

**第29周**

# 西安市场周报

【2019.7.15-2019.7.21】



# PART 01 宏观环境



## 国家发改委发布《对房地产企业发行外债申请备案登记有关要求的通知》

### 政策重点:

国家发改委日前发布《对房地产企业发行外债申请备案登记有关要求的通知》指出，为防范房地产企业发行外债可能存在的风险，促进房地产市场平稳健康发展，对房地产企业发债做如下要求：

- 一、房企发行外债只能用于置换未来一年内到期的中长期境外债务。
- 二、房地产企业在外债备案登记申请材料中要列明拟置换境外债务的详细信息，包括债务规模、期限情况、经我委备案登记情况等，并提交《企业发行外债真实性承诺函》。
- 三、房地产企业发行外债要加强信息披露，在募集说明书等文件中需明确资金用途等情况。
- 四、房地产企业应制定发行外债总体计划，统筹考虑汇率、利率、币种及企业资产负债结构等因素，稳妥选择融资工具，灵活运用货币互换、利率互换、远期外汇买卖、期权、掉期等金融产品，合理持有外汇头寸，保持境内母公司外债与境外分支机构外债、人民币外债与外币外债、短期外债与中长期外债、内债与外债合理比例，有效防控外债风险。

### 政策解读:

对房地产企业发行外债申请备案登记提出要求，显示出政府对地产行业从融资端进行严监管的态度和决心。预计中小型房企融资难度进一步加大，部分房企融资成本将上升，进而影响房企拿地热情，对土地市场和楼市将起到明显的抑制作用。

## 住建部、国家发改委等六部委联合发文，通过信用机制推动工程担保风险防控机制建设

### 政策重点：

住建部、发改委、财政部、人社部、人民银行、银保监会等6部门印发《关于加快推进房屋建筑和市政基础设施工程实行工程担保制度的指导意见》，推行工程保函替代保证金。对于投标保证金、履约保证金、工程质量保证金、农民工工资保证金，建筑业企业可以保函的方式缴纳。严禁任何单位和部门将现金保证金挪作他用，保证金到期应当及时予以退还。



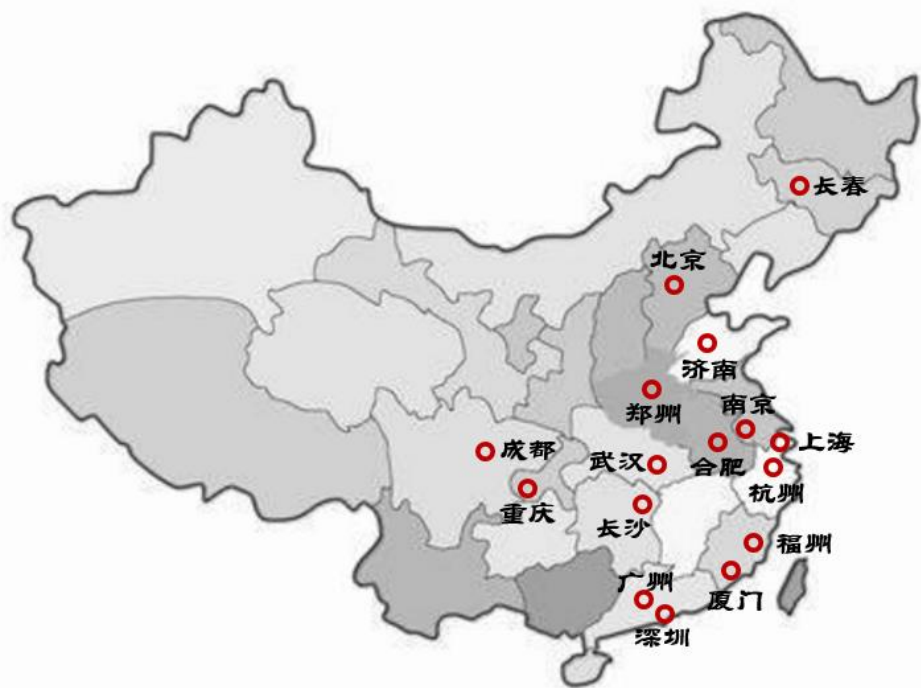
### 政策解读：

自2004年原建设部颁布《关于在房地产开放项目中推行工程建设合同担保的若干规定》以来，工程担保制度的建设和应用一直是住建部门的工作重点。此次住建部与发改委、财政部、人社部、人民银行和银保监会联合发文，首倡“支持工程担保保证人与全过程工程咨询、工程监理单位开展深度合作”。这将鼓励工程担保保证人携手工程项目管理企业创新工程监管与风险化解模式；以信用为支撑，支持担保人将承保过程中发现的招标人不良行为记入信用记录，通过信用机制推动工程担保风险防控机制建设。

## 住建部公示住房租赁市场发展试点入围城市名单，保障中低收入人群住房的同时，优化房地产市场供应结构

7月18日，财政部、住房和城乡建设部对近期开展的中央财政支持住房租赁市场发展试点竞争性评审结果予以公示。按照竞争性评审得分，排名前16位的城市进入2019年中央财政支持住房租赁市场发展试点范围，名单如下（按行政区划序列排列）：北京、长春、上海、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、重庆、成都。

2019年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单（16个）



## 省住建厅要求加快商品预售审批，保证住房供应的同时促进房地产市场平稳发展

### 相关内容：

7月18日，省住建厅发布《关于进一步做好住房城乡建设领域稳投资相关工作的通知》，要求各市（区）保持房地产市场平稳，全面准确了解本辖区内房地产市场情况，加强房地产市场信息统计监测，及时与相关部门互通市场运行情况，加强风险防控，及时采取对策，确保市场稳定。要加快商品房销售审批，保证住房供应。对符合上市条件的商品房要加快预售许可审批速度，简化办事程序，缩短审批时限，尽快形成有效供应。



陕西省住房和城乡建设厅  
js.shaanxi.gov.cn

首页 组织机构 党建工作 新闻动态 政务公开 办事服务 政策法规 政民互动

当前栏目 >> 首页 >> 政策法规 >> 省厅文件

### 关于进一步做好住房城乡建设领域稳投资相关工作的通知

发布时间：2019/7/18 15:45:44 文章点击数为：791 字号：[大] [中] [小] 【打印】 公文时效：有效 分享到：

陕建发〔2019〕66号

各设区市住房和城乡建设局、城市管理执法局（综合执法局），杨凌示范区住房和城乡建设局、城市管理执法局，西咸新区规划和住房城乡建设局、城市管理与交通运输局，韩城市住房和城乡建设局、综合行政执法局，神木市、府谷县住房和城乡建设局：

为深入贯彻落实中央经济工作会议和省政府稳投资专题会议精神，全面促进我省稳投资各项工作的开展，现就进一步做好住房城乡建设领域稳投资相关工作通知如下。

### 政策解读：

7月15日，国家统计局公布70城房价变动情况，其中西安已连续7个月同比涨幅全国第一，房价已40连涨，备受关注。该政策的推出，预计供应市场将呈现一定放量态势，既可以缓解供需失衡的市场现状，又可以缓解房价上涨压力，促进全市房地产市场平稳发展。

## 首列“冀西欧”国际货运班列开行，为“一带一路”建设高质量发展注入新动能

### 相关内容：

7月18日上午，伴随悠长的汽笛声，41车满载着光伏组件、服装、箱包、家电、机器设备、家居用品等货物的“冀西欧”国际货运班列缓缓驶出冀中南智能港集装箱场站，一路向西，48小时后货物将在西安港新筑车站再次集结中转，搭乘中欧班列长安号，奔向1万多公里外的德国汉堡，全程运行时间21天。

“冀西欧”是2019年继“襄西欧”“徐西欧”“蚌西欧”国际货运班列之后，西安国际港务区、西安国际陆港集团联手石家庄再次布点全局，开通的一条连接华北、贯通欧亚的国际物流大通道，标志着中欧班列长安号辐射至京津冀，西安集结中心建设织线成网，为“一带一路”建设高质量发展注入新动能。

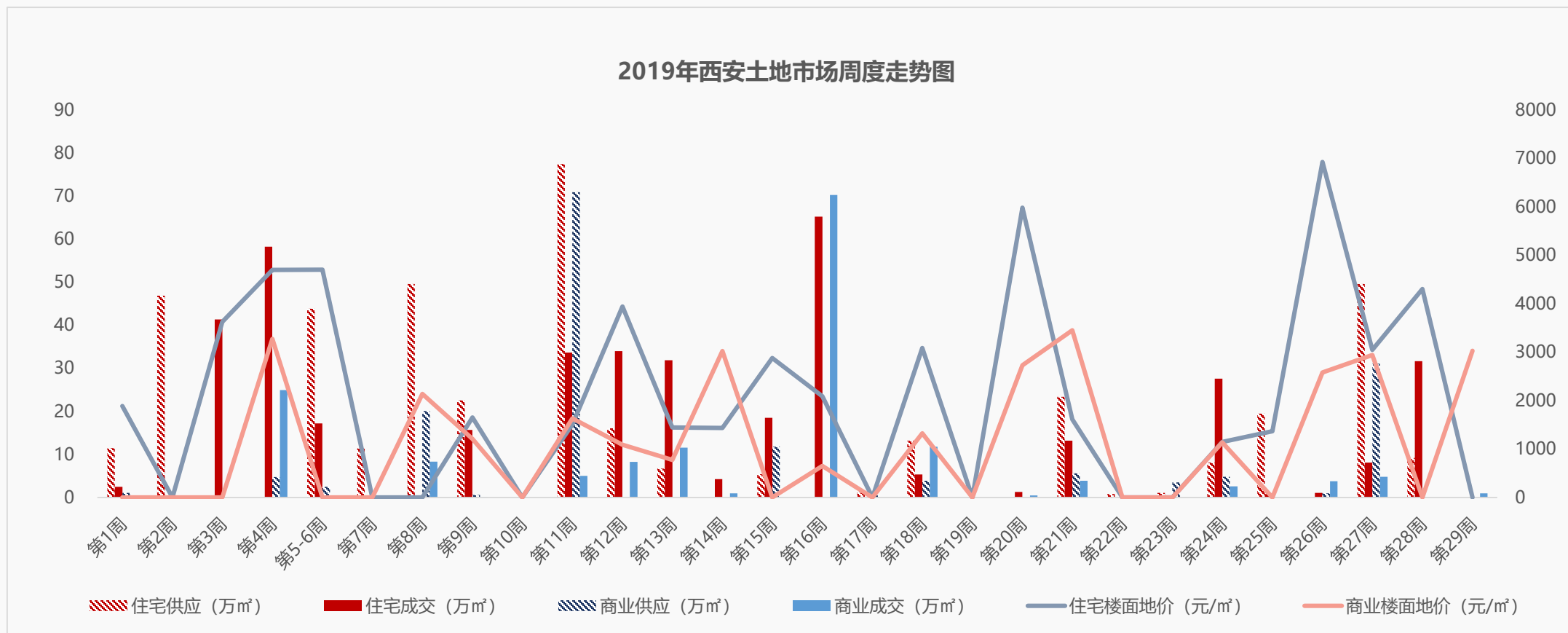


# PART 02 土地市场





## 土地供应跌至零点，成交环比下降96.8%



◆ **供应**：本周无供应。

◆ **成交**：本周成交土地1宗，成交面积1.0万m²（约14.9亩），环比下降96.8%，楼面地价3029元/m²，环比下降25.5%。

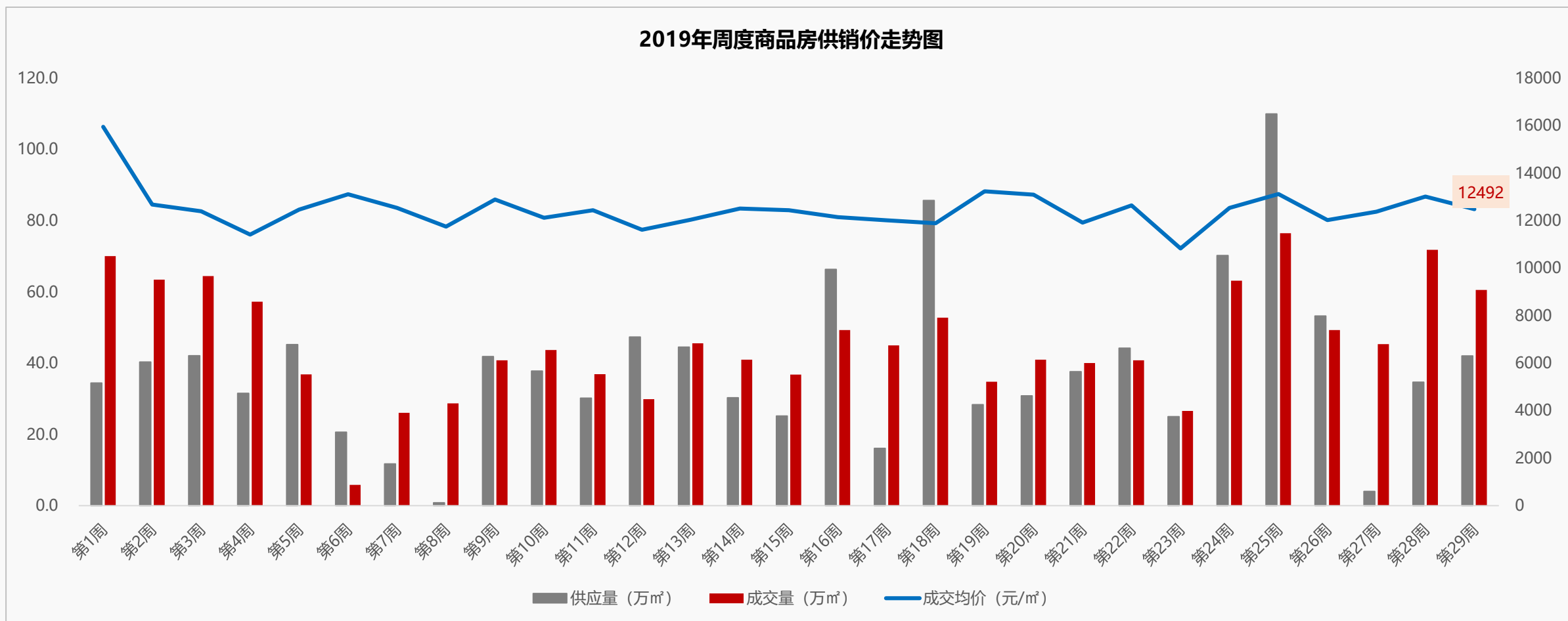


序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	起始价 (万元)	成交价 (万元)	亩均价 (万元/亩)	楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	竞得人
1	长安	CA16-5-3	长安区王曲街办常宁大街 以东,神禾三路以南	14.9	商业用地	≤1.5	4500	4500	303	3029	陕西锦奥汽车 销售服务有限公司

# PART 03 数据楼市



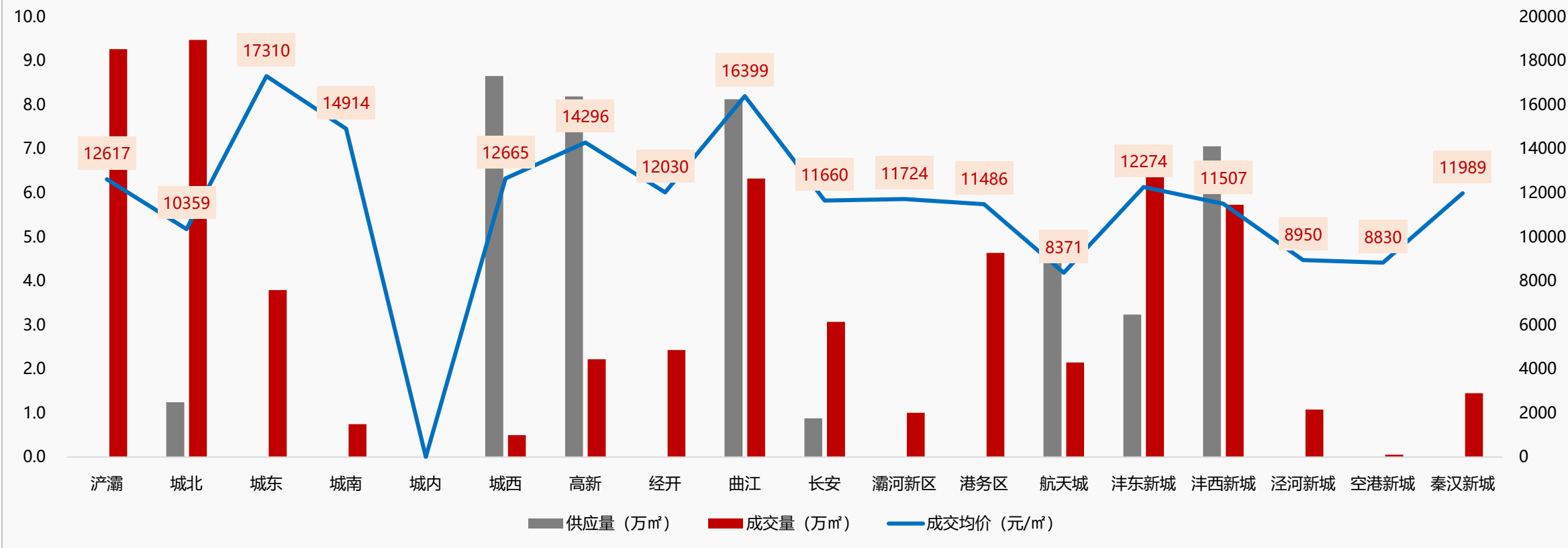
## 本周西安商品房供应量同环比双双上涨，成交量价环比均呈下跌态势



- ◆ 2019年第29周，商品房供应量42万m<sup>2</sup>，环比上涨21.3%，同比上涨61.9%；成交量60.6万m<sup>2</sup>，环比下降15.7%，同比上涨127.6%；成交价格12492元/m<sup>2</sup>，环比下降4.1%，同比上涨4.5%。

## 城西以8.7万m<sup>2</sup>的供应量、城北以9.5万m<sup>2</sup>的成交量分列全市之首，城东价格领跑全市

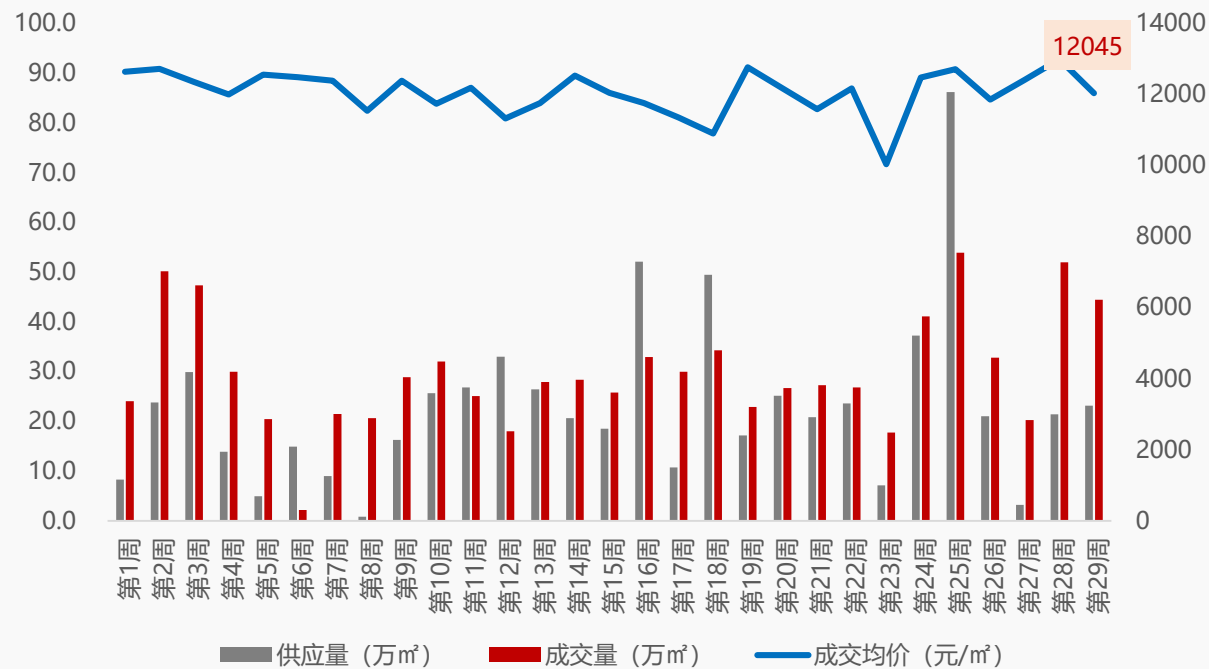
### 2019年第29周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周城西供应8.7万m<sup>2</sup>，供应量最大，其次高新和曲江，分别供应8.2万m<sup>2</sup>和8.1万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交量方面：城北、浐灞、沣东新城成交居前三位，依次成交9.5万m<sup>2</sup>、9.3万m<sup>2</sup>和6.7万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是城东17310元/m<sup>2</sup>，曲江16399元/m<sup>2</sup>及城南14914元/m<sup>2</sup>。

## 本周住宅供应上涨，成交量价齐跌；城东融创东方宸院荣登周度销售金额NO.1

2019年周度普通住宅供销价走势图

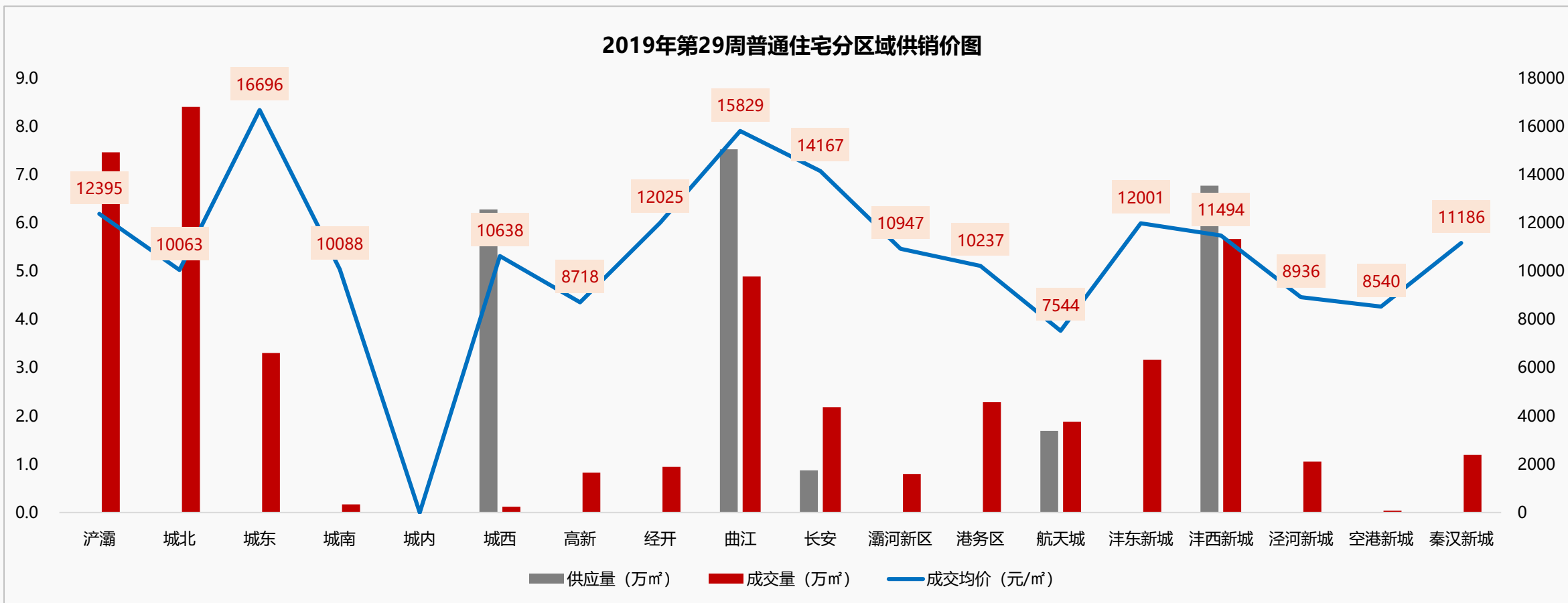


第29周普通住宅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	融创东方宸院	437,898,570	26565.24	16484
2	金辉世界城	418,231,106	24480.27	17084
3	万科·悦湾	417,604,932	31872.51	13102
4	四海唐人街	403,531,800	57026.00	7076
5	中国铁建·西派国际	390,426,606	23302.34	16755

- ◆ 2019年第29周，住宅供应量23.2万㎡，环比上涨8.2%，同比上涨24.5%；成交量44.5万㎡，环比下降14.5%，同比上涨220.6%；成交价格12045元/㎡，环比下降7.3%，同比上涨12.2%；
- ◆ 本周融创东方宸院、金辉世界城、万科·悦湾销售金额居排行前三位。

曲江以7.5万m<sup>2</sup>的供应量、城北以8.4万m<sup>2</sup>的成交量分列全市之首，城东价格领跑全市

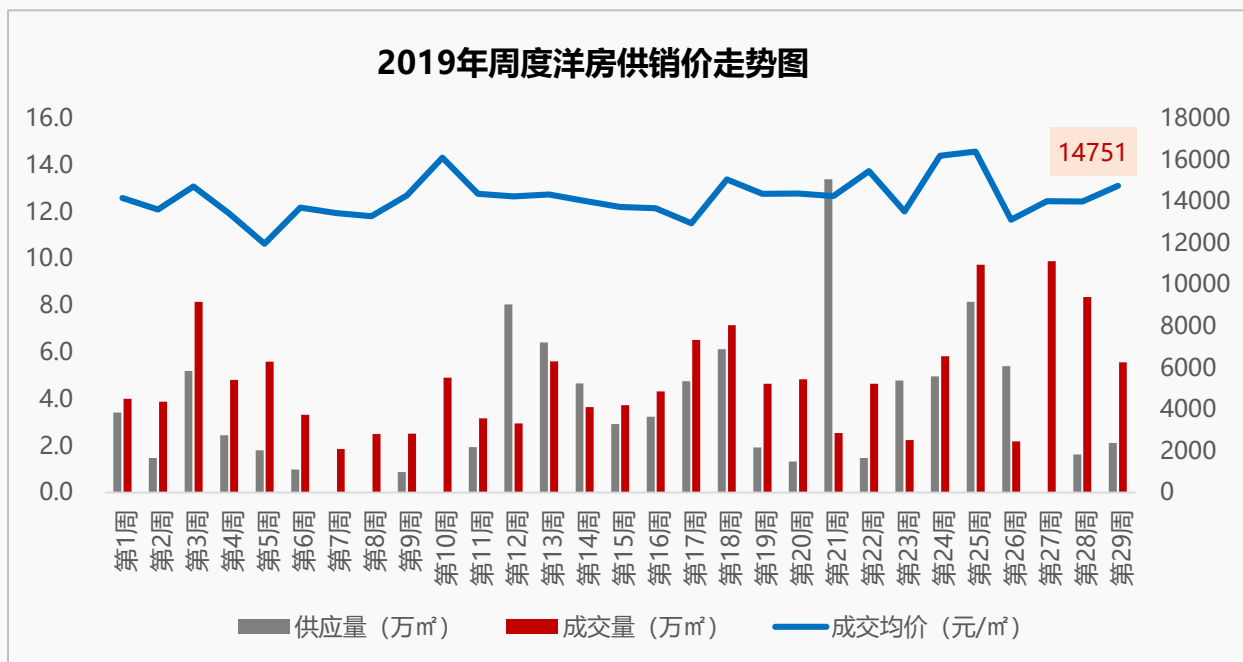


- ◆ 供应量方面：本周曲江供应7.5万m<sup>2</sup>，供应量最大，其次沣西新城和城西，分别供应6.8万m<sup>2</sup>和6.3万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交量方面：城北、浐灞、沣西新城成交居前三位，依次成交8.4万m<sup>2</sup>、7.5万m<sup>2</sup>和5.7万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是城东16696元/m<sup>2</sup>，曲江15829元/m<sup>2</sup>及长安14167元/m<sup>2</sup>。



## 本周洋房供应上涨，成交量跌价涨；港务区、津东新城、浣灞成交居全市前三位

### 2019年周度洋房供销价走势图



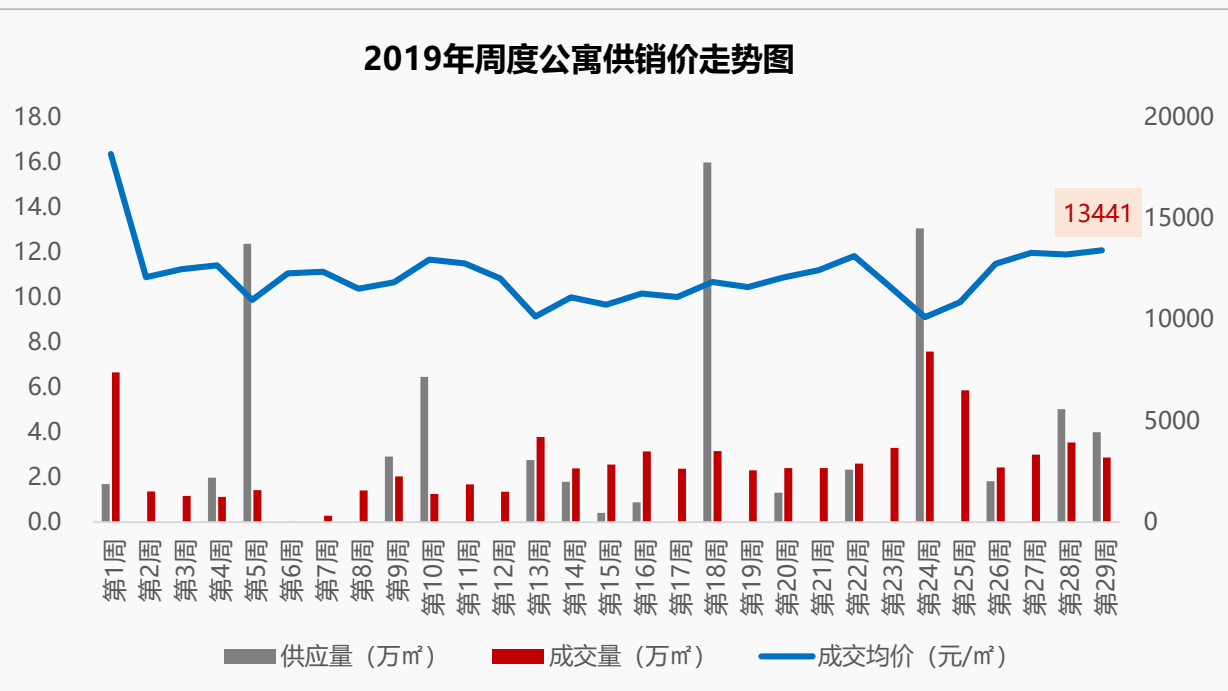
### 第29周洋房销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	华润置地·未来城市	240,240,953	18640.44	12888
2	津水云间	99,944,524	6744.64	14818
3	融创东方宸院	86,795,352	3954.47	21949
4	中南·上悦城	45,841,142	2980.83	15379
5	公园上城	38,245,707	2396.62	15958

- ◆ 2019年第29周，洋房供应量2.1万㎡，环比上涨30.3%，同比上涨164.8%；成交量5.6万㎡，环比下降33.3%，同比上涨686.7%；成交价格14751元/㎡，环比上涨5.3%，同比上涨0.9%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅航天城供应2.1万㎡；成交量方面：港务区、津东新城、浣灞成交居前三位，依次成交2.1万㎡、1.3万㎡、0.8万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新31403元/㎡，城东21735元/㎡及曲江16239元/㎡。

## 本周公寓供应下降，成交量跌价涨；津东新城、高新、浐灞成交居全市前三位

### 2019年周度公寓供销价走势图



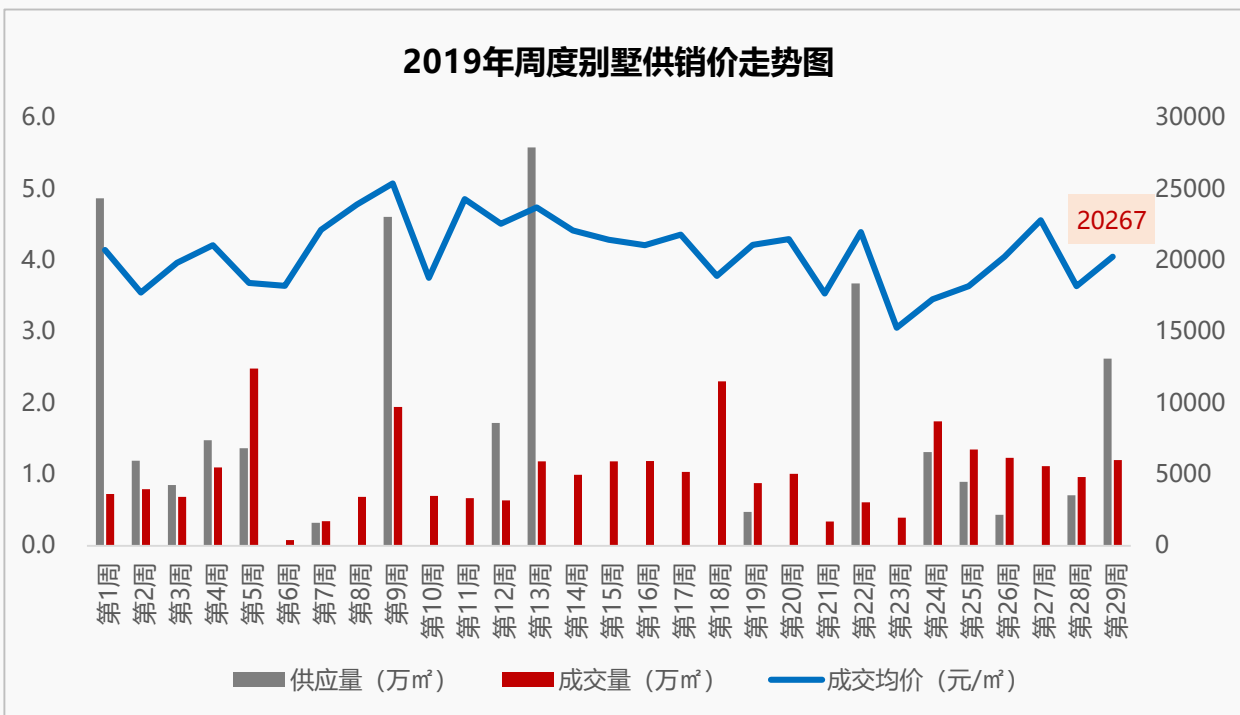
### 第29周公寓销售金额排行

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	144,824,179	12114.94	11954
2	环球西安中心	39,178,650	1192.27	32861
3	明丰阿基米德	17,744,971	1214.83	14607
4	旭辉荣华·公园大道	17,483,487	1428.10	12242
5	海亮·新英里	14,836,848	1202.85	12335

- ◆ 2019年第29周，公寓供应量4万㎡，环比下降20.4%；成交量2.9万㎡，环比下降19.2%，同比上涨34.1%；成交价格13441元/㎡，环比上涨1.6%，同比上涨3.4%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅高新供应4万㎡；成交量方面：津东新城、高新、浐灞成交居前三位，依次成交1.2万㎡、0.4万㎡和0.3万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新20116元/㎡，曲江16337元/㎡及城南16330元/㎡。

## 本周别墅供应上涨，成交量价齐涨；曲江、秦汉新城、航天城成交居全市前三位

### 2019年周度别墅供销价走势图



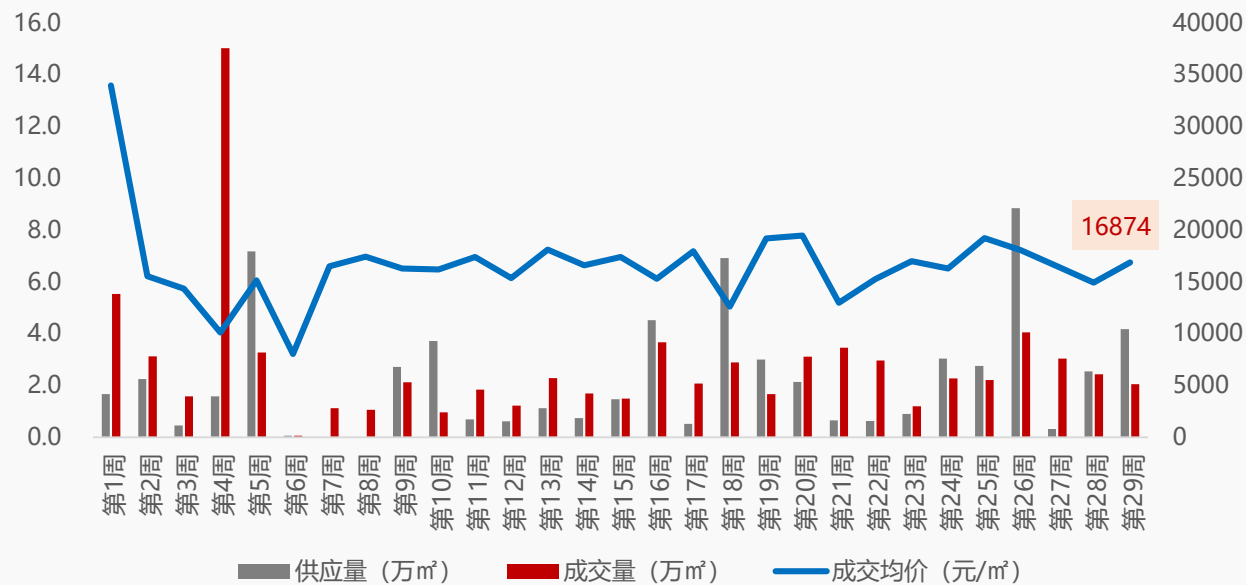
### 第29周别墅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	中海·曲江大城	111,532,549	5487.25	20326
2	万科理想城	32,577,256	1903.15	17118
3	龙湖·紫宸	24,675,828	1052.75	23439
4	科为·城墅	19,147,121	849.93	22528
5	就掌灯	12,300,000	393.90	31226

- ◆ 2019年第29周，别墅供应量2.6万㎡，环比上涨270.2%；成交量1.2万㎡，环比上涨24.6%，同比上涨11.7%；成交价格20267元/㎡，环比上涨11.3%，同比下降9.2%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅高新供应2.6万㎡；成交量方面：曲江、秦汉新城、航天城成交居前三位，依次成交0.5万㎡、0.2万㎡和0.1万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是城东31226元/㎡，城南23439元/㎡及航天城22528元/㎡。

## 商业供应大幅上涨，成交量跌价涨；经开、浐灞、高新成交居全市前三位

### 2019年周度商业供销价走势图



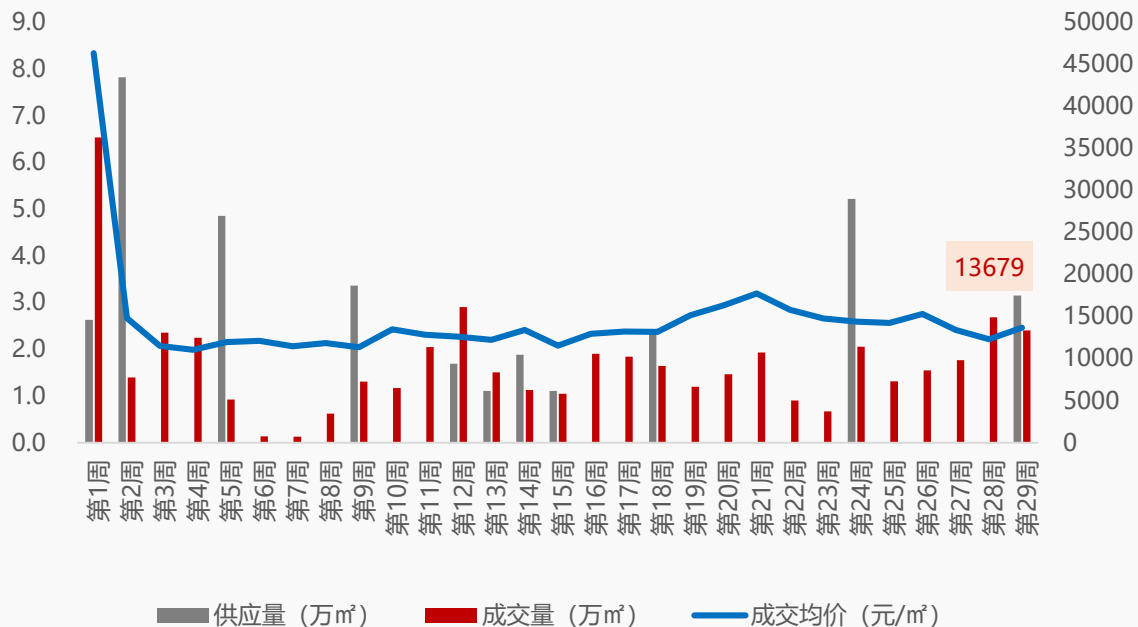
### 第29周商业销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	曲江·汉华城	44,885,226	1259.32	35642
2	保利中央公园	41,364,313	4793.05	8630
3	锦业时代	23,764,243	1044.86	22744
4	中南·樾府	20,399,397	1304.36	15639
5	融创西安宸院	16,649,656	799.88	20815

- ◆ 2019年第29周，商业供应量4.2万m²，环比上涨64.2%，同比上涨52.7%；成交量2.1万m²，环比下降15.5%，同比下降41.6%；成交价格16874元/m²，环比上涨12.9%，同比上涨6.7%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：城西以2.3万m²的供应量居首位，其次是城南和航天城，分别供应1.2万m²和0.3万m²；成交量方面：经开、浐灞、高新成交居前三位，依次成交0.9万m²、0.3万m²、0.2万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江35931元/m²，城北30784元/m²及城西24052元/m²。

## 本周办公供应放量，成交量跌价涨； 沣东新城、高新、城北成交居全市前三位

2019年周度办公供销价走势图



第29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	保亿大明宫国际	73,366,576	4468.04	16420
2	中国国际丝路中心	68,568,247	6396.20	10720
3	云视界	30,950,542	2248.16	13767
4	国瑞西安金融中心	27,076,511	1380.76	19610
5	摩尔中心	26,550,755	1976.87	13431

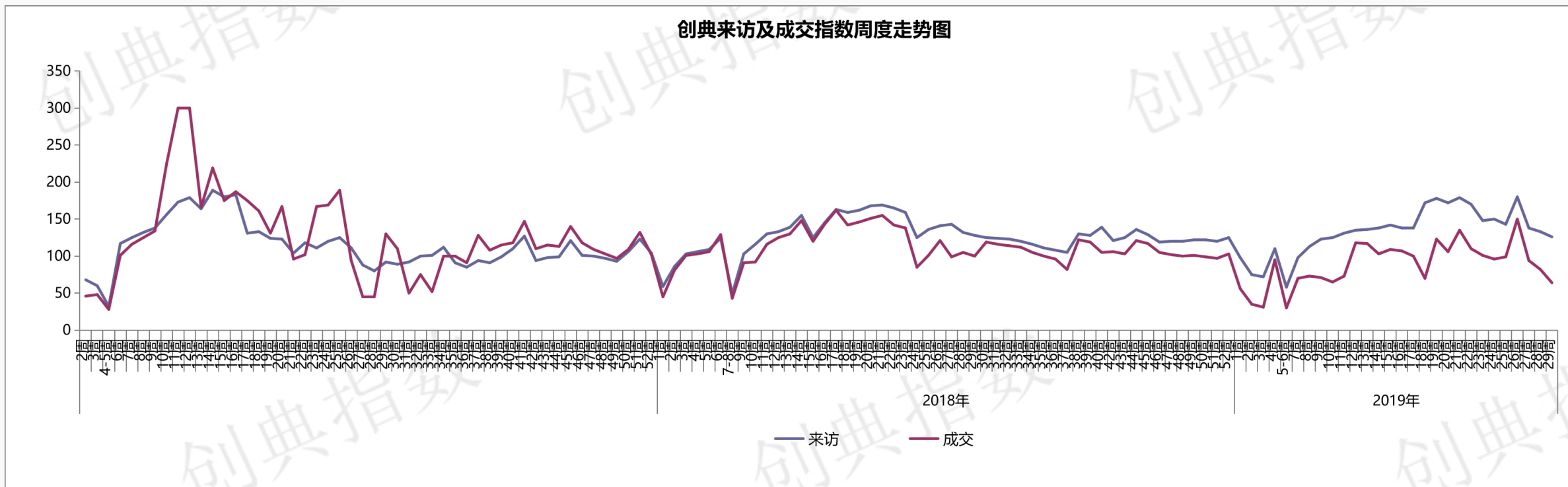
- ◆ 2019年第29周，办公供应量3.2万㎡，同比上涨120.3%；成交量2.4万㎡，环比下降10.4%，同比下降22.4%；成交价格13679元/㎡，环比上涨11.1%，同比上涨0.5%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅沣东新城供应3.2万㎡；成交量方面：沣东新城、高新、城北位居成交前三甲，依次成交0.7万㎡、0.5万㎡、0.5万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江18334元/㎡，城北15771元/㎡及高新15209元/㎡。

# PART 04 创典监测



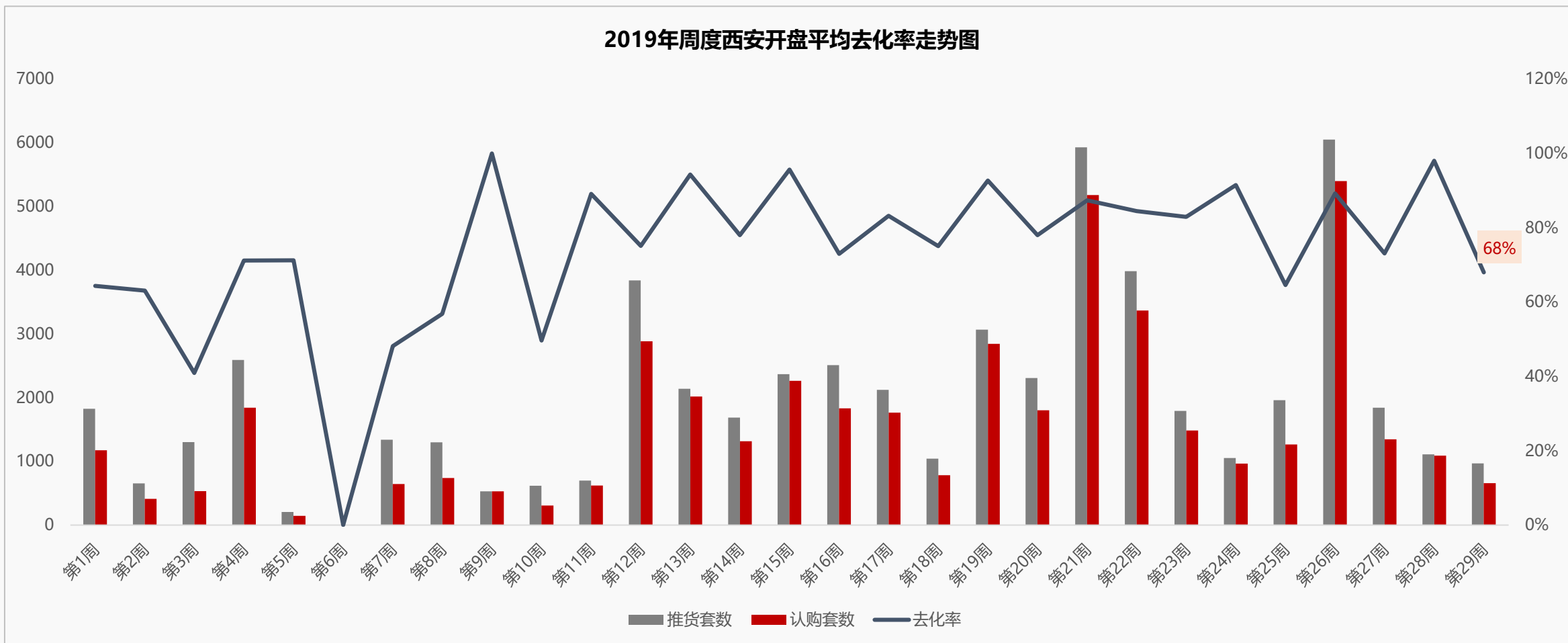
## 市场分化加剧，项目到访量、成交量继续下滑

创典指数显示：第29周项目来访指数126，环比下滑5%，成交指数64，环比下滑22%。



(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。)

## 29周西安推货量、成交量、去化率再度下滑，市场下行初露端倪



◆ 2019年第29周，西安合计5个项目开盘，比上周减少1个，整体推货量969套，去化量659套，去化率68%，比上周下降30个百分点；除三迪枫丹外，其余项目去化情况一般。



## 2019年第29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
7.18	经开	世茂璀璨倾城	7#	线下开盘	高层	两室、三室、四室	84-138	241	187	78%	12200	精装
7.20		铭鸿中心	3#	摇号	高层	三室、四室	116-176	256	195	76%	10303	毛坯
7.19	曲江	三迪枫丹	11#	线下开盘	高层	三室	101-117	128	128	100%	14640	精装
7.19	长安	龙湖·天钜	7#-13#	线下开盘	别墅	三室	170-192	144	16	11%	24474	毛坯
7.20	港务区	颐馨湿地·壹號	4#	线下开盘	高层	三室、四室	101-147	198	133	67%	10915	精装
			12#			一室	50-51	2				

西安发改委7月16日发布第17批商品住房价格信息，公示9盘2277套房源均价14139元/m<sup>2</sup>，环比下降5.1%，其中毛坯房360套均价12759元/m<sup>2</sup>，环比下降39.1%，精装房1917套均价14511元/m<sup>2</sup>，环比上涨3.7%

## 2019年第17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 <sup>2</sup> )
毛坯项目								
1	城北	白桦林明天	21#	高层	30	156	191-245	11883
2	航天城	康桥悦蓉园	2#	洋房	8	32	144	13560
			3#	洋房	9	54	144	13470
			7#	洋房	9	54	144-162	13698
			8#	洋房	8	32	144	14021
			9#	洋房	8	32	144-162	13960
精装项目								
3	城北	中国铁建西派国际	24#	高层	30	56	180-220	16788
4	城东	融创东方宸院	7#	高层	32	174	115-142	16730
			10#	高层	22	112	117-143	17180
			11#	高层	21	114	116-143	17778
5	城南	龙湖紫宸	18#	高层	27	108	107-141	14500
			19#	高层	26	92	108-142	13419
6	曲江	中国铁建万科翡翠国际	35#	高层	33	186	77-98	13001
			48#	高层	22	176	90-128	14647
7	灞桥	中国铁建花语城	17#	高层	32/30	239	97-140	10772
			24#	高层	31/28	220	98-130	10624
8	灞桥	中建锦绣天地	3#	小高层	14	56	109-130	14686
			2#	小高层	13	46	142-197	15761
			5#	洋房	7	10	160-195	16663
9	长安	中海长安府	15#	高层	33	262	95-204	14821
			14#	小高层	11	66	138-248	18600

## 5个项目获证，新批预售房源992套，其中住宅913套，重点分布于城西和曲江

区域	项目名称	可售楼栋	预售套数 (套)	预售面积 (m <sup>2</sup> )	预售信息
城西	当代宏府MOMA	25#	417	55599.52	25#为精装高层，总高31层，面积35-109m <sup>2</sup> ，均价12500元/m <sup>2</sup>
	中南·青樾	12#	277	30972.69	12#为精装高层，总高34层，面积100-125m <sup>2</sup> ，均价13327元/m <sup>2</sup>
曲江	阳光城丽兹公馆	15#	219	31661.37	15#为精装高层，总高44层，面积43-143m <sup>2</sup> ，均价13006元/m <sup>2</sup>
长安	长安金茂府	11#	64	8774.72	商业
浐灞	保利心语花园	39#	15	1290.11	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。