

第33周

西安市场周报

【2019.8.12-2019.8.18】



PART 01 宏观环境



西安房管局发布通知，进一步规范住房租赁市场、促进西安房地产市场健康平稳发展

相关内容：

8月16日西安房管局发布关于进一步规范西安住房租赁企业经营行为的有关通知，整顿规范住房租赁市场秩序的同时，促进西安住房租赁市场健康平稳发展。

“十不准”

- ◆不得在租赁过程中采取威胁恐吓等手段驱逐承租户，恶意克扣租金押金；
- ◆不得强制诱骗租客使用“租金贷”，不得在签订租赁合同前收取定金；
- ◆不得采用“高收低出”等高风险模式抢占房源，扰乱住房租赁市场秩序；
- ◆不得将违法建筑，不符合安全、防灾等工程建设强制性标准，违反规定擅自改变房屋使用用途的房屋出租；
- ◆不得将厨房、卫生间、阳台和地下储藏室出租供人员居住；
- ◆不得向无合法证件、来历不明的人员出租住房；
- ◆未经协商一致，不得在租赁期限内单方面提高租金标准；
- ◆不得发布虚假房源信息、企业资质信息、人员信息等相关信息；
- ◆营业执照登记经营范围未包含“房屋租赁”的，不得从事住房租赁业务；
- ◆不得为不符合租赁条件的房屋提供经纪服务。

“七规范”

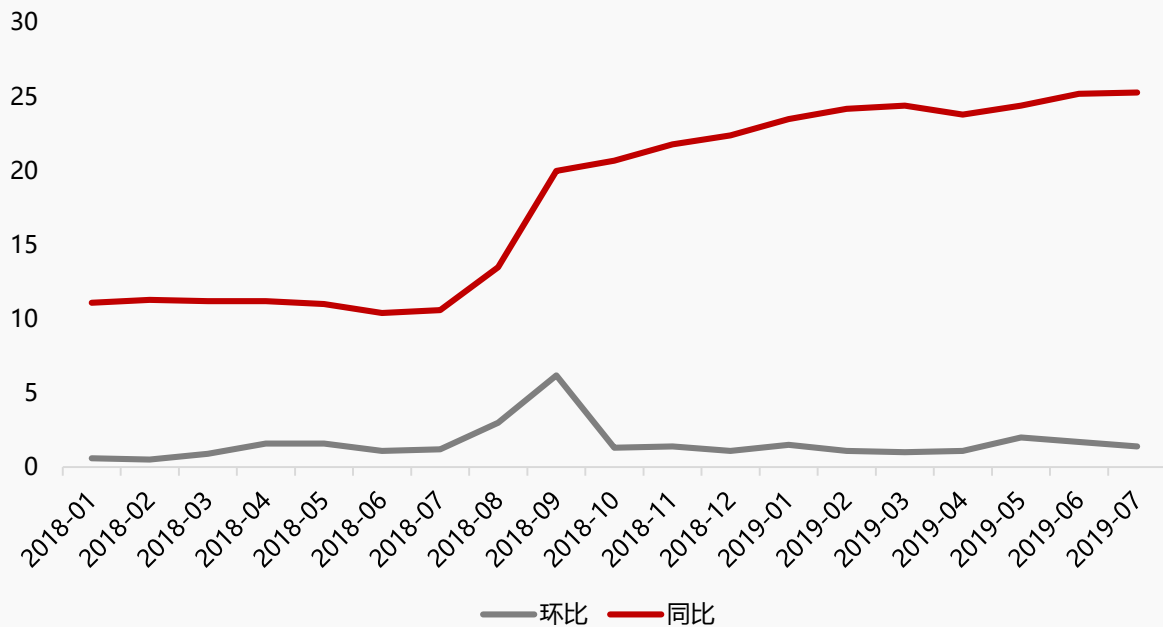
- ◆从事住房租赁活动的企业，应当建立管理制度，明确管理人员，落实安全管理职责，建立信息登记簿或登记系统，并将相关登记信息报送公安、住建等部门备案；
- ◆向境外单位、人员出租、转租、转借房屋，或者承租人留住境外人员的，出租人、承租人应当遵守国家和本市有关国家安全管理的规定；
- ◆须按照公平、自愿的原则签订住房租赁合同，约定事项应当在租赁合同中予以明确；
- ◆应当自签订、变更以及解除租赁合同之日起30日内到租赁住房所在地的房屋租赁管理部门办理房屋租赁合同登记备案手续；
- ◆将租赁住房转租给第三人时，应当经过房屋所有权人书面同意；
- ◆应当配合相关部门处理违法违规租赁行为，排查消除消防、安全等隐患，切实履行禁止行为的告知、劝阻、制止等义务；
- ◆应当自觉接受政府相关部门检查，提供相关资质证书、经营规模、自有资金等相关情况。

西安房价41连涨，连续8个月同比涨幅全国第一

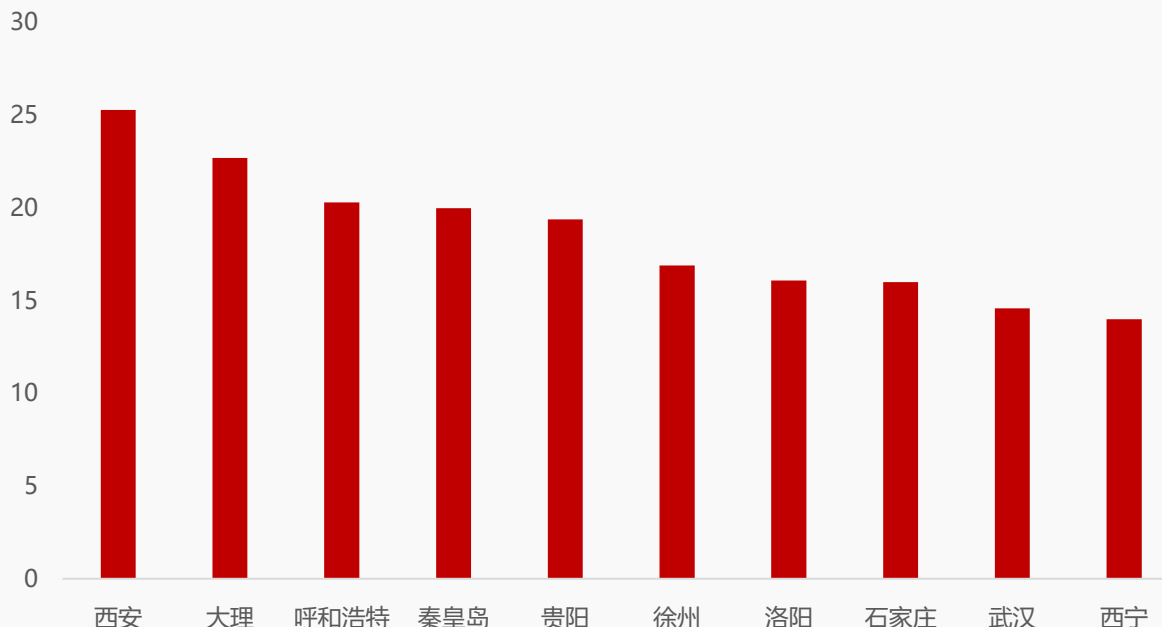
相关内容:

8月15日，国家统计局公布7月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况，西安新建商品住宅价格环比上涨1.4%、同比上涨25.3%，继续位列全国NO.1。

2018-2019年西安新建住宅销售价格月度变动指数



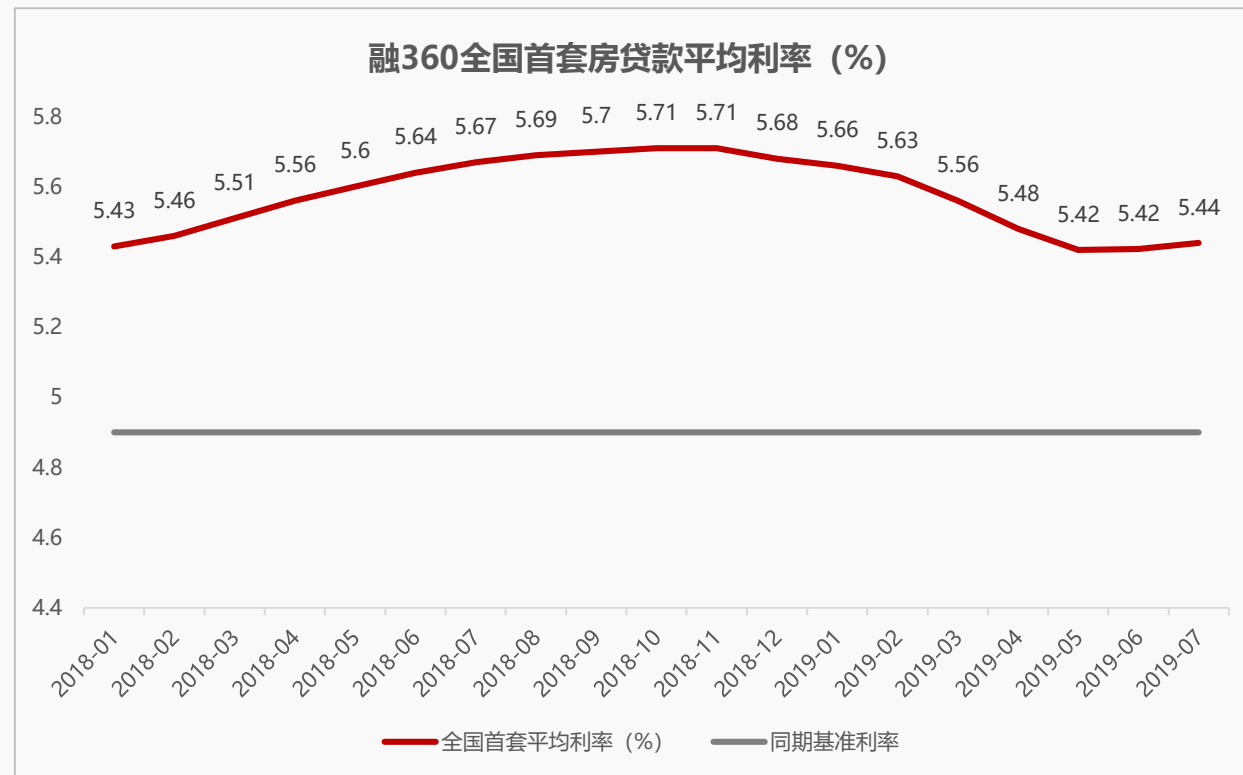
7月房价同比涨幅前十城市



全国首二套房贷利率平均水平连续两个月上涨 未来更多城市继续收紧房贷政策

相关内容:

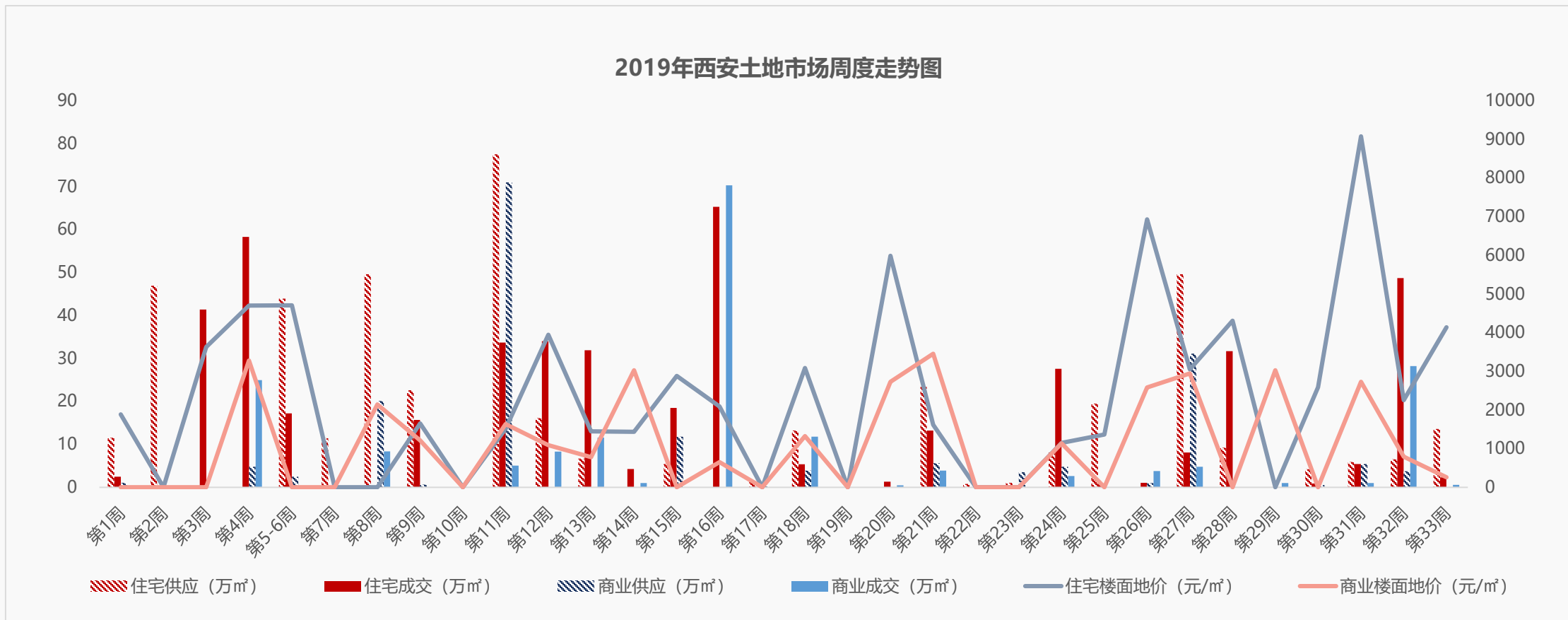
8月14日，融360大数据研究院发布2019年7月中国房贷市场报告显示，7月，全国首套房贷款平均利率为5.44%，二套房贷款平均利率为5.76%，全国房贷利率水平在下半年进入反弹阶段。从典型城市来看，苏州首套房贷利率为6.03%，环比飙升16个基点，一跃成为全国房贷利率水平最高城市，也是目前唯一一个首套房贷利率水平破“6”的城市。另外西安监测的11家银行，首套房贷大多在基准利率基础上浮15%，而部分比如工商银行上浮18%；二套大多上浮20%，工行则上调至25%。



PART 02 房地产市场

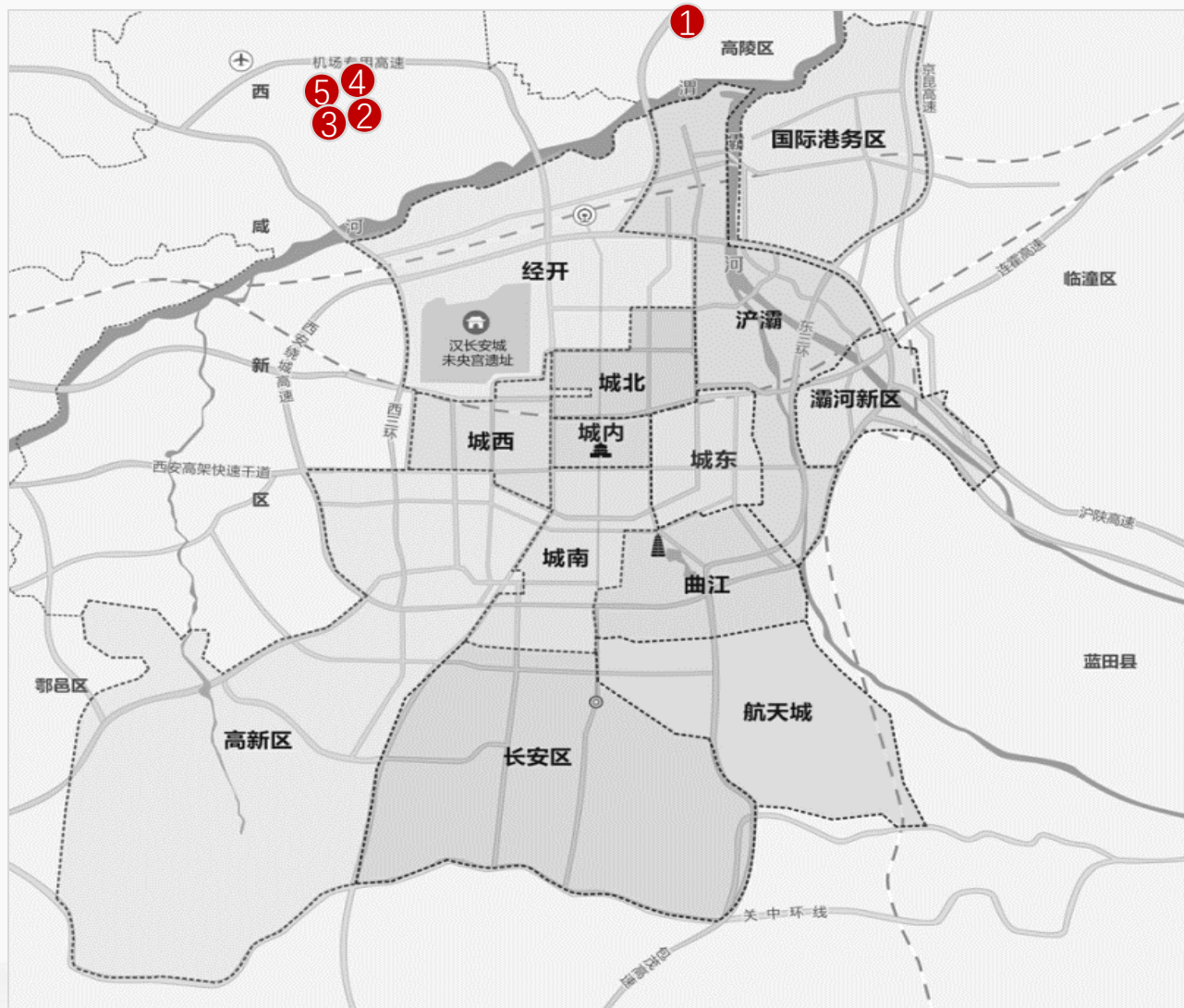


本周土地供应继续“开闸”，成交高位回落，楼面地价攀升至3460元/m²



- ◆ **供应**：本周供应土地5宗，供应面积13.6万m²（约204.1亩），环比上涨32%，计容建面约37.2万m²。
- ◆ **成交**：本周成交土地2宗，成交面积2.87万m²（约43.1亩），环比下降96.3%，土地楼面价3460元/m²，环比上涨119.8%。

本周推出5宗土地，土地总面积204.1亩，其中空港新城有4宗商住用地出让，共计159.7亩，后期将用于拆迁安置。高陵区泾渭新城板块推出1宗44亩住宅用地



区域	序号	宗地编号
高陵	1	610126002110GB00002
空港	2	XXKG-DZ04-67
	3	XXKG-DZ04-62
	4	XXKG-DZ04-64
	5	XXKG-DZ04-60

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	高陵	610126002110GB00002	高陵区泾渭新城陕汽北侧规划路以南、渭华路以西	44.4	住宅	≤2.5	≥35%	≤20%
2	空港	XXKG-DZ04-67	空港新城延庆街以南、开远路以东、国清大街以北、安邦路以西	29.4	住宅、商业	2.0-2.8	≥35%	≤20%
3		XXKG-DZ04-62	空港新城安远路以东、延庆街以南、开远路以西、国清大街以北	49.7	住宅、商业	2.0-2.8	≥35%	≤20%
4		XXKG-DZ04-64	空港新城慈恩大街以南、开远路以东、延庆街以北	36.5	住宅、商业	2.0-2.8	≥35%	≤20%
5		XXKG-DZ04-60	空港新城慈恩大街以南、安远路以东、延庆街以北、开远路以西	44.2	住宅、商业	2.0-2.8	≥35%	≤20%

本周西安成交2宗土地，其中高新区锦业三路一宗34.8亩的住宅用地，由融创2.7亿摘得，土地单价773万元/亩，楼面地价4141元/m²；另1宗位于蓝田的商服用地，由蓝田县天诚房地产开发有限公司摘得，土地总面积8.3亩，成交总价款355万元，土地单价43万元/亩



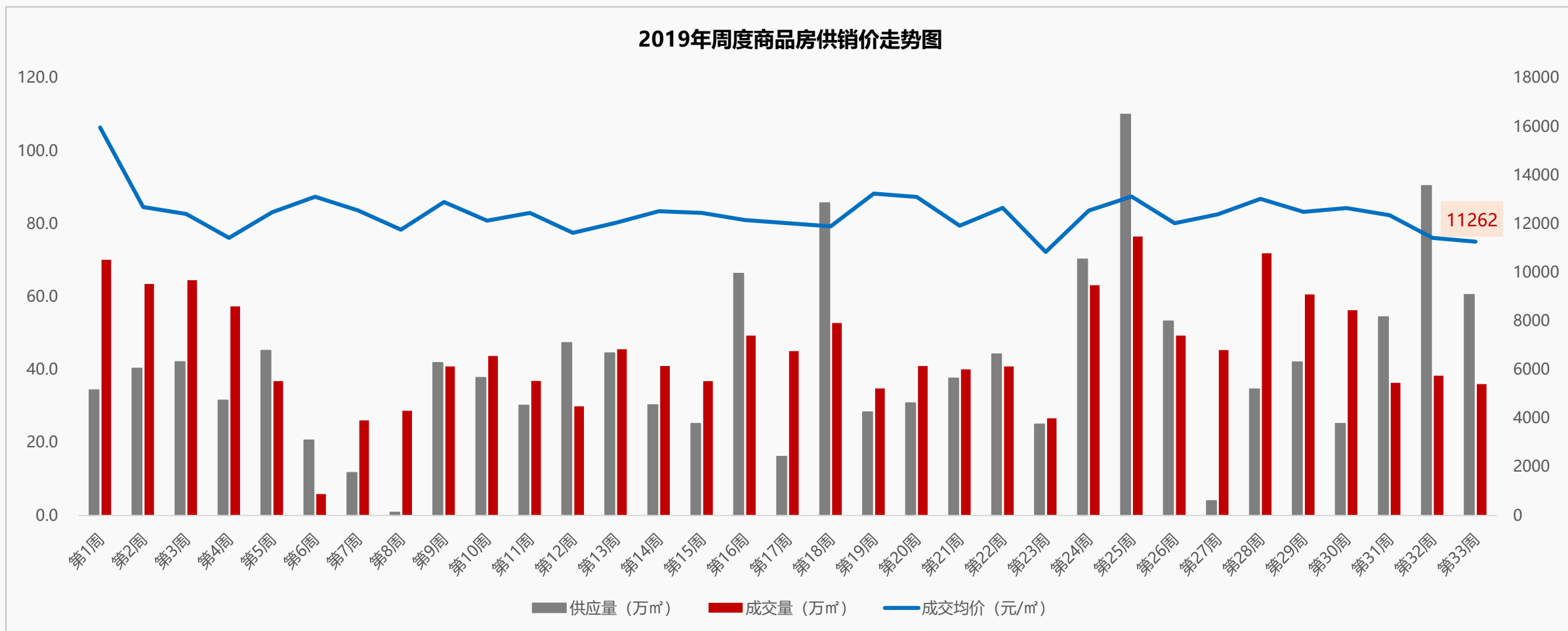
区域	序号	宗地编号
蓝田	1	LG2-18-20
高新	2	GX3-4-15-1

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	蓝田	LG2-18-20	蓝田县灞河河堤路以北、 玉山路以南、蓝关街办 西街村范围内	8.3	商业	≤2.5	355	355	43	257	蓝田县天诚房地 产开发有限公司
2	高新	GX3-4-15-1	高新区锦业三路以南、 西三环以东	34.8	住宅	≤2.8	26946	26946	773	4141	融创中国

PART 03 数据楼市



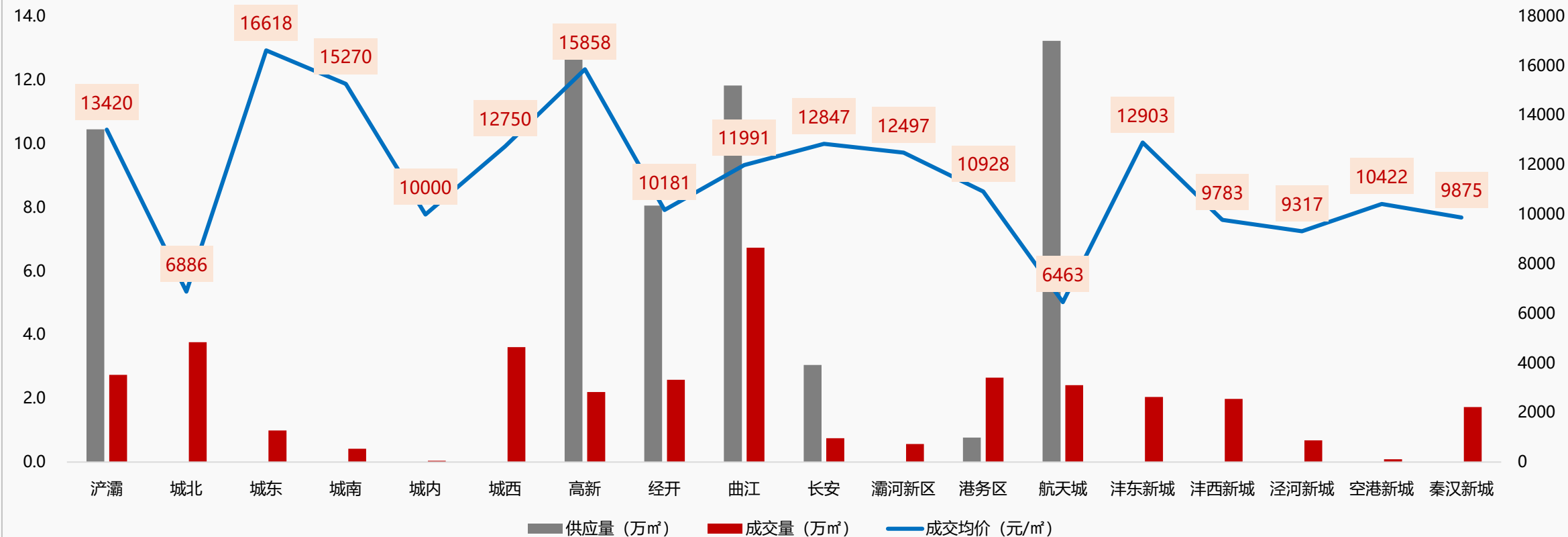
本周西安商品房供销价三项指标全面回落，市场稳中微降



- ◆ 2019年第33周，商品房供应量60.5万㎡，环比下降33.1%，同比上涨93.9%；成交量36万㎡，环比下降6.1%，同比下降18.3%；成交价格11262元/㎡，环比下降1.4%，同比下降5%。

航天城以13.2万m²的供应量、曲江以6.7万m²的成交量位列全市之首，城东价格领跑全市

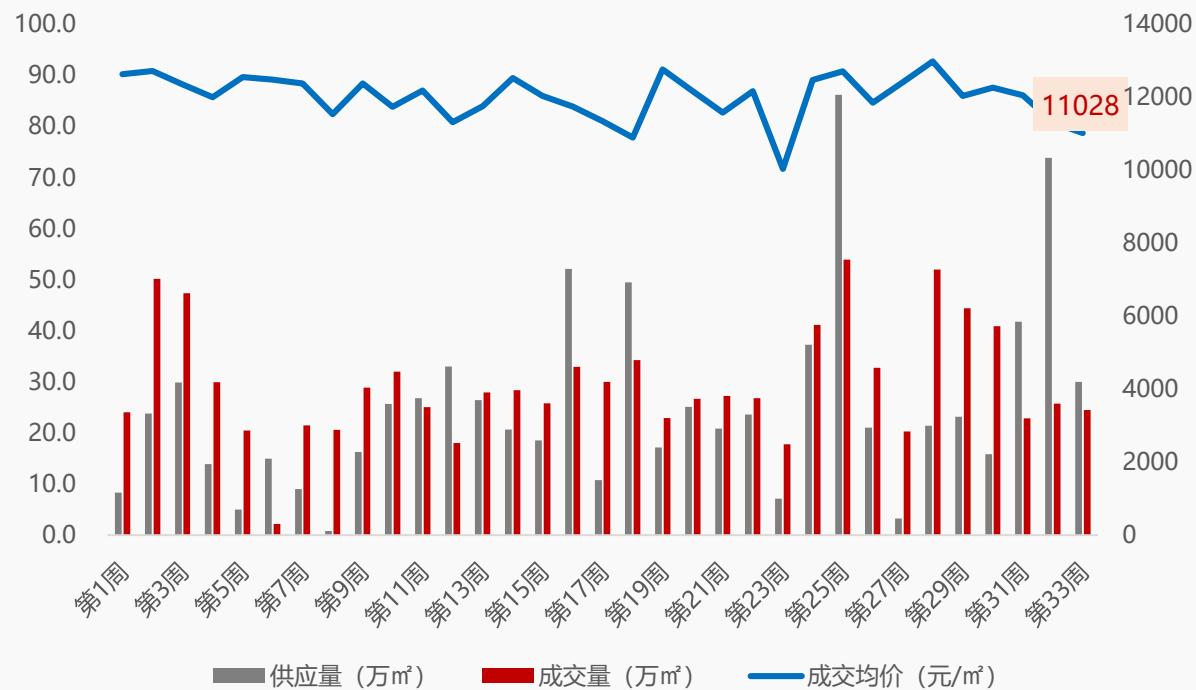
2019年第33周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周航天城供应13.2万m²，供应量最大，其次高新和曲江，分别供应13.1万m²和11.8万m²；
- ◆ 成交量方面：曲江、城北、城西成交居前三位，依次成交6.7万m²、3.8万m²和3.6万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是城东16618元/m²，高新15858元/m²及城南15270元/m²。

本周住宅供应大幅下滑，成交量价齐跌；曲江大华公园世家荣登周度销售金额NO.1

2019年周度普通住宅供销价走势图



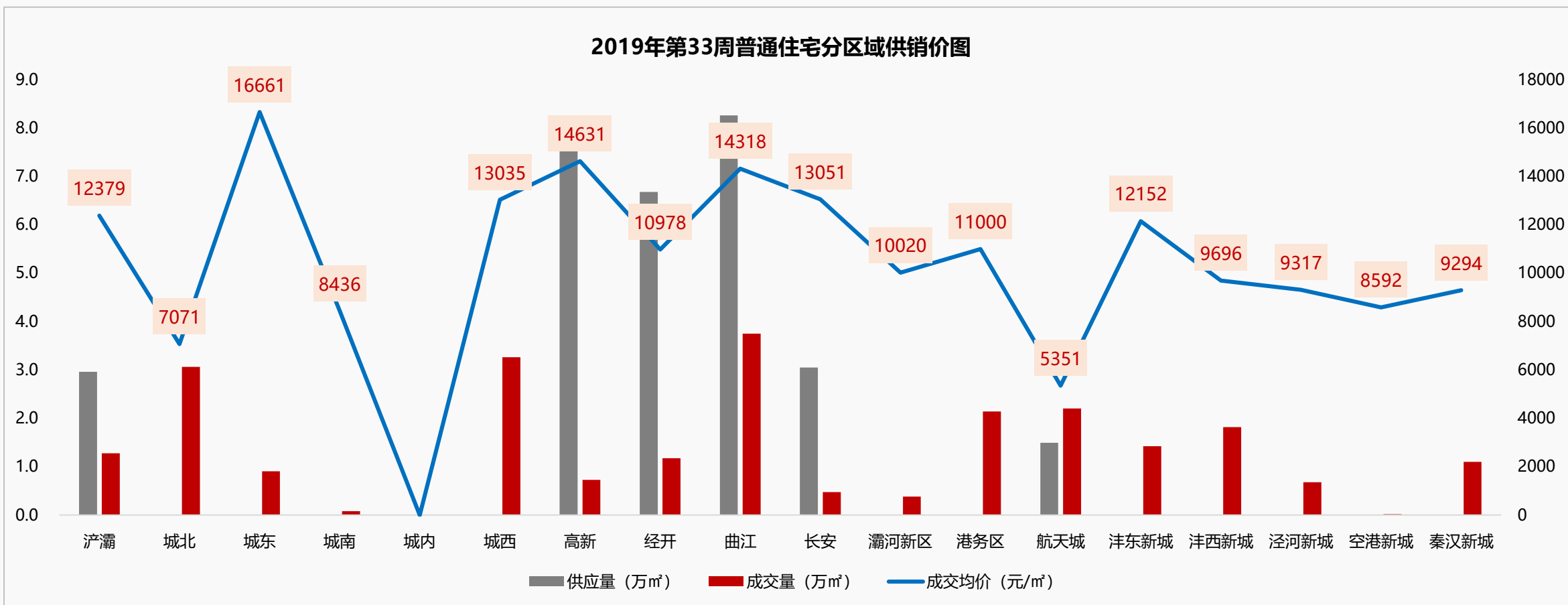
第33周普通住宅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	大华·公园世家	378,513,168	29188.00	12968
2	中南·青樾	362,447,620	27177.93	13336
3	四海唐人街	197,398,275	28602.36	6901
4	绿城西安全运村	143,789,244	12585.78	11425
5	融创东方宸院	125,755,597	7624.82	16493

- ◆ 2019年第33周，住宅供应量30万㎡，环比下降59.4%，同比上涨51.6%；成交量24.5万㎡，环比下降4.8%，同比下降27.8%；成交价格11028元/㎡，环比下降2.6%，同比下降6.9%；
- ◆ 本周大华·公园世家、中南·青樾、四海唐人街销售金额居排行前三位。

曲江以8.3万m²的供应量、3.7万m²的成交量位居全市之首，城东价格领跑全市

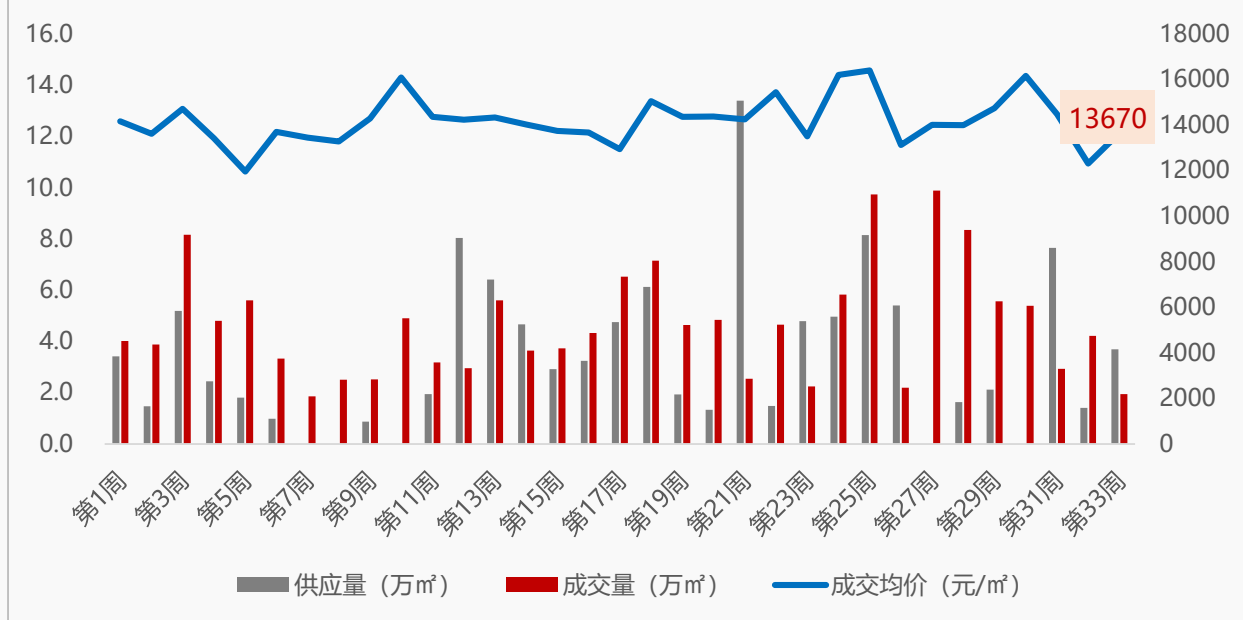
2019年第33周普通住宅分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周曲江供应8.3万m²，供应量最大，其次高新和经开，分别供应7.6万m²和6.7万m²；
- ◆ 成交量方面：曲江、城西、城北成交居前三位，依次成交3.7万m²、3.3万m²和3.1万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是城东16661元/m²，高新14631元/m²及曲江14318元/m²。

本周洋房供应大涨，成交量跌价涨；秦汉新城、浐灞、沣东新城成交居全市前三位

2019年周度洋房供销价走势图



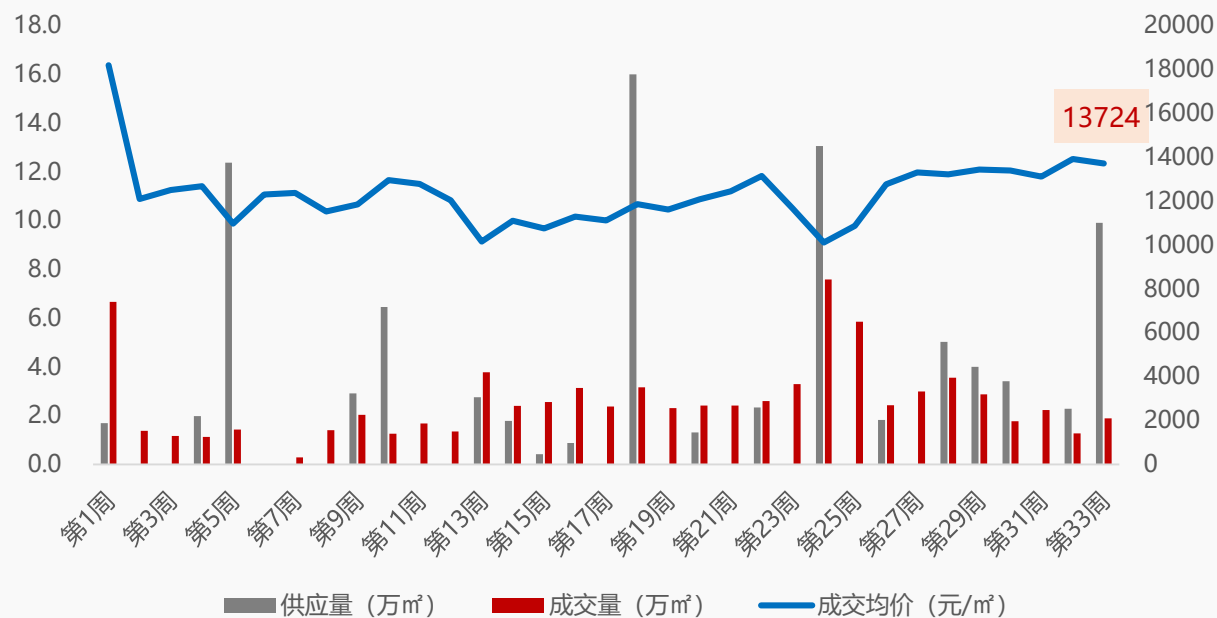
第33周洋房销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	绿地新里·格林公馆	57,025,543	5320.62	10718
2	沣水云间	24,053,710	1551.03	15508
3	公园上城	18,983,573	1173.64	16175
4	绿城西安全运村	18,439,942	1225.30	15049
5	南飞鸿十年城	17,297,808	838.37	20633

- ◆ 2019年第33周，洋房供应量3.7万㎡，环比上涨161.2%；成交量1.9万㎡，环比下降53.9%，同比上涨2.6%；成交价格13670元/㎡，环比上涨11%，同比上涨4.3%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅曲江、浐灞有所表现，依次供应3万㎡、0.7万㎡；成交量方面：秦汉新城、浐灞、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：居前三位的依次是城东22621元/㎡，高新19979元/㎡及经开15966元/㎡。

本周公寓供应放量，成交量涨价跌；高新、浐灞、曲江成交居全市前三位

2019年周度公寓供销价走势图

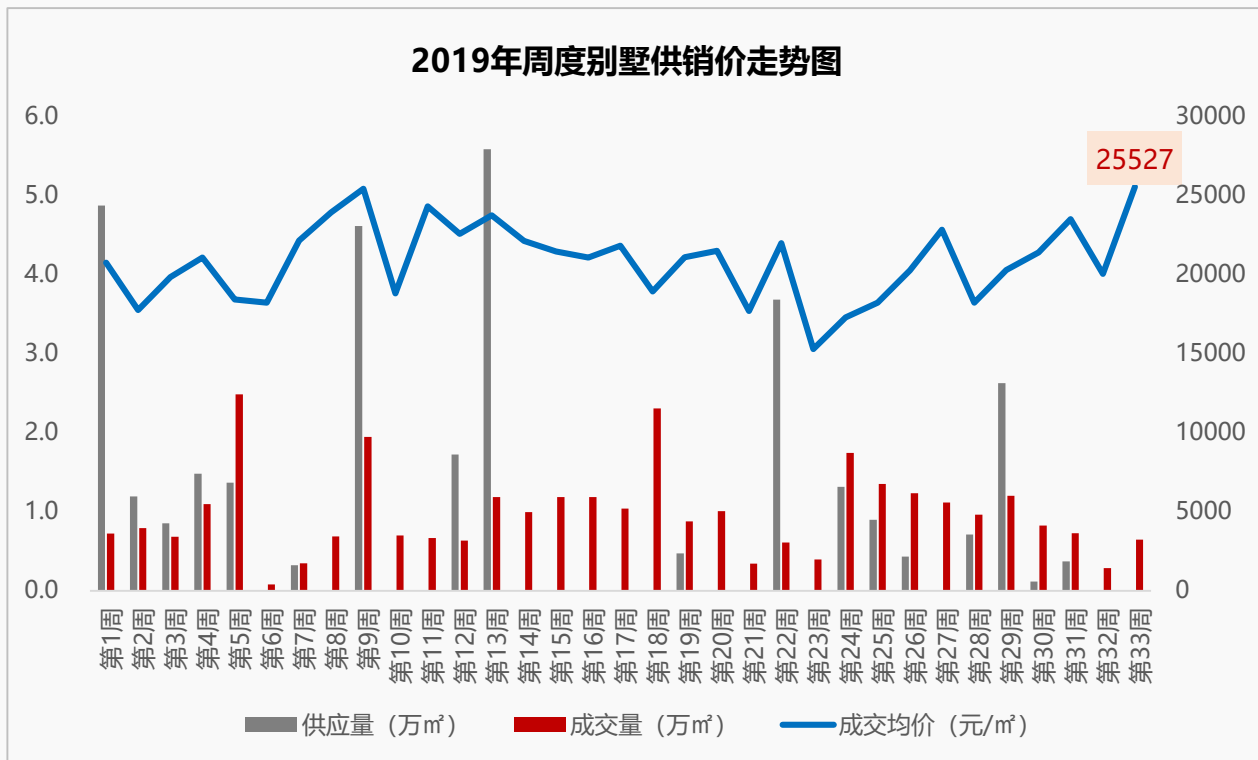


第33周公寓销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	通泰·曲江左岸	17,567,550	1351.35	13000
2	曲江·华著中城	17,023,152	1150.00	14803
3	中铁立丰国际广场	16,541,328	837.11	19760
4	星河9号	15,598,238	824.60	18916
5	融创世园大观	15,437,554	1191.92	12952

- ◆ 2019年第33周，公寓供应量9.9万㎡，环比上涨333.4%；成交量1.9万㎡，环比上涨47.8%，同比上涨23.7%；成交价格13724元/㎡，环比下降1.5%，同比上涨17.7%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅浐灞、高新有所表现，依次供应6万㎡、3.9万㎡；成交量方面：高新、浐灞、曲江成交居前三位，依次成交0.4万㎡、0.34万㎡和0.31万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是航天城18916元/㎡，高新17334元/㎡及城南16204元/㎡。

别墅连续两周无供应，成交量价齐涨；高新、浣灞、沱东新城成交居全市前三位



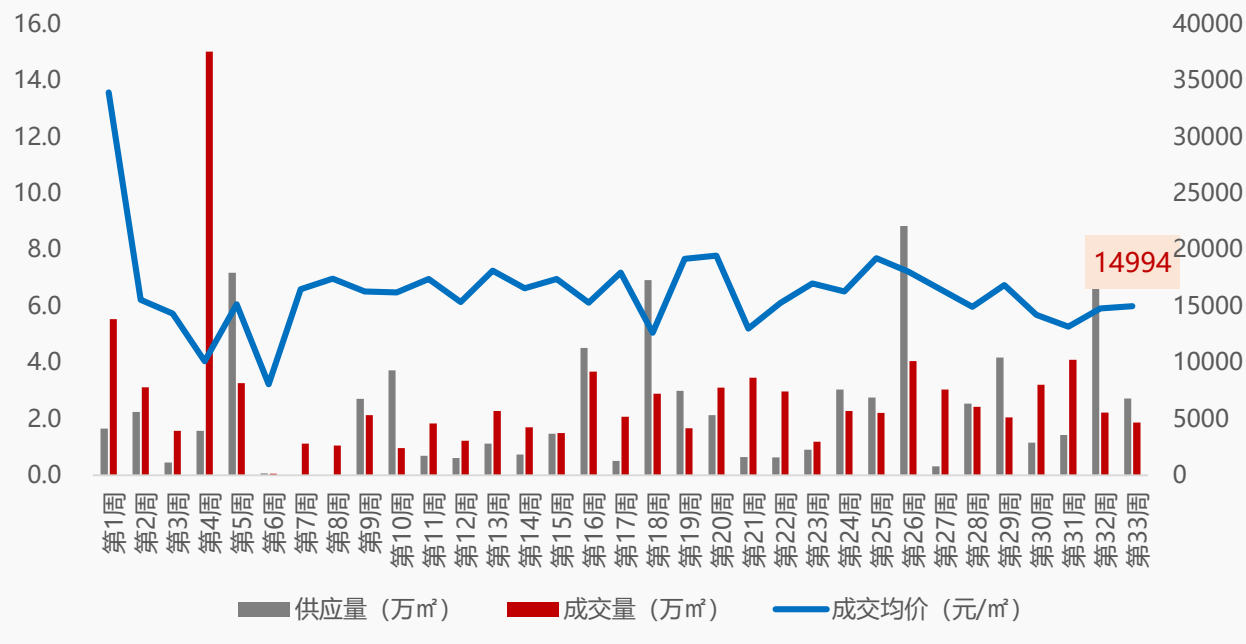
第33周别墅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	龙湖双珑原著	69,533,720	3105.23	22392
2	华海湖滨会馆	39,339,550	876.34	44891
3	科为·城墅	13,769,526	496.09	27756
4	湖光山色	13,011,538	504.22	25805
5	湾流	7,646,663	351.49	21755

- ◆ 2019年第33周，别墅无供应；成交量0.6万㎡，环比上涨125.3%，同比下降32.6%；成交价格25527元/㎡，环比上涨27.4%，同比上涨40.1%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：高新、浣灞、沱东新城成交居前三位，依次成交0.3万㎡、0.14万㎡和0.7万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是浣灞35944元/㎡，航天城27756元/㎡及沱东新城23960元/㎡。

商业供应锐减，成交量跌价涨；经开、浐灞、长安成交居全市前三位

2019年周度商业供销价走势图



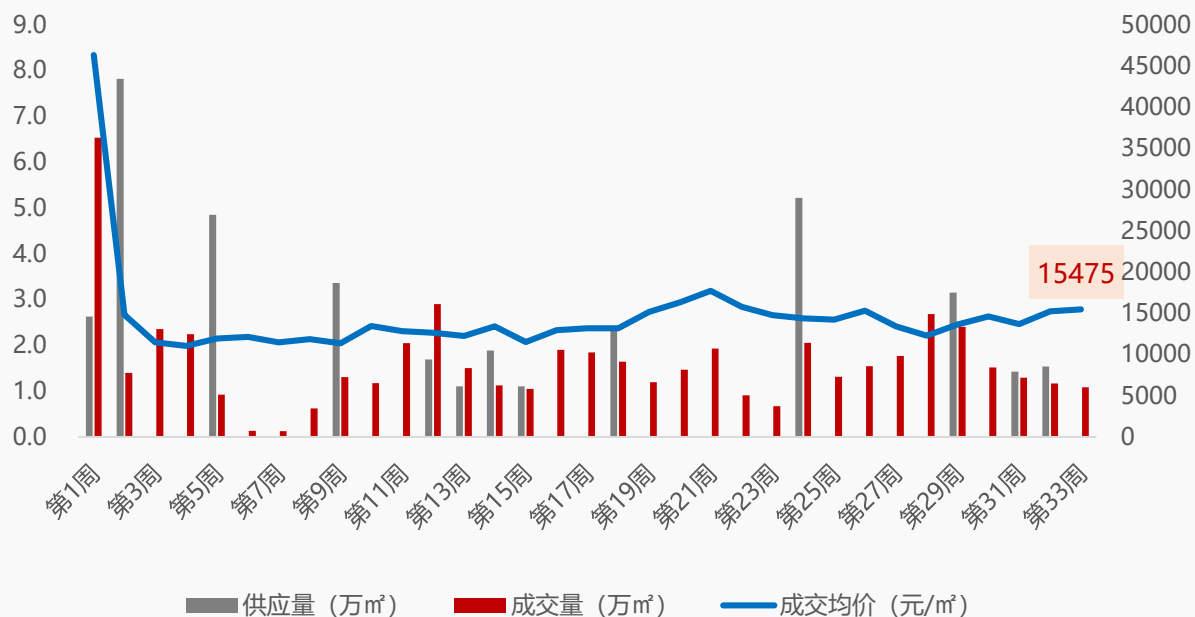
第33周商业销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	保利中央公园	42,295,456	3997.58	10580
2	融创西安宸院	19,713,291	865.82	22768
3	宫园学府	16,944,202	760.64	22276
4	金科·世界城	14,146,881	1196.22	11826
5	万科城如园	12,038,216	456.57	26367

- ◆ 2019年第33周，商业供应量2.7万㎡，环比下降58.8%，同比上涨10.9%；成交量1.9万㎡，环比下降15.7%，同比上涨27.1%；成交价格14994元/㎡，环比上涨1.3%，同比下降16.8%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：高新以0.9万㎡的供应量居首位，其次是港务区和经开，分别供应0.8万㎡和0.5万㎡；成交量方面：经开、浐灞、长安成交居前三位，依次成交0.5万㎡、0.21万㎡、0.18万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江32651元/㎡，城东27877元/㎡及航天城23954元/㎡。

本周办公无供应，成交量跌价涨；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33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	53,127,494	1726.16	30778
2	雅荷中央广场	10,998,953	862.87	12747
3	云视界	10,672,671	763.88	13972
4	高新时代广场	9,313,111	1015.33	9172
5	国瑞西安金融中心	7,623,562	327.37	23287

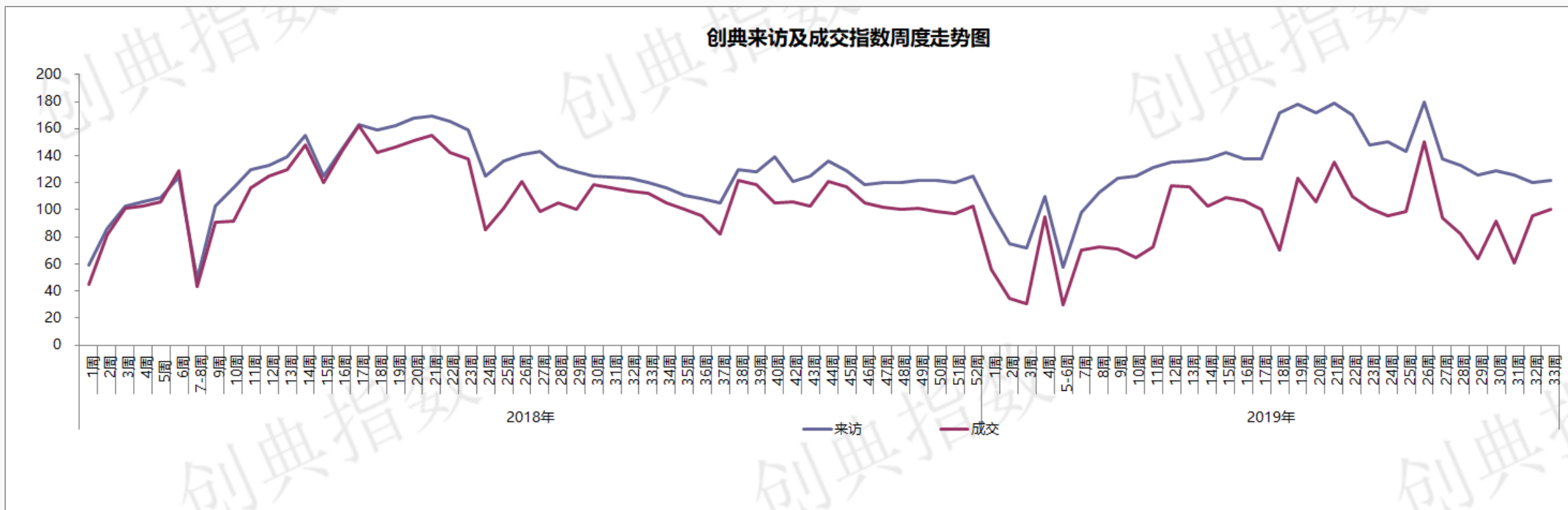
- ◆ 2019年第33周，办公无供应；成交量1.1万㎡，环比下降7.1%，同比下降45.1%；成交价格15475元/㎡，环比上涨1.3%，同比上涨29.3%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：高新、曲江、经开位居成交前三甲，依次成交0.4万㎡、0.3万㎡、0.2万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江22319元/㎡，沣东新城13982元/㎡及经开13773元/㎡。

PART 04 创典监测



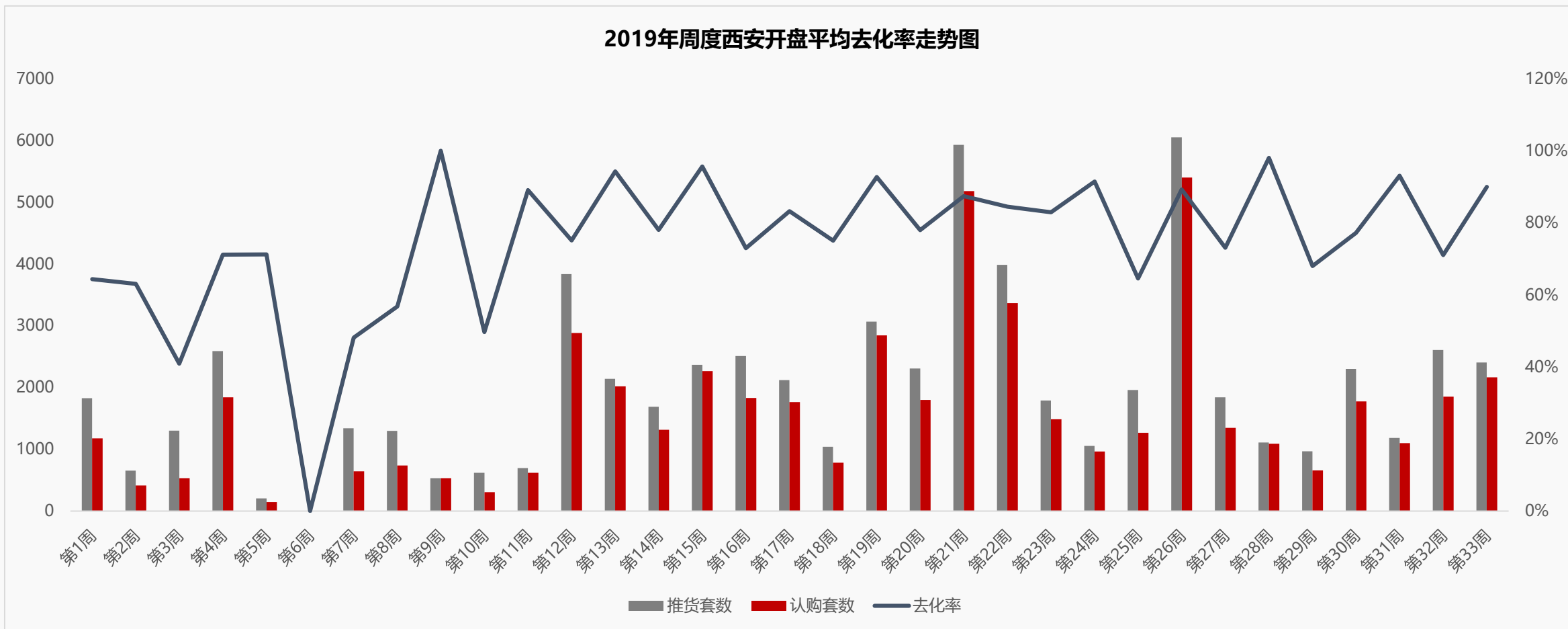
市场平稳运行，项目到访量、成交量继续小幅波动

创典指数显示：第33周项目来访指数122，环比上涨2%，成交指数100，环比上涨4%。



(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。)

33周西安推货量下滑、成交量上涨，整体去化率升至90%



◆ 2019年第33周，西安合计10个项目开盘，与上周持平，整体推货量2407套，去化量2165套，去化率90%，比上周上涨19个百分点；从典型项目来看，开盘即清的项目多达5个——阳光城翡丽曲江、华润置地悦府、中南青樾、康桥悦蓉园、枫林九溪。

2019年第33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
8.14	曲江	阳光城翡丽曲江	3#	摇号	高层	两室、三室	90-130	264	264	100%	13351	精装
8.15			18#	摇号	高层	三室	104-146	198	198	100%	13351	精装
8.14		金辉世界城	13#-15#	摇号	小高层	四室	156-182	136	108	79%	18732	精装
8.16		华润置地·悦府	1#、2#	摇号	高层	三室、四室	135-180	228	228	100%	21016	精装
8.14-8.15	沣东	碧桂园国湖	1#、3#、5#、8#	摇号	小高层	三室、四室	118-167	299	248	83%	14400-15800	精装
8.17		绿城·留香园	1#、2#、5#	线下开盘	小高层	三室、四室	125-178	194	67	35%	20000-21000	精装
8.14	城东	融创东方宸院	4#	摇号	洋房	四室	139-167	48	22	46%	21979	精装
8.13	城西	中南·青樾	9#	摇号	高层	三室	101-126	256	256	100%	13532	精装
8.14-8.15	城南	龙湖·紫宸	20#、18#	摇号	高层	三室、四室	100-141	324	314	97%	14175	精装
8.14	航天城	康桥·悦蓉园	2#、3#、7#-9#	摇号	洋房	四室	144-162	204	204	100%	13709	毛坯
8.17-8.18	港务区	枫林·九溪	26#	摇号	高层	两室、三室、四室	98-169	256	256	100%	10049	毛坯

西安发改委8月12日发布第20批商品住房价格信息，公示6盘1809套房源均价13474元/m²，环比下降10.5%，其中毛坯房548套均价13476元/m²，环比上涨34.9%，精装房1261套均价13474元/m²，环比下降14.7%

2019年第20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	城东	恒志云都	1#	高层	33	131	105-157	16351
			2#	高层	33	131	104-160	16776
2	城北	紫薇东进	1#	高层	25	96	67-131	10199
			3#	高层	25	95	48-114	10186
			2#	高层	25	95	77-217	10261
精装项目								
3	长安	海亮德文郡	10#	小高层	15	90	124-143	12712
			11#	小高层	15	30	141-142	12376
			12#	小高层	15	30	141-142	12376
			13#	小高层	15	90	124-143	11712
4	长安	万科城如园	3#	高层	34	136	90-131	13716
			4#	高层	32	168	104-139	13397
			6#	高层	27	81	102-135	14124
			5#	小高层	15	45	102-134	14533
5	航天城	万科公园大道	1#	高层	34	204	99-143	12964
			4#	洋房	9	36	130-143	14382
			5#	洋房	9	36	130-143	15082
			8#	洋房	9	36	130-143	14157
			9#	洋房	9	36	130-143	14757
6	城南	龙湖紫宸	16#	高层	27	135	108-142	13603
			17#	高层	27	108	107-141	14499

西咸新区市场服务与监督管理局8月12日发布第12批商品住房价格信息，公示1盘356套精装房源均价13321元/m²，环比下降22%

西咸新区第12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)
沣东	绿城新里城	15#	高层	23	92	96-124	13575	10139
		19#	高层	33	132	96-124	13251	14532
		20#	高层	33	132	96-124	13214	14532

8个项目获证，新批预售房源3150套，其中住宅1420套，青龙寺昔日高地价项目恒志·云都首次获证

区域	项目名称	可售楼栋	预售套数 (住宅套数)	预售面积	预售信息
长安	万科城·如园	3,5,6幢	262 (住宅: 262)	30515.6	3#总高32层, 5楼总高15层, 6#楼总高27层, 均为1个单元, 面积90-135㎡, 均价13996元/㎡
经开	世茂·璀璨倾城	29,30幢	152 (住宅: 120)	18364.87	29#、30#楼为洋房, 29#楼总高9层, 30#楼总高11层, 均为3个单元, 面积116-144㎡, 均价14699元/㎡
	龙湖·景粼天序	7幢	198 (住宅: 198)	27956.37	7#楼总高33层, 3个单元, 面积143㎡, 均价17633元/㎡
曲江	曲江·千林郡	9幢	382 (住宅: 376)	47356.69	9#楼总高32层, 3个单元, 面积76-166㎡, 均价14502元/㎡
城南	龙湖·紫宸	19幢	133 (住宅: 92)	14932.07	19#楼总高26层, 1个单元, 面积110-141㎡, 均价13419元/㎡
城东	恒志·云都	1,2幢	363 (住宅: 262)	35443.30	1#,2#楼总高33层, 均为1个单元, 面积105-140㎡, 均价16565元/㎡
浐灞	中建·锦绣天地	9,10幢	64 (住宅: 64)	8469.04	9#,10#楼总高8层, 均为2个单元, 面积123-194㎡, 均价15940元/㎡
		2幢	54 (住宅: 46)	7553.97	2#总高13层、2个单元, 面积142-196㎡, 均价15761元/㎡
	融创·世园大观	1,2幢	1542	62998.98	办公

【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。