

第45周

西安市场周报

【2019.11.4-2019.11.10】



PART 01 宏观环境



央行下调中期借贷便利5个基点以降低全社会融资成本，受此影响11月LPR或将下行

11月5日，中国人民银行开展中期借贷便利(MLF)操作4000亿元，与当日到期量基本持平，期限为1年，中标利率为3.25%，较上期下降5个基点。这是MLF利率年内首次下调，今年以来，一年期MLF利率一直为3.3%。

政策解读：

为应对经济下行压力，央行自2018年以来首次下调MLF，以稳定经济增长，降低全社会融资成本。MLF的下调势必将带动LPR的下降，而LPR的下降无疑对楼市产生积极利好，但需要注意的是在房住不炒和各项政策约束背景下，整体房贷下调空间有限，首套房贷利率或将有望迎来宽松。



对冲经济下行压力，西安市人民政府办公厅印发稳增长有关工作清单的通知，四季度将加快居住用地供应节奏、严控房价涨幅

为深入贯彻落实省委十三届五次全会、市委十三届九次全会精神，确保年度目标任务顺利完成，结合《陕西省人民政府办公厅关于印发稳增长有关工作清单的通知》（陕政办函〔2019〕155号）和西安市实际，11月6日提出市发改委等12个重点部门稳增长工作清单。

市住房和城乡建设局稳增长工作清单

房地产市场调控：

- 保持调控定力，进一步加强市场监测分析。
- 配合资源规划部门严格落实居住用地供应“五类调控目标管理”，**加快居住土地供应节奏、加大供应总量。**
- 严格执行商品住房项目价格申报指导制度，**严控房价涨幅。**

2019年住宅用地“五类”调控目标

商品住房库存消化周期在36个月以上
停止供地

商品住房库存消化周期18~36个月
适当减少供地

商品住房库存消化周期12~18个月
维持供地持平水平

商品住房库存消化周期6~12个月
增加供地

商品住房库存消化周期6个月以下
显著增加并加快供地

西安规范人才认定工作，提升城市人才吸附能力

11月7日，西安人力资源和社会保障局发布《西安市D、E类人才分类认定办法（试行）的补充通知》，其中人才认定增补条件为近期连续3个月社保或个税或收入证明。

西安人才住房补贴政策

人才类别	购房补贴	租房补贴	人才公寓
A类	购房款的50%，补贴上限为100万，5年内按年度核发	6500元/月，最高补贴5年	180平米免收租金，工作5年并落户，产权可赠与个人
B类	购房款的50%，补贴上限为70万，5年内按年度核发	5000元/月，最高补贴5年	150平米免收租金，5年内免租
C类	购房款的50%，补贴上限为40万，5年内按年度核发	3500元/月，最高补贴5年	120平米免收租金，5年内免租
D类	——	1000元/月，最高补贴3年	90平米，3年内按照同地段、同类型商品住房市场租金的50%收取
E类	——	300元/月，最高补贴3年	70平米，3年内按照同地段、同类型商品住房市场租金的72%收取

强化城市主体责任，马鞍山限价稳定市场预期、广西深化户籍改革全面放开落户限制、南京降低人才购房门槛为城市发展蓄力

马鞍山

11月4日，马鞍山住房和城乡建设局印发《关于做好商品房销售管理工作的通知》。

- 商品房预售最小规模调整为栋，商品房预售许可工程形象进度为总层数的二分之一；
- 新预售楼盘重点监管资金监管标准调整为：多层(6层及以下)1680元/平米，小高层(7—11层)1890元/平米；高层(12层以上)2100元/平米；
- 新备案项目商品住房销售价格不得高于备案价格，不得低于备案价格10%。

广西

11月6日，广西壮族自治区人民政府颁布《广西深化户籍制度改革若干规定》。

- 全面放开城镇落户条件，取消参保、居住年限、就业年限等落户限制；
- 自2019年12月1日起，我区农村籍大学生申请将户口迁往城镇落户的，以自愿为原则，落户后可随时申请将户口迁回原籍。

南京

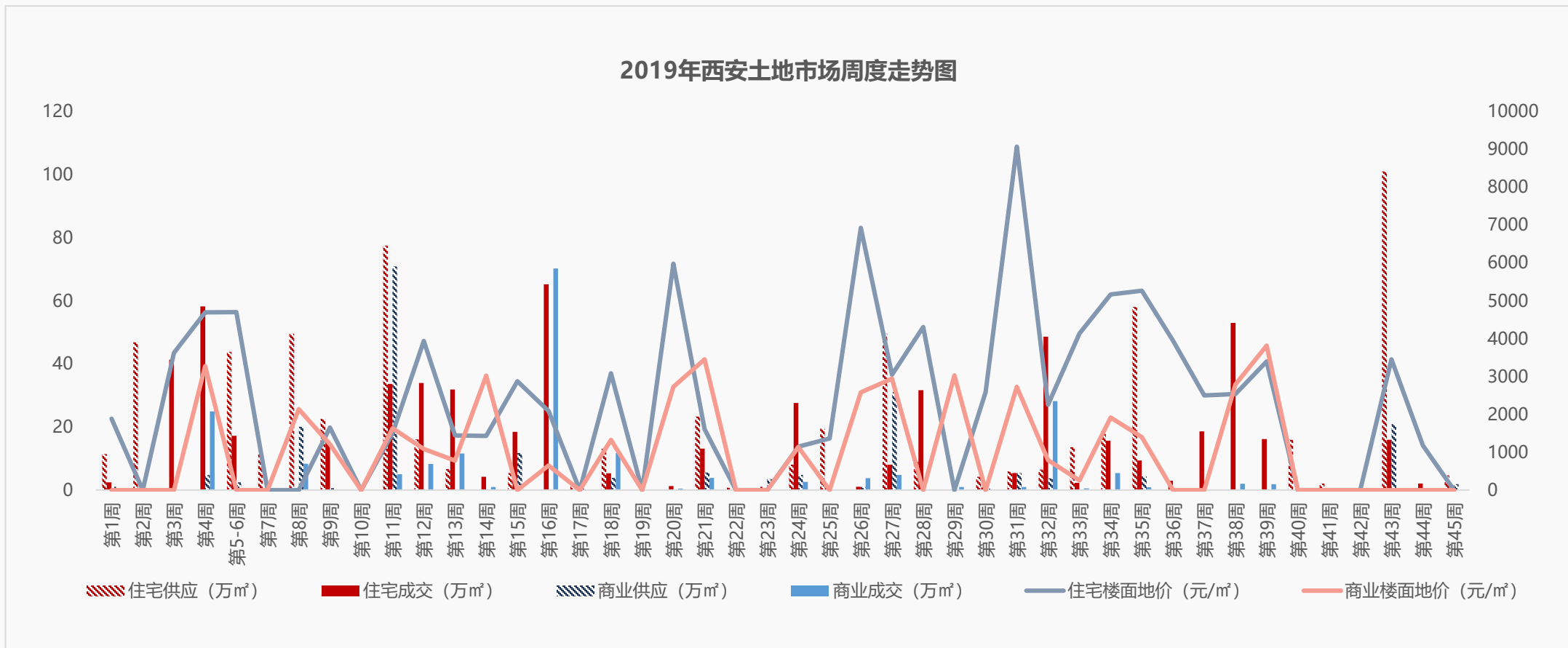
11月7日，南京市委政府召开新闻发布会，出台《2020年南京市人才购买商品住房办法（试行）》，将于2020年1月1日起施行。

- 全市可售商品住房均对人才优先供应，每批次供应房源为本次申请上市销售量的20%—30%，具体数量由开发企业根据人才需求，在项目销售方案中明确；
- 供应对象不限户籍，包含海外人才和港、澳、台人才。

PART 02 土地市场



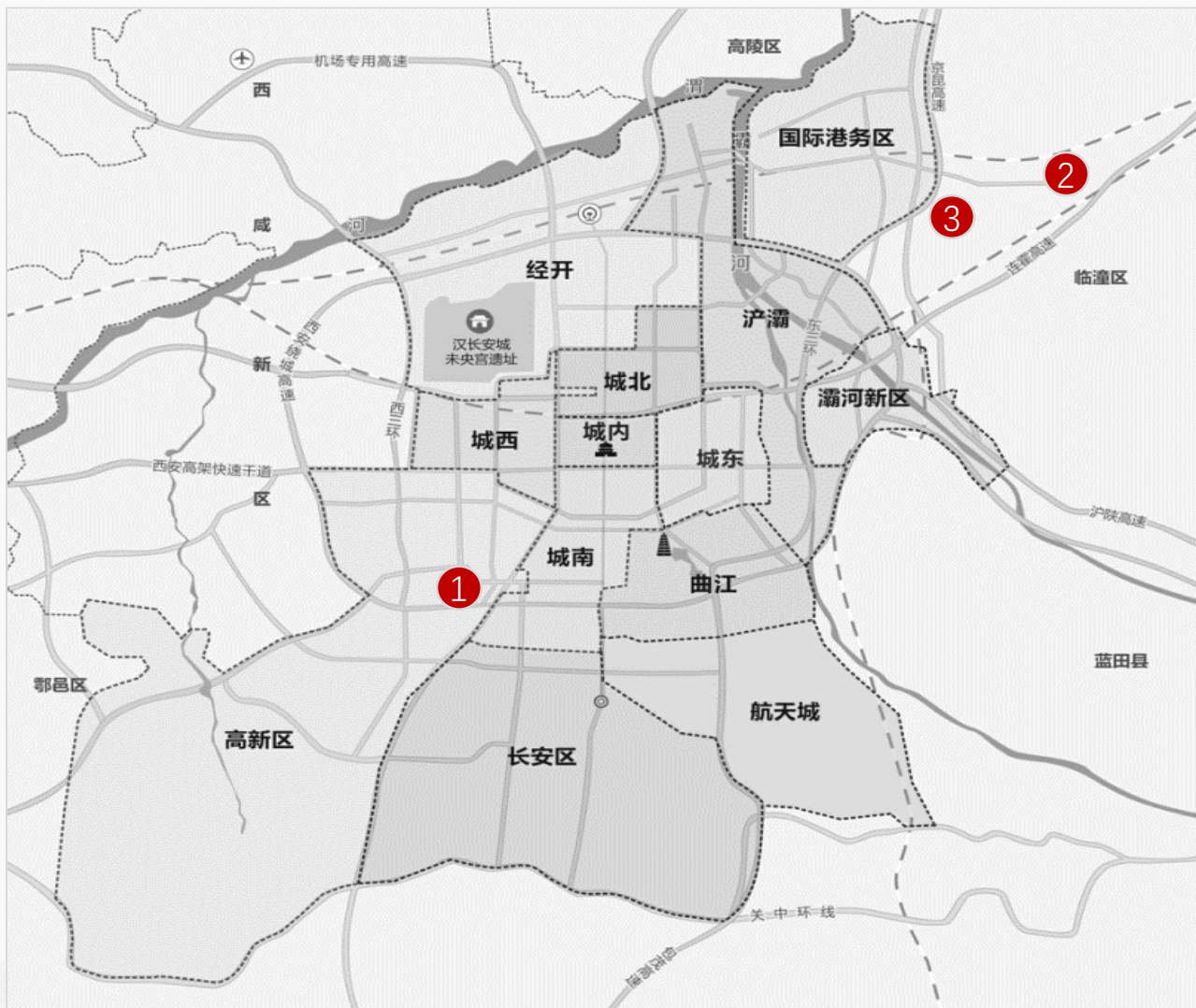
供应低位徘徊，成交再度挂零，土地市场延续平淡走势



◆ **供应**：本周供应土地3宗，供应面积6.6万m²（约99.5亩），计容建面约25.4万m²。

◆ **成交**：本周无成交。

本周推出3宗土地，土地总面积99.5亩，其中高新1宗，面积17.3亩，临潼2宗，面积82.2亩。



区域	序号	宗地编号
高新	1	GX3-1-41-7
临潼	2	LT4-55-30
临潼	3	LT4-55-19

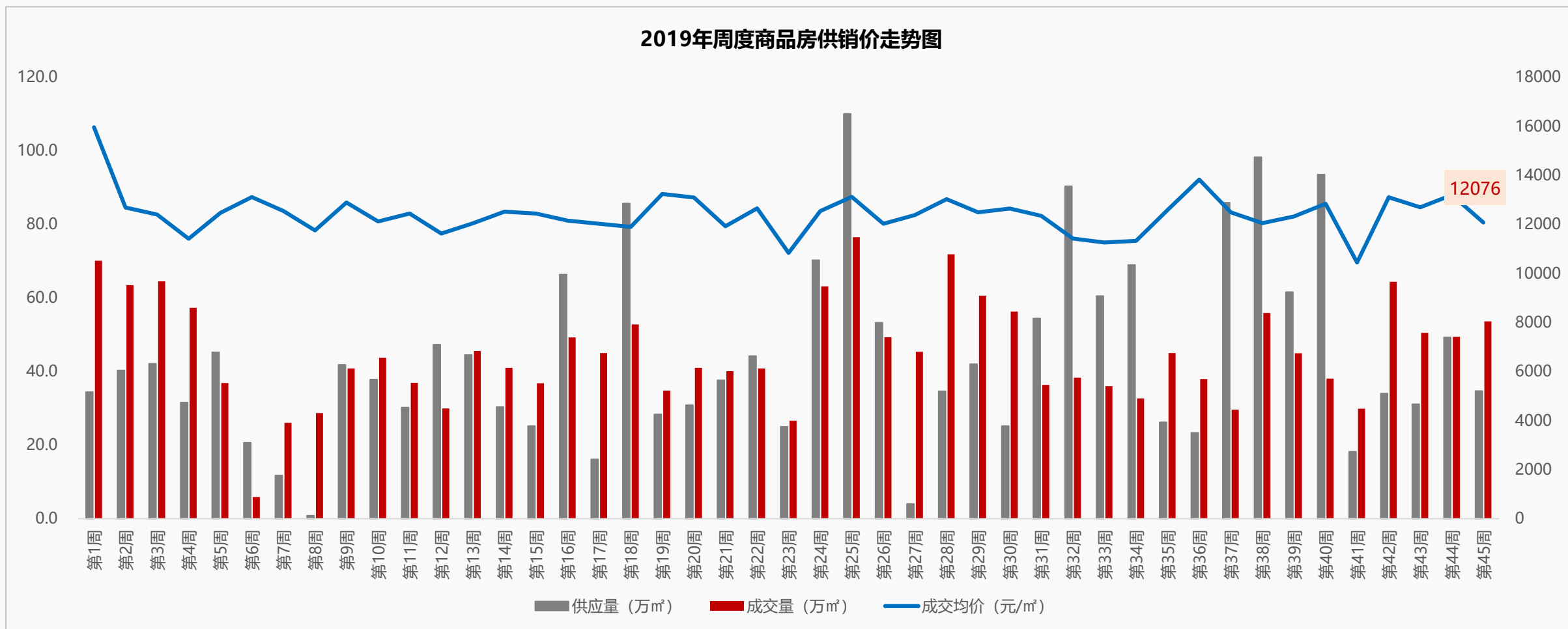
序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	绿化率	建筑密度
1	高新	GX3-1-41-7	高新区锦业一路以北、丈八一路以西	17.3	商务	9.63-10.13	≥25%	≤50%
2	临潼	LT4-55-30	临潼区芷渭东三路西侧、秦汉南一路北侧	70.2	住宅	≤2.6	≥35%	≤20%
3	临潼	LT4-55-19	临潼区现代物流区210国道以东, 西安宝湾国际物流中心西侧	12.0	零售商业用地	≤1.94	≥25%	≤53.37%



PART 03 数据楼市



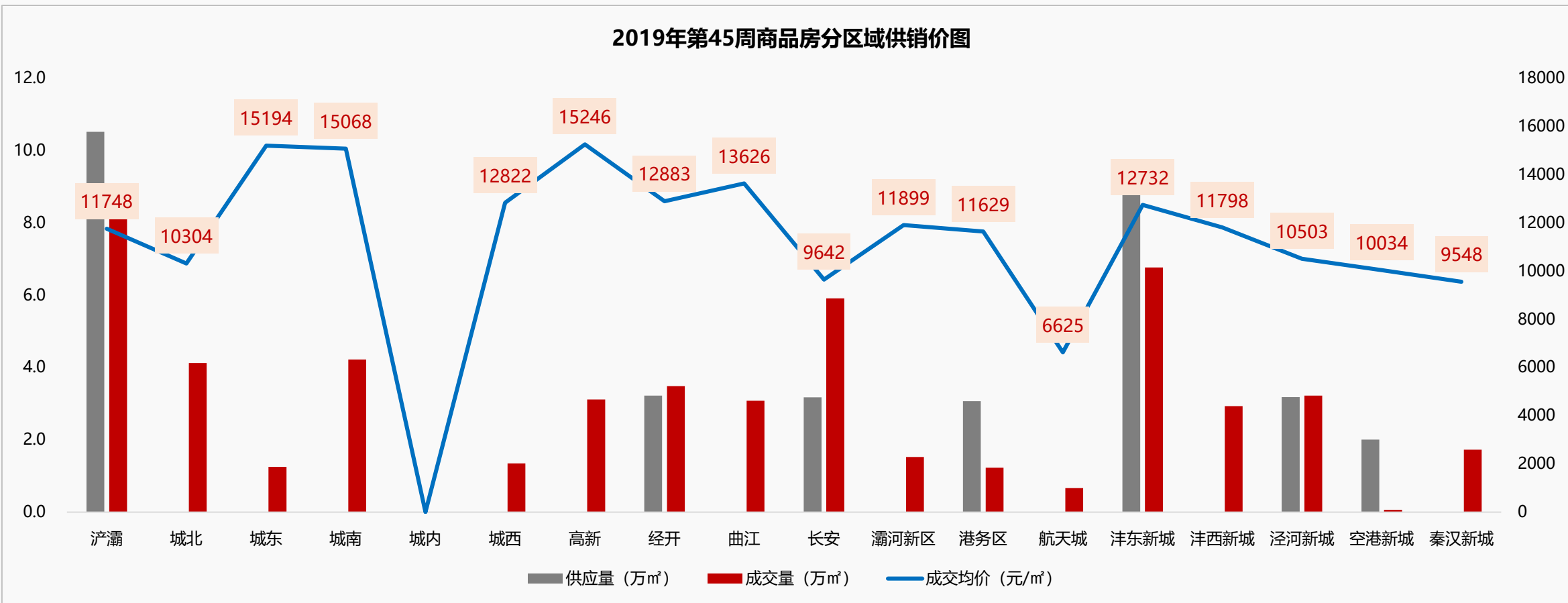
本周西安商品房供应量下降，成交量涨价跌



◆ 2019年第45周，商品房供应量34.7万㎡，环比下降29.7%，同比下降7.1%；成交量53.6万㎡，环比上涨8.4%，同比上涨63%；成交价格12076元/㎡，环比下降8.5%，同比上涨9.7%。

浐灞以10.5万m²的供应量、9万m²的成交量位列全市供销之首，高新价格领跑全市

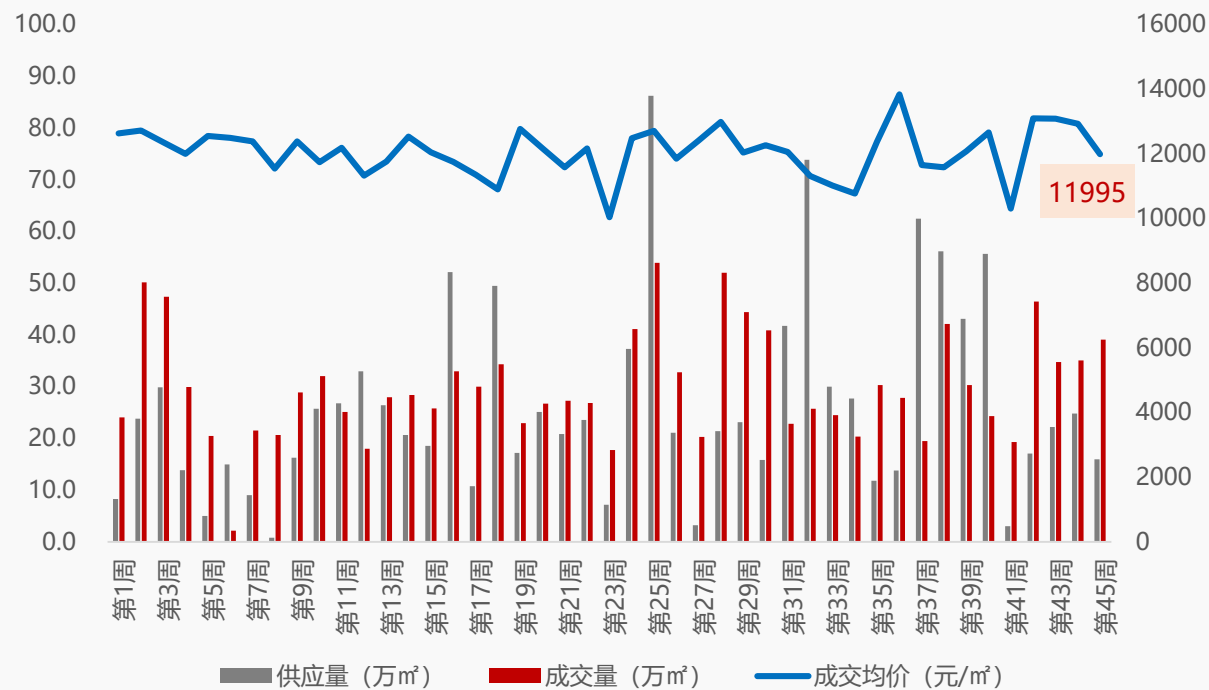
2019年第45周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周浐灞供应10.5万m²，供应量最大，其次沣东新城和经开，分别供应9.5万m²和3.2万m²；
- ◆ 成交量方面：浐灞、沣东新城、长安成交居前三位，依次成交9万m²、6.8万m²和5.9万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是高新15246元/m²，城东15194元/m²及城南15068元/m²。

本周住宅供应下降，成交量涨价跌； 沱东新城绿地新里城荣登周度销售金额NO.1

2019年周度普通住宅供销价走势图

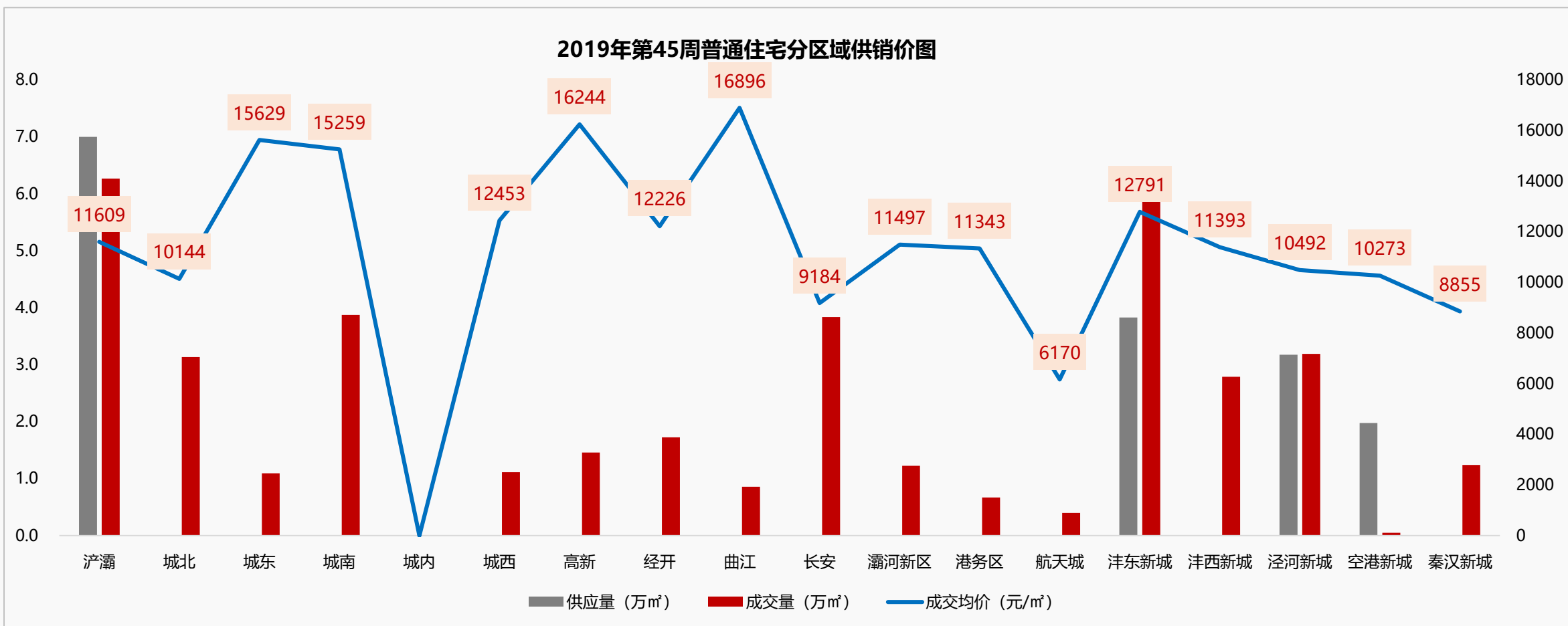


第45周普通住宅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	绿地新里城	355,574,456	28092.55	12657
2	中国铁建·花语城	345,808,180	32194.80	10741
3	紫薇东进	283,967,996	27798.51	10215
4	拉克雷公馆	220,453,497	13273.74	16608
5	天地源·万熙天地	218,814,077	14045.90	15579

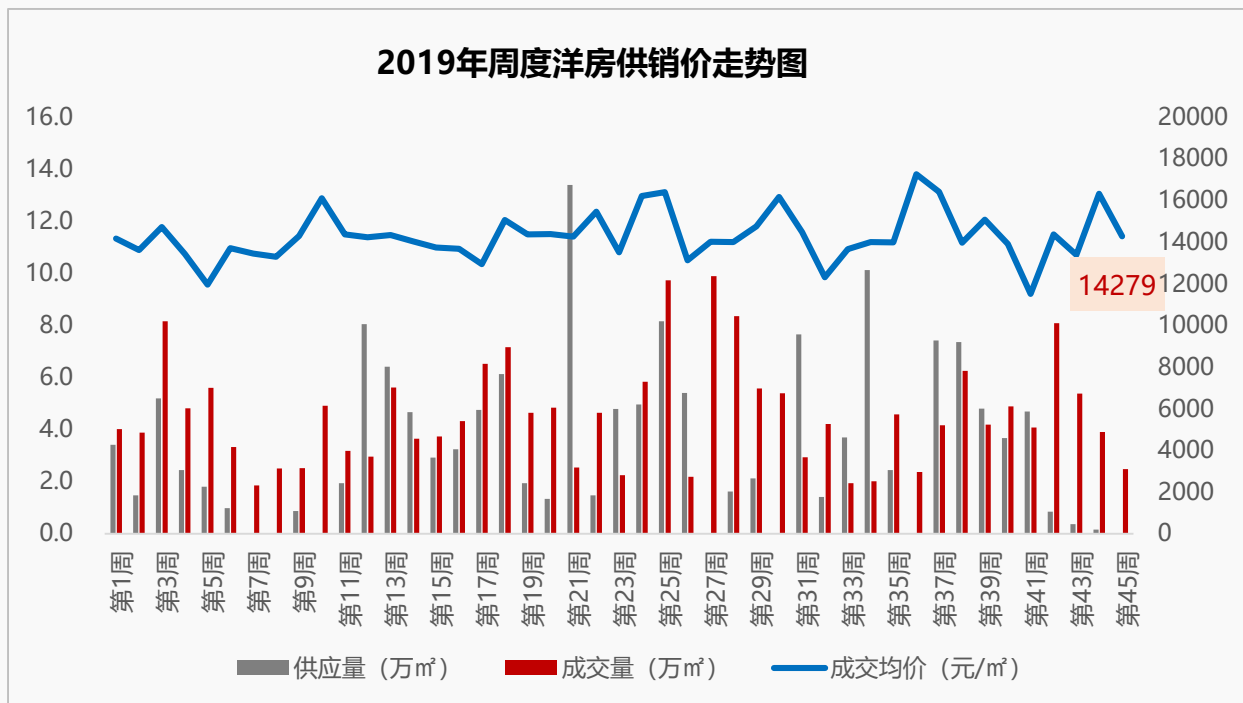
- ◆ 2019年第45周，住宅供应量16万㎡，环比下降35.6%，同比下降33%；成交量39.1万㎡，环比上涨11.5%，同比上涨100.9%；成交价格11995元/㎡，环比下降7.3%，同比上涨11.2%；
- ◆ 本周绿地新里城、中国铁建·花语城、紫薇东进销售金额居排行前三位。

浐灞以7万m²的供应量、6.3万m²的成交量位居全市之首，曲江价格领跑全市



- ◆ 供应量方面：本周浐灞供应7万m²，供应量最大，其次沣东新城和泾河新城，分别供应3.8万m²和3.2万m²；
- ◆ 成交量方面：浐灞、沣东新城、城南成交居前三位，依次成交6.3万m²、6.2万m²和3.9万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是曲江16896元/m²，高新16244元/m²及城东15629元/m²。

本周洋房无供应，成交量价齐跌；浐灞、秦汉新城、沣东新城成交居全市前三位



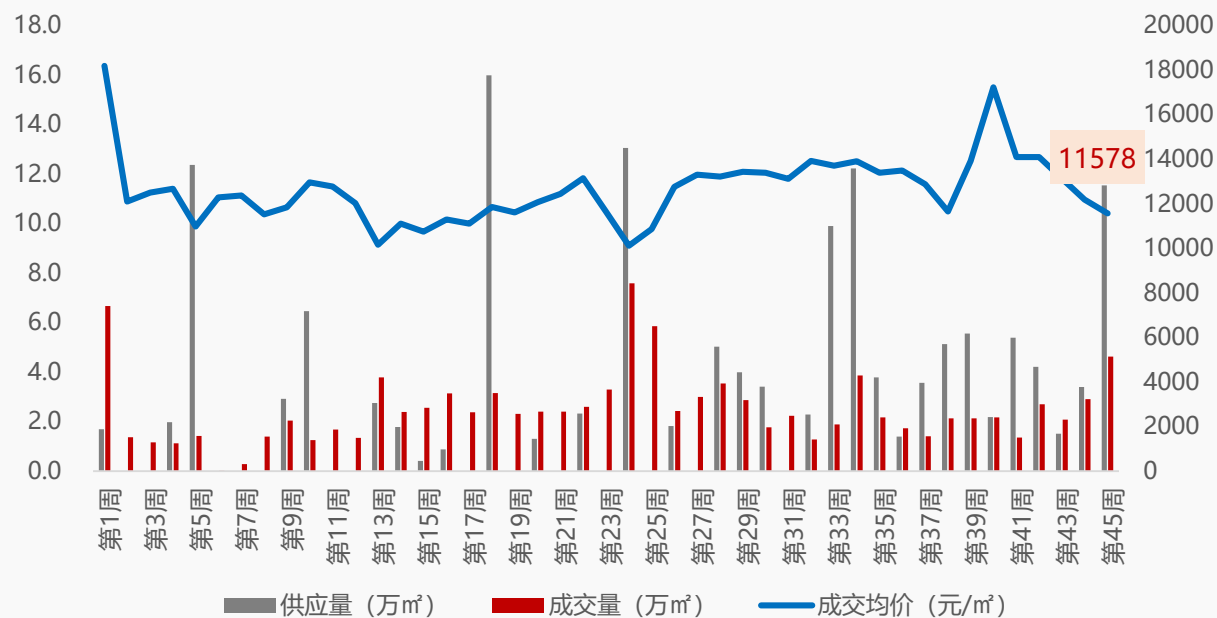
第45周洋房销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	恒大御龙湾	83,181,955	5436.93	15299
2	西安恒大文化旅游城	28,410,238	2627.00	10815
3	绿城西安全运村	26,372,098	1804.52	14614
4	世茂璀璨倾城	25,099,978	1710.12	14677
5	远洋合能·枫丹江屿	24,863,081	1692.09	14694

- ◆ 2019年第45周，洋房无供应；成交量2.5万㎡，环比下降36.5%，同比上涨3%；成交价格14279元/㎡，环比下降12.5%，同比下降7.9%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：浐灞、秦汉新城、沣东新城成交居前三位，依次成交1万㎡、0.5万㎡、0.2万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新22394元/㎡，城东18685元/㎡及长安16051元/㎡。

本周公寓供应放量，成交量涨价跌；长安、浐灞、城北成交居全市前三位

2019年周度公寓供销价走势图



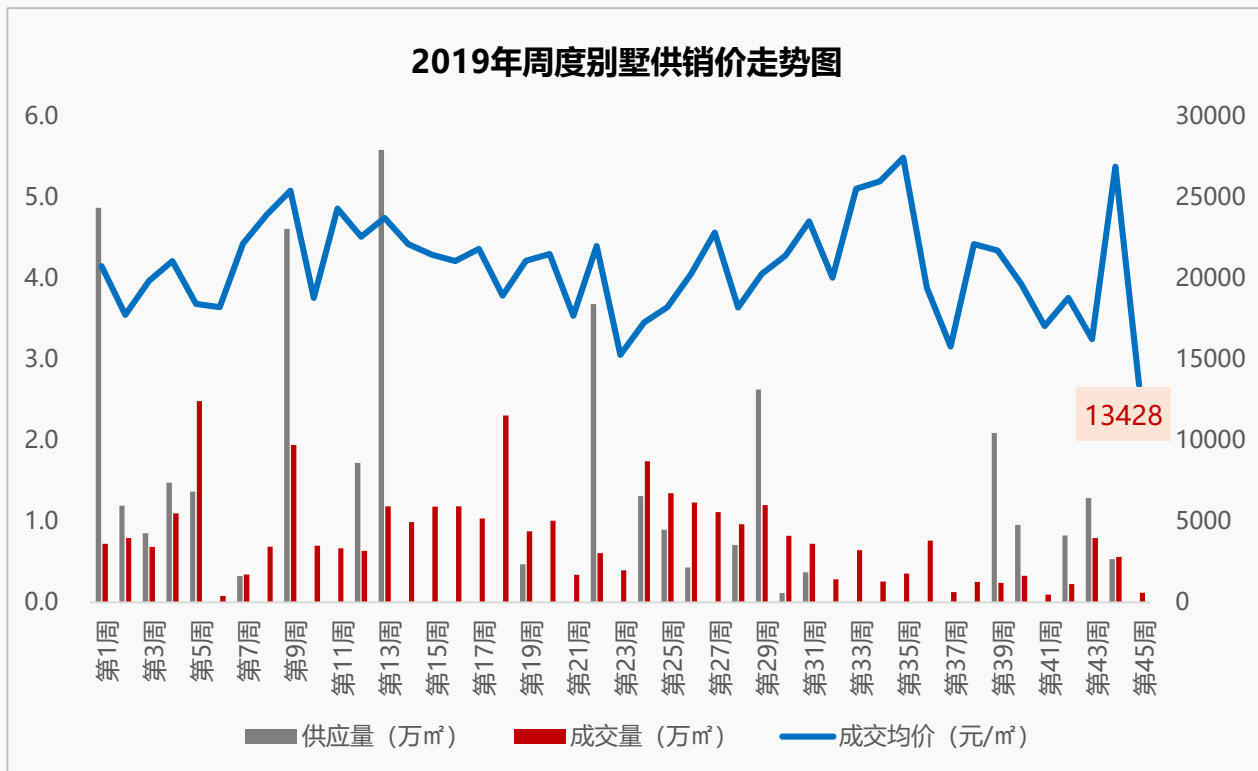
第45周公寓销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	鹏润·悦秀城	100,016,808	8972.17	11147
2	UPark国际	59,862,296	6911.18	8662
3	紫郡华宸	53,909,371	6091.45	8850
4	金辉世界城	53,041,687	3311.14	16019
5	曲江·华著中城	34,819,506	2228.62	15624

- ◆ 2019年第45周，公寓供应量11.5万㎡，环比上涨239.7%，同比上涨403.2%；成交量4.6万㎡，环比上涨59.2%，同比上涨349.4%；成交价格11578元/㎡，环比下降5%，同比下降10.2%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：沣东新城以5.1万㎡的供应量居首位，其次是港务区和浐灞，分别供应2.9万㎡和2.5万㎡；成交量方面：长安、浐灞、城北成交居前三位，依次成交1.14万㎡、1.07万㎡和0.7万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新19319元/㎡，航天城19177元/㎡及曲江15888元/㎡。

本周别墅无供应，成交量价齐跌；全市仅灞河新区有所成交

2019年周度别墅供销价走势图



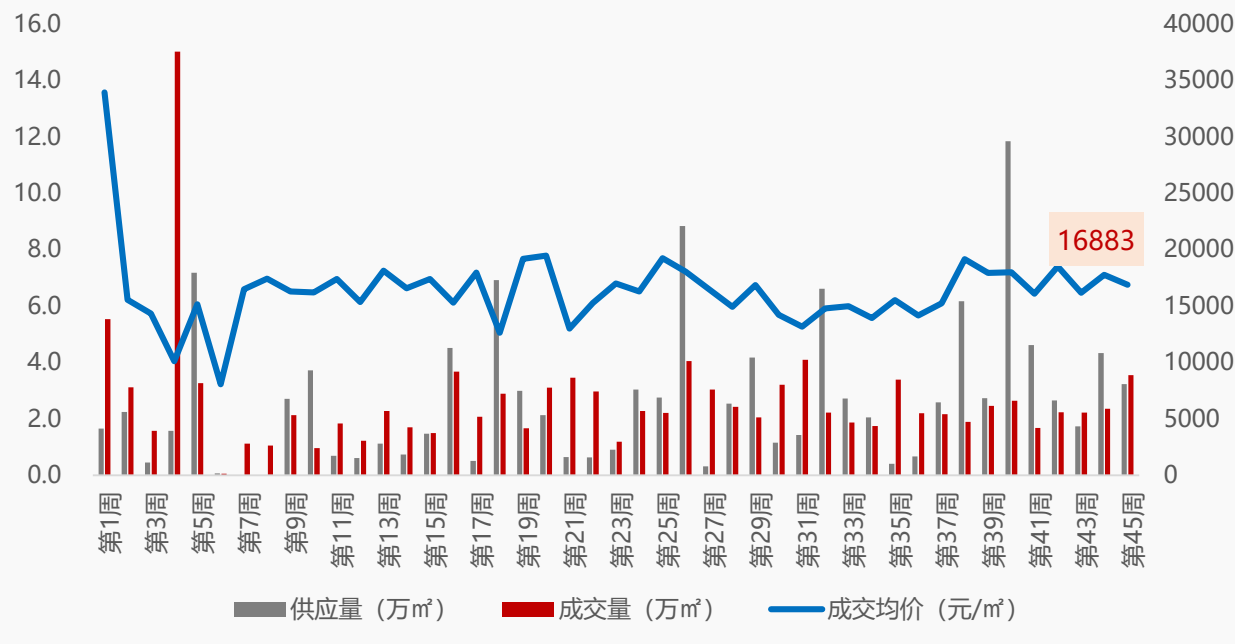
第45周别墅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	保利·林语溪	16,129,485	1201	13428

- ◆ 2019年第45周，别墅无供应；成交量0.1万m²，环比下降78.6%，同比下降50.1%；成交价格13428元/m²，环比下降50.1%，同比下降20%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：灞河新区成交0.1万m²；成交价格方面：灞河新区13428元/m²。

本周商业供应下降，成交量涨价跌；曲江、经开、浐灞成交居全市前三位

2019年周度商业供销价走势图



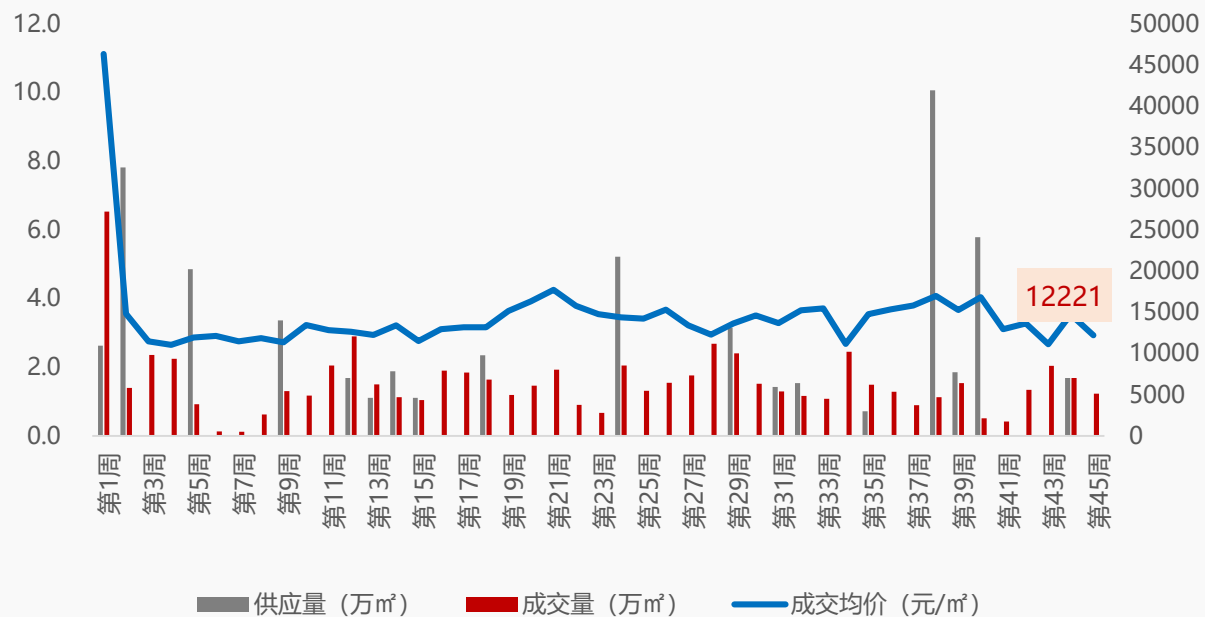
第45周商业销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	天地源·曲江香都	61,978,420	3992.91	15522
2	保利中央公园	53,337,998	3067.10	17390
3	金辉世界城	33,007,321	1463.45	22554
4	开元·第一城	28,690,450	1327.73	21609
5	沣西吾悦广场	22,959,314	1074.40	21369

- ◆ 2019年第45周，商业供应量3.2万㎡，环比下降25.5%，同比上涨53.3%；成交量3.5万㎡，环比上涨50.4%，同比上涨1.3%；成交价格16883元/㎡，环比下降5%，同比上涨22.7%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：长安以2.2万㎡的供应量居首位，其次是浐灞和沣东新城，分别供应0.5万㎡和0.4万㎡；成交量方面：曲江、经开、浐灞成交居前三位，依次成交0.7万㎡、0.54万㎡、0.53万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是高新27497元/㎡，灞河新区26740元/㎡及城西24149元/㎡。

本周办公无供应，成交量价齐跌；高新、经开、曲江成交居全市前三位

2019年周度办公供销价走势图



第45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	巍然大厦	28,309,618	2664.71	10624
2	绿地国际花都	22,901,478	2304.27	9939
3	国瑞西安金融中心	12,421,118	642.28	19339
4	鑫苑大都汇	9,306,513	732.92	12698
5	华商豪盛旺座城	9,175,005	549.57	16695

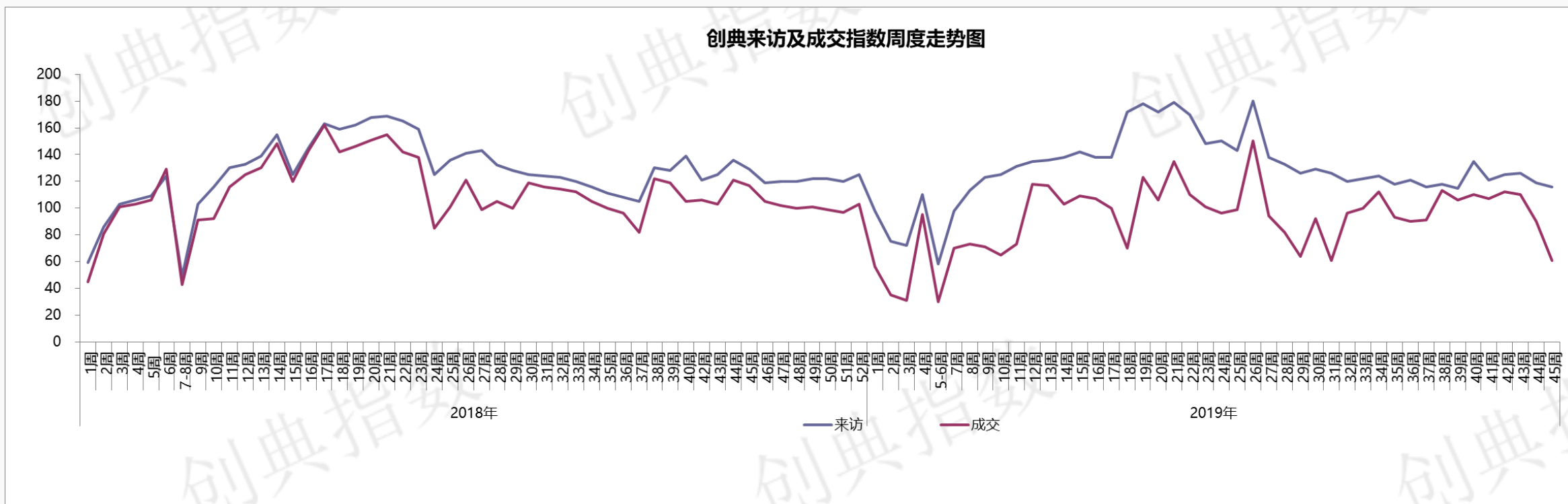
- ◆ 2019年第45周，办公无供应；成交量1.2万㎡，环比下降26.8%，同比下降68.2%；成交价格12221元/㎡，环比下降17.1%，同比上涨24.4%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：高新、经开、曲江位居成交前三甲，依次成交0.5万㎡、0.4万㎡、0.1万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江16883元/㎡，城西12698元/㎡及城南12475元/㎡。

PART 04 创典监测



市场供应减半，项目到访量、成交继续下探

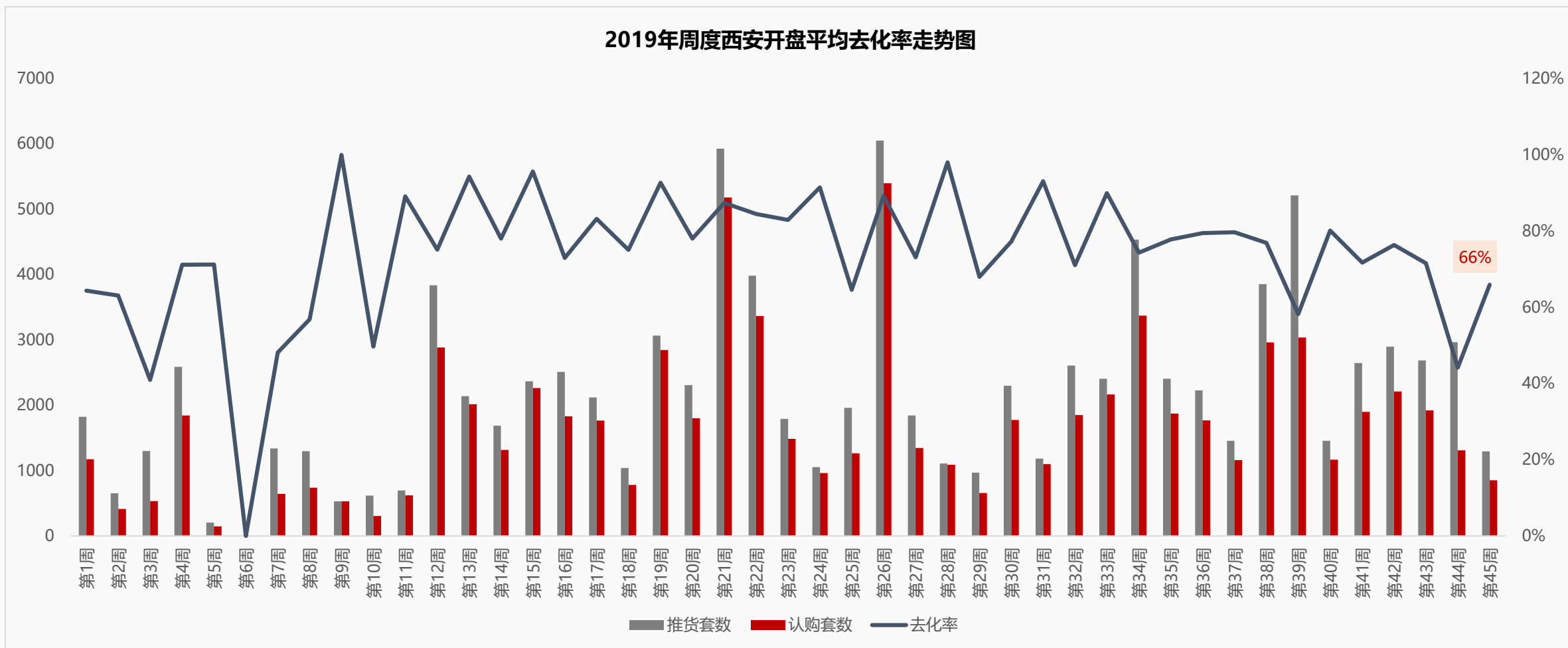
创典指数显示：第45周项目来访指数115，环比下滑3%，成交指数90，环比下滑30%。



(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。)

本周去化量随推盘量回落而下降，开盘去化率涨至66%

2019年周度西安开盘平均去化率走势图



◆ 2019年第45周，西安合计6个项目开盘，相比上周减少6个，整体推货量1296套，去化量854套，去化率66%，比上周上涨22个百分点；从典型项目来看，开盘即清项目仅有1个——世茂璀璨倾城。

2019年第45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
11.8	经开	世茂璀璨倾城	2#	摇号	高层	三室	104-124	108	108	100%	12200	精装
11.9		绿城·桂语蘭庭	27#、31#	线下开盘	高层	三室	100-130	370	348	94%	11347	毛坯
11.9	沣东	华宇东原阅境	5#	线下开盘	小高层	三室、四室	131-153	61	0	0%	17601	精装
11.9			6#、7#	线下开盘	高层	三室	106-126	255	49	19%	15693	精装
11.9		朗诗未来街区	1#	摇号	高层	两室、三室、四室	79-133	62	56	90%	13501	精装
11.9	城南	太乙城时光里	2#	线下开盘	高层	三室、四室	94-127	272	201	74%	13892	毛坯
11.9	浐灞	源创国际	3#	线下开盘	公寓	LOFT	48-124	168	92	55%	23000-24000	精装

西安发改委11月6日发布第25批商品住房价格信息，公示17盘4911套房均价13475元/m²，环比上涨14.3%，其中毛坯房3199套均价13219元/m²，环比上涨18.8%；精装房1712套均价13952元/m²，环比上涨3.5%

2019年第25批西安商品住房价格公示项目名单

序号	城区	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)
毛坯项目									
1	经开	龙湖景粼天序	6#	洋房	11	44	204-214	9315.88	17633
2		碧玺华庭	1#	高层	34	275	113-134	32908.61	13052
3		合悦华府	1#-5#、14#-19#	洋房	11	616	111-143	80546.74	12929
4	浐灞	金辉东方铭著	11#-13#	叠墅	6	48	187-210	9452.8	23791
5		天诚蔷薇公馆	24#、29#	洋房	9/10	54	123-141	7212.06	13100
6		华宇时间城	16#、20#	高层	30	636	64-113	59030.52	9722
7	航天城	大华锦绣天地	21#	洋房	7	52	136-152	7557.7	11513
8		康桥悦蓉园	5#	洋房	9	54	144	7756.02	13709
9	城东	华清学府城	56#、59#	洋房	9/10	76	138-251	13014.81	14261
10	曲江	美好时光	1#、3#、8#、9#	高层	25/26/27/31	533	107-143	65920.42	12001
11	灞河新区	清凉云晖	3#、4#	高层	32/33	343	111-126	40506.13	11271
12	城西	富力开远城	3#	高层	26/31/32	468	104-192	66712.92	16961
精装项目									
13	航天城	大华锦绣天地	20#、23#	高层	32/30/34	488	100-224	55906.06	11800
14	经开	世茂璀璨倾城	1#、26#、27#、32#	洋房	9/11/12	244	101-165	32382.69	14567
15	曲江	阳光城翡丽曲江	23#	高层	33	252	89-149	29211.76	13350
16	城东	奥园誉府	3#-5#	高层	32	476	105-140	56751.58	13119
17	长安	中海长安府	1#、2#、8#	洋房	10/11	192	138-288	31742.59	18600
18	浐灞	中建锦绣天地	8#、12#	洋房	9	60	136-189	8917.01	15940

楼市供应持续缩减，全市8个项目获证，新批预售房源3771套，其中住宅仅711套，重点分布在浐灞和经开

区域	项目名称	可售楼栋	预售（住宅）套数	预售面积（m ² ）	预售信息
浐灞	欧亚国际	3幢	398	27225	商业
	龙腾·万都汇	1幢	261 (240)	32313.04	1#, 32F, 2个单元, 2T4H, 面积95-148m ² , 均价13234元/m ²
	远洋合能·枫丹唐悦	10,11幢	432 (383)	45580.89	10#, 1个单元, 32F, 2T4H;11#, 2个单元, 33F, 2T4H, 面积97-126m ² , 均价12845元/m ²
经开	白桦林·团圆	9幢	1047	32174.88	车库
	世茂璀璨倾城	1幢	108 (88)	11817.09	1#, 12F, 2个单元, 2T4H, 面积100-120m ² , 均价12200元/m ²
港务区	西安华南城	115幢	583	30687.87	商业
	欧亚风景	1,2幢	689	32971.74	商业
长安	鹏润·悦秀城	1幢	253	31737.09	商业

【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。