

第44周

西安市场周报

【2019.10.28-2019.11.3】



PART 01 宏观环境



住建局印发通知，货币安置的拆迁户享受征收一套购买一套政策，以推进政府拆迁工作，同时为楼市带来部分购房需求

10月28日，西安市住建局下发《关于国有土地上房屋被征收人购买商品住房相关事项的通知》，在西安市住房限购区域范围内，选择货币补偿的房屋被征收人可在二年内以居民家庭（夫妻双方及其未成年子女）为单位，按照“征收一套购买一套”的原则，持已网签备案的《西安市国有土地上房屋征收与补偿协议（货币补偿）》，购买新建商品住房或二手住房。本通知自2019年12月1日起实施。购买新建商品住房时，房屋被征收人在商品住房意向登记平台按刚需家庭类别进行实名意向登记。

房屋被征收人在意向登记信息核验时提供资料明细

- 房屋被征收人的婚姻状况及其购房意向登记时的家庭成员的身份、户籍、婚姻状况等证明材料；
- 房屋被征收人本人满足首付款条件的存款证明（因个人征信问题不能获得贷款的，房屋被征收人自行承担由此导致的不能贷款购房后果）；存款证明不高于意向房源购房款的30%；
- 已网签备案的《西安市国有土地上房屋征收与补偿协议（货币补偿）》；
- 房屋被征收人委托他人提交相关核验资料的，应核验委托书、委托人和受委托人的身份证明等材料。

政策解读：

政策明确选择货币安置的拆迁户可享受征收一套购买一套的政策，一方面鼓励被拆迁村民积极响应政府拆迁工作，另一方面也为市场带来一定购房需求，但需要指出的是被拆迁人可选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换，因此对楼市整体影响有限。

江西进一步规范房企销售行为，保障购房者合法权益；上海自贸区临港新片区放宽核心人才、特殊人才落户门槛，促进临港新片区高质量发展

江西

10月28日，江西省住房和城乡建设厅发布《关于进一步规范商品房销售信息公示及售前告知行为的通知》。

- 房地产开发企业在未取得预售许可证前，不得收取任何形式的款项；
- 房地产开发企业采取“可无理由退房”方式销售的，应明确退款时限；
- 房地产开发企业、中介机构不得为购房人垫付首付款，不得通过任何形式诱导购房人通过其他机构融资支付首付款，不得组织众筹购房等；
- 房地产开发企业不得返本销售或者变相返本销售商品房；
- 不得采取售后包租或者变相售后包租方式销售商品房；
- 不得公示或告知楼盘附近未建成招生的学校、幼儿园等信息；
- 不得公示或告知未建成运营的机场、火车站、地铁站等，不得欺骗或误导购房人等。

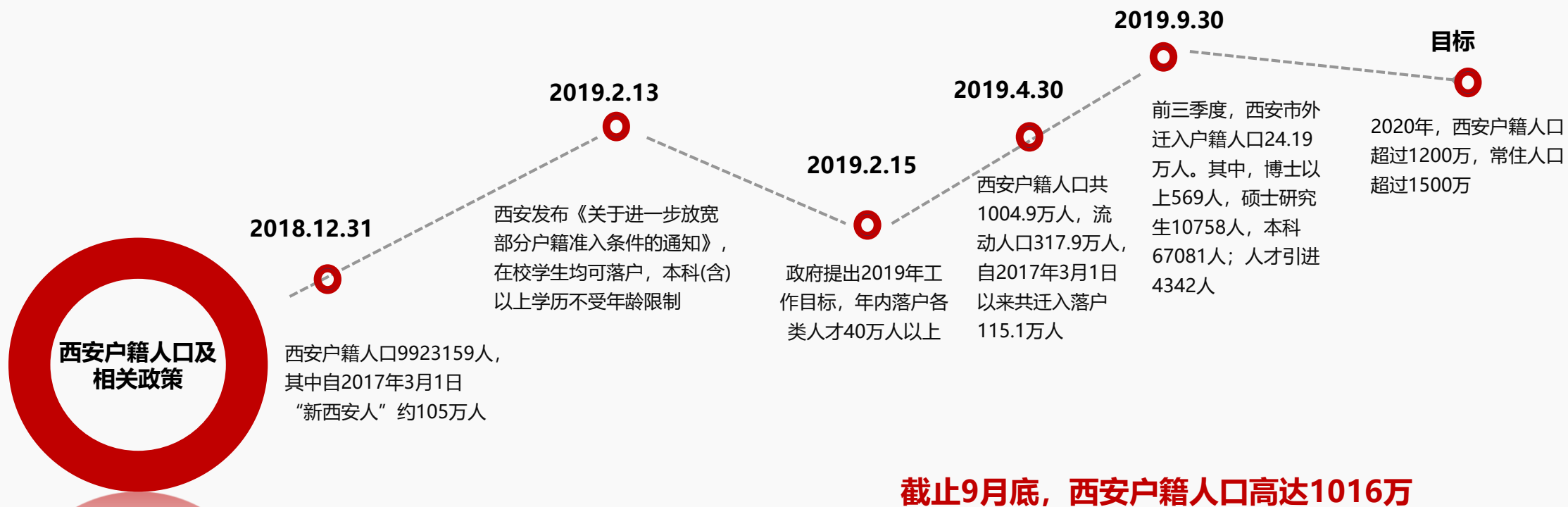
上海

11月1日，上海自贸区临港新片区管委会发布《关于促进临港新片区高质量发展实施国内人才引进特殊支持政策的通知》。

- 新片区用人单位引进的紧缺急需的特殊人才，由新片区管委会经相应决策程序后，直接向市人力资源社会保障局推荐，经相关部门集体审议通过后，可予以直接落户；
- 在新片区用人单位工作的各类人才，居转户年限由7年缩短为5年(其中新片区工作时间不低于3年)；
- 符合新片区重点产业布局、经新片区推荐的用人单位的核心人才，居转户年限由7年缩短为3年(其中新片区工作时间不低于2年)；
- 符合缩短居转户年限要求的各类人才，应书面承诺落户后继续在新片区工作2年以上，并由用人单位向临港新片区人才服务窗口提出申请后,按本市居转户规定进行申报。

2019年前三季度西安新落户24.19万人，为城市发展输入新动能

2019年前三季度，西安市外迁入户籍人口24.19万人。其中，博士以上569人，硕士研究生10758人，本科67081人；人才引进4342人。学历落户和人才引进占总迁入的56.6%。



建面70万方的苏宁广场正式开建，将丰富高新软件新城商业配套

10月31日，地处高新区软件新城的西安苏宁广场迎来了盛大的开工仪式。项目占地面积233亩，规划建筑面积70万方，其中集中商业35万方，打造西安顶级一站式时尚潮流购物中心。项目建成后不仅满足苏宁自身业主多元化购物需求，更填补了高新软件新城的商业空白。



西安地铁8号线、2号线二期正式开工，标志西安城市轨道交通三期工程进入全面建设状态

西安地铁 8号线

8号线示意图

线路全长 约49.896千米
共设站 37座
换乘站 18座



西安地铁 2号线二期工程

2号线示意图

常宁 ↔ 韦曲南



西安地铁 2号线二期工程

2号线示意图

常宁 ↔ 韦曲南
北客站 ↔ 草滩北
正线总长 6.922公里



10月31日，西安地铁8号线、2号线二期工程建设项目开工仪式在地铁8号线大白杨站举行。

西安地铁8号线是西安市轨道交通线网规划中的唯一一条环线，总投资约446.1亿元，建设年限为2019—2025年。

西安地铁2号线二期工程分南段及北段，总投资约51.7亿元，南段起于常宁站，北至韦曲南站；北段南起北客站，止于草滩北站，建设年限为2019 - 2022年。

西安53所中小学、幼儿园集体开工，建成后将提供4.97万个学位

10月28日，西安市各区县、开发区组织第一批项目学校统一开工。本次全市共涉及项目学校53所，其中幼儿园13所、小学26所、中学14所，投资估算104亿元，建成后将增加基础教育学位4.97万个。

序号	学校名称	建设类别	办学性质	投入使用时间	序号	学校名称	建设类别	办学性质	投入使用时间
1	雁塔区大雁塔小学公园南路分校	新建	公办	2021.9	27	长安区滦镇西留小学	改扩建	公办	2020.9
2	阎良区聚宝小学	新建	公办	2021.9	28	长安区滦镇王寨小学	改扩建	公办	2020.9
3	临潼区相桥小学	改扩建	公办	2021.9	29	长安区王曲中心学校	改扩建	公办	2020.9
4	临潼区新丰小学	改扩建	公办	2021.9	30	长安区第一初级中学	改扩建	公办	2020.9
5	长安区第三小学	新建	公办	2020.9	31	高陵区安家中心小学	改扩建	公办	2021.9
6	长安区陕西师范大学附属小学大学城校区	新建	公办	2021.9	32	高陵区银王中心小学	改扩建	公办	2021.9
7	西安市陕西师范大学附属中学大学城校区	新建	公办	2021.9	33	高陵区古城小学	改扩建	公办	2021.9
8	长安区第四小学	新建	公办	2020.9	34	高陵区榆楚中学	改扩建	公办	2021.9
9	长安区第七小学	新建	公办	2021.9	35	高陵区药惠小学	改扩建	公办	2021.9
10	长安区第四初级中学	新建	公办	2021.9	36	蓝田厚镇中心幼儿园	改扩建	公办	2020.9
11	西安铁一中湖滨中学	新建	民办	初中部2020.9 高中部2021.9	37	蓝田县孟村中学	改扩建	公办	2020.9
					38	周至县楼观镇第一幼儿园	改扩建	公办	2020.9
12	长安吉源美郡国际城配建小学	新建	民办	2020.9	39	周至县楼观镇第二幼儿园	改扩建	公办	2020.9
13	长安区吉源美郡国际城配建幼儿园	新建	公办	2020.9	40	西咸新区泾河第一学校	新建	公办	2021.9
14	长安区滦镇新型社区幼儿园	新建	公办	2020.9	41	西咸新区高庄中学	新建	公办	2020.9
15	长安区滦镇新型社区小学	新建	公办	2020.9	42	西咸新区泾河中学	新建	公办	2020.9
16	长安区韦曲双竹村公租房幼儿园	新建	公办	2020.9	43	西咸新区第二小学	新建	公办	2022.9
17	长安区杜永任家寨社区配建幼儿园	新建	公办	2020.9	44	西咸新区第二初级中学	新建	公办	2022.9
18	长安区智慧新城(三期)配建幼儿园	新建	公办	2020年春季	45	西咸新区大王中心学校	改扩建	公办	2020.9
19	长安区百姓家园配建幼儿园	新建	公办	2020.9	46	西咸新区大王镇第二幼儿园	新建	公办	2021.9
20	长安区恒大养生谷(一期)配建幼儿园	新建	公办	2021.9	47	经开区第四小学	改扩建	公办	2021.9
21	长安区杜曲中心学校	改扩建	公办	2020.9	48	曲江新区第一小学	新建	公办	2020.9
22	长安区黄良中心学校	改扩建	公办	2020.9	49	曲江新区第五小学	新建	公办	2020.9
23	长安区引镇北留幼儿园	改扩建	公办	2020.9	50	曲江新区第七小学	新建	公办	2020.9
24	长安区第八中学	改扩建	公办	2020.9	51	曲江新区第六小学	新建	公办	2020.9
25	长安区西王莽幼儿园	改扩建	公办	2020.9	52	航空基地第一初级中学	新建	公办	2021.9
26	长安区郭杜张康小学	改扩建	公办	2020.9	53	航天基地第六小学	新建	公办	2021.9

《西安临空经济示范区发展规划（2019-2035年）》正式印发，为西安国家中心城市建设和全省“三个经济”发展增加新动能

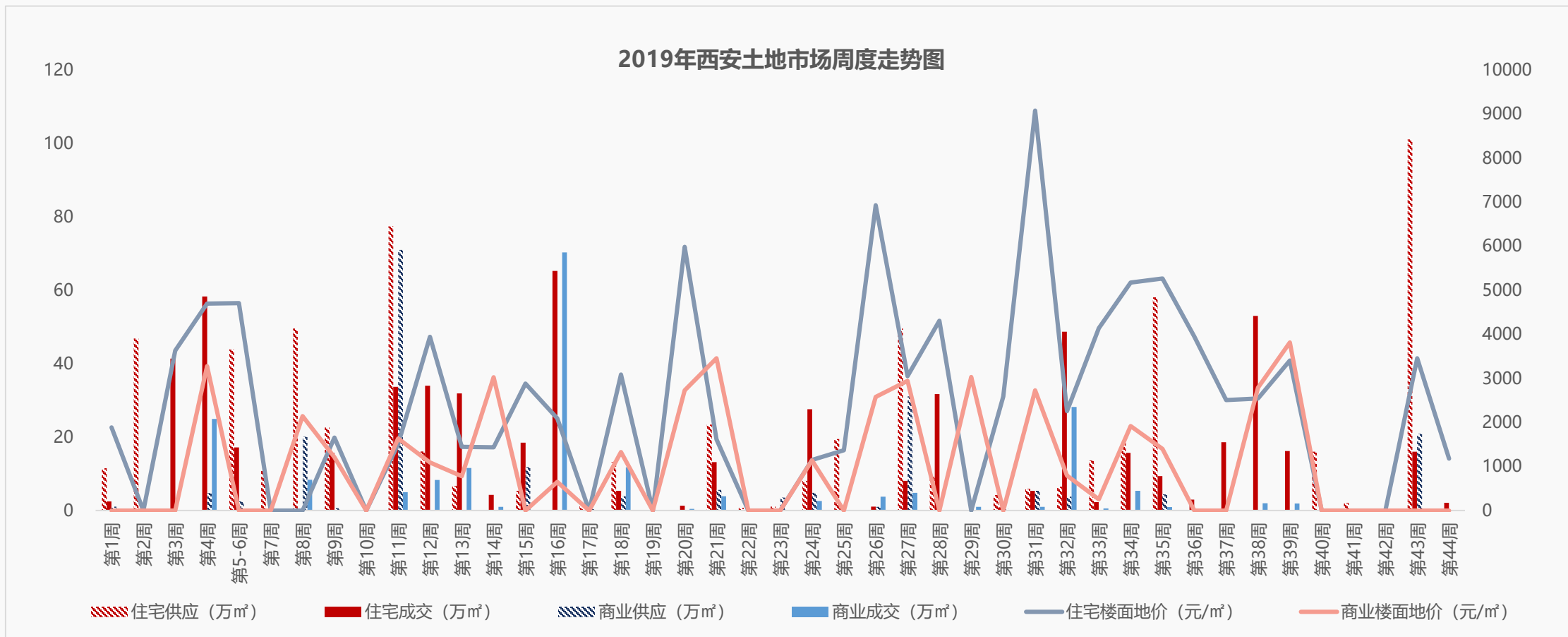
2018年4月，国家发展改革委、国家民航局正式批复设立西安临空经济示范区，西安临空经济示范区位于西咸新区空港新城，面积144.1平方公里。2019年10月30日，经省政府同意，省发改委正式印发《西安临空经济示范区发展规划（2019-2035年）》。通过培育壮大航空枢纽保障业、临空先进制造业、临空高端服务业三大主导产业，统筹推进“港产城人”四位一体融合发展，深度激发“自贸+保税+跨境+口岸+航权”五大优势，聚焦提升国际枢纽地位、打造临空产业集群、加大改革创新力度、强化开放带动能力、推动军民融合发展、完善城市服务功能六大重点任务的“3456”临空发展战略，实施“近期功能完善、中期突出特色、远期树立标杆”的三步走发展路径，着力将西安临空经济示范区打造成具有国际影响力的国家级临空经济示范区。



PART 02 房地产市场



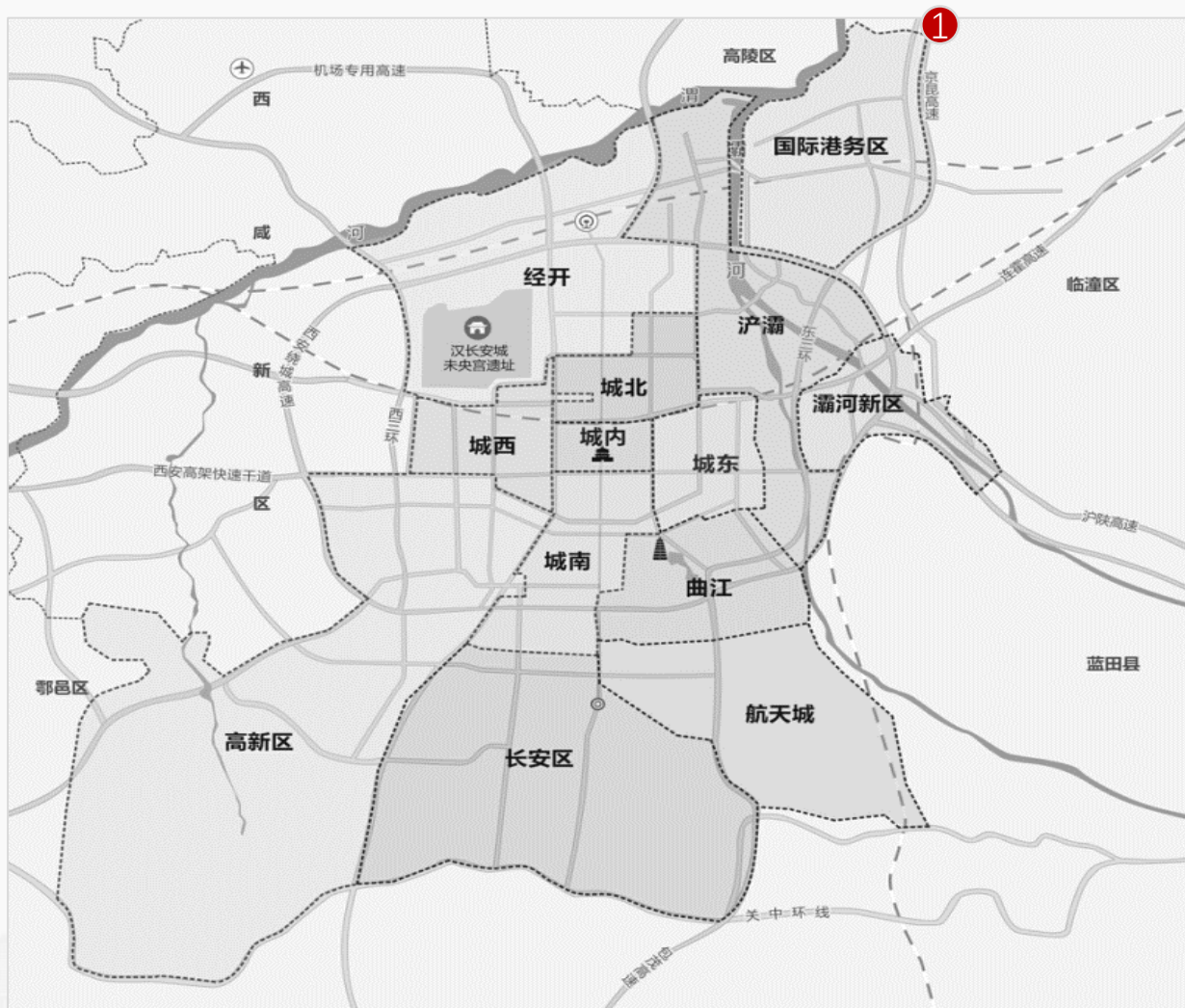
本周市场无新增土地，成交表现平淡，仅阎良一宗住宅用地溢价成交



◆ **供应**：本周无供应。

◆ **成交**：本周成交土地1宗，成交面积2.1万 m^2 （约32.1亩），整体楼面地价1179元/ m^2 。

本周西安成交1宗商住土地，位于阎良，土地总面积32.1亩，成交总价款6300万元，折合土地单价196万元/亩，楼面价1179元/m²，溢价率6.78%，由西安恒祈顺业房地产开发有限公司摘得。



区域	序号	宗地编号
阎良	1	610114004001GB00036

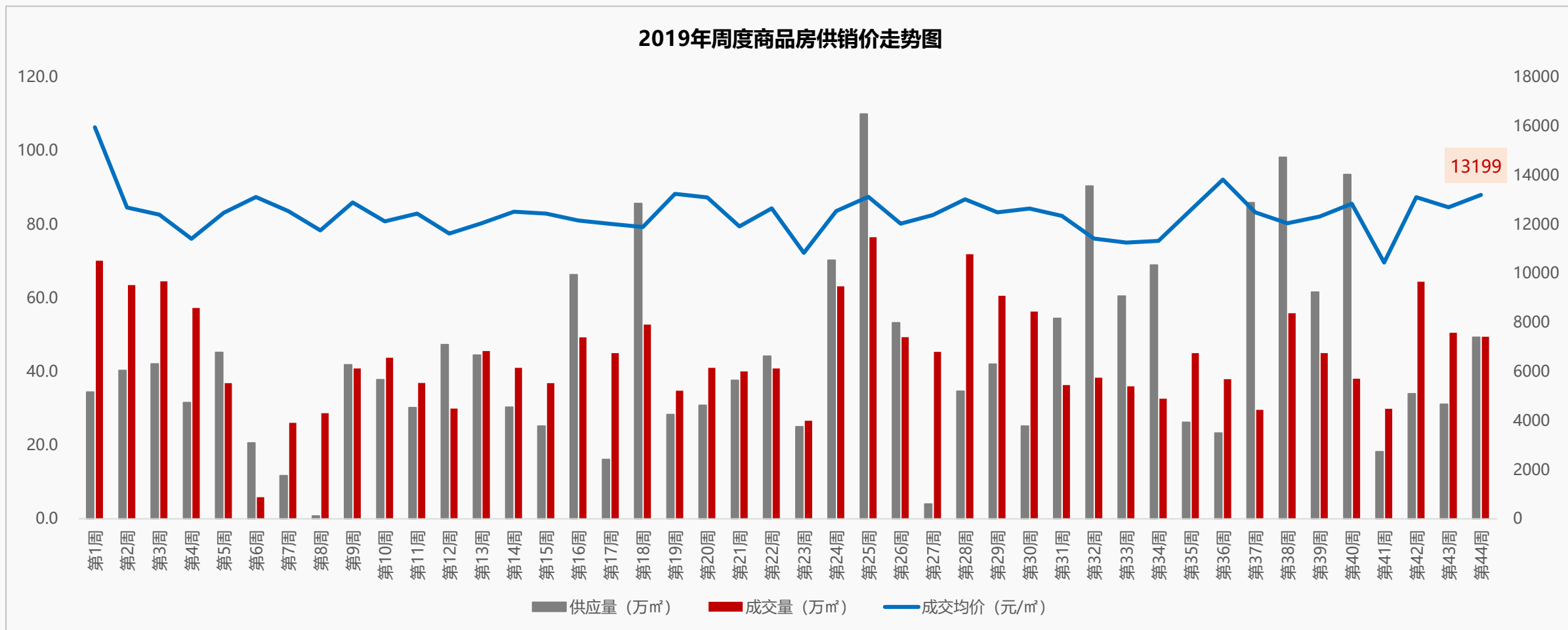
序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	起始价 (万元)	成交价 (万元)	亩均价 (万元/亩)	楼面价 (元/m ²)	竞得人
1	阎良	610114004001 GB00034	阎良区人民西路以南、振兴 路以西、青松路以北	32.1	住宅、商服	1.6-2.5	5900	6300	196	1179	西安恒祈顺业房地产 开发有限公司



PART 03 数据楼市

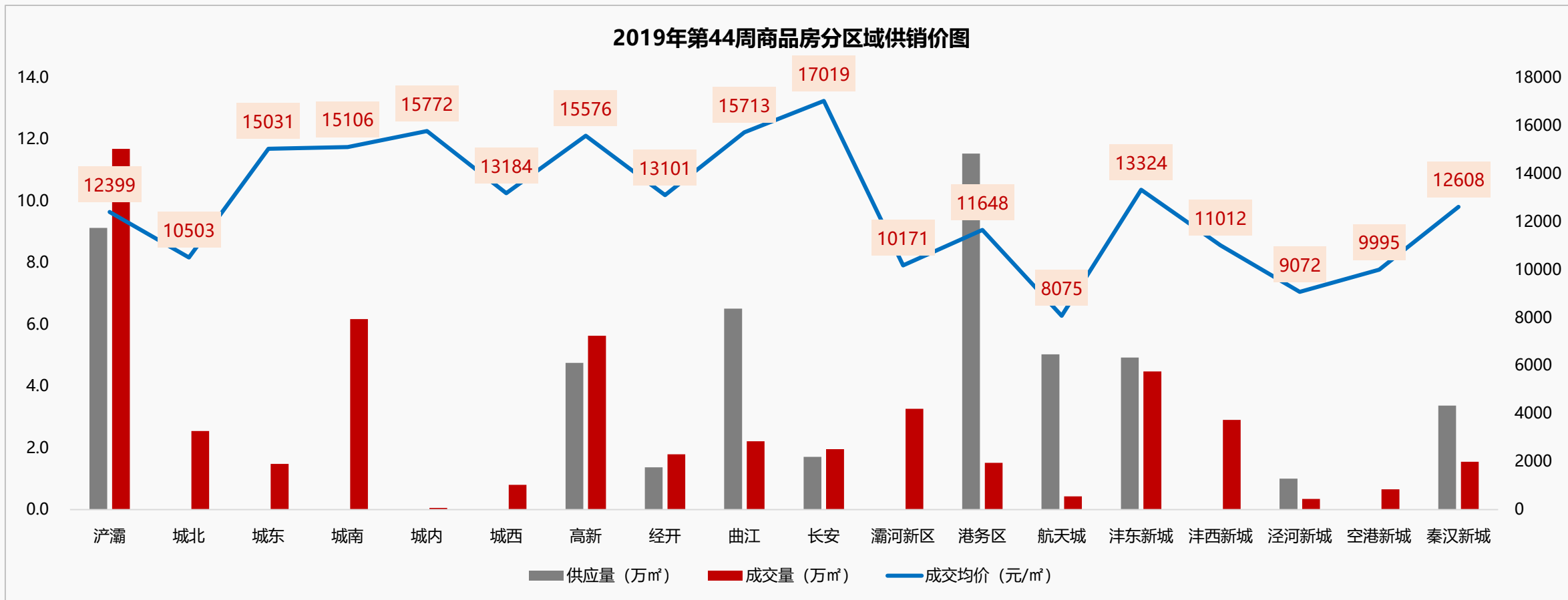


本周西安商品房供应量上涨，成交量跌价涨



◆ 2019年第44周，商品房供应量49.3万㎡，环比上涨58.3%，同比下降59%；成交量49.5万㎡，环比下降2.1%，同比上涨24.8%；成交价格13199元/㎡，环比上涨4%，同比上涨22%。

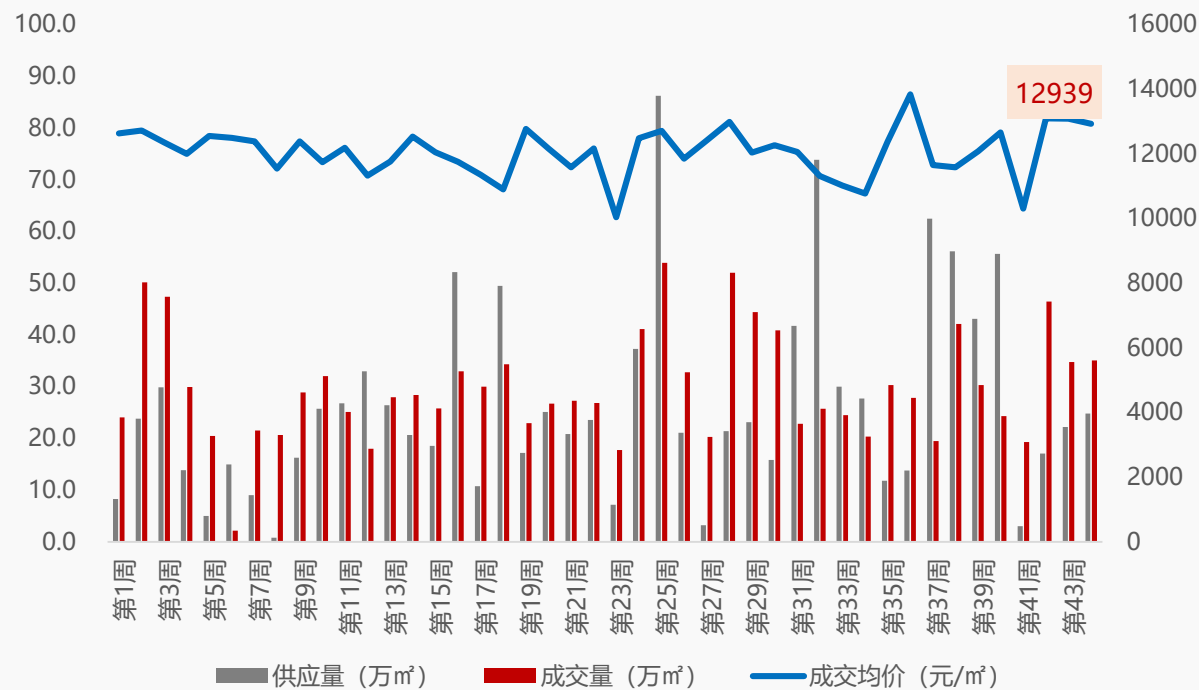
港务区以11.5万 m^2 的供应量、浐灞以11.7万 m^2 的成交量位列全市供销之首，长安价格领跑全市



- ◆ 供应量方面：本周港务区供应11.5万 m^2 ，供应量最大，其次浐灞和曲江，分别供应9.1万 m^2 和6.5万 m^2 ；
- ◆ 成交量方面：浐灞、城南、高新成交居前三位，依次成交11.7万 m^2 、6.2万 m^2 和5.6万 m^2 ；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是长安17019元/ m^2 ，城内15772元/ m^2 及曲江15713元/ m^2 。

本周住宅供应上涨，成交量平价稳；高新天地源万熙天地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

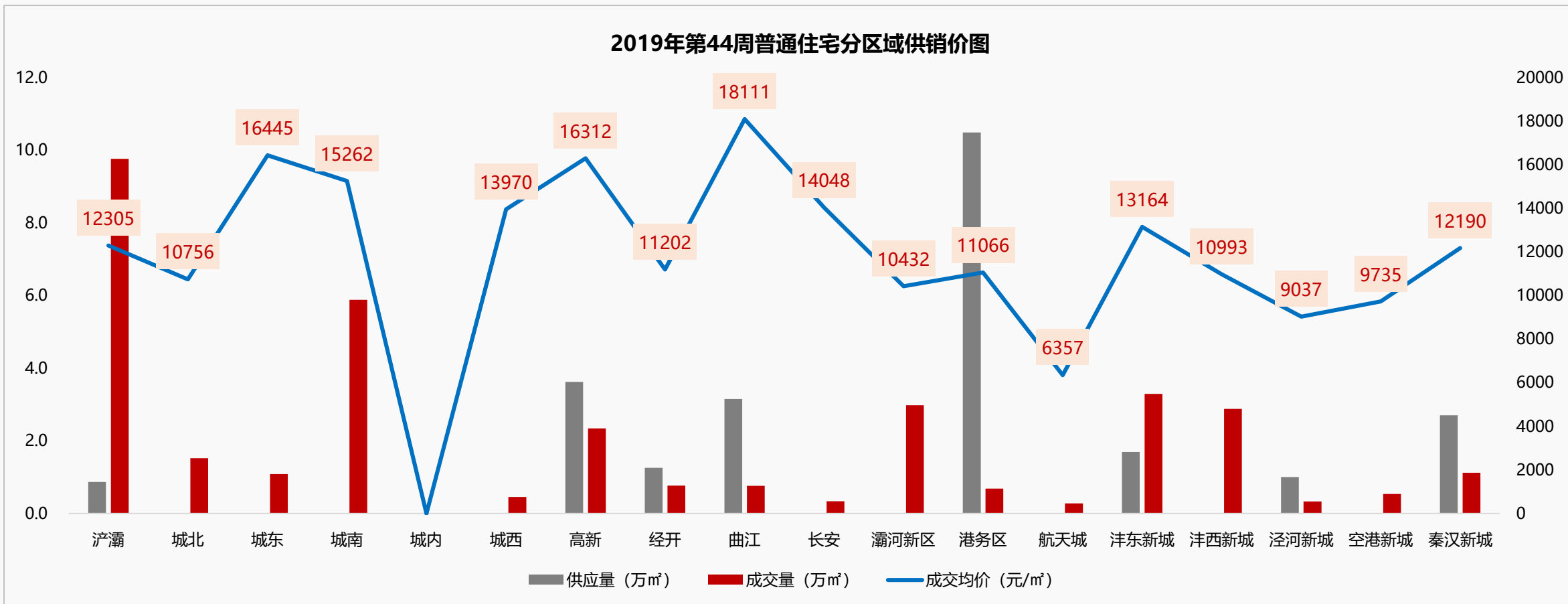


第44周普通住宅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	天地源·万熙天地	829,259,373	53107.25	15615
2	海亮·唐宁府	478,884,307	38234.14	12525
3	西安奥园誉府	381,085,261	29071.65	13108
4	绿地新里城	205,106,803	16133.12	12713
5	高科·绿水东城	190,307,418	18665.68	10196

- ◆ 2019年第44周，住宅供应量24.8万㎡，环比上涨11.6%，同比下降63%；成交量35.1万㎡，环比上涨0.9%，同比上涨31.5%；成交价格12939元/㎡，环比下降1.2%，同比上涨19%；
- ◆ 本周天地源·万熙天地、海亮·唐宁府、西安奥园誉府销售金额居排行前三位。

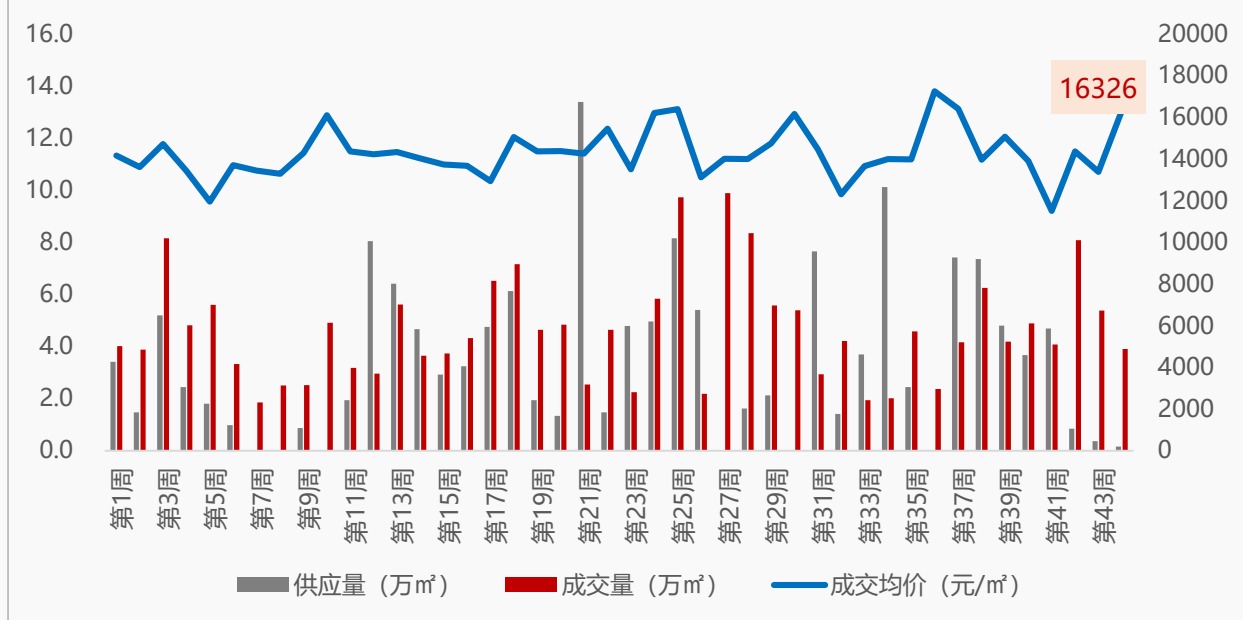
港务区以10.5万m²的供应量、浐灞以9.8万m²的成交量位居全市之首，曲江价格领跑全市



- ◆ 供应量方面：本周港务区供应10.5万m²，供应量最大，其次高新和曲江，分别供应3.6万m²和3.2万m²；
- ◆ 成交量方面：浐灞、城南、沣东新城成交居前三位，依次成交9.8万m²、5.9万m²和3.3万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是曲江18111元/m²，城东16445元/m²及高新16312元/m²。

本周洋房供应下降，成交量跌价涨；长安、高新、浐灞成交居全市前三位

2019年周度洋房供销价走势图



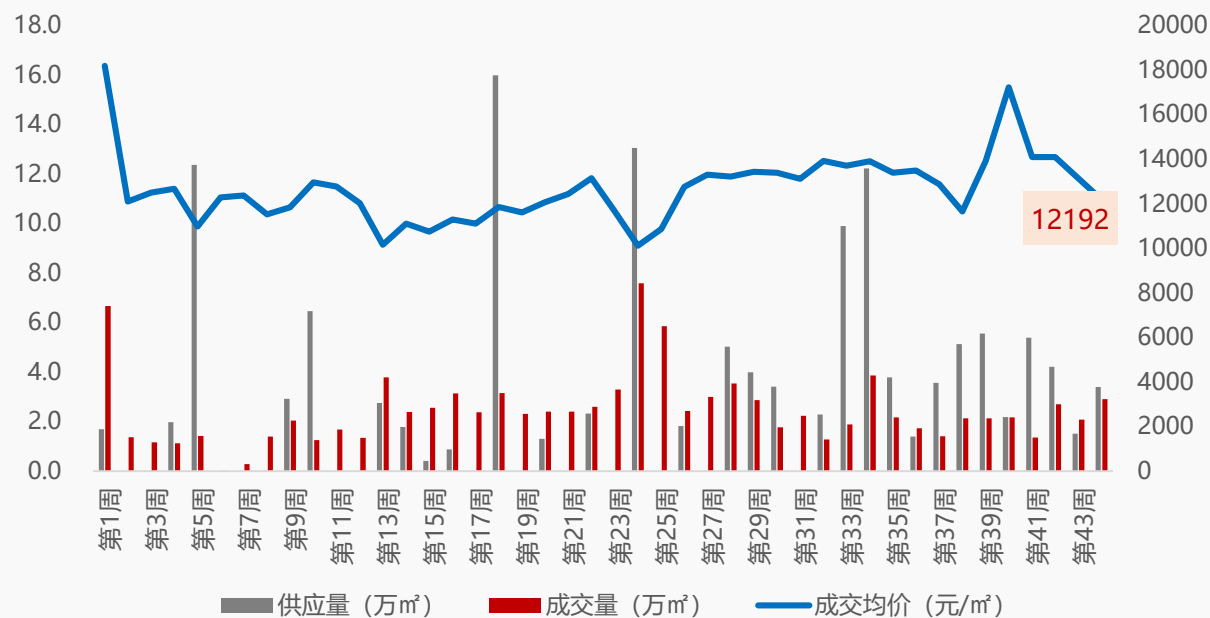
第44周洋房销售金额排行

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	中海长安府	217,581,022	11331.30	19202
2	万科高新华府	91,724,794	5519.82	16617
3	海亮·唐宁府	62,082,353	3898.75	15924
4	碧桂园国湖	31,709,706	1909.16	16609
5	世茂璀璨倾城	30,927,479	2092.09	14783

- ◆ 2019年第44周，洋房供应量0.2万m²，环比下降54.5%，同比下降99%；成交量3.9万m²，环比下降27.4%，同比上涨134.5%；成交价格16326元/m²，环比上涨22%，同比上涨18.6%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅浐灞供应0.2万m²；成交量方面：长安、高新、浐灞成交居前三位，依次成交1.1万m²、0.6万m²、0.6万m²；成交价格方面：居前三位的依次是城东20652元/m²，曲江19543元/m²及长安19202元/m²。

本周公寓供应上涨，成交量涨价跌；城北、浐灞、沣东新城成交居全市前三位

2019年周度公寓供销价走势图

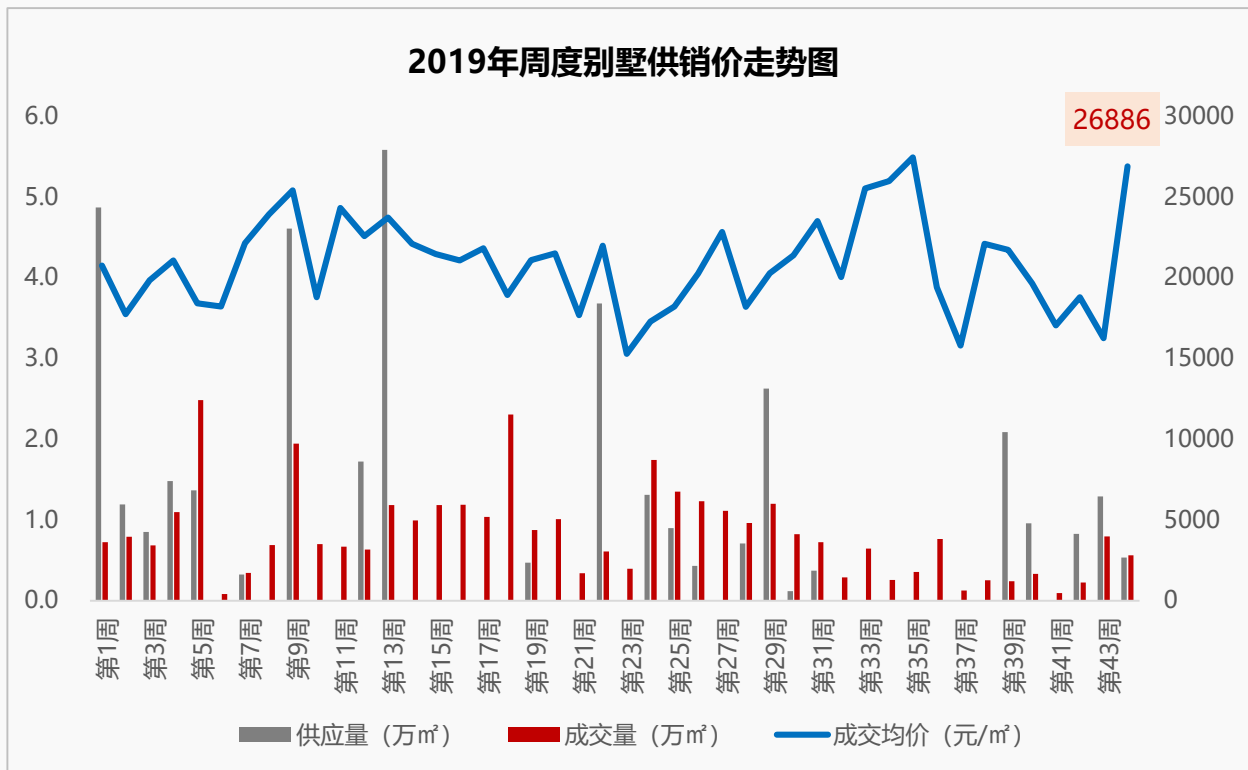


第44周公寓销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	紫郡华宸	54,885,726	6203.87	8847
2	中国国际丝路中心	40,505,876	3511.99	11534
3	公园上城	32,076,226	2573.68	12463
4	九树	27,054,085	941.14	28746
5	华海大厦	22,319,802	1011.71	22061

- ◆ 2019年第44周，公寓供应量3.4万㎡，环比上涨123.5%，同比下降49.8%；成交量2.9万㎡，环比上涨39.3%，同比上涨136.2%；成交价格12192元/㎡，环比下降7.3%，同比下降2.2%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅浐灞供应3.4万㎡；成交量方面：城北、浐灞、沣东新城成交居前三位，依次成交0.7万㎡、0.6万㎡和0.4万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新20019元/㎡，航天城18300元/㎡及曲江16525元/㎡。

本周别墅供应下降，成交量跌价涨；高新、秦汉新城、曲江成交居全市前三位



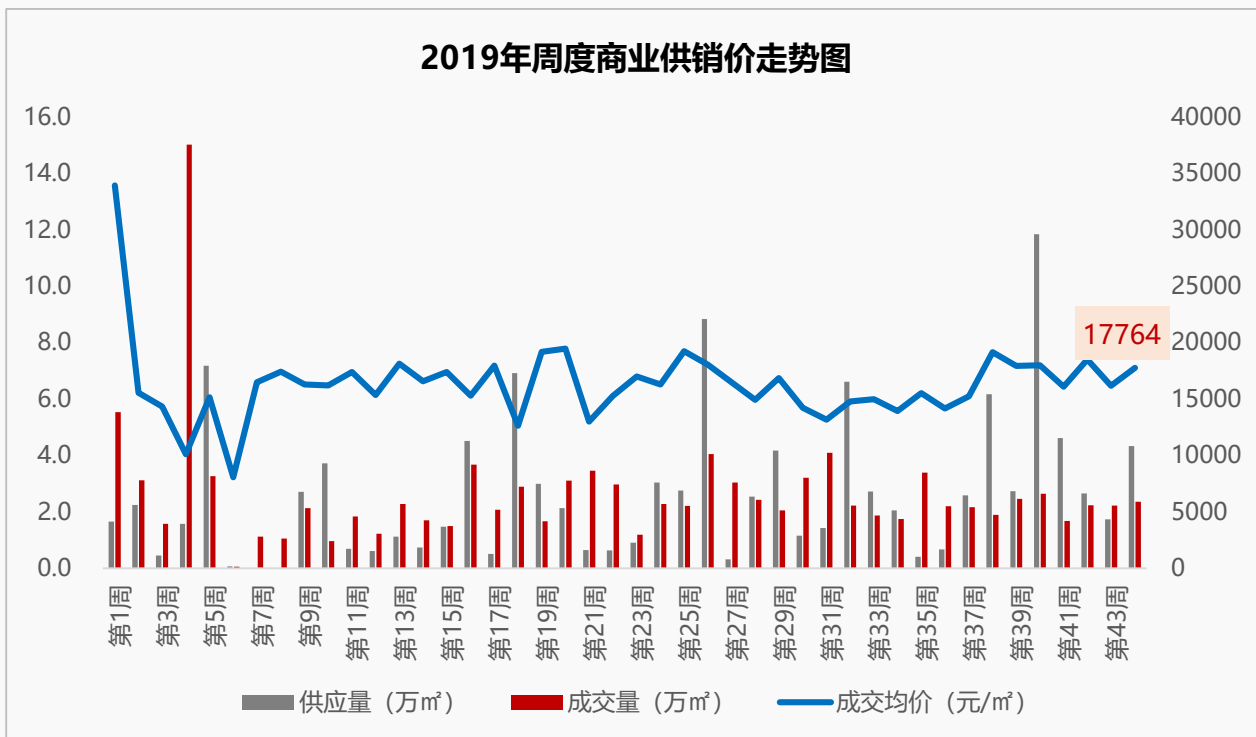
第44周别墅销售金额排行

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	万达西安One	56,676,761	1,078	52561
2	龙湖双珑原著	42,490,078	1,639	25929
3	春城十八里	25,612,562	1420.05	18036
4	中梁壹号院	8,813,654	572	15411
5	曲江·紫汀苑	5,900,000	352	16782

- ◆ 2019年第44周，别墅供应量0.5万m²，环比下降58.6%，同比上涨75.4%；成交量0.6万m²，环比下降29.5%，同比上涨237.9%；成交价格26886元/m²，环比上涨65.5%，同比下降3.7%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅秦汉新城供应0.5万m²；成交量方面：高新、秦汉新城、曲江成交居前三位，依次成交0.3万m²、0.2万m²和0.04万m²；成交价格方面：居前三位的依次是高新36499元/m²，浐灞23305元/m²及长安22129元/m²。

本周商业供应大涨，成交量价齐涨；港务区、浐灞、经开成交居全市前三位

2019年周度商业供销价走势图



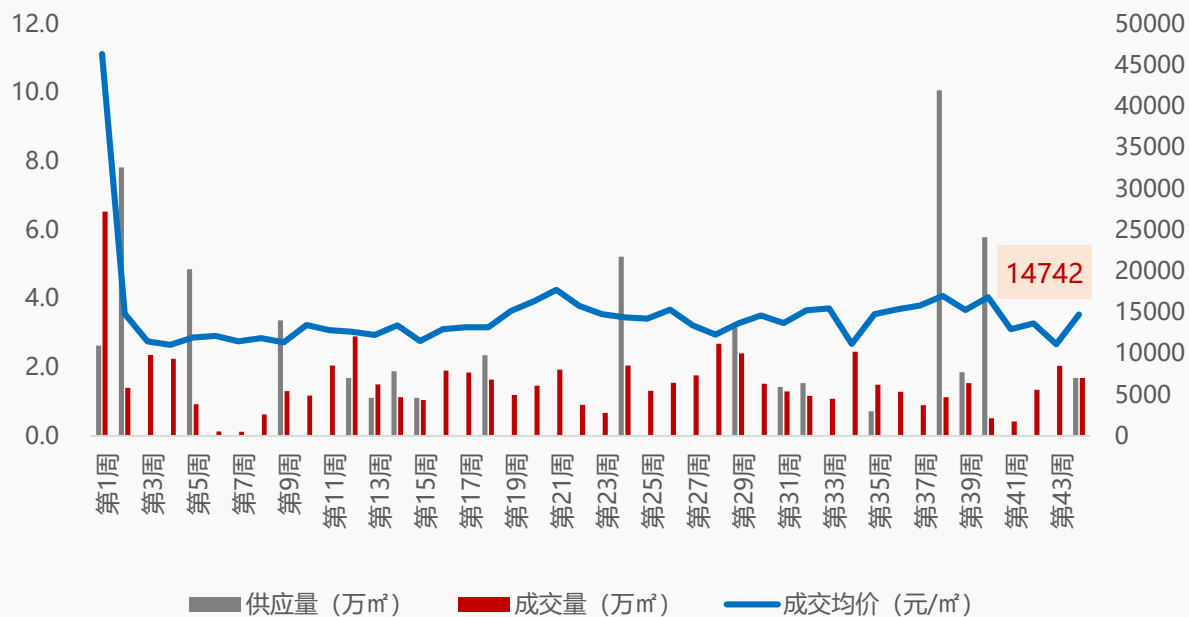
第44周商业销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	西安华南城	58,216,971	4738.41	12286
2	西安环球贸易中心	32,507,471	1151.27	28236
3	高新时代广场	26,657,401	1174.93	22689
4	鹏润·悦秀城	26,462,126	1367.82	19346
5	融创天朗·南长安街壹号	20,513,325	820.26	25008

- ◆ 2019年第44周，商业供应量4.3万㎡，环比上涨150.5%，同比下降72.9%；成交量2.4万㎡，环比上涨6.1%，同比下降8.6%；成交价格17764元/㎡，环比上涨9.8%，同比下降0.5%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：浐灞以3.1万㎡的供应量居首位，其次是沣东新城和高新，分别供应0.38万㎡和0.36万㎡；成交量方面：港务区、浐灞、经开成交居前三位，依次成交0.48万㎡、0.46万㎡、0.3万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是沣西新城30385元/㎡，城北27836元/㎡及曲江25075元/㎡。

本周办公供应上涨，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44周办公销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	融创·曲江印	52,200,142	1668.75	31281
2	华商豪盛旺座城	33,255,158	2068.63	16076
3	太和时代广场	22,163,899	1563.49	14176
4	保亿大明宫国际	15,212,448	983.98	15460
5	永威时代中心	14,285,582	862.30	16567

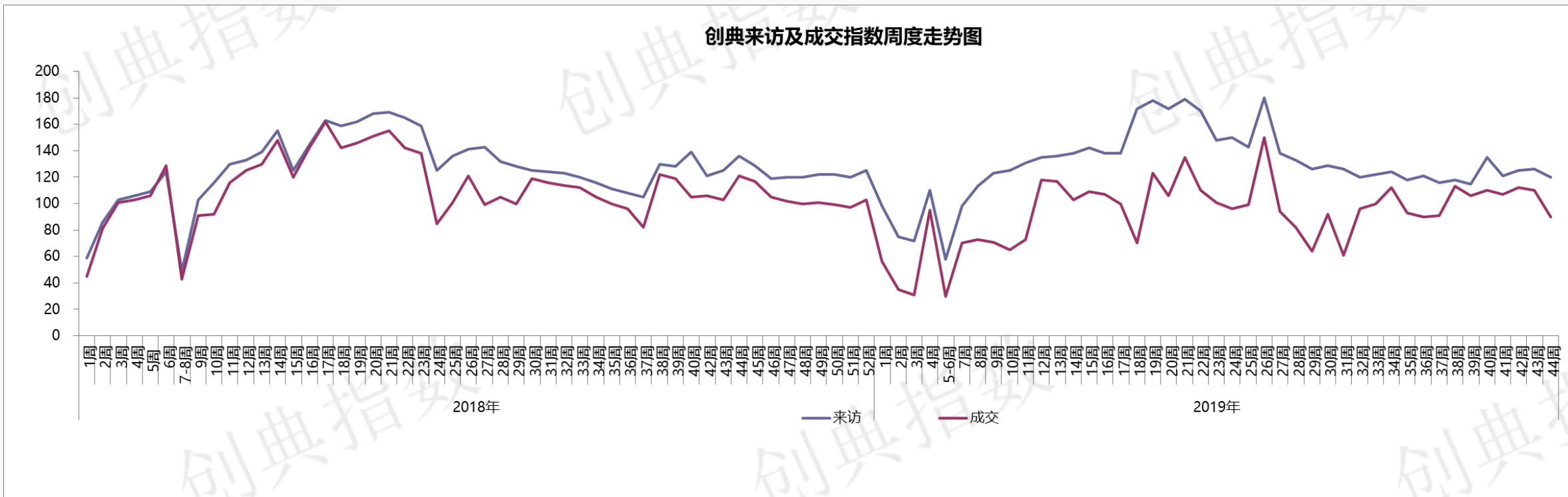
- ◆ 2019年第44周，办公供应量1.7万m²，同比下降55.5%；成交量1.7万m²，环比下降17.5%，同比下降25.2%；成交价格14742元/m²，环比上涨32.3%，同比上涨41.5%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅曲江供应1.7万m²；成交量方面：高新、曲江、经开位居成交前三甲，依次成交0.5万m²、0.4万m²、0.2万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江22460元/m²，高新14580元/m²及城南12782元/m²。

PART 04 创典监测



市场观望氛围渐浓，项目到访量、成交双双下滑

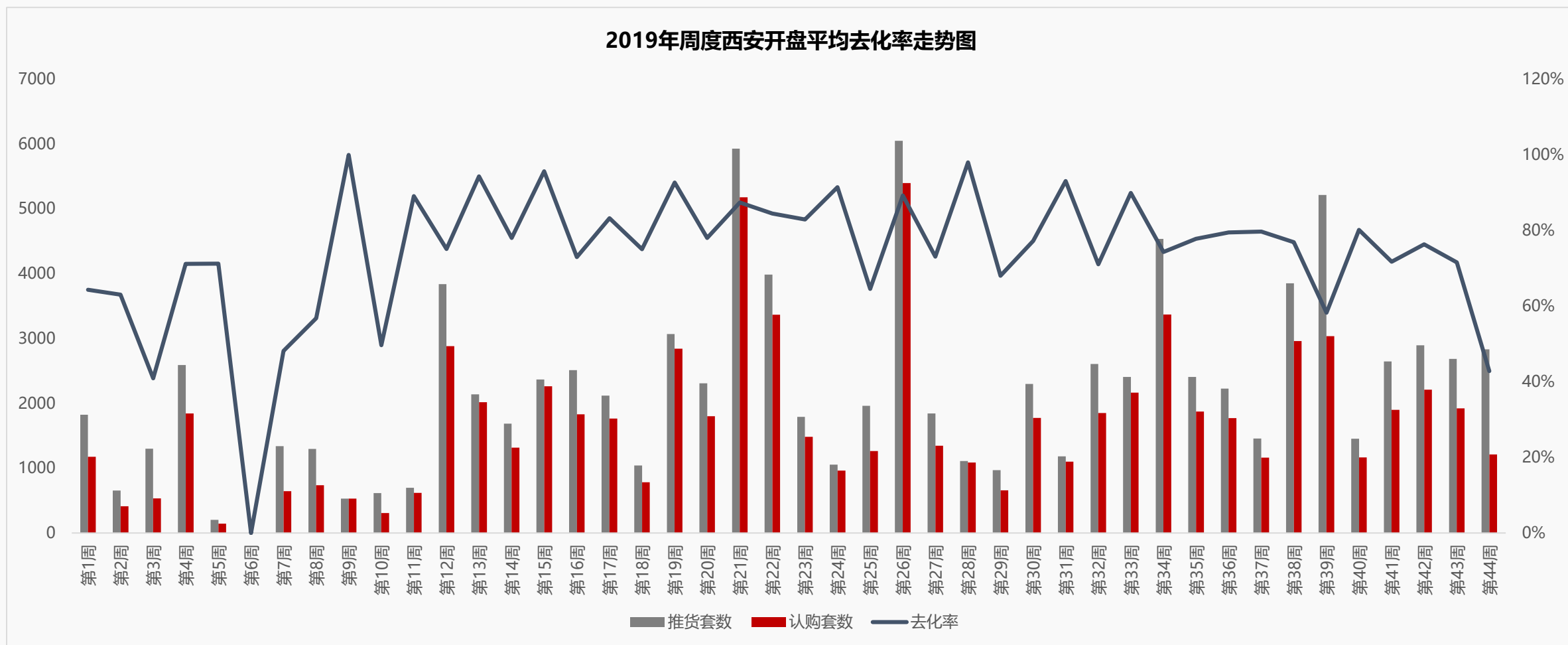
创典指数显示：第44周项目来访指数119，环比下滑3%，成交指数90，环比下滑18%。



(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。)

本周多个项目开盘遇冷，平均去化率跌至43%

2019年周度西安开盘平均去化率走势图



◆ 2019年第44周，西安合计11个项目开盘，相比上周增加1个，整体推货量2834套，去化量1214套，去化率43%，比上周下降29个百分点；从典型项目来看，开盘即清项目仅有1个——绿地新里城。

2019年第44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	装修类型
10.29	灞灞	碧桂园珑悦	12#、15#	线下开盘	高层	四室	144	72	13	18%	15556	精装
		海伦湾	14#、24#、26#	线下开盘	别墅	三室、跃层	140-174	80	41	51%	17285	毛坯
		碧桂园·香湖湾1号	37#、38#	线下开盘	洋房	四室	145-146	88	11	13%	21952	精装
10.30		碧桂园阅江府	5#、6#、11#	线下开盘	洋房	三室	117-183	108	53	49%	21952	精装
10.29	城北	恒大悦龙台	2#	摇号	高层	三室、四室	152-188	142	110	77%	16811	精装
10.30	沣西	金科·世界城	34#	线下开盘	高层	两室、三室	113-128	136	20	15%	9600-9700	毛坯
10.31	港务区	汇悦城	9#、16#、19#、23#、24#	线下开盘	高层	三室、四室、跃层	107-239	850	398	47%	9640	毛坯
	曲江	海亮·唐宁府	4#	线下开盘	小高层	四室	149-158	56	14	25%	13960	精装
11.2	高新	南飞鸿·十年城	6#、30#	线下开盘	高层	两室、三室	79-128	374	110	29%	13320	毛坯
	沣东	沣华熙城	6#	线下开盘	小高层	三室、四室	117-129	76	71	93%	14006	毛坯
			8#、9#	线下开盘	高层	三室	110-131	513	115	22%	15072	精装
			14#、18#	线下开盘	小高层	三室、四室、跃层	143-404	99	18	18%	19745	精装
11.3		绿地新里城	12#、21#	摇号	高层	两室、三室	97-125	240	240	100%	13199	精装

本周无价格公示信息!



本周11个楼盘获证，其中住宅楼盘5个，共计1092套房源获证

区域	项目名称	可售楼栋	住宅套数	预售面积 (m ²)	预售信息
浐灞	天朗·蔚蓝东庭	12, 13幢	112	16636.5	商业
	高科麓湾国际社区	6, 7幢	612	65058.56	6、7#均为34F, 2个单元, 一单元2T4H, 二单元2T5H, 面积75-134m ² , 均价10514元/m ²
	自然界	24幢	—	—	车库
	欧亚国际	3幢	—	—	商业
高新	绿城·高新城园	8幢	94	20192.11	8#, 29F, 2个单元, 产品面积168-390m ² , 精装大平层, 均价23690元/m ²
城东	融创东方宸院	11幢	114	15140.34	11#为21F, 2个单元, 2T3H, 面积115-142m ² , 均价17778元/m ²
曲江	金辉世界城	28幢	—	—	车库
	朗诗雁南栖	1幢	—	—	1#为33F, 3个单元, 一单元2T4H, 二、三单元2T5H, 面积74-128m ² , 均价16950元/m ²
	美好时光	16幢	27	3000.22	商业
城南	太乙城时光里	2幢	272	30573.05	2#为34F, 2个单元, 2T4H, 面积94-127m ² , 均价13892元/m ²
经开	白桦林团圆	9幢	—	—	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。