

2020年5月西安房地产市场信息报告

营销代理 · 咨询顾问 · 海外服务

目 录

CONTENTS

Part 01 宏观背景

Part 03 新房市场

Part 02 土地市场

Part 04 房企表现

本月市场概括：

宏观经济环境：

- PMI连续两个月处于荣枯线以上，PPI持续走低，CPI环比继续下降、同比涨幅回落，在全面复工复产带动下全国社会发展基本面向好，但受国际疫情、经贸形势等不确定性影响国内经济依旧承压；

宏观政策环境：

- 受新冠病毒防控及全球经贸形势的不确定性等影响，两会弱化全年GDP增长目标，转变为采取积极财政政策、灵活适度货币政策稳住经济基本盘，为房地产市场的发展提供了相对宽松的货币环境；
- “三稳”目标背景下，东莞差异化限售松绑，缓解市场供需矛盾，推动楼市健康发展；郑州发放购房补贴、降低购房门槛，促进区域楼市稳步运行；安徽省无为市撤回全面取消限售政策，降低房地产行业运营风险；

西安土地市场：

- 本月经营性用地供应小幅上涨，成交收窄，价格攀升，全市出让经营性用地20宗，供应面积1286.2亩，环比上涨78.7%，同比上涨161.6%；成交经营性用地10宗，成交面积390亩，环比下降91%，同比上涨38%，计容建面80.8万㎡，环比下降83%；5月经营性用地平均亩单价377万元/亩，环比上涨84.8%，同比下降65%，平均楼面价为6037元/㎡，环比上涨222.2%，同比上涨56.2%，整体溢价率138%；

西安新房市场：

- 本月西安商品房供销同环比双双回落，市场整体表现供大于求。其中普通住宅供应105.4万㎡，环比下降1.8%，同比下降22.7%，成交91.1万㎡，环比下降13%，同比下降34%，成交均价13668元/㎡，环比上涨4.6%，同比上涨15.4%；从微观市场来看，本月开盘项目合计36个，去化率升至60%，相比上月上涨21个百分点；

房企业绩表现：2020年1至5月前十房企总销额同比下降26%，降幅持续收窄，万科、融创、碧桂园位居全市销售排行榜前三位。



Part 01

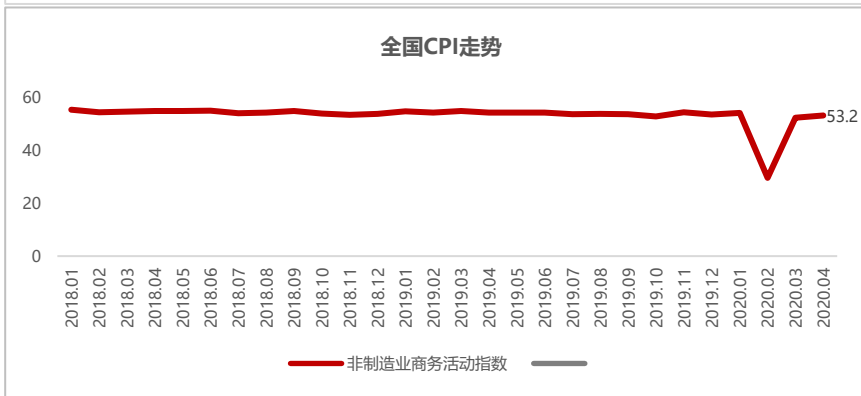
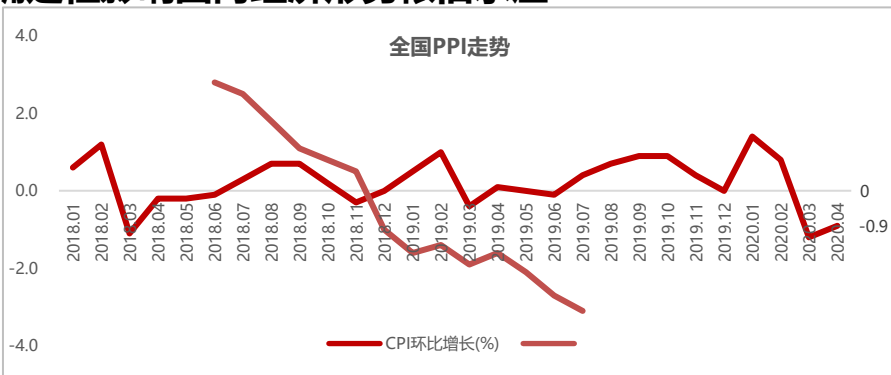
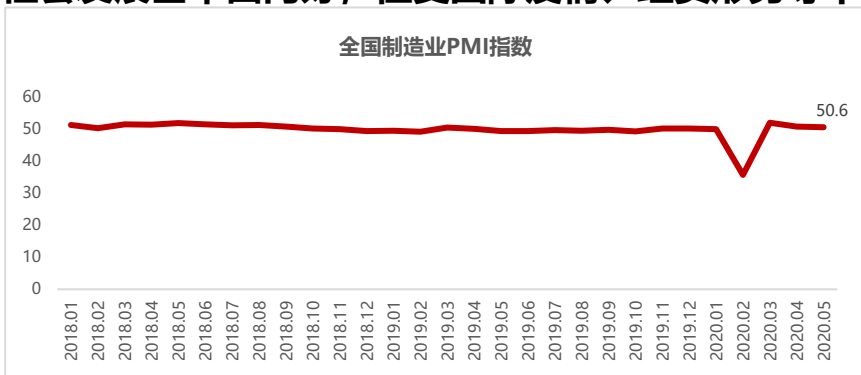
宏观背景

- 经济环境
- 政策环境
- 城市发展



宏观背景/经济环境

PMI连续两个月处于荣枯线以上，PPI持续走低，CPI环比继续下降、同比涨幅回落，在全面复工复产带动下全国社会发展基本面向好，但受国际疫情、经贸形势等不确定性影响国内经济形势依旧承压



- 2020年5月份，PMI 50.6%，环比上月回落0.2个百分点。从分类指数看，生产指数、新订单指数和供应商配送时间指数均高于临界点，原材料库存指数和从业人员指数均低于临界点；
- 2020年4月份，PPI环比下降1.3%，同比下降3.1%。受疫情和国际大宗商品价格持续下降等因素影响，国内工业品价格继续走低；
- 2020年4月份，CPI环比下降0.9%，同比上涨3.3%，涨幅持续回落；其中食品价格由上月上涨3.8%转为下降3%，影响CPI下降0.7个百分点，是带动CPI继续下降的主要因素。

宏观背景/政策环境

受新冠病毒防控及和全球经贸形势的不确定性等影响，两会弱化全年GDP增长目标，转变为采取积极财政政策、灵活适度货币政策稳住经济基本盘，为房地产市场的发展提供了相对宽松的货币环境

2017年

- 因城施策去库存。目前三四线城市房地产库存仍然较多，要支持居民自住和进城人员购房需求；
- 坚持住房的居住属性，落实地方政府主体责任，加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制；
- 加强房地产市场分类调控，房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地；
- 今年再完成棚户区住房改造600万套，提高货币化安置比例。

2018年

- 健全地方税体系，稳妥推进房地产税立法；
- 启动新的三年棚改攻坚计划，今年开工580万套；
- 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展；
- 加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

2019年

- 健全地方税体系，稳步推进房地产税立法；
- 更好解决住房问题，落实城市主体责任，改革和完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳发展；
- 继续推进保障性住房建设和棚户区改造，保障困难群众基本居住需求。城镇老旧小区量大面广，要大力改造提升。

2020年

- 坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位；
- 因城施策，促进房地产市场平稳健康发展；
- 新开工改造城镇老旧小区3.9万个，支持加装电梯，发展用餐、保洁等多样社区服务。

两会
经济层面

六稳

- 稳就业
- 稳金融
- 稳外贸
- 稳外资
- 稳投资
- 稳预期

六保

- 保居民就业
- 保基本民生
- 保市场主体
- 保粮食能源安全
- 保产业链供应链稳定
- 保基层运转

政策解读：

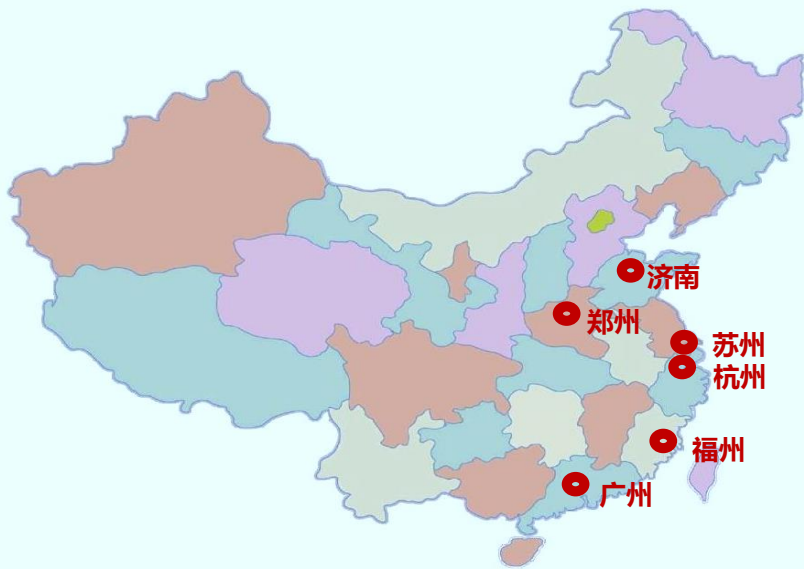
考虑到新冠疫情带来的不确定性，两会政府工作报告未提出今年经济增速目标，将“六稳”、“六保”作为今年工作重点；关于房地产的表述未出现新特征，对于新型城镇化、区域发展战略的表述更为积极；货币政策偏宽松，资金导向实体经济的通路待打通，为房地产市场的发展提供了相对宽松的货币环境。

宏观背景/政策环境

建行支持广州、杭州等6城3年筹建80万套政策性租赁住房，缓解新市民居住压力的同时，为城市高质量发展提供重要保障

5月9日，中国建设银行与广州、杭州、济南、郑州、福州、苏州等城市签订《发展政策性租赁住房战略合作协议》，计划提供1900亿元贷款，支持6个城市3年筹建80万套政策性租赁住房。此类房源租金将低于市场房源租金3至5成，主要面对非户籍常住人口和新落户新就业大学生。

政策性租赁住房试点城市



全国政策性租赁住房6个试点城市明细

城市	筹建租赁住房套数	筹建方式
广州	15万套	城中村住房改造、闲置存量房改造、企事业单位闲置土地和集体土地新建等
杭州	15万套	整合蓝领公寓、人才专项租赁住房等
济南	15万套	利用城中村村民生活保障房项目新建，在地铁沿线地段、济南科创城等区域新建
郑州	15万套	以购买存量房租债权方式，筹措符合条件的存量房源
福州	10万套	鼓励房企、租赁企业、村集体、企事业单位参与政策性租赁住房的建设和运营
苏州	10万套	利用存量土地、集体土地、非住宅房屋改建等

政策解读：

据统计，我国约有2亿新市民，主要集中在珠三角、长三角、京津冀、成渝等城市群。政策性租赁住房将由政府给予政策支持，企业和机构投资建设，面向城镇无房常住人口供应小户型、低租金房源，此举措旨在减轻新市民在以上大中城市生存压力。另外，预计还将在沈阳、南京、合肥、深圳等城市实施。改善中低收入人群居住环境的同时，为城市高质量发展提供重要保障。

“三稳”目标背景下，东莞差异化限售松绑，缓解市场供需矛盾，推动楼市健康发展；郑州发放购房补贴、降低购房门槛，促进区域楼市稳步运行；安徽省无为市撤回全面取消限售政策，降低房地产行业运营风险；

东莞

5月6日，东莞市住建局网站发布《关于进一步明确新建商品住房和二手住房交易转让有关问题的通知》。

- 在2017年4月11日零时前已完成网签的新建商品住房和二手住房，无论是在上述时间点之前或之后办出《不动产权证》，均不受“须取得不动产权证满2年后方可上市交易”条款的限制。
- 在2017年4月11日零时后网签的新建商品住房和二手住房，须在取得《不动产权证》满2年后方可进行网上签约交易。

政策解读：

该政策的出台有助于缓解市场供需矛盾，推动楼市健康发展。

郑州

5月13日，郑州市人民政府办公厅印发《郑州市人民政府办公厅关于印发郑州市青年人才首次购房补贴发放及非郑户籍人才购房实施办法的通知》（郑政办〔2020〕24号）。

- 郑州市青年人才首次购房可享受购房补贴，博士每人10万元，硕士每人5万元，本科毕业生每人2万元；
- 非郑户籍人才在郑首次购房，在限购审查时，只审查学历、职称和教育、人社部门的认定情况，以及购房人就业状况，不再审核社保和个税证明的缴纳期限。

政策解读：

发放购房补贴、降低非本市户型人才购房门槛，有助于提升城市留人能力，推动市场持续稳定发展。

安徽-无为

5月25日，安徽省无为市住房和城乡建设局透露，暂停执行5月20日出台的《关于应对新冠肺炎疫情防控促进建筑业和房地产业健康有序发展的通知》（政办〔2020〕10号）。

根据此前发布的无为市政办〔2020〕10号文件，无为市政府表示，为促进房地产市场交易，取消（无政〔2017〕42号）文件中关于“居民购买的新建商品住房须在取得产权证2年后方可转让”的规定。对实际销售价格低于备案价格8%以上的，需重新办理价格申报手续。

政策解读：

可以预见限售政策的全面取消，将在一定程度上刺激楼市供需双方，改变市场预期，与房地产三稳定位相违背。

西安住建局发布易地集中配建公共租赁住房意见征集稿，提出新出让住宅用地不再实物配建公租房，减轻房企配建压力的同时，对房企资金实力提出了更强要求

《西安市易地集中配建公共租赁住房实施细则》（征求意见稿）重点内容：

- 新城、碑林、莲湖、雁塔、未央、灞桥、长安、临潼、高陵、阎良、鄠邑、蓝田、周至、高新、经开、曲江新区、浐灞生态区、航天基地、国际港务区、航空基地、西咸新区范围内新出让的住宅用地（含与商业设定为共用宗的），不再实物配建公租房，改由受让人按宗地出让住宅部分起始价的10%，缴纳集中配建公租房建设资金；
- 对宗地使用性质由非住宅调整为住宅的，受让人按新规划条件下宗地住宅部分起始价的10%缴纳配建资金；
- 对宗地规划指标进行调整的，如原宗地已落实配建公租房任务（含原宗地出让时无需配建公租房的），受让人现按新旧规划条件下宗地住宅部分起始价差额的10%补缴配建资金；如原宗地未落实配建公租房任务，受让人现按新规划条件下宗地住宅部分起始价的10%缴纳配建资金；
- 易地集中配建公租房由市住建局统筹规划、集中建设。配建资金实行专户管理、专项核算、统筹使用，专项用于公租房和人才房的项目建设、租金补贴、运营管理等；

政策解读：

2018年12月11日，西安市人民政府印发《西安市商品住房项目配建公共租赁住房实施细则》，要求新出让土地按建面的15%比例配建公租房。时至当下，原地配建公租房与商品房已然产生诸多社会问题，适时优化政策，将有助于进一步深化住房供给侧结构性改革，建立以需定供、保障充分、结构合理的公共租赁住房保障机制，促进住房保障高质量可持续发展。对于房企来讲也将进一步减轻房企的配建压力，但对房企资金实力提出了更强的要求。

中共中央、国务院印发《新时代推进西部大开发形成新格局的指导意见》，助推推动西部经济发展与人口、资源、环境相协调，实现高质量、可持续发展，陕西、西安迎来重大发展机遇

西部大开发概况：

范围：四川省、陕西省、甘肃省、青海省、云南省、贵州省、重庆市、广西壮族自治区、内蒙古自治区、宁夏回族自治区、新疆维吾尔自治区、西藏自治区、湖北恩施土家族苗族自治州、湖南湘西土家族苗族自治州、吉林延边朝鲜族自治州

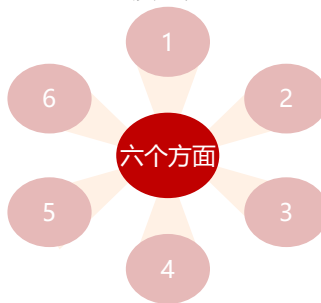
战略提出时间：1999年十五届四中全会

正式启动时间：2000年3月

2020年目标：西部地区生态环境、营商环境、开放环境、创新环境明显改善，与全国一道全面建成小康社会

2035年目标：西部地区基本实现社会主义现代化，基本公共服务、基础设施通达程度、人民生活水平与东部地区大体相当，努力实现不同类型地区互补发展、东西双向开放协同并进、民族边疆地区繁荣安全稳固、人与自然和谐共生。

贯彻新发展理念，推动
高质量发展



加强政策支持和
组织保障

坚持以人民为中
心，把增强人民
群众获得感、幸
福感、安全感放
到突出位置

以共建“一带一路”为引
领，加大西部开放力度

加大美丽西部建设力
度，筑牢国家生态安
全屏障

深化重点领域改革，坚定不
移推动重大改革举措落实

政策解读：

《意见》提出以共建“一带一路”为引领，加大西部地区开放水平，的将有利于破解西部地区发展不平衡不充分的问题，同时对增强西部地区内生增长动力有着显著推进作用。西安作为一带一路关键城市，将迎来更为深远的发展机遇，其国际商务区作为西安发展国内外贸易的重点区域在相关政策支持背景下发展速度将更进一步提升。

陕西省发改委印发《2020年推动关中平原城市群和新型城镇化发展重点工作任务》，加快推进西安咸阳机场三期扩建工程、全省常住人口城镇化率60%以上等16项年度重点任务，旨在促进全省经济社会高质量发展

5月22日，陕西省发改委印发实施了《2020年推动关中平原城市群和新型城镇化发展重点工作任务》。从推进关中平原城市群建设、提高城镇发展建设水平、加快农业转移人口市民化、推进城乡融合发展等四个方面提出了16条年度重点任务，为夺取全省疫情防控和实现经济社会发展目标双胜利作出贡献。

- 建设西安国家中心城市；
- 推进陕晋甘三省务实合作；
- 推动重大基础设施建设。加快推进西安咸阳机场三期扩建工程、西安至延安高铁、西安至十堰高铁等重大基础设施项目建设；
- 推进产业互动和协同创新。强化举措加快西安—咸阳一体化进程；
- 推动生态共治和服务共享。
- 推进非户籍人口在城市落户。全省（除西安市外）全面取消城镇落户限制。推动西安市优化和完善落户政策，加大高端人才引进落户力度，到2020年全省常住人口城镇化率超过60%；
- 推动城镇基本公共服务覆盖未落户常住人口；
- 完善“人地钱”挂钩配套政策。

推进关中平原城市群建设

提高城镇发展建设水平

加快农业转移人口市民化

推进城乡融合发展

- 促进大中小城市协调发展；
- 加强城镇基础设施建设。今年全省重点推进2877个城镇老旧小区改造，提高社区宜居水平；
- 优化城乡公共服务供给；
- 拓展城镇化投融资渠道；
- 规范特色小城镇和特色小镇发展。
- 积极开展城乡融合发展试验；
- 推进生产要素合理流动；
- 发展富民乡村产业。

西安国际航空枢纽战略规划正式印发，进一步强化西安连通世界能力、打造全方位对外开放新格局，发挥民航先导作用、助推“三个经济”引领新超越

5月8日，由陕西省政府和中国民航局联合印发的《西安国际航空枢纽战略规划》正式对外公布。西安国际航空枢纽建设是新时代推进西部大开发的标志性工程，是西安打造国际化大都市的重要支撑，是指导西安国际航空枢纽建设和发展的纲领性文件，规划期为2020—2035年。

加速建设期（2020—2025年）

第一阶段

- 完成机场三期改扩建工程，建成北二、南二跑道、东航站楼、综合交通中心、货运区及配套设施。
- 城际铁路西安—法门寺—机场线、阎良—机场线规划建设工作稳步推进。
- 优化调整机场总体规划，启动四期改扩建前期研究，研究制定机场现有工作区搬迁实施方案。

功能提升期（2026—2030年）

第二阶段

- 搬迁机场现有工作区，完成机场四期改扩建工程，基本形成机场终端格局。
- 建成地铁12号线、17号线等交通线路，提升进出机场路网的通达质量。
- 临空高端产业集聚发展，基本建成航空全产业链示范区。

优化完善期（2031—2035年）

第三阶段

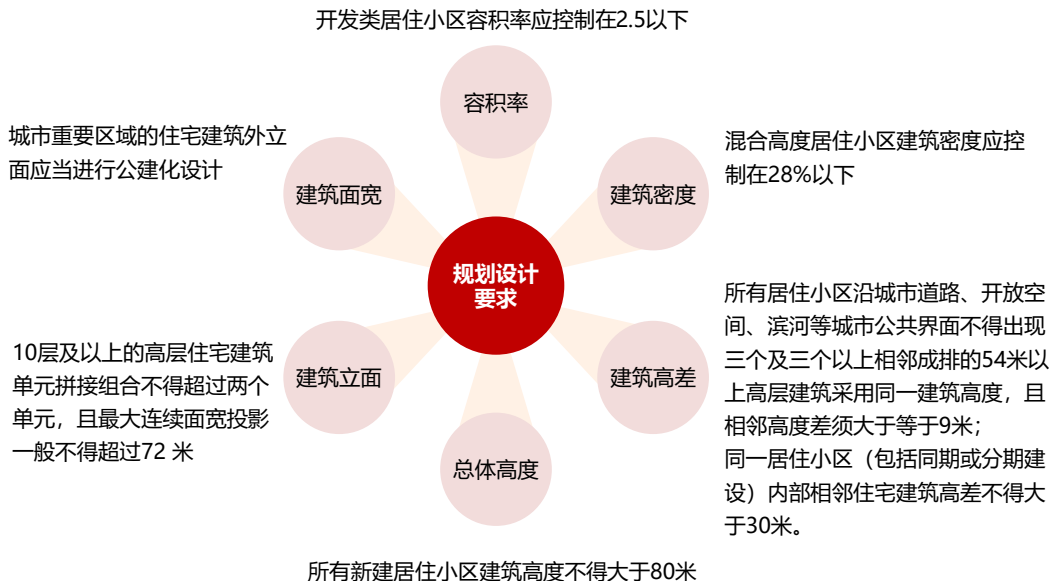
- 建成立足西部、辐射全国、连通全球、衔接高效的多层次航线网络，成为品质卓越、具有全球影响力的国际航空枢纽。
- 支撑西安国际化大都市建设，引领陕西全面开发开放。

西安国际航空
枢纽战略规划

西咸新区发布两大标准，极大提升城市居住品质、改善城市形象，同时刺激区域房价上涨预期

5月14日，西咸新区管委会发布《西咸新区居住小区规划建设品质标准（试行）》、《西咸新区十五分钟生活圈规划建设品质标准（试行）》，本次标准制定围绕“以人民为中心”的指导思想，结合新区实际，把“居住小区”作为重要的基本单元单独明确，同时完善“15分钟生活圈”标准，与之前已明确的住宅单体标准形成住宅项目三个圈层的完整标准体系实施，将助推城市居住品质和城市形象的提升，同时将带动城市建设成本上升，刺激及房价上涨预期。

居住小区规划建设品质标准



十五分钟生活圈规划建设品质标准

类别	配套设施	规模要求
教育	初中	落实控制性详细规划布局
	小学	
公共服务设施	卫生服务中心（社区医院）	1处；建筑规模不小于2000平米
	文化活动中心（基层综合性文化服务中心）	1处；建筑规模不小于3000平米
商业设施	商业设施	1处；建筑面积不小于3000平米
	室内健身房	3处；建筑面积不小于600平米
	生鲜超市（含菜市场）	3处；每处不小于2000平米
	书店（社区书屋）	2处
活动场地	银行营业网点	3处
	多功能运动场地	1处；用地规模不小于5000平米
	老年人活动场地	1处；用地规模不小于1500平米
	儿童活动场地	1处；用地规模不小于1500平米
	口袋公园	3处；总用地规模不小于1公顷
其他设施	社区绿道	至少8公里
	地铁站点	1处（预留）
	公交	3条线路；每个小区出入口500米内1个站点
	5G基站	平均站距200-400米；地面站原则上占地不大于30平米

宏观背景/城市发展

西咸新区管委会公布城镇各级土地、各物业基准地价，能源金贸区住宅成交楼面价远高于对应物业基准地价，区域开发价值高于周边各区域

5月21日，陕西省西咸新区开发建设管理委员会对外公开发布了《关于公布西咸新区城镇基准地价制订和更新调整工作成果的通知》。

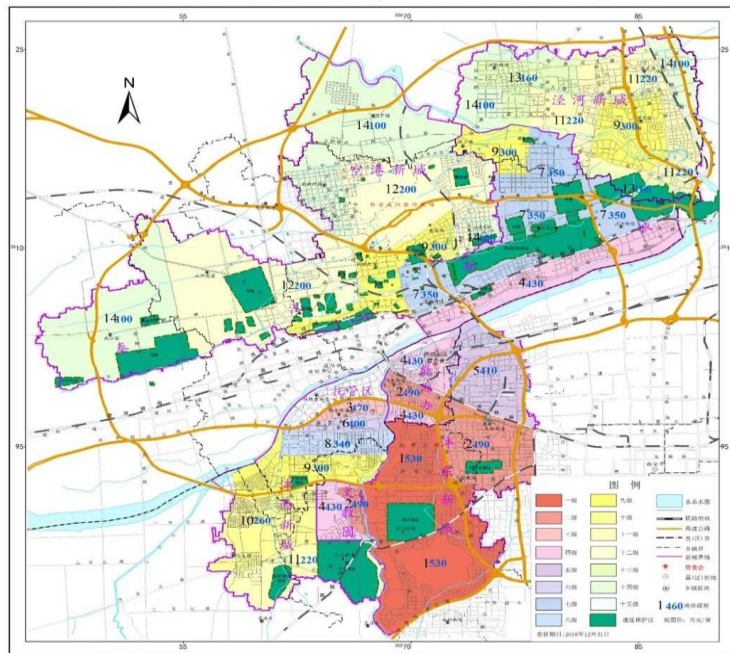
西咸新区城镇地价一览表

区域	住宅基准用地 (元/m ²)	住宅楼面地价 (元/m ²)	商服基准用地 (元/m ²)	商业楼面地价 (元/m ²)	2020年房企 进驻情况
沣东新城	2460-3180	—	1475-2300	2798	中梁、华侨城
能源金贸区	2580-2940	6760	1375-1575	—	中梁
沣西新城	1320-2820	2644	500-1100	2198	绿地、雅居乐
秦汉新城	750-3225	1868	750-1500	2385	保利、恒大
空港新城	750-2250	2250	600-1950	1485	—
泾河新城	750-2250	2662	450-1125	—	—

政策解读：

自2017年西咸新区进入托管模式以来，城市发展步入快车道，各种规划配套杳然纸上，与之房地产市场亦然，此次城镇基准地价的公布，进一步促进新区土地市场的合理开发及房地产市场的平稳健康发展。

西咸新区住宅用地基准地价图



西咸新区2017年土地利用变更成果
西咸新区自然资源部
西咸新区土地管理总体规划(2006-2020)调整完善成果
1:170 000
1995版坐标系

1:170 000

西咸新区自然资源局
陕西国土房地产评估咨询有限公司
陕西恒信房地产开发有限公司
二〇二〇年一月 编制

2020年第2季度西安223个重点项目集中开工，总投资1412亿元带动全市经济高质量发展

合计55个项目、总投资351.8亿元

- 经开区隆基乐叶500兆瓦二期项目
- 航天六院新能力智能化技术改造项目
- 航空先进制造业中心项目
- 临潼区精密合金研发及生产制造项目

合计57个项目、总投资241.2亿元

- 浐灞第三初级中学、第六、第八小学
- 莲湖区第一学校
- 碑林区、阎良区、临潼区、鄠邑区老旧小区、背街小巷改造项目

合计27个项目、总投资354.7亿元

- 西安国际会展中心二期展览中心项目
- 经开区西安顶新未央郡项目
- 奕马五星级酒店项目
- 世茂都商业项目
- 沣东i时代商业综合体项目
- 天众新材料研究院项目



合计22个项目、总投资153.8亿元

- 蓝田县餐厨垃圾处理场项目
- 沣西新城餐厨垃圾无害化处理项目
- 涝河下游段综合治理工程
- 泾河渭河高陵段综合治理工程

合计17个项目、总投资80.5亿元

- 西安国际足球中心
- 曲江电竞产业园（场馆区）项目
- 经开区“西安记忆”场馆建设项目
- 秦汉文化服务中心项目
- 秦岭野生动物园扩容项目

合计45个项目、总投资230亿元

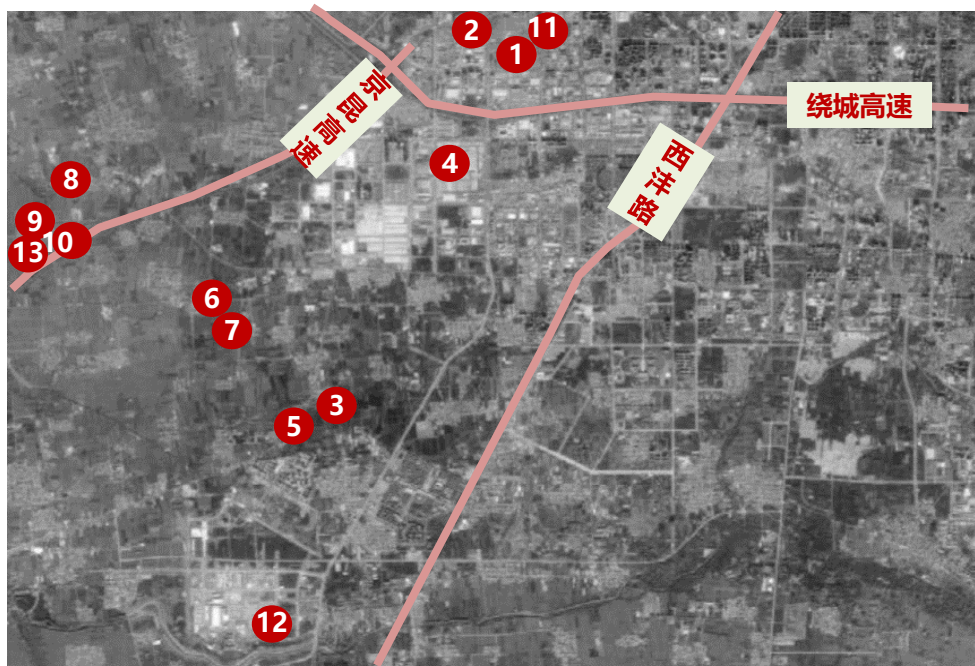
- 昆明二路道路建设工程
- 经开区、未央区、新城、碑林区架空线落地项目
- 航天基地基础设施建设工程
- 长安区城乡建设项目

高新13所中学将于今年秋季投入使用，预计将提供21600个学位，有助于优化教育资源供给及区域均衡布局

今年秋季开学，高新区将投用13所新建中学，总投资近85亿元。目前，这13所中学正在紧张施工中，预计将于7月30日整体交付，为西安市教育增加资源供给、优化均衡布局提供有力支撑。

西安高新区13所新建中学明细

序号	学校名称	学位数(个)	备注
1	西安高新区第十初级中学	1200	24个班
2	西安高新区第四初级中学	1800	36个班
3	西安高新区第五初级中学	1800	36个班
4	西安高新区第十一初级中学	1800	36个班
5	西安高新区第八初级中学	1500	30个班
6	西安高新区第七初级中学	1500	30个班
7	西安高新区第六初级中学	1500	30个班
8	西安高新区第九初级中学	1800	36个班
9	西安高新区第六学校	900	18个班
10	西安高新区第五学校	1800	36个班
11	西安高新区第四完全中学	1800	36个班
12	西安高新区第五完全中学	2400	48个班
13	西安高新区第五高级中学	1800	36个班



融创冰雪世界、浙商中拓西北总部双双落户港务区，助力区域产业高质量发展

5月17日，“2020年陕西省重点招商引资项目云签约仪式”在西安索菲特人民大厦举行。其中，国际港务区共有2个项目在此次活动中签约，分别为：总投资50亿元的融创冰雪世界及商业配套项目，总投资15亿元的浙商中拓西北总部项目。

中国500强企业融创中国控股、浙商中拓集团双双落户西安国际港务区，助力国际港务区文化旅游、大宗商品贸易及供应链集成服务产业蓬勃发展。



32家企业集中入驻沣东新城中央商务区，为国家级新区高质量发展增添活力，同时对沣东新城城市功能、产业发展及人口流入提供重要支撑

5月12日，大西安新中心中央商务区举行首批企业入驻仪式。京东健康、中核华辰、中国系统、日海智能、网库集团等32家企业集中入驻，标志着大西安新中心中央商务区由开发建设迈入正式运营，为国家级新区高质量发展增添新活力。目前，新轴线地下三层空间综合利用开发项目已启动建设，中央商务区已开工建设近500万平方米、建成104万平方米，大西安新中心新轴线形象初步显现。



沣东新城中央商务区

本次入驻企业：京东健康、中核华辰、中国系统、日海智能、网库集团、7-11陕西总部、清控科创商业航天中心、同方丝路未来创新研究院、启明星辰西北总部等

区域在建工程：西安国际足球中心、西安欢乐谷、中国国际丝路中心、地铁16号线、保利西北中心和大剧院、国际科创商务广场、UPARK总部基地等

秦汉第二中学、秦风学校双双开工，有助于均衡秦汉新城教育资源

5月20日，秦汉集团2020年新建项目第二批集中开工仪式举行，此次开工项目共20个，总投资约47亿元。其中，秦汉第二中学位于秦汉新城双照办区域内，占地面积207亩，规划建设84个班级，包含初中及高中，规划总建筑面积13.15万㎡，总投资68764万元，建设周期30个月，预计秦汉第二中学在2022年底有望建成；秦汉新城秦风学校位于秦汉新城，东临汉韵二路、北临亚夫路、西临汉高大道、南侧相邻曹参，项目总投资4.69亿元，是新建一所九年义务教育学校，总建筑面积7万㎡。

秦汉新城2020年第二批集中开工重点项目


序号	项目类别	项目名称	备注
1	基础设施建设项目	汉韵三路	全长2054.543m，建设工期18个月
2		泾渭大道北段（环岛-望夷路）	全长695.312m，建设工期18个月
3		河堤路非机动车道改造工程	全长约16公里
4		同心路市政工程	全长2.66km，建设工期9个月
5	民生社会事业项目	秦汉·天健城	——
6		渭柳佳苑四期（北区）	建设2099套保障房
7		秦汉第二中学	建设84个班级，包含初中及高中
8		秦汉新城秦风学校	九年义务教育学校
9		秦汉文化服务中心	占地约30亩，建筑面积约52000平米
10	市政服务项目	兰池工业产能基地项目（二期）	建设标准厂房、写字楼及厂房配套，计划建设工期为24个月
11		渭河15#出水口工程	——





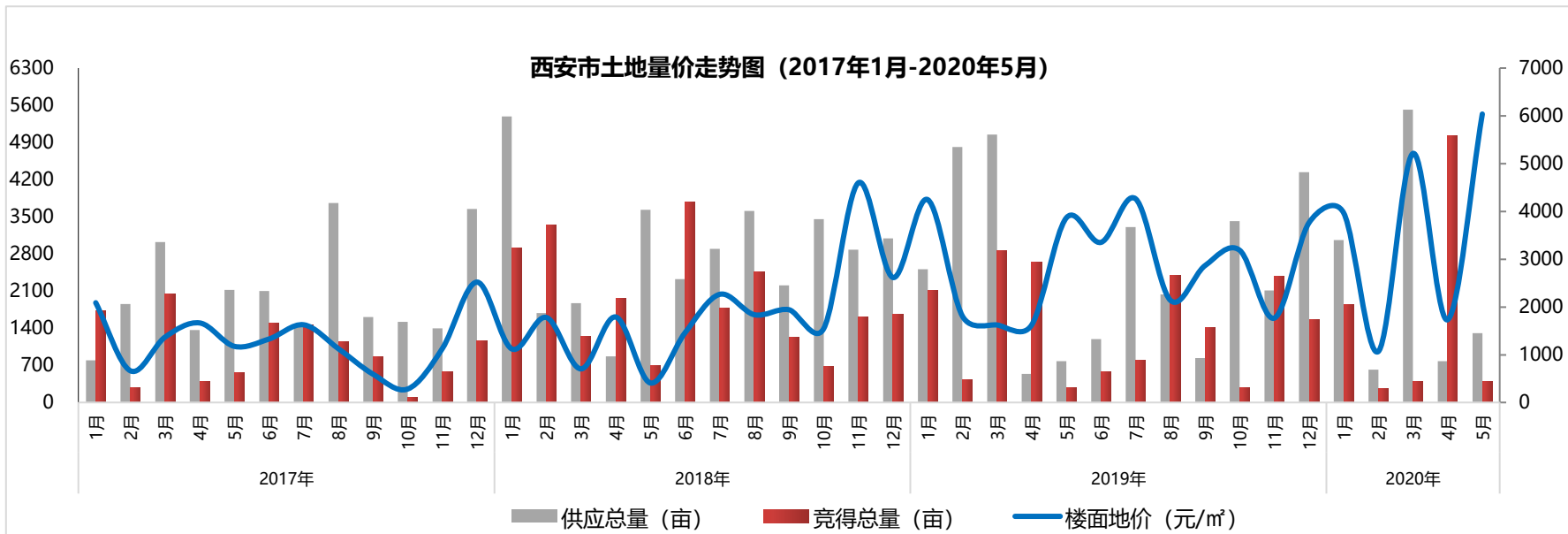
Part 02

土地市场

-
- 整体供求
 - 经营性用地表现
 - 房企土储排行
- 

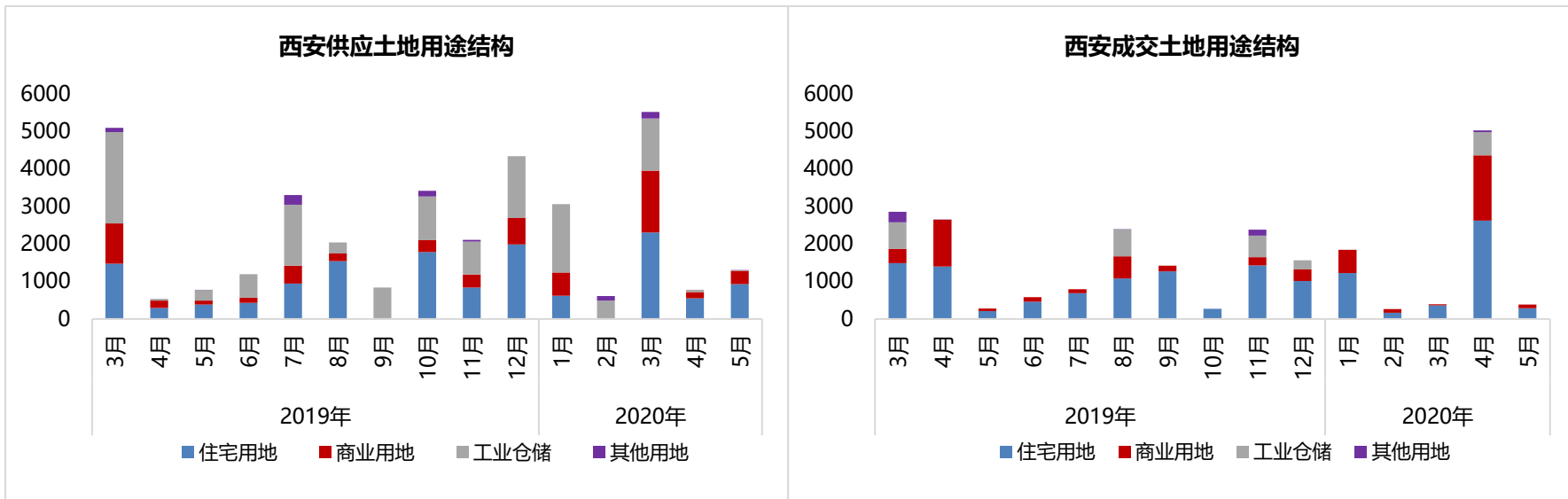
土地市场/整体供求

土地供应微增，成交大幅收窄，价格受高新中央创新区单宗土地高价成交拉动创历史新高



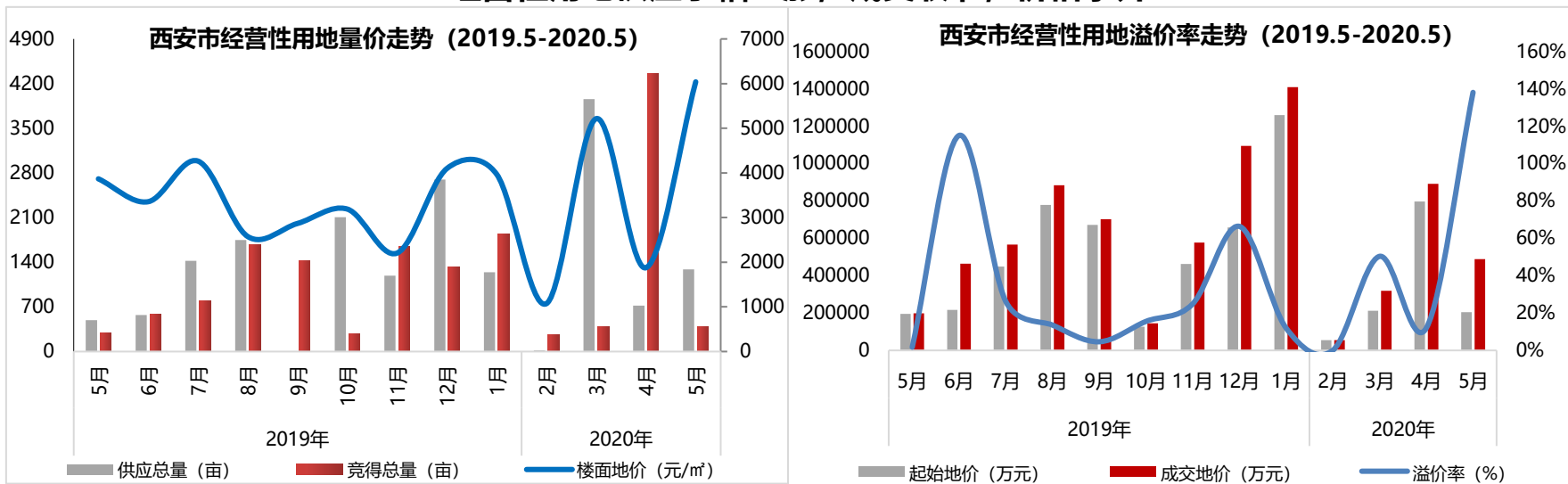
- **供应**：2020年5月西安供应土地22宗，供应土地面积共计1309.6亩，环比上涨68%，同比上涨68.4%；
- **成交**：2020年5月西安成交土地10宗，成交土地面积共计390亩，环比下降92.3%，同比上涨38%；
- **价格**：2020年5月西安土地成交金额48.8亿，环比下降64.3%，土地成交亩单价377万/亩，环比上涨38.6%，整体楼面地价6037元/m²，环比上涨248%。

供应地块类型丰富，但成交依然以住宅及商服用地为主



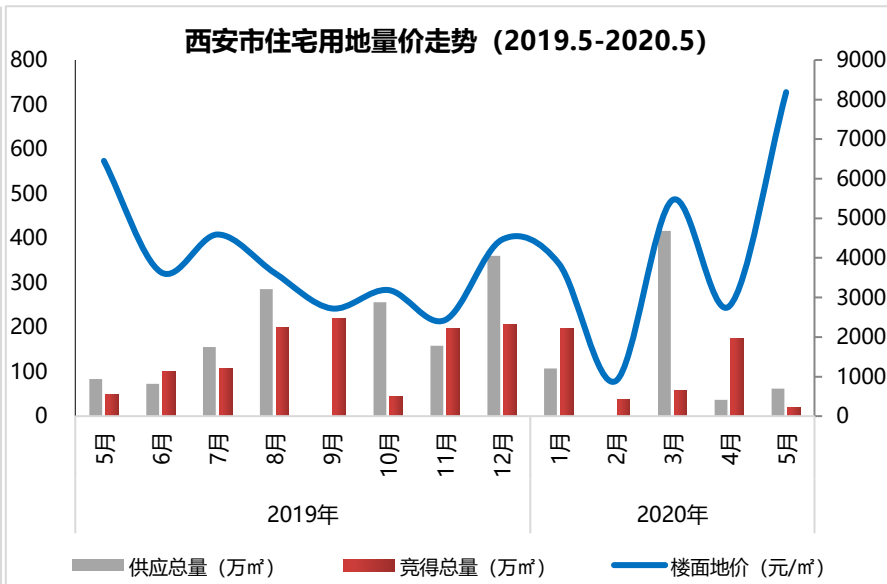
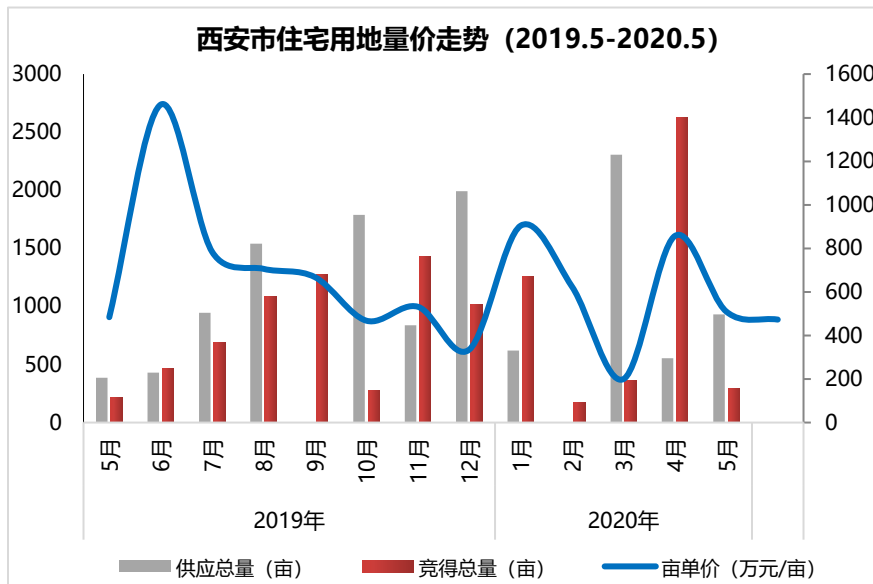
- **供应类型：**2020年5月，住宅用地供应930.8亩，占比71%，商服用地供应面积355.4亩，占比27.1%，工业仓储用地供应16亩，占比1.2%；其他用地供应7.4亩，占比0.7%；
- **成交类型：**2020年5月，住宅用地成交位居榜首，成交面积290.9亩，占比74.6%，商服用地成交面积99.1亩，占比25.4%；工业仓储用地无成交；其他用地无成交。

经营性用地供应小幅上涨，成交收窄，价格攀升



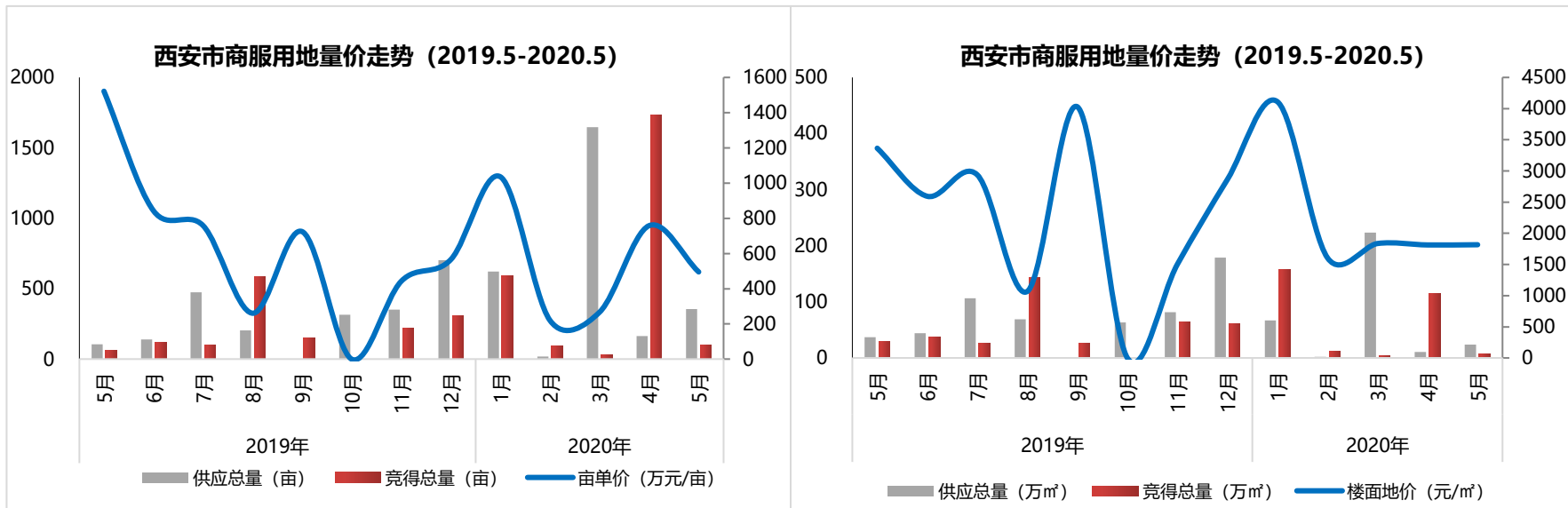
- **经营性用地供应**：2020年5月全市出让经营性用地20宗，供应面积1286.2亩，环比上涨78.7%，同比上涨161.6%；
- **经营性用地成交**：2020年5月全市成交经营性用地10宗，成交面积390亩，环比下降91%，同比上涨38%，计容建面80.8万㎡，环比下降83%；
- **经营性用地价格**：2020年5月经营性用地平均亩单价377万元/亩，环比上涨84.8%，同比下降65%，平均楼面价为6037元/㎡，环比上涨222.2%，同比上涨56.2%，整体溢价率138%。

住宅用地供应回升，成交量大幅下滑，楼面地价升至高位



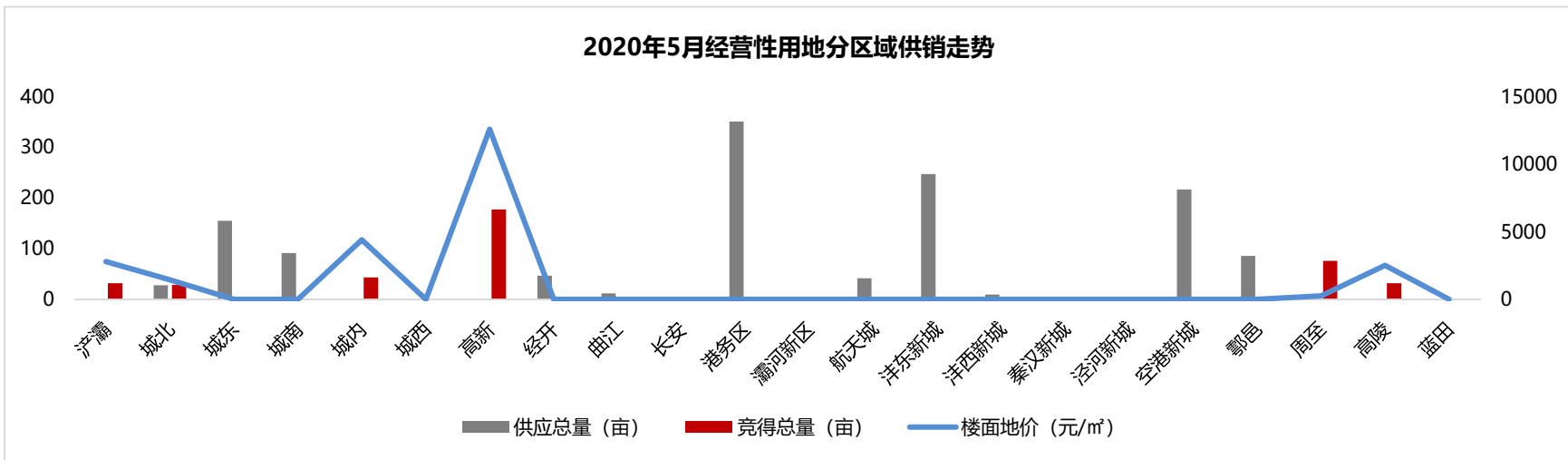
- **住宅用地供销价:** 2020年5月住宅用地供应13宗，面积930.8亩，环比上升67.8%，同比上升140.8%；成交5宗，成交面积290.9亩，环比下降88.9%，同比上升33.9%；平均亩单价473万/亩，环比下降7.2%，同比下降67.6%；按最大容积率可形成建筑面积53.8万 m^2 ，平均楼面地价8185元/ m^2 ，环比上升194.5%，同比上升26.9%；

商服用地供应上行，成交大幅下降，价格持平



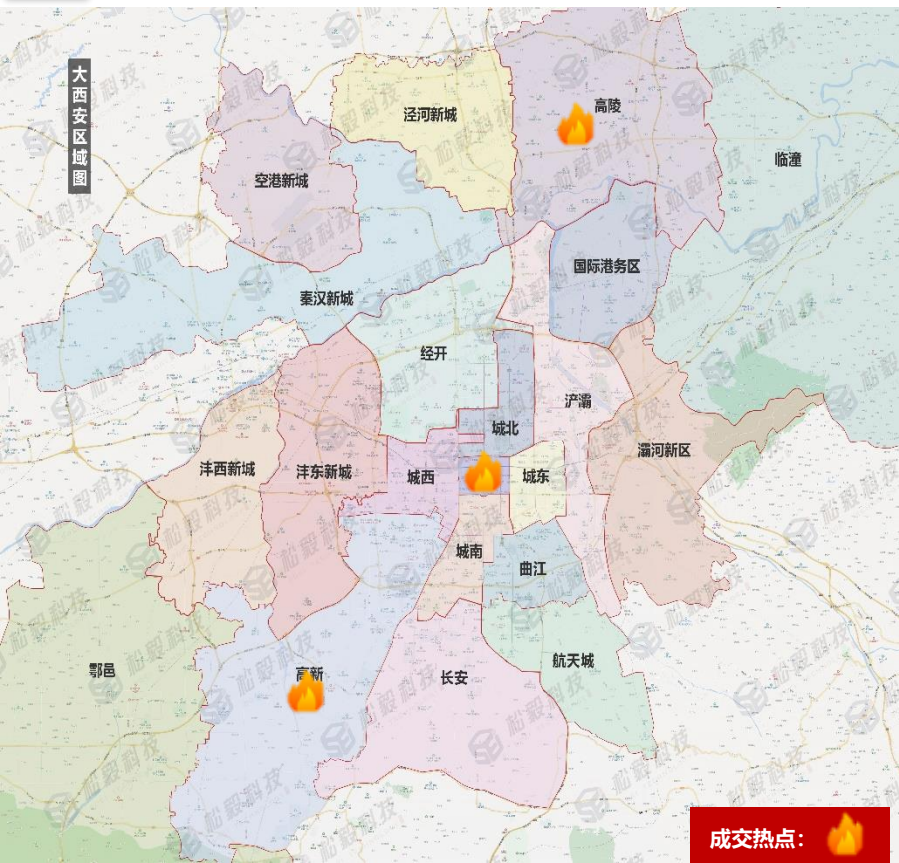
- **商服用地供销价**：2020年5月商服用地出让7宗，供应面积355.4亩，环比上升115.4%，同比下降238.5%；成交5宗，成交面积99.1亩，环比下降94.3%，同比上涨51.5%，平均亩单价495万/亩，环比下降34.7%，同比下降67.4%；按最大容积率可形成建筑面积27万 m^2 ，平均楼面地价1816元/ m^2 ，环比上升0.2%，同比下降46%；

供应重点分布于港务区与沔东新城，成交主力集中于高新、周至



- **土地供应分区域：**本月港务区供应351.1亩，位居各区域供应之首，占总供应量的27.3%，其次为沔东新城、空港新城和城东，分别供应247.6亩、217亩和155.4亩；
- **土地成交分区域：**本月成交土地10宗，面积390亩，地块集中分布于周至、城北和高新。其中，典型地块为高新区成交的1宗共计177.8亩的住宅地块，位于高新三期中央创新区，该地块吸引了中海、龙湖、金地、蓝光、卓越、新希望6家品牌房企，经过27轮激烈争夺，由成都新希望溢价76.46%以“总价23.89亿元+高新区公办学校建设资金13.21亿元”摘得，折合亩均价2354万元/亩，楼面地价12604元/m²。

土地市场/经营性用地表现



区域	土地供应 (亩)	土地成交 (亩)	楼面地价 (元/m ²)	历史最高地价 (元/m ²)	商品房均价 (元/m ²)	房价比
灞桥	0	32	2802	9079	12130	4.33
城北	27.7	28.3	1450	7610	13392	9.24
城东	155.4	0	0	—	—	—
城南	91.3	0	0	—	—	—
城内	0	43.7	4409	—	—	—
高新	0	177.8	12604	15415	13818	1.10
经开	46.6	0	0	—	—	—
曲江	12.2	0	0	—	15191	—
港务区	351.1	0	0	—	—	—
航天城	41.5	0	0	—	—	—
沣东新城	247.6	0	0	—	—	—
沣西新城	9.8	0	0	—	—	—
空港新城	217	0	0	—	—	—
鄠邑	86	0	0	—	—	—
周至	0	76.36	261.4	491	—	—
高陵	0	31.9	2519	3947	7840	3.11
蓝田	0	0	0	—	—	—

2020年5月房企拿地排行榜

排名	房企名称	成交面积 (亩)	成交金额 (万元)	亩均价 (万/亩)	楼面地价 (元/m ²)
1	新希望	177.8	418463	2354	12604
2	陕西天宏泰富房地产开发有限公司	76.4	3219	45.7	284
3	陕西建工	43.9	30296	1573	4409
4	西安恒信奥龙汽车销售服务有限公司	32	8970	280	2802
5	西安平心置业有限公司	31.9	8043	252	2519
合计		362	468991	1296	—



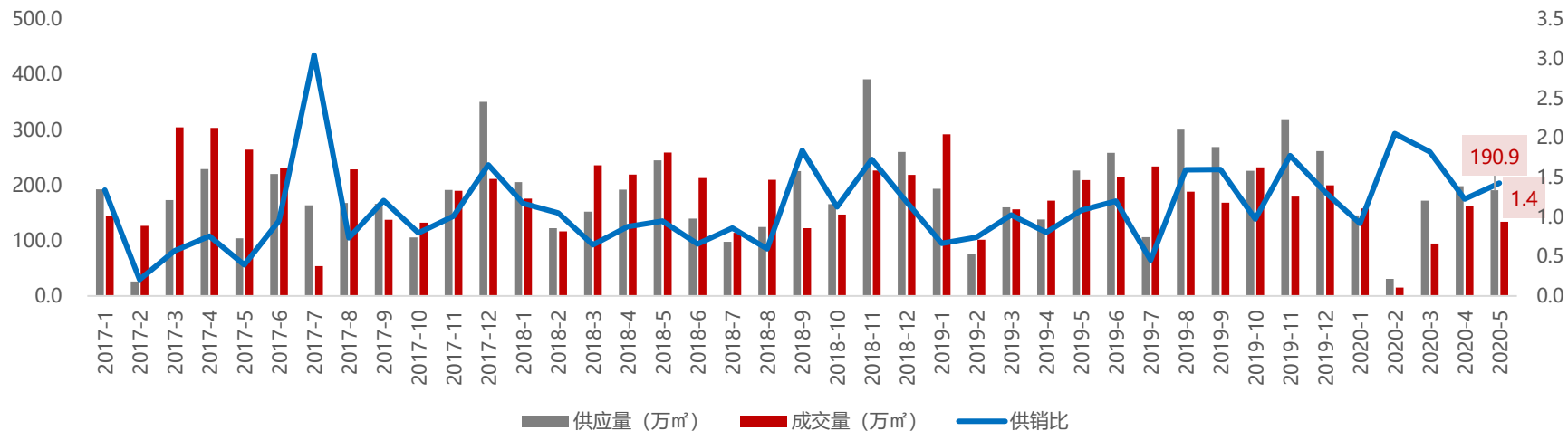
Part 03

新房市场

-
- 整体市场
 - 分物业表现
 - 创典数据

本月商品房供销同环比双双回落，市场整体表现供大于求

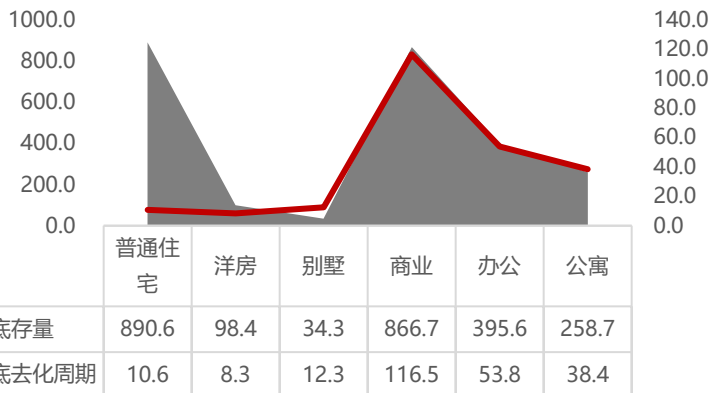
2017-2020年月度商品房供销走势图



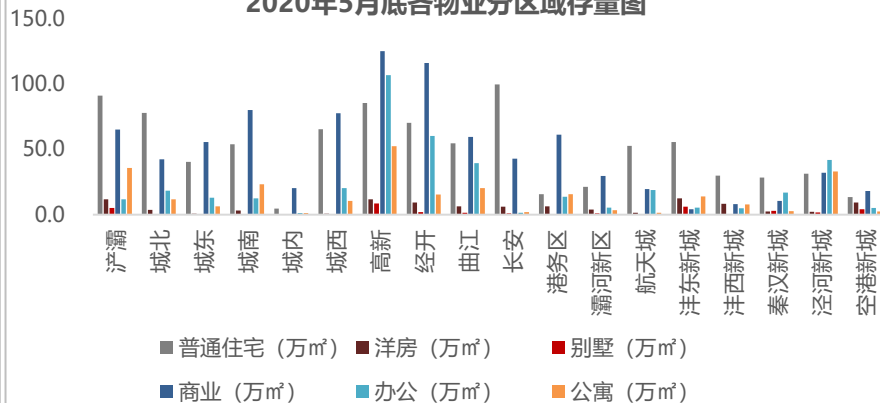
- 5月，西安商品房供应量190.9万㎡，环比下降3.7%，同比下降15.8%；商品房成交量133.8万㎡，环比下降17.3%，同比下降36.2%；
- 本月商品房供销比上涨至1.4，整体表现供大于求。

楼市活跃度增强，各物业去化周期全线回落，其中沅东新城商品房去化周期最短为6个月

2020年5月底各物业存量及去化周期图



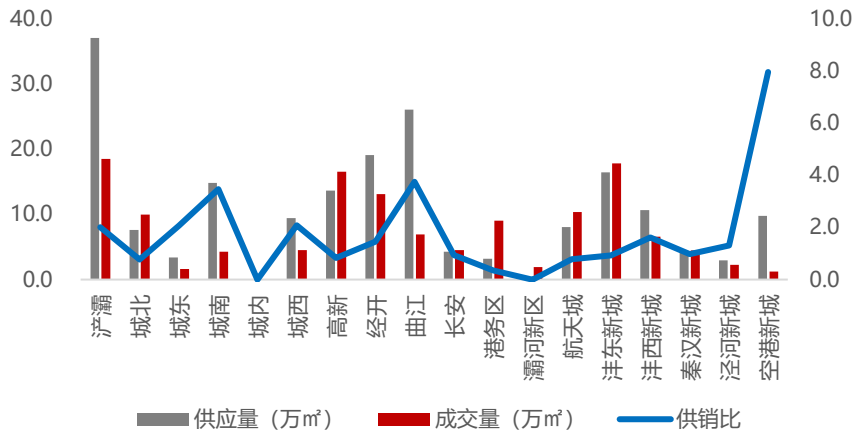
2020年5月底各物业分区域存量图



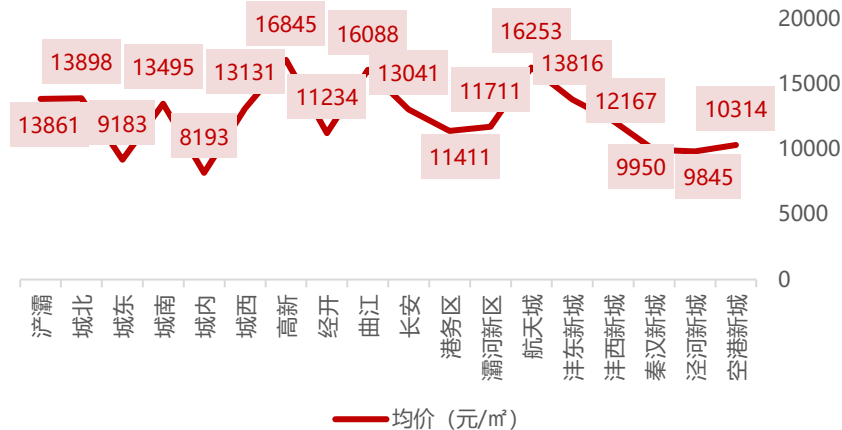
- 5月底，商品房市场库存总量2544.3万㎡，去化周期下降至21.2个月；其中普通住宅去化周期下降至10.6个月，洋房去化周期下降至8.3个月，别墅去化周期下降至12.3个月，商业去化周期下降至116.5个月，办公去化周期下降至53.8个月，公寓去化周期下降至38.4个月；
- 商品房库存分区域看：城内由于商业存量较大、消化速度慢，去化周期居全市之首，为1643.5个月；其次为城东、泾河新城、城南、城西、长安、空港新城，去化周期均超过40个月；去化周期最短的是沅东新城，为6个月。

浐灞位列全市商品房供销之首，空港新城明显供大于求，港务区严重供不应求

2020年5月商品房分城区供销图



2020年5月商品房分城区价格图

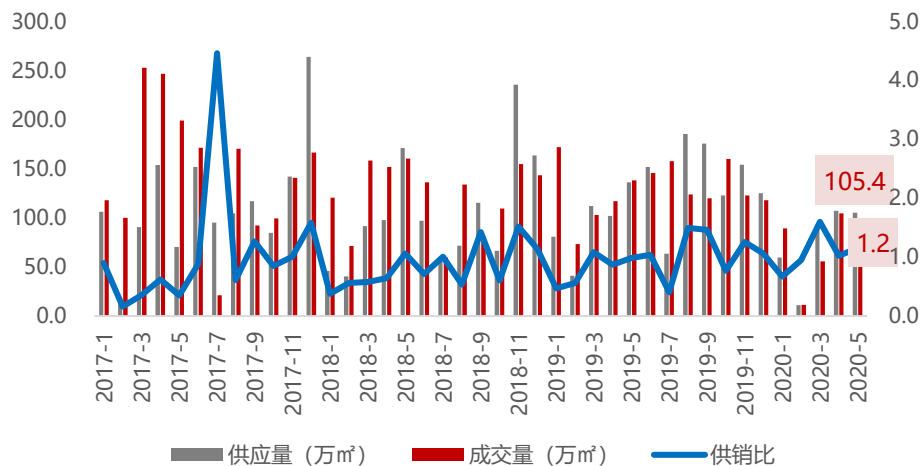


- 5月，浐灞以37.1万㎡的供应量、18.5万㎡的成交量领跑全市；空港新城严重供大于求，供销比为8，港务区明显供不应求，供销比为0.4；
- 5月，西安商品房成交均价13637元/㎡，环比上涨3.4%，同比上涨9%，其中航天城价格环比上涨28.1%，达13495元/㎡；本月受裕朗国际项目集中备案影响，城内价格环比下降78.6%，为8193元/㎡。

新房市场/分物业表现/住宅物业

5月普通住宅供应微降，成交同环比下滑，市场表现供略大于求

2017-2020年月度普通住宅供销走势图



2020年5月普通住宅成交金额排行

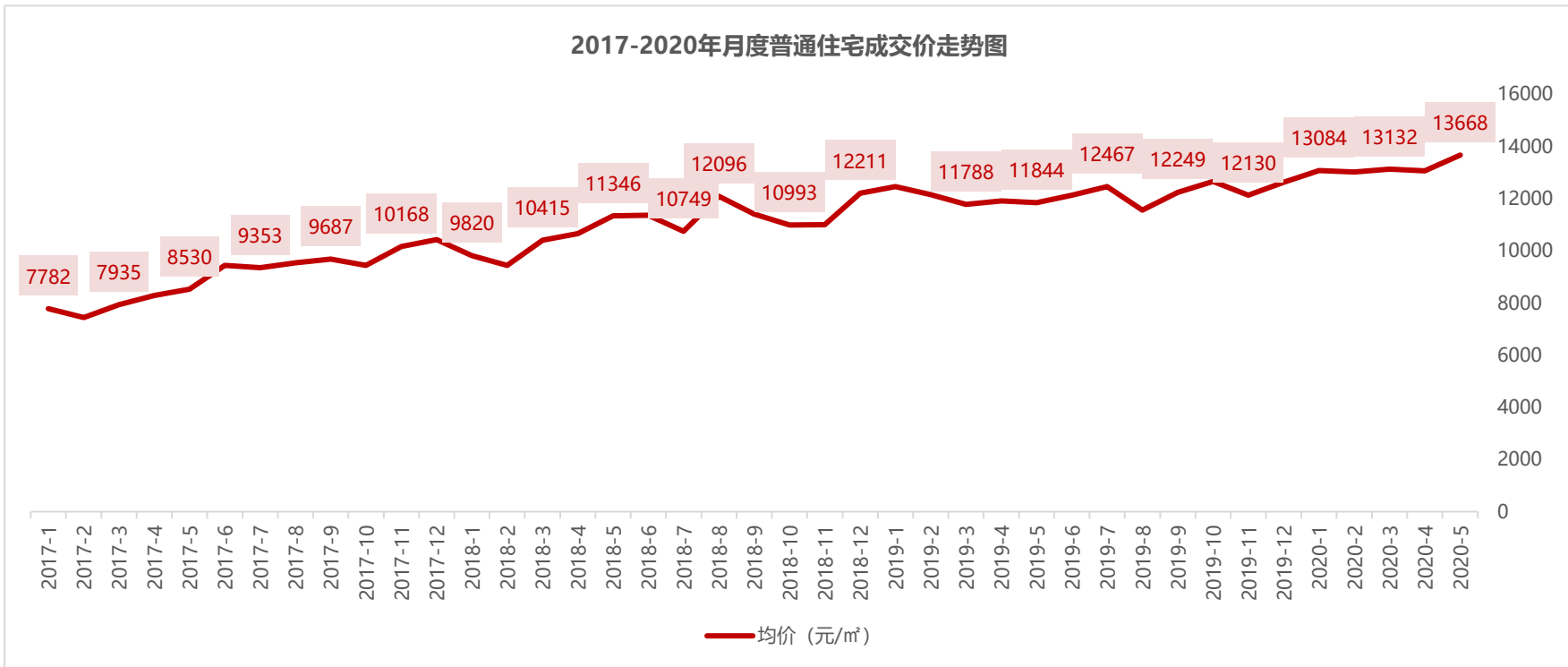
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	苏宁雲著御澜湾	1,377,040,471	17562
2	碧桂园·云顶	1,082,766,527	19945
3	绿城·桂语蘭庭	447,333,051	11660
4	金科博翠天宸	344,259,084	11874
5	卓越坊	326,607,819	15993
6	万科·澜岸	317,090,673	16154
7	颐合府	306,037,287	11231
8	融创观唐宸院	293,808,725	17959
9	白桦林溪	283,982,667	12462
10	招商城市主场	276,528,176	12473

- 5月，西安普通住宅供应量105.4万㎡，环比下降1.8%，同比下降22.7%，普通住宅成交量91.1万㎡，环比下降13%，同比下降34%，普通住宅供销比上涨至1.2，市场表现供略大于求。

新房市场/分物业表现/住宅物业

本月普通住宅成交均价13668元/m²，环比上涨4.6%，同比上涨15.4%

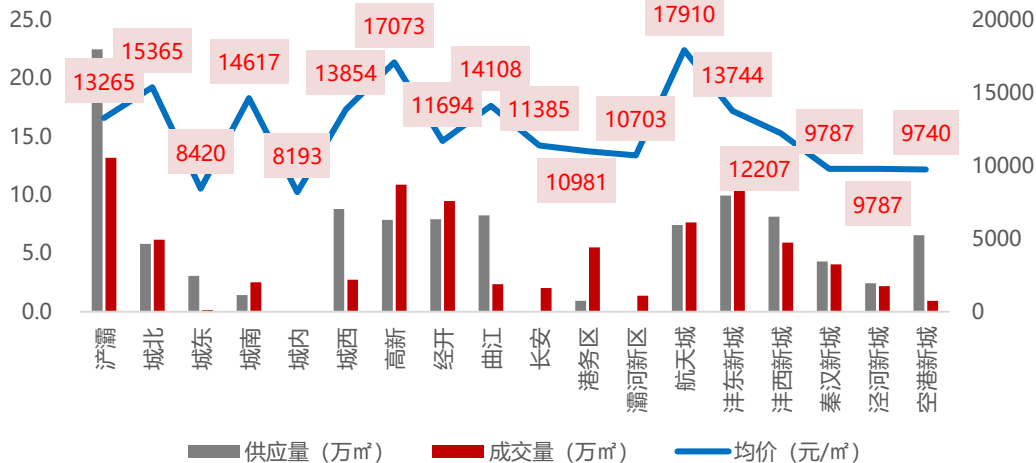
2017-2020年月度普通住宅成交价走势图



新房市场/分物业表现/住宅物业

灞灞以22.5万m²的供应量、沣东新城以13.9万m²的成交量居全市首位，航天城以17910元/m²的价格领跑

2020年5月普通住宅分城区供销价走势图



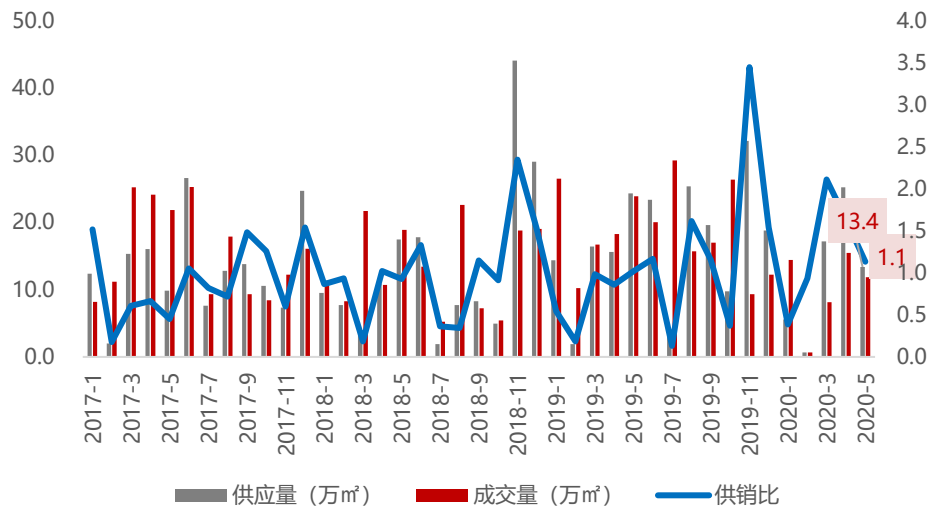
2020年5月各区域典型获证项目一览表

区域	典型获证项目
灞灞	金辉·东方铭著、万科·澜岸、万科·雁鸣湖、颐合府源邸壹号、远洋御山水、中建世园林逸
城北	中南君启
城东	华清学府城、天悦东都
城南	奥园和悦府、佳业广场项目、龙湖·紫宸
城西	富力开远城
沣东	保利·和光宸悦、沣东i未来、沣华熙城、华宇东原阅境、朗诗未来街区、林凯溢金湾
沣西	紫薇·大都会、紫薇·万科大都会
港务区	绿城西安全运村
高新	蓝庭序、万科翡翠国宾
航天城	大华锦绣前程
泾河	阳光城文澜府
经开	碧桂园文景府、合悦华府、龙湖·景粼天序
空港	绿地西安世界中心、中梁国宾府
秦汉	恒大文化旅游城
曲江	碧桂园云顶、天地源大都会

- 5月，西安普通住宅供应量排名前三的区域分别是灞灞、沣东新城和城西，供应面积分别为22.5万m²、10万m²和8.8万m²，其中紫薇·万科大都会、绿地西安世界中心、中南君启、天地源曲江香都、蓝庭序等均为供应大户。成交量排名前三的区域分别是沣东新城、灞灞和高新，成交面积分别为13.9万m²、13.2万m²和10.9万m²；
- 5月，西安普通住宅成交均价前三位的区域分别是航天城、高新和城北，成交均价分别为17910元/m²、17073元/m²、15365元/m²。

洋房供销同环比双双下降，市场表现供求基本平衡

2017-2020年月度洋房供销走势图



2020年5月洋房成交金额排行

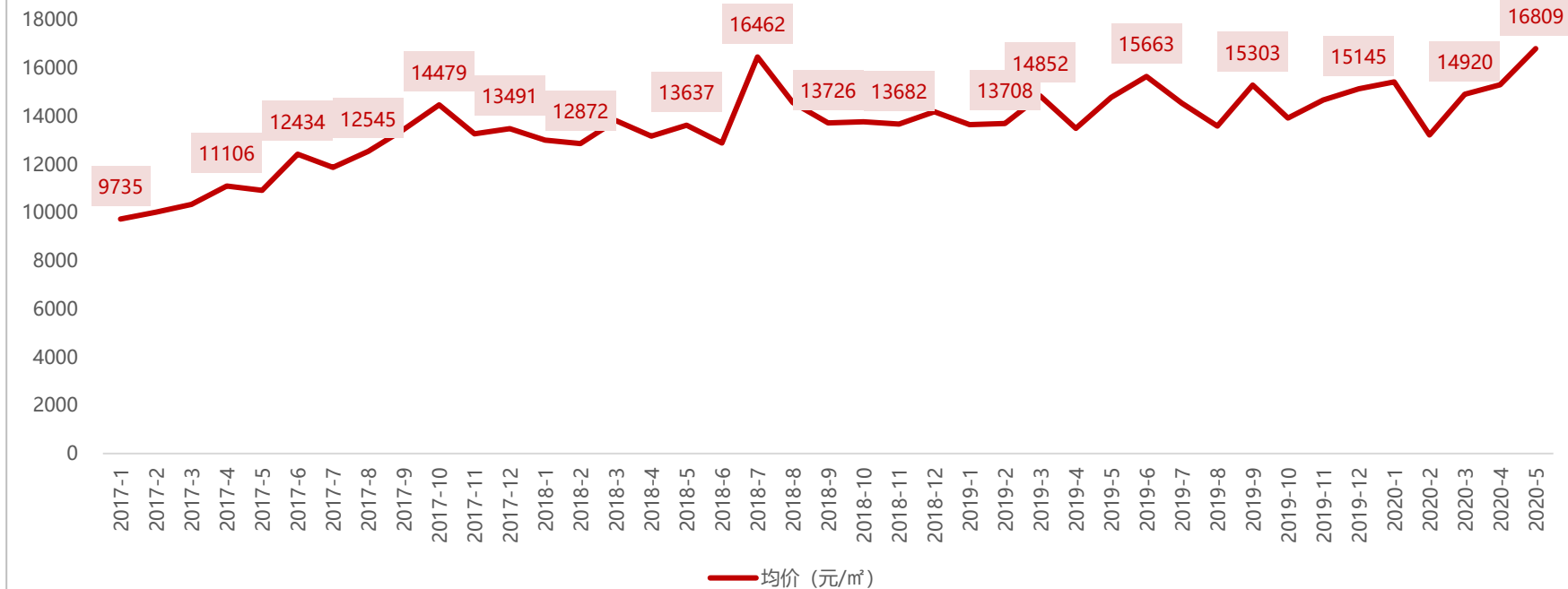
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	绿城西安全运村	244,605,276	15249
2	碧桂园·云顶	206,290,708	24630
3	中海长安府	198,453,930	18351
4	未央金茂府	157,046,490	23401
5	融创观唐宸院	140,694,075	22086
6	中建·锦绣天地	120,051,774	15816
7	瑞和·大唐府邸	106,889,947	9655
8	卓越坊	78,597,648	17728
9	紫薇国际生态城	76,924,671	15841
10	香榭御澄	70,812,329	30539

■ 5月，西安洋房供应量13.4万㎡，环比下降47%，同比下降45%，洋房成交量11.8万㎡，环比下降23.5%，同比下降50.4%，本月洋房供销比下降至1.1，市场表现供求基本平衡。

新房市场/分物业表现/洋房物业

本月洋房成交均价16809元/㎡，环比上涨9.8%，同比上涨13.7%

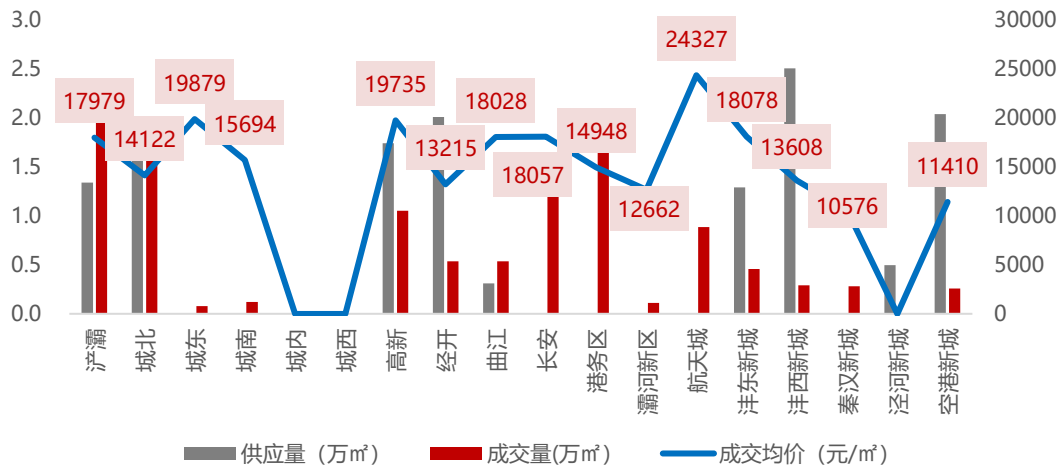
2017-2020年月度洋房成交价走势图



新房市场/分物业表现/洋房物业

沣西新城以2.5万m²的供应量、浐灞以2.2万m²的成交量分别居全市首位，航天城以24327元/m²的价格领跑

2020年5月洋房分城区供销价图



2020年5月各区域典型获证项目一览表

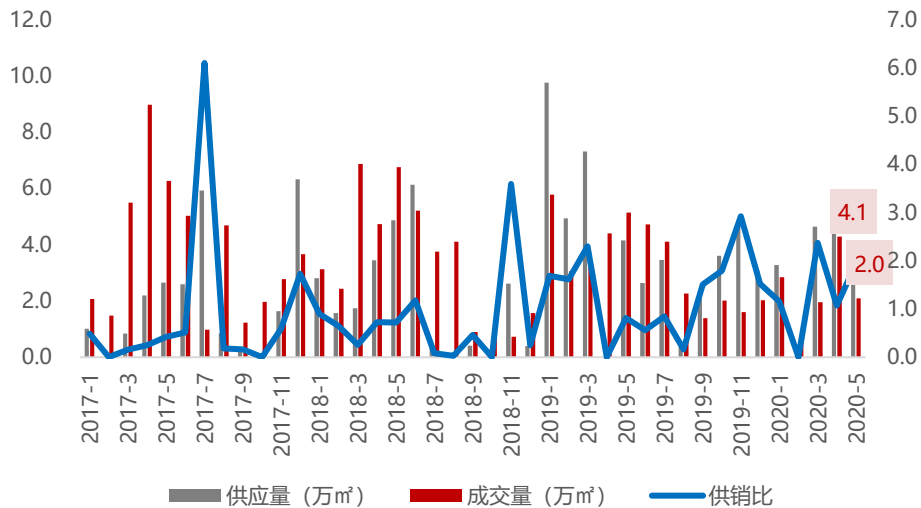
区域	典型获证项目
经开	世茂璀璨倾城、合悦华府、科为·瑞府
浐灞	未央金茂府、中建世园林逸、万科·雁鸣湖
沣东	保利·和光宸悦、沣水云间
曲江	天地源大都会
城北	融创观唐宸院
高新	卓越坊

- 5月，西安洋房供应量排名前三的区域分别是沣西新城、空港新城和经开，供应面积分别为2.5万m²、2.04万m²和2.01万m²；成交量排名前三的区域分别是浐灞、城北和港务区，成交面积分别为2.2万m²、1.92万m²和1.89万m²；
- 5月，西安洋房成交均价排名前三位的区域分别是航天城、城东和高新，成交均价分别为24327元/m²、19879元/m²、19735元/m²。

新房市场/分物业表现/别墅物业

本月别墅供销同环比双双下滑，整体表现供大于求

2017-2020年月度别墅供销走势图



2020年5月别墅成交金额排行

排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	万科·悦湾	139,529,168	23077
2	万达西安One	41,974,868	52302
3	紫薇国际生态城	32,301,258	21262
4	海伦湾	21,900,581	16805
5	龙湖·雁塔天宸	15,012,956	33004
6	紫楹台	8,595,510	16500
7	永威·高新紫园	4,466,030	19624
8	曲江·紫汀苑	4,384,875	13750
9	林隐天下	2,784,206	9457

■ 5月，西安别墅供应量4.1万㎡，环比下降10.9%，同比下降1.5%，别墅成交量2.1万㎡，环比下降51.1%，同比下降59.3%，本月别墅供销比上涨至2，市场表现供大于求。

新房市场/分物业表现/别墅物业

本月别墅成交均价23089元/m²，环比上涨8.4%，同比上涨15%

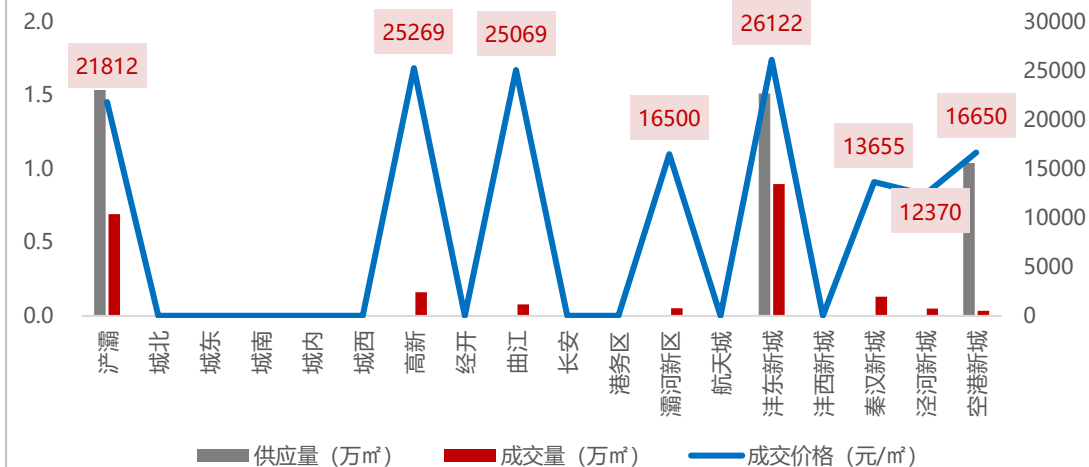
2017-2020年月度别墅成交价走势图



新房市场/分物业表现/别墅物业

浐灞以1.54万m²的供应量、沣东新城以0.9万m²的成交量居全市首位，沣东新城以26122元/m²的价格领跑

2020年5月别墅分城区供销价图



2020年5月各区域典型获证项目一览表

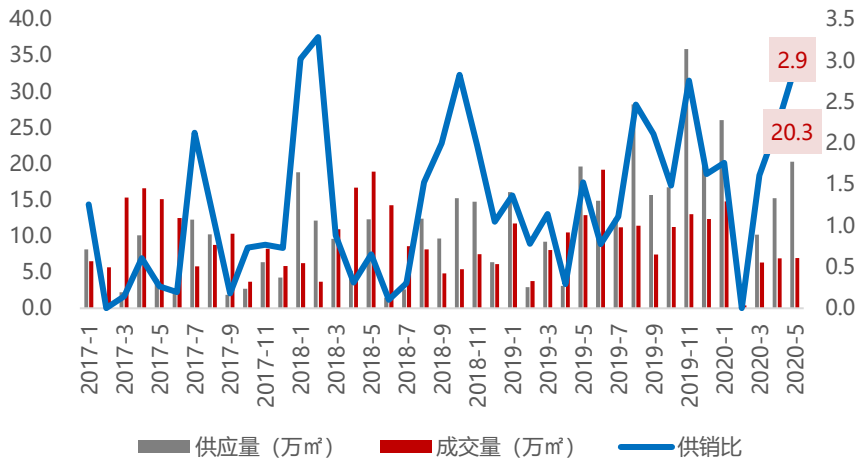
区域	典型获证项目
浐灞	金辉·东方铭著
沣东	沣水云间
空港	西安国际美术城

- 5月，西安别墅供应量排名前三的区域分别是浐灞、沣东新城和空港新城，供应面积分别为1.54万m²、1.51万m²和1万m²。成交量排名前三的区域分别是沣东新城、浐灞、高新，成交面积分别为0.9万m²、0.7万m²、0.2万m²；
- 5月，西安别墅成交均价排名前三位的区域分别是沣东新城、高新、曲江，成交均价分别为26122元/m²、25269元/m²、25069元/m²。

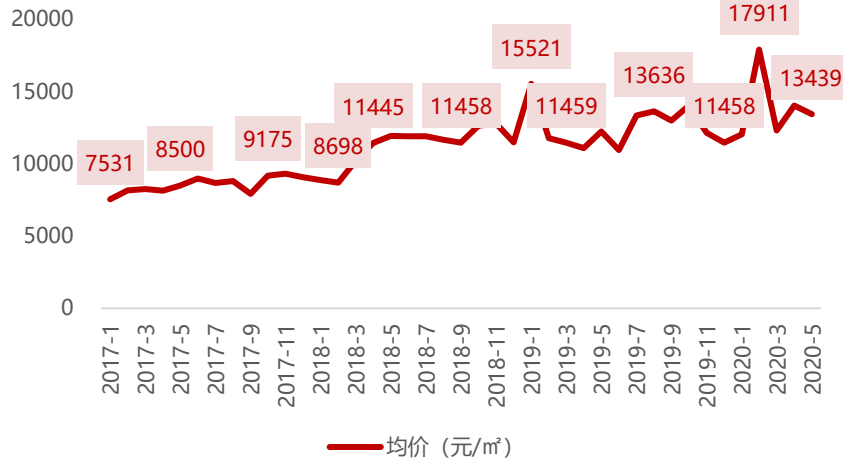
新房市场/分物业表现/公寓物业

本月公寓供应上涨，成交量稳价跌，市场表现供大于求

2017-2020年月度公寓供销走势图



2017-2020年月度公寓成交价走势图

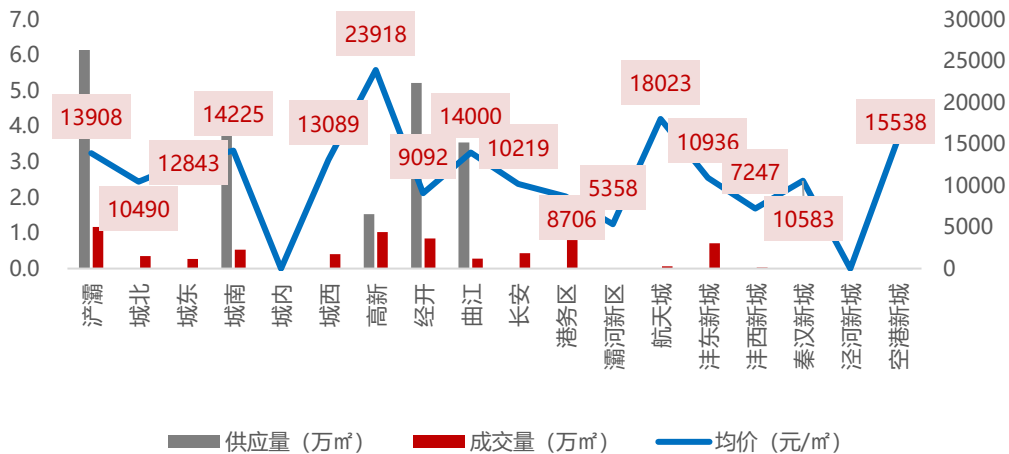


- 5月，西安公寓供应量20.3万㎡，环比上涨33.1%，同比上涨3.2%。成交量7万㎡，环比上涨0.6%，同比下降46.1%；本月公寓供销比上涨至2.9，整体表现供大于求；
- 5月，西安公寓成交均价13439元/㎡，环比下降4.2%，同比上涨9.9%。

新房市场/分物业表现/公寓物业

浐灞以6.1万m²的供应量、1.2万m²的成交量居全市首位，高新以23918元/m²的价格领跑

2020年5月公寓分城区供销价图



2020年5月各区域典型获证项目一览表

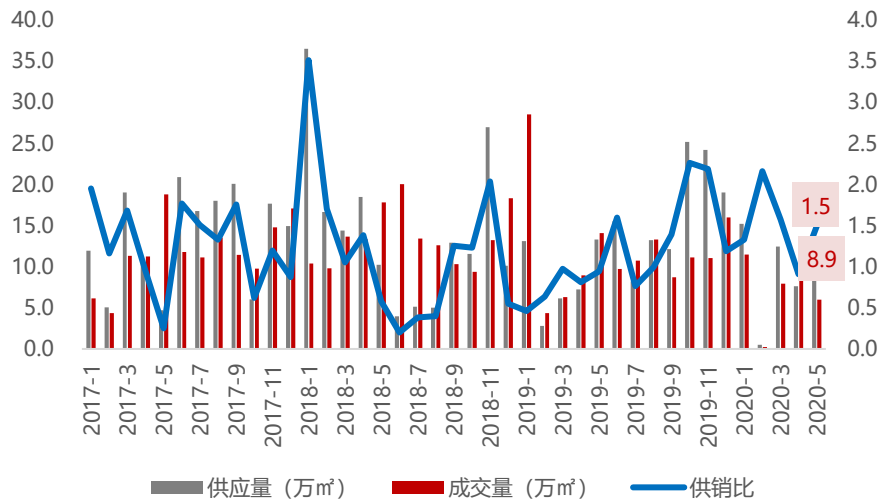
区域	典型获证项目
浐灞	龙湖新壹城、浐灞金融城、新天地金融中心
城南	金地未来域
曲江	西安曲江文创中心
经开	首创国际城
高新	南飞鸿十年城

- 5月，西安公寓供应量排名前三的区域分别是浐灞、经开、城南，供应面积分别为6.1万m²、5.2万m²、3.8万m²。成交量排名前三的区域分别是浐灞、高新、经开，成交面积分别为1.2万m²、1万m²、0.8万m²；
- 5月，西安公寓成交均价排名前三的分别是高新、航天城、空港新城，均价分别为23918元/m²、18023元/m²、15538元/m²。

新房市场/分物业表现/商业物业

本月商业供应上涨、成交下降，整体表现供大于求

2017-2020年月度商业供销走势图



2020年5月商业物业成交金额排行

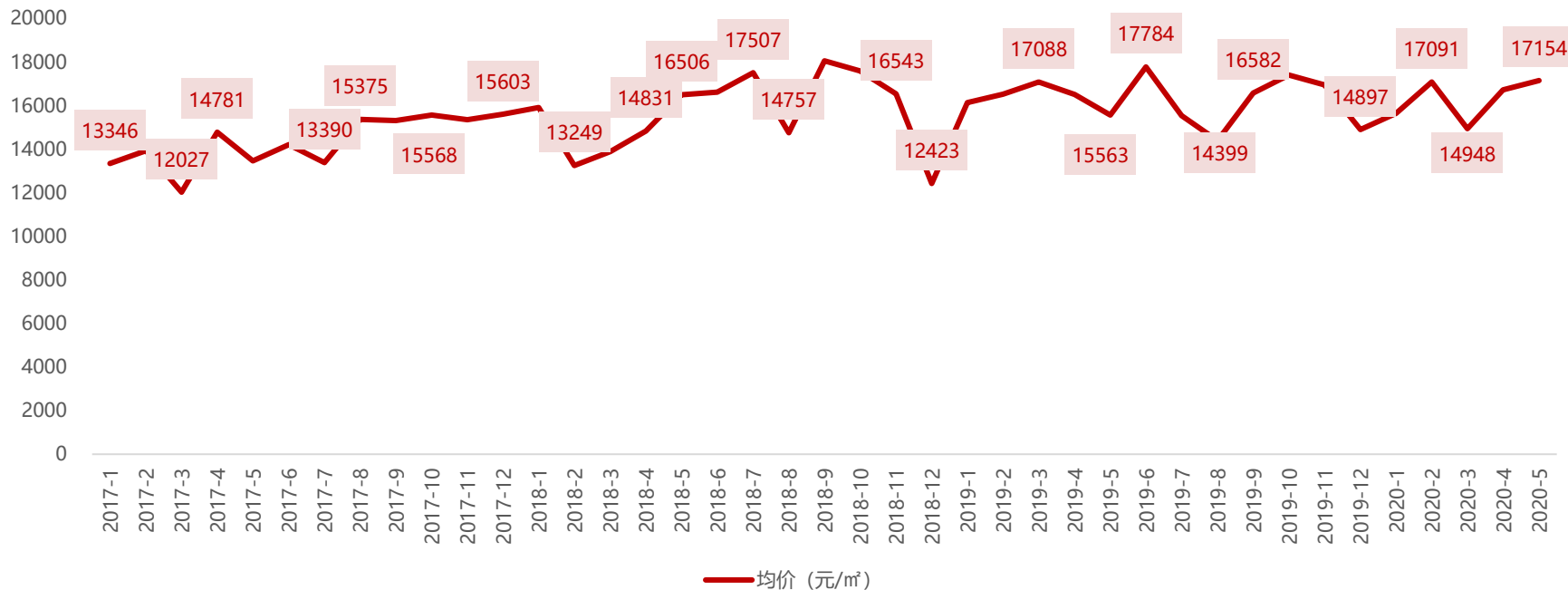
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	金辉世界城	67,112,911	27234
2	曲江万众国际	66,000,000	22938
3	华润置地·时光里	56,966,261	40196
4	西安环球贸易中心	48,209,995	29728
5	鼎诚·馥桂园	37,873,817	17688
6	西安华南城	34,698,678	9122
7	中国铁建·万科翡翠国际	25,711,777	21742
8	长安金茂府	24,243,514	15919
9	曲江壹街	23,601,680	8000
10	万科城如园	22,147,642	7490

■ 5月，西安商业供应量8.9万㎡，环比上涨17.1%，同比下降33%；成交量6万㎡，环比下降28.8%，同比下降57.5%，本月商业供销比上涨至1.5，市场整体表现供大于求。

新房市场/分物业表现/商业物业

本月商业成交均价17154元/㎡，环比上涨2.6%，同比上涨10.2%

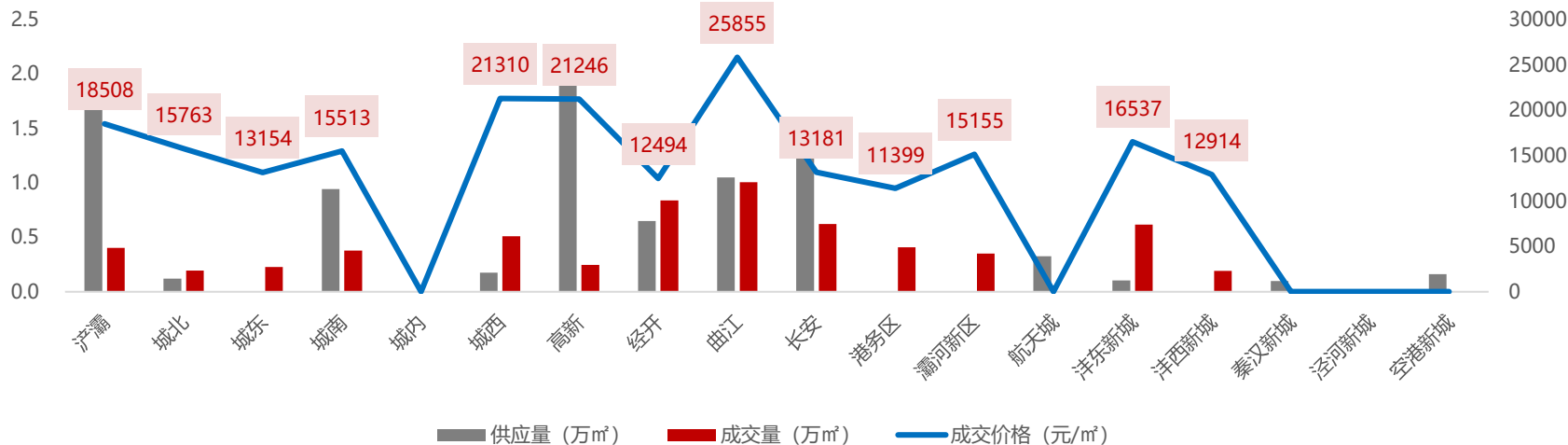
2017-2020年月度商业成交价走势图



新房市场/分物业表现/商业物业

浐灞以2万m²的供应量、曲江以1万m²的成交量居全市首位，曲江以25855元/m²的价格领跑

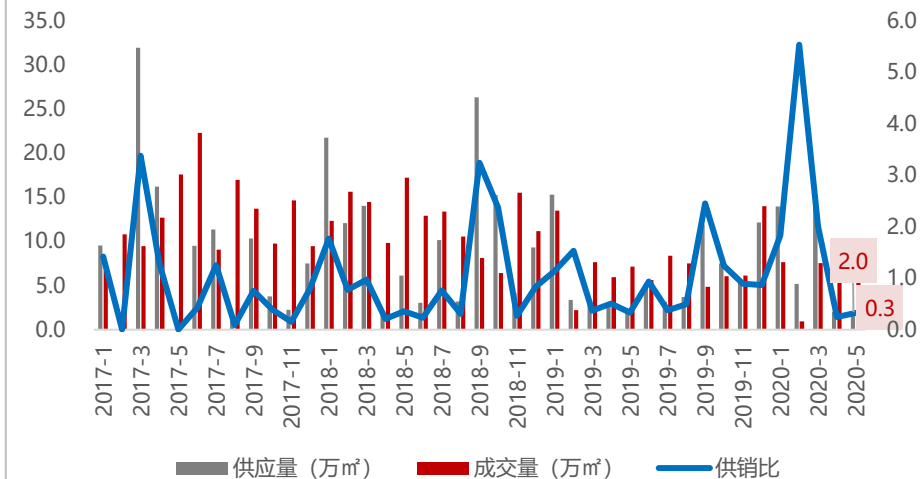
2020年5月商业分城区供销价图



- 5月，西安商业供应量排名前三的区域分别是浐灞、高新、长安，供应面积分别为2万m²、1.9万m²、1.4万m²。成交量排名前三的区域分别是曲江、经开、长安，成交面积分别为1万m²、0.8万m²、0.6万m²；
- 5月，西安商业成交均价排名前三的分别是曲江、城西、高新，均价分别为25855元/m²、21310元/m²、21246元/m²。

本月办公供销双降，市场表现供不应求

2017-2020年月度办公供销走势图



2020年5月办公物业成交金额排行

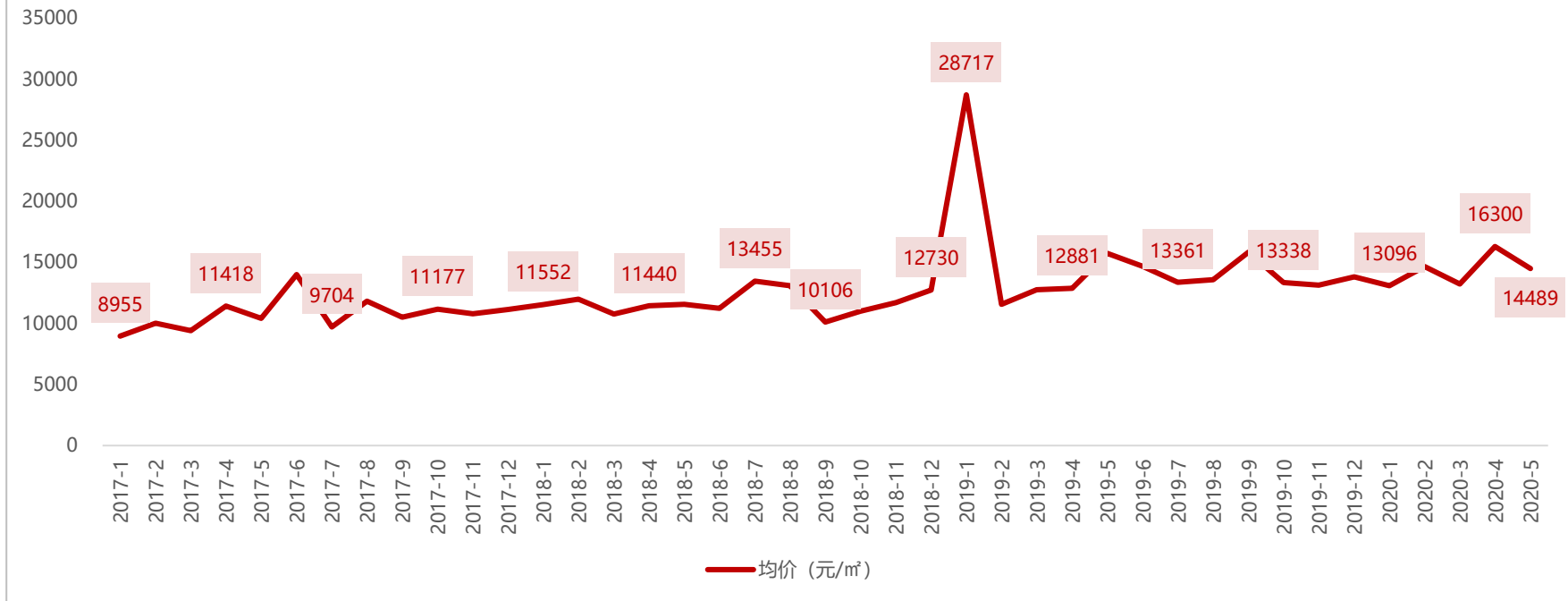
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	融创·曲江印	197,404,505	32083
2	万科金域国际	53,345,253	13124
3	星河经典大厦	48,533,128	19600
4	曲江万众国际	44,655,786	25657
5	华鼎国际	43,852,063	8259
6	第五大道	35,460,500	10000
7	海升国际1号楼	32,851,600	13915
8	坤元TIME	30,798,585	17147
9	保亿大明宫国际	29,676,626	15208
10	东方亿象城	25,207,865	9166

■ 5月，西安办公供应量2万㎡，环比下降1.8%，同比下降15.4%；成交量6.2万㎡，环比下降26.7%，同比下降14%；本月办公供求比微升至0.3，市场仍表现为供不应求。

新房市场/分物业表现/办公物业

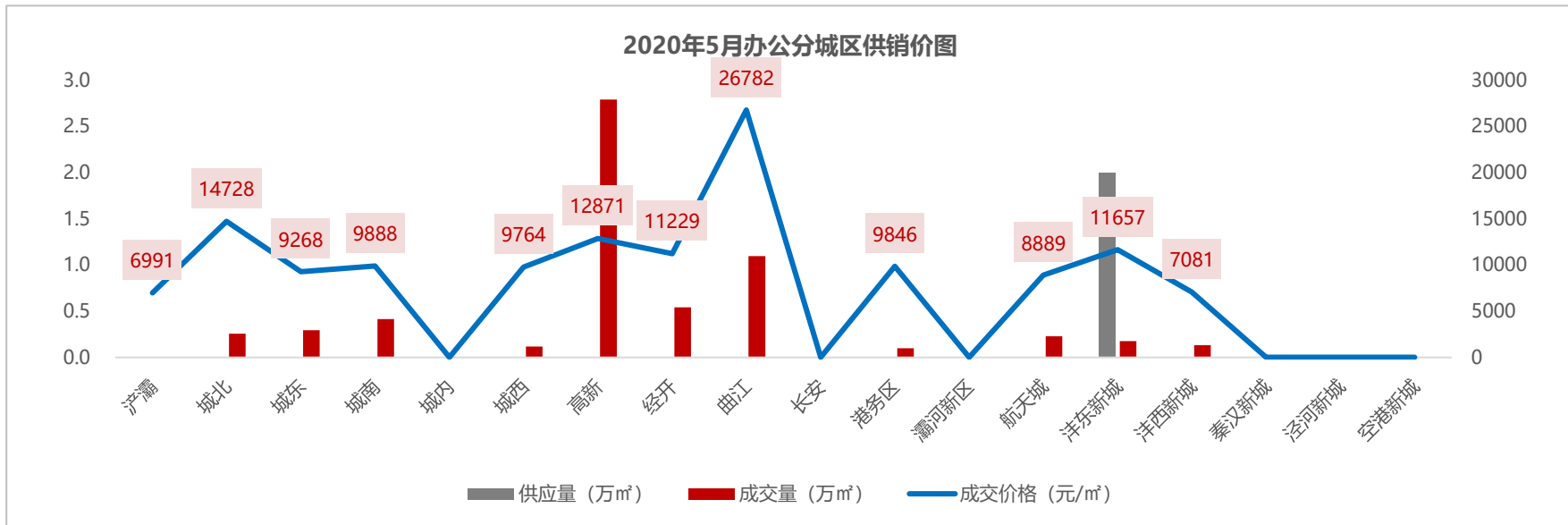
本月办公成交均价14489元/m²，环比下降11.1%，同比下降7.9%

2017-2020年月度办公成交价走势图



新房市场/分物业表现/办公物业

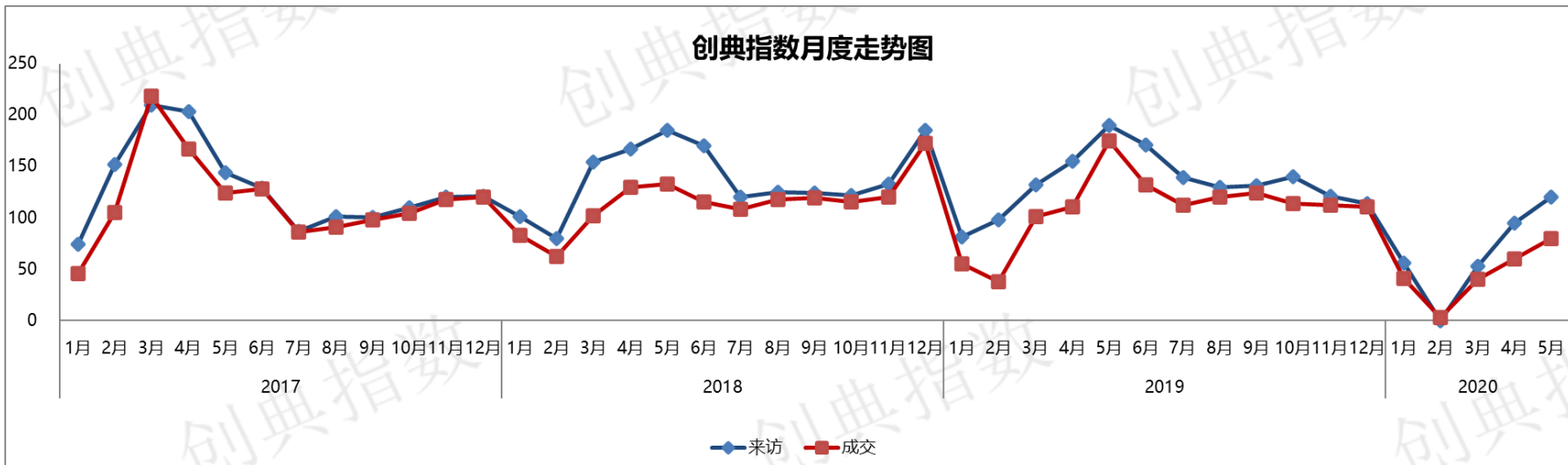
沣东新城以2万m²的供应量、高新以2.8万m²的成交量居全市首位，曲江以26782元/m²的价格领跑



- 5月，西安办公供应集中于沣东新城，供应面积2万m²。成交量排名前三的区域分别是高新、曲江、经开，成交面积分别为2.8万m²、1.1万m²、0.5万m²；
- 5月，西安办公成交均价排名前三的分别是曲江、城北、高新，成交均价分别为26782元/m²、14728元/m²、12871元/m²。

楼市稳步上行，到访与成交继续攀升

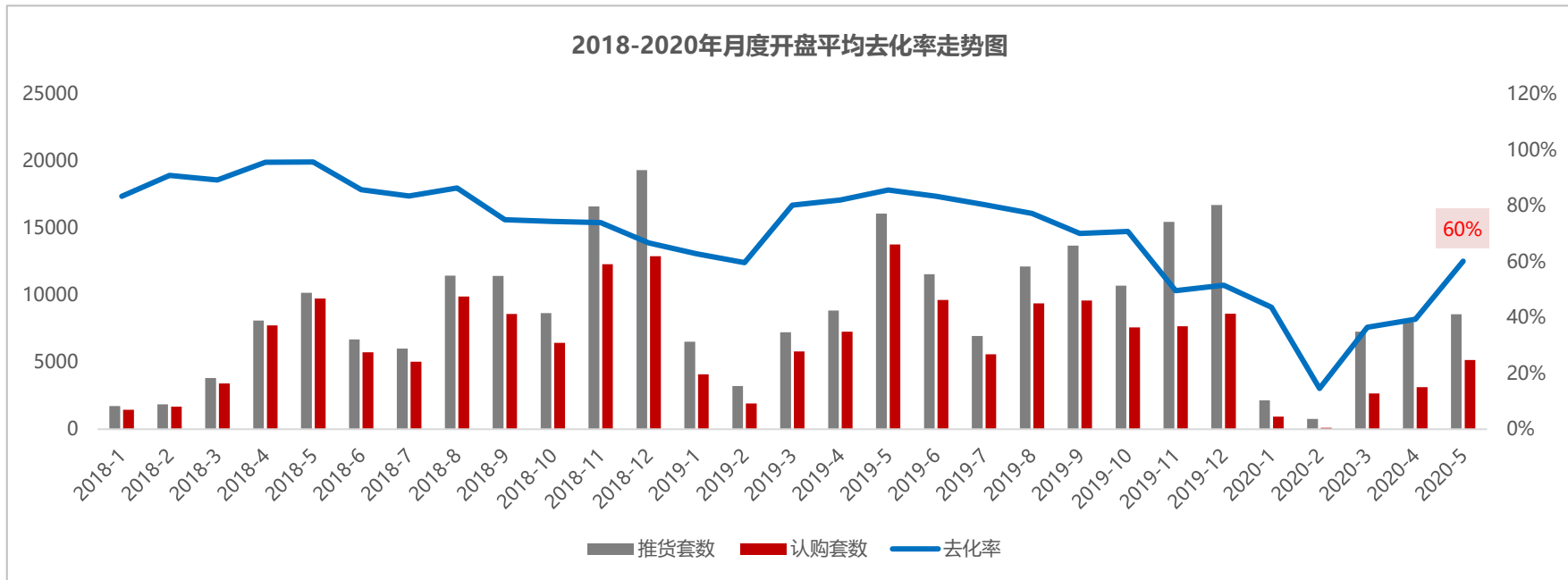
五月西安楼市继续稳步上行，置业热情持续升温，推动市场整体到访与成交再度攀升。创典指数显示：来访指数120，环比上涨26%，成交指数80，环比上涨33%。主城区核心地段高性价比项目持续畅销，强产品力项目表现可圈可点。



(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。)

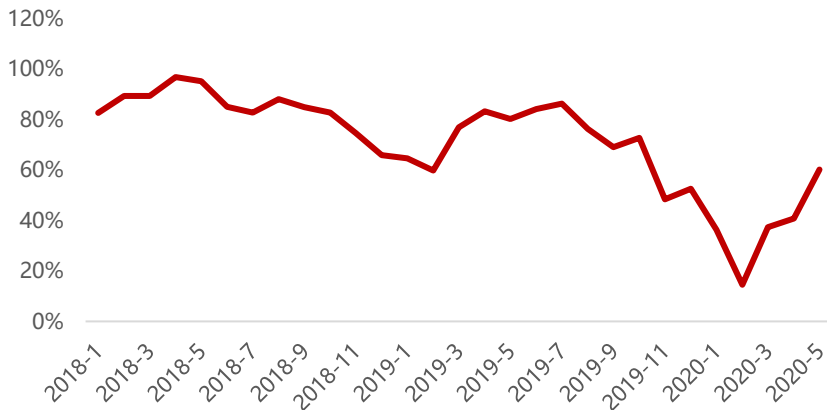
红五月西安开盘项目个数、推货量、成交量均呈上涨之势，整体去化率上涨至60%

据创典重点项目监测，5月全市共有36个项目举行开盘活动，较上月增加7个项目，项目分布于浐灞、经开两个区域，开盘总推货8572套，环比上涨7%，认购5154套，环比上涨64%，平均去化率60%，相比上月上涨21个百分点。

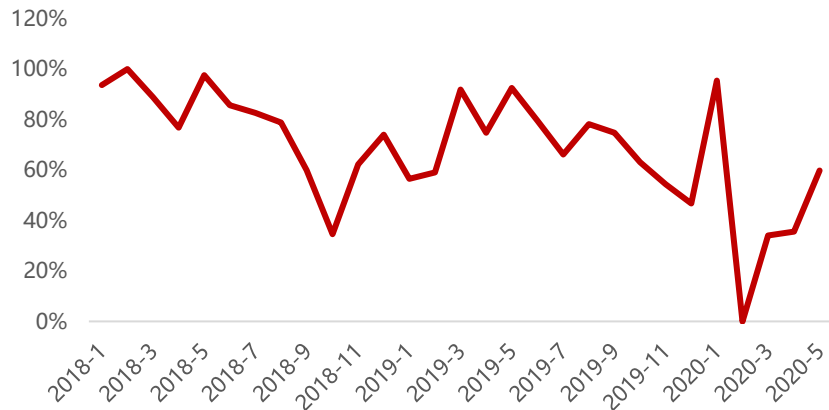


本月主城区推销量、成交量均上涨，外围城区推销量、成交量均下滑，去化率均涨至60%

2018-2020年主城区月度开盘去化率走势图



2018-2020年外围城区月度开盘去化率走势图



- 主城区：5月，主城区开盘项目31个，推销量7854套，环比上涨34%，成交量4725套，环比上涨98%，整体去化率60%，环比上涨19%；
- 外围城区：5月，外围城区开盘项目5个，推销量718套，环比下降66%，成交量429套，环比下降44%，整体去化率60%，环比上涨24%。

备注：主城区：浐灞、城北、城南、城西、城东、高新、经开、曲江、港务区、航天城、长安、灞河新区。

外围城区：沣东、沣西、秦汉、泾河、空港、高陵、临潼、鄠邑等

新房市场/创典数据/开盘监测

开盘日期	区域	板块	项目名称	建筑类型	推售楼栋	开盘方式	户型	推出面积	推货量	认购数	去化率	成交均价(元/㎡)	装修类型
5.23-5.24	城东	幸福林带	华清学府城	高层	65#	线下开盘	一室、三室	58-132	256	136	53%	12949	毛坯
5.27	城西	土门	富力开远城	高层	2#	线下开盘	三室、四室	126-140	120	44	37%	16130	毛坯
				超高层	6#、9#		两室、三室	84-167	666	134	20%	16847	精装
5.24	城北	大明宫	金旅城	高层	1-3#、5-8#、10-14#	线下开盘	两室、三室、四室、五室	77-444	118	20	17%	12985	毛坯
5.4	产灞	未央湖	远洋御山水	洋房	12#	线下开盘	四室	127	16	5	31%	12731	精装
				高层	3#		三室、四室	91-128	120	91	76%	11398	精装
高层				2#	三室		100-113	224	90	40%	11631	精装	
5.23		灞河东	万科·澜岸	高层	25#、26#	摇号	三室、四室	148-172	120	119	99%	16209	精装
5.14-5.15				高层	10#		三室	112-127	80	80	100%	13557	精装
5.30-5.31		5.16	矿山路	金辉·东方铭著	叠拼	14#、20#-22#	线下开盘	跃层	187-210	75	1	1%	24048
5.17	高层				26#	三室、四室		106-127	256	110	43%	16304	精装
5.16-5.25	5.17	纺织城	合能铂悦府	洋房	15#、16#	摇号	四室	142	64	51	80%	13390	毛坯
5.22-5.25	5.16-5.25	灞河西	源邸壹号	大平层	3#、4#	线下开盘	三室、四室	256-364	110	45	41%	33009	精装
5.23	5.22-5.25	浐河	御锦城	高层	13#、15#	摇号	三室	106-120	528	528	100%	11348	毛坯
				5.23	金融商务		自然界	大平层	6#、14#、15#	线下开盘	三室、四室	164-192	236
5.27	5.23	雁鸣湖	万科·雁鸣湖	高层	8#	线下开盘	三室	92-112	192	20	10%	15021	精装
				小高层	1#、6#		两室、三室	112-132	92	40	43%	16543	精装
				洋房	5#		三室、四室	123-141	30	22	73%	18918	精装
5.6-5.8	5.16	纺渭路	高科绿水东城	高层	3#	摇号	两室	71-88	197	197	100%	11090	毛坯
5.16		产灞新区	纺园灞柳	悦尚锦云	高层	5#、6#	线下开盘	两室、三室	74-115	156	20	13%	11195
5.3	5.16	奥体中心	绿地璀璨天城	高层	1#、6#	线下开盘		两室、三室	87-120	276	140	47%	12200
				洋房	7#		三室	130	20	15320			精装
5.30	5.13	港务区	绿城西安全运村	小高层	4#、7#	摇号	三室、四室	120-143	68	68	100%	13099	精装
5.13				陆港商贸物流	招商城市主场	高层	12#、13#	线下开盘	三室	91-103	288	252	88%
				洋房	11#		四室		110	54	18	33%	14900

新房市场/创典数据/开盘监测

开盘日期	区域	板块	项目名称	建筑类型	推售楼栋	开盘方式	户型	推出面积	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/㎡)	装修 类型	
5.4-5.5	曲江	曲江二期	华润置地·曲江九里	小高层	25#	摇号	三室	119-140	128	128	100%	12646	毛坯	
5.5				大平层	6#、7#、15#	线下开盘	三室、四室	138-245	210	130	62%	22245	精装	
5.28			碧桂园云顶	大平层	4#、5#、13#		三室、四室	141-194	252	90	36%	21133	精装	
5.19-5.20			大华·公园世家	高层	4#	摇号	三室、四室、跃层	106-198	108	108	100%	13170	精装	
5.19-5.20			金地中心风华	洋房	1#-7#	摇号	四室	171-176	244	199	82%	20030	毛坯	
5.23-5.25			天地源曲江香都	高层	3#、15#	摇号	三室	113-136	385	385	100%	13460	毛坯	
5.8	高新	昆明路	凯跃花园	高层	1#	线下开盘	三室	114-131	174	20	11%	16500	毛坯	
5.28				洋房	11#、12#	线下开盘	四室、五室	142-242	118	37	31%	18875	精装	
5.30		软件新城	蓝庭序	高层	1#、2#、5#	线下开盘	三室	101-138	413	78	19%	16168	精装	
5.29-5.30		高新新区	万科翡翠国宾	高层	6#、8#	摇号	两室、三室、四室	129-199	190	190	100%	20552	精装	
				高层	3#	线下开盘	两室、三室、四室	95-141	108	20	19%	16875	精装	
5.1		经开	高铁新城	碧桂园文景府	叠拼		7#、10#	线下开盘	跃层	181-200	42	0	0%	27965
5.16	高层				17#	三室、四室	123-141		162	162	100%	13523	精装	
5.7-5.9	草滩			金泰·经开花城	高层	4#、7#	摇号	两室、三室	93-106	215	215	100%	8396	毛坯
5.15-5.16	徐家湾			世茂璀璨倾城	高层	11#	摇号	两室、三室	84-124	269	221	82%	12580	精装
		洋房	33#		三室、四室	125-145		24	17	71%	15000	精装		
5.30	市府	科为·瑞府	洋房	2#-5#、15#	线下开盘	三室、四室	133-159	110	58	53%	21938	精装		
5.30			龙湖·景粼(天序)	高层	7#	摇号	三室、四室	136-165	128	128	100%	17980	毛坯	
5.8-5.10	长安	常宁新区	雅居乐·湖居笔记	高层	1#	摇号	三室、四室	97-134	168	168	100%	11690	精装	
5.12	沣东	中央商务区	沣华熙城	小高层	20#、21#	线下开盘	三室、跃层	131-226	131	52	40%	精装18566 毛坯15522	精装 毛坯	
5.23				三桥	华润置地·万象城	LOFT公寓	8#	线下开盘	LOFT公寓	39-55	132	120	91%	8200-8500
5.23		沣京遗址	沣水云间	叠拼	13#-17#	线下开盘	三室	188-298	67	28	42%	26000- 27000	毛坯	
				洋房	24#、25#		四室	208-255	36	25	69%	29200	毛坯	
5.22	沣西	统一路	紫薇·万科大都会	小高层	13#	线下开盘	三室	129	56	42	75%	12800- 13800	精装	
				高层	17#		三室	92-110	208	122	59%	11800- 12300	精装	
5.2	高陵	泾渭新城	嘉园蓝湖九郡	高层	33#	线下开盘	三室	109-120	88	40	45%	8300	毛坯	



Part 04

房企表现

-
- 房企排行
 - 房企动态
 - 重点项目研究

房企表现/房企排行

1至5月前十房企总销额同比下降26%，降幅持续收窄，万科、融创、碧桂园位居排行榜前三甲

2020年1至5月西安前十房企总销额341.19亿元，同比下降26%，房企总销售面积563.02万 m^2 ，同比下降33%，万科、融创、碧桂园位居榜单前三甲。

2020年1至5月房企成交金额排行TOP10

排名	房企名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万 m^2)	成交套数 (套)	成交均价 (元/ m^2)
1	万科地产	68.92	51.22	5082	13455
2	融创中国	58.18	36.15	4913	16094
3	碧桂园集团	48.92	26.92	1760	18173
4	华润置地	28.44	20.57	2500	13825
5	绿城中国	27.40	22.13	1840	12384
6	绿地控股	26.62	22.58	2746	11789
7	苏宁置业	24.75	13.98	1100	17705
8	中国恒大集团	23.82	21.49	2315	11085
9	中海地产	17.65	10.29	655	17158
10	金辉集团	16.49	12.43	2277	13269
全市		736.77	563.02	61639	13086

2019年1至5月房企成交金额排行TOP10

排名	房企名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万 m^2)	成交套数 (套)	成交均价 (元/ m^2)
1	万科地产	118.68	94.11	10251	12611
2	绿地集团	62.46	63.01	6406	9912
3	金辉集团	45.97	29.50	2921	15581
4	融创中国	42.84	29.55	2667	14497
5	龙湖地产	39.85	24.48	1975	16281
6	中海地产	39.45	27.77	2812	14205
7	保利地产	32.09	21.32	2484	15047
8	绿城中国	31.48	25.30	2010	12444
9	中南置地	25.14	20.18	2151	12460
10	华润置地	24.77	18.41	1448	13453
全市		1172.72	931.74	98096	12586

房企表现/房企动态

本月行业融资集中爆发，碧桂园、恒大、万科、保利、融创纷纷发行融资计划；恒大推出1000套特价房缓解资金压力



5月14日，苏宁易购“百亿补贴”恒大专区上线，为消费者提供619个楼盘的1000套特价房，楼盘分布于北京、上海、杭州等城市



5月20日，碧桂园发布公告称，拟发行5.44亿美元优先票据，该票据将于2025年到期，发行利率5.40%



5月21日，据上清所消息，保利发展控股集团股份有限公司拟发行2020年度第四期中期票据，拟发行金额15亿元



5月26日，万科A发布公告称，公司于5月27日公开发行债券（第二期），合计发行总额25亿元，分为2个品种



5月27日，据深交所披露，中国恒大40亿元公司债券已于2020年5月25日至2020年5月26日发行，票面利率5.9%



5月28日，据上交所披露，融创房地产集团有限公司于5月27日发行债券（第二期），发行规模33亿元，票面利率为5.6%



重点项目研究—中南·春风南岸



项目基础信息

项目地址	电子正街与西部大道交汇处南200米		
开发商	中南置地		
占地面积	9.27万m ²	容积率	3.38
建筑面积	38.59万m ²	绿化率	35%
物业类型	高层	装修情况	精装修
户型面积	106/127/165m ²	价格	预计15200元/m ²
项目简介	中南置地作为中南建设集团旗下房地产旗舰品牌，是一家多元化布局的大型房地产开发企业。中南置地倡导“美好就现在”的企业理念，中南·春风南岸项目位于城南电子正街与西部大道交汇处南200米，主推106-127m ² 高层产品和165m ² 大平层产品，打造城南森系阳光大宅。		

重点项目研究—中南·春风南岸



项目总规划14栋楼，产品均为2T4H和2T2H高层产品，主力面积106-127㎡，推售时间待定

园林&立面规划：

建筑立面：打造现代风格，以现代科技中加入大自然元素，传达出项目核心价值，底部石材，中高部真石漆的立面材质；

园林设计：以现代田园风格为主，园林主题以城市森林为理念，打造森林中的小屋，公园里的家，全维配套，全龄精彩，萌宠乐园、社区运动乐园、青年活动区、老年活动区、中央景观园林等节点打造，悦享美好生活。

物业	总楼栋数	层数	梯户比	面积㎡	户型	户数	占比
高层	14栋	24-33	2T4	106	3室2厅2卫	818	48%
				127	3室2厅2卫	818	48%
			2T2	165	4室2厅2卫	64	4%

户型展示:



高层 106m²三室两厅两卫

全明空间/三面宽6.6m阔景阳台/双卫设计



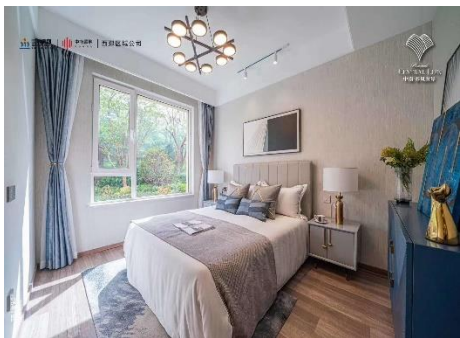
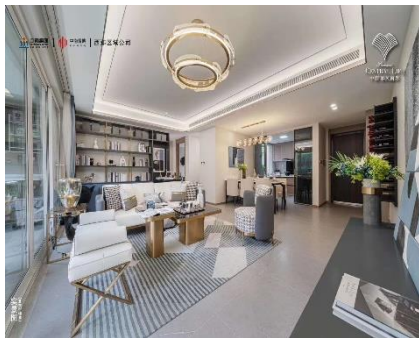
高层 127m²三室两厅两卫

全明空间/6.2m横厅设计,宽景客厅/奢居主卧

重点项目研究—中南·春风南岸

装修标准：全屋采用国内一线品牌，新风系统、中央空调、人性化智能设计

类型	客餐厅	厨房	卫生间	其他
墙面	特普利壁纸	欧文莱墙砖	欧文莱墙砖	汉斯威新风系统 格力中央空调 手动报警按钮 可视对讲机
顶棚	三棵树乳胶漆	龙胜铝扣板吊顶	龙胜铝扣板吊顶	
地面	欧文莱瓷砖	欧文莱瓷砖	欧文莱瓷砖	
柜体	定制玄关柜	定制橱柜	定制镜柜、地柜	
其他	威士丹指纹密码锁	五金：科勒龙头 电器：老板燃气灶、油烟机 凉霸：龙胜 净水器：沁园 推拉门：镁铝合金门	五金：科勒花洒、台盆龙头、 洁具：科勒座便器 电器：龙胜风暖浴霸 智能马桶盖：科勒	



重点项目研究—中南·春风南岸

营销活动：

时间

2020年5月16日

2020年5月21日

2020年6月6-7日

主题活动：森之光影，初识南岸，
春风南岸体验馆耀世盛启

金牌置业顾问线上解答、专业答疑
(项目展示区、装修体验馆)

“we 星杯亲子游乐园”，亲子竞技
运动、亲子DIY时光



重点项目研究—中南·春风南岸

售楼部展示图：





中南品牌——多元化布局的大型房地产开发企业

01

中南集团成立于1988年，下设中南置地等十大产业板块，中南置地作为中南建设集团旗下房地产旗舰品牌，是一家多元化布局的大型房地产开发企业。中南置地倡导“美好就现在”的企业理念，认为健康是美好生活的核心；

项目位居城南西部大道CLD板块——中央生活区

02

项目位居城南西部大道板块，毗邻高新CBD且处于高新区、电子城、长安大学城、航天城四区交汇处，周边交通、教育及公园资源齐全，如：即将开放的皂河生态公园、西安城市生态公园、清凉山森林公园，生态环境优越；

项目定位改善，打造城南森系阳光大宅

03

项目建筑造型呈不规则立体几何形状，园林布局以高大乔木为整体骨架，配合林间道路，整体打造呈现现代感、艺术感；产品北连廊设计，实现户户南北通透，居住舒适度较高。

THANKS!

本报告的数据来源：本报告中所有数据均为创典资源信息中心采集整理，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。

• 若有任何疑问，请致电：029-88450100；

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>

• 欢迎各位客户给我司提出宝贵的意见和建议！

