

第41周

西安市场周报

【2019.10.7-2019.10.13】



PART 01 宏观环境



西安六部门联合发布通知，加强市场乱象治理，促进住房租赁市场平稳健康发展

10月11日，市住建局、市委网信办、市市场监管局、市公安局、市税务局、市金融工作局联合关于印发《联合开展整顿治理住房租赁中介机构乱象专项行动工作方案》的通知，维护租赁当事人合法权益，促进住房租赁市场平稳健康发展。

- **制定方案、动员部署阶段（2019年9月）**。各单位要结合工作职责，对照整治方案，对治理工作进行任务分解，合理安排部署。要充分运用媒体广泛宣传住房租赁相关政策，为治理工作营造良好工作氛围。
- **开展检查、集中整治阶段（2019年9月-11月）**。按照属地管理原则，各单位要及时公布投诉举报电话，检查住房租赁中介机构经营行为，严厉打击违法违规租赁、虚假房屋租赁广告宣传等，对发现存在问题的，限期整改，依照相关规定，严肃处理。对拒不整改或整改不到位，性质恶劣造成严重影响的，要及时通报有关单位，依职能实施联合惩戒。
- **完善制度，总结提升阶段（2019年12月）**。各单位对本次市场乱象治理工作开展情况及成效进行认真总结，针对发现的问题，结合本单位职责，完善政策措施，完善住房租赁市场监管机制。市住建局将联合市级相关部门对各区（县）、开发区检查情况进行抽查，并通报专项整治工作开展情况和取得的成效。



继8月后，宿州全面取消城镇落户门槛，明晰购房、租房补贴政策，为城市发展注入活力

8月9日

宿州市政府发布《关于印发加快推进农业转移人口市民化若干措施（试行）的通知》。

- 对宿州市部分工业企业引进全日制博士研究生或具有副高及以上职称的技术人员，在宿州市区购买首套商品住房、办理不动产登记并落户，与用人单位签订5年以上劳动合同或自主创业且连续缴纳社会保险1年以上，未享受宿州住房优惠政策，给予10万元购房补贴；
- 全日制高职院校或其他院校专科毕业生满足上述条件可获得3万元购房补贴；
- 务工人员与用人单位签订1年及以上劳动合同且连续缴纳社会保险半年及以上的，可获得2万元购房补贴。

10月8日

《宿州市住建委在官微发布《关于推进农业转移人口市民化 致全市人民群众的一封信》。

- 全面放开城镇落户，取消一切门槛；
- 农业转移人口在主城区购买首套商品住房、办理不动产登记并落户，对缴纳的契税给予全额财政补贴；
- 符合保障条件的农业转移人口，可申请公共租赁住房或者住房租赁补贴。

三年内西安将新建改扩建中小学幼儿园430所，进一步促进全市教育环境改善

相关内容：

10月10日，西安市政府发布《关于加快新时代教育改革发展建设教育强市的实施意见》以及《西安市基础教育提升三年行动计划（2019-2021年）》，到2022年秋季入学前，西安市将完成新建、改扩建中小学和幼儿园430所，新增学位38.95万个。其中到2020年秋季入学前，完成新建、改扩建中小学幼儿园170所，新增学位16.44万个。

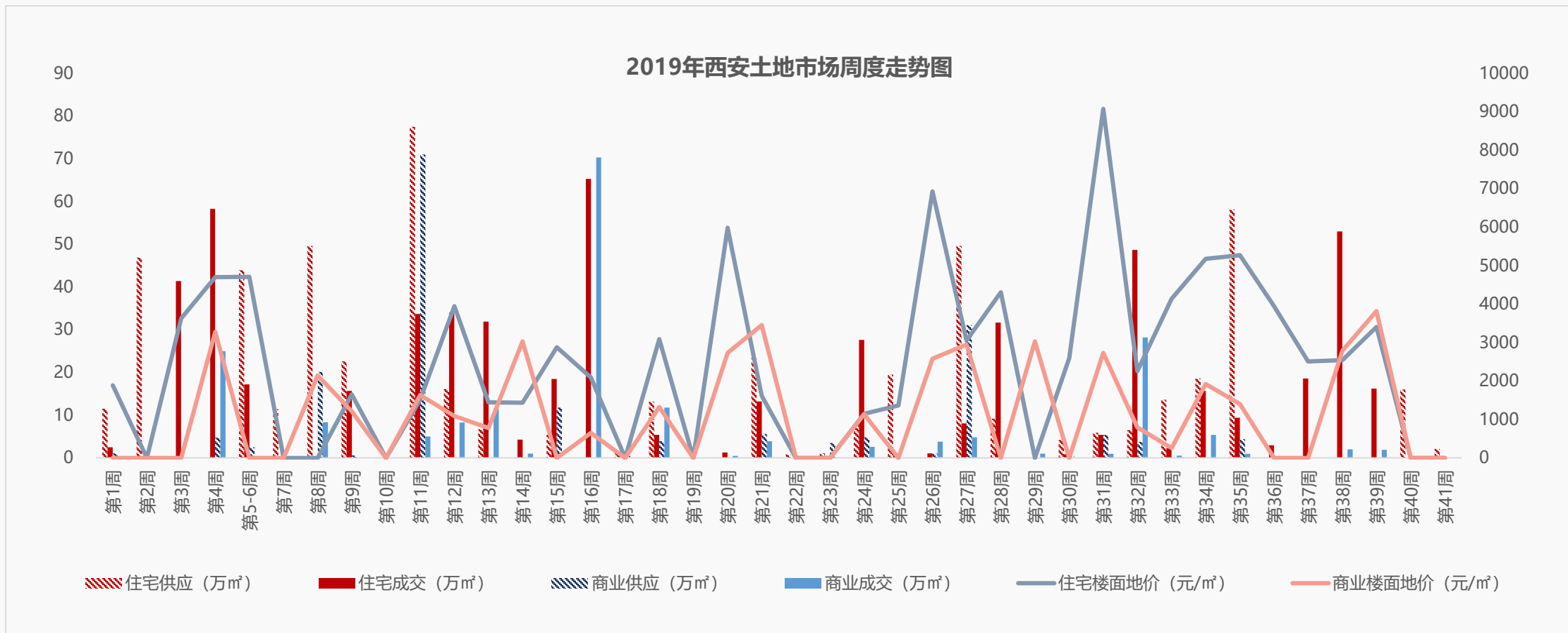
意见》对主要从6个层面（建立健全德智体美劳全面发展的育人体系、统筹推进各级各类教育协调发展、加快提升教育教学质量、着力建设高素质专业化教师队伍、切实加强基础教育规划布局和学校建设、不断提升教育经费保障水平），形成23项具体工作举措。同时，设立2-4亿元学校质量提升专项奖励资金，每年对200所办学水平提升成效明显的学校给予奖励。另外，西安还将设立三年不低于50亿元的学校建设专项奖补资金，给予区县、开发区差异化奖补。



PART 02 房地产市场



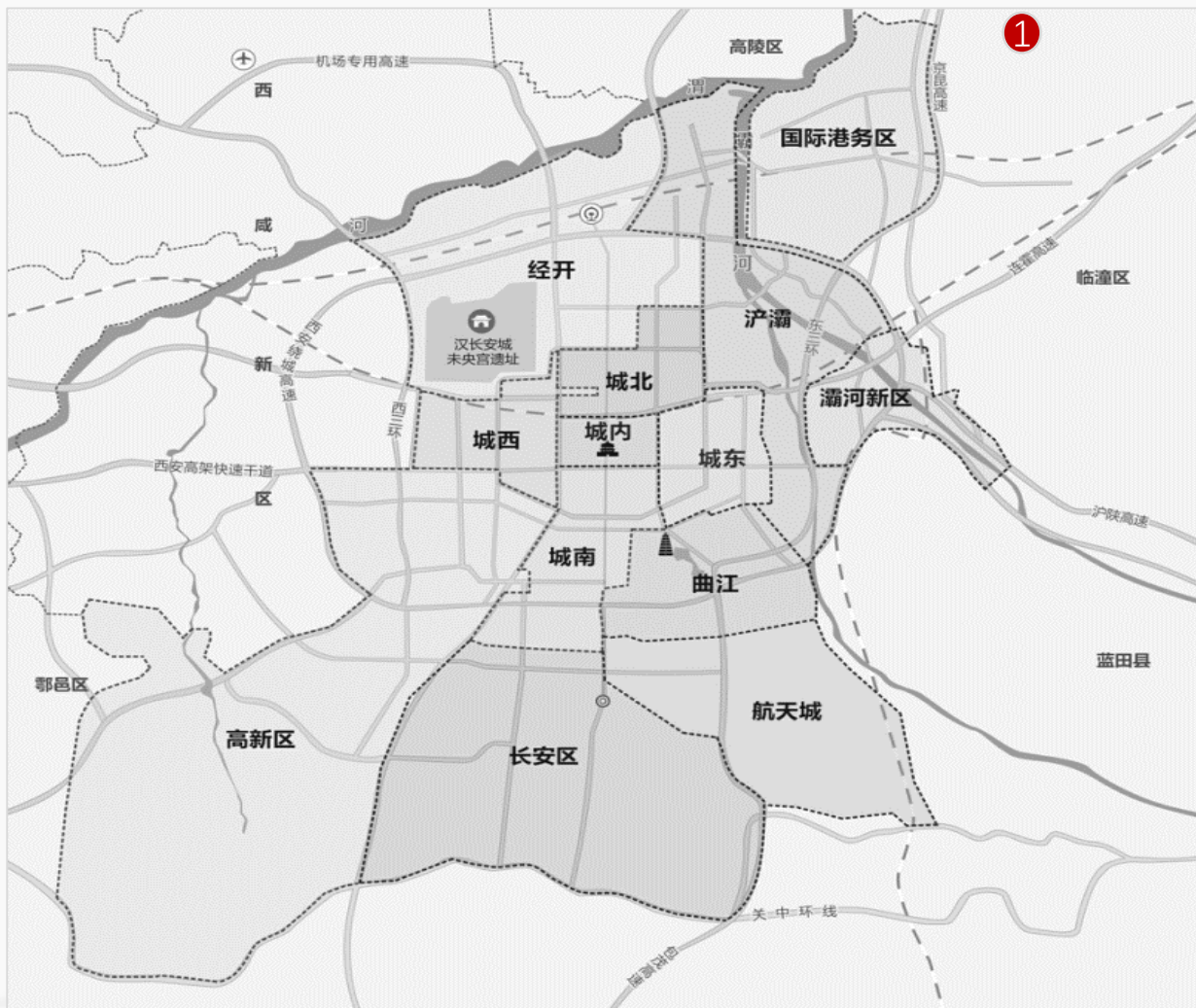
供应低位徘徊，成交连续两周为零



◆ **供应**：本周供应土地1宗，面积2.1万 m^2 （约32.1亩），环比下降86.9%，计容建面约5.3万 m^2 。

◆ **成交**：本周无成交。

本周推出1宗土地商住用地，土地总面积32.1亩，位于阎良。



区域	序号	宗地编号
阎良	1	610114004001GB00034

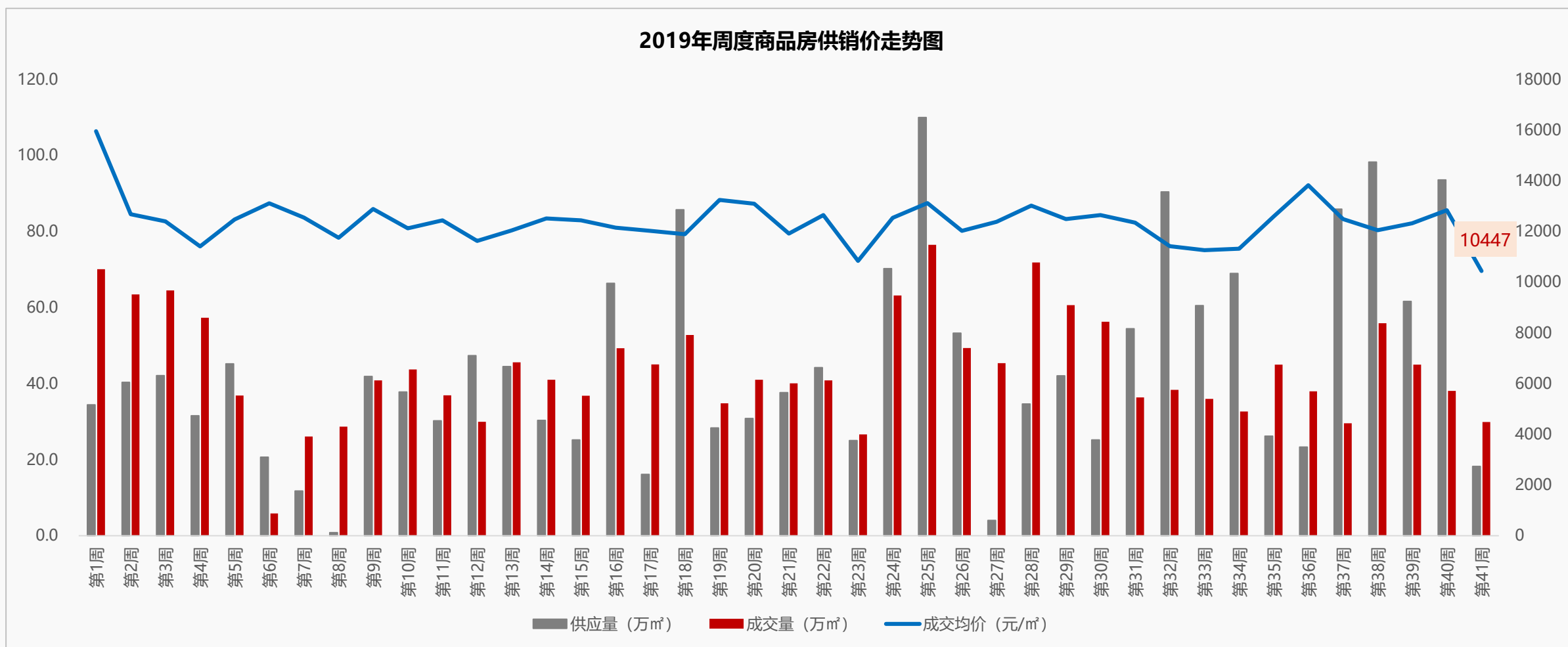
序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	绿化率	建筑密度
1	阎良	610114004001GB00034	阎良区人民西路以南、振兴路以西、青松路以北	32.1	住宅、商服	1.6-2.5	≥35%	15-25%



PART 03 数据楼市



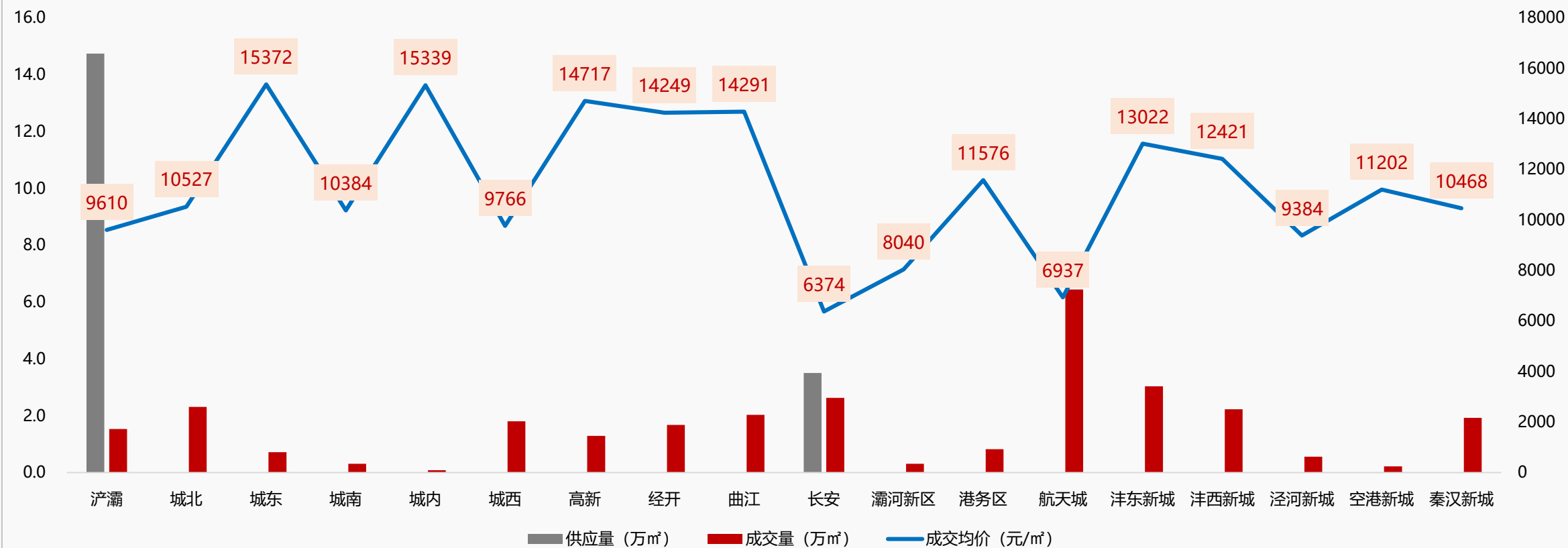
本周西安商品房供销价同环比全面回落，楼市延续平稳态势



◆ 2019年第41周，商品房供应量18.3万㎡，环比下降80.5%，同比下降56.5%；成交量29.9万㎡，环比下降21.4%，同比下降18.7%；成交价格10447元/㎡，环比下降18.6%，同比下降11.3%。

灞灞以14.7万m²的供应量、航天城以6.4万m²的成交量位列全市之首，城东价格继续领跑全市

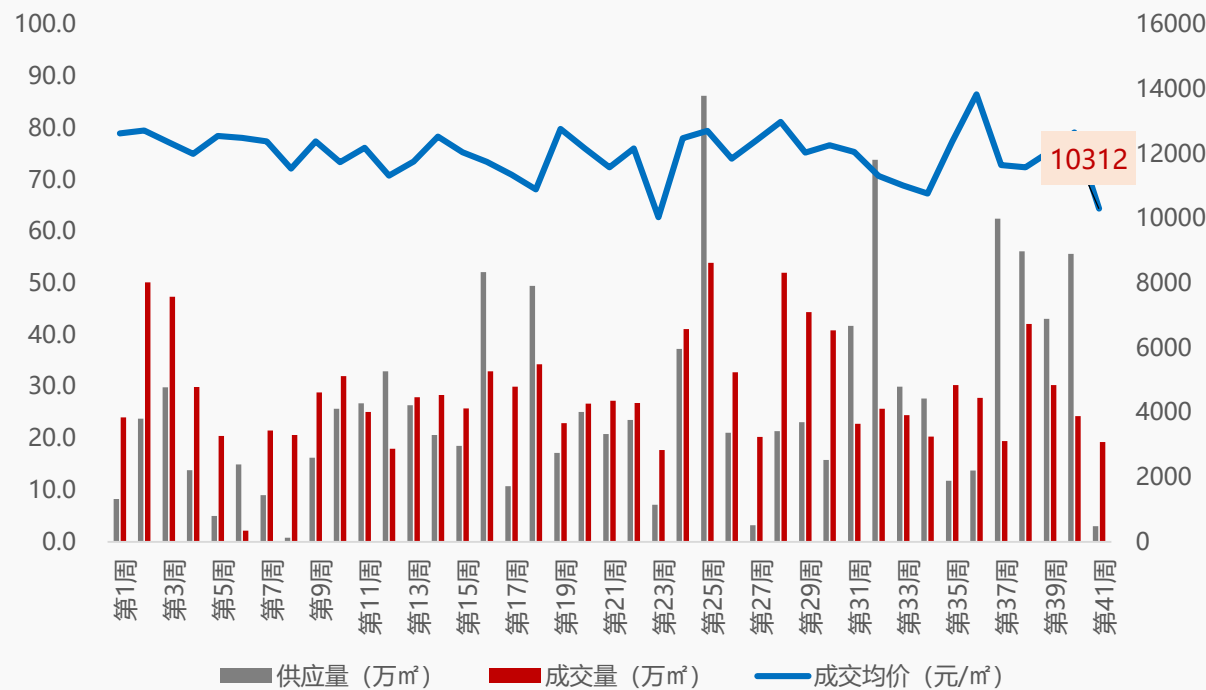
2019年第41周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周灞灞供应14.7万m²，供应量最大，其次是长安，供应3.5万m²；
- ◆ 成交量方面：航天城、沣东新城、长安成交居前三位，依次成交6.4万m²、3万m²和2.6万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是城东15372元/m²，城内15339元/m²及高新14717元/m²。

本周住宅供销价全面下滑； 沔西新城紫薇万科大都会荣登周度销售金额NO.1

2019年周度普通住宅供销价走势图



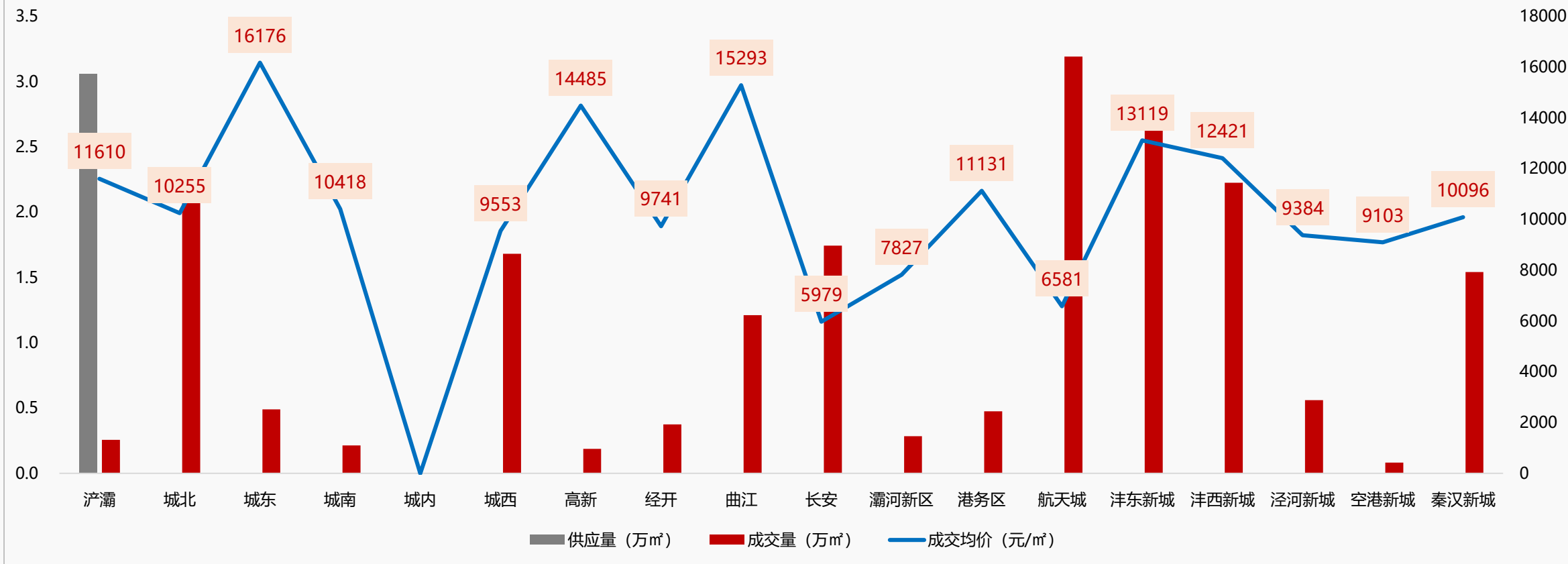
第41周普通住宅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	紫薇·万科大都会	229,923,013	18921.53	12151
2	绿地新里城	193,561,622	15504.43	12484
3	紫薇东进	182,534,112	17857.05	10222
4	鼎诚·馥桂园	146,598,739	15603.02	9396
5	中海·曲江大城	132,609,581	8455.24	15684

- ◆ 2019年第41周，住宅供应量3.1万m²，环比下降94.5%；成交量19.3万m²，环比下降20.6%，同比下降22.4%；受城西低价项目鼎诚馥桂园、长安经适房中铁新城集中备案影响，全市成交价格降至10312元/m²，环比下降18.6%，同比下降9.6%；
- ◆ 本周紫薇万科大都会、绿地新里城、紫薇东进销售金额居排行前三位。

灞灞以3.1万m²的供应量、航天城以3.2万m²的成交量位居全市之首，城东价格领跑全市

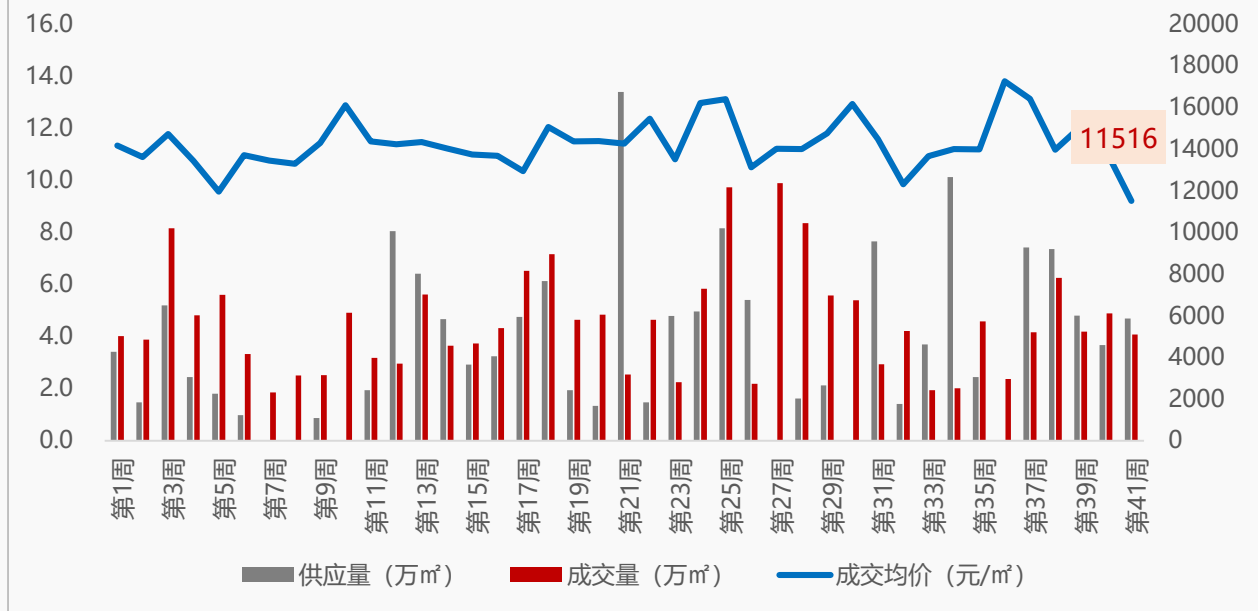
2019年第41周普通住宅分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周仅灞灞有所贡献，供应3.1万m²；
- ◆ 成交量方面：航天城、沣东新城、沣西新城成交居前三位，依次成交3.2万m²、2.7万m²和2.2万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是城东16176元/m²，曲江15293元/m²及高新14485元/m²。

本周洋房供应上涨，成交量价齐跌；航天城、经开、秦汉新城成交居全市前三位

2019年周度洋房供销价走势图



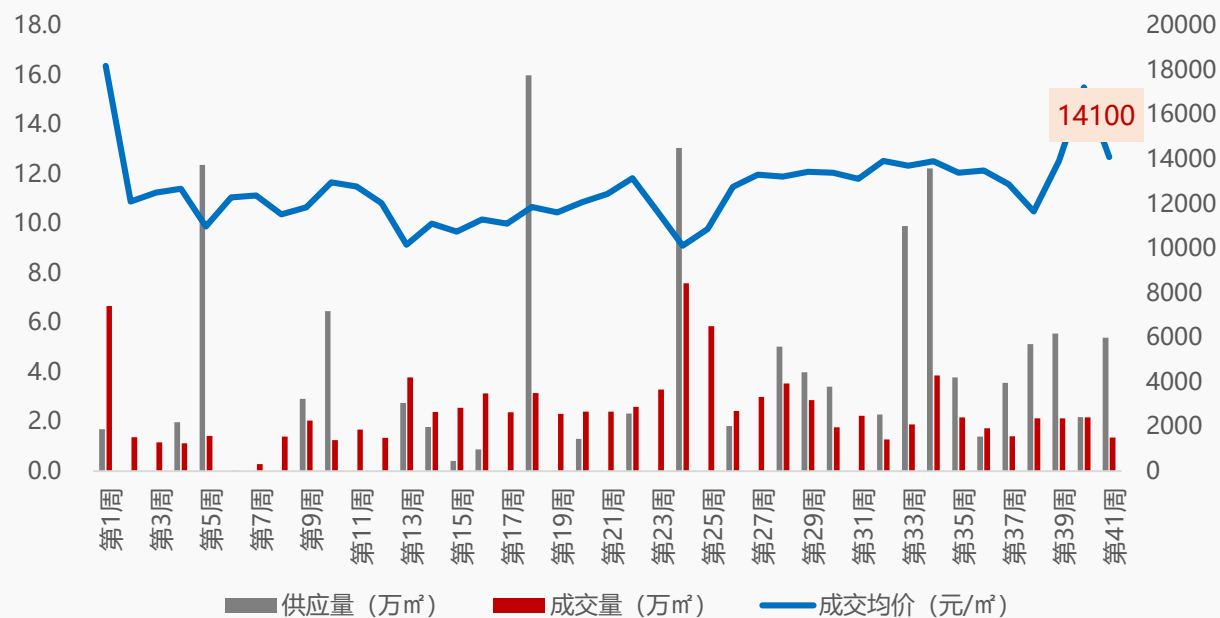
第41周洋房销售金额排行

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	山水香堤	132,100,946	17887.55	7385
2	龙湖·景粼天序	101,054,245	5761.06	17541
3	万科·公园大道	67,510,578	4713.55	14323
4	世茂璀璨倾城	30,534,236	2348.07	13004
5	绿地新里·格林公馆	27,834,638	2607.00	10677

- ◆ 2019年第41周，洋房供应量4.7万m²，环比上涨27.8%；成交量4.1万m²，环比下降16.6%，同比上涨344.3%；受长安山水香堤集中备案影响，全市成交价格降至11516元/m²，环比下降17.2%，同比下降14%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：长安以3.5万m²的供应量居首位，其次是浐灞，供应1.2万m²；成交量方面：航天城、经开、秦汉新城成交居前三位，依次成交2.3万m²、0.8万m²、0.3万m²；成交价格方面：居前三位的依次是城东22968元/m²，高新16382元/m²及曲江16344元/m²。

本周公寓供应大涨，成交量价齐跌；高新、浐灞、曲江成交居全市前三位

2019年周度公寓供销价走势图

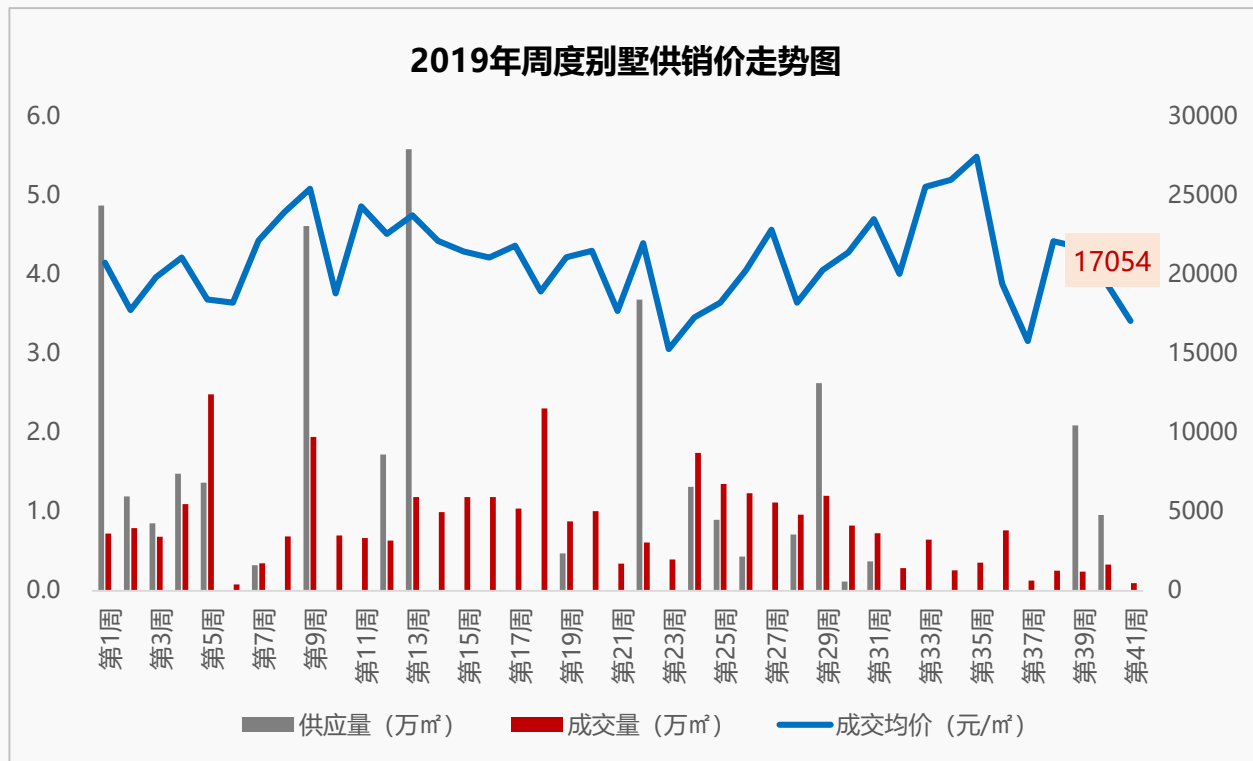


第41周公寓销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	鸿景国际	25,140,385	882.07	28502
2	华海大厦	20,715,323	991.64	20890
3	Spring+钛茂	18,520,702	1309.06	14148
4	西安华南城	11,704,556	1334.99	8768
5	明丰阿基米德	10,959,122	738.96	14830

- ◆ 2019年第41周，公寓供应量5.4万m²，环比上涨146.6%；成交量1.4万m²，环比下降37.3%，同比下降39.3%；成交价格14100元/m²，环比下降18.2%，同比上涨15%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅浐灞供应5.4万m²；成交量方面：高新、浐灞、曲江成交居前三位，依次成交0.31万m²、0.26万m²和0.17万m²；成交价格方面：居前三位的依次是高新21406元/m²，城南19773元/m²及航天城19698元/m²。

本周别墅无供应，成交量价齐跌；空港新城、秦汉新城成交居全市前列



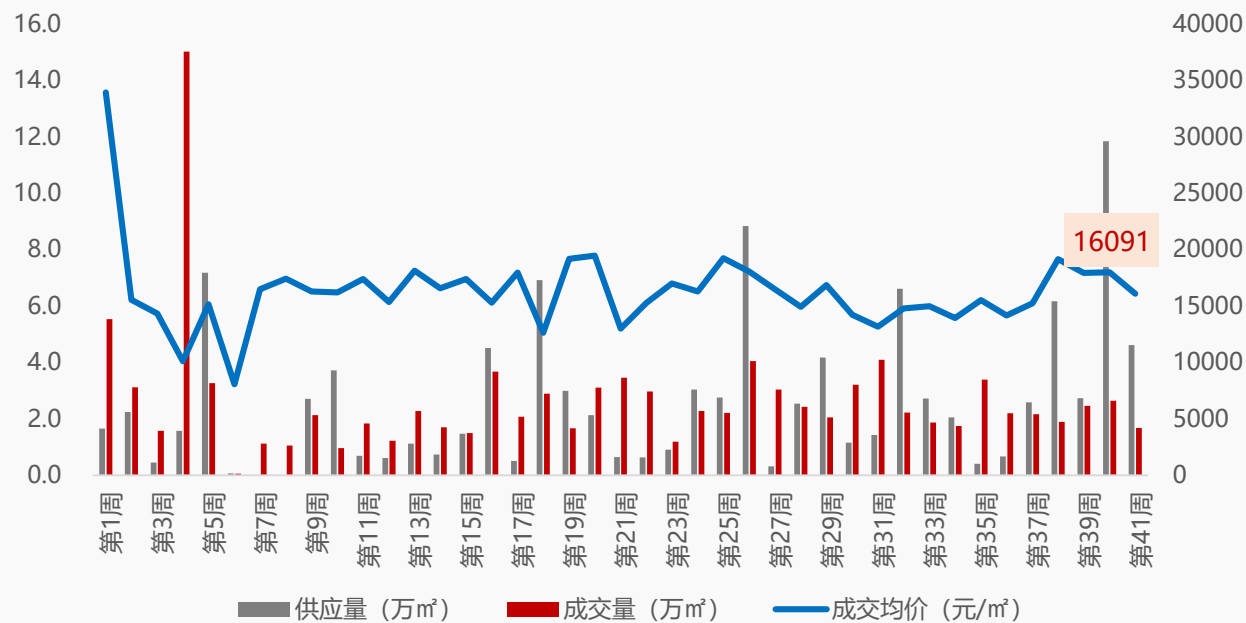
第41周别墅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	福星惠誉美术城·云玺	8,296,880	519.82	15961
2	春城十八里	7,961,023	434	18364

- ◆ 2019年第41周，别墅无供应；成交量0.1万㎡，环比下降71.1%，同比下降11.1%；成交价格17054元/㎡，环比下降13.1%，同比下降29.2%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：空港新城、秦汉新城成交居前列，依次成交0.05万㎡和0.04万㎡；成交价格方面：位居前列的依次是秦汉新城18364元/㎡及空港新城15961元/㎡。

本周商业供应缩水，成交量价齐跌；浐灞、曲江、长安成交居全市前三位

2019年周度商业供销价走势图



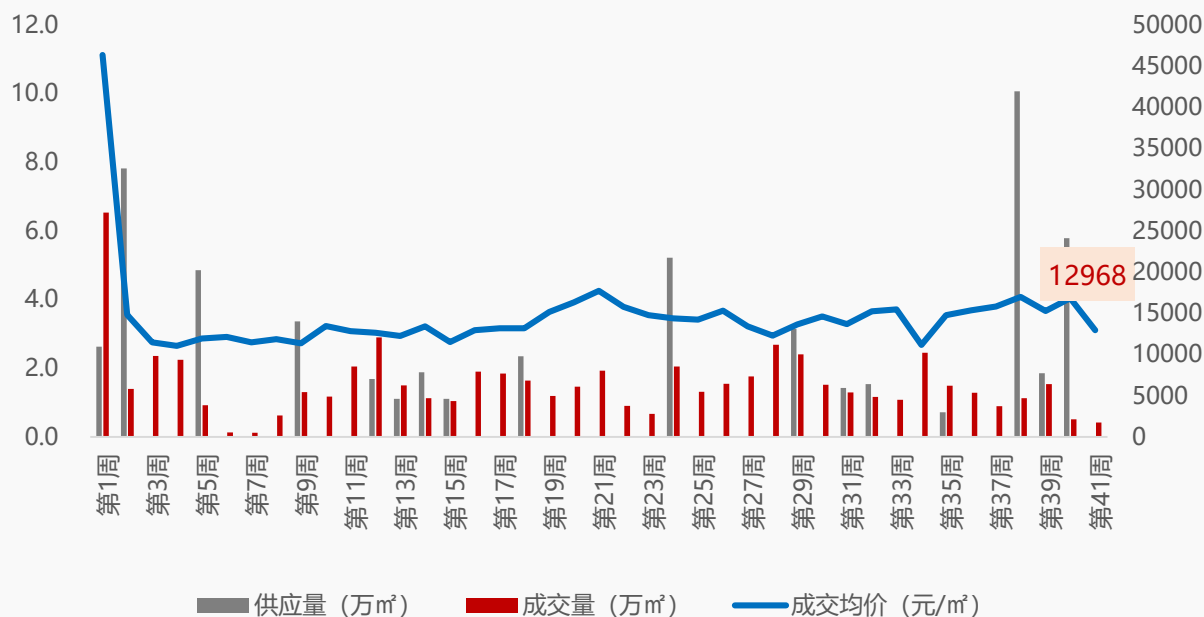
第41周商业销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	万科东方传奇	38,513,800	1925.69	20000
2	公园上城	34,634,223	2899.51	11945
3	西安环球贸易中心	27,551,165	1142.99	24104
4	贝斯特·康复路商贸广场	17,738,945	1364.76	12998
5	天地源·丹轩坊	10,077,900	335.93	30000

- ◆ 2019年第41周，商业供应量4.6万m²，环比下降61%，同比下降44.8%；成交量1.7万m²，环比下降36.2%，同比下降49.6%；成交价格16091元/m²，环比下降10.7%，同比下降18.1%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅浐灞供应4.6万m²；成交量方面：浐灞、曲江、长安成交居前三位，依次成交0.4万m²、0.25万m²、0.22万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是城西28205元/m²，城内26393元/m²及高新24905元/m²。

本周办公无供应，成交量价齐跌；高新、曲江、航天城成交居全市前三位

2019年周度办公供销价走势图



第41周办公销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	太和时代广场	10,367,491	736.43	14078
2	航天城中心广场	6,921,993	575.21	12034
3	高新时代广场	4,319,972	382.12	11305
4	睿中心	3,900,000	194.83	20017
5	曲江银座	3,753,382	412.91	9090

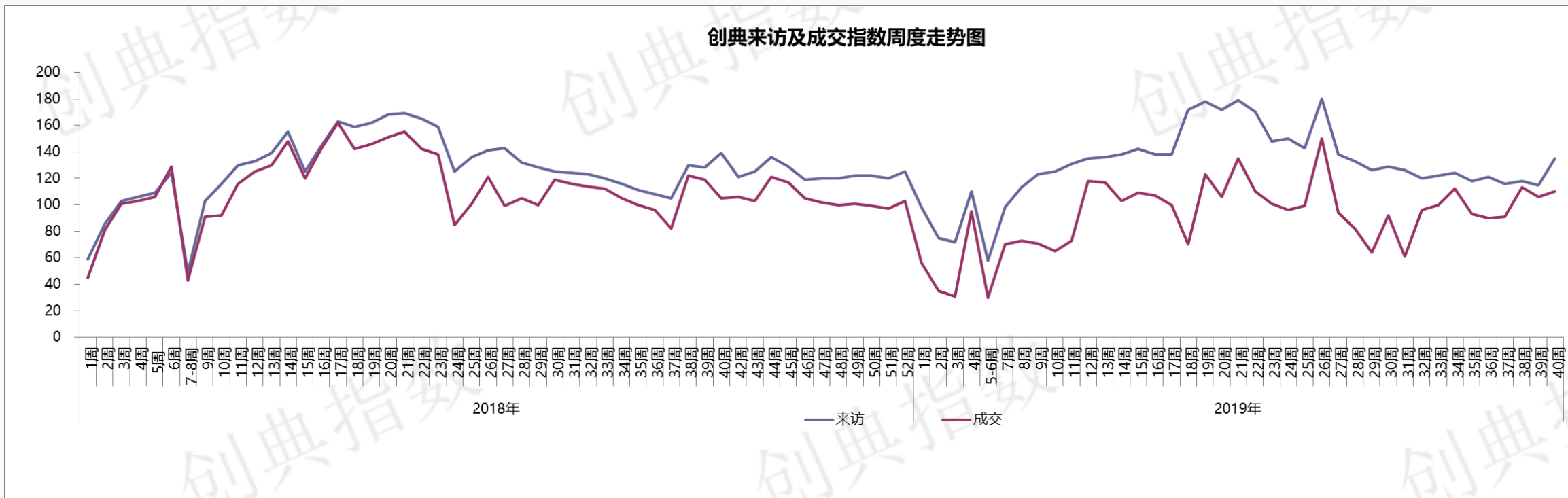
- ◆ 2019年第41周，办公无供应；成交量0.4万㎡，环比下降17.5%，同比下降75.5%；成交价格12968元/㎡，环比下降23.1%，同比上涨1.6%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：高新、曲江、航天城位居成交前三甲，依次成交0.2万㎡、0.061万㎡、0.058万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是高新14567元/㎡，城南12302元/㎡及曲江12186元/㎡。

PART 04 创典监测



国庆节后楼市延续平稳，项目平均到访量、成交量微幅下滑

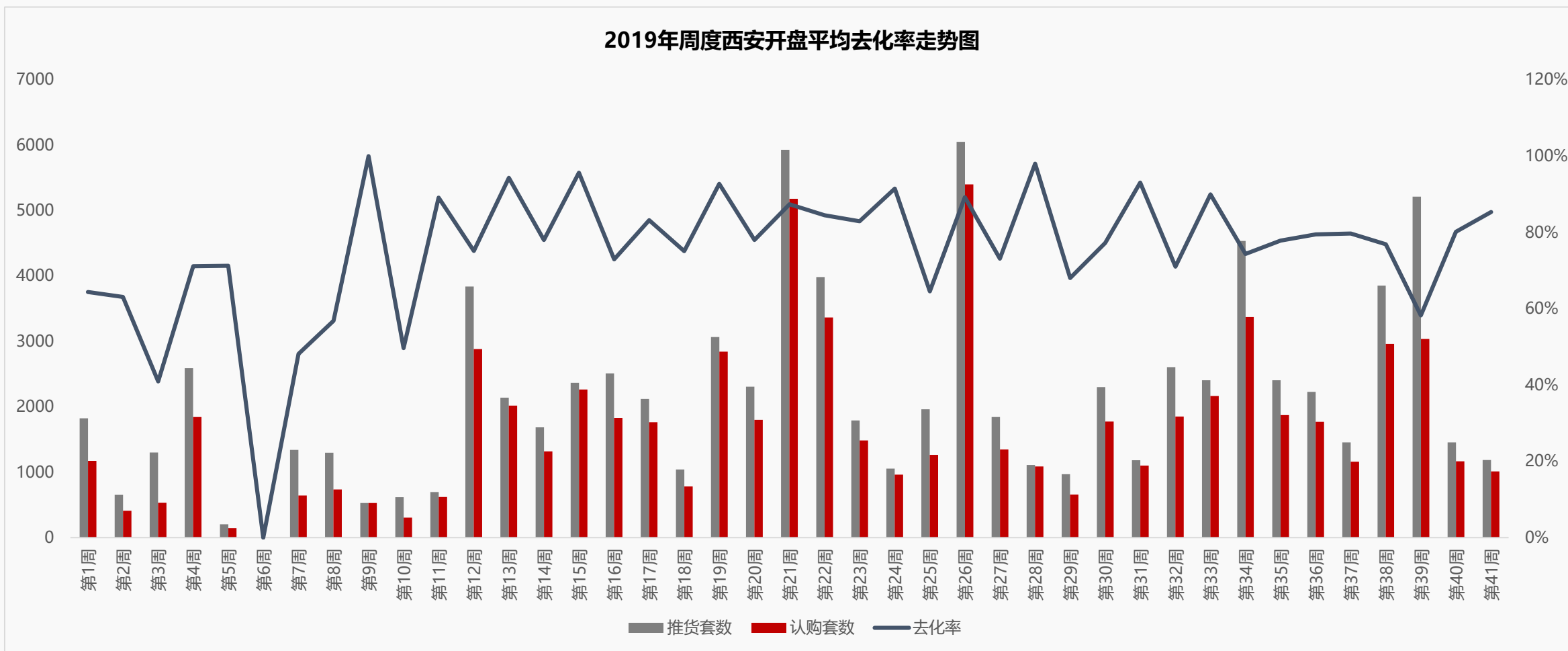
创典指数显示：第41周项目来访指数121，环比下滑10%，成交指数107，环比下滑3%。



(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。)

本周西安开盘项目量、推货量持续低位态势，去化率涨至85%

2019年周度西安开盘平均去化率走势图



◆ 2019年第41周，西安合计4个项目开盘，相比上周减少3个，整体推货量1186套，去化量1012套，去化率85%，比上周上涨5个百分点；从典型项目来看，去化率最高项目为天地源·万熙天地，为97%。

2019年第41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
10.7	沣东	朗诗未来街区	2#	摇号	高层	一室、三室	67-104	128	117	91%	13501	精装
10.9	城西	保亿公元印	1#	摇号	高层	四室、五室	165-173	63	37	59%	14678	精装
10.8	高新	南飞鸿·十年城	7#	摇号	高层	三室	98-127	238	126	53%	13583	毛坯
10.9-10.12		天地源·万熙天地	2#	摇号	高层	三室	102-135	232	232	100%	14804	毛坯
			3#	摇号	高层	三室、四室、跃层	103-236	113	113	100%	15431	毛坯
			5#	摇号	高层	三室、四室	101-155	238	238	100%	15336	毛坯
			7#	摇号	高层	三室、四室	109-180	174	149	86%	16403	毛坯

本周无价格公示信息!



本周楼市大放量，12个项目获证，新批预售房源6123套，其中住宅2166套，大华锦绣前城、苏宁雲著等热点项目获证

区域	项目名称	可售楼栋	预售套数(住宅)	预售面积	预售信息
产灞	远洋合能·枫丹江屿	1,2,5,6,8幢	364 (306)	46193	1#楼, 总高11层, 2个单元, 1T2H, 面积142㎡; 2#楼, 总高11层, 2个单元, 1T2H, 面积141㎡; 5#楼, 总高16层, 2个单元, 1T2H, 面积125-142㎡; 6#楼, 总高17层, 2个单元, 1T2H, 面积125-142㎡; 8#楼, 总高17层, 3个单元, 1T2H, 面积125-142㎡, 小高层均价12887元/㎡; 洋房均价14258元/㎡
	立达国际机电城	3幢	1992	101277	办公
	蔚蓝东庭	12,13幢	112	16636	商业
	锦绣天下	52幢	239	12510	车库
	保利·心语花园	20幢	25	1531.4	商业
城西	德杰·状元府邸	6幢	115 (104)	15181	6#楼, 总高30层, 1个单元, 2T4H, 面积 98-117㎡, 均价12106元/㎡
城东	西安壹号院	18幢	711	28813	车库
经开	华岭中央公园	3,4幢	715 (715)	42202	3#楼, 总高30层, 3T11H, 面积 36-101㎡; 4#楼, 总高30层, 3T11H, 面积 28-101㎡
高新	苏宁雲著	3,4,5幢	564 (444)	60153	3#楼, 总高32层, 2个单元, 2T4H, 面积 108-130㎡; 4#楼, 总高32层, 1个单元, 2T4H, 面积 108-130㎡; 5#楼, 总高19层, 1个单元, 2T4H, 面积 110-132㎡, 均价17638元/㎡
	万科翡翠国宾(B地块)	6幢	640	32739	车库
长安	中海·长安府	5,6,7幢	198 (198)	35046	5#、6#、7#楼, 总高均为11层, 3个单元, 1T2H, 面积140-288㎡, 均价18600元/㎡
航天城	大华锦绣前城	18,19幢	448(399)	50018	18#楼, 总高34层, 2个单元, 2T4H, 面积 98-143㎡; 19#楼, 总高33层, 1个单元, 2T4H, 面积 98-128㎡, 均价11800元/㎡

【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18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，2018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。