

**第42周**

# 西安市场周报

【2020.10.12-2020.10.18】

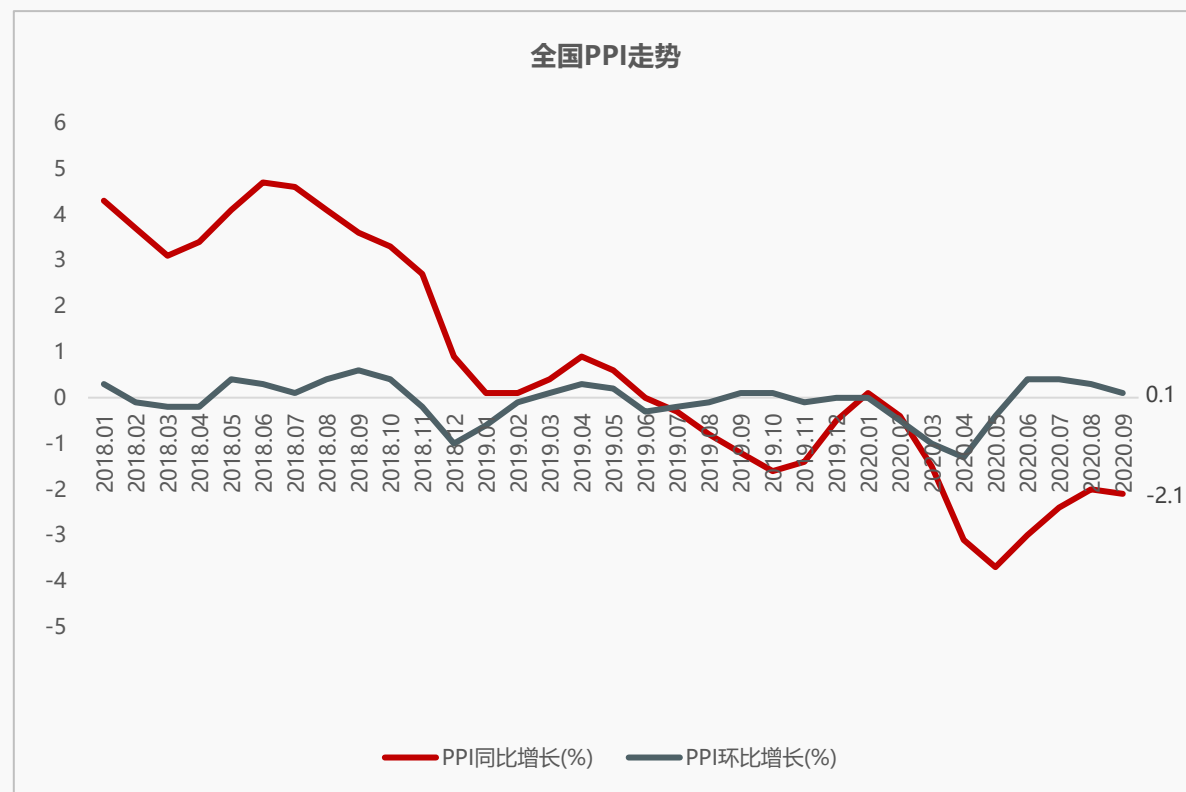
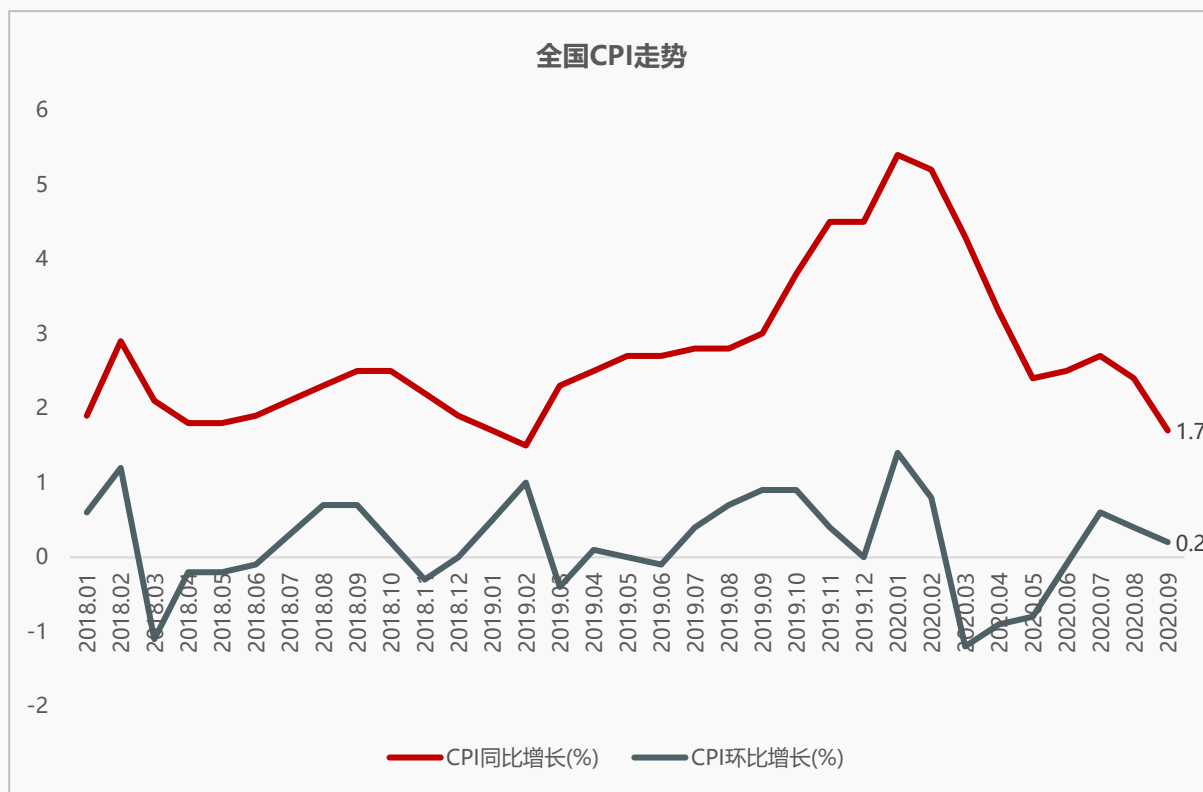


# PART 01 宏观环境



## 9月全国CPI同环比涨幅持续小幅回落，PPI同比降幅扩大、环比涨幅收窄，经济形势依旧严峻

9月，全国CPI同比上涨1.7%，环比上涨0.2%，涨幅连续两个月均表现回落；PPI同比下降2.1%，降幅相比上月扩大0.1个百分点，环比上涨0.1%，涨幅相比上月收窄0.2个百分点。其中9月，食品价格上涨0.4%，涨幅相比上月回落1个百分点。



## 陕西开展房地产市场秩序违法违规专项整治，净化房地产舆论环境，推动行业健康稳定发展

10月14日，陕西省互联网信息办公室发布了《关于开展清理破坏陕西房地产市场秩序违法违规有害信息专项整治的公告》，在全省范围内开展为期一月的房地产市场秩序违法违规有害信息专项整治。

### 整治要点：

- 发布未经有权机关认可的房地产市场政策。
- 发布未经有权机关认可的房地产市场运行数据。
- 歪曲解读、评论房地产市场政策，误导群众认知。
- 鼓吹“买房投资”“买房致富”“买到赚到”等观点，误导住房消费。
- 炒作“抢房大战”“房价新高”“房价飙升”“市场火爆”“人气爆满”等信息，误导市场预期。
- 使用夸张标题，发布内容与标题严重不符的“标题党”信息。
- 依据个别楼盘销售数据，主观臆断房地产市场走势，炒作房价暴涨或暴跌信息。
- 违规宣传含有升值回报、投资收益率、返本销售或变相返本销售、未取得《商品房预售许可证》等信息的楼盘。
- 违规宣传含有售后包租或变相售后包租信息的未竣工楼盘。
- 以商务合作名义从事“有偿新闻”“有偿不闻”“诽谤中伤”等恶意营销的网络行为。
- 利用网站平台账号实施敲诈勒索等违法违规行为。
- 造谣传谣，发布其他歪曲事实、以偏概全不实信息。



## 各地政策持续优化，襄阳发布建筑面积计算规定的通知，保障购房者合法权益；无锡上调二套住房贷款利率，保障刚需置业有序释放；银川发文，房企不得收取任何性质房价款，有效化解商品房预售资金潜在风险

### 襄阳

10月14日，湖北省襄阳市自然资源和规划局发布通知称，《襄阳市建设工程建筑面积计算规定》已通过市规委会审议，即将正式发布实施。

- 阳台不区分结构内外及是否封闭，均计算一半面积，让购房业主得实惠；
- 明确外墙外保温层不计算建筑面积和产权面积，不计入公摊，施工可选保温材料范围更广，有利于建筑环保节能；
- 对于符合条件的底层架空不计算计容建筑面积和产权面积，鼓励底层架空用于公共活动，满足住户对公共空间的需求；
- 对符合条件的设备平台不计算建筑面积，引导合理设计设备平台，便于购房业主进行设备(中央空调、采暖设备、空气能热水器等)安装、维修和更新，减少对城市容貌的影响。

#### 政策解读：

切实保障购房者合法权益，有利于房地产行业健康稳定发展。

### 无锡

10月15日，江苏省无锡市住房公积金管理中心下发《关于调整第二套住房公积金个人住房贷款利率的通知》。

- 无锡市职工家庭第二套自住住房公积金个人住房贷款利率按同期第一套住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍执行。
- 首笔住房公积金贷款利率按基准利率执行。

#### 政策解读：

旨在降低楼市热度，保护刚需客户置业。

### 银川

10月16日，银川市住房和城乡建设局发布的《银川市新建商品房预售资金监管办法（试行）》，并将于今年12月1日起施行，有效期至2025年11月30日。

- 房地产开发企业应当在项目销售区域内显著位置公示监管账户，在商品房买卖合同中注明监管账户等信息，协助购房人将房价款直接存入监管账户，不得直接收取任何性质的房价款。
- 适用于兴庆区、金凤区和西夏区三个行政区域内新建商品房预售资金的收存、使用及其监督管理。

#### 政策解读：

对房地产开发企业预售资金的收存和使用进行规范，逐步有效化解商品房预售资金的潜在风险，保障预售资金合理使用，防止建设资金挪作他用导致后续建设和配套设施资金不足、出现延期交房甚至烂尾现象，维护购房群众合法权益，维护房地产市场交易秩序。

## 长安第八小学正式开工建设，建成后有效缓解区域教育资源压力

10月18日，长安区第八小学正式开工建设，规划建设为18个班完全小学。项目位于神禾一路以北，嘉禾巷以南，占地面积共计约48.842亩，其中净用地33.756亩，总建筑面积约2.89万平米。

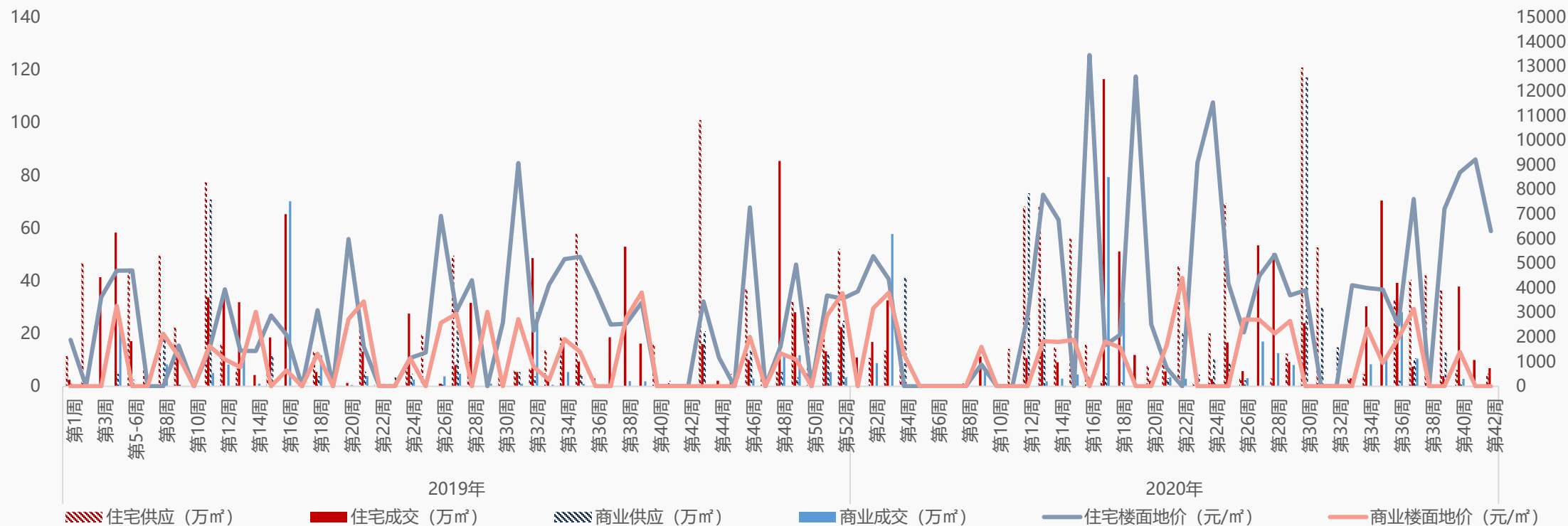


# PART 02 房地产市场



## 国庆过后经营性用地市场供销下降，价格回落

2020年西安土地市场周度走势图

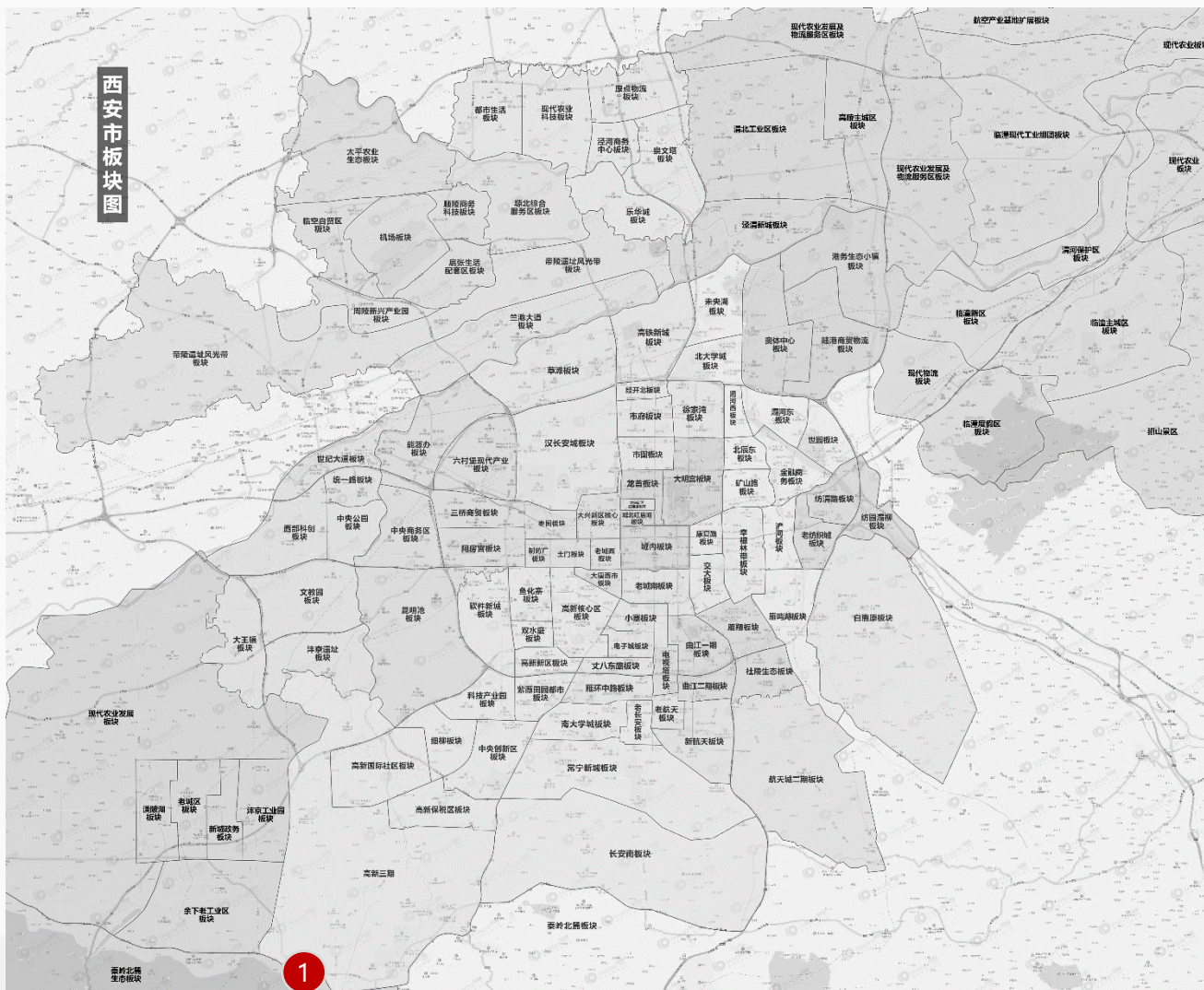


◆ **供应:** 42周土地供应1宗，供应面积4.8万m<sup>2</sup>（约72.5亩）；

◆ **成交:** 42周成交土地2宗，成交面积6.9万m<sup>2</sup>（约242.2亩），环比下降31%；控规建面410748m<sup>2</sup>；楼面地价4794元/m<sup>2</sup>，环比下降48%。



## 42周大西安高新草堂科技产业基地首次推出住宅用地1宗住宅，地块面积72.5亩

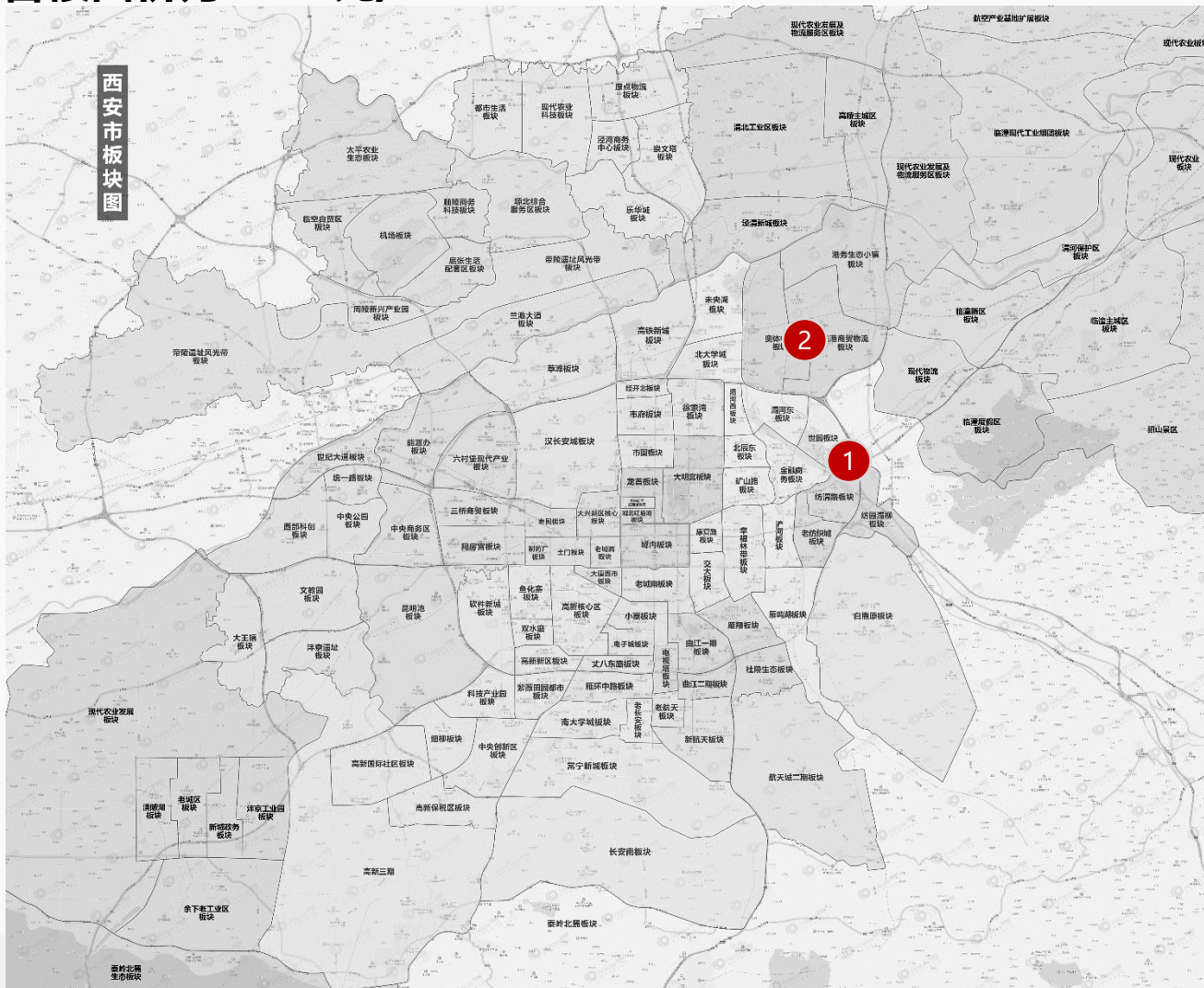


区域	序号	宗地编号
高新	1	HX19-4-1

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	高新	HX19-4-1	高新区秦岭东五路以南, 草堂九路以东	72.51	住宅	1.2-1.3	62840



42周大西安成交土地共2宗，约242.2亩；分别位于港务区及灞河新区板块，其中港务区住宅用地10月13日入市拍卖，参拍企业6家，经过12轮竞价，最终由西安港实业有限公司溢价32.8%、以总价款8.9亿元拍得，土地单价861万/亩，综合楼面价为6311元/m<sup>2</sup>



区域	序号	宗地编号
灞河新区	1	BQ6-14-17
港务	2	GW2-5-6

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 <sup>2</sup> )	溢价率	竞得人
1	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	101178	101178	729	3906	0%	陕西金泰恒业东城置业有限公司
2	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	67030	89030	861	6311	33%	西安港实业有限公司

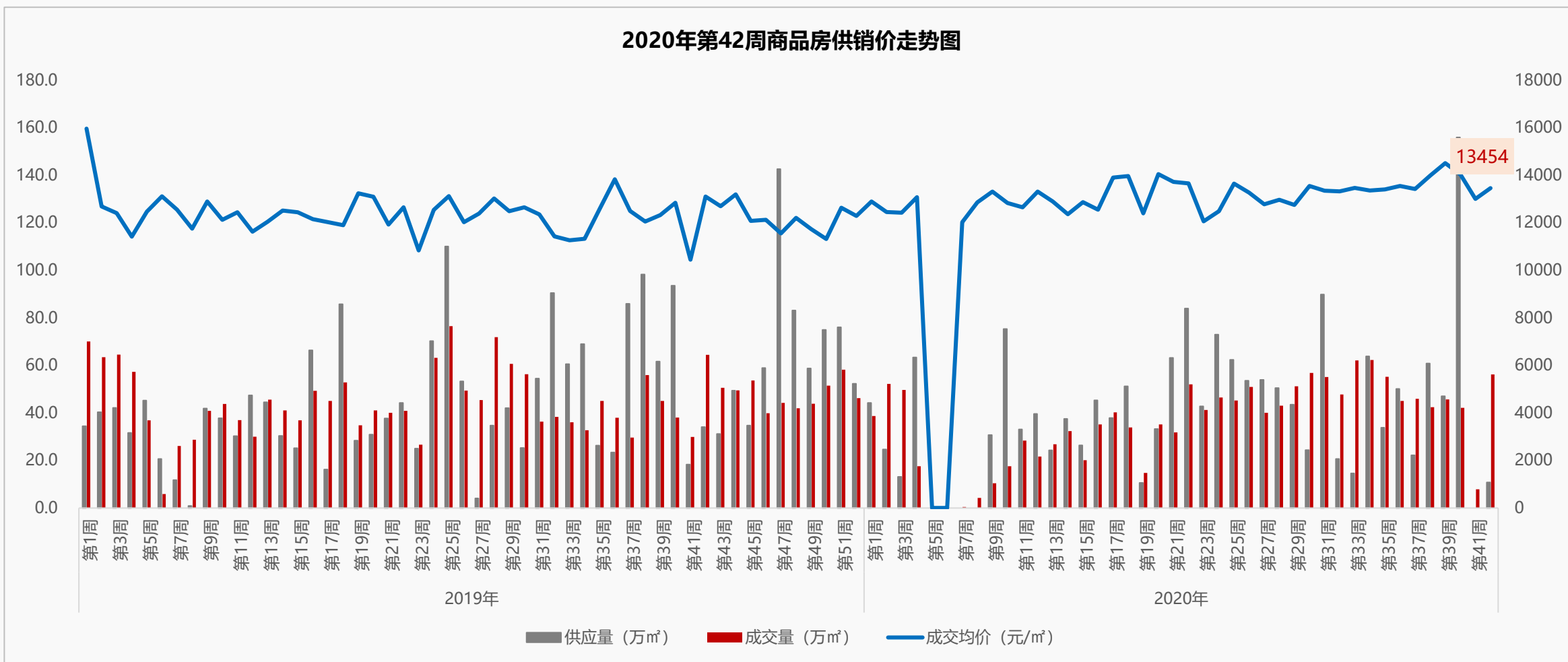


# PART 03 数据楼市



## 西安商品房供应上涨，成交量大幅反弹、价格小幅回升

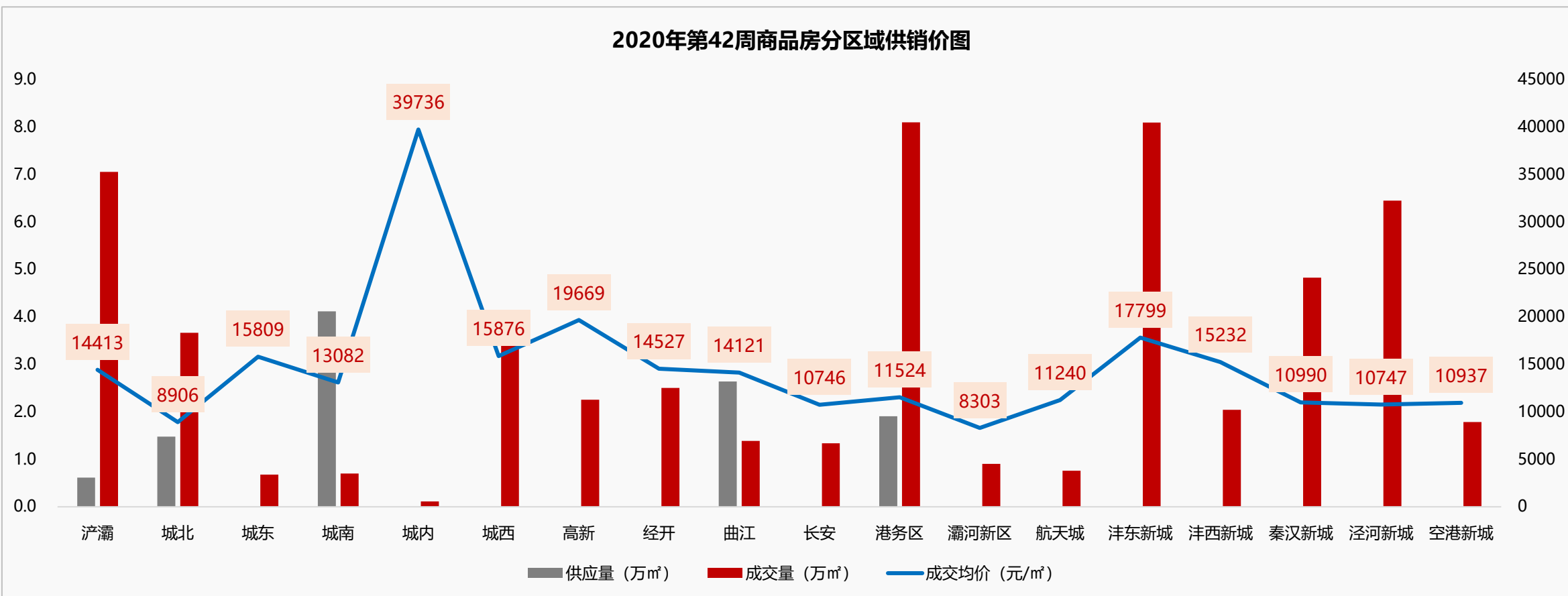
2020年第42周商品房供销价走势图



◆ 2020年第42周，商品房供应量10.7万m²，环比——，同比下降68.4%；成交量56.2万m²，环比上涨618.1%，同比下降12.8%；成交价格13454元/m²，环比上涨3.5%，同比上涨2.6%。

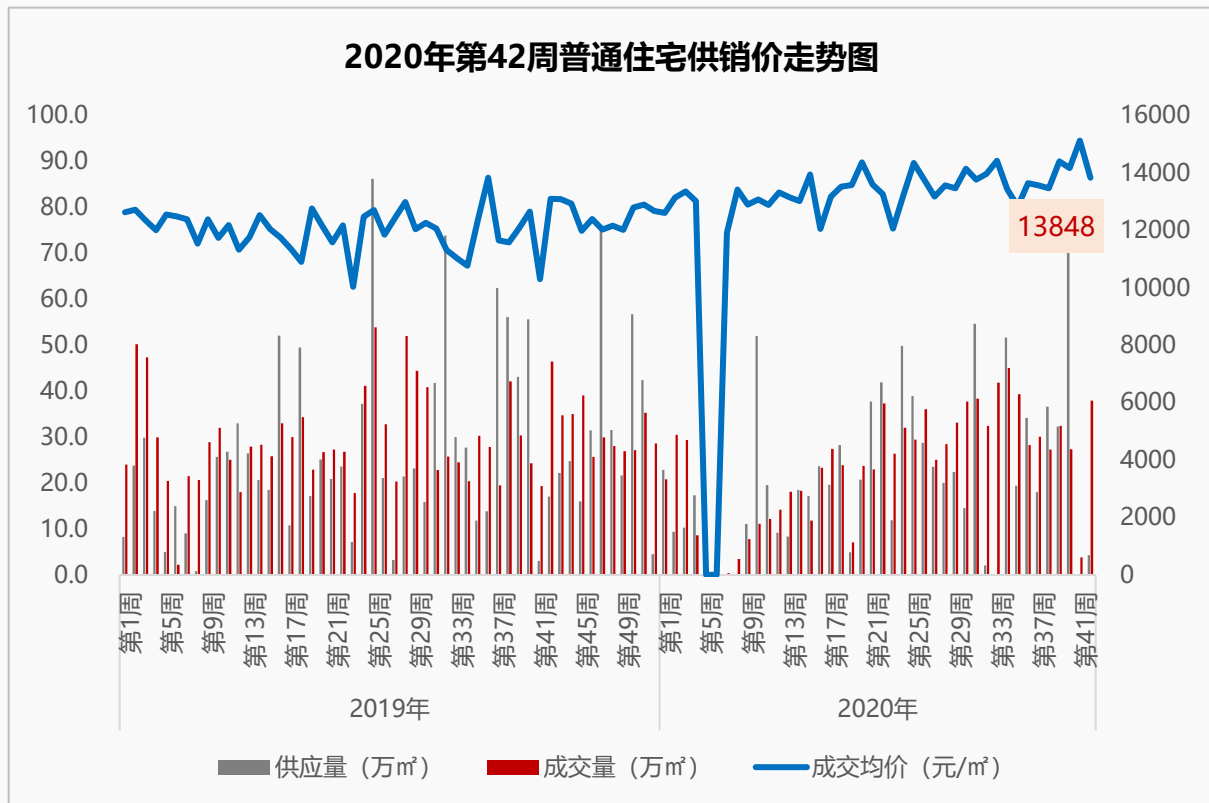
## 城南以4.1万m<sup>2</sup>的供应量、港务区以8.1万m<sup>2</sup>的成交量位列全市供销之首，城内价格领跑全市

2020年第42周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周城南以4.1万m<sup>2</sup>的供应量居首位，其次是曲江和港务区，分别供应2.6万m<sup>2</sup>和1.9万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交量方面：港务区、沣东新城、浐灞居前三位，依次成交8.1万m<sup>2</sup>、8.09万m<sup>2</sup>和7.1万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交价格方面：居前三位的依次是城内39736元/m<sup>2</sup>，高新19669元/m<sup>2</sup>及沣东新城17799元/m<sup>2</sup>。

## 本周普通住宅供应上涨，成交量涨价跌；电建地产西安泛悦城荣登周度销售面积NO.1



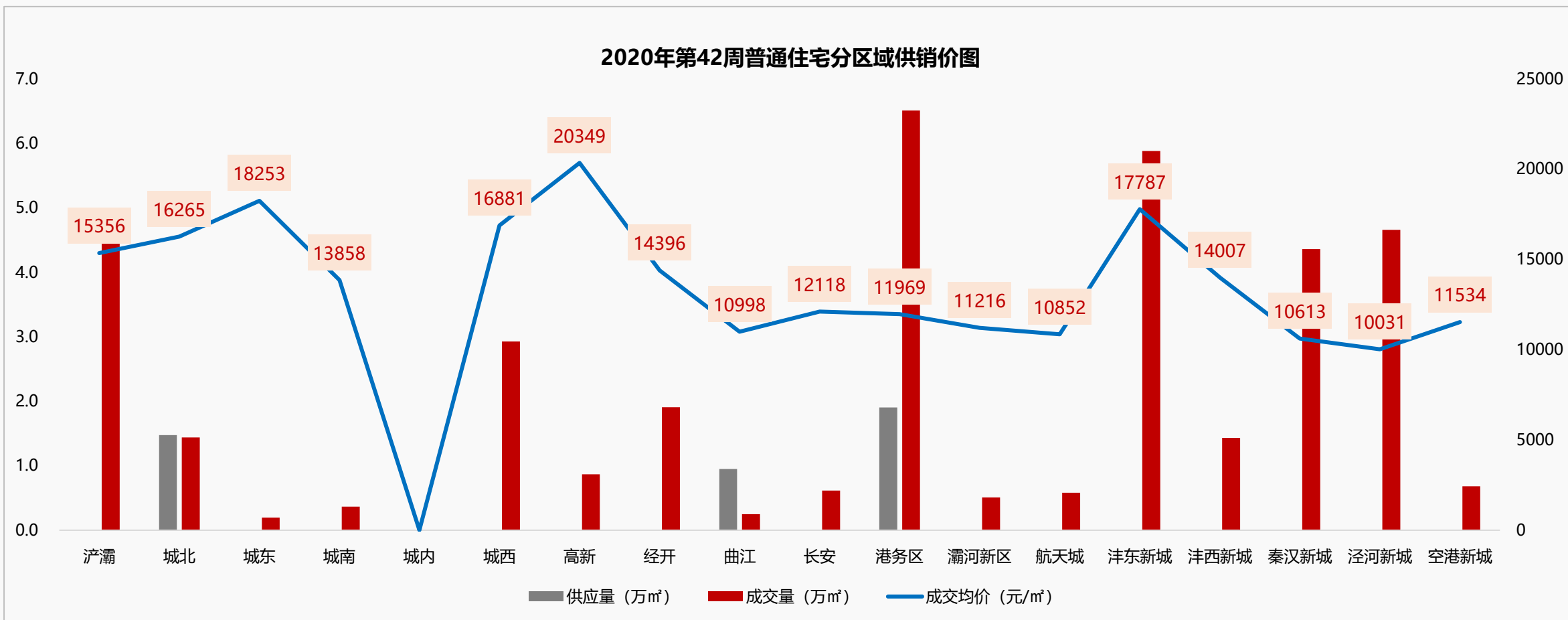
### 第42周普通住宅销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	电建地产·西安·泛悦城	387,263,897	29729.35	13026
2	西安恒大文化旅游城	259,253,194	27342.02	9482
3	汇悦城	246,879,384	24217.65	10194
4	西咸城投新华阙	221,101,187	23570	9381
5	卓越坊	364,928,039	21346.42	17096

- ◆ 2020年第42周，普通住宅供应量4.3万m²，环比——，同比下降74.6%；成交量38万m²，环比上涨891.2%，同比下降18.2%；成交价格13848元/m²，环比下降8.5%，同比上涨5.7%；
- ◆ 本周电建地产西安泛悦城、西安恒大文化旅游城、汇悦城销售面积居排行前三位。

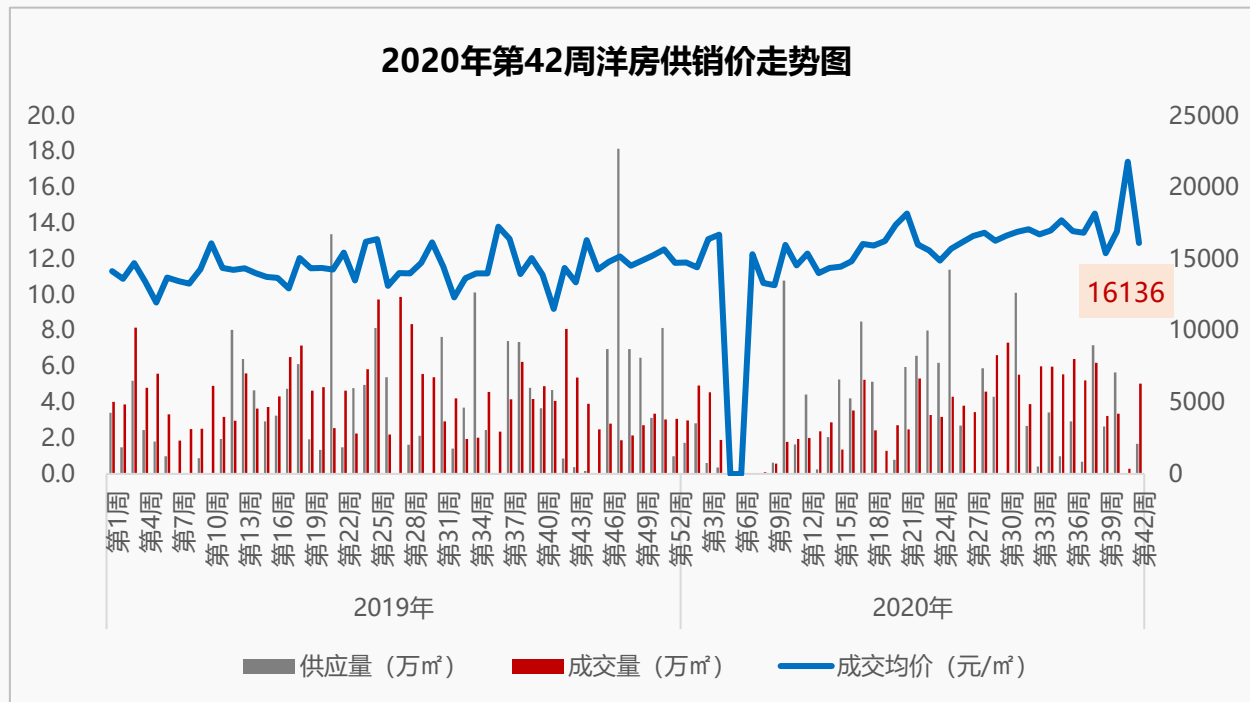


## 港务区以1.9万m<sup>2</sup>的供应量、6.5万m<sup>2</sup>的成交量位列全市供销之首，高新价格领跑全市



- ◆ 供应量方面：本周港务区以1.9万m<sup>2</sup>的供应量居首位，其次是城北和曲江，分别供应1.5万m<sup>2</sup>和1万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交量方面：港务区、沣东新城、浐灞居前三位，依次成交6.5万m<sup>2</sup>、5.9万m<sup>2</sup>和4.8万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是高新20349元/m<sup>2</sup>，城东18253元/m<sup>2</sup>及沣东新城17787元/m<sup>2</sup>。

## 本周洋房供应上涨，成交量涨价跌；泾河新城、津东新城、浐灞成交居全市前三位

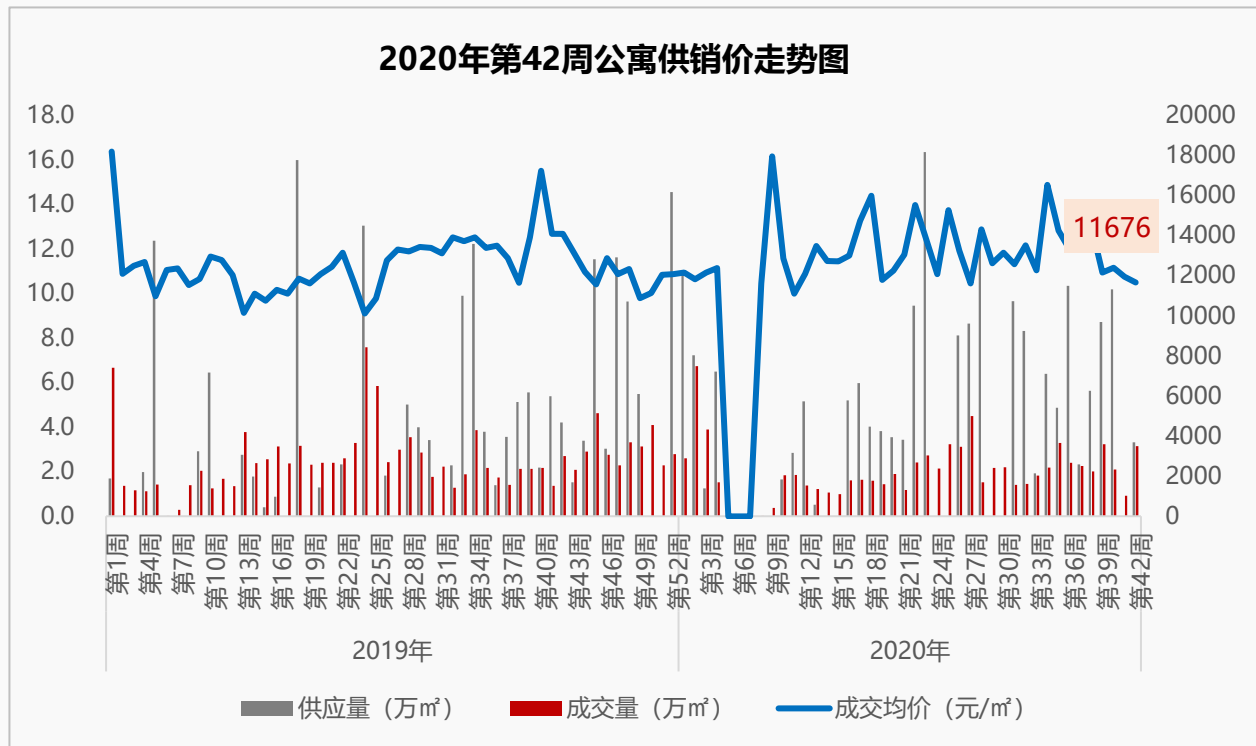


### 第42周洋房销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	西咸城投新华阙	109,439,451	8356.22	13097
2	保利和光尘樾	100,517,481	5764.22	17438
3	金地翰林艺境	50,552,106	3931.8	12857
4	龙湖·春江天序	48,731,451	2758.36	17667
5	万科金域缙香	35,241,598	2356.18	14957

- ◆ 2020年第42周，洋房供应量1.7万㎡，环比——，同比上涨97%；成交量5万㎡，环比上涨1661.6%，同比下降37.6%；成交价格16136元/㎡，环比下降26%，同比上涨12.3%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅曲江供应1.7万㎡；成交量方面：泾河新城、津东新城、浐灞居前三位，依次成交1.2万㎡、1.1万㎡、0.9万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是浐灞19500元/㎡，高新19431元/㎡及曲江19364元/㎡。

## 本周公寓供应上涨，成交量涨价跌；沣东新城、长安、港务区成交居全市前三位



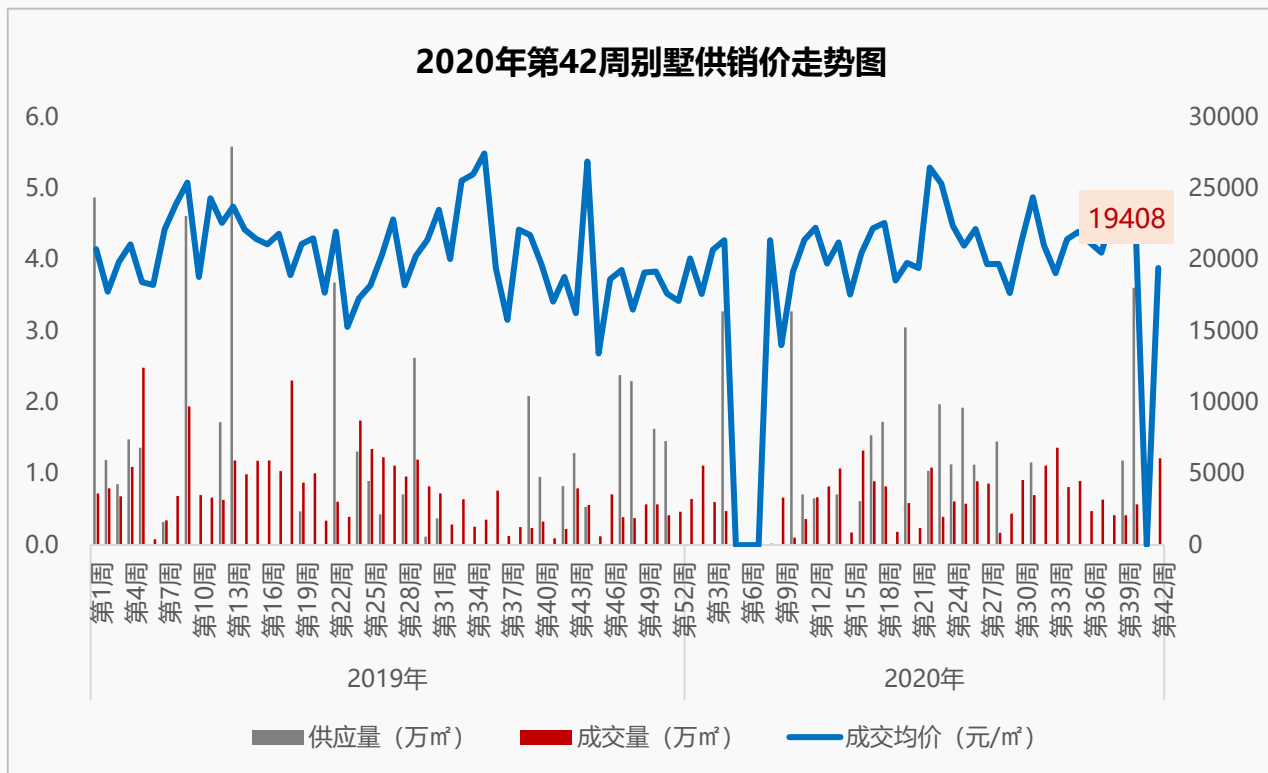
### 第42周公寓销售面积排行

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	恒大·养生谷	32,332,218	3598.73	8984
2	富力环球商贸港	21,490,619	3385.8	6347
3	西安华南城	25,448,664	2990.76	8509
4	中南菩悦东望府	30,999,702	2941.46	10539
5	华润置地·万象城	16,106,793	1735.23	9282

- ◆ 2020年第42周，公寓供应量3.3万m<sup>2</sup>，环比——，同比下降21.4%；成交量3.1万m<sup>2</sup>，环比上涨240.1%，同比上涨16.4%；成交价格11676元/m<sup>2</sup>，环比下降2.4%，同比下降17.2%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅城南供应3.3万m<sup>2</sup>；成交量方面：沣东新城、长安、港务区居前三位，分别成交0.6万m<sup>2</sup>、0.43万m<sup>2</sup>和0.36万m<sup>2</sup>；成交价格方面：居前三位的依次是高新26474元/m<sup>2</sup>、曲江14982元/m<sup>2</sup>及浐灞14347元/m<sup>2</sup>。

## 别墅连续两周无供应，成交量价同比齐涨；泾河新城、沣东新城、空港新城成交居全市前三位

2020年第42周别墅供销价走势图

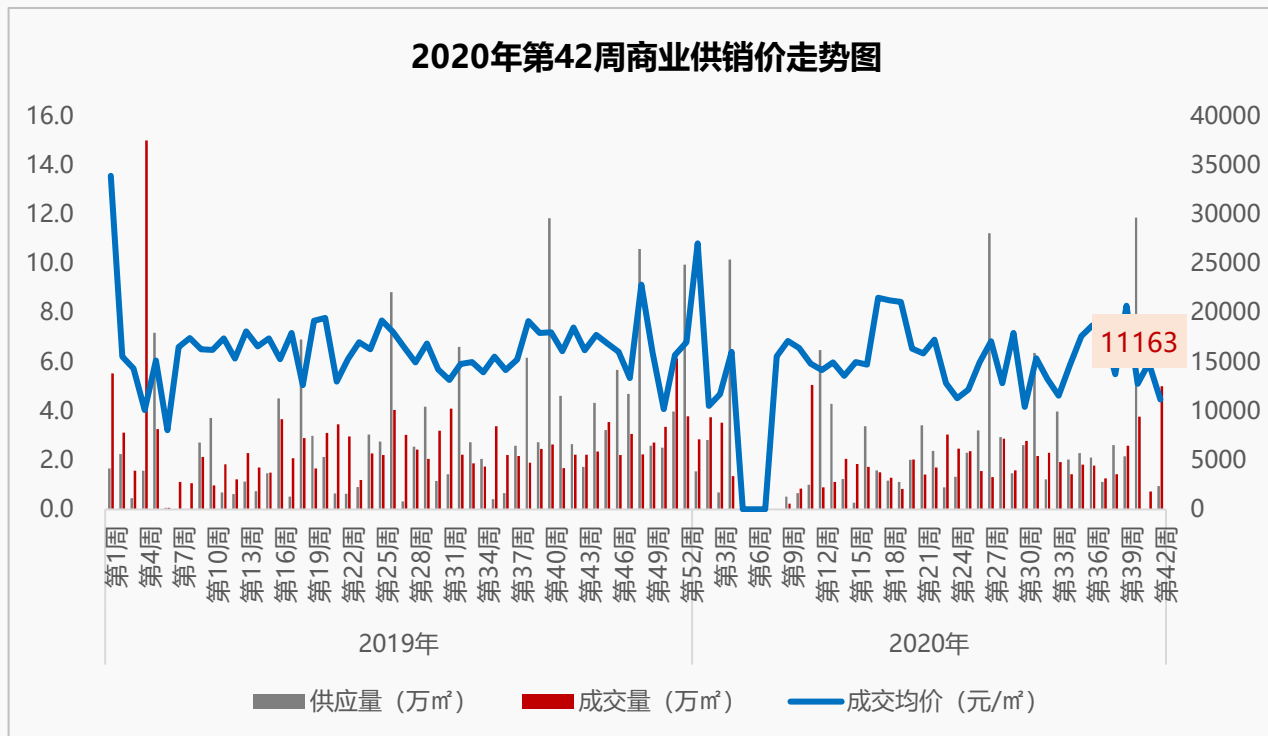


第42周别墅销售面积排行

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	58,498,610	4766.93	12272
2	福星惠誉美术城·云玺	26,594,998	1674.79	15880
3	融创·海逸长洲	43,281,884	1377	31432
4	沣水云间	34,430,270	1058.76	32519
5	碧桂园国湖	24,800,898	1009.59	24565

- ◆ 2020年第42周，别墅无供应；成交量1.2万㎡，同比上涨437.6%；成交价格19408元/㎡，同比上涨3.3%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：泾河新城、沣东新城、空港新城成交居前三位，成交量分别为0.5万㎡、0.4万㎡和0.2万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是沣东新城29648元/㎡，沣西新城24700元/㎡及经开23426元/㎡。

## 本周商业供应上涨，成交量同环比齐涨、价格同环比下跌；城北、港务区、浐灞成交居全市前三位



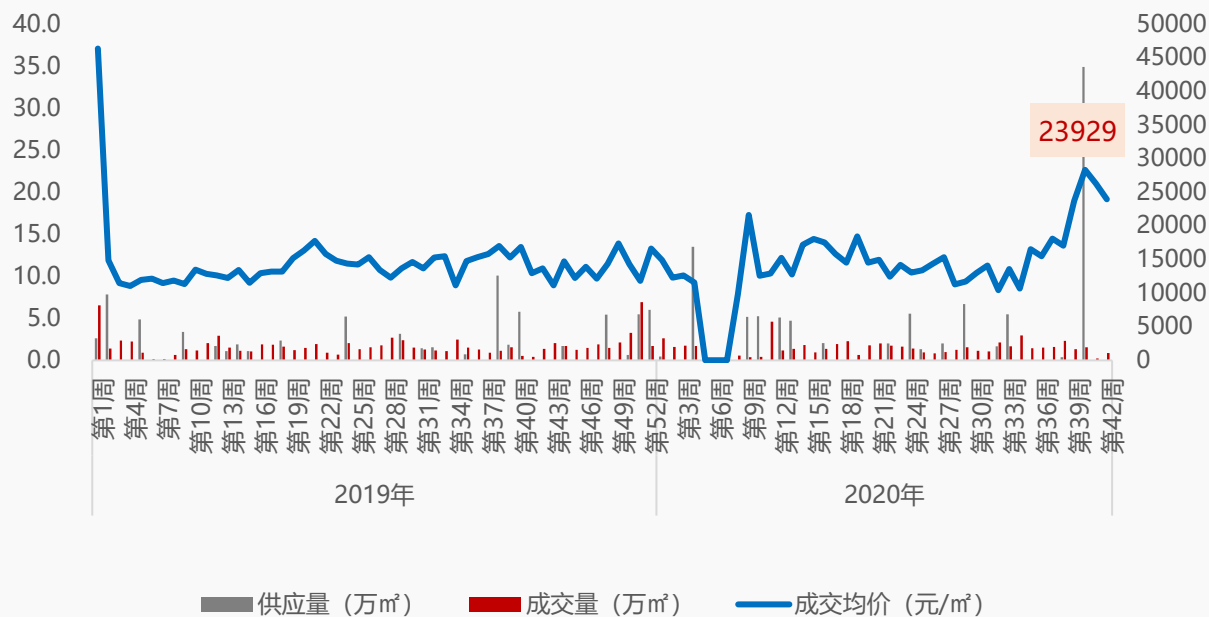
### 第42周商业销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	西安华南城	92,778,506	10391.21	8929
2	兴盛园	45,669,228	10187.31	4483
3	倚能·维兰德小镇	29,035,060	6458.74	4495
4	万科翡翠国宾	27,694,622	3221.3	8597
5	中国西部科技创新港	52,307,066	1717.51	30455

- ◆ 2020年第42周，商业供应量0.9万m²，同比下降64.5%；成交量5万m²，环比上涨590.5%，同比上涨124.9%；成交价格11163元/m²，环比下降25%，同比下降39.7%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：浐灞以0.6万m²的供应量居首位，其次是城南，供应0.3万m²；成交量方面：城北、港务区和浐灞成交居前三位，依次成交1.1万m²、1.07万m²和0.9万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是城内39736元/m²、城西28980元/m²及沣东新城26798元/m²。

## 办公市场连续两周无供应，成交量涨价跌；高新、曲江、经开成交居全市前三位

2020年第42周办公供销价走势图



第42周办公销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	万达西安One	117,546,259	3329	35310
2	融创·曲江印	32,182,086	819.78	39257
3	莱安中心	7,561,671	448.98	16842
4	百寰国际	3,378,895	398.3	8483
5	高新时代广场	2,948,295	360.52	8178

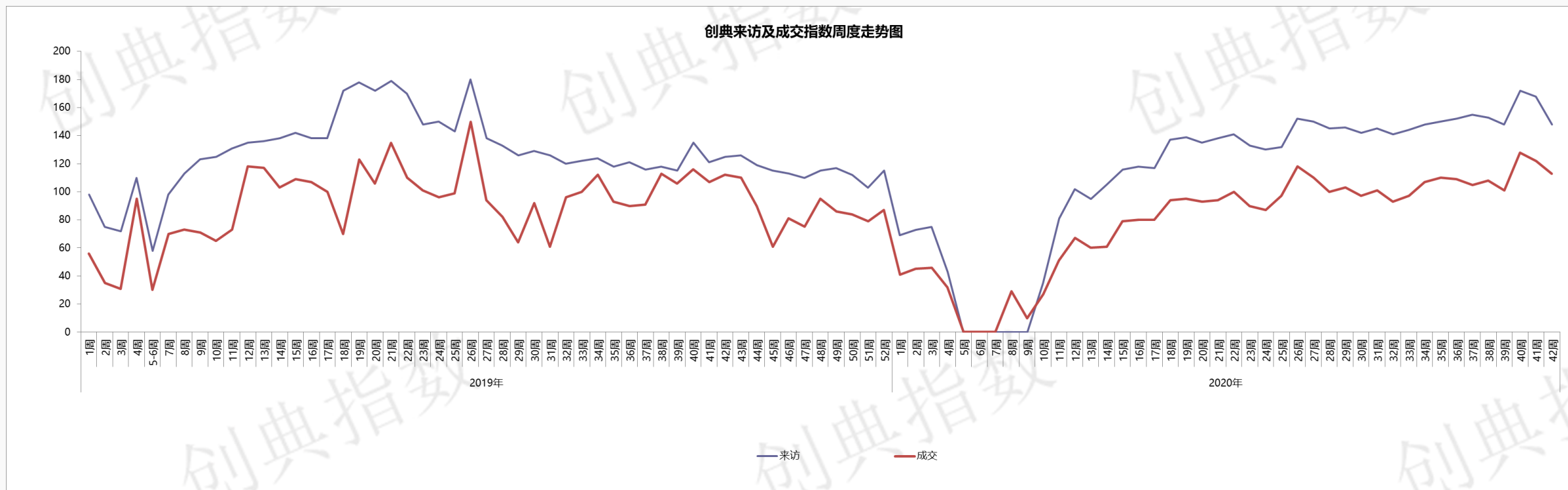
- ◆ 2020年第42周，办公无供应；成交量0.9万㎡，环比上涨300.3%，同比下降34.6%；成交价格23929元/㎡，环比下降9%，同比上涨74.9%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：高新、曲江、经开成交居前三位，依次成交0.5万㎡、0.2万㎡和0.1万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是高新28879元/㎡，曲江28044元/㎡及城南17000元/㎡。

# PART 04 创典监测



## 楼市平稳运行，到访量、成交量回归市场平均水平

创典指数显示：第42周楼市平稳运行，项目平均来访指数148，环比下降20%，成交指数113，环比下降7%

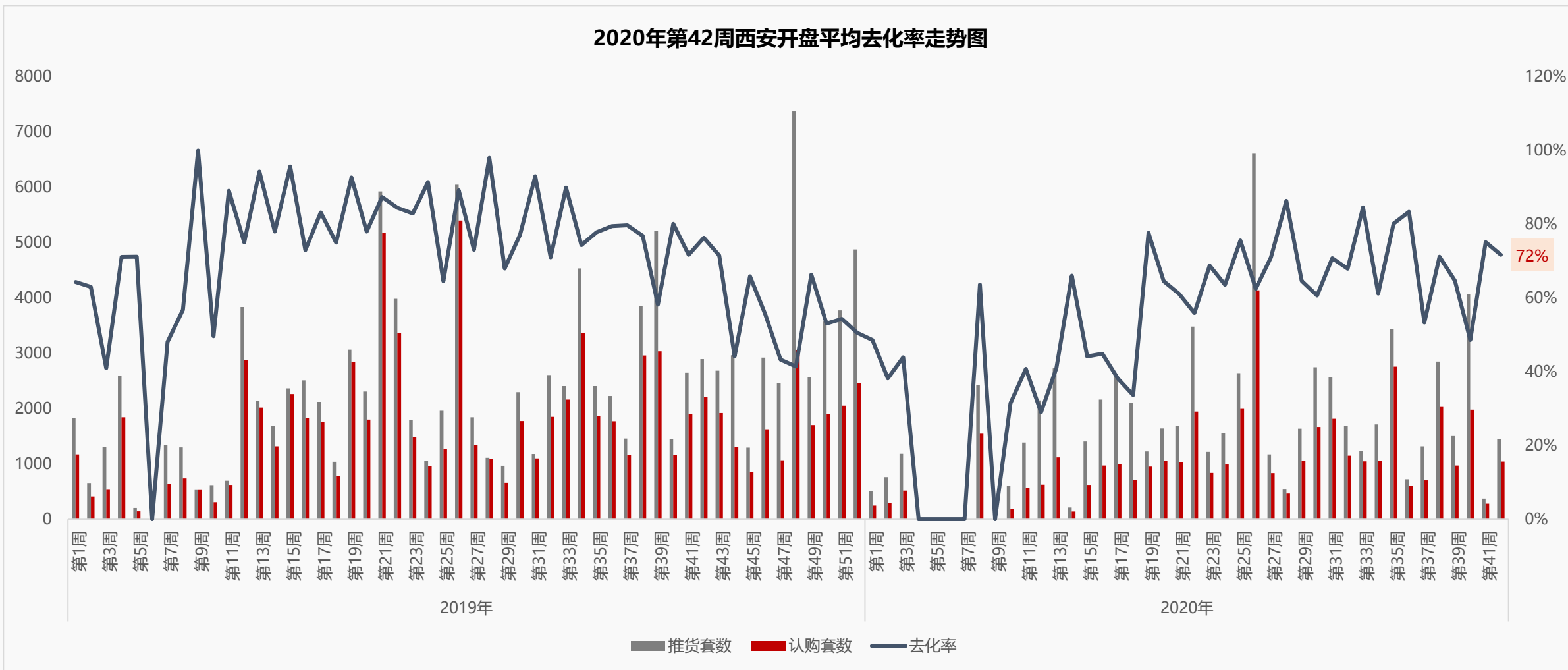


(关于创典指数：创典指数采用创典代理及竞品项目的案场实时数据，综合运用加权平均法换算得出。来访指数由各项目上客量换算得出，成交指数由各项目平均成交套数换算得出，旨在专业、实时、精准的反映市场一线动态。)



## 本周全市推售项目个数、推售量、成交量小幅反弹，整体去化率微降至72%

2020年第42周西安开盘平均去化率走势图



◆ 2020年第42周，西安合计10个项目开盘，整体推货量1456套，去化量1044套，去化率72%，环比下降3个百分点，整体去化水平仍处高位。

## 2020年第42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 <sup>2</sup> )	推货量	认购数	去化率	成交均价	装修类型
10.15	浐灞	荣德荣泽公馆	1#-3#,6#,7#,10#-13#	叠拼	线下开盘	四室,五室	174-243	153	11	7%	24119	毛坯
	沣东	碧桂园国湖	22#	小高层	自行开盘	三室,四室	126-153	67	55	82%	19988	精装
10.17	浐灞	龙腾万都汇	4#	高层	摇号开盘	三室	97-124	127	94	74%	13631	精装
			6#	洋房		四室	273	10	3	30%	15811	精装
	港务区	华润置地未来城市	10#,14#	洋房	自行开盘	三室,四室,跃层	121-219	104	104	100%	13240	毛坯
	航天城	大华锦绣前城	28#	高层	摇号开盘	三室,四室	106-143	120	120	100%	12617	精装
			31#	洋房		三室,四室,五室	126-160	34	34	100%	13508	精装
	长安	中南春风南岸	13#	高层	摇号开盘	三室	106-128	93	91	98%	16201	精装
	经开	中建财智广场	1#	公寓	线下开盘	LOFT公寓	48-56	83	68	82%	13000-14000	毛坯
平层公寓						48-56	69	62	90%	9000-11000	毛坯	
10.18	高新	CID中央首府	8#,10#	小高层	摇号开盘	三室,四室	123-144	136	136	100%	19473	精装
			9#	高层		三室	97-131	104	104	100%	17815	精装
	空港	福星惠誉美术城云玺	19#,20#,23#,26#	洋房	线下开盘	三室,四室	119-143	154	64	42%	11300	毛坯
	沣东	莱安万莱逸宸	1#	高层	线下开盘	三室	111-128	138	79	57%	16800	精装
			6#	小高层		三室	117-136	64	19	30%	17800	精装

**本周无价格公示信息!**



42周大西安新增5个取证项目，新增供应面积11.9万方，住宅供应7.2万方，新增供应套数1157套，其中住宅供应555套

序号	区域	预售证号	项目名称	楼栋	物业类型	套数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	交付标准	备案价 (元/m <sup>2</sup> )
1	浐灞	2019073	中建·锦绣天地	1,11,13	商业	53	6139.99	精装	—
2	曲江	2020377	大华·公园世家	20,24,25,27	住宅	180	26380.58	精装	16412
3	城南	2020378	合景汇峰	1	办公	779	33183.12	—	—
					其他	128	4657.23		
					商业	42	3300.47		
4	港务区	2020379	绿地国港新里城	3,9	住宅	184	19050.44	精装	12705
5	城北	2020380	正荣紫阙·峯著	2	住宅	101	14750.44	精装	18645
		2020381	朗诗湖屿栖	2	住宅	90	11401.12	精装	16113

## 【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。