

2019年3月西安房地产市场信息报告

营销代理 · 咨询顾问 · 海外服务

目 录

CONTENTS

Part 01 宏观背景

Part 03 新房市场

Part 02 土地市场

Part 04 房企表现

本月市场概括：

宏观经济环境：随着减税降费政策效果逐步显现，全国PMI重返扩张区间，**经济运行呈现弱回升迹象**。对房地产行业而言，在4月1日起实施的增值税税率下调至9%的利好下，缴纳增值税总额将有所降低。

宏观政策环境：1、全国两会定调房地产走向，**确定2019年“以稳为主，一城一策”的政策基调**：一方面，中央坚持住房居住属性，改革和完善住房市场体系和保障体系，稳步推进房地产税立法的大方向保持不变；另一方面，**各地结合市场运行现状，因城施策优化调控，其中北上广深二手房增值税附加税减半，菏泽成武县购房给补贴，成都、长沙、廊坊、淄博等地展开治理房地产乱象措施，市场预期逐步转好**。上海、杭州等城市本月楼市成交火热、价格出现快速上涨苗头，但需要指出的是仍需谨慎看待目前市场，因为楼市政策依然打击“炒房”，**国家对于地方主体责任要求房地产市场平稳的大原则不变，防止房价大起大落**；2、延安、乌鲁木齐、长沙等12个城市获棚改激励支持，因地制宜，棚改持续助力。

西安土地市场：本月土地供应小幅微涨，在楼市回暖背景下，**成交量显著回升**，经营性用地供应33宗，合计2549.9亩，成交32宗，合计1867.4亩，**平均亩单价343万元/亩，环比下降31.8%**，平均楼面价2056元/m²，环比上涨15%。

西安新房市场：金三楼市旺销季，**西安楼市供销环比大幅上扬，价格呈现小幅回落态势**。住宅市场供应112.01万m²，成交103.13万m²，供需相对均衡，成交均价11788元/m²，环比下降3.03%。从微观市场来看，**本月开盘项目合计31个，整体去化率达到80%，相比上月上涨20个百分点**。

房企业绩表现：西安前十房企总销额同比上涨44%，**万科、绿地、金辉**夺得本月榜单前三甲。



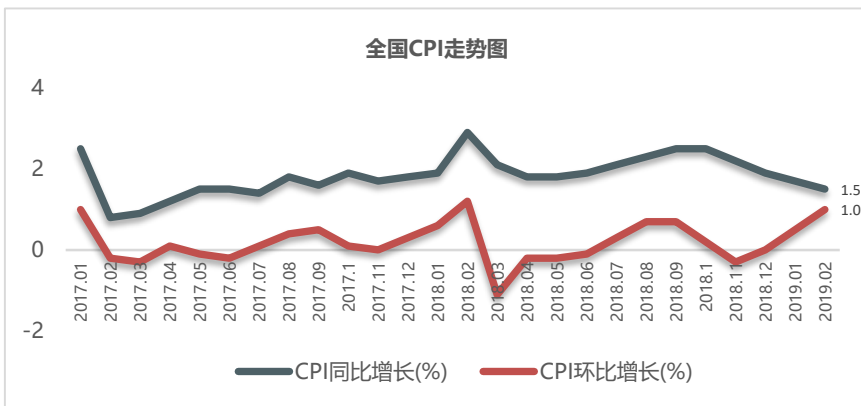
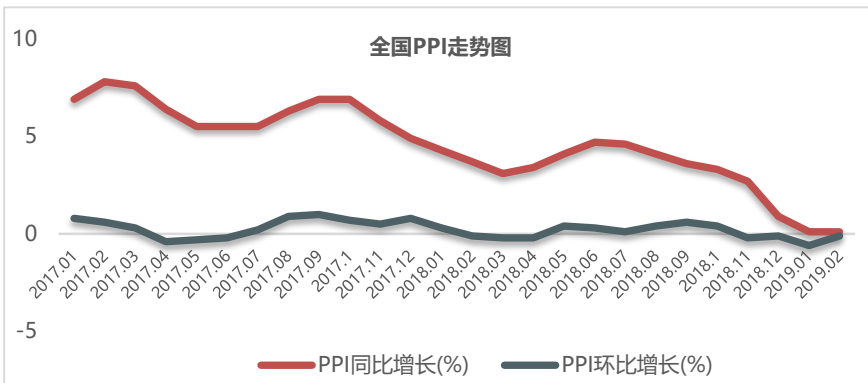
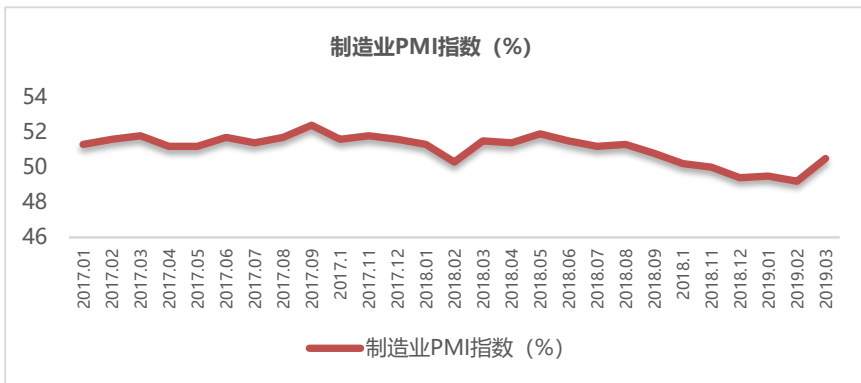
Part 01

宏观背景

- 经济环境
- 政策环境
- 城市发展



CPI环比涨幅扩大，PPI环比降幅收窄，制造业PMI重返扩张区间，经济呈现弱回升迹象



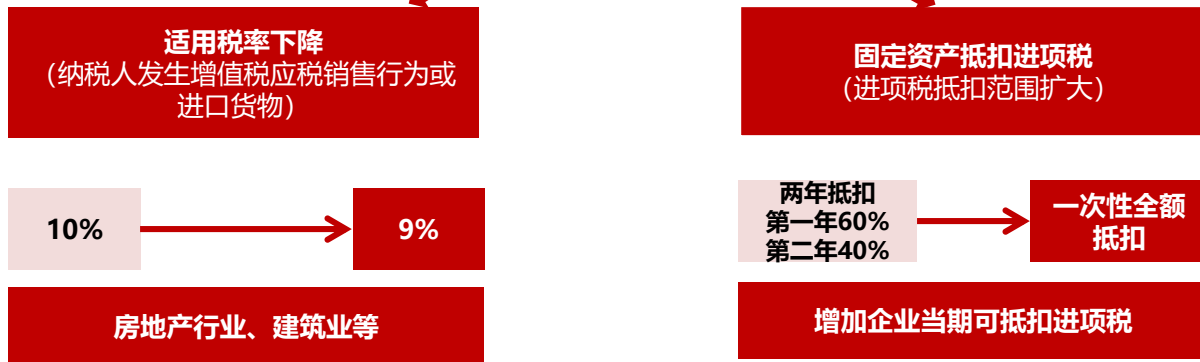
- 2019年3月制造业指数 (PMI) 均值为50.5，环比上升1.3%，重回荣枯线上方，创六个月新高。主要由于：市场需求增加，企业生产扩张，采购趋于活跃，原材料和产成品价格上涨；
- 2019年2月份，工业生产者出厂价格 (PPI) 环比下降0.1%，跌幅比上月收窄0.5个百分点，同比上涨0.1%，涨幅与上月相同。
- 2019年2月份，春节因素影响下CPI增速继续维持低位，环比增长1%，涨幅比上月扩大0.5个百分点，同比增长1.5%，涨幅比上月回落0.2个百分点。

财政部、税务总局、海关总署：4月1日起，增值税税率下调将正式执行，房地产行业及上游建筑业有所受益

3月21日，财政部、税务总局、海关总署发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》，4月1日起增值税税率下调将正式执行。针对房地产行业及其上游建筑业，其适用税率由10%下调为9%，此外，针对购买的固定资产，可享受当年一次性全额抵扣进项税额，从而降低当年纳税总额，推迟部分纳税时间。

增值税总额降低

房地产企业缴纳增值税 = 不含税销售收入 * 对应税率 - 进项税额



两会报告：2019年中央重点突出改革和完善住房市场体系和保障体系，落实地方政府主体责任，坚持城市群发展

2019年两会楼市内容



房地产行业

更好的解决群众住房问题，**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；**



保障房

继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群众基本居住需求；



房地产税

健全地方税体系，**稳步推进房地产税立法；**



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；



土地改革

推广农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点成果；



存量市场

城镇老旧小区改造提升，更新水电路气等配套设施，支持加装电梯，健全便民市场、步行街、停车场、无障碍通道等生活服务设施；

2018年两会楼市内容

- “支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房” 加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让广大人民群众早日实现安居宜居。
- **坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。**

2017年两会楼市内容

- 因城施策去库存，三四线城市库存大，要支持居民自住和进城人员购房。
- 坚持住房居住属性，落实地方政府主体责任，加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，健全租购并举的住房制度。
- 加强房地产分类调控，房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地，规范开发、销售、中介等行为，**遏制热点城市房价过快上涨。**

住建部：官方发言人提出“坚持房住不炒，防止大起大落”，结合“两会”中央定调，2019年楼市政策面基本维稳，地方政策也将延续“以稳为主，一城一策”基调



3月18日国务院副总理韩正到住建部调研并主持召开座谈会

- 强调要始终坚持习近平总书记关于“房子是用来住的、不是用来炒的”定位要求，将其作为根本指导思想，贯穿于促进房地产市场平稳健康发展全过程；
- 坚持一城一策、因城施策；
- 要紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期的调控目标，夯实城市主体责任；
- 要完善住房租赁市场体系，建立健全住房租赁相关法律法规，完善金融财税政策，实现住房租赁市场健康稳定发展；
- 要健全住房保障体系基本制度，着重解决城镇中低收入居民、新市民和青年就业群体的住房困难问题。

3月12日住建部部长王蒙徽在“部长通道”接受媒体采访

- 第一，坚持住房的定位：房子是用来住的，不是用来炒的；
- 第二，坚持完善“两个体系”。一是住房的市场体系，二是住房保障体系；
- 第三，坚持落实城市主体责任。因城施策、分类指导，要不断完善市场监测预警和考核评价机制，特别是要把稳地价、稳房价、稳预期的责任落到实处；
- 第四，坚持调结构、转方式。特别是要大力培育和发展住房租赁市场，重点解决新市民的住房问题；
- 第五，保持政策的连续性和稳定性，防止大起大落，2019年将继续促进房地产市场平稳健康发展。



宏观背景/政策环境

两会：稳步推进房地产税立法，预计房产税或在2024年逐步实施，届时将对人口增长动能不强的三四线市场产生较大影响



政策影响

房地产税本质并不是用来控制房地产市场的，而是在土地财政走到尽头的时候，中央给各级地方财政提供新的代替财源。对于人口流入强、发展前景好的一二线城市来说，房地产税的征收会在短期内影响市场预期、增加持有成本、遏制部分投机炒房需求，但从中长期来看，由于一二线城市有经济、产业和人口做支撑，开征的房地产税很容易被转嫁至房产需求方，对于房价影响有限。而对于三四线城市来讲由于人口流入趋缓、需求疲软，房地产税将会改变市场预期与供求关系，房价受影响较大。

地方政策：各地楼市政策以微调为主，北上广深二手房增值税附加税减半，菏泽成武县购房给补贴，成都、长沙、廊坊、淄博等地开展治理房地产乱象措施

3月6日，江西省赣州市赣县区住房和城乡建设局向房企下发通知，要求房企停止低于申报价格的“特价房”销售

3月7日，北京和上海个人出售住房增值税附加减半，广州和深圳小规模纳税人出售住房同样享受增值税附加减半政策，税率下调为6%

整顿

宽松

3月，以成都、长沙、廊坊、淄博为代表多个城市开展房地产市场乱象治理专项行动，进一步规范房地产市场秩序

3月14日，菏泽市成武县政府发布《关于成武县鼓励农村居民进城的实施意见（试行）》，农民进城购买首套新建商品房每平方米优惠300元

政策解读

2019年，在国家稳房价、稳地价、稳预期的基调下，因城施策成为各地楼市调控的趋势，3月以来，各地楼市政策以微调为主，北上广深二手房增值税附加税减半，菏泽成武县购房给补贴，成都、长沙、廊坊、淄博等地开展治理房地产乱象措施。

延安、乌鲁木齐、长沙等12个城市获棚改激励支持，因地制宜，棚改持续助力

2019年3月31日，住建部公布2018年棚改区改造工作拟激励城市名单，包括长沙、延安等12个城市入选，这批城市将会被给予以下支持：①保障性安居工程中央预算内投资安排；②中央财政城镇保障性安居工程专项资金安排；③地方可根据实际情况制定相应配套激励措施。预计这些激励政策会带来当地棚改工作的加快，也意味着此类城市棚改货币化安置政策实施的力度会继续加大。

2018年棚改拟激励支持城市

湖南长沙

浙江温州

河南三门峡

新疆乌鲁木齐

江西上饶

安徽阜阳

四川南充

贵州黔西南布依族
苗族自治州

江苏徐州

陕西延安

山东潍坊

内蒙古乌兰察布

拟激励城市普遍为经济偏弱但成长性很强的三、四线城市

秦渡、草堂、庞光撤镇设街，正式并入西安高新区，高新土地扩容367.5平方公里

秦渡

撤销秦渡镇，设立秦渡街道，以秦渡镇的行政区域为秦渡街道的行政区域，街道办事处驻秦中村（原秦二村）

草堂

撤销草堂镇，设立草堂街道，以草堂镇的行政区域为草堂街道的行政区域，街道办事处驻宋西村

庞光

撤销庞光镇，设立庞光街道，以庞光镇的行政区域为庞光街道的行政区域，街道办事处驻朝阳社区（原王寨村）



注：蓝色部分为高新区新托管区域



Part 02

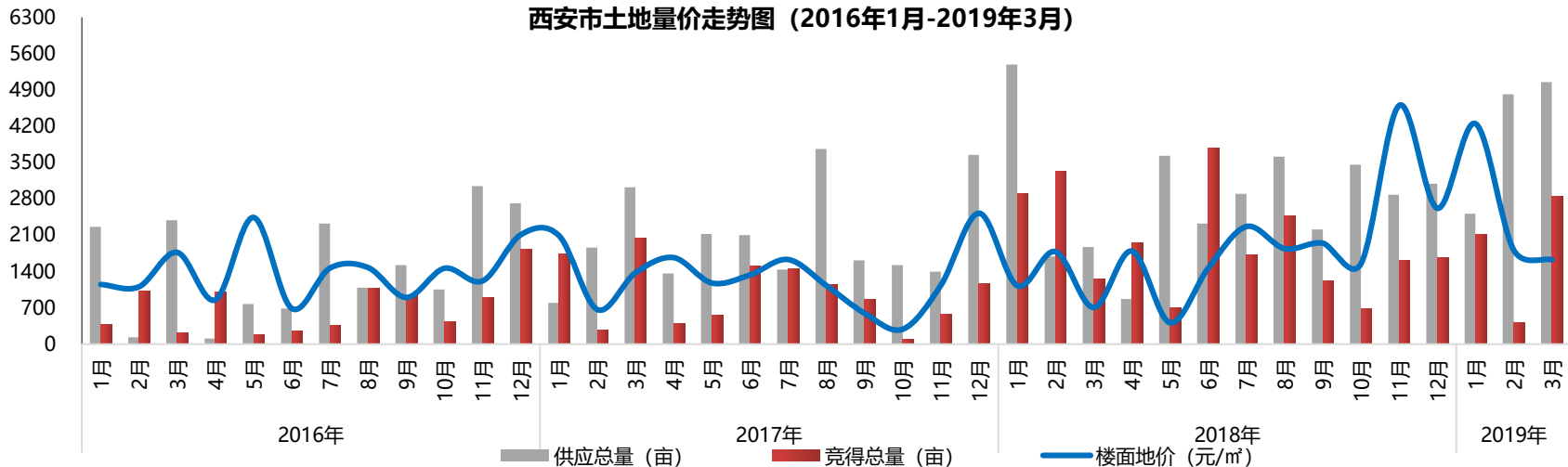
土地市场

- 整体供求
- 经营性用地表现
- 房企土储排行



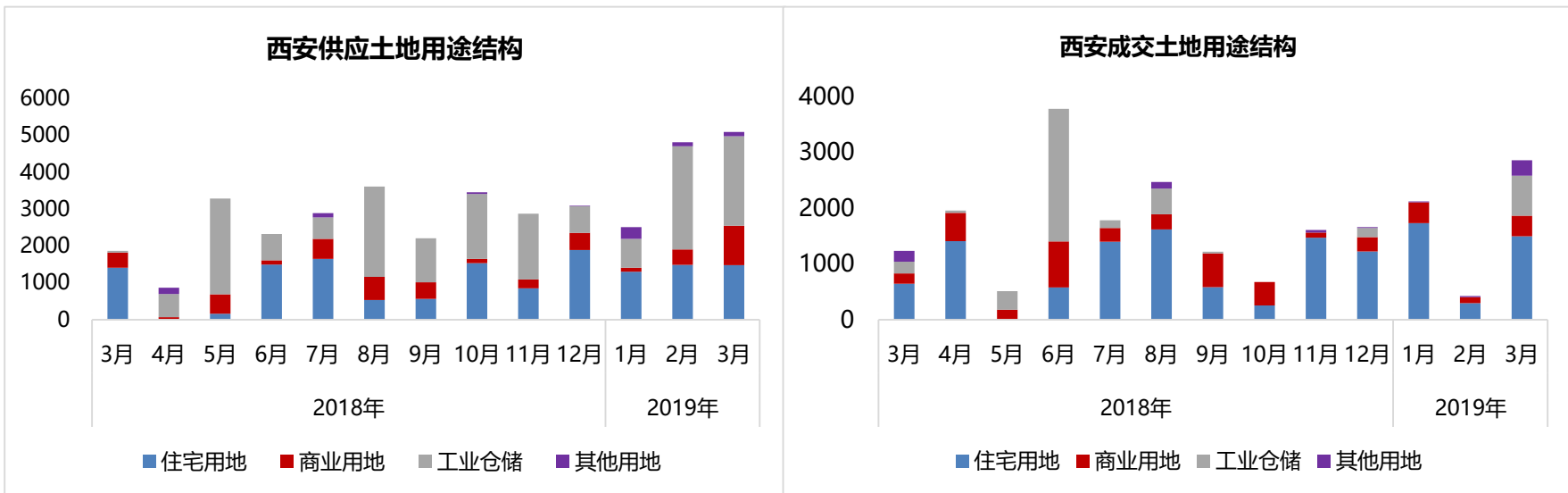
土地供应小幅微涨，成交显著增加，楼面地价环比继续下降

西安市土地量价走势图 (2016年1月-2019年3月)



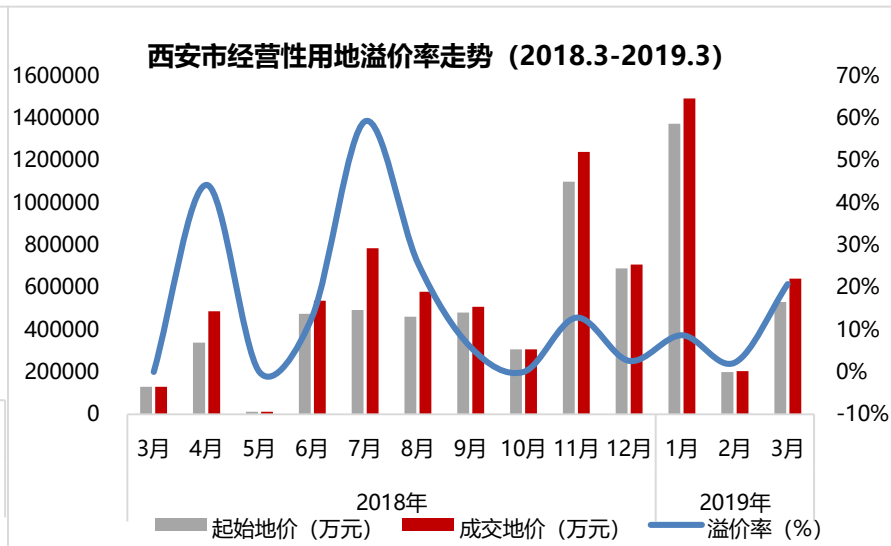
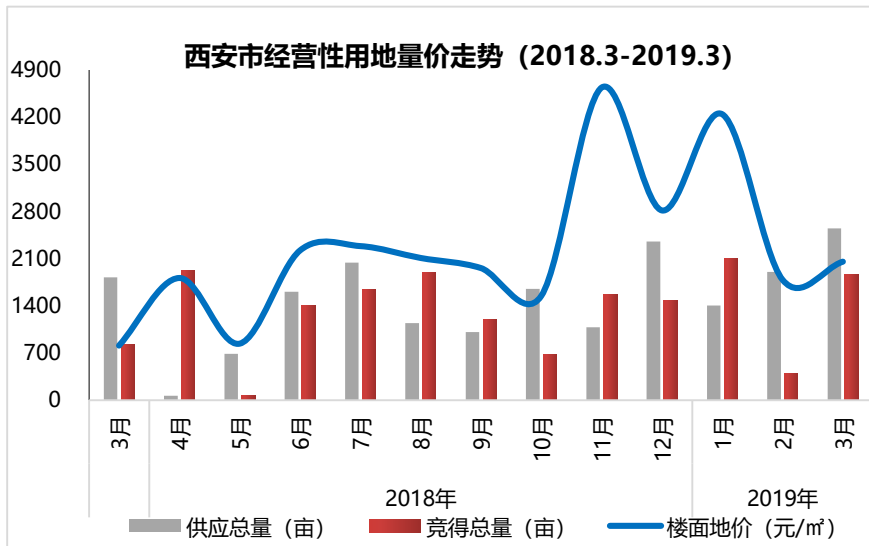
- **供应:** 2019年3月西安供应土地57宗，供应土地面积共计4815.4亩，环比上涨4.8%，同比上涨169.7%；
- **成交:** 2019年3月西安成交土地51宗，成交土地面积共计2859.2亩，环比上涨577.2%，同比上涨129.3%；
- **价格:** 2019年3月西安土地成交金额67.7亿，环比上涨222.4%，土地成交亩均价237万/亩，环比下降52.4%，整体楼面地价1625元/m²，环比下降10.4%。

商服用地供应环比增长明显，住宅用地依然为成交主力



- **供应类型：**2019年3月供应主体依然为工业用地，工业用地供应面积2430.6亩，占比48%，环比上月小幅下降；住宅用地供应1476.1亩，占比29%，基本和上月持平；商服用地供应环比增长较快，面积1073.8亩，占比21%；
- **成交类型：**2019年3月各用途土地均有成交，其中住宅用地成交1494.9亩，占总成交面积的52%，商服用地成交372.5亩，占比13%，工业仓储用地成交714.6亩，占比25%。

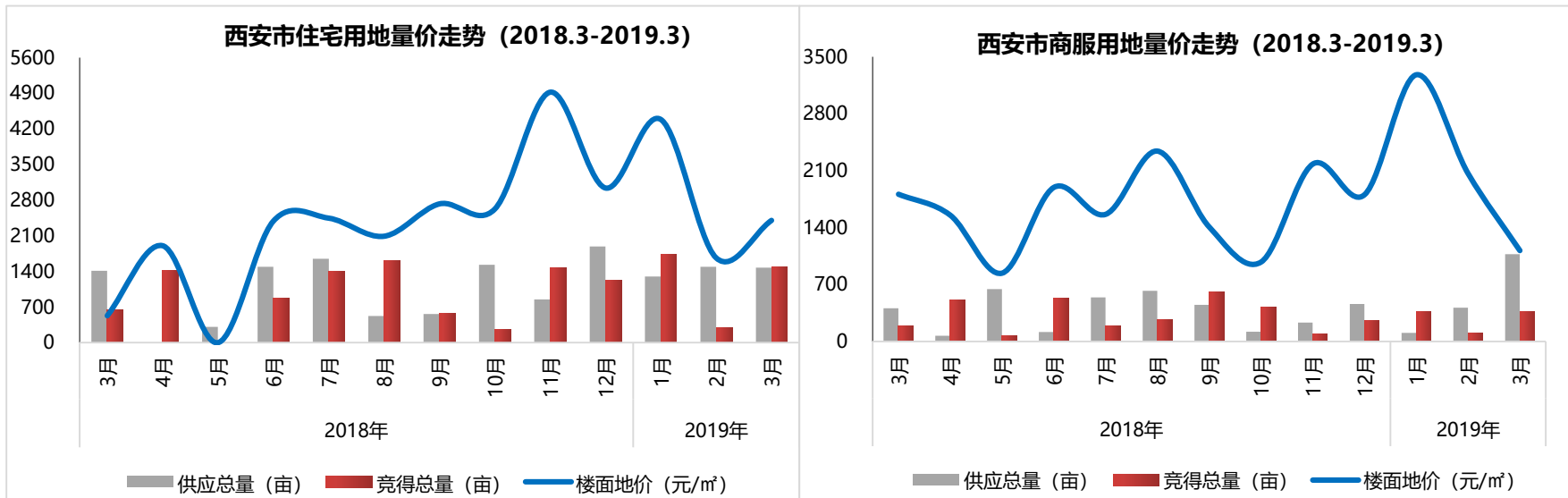
经营性用地供需双双大幅上涨，土地楼面地价再次攀升，溢价率持续走高



- **经营性用地供应**：2019年3月出让土地33宗，出让面积约2549.9亩，环比上涨33.8%，同比上涨40.0%；
- **经营性用地成交**：2019年3月成交土地32宗，成交面积约1867.4亩，环比上涨361.4%，同比上涨126.9%，按照控规计算建面将达311万㎡，环比上涨172.8%；
- **经营性用地价格**：2019年3月平均亩单价343万元/亩，环比下降31.8%，平均楼面价为2055.9元/㎡，环比上涨15.0%，同比下降153.5%，在高新、秦汉等区域热点地块的成交带动下，平均溢价率由上月的2%攀升至本月的21%。

土地市场/经营性用地表现

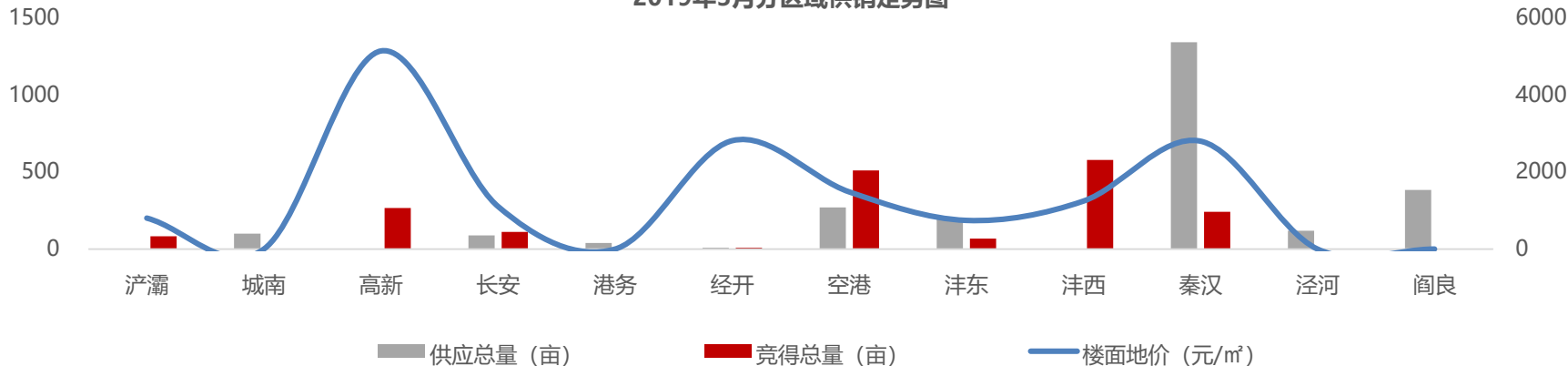
住宅用地供应稳定，成交量、价环比大幅上涨，商服用地供销双双上涨，楼面价格环比大幅下滑



- **住宅用地供销价：**2019年3月住宅用地出让21宗，面积1476.1亩，环比微降0.9%，同比上涨4.4%；成交18宗，成交面积1494.9亩，环比上涨404.7%，同比上涨132.1%；平均亩单价362万/亩，环比下降18.5%，平均楼面地价2403元/m²，环比上涨44.2%；
- **商服用地供销价：**2019年3月商服用地出让12宗，面积1073.8亩，环比上涨158%，同比上涨162.5%；成交14宗，面积372.5亩，环比上涨243.3%，同比上涨89.1%；平均亩单价252万/亩，环比下降61.6%，平均楼面地价1118元/m²，环比下降45.8%。

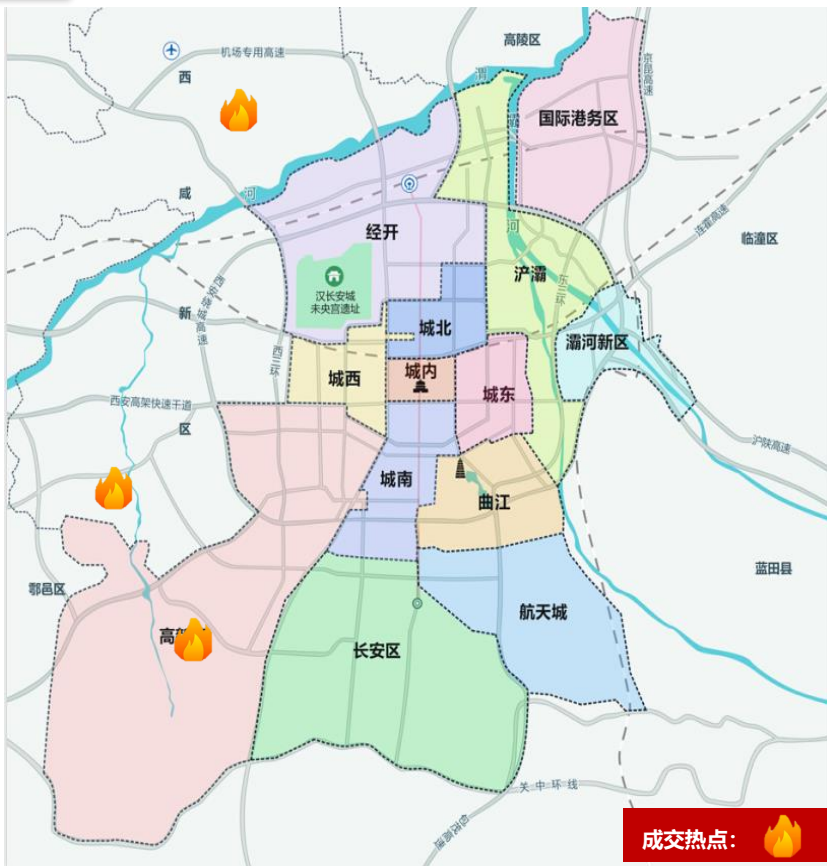
沣西、空港、秦汉等区域为供销主力，高新创西安地王新记录

2019年3月分区域供销走势图



- **分区域看：**经营性用地重点分布在阎良、秦汉、空港和沣东等区域。其中，秦汉新城供应1337.8亩，以绝对量级排各区域供应之首，成交则重点分布于沣西、空港和高新等区域，成交面积分别为577.6亩、509.7亩、265.6亩；
- **热点区域：**高新软件新城2宗共147亩住宅用地，吸引近30家TOP级房企角逐，最终高新地产以“总地价19.74亿元+10.5亿元公办学校建设资金”一举拿下，实际楼面价13482元/㎡，成为西安新地王；高新国际社区两宗共80亩居住用地均由天地源竞得，成交总价5.52亿元，楼面价约5173元/㎡；中梁首次进入西安，耗资6.1亿元、溢价42%竞得秦汉新城153亩住宅用地，楼面地价3505元/㎡；金地溢价40.46%摘得空港新城100亩商住用地，楼面地价2787元/㎡。

土地市场/经营性用地表现



区域	土地供应 (亩)	土地成交 (亩)	楼面地价 (元/m ²)	历史最高地价 (元/m ²)	新房均价 (元/m ²)	房地价比
浐灞	0	82.6	802	6618	11337	14.1
城南	100.0	0	0	8070	12536	—
高新	0	265.6	5130	7193	16172	3.2
长安	88.6	111.8	1104	7079	12406	11.2
港务	40.2	0	0	2445	9631	—
经开	9.1	9.1	2806	6041	11333	4.0
空港	270.5	509.7	1480	4628	8037	5.4
沣东	201.8	69.0	743	6028	11113	15.0
沣西	0	577.6	1241	6241	8413	6.8
秦汉	1337.8	242.1	2795	2249	9672	3.5
泾河	119.6	0	0	3904	7703	—
阎良	382.3	0	0	1888	6500	—


土地市场/房企土储排行

排名	房企名称	成交面积 (亩)	成交金额 (万元)	亩均价 (万/亩)	楼面地价 (元/m ²)
1	陕西省西咸新区空港新城安居置业有限公司	404.2	60733	150	1151
2	高新地产	146.9	197400	1343	13482
3	中梁地产	153.5	61000	397	3505
4	西安万景美免置业有限公司	111.8	27000	242	1103
5	西咸新区交大科技创新港实业有限公司	405.2	79820	197	1324
6	金地集团	100.7	37493	372	2790
7	天地源股份	80.1	55215	689	5166
8	陕西翱翔小镇发展建设有限公司	85.69	25708	300	1799
9	西安京颐置业有限公司	82.6	17635	214	802
10	西安橙君置业有限公司	50.1	6015	120	450
合计		1620.8	568019	350	—



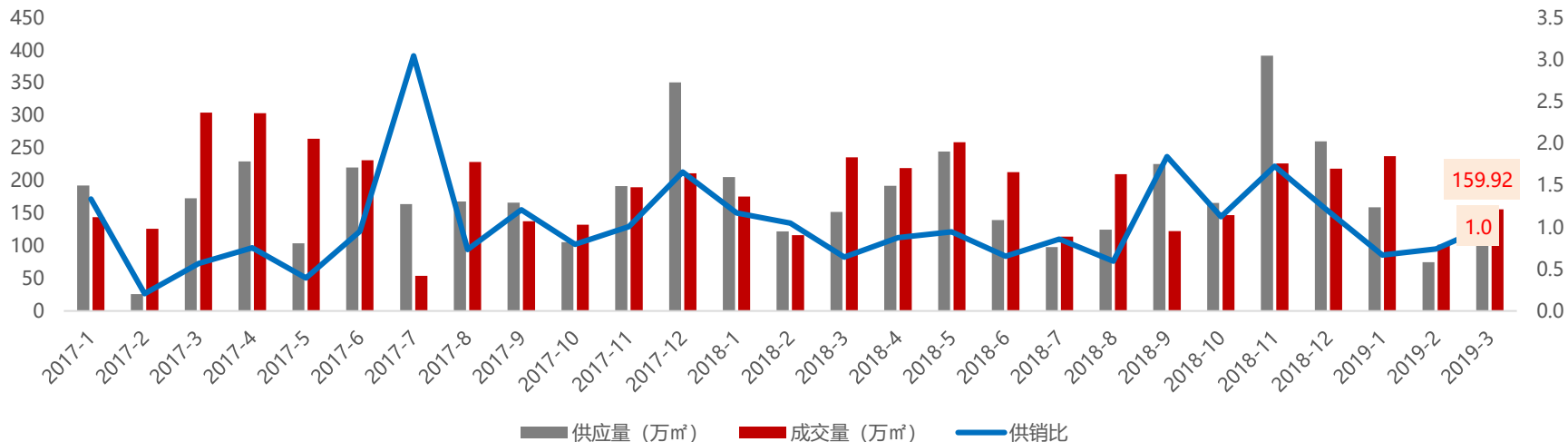
Part 03

新房市场

- 整体市场
 - 分物业表现
 - 创典数据
- 

金三楼市旺销季，西安商品房供销环比双双上涨，市场供需趋于平衡

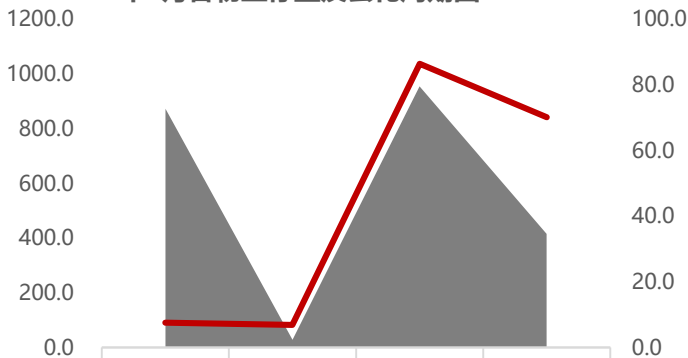
2017-2019年月度商品房供销走势图



- 2019年3月，西安商品房供应量159.92万㎡，环比上涨112.86%，同比上涨5.14%；商品房成交量156.2万㎡，环比上涨53.86%，同比下降33.83%；
- 本月商品房供销比为1，相比上月上涨0.3，商品房市场供需趋于平衡。

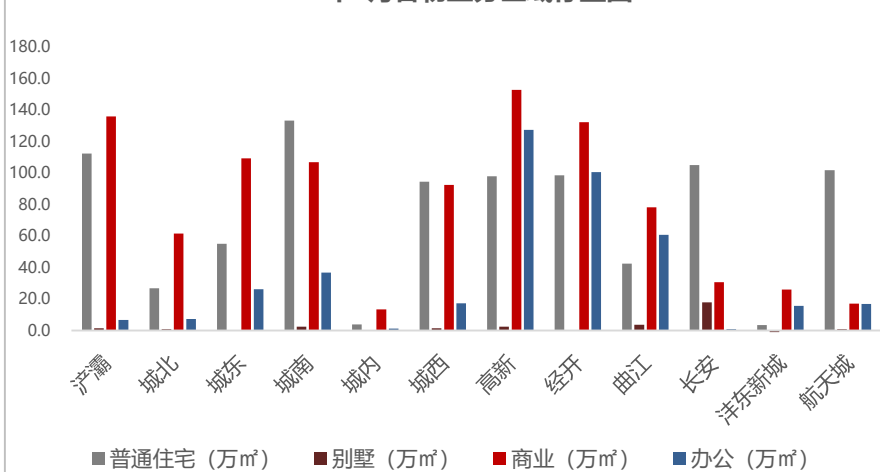
商品房库存周期增至16.8个月，除别墅外其余物业去化周期均出现增长

2019年3月各物业存量及去化周期图



	普通住宅	别墅	商业	办公
■ 3月存量 (万㎡)	873.7	28.7	954.7	416.3
— 3月去化周期	7.6	6.9	86.5	70.2

2019年3月各物业分区域存量图

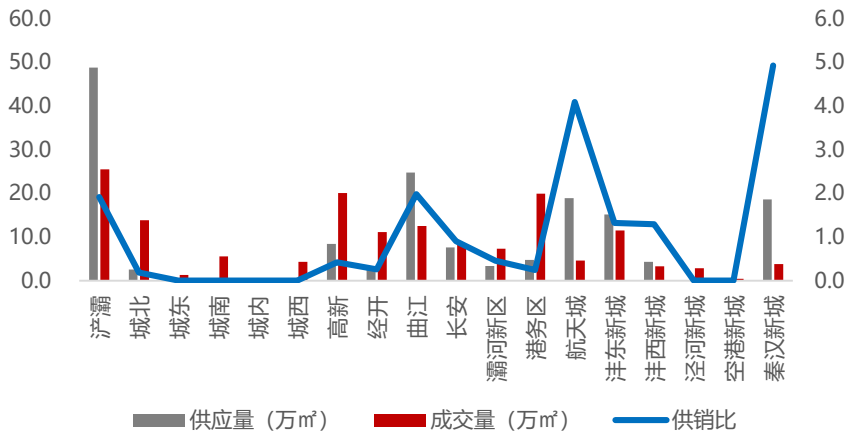


- 2019年3月份，商品房市场库存总量2273.51万㎡，去化周期上涨至16.8个月；其中普通住宅去化周期上涨至7.6个月，别墅去化周期下滑至6.9个月，商业去化周期上涨至86.5个月，办公去化周期上涨至70.2个月；
- 商品房库存分区域看：城内、城东由于商业库存较大，整体去化速度慢，去化周期分列全市前两位，依次为729.2个月、102个月；紧随其后的是城西、高新、城南、经开、航天城，去化周期均大于20个月；去化周期最短的是沣东新城，仅为4.6个月。

新房市场/整体市场

灞桥连续两月成全市商品房供求主力，城北、港务区严重供小于求，秦汉新城整体供大于求

2019年3月商品房分城区供销图



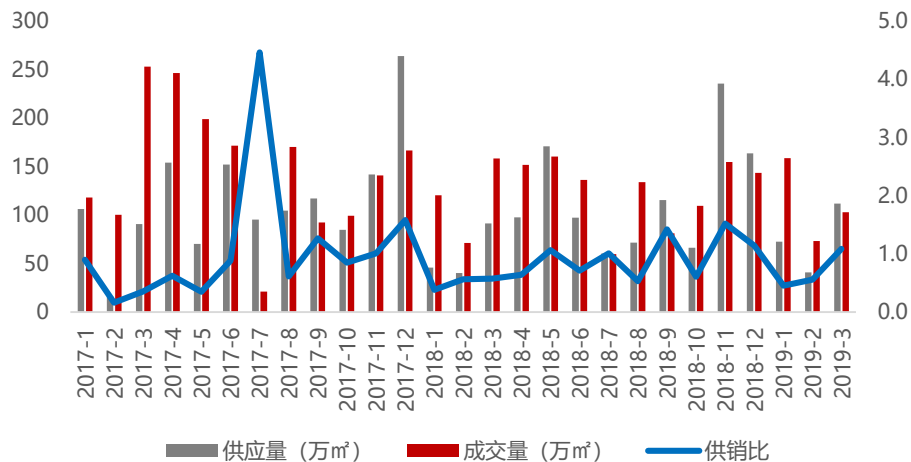
2019年3月商品房分城区价格图



- 2019年3月，灞桥以48.8万㎡的供应量、25.5万㎡的成交量领跑全市；城北、港务区严重供小于求，供销比为0.2；秦汉新城整体供大于求，供销比高达4.9；
- 2019年3月，西安商品房成交均价12080元/㎡，环比下降3.31%，同比上涨10.33%，其中城内价格最高，高达21578元/㎡，环比上涨289.56%，泾河新城最低，成交均价7711元/㎡，环比下降2.3%。

3月住宅供销环比大幅上涨，供销比升至1.1，市场基本表现为供求平衡

2017-2019年月度普通住宅供销走势图



2019年3月普通住宅成交面积排行TOP10

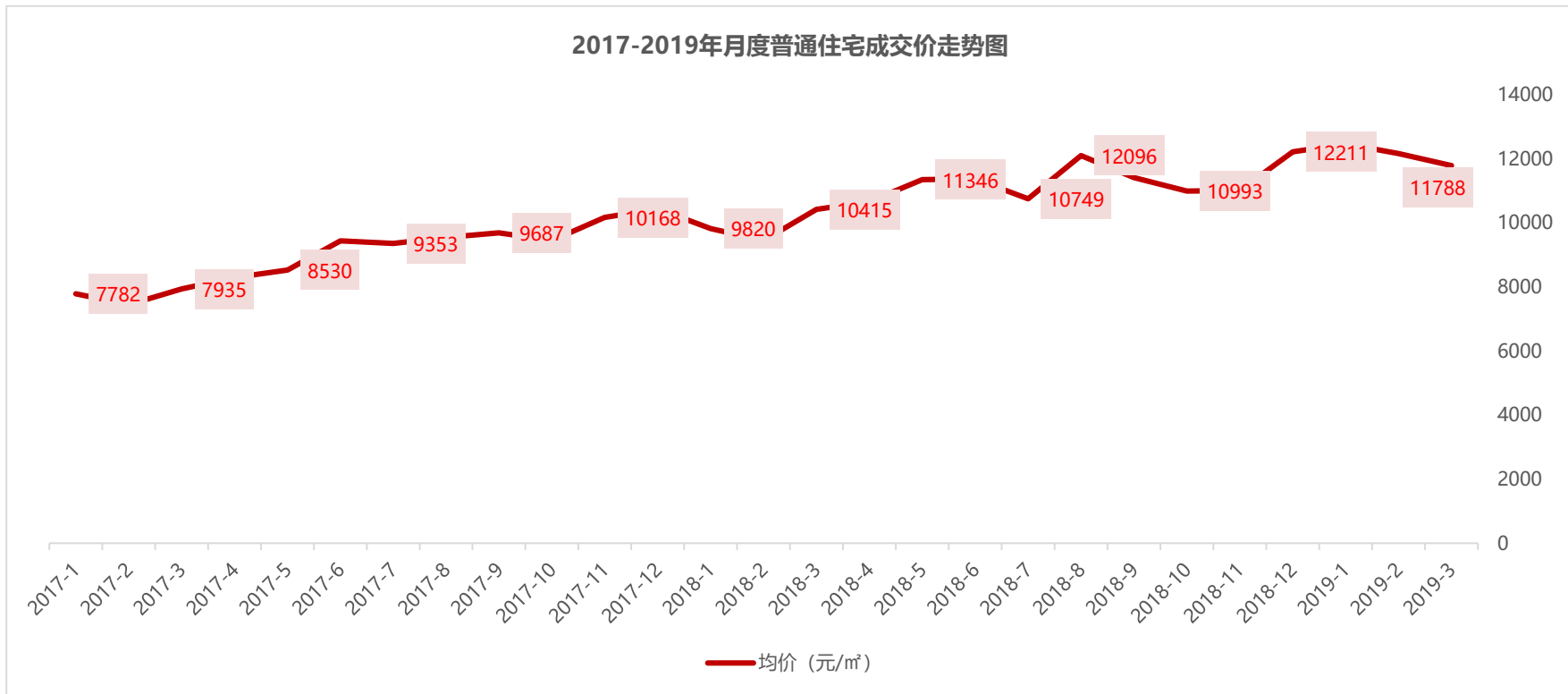
排名	项目	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	绿地璀璨天城	90700.92	8928
2	金辉世界城	56689.70	16338
3	万科翡翠国宾	37568.67	19756
4	真爱万科公园华府	34493.48	13094
5	世茂璀璨倾城	33744.25	11688
6	紫薇·花园洲	30759.65	11048
7	大华锦绣前城	30337.39	11823
8	绿城西安全运村	29970.58	11518
9	高新·枫林九溪	29747.96	10029
10	高科麓湾国际社区	27901.07	9713

- 2019年3月，西安住宅供应量112.01万㎡，环比上涨172.52%，同比上涨22.31%，住宅成交量103.13万㎡，环比上涨40.76%，同比下降34.84%，普通住宅供销比有所回升，本月为1.1，整体表现供求平衡。

新房市场/分物业表现/住宅物业

本月住宅成交均价11788元/m²，环比下降3.03%，同比上涨13.18%

2017-2019年月度普通住宅成交价走势图



新房市场/分物业表现/住宅物业

本月灞灞供销均居全市首位，高新以16172元/m²的价格继续领跑

2019年3月普通住宅分城区供销价走势图



2019年3月各区域典型获证项目一览表

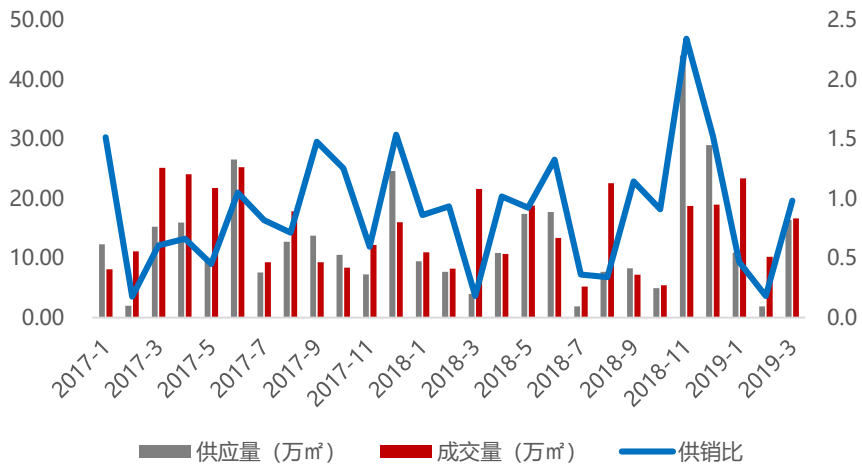
区域	典型获证项目
灞河新区	高科·绿水东城
灞灞	公馆壹号、合能·枫丹唐悦、湾流、万科·澜岸、万科悦湾、阳光100阿尔勒、御锦城、振业泊岸、中建·锦绣天地、中南樾府
城北	恒大悦龙台
城东	奥园誉府
高新	南飞鸿·十年城、中华世纪城
曲江	大华·公园世家、金地南湖艺境、金辉世界城、美好时光、陕建·翠园锦绣、阳光城·丽兹PLUS、中海曲江大城
长安	中海·长安府、紫薇睿纳时代
航天城	大华锦绣前城、康桥·悦蓉园
沣东新城	君合天玺、蓝光公园华府
港务区	绿城西安全运村
经开	龙湖·景粼(天序)
秦汉新城	万科理想城

- 2019年3月，西安普通住宅供应量排名前三的区域分别是灞灞、曲江和航天城，供应面积分别为42.22万m²、19.9万m²和16.25万m²，其中陕建翠园锦绣、阳光100阿尔勒、金地南湖艺境、绿城西安全运村、中海·长安府等均为供应大户。成交面积排名前三的区域分别为灞灞、港务区和高新，成交面积分别为17.51万m²、16.11万m²和9.53万m²；
- 2019年3月，西安普通住宅成交均价前三位的区域分别是高新、曲江和城北，成交均价分别为16172元/m²、15365元/m²、13540元/m²。

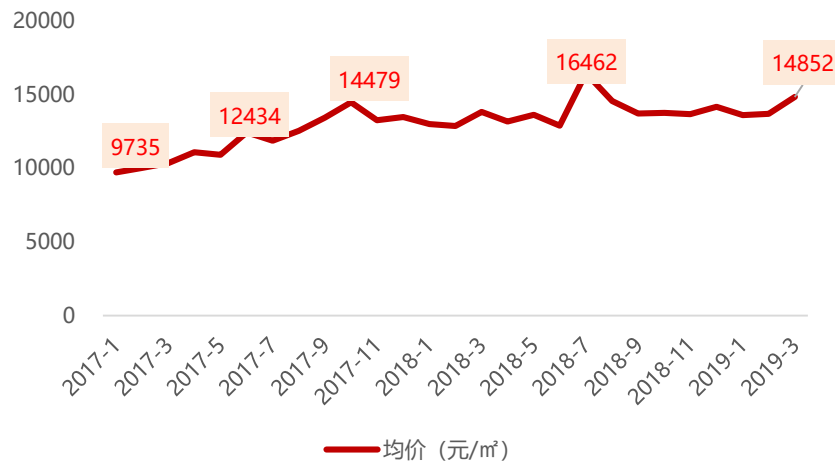
新房市场/分物业表现/洋房物业

本月洋房供销全面上涨，成交价格同环比双双上涨

2017-2019年月度洋房供销走势图



2017-2019年月度洋房成交价走势图

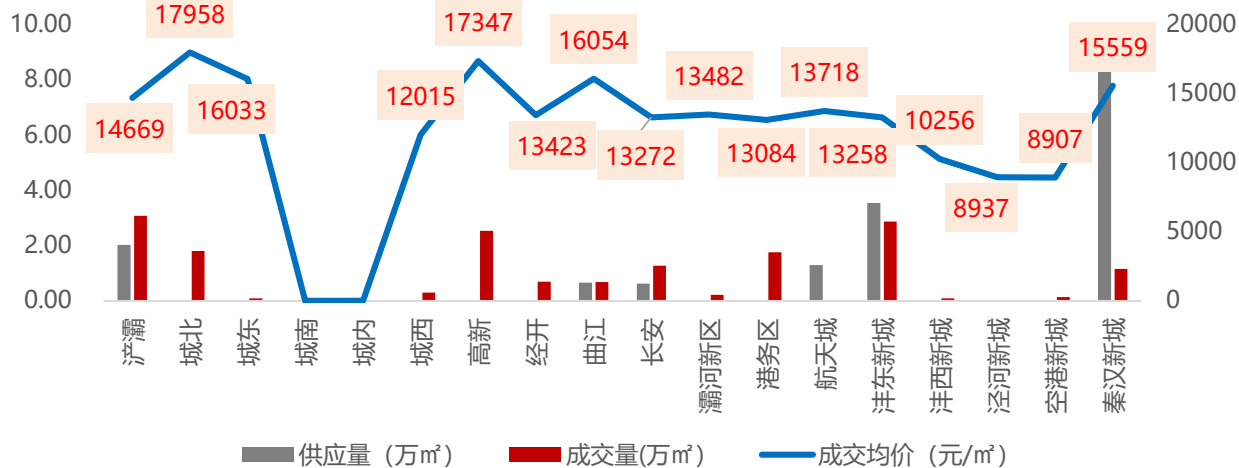


- 2019年3月，西安洋房供应量16.41万m²，环比上涨780.08%，同比上涨314.37%，洋房成交量16.67万m²，环比上涨63.01%，同比下降23.03%，本月洋房供销比升至1，供需平衡；
- 2019年3月；西安洋房成交均价14852元/m²，环比上涨8.35%，同比上涨7.43%。

新房市场/分物业表现/洋房物业

秦汉新城以8.28万 m^2 的供应量、浐灞以3.07万 m^2 的成交量居全市首位，城北以17958元/ m^2 的价格领跑

2019年3月洋房分城区供销价图



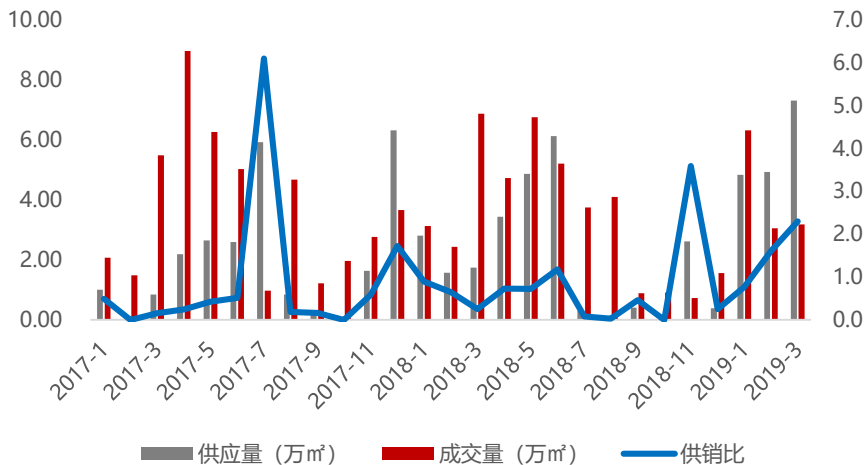
2019年3月各区域典型获证项目一览表

获证城区	典型获证项目
浐灞	公馆壹号、中建·锦绣天地、湾流
沣东新城	蓝光公园华府、沣水云间
曲江	金辉世界城
航天城	大华锦绣前城
秦汉新城	西港兰池郡

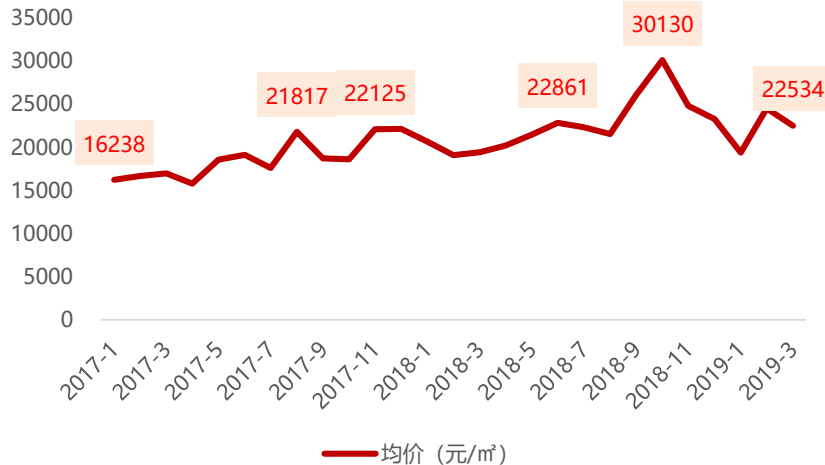
- 2019年3月，西安洋房供应量排名前三的区域分别是秦汉新城、沣东新城和浐灞，供应面积分别为8.28万 m^2 、3.53万 m^2 和2.02万 m^2 。成交面积排名前三的区域分别为浐灞、沣东新城和高新，成交面积分别为3.07万 m^2 、2.87万 m^2 和2.53万 m^2 ；
- 2019年3月，西安洋房成交均价排名前三位的区域分别是城北、高新和曲江，成交均价分别为17958元/ m^2 、17347元/ m^2 、16054元/ m^2 。

别墅供销环比双双上涨，成交价降至22534元/m²

2017-2019年月度别墅供销走势图



2017-2019年月度别墅成交价走势图

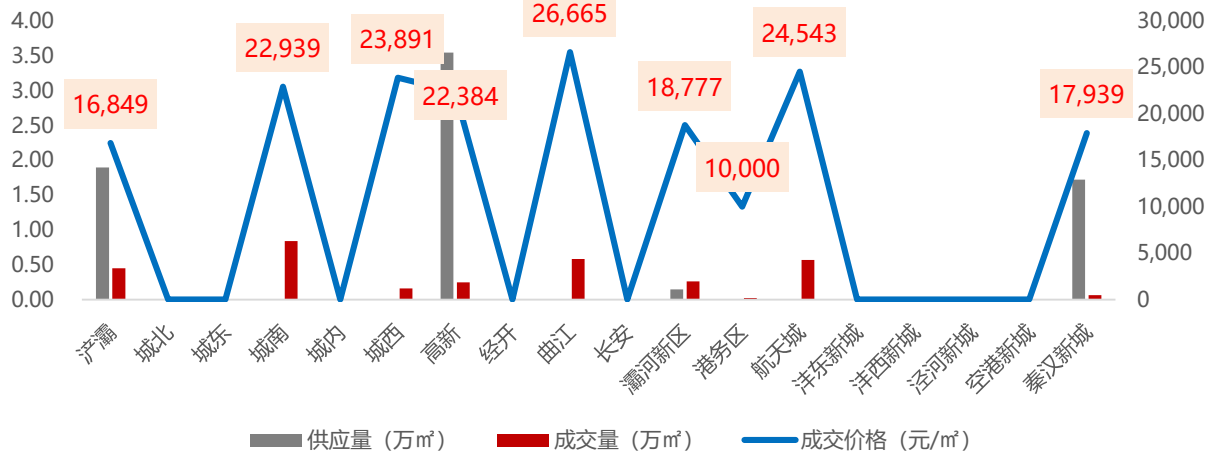


- 2019年3月，西安别墅供应量7.31万m²，环比上涨48.15%，同比上涨319.97%，成交量3.18万m²，环比上涨4.19%，同比下降53.65%，本月别墅受供应端放量，整体供销比增至2.3；
- 2019年3月，西安别墅成交均价22534元/m²，环比下降8.09%，同比上涨15.94%。

新房市场/分物业表现/别墅物业

高新以3.55万m²的供应量、城南以0.84万m²的成交量居全市首位，曲江以26665/m²的价格领跑

2019年3月别墅分城区供销价图



2019年3月各区域典型获证项目一览表

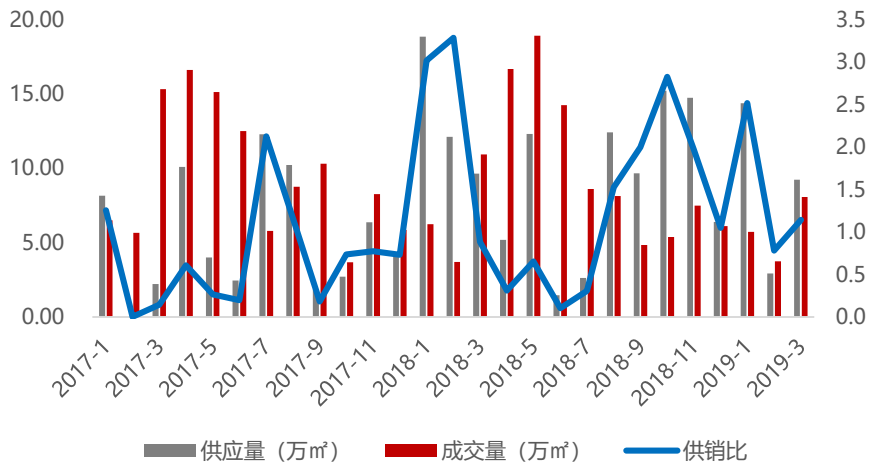
获证城区	典型获证项目
长安	龙湖·天钜
秦汉新城	中天诚品
灞河新区	保利林语溪
灞灞	绿地与湖

- 2019年3月，西安别墅供应量排名前三的区域分别是高新、灞灞、秦汉新城，供应量分别为3.55万m²、1.89万m²、1.72万m²。成交量排名前三的区域分别是城南、曲江、航天城，成交量分别为0.84万m²、0.58万m²、0.57万m²；
- 2019年3月，西安别墅成交均价排名前三位的区域分别是曲江、航天城、城西，成交均价分别为26665元/m²、24543元/m²、23891元/m²。

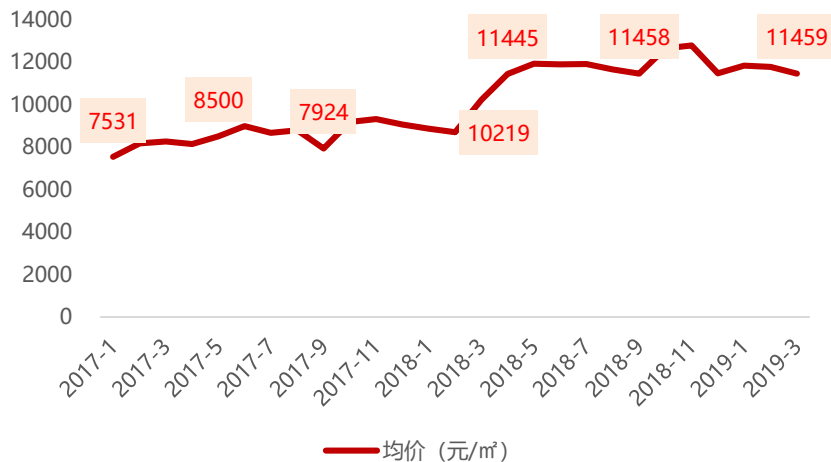
新房市场/分物业表现/公寓物业

本月公寓市场供求大幅上扬，成交价格降至11459元/m²

2017-2019年月度公寓供销走势图



2017-2019年月度公寓成交价走势图

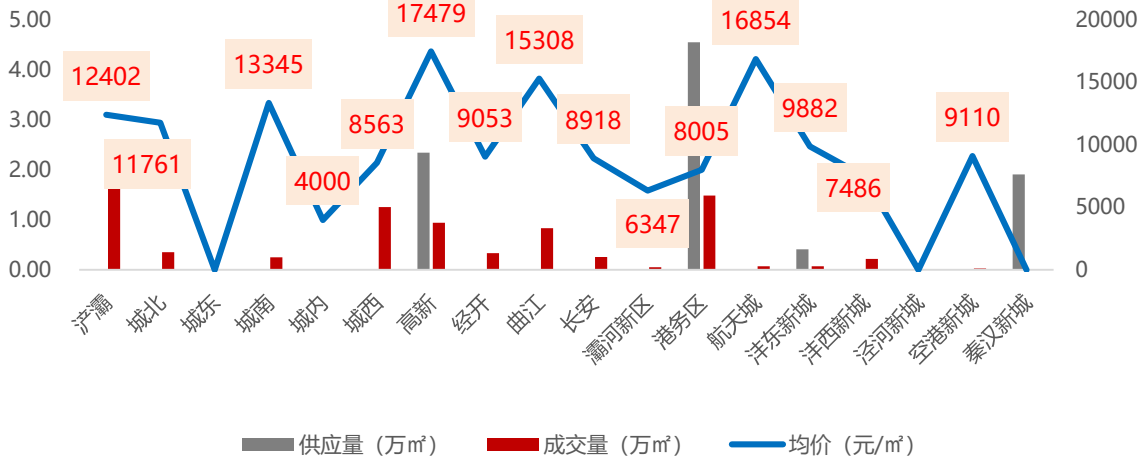


- 2019年3月，西安公寓供应量9.22万m²，环比上涨215.91%，同比下降4.28%。成交量8.07万m²，环比上涨115.41%，同比下降26.09%。本月公寓供销比升至1.1，供求趋于平衡；
- 2019年3月，西安公寓成交均价11459元/m²，环比下跌2.70%，同比上涨12.13%；

新房市场/分物业表现/公寓物业

港务区以4.55万m²的供应量、浐灞以1.89万m²的成交量居全市首位，高新以17479元/m²的价格领跑

2019年3月公寓分城区供销价图



2019年3月各区域典型获证项目一览表

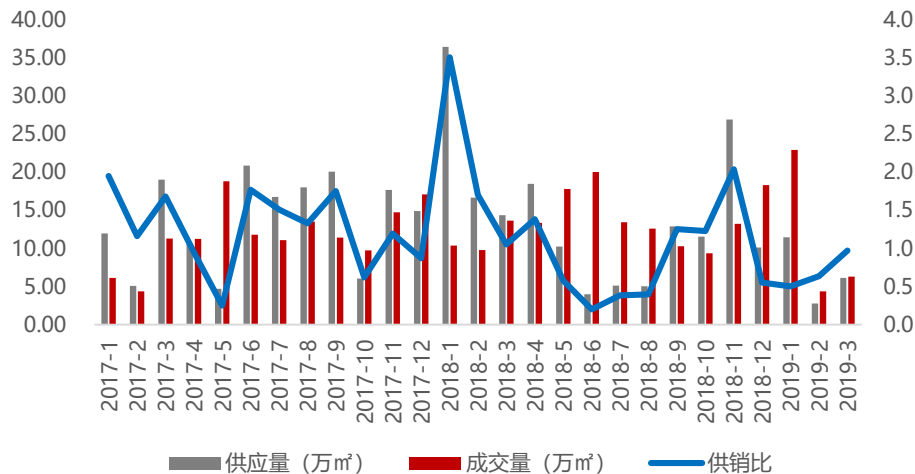
获证城区	典型获证项目
港务区	1668新时代广场
高新	鸿景国际

- 2019年3月，西安公寓供应量排名前三的区域分别是港务区、高新、秦汉新城，供应量分别为4.55万m²、2.34万m²、1.91万m²。成交量排名前三的区域分别是浐灞、港务区、城西，成交量分别为1.89万m²、1.49万m²、1.26万m²；
- 2019年3月，西安公寓成交均价排名前三的分别是高新、航天城、曲江，成交均价分别为17479元/m²、16854元/m²、15308元/m²。

新房市场/分物业表现/商业物业

本月商业供销环比上涨、同比下跌，市场整体供求平衡

2017-2019年月度商业供销走势图



2019年3月商业物业成交面积排行TOP10

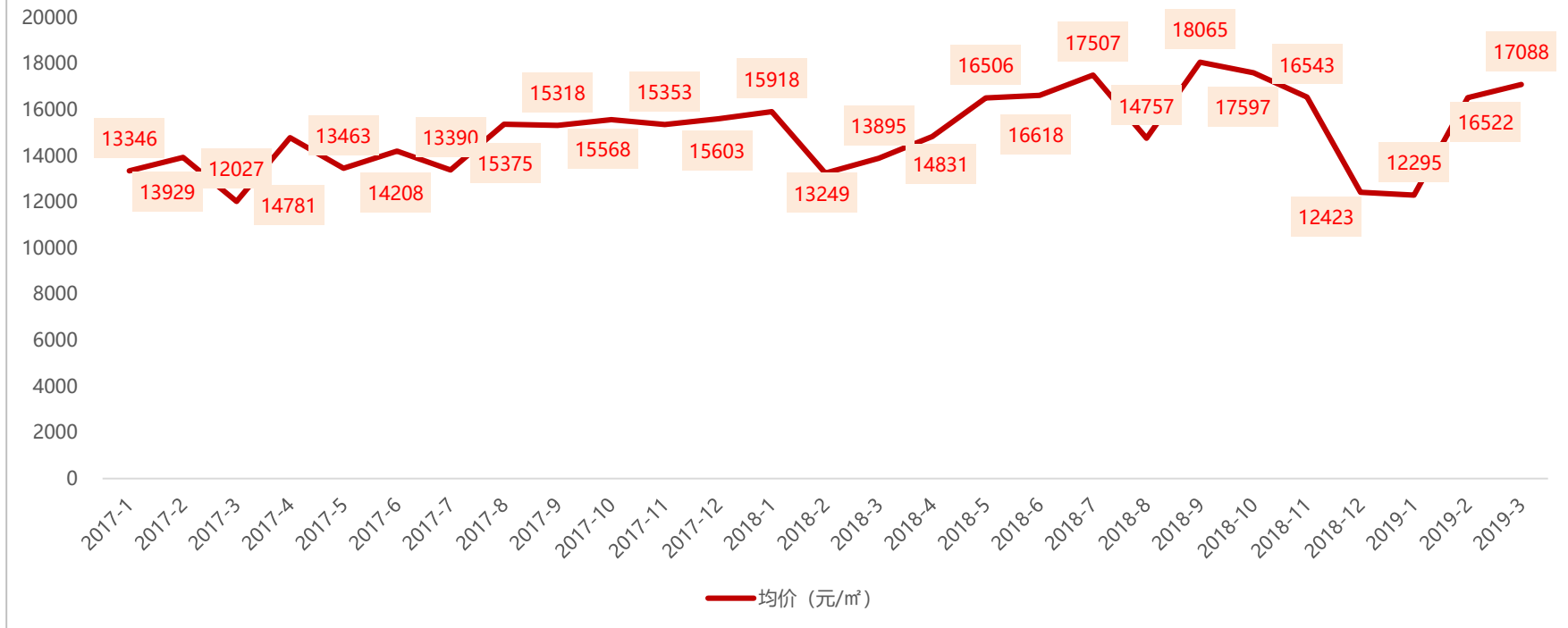
排名	项目	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	西安华南城	7967.79	7389
2	立达国际机电城	3005.56	10433
3	中海·紫御华府	2615.70	6385
4	万达西安One	1869.73	45151
5	浐灞1号	1842.46	17348
6	碧桂园凤凰城	1702.57	27338
7	揽盛·金广厦	1659.74	12570
8	冠昌·金域湾畔	1312.30	19335
9	展源商务大厦	1311.03	8000
10	保利·心语花园	1234.83	9872

- 2019年3月，西安商业供应量6.15万㎡，环比上涨121.44%，同比下降57.29%；西安商业成交量6.31万㎡，环比上涨44.5%，同比下降53.85%，本月商业供销比升至1。

新房市场/分物业表现/商业物业

本月商业物业成交均价17088元/m²，环比上涨3.42%，同比上涨22.98%

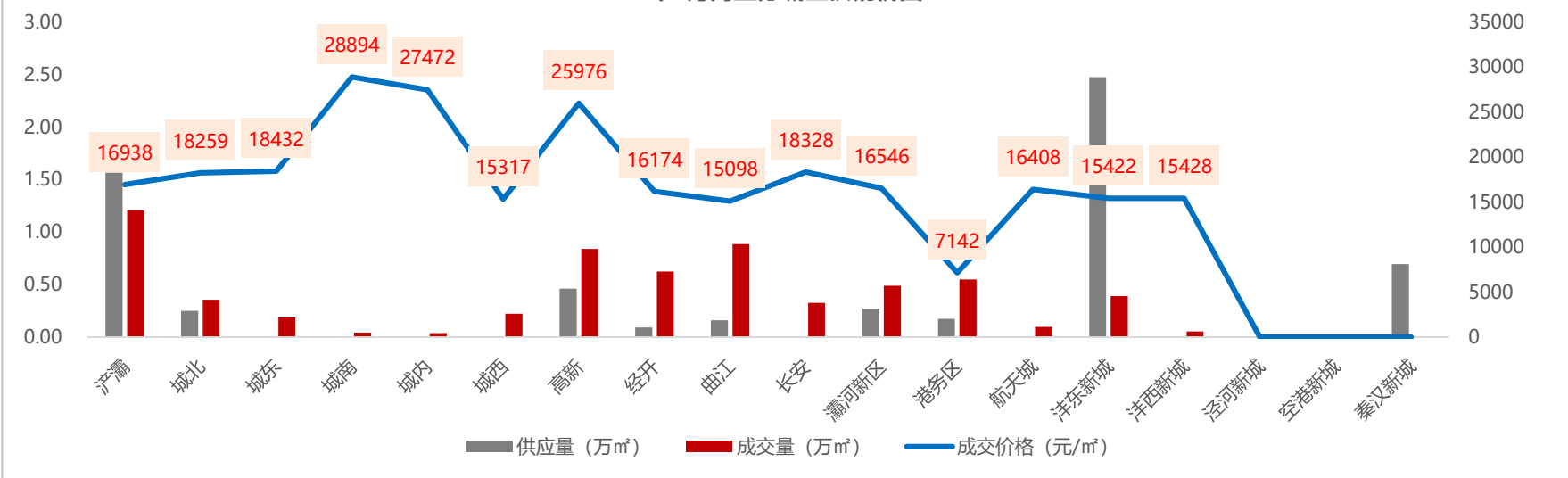
2017-2019年月度商业成交价走势图



新房市场/分物业表现/商业物业

沣东新城以2.48万m²的供应量、浐灞以1.21万m²的成交量居全市首位，城南以28894元/m²的价格领跑

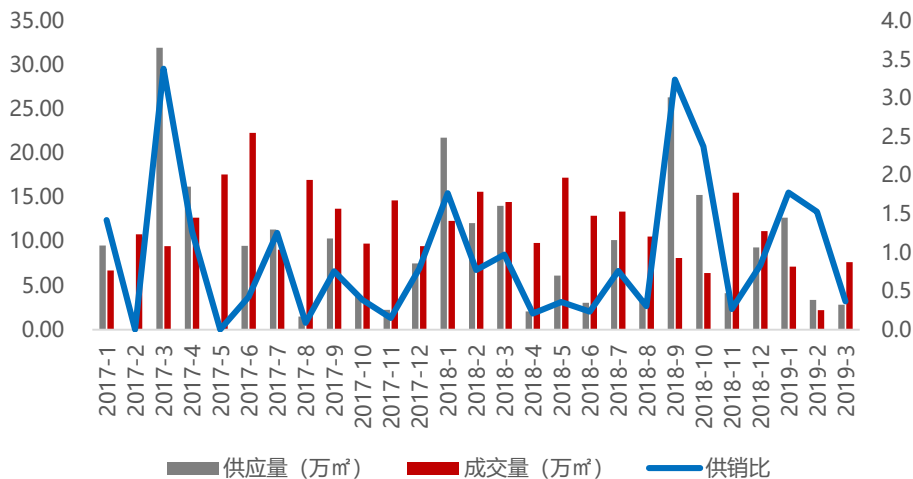
2019年3月商业分城区供销价图



- 2019年3月，西安商业供应量排名前三的区域分别是沣东新城、浐灞、秦汉新城，供应量分别为2.48万m²、1.57万m²、0.69万m²。成交量排名前三的区域分别是浐灞、曲江、高新，成交量分别为1.21万m²、0.88万m²、0.84万m²；
- 2019年3月，西安商业成交均价排名前三的分别是城南、城内、高新，成交均价分别为28894元/m²、27472元/m²、25976元/m²。

3月办公市场供小于求，供销比降至0.4

2017-2019年月度办公供销走势图



2019年3月办公物业成交面积排行TOP10

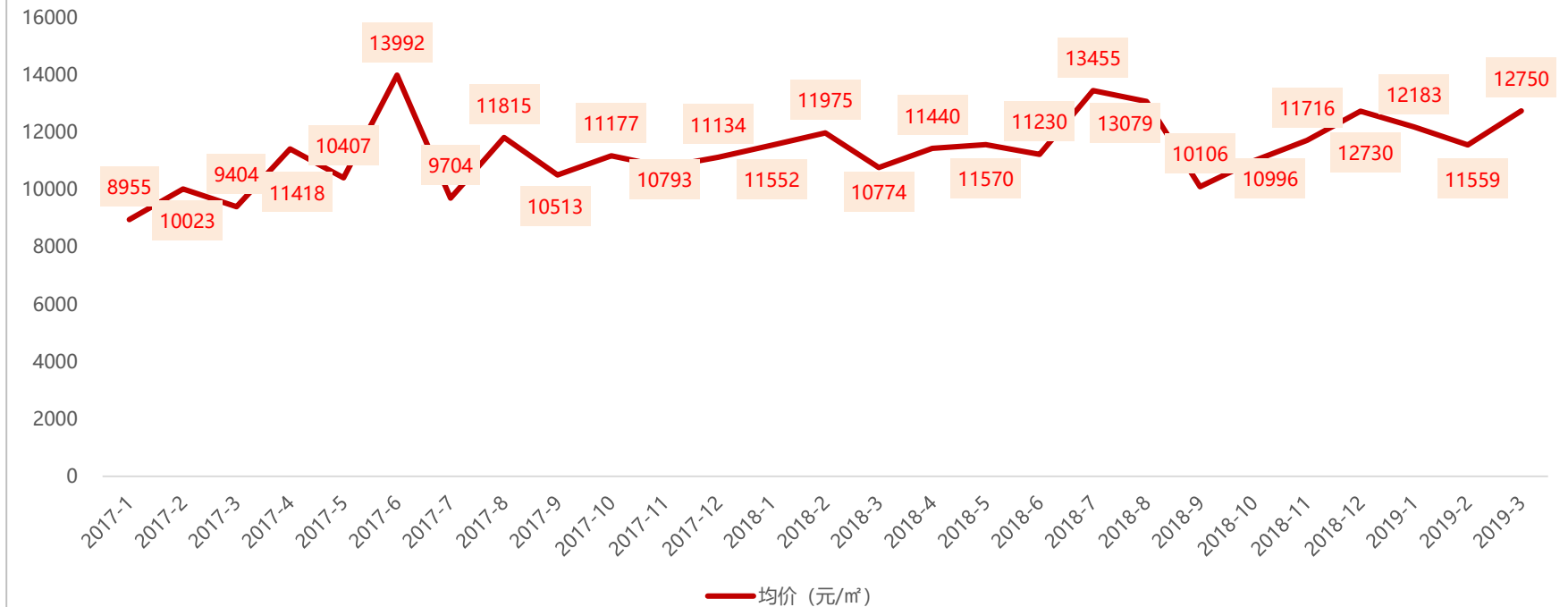
排名	项目	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	万科金域国际	12177.88	16103
2	启迪中心	10296.69	10548
3	万科高新华府	5767.71	11801
4	华商豪盛旺座城	3771.41	15793
5	高新时代广场	2604.76	11409
6	高新水晶·卡芭拉	2562.81	12648
7	东方亿象城	1826.88	9324
8	正尚国际金融广场	1798.65	13418
9	旭辉中心	1795.77	13983
10	航天城中心广场	1791.49	10394

- 2019年3月，西安办公供应量2.8万㎡，环比下降16.83%，同比下降80.05%。成交量7.64万㎡，环比上涨246.79%，同比下降47.18%；本月办公供销比降至0.4，市场仍表现为供小于求。

新房市场/分物业表现/办公物业

本月办公物业成交均价12750元/m²，环比上涨10.31%，同比上涨18.34%

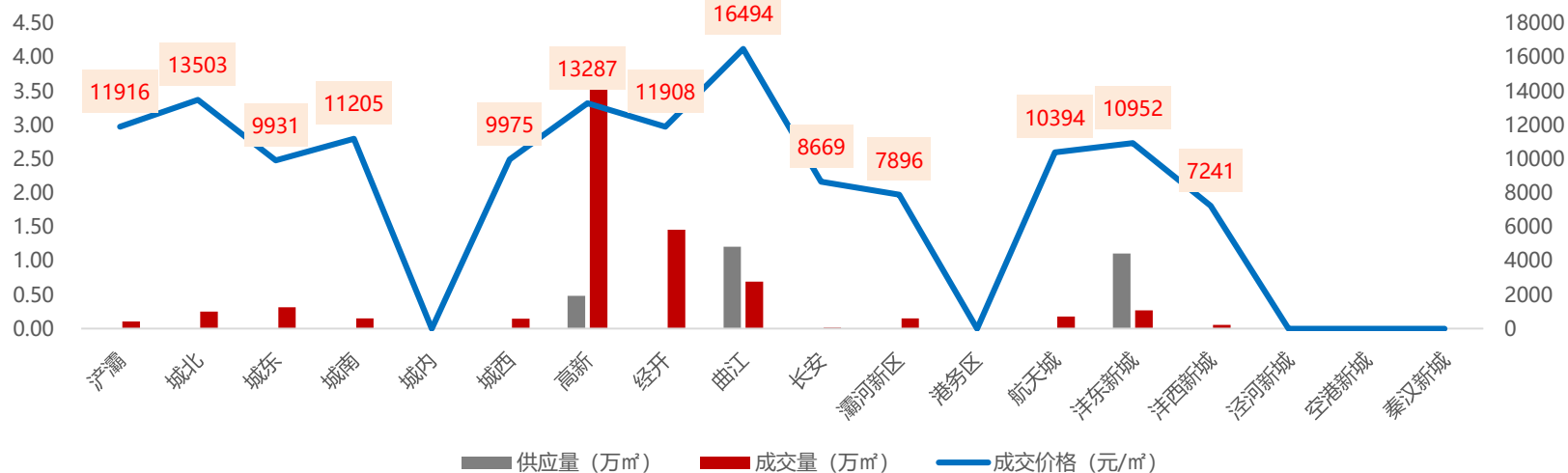
2017-2019年月度办公成交价走势图



新房市场/分物业表现/办公物业

曲江以1.21万m²的供应量、高新以3.85万m²的成交量居全市首位，曲江以16494元/m²的价格领跑

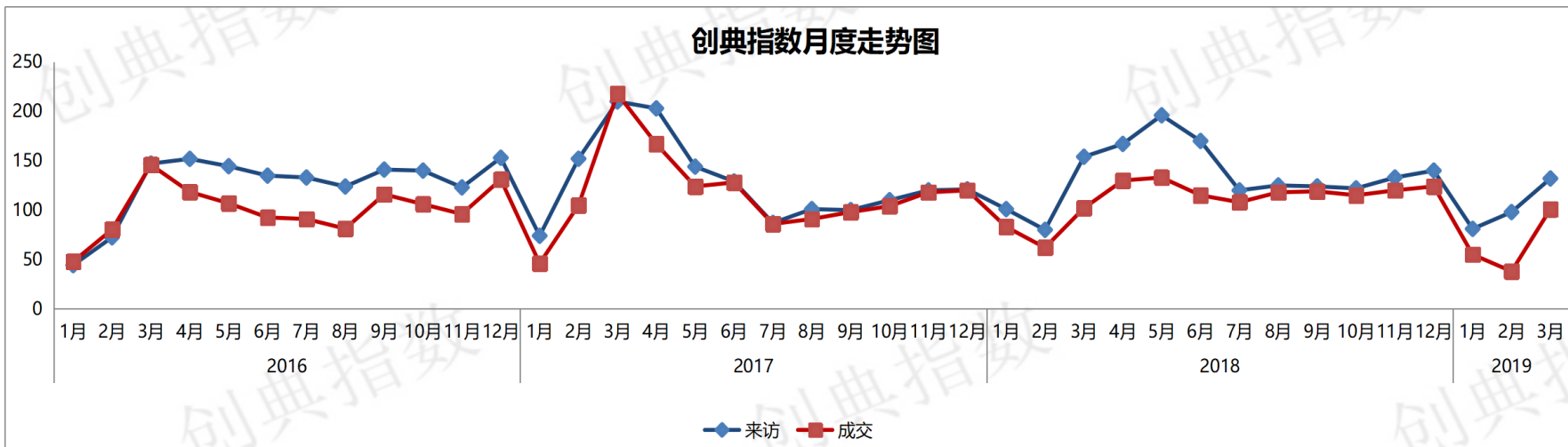
2019年3月办公分城区供销价图



- 2019年3月，西安办公供应量排名前三的区域分别是曲江、沣东新城、高新，供应量分别为1.21万m²、1.11万m²、0.49万m²。成交量排名前三的区域分别是高新、经开、曲江，成交量分别为3.85万m²、1.46万m²、0.69万m²；
- 2019年3月，西安办公成交均价排名前三的分别是曲江、城北、高新，成交均价分别为16494元/m²、13503元/m²、13287元/m²。

楼市步入小阳春，项目平均来访指数上升、成交指数大幅攀升

3月楼市步入小阳春，客户购房热情再度高涨，推动项目到访量上升，成交量暴涨。刚需流量盘基本呈现出开盘即清的态势，高端改善盘去化率同样显著攀升。创典指数显示：来访指数132，环比上升35%，成交指数101，环比上升165%。

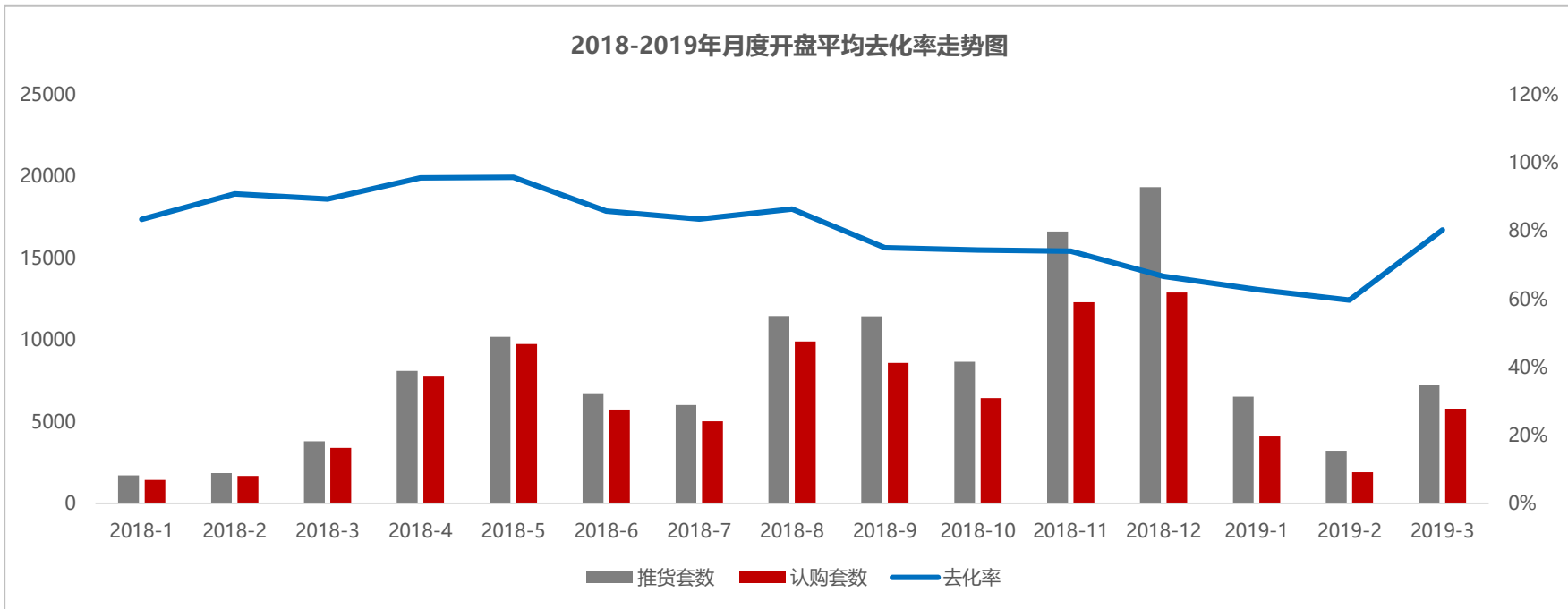


(关于创典指数：创典指数采用创典代理及竞品项目的案场实时数据，综合运用加权平均法换算得出。来访指数由各项目上客量换算得出，成交指数由各项目平均成交套数换算得出，旨在专业、实时、精准的反映市场一线动态。)

3月市场回暖，整体推盘节奏加快，项目平均去化率较上月上涨20个百分点

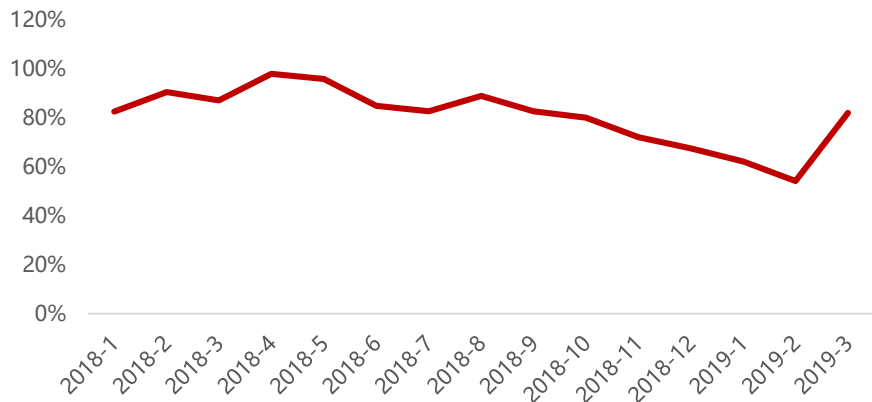
据创典重点项目监测，3月份共有31个项目举行开盘活动，较上月增加16个项目，项目多为浣灞、沣东、曲江等区域，开盘总推货7229套，环比上涨124%，认购5802套，环比上涨202%，平均去化率80%，环比上涨20%。

2018-2019年月度开盘平均去化率走势图

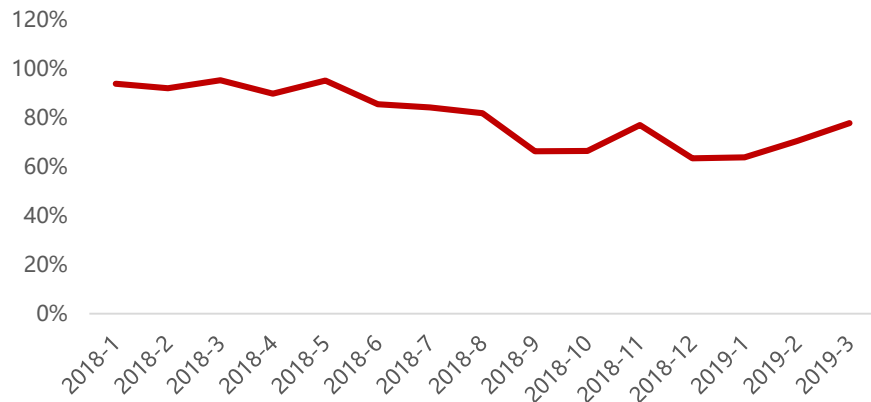


西安主城区项目开盘情况良好，去化率攀升至82%，外围城区去化情况稳步攀升至78%

2018-2019年主城区月度开盘去化率走势图



2018-2019年外围城区月度开盘去化率走势图



- 主城区：2019年3月，主城区合计推货量4033套，环比上涨88%，成交量3311套，环比上涨185%，整体去化率82%，环比上涨28%；
- 外围城区：2019年3月，外围城区合计推货量3196套，环比上涨196%，成交量2491套，环比上涨227%，整体去化率78%，环比上涨7%。

备注：主城区：浐灞、灞河新区、城北、城南、城西、城东、高新、经开、曲江

外围城区：沣东、港务区、航天城、泾河、秦汉、长安、高陵、空港、沣西、临潼、阎良、周至、鄠邑等

新房市场/创典数据/开盘监测

开盘日期	区域	板块	项目名称	推售楼栋	开盘方式	建筑类型	户型	推出面积	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/㎡)	装修类型	
3.2	泸瀾	瀾河西	万科悦湾	4#	摇号	高层	两室、三室	109-139	96	96	100%	13134	精装	
3.3		矿山路	公馆壹号	3#	线下开盘	洋房	四室、跃层	146-198	16	12	75%	14024	毛坯	
				1#	线下开盘	小高层	两室、三室	87-126	101	99	98%	12631	毛坯	
				2#	线下开盘	小高层	两室、三室	99-136	54	52	96%	12924	毛坯	
3.14-3.15		矿山路	碧桂园锦唐	3#	摇号	小高层	三室	119-127	72	72	100%	13450	精装	
				5#	摇号	高层	三室	109-127	128	128	100%	12283	精装	
3.3		瀾河东	湾流	5#	线下开盘	洋房	五室	266-308	16	8	50%	13800	毛坯	
				7#	线下开盘	高层	三室、四室	96-169	132	65	49%	12700	精装	
3.15-3.16			紫薇花园洲	1#	摇号	高层	两室、三室	82-124	168	165	98%	10318	毛坯	
				7#、8#	摇号	小高层	两室、三室、四室、跃层	121-210	141	138	98%	11834	毛坯	
3.22	雁鸣湖	中建·锦绣天地	1#	线下开盘	小高层	两室、三室	66-131	130	25	19%	13986	精装		
			11#、13#、14#	线下开盘	洋房	三室、四室	137-188	89	28	31%	15941	精装		
3.2	曲江	曲江二期	金辉世界城	2#	线下开盘	高层	两室、三室	60-128	264	241	91%	15611	精装	
			真爱万科公园华府	1#	摇号	高层	三室	101-135	198	198	100%	12800	精装	
14#				摇号	小高层	四室	155	102	102	100%	13801	精装		
中海曲江大城			27#、32#、37#	线下开盘	高层	三室、四室、跃层	102-231	384	310	81%	14950	精装		
3.21		美好时光	10#、14#	线下开盘	高层	两室、三室、四室	78-141	498	458	92%	11457	毛坯		
3.23		阳光城·丽兹PLUS	14#	线下开盘	小高层	三室、四室	96-132	69	66	96%	13434	精装		
3.29-3.30		大华·公园世家	3#	摇号	高层	三室、四室	94-137	261	261	100%	12600	精装		
			3.6	高新	鱼化寨	南飞鸿·十年城	6#	摇号	高层	两室、三室	91-119	120	109	91%
3.7		高新新区	万科翡翠国宾		3#、5#	线下开盘	高层	三室、四室	137-162	258	16	6%	20566	精装
3.14		城西	枣园	鼎诚馥桂园	4#	摇号	小高层	两室、三室	75-114	88	88	100%	10339	毛坯
3.22	城北	大明宫	恒大悦龙台	6#、8#	摇号	小高层	三室、四室	108-174	119	113	95%	16582	精装	
3.23-3.24	瀾河新区	纺渭路	高科·绿水东城	1#	摇号	高层	两室	84-88	336	279	83%	10159	毛坯	
3.29	经开	市府	龙湖·景粼天序	3#	摇号	高层	三室	134-144	193	182	94%	17633	毛坯	


新房市场/创典数据/开盘监测

开盘日期	区域	板块	项目名称	推售楼栋	开盘方式	建筑类型	户型	推出面积	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/㎡)	装修类型
3.5	城南	雁环中路	清凉山居	3#、6#、9#、12#、15#	线下开盘	别墅	三室	170-175	60	45	75%	24433	毛坯
3.24	长安	南大学城	中海·长安府	9#、10#	线下开盘	高层	三室	94-129	534	110	21%	14821	精装
3.26-3.27			紫薇睿纳时代	3#、6#	摇号	小高层	三室、四室	123-147	140	132	94%	11733	毛坯
3.6	航天城	新航天	科为·城墅	10#、11#、12#、21#、22#、23#、25#	线下开盘	别墅	两室、三室、四室、跃层	92-306	100	60	60%	23511	毛坯
3.26			康桥·悦蓉园	17#	摇号	高层	三室	91-129	264	264	100%	12691	精装
3.8	秦汉新城	兰池大道	启迪佳莲未来科技城	15#	线下开盘	高层	三室	114-128	80	77	96%	9950	毛坯
3.16			中天诚品	B区一期西区/二期15#	线下开盘	别墅	联排/叠拼	153-200	100	30	30%	16500-22000	毛坯
3.22			西港兰池郡	13#、31#、32#、33#、35#、16#、17#、20#、21#、26#、27#	线下开盘	洋房	平层、跃层	131-209	191	158	83%	平层9000-12000 跃层13000-18000	毛坯
3.24			万科理想城	D1、D2、D3、D4	线下开盘	高层	三室	90-135	345	338	98%	9500-11000	精装
3.24	港务区	奥体中心	绿城西安全运村	2#、3#、8#	线下开盘	高层	三室	100-139	488	400	82%	11548	精装
3.26	沣东新城	昆明路	君合天玺	1#、3#	线下开盘	高层	三室、四室	96-140	264	250	95%	12001	精装
3.28-3.29		三桥	蓝光公园华府	5#	摇号	高层	三室、四室	110-133	262	260	99%	11727	毛坯
3.29-3.30			绿地新里城	3#、6#、26#	摇号	高层	两室、三室	97-117	368	367	100%	11851	精装



Part 04

房企表现

- 房企排行
 - 房企动态
 - 重点项目研究
- 

1至3月前十房企总销额同比上涨44%，万科、绿地、金辉夺得榜单前三甲

2019年1至3月西安前十房企总销额302亿元，同比上涨44%，房企总销售面积231万㎡，同比上涨28%，成交均价13053元/㎡，同比上涨12%，万科、绿地、金辉位居榜单前三甲。

2019年1-3月房企成交面积排行TOP10

排名	房企名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	万科地产	9,145,707,985	746652.68	8167	12249
2	绿地集团	3,285,541,716	334590.30	3613	9820
3	金辉集团	3,255,402,460	208629.36	2031	15604
4	融创中国	3,070,300,262	214530.11	1752	14312
5	龙湖地产	2,832,667,808	182502.80	1400	15521
6	中海地产	2,121,566,984	156664.53	1760	13542
7	华润置地	1,904,029,080	128969.79	974	14763
8	碧桂园集团	1,626,094,265	116834.52	1324	13918
9	保利地产	1,512,159,464	108898.36	1646	13886
10	绿城中国	1,398,213,162	111281.00	893	12565

2018年1-3月房企成交面积排行TOP10

排名	房企名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	万科地产	3,955,823,738	340078.75	3220	11632
2	融创中国	3,978,332,968	298011.79	3422	13350
3	碧桂园集团	2,758,561,209	246704.88	2035	11182
4	绿地集团	2,389,329,155	221350.96	1984	10794
5	保利地产	1,581,423,146	156998.44	2200	10073
6	中海地产	1,841,600,101	128065.66	1202	14380
7	华远地产	1,137,516,035	114395.34	1389	9944
8	中国恒大集团	995,192,355	108186.88	1432	9199
9	金辉集团	1,048,053,807	98166.74	1299	10676
10	天地源股份	1,235,373,457	92459.79	959	13361

房企表现/房企动态

房企发展呈多元化，行业兼并、强强联合日益增强；中粮地产正式更名为大悦城控股集团



3月8日，保利发展入股宜华集团旗下广东宜华房地产开发有限公司，持股比例为51%



3月13日，中海集团与苏州工业园区管委会签订战略合作系列协议



3月15日，恒大健康产业集团有限公司发布公告称，5亿元收购新能源汽车轮毂电机公司70%股权



3月15日，深圳市万科物流管理有限公司与中科云网签署《战略合作协议》，共同打造新型零售产业园区



3月21日，中粮地产（集团）股份有限公司发布公告宣布，正式更名为“大悦城控股集团股份有限公司”



3月27日，远洋集团宣布与中国人寿订立框架协议，根据框架协议条款，中国人寿集团于协议期内的认购金额上限为人民币120亿元或等值外币

房企动态

房企表现/重点项目研究—科为瑞府



项目基础指标信息

项目地址	西安市未央区红旗东路与同建路交汇处向南200米		
开发商	西安科为航天科技集团有限公司		
占地面积	34114m ²	容积率	2.99
建筑面积	148663m ²	绿化率	35%
物业类型	高层（精装）、洋房（精装）		
户型面积	75-128m ²	价格	高层：13276元/m ²
项目简介	科为集团深耕近20载，2018年摘未央创智城板块稀缺低密地块打造城北高端改善型标杆项目，作为科为府系壹号作品，住宅全部采用1梯2户设计，每户至少三个以上的南向面宽，装修甄选国际、国内一线家装品牌，并以科为集团独家V9府系标准为基础，通过“一轴两园五院”诠释府门印记，重建当代府院礼序生活。目前首批高层房源价格已公示，即将开盘。		

房企表现/重点项目研究—科为瑞府



- 项目规划4栋高层、5栋5F/6F洋房、3栋商业、1栋2500m²品牌幼儿园，共计799户，停车位1074个。
- 即将首开6#、7#楼，2019年4月4日价格已公示，面积区间68-135m²，均价13276元/m²，公示总套数289套。6#楼，总高31层，1T2，2个单元，面积68-135m²，均价13243元/m²；7#楼总高27层，1T2，1个单元，面积95m²和132m²，均价13335元/m²。

房企表现/重点项目研究—科为瑞府

- 科为瑞府项目承袭东方礼序，取法三进府院规制，通过堂--庭--院的形式，打造“一重门一重礼”的门第礼序，通过层层递进的方式，启东方府院之美；



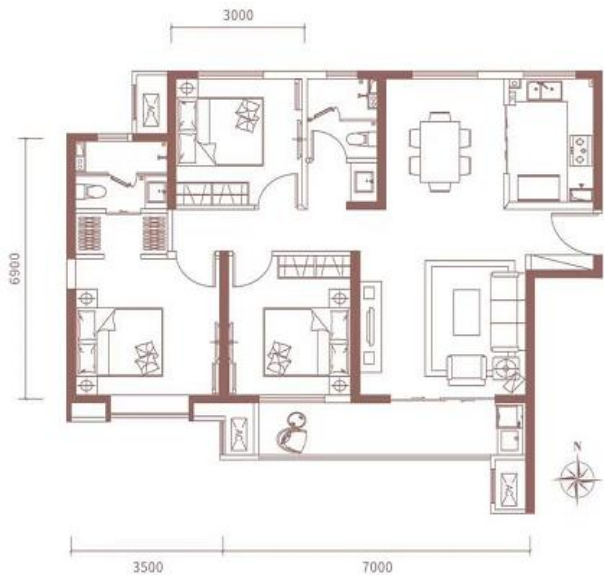
- 项目深度挖掘东方人居文化元素，以门阶礼序、精致优雅为主旨，打造新中式建筑风格；以“筑府构思”理念，打造“纯净”“精致”“大气”的现代简约景观风格，融合传统的府院式格局，打造与建筑风格一脉相承的中轴礼序园林。

房企表现/重点项目研究—科为瑞府



房企表现/重点项目研究—科为瑞府

□ 主推95㎡、115㎡、130㎡三种户型，方正全明，南北通透、布局合理；各功能区之间相对独立，舒适宜居



130㎡ 三室两厅两卫



95㎡ 三室两厅一卫



115㎡ 三室两厅一卫



品质科为—深耕本土，厚德筑屋

科为集团近20载，目前有四大产品系，府系通过独有的建筑礼序、六境园林、五进礼仪，融合现代建筑技艺，复还盛唐官苑风雅致敬传统文化



北城之芯—配套醇熟，未来可期

项目地处徐家湾板块，与市政府为邻，3公里内可享受大明宫、浐灞、港务等板块的发展加持



府院正宅—低密改善，礼序生活

容积率仅2.99，住宅每户做到三个以上南向面宽，社区入户、单元入户两大堂格局，营造庄重尊贵的正宅气度



精工智宅—科技美学，智能精装

立体新风系统，恒氧健康静谧
一线品牌精装，尊贵非凡享受
集成智能生态，打造科学人居

THANKS!

本报告的数据来源：本报告中所有数据均为创典资源信息中心采集整理，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。

• 若有任何疑问，请致电：029-88450100；

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>

• 欢迎各位客户给我司提出宝贵的意见和建议！

