



2019上半年西安房地产市场信息报告

创典全程地产机构

2019年07月



Part 01

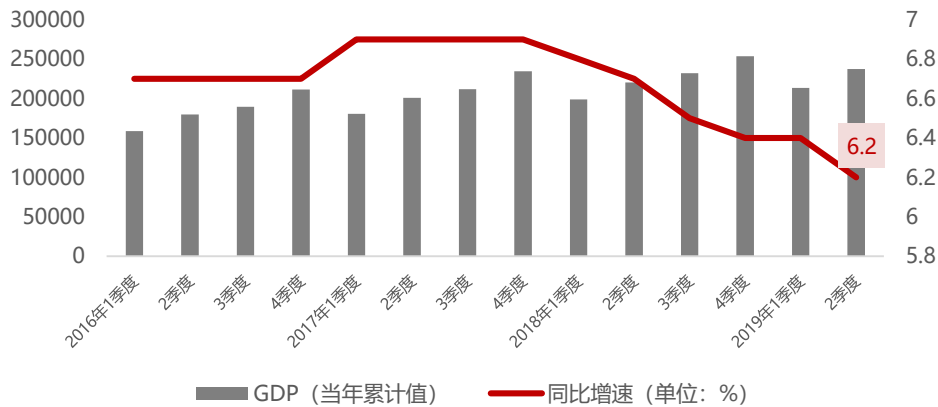
宏观背景

- 经济环境
- 政策环境
- 城市发展

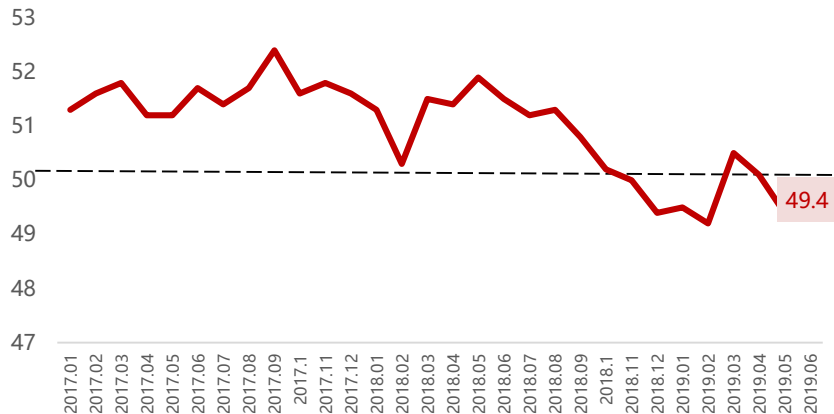
宏观背景/经济环境/GDP

上半年全国经济平稳运行，但在经济内生动力不足，外部经济环境趋紧的局面下，仍面临较大下行压力

2016年-2019年2季度GDP及增长情况



2017年-2019年6月制造业PMI指数 (%)



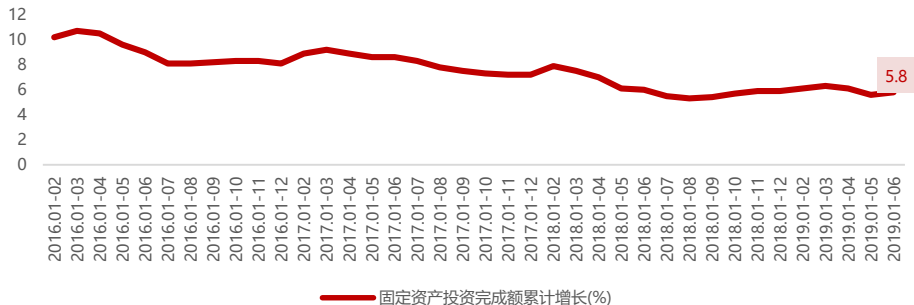
□2019上半年，国内生产总值45.09万亿元，同比增长6.3%。分季度看，一季度同比增长6.4%，二季度增长6.2%。整体来看，GDP增速在6%-6.5%合理区间平稳运行，但二季度环比下滑，表明经济仍在探底阶段。

□受全球经济增长放缓及中美贸易摩擦升级影响，上半年全国制造业指数（PMI）除4月外均低于荣枯线，供给端和需求端同时下滑，预计未来制造业或将继续承压，经济依旧面临较大下行压力。

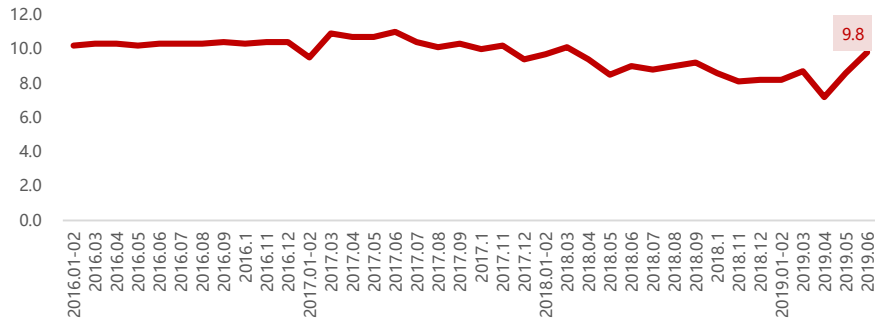
宏观背景/经济环境/投资、消费、出口

固定资产投资、消费增速持续放缓，出口继续低迷运行，经济增长动能不足

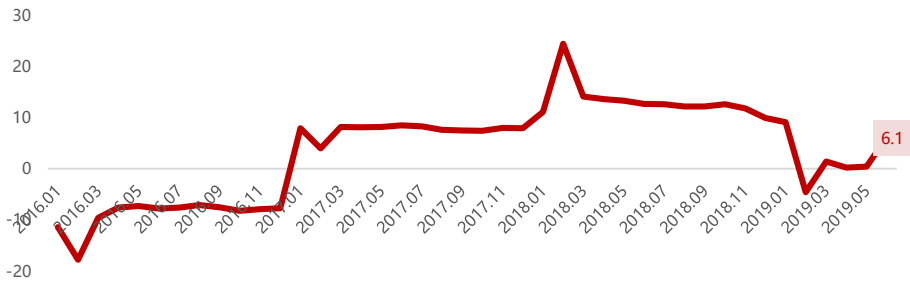
全国固定资产投资完成额累计增长 (%)



社会消费品零售总额月度累计值增速 (%)



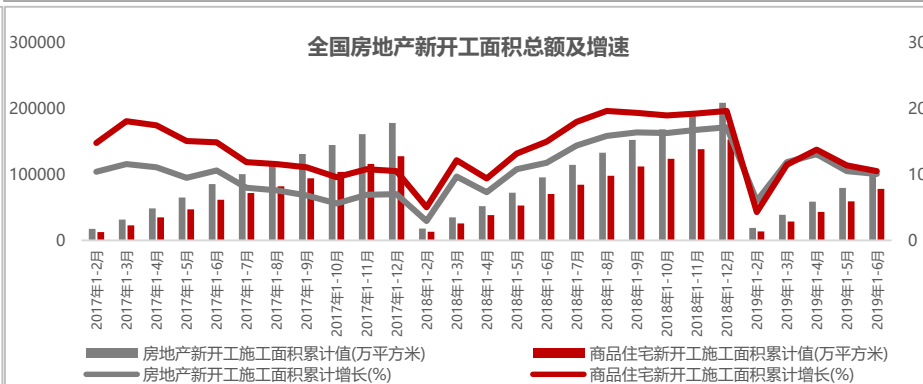
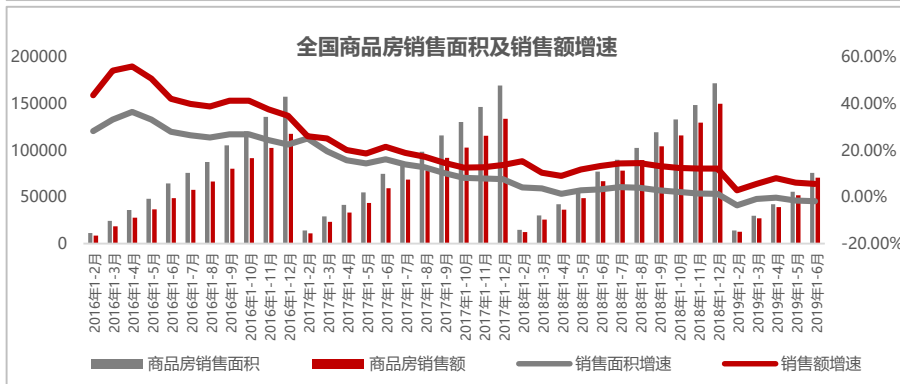
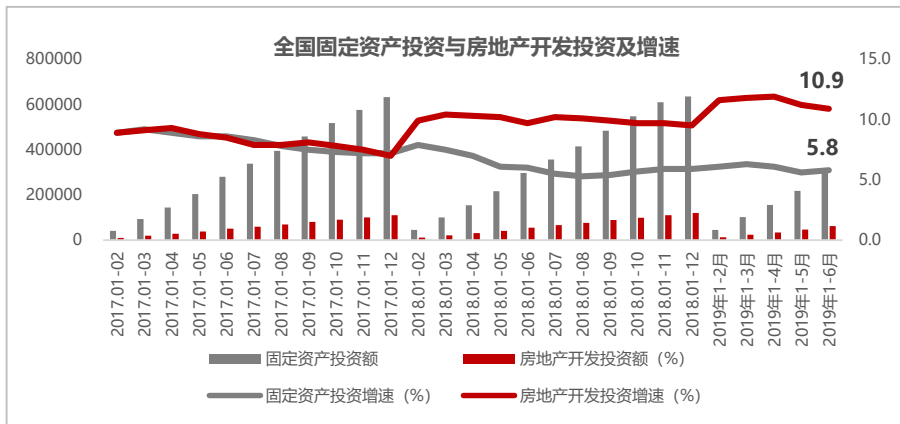
出口总值累计增长 (%)



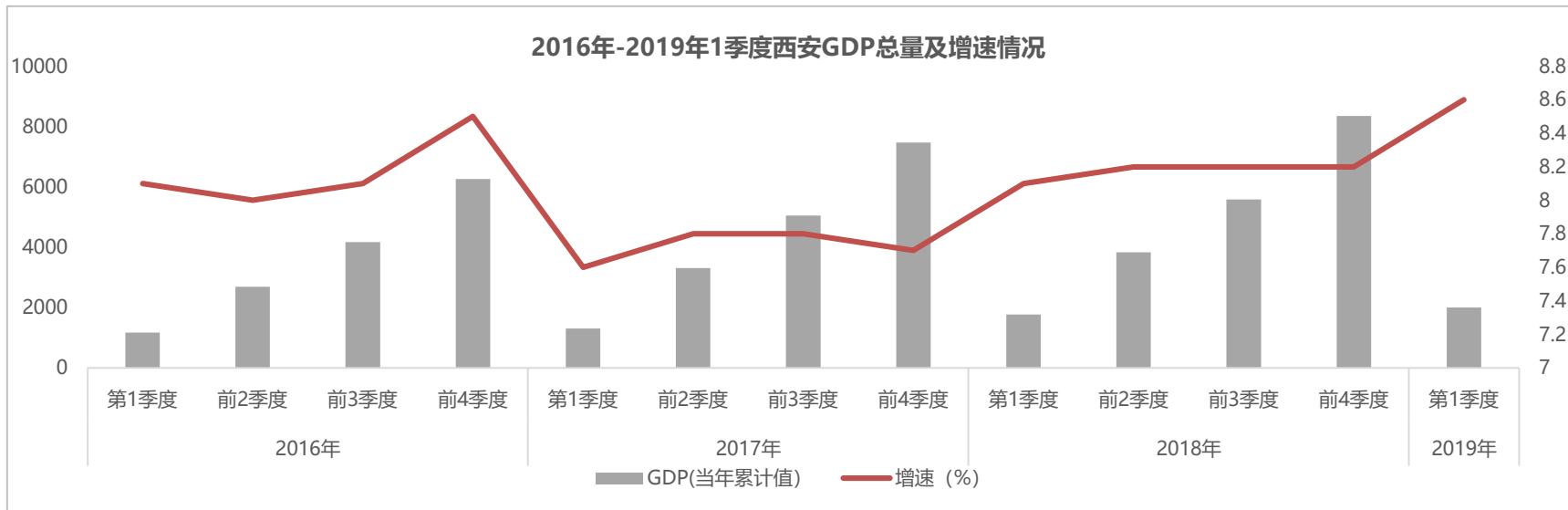
- 2019年1-6月，全国固定资产投资为29.91万亿元，同比增长5.8%，相比去年同期增速下降0.2个百分点；
- 2019年1-6月社会消费品零售总额19.52万亿元，同比增长8.4%，相比去年同期增速下降1个百分点；
- 受中美贸易战升级的影响，2019年2月以来，出口总值累计增长率出现大幅跳水，截止6月，出口14535亿元，增长6.1%，相比去年同期下降6.6个百分点。

宏观背景/经济环境/房地产投资

房地产投资，商品房销售面积、新开工面积增速小幅回落，仍为经济稳增长提供重要保障

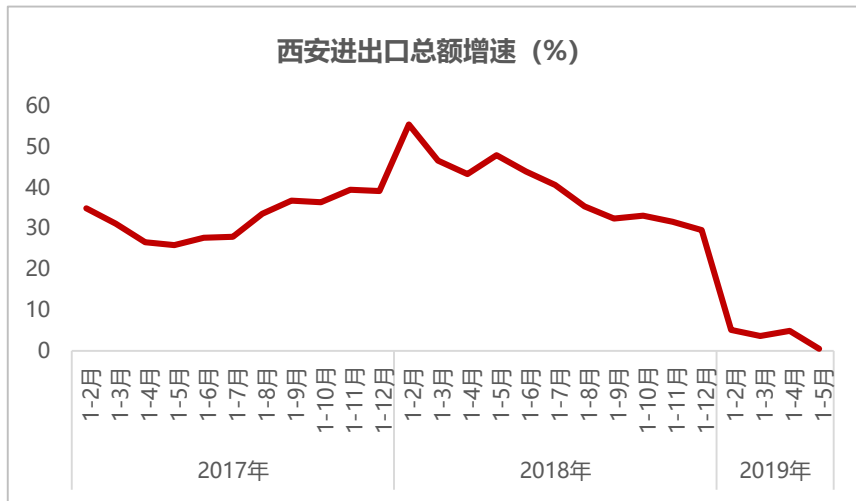
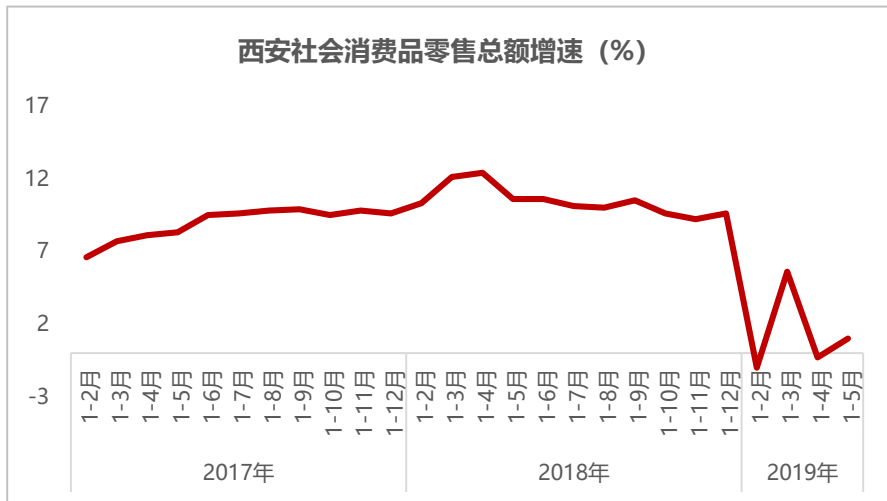


西安经济稳步增长、结构持续优化，增速超出全国2.2个百分点



- 2019年1季度，西安实现生产总值（GDP）1995.4亿元，同比增长8.6%，比上年同期提高0.5个百分点，高于全国2.2个百分点，经济呈现稳步增长的发展态势；分产业看：第一产业增加值26.95亿元，增长4.9%；第二产业增加值542.09亿元，增长10.7%；第三产业增加值1426.32亿元，增长7.8%。经济整体呈现结构趋优的良好态势。

上半年西安消费、进出口增速显著下降，对经济贡献度有限



- 2019年1至5月，西安限额以上企业（单位）实现社会消费品零售总额928.16亿元，同比增长1%，市场消费增长放缓，其中1至2月、1至4月更是出现负增长；
- 2019年1至5月，西安市进出口总值1359.46亿元，增长0.5%，比1-4月回落4.4个百分点。其中，出口总值765.47亿元，下降8.9%，降幅比1-4月扩大4.5个百分点；进口总值593.99亿元，增长15.8%，比1-4月回落3.8个百分点。进出口总值增速高位回落。

房地产开发投资逆势增长，成为上半年经济增长重要支点

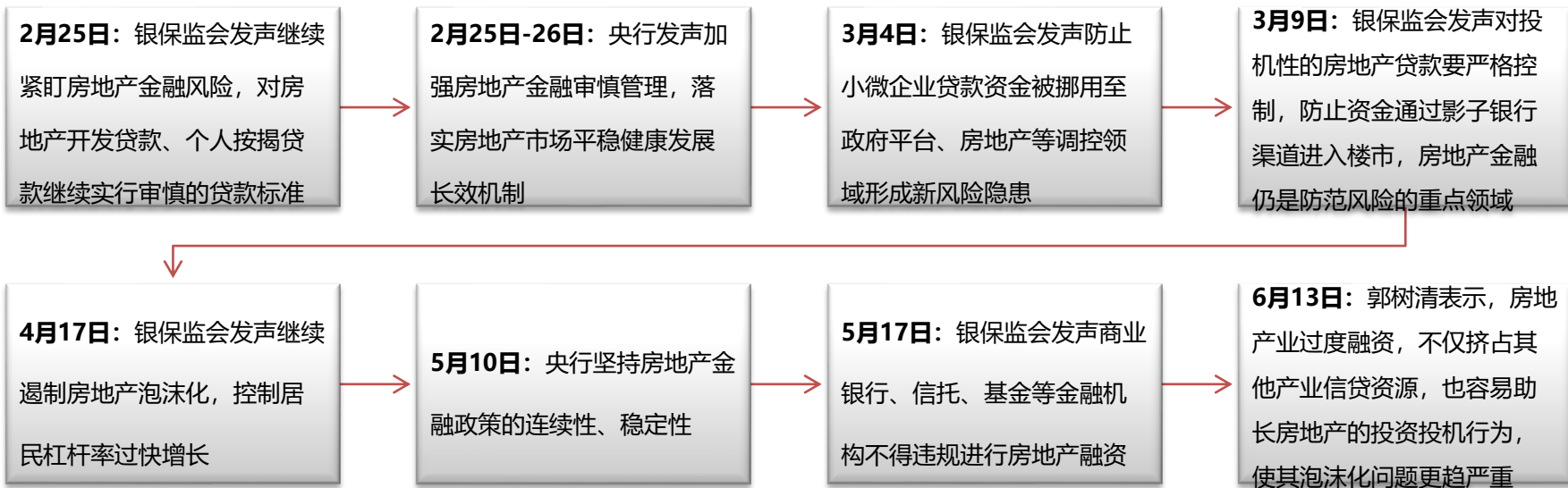


- 2019年1-5月，固定资产投资（不含农户）同比增长6.9%，较去年同期回落4.5个百分点，较1-4月回落4.6个百分点。西安市投资增速高于全国1.3个百分点；
- 2019年1-5月，房地产开发投资增速为14.0%，较去年同期提高10.7个百分点，高于西安市投资增速7.1个百分点。

宏观经济小结

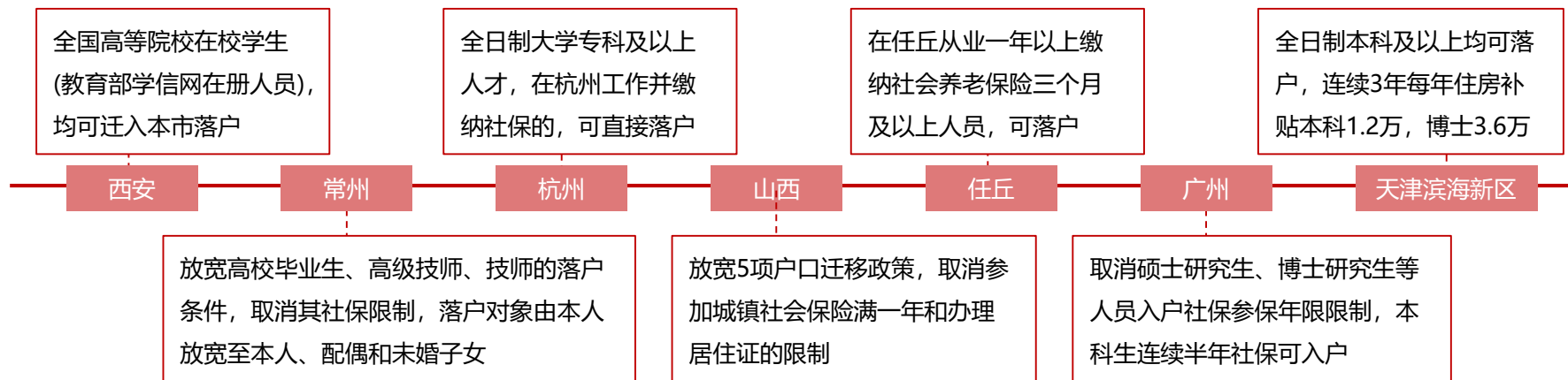
- 2019年上半年中国GDP增速6.3%，呈现平稳发展态势，但在全球经济增长放缓，外部不稳定因素增多的环境下，仍然面临较大下行压力，经济或将继续探底；
- 经济增长动能不足，投资、消费，出口继续承压，消费和房地产作为拉动内需的主力，继续为经济稳增长提供重要保障；
- 西安经济在房地产投资快速增长的带动下平稳上涨，增速超出全国2.2个百分点，未来在国家中心城市快速打造背景下，将呈现出稳中有进的发展态势。

银保监会、央行两部门加强房地产金融风险防范力度，**房地产金融环境逐步收紧**



国家深化户籍改革，多地降低落户门槛，**抢人大战再掀高潮，对冲楼市调控影响力度**

国家发展改革委公布《2019年新型城镇化建设重点任务》，城区常住人口100万-300万的II型大城市要全面取消落户限制；城区常住人口300万500万的I型大城市要全面放开放宽落户条件，并全面取消重点群体落户限制



政策解读:

2019年上半年多个城市降低落户门槛, 加快人口流入速度。以西安为例, 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”。结合2019年市政府工作目标, “新西安人”有望再增40万人。短期来看, 大量人才的流入将对冲楼市限购政策, 确保房产购买力的持续稳定; 长期来看, 大量人才的涌入有助于缓解社会老龄化、提升城市经济活力。

西安楼市调控持续收紧 “限购升级+培育租赁市场+启动共有产权房登记”，为楼市降温



宏观政策小结

- 2019年上半年全国房地产政策基调不变，重申“坚持房住不炒”的定位要求和“稳地价、稳房价、稳预期”的调控目标，地方因城施策，调控松紧不一，防止楼市大起大落；
- 银保监会、央行两部门加强房地产金融风险防范力度，房地产金融环境逐步收紧；
- 国家深化户籍改革，多地降低落户门槛，抢人大战再掀高潮，对冲楼市调控影响力度；
- 西安楼市调控持续收紧“限购升级+培育租赁市场+启动共有产权房登记”，为楼市降温，预计2019年下半年西安楼市将继续以从严、从紧为主。

陕西省出台《2019年推进关中平原城市群建设行动计划》，加快关中平原城市群和西安国家中心城市高质量发展

国家中心城市建设计划

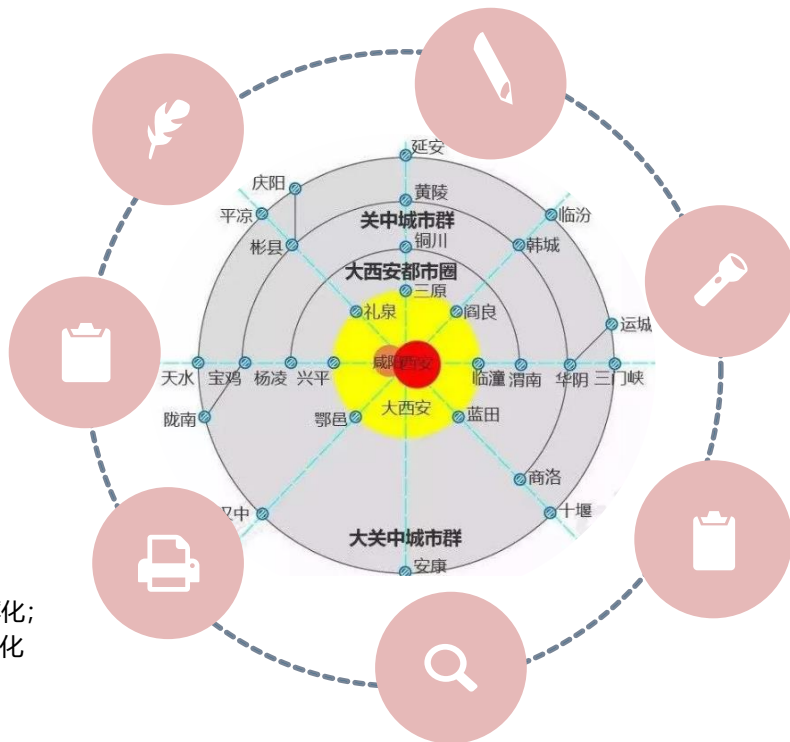
加大政策资金支持；推动产业转型升级；增强创新驱动能力；支持建设“一带一路”综合改革开放试验区；加快综合交通物流枢纽建设

交通互联计划

加快“米”字型高铁网和关中城际铁路网建设；推进国际航空枢纽建设；持续推进关中平原高速公路网建设；城市群公共交通一体化；推进多式联运发展

资源开放行动计划

深入实施“1155”工程；推动科技成果异地孵化；营造优质金融生态环境；推动科技成果异地孵化加强人才交流合作



产业互动计划

推动差异化发展；整合提升产业链；推动协作融合配套；建立产业发展联盟；建立产业发展联盟

服务共享行动计划

推进优质教育资源共享；推进高校联盟建设；加强文化旅游融合；加强医疗卫生合作；推动社会保障一体化

污染共治行动计划

推进汾渭平原大气污染联防联控；控制关中地区煤炭消费总量；积极构建绿色生态网络

协同发展行动计划

健全协同发展工作机制；推动建立市长联席会议制度；完善关中“一市一策”体系；加大对协同发展的项目支持

宏观背景/城市发展/西安

西咸新区公布《西咸新区产业发展规划（2019-2025年）》，推进西咸新区快速建设

规划布局

一轴

即大西安新轴线，纵贯空港新城、秦汉新城、沣东新城中心区域，串接临空经济区、自贸区、能源金贸区、科技统筹区、文化生态区等重要功能区

一园

能源金贸区，依托区位优势，发挥大西安新中心、新轴线核心区的重要作用，重点发展总部经济、金融与人居配套，积极发展现代服务业、文化创意产业，打造大西安新中心中央商务区和大西安国际高端社区

五新城

以空港新城、沣东新城、秦汉新城、沣西新城、泾河新城为载体，形成产业发展组团

具体发展目标

- ① 地区生产总值：2020年至505亿元；2025年至1015亿元
- ② 六大千亿级产业：2020年突破2200亿元，2025年至6000亿元；
- ③ 高端人才引进数量：2020年至5万人，2025年至10万人；
- ④ 引进优秀创业团队和创新团队数量：2020年300个，2025年800个；
- ⑤ 培育科技创新领军企业数量：2020年至50家，2025年至150家；
- ⑥ 区域城市绿化覆盖率：2020年突破40%，2025年至70%；
- ⑦ 引进100亿元以上产业项目数量：2020年至20个，2025年至50个；
- ⑧ 引进世界500强企业数量：2020年至20家，2025年至100家

战略定位

一节点——全球创新网络重要节点

二示范——国家高质量发展产业示范区
创新发展示范区

三高地——国家战略性新兴产业高地

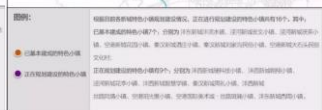
文化旅游产业高地

内陆地区产业开放合作高地

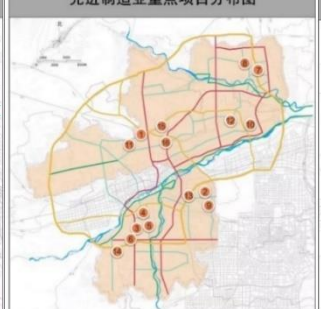
总部经济重点项目分布图



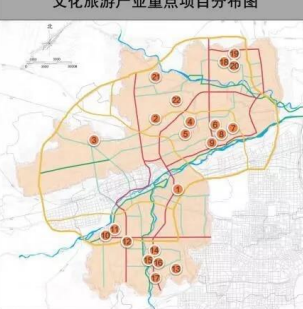
西咸新区特色小镇建设布局图



先进制造业重点项目分布图



文化旅游产业重点项目分布图



城市发展小结

- 《2019年推进关中平原城市群建设行动计划》出台，加快关中平原城市群和西安国家中心城市高质量发展；
地铁三期建设规划的获批，助推大西安城市轨道交通全面升级，同时伴随着丝博会的顺利圆满闭幕，西安合计引资8090.41亿元，为经济发展注入新鲜活力；
- 西咸新区《2019-2025年产业发展规划及重点任务分工的通知》的印发，详细规划了区域产业发展方向和人才引进目标，预示西咸新区发展进一步加速。



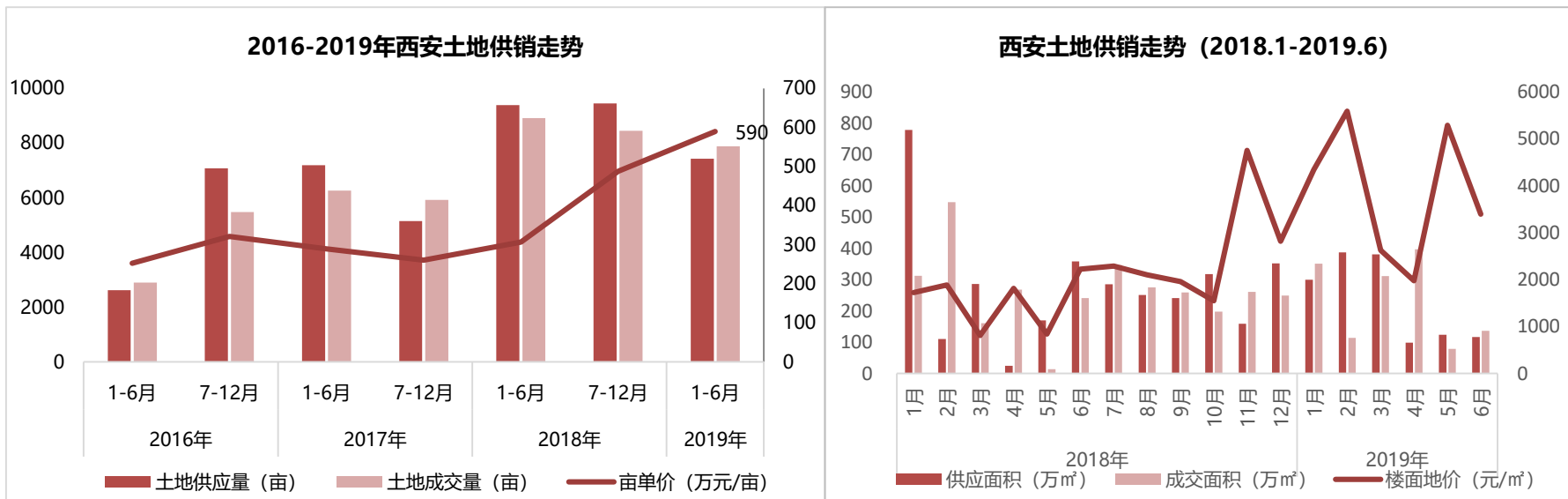
Part 02

土地市场

- 宏观环境
- 土地市场
- 房企储地

土地市场/供销情况

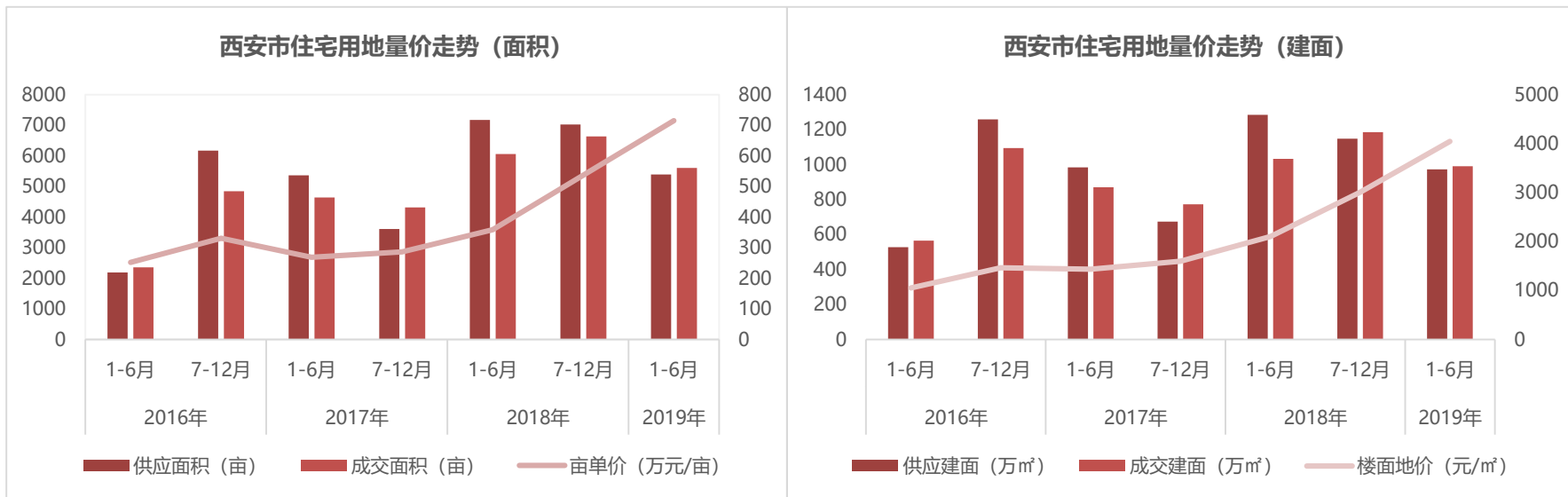
上半年土地供应同环比缩减两成，成交同步下滑至1389万 m^2 ，土地成交价直线上涨，亩单价590万/亩



- 2019年上半年西安土地市场因5月份全省暂停土地报件导致供应与成交急速下滑，供应面积7435.6亩，环比下降21.3%，同比下降20.7%，
- 2019年上半年西安土地成交7885亩，环比下降6.7%，同比下降11.6%，亩均价590万/亩。计容建面1389万 m^2 ，楼面地价3347元/ m^2 ，环比上涨28.8%。

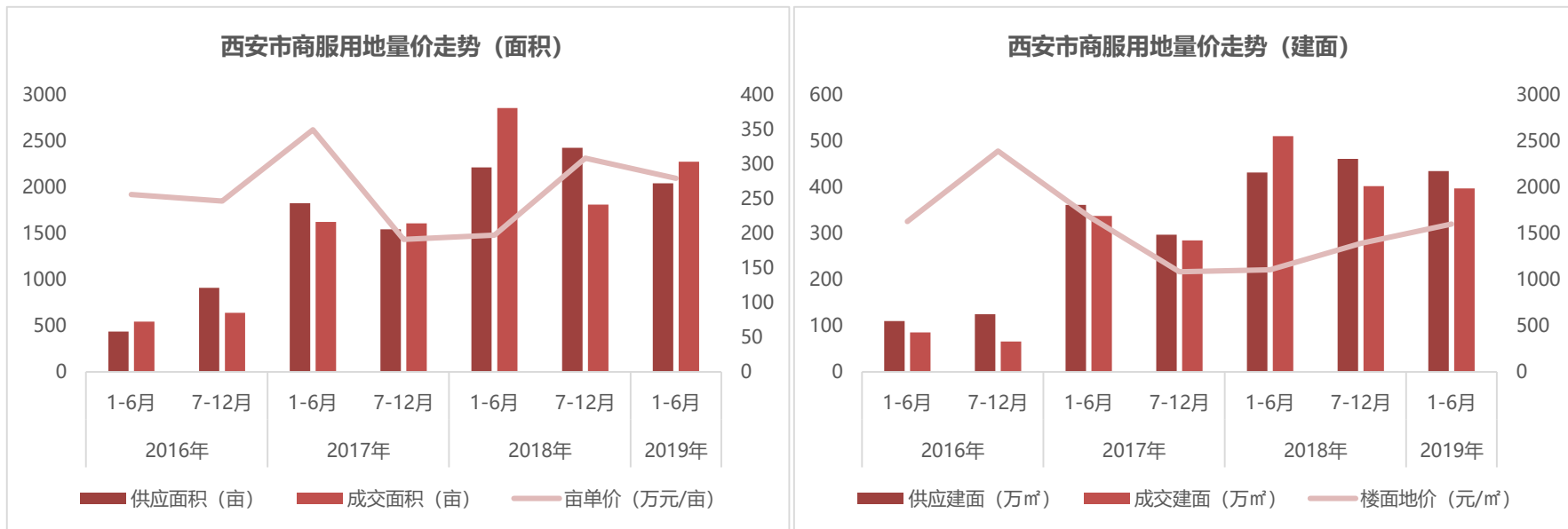
数据统计范围：灞灞、城北、城东、城南、城西、港务、高新、航天、经开、临潼、曲江、航天、高陵、鄠邑、蓝田、周至、阎良、长安、沣东、沣西、秦汉、空港、泾河等区域

住宅用地供销量双双小幅下滑，楼面地价在抢地热潮推动下攀升至4046元/m²



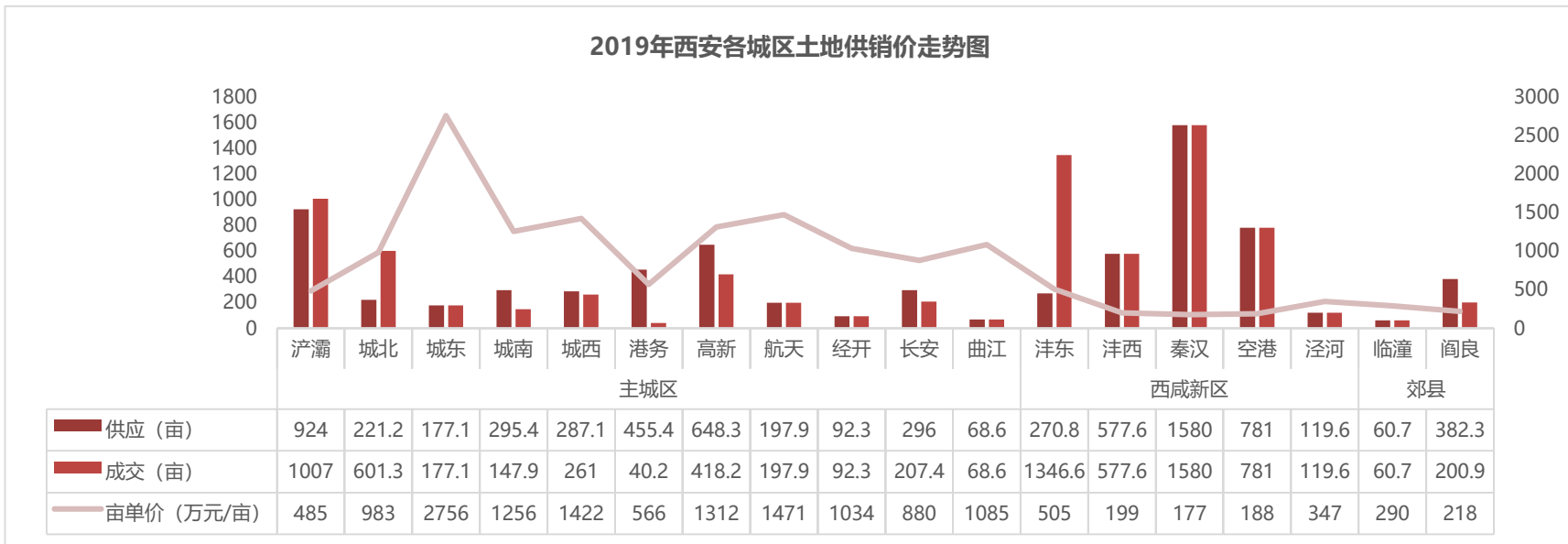
- **住宅用地供求：**2019年上半年住宅用地供不应求，供应面积5394.9亩，成交面积5607.5亩，成交建面991.6万m²，土地价格同比大幅攀升，整体亩单价715万/亩，环比上涨33%，同比上涨100%，楼面地价4046元/m²，同比上涨92%，环比上涨35%。

商服用地供应环比下降，成交小幅攀升，楼面地价上涨至1602元/m²



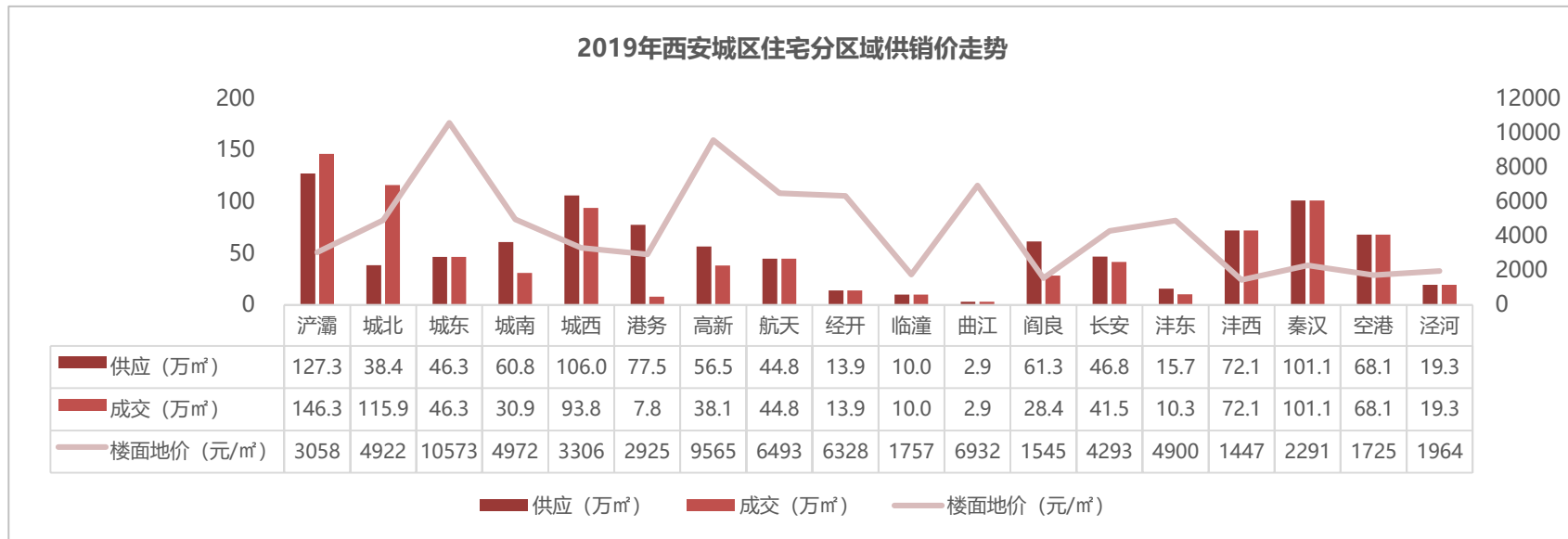
- **商服用地供求：**2019年上半年商服用地供应面积2040.7亩，成交面积2277.1亩，成交建面387.4万m²，土地基本底价成交，价格小幅攀升，整体亩单价280万/亩，同比上涨41%，环比下滑9%，楼面地价1602元/m²，同比上涨45%，环比上涨15%。

主城区土地供应放量，西咸土地成交领衔，各区域土地价格持续创新高



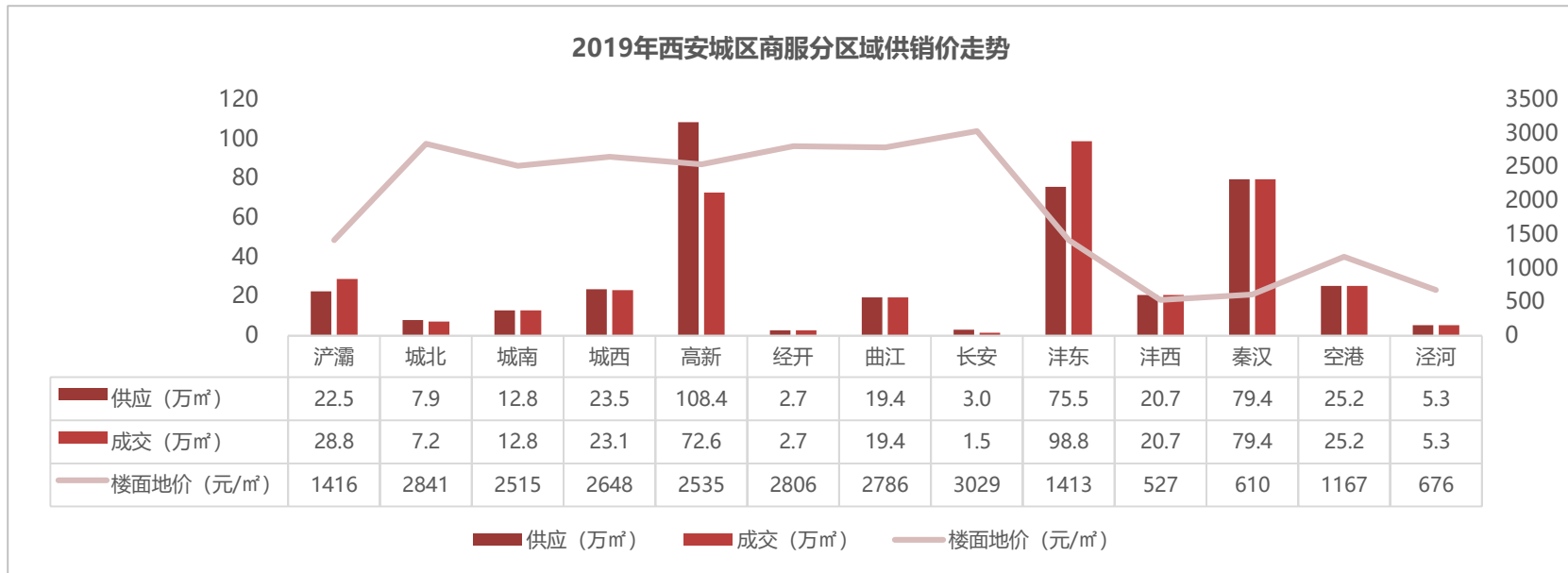
- 土地分区域：**2019年上半年在城改推进下主城区供应发力，供应土地3663.3亩，成交方面西咸新区继续领衔，成交土地4404.8亩。从价格来看主城区城东、曲江、航天、城西、高新等区域均在1000万/亩以上，西咸新区沣东以505万/亩的价格领跑，郊县区域成交较少，成交价格200万/亩。

灞桥位居住宅用地供销首位，城东在城改用地大量成交拉动下，以10573元/m²楼面地价领跑全城



- 住宅分区域：**2019年上半年成交排名前三的区域分别为：灞桥、城北和秦汉，按计容建面计，成交量分别为146.3万m²、115.9万m²、101.1万m²；住宅楼面地价排名前三的区域分别为：城东10573元/m²、高新9565元/m²、曲江6932元/m²；上半年主城区城改用地备受关注，楼面价最高14008元/m²，由融创摘得，同时，房企开始竞争法拍用地，最高楼面地价7388元/m²，由东原地产竞得。

西咸商服用地供销大幅增长，为城市配套的进一步完善提供基础条件



- **商服分区域：**2019年上半年商服供销主要集中在沣东、秦汉、高新等区域，供应量分别为75.5万㎡、79.4万㎡、108.4万㎡；成交量分别为98.8万㎡、79.4万㎡、72.6万㎡，楼面地价排名前三的区域分别为长安3029元/㎡、城北2841元/㎡、经开2806元/㎡。

2019年上半年华侨城以947.4亩土储面积位居全市第一，恒大和绿地位居第二、第三

2019年1-6月房企储地面积TOP10

排名	房企名称	成交面积 (亩)	成交金额 (万元)	亩均价 (万/亩)	楼面地价 (元/m ²)
1	华侨城集团	947.4	467080	493	5012
2	恒大集团	657.4	29834	45	512
3	绿地集团	444.4	152421	343	1831
4	西咸新区交大科技创新港实业	405.2	79820	197	1325
5	陕西省西咸新区空港新城安居置业	404.2	60733	150	1151
6	西安滨湖时代商业管理有限公司	298.0	126030	423	3244
7	莱安地产	231.4	213202	921	4011
8	西安恒昌旅游开发有限公司	210.0	42000	200	1666
9	碧桂园集团	197.9	72400	366	1615
10	融创中国	177.1	291157	1471	6493
合计		3973.0	1329712	386	—

2019年1-6月楼面地价TOP10

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)	楼面地价 (元/m ²)	竞得企业
城东	XC11-5-371	新城区爱民路以北、万寿中路以西	98.3	住宅、商服	2.8	44921	257283	14008	融创中国
高新	GX3-35-7	云水二路以西、云水三路以东	51.1	住宅	2.3-2.8	39905	106600	11176	高新地产
高新	GX3-35-8	云水二路以西、云水三路以东、天谷四路以北	95.9	住宅	2.3-2.8	76228	195800	10936	高新地产
城东	XC11-2-253	韩森路以南、万寿中路以西	78.7	住宅、商服	5.32	46473	232231	8314	融创中国
城北	QJ10- (5) -33	大明宫遗址区, 北临环园中路、南临凤城四路	54.1	住宅、商服	≤2.8	50000	76837	7610	正荣置业
城北	QJ10- (5) -35	大明宫遗址区, 环园中路以南, 北辰大道以西	80.8	住宅、商服	≤2.8	75000	112268	7440	正荣置业
城北	QJ10- (5) -34	大明宫遗址区, 凤城四路以北	32.8	教育	≤0.71				正荣置业
城北	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	93875	7388	东原地产
曲江	QJ4-2-73-2	曲和谐路以北、汇新路以西	15.8	住宅	2.0-2.8	20470	20470	6932	华润置地
航天	HT01-2-37-1	航天北路以南、神舟三路以东、航天大道以北、神舟大道以西	94.6	住宅	≤3.31	34300	138410	6625	碧桂园
航天	HT01-2-38-1	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	≤3.476	38100	152747	6377	碧桂园

土地市场小结

- 2019年上半年，受暂停受理建设用地报件的影响，土地供销环比双降；
- 在城改推进下主城区供应放量明显，成交方面则由西咸新区继续领衔，秦汉、空港成为新的成交热点；
- 土地市场竞争激烈，溢价地块频出，推动土地成交价格同环比双双大幅上涨，其中城东、曲江、航天、城西、高新等主城区土地价格领跑全城，地价均在1000万/亩以上；西咸新区则由沣东新城以505万/亩的价格领跑；
- 法拍用地逐步进入土地市场，吸引大量房企参与竞争。



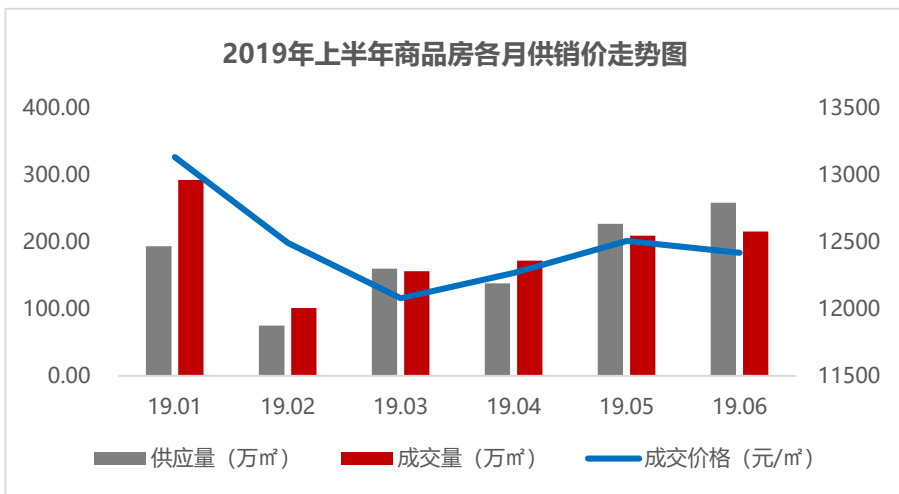
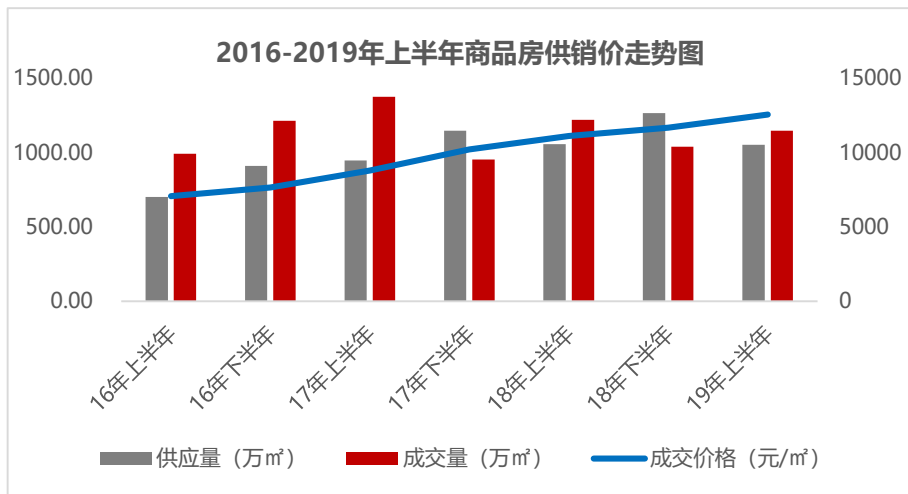
Part 03

商品房市场

- 新房市场
- 房企排名

商品房市场/新房市场/整体情况

2019年上半年商品房供不应求，供应1052万 m^2 ，成交1147万 m^2 ，价格平稳上涨至12555元/ m^2



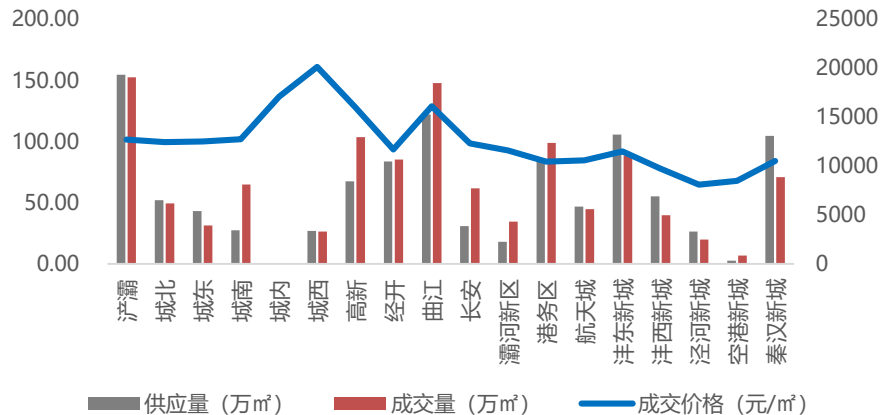
- 2019年上半年商品房整体供应1052.3万 m^2 ，环比下降16.9%，同比小幅下降0.4%；成交量1147.4万 m^2 ，环比上涨10.5%，同比下降6%，供需比为0.9，供小于求，成交价格平稳上涨至12555元/ m^2 ，较2018年上涨10.3%
- 分月来看，商品房供销量自2月份触底反弹后，至6月份供应达到上半年峰值为258.6万 m^2 ，成交量达到次高点215.7万 m^2 ，价格在3月份微幅下滑后，在6月份平稳回升至12420元/ m^2 。

数据统计范围：灞灞、城北、城东、城南、城内、城西、高新、经开、曲江、长安、灞河新区、港务区、航天城、沣东新城、沣西新城、泾河新城、空港新城、秦汉新城

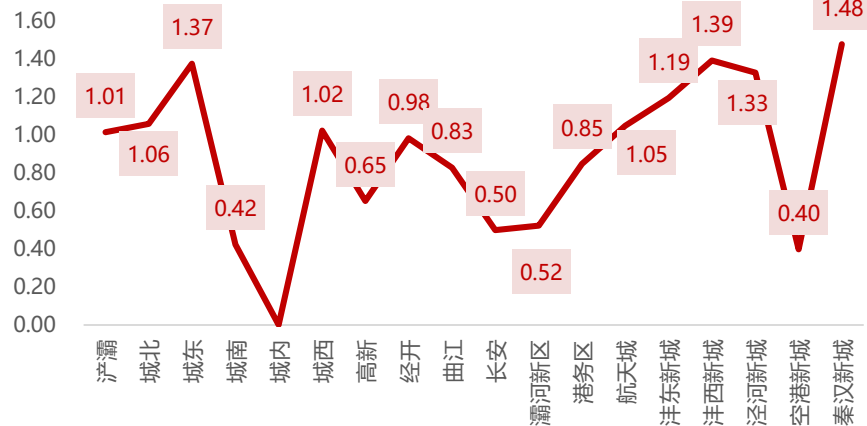
商品房市场/新房市场/整体情况

灞灞、曲江、高新成交量居区域前三位，城南、高新、长安、曲江等区域市场明显供不应求

2019年上半年商品房分区域图



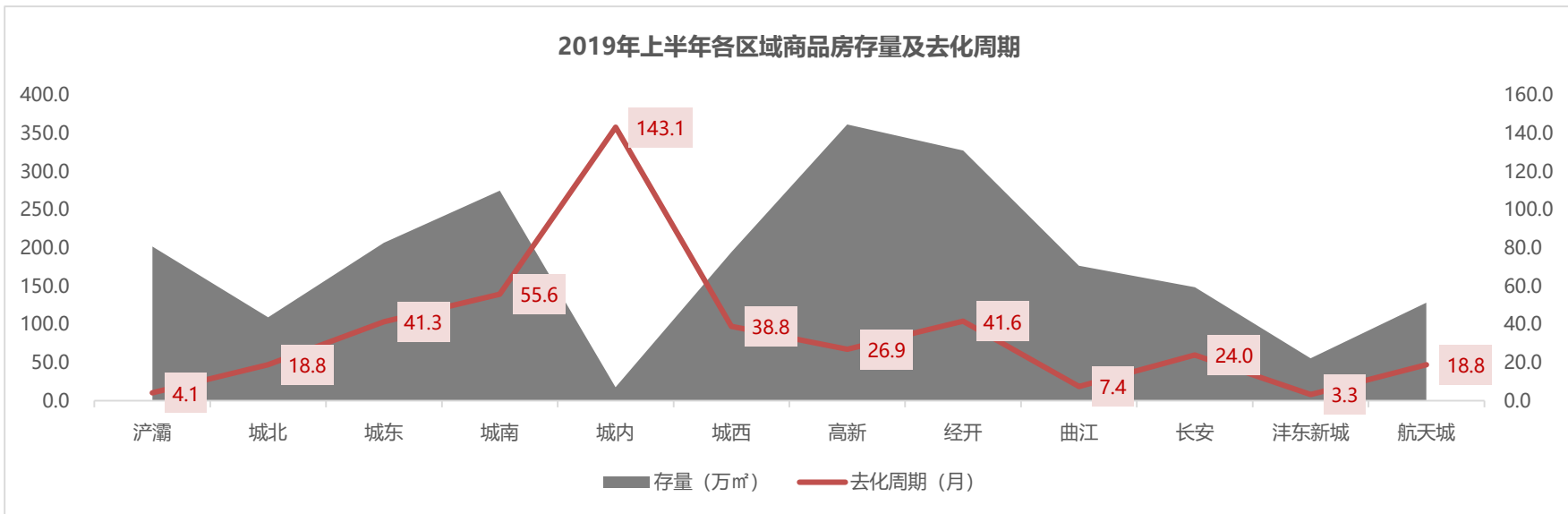
2019年上半年商品房各区域供需比图



- **供应量方面**：2019年上半年度灞灞供应154.6万m²，位居第一，其次是曲江和沣东新城，分别供应122.3万m²和105.9万m²；
- **成交量方面**：灞灞、曲江、高新成交居前三位，依次成交152.6万m²、147.1万m²和103.6万m²；
- **成交价格方面**：居区域前三位的依次是城西20140元/m²，城内17080元/m²及曲江16109元/m²；
- **供需比方面**：秦汉新城区域供需比最大为1.5，市场供大于求，城南、高新、长安、曲江、空港新城等区域明显供不应求。

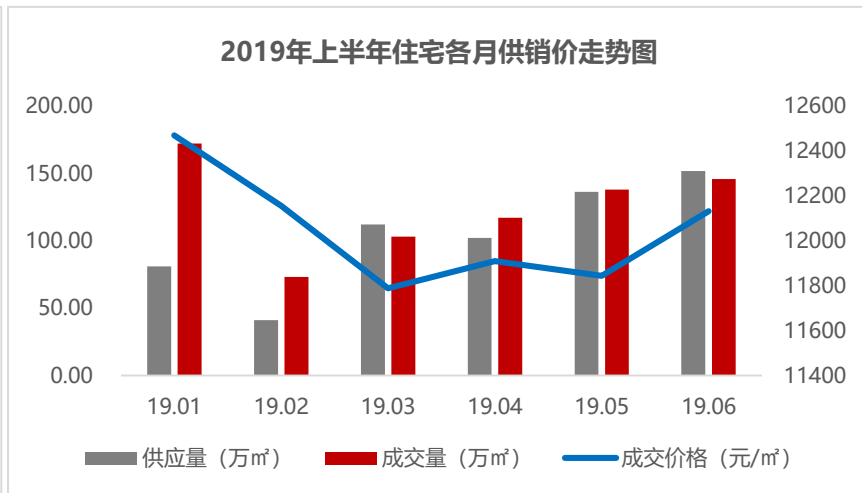
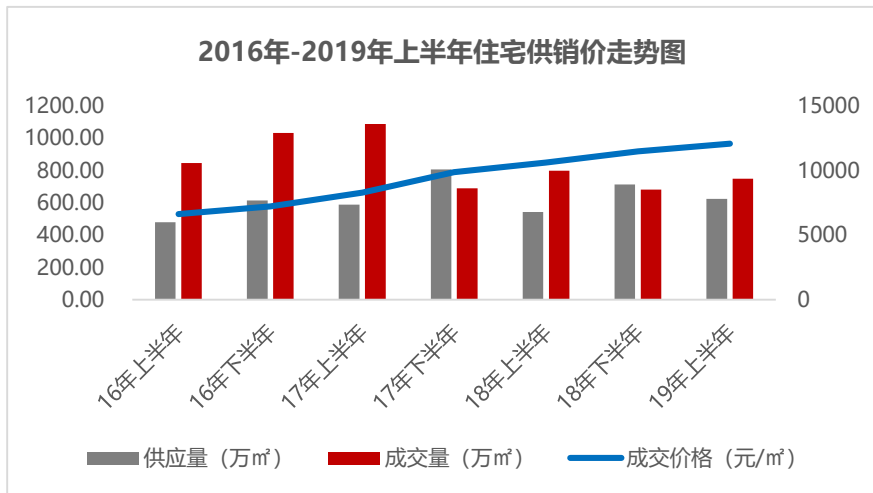
商品房市场存量2201.2万 m^2 ，去化周期15个月，沔东新城去化周期最短

2019年上半年各区域商品房存量及去化周期



- **库存方面：**商品房存量2201.2万 m^2 ，去化周期15个月，高新商品房存量最高为361.4万 m^2 ，其次是经开存量327.3万 m^2 ，沔东新城去化周期最短为3个月。

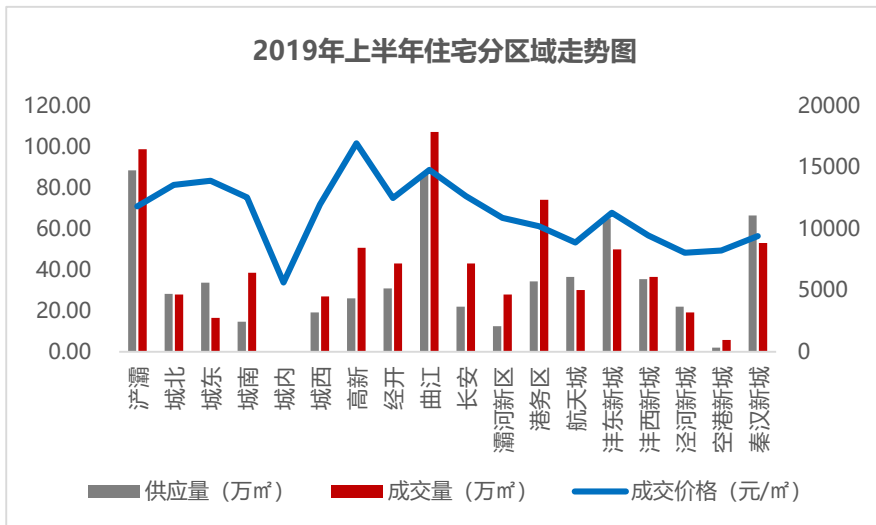
上半年住宅市场供应624.3万 m^2 ，成交749.5万 m^2 ，成交价12077元/ m^2 ，创历史新高



- 2019年上半年住宅整体供应624.3万 m^2 ，环比下降12.5%，同比上涨14.8%；成交量749.5万 m^2 ，环比上涨9.8%，同比下降6.2%，供需比为0.8，供需基本平衡，成交价格12077元/ m^2 ，创历史新高，较2018年上涨9%；
- 分月来看，6月份住宅供应量达151.8万 m^2 ，成交量达145.7万 m^2 ，供需比1.04，供需基本持平，价格在2月份后平稳上扬至12132元/ m^2 。

商品房市场/新房市场/住宅

曲江、浐灞、港务区成交量居区域前三位；除城东、沣东等区域明显供大于求外，其他城区基本表现为供小于求



- **供应量方面**：2019年上半年浐灞供应88.6万㎡，位居第一，其次是曲江和秦汉区域，分别供应86.6万㎡和66.4万㎡；
- **成交量方面**：曲江、浐灞、港务区成交居前三位，依次成交107.2万㎡、98.9万㎡和74.1万㎡；
- **成交价格方面**：居区域前三位的依次是高新16950元/㎡，曲江14800元/㎡及城东13903元/㎡；
- **供需比方面**：城东区域供需比最大为2，整体供大于求，空港新城供需比最小为0.3，供不应求。

商品房市场/新房市场/排行

上半年TOP10房企销售金额同比上涨28%，成交均价13033元/m²，同比上涨7%

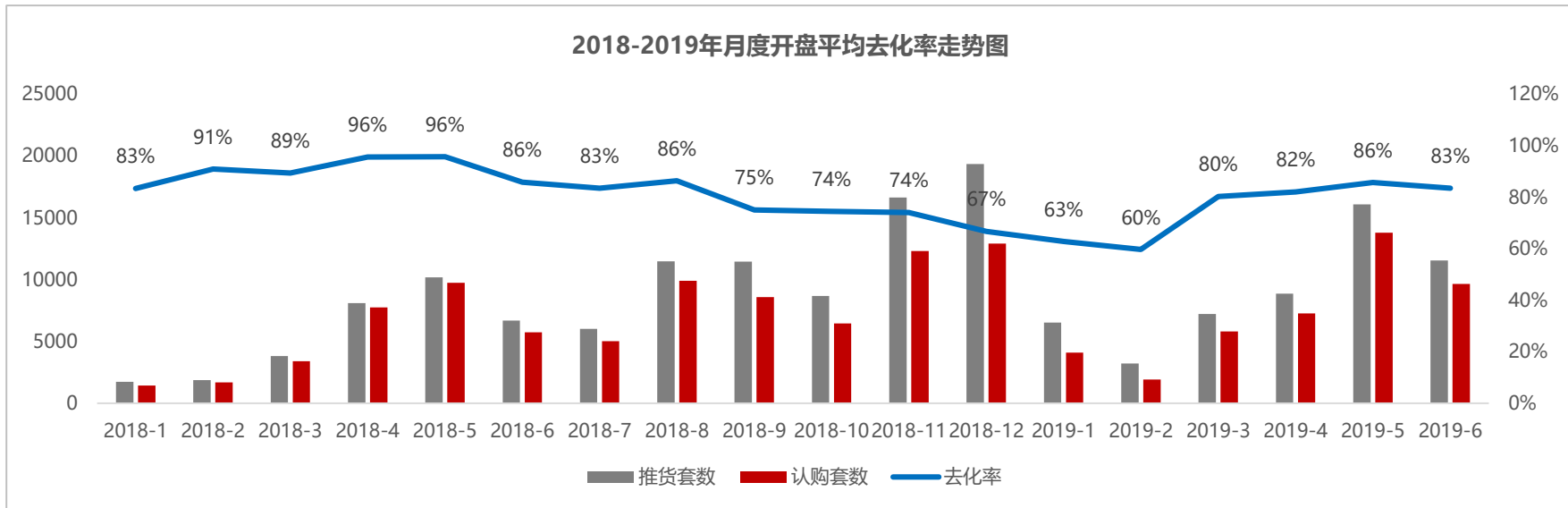
2019年1至6月房企销售金额TOP10

排名	房企名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)
1	万科地产	144.11	111.29	11663	12949
2	绿地集团	78.53	79.15	9150	9922
3	金辉集团	54.45	34.87	3465	15614
4	融创中国	54.36	36.42	3355	14924
5	保利发展	46.77	30.69	3339	15243
6	中海地产	44.96	32.71	3733	13747
7	绿城中国	42.83	34.62	2746	12371
8	龙湖地产	41.92	25.82	2267	16235
9	恒大集团	41.70	39.41	4060	10578
10	华润置地	39.35	26.92	2081	14615

2018年1至6月房企销售金额TOP10

排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)
1	万科地产	77.76	63.33	6884	12278
2	融创中国	79.02	57.3	6661	13790
3	绿地集团	56.16	49.82	4755	11273
4	碧桂园集团	59.58	49.27	3990	12093
5	保利地产	42.99	36.72	4571	11706
6	金辉集团	40.3	31.47	4119	12808
7	中国恒大集团	28.55	28.67	3815	9957
8	中南置地	27.45	22.34	1826	12290
9	天地源股份	28.58	20.64	2006	13847
10	富力地产	20.35	20.41	1701	9974

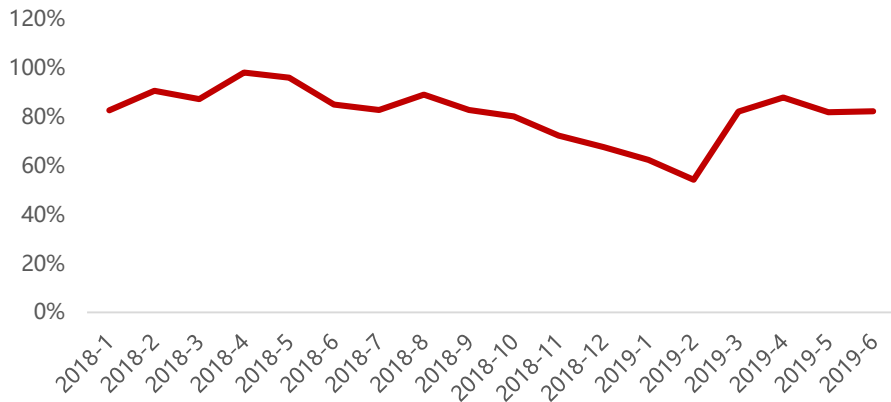
房企推盘节奏加快，成交自2月份后持续回暖升温，上半年整体去化率高达80%



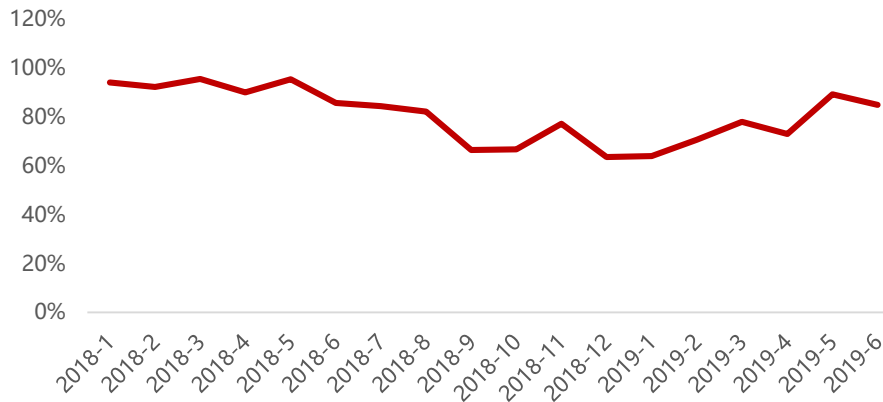
- 2019年上半年西安共开盘187批次，同比上涨58.5%，推货套数53477套，同比上涨65.1%，认购套数42532套，同比上涨42.8%，整体去化率高达80%，与2018年上半年相比下降12%；
- 5月，西安开盘项目个数、推货套数、认购套数、去化率均达到上半年峰值，依次为45个、16082套、13788套、86%。

上半年主城区项目开盘去化率78%，外围城区项目开盘去化率81%

2018-2019年主城区月度开盘去化率走势图



2018-2019年外围城区月度开盘去化率走势图



- **主城区**：上半年，主城区合计推货量29430套，成交量22996套，整体去化率78%，与去年同期相比下降15%；
- **外围城区**：上半年，外围城区合计推货量24047套，成交量19536套，环比下降38%，整体去化率81%，与去年同期相比下降9%。

新房市场小结

- 2019年上半年楼市持续升温，商品房**市场明显供不应求**，新增供应量1052.3万 m^2 ，环比减少17%，累计成交1147.4万 m^2 ，环比上涨10.45%，成交价格12555元/ m^2 ，较2018年上涨10.3%；
- 2019年上半年住宅市场自3月进入小阳春后持续进入火热状态，市场整体表现供不应求，全市新增供应624.3万 m^2 ，成交749.5万 m^2 ，其中曲江、浐灞、港务区为成交主力。**整体成交价格12077元/ m^2 ，其中高新均价最高，达16800元/ m^2 ，泾河新城最低，均价为8046元/ m^2 ；**
- 普通住宅90-150平米的产品占据楼市整体成交77%，刚需、首改为楼市供需主力；
- 万科、绿地、金辉高居2019年上半年房企销售金额前三位，TOP10房企成交均价13033元/ m^2 ，同比上涨7%。



Part 04

□2019年预判

- 市场环境
- 土地市场
- 新房市场

2019年下半年预判/政策环境

宏观经济小结

- 2019年上半年中国GDP增速6.3%，呈现平稳发展态势，但在全球经济增长放缓，外部不稳定不确定因素增多的环境下，仍然面临较大下行压力，**经济或将继续探底。**
- 经济增长动能不足，投资、消费、出口继续承压，**消费和房地产作为拉动内需的主力，继续为经济增长提供重要保障。**
- 西安经济在房地产投资快速增长的带动下平稳上涨，增速超出全国2.2个百分点，未来在国家中心城市快速打造背景下，**将呈现出稳中有序的发展态势。**

宏观政策小结

- 2019年上半年全国房地产政策基调不变，重申“房住不炒”的定位要求，和“稳地价、稳房价、稳预期”的调控目标，**地方因地制宜，调控力度不一，防止楼市大起大落。**
- 国家深化户籍改革，多地降低落户门槛，**抢人大战愈演愈烈，对楼市的调控力度减弱。**
- 西安楼市调控持续收紧“**限购升级+培育租赁市场+启动共有产权住房**”，**平和房价，为城市降温。**

城市发展小结

- 《2019年推进关中平原城市群建设行动计划》出台，**加快关中平原城市群和西安国家中心城市高质量发展；地铁三期建设规划的获批，助推大西安城市轨道交通全面升级，**同时伴随丝绸之路的顺利贯通，**西安合计引资8090.41亿元，为经济发展注入新鲜活力；**
- 西咸新区《2019-2025年产业发展规划及重点任务分工的通知》的印发，**详细规划了区域产业发展方向和人才引进目标，预示西咸新区发展进一步加速。**

- 面对全球经济增长放缓，外部不稳定因素增多，以及国内经济增长动力不足，我国经济继续承压，**预计下半年经济或将继续探底**，**房地产作为拉动内需的主力，国家以“稳”为第一要务，预计下半年继续加强对房地产金融风险的防范力度，楼市政策以“稳地价、稳房价、稳预期”为目标，分城施策，灵活调控；**
- 西安在国家中心城市快速打造背景下，加快推进西咸新区发展，城市经济、产业、人口呈现出快速发展的态势，城市房价也在诸多利好因素下连续快速攀升，从而引发中央重点关注。西安政府出台620限购新政，以稳定市场预期，打击投机炒房，**预计2019年下半年西安楼市将继续以从严、从紧为主。**

土地市场小结

- 2019年上半年，受暂停受理建设用地报件的影响，土地供销环比双降，市场竞争激烈，溢价地块频出，推动土地成交价格同比双双大幅上涨；
- 在城改推进下主城区供应提升明显，楼面价再创新高，同时，房企开始竞争法拍用地；
- 成交方面西咸新区继续领衔，秦汉、空港成为新的热点；价格上高新、曲江领跑全市土拍成交均价，地价均达1000万/亩以上

- 受暂停受理建设用地报件的影响，上半年土地供应量自4月份起明显下降，根据2018-2021年新增建设用地供应计划，以及上半年土地供应量，预计下半年土地供应量将小幅提升；
- 西安棚改区三年清零任务推动下半年城改用地大量进入市场。主城区继续迎来供地高峰，土地价格有望进一步上涨；
- 法拍用地受到关注，存量土地将进一步被盘活，该类土地成交或有所增加；
- 面对供求失衡的楼市现状，房企拿地热情依然较高，“拿地难”情况仍然难以缓解。

2019年下半年预判/新房市场

- 供应：从上半年楼市表现来看，受价格公示体系不断升级等因素影响，西安出现供求明显失衡、房价上扬幅度较大等特征。在此背景下，预计西安为缓解房价上涨压力，供应市场将呈现一定放量态势。从近年土地成交情况来看，沣东、沣西仍将是未来楼市的供应主力；
- 成交：自620新政以来，投机性购房行为受到明显遏制，大众置业预期亦受到一定影响，预计后市成交分化日益加剧。一方面，高性价比的刚需项目深受市场所追捧，持续热销；另一方面，地段较偏、价格与价值不对等的项目销售将面临一定困难；
- 房价：在国家稳房价、稳地价、稳预期的大方针下，西安作为全国房价涨幅领跑城市，全市房价或将呈现整体维稳、局部分化的态势。预计下半年主城区房价将在政府严格管控下出现“零”涨幅，西咸新区由于不受限购和限价影响，整体房价或出现明显上扬。

THANKS !

本报告的数据来源：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。

• **若有任何疑问，请致电：**029-88450100；

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>

• 欢迎各位客户给我司提出宝贵的意见和建议！