

# 市场周报

2019年第7周【2019.2.11-2019.2.17】





01

政策解读

### 政策内容：

为有效落实市委、市政府“人才、人口”战略，进一步优化营商环境，加快人才引进步伐，推进西安国家中心城市建设，西安市人民政府办公厅于2019年2月13日发布《关于进一步放宽我市部分户籍准入条件的通知》。通知明确要求，全国高等院校在校学生均可落户西安，本科(含)以上学历不受年龄限制。

### 政策解读：

自2017年初实施户籍新政以来，西安不断推出各项落户条例，截至2018年12月31日，西安户籍人口9923159人，其中“新西安人”约105万人，人口的快速激增，对楼市上涨有极大的刺激作用。可以预见，在加强版的落户新政刺激下，新的购房需求由此产生，西安楼市将会继续平稳健康增长。

# 西安市人民政府办公厅文件

市政办发〔2019〕11号

## 西安市人民政府办公厅 关于进一步放宽我市部分户籍 准入条件的通知

各区、县人民政府，市人民政府各工作部门、各直属机构：

为有效落实市委、市政府“人才、人口”战略，进一步优化营商环境，加快人才引进步伐，推进西安国家中心城市建设，现将我市部分户籍准入条件调整如下：

### 一、学历落户

凡符合以下条件人员，可迁入本市落户：

(一) 普通高等院校、中等职业学校(含技校)毕业，或具



02  
行业资讯

### 资讯内容：

1月31日，陕西省十三届人大二次会议闭幕会上，公布了2019年陕西省新开工建设的117个重点工程项目，总投资达7489亿元。

### 地铁：

□ 建设中：地铁1号线二期、机场线，今年开通试运营；5号线一期、6号线一期、9号线（临潼线）力争2020年年底前开通试运营，5号线二期及6号线二期开通时间待定；

□ 年内开工：地铁1号线三期、2号线二期、8号线、14号线。

### 高铁：

□ 建设中：银川至西安；西安至延安；

□ 年内开工：西安至安康；西安至十堰；延安至榆林。

### 城际铁路：

□ 年内开工：西安至韩城；阎良至机场；西安至法门寺；法门寺至机场。



### 资讯内容：

2月15日，西安市第十六届人民代表大会第四次会议开幕，西安市代市长李明远在作政府工作报告时提出2019年总体要求和主要目标、2019年重点工作任务。

- 2019年西安目标GDP增长7.8%左右；
- 城乡常住居民人均可支配收入分别增长7%和8%；
- 年内再落户各类人才40万人以上；
- 年内新建保障性住房4万套，实施老旧小区综合改造200万平方米。





### 资讯内容:

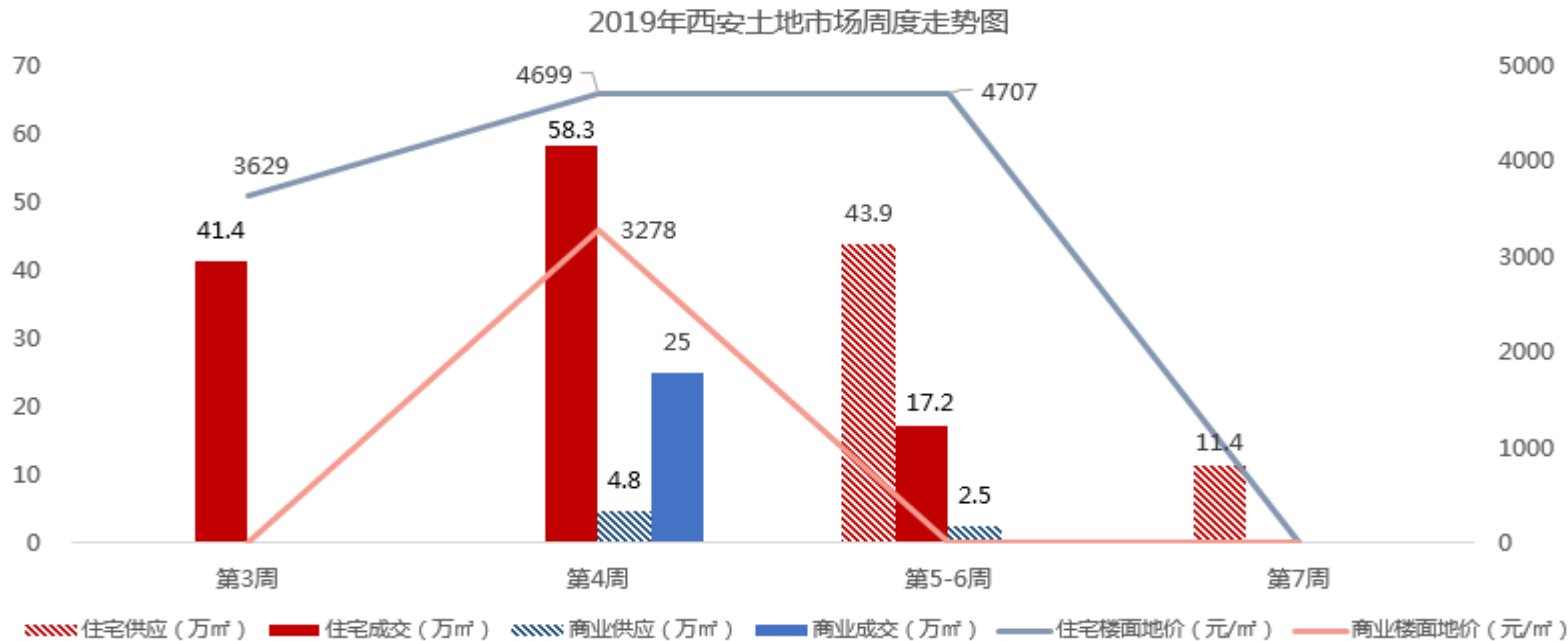
目前，西安市规划局已编制完成大西安快速路体系规划。根据规划，大西安骨架路网按照三轴三廊三通道多中心的城市空间发展布局，突出轴线和廊道发展特点，格局表述为“六环十二射”。六环：西安一环、二环、三环（绕城改三环）、四环（南横线—沣镐大道—泾河大道—西阎快速）、五环（外环高速）、六环（关中环线高速）。十二射：即十二条自西安对外辐射高速公路。西禹线、西潼线、西商线、西漫线、西柞线、西汉线、西宝复线、西宝线、西长线、西旬线、西铜线、机场高速联络线。





03  
土地市场





- 供应方面：本周供应土地17宗，面积718亩，全部位于西咸新区空港新城和沣东新城，其中供应住宅用地2宗，面积171亩，商服用地4宗，面积114亩，工业和其他用地11宗，面积377亩，西安主城区本周无新增供应。
- 成交方面：本周无成交。



# 供销分布图

## 泾河、沣东新城工业类用地供应加大，拉动区域实体经济发展

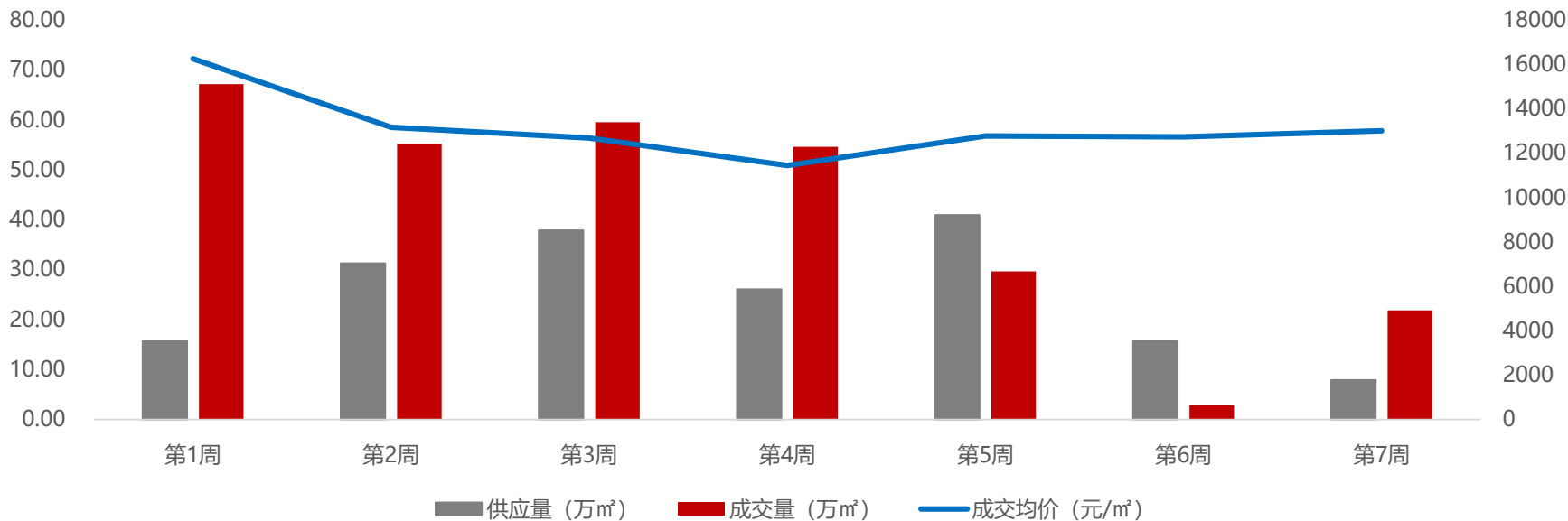




04  
新房市场

区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积	预售信息
浐灞	高新·枫林九溪	27	257	30123.48	27#楼总高32层，面积区间97-169平米，均价10049元/m <sup>2</sup>
城南	龙湖·紫宸	5	18	3226.54	5#楼共计18套别墅，面积区间为167-184m <sup>2</sup> ，均价21458元/m <sup>2</sup>
经开	惠风·壹品	10	786	23906.82	车库
	正荣府	2	204	21845.61	2#楼两个单元，总高为33/18层，面积97-118m <sup>2</sup> ，均价13889元/m <sup>2</sup>

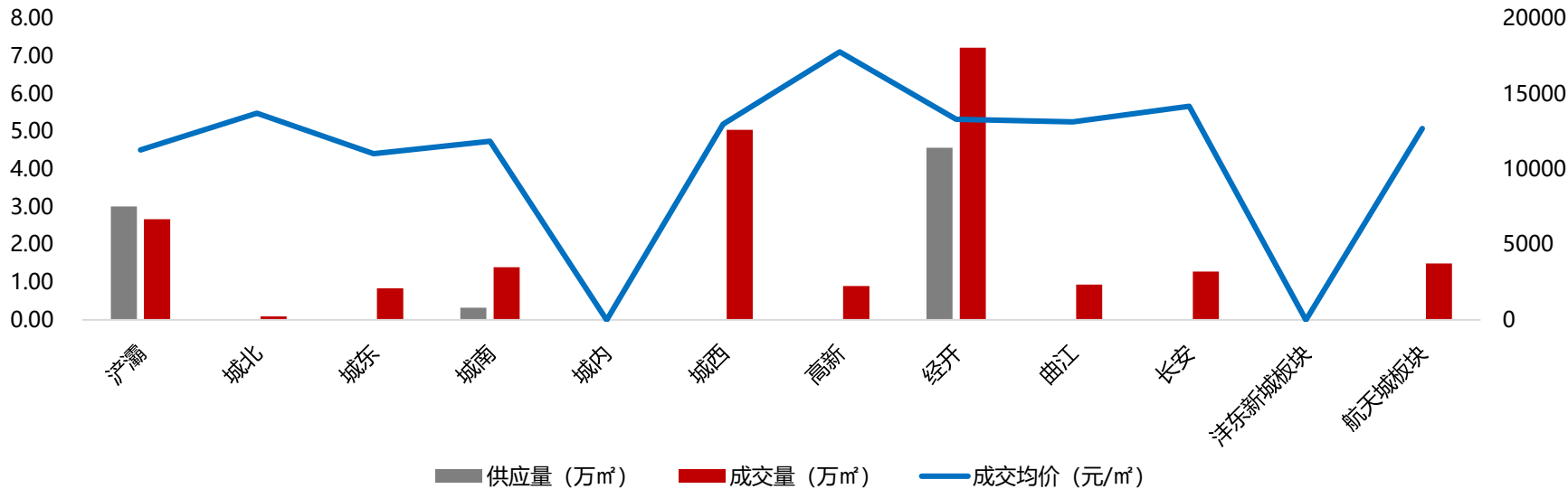
### 2019年周度商品房供销价走势图



➤ 2019年第7周，西安商品房市场供应量7.91万m<sup>2</sup>，环比下跌50.08%，成交量21.89万m<sup>2</sup>，环比上涨638.68%，成交价格13007元/m<sup>2</sup>，环比上涨2.1%。



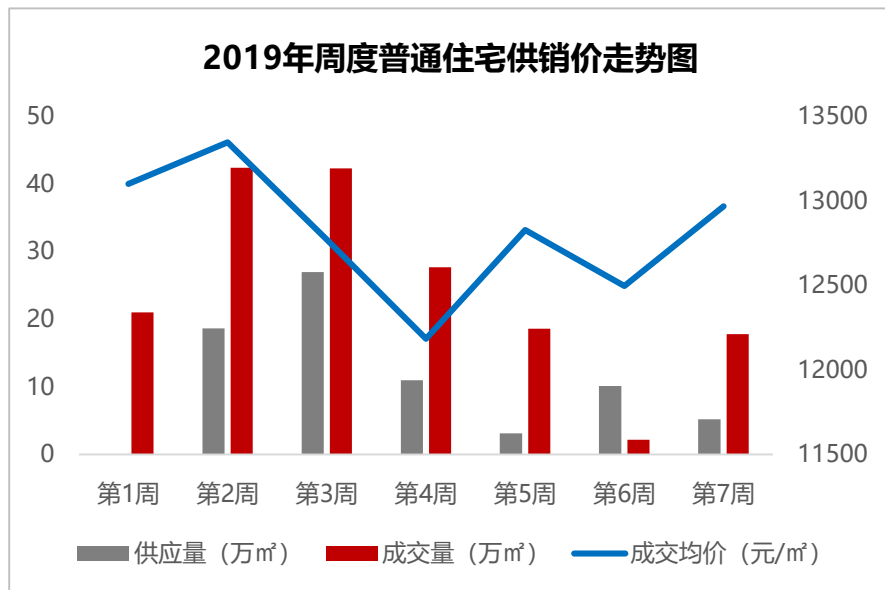
### 2019年第7周商品房分区域图



- ▶ 供应量方面：本周经开供应4.58万m<sup>2</sup>，供应量最大，其次是浐灞和城南区域，分别供应3.01万m<sup>2</sup>和0.32万m<sup>2</sup>；
- ▶ 成交量方面：经开、城西、浐灞成交居前三位，依次成交7.23万m<sup>2</sup>、5.05万m<sup>2</sup>和2.67万m<sup>2</sup>；
- ▶ 成交价格方面：居区域前三位的依次是高新17800元/m<sup>2</sup>，长安14189元/m<sup>2</sup>及城北13732元/m<sup>2</sup>。



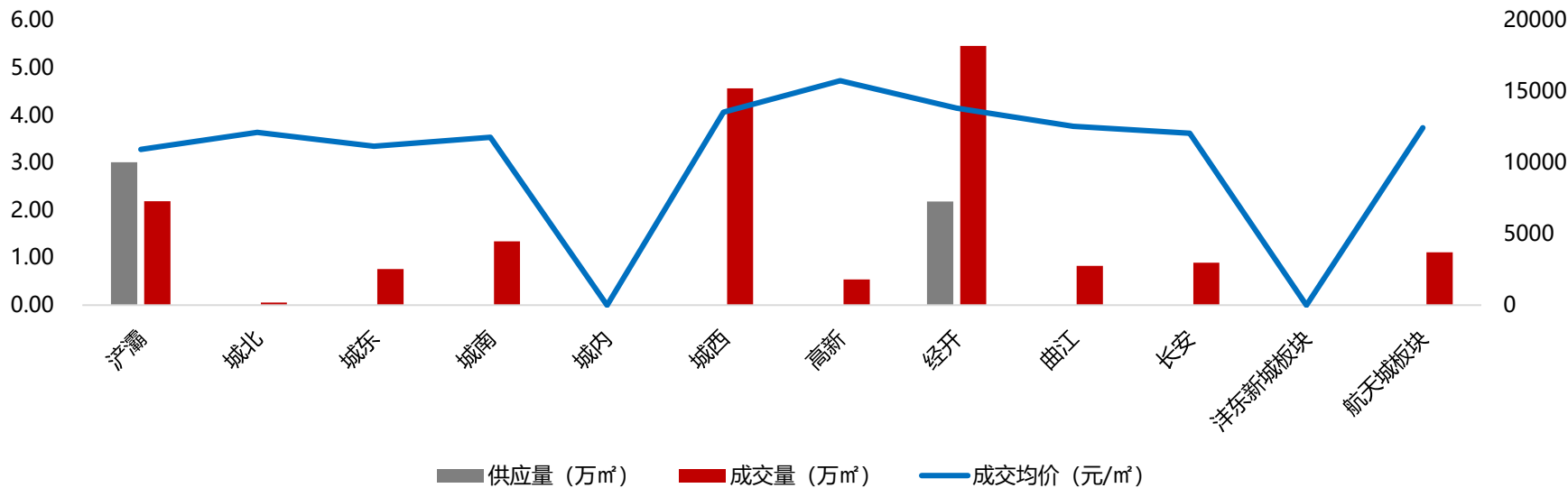
### 第7周普通住宅销售金额排行



排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	保亿·公元印	547,234,566	39697.14	13785
2	龙湖·景粼(天序)	383,319,570	23073.96	16613
3	世茂璀璨倾城	227,806,018	19858.46	11471
4	康桥·悦蓉园	136,740,642	10887.90	12559
5	绿城西安全运村	135,678,692	11925.79	11377
6	绿地·峰辉	79,649,683	6703.96	11881
7	龙湖·紫宸	77,416,565	5477.54	14133
8	海亮德文郡	68,455,889	6260.18	10935
9	宫园学府	60,664,557	5336.74	11367
10	华安紫竹苑	59,185,100	6037.71	9803

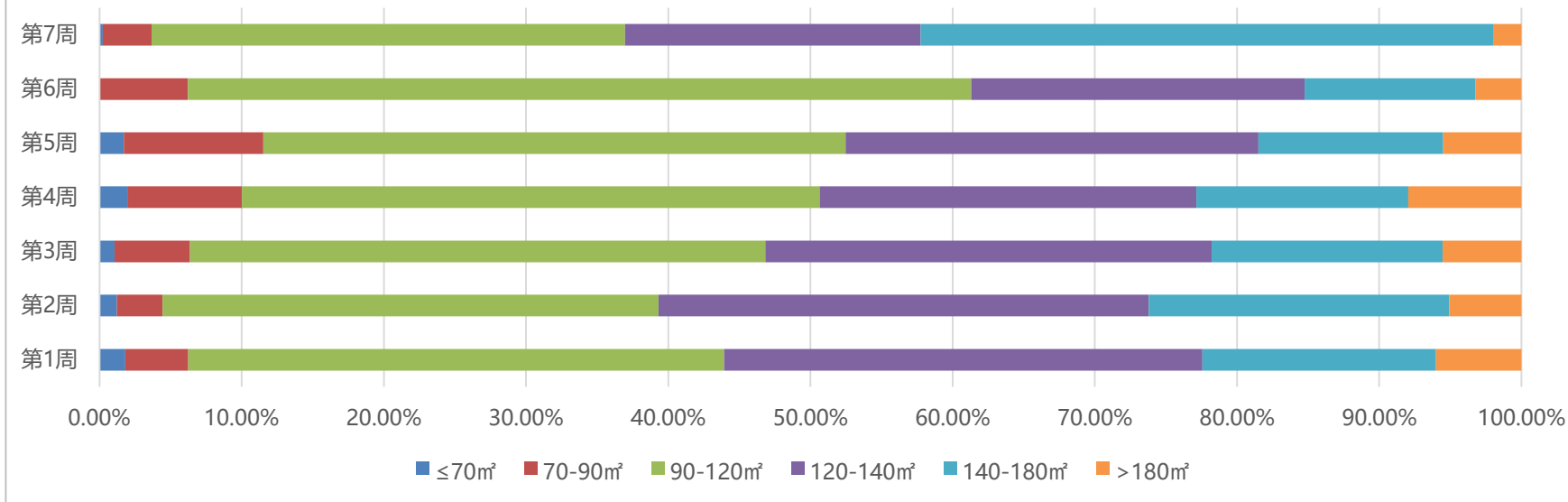
- 2019年第7周，住宅供应量5.2万m<sup>2</sup>，环比下跌48.79%，成交量17.78万m<sup>2</sup>，环比上涨718.2%，成交价格12968元/m<sup>2</sup>，环比上涨3.78%；
- 本周保亿·公元印、龙湖·景粼(天序)、世茂璀璨倾城销售金额排行居前三位。

### 2019年第7周普通住宅分区域供销价图



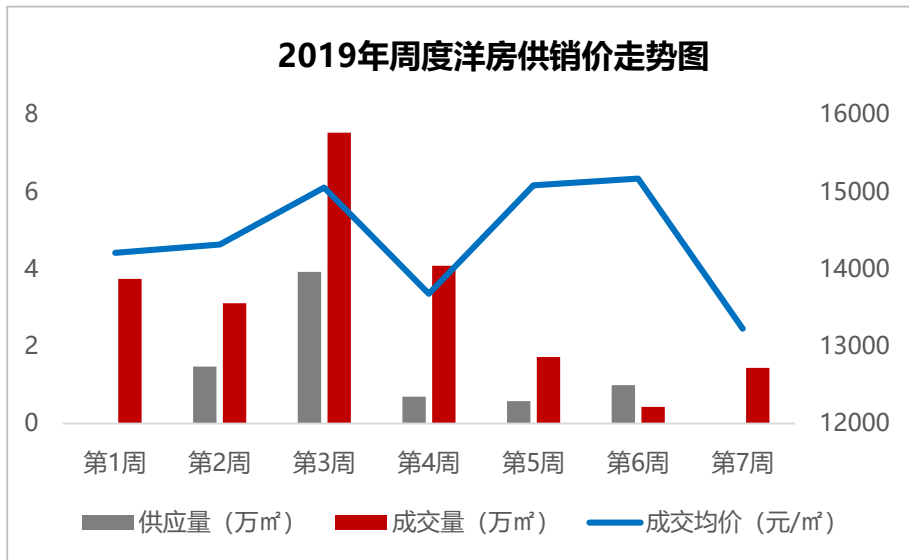
- 供应量方面：本周仅浐灞、经开有所表现，供应5.25万㎡，分别供应3.01万㎡和2.18万㎡；
- 成交量方面：经开、城西、浐灞成交居前三位，依次成交5.46万㎡、4.57万㎡和2.19万㎡；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是高新15775元/㎡，经开13854元/㎡及城西13570元/㎡。

### 2019年周度普通住宅分面积段成交情况



▶ 分面积段成交来看：2019年第7周普通住宅各面积段成交量排名前三的是140m<sup>2</sup>-180m<sup>2</sup>、90m<sup>2</sup>-120m<sup>2</sup>和120m<sup>2</sup>-140m<sup>2</sup>，分别成交7.16万m<sup>2</sup>、5.92万m<sup>2</sup>和3.7万m<sup>2</sup>，本周140m<sup>2</sup>-180m<sup>2</sup>面积段成交涨幅最大，环比上涨2645.64%。

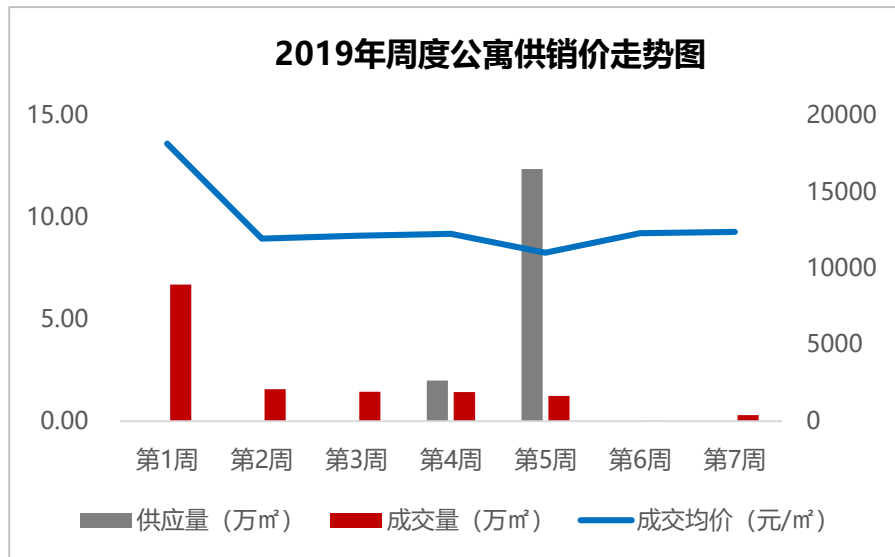
### 第7周洋房销售金额排行



排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	康桥·悦蓉园	48,961,438	3661.71	13371
2	绿地·峰辉	35,002,850	2601.59	13454
3	世茂璀璨倾城	27,802,010	2020.86	13758
4	绿城西安全运村	13,936,133	990.09	14076
5	中南·青樾	7,032,794	433.37	16228
6	中海长安府	6,572,303	354.79	18524
7	华润置地·未来城市	6,270,462	488.40	12839
8	春晓华苑	5,399,801	467.30	11555
9	金泰·新理城	4,608,200	264.74	17407
10	碧桂园凤凰城	4,526,644	271.21	16691

- 2019年第7周，洋房无供应，成交量1.44万㎡，环比上涨238.31%，成交价格13227元/㎡，环比下跌12.83%；
- 分区域来看：成交量方面：经开、航天城、浐灞成交居前三位，依次成交0.59万㎡、0.38万㎡、0.21万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新17407元/㎡，城南14757元/㎡及长安14094元/㎡。

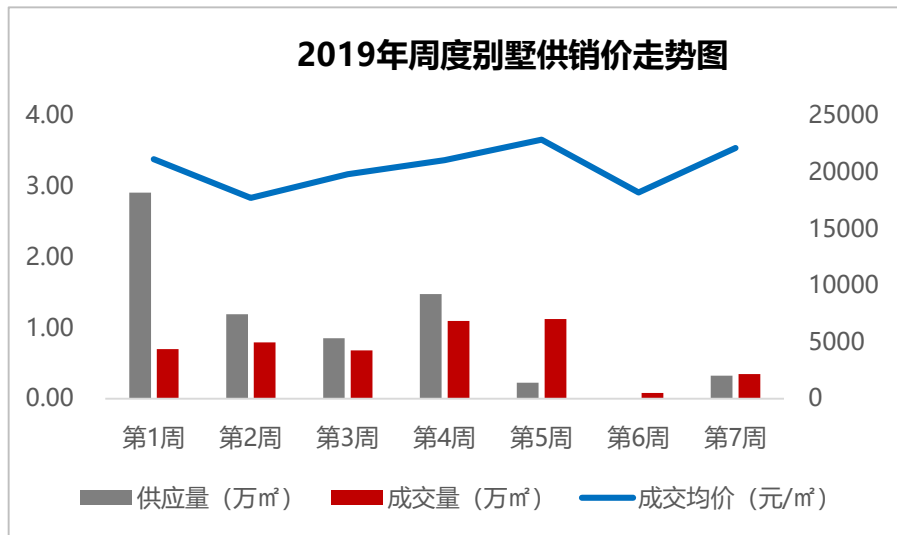
### 第7周公寓销售金额排行



排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	Spring+钛茂	7,332,524	565.52	12966
2	建邦华庭	5,964,290	385.44	15474
3	曲江·华著中城	5,768,214	365.09	15799
4	旭辉荣华·公园大道	3,700,489	315.45	11731
5	金辉世界城	1,744,324	100.68	17325
6	KingMall未来中心	1,600,000	136.34	11735
7	鹏润·悦秀城	1,593,903	172.00	9267
8	万象春天	1,572,574	115.62	13601
9	智慧新城	1,416,613	172.26	8224
10	华海大厦	1,060,797	38.64	27453

- 2019年第7周，公寓无供应，成交量0.29万m<sup>2</sup>，环比上涨2275.23%，成交价格12377元/m<sup>2</sup>，环比上涨0.63%；
- 分区域来看：成交量方面：浐灞、高新、曲江成交居前三位，依次成交0.1万m<sup>2</sup>、0.06万m<sup>2</sup>和0.05万m<sup>2</sup>；成交价格方面：居前三位的依次是曲江16129元/m<sup>2</sup>，高新15132元/m<sup>2</sup>及城南13601元/m<sup>2</sup>。

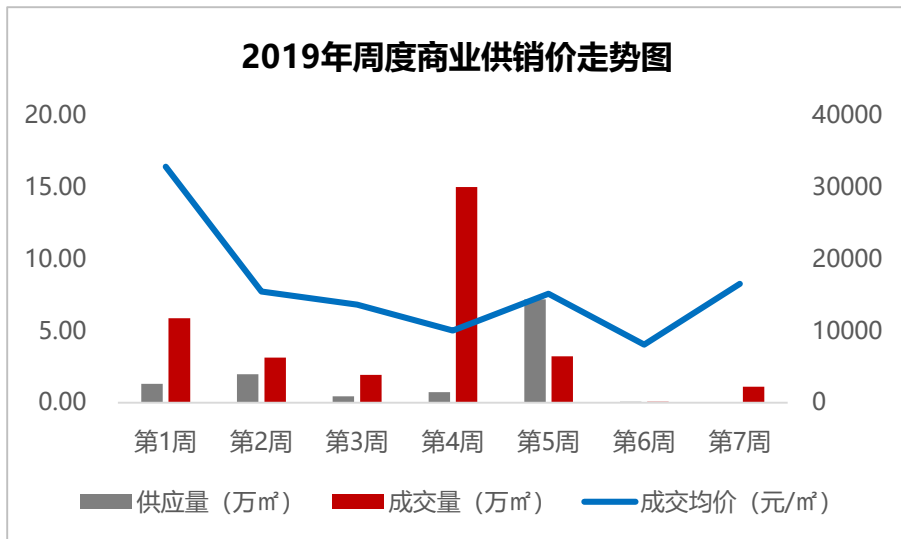
### 第7周别墅销售金额排行



排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	龙湖双珑原著	56,331,015	2438.55	23100
2	绿地国际生态城	9,592,370	464.50	20651
3	中国铁建·西派国际	4,633,968	199.14	23270
4	龙湖·紫宸	2,978,442	183.54	16228
5	海伦湾	2,880,847	166.10	17344
6	——	——	——	——
7	——	——	——	——
8	——	——	——	——
9	——	——	——	——
10	——	——	——	——

- 2019年第7周，别墅供应量0.32万m<sup>2</sup>，成交量0.35万m<sup>2</sup>，环比上涨331.1%，成交价格22138元/m<sup>2</sup>，环比上涨21.53%；
- 分区域来看：供应量方面：仅城南供应0.32万m<sup>2</sup>；成交量方面：长安、浐灞、城北成交居前三位，依次成交0.24万m<sup>2</sup>、0.06万m<sup>2</sup>和0.02万m<sup>2</sup>；成交价格方面：位居前三位的依次是城北23270元/m<sup>2</sup>，长安23100元/m<sup>2</sup>及浐灞19780元/m<sup>2</sup>。

### 第7周商业销售金额排行

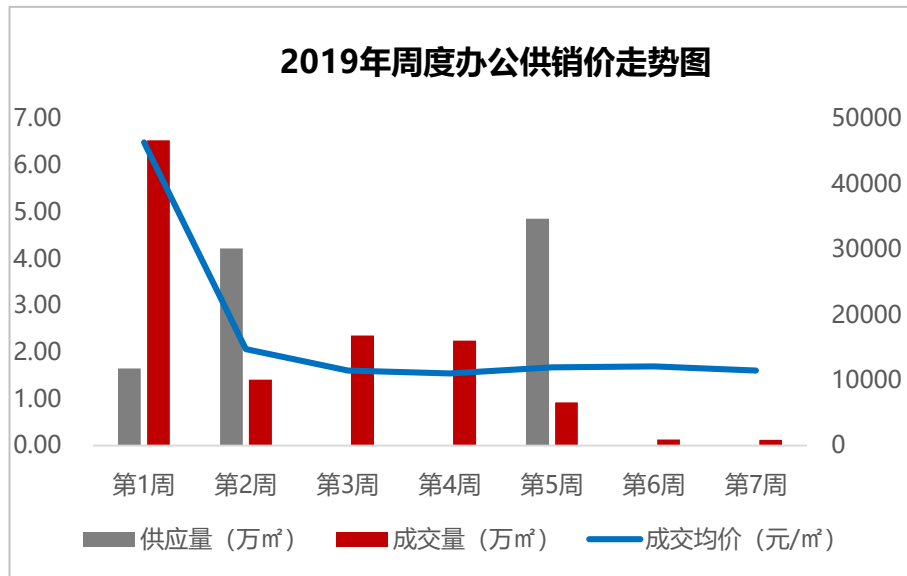


排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	万科金域华府	114,641,588	8667.57	13226
2	万达西安One	41,500,000	998.89	41546
3	曲江·华著中城	4,872,531	133.07	36616
4	曲江·汉华城	4,104,427	76.39	53730
5	海伦春天	3,540,800	384.27	9214
6	恒达国际城	3,380,650	96.59	35000
7	恒大御龙湾	2,877,713	218.36	13179
8	海伦湾	1,771,822	91.59	19345
9	长安益园	1,200,000	60.77	19747
10	绿地城	1,035,100	47.05	22000

- 2019年第7周，商业无供应，成交量1.1万㎡，环比上涨1812.92%，成交价格16523元/㎡，环比上涨105.12%；
- 分区域来看：成交量方面：经开、高新、城西成交居前三位，依次成交0.87万㎡、0.12万㎡、0.04万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江42858元/㎡，高新39271元/㎡及航天城22109元/㎡。



### 第7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	高新大都荟	4,149,945	292.57	14184
2	万科金域国际	3,643,198	226.45	16088
3	东方亿象城	1,871,758	207.42	9024
4	白马公馆	1,807,330	258.19	7000
5	云视界	1,643,926	125.77	13071
6	西安国际人才大厦	1,019,700	101.97	10000
7	恒兴·文艺广场	757,260	84.14	9000
8	——	——	——	——
9	——	——	——	——
10	——	——	——	——

- 2019年第7周，办公无供应，成交量0.13万㎡，环比下跌4.5%，成交价格11487元/㎡，环比下跌5.4%；
- 分区域来看：成交量方面：高新、浐灞、城东成交居前三位，依次成交0.06万㎡、0.03万㎡、0.02万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是高新14192元/㎡，城西13071元/㎡及城东9024元/㎡。



05

创典监测

创典指数显示：第7周项目来访指数98，环比上升70%，成交指数70，环比上涨130%。



(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	灞灞生态区兴泰六街以北、北辰东路以西
物业类型	高层
开盘时间	2019年2月16日
总建面	32.5万㎡
容积率	3.5
绿化率	35%
成交价格	12606元/㎡
成交金额	约4.4亿元
开发商	西安合能美房地产开发有限公司



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#、3#	1	34F	2T6H	两室	76、83、98	244	148	61%	12399
				三室	102、107	80	79	99%	
				四室	132	187	16	9%	
4# 5#	1	34F	2T5H	三室	112、128	167	32	19%	12886
				四室	132、143	106	37	35%	



102㎡ 3室2厅1卫



82㎡ 2室1厅1卫

### 项目简介:

项目地址	莲湖区红光路与西三环十字交汇处向东300米路北
物业类型	高层
开盘时间	2019年2月17日
总建面	27.1万㎡
容积率	3.0
绿化率	35%
成交价格	10975元/㎡
成交金额	约4亿元
开发商	当代置业



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/㎡)
5#	2	33F	2T4H 2T3H	三室	98-121	231	320	76%	10975
6#	2	32F	2T3H	三室	107-121	192			



107㎡ 3室2厅2卫



120㎡ 3室2厅2卫



### 项目简介:

项目地址 灞桥区滨河东路

物业类型 高层

开盘时间 2019年2月17日

总建面 21万㎡

容积率 1.6

绿化率 35%

成交价格 上叠: 13000元/㎡  
下叠: 18000元/㎡

成交金额 约0.44亿元

开发商 中铁瑞丰置业



楼栋	单元数	梯户	层高	推案房型	房型面积 (㎡)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/㎡)
36#、37#、38#	5/4	1T2H	4+1F	上叠	173	56	15	27%	13000
				下叠	179				18000



下叠: 176㎡ 4室2厅3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。