

第26周

西安市场周报

【2019.6.24-2019.6.30】



PART 01 宏观环境



广州、海南、三亚人才新政出台，抢人大战不断升级

广州

6月20日，广州出台《广州市进一步加快促进科技创新的政策措施》，涵盖科创12条政策措施，具体包括面向港澳开放市科技计划（专项、基金）、对境外高端人才给予个税补贴、3年新增3万套人才公寓和公共租赁住房等。

三亚

6月21日，三亚市人民政府办公室发布《三亚市人才住房保障实施细则》，人才住房保障范围为2018年5月13日后新引进的人才。住房货币补贴标准为：本科毕业生住房租赁补贴1500元/月，购房补贴1.8万元/年。

海南全域

6月27日，海南省完善人才住房解读吹风会，实际引进并在海南工作但尚未落户的各类人才，购房社保或个税年限由原来的2年或5年统一降低为1年；在海南工作但尚未落户的急需紧缺人才，其家庭成员均在海南无房的，本人可申请购买1套住房。

政策解读：

近年来，伴随着人口红利时代的逐渐消失，各大城市纷纷开启抢人大战。作为全国发展的前沿城市——广州、海南，人才引进政策已然步入“量”向“质”的转变，促进城市经济、文化等领域高质量发展的同时，有助于房地产市场发展的持续稳定。

市政府印发关于培育和发展住房租赁市场实施意见的通知，促进楼市健康运行

政策内容：

6月24日西安市人民政府办公厅印发《关于培育和发展住房租赁市场实施意见的通知》，以解决住房租赁市场发展问题为导向，以建立租购并举的住房制度为方向，发展多元化的住房租赁市场供应主体，建立多层次的住房租赁供应渠道，引导居民住房租赁消费习惯，推进住房制度改革，促进房地产市场健康发展。

- ◆ 将不低于5%的共有产权房用地调整为租赁住房用地；
- ◆ 允许将闲置商业用房等按规定改建为租赁住房；
- ◆ 鼓励发展地铁上盖及交通枢纽周边住房租赁项目建设；
- ◆ 引导产业集聚区企业实现产业配套宿舍共享；
- ◆ 支持城中村集体经济组织继受单位发展规模化住房租赁。



政策解读： 培育和发展住房租赁市场，重点解决城市中低收入住房困难家庭、各类人才、院校毕业生、农民工住房问题和相应的子女入学、就医等配套问题，是房子回归居住价值的一大举措，有助于房地产市场平稳健康发展。

市住房保障工作领导小组启动共有产权住房购房资格审核工作，有效搭建西安房地产市场长效机制

政策内容：

自2019年7月1日起，西安将开展共有产权住房购房资格审核工作，符合共有产权房住房准入条件的家庭可在市住建局（原房管局）门户网站下载或在各社区免费领取申请表格，填写后携带申请资料到至市保障性住房服务大厅窗口提出申请。

同时，停止新城九区、碑林区、莲湖区、雁塔区、未央区、灞桥区、长安区，以及高新区、经开区、曲江新区、浐灞生态区、国际港务区、航天基地、航空基地、沣东新城的经济适用住房、限价商品住房购房资格审核的申请受理。在此之前已受理的，仍按原标准、原程序进行审核。由市保障性住房管理中心按照资格批准时间顺序建立轮候库，轮候家庭可自主选择购买存量经济适用住房、限价商品房或共有产权房的一种。

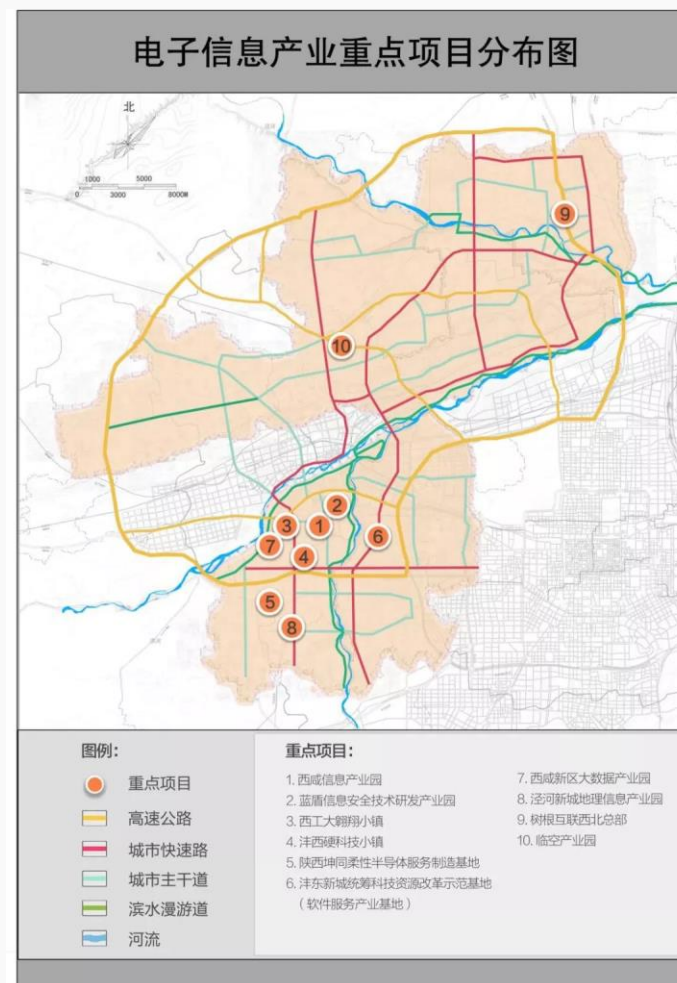
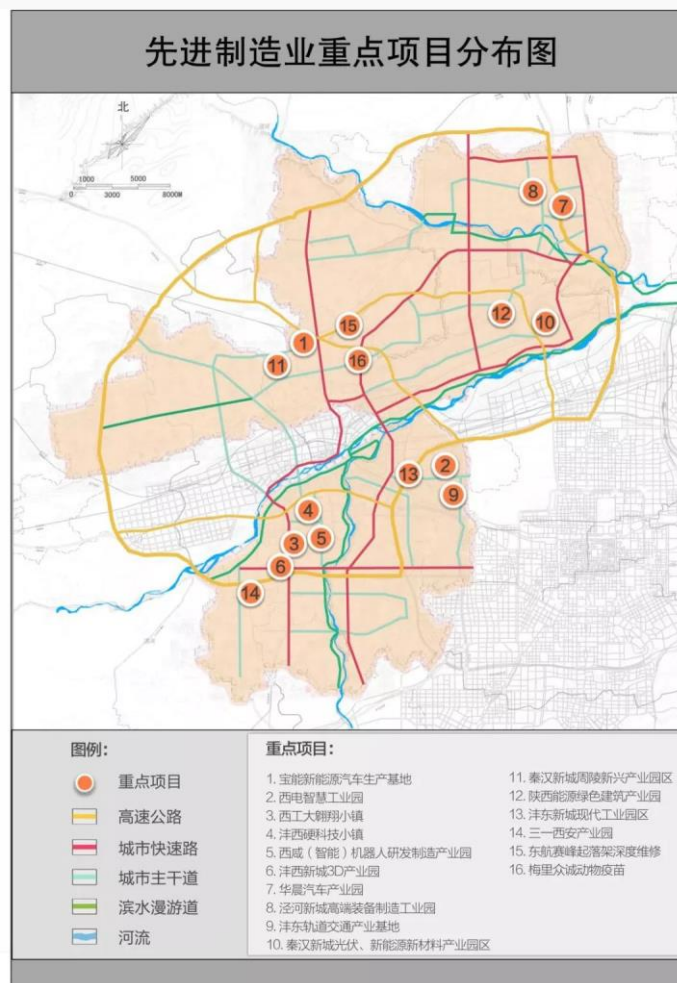
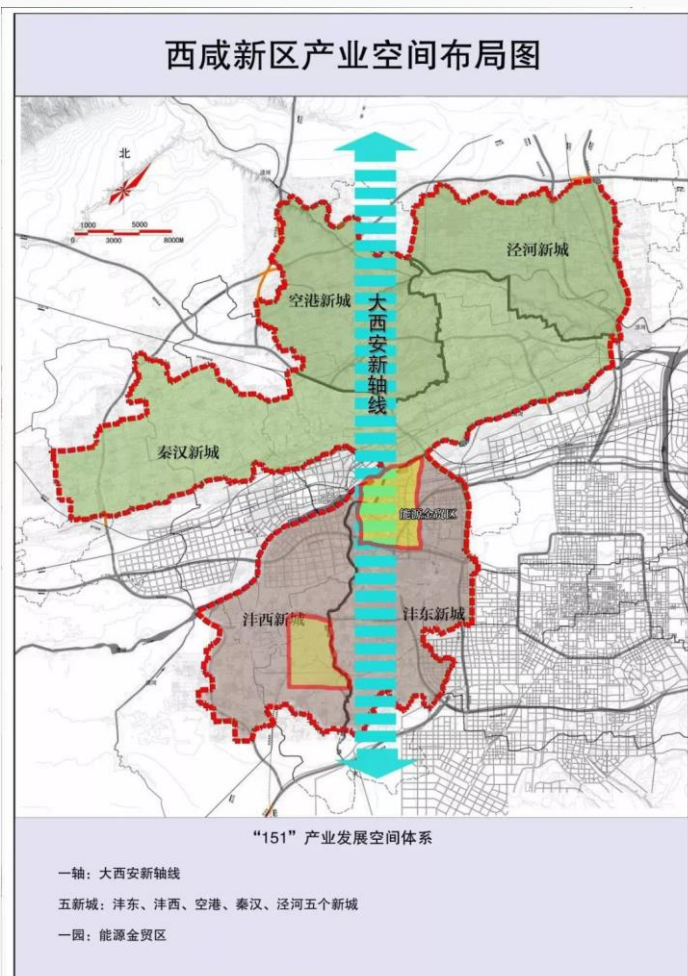


政策解读：继2018年9月14日西安房管局发布《深化住房供给侧结构改革实施方案》以来，共有产权房、公租房成为房地产市场后续供应的主要组成部分。尤其是限地价、限售价的共有产权房，将重点解决中等以下收入住房困难家庭和无自有住房各类人才的居住问题。此次启动共有产权住房购房资格审核工作，将有效搭建西安房地产市场长效机制，促进楼市健康平稳发展。

西咸新区总投资3500亿元拟建144个重点项目，打造大西安核心增长极

相关内容：

日前，西咸新区管委会发布《西咸新区产业发展规划（2019-2025年）》，首度公布144个重点项目清单，总投资超过3500亿元，以此为引领，促使西咸新区成为大西安打造核心增长极的重要载体。



上半年中国典型房企销售金额TOP200榜单发布，碧桂园、万科地产及中国恒大销售金额位居前三

相关内容：

2019年1-6月中国典型房企销售金额TOP200榜单发布，碧桂园、万科地产及中国恒大销售金额位居前三，千亿房企扩至12家，与2018年同期相比增加5个（新城控股、华润置地、龙湖集团、招商蛇口、世茂房地产）。

2019年1至6月销售金额千亿以上房企名单

排名	企业简称	总部所在城市	销售金额 (亿元)
1	碧桂园	佛山	3920
2	万科地产	深圳	3349.3
3	中国恒大	广州	2945.4
4	保利发展	广州	2500
5	融创中国	天津	2139
6	中海地产	香港	1706.8
7	绿地集团	上海	1704.2
8	新城控股	上海	1239.8
9	华润置地	香港	1163
10	龙湖集团	北京	1051.9
11	招商蛇口	深圳	1011.8
12	世茂房地产	上海	1003.5

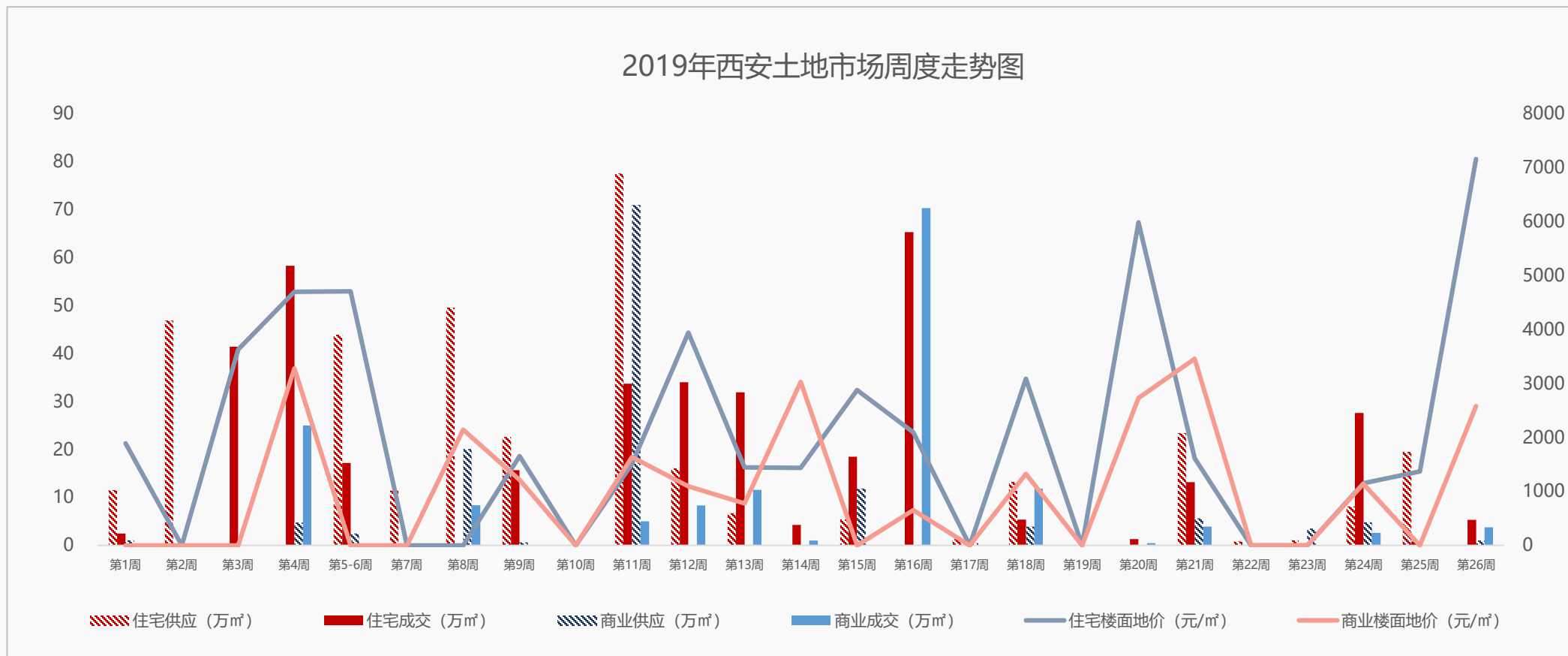
2018年1至6月销售金额千亿以上房企名单

排名	企业简称	总部所在城市	销售金额 (亿元)
1	碧桂园	佛山	4124.8
2	中国恒大	广东-广州	3040.9
3	万科地产	深圳	3021.8
4	保利发展	广州	2081.2
5	融创中国	天津	1916
6	绿地控股	上海	1635
7	中海地产	香港	1275.8

PART 02 土地市场

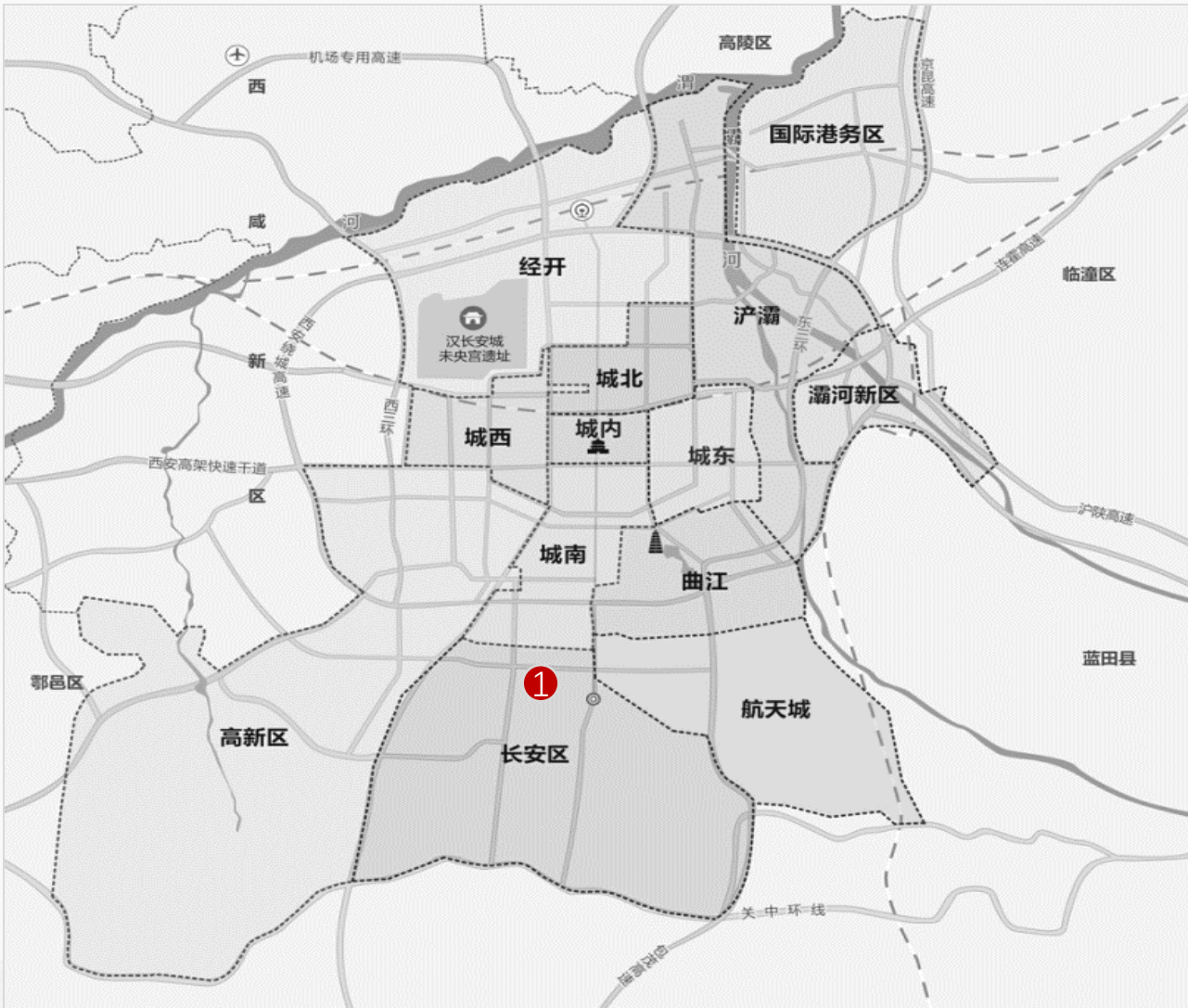


土地供应环比大幅下降，成交环比上涨显著



- ◆ **供应**：本周供应土地1宗，供应面积1.0万 m^2 （约14.9亩），环比下降95%。
- ◆ **成交**：本周成交土地4宗，成交面积9.1万 m^2 （约136亩），环比上涨1037.5%。

本周长安常宁新区板块出让1宗商业用地。



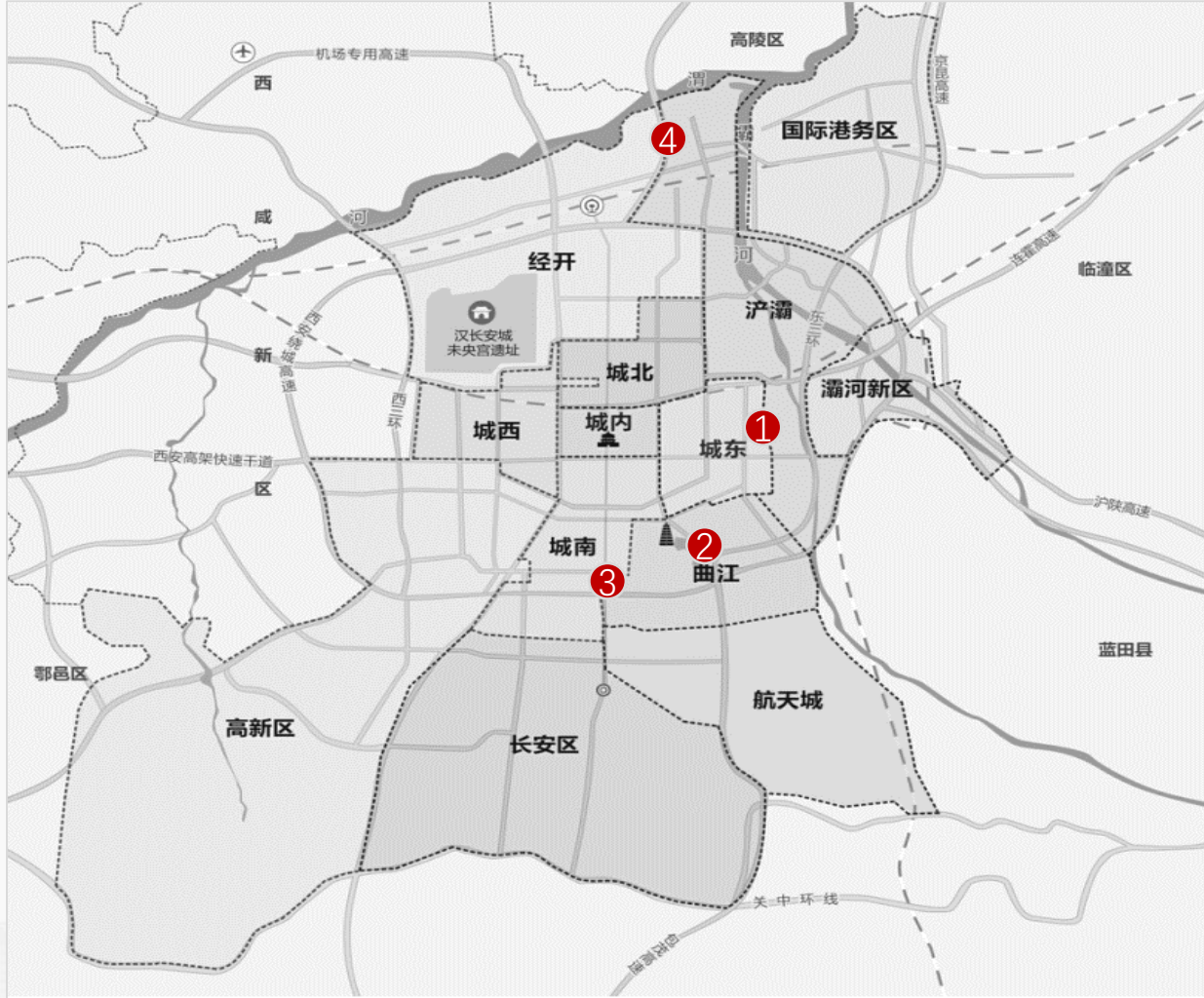
区域	序号	宗地编号
长安	1	CA16-5-3

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	长安	CA16-5-3	长安区王曲街办常宁大街以 东,神禾三路以南	14.85	商业用地	≤1.5	≥25%	≤40%



成交分布

本周成交3宗地块，其中曲江电视塔15.8亩住宅用地由华润置地摘得，据悉该地块系华润置地·悦府项目用地的一部分；曲江另1宗商服用地由西安科拓置业有限公司底价摘得，按照土地出让协议，未来将建成为一座星级酒店；此外，东原地产通过司法拍卖，溢价105%竞得未央湖旁63亩住宅用地，折合楼面地价7388元/m²。



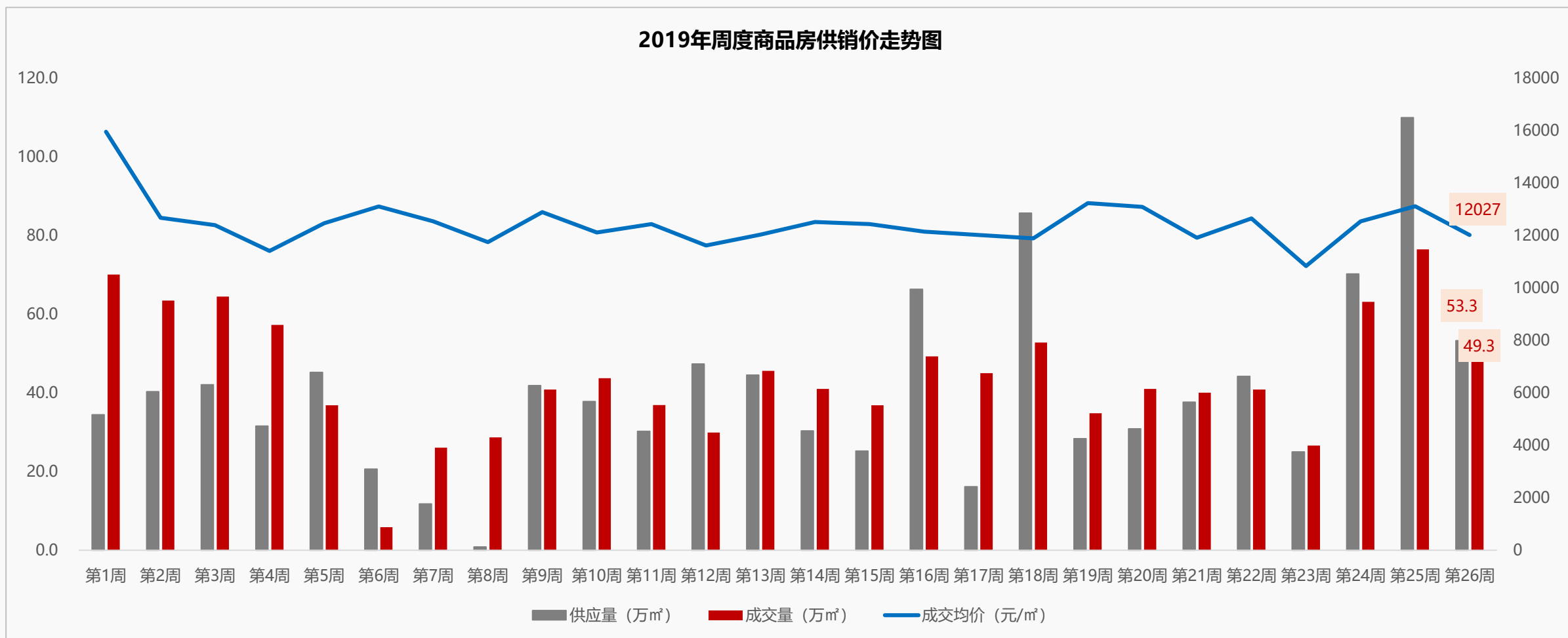
区域	序号	宗地编号
新城	1	XC3-8-69-3
曲江	2	QJ6-6-30
曲江	3	QJ4-2-73-2
未央	4	西未国用(2008出)第447号

序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	起始价 (万元)	成交价 (万元)	亩均价 (万元/亩)	楼面价 (元/m ²)	竞得人
1	新城	XC3-8-69-3	新城区苗圃路甲字1号, 规划路以东、陕西金海恒业实业集团有限公司用地以西、地铁一号线变电站以南	3.8	商服用地 (新能源汽车充电设施用地)	≤9.34	2170	2170	567	894	陕西金海恒业实业集团有限公司
2	曲江	QJ6-6-30	曲江新区南三环路以南、曲江绕城出入口以东	52.8	商服	1.2-5.5	54005	54005	1022	2788	西安科拓置业有限公司
3	曲江	QJ4-2-73-2	曲江新区和谐路以北、汇新路以西	15.8	居住	2.0-2.8	20470	20470	1295	6935	华润置地
4	未央	西未国用 (2008出) 第 447号	阳光大道以东, 芳泽路以西	63.5	住宅	—	23500	48200	759	7388	东原地产

PART 03 数据楼市



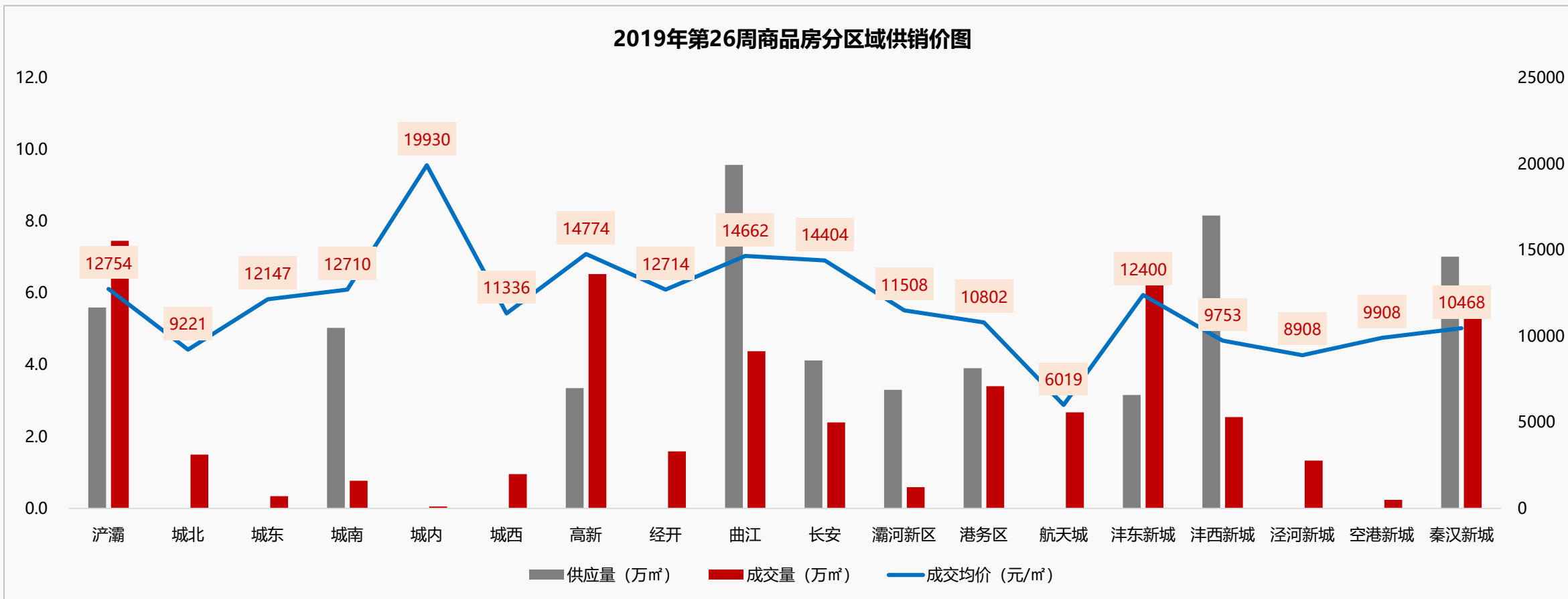
本周西安商品房供销双双回落，成交价降至12027元/m²



- ◆ 2019年第26周，商品房供应量53.3万㎡，环比下降51.6%，同比下降16.9%；成交量49.3万㎡，环比下降35.5%，同比上涨26.8%；成交价格12027元/m²，环比下降8.4%，同比下降2.3%。

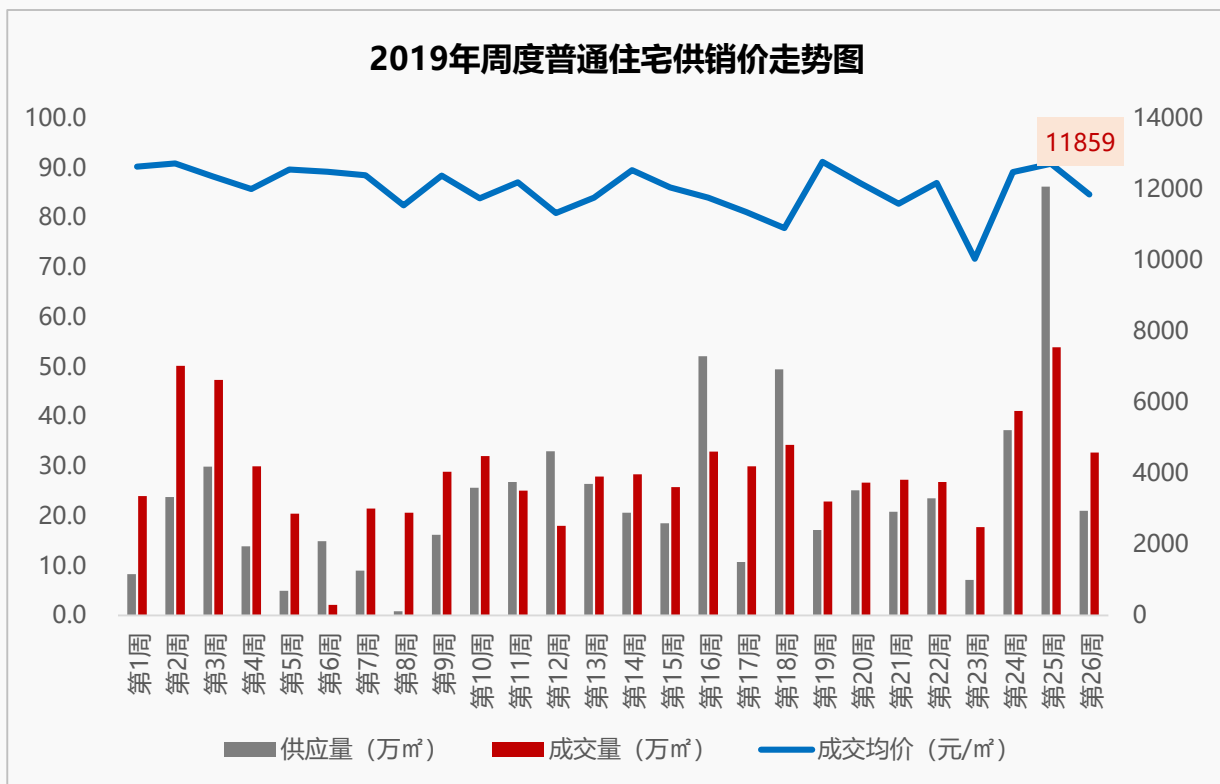
曲江以9.6万m²的供应量、浐灞以7.5万m²的成交量分列全市之首，城内价格领跑全市

2019年第26周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周曲江供应9.6万m²，供应量最大，其次沣西新城和秦汉新城，分别供应8.2万m²和7万m²；
- ◆ 成交量方面：浐灞、沣东新城、高新成交居前三位，依次成交7.5万m²、6.6万m²和6.5万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是城内19930元/m²，高新14774元/m²及曲江14662元/m²。

本周住宅供销价环比全面下滑；秦汉新城新盘恒大文化旅游城连续两周稳居销售金额NO.1



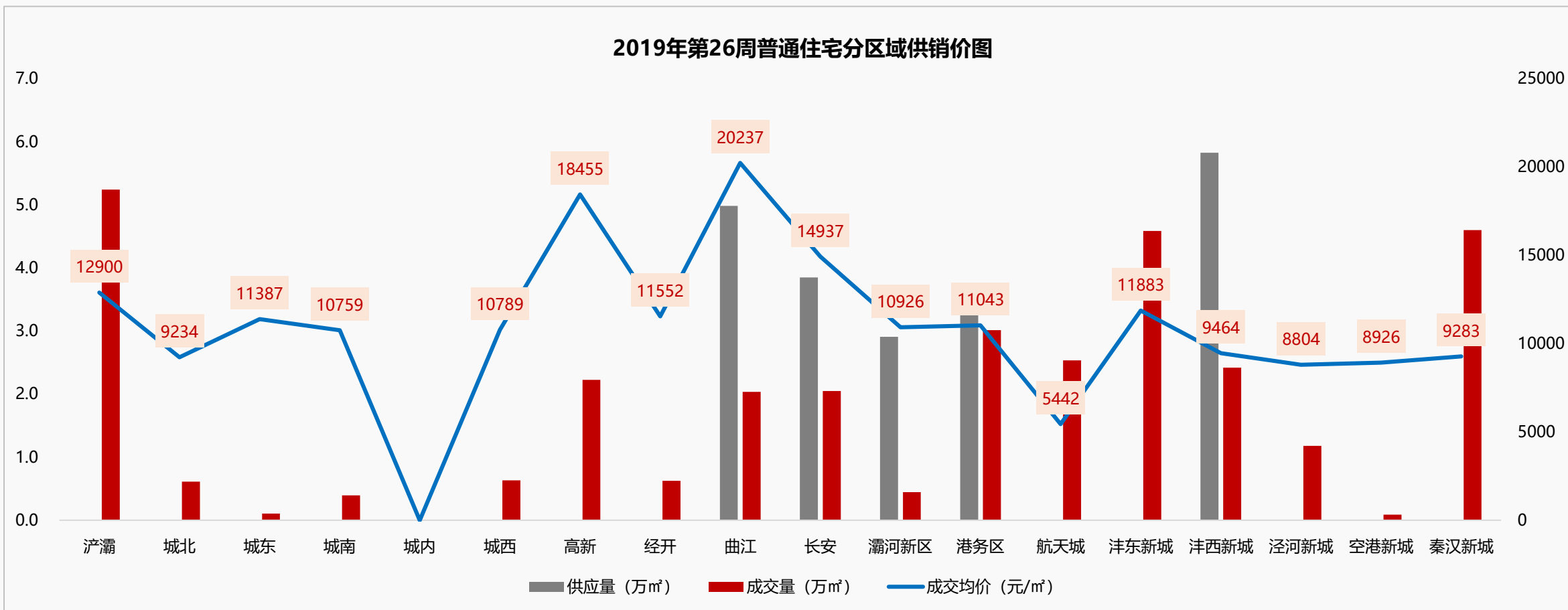
第26周普通住宅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	西安恒大文化旅游城	404,708,996	43003.48	9411
2	万科翡翠国宾	219,672,250	10647.29	20632
3	保利和光尘樾	198,731,972	15886.93	12509
4	中海长安府	194,788,482	13168.43	14792
5	曲江·玫瑰园	171,713,304	6346.48	27056

- ◆ 2019年第26周，住宅供应量21.1万m²，环比下降75.6%，同比下降56.8%；成交量32.8万m²，环比下降39.2%，同比上涨58.1%；成交价格11859元/m²，环比下降6.8%，同比上涨3.5%；
- ◆ 本周西安恒大文化旅游城、万科翡翠国宾、保利和光尘樾销售金额居排行前三位。

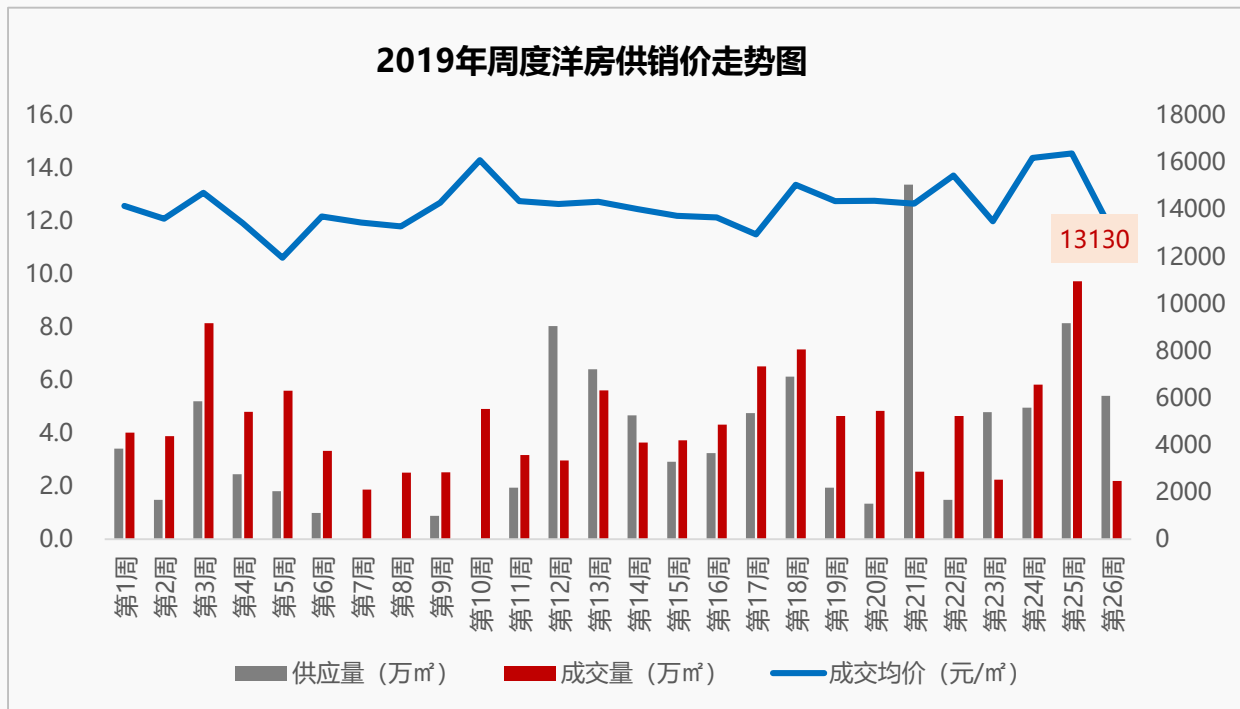
津西新城以5.8万m²的供应量、浐灞以5.2万m²的成交量分列全市之首，曲江价格领跑全市

2019年第26周普通住宅分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周津西新城供应5.8万m²，供应量最大，其次曲江和长安，分别供应5万m²和3.9万m²；
- ◆ 成交量方面：浐灞、秦汉新城、津东新城成交居前三位，依次成交5.2万m²、4.6万m²和4.6万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是曲江20237元/m²，高新18455元/m²及长安14937元/m²。

本周洋房供销价环比下滑； 沣东新城、秦汉新城、泾河新城成交居全市前三位



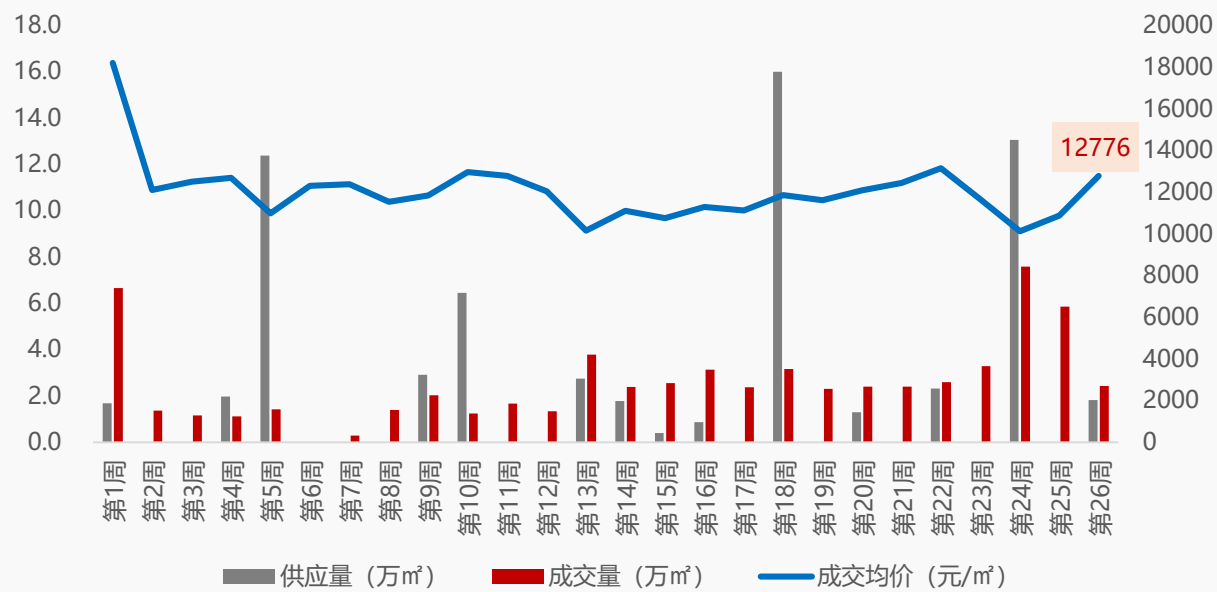
第26周洋房销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	中南·上悦城	96,257,017	6249.83	15402
2	里城柳岸十里	95,235,054	6184.94	15398
3	天地源·大都会	84,161,326	5019.60	16767
4	绿城西安全运村	71,301,859	4813.54	14813
5	蓝光公园华府	52,485,568	4006.51	13100

- ◆ 2019年第26周，洋房供应量5.4万㎡，环比下降33.7%，同比上涨37.5%；成交量2.2万㎡，环比下降77.5%，同比上涨44%；成交价格13130元/㎡，环比下降19.9%，同比上涨14.5%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅沣东新城、曲江有所表现，分别供应2.8万㎡和2.6万㎡；成交量方面：沣东新城、秦汉新城、泾河新城成交居前三位，依次成交1.3万㎡、0.5万㎡、0.2万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是沣东新城14723元/㎡，秦汉新城10901元/㎡及空港新城10498元/㎡。

本周公寓供应上涨，成交量跌价涨；高新、经开、浐灞成交居全市前三位

2019年周度公寓供销价走势图



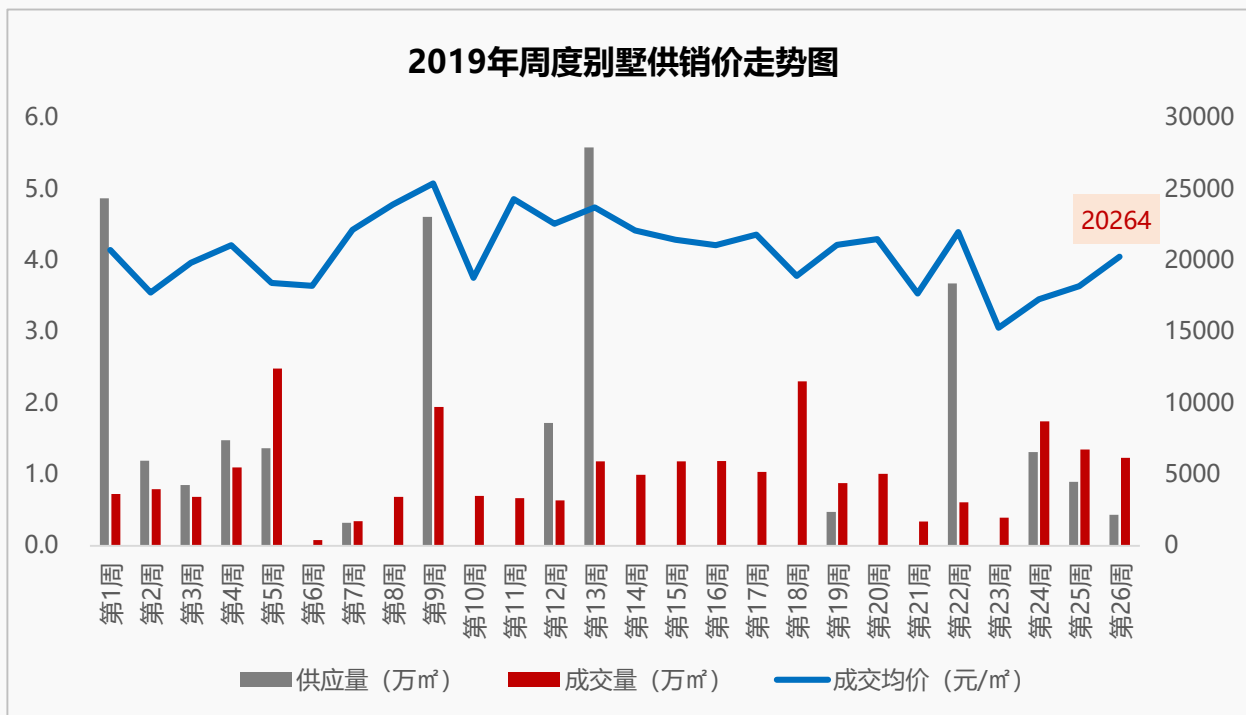
第26周公寓销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	建邦华庭	40,470,368	2715.21	14905
2	明丰阿基米德	38,108,418	2679.49	14222
3	融创世园大观	19,007,843	1589.50	11958
4	西安华南城	16,803,862	2246.09	7481
5	正荣府	14,609,572	1037.21	14085

- ◆ 2019年第26周，公寓供应量1.8万m²；成交量2.4万m²，环比下降58.5%，同比下降10.5%；成交价格12776元/m²，环比上涨17.5%，同比上涨11.9%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅沣西新城供应1.8万m²；成交量方面：高新、经开、浐灞成交居前三位，依次成交0.6万m²、0.5万m²和0.4万m²；成交价格方面：居前三位的依次是航天城18955元/m²，曲江17226元/m²及高新15428元/m²。

本周别墅供应回落，成交量跌价涨；秦汉新城、高新、浐灞成交居全市前三位

2019年周度别墅供销价走势图



第26周别墅销售金额排行

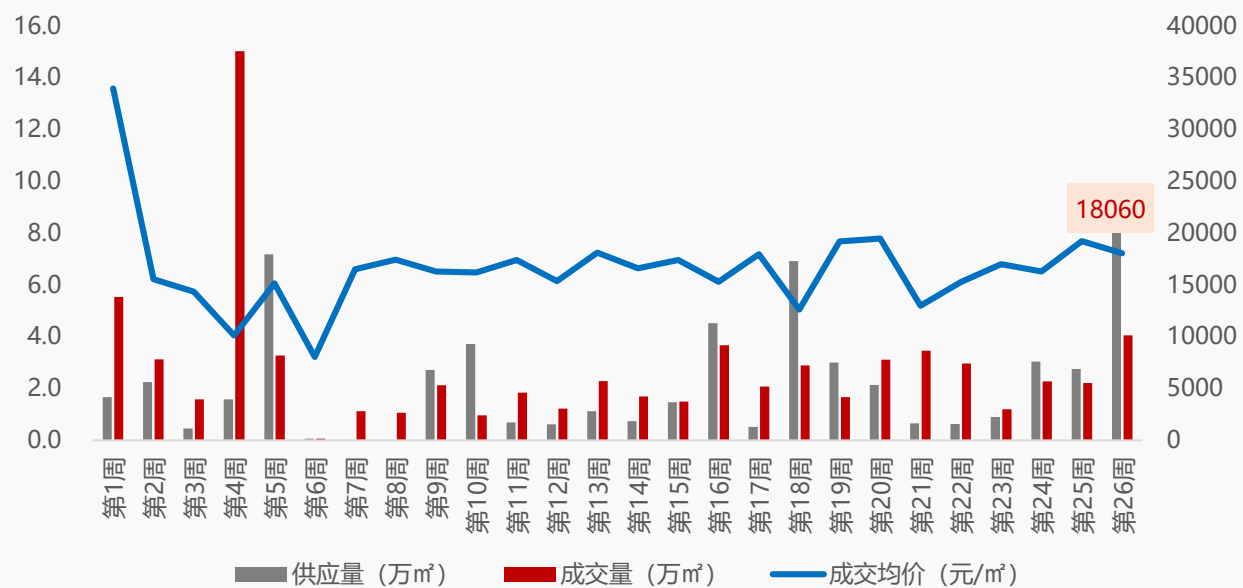
排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	万科理想城	137,365,343	8139.46	16876
2	万达西安One	35,662,827	718.12	49661
3	龙湖双珑原著	26,910,977	1111.86	24204
4	科为·城墅	8,848,276	372.93	23726
5	龙湖·紫宸	8,238,811	354.33	23252

◆ 2019年第26周，别墅供应量0.4万㎡，环比下降51.9%，同比下降38.1%；成交量1.2万㎡，环比下降8.7%，同比下降27.8%；成交价格20264元/㎡，环比上涨11.3%，同比下降11.5%；

◆ 分区域来看：供应量方面：仅城南供应0.4万㎡；成交量方面：秦汉新城、高新、浐灞成交居前三位，依次成交0.8万㎡、0.2万㎡和0.1万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是高新34194元/㎡，航天城23726元/㎡及城南23252元/㎡。

商业供销环比大幅上涨，成交价环比下滑；高新、浐灞、曲江成交居全市前三位

2019年周度商业供销价走势图



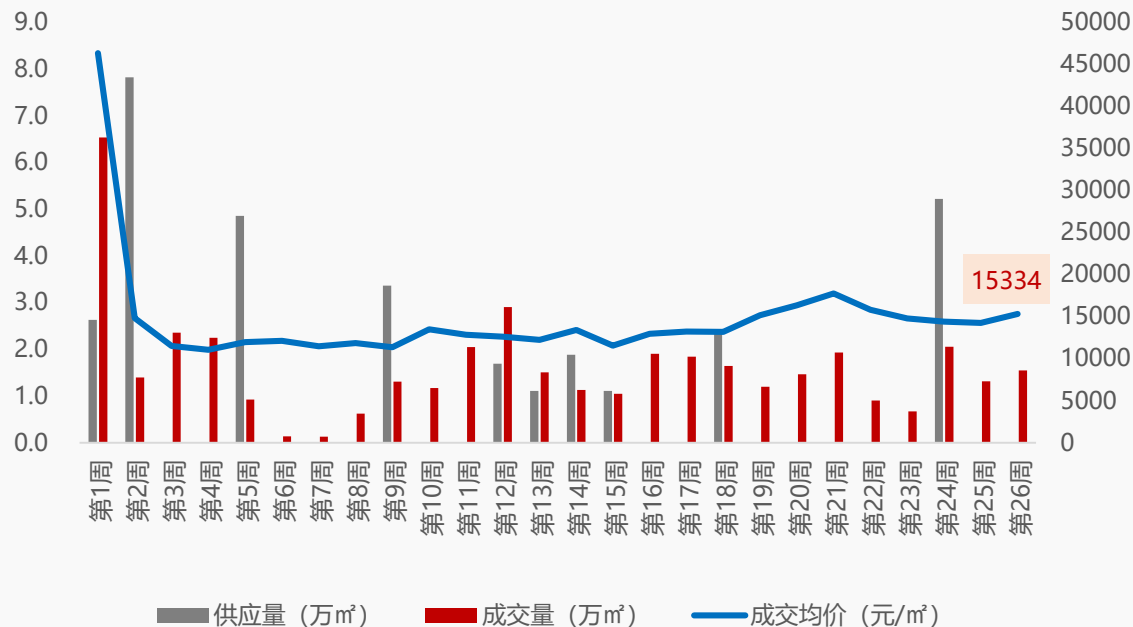
第26周商业销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	海星城市广场	88,686,770	5591.29	15862
2	海伦湾	71,569,470	3498.18	20459
3	曲江万众国际	53,414,435	1474.45	36227
4	启迪·清扬时代	49,775,400	2488.77	20000
5	万达西安One	28,625,550	759.53	37689

- ◆ 2019年第26周，商业供应量8.8万㎡，环比上涨221.4%，同比上涨268.6%；成交量4.1万㎡，环比上涨83%，同比下降31.4%；成交价格18060元/㎡，环比下降6.1%，同比上涨10.8%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：秦汉新城以7万㎡的供应量居首位，其次是沣西新城和灞河新区，分别供应0.5万㎡和0.4万㎡；成交量方面：高新、浐灞、曲江成交居前三位，依次成交1.2万㎡、1万㎡、0.5万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是城东31860元/㎡，城西27407元/㎡及城南24640元/㎡。

办公连续两周无供应，成交量价齐涨；高新、曲江、沣东新城成交居全市前三位

2019年周度办公供销价走势图



第26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	启迪·清扬时代	33,814,000	1690.70	20000
2	融创·曲江印	26,929,397	846.33	31819
3	华商豪盛旺座城	24,583,362	1435.38	17127
4	国瑞西安金融中心	24,034,657	1211.42	19840
5	中国国际丝路中心	19,114,362	1787.62	10693

- ◆ 2019年第26周，办公无供应；成交量1.5万㎡，环比上涨17.5%，同比下降60%；成交价格15334元/㎡，环比上涨7.6%，同比上涨24%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：高新、曲江、沣东新城位居成交前三甲，依次成交0.7万㎡、0.4万㎡、0.2万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江19755元/㎡，城南18731元/㎡及高新15800元/㎡。

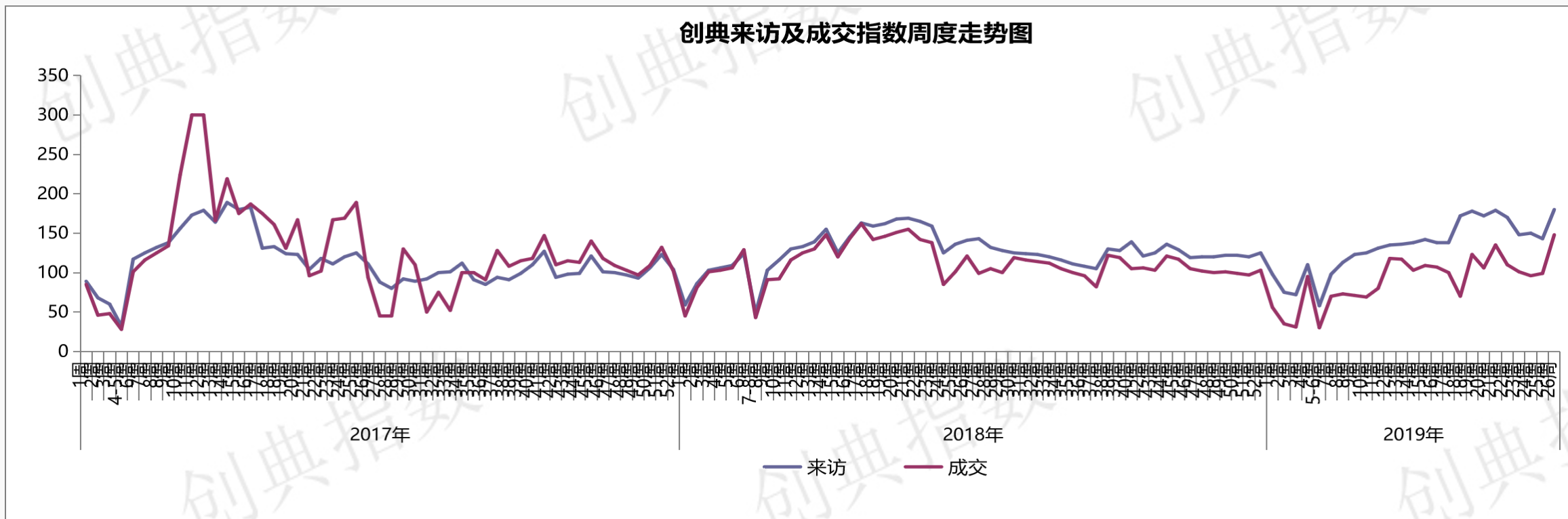
PART 04 创典监测



市场迎来供应高峰，项目平均到访量、成交量同步大幅攀升

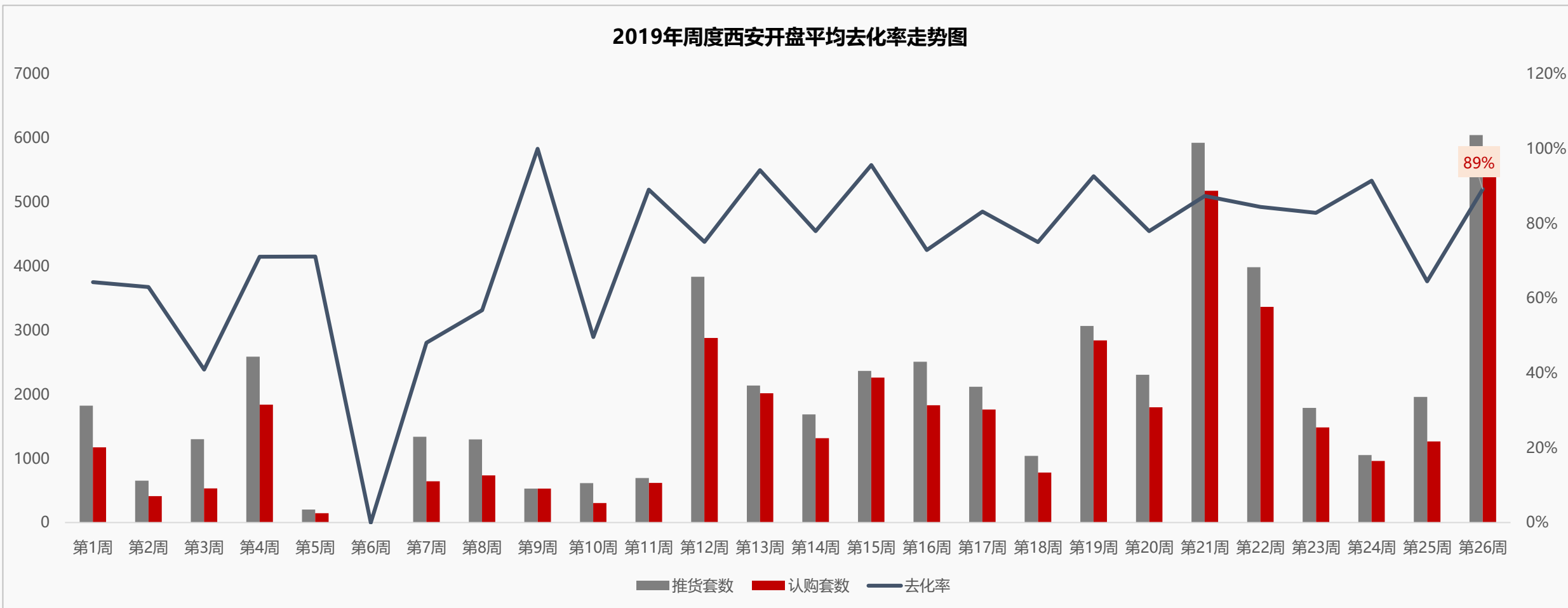
创典指数显示：第26周项目来访指数143，环比下滑5%，成交指数150，环比上升52%。

创典来访及成交指数周度走势图



(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。)

26周西安开盘推货量、去化量创2019年以来新高，去化率高达89%



◆ 2019年第26周，西安合计18个项目开盘，比上周增加11个，整体推货量6050套，去化量5399套，去化率89%，比上周上涨24个百分点；开盘即清项目多达9个——当代·嘉宝公园悦MOMA、华润置地·未来城市、龙湖·景粼天序、龙湖·香醍国际社区、绿地新里城、万科·澜岸、御锦城·幸福树、中国铁建西派国际、紫薇·万科大都会。

2019年第26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 ²)	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/m ²)	装修类型
6.25	经开	世茂璀璨倾城	8#	线下开盘	高层	三室、四室	102-137	269	216	80%	12200	精装
6.27		龙湖·景粼(天序)	8#	摇号	高层	四室	162-189	128	128	100%	18561	毛坯
6.26	城北	万科大明宫	2#	线下开盘	高层	三室、四室	185-292	76	65	86%	18300	精装
6.28		中国铁建西派国际	22#、29#	摇号	高层	两室、三室、四室	141-220	184	184	100%	16788	精装
6.26	曲江	金辉世界城	12#、13#	线下开盘	高层	三室、四室	97-147	453	334	74%	17621	精装
6.28-6.29		万科城市之光	3#、5#	摇号	高层	一室、两室、三室、四室	60-164	275	274	99%	13628	精装
6.29		中海曲江大城	20#	摇号	叠拼	跃层	190-243	30	28	93%	20282	毛坯
6.26	城东	融创西安壹号院	16#、17#	线下开盘	高层	三室、四室	141-199	236	179	76%	18415	精装
		融创东方宸院	6#	线下开盘	洋房	四室	139-167	48	25	52%	22979	精装
			8#、9#、12#、13#	线下开盘	高层	一室、三室、四室	39-142	557	330	59%	17159	精装
6.27	浐灞	龙湖·香醍国际社区	109#-112#	摇号	洋房	三室	132-139	200	200	100%	12239	毛坯
6.28-6.29		万科·澜岸	3#、11#、12#	摇号	高层	三室	112-127	279	279	100%	13613	精装
			17#、18#	摇号	小高层	三室、四室	123-143	68	68	100%	14989	精装
			御锦城·幸福树	44#、45#	摇号	高层	两室、三室	90-120	406	406	100%	11598
6.26	港务区	华润置地·未来城市	3#、7#、11#、15#	线下开盘	洋房	三室、四室、跃层	121-219	232	176	76%	12986	毛坯
6.30			1#、6#	摇号	高层	三室、四室	99-143	219	215	98%	10274	毛坯
6.30	航天城	万科·公园大道	6#、7#	摇号	洋房	三室、四室	129-143	64	63	98%	14595	精装
			2#	摇号	高层	三室、四室	99-143	198	197	99%	12965	精装
6.26-6.27	沣东	当代·嘉宝公园悦MOMA	3#、10#	摇号	高层	三室、四室	98-135	363	348	96%	11473	毛坯
		绿地新里城	7#-9#、16#、22#、23#	摇号	高层	两室、三室	96-124	760	755	99%	12471	精装
6.25	沣西	紫薇·万科大都会	五期12#、13#、15# 二期9#、16#、17#、18#	线下开盘	小高层	三室	129	356	356	100%	12500	精装
6.29			七期4#、5#、9#、12#	线下开盘	高层	两室、三室	92-110	461	461	100%	11500	精装
		招商·雍景湾	2#、6#、7#	线下开盘	小高层	三室	139-159	188	112	60%	17000	精装

本周无价格公示信息!



9个项目获证，新批预售房源3281套，其中住宅1178套，重点分布于曲江、长安及港务区

区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积 (m ²)	预售信息
灞河新区	万象湾	1#	248	29102.38	精装高层，面积69-131m ² ，均价12660元/m ²
	普华·浅水湾	21#,27#,28#,29#	30	4000.67	商业
浐灞	龙湖·香醍国际社区	120#	766	56058.98	车库
城南	龙湖·紫宸	7#,15#	959	50341.38	7#为叠拼，均价21952元/m ² ；15#楼为车库
曲江	龙湖·雁塔天宸	14#	344	14714.38	车库
	华润置地·曲江九里	4#,8#,23#	251	36228.73	小高层，面积119-149m ² ，均价14454元/m ²
长安	万科城如园	18#	18	2784.66	商业
		1#,2#	339	38506.56	精装高层，面积89-130m ² ，均价13751元/m ²
高新	天地源悦熙广场	5#	16	3770.20	商业
港务区	绿城西安全运村	1#,3#,5#,6#,8#	316	39087.74	精装小高层，面积133-142m ² ，均价13098元/m ²

【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。