

第11周

西安市场周报

【2020.3.9-2020.3.15】



PART 01 宏观环境



央行定向降准释放5500亿，保持流动性合理充裕的同时，支持实体经济发展，对楼市影响有限

相关内容:

3月13日，中国人民银行宣布，决定于2020年3月16日实施普惠金融定向降准，对达到考核标准的银行定向降准0.5至1个百分点。在此之外，对符合条件的股份制商业银行再额外定向降准1个百分点，支持发放普惠金融领域贷款。

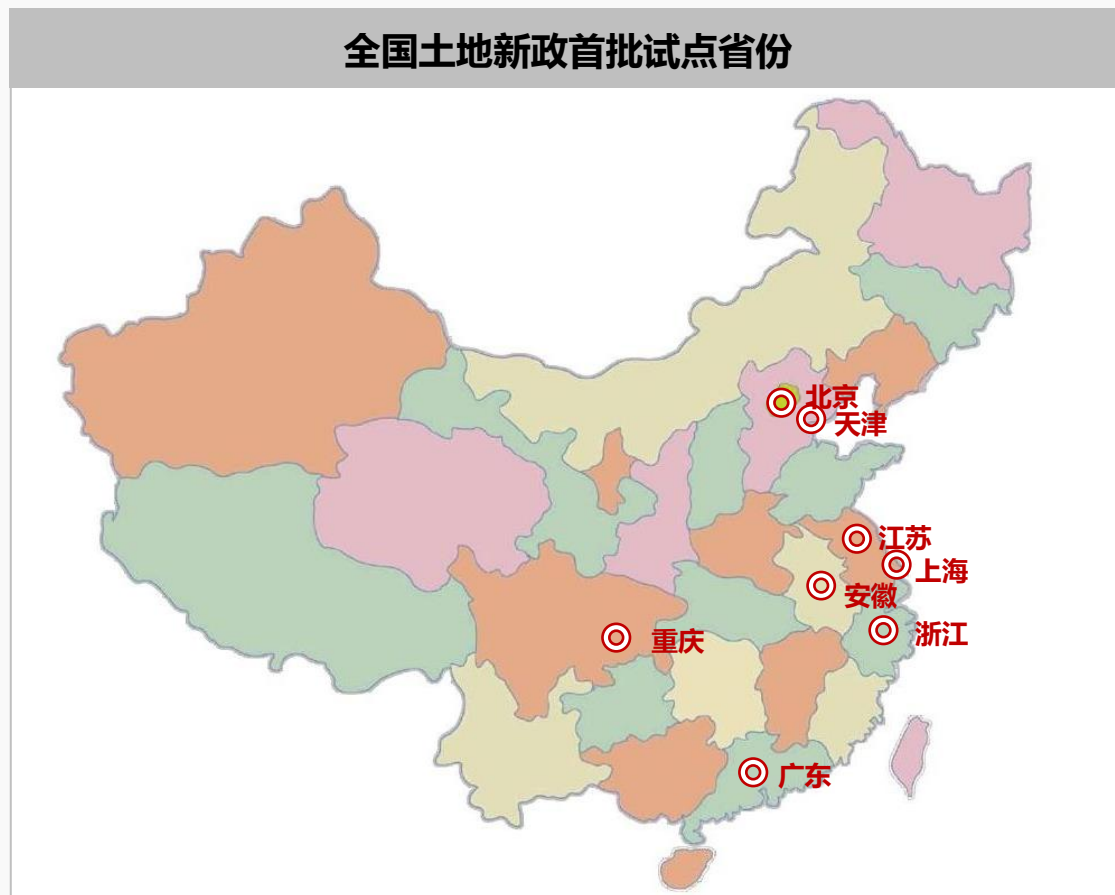
政策解读:

今年以来，受疫情等多因素影响，中国经济下行压力不断加大。继1月全面下调存款准备金0.5个百分点、释放8000亿元后，本月央行定向降准释放5500亿元，其中对达到普惠金融定向降准考核标准的银行释放长期资金4000亿元，对符合条件的股份制商业银行再额外定向降准1个百分点释放长期资金1500亿元，有助于缓解小微和民营企业融资压力，提升货币流动性，进而带动全国经济健康发展。另外，房住不炒仍为楼市调控主旋律，预计此次货币放水对楼市影响有限。



国务院重磅发文下放土地审批权，有助于提升土地使用效率，促进经济社会发展

3月12日，国务院印发《关于授权和委托用地审批权的决定》，将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准。试点将永久基本农田转为建设用地和国务院批准土地征收审批事项委托部分省、自治区、直辖市人民政府批准。



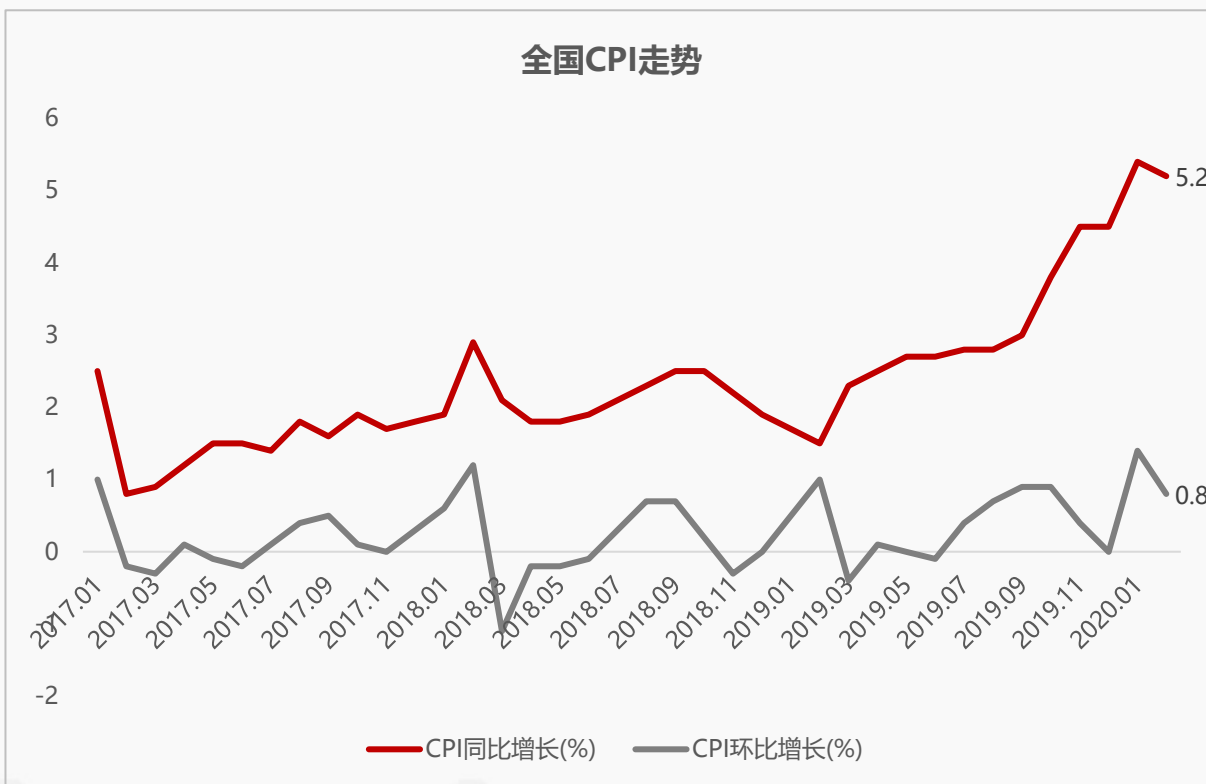
政策解读:

土地审批权的下放，有助于深化城市主体责任，提升土地资源利用效率，进而拉动区域经济社会发展。

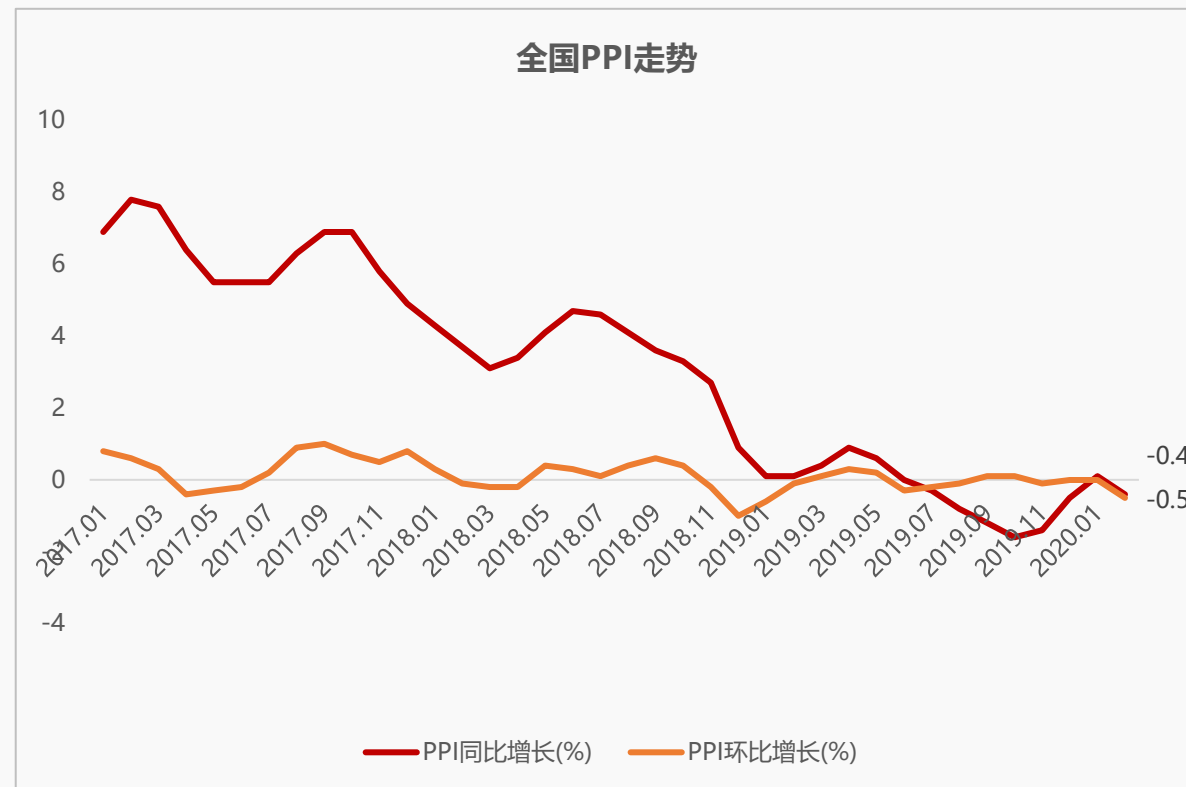
受防控疫情影响，2月CPI同环比涨幅仍处高位，PPI同环比降幅均扩大，全国经济下行压力加大

2020年2月，CPI同比上涨5.2%，环比上涨0.8%，涨幅有所回落但仍处高位；PPI同比下降0.4%，环比下降0.5%。其中食品价格环比上涨4.3%，涨幅比上月回落0.1个百分点，影响CPI上涨约0.98个百分点；同比上涨21.9%，涨幅扩大1.3个百分点，影响CPI上涨约4.45个百分点。

全国CPI走势



全国PPI走势



陕西确定2020年600个省级重点项目，总投资3.4万亿元助力全省经济高质量发展

3月10日，陕西省发展改革委正式发布陕西省2020年省级重点项目计划，确定实施600个省级重点项目，其中续建项目312个、新开工项目188个、前期项目100个，项目总投资3.4万亿元。

项目类别	续建项目		新开工项目		前期项目	
	项目个数	投资额 (万亿元)	项目个数	投资额 (万亿元)	项目个数	投资额 (万亿元)
三个经济发展工程	76	0.6	35	0.3	28	0.27
创新驱动发展工程	60	0.2	42	0.1	16	0.07
产业转型升级工程	69	0.3	63	0.3	22	0.3
现代农业与骨干水利工程	18	0.07	15	0.05	6	0.01
区域协调发展工程	18	0.1	6	0.01	3	0.03
文化旅游发展工程	25	0.2	7	0.04	9	0.07
社会事业与民生改善工程	35	0.1	13	0.04	9	0.06
生态环境治理工程	11	0.03	7	0.01	7	0.02
合计	312	1.6	188	0.87	100	0.83

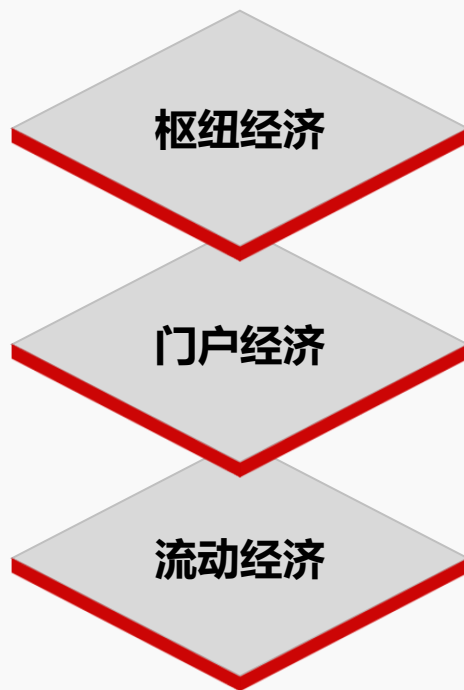
西安出台“高含金量21条” 支持大力发展“三个经济”

为深入贯彻落实《全面推进枢纽经济门户经济流动经济发展工作方案（2020—2022年）》，3月11日，西安市发改委出台“高含金量21条”支持大力发展“三个经济”。

重点内容：

- 鼓励建设多式联运枢纽站场，开展空铁联运和公铁联运示范，对我市纳入国家示范工程的承担单位(企业)按中央补助资金的20%给予支持。
- 对我市成功列入国家物流枢纽建设名单的枢纽主体，市级按省级奖补资金的1:1予以配套支持。
- 对世界500强、中国500强企业在我市国家物流枢纽基地投资建设物流基础设施和功能设施，按每投资1亿元给予50万元一次性奖励，最高不超过2000万元的标准执行。
- 开展物流示范园区创建工作，对我市被认定为国家级或省级的物流示范园区，省级分别给予300万元、100万元一次性奖励，市级按省级奖励资金的1:1予以配套支持。
- 强化物流用地保障，对市级以上重点物流建设项目，纳入全市年度土地利用计划予以保障。对属于物流建设项目的物流仓储用地，按照工业用地出让方式和地价水平供应。
- 积极支持西安空港、陆港指定口岸建设。对已设立以及新申报成功建成运营的口岸经营单位，省级给予200万元一次性奖励，市级按省级奖励资金的1:1予以配套支持。

“三个经济”



陕西地处我国版图的中心位置，是连接南北、承东启西的重要交通枢纽。近年来，该省依托区位优势，加快枢纽交通建设，着力提升枢纽省份地位，提高枢纽带动作用。

围绕发展门户经济，该省加快建设“一带一路”交通商贸物流中心、国际产能合作中心、科技教育中心、国际文化旅游中心、丝绸之路金融中心“五大中心”，构建陆空内外联动、东西双向互济的全面开放新格局。

陕西省通过充分利用区位优势、完善基础设施和配套服务等举措，致力于打造发展快捷、高效流动经济所需的外部环境，真正使各类资源要素活起来、动起来、用起来，实现更大经济效益。

西安第二批线上招商签约项目20个，谷歌等企业将大大提升全市综合服务功能

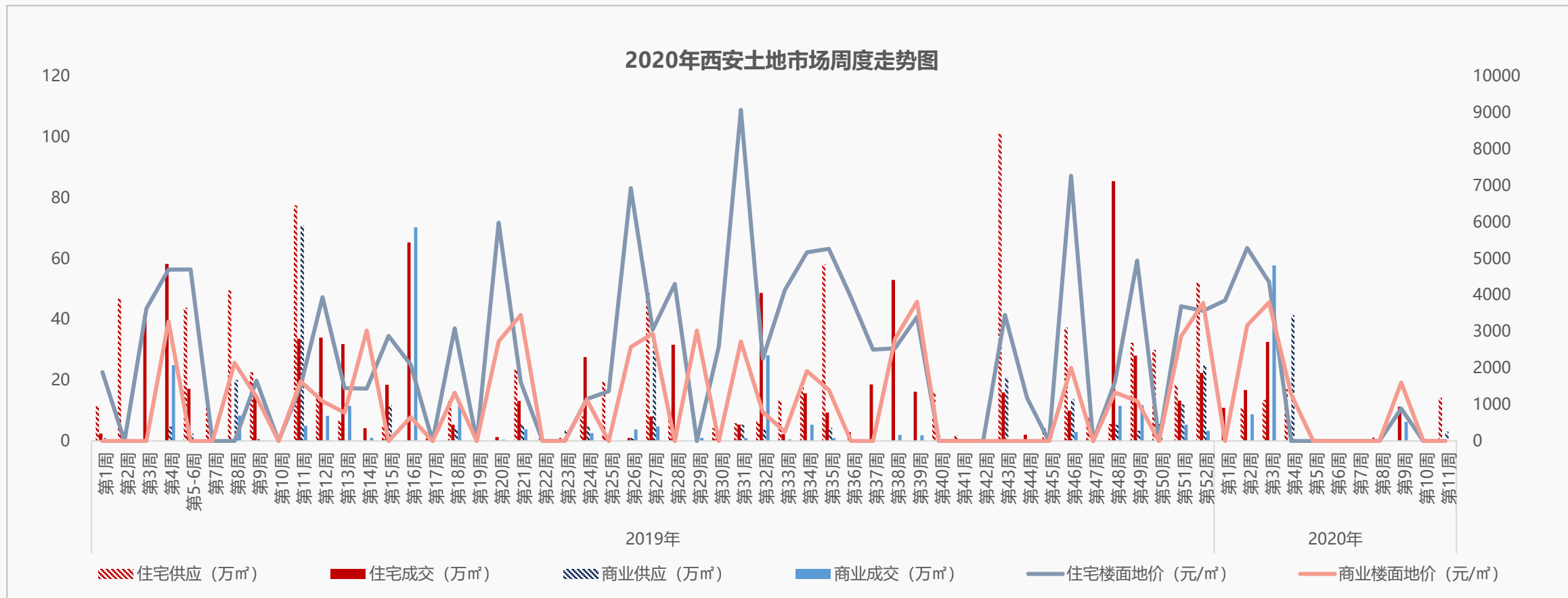
3月12日，西安市第二批招商引资网络集中签约活动在西安市投资合作局举行。此次网上签约项目20个，涵盖“先进制造、互联网新经济、总部经济、酒店及文旅、民生及环保”等产业；其中，世界500强企业投资项目3个、中国500强企业投资项目1个、独角兽百强企业投资项目1个，投资额过亿元项目5个。这些项目的签约，对于提升我市现代服务业升级、打造制造业强市具有积极的推动作用。



PART 02 土地市场

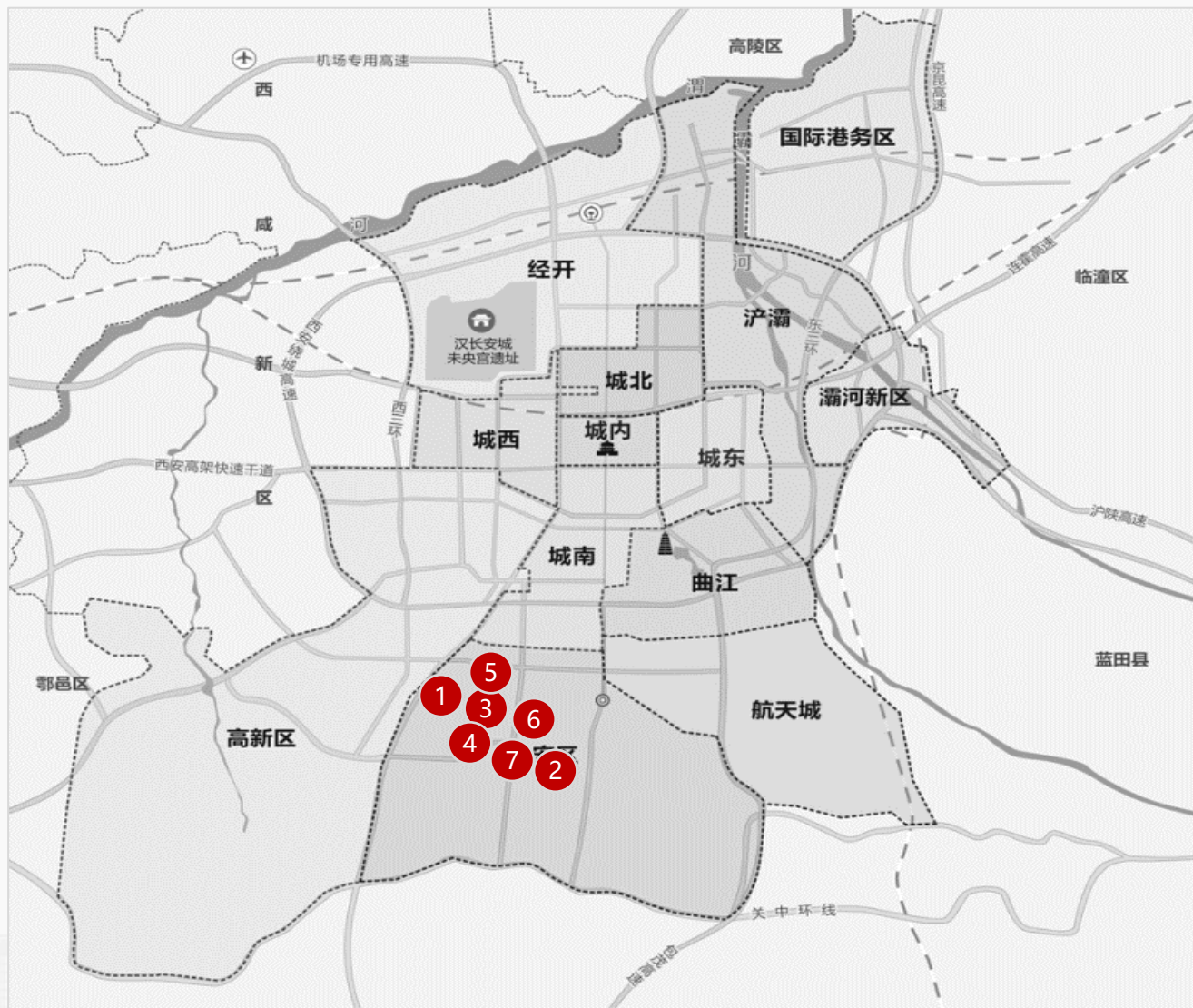


土地市场复苏，主城区密集推地，土拍大战一触即发



- ◆ **供应**：本周供应土地7宗，供应面积17.3万 m^2 （约259.6亩），计容建面约59.3万 m^2 ；
- ◆ **成交**：本周无成交。

本周推出7宗共259.6亩土地，均位于长安；其中商住用地5宗，面积213.4亩，商服用地2宗，面积46.2亩；



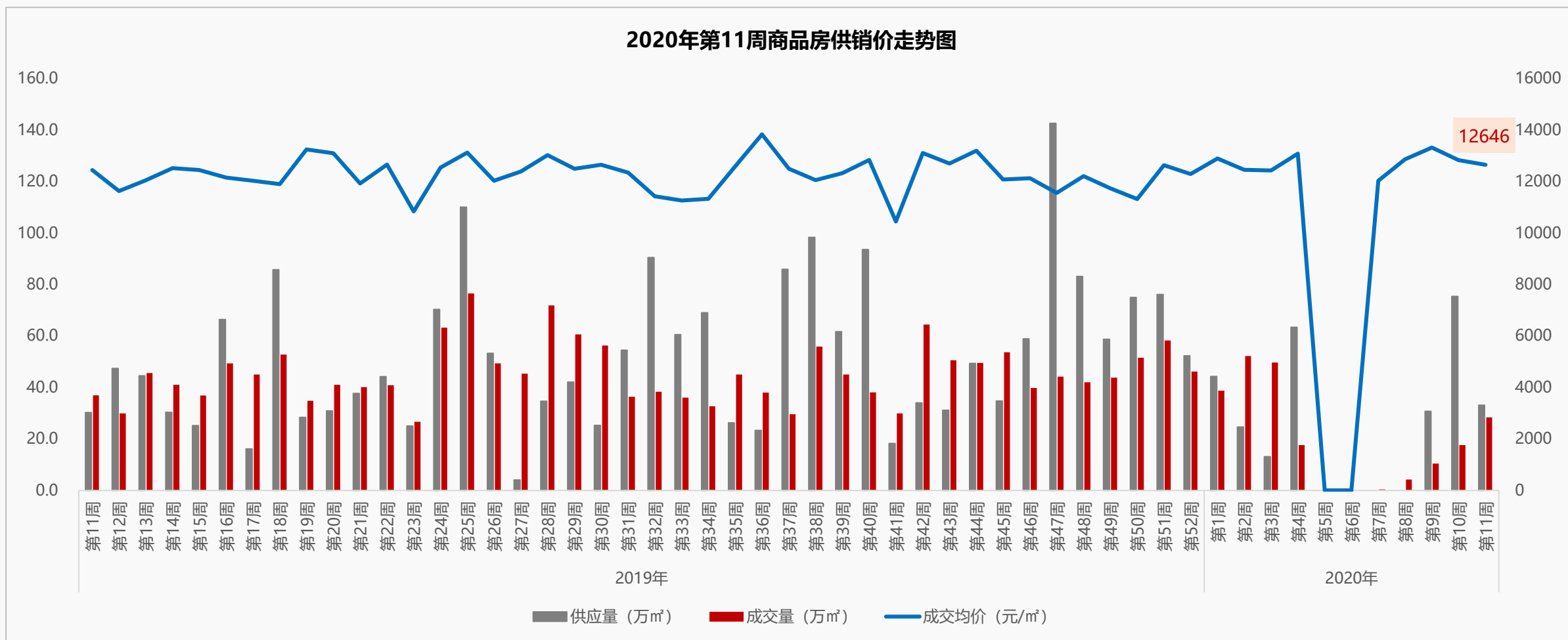
区域	序号	宗地编号
长安	1	CA01 - 45 - 62
长安	2	CA01 - 45 - 67
长安	3	CA01 - 6 - 51
长安	4	CA01 - 6 - 52
长安	5	CA01 - 6 - 53
长安	6	CA01 - 53 - 78
长安	7	CA01 - 53 - 79

序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	控建面积 (m ²)
1	长安	CA01 - 45 - 62	长安区韦曲街办, 西部大道以南, 规划路以东	85.322	商住	≤3.87	219911
2	长安	CA01 - 45 - 67	长安区新华街以南、西长安街以北、规划路以东	27.455	商住	≤1.65	30170
3	长安	CA01 - 6 - 51	长安区韦曲街办, 西部大道以南, 规划路以东	8.537	商住	≤3.89	22117
4	长安	CA01 - 6 - 52	长安区韦曲街办, 皂河以北, 靖宁路以东	34.078	商住	≤3.48	78982
5	长安	CA01 - 6 - 53	长安区韦曲街办, 西部大道以南, 规划路以东	33.643	商服	≤4.03	90297
6	长安	CA01 - 53 - 78	长安区韦曲街办, 皂河以南, 靖宁路以东	57.973	商住	≤3.6	138996
7	长安	CA01 - 53 - 79	长安区韦曲街办, 韦曲北街以北, 规划路以西	12.585	商服	≤1.46	12237

PART 03 数据楼市



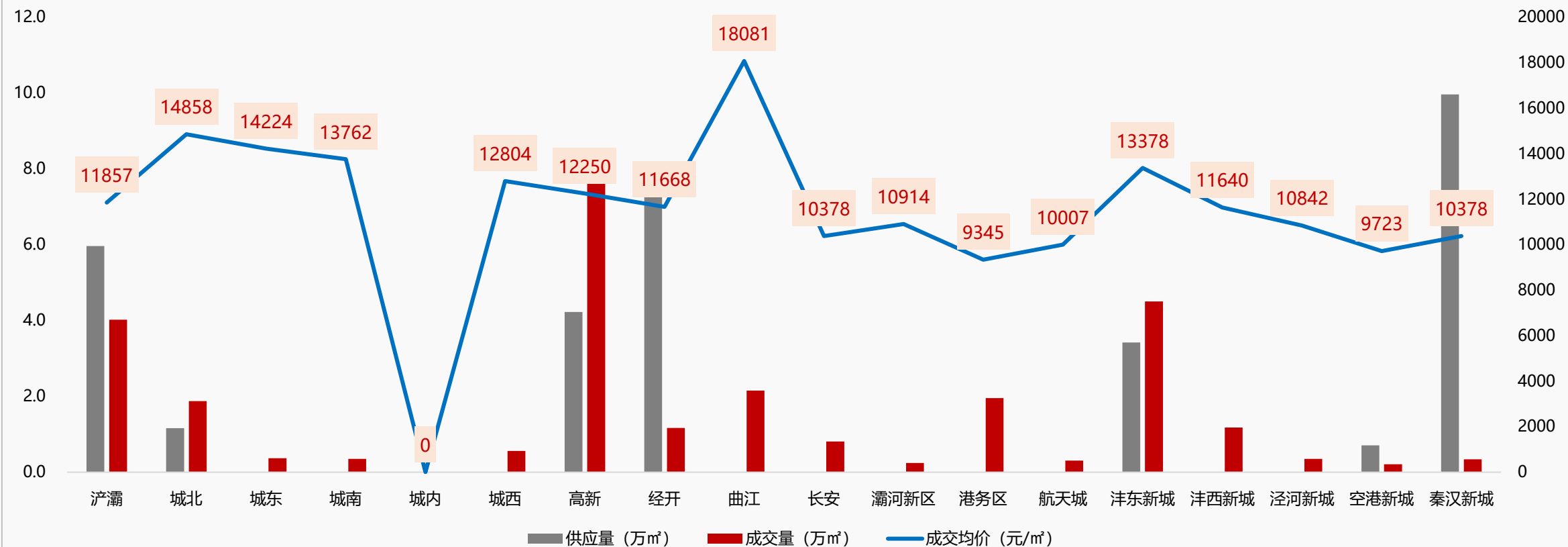
西安商品房供应环比下降，成交量涨价平



- ◆ 2020年第11周，商品房供应量33.1万m²，环比下降56.1%，同比上涨9.5%；成交量28.4万m²，环比上涨61.5%，同比下降23.1%；成交价格12646元/m²，环比下降1.4%，同比上涨1.6%。

秦汉新城以10万m²的供应量、高新以8万m²的成交量位列全市供销之首，曲江价格继续领跑全市

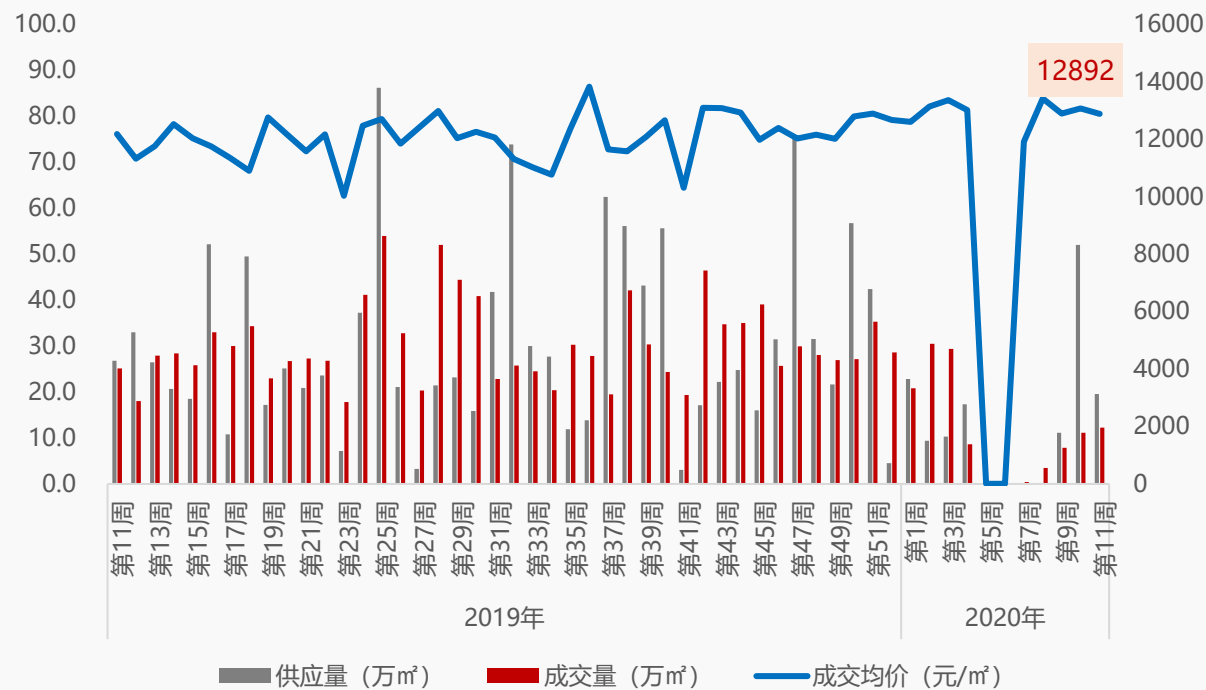
2020年第11周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周秦汉新城供应10万m²，供应量最大，其次是经开和浐灞，分别供应7.6万m²和6万m²；
- ◆ 成交量方面：高新、沣东新城、浐灞成交居前三位，依次成交8万m²、4.5万m²和4万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是曲江18081元/m²，城北14858元/m²及城东14224元/m²。

本周普通住宅供应下滑，成交量涨价稳； 津东融创海逸长洲荣登周度销售金额NO.1

2020年第11周普通住宅供销价走势图

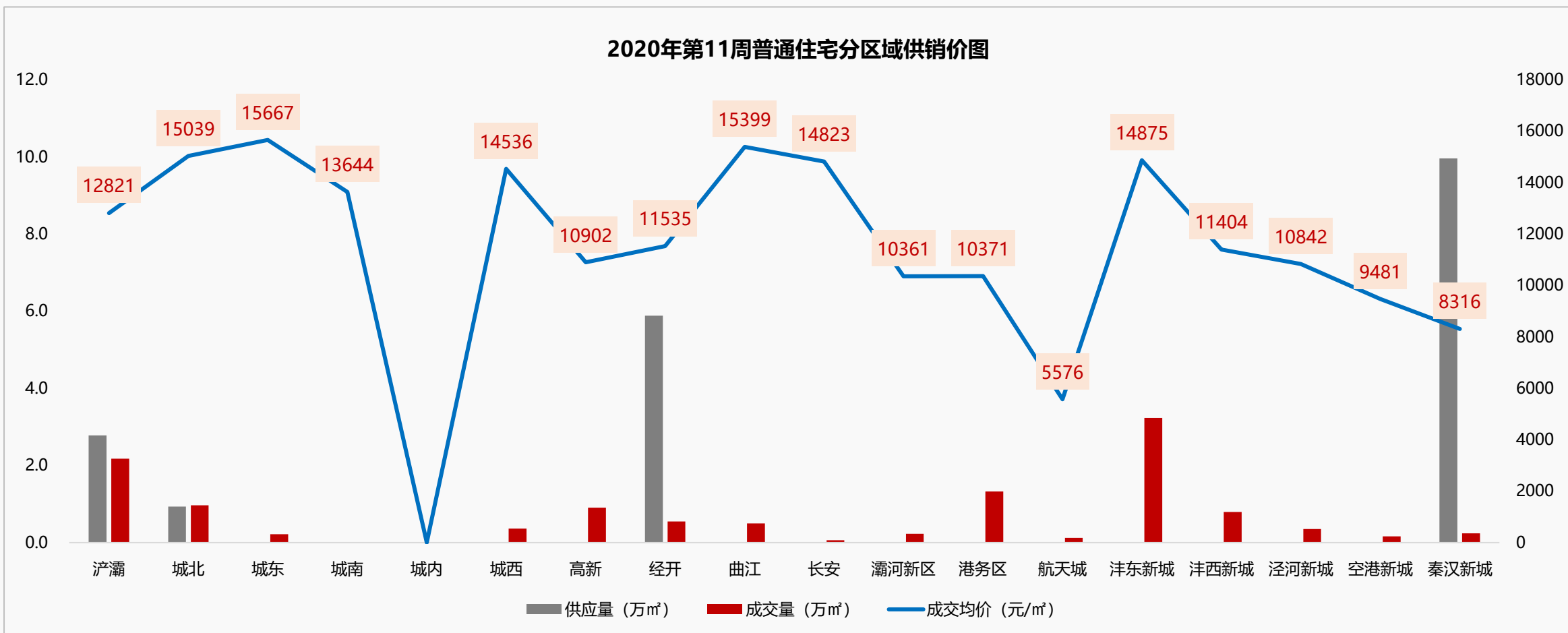


第11周普通住宅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	融创·海逸长洲	133417726	7837.59	17023
2	绿地新里铂瑞公馆	100915728	6223.49	16215
3	金辉江山铭著	72363832	4586.92	15776
4	金科博翠天宸	61927589	5322.61	11635
5	津华熙城	61513579	4355.12	14124

- ◆ 2020年第11周，住宅供应量19.6万m²，环比下降62.4%，同比下降27.1%；成交量12.2万m²，环比上涨9.7%，同比下降51.4%；成交价格12892元/m²，环比下降1.4%，同比上涨5.7%；
- ◆ 本周融创海逸长洲、绿地新里铂瑞公馆、金辉江山铭著销售金额居排行前三位。

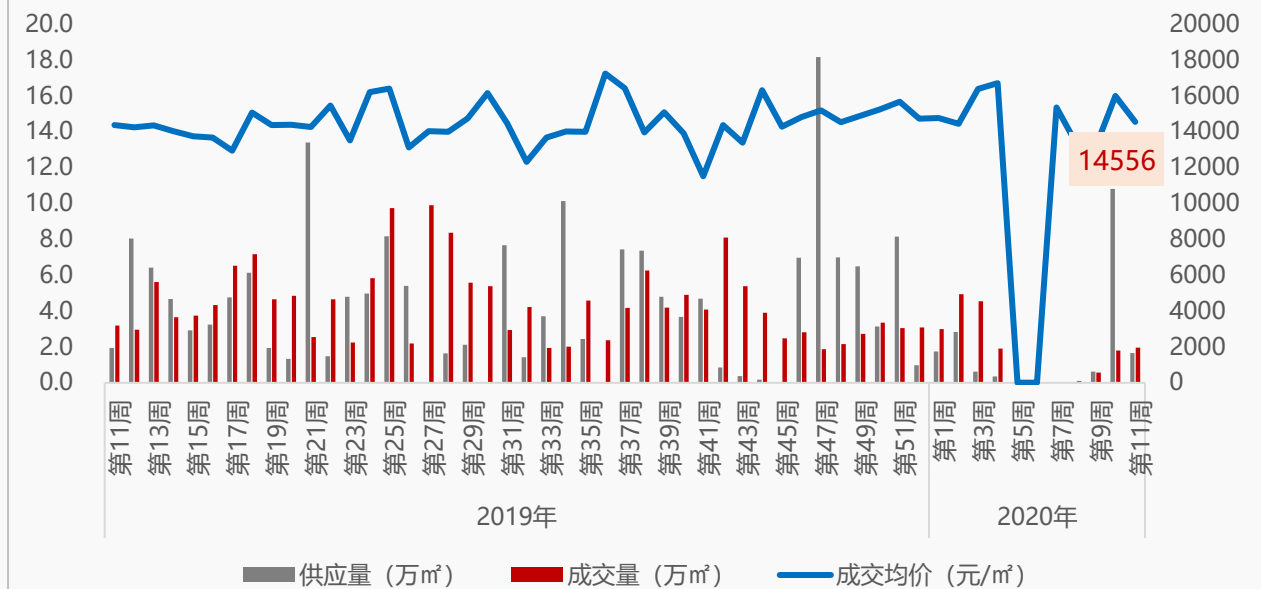
秦汉新城以10万m²的供应量、沅东新城以3.2万m²的成交量位居全市之首，城东价格领跑全市



- ◆ 供应量方面：本周秦汉新城供应10万m²，供应量最大，其次是经开和沅灞，分别供应5.9万m²和2.8万m²；
- ◆ 成交量方面：沅东新城、沅灞、港务区成交居前三位，依次成交3.2万m²、2.2万m²和1.3万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是城东15667元/m²，曲江15399元/m²及城北15039元/m²。

本周洋房供应锐减，成交量涨价跌；曲江、浐灞、沣西新城成交居全市前三位

2020年第11周洋房供销价走势图



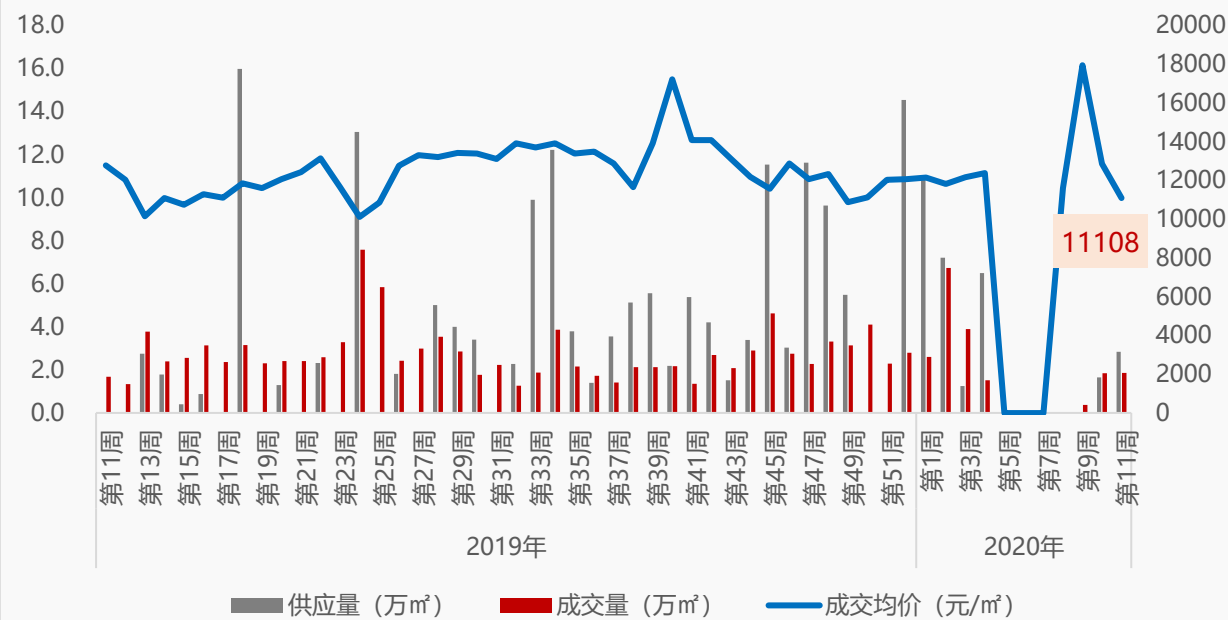
第11周洋房销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	中海·曲江大城	36066757	1983.67	18182
2	陆港金海岸	27093853	2340.40	11577
3	紫薇铂樾府	20351237	1721.39	11823
4	华润置地·曲江九里	18529109	928.55	19955
5	紫薇·大都会	18347148	1376.65	13327

- ◆ 2020年第11周，洋房供应量1.7万m²，环比下降84.7%，同比下降14.9%；成交量2万m²，环比上涨9%，同比下降38.6%；成交价格14556元/m²，环比下降9%，同比上涨1.3%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：经开以1.2万m²的供应量居首位，其次是浐灞，供应0.4万m²；成交量方面：曲江、浐灞、沣西新城成交居前三位，依次成交0.4万m²、0.35万m²和0.34万m²；成交价格方面：居前三位的依次是长安19931元/m²，曲江17920元/m²及浐灞15385元/m²。

本周公寓供应上涨，成交量平价跌；浐灞、长安、沣东新城成交居全市前三位

2020年第11周公寓供销价走势图



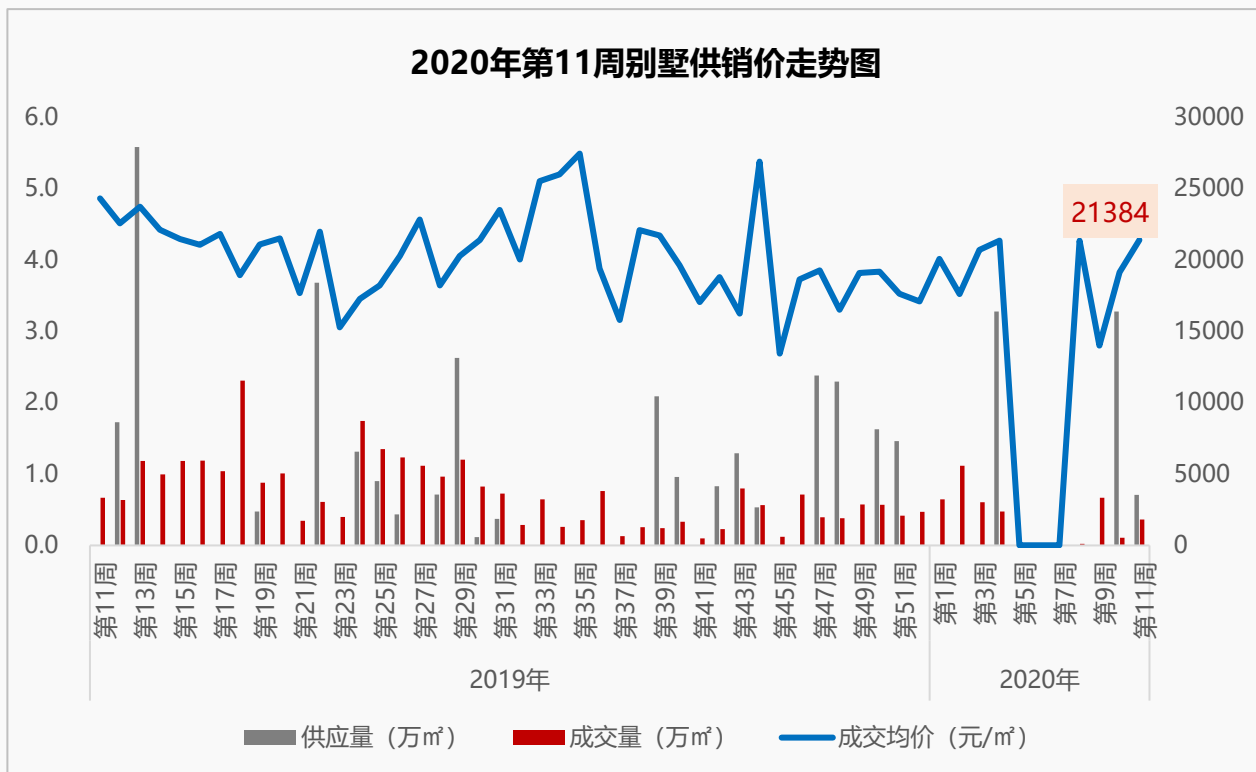
第11周公寓销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	龙湖·新壹城	40890753	3442.24	11879
2	海亮德文郡	25674898	2896.04	8866
3	华润置地·万象城	19582597	1986.67	9857
4	融创东方宸院	17177194	1335.43	12863
5	UPark国际	13105127	1638.01	8001

- ◆ 2020年第11周，公寓供应量2.9万㎡，环比上涨72.3%；成交量1.9万㎡，环比上涨0.8%，同比上涨10.7%；成交价格11108元/㎡，环比下降13.7%，同比下降13.1%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅沣东新城供应2.9万㎡；成交量方面：浐灞、长安、沣东新城成交居前三位，依次成交0.7万㎡、0.3万㎡和0.2万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新17448元/㎡，航天城16773元/㎡及曲江14048元/㎡。

本周别墅供应锐减，成交量价齐涨；浣灞、城北、秦汉新城成交居全市前三位

2020年第11周别墅供销价走势图



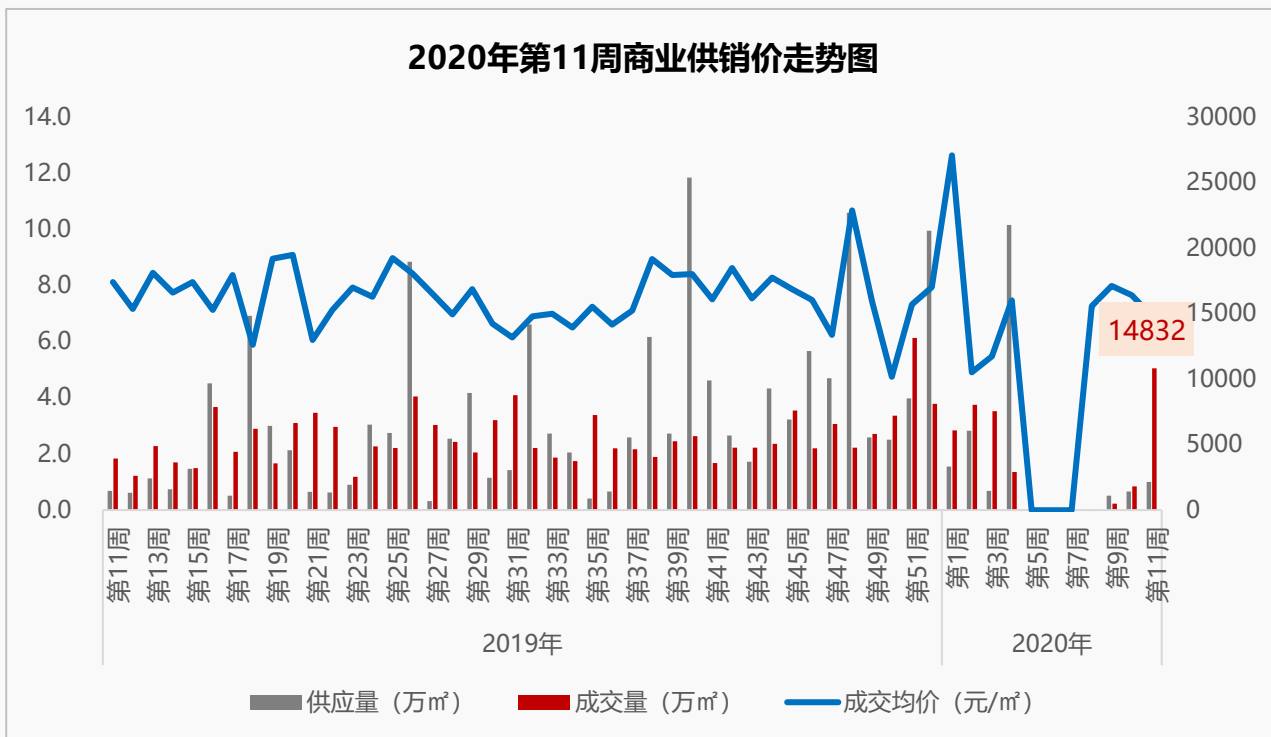
第11周别墅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	万科·悦湾	31100432	1,364.15	22798
2	中国铁建·西派国际	24272219	1,020.87	23776
3	中海·曲江大城	9188498	404.99	22688
4	万科理想城	8613137	485	17765
5	力高·宝格丽天悦华府	4270410	347	12317

- ◆ 2020年第11周，别墅供应量0.7万m²，环比下降78.4%；成交量0.4万m²，环比上涨243.7%，同比下降45.7%；成交价格21384元/m²，环比上涨11.8%，同比下降12%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅空港新城供应0.7万m²；成交量方面：浣灞、城北、秦汉新城成交居前三位，依次成交0.14万m²、0.1万m²和0.08万m²；成交价格方面：居前三位的依次是城北23776元/m²，浣灞22798元/m²及曲江22688元/m²。

本周商业供应上涨，成交量涨价跌；高新、城北、曲江成交居全市前三位

2020年第11周商业供销价走势图



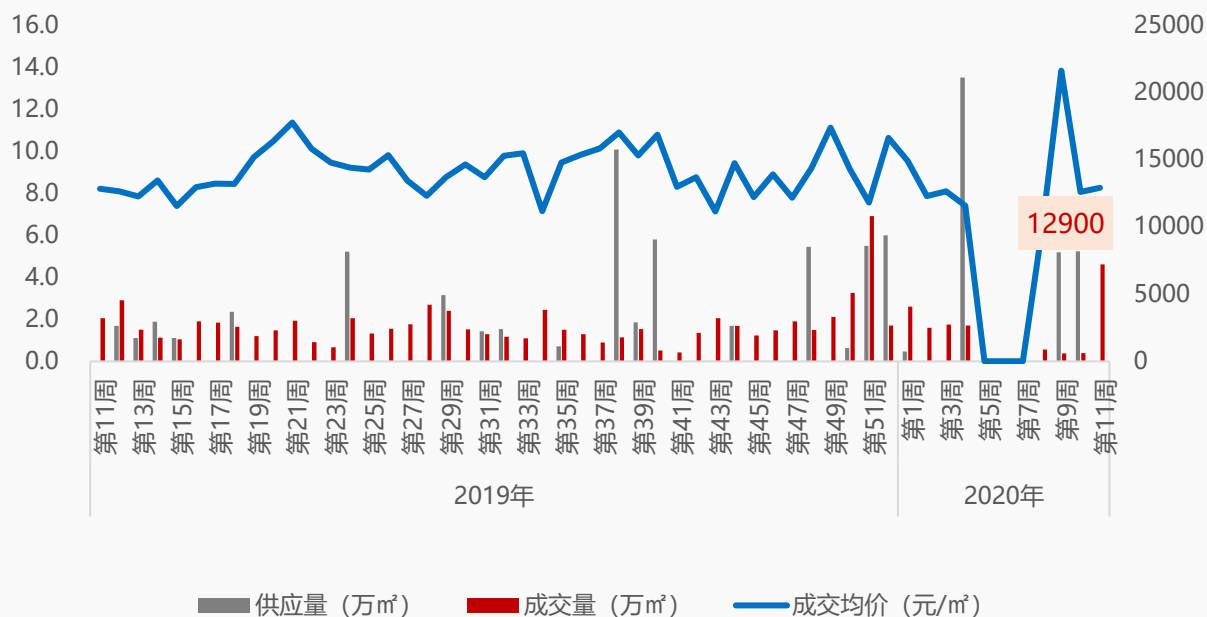
第11周商业销售金额排行

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	西安曲江芙蓉新天地	102600015	2878.29	35646
2	万科高新华府	101498565	9432.44	10761
3	阳光北郡	91213416	6187.82	14741
4	万科金域国际	91088531	14681.65	6204
5	保利天悦	60001291	2781.83	21569

- ◆ 2020年第11周，商业供应量1万m²，环比上涨50.7%，同比上涨45.6%；成交量5.1万m²，环比上涨497.9%，同比上涨175.3%；成交价格14832元/m²，环比下降9.7%，同比下降14.8%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：沣东新城以0.6万m²的供应量居首位，其次是城北和经开，分别供应0.22万m²和0.21万m²；成交量方面：高新、城北、曲江成交居前三位，依次成交3.3万m²、0.6万m²、0.4万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江35893元/m²，城东23990元/m²及灞河新区21045元/m²。

本周办公无供应，成交量价齐涨；高新、沔东新城、曲江成交居全市前三位

2020年第11周办公供销价走势图



第11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	万科高新华府	260941612	20409.79	12785
2	万科金域国际	105315291	9552.13	11025
3	华润置地·万象城	63290591	6,493	9748
4	华商豪盛旺座城	40604223	2439.74	16643
5	MOMOPARK	30532920	1748.80	17459

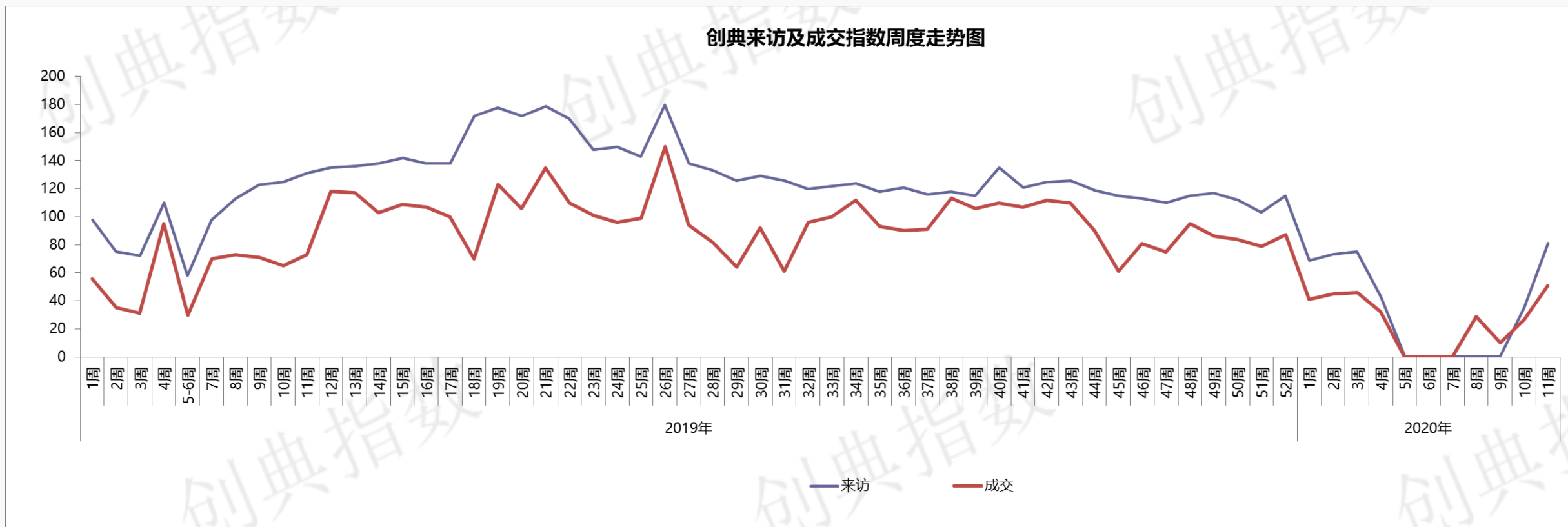
- ◆ 2020年第11周，办公无供应；成交量4.6万㎡，环比上涨1065.8%，同比上涨125%；成交价格12900元/㎡，环比上涨2.4%，同比上涨0.4%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：高新、沔东新城、曲江位居成交前三甲，依次成交3.3万㎡、0.7万㎡、0.3万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江19496元/㎡，城南16881元/㎡及城北15509元/㎡。

PART 04 创典监测



疫情控制后，置业需求逐步释放，推动楼市到访量、成交量大幅上扬

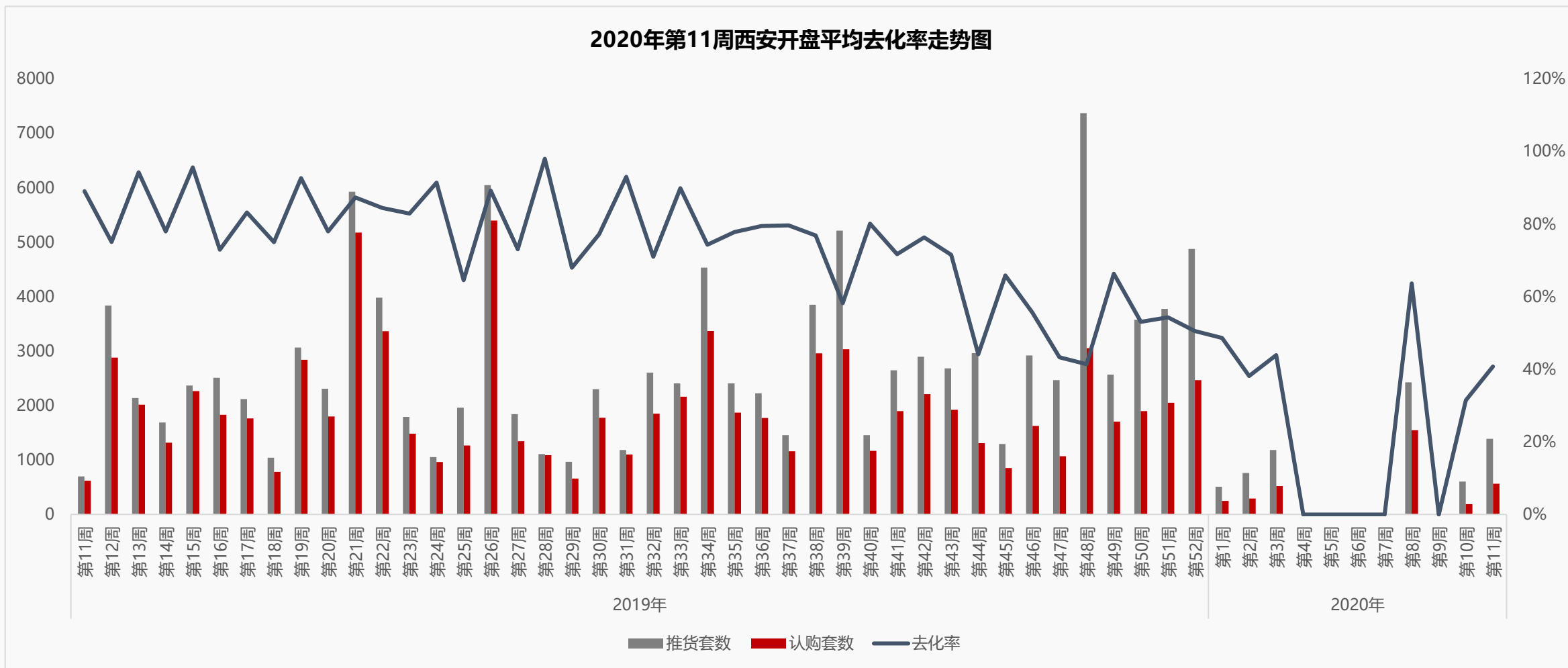
创典指数显示：第11周项目来访指数81，环比上涨131%，成交指数51，环比上涨89%。



(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。)

西安开盘量、推货量、成交量逐步回升，整体去化率增至41%

2020年第11周西安开盘平均去化率走势图



◆ 2020年第11周，西安合计6个项目开盘，整体推货量1388套，去化量566套，去化率41%，相比上周上涨10个百分点；开盘即清项目仅2个——龙湖紫宸、雅居乐湖居笔记。

2020年第11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
3.10	经开	世茂璀璨倾城	27#	线上开盘	洋房	三室、四室	116-144	54	10	19%	15000	精装
3.11	航天城	金辉天宇凤栖云筑	4#	线上开盘	洋房	四室	141	44	6	14%	20369	精装
			2#、5#	线上开盘	高层	两室、三室、四室	87-133	472	94	20%	18569	精装
3.11-3.12	城南	龙湖·紫宸	10#	摇号	高层	三室、四室	113-143	94	94	100%	14880	精装
3.12-3.14	长安	雅居乐·湖居笔记	2#	摇号	高层	三室、四室	97-133	123	123	100%	11464	精装
			3#	摇号	小高层	三室、四室	163	22	22	100%	13260	精装
3.14	沣东	碧桂园国湖	12#、13#、16#、17#、21#、26#	线上开盘	小高层	两室、三室、四室、五室	106-194	404	150	37%	18621	精装
3.14	秦汉	恒大文化旅游城	A08地块1#1单元、9#	线上开盘	高层	三室	103-129	175	67	38%	9300	精装

西咸新区市场服务与监督管理局3月12日发布第23批商品住房价格信息，公示3盘632套房源均价16285元/m²，环比上批次上涨7.7%，其中102套毛坯房源均价15587元/m²，530套精装房源均价16434元/m²

西咸新区第23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/m ²)
毛坯房源										
1	沣东	车刘村项目	华宇东原阅境	13#	小高层	18	72	142	10218.24	15382
				15#	小高层	16	30	142	4263.6	16078
精装房源										
2	沣东	朗诗未来街区项目	朗诗未来街区	4#	高层	32	128	92-104	12550.4	13500
3		南美商品贸易中心二期	中南上悦城	3#	小高层	18	72	132-133	9550.08	16106
				4#	小高层	17	68	132-133	9034.48	15413
				5#	小高层	17	68	132-133	9034.48	15591
				6#	洋房	9	18	142-151	2579.12	19568
				7#	洋房	11	44	141-151	6270.46	18272
				8#	洋房	11	44	141-151	6270.46	18481
				9#	洋房	11	44	141-151	6270.46	18272
				10#	洋房	11	44	141-151	6270.46	18481

6个项目获证，新批房源2894套，住宅351套，万科雁鸣湖首次获证

区域	项目名称	可售楼栋	预售套数 (住宅)	预售面积 (m ²)	预售信息
城北	中南·君启	2幢	67 (65)	9406.04	2#楼总高33F, 1个单元, 面积143m ² , 均价18302元/m ²
	绿地·峰辉	15幢	77	2222.57	商业
高新	天地源·悦熙广场	7幢	262	42238.57	车库
济灞	万科·悦湾	26幢	751	27629.85	车库
	万科·雁鸣湖	2、3、4幢	287 (286)	32012.04	2#总高24F, 2T4H, 面积91-111m ² , 3#总高16F, 1T2H, 面积111-130m ² , 4#总高8F, 1T2H, 面积123-141m ² , 均为2个单元, 均价16762元/m ²
	万科·澜岸	35幢	1450	38156.75	车位

【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。