

市场周报

2019年第9周【2019.2.25-2019.3.3】





01
政策解读

政策内容1：

2月25日至26日，人民银行金融市场工作会议在北京召开，会议要求，要遵循市场发展规律，优化信贷投向和结构，强化金融服务功能，找准金融服务重点，以服务实体经济、服务人民生活为本，进一步落实好各项信贷政策。加强房地产金融审慎管理，落实房地产市场平稳健康发展长效机制。



政策内容2：

2月25日，国新办就坚决打好防范金融风险攻坚战有关情况举行发布会，银保监会副主席表示，继续紧盯房地产金融风险，要对房地产开发贷款、个人按揭贷款继续实行审慎的贷款标准，特别是要严格控制带有投机性的开发和个人贷款，要防止房地产金融风险出现大的问题。

政策解读：

2月底，人民银行、国新办两次会议均强调将加强房地产金融审慎管理，确保楼市健康良性发展，防止市场出现过热问题，切实符合中央稳地价、稳房价、稳预期的战略方向，有助于楼市调控长效机制的建立。同时，提升服务实体经济水平、防范金融风险，以缓解2019年经济下行压力。



02
行业资讯

资讯内容:

西安市政府发布公告，计划四年筹建公租房20万套，2019年计划分配公租房项目15个、约29407套。已立项尚未上市销售的存量经适房、限价房约有15个、413万平米，其中2019年计划上市销售的经适房、限价房约有5个、共计3849套。

西安市存量经适房、限价房项目汇总表

| 序号 | 项目名称 | 项目地址 | 开发单位 | 占地面积(亩) | 规划建设规模(万平方米) |
|----|---------------|--------------------|-------------------|---------|--------------|
| 1 | 百姓家园(易居熙园) | 长安区凤林南路以北、文苑路以东 | 西安市城市建设开发总公司 | 213 | 40 |
| 2 | 丰硕佳园(二期) | 雁塔区子午大道 | 西安铁峰房地产集团有限责任公司 | 30 | 11 |
| 3 | 东城豪庭 | 灞桥区电厂东路 | 西安市灞桥区城镇建设开发公司 | 177 | 37 |
| 4 | 十里锦绣 | 灞桥区半引路1000号 | 西安永进合能房地产有限公司 | 20 | 4 |
| 5 | 珠江新城(七组团) | 未央区北二环以北、御井路以西 | 西安珠江投资有限公司 | 62 | 14 |
| 6 | 正尚盛世家舍(南区) | 未央区凤城五路与太华路十字西南角 | 陕西润翔置业有限公司 | 113 | 42 |
| 7 | 奇星·御园(二期) | 未央区太华北路 | 西安奇星房地产开发有限公司 | 219 | 41 |
| 8 | 民生佳苑 | 未央区绕城高速以南、太华路以北延伸线 | 西安华永置业有限公司 | 16 | 3 |
| 9 | 含元小区 | 未央区太华路和马旗寨路十字东南角 | 西安中山房地产开发有限公司 | 51 | 9 |
| 10 | 老人仓村 | 灞桥区老人仓村 | 西安高山流水房地产开发有限公司 | 33 | 6 |
| 11 | 奥林匹克运动村 | 长安区居安路与枫林南路十字东北角 | 西安腾龙置业有限公司 | 470 | 88 |
| 12 | 南康小区(二期) | 未央区太元路中段、南临南康小区一期 | 海南华山实业股份有限公司西安分公司 | 24 | 8 |
| 13 | 城南锦绣(二期) | 雁塔区后村 | 陕西西厦电力房地产开发有限公司 | 43 | 8 |
| 14 | 金泰·怡景花园 | 雁塔区富裕路与西三环十字东北角 | 陕西金泰恒业房地产有限公司 | 168 | 39 |
| 15 | 鸿基新城(24、27地块) | 雁塔区丈八北路以西、科技西路 | 西安新鸿业投资发展有限公司 | 337 | 63 |
| 合计 | | | | 1976 | 413 |

注：以上建设规模为预估，含公建配套规模，实际建设规模以规划批复为准。

2019年公租房计划分配表

| 序号 | 项目名称 | 项目地址 | 管理单位 | 套数 | 计划分配时间 |
|----|------------------|-----------------------------|-------|-------|----------|
| 1 | 公积金中心向阳沟公租房 | 灞桥区狄寨路向阳沟村 | 公租房公司 | 5850 | 2019年下半年 |
| 2 | 公积金中心双竹村公租房 | 长安区双竹村 | 公租房公司 | 3940 | 2019年下半年 |
| 3 | 灞桥区十里锦绣配建廉租房 | 红旗街办三殿村、西影路东延伸段，东三环以东，半引路以西 | 市保障中心 | 391 | 2019年上半年 |
| 4 | 灞桥区庆丰长安家园 | 灞柳一路以东、纺园三路以南、灞柳二路以西、纺园四路以北 | 市保障中心 | 290 | 2019年上半年 |
| 5 | 西安浐灞生态区集中配建廉租房项目 | 浐灞生态区雁鸣家园北侧 | 市保障中心 | 4432 | 2019年下半年 |
| 6 | 市本级王家寨二期 | 未央区草滩街办王家寨村，未央湖东路 | 市保障中心 | 1160 | 2019年上半年 |
| 7 | 莲湖区万科金色悦城 | 西安市莲湖区三民村 | 市保障中心 | 223 | 2019年下半年 |
| 8 | 市本级浮沱寨公租房 | 未央区浮沱村，北辰大道东，浐灞三路北侧 | 市保障中心 | 1500 | 2019年下半年 |
| 9 | 公积金中心浮沱寨公租房 | 未央区浮沱村，北辰大道东，浐灞三路北侧 | 公租房公司 | 2000 | 2019年下半年 |
| 10 | 南程村集中建设廉租房 | 霸丰二路以东，柳新一路以北 | 市保障中心 | 383 | 2019年下半年 |
| 11 | 枣园刘集中建设廉租房 | 纺四路以北，鹿原街以西 | 市保障中心 | 951 | 2019年上半年 |
| 12 | 莲湖区丰和坊 | 莲湖区丰禾路 | 市保障中心 | 277 | 2019年上半年 |
| 13 | 曲江保障性住房小区 | 曲江新区春临村(曲江乐居二期) | 市保障中心 | 4354 | 2019年上半年 |
| 14 | 航天基地凤鸣小区 | 航天基地神舟六路与航拓十字东南角 | 航天基地 | 2156 | 2019年下半年 |
| 15 | 经开区泾渭新城公租房项目 | 经开区纬八路以南、渭原路以北 | 经开区 | 1500 | 2019年上半年 |
| 合计 | | | | 29407 | |

2019年经适房、限价房计划分配表

| 序号 | 项目名称 | 项目性质 | 项目地址 | 开发单位 | 套数 | 计划预售时间 |
|----|-------------|------|-----------------------|------------------|-------|----------|
| 1 | 易居熙园(原百姓家园) | 经适房 | 长安区凤林南路以北、文苑路以东、西安路以西 | 西安市城市建设开发集团有限公司 | 840 | 2019年上半年 |
| 2 | 丰硕佳园二期 | 经适房 | 西安市雁塔区子午大道 | 西安铁峰房地产开发有限公司 | 1384 | 2019年下半年 |
| 3 | 东城豪庭 | 经适房 | 西安市灞桥区电厂东路 | 西安市灞桥区城镇建设开发有限公司 | 726 | 2019年下半年 |
| 4 | 十里锦绣 | 限价房 | 西安市灞桥区半引路1000号 | 西安永进合能房地产有限公司 | 299 | 2019年上半年 |
| 5 | 珠江新城 | 限价房 | 北二环以北、红旗铁路专用线以东、御井路以西 | 西安珠江投资有限公司 | 600 | 2019年下半年 |
| 合计 | | | | | 3849套 | |

资讯内容：

2月26日，以“‘一带一路’文化和科技融合发展”为主题的2019中国（西安）文化和科技融合发展高峰论坛在西安高新国际会议中心举行。论坛上，发布的《西安高新区关于促进文化产业发展的专项政策（试行）》中提出高新区每年将列支3亿元专项资金、筹备建立总额为30亿元的文化产业专项基金，为产业发展提供有力保障，并组织文化产业领域专家、学者、行业精英制定西安高新区文化产业发展规划，为文化产业发展、招商工作确定方向和框架，筹备成立西安高新区文化创意产业协会，加大对优质文化协会的扶持。



资讯内容：

2月26日，曲江新区官方透露，除曲江池遗址公园、曲江文化运动公园外，新区将再添大华公园、航天大道公园、杜陵遗址绿地公园等多座新公园。

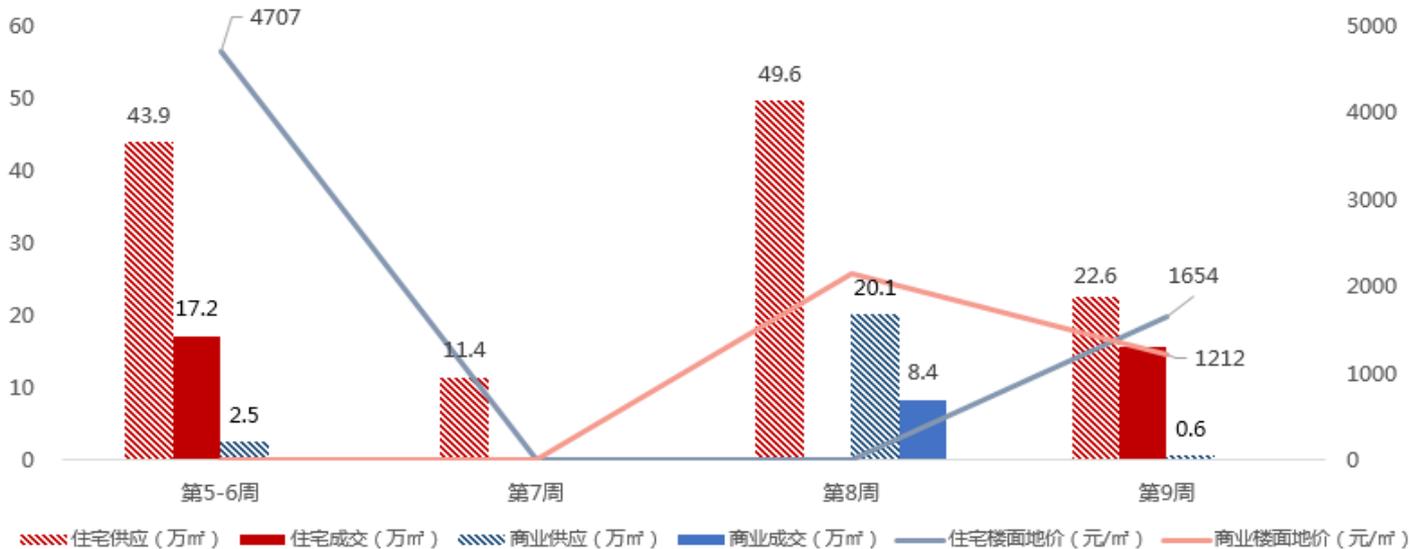
- 大华公园：占地面积约7.6万平米，计划今年12月底建成，为人们提供休闲舒适的开放园艺空间；
- 航天大道公园：占地面积约2.82万平米，计划建成时间为2019年12月；
- 杜陵遗址绿地公园：占地面积约113万平米，打造为开展音乐节等休闲游憩活动的开放型公园，计划建成时间为2019年12月；
- 曲江青年森林公园：总占地面积14.5万平米，打造为集艺术空间、锻炼场所、户外课堂等于一体的城市森林公园，整体工程预计2019年9月完工。





03
土地市场

2019年西安土地市场周度走势图

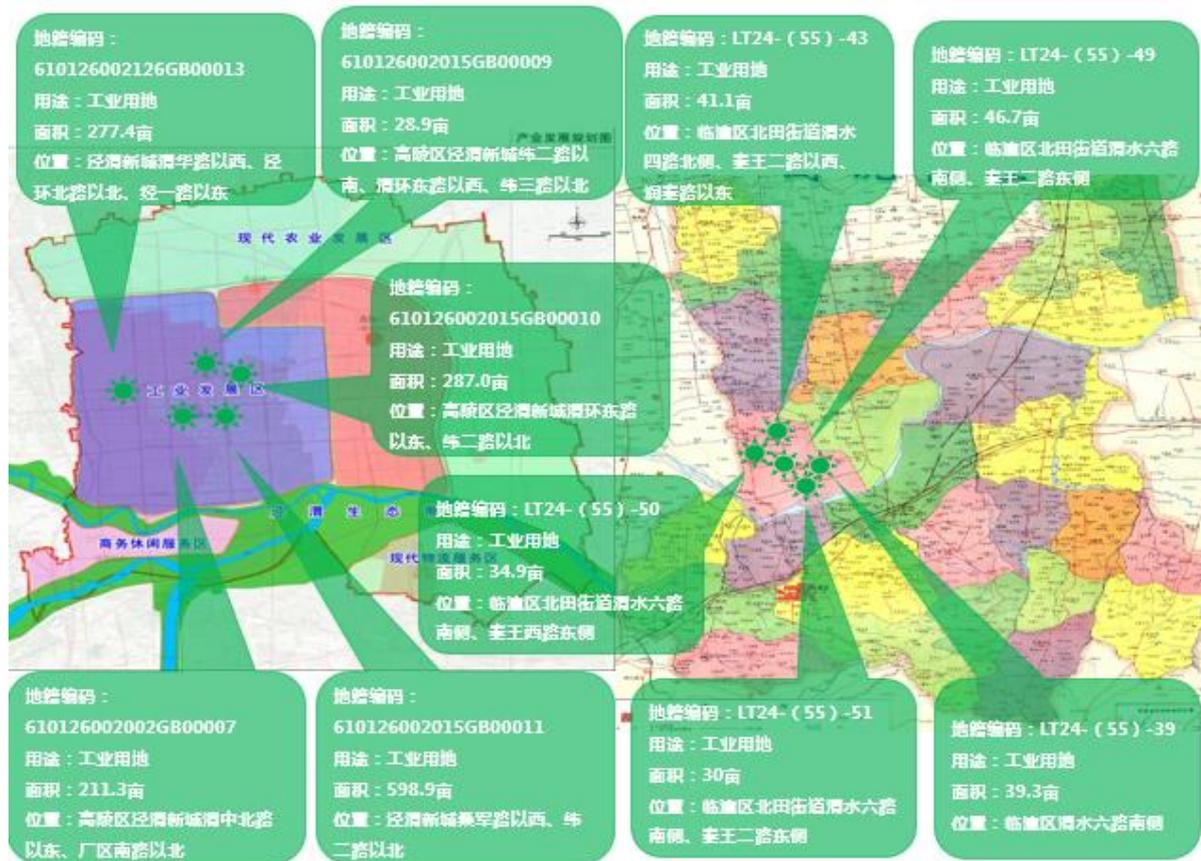


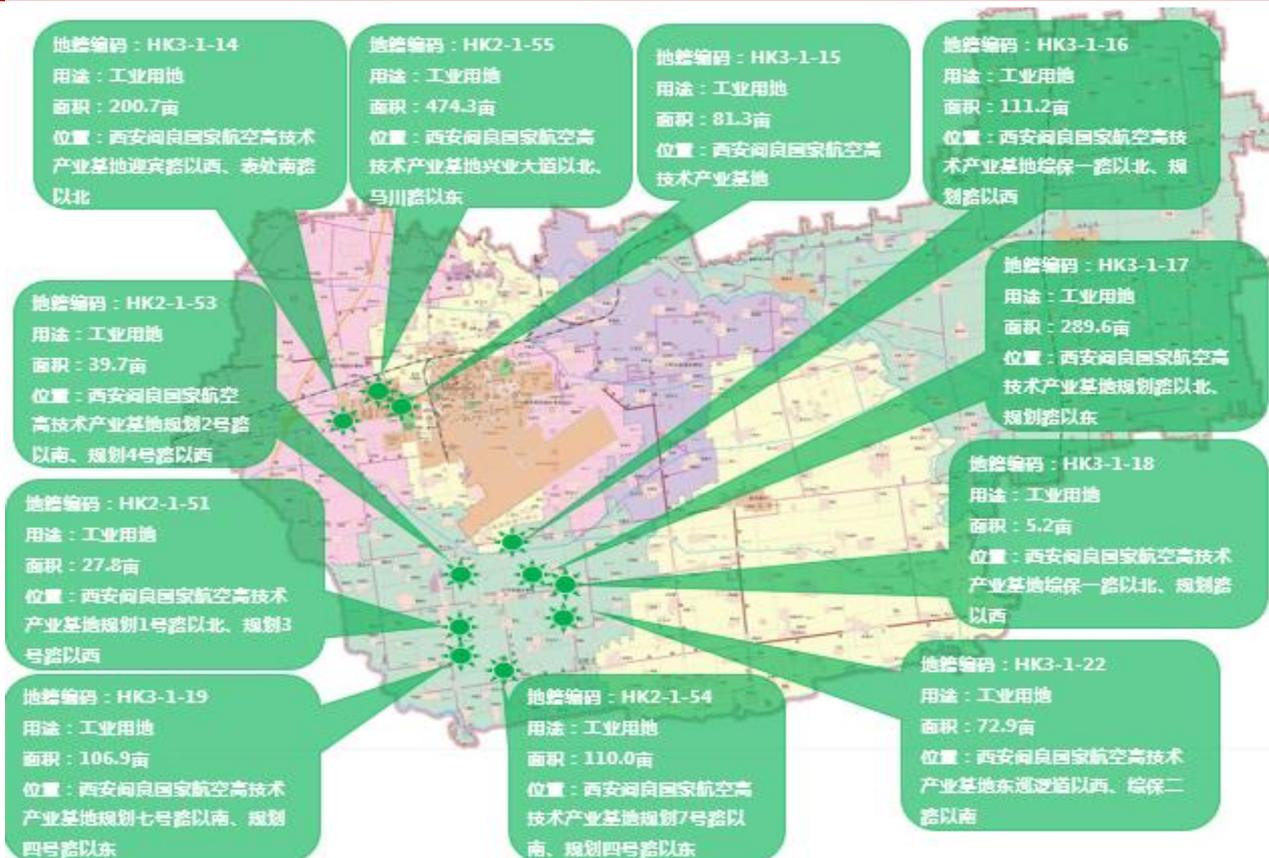
- 供应方面：本周供应土地27宗，供应面积3463.2亩，其中住宅用地5宗，面积338.8亩，重点分布于高新和长安；商服用地1宗，面积9.1亩，位于经开；工业用地21宗，面积3115.3亩。
- 成交方面：本周成交土地7宗，面积235.5亩，以住宅、商服用地为主，重点位于城西和城东，其中，大兴新区成交4宗，土地总面积49.8亩，成交总价款 21229万元，均由陕西恒和房地产开发有限公司摘得，为潘家村二期城改项目；城东韩南韩北村2宗城改用地成交，土地总面积177.1亩，成交总价款91394万元，由融创摘得。

供销分布图

高新区国际社区、软件新城推住宅、商服用地，需装修交付







供销分布图

“潘家村二期”、“韩南韩北村”城改用地成功出让





04
新房市场

价格公示

2019年第6批 (总第82批) 9个项目2168套商品住房价格公示, 毛坯均价14959元/m², 精装均价12312元/m²

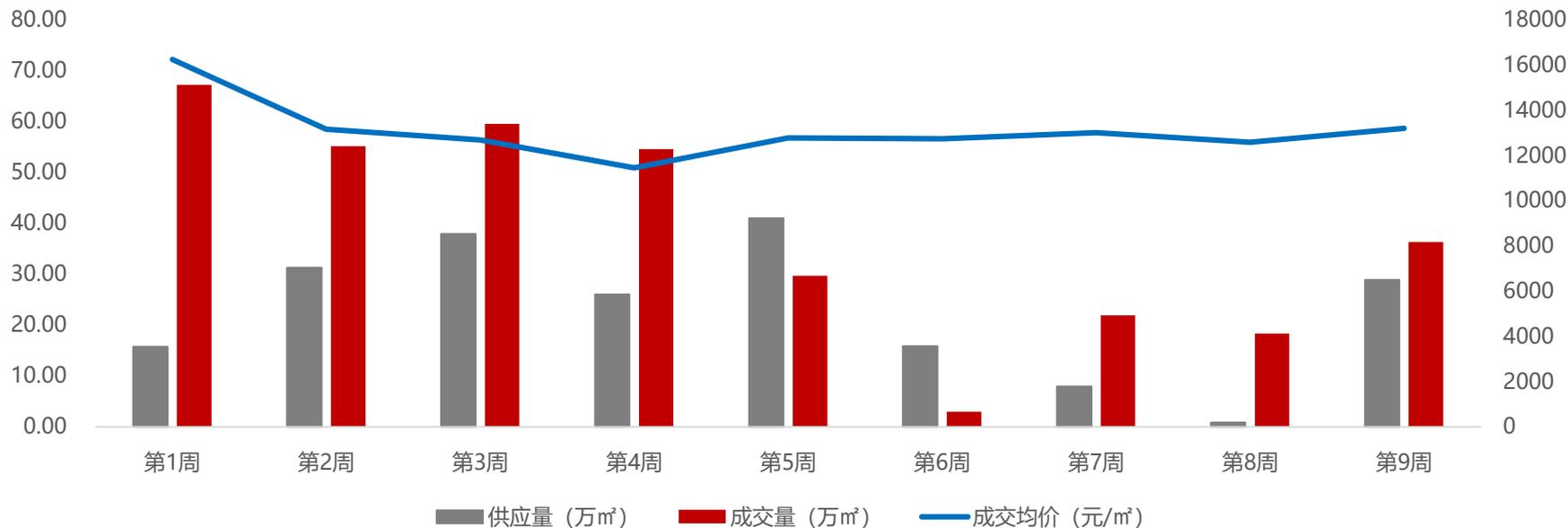
| 序号 | 项目名称 | 楼栋号 | 物业类型 | 层高 | 总面积 | 总套数 | 面积段 | 均价 (元/m ²) |
|------|---------|-------|------|-------|----------|-----|---------|------------------------|
| 毛坯项目 | | | | | | | | |
| 1 | 公馆壹号 | 3# | 洋房 | 8 | 2444.34 | 16 | 146-198 | 14024 |
| | | 1# | 小高层 | 17 | 11290.73 | 101 | 87-126 | 12631 |
| | | 2# | 小高层 | 18 | 6662.7 | 54 | 99-136 | 12924 |
| 2 | 华洲城·熙悦都 | 2# | 高层 | 23 | 8803.65 | 153 | 56-58 | 12080 |
| 3 | 金旅南璟台 | 1-49# | 别墅 | 3 | 35878.03 | 99 | 304-621 | 24299 |
| 4 | 锦业上都 | 6# | 小高层 | 11 | 3766.26 | 36 | 80-143 | 14969 |
| | | 7# | 洋房 | 7 | 3230.89 | 17 | 173-206 | 17743 |
| 5 | 美好时光 | 10# | 高层 | 23/28 | 24379.96 | 204 | 108-141 | 12288 |
| | | 14# | 高层 | 34/31 | 28991.73 | 294 | 78-108 | 10758 |
| 6 | 紫薇东进 | 7# | 高层 | 24 | 18931.97 | 192 | 80-129 | 10216 |
| 精装项目 | | | | | | | | |
| 7 | 万科悦湾 | 4# | 高层 | 32 | 11902.98 | 96 | 109-139 | 13134 |
| 8 | 康桥悦蓉园 | 17# | 高层 | 33 | 28653.76 | 264 | 91-129 | 12691 |
| 9 | 金地褐石公馆 | 15# | 高层 | 33/43 | 36289.9 | 320 | 100-227 | 12380 |
| | | 16# | 高层 | 43 | 36566.88 | 322 | 100-128 | 11679 |

新房批售

3项目获证，新批预售房源638套，仅万科公园华府有大量住宅供应

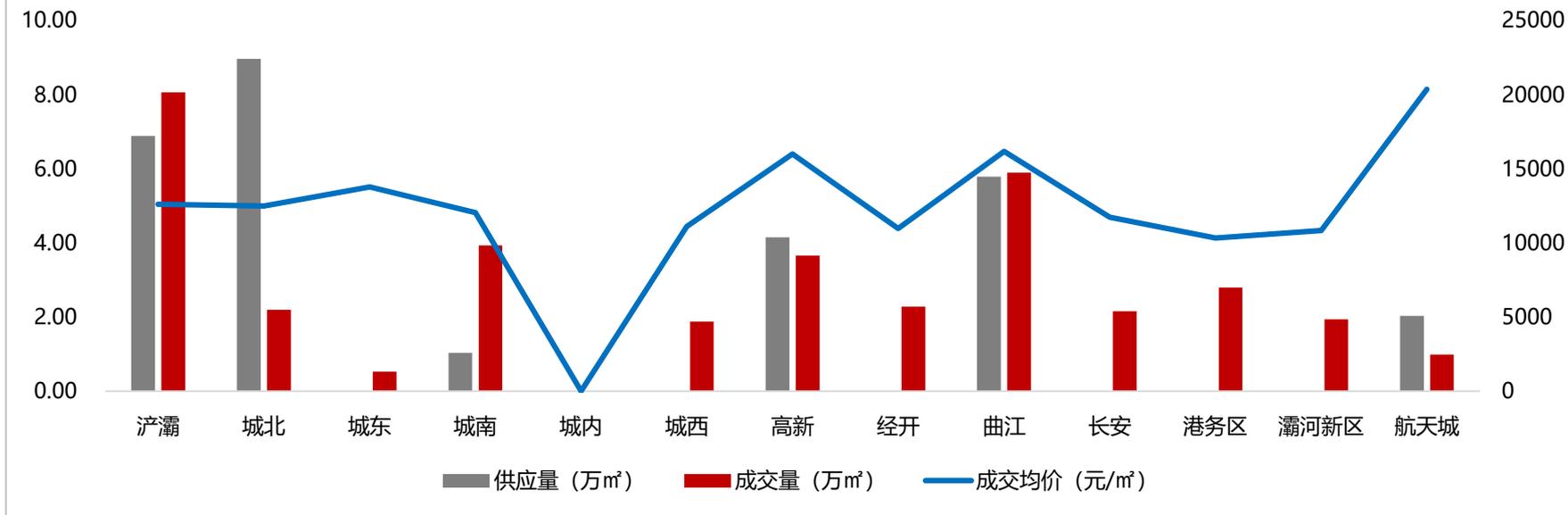
| 区域 | 项目名称 | 可售楼栋 | 预售套数 | 预售面积 | 预售信息 |
|----|----------|--------------|------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 长安 | 清凉山居 | 3,6, 9,12,15 | 60 | 10369.2 | 3#6#9#12#15#楼为别墅，面积170m ² 、175m ² ，均价24433元/m ² |
| 曲江 | 龙湖·雁塔天宸 | 5,8,9,10,13 | 277 | 17926.35 | 办公、商业、别墅 |
| | 真爱万科公园华府 | 1,14 | 301 | 40013.1 | 1#总高33层，面积101-135m ² ；14#楼总高17层，面积155m ² ，均价13195元/m ² |

2019年周度商品房供销价走势图



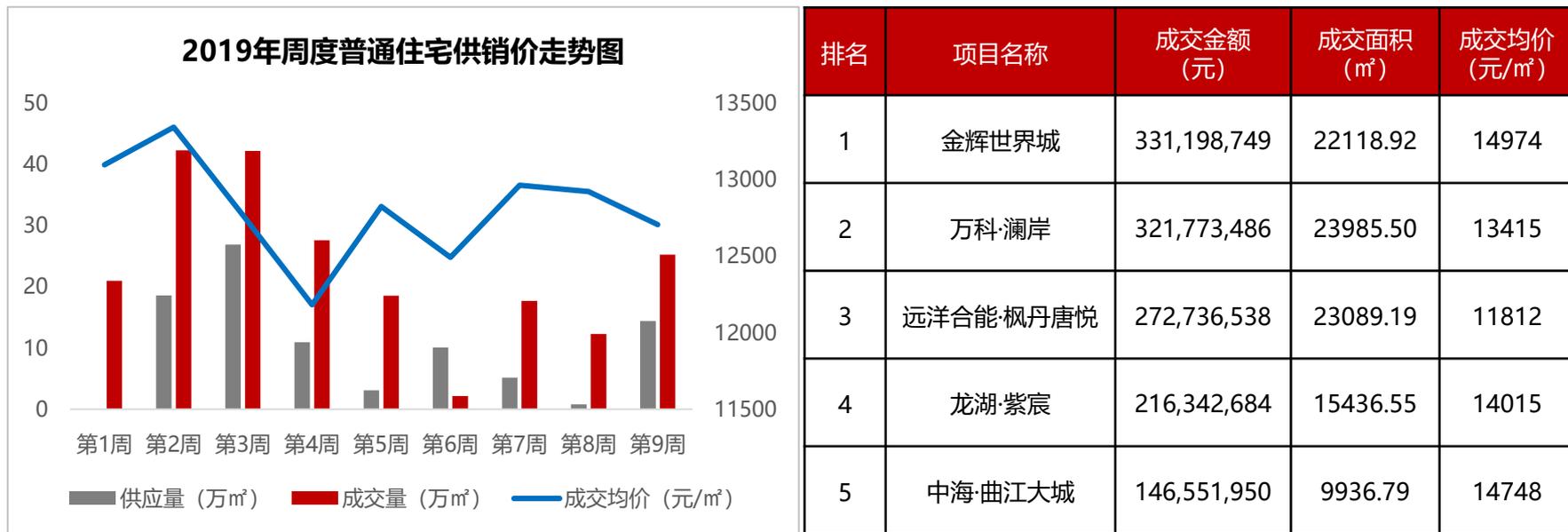
➤ 2019年第9周，西安商品房市场供应量28.88万㎡，环比上涨3363.99%，成交量36.34万㎡，环比上涨98.07%，成交价格13199元/㎡，环比上涨4.89%。

2019年第9周商品房分区域图



- 供应量方面：本周城北供应8.97万^m，供应量最大，其次是浐灞和曲江区域，分别供应6.89万^m和5.79万^m；
- 成交量方面：浐灞、曲江、城南成交居前三位，依次成交8.07万^m、5.9万^m和3.93万^m；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是航天城20385元/^m，曲江16193元/^m及高新16015元/^m。

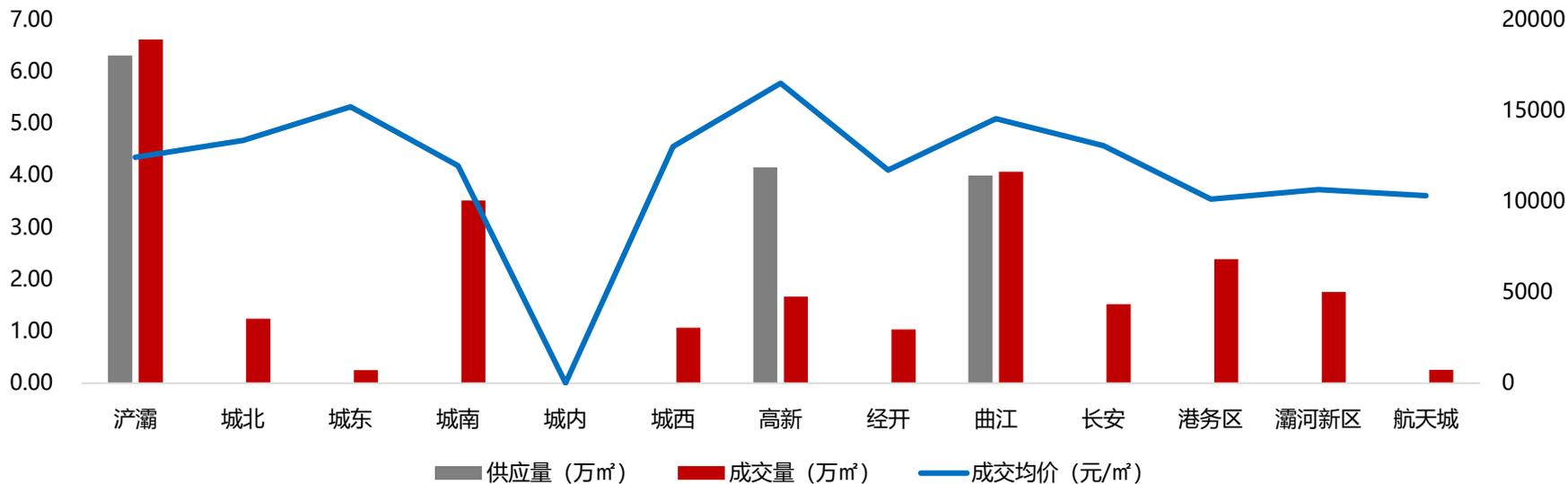
第9周普通住宅销售金额排行



| 排名 | 项目名称 | 成交金额 (元) | 成交面积 (m²) | 成交均价 (元/m²) |
|----|-----------|-------------|-----------|-------------|
| 1 | 金辉世界城 | 331,198,749 | 22118.92 | 14974 |
| 2 | 万科·澜岸 | 321,773,486 | 23985.50 | 13415 |
| 3 | 远洋合能·枫丹唐悦 | 272,736,538 | 23089.19 | 11812 |
| 4 | 龙湖·紫宸 | 216,342,684 | 15436.55 | 14015 |
| 5 | 中海·曲江大城 | 146,551,950 | 9936.79 | 14748 |

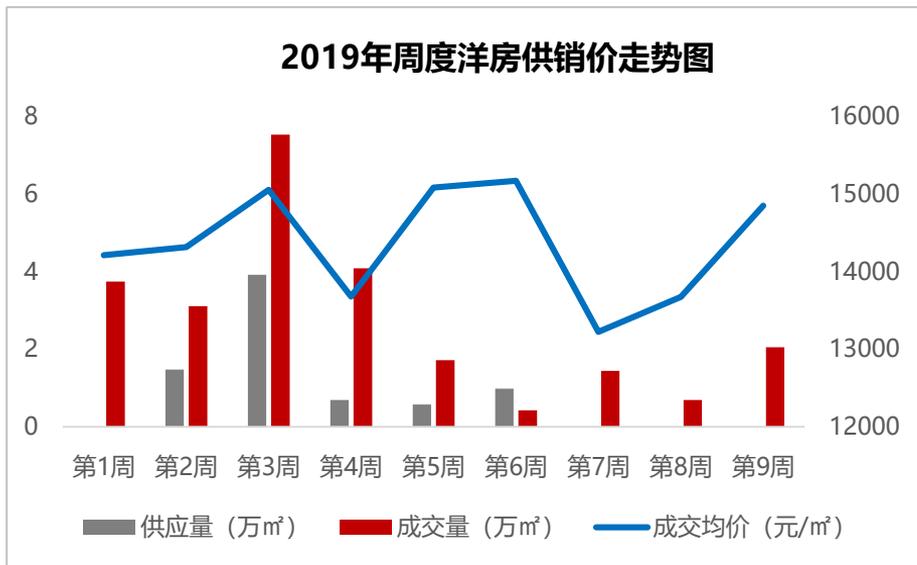
- 2019年第9周，住宅供应量14.46万m²，环比上涨1633.85%，成交量25.36万m²，环比上涨105.15%，成交价格12710元/m²，环比下跌1.67%；
- 本周金辉世界城、万科·澜岸、远洋合能·枫丹唐悦销售金额排行居前三位。

2019年第9周普通住宅分区域供销价图



- 供应量方面：本周浐灞供应6.3万m²，供应量最大，其次是高新和曲江区域，分别供应4.16万m²和4万m²；
- 成交量方面：浐灞、曲江、城南成交居前三位，依次成交6.61万m²、4.07万m²和3.52万m²；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是高新16493元/m²，城东15200元/m²及曲江14542元/m²。

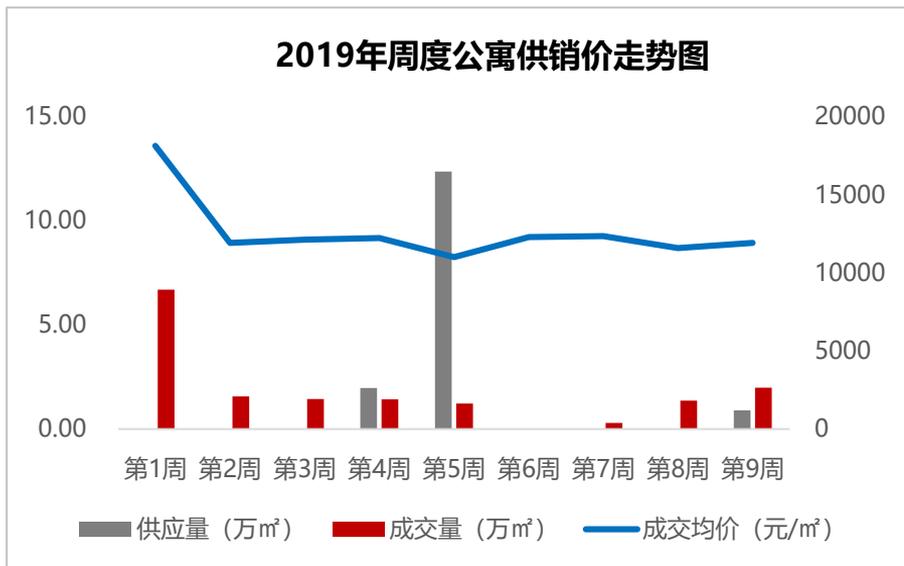
第9周洋房销售金额排行



| 排名 | 项目名称 | 成交金额 (元) | 成交面积 (㎡) | 成交均价 (元/㎡) |
|----|-----------|------------|----------|------------|
| 1 | 大明宫·院子 | 30,856,869 | 1596.33 | 19330 |
| 2 | 华润置地·未来城市 | 26,908,905 | 2101.88 | 12802 |
| 3 | 中海·曲江大城 | 23,199,247 | 1224.92 | 18939 |
| 4 | 公园上城 | 23,175,446 | 1438.07 | 16116 |
| 5 | 金地常宁府 | 22,755,174 | 1757.56 | 12947 |

- 2019年第9周，洋房无供应，成交量2.05万㎡，环比上涨193.98%，成交价格14854元/㎡，环比上涨8.6%；
- 分区域来看：成交量方面：浐灞、城北、港务区成交居前三位，依次成交0.53万㎡、0.35万㎡、0.3万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是曲江19235元/㎡，城北16096元/㎡及城东15901元/㎡。

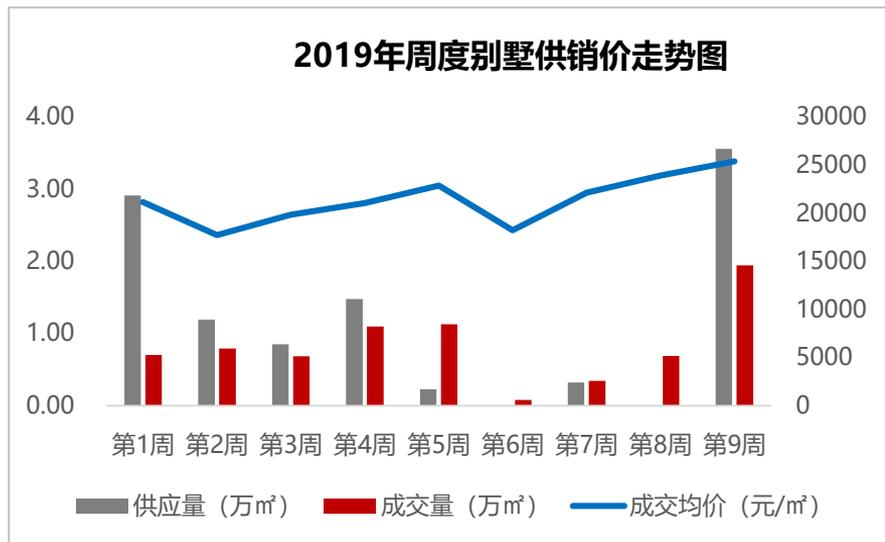
第9周公寓销售金额排行



| 排名 | 项目名称 | 成交金额 (元) | 成交面积 (m ²) | 成交均价 (元/m ²) |
|----|-----------|------------|------------------------|--------------------------|
| 1 | 同德国际 | 31,918,344 | 5148.12 | 6200 |
| 2 | Spring+钛茂 | 30,889,013 | 2435.23 | 12684 |
| 3 | 环球西安中心 | 25,705,668 | 884.64 | 29058 |
| 4 | 建邦华庭 | 23,756,184 | 1560.12 | 15227 |
| 5 | 旭辉荣华·公园大道 | 21,144,390 | 1804.97 | 11715 |

- 2019年第9周，公寓供应量0.90万m²，成交量1.99万m²，环比上涨45.23%，成交价格11926元/m²，环比上涨2.74%；
- 分区域来看：供应量方面：仅曲江供应0.90万m²；成交量方面：城西、高新、浐灞成交居前三位，依次成交0.56万m²、0.48万m²和0.45万m²；成交价格方面：居前三位的依次是高新17033元/m²，航天城16306元/m²及曲江16194元/m²。

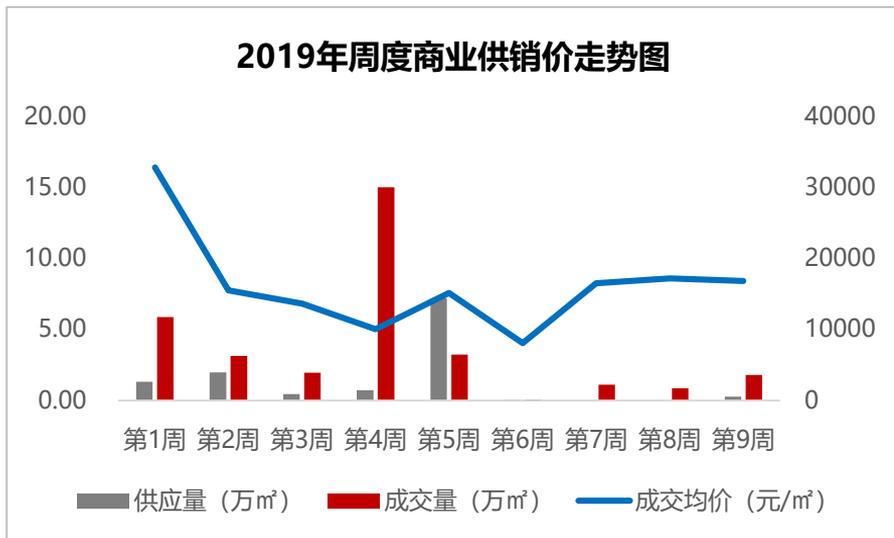
第9周别墅销售金额排行



| 排名 | 项目名称 | 成交金额 (元) | 成交面积 (m²) | 成交均价 (元/m²) |
|----|---------|-------------|-----------|-------------|
| 1 | 融创·揽月府 | 164,311,240 | 6636.53 | 24759 |
| 2 | 龙湖·雁塔天宸 | 101,217,333 | 2449.91 | 41315 |
| 3 | 龙湖双珑原著 | 100,989,690 | 4342.44 | 23256 |
| 4 | 锦绣唐朝 | 32,503,215 | 1039.74 | 31261 |
| 5 | 龙湖·紫宸 | 22,797,759 | 1264.61 | 18028 |

- 2019年第9周，别墅供应量3.56万m²，成交量1.94万m²，环比上涨183%，成交价格25410元/m²，环比上涨6.25%；
- 分区域来看：供应量方面：本周航天城供应2.02万m²，供应量最大，其次是城南和曲江区域，分别供应1.04万m²和0.5万m²；成交量方面：航天城、曲江、高新成交居前三位，依次成交0.66万m²、0.56万m²和0.43万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江31071元/m²，航天城24759元/m²及高新23256元/m²。

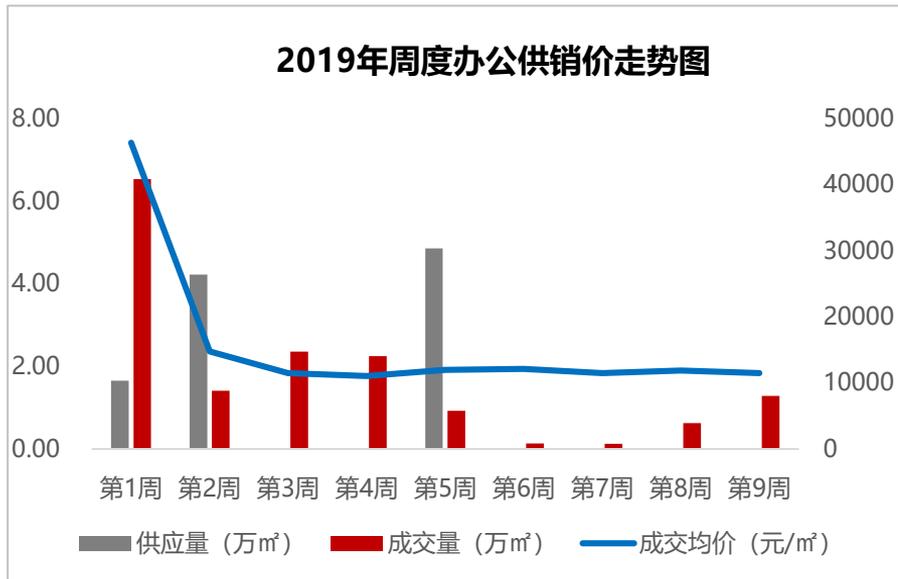
第9周商业销售金额排行



| 排名 | 项目名称 | 成交金额 (元) | 成交面积 (㎡) | 成交均价 (元/㎡) |
|----|---------|------------|----------|------------|
| 1 | 曲江·汉华城 | 35,757,318 | 1243.90 | 28746 |
| 2 | 百寰国际 | 18,304,039 | 711.97 | 25709 |
| 3 | 曲江·华著中城 | 16,056,227 | 453.65 | 35393 |
| 4 | 龙湖·雁塔天宸 | 14,404,838 | 338.38 | 42570 |
| 5 | 招商依云曲江 | 13,028,071 | 1089.64 | 11956 |

- 2019年第9周，商业供应量0.26万㎡，成交量1.79万㎡，环比上涨107.19%，成交价格16833元/㎡，环比下跌1.99%；
- 分区域来看：供应量方面：仅浐灞、曲江有所表现，分别供应0.23万㎡、0.03万㎡；成交量方面：曲江、经开、高新成交居前三位，依次成交0.44万㎡、0.28万㎡、0.24万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是城东26619元/㎡，城北23034元/㎡及曲江22921元/㎡。

第9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 | 湖北大厦 | 21,297,670 | 1948.85 | 10928 |
| 2 | 保利·拉菲公馆 | 16,416,334 | 1783.39 | 9205 |
| 3 | 东方亿象城 | 13,428,111 | 1465.68 | 9162 |
| 4 | 高新时代广场 | 11,225,674 | 1049.11 | 10700 |
| 5 | 正尚国际金融广场 | 11,014,238 | 933.41 | 11800 |

- 2019年第9周，办公无供应，成交量1.29万㎡，环比上涨105.6%，成交价格11486元/㎡，环比下跌3.21%；
- 分区域来看：成交量方面：经开、高新、城东成交居前三位，依次成交0.59万㎡、0.42万㎡、0.16万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江18235元/㎡，高新13118元/㎡及城西12560元/㎡。



05

创典监测

创典指数显示：第9周项目来访指数123，环比上涨9%，成交指数71，环比下降3%。



(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 | 神舟四路与启航路交汇处 (交大附中航天学校正北) |
| 物业类型 | 高层 |
| 开盘时间 | 2019年2月26日-27日 |
| 总建面 | 13.6万㎡ |
| 容积率 | 3.2 |
| 绿化率 | 35% |
| 成交价格 | 高层11812元/㎡ (精装) |
| 成交金额 | 约3.67亿 |
| 开发商 | 大华集团 |



| 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/㎡) |
|----|-----|-----|------|----------------|----------|------|-----|------|------------|
| 8# | 2 | 34F | 2T4H | 三室 四室 五室 | 98-168 | 269 | 269 | 100% | 11812 (精装) |



110㎡ 3室2厅2卫



120㎡ 3室2厅2卫

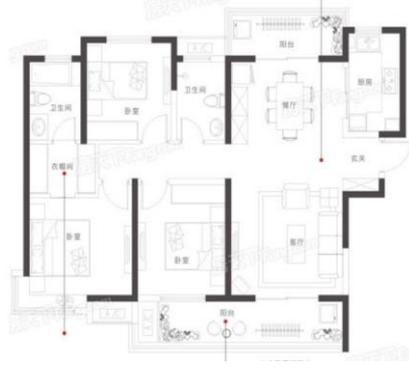
项目简介:

| | |
|------|----------------|
| 项目地址 | 灞桥灞河东路南端，雁鸣湖东岸 |
| 物业类型 | 高层 |
| 开盘时间 | 2019年2月26日-27日 |
| 总建面 | 120万㎡ |
| 容积率 | 2.28 |
| 绿化率 | 36% |
| 成交价格 | 9730元/㎡ |
| 成交金额 | 约2.73亿元 |
| 开发商 | 西安高科东城置业有限公司 |

| 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/㎡) |
|-----|-----|-----|------|----------|----------|------|-----|------|------------|
| 21# | 1 | 34F | 2T4H | 三室 四室 | 95-136 | 134 | 134 | 100% | 9730 |
| 22# | 1 | 32F | 2T4H | | 83-138 | 128 | 128 | 100% | |



85㎡ 3室2厅1卫



126㎡ 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。