

# 2020年8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6个月处于荣枯线以上、且总体运行平稳，CPI同比涨幅小幅扩大、环比由降转升，PPI同比降幅有所收窄、环比涨幅平稳，**全国经济走势不断转好**；央行开展7000亿MLF操作，释放货币流动性；LPR连续五个月保持不变，有助于稳定市场预期，全国首套、二套房贷利率均小幅回落，对楼市带来一定利好。

## 宏观政策环境：

- 央行、住建部等6部委牵头召开重点房企座谈会，**碧桂园、恒大、万科等12家头部房企受邀参加**，旨在形成房企资金监测和融资管理规则，预计下半年房企融资压力大大增加；住建部召开房地产工作会商会，**沈阳、长春、银川、成都、唐山、常州等城市纷纷被约谈**，收紧政策或将跟进；
- 本月地方政策显持续收紧态势，**阜阳发布停止发放三套及以上公积金贷款**，保障刚需有序释放；**无锡实行离异两年内限购政策**，抑制变相炒房行为；
- 西安拟出台商品房销售信息公示新规，**房企无权承诺教育资源**；咸阳出台楼市调控新政，**限定房价涨跌目标、调整住宅用地出让方式及购房首付比例**，确保房地产市场平稳发展。

## 西安土地市场：

- 本月**经营性用地供应收紧**，成交环比微降，价格同环比均降，全市出让经营性用地6宗，供应面积349.8亩，环比下降89.7%，同比下降79.9%；成交经营性用地24宗，**成交面积1857.4亩**，环比下降9.8%，同比上涨11.3%，计容建面367.6万㎡，环比上涨3.11%；8月经营性用地**平均亩单价619万元/亩**，环比下降6.04%，同比下降17.01%，平均楼面价为3129元/㎡，环比下降17.76%，同比上涨21.61%，整体溢价率16%；

## 西安新房市场：

- 本月**商品房供应环比减半**，销量高位小幅回落、价格企稳，市场表现供不应求。其中普通住宅供应量73.2万㎡，环比下降45.8%，同比下降60.5%，成交量158.8万㎡，环比下降2.5%，同比上涨28.2%，**成交均价13665元/㎡**，环比下降0.1%，同比上涨18.1%。从微观市场来看，本月开盘项目个数、推货量、成交量全面回升，**去化率小幅上涨至72%**，相比上月上涨8个百分点；

**房企业绩表现：**2020年1至8月前十房企总销额同比下降15%，降幅收窄，**万科、融创、碧桂园位居全市销售排行榜前三位。**



# Part 01

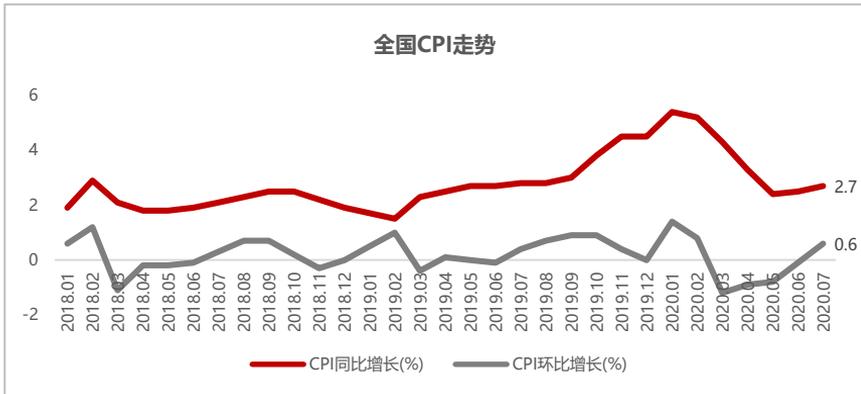
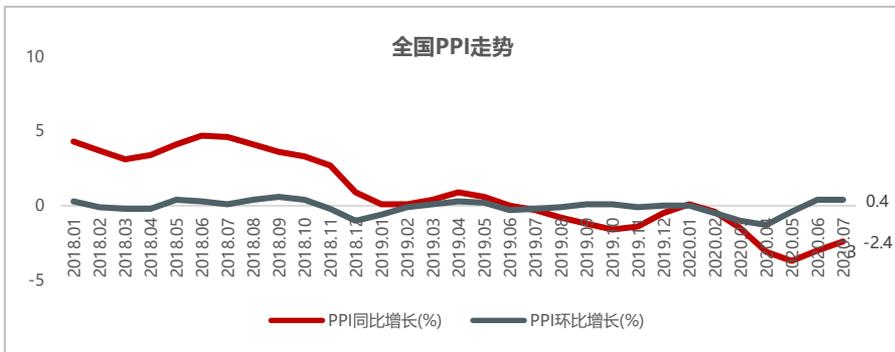
## 宏观背景

- 经济环境
- 政策环境
- 城市发展



# 宏观背景/经济环境

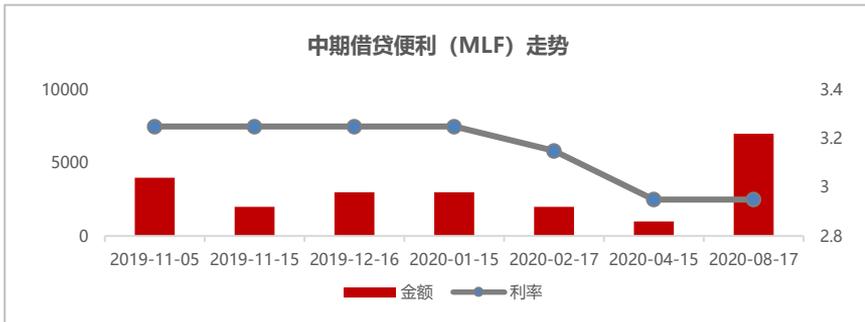
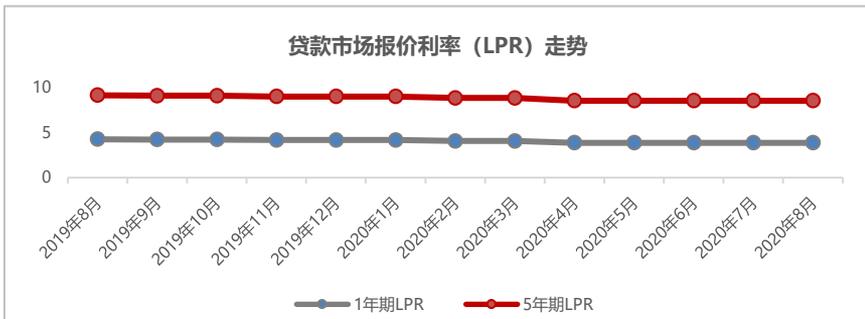
PMI连续6个月处于荣枯线以上、且总体运行平稳，CPI同比涨幅小幅扩大、环比由降转升，PPI同比降幅有所收窄、环比涨幅平稳，全国经济走势不断转好



- 2020年8月份，PMI 51%，环比上月略降0.1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持续高于临界点，原材料库存指数和从业人员指数延续上月态势、低于临界点；
- 2020年7月份，PPI环比上涨0.4%，涨幅平稳，同比下降2.4%，降幅相比上月收窄0.6个百分点；
- 2020年7月份，CPI环比上涨0.6%，自3月以来首次转正，同比上涨2.7%，涨幅小幅扩大。其中，食品价格上涨2.8%，涨幅比上月扩大2.6个百分点，影响CPI上涨约0.62个百分点。

## 央行开展7000亿MLF操作，释放货币流动性；LPR连续五个月保持不变，有助于稳定市场预期，全国首套、二套房贷利率均小幅回落，对楼市带来一定利好

8月20日，人民银行公布了“新版”贷款市场报价利率（LPR）第十三次报价，其中，1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%，与上月持平。另外，8月17日，央行开展7000亿元1年期MLF操作，中标利率2.95%，充分满足金融机构需求。



### 政策解读：

8月17日，央行开展7000亿1年期MLF操作，进一步保持货币市场流动性。自4月20日以来，LPR已连续五个月保持不变，有助于稳定市场预期，同时为后续利率下调提供一定空间。根据监测，8月全国首套房贷款平均利率5.25%，环比下降1BP；二套房贷款平均利率5.56%，环比下降2BP，对楼市带来一定利好。而西安首套房贷利率5.25%，二套房贷利率5.53%，相比上月均上涨5BP，购房成本相对增加。

## 新版契税法出台，明确延续2017年草案3%-5%税率标准、保留契税优惠政策，各地可因城施策，短期内契税不会提高

8月11日，十三届全国人大常委会第二十一次会议闭幕，契税法经表决通过，将于2021年9月1日起施行。

### 新版契税法要点

#### ■ 契税税率

- 契税税率延续现行3%-5%，但各省可根据具体情况实施差别税率；

#### ■ 减征免征

- 居民住房需求保障、企业改制重组、灾后重建等情形可以免征或者减征契税；
- 婚姻关系存续期间夫妻之间变更土地、房屋权属，免征契税；
- 法定继承人通过继承承受土地、房屋权属，免征契税。

#### ■ 征收标准

- 房屋交易按合同成交价格、房屋互换按互换房屋差额、房屋赠与按市场价格征收；

#### ■ 纳税时间

- 纳税时间为纳税人签订土地、房屋权属转移合同的当日，或者纳税人取得其他具有土地、房屋权属转移合同性质凭证的当日。

### 政策解读：

此次政策明确，契税法自2021年9月1日起施行，标志着契法规从此前的暂行条例上升为法律，对于后续规范和指导住房等交易有较强的约束性；同时契税法细化了关于减免征税情形的范围，规范操作，有法可依；最为重要的一条即契税税率为3%-5%，延续2017年草案税率幅度，并未发生调整，各地根据具体情况实施差别税率，并未一刀切，后期各地是否实施此前的契税减免政策，具体根据市场而定，因此此次并未改变当前的契税政策，且从国家“稳地价、稳房价、稳预期”目标来看，短期内房地产交易的契税税率不会提高。

## 央行、住建部等6部委牵头召开重点房企座谈会，碧桂园、恒大、万科、融创等12家头部房企受邀参加，旨在形成房企资金监测和融资管理规则，预计下半年房企融资压力大大增加，房企之间分化或将进一步加剧

8月20日，住房和城乡建设部、人民银行、银保监会、证监会、外管局、发改委牵头在北京召开重点房地产企业座谈会，融创、恒大、绿地、阳光城、中梁、华侨城、碧桂园、万科、新城、保利、中海、华润等12家知名房企受邀参加，会议研究进一步落实房地产长效机制，实施好房地产金融审慎管理制度，增强房地产企业融资的市场化、规则化和透明度，形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。



### 政策解读：

此次座谈会的举行，旨在加强重点房企资金监测和融资管理规则，参会12家房企作为试点企业，预计2021年1月1日将全面铺开。政策实施有利于深化房地产长效机制，控制房地产市场规模。未来多数房企将面临较大融资收缩压力，房企之间分化进一步显著，提高周转速度，缩短销售回款周期将为房企们的重要目标。

## 住建部召开房地产工作会商会，沈阳、长春、银川、成都、唐山、常州等房地产市场明显升温城市纷纷被约谈，收紧政策或将跟进

8月26日，住建部在北京召开部分城市房地产工作会商会，强调要毫不动摇坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，确保实现稳地价、稳房价、稳预期目标。

### 房价上涨过快：

7月沈阳新建商品住宅价格环比上涨0.8%，二手房价格环比上涨0.5%，且连续上涨数月

### 房价上涨过快：

新房价格持续上涨；土拍楼面价上涨明显，过万地块多达15宗

### 房价上涨过快：

7月唐山新建商品住宅价格上涨位居70大中城市的第三，环比上涨1.4%，6月，其环比涨幅在70城中排名第二，环比上涨1.5%

### 房价上涨过快：

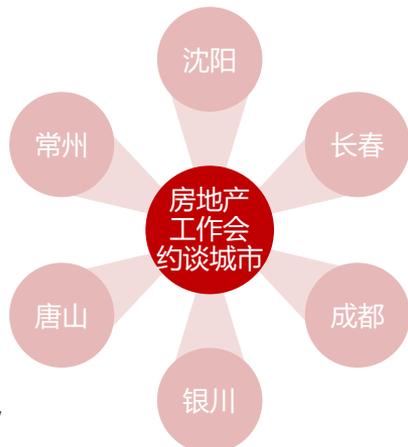
7月银川新建商品住宅价格涨幅再次领跑，环比上涨2%；二手房方面，环比上涨1.2%，在70城中排第三

### 房价上涨过快：

7月长春新建商品住宅价格环比上涨0.3%，且连续上涨数月

### 楼市过热：

今年以来涌现7个“万人摇”项目



### 政策解读：

下半年以来，随着典型城市房地产市场的普遍升温，楼市调控逐步收紧。继7·24房地产座谈会后，本月沈阳、长春、银川、成都、唐山、常州等6城市参加8·26房地产工作会，反映出政府对于贯彻房住不炒的决心，未来市场过热的城市仍会跟进收紧调控政策。但整体来看由于未来经济形式依旧严峻，国家对于房地产行业政策全面收紧的概率不大。

# 宏观背景/政策环境

继上月多城市楼市调控“加码”后，本月地方政策显持续收紧态势，海口规范房企销售动作，打造公开透明市场环境；阜阳发布公积金贷款新政，保障刚需有序释放；宁波开启楼市专项整治工作，维护购房者合法权益；无锡实行离异两年内限购政策，抑制变相炒房行为

海口

## 政策要点：

- 房地产开发企业要迅速清查已销售未网签房屋情况，及时签订合同并于**30日内提交网签备案资料**；
- 取得预售许可的商品房项目，**10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格**。
- 房地产开发企业**不得采取捂盘惜售、饥饿营销等手段制造销售旺盛的虚假氛围**。

## 政策解读：

规范房企销售行为，旨在构建公开、透明市场环境。

阜阳

## 政策要点：

- **停止向购买第三套及以上住房的职工受理和发放住房公积金贷款**；
- 缴存职工第二次申请住房公积金贷款购买普通自住住房的，首付比例不得低于50%，贷款利率不得低于同期首套住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍。
- 自2020年8月10日起正式施行。

## 政策解读：

此次公积金政策的优化调整，旨在保障刚需置业，使楼市回归居住属性。

宁波

## 政策要点：

- 即日起，在全市范围内开展为期**三个月的房地产市场专项整治工作**，进一步规范房地产开发企业及中介机构经营行为，维护群众合法权益，促进房地产市场平稳健康发展；

## 政策解读：

此通知有助于打击房企及二手中介不正当经营行为，进一步净化房地产市场环境，维护购房者合法权益，确保房地产市场平稳健康发展。

无锡

## 政策要点：

夫妻离异后**2年内购买商品住房的，其拥有住房套数按离异前家庭在本市市区范围内拥有住房套数计算**；对已拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，再次申请商业性个人住房贷款购买商品住房的，最低首付比例调整为不低于60%。

## 政策解读：

无锡升级限购政策，抑制投机炒房行为，促进全市房地产市场平稳健康运行。

## 西安住建局等部门联合发文，进一步规范住房租赁市场的同时，维护房东、房客合法权益

8月20日，西安市住建局、市金融工作局、中国人民银行西安分行营业管理部下发《西安市住房租赁资金监督管理实施意见(试行)》。从10月1日起，收储本市国有土地上的存量住房并通过西安市住房租赁服务平台进行租赁交易的住房租赁交易企业，其租赁交易资金将实施资金监管。

### 西安市住房和城乡建设局 西安市金融工作局 中国人民银行西安分行营业管理部

# 文件

市建发〔2020〕94号

西安市住房和城乡建设局  
西安市金融工作局  
中国人民银行西安分行营业管理部  
关于印发《西安市住房租赁资金监督管理  
实施意见(试行)》的通知

各有关单位:

根据《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》(建房〔2017〕153号)、《住房城乡建设部关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》(建房〔2018〕128

- 1 -

### 政策解读:

近年来，随着关中平原城市群的快速发展，叠加新一线城市发展驱动下，西安作为一带一路重要节点城市，2019年全市常住人口、户籍人口已突破千万量级，由此衍生的住房需求不言而喻。该文件的印发，有助于防范住房租赁企业经营风险，维护房东、房客的合法权益，同时确保城市健康有序发展。

## 西安拟出台商品房销售信息公示新规，进一步规范商品房销售行为，构建房地产市场良性发展环境

8月28日，西安住建局印发关于公开征求《西安市商品房销售信息公示管理规定（征求意见稿）》意见的通知，此次公开征求意见建议的时间为2020年8月28日至9月27日。

### ■ 企业信息

房地产开发企业《营业执照》、《资质证书》、客服联系电话；委托销售的，应公示受托房地产经纪机构《营业执照》、授权委托书及联系电话。

### ■ 不利因素信息

红线外不利信息；红线内不利信息；户型不利信息。

### ■ 项目不确定因素信息

教育资源不确定信息。主要指**商品房相对应的学区或学校，应以教育主管部门制定的当年入学政策为准，房地产开发企业一律无权承诺。**

- 房屋销售场所、样板房应设置在永久性建筑内；
- 设置样板房的，应在计划售楼现场或预（现）售楼盘内（即实体楼内）建造验收合格的交付样板房；
- 销售场所展示的户型图（模型）、沙盘模型、区位示意图等，应严格按照规划和尺寸比例（标注比例尺）制作；
- 本商品房项目二维码应张贴在背景图上，以落地架形式（规格不小于80cm×120cm）置于显著位置。

### 公示内容

### 公示期限

自项目销售之日起至全部房屋销售结束。

### 公示要求

### 其他要求

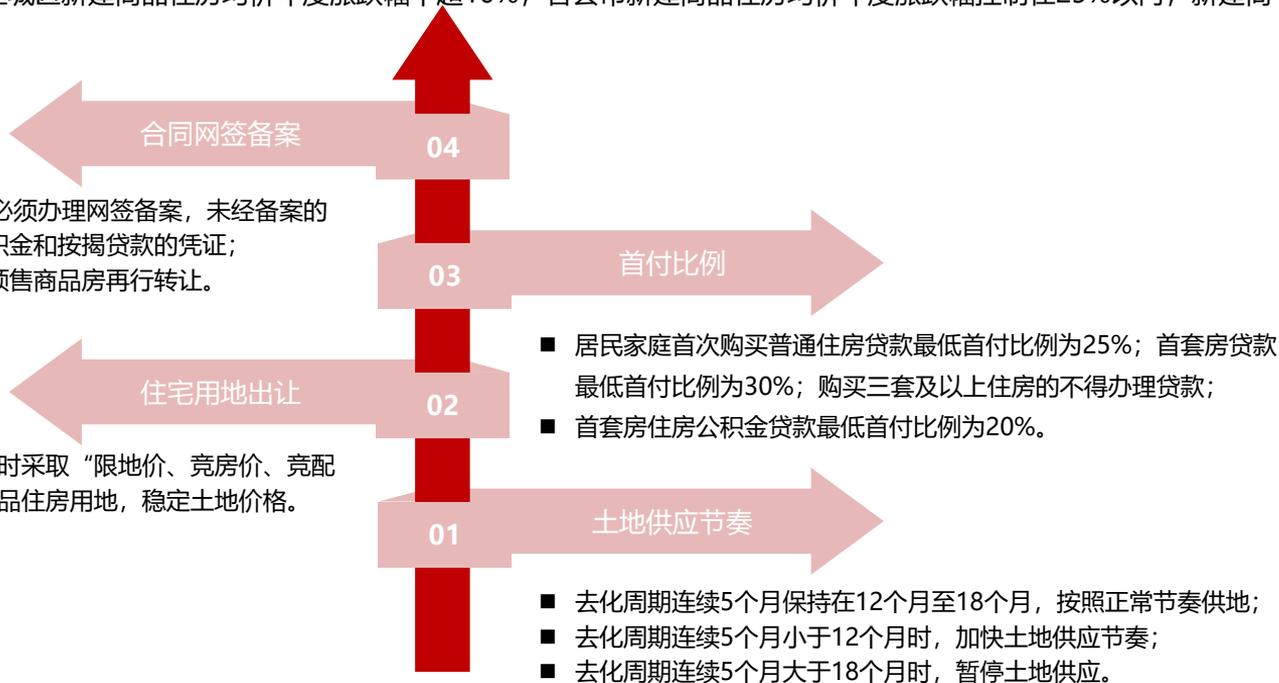
- 采取互联网线上方式售房的，也应按照本通知要求的公示期限将需公示内容逐项在线上公示；
- 销售人员应按照本规定要求，逐项向购房人介绍公示内容，避免因信息介绍不全面、不准确产生交易纠纷；
- 各区、县住建局及各开发区住建管理部门应在开盘前对各项目信息公示情况进行检查。

## 咸阳出台楼市调控新政，限定房价涨跌目标、调整住宅用地出让方式及购房首付比例，确保房地产市场平稳发展

8月6日，咸阳市人民政府办公室关于印发《咸阳市房地产市场调控“一城一策”工作实施方案》的通知，有效期至2022年12月31日。《方案》提出，2020年至2022年期间，咸阳市主城区新建商品住房均价年度涨跌幅不超10%，各县市新建商品住房均价年度涨跌幅控制在25%以内，新建商品住房价格保持在合理区间。

- 签订商品房买卖合同后30个工作日内必须办理网签备案，未经备案的商品房买卖合同不得作为办理住房公积金和按揭贷款的凭证；
- 禁止商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让。

根据房地产市场、土地市场运行状况，适时采取“限地价、竞房价、竞配建”或“限房价、竞地价”等方式供应商品住房用地，稳定土地价格。



# 宏观背景/城市发展

上半年西安GDP同比增速2.8%；雁塔区以1140亿元的经济总量、长安区以16.8%的同比增速居全市之首；周至县以58亿元的经济总量、蓝田县以-10.7%的同比增速排名全市末位



| 2020年上半年西安市各区县GDP及相关指标增速 |     |             |             |                 |
|--------------------------|-----|-------------|-------------|-----------------|
| 排名                       | 区县  | 2020年上半年GDP | 2019年上半年GDP | 2020年上半年GDP同比增速 |
|                          |     | (单位: 亿元)    | (单位: 亿元)    |                 |
| —                        | 西安  | 4575.08     | 4142.34     | 2.80%           |
| 1                        | 长安区 | 538.08      | 473.04      | 16.80%          |
| 2                        | 雁塔区 | 1140.65     | 871.39      | 4.80%           |
| 3                        | 灞桥区 | 246.9       | 253.94      | 4.70%           |
| 4                        | 未央区 | 589.26      | 442.87      | 0.70%           |
| 5                        | 碑林区 | 501.74      | 495.68      | 0.00%           |
| 6                        | 莲湖区 | 388.71      | 409.04      | -0.60%          |
| 7                        | 临潼区 | 115.85      | 112.81      | -1.90%          |
| 8                        | 周至县 | 57.98       | 62.3        | -4.00%          |
| 9                        | 鄠邑区 | 98.51       | 105.54      | -4.20%          |
| 10                       | 新城区 | 273.17      | 334.9       | -5.00%          |
| 11                       | 高陵区 | 173.72      | 175.16      | -5.00%          |
| 12                       | 阎良区 | 116.51      | 109.52      | -6.70%          |
| 13                       | 蓝田县 | 66.05       | 72.24       | -10.70%         |

□ 2020年上半年，西安GDP总值**4575.08亿元**，同比上涨2.8%。各**区县中，长安区同比增长16.8%，增速位居全市第一；雁塔区以1140.65亿元位居GDP总量第一。蓝田县同比增长-10.7%，排名全市末位；周至县以57.98亿元排名GDP总量末位。**

## 西安国际足球中心正式开工，建成后将用于2023年亚洲杯，带动体育经济快速发展的同时，进一步完善区域综合功能配套

8月13日，西安国际足球中心举行开工仪式举行，该球场是西北首个专业球场。项目计划工期700天，预计2022年6月完成建设，建成后将用于2023年亚洲杯，配套训练场及青训中心也将于2023年底前完成。



## 西安航空基地20个重点项目集中开工，总投资106亿，致力强化阎良制造业，为西安、陕西经济社会高质量发展注入新动能

8月4日，西安航空基地2020年重点项目集中开工，共涉及20个重点项目，总投资106.6亿元，涵盖航空先进制造业、城市基础设施、民生服务保障等多个领域，这批项目集中开工为西安航空基地实现高质量发展增添了新动能。



### 西安航空基地2020年重点项目开工概览

| 项目类别  | 项目名称                  | 建设单位         | 投资额(亿元) |
|-------|-----------------------|--------------|---------|
| 先进制造业 | 西安航空产业加工制造基地项目        | 广联航空(西安)有限公司 | 8       |
|       | 航空航天发动机核心部件研发工程技术应用中心 | 西安势加动力科技有限公司 | —       |

## 西安地铁15号线将于9月底开建，届时将提升高新三期、长安区大学城、航天基地等板块通达性

8月26日，西安市委宣传部、市政府新闻办召开西安市缓堵保畅工作新闻发布会，公布地铁15号线将于2020年9月底动工，该条地铁自东向西连接了西安重要的产业和教育板块——高新三期、长安大学城、航天基地，是西安亿万科创大走廊的重要通道。

### 地铁15号线项目概况

起止：细柳——韩家湾

全长：19.15公里

线路：东西贯穿长安区，连接鄠邑区、高新区南拓版块、航天基地、西安东站

站点数：11站（细柳、府君庙村、祝村、韦斗路、郭杜、樱花广场、邮电学院、长安广场、航天城、东长安街、韩家湾）

设计时速：100km/h

批复时间：2019年6月12日

开工时间：2020年9月底

总投资：118.89亿元

预计建成时间：2025年





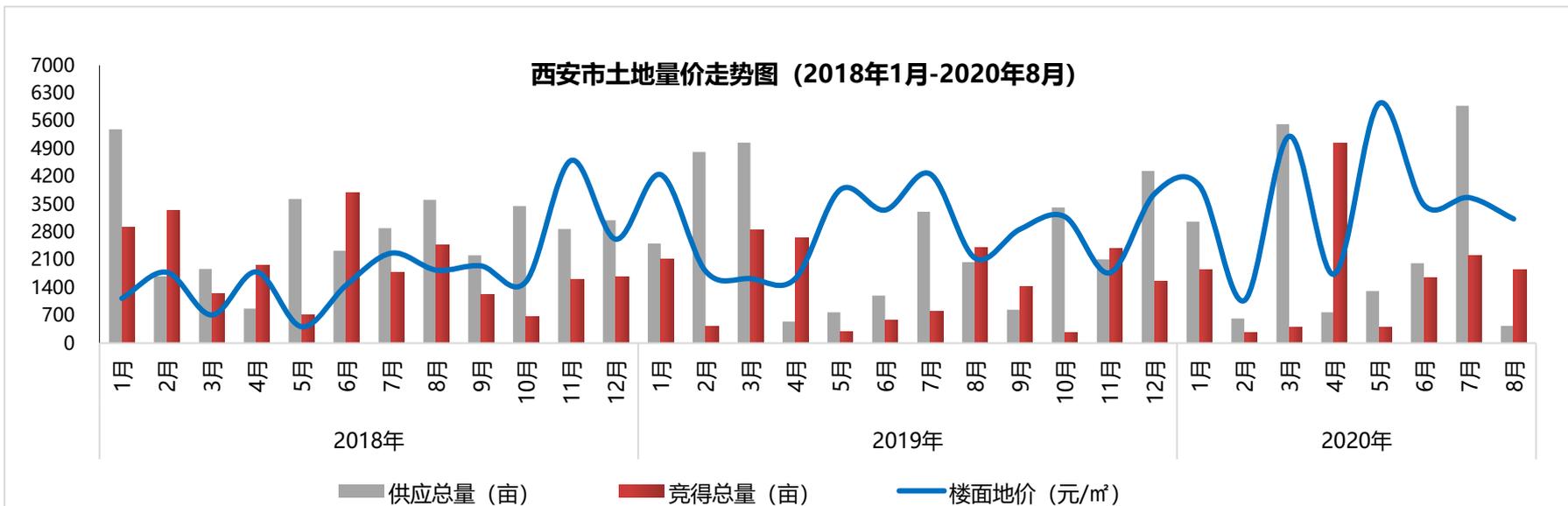
# Part 02

## 土地市场

---

- 整体供求
  - 经营性用地表现
  - 房企土储排行
- 

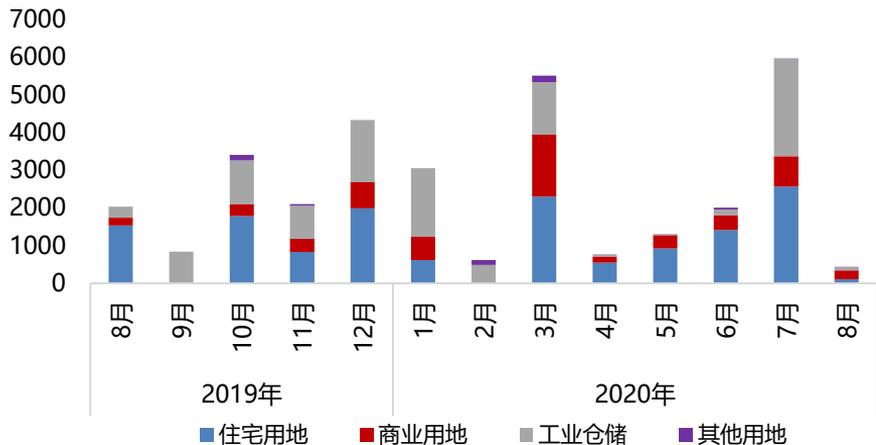
## 土地供应大幅下降，成交量价齐跌



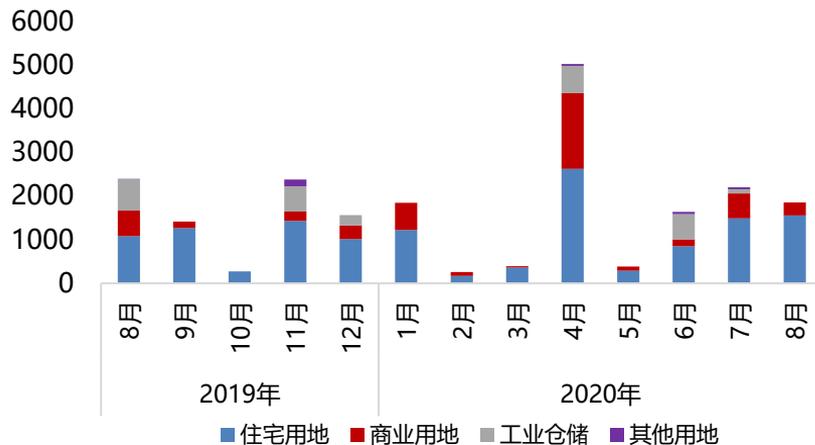
- **供应**：2020年8月西安供应土地11宗，供应土地面积共计435.7亩，环比下降92.7%，同比下降78.7%；
- **成交**：2020年8月西安成交土地24宗，成交土地面积共计1857.4亩，环比下降15.8%，同比下降22.5%；
- **价格**：2020年8月西安土地成交金额115亿，环比下降15.5%，土地成交亩单价619万/亩，环比上涨0.4%，整体楼面地价3129元/m<sup>2</sup>，环比下降14.7%。

## 本月商服用地供应占据市场主力，成交仍以住宅及商服用地为主

### 西安供应土地用途结构

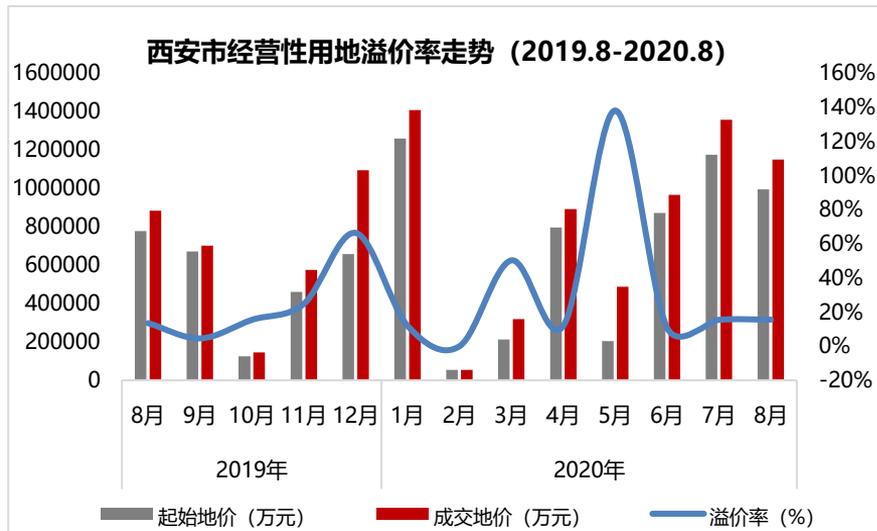
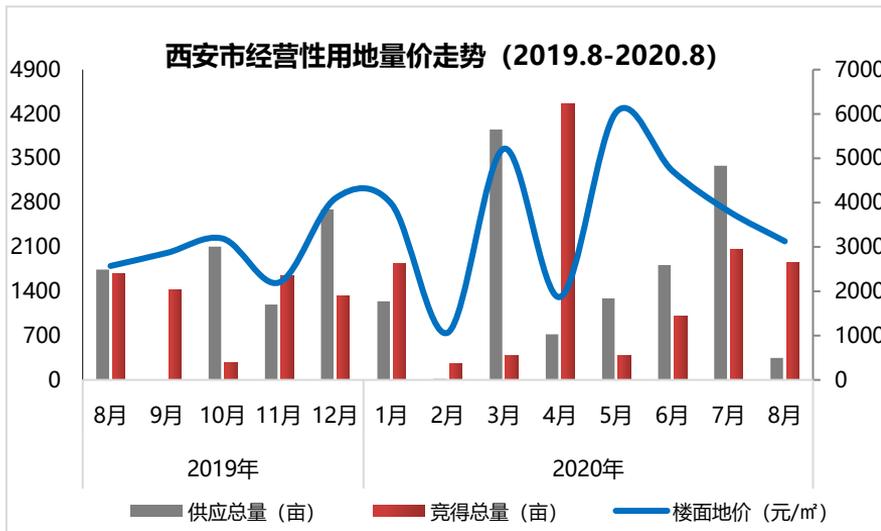


### 西安成交土地用途结构



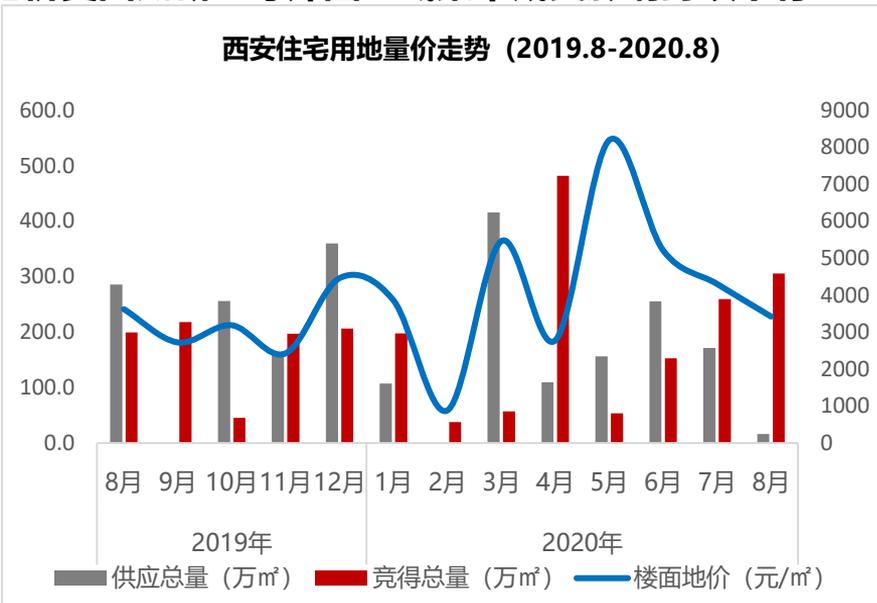
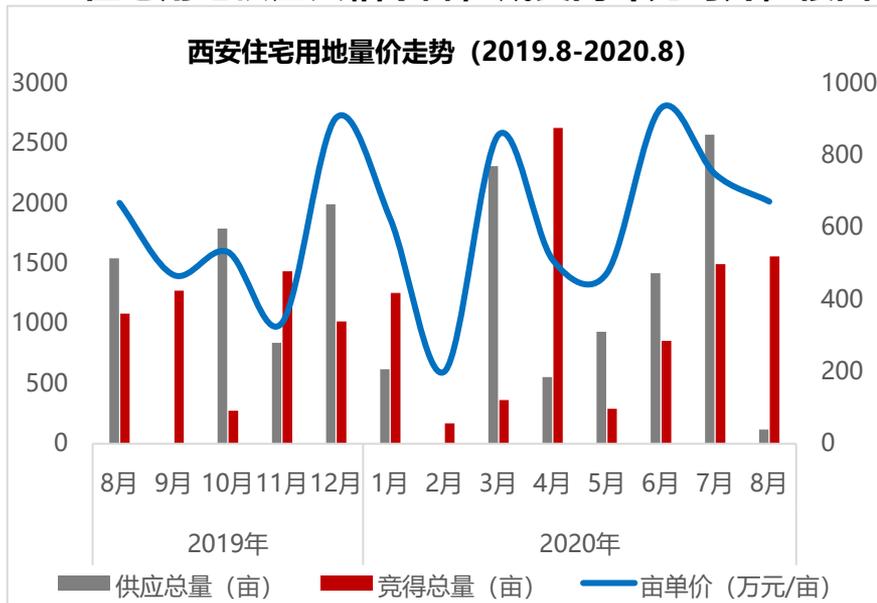
- **供应类型：**2020年8月，住宅用地供应116.7亩，占比26.8%，商服用地供应233亩，占比53.5%，工业仓储用地供应78.1亩，占比17.9%；其他用地供应7.9亩，占比1.8%；
- **成交类型：**2020年8月，住宅用地成交位居榜首，成交1557.8亩，占比83.9%，商服用地成交299.6亩，占比16.1%；工业仓储用地无成交；其他用地无成交。

## 经营性用地供应收紧，成交环比微降，价格同环比均降



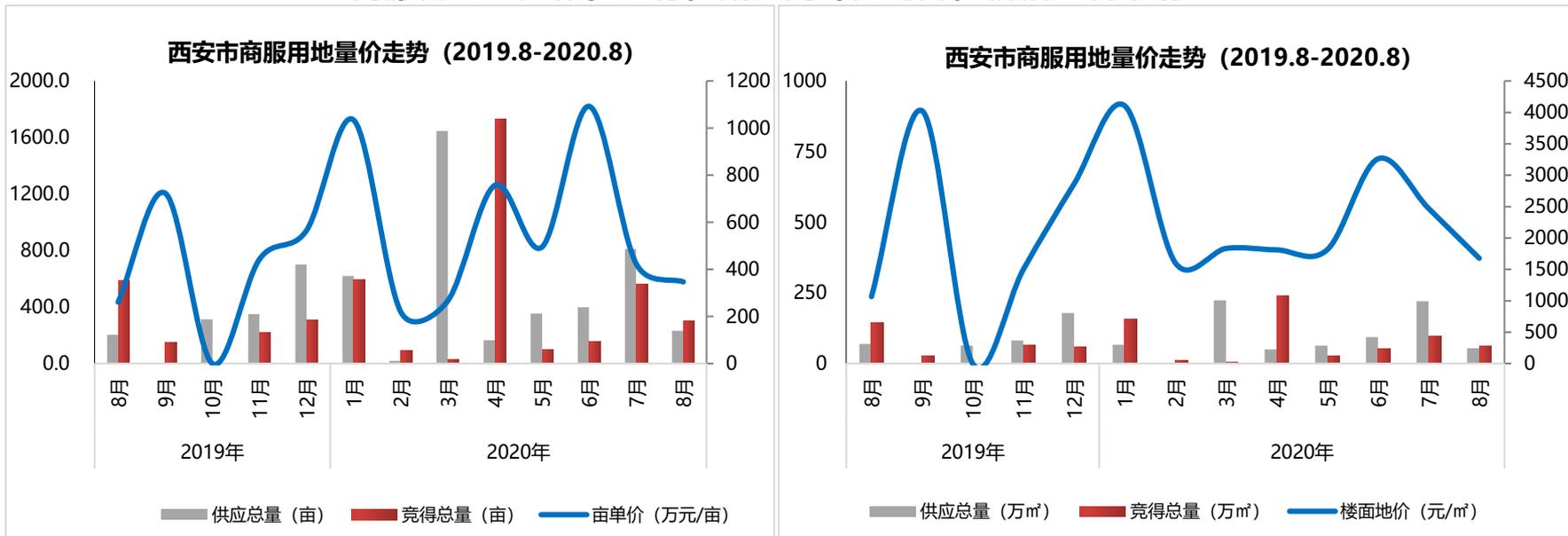
- **经营性用地供应**：2020年8月全市出让经营性用地6宗，供应面积349.8亩，环比下降89.7%，同比下降79.9%；
- **经营性用地成交**：2020年8月全市成交经营性用地24宗，成交面积1857.4亩，环比下降9.8%，同比上涨11.3%，计容建面367.6万㎡，环比上涨3.11%；
- **经营性用地价格**：2020年8月经性用地平均亩单价619万元/亩，环比下降6.04%，同比下降17.01%，平均楼面价为3129元/㎡，环比下降17.76%，同比21.61%，整体溢价率16%。

## 住宅用地供应大幅下降，成交同环比均升，楼面地价受西咸新区等外围区域集中成交影响持续下行



- 住宅用地供销价：**2020年8月住宅用地供应3宗，供应面积116.7亩，环比下降95.5%，同比下降92.4%；成交17宗，成交面积1557.8亩，环比上涨4.3%，同比上涨43.9%；平均亩单价672万元/亩，环比下降10.2%，同比上涨0.6%；按最大容积率可形成建筑面积305.67万㎡，平均楼面地价3423元/㎡，环比下降20.4%，同比下降5.5%；

## 商服用地供应低位运行，成交同环比均降，价格显著下滑



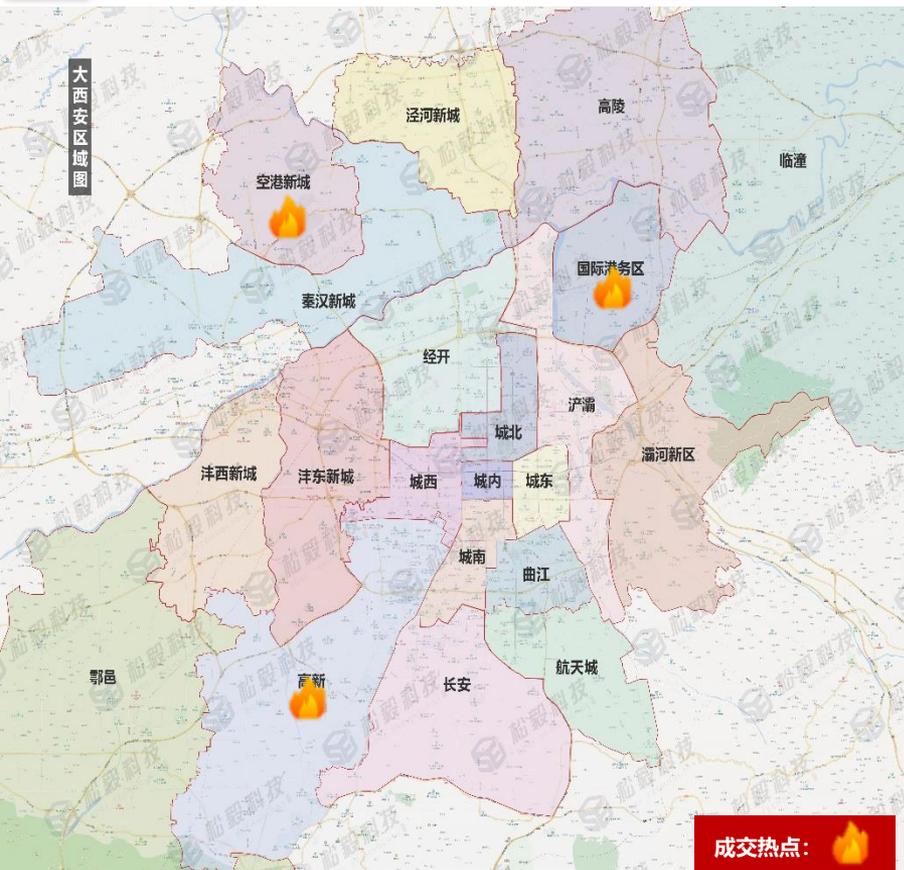
- **商服用地供销价**：2020年8月商服用地出让3宗，供应面积233亩，环比下降71.3%，同比上涨14.2%；成交7宗，成交面积299.6亩，环比下降47.1%，同比下降48.9%，平均亩单价347万/亩，环比下降18%，同比上升33%；按最大容积率可形成建筑面积61.94万 $m^2$ ，平均楼面地价1679元/ $m^2$ ，环比下降32.1%，同比下降57.2%；

## 供应重点分布于高新、航天、浐灞；成交聚集在沅西新城、港务区



- **土地供应分区域：**本月高新位居全市供应之首，供应面积199.9亩，占总供应量的57%；其次为航天新城和浐灞，分别供应69.6亩、64.9亩。
- **土地成交分区域：**本月成交土地24宗，合计1857.4亩，地块集中分布于沅西新城、港务区，分别成交814.8亩、406.3亩。典型地块分别是沅西新城1宗138.1亩商住用地成交，该地块由港中旅（深圳）经过93轮竞价，溢价103%竞得，楼面地价9402元/m<sup>2</sup>，亩均价1316万元/亩，再度刷新沅西楼面地价；空港新城1宗98.98亩住宅地块由悦达地产以溢价率102.29%摘得，亩单价914万元/亩，楼面地价6854元/m<sup>2</sup>，创造空港新城新地王；秦汉新城1宗108.9亩住宅用地，由高瓴置业溢价143%取得，亩单价1054万元/亩，楼面地价6324元/m<sup>2</sup>，创下该区域楼面地价最高记录。

# 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 <sup>2</sup> ) | 历史最高地价 (元/m <sup>2</sup> ) | 新房均价 (元/m <sup>2</sup> ) | 房地价比  |
|------|----------|----------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|-------|
| 灞桥   | 64.9     | 0        | 0                        | 3246                       | —                        | —     |
| 城南   | 10.9     | 52.2     | 4749                     | 5988                       | 13215                    | 2.78  |
| 城西   | 0        | 45.4     | 1642                     | 6139                       | 13094                    | 7.97  |
| 高新   | 199.9    | 56.6     | 3620                     | 15415                      | 16897                    | 4.67  |
| 经开   | 0        | 64.8     | 1554                     | 6041                       | 12310                    | 7.92  |
| 曲江   | 4.5      | 0        | 0                        | —                          | —                        | —     |
| 港务区  | 0        | 406.3    | 3640                     | 4235                       | 11489                    | 3.16  |
| 航天城  | 69.6     | 0        | 0                        | —                          | 14902                    | —     |
| 沣东新城 | 0        | 15.8     | 1044                     | 6760                       | 14006                    | 13.42 |
| 沣西新城 | 0        | 814.8    | 3595                     | 5727                       | 13046                    | 3.63  |
| 秦汉新城 | 0        | 233.3    | 3715                     | 4697                       | 11278                    | 2.40  |
| 泾河新城 | 0        | 69.4     | 939                      | 4922                       | 9670                     | 1.96  |
| 空港新城 | 0        | 99       | 6069                     | 2469                       | 10163                    | 4.12  |

## 2020年8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 <sup>2</sup> ) |
|----|-----------------------|----------|-----------|-----------|--------------------------|
| 1  | 陕西沣景地产发展有限公司          | 529.5    | 211251    | 399       | 1797                     |
| 2  | 绿地集团                  | 406.3    | 266420    | 656       | 3640                     |
| 3  | 中交地产股份有限公司            | 147.2    | 183682    | 1248      | 7797                     |
| 4  | 港中旅 (深圳) 投资发展有限公司     | 138.1    | 181737    | 1316      | 9403                     |
| 5  | 西咸新区秦汉新城天马城文化旅游发展有限公司 | 124.4    | 18657     | 150       | 1343                     |
| 合计 |                       | 1345.5   | 861747    | 640       | —                        |



# Part 03

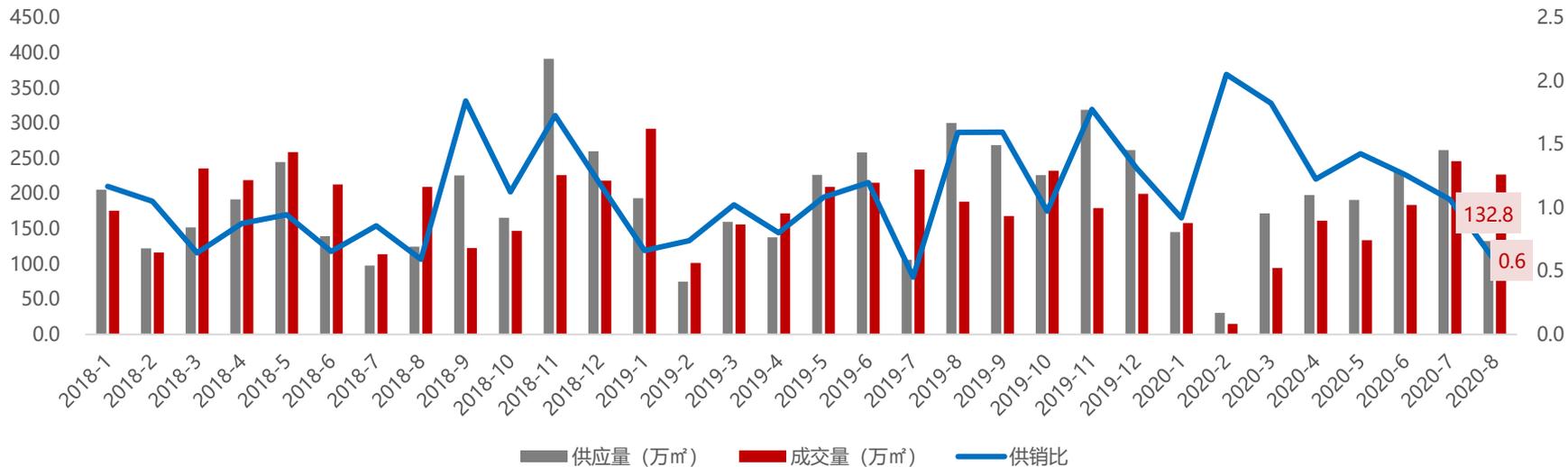
## 新房市场

---

- 整体市场
  - 分物业表现
  - 创典数据
- 

## 本月商品房供应环比减半，销量高位小幅回落，市场表现供不应求

2018-2020年月度商品房供销走势图



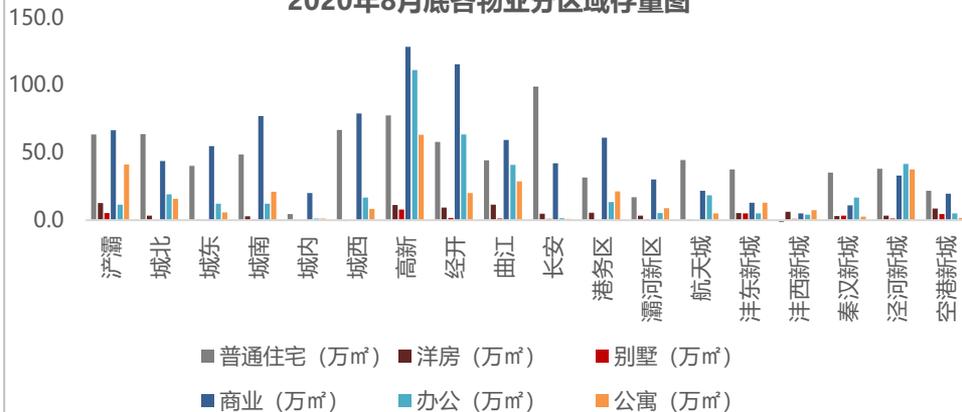
- 8月，西安商品房供应量132.8万m²，环比下降49.3%，同比下降55.8%；成交量227.3万m²，环比下降7.6%，同比上涨20.6%；本月商品房供销比下降至0.6，整体表现供不应求。

## 西安所有物业去化周期全面回落，其中沣西新城商品房去化周期最短仅为0.9个月

2020年8月底各物业存量及去化周期图



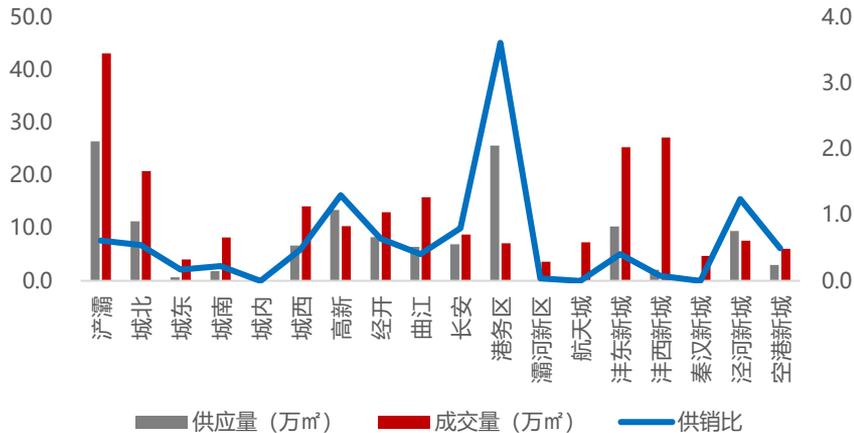
2020年8月底各物业分区域存量图



- 8月底，商品房市场库存总量2491.7万㎡，去化周期下降至12.5个月；其中普通住宅去化周期下降至5.3个月，洋房去化周期下降至4.3个月，别墅去化周期下降至10.3个月，商业去化周期下降至95.6个月，办公去化周期下降至63.2个月，公寓去化周期下降至28.7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534.4个月；其次为高新、城东、泾河新城、经开，去化周期均超过20个月；去化周期最短的是沣西新城，仅为0.9个月。

灞灞位列全市商品房供销之首，港务区整体供大于求，沣西新城明显供不应求

2020年8月商品房分城区供销图



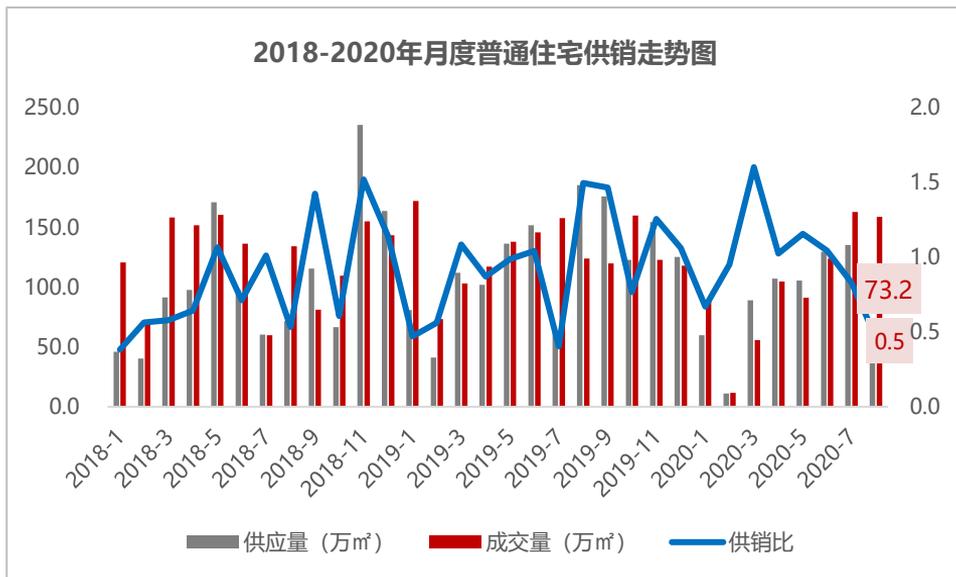
2020年8月商品房分城区价格图



- 8月，灞灞以26.5万㎡的供应量、43.2万㎡的成交量领跑全市；港务区整体供大于求，供销比为3.6，沣西新城明显供不应求，供销比为0.1；
- 8月，西安商品房成交均价13391元/㎡，环比上涨2.1%，同比上涨13.2%，其中城内价格最高，为48070元/㎡，环比上涨450.9%；沣西新城价格最低，为9469元/㎡，环比下降27.4%。

# 新房市场/分物业表现/住宅物业

## 普通住宅供应下滑，成交高位小幅回落，市场表现供不应求



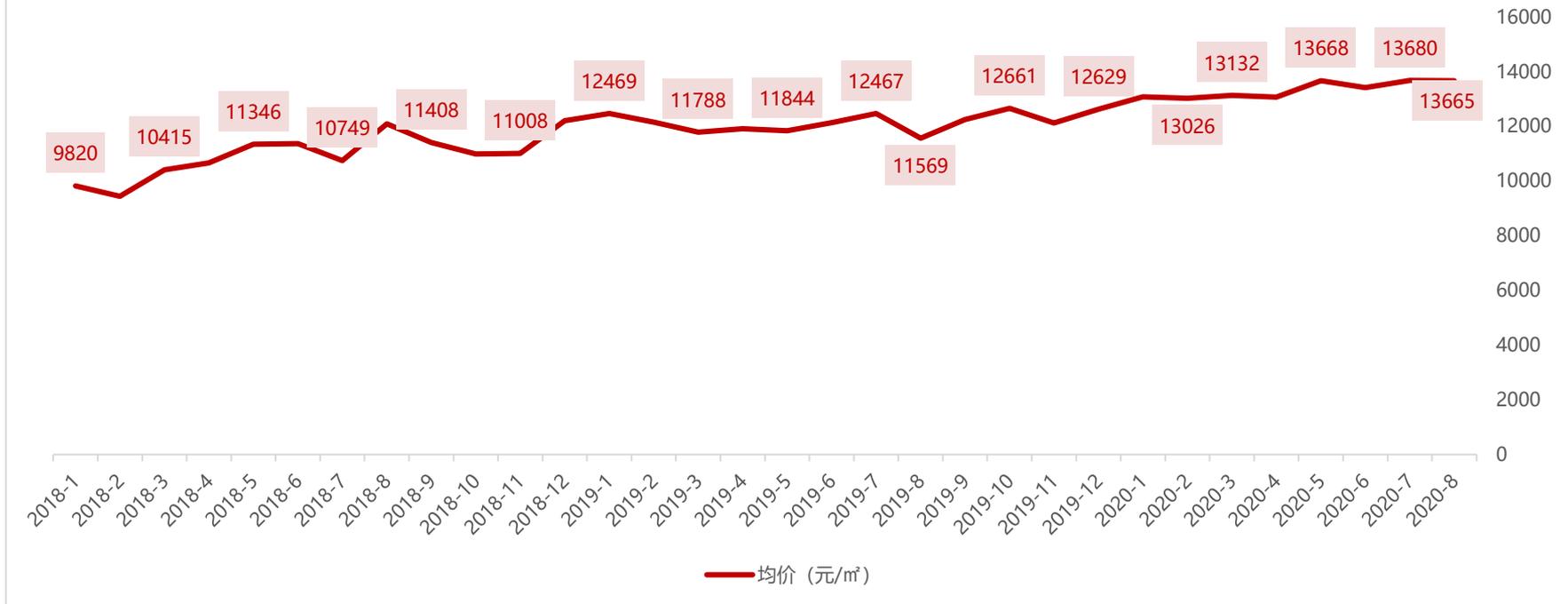
| 2020年8月普通住宅成交金额排行 |         |               |            |
|-------------------|---------|---------------|------------|
| 排名                | 项目      | 成交金额 (元)      | 成交均价 (元/㎡) |
| 1                 | 碧桂园·云顶  | 1,167,443,476 | 19677      |
| 2                 | 中南·君启   | 1,129,952,582 | 17226      |
| 3                 | 金辉·江山铭著 | 714,317,290   | 16236      |
| 4                 | 中南·春风南岸 | 615,169,625   | 16140      |
| 5                 | 御锦城     | 597,230,042   | 12984      |
| 6                 | 奥园和悦府   | 477,922,277   | 17898      |
| 7                 | 金科博翠天宸  | 448,239,615   | 12291      |
| 8                 | 正荣·紫阙台  | 441,769,138   | 17543      |
| 9                 | 富力·开远城  | 441,453,671   | 16885      |
| 10                | 绿城·桂语蘭庭 | 418,054,248   | 11806      |

- 8月，西安普通住宅供应量73.2万㎡，环比下降45.8%，同比下降60.5%；成交量158.8万㎡，环比下降2.5%，同比上涨28.2%，普通住宅供销比下降至0.5，供不应求态势加剧。

# 新房市场/分物业表现/住宅物业

本月普通住宅成交均价13665元/m<sup>2</sup>，环比下降0.1%，同比上涨18.1%

2018-2020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

港务区以24.2万m<sup>2</sup>的供应量、浐灞以34.3万m<sup>2</sup>的成交量居全市首位，城南以17017元/m<sup>2</sup>的价格领跑

2020年8月普通住宅分城区供销价走势图



2020年8月各区域典型获证项目一览表

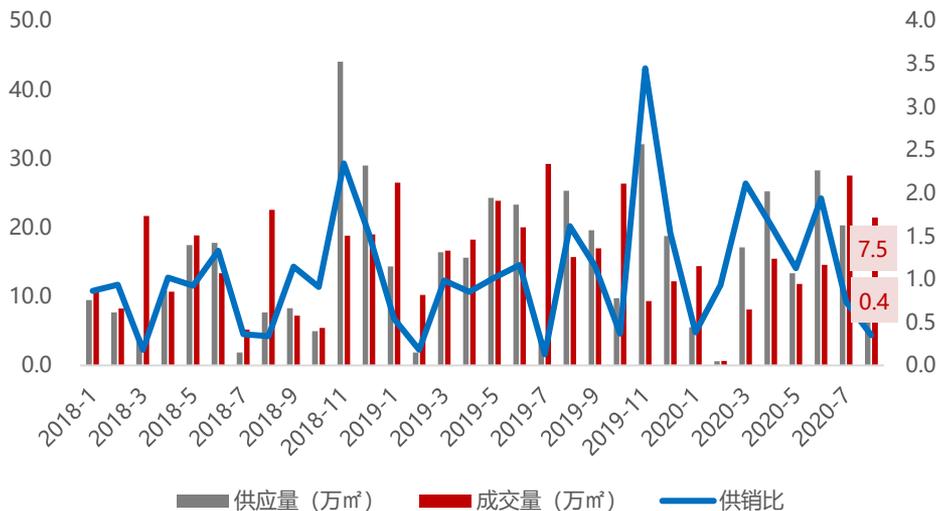
| 区域  | 典型获证项目                             |
|-----|------------------------------------|
| 浐灞  | 当代境MOMA、金科博翠天宸、龙湖春江天玺<br>颐合府、远洋御山水 |
| 城北  | 正荣紫阙台、中南君启                         |
| 城南  | 荣安芙蓉印月                             |
| 城西  | 富力开远城                              |
| 沣东  | 碧桂园国湖、融创海逸长洲                       |
| 沣西  | 中国铁建西派时代、紫薇万科大都会                   |
| 港务区 | 华润置地未来城市、绿城西安全运村<br>绿地国港新里城、招商城市主场 |
| 高新  | 蓝庭序                                |
| 鄂邑  | 有色铂金城                              |
| 泾河  | 滨江翡翠城、乐华城、西咸城投新华阙、阳光城文澜府           |
| 经开  | 龙湖景粼天序                             |
| 空港  | 星皓锦樾                               |
| 秦汉  | 西安恒大文化旅游城                          |
| 曲江  | 大华公园世家                             |
| 长安  | 金辉长安云筑                             |

- 8月，西安普通住宅供应量排名前三的区域分别是港务区、浐灞和泾河新城，供应面积分别为24.2万m<sup>2</sup>、11.3万m<sup>2</sup>和8.3万m<sup>2</sup>，其中西安恒大文化旅游城、绿地国港新里城、绿城西安全运村、富力开远城、中南君启等均为供应大户。成交量排名前三的区域分别是浐灞、沣西新城和沣东新城，成交面积分别为34.3万m<sup>2</sup>、24.8万m<sup>2</sup>和19.1万m<sup>2</sup>；
- 8月，西安普通住宅成交均价前三位的区域分别是城南、航天城和城西，成交均价分别为17017元/m<sup>2</sup>、16773元/m<sup>2</sup>、16326元/m<sup>2</sup>。

# 新房市场/分物业表现/洋房物业

## 洋房供应降幅扩大，成交量环比下降、同比上涨，市场表现供不应求

2018-2020年月度洋房供销走势图



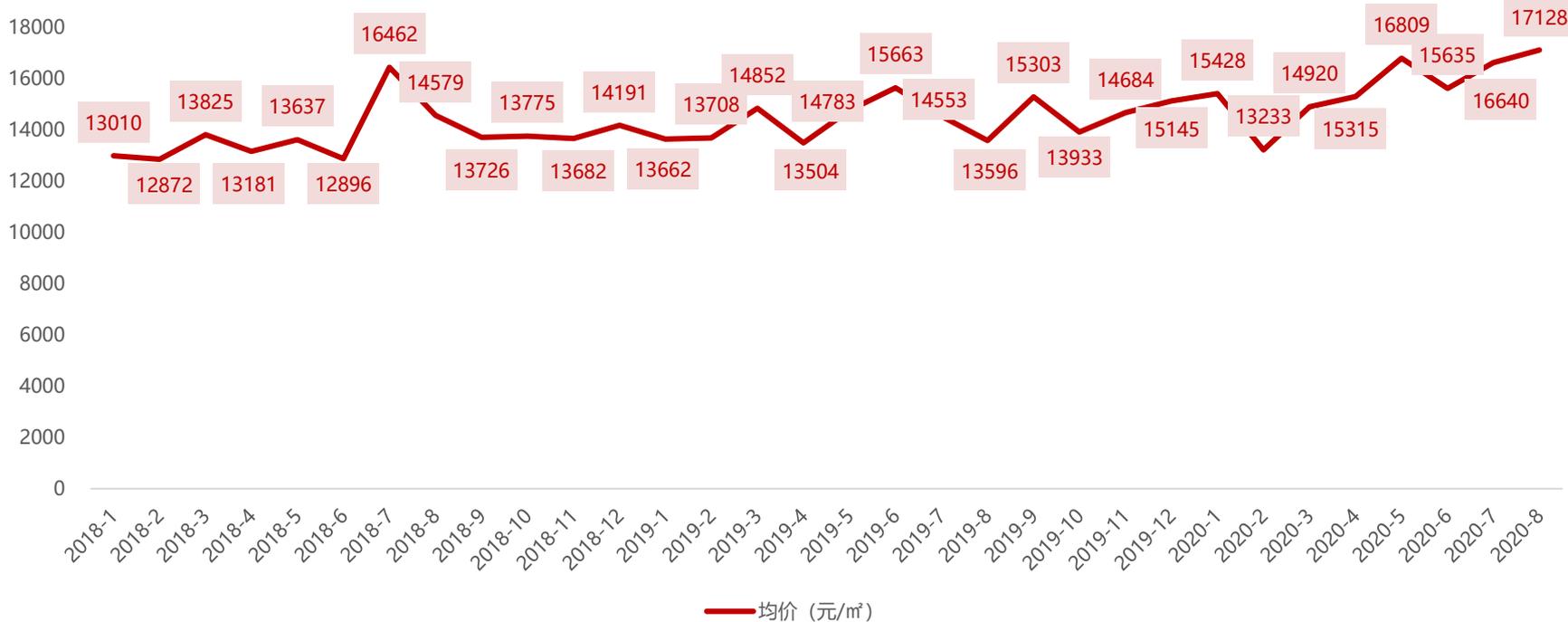
2020年8月洋房成交金额排行

| 排名 | 项目         | 成交金额 (元)    | 成交均价 (元/㎡) |
|----|------------|-------------|------------|
| 1  | 金地中心风华     | 395,022,188 | 20053      |
| 2  | 合悦华府       | 363,040,307 | 12868      |
| 3  | 大华·公园世家    | 277,955,223 | 17278      |
| 4  | 天地源龙湖·春江天境 | 246,322,602 | 18534      |
| 5  | 世茂璀璨倾城     | 206,818,966 | 14934      |
| 6  | 中海·曲江大城    | 154,856,588 | 16241      |
| 7  | 碧桂园香湖湾1号   | 141,450,462 | 20199      |
| 8  | 大华锦绣前城     | 135,970,269 | 14016      |
| 9  | 世园·林语      | 118,640,183 | 14447      |
| 10 | 卓越坊        | 118,100,921 | 18714      |

- 8月，西安洋房供应量7.5万㎡，环比下降63%，同比下降70.3%；成交量21.5万㎡，环比下降22.1%，同比上涨36.7%，本月洋房供销比下降至0.4，市场表现仍为供不应求。

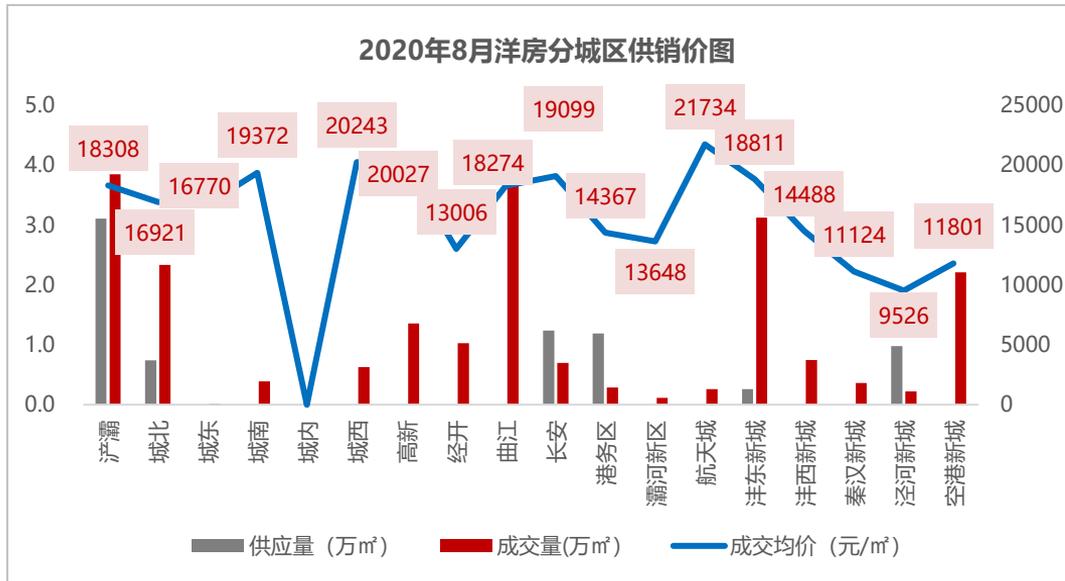
本月洋房成交均价17128元/m<sup>2</sup>，环比上涨2.9%，同比上涨26%

2018-2020年月度洋房成交价走势图



# 新房市场/分物业表现/洋房物业

灞灞以3.1万m<sup>2</sup>的供应量、3.85万m<sup>2</sup>的成交量分别居全市首位，航天城以21734元/m<sup>2</sup>的价格领跑



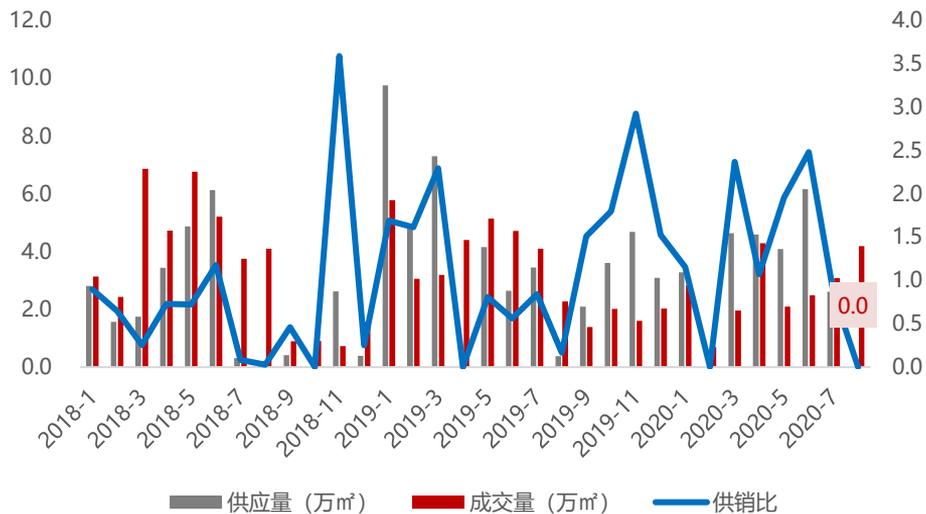
| 2020年8月各区域典型获证项目一览表 |        |
|---------------------|--------|
| 区域                  | 典型获证项目 |
| 城南                  | 清凉山樾   |
| 沣东                  | 碧桂园国湖  |
| 灞灞                  | 龙记玖玺   |
| 港务区                 | 招商城市主场 |
| 长安                  | 金辉长安云筑 |
| 空港                  | 金地格林云上 |

- 8月，西安洋房供应量排名前三的区域分别是灞灞、长安和港务区，供应面积分别为3.1万m<sup>2</sup>、1.24万m<sup>2</sup>和1.19万m<sup>2</sup>；成交量排名前三的区域分别是灞灞、曲江和沣东新城，成交面积分别为3.85万m<sup>2</sup>、3.83万m<sup>2</sup>和3.1万m<sup>2</sup>；
- 8月，西安洋房成交均价排名前三位的区域分别是航天城、城西和高新，成交均价分别为21734元/m<sup>2</sup>、20243元/m<sup>2</sup>、20027元/m<sup>2</sup>。

# 新房市场/分物业表现/别墅物业

本月别墅无供应，成交量同环比均上扬

2018-2020年月度别墅供销走势图



2020年8月别墅成交金额排行

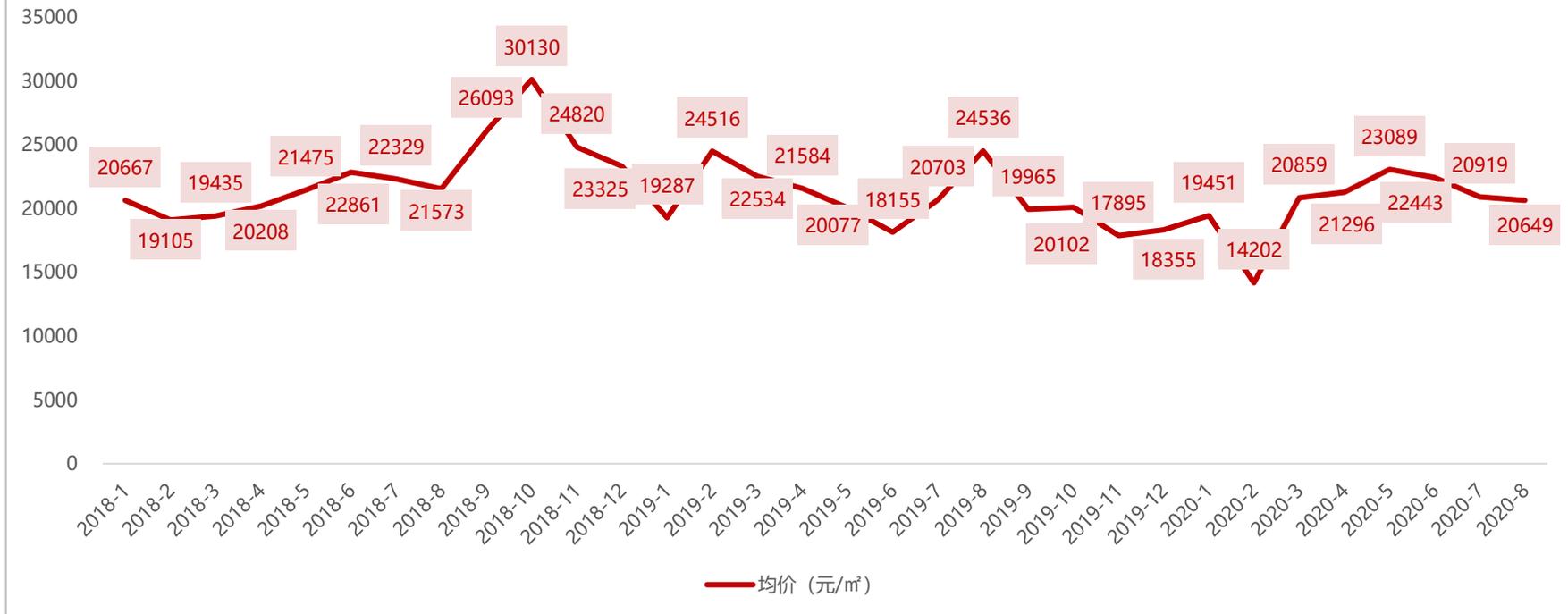
| 排名 | 项目        | 成交金额 (元)    | 成交均价 (元/㎡) |
|----|-----------|-------------|------------|
| 1  | 万达西安One   | 116,262,135 | 59755      |
| 2  | 紫薇国际生态城   | 28,629,492  | 21779      |
| 3  | 碧桂园·文景府   | 25,456,869  | 23434      |
| 4  | 金辉·江山铭著   | 20,661,747  | 24687      |
| 5  | 龙湖双珑原著    | 10,043,355  | 17903      |
| 6  | 荣德·河与墅    | 6,000,000   | 23698      |
| 7  | 海伦湾       | 5,250,864   | 15490      |
| 8  | 中国铁建·西派国际 | 4,324,307   | 20105      |
| 9  | 万科·悦湾     | 3,573,645   | 24916      |

■ 8月，西安别墅无供应；成交量4.2万㎡，环比上涨35.8%，同比上涨84.8%。

# 新房市场/分物业表现/别墅物业

本月别墅成交均价20649元/㎡，环比下降1.3%，同比下降15.8%

2018-2020年月度别墅成交价走势图



# 新房市场/分物业表现/别墅物业

秦汉新城以1.6万m<sup>2</sup>的成交量居全市首位，沣东新城以26709元/m<sup>2</sup>的价格领跑

2020年8月别墅分城区供销价图



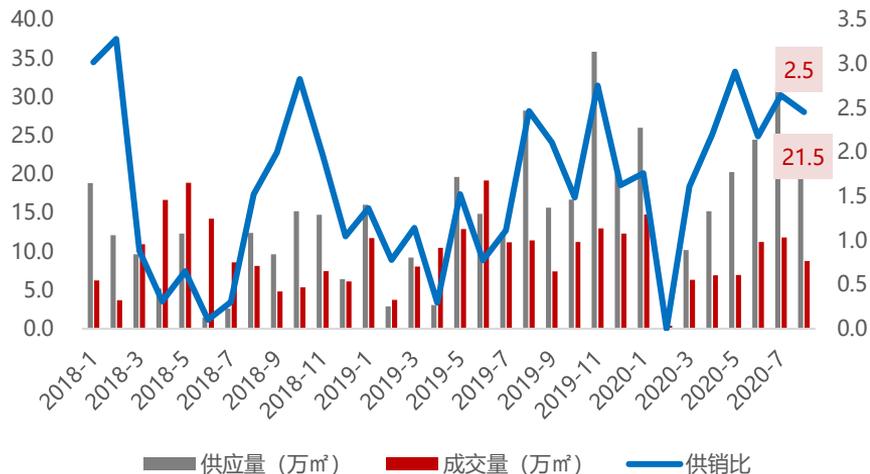
2020年8月各区域典型获证项目一览表

| 区域 | 典型获证项目 |
|----|--------|
| 浐灞 | 桃源漫步   |

- 8月，西安别墅成交量排名前三的区域分别是秦汉新城、沣东新城、浐灞，成交面积分别为1.6万m<sup>2</sup>、0.893万m<sup>2</sup>、0.889万m<sup>2</sup>；
- 8月，西安别墅成交均价排名前三位的区域分别是沣东新城、长安、曲江，成交均价分别为26709元/m<sup>2</sup>、25000元/m<sup>2</sup>、24989元/m<sup>2</sup>。

## 本月公寓供销同环比均回落，市场表现仍为供大于求

### 2018-2020年月度公寓供销走势图



### 2018-2020年月度公寓成交价走势图

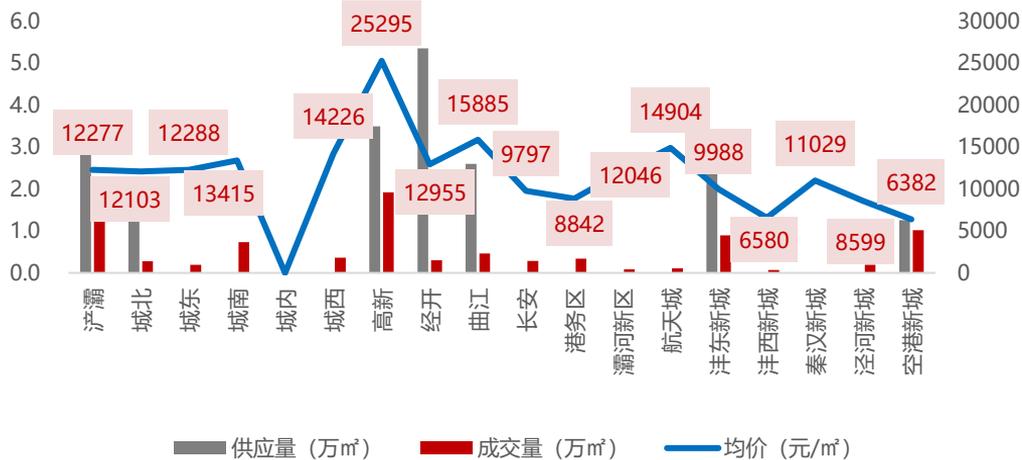


- 8月，西安公寓供应量21.5万㎡，环比下降31.1%，同比下降23.7%；成交量8.8万㎡，环比下降25.8%，同比下降23.3%；本月公寓供销比下降至2.5，市场表现仍为供大于求；
- 8月，西安公寓成交均价14289元/㎡，环比上涨13.8%，同比上涨4.8%。

# 新房市场/分物业表现/公寓物业

经开以5.4万m<sup>2</sup>的供应量、高新以1.9万m<sup>2</sup>的成交量居全市首位，高新以25295元/m<sup>2</sup>的价格领跑

2020年8月公寓分城区供销价图



2020年8月各区域典型获证项目一览表

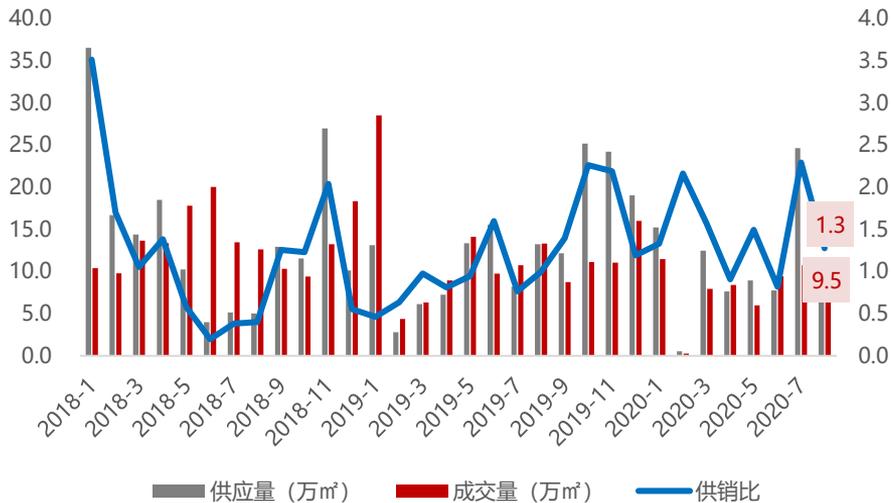
| 区域 | 典型获证项目        |
|----|---------------|
| 曲江 | 华润置地·时光里      |
| 经开 | 中建璟庭          |
| 城北 | 复地大华里         |
| 高新 | 西安红星美凯龙至尊Mall |
| 沣东 | 华润置地万象城       |
| 空港 | 西安国际美术城       |

- 8月，西安公寓供应量排名前三的区域分别是经开、灞桥、高新，供应面积分别为5.4万m<sup>2</sup>、3.6万m<sup>2</sup>、3.5万m<sup>2</sup>。成交量排名前三的区域分别是高新、灞桥、空港新城，成交面积分别为1.9万m<sup>2</sup>、1.5万m<sup>2</sup>、1万m<sup>2</sup>；
- 8月，西安公寓成交均价排名前三的分别是高新、曲江、航天城，均价分别为25295元/m<sup>2</sup>、15885元/m<sup>2</sup>、14904元/m<sup>2</sup>。

# 新房市场/分物业表现/商业物业

本月商业供销同环比均下降，整体表现仍为供大于求

2018-2020年月度商业供销走势图



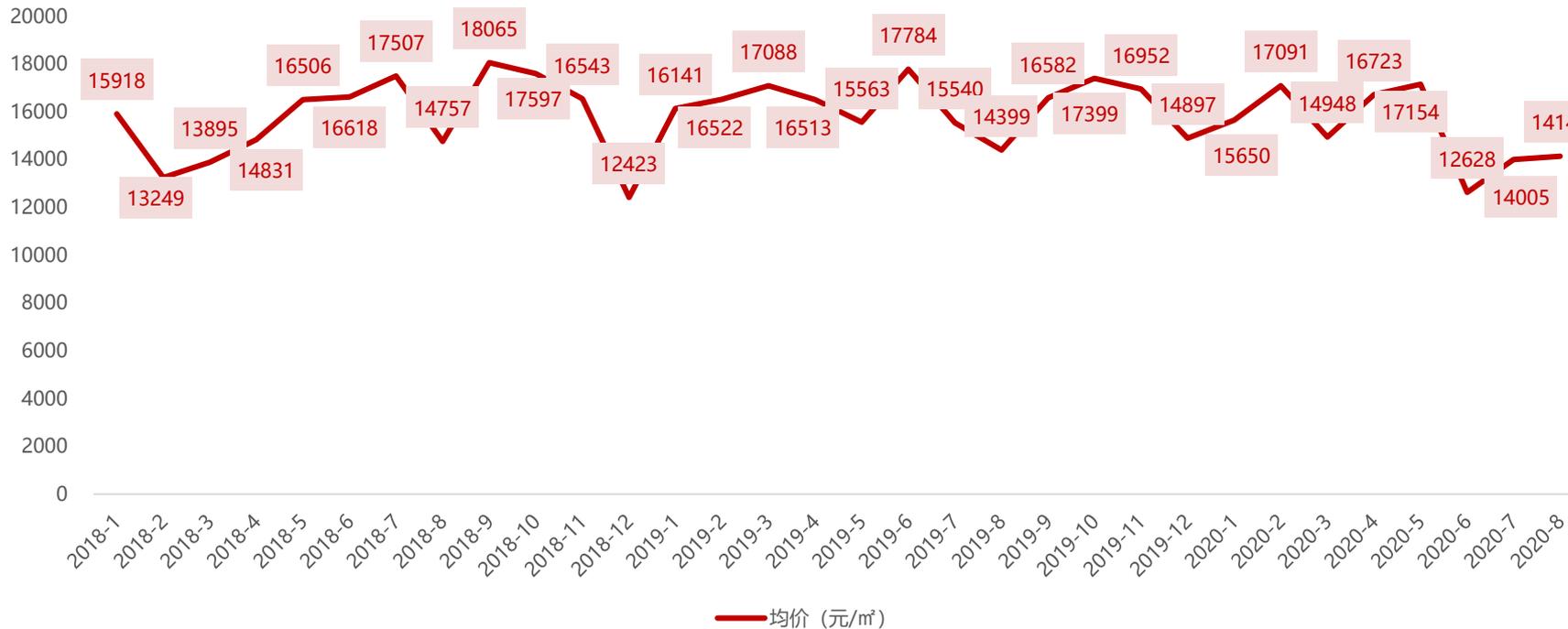
2020年8月商业物业成交金额排行

| 排名 | 项目          | 成交金额 (元)    | 成交均价 (元/㎡) |
|----|-------------|-------------|------------|
| 1  | 禾盛京广中心      | 175,646,240 | 11000      |
| 2  | 新福兴·纽约城     | 75,090,428  | 20730      |
| 3  | 中国铁建·万科翡翠国际 | 62,140,501  | 27230      |
| 4  | 金辉世界城       | 60,423,578  | 14459      |
| 5  | 长和·上尚郡      | 54,651,838  | 6703       |
| 6  | 万科·翡翠天誉     | 52,643,493  | 13419      |
| 7  | 朱雀云天        | 44,566,760  | 28000      |
| 8  | 珠江新城        | 41,825,518  | 12512      |
| 9  | 华东万悦城       | 35,929,213  | 11383      |
| 10 | 通泰·曲江左岸     | 31,398,568  | 9036       |

■ 8月，西安商业供应量9.5万㎡，环比下降61.3%，同比下降28%；成交量7.5万㎡，环比下降30.4%，同比下降43.9%，本月商业供销比下降至1.3，市场整体表现仍为供大于求。

本月商业成交均价14147元/m<sup>2</sup>，环比上涨1%，同比下降1.7%

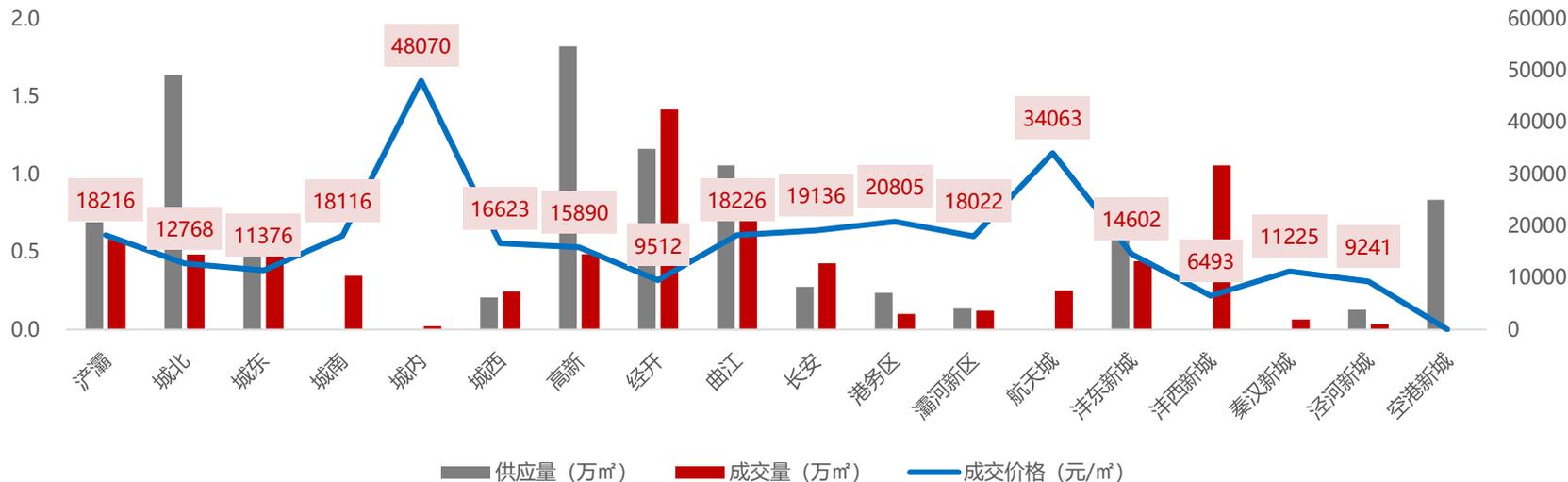
2018-2020年月度商业成交价走势图



# 新房市场/分物业表现/商业物业

高新以1.8万m<sup>2</sup>的供应量、经开以1.4万m<sup>2</sup>的成交量居全市首位，城内以48070元/m<sup>2</sup>的价格领跑

2020年8月商业分城区供销价图

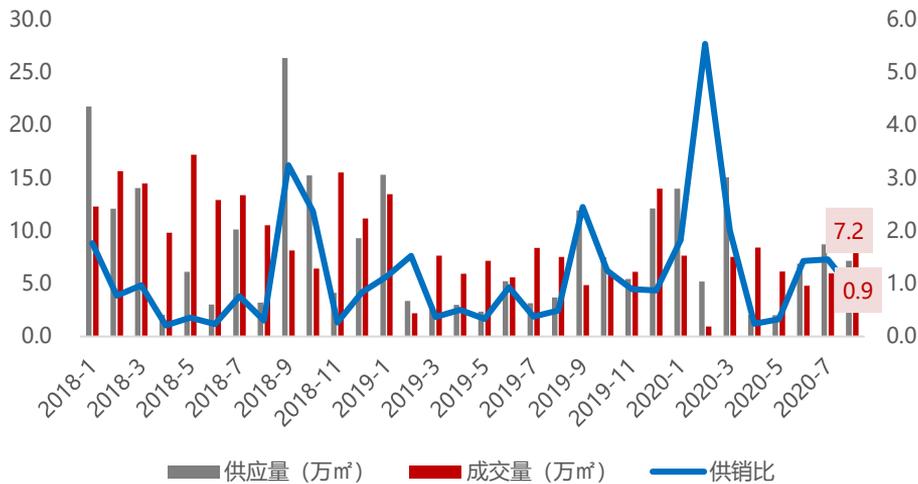


- 8月，西安商业供应量排名前三的区域分别是高新、城北、经开，供应面积分别为1.8万m<sup>2</sup>、1.6万m<sup>2</sup>、1.2万m<sup>2</sup>。成交量排名前三的区域分别是经开、沣西新城、曲江，成交面积分别为1.4万m<sup>2</sup>、1.1万m<sup>2</sup>、0.8万m<sup>2</sup>；
- 8月，西安商业成交均价排名前三的分别是城内、航天城、港务区，均价分别为48070元/m<sup>2</sup>、34063元/m<sup>2</sup>、20805元/m<sup>2</sup>。

# 新房市场/分物业表现/办公物业

## 本月办公供应下降、成交上涨，市场表现供求基本平衡

### 2018-2020年月度办公供销走势图



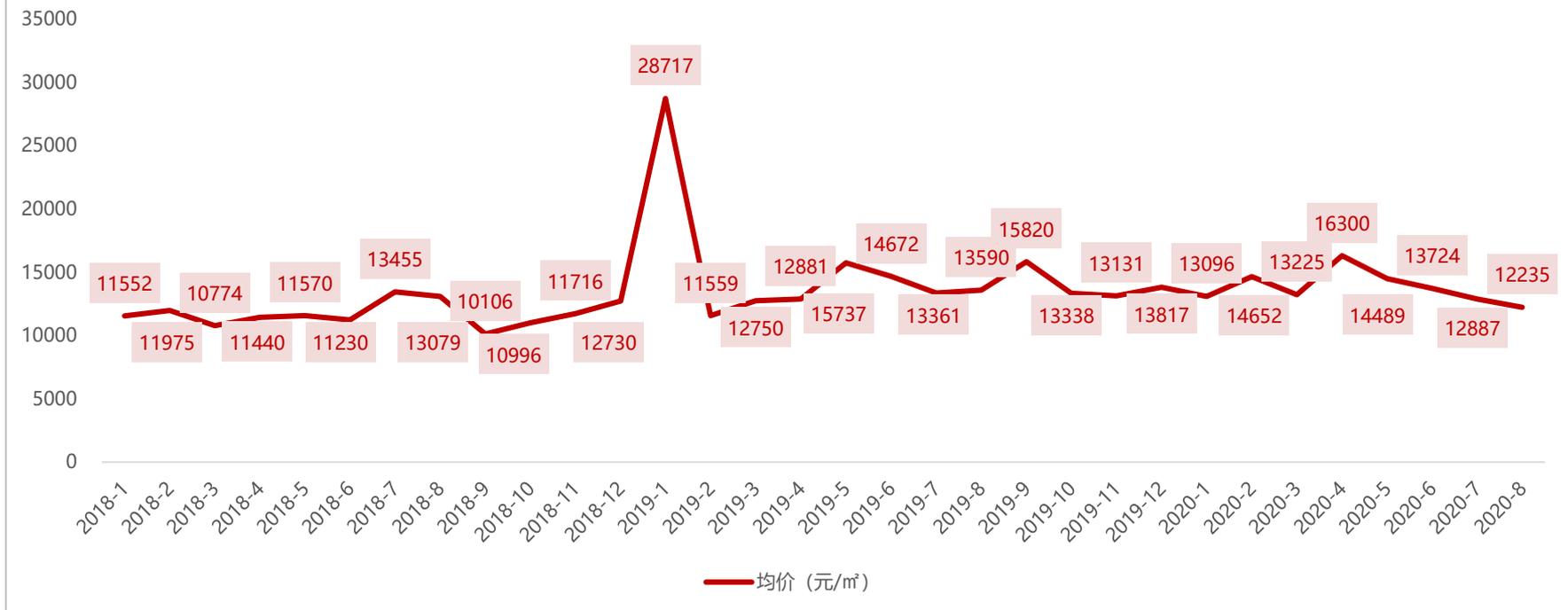
### 2020年8月办公物业成交金额排行

| 排名 | 项目       | 成交金额 (元)  | 成交均价 (元/㎡) |
|----|----------|-----------|------------|
| 1  | 绿地国际花都   | 137777415 | 9955       |
| 2  | 融创·曲江印   | 121435801 | 32953      |
| 3  | 保亿大明宫国际  | 65110504  | 20524      |
| 4  | 西安国际人才大厦 | 49822616  | 11839      |
| 5  | 莱安中心     | 38983178  | 17049      |
| 6  | 秦唐12栋    | 36172205  | 40100      |
| 7  | 华鼎国际     | 28301664  | 8467       |
| 8  | 圣朗国际     | 24324220  | 13228      |
| 9  | 东方亿象城    | 24316261  | 14046      |
| 10 | 万科高新华府   | 21108040  | 12944      |

■ 8月，西安办公供应量7.2万㎡，环比下降17.9%，同比上涨94%；成交量8.2万㎡，环比上涨37.1%，同比上涨8.9%；本月办公供求比下降至0.9，市场表现供求弱平衡。

本月办公成交均价12235元/m<sup>2</sup>，环比下降5.1%，同比下降10%

2018-2020年月度办公成交价走势图



# 新房市场/分物业表现/办公物业

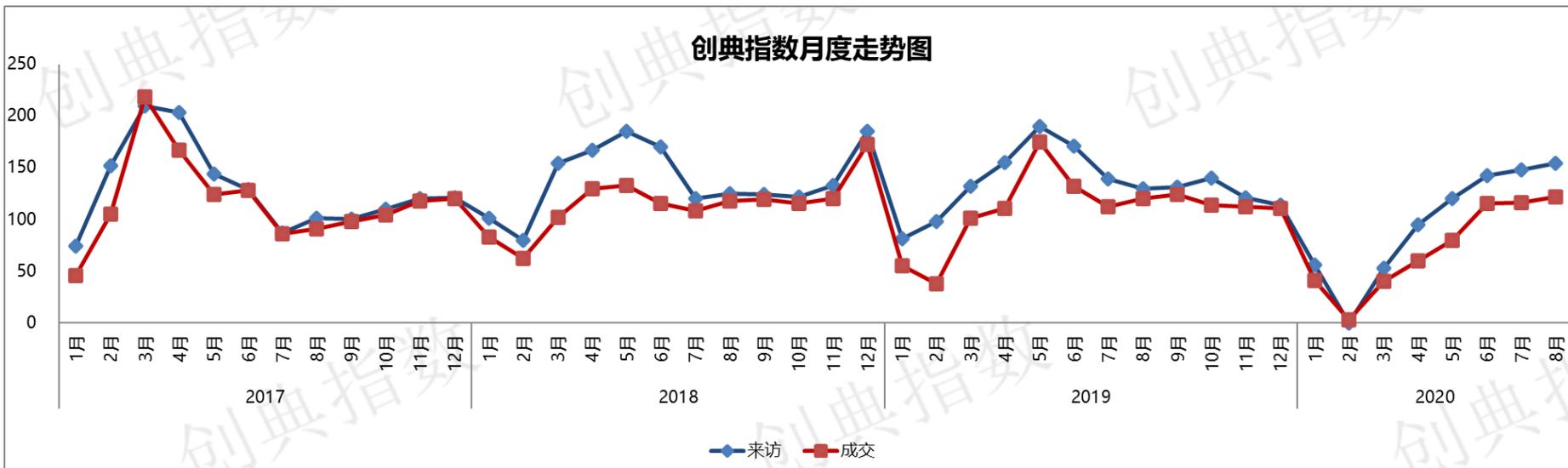
高新以5.5万m<sup>2</sup>的供应量、城西以2.6万m<sup>2</sup>的成交量居全市首位，曲江以24239元/m<sup>2</sup>的价格领跑



- 8月，西安办公供应量排名靠前的区域分别是高新、曲江，供应面积分别为5.5万m<sup>2</sup>、1.7万m<sup>2</sup>。成交量排名前三的区域分别是城西、高新、曲江，成交面积分别为2.6万m<sup>2</sup>、2.5万m<sup>2</sup>、0.9万m<sup>2</sup>；
- 8月，西安办公成交均价排名前三的分别是曲江、城北、经开，成交均价分别为24239元/m<sup>2</sup>、16912元/m<sup>2</sup>、13073元/m<sup>2</sup>。

## 楼盘到访量与成交量节节走高，市场活跃度继续攀升

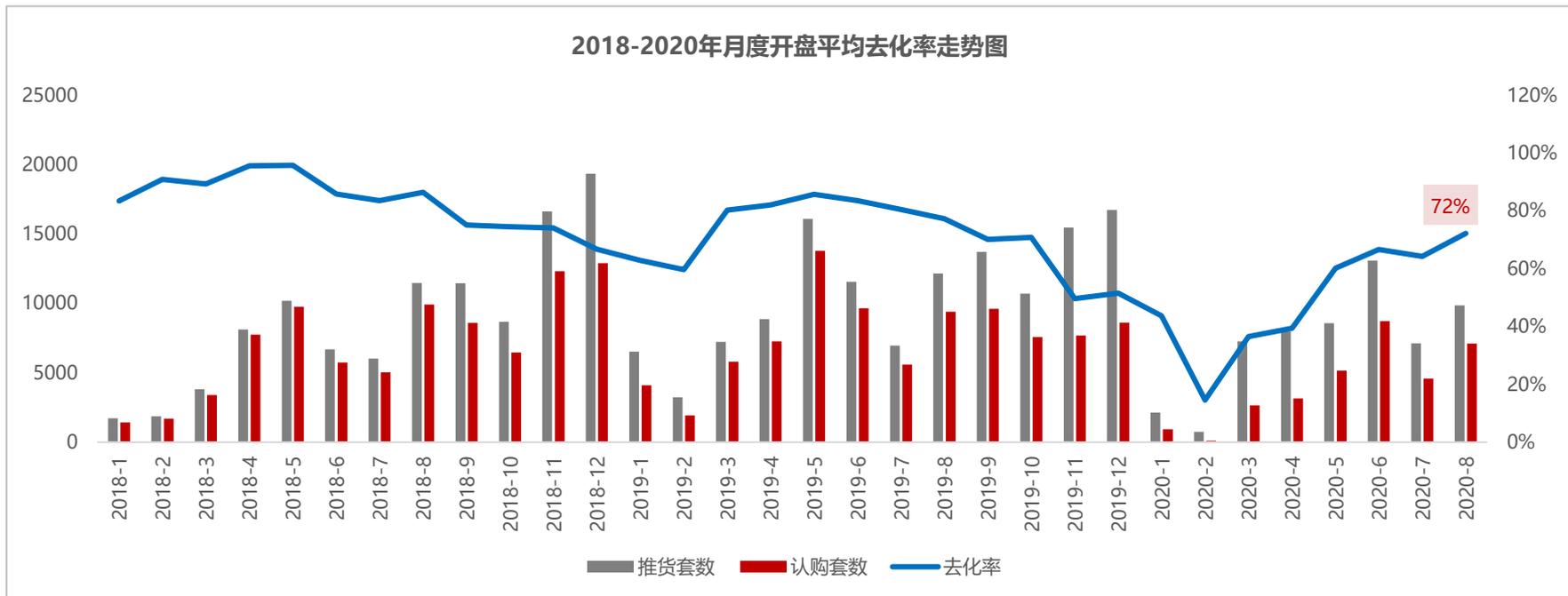
8月楼市活跃度继续攀升，楼盘到访量与成交量节节走高，创典指数显示：来访指数154，环比上涨4%，成交指数122，环比上涨5%。伴随着“金九银十”的到来，预计市场供应将再度出现小高峰，成交增速则因购买力透支而继续放缓。



(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。)

## 8月西安开盘项目数量、推货量、成交量全线回升，整体去化率上涨至72%

据创典重点项目监测，8月全市共有40个项目举行开盘活动，较上月增加10个项目，项目分布于浐灞、港务区、沣东等区域，开盘总推货9845套，环比上涨38%，认购7104套，环比上涨55%，平均去化率72%，相比上月上涨8个百分点。

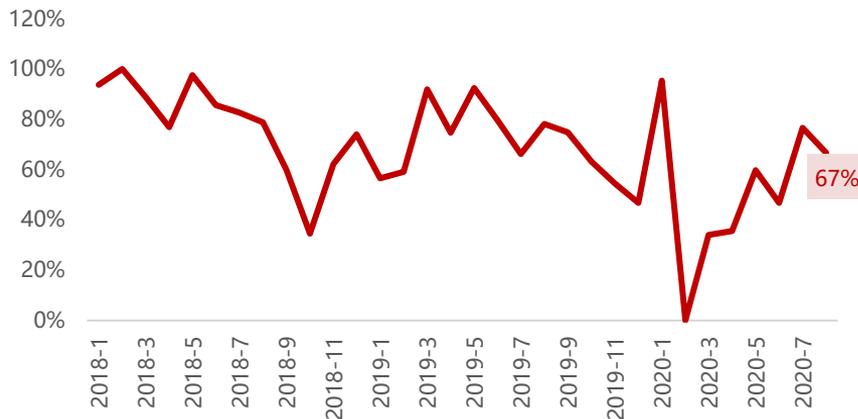


本月主城区、外围城区开盘项目数量、推货量、成交量全面上扬，去化率主城区上涨、外围城区下降

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：8月，主城区开盘项目29个，推货量7578套，环比上涨25%，成交量5591套，环比上涨74%，整体去化率74%，相比上月上涨12%；
- 外围城区：8月，外围城区开盘项目11个，推货量2267套，环比上涨117%，成交量1513套，环比上涨89%，整体去化率67%，相比上月下降10%。

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/㎡) |       |
|-----------|-----|--------|----------|-----------|-----------------|-------------|-------------|----------|---------|-----|------|-----------|-------|
| 7.31-8.2  | 灞渭  | 世园     | 世园林语     | 洋房        | 6#,10#          | 摇号开盘        | 四室,跃层       | 140-213  | 60      | 60  | 100% | 14510     |       |
|           |     |        |          | 高层        | 13#,17#,18#     | 摇号开盘        | 两室,三室,四室    | 80-140   | 217     | 217 | 100% | 11740     |       |
| 8.1       |     | 灞河西    | 万科璞悦     | 小高层       | 11#,12#,14#     | 摇号开盘        | 三室          | 110-124  | 180     | 161 | 89%  | 16616     |       |
| 8.11      |     | 北大学城   | 龙记玖玺     | 洋房        | 2#,12#          | 自行开盘        | 三室,四室       | 141-195  | 30      | 20  | 63%  | 16916     |       |
| 8.15      |     | 金融商务   | 桃源漫步     | 叠拼        | 1#              | 自行开盘        | 三室,四室       | 160-203  | 24      | 10  | 42%  | 23940     |       |
| 8.19      |     | 世园     | 碧桂园香湖湾1号 | 洋房        | 39#,40#,44#,45# | 自行开盘        | 四室          | 145-146  | 110     | 83  | 75%  | 20241     |       |
| 8.22      |     | 雁鸣湖    | 当代境MOMA  | 高层        | 1#,7#           | 自行开盘        | 三室,四室       | 103-134  | 199     | 146 | 73%  | 14690     |       |
| 8.24      |     | 纺织城    | 龙湖春江天玺   | 高层        | 1#,2#           | 自行开盘        | 四室          | 141-144  | 138     | 131 | 95%  | 15730     |       |
| 8.27      |     | 未央湖    | 远洋御山水    | 高层        | 4#              | 自行开盘        | 三室          | 99-112   | 132     | 132 | 100% | 12362     |       |
| 8.31      |     | 灞河西    | 颐合府      | 高层        | 5#              | 自行开盘        | 两室,三室,四室,跃层 | 124-248  | 264     | 119 | 45%  | 12330     |       |
| 8.12-8.13 |     | 城北     | 大明宫      |           | 高层              | 7#          | 摇号开盘        | 两室,三室    | 82-108  | 440 | 440  | 100%      | 10215 |
| 8.18      |     |        |          |           | 高层              | 1#,3#       | 自行开盘        | 三室       | 103-124 | 223 | 200  | 90%       | 17134 |
| 8.22      |     |        |          |           | 高层              | 6#,8#       | 自行开盘        | 两室,三室    | 120-143 | 142 | 76   | 54%       | 17717 |
|           | 小高层 |        |          |           | 5#,7#           | 三室,四室       |             | 142-173  | 78      | 5   | 6%   | 19632     |       |
| 8.4       | 城东  | 幸福林带   | 曲江国风世家   | 高层        | 3#              | 摇号开盘        | 两室,三室       | 89-138   | 124     | 124 | 100% | 11445     |       |
| 8.29      | 城南  | 东仪路    | 荣安芙蓉印月   | 高层        | 3#              | 自行开盘        | 三室,四室       | 116-137  | 80      | 58  | 73%  | 17942     |       |
|           |     |        |          | 小高层       | 4#              | 自行开盘        | 四室          | 139-143  | 58      | 24  | 41%  | 18461     |       |
| 8.9       | 城西  | 制药厂    | 当代宏府MOMA | 高层        | 24#             | 自行开盘        | 一室,两室,三室    | 41-130   | 516     | 261 | 51%  | 13620     |       |
| 8.23      |     | 大兴新区核心 | 保亿公元印    | 高层        | 12#             | 自行开盘        | 一室          | 52-77    | 76      | 45  | 59%  | 13813     |       |
| 8.28      |     | 土门     | 富力开远城    | 高层        | 1#,2#           | 自行开盘        | 三室,四室       | 126-139  | 496     | 70  | 14%  | 19759     |       |
| 8.14      |     | 经开     | 徐家湾      | 世茂璀璨倾城    | 洋房              | 26#         | 摇号开盘        | 三室,四室    | 135-165 | 37  | 21   | 57%       | 15800 |
| 8.28-8.29 | 高层  |        |          |           | 9#              | 摇号开盘        | 两室,三室,四室    | 83-137   | 269     | 267 | 99%  | 12580     |       |
| 8.31      | 市府  |        | 龙湖景粼天序   | 高层        | 1#              | 摇号开盘        | 三室          | 82-142   | 128     | 127 | 99%  | 17388     |       |
| 8.2       | 曲江  | 曲江二期   |          | 大平层       | 2#,12#          | 自行开盘        | 三室,四室       | 138-195  | 192     | 152 | 79%  | 19319     |       |
| 8.11      |     |        |          | 金地世家风华    | 洋房              | 9#,10#      | 摇号开盘        | 四室       | 251-252 | 32  | 32   | 100%      | 20030 |
| 8.13-8.14 |     |        |          | 中海曲江大城    | 洋房              | 26#-29#,37# | 摇号开盘        | 三室,四室,跃层 | 71-224  | 279 | 279  | 100%      | 16351 |
|           | 8.2 | 高新     | 高新国际社区   | 天地源龙湖春江天境 | 洋房              | 3#,5#       | 自行开盘        | 三室,四室    | 128-146 | 90  | 72   | 80%       | 18500 |
| 8.23      | 长安  | 西部大道   | 金辉长安云筑   | 高层        | 2#              | 自行开盘        | 三室,四室,六室    | 95-219   | 243     | 165 | 68%  | 15908     |       |
|           |     |        |          | 洋房        | 6#,7#           | 自行开盘        | 三室,四室       | 117-152  | 88      | 15  | 17%  | 18096     |       |

# 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<br>(元/㎡) |           |
|-----------|------|--------|-----------|--------|---------------------------|-------|----------|---------|---------|------|-------|---------------|-----------|
| 8.9-8.10  | 航天城  | 新航天    | 大华锦绣前城    | 洋房     | 24#,25#                   | 摇号开盘  | 三室,四室,五室 | 137-159 | 76      | 76   | 100%  | 14000         |           |
|           |      |        |           | 高层     | 26#                       | 摇号开盘  | 三室,四室    | 107-150 | 132     | 132  | 100%  | 12270         |           |
| 8.24      | 港务区  | 奥体中心   | 绿地国港新里城   | 高层     | 5#-8#,10#,12#,13#,20#-22# | 自行开盘  | 两室,三室    | 89-121  | 910     | 500  | 55%   | 12581         |           |
| 8.26      |      | 陆港商贸物流 | 招商城市主场    | 高层     | 2#,3#,4#                  | 自行开盘  | 两室,三室    | 60-104  | 432     | 388  | 90%   | 12649         |           |
|           |      |        |           | 洋房     | 5#,8#                     |       | 四室       | 110     | 108     | 49   | 45%   | 15325         |           |
| 8.27-8.30 |      | 奥体中心   | 绿城西安全运村   | 高层     | 11#,14#                   | 摇号开盘  | 三室       | 99-118  | 373     | 373  | 100%  | 11045         |           |
|           |      | 奥体中心   |           | 小高层    | 16#,17#,18#,19#,20#,21#   |       | 三室,四室    | 98-129  | 293     | 293  | 100%  | 13620         |           |
| 8.30      |      | 奥体中心   | 华润置地未来城市  | 高层     | 6#                        | 摇号开盘  | 三室       | 115-133 | 76      | 70   | 92%   | 14352         |           |
|           |      | 奥体中心   |           | 小高层    | 8#                        | 摇号开盘  | 三室       | 103-121 | 101     | 77   | 76%   | 13699         |           |
| 8.31      |      | 奥体中心   | 小高层       | 1#,2#  | 摇号开盘                      | 三室    | 102-125  | 132     | 121     | 92%  | 13860 |               |           |
| 8.5       |      | 洋东     | 中央商务区     | 沣华熙城   | 高层                        | 10#   | 摇号开盘     | 三室      | 110-131 | 259  | 202   | 78%           | 15304     |
| 8.22      |      |        | 文教园       | 融创海逸长洲 | 小高层                       | 4#,8# | 自行开盘     | 四室      | 166-188 | 112  | 78    | 70%           | 26904     |
| 8.27      | 昆明池  |        | 碧桂园国湖     | 小高层    | 27#,32#,39#               | 自行开盘  | 三室,四室    | 125-152 | 236     | 210  | 89%   | 18877         |           |
|           |      |        | 碧桂园国湖     | 洋房     | 33#                       | 自行开盘  | 四室,五室    | 187-264 | 13      | 6    | 46%   | 21914         |           |
|           |      |        | 碧桂园国湖     | 大平层    | 37#                       | 自行开盘  | 四室,五室    | 235-277 | 32      | 8    | 25%   | 22693         |           |
| 8.8       | 洋西   |        | 西部云谷      | 橙世万象   | 平层公寓                      | 2#    | 自行开盘     | 一室      | 38-55   | 270  | 261   | 97%           | 7300-8170 |
|           |      | 白马河    | 中旅海泉湾公馆   | 小高层    | 1#                        | 自行开盘  | 三室       | 103-129 | 72      | 72   | 100%  | 11500         |           |
| 8.22      |      |        |           | 高层     | 2#                        | 自行开盘  | 三室       | 107-135 | 136     | 81   | 60%   | 12000         |           |
| 8.8       | 秦汉   | 沣泾大道   | 西安恒大文化旅游城 | 高层     | 11#                       | 自行开盘  | 两室,三室    | 86-94   | 76      | 30   | 39%   | 10800         |           |
|           |      |        |           | 高层     | 7#                        | 自行开盘  | 三室       | 96-108  | 92      | 75   | 82%   | 11000         |           |
| 8.15      |      | 兰池四路   | 万科金域缙香    | 小高层    | 8#                        | 自行开盘  | 三室       | 89-109  | 112     | 37   | 33%   | 12300         |           |
|           |      |        |           | 洋房     | 5#,6#                     | 自行开盘  | 四室       | 140     | 76      | 0    | 0%    | 14500         |           |
| 8.22      |      | 泾河     | 泾阳        | 滨江翡翠城  | 高层                        | 49#   | 自行开盘     | 三室,四室   | 92-128  | 124  | 51    | 41%           | 9500      |
| 阳光城文澜府    |      |        |           | 高层     | 7#                        | 自行开盘  | 三室       | 104-118 | 93      | 30   | 32%   | 9500          |           |
| 8.29      | 正阳大道 |        | 西咸城投新华澜   | 小高层    | 1#,2#,3#                  | 自行开盘  | 三室       | 97-114  | 188     | 172  | 91%   | 9300-11000    |           |
|           |      |        |           | 8.8    | 高陵                        | 高陵主城区 | 奥园誉峯     | 高层      | 1#,2#   | 自行开盘 | 三室,四室 | 107-145       | 376       |



# Part 04

## 房企表现

- 
- 房企排行
  - 房企动态
  - 重点项目研究

## 1至8月前十房企总销额同比下降15%，降幅收窄，万科、融创、碧桂园稳居排行榜前三甲

2020年1至8月西安前十房企总销额695.66亿元，同比下降15%，房企总销售面积500.97万 $m^2$ ，同比下降20%，万科、融创、碧桂园连续四个月位居榜单前三甲。

### 2020年1至8月房企成交金额排行TOP10

| 排名 | 房企名称   | 成交金额<br>(亿元) | 成交面积<br>(万 $m^2$ ) | 成交套数<br>(套) | 成交均价<br>(元/ $m^2$ ) |
|----|--------|--------------|--------------------|-------------|---------------------|
| 1  | 万科地产   | 117.99       | 87.21              | 9694        | 13529               |
| 2  | 融创中国   | 116.70       | 68.07              | 7874        | 17143               |
| 3  | 碧桂园集团  | 86.11        | 46.28              | 3071        | 18608               |
| 4  | 中南置地   | 76.43        | 49.12              | 5054        | 15559               |
| 5  | 绿地控股   | 65.74        | 59.63              | 7730        | 11026               |
| 6  | 中国恒大集团 | 59.02        | 57.49              | 6224        | 10267               |
| 7  | 绿城中国   | 55.90        | 44.20              | 3658        | 12648               |
| 8  | 华润置地   | 43.45        | 33.38              | 4495        | 13016               |
| 9  | 金辉集团   | 37.40        | 30.69              | 5856        | 12188               |
| 10 | 天地源股份  | 36.92        | 24.90              | 2179        | 14827               |
| 全市 |        | 1600.83      | 1220.26            | 132843      | 13119               |

### 2019年1至8月房企成交金额排行TOP10

| 排名 | 房企名称   | 成交金额<br>(亿元) | 成交面积<br>(万 $m^2$ ) | 成交套数<br>(套) | 成交均价<br>(元/ $m^2$ ) |
|----|--------|--------------|--------------------|-------------|---------------------|
| 1  | 万科地产   | 213.1        | 163.14             | 16662       | 13062               |
| 2  | 绿地集团   | 97.74        | 97.87              | 12042       | 9986                |
| 3  | 融创中国   | 88.6         | 56.98              | 5434        | 15550               |
| 4  | 金辉集团   | 75.29        | 48.17              | 4885        | 15632               |
| 5  | 保利发展   | 66.15        | 44.82              | 4756        | 14761               |
| 6  | 龙湖地产   | 64.66        | 41.48              | 4185        | 15588               |
| 7  | 华润置地   | 57.91        | 39.55              | 2961        | 14644               |
| 8  | 绿城中国   | 53.46        | 42.72              | 3365        | 12515               |
| 9  | 中海地产   | 53.1         | 38.06              | 4091        | 13952               |
| 10 | 中国恒大集团 | 52.85        | 51.05              | 5290        | 10352               |
| 全市 |        | 1960.22      | 1569.97            | 165168      | 12486               |

# 房企表现/房企动态

本月房企密集融资，龙湖地产、中海地产、碧桂园宣布境内发债公告；新城控股、力高地产、旭辉集团发行境外融资计划



8月6日，新城发展控股有限公司公告称，拟发行金额为2.5亿美元优先票据，利率为6%，票据将于2024年8月12日到期



8月10日，龙湖集团控股有限公司发布公告，龙湖完成发行30亿元第二期公司债券



8月12日，力高地产集团有限公司发布公告，拟发行2021年到期的3亿美元优先票据，利率为8.5%



8月11日，中海企业发展拟发行20亿元住房租赁专项公司债券



8月13日，旭辉控股（集团）有限公司宣布，拟发行2023年到期12亿元的优先票据，利率为5.85%



8月24日，碧桂园地产集团有限公司申请发行的碧华2020年资产支持专项计划获得受理，该项债券品种为ABS，拟发行金额30亿元



# 重点项目研究—中海熙峰里



| 项目基础信息 |  |      |  |
|--------|--|------|--|
| 项目地址   | 西安高新CID西沣路与韦斗路十字向西150米   |      |  |
| 开发商    | 中海地产   |      |  |
| 占地面积   | 69亩 (28000m <sup>2</sup> )   | 容积率  | 3.3  |
| 建筑面积   | 123240m <sup>2</sup>   | 绿化率  | 35%  |
| 物业类型   | 高层、洋房  | 装修情况 | 精装   |
| 户型面积   | 高层115-150m <sup>2</sup><br>洋房171-206m <sup>2</sup>   | 价格   | 高层19330元/m <sup>2</sup><br>洋房21260元/m <sup>2</sup> |
| 项目简介   | <p>中海熙峰里项目位于中央创新区CID板块，周边交通、教育、医疗等资源丰富且自带9亩教育用地，双地铁，规划地铁15号线和地铁6号线，2公里内配套西安国际医学中心，打造全新U7级产品配置，升级国际一线品牌、规划架空层泛会所；嫁接华为HILINK中枢系统，引领未来智能生活。</p> |      |  |

# 重点项目研究—中海熙峰里



## 【项目规划】：

项目占地69亩，分为商业、住宅、教育三个地块开发。其中住宅地块占地42亩，规划5栋楼，4栋高层，1栋洋房，共697户。1#、2#、4#、5#楼规划为高层、3#楼规划为洋房，并在2#楼一层规划700平米的架空层泛会所，1#及2#楼中间规划五感植物园、漂流图书吧、亲子主题等活动场所；

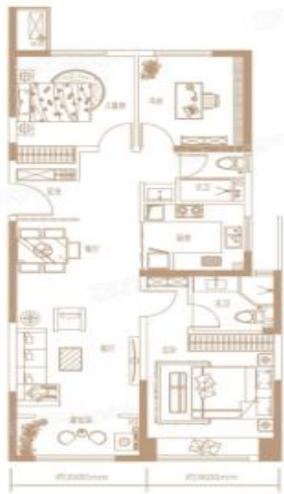
首开楼栋信息

| 楼栋 | 产品类型 | 楼层数    | 单元数 | 梯户   | 面积 (㎡)  | 备案价格 (元/㎡) |
|----|------|--------|-----|------|---------|------------|
| 1# | 高层   | 26F    | 2   | 2T4H | 115-150 | 19188      |
| 5# | 高层   | 26F    | 1   |      | 123-147 | 19590      |
| 3# | 洋房   | 9F/10F | 2   | 1T2H | 171-206 | 21260      |

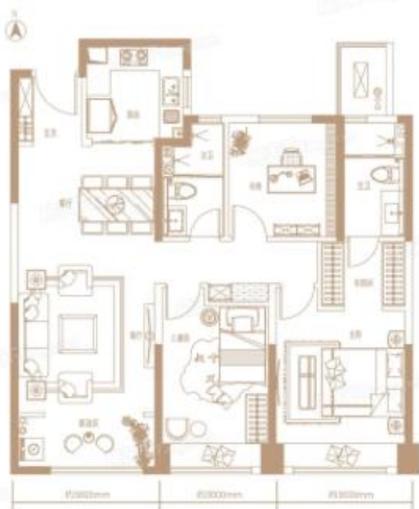


# 重点项目研究—中海熙峰里

## 户型展示:



115m<sup>2</sup> 三室两厅两卫



125m<sup>2</sup> 三室两厅两卫



148m<sup>2</sup> 四室两厅两卫



170m<sup>2</sup> 四室两厅三卫

# 重点项目研究—中海熙峰里

样板间展示:



# 重点项目研究—中海熙峰里

## 项目优势：

- 1、项目位居高新三期CID板块，距离西安丝路金融中心核心区未来瞳直线距离3.5公里，区域板块价值优越；
- 2、项目紧邻西沔路，且周边双地铁环绕，交通优势明显；
- 3、项目自带主题商业及9亩教育用地，内部配套齐全；
- 4、中海品牌影响力。

## 项目不足：

- 1、项目区位虽起点高，但目前周边环境氛围一般，原有地段遗留的老面貌，短时期内难改造；
- 2、项目体量小，容积率3.3，缺乏社区内部环境；
- 3、项目楼间距小，户型产品设计中规中矩，且公摊较大，缺少亮点。

# 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！

