

第21周

# 西安市场周报

【2019.5.20-2019.5.26】



# PART 01 宏观环境



## 央行下调县域农村商业银行存款准备金率，缓解民营企业融资困境，刺激经济的同时对楼市带来利好

### 政策内容：

5月21日央行发布《中国人民银行关于下调服务县域的农村商业银行人民币存款准备金率的通知》。

自2019年5月15日起，下调服务县域的农村商业银行人民币存款准备金率1个百分点；

自2019年6月17日起，再次下调服务县域的农村商业银行人民币存款准备金率1个百分点；

自2019年7月15日起，下调服务县域的农村商业银行基准档人民币存款准备金率至8%。

### 政策解读：

此政策将惠及1000家服务县域的农村商业银行，累计释放长期资金2800亿元，逐步缓解民营企业和小微企业的长期融资难、融资贵问题，有助于经济形势的进一步回暖，同时对楼市带来一定的利好。



## 住建部：点名预警4个房价上涨过快城市，热点城市出台收紧政策可能性大大增加

### 政策内容：

5月18日，住建部对近3个月新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁进行了预警提示，确保房地产市场平稳健康。



### 政策解读：

4月19日住建部对1季度价格涨幅较大的6个城市进行预警提示，但未公开点名，此次对4个城市进行点名，将释放监管部门态度更加严厉这一信号。从4个城市来看，随着苏州相关收紧政策的出台，预计其他3个城市调控政策推出可能性大大增加，另外，杭州、西安等热点城市政策有所收紧，其中西安自4月起房价备案已由物价局调整为市发改委、市住建局、国家统计局西安调查队联席会议三大部门联合审定。

## 住建部开展工程质量安全监督检查，提升安置房、保障性住房的工程质量安全和建筑节能水平

### 政策内容：

5月20日住建部办公厅发布关于组织开展全国建筑市场和工程质量安全监督检查的通知。

检查时间：2019年5月和9月

检查范围：全国30个省、自治区、直辖市(西藏除外)，每省(自治区)抽查1个省会(首府)城市或地级市及其1个下辖县(市)，直辖市抽查2-3个市辖区(县)

检查对象：省、市、县住房和城乡建设主管部门及工程质量安全监督机构相关管理工作，抽查5个建筑工程(其中住宅工程4个、公共建筑工程1个)、4个城市轨道交通工程。住宅工程以安置房和保障性住房为重点



### 政策解读：

行业监管部门对建筑市场与工程质量安全监督检查，有助于规范建筑市场秩序，提升安置房和保障性住房的工程质量安全和建筑节能水平，契合人们追求美好人居生活的向往。

## 50天银保监局开出违规“输血”房地产罚单32张，确保房地产市场平稳运行

### 政策内容：

4月1日-5月20日，仅50天时间，各地银保监局开出的223张罚单中，涉及违规“输血”房地产的罚单就有32张，罚没金额合计超过1068.7968万元。其中，上海、天津、青岛、河北、重庆、大连、黑龙江等地15家金融机构均在罚单之列，除了一些全国性股份制商业银行和地方性商业银行，六大国有银行中的建行、交行、邮储银行等三大行的地方分支行也有波及。

### 政策解读：

2019年1至4月，房企到位资金同比增长8.9%，增速比1至3月提高3个百分点，显然目前开发商资金面相对宽松，加之近期部分楼市、地市成交火爆引起了监管部门的高度重视，对违规资金流入房地产市场的监管力度的加大，包括银行、信托等融资渠道或进一步收紧，确保房地产市场平稳运行。



## 第四届丝博会西安吸纳资金8090.41亿元，为全市经济发展注入新鲜活力

### 相关内容：

5月11日至5月15日，第四届丝绸之路国际博览会暨中国东西部合作与投资贸易洽谈会成果发布会在西安举办。西安共签约458个项目，总投资8090.41亿元。其中，内资合同项目439个，总投资额7548.30亿元；外资合同项目19个，总投资额79.47亿美元。

重点项目为：西安高新区与中国移动西安分公司及中兴通讯股份有限公司签订《5G战略合作框架协议》、东华软件股份公司投资约30亿元建设“东华丝路总部”、土耳其“一带一路”进口商品展示交易中心、西安—努尔苏丹双创园丝路驿站；



历届丝博会西安签约情况一览表

年份	签约项目 (个)	签约总投资额 (亿元)
2017年	420	11650.7
2018年	537	13976.11
2019年	458	8090.41

## 西安人口突破1000万，提升城市综合竞争力的同时，为楼市发展提供重要支撑

### 相关内容：

截至2019年4月30日，西安户籍人口共1004.9万人，流动人口317.9万人。两年零两个月的时间里，西安7次升级户籍政策，使得115.1万人成为“新西安人”。

不断升级的户籍新政在吸纳人才的同时，也达到加速优化大西安人口结构的目的。数据显示，截至2018年底，西安市户籍人口平均年龄为38.07岁，比新政实施前平均年龄下降1岁。与此同时，老龄化率下降1个百分点。

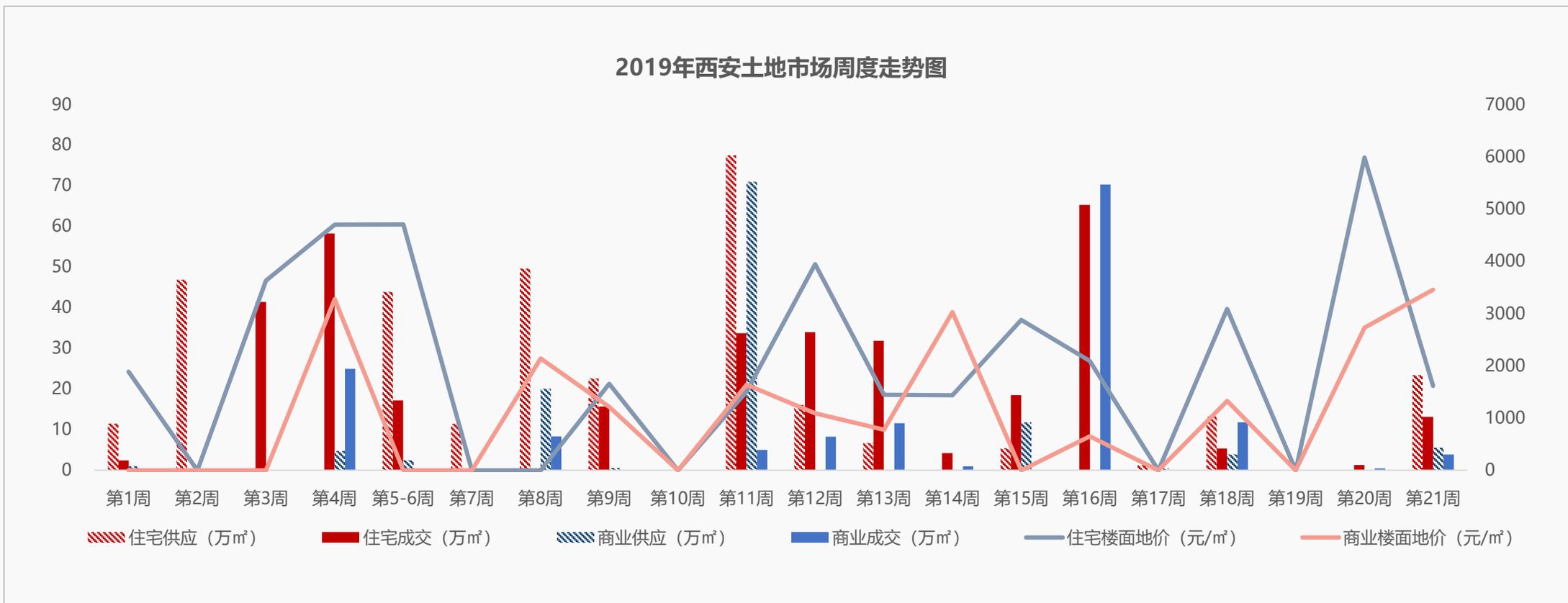
到2020年，西安明确提出户籍人口要超过1200万，常住人口超过1500万；而经济要保持8%以上的增速，总量迈上万亿级台阶。



# PART 02 房地产市场

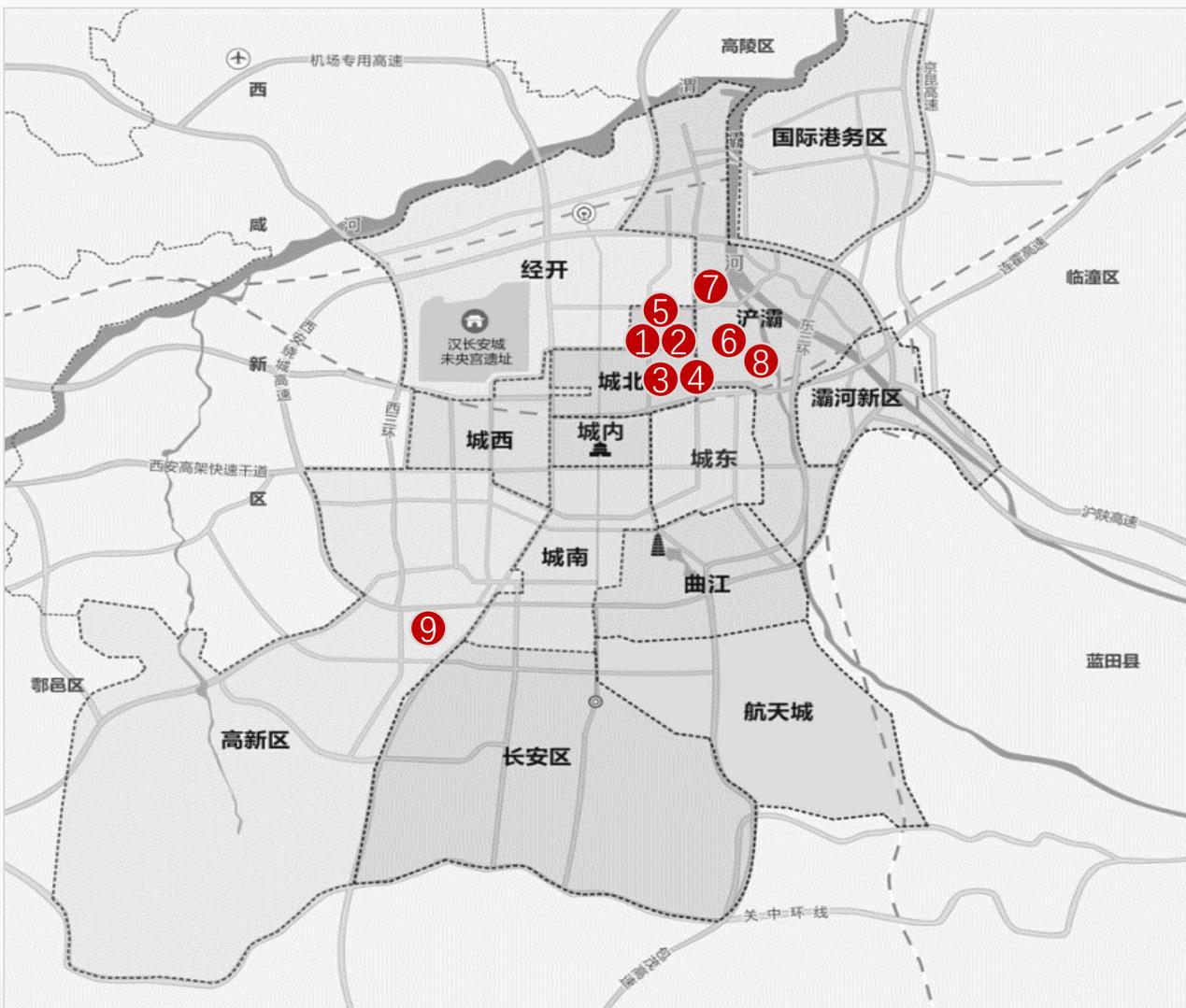


## 本周土地市场活跃，供应持续增加，成交大幅攀升



- ◆ **供应**：本周供应土地9宗，面积435.2亩，以住宅、商服用地为主；
- ◆ **成交**：本周成交土地6宗，面积256.3亩，以住宅、商服用地为主，按计容建面预计将为市场提供141.3万 $m^2$ 供应。

本周土地供应区域主要集中于未央、浐灞、雁塔内，其中未央区共供应5宗土地，浐灞3宗，雁塔1宗；

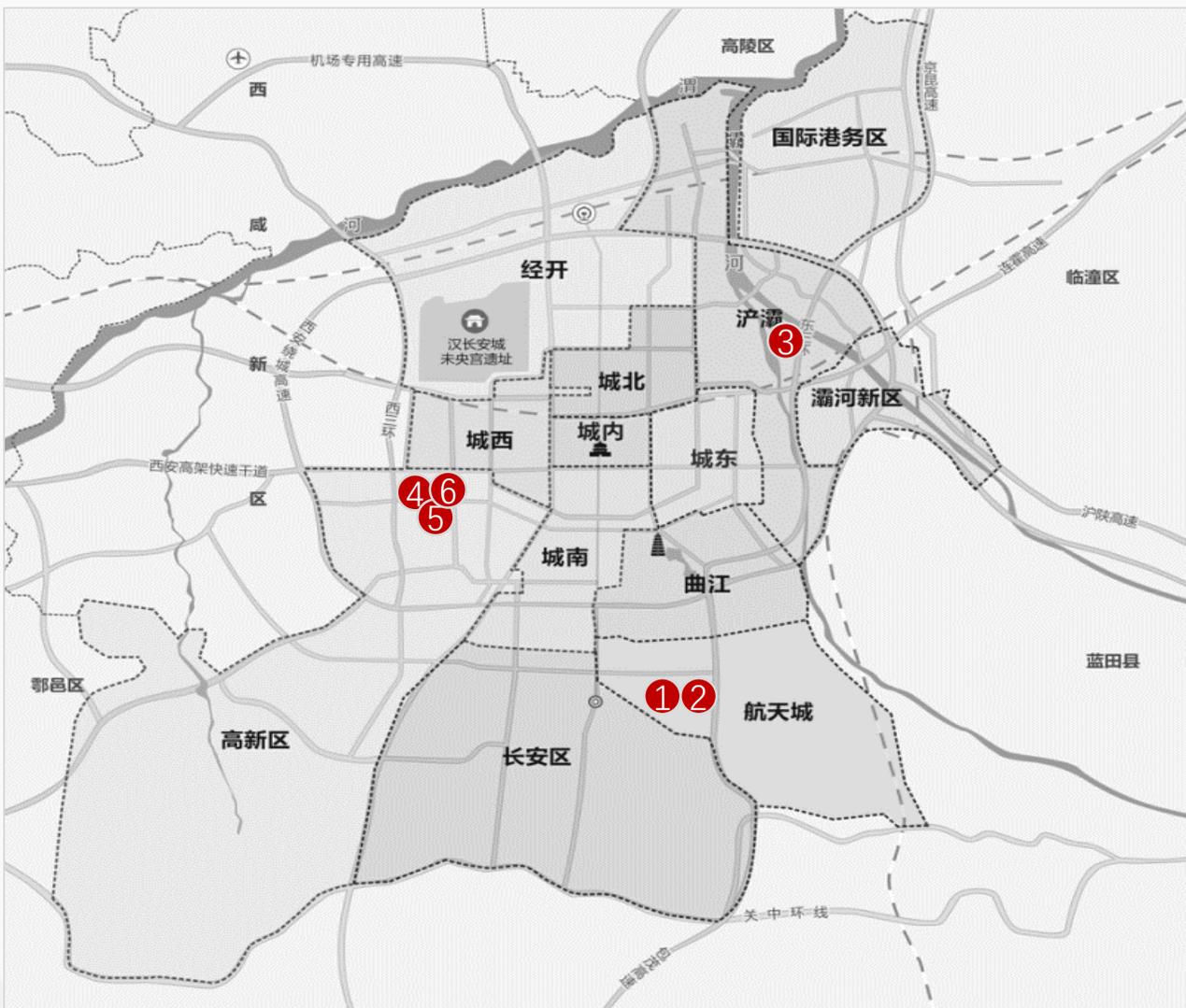


区域	序号	宗地编号
未央	1	WY6-18-300
	2	WY6-18-302
	3	WY6-18-301-1
	4	WY6-18-299
	5	WY6-18-301-2
浐灞	6	CB4-4-42
	7	CB4-4-44
	8	CB4-3-228
雁塔	9	YT2-25-7-2

本周共供应9块宗地，其中未央5宗，以住宅商服用地为主，共138.7亩；浐灞3宗，以住宅商服用地为主，共274.9亩；雁塔1宗，为商服用地，面积21.6亩

序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	绿化率	建筑密度
1	未央	WY6-18-300	未央区元朔路以东、郑西铁路以南、西铜路以西	31.2	居住、商服	1.2-3.5	≤21.4%	≥42%
2		WY6-18-302		13.5	居住、商服	1.2-3.5	≤40.7%	≥10%
3		WY6-18-301-1		38.7	商服	≤2.77	≤35.57%	≥20%
4		WY6-18-299		25.4	居住、商服	1.2-3.32	≤22.53%	≥30%
5		WY6-18-301-2		29.9	居住、商服	1.2-3.66	≤32.13%	≥30%
6	浐灞	CB4-4-42	浐灞生态区北辰大道以东、秦汉大道以南	176.2	住宅、商服	2.55-3.05	≤35%	≥20%
7		CB4-4-44	浐灞生态区秦汉大道以南、广运潭大道以西	70.6	住宅、商服	≥3.26	≤35%	≥20%
8		CB4-3-228	浐灞生态区北辰大道以东、启源二路以南	28.1	住宅、商服	1.2-3.22	≤35%	≥34%
9	雁塔	YT2-25-7-2	雁塔区西沣路以东、西部大道以北、子午大道以西、南三环以南	21.6	商业、金融	≥6.3	≥20%	≥49.25%

本周共成交4块宗地，其中航天2宗住宅用地，面积197.9亩，浐灞高新各1宗，均为商服用地，共计58.4亩



区域	序号	宗地编号
航天	1	HT01-2-38-1
	2	HT01-2-37-1
浐灞	3	CB1-2-137
高新	4	GX1- (1) -44-1
	5	GX1- (1) -46 (S)
	6	GX1- (1) -47 (X)

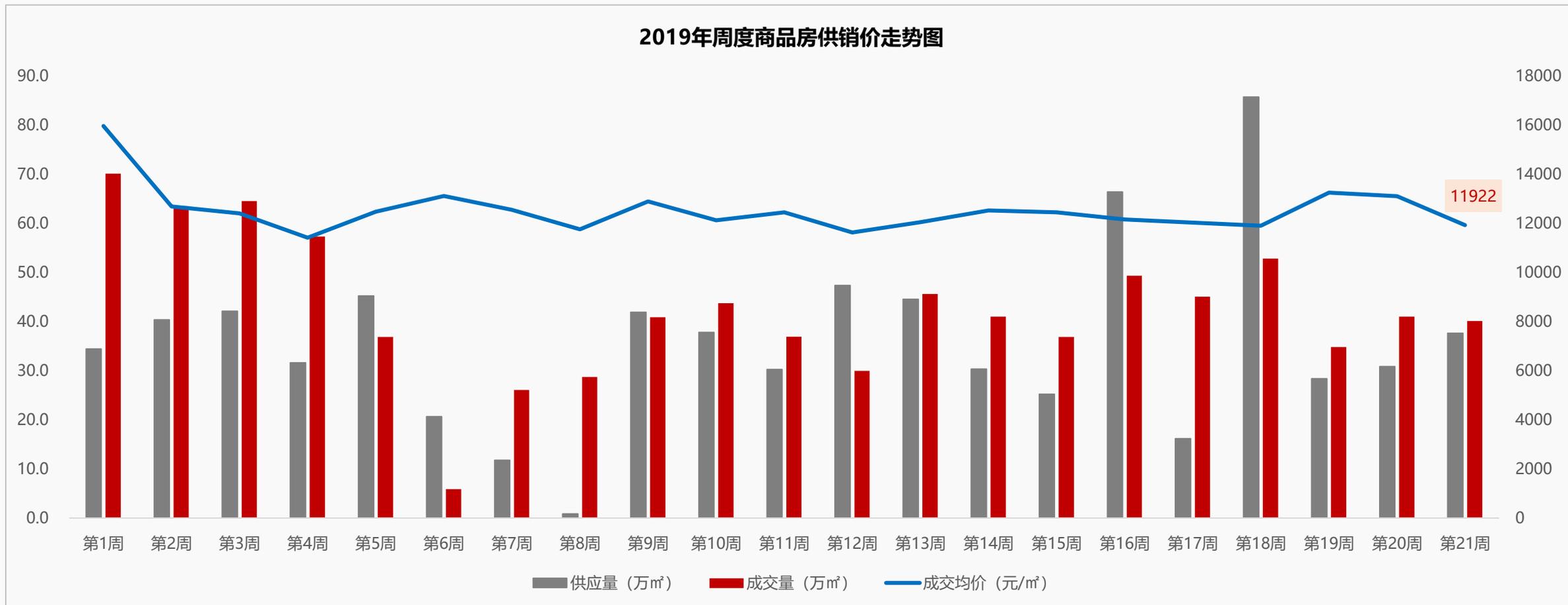
**碧桂园地产竞得约197.9亩的住宅用地；荣民控股摘得的高新商服地块；陕西圣龙房地产有限公司摘得浐灞13.7亩商服用地，溢价2.7%**

区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率	起始价	成交地价(万元)	亩均价(万元/亩)	竞得人
航天	HT01-2-38-1	航天基地航天北路以南、神舟三路以东、航天大道以北、神舟大道以西	103.3	住宅	3.467	38100	38100	368.807	碧桂园
	HT01-2-37-1		94.6	住宅	3.31	9960	34300	362.514	
浐灞	CB1-2-137	浐灞生态区金桥一路以南、金茂六路以西	13.7	商服	1.2-5.5	8980	9230	674.362	陕西圣龙房地产开发有限公司
高新	GX1-(1)-44-1	高新区高新四路以东、高新三路以西、光智路以南的地上和地下部分	34.7	商服	≤8.98	80020	80020	2303.131	荣民控股
	GX1-(1)-46(S)		4.2						
	GX1-(1)-47(X)		5.8						

# PART 03 数据楼市

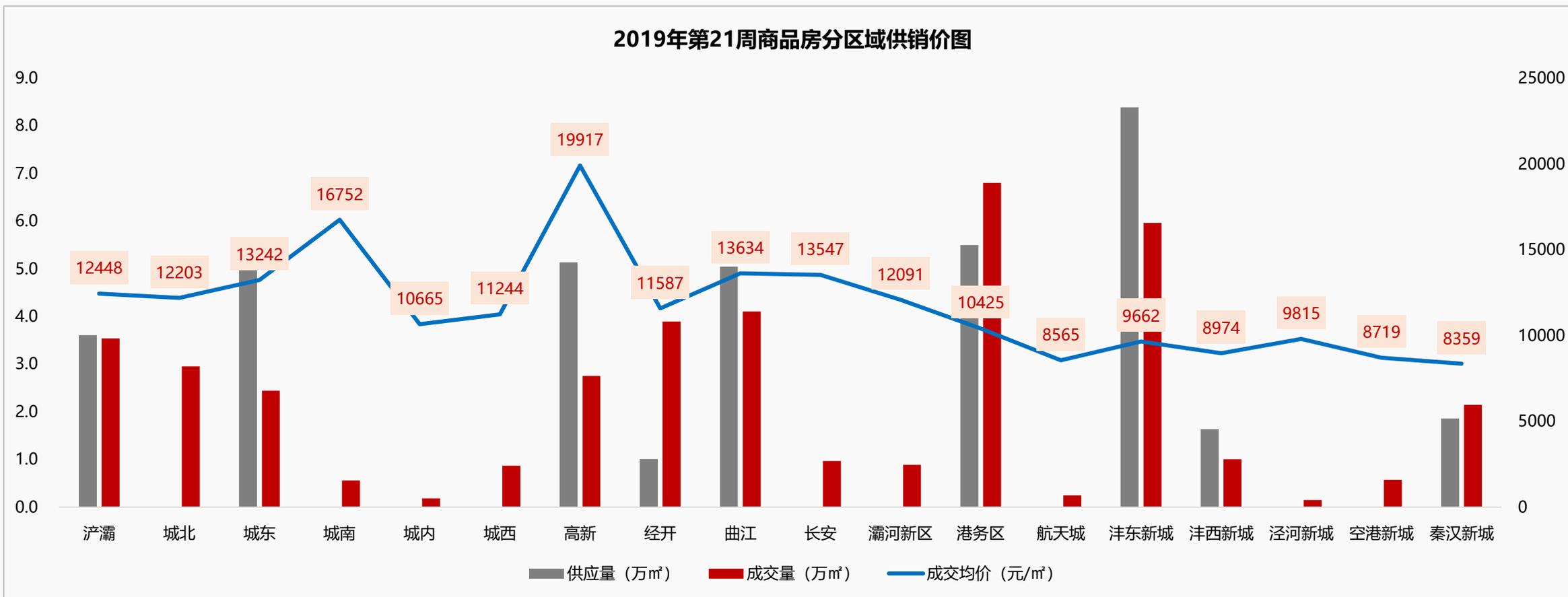


## 第21周西安商品房供应环比上涨，成交量价环比均呈下滑态势



- ◆ 2019年第21周，商品房供应量37.6万㎡，环比上涨22%，同比下降32%；成交量40.1万㎡，环比下降2.2%，同比下降21.8%；成交价格11922元/㎡，环比下降9%，同比下降0.8%；

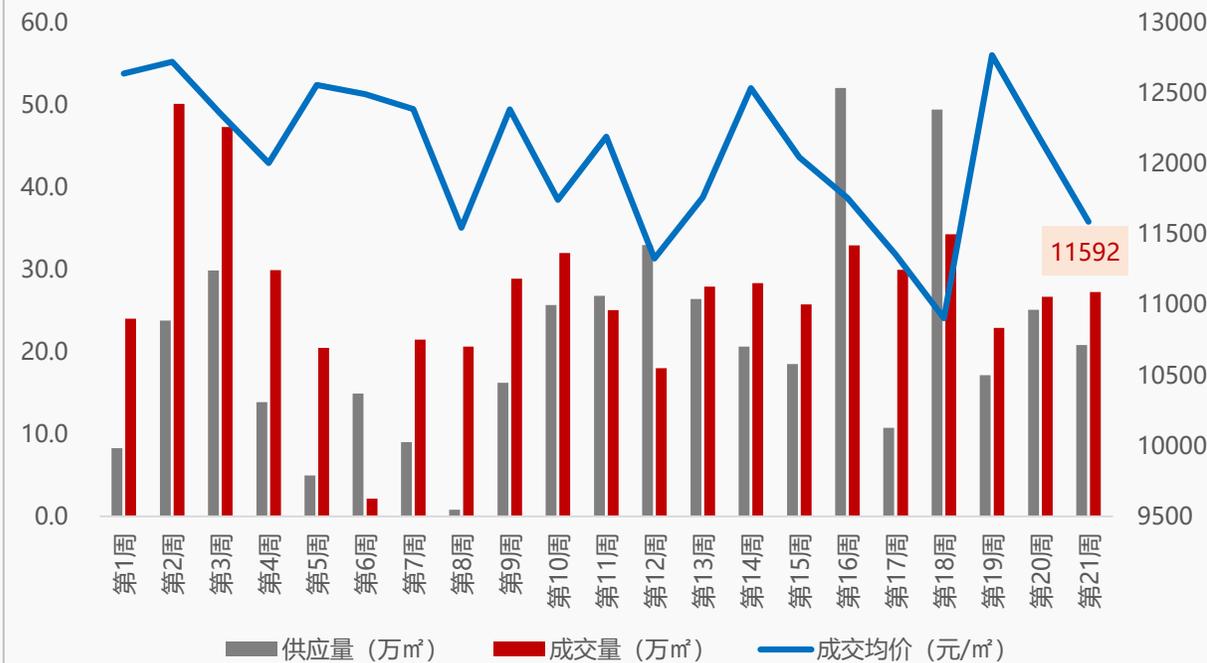
## 津东新城以8.4万m<sup>2</sup>的供应量、港务区以6.8万m<sup>2</sup>的成交量分列全市之首，高新价格领跑全市



- ◆ 供应量方面：本周津东新城供应8.4万m<sup>2</sup>，供应量最大，其次港务区和城东，分别供应5.5万m<sup>2</sup>和5.4万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交量方面：港务区、津东新城、曲江成交居前三位，依次成交6.8万m<sup>2</sup>、6万m<sup>2</sup>和4.1万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是高新19917元/m<sup>2</sup>，城南16752元/m<sup>2</sup>及曲江13634元/m<sup>2</sup>。

## 本周住宅供应收紧，成交量涨价跌；港务区华润大盘荣登周度销售金额NO.1

### 2019年周度普通住宅供销价走势图

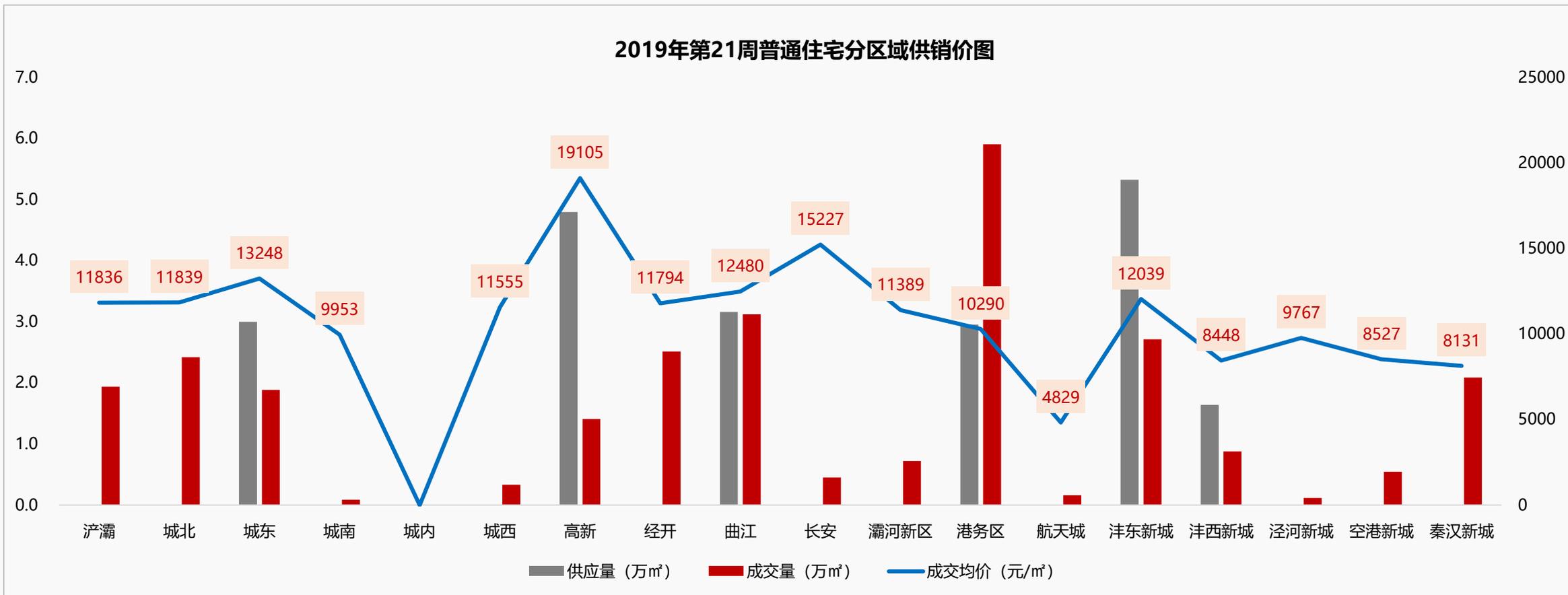


### 第21周普通住宅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	华润置地·未来城市	445,735,895	43732.59	10192
2	世茂璀璨倾城	280,234,165	23003.70	12182
3	金地南湖艺境	259,908,599	22305.76	11652
4	紫薇东进	157,984,139	15442.71	10230
5	万科翡翠国宾	156,372,621	7649.28	20443

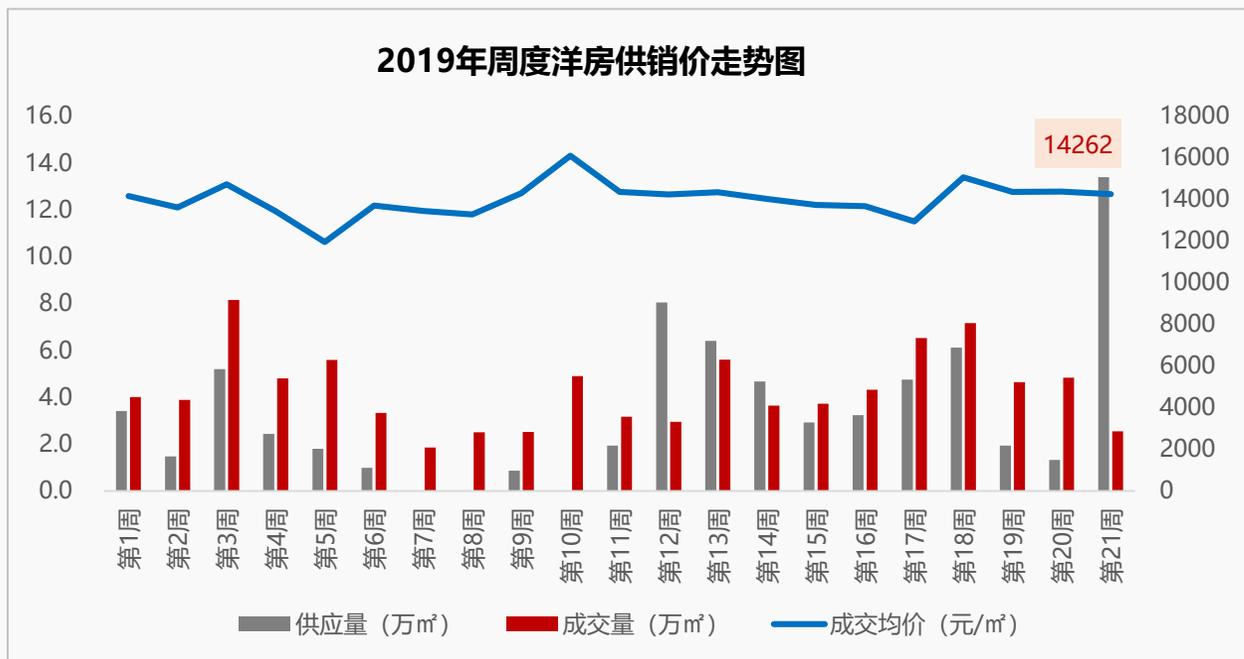
- ◆ 2019年第21周，住宅供应量20.9万㎡，环比下降17%，同比下降35.8%；成交量27.3万㎡，环比上涨2.2%，同比下降4.4%；成交价格11592元/㎡，环比下降4.8%，同比上涨1.1%；
- ◆ 本周华润置地·未来城市、世茂璀璨倾城、金地南湖艺境销售金额居排行前三位。

津东新城以5.3万m<sup>2</sup>的供应量、港务区以5.9万m<sup>2</sup>的成交量分列全市之首，高新价格领跑全市



- ◆ 供应量方面：本周津东新城供应5.3万m<sup>2</sup>，供应量最大，其次高新和曲江，分别供应4.8万m<sup>2</sup>和3.2万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交量方面：港务区、曲江、津东新城成交居前三位，依次成交5.9万m<sup>2</sup>、3.1万m<sup>2</sup>和2.7万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是高新19105元/m<sup>2</sup>，长安15227元/m<sup>2</sup>及城东13248元/m<sup>2</sup>。

## 本周洋房供应放量，成交量跌价平；沔东新城、港务区、城东成交居全市前三位

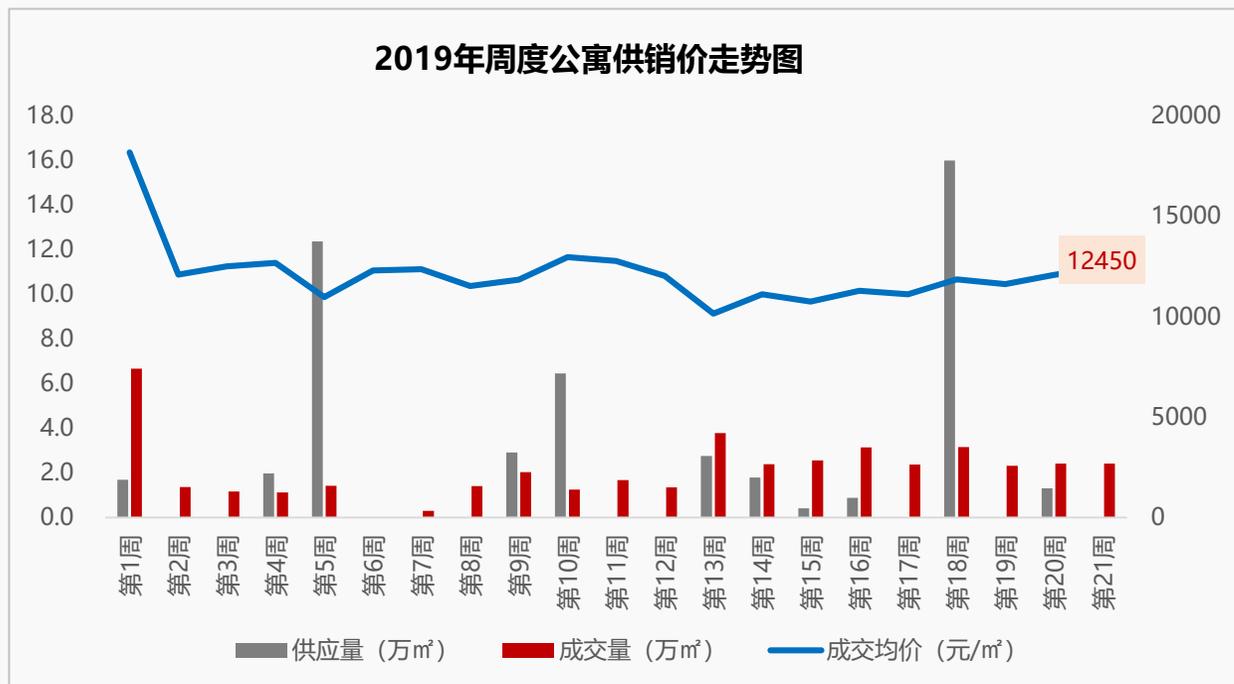


### 第21周洋房销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	绿城西安全运村	62,730,631	4339.44	14456
2	华清学府城	57,659,730	4196.07	13741
3	蓝光公园华府	52,308,501	4185.62	12497
4	世茂璀璨倾城	30,814,993	2132.74	14449
5	公园上城	24,480,604	1621.79	15095

- ◆ 2019年第21周，洋房供应量13.4万㎡，环比上涨902.3%，同比上涨10.5%；成交量2.6万㎡，环比下降47.3%，同比下降50.6%；成交价格14262元/㎡，环比下降0.9%，同比上涨2%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：沔灞供应3.2万㎡，供应量最大，其次是城东和港务区，分别供应2.4万㎡和2.1万㎡；成交量方面：沔东新城、港务区、城东成交居前三位，依次成交0.6万㎡、0.4万㎡、0.4万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是城北19910元/㎡，高新16400元/㎡及秦汉新城15640元/㎡。

## 本周公寓无供应，成交量平价涨；港务区、高新、浐灞成交居全市前三位



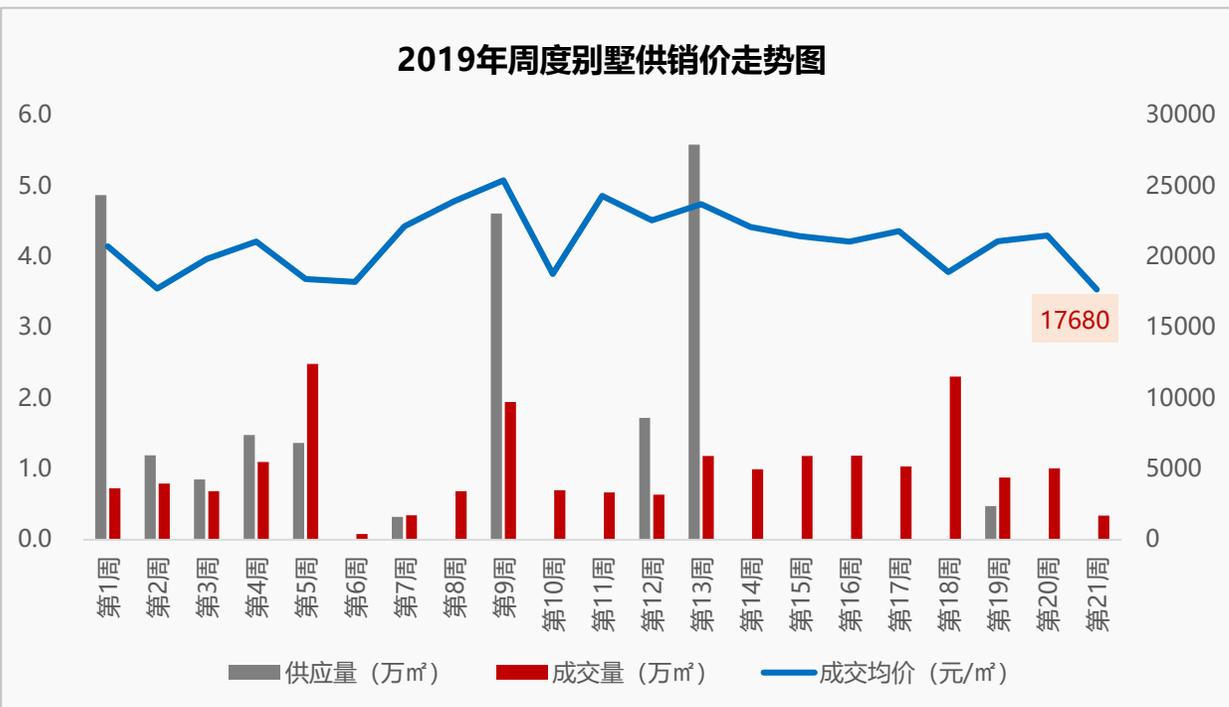
### 第21周公寓销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	西安华南城	38,379,735	4525.96	8480
2	明丰阿基米德	32,030,405	2441.35	13120
3	鹏润·悦秀城	29,362,891	2289.72	12824
4	旭辉荣华·公园大道	25,171,967	2055.26	12248
5	群贤道九號	17,803,475	925.52	19236

- ◆ 2019年第21周，公寓无供应；成交量2.4万㎡，环比上周持平，同比下降46.1%；成交价格12450元/㎡，环比上涨3%，同比下降11%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：港务区、高新、浐灞成交居前三位，依次成交0.5万㎡、0.4万㎡和0.3万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新17802元/㎡，曲江17324元/㎡及城南13730元/㎡。

## 别墅连续两周无供应，成交量价齐跌；高新、曲江、城南成交居全市前三位

2019年周度别墅供销价走势图



第21周别墅销售金额排行

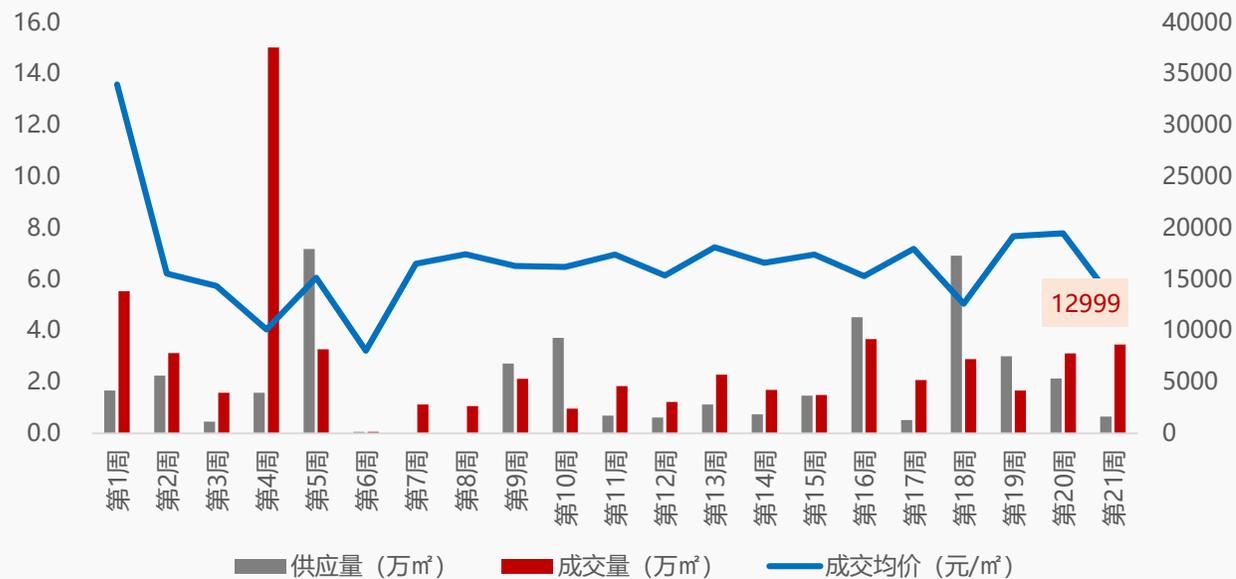
排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	龙湖双珑原著	30,265,020	1457.92	20759
2	龙湖·紫宸	7,763,037	353.81	21941
3	中铁琉森水岸	5,169,731	347.43	14880
4	科为·城墅	5,103,529	237.36	21501
5	空港·绿地新城	3,708,715	305.42	12143

◆ 2019年第21周，别墅无供应；成交量0.3万㎡，环比下降66.1%，同比下降81.4%；成交价格17680元/㎡，环比下降17.8%，同比下降9.4%；

◆ 分区域来看：成交量方面：高新、曲江、城南成交居前三位，依次成交0.1万㎡、0.04万㎡和0.04万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是城南21941元/㎡，航天城21501元/㎡及高新20759元/㎡。

## 商业供应萎缩，成交量涨价跌；沔东新城、浐灞、城西成交居全市前三位

2019年周度商业供销价走势图



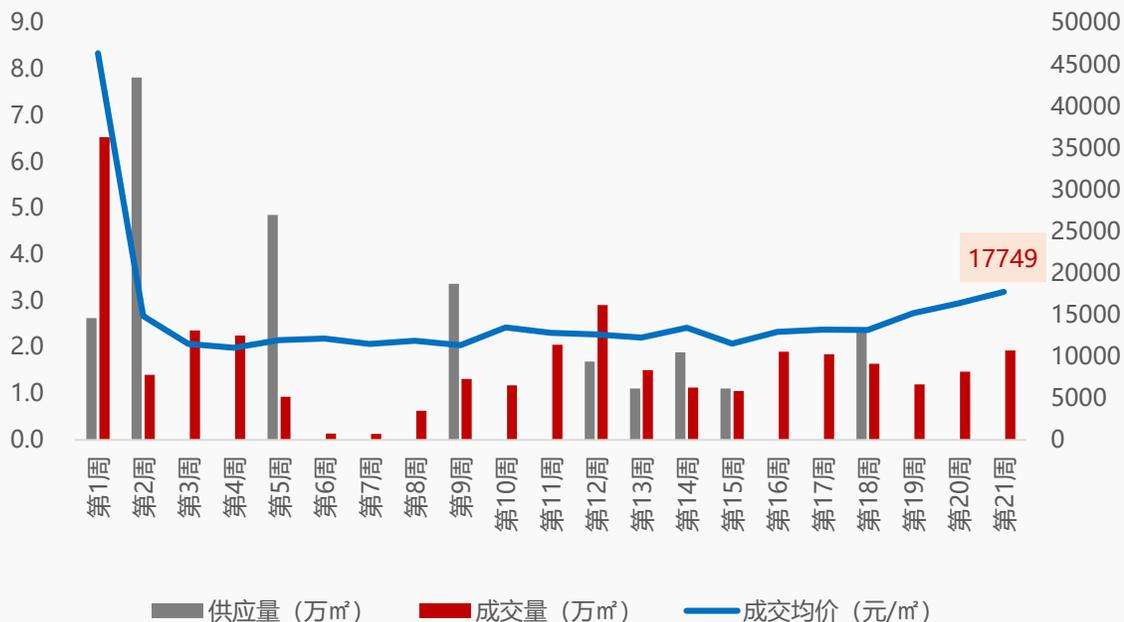
第21周商业销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	汉唐新都汇	90,603,466	13453.62	6735
2	同德国际	36,207,037	3208.45	11285
3	碧桂园凤凰城	29,908,110	1041.90	28705
4	伟业公馆	22,022,889	571.02	38568
5	华洲城	15,302,199	509.44	30037

- ◆ 2019年第21周，商业供应量0.6万m²，环比下降69.7%，同比下降56.7%；成交量3.5万m²，环比上涨11.4%，同比下降13.2%；成交价格12999元/m²，环比下降33.3%，同比下降24%；
- ◆ 分区域来看：高新以0.3万m²的供应量居首位，其次是沔东新城和港务区，分别供应0.2万m²和0.1万m²；成交量方面：沔东新城、浐灞、城西成交居前三位，依次成交1.5万m²、0.6万m²、0.4万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江28301元/m²，城东28112元/m²及城南24272元/m²。

## 办公连续三周无供应，成交量价齐涨；曲江、高新、经开成交居全市前三位

2019年周度办公供销价走势图



第21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	97,026,750	4308.17	22522
2	万达西安One	90,834,965	2748.49	33049
3	MOMOPARK	18,545,897	894.16	20741
4	唐人国际商会大厦	16,811,491	1579.23	10645
5	莱安中心	15,332,683	716.25	21407

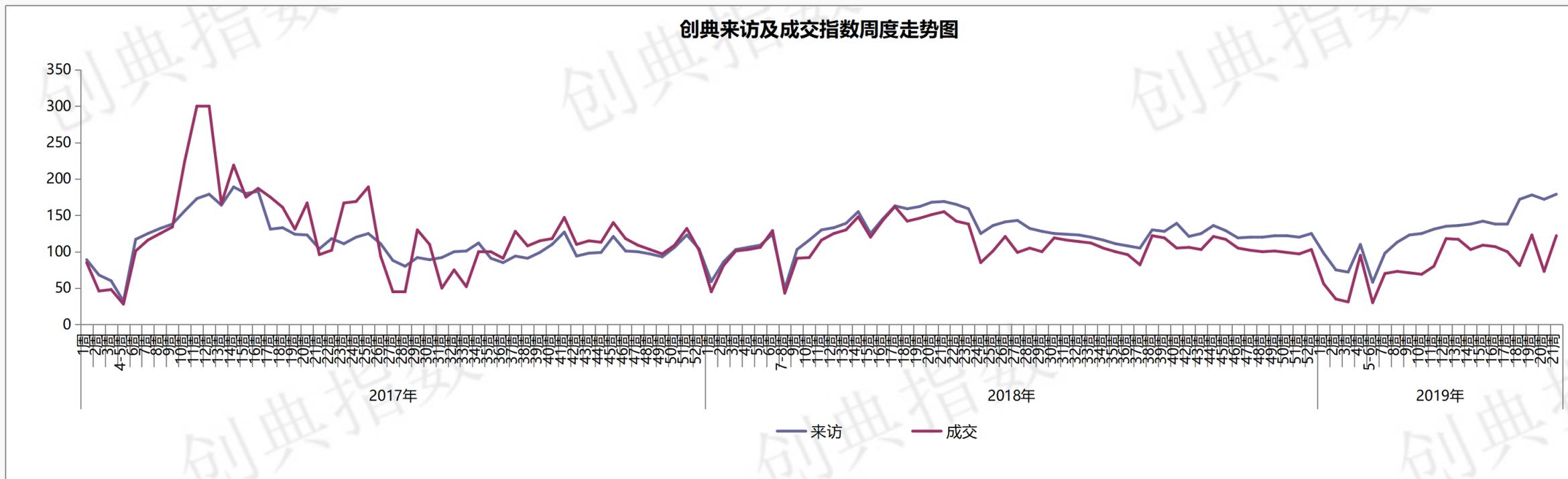
- ◆ 2019年第21周，办公无供应；成交量1.9万㎡，环比上涨31.4%，同比下降33.1%；成交价格17749元/㎡，环比上涨8.5%，同比上涨46.6%；
- ◆ 分区域来看：曲江、高新、经开位居成交前三甲，依次成交0.6万㎡、0.4万㎡、0.4万㎡；价格方面以高新27348元/㎡领跑，曲江以20803元/㎡、城南以20273元/㎡紧随其后。

# PART 04 创典监测



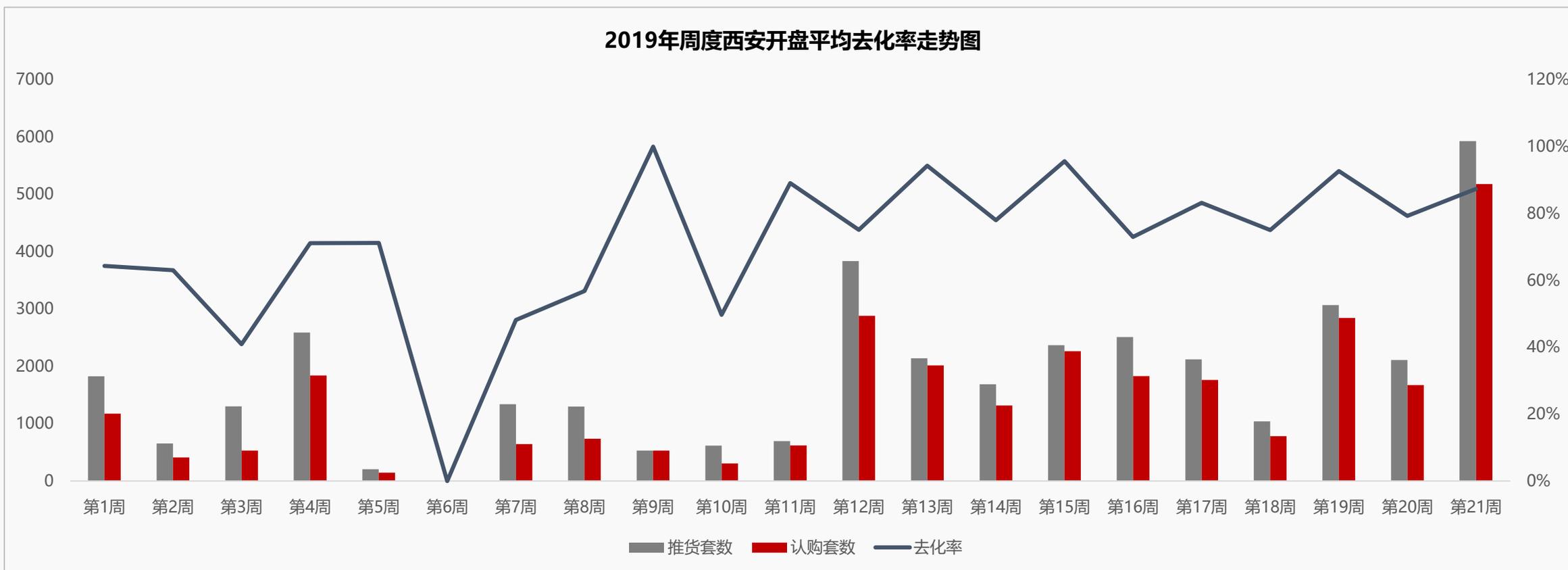
## 外围区域集中供货，推动楼盘平均到访量继续走高、成交量大幅上涨

创典指数显示：第21周项目来访指数179，环比上涨6%，成交指数122，环比上涨55%。



(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。)

## 受恒大文化旅游城集中推货影响，本周全市推货量、成交量、去化率三项指标均涨幅较大



◆ 2019年第21周，西安合计9个项目开盘，比上周少2个，整体推货量5928套，去化量5180套，去化率87%，比上周上涨8个百分点；其中地处秦汉新城的恒大文化旅游城首次开盘，推出28栋3938套房源当天售罄。

## 2019年第21周西安开盘项目一览表

开盘日期	区域	项目名称	推售楼栋	开盘方式	物业类型	户型	推出面积 (m <sup>2</sup> )	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	装修类型
5.24	港务区	绿城西安全运村	1#	摇号	高层	三室	100-128	116	116	100%	10190	毛坯
5.25		西港·碧水湾	10#、12#	线下开盘	高层	两室、三室	90-132	400	100	25%	9798	毛坯
5.25-5.26	浐灞	西岸国际花园	12#	摇号	高层	两室、三室	75-128	220	220	100%	11042	毛坯
			16#		高层	开间	44-53	375	44	12%	14597	毛坯
5.21	曲江	华润置地·曲江九里	1#、3#	摇号	小高层	三室、四室	127-151	168	168	100%	13821	毛坯
			6#、7#		小高层	四室、跃层	173-261	80	80	100%	18639	精装
5.25	城北	荣民时代广场	1#	线下开盘	公寓	开间	44-108	223	170	76%	12000-14000	毛坯
5.23	经开	世茂璀璨倾城	12#	线下开盘	洋房	三室、四室	121-143	66	35	53%	14700	精装
5.24		旭辉江山阅	二期1#、3#、5#	线下开盘	洋房	四室	128-142	132	115	87%	13500	精装
			二期2#	线下开盘	小高层	三室	102-120	72	69	96%	12000	精装
5.26	秦汉	恒大文化旅游城	A-09地块、C-03-01 地块共28栋	线下开盘	高层	两室、三室	78-129	3938	3938	100%	8700-9800	精装
				线下开盘	小高层	一室、两室、三室	53-120				9800-10500	精装
				线下开盘	洋房	三室、四室	114-148				12000-20000	精装
5.26		万科理想城	D5、D6	线下开盘	小高层	三室	90-135	138	125	91%	11000-13000	精装

**本周无价格公示信息!**



## 6项目获证，新批预售房源1175套，集中在沪灞、港务区等区域

区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积 (m <sup>2</sup> )	预售信息
高新	保利·天悦	3,5,7	406	48877	3#、5#、7#楼为高层，面积103-148m <sup>2</sup> ，均价17770元/m <sup>2</sup>
灞灞	里城柳岸十里	1,2,3,5,6,7,8	252	36086	1-3#、5-8#为洋房，面积131-148m <sup>2</sup> ，均价15581元/m <sup>2</sup>
	碧桂园·锦唐	6	72	9037.8	6#为小高层，面积119-127m <sup>2</sup> ，均价13253元/m <sup>2</sup>
港务区	绿城西安全运村	10,11,12,13,14,15,16	156	21490	10-16#为洋房，面积123-143m <sup>2</sup> ，均价15042元/m <sup>2</sup>
	绿城西安全运村	4,6	283	33510	4、6#为高层，面积103-128m <sup>2</sup> ，均价11962元/m <sup>2</sup>
航天城	英郡年华国际社区	4	6	1400.4	商业

## 【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。