

市场周报

2019年第1周【2018.12.31-2018.1.6】





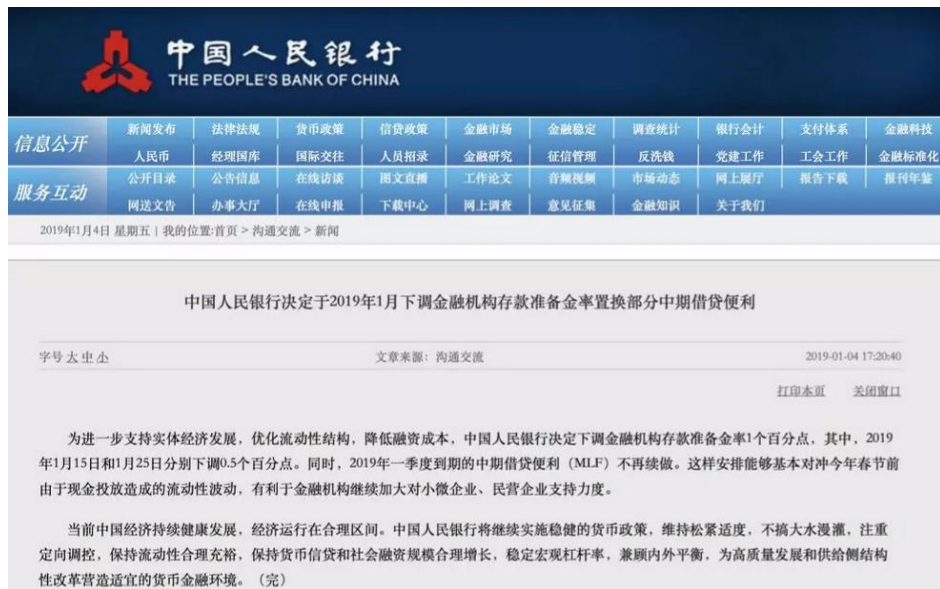
01

政策解读

政策内容：

1月4日下午5点20分，中国人民银行宣布：下调金融机构存款准备金率1个百分点。其中，2019年1月15日和1月25日分别下调0.5个百分点。

创典点评：为应对经济下滑风险，继2018年10月7日降准之后，央行再次下调商业银行存款准备金率1个百分点，预计将释放资金约1.5万亿元。需要指出的是此次降准仍属于定向调控，并非大水漫灌，以支持实体经济发展、优化流动性结构、缓解中小民营企业融资难、融资贵的问题。并对楼市有着一定积极作用，将有利于房企融资环境的改善，融资成本的降低，有利于首套房贷利率的回归，间接为楼市输血，可能会对楼市价格上涨产生一定推动作用。



The screenshot shows the PBOC website interface. At the top is the PBOC logo and name in Chinese and English. Below is a navigation menu with categories like '信息公开' (Information Disclosure) and '服务互动' (Service Interaction). The main content area displays a news article titled '中国人民银行决定于2019年1月下调金融机构存款准备金率置换部分中期借贷便利' (The PBOC decides to reduce the deposit reserve rate of financial institutions in January 2019 to replace part of the medium-term lending facilities). The article text states that the PBOC will reduce the reserve rate by 1 percentage point, with 0.5 percentage points for January 15th and 0.5 for January 25th. It also mentions that the MLF operations will no longer be conducted, which is intended to offset the liquidity impact of the rate cut and support the real economy.



02
行业资讯

资讯内容：

为实现《关中平原城市群发展规划》提出的“西安国家中心城市建设”战略目标，近日市委、市政府印发《西安国家中心城市建设实施方案》，以加快推进西安国家中心城市全面建成。

第一阶段：到2020年，国家中心城市建设迈出坚实步伐，形成大西安都市圈，基本建立“三中心两高地一枢纽”六维战略支撑体系，确立国家中心城市基本框架。全市城镇建设用地规模控制在960平方公里以内（含西咸新区），户籍人口超过1200万，常住人口超过1500万，城市综合竞争力有效提升，产业规模和经济实力明显提高，经济年均增长8.0%以上，总量迈上万亿级台阶，在副省级城市中经济总量的排序提升至中位。

第二阶段：到2025年，西安国家中心城市建设取得实质性进展，“核心带动、功能清晰、特色鲜明”的大西安空间格局基本形成，产业高端化发展取得明显成效，经济辐射带动能力明显增强，关中平原城市群分工更加有序、协作更加高效。

第三阶段：到2035年，创新、协调、绿色、开放、共享发展走在全国前列，综合经济实力和活力明显增强，参与国际竞争的能力显著提升，在全国区域发展格局和国家治理体系中的地位更加凸显，创新型产业体系和基础设施支撑体系日趋健全，对内对外开放新格局有效构建，引领城市群发展的一体化体制机制不断完善，城市质量得到实质性提升，成为国家创新高地，基本实现现代化，建成“美丽中国”西安样板，全面建成代表国家形象、引领“一带一路”、具有重要国际影响力和竞争力的国家中心城市，为国际化大都市建设奠定坚实基础。

资讯内容:

近日,根据《陕西省住房城乡建设科技计划项目管理办法》和《陕西省住房和城乡建设厅关于组织申报陕西省绿色施工科技示范工程的通知》(陕建发〔2016〕229号)要求,经组织专家核查,省住建厅确定“安康汉江大剧院工程”等24个项目为2018年度“陕西省绿色施工科技示范工程”。

省住建厅强调,各地建设行政主管部门、各绿色施工科技示范工程创建单位应再接再厉,加大绿色施工科技示范力度,并充分发挥“绿色施工科技示范工程”的示范作用,不断提高建筑业管理水平和建筑工程的科技含量,为我省建设行业转型升级做出新的贡献。

序号	项目名称	施工单位	建筑规模 (万㎡)	项目 地点
1	安康汉江大剧院工程	陕西建工集团有限公司	4.97万㎡	安康
2	黄帝文化中心	陕西建工第三建设集团有限公司	2.4万㎡	黄帝陵
3	西安市阎良区生活垃圾卫生填埋场工程	西安建工市政交通集团有限公司	5.74万㎡	西安
4	陕西中烟工业有限责任公司澄城卷烟厂易地技术改造联合工房	陕西建工集团有限公司	7万㎡	澄城
5	长安区徐家寨村城中村改造项目DK-3(融创天朗·南长安街壹号DK-3)二标段	中国建筑第二工程局有限公司	15.6万㎡	西安
6	高科BQ3-9-8地块开发项目11#楼	陕西建工第二建设集团有限公司	4.04万㎡	西安
7	咸阳奥体中心建设项目	陕西建工第五建设集团有限公司	7万㎡	咸阳
8	置地时代MOMOPARK二期	中铁建设集团有限公司	19.8万㎡	西安
9	锦尚名城二期	中铁建设集团有限公司	13.92万㎡	西安
10	西安地铁四号线TJSG-11标	中铁一局集团有限公司	0.92万㎡	西安
11	丝路国际创意梦工场(一期)	陕西建工第九建设集团有限公司	11.54万㎡	西安
12	金融商务区安置小区南牛寺村施工总承包二标段	陕西建工集团有限公司	11.5万㎡	西安
13	浐河东岸住宅项目2-R4地块	陕西建工集团有限公司	22.6万㎡	西安
14	中电科第20研究所67#、68#高层住宅及地下车库工程	陕西建工第一建设集团有限公司	6.62万㎡	西安
15	司法小区	陕西建工集团有限公司	51万㎡	西安
16	保利·心语花园一期	中建三局集团有限公司	9.8万㎡	西安
17	发展大厦	陕西建工第九建设集团有限公司	3.78万㎡	西安
18	渭南移动分公司生产指挥中心大楼	陕西建工第九建设集团有限公司	2.61万㎡	渭南
19	榆林高新区第六小学	陕西巨辉建设集团有限公司	2.68万㎡	榆林
20	石鼓天·玺台16#、18#、19#、20#楼及地下车库工程	陕西航天建筑工程有限公司	8.24万㎡	宝鸡
21	第8.6代薄膜晶体管液晶显示器件(TFT-LCD)项目	陕西建工集团有限公司	64.64万㎡	咸阳
22	保利梧桐语南区	中建五局第三建设有限公司	9.08万㎡	西安
23	陕西省城乡规划设计研究院科研生产综合楼项目	陕西建工机械施工集团有限公司	1.11万㎡	西安
24	延长石油科研中心	陕西建工集团有限公司	21.76万㎡	西安

资讯内容:

2018年12月30日，我市高新区钱学森学校暨基础设施配套项目集中开工仪式举行。据悉，此次开工的重大项目共9个，包括西安高新钱学森第二小学、太空体验馆、图书科技馆、军民融合创新发展快速响应研究院、时光绿廊·西安高新区唐遗址公园南延伸工程、硬科技企业培育基地等，总投资165亿元。



硬科技企业培育基地项目

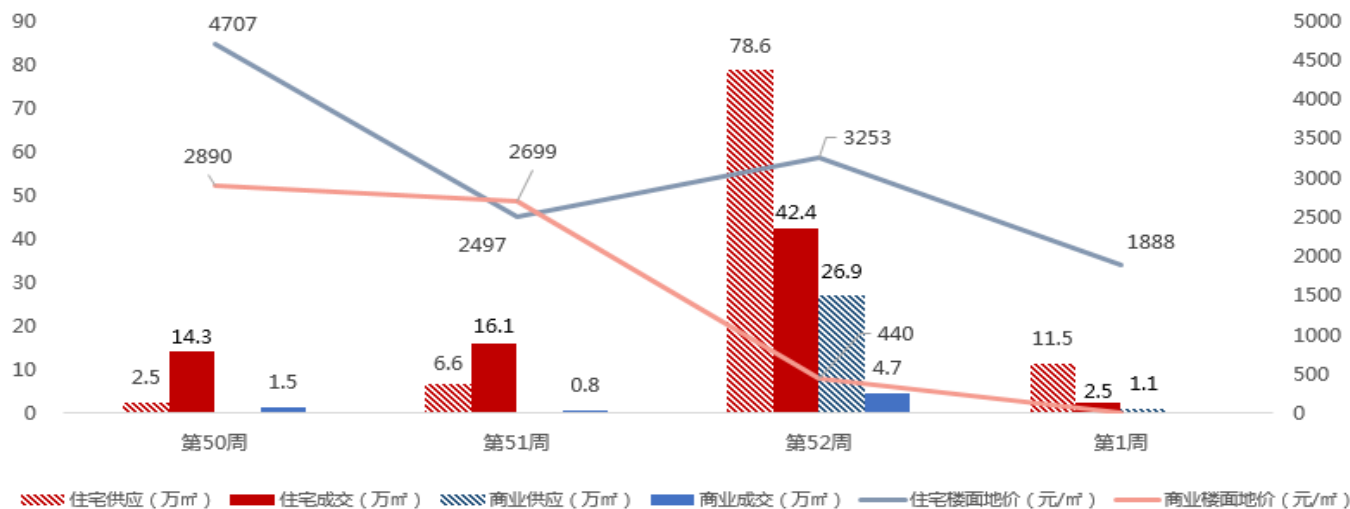


项目包含硬科技企业培育基地（长安园）与硬科技企业培育基地（韦斗路）两个子项目，总投资12.6亿元。其中硬科技企业培育基地（长安园）项目占地面积95亩，总投资6.8亿元，将建设10栋四层标准厂房、1栋停车楼及1座辅助用房。硬科技企业培育基地（韦斗路）项目占地80亩，投资5.8亿元，将建设1栋单层高大厂房、3栋四层厂房、4栋五层厂房、1栋停车楼和1座辅助用房。该项目致力于为快速成长的高科技中小企业提供标准化厂房，加速科技成果产业化，推动产业集聚化高质量发展。



03
土地市场

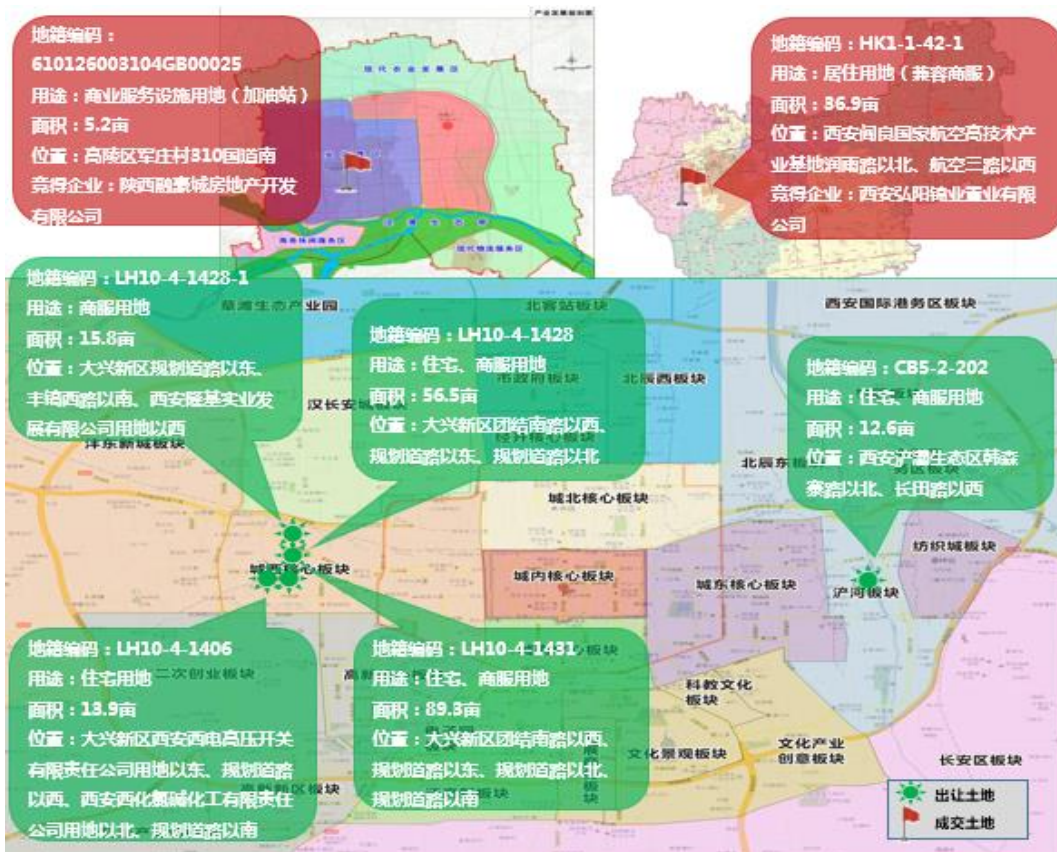
2019年西安土地市场周度走势图



- 供应方面：本周共供应土地5宗，面积188.2亩，其中住宅用地4宗，面积172.4亩，商服用地1宗，面积15.8亩，重点位于城西大兴新区板块。
- 成交方面：本周共成交土地2宗，面积42.1亩，其中阎良航空高技术产业基地约36.9亩的住宅用地，成交价12340万元，折合土地单价334万元/亩，根据规划设计条件书，可开发地上建面64782平方米，折合楼面单价1905元/平方米，溢价率19.34%，由西安弘阳锦业置业有限公司竞得；此外，高陵区1宗5.2亩商业用地（加油站）溢价48%成交，由陕西融豪城房地产开发有限公司竞得。

供销分布图

大兴新区优质住宅用地出让；弘阳地产首进西安，334万/亩摘得航空基地37亩住宅用地





04

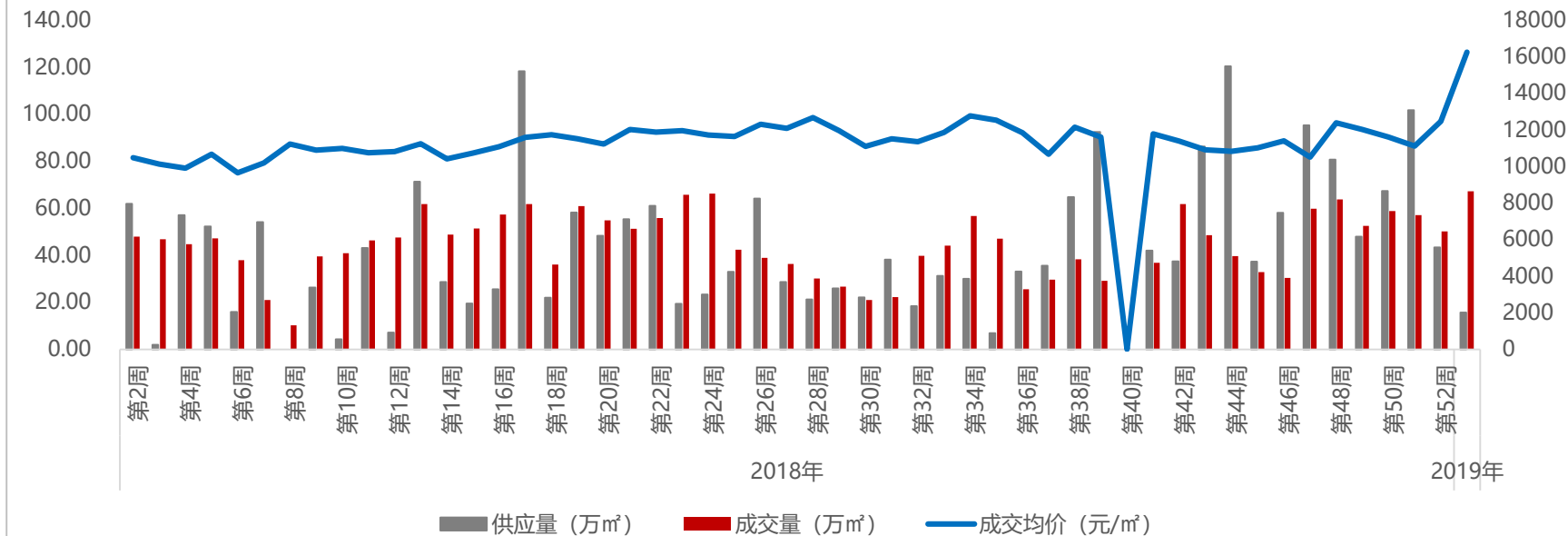
新房市场

新房批售

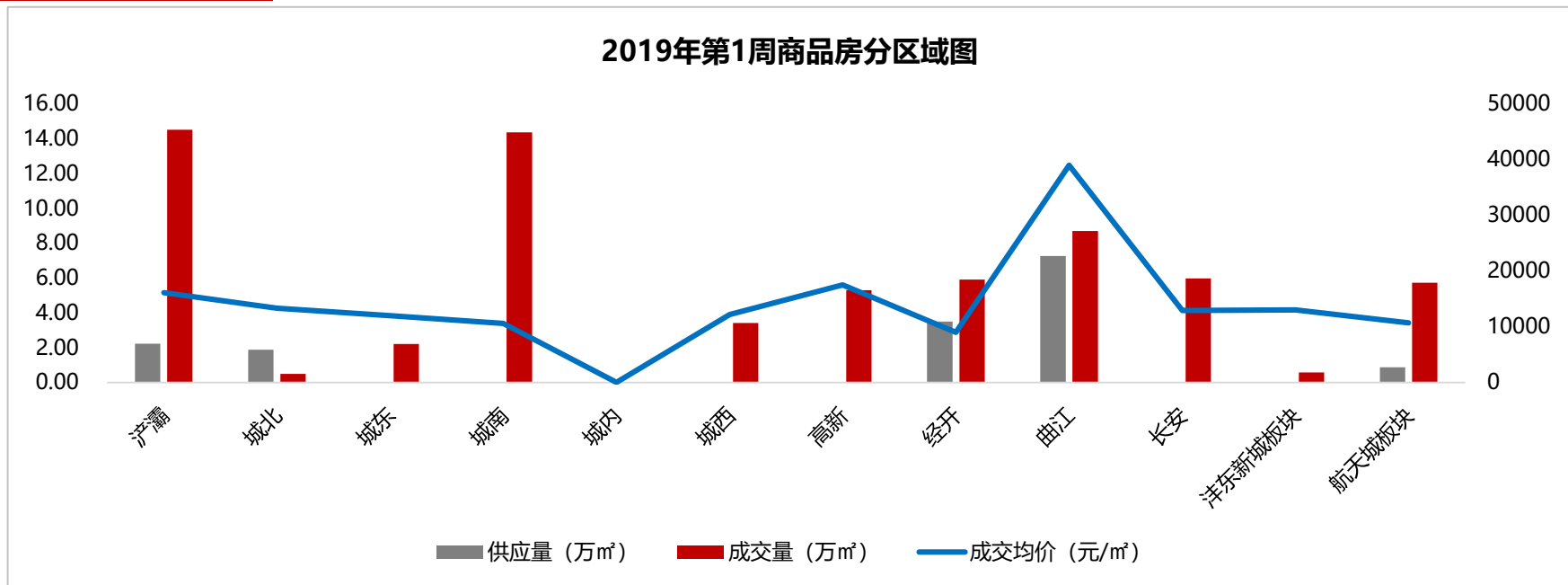
5盘新获预售，1026套房源上市，住宅仅247套，湾流和绿地与湖两个别墅项目上市

区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积	预售信息
浈灞	湾流	35,39	22	7992.28	35、39#楼为别墅，面积区间346-388m ² ，均价23150元/m ²
	绿地与湖	10,11,17,20,21	18	3943.89	10、11、17、20、21#为别墅，面积区间229-291m ² ，均价20717元/m ²
城南	紫郡国韵	2, 3,4,5	197	17609.72	商业
城西	云视界	1	618	61559.29	商业和办公
经开	龙湖景粼(天序)	2	207	27640.9	2#2个单元，1梯2户，总高32层，房源面积166、188m ² ，均价17459元/m ²

2019年第1周商品房供销价走势图

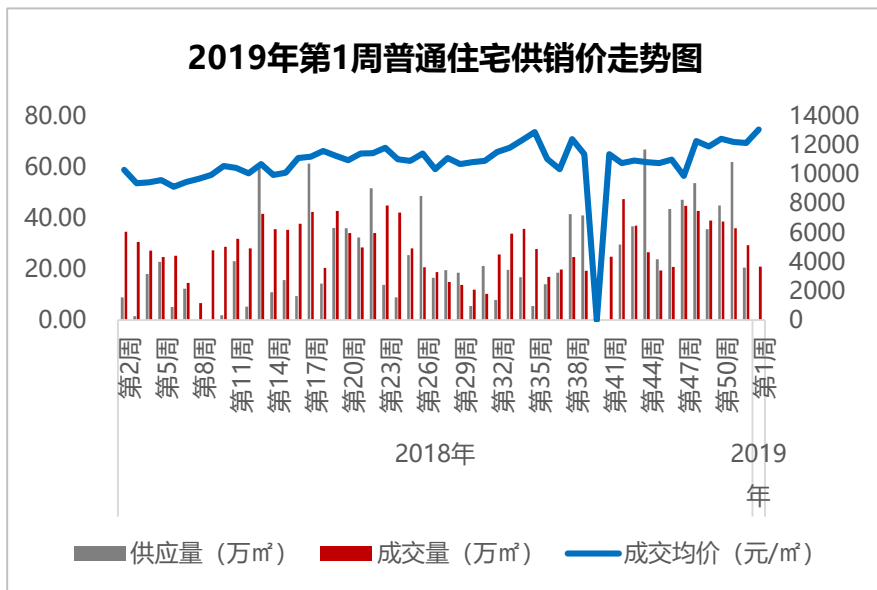


➤ 2019年第1周，全市商品房市场供应量15.72万m²，环比下跌63.69%，成交量67.21万m²，环比上涨34.03%，成交价格16253元/m²，环比上涨30.34%。



- 供应量方面：本周曲江供应7.26万 m^2 ，供应量最大，其次是经开和浐灞区域，分别供应3.5万 m^2 和2.22万 m^2 ；
- 成交量方面：浐灞、城南、曲江成交居前三位，依次成交14.53万 m^2 、14.38万 m^2 和8.7万 m^2 ；
- 成交价格方面：居区域前三位的依次是曲江39017元/ m^2 ，高新17541元/ m^2 及浐灞16099元/ m^2 。

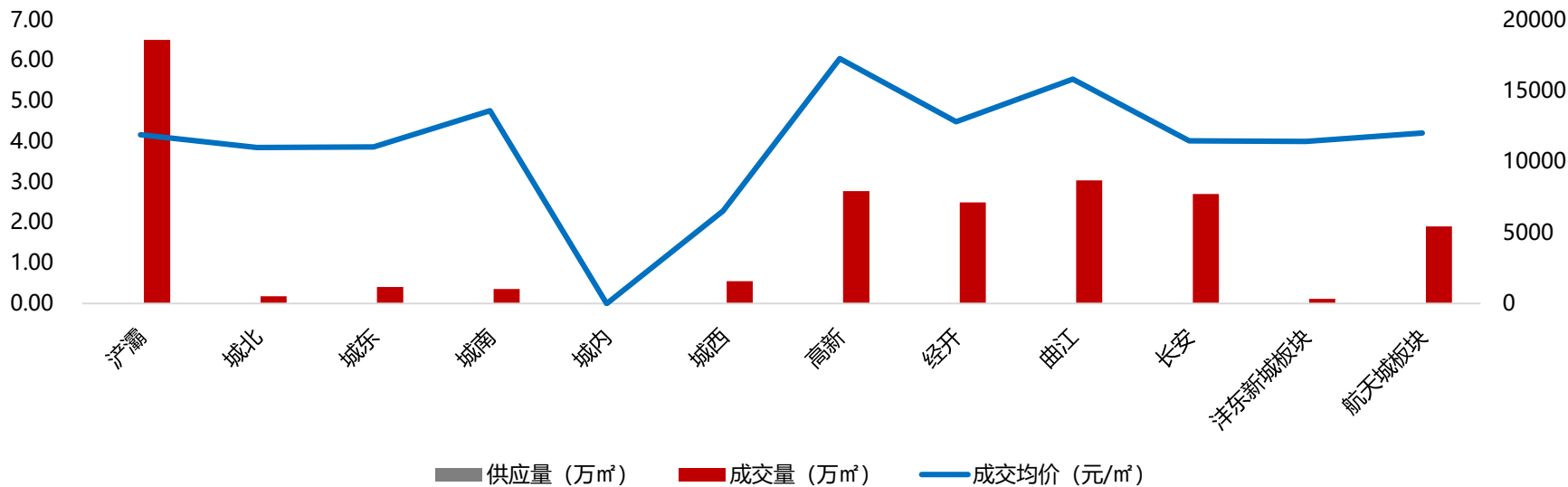
第1周普通住宅销售金额排行



排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(㎡)	(元/㎡)
1	万科翡翠国宾	252,628,963	12949.97	19508
2	万科·公园大道	216,246,200	16742.06	12916
3	华润置地·悦府	193,186,094	9642.96	20034
4	碧桂园·锦唐	187,586,126	14115.90	13289
5	万科·悦湾	166,866,008	12924.43	12911
6	中南·樾府	134,733,015	10864.47	12401
7	绿城西安全运村	126,018,800	11025.79	11429
8	万科幸福臻园	99,908,114	7360.87	13573
9	万科城·润园	99,842,469	8942.37	11165
10	金辉世界城	93,412,477	6517.03	14334

- 2019年第1周，住宅无供应，成交量21.04万㎡，环比下跌28.53%，成交价格13102元/㎡，环比上涨7.6%；
- 本周万科翡翠国宾、万科·公园大道、华润置地·悦府销售金额排行居前三位。

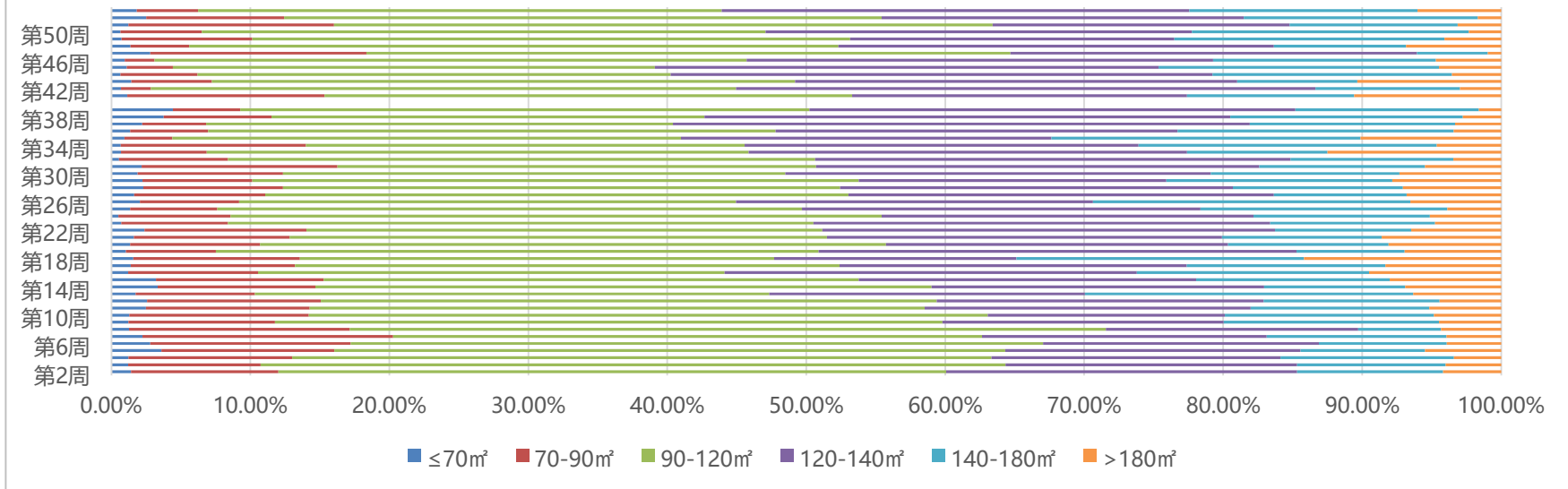
2019年第1周普通住宅分区域供销价图



- 供应量方面：本周各城区均无供应；
- 成交量方面：浐灞、曲江、高新成交居前三位，依次成交6.51万㎡、3.04万㎡和2.78万㎡；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是高新17278元/㎡，曲江15826元/㎡及城南13606元/㎡。

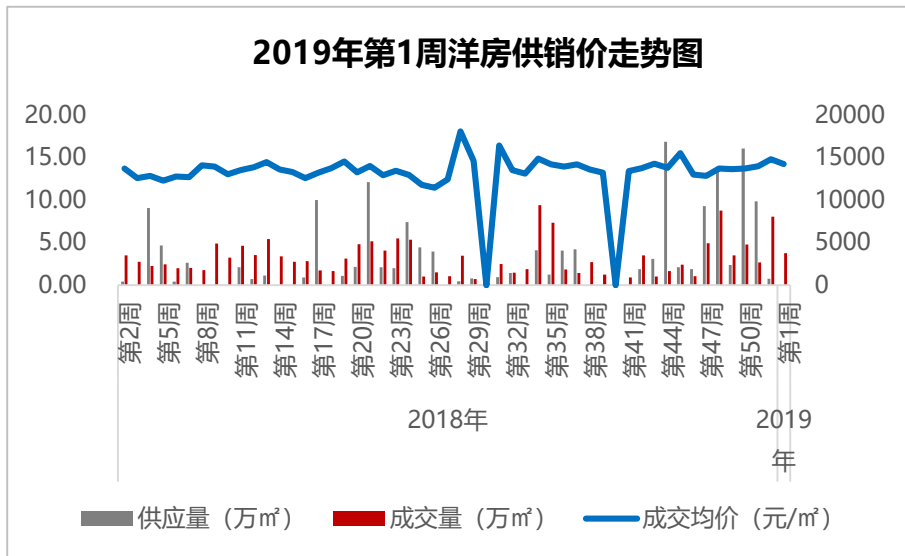
本周90m²-180m²是市场主力成交面积段，其中>180m²面积段成交涨幅显著，70m²-90m²面积段市场热度下降

普通住宅分面积段成交情况



➤ 分面积段成交来看：2019年第1周普通住宅各面积段成交量排名前三的是90m²-120m²、120m²-140m²和140m²-180m²，分别成交7.93万m²、7.08万m²和3.46万m²，本周>180m²面积段成交涨幅最大，环比上涨156.63%，70m²-90m²面积段成交跌幅最大，环比下跌68.14%。

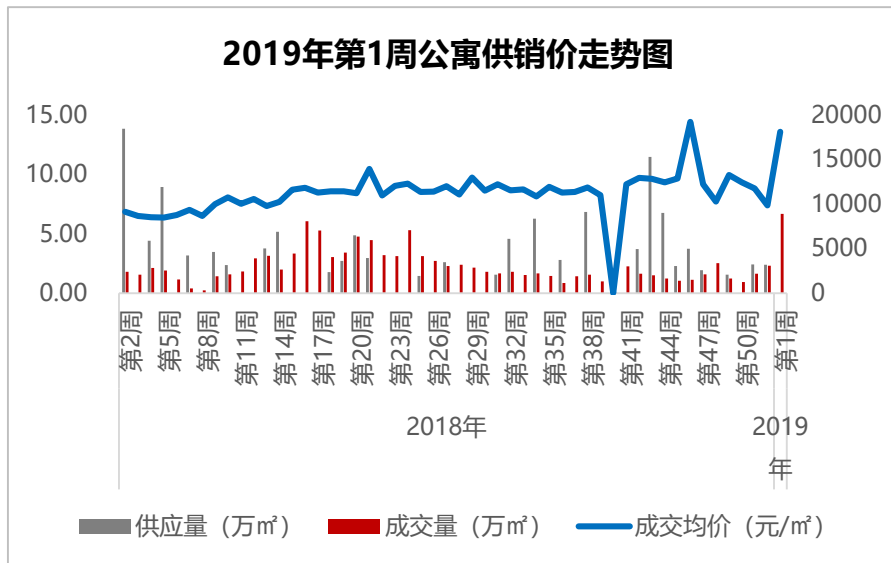
第1周洋房销售金额排行



排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m ²)	(元/m ²)
1	万科·公园大道	119,895,501	8478.27	14142
2	中国铁建·花语城	100,957,718	8044.67	12550
3	金地中心风华	62,604,135	3696.45	16936
4	中铁琉森水岸	44,846,852	3899.93	11499
5	恒大御龙湾	38,158,093	2518.88	15149
6	龙湖·香醍国际社区	28,101,804	1979.05	14200
7	大明宫·院子	25,340,353	1330.72	19043
8	绿城·桂语江南	21,527,278	1345.96	15994
9	红星·紫御半山	15,594,739	1220.61	12776
10	金辉·高新云璟	11,867,366	628.12	18893

- 2019年第1周，洋房无供应，成交量3.75万m²，环比下跌53.48%，成交价格14213元/m²，环比下跌3.94%；
- 分区域来看：成交量方面：浐灞、航天城、城东成交居前三位，依次成交1.04万m²、0.97万m²、0.82万m²；成交价格方面：居前三位的依次是城北19043元/m²，高新17485元/m²及曲江16688元/m²。

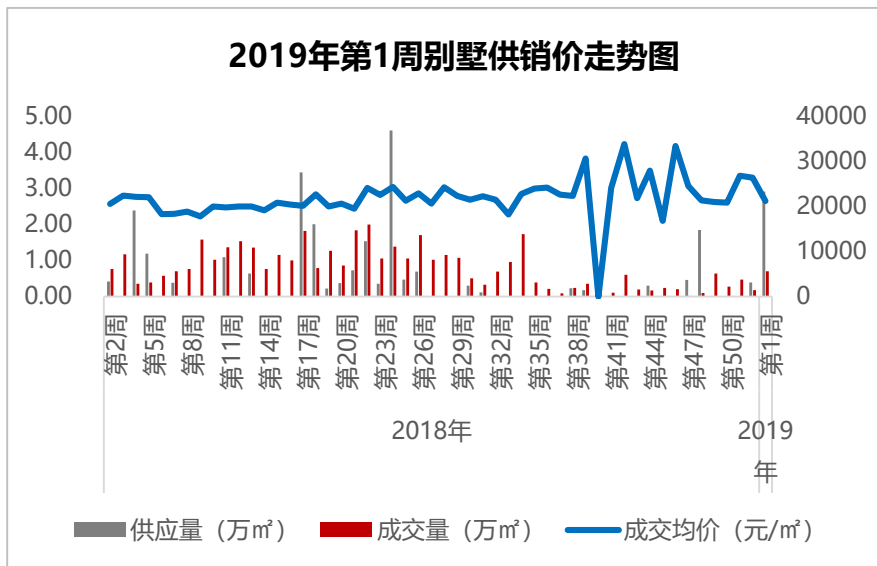
第1周公寓销售金额排行



排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(㎡)	(元/㎡)
1	融创世园大观	947,769,703	48078.67	19713
2	融创天朗珑府	191,105,321	11962.56	15975
3	中南·青樾	14,212,900	1421.29	10000
4	乔布斯公馆	6,815,072	426.97	15961
5	东城新一家	6,180,743	850.72	7265
6	旭辉荣华·公园大道	5,772,439	492.90	11711
7	金辉世界城	5,198,929	330.30	15740
8	西安华南城	3,844,787	457.96	8395
9	顺泽·自在城	3,201,656	316.32	10122
10	荣民·时代广场	2,911,911	227.26	12813

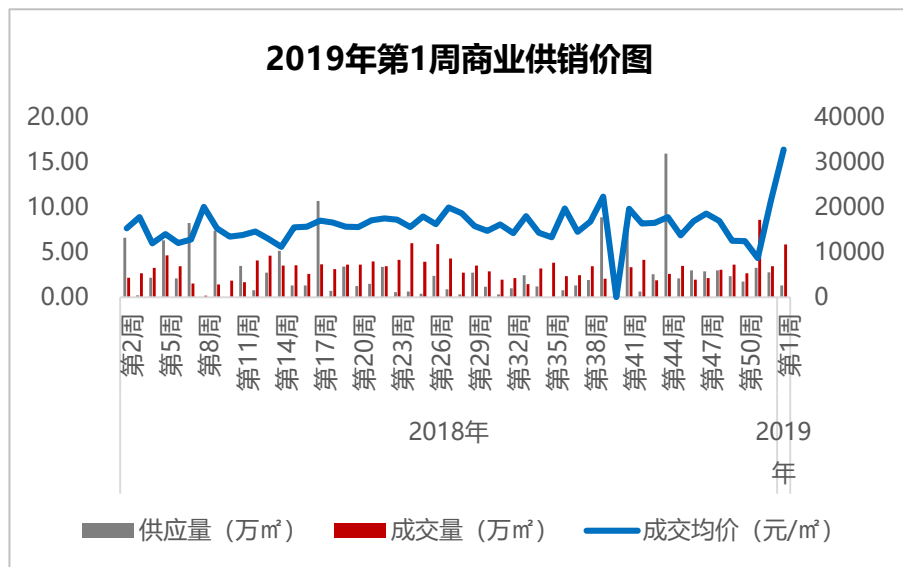
- 2019年第1周，公寓无供应，成交量6.7万㎡，环比上涨189.8%，成交价格18156元/㎡，环比上涨83.75%；
- 分区域来看：成交量方面：浐灞、城南、城西成交居前三位，依次成交4.92万㎡、1.22万㎡和0.22万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是浐灞19502元/㎡，航天城16943元/㎡及城南15879元/㎡。

第1周别墅销售金额排行



排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(㎡)	(元/㎡)
1	科为·城墅	96,662,270	4358.98	22175
2	世园大公馆	23,609,027	1386.44	17029
3	融创·揽月府	15,676,119	619.23	25316
4	中海·曲江大城	8,831,426	435.75	20267
5	紫薇·花园洲	3,510,665	207.18	16945
6	——	——	——	——
7	——	——	——	——
8	——	——	——	——
9	——	——	——	——
10	——	——	——	——

- 2019年第1周，别墅供应量2.91万㎡，环比上涨645.72%，成交量0.7万㎡，环比上涨286.28%，成交价格21161元/㎡，环比下跌19.72%；
- 分区域来看：供应量方面：仅浐灞、航天城有所表现，依次是2.22万㎡、0.69万㎡；成交量方面：航天城、浐灞、曲江成交居前三位，依次成交0.5万㎡、0.16万㎡和0.04万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是航天城22566元/㎡，曲江20267元/㎡及浐灞17018元/㎡。

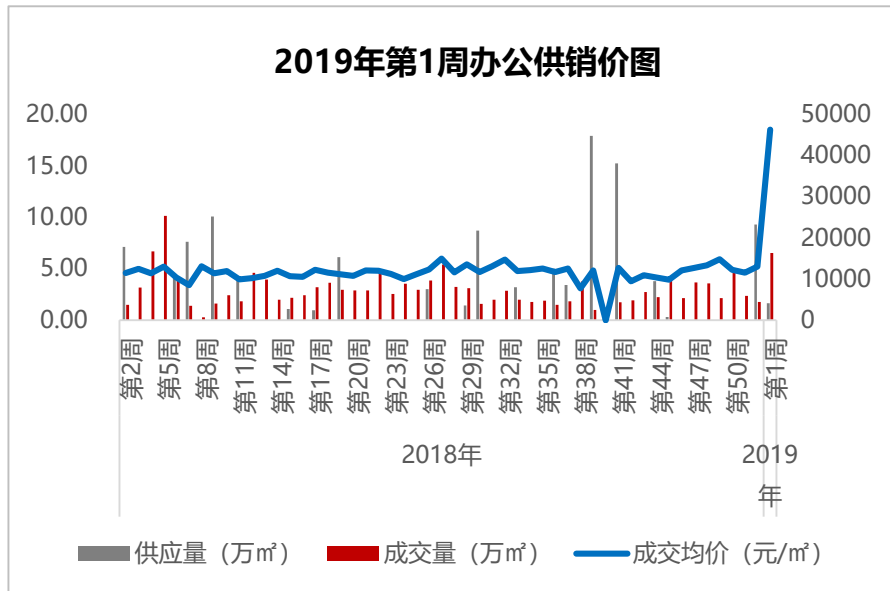


第1周商业销售金额排行

排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m²)	(元/m²)
1	融创西安宸院	334,221,600	6702.47	49865
2	融创天朗·南长安街壹号	303,477,000	6069.54	50000
3	融创天朗·融公馆	245,052,008	6723.32	36448
4	融创天朗珑府	170,418,362	4885.92	34879
5	融创天朗蘭园	117,913,000	2358.26	50000
6	融创御园	103,265,500	2251.23	45871
7	万达西安One	86,971,972	2082.17	41770
8	高新时代广场	83,279,900	1729.68	48148
9	融创世园大观	73,060,250	1674.85	43622
10	融创璟园	56,772,400	1419.31	40000

- 2019年第1周，商业供应量1.3万m²，环比下跌52.82%，成交量5.88万m²，环比上涨69.82%，成交价格32847元/m²，环比上涨53.2%；
- 分区域来看：供应量方面：曲江、经开、城北供应居前三位，依次供应0.79万m²、0.35万m²、0.16万m²；成交量方面：浐灞、城南、长安成交居前三位，依次成交1.33万m²、1.27万m²、0.63万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是长安48569元/m²，城南41314元/m²及城西40897元/m²。

第1周办公销售金额排行



排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(㎡)	(元/㎡)
1	融创·曲江印	2,679,258,400	41219.36	65000
2	高新时代广场	158,706,936	8707.01	18227
3	西北出版物物流基地图书大厦	40,764,240	3705.84	11000
4	白桦林国际	33,416,490	2379.91	14041
5	莱安中心	19,136,922	1083.38	17664
6	天地源·悦熙广场	12,551,746	1184.28	10599
7	高新大都荟	11,998,909	839.73	14289
8	欧亚国际	9,882,555	1053.88	9377
9	MOMOPARK	9,503,760	452.56	21000
10	亚鸿时代广场	8,837,469	782.19	11298

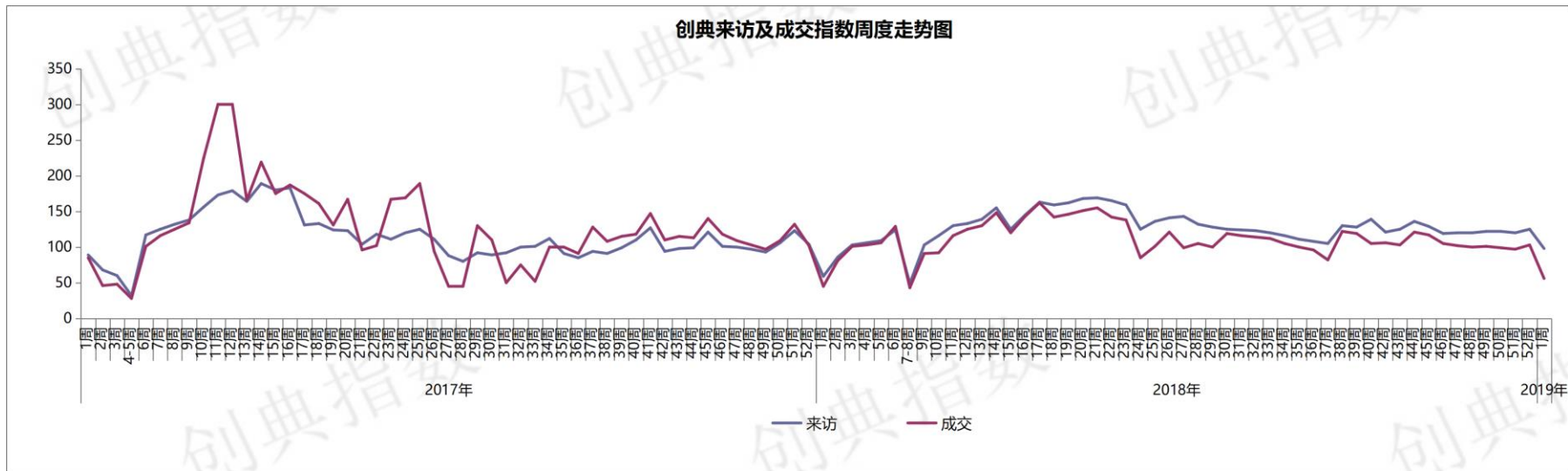
- 2019年第1周，办公供应量1.66万㎡，环比下跌82.21%，成交量6.54万㎡，环比上涨268.28%，成交价格46355元/㎡，环比上涨254.85%；
- 分区域来看：供应量方面：仅城北供应1.66万㎡；成交量方面：曲江、高新、浐灞成交居前三位，依次成交4.24万㎡、1.09万㎡、0.48万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江63632元/㎡，高新17237元/㎡及经开13056元/㎡。



05

创典监测

创典指数显示：2019年第1周项目来访指数98环比下滑22%，成交指数56环比下滑45%。



(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。)

项目简介:

项目地址	沪灞沪河东岸（东三环与长乐东路交汇处西北角）
物业类型	高层
开盘时间	2019年1月3日
总建面	300万㎡
容积率	2.29
绿化率	42%
成交价格	11371元/㎡
成交金额	约3.57亿
开发商	盛恒地产、盛兆地产



楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (㎡)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/㎡)
6#	2	33F	2T4H 2T5H	两室 三室 四室	66-126	297	350	62%	11371
7#	2	33F	2T4H	三室 四室	94-126	264			



94㎡ 3室2厅1卫



126㎡ 4室2厅2卫

项目简介:

项目地址 曲江长鸣路与南三环十字西北角中段

物业类型 小高层

开盘时间 2019年1月5日

总建面 46万㎡

容积率 3.5

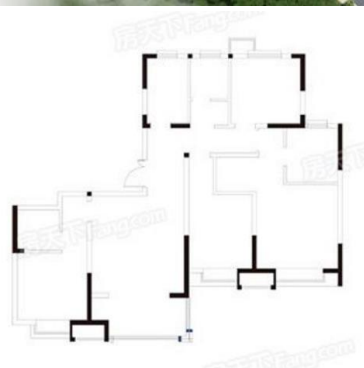
绿化率 40%

成交价格 小高层14151元/㎡ (精装)

成交金额 约1.81亿元

开发商 阳光城

楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (㎡)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/㎡)
9#	3	16F	1T2H	四室	143-157	90	94	40%	14151 (精装)
12#	2	18F	1T2H	三室	132	72			
17#	2	18F	1T2H	三室	132	72			



132㎡ 3室2厅2卫



143㎡ 4室2厅2卫

项目简介:

项目地址 镐京大道与丰镐大道交汇处向南500米

物业类型 洋房

开盘时间 2019年1月6日

总建面 50万㎡

容积率 1.29

绿化率 35%

成交价格 洋房18913元/㎡

成交金额 约5亿

开发商 西安沔东城建开发有限公司

楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (m ²)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/m ²)
2#	2	12F	1T2H	三室 四室 五室 顶跃 底跃	141-211	44	190	73%	18913
3#	2	12F	1T2H		139-218	44			
5#	1	12F	1T2H		205-405	22			
7#	1	12F	1T2H		202-395	22			
8#	2	12F	1T2H		160-259	44			
9#	2	12F	2T2H		160-260	44			
10#	1	12F	2T2H		244-458	22			
11#	2	12F	2T1H		318-532	24			



141㎡ 4室2厅3卫

205㎡ 4室2厅3卫

项目简介:

项目地址	沪灞生态区沪河西路与新兴南路交汇处
物业类型	高层、洋房
开盘时间	2019年1月6日
总建面	31.6万㎡
容积率	2.0
绿化率	40%
成交价格	高层9979元/㎡、叠墅17100元/㎡
成交金额	约3亿
开发商	海伦堡集团



楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (㎡)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/㎡)
1#	2	30F	2T5H	两室 三室	79-110	285	293	96%	9979
7#	3	5F	1T2H	叠墅	146-175	20			17100



95㎡ 3室2厅1卫



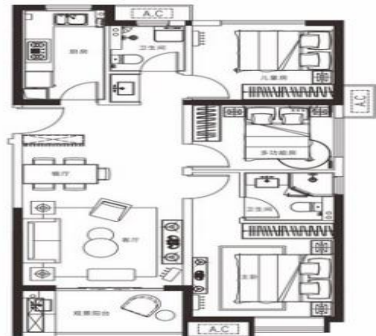
110㎡ 3室2厅2卫

项目简介:

项目地址	高新科技二路西段与西三环交汇东南角
物业类型	高层
开盘时间	2019年1月5日
总建面	63万㎡
容积率	3.5
绿化率	51%
成交价格	高层11901元/㎡
成交金额	约0.68亿
开发商	南飞鸿实业



楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (㎡)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/㎡)
3#	1	34F	2T4H	三室	99-129	136	50	36%	11901



101㎡ 3室2厅2卫



129㎡ 3室2厅2卫

【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1900余人，2017年代理销售额280亿。

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。