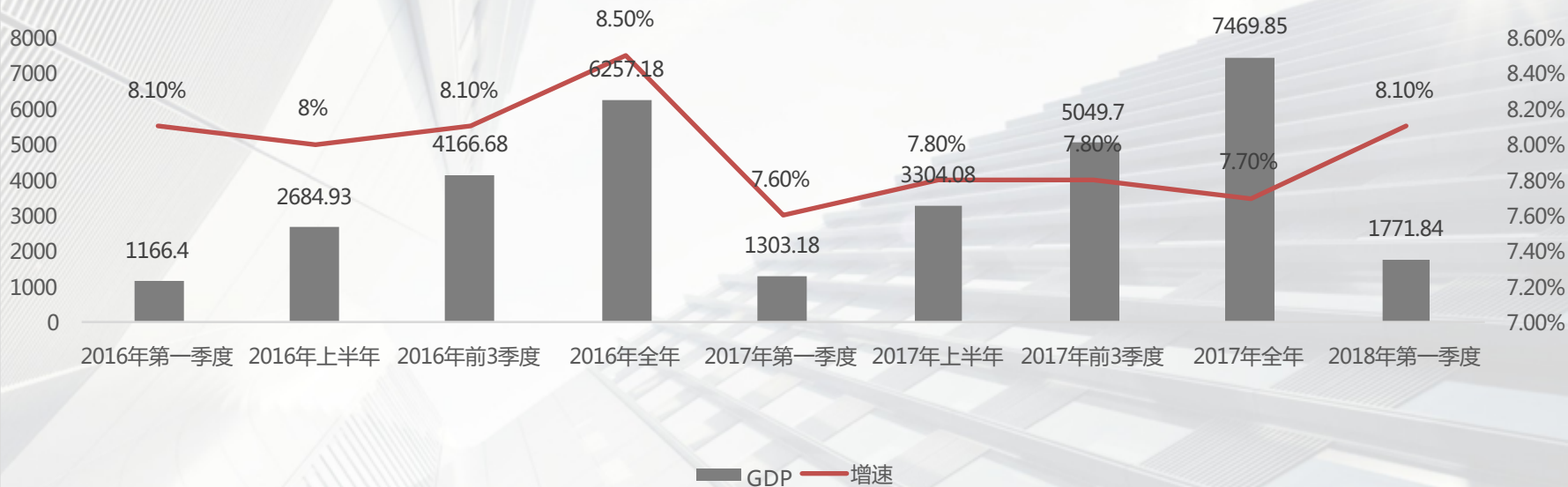
1

2018年宏观环境解读

宏观环境

经济**稳健**、政策**持续**、监管**加强**

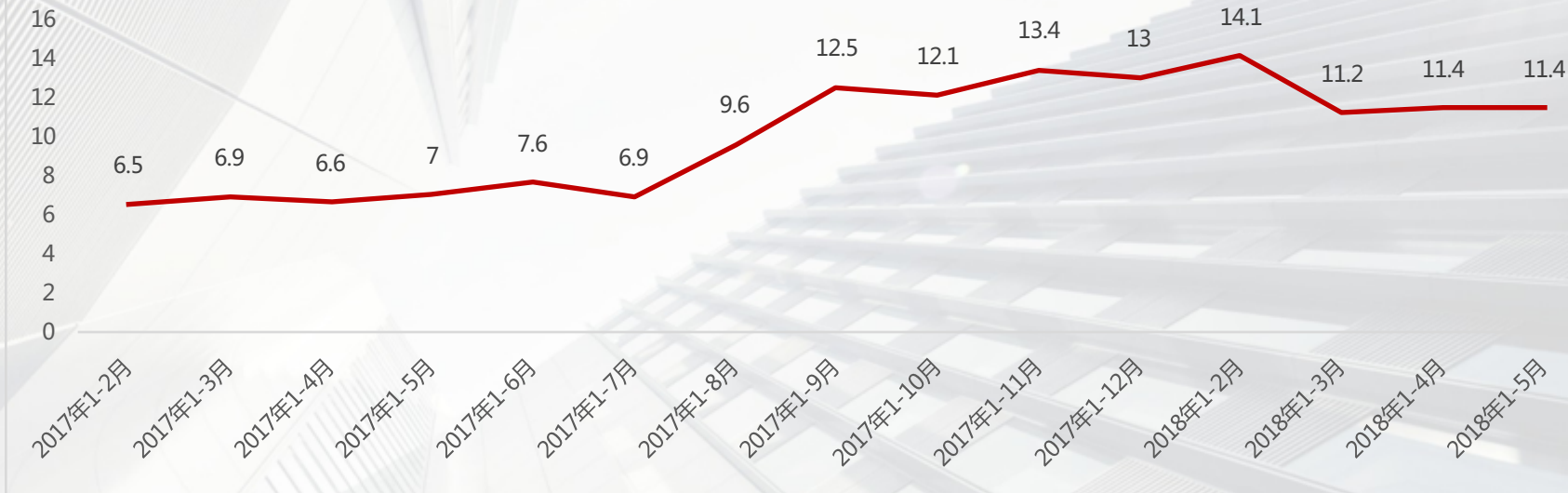
2016-2018年西安GDP总量及增速情况



- 2018年第一季度，西安市实现生产总值（GDP）1771.48亿元，按可比价格计算，同比增长8.1%，比上年同期提高0.5个百分点，高于全国1.7个百分点，**经济实现良好开局。**
- 分产业看，第一产业增加值34.92亿元，增长4.0%；第二产业增加值498.10亿元，增长9.3%；第三产业增加值1238.46亿元，增长7.6%。**第三产业作为西安经济发展支柱，占比继续增加。**

经济环境 固定资产投资平稳增长，投资结构升级，经济稳健发展

2017-2018年西安固定资产投资（不含农户）增速



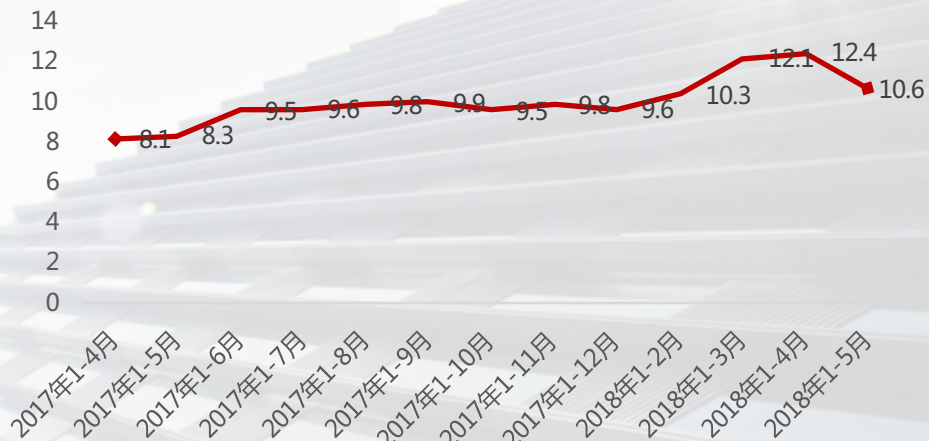
- 2018年1-5月，西安固定资产投资（不含农户）同比增长11.4%，较1-4月持平，较去年同期提高4.4个百分点。
- 2018年1-5月，房地产开发投资同比增长3.3%，较1-4月回落0.2个百分点，较去年同期回落23.7个百分点。

经济环境 社会消费品零售额增速提升，消费市场保持稳健增长

2017-2018西安社会消费品零售总额及增速



2017-2018西安限额以上单位消费品零售总额增速



- 2018年第一季度，西安市社会消费品零售总额1112.34亿元，同比增长11.1%，比上年同期提高1.0个百分点。
- 2018年1-5月，全市限额以上企业（单位）消费品零售额1050.79亿元，同比增长10.6%，增速比1-4月回落1.8个百分点，比上年同期提高2.3个百分点，低于全省0.9个百分点，实现平稳增长。

政策环境 房地产调控目标不变，各线城市继续实施差别化调控政策，政策控楼市与建立长效机制双轨运行

2018 “两会”

两会提出“多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度；坚持”房住不炒”定位；完善金融监管及加大公租房保障制度。

强调“房住不炒”去投资化，奠定房地产长期发展方向

住建部约谈热点城市

“五一”前后，住建部就房地产调控问题约谈12个城市，包含：西安、徐州、贵阳、海口、昆明、哈尔滨、长春、大连、三亚、成都、太原。

防止房地产市场过热，提前预警

新一轮调控潮

截止6月底已有50余个地级以上城市和10余个县市出台限购、限售升级政策，如海南、成都、长沙、西安、沈阳、昆明、贵阳、宜昌、哈尔滨等

新一轮调控潮，调控主基调不变，“四限”升级

不动产登记全国联网

全国统一的不动产登记信息管理平台已实现全国联网，我国不动产登记体系进入全面运行阶段

初步搭建房地产长效机制建设，短期对市场影响有限，对中长期预期有一定影响

政策环境 西安开启摇号买房新时代，政府监管力度不断加强，限价扩大至西咸新区

2018.3.30
西安成全国第6个摇号
买房城市

政策重点：规范房企销售行为，杜绝房企以全款优先、车位捆绑销售等违规销售行为，同时当意向购房人多于可售房源的，要采取公证摇号方式公开销售。

解读：规范房企行为，平稳市场，西安也成为全国第6个摇号买房城市。

2018年5月14日
加强建设用地规划管理
工作的通知

政策重点：所有非住宅类房地产项目均不得变更为住宅用地。原通过划拨或协议出让方式取得的城市低效存量土地项目，原则上按规划执行，需要变更土地性质的，按程序报市政府研究等

解读：规范土地市场，合理进行城市规划和土地供应；规范房企拿地行为，严格通过招拍挂途径获取土地。

2018年6月3日
第五次开展销售秩序专
项检查行动

政策重点：开展为期6个月的商品房销售秩序专项检查。检查内容：禁止变相预售商品房；捂盘惜售；未采取公证摇号方式公开销售商品房；捏造、散布涨价信息误导市场预期等行为。

解读：楼市监管政策发力，规范销售乱象。

2018年6月24日
发布规范商品房交易
秩序的通知

政策重点：提高购房门槛、暂停向企事业单位及其他机构销售住房；二手房调整为“满二满三”；摇号按照刚需家庭、普通家庭分类登记，优先保障刚性需求；建立购房登记平台、规范公证摇号行为。对开发商的规范条款；建立“黑名单”制度。

解读：优先保障刚需家庭摇号购房，严密杜绝投机炒房行为。

2018年7月6日
公证处摇号细则出台

政策重点：对西安商品房住房销售摇号公证全过程，包括公证机构、公证人员的工作职责和操作流程作出了详细规定。

解读：结合“6·24”楼市新政，规范市场违规销售乱象。

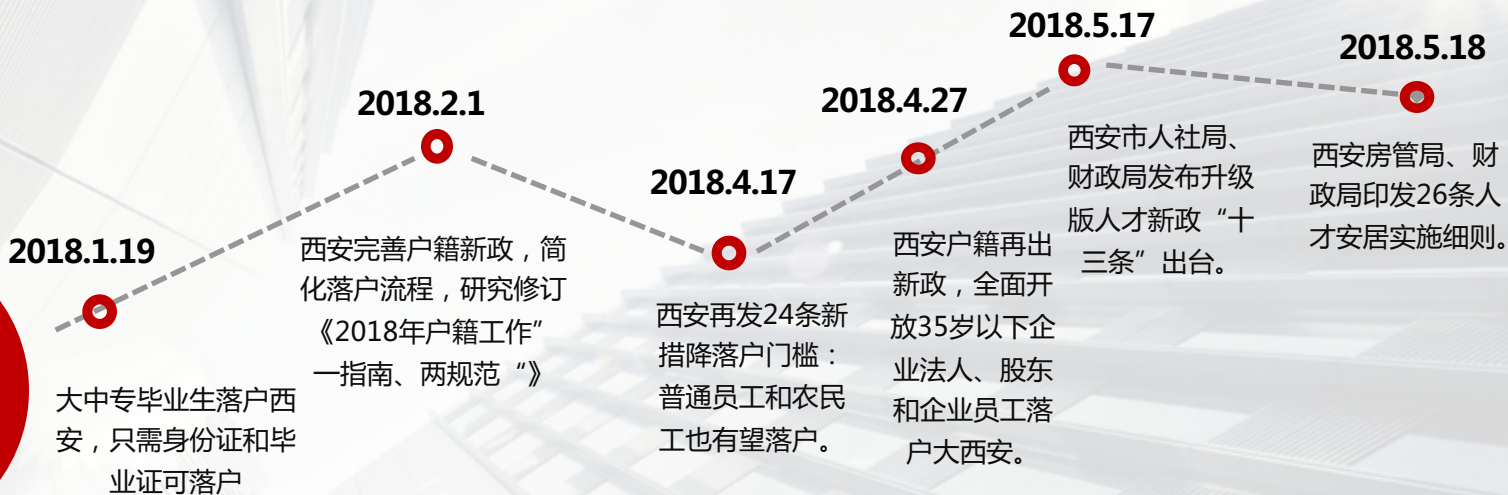
2018年7月16日
西咸新区实施价格
申报制度

政策重点：对西咸新区规划区内实施商品住房价格申报、公示管理；经济适用房、限价商品房、人才安居房不列入申报范围。

解读：西咸新区楼市进入政府强监管阶段。

政策环境 抢人大战频放大招，户籍新政刺激购房需求猛增，弱化楼市调控效果

2018年上半年 落户政策



截止6月份，西安落户人口突破50万

截至6月20日，今年西安全市市外共迁入500068人。其中博士以上925人，硕士研究生14235人，本科157356人，人才引进22456人。学历落户和人才引进占总迁入的65.8%。

城市发展 “关中平原城市群” 规划落地，西安获批第九个国家中心城市，城市发展迎来新契机

关中城市群的范围：西安(咸阳)，宝鸡、铜川、渭南、商洛、杨凌，天水，平凉、庆阳，山西的临汾、运城，共12个城市。其中**西安（咸阳）被明确为关中平原“核心城市”**。

规划期限：2017年—2035年

战略定位：建设具有国际影响力的国家级城市群、内陆改革开放新高地。

西安构建“一圈一轴三带”空间新格局：

“一圈”：由西安、咸阳主城区及西咸新区为主组成的大西安都市圈；

“一轴”：即沿陇海铁路和连霍高速的主轴线；

“三带”：即包茂发展带、京昆发展带、福银发展带。

到2035年，城市群质量得到实质性提升，建成经济充满活力、生活品质优良、生态环境优美、彰显中华文化、具有国际影响力的国家级城市群。



图 1 关中平原城市群规划范围图



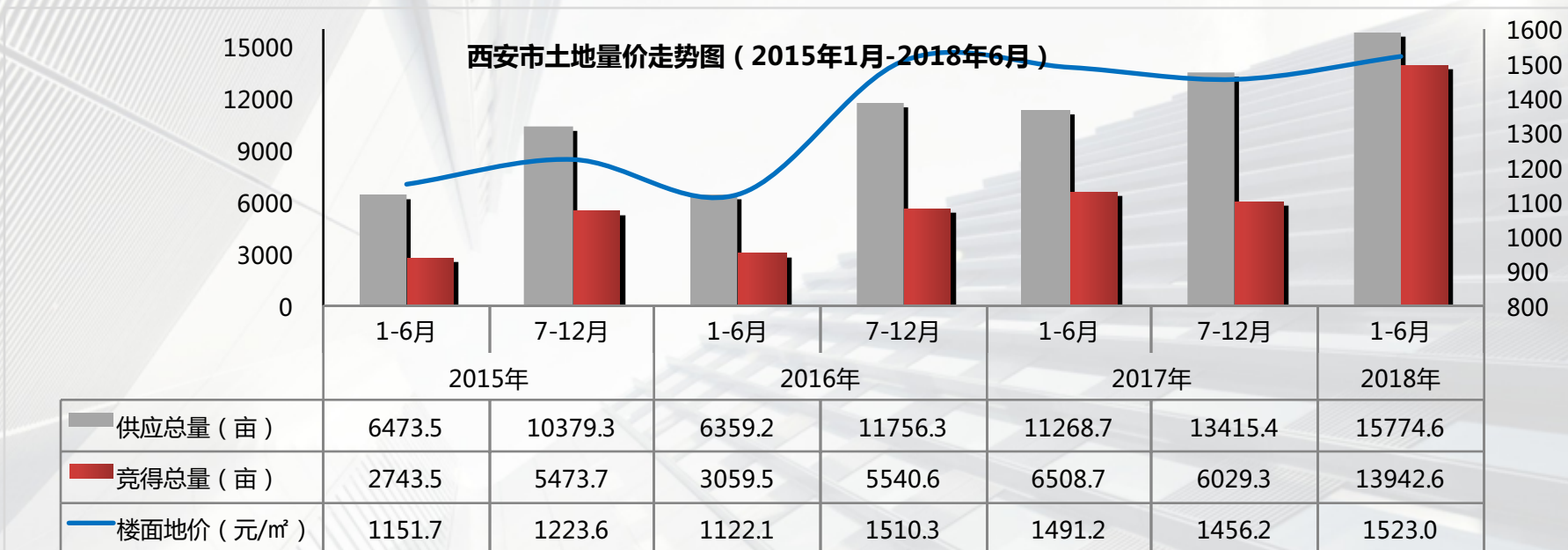
2

2018年上半年市场回顾

——PART1：一级土地市场

土地市场

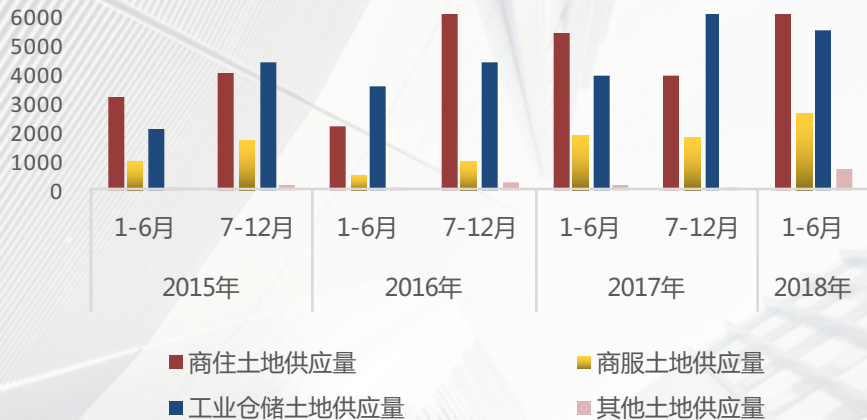
城市周边**郊县走热**，楼面地价**攀升**



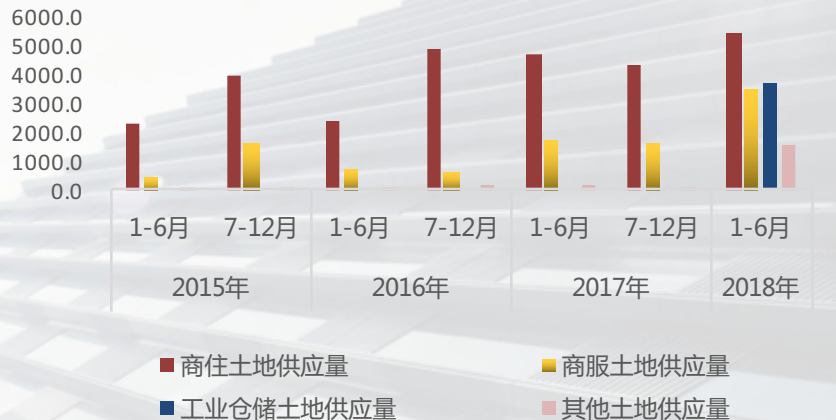
- 2018年上半年西安市土地市场经历了由热-冷-热的过程，从年初的高供应、成交，至3、4月的土储计划改革，土拍跌入冰点，5、6月份，市场恢复正常，尽管如此，上半年土地供应和成交仍处于高位，推出土地233宗，土地供应量为15774 亩，环比增长17.6%；
- 成交土地169宗，土地成交总量13942亩，环比大幅增长131%，成交楼面价1523元/㎡，环比上涨5%。

土地市场 西安招商引资成效显著，推动工业仓储用地成交量大幅激增

2015-2018年西安各性质土地供应量

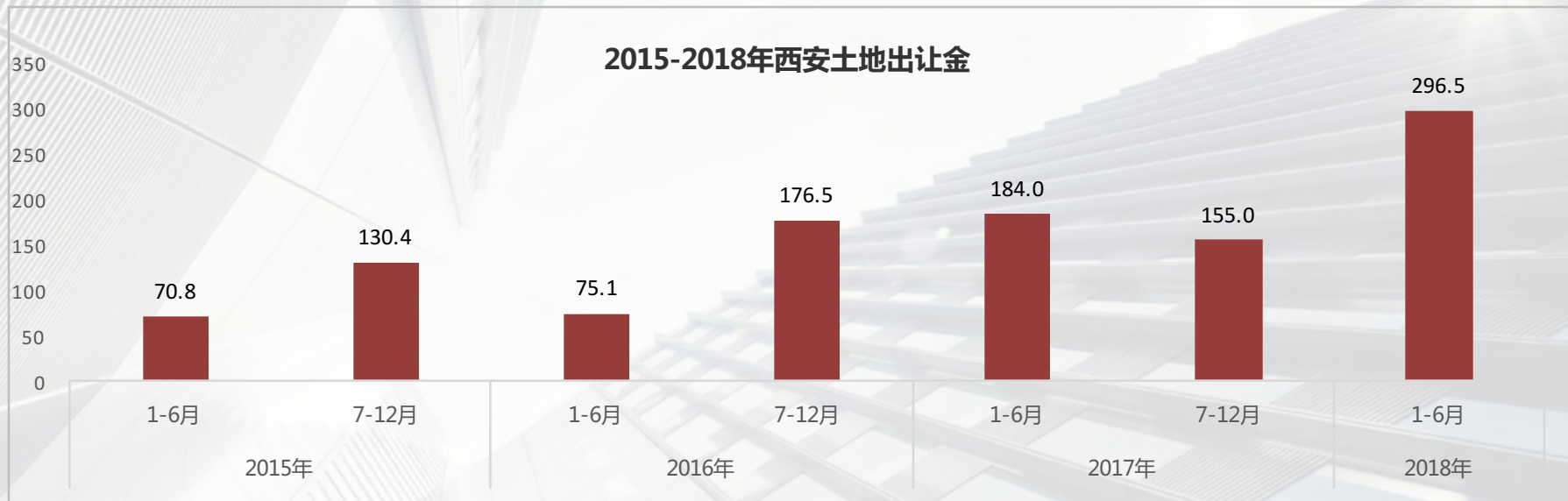


2015-2018年西安各性质土地成交量



- 2018年上半年西安市出让商住用地6626亩，环比上涨68%，成交5393亩，环比上涨25%，推出量与成交量均有所上涨；商服用地供应量2663亩，环比上涨45%，成交量3440亩，环比上涨112%；
- 工业仓储用地成交量在西安招商引资成效不断提升的推动下有了明显的增长，上半年成交3606亩，扭转了成交连续三年为零的局面。

土地市场 西安土地出让金规模继续走高，取得296亿元成交金额



- 2018年上半年西安土地出让金总额约296亿元，同比上涨91%，土地财政收入取得重大突破。

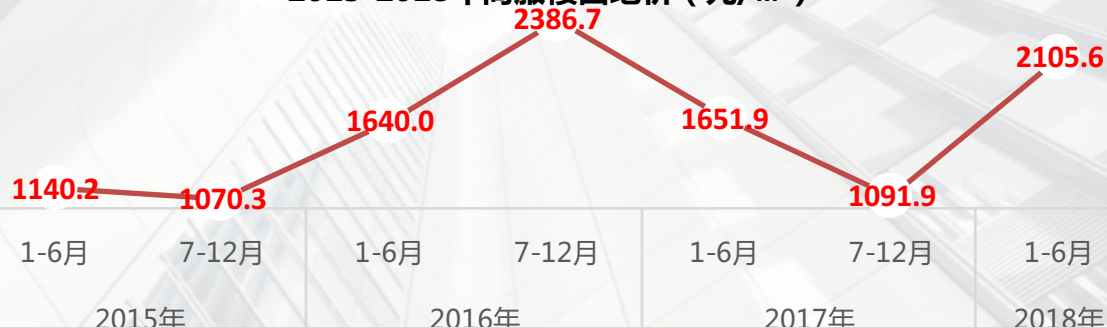
土地市场 2018年上半年西安住宅楼面价高达2139元/m²，房地价比约4.9，房企利润空间显著。

2015-2018年住宅楼面地价（元/m²）



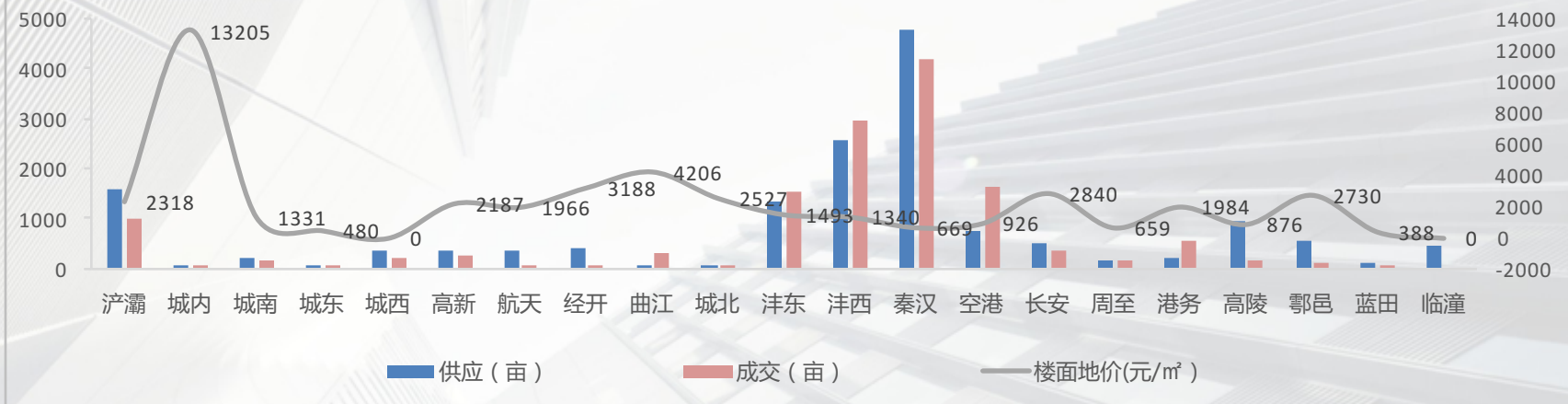
- 2018年上半年西安市整体楼面价1523元/m²，房地价比约7.3。
- 2018年上半年西安住宅楼面价2139元/m²，环比上涨33%，房地价比约4.9；商服楼面地价2105元/m²，环比上涨1000元/m²，房地价比约7.3；整体来看虽然楼面地价快速增长，但房企利润空间仍然显著。

2015-2018年商服楼面地价（元/m²）



土地市场 城市持续外扩，西咸、扈邑、高陵等周边区域逐渐火热

2018上半年各区域土地供应、成交、楼面地价走势图



- 供应：主力供应主要在秦汉、沣西、沣东、灞灞等区域。
- 成交：成交主要集中在秦汉、沣西、沣东、空港等区域。在工业用地大量成交的带动下，秦汉新城成交4202亩遥遥领先。
- 楼面地价：城内1宗商服用地成交，楼面价高达13198元/平米；曲江、经开区域楼面价亦处于高位；随着城市的持续外扩，品牌开发商的进驻，航天、长安、港务等区域楼面地价直追主城区，鄠邑、沣东、沣西等区域出现多宗地块高溢价成交。

2

2018年上半年市场回顾

——PART2：二级商品房市场

西安市场

供需**失衡**、去化**快**、价格**涨**、开启“**抢房**”时代

商品房市场 市场供不应求，成交量涨幅达27.82%，价格稳步上涨至11114元/m²

上半年供应量：1056.53万m²

上半年成交量：1219.95万m²

成交价格：11114元/m²

环比：-7.84%

环比：27.82%

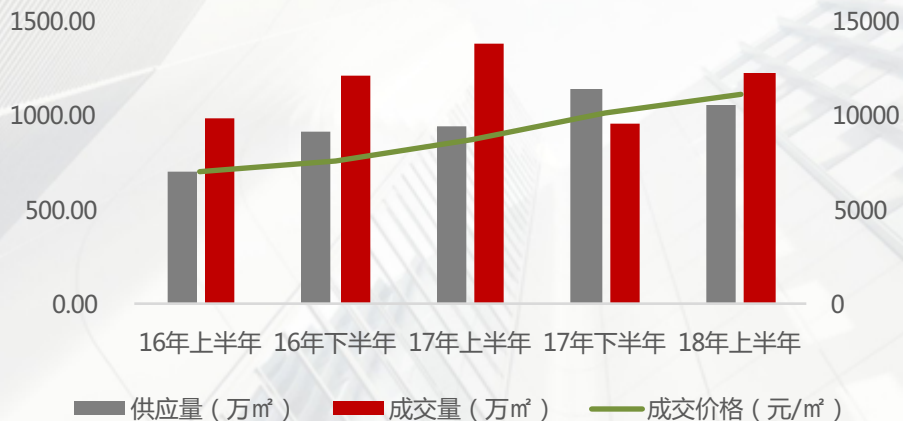
环比：8.85%

同比：11.69%

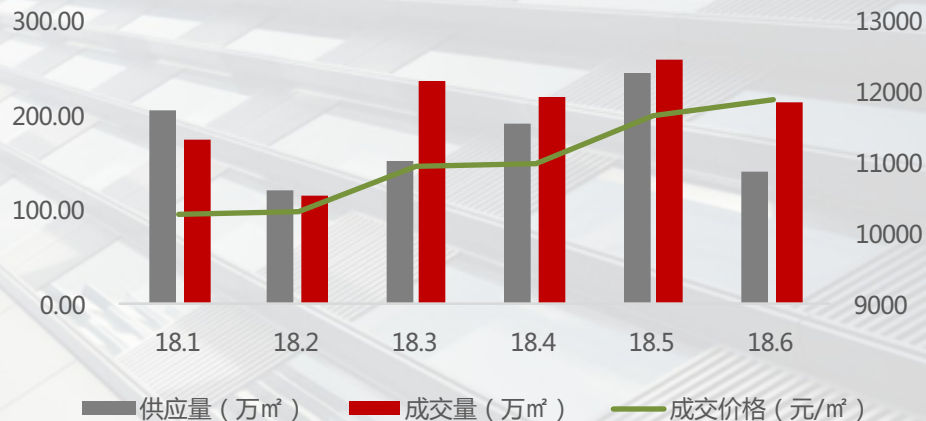
同比：-11.25%

同比：26.55%

2016年-2018年上半年商品房供销走势图

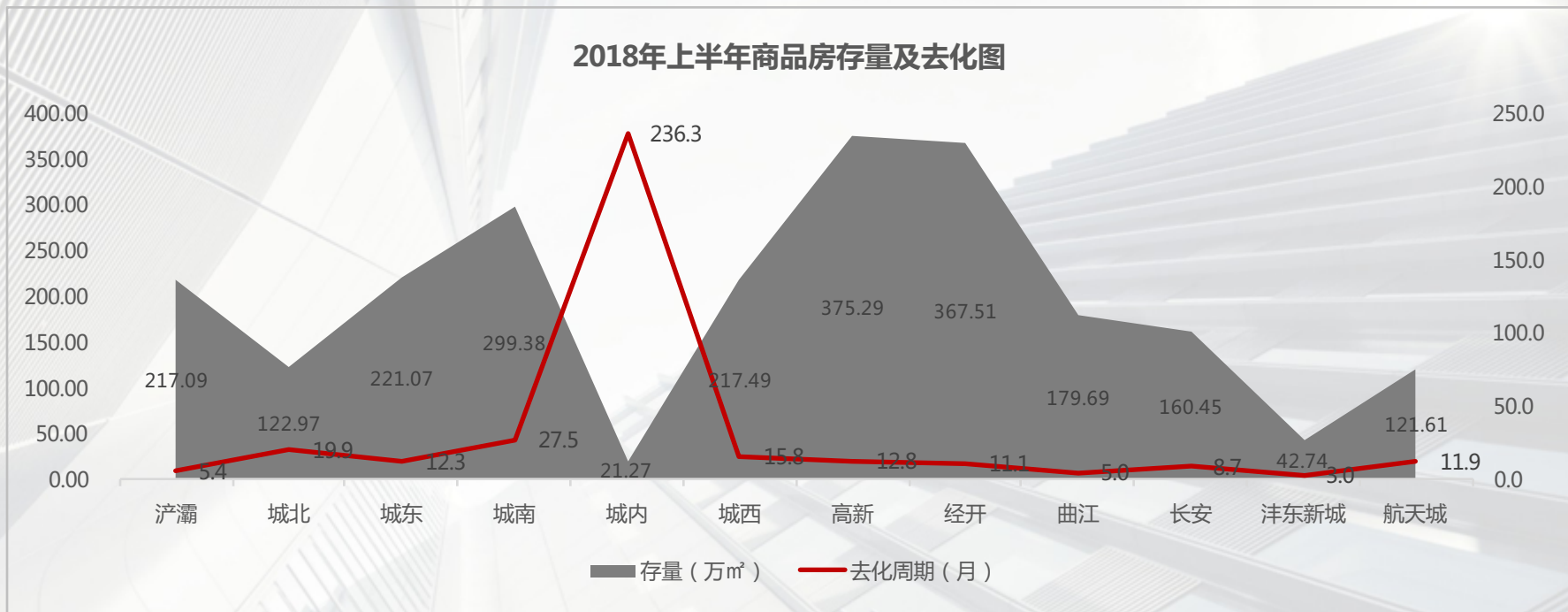


2018年上半年商品房各月供销价走势图



商品房存量 商品房存量2346.55万^m，去化周期10.2个月，市场整体供小于求

2018年上半年商品房存量及去化图



库存方面：商品房存量2346.55万^m，去化周期10.2个月，高新由于商办物业库存较大库存量高，达375.29万^m，沣东新城库存最低，去化周期短至3.0个月

住宅市场 供应量相较去年同期有所下降，成交量环比快速增长，价格继续稳步上扬

上半年供应量：544.04万m²

上半年成交量：798.97万m²

成交价格：10635元/m²

环比：-32.66%

环比：15.56%

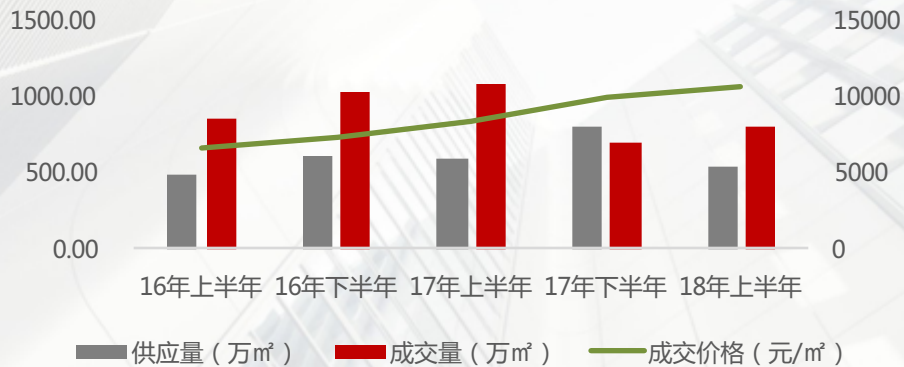
环比：7.57%

同比：-7.73%

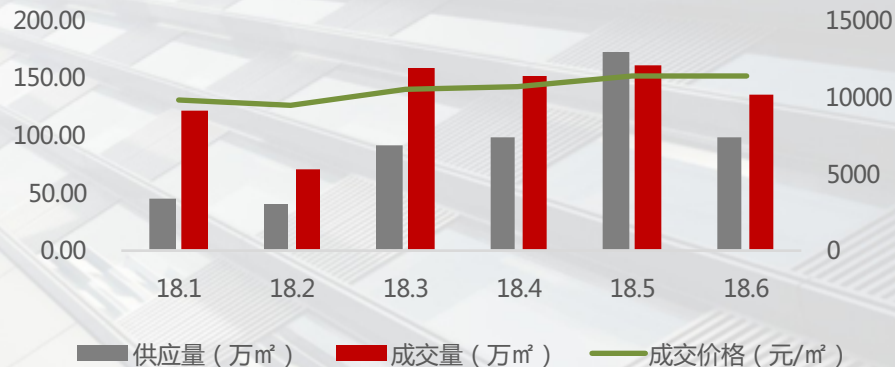
同比：-26.61%

同比：28.12%

2016年-2018年上半年住宅供销价走势图



2018年上半年住宅各月供销价走势图



住宅市场 曲江、经开、浐灞高供应、高成交，价格方面高新、曲江继续领跑全市

2018年上半年住宅物业分区域供销价走势图



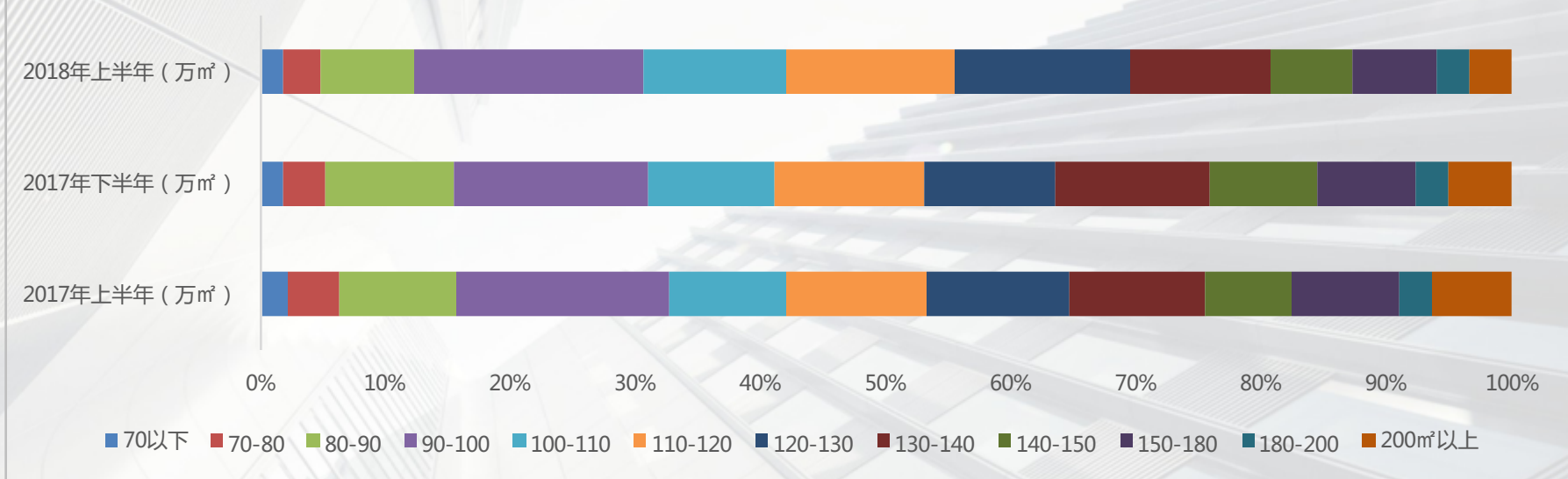
2018年上半年住宅存量图



- **供应方面**：曲江、经开、浐灞为主力供应区，分别供应84万m²、80万m²、71万m²，占比全市供应43%。
- **成交方面**：浐灞、经开、曲江为成交集中区，分别成交139万m²、128万m²、107万m²，占比全市成交47%，成交价格方面高新、曲江领跑全市，分别为13697元/m²，12064元/m²
- **库存方面**：住宅整体存量929.04万m²，去化周期6.2个月；城南存量最大152.48万m²，城内板块去化周期最长，沣东新城板块去化周期最短为1.6个月

住宅市场 90-130m²的刚需、刚改产品仍是上半年市场购买的主力面积段

2018年上半年住宅各面积段成交量占比图



- 2018年上半年住宅各面积段成交量排行前三位的依次是90-100m²、120-130m²和110-120m²，分别成交147.05万m²、111.56万m²和107.16万m²，刚需、刚改产品仍是市场购买的主力面积段。

住宅市场 品牌项目占据住宅市场排行榜主力位置，本土项目群贤道九號、华安紫竹苑表现亮眼

住宅按销售金额排行前十

排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	碧桂园凤凰城	49.98	42.84	3333	11666
2	绿地新里城	31.21	27.20	2474	11473
3	融创·西安壹号院	24.57	12.46	665	19718
4	保利天悦	20.87	12.56	931	16614
5	群贤道九號	16.43	8.47	672	19395
6	中国铁建·万科翡翠国际	16.35	11.54	753	14169
7	万达西安One	14.71	7.74	500	19006
8	天地源·万熙天地	13.33	8.96	801	14878
9	阳光城PLUS	11.98	10.21	905	11728
10	御锦城	11.92	10.83	1006	11008

住宅按销售面积排行前十

排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	碧桂园凤凰城	49.98	42.84	3333	11666
2	绿地新里城	31.21	27.20	2474	11473
3	保利天悦	20.87	12.56	931	16614
4	融创·西安壹号院	24.57	12.46	665	19718
5	华安紫竹苑	10.49	12.30	1052	8530
6	富力·白鹭湾	11.24	11.78	1013	9538
7	陕建·翠园锦绣	11.68	11.58	840	10090
8	中国铁建·万科翡翠国际	16.35	11.54	753	14169
9	御锦城	11.92	10.83	1006	11008
10	阳光城PLUS	11.98	10.21	905	11728

洋房市场 洋房供应量下滑，成交量受供应缩减影响同比出现下降，价格波动上涨

上半年供应量：67.27万m²

环比：-12.26%

同比：-17.98%

上半年成交量：83.82万m²

环比：14.63%

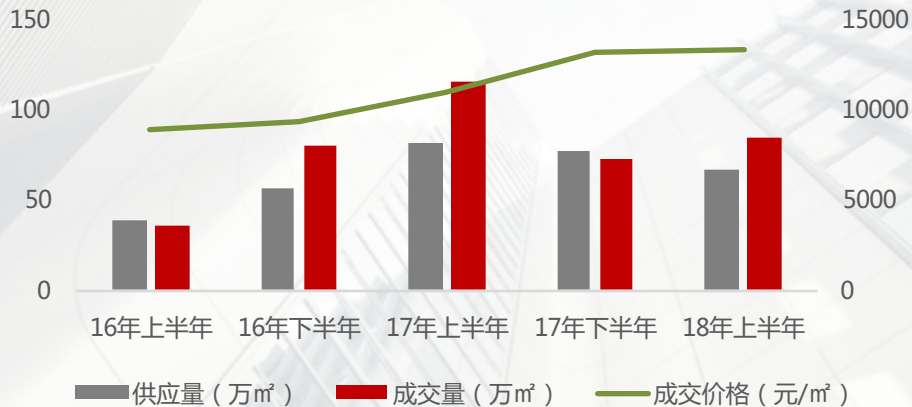
同比：-27.56%

成交价格：13352元/m²

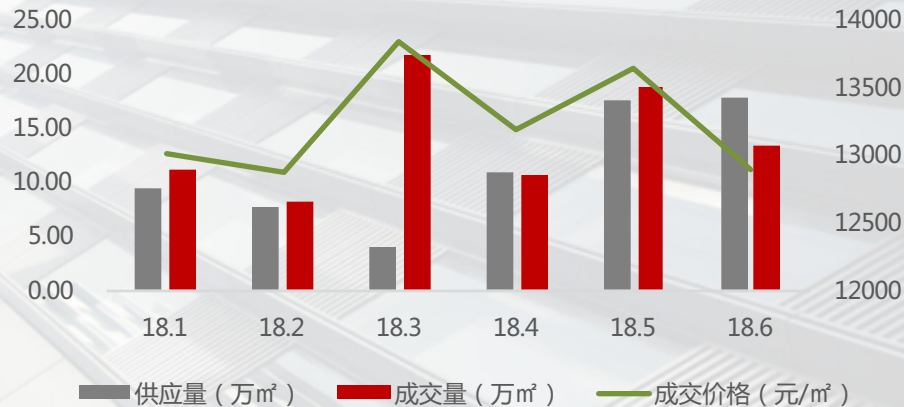
环比：1.71%

同比：21.41%

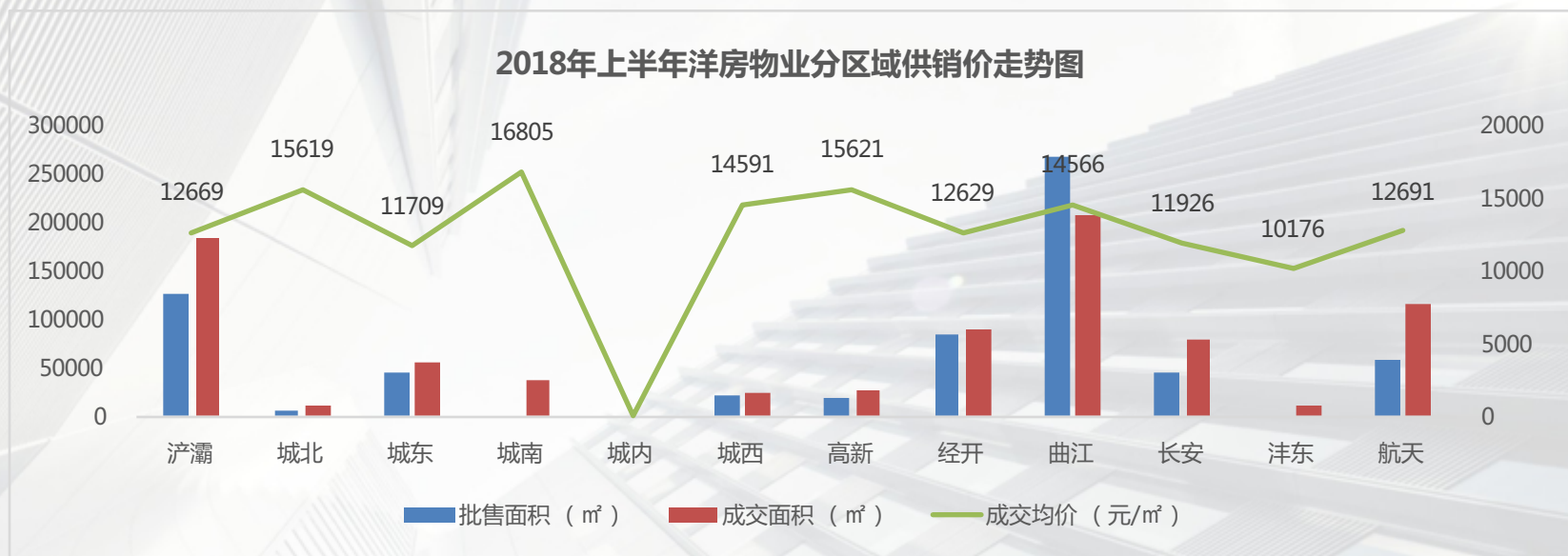
2016年-2018年上半年洋房物业供销价走势图



2018年上半年洋房物业各月供销价图



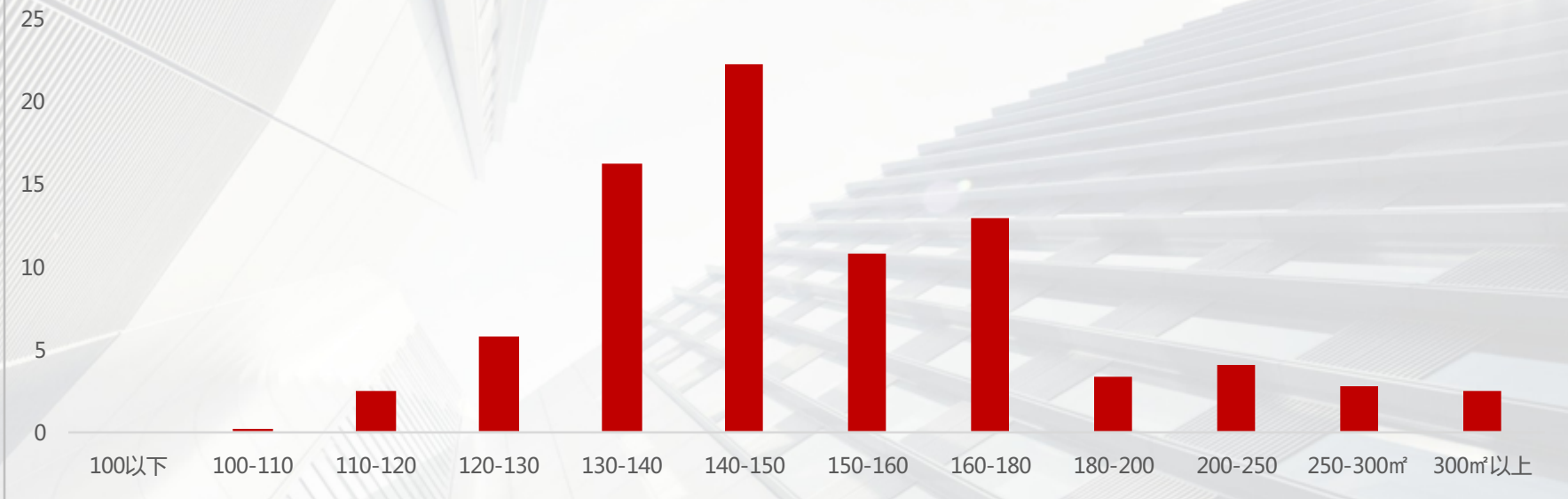
洋房市场 曲江、浐灞为洋房产品供销主力区域，价格方面城南、高新领跑全市



- **供应方面**：曲江、浐灞、经开为洋房产品主力供应区，分别供应27万m²、13万m²、8.5万m²，占比全市供应71%。
- **成交方面**：曲江、浐灞、航天为洋房产品成交集中区，分别成交21万m²、18.4万m²、11.5万m²，占比全市成交60%，成交价格方面城南、高新领跑全市，分别为16805元/m²，15621元/m²，沣东成交价格则最低，均价为10176元/m²。

洋房市场 130-180m²的面积段是洋房成交主力面积段，140-150m²市场热度最高，需求旺盛

2018年上半年洋房物业分面积段成交量图（单位：万m²）



- 2018年上半年洋房各面积段成交量排行前三位的依次是140-150m²、130-140m²和160-180m²，分别成交22.26万m²、16.24万m²和12.97万m²，140-150m²面积段市场热度仍最高，成交占据市场首位。

洋房排行 中海曲江大城、富力·白鹭湾、碧桂园凤凰城等高货量项目保持市场绝对领先地位。

洋房按销售金额排行前十

排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	中海·曲江大城	6.73	4.64	292	14494
2	富力·白鹭湾	6.29	5.80	416	10840
3	碧桂园凤凰城	5.89	4.32	319	13645
4	融创·揽月府	5.87	4.27	260	13752
5	中南·樾府	5.82	4.01	274	14512
6	天地源·曲江香都	5.35	3.55	225	15080
7	阳光城PLUS	4.92	3.58	228	13728
8	中海·阅骊山	4.51	3.32	224	13587
9	融创西安宸院	4.47	2.60	165	17205
10	红星·紫御半山	3.72	3.30	221	11267

洋房按销售面积排行前十

排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	富力·白鹭湾	6.29	5.80	416	10840
2	中海·曲江大城	6.73	4.64	292	14494
3	碧桂园凤凰城	5.89	4.32	319	13645
4	融创·揽月府	5.87	4.27	260	13752
5	中南·樾府	5.82	4.01	274	14512
6	阳光城PLUS	4.92	3.58	228	13728
7	天地源·曲江香都	5.35	3.55	225	15080
8	中海·阅骊山	4.51	3.32	224	13587
9	红星·紫御半山	3.72	3.30	221	11267
10	中铁琉森水岸	2.89	2.85	218	10129

别墅市场 改善需求逐步释放，别墅物业供应量持续攀升，成交量再创新高，价格波动增长

上半年供应量：20.56万m²

环比：37.80%

同比：121.55%

上半年成交量：29.14万m²

环比：90.83%

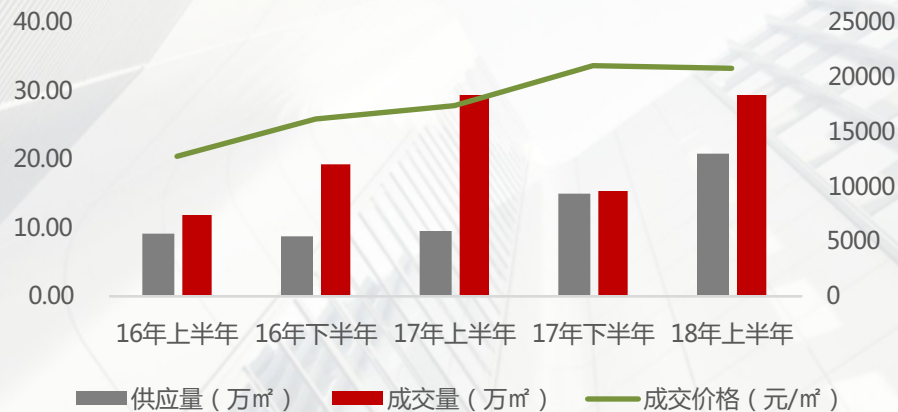
同比：-0.58%

成交价格：20751元/m²

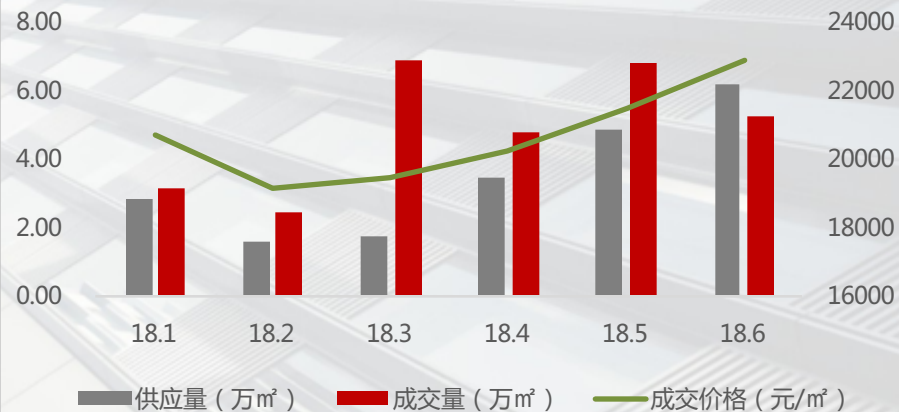
环比：-1.36%

同比：20.11%

2016年-2018年上半年别墅物业供销价走势图

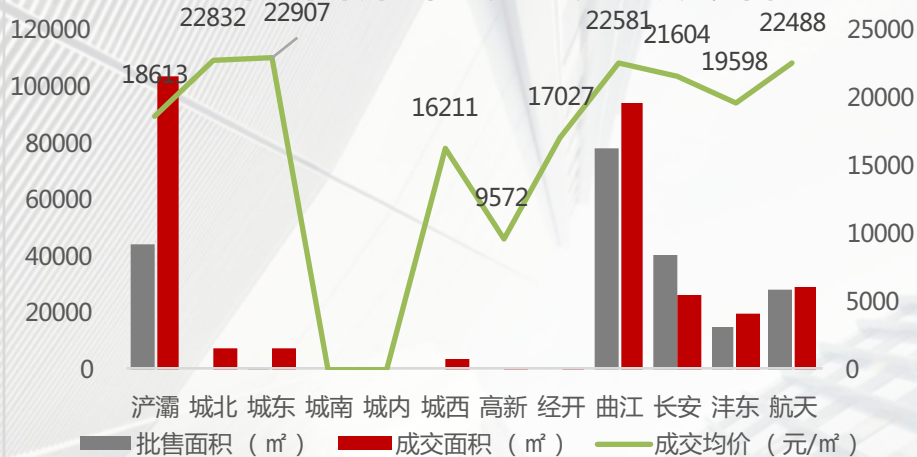


2018年别墅物业各月供销价走势图

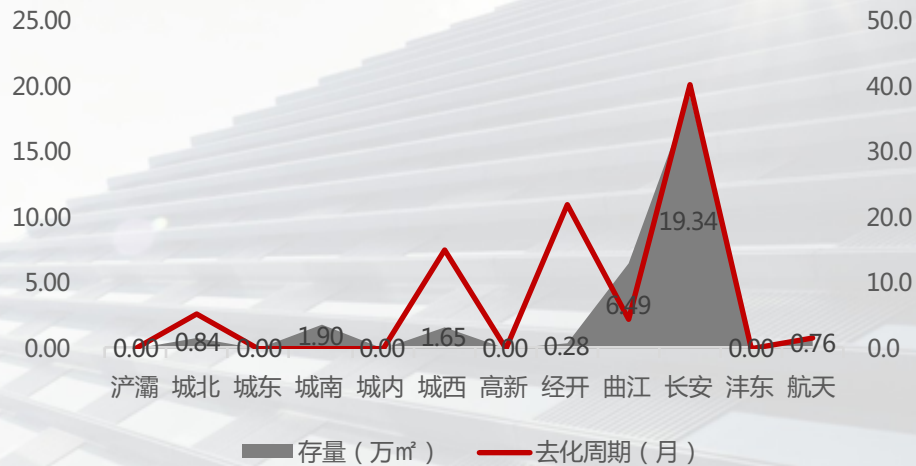


别墅市场 曲江、浐灞为别墅产品供销主力区域，价格方面城东、城北领跑全市

2018年上半年别墅物业分区域供销价走势图



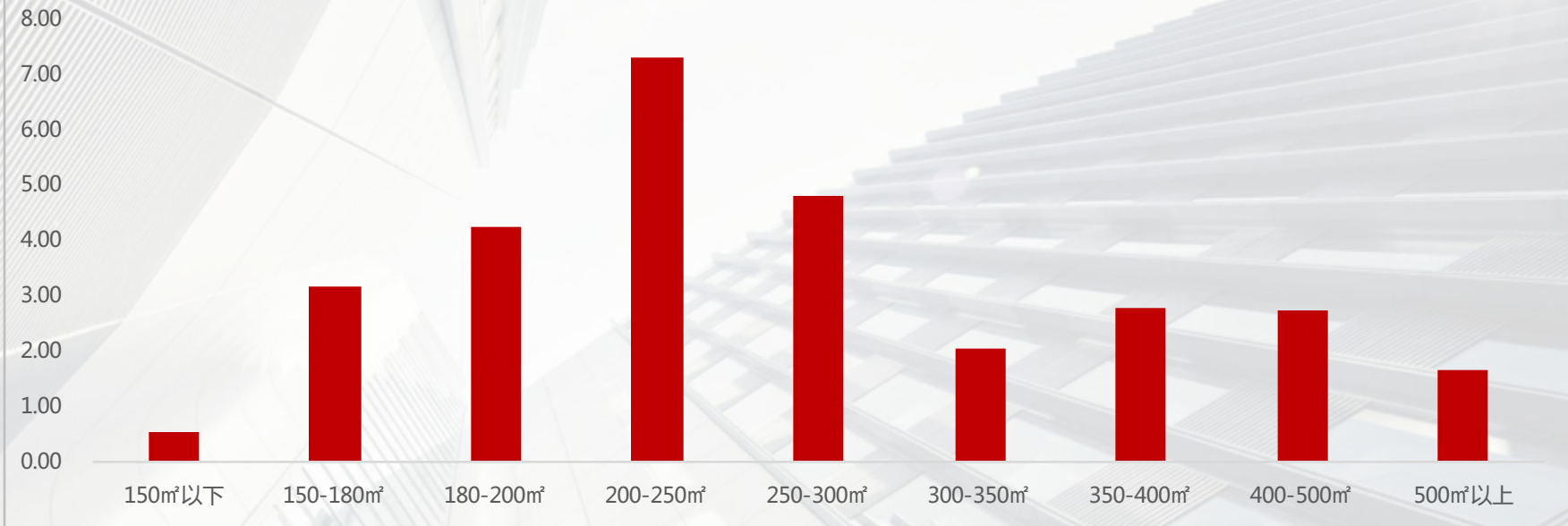
2018年上半年别墅分区域存量图



- **供应方面**：曲江、浐灞、长安为别墅物业主力供应区，分别供应7.8万m²、4.4万m²、4.0万m²，占比全市供应79%。
- **成交方面**：浐灞、曲江、航天为别墅物业成交集中区，分别成交10.4万m²、9.4万m²、2.9万m²，占比全市成交78%，成交价格方面城东、城北领跑全市，分别为22907元/m²，22832元/m²
- **库存方面**：别墅存量26.1万m²，去化周期4.7个月；其中浐灞、城东、高新、沣东新城区域已无存量，供不应求，长安存量最大达19.34万m²，去化周期高达40.3个月

别墅市场 180-300m²的经济型别墅为市场主力成交面积段

2018年上半年别墅物业分面积段成交量图



- 2018年上半年别墅各面积段成交量排行前三位的依次是200-250m²、250-300m²和180-200m²，分别成交7.29万m²、4.77万m²和4.22万m²，小面积别墅、低总价、经济型别墅是市场主流面积段。

别墅按销售金额排行前十

排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	中海·曲江大城	9.48	4.80	229	19743
2	荣德·河与墅	5.13	2.16	101	23765
3	新城玺樾骊府	4.92	3.00	170	16397
4	龙湖·雁塔天宸	4.17	1.18	49	35417
5	融创·揽月府	3.99	1.79	50	22311
6	中海·阅骊山	3.66	2.04	162	17942
7	融创·桃源府	3.29	1.02	71	32283
8	春城十八里	3.01	1.70	57	17686
9	清凉山居	2.97	1.22	61	24270
10	中天诚品	2.87	1.95	109	14690

别墅按销售面积排行前十

排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	中海·曲江大城	9.48	4.80	229	19743
2	新城玺樾骊府	4.92	3.00	170	16397
3	荣德·河与墅	5.13	2.16	101	23765
4	中海·阅骊山	3.66	2.04	162	17942
5	中天诚品	2.87	1.95	109	14690
6	海伦湾	2.73	1.86	114	14683
7	融创·揽月府	3.99	1.79	50	22311
8	春城十八里	3.01	1.70	57	17686
9	中建·昆明澜庭	2.82	1.37	52	20576
10	绿地国际生态城	2.26	1.36	51	16652

公寓市场 供应快速增长创近三年新高，成交达到次高点，价格在楼市销售火爆带动下快速进入上升通道

上半年供应量：59.54万m²

环比：58.09%

同比：121.38%

上半年成交量：70.68万m²

环比：65.83%

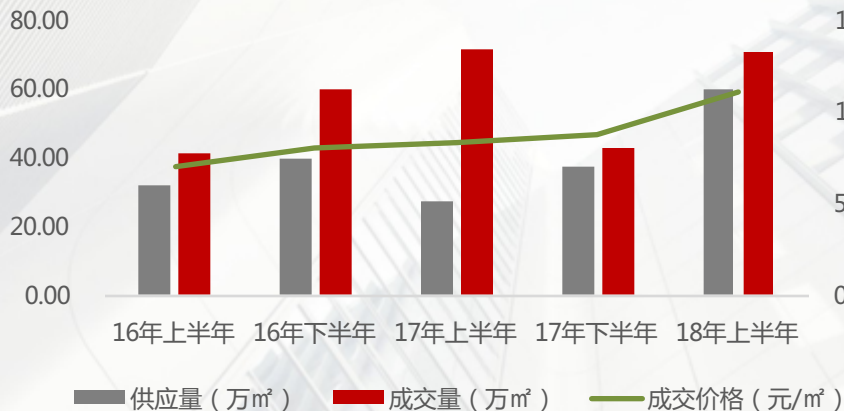
同比：-1.47%

成交价格：11102元/m²

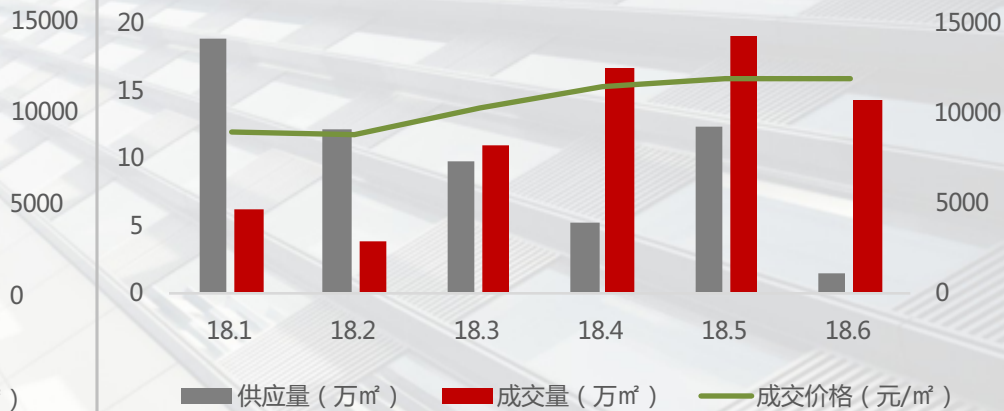
环比：27.07%

同比：33.21%

2016-2018年上半年公寓供销价走势图



2018年公寓各月供销价走势图



公寓市场 高新、曲江为公寓物业供应、成交主力区，价格方面曲江、浐灞继续领跑

2018年上半年公寓物业分区域供销价走势图



- **供应方面**：高新、曲江、浐灞为公寓物业主力供应区，分别供应21万m²、8.9万m²、7.3万m²，占比全市供应62%。
- **成交方面**：高新、城西、曲江为公寓物业成交集中区，分别成交16万m²、12万m²、7.8万m²，占比全市成交51%，成交价格方面曲江、浐灞领跑全市，分别为15900元/m²，11864元/m²

公寓排行 金辉世界城、旭辉荣华·公园大道表现抢眼，位居榜首。

公寓按销售金额排行前十

排名	项目名称	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	金辉世界城	7.08	4.67	969	15179
2	旭辉荣华·公园大道	5.83	4.71	1246	12359
3	曲江·华著中城	5.34	3.10	776	17263
4	KingMall未来中心	5.05	3.92	951	12894
5	乔布斯公馆	3.85	2.62	615	14698
6	群贤道九號	3.30	1.90	402	17378
7	海亮·新英里	3.02	2.89	702	10444
8	绿地城	2.98	3.09	639	9647
9	高新骊山下的院子	2.10	1.68	220	12544
10	拉克雷公馆	2.04	1.58	350	12923

公寓按销售面积排行前十

排名	项目名称	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	旭辉荣华·公园大道	5.83	4.71	1246	12359
2	金辉世界城	7.08	4.67	969	15179
3	KingMall未来中心	5.05	3.92	951	12894
4	曲江·华著中城	5.34	3.10	776	17263
5	绿地城	2.98	3.09	639	9647
6	海亮·新英里	3.02	2.89	702	10444
7	乔布斯公馆	3.85	2.62	615	14698
8	恒大都市广场	1.99	2.36	386	8435
9	雅苑东方	1.72	2.12	254	8107
10	群贤道九號	3.30	1.90	402	17378

商业市场 商业市场需求旺盛，成交量近三年持续上涨，价格攀升迅速，环比上涨达22.70%

上半年供应量：100.27万m²

上半年成交量：85.04万m²

成交价格：15403元/m²

环比：7.18%

环比：9.42%

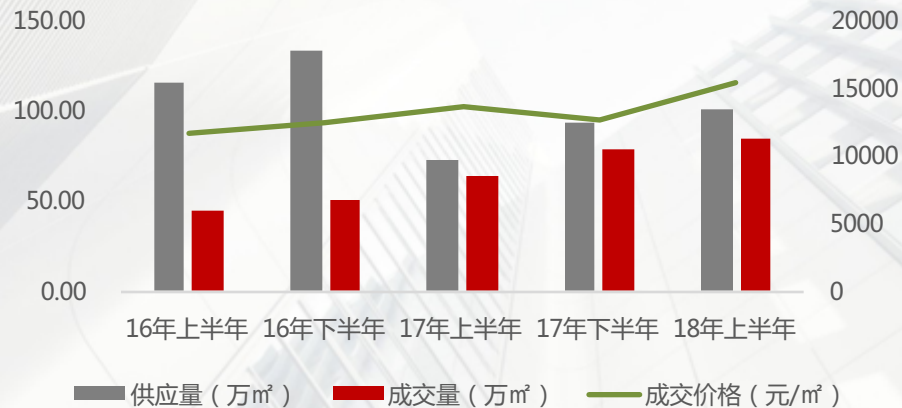
环比：22.70%

同比：38.63%

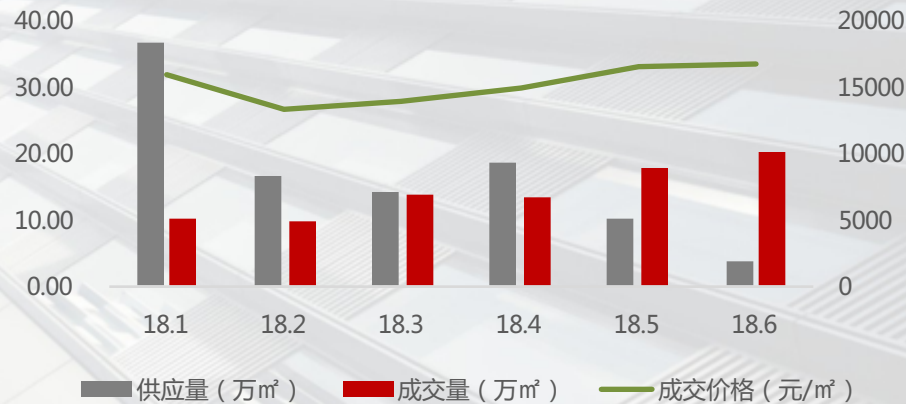
同比：33.56%

同比：13.26%

2016年-2018年上半年商业供销价走势图

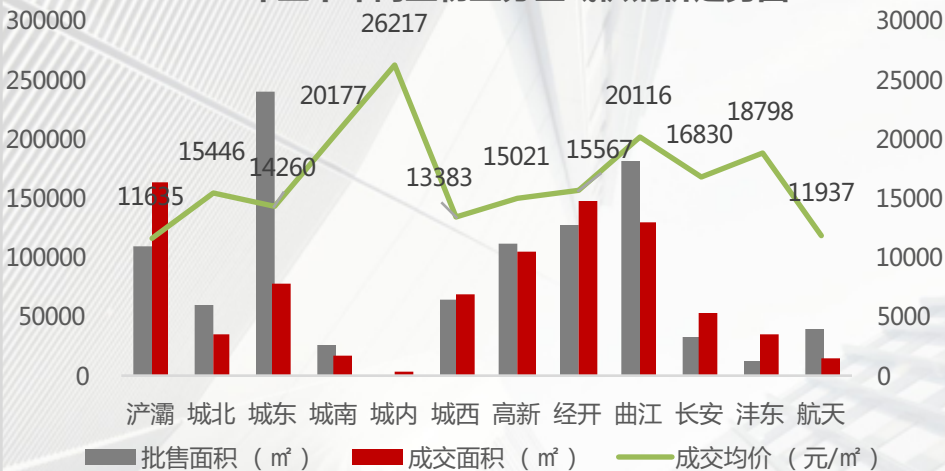


2018年商业各月供销价走势图



商业市场 城东、曲江为高供应区域，浐灞、经开为高去化区域，高新为库存最高区域

2018年上半年商业物业分区域供销价走势图



2018年上半年商业分区域存量图



- **供应方面**：城东、曲江、经开为商业物业主力供应区，分别供应24万m²、18.1万m²、12.7万m²，占比全市供应55%。
- **成交方面**：浐灞、经开、曲江为商业物业成交集中区，分别成交16.4万m²、14.8万m²、12.9万m²，占比全市成交52%，成交价格方面城内、城南领跑全市，分别为26217元/m²，20117元/m²
- **库存方面**：商业存量976.25万m²，去化周期57.2个月；其中高新存量值最大149.93万m²，城南去化周期最长为318.5个月，沣东新城去化周期最短为18.7个月

商业排行 莱安中心、西部网货批发中心作为商业热销项目，销售金额、销售面积均居全市前三

商业按销售金额排行前十

排名	项目名称	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	莱安中心	16.46	9.43	306	17466
2	东方亿象城	3.71	1.97	182	18852
3	西部网货批发中心	3.65	2.14	507	17045
4	碧桂园凤凰城	3.42	1.68	197	20351
5	西安华南城	3.09	5.41	435	5700
6	西安曲江芙蓉新天地	3.03	1.39	18	21751
7	万科·翡翠天誉	2.88	1.90	95	15146
8	万科东方传奇	2.49	1.09	124	22805
9	华远·海蓝城	2.47	1.47	124	16785
10	海伦国际	2.20	1.73	86	12762

商业按销售面积排行前十

排名	项目名称	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	莱安中心	16.46	9.43	306	17466
2	西安华南城	3.09	5.41	435	5700
3	西部网货批发中心	3.65	2.14	507	17045
4	东方亿象城	3.71	1.97	182	18852
5	万科·翡翠天誉	2.88	1.90	95	15146
6	浐灞1号	2.00	1.77	130	11281
7	海伦国际	2.20	1.73	86	12762
8	碧桂园凤凰城	3.42	1.68	197	20351
9	华远·海蓝城	2.47	1.47	124	16785
10	西安曲江芙蓉新天地	3.03	1.39	18	21751

办公市场 上半年供应回升但仍处低位，成交量平稳上涨，价格继续保持平稳微增的态势

上半年供应量：59.05万m²

上半年成交量：82.37万m²

成交价格：11436元/m²

环比：61.29%

环比：11.99%

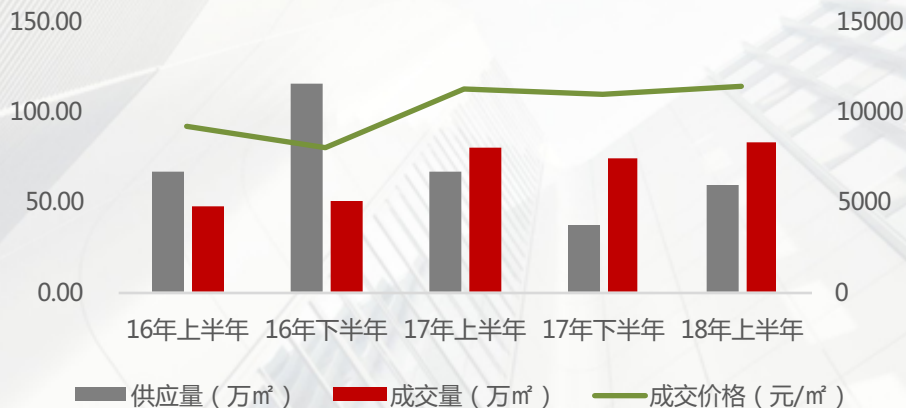
环比：4.56%

同比：-12.09%

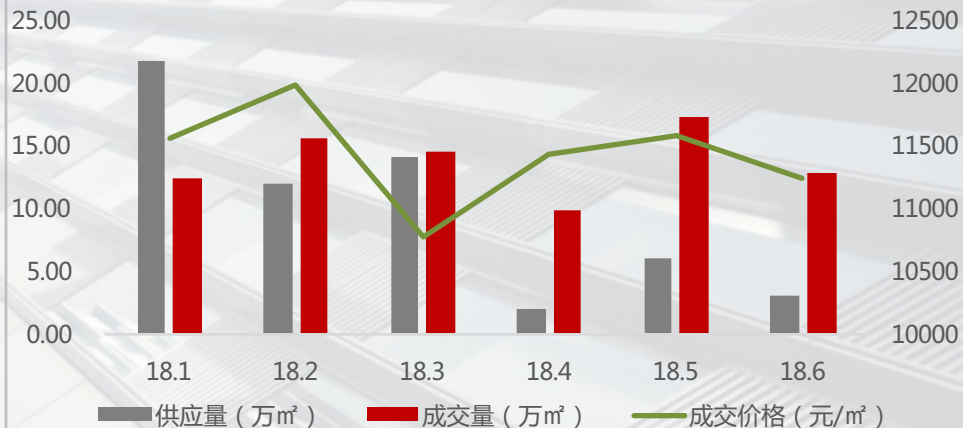
同比：3.51%

同比：1.38%

2016年-2018年上半年办公供销价走势图



2018年办公各月供销价走势图



办公市场 曲江、经开为办公物业主力供应区，高新区为主要成交区和高库存区

2018年上半年办公物业分区域供销价走势图



2018年上半年办公分区域存量图



- **供应方面**：曲江、经开、城东为办公物业主力供应区，分别供应21万m²、12.3万m²、11.6万m²，占比全市供应76%。
- **成交方面**：高新、经开、曲江为办公物业成交集中区，分别成交36万m²、15.5万m²、9.8万m²，占比全市成交74%，成交价格方面曲江、城南领跑全市，分别为14391元/m²，13070元/m²
- **库存方面**：办公存量415.16万m²，去化周期31.2个月；其中高新存量最大129.2万m²，长安去化周期最短为3.2个月。

办公排行 禾盛京广中心、华商豪盛旺座城为上半年办公热销项目，销售金额、销售面积均居全市前三位

办公按销售金额排行前十

排名	项目名称	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	禾盛京广中心	13.61	8.61	251	15810
2	莱安中心	4.92	2.98	131	16503
3	华商豪盛旺座城	4.44	3.88	223	11449
4	坤元TIME	3.75	3.12	100	12041
5	曲江万众国际	3.40	1.70	10	20051
6	万科·翡翠天誉	3.33	3.17	259	10500
7	融城云谷	3.16	2.85	138	11073
8	恒达国际城	3.09	2.87	105	10780
9	航天城中心广场	2.25	2.51	237	8992
10	中铁立丰国际广场	2.20	1.19	183	18471

办公按销售面积排行前十

排名	项目名称	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	禾盛京广中心	13.61	8.61	251	15810
2	华商豪盛旺座城	4.44	3.88	223	11449
3	万科·翡翠天誉	3.33	3.17	259	10500
4	坤元TIME	3.75	3.12	100	12041
5	莱安中心	4.92	2.98	131	16503
6	恒达国际城	3.09	2.87	105	10780
7	融城云谷	3.16	2.85	138	11073
8	航天城中心广场	2.25	2.51	237	8992
9	长和·上尚郡	2.04	2.13	155	9549
10	富尔顿国际财富中心	1.87	1.89	42	9900

2

2018年上半年市场回顾

——PART3：房企动态

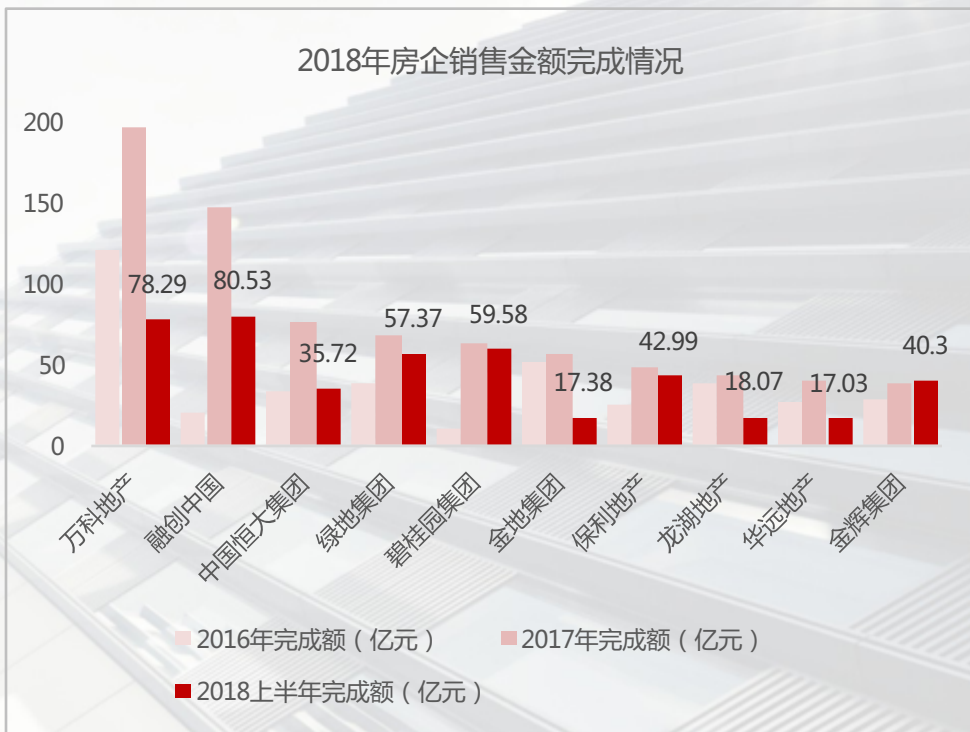
房企动态

上半年房企销额**大涨**、持续探索**多元化发展**渠道

房企动态 融创、万科表现抢眼，碧桂园势头强劲，多房企仅上半年销售额与去年全年持平

2018年上半年房企按销售金额排行前十（西安）

排名	项目名称	成交金额	成交面积
		(亿元)	(万㎡)
1	融创中国	80.53	56.98
2	万科地产	78.29	64.06
3	碧桂园集团	59.58	49.27
4	绿地集团	57.37	50.64
5	保利地产	42.99	36.72
6	金辉集团	40.30	31.47
7	中海地产	37.32	27.65
8	中国恒大集团	35.72	38.43
9	中南置地	35.11	32.23
10	天地源股份	28.58	20.64



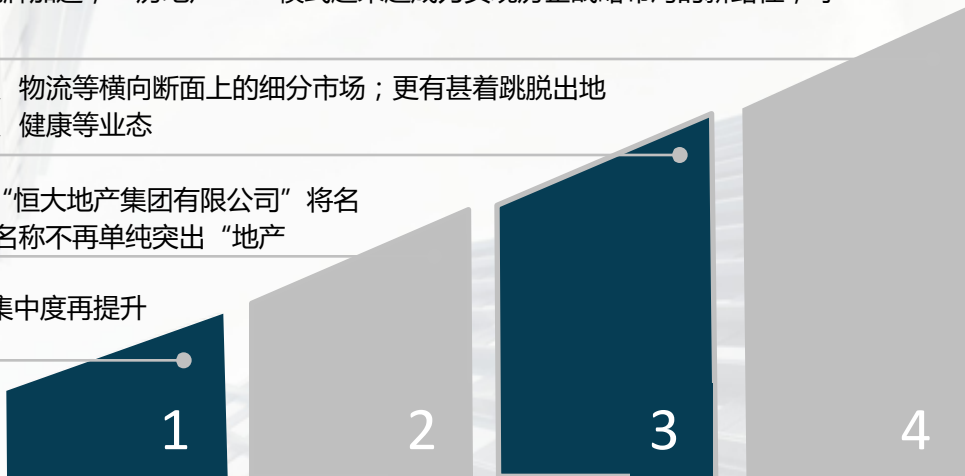
房企动态 探索“房地产+X”的多元化发展的道路，市场不断细分

• 房地产主市场触顶“天花板”，行业洗牌加速，“房地产+X”模式越来越成为实现房企战略布局的新路径，呼唤转型成为企业发展的主流趋势

房企看好商业、养老、文旅、产业、物流等横向断面上的细分市场；更有甚者跳出地产迈进金融、互联网、医疗、教育、健康等业态

房企为了表明转型态度改名，“恒大地产集团有限公司”将名字变更为“中国恒大集团”，新名称不再单纯突出“地产”

标杆房企业绩持续增长，行业集中度再提升



房企积极探索可持续发展道路

随着调控政策不断升级后，市场将进入新一轮调整期，标杆房企依托自身品牌、产品、资源整合等优势，达到规模新高度，但同时面临的资金和拿地压力不断加大，尤其在市场需求正日益多元的背景下，单纯依靠住宅开发为盈利增收的模式显然无法为企业创造更加可观的效益，谋求新的生存之道是当前企业发展的核心，企业追求战略转型是适市场发展的新举措。

3

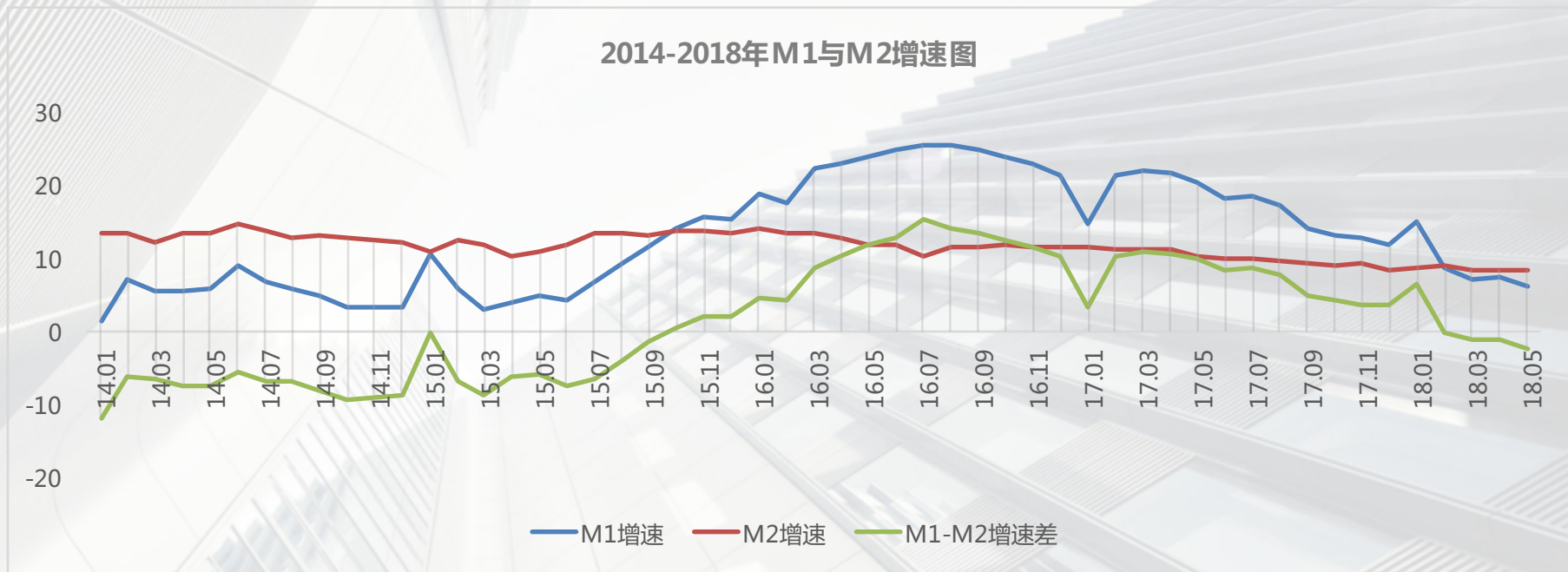
2018年下半年市场预判

下半年预判

金融环境**适度宽松**；政策**监管持续**加强；土地持续**火热**；
销量涨幅或将**收窄**，**价格**保持**平稳**

金融环境预判 货币政策或将适度放松，但短期针对房企的信贷政策不会放松，房企融资渠道持续收紧

中美贸易战开启后，政府出于稳定经济、支持中小实体企业发展，下半年或将适度放松金融货币政策，降准是大概率事件。但短期针对房企的信贷政策不会放松，房企融资渠道持续收紧。



政策环境预判

楼市监管力度持续增强，短期严厉调控政策出台可能性小，但房价如果继续保持快速增长，不排除人才引进政策与购房资格挂钩

政策宽松

随着首付比、公积金、买房落户等各项利好政策的出台，西安楼市一路“稳步小跑”，去库存是主基调

2016

2016年5月21日	陕“十一条”	宽松
2016年6月	西安“楼十条”	宽松

2017

2017年1月1日	限购出台	收紧
2017年4月18日	扩大限购、收紧信贷	收紧
2017年5月19日	规范销售行为	收紧
2017年6月18日	限购升级	收紧
2017年9月13日	限购再度升级	收紧
	价格申报管理	

政策收紧

政府调控再三加码，三限政策的不断收紧，严查力度加大，房地产市场虽然热度依然在延续，不过已经开始逐渐趋于稳定，涨幅放缓。

2018

上半年

2018年3月30日	摇号政策
2018年5月15日	公寓限购
2018年6月24日	摇号细则

监管发力

上半年，房地产政策调控进入了一个新的阶段。一方面继续积极抑制非理性需求，另一方面重点调整中长期供给结构。

下半年

监管力度持续增强，严厉调控政策出台可能性小，但房价如果继续保持快速增长，不排除人才引进政策与购房资格挂钩。

趋势一：主城区周边区域土地市场持续发力，或成土拍重心

城区内地块稀缺、供地受限，未来需求还将持续外溢至临潼、高陵、西咸、鄠邑等周边区县，土地市场规模难以大幅减少，高总价地块增多，溢价率居于高位。

趋势二：随着土拍新规的出台，土拍市场更加规范化，未来房企拿地难度加大且趋向品牌房企之间角逐

随着土拍新规出台，土拍市场逐步规范化，此前通过内部勾地等形式获取土地的方式已成土拍市场的过去式，严格依照正规土地招拍挂程序获取土地，同时随着限房价、竞地价”“限地价、竞房价”、超过溢价率一定比例后现房销售或竞自持面积等拿地方式的推进，对开发商整体的资金实力、开发实力等都有一定的要求，房企拿地难度加大且更趋向品牌房企之间的激烈竞争。

新房市场预判 新政作用下市场供需关系趋于合理，销量涨幅或将收窄，价格仍将保持平稳上涨

2018年下半年商品住宅将会阶段性井喷式入市，市场供应会大幅增加，但销量受摇号细则中签的不确定性 & 客户置业周期延长等因素，对客户心理预期或受影响，销量涨幅或将大幅收窄，价格仍将保持平稳上涨。

2018年下半年推货项目

中海曲江大城	沣华熙城	阳光城·檀府	绿地新里城	融创璟园
中海·太华府	荣德·河与墅	阳光城·檀悦	绿地璀璨天城	碧桂园·锦堂
万科幸福臻园	陕建·翠园锦绣	阳光城·翡丽公园	龙湖·雁塔天宸	世贸璀璨倾城
万科城如园	红星·紫御半山	保利中央公园	碧桂园雁南府	远洋·落子栖
万科理想城	清凉灞柳	西安壹号院	碧桂园·幸福城市	滨江·翡翠城
万科国宾中央	中核·长安印	旭辉·大明宫	碧桂园·阅江府	海亮·熙悦(德文郡2期)
绿城·新兴玉园	金旅·南璟台	金辉高新云璟	阳光城·PLUS	恒大·养生谷
绿城·桂语江南	中南·樾府	雅居乐锦城	龙湖·紫宸	恒大·悦龙台
绿城·春江花月	中南·紫云集	合能·铂悦府	中建·浐灞项目	正荣府
绿城西安全运村	中南·春溪集	华润曲江九里	碧桂园·高新时代	天地源万熙天地
金地中心风华	中南·湖畔堤	君合天玺	碧桂园·国湖	华润·悦府
保利中央公园	中南·青樾	澳门广场	碧桂园香湖湾1号	沣水云天
紫薇二府庄	西安广汇城	启迪佳莲科技未来新城	融创璟园	金茂府
中国铁建花语城	金地曲江风华	龙湖·双珑原著	富力环贸港	广汇浐灞项目

多渠道开拓土地市场

土地拓展速度决定房企发展的速度，联合拿地、并购等方式或将成为未来常规化的操作模式。



保证充足的现金流，提高资金使用效率

随着调控的深入，楼市成交周期加长，资金回笼周期拉长，房企面临严峻挑战，未来房地产企业的融资渠道将越来越难，因此需注重资金的使用效率。

房企多元化应实现有质量的增长

房企布局多元化业务也更多成为了一种主流趋势，在这一过程中，如何明辨风险，在多元化与专业化之间达成平衡，使其业务组合能够创造最大协同，是房企进行多元化经营过程中要考虑的关键问题。

【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17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1600余人，2017年代理销售额280亿。

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。