

# 市场周报

2019年第8周【2019.2.18-2019.2.24】





01

政策解读

### 政策内容：

2月18日，住房和城乡建设部官方网站发布《关于城乡给水工程项目规范等38项住房和城乡建设领域全文强制性工程建设规范公开征求意见的通知》，其中，《住宅项目规范（征求意见稿）》最为重磅，涵盖住宅建筑应以套内使用面积进行交易等内容。

### 政策解读：

近日行业、购房者关注的“按套内面积销售”的消息来自于《住宅项目规范（征求意见稿）》，目前政策处于意见征求阶段，现下并不能对商品住房的交易产生实质影响，但从重庆、香港住房销售以套内面积作为计价依据的案例来看，未来取消公摊面积转以实际套内面积计价是大势所趋。此政策如果落地，房产交易市场将更加透明化，住房实际面积、房价等信息一目了然，将有效遏制乱收费现象，精装修、取暖费、物业费将更加合理。但需要指出的由于取消公摊，楼盘的标价会走高，那么对购房者的心理预期将造成一定影响。

### 2.4 使用维护

- 2.4.1 用户不应在楼面上堆放影响楼盖安全重物。
- 2.4.2 严禁未经设计审核和有关部门批准擅自改动承重结构、主要使用功能或建筑外观。
- 2.4.3 用户不应拆改公共用途的水、暖、电、燃气等配套设施。
- 2.4.4 用户不应自行拆改或占用公共门厅、公共走廊、公共楼梯间、外墙面、屋面等住宅的共用部位。
- 2.4.5 不应擅自改变居住区内规划配套建设的公共建筑和共用设施的用途。
- 2.4.6 住宅建筑应以套内使用面积进行交易。

### 政策内容：

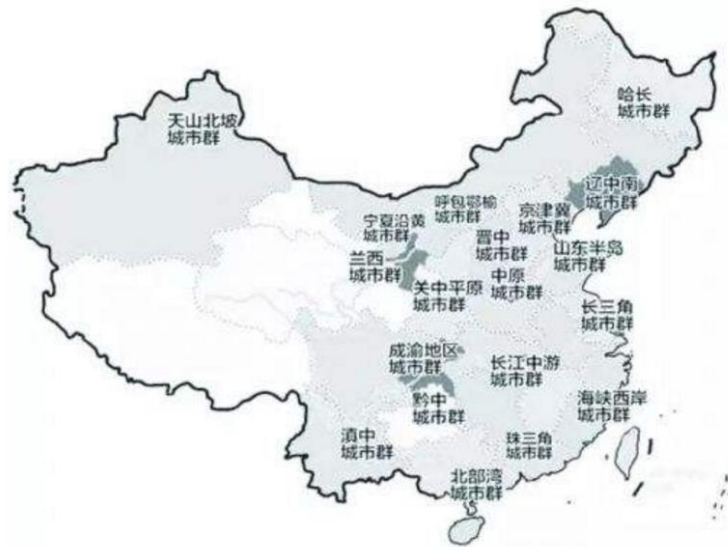
2月21日，国家发展改革委发布《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》，提出到2022年，中国都市圈同城化取得明显进展，到2035年，现代化都市圈格局更加成熟，形成若干具有全球影响力的都市圈，并要求放开放宽除个别超大城市外的城市落户限制。

- 城市群是新型城镇化主体形态，是支撑全国经济增长、促进区域协调发展、参与国际竞争合作的重要平台。
- 都市圈是城市群内部以超大特大城市或辐射带动功能强的大城市为中心、以1小时通勤圈为基本范围的城镇化空间形态。

### 政策解读：

截至目前，国务院先后批复了19个国家级城市群，此次发布的指导意见有助于明确城市群及都市圈未来发展方向，强化并打造重庆、成都、武汉、郑州、西安等大城市功能定位及全国乃至全球影响力。

### 中国19个国家级城市群分布图





02  
行业资讯

### 资讯内容：

2月22日，国家统计局发布2019年1月份70个大中城市住宅销售价格统计数据。

一二线城市新建商品住宅销售价格环比微涨，二手住宅销售价格下降；三线城市环比涨幅均回落。

### 聚焦西安：

新建商品住宅：环比上涨1.5%，同比涨幅23.5%。西安新房已连续35个月上涨，在70个大中城市中同比涨幅位居全国第一！

### 按户型分：

90㎡及以下，环比上涨1.3%，同比上涨24.8%，

90-144㎡，环比上涨1.6%，同比上涨22.9%，

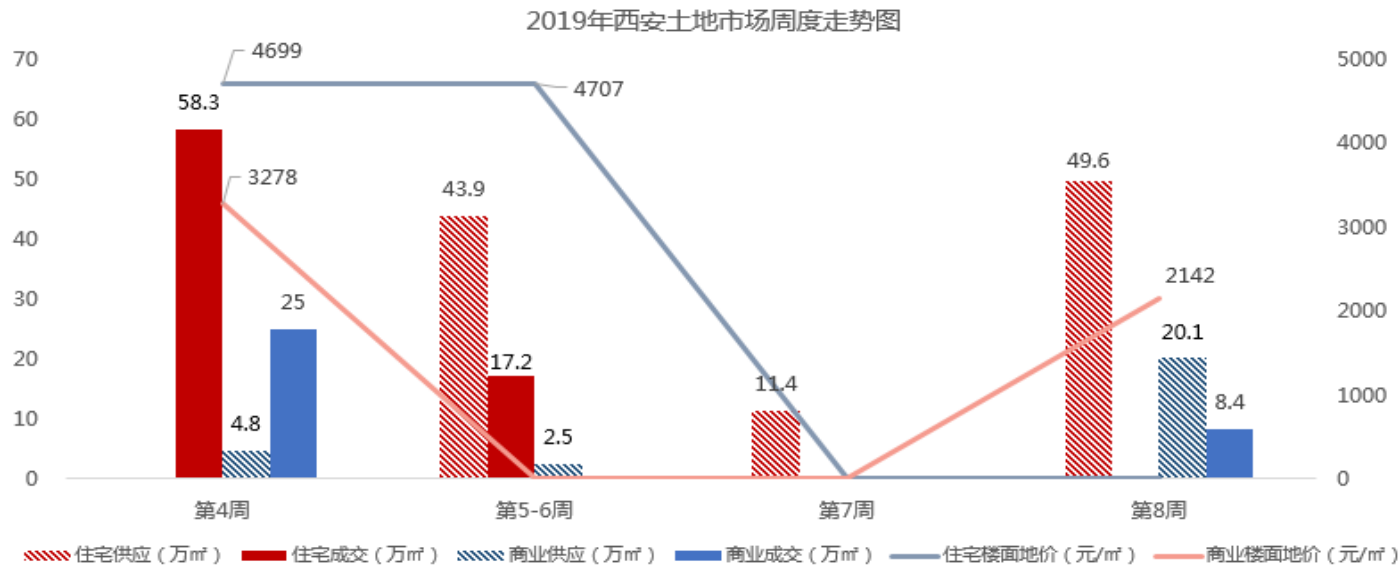
144㎡以上，环比上涨1.6%，同比上涨23.4%。

### 2019年1月70个大中城市新建商品住宅销售价格指数

城市	环比	同比	定基
	上月=100	上年同月=100	2015年=100
北 京	100.6	102.8	138.9
天 津	99.9	101.1	130.7
石 家 庄	100.6	115.5	143
太 原	101	111.7	125.6
呼 和 浩 特	101.5	122.6	131.8
沈 阳	100.4	112.2	130
大 连	99.9	112.5	126.2
长 春	100.8	111.9	126.9
哈 尔 滨	100.9	115.3	131.1
上 海	100.1	100.9	146.5
南 京	100.8	101.7	148.6
杭 州	100.4	106	141
<b>西 安</b>	<b>101.5</b>	<b>123.5</b>	<b>150.7</b>
兰 州	100.7	111.2	121.7
西 宁	100	111.8	119.6
银 川	100.5	109.3	115.2
乌 鲁 木 齐	100.3	109.7	115.3



03  
土地市场



- 供应方面：本周供应土地26宗，供应面积1431.8亩，重点分布于高新区和西咸新区的沣西、秦汉新城，其中住宅用地11宗，面积744.7亩；商服用地10宗，面积301.2亩，工业和其他用地5宗，面积385.9亩。
- 成交方面：本周成交土地2宗，面积125.4亩，其中，高新区成交1宗商业用地，分为5个地块，土地总面积107.9亩，成交总价款7.096亿元，均由绿地集团摘得，规划建设“绿地丝路全球贸易港”，另1宗商业用地，位于南三环以北、电子街西，土地总面积17.4亩，成交总价款6145万元，用于汽车维修、展示服务，由西安城投置业有限公司摘得。



# 供销分布图

## 高新区积极推地，出让地块需按15%比例配建公租房且全装修成品交房



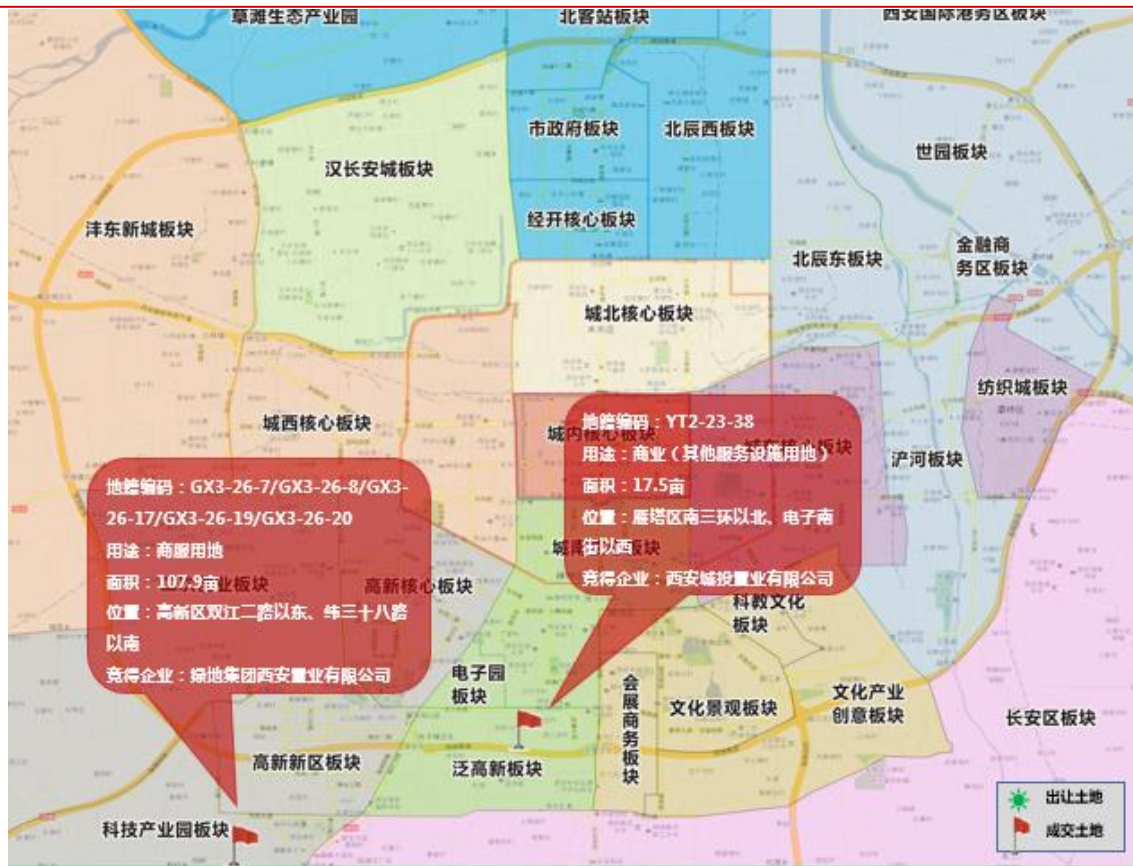






# 供销分布图

## 绿地7.096亿底价摘137亩商业用地，高新“绿地丝路全球贸易港”开建





04  
新房市场

# 价格公示

2019年第5批 (总第81批) 3个项目636套商品住房价格公示, 毛坯均价13605元/m<sup>2</sup>

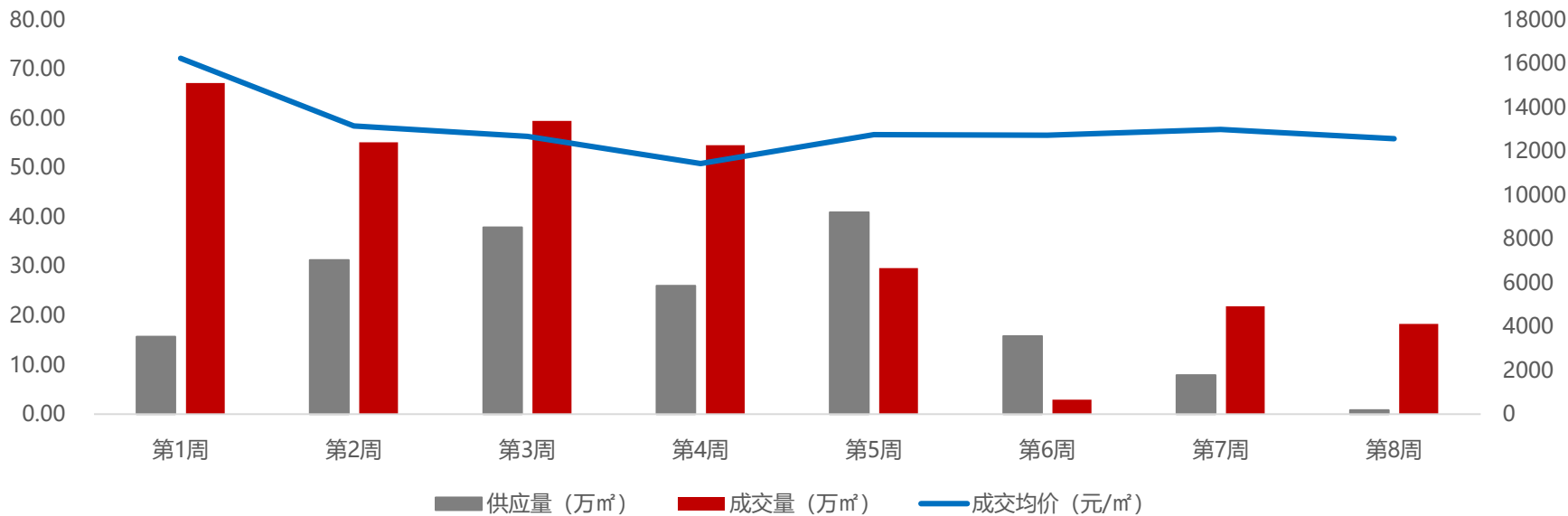
序号	项目名称	项目位置	楼栋号	物业类型	层高	总面积	总套数	面积段	均价 (元/m <sup>2</sup> )
毛坯项目									
1	高科·绿水东城五期	柳鸣路以西, 西潼高速以南, 灞瑞二路以北	1#	高层	33/24	28979.13	336	84-88	10159
2	科为·城堡一期	西安市航天基地神舟三路以东, 神舟四路以西, 航开路以南, 航拓路以北	10#	别墅	4	2451.22	12	166-246	24226
			11#	别墅	4	2451.22	12	166-246	24228
			12#	别墅	4	2396.43	12	149-246	24270
			21#	别墅	4	3121.02	15	163-306	24394
			22#	别墅	4	3121.02	15	163-306	24440
			23#	别墅	4	3263.58	16	166-246	24107
			25#	别墅	4	3441.53	20	92-213	19757
3	陆港·滨海湾	国际港务区滨河东路以东、规划路以北	3#	高层	33	12785.24	99	99-297	9772
			9#	高层	33	14254.49	99	96-386	9975

# 新房批售

6项目获证，新批预售房源3581套，住宅占比约28%，均为老盘推新

区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积	预售信息
城西	鼎诚·馥桂园	4	88	8338.44	4#楼总高11层，户型面积区间75-114m <sup>2</sup> ，均价10335元/m <sup>2</sup>
浐灞	紫薇花园洲	1,7,8	345	43908.22	1#总高24层，2梯4户，面积82-124m <sup>2</sup> ，均价10318元/m <sup>2</sup> ，共168套；7#、8#楼总高18层，2梯2户，面积区间121-209，均价11796元/m <sup>2</sup> ，共141套
	碧桂园·锦唐	3,5	219	25008.46	3#总高18层，面积118-126m <sup>2</sup> ，均价13456元/m <sup>2</sup> ，共72套；5#楼总32层，面积区间109-127，均价12296元/m <sup>2</sup> ，共128套
高新	万科翡翠国宾	3,5	258	41553.62	3#总高30层，面积137、162m <sup>2</sup> ，均价20002元/m <sup>2</sup> ，共60套；5#楼总33层，面积区间136-162，均价20728元/m <sup>2</sup> ，共198套
经开	香树花城	14	2568	89747.32	车库
城南	科为·城墅	10,11, 12,21, 22,23,25	103	20316.21	10,11,12,21,22,23,25#楼均总高4层，面积92-306m <sup>2</sup> ，共102套

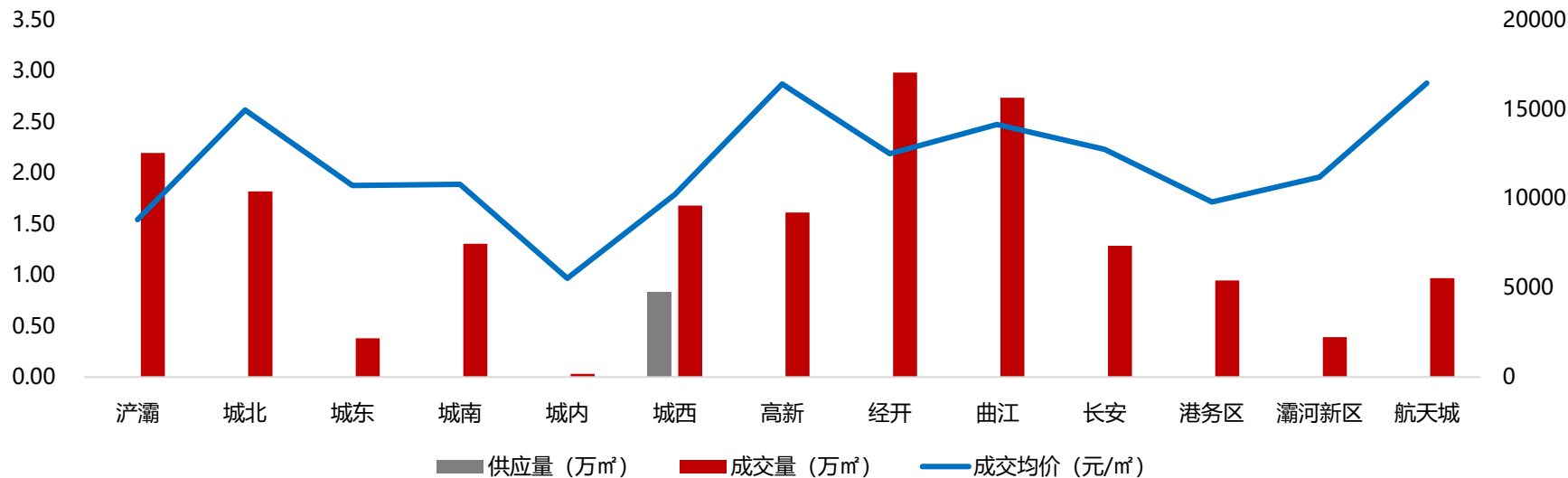
### 2019年周度商品房供销价走势图



➤ 2019年第8周，西安商品房市场供应量0.83万㎡，环比下跌89.46%，成交量18.35万㎡，环比下跌16.21%，成交价格12584元/㎡，环比下跌3.25%。

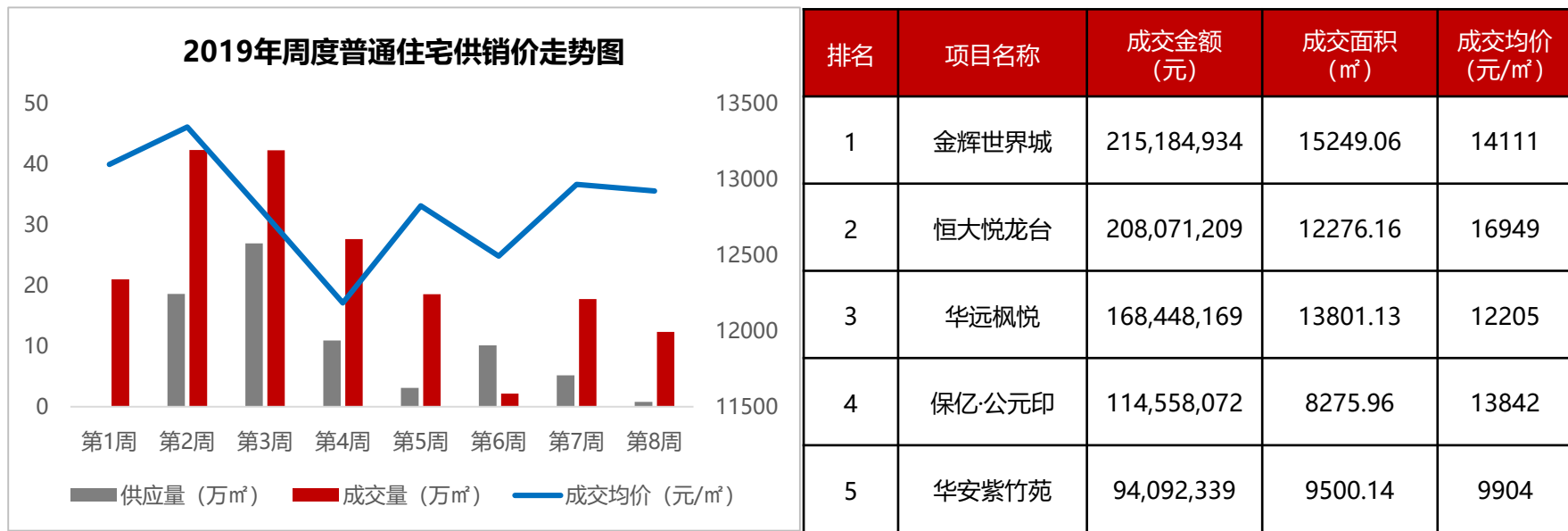


### 2019年第8周商品房分区域图



- 供应量方面：本周仅城西供应0.83万m<sup>2</sup>；
- 成交量方面：经开、曲江、浐灞成交居前三位，依次成交2.99万m<sup>2</sup>、2.74万m<sup>2</sup>和2.2万m<sup>2</sup>；
- 成交价格方面：居区域前三位的依次是航天城16471元/m<sup>2</sup>，高新16425元/m<sup>2</sup>及城北14967元/m<sup>2</sup>。

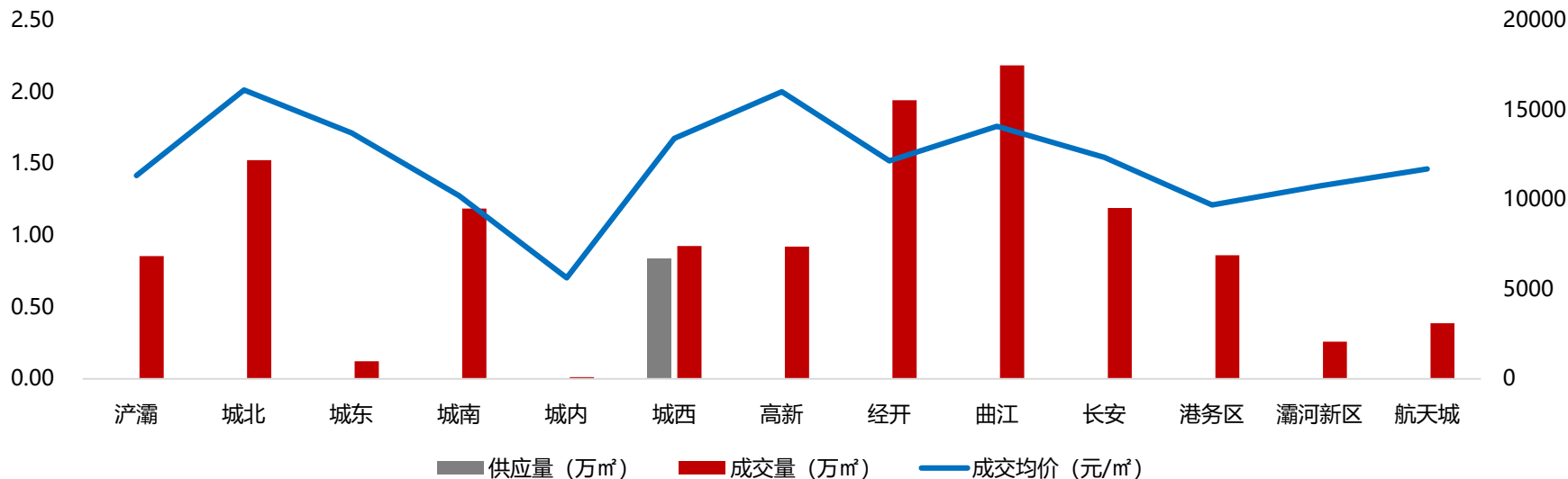
### 第8周普通住宅销售金额排行



排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	金辉世界城	215,184,934	15249.06	14111
2	恒大悦龙台	208,071,209	12276.16	16949
3	华远枫悦	168,448,169	13801.13	12205
4	保亿·公元印	114,558,072	8275.96	13842
5	华安紫竹苑	94,092,339	9500.14	9904

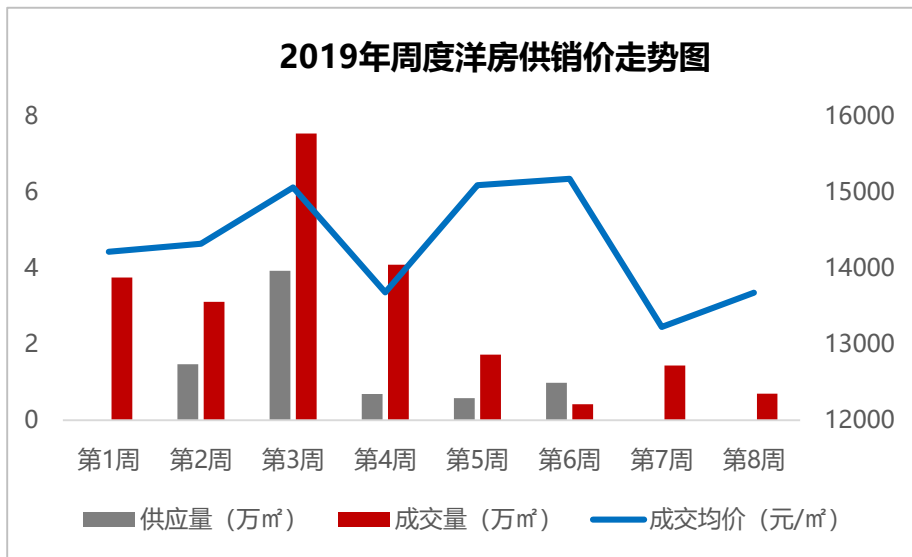
- 2019年第8周，住宅供应量0.83万㎡，环比下跌83.95%，成交量12.36万㎡，环比下跌30.46%，成交价格12926元/㎡，环比下跌0.33%；
- 本周金辉世界城、恒大悦龙台、华远枫悦销售金额排行居前三位。

### 2019年第8周普通住宅分区域供销价图



- 供应量方面：本周仅城西供应0.83万<sup>m</sup>；
- 成交量方面：曲江、经开、城北成交居前三位，依次成交2.18万<sup>m</sup>、1.94万<sup>m</sup>和1.52万<sup>m</sup>；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是城北16092元/<sup>m</sup>，高新16004元/<sup>m</sup>及曲江14073元/<sup>m</sup>。

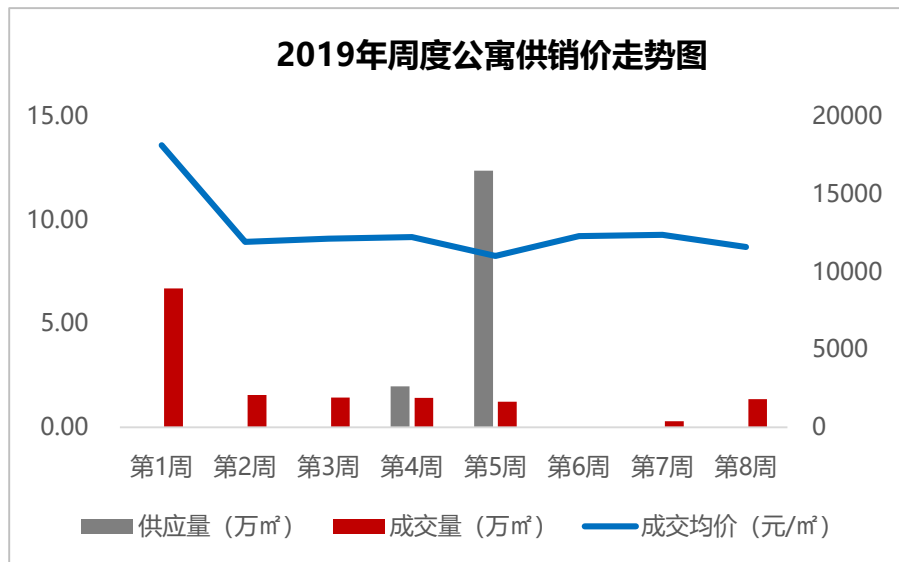
### 第8周洋房销售金额排行



排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	绿地·峰辉	16,374,897	1228.71	13327
2	中铁琉森水岸	15,864,358	1313.88	12074
3	康桥·悦蓉园	12,395,487	898.14	13801
4	金泰·新理城	7,719,086	438.48	17604
5	华润置地·未来城市	4,993,170	394.95	12643

- 2019年第8周，洋房无供应，成交量0.7万㎡，环比下跌51.64%，成交价格13678元/㎡，环比上涨3.41%；
- 分区域来看：成交量方面：灞河新区、城北、航天城成交居前三位，依次成交0.13万㎡、0.12万㎡、0.09万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新16685元/㎡，城东15284元/㎡及城西14778元/㎡。

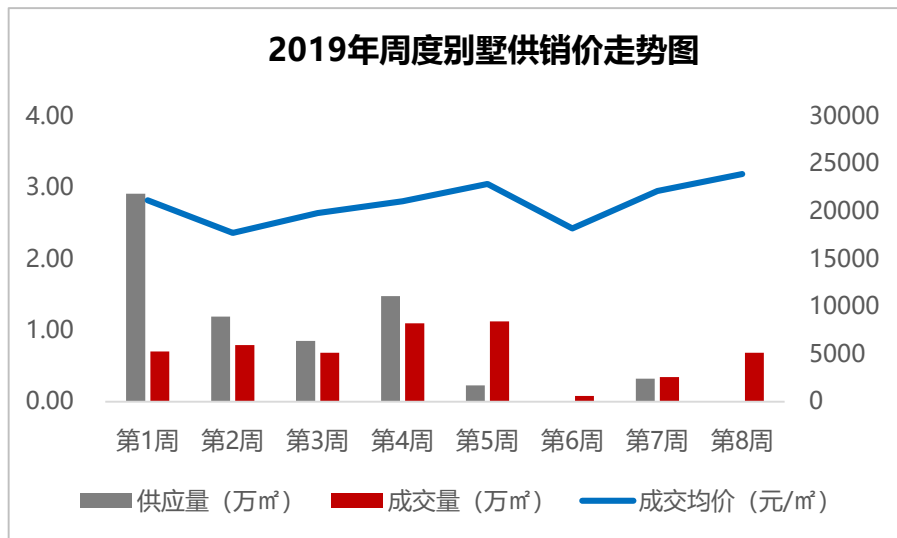
### 第8周公寓销售金额排行



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	同德国际	42,292,680	6821.40	6200
2	兰基中心	32,682,714	1160.93	28152
3	Spring+钛茂	16,119,653	1287.09	12524
4	星河9号	13,605,669	788.17	17262
5	环球西安中心	13,276,945	478.16	27767

- 2019年第8周，公寓无供应，成交量1.37万m<sup>2</sup>，环比上涨368.55%，成交价格11607元/m<sup>2</sup>，环比下跌6.22%；
- 分区域来看：成交量方面：城西、高新、浐灞成交居前三位，依次成交0.68万m<sup>2</sup>、0.27万m<sup>2</sup>和0.17万m<sup>2</sup>；成交价格方面：居前三位的依次是高新23340元/m<sup>2</sup>，航天城17262元/m<sup>2</sup>及曲江16307元/m<sup>2</sup>。

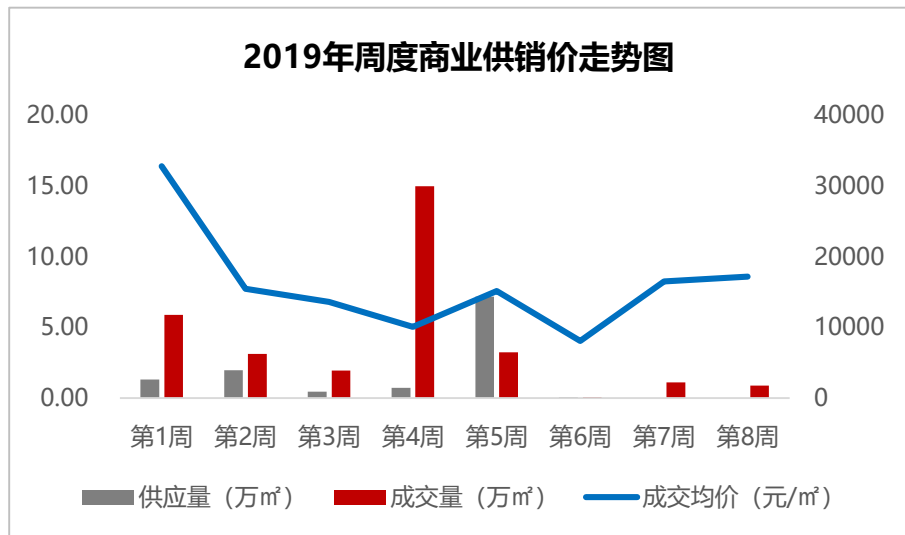
### 第8周别墅销售金额排行



排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	融创·揽月府	86,696,862	3467.11	25006
2	华侨城·108坊	44,800,000	1925.09	23272
3	湾流	17,574,829	738.46	23799
4	中海·曲江大城	8,267,322	421.50	19614
5	龙湖·紫宸	3,941,706	170.98	23054

- 2019年第8周，别墅无供应，成交量0.69万㎡，环比上涨99%，成交价格23916元/㎡，环比上涨8.03%；
- 分区域来看：成交量方面：航天城、曲江、浐灞成交居前三位，依次成交0.35万㎡、0.23万㎡和0.09万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是航天25006元/㎡，浐灞23262元/㎡及城南23054元/㎡。

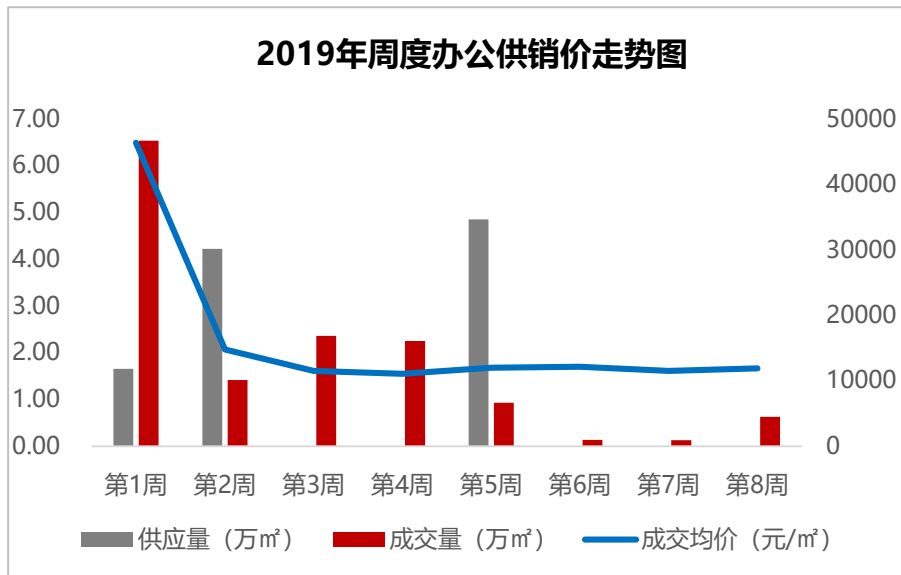
### 第8周商业销售金额排行



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	83,744,516	5082.06	16478
2	兰基中心	13,977,400	1397.74	10000
3	绿地城	6,578,440	299.02	22000
4	西安环球贸易中心	5,625,343	157.92	35621
5	碧桂园凤凰城	5,444,374	155.68	34972

- 2019年第8周，商业无供应，成交量0.86万㎡，环比下跌21.63%，成交价格17175元/㎡，环比上涨3.94%；
- 分区域来看：成交量方面：经开、高新、浐灞成交居前三位，依次成交0.55万㎡、0.15万㎡、0.05万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是城南29276元/㎡，长安22544元/㎡及浐灞20559元/㎡。

### 第8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	东方亿象城	20,337,824	2243.62	9065
2	旭辉中心	13,016,784	916.30	14206
3	坤元TIME	9,789,466	663.95	14744
4	摩尔中心	6,436,130	454.56	14159
5	正尚国际金融广场	5,845,200	487.10	12000

- 2019年第8周，办公无供应，成交量0.63万㎡，环比上涨382.19%，成交价格11868元/㎡，环比上涨3.31%；
- 分区域来看：成交量方面：城东、经开、高新成交居前三位，依次成交0.23万㎡、0.19万㎡、0.18万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江19599元/㎡，高新14420元/㎡及经开13082元/㎡。

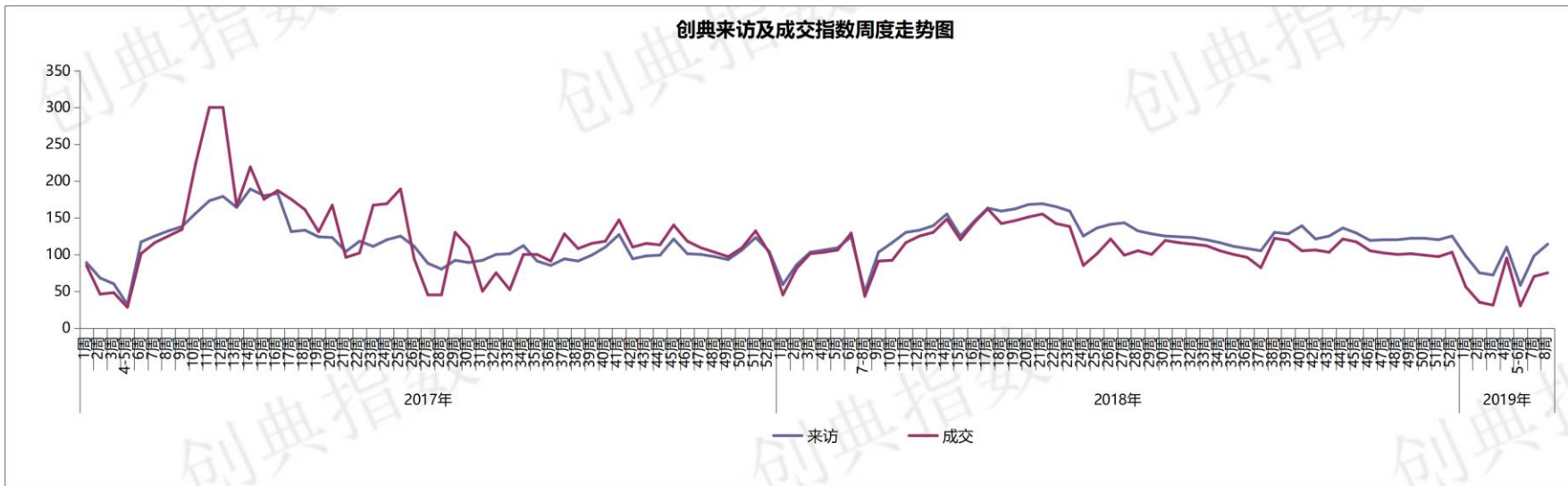




05

创典监测

创典指数显示：第8周项目来访指数113环比上涨15%，成交指数73环比上涨4%。



(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 欧亚大道与华文路交汇处向北约500米

物业类型 高层

开盘时间 2019年2月20日

总建面 33.69万㎡

容积率 2.0

绿化率 35%

成交价格 13515元/㎡ (精装)

成交金额 约3.9亿元

开发商 万科地产



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/㎡)
5#	1	30F	2T3H	三室	110-139	89	232	97%	13515
7#	1	27F	2T3H	三室	110-139	80			
8#	1	24F	2T3H	三室	110-139	71			



110㎡ 3室2厅2卫

125㎡ 3室2厅2卫

### 项目简介:

项目地址 红旗路与御井路十字向北500米

物业类型 高层

开盘时间 2019年2月20日

总建面 81万㎡

容积率 3.18

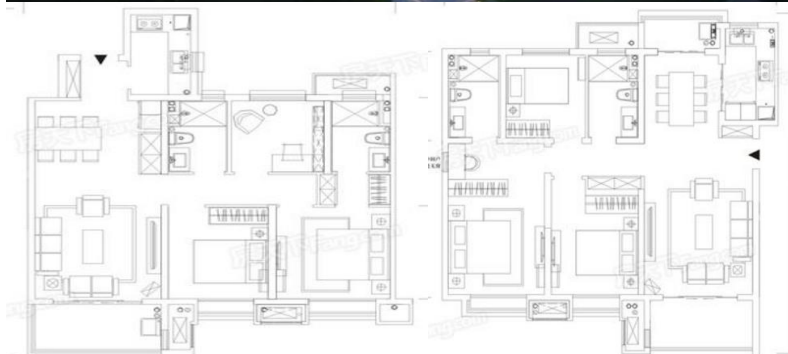
绿化率 35%

成交价格 11680元/㎡ (精装)

成交金额 约1.9亿元

开发商 世茂集团

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/㎡)
3#	2	34F	2T4	三室 四室	105-136	268	150	56%	11680 (精装)



105㎡ 3室2厅2卫

120㎡ 3室2厅2卫

### 项目简介:

项目地址 北二环与先锋二路交汇处东北角

物业类型 高层

开盘时间 2019年2月21日

总建面 7.9万㎡

容积率 3.3

绿化率 35%

成交价格 13889元/㎡ (精装)

成交金额 约2.4亿元

开发商 正荣集团



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/㎡)
2#	2	33/18F	2T4	三室四室	97-118	204	164	80%	13889 (精装)



97㎡ 3室2厅2卫



118㎡ 4室2厅2卫



### 项目简介:

项目地址 地铁二号线大明宫西站往东约500米

物业类型 叠拼

开盘时间 2019年2月20日

总建面 11万㎡

容积率 3.5

绿化率 32%

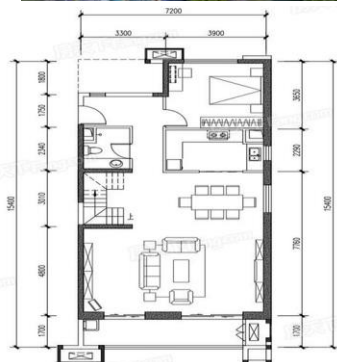
成交价格 15998元/㎡

成交金额 约0.3亿元

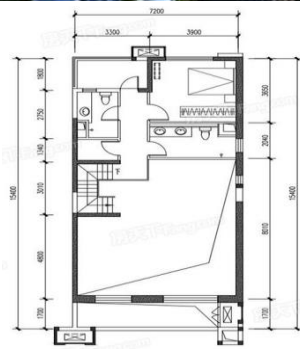
开发商 保利集团



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/㎡)
7、8#	3	6F	1T2	叠拼	145-172	36	12	33%	15998



175㎡一层 4室2厅3卫



175㎡二层 4室2厅3卫

### 项目简介:

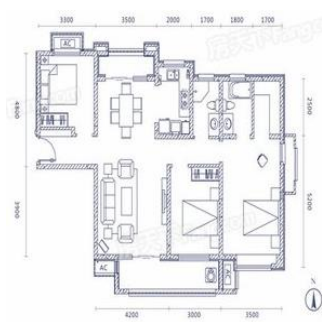
项目地址	杏园立交向北300米路西
物业类型	高层
开盘时间	2019年2月23日
总建面	17万㎡
容积率	1.95
绿化率	36%
成交价格	10049元/㎡
成交金额	约2.2亿元
开发商	高新地产



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/㎡)
27#	2	32F	2T4	高层	98-169	256	165	64%	10049



98㎡ 2室2厅1卫



133㎡ 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。