

第34周

西安市场周报

【2019.8.19-2019.8.25】



PART 01 宏观环境



央行发布房贷新规，尘封基准利率的同时将改变楼市运行预期

相关内容：

8月25日，央行发布《关于新发放商业性个人住房贷款利率调整的公告》，自10月8日起新发放商业性个人住房贷款以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率为定价基准加点形成。全国范围内新发放首套个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR（按8月20日5年期以上LPR为4.85%）；二套个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR加60个基点（按8月20日5年期以上LPR计算为5.45%）。

政策解读：

继8月20日央行宣布新的贷款市场报价利率（LPR）形成机制以来，传统的基准利率已然成为历史，进而演变为参照每月20号央行公布的最新“LPR利率”，国家指导、各省把控、商业银行分别进行加点（大于等于0），作为新的LPR。显然，房价上涨压力过大城市面临房贷利率加点压力，同时改变现阶段楼市运行预期。



西安市政府召开新闻发布会，加大供应、遏制炒房、稳房价等措施促楼市回归居住属性

相关内容：

8月22日西安市政府召开“西安市市场监管、市场主体及房地产市场有关情况”新闻发布会，会上对西安房地产市场运行情况总结为：运行平稳，住房价格涨幅收窄，总体趋稳。同时部署下阶段工作：

- 积极支持刚需住房家庭的购房需求，大力满足中低收入家庭的住房需求；坚决遏制投机炒房，稳定住房价格。
- 加快商品住房价格公示和预售许可审批速度，积极推进商品住房上市，形成实际供给。
- 认真落实商品住房库存与居住用地供应联动的“五类”调控目标管理机制，加大居住用地供应总量，加快供地节奏。
- 严格执行居住用地“两个20%”原则，从土地供应、多主体供给、多渠道保障等供给侧发力，加大公租房、共有产权房建设力度。
- 尽快形成18个共有产权住房项目的供给，加快推进公租房的实物分配及货币化保障，确保年内新建保障房4万套、新分配保障房1.6万套。
- 按照《关于培育和发展住房租赁市场的实施意见》，通过盘活存量住房等方式增加租赁住房供应，逐步实现“租购同权”社会保障机制。
- 加快推进办证遗留问题的处理，有效提升住房二级市场可交易房源。
- 搭建统一的住房租赁交易服务平台，支持住房租赁专营企业发展“长租公寓”服务，推动房地产一、二、三级市场联动发展。
- 建立商品房建设全过程监管制度，通过加强用地管理、强化工程规划等措施，防范项目风险，维护群众合法权益。
- 加强大数据在房地产管理中的应用，健全房地产各方主体的信用体系，持续整治规范市场秩序，为房地产业创造良好的发展环境。

机场地铁线8月24日竣工验收，运营进入倒计时，秦汉、空港多盘受益

相关内容：

作为西安重要的“城际地铁线路”，近日西安机场城际（又称地铁13号线）传来最新进展，8月24日竣工验收，8月底完成运营前安全评估，9月具备初期运营条件

- 起止：北客站(北广场)—机场西
- 长度：29.3公里
- 车站：10座
- 开工：2014年
- 通车：2019年
- 站点：北客站（北广场）、渭河南、秦文化公园、秦汉新城、长陵、摆旗寨、艺术中心、空港新城、机场、东航站楼



占地1700亩的城市生态公园将于国庆开园，大大改善周边居民居住环境

相关内容：

据悉，西安城市生态公园东临子午大道、南到西部大道、西至西沔路、北接绕城南线，占地面积达到1700亩，计划总投资15亿元，是西安绕城南线最大的生态公园，分为一期一标段、一期二标段、二期一标段、二期二标段、河水利改造标段5个标段进行施工。

一期范围为沔经一路以东，子午大道以西，西沔一路以南，西部大道以北。二期范围为西沔路以东，子午大道以西，南三环以南，西沔一路以北。目前公园一期一标段预计2019年10月1日初步开园，范围为西沔二路以南，子午大道以西，沔经一路以东，西部大道宜家项目以北。一期二标段及二期二标段预计2020年春节初步建成。

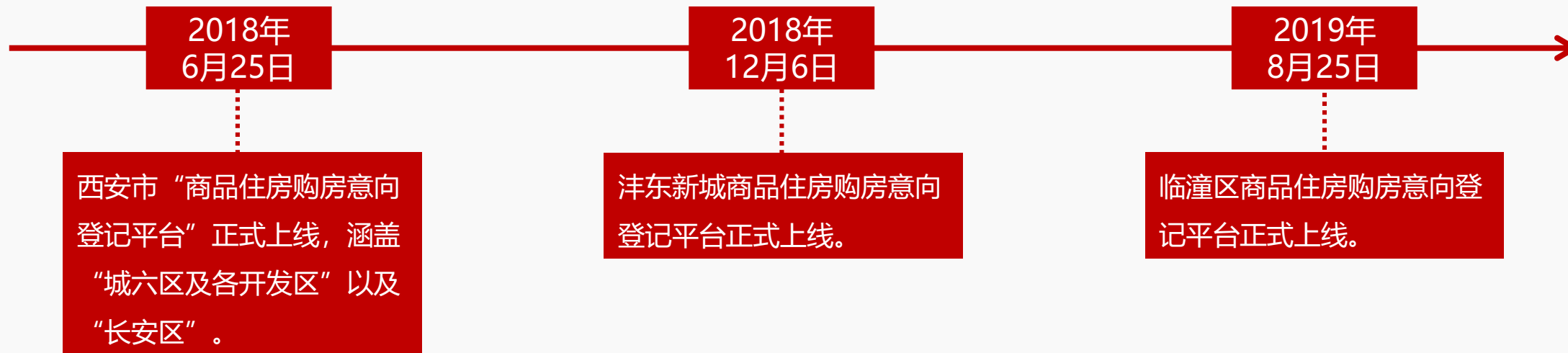


临潼购房意向登记平台正式启用，西安楼市信息将更加公平、公开、公正

相关内容：

继6月20日起临潼区加入西安限购区域范围之后，8月25日，临潼区意向登记平台的上线，与西安城六区、长安区、沣东新城形成4大楼盘登记窗口。临潼区新推售房源将以登记摇号的方式销售，与西安其他限购区域同步。从房价公示到预售证获批，再到意向登记，临潼楼市的房源信息将更加透明。

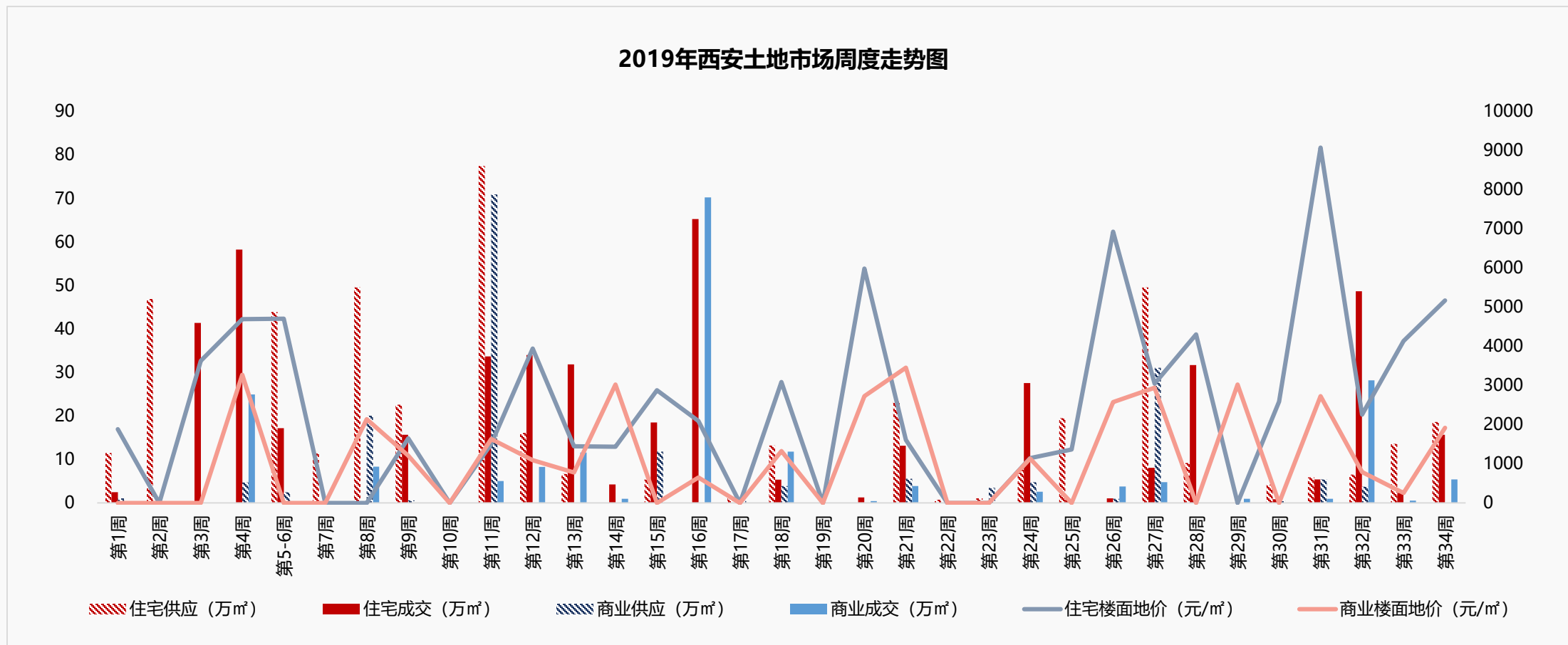
西安四大购房意向登记平台



PART 02 房地产市场

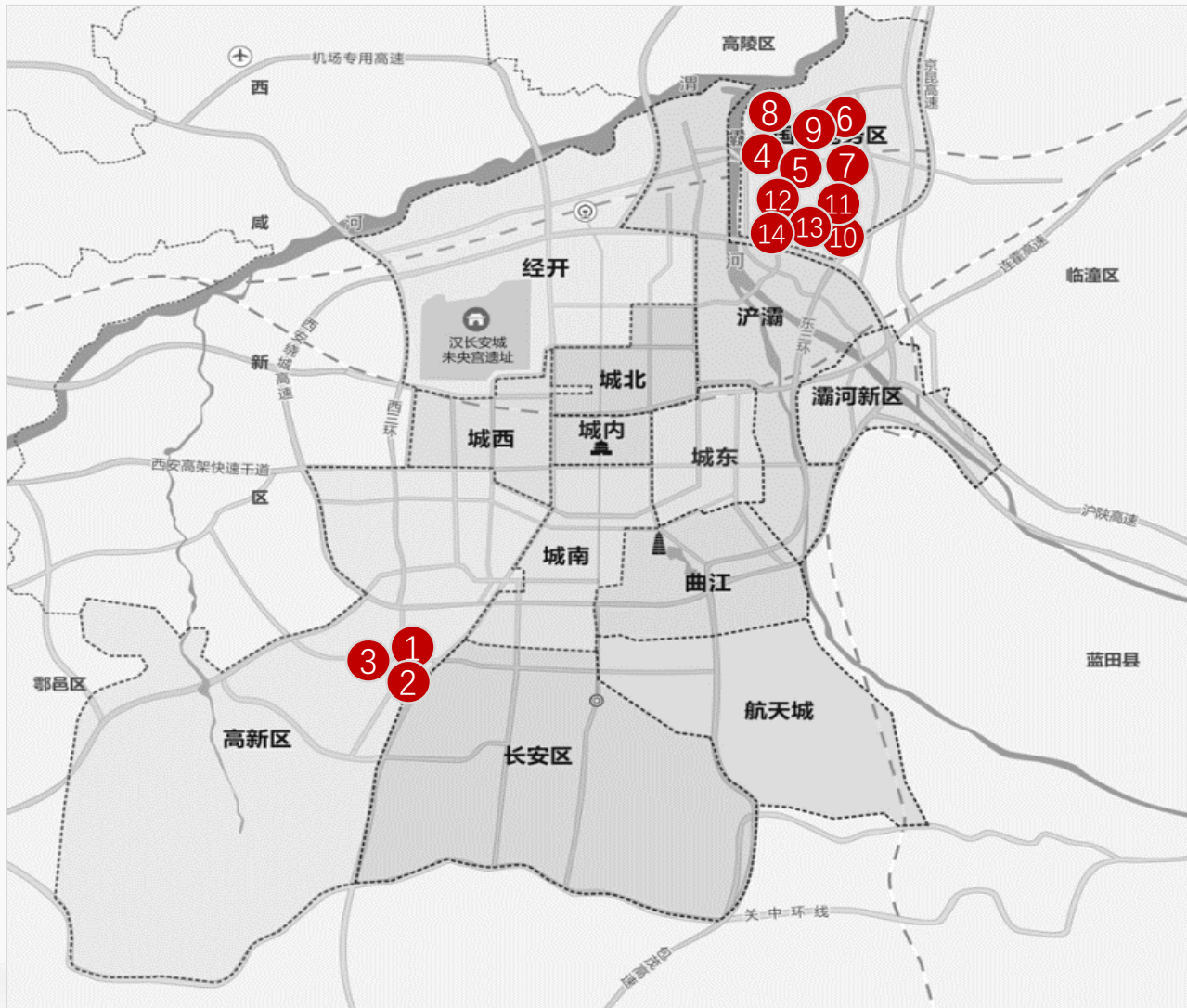


土地市场热度不减，供销双双上涨，楼面地价继续上扬



- ◆ **供应**：本周供应土地9宗，供应面积18.6万㎡（约278.5亩），环比上涨37%，计容建面约63.5万㎡。
- ◆ **成交**：本周成交土地3宗，成交面积2.87万㎡（约317.3亩），环比上涨638.7%，土地楼面价3904元/㎡，环比上涨12.8%。

本周推出9宗土地，土地总面积278.5亩，其中国际港务区共209亩，长安区共81亩。



区域	序号	宗地编号
长安	1	CA06-15-97
	2	CA06-15-96
	3	CA06-15-95
港务	4	GW1-13-14
	5	GW1-13-15
	6	GW1-13-19
	7	GW1-13-20
	8	GW1-13-21
	9	GW1-13-22
	10	GW1-17-7
	11	GW1-17-8
	12	GW1-17-9
	13	GW1-22-4
	14	GW1-22-5

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	长安	CA06-15-97	长安区韦斗路以南、西沔路以西	18.8	商业	≤3.5	≥25%	≤40%
2		CA06-15-96		42.0	住宅	≤3.3	≥35%	≤21.7%
3		CA06-15-95		9.0	教育	≤0.48	≥35%	≤13%
4	港务	GW1-13-14	国际港务区迎宾大道以东、规划路以北	11.3	住宅	≤2.5	≥35%	≤23%
5		GW1-13-15		2.4	住宅	≤2.5	≥35%	≤23%
6		GW1-13-19	国际港务区新北路以北、柳林路以西	8.0	住宅	≤2.5	≥35%	≤23%
7		GW1-13-20	国际港务区新北路以南、柳林路以西	7.1	住宅	≤2.5	≥35%	≤23%
8		GW1-13-21	国际港务区新北路以北、迎宾大道以东	10.0	住宅	≤2.5	≥35%	≤23%
9		GW1-13-22	国际港务区新北路以南、迎宾大道以东	7.1	住宅	≤2.5	≥35%	≤23%
10		GW1-17-7	国际港务区柳新路以北、迎宾大道以东	17.4	商业	1.2-5.0	≥25%	≤50%
11		GW1-17-8		35.8	住宅	1.2-2.5	≥35%	≤23%
12		GW1-17-9		22.9	商业	1.2-2.3	≥25%	≤50%
13		GW1-22-4	国际港务区迎宾大道以东、向东路以南	48.4	商业	1.2-5.0	≥25%	≤50%
14		GW1-22-5	国际港务区柳林路以西、规划路以北	38.6	住宅	1.2-2.5	≥35%	≤20%

成交分布

本周西安成交3宗土地，其中，卓越集团9.9亿元底价摘得雁塔鱼化工业园148亩商住用地；高新中央创新区成交1宗81.1亩的商业用地，由高新金控5.7亿摘得；招商地产以“成交总价款11.88亿元+高新区公办学校建设资金2.3亿元”将高新软件新城89亩住宅用地收入囊中。



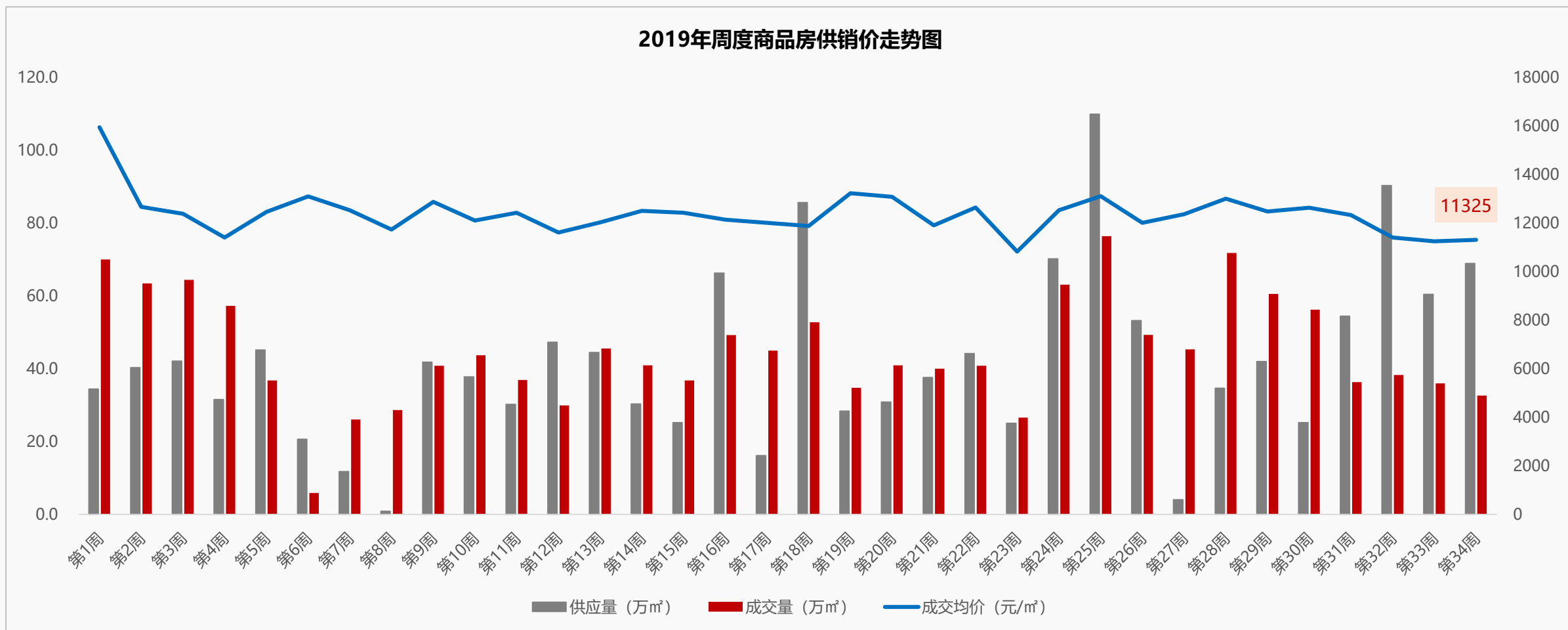
区域	序号	宗地编号
雁塔	1	YT1-17-2
	2	YT1-17-3
高新	3	GX3-17-15
高新	4	GX3-35-13

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	雁塔	YT1-17-2	雁塔区大寨西路以南, 富源二路以西, 富裕一路以北	134.1	住宅	≤2.8	99000	99000	671	3305	卓越集团
2		YT1-17-3	雁塔区大寨西路以南, 富源二路以西, 富裕一路以北	13.5	商业	≤5.5					
3	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	57121	57121	704	1920	高新金控
4	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	70819	141799	1599	8564	招商地产

PART 03 数据楼市



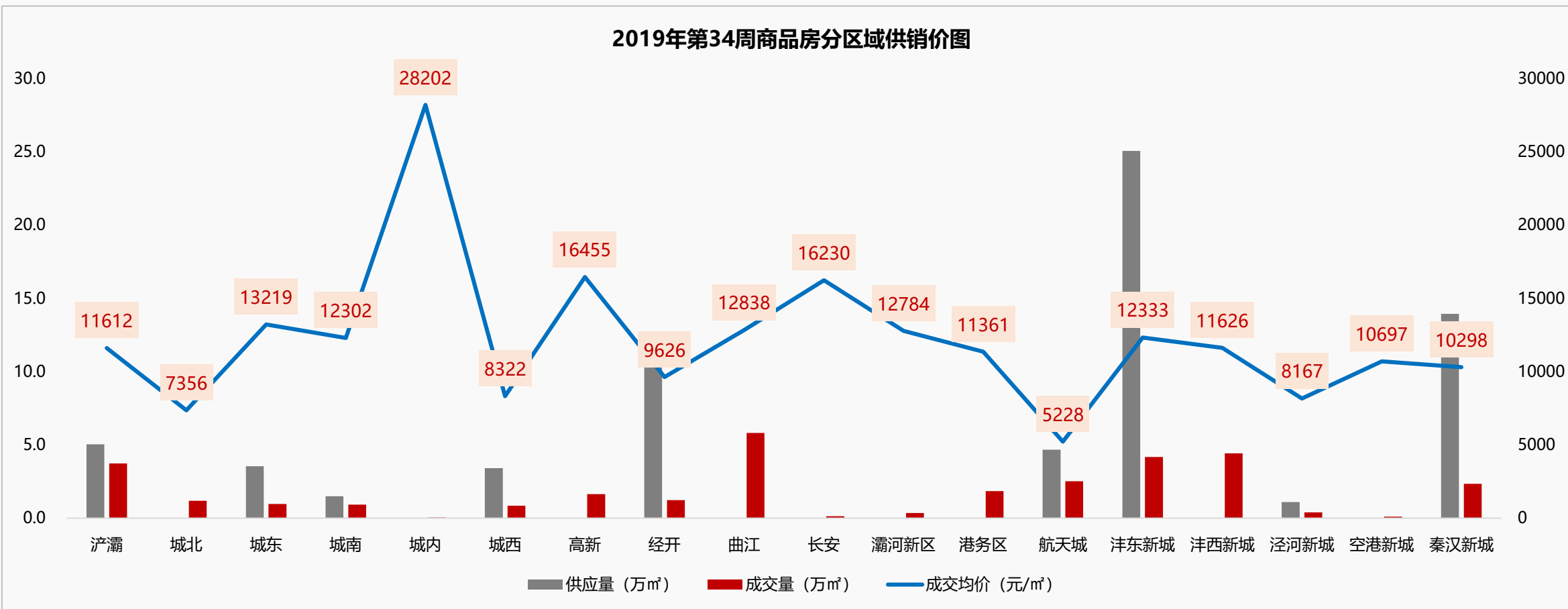
本周西安商品房供应上涨、销量回落，成交价显趋稳之势



◆ 2019年第34周，商品房供应量69万㎡，环比上涨14%，同比上涨129.6%；成交量32.7万㎡，环比下降9.3%，同比下降42.5%；成交价格11325元/㎡，环比上涨0.6%，同比下降11.3%。

津东新城以25.1万m²的供应量、曲江以5.8万m²的成交量位列全市之首，城内价格领跑全市

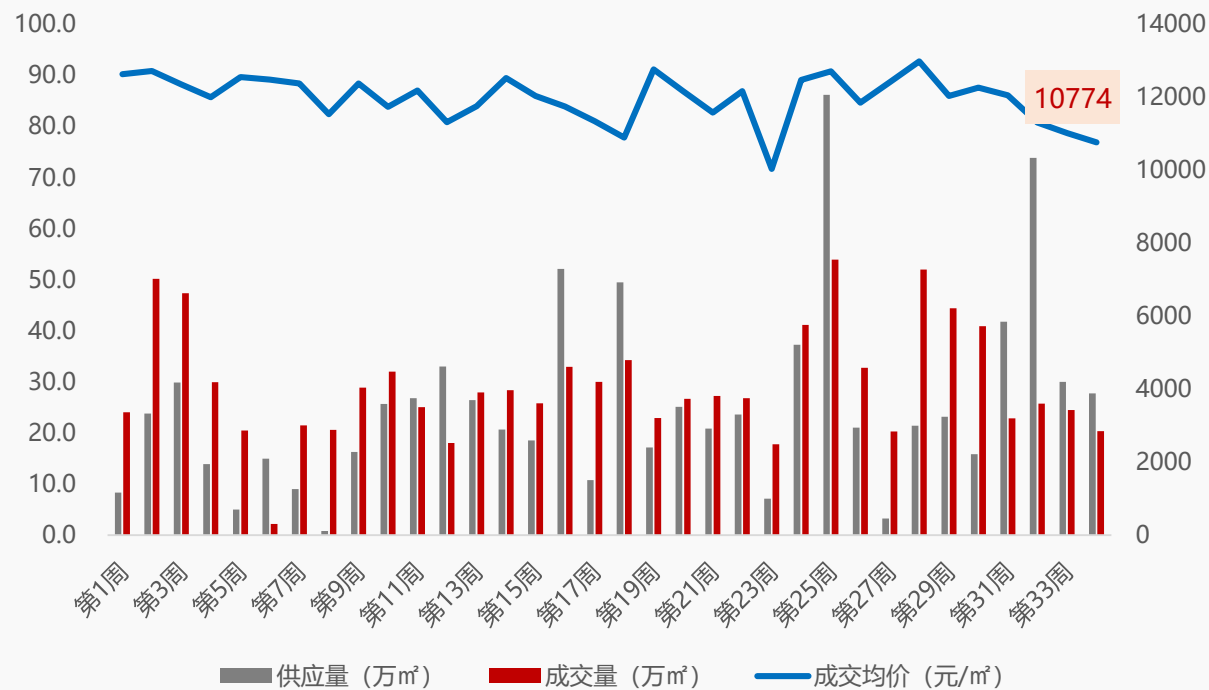
2019年第34周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周津东新城供应25.1万m²，供应量最大，其次秦汉新城和经开，分别供应13.9万m²和10.7万m²；
- ◆ 成交量方面：曲江、津西新城、津东新城成交居前三位，依次成交5.8万m²、4.4万m²和4.2万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是城内28202元/m²，高新16455元/m²及长安16230元/m²。

本周住宅供应下滑，成交量价齐跌；沣西紫薇万科大都会荣登周度销售金额NO.1

2019年周度普通住宅供销价走势图

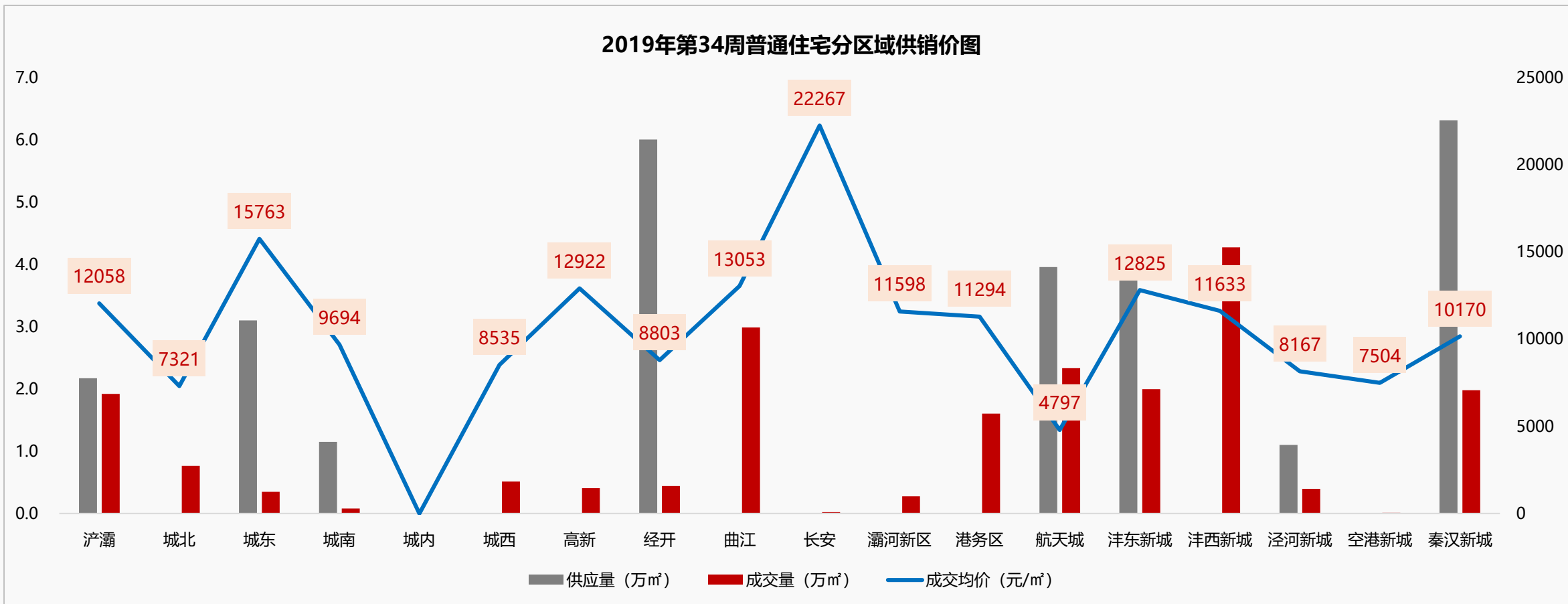


第34周普通住宅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	紫薇·万科大都会	411,343,889	35434.96	11608
2	阳光城丽兹公馆	347,616,300	26769.29	12986
3	远洋合能·枫丹唐悦	173,123,407	13380.50	12938
4	西安恒大文化旅游城	134,765,142	14518.61	9282
5	绿城西安全运村	129,128,831	10822.58	11931

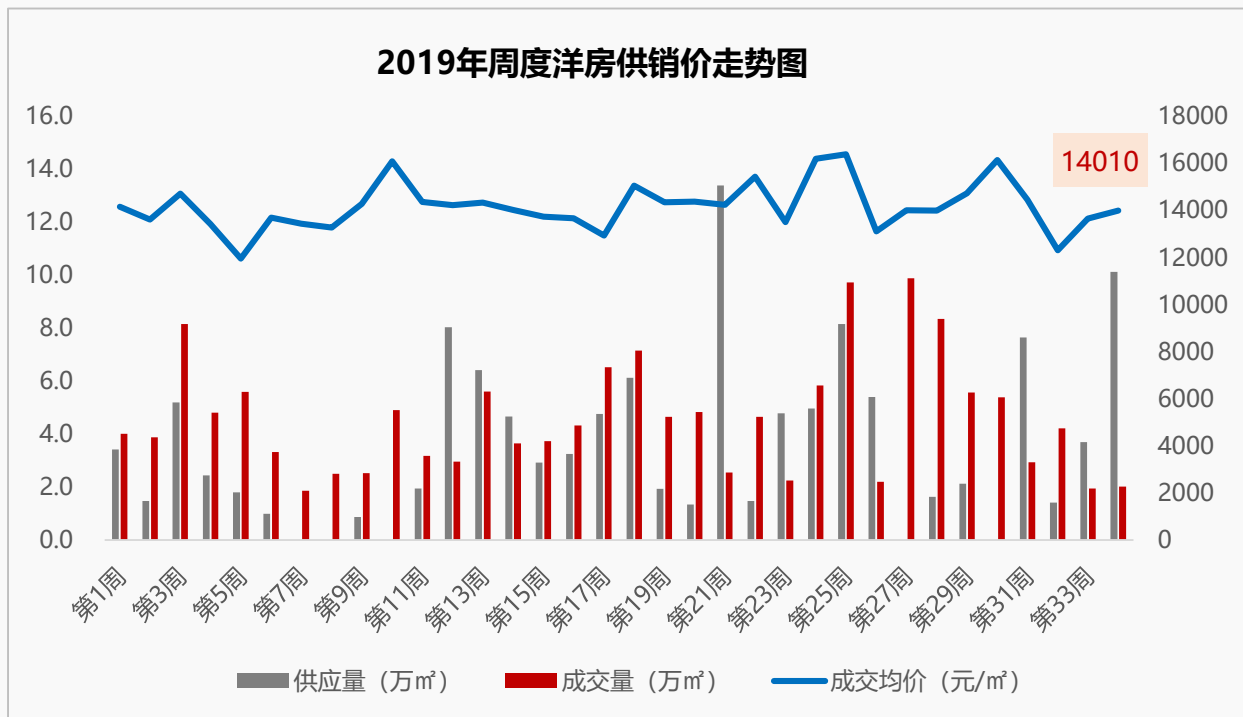
- ◆ 2019年第34周，住宅供应量27.7万㎡，环比下降7.6%，同比上涨64.1%；成交量20.4万㎡，环比下降16.8%，同比下降43.3%；成交价格10774元/㎡，环比下降2.3%，同比下降13%；
- ◆ 本周紫薇·万科大都会、阳光城丽兹公馆、远洋合能·枫丹唐悦销售金额居排行前三位。

秦汉新城以6.3万m²的供应量、沔西新城以4.3万m²的成交量位居全市之首，长安价格领跑全市



- ◆ 供应量方面：本周秦汉新城供应6.3万m²，供应量最大，其次经开和航天城，分别供应6万m²和4万m²；
- ◆ 成交量方面：沔西新城、曲江、航天城成交居前三位，依次成交4.3万m²、3万m²和2.3万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是长安22267元/m²，城东15763元/m²及曲江13053元/m²。

本周洋房供应放量，成交量价齐涨；沔东新城、浐灞、秦汉新城成交居全市前三位



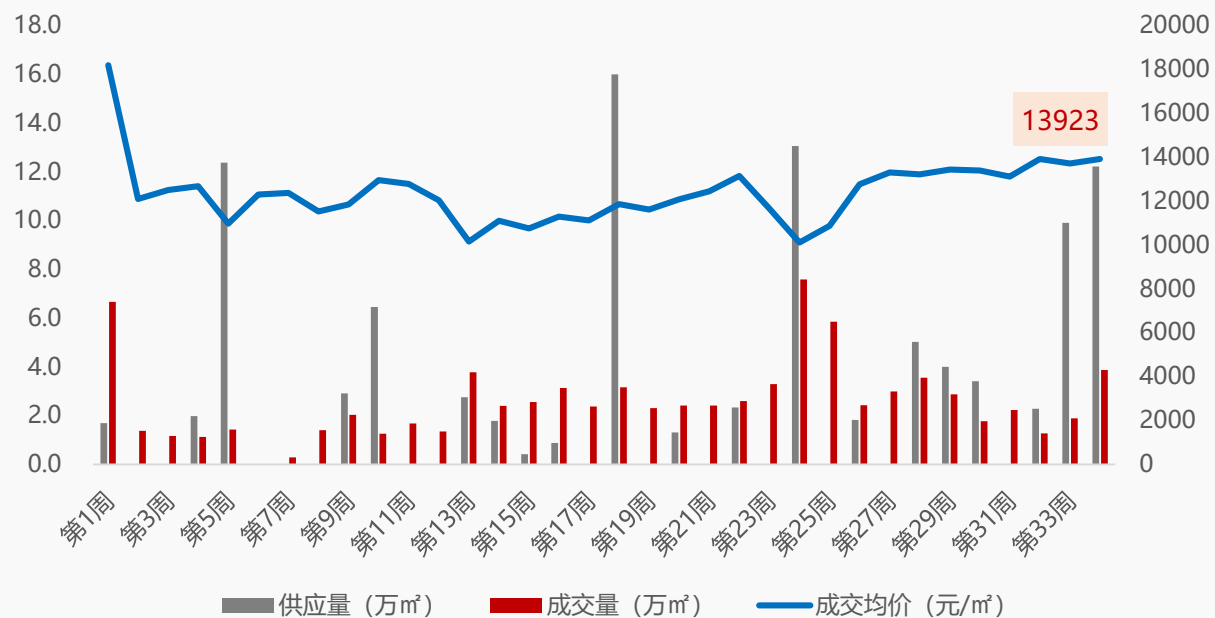
第34周洋房销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	蓝光公园华府	49,514,510	3745.16	13221
2	中南·上悦城	33,259,936	2140.52	15538
3	世园大公馆	26,653,367	1789.09	14898
4	绿地新里·格林公馆	20,675,821	1906.15	10847
5	公园上城	12,727,828	791.78	16075

- ◆ 2019年第34周，洋房供应量10.1万㎡，环比上涨173.8%，同比上涨147.7%；成交量2万㎡，环比上涨3.6%，同比下降78.5%；成交价格14010元/㎡，环比上涨2.5%，同比下降5.8%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅秦汉新城、浐灞有所表现，依次供应7.6万㎡、2.5万㎡；成交量方面：沔东新城、浐灞、秦汉新城成交居前三位，依次成交0.7万㎡、0.5万㎡、0.4万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是城东21760元/㎡，曲江19735元/㎡及长安18214元/㎡。

本周公寓供应上涨，成交量价齐涨；曲江、高新、沣东新城成交居全市前三位

2019年周度公寓供销价走势图

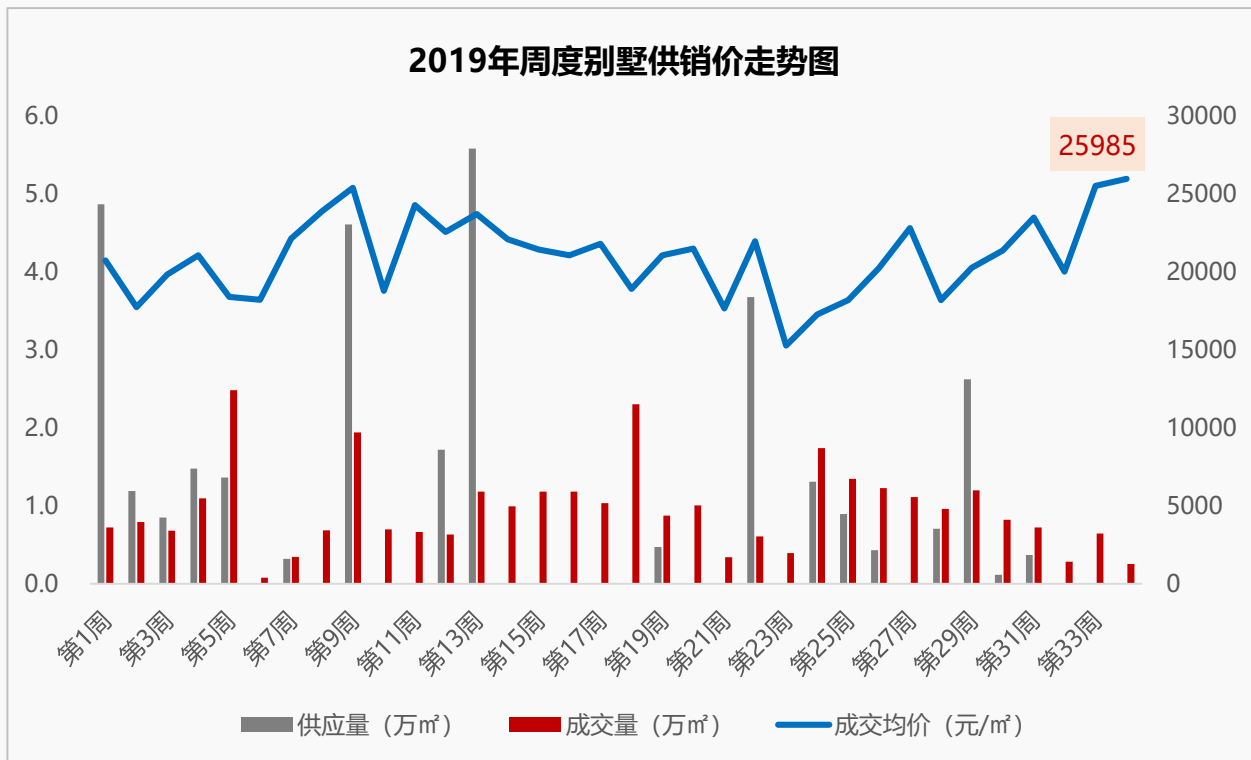


第34周公寓销售金额排行

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·华著中城	225,194,630	15889.03	14173
2	鸿景国际	71,640,292	3341.12	21442
3	中国国际丝路中心	51,984,789	4525.82	11486
4	融创世园大观	30,154,083	2544.94	11849
5	万象春天	19,690,757	1408.98	13975

- ◆ 2019年第34周，公寓供应量12.2万m²，环比上涨23.4%，同比上涨95%；成交量3.9万m²，环比上涨105.3%，同比上涨133.2%；成交价格13923元/m²，环比上涨1.4%，同比上涨28.1%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅沣东新城、经开有所表现，依次供应8.1万m²、4.1万m²；成交量方面：曲江、高新、沣东新城成交居前三位，依次成交1.6万m²、0.54万m²和0.47万m²；成交价格方面：居前三位的依次是高新19550元/m²，航天城17426元/m²及城南14586元/m²。

别墅连续三周无供应，成交量跌价涨；城南、浐灞、航天城成交居全市前三位



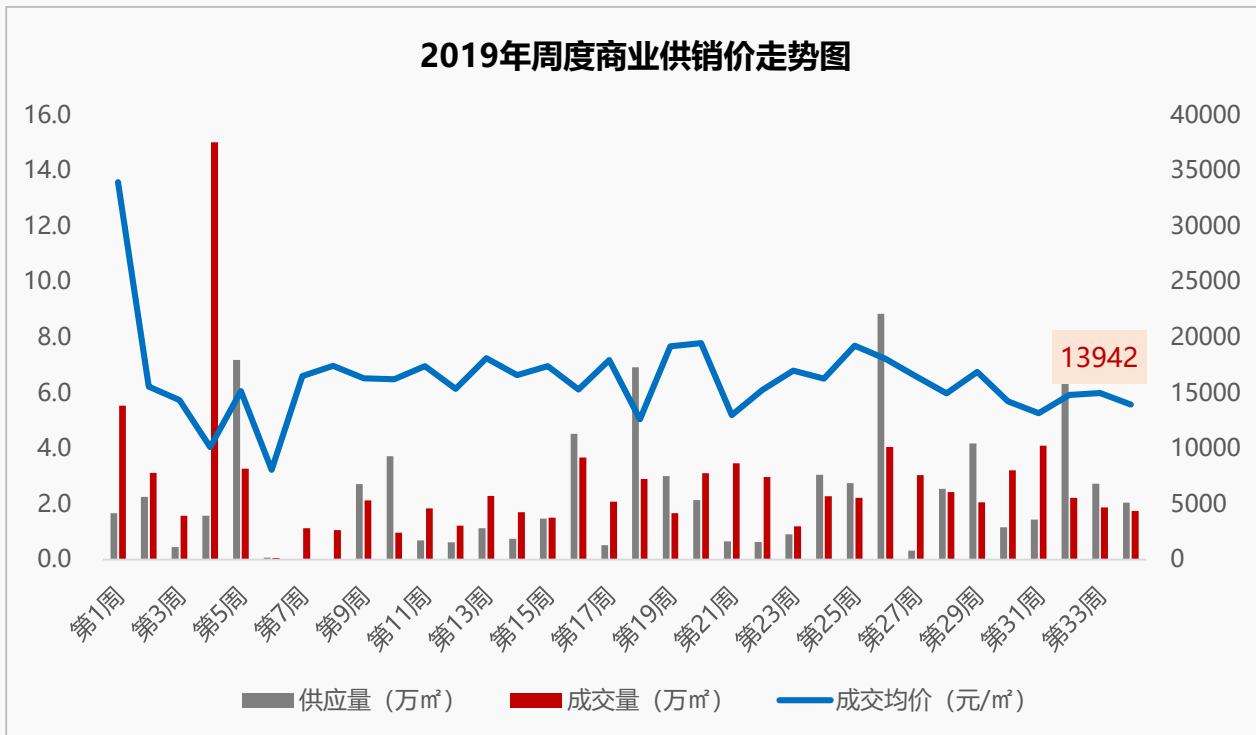
第34周别墅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	龙湖·紫宸	24,508,140	1064.84	23016
2	万达西安One	20,330,339	354.73	57312
3	科为·城墅	9,983,347	451.29	22122
4	荣德·河与墅	4,087,528	178.30	22925
5	世园大公馆	3,947,938	312.28	12642

- ◆ 2019年第34周，别墅无供应；成交量0.3万㎡，环比下降60.3%，同比下降85.2%；成交价格25985元/㎡，环比上涨1.8%，同比上涨14.1%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：城南、浐灞、航天城成交居前三位，依次成交0.1万㎡、0.49万㎡和0.45万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是高新57312元/㎡，城南23016元/㎡及航天城22122元/㎡。

商业供应下滑，成交量价齐跌；浐灞、城东、经开成交居全市前三位

2019年周度商业供销价走势图



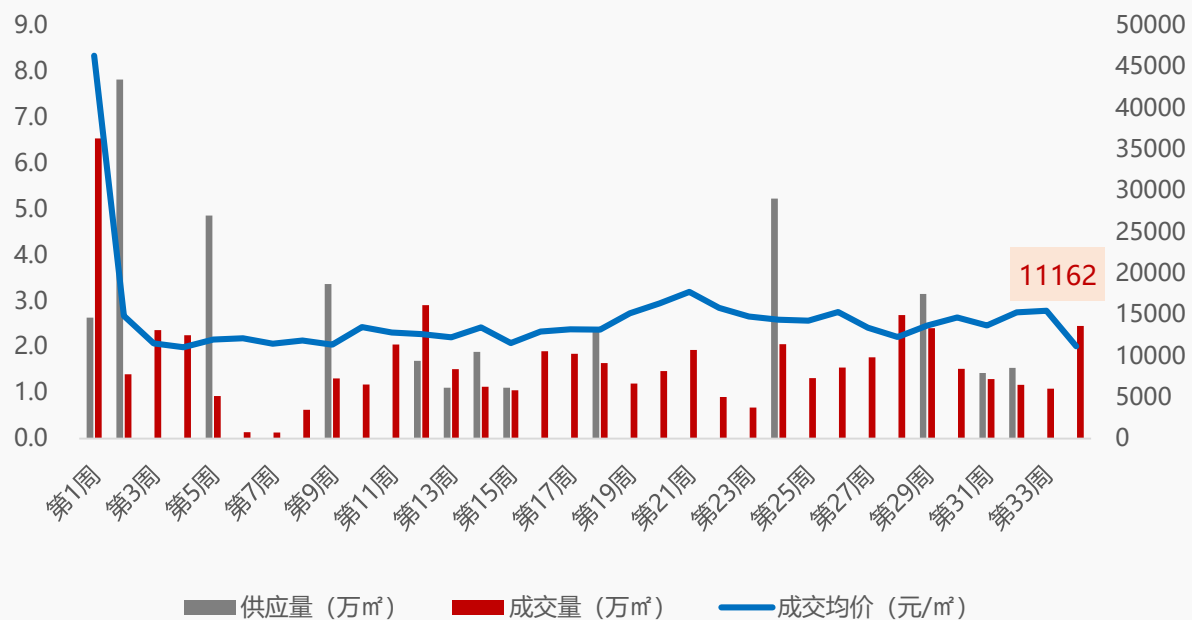
第34周商业销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	金业·缙香山	40,804,744	3486.29	11704
2	恒大江湾	22,094,192	2276.86	9704
3	保利天悦	13,621,598	388.87	35029
4	皇城坊	11,051,510	391.87	28202
5	中南·樾府	7,802,696	316.71	24637

- ◆ 2019年第34周，商业供应量2.1万㎡，环比下降24.8%，同比上涨69.1%；成交量1.7万㎡，环比下降6.6%，同比下降45.4%；成交价格13942元/㎡，环比下降7%，同比下降2.9%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：航天城以0.6万㎡的供应量居首位，其次是经开和沣东新城，分别供应0.5万㎡和0.4万㎡；成交量方面：浐灞、城东、经开成交居前三位，依次成交0.5万㎡、0.4万㎡、0.2万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是城内28202元/㎡，曲江25415元/㎡及长安20231元/㎡。

办公连续两周无供应，成交量涨价跌； 沣东新城、城南、曲江成交居全市前三位

2019年周度办公供销价走势图



第34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	78,028,063	7313.54	10669
2	MOMOPARK	32,742,805	3742.92	8748
3	影视演艺大厦	19,551,780	1448.28	13500
4	融创·曲江印	19,003,147	658.33	28866
5	东方亿象城	15,822,750	1752.26	9030

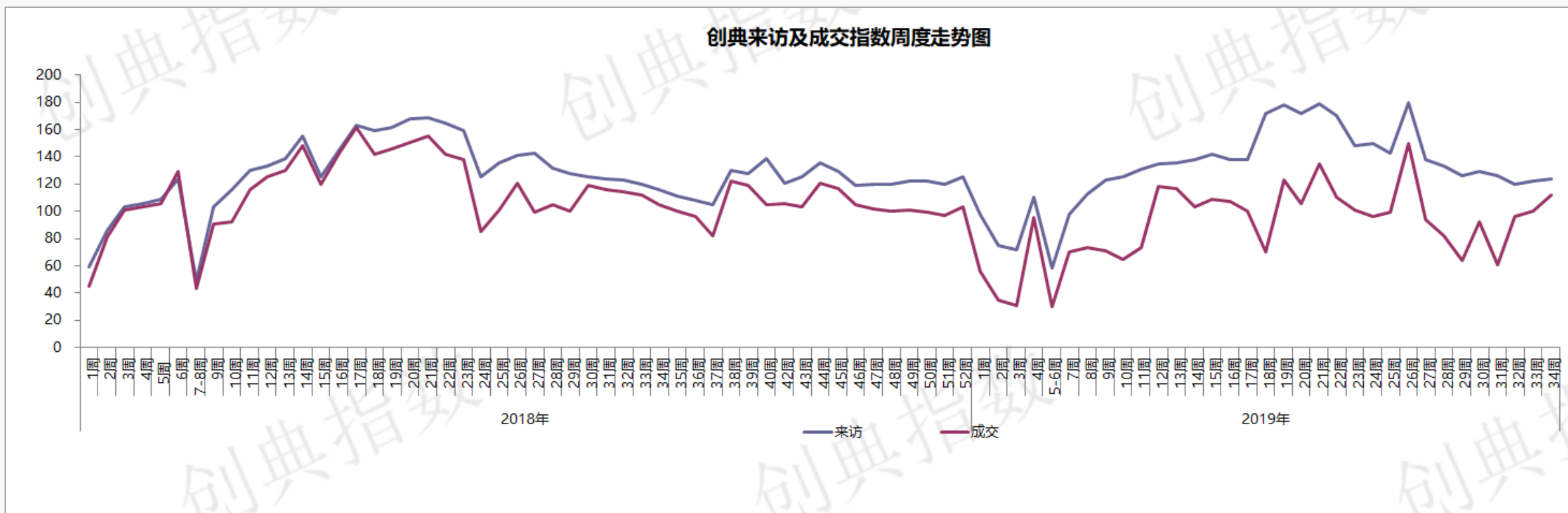
- ◆ 2019年第34周，办公无供应；成交量2.5万㎡，环比上涨125.1%，同比上涨37.4%；成交价格11162元/㎡，环比下跌27.9%，同比下跌8.5%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：沣东新城、城南、曲江位居成交前三甲，依次成交0.9万㎡、0.4万㎡、0.3万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江17753元/㎡，高新14168元/㎡及经开12156元/㎡。

PART 04 创典监测



本周市场供应走高，项目到访量、成交量同步攀升

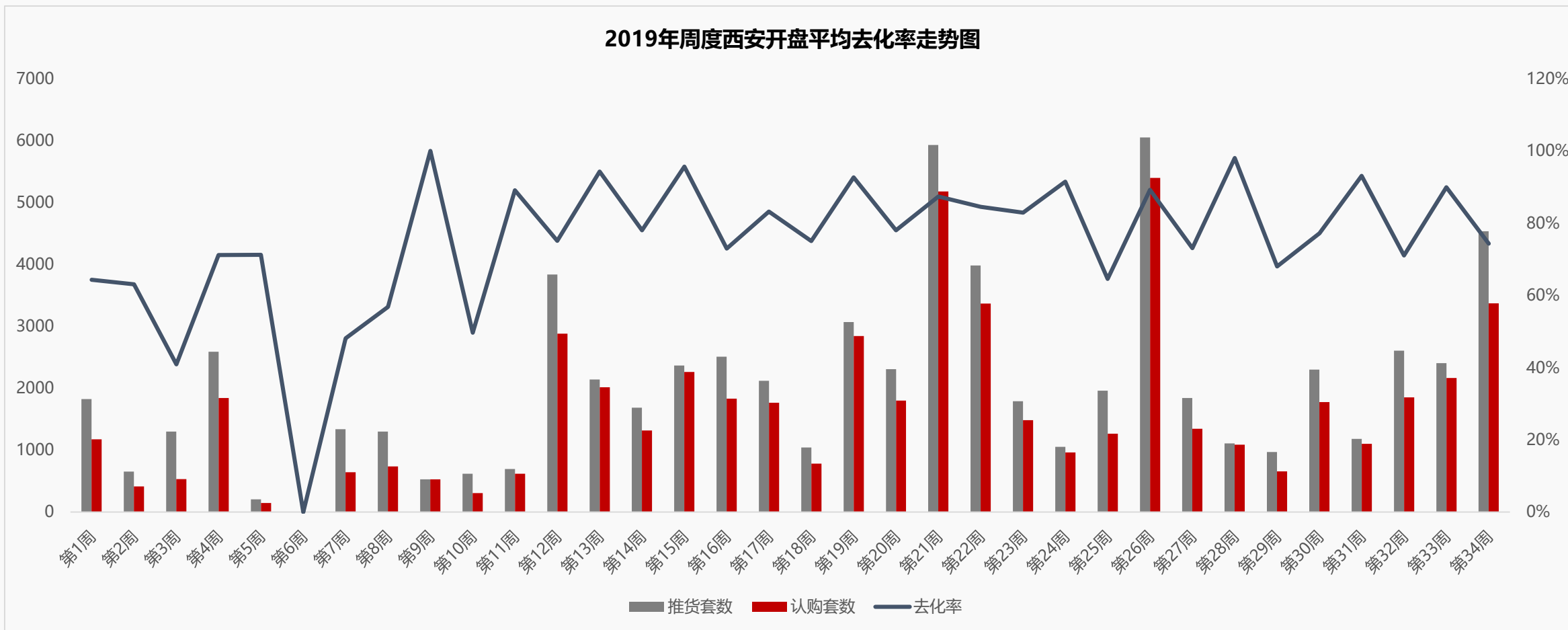
创典指数显示：第34周项目来访指数126，环比上涨3%，成交指数112，环比上涨12%。



(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。)

本周西安推货量大幅攀升，成交随供应上涨而增加，整体去化率回落至74%

2019年周度西安开盘平均去化率走势图



◆ 2019年第34周，西安合计13个项目开盘，相比上周增加3个，整体推货量4536套，去化量3372套，去化率74%，比上周下降16个百分点；从典型项目来看，开盘即清的项目仅1个——紫薇花园洲。

2019年第34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		
8.20	浐灞	中建世园林逸	1# -5#	摇号	洋房	四室、五室	141-189	144	143	99%	13897	毛坯		
			8#	摇号	小高层	四室、五室	142-144	72	70	97%	12793	毛坯		
8.23-8.24		紫薇花园洲	6#、12#	摇号	小高层	三室、四室、跃层	123-214	139	139	100%	11833	毛坯		
			14#	摇号	高层	三室	96-125	92	92	100%	10318	毛坯		
8.24			中建·锦绣天地	9#、10#	线下开盘	洋房	三室、跃层	124-194	64	31	48%	15740	精装	
8.20		经开	世茂璀璨倾城	29#、30#	线下开盘	小高层	三室、四室	115-144	119	66	55%	14698	精装	
8.22		曲江	华润置地·曲江九里	13#	摇号	高层	三室	119-140	77	77	100%	12800	毛坯	
				15#、16#、19#	摇号	洋房	四室、跃层	149-261	154	144	94%	17953	精装	
8.24			中海曲江大城	曲江千林郡	9#	线下开盘	高层	两室、三室、四室	76-167	376	74	20%	14502	毛坯
				1#、6#	摇号	高层	三室、四室、跃层	102-241	232	174	75%	15153	精装	
					9#	摇号	洋房	四室、跃层	168-283	24	14	58%	18225	精装
8.20			城南	枫林一品	11#	线下开盘	高层	一室、两室、三室	54-97	626	500	80%	13802	精装
8.21	高新		天琴湾	20#、21#	线下开盘	高层	两室、三室、四室	94-202	466	302	65%	12799	精装	
8.22			万科翡翠国宾	4#、5#	摇号	高层	两室、三室、四室	128-197	136	119	88%	20991	精装	
8.24	航天城		陕建·翠园锦绣	3#	线下开盘	高层	一室、两室	59-140	143	60	42%	10795	毛坯	
	泾河		隆基泰和万和郡	5#	线下开盘	高层	两室、三室	85-123	248	80	32%	8000	毛坯	
8.25	秦汉		恒大文化旅游城	D-01地块3#、5#-9#	线下开盘	高层	三室、四室	108-150	864	792	92%	8800-10500	精装	
				D-01地块12#-23#	线下开盘	洋房	三室、四室	130-150	560	495	88%	12500	精装	

本周无价格公示信息!



10个项目获证，新批预售房源3095套，其中住宅1224套，碧桂园珑悦、金旅南星台首获证

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
经开	旭景清园	10幢	333 (住宅320套)	35637.37	10#楼, 2个单元, 2T5H, 总高32层, 面积84-112m ² , 均价12212元/m ²
	明丰阿基米德	3幢	895	43652.75	办公
城西	保亿·公元印	8幢	192 (住宅192)	31282.33	8#楼, 3个单元, 2T2H, 总高32F, 面积160-164m ² , 均价14678元/m ²
	中南·青樾	14幢	885	34066.67	车库
浐灞	碧桂园·珑悦	2,3,4,5,7,8,10幢	273 (住宅240套)	35207.23	2#楼, 1个单元, 1T2H, 总高6层, 面积144m ² ; 3#楼, 2个单元, 1T2H, 总高17层, 面积124-130m ² ; 4#楼, 2个单元, 1T2H, 总高18层, 面积107-130m ² ; 5#楼, 1个单元, 1T2H, 总高7层, 面积182m ² ; 7#楼, 2个单元, 1T2H, 总高6层, 面积141m ² ; 8#楼, 1个单元, 1T2H, 总高18层, 面积122-144m ² ; 10#楼, 2个单元, 1T2H, 总高6层, 面积141m ² , 均价15602元/m ²
	恒大御龙湾	13幢	48 (住宅42套)	6752.04	13#楼, 3个单元, 1T2H, 总高7层, 面积129-173m ² , 均价15000元/m ²
	里城柳岸十里	10幢	—	—	车库
曲江	曲江国际社区	4幢	—	—	办公
高新	万科·高新华府	30幢、32幢	120 (住宅120套)	—	30#楼, 2个单元, 1T2H, 总高18层, 面积164-178m ² ; 32#楼, 2个单元, 1T2H, 其中一单元17层, 面积164-178m ² , 2单元7层, 面积172-178m ² , 均价14518元/m ²
航天城	金旅·南星台	6,7,8,10幢	349 (住宅310套)	46702.94	6#楼, 1个单元, 2T4H, 总高22层, 面积109-140m ² ; 7#楼, 1个单元, 2T4H, 总高30F, 面积107-150m ² ; 8#楼, 1个单元, 2T4H, 总高30层, 面积107-150m ² , 均价10297元/m ² ; 10#楼为商业

【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。