

第28周

西安市场周报

【2019.7.8-2019.7.14】



PART 01 宏观环境



银保监会约谈警示房地产业务增长过快的信托公司，房企融资环境持续收紧

主要内容：

- ❑ 严格执行房地产市场调控政策和现行房地产信托监管要求；
- ❑ 提高风险管控水平，确保业务规模及复杂程度与自身资本实力、资产管理水平、风险防控能力相匹配；
- ❑ 提高合规意识，加强合规建设，确保房地产信托业务稳健发展；
- ❑ 控制业务增速，将房地产信托业务增量和增速控制在合理水平；
- ❑ 提升受托管理能力，积极优化房地产信托服务方式，为房地产企业提供专业化、特色化金融服务。



政策解读：

遏制房地产信托业务野蛮式成长，控制房地产金融风险，确保行业健康持续发展。据悉，7月11日，光大信托、国投泰康信托发布消息称，暂停了所有房地产类项目募集。预示房地产行业融资环境愈发收紧，新一轮降价跑量潮或将开启。

北京市发布租赁合同示范文本，维护租赁当事人合法权益，减少交易纠纷

北京市住房和城乡建设委员会会同北京市市场监管局7月8日印发了《关于发布示范文本的通知》，发布《北京市住房租赁合同》《北京市房屋出租经纪服务合同》《北京市房屋承租经纪服务合同》三个合同示范文本。《通知》自发布之日起正式实施。

- 《北京市住房租赁合同》示范文本适用于通过自行成交的、通过经纪机构居间成交、经纪机构代理成交三种类型。
- 《北京市住房租赁合同》《北京市房屋出租经纪服务合同》示范文本均强调不得改变房屋内部结构分割出租、出租房屋人均居住面积不得低于5平方米、每个房间居住的人数不得超过2人等有关禁止违法群租的文件规定内容。



政策解读:

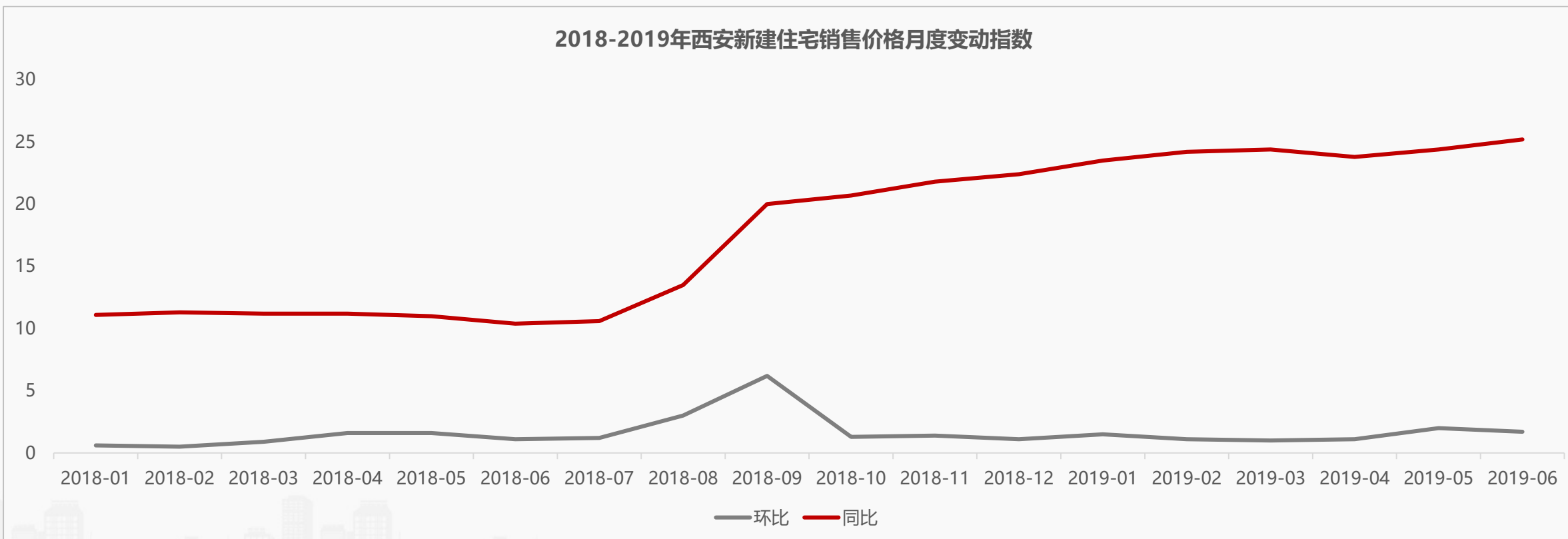
进一步规范北京住房租赁市场，合理引导住房租赁行为，维护租赁当事人合法权益，减少交易纠纷，加强合同示范文本管理。

西安房价连涨40个月，连续7个月位居全国房价同比涨幅最大城市

相关内容:

7月15日，国家统计局公布6月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况，环比方面上涨城市有63个，同比方面继续处于全部上涨态势。从各城市表现来看，同比方面，西安（25.2%）、大理（22.9%）、呼和浩特（22.2%）三个城市排在同比涨幅榜前三位，其中西安已经连续7个月成为新房价格同比涨幅最大的城市。

2018-2019年西安新建住宅销售价格月度变动指数



西安将建第三大车站，连通三条地铁线，城市新聚焦点已浮出水面

相关内容：

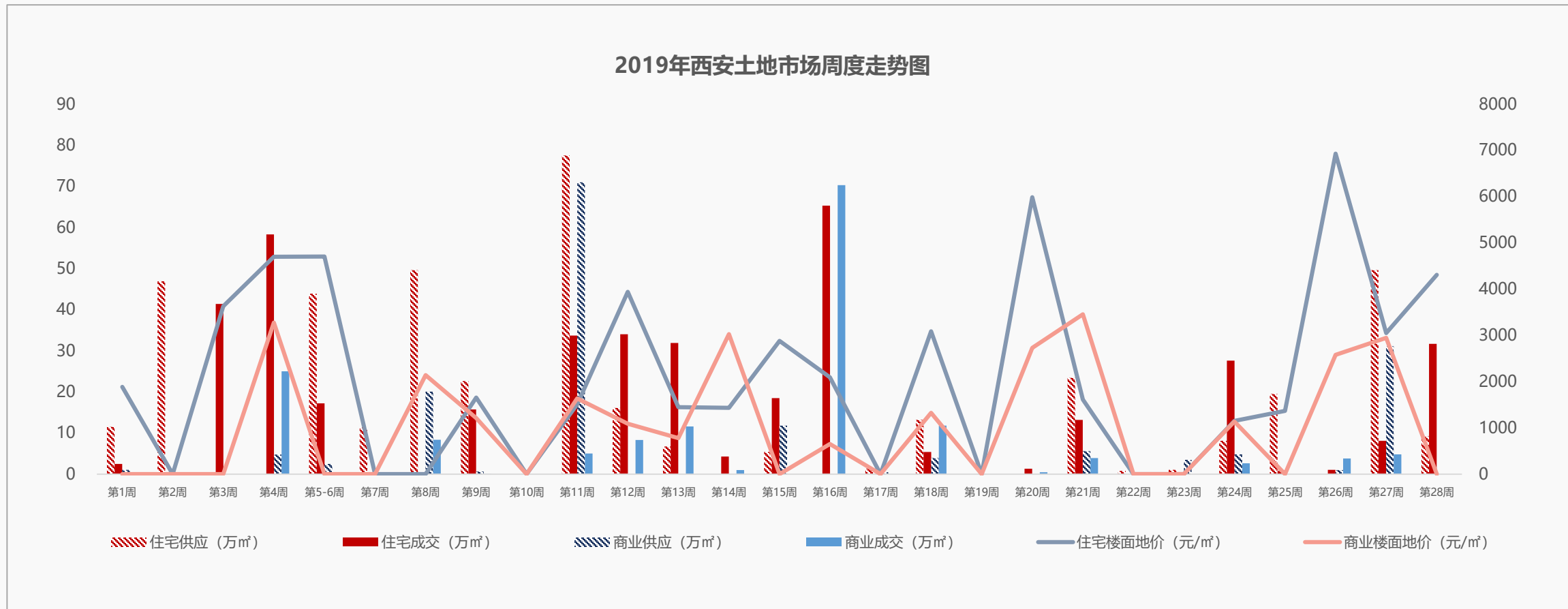
继西安站和西安北站之后，西安将修建第三大车站——新西安南站，地址拟在西安电子科技大学南区南侧，这座特等高铁/火车站规模达到了13台26线，西渝、西武、西成、西长等多条高铁动线都交织于此。建成后还将引入地铁6、12、16号线。



PART 02 房地产市场



本周土地市场供应量环比大降，成交量、价大幅上涨

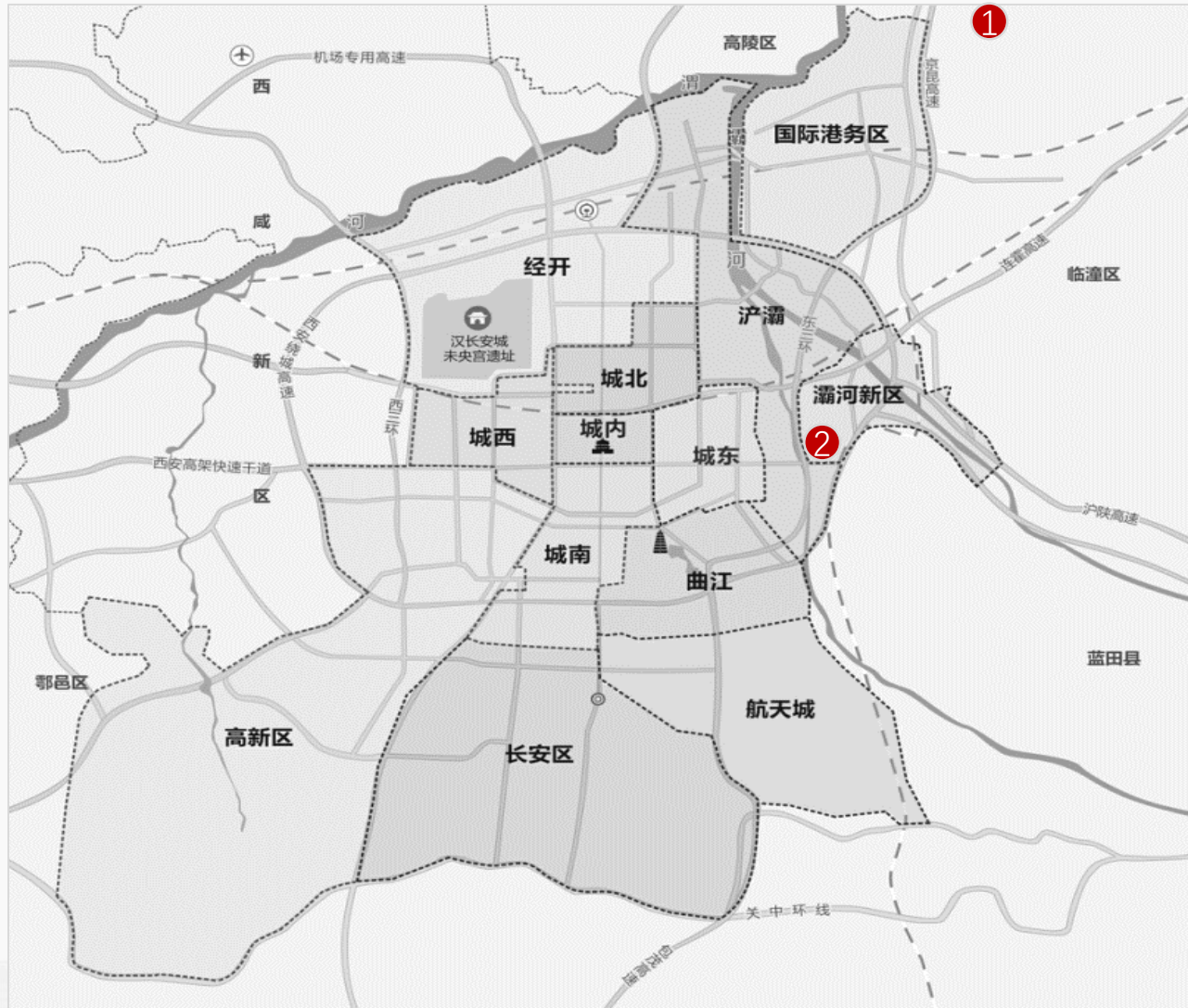


◆ **供应**：本周供应土地2宗，供应面积9.2万㎡（约138亩），环比下降88.6%。

◆ **成交**：本周成交土地6宗，成交面积31.7万㎡（约476.3亩），环比上涨145.7%，土地楼面价4309元/㎡，环比上涨43.9%。

供应分布

本周共供应土地2宗，其中灞河新区纺织城板块推出1宗商住用地，出让面积约80.5亩，此外阎良推出1宗面积57.5亩的居住用地。



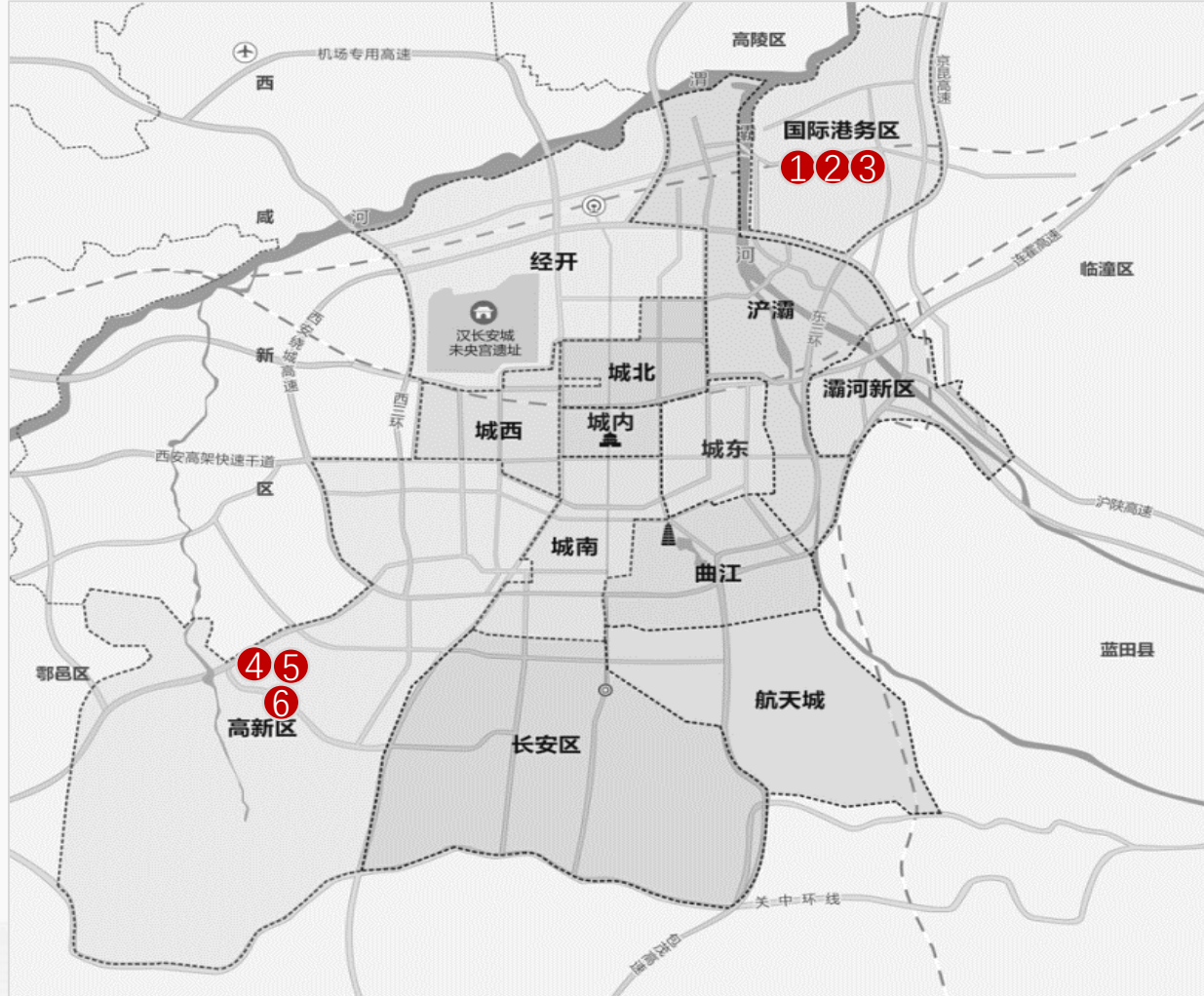
区域	序号	宗地编号
阎良	1	YL2-1-68
灞河新区	2	BQ1-13-1-14

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	阎良	YL2-1-68	阎良区荆航三路以西、荆航大街以东、泾惠一支渠以北、航博大道以南	57.5	居住用地	2.0-2.8	≥35%	≤25%
2	灞河新区	BQ1-13-1-14	灞河新区纺四路以南, 纺西街以西	80.5	居住兼容商服用地	≤2.5	≥30%	≤25%



成交分布

本周港务区与高新区迎来密集成交。其中港务区成交3宗商住用地由西安滨港实业发展有限公司摘得，土地总面积292.9亩，成交总价款约14.98亿，楼面地价3033元/m²，未来将全部建设为港务区拆迁村民的安置用房。高新国际社区3宗居住用地由高新城建包揽，土地总面积183.4亩，楼面地价7744元/m²。



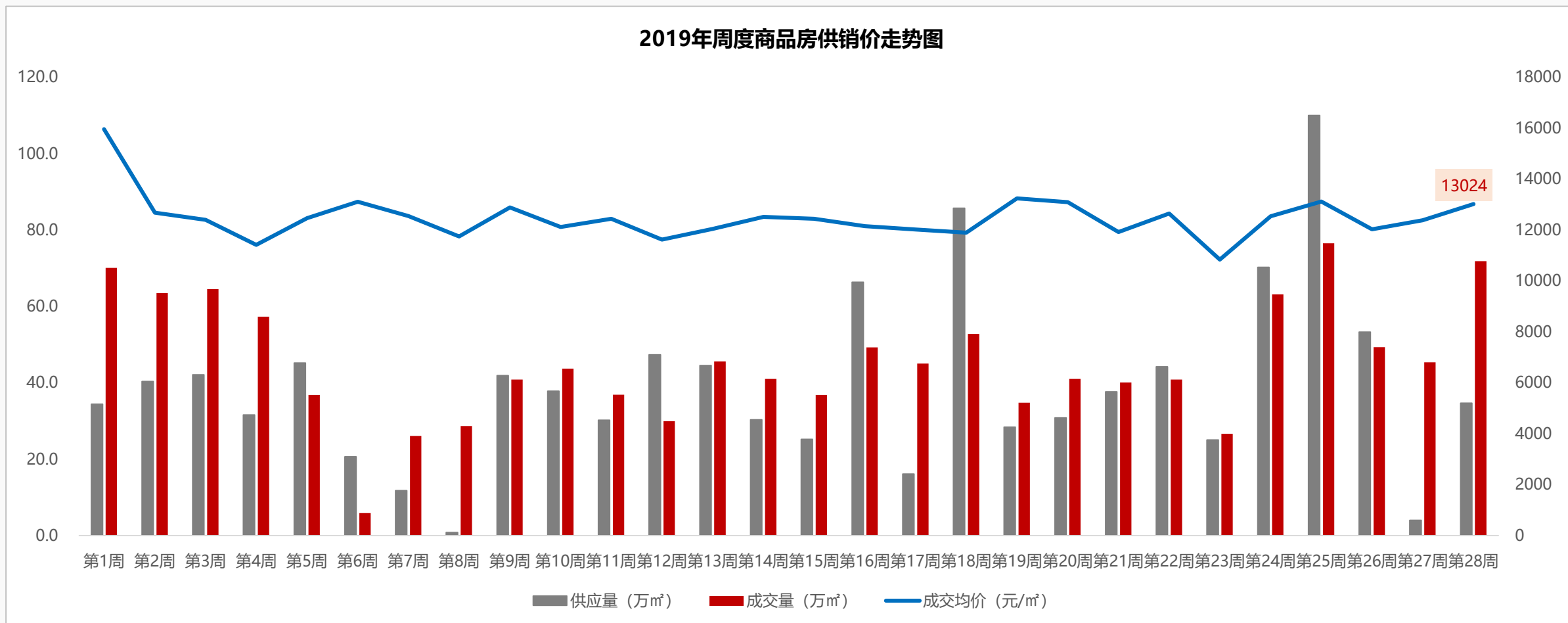
区域	序号	宗地编号
港务	1	GW2-8-8
港务	2	GW2-8-9
港务	3	GW2-9-2
高新	4	GX3-48-1
高新	5	GX3-48-2
高新	6	GX3-48-5

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	港务	GW2-8-8	西安国际港务区柳新路以北、新筑环路以东	36.1	住宅、商服	≤2.5	18450	18450	511	3062	西安滨港实业发展有限公司
2	港务	GW2-8-9	西安国际港务区新筑环路以东、柳新路以北	96.6	住宅、商服	≤2.5	49470	49470	512	3071	
3	港务	GW2-9-2	西安国际港务区新筑环路以东、柳新路以北	160.2	住宅、商服	1.2-2.55	81850	81850	511	2868	
4	高新	GX3-48-1	高新区国际社区灵沼路以北、灵沼四路以西、灵沼五路以东	79.1	居住用地	1.2-1.5	53901	60547	766	7653	西安高新城建实业发展有限公司
5	高新	GX3-48-2	高新区国际社区灵沼路以北、灵沼三路以西、灵沼四路以东	66.1	居住用地	1.2-1.5	44883	50437	763	7629	
6	高新	GX3-48-5	高新区国际社区灵沼路以南、灵沼三路以西、灵沼四路以东	38.2	居住用地	1.2-1.5	25910	31123	814	8134	

PART 03 数据楼市



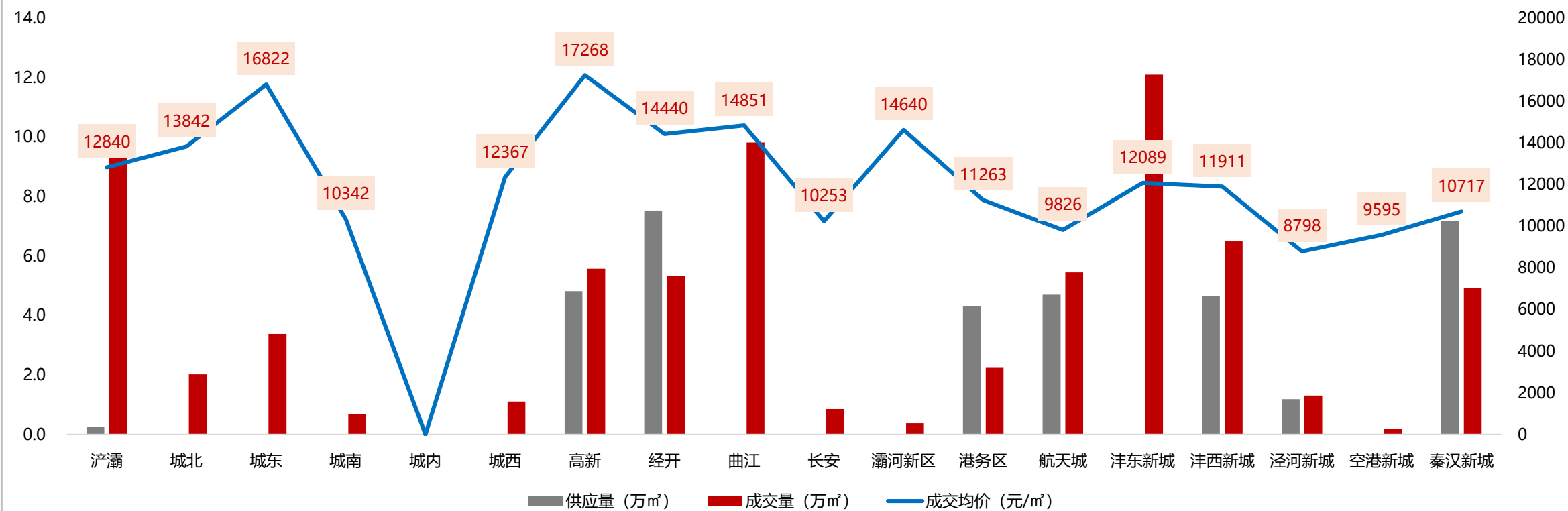
本周西安商品房市场活跃，供销价三项指标环比全面回升



- ◆ 2019年第28周，商品房供应量34.7万m²，环比上涨759.1%，同比上涨63.5%；成交量71.9万m²，环比上涨58.4%，同比上涨138.6%；成交价格13024元/m²，环比上涨5.2%，同比上涨2.8%。

经开以7.5万m²的供应量、津东新城以12.1万m²的成交量分列全市之首，高新价格领跑全市

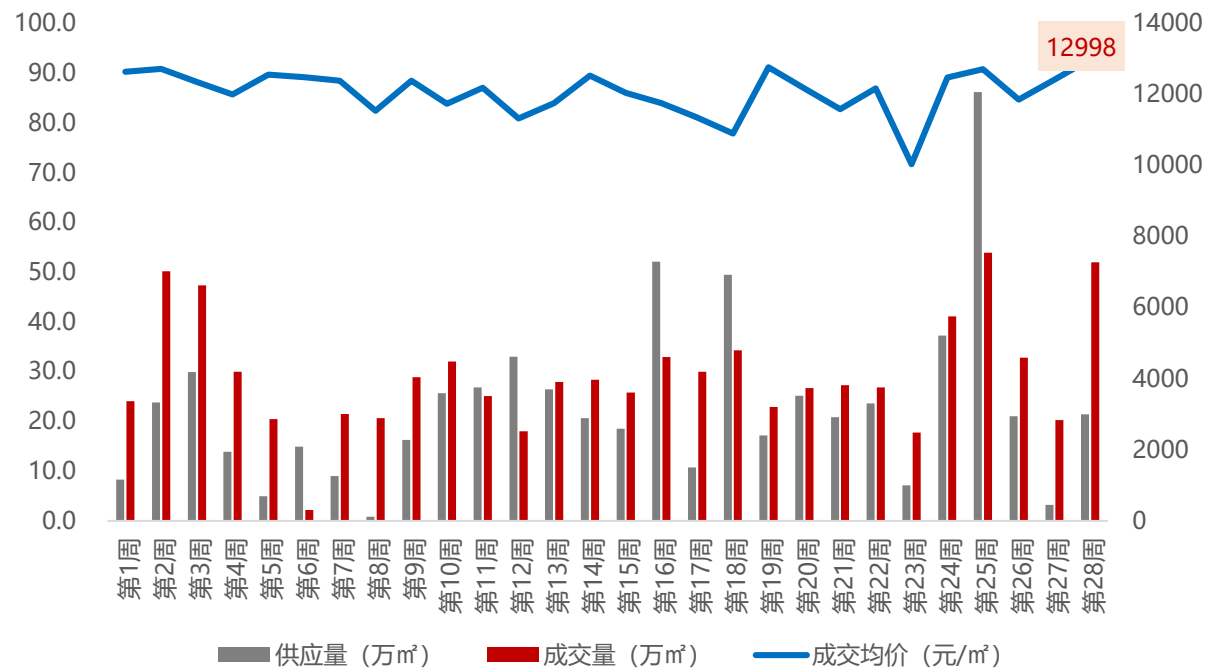
2019年第28周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周经开供应7.5万m²，供应量最大，其次秦汉新城和高新，分别供应7.2万m²和4.8万m²；
- ◆ 成交量方面：津东新城、浐灞、曲江成交居前三位，依次成交12.1万m²、10万m²和9.8万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是高新17268元/m²，城东16822元/m²及曲江14851元/m²。

本周住宅供销价环比全面上涨；曲江万科翡翠国际荣登周度销售金额NO.1

2019年周度普通住宅供销价走势图



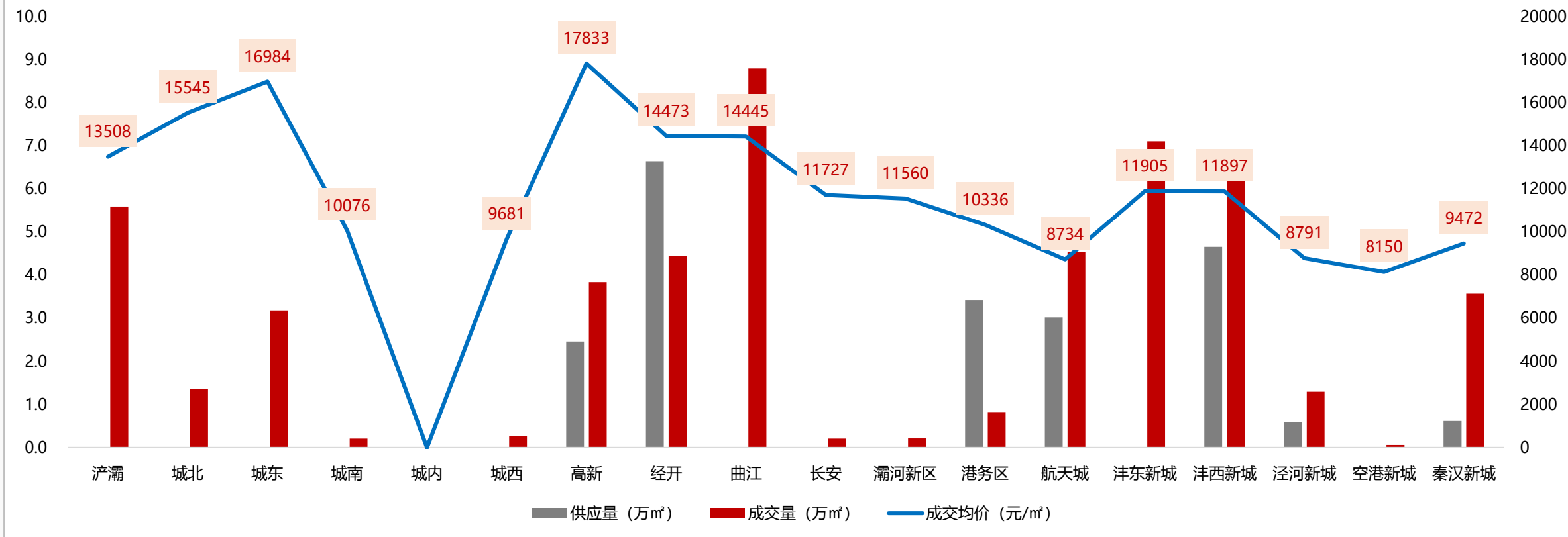
第28周普通住宅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	中国铁建·万科翡翠国际	640,255,421	46180.98	13864
2	万科·澜岸	585,001,240	41048.50	14251
3	保利天悦	557,638,738	30398.73	18344
4	紫薇·万科大都会	512,537,863	43870.01	11683
5	当代·嘉宝公园悦MOMA	454,894,992	39661.54	11469

- ◆ 2019年第28周，住宅供应量21.4万㎡，环比上涨559.7%，同比上涨9%；成交量52万㎡，环比上涨156.2%，同比上涨247.5%；成交价格12998元/㎡，环比上涨4.6%，同比上涨16.6%；
- ◆ 本周中国铁建·万科翡翠国际、万科·澜岸、保利天悦销售金额居排行前三位。

经开以6.6万m²的供应量、曲江以8.8万m²的成交量分列全市之首，高新价格领跑全市

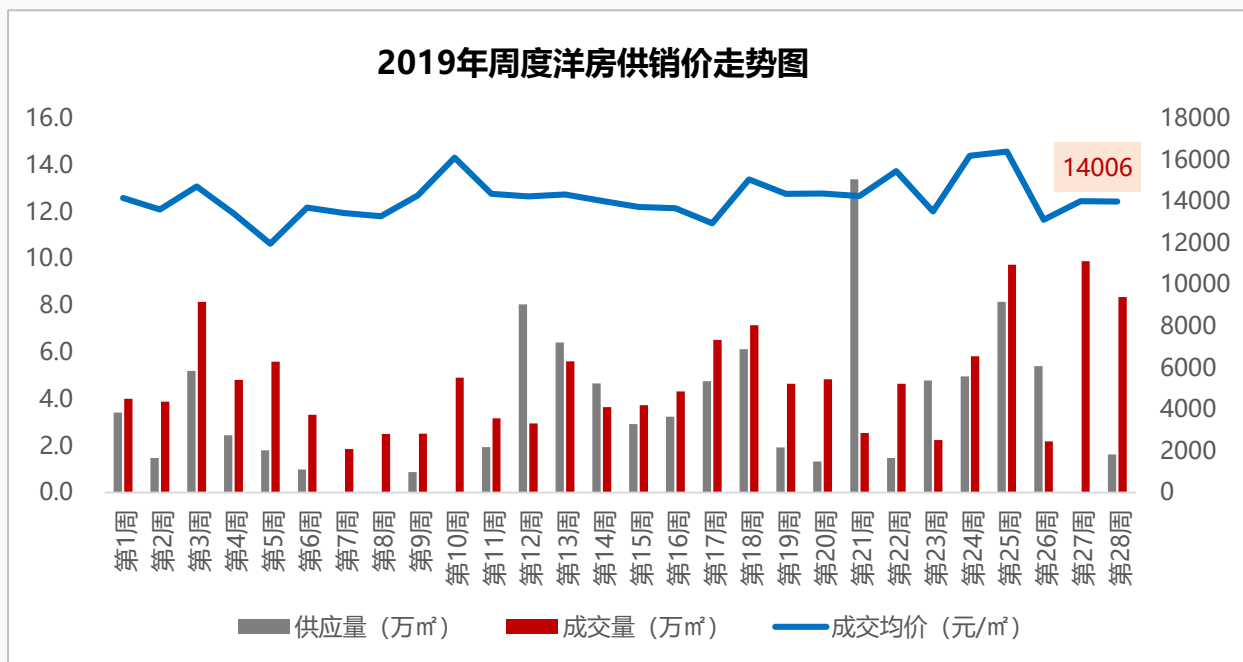
2019年第28周普通住宅分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周经开供应6.6万m²，供应量最大，其次沣西新城和港务区，分别供应4.7万m²和3.4万m²；
- ◆ 成交量方面：曲江、沣东新城、沣西新城成交居前三位，依次成交8.8万m²、7.1万m²和6.5万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是高新17833元/m²，城东16984元/m²及城北15545元/m²。

本周洋房供应上涨，成交量跌价平；浐灞、沣东新城、港务区成交居全市前三位

2019年周度洋房供销价走势图

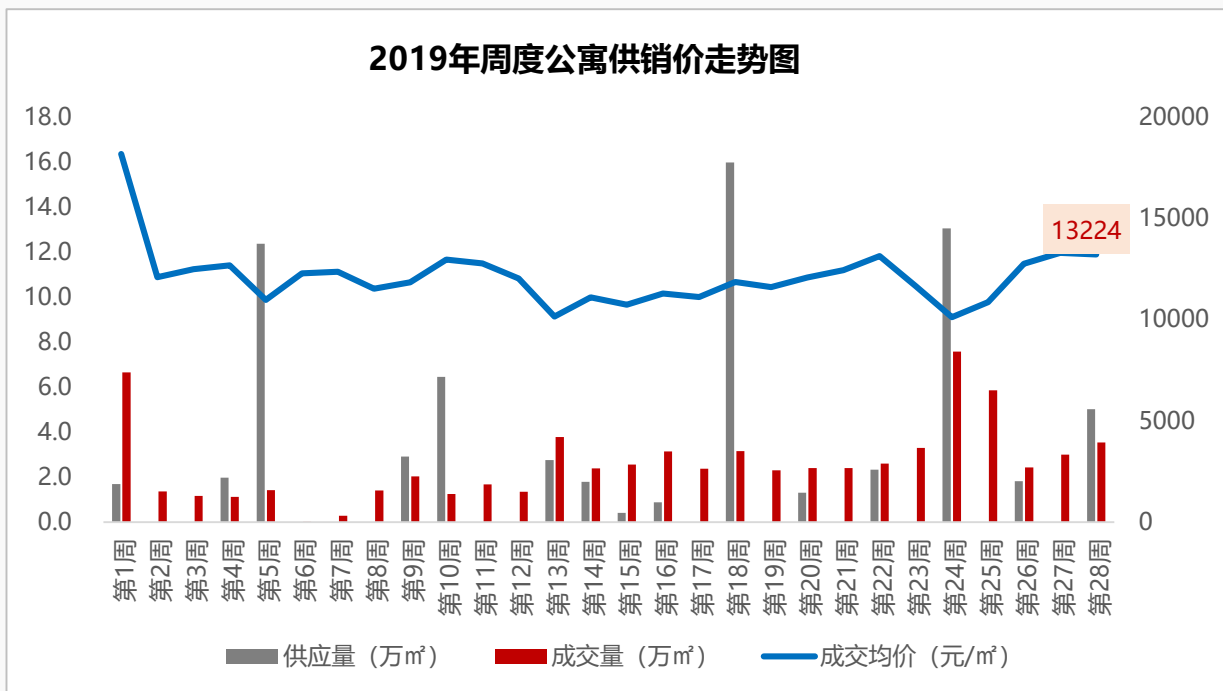


第28周洋房销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	龙湖·香醍国际社区	287,098,463	23514.35	12210
2	万科·公园大道	110,870,340	7640.61	14511
3	华润置地·未来城市	96,221,546	7504.62	12822
4	中南·上悦城	86,385,913	5576.35	15491
5	沣水云间	70,992,518	4603.26	15422

- ◆ 2019年第28周，洋房供应量1.6万㎡，同比上涨271.8%；成交量8.4万㎡，环比下降15.5%，同比上涨142.2%；成交价格14006元/㎡，环比下降0.1%，同比上下下降22.5%；
- ◆ 分区域来看：供应量：仅航天城、秦汉新城有所表现，依次供应1.3万㎡和0.3万㎡；成交量方面：浐灞、沣东新城、港务区成交居前三位，依次成交3.2万㎡、1.7万㎡、1.1万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是曲江24668元/㎡，高新23641元/㎡及城东21505元/㎡。

本周公寓供应上涨，成交量涨价平；津东新城、浐灞、高新成交居全市前三位

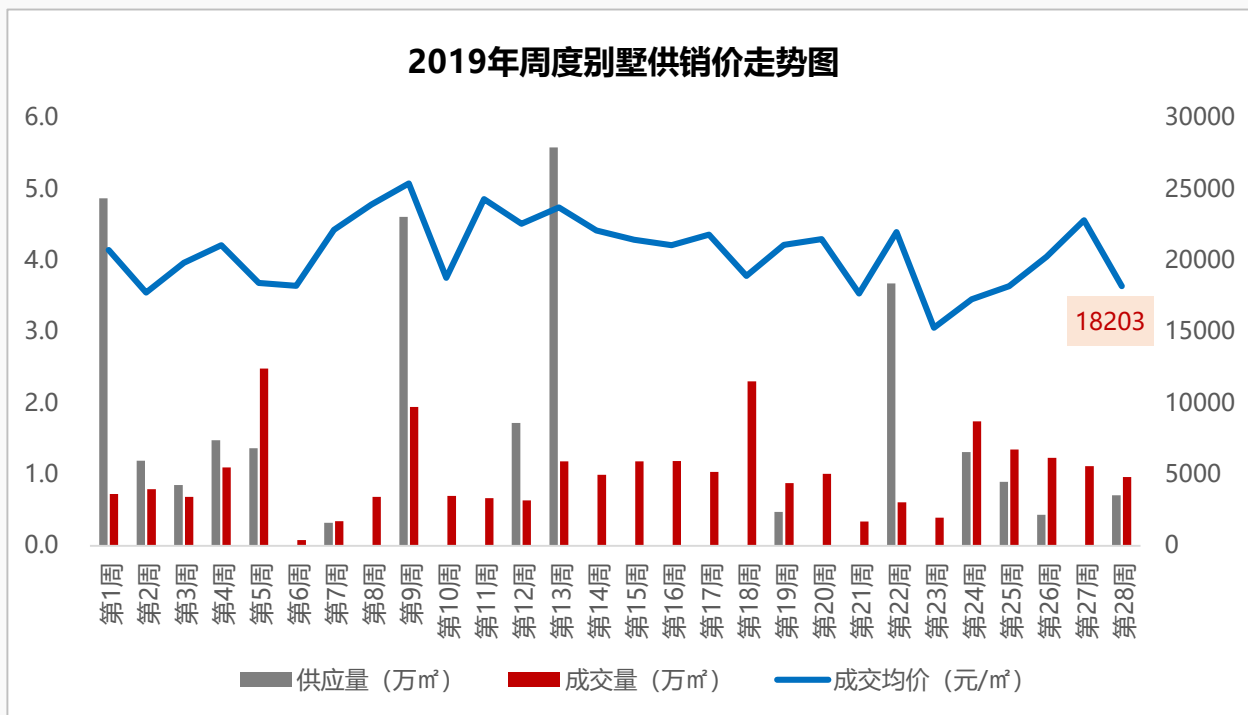


第28周公寓销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	中国国际丝路中心	166,999,125	13939.45	11980
2	融创世园大观	28,633,841	2423.70	11814
3	华海大厦	26,245,536	999.98	26246
4	西安华南城	25,239,415	3268.01	7723
5	环球西安中心	22,183,137	697.01	31826

- ◆ 2019年第28周，公寓供应量5万㎡；成交量3.6万㎡，环比上涨18.5%，同比上涨48.3%；成交价格13224元/㎡，环比下降0.7%，同比上涨19.2%；
- ◆ 分区域来看：供应量：仅秦汉新城供应5万㎡；成交量方面：津东新城、浐灞、高新成交居前三位，依次成交1.5万㎡、0.5万㎡和0.5万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新20608元/㎡，曲江17106元/㎡及航天城16348元/㎡。

本周别墅供应上涨，成交量价齐跌；秦汉新城、高新、航天城成交居全市前三位



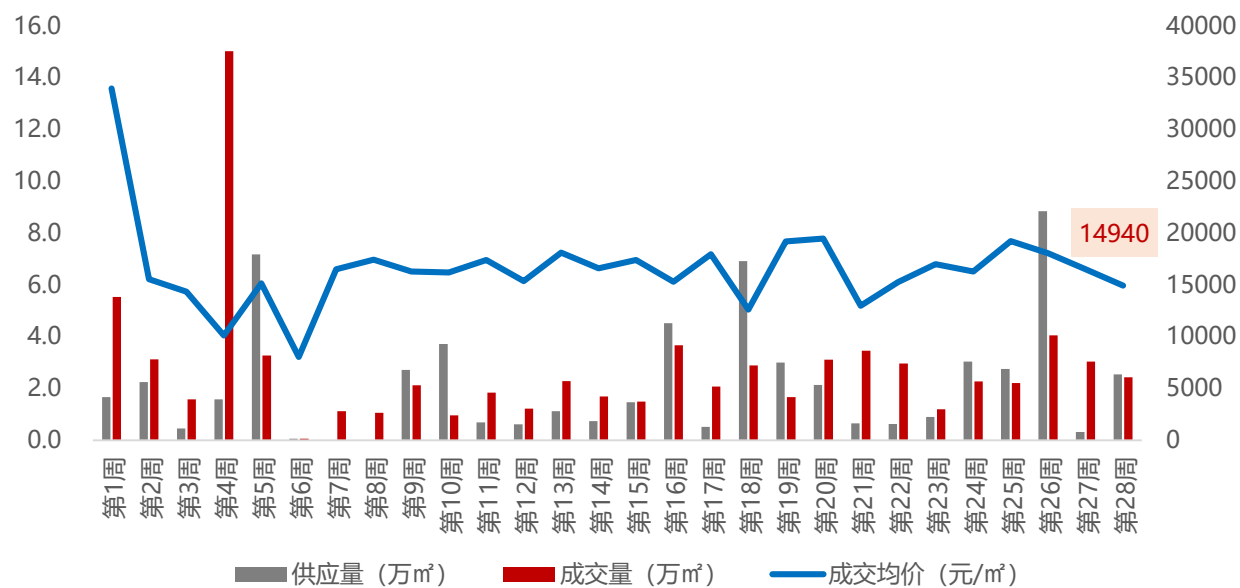
第28周别墅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	万科理想城	63,206,405	3782.09	16712
2	中天诚品	41,399,692	2566.04	16134
3	龙湖双珑原著	18,311,985	738.29	24803
4	科为·城墅	14,312,590	570.49	25088
5	中铁琉森水岸	9,191,939	527.39	17429

- ◆ 2019年第28周，别墅供应量0.7万m²；成交量1万m²，环比下降13.6%，同比下降16.6%；成交价格18203元/m²，环比下降20.3%，同比下降25%；
- ◆ 分区域来看：供应量：仅泾河新城、高新有所表现，依次供应0.6万m²和0.1万m²；成交量方面：秦汉新城、高新、航天城成交居前三位，依次成交0.6万m²、0.1万m²和0.1万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是城南27064元/m²，航天城25088元/m²及高新24803元/m²。

商业供应大幅上涨，成交量价齐跌；经开、城西、沣东新城成交居全市前三位

2019年周度商业供销价走势图



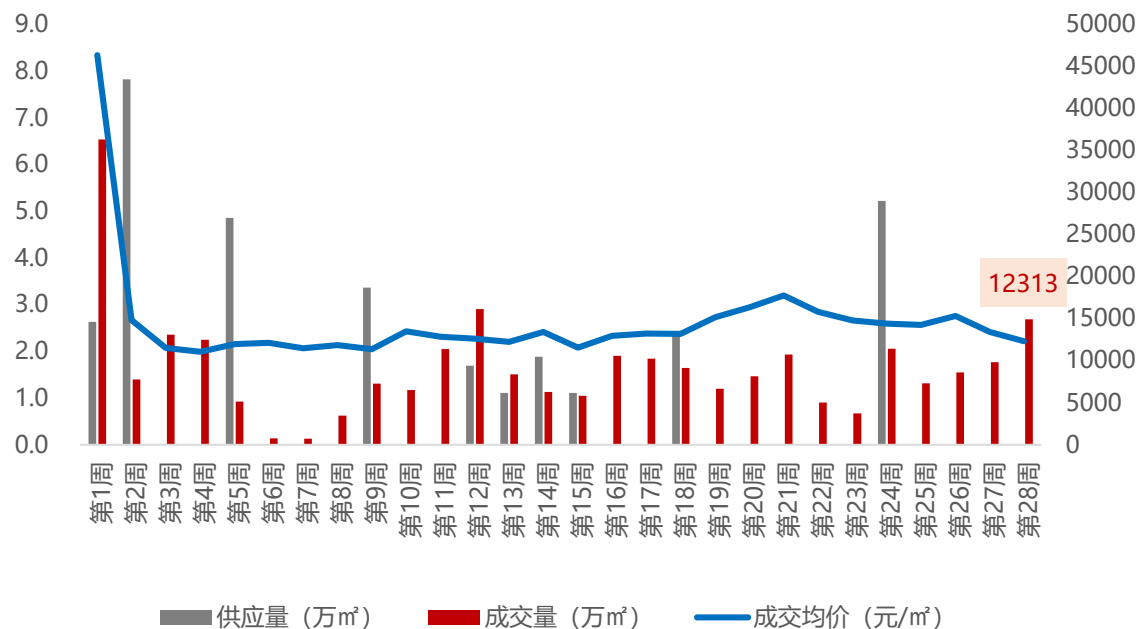
第28周商业销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	长和·上尚郡	44,872,894	2252.09	19925
2	长兴·园湖曲	43,752,444	3148.36	13897
3	中铁·西安中心	30,749,200	1537.46	20000
4	中国铁建·逸园	20,448,292	1200.01	17040
5	保利中央公园	17,330,892	2228.98	7775

- ◆ 2019年第28周，商业供应量2.5万㎡，环比上涨695.7%，同比上涨674.6%；成交量2.4万㎡，环比下降19.9%，同比下降11.6%；成交价格14940元/㎡，环比下降9.4%，同比下降20.1%；
- ◆ 分区域来看：供应量：秦汉新城以1.2万㎡的供应量居首位，其次是港务区和经开，分别供应0.6万㎡和0.5万㎡；成交量方面：经开、城西、沣东新城成交居前三位，依次成交0.6万㎡、0.4万㎡、0.3万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是城南25922元/㎡，航天城24974元/㎡及沣西新城21827元/㎡。

本周办公无供应，成交量涨价跌；津东新城、高新、城西成交居全市前三位

2019年周度办公供销价走势图



第28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	中国国际丝路中心	145,641,747	13369.61	10893
2	云视界	49,852,599	3512.53	14193
3	融创·曲江印	32,549,146	1079.99	30138
4	高新时代广场	31,841,825	2626.50	12123
5	保亿大明宫国际	9,082,179	618.70	14679

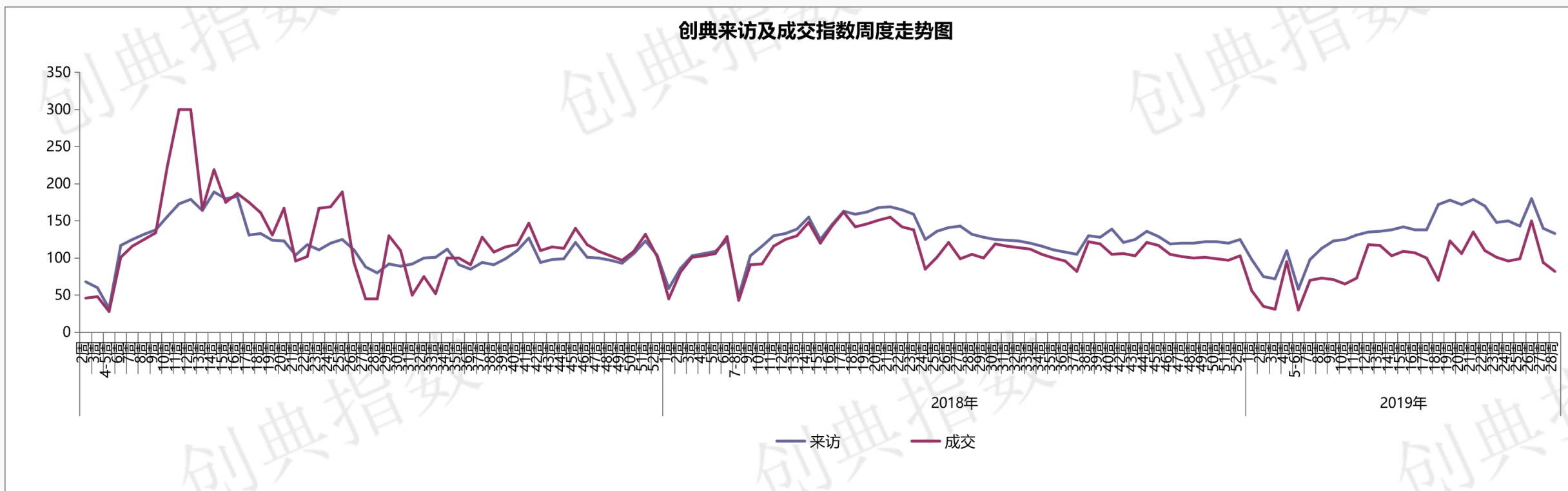
- ◆ 2019年第28周，办公无供应；成交量2.7万㎡，环比上涨51.9%，同比下降17.2%；成交价格12313元/㎡，环比下降8.3%，同比上涨5.7%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：津东新城、高新、城西位居成交前三甲，依次成交1.4万㎡、0.6万㎡、0.4万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江27111元/㎡，城西14193元/㎡及城北13693元/㎡。

PART 04 创典监测



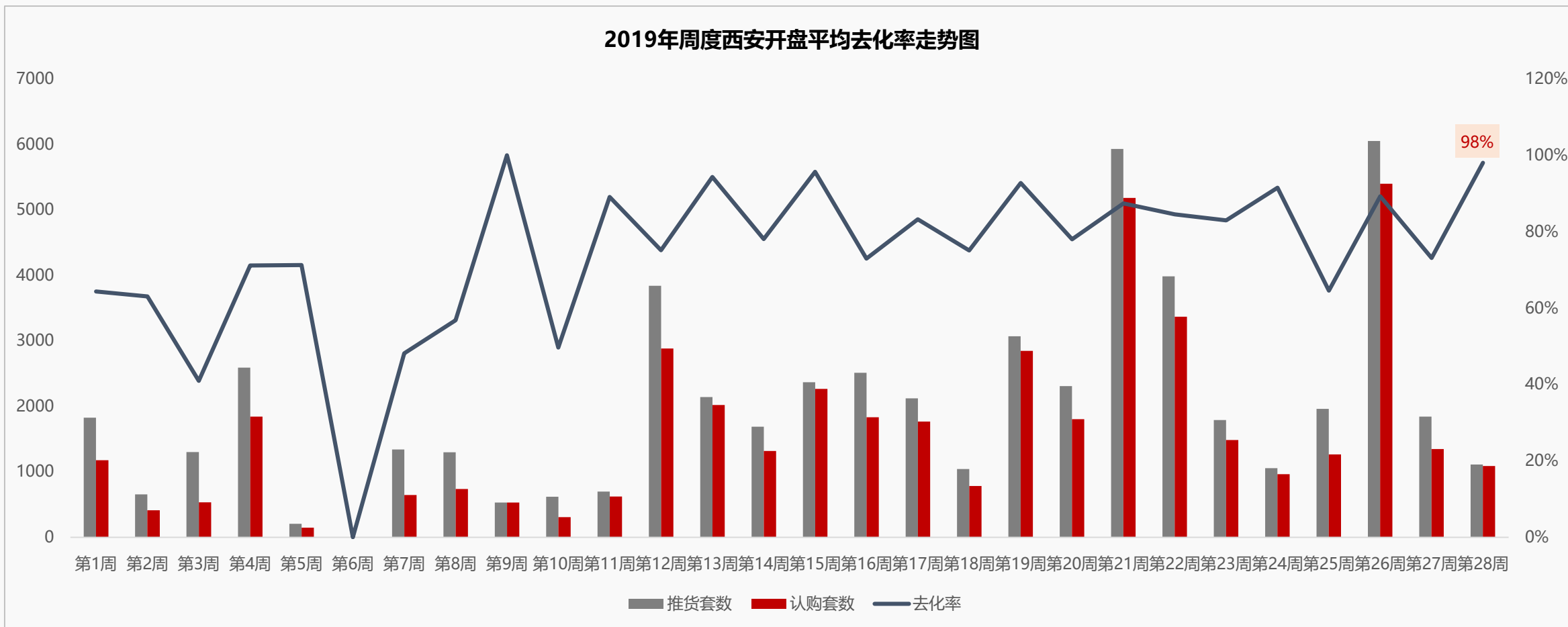
市场平稳运行，项目到访量继续高位运稳、成交量小幅下滑

创典指数显示：第28周项目来访指数132，环比下滑4%，成交指数82，环比下滑12%。



(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。)

28周西安推货量、成交量再度下滑，周度开盘平均去化率升至98%



◆ 2019年第28周，西安合计6个项目开盘，比上周减少3个，整体推货量1111套，去化量1089套，去化率98%，比上周上涨25个百分点；除紫薇·万科大都会、中南菩悦东望城外，其余4个项目均参与摇号，且去化率均超过90%。

2019年第28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
7.11	经开	龙湖·景粼天序	9#	摇号	高层	四室	112-166	198	196	99%	17633	毛坯
7.13	城西	保亿公元印	10#	摇号	高层	三室、四室	198-244	128	127	99%	14678	精装
7.9	曲江	华润置地·曲江九里	4#	摇号	小高层	三室、四室	127-150	101	101	100%	14408	毛坯
			8#	摇号	小高层	四室、跃层	149-202	84	84	100%	15400	毛坯
			23#	摇号	小高层	三室	119-140	64	64	100%	13100	毛坯
7.9-7.10	长安	万科城如园	1#	摇号	高层	两室、三室	90-135	203	203	100%	13893	精装
			2#	摇号	高层	两室、三室	90-131	136	136	100%	13530	精装
7.9	沣西	紫薇·万科大都会	二期15#、17#、18#	线下开盘	小高层	三室	129	164	149	91%	12000	精装
7.13	泾河新城	中南菩悦东望城	5#03户	线下开盘	高层	三室	93	33	29	88%	8100	毛坯

西咸新区市场服务与监督管理局7月12日发布第11批商品住房价格信息，公示4盘1110套精装房源均价17133元/m²

西咸新区第11批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)
1	沣东	洺悦府	1#	高层	28	112	107-141	17849
			2#	高层	28	112	107-141	15621
			3#	高层	28	112	81-141	15855
2	沣东	绿城·留香园	1#	小高层	18	96	124-138	22531
			2#	小高层	17	32	121-143	22950
			5#	小高层	17	66	111-180	23585
3	沣东	绿地新里城	10#	高层	33	132	96-124	12834
			11#	高层	32	124	98-117	12466
4	沣东	华宇东原阅境	10#	高层	33	128	81-126	16766
			11#	高层	32	124	107-127	16137
			16#	小高层	18	72	142	18464

12个项目获证，新批预售房源3456套，其中住宅2237套，重点分布于曲江、经开

区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积	预售信息
高新	金辉·高新云璟	13#	389	22451.34	商业
	万科·翡翠国宾	4#	129	24665.09	4#为精装高层，总高32F，2个单元，面积170-193㎡，均价21303元/㎡
	鸿景国际	1#	761	55694.5	办公
	龙湖·双珑原著	7#、8#、9#、11#、12#、13#	144	26256.66	叠拼，均价24474元/㎡
浐灞	融创·世园大观	4#、5#、6#	12	2557.64	商业
港务区	颐馨·湿地壹號	4#、12#	417	37326.24	4#、12#为精装高层，4#，总高33F，2个单元；12#，总高30F，2个单元；面积50-146㎡，均价10915元/㎡
经开	世茂·璀璨倾城	7#	276	31095.38	7#为精装高层，总高32F，2个单元，面积83-137㎡，均价12200元/㎡
	科为·瑞府	8#、9#	382	44276.79	8#为精装高层，总高27F，1个单元，面积96-132㎡，均价13276元/㎡
曲江	大华·公园世家	2#、3#	300	35085.65	高层，2#楼总高25F，1个单元；3#楼，总高22F，2个单元；面积107-198㎡，均价12970元/㎡
	三迪·曲江香颂枫丹	11#	138	14563.76	11#为精装高层，总高33F，1个单元，面积100-116㎡，均价14640元/㎡
航天	山水·香堤	15#、16#、17#、20#、23#、32#	451	46432.45	15#、16#、17#、20#、23#为洋房，总高均为7层，面积147-186㎡；32#为高层，总高27层，2个单元，面积47-81㎡；均价10034元/㎡
城北	大明宫院子	6#	57	12436.45	车库

【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。