

第31周

西安市场周报

【2019.7.29-2019.8.4】



PART 01 宏观环境



央行加强管控房企资金运营行为，或将加剧行业并购转型

相关内容：

7月29日人民银行在北京召开银行业金融机构信贷结构调整优化座谈会，要求保持个人住房贷款合理适度增长，严禁消费贷款违规用于购房，加强对银行理财、委托贷款等渠道流入房地产的资金管理。加强对存在高杠杆经营的大型房企的融资行为的监管和风险提示，合理管控企业有息负债规模和资产负债率。

政策解读：

央行加强房企金融风险管控的同时，加剧房地产开发企业资金周转压力，新一轮行业并购重组等情况或将上演。



中央政治局会议重申“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，首次提出不将房地产作为短期刺激经济手段，预示楼市调控仍将趋紧

7月30日，中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作，针对房地产行业传递明确信号：1、中央有信心应对短期经济压力，不将放松房地产调控作为刺激经济的手段；2、积极构建房地产长效机制，解绑经济对房地产的依赖度，加大改革开放力度，大力发展制造业拉动经济平稳增长；

重点内容一：

稳定制造业投资，实施城镇老旧小区改造、城市停车场、城乡冷链物流设施建设等补短板工程，加快推进信息网络等新型基础设施建设。

重点内容二：

实施好积极的财政政策和稳健的货币政策。财政政策要加力提效，继续落实落细减税降费政策。货币政策要松紧适度，保持流动性合理充裕。

重点内容三：

推进金融供给侧结构性改革，引导金融机构增加对制造业、民营企业的中长期融资，把握好风险处置节奏和力度，压实金融机构、地方政府、金融监管部门责任。

重点内容四：

深化体制机制改革，增添经济发展活力和动力，加快重大战略实施步伐，提升城市群功能。

重点内容五：

坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。

各地从严政策频频出台，大连设置房价涨停板、合肥对问题房企实施“三停三严”，净化房地产市场环境

大连

大连发布《关于加强房地产市场调控工作的通知》

- 对于本通知发布前取得预售许可证的项目，重新申报未售商品住房预售价格；在2019年5、6月份已发生网签备案行为的，申报价不得高于5、6月份最低价格；在5、6月份未发生网签备案行为的，申报价不得高于5月份之前最近成交月份的最低价格。
- 对于本通知发布后首次申请预售许可证的新项目，6个月内不得调整申报价格，6个月后可申请下调申报价格，且价格下浮不得超过5%。

合肥

合肥召开房地产市场稳控工作会议

- 会议提出，对引发三次及以上群访群诉事件且未有效处置的房企，适时采取暂停供地、暂停预售、暂停网签措施；并从严控制银行贷款、从严控制预售资金、从严控制备案价格。

政策解读：

继上周苏州、洛阳出台楼市收紧政策后，本周大连、合肥推行重磅调控政策，确保楼市稳定健康发展。其中，大连身为5月住建部房价预警城市，此次为房价设置涨停板，改变潜在市场购房预期；合肥更是对问题房企进行采取暂停供地、暂停预售、暂停网签措施，以及从严控制银行贷款、从严控制预售资金、从严控制备案价格，有助于规范房企销售行为，净化房地产市场环境。

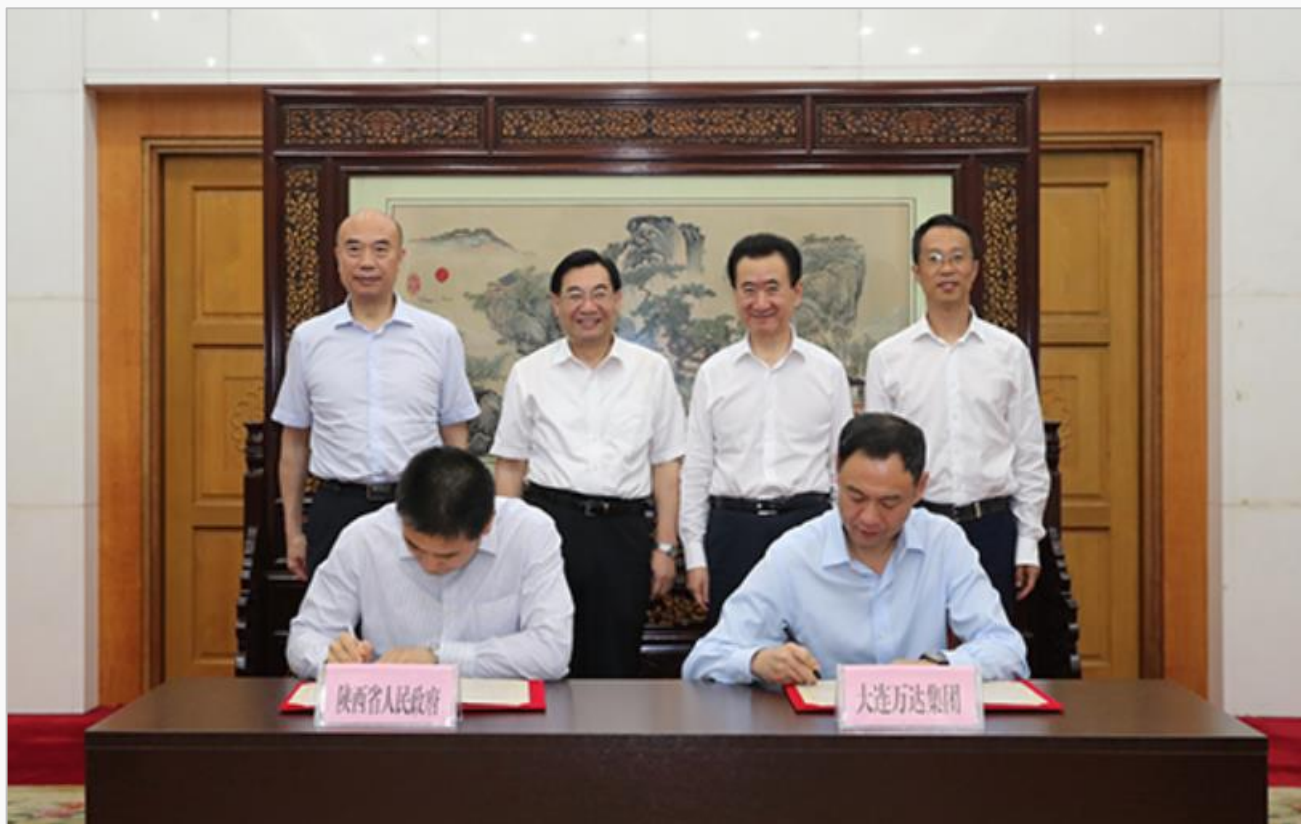
万达体育总部落户西安，王健林陕西再投20个万达广场，对拉动城市经济增长、调整产业结构起到积极推动作用

相关内容：

7月31日，陕西省政府与万达集团在西安签订深化合作协议，双方将在体育、文旅、影视、国际医院、企业总部、商业综合体六个方面深化合作，落地“六个一”一揽子项目。陕西省委书记胡和平、省长刘国中，万达集团董事长王健林出席签约仪式。

“六个一”项目包括：

- **【举办一批国际体育赛事】** 从2020年陆续开始，在西安每年举办国际公路自行车赛、国际篮球锦标赛、国际马拉松等赛事；
- **【实施一批文化旅游项目】** 在黄帝陵县投资文化旅游项目，在西安浐灞投资文化旅游项目，在曲江新区发展影视小镇等；
- **【创作一批影视文创作品】** 与陕西省博物馆、华清池等开展文创产品合作，与陕西籍作家、导演、演员开展影视项目合作；
- **【落地一个国际医院】** 将在西安投资建设顶级国际品牌医院，引进国际一流医院管理和医疗技术；
- **【设立一个企业总部】** 在西安设立万达体育集团中国总部，推动国际赛事继续落地；
- **【建设一批商业综合体】** 万达将在陕西已投资11个万达广场基础上，再投资20个万达广场。



高新区50所新建学校建目集中开工仪式隆重举行，建成后可增加66390个学位，加快教育均衡化发展

相关内容：

7月30日，总投资约134亿元，可增加66390个学位的高新区50所新建、87所维修提升学校建设项目集中开工仪式举行。据悉，此次开工的50所新建学校中，幼儿园13所、小学23所、初中11所、高中3所。新建学校占地约2200亩、总建筑面积约161万平方米，计划明年8月建成投用。

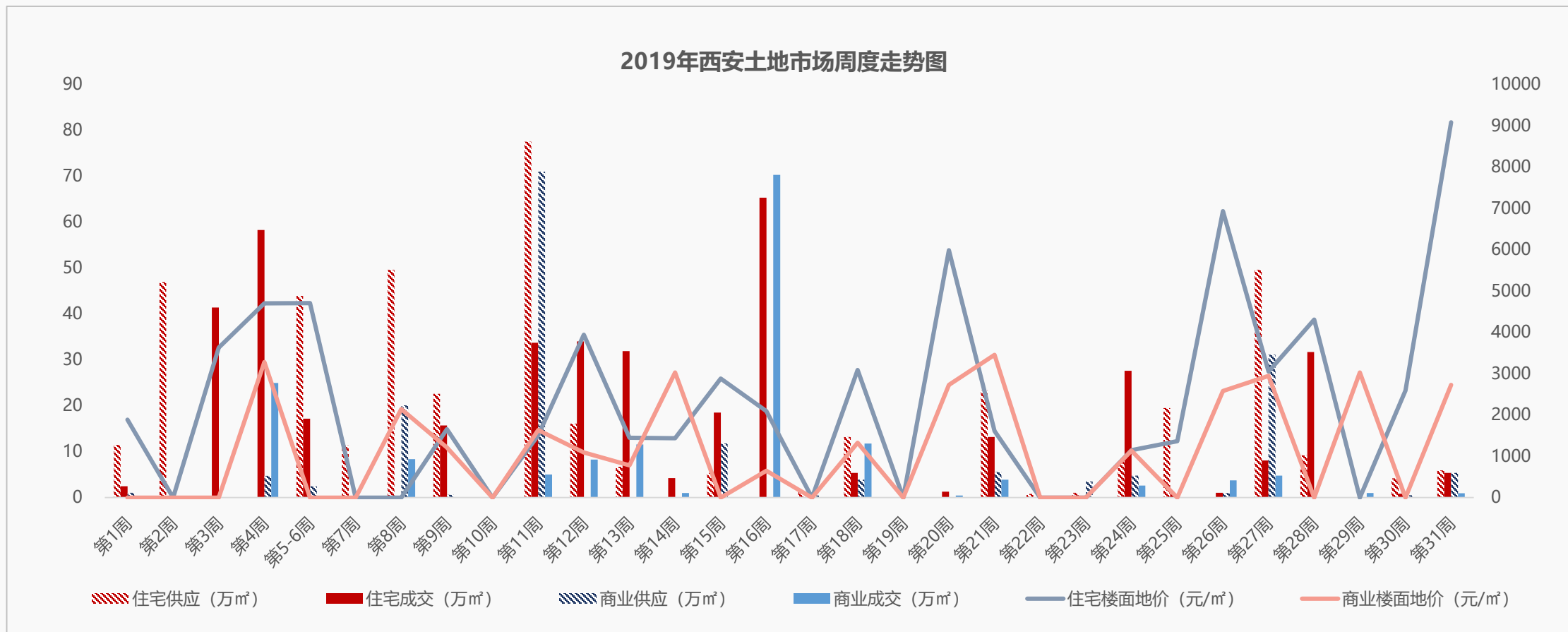


序号	街办	学校名称	序号	街办	学校名称	
1	丈八街办	高新区第十三幼儿园	26	兴隆街办	高新区第十七幼儿园	
2		高新区第十四幼儿园	27		高新区第二十七小学	
3		高新区第十一幼儿园	28		高新区第八初级中学	
4		高新区钱学森第二小学	29		高新区第二十一小学	
5		高新区第十七小学	30		高新区第一小学新校区	
6		高新区第六学校	31		高新区第一中学初中新校区	
7		高新区第八小学	32		高新区第一中学新校区	
8		细柳街办	高新区第十六小学	33	高新区第九幼儿园	
9			高新区第四学校	34	高新区第十幼儿园	
10			高新区第三学校	35	高新区第十一小学	
11			高新区第二十八小学	36	高新区第五初级中学	
12	高新区第十五幼儿园		37	高新区第二十二小学		
13	高新区第十六幼儿园		38	高新区第六初级中学		
14	高新区第十五小学		39	高新区第二十三小学		
15	高新区第二十小学		40	高新区第二十四小学		
16	高新区第十二小学		41	高新区第七初级中学		
17	鱼化街办		高新区第十三小学	42	灵沼街办	高新区第十八幼儿园
18			高新区第十四小学	43		高新区第二十五小学
19		高新区第十八小学	44	高新区第二十六小学		
20		高新区第十九小学	45	高新区第九初级中学		
21		高新区第四初级中学	46	高新区第十九幼儿园		
22	兴隆街办	高新区第四完全中学	47	草堂街办	泰和社区新建小学	
23		高新区第二十幼儿园	48	草堂基地新建初级中学		
24		高新区第一幼儿园新校区	49	秦渡	科学城新建小学	
25		高新区第十二幼儿园	50	集贤	高新区第五高级中学	

PART 02 土地市场



土地供销双增，楼面地价再创新高



- ◆ **供应**：本周供应土地2宗，供应面积11.3万m²（约169.8亩），环比上涨140.4%，计容建面约46.3万m²。
- ◆ **成交**：本周成交土地2宗，成交面积6.4万m²（约95.1亩），环比上涨611%，土地楼面价8453元/m²，环比上涨226%。

供应分布

本周高新区推出2宗土地，土地总面积169.8亩。其中1宗居住用地位于软件新城板块，另一宗商业用地位于中央创新区（CID）板块。



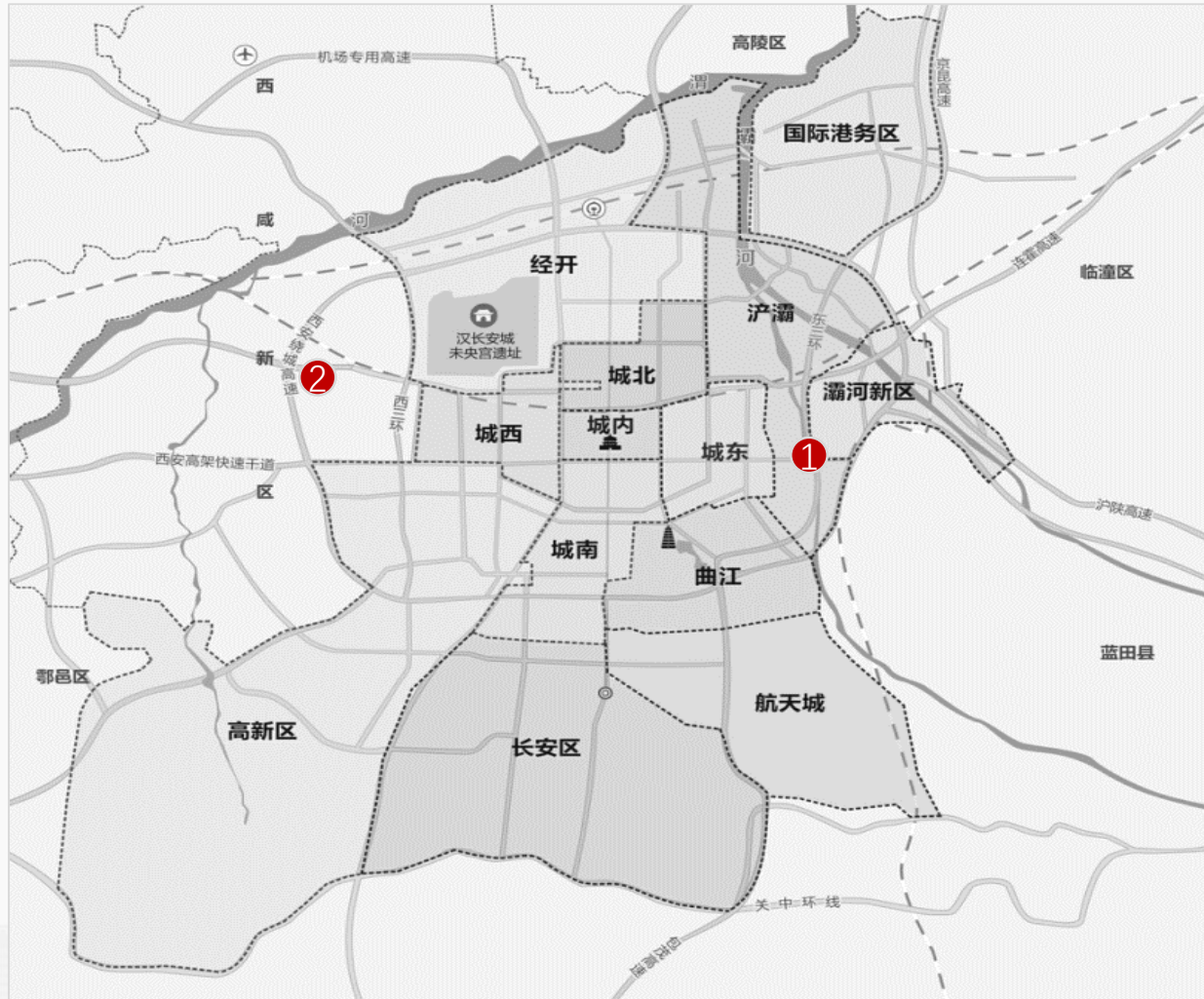
区域	序号	宗地编号
高新	1	GX3-35-13
高新	2	GX3-17-15

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	高新	GX3-35-13	高新区软件新城西三环以西、经二十二路以东、科技一路以北	88.7	住宅	2.3-2.8	≥35%	≤20%
2	高新	GX3-17-15	高新区经二十二路以西、经二十六路以东、纬二十六路以南、纬二十八以北	81.1	商业	≤5.5	≥25%	≤50%



成交分布

本周西安成交2宗土地，其中，灞河新区纺四路80.5亩商住用地经过30轮激烈争夺，最终由中海地产以“成交总价款9.74亿元+义务教育设施代建费2.44亿元”胜出，土地单价1513万元/亩，楼面价9079元/m²，沣东成交1宗商服用地，土地总面积14.6亩，成交总价款4000万元，由西安国爵汽车销售服务有限公司摘得。



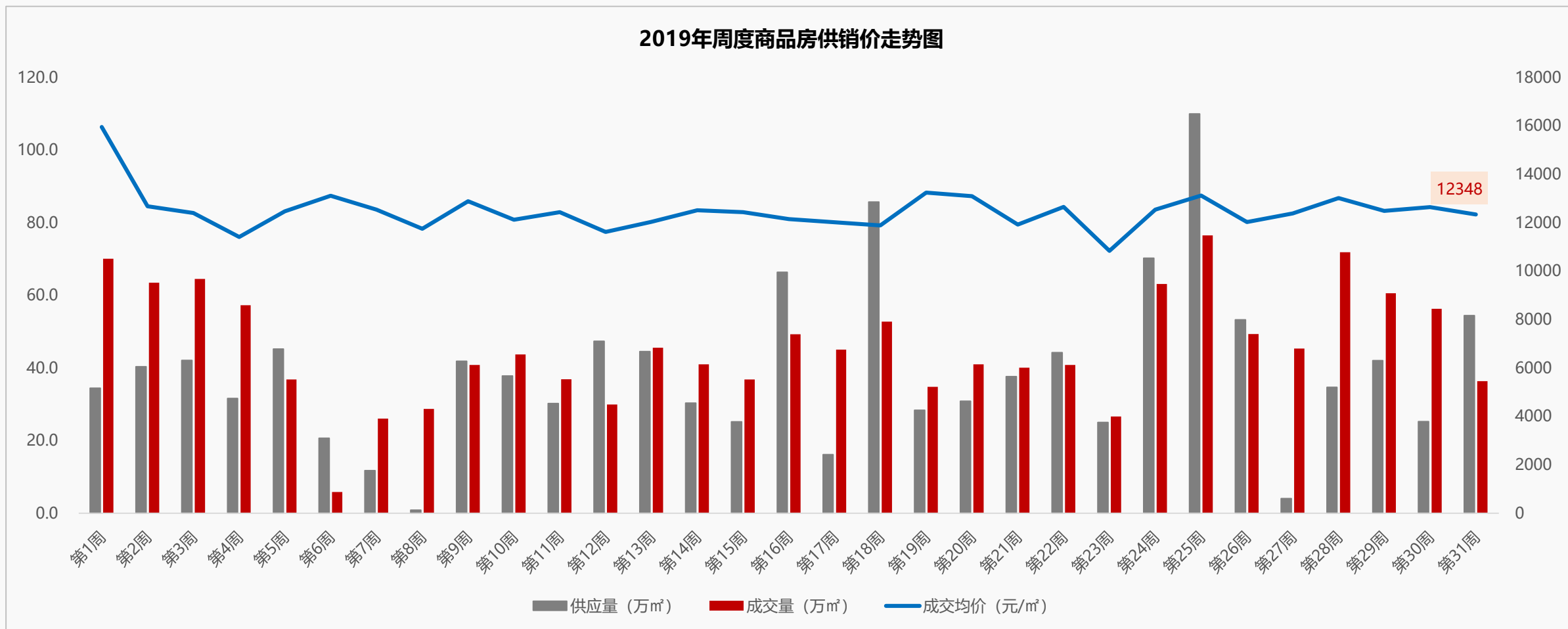
区域	序号	宗地编号
灞河新区	1	BQ1-13-1-14
沣东	2	FD2-8-6

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	灞河新区	BQ1-13-1-14	灞河新区纺四路以南, 纺西街以西	80.5	住宅、商业	≤2.5	53930	121840	1513	9079	中海地产
2	沣东新城	FD2-8-6	征和六路以南、征和五路以北、太平路以西	14.6	商业	1.2-1.5	4000	4000	273	2730	西安国爵汽车销售服务有限公司

PART 03 数据楼市



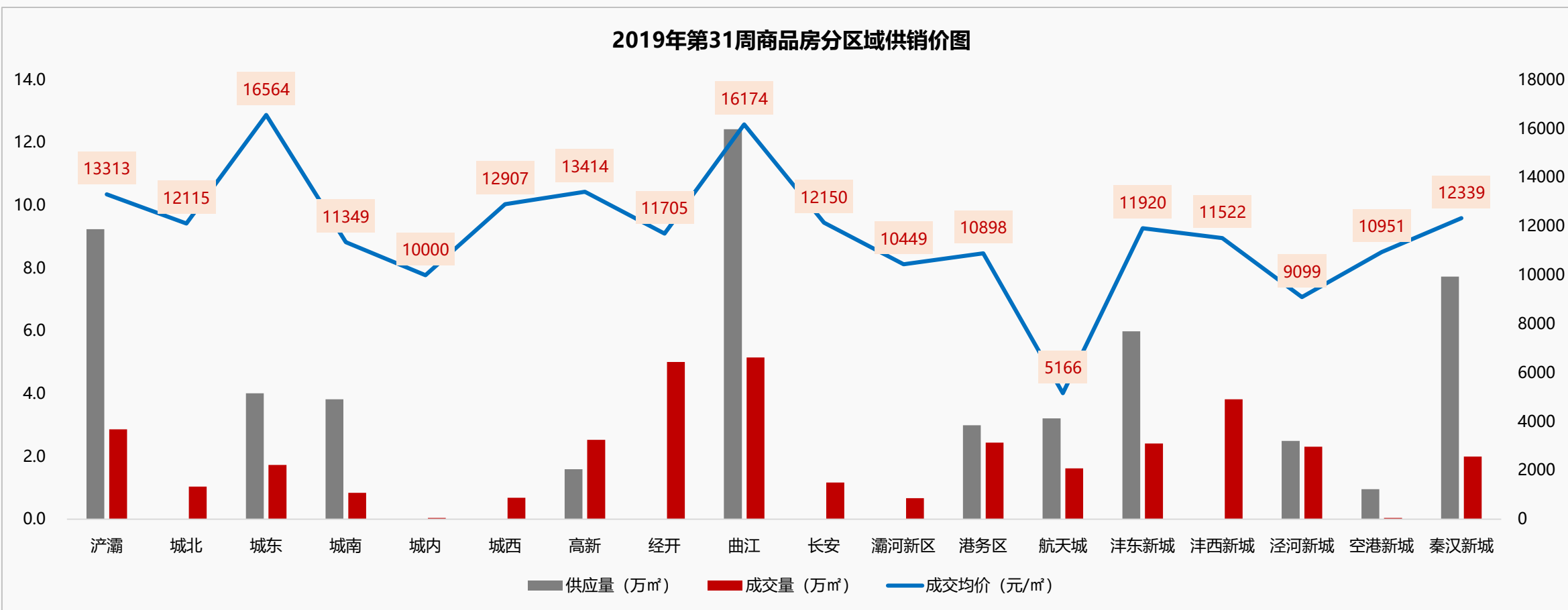
本周西安商品房供应同环比大幅上涨，成交量价环比齐降、同比齐涨



◆ 2019年第31周，商品房供应量54.5万m²，环比上涨115.9%，同比上涨42.7%；成交量36.4万m²，环比下降35.4%，同比上涨63.8%；成交价格12348元/m²，环比下降2.4%，同比上涨7.3%。

曲江以12.4万m²的供应量、5.2万m²的成交量位列全市之首，城东价格领跑全市

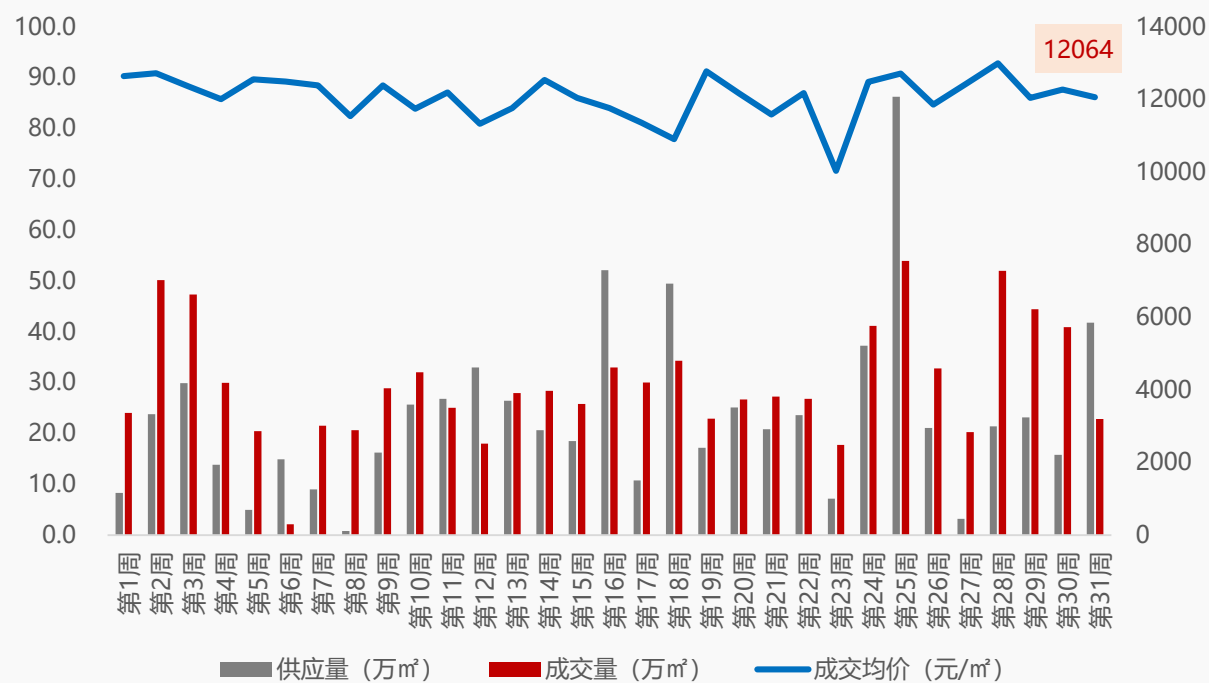
2019年第31周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周曲江供应12.4万m²，供应量最大，其次浐灞和秦汉新城，分别供应9.2万m²和7.7万m²；
- ◆ 成交量方面：曲江、经开、沣西新城成交居前三位，依次成交5.2万m²、5万m²和3.8万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是城东16564元/m²，曲江16174元/m²及高新13414元/m²。

本周住宅供应上涨，成交量价齐跌；津西紫薇万科大都会连续两周荣登周度销售金额NO.1

2019年周度普通住宅供销价走势图

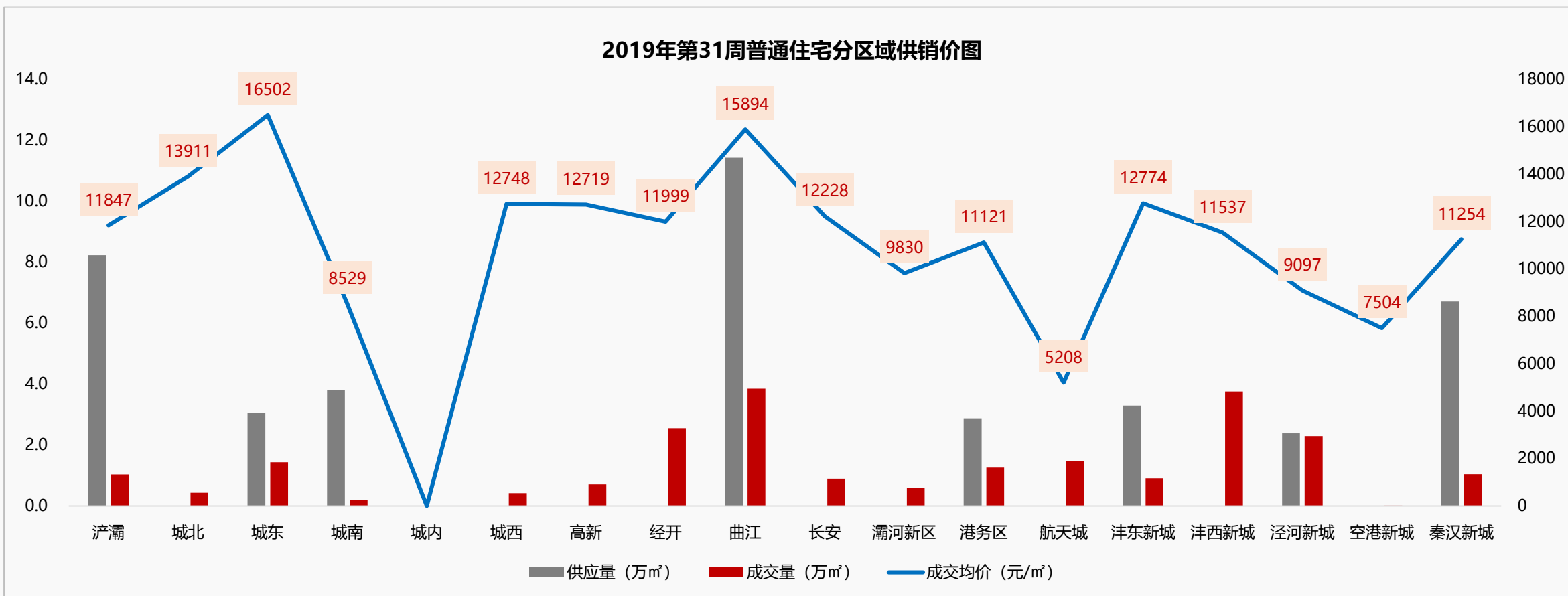


第31周普通住宅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	紫薇·万科大都会	341,678,202	30570.63	11177
2	金辉世界城	272,845,259	16078.99	16969
3	世茂璀璨倾城	190,495,293	15543.15	12256
4	融创东方宸院	166,571,621	10005.81	16647
5	曲江三迪枫丹	162,138,543	11090.42	14620

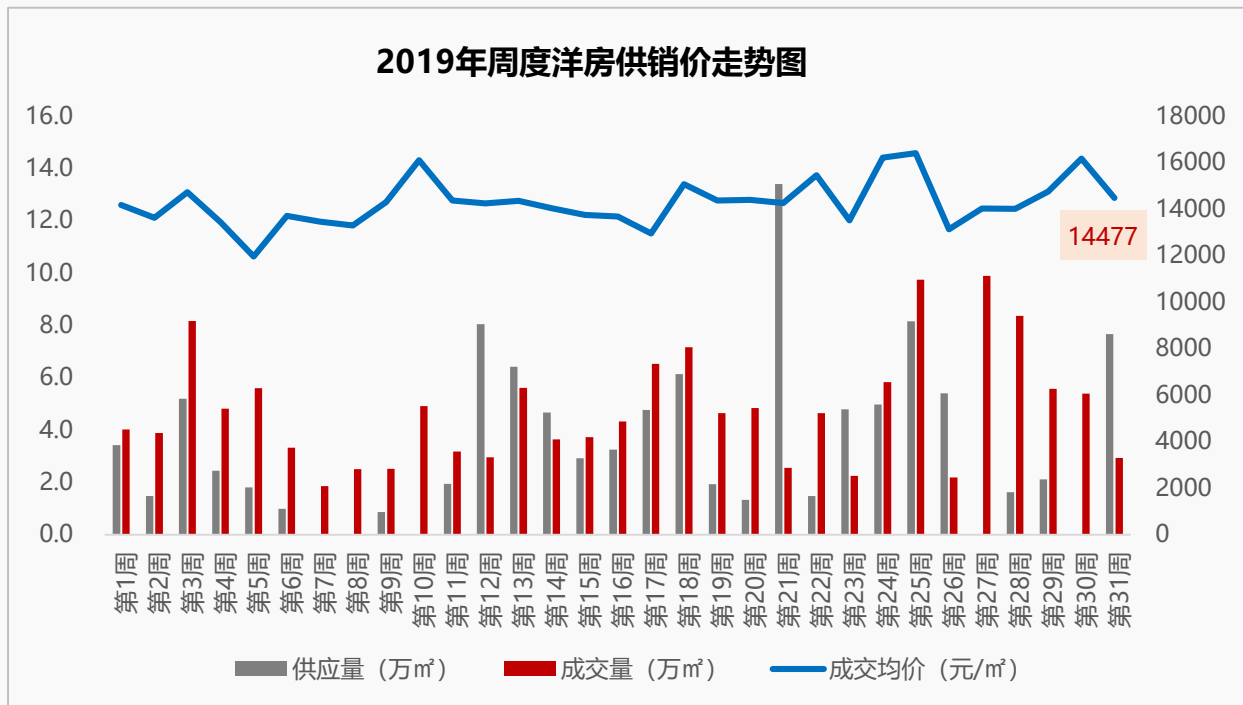
- ◆ 2019年第31周，住宅供应量41.8万m²，环比上涨163.8%，同比上涨95.9%；成交量22.9万m²，环比下降44.1%，同比上涨119.8%；成交价格12064元/m²，环比下降1.7%，同比上涨10.2%；
- ◆ 本周紫薇·万科大都会、金辉世界城、世茂璀璨倾城销售金额居排行前三位。

曲江以11.4万m²的供应量、3.85万m²的成交量位居全市之首，城东价格领跑全市



- ◆ 供应量方面：本周曲江供应11.4万m²，供应量最大，其次浐灞和秦汉新城，分别供应8.2万m²和6.7万m²；
- ◆ 成交量方面：曲江、沣西新城、经开成交居前三位，依次成交3.85万m²、3.76万m²和2.5万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是城东16502元/m²，曲江15894元/m²及城北13911元/m²。

本周洋房供应放量，成交量价齐跌；秦汉新城、港务区、沣东新城成交居全市前三位



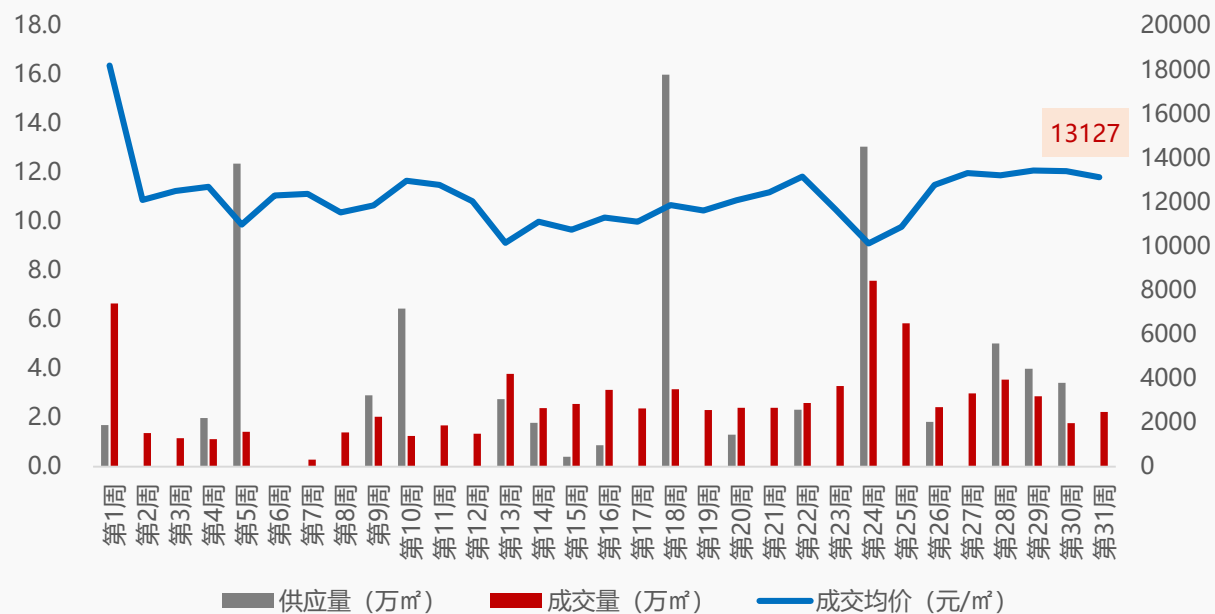
第31周洋房销售金额排行

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	旭辉江山阅	82,146,267	6673.98	12308
2	中南·上悦城	54,766,010	3565.66	15359
3	绿地璀璨天城	35,467,894	2999.63	11824
4	融创东方宸院	30,929,853	1351.13	22892
5	绿城西安全运村	24,833,395	1690.98	14686

- ◆ 2019年第31周，洋房供应量7.7万m²，同比上涨713.5%；成交量2.9万m²，环比下降45.5%，同比上涨17.7%；成交价格14477元/m²，环比下降10.4%，同比下降11.7%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：航天城以3万m²的供应量居首位，其次是沣东新城和秦汉新城，分别供应2.4万m²和1万m²；成交量方面：秦汉新城、港务区、沣东新城成交居前三位，依次成交0.7万m²、0.65万m²、0.63万m²；成交价格方面：居前三位的依次是城东22892元/m²，曲江19878元/m²及长安17640元/m²。

本周公寓无供应，成交量涨价跌；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

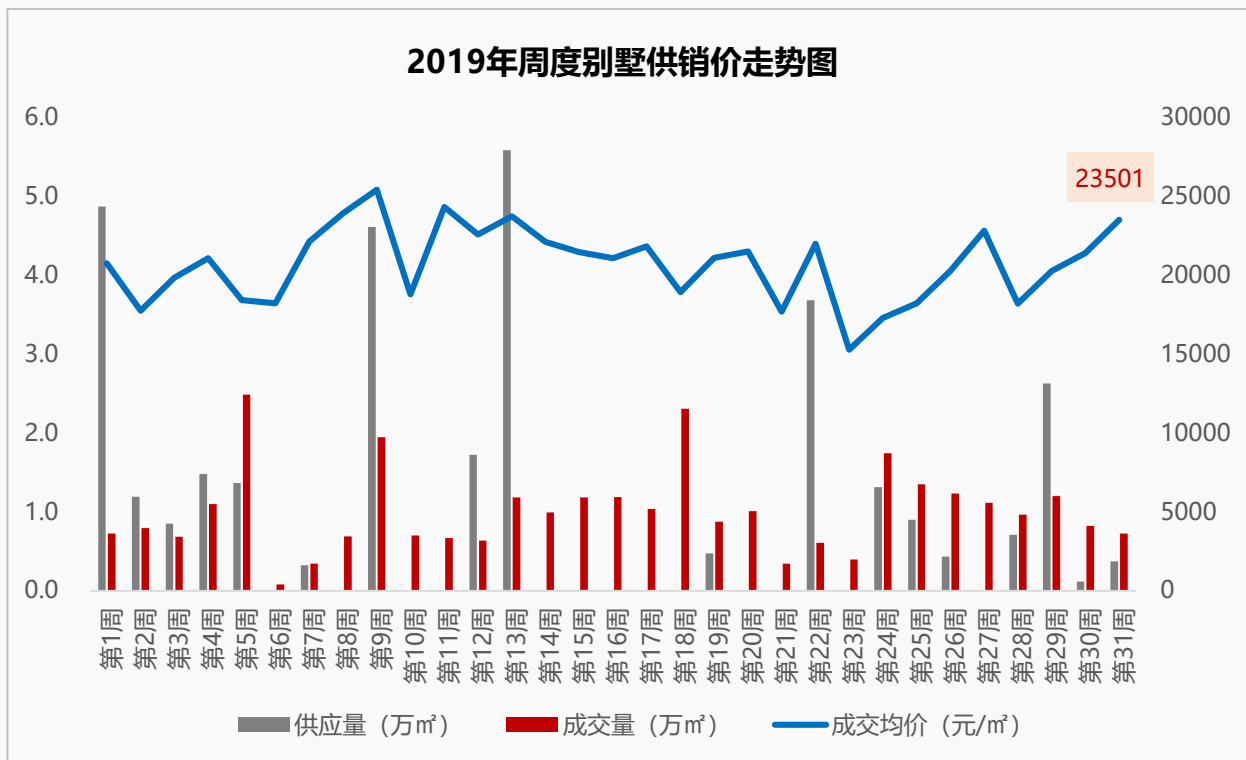


第31周公寓销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	旭辉荣华·公园大道	47,081,055	3687.90	12766
2	环球西安中心	29,355,214	942.64	31141
3	海亮·新英里	17,333,063	1405.34	12334
4	明丰阿基米德	17,230,028	1165.84	14779
5	建邦华庭	14,439,349	969.65	14891

- ◆ 2019年第31周，公寓无供应；成交量2.2万㎡，环比上涨25.9%，同比上涨33.4%；成交价格13127元/㎡，环比下降2%，同比上涨7%；
- ◆ 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0.6万㎡、0.47万㎡和0.46万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新18246元/㎡，曲江15892元/㎡及城南15454元/㎡。

本周别墅供应上涨，成交量跌价涨；曲江、秦汉新城、浐灞成交居全市前三位



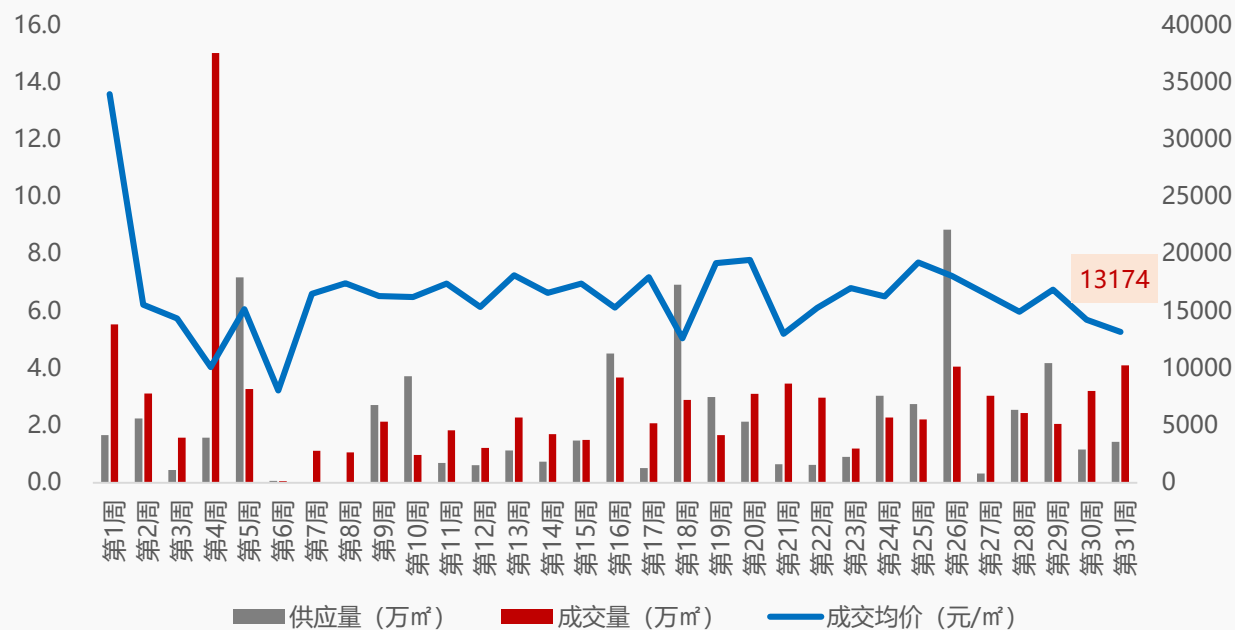
第31周别墅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	龙湖·雁塔天宸	49,819,321	1402.31	35527
2	湾流	22,841,697	1046.75	21822
3	万科理想城	21,237,922	1279.90	16593
4	中天诚品	16,814,152	853.42	19702
5	龙湖·紫宸	16,297,031	694.76	23457

- ◆ 2019年第31周，别墅供应量0.4万㎡，环比上涨221%，同比上涨229.9%；成交量0.7万㎡，环比下降11.9%，同比上涨118.8%；成交价格23501元/㎡，环比上涨9.9%，同比上涨5.5%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅空港新城供应0.4万㎡；成交量方面：曲江、秦汉新城、浐灞成交居前三位，依次成交0.23万㎡、0.21万㎡和0.17万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江30087元/㎡，高新23565元/㎡及城南23457元/㎡。

商业供应上涨，成交量涨价跌；经开、津东新城、浐灞成交居全市前三位

2019年周度商业供销价走势图



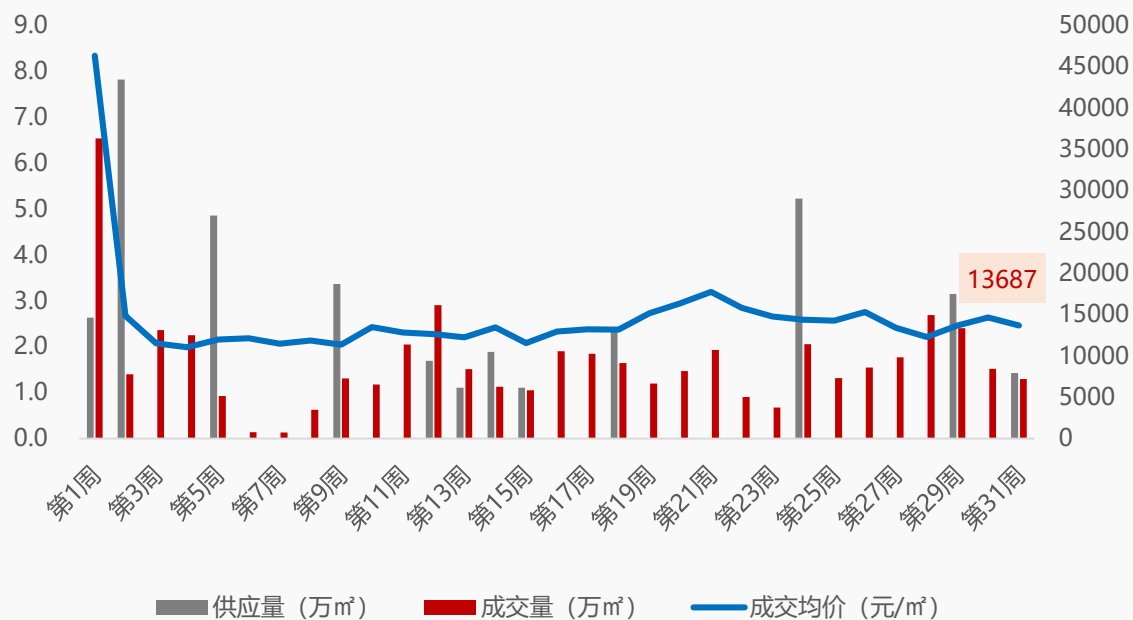
第31周商业销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	保利·拉菲公馆	96,508,719	8466.25	11399
2	保利中央公园	48,363,972	4778.84	10120
3	雅居乐锦城	44,374,259	5653.62	7849
4	碧桂园凤凰城	41,861,870	1831.23	22860
5	开元·第一城	24,308,773	1617.41	15029

- ◆ 2019年第31周，商业供应量1.4万㎡，环比上涨23.7%，同比上涨340.8%；成交量4.1万㎡，环比上涨27.8%，同比上涨108.7%；成交价格13174元/㎡，环比下降7.5%，同比下降18.5%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：浐灞以0.4万㎡的供应量居首位，其次是津东新城和城东，分别供应0.3万㎡和0.2万㎡；成交量方面：经开、津东新城、浐灞成交居前三位，依次成交1.7万㎡、0.7万㎡、0.6万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江23868元/㎡，城西22740元/㎡及高新22494元/㎡。

本周办公供应上涨，成交量价齐跌；高新、曲江、经开成交居全市前三位

2019年周度办公供销价走势图



第31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	47,332,601	1590.91	29752
2	云视界	15,621,237	1075.99	14518
3	坤元TIME	14,971,899	1023.77	14624
4	长和·上尚郡	10,959,300	1217.70	9000
5	莱安中心	9,686,410	543.55	17821

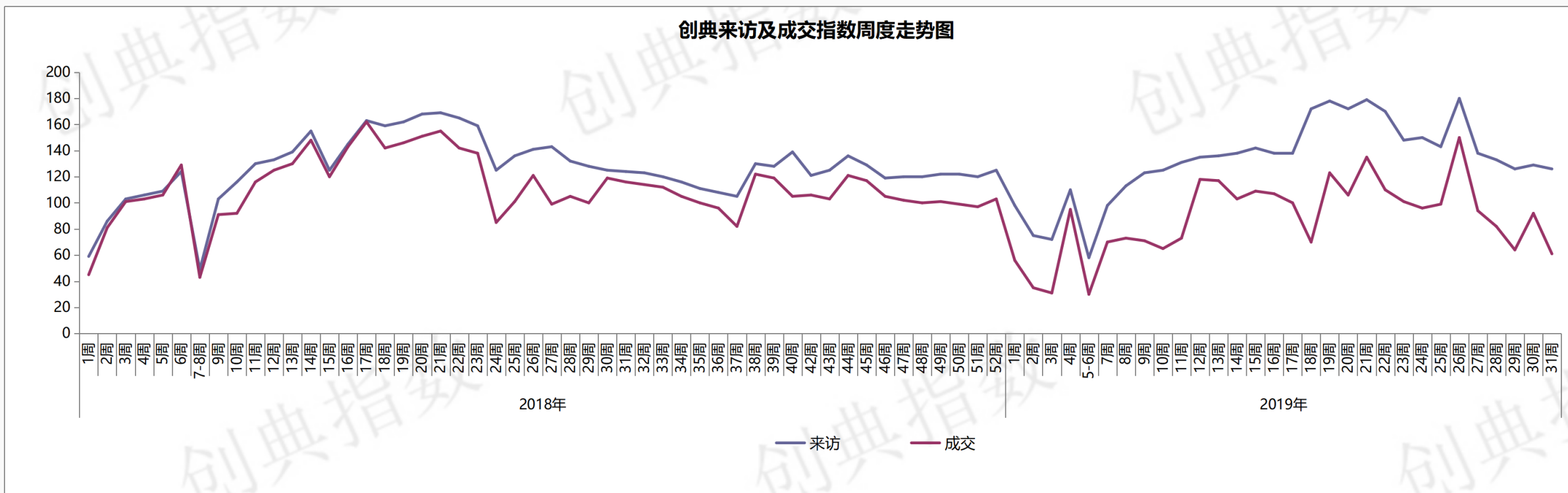
- ◆ 2019年第31周，办公供应量1.4万㎡；成交量1.3万㎡，环比下降14.6%，同比下降34.7%；成交价格13687元/㎡，环比下降6.5%，同比上涨4.5%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅高新供应1.4万㎡；成交量方面：高新、曲江、经开位居成交前三甲，依次成交0.5万㎡、0.22万㎡、0.21万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江26216元/㎡，城西13853元/㎡及航天城12442元/㎡。

PART 04 创典监测



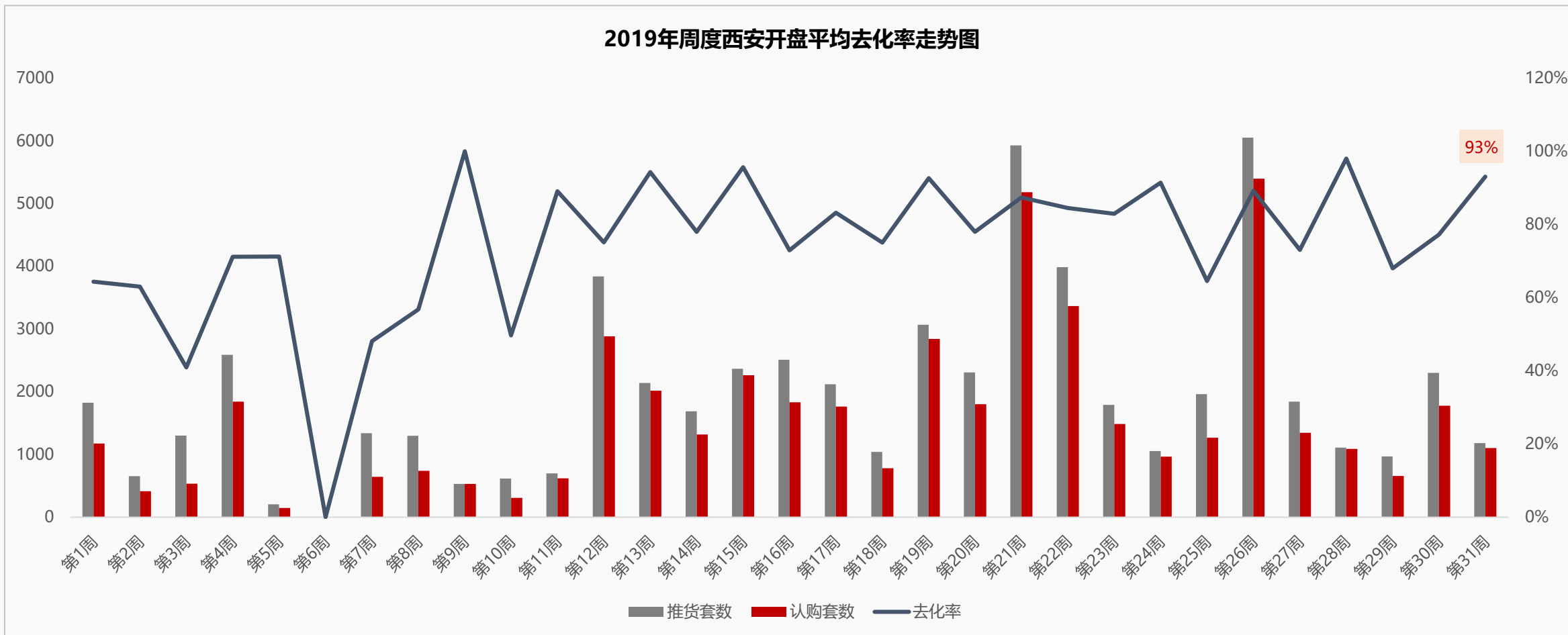
市场稳定前行，项目到访量维持高位、成交受供应缩减影响出现小幅下滑

创典指数显示：第31周项目来访指数126，环比下滑2%，成交指数61，环比下滑34%。



(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。)

31周西安推货量、成交量再度萎缩，整体去化率重回高位



◆ 2019年第31周，西安合计6个项目开盘，比上周减少2个，整体推货量1183套，去化量1101套，去化率93%，比上周上涨16个百分点；从典型项目来看，阳光城·丽兹公馆、绿地新里城去化率达到100%。

2019年第31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
7.30	城西	中南·青樾	12#	摇号	高层	三室	101-126	268	262	98%	13327	精装
7.31	曲江	阳光城·丽兹公馆	15#	摇号	高层	一室、三室、四室	44-143	210	210	100%	13006	精装
7.31-8.1	经开	科为·瑞府	8#	摇号	高层	三室	96-133	100	73	73%	13535	精装
			9#	摇号	高层	三室	94-131	245	235	96%	13165	精装
7.31	沣东	绿地新里城	10#	摇号	高层	两室、三室	96-124	132	132	100%	12834	精装
			11#	摇号	高层	两室、三室	98-117	124	124	100%	12466	精装
8.3		君合天玺	7#	线下开盘	小高层	两室、三室	77-103	38	10	26%	11178	毛坯
			8#	线下开盘	小高层	两室、三室	77-103					毛坯
8.3	泾河	滨江翡翠城	6#东单元	线下开盘	高层	三室	110-128	66	55	83%	8600	精装

本周无价格公示信息!



11个项目获证，新批预售房源2861套，以住宅为主，多分布于曲江、港务和浐灞等区域

区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积	预售信息
浐灞	龙腾·万都汇	11幢	204	26083.72	11#楼为毛坯高层，2个单元，面积109-131㎡，均价11299元/㎡
	湾流	9幢	153	20662.52	9#楼为精装高层，总高38层，面积95-178㎡，均价13120元/㎡
曲江	阳光城翡丽曲江	3幢、18幢	471	59630.18	3#、18#楼均为精装高层，总高33F，2个单元，面积90-146㎡，均价13351元/㎡
	金辉世界城	13、14、15幢	164	25165.63	13#、14#、15#楼均为精装小高层，总高17F，面积156-183㎡，均价18732元/㎡
	华润置地·悦府	1、2幢	249	39491.22	1#、2#楼均为精装大平层，总高30F，面积135-180㎡，均价21016元/㎡
港务区	高新·枫林九溪	26幢	258	30197.3	26#楼为毛坯高层，总高32F，2个单元，面积98-169㎡，均价10049元/㎡
	绿城西安全运村	11、12幢	269	29954.31	11#、12#楼均为精装高层，总高32F，1个单元，2T4H，面积102-127㎡，均价11637元/㎡
航天城	康桥·悦蓉园	2、3、7、8、9幢	243	32133.74	毛坯洋房，总高8/9层，面积144-162㎡，均价13709元/㎡
高新	微软新坐标	2、3、4幢	173	15907.08	办公
城南	龙湖·紫宸	18、20幢	326	38182.19	18#、20#楼均为精装高层，总高27F，面积106-141㎡，均价13816元/㎡
城东	融创东方宸院	4、11幢	351	10101.41	4#为洋房，8F，3个单元，面积142㎡，均价21979元/㎡ 11#为精装高层，总高33F，2个单元，面积108-124㎡，均价17160元/㎡

【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。