

市场周报

2019年第10周【2019.3.4-2019.3.10】





01

政策解读

2019年3月3日-3月5日，全国政协第十三届全国委员会第二次会议和第十三届全国人民代表大会第二次会议相继召开，国务院总理作政府工作报告，跟房地产行业相关的主要有以下内容：

两会房地产行业相关

- 深入推进新型城镇化。坚持以中心城市引领城市群发展。抓好农业转移人口落户，推动城镇基本公共服务覆盖常住人口。
- 更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。
- 继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。城镇老旧小区量大面广，要大力进行改造提升，更新水电路气等配套设施，支持加装电梯，健全便民市场、便利店、步行街、停车场、无障碍通道等生活服务设施。
- 深化财税金融体制改革。加大预算公开改革力度，推进中央与地方财政事权和支出责任划分改革。健全地方税体系，稳步推进房地产税立法。规范地方政府举债融资机制。

政策解读：

本次两会的政府工作报告中，国家把稳经济、稳就业、刺激实体经济放在第一位，对楼市提出更高的要求，在不拖累经济增长的前提下保持稳定。因此平稳发展将是2019楼市主旋律。就调控政策来讲，楼市过热城市将继续保持原有调控力度，楼市转冷的城市大概率出现放松以刺激市场，保住增长和就业。此外报告中提出要深入推进新型城镇化，坚持以中心城市引领城市群发展，意味着以西安为代表等国家中心城市将迎来更多的发展机会。对于房地产而言，未来将迎来更为广阔的发展空间和更多的住房需求。



02
行业资讯

资讯内容：

2006年至今，国家发改委已批复西安市两期建设规划及其调整规划，共批复7条线、10个项目，总长度243公里。目前，西安市已开通运营四条线，分别为地铁一号线、二号线、三号线和四号线，运营里程总计达到126.5公里。

希望国家进一步加大对大西安轨道交通建设的支持力度，加快批复包含8号线在内的《西安市城市轨道交通建设规划（2019~2024年）》，发挥轨道交通在现代化综合交通体系中内通外联的骨干作用，从而保障主城区与外围功能区域之间的便捷通达，为国家中心城市建设出力。





03

新房市场

价格公示1

西安2019年第7批2174套商品住房价格公示, 毛坯均价13898元/m², 精装均价13603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	龙湖·景粼天序	3#	高层	33	27348.6	193	134-144	17633
2	大华锦绣前城	5#	洋房	10	8693.3	58	128-172	11317
		6#	洋房	8/6	4123.39	28	130-166	10912
		9#	洋房	9/8	4766.36	32	134-169	11761
		10#	洋房	10/9	8186.57	54	128-172	11880
3	湾流	5#	洋房	8	4547.16	16	266-308	13800
4	紫薇睿纳时代	6#	小高层	15/18	12388.62	96	127-132	11225
		3#	小高层	11	6196.48	44	123-148	12750
精装项目								
5	湾流	7#	高层	33	16077.65	132	96-169	12700
6	合能·枫丹唐悦	6#	高层	33	14199.68	128	99-123	12921
		12#	高层	33	27971.23	251	99-123	12806
7	万科·澜岸	4#	高层	33	11925.06	98	112-126	13491
		6#	高层	33	12220.85	98	110-139	14000
		9#	高层	33	11925.06	98	112-126	13858
8	世茂璀璨倾城	4#	高层	32/33	28652.26	248	101-137	12200
		13#	小高层	11	9269.1	66	122-143	14700
9	中海·长安府	9#	高层	34	28789.83	263	94-129	14938
		10#	高层	34	28591.43	271	95-116	14702

价格公示2

西咸第六批4项目1016套商品住房价格公示, 毛坯均价15999元/m², 精装均价11914元/m²

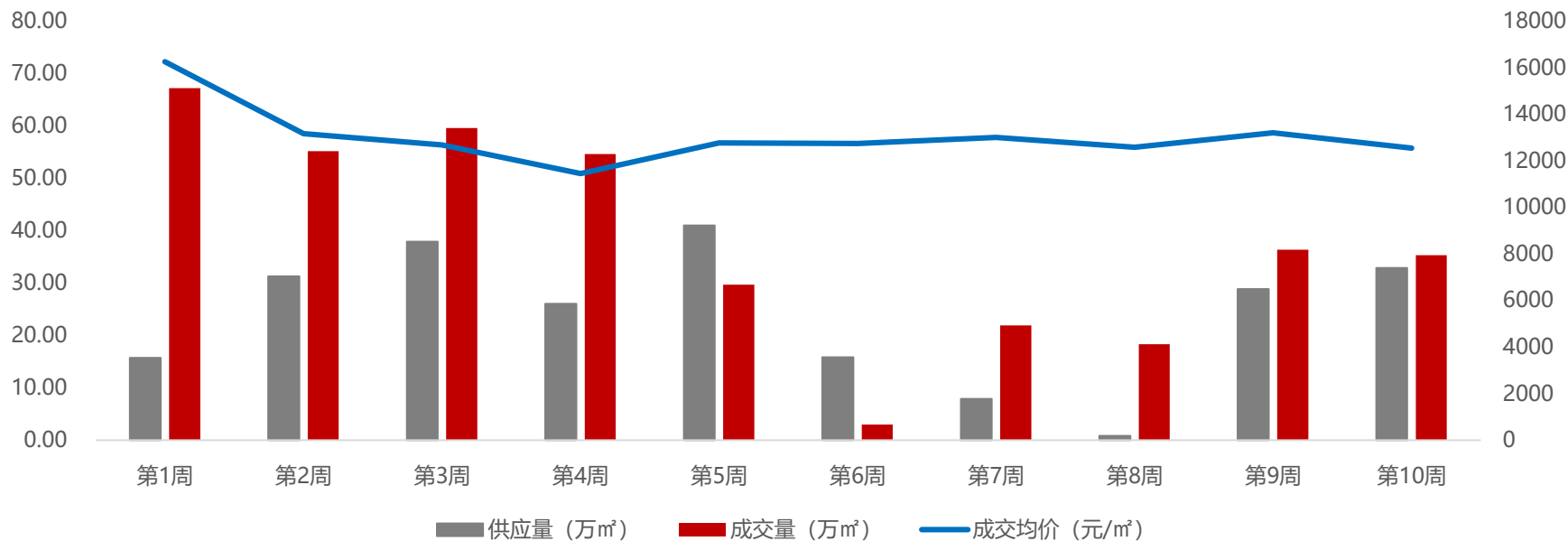
序号	项目名称	楼栋号	物业类型	层高	总面积	总套数	面积段	均价 (元/m ²)
毛坯项目								
1	沔滨水镇	1#	洋房	12	10139.67	66	141-211	17940
		4#	洋房	12	6761.81	44	139-218	18807
		6#	洋房	12	4912.78	22	203-321	20713
		12#	洋房	12	7773.84	44	160-260	19154
2	蓝光公园华府	10#	洋房	8	4932.84	32	141-240	13321
		12#	洋房	8	4932.84	32	141-240	13321
		13#	洋房	8	7399.26	48	141-240	13360
		8#	洋房	8	7362.24	48	141-239	13280
		9#	洋房	8	7362.24	48	141-239	13230
精装项目								
3	君合天玺	1#	高层	33	13860	132	97-113	11847
		3#	高层	33	14925.57	132	96-140	12143
4	绿地新里城	3#	高层	29	12035.34	112	98-117	11900
		6#	高层	32	13305.42	124	98-117	11896
		26#	高层	33	14061.7	132	97-116	11767

新房批售

6项目获证，新批预售房源3593套，其中住宅1772套，阳光100阿尔勒领出首批预售证

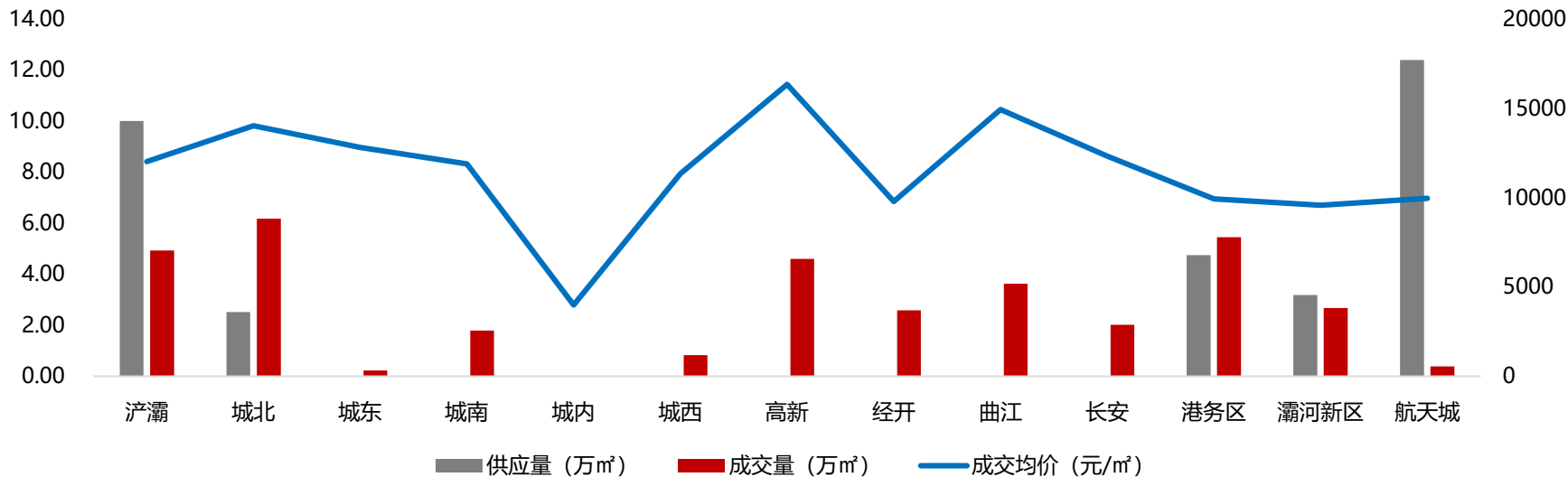
区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积	预售信息
城东	高科·绿水东城	1幢	362	31855.9	普通住宅，面积85m ² 、87m ² ，均价10159元/m ²
灞桥	阳光100阿尔勒	48,49,50幢	917	88201.1	普通住宅，面积85m ² 、94m ² 、114m ² 、116m ² 、131m ² 、140m ² ，均价11404元/m ²
	万科·悦湾	4幢	96	11902.9	普通住宅，面积109m ² 、125m ² 、139m ² ，均价13134元/m ²
港务区	西安华南城	91幢	1182	47560.3	办公、商业
经开	恒大悦龙台	6,8幢	234	25173.3	普通住宅，面积139m ² 、157m ² 、172m ² ，均价16582元/m ²
城南	陕建·翠园锦绣	2,4,5,6,9幢	802	124119.1	普通住宅，

2019年周度商品房供销价走势图



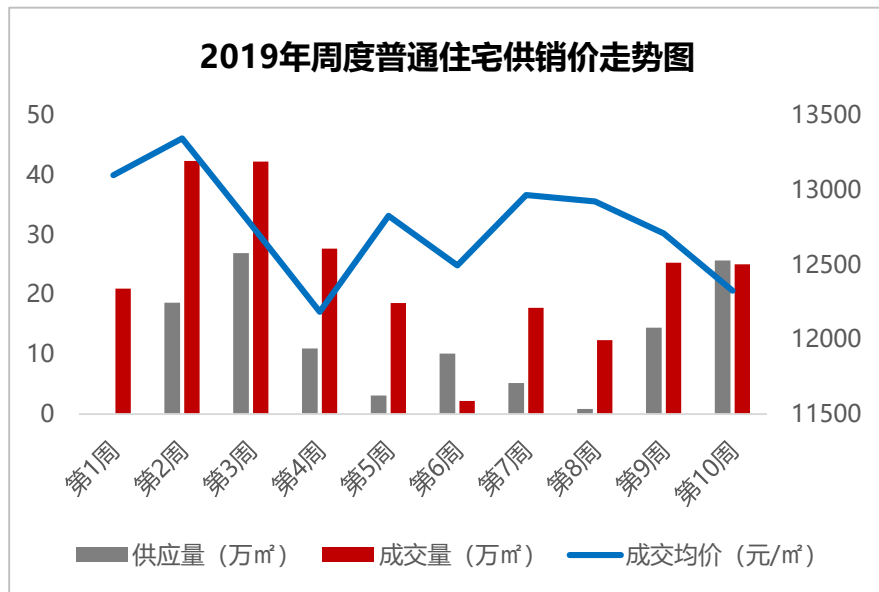
➤ 2019年第10周，西安商品房市场供应量32.88万m²，环比上涨13.84%，成交量35.32万m²，环比下跌2.79%，成交价格12547元/m²，环比下跌4.94%。

2019年第10周商品房分区域图



- 供应量方面：本周航天城供应12.41万m²，供应量最大，其次是浐灞和港务区，分别供应10.01万m²和4.76万m²；
- 成交量方面：城北、港务区、浐灞成交居前三位，依次成交6.18万m²、5.45万m²和4.93万m²；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是高新16358元/m²，曲江14941元/m²及城北14033元/m²。

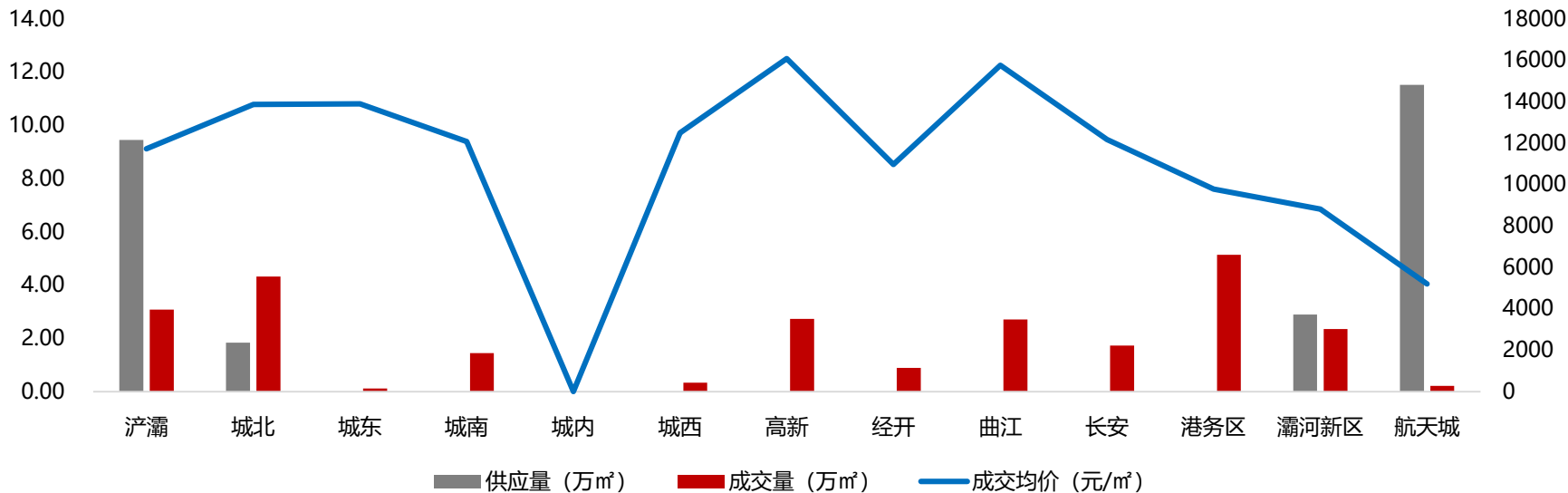
第10周普通住宅销售金额排行



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	263,576,798	15951.69	16523
2	正荣府	176,571,452	12745.28	13854
3	恒大悦龙台	176,326,466	10443.22	16884
4	万科翡翠国宾	163,044,639	8372.92	19473
5	绿地·峰辉	159,332,543	13492.96	11809

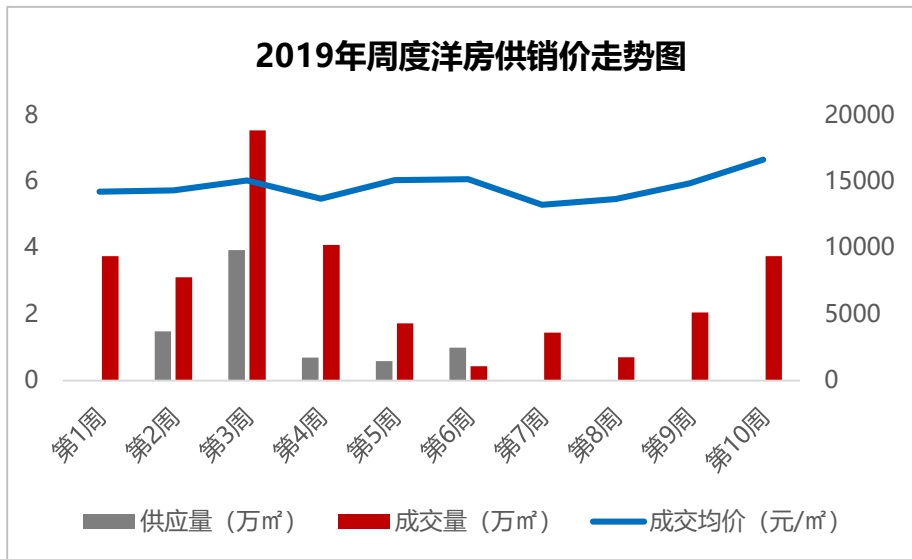
- 2019年第10周，住宅供应量25.72万㎡，环比上涨77.89%，成交量25.08万㎡，环比下跌1.09%，成交价格12327元/㎡，环比下跌3.02%；
- 本周金辉世界城、正荣府、恒大悦龙台销售金额排行居前三位。

2019年第10周普通住宅分区域供销价图



- 供应量方面：本周航天城供应11.53万 m^2 ，供应量最大，其次是浐灞和灞河新区，分别供应9.46万 m^2 和2.9万 m^2 ；
- 成交量方面：港务区、城北、浐灞成交居前三位，依次成交5.14万 m^2 、4.32万 m^2 和3.09万 m^2 ；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是高新16092元/ m^2 ，曲江15770元/ m^2 及城东13906元/ m^2 。

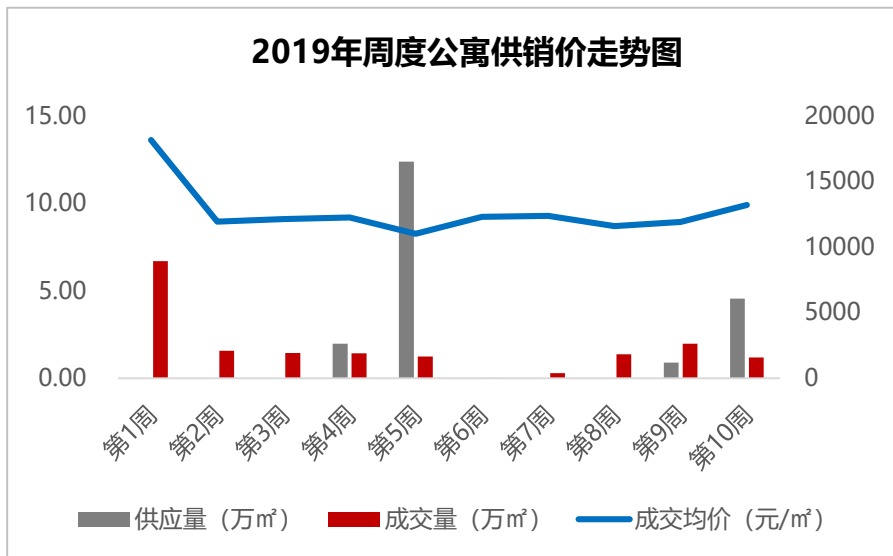
第10周洋房销售金额排行



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	205,636,431	11103.19	18520
2	保利天悦	126,109,554	6394.04	19723
3	绿城·桂语江南	73,349,740	4653.07	15764
4	紫薇西棠	21,200,106	1483.89	14287
5	中海·曲江大城	19,038,819	999.80	19043

- 2019年第10周，洋房无供应，成交量3.75万㎡，环比上涨82.63%，成交价格16632元/㎡，环比上涨11.97%；
- 分区域来看：成交量方面：城北、高新、浐灞成交居前三位，依次成交1.16万㎡、0.89万㎡、0.78万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新18566元/㎡，城北18278元/㎡及曲江17677元/㎡。

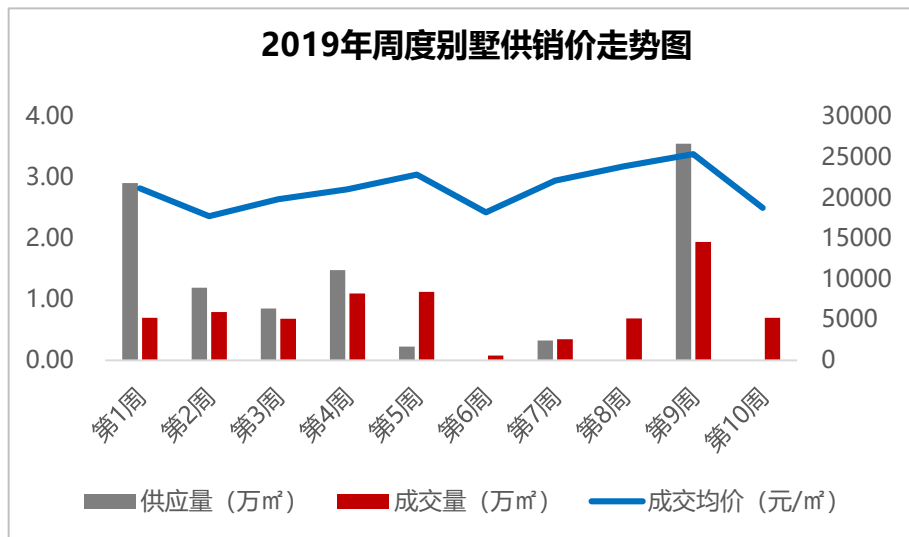
第10周公寓销售金额排行



排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	建邦华庭	21,960,888	1459.69	15045
2	曲江·华著中城	15,924,871	988.35	16113
3	Spring+钛茂	14,949,465	1103.81	13544
4	旭辉荣华·公园大道	14,643,072	1263.82	11586
5	荣民·时代广场	12,200,289	964.25	12653

- 2019年第10周，公寓供应量4.55万㎡，环比上涨407.4%，成交量1.2万㎡，环比下跌39.71%，成交价格13203元/㎡，环比上涨10.71%；
- 分区域来看：供应量方面：仅港务区供应4.55万㎡；成交量方面：高新、浐灞、城西成交居前三位，依次成交0.31万㎡、0.24万㎡和0.18万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是城南16499元/㎡，高新16405元/㎡及航天城16326元/㎡。

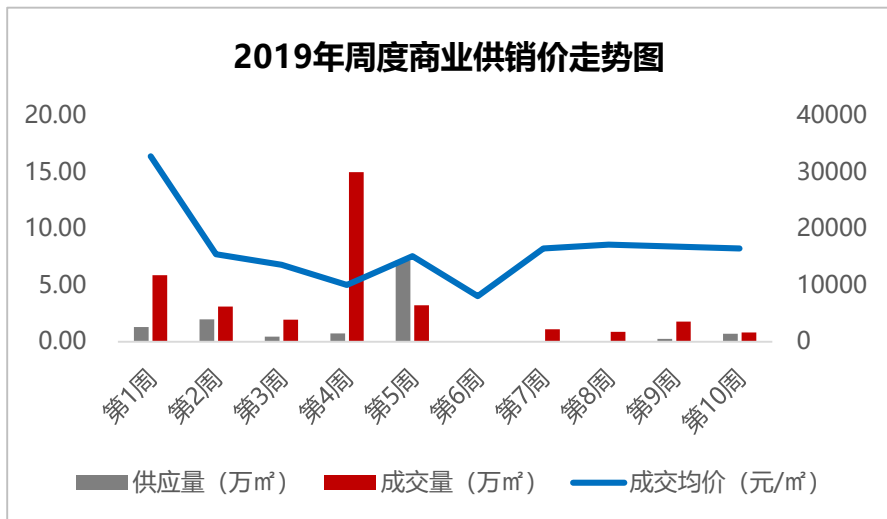
第10周別墅销售金额排行



排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	紫楹台	22,212,065	1008.66	22021
2	华海湖滨会馆	18,000,000	1205.08	14937
3	融创·揽月府	15,955,849	767.09	20800
4	龙湖·紫宸	15,880,844	925.50	17159
5	龙湖双珑原著	11,714,908	538.09	21771

- 2019年第10周，別墅无供应，成交量0.7万m²，环比下跌64.01%，成交价格18790元/m²，环比下跌26.05%；
- 分区域来看：成交量方面：浐灞、灞河新区、高新成交居前三位，依次成交0.22万m²、0.14万m²和0.09万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是高新22877元/m²，城西22281元/m²及航天城20800元/m²。

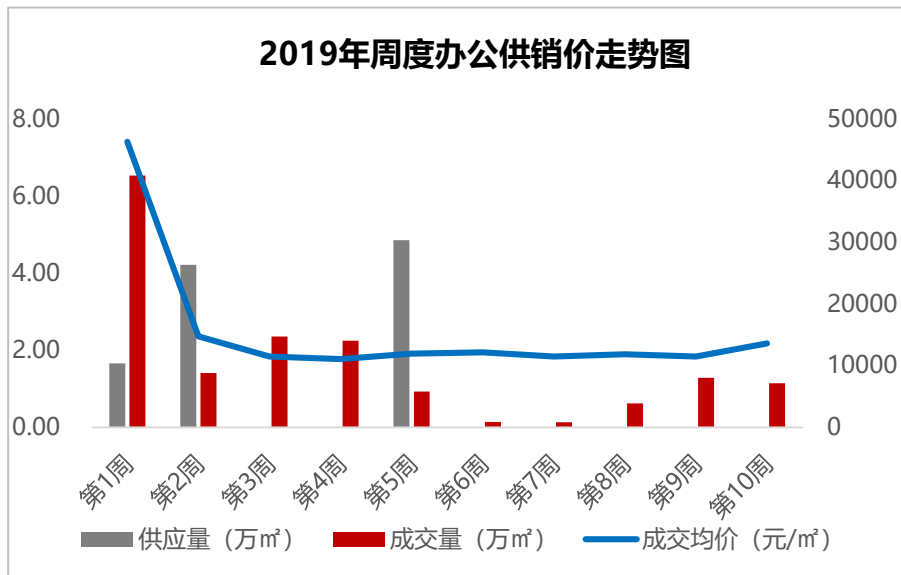
第10周商业销售金额排行



排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	立达国际机电城	10,124,002	935.37	10824
2	恒达国际城	8,276,268	356.93	23187
3	中南·樾府	8,109,000	610.51	13282
4	百寰国际	7,766,790	448.25	17327
5	绿地城	6,061,567	283.75	21362

- 2019年第10周，商业供应量0.7万m²，环比上涨165.75%；成交量0.82万m²，环比下跌54.23%，成交价格16502元/m²，环比下跌1.96%；
- 分区域来看：供应方面：灞河新区、城北、港务区供应居前三位，分别供应0.27万m²、0.25万m²、0.17万m²；成交量方面：沪灞、高新、经开成交居前三位，依次成交0.18万m²、0.13万m²、0.09万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是城南42677元/m²，经开21868元/m²及高新20013元/m²。

第10周办公销售金额排行



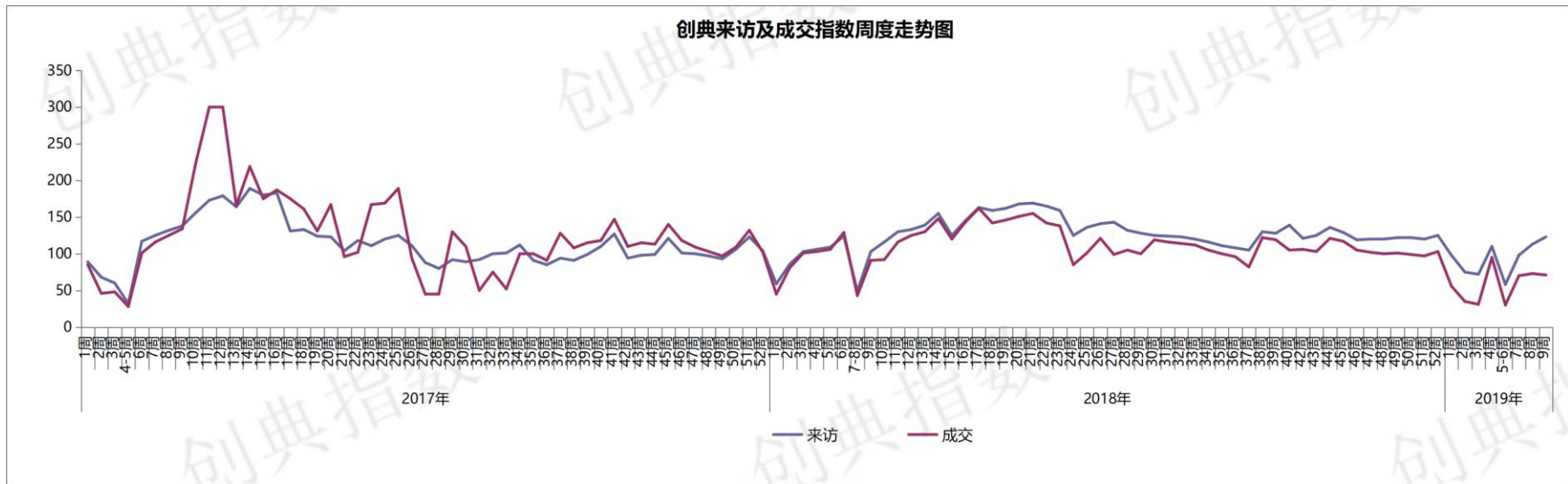
排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	曲江万众国际	23,363,354	902.06	25900
2	高新时代广场	22,909,327	2040.92	11225
3	正尚国际金融广场	13,258,735	911.37	14548
4	旭辉中心	12,946,154	997.50	12979
5	未央国际	11,200,505	585.72	19123

- 2019年第10周，办公无供应，成交量1.15万㎡，环比下跌10.69%，成交价格13633元/㎡，环比上涨18.68%；
- 分区域来看：成交量方面：经开、高新、曲江成交居前三位，依次成交0.4万㎡、0.35万㎡、0.11万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江24400元/㎡，城南15974元/㎡及经开13607元/㎡。



04
创典监测

创典指数显示：第10周项目来访指数125，环比上涨2%，成交指数69，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 西安市长安区韦曲街办上塔坡村

物业类型 叠拼、高层

开盘时间 2019年3月6日

总建面 30万㎡

容积率 1.4

绿化率 35%

成交价格 24433元/㎡

成交金额 约1.9亿

开发商 西安建工集团

楼栋	层高	推案房型	房型面积 (㎡)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/㎡)
3#、6#、9#、12#、15#	5F	上叠	175	30	45	75%	24433
		下叠	170	30			



下叠: 170㎡ 3室2厅3卫

项目简介:

项目地址	西安市高新区经十三路
物业类型	高层、叠拼
开盘时间	2019年3月6日
总建面	6.2万㎡
容积率	2.9
绿化率	51%
成交价格	12006元/㎡
成交金额	约1.4亿元
开发商	南飞鸿集团



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/㎡)
6#	1	30F	2T4H	两室	91	120	109	91%	12006
				三室	119				



91㎡ 2室2厅1卫



119㎡ 3室1厅1卫

项目简介:

项目地址 高新区科技八路以北，丈八北路以西

物业类型 高层

开盘时间 2019年3月8日

总建面 80万㎡

容积率 3.42

绿化率 35%

成交价格 20566元/㎡

成交金额 约0.5亿

开发商 万科集团



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/㎡)
5#、6#	1	1T2H	30F 33F	三室	137	8	16	6%	20566
				四室	162	250			



133㎡ 3室2厅2卫

162㎡ 4室2厅3卫

开盘监测

启迪佳莲未来科技城

项目简介:

项目地址 秦汉新城秦宫二路以东、秦宫三路以西、兰池大道以北、三池二路以南

物业类型 高层、洋房

开盘时间 2019年3月8日

总建面 78万㎡

容积率 2.8

绿化率 35%

成交价格 9950元/㎡

成交金额 约0.9亿

开发商 启迪科技集团



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/㎡)
15#	1	2T4H	20F	三室	114	80	77	96%	9950
				四室	128				



114㎡ 3室2厅2卫



129㎡ 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。