

2020年1月西安房地产市场信息报告

营销代理 · 咨询顾问 · 海外服务

目 录

CONTENTS

Part 01 宏观背景

Part 03 新房市场

Part 02 土地市场

Part 04 房企表现

本月市场概括：

宏观经济环境：

在国内消费动力不足、国外环境紧张等多重压力下，**全国经济下行压力持续加大，GDP增速不断下滑**；始于春节前夕的新型冠状病毒疫情对经济更是形成严重拖累，未来国家大概率会采用更积极的政策以刺激经济回调，房地产行业作为经济压舱石或将快速迎来一定程度的放松；

宏观政策环境：

- 经济下行压力加大，叠加疫情防控影响，**央行通过降准和逆回购积极补充市场流动性**，促进经济平稳运行，对楼市带来一定利好；
- 在中国房地产协会倡议下，**全国多地暂停售楼处销售活动以防范疫情进一步传播**；多数房企转向线上销售以降低线下冲击带来的负面影响，但收效并不显著；
- 响应中央经济工作会议精神，**地方两会释放“稳”字当头、发力旧改、放宽落户限制等信号**，全力促进房地产市场平稳健康发展；
- 西安四部门联合发文，**提高预售证获证难度**，短期内导致供需关系进一步紧张，中长期有利于规范房企开发行为、构建市场长效机制；

西安土地市场：

本月土地市场交易活跃，全市供应经营性用地14宗，面积1240.7亩，环比下降54.0%，同比下降11.8%；成交共计26宗，**面积1845.9亩，环比上涨39.2%**，同比下降12.3%，计容建面354.7万㎡，环比上涨32.8%；**平均亩单价763万元/亩，环比下降7.5%**，同比上涨7.8%，平均楼面价为3970元/㎡，环比下降3.1%，同比下降6.4%，平均溢价率大幅下降至12%；

西安新房市场：

本月西安**商品房市场供销同环比双降，价格小幅攀升**。其中普通住宅物业供应59.8万㎡，环比下降52.3%，同比下降26.1%，成交89.3万㎡，环比下降24.4%，同比下降48.1%，**成交均价13084元/㎡，环比上涨3.6%**，同比上涨4.9%；从微观市场来看，本月开盘项目合计14个，**去化率44%，去化率跌至摇号时期最低值**；

房企业绩表现：2020年开年前十房企总销额同比下降46%，**华润、万科、融创位居全市销售前三强**。



Part 01

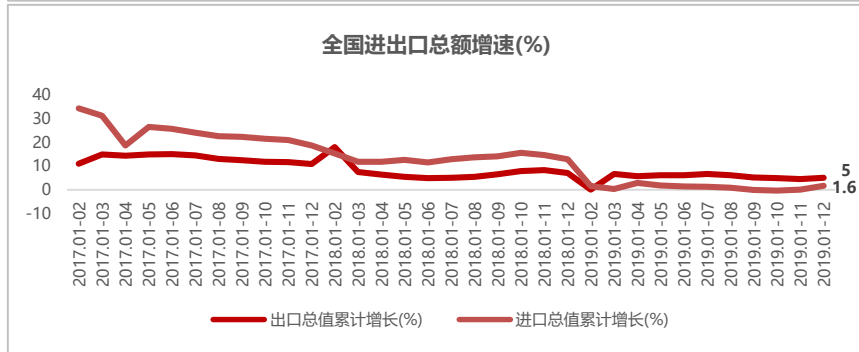
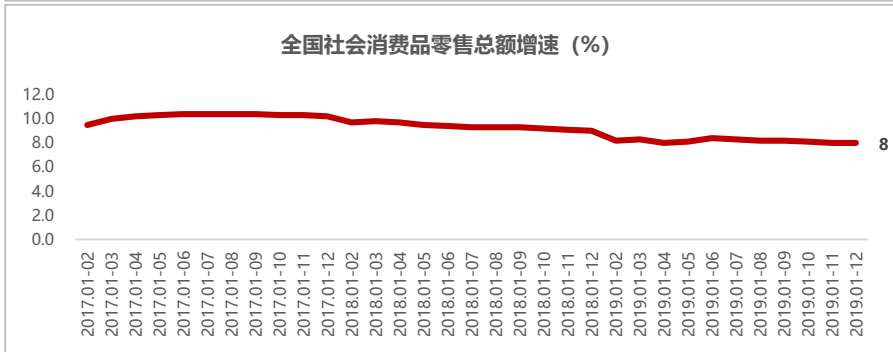
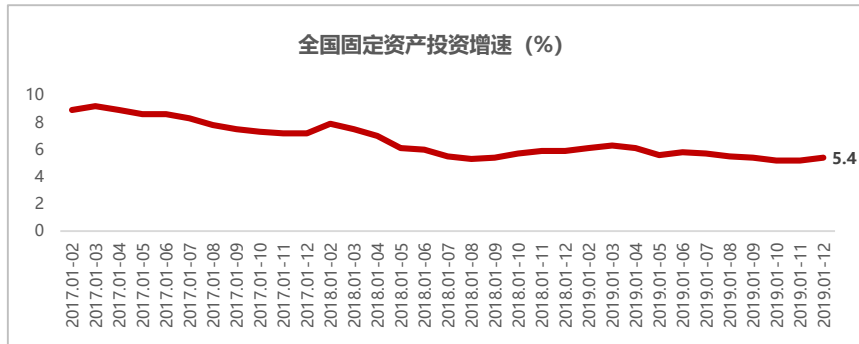
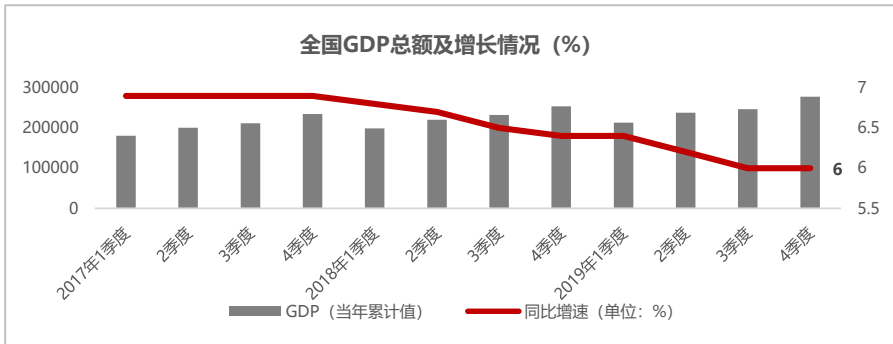
宏观背景

- 经济环境
- 政策环境
- 城市发展



宏观背景/经济环境

在国内消费动力不足、国外环境紧张等多重压力下，全国经济下行压力持续加大，GDP增速不断下滑；始于春节前夕的新型冠状病毒疫情对经济更是形成严重拖累，未来国家大概率会采用更积极的政策以刺激经济回调，房地产行业作为经济压舱石或将快速迎来一定程度的放松



宏观背景/政策环境

经济下行压力加大，叠加疫情防控影响，央行通过降准和逆回购积极补充市场流动性，促进经济平稳运行，对楼市带来一定利好

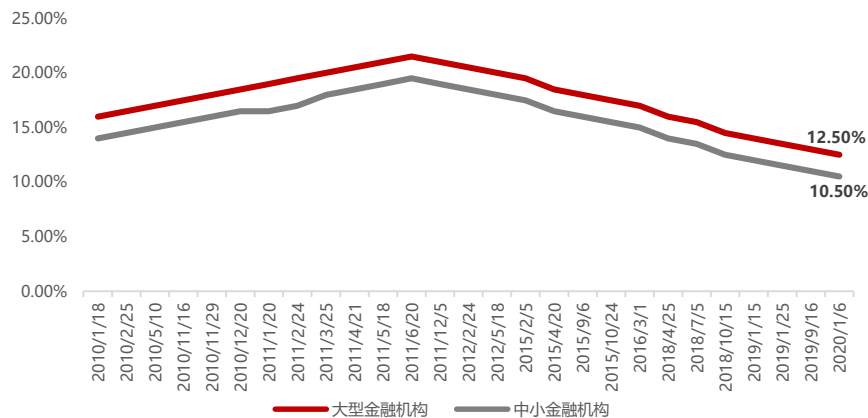
1月6日:央行降准

为支持实体经济发展，降低社会融资实际成本，中国人民银行决定于2020年1月6日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点（不含财务公司、金融租赁公司和汽车金融公司），释放资金8000亿元。

2月3日: 央行逆回购

为维护疫情防控特殊时期银行体系流动性合理充裕和货币市场平稳运行，中国人民银行开展1.2万亿元公开市场逆回购操作投放资金，确保流动性充足供应。

2010年至今中国存款准备金率变动情况



政策解读: 新冠疫情爆发前，我国经济增长已经持续减速，新冠疫情爆发后，全国经济下行压力进一步加剧。为保持经济稳定，国家将出台更为积极的财政政策，预计后期市场流动性更为宽裕，房企融资环境或有所放松，以缓解房企现金流危机。

在中国房地产协会倡议下，全国多地暂停售楼处销售活动以防范疫情进一步传播；多数房企转向线上销售以降低线下冲击带来的负面影响，但由于房产的特殊性以及疫情扩散所带来购房者对经济、收入、房价等方面的预期影响，收效并不显著

中国房地产业协会文件

倡议书

为有效预防肺炎疫情蔓延，中国房地产业协会向会员单位并全行业发出倡议如下：

1、房地产开发企业应暂时停止售楼处销售活动，待疫情过后再行恢复。

2、房地产相关项目物业管理企业，积极配合政府部门和社区行政管理机构要求，充分做好预防标识、人员登记、消毒杀菌、后勤服务等工作。

3、经营租赁、长租公寓的企业，切实做好出租房屋消毒防护措施、密切掌握租户健康状态、保持室内外卫生整洁等工作。

春节期间，流动人员数量增多，严防疫情扩散事关重大。希望房地产行业和企业，以党中央提出的“生命重于泰山，疫情就是命令，防控就是责任”为己任，坚决服从各地各级政府安排和调配，务请各企业在涉及疫情防控的节点上，严密布控，落实到位。

中国房地产业协会
2020年1月26日

表：部分房企线上营销渠道

企业名称	线上营销渠道
碧桂园	凤凰云
融创中国	幸福通
阳光城	阳光房宝
中国金茂	金茂粉
万科集团	万科置业神器
美的置业	美的置业神器
招商蛇口	招商好房
龙湖集团	龙湖U享家

第二代个人征信系统暂定于1月20日上线，一定程度上遏制楼市的投机行为

旧版征信系统	新版征信系统
夫妻双方共同还款，男方主贷，女方征信不体现负债	作为共同借款人，双方征信均体现负债
征信报告主要体现近二年的征信记录情况	征信有效期内不良记录保持更久，不良信息（例如：逾期、呆账等）保留5年，即便销户相关信息也会继续保留
个人信息记录较少且完整度差	完整展示学历信息、就业情况、电子邮箱信息、通讯地址、户籍地址、所有个人手机号，个人信息记录更加完整全面
征信更新时间长达一个月或更久	要求各机构在采集时点T+1向征信中心报送数据，信息更新及时
车位贷款、装修贷款等实质为大额信用卡分期，征信仅体现信用卡，不体现分期金额	新版征信，体现分期时间和分期金额，更加细化
征信仅记录少量信息，房贷、银行卡等。	征信记录多样化，除借贷信息之外的更多信息纳入征信，如：电信业务、自来水业务缴费情况。欠税、民事裁决、强制执行、行政处罚、低保救助、执业资格和行政奖励等信息。

政策解读：新版征信系统落地后，将有效扩大征信信息的覆盖面、填补可能存在的漏洞、遏制投机行为。一定程度上能够限制假离婚购房，以及刷信用卡、挪用消费贷买房等楼市投机行为。

响应中央经济工作会议精神，地方两会释放“稳”字当头、发力旧改、放宽落户限制等信号，全力促进房地产市场平稳健康发展

地方两会

信号1

“稳”字当头——坚持房住不炒，着力稳地价稳房价稳预期

- 上海——稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展
- 湖南——建立健全房地产市场平稳健康发展长效机制
- 吉林——坚持房子是用来住的定位，落实城市主体责任，促进房地产市场平稳健康发展
- 重庆——健全因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的房地产长效管理调控机制
- 浙江——促进房地产市场平稳健康发展，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位

信号2

发力旧改——旧房、旧城改造

- 河北——改造城中村192个、城市老旧小区1369个
- 海南——开工改造棚户区住房8000套、改造老旧小区惠及2万户
- 湖北——完成4.7万套棚户区、2737个老旧小区改造
- 山东——改造老旧小区40万户以上
- 江苏——新开工城镇棚户区改造18万套、基本建成8万套

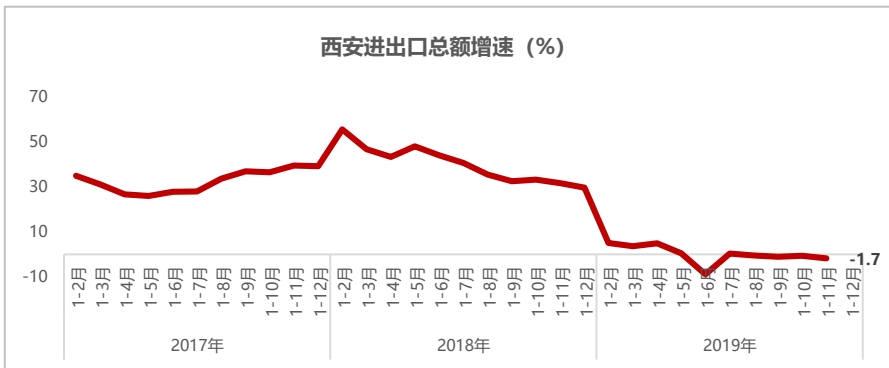
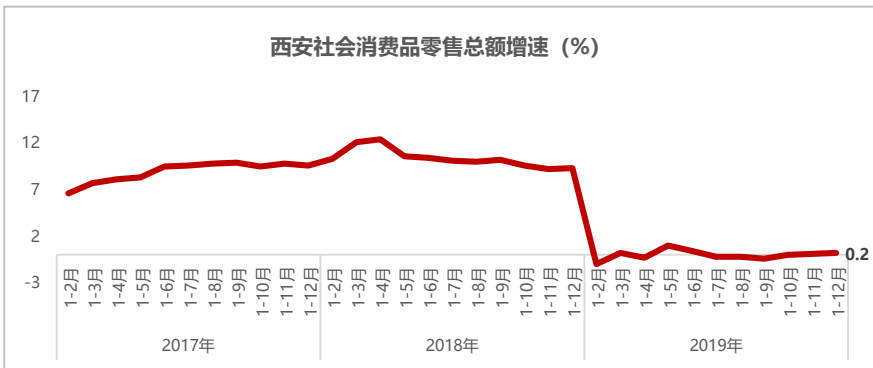
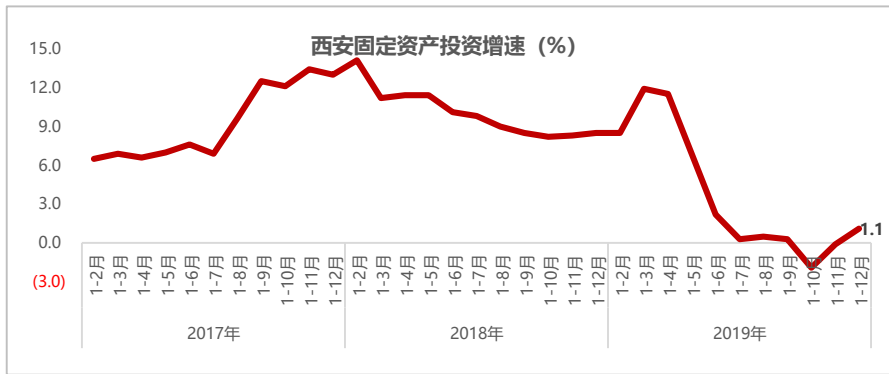
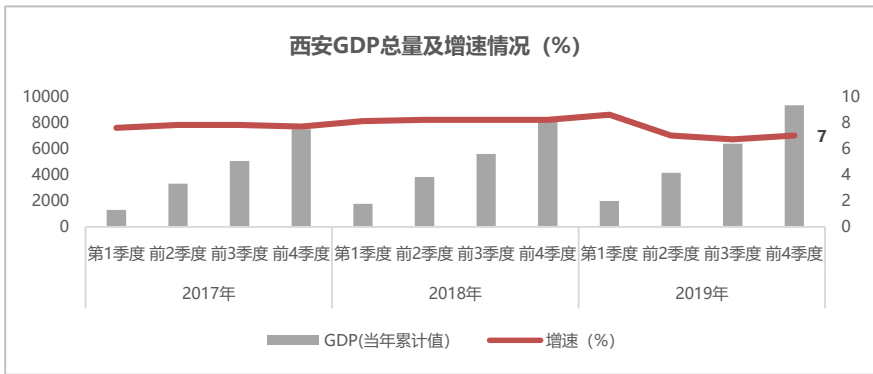
信号3

放宽落户限制

- 广东——放开放宽除广州、深圳以外的城市落户限制
- 新疆——全面推进户籍制度改革
- 甘肃——全面放宽省会城市落户条件，全面放开中小城市落户条件
- 河南——统筹户籍制度改革，促进农业人口向城市有序转移

宏观背景/城市发展

2019年西安GDP增速降至7%，固定资产投资、社会消费品零售总额、进出口总额三项指标均呈现断崖式下跌，叠加疫情带来的影响，经济下行压力巨大



西安四部门联合发文，提高预售证获证难度，短期内导致供需关系进一步紧张，中长期有利于规范房企开发行为、构建市场长效机制

1月23日，西安市住建局、资源规划局、行政审批局、市场监管局联合发布《进一步完善商品房预售管理制度强化房地产市场监管的若干意见通知》，有助于加快建立健全房地产市场规范管理长效机制。

01

预售证申请条件1

新出让土地的商品房项目，原则上地上6层及以下的多层建筑，须封顶；6层以上的，须达到地上规划总层数的1/3，且不得少于6层

02

预售证申请条件2

开发企业应在商业银行开设预售资金监管专用账户，与辖区住建部门、银行签订三方协议，对预售资金实施共管

03

预售证申请条件3

开发项目已设立土地使用权抵押的，应将土地使用权抵押登记转换为在建建筑物抵押权登记，并出具抵押权人同意预售的书面证明

04

网签销售条件

商品房开发项目设定在建建筑物抵押权登记，开发企业预售商品房的，在取得抵押权人同意销售的书面意见后，还须办理拟预售商品房在建建筑物抵押权登记注销

05

交付条件

商品住房项目实物配建公租房的，配建公租房应与预售商品住宅同步设计、建设、交付。项目分期开发的，配建公租房应在首期商品住宅交付使用时同步交付

政策解读：对比之前正负0获证条件，此次新政无疑大大增加新项目拿证难度。显然，开发商在此环境下，销售回款周期拉长，项目利润率再度降低。短期来看，项目预售监管力度的不断升级，将加剧供需比例失衡，大大增加西安买房难度。长期来看，该政策的出台有助于规范房地产开发行为，建立健全房地产市场长效机制。

西安下发公租房运营服务管理指导意见，明晰行业运营规范，缓解城市中低收入家庭住房压力

1月10日，西安市住建局、市财政局联合下发《关于加强西安市公共租赁住房运营服务管理的指导意见》，对全市公租房的租金标准、运营管理、物业服务、维修管理、退出管理、监督管理等方面作了详细规定，从今年1月1日起施行。

租金标准

ZUJINBIAOZHUN

住宅基础租金

市住房保障部门

委托第三方评估机构

同品质
同地段

测算
90%租金
房屋市场

市发改部门

市财政局部门

核定租金

住宅租金标准应在配租方案中予以公布

家庭类型

租金标准

城六区低收入住房困难家庭

2.89元/平方米·月

中等偏下收入住房困难家庭

基础租金的80%

中等以下收入住房困难家庭

基础租金

政策解读：公共租赁住房作为面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新进就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房，此次下发意见有助于全市住房侧结构优化调整，缓解中低收入家庭住房压力。

西安咸阳国际机场三期扩建工程获批，加快建设西安国际航空枢纽，促进区域经济发展

西安咸阳国际机场三期扩建工程

项目立项批复：2017年11月18日

项目建议书批复：2019年1月11日

项目可行性报告批复：2020年1月19日

项目总投资：476.45亿元

设计旅客吞吐量：8300万人次（2030年目标）

设计货邮吞吐量：100万吨（2030年目标）

设计飞机起降架次：59.5万架次（2030年目标）

三期扩建工程主要建设内容

机场工程：将现北跑道改造为平行滑行道，新建北一跑道、北二跑道、南二跑道、东航站楼（T5航站楼）、综合交通中心及停车楼

空管工程：新建西北空管运行保障基地、对现有塔台进行局部改造

供油工程：新建1座机场油库和1座航空加油站，扩建机坪加油管线，更新长陵油库至机场油库输油管线等



西安咸阳国际机场各工程信息表

相关工程项	航站楼	总建筑面积	设计容量	兴建日期	投用日期
一期工程	T1航站楼	2.12万平米	300万人次	1984年	1991年9月
二期工程	T2航站楼	9万平米	1000万人次	2000年8月	2003年9月
二期扩建工程	T3航站楼	4万平米	300万人次	2009年	2012年5月
三期扩建工程	T5航站楼	70万平米	——	预计2020年	预计2022年

西延高铁正式开工，建成后将大大缩短西安至延安运行时间，强化城市“米”字型高铁交通网

1月9日，西安至延安高速铁路宜君至延安段控制性工程——新延安隧道开工建设，标志着西延高铁正式进入施工阶段。西延高铁是国家高速铁路网包（银）海高速铁路通道的重要组成部分，也是陕西省“米”字型，高铁网主骨架的重要构成。线路建成投入运营后西安至延安的运行时间将缩短至1小时左右，进一步完善优化国家高速铁路网络布局，提升陕西省区位优势 and 全国铁路网枢纽地位具有重要意义。

西延高铁项目概况：

起止：西安东-延安

全长：300km

线路：线路自西安东站北端引出，向北经西安市灞桥区、临潼区、高陵区，咸阳市三原县，渭南市富平县，铜川市耀州区、王益区、印台区、宜君县，延安市黄陵县、洛川县、富县、甘泉县和宝塔区，引入既有包西线延安站

站点数：11个

设计时速：300km/h

批复时间：2016年7月13日

开工时间：2020年1月9日

竣工时间：2024年底





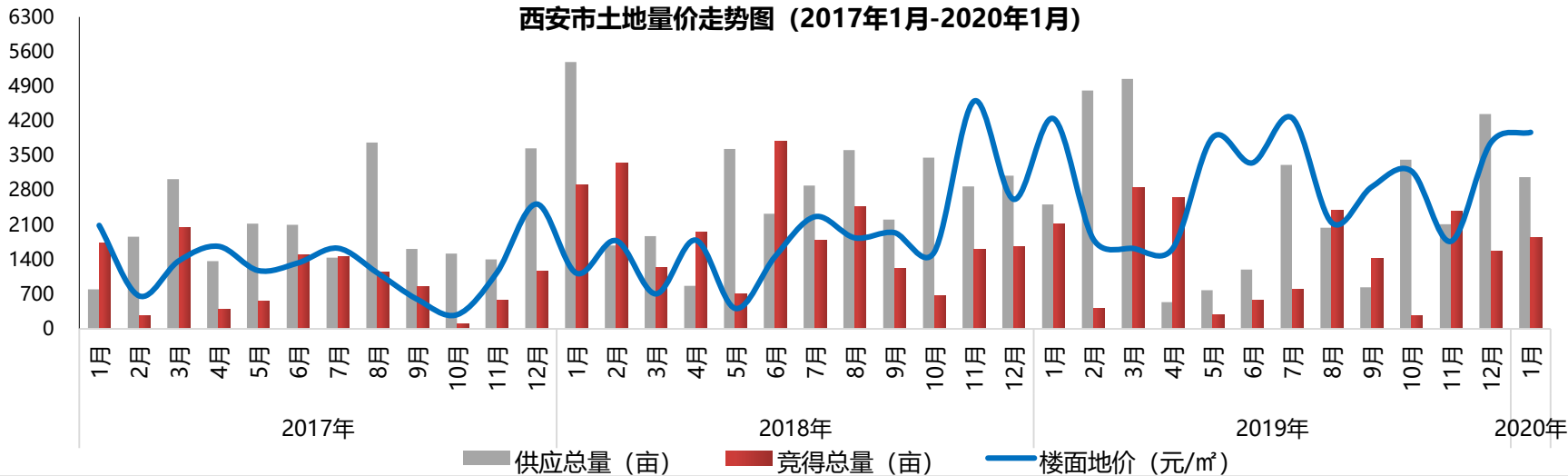
Part 02

土地市场

-
- 整体供求
 - 经营性用地表现
 - 房企土储排行

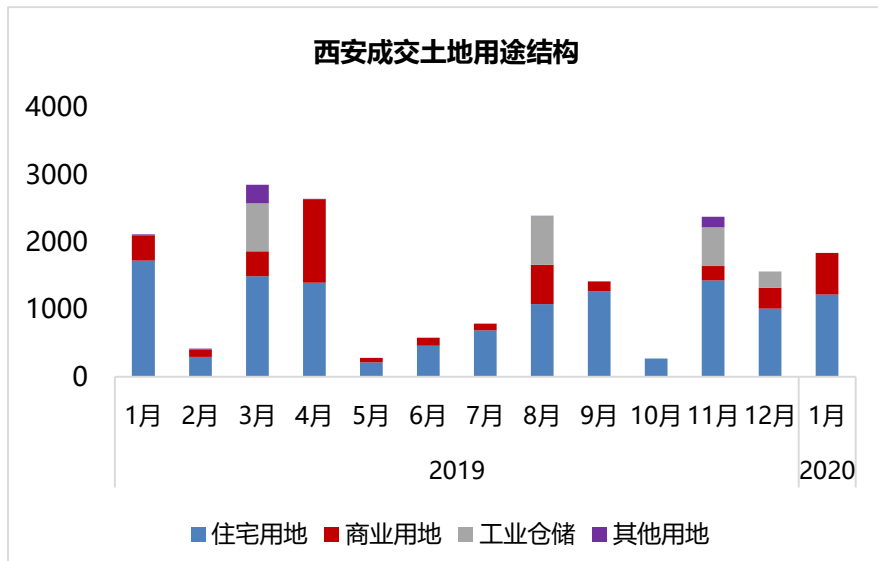
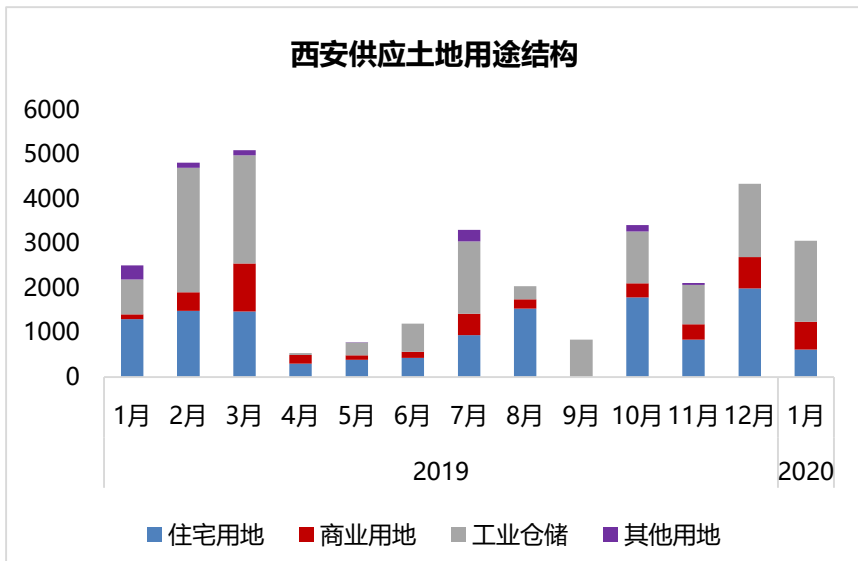
供应高位回落，成交量价齐涨，土地市场热度不减

西安市土地量价走势图 (2017年1月-2020年1月)



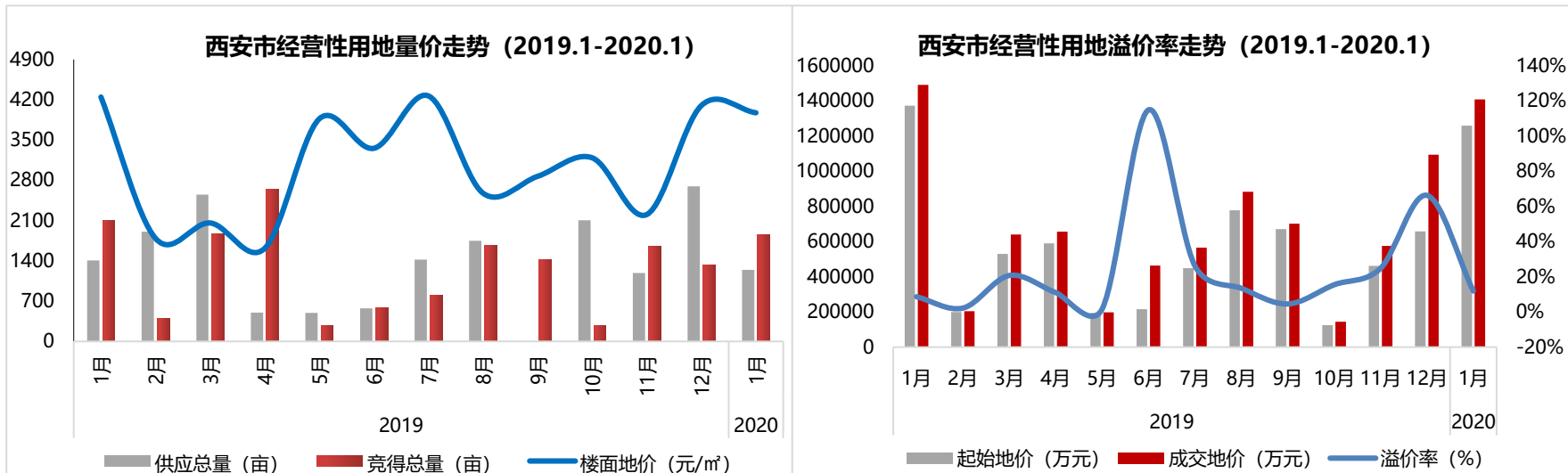
- **供应**：2020年1月西安供应土地29宗，供应土地面积共计3062.5亩，环比下降29.4%，同比上涨21.9%；
- **成交**：2020年1月西安成交土地26宗，成交土地面积共计1845.9亩，环比上涨17.9%，同比下降12.9%；
- **价格**：2020年1月西安土地成交金额140.8亿，环比上涨27.9%，土地成交亩单价763万/亩，环比上涨8.5%，整体楼面地价3970元/m²，环比上涨5.5%。

工业仓储用地供应继续加大，住宅用地仍为成交主力



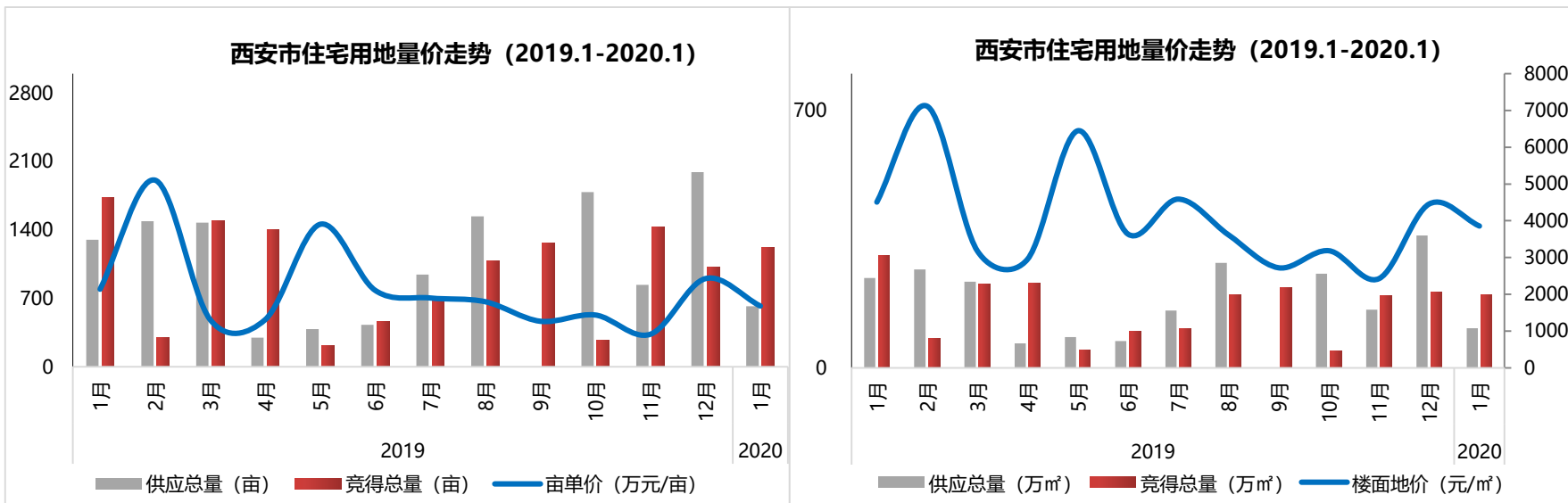
- **供应类型：**2020年1月，住宅用地供应面积619.5亩，占比20%；商服用地供应面积621.2亩，占比20%，工业仓储用地供应面积1821.7亩，占比59%；
- **成交类型：**2020年1月，住宅用地成交位居榜首，成交面积1223.1亩，占比66%，商服用地成交面积622.8亩，占比34%。

经营性用地供应明显收缩，成交继续上扬，价格微幅回落



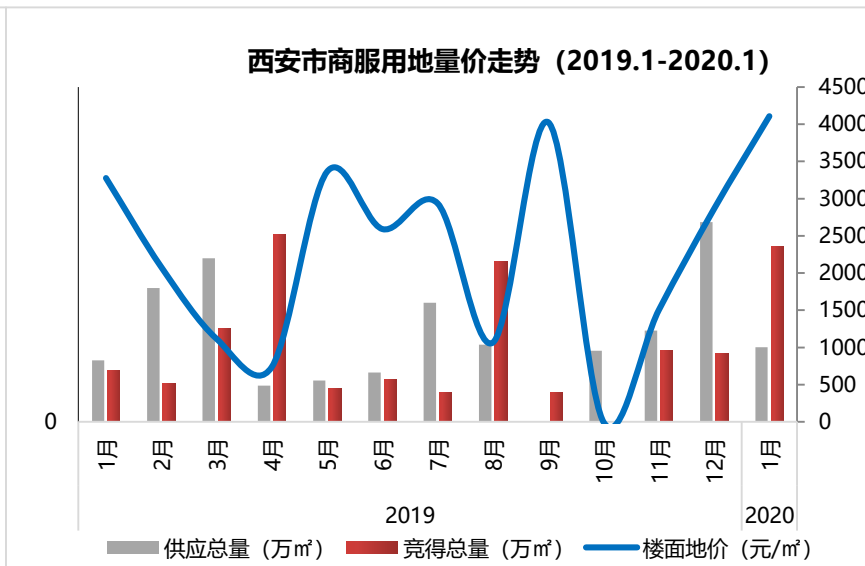
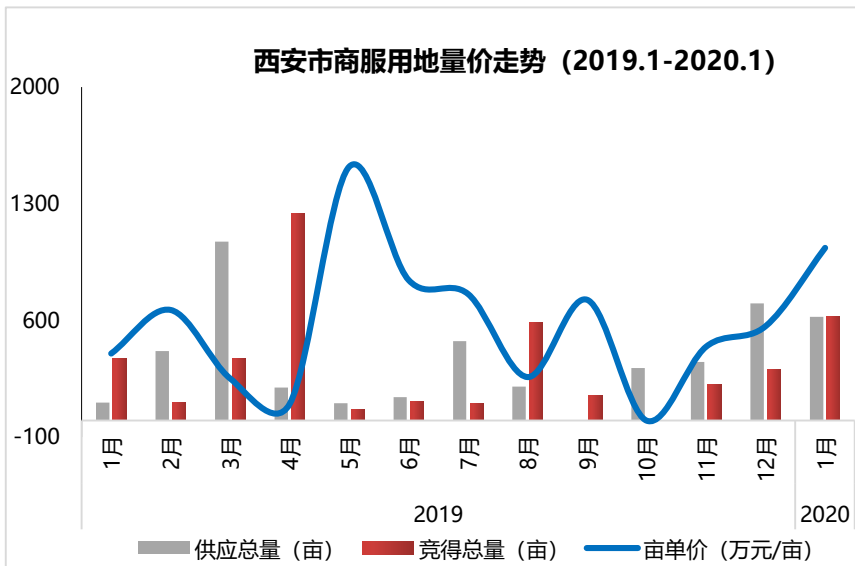
- **经营性用地供应：**2020年1月全市出让经营性用地14宗，供应面积1240.7亩，环比下降54.0%，同比下降11.8%；
- **经营性用地成交：**2020年1月全市成交经营性用地26宗，成交面积1845.9亩，环比上涨39.2%，同比下降12.3%，计容建面354.7万m²，环比上涨32.8%；
- **经营性用地价格：**2020年1月经营性用地平均亩单价763万元/亩，环比下降7.5%，同比上涨7.8%，平均楼面价为3970元/m²，环比下降3.1%，同比下降6.4%，平均溢价率大幅下降至12%。

住宅用地供应下降明显，成交量涨价跌



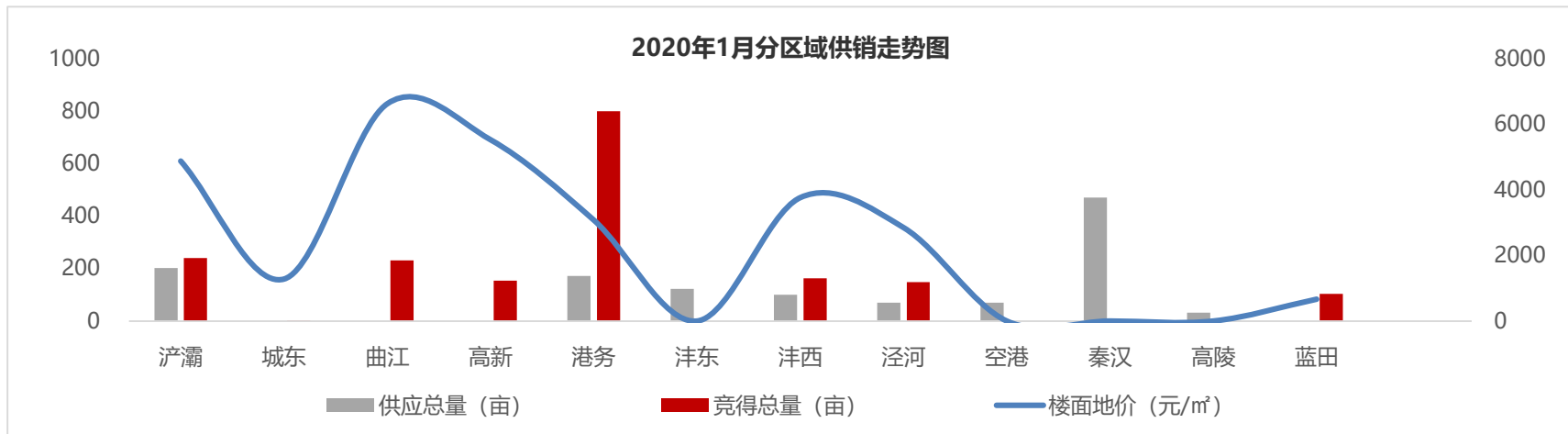
- 住宅用地供销价：**2020年1月住宅用地出让8宗，供应面积619.5亩，环比下降68.9%，同比下降52.3%；成交13宗，成交面积1223.1亩，环比上涨20.2%，同比下降29.3%；平均亩单价624万/亩，环比下降31.0%，同比下降22.0%；按最大容积率可形成建筑面积197.9万 m^2 ，平均楼面地价3859元/ m^2 ，环比下降13.5%，同比下降14.4%；

商服用地供应微降，成交量价齐涨



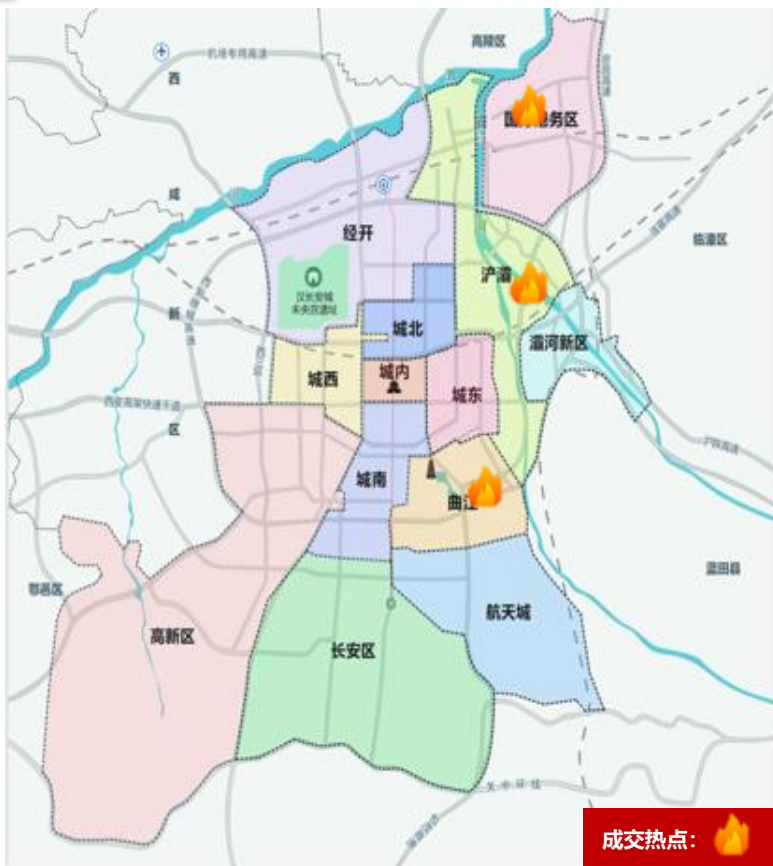
- **商服用地供销价：**2020年1月商服用地出让6宗，供应面积621.2亩，环比下降11.5%，同比上涨480.0%；成交13宗，成交面积622.8亩，环比上涨101.7%，同比上涨66.2%，平均亩单价1035万/亩，环比上涨82.9%，同比上涨157.5%；按最大容积率可形成建筑面积156.9万㎡，平均楼面地价4109元/㎡，环比上涨43.5%，同比上涨25.4%；

主城区热度居高不下，外围成交逐渐转凉



- **土地供应分区域：**本月秦汉供应471.9亩，位居各区域供应之首，占总供应量的38.0%，其次为灞灞、港务和沣东，分别供应202.1亩、172.5亩和122.8亩；
- **土地成交分区域：**本月除蓝田县成交103.5亩、泾河区成交148.7亩、沣西新城成交163.7亩外，其余均位于主城区。其中土地成交排名前三的区域分别为：港务801亩，灞灞240.4亩，曲江232.1亩。重点地块分别是：绿地集团耗资16.8亿元竞得港务区286.7亩商住用地，楼面地价3034元/m²；招商蛇口竞得港务区169.3亩商住用地，折合583万元/亩，楼面价3069元/m²；华润置地继续布局西安中央文化商务区，摘地232.1亩，土地出让金约36亿元，折合楼面地价6631元/m²，亩单价1554万元/亩。

土地市场/经营性用地表现



区域	土地供应 (亩)	土地成交 (亩)	楼面地价 (元/m ²)	历史最高地价 (元/m ²)	新房均价 (元/m ²)	房地价比
沣灞	202.1	240.4	4882	7829	12002	2.5
城东	0	2.0	1281	14008	15414	12.0
曲江	0.0	232.1	6631	6932	16182	2.4
高新	0.0	154.6	5533	11176	17532	3.2
港务	172.5	801.0	3081	4235	10507	3.4
沣东	122.8	—	—	—	—	—
沣西	99.9	163.7	3767	6402	11721	3.1
泾河	69.6	148.7	2852	3951	9902	3.5
空港	70.1	—	—	—	—	—
秦汉	471.9	—	—	—	—	—
高陵	31.9	—	—	—	—	—
蓝田	0	103.5	666	2077	7500	11.3

土地市场/房企土储排行

2020年1月房企拿地排行榜

排名	房企名称	成交面积 (亩)	成交金额 (万元)	亩均价 (万/亩)	楼面地价 (元/m ²)
1	绿地集团	286.7	168690	588	3034
2	华润置地	232.1	360585	1554	6631
3	招商蛇口	169.3	98740	583	3069
4	陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)	148.7	70700	476	2852
5	西安谷郡房地产开发有限公司	140.4	89200	636	4360
6	西安益茂房地产有限公司	131.1	88678	676	3182
7	中电建丝路(陕西)建设投资发展有限公司	122.1	79115	648	3130
8	西安中远房地产开发有限公司	103.5	11500	111	666
9	西安金港鼎盛置业有限公司	91.8	61169	666	3029
10	西安宜伽房地产开发有限公司	87.7	59822	682	5115
合计		1513.4	1088199	719	—



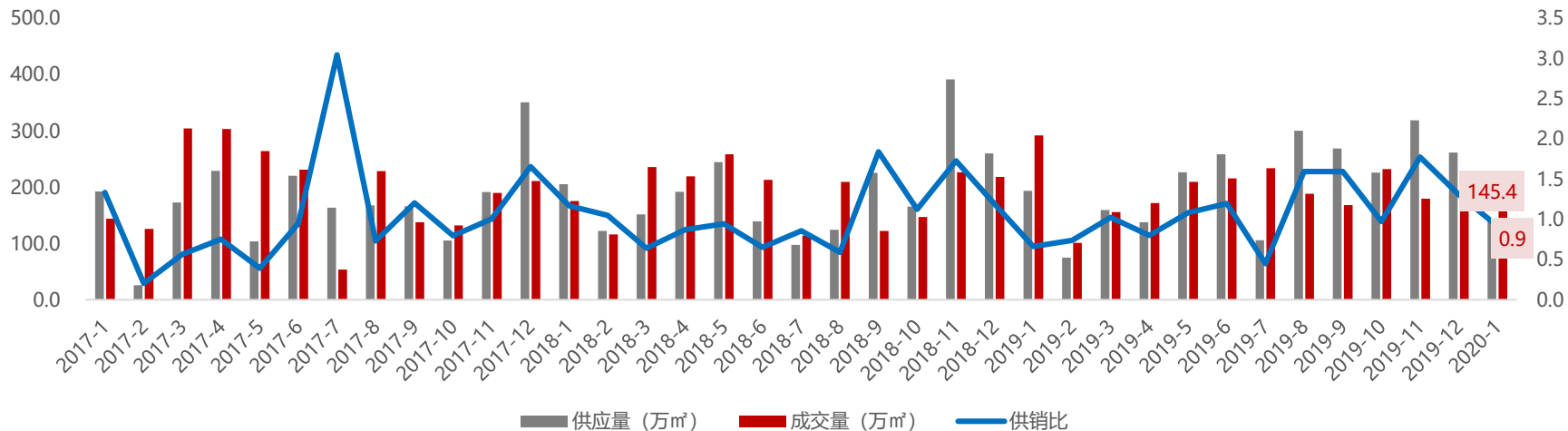
Part 03

新房市场

-
- 整体市场
 - 分物业表现
 - 创典数据

开年商品房供销同环比均下降，市场表现供求基本平衡

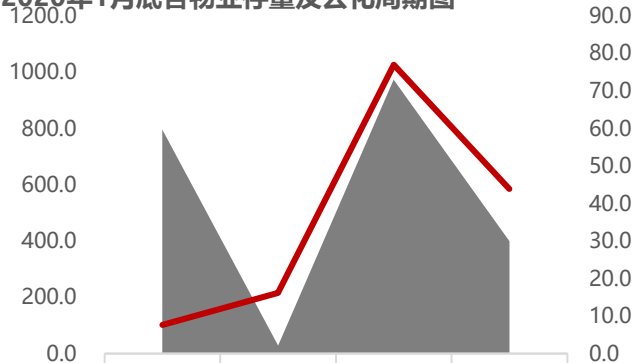
2017-2020年月度商品房供销走势图



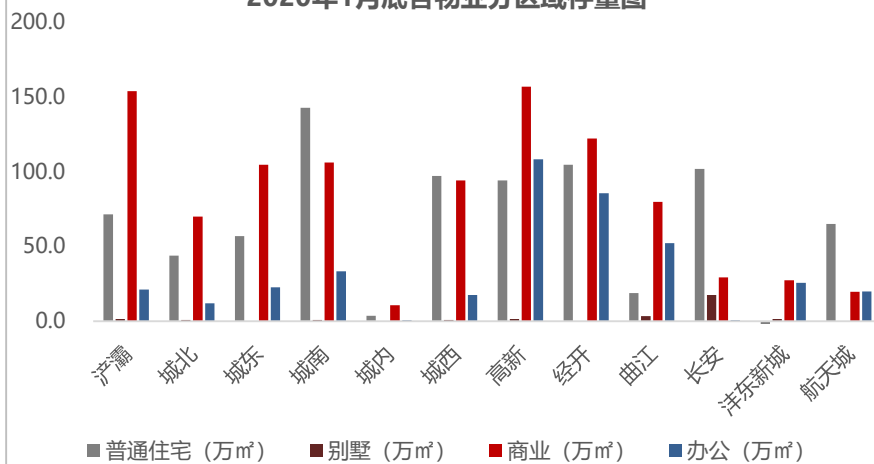
- 2020年1月，西安商品房供应量145.4万㎡，环比下降44.5%，同比下降25%；商品房成交量158.2万㎡，环比下降20.8%，同比下降45.9%；
- 本月商品房供销比下降至0.9，市场供求基本平衡。

除普通住宅外，其余物业去化周期均下降，其中沔东新城商品房去化周期最短仅为3.4个月

2020年1月底各物业存量及去化周期图



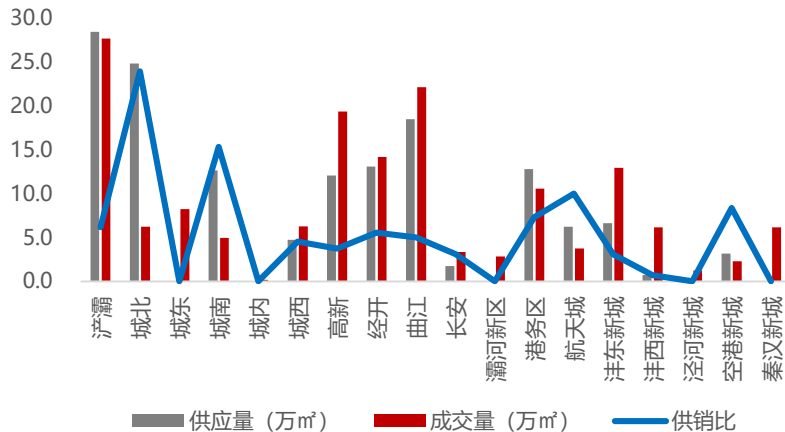
2020年1月底各物业分区域存量图



- 2020年1月底，商品房市场库存总量2196.9万㎡，去化周期上涨至17.1个月；其中普通住宅去化周期上涨至7.6个月，别墅去化周期下降至16.1个月，商业去化周期下降至77个月，办公去化周期下降至43.9个月；
- 商品房库存分区域看：城南由于住宅、商业存量较大，去化周期居全市之首，为61.6个月；其次为城内、城西、城东、高新、长安、经开、城北，去化周期均超过20个月；去化周期最短的依旧是沔东新城，仅为3.4个月。

灞灞位居全市商品房供销之首，沣西新城严重供小于求，城北整体供大于求

2020年1月商品房分城区供销图



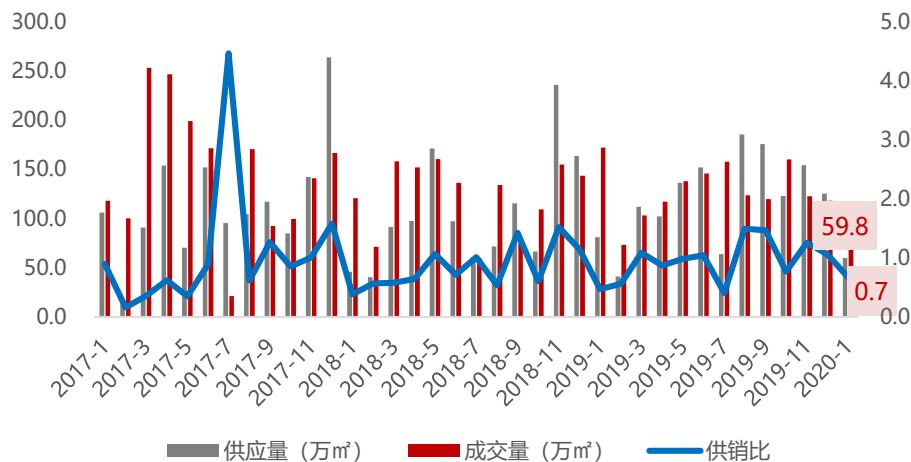
2020年1月商品房分城区价格图



- 2020年1月，灞灞以28.4万㎡的供应量、27.6万㎡的成交量领跑全市；沣西新城严重供小于求，供销比为0.1；城北整体供大于求，供销比为4；
- 2020年1月，西安商品房成交均价12622元/㎡，环比上涨5%，同比下降3.9%，其中长安价格环比上涨22.6%，达12866元/㎡；城内价格环比下降44.6%，为16640元/㎡。

1月住宅供应成交双双回落，结构性供需矛盾有所抬头

2017-2020年月度普通住宅供销走势图



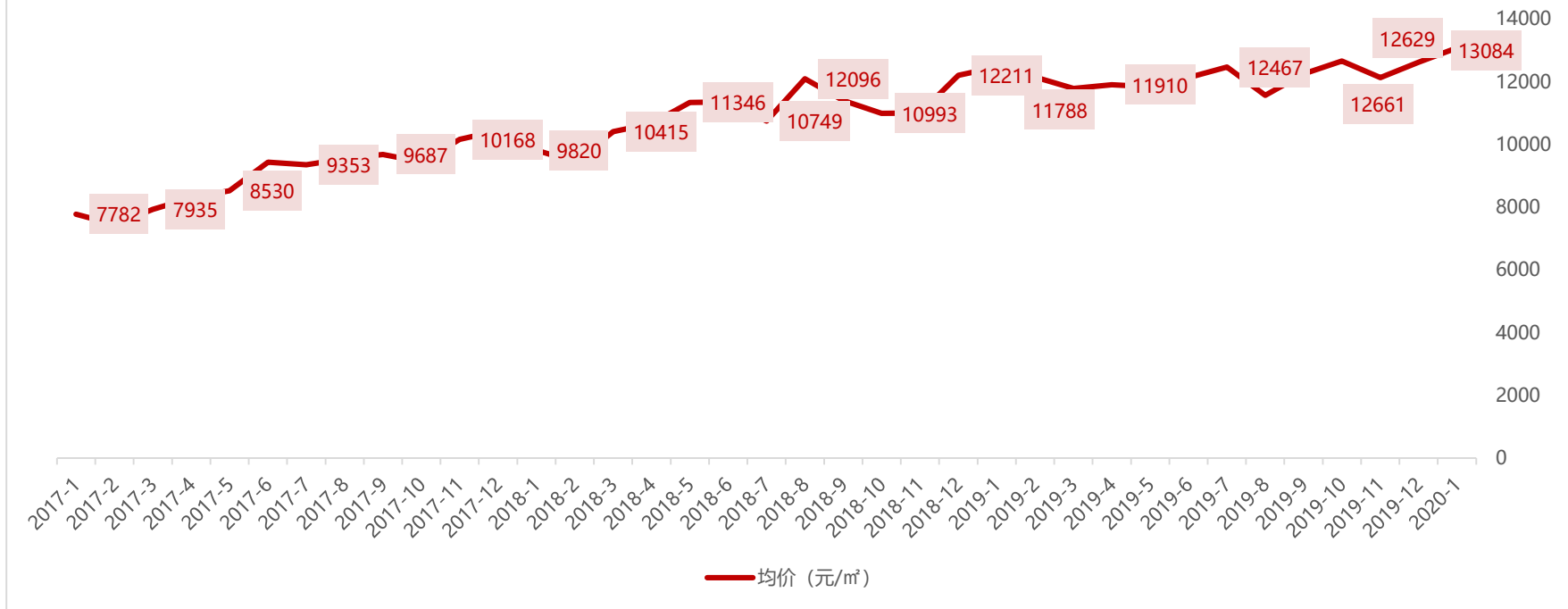
2020年1月普通住宅成交面积排行TOP10

排名	项目	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	华润置地·未来城市	39759.82	10169
2	万科翡翠国宾	37677.37	20826
3	中国铁建·花语城	36408.21	10699
4	华润置地·悦府	35058.94	22040
5	保亿·公元印	27582.38	14649
6	城市锦上	21764.39	11159
7	美好时光	21080.23	11494
8	绿城西安全运村	18823.83	11846
9	中南·君启	18818.89	16191
10	华润置地·曲江九里	17319.23	13205

- 2020年1月，西安普通住宅供应量59.8万㎡，环比下降52.3%，同比下降26.1%，住宅成交量89.3万㎡，环比下降24.4%，同比下降48.1%，普通住宅供销比下降至0.7，市场表现供不应求。

本月住宅成交均价13084元/m²，环比上涨3.6%，同比上涨4.9%

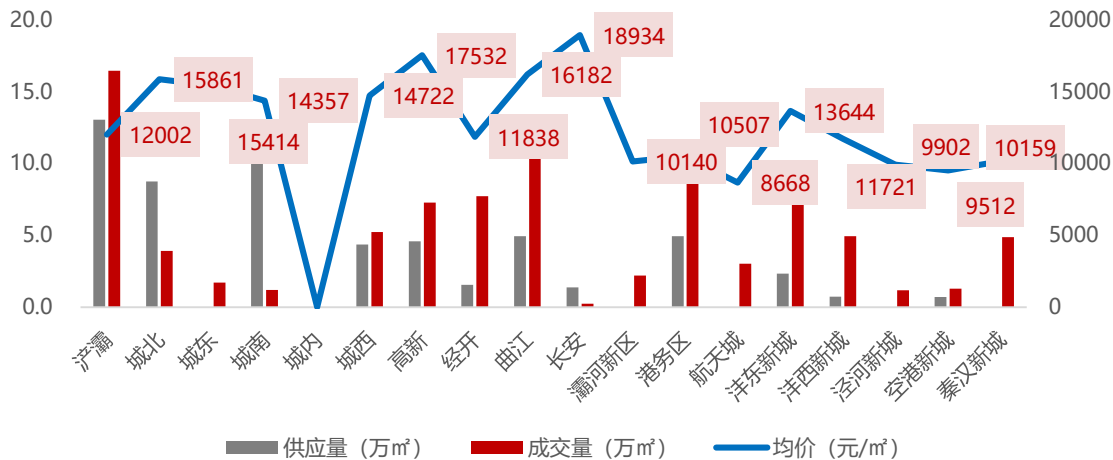
2017-2020年月度普通住宅成交价走势图



新房市场/分物业表现/住宅物业

浐灞以13万m²的供应量、16.4万m²的成交量位居全市首位，长安以18934元/m²的价格领跑

2020年1月普通住宅分城区供销价走势图



2020年1月各区域典型获证项目一览表

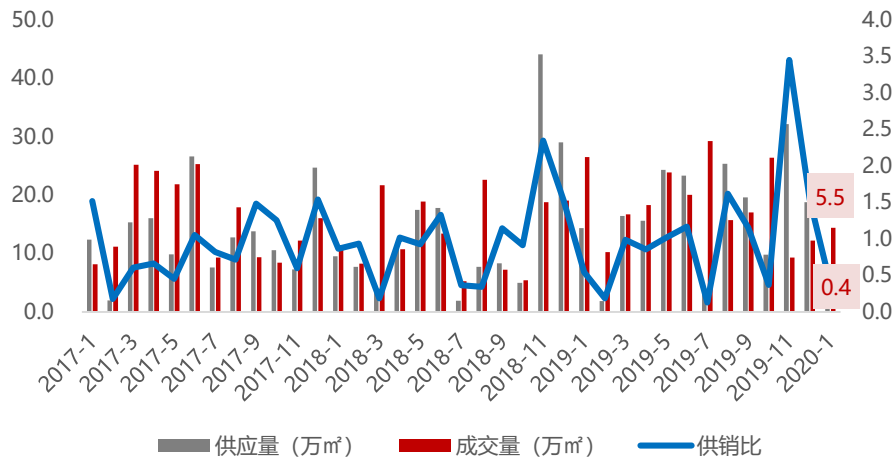
区域	典型获证项目
城南	龙湖紫宸
城西	富力开远城
城北	恒大悦龙台、中南君启
曲江	碧桂园云顶
浐灞	万科·澜岸
港务区	汇悦城、陆港·金海岸
沣东	中南菩悦东望府
空港	星皓·锦樾、中梁国宾府

- 2020年1月，西安普通住宅供应量排名前三的区域分别是浐灞、城南和城北，供应面积分别为13万m²、12.6万m²和8.7万m²，其中碧桂园云顶、中南君启、富力开远城、恒大悦龙台、万科·澜岸等均为供应大户。成交量排名前三的区域分别是浐灞、曲江和港务区，成交面积分别为16.4万m²、11.5万m²和8.6万m²；
- 2020年1月，西安普通住宅成交均价前三位的区域分别是长安、高新和曲江，成交均价分别为18934元/m²、17532元/m²、16182元/m²。

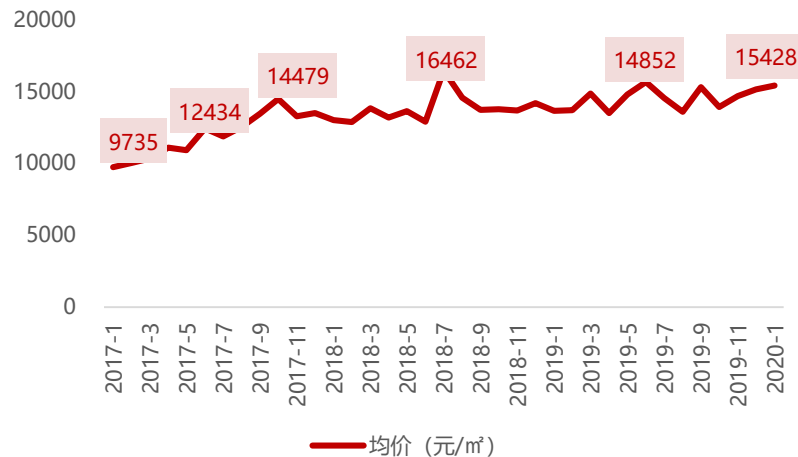
新房市场/分物业表现/洋房物业

洋房供应连续两个月回落，成交量涨价稳，整体表现供不应求

2017-2020年月度洋房供销走势图



2017-2020年月度洋房成交价走势图

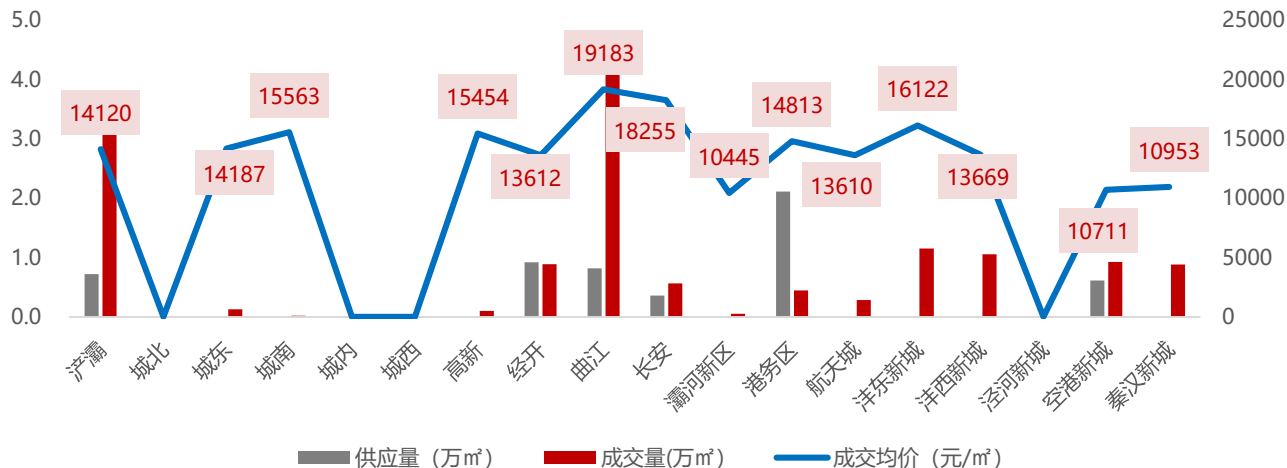


- 2020年1月，西安洋房供应量5.5万㎡，环比下降70.5%，同比下降61.4%，洋房成交量14.4万㎡，环比上涨17.9%，同比下降45.7%，本月洋房供销比下降至0.4，市场表现供不应求；
- 2020年1月，西安洋房成交均价15428元/㎡，环比上涨1.9%，同比上涨12.9%。

新房市场/分物业表现/洋房物业

港务区以2.1万m²的供应量、曲江以4.1万m²的成交量分别居全市首位，曲江以19183元/m²的价格领跑

2020年1月洋房分城区供销价图



2020年1月各区域典型获证项目一览表

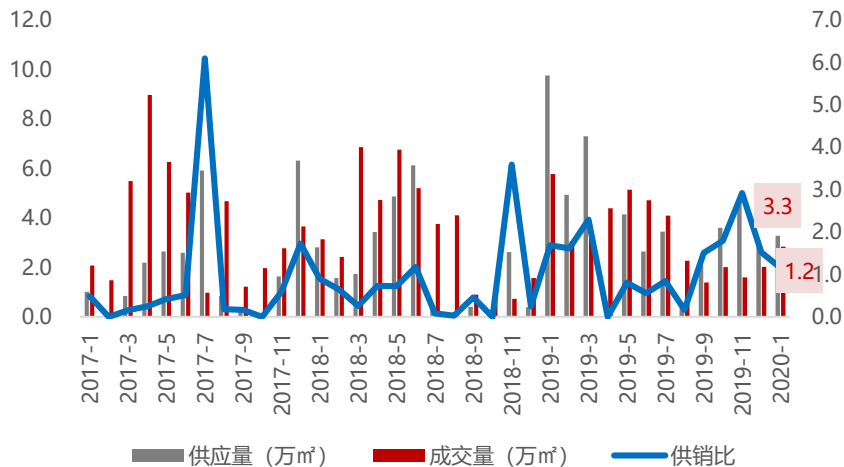
区域	典型获证项目
浐灞	天诚蔷薇公馆
港务区	陆港金海岸

- 2020年1月，西安洋房供应量排名前三的区域分别是港务区、经开和曲江，供应面积分别为2.1万m²、0.9万m²和0.8万m²；成交量排名前三的区域分别是曲江、浐灞和沣东新城，成交面积分别为4.1万m²、3.7万m²和1.2万m²；
- 2020年1月，西安洋房成交均价排名前三位的区域分别是曲江、长安和沣东新城，成交均价分别为19183元/m²、18255元/m²、16122元/m²。

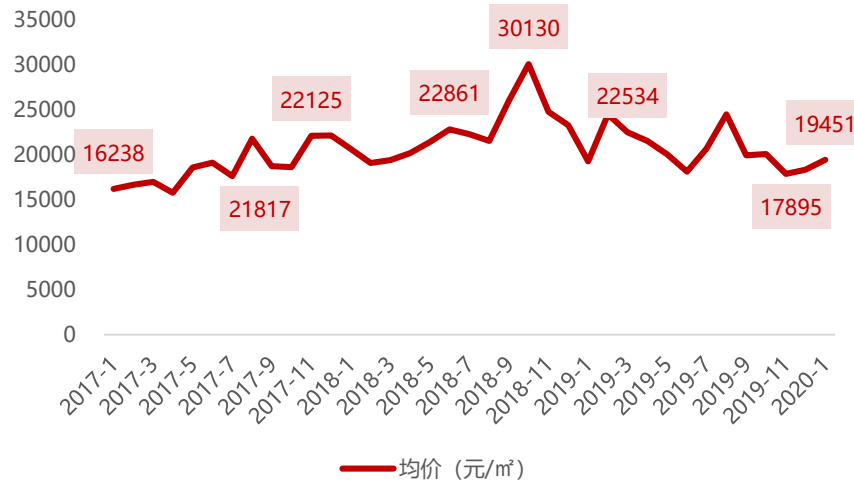
新房市场/分物业表现/别墅物业

本月别墅供应上涨，成交量价齐涨，整体表现供求基本平衡

2017-2020年月度别墅供销走势图



2017-2020年月度别墅成交价走势图

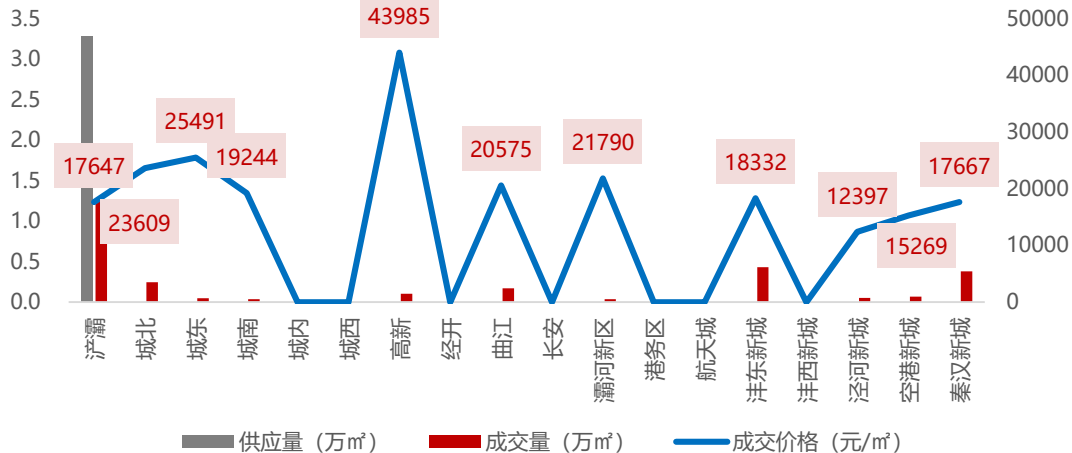


- 2020年1月，西安别墅供应量3.3万㎡，环比上涨6.2%，同比下降66.4%。成交量2.8万㎡，环比上涨40%，同比下降50.9%，本月别墅供销比下降至1.2，市场表现供求基本平衡；
- 2020年1月，西安别墅成交均价19451元/㎡，环比上涨6%，同比上涨0.8%。

新房市场/分物业表现/别墅物业

浐灞以3.3万m²的供应量、1.3万m²的成交量居全市首位，高新以43985元/m²的价格领跑

2020年1月别墅分城区供销价图



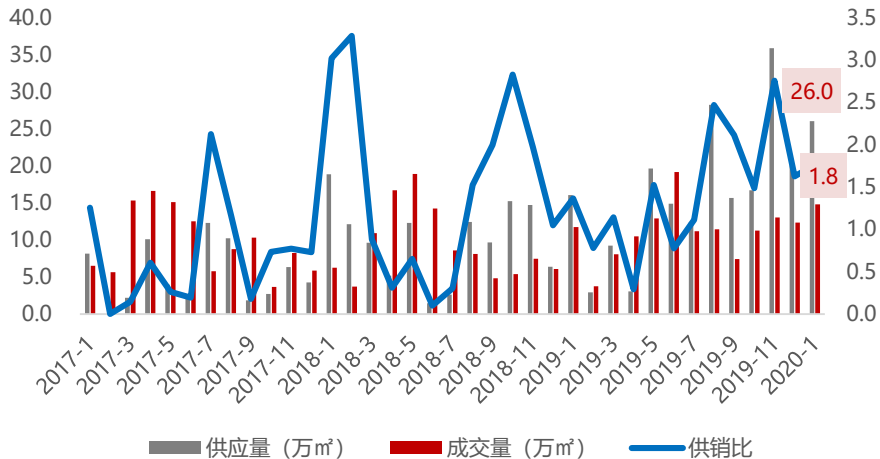
2020年1月各区域典型获证项目一览表

区域	典型获证项目
浐灞	万科悦湾

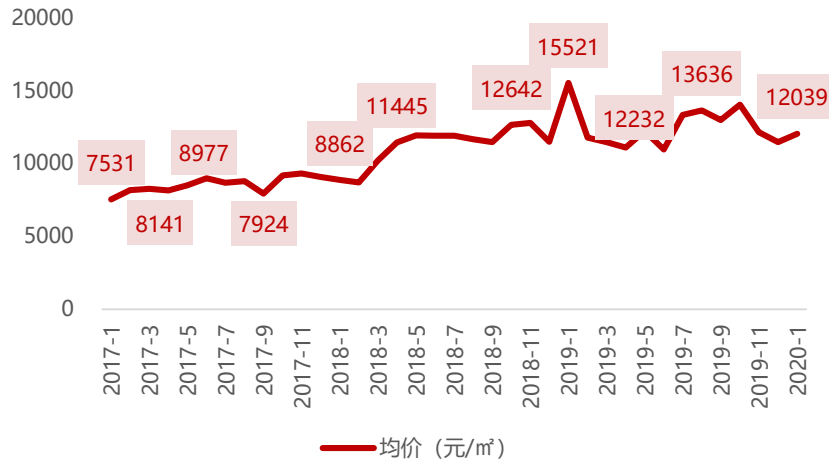
- 2020年1月，西安别墅仅浐灞有所供应，供应面积为3.3万m²。成交量排名前三的区域分别是浐灞、沣东新城、秦汉新城，成交面积分别为1.3万m²、0.43万m²、0.38万m²；
- 2020年1月，西安别墅成交均价排名前三位的区域分别是高新、城东、城北，成交均价分别为43985元/m²、25491元/m²、23609元/m²。

本月公寓供销价环比均上涨，市场表现供大于求

2017-2020年月度公寓供销走势图



2017-2020年月度公寓成交价走势图

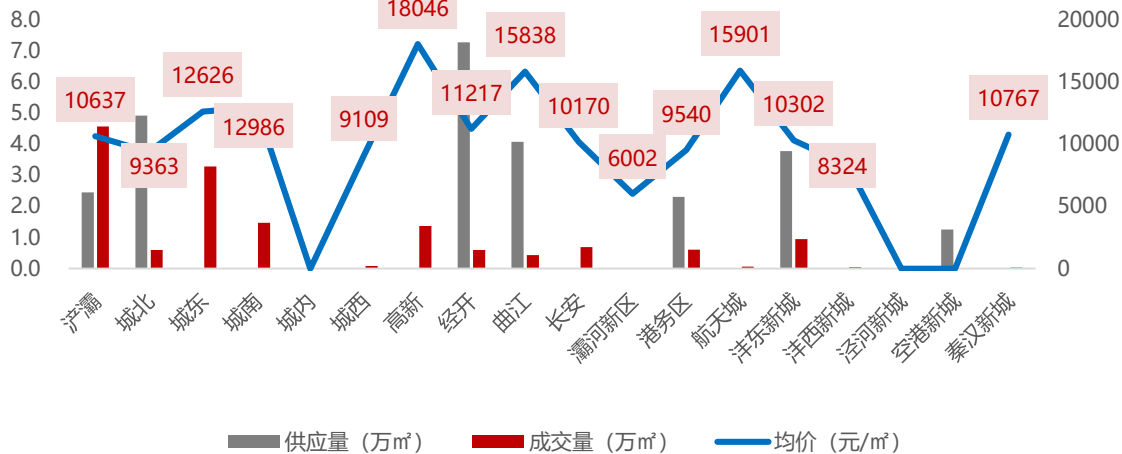


- 2020年1月，西安公寓供应量26万㎡，环比上涨29.9%，同比上涨62.2%。成交量14.8万㎡，环比上涨19.8%，同比上涨25.8%；本月公寓供销比上涨至1.8，整体表现供大于求；
- 2020年1月，西安公寓成交均价12039元/㎡，环比上涨5.1%，同比下降22.4%。

新房市场/分物业表现/公寓物业

经开以7.3万m²的供应量、浐灞以4.6万m²的成交量居全市首位，高新以18046元/m²的价格领跑

2020年1月公寓分城区供销价图

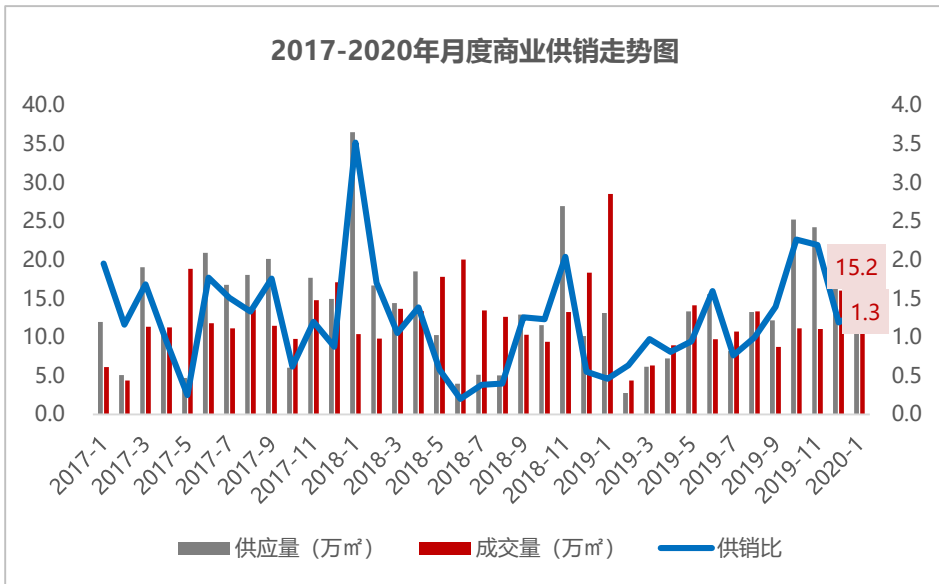


2020年1月各区域典型获证项目一览表

区域	典型获证项目
城北	静安国际广场
浐灞	世园大公馆
港务区	华南城
空港新城	西安国际美术城

- 2020年1月，西安公寓供应量排名前三的区域分别是经开、城北、曲江，供应面积分别为7.3万m²、4.9万m²、4.1万m²。成交量排名前三的区域分别是浐灞、城东、城南，成交面积分别为4.6万m²、3.3万m²、1.5万m²；
- 2020年1月，西安公寓成交均价排名前三的分别是高新、航天城、曲江，均价分别为18046元/m²、15901元/m²、15838元/m²。

本月商业供销环比双降，整体表现供大于求

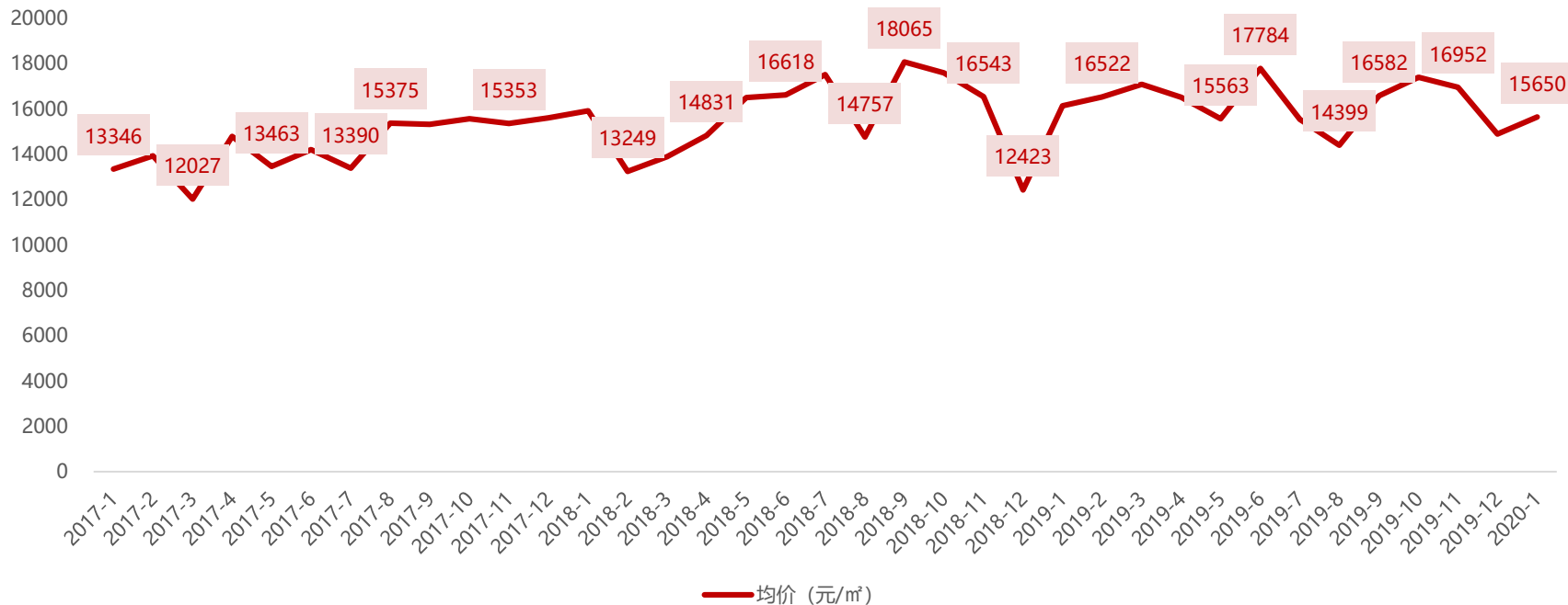


2020年1月商业物业成交面积排行TOP10			
排名	项目	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	利君未来城	12429.27	4043
2	西安公馆	8397.39	2382
3	长和·上尚郡	5404.48	7933
4	融创天朗珑府	4777.10	14959
5	鹏润·悦秀城	4384.73	12153
6	华东万悦城	3978.29	8262
7	紫郡华宸	3449.38	8850
8	揽盛·金广厦	3019.10	10000
9	兰基中心	2703.68	10000
10	星河经典大厦	1744.92	50000

■ 2020年1月，西安商业供应量15.2万㎡，环比下降20%，同比上涨16.1%；成交量11.5万㎡，环比下降28.3%，同比下降59.8%，本月商业供销比上涨至1.3，市场表现供大于求。

本月商业成交均价15650元/m²，环比上涨5.1%，同比下降3%

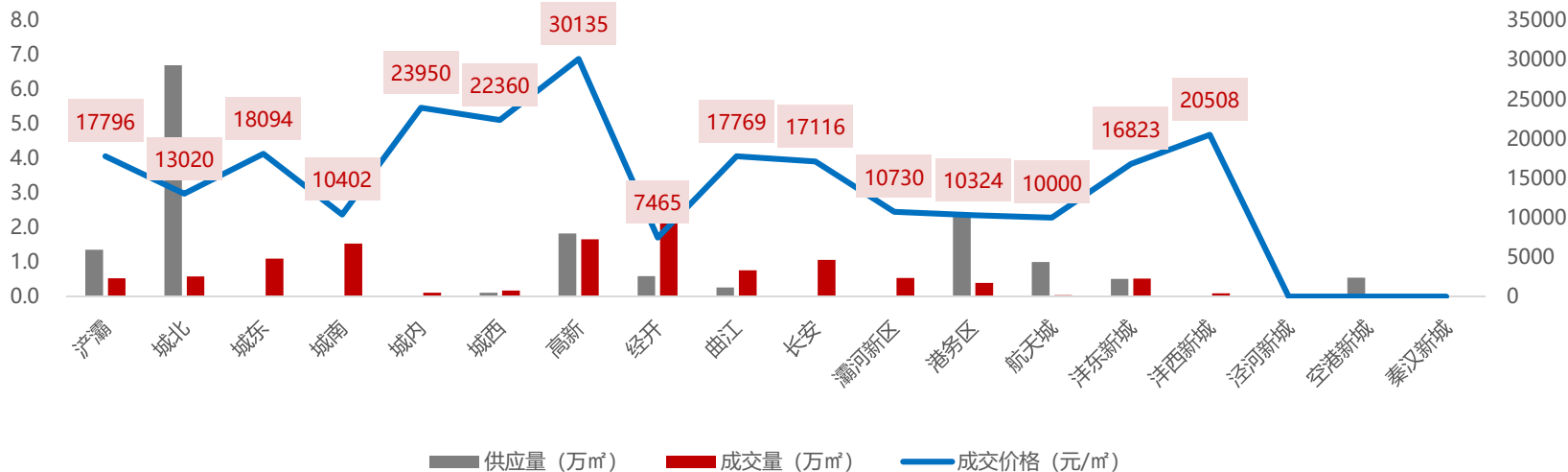
2017-2020年月度商业成交价走势图



新房市场/分物业表现/商业物业

城北以6.7万m²的供应量、经开以2.4万m²的成交量居全市首位，高新以30135元/m²的价格领跑

2020年1月商业分城区供销价图

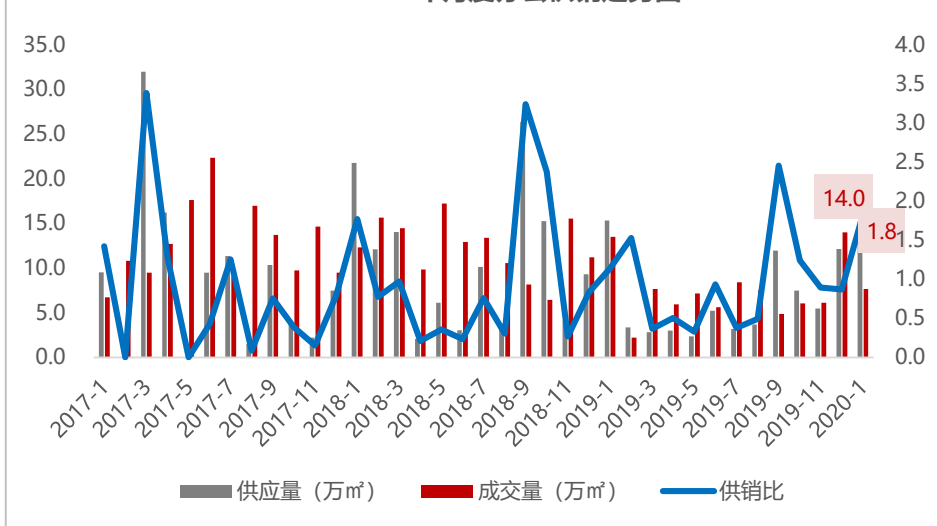


- 2020年1月，西安商业供应量排名前三的区域分别是城北、港务区、高新，供应面积分别为6.7万m²、2.3万m²、1.8万m²。成交量排名前三的区域分别是经开、高新、城南，成交面积分别为2.4万m²、1.7万m²、1.5万m²；
- 2020年1月，西安商业成交均价排名前三的分别是高新、城内、城西，均价分别为30135元/m²、23950元/m²、22360元/m²。

新房市场/分物业表现/办公物业

本月办公供应环比上涨、成交环比下降，市场表现供大于求

2017-2020年月度办公供销走势图



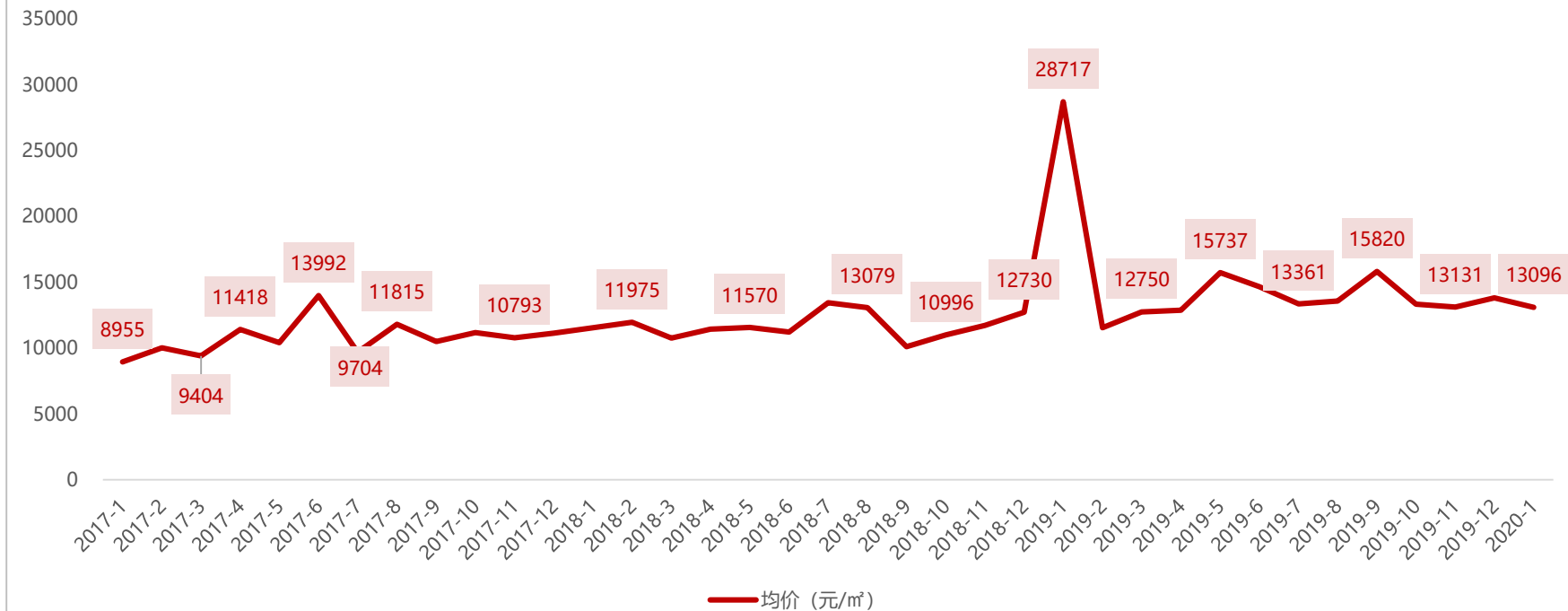
2020年1月办公物业成交面积排行TOP10

排名	项目	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	星河经典大厦	15344.38	10526
2	摩尔中心	6110.39	12848
3	第五大道	5783.33	10264
4	融创·曲江印	3322.04	29958
5	西部电力国际商务中心	2442.69	5300
6	保利·拉菲公馆	1956.76	10221
7	绿地国际花都	1477.29	9888
8	保亿大明宫国际	1423.76	14817
9	正衡金融服务大厦	1385.31	9000
10	万科高新华府	1285.66	12614

- 2020年1月，西安办公供应量14万㎡，环比上涨15.2%，同比下降8.7%；成交量7.6万㎡，环比下降45.3%，同比下降43.3%；本月办公供求比上涨至1.8，市场表现供大于求。

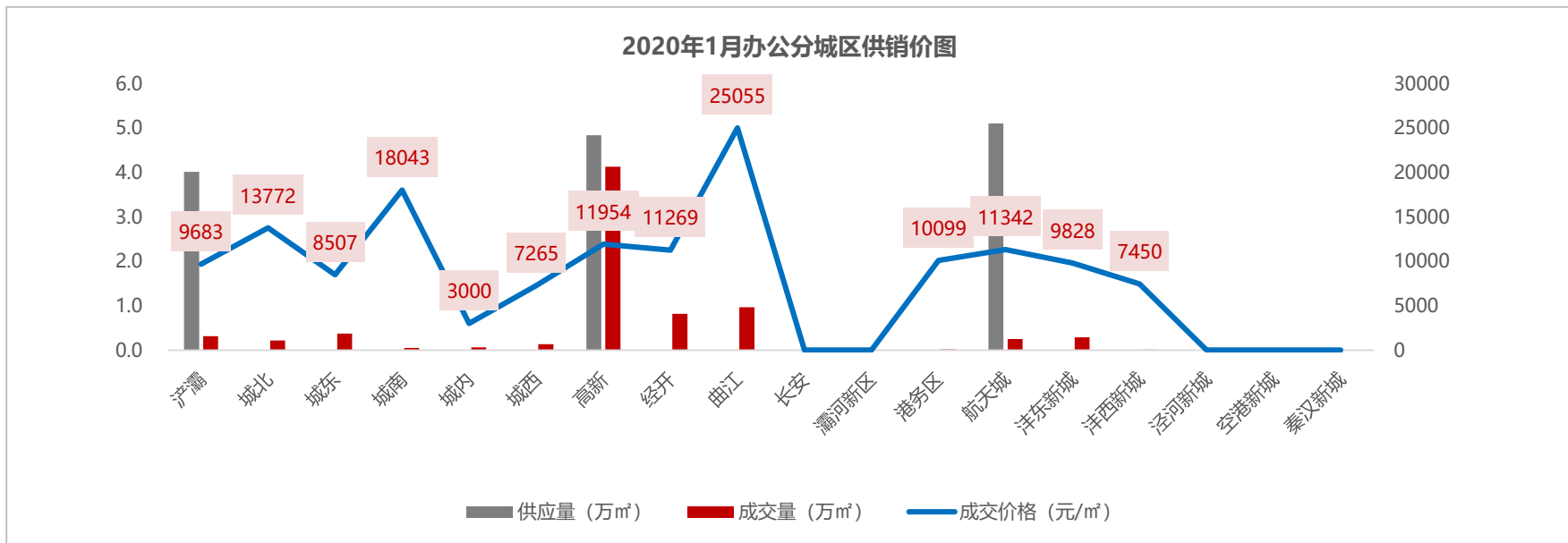
本月办公成交均价13096元/m²，环比下降5.2%，同比下降54.4%

2017-2020年月度办公成交价走势图



新房市场/分物业表现/办公物业

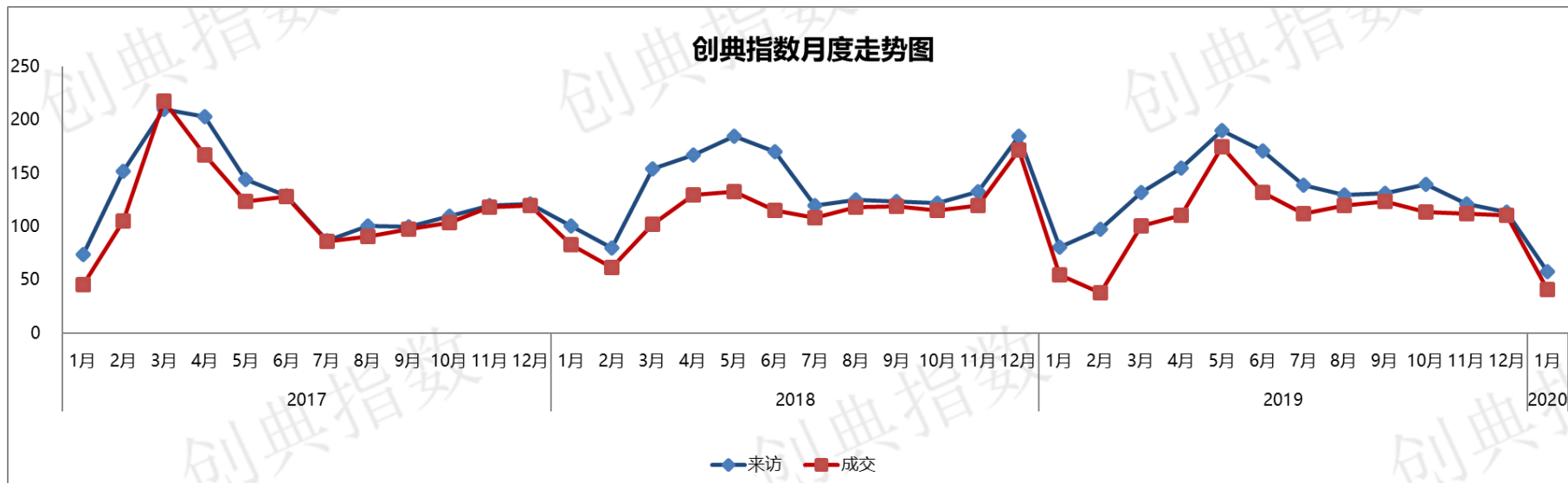
航天城以5.1万 m^2 的供应量、高新以4.1万 m^2 的成交量居全市首位，曲江以25055元/ m^2 的价格领跑



- 2020年1月，西安办公供应量排名前三的区域分别是航天城、高新、浐灞，供应面积分别为5.1万 m^2 、4.8万 m^2 、4万 m^2 。成交量排名前三的区域分别是高新、曲江、经开，成交面积分别为4.1万 m^2 、1万 m^2 、0.8万 m^2 ；
- 2020年1月，西安办公成交均价排名前三的分别是曲江、城南、城北，成交均价分别为25055元/ m^2 、18043元/ m^2 、13772元/ m^2 。

受春节和疫情影响，楼市开局惨淡

受春节和新型冠状病毒感染肺炎疫情的影响，楼市急速下行。创典指数显示：来访指数56，环比下降51%，成交指数41，环比下滑63%，结合目前疫情的发展态势，预计市场短期内将处于冷冻期。

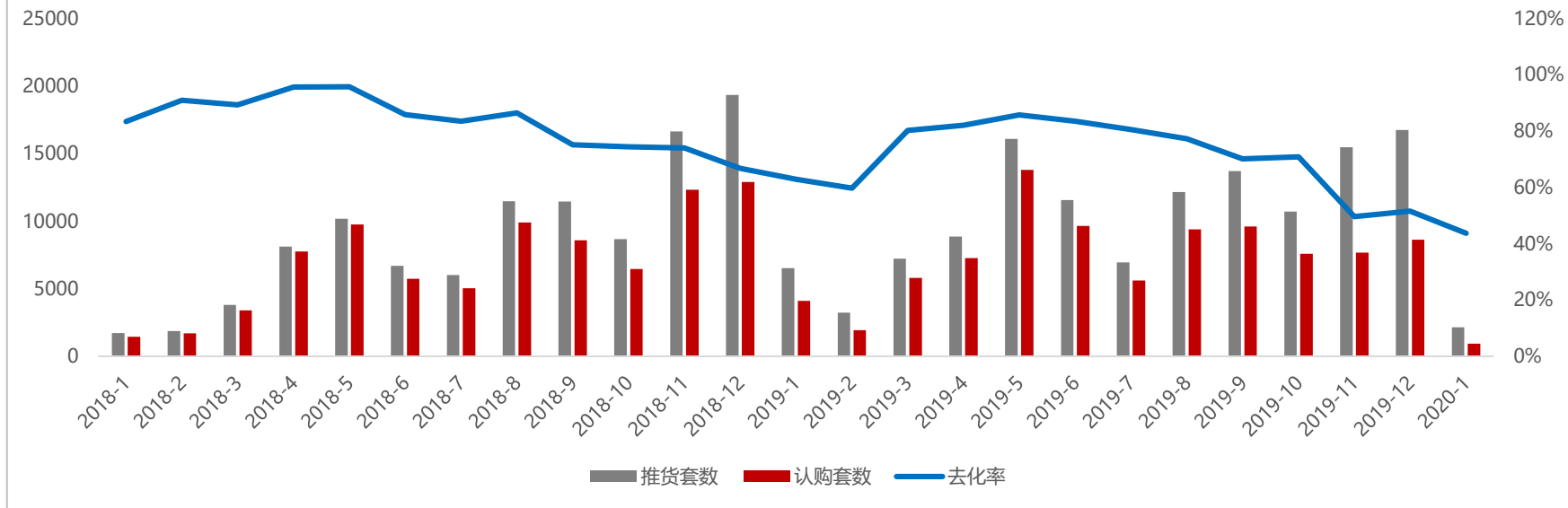


(关于创典指数：创典指数采用创典代理及竞品项目的案场实时数据，综合运用加权平均法换算得出。来访指数由各项目上客量换算得出，成交指数由各项目平均成交套数换算得出，旨在专业、实时、精准的反映市场一线动态。)

1月西安开盘项目个数、推货量、成交量纷纷锐减，去化率降至摇号时期最低值

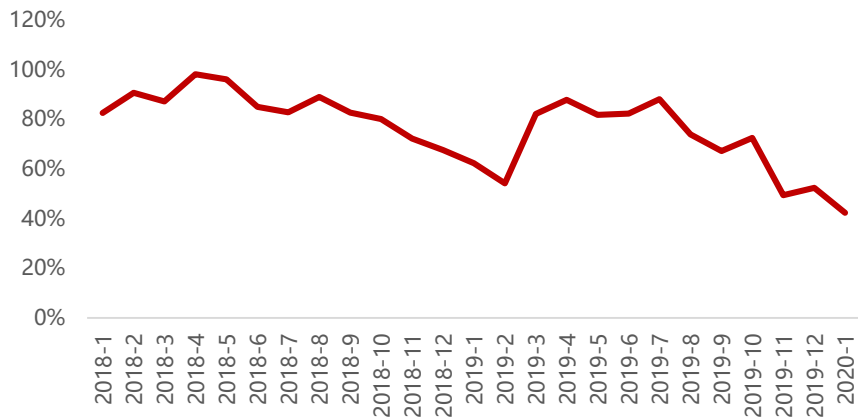
据创典重点项目监测，1月共有14个项目举行开盘活动，较上月减少45个项目，项目集中于浐灞、城北和港务区等区域，开盘总推货2144套，环比下降87%，认购936套，环比下降89%，平均去化率44%，相比上月下降8个百分点。

2018-2020年月度开盘平均去化率走势图

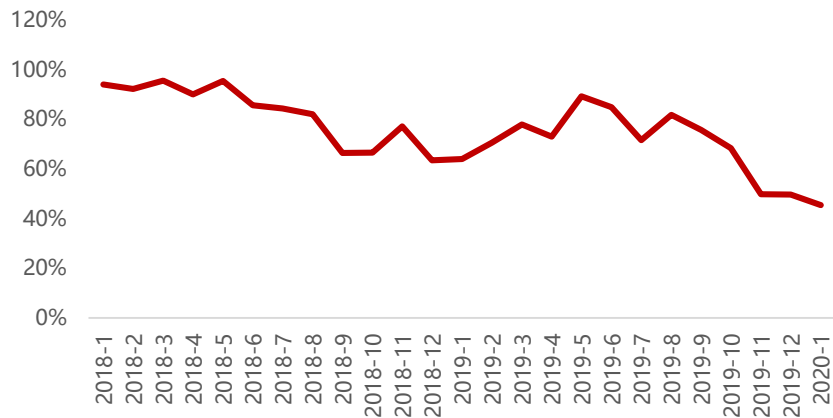


本月主城区及外围城区推货量、成交量纷纷大幅下滑，整体去化率降至5成以下

2018-2020年主城区月度开盘去化率走势图



2018-2020年外围城区月度开盘去化率走势图



- 主城区：1月，主城区开盘项目9个，推货量1252套，环比下降89%，成交量531套，环比下降91%，整体去化率42%，环比下降10%；
- 外围城区：1月，外围城区开盘项目5个，推货量892套，环比下降84%，成交量405套，环比下降86%，整体去化率45%，环比下降5%。

备注：主城区：浐灞、灞河新区、城北、城南、城西、城东、高新、经开、曲江

外围城区：沣东、港务区、航天城、泾河、秦汉、长安、高陵、空港、沣西、临潼、阎良、周至、鄠邑等


新房市场/创典数据/开盘监测

开盘日期	区域	板块	项目名称	建筑类型	推售楼栋	开盘方式	户型	推出面积	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/㎡)	装修类型
1.10	灞灞	雁鸣湖	恒大御龙湾	洋房	39#、41#	摇号	三室、四室、跃层	126-174	70	53	76%	14853	精装
1.15		矿山路	阳光100阿尔勒	高层	19#	线下开盘	一室、两室、三室	74-137	83	38	46%	13305	精装
1.16		灞河东	万科·澜岸	高层	13#-15#	摇号	三室	112-127	266	266	100%	13838	精装
		未央湖	天诚·蔷薇公馆	洋房	24#、29#	线下开盘	三室、四室	123-141	54	10	19%	13100	毛坯
1.10	城北	大明宫	中南君启	高层	1#、3#、9#	线下开盘	三室、四室	120-200	284	60	21%	18852	精装
1.17			恒大悦龙台	高层	3#	线下开盘	三室、四室	185-255	194	36	19%	16913	精装
1.11	高新	高新新区	融创珺庭府	高层	1#-4#	线下开盘	三室、四室	157-190	192	20	10%	21200	精装
1.3	经开	徐家湾	世茂璀璨倾城	洋房	32#	线下开盘	三室、四室	115-143	66	5	8%	14855	精装
1.15	曲江	曲江二期	天地源曲江香都	洋房	12#、13#	摇号	两室、三室、跃层	131-265	43	43	100%	17894	毛坯
1.11	沣东	昆明路	君合天玺	高层	2#	线下开盘	三室	98-113	132	132	100%	12020	精装
1.12	港务区	陆港商贸物流	西安华南城	公寓	119#	线下开盘	单间	48-78	84	26	31%	10000	精装
1.14			汇悦城	高层	12#	线下开盘	三室	108-130	248	38	15%	9857	毛坯
		奥体中心	陆港·金海岸	高层	1#	线下开盘	三室、四室	115-176	152	58	38%	10112	毛坯
洋房				3#-5#	线下开盘	三室、跃层	138-199	144	31	22%	11913	毛坯	
1.5	高陵	泾渭工业园	当代上品湾 MOMA	高层	59#、60#	线下开盘	两室、三室	95-131	132	120	91%	8500	毛坯



Part 04

房企表现

- 房企排行
 - 房企动态
 - 重点项目研究
- 

2020年开年前十房企总销额同比下降46%，华润、万科、融创位居全市销售前三强

2020年1月西安前十房企总销额79.69亿元，同比下降45.66%，房企总销售面积59.27万 m^2 ，同比下降46.96%，华润置地、万科、融创位居榜单前三甲。

2020年1月房企成交金额排行TOP10

排名	房企名称	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	华润置地	19.58	12.52	1012	15641
2	万科地产	13.11	8.15	726	16077
3	融创中国	12.10	9.86	2270	12272
4	绿地控股	6.52	6.61	883	9866
5	中海地产	4.92	2.88	200	17084
6	经发集团	4.83	4.15	477	11621
7	金辉集团	4.81	4.48	1197	10746
8	中国铁建房地产 集团	4.73	4.05	355	11677
9	绿城中国	4.57	3.67	299	12462
10	碧桂园集团	4.52	2.90	194	15566
全市		199.67	158.19	18730	12622

2019年1月房企成交金额排行TOP10

排名	房企名称	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	万科地产	42.11	33.99	4108	12388
2	融创中国	23.14	17.18	1460	13467
3	华润置地	15.86	10.51	738	15084
4	龙湖地产	12.91	9.22	696	13996
5	金辉集团	14.67	9.18	865	15978
6	西安正尚国际 置业	8.66	8.21	13	10553
7	中南置地	8.59	6.58	603	13056
8	中海地产	7.44	6.44	1027	11540
9	保利地产	7.63	5.25	602	14548
10	海亮地产	5.65	5.19	533	10899
全市		383.81	292.26	32916	13133

房企表现/房企动态

开年以来，海外融资显井喷态势，碧桂园、融创、新城控股、佳兆业等房企纷纷发布融资计划；富力、万达重启跨界发展模式



1月8日，碧桂园宣布发行两笔美元票据，合计10亿美元票据，分别于2027年1月、2030年1月到期



1月9日，佳兆业公告称，将发行本金总额为5亿美元的票据，发行价将为票据本金的100%，按年利率10.5%计息



1月10日，融创公布，以每股42.80港元配售1.8692亿股配售股份。此次配售股份占融创中国现有已发行股份数目的约4.20%



1月16日，新城发展公告称，该公司及其子公司新城环球有限公司就发行本金总额为3.5亿美元的优先票据与初始买方签订购买协议



1月20日，富力城更集团发布消息称，富力集团与中国铁塔股份有限公司签署战略合作框架协议，双方将建立战略合作机制



1月22日，华为、万达在深圳签署5G产业战略合作协议，共同打造商业中心5G解决方案，推动5G产业全面发展



房企表现/重点项目研究—碧桂园·文景府



项目基础信息

项目地址	经开区尚稷路与文景路十字向东200米路南		
开发商	碧桂园		
占地面积	55466㎡	容积率	2.5
建筑面积	20.9万㎡	绿化率	35%
物业类型	高层、大平层、叠拼	装修情况	精装修/毛坯
户型面积	高层94-141 小高层118-135 大平层241 叠拼181-199	价格	高层15418元/㎡ 小高层14700元/㎡ 大平层17874元/㎡ 叠拼23953元/㎡
项目简介	碧桂园·文景府位居经开高铁新城片区，紧邻北客站高铁枢纽，距离地铁4号线和机场城际线直线距离1.1公里，地铁2号线直线距离1.4公里，未来将是西安唯一同时具备临空、高铁、高速、滨河、地铁密集的区域，周边形成5000亩的“一河、两湖、三公园”的景观资源，生态资源丰富，项目规划18栋住宅楼，产品类型涵盖高层、大平层、叠拼。		



【碧桂园·文景府| 新亚洲建筑风格】

- ◆ **新亚洲建筑风格**——庄重典雅，注重品质住宅美学；
- ◆ **新亚洲诗居园林风格**——在园林景观营造方面与建筑相呼应，采取三重造景设计，第一重：外围街区仪式景观；第二重：静谧园林景观，园区内成冠树木，层叠静谧，景观层次性丰富。在设计细节中，将中国园林清、新、静、雅的核心设计理念融于其中，把中式传统元素与现代元素结合，在景观连接处设置中式景墙、阳光草坪、卵石步道等中式特色园景，呈现曲径通幽的景观效果；第三重：增强归家仪式感，车行、人行均有仪式感强烈的门头及大堂设计；
- ◆ **智能化社区系统**——电子脉冲系统、智能安防监控云平台、社区直饮水、反渗透厨下净水机、一键紧急呼叫系统、新风全屋净化系统。



项目动态:

2020年1月20日, 项目首批次产品价格公示, 推出高层2#、3#、9#、17#楼, 大平层5#楼, 小高层16#楼及叠拼6#、7#、8#、10#、11#、12#、13#、15#、18#、19#、20#楼, 共850套房源, 具体推售时间待定。

楼号	层高	面积 (m ²)	套数 (套)	价格 (元/m ²)
2#、3#、9#、17#	27	94-141	540	15418
16#	18	118-135	72	14700
5#	22	241	40	17874
6#-8#、10#-13#、15#、18#-20#	6	181-199	198	23953

房企表现/重点项目研究—碧桂园·文景府

高层、大平层户型展示：



高层123㎡ 三室两厅两卫



高层141㎡ 四室两厅两卫



大平层 241㎡ 三室两厅两卫

房企表现/重点项目研究—碧桂园·文景府

叠拼户型展示:



上叠199m² 四室两厅四卫



中叠181m² 三室两厅四卫

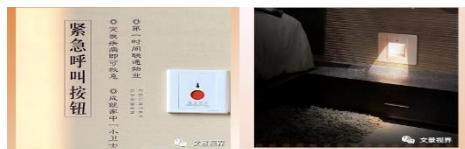


下叠181m² 三室两厅四卫

装修细节:



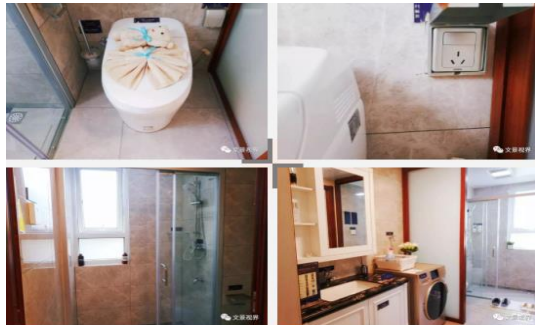
蒙娜丽莎地砖



一键呼叫、小夜灯、安心加开关、面板



老板品牌侧吸抽油烟机
和灶具;
美的净水器等



卫生间: 贝朗自动马桶、
折叠推拉式卫浴门、
马桶旁预留插座; 摩恩五金、
防滑砖、排水槽、地漏;
贝朗洗手盆、欧普风暖机等

(以上图片均为示意图)

高铁新城片区，进阶经开2.0时代

01

项目处于滨水休闲娱乐板块、公共设施配套板块、滨河发展核心板块之间，紧靠经开三小、西安国际高尔夫俱乐部、奢想“一河、两湖、三公园”



“四大配套”资源，优势突出

02

1、景观资源：高尔夫球场（约2000亩）、文景山公园（约440亩）、渭河湿地公园等；2、轨道资源：毗邻“2条地铁+1条轻轨”，即地铁2号线/4号线/机场城际，后期还有地铁规划；3、教育资源：近享经开三小；4、医疗资源：还有西安红会国际医院（规划）

碧桂园物业—中国领先的住宅物业服务商

03

碧桂园物业，作为中国领先的住宅物业服务商，拥有国家一级物业资质，于2018年在港交所主板挂牌上市，并先后荣获2018中国社区服务商TOP1、2018年物业服务化运营领先品牌等称号。

THANKS!

本报告的数据来源：本报告中所有数据均为创典资源信息中心采集整理，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。

• 若有任何疑问，请致电：029-88450100；

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>

• 欢迎各位客户给我司提出宝贵的意见和建议！

