

市场周报

2019年第5-6周【2019.1.28-2019.2.10】





01

政策解读

1月28日房管局发布《关于进一步规范商品房销售行为有关问题的通知》（市房发〔2017〕60号），为做好2019年度新建商品住宅上市供应计划申报工作，要求房地产开发公司尽快登录房管局房产网络综合平台（企业端），于2019年2月28日前完成填报工作。

- 对填报信息负责，实际上市情况有变的，应及时申请变更。申报住宅上市计划的项目，应已签订土地出让合同（土地使用权变更合同）；
- 房管局将对各企业的上市计划申报情况进行审核确认，并于3月向社会公布。未填报计划的，房管局将按照相关规定不予受理商品房预售许可申请。2019年底前，房管局将对全年商品住宅上市计划完成情况进行监督检查，实际上市情况与计划差异较大的项目及企业，房管局将予以公开曝光、记分惩戒；
- 未开通房管局综合管理信息平台（企业端）、且有2019年上市计划的企业尽快开通并填报。

政策解读：

2019年度新建商品住宅上市计划的公布，将进一步规范开发企业销售行为，营造良性购房市场环境，同时有助于缓解西安当前一房难求的市场窘境，契合国家控房价、稳预期的两大战略目标。



02
行业资讯

资讯内容1:

为进一步提升不动产登记服务水平，为办事群众提供宽敞舒适服务环境，西安市不动产登记服务中心将于2019年1月28日正式启用朱雀云天不动产交易登记城南大厅。

据悉，原香米园大厅、凤城六路大厅、含光路大厅不动产登记业务及西大街大厅预告登记业务搬迁至城南大厅。2019年1月28日起，城南大厅正式对外受理各项登记业务。

已受理尚未领证的，请至城南大厅领取。同时，香米园大厅档案查询业务、保亿隆基城北大厅原有登记业务、西大街大厅其余登记业务不变。

城南大厅地址：西安市雁塔区朱雀大街21号朱雀云天大厦5楼。咨询电话：(029) 85376010。

资讯内容2:

1月31日下午，西安市住房和城乡建设局(轨道交通建设办公室)挂牌正式宣告成立。

根据《西安市机构改革实施方案》，市城乡建设委员会、市住房保障和房屋管理局、市轨道交通建设办公室组建为市住房和城乡建设局。作为市政府工作部门，加挂市轨道交通建设办公室牌子。不再保留市城乡建设委员会、市住房保障和房屋管理局。不再保留单设的市轨道交通建设办公室。

据了解，新的机构改革“三定”方案未正式确定之前，西安市建委、房管、市政、城改、地铁仍按现有职责职能做好各项工作落实。

资讯内容3:

日前，西安至宝鸡高速公路改扩建项目阿房宫互通立交昆明路连接线工程，圆满完成各项建设任务顺利通车。昆明路连接线工程路线全长约3公里，分左、右线于阿房宫立交南、北边环绕立交设置，桥梁3座，总投资9千万元，于2018年3月16日开始施工。

该工程的建成通车，打通了沣东新城连接西安市区的大通道，对促进西咸新区与西安市主城区的互联互通，改善通行条件，方便市民出行，促进西咸新区经济发展具有重要作用。



资讯内容4:

近日，亿翰智库发布了《2019年1月中国典型房企单项目销售业绩TOP100》，西安有9个楼盘上榜，上榜楼盘数量仅次于上海12个、南京10个。

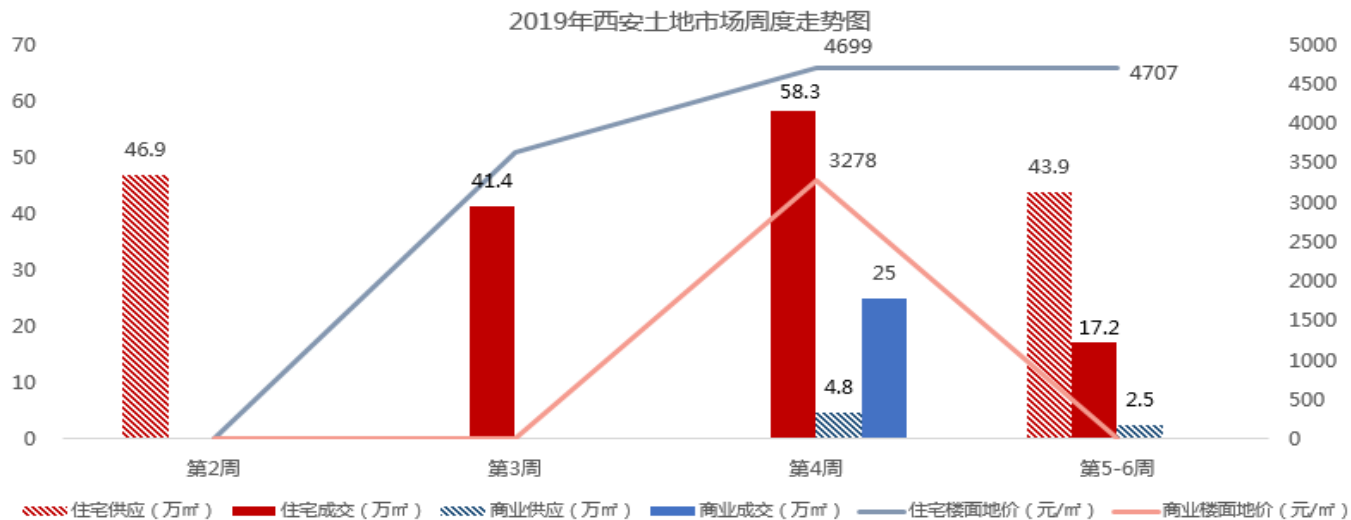
从1月份全国典型房企单盘销售业绩来看，第1名是位于南京的海珀滨江，单盘销售额29.18亿元。台州的台州一号、南京的翡翠天际分别以22.47亿元、21.85亿元位居2、3名，紧随前3名之后的第4名就是来自西安的融创西安宸院，在1月份销售额达到了19.67亿元。

跻身top100、分布在西安地区的9个楼盘，分别为融创西安宸院、中国铁建万科翡翠国际、金辉世界城、保利天悦、康桥悦蓉园、华润置地·曲江九里、碧桂园高新时代、中南青樾、海伦湾等。





03
土地市场

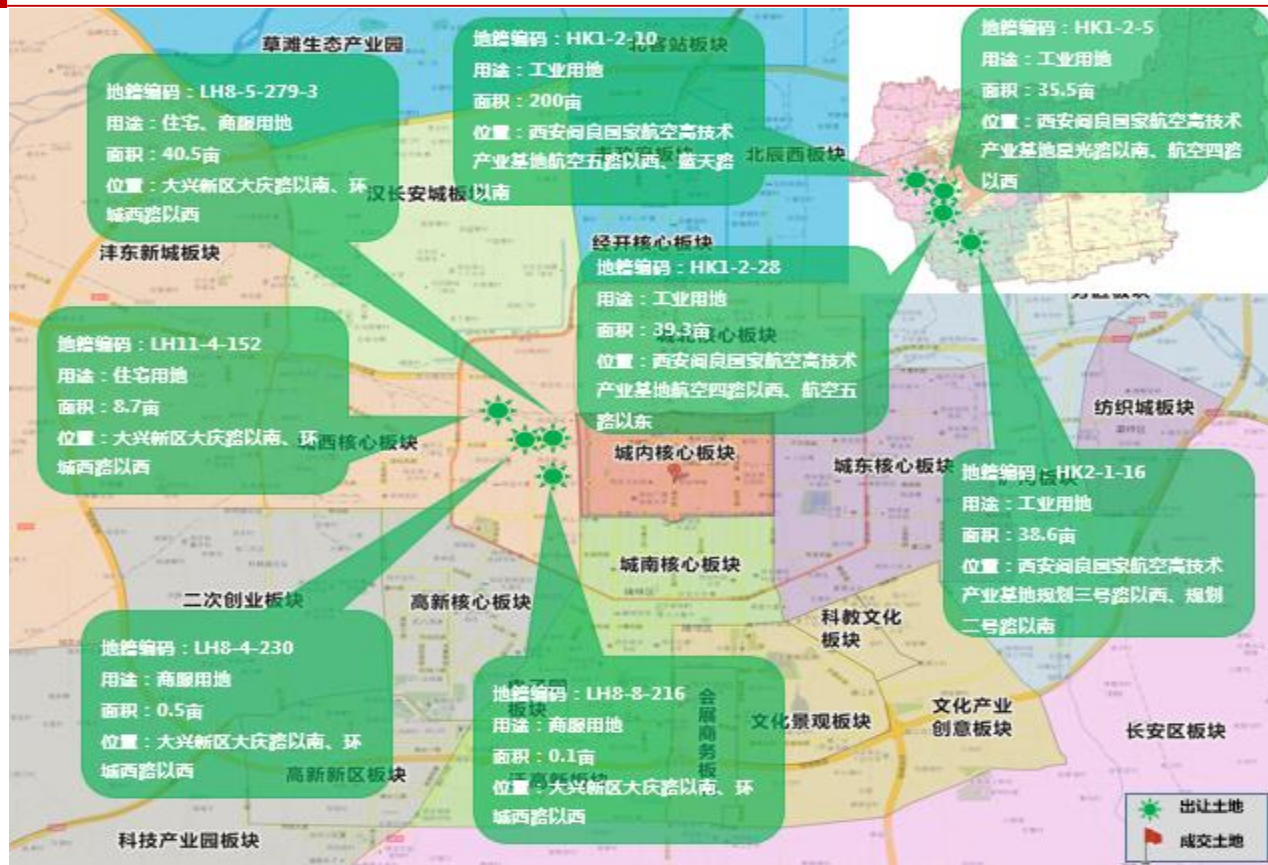


- 供应方面：本周供应土地24宗，面积1390亩，其中供应住宅用地8宗，面积659亩，重点位于西咸和城东等区域，商服用地3宗，面积仅37亩，工业和其他用地13宗，面积694亩，重点位于西咸、高新和阎良。
- 成交方面：本周共成交土地6宗，面积267.5亩，重点分布于城北、经开和临潼，其中曲江大明宫1宗商住用地和教育科研用地成交，土地总面积113.6亩，成交总价款 10.7亿元，亩单价942万元/亩，楼面价6429元/平方米，溢价率42.67%，由西安正荣置业发展有限公司摘得；经开区成交1宗商住用地，面积83.2亩，成交总价款8.38万元，由陕煤集团溢价51.53%摘得，临潼区成交2宗商住用地，土地总面积60.7亩，成交总价款1.76亿元，分别由西安金洲港实业有限公司及陕西奥悦房地产开发有限公司摘得。

供销分布图

秦汉、空港集中供地，容积率集中在1.2-1.7区间，未来将以低密类产品为主





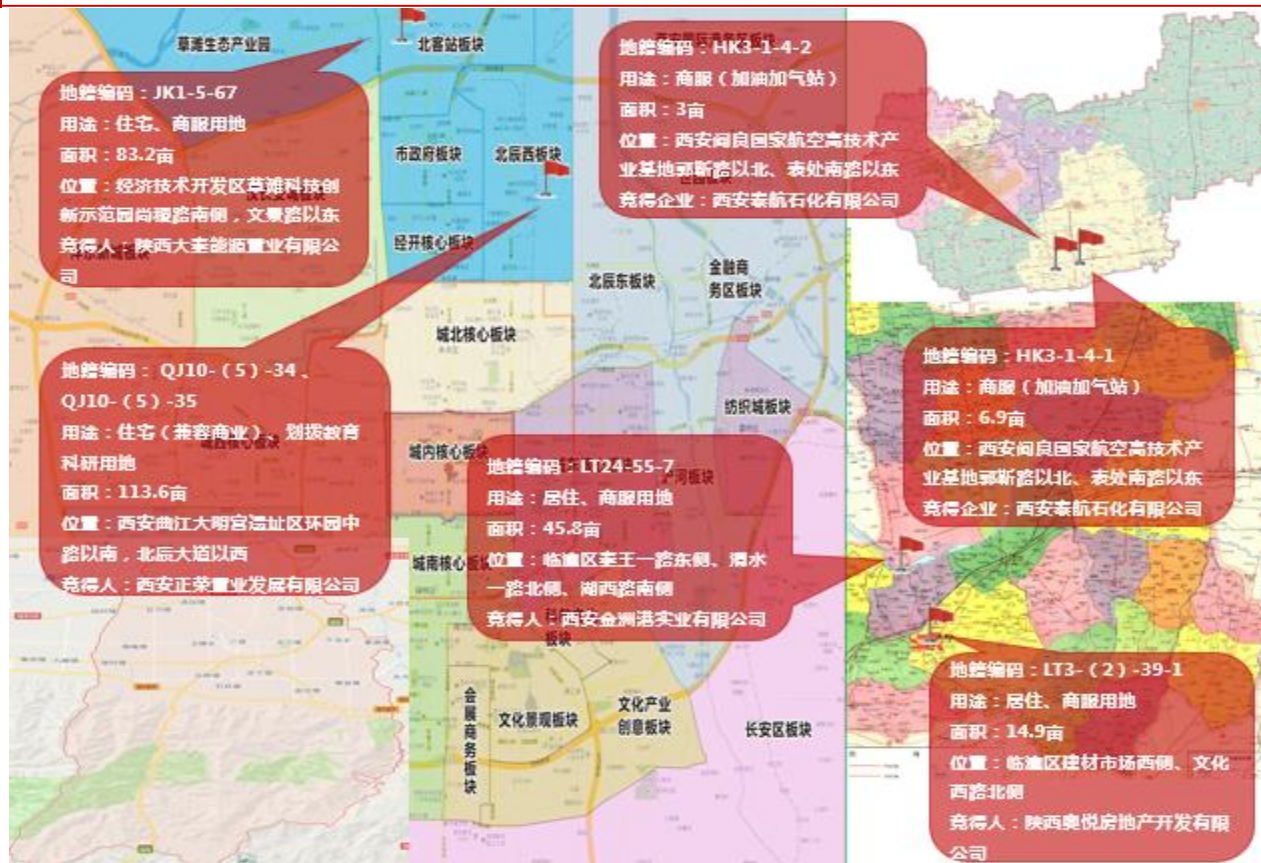
供销分布图

城东核心板块再推商住用地；高新区以工业用地为供应主力



供销分布图

大明宫、北客站等板块高溢价地块频出，地价再创新高，房企展开激烈争夺





04
新房市场

价格公示

2019年第4批 (总第80批) 9个项目2029套商品住房价格公示, 毛坯价格区间10049-20014元/m², 精装价格区间11680-13808元/m²

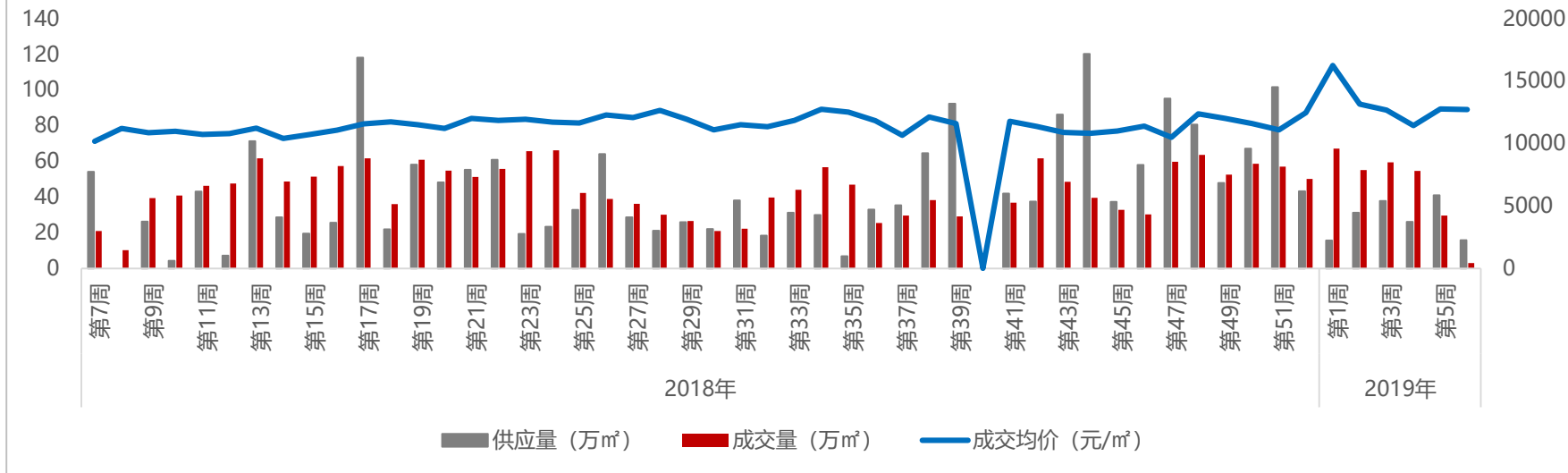
| 序号 | 城区 | 板块 | 项目 | 项目位置 | 楼栋号 | 物业类型 | 层高 | 总面积 | 总套数 | 面积段 | 均价 (元/m ²) |
|------|-----|-------|----------|---------------------|-----|------|----|----------|-----|---------|------------------------|
| 毛坯项目 | | | | | | | | | | | |
| 1 | 港务区 | 奥体中心 | 枫林九溪 | 灞桥区新筑街办迎宾大道以西 | 27# | 高层 | 32 | 30106.28 | 256 | 98-170 | 10049 |
| 2 | 浐灞 | 矿山路 | 阳光100阿尔勒 | 浐灞生态区广宁路以南、酒十路以东 | 49# | 高层 | 34 | 16356.15 | 166 | 71-116 | 10343 |
| 2 | 浐灞 | 矿山路 | 阳光100阿尔勒 | 浐灞生态区广宁路以南、酒十路以东 | 50# | 高层 | 34 | 18778.55 | 181 | 71-133 | 10736 |
| 3 | 城西 | 枣园 | 鼎诚·馥桂园 | 西安市莲湖区枣园南路 | 4# | 小高层 | 11 | 8338.44 | 88 | 75-114 | 10339 |
| 4 | 高新 | 高新核心区 | 中华世纪城 | 科技路以北, 团结南路以东 | 10# | 高层 | 30 | 23444.44 | 486 | 33-83 | 18016 |
| 5 | 浐灞 | 灞河东 | 紫薇花园洲 | 西安市世博大道4801号 | 24# | 别墅 | 4 | 1779.76 | 8 | 207-242 | 20014 |
| 5 | 浐灞 | 灞河东 | 紫薇花园洲 | 西安市世博大道4801号 | 26# | 别墅 | 4 | 1779.76 | 8 | 207-242 | 20014 |
| 6 | 浐灞 | 灞河东 | 紫薇花园洲 | 西安市世博大道4801号 | 5# | 小高层 | 18 | 9770.29 | 69 | 123-215 | 11834 |
| 精装项目 | | | | | | | | | | | |
| 7 | 浐灞 | 矿山路 | 阳光100阿尔勒 | 浐灞生态区广宁路以南、酒十路以东 | 48# | 高层 | 34 | 25812.71 | 259 | 71-116 | 12561 |
| 8 | 浐灞 | 灞河东 | 万科·澜岸一期 | 浐灞生态区世博大道以南, 锦堤五路以东 | 5# | 高层 | 30 | 11111.42 | 89 | 110-139 | 13808 |
| 8 | 浐灞 | 灞河东 | 万科·澜岸一期 | 浐灞生态区世博大道以南, 锦堤五路以东 | 7# | 高层 | 27 | 10001.53 | 80 | 110-139 | 13205 |
| 8 | 浐灞 | 灞河东 | 万科·澜岸一期 | 浐灞生态区世博大道以南, 锦堤五路以东 | 8# | 高层 | 24 | 8892.19 | 71 | 110-139 | 13498 |
| 9 | 经开 | 徐家湾 | 世茂璀璨倾城 | 未央汉渠北路以南, 御井路以西 | 3# | 高层 | 34 | 30780.18 | 268 | 101-137 | 11680 |

新房批售

6项目获证，新批预售房源1559套，以住宅为主，新项目万科澜岸首次面市

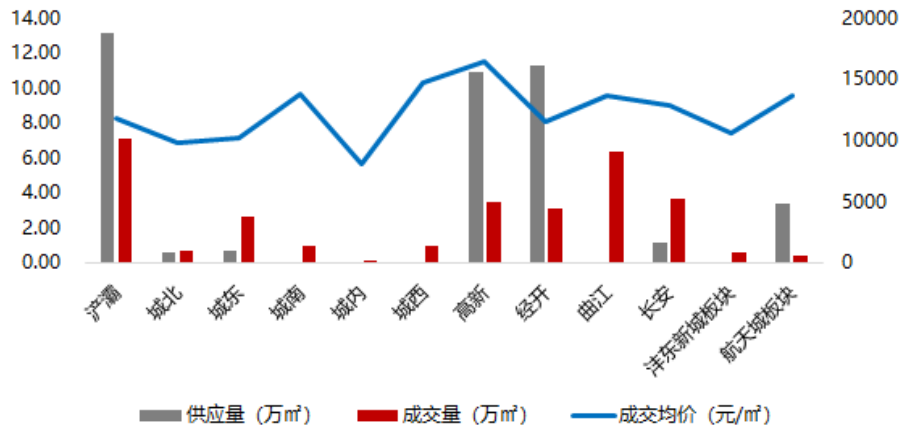
| 区域 | 项目名称 | 可售楼栋 | 预售套数 | 预售面积 | 预售信息 |
|----|----------|-------|------|----------|--|
| 产灞 | 中铁琉森水岸 | 36-38 | 56 | 9903.36 | 36-38#楼为洋房，面积区间173-180m ² |
| | 高科麓湾国际社区 | 21,22 | 263 | 28088.21 | 21#、22#楼均为高层，两梯四户，户型面积区间84-137m ² |
| | 万科澜岸 | 5,7,8 | 243 | 30093.46 | 5#、7#、8#楼均为高层，两梯三户，面积110-139m ² |
| 高新 | 南飞鸿十年城 | 6 | 120 | 12595.9 | 6#楼总高30层，一个单元，两梯四户，面积区间90-119m ² |
| 经开 | 世茂璀璨倾城 | 3 | 276 | 32436.9 | 3#楼总高34层，两个单元，面积区间101-136m ² |
| | 恒大国际城 | 40 | 601 | 45343.19 | 车库 |

2018-2019年商品房供销价周度走势图

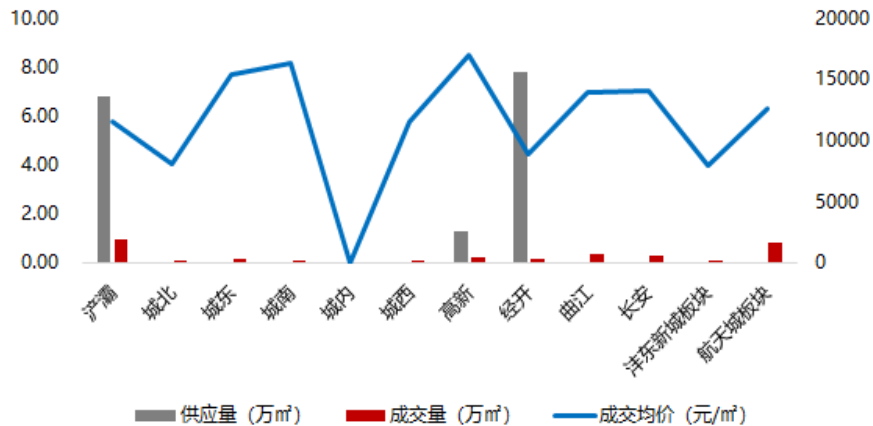


- 2019年第5周，全市商品房市场供应40.98万m²，环比上涨57.23%，成交29.67万m²，环比下跌45.68%，成交价格12773元/m²，环比上涨11.54%；
- 2019年第6周，全市商品房市场供应15.85万m²，环比下跌61.33%，成交2.96万m²，环比下跌90.01%，成交价格12740元/m²，环比基本持平。

2019年第5周商品房分区域图



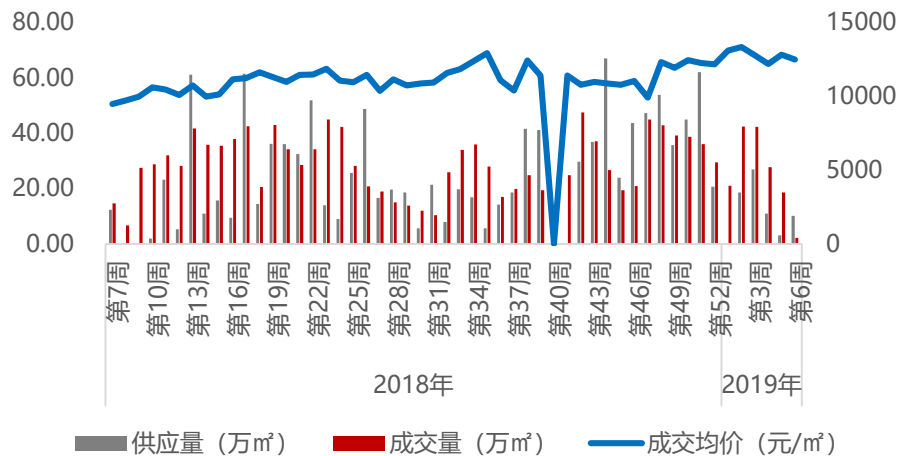
2019年第6周商品房分区域图



- 供应方面：第5周灞桥供应13.15万㎡，供应量最大；第6周经开供应7.78万㎡，供应量最大；
- 成交方面：第5周灞桥成交7.11万㎡，成交量最大；第6周灞桥成交0.94万㎡，成交量最大；
- 价格方面：高新价格最高，第5周为16435元/㎡、第6周为16965元/㎡。

第5周普通住宅销售金额排行

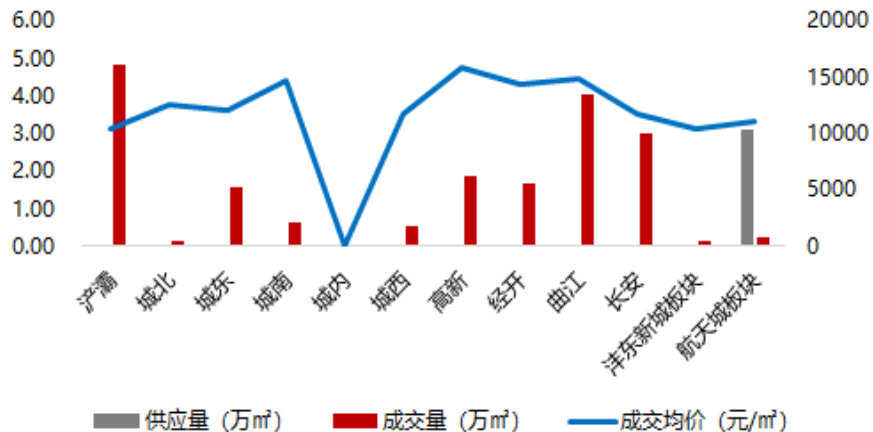
2018-2019年普通住宅供销价周度走势图



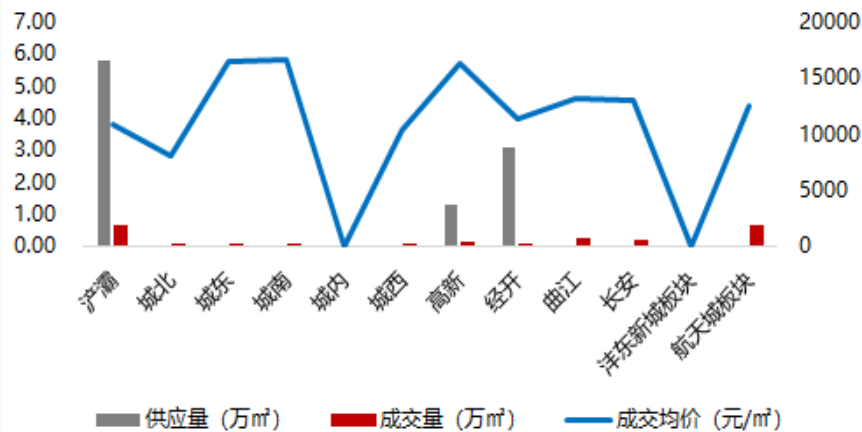
| 排名 | 项目名称 | 成交金额 | 成交面积 | 成交均价 |
|----|----------|-------------|----------|-------|
| | | (元) | (㎡) | (元/㎡) |
| 1 | 金辉世界城 | 360,168,270 | 22061.67 | 16326 |
| 2 | 海伦湾 | 217,035,502 | 21760.98 | 9974 |
| 3 | 宫园学府 | 120,468,358 | 10523.36 | 11448 |
| 4 | 万科城·润园 | 117,704,105 | 10687.56 | 11013 |
| 5 | 龙湖·景粼天序 | 114,797,517 | 6549.66 | 17527 |
| 6 | 御锦城 | 102,780,997 | 8893.66 | 11557 |
| 7 | 万科城如园 | 96,677,100 | 7130.53 | 13558 |
| 8 | 万科翡翠国宾 | 87,315,706 | 4576.34 | 19080 |
| 9 | 海伦国际 | 84,605,517 | 7715.84 | 10965 |
| 10 | 碧桂园·高新时代 | 65,984,746 | 3941.10 | 16743 |

- 2019年第5周，住宅供应量3.11万㎡，环比下跌71.70%，成交量18.6万㎡，环比下跌32.86%，成交价格12828元/㎡，环比上涨5.27%；
- 2019年第6周，住宅供应量10.14万㎡，环比上涨226.61%，成交量2.17万㎡，环比下跌88.32%，成交价格12496元/㎡，环比下跌2.59%。

2019年第5周普通住宅分区域供销价图

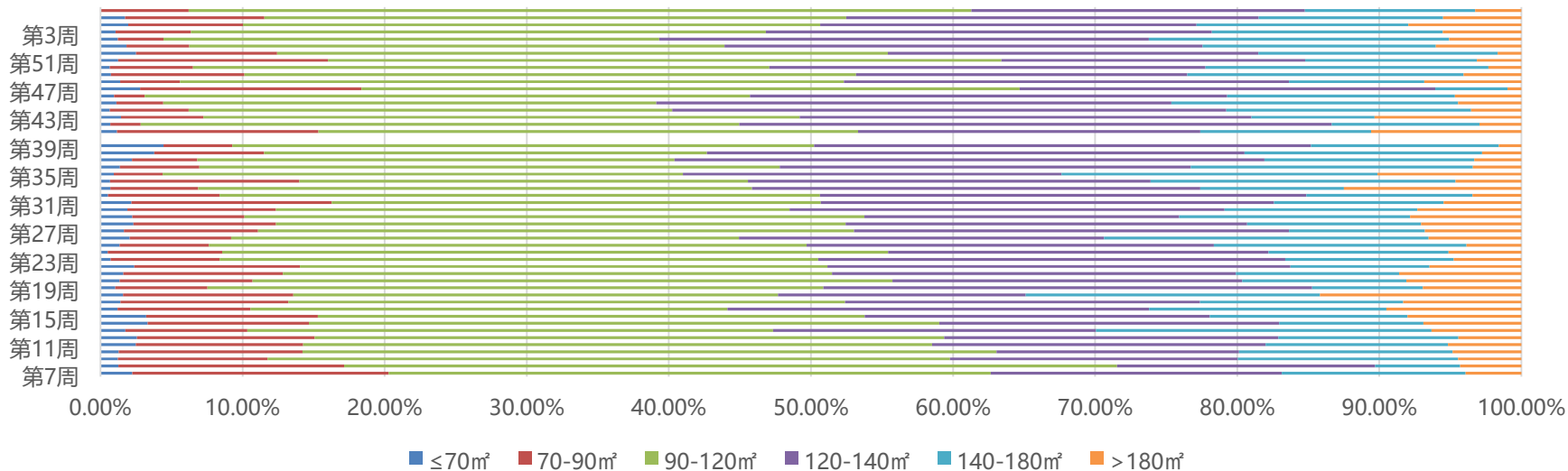


2019年第6周普通住宅分区域供销价图



- 供应方面：第5周航天城供应3.11万㎡，供应量最大；第6周浐灞供应5.81万㎡，供应量最大；
- 成交方面：第5周浐灞成交4.82万㎡，成交量最大；第6周航天城成交0.67万㎡，成交量最大；
- 价格方面：第5周高新价格最高，为15795元/㎡；第6周城南价格最高，为16604元/㎡。

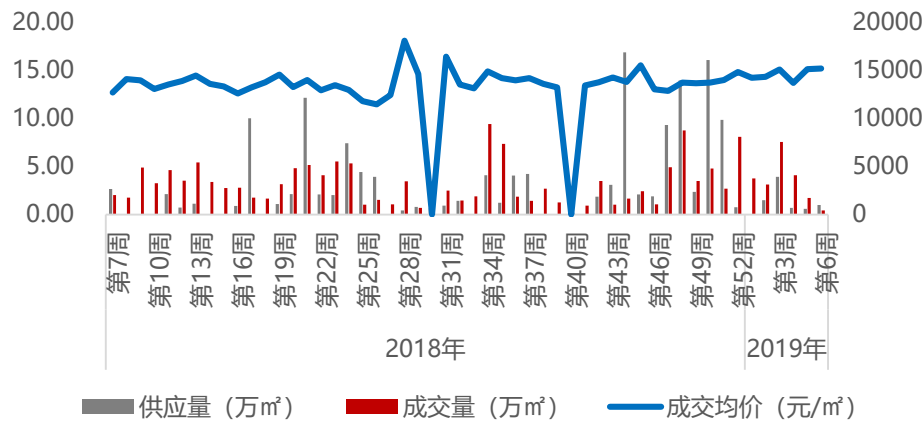
普通住宅分面积段成交情况



➤ 分面积段成交来看：2019年第5周、第6周普通住宅各面积段成交量排名前三的均为90m²-120m²、120m²-140m²和140m²-180m²，第5周依次成交7.62万m²、5.4万m²和2.41万m²；第6周依次成交1.2万m²、0.51万m²和0.26万m²。

第5周洋房销售金额排行

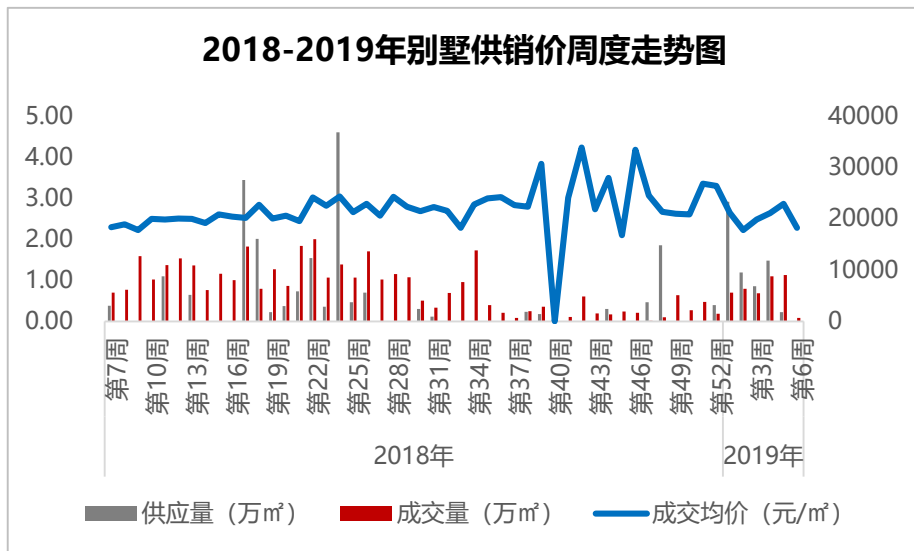
2018-2019年洋房供销价周度走势图



| 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 | 金辉世界城 | 33,220,580 | 1596.94 | 20803 |
| 2 | 绿城·桂语江南 | 32,751,565 | 2070.82 | 15816 |
| 3 | 金地中心风华 | 18,380,000 | 1154.11 | 15926 |
| 4 | 恒大御龙湾 | 17,358,651 | 1244.10 | 13953 |
| 5 | 华润置地·未来城市 | 14,976,833 | 1171.73 | 12782 |
| 6 | 南湖七号 | 14,821,405 | 917.25 | 16159 |
| 7 | 龙湖·香醍国际社区 | 12,563,106 | 924.84 | 13584 |
| 8 | 中海长安府 | 12,169,432 | 717.73 | 16955 |
| 9 | 中海·曲江大城 | 9,511,398 | 499.91 | 19026 |
| 10 | 康桥·悦蓉园 | 7,867,095 | 592.17 | 13285 |

- 2019年第5周，洋房供应量0.58万m²，环比下跌16.02%，成交量1.72万m²，环比下跌57.82%，成交价格15088元/m²，环比上涨10.28%；
- 2019年第6周，洋房供应量0.99万m²，环比上涨70.64%，成交量0.43万m²，环比下跌75.26%，成交价格15175元/m²，环比上涨0.57%。

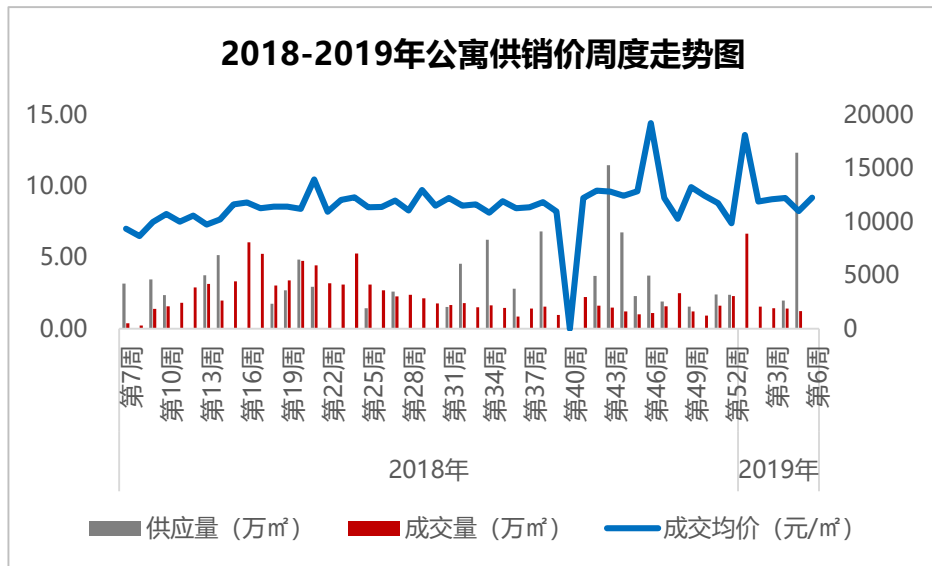
第5周别墅销售金额排行



| 排名 | 项目名称 | 成交金额 | 成交面积 | 成交均价 |
|----|---------|------------|---------|-------|
| | | (元) | (㎡) | (元/㎡) |
| 1 | 绿地国际生态城 | 62,574,151 | 3002.31 | 20842 |
| 2 | 金地·湖城大境 | 55,357,099 | 1527.49 | 36241 |
| 3 | 海伦湾 | 40,592,937 | 2465.42 | 16465 |
| 4 | 华海湖滨会馆 | 35,430,000 | 1169.57 | 30293 |
| 5 | 龙湖双珑原著 | 18,153,538 | 808.69 | 22448 |
| 6 | 融创·揽月府 | 17,498,750 | 788.26 | 22199 |
| 7 | 中海·曲江大城 | 10,943,740 | 592.76 | 18462 |
| 8 | 荣德·河与墅 | 8,833,681 | 431.47 | 20473 |
| 9 | 高新·枫林九溪 | 8,269,417 | 475.24 | 17401 |
| 10 | — | — | — | — |

- 2019年第5周，别墅供应量0.23万㎡，环比下跌84.75%，成交量1.13万㎡，环比上涨2.7%，成交价格22880元/㎡，环比上涨8.6%；
- 2019年第6周，别墅无供应，成交量0.08万㎡，环比下跌92.89%，成交价格18216元/㎡，环比下跌20.38%。

第5周公寓销售金额排行



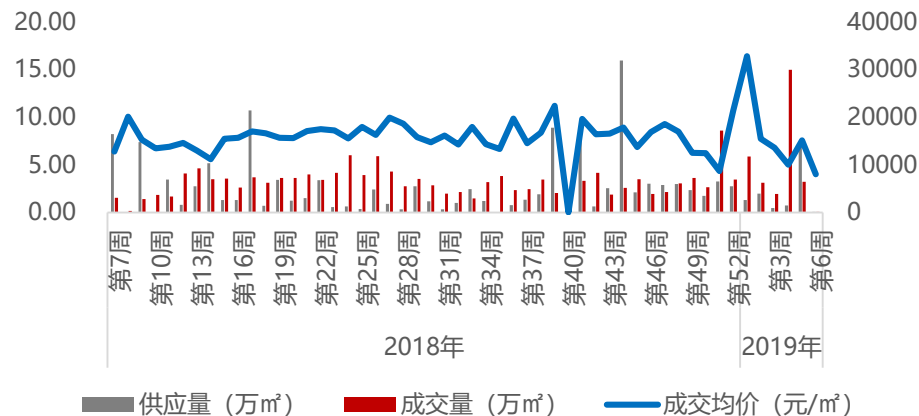
| 排名 | 项目名称 | 成交金额 | 成交面积 | 成交均价 |
|----|--------------|------------|-------------------|---------------------|
| | | (元) | (m ²) | (元/m ²) |
| 1 | 兰基中心 | 31,545,000 | 3154.50 | 10000 |
| 2 | 建邦华庭 | 26,712,694 | 1758.80 | 15188 |
| 3 | 中国国际丝路中心 | 19,650,628 | 1817.63 | 10811 |
| 4 | Spring+钛茂 | 14,561,041 | 1248.00 | 11668 |
| 5 | 高山流水·和城 | 14,149,308 | 1874.74 | 7547 |
| 6 | 旭辉荣华·公园大道 | 11,317,199 | 988.11 | 11453 |
| 7 | KingMall未来中心 | 6,433,822 | 402.98 | 15966 |
| 8 | 水滴Uhome | 4,250,536 | 270.32 | 15724 |
| 9 | 西安华南城 | 3,886,627 | 493.47 | 7876 |
| 10 | 万象春天 | 3,018,506 | 255.28 | 11824 |

- 2019年第5周，公寓供应量12.38万m²，环比上涨524.41%，成交量1.24万m²，环比下跌13.18%，成交价格11022元/m²，环比下跌10.02%；
- 2019年第6周，公寓无供应，成交量0.01万m²，环比下跌99.01%，成交价格12299元/m²，环比上涨11.59%。

第5周商业销售金额排行

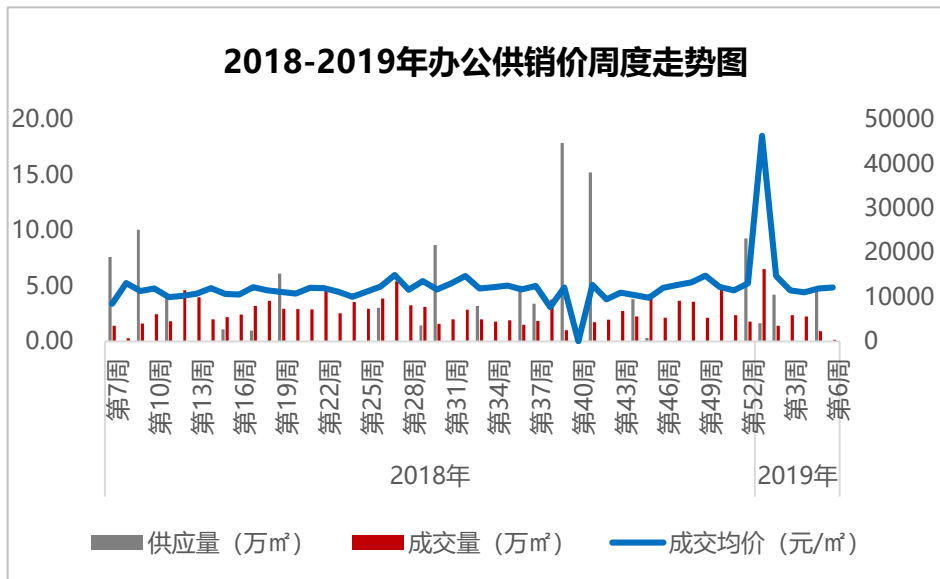
| 排名 | 项目名称 | 成交金额 | 成交面积 | 成交均价 |
|----|---------|-------------|---------|-------|
| | | (元) | (㎡) | (元/㎡) |
| 1 | 万达西安One | 102,479,877 | 1846.81 | 55490 |
| 2 | 万科城如园 | 68,071,187 | 3121.81 | 21805 |
| 3 | 揽盛·金广厦 | 40,015,020 | 6669.17 | 6000 |
| 4 | 汉韵·首座 | 31,284,600 | 1360.20 | 23000 |
| 5 | 中海·紫御华府 | 29,822,423 | 3441.94 | 8664 |
| 6 | 首府尚苑 | 24,429,400 | 2442.94 | 10000 |
| 7 | 名京·九合院 | 19,924,393 | 3403.06 | 5855 |
| 8 | 太奥广场 | 13,386,296 | 561.93 | 23822 |
| 9 | 官园中央 | 11,399,888 | 387.32 | 29433 |
| 10 | 绿地国际生态城 | 10,360,851 | 1067.23 | 9708 |

2018-2019年商业供销价周度走势图



- 2019年第5周，商业供应量7.18万㎡，环比上涨896.85%，成交量3.23万㎡，环比下跌78.49%，成交价格15142元/㎡，环比上涨50.62%；
- 2019年第6周，商业供应量0.06万㎡，环比下跌99.16%，成交量0.06万㎡，环比下跌98.22%，成交价格8055元/㎡，环比下跌46.8%。

第5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 | 华鼎国际 | 18,451,684 | 1368.34 | 13485 |
| 2 | 高新时代广场 | 14,804,844 | 1322.76 | 11192 |
| 3 | 东方亿象城 | 10,793,552 | 1180.16 | 9146 |
| 4 | 大话南门 | 10,394,280 | 799.56 | 13000 |
| 5 | 万科高新华府 | 6,845,628 | 553.54 | 12367 |
| 6 | 云视界 | 5,302,441 | 418.63 | 12666 |
| 7 | 融城云谷 | 4,463,516 | 313.89 | 14220 |
| 8 | MOMOPARK | 4,122,140 | 187.37 | 22000 |
| 9 | 旺都 | 4,094,886 | 259.17 | 15800 |
| 10 | 保亿大明宫国际 | 3,885,092 | 250.06 | 15537 |

- 2019年第5周，办公供应量4.86万㎡，成交量0.93万㎡，环比下跌58.82%，成交价格11973元/㎡，环比上涨8.36%；
- 2019年第6周，办公无供应，成交量0.14万㎡，环比下跌85.35%，成交价格12143元/㎡，环比上涨1.42%。



05

创典监测

创典指数显示：第5-6周项目来访指数58，环比下滑50%，成交指数30，环比下滑69%。



(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 | 凤城五路与太华路十字向东400米 |
| 物业类型 | 小高层 |
| 开盘时间 | 2019年1月29日 |
| 总建面 | 26.9万㎡ |
| 容积率 | 3.5 |
| 绿化率 | 35% |
| 成交价格 | 小高层12196元/㎡ |
| 成交金额 | 约1.31亿 |
| 开发商 | 华远地产 |



| 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/㎡) |
|-----|-----|-----|------|------|----------|------|----|-----|------------|
| 23# | 2 | 18F | 2T3H | 三室 | 95-118 | 108 | 98 | 91% | 12196 |



95㎡ 三室两厅两卫

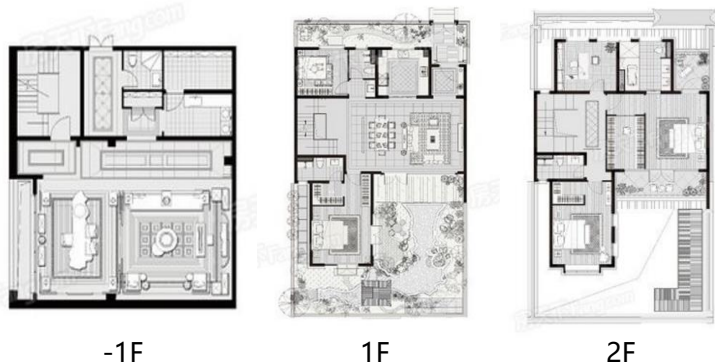
118㎡ 三室两厅两卫

项目简介:

| | |
|------|---------------------|
| 项目地址 | 航天基地雁塔南路与航天南路交汇处东南侧 |
| 物业类型 | 别墅 |
| 开盘时间 | 2019年1月31日 |
| 总建面 | 61万㎡ |
| 容积率 | 1.05 |
| 绿化率 | 30% |
| 成交价格 | 别墅24985元/㎡ |
| 成交金额 | 约3.19亿元 |
| 开发商 | 融创中国 |



| 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/㎡) |
|-----------------------------------|-----|----|----|------|----------|------|----|-----|------------|
| 12#、18#、23-26#、31#、32#、34-37#、40# | | 2F | | 跃层 | 276-421 | 45 | 39 | 87% | 24985 |



330㎡ 五室四厅五卫

【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2000余人，2018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。