

**第25周**

# 西安市场周报

【2020.6.15-2020.6.21】

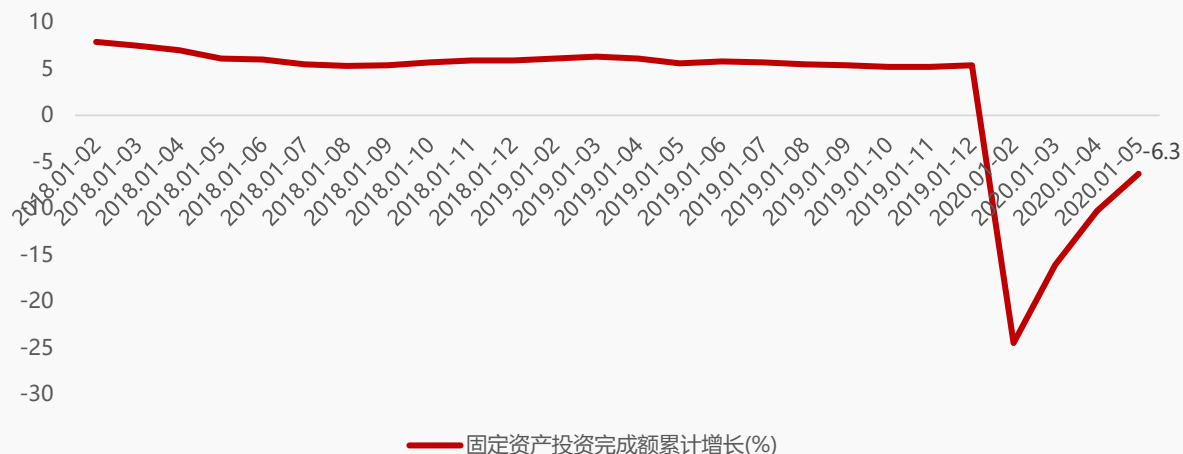


# PART 01 宏观环境

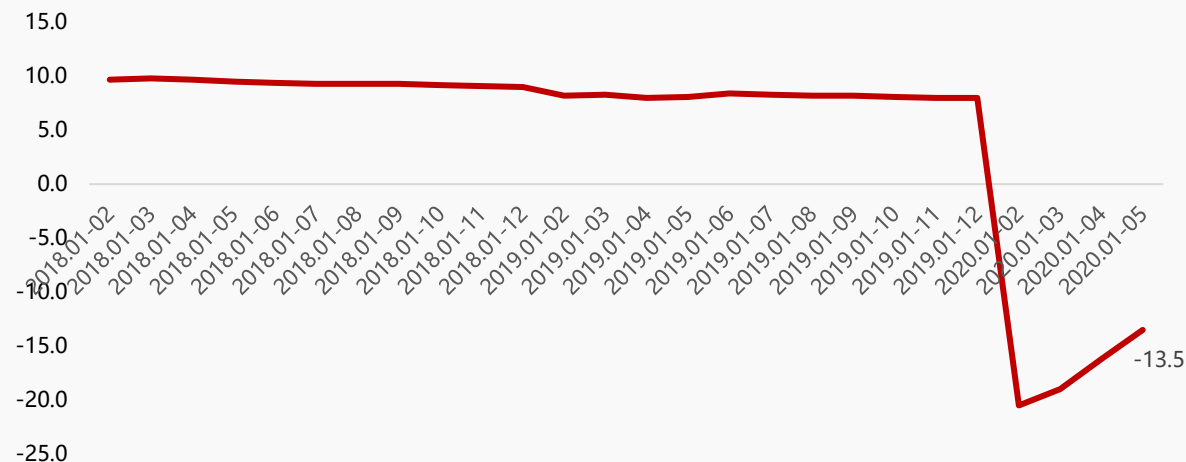


受疫情缓解影响，全国固定资产投资、社会消费品零售总额同比降幅进一步收窄，然而在外部环境不确定性持续增强背景下，进出口指标下行风险加大，进而放缓国家经济发展步伐

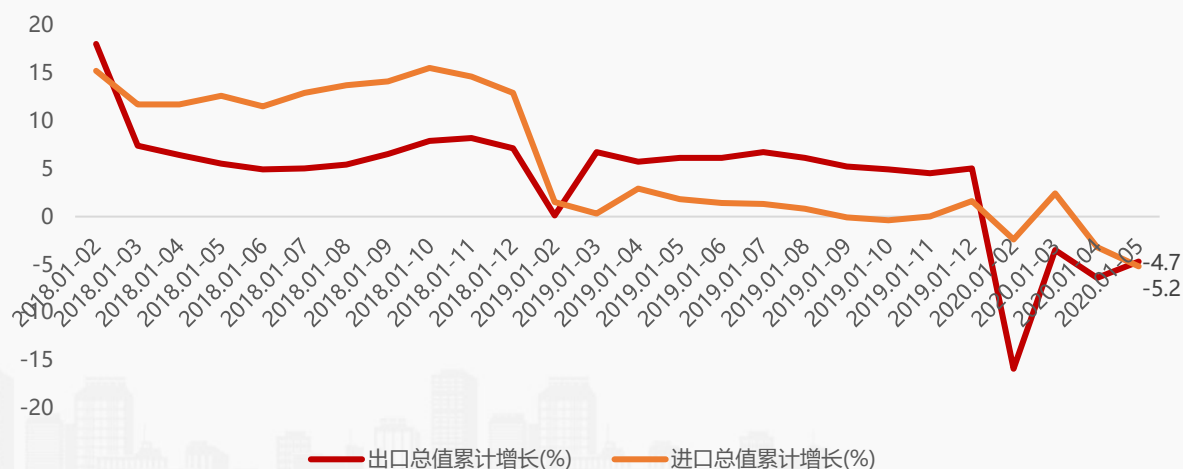
全国固定资产投资完成额累计增长 (%)



全国社会消费品零售总额月度累计值增速 (%)



全国进出口总值累计增长 (%)



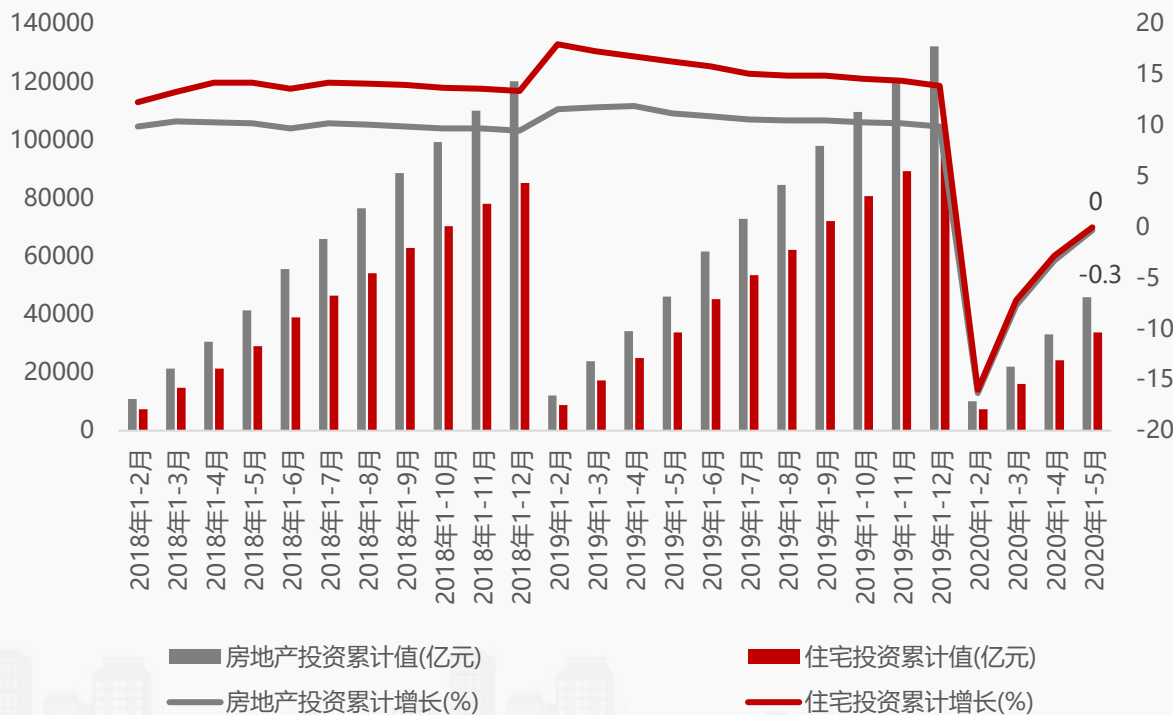
- 2020年1-5月，全国固定资产投资（不含农户）199194亿元，同比下降6.3%，降幅比1至4月收窄4个百分点；
- 2020年1至5月，全国社会消费品零售总额138730亿元，同比下降13.5%，降幅比1至4月收窄2.7个百分点。其中，除汽车以外的消费品零售额125946亿元，下降13.0%；
- 2020年1至5月，全国货物贸易进出口总值115381亿元，同比下降4.9%。其中，出口61989亿元，下降4.7%；进口53391亿元，下降5.2%。贸易方式结构继续优化。

## 受复工复产的扎实推进，全国房地产市场重要指标降速连续两个月全面收窄，其中住宅开发投资同比已然持平

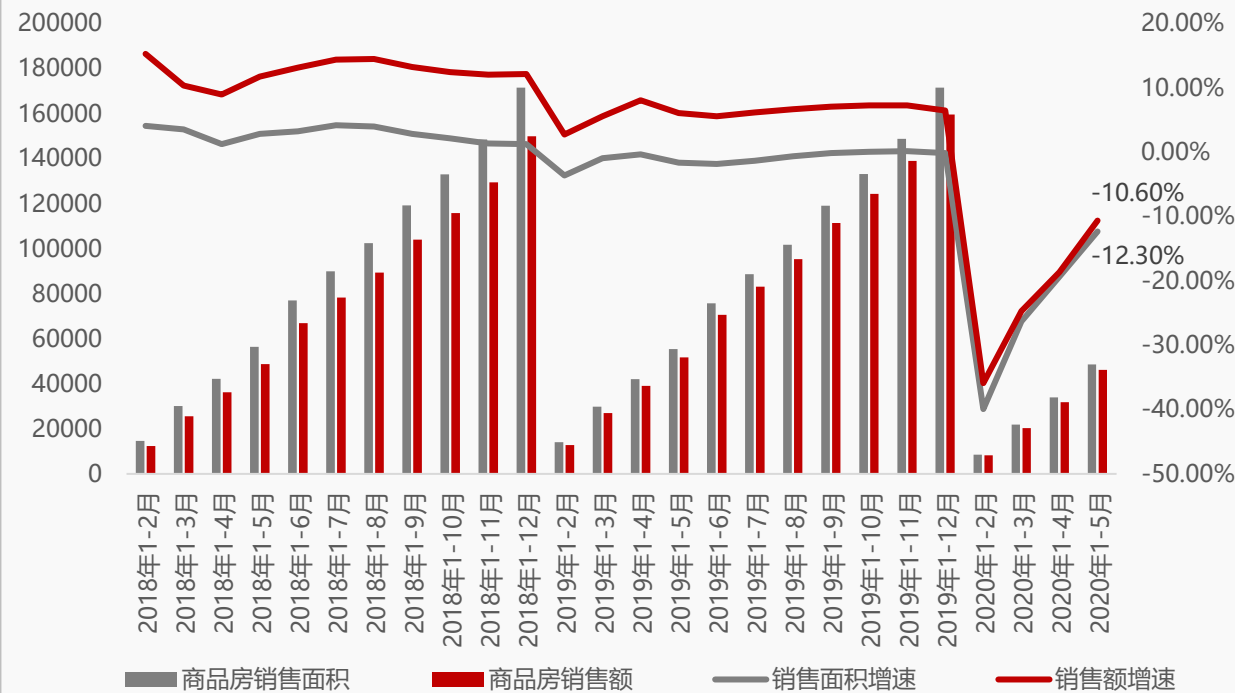
2020年1-5月，全国房地产开发投资45920亿元，同比下降0.3%，降幅比1至4月收窄3个百分点，其中1至4月，全国住宅开发投资33765亿元，同比持平，1至4月为下降2.8个百分点；

2020年1-5月，全国商品房销售面积48703万平米，同比下降12.3%，降幅比1至4月收窄7.0个百分点。商品房销售额46269亿元，下降10.6%，降幅比1至4月收窄8个百分点。

### 全国房地产投资额及增速



### 全国商品房销售面积及销售额增速



## 雁塔区、莲湖区今秋投用11所学校，合计约9300个学位，推动区域教育均衡发展

2020年，雁塔区将新建、改扩建2所幼儿园、1所小学、2所初中，新增学位5550个；莲湖区将新建、改扩建4所幼儿园、2所小学，新增学位3780个。

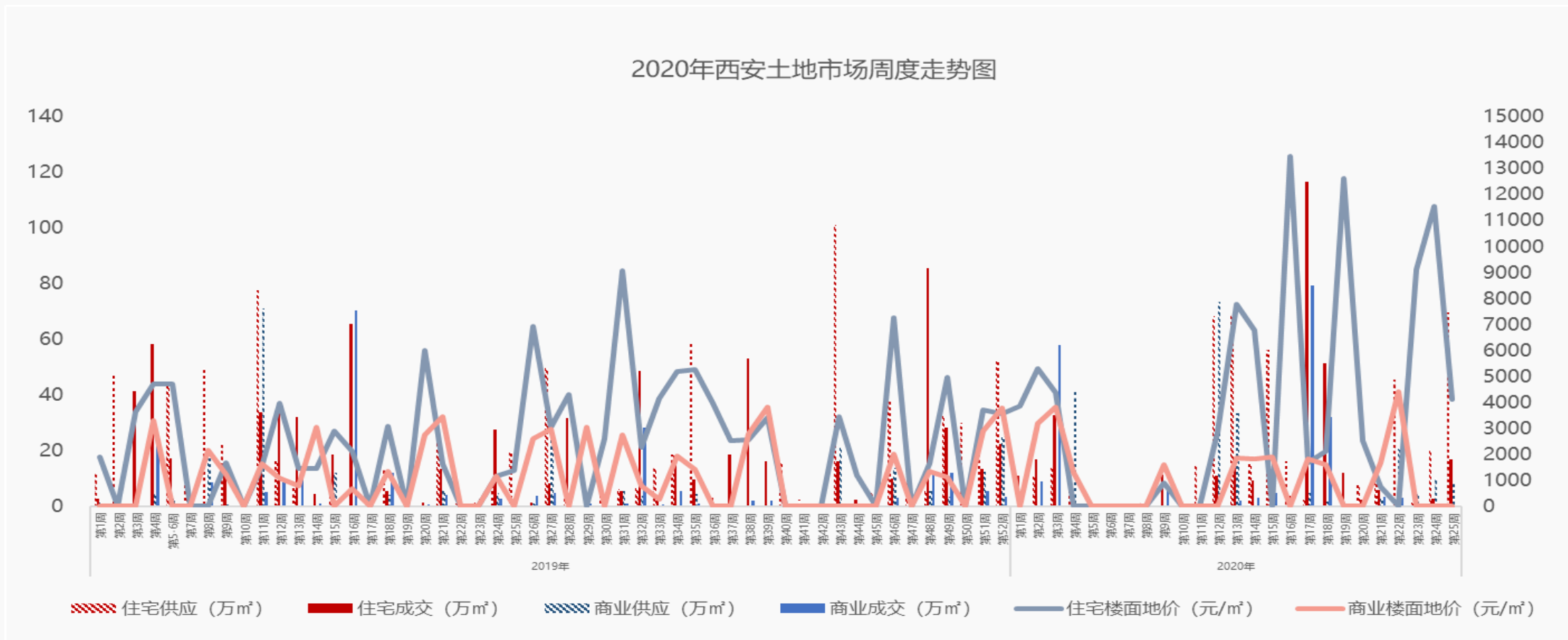
城区	序号	学校名称	学位	备注
莲湖区	1	爱贝尔幼儿园	—	—
	2	大成幼儿园	—	—
	3	品乐思幼儿园	—	—
	4	雅艺幼儿园	—	—
	5	莲湖区龙首村小学	—	12个班
	6	莲湖德杰实验小学	1980	42个班
雁塔区	1	雁塔区第六幼儿园	360	12个班
	2	雁塔区第四幼儿园	270	9个班
	3	雁塔区第二小学	1800	36个班
	4	雁塔区第二中学	1800	36个班
	5	西安市第六十一中学	1500	30个班



# PART 02 房地产市场

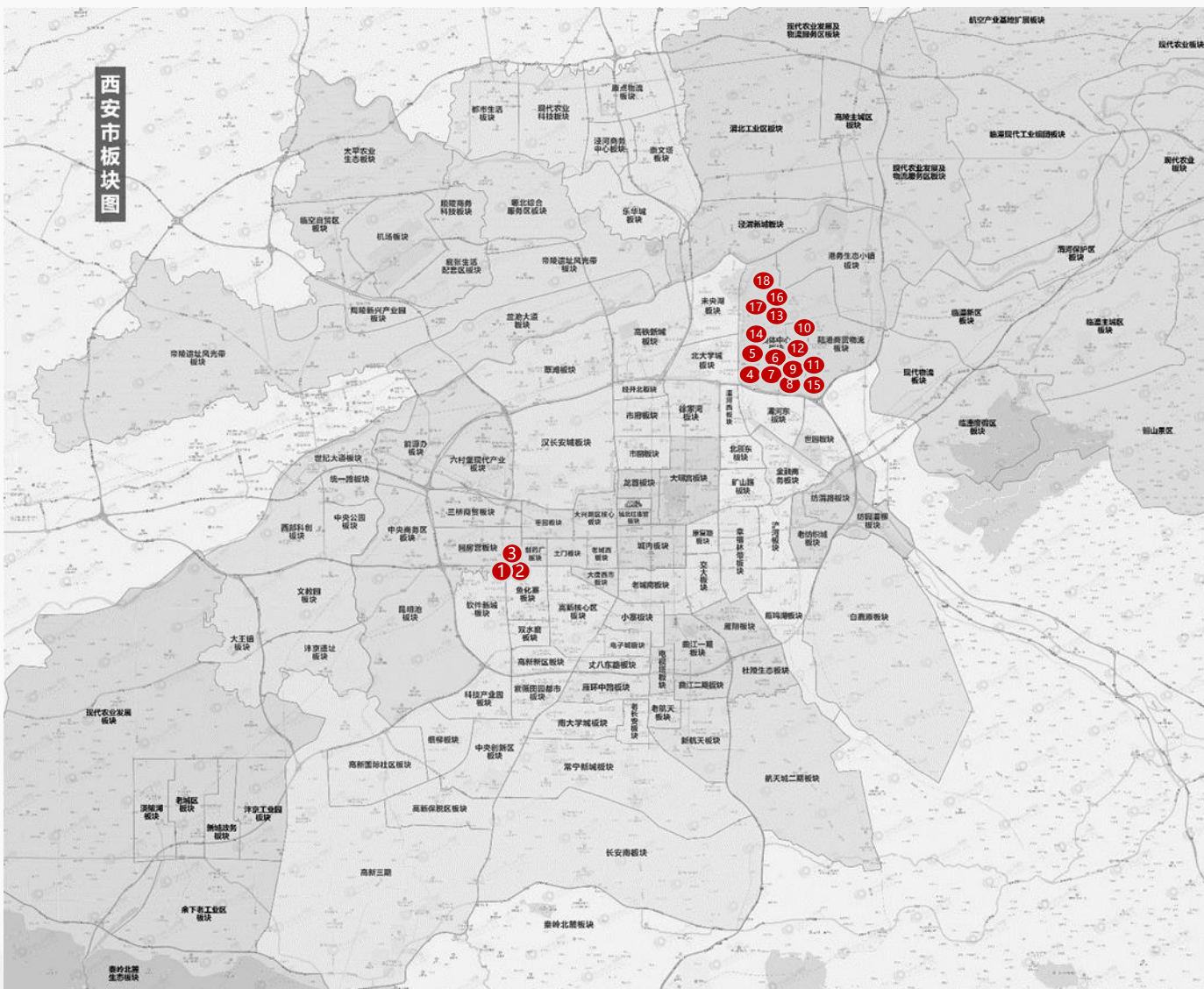


## 土地供应继续放量，成交显著攀升，楼面地价下降至市场平均水平



- ◆ **供应**：本周供应土地18宗，供应面积78.35万 $m^2$ （约1174.6亩），环比上涨158%；
- ◆ **成交**：本周成交土地3宗，成交面积16.61万 $m^2$ （约249.1亩），环比上涨499%；控规建面595837 $m^2$ ；楼面地价4183元/ $m^2$ ，环比下降64%。

本周西安土地市场共推出18宗，共1174.6亩土地，其中住宅用地15宗，合计1046亩，商服用地3宗，合计128.6亩。供应土地集中分布于港务区和城西，其中港务区奥体中心板块供地15宗，合计734.9亩，成为本周供地热点板块



	序号	宗地编号
城西	1	YT1-1-310
	2	YT1-1-311
	3	LH9-8-148
港务	4	GW3-9-10
	5	GW3-10-4
	6	GW1-21-10
	7	GW1-13-25
	8	GW1-17-10
	9	GW1-17-11
	10	GW2-11-4
	11	GW2-12-2
	12	GW2-15-9
	13	GW2-16-8
	14	GW2-11-5
	15	GW1-17-12
	16	GW1-17-13
	17	GW1-17-14
	18	GW1-17-15



序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	控建面积 (m <sup>2</sup> )
1	城西	YT1-1-310	雁塔区昆明路西段西侧	110.3	商住	3.59	263829
2		YT1-1-311	雁塔区昆明路西段南侧	121.7	商住	3.59	291237
3		LH9-8-148	莲湖区昆明路西端北侧	79.1	住宅	2.98	157013
4	港务	GW3-9-10	国际港务区规划路以北、贺韶路以西	79.6	住宅	2.50	132599
5		GW3-10-4	国际港务区向东路以北、纺渭路以西	84.5	住宅	2.50	140732
6		GW1-13-25	国际港务区潘骞路以北、柳林路以西	71.4	住宅	2.20	104555
7		GW1-17-10	国际港务区潘骞路以南、迎宾大道以东	108.8	住宅	2.20	159436
8		GW1-17-11	国际港务区潘骞路以南、柳林路以西	116.5	住宅	2.20	170650
9		GW2-11-4	国际港务区陆港路以东、港兴三路以北	61.0	住宅	2.20	89339
10		GW2-12-2	国际港务区陆港路以西、港兴三路以北	36.4	住宅	2.50	60528
11		GW2-15-9	国际港务区陆港路以西、港兴三路以南	47.4	住宅	2.50	78993
12		GW2-16-8	国际港务区陆港路以东、港兴三路以南	67.0	住宅	2.50	111600
13		GW1-17-12	国际港务区潘骞路以南、柳林路以东	37.9	住宅	2.50	63087
14		GW1-17-13	国际港务区潘骞路以南、杏渭路以西	15.1	住宅	2.50	25205
15		GW1-17-14	国际港务区潘骞路以南、杏渭路以西	9.2	住宅	2.50	15400
16		YT1-1-310	雁塔区昆明路西段西侧	110.3	商住	3.59	263829
17		YT1-1-311	雁塔区昆明路西段南侧	121.7	商住	3.59	291237
18		LH9-8-148	莲湖区昆明路西端北侧	79.1	住宅	2.98	157013

# 成交分布

本周西安共成交3宗土地，合计249.1亩，集中分布于高新、城东和曲江。其中高新西沔路板块宗地由金地集团耗资4.9亿元摘得，楼面地价5652元/m<sup>2</sup>。城东幸福林带三宗地块共145.6亩，由龙湖集团与传化集团耗资17.5亿元合作摘得，楼面价约5268元/m<sup>2</sup>。曲江一期翠华路板块12亩住宅用地由西安兰科耗资2.5亿元摘得，楼面价8635元/m<sup>2</sup>



区域	序号	宗地编号
高新	1	YT2-25-83-4
城东	2	XC3-6-592
		XC3-6-593
		XC3-6-594
曲江	3	QJ1-9-48

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 <sup>2</sup> )	竞得人
1	航天	YT2-25-83-4	雁塔区西沔路以东、南三环以南、子午大道以西	91.3	商住	≤3.58	49262	49262	1349	5652	金地集团
2	城东	XC3-6-592	新城区长缨北路以东、兴工路以南	84.7	商住	≤2.8	169249	174649	1386	5268	龙湖集团
		XC3-6-593		53.5	商服	≤5.5					
		XC3-6-594		7.4	教育	≤0.63					
3	曲江	QJ1-9-48	曲江新区翠华路以东、陕西地震局以南	12.2	商住	1.2-2.5	17530	25378	1439	8630	西安兰科实业

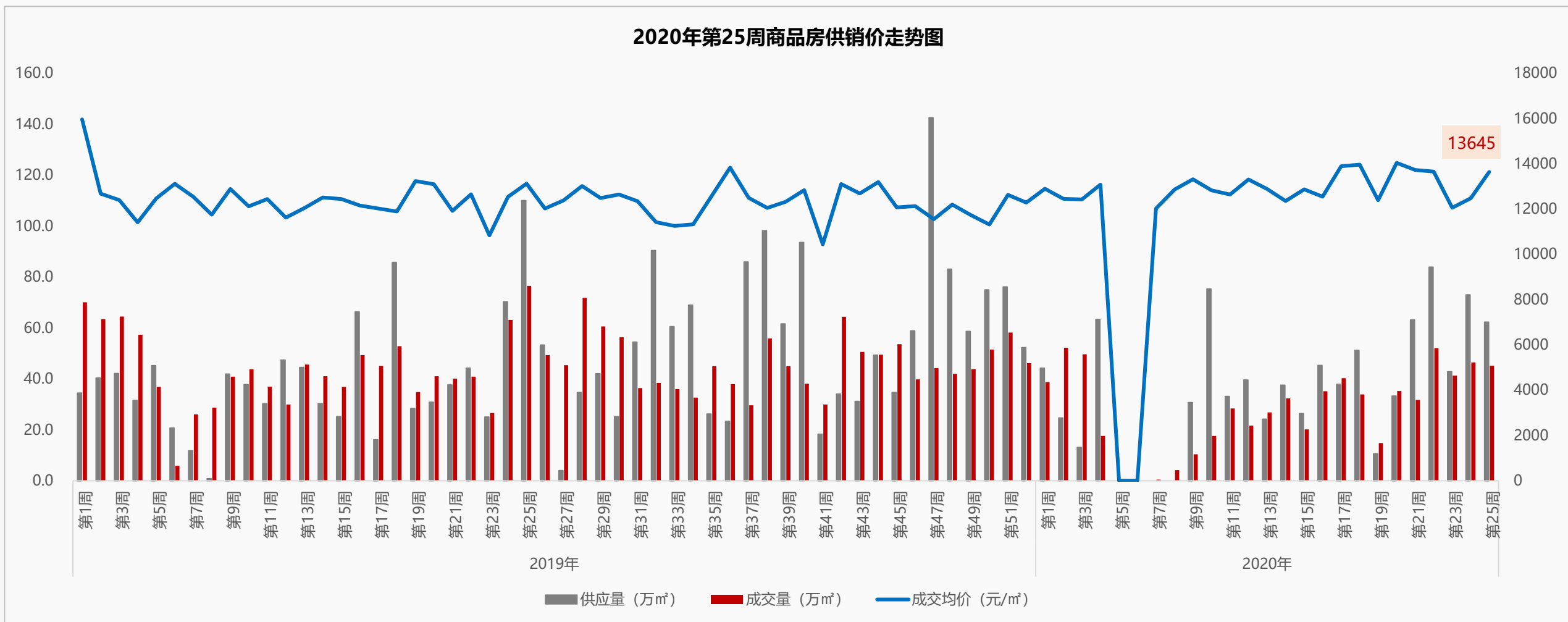


# PART 03 数据楼市



## 本周西安商品房供销同环比下降，成交价小幅上涨

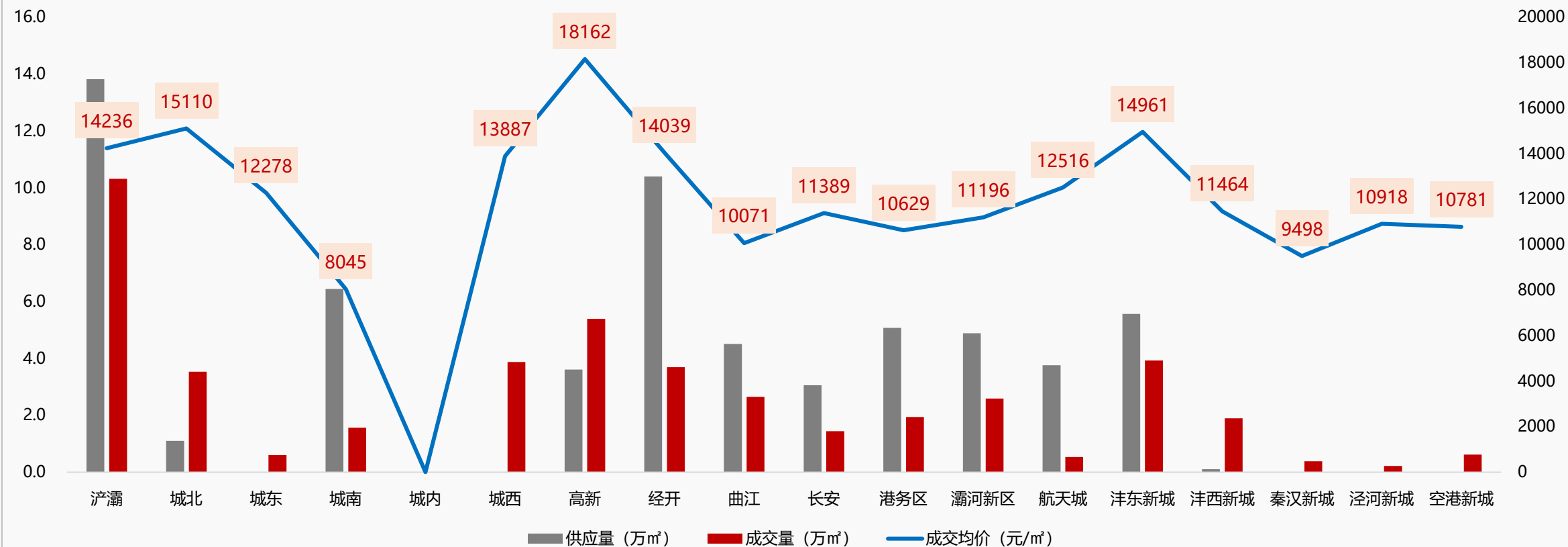
### 2020年第25周商品房供销价走势图



◆ 2020年第25周，商品房供应量62.3万m<sup>2</sup>，环比下降14.6%，同比下降43.4%；成交量45.2万m<sup>2</sup>，环比下降2.8%，同比下降41%；成交价格13645元/m<sup>2</sup>，环比上涨9.3%，同比上涨4%。

## 浐灞以13.8万m<sup>2</sup>的供应量、10.3万m<sup>2</sup>的成交量位列全市供销之首，高新价格领跑全市

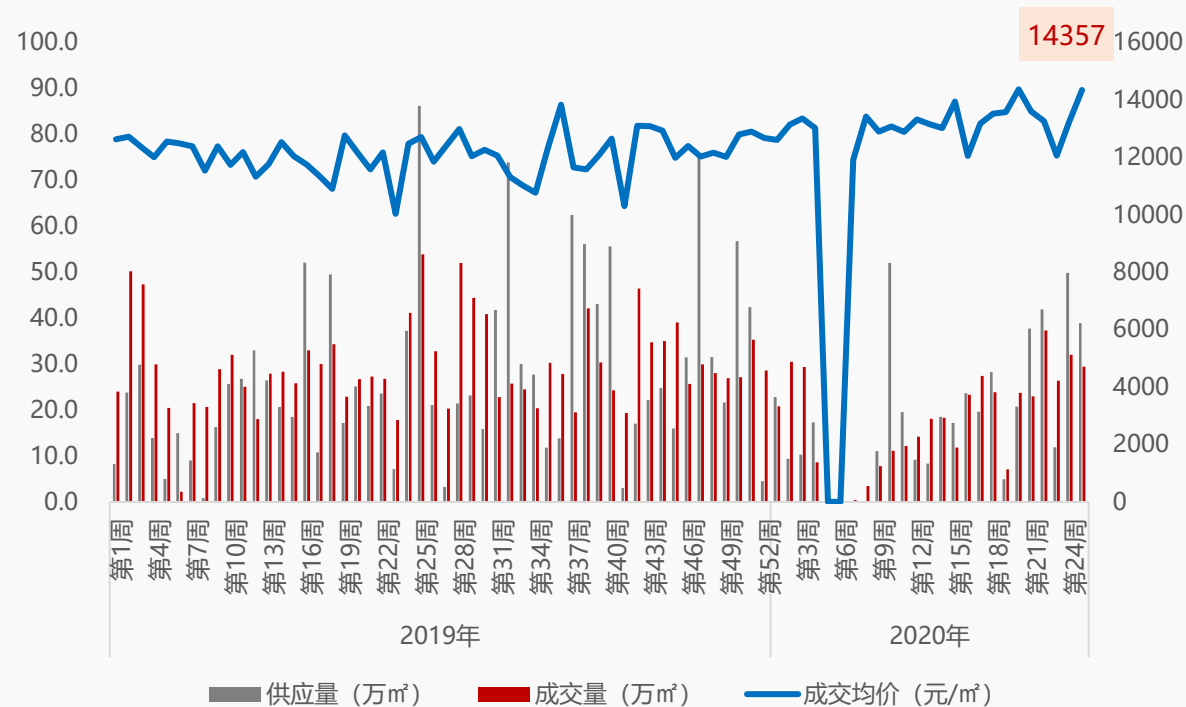
### 2020年第25周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周浐灞供应13.8万m<sup>2</sup>，供应量最大，其次是经开和城南，分别供应10.4万m<sup>2</sup>和6.4万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交量方面：浐灞、高新、沣东新城成交居前三位，依次成交10.3万m<sup>2</sup>、5.4万m<sup>2</sup>和3.9万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是高新18162元/m<sup>2</sup>，城北15110元/m<sup>2</sup>及沣东新城14961元/m<sup>2</sup>。

## 本周普通住宅供销同环比下降，成交价上涨；万科翡翠国宾荣登周度销售面积NO.1

2020年第25周普通住宅供销价走势图

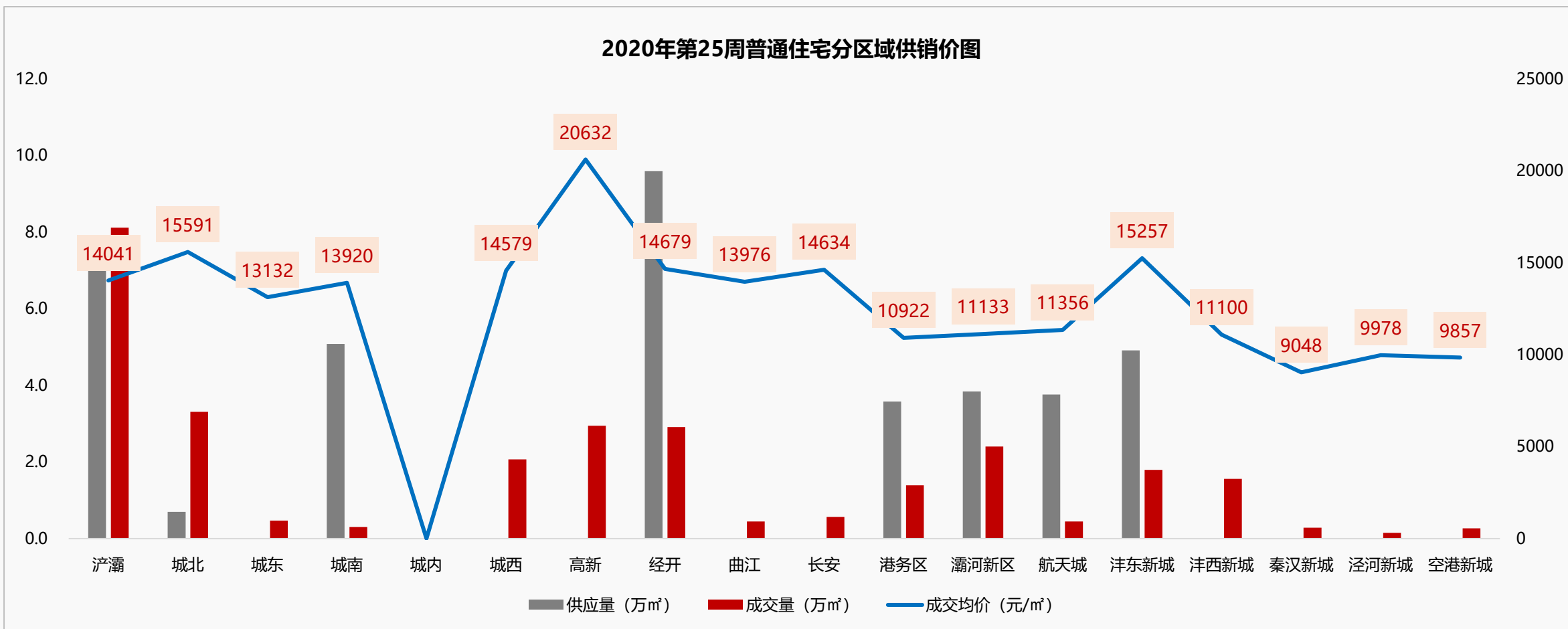


第25周普通住宅销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	万科翡翠国宾	531,843,197	25468.62	20882
2	金辉·江山铭著	292,923,990	18306.46	16001
3	世园·林语	185,470,004	15856.08	11697
4	高科·绿水东城	167,500,128	15103.08	11090
5	龙湖·景粼天序	251,782,514	14128.20	17821

- ◆ 2020年第25周，普通住宅供应量39万㎡，环比下降21.9%，同比下降54.8%；成交量29.5万㎡，环比下降8.1%，同比下降45.4%；成交价格14357元/㎡，环比上涨8.3%，同比上涨12.9%；
- ◆ 本周万科翡翠国宾、金辉江山铭著、世园林语销售面积居排行前三位。

## 经开以9.6万m<sup>2</sup>的供应量、浐灞以8.1万m<sup>2</sup>的成交量位居全市之首，高新价格领跑全市

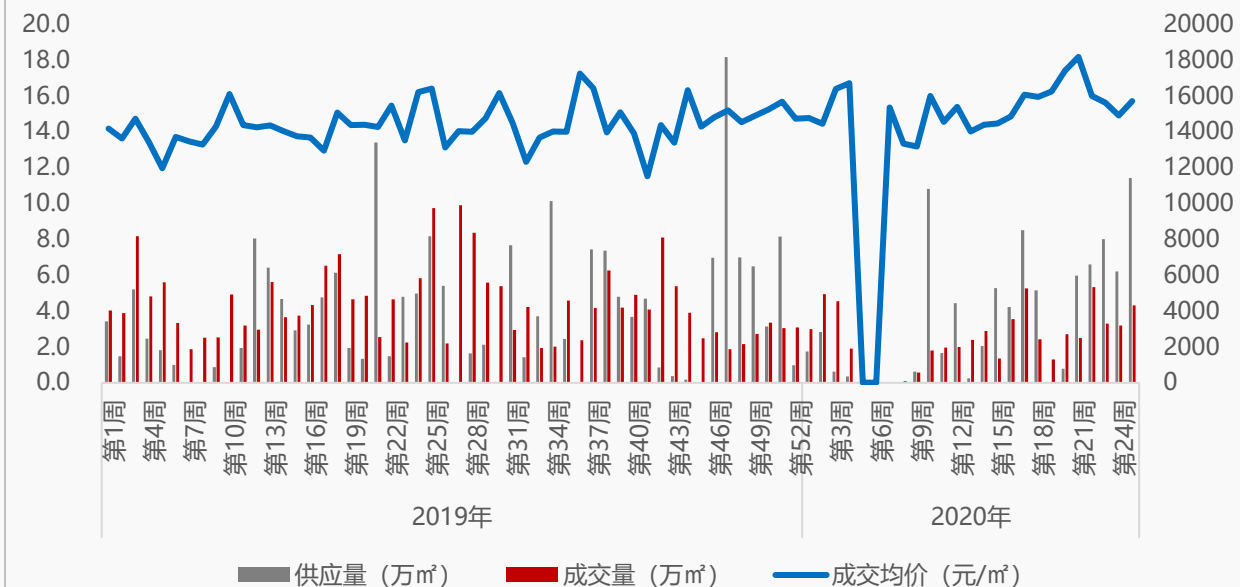


- ◆ 供应量方面：本周经开供应9.6万m<sup>2</sup>，供应量最大，其次是浐灞和城南，分别供应7.5万m<sup>2</sup>和5.1万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交量方面：浐灞、城北、高新成交居前三位，依次成交8.1万m<sup>2</sup>、3.3万m<sup>2</sup>和3万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是高新20632元/m<sup>2</sup>，城北15591元/m<sup>2</sup>及沣东新城15257元/m<sup>2</sup>。



## 本周洋房供销价全面上涨；浐灞、沣东新城、城西成交居全市前三位

### 2020年第25周洋房供销价走势图



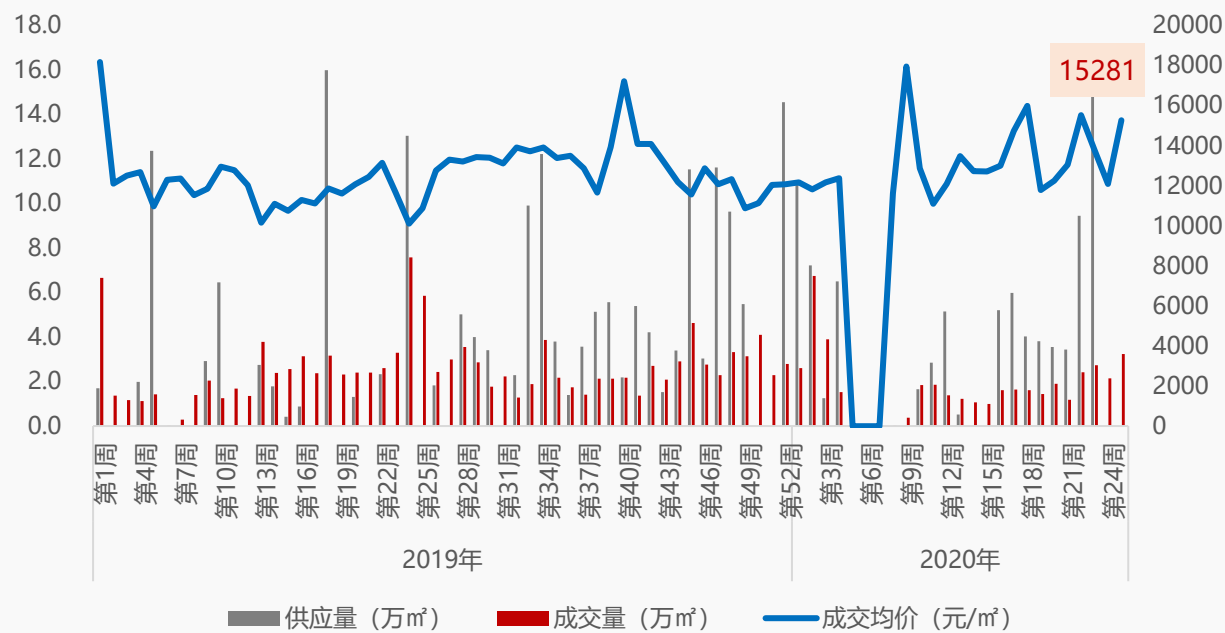
### 第25周洋房销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	世园·林语	91,318,751	6337.88	14408
2	卓越坊	105,054,357	5665.72	18542
3	碧桂园国湖	53,200,711	3127.85	17009
4	合悦华府	38,842,571	3107.60	12499
5	未央金茂府	57,022,508	2271.76	25101

- ◆ 2020年第25周，洋房供应量11.4万m²，环比上涨84.2%，同比上涨39.9%；成交量4.3万m²，环比上涨35.4%，同比下降55.7%；成交价格15718元/m²，环比上涨5.5%，同比下降4.2%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：浐灞以4.3万m²的供应量居首位，其次是高新和曲江，分别供应3.1万m²和2.6万m²；成交量方面：浐灞、沣东新城、城西成交居前三位，依次成交1.2万m²、0.6万m²和0.57万m²；成交价格方面：居前三位的依次是航天城27142元/m²、高新19259元/m²及长安18690元/m²。

## 本周公寓无供应，成交量价齐涨；沔东新城、浐灞、高新成交居全市前三位

### 2020年第25周公寓供销价走势图



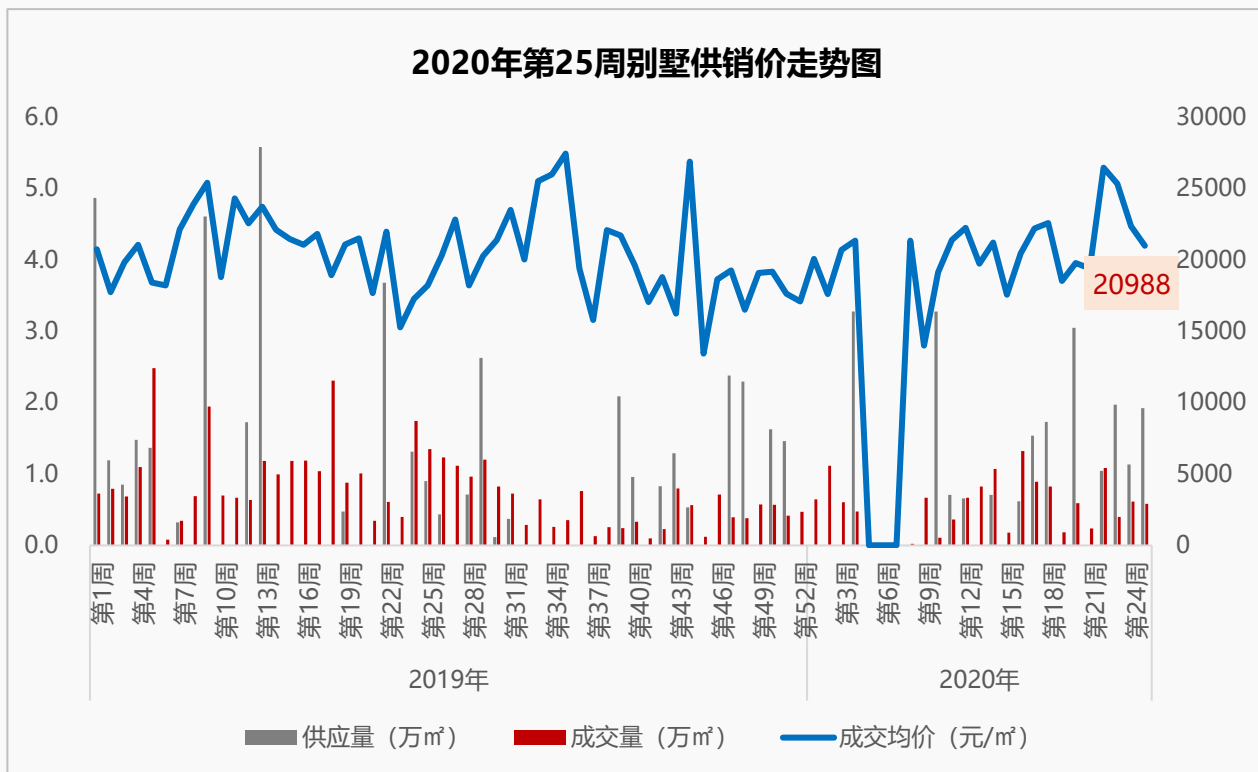
### 第25周公寓销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	中南菩悦东望府	64,816,253	6136.45	10563
2	香榭御澄	180,926,116	5922.44	30549
3	和记·大合城	40,516,438	3482.07	11636
4	华润置地·万象城	18,428,213	2078.91	8864
5	旭辉荣华·公园大道	16,319,700	1441.62	11320

- ◆ 2020年第25周，公寓无供应；成交量3.2万㎡，环比上涨50.6%，同比下降44.7%；成交价格15281元/㎡，环比上涨26.4%，同比上涨40.5%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：沔东新城、浐灞、高新成交居前三位，依次成交0.8万㎡、0.73万㎡和0.68万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新29071元/㎡，航天城17537元/㎡及城西16920元/㎡。

## 本周别墅供应上涨，成交量价齐跌；津东新城、浐灞、泾河新城成交居全市前三位

### 2020年第25周别墅供销价走势图



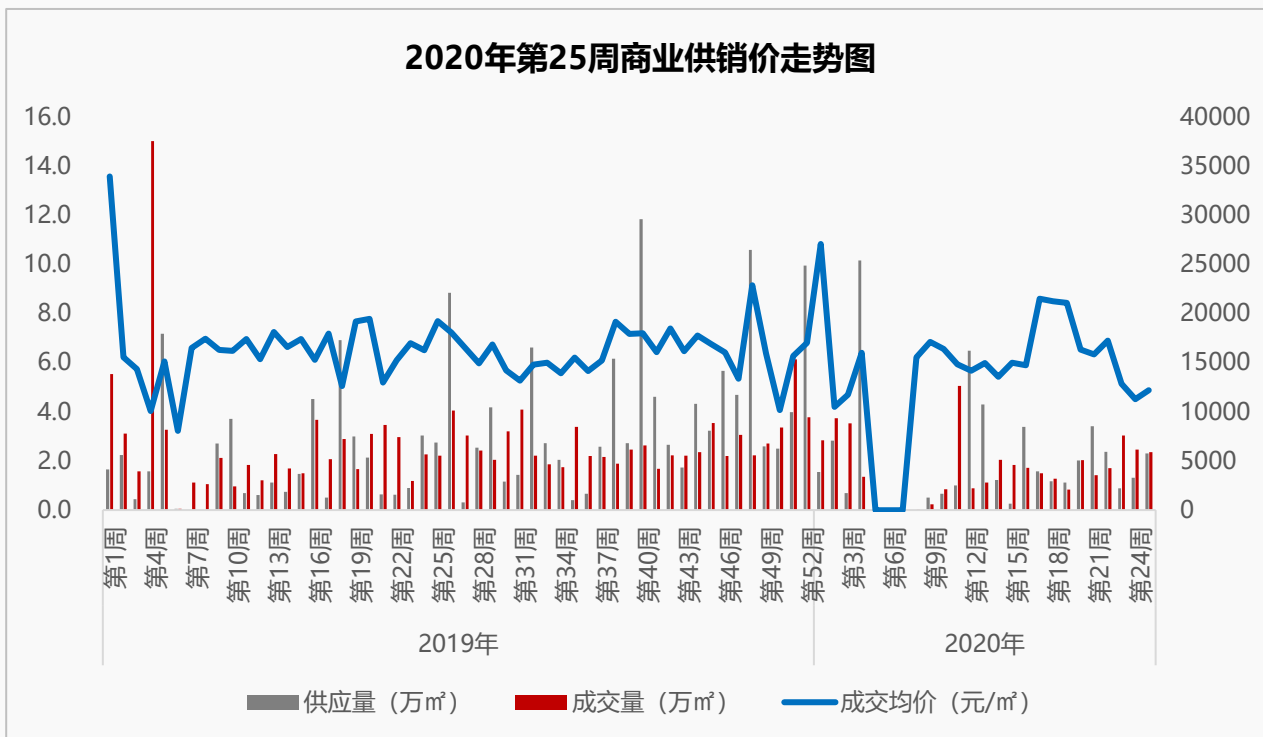
### 第25周别墅销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	融创·海逸长洲	35,484,523	1423.62	24926
2	碧桂园国湖	24,008,214	1197.68	20046
3	中建·昆明澜庭	20,171,810	1046.13	19282
4	万科·悦湾	17,505,351	717.33	24403
5	金辉·崇文府	8,601,602	658.19	13069

- ◆ 2020年第25周，别墅供应量1.9万㎡，环比上涨69.9%，同比上涨114.3%；成交量0.6万㎡，环比下降4.8%，同比下降56.9%；成交价格20988元/㎡，环比下降6.2%，同比上涨15.3%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：浐灞以1.3万㎡的供应量居首位，其次是津东新城，供应0.6万㎡；成交量方面：津东新城、浐灞、泾河新城成交居前三位，依次成交0.4万㎡、0.09万㎡和0.07万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新27029元/㎡，浐灞24178元/㎡及津东新城21722元/㎡。

## 本周商业供应上涨，成交量跌价涨；城南、城西、津东新城成交居全市前三位

### 2020年第25周商业供销价走势图



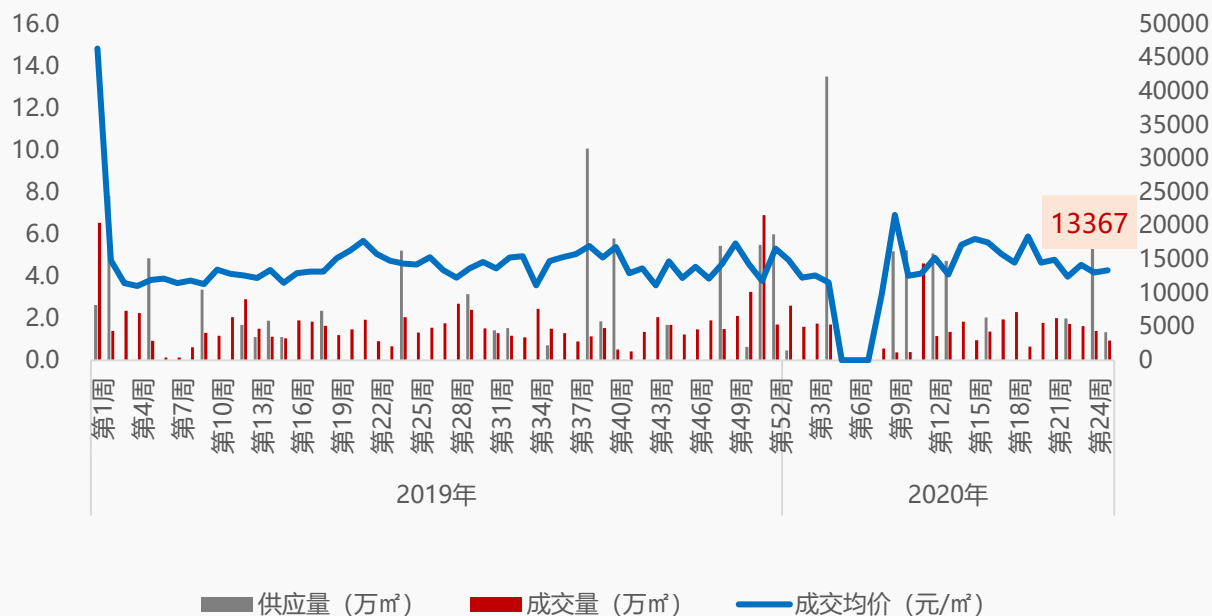
### 第25周商业销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	西安公馆	38,988,000	9747.00	4000
2	中建·国熙台	58,901,540	3161.65	18630
3	碧桂园国湖	32,807,008	1565.71	20953
4	清凉灞柳	8,301,543	972.03	8540
5	钻石半岛	21,000,000	951.27	22076

- ◆ 2020年第25周，商业供应量2.3万㎡，环比上涨74.8%，同比下降16.1%；成交量2.4万㎡，环比下降4.2%，同比上涨6.8%；成交价格12203元/㎡，环比上涨7.9%，同比下降36.6%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：灞河新区以0.8万㎡的供应量居首位，其次是城南和浐灞，分别供应0.6万㎡和0.3万㎡；成交量方面：城南、城西和津东新城成交居前三位，依次成交1万㎡、0.4万㎡和0.2万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是津西新城23868元/㎡，曲江22931元/㎡及津东新城21349元/㎡。

## 本周办公供应下降，成交量跌价涨；曲江、高新、经开成交居全市前三位

### 2020年第25周办公供销价走势图



### 第25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	莱安中心	33,873,288	1791.89	18904
2	太奥广场	7,879,770	875.53	9000
3	坤元TIME	15,908,227	854.25	18622
4	曲江银座	6,657,455	592.27	11241
5	长和·上尚郡	5,133,990	589.23	8713

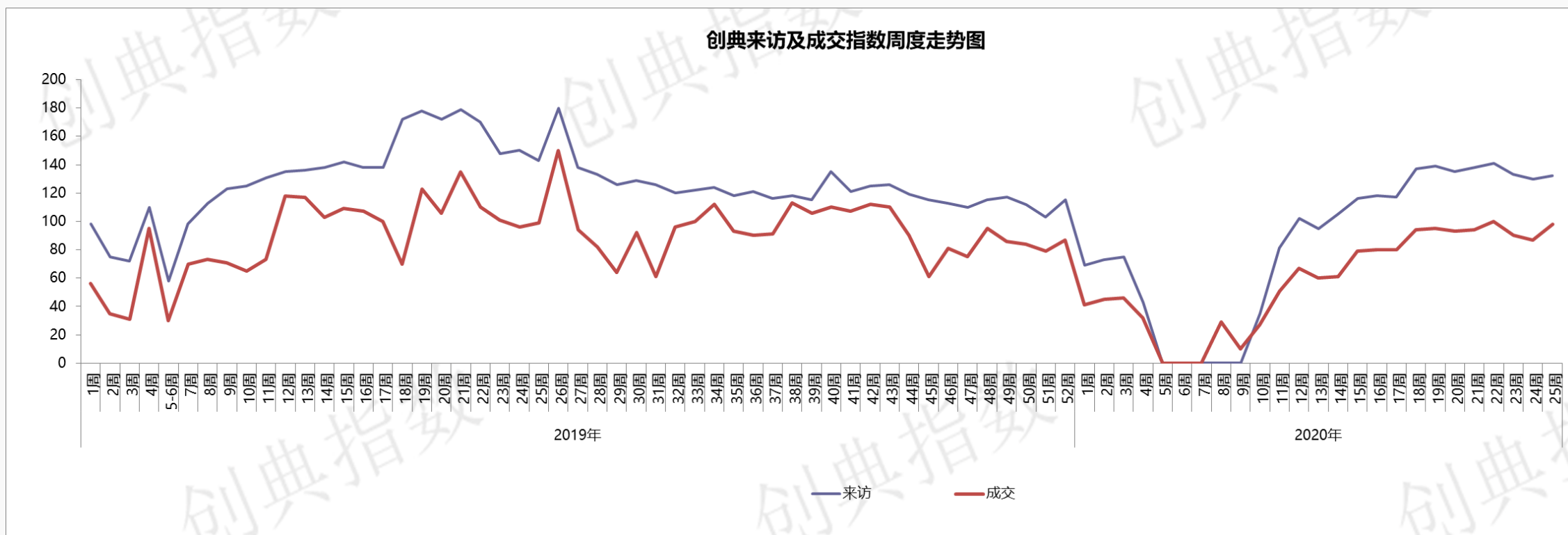
- ◆ 2020年第25周，办公供应量1.3万㎡，环比下降76%；成交量0.9万㎡，环比下降33%，同比下降28.6%；成交价格13367元/㎡，环比上涨2.5%，同比下降6.2%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅曲江供应1.3万㎡；成交量方面：曲江、高新、经开成交居前三位，依次成交0.29万㎡、0.28万㎡和0.1万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江16116元/㎡，高新15034元/㎡及经开11645元/㎡。

# PART 04 创典监测



## 楼市平稳上行运行，项目到访量、成交量波动攀升

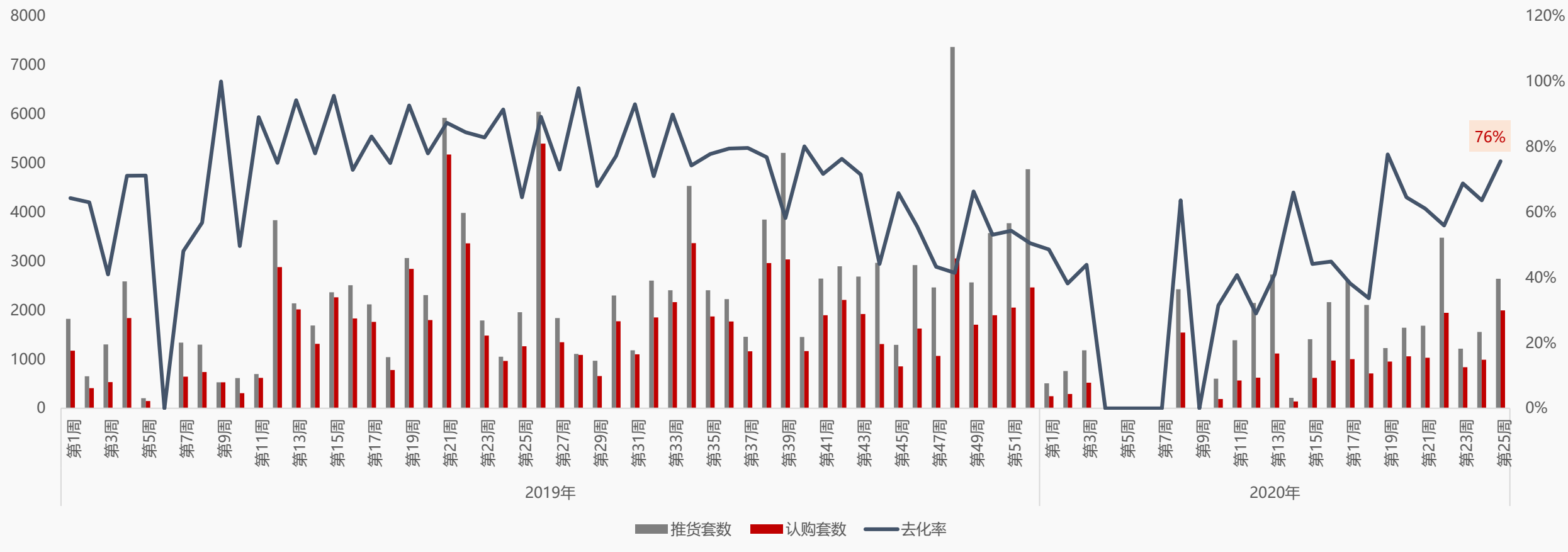
创典指数显示：第25周项目来访指数132，环比上涨2%，成交指数97，环比上涨11%。



(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。)

## 西安开盘项目个数、推货量、成交量连续两周小幅攀升，整体去化率涨至76%

2020年第25周西安开盘平均去化率走势图



◆ 2020年第25周，西安合计10个项目开盘，整体推货量2642套，去化量1998套，去化率76%，环比上涨12个百分点，其中瑞和、大唐府邸、龙湖紫宸、绿城西安全运村3个项目均实现百分百去化，推动全市整体去化再度回升。



## 2020年第25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 <sup>2</sup> )	推货量	认购数	去化率	成交均价	装修类型
6.18-6.19	城北	瑞和·大唐府邸	8#、9#、10#	线下开盘	洋房	三室、四室、跃层	133-187	64	64	100%	12410	毛坯
			2#		高层	两室、三室	96-122	172	172	100%	10830	毛坯
6.18		融创·观唐宸院	1#	线下开盘	洋房	三室、四室	140-167	60	8	13%	21924	精装
6.16	经开	世茂·璀璨倾城	25#	摇号	洋房	三室、四室	135-164	36	26	72%	15900	精装
6.16	城南	龙湖·紫宸	2#	摇号	小高层	三室、四室	129-143	22	22	100%	14000	毛坯
6.17	浐灞	金科·博翠天宸	14#	线下开盘	高层	三室、四室	100-143	272	246	90%	12365	精装
6.21		万科·雁鸣湖	10#	线下开盘	洋房	三室、四室	123-141	30	6	20%	18536	精装
			7#		高层	三室	92-112	192	31	16%	14869	精装
			9#、13#		小高层	两室、三室	112-131	98	8	8%	16806	精装
6.17-6.18	灞河新区	高科·绿水东城	1#	摇号	高层	一室、两室、三室	66-103	452	392	87%	11310	毛坯
6.17-6.18	港务区	绿城·西安全运村	10#、12#、13#	摇号	高层	三室	98-119	368	368	100%	10505	毛坯
6.18		招商·城市主场	14#	线下开盘	洋房	四室	110-113	46	20	43%	15047	精装
			9#、10#、15#、16#		高层	三室	91-103	576	473	82%	12654	精装
6.20	西港·碧水湾	9#	线下开盘	高层	三室、四室	147-189	62	27	44%	10019	毛坯	
		11#		高层	三室	107-142	192	135	70%	10105	毛坯	

**本周无价格公示信息!**



本周主城区新增20个取证项目，新增供应面积55.9万方，住宅供应46.02万方，新批房源5033套，住宅3515套

区域	预售证号	项目名称	楼栋	物业类别	套数	建筑面积	交付标准	备案/开盘价 (元/㎡)	
主城区	灞河新区	悦尚锦云	12,13,19,21幢	其它	1	4.91	—	—	
				商业	157	8400.64	—	—	
				住宅	84	9796.44	毛坯	12569	
	浐灞	2020172	金辉·江山铭著	7幢	其它	4	997.32	—	—
					商业	8	841.75	—	—
	港务区	2020173	华润置地·未来城市	13,9,5,1幢	其它	7	340.95	—	—
					商业	9	617.91	—	—
		2020179		7,6幢	其它	5	820.86	—	—
					住宅	196	23578.18	毛坯	12554
	城南	2020174	天地源·万熙天地	1,6幢	其它	59	7262.38	—	—
					商业	34	6442.63	—	—
					住宅	383	50712.76	精装	15650
	浐灞	2020175	远洋合能·枫丹江屿	4,7幢	住宅	141	12396.56	精装	14871
	浐灞	2020176	万科·雁鸣湖	10,9,13,7幢	住宅	320	36363.36	精装	16703
	城北	2020177	正荣·紫阙台	12,11幢	其它	20	1544	—	—
					商业	29	2477.53	—	—
	浐灞	2020178	公园上城	5,6幢	其它	3	764.28	—	—
商业					35	1413.04	—	—	
经开	2020180	绿城桂语兰庭	46,49,45,43幢	其它	171	5828.79	—	—	
				商业	4	509.26	—	—	
				住宅	604	75737.66	精装	12076	
				车库	2	836.21	—	—	

区域	预售证号	项目名称	楼栋	物业类型	套数	建筑面积	楼栋	备案/开盘价 (元/㎡)	
主城区	曲江	金地中心风华	11,12,13,14,8幢	其它	152	5045.9	—	—	
				住宅	58	10013.17	精装	20030	
				住宅	76	16367.4			
	浐灞	2020182	海伦湾	23幢	其它	20	2670.57	—	—
					住宅	50	8016.3	毛坯	16857
	浐灞	2020183	龙湖·春江天序	3,4,5,6幢	住宅	172	26682.88	精装	18290
	航天城	2020184	碧桂园云顶	13,14幢	住宅	264	37624.96	精装	18800
	经开	2020185	龙湖·景粼天序	6幢	其它	3	303.54	—	—
					商业	6	491.81	—	—
					住宅	123	20252.56	精装	17980
	高新	2020186	天地源龙湖·春江天境	2,1,6,7幢	其它	124	4649.17	—	—
					住宅	190	31440.13	精装	19460
	灞河新区	2020187	领航悦宸	4幢	其它	4	2055.37	—	—
					住宅	252	28620.39	精装	14030
	浐灞	2020188	远洋·御山水	13幢	商业	7	867.21	—	—
					住宅	124	13131.5	精装	12305
	浐灞	2020189	金辉·江山铭著	19,27幢	住宅	280	34081.86	精装	17547
曲江	2020190	融创·曲江印	5幢	其它	4	328.78	—	—	
				办公	29	13305.59			
长安	CA20013	万科城如园	19幢	其它	17	10943.08	—	—	
				车库	604	19667.46			

本周西咸新区新增2个取证项目，新增供应面积5.7万方，住宅供应5.6万方，新批房源425套，住宅420套

区域		预售证号	项目名称	物业类别	楼栋	交付标准	套数	建筑面积	交付标准	备案/开盘价 (元/㎡)
西咸新区	沣西新城	2020108	蓝光雍锦湾	商业	6幢	——	5	1013.74	——	——
	沣东新城	2020109	天地源·兰樾坊	住宅	11,12,15,18幢	毛坯/精装	420	55631.95	毛坯/精装	19208



## 【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。