

第47周

西安市场周报

【2019.11.18-2019.11.24】

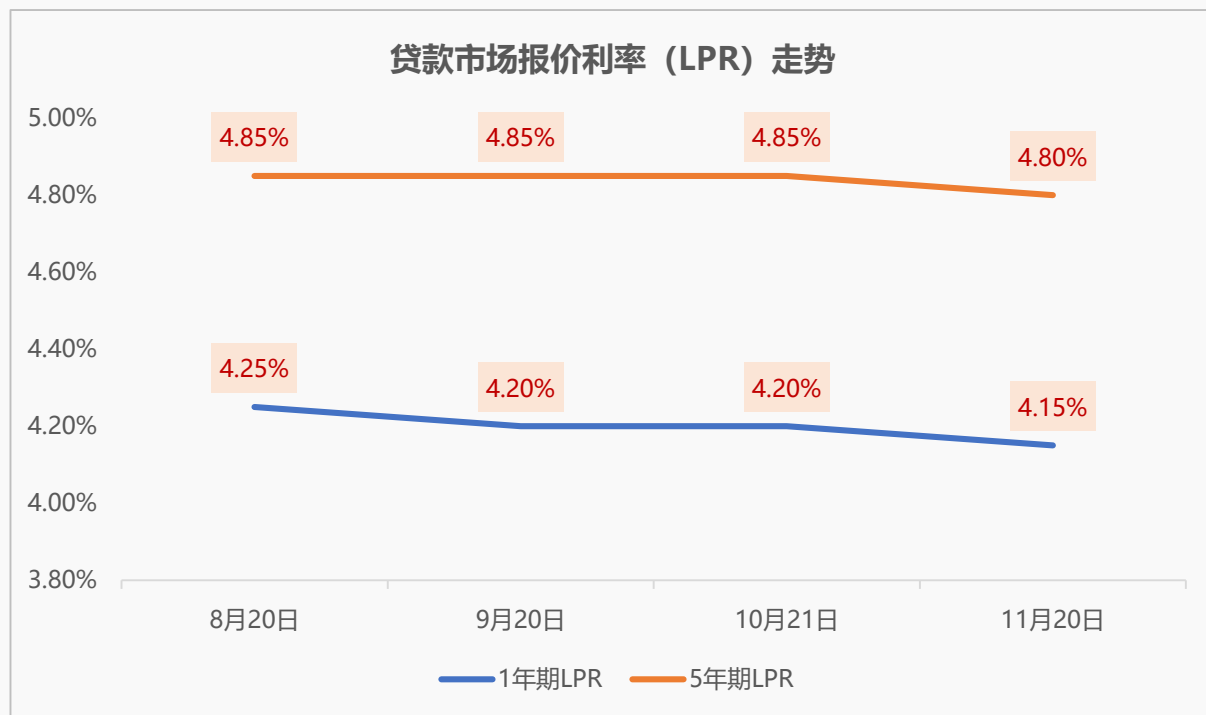


PART 01 宏观环境



央行公布新一期LPR，1年期、5年期利率双双下调，有效降低实体经济融资成本，预计对房地产影响不大

11月20日，央行披露第四期贷款市场报价利率（LPR），1年期LPR利率为4.15%，相比上期下调0.05个百分点；5年期LPR利率为4.80%，相比上期下调0.05个百分点。



政策解读：

继11月5日MLF利率年内首次下调之后，此次降息有助于降低社会融资成本，促进全国经济良性健康发展。同时，5年期利率下调0.05个百分点，为购房者减轻月供压力，然而考虑到临近年末，银行放贷资金有限，预计对房地产市场影响有限。

上海自贸区临港新片区发布新政，7大方面48条措施打造海内外人才高地

11月20日，上海自贸区临港新片区管委会发布《中国（上海）自由贸易试验区临港新片区支持人才发展若干措施》，围绕加大国内人才引进、促进海外人才引进、加强人才住房保障、实施人才专项奖励、加大人才培养培育力度、集聚人力资源服务机构、优化人才服务环境等7大方面内容，提出48条措施，力求通过一系列高含金量的人才政策，促进新片区人才集聚。

国内人才引进：

- 实施居住证专项加分、缩短“居转户”年限、公益事业单位录用应届毕业生落户加分、管委会直接审批人才直接引进落户、重点机构紧缺急需人才直接引进落户、紧缺急需技能人才直接引进落户、高等级技能人才直接引进落户、特殊人才推荐落户等8方面优惠政策；

人才住房：

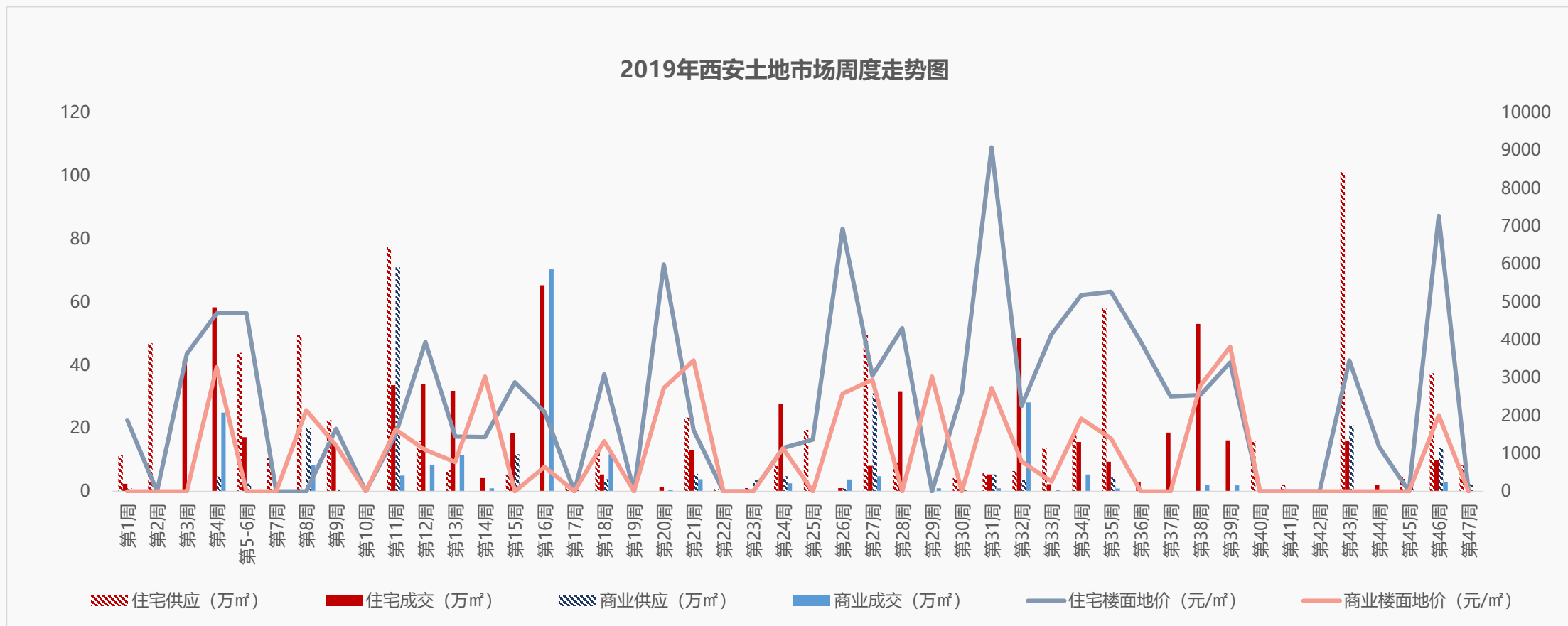
- 新片区将定向微调新片区住房限购政策，调整商品住房选房购房制度，实施限价商品房政策，建设“先租后售”公租房，实施人才租房补贴，可申请租赁人才公寓等6方面人才住房政策。



PART 02 房地产市场



供应环比大幅下降，成交断档，土地市场活跃度下降



◆ **供应**：本周供应土地3宗，供应面积10.5万 m^2 （约157.2亩），环比下降79.5%，计容建面约38.1万 m^2 。

◆ **成交**：本周无成交。

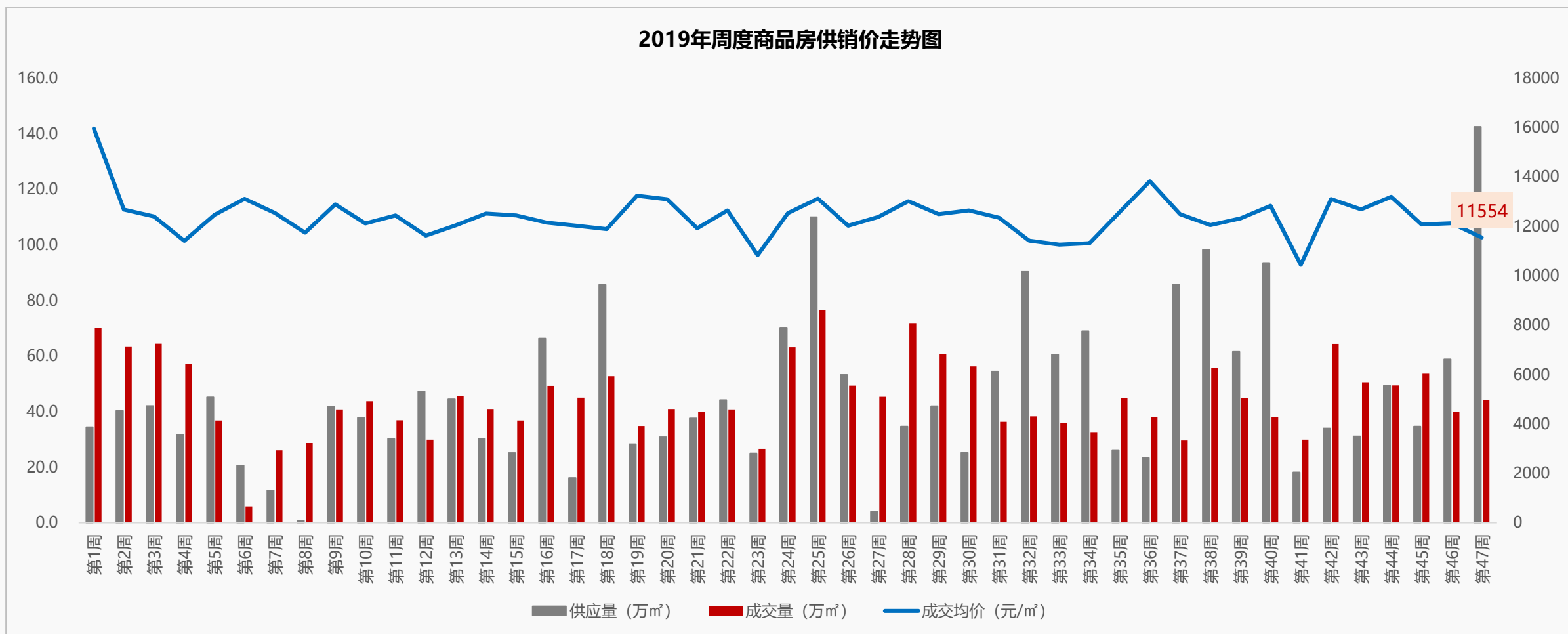
序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	控建面积 (m ²)
1	高新	GX3-35-15	高新区软件新城云水一路与天谷二路十字西南角	87.3	住宅	≤2.8	162872
2	高新	GX3-42-10	高新区中央创新区西太路以西、兴隆三路以北	34.3	商业	≤5.5	125568
3	高新	GX3-32-4	高新区英发寨村以南，西三环以东，经十四路以西，科技四路以北	35.6	住宅	3.9	92426



PART 03 数据楼市



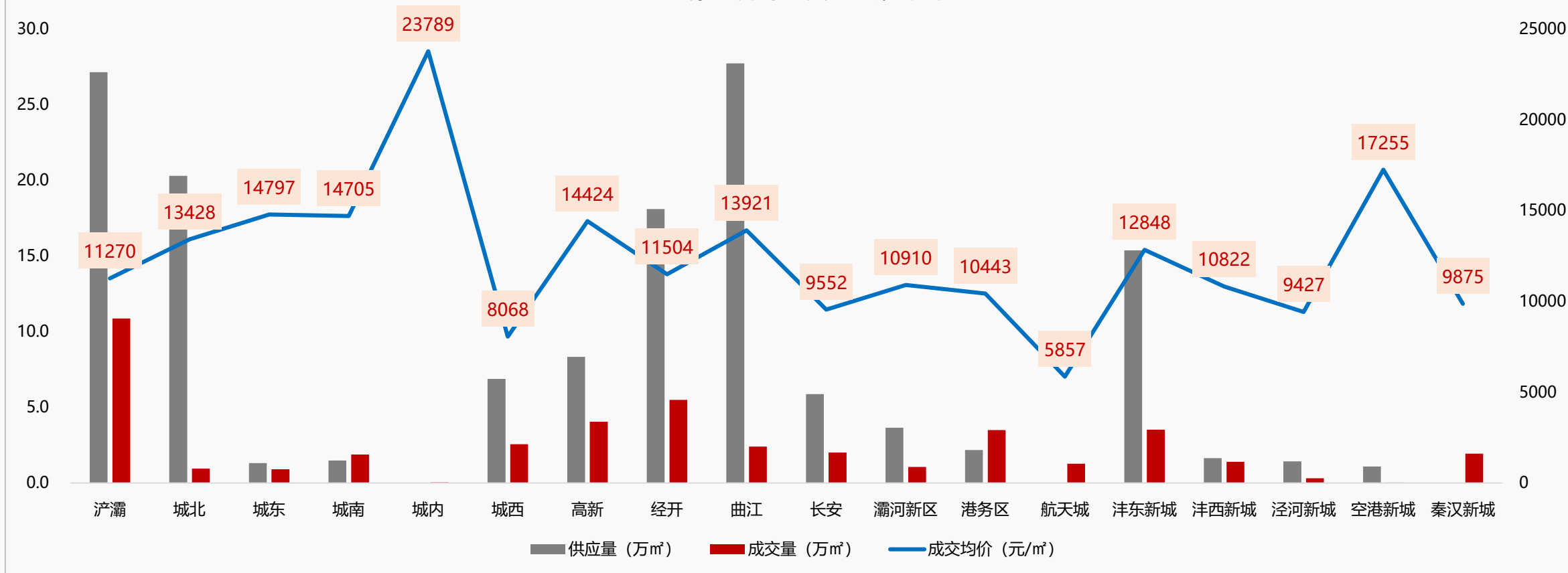
本周西安商品房供应量创今年新高，成交量涨价跌



◆ 2019年第47周，商品房供应量142.6万㎡，环比上涨142.1%，同比上涨49.7%；成交量44.2万㎡，环比上涨11%，同比下降26.1%；成交价格11554元/㎡，环比下降4.7%，同比上涨10%。

曲江以27.7万m²的供应量、浐灞以10.9万m²的成交量位列全市供销之首，城内价格领跑全市

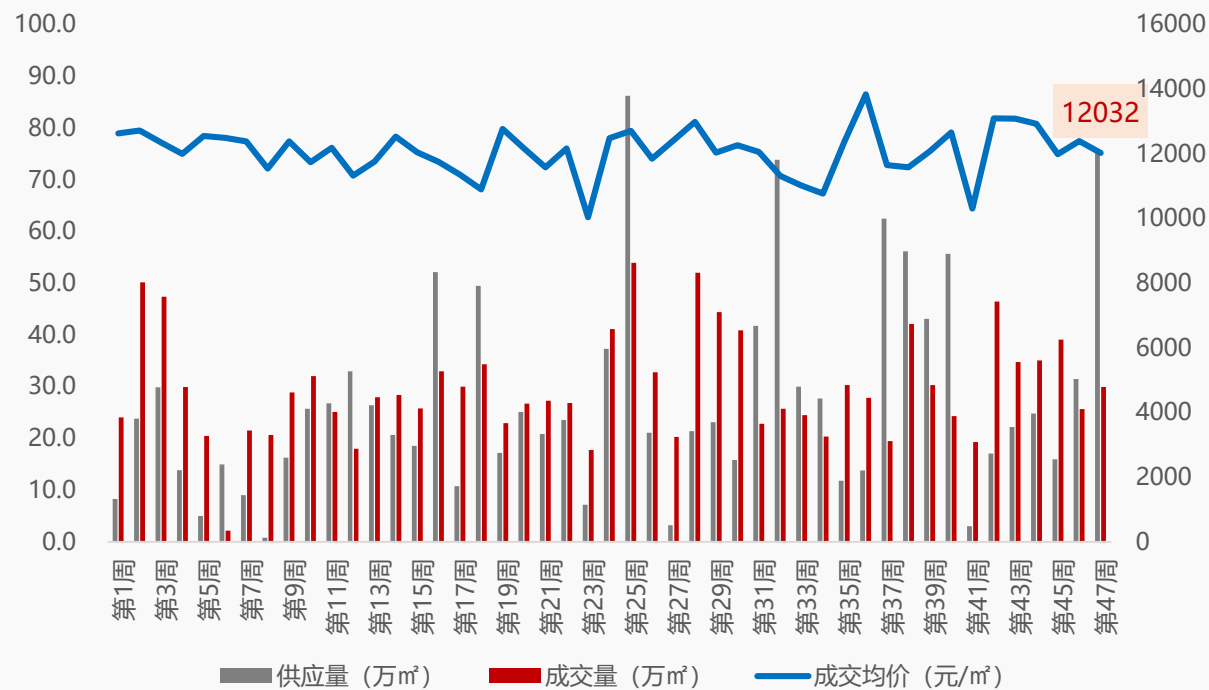
2019年第47周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周曲江供应27.7万m²，供应量最大，其次是浐灞和城北，分别供应27.2万m²和20.3万m²；
- ◆ 成交量方面：浐灞、经开、高新成交居前三位，依次成交10.9万m²、5.5万m²和4.1万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是城内23789元/m²，空港新城17255元/m²及城东14797元/m²。

本周住宅供应放量，成交量涨价跌；沪河畔规模大盘御锦城荣登周度销售金额NO.1

2019年周度普通住宅供销价走势图



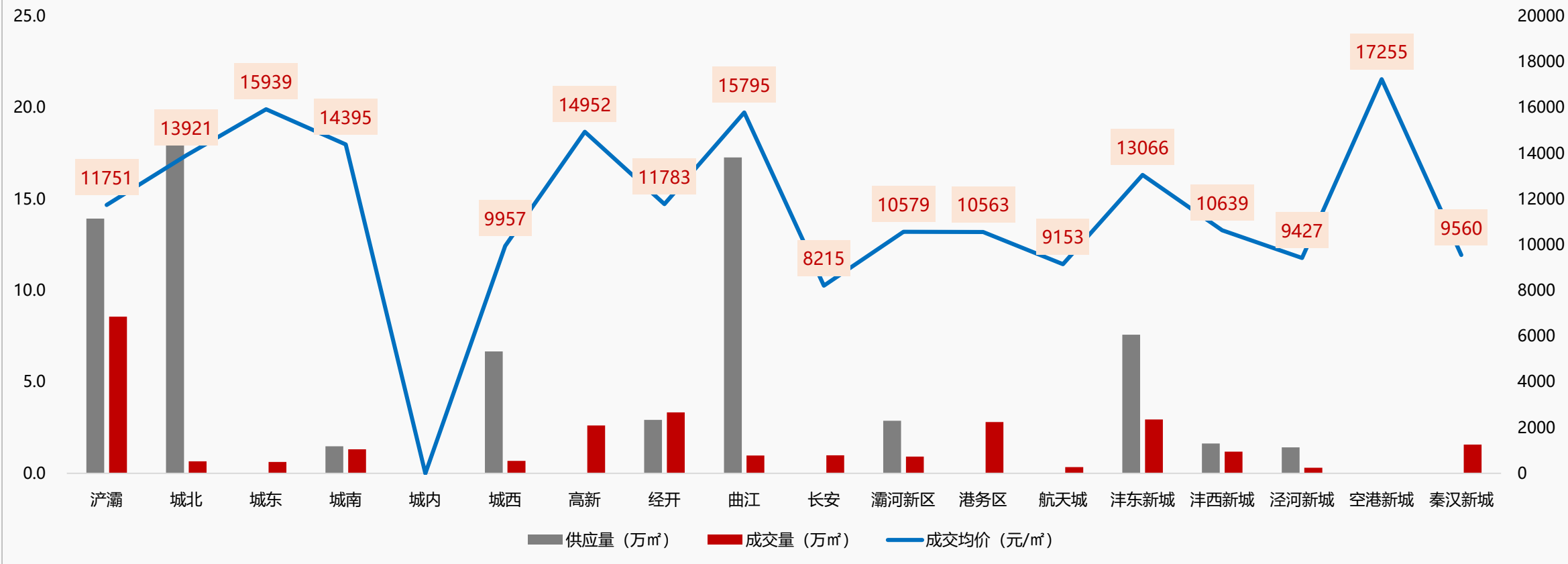
第47周普通住宅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	御锦城	746,605,940	64362.26	11600
2	汇悦城	184,144,441	18970.94	9707
3	苏宁雲著御澜湾	175,731,156	9911.57	17730
4	绿城·桂语蘭庭	173,536,882	15449.84	11232
5	世茂璀璨倾城	149,474,752	11836.76	12628

- ◆ 2019年第47周，住宅供应量75.3万㎡，环比上涨139.1%，同比上涨59.2%；成交量29.9万㎡，环比上涨16.5%，同比下降33.4%；成交价格12032元/㎡，环比下降3%，同比上涨21.4%；
- ◆ 本周御锦城、汇悦城、苏宁雲著御澜湾销售金额居排行前三位。

城北以19.4万m²的供应量、浐灞以8.6万m²的成交量位居全市之首，空港新城价格领跑全市

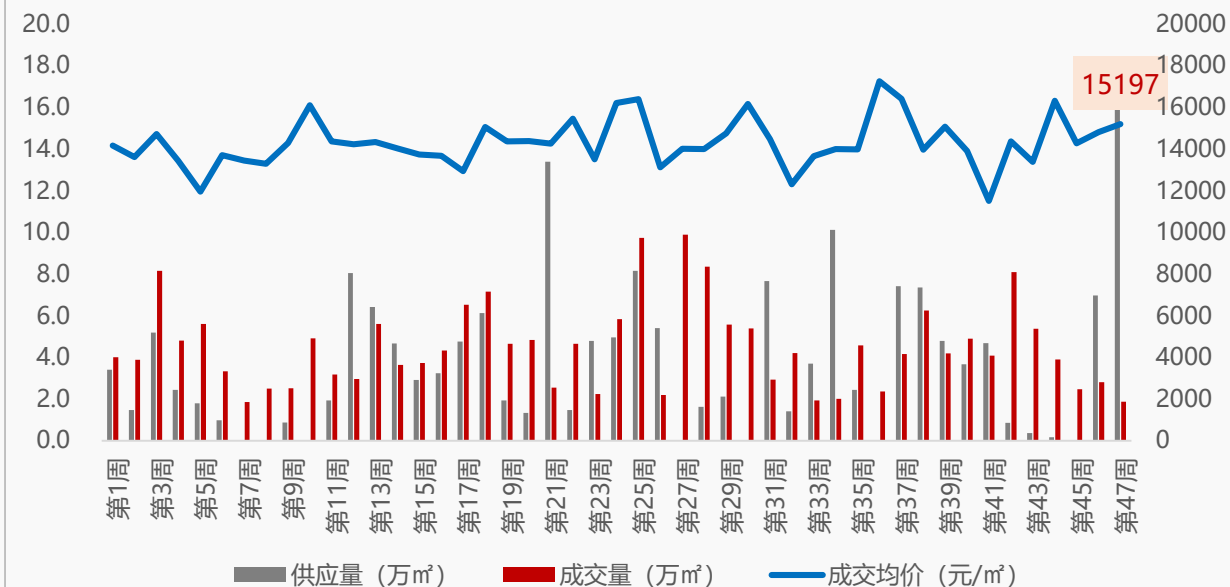
2019年第47周普通住宅分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周城北供应19.4万m²，供应量最大，其次是曲江和浐灞，分别供应17.3万m²和13.9万m²；
- ◆ 成交量方面：浐灞、经开、沣东新城成交居前三位，依次成交8.6万m²、3.3万m²和3万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是空港新城17255元/m²，城东15939元/m²及曲江15795元/m²。

本周洋房供应放量，成交量跌价涨；秦汉新城、经开、浐灞成交居全市前三位

2019年周度洋房供销价走势图



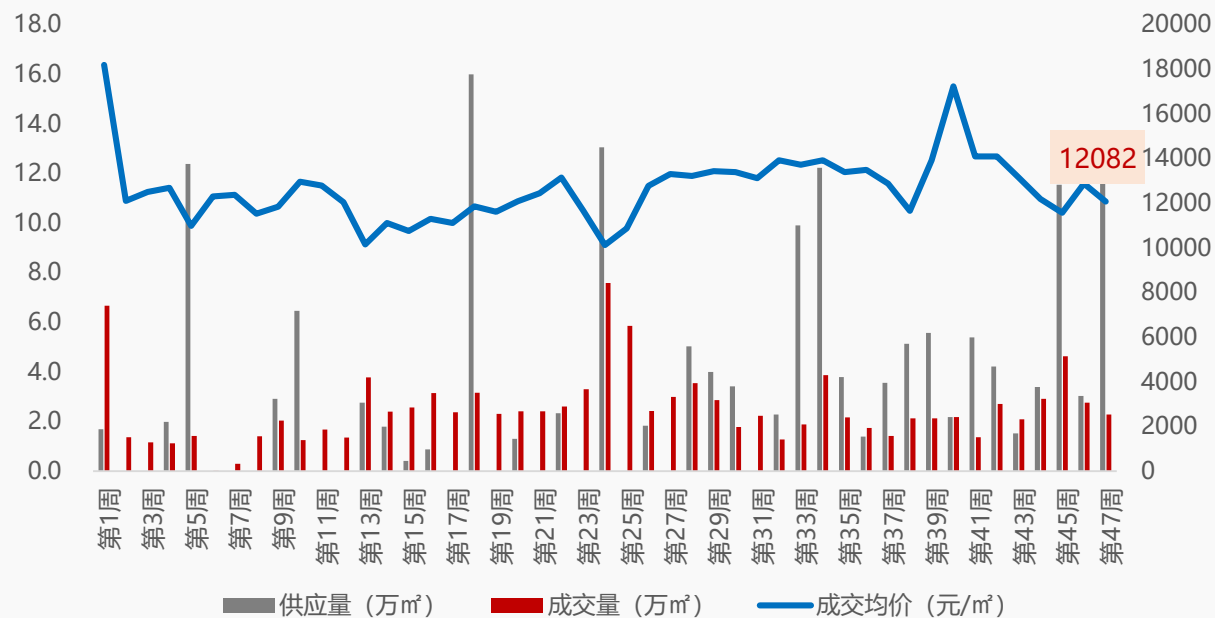
第47周洋房销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	中海长安府	46,912,350	2593.64	18087
2	西安恒大文化旅游城	25,310,092	2257.73	11210
3	中海·曲江大城	24,794,855	1463.32	16944
4	绿城西安全运村	23,123,579	1601.17	14442
5	蓝光公园华府	18,038,922	1371.02	13157

- ◆ 2019年第47周，洋房供应量18.2万㎡，环比上涨160.5%，同比上涨95.3%；成交量1.9万㎡，环比下降33.4%，同比下降61.9%；成交价格15197元/㎡，环比上涨2.6%，同比上涨18.4%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：经开以4.1万㎡的供应量居首位，其次是沣东新城和长安，分别供应3.4万㎡和3.2万㎡；成交量方面：秦汉新城、经开、浐灞成交居前三位，依次成交0.4万㎡、0.29万㎡、0.27万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是曲江20626元/㎡，长安18087元/㎡及高新16490元/㎡。

本周公寓供应大涨，成交量价齐跌；浐灞、高新、港务区成交居全市前三位

2019年周度公寓供销价走势图

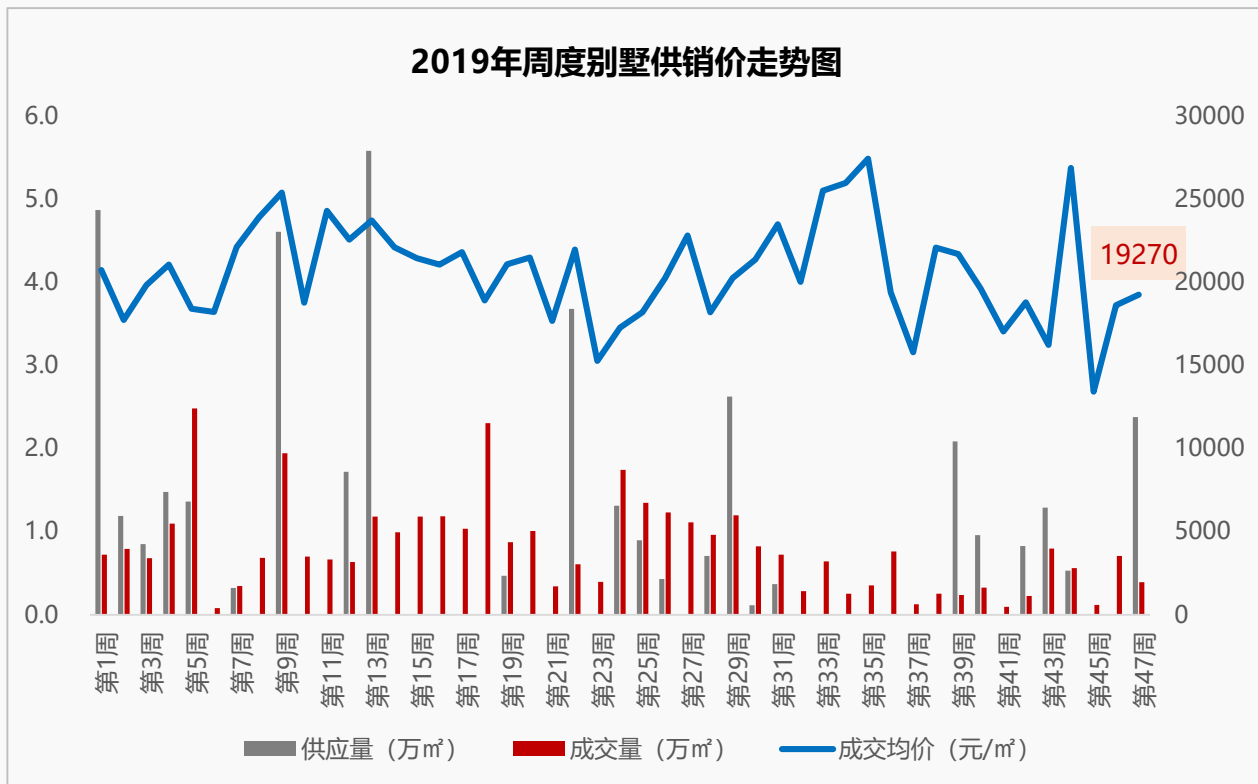


第47周公寓销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	西安华南城	32,594,907	3978.59	8193
2	海亮德文郡	28,264,391	3221.95	8772
3	九树	18,490,887	616.86	29976
4	保利爱尚里	16,595,389	1486.01	11168
5	金辉世界城	15,146,539	922.93	16411

- ◆ 2019年第47周，公寓供应量11.6万㎡，环比上涨283.4%，同比上涨501.9%；成交量2.3万㎡，环比下降17.1%，同比上涨45.3%；成交价格12082元/㎡，环比下降6.2%，同比下降1.5%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：高新以5.5万㎡的供应量居首位，其次是浐灞和沣东新城，分别供应2.5万㎡和2.1万㎡；成交量方面：浐灞、高新、港务区成交居前三位，依次成交0.5万㎡、0.43万㎡和0.4万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是曲江17081元/㎡，高新16791元/㎡及城南15060元/㎡。

本周别墅供应大涨，成交量跌价涨；浣灞、城南、沱东新城成交居全市前三位



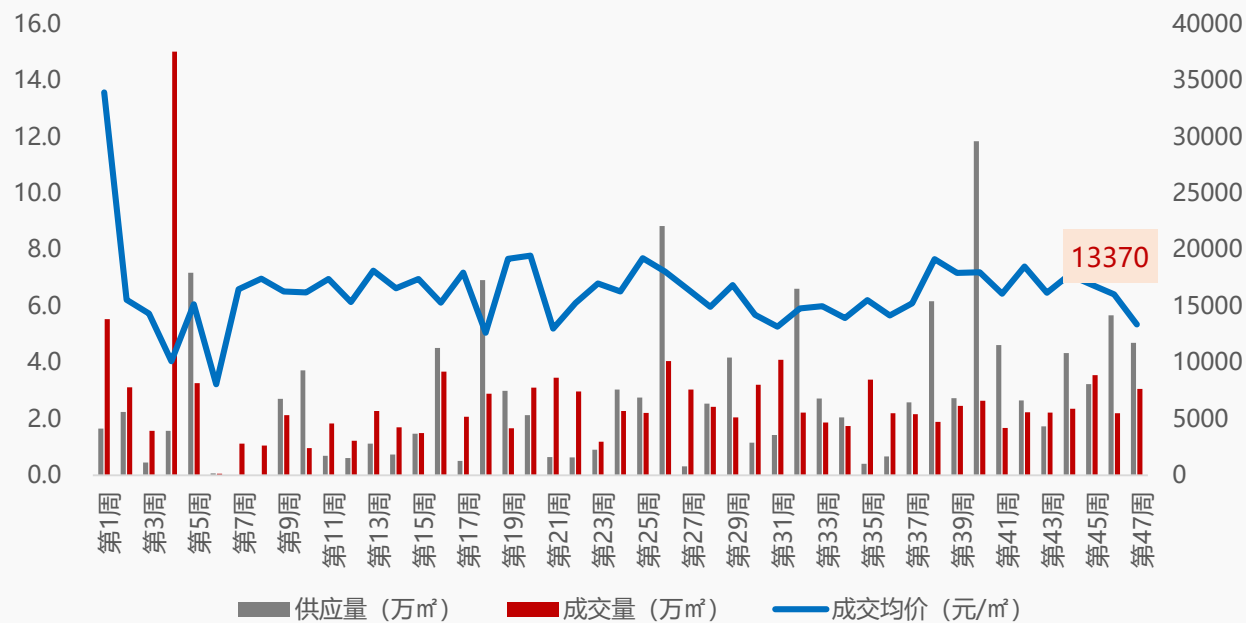
第47周别墅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	海伦湾	28,671,057	1,562	18353
2	龙湖·紫宸	17,996,880	901	19967
3	白桦林间	8,334,795	390	21380
4	中建·昆明澜庭	6,291,370	284	22191
5	荣德·河与墅	4,329,603	186	23305

- ◆ 2019年第47周，别墅供应量2.4万㎡，同比上涨414.3%；成交量0.4万㎡，环比下降44.5%，同比上涨2351.9%；成交价格19270元/㎡，环比上涨3.4%，同比下降21.3%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：曲江以2万㎡的供应量居首位，其次是空港新城，供应0.3万㎡；成交量方面：浣灞、城南、沱东新城成交居前三位，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经开21380元/㎡，沱东新城20654元/㎡及城南19967元/㎡。

本周商业供应下降，成交量涨价跌；经开、曲江、长安成交居全市前三位

2019年周度商业供销价走势图



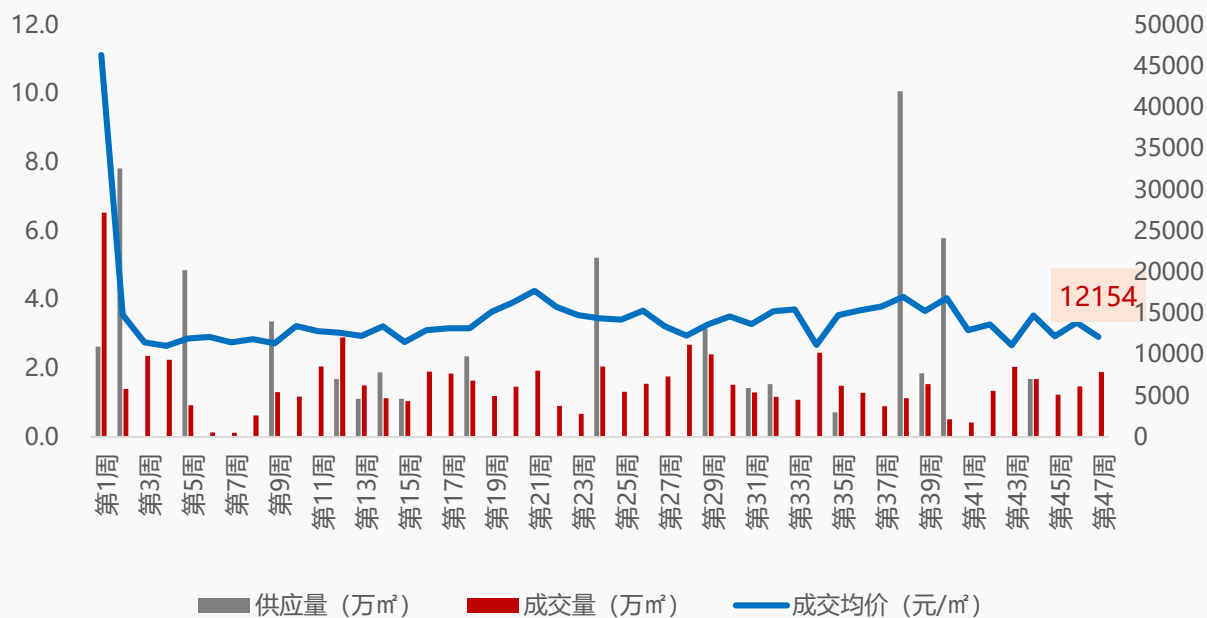
第47周商业销售金额排行

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	利君未来城	47,606,960	5950.87	8000
2	瑞鑫·摩天城	42,331,334	2236.12	18931
3	招商依云曲江	22,686,134	2896.78	7832
4	绿辰·公元赏	14,695,499	708.45	20743
5	国色天香	14,606,120	2476.96	5897

- ◆ 2019年第47周，商业供应量4.7万m²，环比下降17.2%，同比上涨63.1%；成交量3.1万m²，环比上涨39.1%，同比上涨44%；成交价格13370元/m²，环比下降16.7%，同比下降28.1%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：浐灞以1.2万m²的供应量居首位，其次是曲江和高新，分别供应0.9万m²和0.7万m²；成交量方面：经开、曲江、长安成交居前三位，依次成交1万m²、0.4万m²、0.3万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是沣西新城24593元/m²，城内23789元/m²及城北21411元/m²。

办公连续三周无供应，成交量涨价跌；经开、高新、曲江成交居全市前三位

2019年周度办公供销价走势图



第47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	魏然大厦	47,394,215	4603.89	10294
2	融创·曲江印	31,359,293	1043.79	30044
3	绿地国际花都	14,811,136	1468.80	10084
4	太和时代广场	14,022,053	947.40	14801
5	东方亿象城	10,234,786	1084.68	9436

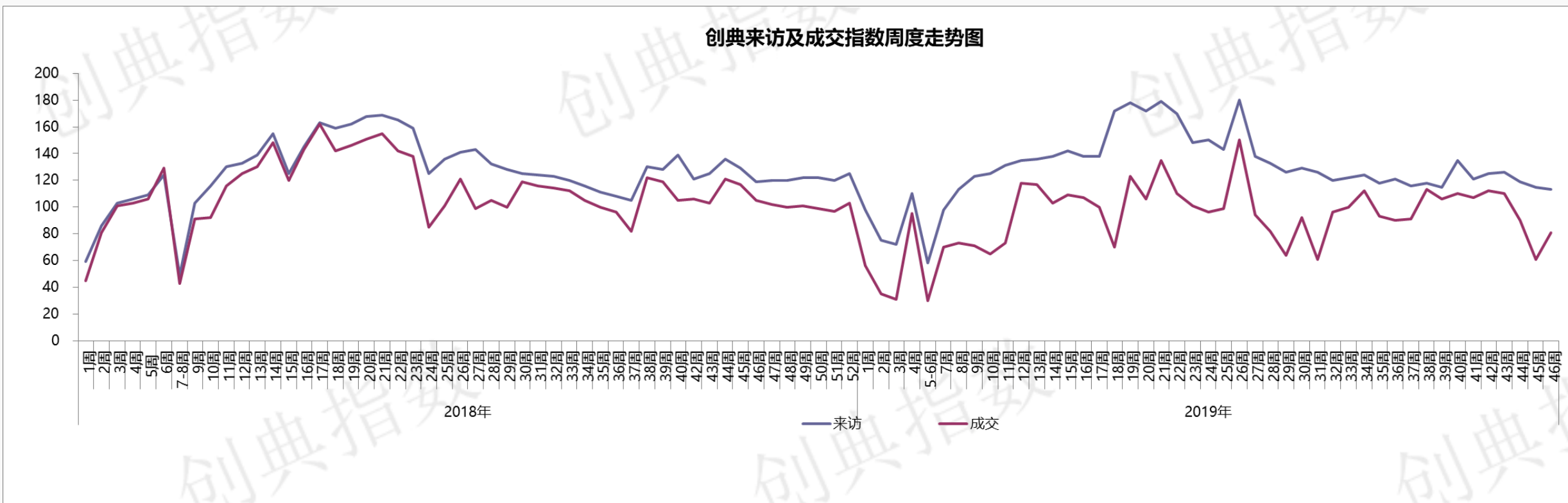
- ◆ 2019年第47周，办公无供应；成交量1.9万㎡，环比上涨28.6%，同比下降48.2%；成交价格12154元/㎡，环比下降12.6%，同比下降4.6%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：经开、高新、曲江位居成交前三甲，依次成交0.7万㎡、0.6万㎡、0.2万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江22331元/㎡，城南16355元/㎡及城西15005元/㎡。

PART 04 创典监测



市场稳中趋降，楼盘到访量、成交量继续下滑

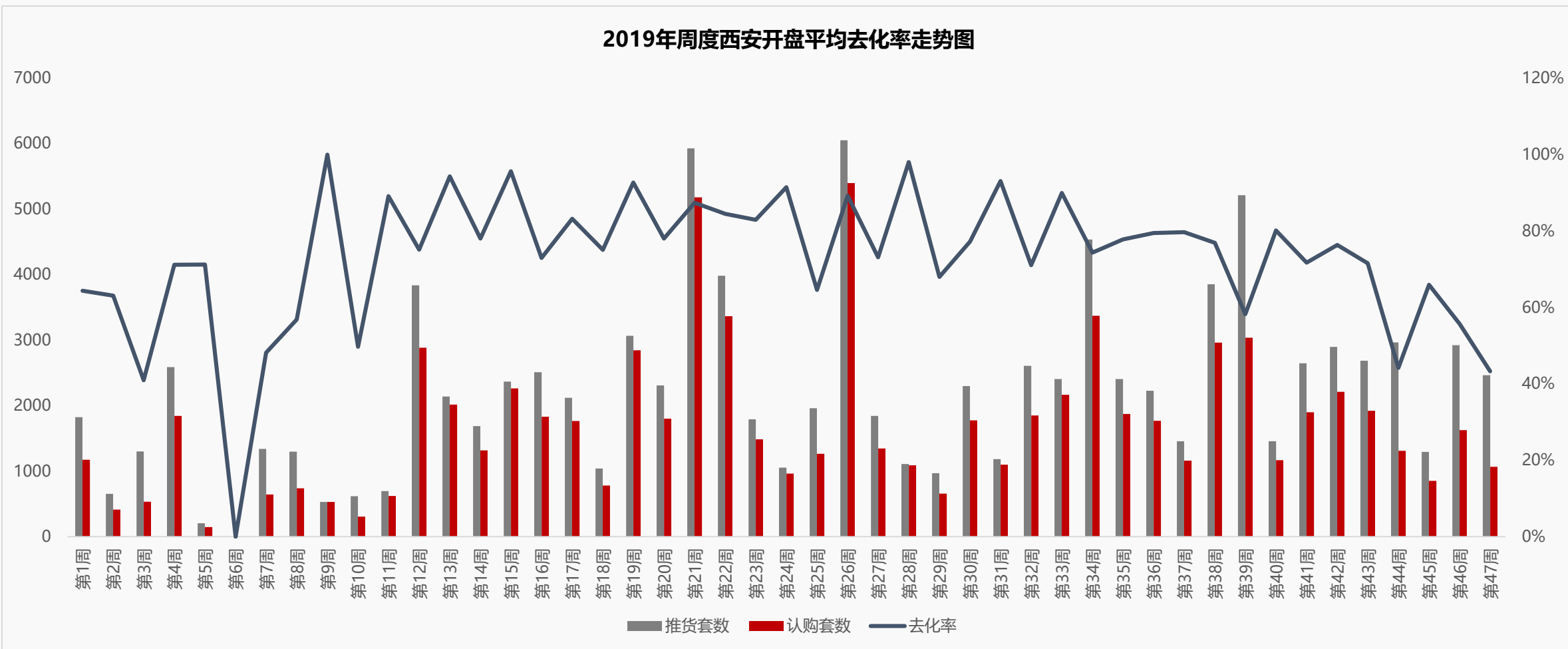
创典指数显示：第47周项目来访指数110，环比下降2%，成交指数75，环比下降6%。



(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。)

刚需及改善型项目开盘遇冷，全市去化率持续低位运行

2019年周度西安开盘平均去化率走势图



◆ 2019年第47周，西安合计9个项目开盘，相比上周减少1个，整体推货量2466套，去化量1068套，去化率43%，比上周下降13个百分点；从典型项目来看，开盘去化不足一半的项目达到6个——绿城·桂语蘭庭、合悦华府、碧桂园·高新时代、碧桂园珑悦、保利·和光辰悦、紫薇·大都会。

2019年第47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
11.19	经开	世茂璀璨倾城	1#	线下开盘	洋房	三室	101-120	88	63	72%	13250	精装
11.21		绿城·桂语蘭庭	26#、29#、34#	线下开盘	高层	三室	99-130	482	95	20%	11428	毛坯
			28#	线下开盘	洋房	三室、四室	127-142	44	28	64%	13193	毛坯
11.22		合悦华府	3#-5#、18#、19#	线下开盘	洋房	三室、四室	114-143	236	78	33%	12960	毛坯
11.20	曲江	美好时光	8#、9#	线下开盘	高层	三室、四室	107-143	351	240	68%	12288	毛坯
11.23	高新	碧桂园·高新时代	7#	线下开盘	小高层	三室	112-120	132	35	27%	19800	精装
	浐灞	碧桂园珑悦	6#、9#	线下开盘	高层	三室、四室	122-144	144	11	8%	15942	精装
	沣东	保利·和光辰悦	17#、20#	线下开盘	高层	三室、四室	105-141	315	140	44%	14014	精装
	沣西	紫薇·大都会	1#-4#	线下开盘	小高层	三室	132	156	56	36%	12800-13200	精装
			5#-7#	线下开盘	洋房	四室	140	98	12	12%	13500-14000	精装
11.24	城南	金地未来域	1#	线下开盘	公寓	开间	40-60	420	310	74%	11500	精装

西安发改委11月20日发布第26批商品住房价格信息，公示16盘5781套房均价16069元/m²，环比上涨19.2%，其中毛坯房1678套均价13172元/m²，环比下降0.4%；精装房4103套均价17123元/m²，环比上涨22.7%

2019年第26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)
毛坯房源									
1	城东	恒志云都	3#	高层	33	231	106-166	29991.35	16896
2	浐灞	颐合府	4#	高层	33	384	117-197	50124.33	11407
3	经开	绿城·桂语蘭庭	32#	洋房	11	44	127-142	6196.92	13193
			30#、33#	高层	33	396	99-128	45368.07	11393
4	港务区	绿城西安全运村	1#-6#	小高层	17	437	101-129	53459.19	11526
5	航天城	康桥·悦蓉园	6#	小高层	17	102	143	14626.8	13093
6	曲江	中海曲江大城·华宸	28#、30#、32#	叠拼	6	84	186-347	20365.56	20363
精装房源									
7	浐灞	湾流	53#	小高层	18	36	142-209	5256.96	14645
8		金辉·江山铭著	1#	高层	32	232	109-117	26146.98	15694
			6#	小高层	15	60	127-136	8134	16495
			8#	小高层	16	84	139	11690.28	15345
			9#	小高层	17	102	127-136	13809.84	16977
9	曲江	华润置地悦府	7#	高层	29	54	181	9775.62	22000
			8#	高层	31	62	166-199	12254.8	23000
			10#	高层	23	92	146-180	16336.44	21407
10	曲江	中海曲江大城·华宸	33#、35#	小高层	15	120	131-142	16796.28	16957
中海曲江大城·君尚府		18#、38#	高层	20	312	102-116	33950.18	14131	
		7#	洋房	5	20	167-282	4436.07	17089	
		10#、13#、19#	洋房	6	120	167-337	26379.53	18416	
12	港务区	绿地璀璨天城	1#-3#	洋房	9	90	131	11761.2	15026
			5#	高层	24	96	98-118	10346.88	12101
			6#	高层	23	168	100-119	18370.8	11883
13	城西	保亿公元印	9#	高层	32	128	118-214	24854.32	14678
14	高新	苏宁雲著御澜湾	6#-9#	高层	31	496	108-165	70737.13	17722
			10#	高层	26	104	108-129	12291.74	17160
15	城北	阳光城·檀悦	1#、7#	小高层	17	65	138-191	11105.14	17782
			6#	小高层	16	28	153-192	4832.94	17827
			2#	小高层	13	26	129-188	4384.48	17996
			4#	高层	29	164	137-172	25004.32	17434
			5#	高层	30/29	175	136-171	26508.99	16582
16		正荣·紫阙台	1#-5#、9#、10#	高层	25	637	132-165	96923.99	17359
			8#	小高层	17	68	178-184	12125.72	18624
17		中南君启	3#	高层	31	120	166-200	22009.8	19527
			5#-8#、10#、11#	高层	32	444	130-165	68922.61	17815

新批预售放量，29个项目获证，新批预售房源14070套，其中住宅5604套

区域	项目名称	可售楼栋	预售（住宅）套数	预售面积（m ² ）	预售信息
浐灞	中建·锦绣天地	5,6,7幢	96 (96)	14250.36	5#、6#、7#楼，8F，2个单元，1T2H，面积135-183m ² ，均价15940元/m ²
	华宇·时间城	16,20幢	683 (636)	65806.82	16#、20#楼，30F，2个单元，1单元2T5H，2单元2T6H，面积63-112m ² ，均价9721元/m ²
	金辉·东方铭著	1,6,8,9幢	547 (478)	67621.11	1#楼，32F，1个单元，2T4H，面积108-116m ² ；6#楼，15F，2个单元，1T2H；8#楼，16F，3个单元，1T2H；9#楼，17F，3个单元，1T2H，面积139m ² ；均价16031元/m ²
	西安新天地金融中心	2幢	573	27014.67	商业
	龙腾·万都汇	2幢	326 (239)	30921.06	2#楼，2个单元，31F，2T4H，面积94-148m ² ，均价12987元/m ²
城东	华清学府城	56,59幢	78 (76)	13122.43	56#楼，10F，2个单元，1T2H；59#楼，9F，3个单元，面积138-251m ² ，均价14261元/m ²
城北	中南·君启	8,10,11幢	255 (254)	37783.3	8#、10#楼，32F，1个单元，2T2H；11#楼，32F，2个单元，2T2H，面积130-164m ² ，均价17732元/m ²
	正荣·紫阙台	1,2,3,8,9,10幢	591 (555)	86984.32	1#、2#、3#、9#、10#楼，25F，2个单元，1T2H；8#楼，17F，1个单元，1T2H，面积132-184m ² ，均价17263元/m ²
	阳光城·檀悦	1,2,4,5,6,7幢	538 (458)	78286	1#、7#楼，17F，1个单元，1T2H；6#楼，16F，1个单元；2#楼，13F，1个单元，1T2H；4#楼，29F，2个单元，2T3H；5#楼，30F，2个单元，2T3H，面积129-192m ² ，均价17234元/m ²
经开	凤城庭院	19幢	1155	58921.84	车位
	世茂都	5幢	349	17049.68	商业
	绿城·桂语蘭庭	30,32,33幢	509 (440)	53115.82	30#楼，2个单元，33F，2T4H；32#楼，11F，2个单元，1T2H；33#楼，1个单元，33F，2T4H，面积99-142m ² ，均价12293元/m ²
	龙湖·景粼天序	11幢	1421	61851.98	车库
	白桦林溪	19,21幢	262 (260)	32539.58	19#楼，33F，1个单元，2T4H；21#楼，32F，1个单元，2T4H，面积97-127m ² ，均价12245元/m ²

获证项目多分布在浐灞、曲江和城北等区域，金辉东方铭著、中南君启、正荣紫阙台、阳光城·檀悦等新盘亮相

区域	项目名称	可售楼栋	预售（住宅）套数	预售面积（m ² ）	预售信息
曲江	中海·曲江大城	28,30,32幢	84 (84)	20365.56	28#、30#楼, 6F, 5个单元, 2T2H; 32#楼, 6F, 4个单元, 2T2H, 面积189-347m ² , 均价20364元/m ²
		7,10,13,18,38幢	425 (404)	57288.65	7#楼, 5F, 2个单元, 1T2H; 10#、13#楼, 6F, 3个单元, 1T2H, 面积167-226m ² ; 18#、38#楼, 20F, 2个单元, 2T4H, 面积102-114m ²
城西	富力·开远城	3,7,8幢	494 (468)	68858.31	3#楼, 31F, 2个单元, 2T4H; 7#楼, 26F, 1个单元, 2T4H; 8#楼, 32F, 2个单元, 2T4H, 面积126-192m ² , 均价16960元/m ²
	德杰状元府邸	5幢	120 (104)	15350.89	5#楼, 1个单元, 30F, 2T4H, 面积98-125m ² , 均价12106元/m ²
长安	雅居乐·湖居笔记	8幢	558	24567.36	车位
	中海长安府	1,2,8幢	192 (192)	31742.59	1#楼, 10F, 3个单元, 2T2H; 2#、8#楼, 11F, 3个单元, 2T2H, 面积140-288m ² , 均价18600元/m ²
	绿地城	75幢	2	2477.24	商业
港务区	绿地璀璨天城	3,5,6幢	326 (282)	34990.75	3#楼, 1个单元, 9F, 1T2H; 5#、6#楼, 24F/23F, 1/2个单元, 2T4H, 面积97-131m ² , 均价12195元/m ²
	绿城西安全运村	26,27,30,31,36,37,40幢	157 (138)	21827.81	26#、27#、30#、31#、36#、37#、40#楼, 5-9F, 1-2个单元, 面积122-195m ² , 均价15354元/m ²
	西安华南城	47,48,49,50,51,63,64幢	189	34761.88	商业
航天	大华锦绣前城	20,21幢	304 (284)	40600.82	20#楼, 2个单元, 32F, 2T4H; 21#楼, 7F, 4个单元, 1T2H, 面积99-224m ² , 均价11810元/m ²
	康桥·悦蓉园	5,6幢	175 (156)	23591.18	5#楼, 3个单元, 9F, 1T2H; 6#楼, 17F, 3个单元, 1T2H, 面积144m ² , 均价13400元/m ²
高新	高新芳华	5幢	1503	83448.45	公寓
	大茂城	1幢	1290	145848.97	1#楼, 公寓, 23F, 面积41-60m ²
城南	金地未来域	1幢	868	37618.97	1#楼公寓, 30F, 6T30H, 面积40-60m ² , 均价12000元/m ²

【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。