

市场周报

2019年第16周【2019.4.15-2019.4.21】





01
政策解读

政策内容：

4月17日消息，为落实中央关于房地产调控相关要求，实现因城施策、分类调控目标，保持住宅用地供应稳定，引导市场预期，促进房地产用地市场平稳健康发展，自然资源部办公厅下发通知要求，地级以上城市、地州盟所在地和百万人以上县（县级市），根据商品住房库存消化周期（截至2019年3月），结合本地土地市场实际，切实优化住宅用地供应，实施差别化调控政策，在上年住宅用地供应分类调控目标基础上，调整确定2019年住宅用地供应“五类”调控目标。

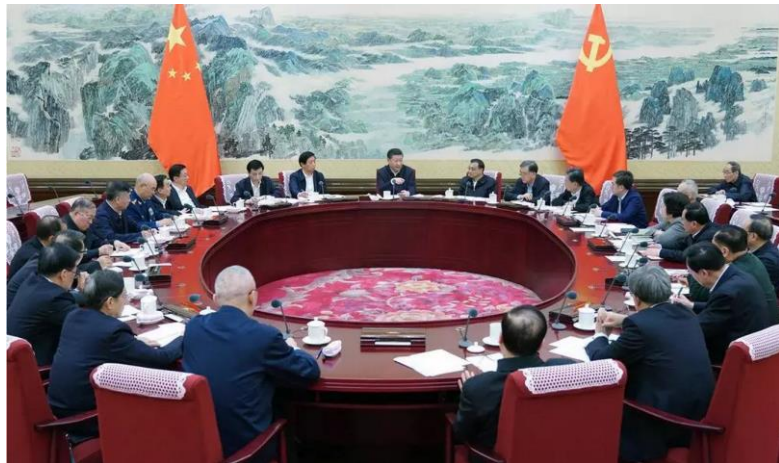


政策解读：

2019年以来，因城施策成为楼市调控的主旋律，在稳地价、稳预期的背景下，此次土地供应政策的优化调整，将有利于房地产市场平稳健康发展。另外，数据显示2019年3月底，西安商品住宅去化周期仅为7.6个月，结合西安3年内绕城范围内城中村清零计划，预计后期供地节奏将有所加快，为市场带来大量商品住宅供应，有助于缓解相对紧张的供需关系。

政策内容：

中共中央政治局4月19日召开会议，分析研究当前经济形势，部署当前经济工作。会议要求，要有效支持民营经济和中小企业发展，加快金融供给侧结构性改革，着力解决融资难、融资贵问题，引导优势民营企业加快转型升级。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。



政策解读：2019年以来，国家对于房地产调控以稳为主，同时明确落实城市主体责任，实行“一城一策”。大部分城市根据自身状况对政策进行了放松式微调，多地楼市出现明显回暖，房价再度攀升。国家统计局日前公布的2019年3月数据显示，70个大中城市中有65个城市价格环比上涨，价格指数同比升10.6%，连涨42个月，环比上涨0.6%，连涨47个月，由此引发了各界对市场炒作的担忧。中央再次提及“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位”，释放出调控政策有边际收紧之势。



02
行业资讯

资讯内容：

4月19日，陕西统计局发布2019年一季度陕西省国民经济运行情况。一季度，全省实现生产总值5450.34亿元，同比增长6.3%。其中，第一产业增加值182.28亿元，增长4.5%；第二产业2414.55亿元，增长3.5%；第三产业2853.51亿元，增长9.0%。

经国家统计局核定，2019年一季度陕西居民人均可支配收入6535元（全国8493元），同比名义增长9.4%（全国8.7%），扣除价格因素，实际增长7.1%（全国6.8%）。陕西居民收入水平在全国31个省份中居第21位，人均可支配收入增速高于全国平均增速。



资讯内容：

4月16日，《西安市2019年重点在建项目计划》发布。今年西安将安排市级重点在建项目772个，总投资2.18万亿元，年计划投资4000亿元。

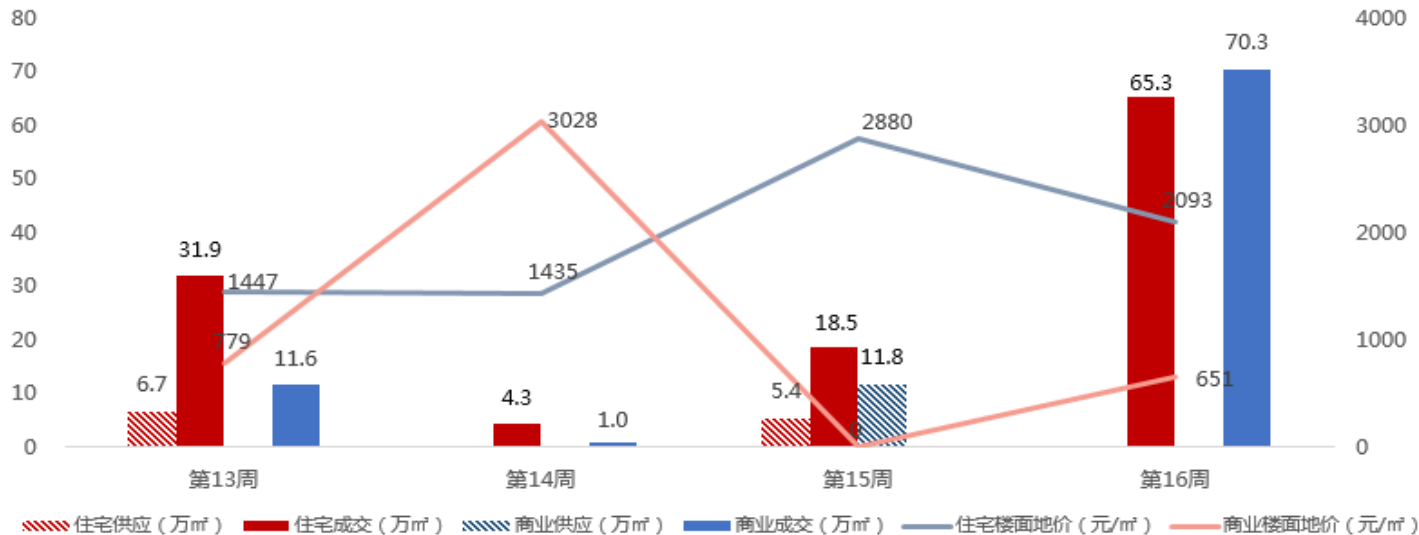
这些重点项目中产业项目450个，年计划投资2275.1亿元，占全年投资任务的56.9%。按产业(行业)划分，重大基础设施建设项目107个，2019年计划投资810.7亿元；区域综合改造项目10个，2019年计划投资178.3亿元；农林水和生态文明建设项目57个，2019年计划投资140.3亿元；先进制造业能级提升工程108个，2019年计划投资573.8亿元；现代服务业质量提升工程项目342个，2019年计划投资1701.3亿元；社会事业和民生保障工程148个，2019年计划投资595.6亿元，占年度计划总投资的14.89%。





03
土地市场

2019年西安土地市场周度走势图



- **供应：**本周无供应。
- **成交：**本周成交土地23宗，面积2034.5亩，以住宅、商服用地为主；其中，西咸新区成交21宗，成交总面积1929.7亩，重点分布于秦汉、沣东、泾河等区域。绿地、阳光城、新城控股等品牌房企斩获颇丰，绿地摘得沣东新城、空港新城共计336.5亩土地，阳光城摘得泾河新城42亩土地，新城控股摘得秦汉新城110亩；此外，阎良航空基地再成交1宗商住用地，总面积99.9亩，成交总价款1.93亿元，该宗地将由荣华控股和陕建集团共同打造集全方位养老、护理为一体的ccrc全龄高端康养社区。

供销分布图

荣华控股&陕建集团拍得航空基地百亩住宅用地，将打造全龄高端康养社区



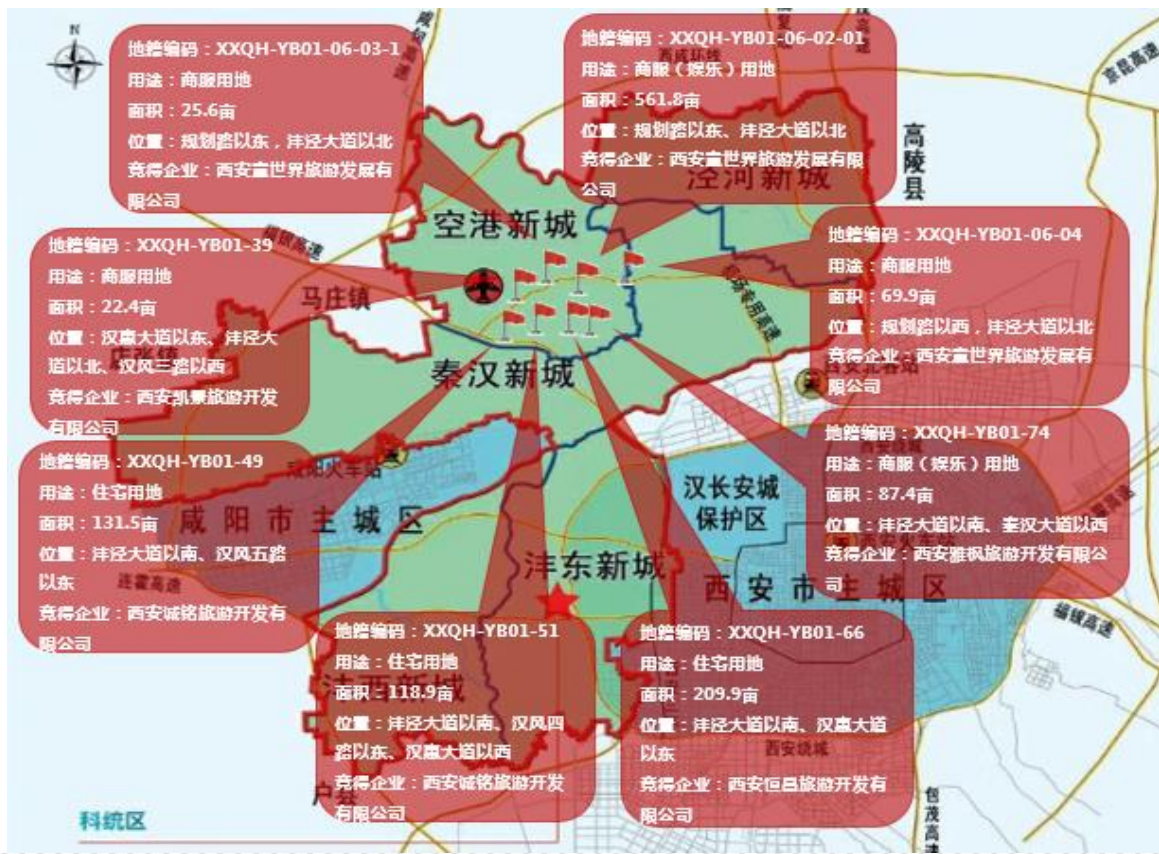
供销分布图

阳光城溢价183%摘泾河新城42亩住宅用地；新城控股竞得秦汉新城110亩地块，溢价157%



供销分布图

秦汉新城依托雄厚的文化底蕴，布局旅游产业，开启全域旅游新时代





04
新房市场

价格公示

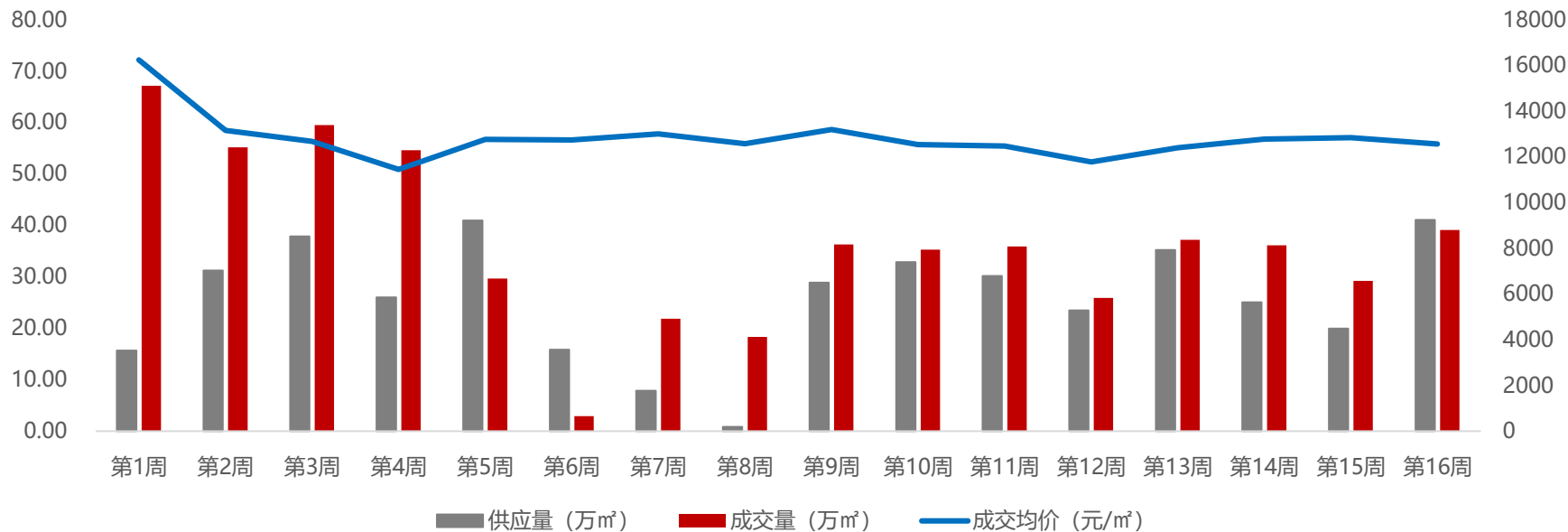
西安发展和改革委员会发布2019年第12批商品住房价格公示信息，269套毛坯房源均价18017元/m²，1500套精装房源均价16152元/m²

序号	城区	项目名称	楼栋号	物业类型	层高	总套数	面积段	均价 (元/m ²)
毛坯项目								
1	城东	华清学府城	62#	高层	32	127	52-122	10229
			57#	洋房	10	58	145-202	13982
2	航天	融创揽月府	17#、19-21#、29-30# 33#、38-39#	别墅	2	27	277-441	25500
3	浐灞	天城蔷薇公馆	2-3#、6#、8-9# 11-12#、14-15#、17-18#	别墅	3	57	186-255	24816
精装项目								
4	城西	保亿公元印	3#	高层	32	189	154-165	14678
5	曲江	金辉世界城	10#	洋房	11	44	147-308	19982
			11#	高层	33	260	96-118	17423
			12#	高层	33	264	106-147	17731
			13#	高层	24	189	97-118	17211
			14#	高层	28	224	90-128	17573
6	港务	绿城西安全运村	2#	高层	32	124	104-129	11663
			8#	小高层	17	64	131-144	13099
			9#	洋房	9	18	142-143	14826
			17#	洋房	9	18	142-143	15076
			18#	洋房	9	18	142-143	15176
			19#	洋房	12	44	135-137	13098
			20#	洋房	12	44	135-137	13298

区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积	预售信息
浐灞	普华·浅水湾	23,25,26	66	9810.08	23#、25#楼为洋房，共20套，面积区间247-401㎡，均价14025-18600元/㎡；26#楼为小高层，共45套，面积区间74-91㎡，均价11105-13505元/㎡
	锦绣天下	50	264	12065.9	办公
	绿城·桂语江南	1,3	175	20821.67	住宅，均价12612元/㎡
	绿地与湖	38	973	40625.92	车库
城西	保亿·公元印	3	194	31271.44	高层，面积区间154-164㎡，均价14678元/㎡
	德杰状元府邸	12	12	1142.9	商业
曲江	金地南湖艺境	16	335	40590.67	高层，面积区间99-127㎡，均价11679元/㎡

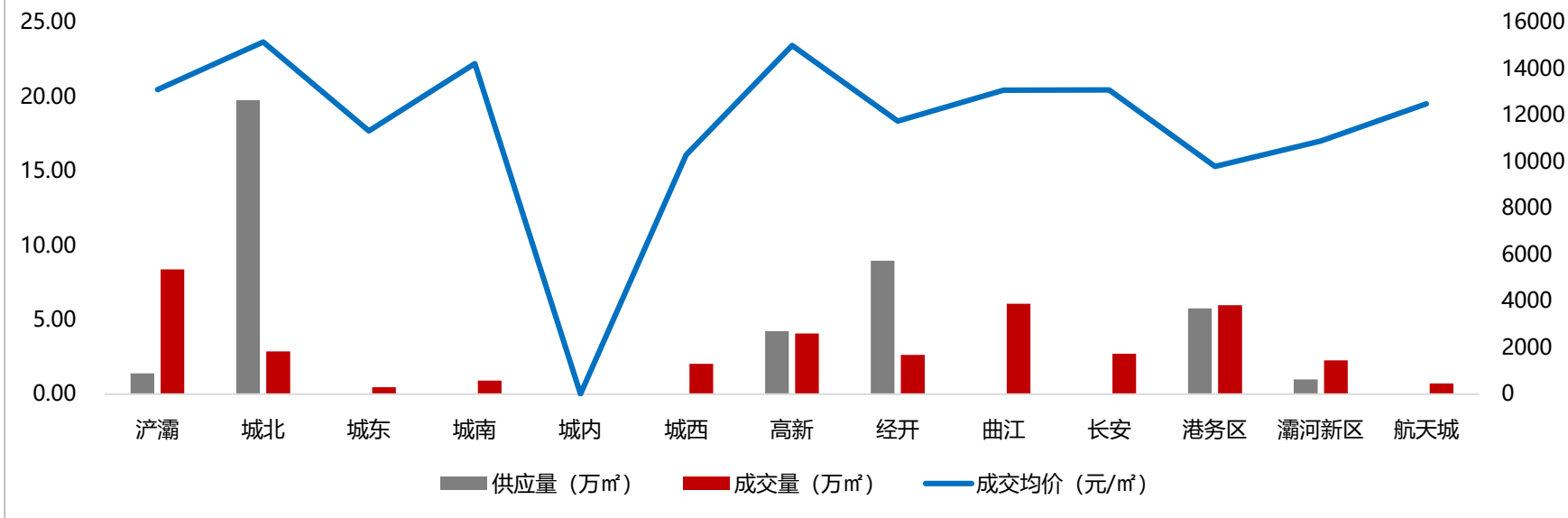
区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积	预售信息
城东	华清学府城	57,62	187	23428.72	57#楼为洋房，共58套，面积区间144-201㎡，均价12963-17313元/㎡；62#楼为高层，共127套，面积区间52-122㎡，均价9354-10864元/㎡
城北	恒大帝景	17	299	12037.75	车库
	中海·太华府	5	73	9902.84	小高层，面积区间126-142㎡，均价15709元/㎡
经开	世茂璀璨倾城	4,13	314	46647.33	13#楼为洋房，共66套，面积区间126-144㎡，均价14899元/㎡；4#楼为高层，共248套，面积区间105-136㎡，均价12200元/㎡
高新	远洋·落子栖	3	43	3462.56	商业
长安	海亮德文郡	1	241	11993.45	商业
秦汉新城	西安恒大文化旅游城	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	1577	150398.52	高层，面积区间53-150㎡

2019年周度商品房供销价走势图



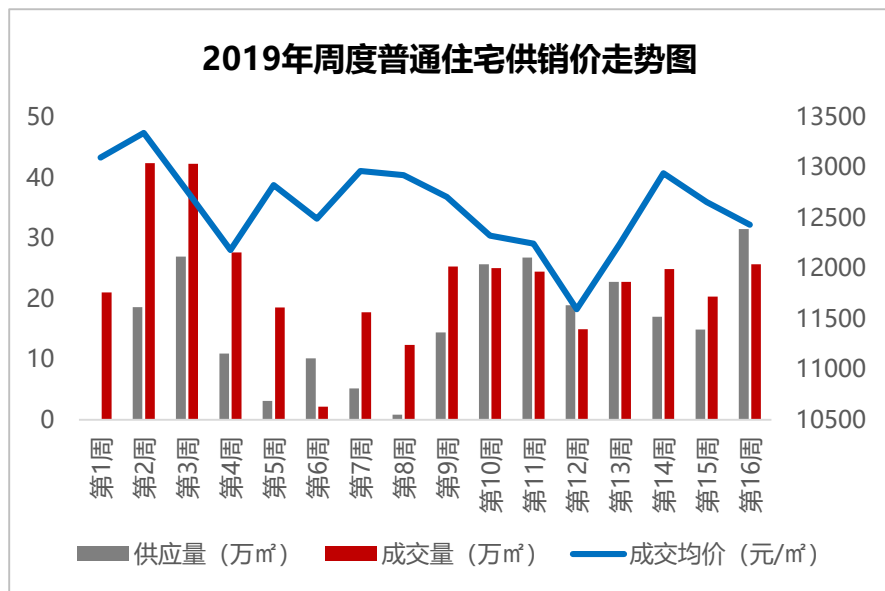
➤ 2019年第16周，西安商品房市场供应量41.1万m²，环比上涨105.87%，成交量39.12万m²，环比上涨33.67%，成交价格12568元/m²，环比下降2.2%。

2019年第16周商品房分区域供销价图



- 供应量方面：本周城北供应19.76万m²，供应量最大，其次是经开和港务区，分别供应8.97万m²和5.76万m²；
- 成交量方面：浐灞、曲江、港务区成交居前三位，依次成交8.38万m²、6.09万m²和5.98万m²；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是城北15147元/m²，高新15002元/m²及城南14222元/m²。

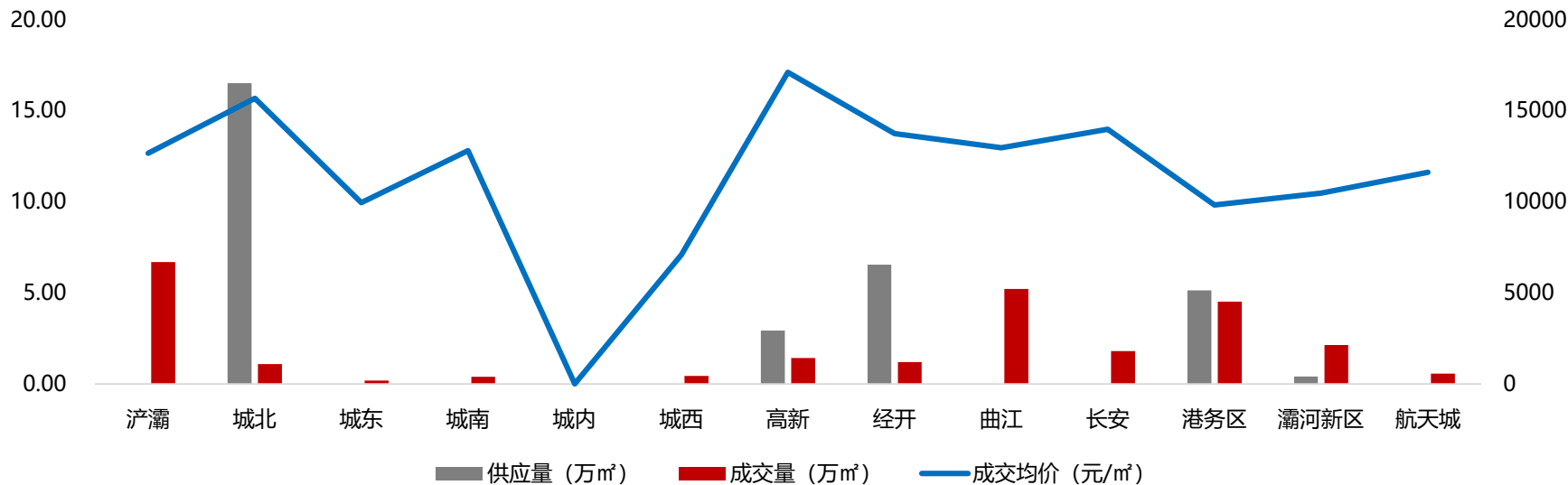
第16周普通住宅销售金额排行



排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	大华·公园世家	334,529,783	26684.12	12537
2	绿地璀璨天城	257,657,568	28627.37	9000
3	远洋合能·枫丹唐悦	248,453,142	19635.72	12653
4	万科·澜岸	209,460,028	15207.63	13773
5	中海长安府	167,137,141	11395.40	14667

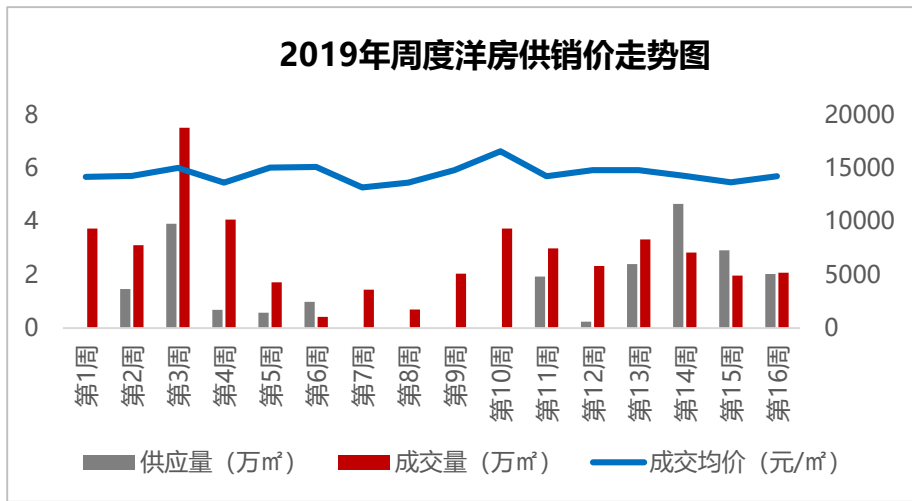
- 2019年第16周，住宅供应量31.55万m²，环比上涨111.7%，成交量25.71万m²，环比上涨26.15%，成交价格12436元/m²，环比下降1.78%；
- 本周大华·公园世家、绿地璀璨天城、远洋合能·枫丹唐悦销售金额居排行前三位。

2019年第16周普通住宅分区域供销价图



- 供应量方面：本周城北供应16.53万m²，供应量最大，其次经开和港务区，分别供应6.55万m²和5.14万m²；
- 成交量方面：浐灞、曲江、港务区成交居前三位，依次成交6.7万m²、5.22万m²和4.53万m²；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是高新17117元/m²，城北15686元/m²及长安13990元/m²。

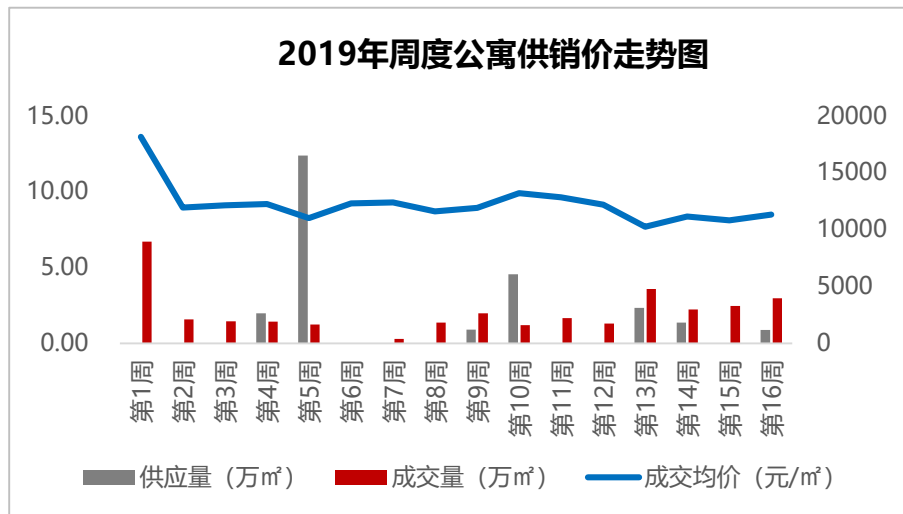
第16周洋房销售金额排行



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	绿城西安全运村	37,914,747	2746.22	13806
2	金地常宁府	34,582,532	2593.27	13335
3	绿城·桂语江南	28,905,539	1882.42	15356
4	绿地璀璨天城	23,938,872	2113.26	11328
5	公园上城	21,241,726	1395.78	15219

- 2019年第16周，洋房供应量2.04万m²，环比下降30.33%，成交量2.08万m²，环比上涨5.25%，成交价格14278元/m²，环比上涨4.12%；
- 分区域来看：供应量方面：经开供应0.93万m²，供应量最大，其次是灞河新区和高新，分别供应0.57万m²和0.54万m²；成交量方面：浐灞、港务区、长安成交居前三位，依次成交0.7万m²、0.52万m²、0.44万m²；成交价格方面：居前三位的依次是城东20321元/m²，城北18082元/m²及高新15643元/m²。

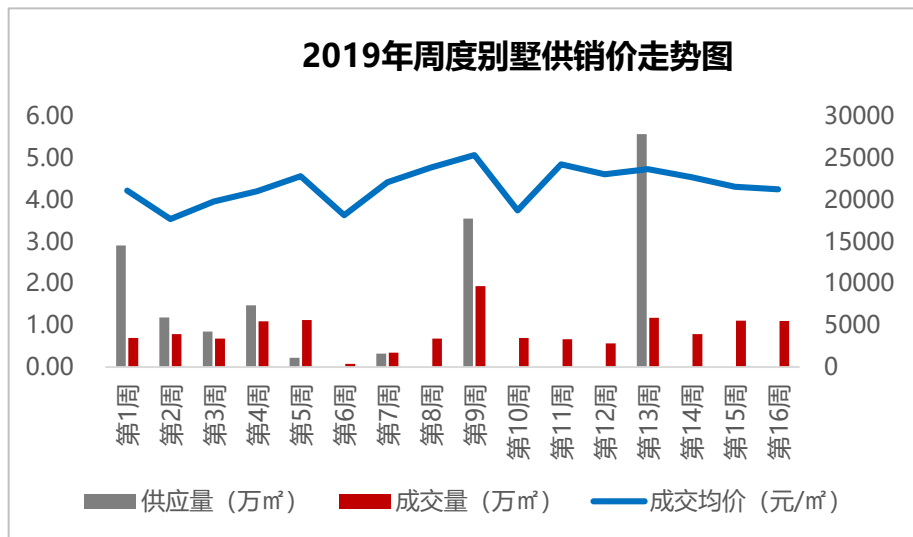
第16周公寓销售金额排行



排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	中南·青樾	128,416,376	10581.29	12136
2	西安华南城	74,314,031	9179.53	8096
3	旭辉荣华·公园大道	28,299,557	2365.85	11962
4	建邦华庭	13,139,186	869.88	15105
5	正荣府	8,028,058	568.89	14112

- 2019年第16周，公寓供应量0.88万m²，成交量2.98万m²，环比上涨21.28%，成交价格11319元/m²，环比上涨4.66%；
- 分区域来看：供应量方面：仅浐灞供应0.88万m²；成交量方面：城西、港务区、浐灞成交居前三位，依次成交1.11万m²、0.92万m²和0.27万m²；成交价格方面：居前三位的依次是航天城18316元/m²，曲江16155元/m²及高新16061元/m²。

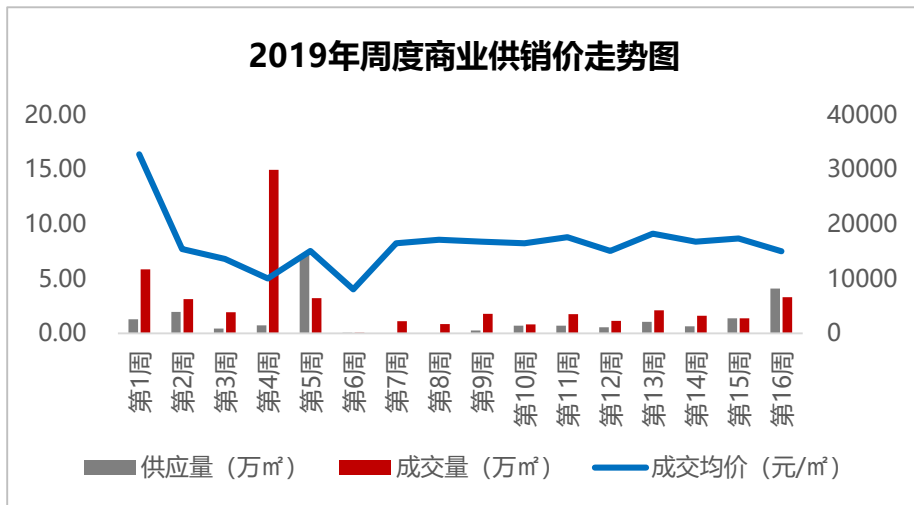
第16周别墅销售金额排行



排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	龙湖双珑原著	141,139,995	6640.91	21253
2	清凉山居	22,047,385	787.51	27996
3	中铁琉森水岸	12,807,853	714.01	17938
4	阳光台365	12,229,543	532.79	22954
5	中海·曲江大城	11,409,723	603.03	18921

- 2019年第16周，别墅无供应，成交量1.1万m²，环比下降0.61%，成交价格21293元/m²，环比下降1.52%；
- 分区域来看：成交量方面：高新、浣灞、城南成交居前三位，依次成交0.66万m²、0.12万m²和0.11万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是城南26382元/m²，城西22954元/m²及高新21253元/m²。

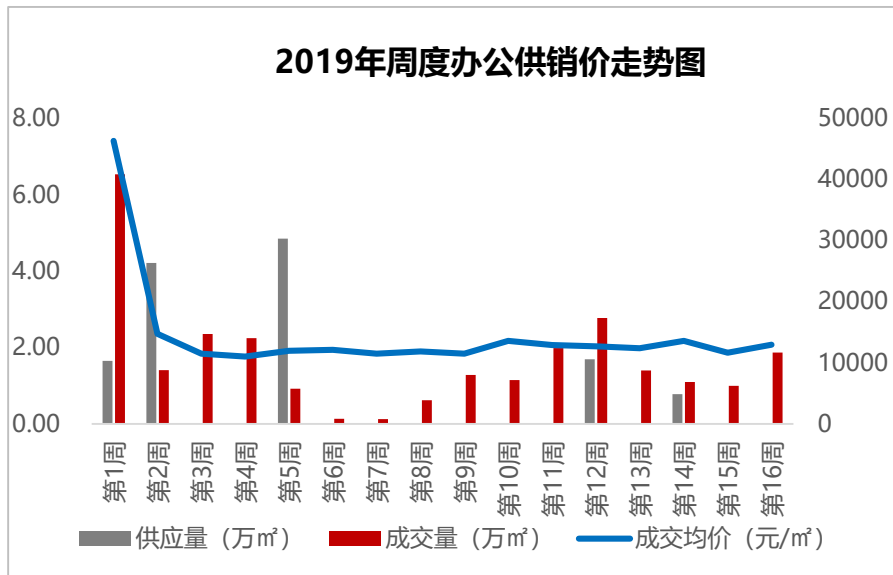
第16周商业销售金额排行



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	紫郡华宸	83,582,000	2089.55	40000
2	阳光北郡	44,081,310	5857.77	7525
3	万科金域蓝湾	36,674,867	1810.27	20259
4	开元·第一城	22,372,200	745.74	30000
5	首府尚苑	20,781,654	4832.43	4300

- 2019年第16周，商业供应量4.12万m²，环比上涨196.74%；成交量3.32万m²，环比上涨142.4%，成交价格15057元/m²，环比下降13.46%；
- 分区域来看：供应量方面：城北供应2.17万m²，供应量最大，其次是经开和浐灞，分别供应1万m²和0.4万m²；成交量方面：城北、经开、浐灞成交居前三位，依次成交0.99万m²、0.86万m²、0.42万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是灞河新区23835元/m²，高新23262元/m²及城南21810元/m²。

第16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	长和·上尚郡	12,650,854	1407.97	8985
2	恒达国际城	12,641,530	851.28	14850
3	摩尔中心	10,452,383	752.19	13896
4	启迪中心	9,763,168	717.88	13600
5	首创国际城	8,458,924	931.83	9078

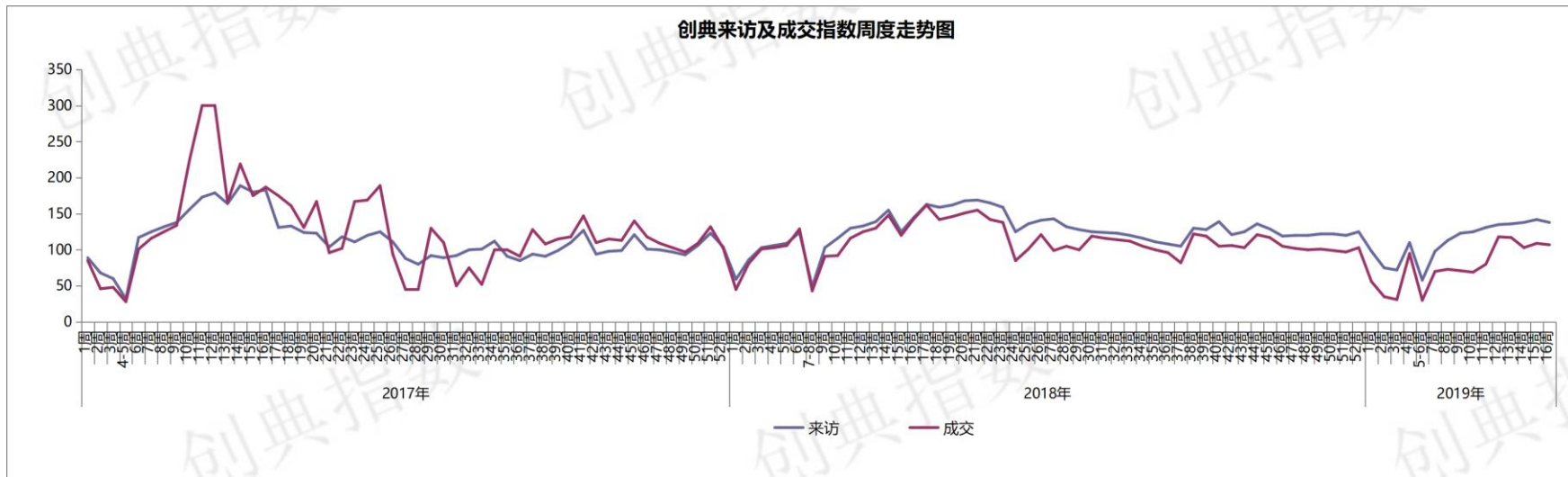
- 2019年第16周，办公无供应，成交量1.87万㎡，环比上涨87.53%，成交价格12979元/㎡，环比上涨11.07%；
- 分区域来看：成交量方面：高新、城北、经开成交居前三位，依次成交0.62万㎡、0.45万㎡、0.25万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是城北15648元/㎡，曲江14591元/㎡及浐灞14000元/㎡。



05

创典监测

创典指数显示：第16周项目来访指数137，环比下滑4%，成交指数106，环比下滑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	滨河东路中段
物业类型	小高层; 洋房
开盘时间	2019年4月17日
总建面	22万㎡
容积率	1.91
绿化率	40%
成交价格	小高层14087元/㎡; 洋房15840元/㎡
成交金额	约7.7亿元
开发商	上海实业城市开发有限公司西安分公司



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/㎡)
8#	1	18F	1T2H	四室	142	36	36	100%	14088
13#、15#、17# 19#、21#	2	6+1F	1T2H	四室	177	244	236	97%	15840
14#、16#、18# 20#、22#	1			四室	198				
10#、11#	2	8+1F	1T2H	六室	298				
				四室	156				
				四室	176				
				七室	272				



142㎡ 4室2厅2卫



156㎡ 4室2厅2卫

项目简介:

项目地址 科技六路与经五路十字西北角

物业类型 高层

开盘时间 2019年4月19日

总建面 57.2万㎡

容积率 3.0

绿化率 35%

成交价格 17998元/㎡(精装)

成交金额 约8.01亿元

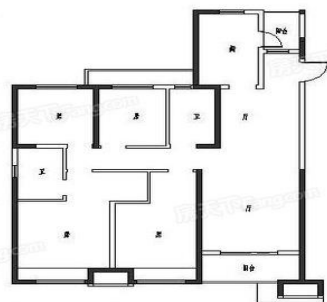
开发商 保利发展



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#	3	31F	1T2H	两室 三室 四室	123/124	336	318	95%	17998 (精装)
2#	3	25F	1T2H		125/138/141/140 142/144				



140㎡ 3室2厅2卫



141㎡ 3室2厅2卫

项目简介:

项目地址 港务大道3号

物业类型 高层

开盘时间 2019年4月18日

总建面 88万㎡

容积率 3.0

绿化率 39.49%

成交价格 9639元/㎡

成交金额 约5.91亿元

开发商 西安广汇汽车产业园投资开发有限公司

楼栋	单元数	层高	梯户	推荐房型	房型面积 (㎡)	推荐套数	认购	去化率	成交均价 (元/㎡)
10#	1	29F	2T4H	两室	120	627	490	78%	9639
				三室	108/119/129				
11#	1	31F	2T3H	三室	125/129				
				四室	145				
14#	1	31F	2T4H	三室	108				
				四室	120				
15#	2	29F	2T3H	三室	108/125/129/133				
				四室	145				
			2T4H	跃层	213/230				



108㎡ 3室2厅1卫



119㎡ 3室2厅2卫

项目简介:

项目地址 东三环与世博大道交汇处西北角

物业类型 洋房

开盘时间 2019年4月20日

总建面 20.5万㎡

容积率 2.0

绿化率 35%

成交价格 21952元/㎡ (精装)

成交金额 约2.74亿元

开发商 碧桂园集团



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/㎡)
1#	3	11F	1T2H	三室	95-130	170	96	54%	21952 (精装)
2#	2	11F	1T2H	四室	123-155				
3#	1	10F	1T2H	四室	153-189				
4#	2	11F	1T2H	三室	113-128				



117㎡ 3室2厅2卫



147㎡ 4室2厅2卫

项目简介:

项目地址 津东征和四路与太平路十字东南角

物业类型 高层

开盘时间 2019年4月20日

总建面 31万㎡

容积率 2.80

绿化率 35%

成交价格 12300元/㎡ (精装)

成交金额 约3.56亿元

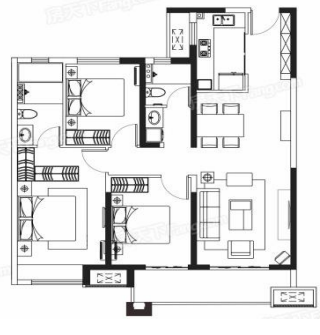
开发商 保利发展



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/㎡)
15#	1	33F	2T4H	三室 四室 六室	106-132 143/146 235	347	231	67%	12300 (精装)
16#	1	30F	2T4H						
17#	1	30F	2T4H						



106㎡ 3室2厅1卫



118㎡ 3室2厅2卫

项目简介:

项目地址	灞桥生态区世博大道2199号
物业类型	高层、洋房
开盘时间	2019年4月19日
总建面	82万㎡
容积率	2.42
绿化率	40%
成交价格	高层13381元/㎡ (精装) ; 洋房15205-15796元/㎡ (精装)
成交金额	约1.64亿元
开发商	西安长岛盛业置业有限公司



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/㎡)
2#	1	24F	2T4H	三室	111-127	92	90	42%	13381 (精装)
4#	3	10F	1T2H	四室	145-177	120			15205-15796 (精装)
5#	3	10F	1T2H						15205-15796 (精装)



110㎡ 3室2厅2卫



146㎡ 4室2厅2卫

项目简介:

项目地址 沪灞生态区白龙池路以西、雁鸣一路以北

物业类型 别墅

开盘时间 2019年4月16日

总建面 17.6万㎡

容积率 2.18

绿化率 37%

成交价格 19256元/㎡

成交金额 约4.04亿元

开发商 绿地集团



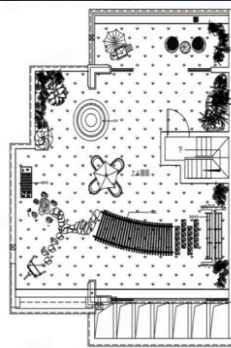
楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (㎡)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/㎡)
1-3、7、10、12、19、23#	2	4F	1T1H	三室 四室	166-172	64	64	100%	19256
5、6、8、9、11、13、15、16、17、18、20、25#	1	4F	1T1H		166-172	48	48	100%	



上叠1层



上叠2层



上叠露台

项目简介:

项目地址	长安区翰林北路
物业类型	公寓
开盘时间	2019年4月19日
总建面	13万m ²
容积率	3.2
绿化率	35%
成交价格	8500-9000元/m ²
成交金额	约0.66亿元
开发商	海亮地产

楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (m ²)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/m ²)
S4#	1	28F	4T19H	一室	38-43	228 (5-6层、13-19层、23-25层)	188	82%	8500-9000



43m² 1室1厅1卫

项目简介:

项目地址 长安区学府大道西北大学北门对面

物业类型 高层

开盘时间 2019年4月18日

总建面 17万㎡

容积率 3.1

绿化率 35%

成交价格 20776元/㎡

成交金额 约1.23亿元

开发商 中国金茂集团



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/㎡)
2#	1	31F	1T2H	三室四室	149-165	62	40	20%	20776 (精装)
7#	1	25F	2T3H		147	75			
8#	1	31F	1T2H		182-207	62			



146㎡ 3室2厅2卫



165㎡ 4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。