

第38周

西安市场周报

【2020.9.14-2020.9.20】



PART 01 宏观环境

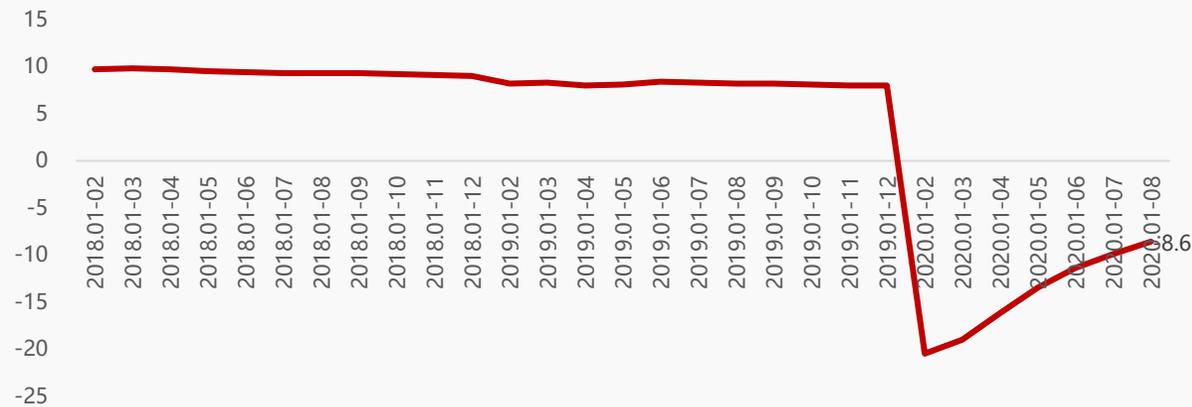


全国固定资产投资、社会消费品零售总额、进出口总额三大马车同比降幅持续收窄，其中8月社会消费品零售总额、1至8月出口两项指标均首次转正，全国经济继续稳定恢复

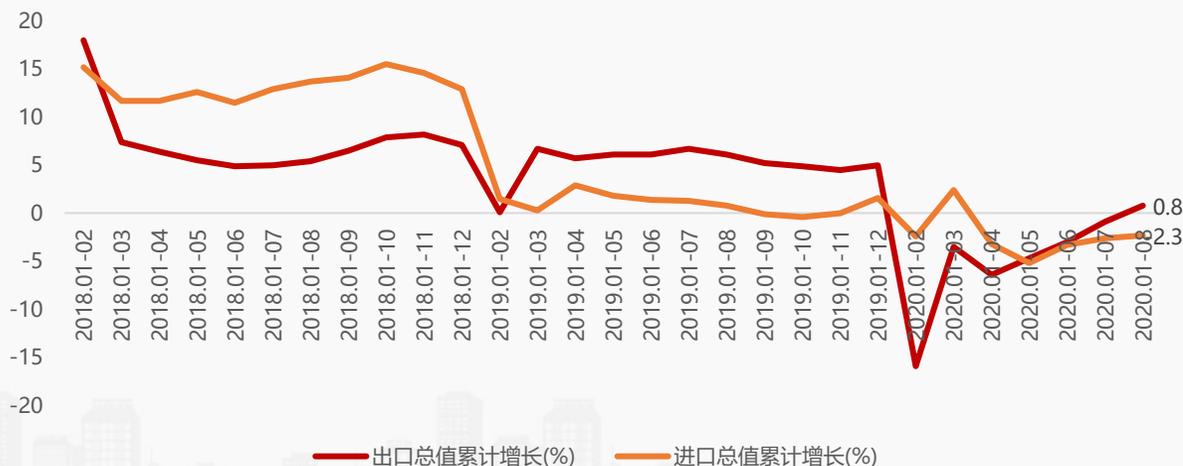
全国固定资产投资完成额累计增长 (%)



全国社会消费品零售总额月度累计值增速 (%)

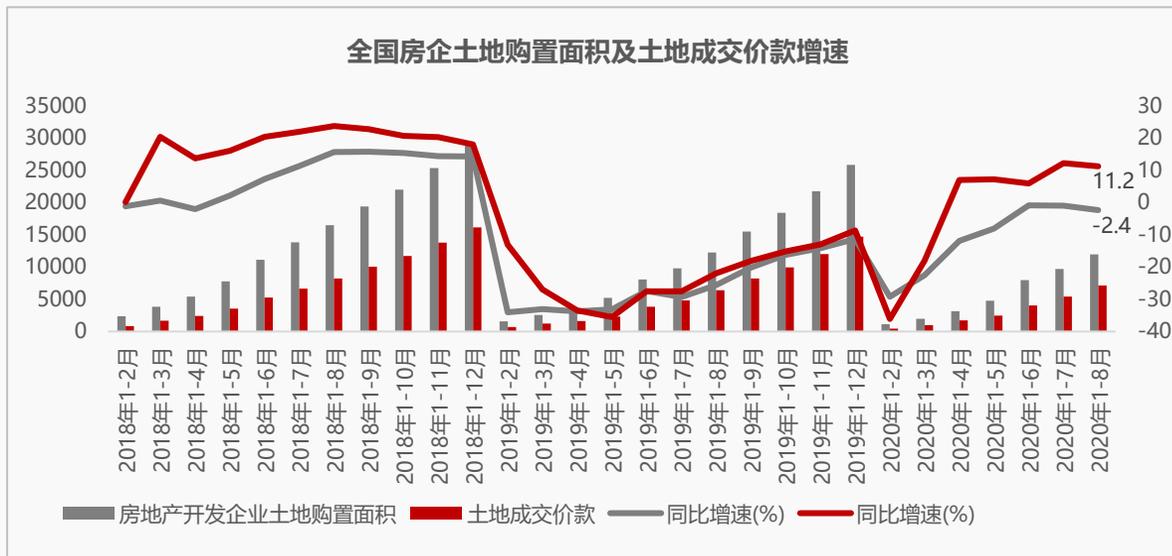
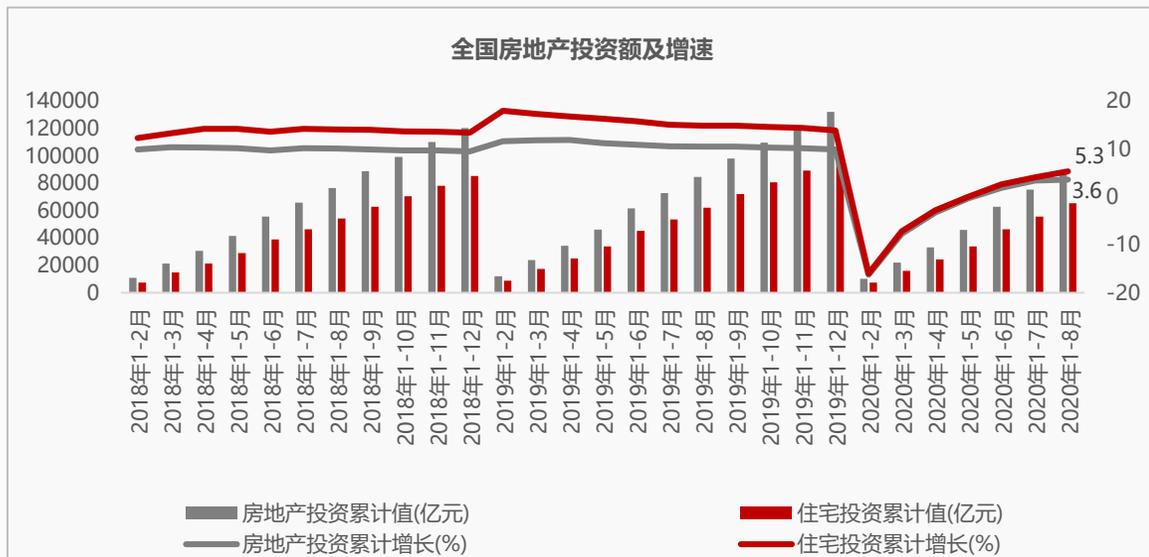


全国进出口总值累计增长 (%)



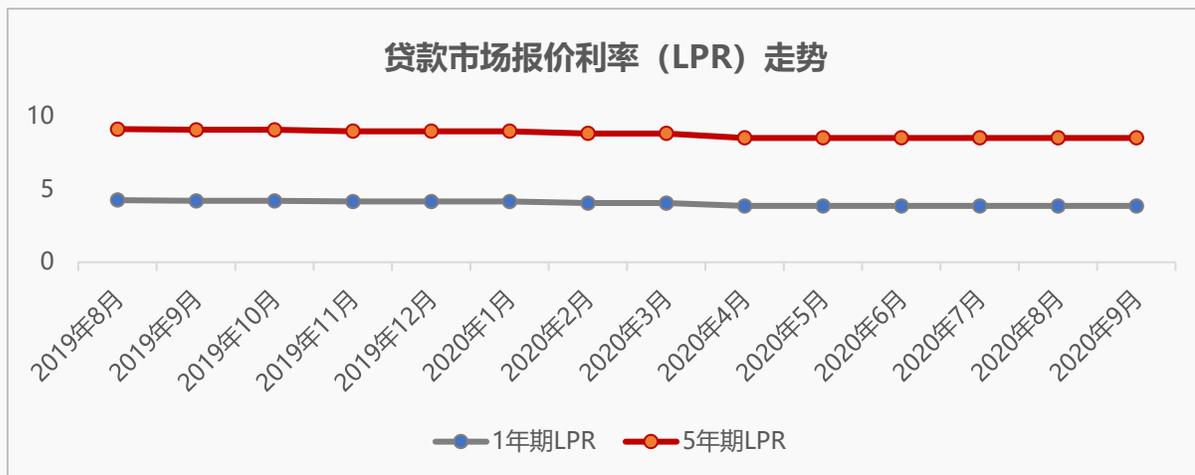
- 1-8月份，全国固定资产投资（不含农户）378834亿元，同比下降0.3%，降幅比1-7月收窄1.3个百分点；
- 1-8月份，全国社会消费品零售总额238029亿元，同比下降8.6%，降幅比1-7月收窄1.3个百分点。其中8月，社会消费品零售总额33571亿元，同比增长0.5%，为今年以来首次转正；
- 1-8月份，全国货物进出口总额200488亿元，同比下降0.6%。其中，出口110483亿元，增长0.8%，年内累计增速首次实现正增长；进口90005亿元，下降2.3%。

8月全国房地产投资额、新开工面积等开发指标持续向好，销售额年内首次转正，土地成交价款增速连续两个月超过10%，为社会经济发展注入强劲动能



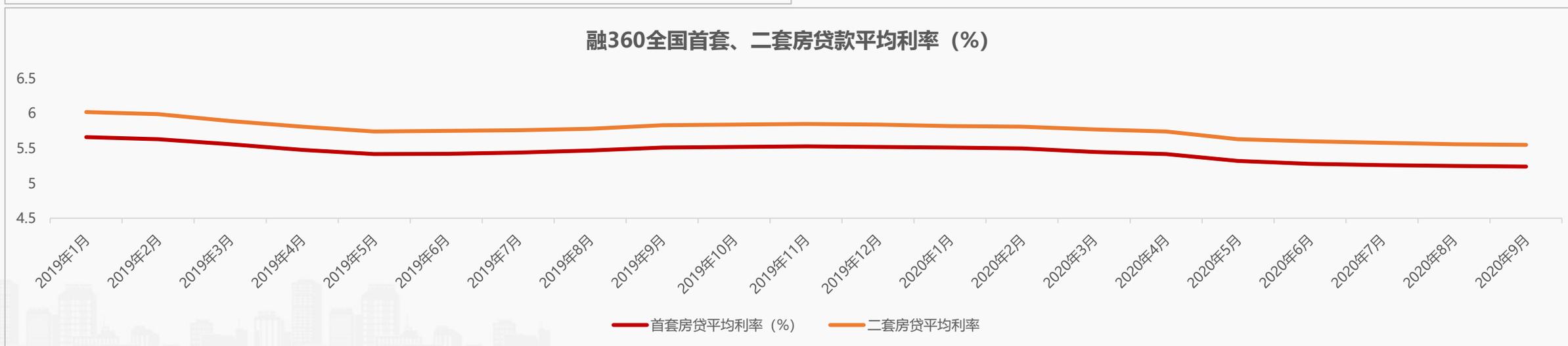
LPR连续五个月保持不变，有助于稳定市场预期；全国首套房、二套房贷款利率均降1BP，为楼市带来一定利好

9月21日，人民银行公布了“新版”贷款市场报价利率（LPR）第十四次报价，其中，1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%，与上月持平。至此，LPR已连续5个月保持不变。



政策解读：

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，9月全国首套房贷款平均利率5.24%，环比下降1BP；二套房贷款平均利率5.55%，环比下降1BP，对楼市带来一定利好。其中，上海首套房平均利率4.69%，处于全国最低水平，无锡首套房平均利率5.91%，处于全国最高水平。



继证监会后，本周银保监会发声，持续开展30多个重点城市房地产贷款专项整治、加强小额贷款公司监管力度，禁止资金违规流入房地产市场，确保行业健康发展

银保监会

重点城市房地产贷款专项整治

9月14日，银保监会举办新闻通气会，持续开展30多个重点城市房地产贷款专项整治，**加大对首付贷、消费贷资金流入房市的查处力度**，引导银行资金重点支持棚户区改造等保障性民生工程和居民合理自住购房需求，保障性安居工程贷款余额稳步增长，房地产金融化、泡沫化倾向得到有效遏制。

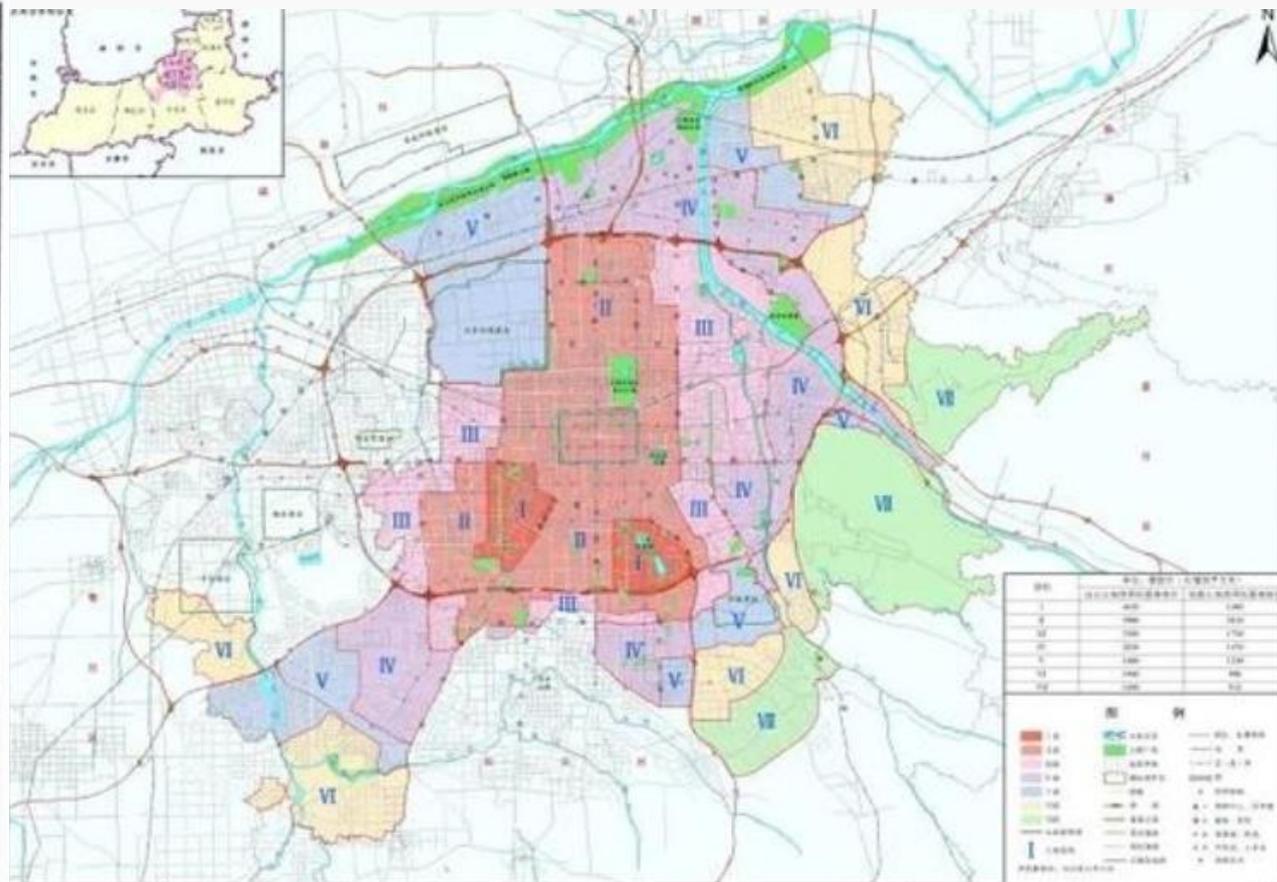
小额贷款公司监管

9月16日，银保监会发布《关于加强小额贷款公司监督管理的通知》，要求小贷公司要合理确定利率，鼓励降低贷款利率，还明确划定了小贷公司的融资杠杆上限，且放宽同一借款人贷款比例上限至10%。另外，**禁止小贷公司贷款投资股票、金融衍生品以及房地产市场的违规融资。**

西安自然资源和规划局公布各物业基准地价，曲江一期、高新一期为主的 I 类住宅用地基准地价最高，高新三期、港务区等 IV 类网红区域基准地价为 2820 元/m²

9月11日，西安市自然资源和规划局官网发布《西安市自然资源和规划局关于公布西安市城区基准地价的通告》，本通告从发布之日起执行，2012年11月6日公布执行的国有土地级别和基准地价废止。

土地用途	楼面价（元/建筑平方米）		地面价（元/平方米（万元/亩））	
	商服用地	住宅用地	工矿仓储用地	公共管理与公共服务用地
I	4500	4650	1200（80）	4800（320）
II	3350	3900	825（55）	3300（220）
III	2500	3300	495（33）	2400（160）
IV	2000	2820	405（27）	1800（120）
V	1550	2400	345（23）	1350（90）
VI	1200	1980	-	1050（70）
VII	900	1680	-	825（55）



一城一策持续深化，成都出台房产新政15条，旨在控房价、稳预期、保刚需；苏州发文，加强长三角城市一体化发展，缓解刚需置业压力；郑州发布“黄河人才计划”，提升城市吸人留人能力，助推经济社会高质量发展

成都

9月14日，成都市人民政府办公厅发布《关于保持房地产市场平稳健康发展的通知》。

- 增加住宅用地供应，优化供应结构，住宅用地占经营性用地的比重不低于60%，供需紧张区域不低于70%，优先确保保障性住房用地供应。
- 提高公证摇号中棚改、无房居民家庭优先的比例，棚改优先最低比例由10%提高到20%，无房居民家庭优先最低比例由棚改优先后剩余房源的50%提高到60%。
- 发挥税收调节作用，个人住房转让增值税征免年限由2年调整到5年。

政策解读：

成都作为8·26约谈城市之一，此次出台房产新政15条，有助于稳定市场预期，保证刚需置业，遏制投资炒房行为。

苏州

9月14日，苏州发布《“苏州经验”加速长三角住房公积金一体化》。

- 苏州公积金可以“还贷提取”方式提取，直接偿还长三角地区（三省一市）的自住房商业贷款；
- 长三角城市（三省一市）缴存职工办理异地贷款缴存使用证明，可直接线上申请，实现异地贷款证明信息互认；
- 长三角城市（三省一市）公积金，可在苏州贷款买房，异地贷款功能将会逐步实现；

政策解读：

有助于深化长三角城市一体化发展，降低该地区刚需置业成本。

郑州

9月15日，郑州市委、市政府发布《关于实施“黄河人才计划”加快建设人才强市的意见》。

对A、B类高层次人才给予最高300万元、150万元的首次购房补贴或提供不超过200平方米、150平方米的免租住房。对C、D类高层次人才，给予最高100万元、50万元首次购房补贴。对符合条件的博士、硕士和“双一流”建设高校本科毕业生，分别给予10万元、5万元、2万元首次购房补贴。

政策解读：

该意见的发布，进一步提升城市留人能力，助力城市高质量发展，同时为楼市长期稳定发展注入一定活力。

安康富强机场即将正式开航，叠加西康高铁等因素，安康乃至陕西经济将迈向高质量发展通道

据悉，安康机场将于9月22日正式开航，作为陕西正式开航的第五座民用机场，届时将开通安康往返西安、北京、重庆、成都、广州等地航班，并逐步与全国各大城市架起空中桥梁。

安康富强机场项目概况：

立项批复：2013年1月（国务院、中央军委）

批复实施：2014年8月（国家发展和改革委员会）

正式开工：2015年12月

总投资：23.45亿元

项目位置：安康市汉滨区五里镇

开航时间：2020年9月22日

往返地：西安、北京、重庆、成都、广州等地

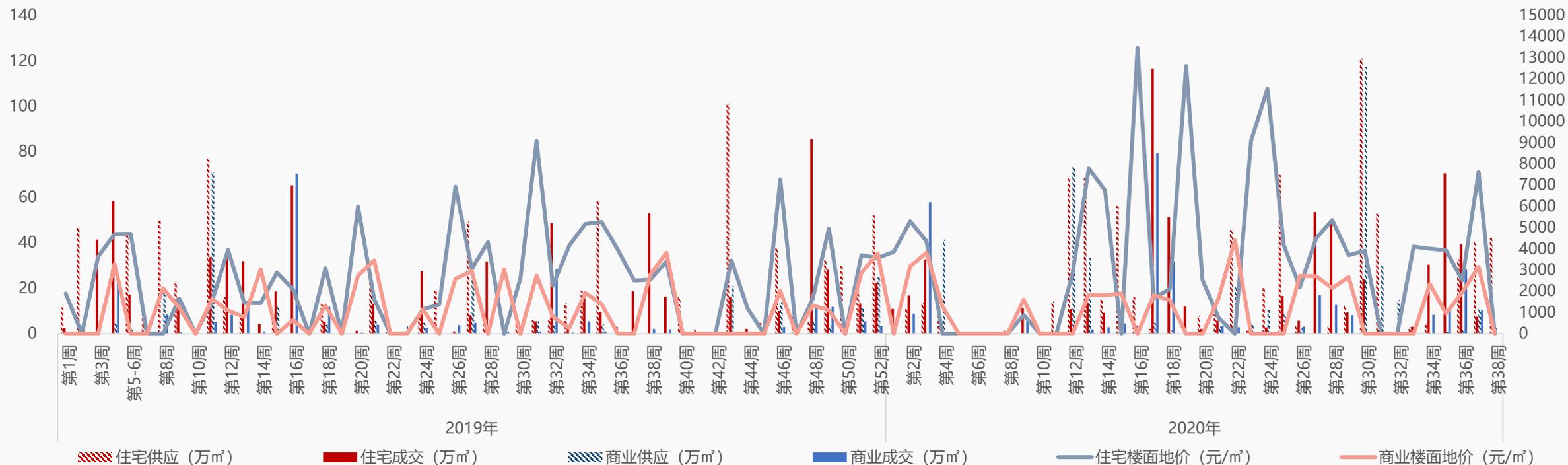


PART 02 土地市场



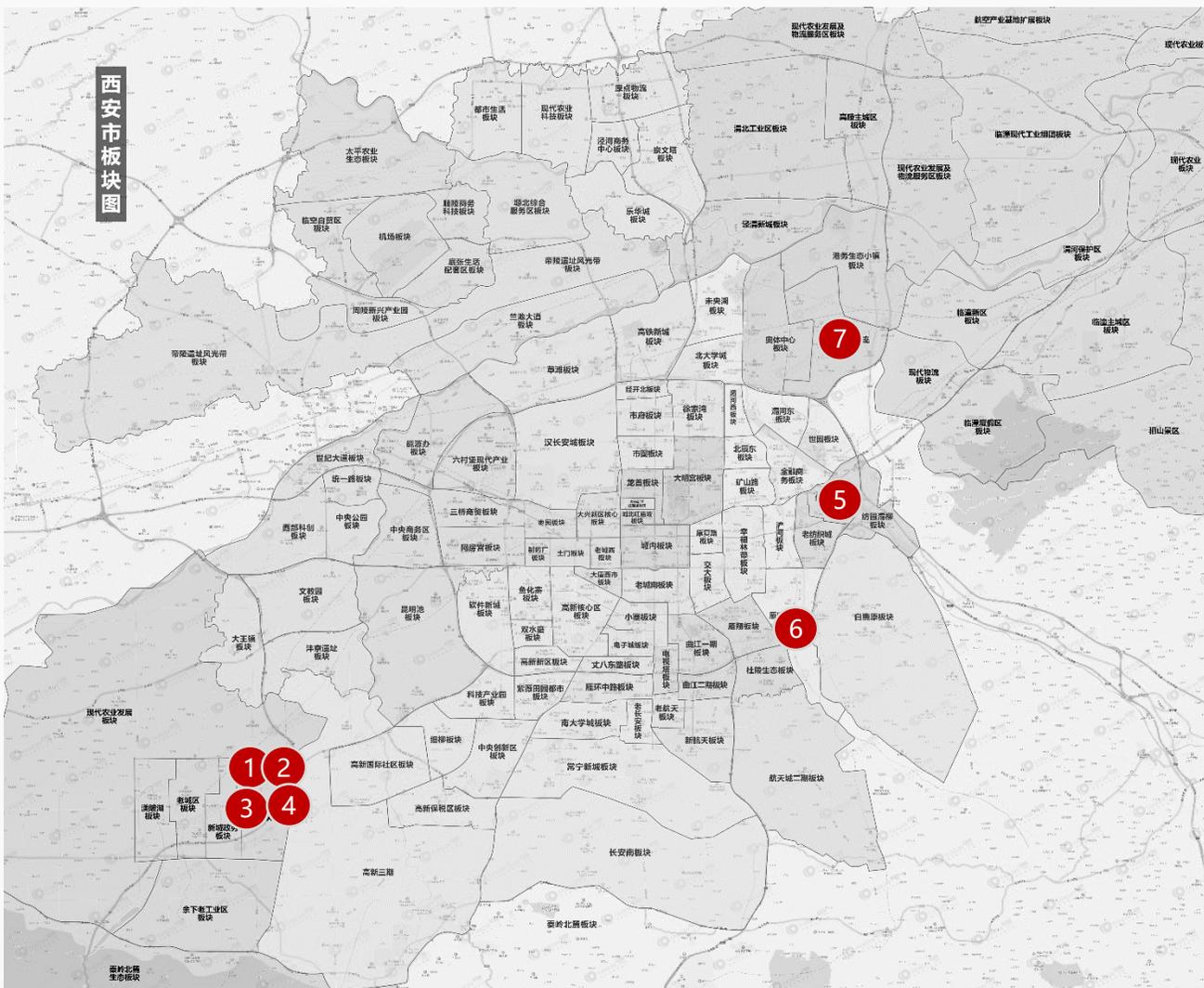
土地供应放缓，成交骤降至零

2020年西安土地市场周度走势图



- ◆ **供应:** 本周土地供应7宗，供应面积45.2万m²（约678亩），环比下降11.7%；
- ◆ **成交:** 本周无成交。

本周大西安推地7宗，合计678亩；其中鄠邑区沣京工业园板块推地4宗住宅用地，面积共389亩；灞河新区纺渭路板块推出1宗138亩商住用地；雁鸣湖板块推出1宗46亩住宅用地；陆港商贸物流板块推出1宗103亩住宅用地



区域	序号	宗地编号
鄠邑	1	HY11-1-6
	2	HY11-1-7-2
	3	HY11-1-8
	4	HY11-1-9
灞河新区	5	BQ6-14-17
产灞	6	BQ3-7-51
港务	7	GW2-5-6

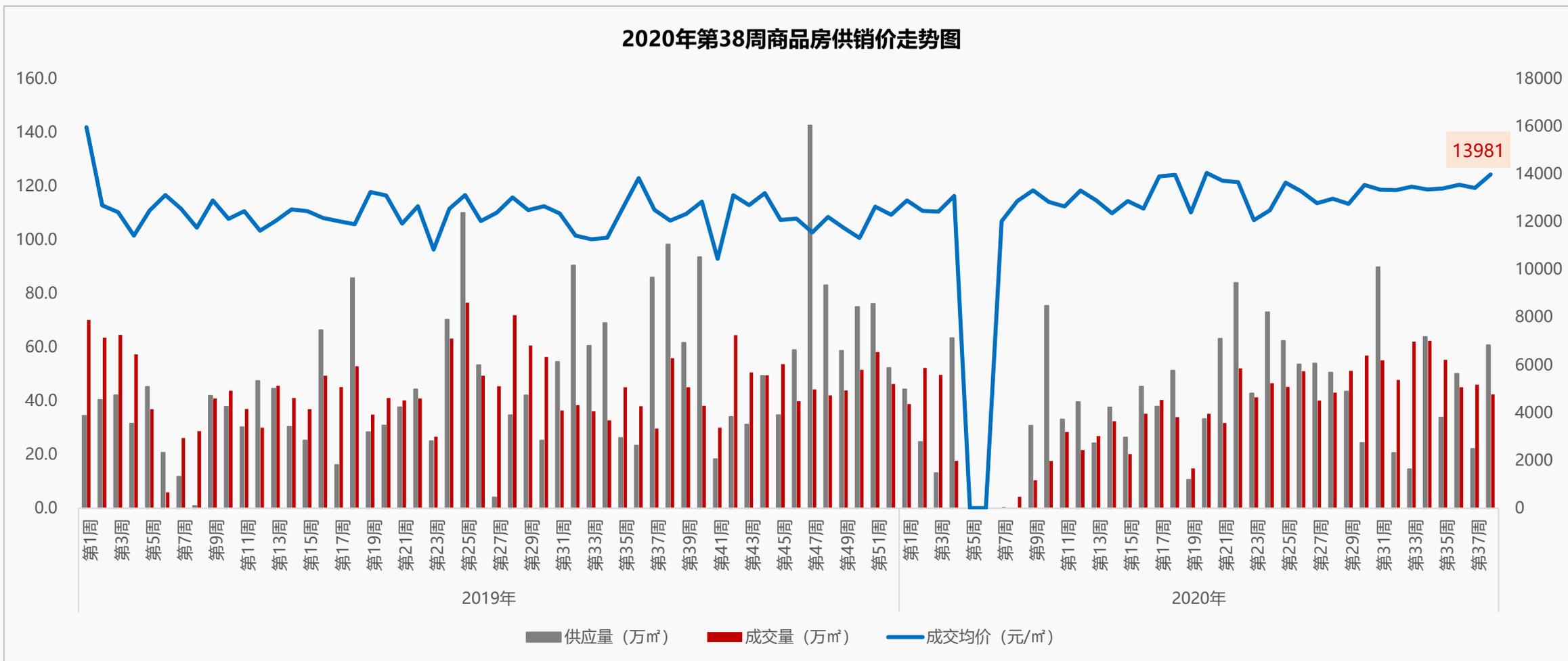
序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	控建面积 (m ²)
1	鄂邑	HY11-1-6	鄂邑区玉蝉街办胡家庄村耕地以南、规划路以西	33.6	住宅	1.2-1.5	33634
2		HY11-1-7-2	鄂邑区玉蝉街办胡家庄村住宅、滦白路以北、胡家庄村耕地、规划路以东	189.3	住宅	1.2-1.5	189347
3		HY11-1-8	鄂邑区玉蝉街办滦白路以南、规划路以东	105.4	住宅	1.2-1.5	105382
4		HY11-1-9	鄂邑区玉蝉街办滦白路以南、规划路以西	61.1	住宅	1.2-1.5	61052
5	灞河新区	BQ6-14-17	灞桥区汀柳路东侧、西临高速与绕城高速西南侧	138.8	商住	1.2-2.8	259048
6	浐灞	BQ3-7-51	灞桥区浐河东路以东、狄寨原路以北、云景路以西	46.4	商服	1.2-2.5	77364
7	港务	GW2-5-6	国际港务区草南二路以北、陆港路以东	103.4	住宅	≤2.2	151700

PART 03 数据楼市



西安商品房供应大涨，成交量小幅回落、价格小幅上扬

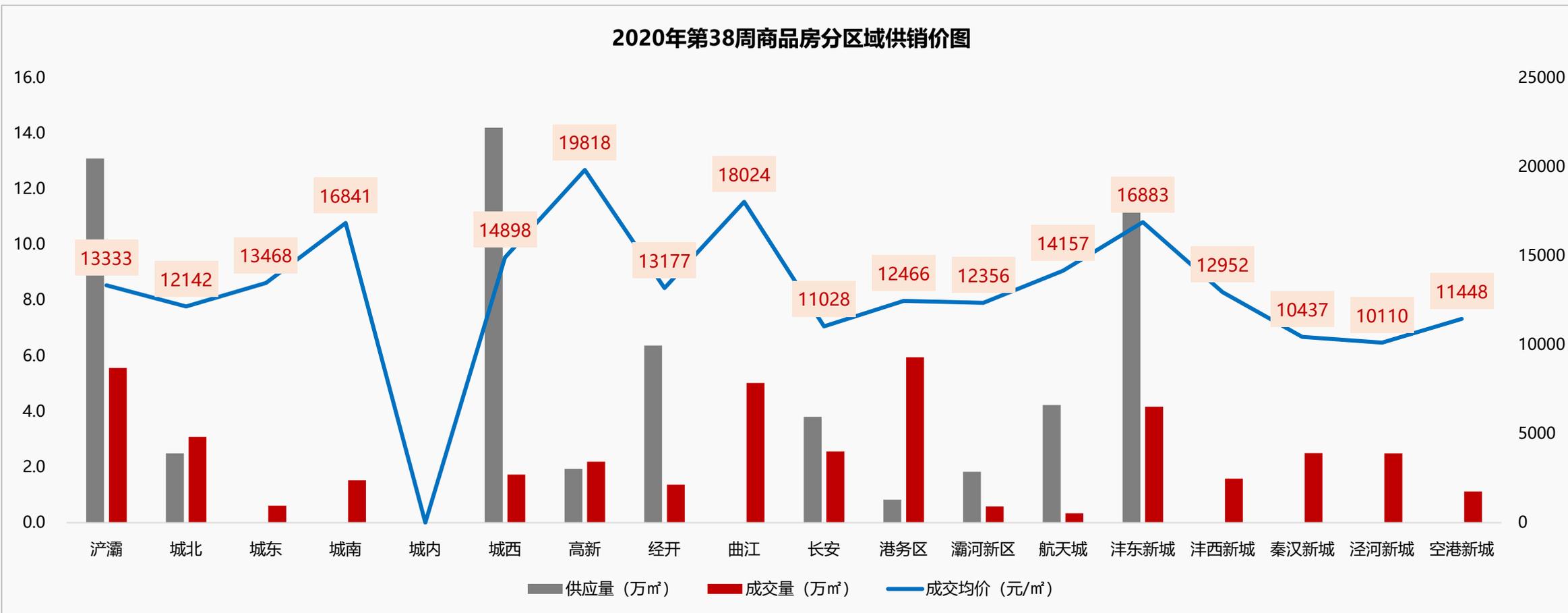
2020年第38周商品房供销价走势图



◆ 2020年第38周，商品房供应量60.8万m²，环比上涨174.3%，同比下降38.1%；成交量42.4万m²，环比下降7.7%，同比下降24.1%；成交价格13981元/m²，环比上涨4.2%，同比上涨16%。

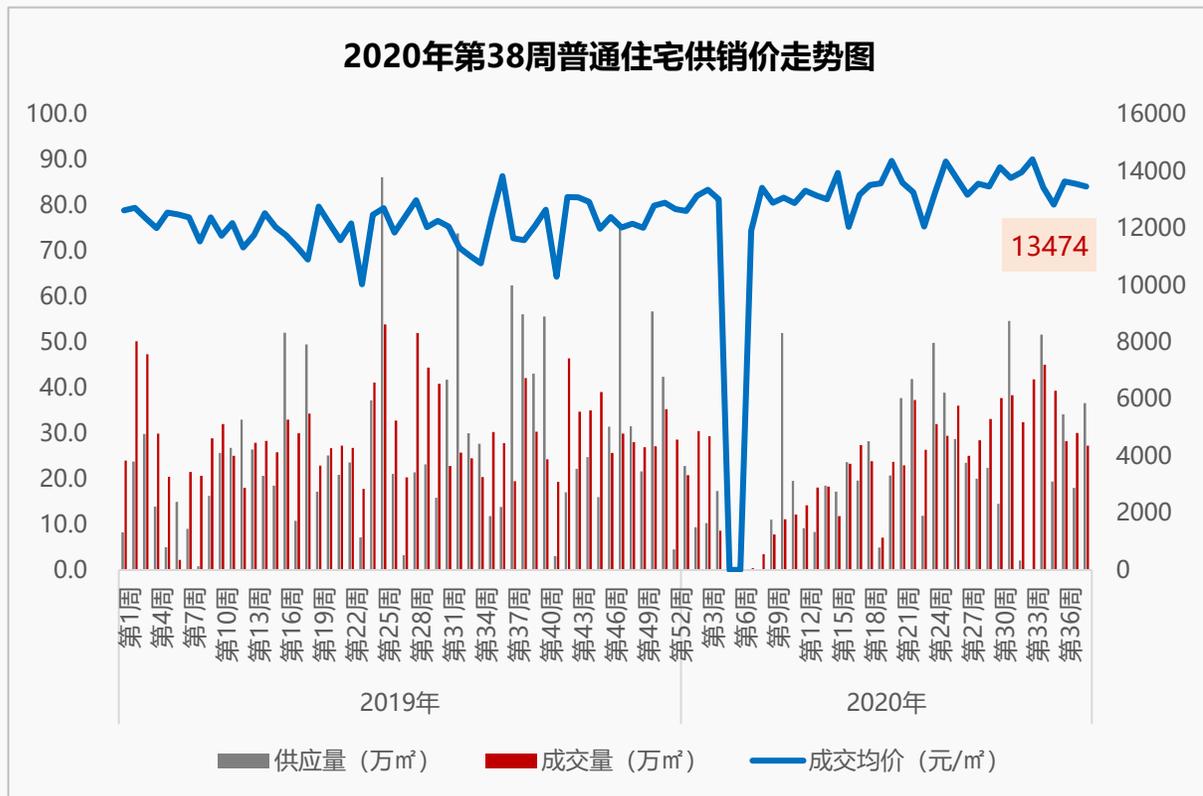
城西以14.2万m²的供应量、港务区以5.9万m²的成交量位列全市供销之首，高新价格领跑全市

2020年第38周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周城西以14.2万m²的供应量居首位，其次是浐灞和沣东新城，分别供应13.1万m²和12万m²；
- ◆ 成交量方面：港务区、浐灞、曲江居前三位，依次成交5.9万m²、5.6万m²和5万m²；
- ◆ 成交价格方面：居前三位的依次是高新19818元/m²，曲江18024元/m²及沣东新城16883元/m²。

本周普通住宅供应翻番，成交量跌价稳；绿城西安全运村连续两周荣登周度销售面积NO.1



第38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	437,065,160	36472.05	11984
2	西安恒大文化旅游城	217,420,941	21140.63	10285
3	华润置地·未来城市	178,298,061	12708.85	14029
4	世茂璀璨倾城	151,340,385	12046.95	12563
5	滨江·翡翠城	101,241,265	10618.41	9535

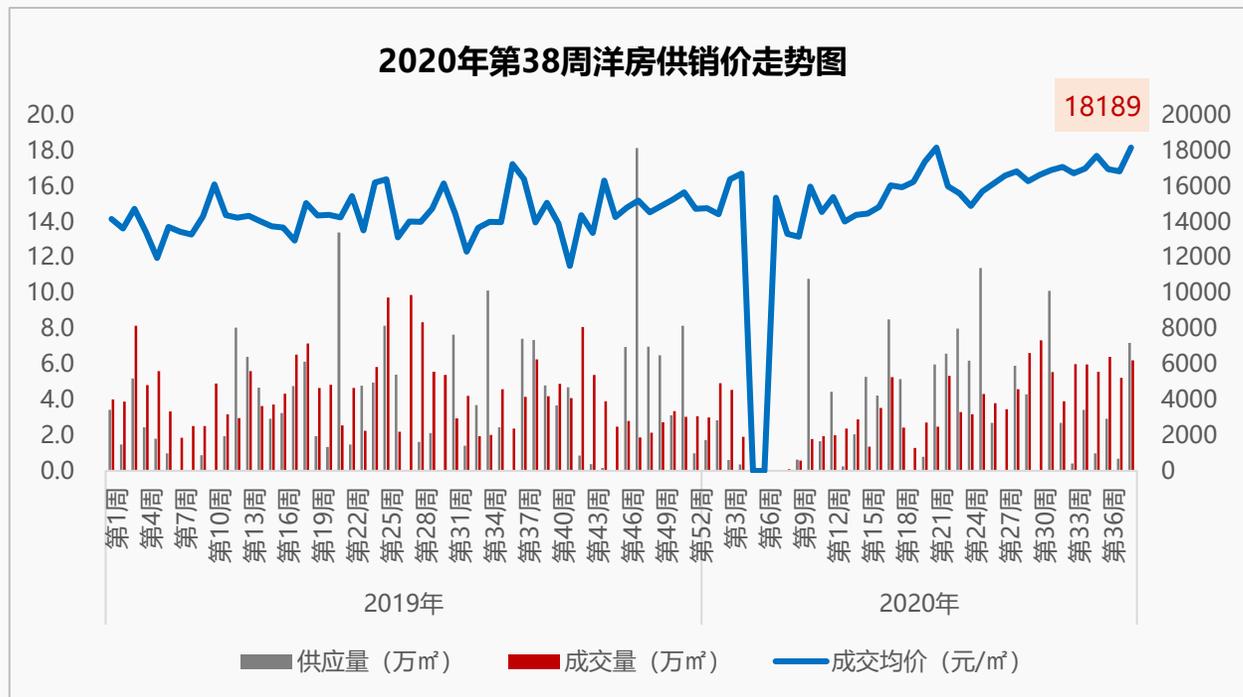
- ◆ 2020年第38周，普通住宅供应量36.6万㎡，环比上涨103.2%，同比下降34.8%；成交量27.3万㎡，环比下降9.1%，同比下降35.2%；成交价格13474元/㎡，环比下降0.7%，同比上涨16.3%；
- ◆ 本周绿城西安全运村、西安恒大文化旅游城、华润置地未来城市销售面积居排行前三位。

津东新城以11.4万m²的供应量、港务区以5.8万m²的成交量位列全市供销之首，高新价格继续领跑全市



- ◆ 供应量方面：本周津东新城以11.4万m²的供应量居首位，其次是城西和经开，分别供应10.7万m²和5.9万m²；
- ◆ 成交量方面：港务区、浐灞、津东新城居前三位，依次成交5.8万m²、3.9万m²和2.9万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是高新19656元/m²，城南17894元/m²及津东新城16953元/m²。

本周洋房供应放量，成交量价齐涨；曲江、浐灞、沣东新城成交居全市前三位

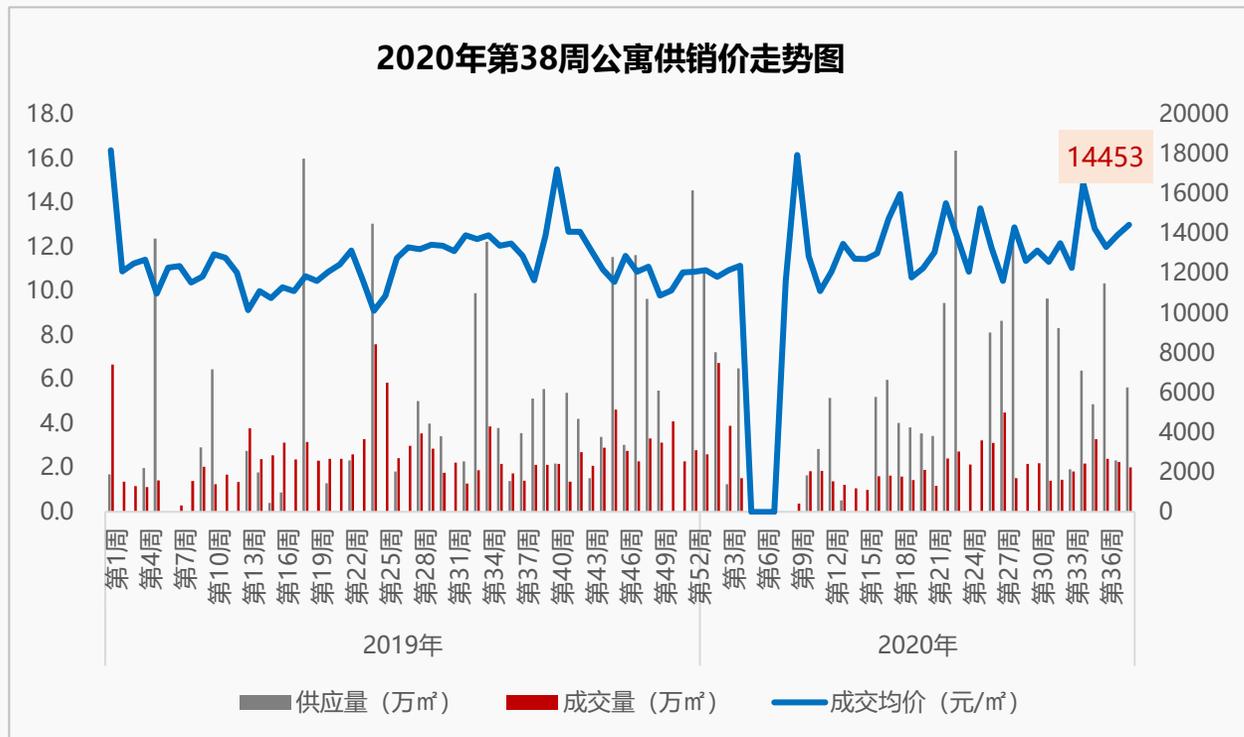


第38周洋房销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	金地中心风华	549,181,426	27411.18	20035
2	天地源龙湖·春江天境	77,783,532	4190.46	18562
3	绿地西安世界中心	42,632,899	3585.32	11891
4	紫薇·大都会	44,321,594	3042.04	14570
5	卓越坊	56,709,487	2993.06	18947

- ◆ 2020年第38周，洋房供应量7.2万m²，环比上涨953.4%，同比下降2.3%；成交量6.2万m²，环比上涨18.8%，同比下降0.8%；成交价格18189元/m²，环比上涨8%，同比上涨30.2%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：浐灞以2.6万m²的供应量居首位，其次是城北、灞河新区，分别供应2.3万m²和1.8万m²；成交量方面：曲江、浐灞、沣东新城居前三位，依次成交2.9万m²、0.6万m²、0.5万m²；成交价格方面：居前三位的依次是城北23240元/m²，沣东新城20025元/m²及曲江19810元/m²。

本周公寓供应大涨，成交延续量跌价涨；曲江、浐灞、高新成交居全市前三位



第38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	曲江文创中心	17,322,851	1571.34	11024
2	立达国际机电城	10,779,639	1537.79	7010
3	香榭御澄	48,549,117	1451.32	33452
4	浐灞金融城	14,409,360	1200.78	12000
5	曲江奥园城市天地	15,863,209	1079.14	14700

- ◆ 2020年第38周，公寓供应量5.6万㎡，环比上涨142.1%，同比上涨9.8%；成交量2万㎡，环比下降10.5%，同比下降5.3%；成交价格14453元/㎡，环比上涨3.7%，同比上涨24%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：浐灞以4.3万㎡的供应量居首位，其次是城西，供应1.3万㎡；成交量方面：曲江、浐灞、高新居前三位，分别成交0.4万㎡、0.37万㎡和0.31万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新30768元/㎡、城西15358元/㎡及曲江13176元/㎡。

别墅连续七周无供应，成交量跌价涨；沣东新城、空港新城、曲江成交居全市前三位



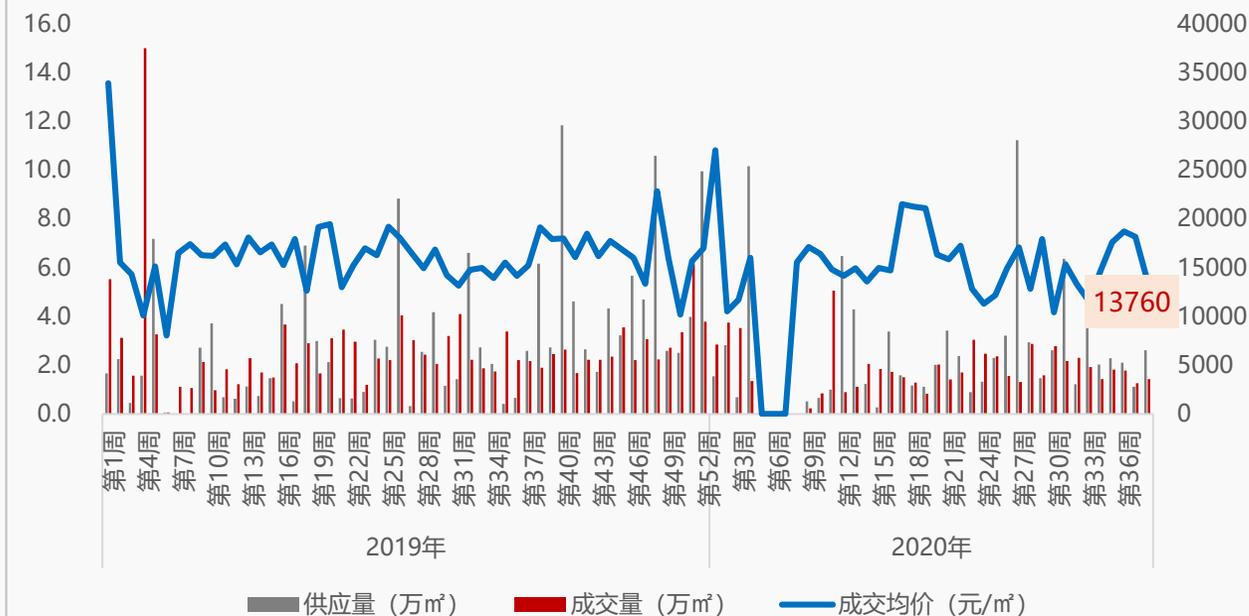
第38周别墅销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	沣水云间	36,228,771	1601.47	22622
2	融创·海逸长洲	20,212,281	660.98	30579
3	曲江·帕提欧	10,209,000	402.8	25345
4	御河上院	6,770,000	364.46	18575
5	碧桂园国湖	8,810,582	352.63	24985

- ◆ 2020年第38周，别墅无供应；成交量0.4万㎡，环比下降34.3%，同比上涨65.1%；成交价格23096元/㎡，环比上涨12.7%，同比上涨4.5%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：沣东新城、空港新城、曲江成交居前三位，成交量分别为0.3万㎡、0.044万㎡和0.04万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是曲江25345元/㎡，沣东新城24952元/㎡及高新24863元/㎡。

本周商业供应大涨，成交量涨价跌；城西、曲江、城北成交居全市前三位

2020年第38周商业供销价走势图



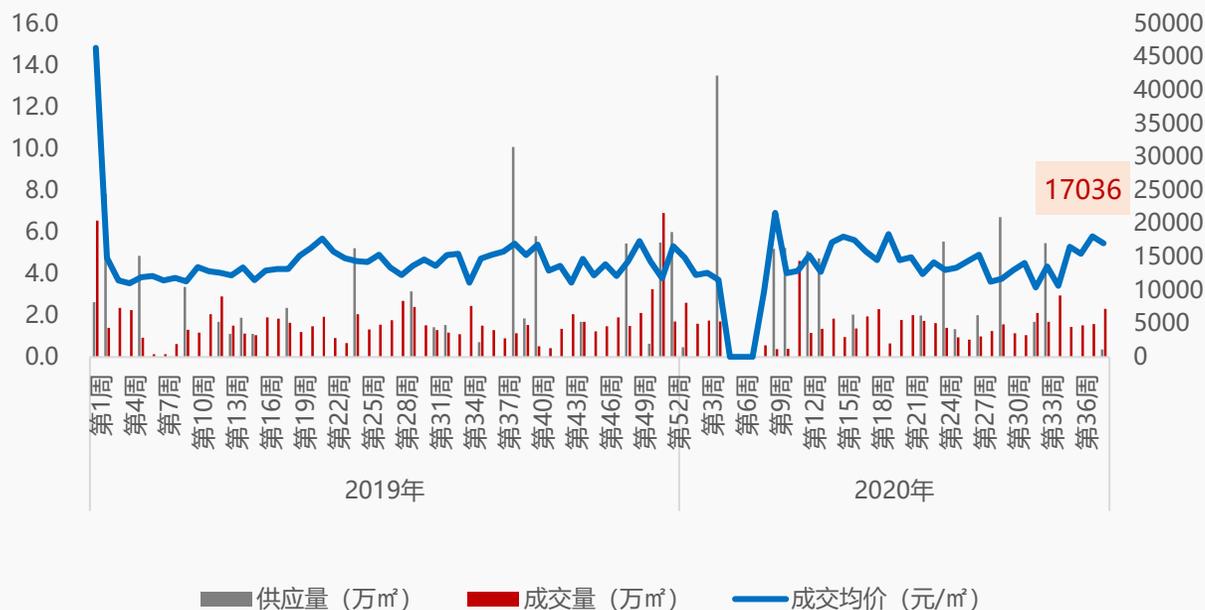
第38周商业销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	恒大·养生谷	13,053,830	1430.21	9127
2	融创东方宸院	16,666,687	1102.79	15113
3	珠江新城	5,843,700	963.44	6065
4	西安恒大文化旅游城	7,954,776	772.7	10295
5	华洲城	4,513,384	674.96	6687

- ◆ 2020年第38周，商业供应量2.6万m²，环比上涨135.7%，同比下降57.6%；成交量1.4万m²，环比上涨12.8%，同比下降24.7%；成交价格13760元/m²，环比下降24.4%，同比下降28.2%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：浐灞以1.6万m²的供应量居首位，其次是沣东新城、经开，分别供应0.6万m²和0.4万m²；成交量方面：城西、曲江和城北成交居前三位，依次成交0.21万m²、0.2万m²和0.19万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是经开27028元/m²、航天城25653元/m²及灞河新区20506元/m²。

办公供应市场破冰，成交量涨价跌；高新、经开、曲江成交居全市前三位

2020年第38周办公供销价走势图



第38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	西安国际人才大厦	65,185,953	5369.92	12139
2	万达西安One	82,039,135	2404.64	34117
3	曲江万众国际	59,600,000	2172.67	27432
4	融创·曲江印	62,111,328	1863.54	33330
5	海璟·新天地	14,854,627	1487.02	9990

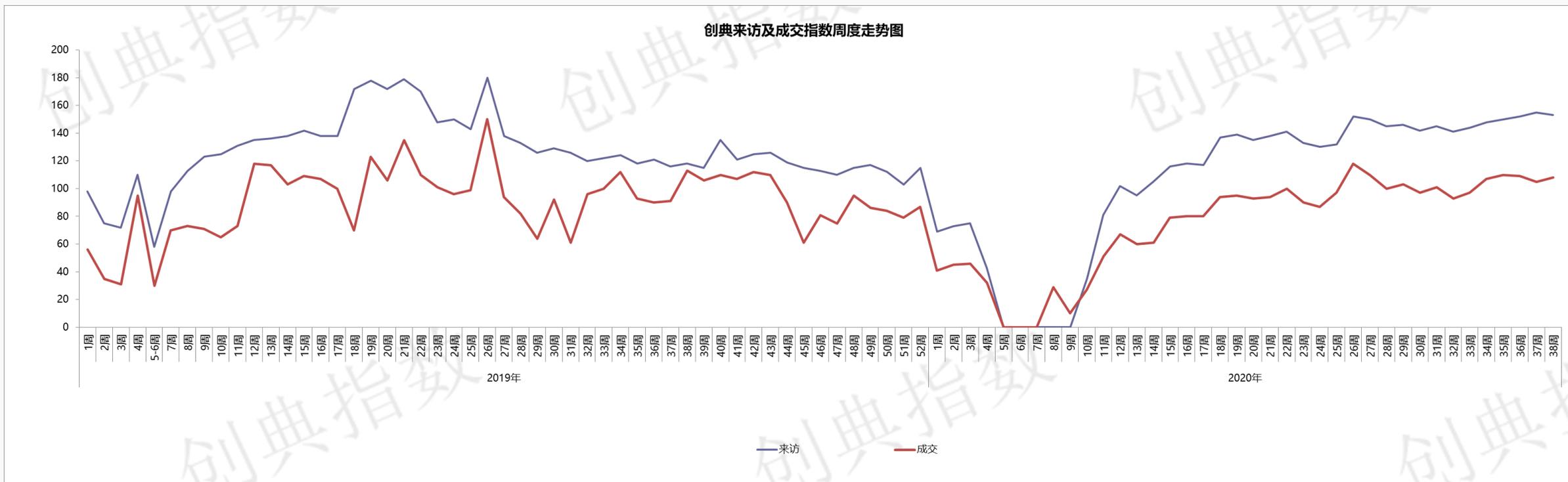
- ◆ 2020年第38周，办公供应量0.4万㎡，同比下降96.4%；成交量2.3万㎡，环比上涨45.8%，同比上涨104.1%；成交价格17036元/㎡，环比下降5.9%，同比上涨0.1%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅浐灞供应0.4万㎡；成交量方面：高新、经开、曲江成交居前三位，依次成交1.1万㎡、0.43万㎡和0.42万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江29577元/㎡，高新17579元/㎡及城北13526元/㎡。

PART 04 创典监测



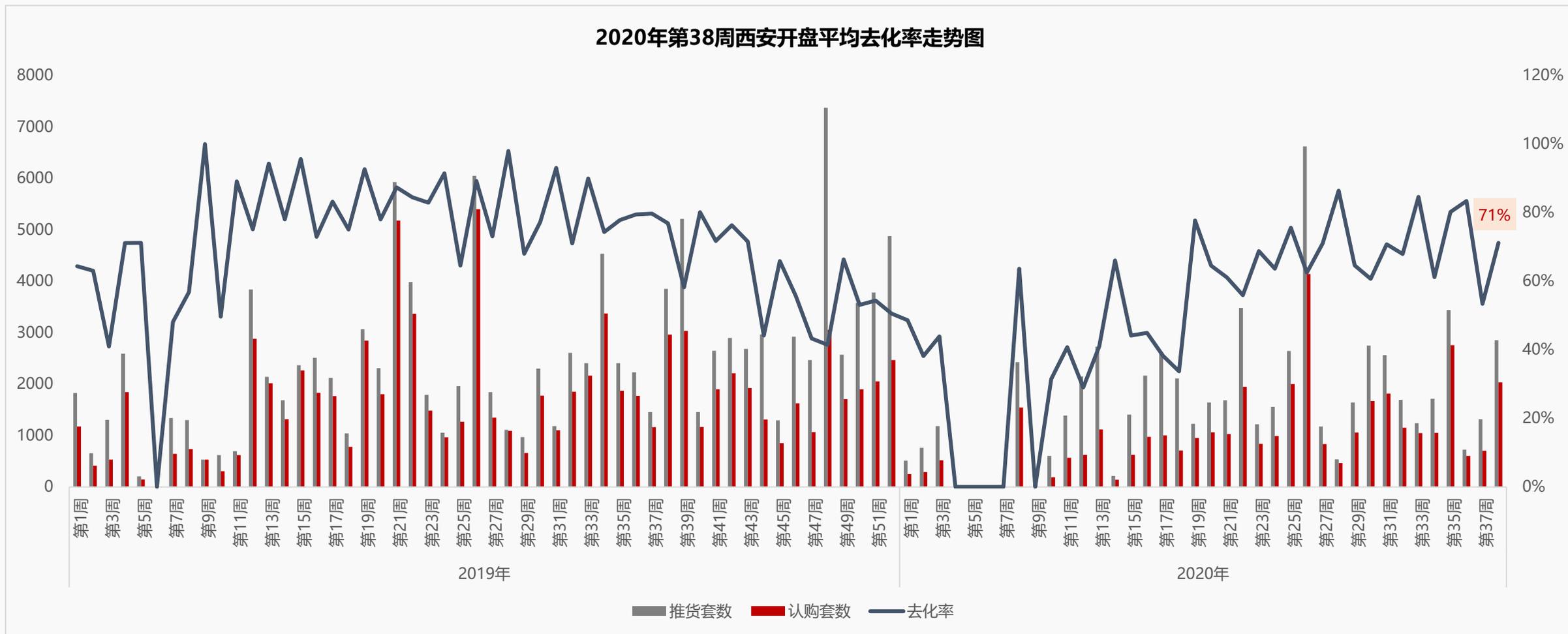
本周楼市活跃度上升，楼盘到访量、成交量持续微升

创典指数显示：第38周项目来访指数154，环比上涨1%，成交指数108，环比上涨3%。



(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。)

本周全市推售项目个数、推售量、成交量涨幅均扩大，整体去化率上涨至71%



◆ 2020年第38周，西安合计12个项目开盘，整体推货量2852套，去化量2031套，去化率71%，环比上涨18个百分点，其中融创海逸长洲、电建地产西安泛悦城、绿城桂语蘭庭、蓝庭序等项目去化均在9成以上，带动全市平均去化率大幅上涨。

2020年第38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
9.15	港务区	绿地国港新里城	15#,18#,19#	自行开盘	高层	三室,四室	99-134	276	83	30%	13467	精装
9.16	高新	招商臻观府	6#	自行开盘	小高层	四室	186	26	6	23%	31313	精装
			8#,10#		高层	三室,四室	143-164	172	90	52%	24636	精装
9.17	浐灞	未央金茂府	17#,19#	自行开盘	洋房	四室	160-168	48	17	35%	24777	精装
			18#		洋房	四室	206-209	12	11	92%	26699	精装
	沣东	保利和光辰悦	4#,8#,12#,16#	摇号开盘	洋房	三室	135-142	104	85	82%	18849	平层精装 顶底毛坯
	港务区	电建地产西安泛悦城	1#,3#,4#	摇号开盘	高层	三室	107-129	314	295	94%	13030	精装
	经开	世茂璀璨倾城	13#,18#,19#	自行开盘	洋房	三室,四室	116-144	162	116	71%	15876	精装
	秦汉	西安恒大文化旅游城	6#	自行开盘	小高层	两室,三室	84-106	184	100	54%	10500	精装
9.18	沣东	中天宸悦	6#,7#,8#	自行开盘	高层	两室,三室,四室	97-163	240	98	41%	18520	精装
9.19	沣东	中南漫悦湾	1#	自行开盘	小高层	三室	105-116	60	54	90%	15591	精装
			2#,3#,6#		高层	两室,三室	88-121	416	270	65%	14946	精装
	沣东	融创海逸长洲	5#,20#,21#,24#	自行开盘	小高层	三室,四室	139-162	232	232	100%	21900	精装
9.20	高新	蓝庭序	3#	摇号开盘	高层	三室	99-112	264	242	92%	16170	精装
	经开	绿城桂语蘭庭	48#	自行开盘	高层	三室	107-127	264	264	100%	11880	毛坯
47#			小高层		三室	120-121	78	68	87%	13990	毛坯	

本周无价格公示信息!



本周大西安新增19个取证项目，新增供应面积54.4万方，住宅供应39.7万方，新增供应套数5453套，其中住宅供应3032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	灞灞	2018508	中建·锦绣天地	2#	商业	38	4687.3	——	——
		2020331	万科·悦湾	2#	办公	647	23140.08	——	——
		2020332	万科·澜岸	30#	商业	18	1435.27	——	——
		2020333		31#	商业	15	1782.37	——	——
		2020341	海亮·唐宁府	9#、10#	商业	30	3020.72	——	——
		2020343	源邸壹号	1#、2#	住宅	112	34579.37	精装	33330
	经开	2020330	绿城·桂语蘭庭	47#、48#	其他	6	1275.93	——	——
		2020339	龙湖·景粼天序	3#	住宅	342	39678.33	精装	12379
					商业	8	727.17	——	——
	城西	2020337	汉城壹号	1#、4#	住宅	527	49318.86	——	——
		2020338		2#	住宅	611	57244.17	——	——
		2020340	大兴·九臻	1#	办公	341	12919.72	——	——
	灞河新区	2020334	中粮·悦尚锦云	14#、15#、16#、17#、18#	住宅	130	18304.2	精装	14070
	航天	2020335	碧桂园·云顶	9#、10#、11#、14#	住宅	226	42293.01	精装	23763
	港务区	2020336	高新·枫林九溪	10#	商业	13	522.9	——	——
					住宅	64	7754.24	毛坯	14170
	城北	2020342	正荣紫阙·峯著	4#	住宅	99	14416.43	精装	18634
		2020344	中国铁建·西派国际	1#	商业	303	35545.02	——	——
	长安	CA20021	金地常宁府	10#	其他	273	8824.37	——	——
CA20022		恒大·养生谷	12#、13#、17#	商业	649	45348.37	——	——	
西咸新区	沣东新城	2020169	中天宸悦	6#、7#、8#、9#	住宅	286	39251.17	精装	19700
		2020170	中南菩悦东望府	3#、5#	住宅	136	14618.72	精装	18950
		2020171	融创·海逸长洲	5#、20#、21#、24#	商业	10	1451.6	——	——
					住宅	232	35301.22	精装	21900
		2020172	融创·海逸长洲	3#、5#、6#、11#	商业	31	4366.88	——	——
住宅	142	24931.64			精装	26897			

【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。