

2018年9月份西安房地产市场信息报告

创典全程地产机构
2018年10月



目录/Contents

01

宏观环境

02

土地市场

03

西安市场

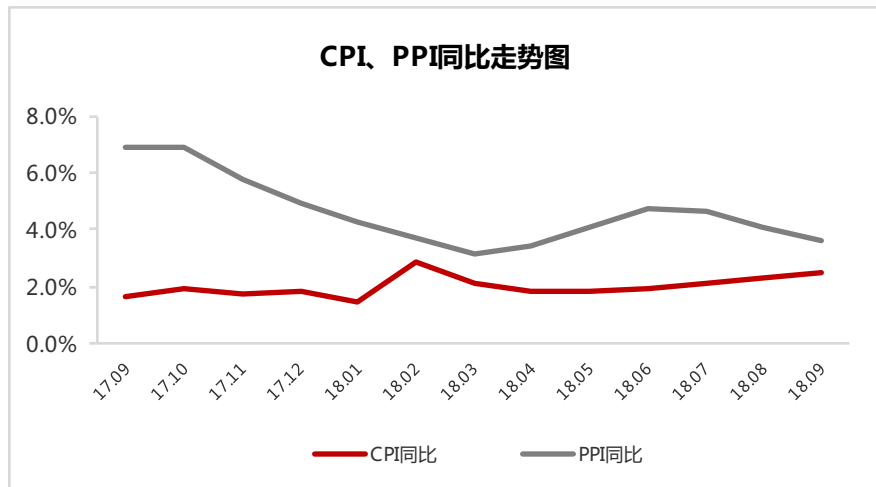
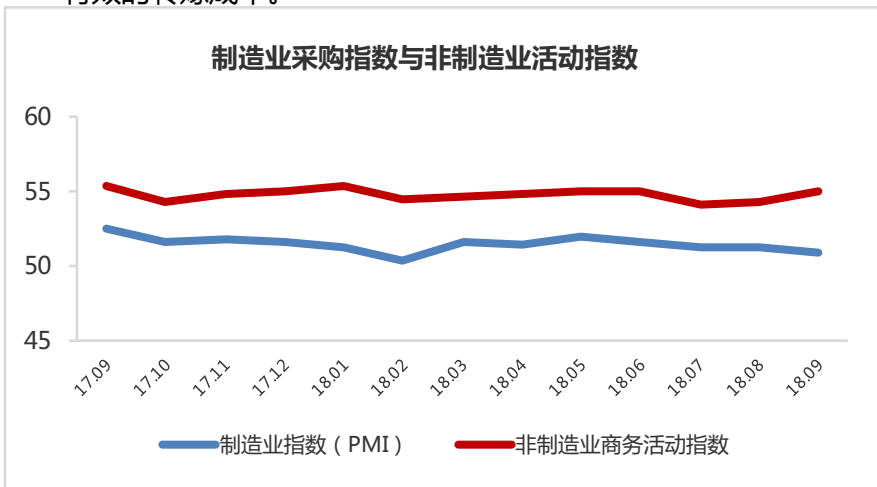
04

房企动态

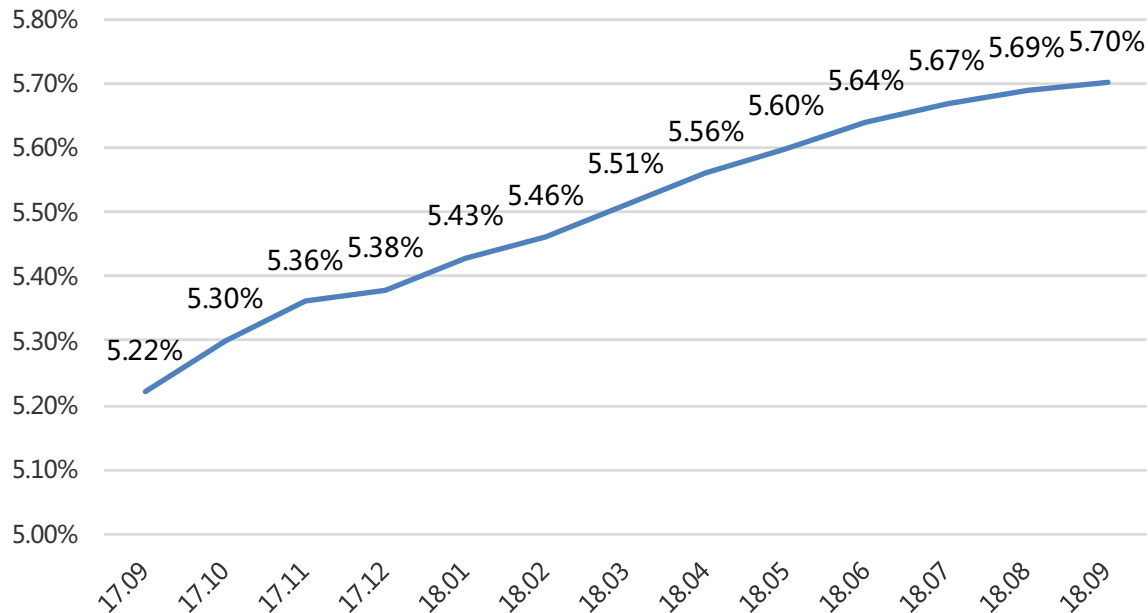
宏观环境

- 供给端扩张放缓，宏观经济面临下行压力；
- 9月房贷款平均利率小幅微涨，后期或将逐步趋于平稳；
- 国务院定调金融环境总基调——保持稳健中性货币政策；
- 西安市场监管政策步入常态化，同时开启共有产权住房，多渠道保障住房需求；
- 经开区正式接管高铁新城片区。

- 9月制造业生产指数为53.0%，低于上月0.3个百分点，比上年同期下降1.7个百分点。在宏观经济消费和投资走弱的背景下，制造业需求增速面临持续下行压力，供需平衡状况不佳，制造业缺乏内生上行动力。9月非制造业商务活动指数为54.9%，环比上升0.7%，综合PMI为54.1%，高于上月0.3个百分点，但主要靠价格指数上升及基建托底拉动，当前宏观经济增速下行压力有所显现。
- 2018年9月份,居民消费价格指数同比上涨2.5%，创7个月新高，连续三个月处于“2时代”，PPI同比上升3.6%，创5个月新低，PPI-CPI剪刀差连续第四个月降低，证明两者之间传导效果逐渐加强，之前的扩大是因为上游原材料的大幅上涨，需求弱抑制了价格，使得企业不能有效的转嫁成本。



全国首套房贷款平均利率



- ◆融360监测数据显示：2018年9月，全国首套房贷款平均利率为5.70%，相当于基准利率1.163倍，环比8月上升0.18%；同比去年9月首套房贷款平均利率5.22%，上升9.20%。
- ◆利率表现出当前特点，主要原因可能包含政策调控持续发力；整体市场表现不佳，房产类投资资金离场增多；降准对银行短期内流动性有所利好，额度压力有所缓解以及市场中整体资金成本暂未出现大幅上涨，未来利率表现区域平稳的可能性逐渐增大。

国务院定调金融环境总基调——保持稳健中性，适度预调微调，保持股市、债市、汇市合理稳定，货币市场流动性合理充裕，预测下半年金融严监管、去杠杆仍持续，防控金融风险。

9月7日，国务院金融稳定发展委员会第三次会议召开

强
调
内
容

保持稳健中性货币政策，依据经济金融形势和外部环境新变化，做好预调微调；

加强金融部门与财政、发展改革部门的协调配合，加大政策精准支持力度，促进实体经济发展；

防范各类金融风险、存量风险、各种“黑天鹅”事件，保持股市、债市、汇市平稳健康发展；

推进金融领域改革开放，确保已出台措施的具体落地，及早研究改革开放新举措；

加强产权和知识产权保护，激发民营经济和企业家活力；

注重激励机制的有效性。

总基调——保持稳健中性货币政策，保持股市、债市、汇市合理稳定，防控金融系统性风险

全国经济对外面临美联储加息而由此可能引发的全球金融危机、人民币贬值及资本外流等系统性风险，在国内面临经济下行压力及货币政策双重压力下，为维持流动性资金合理稳定，央行跟随加息可能性不大

2015-2018年至今美联储加息情况

1	2015年加息1次	基准利率调升至0.25%至0.5%
2	2016年加息1次	基准利率调升至0.5%-0.75%
3	2017年加息3次	3月：基准利率调升至0.75%-1%
4		6月：基准利率调升至1%-1.25%
5		12月：基准利率调升至1.25%-1.5%
6	2018年已加息3次	3月：基准利率调升至1.5%-1.75%
7		6月：基准利率调升至1.75%-2%
8		9月27日：加息25个基点，基准利率调升至2%-2.25%

美联储持续加息背景：

- 为持续稳固美国国内经济；
- 作为货币政策调控手段，稳定美国就业及控制通货膨胀；
- 用于抑制特朗普冲动经济政策，有助于抑制经济可能产生的泡沫。

美联储加息对国内外可能造成的影响

- 其一：美联储加息通常是全球性或区域性金融危机爆发的根源；
- 其二：加息造成美元升值，人民币贬值；
- 其三：增加楼市资金外流的压力，热钱流出也会使房地产市场失血。

国内应对措施——货币政策保持中性偏积极

- 其一：为防止人民币贬值，8月份开始央行已上调外汇风险准备金率，逆周期因子启用；
- 其二：国内经济放缓态势并未得到有效缓解，在面临经济基本面和货币政策面内外压力下，维持流动性资金合理稳定，央行跟随加息的可能性不大。且9月7日和17日开展两次中期借贷便利（MLF）操作且无逆回购操作。说明政府在释放一定量的流动性货币资金。

政策环境 降准受金融强监管影响，利好楼市作用有限，长远楼市仍将以稳为主

央行降准旨在稳金融、稳经济，宽松货币政策一定程度利好楼市，但在金融监管强监管下，利好作用有限，从长远来看，在金融政策适度放松与楼市调控及市场监管政策多重影响下，后期房地产市场整体仍将以稳为主

10月7日：央行宣布从10月15日起下调部分金融机构存款准备金率1个百分点

政策内容

从2018年10月15日起，下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率1个百分点，当日到期的中期借贷便利（MLF）不再续做，降准所释放的部分资金用于偿还10月15日到期的约4500亿元中期借贷便利（MLF），除去此部分，降准还可再释放增量资金约7500亿元。

影响

- 1、此次降准属于定向调控，旨在保持银行体系流动性总量稳定，货币政策取向不会变化；
- 2、利好实体经济，增强内生经济增长动力；
- 3、市场流动性宽松，虽金融监管加强，但仍避免不了资金流入楼市，一定程度利好楼市，但利好作用有限；
- 4、降低房企贷款成本，缓解资金面压力；
- 5、个人按揭贷款的发放力度或将有所加大。

政策环境 中央政策步入“空窗期”，地方政策“打补丁”、“监管秩序”成楼市调控重点

中央层面

政策步入“空窗期”

9月份，中央政策层面无太多政策方面新动作，但调控长期化常态化已成共识，政策主基调仍保持不变

地方层面

政策“打补丁”、“管秩序”为楼市调控的重点

9月地方政策主要表现在四个方面：土地新政、公积金贷款新政、租赁规范新政、市场整治监管政策

2018年9月13日

西安市政府印发《深化住房供给侧结构性改革实施方案的通知》

政策重点：优化土地供应结构。即自2018年起西安居住用地最低20%用于公租房建设，最低20%用于共有产权房建设；2018-2021年全市建设公租房20万套，共有产权住房15万套。

解读：“两个20%原则”将压缩后期商品住房用地供应，高端商品住房总量将会减少；其次在公租房、共有产权住房及西安市场主流户型面积下，未来将形成梯队互补形态，对于商品住房120㎡以下产品将形成直接冲击，从长远市场来看，这次政策的实施将有效平稳房价水平。

2018年9月14日

西安房管局发布关于《做好商品住房意向登记和公开摇号销售的通知》

政策重点：1、意向购房人少于可售房源，可自行销售，开发企业须在公告满1天后，方可开展自行销售活动；2、公证摇号的项目，所有摇号家庭参与选房后，仍有剩余房源的，由房地产开发企业在微信公众号、销售现场发布剩余房源销售公告（至少1天）后，自行组织销售等。

解读：政府再次出台政策规范西安商品住房交易市场秩序，规范销售流程，“非摇”项目也需公示后销售。

2018年9月19日

西安房管局发布关于《禁止将房屋销售与学区、学校相关联的通知》

政策重点：不能含有为购房人办理入学就学等事项的承诺。购房人所购商品房相对应的学区或学校，应以教育主管部门制定的当年入学政策为准，房地产开发企业一律无权承诺。各房地产开发企业在销售过程中，不得在《商品房买卖合同》或其他补充协议中约定所售商品房对应学区或学校等事项。存在将商品房销售与学区、学校相关联行为的，应立即停止。

解读：再次规范市场销售秩序，维护购房人合法权益。

西安市政府常务会议审定通过《高铁新城移交西安经济技术开发区管理体制方案》，标志着经开区正式接管高铁新城片区。

高铁新城区域定位——以北客站为核心，打造集综合交通、特色商贸、娱乐休闲、生态宜居于一体的现代化高铁新城；未来将成为大西安发展新中心、国际化一流水准的新枢纽、现代化城市形象的新窗口。

附图1：高铁新城范围示意图



高铁新城范围：

围绕西安北站打造的城市新区，规划面积19.5平方公里，规划范围：北至渭河、东至西铜高速、南至北三环、西至机场高速，核心区域3.2平方公里



高铁新城——五大功能区

- 1、商务总部功能区（酒店、会展、商业、娱乐、企业总部）
- 2、金融服务功能区（新金融产业及区块链、互联网金融）
- 3、对外交流服务功能区（企业高端人才培养基地、高技能人才培训基地）
- 4、医疗康养功能区（高端专科医院、康养大健康企业、生物科技研发企业）
- 5、生态宜居功能区（高品质住宅区）

9月7日，世界自由区组织首席执行官萨米尔在西咸新区空港新城为中国（陕西）自由贸易区试验区空港功能区授牌，吸纳其成为世界自由区组织成员。

空港新城自贸功能区是陕西唯一、全国面积较大的临空型自贸区，具有“临空+保税+自贸+口岸”的多重功能优势，肩负着打造国家航空枢纽，发展临空经济的使命。



意义：陕西自贸区空港功能区成功加入世界自由区组织，成为继上海自贸区、辽宁自贸试验区大连自贸片区后，全国第三个加入该组织的自贸区。作为陕西唯一、全国面积较大的临空型自贸区，具有“临空+保税+自贸+口岸”的多重功能优势，肩负着打造国家航空枢纽，发展临空经济的使命。

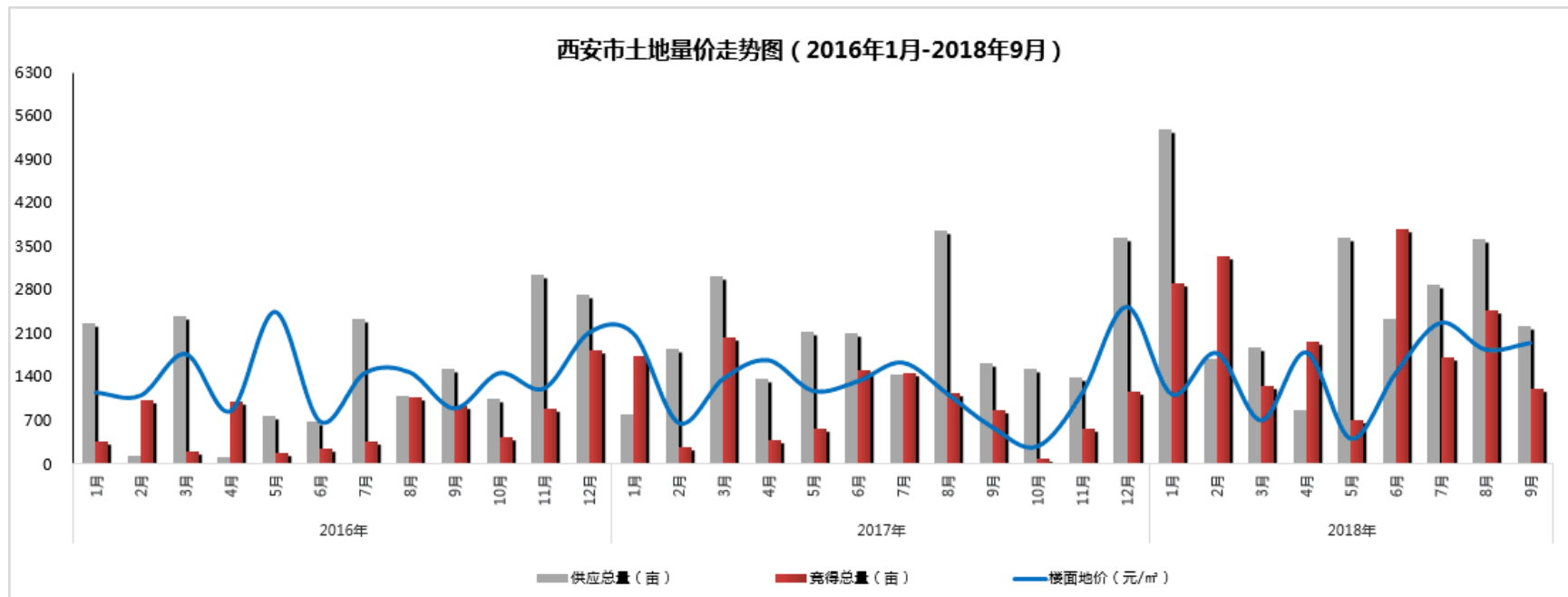


土地市场

- 供销量双双下滑，楼面地价涨幅收窄；
- 供应放缓，工业仓储用地继续占据供应主力；
- 成交量降幅显著，溢价地块减少，整体溢价率仅5.9%；
- 硬科技核心区——阎良，时隔5年再推百亩住宅用地。

土地整体供求 供销量双双下滑，楼面地价涨幅收窄

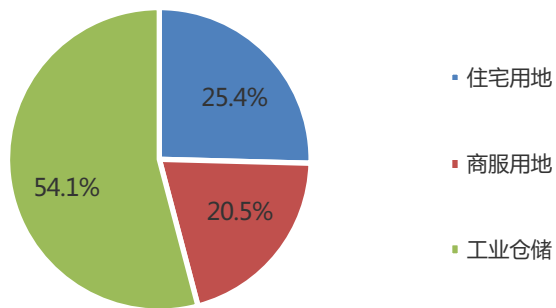
- 9月，全市供应土地22宗，供应面积2209亩，成交22宗，成交面积1220亩，土地市场供销较上月均出现明显的下降态势，在房产市场出现明显降温的环境下，地价趋于平稳。



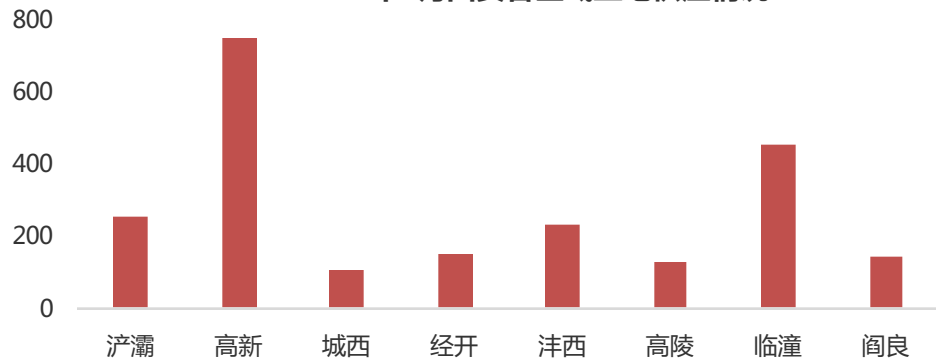
土地供应 供应放缓，工业仓储用地继续占据供应主力

- 9月西安土地供应共22宗，面积2209亩，环比下降38.8%，同比上涨36.9%，供应出现明显回落，分用途看，本月工业仓储用地继续占据主力，供应6宗，面积1195亩，占本月供应总量的54.1%，其次为住宅用地，供应9宗，面积561.5亩，商服用地供应7宗，面积452.5亩。
- 分区域看，高新以3宗大面积的工业仓储用地供应助力区域排名第一，供应面积747.8亩，其次为临潼，供应2宗共452.5亩工业用地，浐灞生态区供应3宗住宅、商服用地，位居第三。

2018年9月供应土地用途占比

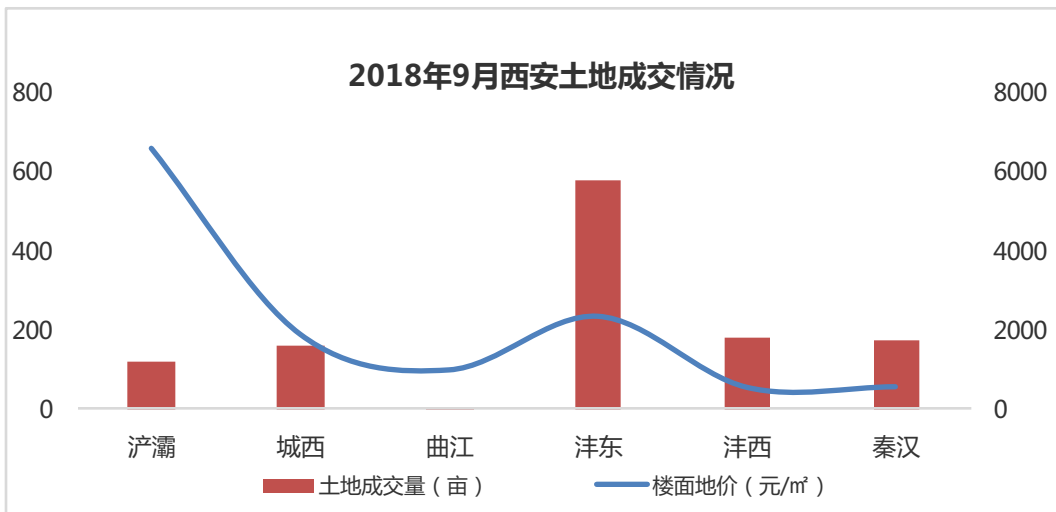
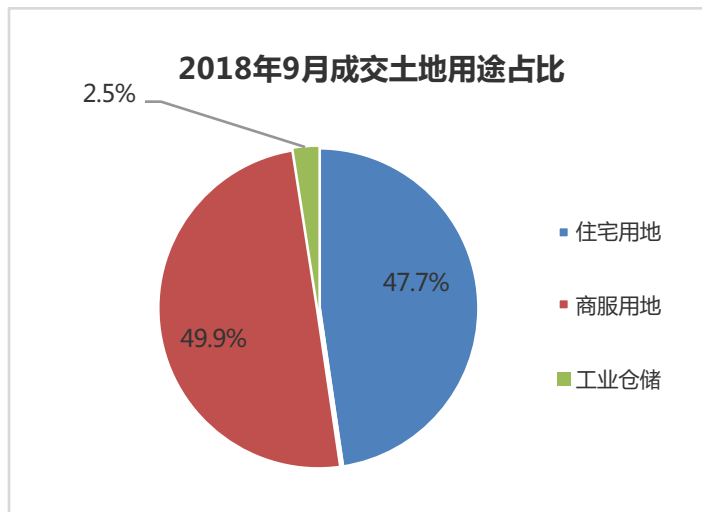


2018年9月西安各区域土地供应情况



土地成交 成交量降幅显著，溢价地块减少，整体溢价率仅5.9%

- 9月西安土地共成交22宗，成交面积1220.6亩，环比下降50.6%，分用途看，住宅用地成交5宗，面积581.9亩，占比47.6%，商服用地成交16宗，面积608.7亩，工业用地成交1宗，整体楼面地价1944元/平米，环比上涨5.7%。
- 本月土地成交主要位于西咸新区，以泾河新城、沣西新城、秦汉新城为主力，用途以商服用地为主，成交面积937.1亩，占本月成交总量的76.7%，此外，主城区浐灞、曲江和城西均有经营性用地成交，其中保亿进驻大兴新区，金茂力战群雄以42%溢价率竞得未央湖地块，价格方面，本月成交地块多为底价成交，溢价出让地块仅有5宗，整体溢价率仅5.9%。



土地市场 硬科技核心区——阎良，时隔5年再推百亩住宅用地



- 西安航空基地，作为西安“硬科技”的龙头，万亿工业大走廊的重要组成部分，随着大西安骨架的拉伸接过了“北拓”的发展重任。
- 区域内住宅供给不足，品质住宅更为缺乏，大批具有经济实力的本地购房者，期待更大品牌、更高质量的改善性住房，本次所推居住用地位于航空基地一期范围，区域内交通便利，基础设施配套齐全，清河水系蜿蜒而过，区域内蓝天广场、龙洋国际广场等大型商服设施相继建成，商服繁华度不断完善。此外两块地周边均有公交、学校配套，更毗邻航空基地高端旅游文化区——清河小镇以及西安阎良航空科技馆，地块优势显著！

宗地编号	位置	面积	用途	年限	建筑密度	容积率	绿化率
HK1-9-18	阎良航空基地蓝天二路以南、航空五路以东、霞光路以北	106.677	住宅	70/40	≤28%	≤2.2	≥35%
HK1-1-42-1	阎良航空基地润雨路以北、航空三路以西	36.974	住宅	70	≤20%	≤2.65	≥35%

土地市场 金茂7.7亿元拍得浐灞未央湖畔117亩居住用地，刷新区域楼面价达6621元/平米



起始价：54720万元

成交价：77720万元

溢价率：42.03%

土地单价：662万元/亩

建面约：117378平方米

楼面单价：6621元/平米

竞得企业：西安唐茂置业有限公司

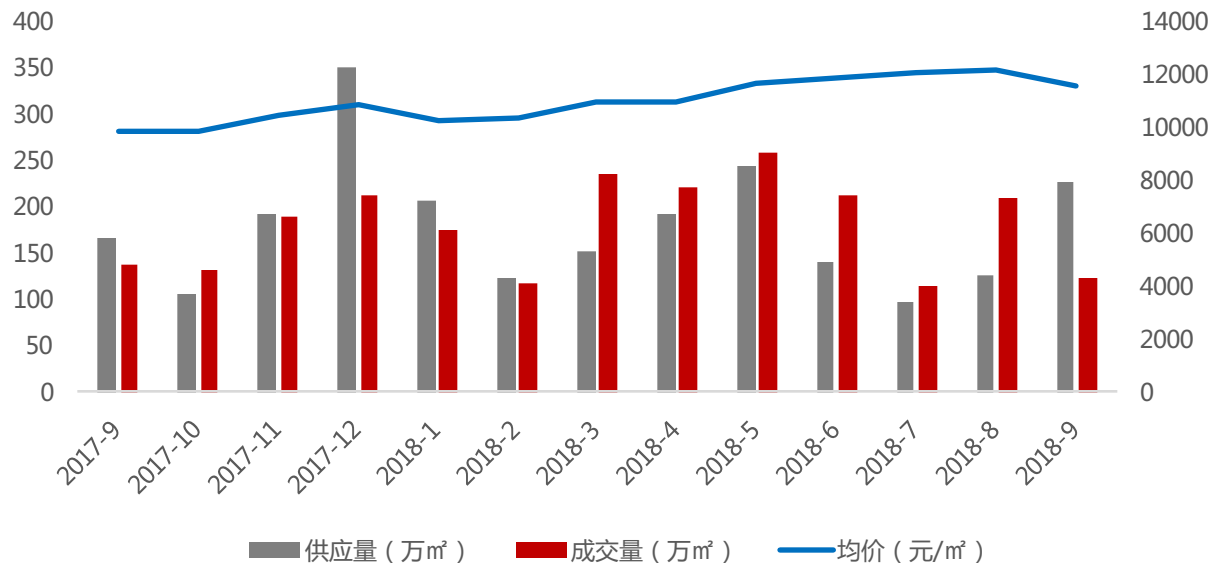
其他条件：需配套2000平方米幼儿园

□ 地块隶属浐灞生态区湿地园区，周边陕科大、西安工业大学、西安医学院等3所高校环绕，人文资源深厚；北部为浐灞国家湿地公园、未央湖游乐园，自然环境优美；目前，区域内在售楼盘有华远辰悦、碧桂园凤凰城，销售均价10000-15000元/平米。

西安市场

- “金九”非往昔，在供应持续放量下，商品房成交量、价仍下滑；
- 普通住宅供应持续上升，成交量、价受市场渐下行影响均走低；
- 市场观望情绪逐步扩大，项目平均来访指数下滑，成交指数在密集的推货下微增；
- “金九”期间，推货量及去化量较上月均下滑，平均去化率较上月下降11个百分点。

2018年9月份商品房供销价走势图



供应量：225.76万m²

环比：81.10% | 同比：35.64%

成交量：122.53万m²

环比：-41.62% | 同比：-11.08%

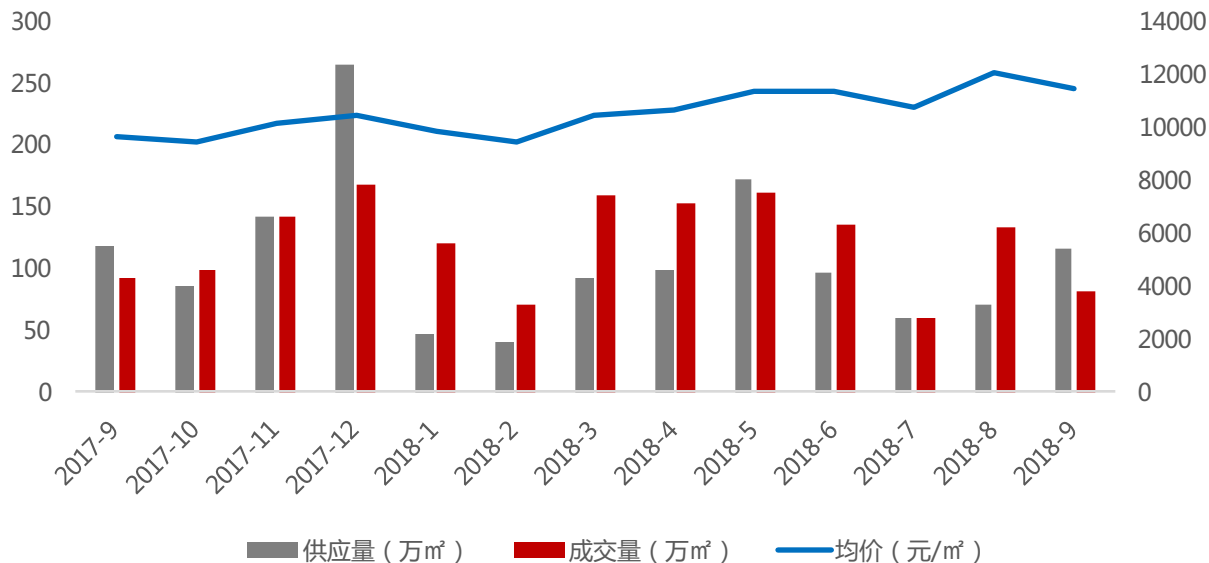
成交价格：11599元/m²

环比：-4.28% | 同比：17.77%

普通住宅

住宅供应近三月持续上升，成交量、价受市场渐下行影响有所走低

2018年9月普通住宅供销价走势图



供应量：115.59万m²

环比：61.32% | 同比：-1.29%

成交量：81.15万m²

环比：-39.47% | 同比：-12.19%

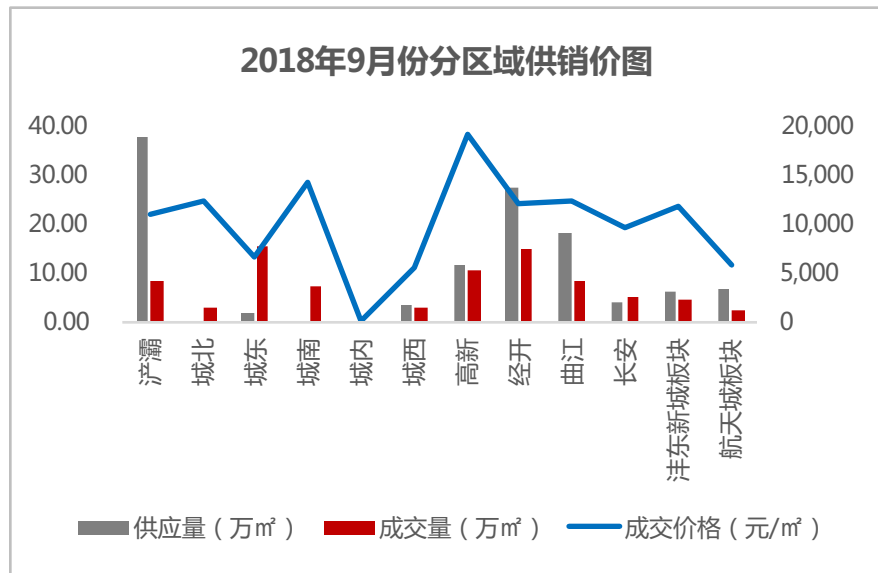
成交价格：11408元/m²

环比：-5.69% | 同比：17.77%

普通住宅

浐灞以37.85万m²供应居首位，城东、高新分别居区域量价首位

普通住宅成交面积排行TOP10



供应量TOP1：
浐灞 37.85万m²

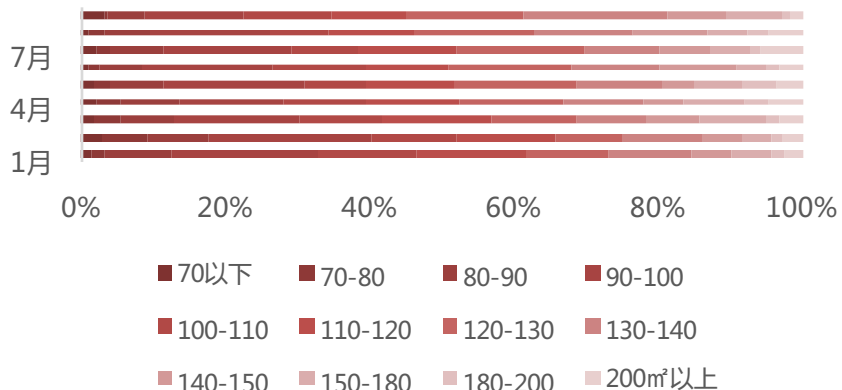
成交量TOP1：
城东 15.26万m²

成交价格TOP1：
高新 18978元/m²

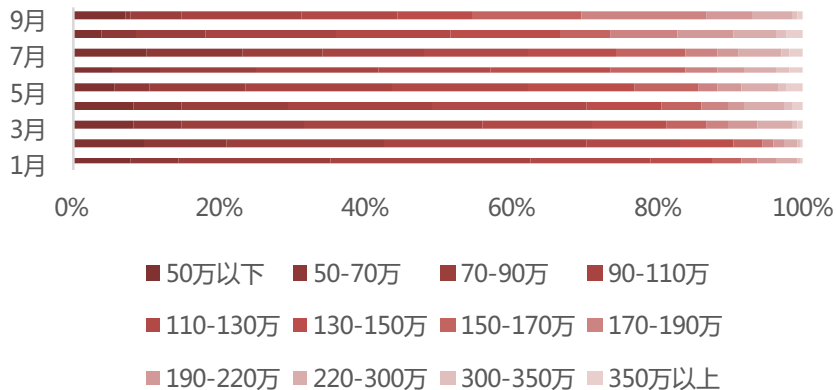
排名	项目	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	司法小区	91677.34	4646
2	万科翡翠国宾	74600.32	20287
3	碧桂园凤凰城	68269.84	13141
4	龙湖·紫宸	55359.52	13921
5	绿地新里城	43568.34	12005
6	招商依云曲江	24498.73	11795
7	中海·曲江大城	24493.01	14672
8	西港碧水湾	24202.60	9129
9	海伦湾	23033.93	9978
10	保利·林语溪	21492.14	8907

普通住宅 90-100㎡和120-140㎡面积段、90-110万和150-190万总价段是市场成交主力结构段

普通住宅分面积段成交占比图



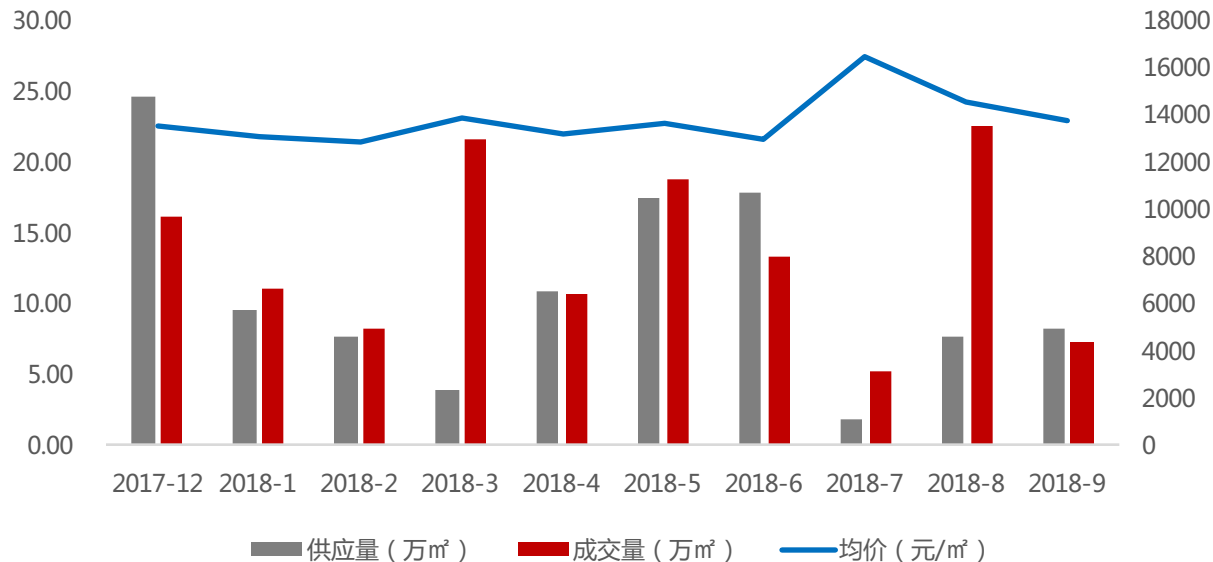
普通住宅分总价段成交占比图



- ✓ **普通住宅分面积段**：130-140㎡、120-130㎡和90-100㎡面积段是市场主力成交面积段，分别成交16.09万㎡、13.27万㎡和10.95万㎡；本月70㎡以下面积段成交量环比上涨123.81%，其余各面积段成交量环比均下滑，70-80㎡成交跌幅最大，环比下跌83.56%，100-110㎡成交跌幅最小，环比下跌5.73%；
- ✓ **普通住宅分总价段**：170-190万、90-110万和150-170万总价段位居前三位，是市场主力成交总价段，其中150-170万、170-190万总价段成交占比均上涨8个百分点，涨幅最大；130-150万总价段占比环比下跌5个百分点，跌幅最大。

洋房 供应量近三个月持续上升，成交量锐减67.98%，成交价格下降5.85%

2018年9月洋房供销价图



供应量：8.28 万m²

环比：7.49%

成交量：7.23 万m²

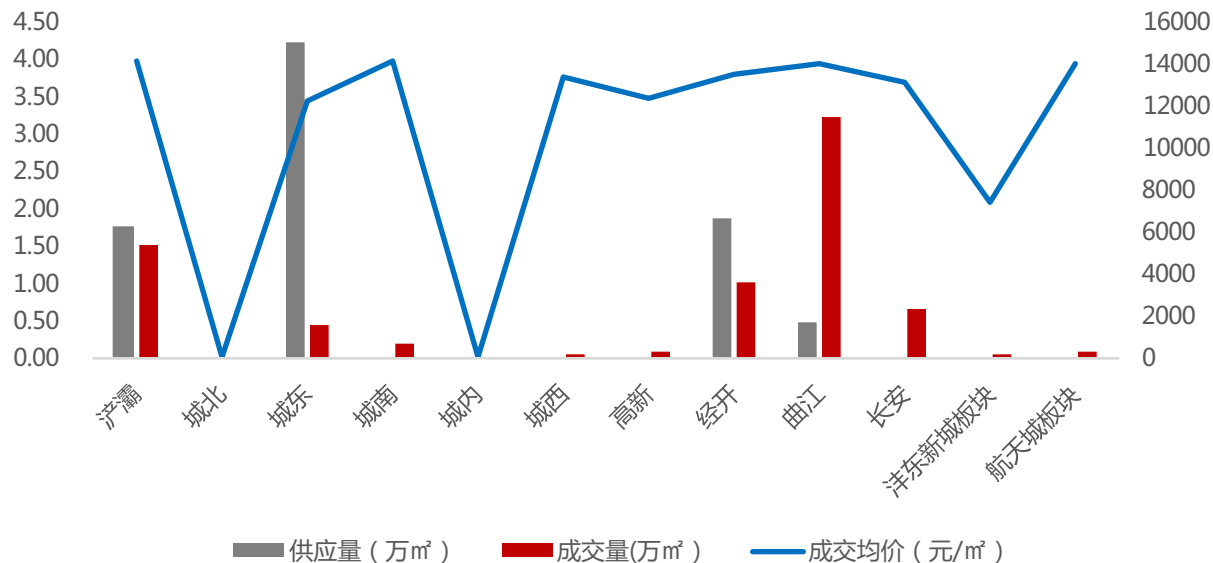
环比：-67.98%

成交价格：13726 元/m²

环比：-5.85%

洋房 城东供应居首4.21万m²，曲江以3.23万m²的成交量、城南以14095元/m²的价格分别居区域量价首位

2018年9月份洋房分区域图



供销价TOP1

供应量TOP1 :

城东 4.21万m²

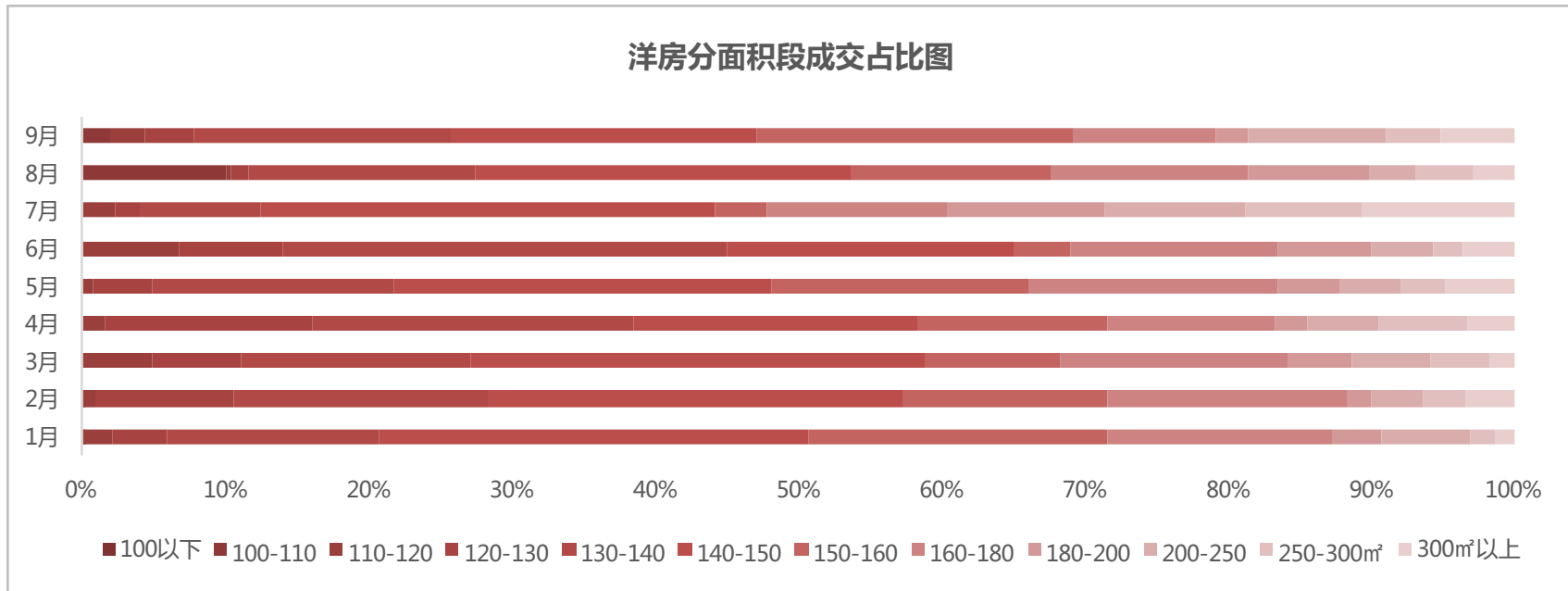
成交量TOP1 :

曲江 3.23万m²

成交价格TOP1 :

城南 14095元/m²

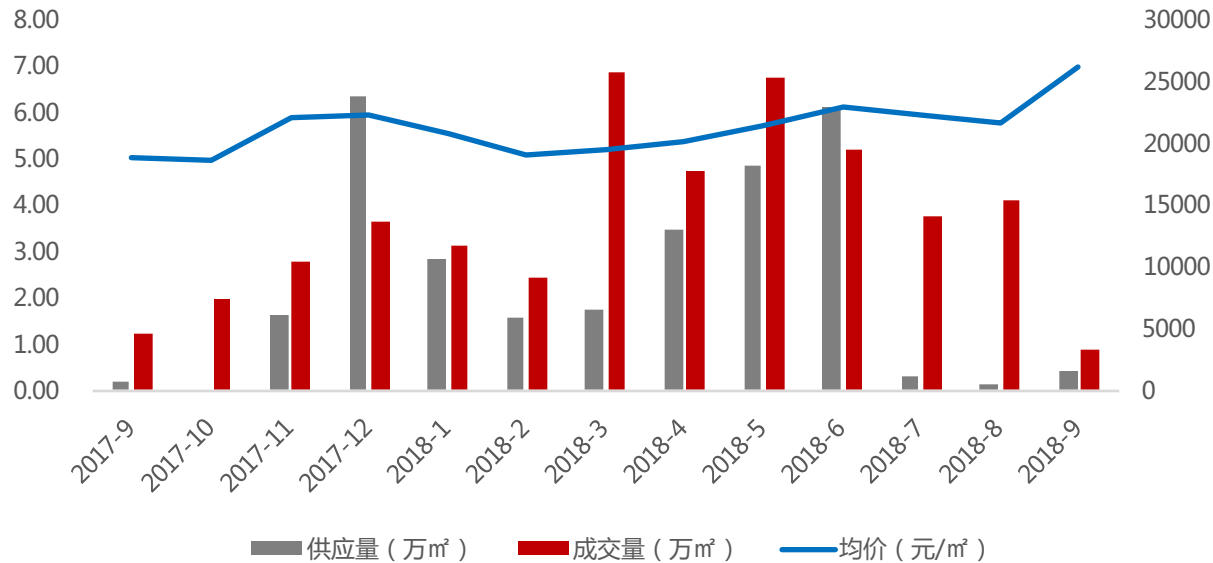
洋房 本月洋房成交主力面积段仍集中在130-160m²，但150-160m²市场需求度最高，位居各面积段成交首位



✓**洋房分面积段成交**：本月150-160m²、140-150m²和130-140m²面积段是本月市场主力成交面积段，分别成交1.49万m²、1.44万m²和1.21万m²，其中150-160m²市场热度最高，位居首位，成交占比涨幅最大，环比上涨7个百分点，100-110m²面积段成交占比跌幅最大，环比下跌8个百分点。

别墅 别墅供应同环比均上涨，成交量降至近一年最低值，但成交价格涨至近一年最高值

2018年9月别墅供销价走势图



供应量：0.41万m²

环比：264.57% | 同比：105.08%

成交量：0.89万m²

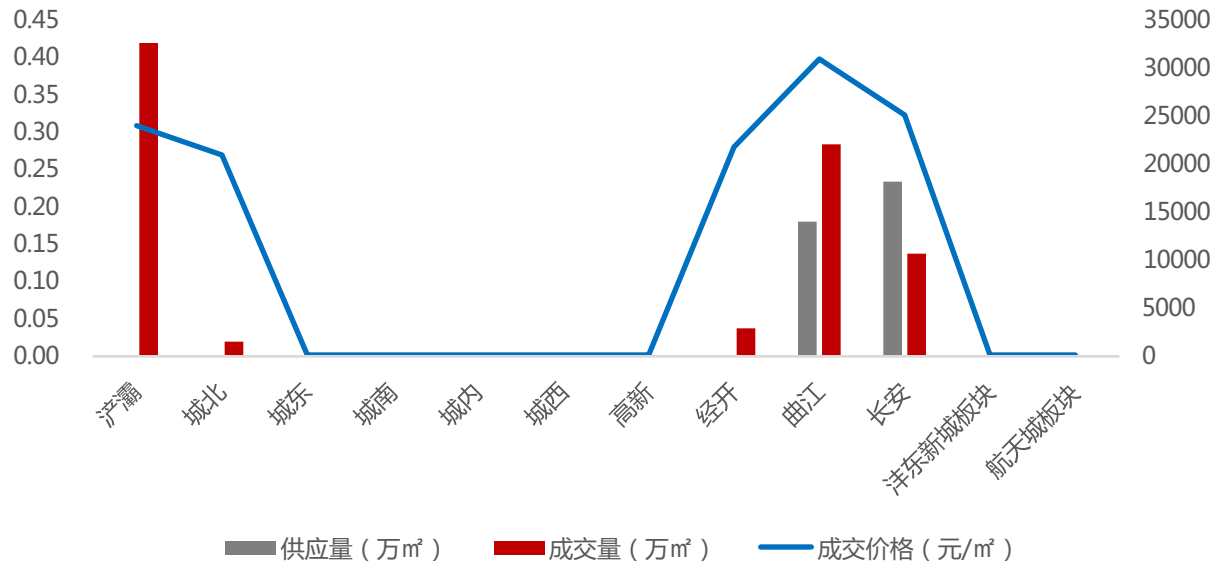
环比：-78.24% | 同比：-26.85%

成交价格：26093元/m²

环比：20.95% | 同比：39.16%

别墅 长安供应居首0.23万m²，浐灞以0.42万m²的成交量、曲江以30809元/m²的价格分别居区域量价首位

2018年9月别墅分区域供销价图



供销价TOP1

供应量TOP1 :

长安 0.23万m²

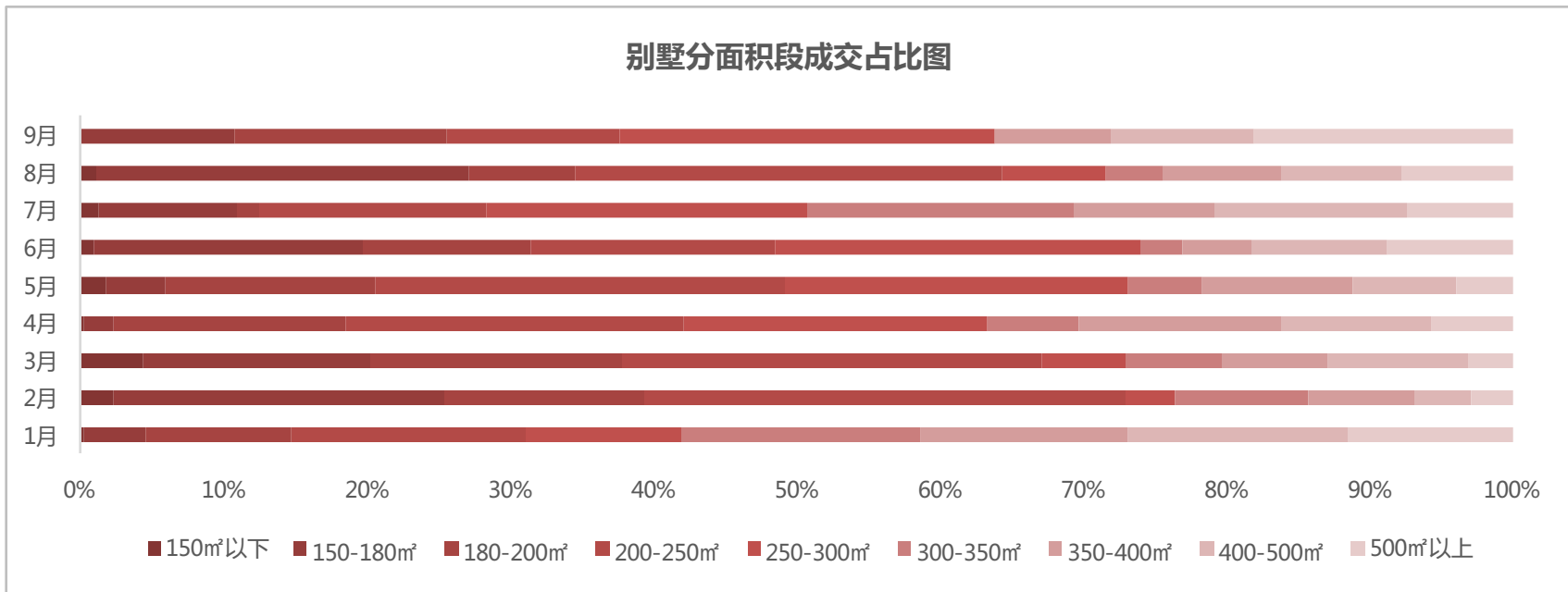
成交量TOP1 :

浐灞 0.42万m²

成交价格TOP1 :

曲江 30809元/m²

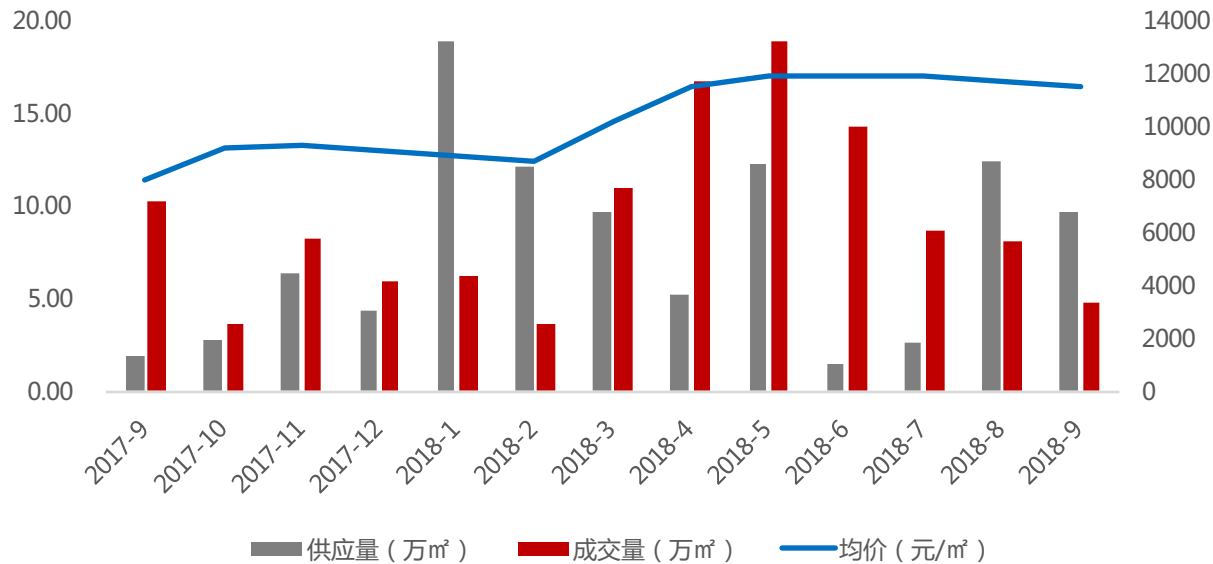
别墅分面积段成交占比图



✓ **别墅分面积段成交**：250-300m²、500m²以上和180-200m²成为本月市场主力成交主力面积段，分别成交0.23万m²、0.16万m²和0.13万m²；其中250-300m²占比涨幅最大，环比上涨19个百分点，200-250m²面积段占比跌幅最大，环比下跌18个百分点。

公寓 供应量较上月收缩，成交量环同比均下跌，成交价格环比虽持续下跌，但较去年同期仍处较高值

2018年9月公寓供销价走势图



供应量：9.66万m²

环比：-22.16% | 同比：421.99%

成交量：4.84万m²

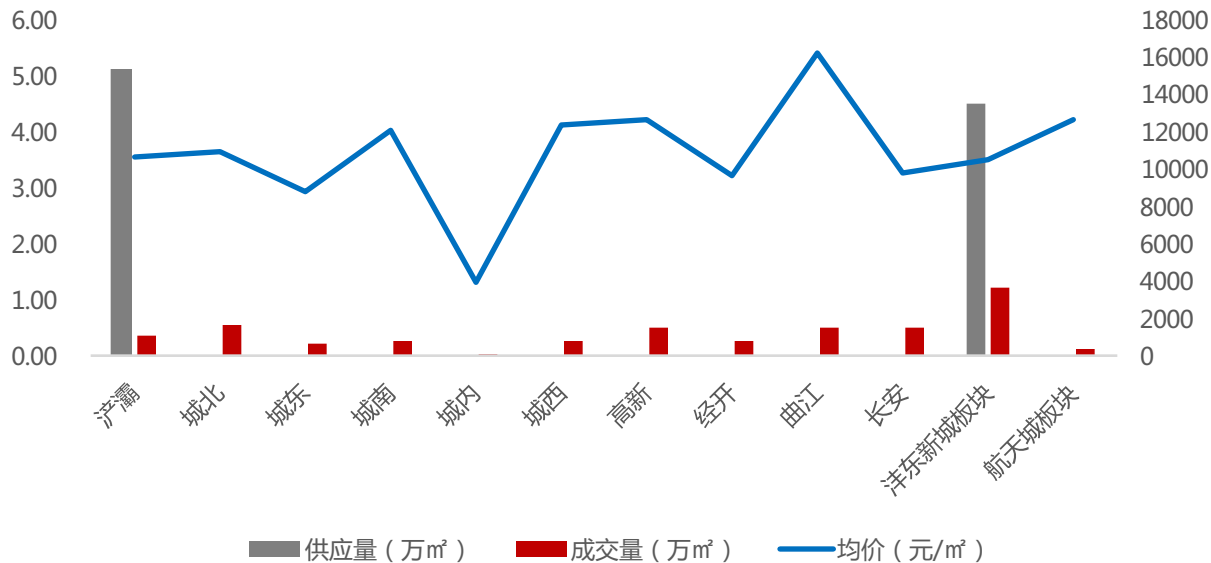
环比：-40.53% | 同比：-53.04%

成交价格：11458元/m²

环比：-1.65% | 同比：44.60%

公寓 灞灞供应居首5.13万^m，沣东新城以1.20万^m成交量、曲江以16288元/^m价格分别居区域量价首位

2018年9月份公寓分区域供销价图



供销价TOP1

供应量TOP1 :

灞灞 5.13万^m

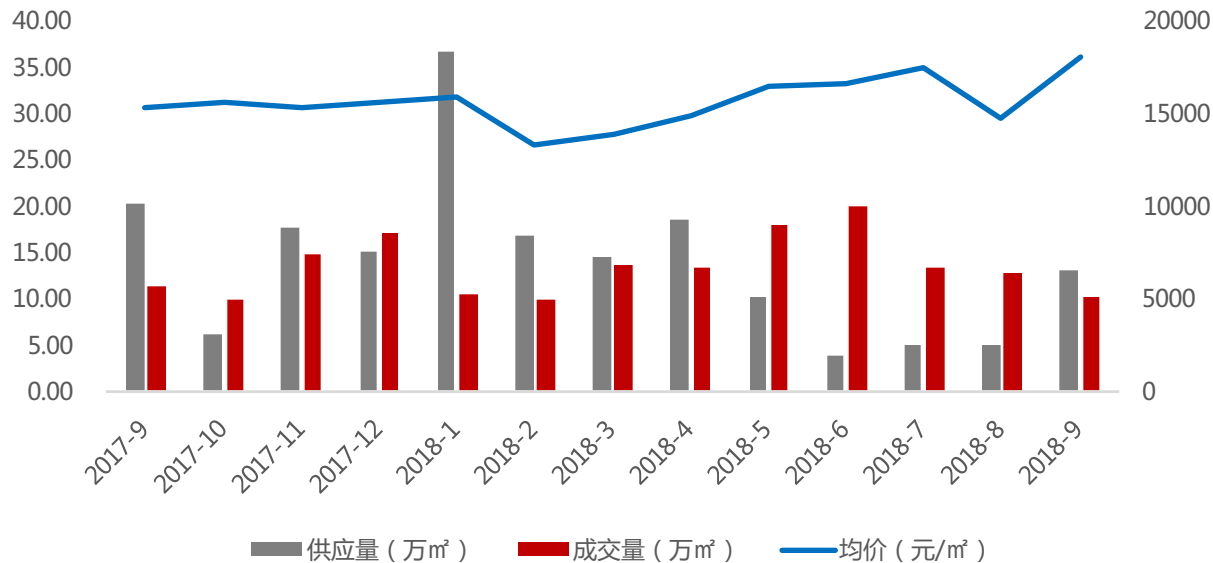
成交量TOP1 :

沣东新城 1.20万^m

成交价格TOP1 :

曲江 16288元/^m

2018年9月商业供销价走势图



供应量：12.91万㎡

环比：157.03% | 同比：-35.75%

成交量：10.29万㎡

环比：-18.42% | 同比：-10.09%

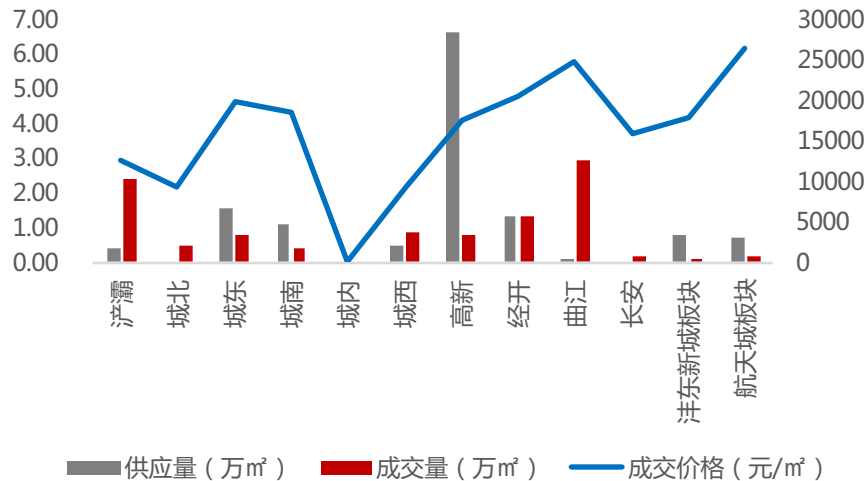
成交价格：18065元/㎡

环比：22.41% | 同比：17.93%

商业成交面积排行TOP10

排名	项目	成交面积 (^m ²)	成交均价 (元/ ^m ²)
1	曲江万众国际	10777.51	25047
2	曲江公馆·和园	7005.42	21412
3	西安华南城	6476.45	8263
4	立达国际机电城	5167.80	12419
5	黎明·风和庭院	3484.45	3100
6	东方亿象城	3407.87	17251
7	名京·九合院	3047.00	4923
8	曲江·华著中城	2977.06	38587
9	百寰国际	2181.61	20686
10	尚品美地城	2020.24	7000

2018年9月份商业分区域供销价图



供应量TOP1：

高新 6.58万^m²



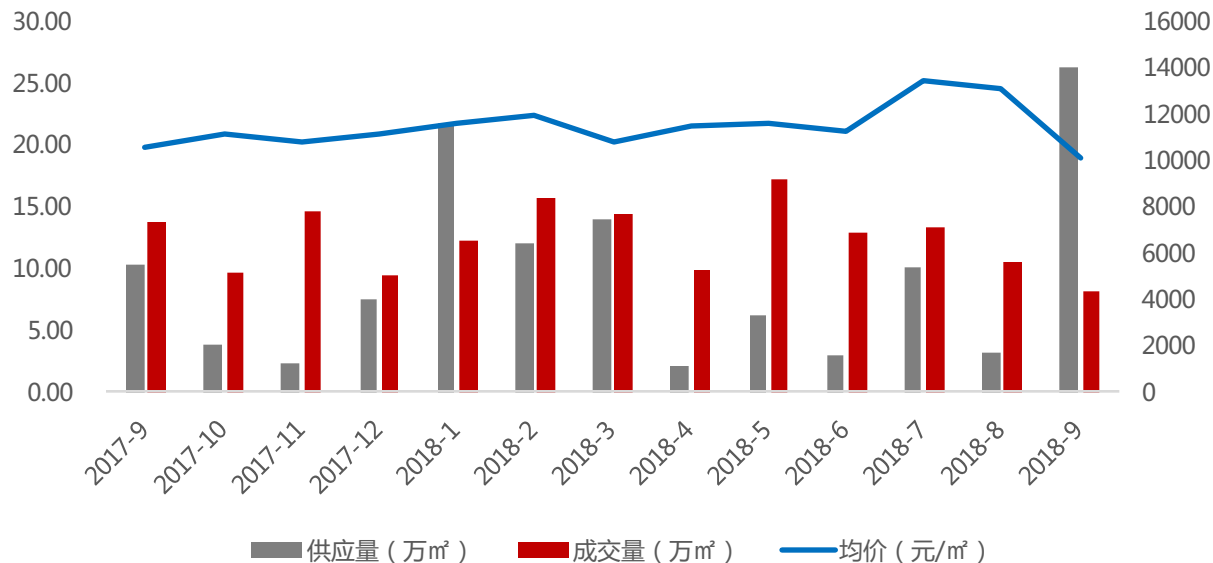
成交量TOP1：

曲江 2.91万^m²

成交价格TOP1：

航天城 26336元/^m²

2018年9月办公供销价走势图



供应量：26.35万m²

环比：724.29% | 同比：155.06%

成交量：8.13万m²

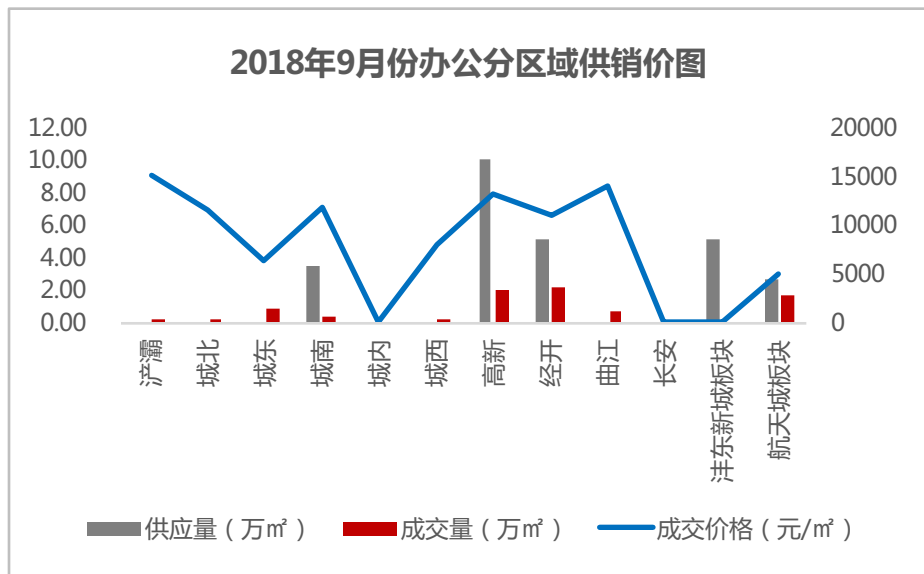
环比：-22.81% | 同比：-40.60%

成交价格：10106元/m²

环比：-22.73% | 同比：-3.88%

办公 高新供应最大10.09万m²，经开成交量居首2.16万m²，沪灞以15125元/m²的价格领先

办公成交面积排行TOP10



排名	项目	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	富华博派时代	16644.53	4909
2	东城新一家	7538.43	5559
3	巍然大厦	5980.73	11490
4	世茂轩府	3936.92	9084
5	莱安中心	3169.75	16411
6	睿中心	2889.98	13482
7	高新大都荟	2263.85	10672
8	曲江万众国际	2171.81	10000
9	西部网货批发中心	2156.45	11398
10	湖北大厦	2061.95	11393

供应量TOP1：
高新 10.09万m²

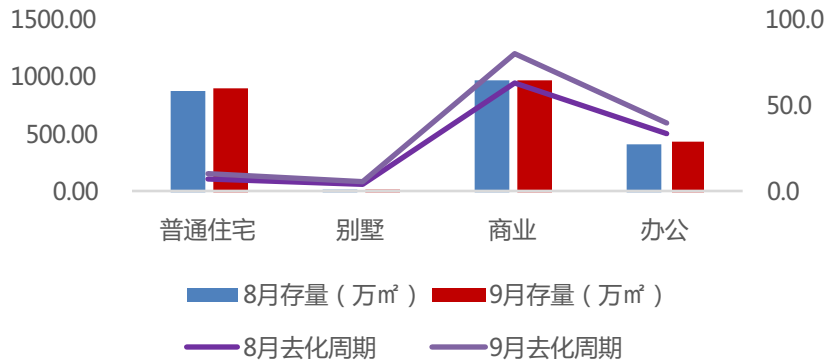
成交量TOP1：
经开 2.16万m²

成交价格TOP1：
沪灞 15125元/m²

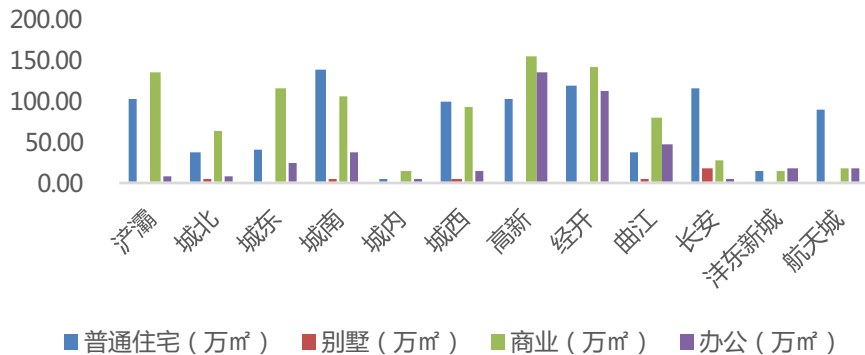
库存

受市场销量下滑影响，商品房库存量上涨至2305.67万 m^2 ，去化周期15.5个月，其中商业去化周期加长，去化周期需79.5个月

8-9月各物业存量对比图



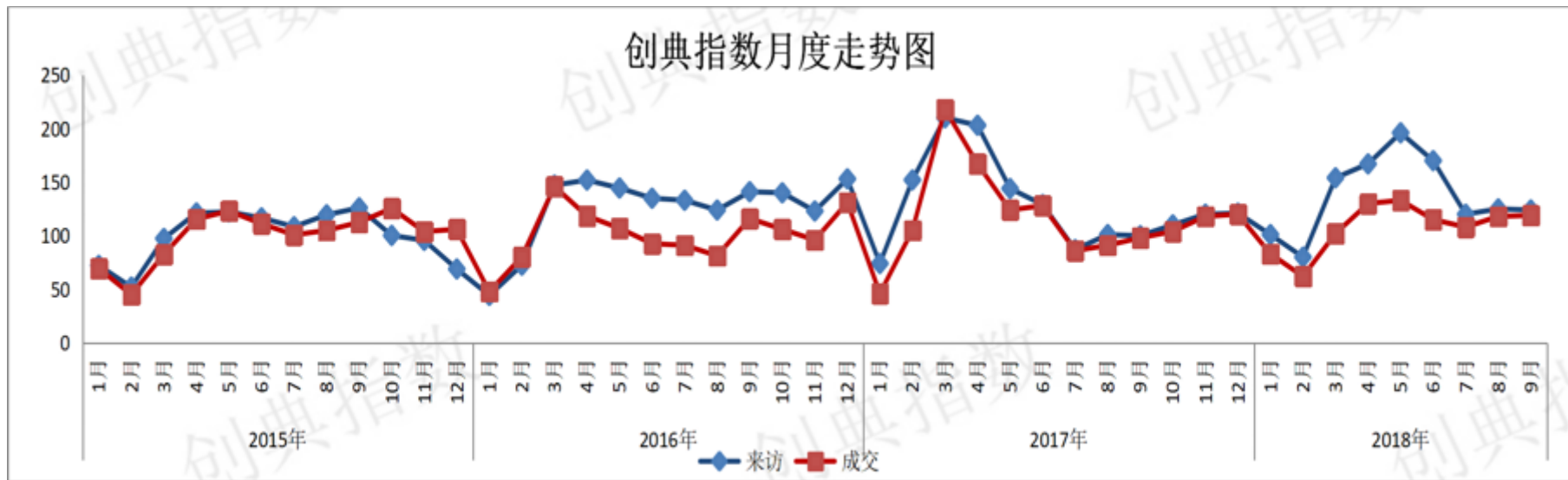
2018年9月各物业分区域存量图



- 截止2018年9月份，商品房存量2305.67万 m^2 ，去化周期上涨至15.5个月；普通住宅存量901.72万 m^2 ，存量较上月上涨了34.43万 m^2 ，去化周期上涨至9.8个月，别墅存量18.18万 m^2 ，去化周期上涨至6.2个月，商业存量962.97万 m^2 ，去化周期上涨至79.5个月，办公存量422.80万 m^2 ，较上月上涨了18.22万 m^2 ，去化周期上涨至39.6个月；
- 商品房分区域来看：高新存量依旧最大，393.74万 m^2 ，较上月上涨；其次经开372.39万 m^2 ；城西去化周期最长为29.7个月，其次是高新，去化周期为27.6个月，曲江去化周期最短为6.7个月。

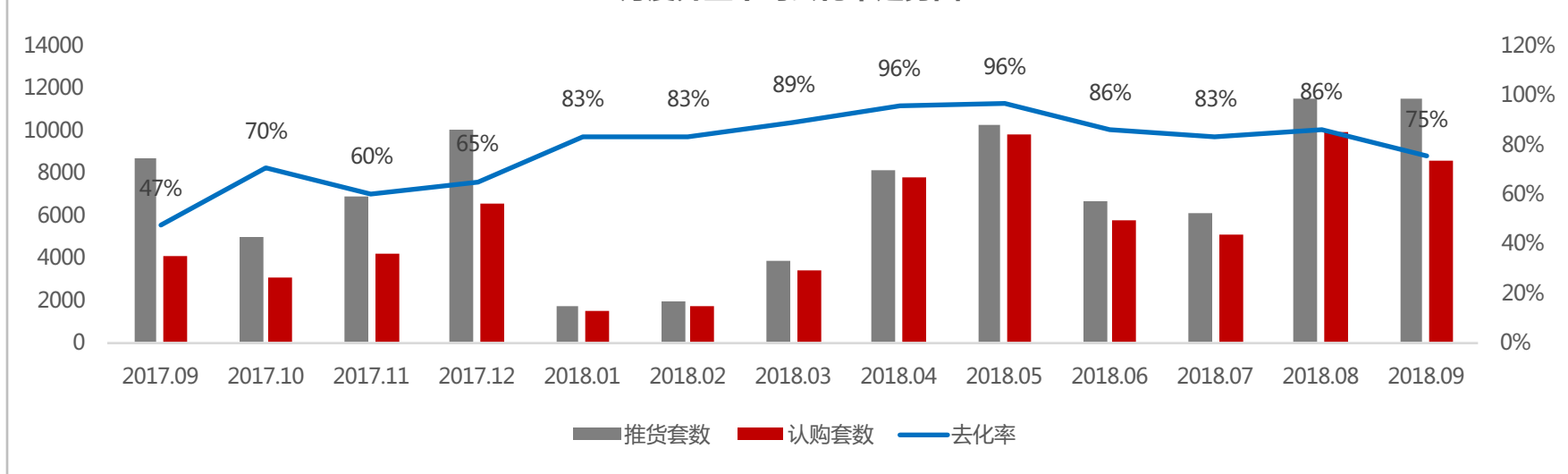
创典指数 “金九”失色，市场观望情绪逐步扩大，项目平均来访指数下滑、成交指数在密集的推货下微增

“金九”传统楼市旺季，西安楼市在调控收紧和需求透支的作用下由高热逐步回归平稳，市场平均中签率明显提高，项目开盘平均去化率下滑，性价比低的楼盘出现滞销现象，反映出购房者的观望情绪正在逐步扩大，项目到访量显著下滑，成交量则在9月下旬市场密集的推货作用下出现攀升。创典指数显示：来访指数124，环比下滑1%，成交指数119，环比攀升1%。



据创典重点项目监测，9月份共有37个项目举行开盘活动，较上月增加1个项目，项目区域多为曲江、城北、西咸新区、高陵等区域，开盘总推货11444套，环比微降0.19%，认购8590套，环比下降13.30%，平均去化率下降至75%，较上月下降11个百分点。

月度开盘平均去化率走势图



开盘监测

开盘日期	区域	板块	项目名称	推售楼栋	登记数	家庭性质		开盘方式	建筑类型	户型	房源面积	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/m ²)	装修类型
						刚需	普通									
9.1-9.2	曲江	曲江二期	招商依云曲江	19#	414	137	277	摇号	高层	三室	100-127	240	200	83%	11903	毛坯
9.4		曲江二期	中海曲江大城	1#、4#	443	96	347	摇号	小高层	两室、三室	97/117/140	313	240	77%	14530	精装
9.4		西影路	海伦国际	22#	727	256	471	摇号	高层	两室、三室	83-113	256	254	99%	11201	毛坯
9.5		曲江二期	阳光城plus	19#、22#	404	89	315	摇号	洋房	四室	153-160	105	105	100%	15400	毛坯
9.18-9.19		曲江二期 CCBD	金地南湖艺境	12#、17#	1401	455	946	摇号	高层 洋房	两室、三室	64-124	256 40	251 35	98% 88%	12259 13903	精装 毛坯
9.29-9.30		公园南路	真爱·万科公园华府	2#	1354	484	870	摇号	高层	三室、四室	101-134	195	195	100%	12772	精装
				10#					154/155		64	64	13803			
9.29	城北	经开	惠风壹品	2#	251	90	161	摇号	高层	三室、四室	100-135	186	159	85%	12509	精装
9.2-9.4		经开	白桦林团圆	1#、2#、3#、4#、5#、6#	709	201	508	摇号	高层	三室、四室、五室	148-256	428	428	100%	15850	毛坯
9.15		经开	保利中央公园	7#、8#	256	75	181	线下开盘	高层	三室、四室	99-146	272	176	65%	15270	精装
9.18		经开	世茂璀璨倾城	6#、9#、10#	220	74	146	线下开盘	高层 洋房	三室、四室	105-144	268 132	129 25	48% 19%	12270 14851	精装 精装
9.4	高陵	泾渭	合创桂悦府	1#、2#、3#、5#	---	---	---	线下开盘	高层	三室	104-130	395	387	98%	7800	毛坯
9.22		泾渭新区	当代上品湾	48#、49#、50#、51#、53#、55#、56#、57#	---	---	---	线下开盘	高层	两室、三室	85-130	1332	513	39%	8300	毛坯
9.28		西高路	恒大雅苑	15#、18#	---	---	---	线下开盘	高层	三室、四室	107-146	264	76	29%	8200-8300	精装
9.28		泾渭工业园	当代惠尔满堂悦MOMA	7#、8#	---	---	---	线下开盘	高层	三室	102-138	524	216	41%	7700	毛坯
9.29		泾渭工业园	新城悦隽公园里	1#、2#	---	---	---	线下开盘	高层	三室、四室	100-136	268	163	61%	7442	精装
				9#	---	---	---		洋房		120	36	17	47%	8800	
9.13	西咸新区	泾河新城	乐华城翠堤学府	1-4#	---	---	线下开盘	高层	三室	83-103	273	157	58%	9000-9500	毛坯	
				13-15#	---	---		洋房			四室	77	75	97%		9500-10000
9.15	西咸新区	沣东新城	阳光城壹号·上林悦	10#	---	---	线下开盘	高层	三室	101/117	128	58	45%	11500-12000	精装	
9.13		泾河新城	隆基泰和·万和郡	29#	---	---	线下开盘	高层	两室、三室	80、107、117	132	99	75%	7800	毛坯	

开盘监测

开盘日期	区域	板块	项目名称	推售楼栋	登记数	家庭性质		开盘方式	建筑类型	户型	房源面积	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/m ²)	装修类型	
						刚需	普通										
9.26-9.27	西咸新区	沣东新城	中建昆明澜庭·珑悦府	2#	430	162	268	摇号	小高层	三室、四室、跃层	100-134	137	136	99%	11220	精装	
				25#、26#					洋房		199-231	46	39	85%	13200	毛坯	
9.27		泾河新城板块	隆基泰和·万和郡	24#	—	—	—	线下开盘	高层	三室、四室	95-136	264	185	70%	7900	毛坯	
9.29-9.30		沣东新城板块	蓝光公园华府	4#	1817	709	1108	摇号	高层	三室、四室	110-134	270	270	100%	8572	毛坯	
9.30		秦汉新城	启迪佳莲未来科技城	13#、14#、17#	—	—	—	线下开盘	高层		97-143	240	214	89%	9800	毛坯	
9.15-9.16		城南	长安	雅居乐湖居笔记	5#	801	278	523	摇号	高层	三室、四室	95-140	171	171	100%	11456	精装
1#、2#	洋房				四室					88			88	13130			
9.15-9.16	长安		海亮德文郡	1#、4#、7#	1481	437	1044	摇号	高层	两室、三室、四室	84-139	324	324	100%	10750	精装	
9.25-9.26		长安	万科城润园	17#、20#	864	245	619	摇号	高层	两室、三室	90-134	340	328	96%	11131	精装	
9.15	城东	灞桥	富力·白鹭湾	42#	—	—	—	线下开盘	洋房	三室	90	48	37	77%	12075	精装	
9.27				清凉霸柳	2#	276	115	161	线下开盘	高层	两室、三室	112-127	267	180	67%	8979	毛坯
					6#					小高层		116-138	72	60	83%	9966	
9.21-9.22	国际港务区	奥体中心	绿城全运村	2#、3#、5#、7#、8#、9#	939	297	639	摇号	小高层	三室、四室	125-143	196	196	100%	10639	毛坯	
									洋房	三室		90	90	100%	12762		
9.21-9.22	浐灞	浐河板块	自然界云栖	2#、5#、6#、12#	1338	421	917	摇号	高层	三室、四室	98-272	132	132	100%	11490	毛坯	
小高层									72			62	86%	13800			
洋房									32			32	100%	14730			
9.28		世博大道	绿城桂语江南	13#	192	56	136	摇号	高层	三室、四室	97-117	182	144	79%	12080	精装	
				10#、11#					洋房		136	54	18	33%	15991		
9.28		国际港务区	颐馨·湿地壹號	2#、3#、6#	—	—	—	线下开盘	高层	三室、四室	100-165	267	187	70%	毛坯 9415/精装10915	2#、3# 毛坯、 6#精装	

开盘监测

开盘日期	区域	板块	项目名称	推售楼栋	登记数	家庭性质		开盘方式	建筑类型	户型	房源面积	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/m ²)	装修类型
						刚需	普通									
9.19	高新	丈八北路	万科翡翠国宾	2#、8#	147	35	112	线下开盘	高层	两室、三室	83-135	348	155	45%	20380	精装
9.30		科技六路	保利天悦	2#、3#	605	141	464	摇号	高层	两室、三室、四室	104-148	260	201	77%	16717	精装
9.16-9.19	城西	枣园板块	万科金色悦城	32#、33#	858	323	535	摇号	高层	两室、三室	72-96	596	596	100%	10532	精装
9.26-9.27				34#	424	174	250	摇号	高层	三室	110	200	200	100%	11200	精装
9.24		大庆路	雅居乐锦城	6#	726	242	484	摇号	高层	三室、四室	95-107	144	144	100%	11000	精装
				7#、8#					小高层			97-143	204	186	91%	
9.30		大兴新区	蔚蓝馨城(天朗玖悦都)	3#	343	133	210	摇号	高层	两室、三室	94-122	104	104	100%	13346	精装
9.24	临潼	曲江临潼旅游度假区	新城玺樾丽府	5#、6#	—	—	—	线下开盘	小高层	三室	125/143	112	89	79%	11500	精装

房企动态

- 1-9月房企累计销售面积、销额均上涨，万科、绿地、碧桂园夺得榜单前三甲；
- 房企布局多元化，涉及文旅小镇、养老公寓、国际医院等领域；
- 汇悦城——西安首个LINK住区。

房企成交金额排行 1-9月房企累计销售面积、销额均上涨，万科、绿地、碧桂园夺得榜单前三甲

1-9月西安房企前十累计总销额693.38亿，较1-8月上漲11%，房企总销售面积549.41万 m^2 ，较1-8月环比上漲10%，万科、绿地、碧桂园夺得榜单前三甲。

全市房企累计按成交金额TOP10

排名	房企名称	成交金额 (元)	成交面积 (m^2)	成交套数 (套)	成交均价 (元/ m^2)
1	万科地产	12,571,850,511	997730.90	12366	12600
2	绿地集团	9,304,348,021	813239.37	8236	11441
3	碧桂园集团	9,414,119,849	725566.90	6306	12975
4	融创中国	9,428,021,656	688651.63	8153	13691
5	保利地产	5,448,713,666	453520.87	5372	12014
6	金辉集团	5,825,710,667	425992.48	5692	13676
7	中南置地	4,601,326,048	384529.62	3971	11966
8	中海地产	5,368,560,471	377918.80	3973	14206
9	中国恒大集团	3,590,478,925	349672.28	4559	10268
10	龙湖地产	3,785,202,565	277249.34	3380	13653

保利地产

保利房地产股份有限公司发布公告，宣布将变更公司名称为“保利发展控股集团股份有限公司”，去地产化

万科地产

万科携手美国UPMC合办国际医院，首批合作选址国内北京、上海、成都等一线城市

雅居乐地产

雅居乐地产牵手田园东方，拟开发运营文旅小镇、田园乡村

龙湖地产

龙湖集团发布养老品牌“椿山万树”首个高端养老公寓在渝落地

华润集团

华润集团与中国太平签署合作协议，双方将在保险、投融资服务、大健康等方面开展合作

绿地集团

绿地集团重仓陕西，再投1000亿元投资秦汉、空港、高新等区域

房企动态

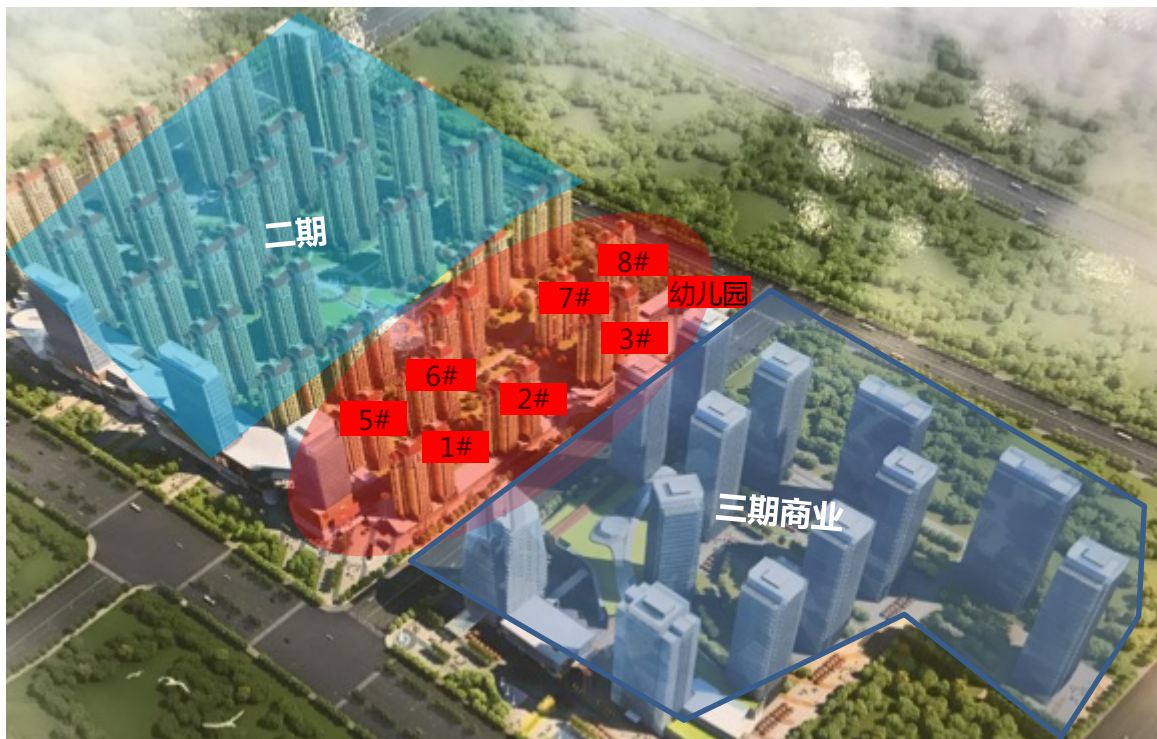
重点项目研究—汇悦城



项目基础指标信息

项目地址	浐灞港务大道3号		
开发商	西安广汇汽车产业园投资开发有限公司		
占地面积	198409m ²	容积率	3.0
建筑面积	88万m ²	产权	70年
物业类型	住宅、写字楼, 酒店式公寓		
户型面积	77-128m ²	价格	9413元/平米
项目简介	汇悦城项目集人居、公寓、写字楼、商业于一体，地处东、北三环交界处，近享五横五纵的交通网路，双地铁环绕，项目北门14号线港务大道站地铁站口，绿化率40%，以自然现代风格，打造智能公园社区，项目自带品牌双语幼儿园，综合体项目自带商业，周边大型购物商场砂之船奥莱、华南城等，以LINK全优空间为一体的港务区首发综合体，以恢弘气势成就港务生活第一城邦。		

重点项目研究—汇悦城



- 汇悦城分三期开发，一期二期位于北侧地块，占地256亩，主推住宅和商业；三期位于南侧地块，占地134亩，为纯商业用地。汇悦城规划23栋高层和175亩的商业，其中一期7栋毛坯高层，1栋幼儿园；二期16栋高层。
- 目前主推一期5#、6#、7#、8#楼，毛坯高层，准现房，总计841套房源，5#、8#楼总高26层，6#、7#楼总高28层，均为2梯4户，两个单元，面积为77-89平的两室和105-128平的三室，一期预计2020年6月交房。
- 项目于10月12日取得预售证，10月18日开始线上登记。

重点项目研究—汇悦城

建筑·园林



汇悦城延续新中式美学建筑风格，打造LOVE公园社区生活圈，包含一厅两园、户外会客厅、全周期健康运动空间、四季立体景观及全龄功能园林等，实现自然与现代景观的交融与创新。户外会客厅位于景观园林之中，打造涵盖共享书吧、休闲沙发、无线WIFI、户外插座的户外会客空间，为业主提供高端会客空间。

重点项目研究—汇悦城

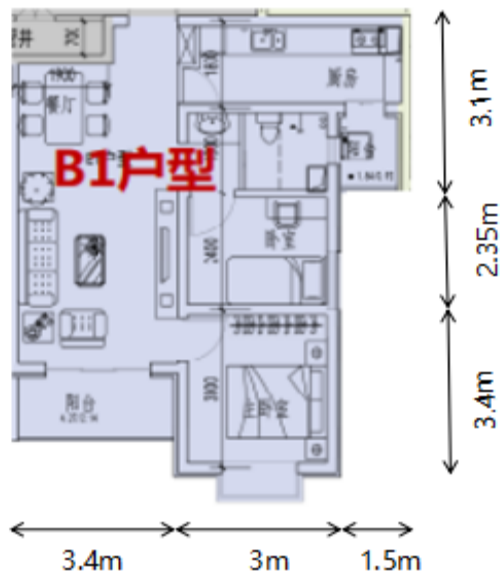
9月28日，“汇无界 悦无限——汇悦城媒体见面交流会”盛大举办

10月14日，“致时代，悦未来”西安首个LINK住区——汇悦城营销中心华美绽放

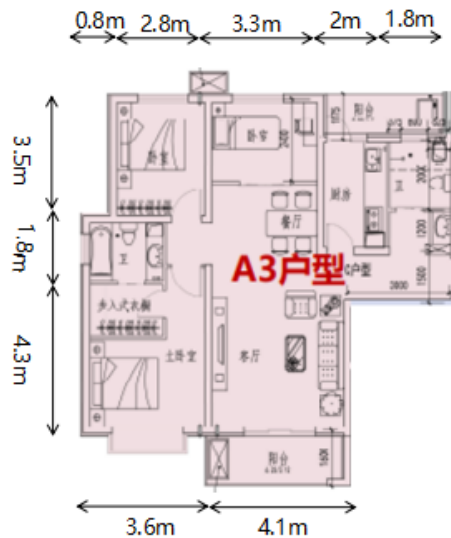
营销活动



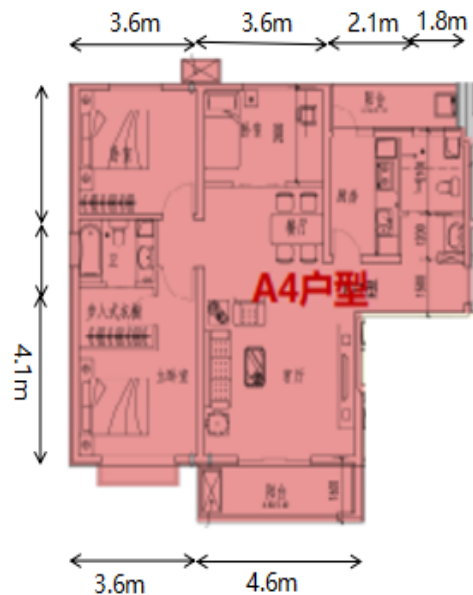
重点项目研究—汇悦城



75㎡ 两室两厅一卫



116㎡ 三室两厅两卫



124㎡ 三室两厅两卫

重点项目研究—汇悦城



- 01 自带20000方商业配套
- 02 自建5400平品牌幼儿园
- 03 百米楼间距
- 04 准现房
- 05 均价9413元/平米

【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。