

第37周

西安市场周报

【2020.9.7-2020.9.13】

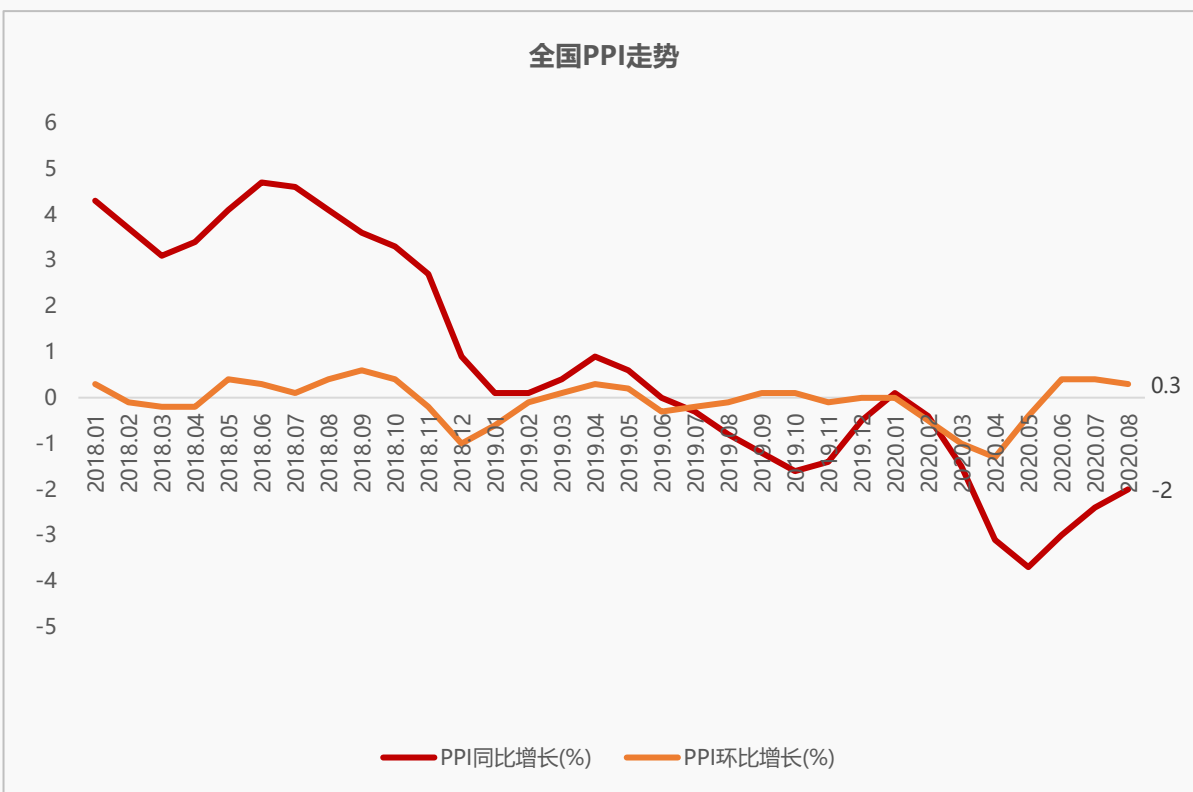
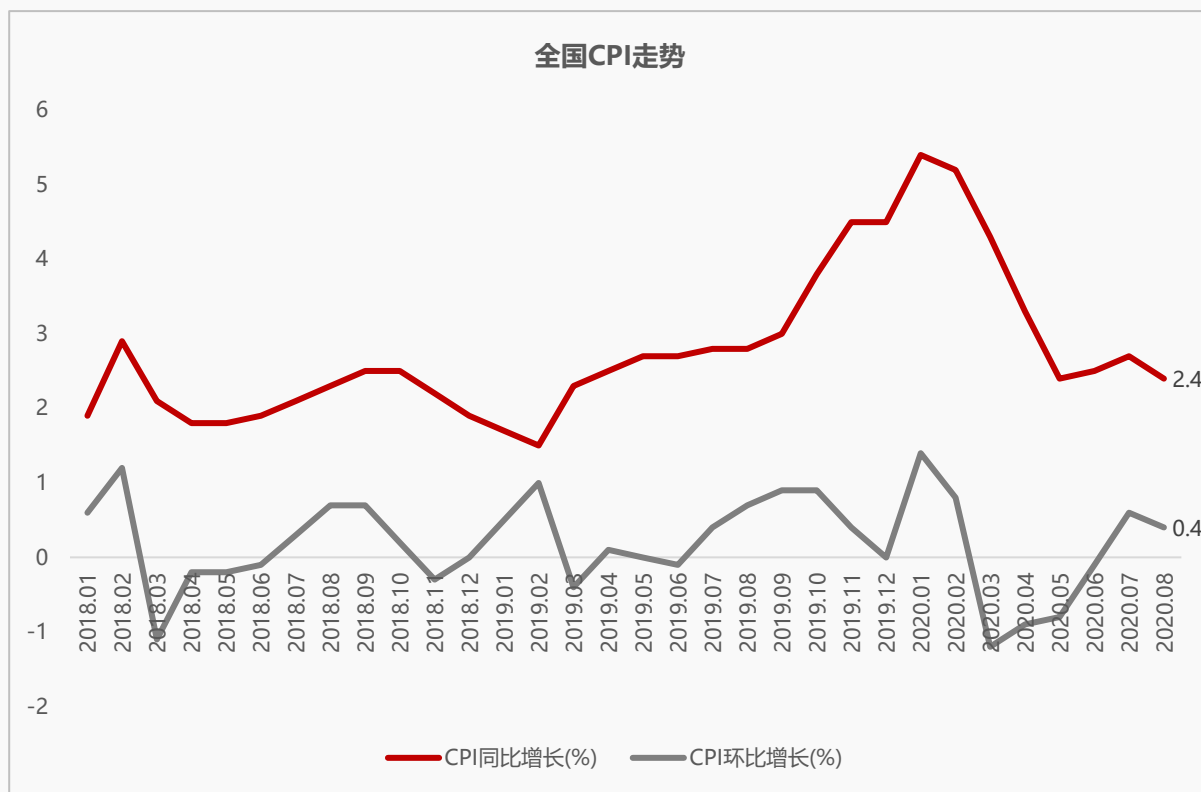


PART 01 宏观环境



8月全国CPI同环比涨幅均小幅回落，PPI同比降幅持续收窄、环比涨幅相对平稳，经济形势稳中向好

8月，全国CPI同比上涨2.4%，环比上涨0.4%，涨幅均有所回落；PPI同比下降2%，降幅相比上月收窄0.4个百分点，环比上涨0.3%，涨幅相对平稳。其中8月，食品价格环比上涨1.4%，涨幅比上月回落1.4个百分点。



住建部公布住房租赁条例意见稿，加大市场供应及资金支持，推动租赁市场良性发展；证监会下发通知，规范金交所运营行为，严禁资金流入房地产企业、互联网金融企业等国家限制行业

全国政策

住房和城乡建设部

9月7日，住房和城乡建设部公布《住房租赁条例（征求意见稿）》，并向社会公开征求意见。

- 国家鼓励通过新增用地专门建设租赁住房，在新建商品住房项目中配建租赁住房，利用整幢既有房屋用于出租，将商业办公用房、工业厂房等非住宅改建为租赁住房等方式，**多渠道增加租赁住房供应。**
- 支持发展房地产投资信托基金，支持住房租赁企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券，专门用于发展住房租赁业务。

证监会

9月10日，证监会下发《关于进一步做好金融资产类交易场所清理整顿和风险处置工作的通知》。

- 依法合规经营，不得借金融创新之名从事违法违规活动；**不得与网络借贷平台等互联网金融企业、房地产企业等国家限制行业违规开展业务；**
- 不得新批设和新开业金交所；
- 不得向社会个人投资者销售或变相销售产品，已向个人投资者销售的产品，金交所要逐步清理；
- 限定展业区域，不得异地开展业务，不得为异地企业发行产品；
- 严禁股东或者关联方提供自融或者担保；

各地因城施策精细化调控，北京发布专项资金补助机制，加快租赁市场发展节奏；成都印发通知，强化房屋租赁资金监测，确保行业健康运行；辽宁推行老旧小区改造激励办法，缓解中低收入人群居住压力，提升城市整体形象

北京

9月7日，北京市住建委与市财政局联合印发《北京市发展住房租赁市场专项资金管理暂行办法》。

- **集体土地建设租赁住房：**专项资金按照套、间补助。**补助标准为成套住房4.5万元/套**，非成套住房3万元/间，集体宿舍(使用面积20平方米以上，居住人数4至8人)5万元/间。建筑面积超过120平方米的套(间)不予补助。
- **改建租赁住房：**专项资金按间补助。**补助标准为使用面积15平方米以下的1万元/间**，使用面积15平方米及以上的2万元/间。

政策解读：

有助于加快北京住房租赁市场发展，缓解城市低收入居住问题。

成都

9月11日，成都市住建局、中国银保监会四川监管局、成都市金融监管局、人行成都分行营管部4部门联合发布《关于开展住房租赁资金监管的通知》。

住房租赁企业应在驻蓉商业银行中开立全市唯一的住房租赁资金监管账户（简称“监管账户”），并与承办银行签订住房租赁资金监管协议，明确监管内容、方式及流程，该账户不得支取现金，不得归集其他性质的资金。**本通知施行之日起新产生的租赁关系，承租人向住房租赁企业支付租金周期超过三个月的，住房租赁企业应将收取的租金、押金和利用“租金贷”获得的资金存入监管账户；**

政策解读：

避免企业因“长收短付”经营而形成的资金池以及违规挪用资金用作非经营用途的行为，保护房东和租客权益。

辽宁

9月6日，省住建厅会同省发改委、省财政厅制定并下发了《辽宁省对老旧小区改造工作真抓实干成效明显地区开展激励支持暂行办法》。

- 对省政府认定激励支持的城市，将获得三项奖励：在分配省级老旧小区配套补助资金时，**对第一、二、三名分别给予500万元、300万元、100万元奖励**；在分配中央老旧小区专项补助资金时，绩效评价分值增加10分；在中央预算内投资资金、地方政府专项债券额度分配时给予适当倾斜。

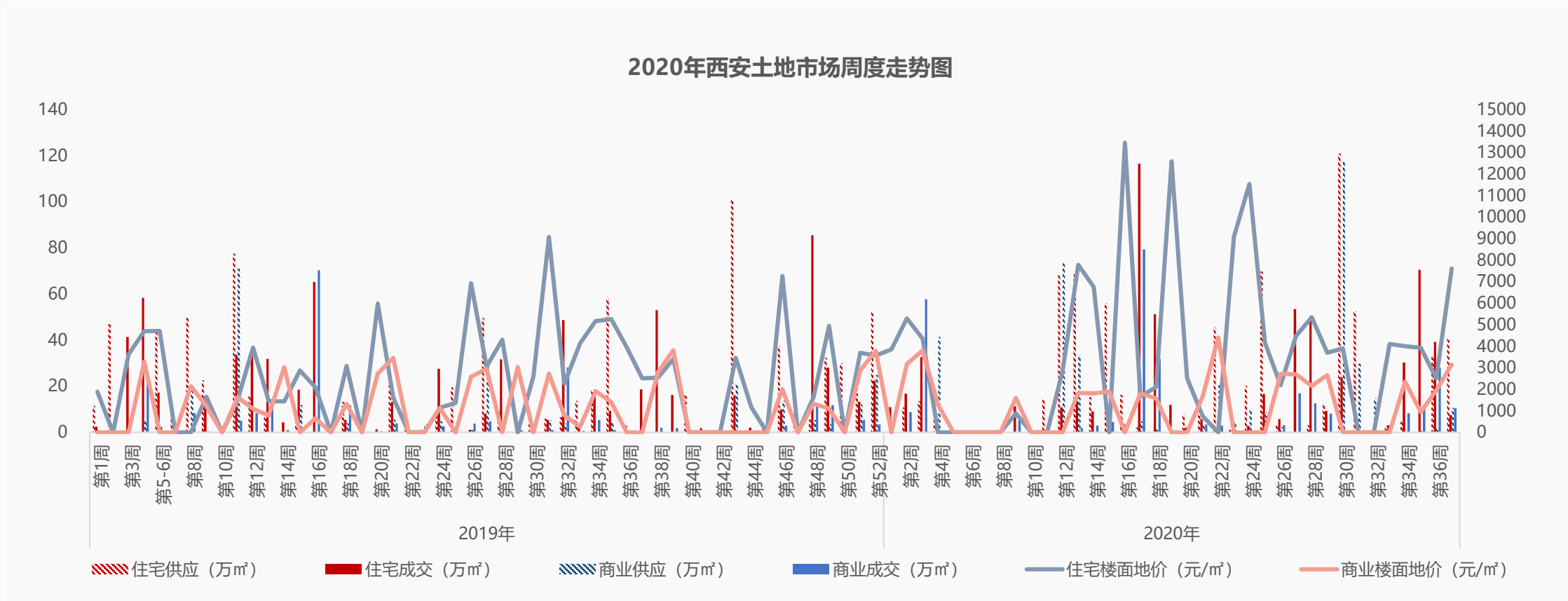
政策解读：

老旧小区改造是重大民生工程和城市发展工程，推行激励机制，有助于解决低收入人群居住问题，同时提升城市整体形象。

PART 02 房地产市场

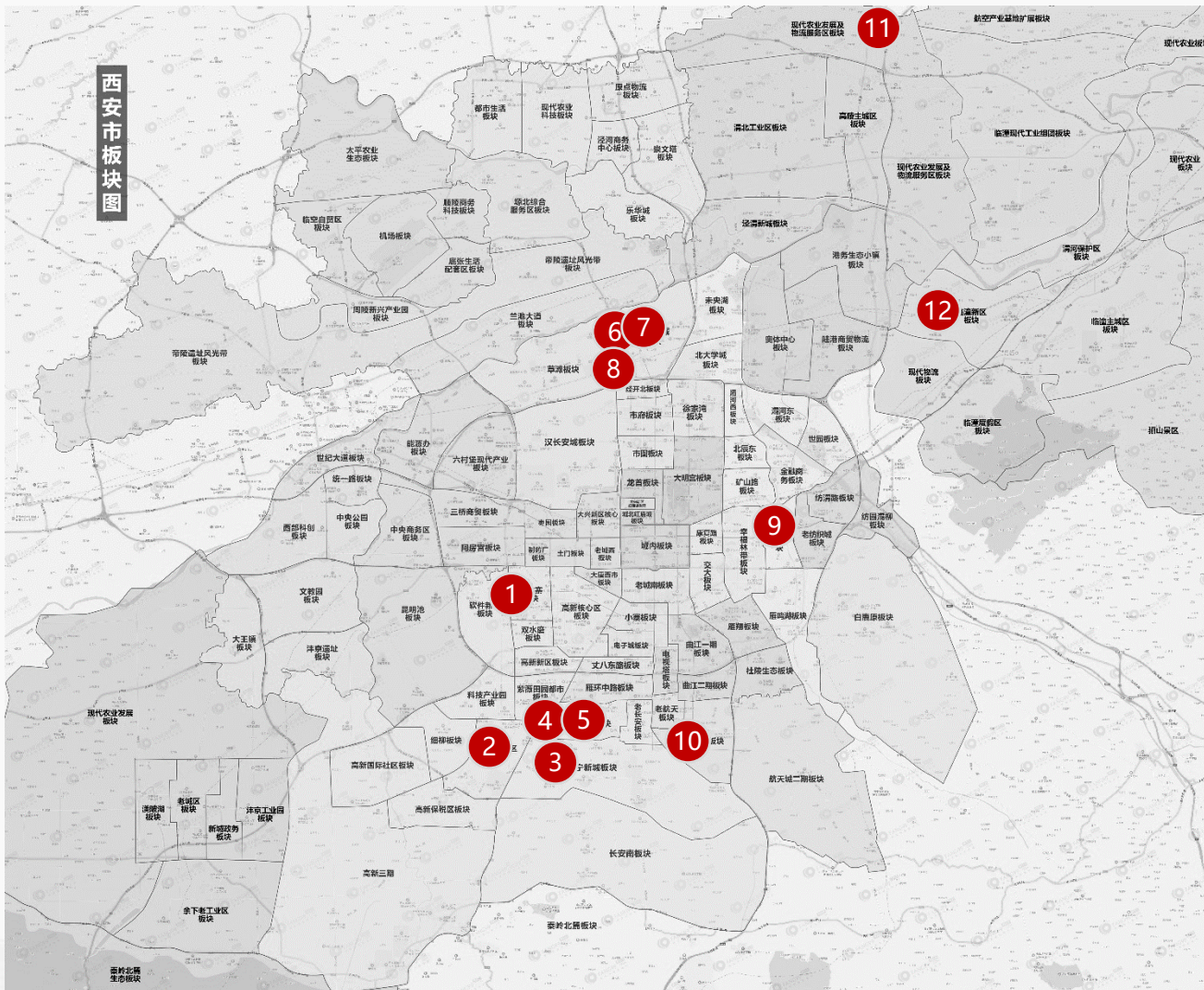


土地供应持续放量，经营性用地成交低位运行，价格涨幅显著



- ◆ **供应:** 本周土地供应12宗，供应面积51.2万m²（约767.9亩），环比上升47%；
- ◆ **成交:** 本周土地成交3宗，成交面积18万m²（约269.5亩），环比下降73%；控规建面411267m²；楼面地价4766元/m²；环比上涨121%。

本周大西安推地12宗，合计767.9亩；供应多集中于主城区，其中高新三期推出2宗住宅用地，共176.8亩，位居本周供应之首，此外长安、经开分别推出3宗地块，供应面积分别为163.9亩、160.1亩



区域	序号	宗地编号
高新	1	YT1-10-644
	2	GX3-18-27
长安	3	CA06-17-8
	4	CA06-10-97
	5	CA01-53-77
经开	6	WY6-16-360
	7	WY6-16-361
	8	WY6-16-362
灞灞	9	CB5-1-154
航天	10	HT01-30-15
阎良	11	HK1-9-27
临潼	12	协议出让

序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	控建面积 (m ²)
1	高新	YT1-10-644	雁塔区科技西路以北、皂河以西、经十三路以东、规划路以南	86.2	住宅	≤4.29	246593
2		GX3-18-27	高新区韦斗路以南、规划九路以西、规划十五路以北	90.6	住宅	≤2.8	169141
3	长安	CA06-17-8	长安区郭杜街办、西大路以南、文苑路以东	68.2	住宅	≤2.5	113747
4		CA06-10-97	长安区郭杜街办、建业二路以南、翰林路以东、建业三路以北、高阳四路以西	69.3	商住	1.2-3.43	158476
5		CA01-53-77	长安区韦曲街办行政辖区内、皂河以南、靖宁路以西	26.4	商住	≤3.55	62402.2
6	经开	WY6-16-360	高铁新城建元路西侧、元鼎路北侧	73.4	商服	≤4.4	215275
7		WY6-16-361	经开区高铁新城元光路东侧、元鼎路北侧	52.0	商服	≤7.88	273101
8		WY6-16-362	高铁新城元光路东侧、元朔路南侧	34.7	商服	≤6.53	151162
9	灞灞	CB5-1-154	灞桥区长乐东路以北、长十路以东	137.1	商住	≤2.85	260491
10	航天	HT01-30-15	西安市航天基地航天南路以南、规划三路以东、少陵路以北	59.2	住宅	≤2.5	98695.5
11	阎良	HK1-9-27	西安阎良国家航空高技术产业基地霞光路以南、清河路以东	69.0	住宅	1.2-2.5	115002
12	临潼	协议出让	临潼区芷阳二路以南、芷阳三路以东、骊山大道以北	1.7	住宅	1.0-1.5	1684.01

成交分布

本周成交3宗土地，其中住宅用地2宗，商服用地1宗，共计269.5亩，其中2宗为住宅用地；典型地块为HT01-31-9宗地，该地块于8月流拍，本周由融创耗资77500万元摘得，楼面地价11139元/m²，亩均价1114万元/亩，成为航天新城继招商蛇口拿地后，又一宗楼面地价过万地块



区域	序号	宗地编号
高新	1	GX3-18-22
	2	GX3-35-14
航天	3	HT01-31-9

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)	楼面地价 (元/m ²)	溢价率	竞得人
1	高新	GX3-18-22	高新区纬三十路以北、纬二十八路以南、西太路以西、 经二十路以东	157.2	商服	≤2.5	82410	82410	524	3145	/	高科集团
2		GX3-35-14	高新区科技一路与西三环十字西南角	42.7	住宅	2.3-2.8	36108	36108	846	4534	/	高新控股
3	航天	HT01-31-9	航天基地航新路以东、航腾路以南、望月路以西、航飞 路以北	69.6	住宅	≤1.5	77500	77500	1114	11139	/	融创中国

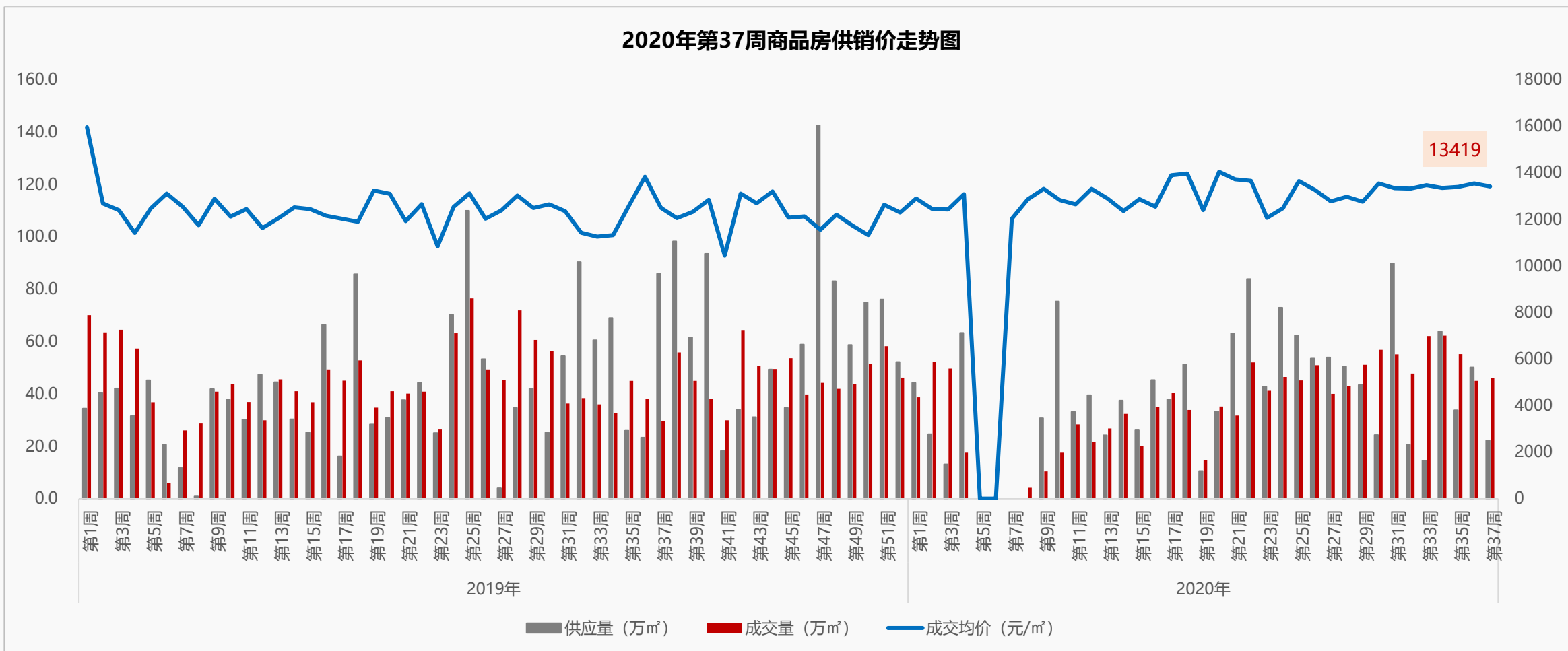


PART 03 数据楼市



西安商品房供应下滑，成交量小幅反弹、价格运行平稳

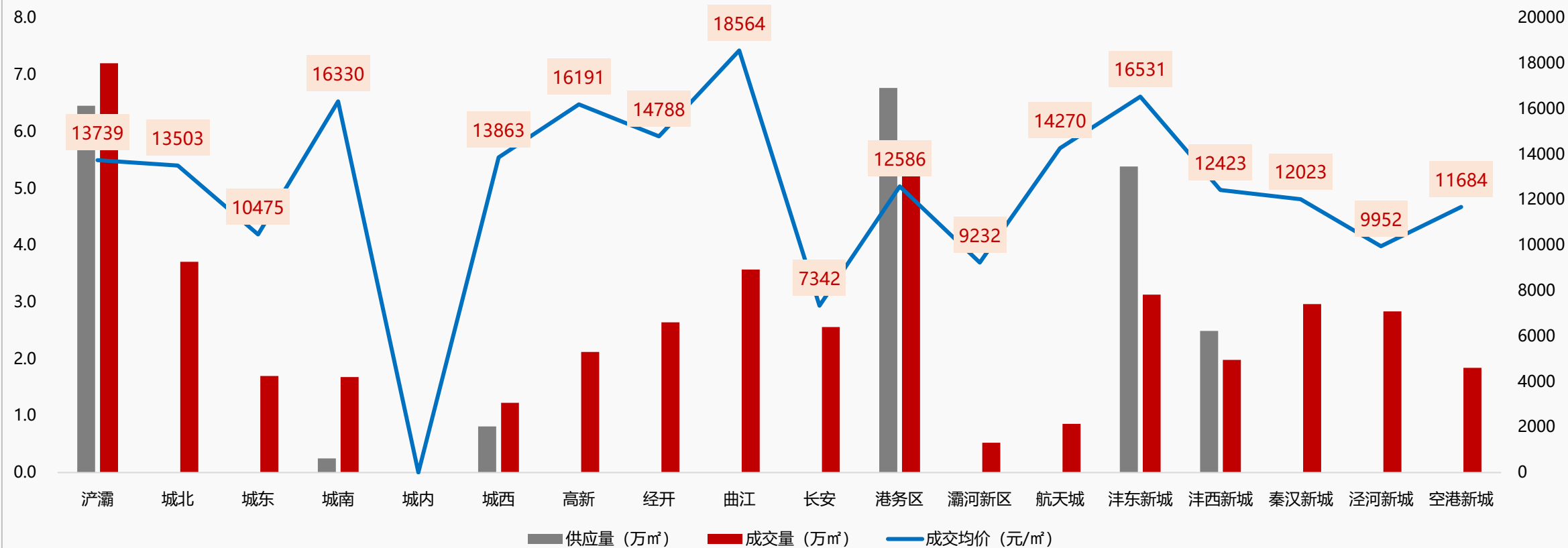
2020年第37周商品房供销价走势图



- ◆ 2020年第37周，商品房供应量22.2万㎡，环比下降55.8%，同比下降74.2%；成交量45.9万㎡，环比上涨2.1%，同比上涨55.2%；成交价格13419元/㎡，环比下降0.9%，同比上涨7.4%。

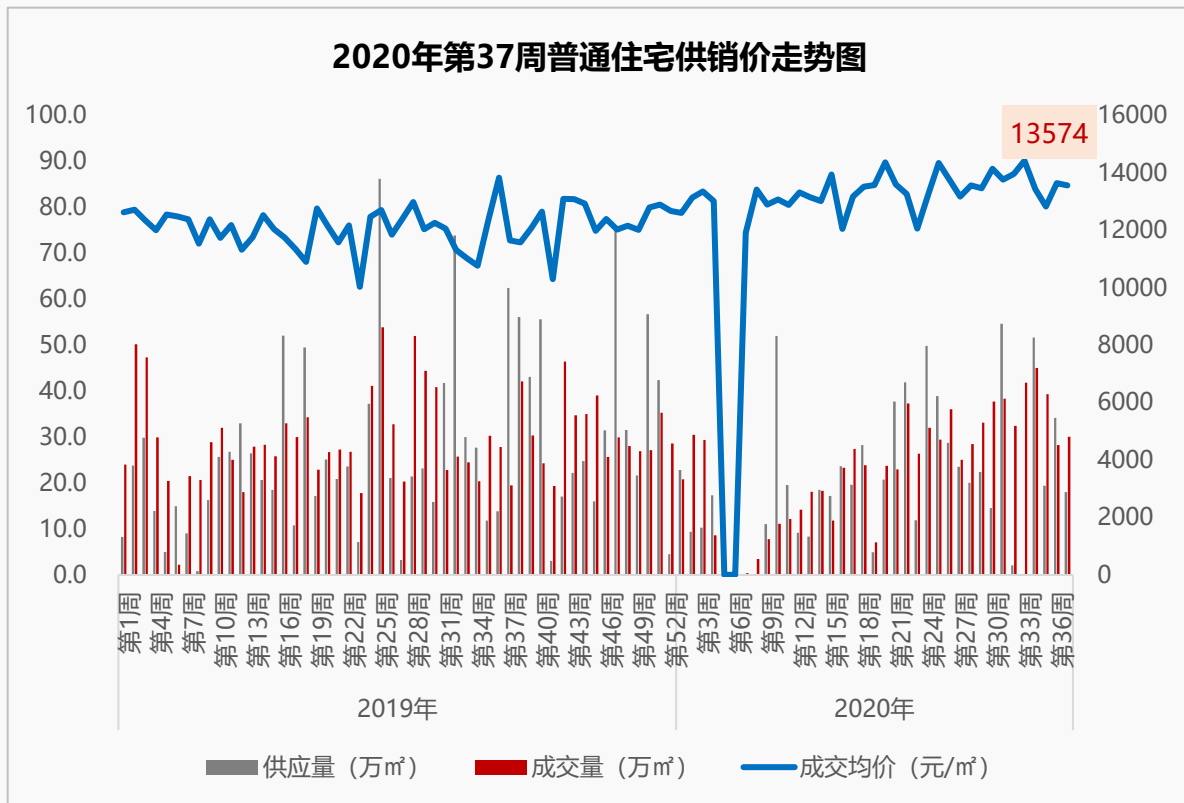
港务区以6.8万m²的供应量、浐灞以7.2万m²的成交量位列全市供销之首，曲江价格领跑全市

2020年第37周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周港务区以6.8万m²的供应量居首位，其次是浐灞和沣东新城，分别供应6.5万m²和5.4万m²；
- ◆ 成交量方面：浐灞、港务区、城北居前三位，依次成交7.2万m²、5.4万m²和3.7万m²；
- ◆ 成交价格方面：居前三位的依次是曲江18564元/m²，沣东新城16531元/m²及城南16330元/m²。

本周普通住宅供应下滑近半，成交量涨价稳；绿城西安全运村荣登周度销售面积NO.1

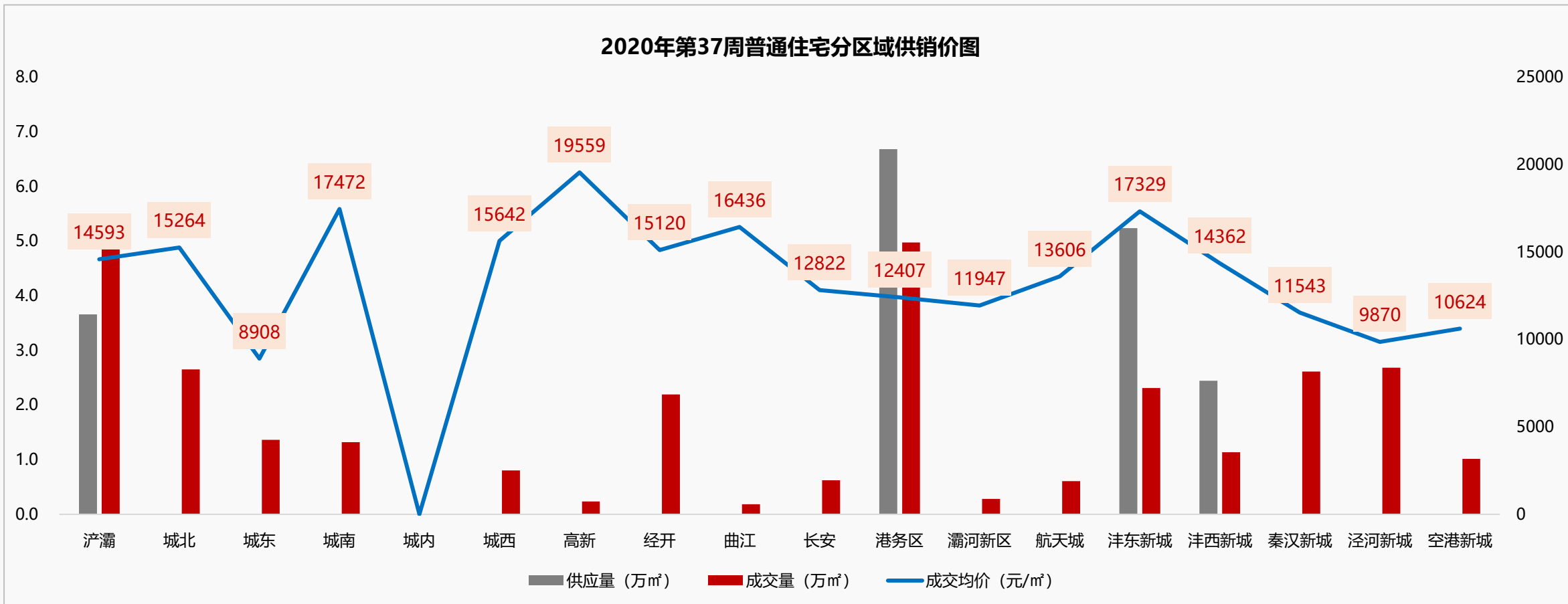


第37周普通住宅销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	绿城西安全运村	271,027,793	21577.66	12561
2	中南·君启	269,548,839	15497.52	17393
3	滨江·翡翠城	145,425,464	15310.09	9499
4	招商城市主场	192,762,761	15146.16	12727
5	西安恒大文化旅游城	139,103,441	13385.42	10392

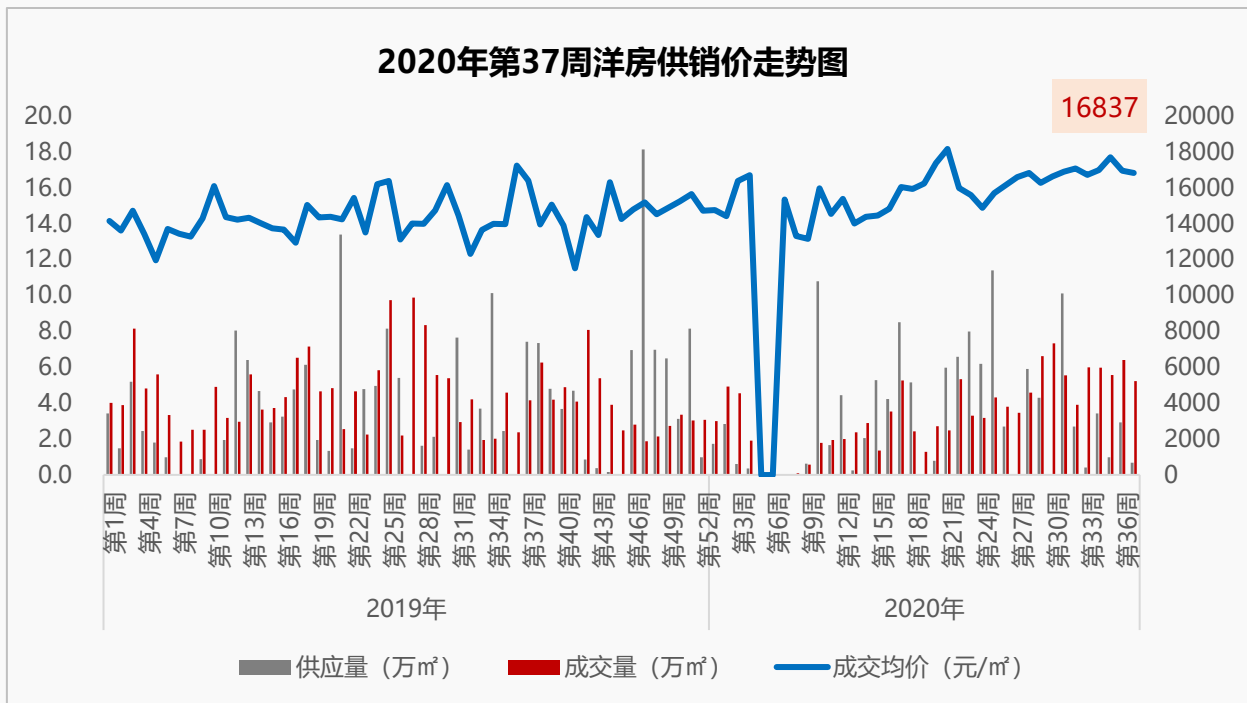
- ◆ 2020年第37周，普通住宅供应量18万㎡，环比下降47.3%，同比下降71.2%；成交量30.1万㎡，环比上涨6.4%，同比上涨54.3%；成交价格13574元/㎡，环比下降0.6%，同比上涨16.5%；
- ◆ 本周绿城西安全运村、中南君启、滨江翡翠城销售面积居排行前三位。

港务区以6.7万m²的供应量、浐灞以5.1万m²的成交量位列全市供销之首，高新价格领跑全市



- ◆ 供应量方面：本周港务区以6.7万m²的供应量居首位，其次是沣东新城和浐灞，分别供应5.2万m²和3.7万m²；
- ◆ 成交量方面：浐灞、港务区、泾河新城居前三位，依次成交5.1万m²、5万m²和2.7万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是高新19559元/m²，城南17472元/m²及沣东新城17329元/m²。

本周洋房供应大幅下滑，成交量跌价稳；曲江、浐灞、空港新城成交居全市前三位

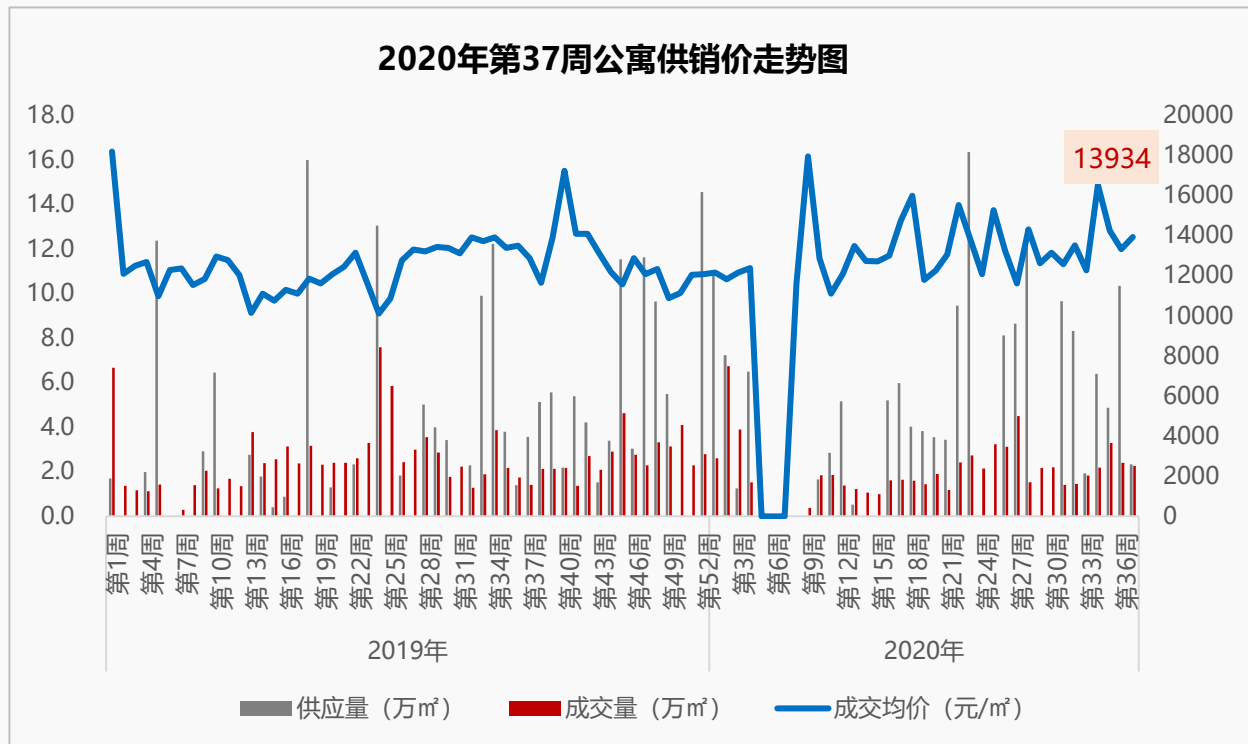


第37周洋房销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	金地中心风华	224,634,269	11367	19762
2	中海·曲江大城	139,844,737	8835.24	15828
3	绿地西安世界中心	41,091,426	3428.73	11984
4	金地格林云上	39,559,269	3186.62	12414
5	龙湖·春江天序	54,728,077	3011.5	18173

- ◆ 2020年第37周，洋房供应量0.7万㎡，环比下降76.7%，同比下降90.8%；成交量5.2万㎡，环比下降18.6%，同比上涨25.4%；成交价格16837元/㎡，环比下降0.7%，同比上涨2.5%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅城西供应0.7万㎡；成交量方面：曲江、浐灞、空港新城居前三位，依次成交2.1万㎡、0.8万㎡、0.7万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是城西25988元/㎡，高新21391元/㎡及沣东新城18906元/㎡。

本周公寓供应锐减，成交量跌价涨；高新、沣西新城、浐灞成交居全市前三位

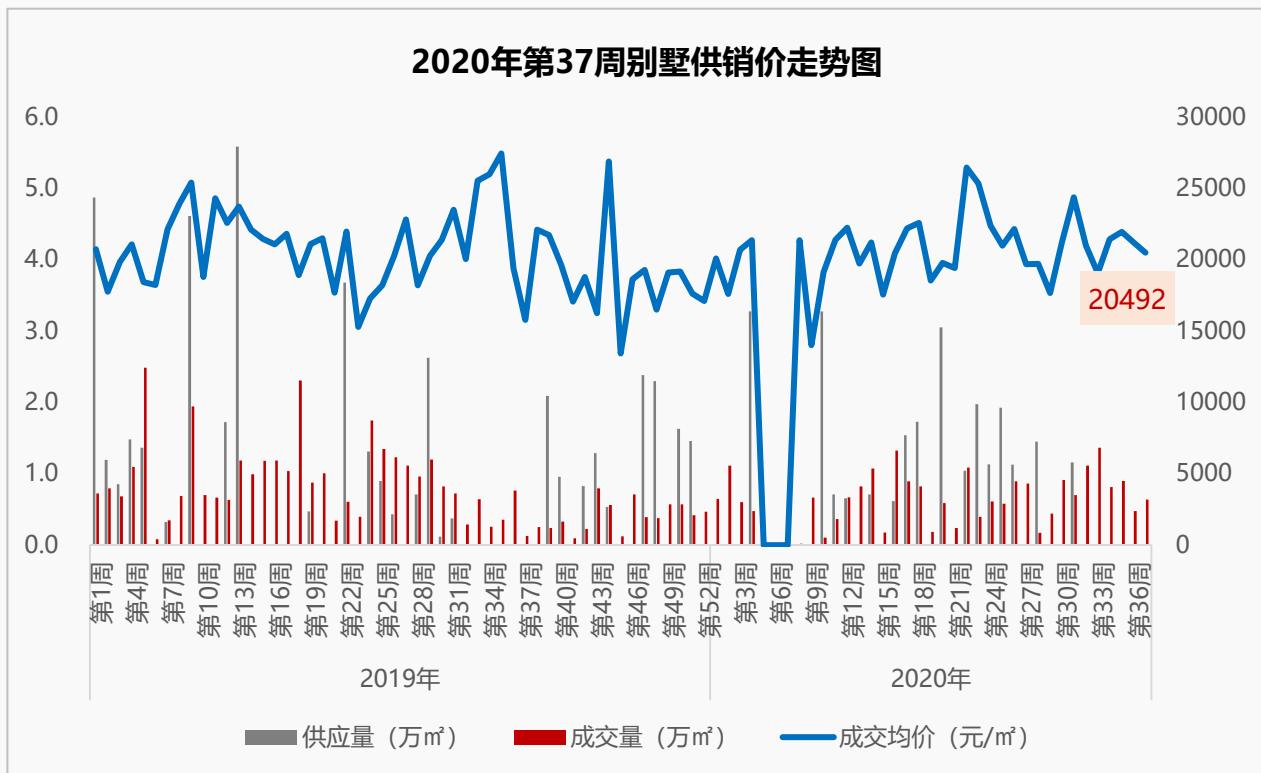


第37周公寓销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	金科·世界城	18,537,229	2875.35	6447
2	香榭御澄	61,484,709	1859.11	33072
3	中南菩悦东望府	15,377,976	1557.23	9875
4	立达国际机电城	9,171,919	1231.13	7450
5	天地源·悦熙广场	18,225,960	1166.32	15627

- ◆ 2020年第37周，公寓供应量2.3万㎡，环比下降77.5%，同比下降34.7%；成交量2.3万㎡，环比下降6.2%，同比上涨59.6%；成交价格13934元/㎡，环比上涨4.5%，同比上涨8.2%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅浐灞供应2.3万㎡；成交量方面：高新、沣西新城、浐灞居前三位，分别成交0.5万㎡、0.33万㎡和0.31万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新23095元/㎡，曲江16304元/㎡及城西15387元/㎡。

别墅连续六周无供应，成交量涨价跌；沣东新城、泾河新城、空港新城成交居全市前三位



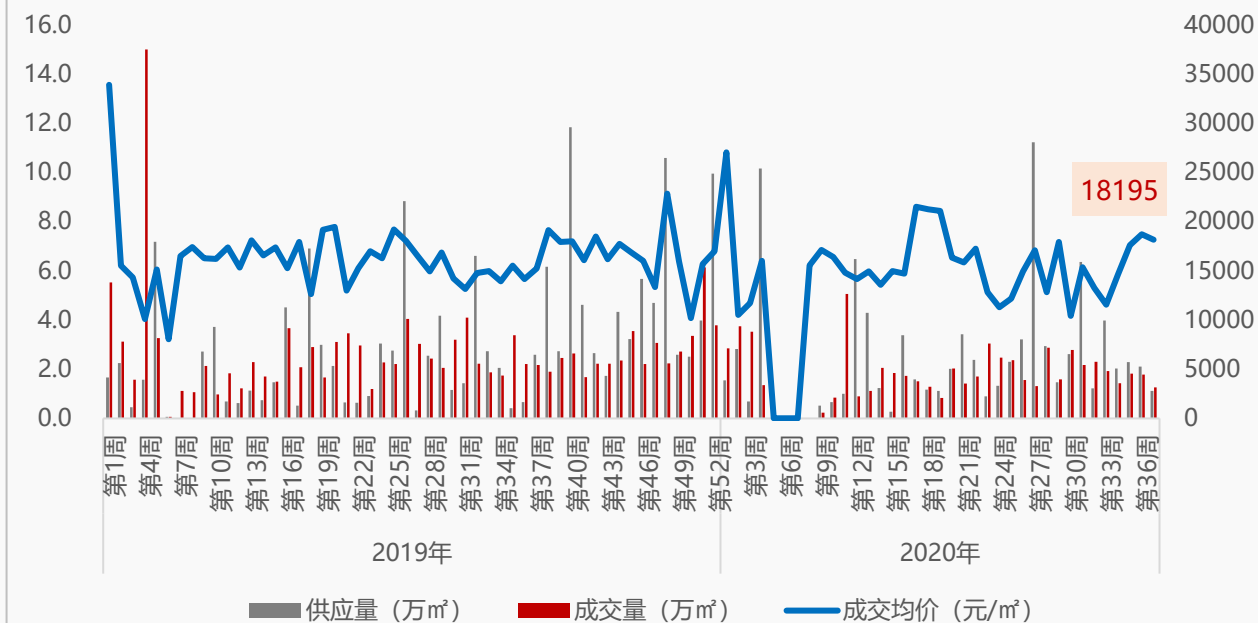
第37周别墅销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	金辉·崇文府	14,936,614	1222.81	12215
2	金辉·江山铭著	23,562,485	1033.2	22805
3	碧桂园·国湖	25,550,790	984.69	25948
4	绿地西安世界中心	12,123,697	686.77	17653
5	碧桂园·文景府	12,941,661	543.01	23833

- ◆ 2020年第37周，别墅无供应；成交量0.6万㎡，环比上涨33.4%，同比上涨399.5%；成交价格20492元/㎡，环比下降3.3%，同比上涨29.8%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：沣东新城、泾河新城、空港新城成交居前三位，成交量分别为0.2万㎡、0.12万㎡和0.1万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是沣东新城25594元/㎡，经开23833元/㎡及浐灞22805元/㎡。

本周商业供应下降，成交量价齐跌；高新、城东、长安成交居全市前三位

2020年第37周商业供销价走势图



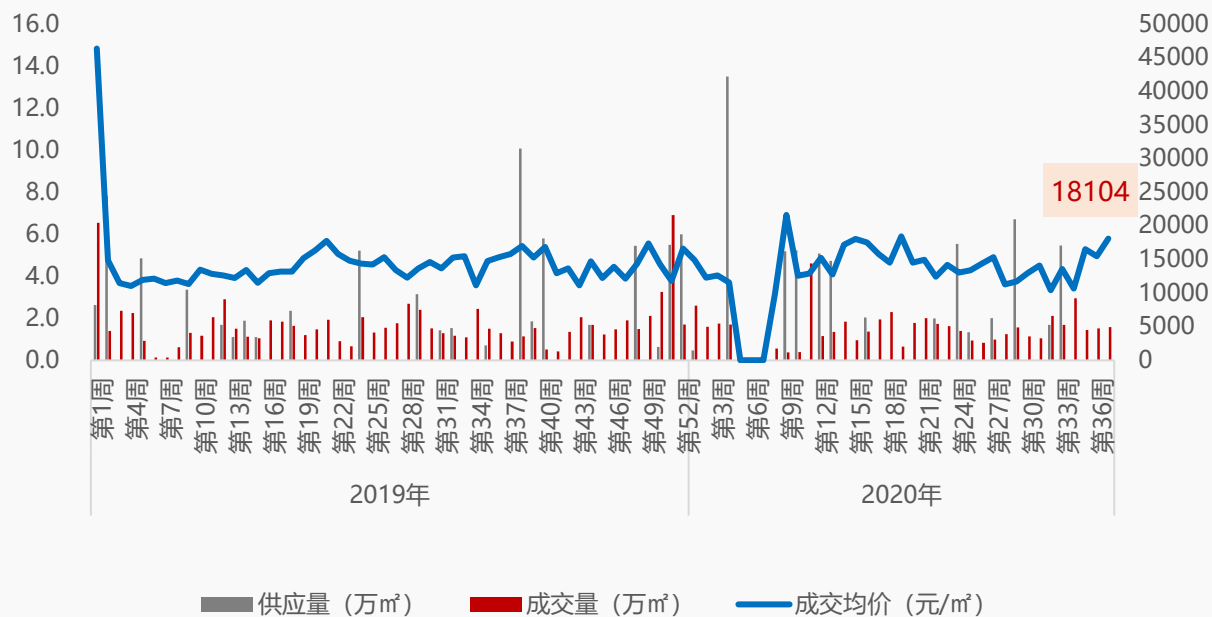
第37周商业销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	睿中心	28,423,680	2368.64	12000
2	融创东方宸院	18,715,615	1243.02	15057
3	恒大·养生谷	11,454,602	1197.33	9567
4	厚德苑小区	16,055,380	698.06	23000
5	龙城铭园	13,770,637	554.57	24831

- ◆ 2020年第37周，商业供应量1.1万㎡，环比下降47.2%，同比下降57.1%；成交量1.3万㎡，环比下降29.3%，同比下降41.8%；成交价格18195元/㎡，环比下降2.8%，同比上涨19.3%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：浐灞以0.5万㎡的供应量居首位，其次是城南和沣东新城，分别供应0.3万㎡和0.1万㎡；成交量方面：高新、城东和长安成交居前三位，依次成交0.3万㎡、0.18万㎡和0.16万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是经开32902元/㎡，城西26164元/㎡及城南23661元/㎡。

办公连续四周无供应，成交量价齐涨；曲江、高新、沣西新城成交居全市前三位

2020年第37周办公供销价走势图



第37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	融创·曲江印	167,634,259	5295.73	31655
2	西安国际人才大厦	33,609,942	2526.79	13301
3	湖北大厦	13,631,880	1182.44	11529
4	西部云谷	9,310,920	1113.09	8365
5	莱安中心	16,653,899	967.36	17216

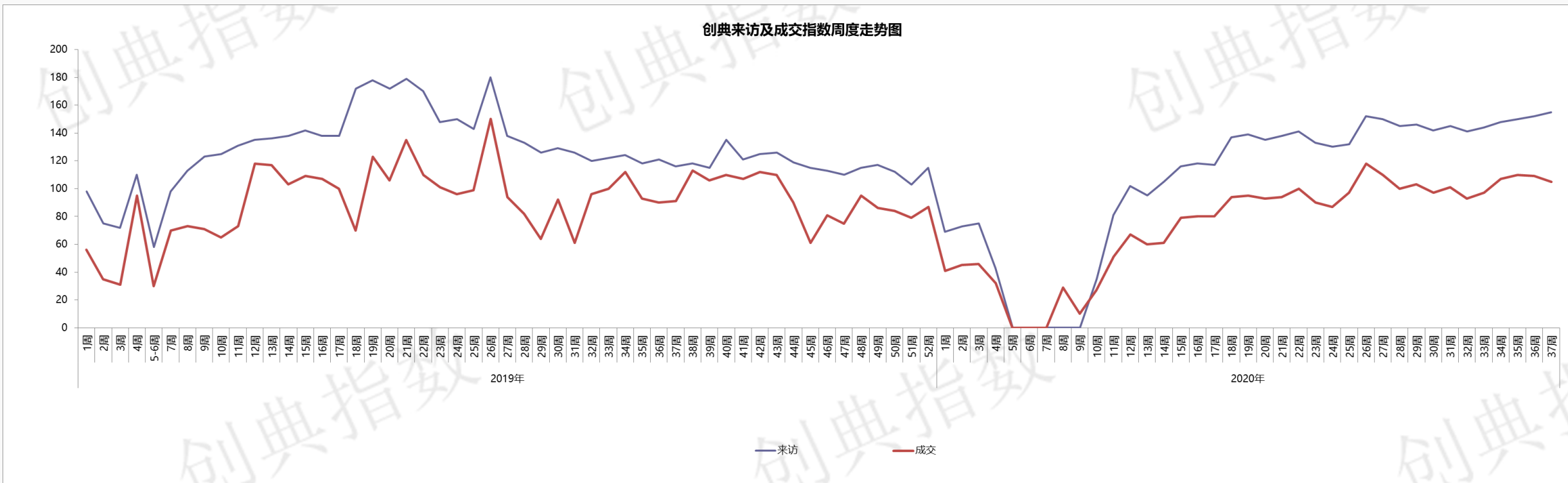
- ◆ 2020年第37周，办公无供应；成交量1.6万㎡，环比上涨4.2%，同比上涨76.8%；成交价格18104元/㎡，环比上涨17%，同比上涨14.3%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：曲江、高新、沣西新城成交居前三位，依次成交0.6万㎡、0.4万㎡和0.2万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江29424元/㎡，城东15000元/㎡及高新13446元/㎡。

PART 04 创典监测



本周楼市表现平稳，楼盘到访量持续攀升、成交量微幅下滑

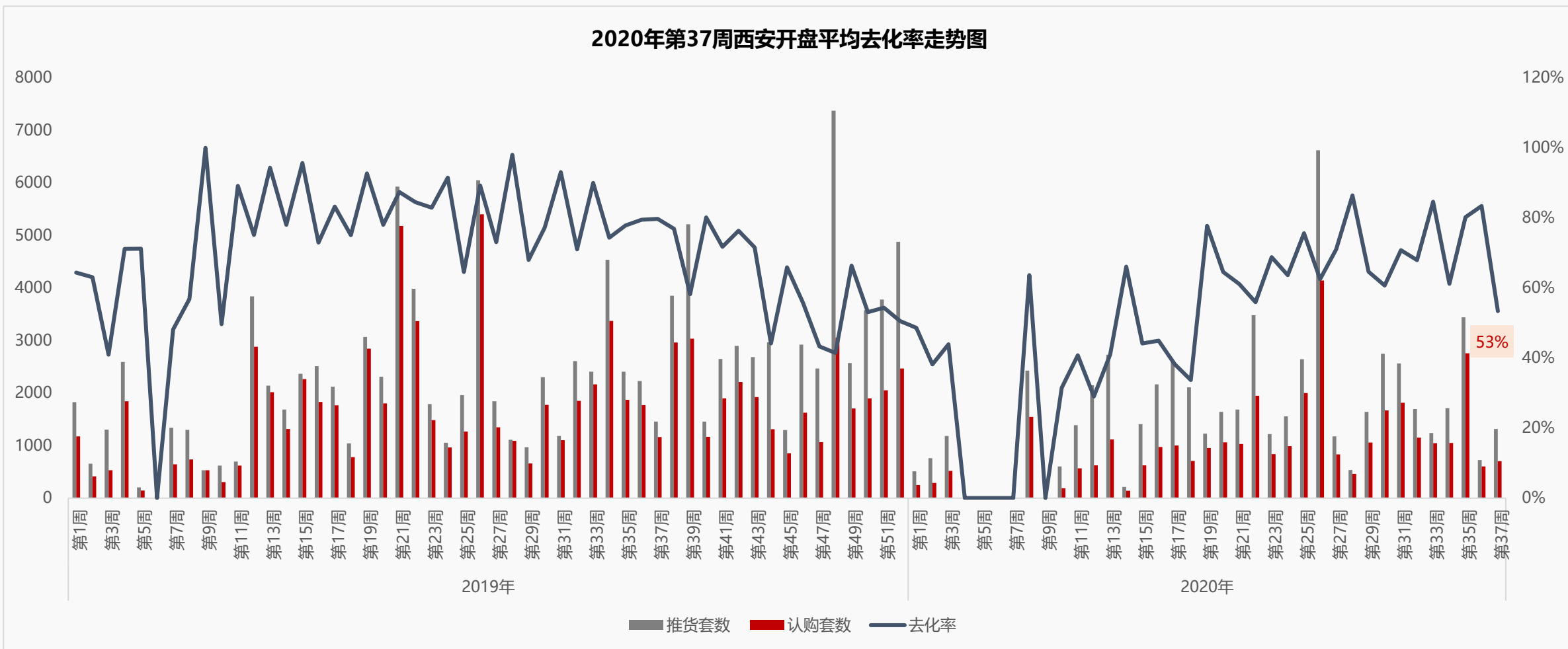
创典指数显示：第37周项目来访指数152，环比上涨2%，成交指数105，环比微降4%。



(关于创典指数：创典指数采用创典代理及竞品项目的案场实时数据，综合运用加权平均法换算得出。来访指数由各项目上客量换算得出，成交指数由各项目平均成交套数换算得出，旨在专业、实时、精准的反映市场一线动态。)

本周全市推售量大幅上扬、成交量相对趋稳，整体去化率下降至53%

2020年第37周西安开盘平均去化率走势图



◆ 2020年第37周，西安合计7个项目开盘，整体推货量1317套，去化量703套，去化率53%，环比下降30个百分点，其中大华公园世家、龙湖景粼天序、华润置地未来城市等项目去化均在9成以上，带动全市平均去化率持续上涨。

2020年第37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	产品类型	户型	推出面积 (m ²)	推货量	认购数	去化率	成交均价	装修类型
9.8	长安	海亮德文郡	8#	摇号开盘	高层	三室,四室	97-138	71	71	100%	10250	毛坯
9.8	秦汉	西安恒大文化旅游城	1#,8#2单元	自行开盘	高层	两室,三室	84-108	264	120	45%	10500	精装
9.9	港务区	枫林九溪	1#-4#,9#,13#	自行开盘	小高层	三室,四室	121-158	404	150	37%	14207	精装
9.9	高新	天地源龙湖春江天境	13#,14#	自行开盘	洋房	三室,四室	143-164	58	58	100%	18543	精装
9.11	浐灞	远洋御山水	8#	自行开盘	高层	三室	99-112	132	132	100%	12186	精装
9.12	城西	大兴正荣府	4#	自行开盘	小高层	四室	135-143	48	32	67%	15850	精装
9.13	高新	中海熙峰里	1#,5#	自行开盘	高层	三室,四室	116-150	302	130	43%	19330	精装
			3#	自行开盘	洋房	四室,五室	171-206	38	10	26%	21260	精装

本周无价格公示信息!



本周大西安新增13个取证项目，新增供应面积31.4万方，住宅供应24.8万方，新增供应套数3809套，其中住宅供应2101套

	区域	预售证号	项目名称	楼栋	物业类型	套数	建筑面积 (m ²)	交付标准	备案价 (元/m ²)
主城区	浐灞	2020320	德美万有引玺	2#,3#	住宅	220	22682.5	毛坯	13430
					商业	11	1460.63	—	—
		2020326	浐灞金融城	3#	办公	417	23892.89	—	—
					商业	37	3082.21	—	—
		2020328	未央·金茂府	17#,18#,19#	住宅	60	10453.32	精装	25491
	2020329	自然界·河山	22#,23#,25#	住宅	162	41428.51	精装	31910	
	城西	2020321	大兴正荣府	4#,5#	商业	15	1302.61	—	—
					住宅	48	6822.44	精装	15850
	港务区	2020232	绿地国港新里城	15#,18#,19#	住宅	276	31451.12	精装	13603
					商业	3	227.01	—	—
		2020233	华润置地未来城市 (DK9)	5#,6#	住宅	128	14336.32	精装	13794
					商业	12	587.81	—	—
	2020324	华润置地未来城市 (DK8)	2#,4#	住宅	183	21075.42	精装	13845	
				商业	10	2796.86	—	—	
	经开	2020325	铭鸿中心	2#	商业	10	2796.86	—	—
城北	2020327	世茂·璀璨倾城	13#,18#,19#	其他	39	2353.64	—	—	
				住宅	162	22536.71	精装	15876	
长安	CA20020	海亮·熙悦	16#	其他	1139	29252.11	—	—	
西咸新区	沣西新城	2020165	金悦城	1#	商业	8	480.33	—	—
					住宅	386	24432.8	—	—
	沣东新城	2020166	中南·漫悦湾	1#,2#,3#,6#	商业	17	1443.38	—	—
					住宅	476	52390.41	精装	16500

【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。