

第23周

西安市场周报

【2020.6.1-2020.6.7】



PART 01 宏观环境



强化城市主体责任，南宁优化人才购房补贴措施，提升城市留人能力；海南自由贸易港建设方案出台，促进区域经济高质量发展；南京实行限房价、竞地价政策，推动楼市健康平稳发展

南宁

6月1日，南宁市住房和城乡建设局官网发布通知称，将D类、E类高层次人才领取购房补贴条件调整为“经认定的D类、E类高层次人才，2018年7月31日以后在南宁市首次购买住房的，均可享受最高40万元、20万元购房补贴。”**不再受人才引入到南宁市的时间限制。**

政策解读：

该政策的优化调整，有助于进一步提升区域留人能力，对城市高质量发展提供重要支撑。

海南

6月1日，中共中央、国务院印发《海南自由贸易港建设总体方案》，并发出通知，要求各地区各部门结合实际认真贯彻落实。方案指出，海南是我国最大的经济特区，具有实施全面深化改革和试验最高水平开放政策的独特优势。支持海南逐步探索、**稳步推进中国特色自由贸易港建设**，分步骤、分阶段建立自由贸易港政策和制度体系，是习近平总书记亲自谋划、亲自部署、亲自推动的改革开放重大举措，是党中央着眼国内国际两个大局，深入研究、统筹考虑、科学谋划作出的战略决策。

政策解读：

海南作为建设自由贸易港的试验田，承载着中国经济长远发展的历史使命。

南京

为巩固“稳房价、稳地价、稳预期”目标，促进房地有效联动，南京从6月起采取“限房价、竞地价”出让方式，即对住宅、商住等涉及住宅用地的地块，**在土地出让公告中同时公布土地出让最高限价和地块所建商品住宅(毛坯)销售价格**，当地块竞价达到最高限价时，采取竞争人才房建筑面积，竞争的人才房无偿移交政府。与此同时，南京还对土地出让最高限价进行了适当调整，**最高限价原则上不高于出让起始价的120%**。

政策解读：

该政策的出台，有利于区域房地产市场长期稳定健康发展。

2020年1季度西安GDP近2100亿元，其中雁塔区GDP总值515.46亿元，位居全市第一

2020年1季度，西安市实现GDP约2095.65亿元，同比下降4.1%，下降低于全国2.7%，按其2019年末常住人口1020.35万人计算，人均GDP约2.05万元。其中雁塔区2020年1季度实现GDP约515.46亿元，按其2019年末常住人口138.53万人计算，人均GDP约3.72万元，居全市第一。

2020年1季度西安各区（县）GDP及相关指标

排名	区县	2020年1季度GDP (亿元)	2019年末常住人口 (万人)	2020年1季度人均GDP (万元)
1	雁塔区	515.46	138.53	3.72
2	长安区	282.3	113.02	2.5
3	未央区	248.47	77.74	3.2
4	碑林区	222.16	68.77	3.23
5	莲湖区	171.69	78.33	2.19
6	新城区	132.33	64.42	2.05
7	西咸新区	108.74	102.32	1.06
8	灞桥区	107.38	70.39	1.53
9	高陵区	70.08	36.26	1.93
10	临潼区	54.86	68.99	0.8
11	阎良区	54.35	30.45	1.78
12	鄠邑区	39.64	56.46	0.7
13	周至县	29.63	59.41	0.5
14	蓝田县	22.28	53.61	0.42
西安市		2095.65	1020.35	2.05

能源金贸区2季度重点项目集中开工，7个项目、总投资86亿元，为新区高质量发展注入新动力

6月4日，西咸集团（能源金贸区）2020年二季度重点项目集中开工。本次集中开工的7个项目总投资86.04亿元，将为新区落实“六稳”“六保”任务，实现高质量发展注入新动力。

中天集团西北总部

建设单位：中天建设集团有限公司

项目位置：能源金融贸易区起步区二期，金融一路以西、丰登路以南

简介概况：1栋约160米超高层建筑。

文教园城市公园

建设单位：陕西西咸文化旅游产业集团有限公司

南区公园一项目位置：西咸国际文教园片区内，北至科技路、南至学海路、西临中央大街；

南区公园二项目位置：西咸国际文教园片区内，北至学苑二路、南至学海路、西至沙河、东至文韵四路。

西北妇女儿童医院西咸妇产医院

建设单位：陕西淳搏有限公司

项目位置：能源金融贸易区文教园片区，沣柳路以西，文教一路以南

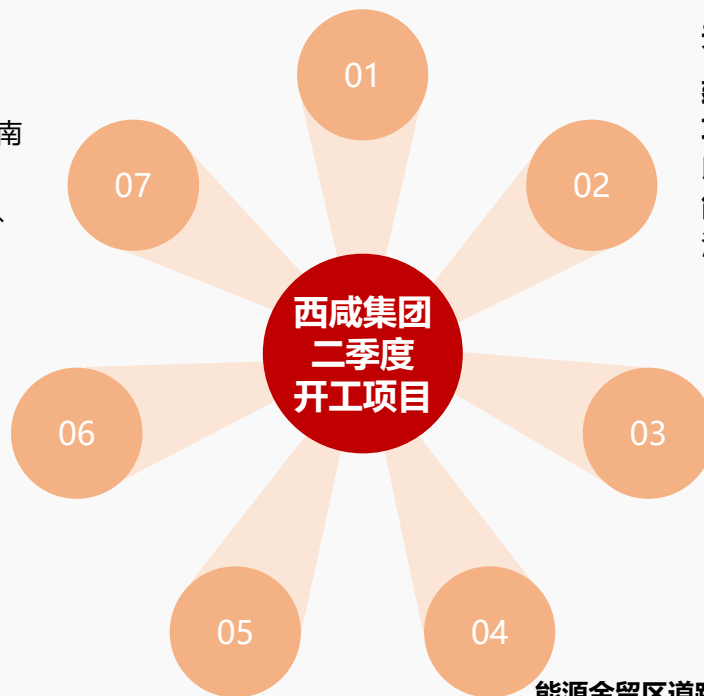
简介概况：配备床位数500张（妇产科床位280张，儿科床位220张）

玖龙云玺（总部项目）

建设单位：喜善置业有限责任公司

项目位置：能源金融贸易区起步区二期，金融一路以东、丰裕路以南

简介概况：总建筑面积145608㎡（地上99148.78㎡，地下40637.07㎡）。



天众新材料研究院

建设单位：荣民控股集团

项目位置：能源金融贸易区起步区二期，金融一路以东、丰宁路以南

简介概况：1栋200米超高层建筑，主要包含星级写字楼、四星级酒店、天众新材料研究院等。

中央公园及地下空间综合开发工程PPP项目

建设单位：西咸新区规划与住房城乡建设局

项目位置：西咸大厦南侧，丰产路以北，东起沣泾大道，西至河堤路。

能源金贸区道路及市政工程

建设单位：陕西西咸新区城建投资集团有限公司

项目位置：能源金贸区太平河以西、沣泾大道以东、郑西高铁以南、陇海铁路以北区域

浐灞第十学校将于今年秋季开学，54个班、2520个学位，进一步均衡区域教育资源

浐灞第十学校位于浐灞国家湿地公园以南，南至启源一路，北至启源二路，东临广运潭大道，西临上春东路。学校占地面积约为59.1亩，总建筑面积约34300平方米，预计今年秋季开学，计划开设54个教学班，可提供小学和初中约2520个学位，同时学校规划预留教室，后期可开设至60个教学班。

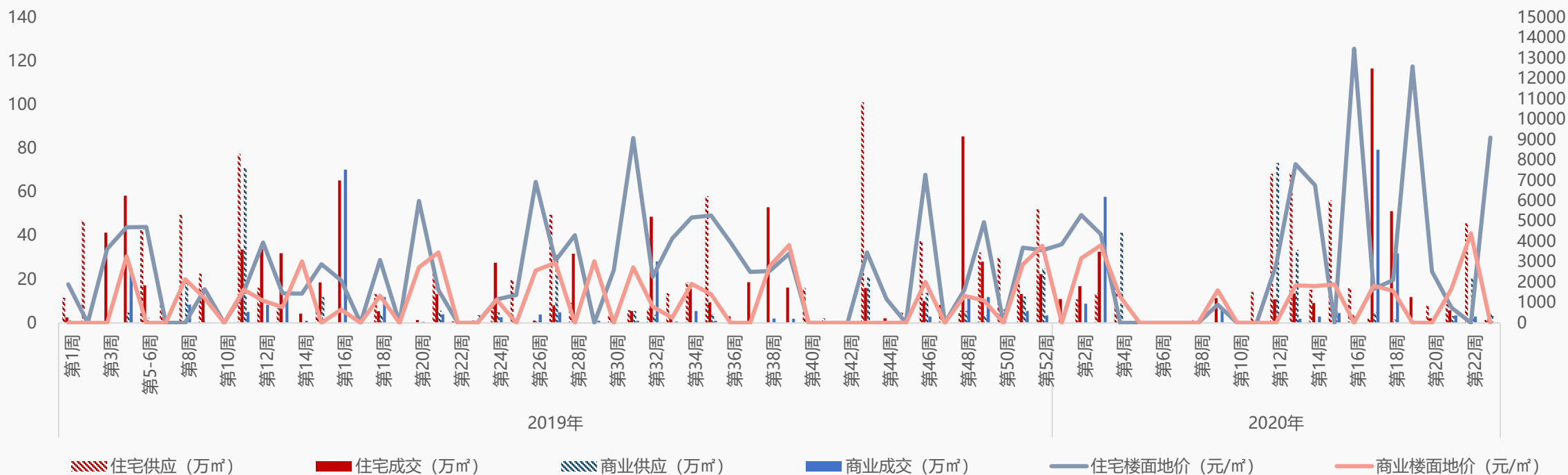


PART 02 土地市场



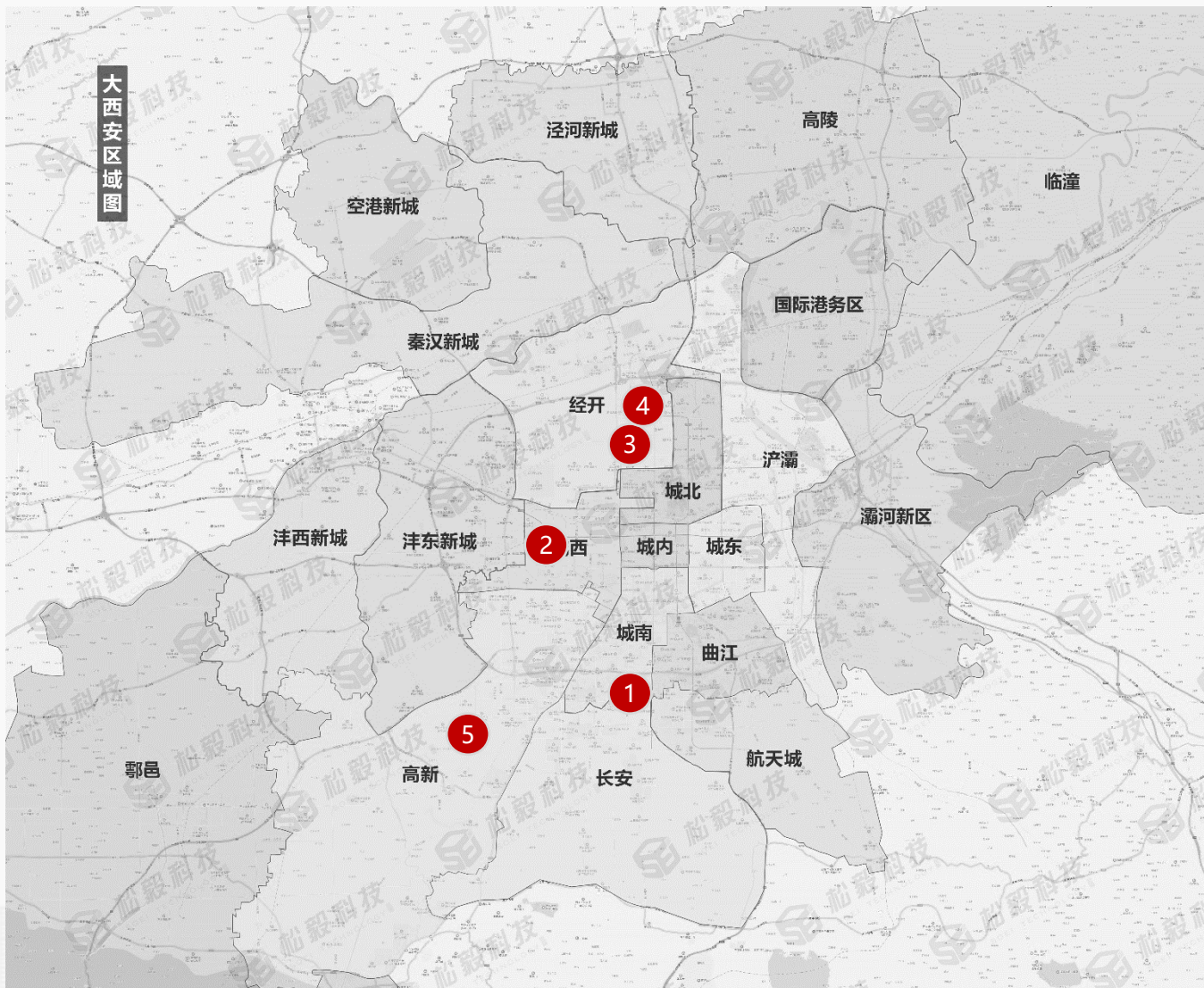
土地供应收缩，成交持续低位运行

2020年西安土地市场周度走势图



- ◆ **供应:** 本周供应土地5宗，供应面积5.76万m²（约86.3亩），环比下降91%；
- ◆ **成交:** 本周成交土地1宗，成交面积1.85万m²（约27.7亩），环比下降37%；控规建面42395m²；楼面地价10942元/m²，环比上涨148%。

本周推出5宗，共86.4亩土地，其中住宅用地1宗，面积20亩，位于城南电子城板块；商服用地4宗，面积66.4亩，分别分布在城西大唐西市板块、经开的市府板块以及高新核心板块



区域	序号	宗地编号
城南	1	YT4-21-13
城西	2	LH11-9-182
经开	3	JK2-5-513
经开	4	JK2-5-514
高新	5	GX3-11-3-2

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	城南	YT4-21-13	雁塔区电子正街以西、南三环以南	20.0	商住	≤3.5	46620
2	城西	LH11-9-182	莲湖区南二环以北、桃园路以东、西市二路以西、西市北路以南	2.0	商服	≤1.79	2430
3	经开	JK2-5-513	经济技术开发区未央路以东、凤城十二路以北	4.2	商服	≤4.9	13772
4	经开	JK2-5-514	经济技术开发区未央路以东、凤城十二路以北	9.5	商服	≤4.4	27845
5	高新	GX3-11-3-2	高新区纬六路以西、西汉高速以东	50.6	商服	≤4.5	151786



本周西安成交1宗住宅用地，面积27.7亩，位于城北大明宫核心板块，由重庆华宇溢价32.14%以“总价款37000万元+曲江大明宫公办学校建设资金10000万元”竞得，实际成交亩单价2042万元/亩，实际楼面地价10942元/m²



区域	序号	宗地编号
城北	1	QJ10-8-469

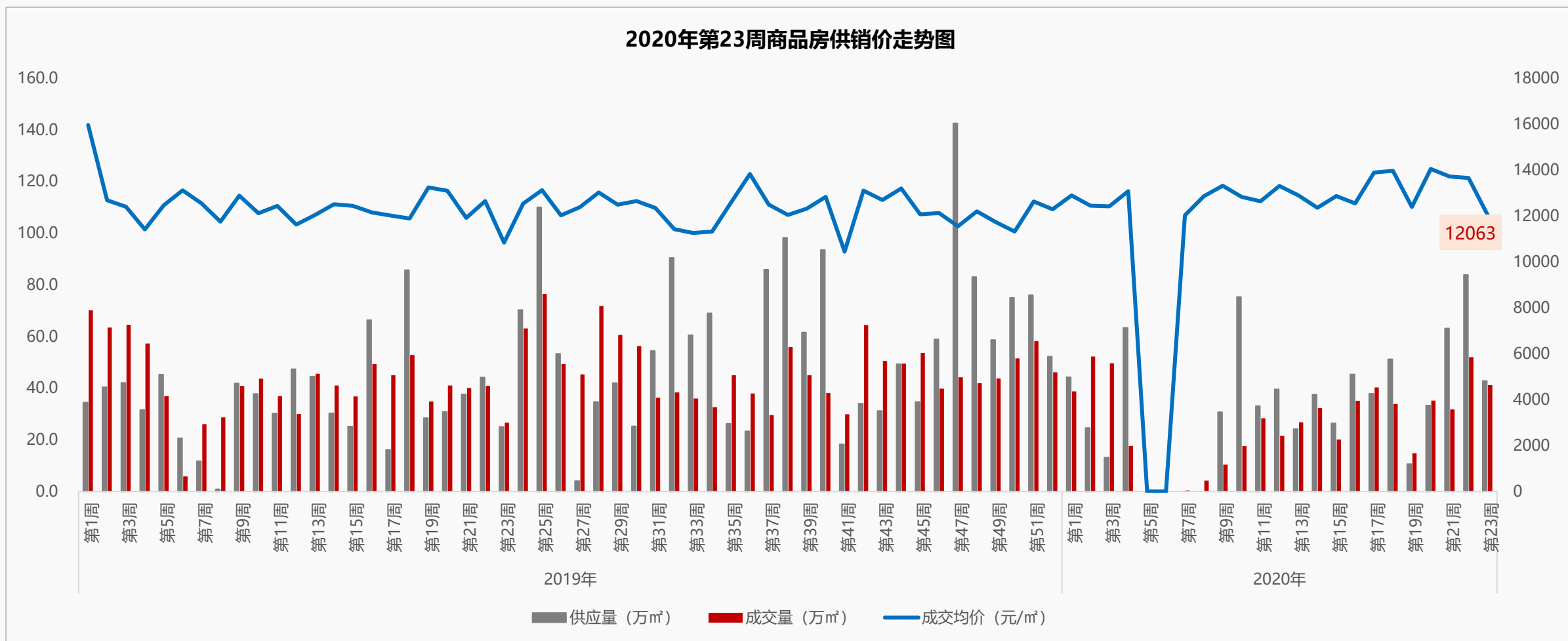
序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	起始价 (万元)	土地成交价 (万元)	公办学校建设 资金 (万元)	公租房建 设费用 (万元)	实际亩均价 (万元/亩)	实际楼面价 (元/m ²)	竞得人
1	城北	QJ10-8-469	曲江大明宫遗址区, 凤城三路以南、西 安鸿华房地产公司以北	27.7	居住	1.2-2.8	28000	37000	1000	1033	2042	10942	重庆华宇



PART 03 数据楼市



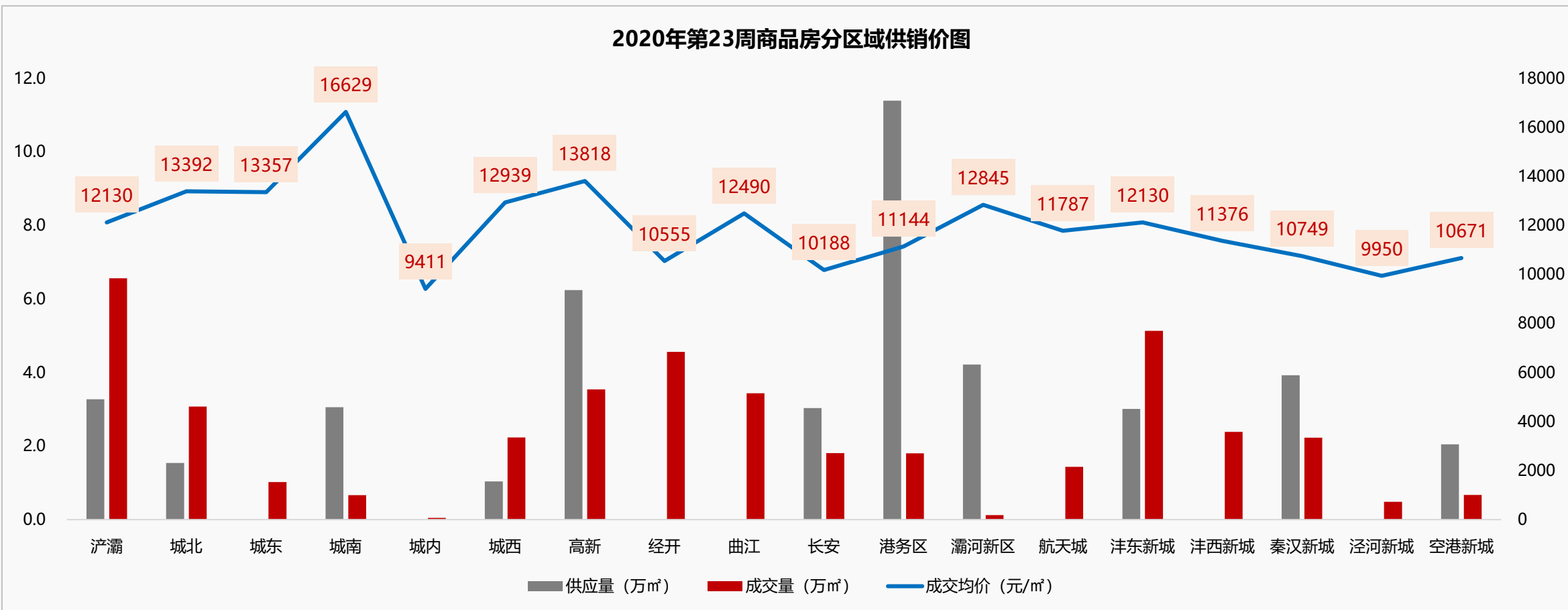
本周西安商品房供销价环比齐跌、同比齐涨



- ◆ 2020年第23周，商品房供应量42.8万m²，环比下降49%，同比上涨70.9%；成交量41.2万m²，环比下降20.8%，同比上涨54.8%；受巨威大秦郡、高新·水晶岛·水晶SOHO等低价项目集中备案影响，成交价格12063元/m²，环比下降11.7%，同比上涨11.3%。

港务区以11.4万m²的供应量、浐灞以6.6万m²的成交量位列全市供销之首，城南价格领跑全市

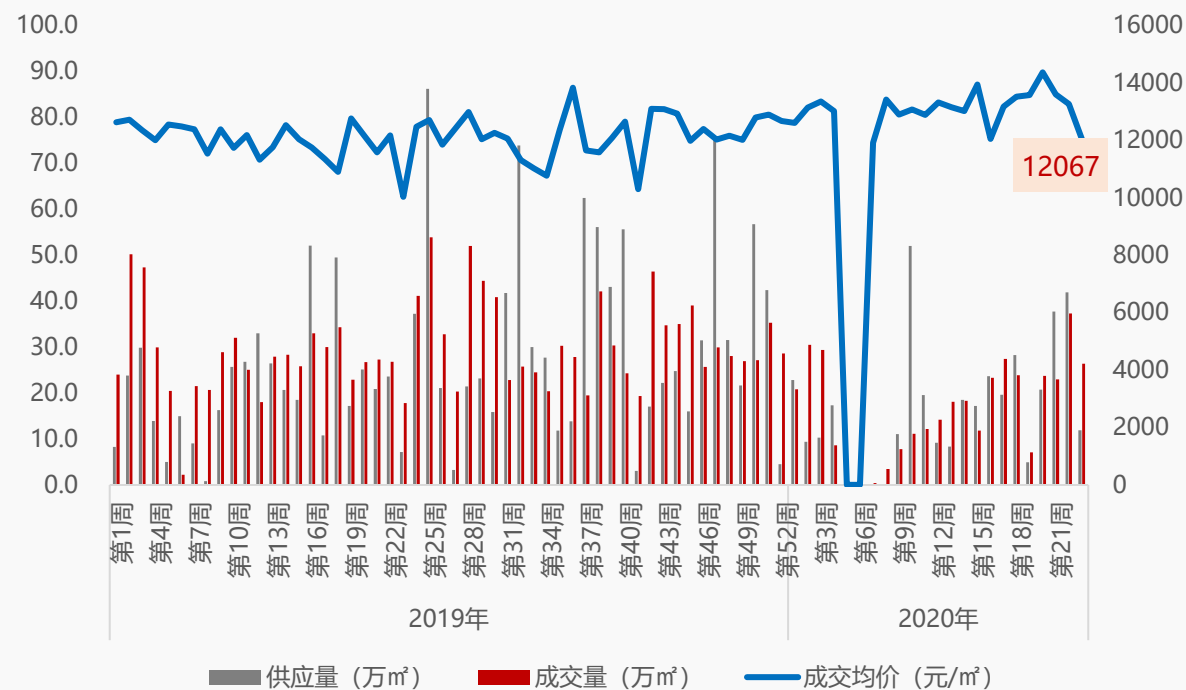
2020年第23周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周港务区供应11.4万m²，供应量最大，其次是高新和灞河新区，分别供应6.2万m²和4.2万m²；
- ◆ 成交量方面：浐灞、沣东新城、经开成交居前三位，依次成交6.6万m²、5.1万m²和4.6万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是城南16629元/m²，高新13818元/m²及城北13392元/m²。

本周普通住宅供销价环比下降、同比上涨；西安恒大文化旅游城荣登周度销售面积NO.1

2020年第23周普通住宅供销价走势图



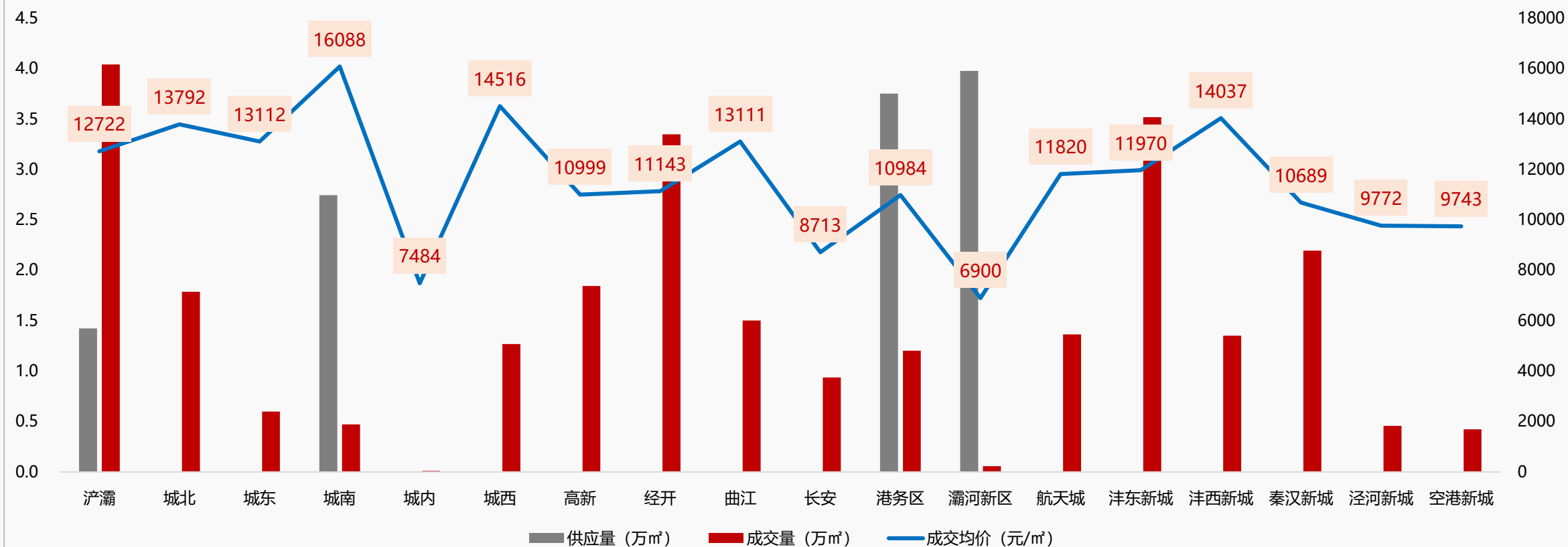
第23周普通住宅销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	西安恒大文化旅游城	159,758,158	17241.16	9266
2	巨威大秦郡	71,612,292	12118.91	5909
3	高新·水晶岛·水晶SOHO	87,714,632	11670.18	7516
4	金泰·经开花城	94,305,009	11354.74	8305
5	碧桂园·文景府	151,463,850	11167.52	13563

- ◆ 2020年第23周，普通住宅供应量11.9万㎡，环比下降71.6%，同比上涨66.1%；成交量26.4万㎡，环比下降29.3%，同比上涨48.3%；成交价格12067元/㎡，环比下降9.1%，同比上涨20.2%；
- ◆ 本周西安恒大文化旅游城、巨威大秦郡、高新·水晶岛·水晶SOHO销售面积居排行前三位。

灞河新区以4万m²的供应量、浐灞以4万m²的成交量位居全市之首，城南价格领跑全市

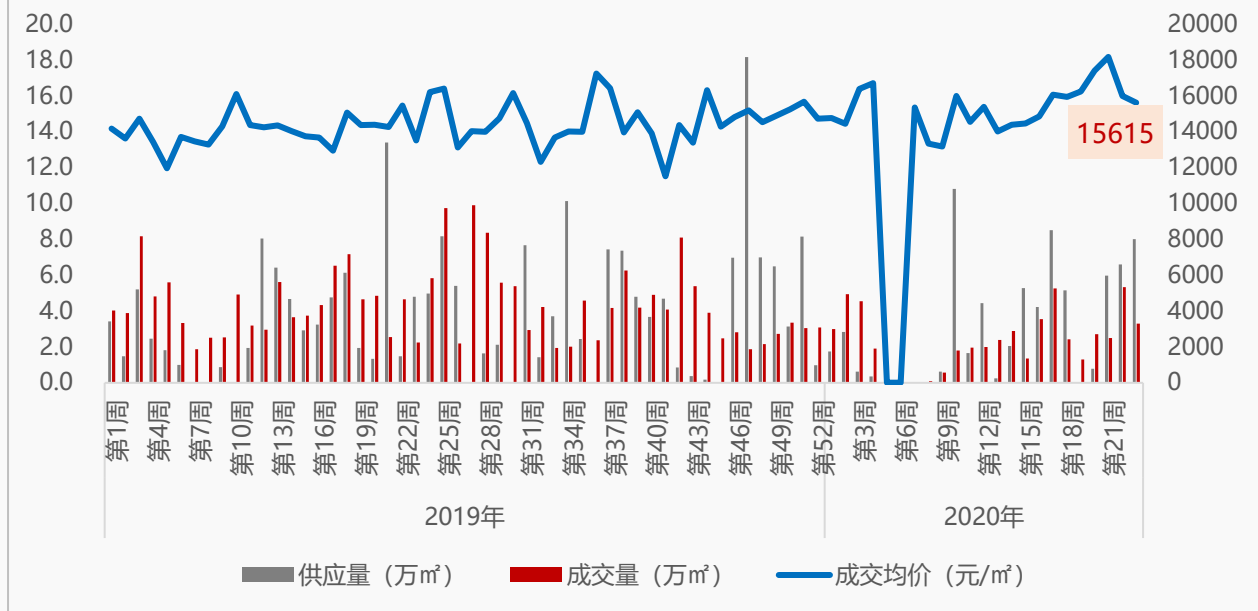
2020年第23周普通住宅分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周灞河新区供应4万m²，供应量最大，其次是港务区和城南，分别供应3.8万m²和2.7万m²；
- ◆ 成交量方面：浐灞、沣东新城、经开成交居前三位，依次成交4万m²、3.5万m²和3.3万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是城南16088元/m²，城西14516元/m²及沣西新城14037元/m²。

本周洋房供应上涨、销量下跌，成交价小幅回落；浐灞、沣东新城、港务区成交居全市前三位

2020年第23周洋房供销价走势图

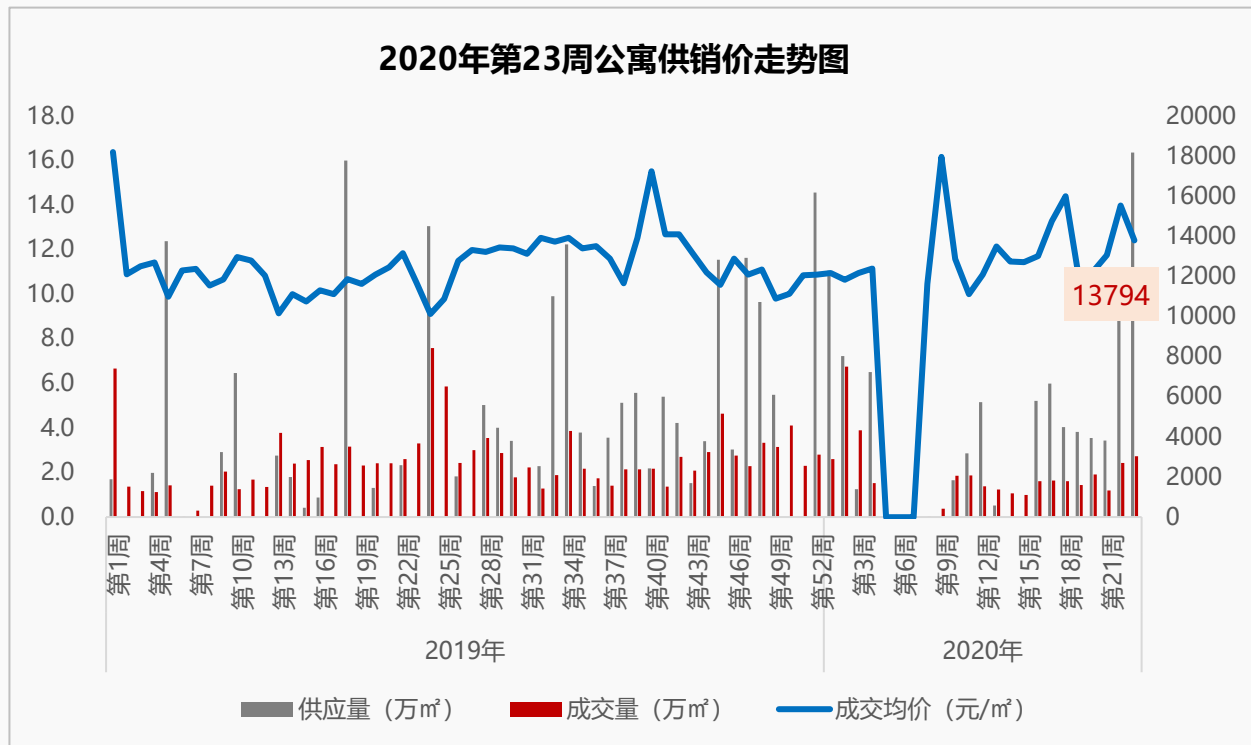


第23周洋房销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	中南·上悦城	67,061,739	4004.80	16745
2	中海长安府	59,474,212	3308.57	17976
3	世茂璀璨倾城	39,226,119	2696.89	14545
4	陆港金海岸	29,240,768	2454.74	11912
5	紫薇国际生态城	30,525,927	1885.75	16188

- ◆ 2020年第23周，洋房供应量8万㎡，环比上涨21.4%，同比上涨67.1%；成交量3.3万㎡，环比下降38.3%，同比上涨46.4%；成交价格15615元/㎡，环比下降2.4%，同比上涨15.5%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：空港新城以1.99万㎡的供应量居首位，其次是秦汉新城和城北，分别供应1.95万㎡和1.5万㎡；成交量方面：浐灞、沣东新城、港务区成交居前三位，依次成交0.6万㎡、0.5万㎡和0.4万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是航天城23442元/㎡、城东21544元/㎡及浐灞17667元/㎡。

本周公寓供应刷新今年最高值，成交量涨价跌； 沔东新城、曲江、高新成交居全市前三位



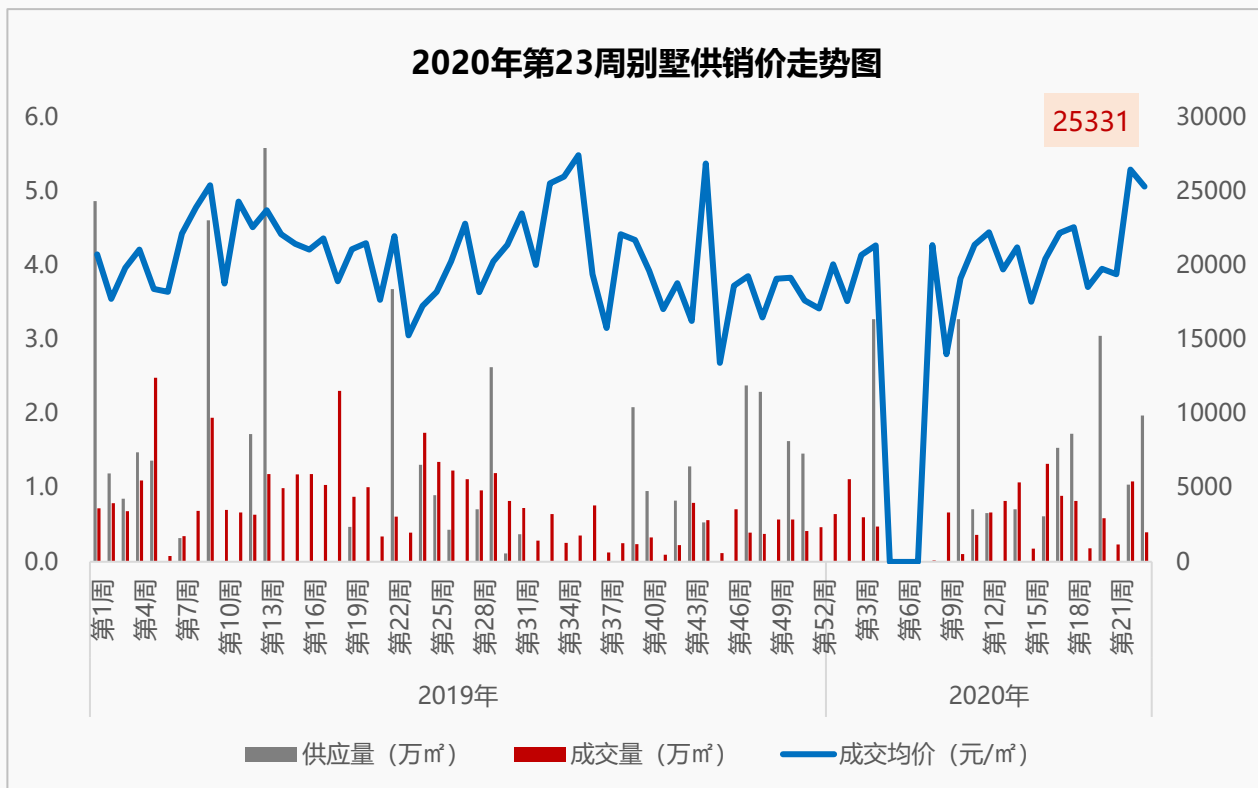
第23周公寓销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	华润置地·万象城	48,983,894	5665.92	8645
2	香榭御澄	70,739,167	2330.52	30353
3	曲江奥园城市天地	35,121,383	2165.21	16221
4	曲江文创中心	18,346,196	1617.50	11342
5	莱安逸珩	11,621,610	1489.95	7800

- ◆ 2020年第23周，公寓供应量16.4万m²，环比上涨72.9%；成交量2.7万m²，环比上涨12.7%，同比下降17.2%；成交价格13794元/m²，环比下降11.2%，同比上涨18.2%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：港务区以7.3万m²的供应量居首位，其次是高新和沔东新城，分别供应6.2万m²和2.9万m²；成交量方面：沔东新城、曲江、高新成交居前三位，依次成交0.7万m²、0.5万m²和0.4万m²；成交价格方面：居前三位的依次是高新24921元/m²，空港新城15538元/m²及城南14624元/m²。

本周别墅供应上涨，成交量价齐跌；高新、沣东新城、浐灞成交居全市前三位

2020年第23周别墅供销价走势图



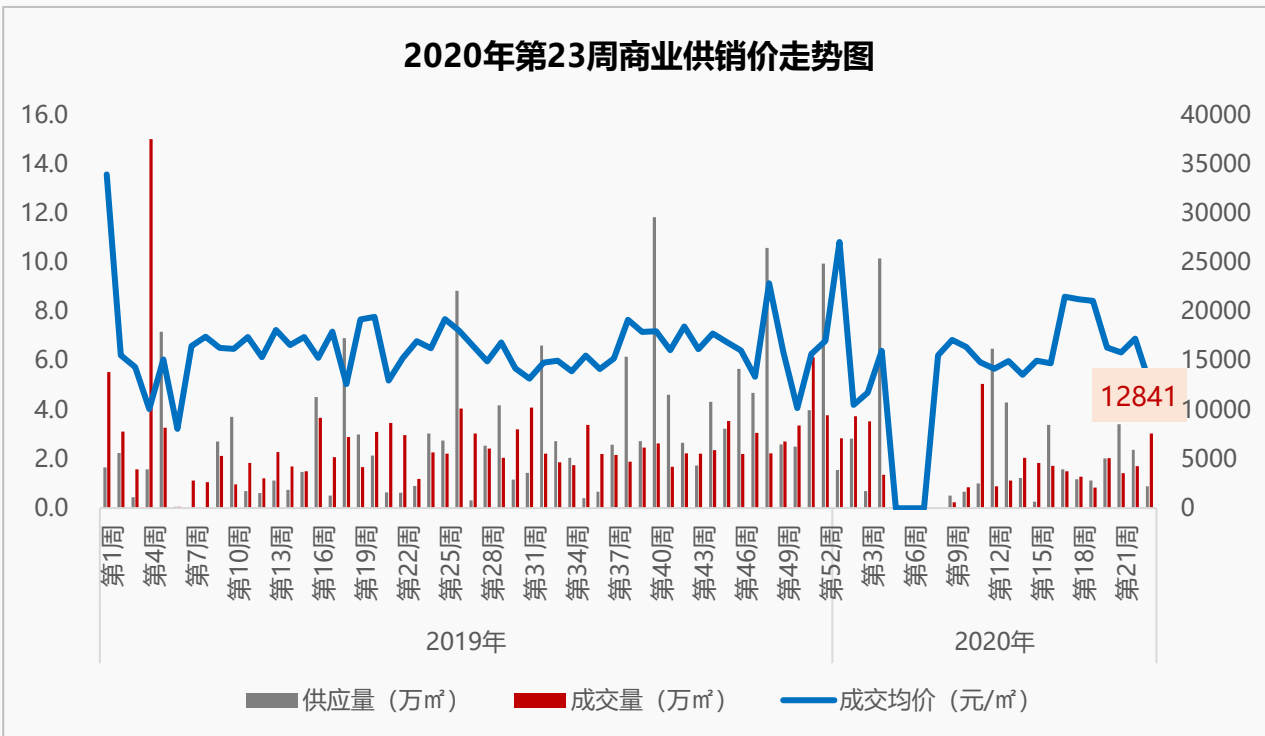
第23周别墅销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	万科·悦湾	22,308,181	883.77	25242
2	紫薇国际生态城	14,637,782	628.22	23300
3	万达西安One	24,974,868	468.98	53254
4	融创·海逸长洲	14,561,114	459.00	31724
5	绿地国宝21城	5,497,444	458.12	12000

- ◆ 2020年第23周，别墅供应量2万㎡，环比上涨89.6%；成交量0.4万㎡，环比下降63.3%，同比上涨0.6%；成交价格25331元/㎡，环比下降4.3%，同比上涨65.7%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅秦汉新城供应2万㎡；成交量方面：高新、沣东新城、浐灞成交居前三位，依次成交0.13万㎡、0.089万㎡和0.088万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新33706元/㎡，沣东新城25927元/㎡及浐灞25242元/㎡。

本周商业供应缩水，成交量涨价跌；沅西新城、曲江、浐灞成交居全市前三位

2020年第23周商业供销价走势图



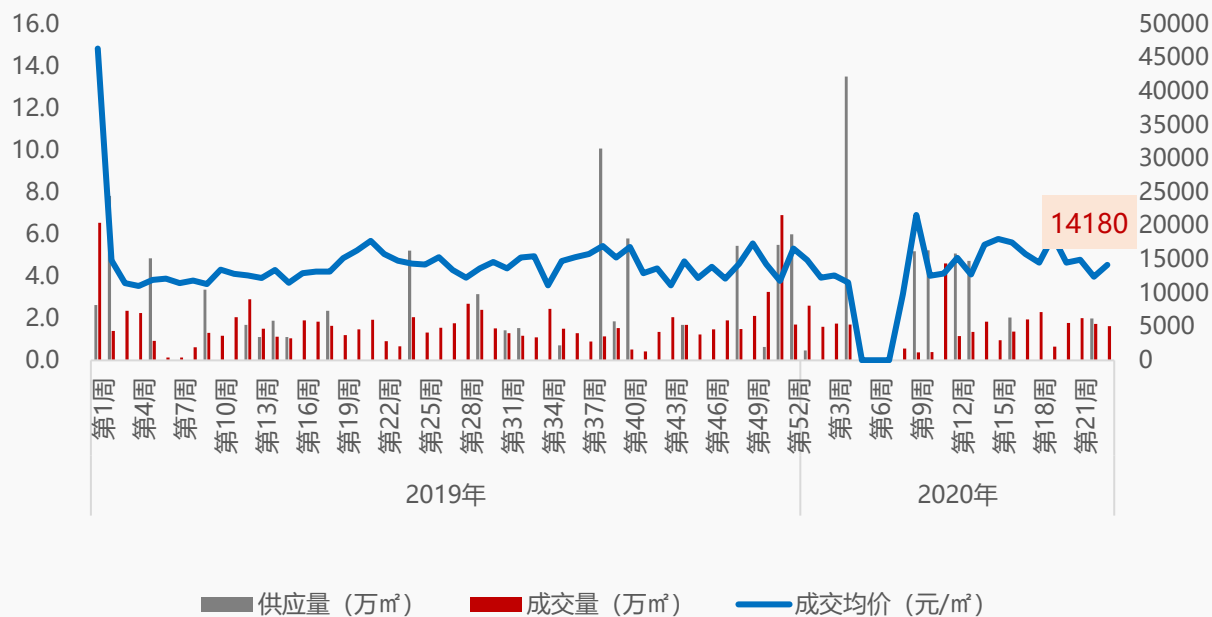
第23周商业销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	总部经济园	40,282,981	7048.19	5715
2	曲江壹街	20,557,200	2569.65	8000
3	福宝园小区	10,071,720	2238.16	4500
4	华远·海蓝城	25,304,045	1503.35	16832
5	海伦湾	28,338,620	1439.28	19689

- ◆ 2020年第23周，商业供应量0.9万㎡，环比下降62.6%，同比下降1.9%；成交量3万㎡，环比上涨78.3%，同比上涨154.8%；成交价格12841元/㎡，环比下降25.6%，同比下降24.5%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：浐灞以0.4万㎡的供应量居首位，其次是港务区和沅东新城，分别供应0.2万㎡和0.1万㎡；成交量方面：沅西新城、曲江和浐灞成交居前三位，依次成交0.8万㎡、0.55万㎡和0.47万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是城南38115元/㎡，城西25409元/㎡及灞河新区18096元/㎡。

本周办公无供应，成交量跌价涨；高新、城北、曲江成交居全市前三位

2020年第23周办公供销价走势图



第23周办公销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	第五大道	35,460,500	3546.05	10000
2	保亿大明宫国际	67,278,323	3172.40	21207
3	坤元TIME	21,099,492	1443.40	14618
4	莱安中心	22,469,662	1333.64	16848
5	华东万悦城	11,573,862	1101.12	10511

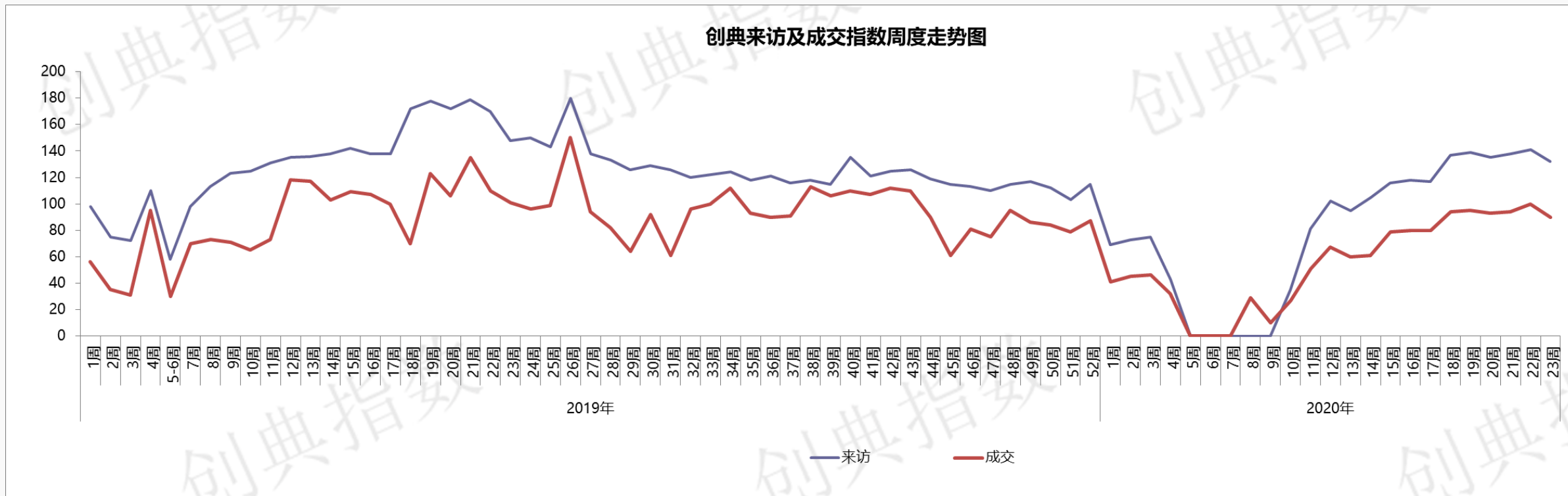
- ◆ 2020年第23周，办公无供应；成交量1.6万㎡，环比下降5.9%，同比上涨141.7%；成交价格14180元/㎡，环比上涨13.9%，同比下降4.1%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：高新、城北、曲江成交居前三位，依次成交0.7万㎡、0.4万㎡和0.1万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是城北19958元/㎡，经开16500元/㎡及曲江16032元/㎡。

PART 04 创典监测



楼市供应骤减，项目到访量、成交量同步下滑

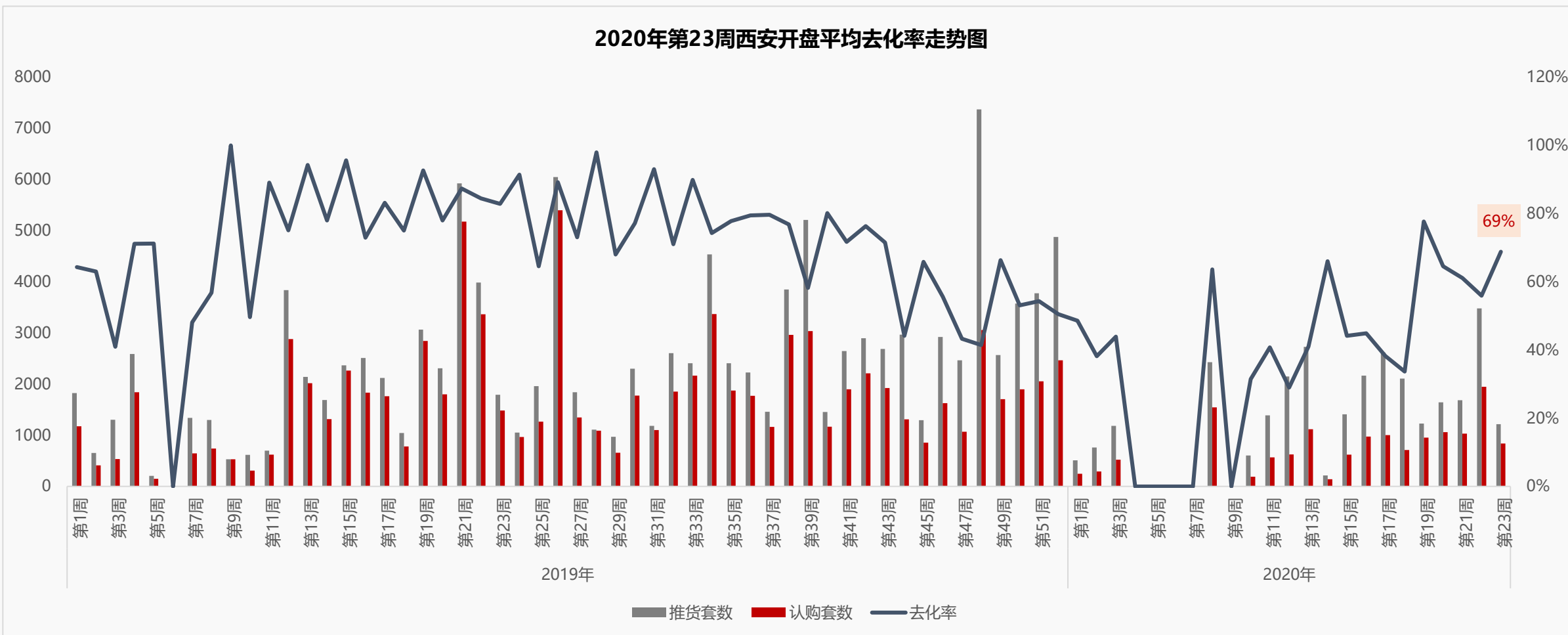
创典指数显示：第23周项目来访指数，环比下降6%，成交指数90，环比下降10%。



(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。)

本周西安开盘项目个数、推货量、成交量锐减，整体去化率攀升至69%

2020年第23周西安开盘平均去化率走势图



◆ 2020年第23周，西安合计6个项目开盘，整体推货量1218套，去化量838套，去化率69%，环比上涨13个百分点，其中大华锦绣前城、中建世园林逸2个项目均实现百分百去化，推动整体去化率再度上扬。

2020年第23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
6.5-6.7	航天城	大华锦绣前城	23#	摇号开盘	高层	三室、五室	100-224	256	256	100%	11714	精装
6.5	浐灞	远洋御山水	3#	自行开盘	高层	三室	86-109	147	118	80%	11550	精装
6.7		未央金茂府	2#、8#-10#	自行开盘	洋房	四室	135-211	84	23	27%	25174	精装
6.2-6.4		中建世园林逸	14#、16#	摇号开盘	高层	两室、三室、四室、五室	79-140	174	174	100%	11750	毛坯
					洋房	四室、五室	140-213	60	60	100%	14520	毛坯
6.6		颐合府	9#	自行开盘	高层	两室、三室、四室、跃层	124-248	245	97	40%	12091	毛坯
6.6	秦汉	恒大文化旅游城	5#、10#	自行开盘	高层	两室、三室	85-129	252	110	44%	9700	精装

本周无价格公示信息!



本周主城区新增7个取证项目，新增供应面积31.09万方，住宅供应11.76万方，新批房源4246套，住宅1152套

	区域	预售证号	项目名称	楼栋	物业类型	套数	建筑面积 (m ²)	交付标准	备案价 (元/m ²)
主城区	高新	2020151	开米万盛国际	3,4,5幢	公寓	176	61964.55	——	——
					其它	19	444.08	——	
		2020152	卓越坊	13幢	其它	36	1642.22	——	——
					住宅	60	8735.38	精装	
	灞河新区	2020153	高科绿水东城	1幢	其它	2	1300.66	——	——
					商业	18	1100.08	——	
					住宅	452	39770.42	毛坯	
	港务区	2020154	1668新时代广场	120幢	其它	53	225.8	——	——
					办公	1039	40868.1		
					商业	13	1368.47		
		2020155		123幢	其它	51	196.42	——	——
					办公	698	31864.6		
					商业	11	1036.25		
	2020156	绿城西安全运村	10,12,13幢	其它	6	870.07	——	——	
				住宅	368	37535.4	精装		10705
曲江	2020157	中国铁建·万科翡翠国际	64,65幢	其它	963	48209.98	——	——	
浐灞	2020158	金科博翠天宸	14幢	住宅	272	31574.76	精装	12365	
				商业	9	2230.64	——	——	

本周西咸新区新增5个取证项目，新增供应面积8.99万方，住宅供应5.92万方，新批房源1291套，住宅420套

	区域	预售证号	项目名称	楼栋	物业类型	套数	建筑面积 (m ²)	交付标准	备案价 (元/m ²)
西咸新区	秦汉新城	2020097	力高宝格丽天悦华府	11,20,9幢	住宅	161	19548.83	毛坯	——
		2020099	御河上院 (七彩兰湾)	32,33,35,39,40,41,45,46,50,51幢	别墅	108	19734.6	毛坯	——
	空港新城	2020098	绿地西安世界中心	10,19,9幢	商业	4	585.76	——	——
					住宅	79	10062.44	精装	
		2020101	金地格林云上	8,9幢	住宅	72	9823.5	精装	——
	沣东新城	2020100	中南菩悦东望府	1幢	办公	836	28871.3	——	——
					商业	31	1238.16		

【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19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，2019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。