

2018年12月份西安房地产市场信息报告

创典全程地产机构

2019年1月



目录/Contents

01

宏观环境

02

土地市场

03

西安市场

04

房企动态

宏观环境

- 央行全面下调存款准备金率1个百分点，支持实体经济健康发展;
- 中央经济工作会议明确2019年要继续因城施策，坚持“房住不炒”；
- 五城出台楼市宽松政策，调控政策未来或将根据居民合理真实的居住需求而有所放松;
- 2019年西安市推进新建住宅全装修工作，对房价上涨起到推进作用;
- 西安市印发《西安国家中心城市建设实施方案》，2035年建成“美丽中国”西安样板

12月12日，国家发改委发布的《关于支持优质企业直接融资进一步增强企业债券服务实体经济能力的通知》显示，支持信用优良、经营稳健、对产业结构转型升级或区域经济发展具有引领作用的优质企业发行企业债券。

发债企业满足条件：

- 主体信用等级达到AAA。
- 主要经营财务指标应处于行业或区域领先地位。
- 生产经营符合国家产业政策和宏观调控政策。
- 最近3年未发生公司信用类债券或其他债务违约，且不存在处于持续状态的延迟支付本息事实。
- 最近3年无重大违法违规行为，未纳入失信黑名单。
- 报告期内财务报表未被注册会计师出具否定意见或无法表示意见，如被注册会计师出具保留意见的，保留意见所涉及事项的重大影响已经消除。
- 发改委为优化融资监管制定的其他发行条件。

优质企业经营财务指标参考标准：

资产总额达1500亿元；营业收入达到300亿元；负债率不超过85%；3A评级的房地产企业。

解读

该通知明显利好规模较大的房地产企业后续融资，以2018年中国房地产企业销售金额TOP200来看，营业收入超过300亿元的房企达81家。对于符合条件的房企，可以积极利用此类政策发债，这对于其补充营运资金和加快项目开发等都有利好。同时，从本次发布《通知》的条件来看，房企未来在注重销售规模的同时，也需要把类似营业收入等财务指标做大，避免影响其融资资格。

央行：下调存款准备金率1个百分点

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。

解读

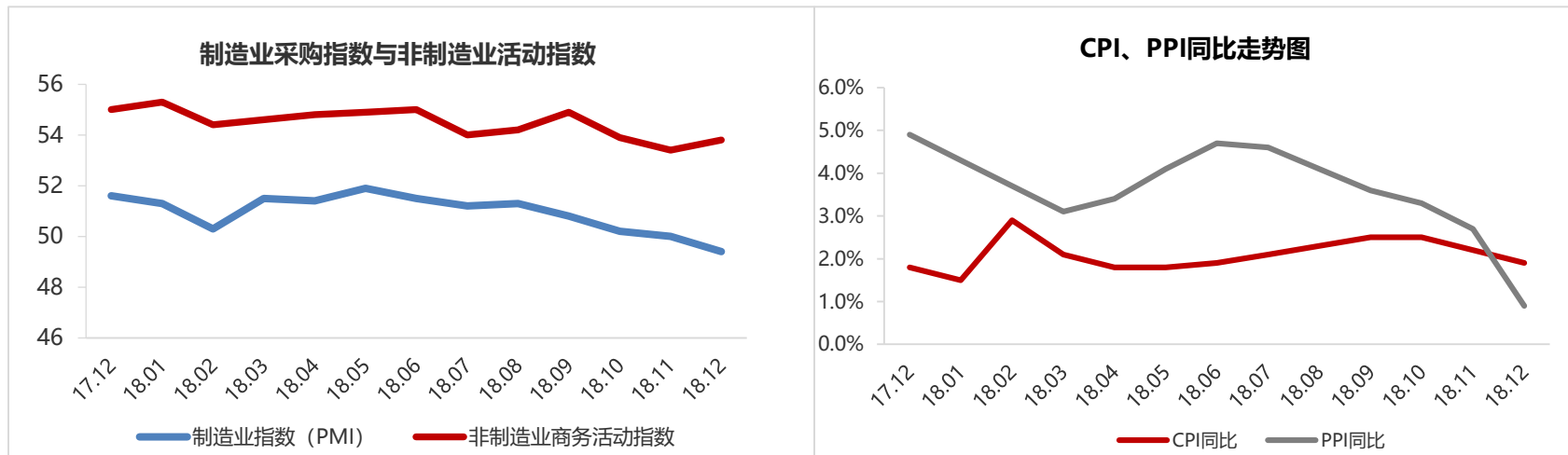
为应对经济下滑风险，继2018年10月7日降准之后，央行再次下调商业银行存款准备金率1个百分点，预计将释放资金约1.5万亿元。需要指出的是此次降准仍属于定向调控，并非大水漫灌，以支持实体经济发展、优化流动性结构、缓解中小民营企业融资难、融资贵的问题。并对楼市有着一定积极作用，将有利于房企融资环境的改善，融资成本的降低，有利于首套房贷利率的回归，间接为楼市输血，可能会对楼市价格上涨产生一定推动作用。

近年来央行调整存款准备金率一览表

| 公布日期 | 生效日期 | 大型金融机构 | | | 中小金融机构 | | |
|-------------|-------------|-------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | 调整前 | 调整后 | 调整幅度 | 调整前 | 调整后 | 调整幅度 |
| 2019年1月4日 | 2019年1月25日 | 13.50% | 13% | -0.50% | 10% | 9.50% | -0.50% |
| | 2019年1月15日 | 14% | 13.50% | -0.50% | 10.50% | 10% | -0.50% |
| 2018年10月7日 | 2018年10月15日 | 15% | 14% | -1% | 11.50% | 10.50% | -1% |
| 2018年6月24日 | 2018年7月5日 | 15.50% | 15% | -0.50% | 12% | 11.50% | -0.50% |
| 2018年4月17日 | 2018年4月25日 | 16.50% | 15.50% | -1% | 13% | 12% | -1% |
| 2017年9月30日 | 2018年1月25日 | 部分达标银行降准0.5%—1.5% | | | | | |
| 2016年2月29日 | 2016年3月1日 | 17% | 16.50% | -0.50% | 13.50% | 13% | -0.50% |
| 2015年10月23日 | 2015年10月24日 | 17.50% | 17% | -0.50% | 14% | 13.50% | -0.50% |
| 2015年8月25日 | 2015年9月6日 | 18% | 17.50% | -0.50% | 14.50% | 14% | -0.50% |
| 2015年6月27日 | 2015年6月28日 | 18.50% | 18% | -0.50% | 15% | 14.50% | -0.50% |
| 2015年4月19日 | 2015年4月20日 | 19.50% | 18.50% | -1% | 16% | 15% | -1% |
| 2015年2月4日 | 2015年2月5日 | 20% | 19.50% | -0.50% | 16.50% | 16% | -0.50% |
| 2012年5月12日 | 2012年5月18日 | 20.50% | 20.00% | -0.50% | 17.00% | 16.50% | -0.50% |
| 2012年2月18日 | 2012年2月24日 | 21% | 20.50% | -0.50% | 17.50% | 17% | -0.50% |

经济环境 经济增长内在动力正在积聚，结构改善和转型升级的特征开始显现

- 2018年12月份，中国制造业采购经理指数(PMI)为49.4%，比上月回落0.6个百分点，低于临界点，创下年度新低，制造业增长减速，供需两方疲弱，中国非制造业商务活动指数为53.8%，比上月上升0.4个百分点，表明非制造业扩张有所加快，2019年将是中国经济走出‘底部徘徊’阶段的起始之年，虽然经济增速仍没有大的回升，但经济运行质量改善，结构改善和转型升级的特征开始显现；
- 12月份，全国居民消费价格同比上涨1.9%，从环比看，CPI由上月下降0.3%转为持平；PPI同比上涨0.9%，涨幅比上月回落1.8个百分点，同比涨幅回落较多。



中央经济工作会议明确2019年工作任务，提出房地产调控总基调并未改变，政策依然会以“房住不炒”为核心，将继续坚守房地产不作为稳增长工具的底线。

明年工作任务：

- 推动制造业高质量发展。推动先进制造业和现代服务业深度融合，坚定不移建设制造强国。
- 促进形成强大国内市场。提升产品质量，加快服务业发展，改善消费环境，落实好个人所得税专项附加扣除政策，增强消费能力。
- 扎实推进乡村振兴战略。
- 促进区域协调发展。要统筹推进西部大开发、东北全面振兴、中部地区崛起、东部率先发展。
- 加快经济体制改革。
- 推动全方位对外开放。
- 加强保障和改善民生。构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系。

解读

- 1、在全国经济面临下行压力的背景下，中央为2019年定调，无疑给经济注入增长的动力和信心，长期来看经济运行将处于合理区间，向好形势不会改变；
- 2、2019年在促进区域协调发展的大方向下，“一带一路”建设、京津冀协同发展、长江经济带发展、粤港澳大湾区建设将成为主要课题，区域间相互融通补充将更加彻底；
- 3、对房地产市场而言，在构建市场健康发展长效机制的背景下，住房供给侧结构性调整仍是调控政策的主要方向，具体表现为规范企业行为、抑制投资需求、扶持刚需置业。

政策环境 住房和城乡建设工作会议明确2019年加强市场监测和评价考核，切实稳房价稳预期

住房和城乡建设部部长王蒙徽表示，2019年要坚持因城施策、分类指导，夯实城市主体责任，加强市场监测和评价考核，切实把稳地价稳房价稳预期的责任落到实处。坚决遏制投机炒房，强化舆论引导和预期管理，确保市场稳定。要加大房地产市场监管力度，继续深入开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产乱象专项行动。

2019年十项工作：

- 以稳地价稳房价稳预期为目标，促进房地产市场平稳健康发展；
- 以加快解决中低收入群体住房困难为中心任务，健全城镇住房保障体系；
- 以解决新市民住房问题为主要出发点，补齐租赁住房短板；
- 以提高城市基础设施和房屋建筑防灾能力为重点，着力提升城市承载力和系统化水平；
- 以贯彻新发展理念为引领，促进城市高质量建设发展；
- 以集中力量解决群众关注的民生实事为着力点，提升城市品质；
- 以改善农村住房条件和居住环境为中心，提升乡村宜居水平；
- 以发展新型建造方式为重点，深入推进建筑业供给侧结构性改革；
- 以工程建设项目审批制度改革为切入点，优化营商环境；
- 以加强党的政治建设为统领，为住房和城乡建设事业高质量发展提供坚强政治保障。

解读

2018年末，住建部为2019年楼市定调，有助于房地产市场的健康发展，抑制投机炒房行为，提升房企开发信心。同时，将解决中低收入群体住房困难为工作重心，有助于保障住房的有效供给。另外，以解决新市民居住问题为出发点，降低公租房准入门槛，增加租赁市场的有效供给。

政策环境 五城出台楼市宽松政策，调控政策未来或将根据居民合理真实的居住需求而有所放松

各地楼市调控政策出现松动迹象，具有典型代表的是菏泽取消限售、杭州等地降低购房门槛、深圳下调首套房利率、青岛暂停公正摇号售房等，在推动区域楼市健康发展的同时，更为全国其他城市提供了政策参考和调控方向。

菏泽取消限售

- 12月18日，山东省菏泽市住房和城乡建设局发布《关于推进全市棚户区改造和促进房地产市场平稳健康发展的通知》（菏建〔2018〕7号），其中提出加快安置房建设进度、取消新购住房限制转让措施、降低市区商品房预售资金监管额度等措施。

广州取消公寓限购令

- 12月19日，广州市住房和城乡建设委员会发布了《关于完善商服类房地产项目销售管理的意见》（以下简称“《意见》”），《意见》明确表示，2017年3月30日之前（含当日）土地出让成交的商服类房地产项目，个人购买商服类物业取得不动产证满2年后方可再次转让，不再限定销售对象。以上意见自2018年12月20日起执行。

杭州珠海降低购房门槛

- 杭州：12月21日，外地户籍居民家庭在杭州限购范围内购买住宅，允许累计补缴三次的情况，但不得断缴；
- 珠海：12月21日，非珠海市户籍居民购房，按个人条件已从此前的需连续5年社保改为只需缴纳1个月、3个月、1年不等。

深圳四大行下调首套房利率

- 12月19日，中国银行、建设银行、工商银行、邮政银行将首套房贷利率由原来上浮15%下调至上浮10%。

青岛暂停公正摇号售房规则

- 青岛市国土资源和房屋管理局发布公告称，2019年1月1日起暂停执行《青岛市高新区商品房公证摇号售房规则》。

西安市国土资源局发布关于恢复办理秦岭北麓生态保护区范围外高品质住宅交易登记手续的通知

西安市国土资源局各分局（不动产登记局），各县国土资源局（不动产登记局），市不动产登记局，市不动产登记服务中心：2018年8月27日，市秦岭北麓违建专项整治工作领导小组办公室下发市秦整办发【2018】61号通知，暂停办理全市范围内所有别墅类项目的房屋交易登记，暂停期限至秦岭北麓违建项目专项整治工作结束为止。目前，经请示市政府同意，现决定自2018年12月10日起，对秦岭北麓生态保护区以外区域的别墅类等高品质住宅，恢复办理房屋交易登记等相关手续；对秦岭北麓生态保护区范围内的保留别墅，继续实行长期动态化监管，杜绝交易登记行为发生。

解读

受“禁墅令”的限制，自9月起，西安整体别墅市场开始沉积，部分改善型需求无法释放。随着“禁墅令”的解除，主城区浐灞、曲江、高新，外围城区秦汉、临潼、沣东等地别墅市场有望迎来集中放量，预计高端住宅市场将呈回温态势。



西安市政府下发《商品住房项目配建公共租赁住房实施细则》 要求不低于宗地住宅建筑面积15%的比例实物配建公租房

政策重点：12月11日，市政府下发《西安市商品住房项目配建公共租赁住房实施细则》，适用于我市新城区、碑林区、莲湖区、雁塔区、未央区、灞桥区行政管理区域及高新区、经开区、曲江新区、浐灞生态区、航天基地、国际港务区、航空基地等开发区规划区域内，商品住房项目配建公共租赁住房(下称公租房)的建设管理。区域内新出让土地的商品住房项目(含签订土地使用权变更协议的，不含城中村、棚户区改造配套开发部分)，要求不低于宗地住宅建筑面积15%比例实物配建公租房，其中，5%将无偿移交政府，10%政府回购。配建公租房应与商品住房项目建设同设计、同配套、同竣工、同交付，商品住房项目分期实施的，应在首期配建公租房。此外，在《细则》发布日期之前，已出让土地或发布土地出让公告或宗地出让方案已通过市土地管理工作领导小组审议通过的商品住房项目，仍按土地出让时间节点对应的配建政策执行，具体由市房管部门负责解释。同时，西咸新区、长安区、临潼区、阎良区、高陵区、鄠邑区、蓝田县、周至县等区县可参照该《细则》执行。

解读

在落地实施中央加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度下，西安市要求主城区内新出让土地的商品住房项目须配建建筑面积15%的公租房，此政策实施首先对房企资金实力具有较高要求，大房企具备明显优势，加速房企“寡头化”发展趋势；其次，新建商品房市场总体供应量将产生一定的缩量；最后此次政策并未明确要求长安、临潼及周边郊县实施此政策，将更进一步推动房企周边郊县抢地热潮。

西安市人民政府办公厅关于印发《西安市推进新建住宅全装修工作实施意见》的通知

政策内容：

自2019年1月1日起，在全市行政区域内新建住宅推行全装修成品交房，实现住宅装修与土建安装一体化设计，促进个性化装修和产业化装修相统一。

(一)西安市行政区域内(含西咸新区，不含蓝田县、周至县)新出让或划拨土地上，除拆迁安置房以外的住宅建设项目实行全装修。

(二)蓝田县、周至县根据实际确定实施全装修的新建住宅项目范围，但全装修总施行比例不低于新建设住宅总面积的50%。此后逐年递增，2021年后达到100%全装修建设。

2019年1月1日前已获得住宅用地的建设项目，可沿用原审批规定的建设方式开发，鼓励开发建设单位对住宅建设项目按全装修标准进行统一的装饰装修。

全装修是指新建城镇住宅中的集合式住宅，在竣工验收前，套内必须达到所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完成，设备管线及开关插座安装完成，厨房和卫生间的基本设备安装完成(具体标准见《商品住宅装修一次到位实施细则》(建住房〔2002〕190号)要求)。

解读

全装修政策的落地，意味着毛坯房将淡出市场，有助于提升西安市住宅品质，减少资源的消耗和二次建筑装饰污染。另外，全装修成本无疑将转嫁于总房款，造成购房者置业成本的增加，同时对房价上涨起到一定的推动作用。

西安市委、市政府印发了《西安市绕城高速公路以内集体土地上棚户区和村庄三年清零行动方案（2018-2020年）》的通知

政策内容：

基于中央城市工作会议关于“力争到2020年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造”的总体要求以及国务院政府工作报告关于“全国启动新的三年棚改攻坚计划”的工作部署。市委、市政府印发了《西安市绕城高速公路以内集体土地上棚户区和村庄三年清零行动方案（2018-2020年）》的通知，标志着西安用3年时间，完成绕城高速以内的棚户区、城中村全面清零。

解读

绕城高速内城中村清零行动将涉及114个城中村和64个棚户区，如此大规模的拆迁，在改善市民居住环境、提升西安城市整体面貌的同时，将对当前市场带来巨大冲击。

- 114个城中村、64个棚户区的拆迁，西安绕城高速以内将释放出大量的可开发土地；
- 114个城中村、64个棚户区的拆迁，居住在此的原著居民将产生庞大的住房需求；
- 114个城中村、64个棚户区的拆迁，租客将面临着居住成本的增加；
- 绕城高速以内的地段优势，有助于盘活土地使用效益，拓宽经济发展空间，提高居民经济收入。

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。

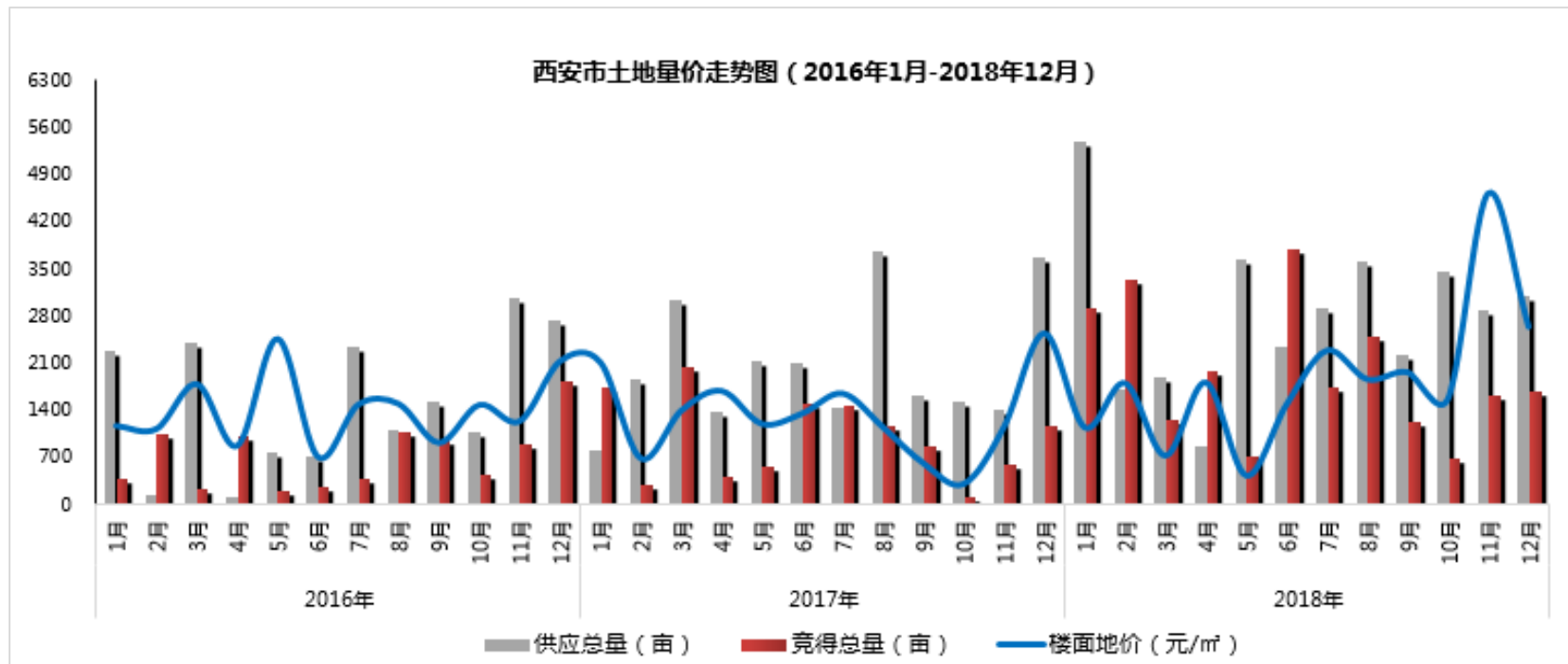
第三阶段：到2035年，创新、协调、绿色、开放、共享发展走在全国前列，综合经济实力和活力明显增强，参与国际竞争的能力显著提升，在全国区域发展格局和国家治理体系中的地位更加凸显，创新型产业体系和基础设施支撑体系日趋健全，对内对外开放新格局有效构建，引领城市群发展的一体化体制机制不断完善，城市质量得到实质性提升，成为国家创新高地，基本实现现代化，建成“美丽中国”西安样板，全面建成代表国家形象、引领“一带一路”、具有重要国际影响力和竞争力的国家中心城市，为国际化大都市建设奠定坚实基础。

土地市场

- 供销环比上月微涨，楼面地价回归正常水平；
- 土地供应市场表现突出，沪灞、城北和沣东等热点区域均有热地挂出；
- 灞桥新区264亩全自持商品房用地成交，全部用于租赁型商品住宅建设。

土地整体供求 供销环比上月微涨，楼面地价回归正常水平

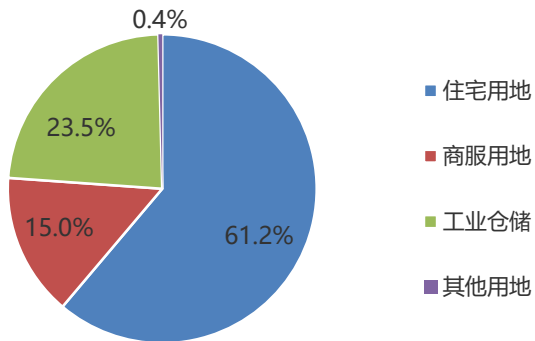
12月，全市供应土地42宗，供应面积3093.9亩，环比上涨7.5%，成交33宗，成交面积1659.1亩，环比上涨3.18%，整体楼面地价2618元/m²。



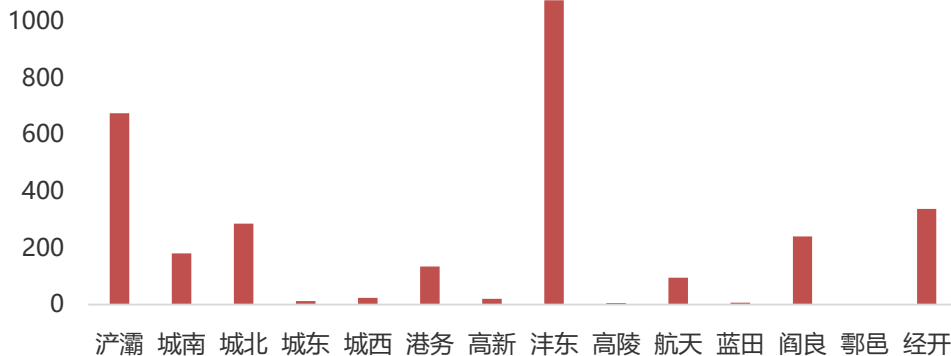
土地供应 土地供应市场表现突出，浐灞、城北和沣东等热点区域均有热地挂出

- 本月住宅用地供应提速，共供应1892.5亩，占本月供应总量的61%，商服用地供应面积462.7亩，占比15%；工业用地供应面积726.5亩，占比23.5%。
- 分区域看，本月土地供应集中在沣东、浐灞、经开等区域，沣东新城以1075.9亩的供应量排在首位，以住宅、商服用地为主，浐灞供应675.8亩位居第二，经开区供应全部为工业用地，城北区大明宫板块热点地块挂出，总面积285亩，全部为住宅用地。

2018年12月供应土地用途占比



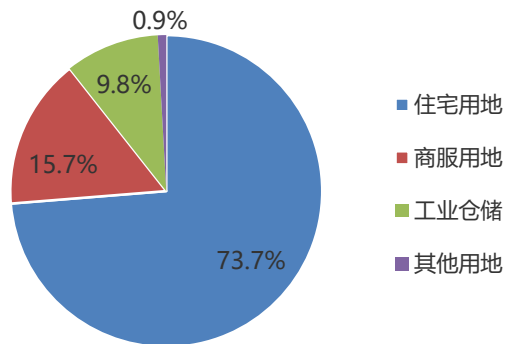
2018年12月西安各区域土地供应情况



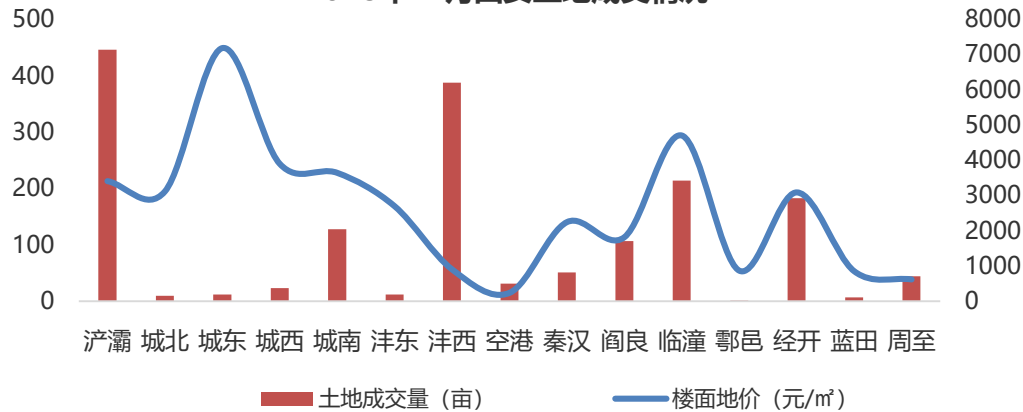
土地成交 住宅用地为成交主力，重点位于浐灞、沣西、临潼和经开等区域

- 12月西安土地共成交33宗，成交面积1659.1亩，环比上涨3.18%，分用途看，住宅共成交1223.1亩，占比73.7%，住宅楼面地价3041元/平米，商服用地成交259.7亩，环比上涨176%；整体楼面地价2617元/平米。
- 分区域看，本月临潼高端住宅聚集区旅游度假区板块成交2宗住宅用地，土地总面积214.4亩，成交总价87500万元，均由新城控股竞得，最高楼面价4730元/平米；灞河新区拍卖成交4宗商住用地，土地总面积264亩，成交总价16.7亿元，由陕西金泰竞得，全部用于租赁型商品住宅建设，不得对外销售；清凉寺69亩住宅用地由绿地控股溢价1.4亿元拍得；壹号院西侧12亩住宅地块由融创起始价拍得。

2018年12月成交土地用途占比



2018年12月西安土地成交情况





□ 12月25日，西安市拍卖出让灞桥区四宗共计264亩住宅用地，其中地块一34.9亩，地块二88.1亩，地块三48.1亩；地块四93.2亩。四宗地块住宅建筑面积全部用于租赁型商品住宅建设，建成后由竞得人自持，不得对外销售（全自持）；而且住宅建设须符合国家装配式建筑标准。

□ 4宗地均设最高限价，若报价达到最高限价，转为竞买教育设施代建费，以150元/平方米（住宅建筑面积）为基数，增幅为10元/平方米向上竞报，叫价高者为最终竞得人。

| 宗地编号 | 位置 | 面积 (亩) | 容积率 | 成交价 (万元) | 亩单价 (万元/亩) | 楼面地价 (元/m ²) |
|-----------|-------------------|--------|---------|----------|------------|--------------------------|
| BQ6-14-11 | 灞河新区灞柳一路以东，西临高速以南 | 34.9 | 1.2-1.9 | 21000 | 601 | 4742 |
| BQ6-14-13 | 灞河新区西临高速以南，陕沪高速以东 | 88.1 | 1.2-2.5 | 54300 | 617 | 3698 |
| BQ6-14-15 | 灞河新区西临高速以南 | 48.1 | 1.2-2.5 | 29600 | 615 | 3688 |
| BQ6-14-18 | 灞河新区灞柳一路以东 | 93.2 | 1.2-2.8 | 62250 | 668 | 3576 |

土地市场 临潼旅游度假区板块优质居住用地成交，由新城控股底价竞得

□ 12月14日，西安市拍卖成交2宗住宅用地，共计214亩，均位于曲江临潼新区骊山大道以南，芷阳五路以东，其中地块一96亩，地块二118亩，成交总价87500万元，均由西安新城万嘉房地产开发有限公司竞得，在此之前新城控股已在此区域内芷阳四路上打造过占地约140亩，总建面约21.59万㎡的新城·玺樾骊府项目。



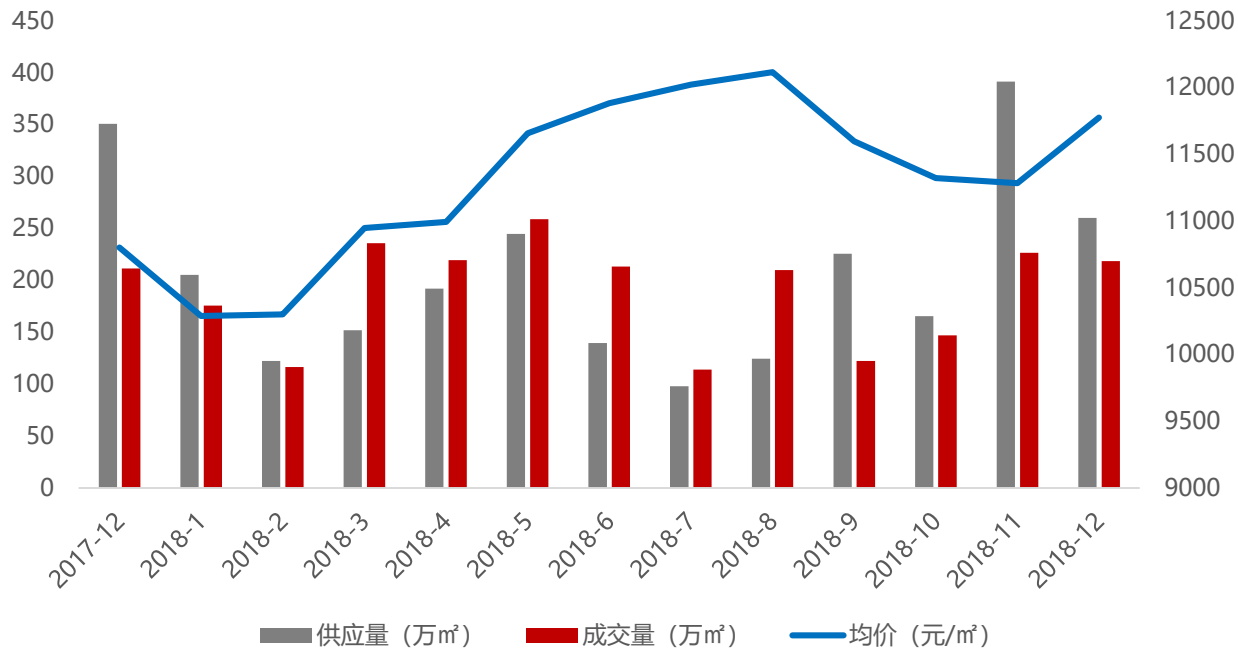
□ 宗地设定最高限价，报价超过最高限价，转为继续现场竞拍实物配建公共租赁住房建筑面积，以住宅建筑面积的5%为基数，增幅为50平方米的整数倍，配建面积大者为竞得人。

| 宗地编号 | 面积(亩) | 用途 | 容积率 | 成交价(万元) | 亩单价(万元/亩) | 楼面地价(元/㎡) |
|----------|-------|------|---------|---------|-----------|-----------|
| QJ15-4-3 | 96.1 | 居住用地 | 1.0-1.3 | 39000 | 406 | 4683 |
| QJ15-4-4 | 118.3 | 居住用地 | 1.0-1.3 | 48500 | 410 | 4727 |

西安市场

- 年末商品房供销环比双双下滑，但仍处高位水准，成交价同环比均呈上扬态势；
- 12月住宅供销同环比齐“跳水”，仅成交价一项指标小幅上涨；
- 市场供应井喷，楼市成交平稳，项目平均来访指数、成交指数小幅上涨；
- 本月房企推货节奏加快，成交量企稳，平均去化率较上月下滑7个百分点。

2018年12月份商品房供销价走势图



供应量：260.26万m²

环比：-33.55% | 同比：-25.83%

成交量：218.63万m²

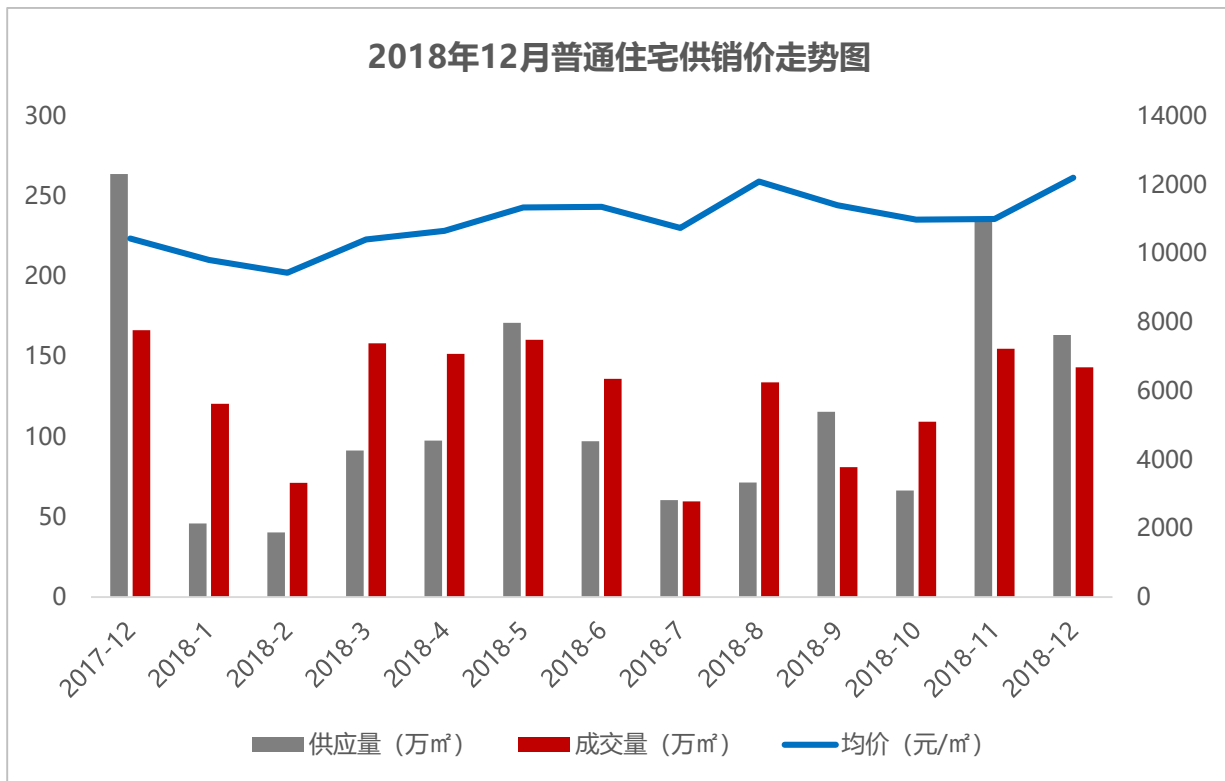
环比：-3.48% | 同比：3.39%

成交价格：11775元/m²

环比：4.35% | 同比：9.01%

普通住宅 12月住宅供销同环比齐“跳水”，仅成交价一项指标小幅上涨，升至12211元/m²

2018年12月普通住宅供销价走势图



供应量：163.6万m²

环比：-30.59% | 同比：-38.01%

成交量：143.46万m²

环比：-7.41% | 同比：-13.91%

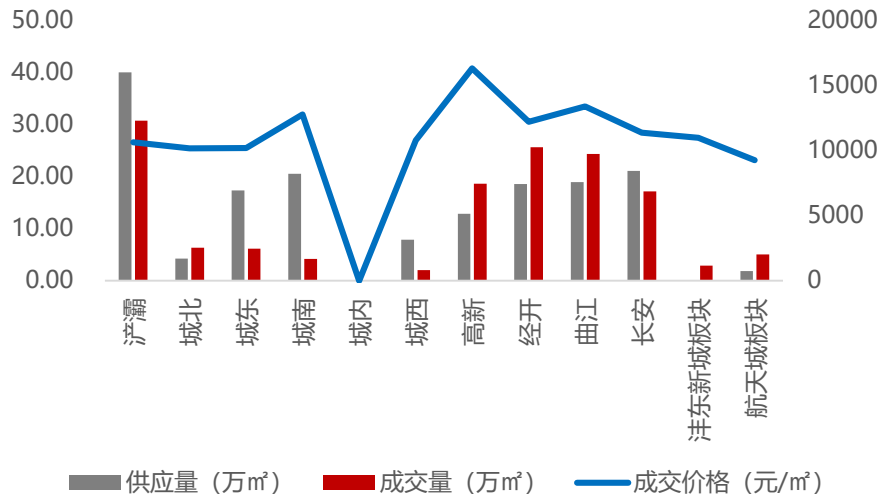
成交价格：12211元/m²

环比：10.93% | 同比：16.99%

普通住宅

灞灞以40.11万m²的供应量、30.8万m²的成交量均居区域首位，高新居区域价格首位

2018年12月份分区域供销价图



供应量TOP1:
灞灞 40.11万m²

成交量TOP1:
灞灞 30.8万m²

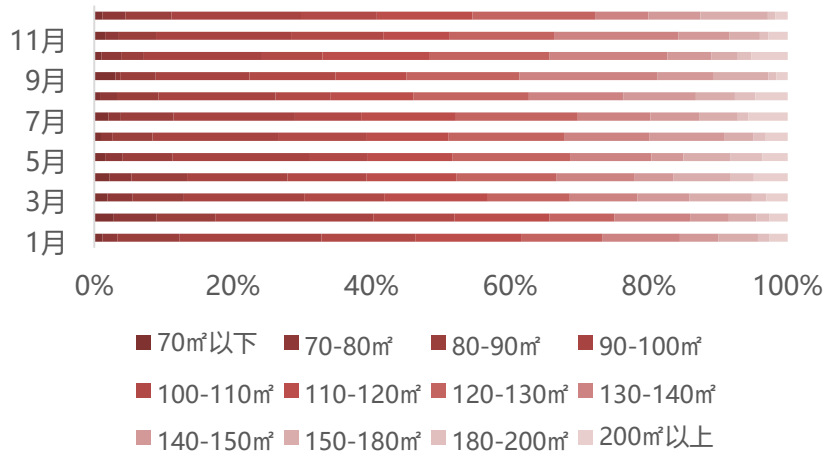
成交价格TOP1:
高新 16335元/m²

普通住宅成交面积排行TOP10

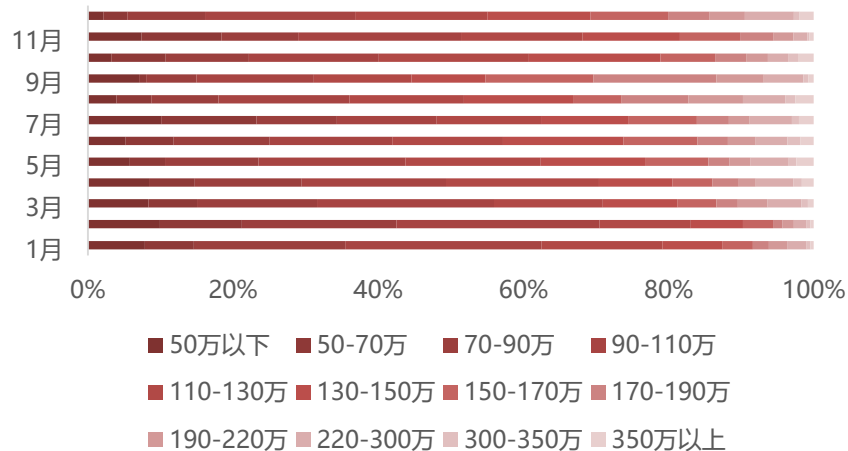
| 排名 | 项目 | 成交面积 (m ²) | 成交均价 (元/m ²) |
|----|-------------|------------------------|--------------------------|
| 1 | 海亮德文郡 | 63242.17 | 10824 |
| 2 | 海亮·唐宁府 | 54209.78 | 10945 |
| 3 | 中海·曲江大城 | 51811.33 | 14464 |
| 4 | 碧桂园·锦唐 | 45792.43 | 13004 |
| 5 | 保利天悦 | 42579.44 | 17256 |
| 6 | 金地中心风华 | 40413.09 | 14668 |
| 7 | 华润置地·未来城市 | 38913.49 | 9961 |
| 8 | 汇悦城 | 38609.57 | 9003 |
| 9 | 金地南湖艺境 | 37543.53 | 12949 |
| 10 | 中国铁建·万科翡翠国际 | 37109.59 | 10491 |

普通住宅 90-100m²和120-130m²面积段、90-150万总价段是市场成交主力

普通住宅分面积段成交占比图



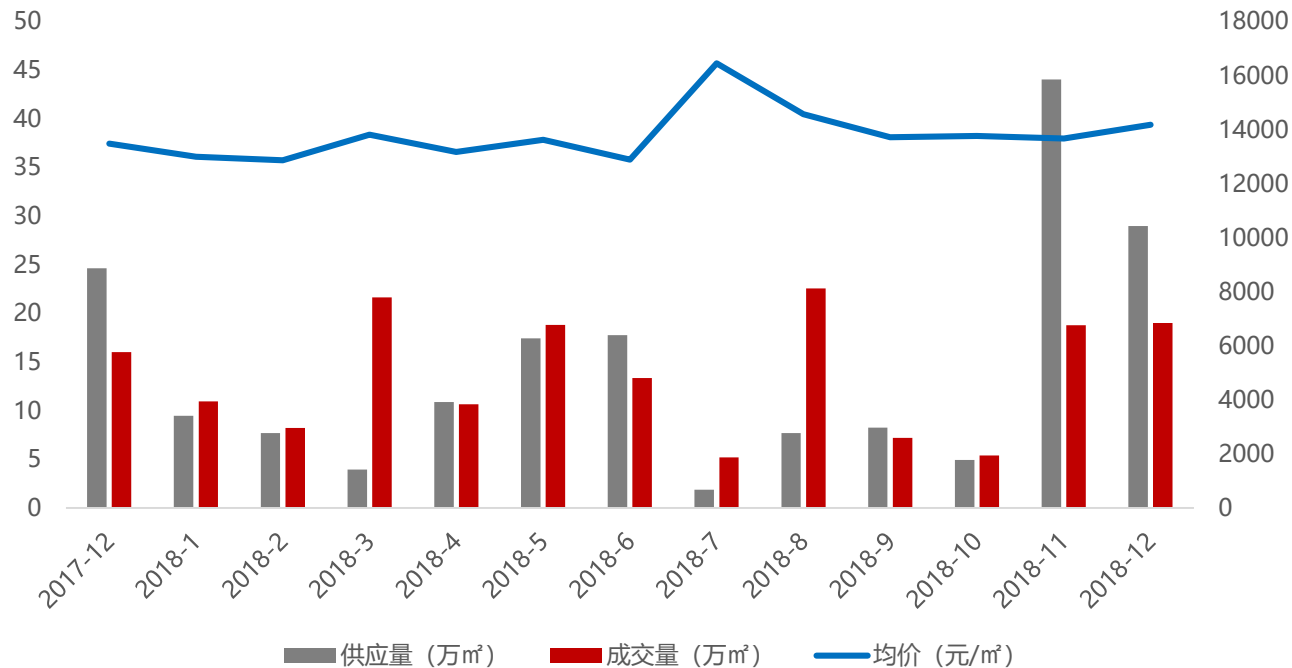
普通住宅分总价段成交占比图



- **普通住宅分面积段:** 12月份, 90-100m²和120-130m²面积段是市场主力成交面积段, 分别成交26.83万m²和25.36万m²; 本月150-180m²面积段成交涨幅最大, 环比上涨101.91%, 130-140m²成交跌幅最大, 环比下跌59.96%;
- **普通住宅分总价段:** 12月份, 90-110万、110-130万和130-150万总价段位居前三位, 是市场主力成交总价段, 其中220-300万总价段成交占比上涨5个百分点, 涨幅最大; 50-70万总价段占比环比下跌8个百分点, 跌幅最大。

洋房 洋房供应量缩水，环比下跌34.18%；成交方面“量价齐涨”

2018年12月洋房供销价图



供应量：29.01万m²

环比：-34.18%

成交量：19.02万m²

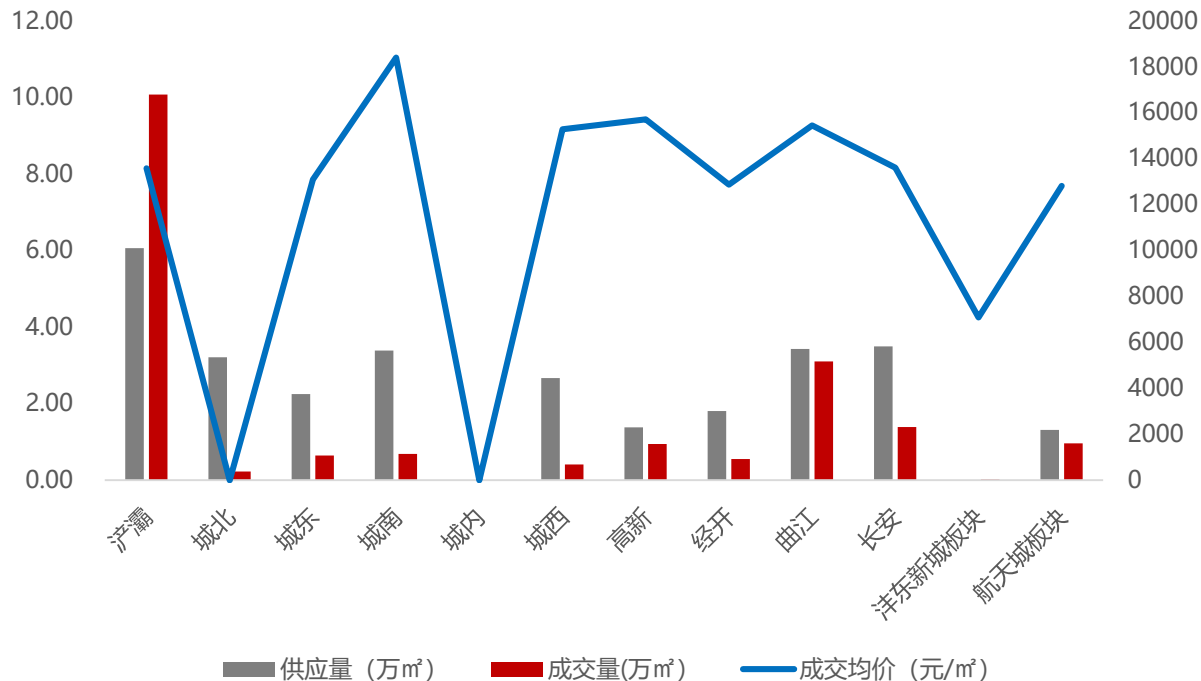
环比：1.23%

成交价格：14191元/m²

环比：3.72%

洋房 浐灞以6.06万m²的供应量、10.08万m²的成交量均居区域首位，城南以18401元/m²居区域价格首位

2018年12月份洋房分区域图



供销价TOP1

供应量TOP1:

浐灞 6.06万m²

成交量TOP1:

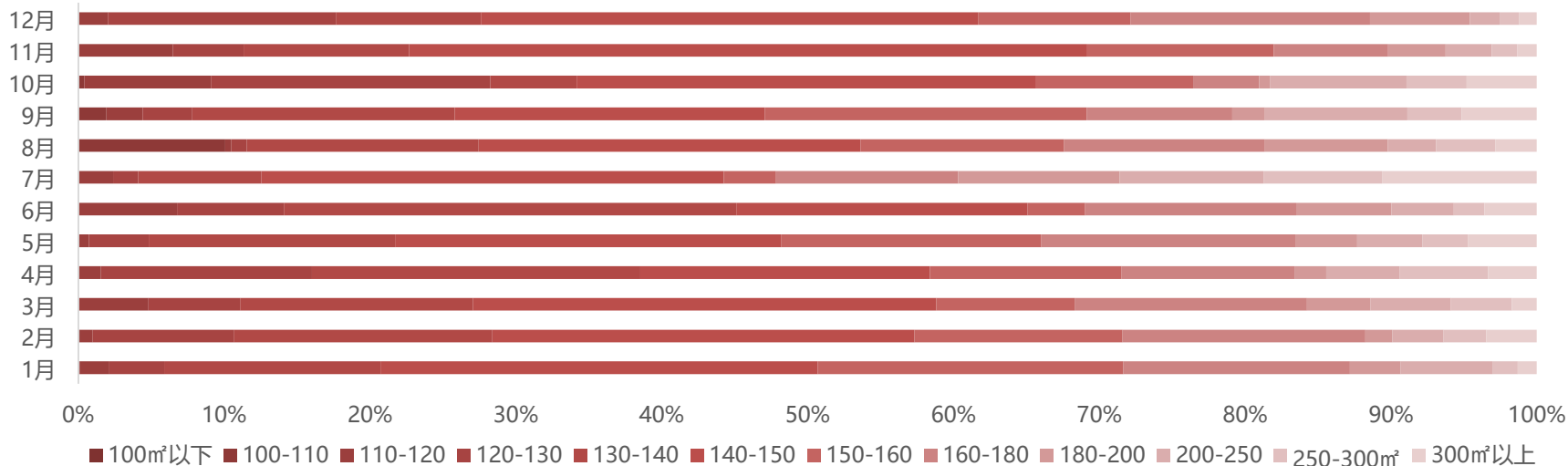
浐灞 10.08万m²

成交价格TOP1:

城南 18401元/m²

洋房 本月洋房120m²-130m²面积段成交占比涨幅最大，140m²-150m²面积段成交占比跌幅最大

洋房分面积段成交占比图

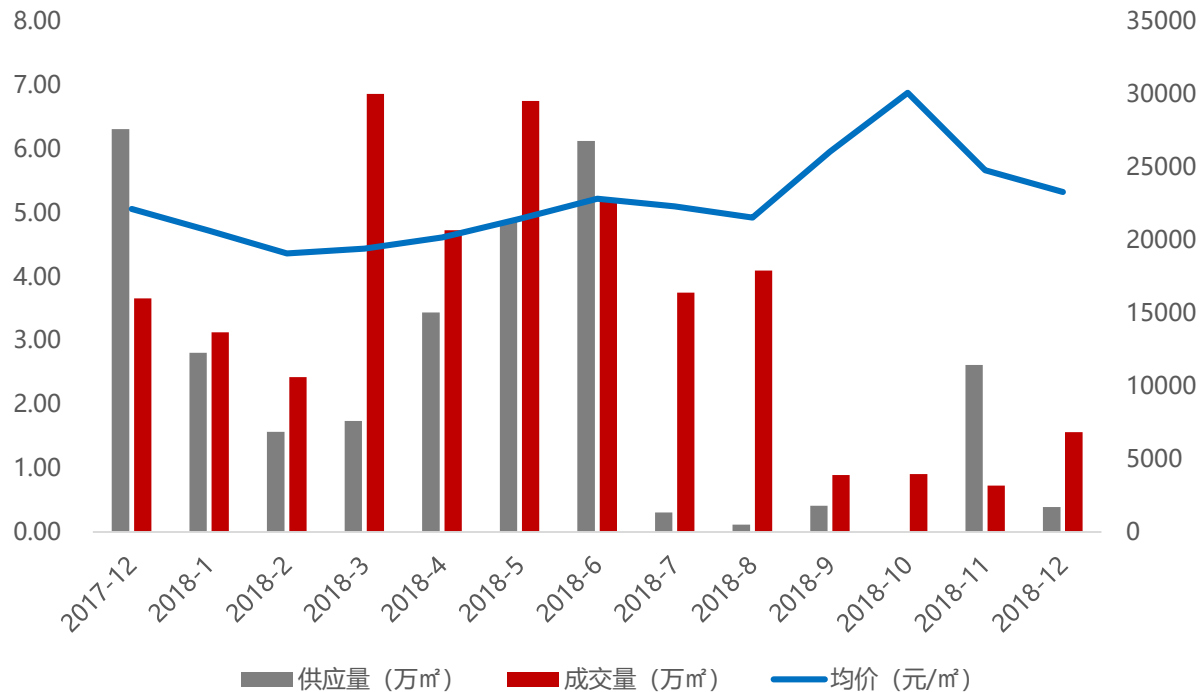


□ 洋房分面积段成交：本月140m²-150m²、160m²-180m²和120m²-130m²面积段是本月市场成交主力，分别成交6.46万m²、3.11万m²和2.96万m²，其中120m²-130m²面积段成交占比涨幅最大，环比上涨11个百分点，140m²-150m²面积段成交占比跌幅最大，环比下跌12个百分点。

别墅

别墅本月供应量同环比双双大幅下降，成交量增至1.56万m²，成交价环比小幅回落

2018年12月别墅供销价走势图



供应量：0.39万m²

环比：-85.07% | 同比：-93.82%

成交量：1.56万m²

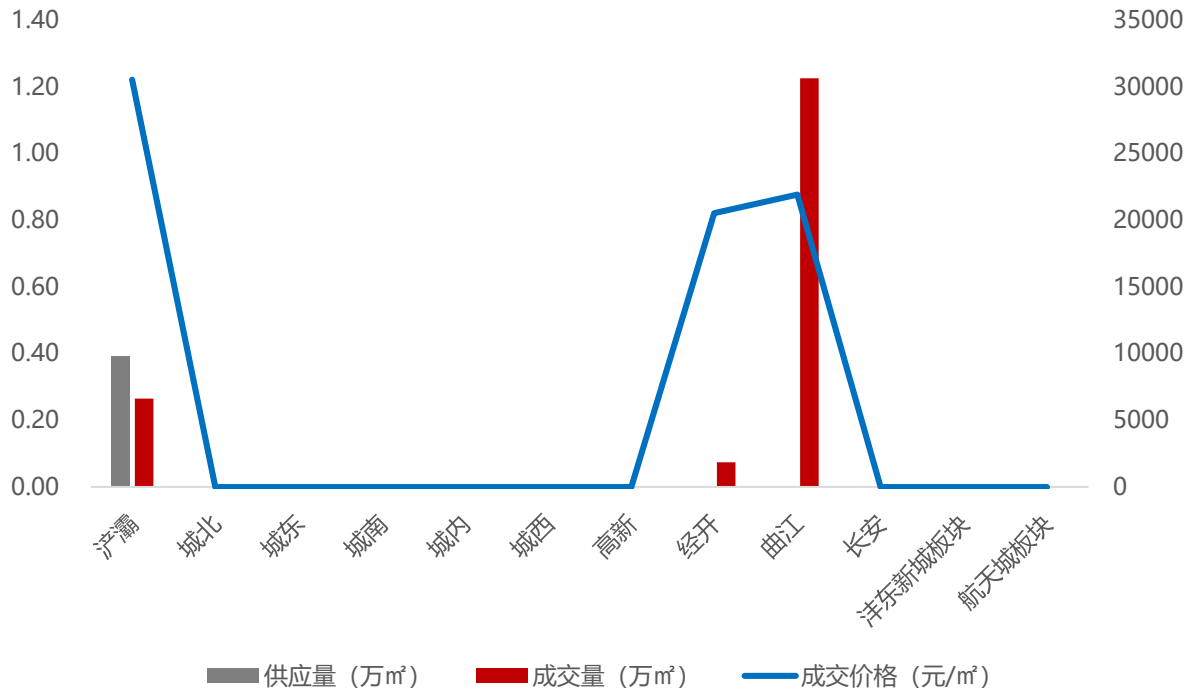
环比：114.72% | 同比：-57.24%

成交价格：23325元/m²

环比：-6.02% | 同比：5.24%

别墅 浐灞以0.39万m²的供应量、30538元/m²的成交价格均居区域首位，曲江以1.23万m²的成交量居区域首位

2018年12月别墅分区域供销价图



供销价TOP1

供应量TOP1:

浐灞 0.39万m²

成交量TOP1:

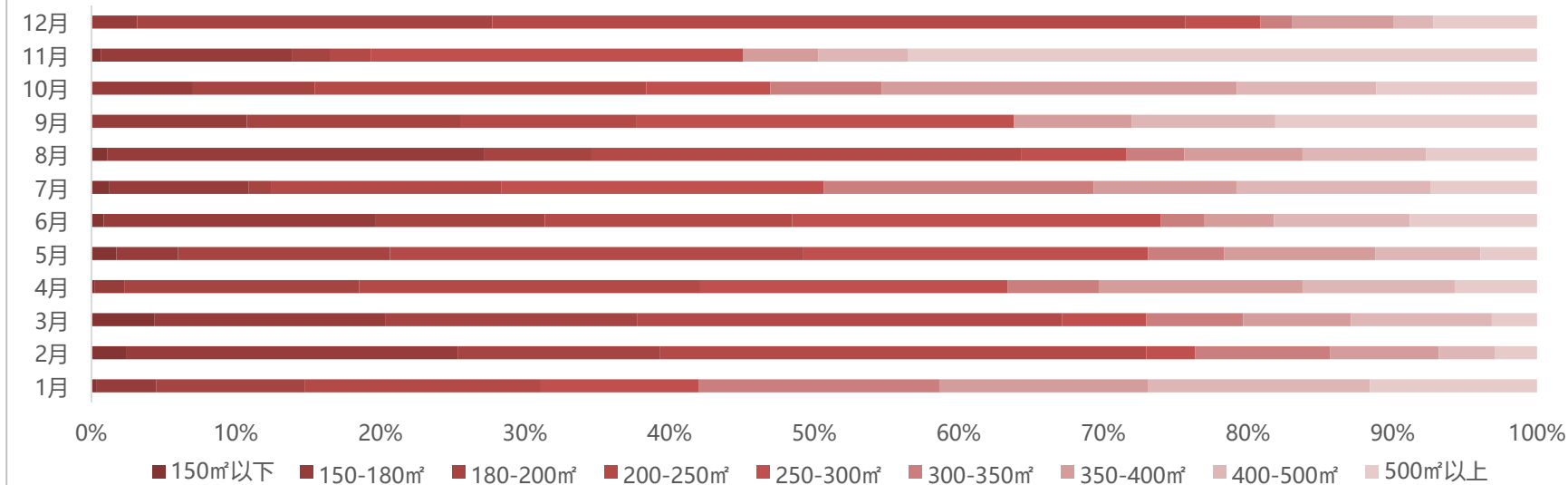
曲江 1.23万m²

成交价格TOP1:

浐灞 30538元/m²

别墅 本月别墅中小户型受市场热捧，其中200m²-250m²面积段成交量最大， > 500m²面积段成交占比跌幅最大

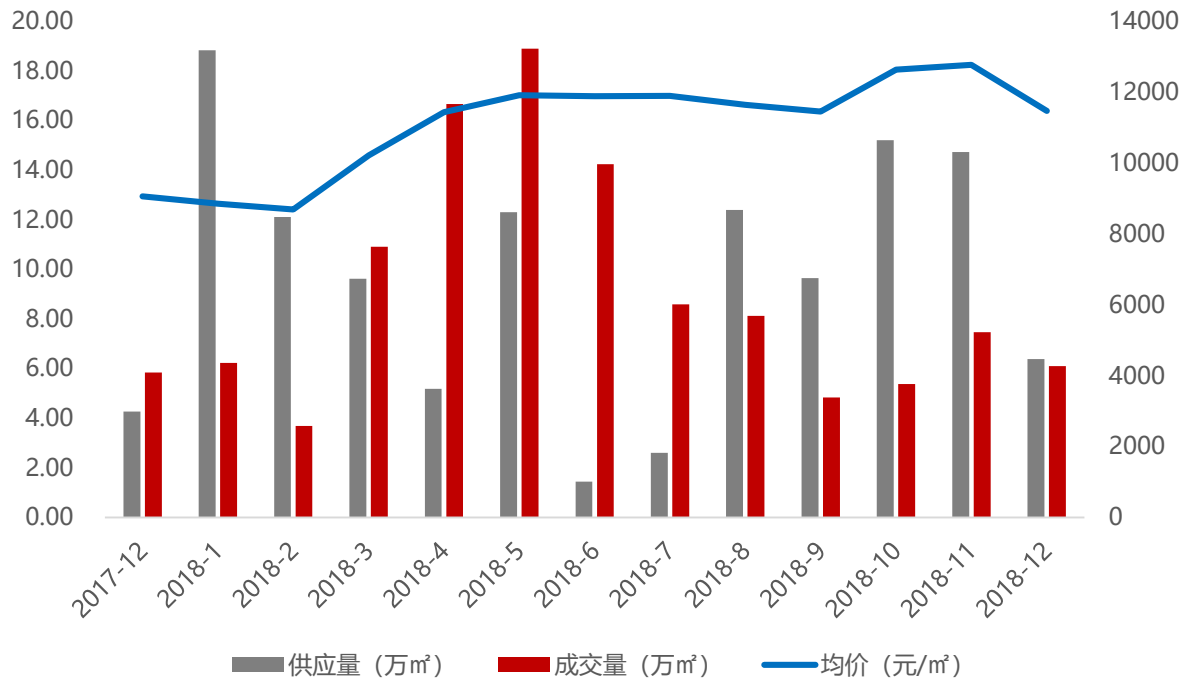
别墅分面积段成交占比图



□ **别墅分面积段成交：**200m²-250m²和180m²-200m²成为本月市场成交主力面积段，分别成交0.75万m²和0.38万m²；其中200m²-250m²面积段市场热度最高，位居首位，占比涨幅最大，环比上涨45个百分点，> 500m²面积段占比跌幅最大，环比下跌36个百分点。

公寓 公寓供销价环比均呈下滑态势，同比均表现为上涨

2018年12月公寓供销价走势图



供应量：6.4万m²

环比：-56.6% | 同比：49.78%

成交量：6.1万m²

环比：-18.33% | 同比：4.34%

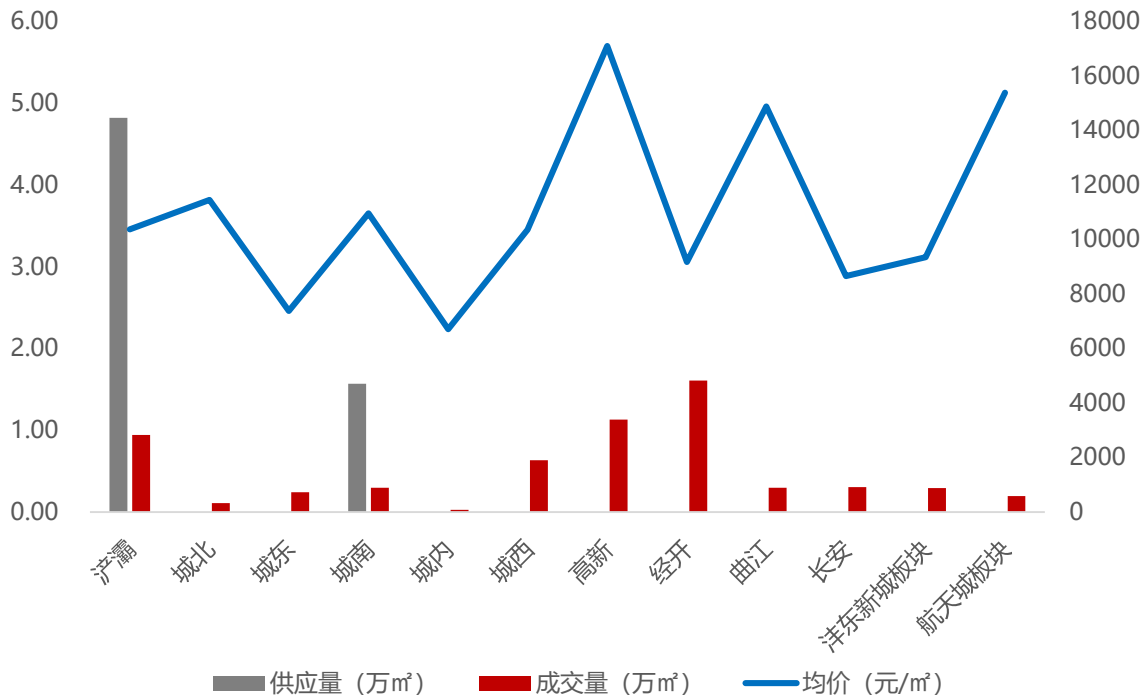
成交价格：11474元/m²

环比：-10.21% | 同比：26.61%

公寓

浐灞供应居首，经开成交1.61万m²，居区域成交首位，高新价格最高达17116元/m²

2018年12月份公寓分区域供销价图



供销价TOP1

供应量TOP1:

浐灞 4.83万m²

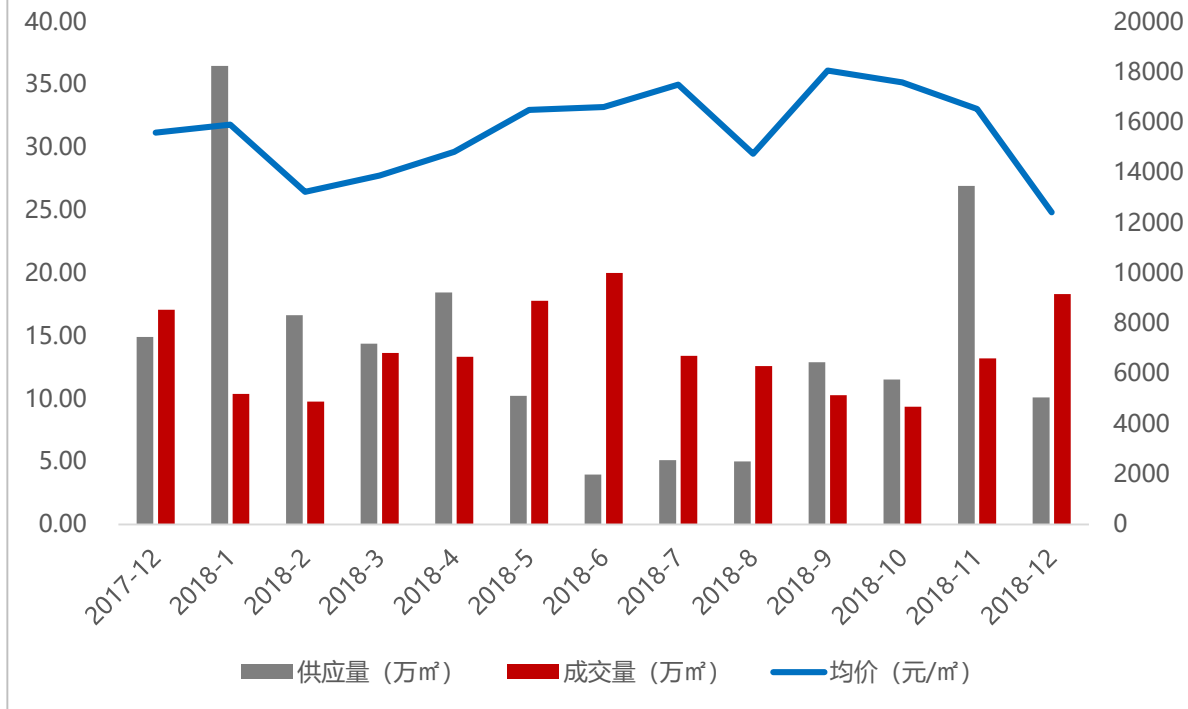
成交量TOP1:

经开 1.61万m²

成交价格TOP1:

高新 17116元/m²

2018年12月商业供销价走势图



供应量：10.12万m²

环比：-62.46% | 同比：-32.26%

成交量：18.34万m²

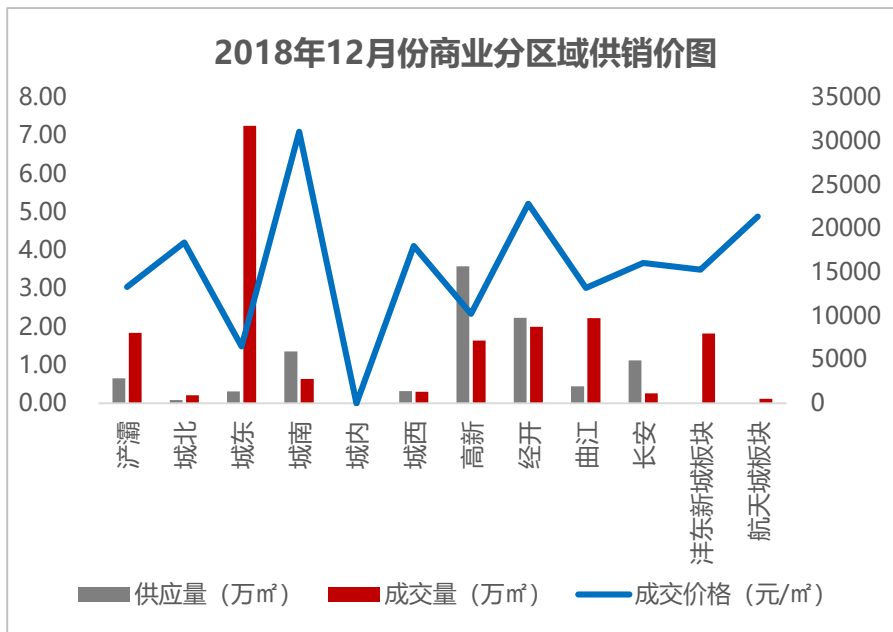
环比：38.74% | 同比：7.26%

成交价格：12423元/m²

环比：-24.9% | 同比：-20.38%

商业 高新以3.58万m²的供应量、城东以7.26万m²的成交量分列区域首位，城南31073元/m²居成交价首位

商业成交面积排行TOP10



| 排名 | 项目 | 成交面积 (m ²) | 成交均价 (元/m ²) |
|----|-------------|------------------------|--------------------------|
| 1 | 浐灞新城 | 51776.51 | 5052 |
| 2 | 腾业·国王镇 | 12437.33 | 6000 |
| 3 | 长庆坊 | 10549.16 | 8185 |
| 4 | 华润·二十四城 | 9150.34 | 15942 |
| 5 | 融创西安宸院 | 7105.00 | 48187 |
| 6 | 万科金域国际 | 6396.10 | 6500 |
| 7 | 融创天朗·南长安街壹号 | 6069.54 | 50000 |
| 8 | 融创天朗·融公馆 | 5925.40 | 40000 |
| 9 | 正尚国际金融广场 | 5461.95 | 40000 |
| 10 | 融创天朗珑府 | 5065.75 | 34325 |

供应量TOP1:

高新 3.58万m²

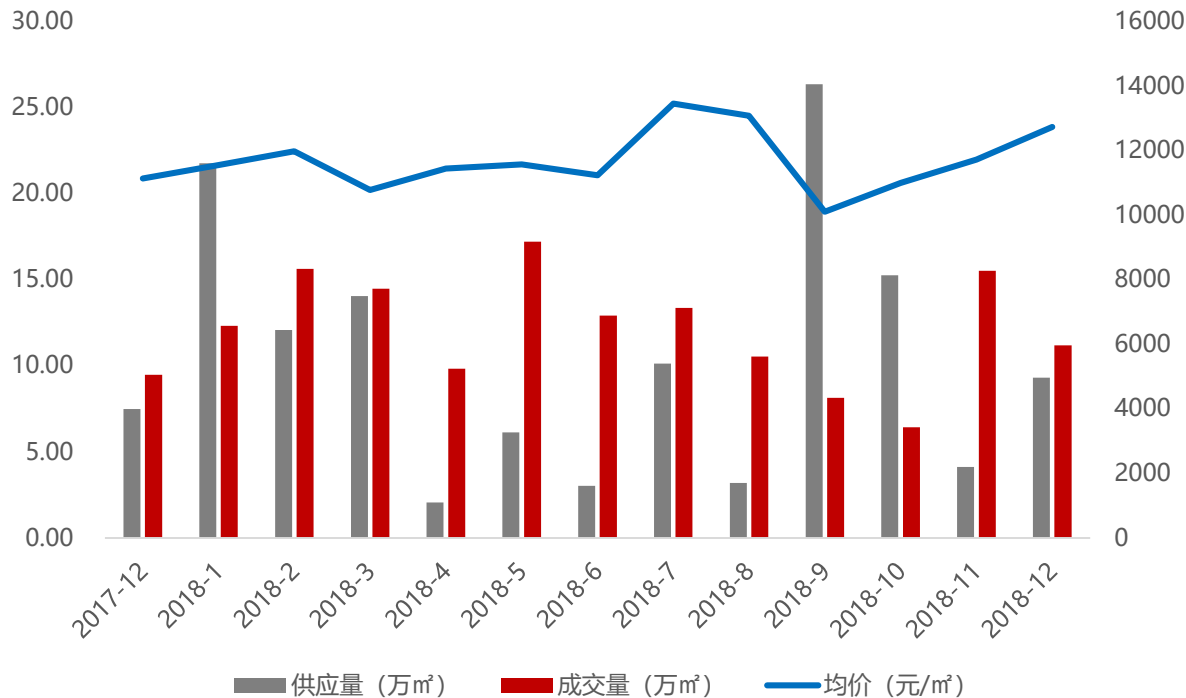
成交量TOP1:

城东 7.26万m²

成交价格TOP1:

城南 31073元/m²

2018年12月办公供销价走势图



供应量：9.31万m²

环比：126.24% | 同比：24.47%

成交量：11.18万m²

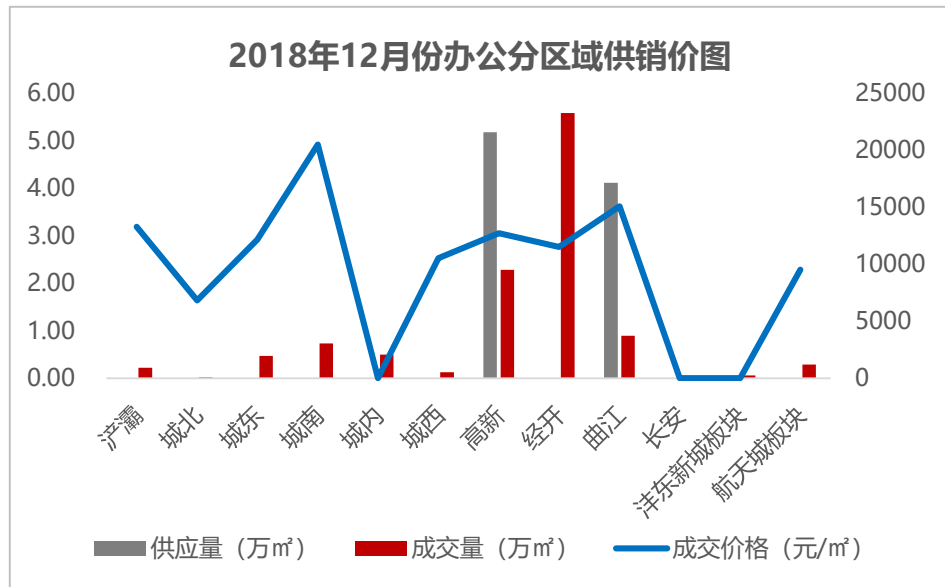
环比：-27.94% | 同比：18.06%

成交价格：12730元/m²

环比：8.66% | 同比：14.34%

办公 本月高新供应量居首5.19万m²，经开成交量居首5.59万m²，城南以20533元/m²的价格领先各区

办公成交面积排行TOP10



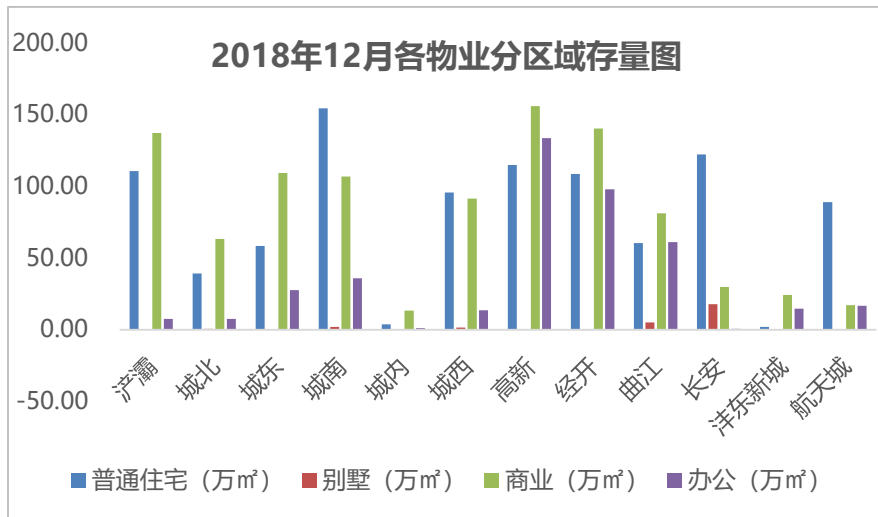
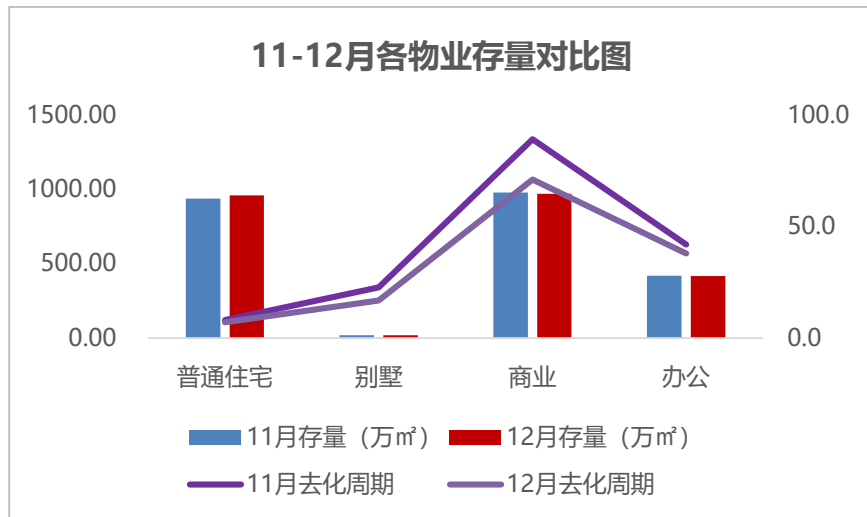
供应量TOP1:
高新 5.19万m²

成交量TOP1:
经开 5.59万m²

成交价格TOP1:
城南 20533元/m²

| 排名 | 项目 | 成交面积 (m ²) | 成交均价 (元/m ²) |
|----|---------------|------------------------|--------------------------|
| 1 | 融创·曲江印 | 41219.36 | 65000 |
| 2 | 保利·拉菲公馆 | 35341.69 | 11823 |
| 3 | 高新时代广场 | 13025.24 | 15700 |
| 4 | 唐人国际商会大厦 | 4964.35 | 13980 |
| 5 | 莱安中心 | 4367.35 | 17064 |
| 6 | 西北出版物物流基地图书大厦 | 3705.84 | 11000 |
| 7 | 天地源·悦熙广场 | 3439.99 | 10641 |
| 8 | 旭景兴园 | 3100.22 | 8200 |
| 9 | 世茂轩府 | 2531.76 | 8788 |
| 10 | 长安国际中心 | 2452.75 | 31500 |

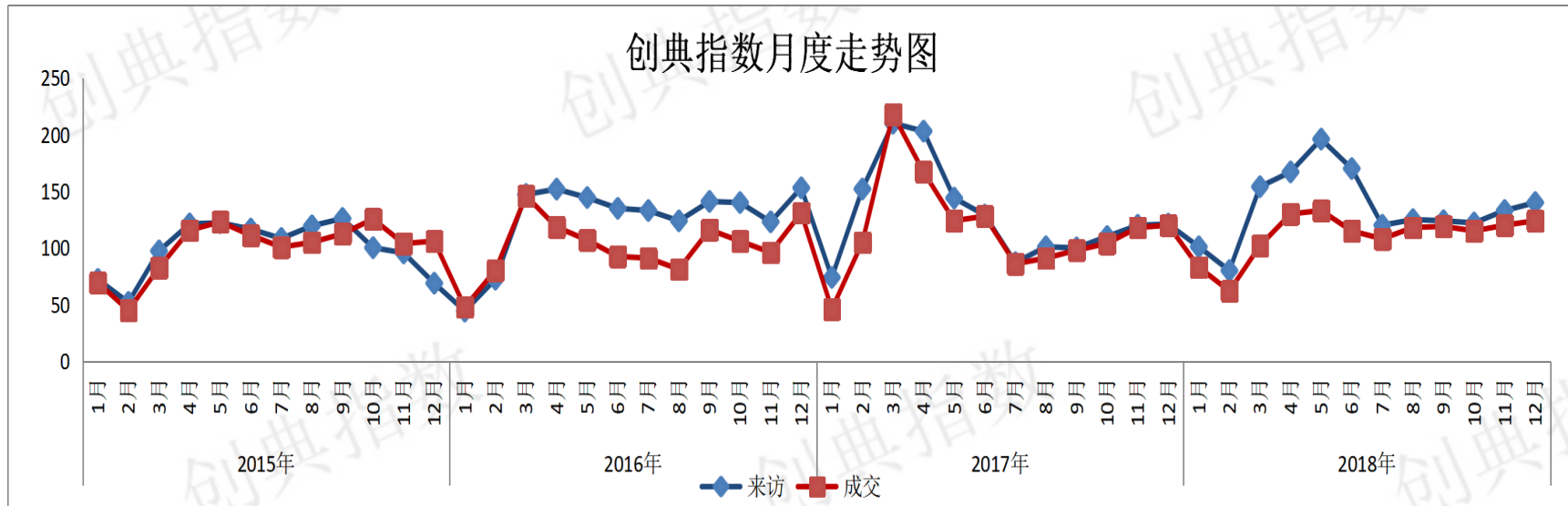
库存 商品房库存量下滑至2366.64万m²，平均去化周期为12个月，其中普通住宅去化周期最短，仅为7.1个月



- 截止2018年12月底，商品房存量2366.64万m²，去化周期下滑至12个月；普通住宅存量959.65万m²，去化周期下滑至7.1个月，别墅存量17.99万m²，去化周期上涨至16.9个月，商业存量970.64万m²，去化周期下滑至71.1个月，办公存量418.35万m²，去化周期下滑至37.9个月；
- 商品房分区域来看：高新存量依旧最大，404.65万m²；其次经开346.79万m²；城南去化周期最长为49.2个月，其次是城内，去化周期为47个月，津东新城去化周期最短为3.9个月。

创典指数 市场供应井喷，楼市成交平稳，项目平均来访指数、成交指数小幅上涨

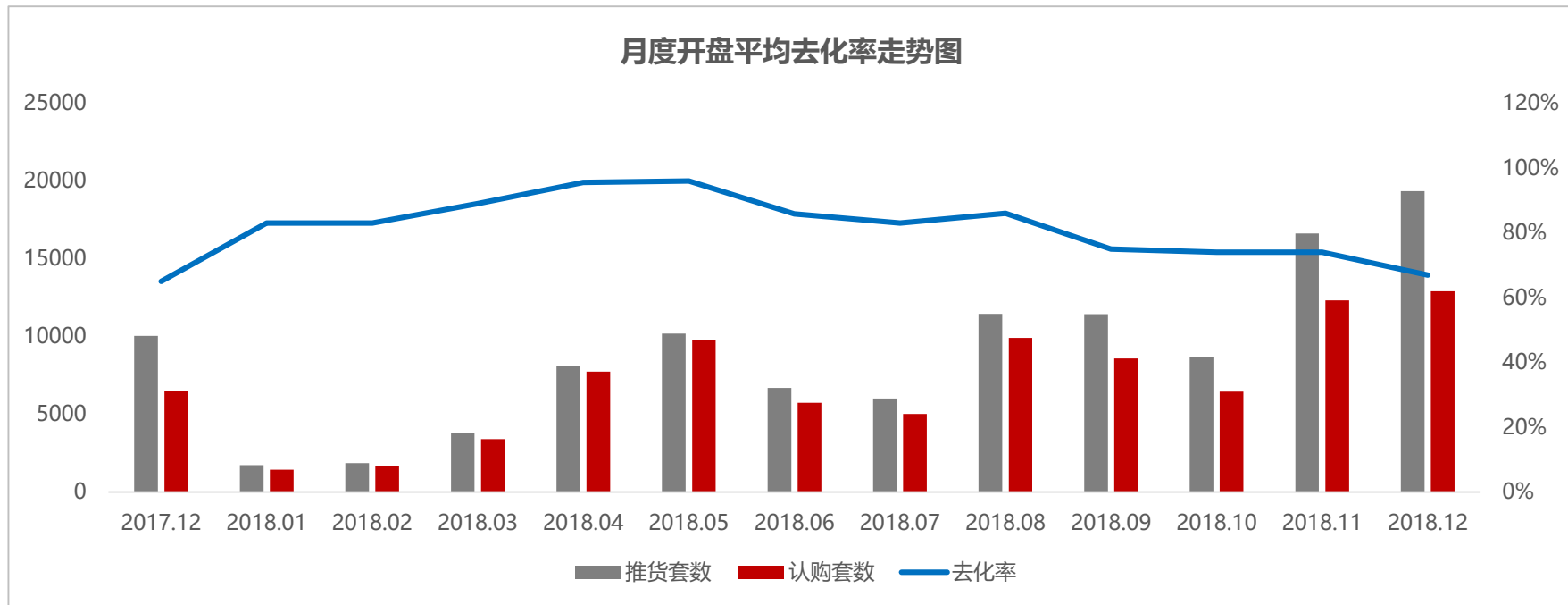
12月以来，房企继续加大推盘节奏，以金辉世界城、万科翡翠国宾、绿城全运村、融创西安宸院等为代表的品牌热销楼盘纷纷在本月高频推货，市场整体供应量创今年单月最高记录。在房源的集中释放下，项目到访量有明显提升，市场成交也有所扩大。创典指数显示：来访指数141，环比上涨7%，成交指数125，环比上涨4%，整体来看，西安楼市已然进入平稳发展阶段。



(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。)

据创典重点项目监测，12月份共有60个项目举行开盘活动，较上月增加8个项目，项目多为浐灞、曲江、长安等区域，开盘总推货19343套，环比上涨16%，认购12904套，环比上涨5%，平均去化率67%，相比上月下降7%。

月度开盘平均去化率走势图



开盘监测

| 开盘日期 | 区域 | 板块 | 项目名称 | 推售楼栋 | 开盘方式 | 建筑类型 | 户型 | 推出面积 | 推货量 | 认购数 | 去化率 | 成交均价 (元/㎡) | 装修类型 |
|-----------|------|-----------|-----------------------|--------------------------|------|----------|----------|-----------------|-----|------|-------|---------------|------|
| 12.1-12.2 | 沪瀾 | 世博大道 | 绿城桂语江南 | 1#、3-9# | 线下开盘 | 洋房 | 两室、三室 | 125-207 | 234 | 125 | 53% | 16013 | 精装 |
| 12.25 | | 世博大道 | 中南樾府 | 15# | 摇号 | 高层 | 一室、三室、四室 | 67-132 | 104 | 104 | 100% | 12380 | 精装 |
| 12.7 | | 欧亚三路 | 万科悦湾 | 1#、2#、3# | 线下开盘 | 高层 | 三室 | 109/125/139 | 290 | 241 | 83% | 13004 | 精装 |
| 12.8 | | 长鸣路 | 南湖七号 | 1# | 线下开盘 | 小高层 | 一室、二室、三室 | 64-138 | 86 | 28 | 33% | 13383 | 精装 |
| | | | | 2#、3#、4#、6# | | 洋房 | 二室、三室、四室 | 96-170 | 108 | 65 | 60% | 15869 | |
| 12.16 | | 长鸣路 | 恒大御龙湾 | 33# | 线下开盘 | 小高层 | 二室、三室 | 86-108 | 148 | 72 | 49% | 12980 | 精装 |
| | | | | 34#、35#、36#、37# | | 洋房 | 三室、四室 | 129-173 | 126 | 48 | 38% | 15000 | 精装 |
| 12.14 | | 沪河西路 | 龙湖香醍璟宸 | 100#、107#、108#、101#、106# | 摇号 | 洋房 | 四室、五室 | 142-190 | 237 | 237 | 100% | 13648 | 毛坯 |
| 12.25 | | 沪河西路 | 龙湖香醍璟宸 | 115# | 摇号 | 高层 | 三室、四室 | 115-128 | 330 | 330 | 100% | 10899 | 毛坯 |
| 12.6-12.7 | | 纺织城 | 合能铂悦府 | 8#、9# | 摇号 | 高层 | 三室、四室 | 100/104/117/129 | 232 | 32 | 14% | 10515 | 精装 |
| 12.2 | | 纺织城 | 中国铁建花语城 | 9#、15# | 线下开盘 | 洋房 | 四室 | 143-180 | 80 | 49 | 61% | 12496 | 毛坯 |
| 12.22 | | 城东客运站 | 万象湾 | 2# | 线下开盘 | 高层 | 三室 | 103-131 | 248 | 135 | 54% | 12660 | 精装 |
| 12.23 | | 桃花潭 | 碧桂园锦唐 | 2# | 线下开盘 | 高层 | 三室 | 109-127 | 132 | 132 | 100% | 12705 | 精装 |
| | | | | 7#、8# | | 小高层 | 四室 | 138-143 | 66 | 40 | 61% | 14570 | |
| 12.9 | | 港务大道 | 汇悦城 | 1#、2#、3# | 线下开盘 | 高层 | 二室、三室 | 79-120 | 552 | 386 | 70% | 9225 | 毛坯 |
| 12.15 | 奥体中心 | 枫林九溪 | 28# | 线下开盘 | 高层 | 两室、三室、四室 | 99-142 | 256 | 186 | 73% | 9852 | 毛坯 | |
| 12.16 | 奥体中心 | 绿城西安全运村 | 4# | 线下开盘 | 高层 | 三室 | 100-125 | 132 | 132 | 100% | 8789 | 毛坯 | |
| 12.23 | 奥体中心 | 绿城西安全运村 | 1、6、7#、 | 线下开盘 | 高层 | 三室 | 100-139 | 368 | 192 | 52% | 11492 | 精装 | |
| | | | 10、11、12# | | 小高层 | 四室 | 141-142 | 146 | 35 | 24% | 12623 | | |
| 12.2 | 奥体中心 | 华润置地·未来城市 | 7#、8#、11#、12#、15#、16# | 线下开盘 | 洋房 | 三室、四室、跃层 | 125-243 | 160 | 55 | 34% | 12926 | 毛坯 | |
| 12.22 | 保税区 | 绿地璀璨天城 | 38#、39#、83# | 线下开盘 | 高层 | 两室、三室 | 88-121 | 544 | 325 | 60% | 9432 | 毛坯 | |

开盘监测

| 开盘日期 | 区域 | 板块 | 项目名称 | 推售楼栋 | 开盘方式 | 建筑类型 | 户型 | 推出面积 | 推货量 | 认购数 | 去化率 | 成交均价 (元/㎡) | 装修类型 | |
|-------------|----|------|-----------|---------------|---|------|----------|-----------------|---------|-----|------|---------------|------------|----|
| 12.4-12.5 | 城北 | 大明宫 | 紫薇东进 | 5# | 摇号 | 高层 | 两室-五室 | 84-167 | 214 | 214 | 100% | 9580 | 毛坯 | |
| | | | | 6# | | 小高层 | 两室-四室 | 84-147 | 71 | 71 | 100% | 10549 | | |
| 12.27 | | 大明宫 | 中国铁建·西派国际 | 33# | 摇号 | 高层 | 两室、三室、四室 | 141-219 | 128 | 123 | 96% | 16282 | 精装 | |
| 12.7 | | 太华路 | 中海太华府 | 1# | 线下开盘 | 高层 | 三室 | 97/117 | 198 | 144 | 73% | 14111 | 精装 | |
| | | | | 6#、10# | | 小高层 | 三室、四室 | 125/142/195-235 | 144 | 136 | 94% | 14989 | 精装 | |
| 12.16 | | 龙首村 | 大明宫院子 | 2#、3#、4#、5# | 线下开盘 | 小高层 | 三室、四室 | 140-252 | 180 | 68 | 38% | 19095 | 精装 | |
| 12.12 | | 二府庄 | 帕克公馆 | 6# | 线下开盘 | 公寓 | 一室、两室 | 49-68 | 348 | 100 | 29% | 12097 | 毛坯 | |
| 12.27-12.28 | | 行政中心 | 万科金域悦府 | 6# | 摇号 | 高层 | 两室、三室 | 91-134 | 300 | 300 | 100% | 11880 | 精装 | |
| 12.26 | | 北辰大道 | 绿地峰辉 | 5# | 摇号 | 高层 | 三室 | 97-117 | 261 | 255 | 98% | 12002 | 毛坯 | |
| | | | | 8#、9#、10#、11# | | 洋房 | 四室 | 136-137 | 132 | 114 | 86% | 13576 | 毛坯 | |
| 12.12 | | 经开 | 北辰立交 | 世茂璀璨倾城 | 2#、7# | 线下开盘 | 高层 | 三室 | 96/120 | 408 | 294 | 72% | 11598 | 毛坯 |
| 12.14 | | | 未央湖 | 华远辰悦 | 1#、7#、8# | 线下开盘 | 高层 | 二室、三室 | 76-114 | 395 | 330 | 84% | 9914 | 毛坯 |
| 12.2 | | 秦汉 | 兰池大道 | 启迪佳莲未来科技城 | 12# | 线下开盘 | 高层 | 三室、四室 | 113-128 | 77 | 64 | 83% | 10000 | 毛坯 |
| 12.21 | | | 兰池大道 | 万科理想城 | DK12 (6-8#)、DK20 (10-12#)、DK22 (14-19#) | 线下开盘 | 叠墅 | 底跃、中跃、顶跃 | 148-208 | 180 | 63 | 35% | 总价240-390万 | 精装 |

开盘监测

| 开盘日期 | 区域 | 板块 | 项目名称 | 推售楼栋 | 开盘方式 | 建筑类型 | 户型 | 推出面积 | 推货量 | 认购数 | 去化率 | 成交均价 (元/㎡) | 装修类型 |
|-------------|------|-------------|----------------|-------------|------|----------|---------------|---------------|-----|------|-------|---------------|------|
| 12.8 | 长安 | 大学城 | 鹏润悦秀城 | 5# | 线下开盘 | 高层公寓 | 一室、二室 | 43-70 | 80 | 68 | 85% | 9885 | 毛坯 |
| 12.7 | | 大学城 | 海亮·德文郡 | 3# | 线下开盘 | 高层 | 三室、四室 | 99-118 | 96 | 46 | 48% | 11585 | 精装 |
| | | | | 6#、7# | | 小高层 | | 123-142 | 142 | 57 | 40% | 12254 | |
| 12.1 | | 大学城 | 海亮·德文郡 | 9#、14#、15# | 线下开盘 | 高层 | 二室、三室、四室 | 83/97/127/137 | 388 | 226 | 58% | 10750 | 精装 |
| 12.12 | | 大学城 | 长安·金茂府 | 1#、3#、4#、6# | 线下开盘 | 高层 | 三室 | 146-147 | 274 | 166 | 61% | 19448 | 精装 |
| | | | | | | | 四室 | 164/206 | | | | | |
| 12.13 | | 大学城 | 中海·长安府 | 13# | 线下开盘 | 高层 | 三室 | 95-128 | 259 | 156 | 60% | 14757 | 精装 |
| | | | | | | | 洋房 | 140-278 | 132 | 42 | 32% | 18600 | |
| 12.15 | | 大学城 | 万科城润园 | 21#、22# | 线下开盘 | 高层 | 两室、三室 | 90/130 | 460 | 353 | 77% | 11182 | 精装 |
| 12.2 | | 大学城 | 万科城如园 | 14#、15# | 线下开盘 | 高层 | 两室、三室 | 90-135 | 328 | 167 | 51% | 13745 | 精装 |
| 12.2 | 大学城 | 紫薇睿纳时代 | 7#、9# | 线下开盘 | 高层 | 三室、四室 | 96-174 | 266 | 112 | 42% | 10191 | 毛坯 | |
| | | | | | 小高层 | 三室 | 96-129 | 107 | 75 | 70% | 10898 | | |
| 12.14 | 子午大道 | 雅居乐湖居笔记 | 6#、7# | 摇号 | 高层 | 三室、四室 | 95/110/130 | 296 | 208 | 70% | 11463 | 精装 | |
| 12.9 | 红光路 | 中南·上悦城 | 1#、4# 6# | 线下开盘 | 高层 | 三室 | 99/128 | 248 | 85 | 34% | 11912 | 精装 | |
| | | | | | 洋房 | 四室 | 143 | | | | | | |
| | | | | | | 底跃 | 143 (赠送约100㎡) | | | | | | |
| | | | | | | 顶跃 | 151 (赠送约70㎡) | 44 | 44 | 100% | 14303 | | |
| 12.9 | 红光路 | 当代嘉宝公园悦MOMA | 8#、9# | 线下开盘 | 高层 | 二室、三室 | 80-107 | 396 | 230 | 58% | 10657 | 毛坯 | |
| 12.18-12.19 | 沣东大道 | 绿地新里城 | 5#、7# | 摇号 | 高层 | 两室、三室 | 95-125 | 372 | 372 | 100% | 11982 | 精装 | |
| | | | 8# | | 小高层 | 三室 | 132 | 44 | 40 | 91% | 12914 | | |
| 12.22 | 镐京大道 | 中建·昆明澜庭 | 9#、10#、11#、16# | 线下开盘 | 洋房 | 三室、四室、五室 | 142-193 | 216 | 106 | 49% | 13500 | 毛坯 | |

开盘监测

| 开盘日期 | 区域 | 板块 | 项目名称 | 推售楼栋 | 开盘方式 | 建筑类型 | 户型 | 推出面积 | 推货量 | 认购数 | 去化率 | 成交均价 (元/㎡) | 装修类型 |
|-------------|---------|--------|------------|-------------------|------|-------|----------|-----------------|-----|------|-------|---------------|------|
| 12.9 | 曲江 | 曲江二期 | 华润置地·曲江九里 | 2#、22#、5#、20#、21# | 线下开盘 | 小高层 | 三室、四室 | 119-149 | 474 | 313 | 66% | 12921-13419 | 毛坯 |
| 12.11-12.13 | | 曲江二期 | 中国铁建万科翡翠国际 | 39#、46#、47# | 摇号 | 高层 | 二室、三室、四室 | 90-192 | 526 | 526 | 100% | 13560-14509 | 精装 |
| 12.16-12.17 | | 曲江二期 | 金辉世界城 | 7# | 摇号 | 高层 | 三室、四室 | 105-140 | 264 | 264 | 100% | 14317 | 精装 |
| 12.27 | | 曲江二期 | 金辉世界城 | 3#、4# | 线下开盘 | 高层 | 三室 | 95-123 | 511 | 263 | 51% | 15957 | 精装 |
| 12.29 | | 曲江二期 | 金辉世界城 | 6# | 摇号 | 高层 | 三室、四室 | 107-147 | 244 | 144 | 59% | 17183 | 精装 |
| | | | | 21# | | 洋房 | 四室、顶底跃 | 235-372 | 32 | 26 | 81% | 19332 | 精装 |
| 12.18 | | 曲江二期 | 金地中心风华 | 14-19# | 线下开盘 | 洋房 | 三室、四室、跃层 | 128-203 | 182 | 140 | 77% | 16456 | 毛坯 |
| 12.27-12.28 | | 曲江二期 | 大华·公园世家 | 4#、5# | 摇号 | 小高层 | 三室、四室 | 96-133 | 200 | 198 | 99% | 13327 | 精装 |
| | | | | 10# | | 洋房 | 三室、四室 | 145-192 | 48 | 48 | 100% | 14849 | 毛坯 |
| 12.12 | | 曲江一期 | 华侨城·天鹅堡 | 23# | 线下开盘 | 高层 | 二室、三室、四室 | 73-492 | 161 | 73 | 45% | 18400 | 精装 |
| 12.18 | | 曲江一期 | 华润置地·悦府 | 5#、6# | 摇号 | 高层 | 三室、四室 | 134-200 | 194 | 194 | 100% | 20670 | 精装 |
| 12.14 | | 航天 | 航天大道 | 3# | 线下开盘 | 高层 | 三室、四室 | 99/127/142 | 203 | 83 | 41% | 12965 | 精装 |
| | 10#、11# | | | 洋房 | | 四室 | 143 | 72 | 49 | 68% | 14595 | 精装 | |
| 12.26 | 航天 | 神州大道 | 大华锦绣前城 | 4#、8# | 摇号 | 高层 | 三室、四室 | 95-139 | 156 | 156 | 100% | 9700 | 毛坯 |
| 12.6 | 城南 | 雁环路 | 龙湖·紫宸 | 1# | 线下开盘 | 高层 | 三室、四室 | 100/110/130/141 | 256 | 206 | 80% | 14126 | 精装 |
| 12.27 | | 雁环路 | 龙湖·紫宸 | 3#、14# | 线下开盘 | 高层 | 三室、四室 | 100-143 | 336 | 105 | 29% | 14213 | 精装 |
| | | | | 4# | | 小高层 | 四室 | 163-186 | 30 | | | 15400 | |
| 12.23 | | 电子城 | 碧桂园·高新时代 | 11#、12# | 线下开盘 | 高层 | 三室、四室 | 112-142 | 344 | 110 | 32% | 17000 | 精装 |
| 12.29 | 西部大道 | 融创西安宸院 | 17#、19# | 摇号 | 高层 | 三室、四室 | 100-143 | 524 | 524 | 100% | 12423 | 精装 | |
| | | | 18# | | 洋房 | 四室 | 150-171 | 48 | 48 | 100% | 15700 | | |

开盘监测

| 开盘日期 | 区域 | 板块 | 项目名称 | 推售楼栋 | 开盘方式 | 建筑类型 | 户型 | 推出面积 | 推货量 | 认购数 | 去化率 | 成交均价 (元/㎡) | 装修类型 |
|-------------|----|--------|----------|-------------------|------|-----------|-----------------------|---------------------------|----------|----------|------------|----------------|------|
| 12.15 | 高新 | 丈八北路 | 保利天悦 | 19# | 摇号 | 高层 | 四室 | 164-174 | 64 | 57 | 89% | 17646 | 精装 |
| 12.17 | | 丈八北路 | 保利天悦 | 5#、7#、8# | 线下开盘 | 高层 | 三室、四室 | 127-183 | 234 | 138 | 59% | 17646 | 精装 |
| 12.23 | | 丈八北路 | 万科翡翠国宾 | B地块1#、2# | 线下开盘 | 高层 | 三室、四室 | 128-198 | 198 | 90 | 45% | 20907 | 精装 |
| 12.24 | | 丈八北路 | 万科翡翠国宾 | D地块1#、2# | 线下开盘 | 高层 | 三室、四室 | 137-167 | 272 | 60 | 22% | 19174 | 精装 |
| 12.16 | | 鱼化寨工业园 | 紫薇西棠 | 7#、8#、9# | 线下开盘 | 洋房 | 三室 四室 跃层 | 132-137 159 177-217 | 160 | 85 | 53% | 14693 | 毛坯 |
| 12.27 | 城西 | 红光路 | 锦园·春晓华苑 | 7# | 线下开盘 | 高层 | 两室、三室 | 85-105 | 204 | 106 | 52% | 10311 | 毛坯 |
| | | | | 6#、9# | | 洋房 | 两室、三室、 四室 | 87-150 | 110 | 10 | 9% | 11809 | |
| 12.3 | | 枣园 | 鼎诚馥桂园 | 3# | 线下开盘 | 洋房 | 三室、四室 | 154-179 | 48 | 31 | 65% | 10810 | 毛坯 |
| 12.6 | 沣西 | 同文路 | 紫薇·万科大都会 | 1#、6#、7# | 线下开盘 | 高层 | 三室 | 92/110 | 368 | 355 | 96% | 9500 | 精装 |
| 12.17-12.18 | | 同文路 | 紫薇·万科大都会 | 2# | 线下开盘 | 高层 | 三室 | 92-110 | 92 | 86 | 93% | 9800 | 精装 |
| | | | | 3#、5#、8# | | 小高层 | 三室 | 130 | 135 | 122 | 90% | 10500 | |
| 12.9 | 城东 | 纺织城 | 清凉灞柳 | 3#、4# | 线下开盘 | 高层 | 三室 | 102/123/127 | 266 | 165 | 62% | 9000 | 毛坯 |
| | | | | 7#、8# | | 小高层 | 三室、四室 | 138/142 | 180 | 25 | 14% | 10500 | |
| 12.16 | | 幸福南路 | 华清学府城 | 54# 60# | 线下开盘 | 洋房 小高层 | 四室、五室 三室、四室、 五室 | 159-219 145-246 | 40 66 | 28 42 | 70% 64% | 13913 12003 | 毛坯 |
| 12.8 | 临潼 | 旅游度假区 | 融创桃花源 | 3#、9#、11#、 20# | —— | 洋房 | 三室、四室 | 128/142/168 | 146 | 121 | 83% | 13500 | 精装 |
| 12.15-12.16 | | 秦汉大道 | 蓝光长岛国际社区 | 17#、18# | 线下开盘 | 小高层 | 三室、四室 | 117-130 | 192 | 135 | 70% | 7980 | 毛坯 |

房企动态

- 1-12月房企累计总销额981.86亿元，万科、融创、绿地夺得榜单前三甲；
- 绿城跨界、招商世茂联袂，转型、联合成企业降低经营风险主要途径；
- 龙湖景粼天序——揽城市之心，为城市筑未来。

房企成交金额排行 1-12月房企累计总销额981.86亿元，万科、融创、绿地夺得榜单前三甲

1-12月西安房企前十累计总销额981.86亿元，较1-11月上漲22%，与上月持平，房企总销售面积753.8万㎡，较1-11月上漲16%，万科、融创、绿地夺得榜单前三甲。

| 排名 | 房企名称 | 成交金额 (元) | 成交面积 (㎡) | 成交套数 (套) | 成交均价 (元/㎡) |
|----|-------|----------------|-------------|-------------|---------------|
| 1 | 万科地产 | 19,895,423,905 | 1574399.06 | 18819 | 12637 |
| 2 | 融创中国 | 17,161,767,529 | 1118799.57 | 17460 | 15339 |
| 3 | 绿地集团 | 11,096,683,061 | 964813.35 | 9843 | 11501 |
| 4 | 碧桂园集团 | 10,917,803,299 | 832652.41 | 7270 | 13112 |
| 5 | 保利地产 | 8,107,794,447 | 657170.06 | 8032 | 12337 |
| 6 | 中海地产 | 7,404,379,733 | 533925.54 | 6047 | 13868 |
| 7 | 金辉集团 | 7,225,839,761 | 524864.40 | 7025 | 13767 |
| 8 | 中南置地 | 6,026,820,672 | 490927.80 | 5116 | 12276 |
| 9 | 海亮地产 | 4,755,611,049 | 432588.97 | 4848 | 10993 |
| 10 | 龙湖地产 | 5,593,588,004 | 407836.73 | 4914 | 13715 |

房企动态 绿城跨界、招商世茂联袂，转型、联合成企业降低经营风险主要途径

碧桂园集团

12月4日，上交所已受理碧桂园拟公开发行100亿元公司债券的申请

新城控股

12月25日，新城控股拟发行2018年度第一期中期票据，注册金额为人民币25亿元。本期基础发行规模8亿元，发行金额上限15亿元

万科集团

12月30日，招商局置地有限公司拟投资6.94亿元与世茂房地产共同开发南京2018G52地块

绿城中国

12月17日，绿城中国宣布全资附属绿城房产27.18亿元收购百年人寿保险9亿股份，成为百年人寿第一大股东

中国金茂

12月27日，中国金茂控股集团有限公司以19.08亿元收购平安不动产昆明项目B的66%权益，并将与昆明华侨城共同开发项目

富力地产

12月3日，广州富力地产股份有限公司公告称，2018年公司债券（第一期）发行规模40亿元

房企动态

重点项目研究—龙湖·景粼天序



项目基础指标信息

| | | | |
|------|---|-----|-----------|
| 项目地址 | 未央路与凤城七路东北角 | | |
| 开发商 | 龙湖集团 | | |
| 占地面积 | 43307m ² | 容积率 | 4.29 |
| 建筑面积 | 248789m ² | 绿化率 | 33% |
| 物业类型 | 高层、小高层 | | |
| 户型面积 | 143-215m ² | 价格 | 17458元/平米 |
| 项目简介 | 龙湖·景粼天序是龙湖集团于西安打造的TOP系项目，它同时拥有了城市最核心的土地资源，和龙湖体系的产品配置。它的出现将为这个城市带来新的人居理念，也是整个城北板块值得收藏的城市峰著。项目分两期开发，一期总共8栋楼，包含2栋小高层，其余均为高层产品，产品以大平层为主，毛坯交付。 | | |

重点项目研究—龙湖·景粼天序



- 项目分两期开发，一期总共8栋楼，小高5#6#和高层1#2#3#7#8#9#。
- 项目四种户型：143平（双面宽超大尺度阳台，采光面7米）、166平（3+1灵动空间，可变为超大尺度的横厅设计）、188平（南向约12-15㎡全采光超大阳台）、215平（独立入户空间）。
- 首批次推出的2号楼，2个单元，1梯2户，总高32层，房源面积166、188平，其中166㎡4室2厅2卫户型28套，约188㎡4室2厅3卫96套，均价17459元/平米，将于2019年1月11日选房。
- 1#楼现已登记完毕，共186套，户型面积约143㎡3室2厅2卫，均价17459元/㎡。

重点项目研究—龙湖·景粼天序

建筑·细节

建筑外立面，采用的是现代化幕墙设计，同时还采用双层中空LOW-E玻璃，首次采用了第四代车库精装光厅设计，以及在部分产品中加入国际品牌YKK的系统门窗。社区中大量运用了黄金麻、夜里雪等石材造景，整个景观里面中70%都是石材。



建筑·架空层

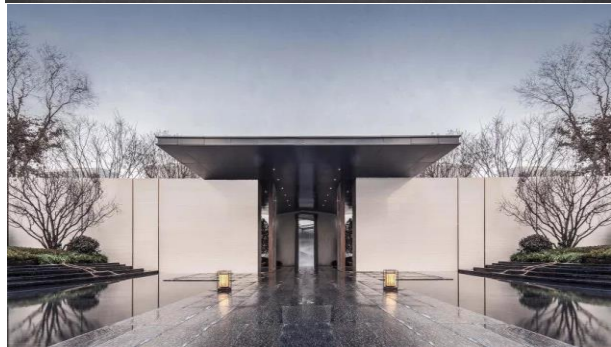
景粼天序，打破千篇一律的居住形态，大手笔预留出西安楼市罕有的超大架空层面积，以龙湖25年灵感经验为基础，结合市府封面繁华场景，深入研究西安人的生活模式，打造出有温度的社区“全感官生活场”。



重点项目研究—龙湖·景粼天序

营销中心

龙湖用自然艺术美学和空间创新，来加强了建筑的雕塑性和整体性，用简洁的手法来丰富立面的比例层次，和市府的规划定位、周边生态环境相协调。



重点项目研究—龙湖·景粼天序

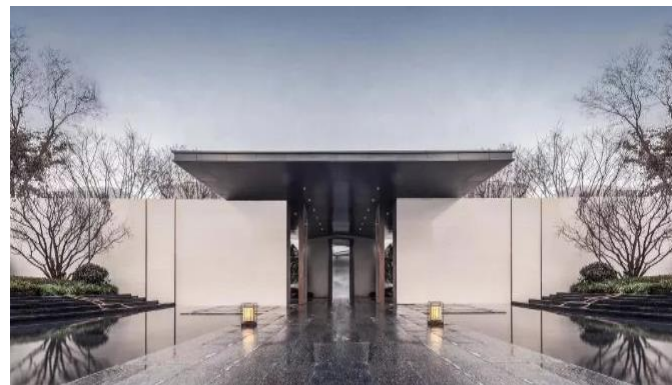


3室2厅2卫 165m²



4室2厅3卫 215m²

重点项目研究—龙湖·景粼天序



西安龙湖，创新人居新高度

2007年，龙湖进入西安。深耕城市布局发展，历经曲江盛景、紫都城、枫香庭、花千树、龙湖源著、香醍天宸、香醍璟宸等项目，市场影响和口碑已有目共睹。



TOP级区域，经开区市府中心地标性地段

距离西安市政府直线距离1.2公里，距离西安城市运动公园直线距离800米，距离地铁2号线与地铁4号线换乘站“行政中心站”仅450米。



四大核心商业——繁华商业资源

目前周边1.5公里范围内已经开业的大型商业中心有5个，分别是City on（熙地港）、民生百货、汉神百货、王府井百货以及西安大融城。



多变户型，可以实现8种不同居住体验

两房、三房、四房、五房都能实现；大横厅、行政级主卧套，无论任何一种格局的变化，呈现出来，都有与之匹配的需求客户，每一个空间都是方方正正，动线合理。



致力细节打造，刷新市府商圈居住标准

龙湖·景粼(天序采用现代化幕墙设计，让建筑物随阳光、月光、灯光的变化给人以动态美感，同时，为业主打造一个约800平米的超大架空层，首次采用了第四代车库精装光厅设计，以及在部分产品中加入国际品牌YKK的系统门窗，等等。

【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。