

**第9周**

# 西安市场周报

【2020.2.24-2020.3.1】



# PART 01 宏观环境



对冲疫情带来的影响，国务院、人力资源社会保障部及银保监会等机构发文，给予企业延长贷款期限、减免税费等优惠措施，尤其缓解中小微企业生存压力

## 应对疫情

2月20日

**人力资源社会保障部等三部门印发《关于阶段性减免企业社会保险费的通知》**

自2020年2月起，免征中小微企业三项社会保险单位缴费部分，免征期限不超过5个月；对大型企业等其他参保单位（不含机关事业单位）三项社会保险单位缴费部分可减半征收，减征期限不超过3个月

2月25日

**国务院总理李克强主持召开国务院常务会议**

鼓励金融机构根据企业申请，对符合条件、流动性遇到暂时困难的中小微企业包括个体工商户贷款本金，给予临时性延期偿还安排；增加再贷款、再贴现额度5000亿元，重点用于中小银行加大对中小微企业信贷支持

2月27日

**银保监会等五部门发布《关于对中小微企业贷款实施临时性延期还本付息的通知》**

银行业金融机构应根据企业申请，给予企业一定期限的临时性延期还本付息安排。还本付息日期最长可延至2020年6月30日，免收罚息

### 政策解读：

疫情以来，全国各大行业普遍处于停滞状态，受此影响企业生存压力加大。在此环境下，国家主要机构纷纷发声延长贷款期限、减免税费等优惠举措，旨在缓解企业生存压力，加快经济重回正轨。

一城一策持续发力，杭州规范房企网上销售行为，确保市场健康运行；东莞放宽公积金贷款政策，刺激楼市供需两方；广州简化房企拿证流程，苏州降低获证难度，为楼市供应放行

## 杭州

2月25日，杭州市住保房管局下发了《关于积极推进商品房全流程网上销售工作的通知》。针对网上销售的房地产开发企业，通知对网上发布信息、网上登记报名、网上公证摇号、网上公开选房、网上预约登记**五个全流程网上销售通道**进行规定和说明

## 东莞

2月26日，东莞市住房公积金管理中心发布关于实施《东莞市住房公积金个人住房贷款管理办法》的通知。通知共分为10大项，重点包括**商转公贷款后可形成组合贷款；可贷额度在计算公式计算额度的基础上最高可上浮20%；新增等额本金还款方式；并规定，公积金最长贷款期限统一为30年**

## 广州-花都

2月27日，广州市规划和自然资源局花都区分局发布文件，根据《广州市人民政府关于印发广州市工程建设项目审批制度改革试点实施方案的通知》(穗府〔2018〕12号)的有关要求，对社会投资类工程建设项目提供**“拍地即拿证”**规划服务

## 苏州

2月28日，苏州市住房和城乡建设局发布《关于应对疫情保障房地产市场平稳健康发展的通知》指出，对2020年1月24日前土地已成交并已进入实质性启动阶段的房地产项目，因突发疫情影响其前期规划、施工手续、工程进度等情况的，申请预售时原形象进度要求调整为按投资额计算，**申请预售部分完成25%以上投资即可**

### 政策解读：

受武汉疫情冲击，春节期间全国房地产行业大多处于停滞状态，开年以来房企网上卖房、相关部门网上办公已然成为常态。本周，杭州发布房企网上销售工作规范，广州推出“拍地即拿证”、苏州降低拿证标准，为楼市供求双方放行。

## 2020年西安招商引资网络集中签约27个项目、投资额达195亿元，为西安经济高质量发展注入活力

2月27日，西安市2020年招商引资网络集中签约仪式在市投资局举行，合计签约27个项目总投资额195.16亿元。此次签约项目涵盖“先进制造业、生物医药、航空航天、总部项目、互联网新经济、现代服务、电竞文化旅游”等产业。其中世界500强企业投资项目3个、中国500强企业投资项目1个；投资额过10亿元项目6个。

西安市2020年招商引资网络集中签约项目概览

区域	项目名称	投资额
港务区	国花瓷全国总部项目	约10亿元
	中国石化销售股份有限公司西北分公司	0.5亿元
	巨麦智能终端制造产业基地项目	2亿元
曲江	华润·万象天地项目	——
	全美食项目	——
	威斯汀大酒店线上销售项目	——
	WE电竞俱乐部·曲江电竞产业园	——
	2020PEL和平精英职业联赛项目	——
	康莱德酒店项目	——
	言几又文化艺术MALL项目	——
	中国旅游行业复苏V计划项目	——



## 西安政府公布企业可自行复工复产，社会秩序有望重新恢复，售楼部也将逐步开放

2月29日，西安市政府发布各区县、开发区复工复产咨询服务电话。目前，各区县开发区不再要求员工复产前做核酸检测，不再设置企业复工复产条件，不设置审批、备案前置手续延缓复工复产。

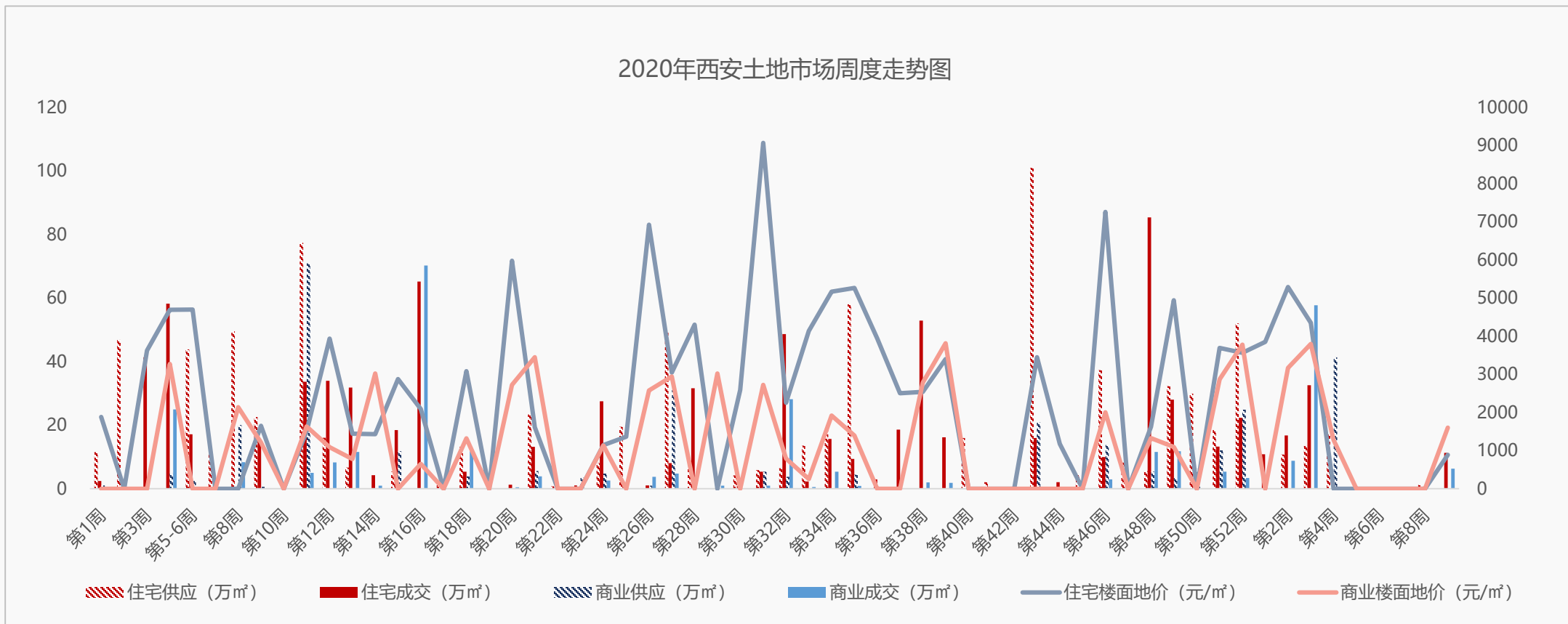
城区	咨询电话	备注（含复工条件）
新城区	87372391 87445295	登记造册 封闭管理 查验一码通后自主复工
雁塔区	89351361 89351520	做好疫情防控 工业企业可自行开业
碑林区	87606757 87606750	员工进出企业查验一码通
莲湖区	87408504 87408542	企业具备条件可自行复工
灞桥区	62739000 83510687	企业开通一码通监督身份
未央区	86259482 86265949	复工复产后需通知街道
阎良区	86871868 86871833	企业遇到问题可向街道了解
西咸新区	33186149 33353238	不再对企业复工复产做出限制条件
高新区	81162242 81150350	餐饮类企业恢复营业需食药部门上门查看
国际港务区	83332263 83591918	企业需要准备好防疫预案
经开区	86182603 86513725	工作人员上门核查防控情况
曲江新区	68660479 68660390	开通24小时服务专线
浐灞生态区	83332730 83592100	企业自主复工
临潼区	83979785 81371678	之前所需备案审批已取消
长安区	85950883 85292366	行业主管部门指导做好防疫措施
高陵区	86925591 86031348	已放开工业企业复工复产
鄠邑区	84812768 84817099	餐饮企业也在逐步放开
蓝田县	82751853 18192492665	企业已基本全面复工
周至县	87118239 87117808	农家乐夜市暂缓营业
航空基地	89083719 89083668	具备疫情防控方案、应急预案；人员去向信息表后可复工复产
航天基地	85836888 87560613	企业要做好员工健康状况登记



# PART 02 土地市场



## 土拍市场恢复，西咸新区底价成交5宗土地



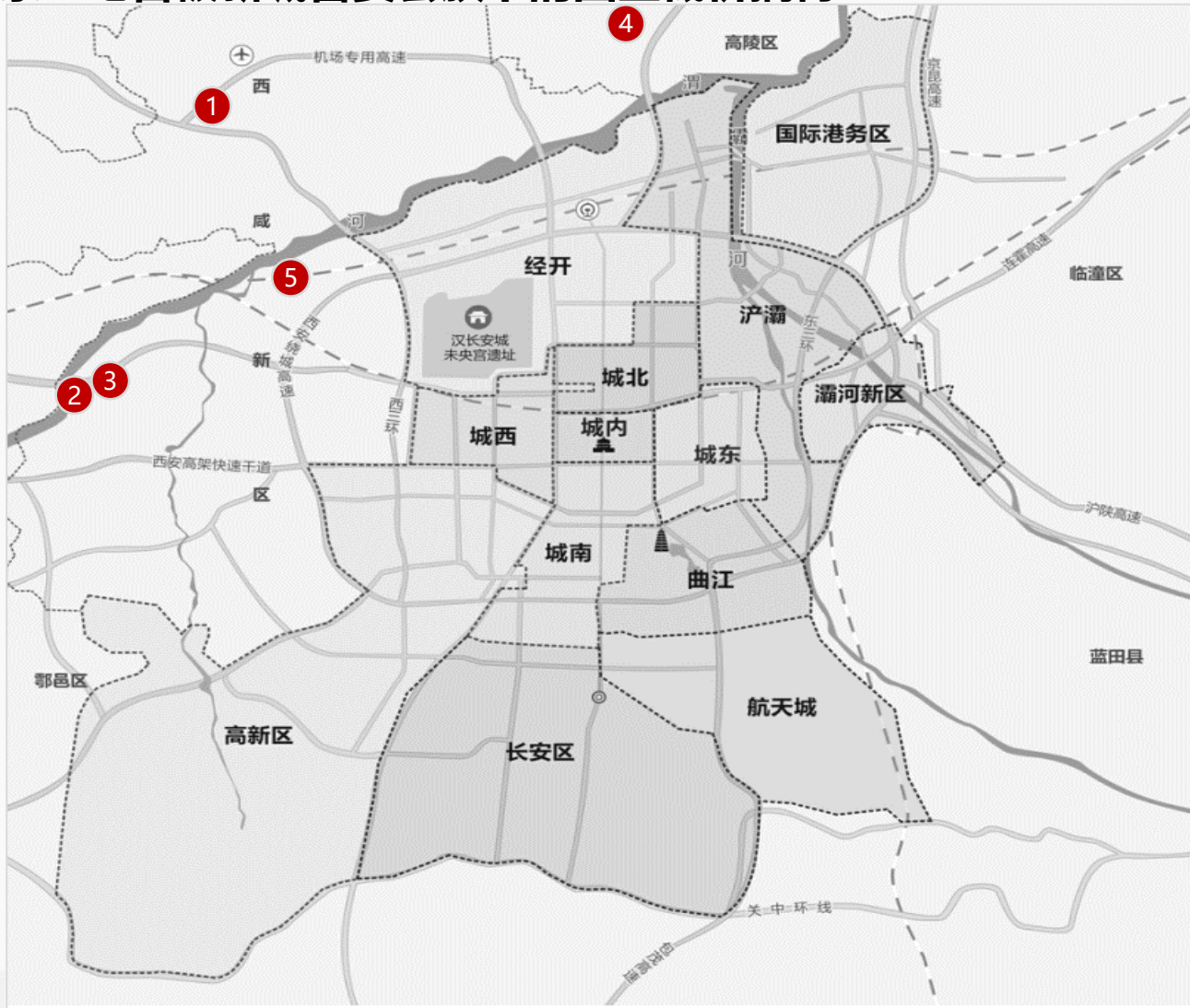
◆ **供应**：本周无供应；

◆ **成交**：本周成交土地5宗，成交面积17.6万 $m^2$ （约264.1亩），整体楼面地价1070元/ $m^2$ ，可提供总建面约51.1万 $m^2$ 的市场供应。



# 成交分布

本周西咸新区以“网上”竞拍形式，开启大西安疫情后的首轮土拍，成交5宗共计264亩土地。其中，沣西新城成交2宗商住用地，共计100亩；空港新城成交1宗70亩商服用地；泾河新城成交1宗70亩住宅用地；能源金贸区成交1宗25亩商服用地。成交地块中除空港新城的商服用地是由西藏航空有限公司竞得，用来建设西藏航空公司西安运行基地之外，其余4宗土地皆被新城管委会旗下的国企低价摘得



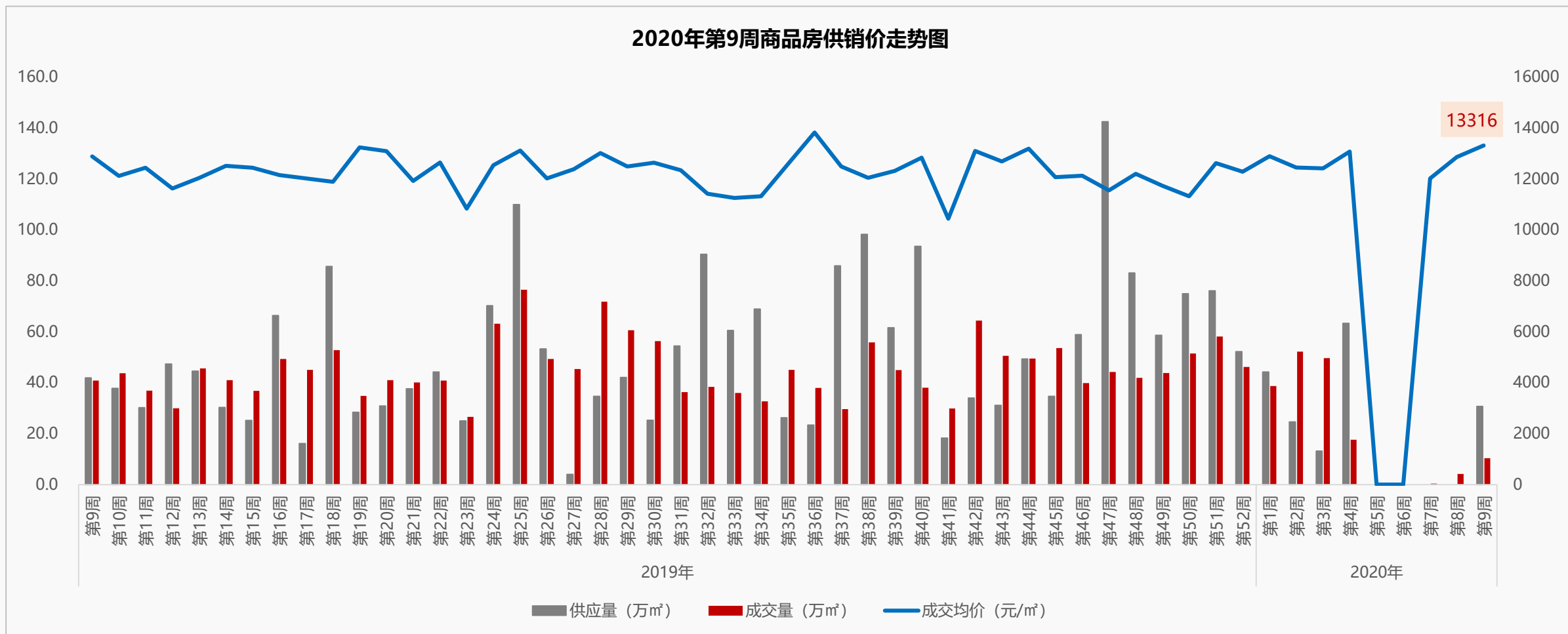
区域	序号	宗地编号
空港	1	XXKG-BD06-44-A
沣西	2	XXFX-2016-73-1
沣西	3	XXFX-2016-80
泾河	4	XXJH-CW02-42
沣东	5	XXFD-JM03-18

序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	起始价 (万元)	成交价 (万元)	亩均价 (万元/亩)	楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	竞得人
1	空港	XXKG-BD06-44-A	空港新城北杜片区机场西收费站以东、周公大道以南、启航一路以西、腾飞路以北	70.06	商业	1.5-2.0	13872	13872	198	1485	西藏航空有限公司
2	沔西	XXFX-2016-73-1	沔西新城兴信路以西，天府路以南	23.12	住宅	3.0-3.5	4625	4625	200	857	陕西省西咸新区沔西新城开发建设（集团）有限公司
3	沔西	XXFX-2016-80	沔西新城咸户路以东，天府路以南	76.79	住宅	3.0-3.5	15359	15359	200	857	
4	泾河	XXJH-CW02-42	泾河新城崇文一路以东、崇文塔三路以南、崇文二路以西、崇文塔四路以北	69.61	住宅	2.7-3.2	13930	13930	200	938	陕西西咸新区泾河新城地产开发有限公司
5	沔东	XXFD-JM03-18	能源二路以北,尚航六路以东	24.50	商业	2.0-2.2	6900	6900	282	1920	西咸新区能源金贸实业有限公司

# PART 03 数据楼市

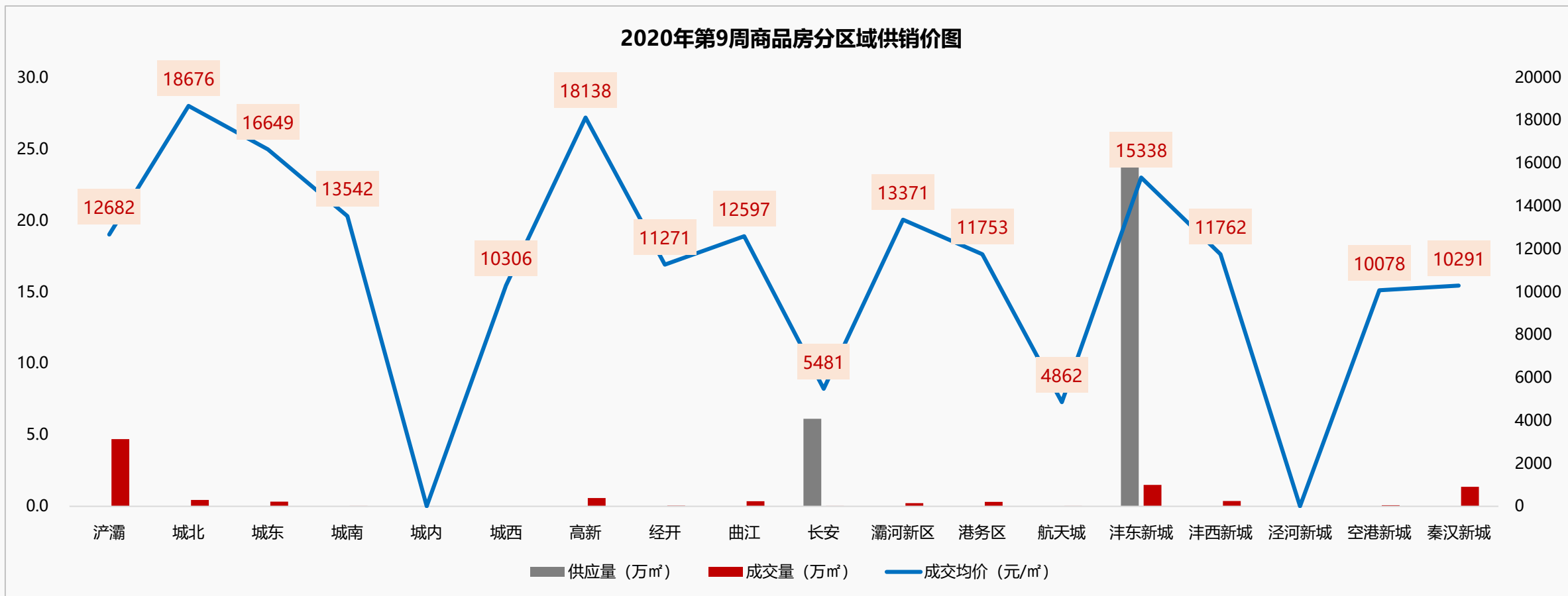


## 西安商品房供应破冰，成交量价齐涨



◆ 2020年第9周，商品房供应量30.7万㎡，同比下降26.6%；成交量10.4万㎡，环比上涨148.5%，同比下降74.6%；成交价格13316元/㎡，环比上涨3.5%，同比上涨3.3%。

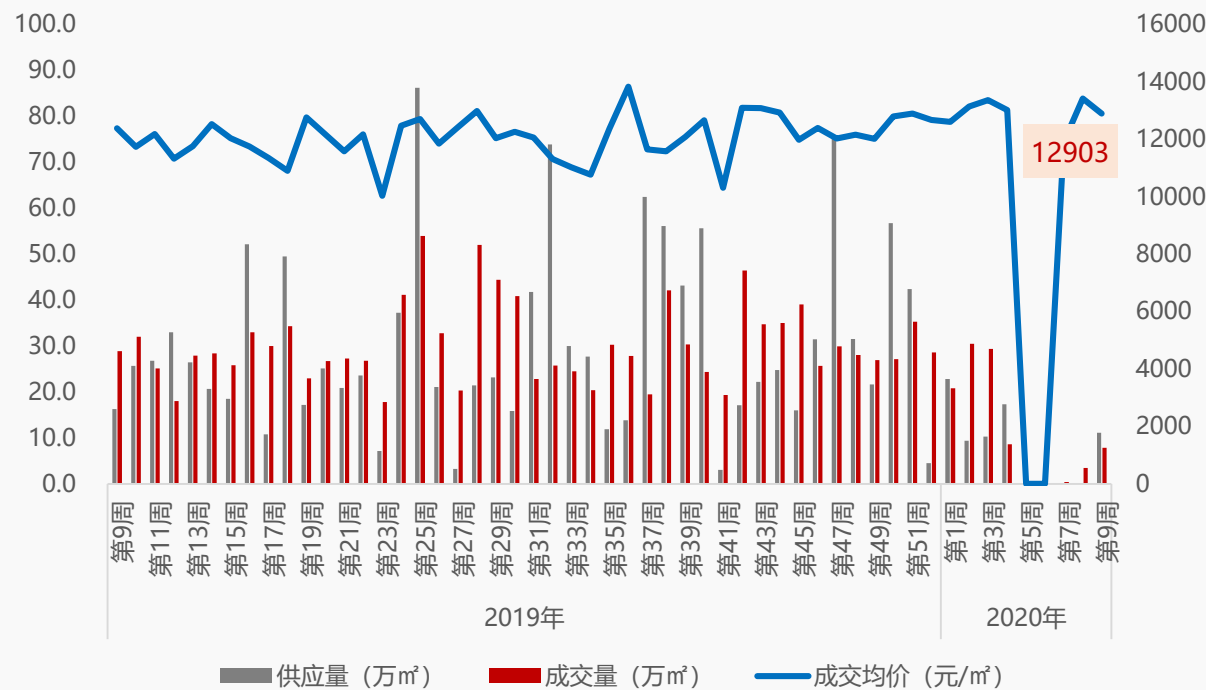
## 津东新城以24.6万m<sup>2</sup>的供应量、浐灞以4.7万m<sup>2</sup>的成交量位列全市供销之首，城北价格领跑全市



- ◆ 供应量方面：本周津东新城供应24.6万m<sup>2</sup>，供应量最大，其次是长安，供应6.1万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交量方面：浐灞、津东新城、秦汉新城成交居前三位，依次成交4.7万m<sup>2</sup>、1.5万m<sup>2</sup>和1.4万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是城北18676元/m<sup>2</sup>，高新18138元/m<sup>2</sup>及城东16649元/m<sup>2</sup>。

## 本周普通住宅供应上涨，成交量涨价跌；沪灞金科博翠天宸荣登周度销售金额NO.1

2020年第9周普通住宅供销价走势图

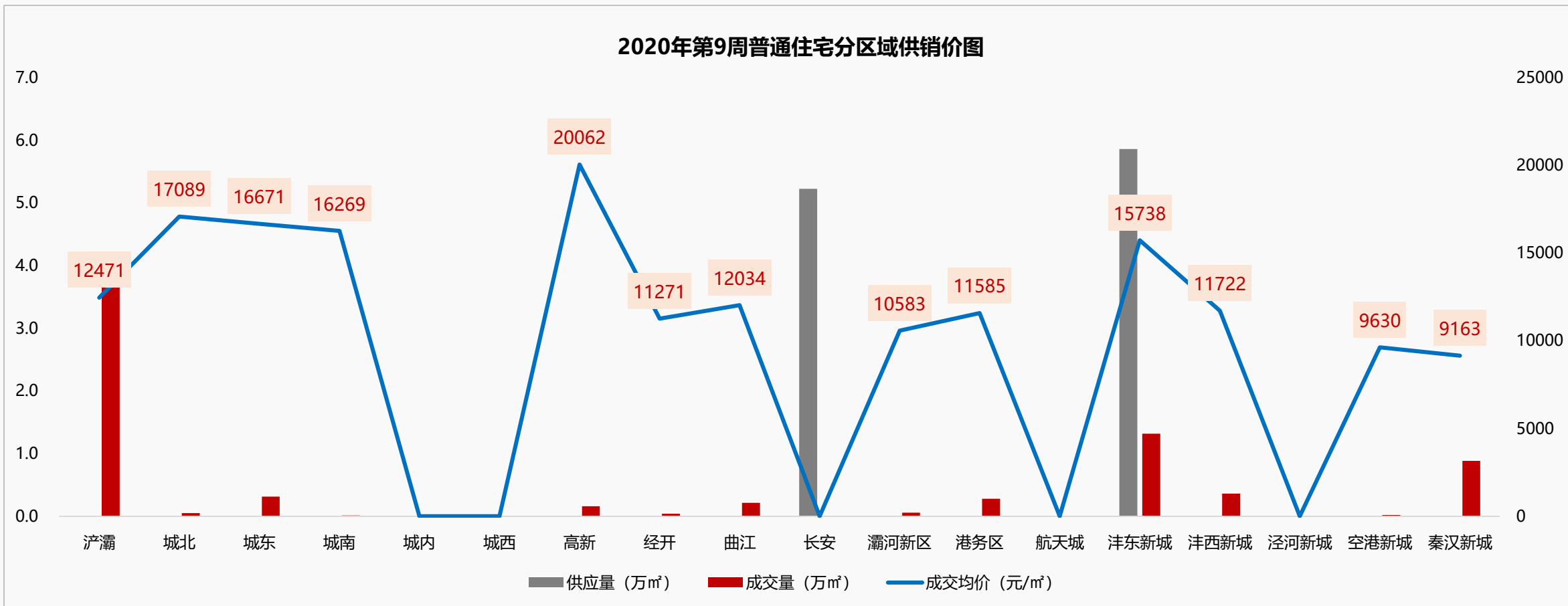


第9周普通住宅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	金科博翠天宸	294986614	25484	11575
2	绿地新里铂瑞公馆	146476876	9017	16245
3	万科·澜岸	132927660	9648	13778
4	西安恒大文化旅游城	63379223	6995	9061
5	金辉·江山铭著	51726636	3274	15798

- ◆ 2020年第9周，住宅供应量11.1万㎡，同比下降31.8%；成交量7.8万㎡，环比上涨126.5%，同比下降73%；成交价格12903元/㎡，环比下降3.9%，同比上涨4.1%；
- ◆ 本周金科博翠天宸、绿地新里铂瑞公馆、万科澜岸销售金额居排行前三位。

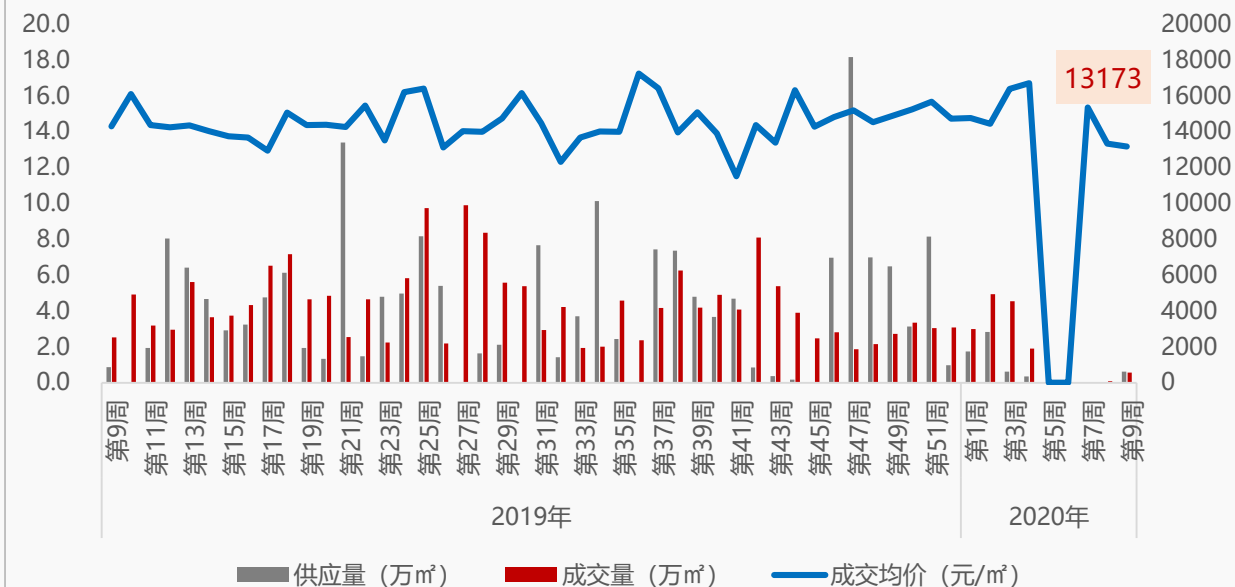
津东新城以5.9万m<sup>2</sup>的供应量、浐灞以4.1万m<sup>2</sup>的成交量位居全市之首，高新价格领跑全市



- ◆ 供应量方面：本周津东新城供应5.9万m<sup>2</sup>，供应量最大，其次是长安，供应5.2万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交量方面：浐灞、津东新城、秦汉新城成交居前三位，依次成交4.1万m<sup>2</sup>、1.3万m<sup>2</sup>和0.9万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是高新20062元/m<sup>2</sup>，城北17089元/m<sup>2</sup>及城东16671元/m<sup>2</sup>。

## 本周洋房供应上涨，成交量涨价稳；浐灞、沣东新城、秦汉新城成交居全市前三位

### 2020年第9周洋房供销价走势图



### 第9周洋房销售金额排行

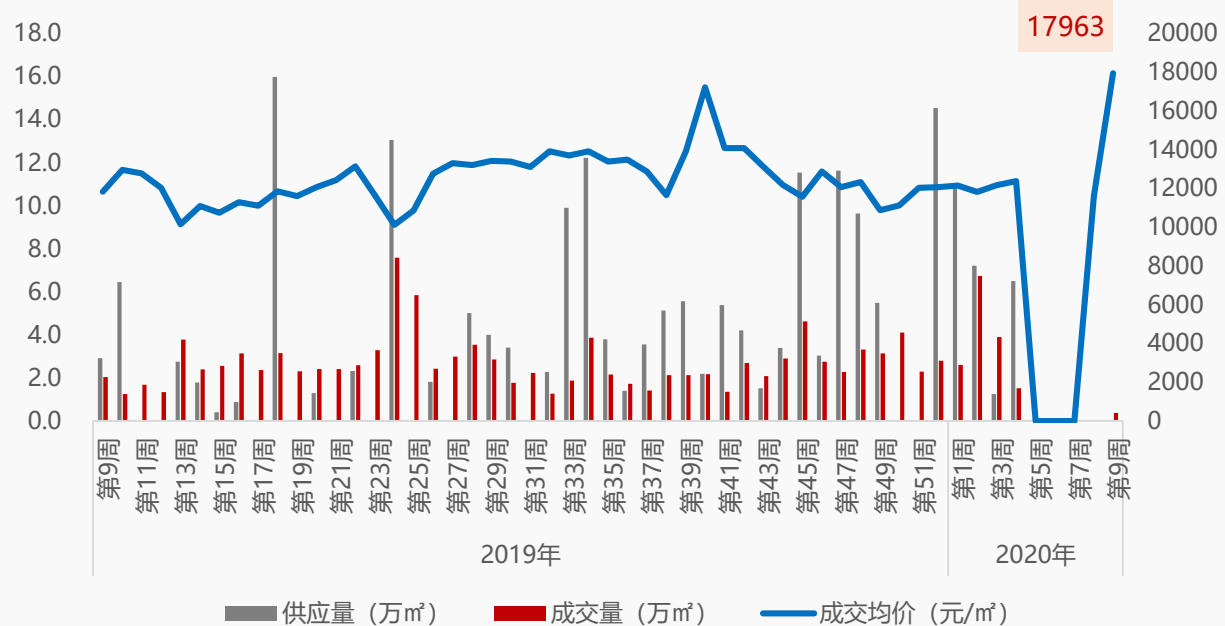
排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	恒大御龙湾	19869627	1351	14707
2	蓝光公园华府	17467244	1522	11474
3	碧桂园·珑悦	9199205	563	16330
4	西安奥园誉府	7501718	561	13380
5	西安恒大文化旅游城	5681499	548	10369

- ◆ 2020年第9周，洋房供应量0.6万m²，同比下降29%；成交量0.6万m²，环比上涨606.1%，同比下降77.3%；成交价格13173元/m²，环比下降1.2%，同比下降7.9%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅长安供应0.6万m²；成交量方面：浐灞、沣东新城、秦汉新城成交居前三位，依次成交0.3万m²、0.2万m²、0.1万m²；成交价格方面：居前三位的依次是港务区16722元/m²，浐灞14828元/m²及曲江13507元/m²。



## 本周公寓无供应，成交量价齐涨；高新、浣灞、城南成交居全市前三位

### 2020年第9周公寓供销价走势图



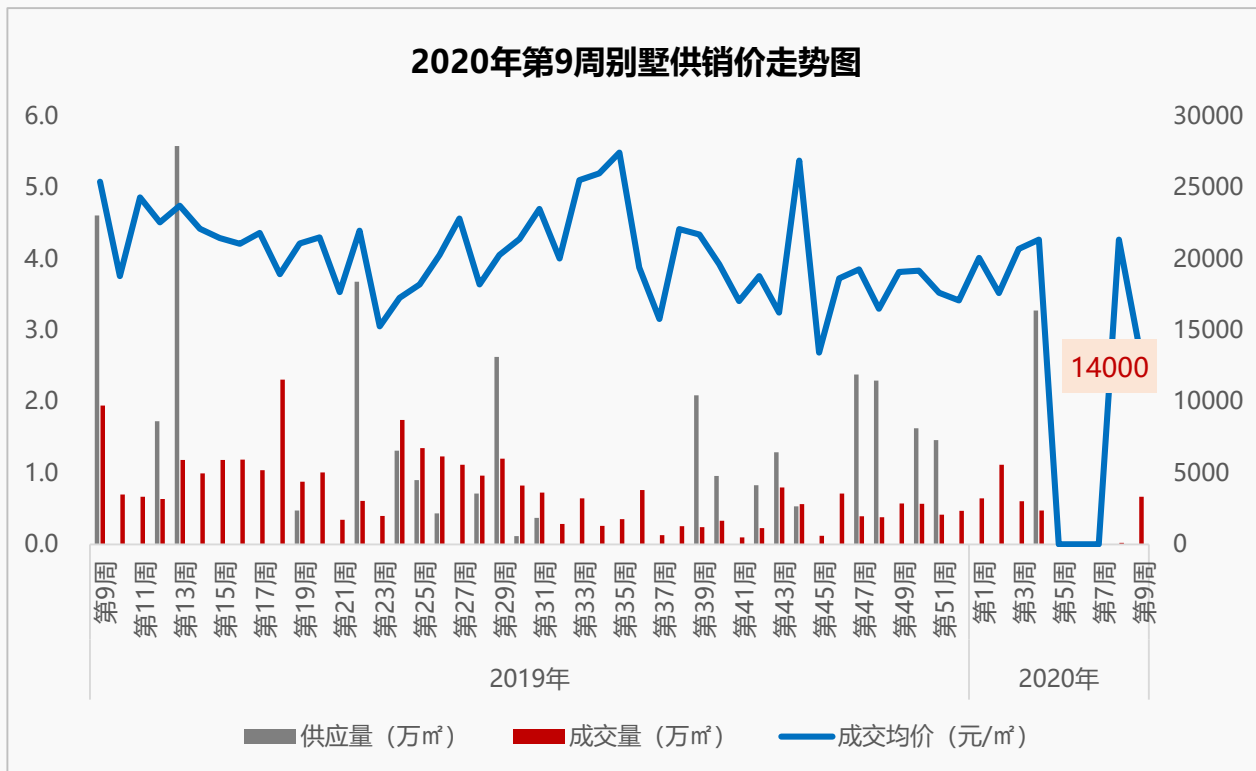
### 第9周公寓销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	M慕容公寓	52060000	2736	19026
2	中华世纪城	9160065	502	18253
3	新天地金融中心	2849041	249	11436
4	融创天朗珑府	2685481	223	12069
5	融创东方宸院	515383	35	14679

- ◆ 2020年第9周，公寓无供应；成交量0.4万㎡，环比上涨11895.2%，同比下降81.6%；成交价格17963元/㎡，环比上涨54.6%，同比上涨51.6%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：高新、浣灞、城南成交居前三位，依次成交0.3万㎡、0.025万㎡和0.022万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新18906元/㎡，城东14679元/㎡及城南12069元/㎡。

## 本周别墅无供应，成交量涨价跌；秦汉新城、浣灞成交居全市前列

### 2020年第9周别墅供销价走势图



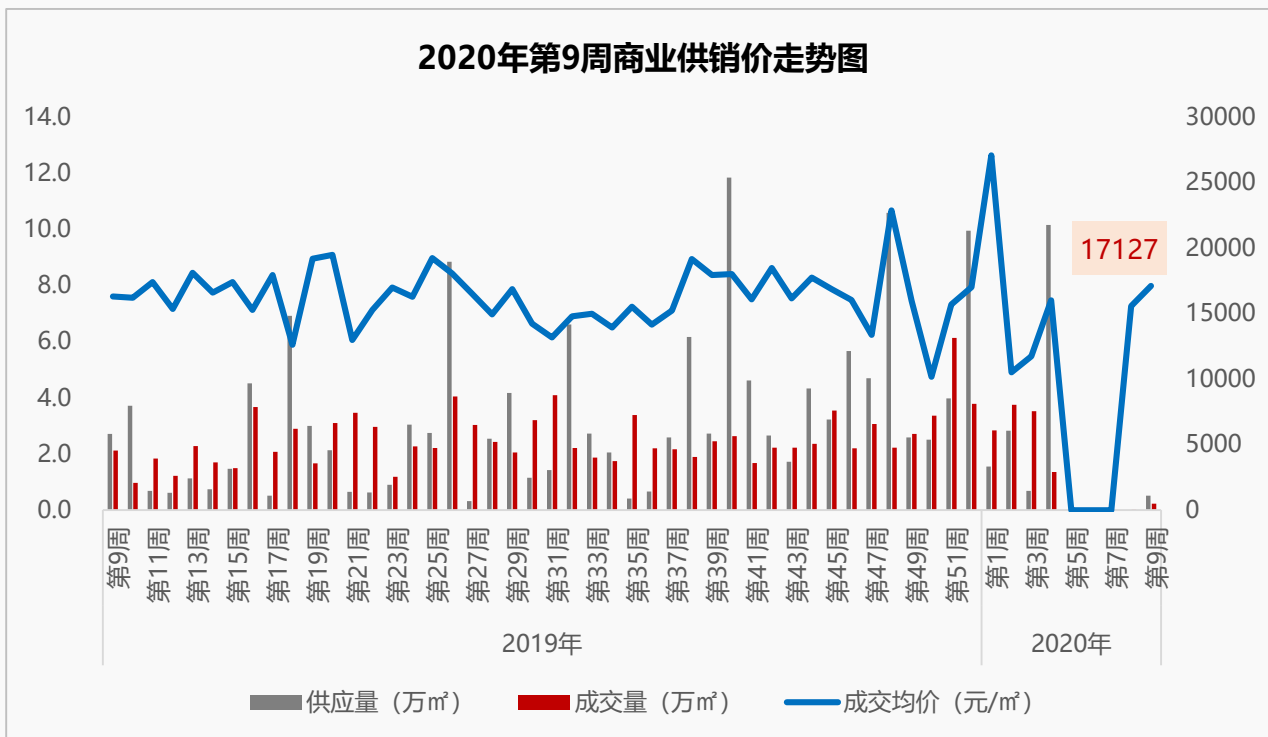
### 第9周别墅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	力高·宝格丽天悦华府	39605447	3513	11273
2	海伦湾	39454799	2396	16467
3	万科理想城	8187144	377	21719
4	中梁壹号院	6092499	381	15995

- ◆ 2020年第9周，别墅无供应；成交量0.7万㎡，环比上涨3434.3%，同比下降65.7%；成交价格14000元/㎡，环比下降34.5%，同比下降44.9%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：秦汉新城、浣灞成交居前两位，依次成交0.4万㎡、0.2万㎡；成交价格方面：居前两位的依次是浣灞16467元/㎡，秦汉新城12616元/㎡。

## 本周商业供应破冰，成交量价齐涨；灞河新区、城北、高新成交居全市前三位

### 2020年第9周商业供销价走势图



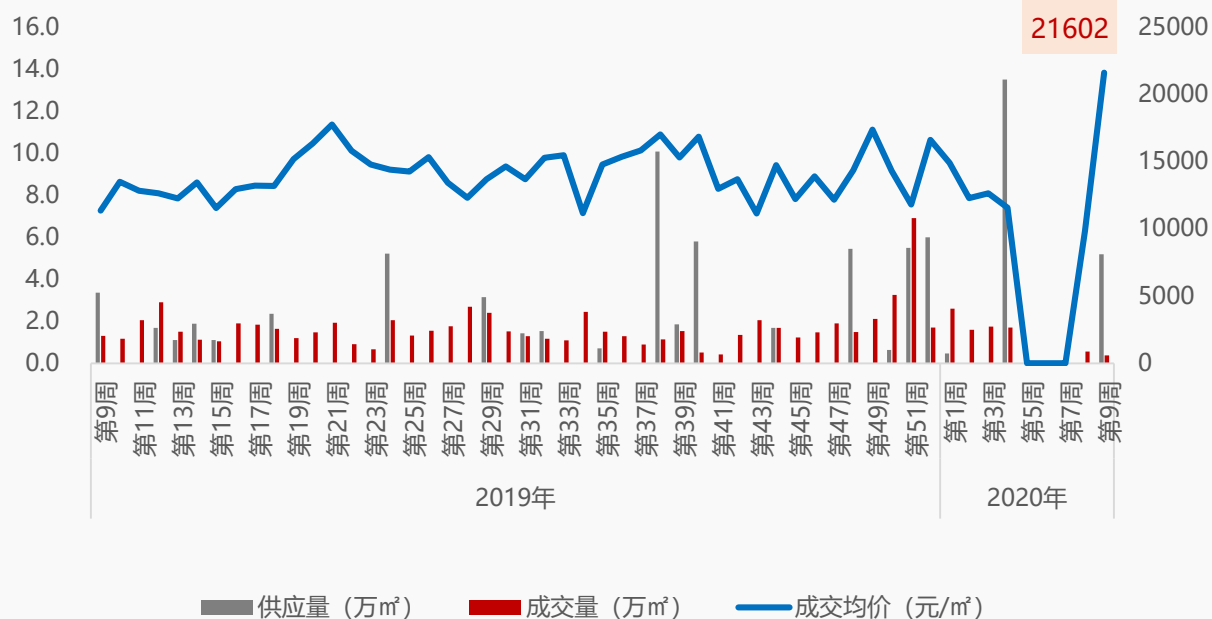
### 第9周商业销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	中铁·缤纷新城	24000000	1677	14310
2	保亿大明宫国际	6721677	317	21207
3	万科·翡翠天誉	6296785	188	33438
4	蓝光公园华府	1372340	59	23459
5	蓝光雍锦湾	979225	71	13825

- ◆ 2020年第9周，商业供应量0.5万m²，同比下降81.1%；成交量0.2万m²，环比上涨4216.7%，同比下降89.1%；成交价格17127元/m²，环比上涨10%，同比上涨5%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：沣东新城以0.26万m²的供应量居首位，其次是长安，供应0.25万m²；成交量方面：灞河新区、城北、高新成交居前三位，依次成交0.2万m²、0.03万m²、0.02万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是高新33438元/m²，曲江32884元/m²及沣东新城23459元/m²。

## 本周办公供应上涨，成交量跌价涨；城北、曲江、城西成交居全市前三位

### 2020年第9周办公供销价走势图



### 第9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	保亿大明宫国际	67278323	3172	21207
2	融创·曲江印	12271527	393	31200
3	鑫苑大都汇	1702206	145	11758
4	万科高新华府	1495673	120	12458

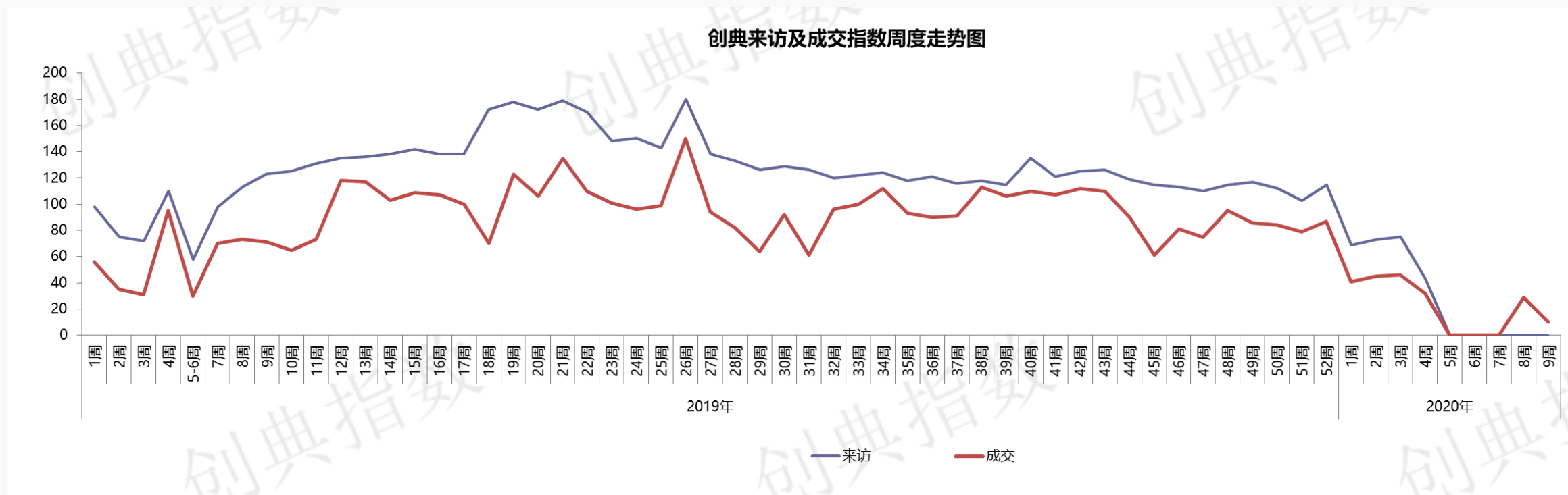
- ◆ 2020年第9周，办公供应量5.2万㎡，同比上涨54%；成交量0.4万㎡，环比下降30.8%，同比下降70.8%；成交价格21602元/㎡，环比上涨119.5%，同比上涨90.2%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅沣东新城供应5.2万㎡；成交量方面：城北、曲江、城西位居成交前三甲，依次成交0.3万㎡、0.04万㎡、0.01万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江31200元/㎡，城北21207元/㎡及高新12458元/㎡。

# PART 04 创典监测



## 本周市场零开盘，市场成交再度下降

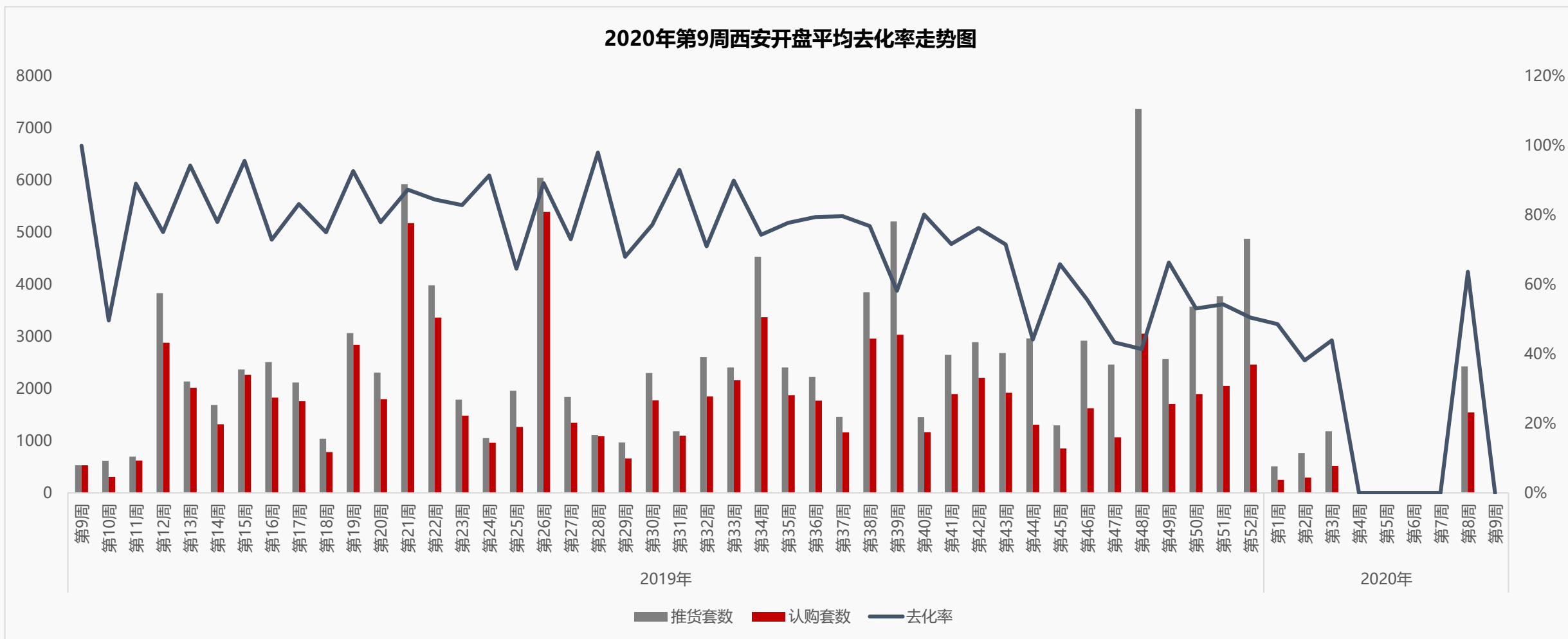
创典指数显示：第9周项目来访指数0，成交指数10，环比下滑64%。



(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。)

## 西安各售楼部均未营业，开盘项目挂零

### 2020年第9周西安开盘平均去化率走势图



◆ 2020年第9周，西安暂无项目开盘。

西咸新区市场服务与监督管理局2月26日发布第22批商品住房价格信息，公示1盘420套精装房源均价15123元/㎡，环比上批次精装房上涨2.2%

## 西咸新区第22批商品住房价格公示项目名单

序号	城区	备案名	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/㎡)
精装房源										
1	沣东	保利·和光辰悦一期	保利·和光辰悦	4#	洋房	6	36	135-142	5067.66	17581
				6#	洋房	6	36	135-142	5067.66	17913
				8#	洋房	8	48	134-142	6750.3	17250
		保利·和光尘樾二期		18#	高层	21	168	88-129	18025.48	13857
				21#	高层	33	132	126-144	18893.31	14163



## 7个项目获证，新批房源5996套，住宅占比25%，重点分布在西咸新区，主城区仅金辉凤栖云著首次获证

区域	项目名称	可售楼栋	预售套数 (住宅)	预售面积 (m <sup>2</sup> )	预售信息
沣西新城	紫薇·万科大都会	22,23幢	262 (262)	26505.62	22#、23#均总高33F，1个单元，2T4H，面积92-129m <sup>2</sup>
能源金贸区	林凯·溢金湾	3,15幢	82 (82)	13234.26	3#，总高25F，1个单元，面积165-194m <sup>2</sup> ，15#，总高25F，1个单元，面积116-137m <sup>2</sup> ，均价17896元/m <sup>2</sup>
泾河新城	滨江·翡翠城	31幢	257 (242)	26368.59	31#，总高31F，2个单元，面积90-128m <sup>2</sup> ，均价9500元/m <sup>2</sup>
沣东新城	碧桂园国湖	43幢	20	1439.6	商业
		12,13,16,17,21幢	362 (338)	50155.35	12#、13#、16#、17#、21#均总高18F，2个单元，1T2H，面积106-194m <sup>2</sup> ，均价19021元/m <sup>2</sup>
		26幢	72 (72)	10349.88	26#，总高18F，2个单元，面积123-154m <sup>2</sup> ，均价18907元/m <sup>2</sup>
	绿地新里兰亭公馆	29幢	2627	65412.66	车位
	中国国际丝路中心	19幢	1775	67455.58	商办，其他
长安	金辉天宇凤栖云著	2,4,5幢	539 (516)	61266.69	2#、5#总高分别为33和26F，2个单元，2T4H，面积87-133m <sup>2</sup> ，均价13838元/m <sup>2</sup> ，4#总高11F，2个单元，2T2H，面积141m <sup>2</sup> ，均价18760元/m <sup>2</sup>

## 【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19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，2019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。