

2020年11月西安房地产市场信息报告

伙 伴 服 务 · 专 业 解 决

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 恢复性增长有所加大，而PPI 总体平稳，CPI 增长动能不足，叠加国际复杂环境，国内经济形势依旧严峻；央行开展10000亿MLF操作，释放货币流动性；LPR连续七个月保持不变，全国首套房利率持平，有助于稳定市场预期。

宏观政策环境：

- “十四五” 规划建议稿突出住房促消费价值的同时，再次释放“房住不炒” 的定位和导向，表明未来十年房地产行业发展在做好对经济基本盘支撑作用的基础上，继续回归居住属性，“健康、平稳” 发展仍为主基调；银保监会、央行再度联合发文，禁止小额贷款和险资违规流入房地产领域，金融监控政策严控下，房地产融资环境进一步趋紧；
- 本月各地楼市政策呈收紧态势，丽水、台州出台不涨价原则、加大市场供应，稳定市场预期；南通提升购房门槛+叫停3套及以上公积金贷款、成都明确普通家庭不能参与热点楼盘摇号，保障刚需置业有序释放；西安出台新政重点针对购买第二套住房群体的贷款比例进行收紧，一定程度上挤压改善性及投资性住房需求，并对西咸非限购区域楼市和公寓类产品产生一定助推作用；

西安土地市场：

- 本月经营性用地供应大涨，成交量全年最低值，出让经营性用地53宗，供应面积3714.2亩，环比上涨1605.33%，同比上涨212.36%；成交经营性用地2宗，成交面积95.2亩，环比下降95.4%，同比下降94.2%，计容建面13.1万㎡，环比下降96.65%；11月经营性用地平均亩单价924万元/亩，环比上涨43.3%，同比上涨164.76%，平均楼面价为6722元/㎡，环比上涨97.13%，同比上涨205.27%，整体溢价率58%；

西安新房市场：

- 本月商品房供销同环比齐涨，市场表现供大于求。其中普通住宅供应量161.4万㎡，环比上涨21.5%，同比上涨4.6%；成交量150.8万㎡，环比上涨9.6%，同比上涨22.8%，成交均价14406元/㎡，环比上涨1.7%，同比上涨18.8%。从微观市场来看，本月开盘项目38个，整体推货量、成交量涨幅扩大，平均去化率上涨至74%；

房企业绩表现：2020年1至11月前十房企总销额同比下降7%，降幅收窄，融创、万科、中南位居全市销售排行榜前三位。



Part 01

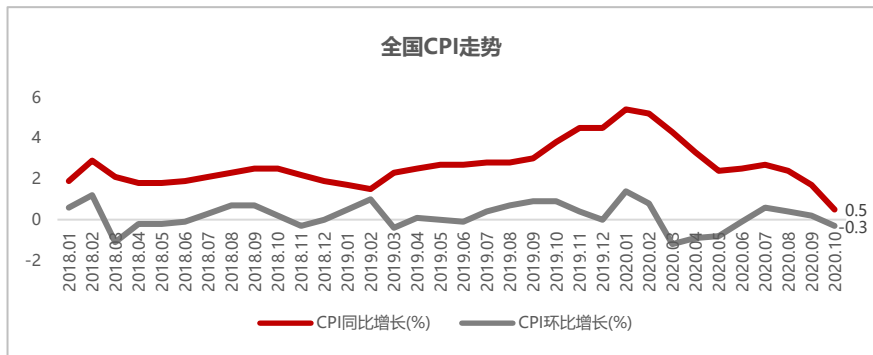
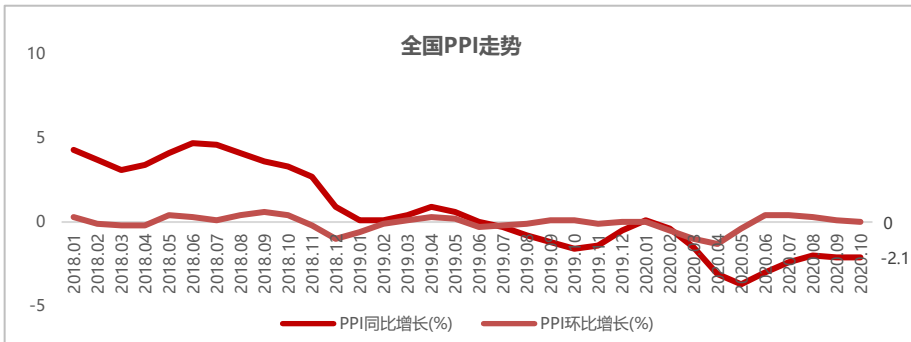
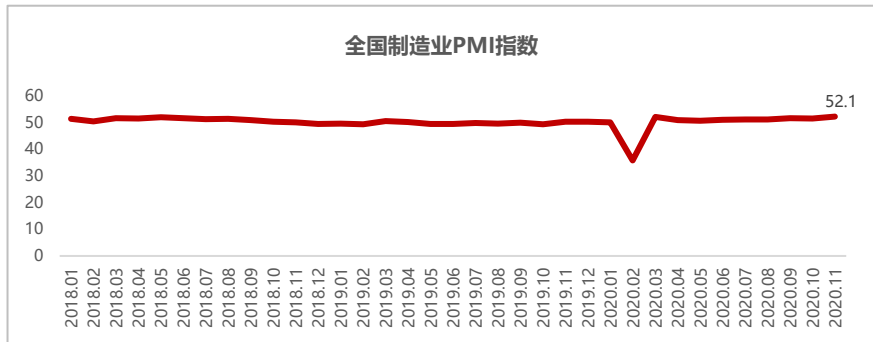
宏观背景

- 经济环境
- 政策环境
- 城市发展



宏观背景/经济环境

PMI连续9个月处于荣枯线以上、且本月创年内高点，制造业恢复性增长有所加大，而PPI同比降幅持平、环比由涨转平，工业生产价格总体平稳，CPI同比涨幅持续回落、环比由正转负，消费增长动能不足，叠加国际复杂环境，国内经济形势依旧严峻



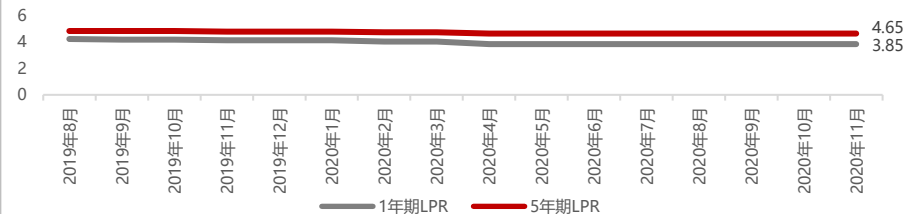
- 2020年11月份，PMI 52.1%，环比上月上涨0.7个百分点，连续9个月位于临界点以上，表明制造业恢复性增长有所加快；
- 2020年10月份，PPI环比与上月持平，同比下降2.1%，降幅与上月持平。工业生产价格总体平稳；
- 2020年10月份，CPI环比下降0.3%，涨幅由正转负，同比上涨0.5%，涨幅比上月回落1.2个百分点。其中，食品价格由上月上涨0.4%转为下降1.8%，影响CPI下降约0.41个百分点。

数据来源：国家统计局

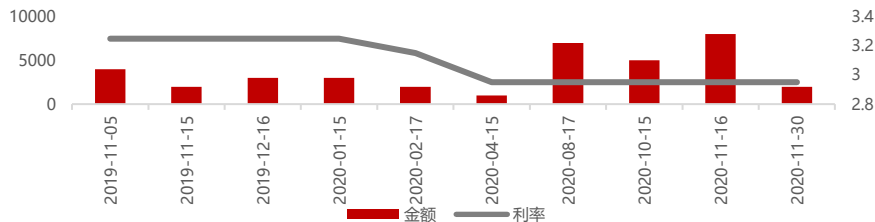
央行开展10000亿MLF操作，释放货币流动性；LPR连续七个月保持不变，全国首套房利率持平，有助于稳定市场预期

11月20日，人民银行公布了“新版”贷款市场报价利率（LPR）第十六次报价，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，11月16日，央行开展8000亿元中期借贷便利（MLF）操作，中标利率2.95%，11月30日，央行开展2000亿元中期借贷便利（MLF）操作，中标利率2.95%，充分满足金融机构需求。

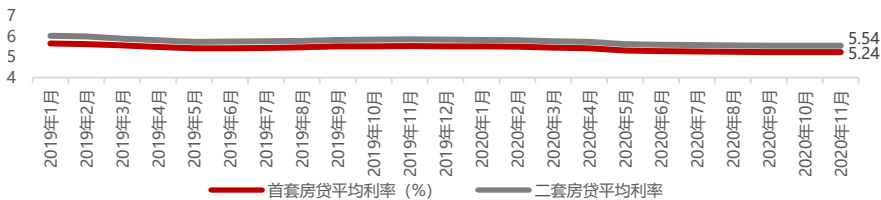
贷款市场报价利率（LPR）走势



中期借贷便利（MLF）走势



融360全国首套、二套房贷款平均利率 (%)



政策解读：

11月，央行接连开展8000亿、2000亿MLF操作，进一步保持货币市场流动性。自4月20日以来，LPR已连续七个月保持不变，有助于稳定市场预期。根据监测，11月全国首套房贷款平均利率5.24%，与上个月持平，二套房贷款平均利率5.54%，环比上月微降1BP。

“十四五”规划建议稿突出住房促消费价值的同时，再次释放“房住不炒”的定位和导向，表明未来十年房地产行业发展在做好对经济基本盘支撑作用的基础上，继续回归居住属性，“健康、平稳”发展仍为主基调

11月3日，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标的建议》正式发布，从内容看并未提及到2025年要实现的具体经济增长目标，而是更加强调经济增长的质量、效率与可持续。涉及房地产行业提出仍然坚持“房住不炒”原则，并结合金融、消费、城镇化等一系列内容进行了阐述。重点内容如下：

01

坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。

02

有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。

03

增强消费对经济发展的基础性作用，顺应消费升级趋势，提升传统消费，培育新型消费，适当增加公共消费。推动汽车等消费品由购买管理向使用管理转变，**促进住房消费健康发展**。

04

推动金融、房地产同实体经济均衡发展，实现上下游、产供销有效衔接，促进农业、制造业、服务业、能源资源等产业门类关系协调。

05

推进以人为核心的新型城镇化。实施城市更新行动，推进城市生态修复、功能完善工程，统筹城市规划、建设、管理，合理确定城市规模、人口密度、空间结构，促进大中小城市和小城镇协调发展。

银保监会、央行再度联合发文，禁止小额贷款和险资违规流入房地产领域，金融监控政策严控下，房地产融资环境进一步趋紧

金融收紧
政策

银保监会+央行

11月2日，中国银保监会会同中国人民银行等部门发布《网络小额贷款业务管理暂行办法（征求意见稿）》。

- **小额贷款额度**：对自然人的单户网络小额贷款余额原则上不得超过人民币30万元，不得超过其最近3年年均收入的三分之一，该两项金额中的较低者为贷款金额最高限额；对法人或其他组织及其关联方的单户网络小额贷款余额原则上不得超过人民币100万元。
- **小额贷款禁止用途**：从事债券、股票、金融衍生品、资产管理产品等投资；**购房及偿还住房抵押贷款**；法律法规、国务院银行业监督管理机构和监督管理部门禁止的其他用途

银保监会

11月13日，银保监会发布关于保险资金财务性股权投资有关事项的通知。所投资的企业不得存在以下情形：

- 所属行业或领域不符合宏观政策导向及宏观政策调控方向，或者被列为产业政策禁止准入、限制投资类名单，或者对保险机构构成潜在声誉风险；
- 高污染、高耗能、未达到国家节能和环保标准、产能过剩、技术附加值较低；
- **直接从事房地产开发建设，包括开发或者销售商业住宅。**

自然资源部发文，深化城镇开发边界内土地征收成片开发标准，确保城市更新有序推进

11月5日，自然资源部关于印发《土地征收成片开发标准（试行）》的通知，本标准自公布之日施行，有效期三年。

政策要点：

- 土地征收成片开发方案应当充分征求成片开发范围内农村集体经济组织和农民的意见，并经集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意。未经集体经济组织的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意，不得申请土地征收成片开发。

有下列情形之一的，不得批准土地征收成片开发方案：

- 涉及占用永久基本农田的；
- 市县区域内存在大量批而未供或者闲置土地的；
- 各类开发区、城市新区土地利用效率低下的；
- 已批准实施的土地征收成片开发连续两年未完成方案安排的年度实施计划的。

政策解读：

该文件的落地，旨在规范城镇土地的合理开发，保护永久基本农田，维护农民合法权益，提升土地使用效率，注重生态环境保护，进而推动城市更新的有序开展及经济高质量发展。



自然资源部关于印发《土地征收成片开发标准（试行）》的通知 自然资规〔2020〕5号

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源主管部门，各派驻地方的国家自然资源督察局：

《土地征收成片开发标准（试行）》已经部审议通过，现印发执行。

宏观背景/政策环境

本月各地楼市政策呈收紧态势，涵盖土地开发端、销售端；广州发声计收土地闲置费，倒逼房企合理开发、保障供应有序释放；丽水、台州出台不涨价原则、加大市场供应，稳定市场预期；南通提升购房门槛+叫停3套及以上公积金贷款、成都明确普通家庭不能参与热点楼盘摇号、西安抬高拥有90平以上住房购买二套房首付比例，保障刚需置业有序释放

- **价格**：分期预售的商品住宅，严格执行预售备案价格续推不涨价原则。
- **预售**：申请预售的商品房（含首开和续推），总建筑面积5万平米及以下的，须一次性申请预售；总建筑面积或剩余面积5万平米以上10万平米以下的，可以分两次申请预售，每次预售建筑面积可以少于5万平米，但不少于2万平米。
- **不得向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金贷款；不得向缴存职工家庭发放3次及以上住房公积金贷款。**
三套及以上购房认定标准：
 - 家庭成员名下有二套（含）以上住房的；
 - 家庭成员名下有2笔（含）以上住房公积金贷款还款记录的；
 - 家庭成员名下有一套住房，且有1笔住房公积金贷款还款记录，但该笔住房公积金贷款不是用于购买前名下住房的。
- 已拥有90至144平米（含144平米）之间的居民家庭：购买第二套小于等于144平米，商贷首付不低于50%；购买第二套大于144平米，商贷首付不低于60%；
- 已拥有在144平米以上的居民家庭：购买第二套小于等于144平米，商贷首付不低于60%；购买第二套大于144平米，商贷首付不低于70%。

广州

丽水

台州

南通

成都

西安

- 闲置期间累计满2年的，政府可以无偿收回；
- 经认定土地闲置满1年的，以出让方式取得土地使用权的，按出让土地价款的20%计收土地闲置费；
- 以划拨方式取得土地使用权，有划拨土地价款的，按划拨土地价款的20%计收土地闲置费；无划拨土地价款的，按划拨土地时土地使用权价格的20%计收土地闲置费。
- **限售**：11月4日起在台州市区新购买的住房（含新建商品住房和二手住房），自取得不动产权证书满3年后方可转让。
- **预售**：每期预售建筑面积不少于3万平米（尾期除外）。已取得预售许可的，要在10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋备案价格，销售价格不得高于备案价格。新开盘项目商品住房每期备案均价应基本保持一致。
- **摇号方式**：当报名人数在房源数3倍以上时，楼盘会被认定为热点楼盘，该楼盘只针对无房户和棚改摇号，普通资格不能参与摇号；给予无房户的房源数不低于70%优先选房，棚改其次选房；3倍报名人数都没有选完的房源，开发商自行组织销售，但依然优先考虑无房户和棚改家庭；

西安出台《关于进一步加强房地产市场调控的通知》，重点针对购买第二套住房群体的贷款比例进行收紧，一定程度上挤压改善性及投资性住房需求，并对西咸非限购区域楼市和公寓类产品销售产生一定助推作用

11月30日，西安住建局、金融工作局、住房公积金管理中心、自然规划局等四部门联合发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》，涵盖加强商品房预售管理、发挥差别化信贷调节、加强预售资金监管等三大方面，新政自发布之日起执行，大大增加改善性及投资性购房成本。

商品房预售管理

- **新政：**全市范围内所有已出让、新出让土地的商品房开发项目，开发企业申请商品房预售许可，原则上地上7层及以下的多层建筑，工程形象进度须主体结构工程封顶；7层以上的，须达到地上规划总层数的1/3，且不得少于7层。
- **原政策：**新出让土地的商品房开发项目，开发企业申请商品房预售许可，原则上地上6层及以下的多层建筑，工程形象进度须主体结构工程封顶；6层以上的，须达到地上规划总层数的1/3，且不得少于6层。

政策解读：

1、新政对预售条件的提高和预售资金监管的从严，无疑提升房企拿证门槛、增加前期资金投入量，短期内将加剧市场供应的短缺和行业兼并的进程；2、政策针对改善群体和投资、投机群体的定向减杠杆，将导致改善群体的购房能力下降，从而延缓改善群体的购房计划，一定程度上保护刚需置业。随着政策的持续发酵，市场需求将出现一定萎缩，对目前政策执行区域的改善类楼盘带去一定销售压力；3、该政策执行区域为西安市辖11个区2县及沣东限购区域，而西咸新区（能源金贸区、沣西、秦汉、空港、泾河）不在本次执行范围内，新政或将对这类区域楼市形成一定助推作用。

差异化住房信贷调节

商业贷款购买第二套住房最低首付比例变化				
已拥有住房面积	原政策		新政策	
	购房面积144㎡及以下	购房面积144㎡以上	购房面积144㎡及以下	购房面积144㎡以上
90㎡及以下	不低于40%	不低于50%	不低于40%	不低于50%
90-144（含）㎡			不低于50%	不低于60%
144㎡以上			不低于60%	不低于70%
在符合以上首付比例要求的情况下，居民家庭住房商业贷款未结清时，再次使用商业贷款购买住房的，首付比例不低于60%				
公积金贷款购买第二套住房最低首付比例变化				
现有住房情况	原政策		新政策	
结清首次公积金贷款后再次使用公积金贷款购买二套	购房面积144㎡及以下	购房面积144㎡以上	购房面积144㎡及以下	购房面积144㎡以上
	不低于40%	不低于45%	不低于50%	不低于55%

陕西发改委等四部门联合印发通知，规范城镇水电气工程建设安装行为，其中房价外不得另行收取相关费用

11月3日，陕西省发展和改革委员会、陕西省住房和城乡建设厅、陕西省水利厅、陕西省市场监督管理局四部门联合发布《关于进一步规范城镇水电气工程建设安装行为的通知》。进一步规范水电气工程建设安装行为，用硬杠杠界定开口费、接入费、通气费、增压费、增容费、初装费、接驳费、开通费等费用收取与否。

《关于进一步规范城镇水电气工程建设安装行为的通知》

- 城市规划区内新建、改建、扩建的工程项目建筑红线范围内的供水供电供气管网设施，由项目投资建设主体按照基本建设程序组织实施并承担费用，其中属于新建商品房的，建设费用纳入房价，不得在房价外另行向用户收取；
- 建筑红线范围以外的供水供电供气管网设施由政府或者政府特许经营企业按照经营范围负责投资建设，费用由政府或特许经营企业承担，不得将建设费用以“碰口费”等名义向用户和其他市场主体收取。

中国政府网 | 国家发改委 | 省人大常委会 | 省政府 | 省政协

繁体 | 邮箱 | 网站地图 | 无障碍浏览 | 智能问答

陕西省发展和改革委员会
Shaanxi Provincial Development and Reform Commission

热门搜索：项目 光伏 PPP

首页 走进我委 政务公开 政务服务 政民互动 发改文件

您所在的位置： 首页 >> 发改文件 >> 2020年文件 >> 正文

索引号：	11610000016000152G20201100000003	发文字号：	陕发改价格〔2020〕1509号
发布机构：	省发展改革委	公文时效：	有效
名称：	关于进一步规范城镇水电气工程建设安装行为的通知	发布日期：	2020-11-03
主题分类：			

陕西省发展和改革委员会等四部门关于进一步规范城镇水电气工程建设安装行为的通知
陕发改价格〔2020〕1509号

陕西发改委发布关于启动建立特色小镇清单管理的通知，未纳入全省特色小镇清单管理的，不得自行命名或开工建设，进一步规范特色小镇健康发展

为促进全省特色小镇规范健康发展，陕西省发展和改革委员会11月8日起启动建立全省特色小镇清单管理，未纳入全省特色小镇清单管理的，不得自行命名或开工建设。

自查申报

对此前国务院有关部门或者行业协会、地方各级人民政府及市场主体已命名的特色小镇逐一进行重新审核。符合条件的方可报送全省特色小镇管理清单，不符合条件的请于2020年12月底前清理或更名完毕，相关情况报送我委备案；

市区审核

各市区对拟纳入全省特色小镇清单的所有特色小镇规划逐一进行审核，于12月7日前将小镇基本信息统计表报送我委；

专家评估

每年我委将组织专家，对纳入全省清单管理的特色小镇进行评估，对符合建设要求、持续健康发展的特色小镇予以保留；对不符合建设方向、主导产业薄弱的特色小镇，责成限期整改，对长期整改不见成效的坚决予以淘汰除名。



西安政府发布租赁住房年度目标，促进住房租赁市场良性发展，推动行业平稳健康运行

11月17日，西安印发《西安市住房租赁试点工作实施方案》，以加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度为目标，多方位推进中央财政支持住房租赁市场发展试点工作，大力培育和发展住房租赁市场，构建房地产市场持续平稳健康发展长效机制。

实施步骤

- **试点启动阶段（2020年7月—10月）**。研究出台住房租赁支持政策体系，制定租赁市场规范管理办法，建立租赁信用管理体系，细化租赁用地和建设计划。
- **试点实施阶段（2020年11月—2022年12月）**。启动一批租赁住房项目建设，整合盘活存量住房租赁房源，培育市场主体，持续加强住房租赁市场规范管理，充分发挥租赁信用系统的监管作用。
- **试点总结阶段（2022年12月—2023年1月）**。各区县政府、开发区管委会和市级各部门将三年试点工作开展情况上报工作专班，工作专班就西安市开展中央财政支持住房租赁市场发展的情况形成经验材料，上报住房和城乡建设部。
- **经验推广阶段（2023年2月以后）**。结合三年试点工作情况，逐步形成我市多主体供给、多渠道保障、经营服务规范、租赁关系稳定并可持续发展的住房租赁市场体系。推进我市房地产市场平稳健康发展，着力实现人民群众“住有所居，居有所宜”的目标。

2020-2022年西安市租赁住房年度发展目标

目标类型	目标内容	2020年	2021年	2022年
新增租赁住房	新建改建租赁住房（套/间）	22000	22000	22000
	盘活闲置住房（套/间）	20000	20000	20000
	小计（套/间）	42000	42000	42000
培育专业化规模化住房租赁供应主体	住房租赁企业总数（个）	6	14	10
	房源在10000套/间或面积达到3万平方米以上的企业总数（个）	4	8	8
推行网签备案	住房租赁网签备案量（百分比）	100%	100%	100%
租赁服务平台建设	逐步完善租赁服务平台功能	实现便捷的房源核验、挂牌、租赁合同网签备案和租赁企业信息报备服务管理，实现租赁资金监管网络化。		

沪灞、高新发文，开启“交房即交证”新模式，缩减购房时间成本，“左手钥匙右手房本”将成常态

- 11月3日，《西安沪灞生态区“交房即交证”实施办法》正式印发。根据《实施办法》，自2021年1月1日起，购房者将可以在新建商品房交付同时拿到房产证；
- 11月16日，西安高新区管委会印发《西安高新区“交房（地）即交证”改革方案（试行）》，“交房即交证”模式适用于高新区范围内已出让的住宅用地及《国有建设用地使用权出让合同》中明确住宅现房销售的宗地，“交地即交证”模式适用于高新区范围内已供应的国有建设用地。



西咸新区住建局正式启用《西咸新区房地产开发企业信用信息管理实施细则》，规范房地产市场行为，提升房企诚信运营意识

为进一步规范房地产市场秩序，提高房地产开发企业诚信经营意识，推进西咸新区信用信息体系建设，完善“守信联合激励、失信联合惩戒”制度，按照《西咸新区房地产开发企业信用信息管理实施细则（试行）》文件要求，西咸新区住建局开发建立“西咸新区房地产开发企业信用信息管理平台”，经测试、试运行，于2020年11月18日正式启用。



经开、鄠邑、高新、长安齐发力，金秋季合计签约66个项目、签约金额2458亿元，助推区域综合功能提升、带动经济高质量发展

11月，西安经开区、鄠邑区、高新区、长安区进行集中签约，合计签约66个项目，签约金额2458亿，其中绿地之心落户经开、万达广场综合体及绿地海上印象等项目落户鄠邑、丝路未来宇航产业园项目落户高新、中铁一局、谷歌、中交、融创等项目落户长安，助推各区域产业升级、拉动经济高质量发展。

11月7日，西安经开区“上海招商推介会暨外资外贸重点项目签约仪式”在外滩万达瑞华酒店举办，此次推介会合计签约13个外资外贸和总部经济项目、签约资金超313亿元。重点签约项目如：**绿地之心、立邦新型材料生产基地、西安顶津食品有限公司饮品生产线新建项目**等。

11月20日，2020年金秋季“京津冀·西安高新周”招商推介会在北京国际会议中心举办，本次推介会共签约30个项目，投资总额1646.52亿元。重点签约项目如：**SEW高端装备产业项目、丝路未来宇航产业园项目**等。

经开

鄠邑

高新

长安

11月12日，西安市鄠邑区在荣华葡萄庄园隆重举行了“金秋季”重点项目集中签约仪式，签约涉及先进制造、文化旅游、商业服务等产业类重大项目11个，签约项目总投资额498.7亿元。重点签约项目如：**万达广场综合体、绿地·海上印象、新城吾悦广场商业综合体、富力高端酒店及国际医疗**等。

11月25日，“金秋招商季”西安市长安区投资环境推介暨重点项目签约仪式在长安唐村·中国农业公园国际会议中心举行，重点签约项目如：**中铁一局长安产业园、陕建一建长安产业园、中交数字交通产业（长安）总部基地、谷歌出海西北运营中心**。

西银高铁进入试运行阶段，开通后大大拉近西安与银川两大城市时间、空间距离，进一步完善西北高铁网

11月3日，西银高铁正式进入试运行阶段，预计2020年年底开通。银西高铁开通运营后，从银川至西安将由15小时缩短至3小时左右，届时将形成以西安为中心的关中城市群和以银川为中心的沿黄城市带之间的便捷通道，进一步完善西北高速路网结构。



西安至银川高铁项目概况：

起止：西安东-十堰北

全长：618km

站点数：20个

开工时间：2015年12月

建设工期：5年

开通时间：银川至吴忠段，2019年12月

西安至吴忠段，2020年12月底

线路：南起陕西省西安市，向西北经陕西省咸阳市、甘肃省庆阳市、宁夏吴忠市后，接入宁夏首府银川市

设计时速：250km/h

海康威视西安科技园正式开建，助力区域产业结构不断升级、经济社会高质量发展

11月11日，海康威视西安科技园暨西北研发基地项目在高新区软件新城正式开工建设，项目净用地面积约123亩，规划总建筑面积约37.2万平方米，建成后可满足1.5万人的办公需求，预计年营业收入超过15亿元，将推动视频技术、视频应用等领域人才、技术、创新成果聚集，带动产业结构升级，助推高新区加快建设硬科技创新示范区。





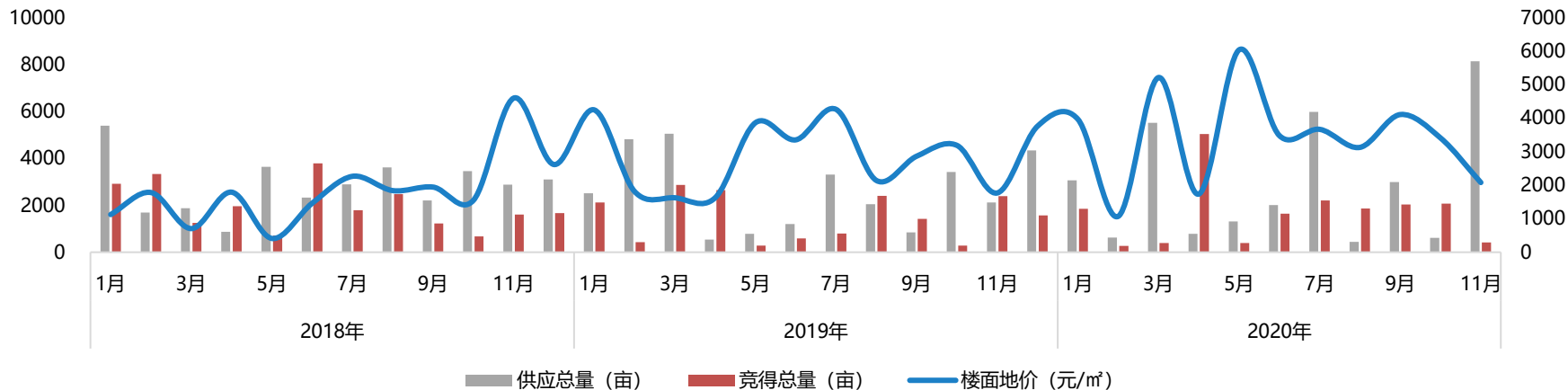
Part 02

土地市场

-
- 整体供求
 - 经营性用地表现
 - 房企土储排行

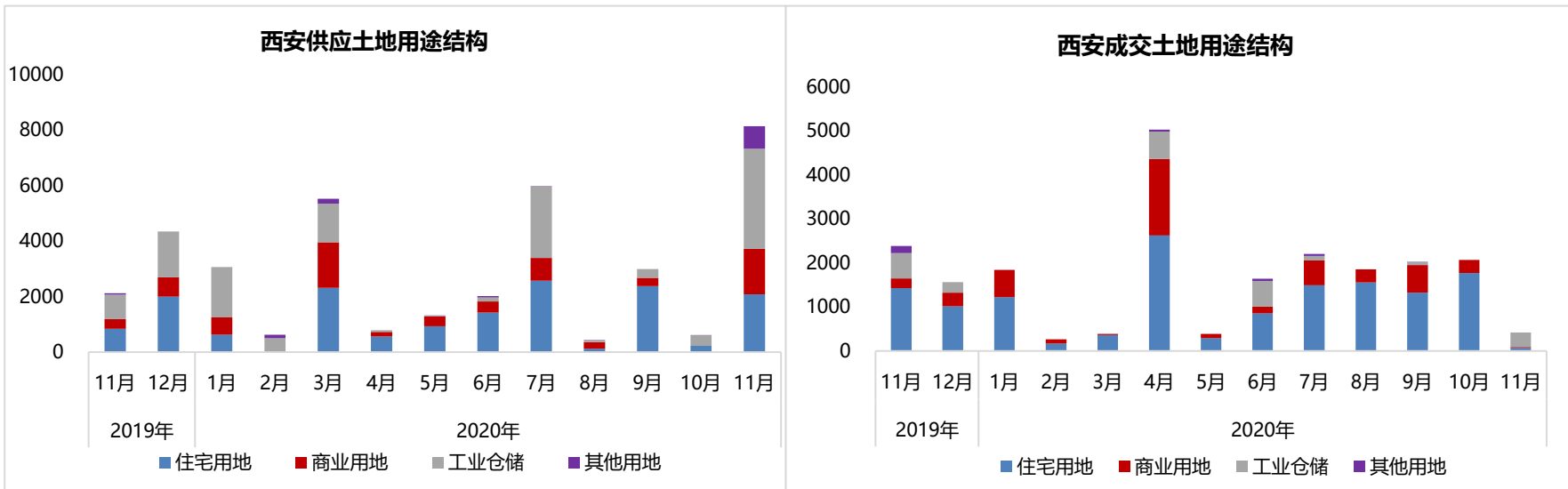
土地市场供应大幅上涨，成交量价齐跌

西安市土地量价走势图 (2018年1月-2020年11月)



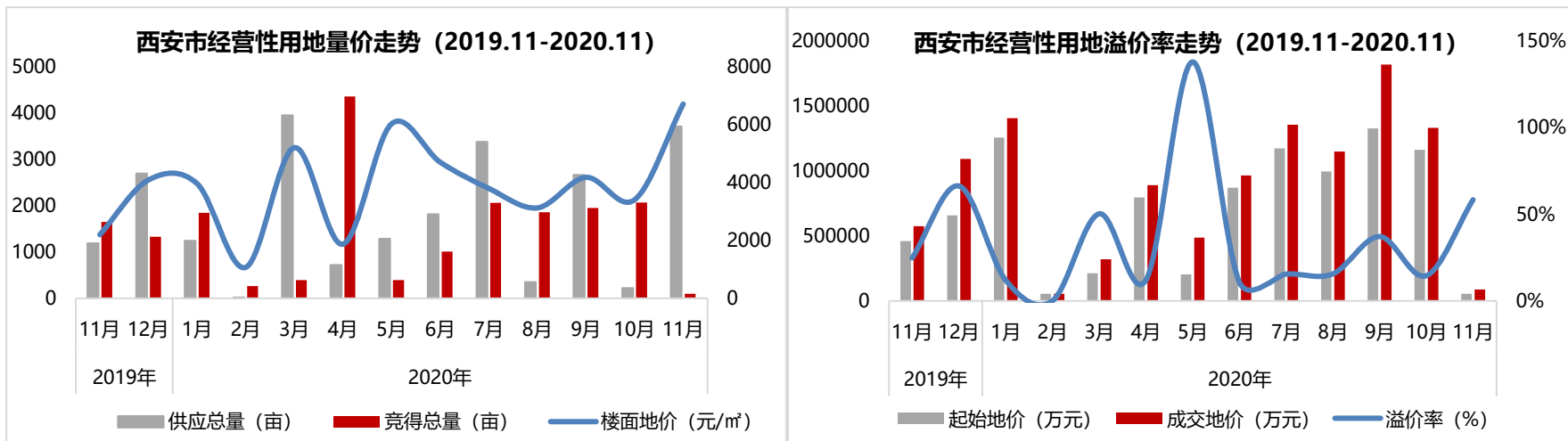
- **供应:** 2020年11月西安供应土地114宗, 供应土地面积共计8132亩, 环比上涨1229.9%, 同比上涨285.1%;
- **成交:** 2020年11月西安成交土地8宗, 成交土地面积共计419.2亩, 环比下降79.7%, 同比下降82.4%;
- **价格:** 2020年11月西安土地成交金额9.6亿, 环比下降92.8%, 土地成交亩单价230万/亩, 环比下降64.4%, 整体楼面地价2080元/m², 环比下降39%, 同比上涨17.6%。

本月工业仓储用地供、销增加显著，一跃成为土地市场主力



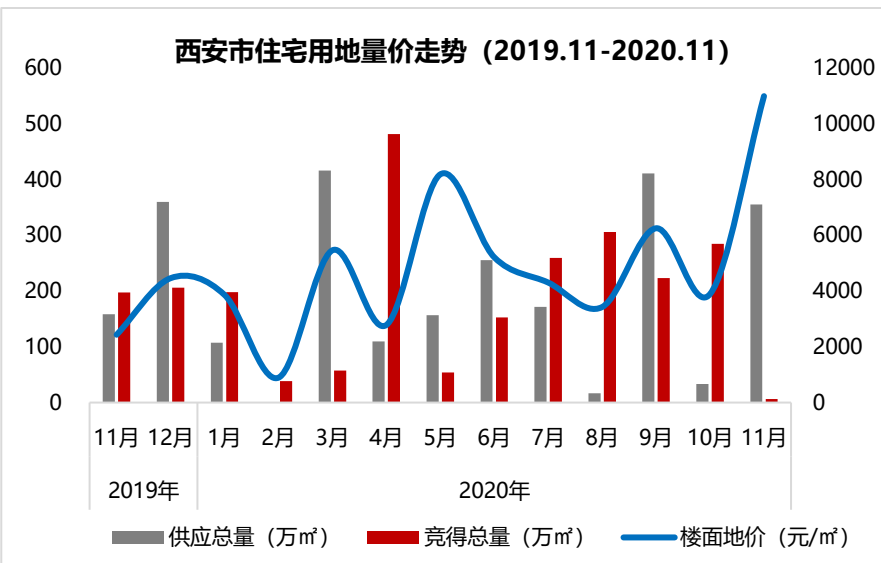
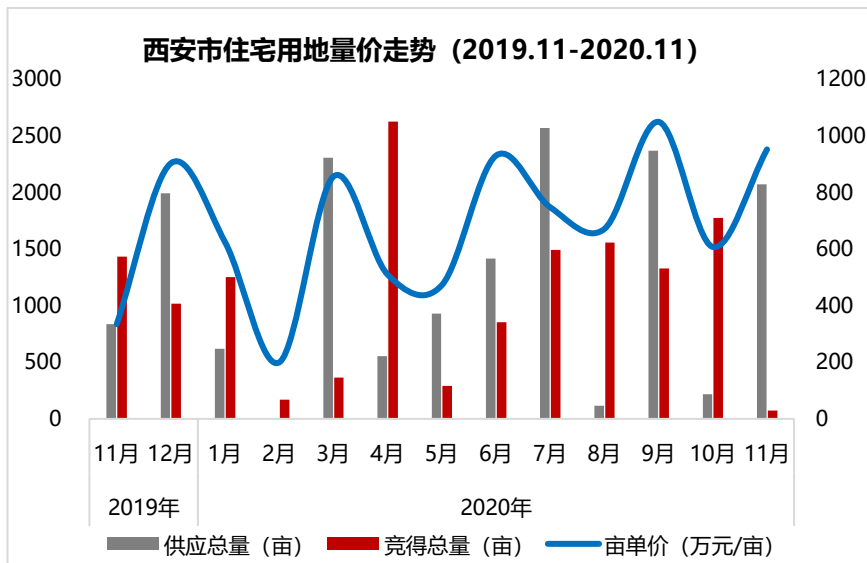
- **供应类型：**2020年11月，住宅用地供应2072.4亩，占比25.5%，商服用地供应1641.8亩，占比20.2%，工业仓储用地供应3603.3亩，占比44.3%；其他用地供应814.9亩，占比10%；
- **成交类型：**2020年11月，工业仓储用地成交位居榜首，成交面积324亩，占比77.3%，住宅用地成交面积72.5亩，占比17.3%，商服用地成交面积22.7亩，占比5.4%。

经营性用地供应大幅上涨，成交量降至全年最低点，成交价则攀升至全年最高峰



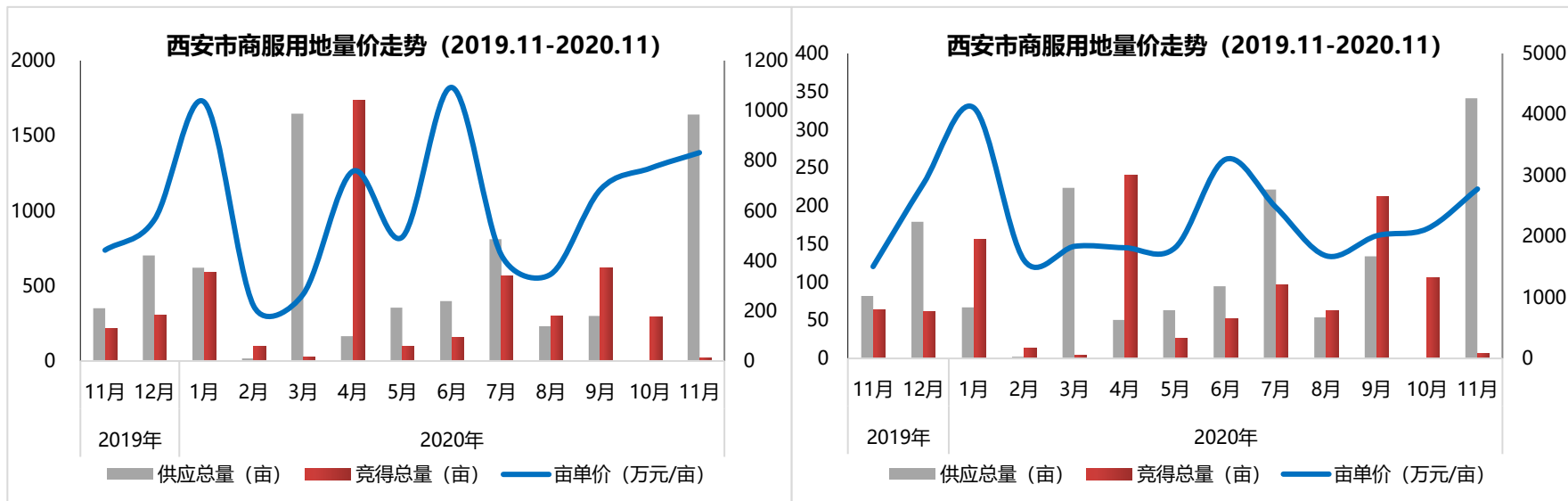
- **经营性用地供应**：2020年11月全市出让经营性用地53宗，供应面积3714.2亩，环比上涨1605.3%，同比上涨212.4%；
- **经营性用地成交**：2020年11月全市成交经营性用地2宗，成交面积95.2亩，环比下降95.4%，同比下降94.2%，计容建面13.1万m²，环比下降96.7%；
- **经营性用地价格**：2020年11月经性用地平均亩单价924万元/亩，环比上涨43.3%，同比上涨164.8%，平均楼面价为6722元/m²，环比上涨97.1%，同比上涨205.3%，整体溢价率58%。

住宅用地供应大幅上涨，成交仅一宗



- **住宅用地供销价：**2020年11月住宅用地供应33宗，面积2072.4亩，环比上涨851.5%，同比上涨147.4%；成交1宗，成交面积72.5亩，环比下降95.5%，同比下降94.9%；平均亩单价953万/亩，环比上涨56.8%，同比上涨184.4%；按最大容积率可形成建筑面积6.3万㎡，平均楼面地价10991元/㎡，环比上涨182.6%，同比上涨352.5%；

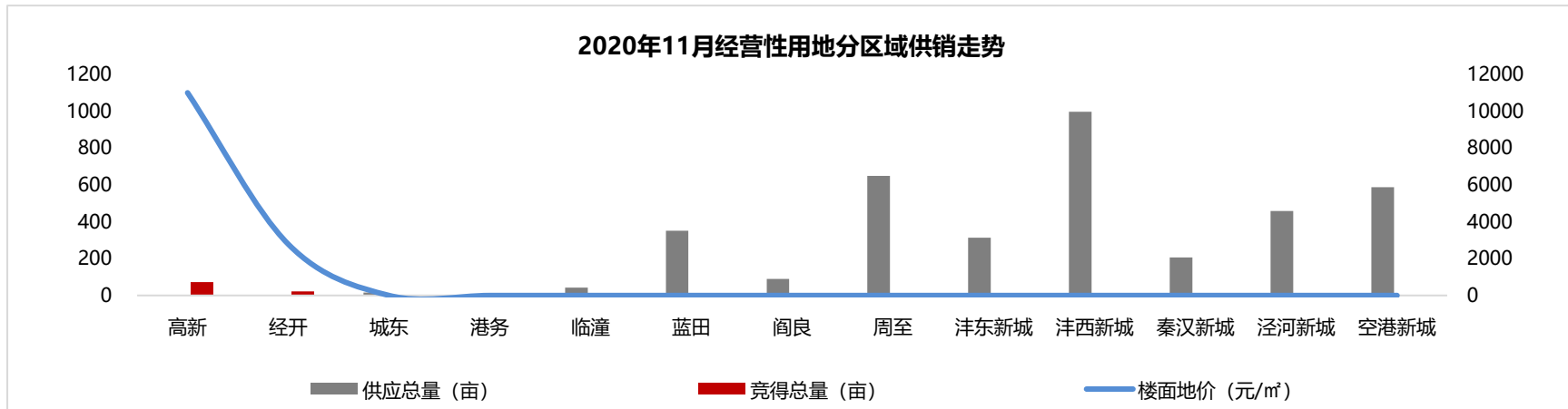
商服用地供应大幅上涨，成交仅一宗



- 商服用地供销价：**2020年11月商服用地供应20宗，供应面积1641.8亩，环比——，同比上涨367.4%；成交1宗，成交面积22.7亩，环比下降92.3%，同比下降89.6%，土地亩单价833万/亩，环比上涨8.2%，同比上涨88%；按最大容积率可形成建筑面积6.8万 m^2 ，平均楼面地价2776元/ m^2 ，环比上涨30.7%，同比上涨84.6%；

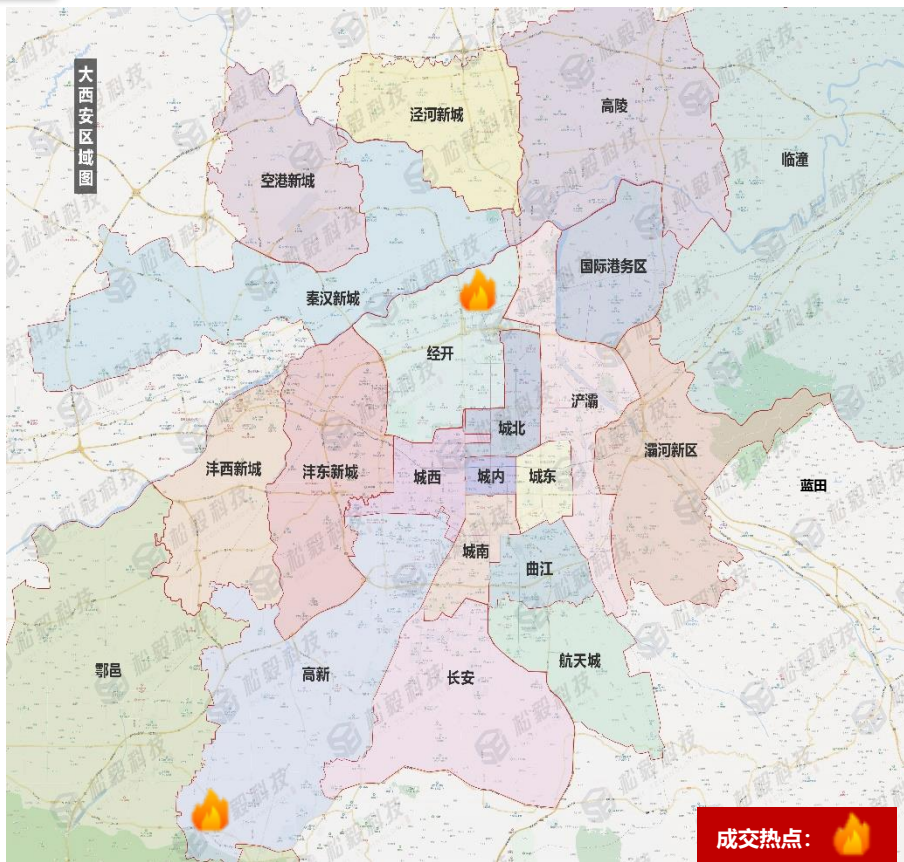
土地市场/经营性用地表现

本月供应土地集中分布在西咸新区以及外围区域；成交仅2宗，分布于经开区高铁新城和高新区草堂基地



- **土地供应分区域：**本月经营性用地供应大涨，共11区供应，沣西新城为供应之首，供应面积996.5亩；其次为周至和空港新城，分别供应648亩、587.4亩。
- **土地成交分区域：**本月经营性用地成交仅经开区1宗商服用地和高新区1宗居住用地。典型成交地块为高新区1宗72.5亩的居住用地，10家房企竞拍，24轮后达到最高限价，而后进入无偿移交宗地15分钟生活圈教育设施建设面积阶段，经过51轮竞价后，最终由紫薇地产以“总价69069万元+无偿移交宗地15分钟生活圈教育设施建设面积20300平方米”竞得，楼面地价10991元/㎡，土地亩单价953万元/亩，溢价率约89%。

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/㎡)	历史最高地价 (元/㎡)	新房均价 (元/㎡)	房地价比
高新	0.0	72.5	10991	15415	18871	1.72
经开	0.0	22.7	2776	7444	12429	4.48
城东	16.2	0.0	0.0	10709	9937	—
港务	2.9	0.0	0.0	6311	12281	—
临潼	42.2	0.0	0.0	5810	8646	—
蓝田	351.7	0.0	0.0	667	—	—
阎良	90.6	0.0	0.0	2427	—	—
周至	648.0	0.0	0.0	317	—	—
沣东新城	313.6	0.0	0.0	9196	15782	—
沣西新城	996.5	0.0	0.0	9403	12558	—
秦汉新城	206.8	0.0	0.0	5530	11404	—
泾河新城	458.4	0.0	0.0	4922	10775	—
空港新城	587.4	0.0	0.0	6069	12531	—

2020年11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 ²)
1	紫薇地产	72.5	69069	953	10991
2	复地集团	22.7	18870	833	2776
合计		95.2	87939	924	—



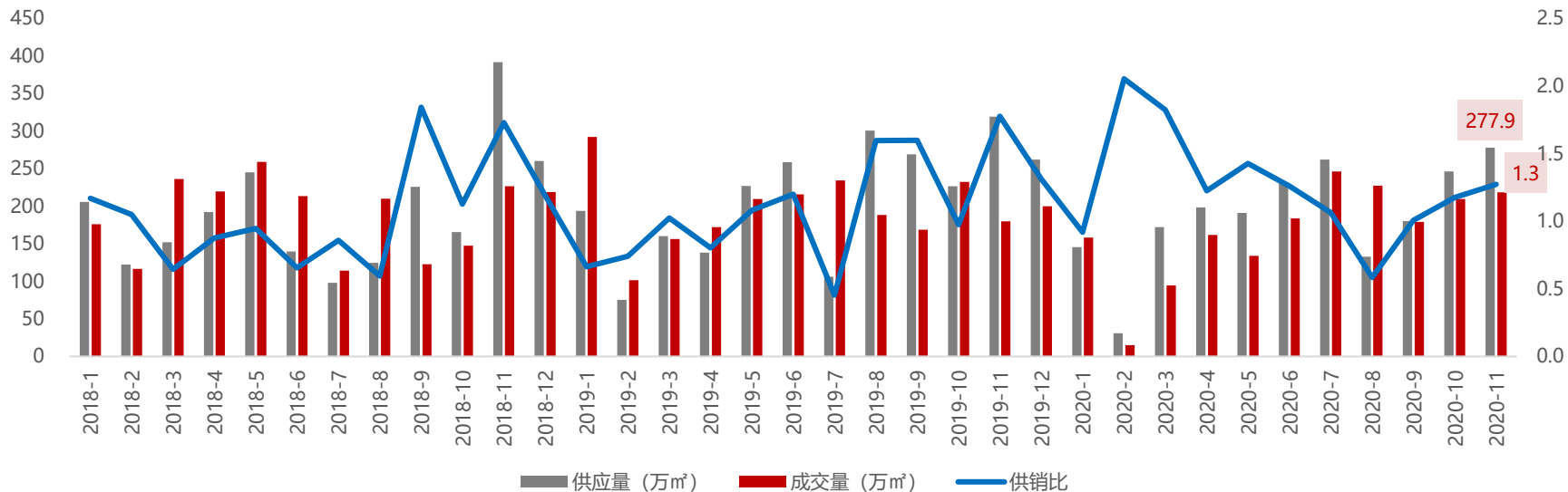
Part 03

新房市场

-
- 整体市场
 - 分物业表现
 - 创典数据

本月商品房供销同环比齐涨，市场表现供大于求

2018-2020年月度商品房供销走势图

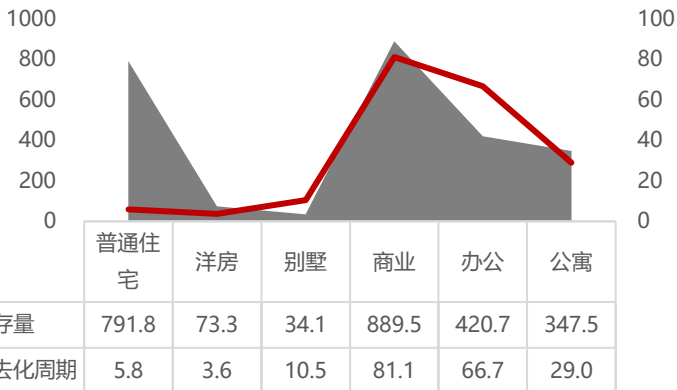


■ 11月，西安商品房供应量277.9万m²，环比上涨12.8%，同比下降13%；成交量218.4万m²，环比上涨4.3%，同比上涨21.6%；本月商品房供销比上涨至1.3，整体表现供大于求。

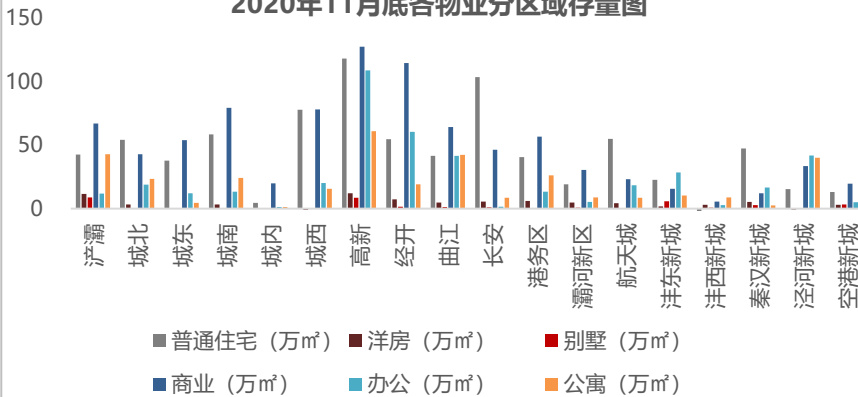
新房市场/整体市场

西安别墅、商业、公寓去化周期齐降，其余物业去化周期表现为上涨，其中沣西新城商品房去化周期最短仅为0.9个月

2020年11月底各物业存量及去化周期图



2020年11月底各物业分区域存量图

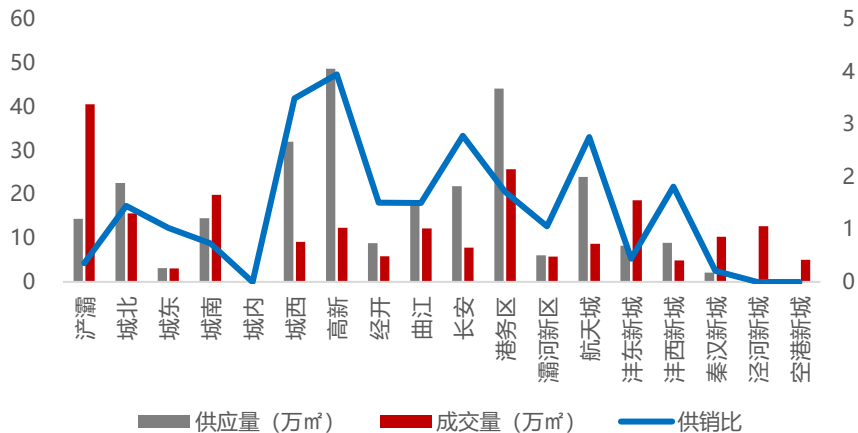


- 11月底，商品房市场库存总量2556.9万m²，去化周期微涨至13.6个月；其中普通住宅去化周期微涨至5.8个月，洋房去化周期微涨至3.6个月，别墅去化周期微降至10.5个月，商业去化周期下降至81.1个月，办公去化周期上涨至66.7个月，公寓去化周期下降至29个月；
- 商品房库存分区域看：城内由于商业存量较大、消化速度慢，去化周期居全市之首，为367.7个月；其次为城东、高新、经开、长安、曲江、灞河新区，去化周期均超过20个月；去化周期最短的仍是沣西新城，仅为0.9个月。

新房市场/整体市场

高新以48.7万m²的供应量、浐灞以40.6万m²的成交量位列全市之首，高新整体供大于求，秦汉新城明显供不应求

2020年11月商品房分城区供销图



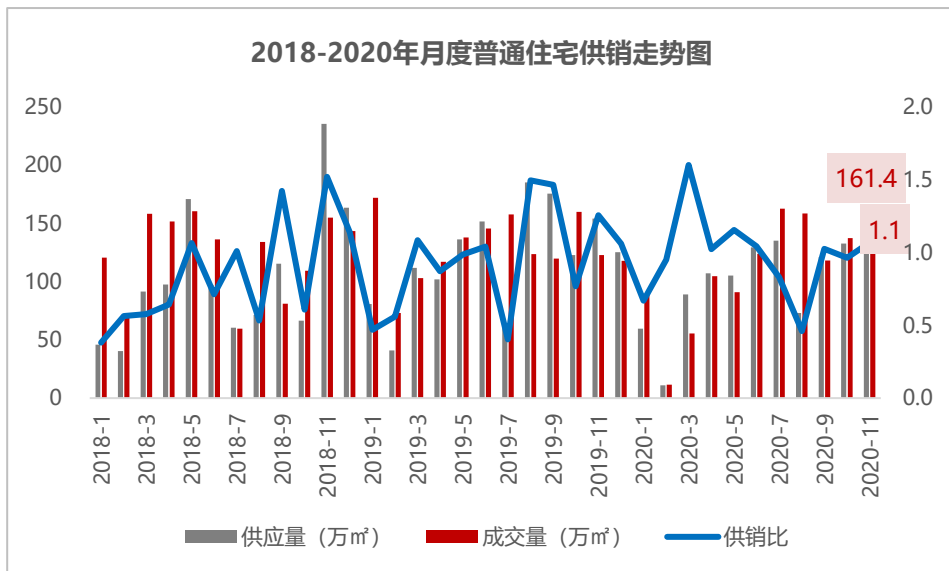
2020年11月商品房分城区价格图



- 11月，高新以48.7万m²的供应量、浐灞以40.6万m²的成交量领跑全市；高新整体供大于求，供销比为3.9，秦汉新城明显供不应求，供销比为0.2；
- 11月，西安商品房成交均价14000元/m²，环比下降0.1%，同比上涨16.8%，其中城内价格最高，为29941元/m²，环比下降5.4%；城东价格最低，为9937元/m²，环比下降35.5%。

新房市场/分物业表现/住宅物业

普通住宅供应涨幅扩大，成交持续上涨，市场表现供求基本平衡



2020年11月普通住宅成交金额排行

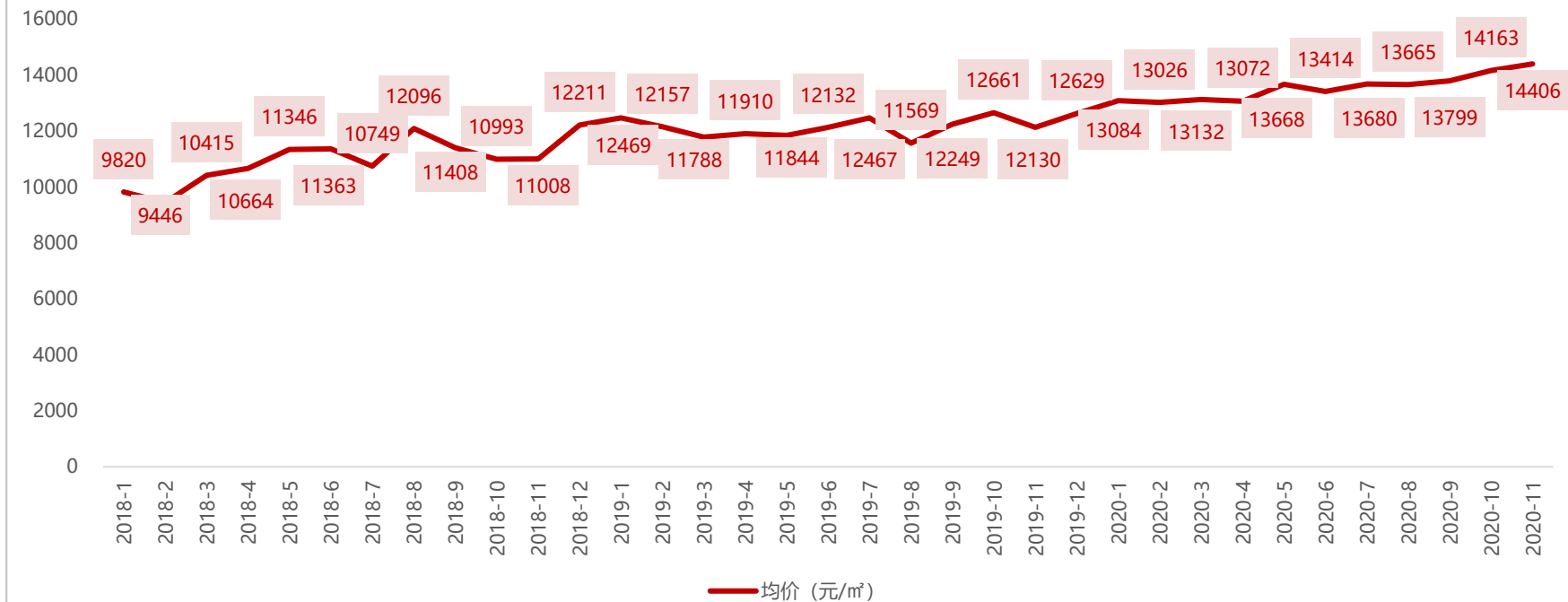
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	金地中央公园	2,426,605,376	19947
2	万科·悦府	1,088,351,760	15383
3	绿城西安全运村	1,082,321,489	12644
4	御锦城	881,754,198	12075
5	绿地国港新里城	823,893,672	12742
6	奥园和悦府	715,334,811	18337
7	富力·开远城	531,640,551	18212
8	颐合府	488,600,366	5469
9	天地源·万熙天地	475,620,259	16179
10	电建地产·西安·泛悦城	446,874,050	13015

- 11月，西安普通住宅供应量161.4万㎡，环比上涨21.5%，同比上涨4.6%；成交量150.8万㎡，环比上涨9.6%，同比上涨22.8%，普通住宅供销比上涨至1.1，市场表现供需基本平衡。

新房市场/分物业表现/住宅物业

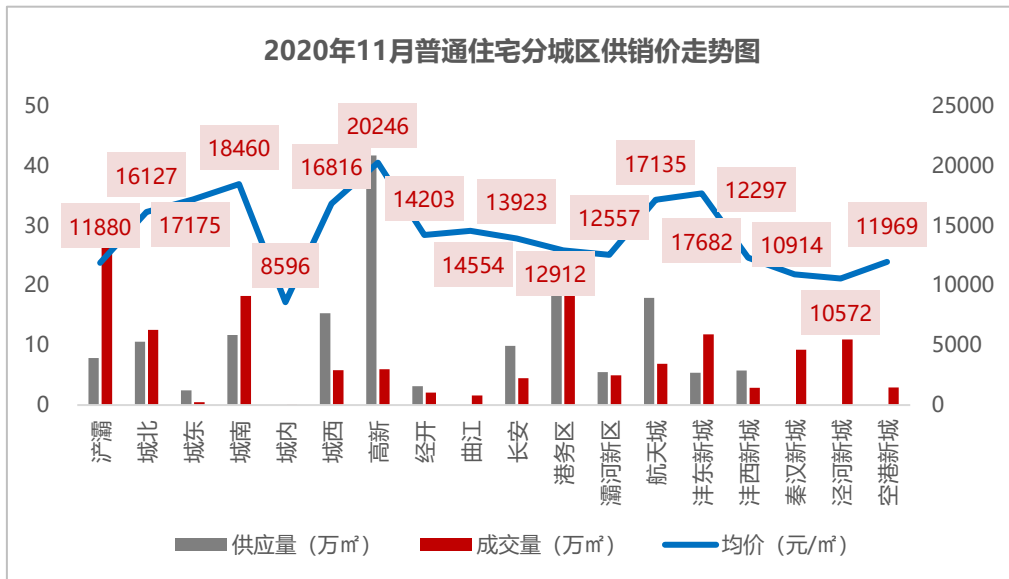
本月普通住宅成交均价14406元/m²，环比上涨1.7%，同比上涨18.8%

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

高新以41.7万m²的供应量、浐灞以29.1万m²的成交量居全市首位，高新以20246元/m²的价格领跑



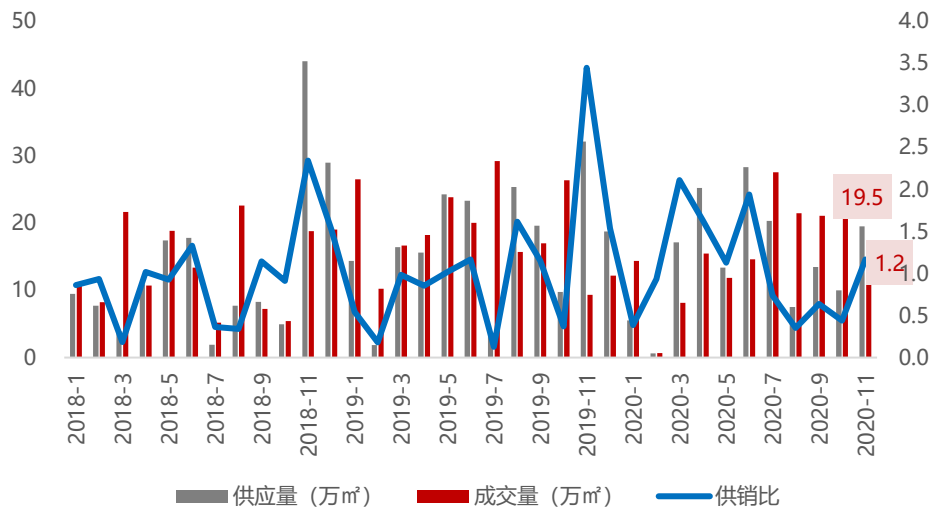
2020年11月各区域典型获证项目一览表	
区域	典型获证项目
灞河新区	保利熙岸林语
浐灞	公园上城、龙湖春江天序
城北	万科悦府、中南君启
城东	曲江国风世家
城南	金地中央公园、天地源万熙天地、新城首府
城西	蓝光雍锦世家
沣东	天地源兰樾坊、阳光城蔷薇溪谷
沣西	紫薇万科大都会、科为城熙府
港务区	枫林九溪、华润置地未来城市 绿城西安全运村、绿地国港新里城
经开	白桦林溪
长安	金辉长安云筑、悦美国际、中南春风南岸
航天城	碧桂园云顶、大华锦绣前城、金辉天宇凤栖云筑 英郡年华国际社区
高新	绿城高新诚园、天琴湾、招商臻观府 中海熙峰里、紫薇国际生态城

- 11月，西安普通住宅供应量排名前三的区域分别是高新、港务区和航天城，供应面积分别为41.7万m²、24.1万m²和17.9万m²，其中绿城西安全运村、大华锦绣前城、万科悦府、新城首府、公园上城等均为供应大户。成交量排名前三的区域分别是浐灞、港务区和城南，成交面积分别为29.1万m²、20.8万m²和18.2万m²；
- 11月，西安普通住宅成交均价前三的区域分别是高新、城南和沣东新城，成交均价分别为20246元/m²、18460元/m²、17682元/m²。

新房市场/分物业表现/洋房物业

洋房供应环比上涨，成交环比下降，市场表现供略大于求

2018-2020年月度洋房供销走势图



2020年11月洋房成交金额排行

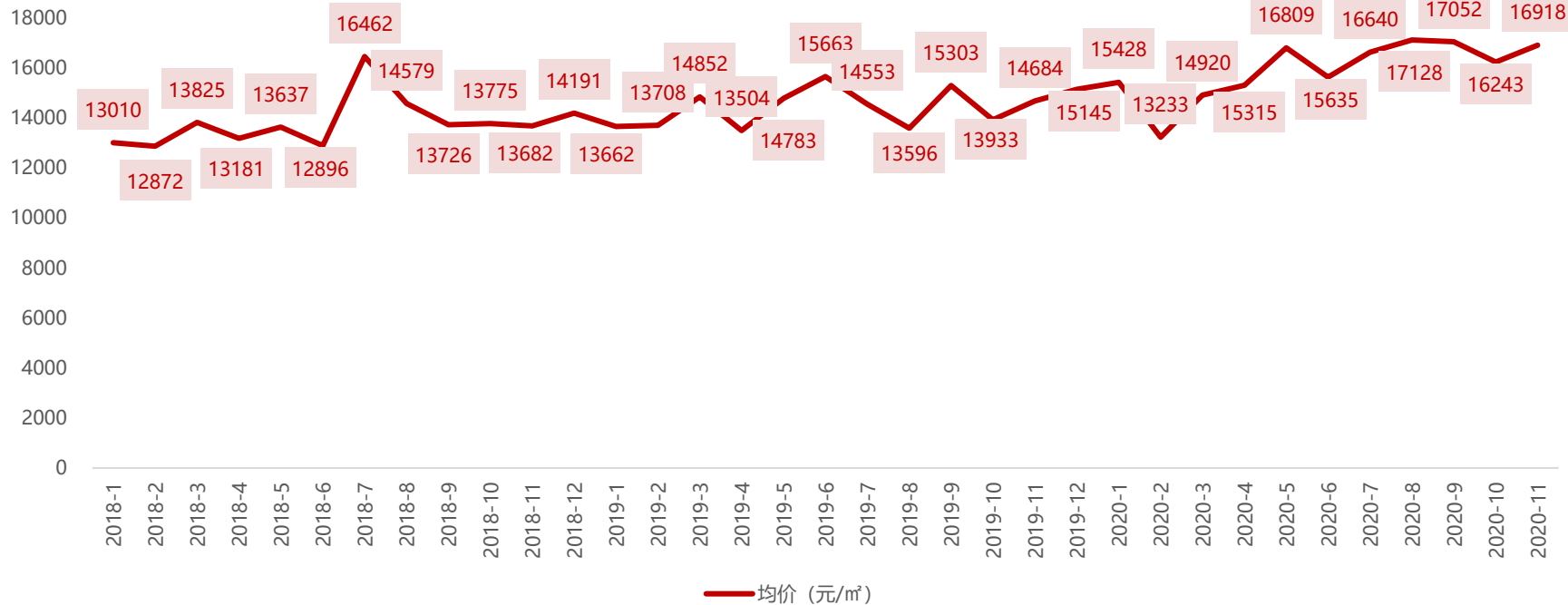
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	大华·公园世家	470,634,251	17446
2	未央金茂府	191,640,538	23369
3	世茂璀璨倾城	182,577,993	15829
4	清凉山樾	179,860,061	20524
5	碧桂园香湖湾1号	178,330,407	20428
6	绿城西安全运村	153,778,715	15122
7	金辉长安云筑	124,738,091	18433
8	中海·曲江大城	103,467,668	19376
9	朗诗湖屿栖	93,217,851	16434
10	华润置地·未来城市	58,750,934	13057

■ 11月，西安洋房供应量19.5万㎡，环比上涨94.8%，同比下降39.3%；成交量16.7万㎡，环比下降26.7%，同比上涨79.4%，本月洋房供销比上涨至1.2，市场表现供略大于求。

新房市场/分物业表现/洋房物业

本月洋房成交均价16918元/㎡，环比上涨4.2%，同比上涨15.2%

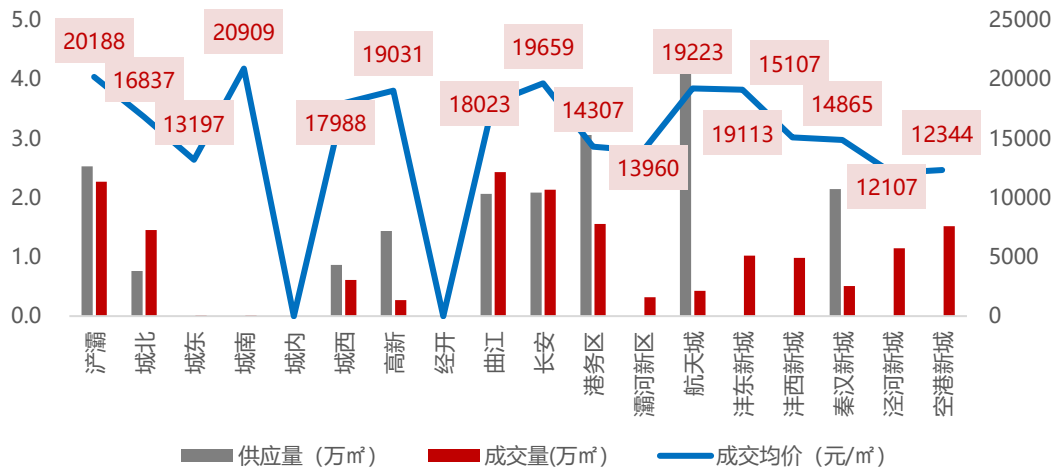
2018-2020年月度洋房成交价走势图



新房市场/分物业表现/洋房物业

航天城以4.5万m²的供应量、曲江以2.4万m²的成交量分别居全市首位，城南以20909元/m²的价格领跑

2020年11月洋房分城区供销价图



2020年11月各区域典型获证项目一览表

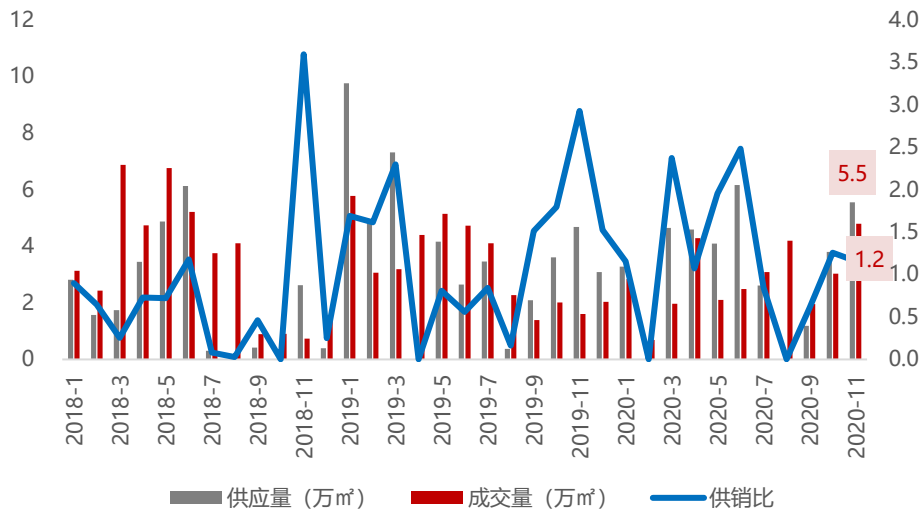
区域	典型获证项目
灞灞	龙腾万都汇、万科雁鸣湖、滋水朝阳
城西	卓越坊
港务区	华润置地未来城市
航天城	大华锦绣前城、英郡年华国际社区
曲江	大华公园世家
长安	悦美国际

- 11月，西安洋房供应量排名前三的区域分别是航天城、港务区和灞灞，供应面积分别为4.5万m²、3.1万m²和2.5万m²；成交量排名前三的区域分别是曲江、灞灞和长安，成交面积分别为2.4万m²、2.3万m²和2.1万m²；
- 11月，西安洋房成交均价排名前三的区域分别是城南、灞灞和长安，成交均价分别为20909元/m²、20188元/m²、19659元/m²。

新房市场/分物业表现/别墅物业

本月别墅供销延续同环比上涨态势，市场表现供略大于求

2018-2020年月度别墅供销走势图



2020年11月别墅成交金额排行

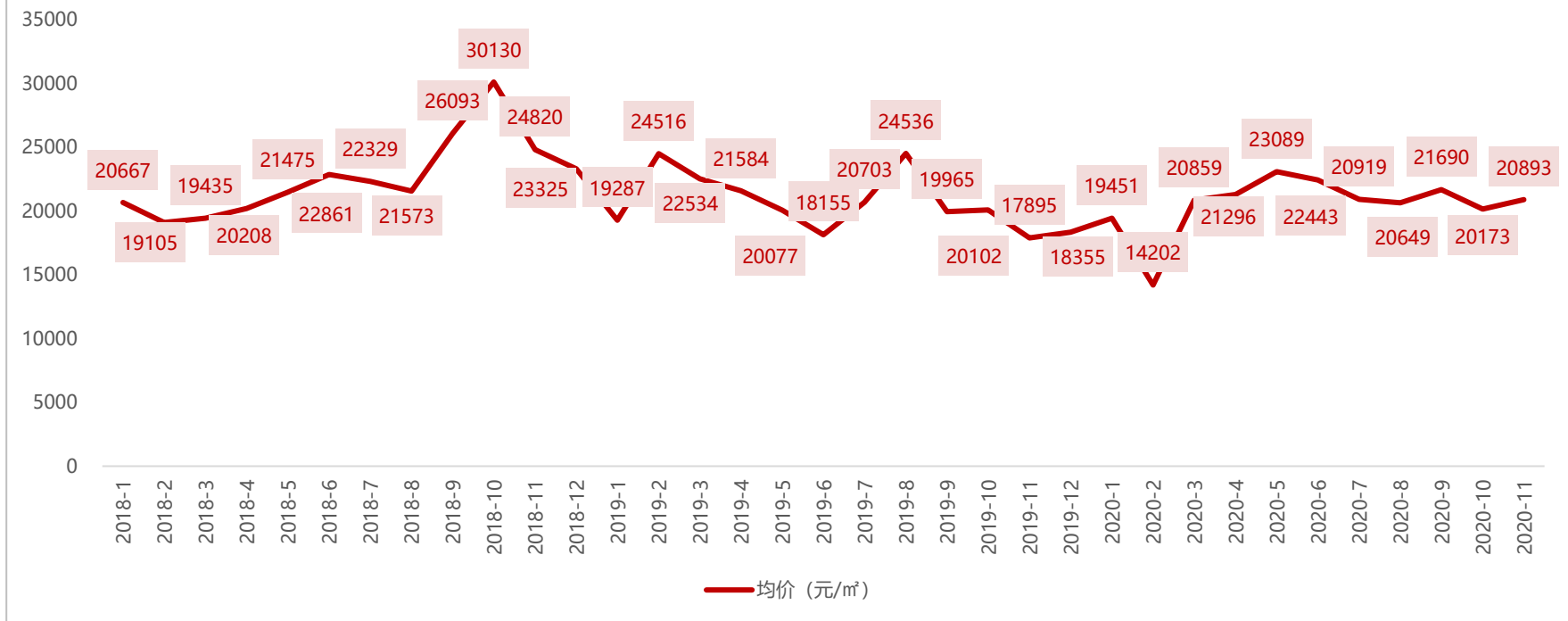
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/m²)
1	中海·曲江大城	366,583,182	19990
2	金辉·江山铭著	76,621,374	21845
3	荣德·荣泽公馆	26,756,088	24044
4	碧桂园·文景府	20,913,528	26857
5	万达西安One	18,463,709	51422
6	融创世园大观	10,611,527	27667
7	龙湖双珑原著	4,454,545	23418
8	荣德·河与墅	4,000,000	20868

- 11月，西安别墅供应量5.5万m²，环比上涨46%，同比上涨18.5%；成交量4.8万m²，环比上涨58.3%，同比上涨199.6%，本月别墅供销比下降至1.2，市场表现供略大于求。

新房市场/分物业表现/别墅物业

本月别墅成交均价20893元/㎡，环比上涨3.6%，同比上涨16.8%

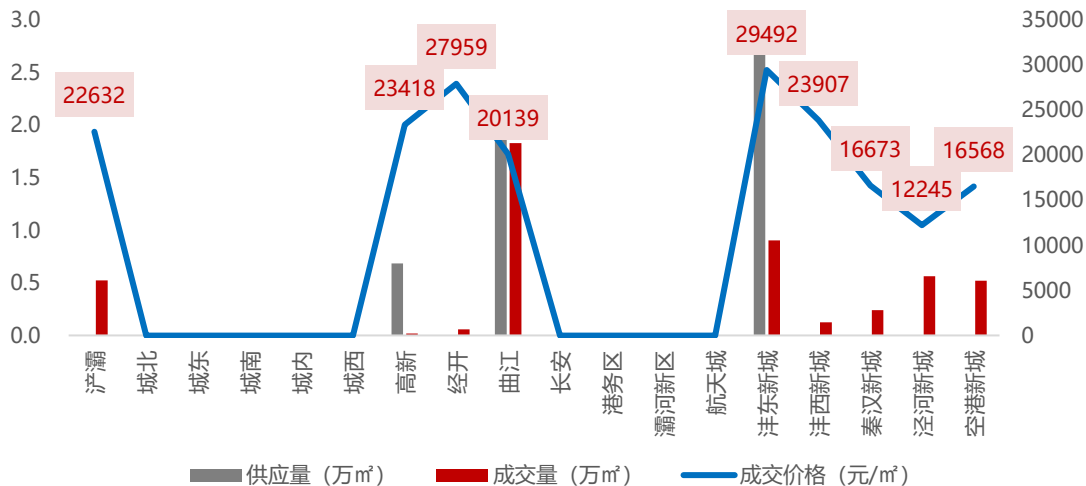
2018-2020年月度别墅成交价走势图



新房市场/分物业表现/别墅物业

津东新城以2.8万m²的供应量、曲江以1.8万m²的成交量分别居全市首位，津东新城以29492元/m²的价格领跑

2020年11月别墅分城区供销价图



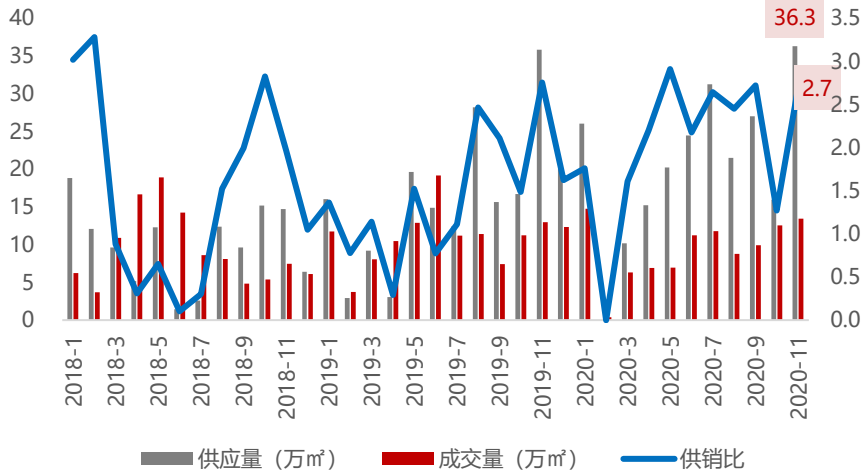
2020年11月各区域典型获证项目一览表

区域	典型获证项目
高新	紫薇国际生态城
津东	保利和光辰悦

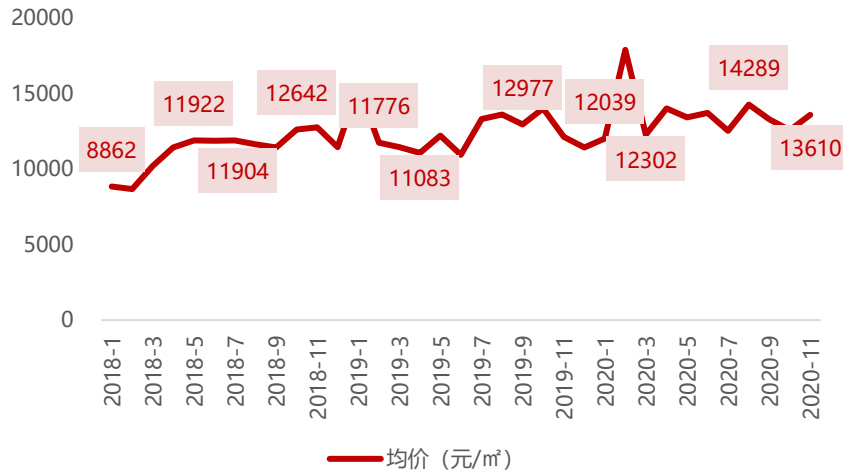
- 11月，西安别墅供应量排名前三的区域分别是津东新城、曲江和高新，供应面积分别为2.8万m²、2万m²和0.7万m²；西安别墅成交量排名前三的区域分别是曲江、津东新城、泾河新城，成交面积分别为1.8万m²、0.9万m²、0.6万m²；
- 11月，西安别墅成交均价排名前三的区域分别是津东新城、经开、津西新城，成交均价分别为29492元/m²、27959元/m²、23907元/m²。

本月公寓供销同环比均上涨，市场供大于求格局加剧

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



- 11月，西安公寓供应量36.3万㎡，环比上涨127.4%，同比上涨1.3%；成交量13.5万㎡，环比上涨7.1%，同比上涨3.5%；本月公寓供销比上涨至2.7，供大于求格局加剧；
- 11月，西安公寓成交均价13610元/㎡，环比上涨8.2%，同比上涨12.1%。

新房市场/分物业表现/公寓物业

港务区以7.9万m²的供应量、浐灞以2.5万m²的成交量居全市首位，高新以20240元/m²的价格领跑

2020年11月公寓分城区供销价图



2020年11月各区域典型获证项目一览表

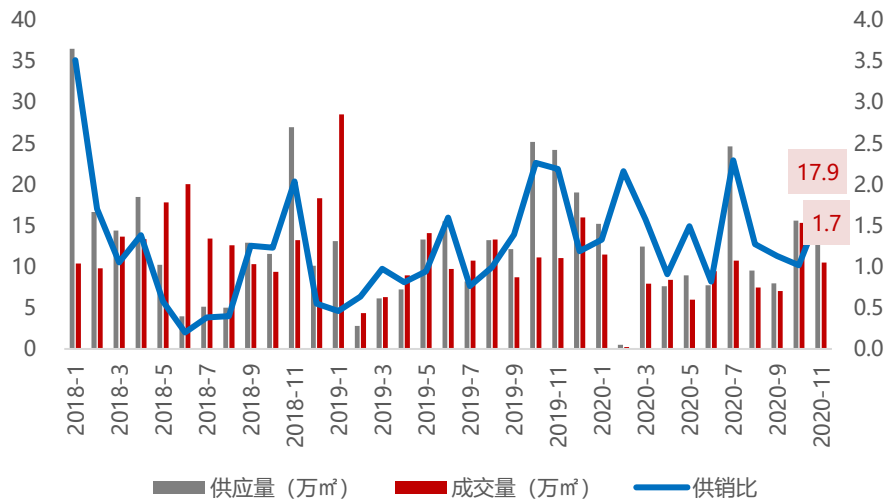
区域	典型获证项目
城北	中国铁建西派国际
城西	卓越坊
港务区	汇悦城、中铁卓越中心
高新	荣民捌号
曲江	曲江云月、曲江流光云谷
长安	万科城

- 11月，西安公寓供应量排名前三的区域分别是港务区、城西、长安，供应面积分别为7.9万m²、7.8万m²、5.9万m²。成交量排名前三的区域分别是浐灞、沣东新城、高新，成交面积分别为2.5万m²、2.2万m²、2.1万m²；
- 11月，西安公寓成交均价排名前三的分别是高新、曲江、城西，均价分别为20240元/m²、17441元/m²、15940元/m²。

新房市场/分物业表现/商业物业

本月商业供应持续上涨、成交环比下降，整体表现供大于求

2018-2020年月度商业供销走势图



2020年11月商业物业成交金额排行

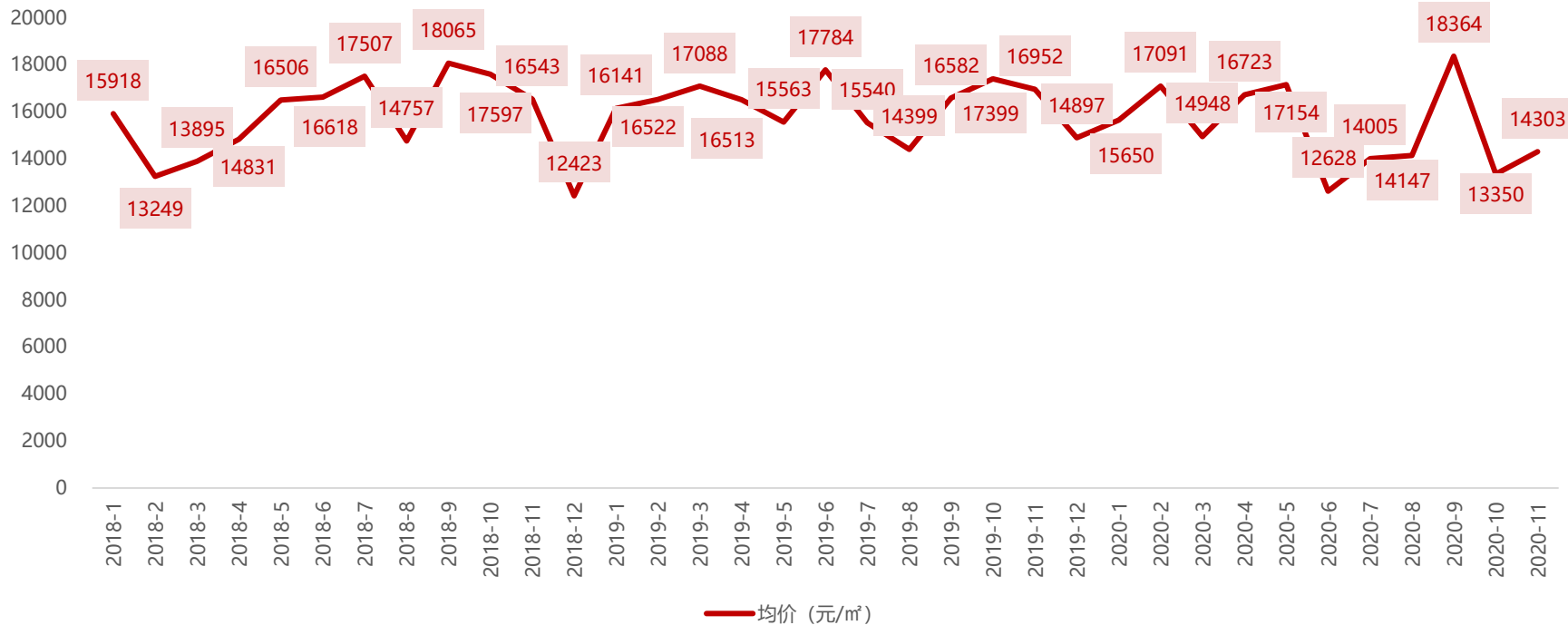
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	西安华南城	104,095,845	9091
2	融创东方宸院	79,215,033	17148
3	金地中心风华	63,249,761	16487
4	龙湖·景粼天序	62,301,397	18600
5	华远·海蓝城	59,189,459	6004
6	瑞鑫·摩天城	44,880,011	14894
7	振业泊岸	43,884,581	15096
8	融创·揽月府	40,559,766	19402
9	中建·国熙台	30,721,985	17985
10	世茂璀璨倾城	29,882,266	15590

■ 11月，西安商业供应量17.9万㎡，环比上涨14.7%，同比下降26.1%；成交量10.5万㎡，环比下降31.4%，同比下降4.8%，本月商业供销比上涨至1.7，市场表现供大于求。

新房市场/分物业表现/商业物业

本月商业成交均价14303元/㎡，环比上涨7.1%，同比下降15.6%

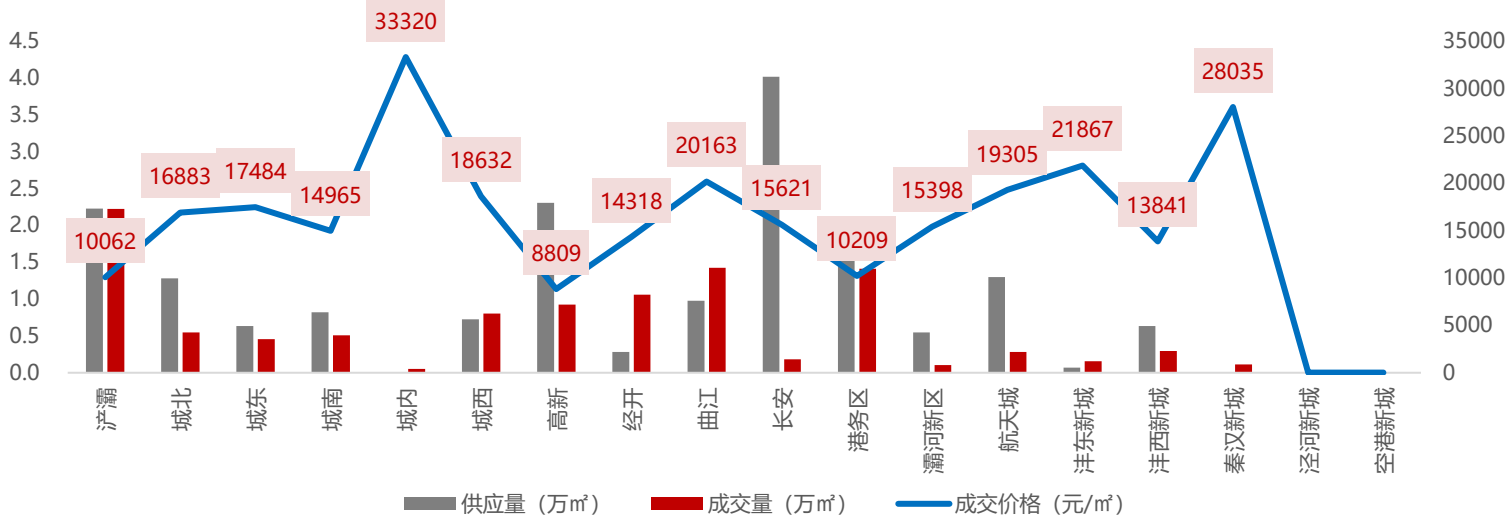
2018-2020年月度商业成交价走势图



新房市场/分物业表现/商业物业

长安以4万m²的供应量、浐灞以2.2万m²的成交量居全市首位，城内以33320元/m²的价格领跑

2020年11月商业分城区供销价图

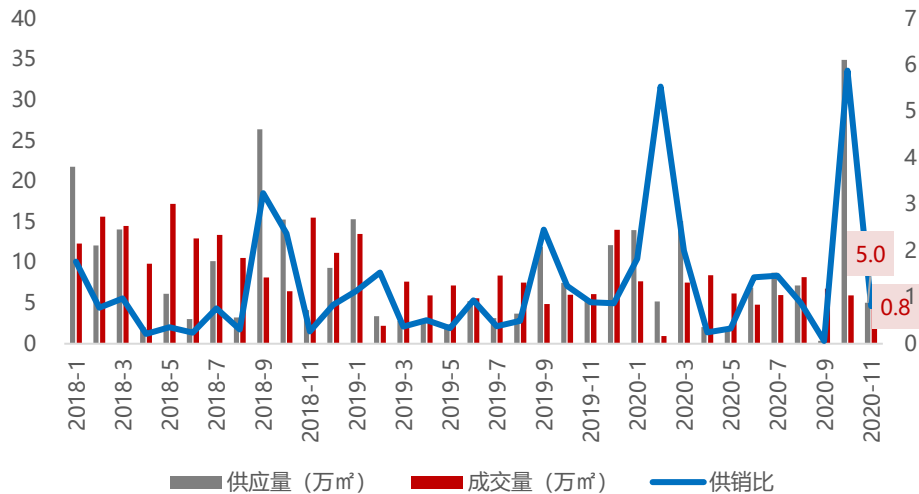


- 11月，西安商业供应量排名前三的区域分别是长安、高新、浐灞，供应面积分别为4万m²、2.3万m²、2.2万m²。成交量排名前三的区域分别是浐灞、曲江、港务区，成交面积分别为2.2万m²、1.42万m²、1.41万m²；
- 11月，西安商业成交均价排名前三的分别是城内、秦汉新城、沣东新城，均价分别为33320元/m²、28035元/m²、21867元/m²。

新房市场/分物业表现/办公物业

本月办公供应高位回落、成交环比上涨，市场供略小于求

2018-2020年月度办公供销走势图



2020年11月办公物业成交金额排行

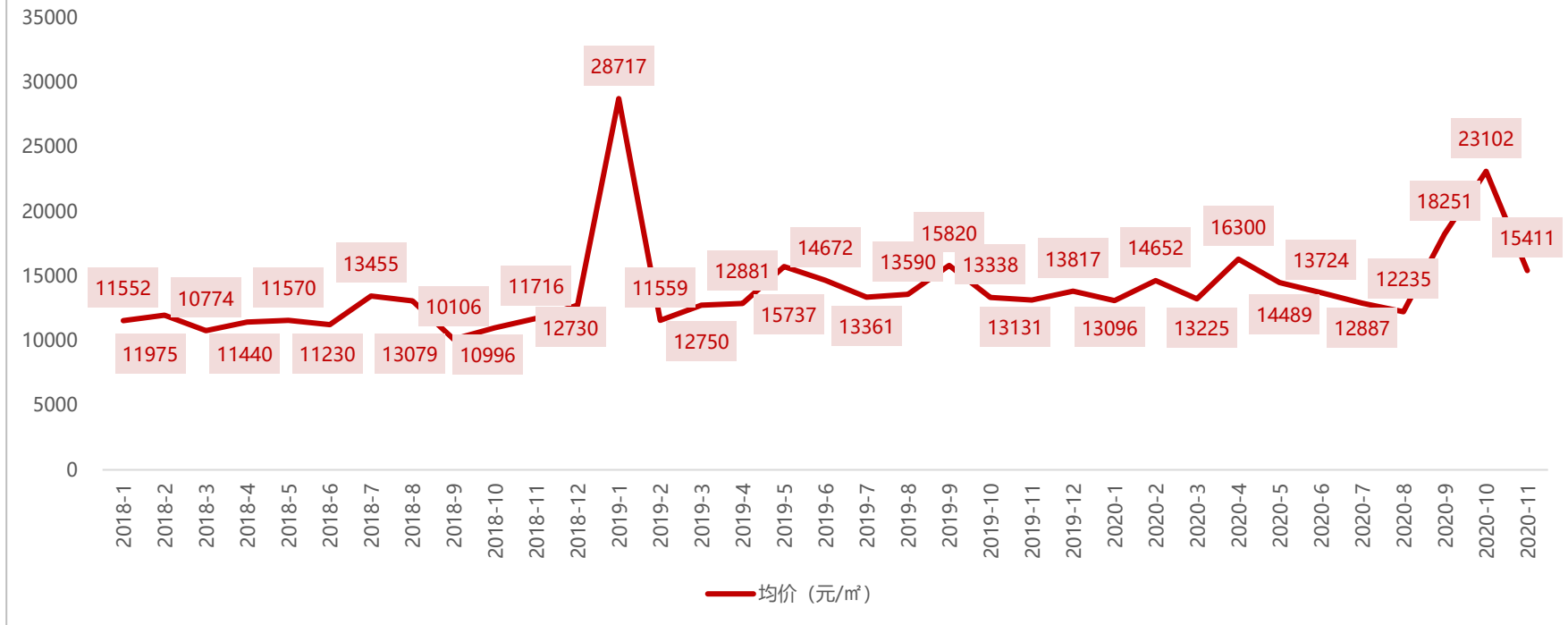
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/m²)
1	巍然大厦	126882589	10407
2	永威时代中心	77046743	16884
3	万科金域国际	48071364	12145
4	莱安中心	32582432	16746
5	太和时代广场	27431784	12710
6	摩尔中心	18740627	14713
7	汉韵·首座	18497906	8389
8	首创国际城	17807869	8848
9	未央国际	14787416	22170
10	启迪中心	14577535	12567

- 11月，西安办公供应量5万m²，环比下降85.6%，同比下降7.8%；成交量6.2万m²，环比上涨4.8%，同比上涨1.9%；本月办公供销比下降至0.8，市场表现供略小于求。

新房市场/分物业表现/办公物业

本月办公成交均价15411元/㎡，环比下降33.3%，同比上涨17.4%

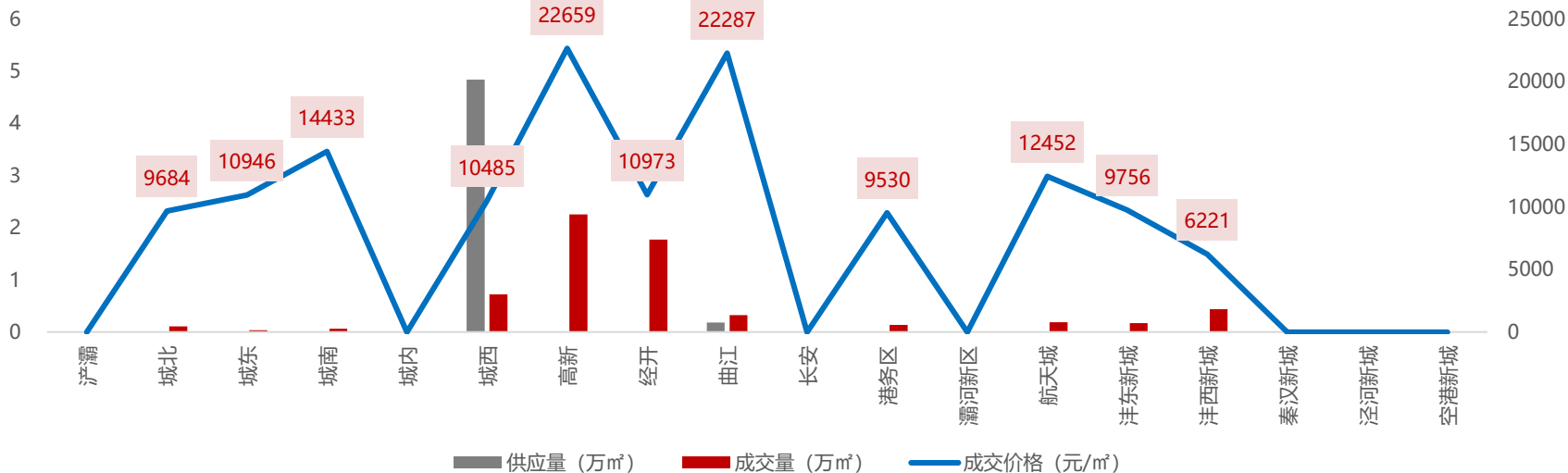
2018-2020年月度办公成交价走势图



新房市场/分物业表现/办公物业

城西以4.8万m²的供应量、高新以2.3万m²的成交量居全市首位，高新以22659元/m²的价格领跑

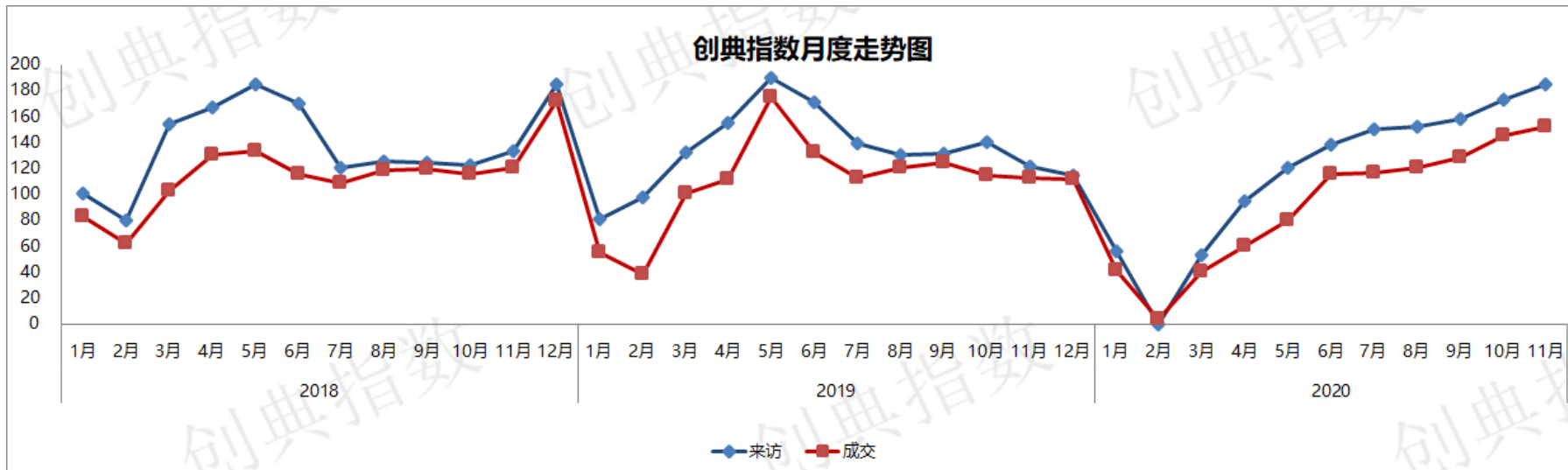
2020年11月办公分城区供销价图



- 11月，西安办公供应量排名靠前的区域分别是城西、曲江，供应面积分别为4.8万m²、0.2万m²；成交量排名前三的区域分别是高新、经开、城西，成交面积分别为2.3万m²、1.8万m²、0.7万m²；
- 11月，西安办公成交均价排名前三的分别是高新、曲江、城南，成交均价分别为22659元/m²、22287元/m²、14433元/m²。

楼市活跃度不减，到访量与成交量仍维持高位水平

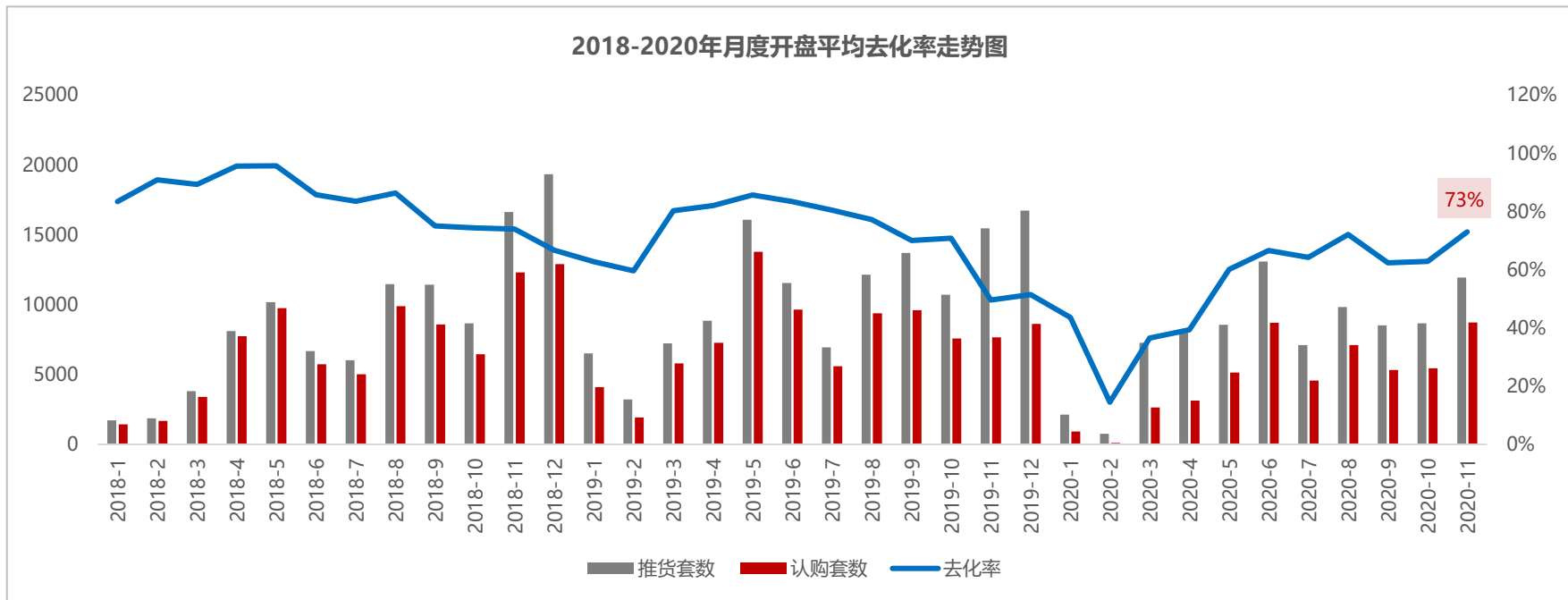
十一月，西安楼市供应量持续攀升，推货量创下半年来新高，市场活跃度亦同步提升，楼盘整体到访量和成交量延续十月火热势能。创典指数显示：到访指数180，环比上涨6%，成交指数153，环比上涨5%。



(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。到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。)

本月西安开盘项目推货量、成交量涨幅扩大，整体去化率上涨至73%

据创典重点项目监测，11月全市共有38个项目举行开盘活动，较上月增加3个项目，项目分布于高新、城南、港务区、城北等区域，开盘总推货11942套，环比上涨38%，认购8721套，环比上涨60%，平均去化率73%，相比上月上涨10个百分点。



本月主城区推货量、成交量翻番，去化率微涨至74%；外围城区推货量、成交量锐减，去化率上涨至60%

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：11月，主城区开盘项目34个，推货量11020套，环比上涨106%，成交量8172套，环比上涨112%，整体去化率74%，相比上月上涨2%；
- 外围城区：11月，外围城区开盘项目4个，推货量922套，环比下降72%，成交量549套，环比下降66%，整体去化率60%，相比上月上涨12%。

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	项目名称	建筑类型	推售楼栋	开盘方式	户型	推货量	认筹量	认购量	去化率	成交均价 (元/㎡)	装修类型
11.1-11.3	城南	金地中央公园	高层	1#,2#,3#,4#,5#,6#,8#,9#,10#	摇号开盘	三室,四室	1166	1530	881	76%	19953	精装
11.3	高新	招商臻观府	高层	1#,7#	自行开盘	三室,四室	188	70	70	37%	24630	精装
11.4	城北	世茂璀璨倾城	洋房	14#,16#	自行开盘	三室,四室	98	88	69	70%	15885	精装
11.4-11.6	城北	万科悦府	高层	1#,8#,9#,2#	摇号开盘	三室	677	3560	677	100%	15394	精装
11.6-11.7	城南	天地源万熙天地	高层	5#,3#	摇号开盘	三室,四室	225	1604	225	100%	16204	毛坯
11.7	城西	富力开远城	高层	3#,5#	自行开盘	三室,四室,跃层	688	12	56	8%	20146	精装
11.8	高新	紫薇国际生态城	叠拼	10#,11#	自行开盘	四室,跃层	30	82	11	37%	27546	毛坯
			平墅	7#,8#,22#,25#		四室	80		40	50%	23073	毛坯
	城南	清凉山樾	洋房	5#,6#	自行开盘	三室,四室,五室	72	151	35	49%	21572	毛坯
高层	1#	三室	200	123		62%	18640		精装			
11.9	浐灞	龙湖春江天序	小高层	2#	自行开盘	四室	90	19	13	14%	17149	精装
11.10	秦汉新城	中天峯悦	洋房	7#,9#	自行开盘	四室	72	—	8	11%	15000	精装
			小高层	8#		三室	130		29	22%	12500	精装
11.11	航天城	金辉天宇凤栖云筑	高层	1#	自行开盘	两室,三室,四室,六室	205	128	95	46%	18339	精装
11.12	沣东新城	天地源兰樾坊	高层	9#	自行开盘	三室	192	151	124	65%	18600	精装
	灞河新区	保利熙岸林语	小高层	15#	摇号开盘	三室	62	477	49	79%	14145	精装
			高层	12#,13#,14#		三室	290		149	51%	13513	精装
	曲江	中海曲江大城	叠拼	18#,19#,22#,23#	摇号开盘	跃层	84	1360	84	100%	20092	毛坯
			洋房	24#		三室,跃层	44		44	100%	19540	毛坯
浐灞	万科璞悦	小高层	4#,10#	摇号开盘	三室	200	342	159	80%	16744	精装	
11.12-11.13	港务区	绿城西安全运村	高层	17#	摇号开盘	三室	121	1976	117	97%	13759	精装
			洋房	10#,11#		四室	96		96	100%	15226	精装
			小高层	13#		三室,四室	68		68	100%	14743	精装
11.15	沣东新城	阳光城蔷薇溪谷	小高层	19#,18#	自行开盘	四室	168	—	150	89%	16500	精装
11.14-11.16	港务区	绿城西安全运村	高层	5#,6#	摇号开盘	一室,两室,三室	359	1182	359	100%	12426	精装
			小高层	1#		四室	30		30	100%	14150	精装
11.17	高新	金地中央公园	高层	7#	摇号开盘	三室,四室	184	359	143	78%	19930	精装
			洋房	19#,26#		四室	102		2360	102	100%	17422
	曲江	大华公园世家	高层	4#	摇号开盘	两室,三室	13	444	13	100%	13500	毛坯
			洋房	7#		三室,四室	15		7	47%	17743	毛坯
高新	锦业上都	小高层	6#	摇号开盘	两室,三室	28	—	28	100%	14969	毛坯	
11.18	港务区	绿地国港新里城	高层		25#,28#,32#	自行开盘		三室	272	92	84	31%


新房市场/创典数据/开盘监测

开盘日期	区域	项目名称	建筑类型	推售楼栋	开盘方式	户型	推货量	认筹量	认购量	去化率	成交均价 (元/㎡)	装修类型
11.18-11.19	长安	悦美国际	洋房	21#	摇号开盘	三室	44	1440	44	100%	14190	毛坯
			高层	15#,17#		两室,三室	270		270	100%	13190	毛坯
11.19-11.20	航天城	大华锦绣前城	高层	11#	摇号开盘	三室,四室,五室	270	5915	270	100%	12528	精装
			洋房	9#		三室,四室	50		50	100%	14556	精装
11.21	浐灞	滋水朝阳	洋房	2#,3#,7#	摇号开盘	四室,五室	72	181	72	100%	17194	毛坯
11.22	浐灞	公园上城	小高层	7#,8#	自行开盘	三室,四室	357	260	260	73%	15035	精装
	高新	卓越坊	洋房	14#	自行开盘	四室	60	45	48	80%	19900	精装
	航天城	碧桂园云顶	高层	7#,8#	自行开盘	四室	178	143	160	90%	21829	精装
11.24	高新	中海熙峰里	高层	2#	自行开盘	三室,四室	202	198	168	83%	19320	精装
11.25	高新	招商臻观府	高层	4#,9#	自行开盘	两室,三室,四室	180	91	68	38%	24661	精装
	城北	中南君启	高层	6#,11#	自行开盘	三室,四室	219	201	197	90%	19037	精装
11.26	高新	天琴湾	高层	22#	自行开盘	两室,三室	306	249	210	69%	15230	精装
	港务区	枫林九溪	小高层	5#,6#,7#	自行开盘	三室,四室	136	132	105	77%	14285	精装
11.27	长安	中南春风南岸	高层	7#,12#	摇号开盘	三室	264	1366	262	99%	16288	精装
11.28	高新	卓越坊	平层公寓 LOFT公寓	16#	自行开盘	一室	216	—	92	42%	9400 10000	精装
	灞河新区	保利熙岸林语	小高层	7#	自行开盘	三室	36	0	7	19%	15087	精装
			高层	6#		三室,跃层	106		48	45%	13919	精装
	城南	绿城高新诚园	大平层	9#	自行开盘	四室,跃层	150	21	0	0%	33720	精装
		天地源万熙天地	高层	2#	摇号开盘	三室,四室	159	1936	159	100%	15571	毛坯
	沣西新城	科为城熙府	高层	4#,5#,6#	自行开盘	一室,三室	292	—	198	68%	15000	精装
小高层			3#	三室		68	40		59%	16500	精装	
11.28-11.29	城西	蓝光雍锦世家	小高层	2#	摇号开盘	三室,四室	36	391	36	100%	17676	精装
			高层	1#		三室,四室	256		150	59%	17253	精装
	航天城	英郡年华国际社区	洋房	22#	摇号开盘	三室,四室,六室	48	781	48	100%	15006	毛坯
			高层	14#,13#		两室,三室	273		268	98%	12927	毛坯
11.29	城南	白桦林溪	高层	29#,30#	摇号开盘	两室,三室	266	1700	266	100%	12730	毛坯
11.29-11.30	城北	新城首府	高层	1#,2#,4#	自行开盘	两室,三室	325	226	237	73%	18089	精装
11.29-11.30	城北	万科悦府	高层	3#,4#,5#,6#,7#	摇号开盘	三室,四室	648	3172	648	100%	15239	精装
11.30	港务区	华润置地未来城市	高层	4#,5#	摇号开盘	三室	206	1593	202	98%	12836	精装



Part 04

房企表现

- 房企排行
 - 房企动态
 - 重点项目研究
- 

1至11月前十房企总销额同比下降7%，降幅收窄，融创、万科、中南位居排行榜前三甲

2020年1至11月西安前十房企总销额1005.88亿元，同比下降7%，降幅收窄，房企总销售面积713.37万 m^2 ，同比下降13%，融创、万科、中南位居榜单前三甲。

2020年1至11月房企成交金额排行TOP10

排名	房企名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万 m^2)	成交套数 (套)	成交均价 (元/ m^2)
1	融创中国	160.99	91.74	11101	17547
2	万科地产	149.68	113.41	13731	13198
3	中南置地	119.64	77.65	7843	15407
4	碧桂园集团	117.80	61.97	4112	19009
5	绿地控股	100.72	89.70	10919	11229
6	绿城中国	90.92	72.75	6496	12497
7	中国恒大集团	86.60	85.59	9235	10117
8	金辉集团	65.04	48.12	7735	13514
9	金地集团	57.55	34.84	2917	16520
10	中海地产	56.94	37.60	4166	15145
全市		2448.14	1827.07	197338	13399

2019年1至11月房企成交金额排行TOP10

排名	房企名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万 m^2)	成交套数 (套)	成交均价 (元/ m^2)
1	万科地产	283.34	217.72	23422	13014
2	绿地集团	137.45	132.93	15713	10340
3	融创中国	123.64	79.35	7642	15582
4	中国恒大集团	70.26	66.68	6700	10536
5	金辉集团	88.50	58.16	6538	15218
6	绿城中国	72.61	57.33	4538	12666
7	保利发展	78.26	54.98	6373	14234
8	中海地产	78.18	53.18	5354	14700
9	龙湖地产	79.92	51.45	5039	15534
10	华润置地	72.29	49.75	3913	14530
全市		2681.93	2150.49	228623	12471

房企表现/房企动态

“三道红线”融资监管新规下，本月四大巨头仅万科发布融资计划；中国金茂、中交地产、招商蛇口、华侨城、新湖中宝纷纷开启股权转让，加快企业资金回笼



11月2日，招商蛇口拟转让深圳市太子湾商储置业有限公司100%股权及23800万元债权，转让底价约10.98亿元



11月11日，新湖中宝通过向融创出让旗下浙江启隆实业有限公司50%股权、浙江启辉实业有限公司35%股权，预计将为公司回笼49.44亿元



11月12日，中国金茂拟挂牌出让全资附属公司常州龙茂房地产开发有限公司45%股权，底价8.66亿元，信披截止日期为12月8日



11月3日，据北京产权交易所获悉，华侨城拟以19.77亿元转让武汉天创置业有限公司30%股权及相关债权



11月11日，万科企业股份有限公司拟发行2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第四期），发行规模不超过19.81亿元



11月24日，中交地产旗下公司中交美庐（杭州）置业有限公司拟转让中交花创（绍兴）置业有限公司2%股权，转让底价1647.2996万元



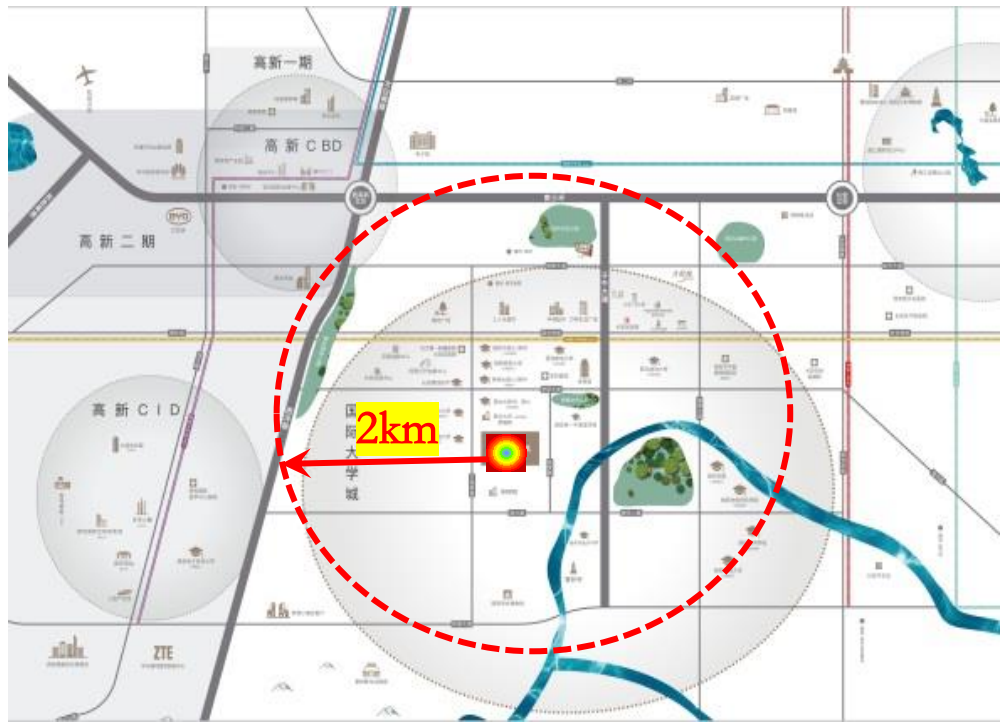
重点项目研究—融创江山宸院



项目基础信息			
项目地址	长安区西北大学（南校区）东侧		
开发商	融创中国		
占地面积	438亩	容积率	2.50
建筑面积	73万㎡	绿化率	35%
物业类型	小高层	装修情况	精装
户型面积	首开一期113-133㎡	价格	待定(认筹中)
项目简介	融创江山宸院项目是打造融创北方中式宸院系，项目占地438亩，容积率2.5，项目分为三期，首开一期纯小高层低密产品，面积区间113-133㎡，预计首开价格为1.8-1.9万元/㎡		

重点项目研究—融创江山宸院

项目地处长安大学城腹地，具备优质教育资源、景观资源、地铁规划预期及大盘规划的优势价值点，同时紧承高新三期，优享高新CID带来的产业人口资源



直线2公里范围内	
教育	<ul style="list-style-type: none">• 西安外国语大学（长安校区）• 西北大学（长安校区）• 陕西师范大学（长安校区）• 西北大附小• 陕师大附属中小学（在建）• 长安第四初级中学（在建）• 金茂府小学
公园	<ul style="list-style-type: none">• 智慧文化公园• 长安公园
地铁	<ul style="list-style-type: none">• 地铁15号线（规划中）樱花广场站• 地铁6号线（在建）时代广场站
商业	<ul style="list-style-type: none">• 万科里生活广场• 万科东区商业（建设中）
医疗	<ul style="list-style-type: none">• 交大第一附属医院长安医院• 中医院南院区（三甲，建设中）

首期纯小高层低密社区，打造融创北方中式宸院产品，还原东方雅居生活



项目首期总规划11栋楼，均为纯小高层低密社区产品，主力面积113-133㎡，推售时间待定，整体规划融创北方中式宸院系，打造规划之院、社区之院、居停之院三重境界，还原东方雅居生活；

园林&立面规划：

建筑立面：打造宸院3.0时代产品，现代中式外立面；

园林设计：以书院文化为核心和以古代文人雅趣生活为理念的入隐轴线，营造多重礼仪节点与雅趣生活场景。

物业	总楼栋数	层数	梯户比	面积㎡	户型	户数	占比
小高层	11栋	17	2T4	113	三室两厅两卫	426	50%
				118	三室两厅两卫	86	10%
				133	三室两厅两卫	340	40%

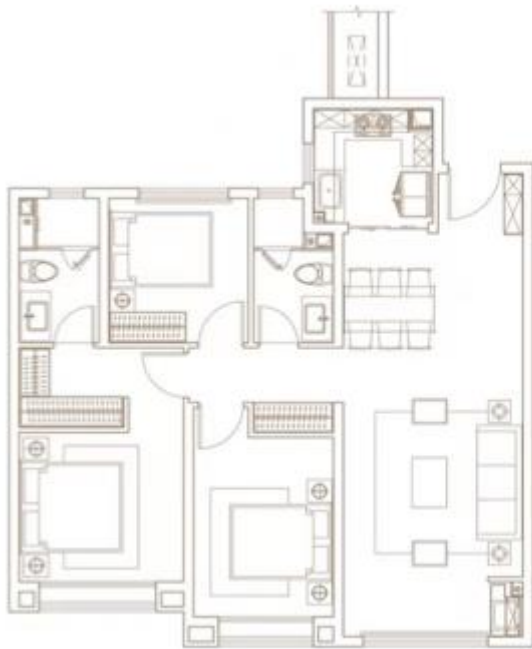
重点项目研究—融创江山宸院

外立面：现代中式外立面



重点项目研究—融创江山宸院

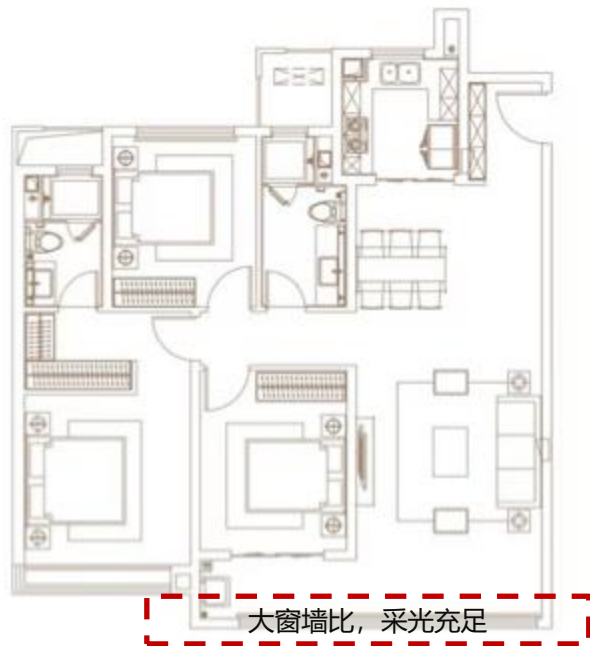
户型展示:



113m²三室两厅两卫



118m² 三室两厅两卫



133m²三室两厅两卫

重点项目研究—融创江山宸院

113㎡样板间装修效果图：



重点项目研究—融创江山宸院

133m²样板间装修效果图:



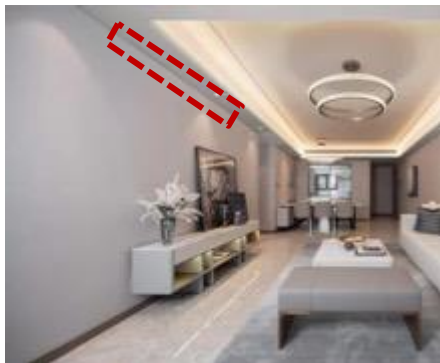
重点项目研究—融创江山宸院

装修品牌

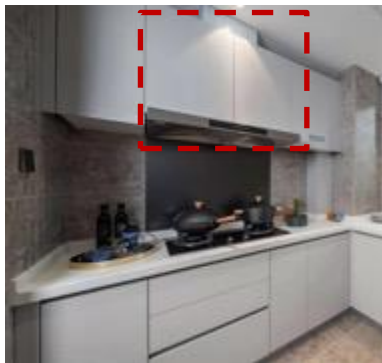
	客厅、餐厅、过道、玄关	卧室	厨房	卫生间
顶棚	石膏板吊顶、三棵树或嘉宝莉或亚士或同等档次品牌白色乳胶漆	石膏板吊顶、三棵树或嘉宝莉或亚士或同等档次品牌白色乳胶漆	防水石膏板吊顶，三棵树或嘉宝莉或亚士或同等档次品牌白色乳胶漆	防水石膏板吊顶，三棵树或嘉宝莉或亚士或同等档次品牌白色乳胶漆
地面	蒙娜丽莎或冠珠或特地或马可波罗同档次品牌地砖，人造过门石	贝尔或肯帝亚或德尔户福人或同等档次品牌强化木地板、人造过门石	蒙娜丽莎或冠珠或特地或马可波罗同档次品牌地砖	蒙娜丽莎或冠珠或特地或马可波罗同档次品牌地砖
墙面	圣莉雅或阳升同档次品牌壁纸	圣莉雅或阳升同档次品牌壁纸	蒙娜丽莎或冠珠或特地或马可波罗同档次品牌墙砖	蒙娜丽莎或冠珠或特地或马可波罗同档次品牌墙砖
开关面板	公牛或西蒙或罗格朗或同等档次品牌开关面板、插座	公牛或西蒙或罗格朗或同等档次品牌开关面板、插座	公牛或西蒙或罗格朗或同等档次品牌开关面板、插座	公牛或西蒙或罗格朗或同等档次品牌开关面板、插座
入户门、户内门、推拉门	王力或步阳或和乐或天明或金大或同等档次品牌钢木复合门，voc或亚太天能或同等档次品牌电子锁具	大自然或海尔或肯帝亚或泰森日盛或同等档次品牌pvc覆膜门，名门或坚朗或同等档次品牌锁具，海福乐或同等档次品牌限位器；	顶固或同等档次品牌厨房推拉门	大自然或海尔或肯帝亚或泰森日盛或同等档次品牌pvc覆膜门，名门或坚朗或同等档次品牌锁具，
灯具	雷士或西顿或TCL或同等档次品牌灯具	雷士或西顿或TCL或同等档次品牌灯具	雷士或西顿或TCL或同等档次品牌灯具	雷士或西顿或TCL或同等档次品牌灯具
窗户	——	断桥铝合金（不配纱窗，窗台板为人造石）	断桥铝合金（不配纱窗）	断桥铝合金（不配纱窗）
踢脚线	——	贝尔或肯帝亚或德尔或福人或同等档次品牌		
新风系统	松下或霍尼韦尔或环都拓普或同等档次品牌新风系统		厨具：雅科波罗或我乐或海尔或优菲同等档次品牌橱柜，摩恩或科勒或同等档次品牌厨盆及龙头，老板或美的或方太或同等档次品牌油烟机及灶具；名族或同等档次品牌凉霸，老板或方太或同等档次品牌洗碗机，美的或同等档次品牌净水器；	卫生器具：雅科波罗或我乐或海尔或优菲同等档次品牌成品橱柜成品浴室柜，（浴室柜台面为石材）；鼎美或名族或同等档次品牌暖风机；九牧或阿波罗或同等档次品牌淋浴房淋浴区地面为地砖）；科勒或摩恩或toto或同等档次品牌洁具，摩恩或柏晖或科勒同等档次品牌洁具五金；
空调	日立或东芝或美的或同等档次品牌空调系统	日立或东芝或美的或同等档次品牌空调系统		
玄关柜 公区走廊入户 挂钩	我乐或特铭或海尔或优菲或华帝或科雄或同等档次品牌玄关柜 柏晖或同等档次品牌部挂钩	——		

重点项目研究—融创江山宸院

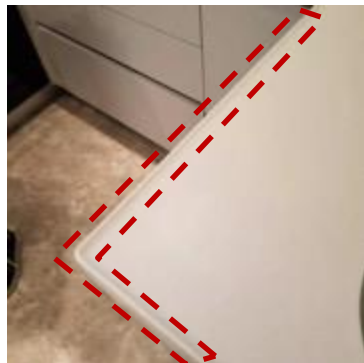
装修亮点



预留30mm空间，方便更换壁纸；



油烟机两边，设计橱柜，合理利用空间；



台面周边设计小幅度曲形，防止鸡蛋等掉落；



卫生间淋浴地面，三层设计，方便水更好流进地漏；



卫生间镜子两边翻转设计，无死角。

重点项目研究—融创江山宸院

售楼部展示图



重点项目研究—融创江山宸院

时间 2020年10月1日

2020年10月26日

2020年10月22日售楼部开放，首推11栋小高层，共计852套

品牌接待中心开放

项目面市

售楼部开放，开始认筹至今

10月26日，融创西安北方中式产品宸院系发布会在西安万丽酒店举行



蓄客阶段主要营销活动

- ✓ 11.6-11.28: 老客户带新客户到访，均可获得抽奖券，奖品为徕卡便携相机、iPhone12、乐视电视、扫地机器人、平衡车等；
- ✓ 11.7: 项目样板间正式开放；
- ✓ 11.20: 青曲社相声大会&曲艺欣赏；
- ✓ 11.21: 融创江山宸院&摩岩茶典茶艺品鉴会；
- ✓ 11.22: 举办《国王的朋友》童探索馆亲子游戏之旅，创意积木、乐高拼装、欢乐海洋球等；
- ✓ 12.3: 项目携手英国大型经典儿童舞台音乐剧《三只小猪》；





全国品牌房企，高端品牌影响力

融创中国，全国品牌房企，以品质居住著称，高端品牌鼎力支撑



教育、交通、医疗、商业及休闲配套资源丰富

项目位于发展成熟的长安区大学城板块，毗邻高新CID板块，荟萃教育、交通、商业、医疗、生态等繁华配套，让融创北方中式产品序列的价值观于此处落地生根、焕然一新



融创3.0产品，升级大西安人居理想

宸院系3.0时代产品力，层高3.1米，三层LOW-E中空玻璃，20%低公摊，增大实得面积，保证人性化细节设计，智能科技应用，甄选国内及国际知名品牌，精心打造品质交付



融创一级物业资质，赋能城市理想

“零干扰服务、零距离服务、零时差服务、零死角服务”4个零服务住的舒心；社区生活服务站、居家服务站、能量补给站、便民服务月、夜间陪护”等便民给客户感受品牌的强大；“安防严格保障、周界立体安防保障、智能化安防系统、24小时社区巡逻”强大的安保系统

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！

