

第27周

西安市场周报

【2019.7.1-2019.7.7】

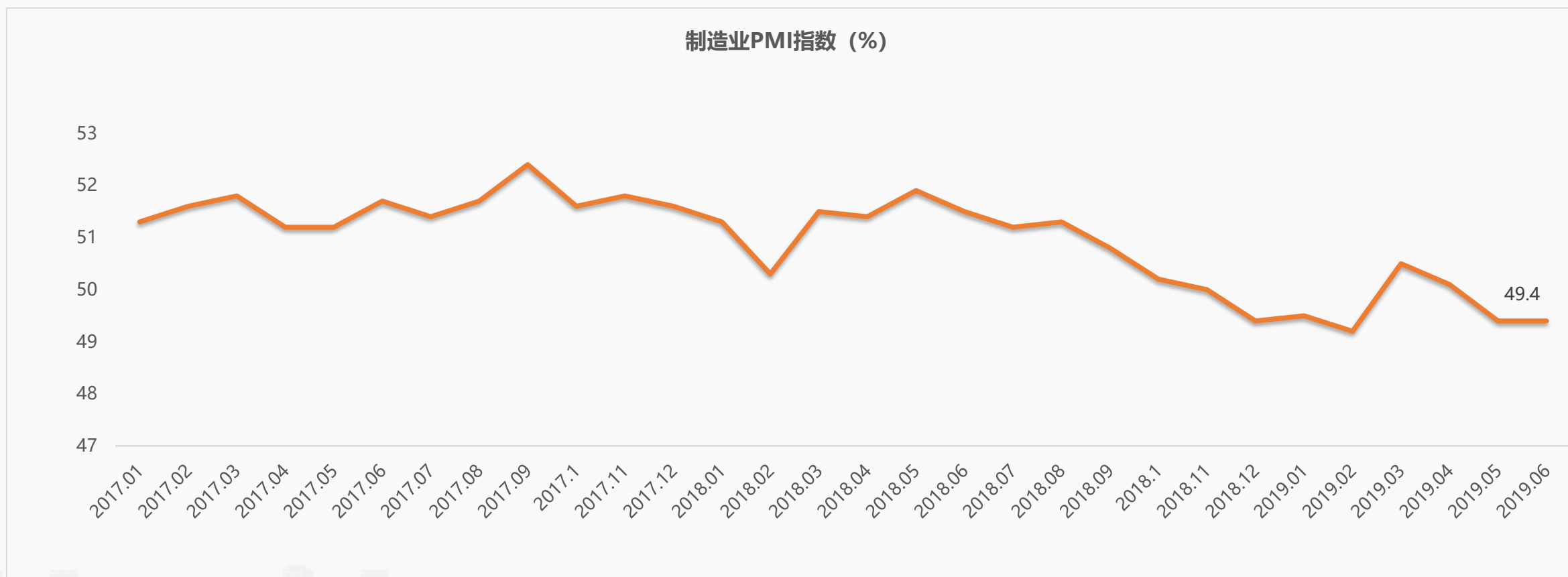


PART 01 宏观环境



6月财新中国制造业PMI、服务业PMI双双下滑，经济下行压力犹在

6月财新中国服务业PMI 52%，较上月回落0.7个百分点；制造业PMI 49.4%，与上月持平，仍处于收缩区间以及历史同期最低水平。财新智库莫尼塔表示，6月中国经济下行压力增大，短期出口所受冲击尚未充分体现，但后续不容乐观。



广州规范自持租赁市场、三亚开启市场整治工作、长沙明确境外限购政策，净化房地产市场环境的同时，促进行业健康理性发展

广州

7月1日，广州市住房和城乡建设局、市规划和自然资源局联合印发《关于规范新增租赁住房有关管理工作的通知》穗建规字〔2019〕6号。主要内容包括明确新增租赁住房内涵、房源信息透明、明确租金收取方式、严控宣传推广。本通知有效期5年。

三亚

7月2日，三亚成立房地产市场整治工作领导小组，对在售项目楼盘和中介门店进行检查，主要核查售楼部展示信息、违规销售、虚假宣传等投诉热点问题，专项整治期间为2019年6月10日至2019年8月30日。

长沙

7月1日，长沙市房屋交易管理中心下发《关于境外机构和个人购房相关规定的通知》，明确境外个人连续缴纳24个月个人所得税(或社会保险)，在限购区域范围内可限购一套用于自住的商品住房。境外机构不得在长沙市范围内购买商品住房。

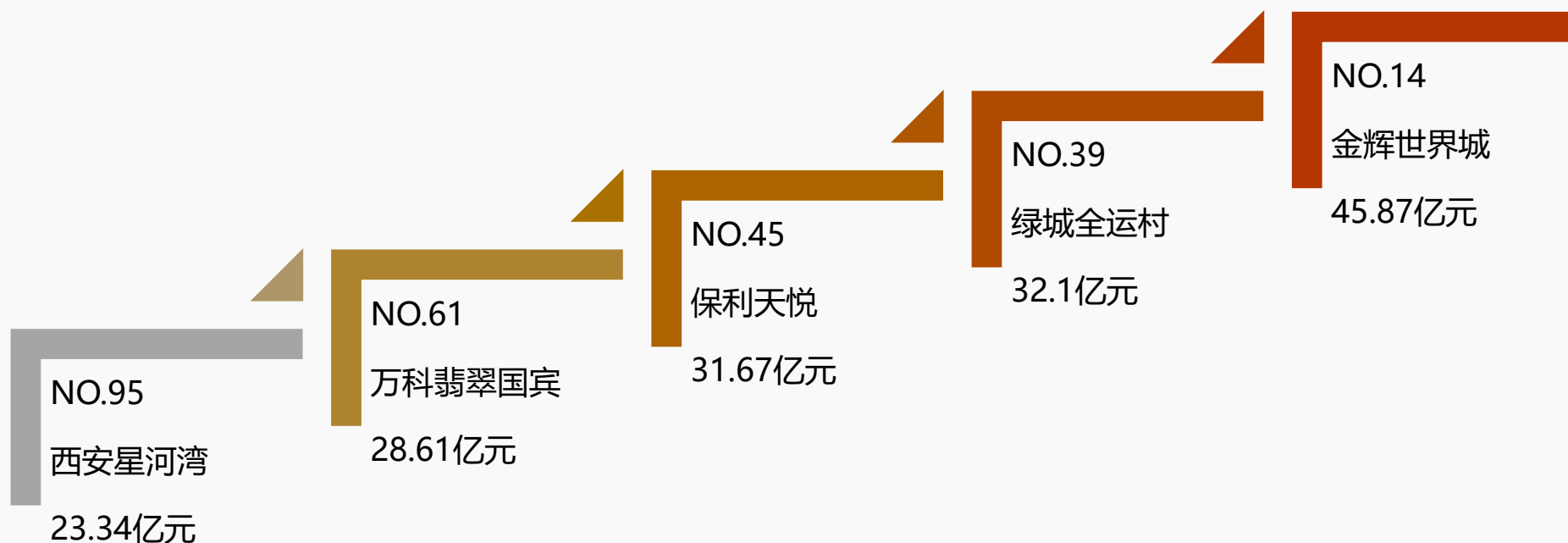
政策解读：

自2季度全国楼市步入高热期以来，地方性楼市调控政策多以趋紧为主。从下半年首周重点城市政策走向来看，无论是广州、三亚，还是长沙，均致力于规范房地产市场交易秩序，确保楼市稳定健康发展。

西安5盘荣登全国上半年典型房企单项目销售金额100强，与去年同期持平

相关内容:

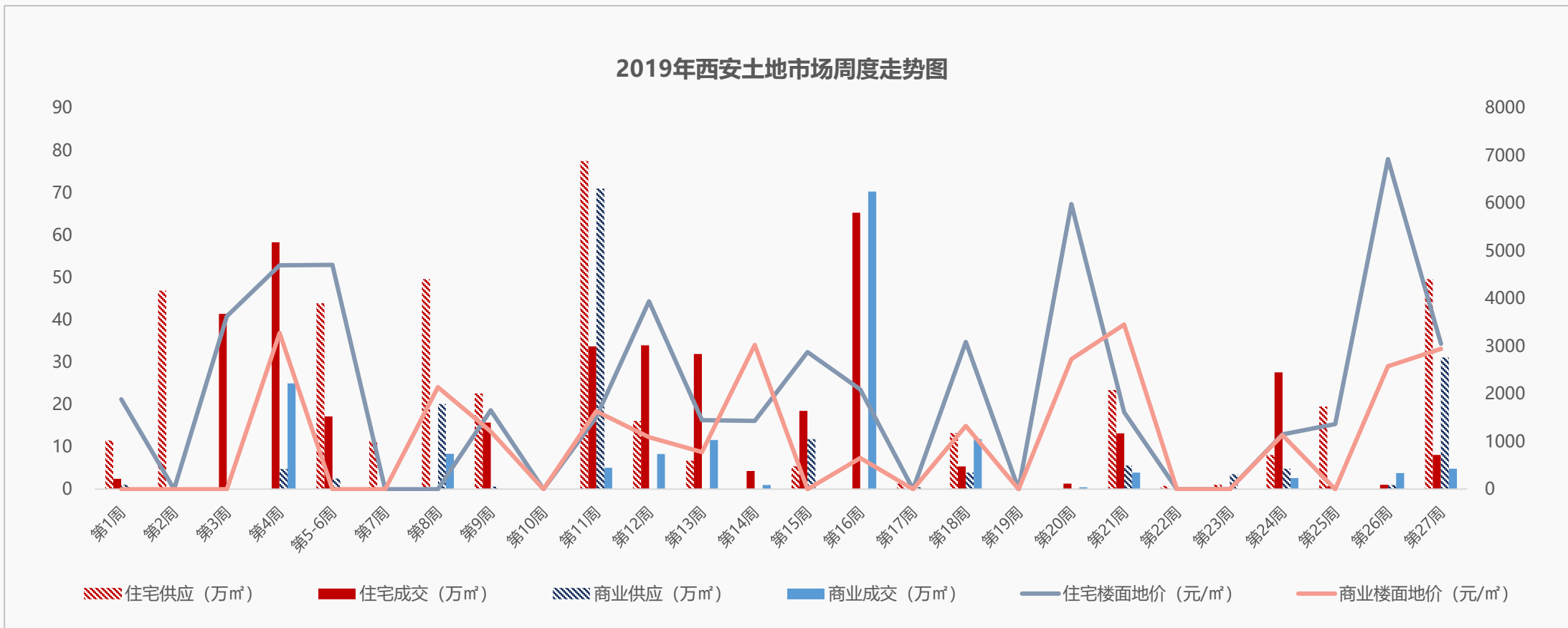
近日，亿翰智库发布《2019年1-6月中国典型房企单项目销售金额TOP100》，其中西安金辉世界城45.87亿元、绿城全运村32.1亿元、保利天悦31.67亿元、万科翡翠国宾28.61亿元、西安星河湾23.34亿元，依次位列榜单第14名、第39名、第45名、第61位、第95位。



PART 02 土地市场



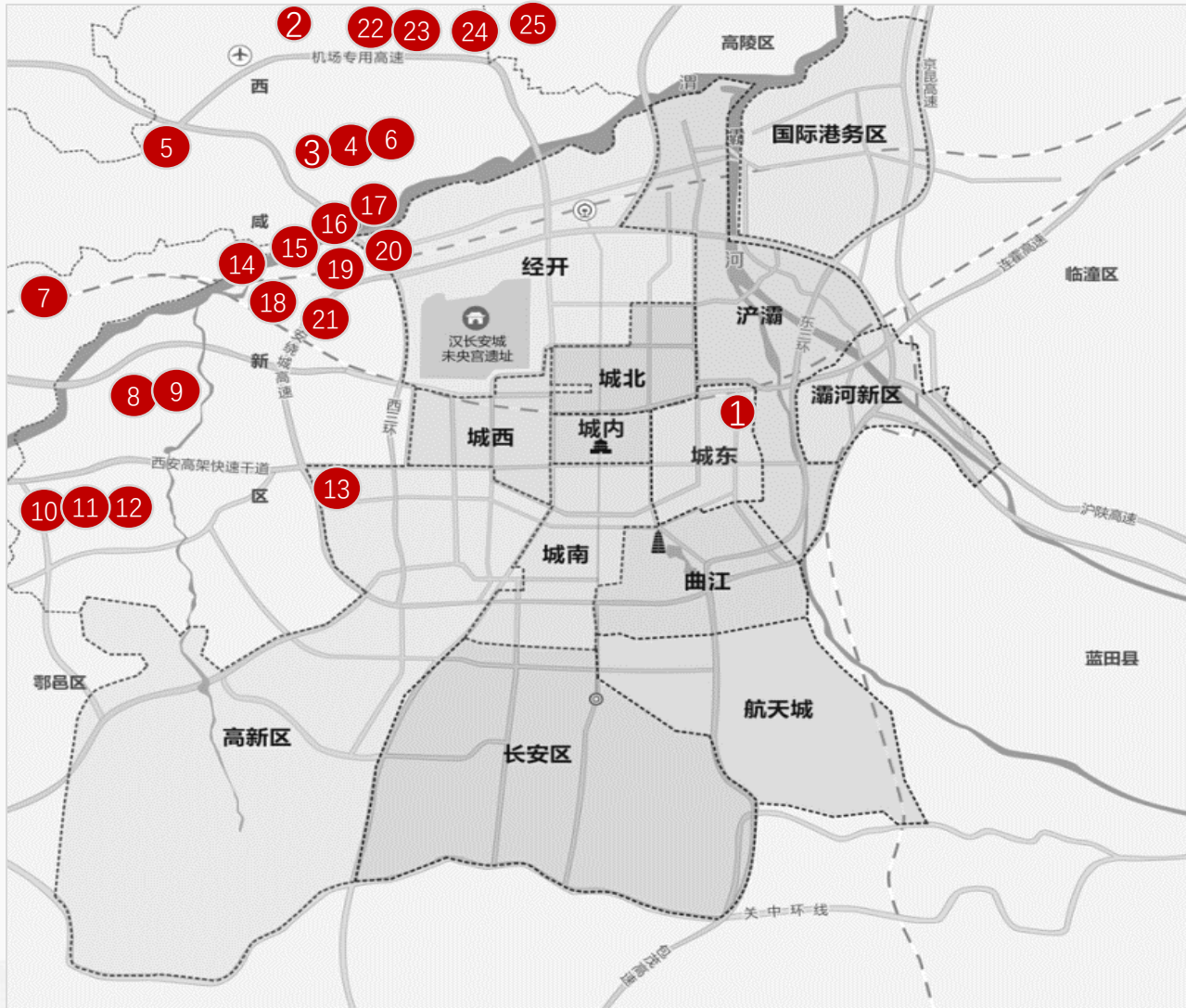
土地市场活跃度增强，供应、成交双双大幅上扬



- ◆ **供应**：本周供应土地25宗，供应面积80.7万㎡（约1210.9亩），环比大幅上涨。
- ◆ **成交**：本周成交土地5宗，成交面积12.9万㎡（约194.5亩），环比上涨41.7%。

供应分布

本周共供应土地25宗，其中西咸新区集中供地24宗，面积约1198亩，这也是该区域断供3个多月来的首次集中推地，此外主城区内浐灞推出1宗13.1亩的商住用地。

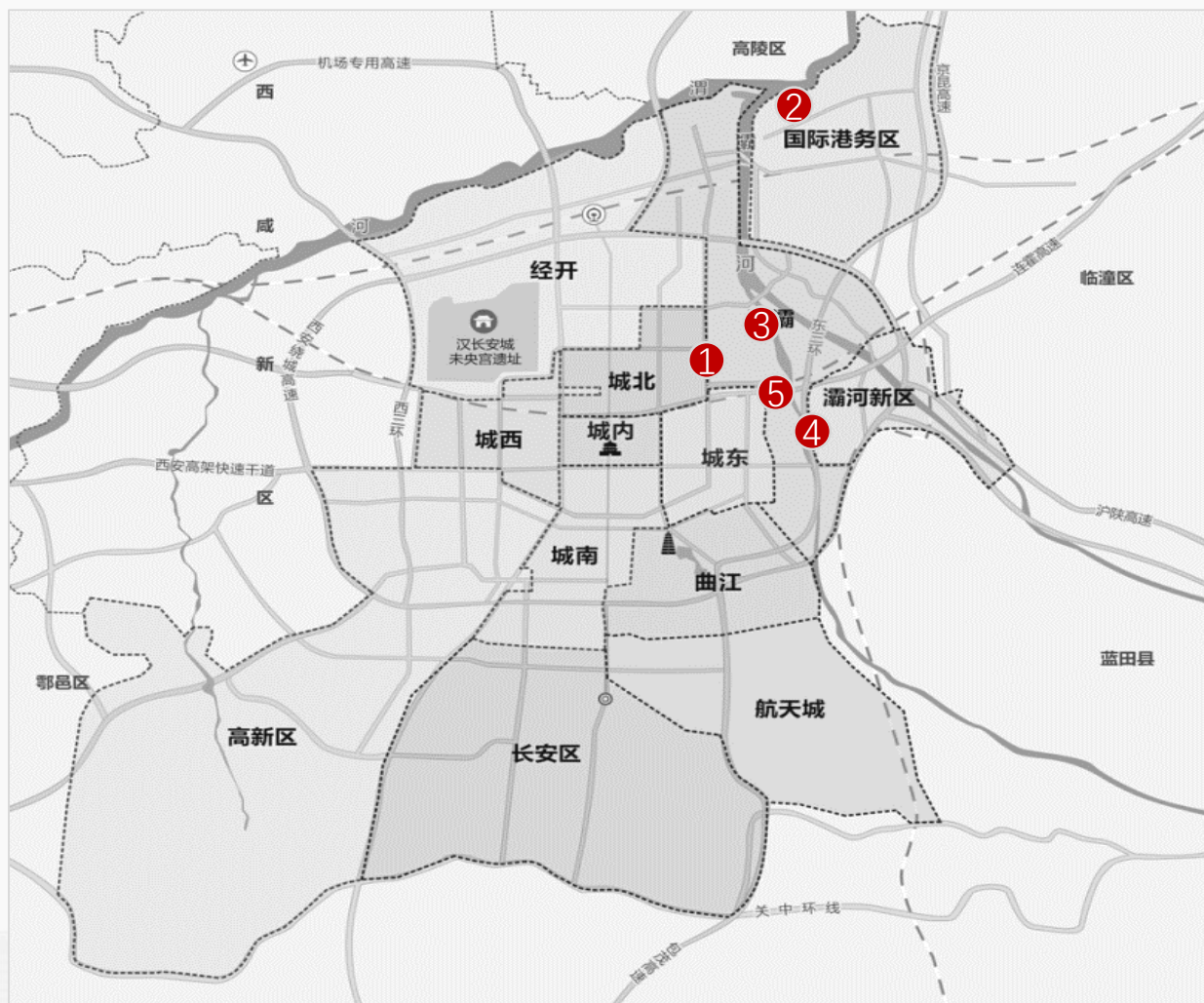


区域	序号	宗地编号
浐灞	1	CB5-2-184
秦汉	2	XXQH-YB02-22-A
秦汉	3	XXQH-WB07-06-A
秦汉	4	XXQH-WB07-06-B
秦汉	5	XXQH-ZL04-29
秦汉	6	XXQH-WB07-02-01
秦汉	7	XXQH-2015-017
沣西	8	XXFX-ZX02-12-A
沣西	9	XXFX-ZX02-55
沣西	10	XXFX-CXG03-192
沣西	11	XXFX-CXG03-196
沣西	12	XXFX-CXG03-198
沣东	13	FD2-8-6
沣东	14	XXFD-JM02-60
沣东	15	XXFD-JM02-61
沣东	16	XXFD-JM02-82
沣东	17	XXFD-JM02-83
沣东	18	XXFD-JM02-89
沣东	19	XXFD-JM02-90
沣东	20	XXFD-JM02-91
沣东	21	XXFD-JM02-92
空港	22	XXKG-SL01-34-A
空港	23	XXKG-DZ02-69-(01)
空港	24	XXKG-DZ02-48
空港	25	XXKG-DZ02-46-(01)

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	浐灞	CB5-2-184	浐灞生态区长荣北路以西、西安东 阳食品有限责任公司以东	13.1	居住兼容商服用 地	1.2-5.64	≥30%	≤30.4%
2	秦汉	XXQH-YB02-22-A	沣泾大道以北、曹参路以南、汉韵 一路以东、汉高大道以西	105.0	住宅用地	2.0-2.5	≥35%	≤20%
3	秦汉	XXQH-WB07-06-A	兰池四路以北、张裕路以东、酒庄 路以西、景致一路以南	111.8	住宅用地	1.5-2.0	≥35%	≤25%
4	秦汉	XXQH-WB07-06-B	兰池四路以北、张裕路以东、酒庄 路以西、景致一路以南	131.4	住宅用地	1.5-2.0	≥35%	≤25%
5	秦汉	XXQH-ZL04-29	天工一路以北、迎宾大道以东、周 文路以西	52.7	商服用地	1.2-1.7	≥25%	≤45%
6	秦汉	XXQH-WB07-02-01	兰池四路以北、张裕路以东、酒庄 路以西、景致一路以南	103.9	商服用地	2.0-2.5	≥25%	≤45%
7	秦汉	XXQH-2015-017	文兴路以北、咸阳自来水厂以南、 西兰路以西	22.8	商服用地	2.0-2.5	≥25%	≤50%
8	沣西	XXFX-ZX02-12-A	康定路以南，尚业路以北，秦皇大 道以东，同德路以西	27.0	商服用地	3.8-4.5	≥25%	≤50%
9	沣西	XXFX-ZX02-55	尚业路以南，白马河路以西，沣景 路以北	6.9	商服用地	≤1.0	≥30%	≤40%
10	沣西	XXFX-CXG03-192	东南二路以东，东南三路以南，东 南三路以西，东南四路以北	45.9	住宅兼容商业	2.5-3.0	≥35%	≤20%
11	沣西	XXFX-CXG03-196	东南二路以东，东南四路以南，东 南三路以西，东南五路以北	43.4	住宅兼容商业	2.5-3.0	≥35%	≤20%
12	沣西	XXFX-CXG03-198	东南二路以东，东南三路以西，东 南五路以南	55.8	住宅兼容商业	2.5-3.0	≥35%	≤20%

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
13	津东	FD2-8-6	征和六路以南、征和五路以北、太平路以西	14.7	商服用地	1.2-1.5	≥25%	≤50%
14	津东	XXFD-JM02-60	丰宁路以南, 金融东路以西	25.0	商服用地	6.0-7.0	≥25%	≤50%
15	津东	XXFD-JM02-61	丰宁路以南, 津涇大道以西	23.3	商服用地	4.0-5.0	≥25%	≤50%
16	津东	XXFD-JM02-82	丰裕路以南, 金融东路以西	27.0	商服用地	4.0-5.5	≥25%	≤50%
17	津东	XXFD-JM02-83	丰裕路以南, 津涇大道以西	25.1	商服用地	4.0-5.5	≥25%	≤50%
18	津东	XXFD-JM02-89	丰登路以南, 金融三路以西	21.1	住宅用地	2.0-2.5	≥35%	≤20%
19	津东	XXFD-JM02-90	丰安路以北, 金融三路以西	32.0	住宅用地	2.0-2.5	≥35%	≤20%
20	津东	XXFD-JM02-91	丰登路以南, 金融西路以西	42.3	住宅用地	2.0-2.5	≥35%	≤20%
21	津东	XXFD-JM02-92	丰登路以南, 金融一路以西	43.3	商服用地	3.0-4.0	≥25%	≤50%
22	空港	XXKG-SL01-34-A	侠农路以南、顺陵三路以东、孝澎路以北	30.1	商服用地	2.0-2.5	≥25%	≤50%
23	空港	XXKG-DZ02-69-(01)	奉化街以南、立政路以东、崇仁路以西、慈恩大街以北	65.6	商服用地	2.5-3.0	≥25%	≤50%
24	空港	XXKG-DZ02-48	广仁大街以南、立政路以西、立义路以东、奉化街以北	81.9	住宅兼容商业	1.5-2.0	≥35%	≤25%
25	空港	XXKG-DZ02-46-(01)	广仁大街以南、崇义路以东、立义路以西、奉化街以北	60.1	住宅兼容商业	1.5-2.0	≥35%	≤25%

本周成交5宗地块，集中位于港务区与浐灞，其中港务区成交1宗122.2亩的商住用地，由西安滨港实业发展有限公司以6.2亿元摘得，楼面地价3052元/m²；浐灞生态区成交3宗商服用地，土地总面积70.5亩，成交总价款6.7亿元楼面地价1787-3913元/m²。



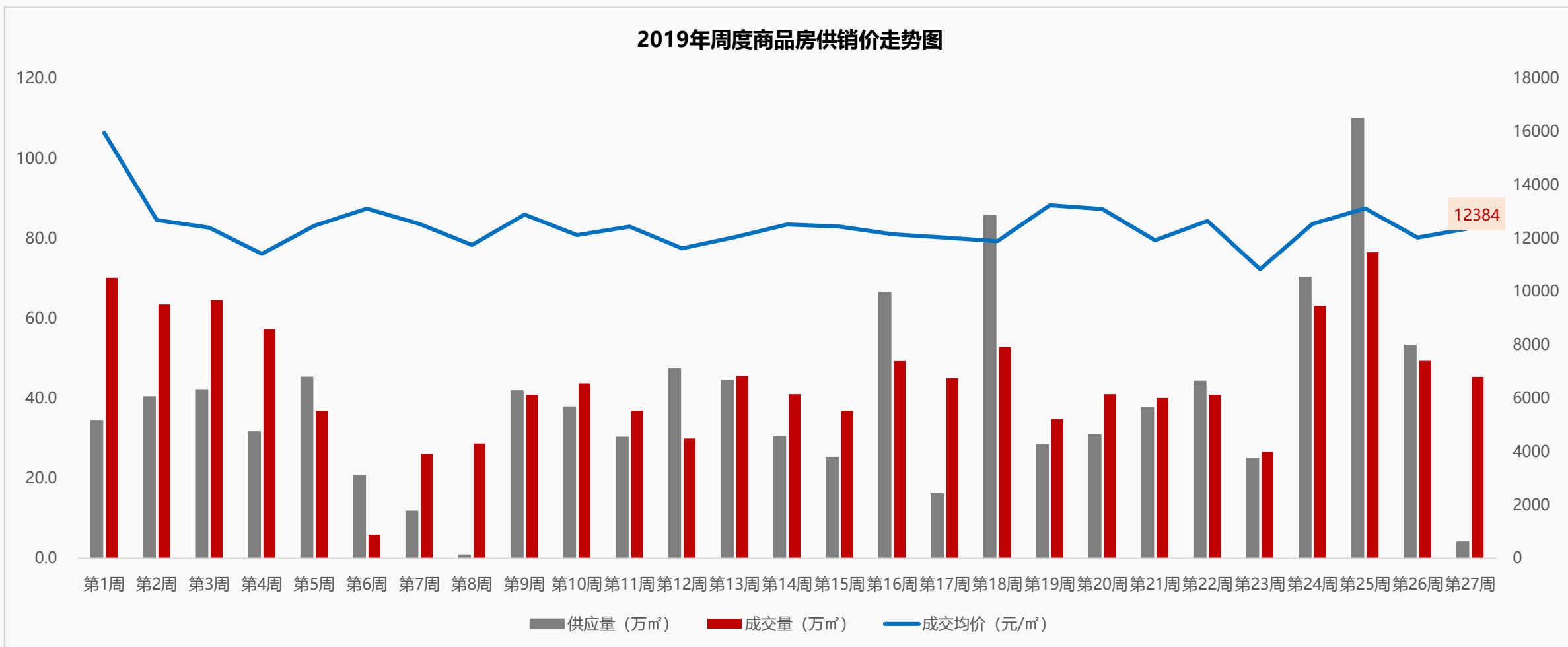
区域	序号	宗地编号
城北	1	QJ10- (8) -490
港务	2	GW2-5-3
浐灞	3	CB2-6-711
浐灞	4	CB1-2-119
浐灞	5	CB2-9-60

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	城北	QJ10-(8)-490	西安曲江大明宫遗址区西安隆源汽车公司以北、西安鑫华置业有限公司以东	1.7	商服	≤6.77	1800	1800	1051	2328	西安鑫华置业有限责任公司
2	港务	GW2-5-3	西安国际港务区秦汉大道以南、灞耿路以西	122.2	住宅、商服	≤2.5	62210	62210	509	3052	西安滨港实业发展有限公司
3	浐灞	CB2-6-711	浐灞生态区欧亚大道以南、广运潭东路以西	26.3	商服用地	1.5-5.5	17390	24890	948	2583	陕西绿建建设有限公司
4	浐灞	CB1-2-119	浐灞生态区浐河东路以东、金桃路以南	33.3	商服用地	1.2-4.0	17790	34790	1044	3913	陕西鑫源灏实业有限公司
5	浐灞	CB2-9-60	浐灞生态区酒十路以东、广宁路以北	11.0	商服用地	4.5-5.5	7180	7180	655	1787	西安冰峰饮料有限责任公司

PART 03 数据楼市

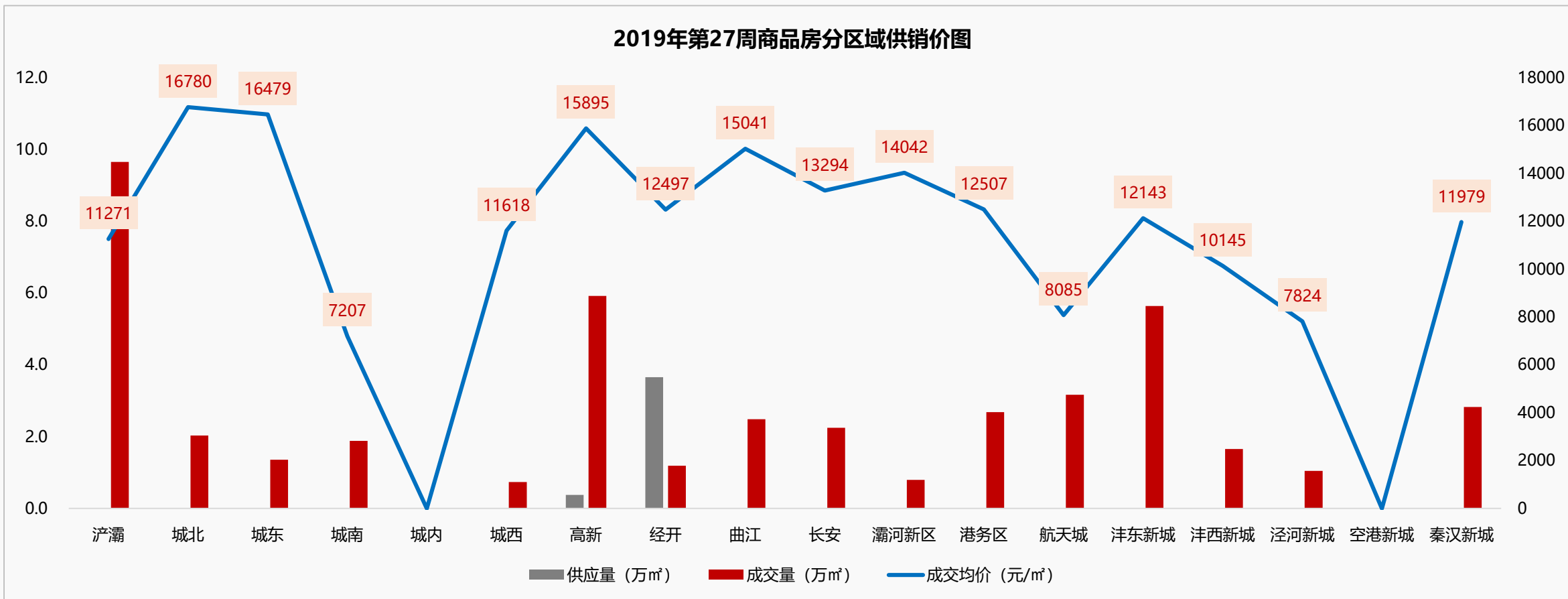


本周西安商品房供应骤降，成交量跌价涨



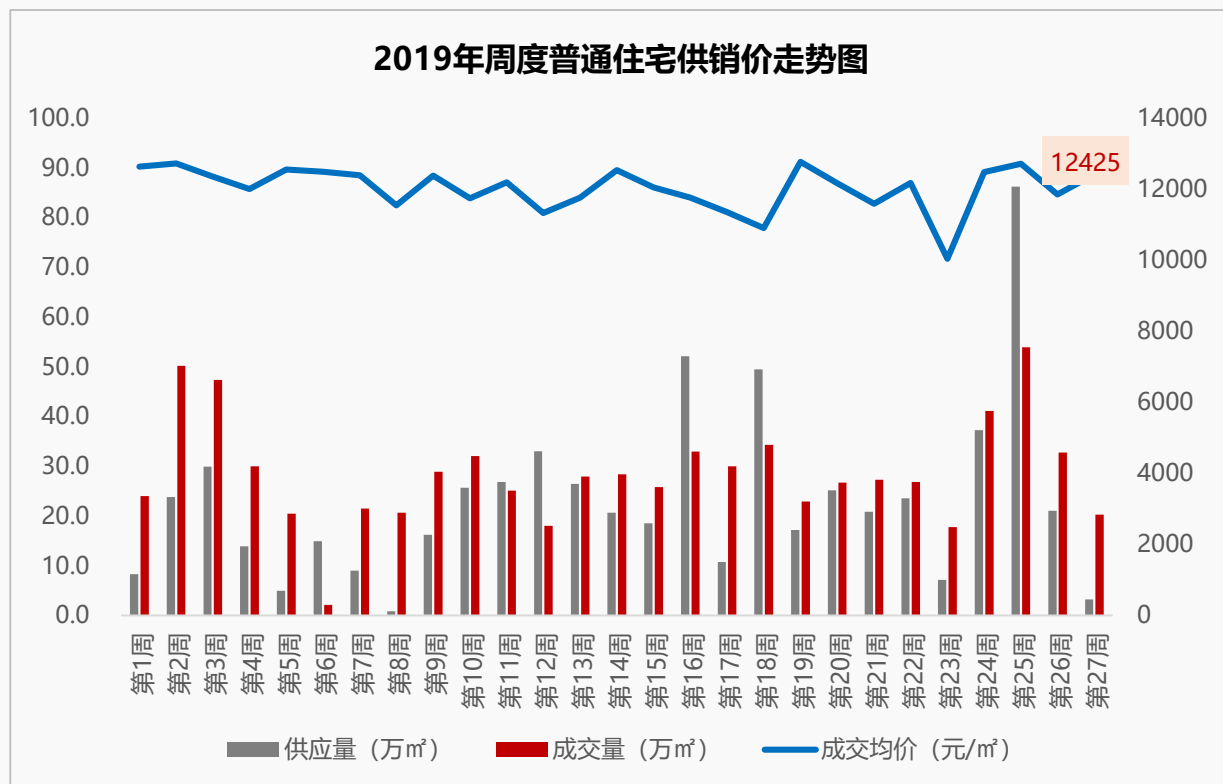
◆ 2019年第27周，商品房供应量4万m²，环比下降92.4%，同比下降85.9%；成交量45.4万m²，环比下降8.1%，同比上涨25%；成交价格12384元/m²，环比上涨3%，同比上涨2.5%。

经开以3.7万m²的供应量、浐灞以9.7万m²的成交量分列全市之首，城北价格领跑全市



- ◆ 供应量方面：本周仅经开、高新有所表现，依次供应3.7万m²、0.4万m²；
- ◆ 成交量方面：浐灞、高新、沣东新城成交居前三位，依次成交9.7万m²、5.9万m²和5.6万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是城北16780元/m²，城东16479元/m²及高新15895元/m²。

本周住宅供应锐减，成交量跌价涨；高新保利天悦位居销售金额NO.1

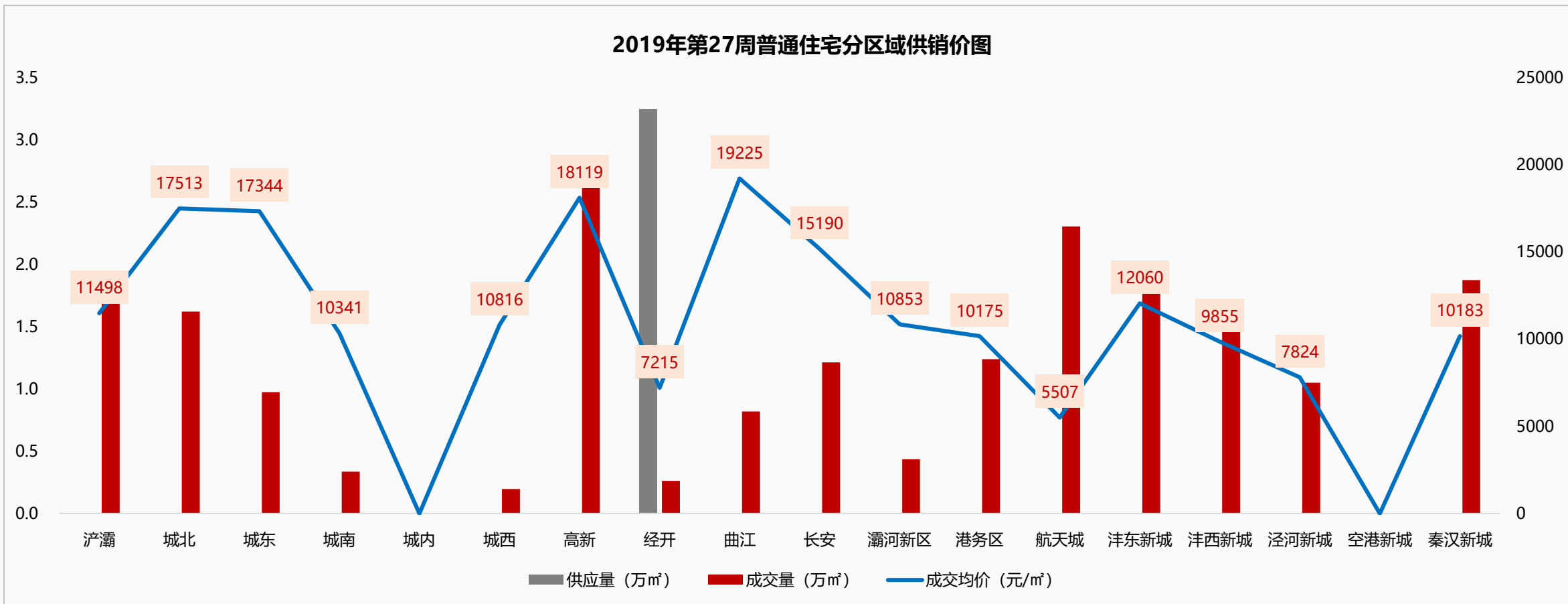


第27周普通住宅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	保利天悦	378,198,645	21297.45	17758
2	万科大明宫	262,966,115	14388.03	18277
3	保利和光尘樾	158,020,566	12556.15	12585
4	融创西安壹号院	133,064,071	7289.10	18255
5	陕建·翠园锦绣	120,442,312	21757.78	5536

- ◆ 2019年第27周，住宅供应量3.2万㎡，环比下降84.6%，同比下降80.5%；成交量20.3万㎡，环比下降38.1%，同比上涨7.2%；成交价格12425元/㎡，环比上涨4.8%，同比上涨19.8%；
- ◆ 本周西安保利天悦、万科大明宫、保利和光尘樾销售金额居排行前三位。

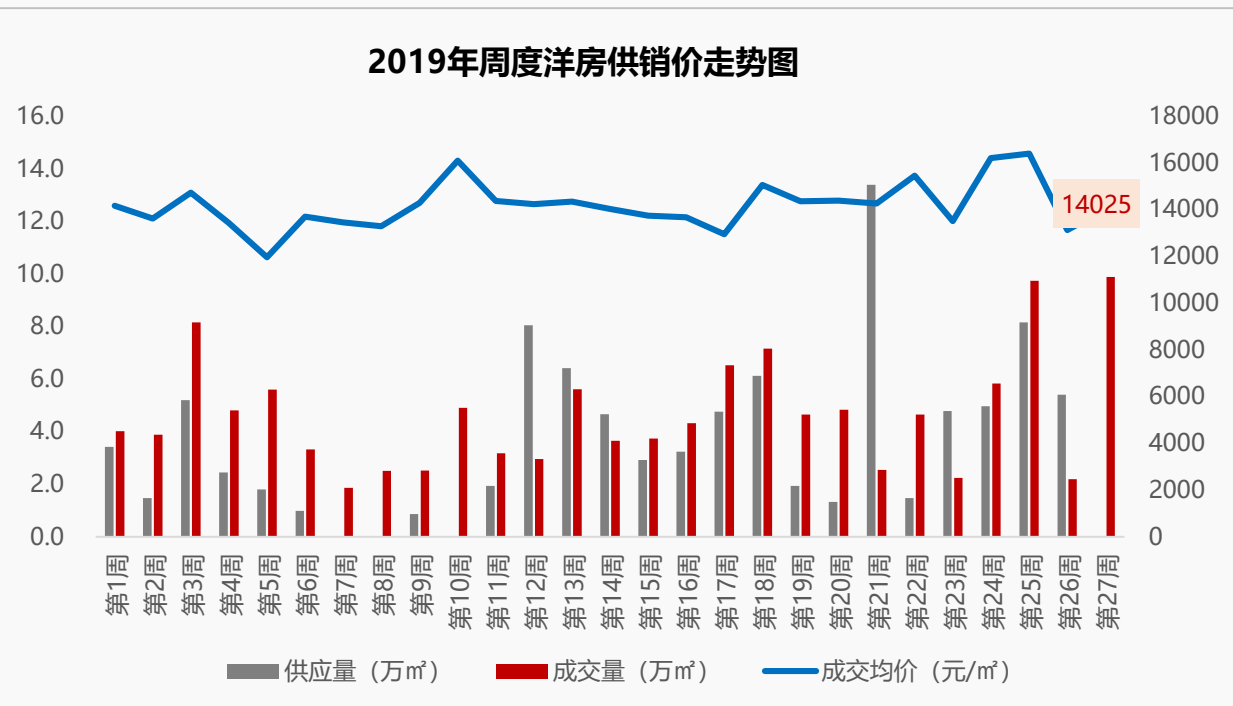
经开以3.2万m²的供应量、高新以2.7万m²的成交量分列全市之首，曲江价格领跑全市



- ◆ 供应量方面：本周仅经开供应3.2万m²；
- ◆ 成交量方面：高新、航天城、沣东新城成交居前三位，依次成交2.7万m²、2.3万m²和2万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是曲江19225元/m²，高新18119元/m²及城北17513元/m²。

本周洋房无供应，成交量价齐涨；浣灞、沔东新城、航天城成交居全市前三位

2019年周度洋房供销价走势图



第27周洋房销售金额排行

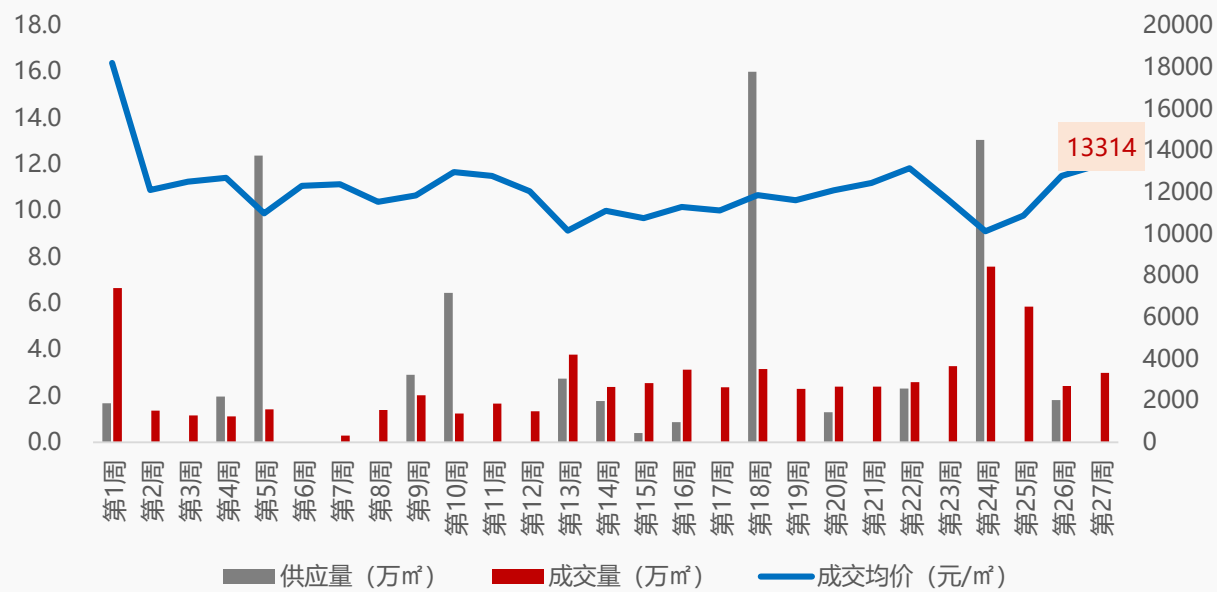
排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	中国铁建·花语城	341,007,692	27867.84	12237
2	中建·昆明澜庭	169,694,315	12374.73	13713
3	公园上城	149,453,282	9376.70	15939
4	中南·上悦城	108,290,403	6989.08	15494
5	康桥·悦蓉园	95,559,455	6872.26	13905

◆ 2019年第27周，洋房无供应；成交量9.9万㎡，环比上涨350.7%，同比上涨842.2%；成交价格14025元/㎡，环比上涨6.8%，同比上涨13%；

◆ 分区域来看：成交量方面：浣灞、沔东新城、航天城成交居前三位，依次成交4.3万㎡、2.2万㎡、0.7万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是城东21094元/㎡，高新18582元/㎡及长安17171元/㎡。

本周公寓无供应，成交量价齐涨；浐灞、高新、经开成交居全市前三位

2019年周度公寓供销价走势图



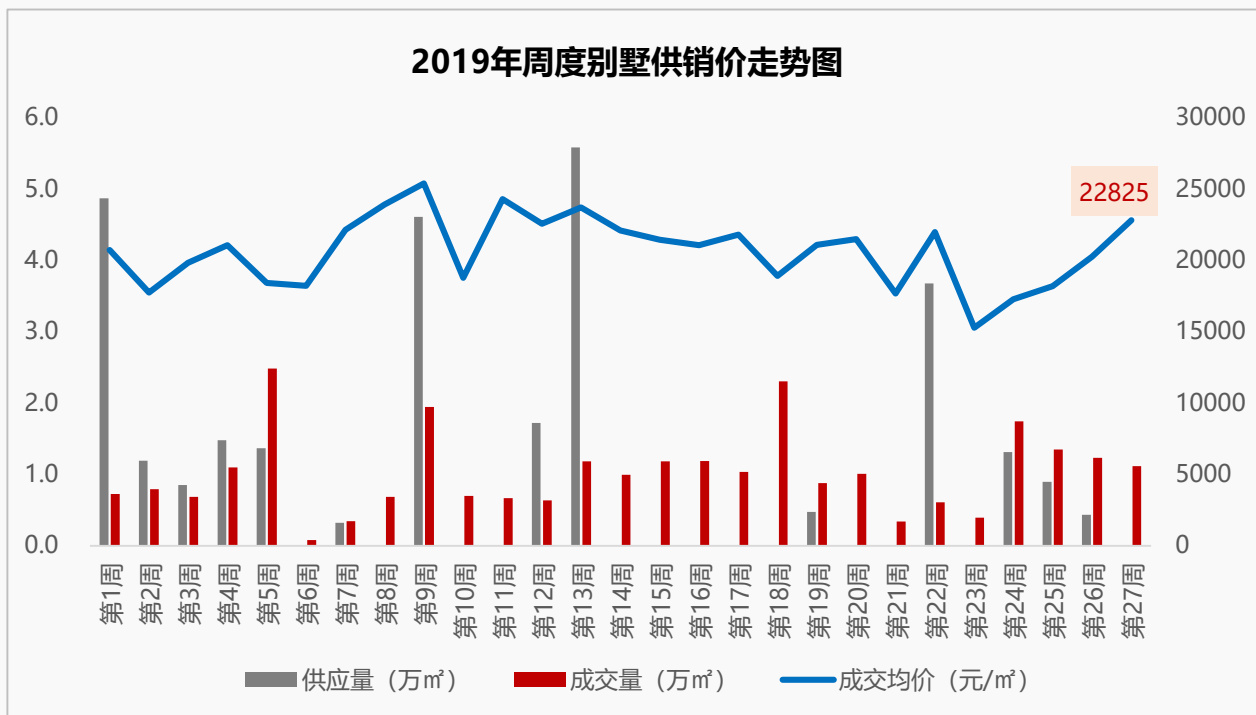
第27周公寓销售金额排行

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	中国国际丝路中心	44,744,535	3838.56	11657
2	兰基中心	33,356,561	1092.17	30542
3	建邦华庭	28,028,200	1868.72	14999
4	融创世园大观	27,538,847	2498.18	11024
5	明丰阿基米德	24,911,669	1704.45	14616

- ◆ 2019年第27周，公寓无供应；成交量3万㎡，环比上涨23.2%，同比上涨31.5%；成交价格13314元/㎡，环比上涨4.2%，同比上涨10.8%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：浐灞、高新、经开成交居前三位，依次成交0.7万㎡、0.6万㎡和0.5万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新18382元/㎡，航天城17113元/㎡及曲江15006元/㎡。

本周别墅无供应，成交量跌价涨；秦汉新城、高新、灞河新区成交居全市前三位

2019年周度别墅供销价走势图



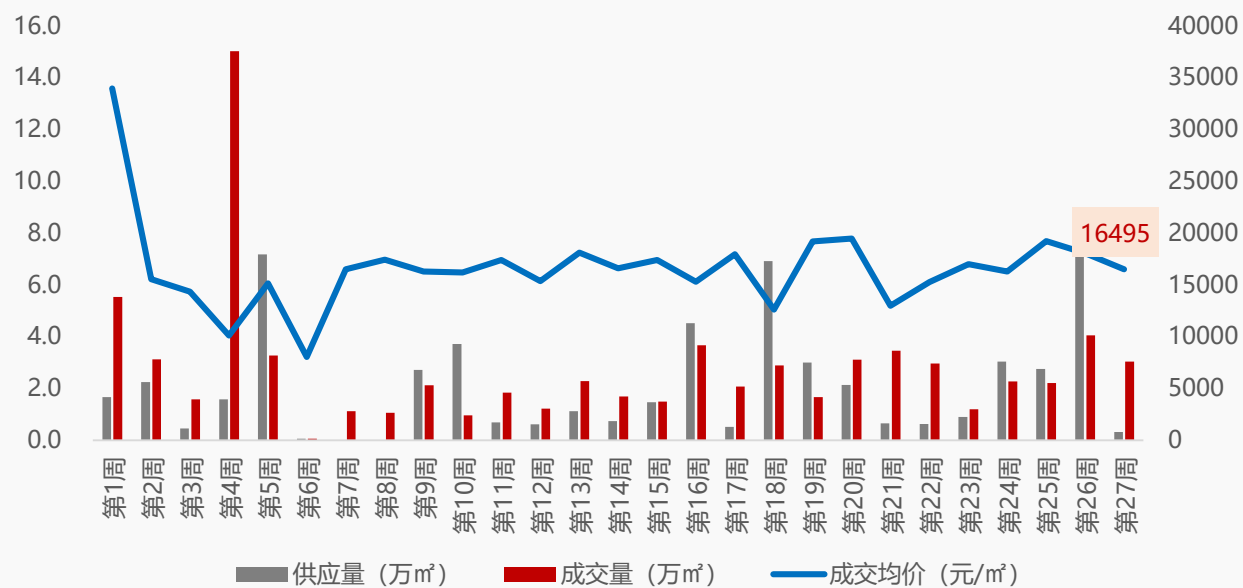
第27周别墅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	中天诚品	69,687,583	3326.72	20948
2	龙湖双珑原著	60,830,123	2529.03	24053
3	中铁琉森水岸	38,263,139	1954.45	19577
4	万达西安One	27,644,498	469.76	58848
5	科为·城墅	18,098,074	706.27	25625

- ◆ 2019年第27周，别墅无供应；成交量1.1万㎡，环比下降9.5%，同比上涨9.4%；成交价格22825元/㎡，环比上涨12.6%，同比上涨10.8%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：秦汉新城、高新、灞河新区成交居前三位，依次成交0.4万㎡、0.3万㎡和0.2万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是高新29503元/㎡，航天城25625元/㎡及曲江21220元/㎡。

商业供销价三项指标同环比全面回落；浐灞、港务区、长安成交居全市前三位

2019年周度商业供销价走势图



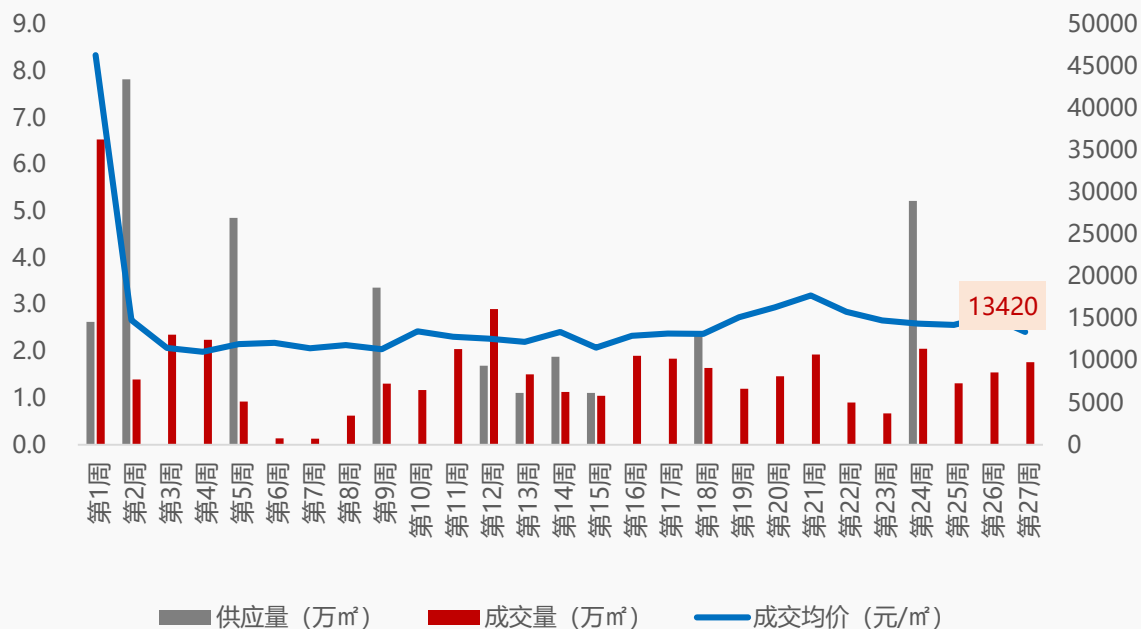
第27周商业销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	高新·枫林九溪	84,981,402	4533.43	18745
2	万科东方传奇	34,471,117	1622.17	21250
3	万科城如园	27,115,230	1293.53	20962
4	龙湖·香醍国际社区	22,527,646	845.34	26649
5	国色天香	19,000,000	1237.03	15359

- ◆ 2019年第27周，商业供应量0.3万㎡，环比下降96.4%，同比下降64.5%；成交量3万㎡，环比下降25.1%，同比下降29.5%；成交价格16495元/㎡，环比下降8.7%，同比下降17.3%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅高新供应0.3万㎡；成交量方面：浐灞、港务区、长安成交居前三位，依次成交0.8万㎡、0.6万㎡、0.5万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是城东31000元/㎡，城西30000元/㎡及城北23799元/㎡。

办公连续三周无供应，成交量涨价跌；高新、沔东新城、城西成交居全市前三位

2019年周度办公供销价走势图



第27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	融创·曲江印	32,750,209	1084.58	30196
2	云视界	29,157,653	2114.26	13791
3	万科高新华府	26,425,208	2004.21	13185
4	中国国际丝路中心	23,981,963	2208.08	10861
5	兰基中心	19,815,273	1410.71	14046

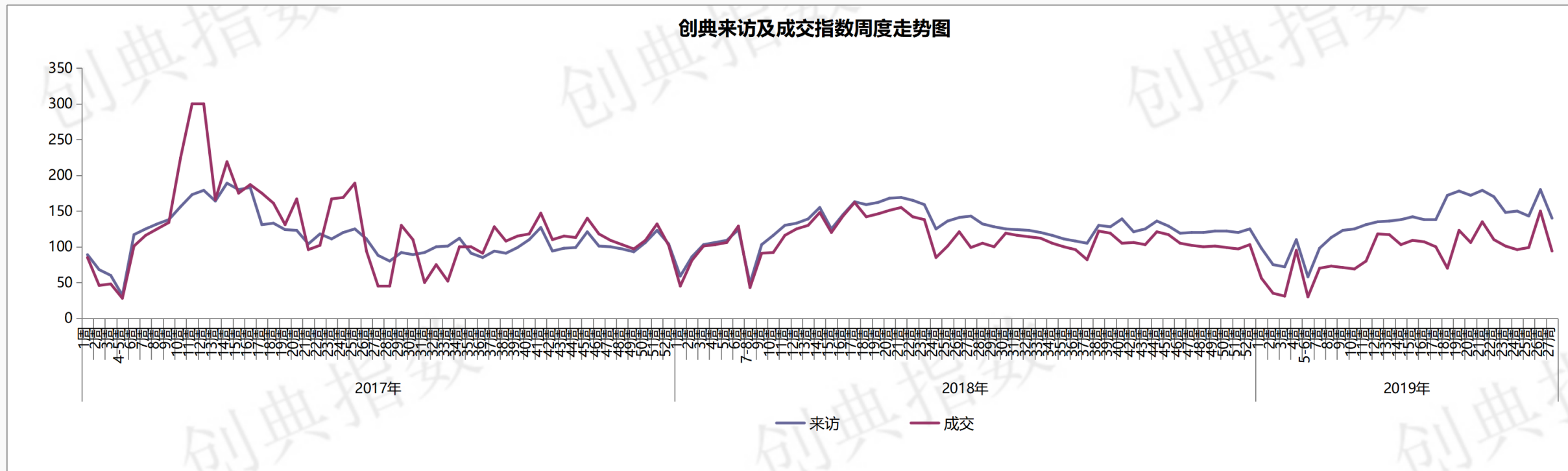
- ◆ 2019年第27周，办公无供应；成交量1.8万㎡，环比上涨14.2%，同比下降67.4%；成交价格13420元/㎡，环比下降12.5%，同比下降10.2%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：高新、沔东新城、城西位居成交前三甲，依次成交0.7万㎡、0.3万㎡、0.2万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江22610元/㎡，城西13791元/㎡及城北13572元/㎡。

PART 04 创典监测



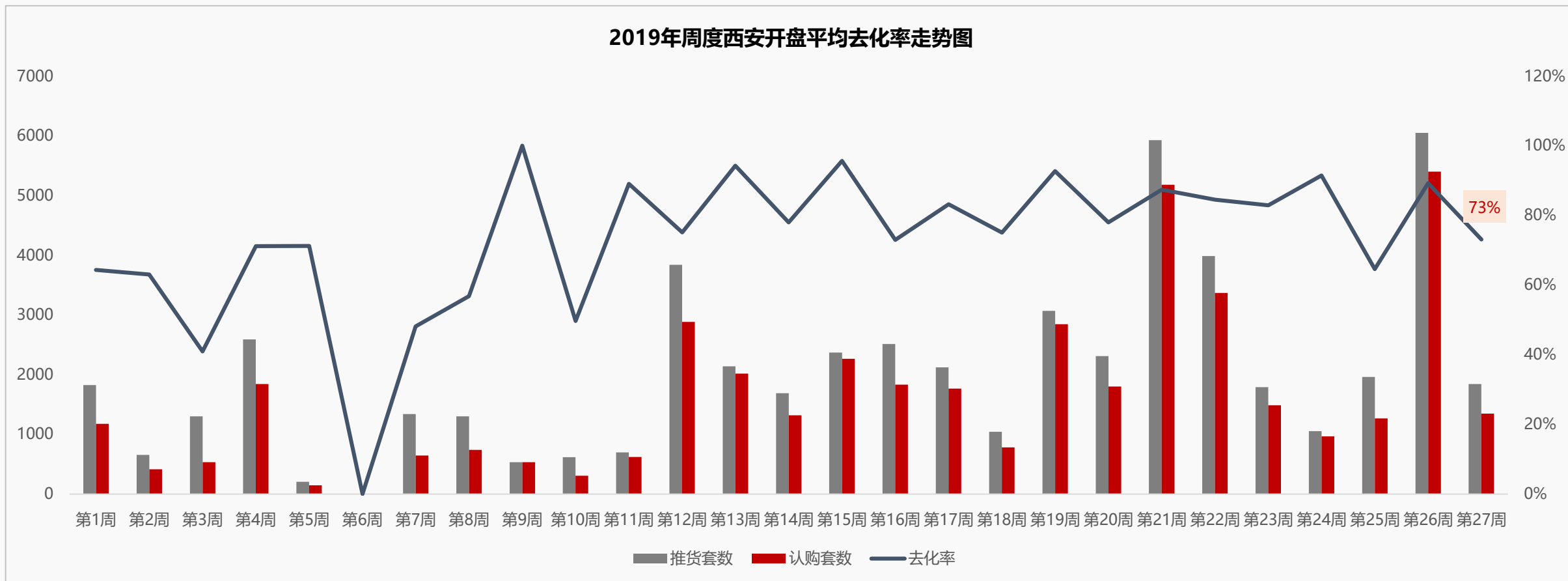
受620限购新政影响，项目平均到访量、成交量双双下滑

创典指数显示：第27周项目来访指数138，环比下滑22%，成交指数94，环比下滑38%。



(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。)

继上周达到波峰之后，本周西安开盘推货量、去化量、去化率三项指标全面回落



◆ 2019年第27周，西安合计9个项目开盘，比上周减少9个，整体推货量1843套，去化量1347套，去化率73%，比上周下降16个百分点；开盘即清项目仅有4个——万科悦湾、大华·曲江公园世家、大华锦绣前城、中国铁建·万科翡翠国际。

2019年第27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
6.30-7.2	曲江	中国铁建·万科翡翠国际	40#、45#	摇号	高层	两室、三室、四室	90-193	396	396	100%	13893	精装
7.5		大华·公园世家	6#、7#	摇号	洋房	三室、四室	131-159	80	80	100%	15342	毛坯
		中海曲江大城	2#	摇号	小高层	三室、四室、跃层	102-231	116	107	92%	14950	精装
			24#、33#	摇号	洋房	四室、跃层	198-323	60	53	88%	18066	精装
7.3	沣东	湖光山色	3#、6#、10#	线下开盘	多层	五室、跃层	268-503	79	16	20%	29800	毛坯
7.7		保利·和光辰悦	13#、14#	线下开盘	高层	三室、四室	117-145	264	112	42%	13327	精装
7.2-7.3	浐灞	万科悦湾	5#、6#、7#	摇号	高层	两室、三室	109-139	270	270	100%	13107	精装
7.2	航天城	大华锦绣前城	8#	摇号	高层	两室、三室、四室	95-139	75	75	100%	9893	毛坯
7.3	港务区	绿城西安全运村	1#、3#、5#、 6#、8#	线下开盘	小高层	三室、四室	131-143	255	85	33%	13098	精装
7.3	灞河新区	万象湾	1#	线下开盘	高层	一室、两室、三室	69-132	248	153	62%	12660	精装

西安发改委7月5日发布第16批商品住房价格信息，公示13盘3334套房源均价14899元/m²，环比上涨2.8%，其中毛坯房342套均价20946元/m²，环比上涨59.7%，精装房2992套均价13999元/m²，环比下降5.6%

2019年第16批西安商品住房价格公示项目名单

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	高新	龙湖·天鉅	7-13#	别墅	6	144	170-192	24474
2	经开	龙湖·景粼天序	7#	高层	33	198	134-141	17633
精装项目								
3	经开	科为瑞府	8#	高层	27	100	96-133	13535
			9#	高层	31	245	94-131	13165
4	经开	世茂璀璨倾城	7#	高层	32	241	84-138	12200
5	城西	中南·青樾	9#	高层	33	256	101-126	13532
			12#	高层	34	268	101-126	13327
6	曲江	三迪枫丹	11#	高层	33	128	101-117	14640
7		金辉世界城	13-17#	小高层	17	238	156-183	18732
8		阳光城·丽兹公馆	15#	高层	44	210	44-143	13006
9		大华·公园世家	2#	高层	25	100	107-198	12970
	3#		高层	16/22	152	107-200	12970	
10	城东	融创东方宸院	11#	高层	33	258	108-130	17159
11	城南	龙湖紫宸	15#	高层	27	216	100-141	14000
12	港务区	颐馨湿地·壹號	4#	高层	33	198	101-147	10915
			12#	高层	30	2	50-51	10915
13	浐灞	合能·枫丹唐悦	7-9#	高层	32	380	98-126	12845

4个项目获证，新批预售房源706套，其中住宅668套，重点分布于航天城和经开

区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积	预售信息
经开	铭鸿中心	3#	262	36591.5	3#为毛坯高层，总高33F，3个单元，2梯4户，面积120-150m ² ，均价10303元/m ²
航天城	大华锦绣前城	5#、6#、13#	406	47033.84	13#为精装高层，总高34F，2个单元，2梯4户，面积98-128m ² ，5#、6#为毛坯洋房，其中5#楼，总高10F，3个单元，面积129-167m ² ；6#楼，总高8F，2个单元，面积129-165m ² ，整体均价11618元/m ²
高新	万达·西安one	9#、11#	2	1118.3	商业
港务区	颐馨·湿地壹號	18#、20#	36	5963.7	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。