

第35周

西安市场周报

【2019.8.26-2019.9.1】



PART 01 宏观环境



8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定

土地征收方面：

首次明确界定“公共利益”，并完善了征地程序，改革了征地补偿制度；将原来的批后公告改为了批前公告；

集体经营性建设用地入市方面：

对土地利用总体规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体建设用地，允许土地所有权人通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用；

宅基地方面：

下放宅基地的审批权、增加了户有所居的规定，并鼓励宅基地有条件流转。

政策解读：

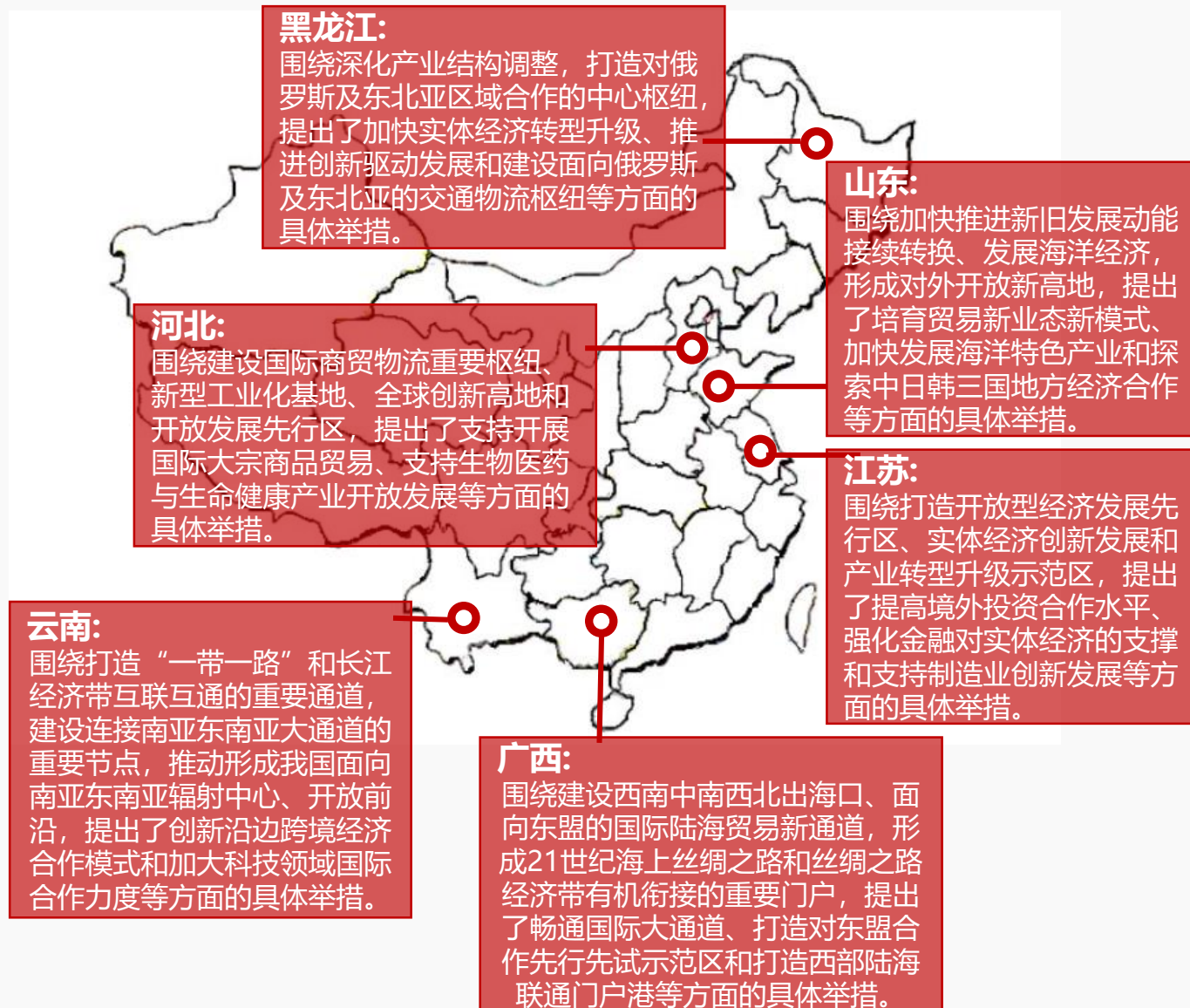
继1986年中国土地管理法出台以来，土地作为国家最大财富，开启了有偿转让之路。本次修订的《土地管理办法》，首次明确集体经营性建设用地可以出让、出租等方式进入市场交易，但必须是工业或者商业等经营性用途，且要纳入每年土地利用年度计划中，打破了原来的土地制度，推动了土地市场化的流动性，有利于进一步挖掘经济增长潜力，但由于未放开集体建设用地入市进入住宅领域，短期来看对于土地市场供应影响有限，对楼市暂无直接影响。

8月26日国务院印发《关于6个新设自由贸易试验区总体方案的通知》，助推区域高质量发展

8月26日，国务院正式批复设立山东、江苏、广西、河北、云南、黑龙江6个自贸试验区，并于8月26日正式印发总体方案。至此，中国自贸区增至18个。

政策解读：

从2013年自贸试验区工作启动以来，我国自贸试验区的建设布局逐步完善，形成了覆盖东西南北中的改革开放创新格局，在投资贸易自由化便利化、金融服务实体经济、政府职能转变等领域取得了显著成效。此次新增6个自贸区，将进一步推动区域高质量发展，带动区域经济发展迈上新台阶。



福建开展土地储备项目预算管理试点、合肥推行房价地价联动机制、深圳规范住房租赁市场，多措并举促进房地产市场平稳健康发展

福建

8月27日，福建印发通知自行选择平潭、永安、惠安3个地区开展土地储备项目预算管理试点。

- ◆ 土地储备机构根据土地储备项目收支平衡情况，分类提出资金安排建议，其中，专项债券发行规模不得超过项目预期土地出让收入的70%；
- ◆ 财政部门根据土地储备项目年度收支预算以及项目实施进度，及时拨付预算资金或发行专项债券，保障项目资金需要。

合肥

8月28日，安徽省合肥市自然资源和规划局发布调整商品住宅用地定价方式相关公告。

- ◆ 根据拟供应商品住宅用地周边新建商品住房销售综合均价和二手房成交价格情况，按宗地确定拟供应商品住宅用地最高限价、参考价（即起拍价）；
- ◆ 将“价高者得+最高限价时转为摇号”的拍卖方式调整为“价高者得+最高限价时转竞自持用于租赁的商品住房”。

深圳

8月30日，深圳市住建局正式公布《深圳市人民政府关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见》。

- ◆ 力争到2022年新增建设筹集各类住房60万套，其中租赁住房不少于30万套。
- ◆ 该《意见》将于2019年9月5日起施行，有效期5年。

西安地铁1号线2期即将通车、机场地铁线试运营，城市资源不断外联

相关内容：

地铁1号线2期将于9月16号开通运营，作为西咸新区首条开工建设的地铁线路，起于后卫寨，终于沣河森林公园站，沿着西咸大道修建，全长6.1公里，它的建设将大大缩短西安与西咸新区之间的距离，也极大的便利了周边居民的生活出行。

另外，西安北至机场城际轨道项目是陕西省“十三五”重点工程，目前机场城际轨道项目建设及运管筹备进展顺利，计划2019年9月进入试运营阶段。

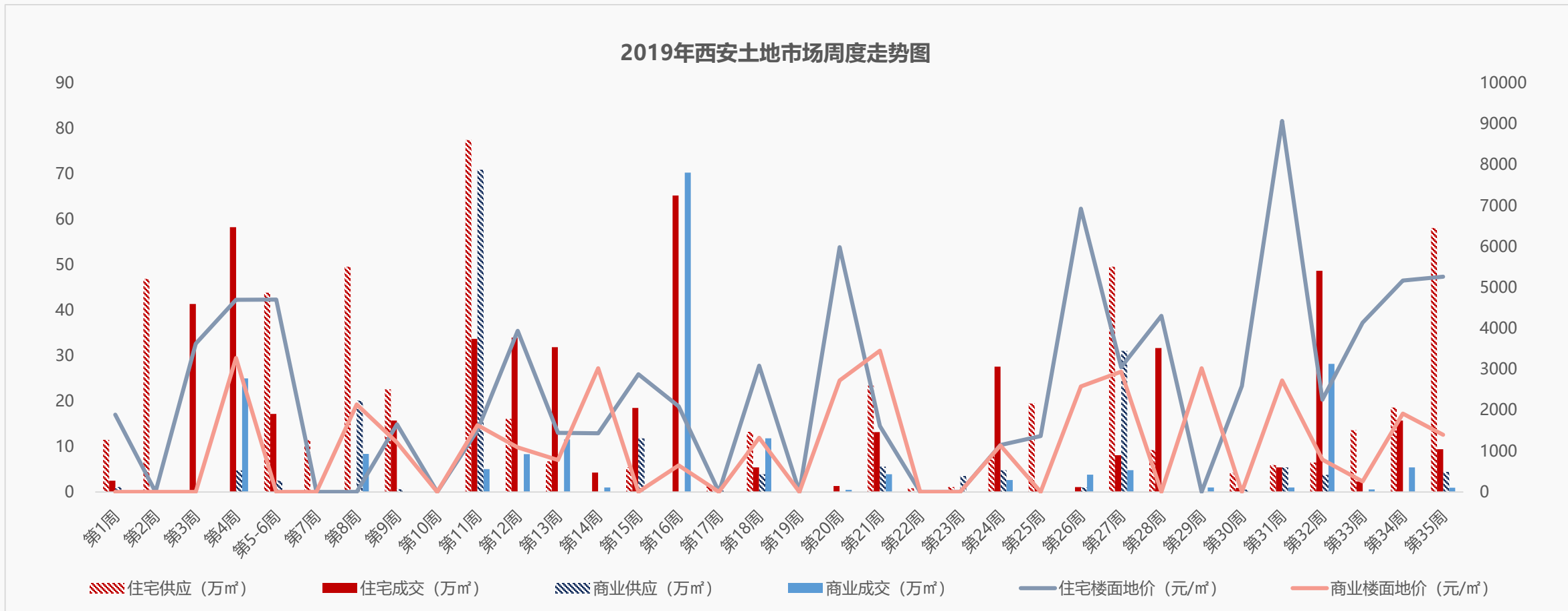


PART 02 房地产市场



土地市场集中放量，住宅供应大增，楼面地价继续攀升

2019年西安土地市场周度走势图

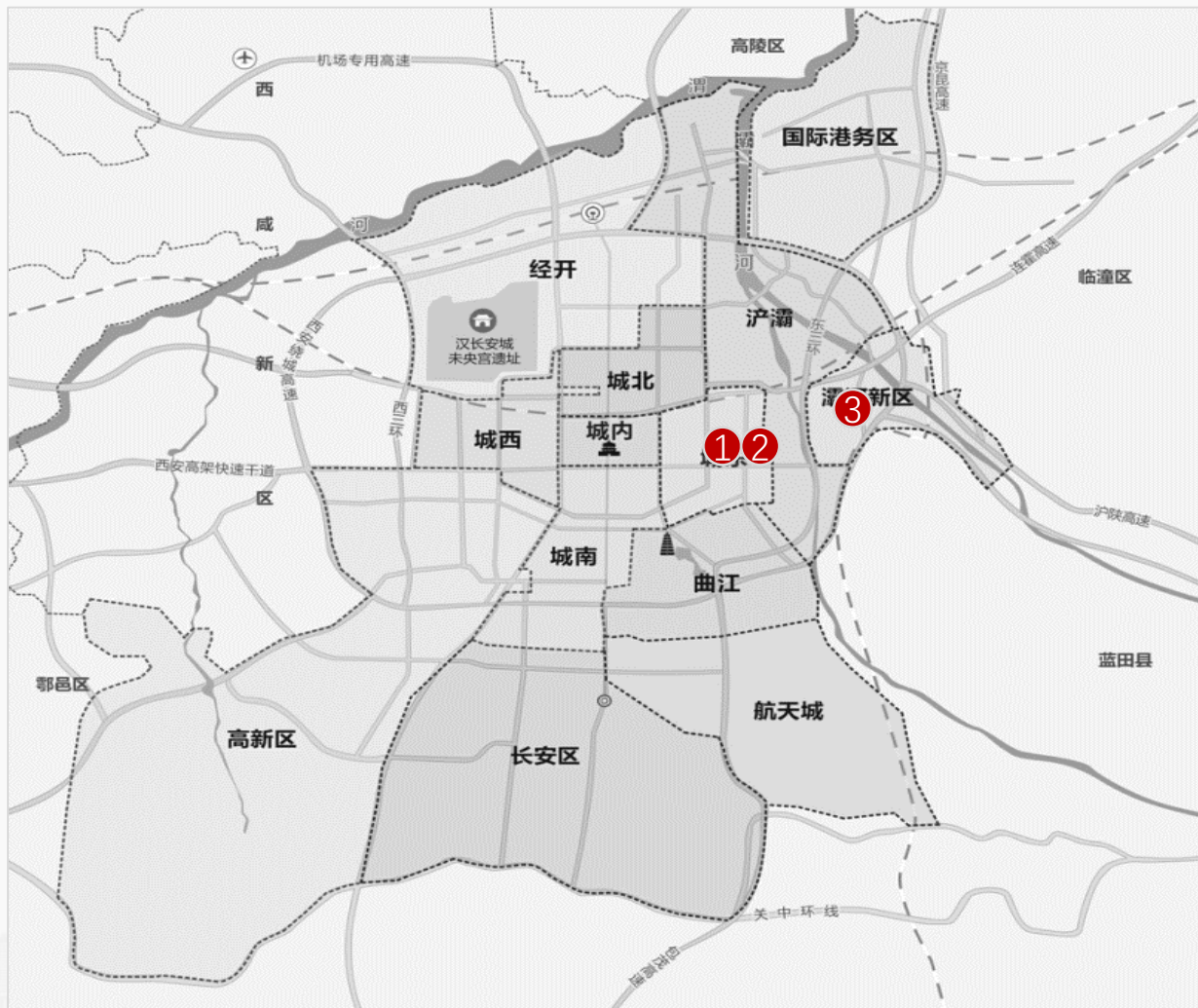


- ◆ **供应**：本周供应土地18宗，供应面积62.5万㎡（约937.9亩），环比上涨236.0%，计容建面约162.2万㎡。
- ◆ **成交**：本周成交土地2宗，成交面积2.87万㎡（约154.9亩），环比上涨258.9%，土地楼面价4876元/㎡，环比上涨24.9%。

供应明细

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	港务	GW1-22-8	西安国际港务区向东路以南、杏渭路以西	7.1	商业	≥4.1	≥20%	≤50%
2		GW1-22-9	西安国际港务区向东路以南、杏渭路以西	13.8	住宅、商业	≤2.5	≥35%	≤25%
3		GW1-22-10	西安国际港务区杏渭路以西、规划路以东	23.2	住宅、商业	≤2.5	≥35%	≤25%
4		GW1-22-11	西安国际港务区杏渭路以西、规划路以东	3.0	住宅	≤2.5	≥35%	≤25%
5		GW2-3-7	西安国际港务区货运线以南、港务西路以东	118.8	住宅	≤2.5	≥35%	≤20%
6		GW2-3-8	西安国际港务区货运线以南、规划路以西	241.5	住宅	≤2.5	≥35%	≤20%
7		GW2-4-5	西安国际港务区秦汉大道以南、规划路以东	28.9	住宅、商业	≤2.5	≥20%	≤20%
8		GW2-4-6	西安国际港务区港务西路以东、草南二路以北	42.8	住宅	≤2.5	≥35%	≤20%
9		GW1-20-2	西安国际港务区柳新路以南、港务西路以西	30.4	商业	≤5.5	≥25%	≤50%
10		GW1-21-5	西安国际港务区杏渭路以东、港务西路以西	28.1	住宅、商业	≤2.5	≥35%	≤23%
11		GW1-21-6	西安国际港务区杏渭路以东、港务西路以西	47.6	住宅、商业	≤2.5	≥35%	≤23%
12		GW1-22-12	西安国际港务区杏渭路以西、规划路以东	80.8	住宅、商业	≤2.5	≥35%	≤23%
13		GW1-14-6	西安国际港务区杏渭路以西、潘骞路以北	78.0	住宅	1.2-2.5	≥35%	≤23%
14		GW1-14-7	西安国际港务区规划路以西、新北路以北	33.6	住宅	≤2.5	≥35%	≤23%
15		GW1-22-13	西安国际港务区广场南路以北、柳林路以东	60.3	住宅	1.2-2.5	≥35%	≤23%
16		GW1-21-7	西安国际港务区杏渭路以东、港务南路以北	70.9	住宅	1.2-2.5	≥35%	≤23%
17	沣东	FD2-3-15	三桥新街以北、建章路以西、拥军路以东、高架快速干道以南	18.3	商业	1.5-2.0	≥25%	≤50%
18		FD2-3-16	三桥新街以北、建章路以西、拥军路以东、高架快速干道以南	10.8	商业	1.5-2.0	≥25%	≤50%

本周西安成交2宗土地，其中，东二环1宗住宅、商业用地成交，面积约141亩，由红星美凯龙以总价21.5亿元摘得，亩单价1527万元/亩，楼面地价5269元/m²，将为东二环区域带来23.0万m²住宅及17.7万m²商业建面，助力城市改造；另灞河新区成交1宗商服用地，土地总面积14.1亩，成交总价款6600万元，折合亩单价467万元/亩，楼面地价1400元/m²，由陕西智德盛实业有限公司摘得。



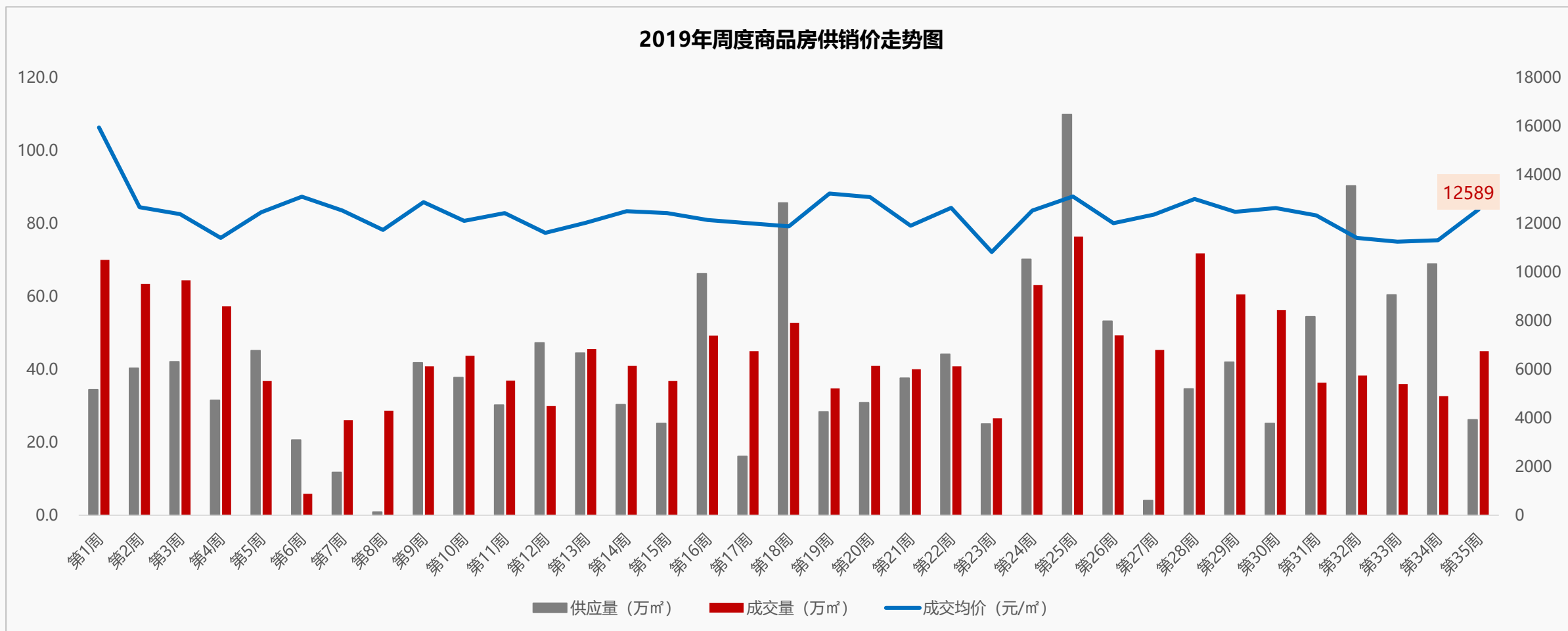
区域	序号	宗地编号
新城区	1	BL7-29-9-2
	2	BL7-29-9-1
灞河新区	3	BQ2-28-42

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	新城区	BL7-29-9-2	新城区咸宁路以南、东二环以东	98.6	住宅	≤3.5	215000	215000	1527	5269	红星美凯龙
2		BL7-29-9-1	新城区咸宁路以南、东二环以东	42.2	商业	≤6.3					
3	灞河新区	BQ2-28-42	灞河新区长乐东路以南，浐灞新城经适房小区以北	14.1	商业	1.2-5.0	6600	6600	467	1400	陕西智德圣实业有限公司

PART 03 数据楼市



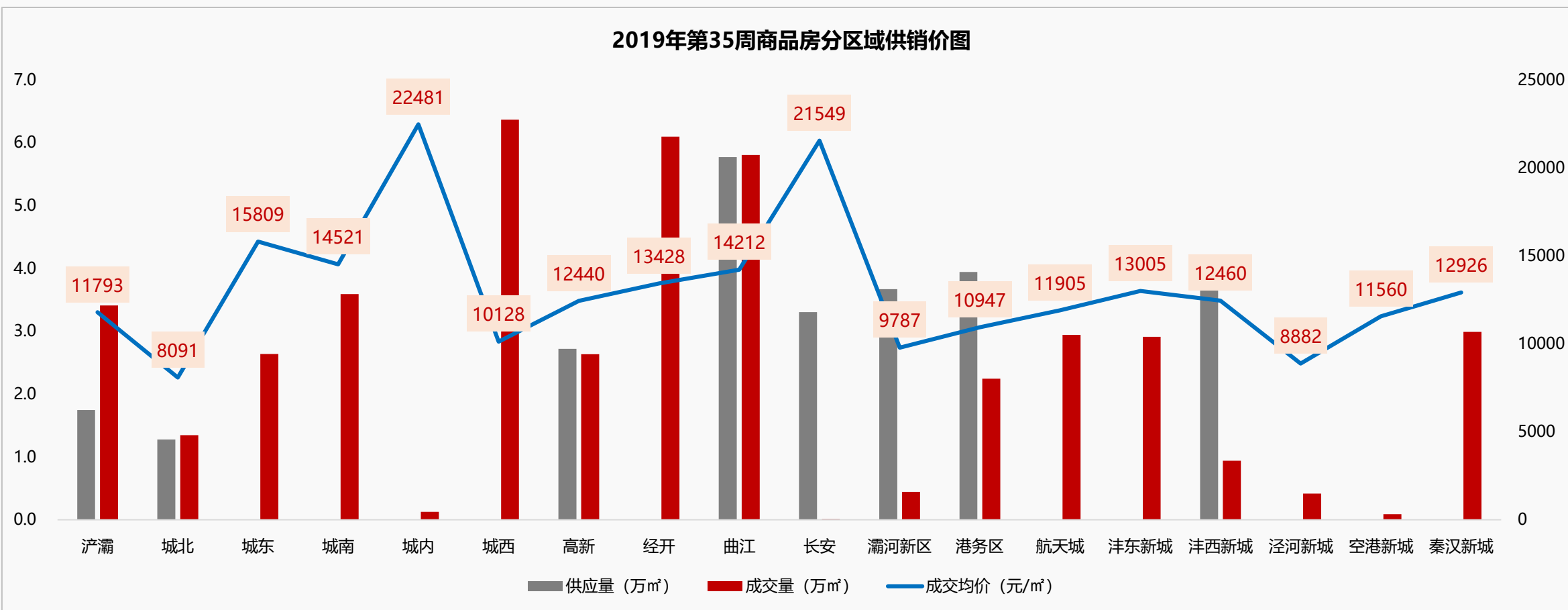
本周西安商品房供应锐减，成交量价齐涨



◆ 2019年第35周，商品房供应量26.2万㎡，环比下降62%，同比上涨283.5%；成交量45万㎡，环比上涨37.8%，同比下降4.3%；成交价格12589元/㎡，环比上涨11.2%，同比上涨0.5%。

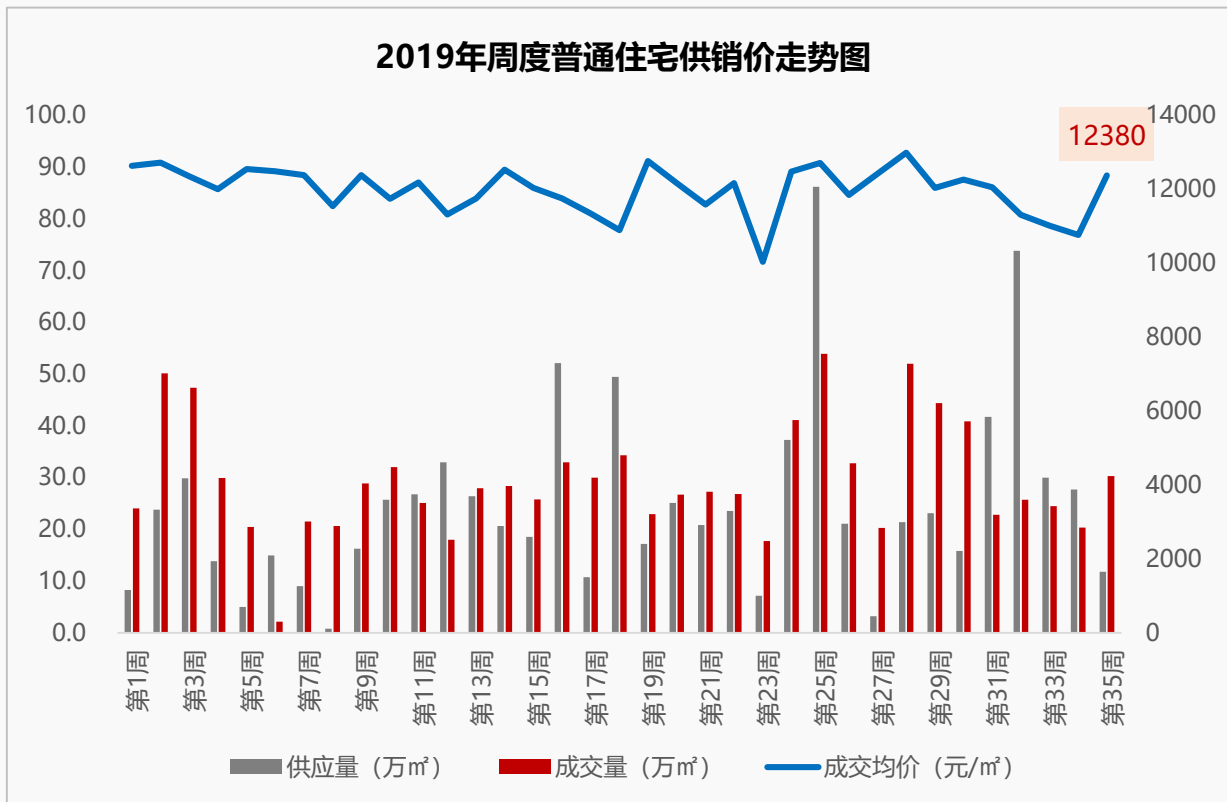
曲江以5.8万m²的供应量、城西以6.4万m²的成交量位列全市之首，城内价格领跑全市

2019年第35周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周曲江供应5.8万m²，供应量最大，其次港务区和沣西新城，分别供应3.9万m²和3.8万m²；
- ◆ 成交量方面：城西、经开、曲江成交居前三位，依次成交6.4万m²、6.1万m²和5.8万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是城内22481元/m²，长安21549元/m²及城东15809元/m²。

本周住宅供应下滑，成交量价齐涨；城南龙湖紫宸荣登周度销售金额NO.1

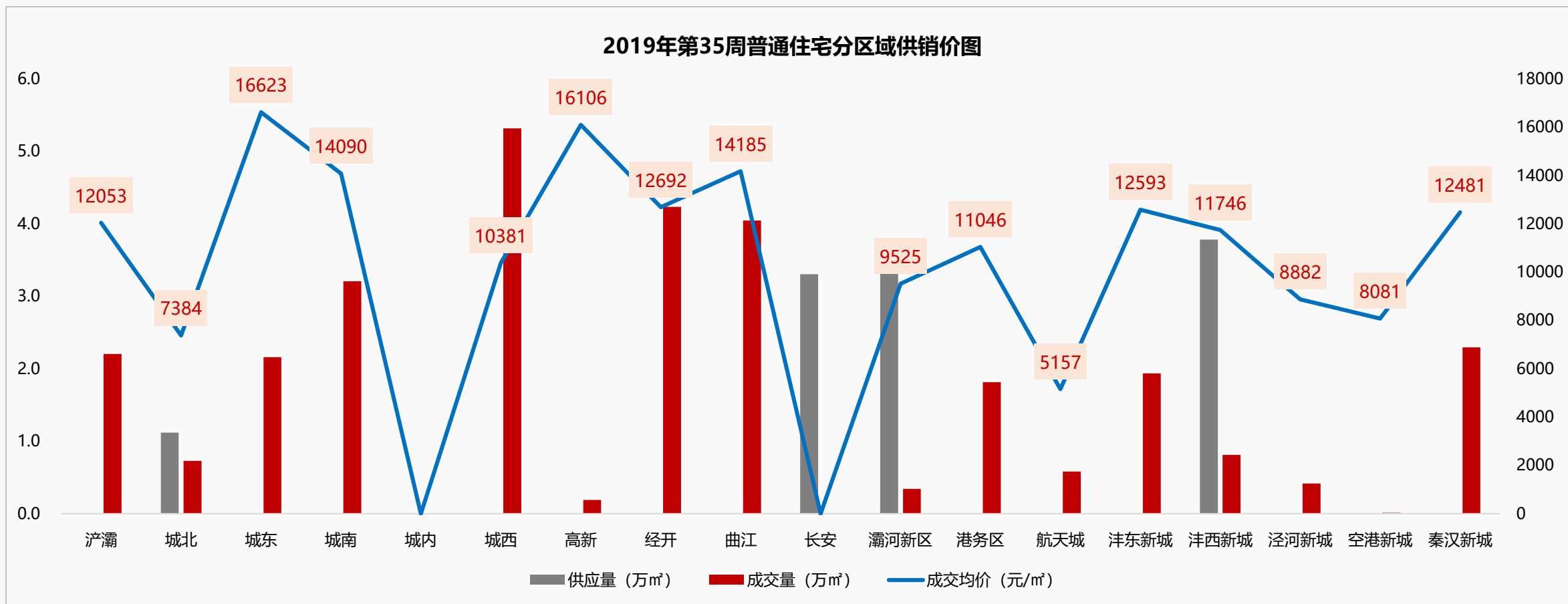


第35周普通住宅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	龙湖·紫宸	446,034,881	31401.06	14204
2	科为瑞府	441,639,375	33212.11	13298
3	中南·青樾	375,446,021	27786.53	13512
4	阳光城·翡丽曲江	358,979,692	26880.54	13355
5	融创东方宸院	327,877,661	19637.50	16697

- ◆ 2019年第35周，住宅供应量11.9万㎡，环比下降57.3%，同比上涨112.2%；成交量30.3万㎡，环比上涨48.7%，同比上涨8.3%；成交价格12380元/㎡，环比上涨14.9%，同比下降4.3%；
- ◆ 本周龙湖·紫宸、科为瑞府、中南·青樾销售金额居排行前三位。

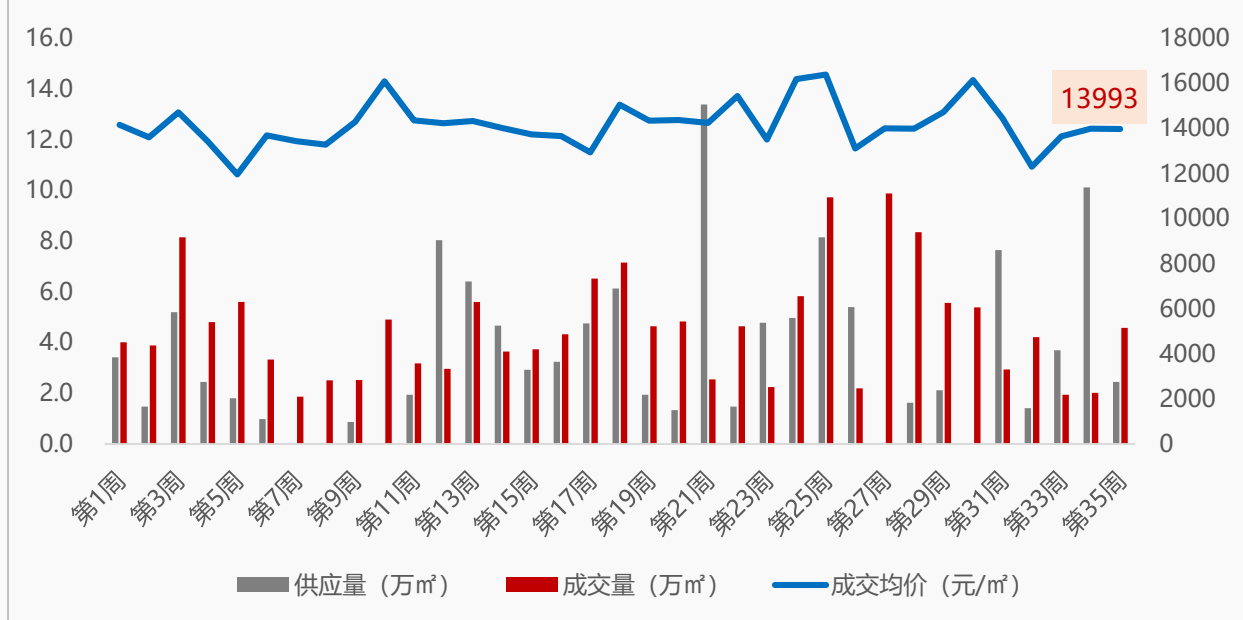
津西新城以3.8万m²的供应量、城西以5.3万m²的成交量位居全市之首，城东价格领跑全市



- ◆ 供应量方面：本周津西新城供应3.8万m²，供应量最大，其次灞河新区和长安，分别供应3.6万m²和3.3万m²；
- ◆ 成交量方面：城西、经开、曲江成交居前三位，依次成交5.3万m²、4.2万m²和4万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是城东16623元/m²，高新16106元/m²及曲江14185元/m²。

本周洋房供应锐减，成交量涨价稳；航天城、沔东新城、秦汉新城成交居全市前三位

2019年周度洋房供销价走势图



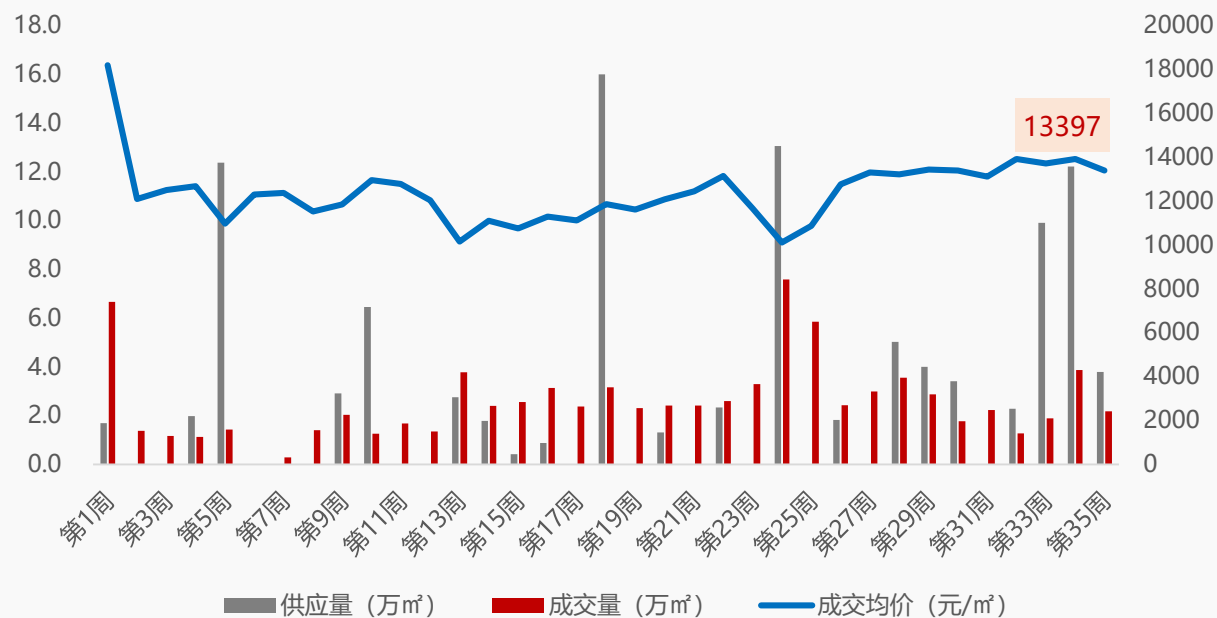
第35周洋房销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	康桥·悦蓉园	316,426,698	23135.70	13677
2	蓝光公园华府	62,847,012	4732.62	13280
3	旭辉江山阅	35,248,330	2911.00	12109
4	保利和光尘樾	34,809,463	2266.76	15356
5	世园大公馆	15,580,023	1057.78	14729

- ◆ 2019年第35周，洋房供应量2.4万㎡，环比下降75.9%，同比上涨97.5%；成交量4.6万㎡，环比上涨127.4%，同比下降37.6%；成交价格13993元/㎡，环比下降0.1%，同比下降1.3%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅高新供应2.4万㎡；成交量方面：航天城、沔东新城、秦汉新城成交居前三位，依次成交2.3万㎡、0.8万㎡、0.5万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是曲江20605元/㎡，城东20270元/㎡及经开18279元/㎡。

本周公寓供应骤降，成交量价齐跌；曲江、浐灞、高新成交居全市前三位

2019年周度公寓供销价走势图

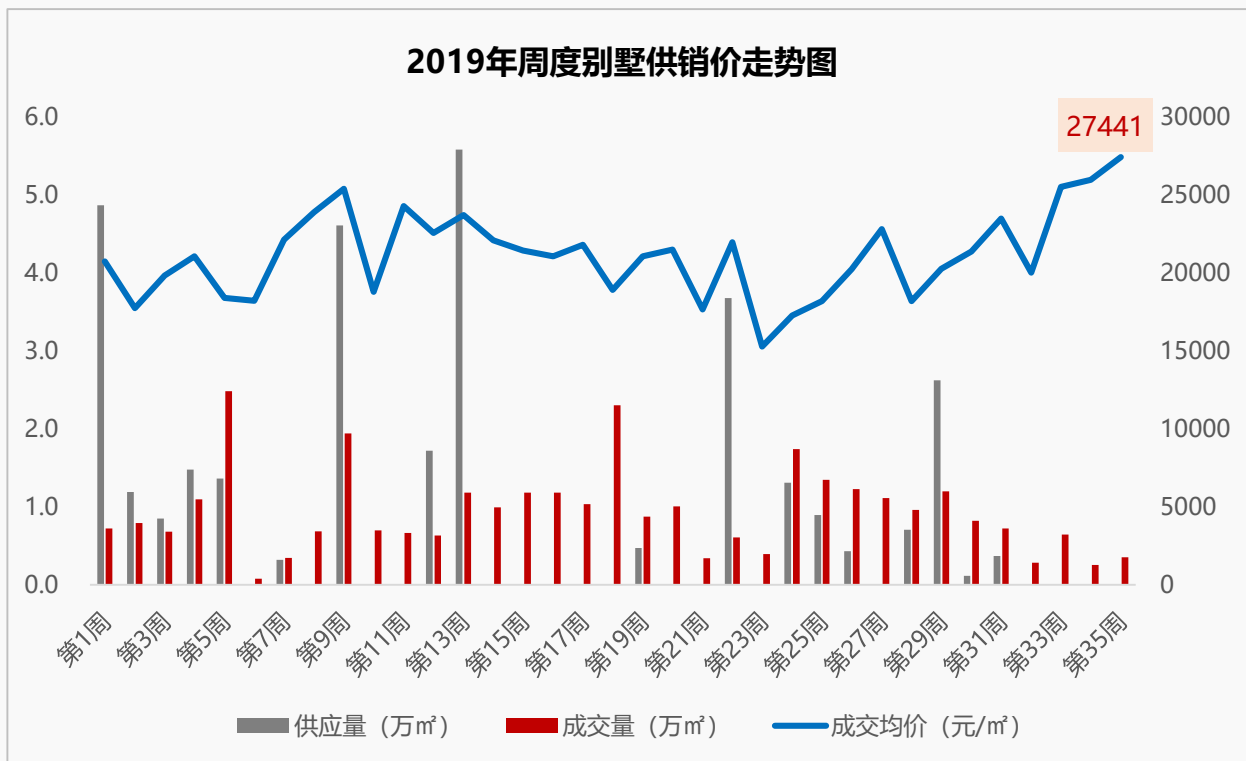


第35周公寓销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	曲江·华著中城	95,242,215	6773.21	14062
2	融创世园大观	28,174,806	2464.57	11432
3	华岭中央公园	19,154,076	1799.80	10642
4	旭辉荣华·公园大道	16,483,618	1421.55	11596
5	中华世纪城	10,437,201	575.02	18151

- ◆ 2019年第35周，公寓供应量3.8万㎡，环比下降69%；成交量2.2万㎡，环比下降43.9%，同比上涨48.5%；成交价格13397元/㎡，环比下降3.8%，同比上涨12.1%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅港务区供应3.8万㎡；成交量方面：曲江、浐灞、高新成交居前三位，依次成交0.7万㎡、0.5万㎡和0.3万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新19052元/㎡，航天城16363元/㎡及城南15630元/㎡。

别墅连续四周无供应，成交量价齐涨；秦汉新城、高新、城南成交居全市前三位



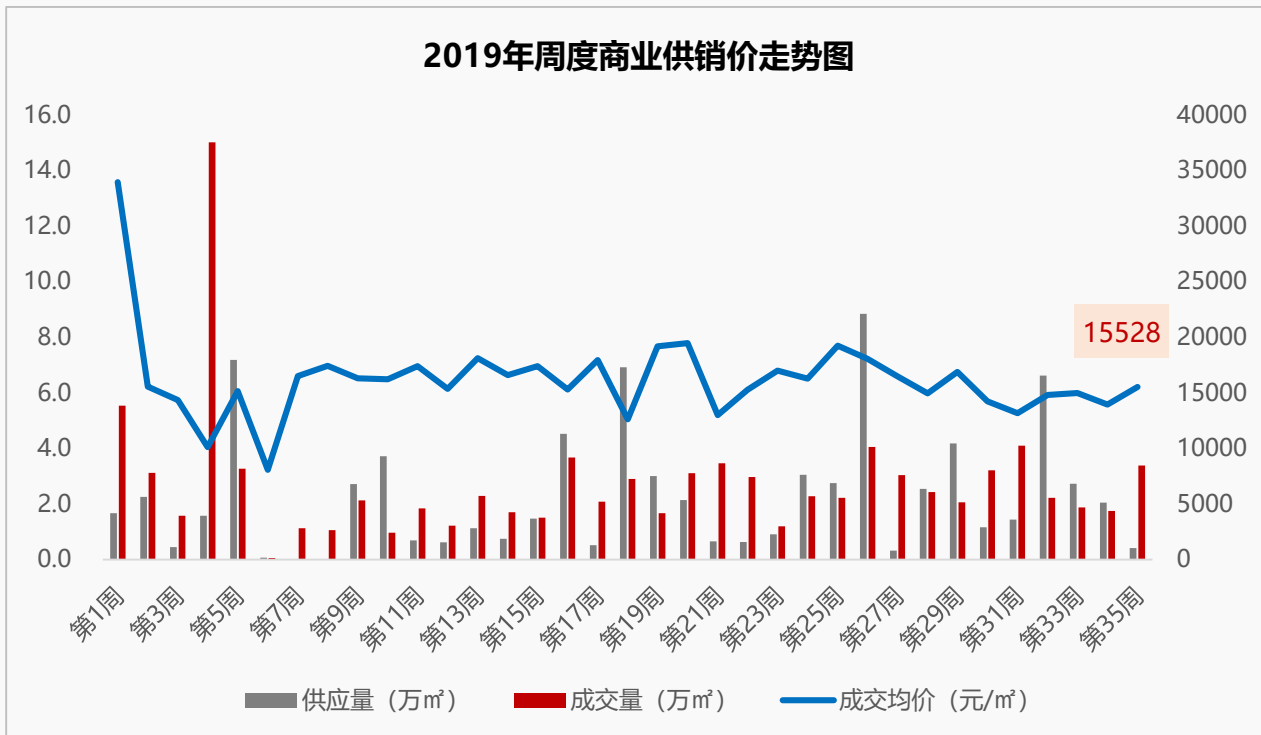
第35周别墅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	中天诚品	41,934,579	2096.43	20003
2	万达西安One	41,842,668	806.46	51884
3	龙湖·紫宸	7,784,672	355.71	21885
4	南飞鸿十年城	5,726,836	286.76	19971

- ◆ 2019年第35周，别墅无供应；成交量0.4万㎡，环比上涨38.4%，同比下降9.9%；成交价格27441元/㎡，环比上涨5.6%，同比上涨14.6%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：秦汉新城、高新、城南成交居前三位，依次成交0.2万㎡、0.1万㎡和0.04万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是高新43513元/㎡，城南21885元/㎡及高新20003元/㎡。

商业供应下滑，成交量价齐涨；经开、城西、曲江成交居全市前三位

2019年周度商业供销价走势图



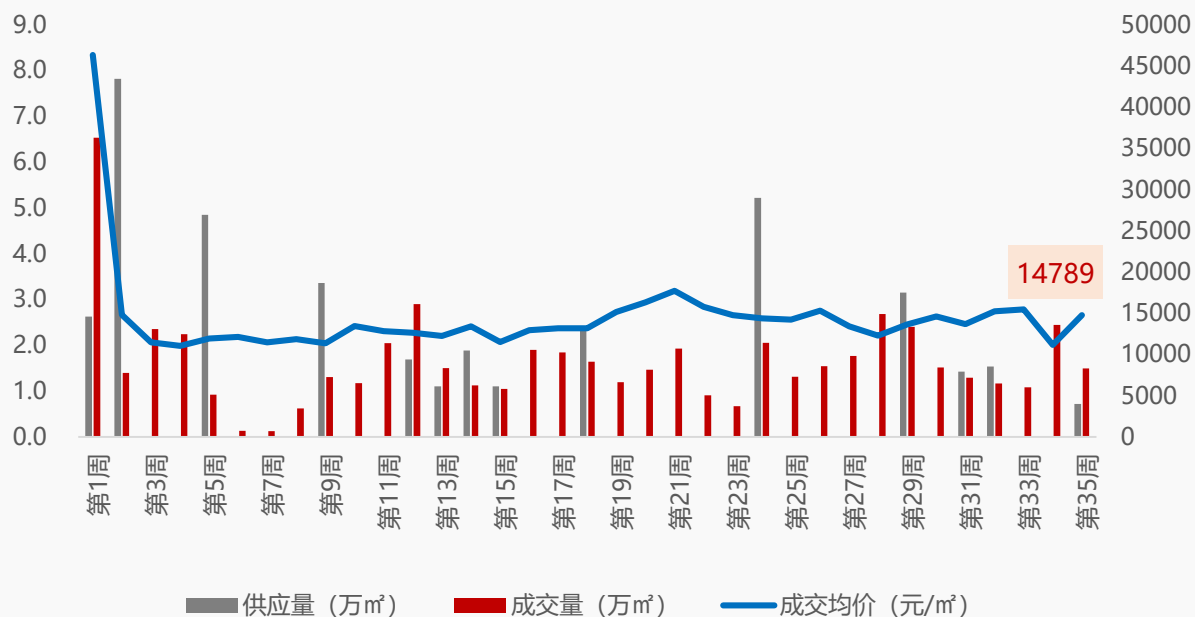
第35周商业销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	西部网货批发中心	73,151,191	6353.50	11514
2	嘉天SMART	52,763,530	6755.04	7811
3	万众广场	43,229,543	2466.17	17529
4	正尚国际金融广场	40,471,878	736.12	54980
5	保利天悦	34,787,696	992.91	35036

- ◆ 2019年第35周，商业供应量0.4万㎡，环比下降80.1%，同比上涨2628.4%；成交量3.4万㎡，环比上涨93.9%，同比下降11.7%；成交价格15528元/㎡，环比上涨11.4%，同比上涨16.1%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：高新以0.2万㎡的供应量居首位，其次是港务区和城北，分别供应0.14万㎡和0.09万㎡；成交量方面：经开、城西、曲江成交居前三位，依次成交1万㎡、0.8万㎡、0.3万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是高新33725元/㎡，长安26120元/㎡及灞河新区24563元/㎡。

办公供应上涨，成交量跌价涨；经开、高新、城东成交居全市前三位

2019年周度办公供销价走势图



第35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	正尚国际金融广场	47,899,898	2820.96	16980
2	国瑞西安金融中心	24,364,365	1309.30	18609
3	融创·曲江印	19,912,128	651.54	30562
4	东方亿象城	16,374,213	1804.21	9076
5	莱安中心	12,547,662	721.01	17403

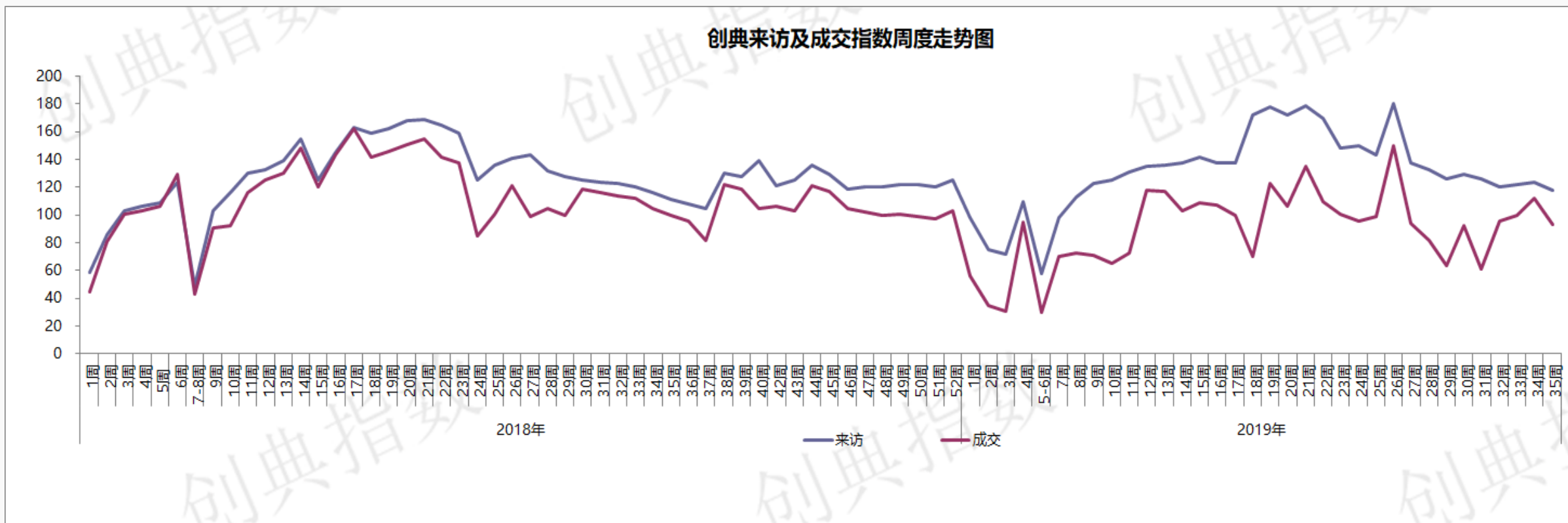
- ◆ 2019年第35周，办公供应量0.7万㎡；成交量1.5万㎡，环比下降38.9%，同比下降21.5%；成交价格14789元/㎡，环比上涨32.5%，同比上涨17.7%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅曲江供应0.7万㎡；成交量方面：经开、高新、城东位居成交前三甲，依次成交0.55万㎡、0.49万㎡、0.2万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江23009元/㎡，高新15133元/㎡及经开14825元/㎡。

PART 04 创典监测



本周市场波动下行，项目到访量、成交量双双下滑

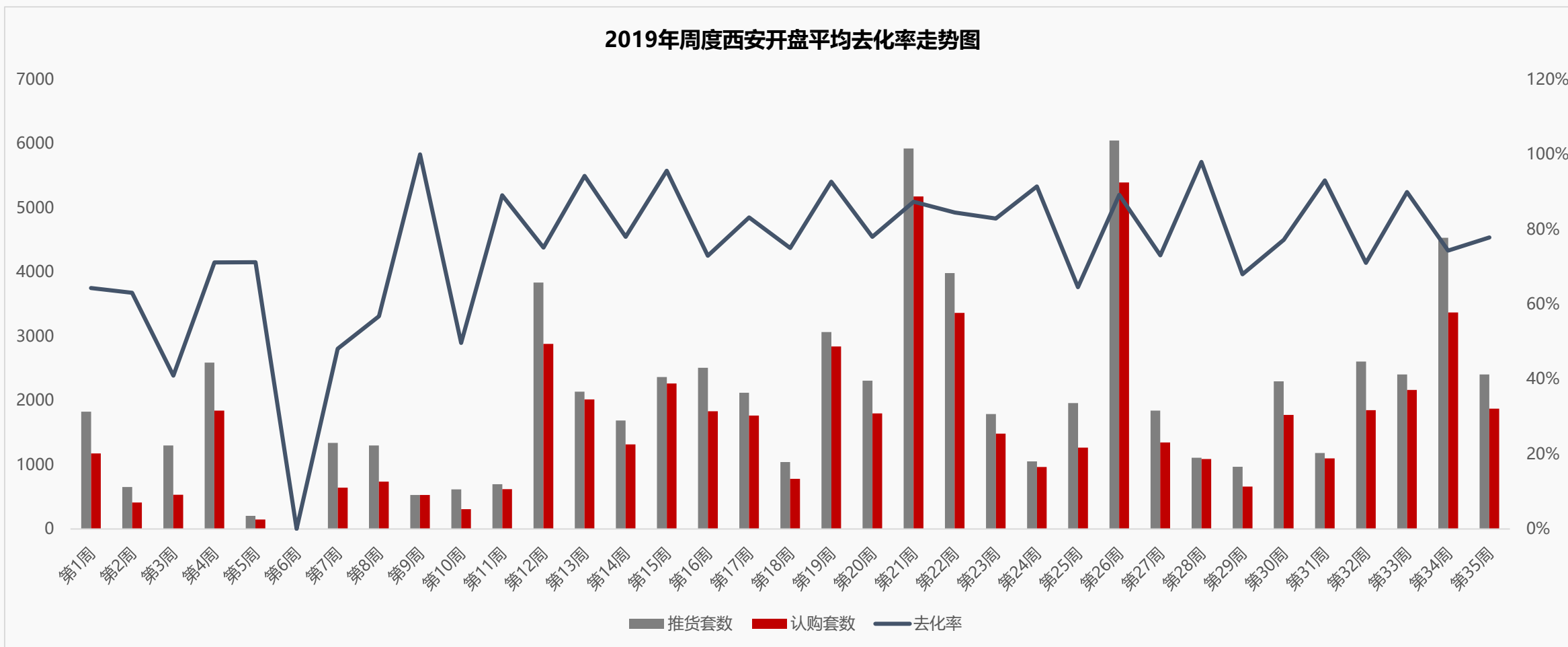
创典指数显示：第35周项目来访指数118，环比下滑5%，成交指数93，环比下降17%。



(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、成交量双双回落，仅去化率小幅攀升至78%

2019年周度西安开盘平均去化率走势图



◆ 2019年第35周，西安合计10个项目开盘，相比上周减少3个，整体推货量2407套，去化量1873套，去化率78%，比上周上涨4个百分点；从典型项目来看，开盘即清的项目仅2个——龙湖景粼天序、万科城如园。

2019年第35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
8.29	城南	龙湖·紫宸	19#	摇号	高层	三室、四室	108-142	92	90	98%	13419	精装
8.28	经开	惠风·壹品	5#	摇号	高层	三室	104-118	78	58	74%	12509	精装
8.31		旭景清园	10#	线下开盘	高层	两室、三室	85-113	315	221	70%	12212	毛坯
8.31		龙湖·景粼(天序)	7#	摇号	高层	三室	134-141	198	198	100%	17633	毛坯
8.31	沣西	沣水云岭	3#	线下开盘	高层	三室	110-141	98	26	27%	16000	精装
8.27	浐灞	碧桂园珑悦	3#、4#、8#	线下开盘	小高层	三室、四室	110-143	168	121	72%	14768	精装
			2#、5#、7#、10#	线下开盘	洋房	四室	140-182	72	19	26%	17290	精装
8.30-8.31	高新	苏宁雲著御澜湾	1#、2#	摇号	高层	三室	101-132	512	295	58%	17639	精装
8.28-8.29	长安	万科城如园	3#、6#	摇号	高层	两室、三室	90-135	217	217	100%	13878	精装
			5#	摇号	小高层	三室	102-134	45	45	100%	14533	精装
8.30-8.31	沣东	绿地新里城	15#、19#、20#	摇号	高层	两室、三室	96-124	356	353	99%	13321	精装
9.1	高陵	当代上品湾MOMA	66#	线下开盘	高层	三室	108-128	256	230	90%	8300	毛坯

西安发改委8月26日发布第21批商品住房价格信息，公示12盘3674套房均价13000元/m²，环比下降3.5%，其中毛坯房2636套均价10453元/m²，环比下降22.4%，精装房1038套均价16017元/m²，环比上涨18.9%

2019年第21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	总面积	均价 (元/m ²)
毛坯项目									
1	经开	绿城·桂语蘭庭	26#	高层	33	248	100-121	27361.84	11330
			29#	高层	28	112	99-129	12761.84	11530
			28#	洋房	11	44	127-142	6188.16	13193
2	长安	海亮德文郡	8#	高层	34	70	97-138	9584.57	10250
3	浐灞	海伦湾	14#、21#-27#	洋房	6	260	140-174	41787.52	17100
4		高科麓湾国际社区	6#、7#	高层	34	612	75-134	65057.68	10514
5		中建世园林逸	1#、8#、15#	高层	22	260	79-139	33204.69	11294
			2#、3#	洋房	6	48	140-214	7621.27	14228
6		华远辰悦	11#	高层	34	136	98-120	14814.48	10753
7	港务区	汇悦城	18#、22#	高层	31	368	108-188	42115.34	9669
			21#	高层	25	119	99-178	12853.33	9543
8	城北	紫薇东进	4#、5#	高层	25	188	48-125	19299.55	10208
			6#	高层	19/25	171	50-125	17412.29	10223
精装项目									
9	浐灞	万科澜岸	14#、16#	高层	33	196	112-126	23850.12	13666
			15#	高层	27	80	112-127	9759.72	14073
			20#、22#-24#	小高层	17	136	123-143	19248.56	15438
10		碧桂园珑悦	11#、14#	洋房	9	34	139-141	4768.12	17195
11	港务区	绿城西安全运村	24#、27#、28#	洋房	5	56	138-195	8505.98	14868
			29#、30#、33#、34#、37#-43#	洋房	6	312	122-191	44636.32	15294
			25#、26#	洋房	8	28	136-192	4018.52	14351
			31#、32#、35#、36#	洋房	9	72	143-193	10679.28	15555
12	长安	长安金茂府	5#、9#	高层	31	124	149-207	22934.62	21869

9个项目获证，新批预售房源4265套，其中住宅1617套，以高层为主

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
高新	南飞鸿十年城	8幢	48 (住宅36套)	5794.56	8#楼为洋房，3个单元，1T2H，总高7层，面积133-143m ² ，均价17122元/m ²
	保利天悦	9幢	1	2781.83	商业
灞河新区	绿城新兴·玉园	2,9,11幢	228 (住宅223套)	36717.72	2#楼，1个单元，2T3H，总高29层，面积118-128m ² ；9#楼，1个单元，1T2H，总高23层，面积253-275m ² ；11#楼，2个单元，1T2H，总高23层，面积139-163m ² ；均价12998元/m ²
	高科·绿水东城	1,2幢	477 (住宅453套)	39568.56	1#楼，2个单元，2T4H，总高33层，面积86-91m ² ；2#楼，1个单元，2T6H，总高33层，面积71-88m ² ；均价10159元/m ²
城北	中国铁建西派国际	24幢	69 (住宅56套)	12791.85	24#楼，1个单元，2T2H，总高30层，面积180-219m ² ，均价16788元/m ²
港务区	汇悦城	18,21,22幢	573 (住宅487套)	60404.9	18#楼，2个单元，2T4H，总高31层，面积107-120m ² ；21#楼，1个单元，2T5H，总高25层，面积98-178m ² ；22#楼，1个单元，2T4H，总高23层，面积108-188m ² ；均价9640元/m ²
	西安华南城	111幢	975	39437.77	办公
曲江	中国铁建·万科翡翠国际	35,48幢	372 (住宅362套)	36740.13	48#楼，2个单元，2T4H，总高22层，面积90-128m ² ；35#楼，1个单元，2T6H，总高33层，面积77-98m ² ；均价13894元/m ²
	金地中心风华	24幢	1522	50376.52	车库

【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。