

2020年12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连续10个月处于扩张区间，**制造业持续稳定恢复**，PPI同比降幅收窄、环比由平转涨，CPI同比由正转负、环比降幅扩大，总体来看**我国经济继续稳定恢复**；LPR连续八个月保持不变，**全国首套房贷款利率维稳、二套房贷款利率持平**，有助于稳定市场预期；

宏观政策环境：

- 中央政治局会议、中央经济工作会议等再提“房住不炒”表明**房地产行业调控基调仍将保持连续性和稳定性**。此外，为解决大城市住房突出问题，**政府将加大对保障性租赁住房建设的支持力度**；中国人民银行、银保监会发布通知，**严控房地产贷款和个人住房贷款规模**，旨在为楼市去杠杆，但结合各档银行房地产贷款和个人住房贷款的实际占比情况来看，**政策对楼市影响有限**；
- **西安发布《西安市吸引集聚硕博研究生若干措施（试行）》**，旨在提升人才引进质量，赋予城市高质量发展；西安住房公积金管理中心、住建局纷纷发文，明确公积金贷款、商业贷款、商品房预售等新政执行细则，**进一步落实楼市调控措施，促进房地产市场平稳运行**；**西安住建局发布商品房销售新政，促进商品房销售透明化**，保障购房者合法权益；

西安土地市场：

- 本月经营性用地供应量下降，成交量大幅上涨，受外围区域影响成交价下滑，**出让经营性用地9宗，供应面积813.3亩**，环比下降78.1%，同比下降69.8%；**成交经营性用地49宗，成交面积3417.4亩**，环比上涨3491.1%，同比上涨157.7%，计容建面669.8万㎡，环比上涨5020.2；12月经营性用地平均**亩单价243万元/亩**，环比下降73.7%，同比下降70.6%，**平均楼面价为1239元/㎡**，环比下降81.6%，同比下降69.7%，**整体溢价率4%**；

西安新房市场：

- 本月**商品房供应同环比齐跌、成交同环比齐涨，市场表现供不应求**。其中普通住宅供应量86.9万㎡，环比下降46.1%，同比下降30.7%；成交量175.4万㎡，环比上涨16.3%，同比上涨48.6%，**成交均价15072元/㎡**，环比上涨4.6%，**同比上涨19.3%**。从微观市场来看，本月开盘项目30个，**整体推货量、成交量大幅下降，平均去化率微涨至74%**；

房企业绩表现：2020年前十房企总销额同比下降0.5%，与去年基本持平，**融创、万科、中南位居全市销售排行榜前三位。**



Part 01

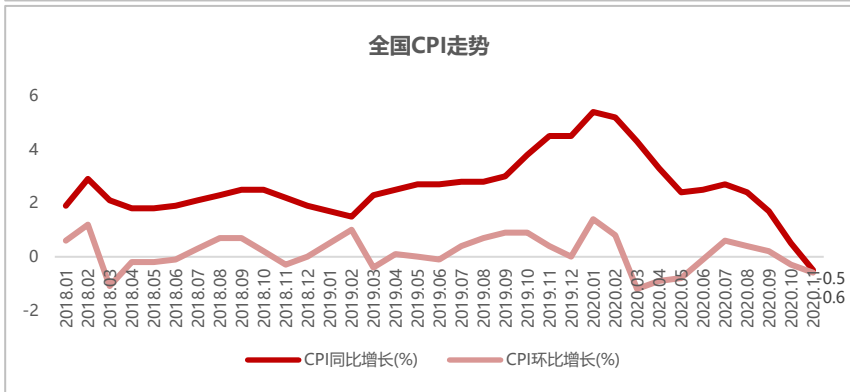
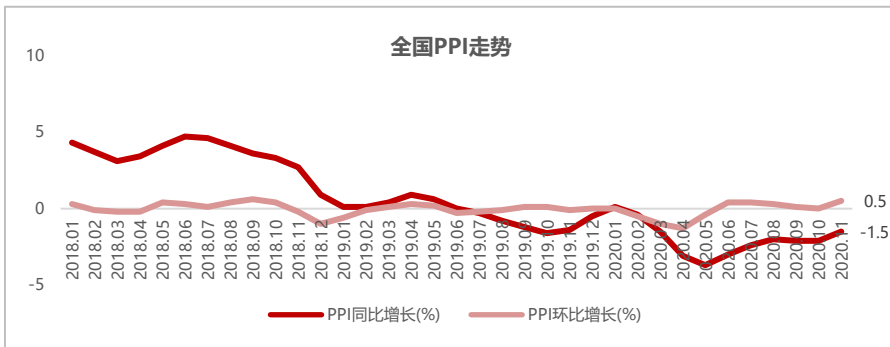
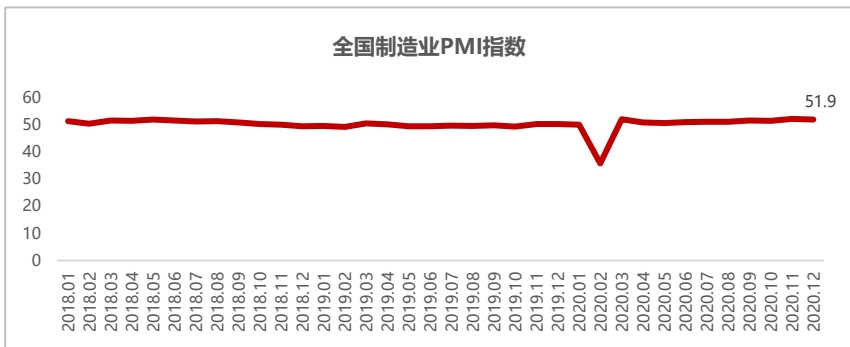
宏观背景

- 经济环境
- 政策环境
- 城市发展



宏观背景/经济环境

PMI连续10个月处于扩张区间，制造业持续稳定恢复，PPI同比降幅收窄、环比由平转涨，CPI同比由正转负、环比降幅扩大，总体来看我国经济继续稳定恢复

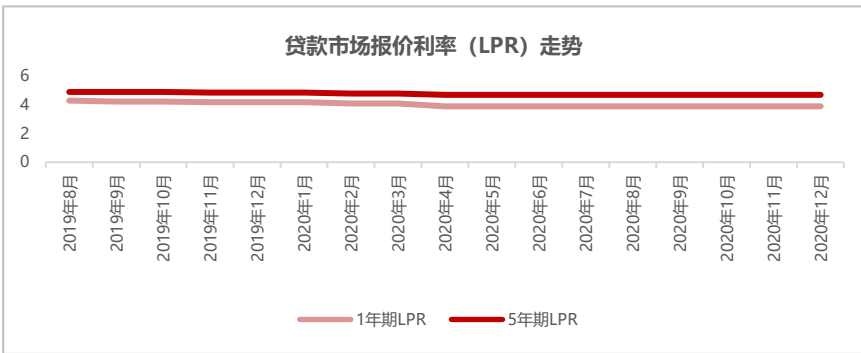


- 2020年12月份，PMI 51.9%，环比上月下降0.2个百分点，属于高位回落，且连续10个月处于扩张区间，表明制造业持续稳定恢复；
- 2020年11月份，PPI环比上涨0.5%，同比下降1.5%，降幅相比上月收窄0.6个百分点。受国际原油价格上涨等因素影响，化学原料和化学制品制造业价格上涨2.2%，化学纤维制造业价格上涨1.9%，石油、煤炭及其他燃料加工业价格上涨1.7%；
- 2020年11月份，CPI环比下降0.6%，降幅相比上月扩大0.3个百分点，同比下降0.5%，涨幅由正转负。其中，食品价格由上月上涨2.2%转为下降2.0%，是带动CPI由涨转降的主要原因。

数据来源：国家统计局

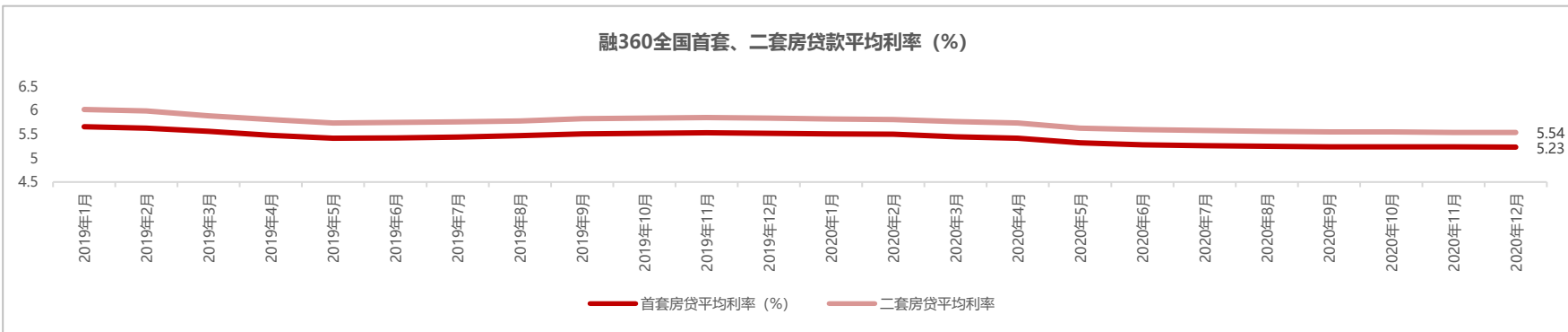
LPR连续八个月保持不变，全国首套房贷款利率维稳、二套房贷款利率持平，有助于稳定市场预期

12月21日，人民银行公布了“新版”贷款市场报价利率（LPR）第十七次报价，其中，1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%，与上月持平。



政策解读：

自4月20日以来，LPR已连续八个月保持不变，有助于稳定市场预期。根据监测，12月全国首套房贷款平均利率5.23%，环比上月下降0.1BP；二套房贷款平均利率5.54%，与上月持平。



年底住建部座谈会、中央政治局会议、中央经济工作会议、全国住房和城乡建设工作会议先后召开，再提“房住不炒”表明房地产行业调控基调仍将保持连续性和稳定性。此外，为解决大城市住房突出问题，会议重点提及租赁住房建设，未来政府或将出台相关细化政策以加大对保障性租赁住房建设的支持力度

住建部座谈会 (12.3)

重点内容:

要牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，时刻绷紧房地产市场调控这根弦，从实际出发不断完善政策工具箱，推动房地产市场平稳健康发展。

要加强“十四五”时期住房发展顶层设计，研究好住房市场和住房保障两个体系，更好发挥规划的导向作用。完善相关法规和政策，加强日常监管，促进住房租赁市场健康发展。

中共中央政治局会议 (12.11)

重点内容:

整体推进改革开放，强化国家战略科技力量；增强产业链供应链自主可控能力，形成强大国内市场；夯实农业基础；强化反垄断和防止资本无序扩张；促进房地产市场平稳健康发展；持续改善生态环境质量。

中央经济工作会议 (12.16-18)

重点内容:

解决好大城市住房突出问题。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。

要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场。土地供应要向租赁住房建设倾斜，单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，国有和民营企业都要发挥功能作用。

全国住房和城乡建设工作会议 (12.21)

重点内容:

全力实施城市更新行动，推动城市高质量发展；稳妥实施房地产长效机制方案，促进房地产市场平稳健康发展。牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实房地产长效机制，强化城市主体责任，完善政策协同、调控联动、监测预警、舆情引导、市场监管等机制，保持房地产市场平稳运行；大力发展租赁住房，解决好大城市住房突出问题；加大城市治理力度，推进韧性城市建设；实施乡村建设行动，提升乡村建设水平；

继房企三道红线后，银行端迎来两道红线，严控房地产贷款和个人住房贷款规模，以促进房地产市场的健康平稳发展和金融系统稳定。结合银行端房地产贷款和个人住房贷款的实际占比情况来看，本次政策对楼市影响有限

12月31日，中国人民银行、银保监会发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》，将银行业金融机构分为5档，针对每一档银行，中国人民银行、银保监会都设置了房地产贷款占比上限和个人住房贷款占比上限，其中前者最高不超过40%，后者最高不超过32.5%。但从实际情况来看，大型银行房地产贷款总量占比较高，整体未超上限，中型银行及部分小型银行虽偶有超限，但总量相对偏低，且央行对于涉房贷额度超标的银行，给出2-4年的缓冲期进行调整。综合来看，本次政策对楼市影响有限。

银行业金融机构分档类型	银行明细	房地产贷款占比上限	个人住房贷款占比上限
第一档：中资大型银行	中国工商银行、中国建设银行、中国农业银行、中国银行、国家开发银行 交通银行、中国邮政储蓄银行	40%	32.5%
第二档：中资中型银行	招商银行、农业发展银行、浦发银行、中信银行、兴业银行、中国民生银行、中国光大银行 华夏银行、进出口银行、广发银行、平安银行、北京银行、上海银行、江苏银行 恒丰银行、浙商银行、渤海银行	27.5%	20%
第三档：中资小型银行和非县域农合机构	城市商业银行、民营银行 大中城市和城区农合机构	22.5%	17.5%
第四档：县域农合机构	县域农合机构	17.5%	12.5%
第五档：村镇银行	村镇银行	12.5%	7.5%

备注：

- 1、本通知自2021年1月1日起实施；
- 2、2020年12月末，银行业金融机构房地产贷款占比、个人住房贷款占比超出管理要求，超出2个百分点以内的，业务调整过渡期为自本通知实施之日起2年；超出2个百分点及以上的，业务调整过渡期为自本通知实施之日起4年；
- 3、第三档、第四档、第五档房地产贷款集中度管理要求为基准，在增减2.5个百分点的范围内，合理确定辖区内适用于相应档次的地方法人银行业金融机构房地产贷款集中度管理要求；
- 4、住房租赁有关贷款暂不纳入房地产贷款占比计算。

住建部发文，精简资质类别，放宽建筑市场准入限制，盘活市场资源，有利于中小企业发展

12月2日，住房和城乡建设部发布《建设工程企业资质管理制度改革方案》，深化建筑业“放管服”改革，大力精简企业资质类别，归并等级设置，简化资质标准，优化审批方式，进一步放宽建筑市场准入限制。

政策要点：

- 精简资质类别，归并等级设置。工程勘察资质分为综合资质和专业资质，工程设计资质分为综合资质、行业资质、专业和事务所资质，施工资质分为综合资质、施工总承包资质、专业承包资质和专业作业资质，工程监理资质分为综合资质和专业资质。资质等级原则上压减为甲、乙两级；
- 放宽准入限制，激发企业活力。大幅精简审批条件，放宽对企业资金、主要人员、工程业绩和技术装备等的考核要求；
- 下放审批权限，方便企业办事。将除综合资质外的其他等级资质，下放至省级及以下有关主管部门审批；
- 优化审批服务，推行告知承诺制；
- 加强事中事后监管，保障工程质量安全。加大对转包、违法分包、资质挂靠等违法违规行为查处力度，强化事后责任追究，对负有工程质量安全事故责任的企业、人员依法严厉追究法律责任。



您现在的位置： 首页 > 政策发布

索引号: 000013338/2020-00469	主题信息: 建筑市场
发文单位: 中华人民共和国住房和城乡建设部	生成日期: 2020年11月30日
文件名称: 住房和城乡建设部关于印发建设工程企业资质管理制度改革方案的通知	有效期:
文号: 建市〔2020〕94号	主题词:
版次立情况:	

住房和城乡建设部关于印发 建设工程企业资质管理制度改革方案的通知

宏观背景/政策环境

本月各城市抢人大战再度上演，广东发布“青年安居计划”，为楼市、经济发展注入活力；青岛、无锡、苏州三城发布落户新政，推进农业转移人口市民化、扩大城市对人才吸附力、助力经济社会高质量发展

广东

12月10日，共青团广东省委员会与广东省住房和城乡建设厅联合印发《关于开展“青年安居计划”高校应届毕业生住房保障服务行动的通知》。

- **公租房、人才住房**：力争到2022年基本实现珠三角地区城市每年新增供应的公共租赁住房 and 人才住房面向高校应届毕业生的比例不少于20%，非珠三角地区城市不少于10%；
- **购房、落户**：广州市将本科以上新就业大学生纳入住房保障范围，在黄埔区，青年人才工作半年即可买房；在深圳，青年落户门槛降至大专文凭；在佛山，本科毕业生青年人才有工作证明即可购房。

青岛

12月14日，青岛市人才工作领导小组召开扩大会议，研究审议了《关于进一步深化户籍制度改革的意见（征求意见稿）》。

明确五大类落户途径，即人才落户、居住落户、亲属投靠落户、赋权激励落户和稳定就业居住落户。**继续放宽中心城区、大幅放宽城区、全面放开县域落户政策。**

- 中心城区落户政策实施范围为：市南区、市北区、李沧区、崂山区；
- 城区落户政策实施范围为：城阳区、黄岛区、即墨区；
- 县域落户政策实施范围为：胶州市、平度市、莱西市城镇区域。

无锡

12月15日下午，无锡市公安局召开了户籍政策新闻通气会，《无锡市户籍准入登记规定》于2020年12月8日起正式印发实施。

- **全面取消江阴、宜兴行政区域内的落户限制；**
- **全面取消高校和职业院校毕业生、留学归国人员、技术工人等群体的落户限制，敞开学历型、技能型人才的落户大门；**
- **取消原购房落户的房屋面积限制和参加城镇社会保险、申领（签注）江苏居住证的相关年限要求；**
- **调整放宽参军进入城市人口、新生代农民工、在城镇就业居住和举家迁徙的农业转移人口等来锡就业人群的落户条件等。**

苏州

12月22日，苏州市人民政府发布《市政府办公室关于进一步推动非户籍人口在城市落户的实施意见》。

- **畅通其他落户通道，落实租赁住房常住人口在社区公共户落户政策；**
- **创新户口迁移政策，实施省内特大城市苏州与南京在积分落户时，实现居住年限和社保年限累积互认；**
- **修订落户积分政策，引导人口在城市内部合理分布、有序流动；**
- **逐步缩小居住证持有人与户籍人口享有基本公共服务的差距。**

西安住房公积金管理中心、住建局先后发文，明确公积金贷款、商业贷款、商品房预售等新政执行细则，进一步落实楼市调控措施，促进房地产市场平稳运行

西安住房公积金管理中心

12月7日，西安住房公积金管理中心印发《关于明确个人住房公积金贷款有关事项的通知》。

- 对2020年12月1日（含）以后网签的房屋买卖合同，首付比例按《关于进一步加强房地产市场调控的通知》（市建发〔2020〕143号）文件执行。
- **对2020年11月30日（含）以前网签的房屋买卖合同，贷款受理时间在2021年1月31日之前的，首付比例仍按原政策执行；**贷款受理时间在2021年2月1日之后的，首付比例均按《关于进一步加强房地产市场调控的通知》（市建发〔2020〕143号）文件执行。其中贷款受理时间以受委托银行在中心系统的录机时间为准。

西安住房和城乡建设局

12月14日，西安市住房和城乡建设局官网发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》的政策解读。

- 商业贷款的具体衔接、落实措施由人民银行西安分行指导陕西省市场利率定价自律机制确定。**原则上，对《通知》下发前已认购、未办理贷款手续的购房人，能够提供认购协议、交款收据（含诚意金、定金、首付等）及转账凭证的，继续执行原信贷政策。**
- 自2020年12月1日起，开发企业新申请商品房预售许可，无论土地使用权何时取得，无论何种规划用途的房屋，**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。**
- 11月30日前（含当天）已受理的商品房预售许可，仍执行原工程形象进度标准。

宏观背景/政策环境

西安住建局发布商品房销售新政，新增31项细则规范房企销售流程，明细全装修房项目公示内容，促进商品房销售透明化，以保障购房者合法权益

12月23日，西安市住房和城乡建设局关于印发《西安市商品房销售信息公示管理规定》的通知，进一步规范商品房销售行为，保障购房人合法权益，营造公开透明、规范有序的房地产市场发展环境。本规定自2021年1月1日起施行，有效期五年。

西安市商品房销售信息公示管理规定		
序号	信息类别	2020年12月23日新增内容
1	企业信息	客服联系电话
2		委托销售的，应当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
3	证件信息	——
4		五证
5	项目信息	立面图以及建筑密度、容积率、绿地率等主要规划设计指标
6		各楼栋当月工程进展及对应图片资料
7		车位(车库)规划配比、个数、类型、面积、位置、租售方式等
8		项目内设置的综合商业、物业服务用房、社区办公或活动用房、公共厕所、幼儿园等教育设施及居民养老服务配套设施设备的位置、面积等
9		全装修商品房项目，应公示全装修内容、装饰装修标准及交付要求(包括主要装饰装修材料的名称、品牌、规格、型号等，提供室内设施设备的，应当标明设施设备的名称、品牌、规格、型号、等级及安装标准等)，并设置专门区域用于展示主要建筑材料及设施设备
10	房屋销售信息	购房流程指引
11		向住房建设主管部门申报的商品房预(现)售方案
12		商品房销售进度表
13		房屋户型图(详细标明各房间开间、进深尺寸及层高)
14		《西安市商品房销售明码标价牌》、《西安市商品房销售明码标价表》(含每套房屋单价、总价等信息)
15		测绘机构出具的房产测绘成果报告(含每套房屋建筑面积、套内建筑面积、公摊面积等信息)
16		不拒绝购房人使用住房公积金贷款承诺书
17		项目设定土地抵押或建筑物抵押的，应公示抵押情况以及抵押权人同意销售的书面意见
18		商品房预售资金监管银行名称和监管账号
19		所有驻场销售人员姓名、职务、照片(不小于5寸)
20	物业服务企业《营业执照》	前期物业服务合同
21	政策文件	物业服务收费标准
22		《商品房销售管理办法》(建设部令第88号)
23		《城市商品房预售管理办法》(建设部令第131号)
24		我市执行的住房限购限售等房地产调控政策、不动产权登记等规范性文件
25	项目信息互联网查询渠道及投诉途径	本商品房项目二维码
26		西安市商品房销售行为诚信平台投诉指引
27	其他	项目所在地住房建设主管部门投诉电话
28		有集团公司的，应当公示集团公司投诉电话及其他投诉方式
29		红线外200米内对项目可能产生废气、噪音、烟尘等影响的因素
30		红线内可能产生废气、噪音、烟尘等影响的因素
31		房屋外立面造型、外连廊、管道层、烟道、天然气管道及户内梁、柱的位置、尺寸等可能影响购房人装修使用等方面的因素
		购房人所购商品房相对应的学区或学校

西安发布《西安市吸引集聚硕博研究生若干措施（试行）》，旨在提升人才引进质量，赋予城市高质量发展

12月15日，西安创新设计中心举办“2020西安市人才高峰论坛”，会上《西安市吸引集聚硕博研究生若干措施（试行）》发布，旨在加快实施人才强市战略，集聚用好博士和急需紧缺硕士人才，为西安国家中心城市城市建设提供坚强人才支撑。

针对个人设立西安市硕博人才奖。登记进入“就业储备池”的应届硕博研究生，在西安实现就业和创业的博士每人发放1万元，硕士每人发放5千元。针对企事业单位设立硕博人才奖。企业引进博士的和西安6561现代产业急需紧缺目录人才需求的急需紧缺硕士博士，分别奖励企业每人1万元，每人5千元，每家企业最高奖项10万元

支持市属国有企事业单位公开招聘博士研究生，引进博士不实行试用期，签订聘用合同后享受转正定级工资待遇，每人每年增发1个月工资并补助安家费3万元，5年共补助15万元

设立西安硕博人才奖

发放硕博人才求职创业生活补贴

为市属企事业单位引进博士发放安家补助

优先提供人才安居保障

领取“西安硕博人才奖”的硕博研究生，同时享受自“就业储备池”登记之日起实现就业创业之前时间段的生活补贴，博士每人每月4千元，硕士每人每月两千元，最长补贴一年

用人单位新引进的应届博士可优先申请入住90平方米的市级高端人才公寓，3年内租金按照同地段、同类型商品住房市场价格50%确定；或申领每月1000元的租房补贴，最长补贴期限为3年

2020年西安328个市级重点在建项目总投资3696亿元，主要集中于民生保障和城建两类，产业项目大多位于高新三期和经开，引领城市经济高质量发展

截至12月底，西安市328个市级重点在建项目完成投资3696亿元，达到年计划的131.5%，这批竣工项目涵盖产业发展、城市建设、生态环保、民生改善等领域，带动全市固定资产投资保持高位增长。

87个先进制造业及其他工业项目

三星二期、隆基5GW、吉利汽车、博世力士乐、奕斯伟一期等

28个现代服务业项目和16个文化旅游项目

国际会议中心、会展中心、杜邑文化旅游景区等

56个生态环境保护重大项目

皂河、沔河、灞河、护城河、长安公园改造开放等

产业项目

城建项目

生态项目

民生保障项目

89个城建及基础设施项目

奥体中心“一场两馆”，330千伏变电站等

昆明路、朱宏路、北辰大道快速路

地铁5号线、6号线一期、9号线

182个社会事业和民生保障项目

新建、改扩建195所学校，新增学位19.4万个

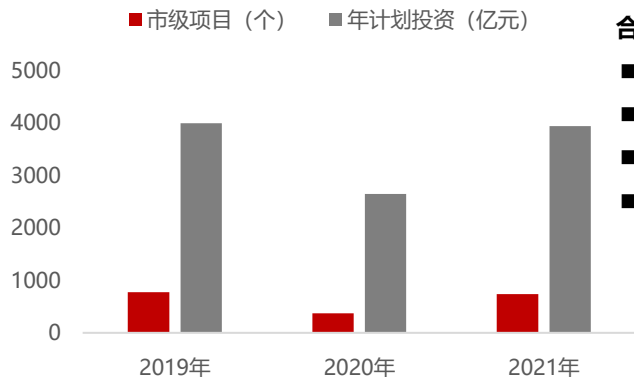
老旧小区改造完工1131个

断头路打通27条1段

西安发布2021年市级重点项目安排，740个项目、年度投资3950亿元，集中于民生、服务业及基建类，产业项目主要位于港务区，致力提升城市综合功能

12月5日，西安市召开2021年市级重点项目建设工作会，会议提出，2021年全市初步安排市级重点项目740个，总投资2.5万亿元，年度计划投资3950亿元。其中续建项目314个，新开工项目159个，前期储备项目267个，总投资30亿元以上项目206个，计划竣工项目91个。

2019年至2021年西安年度市级项目安排及计划投资



合计105个项目、总投资1122.2亿

- 西安市基础教育三年行动计划学校建设类项目
- 西安市第九医院改扩建项目
- 渭北组团综合医院项目
- 西安高新区中医医院项目

合计42个项目、总投资264.5亿

- 全域治水
- “三河一山”绿道建设
- 农村生活污水治理
- 绿化环境提升、生活垃圾无害化处理

合计109个项目、总投资751.3亿

- 三星二期二阶段
- 国家超算中心一期
- 陕汽重卡扩能项目
- 三一西安产业园等



合计48个项目、总投资670.3亿

- 地铁1号线三期工程
- 地铁2号线二期工程
- 地铁6号线二期工程
- 地铁8号线

合计130个项目、总投资887.9亿

- 西安文化CBD国际商业中心
- 招商局丝路中心项目
- 中国电建西北区域总部项目
- 西安金融创新中心项目
- 顺丰西北地区总部及电商产业园
- 京东西北电子商务营业中心（京东二期）

合计39个项目、总投资253.9亿

- “一带一路”文化交流中心公建项目
- 小雁塔历史文化片区综合改造项目
- 碑林历史文化街区项目一期（西安碑林博物馆改扩建工程项目）
- 大唐西市丝路文旅小镇（二期）

西银高铁正式开通，开通后促进关中平原城市群和宁夏沿黄城市群的协同发展，进一步完善全国高铁骨架

12月26日，西安至银川高速铁路正式开通运营，银川至西安间最快行驶时间由11小时45分缩短至3小时4分。银西高铁是我国“八纵八横”高速铁路网包头至海口通道的重要组成部分，开通后，形成以西安为中心的关中平原城市群和以银川为中心的宁夏沿黄城市群之间的便捷通道，极大促进区域经济社会发展。



西安至银川高铁项目概况：

起止：西安北-银川

全长：617km

站点数：20个（西安北、咸阳北、礼泉南、乾县、永寿西、彬州东、宁县、庆阳、庆城、曲子、环县、洪德（越行站）、甜水堡、惠安堡、白土岗（越行站）、吴忠、灵武北、河东机场、银川东、银川）

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29日

西安至吴忠段，2020年12月26日

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

宏观背景/城市发展

西安地铁5号线、6号线一期、9号线一期三线正式开通，城市轨交覆盖面大大提升，助力全市经济进一步发展

12月28日，西安地铁5号线、6号线一期、9号线正式开通运营，将与既有1、2、3、4号线形成立体换乘网络，全市轨道交通线网运营里程将达到215公里。



西安地铁一览表

项目名称	批复时间	地铁线路	起点——终点	开工时间	开通时间
一期建设规划 (2006-2015)	2006.9	地铁1号线一期	纺织城-后卫寨	2008.10.30	2013.9.15
	2010.1	地铁1号线二期	后卫寨-沱河森林公园	2015.11.26	2019.9.26
	2006.9	地铁2号线一期	北客站-会展中心	2006.9.29	2011.9.16
	2006.9	地铁2号线一期南段	会展中心-韦曲南	——	2014.6.16
	2010.1	地铁3号线	鱼化寨-保税区	2012.5	2016.11.8
二期建设规划 (2006-2016)	2013.12	地铁4号线	航天新城-北客站	2012.6	2018.12.26
	2013.12	地铁5号线一期	西安东-马腾空	2016.1.13	——
	2013.12	地铁5号线一期	马腾空-阿房宫南	2016.1.13	2020.12.28
	2013.12	地铁5号线二期	阿房宫南-创新港	2017.2.18	2020.12.28
	2013.12	地铁6号线一期	西安南站-西安国际医学中心	2016.3.29	——
	2013.12	地铁6号线一期	西安国际医学中心-西北工业大学	2016.3.29	2020.12.28
	2013.12	地铁6号线二期	西北工业大学-纺织城	2016	2022年
	2016.2	地铁9号线一期	纺织城-秦岭西	2016.12.10	2020.12.28
	2013.12	机场城际线	北客站-机场西	2011.12.30	2019.9.29
	三期建设规划 (2019-2024)	2019.6	地铁1号线三期	秦都-沱河森林公园	2020.3.25
地铁2号线二期			韦曲南-常宁	2019.10.31	2022年
地铁8号线			——	2019.10.31	2025年
地铁10号线一期			杨家庄-水景公园	2020.7.1	2024年
地铁14号线			北客站-贺韶村	2019	2021.6
地铁15号线一期			细柳-韩家湾	2020.9.29	2024年
地铁16号线一期	能源三路-沱东小镇	2019.12.13	2023年		

宏观背景/城市发展

西部首个荟聚中心开工，总投资43亿元，建成后将对城南、高新商业产生巨大带动作用

12月30日，英格卡西安荟聚中心举办建设启航典礼，项目预计总投资约43亿元人民币，其中将开设西安第二家宜家商场，预计将于2023年底完工。



宏观背景/城市发展

中车株洲所产业基地项目落户泾河新城，总投资50亿元，推动区域实体经济发展，助力打造西安先进制造业强市

12月4日，西咸新区泾河新城与中国中车签约总投资50亿的中车株洲所产业基地项目，包括重点建设中车智轨产业基地和中车株洲所西部创新中心。中车株洲所西部创新中心项目包括中车株洲所研发中心、中车株洲所产业上下游配套企业集聚区、智慧交通和高端装备领域孵化园三大部分。项目建成运营后，预计年产值将达100亿元，助力建设西安先进制造业强市，为西安和西咸新区市民提供更多便利。



曲江、临潼再度合作，打造世界级旅游目的地和国家级旅游度假区，全力推动临潼经济社会高质量发展

2010年，在西安市委、市政府主导下，曲江新区和临潼区政府联手打造临潼旅游休闲度假区，对临潼旅游度假区进行开发建设管理运营。根据2019年6月6日西安市政府常务会议决定，撤销“曲江临潼旅游休闲度假区管委会”，《临潼度假区总体规划（2010-2020年）》已经终止；

2020年12月16日，曲江新区和临潼区召开两区深化合作第一次联席会议，会议审议了两区深化合作有关事项、合作区域开发实施计划以及组织领导等事宜，并为两区合作领导小组办公室和发展服务中心进行了揭牌。



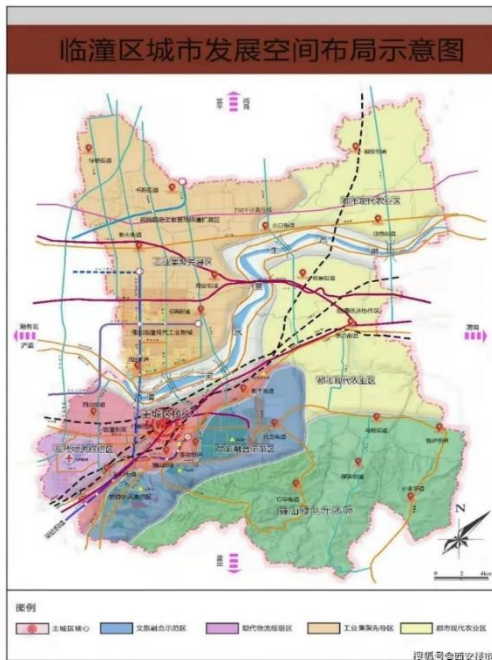
深化合作 发展共赢 曲江临潼携手再启新征程

发布时间：2020-12-17 14:56 来源：曲江新区

【字体：大 中 小】 打印

12月16日下午，曲江新区和临潼区召开两区深化合作第一次联席会议。临潼区委书记赵雷，曲江新区党工委书记、管委会主任姚立军，临潼区政府区长黄可，曲江新区党工委副书记王小育，曲江管委会副主任顾育英，管委会相关局办、临潼集团领导班子成员，临潼区相关区级领导和局办、街道负责人共计70余人参加。


会议审议了两区深化合作有关事项、合作区域开发实施计划以及组织领导等事宜，并为两区合作领导小组办公室和发展服务中心进行了揭牌。



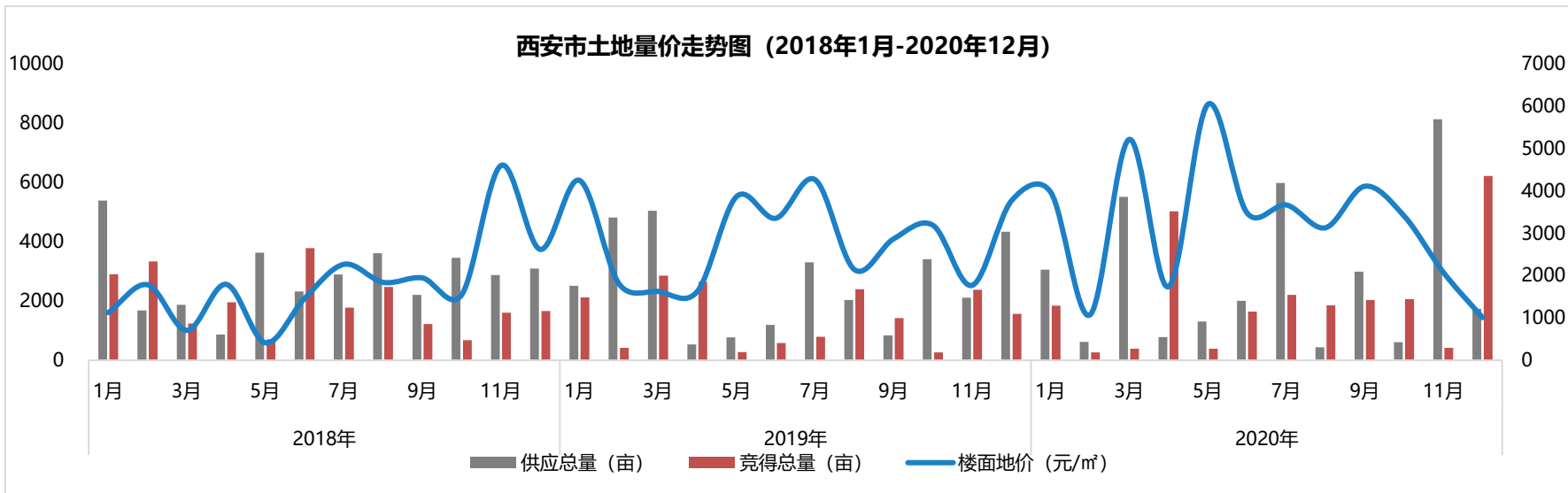


Part 02

土地市场

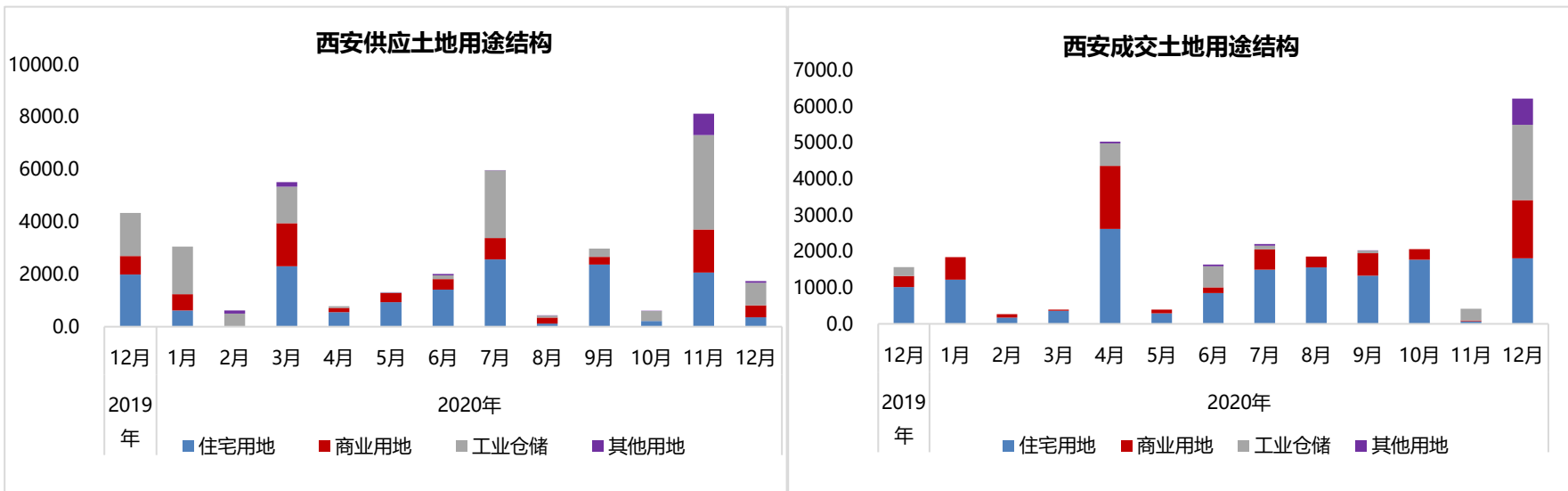
- 整体供求
 - 经营性用地表现
 - 房企土储排行
- 

土地市场供应量收缩，成交量达全年峰值



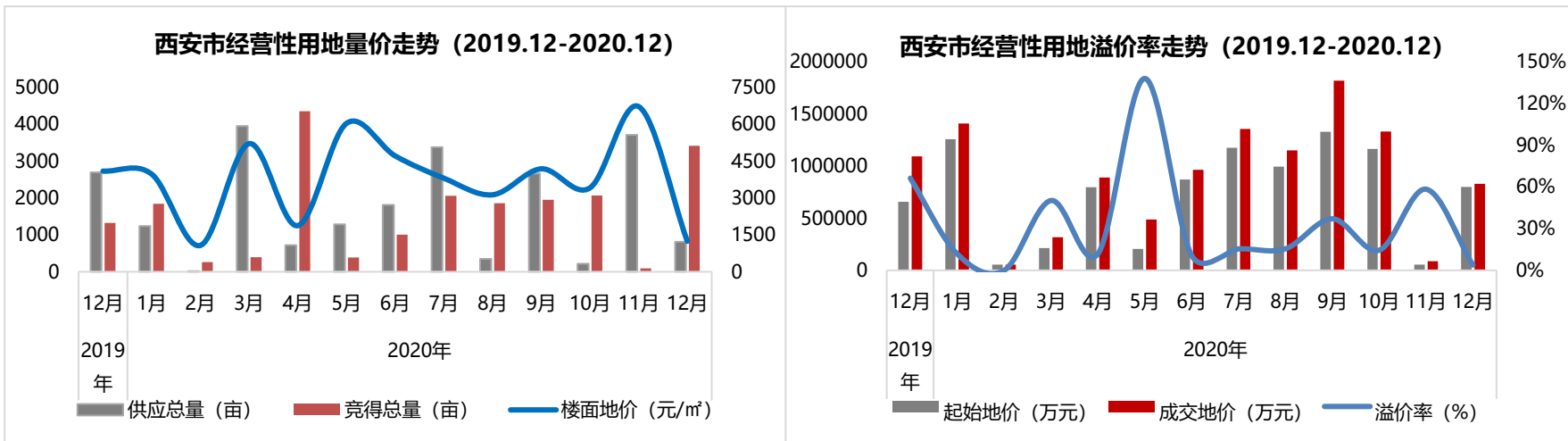
- **供应:** 2020年12月西安供应土地13宗, 供应土地面积共计1744.4亩, 环比下降78.5%, 同比下降59.8%;
- **成交:** 2020年12月西安成交土地88宗, 成交土地面积共计6223.5亩, 环比上涨1384.7%, 同比上涨297.5%;
- **价格:** 2020年12月西安土地成交金额93.8亿, 环比下降92.8%, 土地成交亩单价151万/亩, 环比下降34.4%, 整体楼面地价1008元/m², 环比下降51.5%, 同比下降73.2%。

本月工业仓储用地供、销占比较高，成为土地市场主力



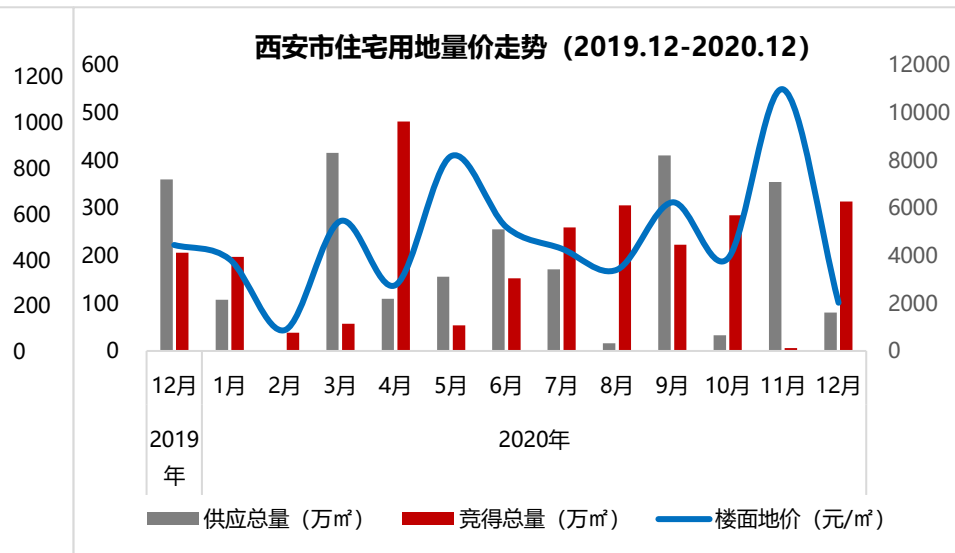
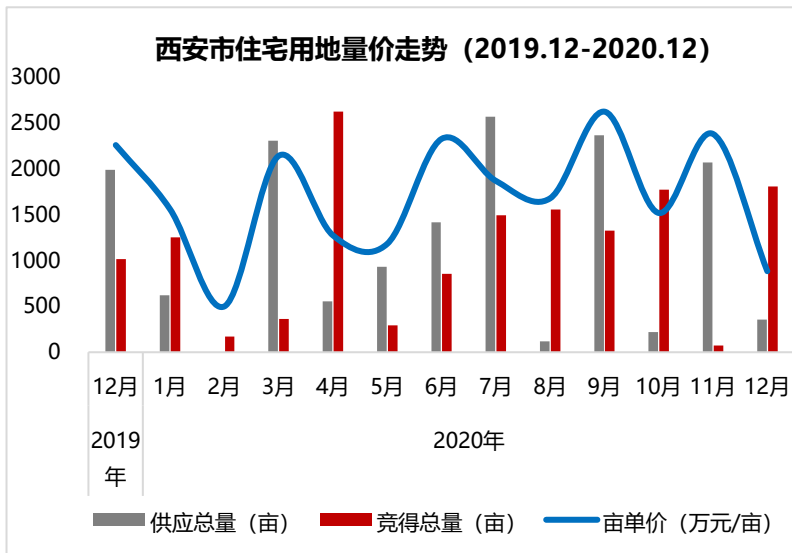
- **供应类型：**2020年12月，住宅用地供应面积355.3亩，占比20.4%，商服用地供应面积458亩，占比26.3%，工业仓储用地供应面积863.5亩，占比49.5%；其他用地供应面积67.5亩，占比3.8%；
- **成交类型：**2020年12月，工业仓储用地成交位居榜首，成交面积2080.6亩，占比33.4%，住宅用地成交面积1807.8亩，占比29%，商服用地成交面积1609.6亩，占比25.9%；其他用地成交面积725.5亩，占比11.7%。

经营性用地供应量下降，成交量大幅上涨，受外围区域多宗土地成交影响土地价格显著下滑



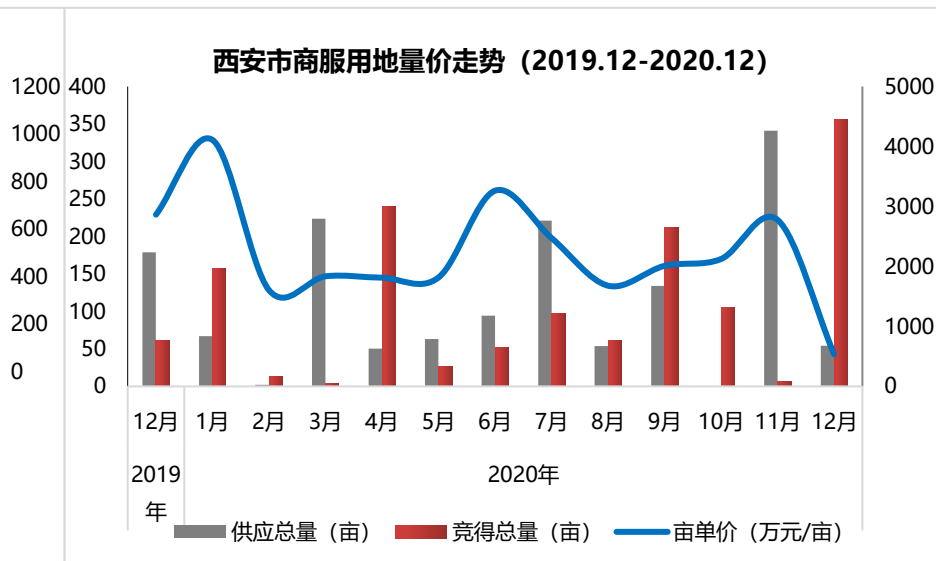
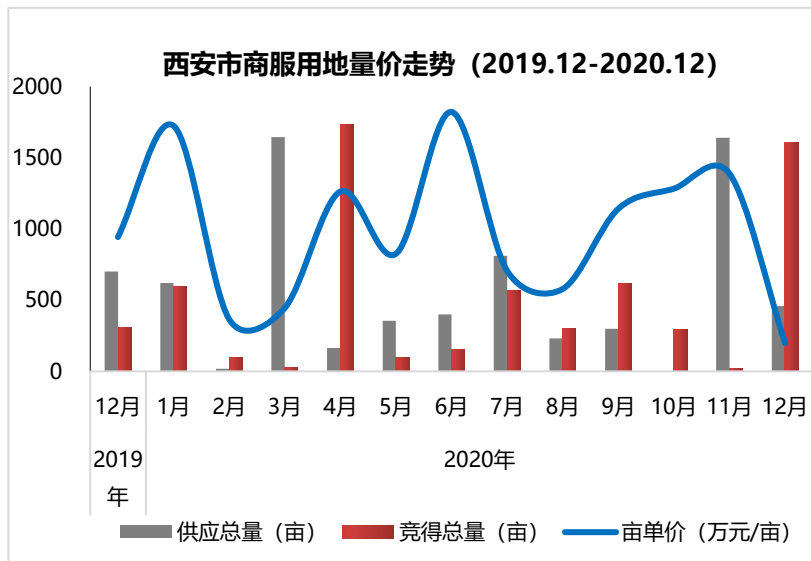
- **经营性用地供应**：2020年12月全市出让经营性用地9宗，供应面积813.3亩，环比下降78.1%，同比下降69.8%；
- **经营性用地成交**：2020年12月全市成交经营性用地49宗，成交面积3417.4亩，环比上涨3491.1%，同比上涨157.7%，计容建面669.8万㎡，环比上涨5020.2%；
- **经营性用地价格**：2020年12月经营性用地平均亩单价243万元/亩，环比下降73.7%，同比下降70.6%，平均楼面价为1239元/㎡，环比下降81.6%，同比下降69.7%，整体溢价率4%。

住宅用地供应大幅下降，成交量涨价跌



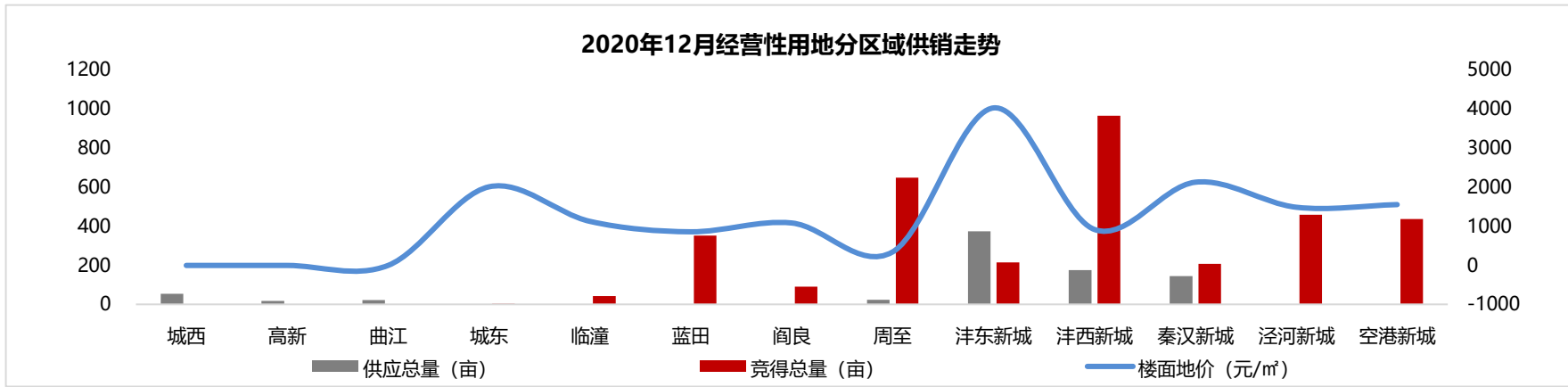
- **住宅用地供销价：**2020年12月住宅用地供应5宗，供应面积355.3亩，环比下降82.9%，同比下降82.2%；成交30宗，成交面积1807.8亩，环比上涨2393.3%，同比上涨77.7%；平均亩单价353.6万/亩，环比下降62.9%，同比下降60.9%；按最大容积率可形成建筑面积314.1万m²，平均楼面地价2035元/m²，环比下降81.5%，同比下降54.4%；

商服用地成交大幅上涨，价格跌至最低值



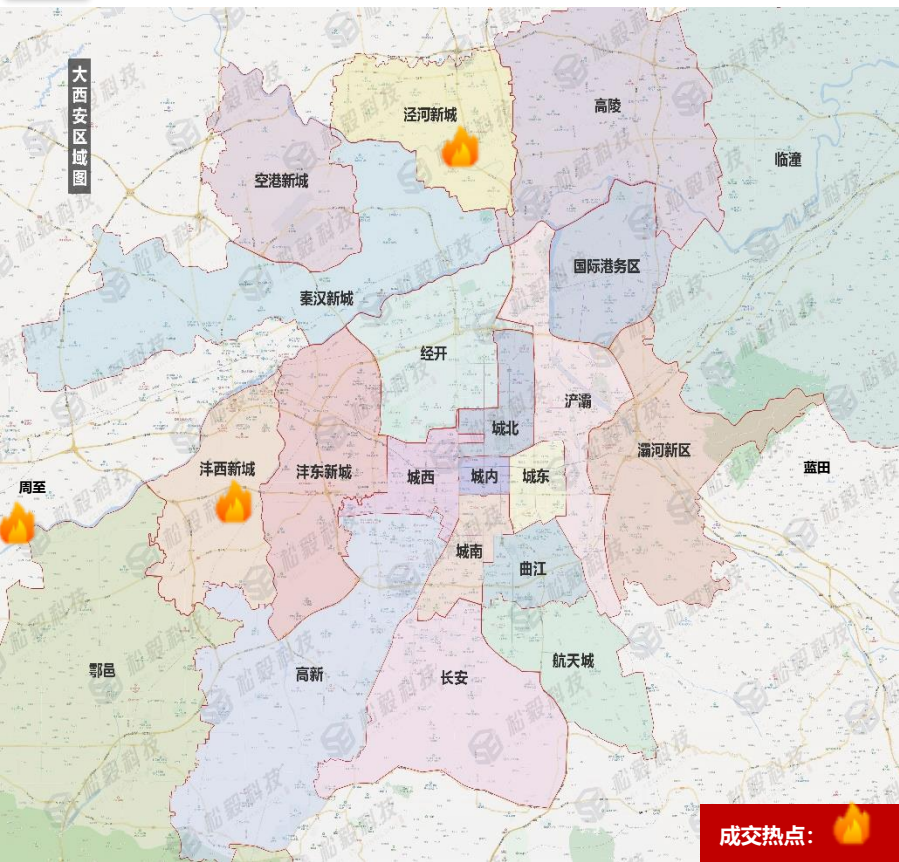
- **商服用地供销价**：2020年12月商服用地供应4宗，供应面积458亩，环比下降72.1%，同比下降34.8%；成交19宗，成交面积1609.6亩，环比上涨7003.5%，同比上涨421.4%，平均亩单价119万/亩，环比下降85.8%，同比下降79%；按最大容积率可形成建筑面积355.7万 m^2 ，平均楼面地价537元/ m^2 ，环比下降80.7%，同比下降81.3%；

本月土地供销集中在西咸新区以及大西安外围区域



- **土地供应分区域：**本月经营性用地供应收缩，共7区供应，供应面积813.3亩，沣东新城为供应之首，供应面积373.9亩；其次为沣西新城和秦汉新城，分别供应175.1亩、145.5亩。
- **土地成交分区域：**本月经营性用地成交量涨幅明显，共10区成交，成交面积3417.4亩，成交区域主要以西咸新区及外围区域为主，本月成交之首为沣西新城，成交面积964.3亩，楼面地价917.4元/m²，其次为周至成交648亩，楼面地价344.6元/m²，泾河新城成交458.4亩，楼面地价1485.3元/m²。值得关注的是沣东自贸区板块2宗土地，经过16轮报价，最终由万科以8.97亿沣东元摘得，溢价率20.06%，土地亩单价1004万元/亩，成交楼面价为5233元/m²。此外，蓝田县土地市场热度也在持续上升，本月1宗50亩的居住用地，吸引15家房企竞拍，经55轮竞价后，最终由西安旺泽鸿业置业有限公司以地价2.27亿元竞得，楼面地价2432元/m²，土地亩单价454万元/亩，溢价率高达183.8%。

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
城西	54.4	0	0	5874	14133	——
高新	18.4	0	0	15415	19522	——
曲江	22.5	0	0	12501	18219	——
城东	0	3.2	2006.5	10709	12643	6.3
临潼	0	42.2	1124.9	5810	9908	8.8
蓝田	0	351.7	858.2	667	——	——
阎良	0	90.6	1083.1	2427	——	——
周至	23.9	648.0	344.6	653	——	——
沣东新城	373.9	215.3	4019.9	9196	16122	4.0
沣西新城	175.1	964.3	917.4	9403	13359	14.6
秦汉新城	145.1	206.8	2124.3	5530	11753	5.5
泾河新城	0	458.4	1485.3	4922	10950	7.4
空港新城	0	436.9	1552.4	6069	11949	7.7

2020年12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	陕西沙河实业有限公司	627	34502	55	337
2	陕西省西咸新区沣西新城开发建设集团	489	77008	157	538
3	三一集团	231	104760	454	2725
4	陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司	207	86944	420	2124
5	天朗集团	201	70320	350	2100
合计		1755	373534	1437	—



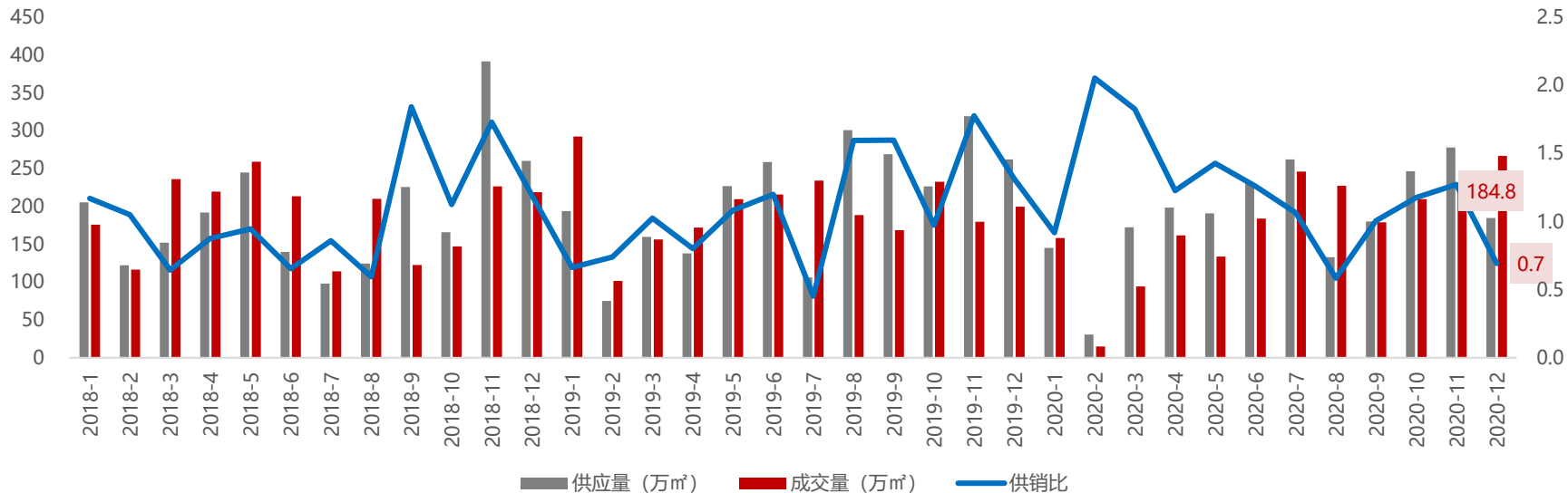
Part 03

新房市场

-
- 整体市场
 - 分物业表现
 - 创典数据

本月商品房供应同环比齐跌、成交同环比齐涨，市场表现供不应求

2018-2020年月度商品房供销走势图

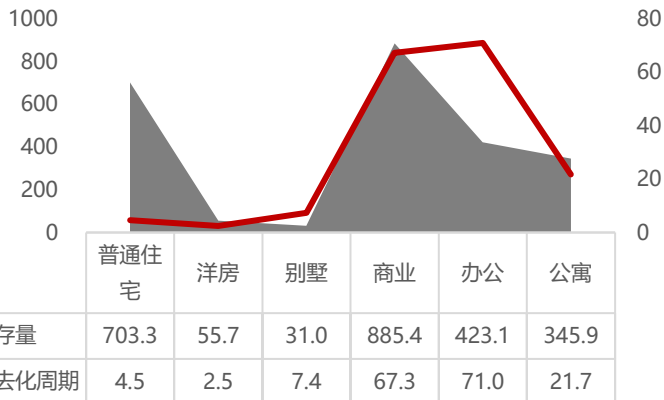


- 12月，西安商品房供应量184.8万m²，环比下降33.5%，同比下降29.5%；成交量266.8万m²，环比上涨22.2%，同比上涨33.6%；本月商品房供销比下降至0.7，整体表现供不应求。

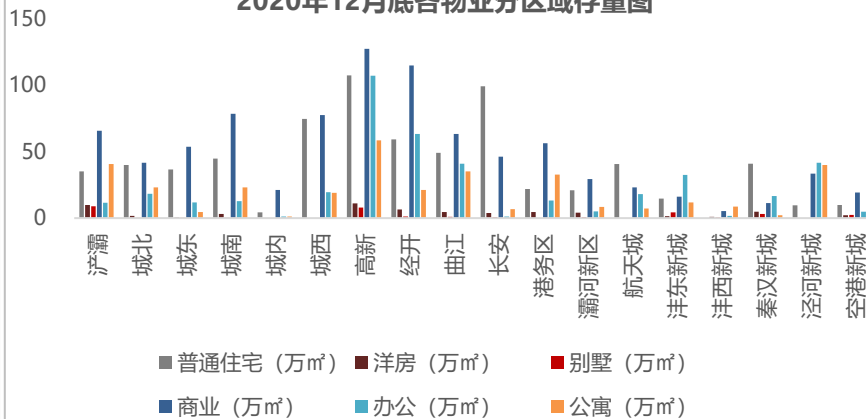
新房市场/整体市场

除办公物业外，西安其余物业去化周期均出现小幅回落，其中沣西新城商品房去化周期最短为2.2个月

2020年12月底各物业存量及去化周期图



2020年12月底各物业分区域存量图

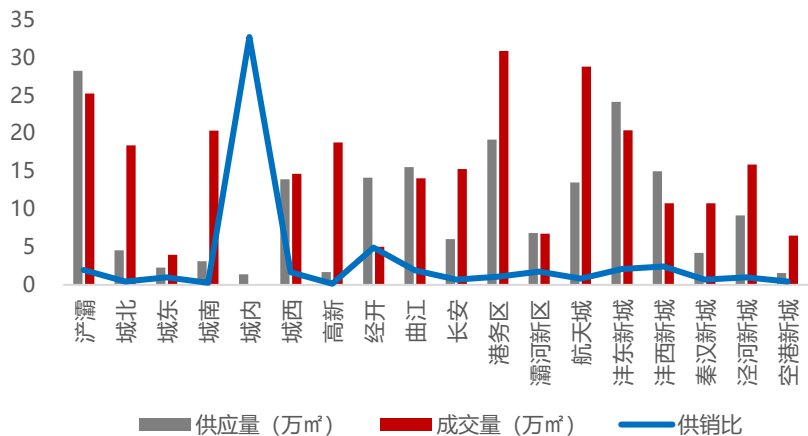


- 12月底，商品房市场库存总量2444.5万㎡，去化周期下降至11.3个月；其中普通住宅去化周期下降至4.5个月，洋房去化周期下降至2.5个月，别墅去化周期下降至7.4个月，商业去化周期下降至67.3个月，办公去化周期上涨至71个月，公寓去化周期下降至21.7个月；
- 商品房库存分区域看：城内由于商业存量较大、消化速度慢，去化周期居全市之首，为295.7个月；其次为城东、经开、高新、曲江，去化周期均超过20个月；去化周期最短的仍是沣西新城，仅为2.2个月。

新房市场/整体市场

浐灞以28.3万m²的供应量、港务区以30.9万m²的成交量位列全市之首，城内整体供大于求，高新明显供不应求

2020年12月商品房分城区供销图



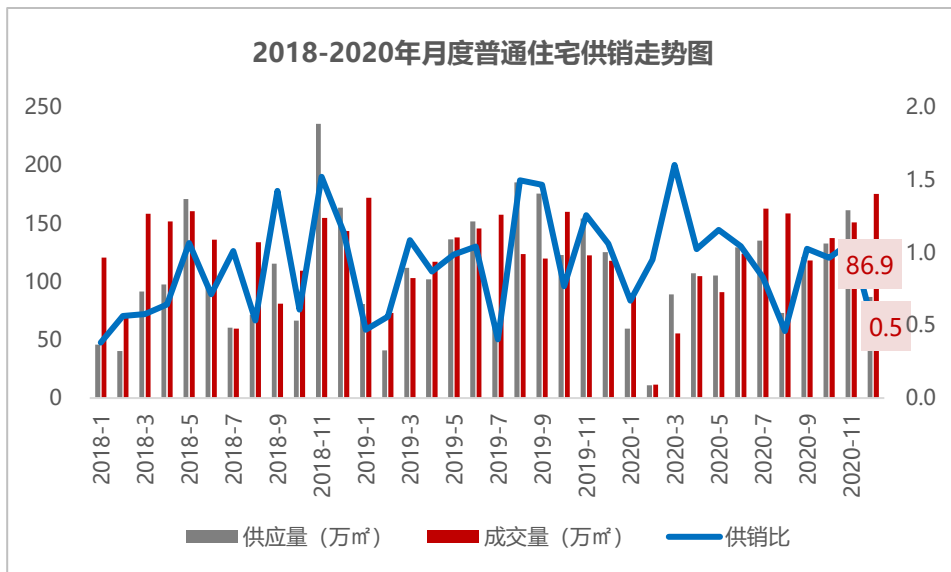
2020年12月商品房分城区价格图



- 12月，浐灞以28.3万m²的供应量、港务区以30.9万m²的成交量领跑全市；城内整体供大于求，供销比为18.7（供应项目为东大商城），高新明显供不应求，供销比为0.1；
- 12月，西安商品房成交均价14673元/m²，环比上涨4.8%，同比上涨22.1%，其中城内价格最高，为40194元/m²，环比上涨34.2%；泾河新城价格最低，为10950元/m²，环比上涨1.6%。

新房市场/分物业表现/住宅物业

普通住宅供应下降，成交持续上涨，市场表现供不应求



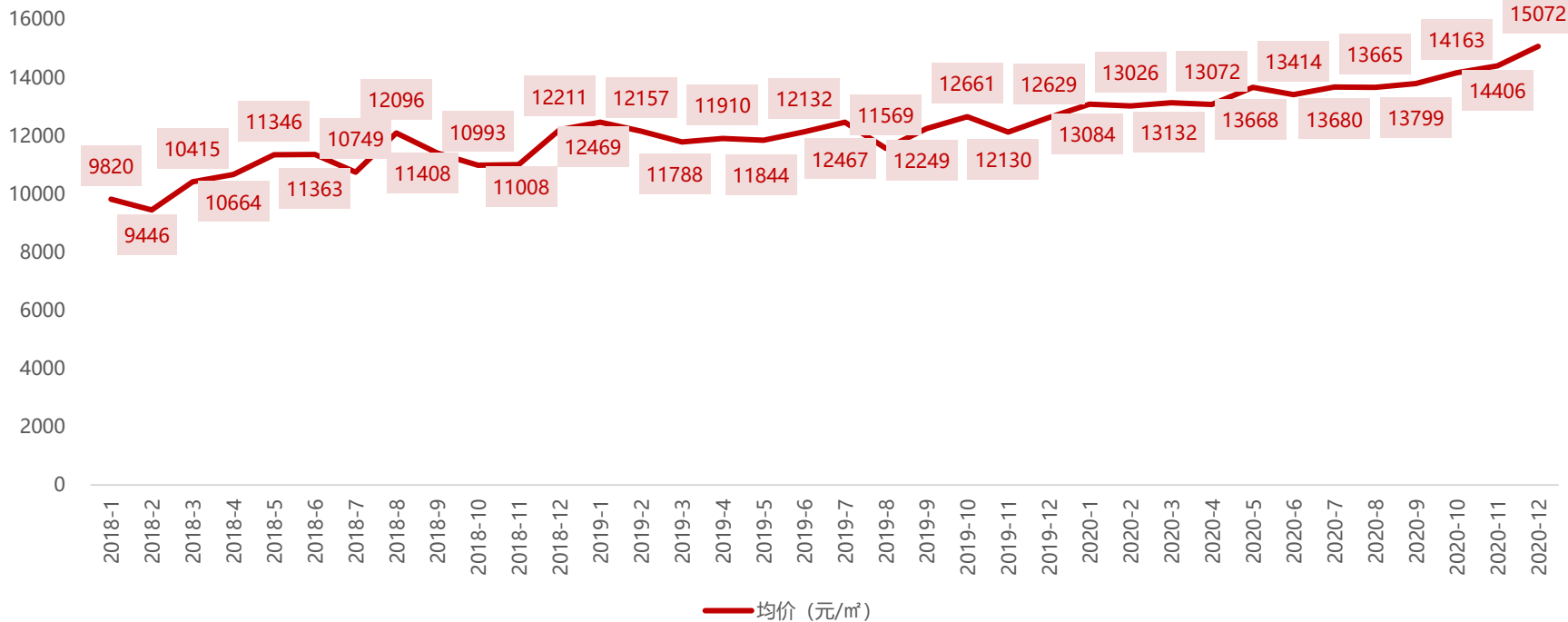
2020年12月普通住宅成交金额排行			
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	金地中央公园	1,451,864,749	19975
2	绿城西安全运村	1,237,334,768	13244
3	碧桂园·云顶	1,234,086,682	22108
4	万科·悦府	1,102,764,685	15230
5	绿地国港新里城	1,064,411,552	12805
6	大华锦绣前城	964,759,603	12198
7	中南·君启	767,643,814	18879
8	中南·春风南岸	621,282,579	16305
9	招商臻观府	506,812,521	24216
10	富力·开远城	499,063,745	18623

- 12月，西安普通住宅供应量86.9万㎡，环比下降46.1%，同比下降30.7%；成交量175.4万㎡，环比上涨16.3%，同比上涨48.6%，普通住宅供销比下降至0.5，市场表现供不应求。

新房市场/分物业表现/住宅物业

本月普通住宅成交均价15072元/m²，环比上涨4.6%，同比上涨19.3%

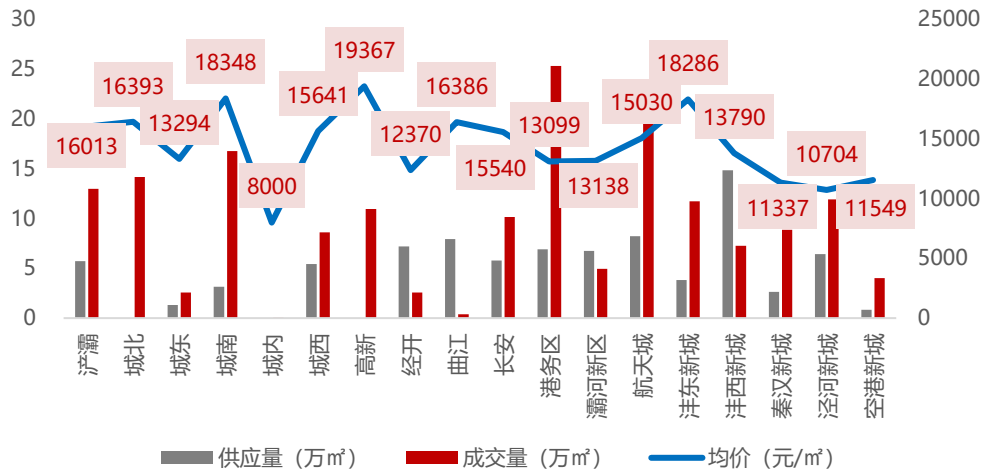
2018-2020年月度普通住宅成交价走势图



新房市场/分物业表现/住宅物业

沣西新城以14.8万m²的供应量、港务区以25.3万m²的成交量居全市首位，高新以19367元/m²的价格领跑

2020年12月普通住宅分城区供销价走势图



2020年12月各区域典型获证项目一览表

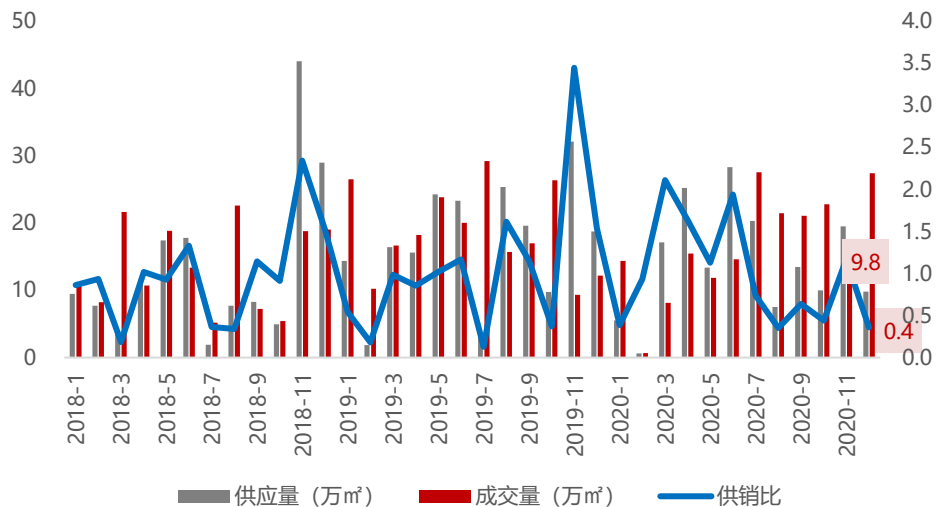
区域	典型获证项目
灞桥	世园林曦
城东	曲江国风世家
城南	拉克雷公馆
城西	恒天第五座
沣东	林凯溢金湾、融创海逸长洲、中梁鎏金云玺
港务区	华润置地未来城市、绿地国港新里城
高新	凯跃花园
航天城	碧桂园云顶、金辉天宇凤栖云筑、天浩上元郡
泾河	金辉城、西咸城投新华阙、雅居乐北城雅郡
经开	旭景清园
秦汉	中天峯悦
曲江	海德堡PARK、中海曲江大城
长安	金辉长安云筑

■ 12月，西安普通住宅供应量排名前三的区域分别是沣西新城、航天城和曲江，供应面积分别为14.8万m²、8.2万m²和7.9万m²，其中海德堡PARK、金辉长安云筑、旭景清园、拉克雷公馆、凯跃花园等均为供应大户。成交量排名前三的区域分别是港务区、航天城和城南，成交面积分别为25.3万m²、22.3万m²和16.8万m²；

■ 12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19367元/m²、18348元/m²、18286元/m²。

洋房供应同环比均降、成交同环比均涨，市场表现供不应求

2018-2020年月度洋房供销走势图



2020年12月洋房成交金额排行

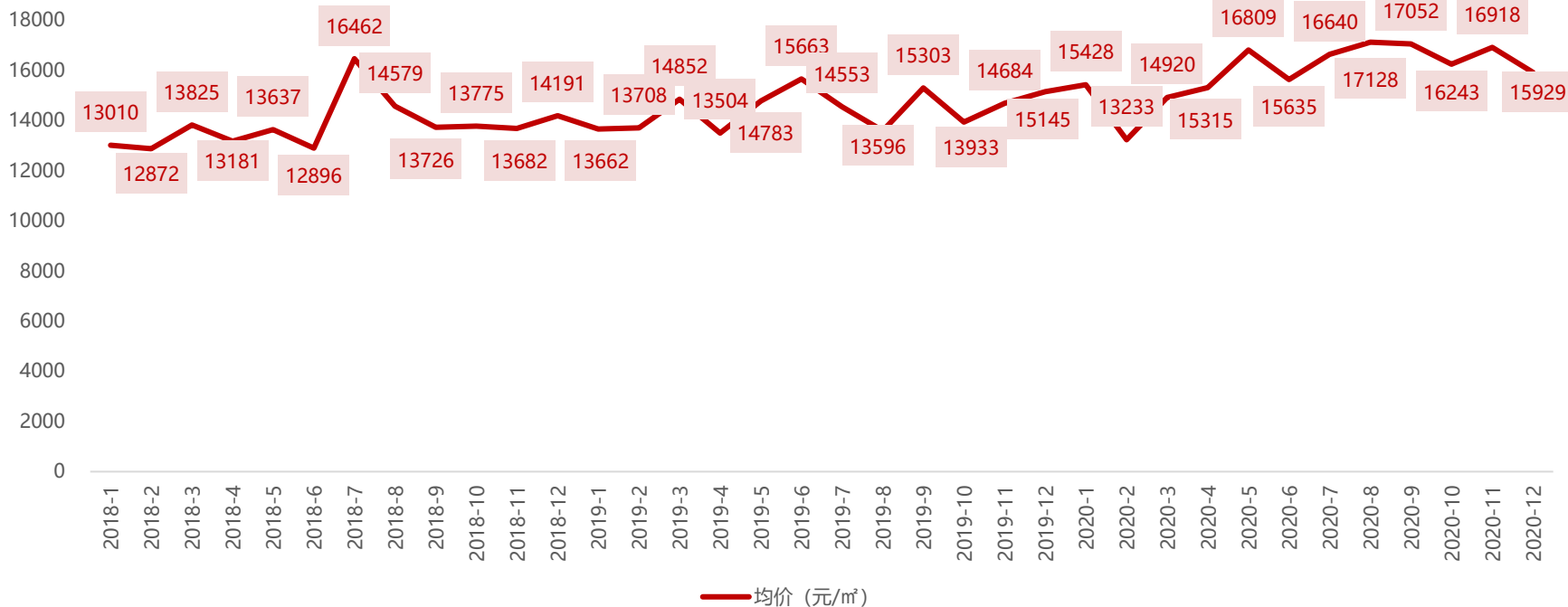
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	大华锦绣前城	524,252,540	14074
2	天地源龙湖·春江天境	214,024,036	21274
3	紫薇国际生态城	159,747,275	21854
4	万科·雁鸣湖	146,453,943	18625
5	未央金茂府	145,260,179	23766
6	华润置地·未来城市	145,099,461	13084
7	碧桂园香湖湾1号	139,982,214	21167
8	卓越坊	133,954,128	19975
9	清凉山樾	120,806,494	20153
10	龙湖·春江天序	84,674,440	17909

■ 12月，西安洋房供应量9.8万㎡，环比下降49.6%，同比下降47.6%；成交量27.4万㎡，环比上涨63.9%，同比上涨124.6%，本月洋房供销比下降至0.4，市场表现供不应求。

新房市场/分物业表现/洋房物业

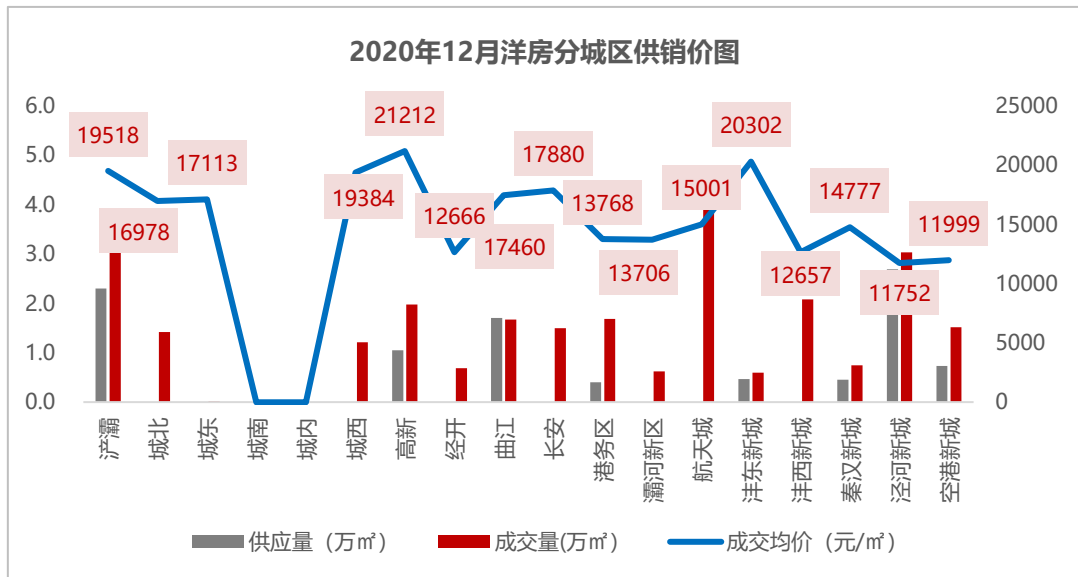
本月洋房成交均价15929元/m²，环比下降5.8%，同比上涨5.2%

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

泾河新城以2.7万m²的供应量、航天城以4.8万m²的成交量居全市首位，高新以21212元/m²的价格领跑



2020年12月各区域典型获证项目一览表

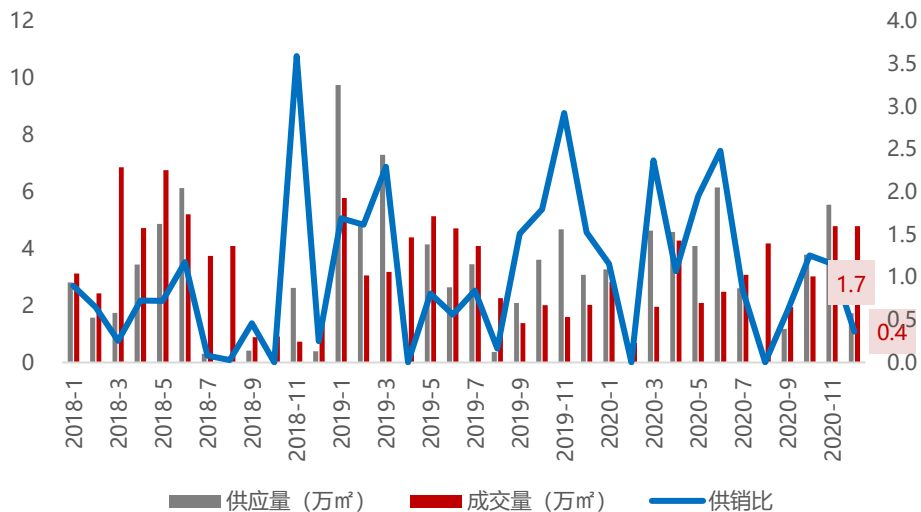
区域	典型获证项目
灞灞	未央金茂府、世园林曦
沣东	中南漫悦湾
港务区	华润置地未来城市
曲江	中海曲江大城
泾河	雅居乐北城雅郡
秦汉	中天峯悦

- 12月，西安洋房供应量排名前三的区域分别是泾河新城、灞灞和曲江，供应面积分别为2.7万m²、2.3万m²和1.7万m²；成交量排名前三的区域分别是航天城、灞灞和泾河新城，成交面积分别为4.8万m²、3.8万m²和3万m²；
- 12月，西安洋房成交均价排名前三的区域分别是高新、沣东新城和灞灞，成交均价分别为21212元/m²、20302元/m²、19518元/m²。

新房市场/分物业表现/别墅物业

本月别墅供应下滑、成交企稳，市场表现供不应求

2018-2020年月度别墅供销走势图



2020年12月别墅成交金额排行

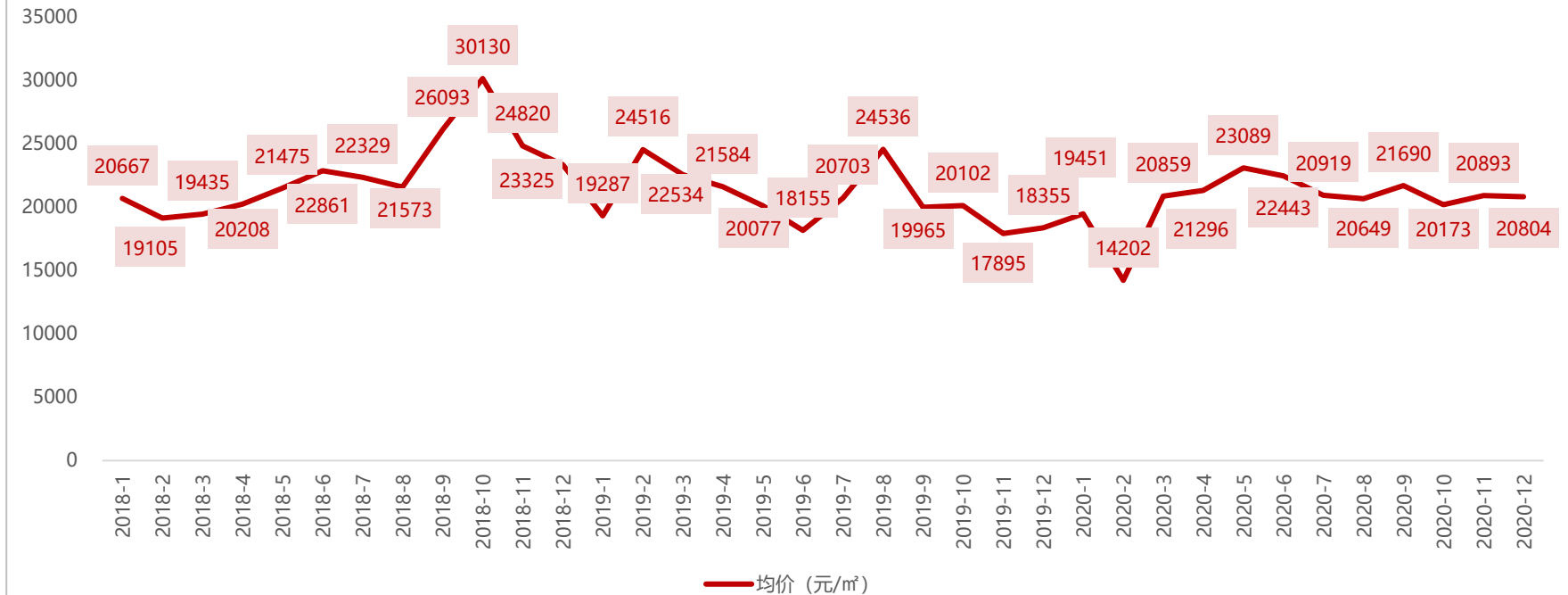
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	紫薇国际生态城	139,154,530	25353
2	中海·曲江大城	30,856,957	20882
3	荣德·荣泽公馆	25,924,293	24209
4	碧桂园·文景府	22,615,653	24467
5	龙湖·紫宸	10,442,651	18979
6	曲江·帕提欧	10,209,000	25345
7	融创世园大观	9,236,245	24208
8	荣德·河与墅	5,855,184	30603

- 12月，西安别墅供应量1.7万㎡，环比下降68.8%，同比下降44%；成交量4.8万㎡，与上月持平，同比上涨136.5%，本月别墅供销比下降至0.4，市场表现供不应求。

新房市场/分物业表现/别墅物业

本月别墅成交均价20804元/㎡，环比下降0.4%，同比上涨13.3%

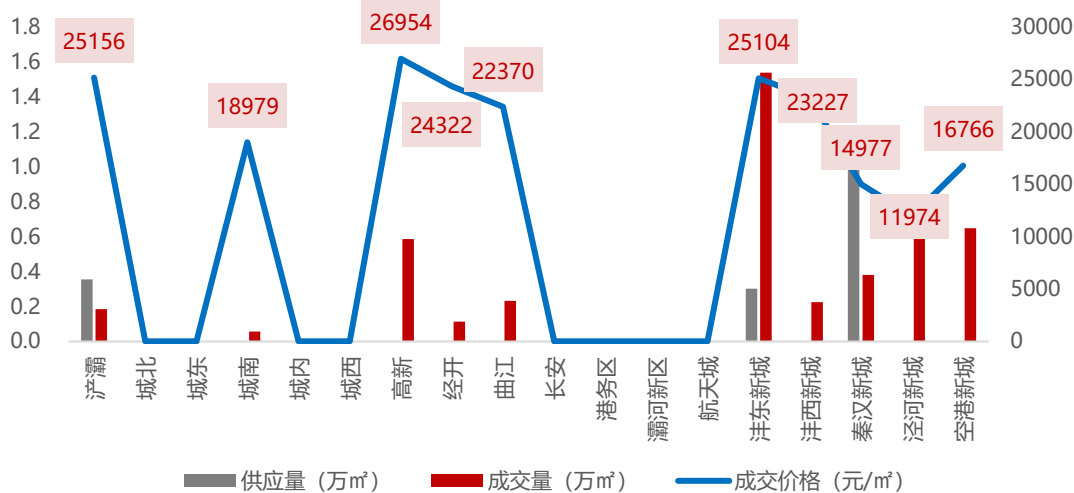
2018-2020年月度别墅成交价走势图



新房市场/分物业表现/别墅物业

秦汉新城以1.1万m²的供应量、沣东新城以1.5万m²的成交量居全市首位，高新以26954元/m²的价格领跑

2020年12月别墅分城区供销价图



2020年12月各区域典型获证项目一览表

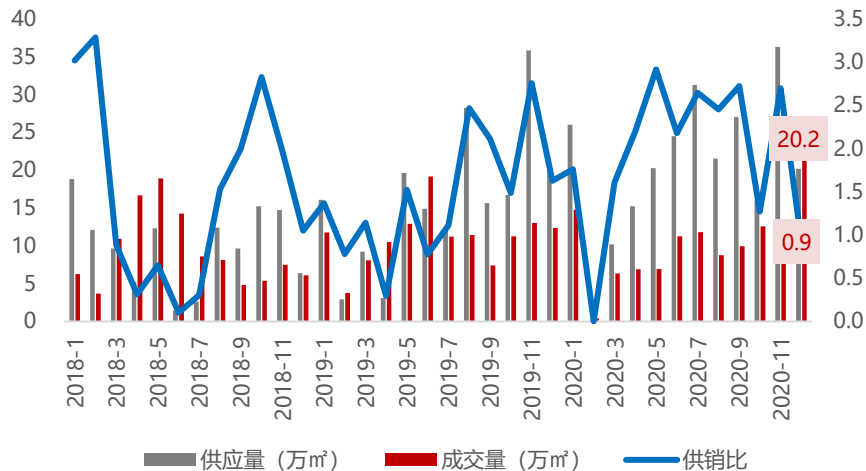
区域	典型获证项目
沣灞	金辉江山铭著

- 12月，西安别墅供应量排名前三的区域分别是秦汉新城、沣灞和沣东新城，供应面积分别为1.1万m²、0.4万m²和0.3万m²；西安别墅成交量排名前三的区域分别是沣东新城、泾河新城、空港新城，成交面积分别为1.5万m²、0.8万m²、0.6万m²；
- 12月，西安别墅成交均价排名前三的区域分别是高新、沣灞、沣东新城，成交均价分别为26954元/m²、25156元/m²、25104元/m²。

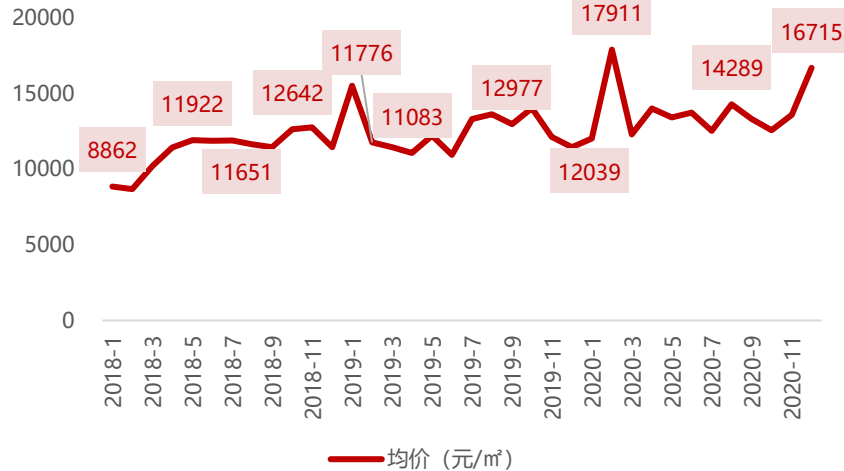
新房市场/分物业表现/公寓物业

本月公寓供应下滑、成交涨幅扩大，市场表现供求弱平衡

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

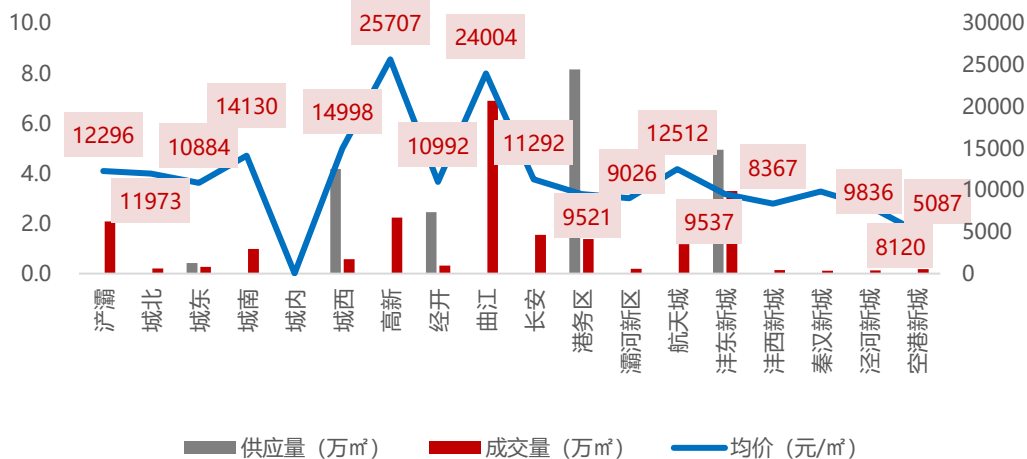


- 12月，西安公寓供应量20.2万㎡，环比下降44.5%，同比上涨0.6%；成交量21.7万㎡，环比上涨61.3%，同比上涨76%；本月公寓供销比下降至0.9，供求处于弱平衡状态；
- 12月，西安公寓成交均价16715元/㎡，环比上涨22.8%，同比上涨45.9%。

新房市场/分物业表现/公寓物业

港务区以8.2万m²的供应量、曲江以6.9万m²的成交量居全市首位，高新以25707元/m²的价格领跑

2020年12月公寓分城区供销价图



2020年12月各区域典型获证项目一览表

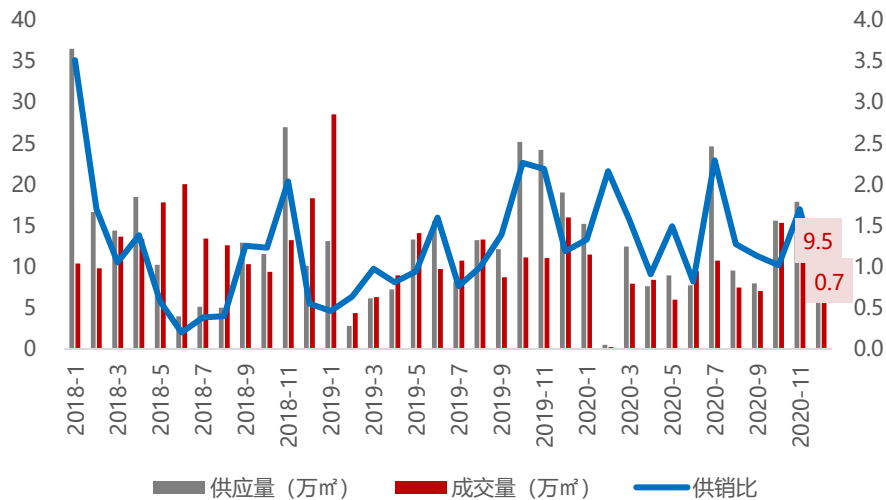
区域	典型获证项目
城西	秦都宏基公寓
港务区	华南城、华润置地未来城市招商局丝路中心
沣东	华润置地万象城

- 12月，西安公寓供应量排名前三的区域分别是港务区、沣东新城、城西，供应面积分别为8.2万m²、5万m²、4.2万m²。成交量排名前三的区域分别是曲江、沣东新城、高新，成交面积分别为6.9万m²、3.3万m²、2.2万m²；
- 12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25707元/m²、24004元/m²、14998元/m²。

新房市场/分物业表现/商业物业

本月商业供应下降、成交上涨，整体表现供不应求

2018-2020年月度商业供销走势图



2020年12月商业物业成交金额排行

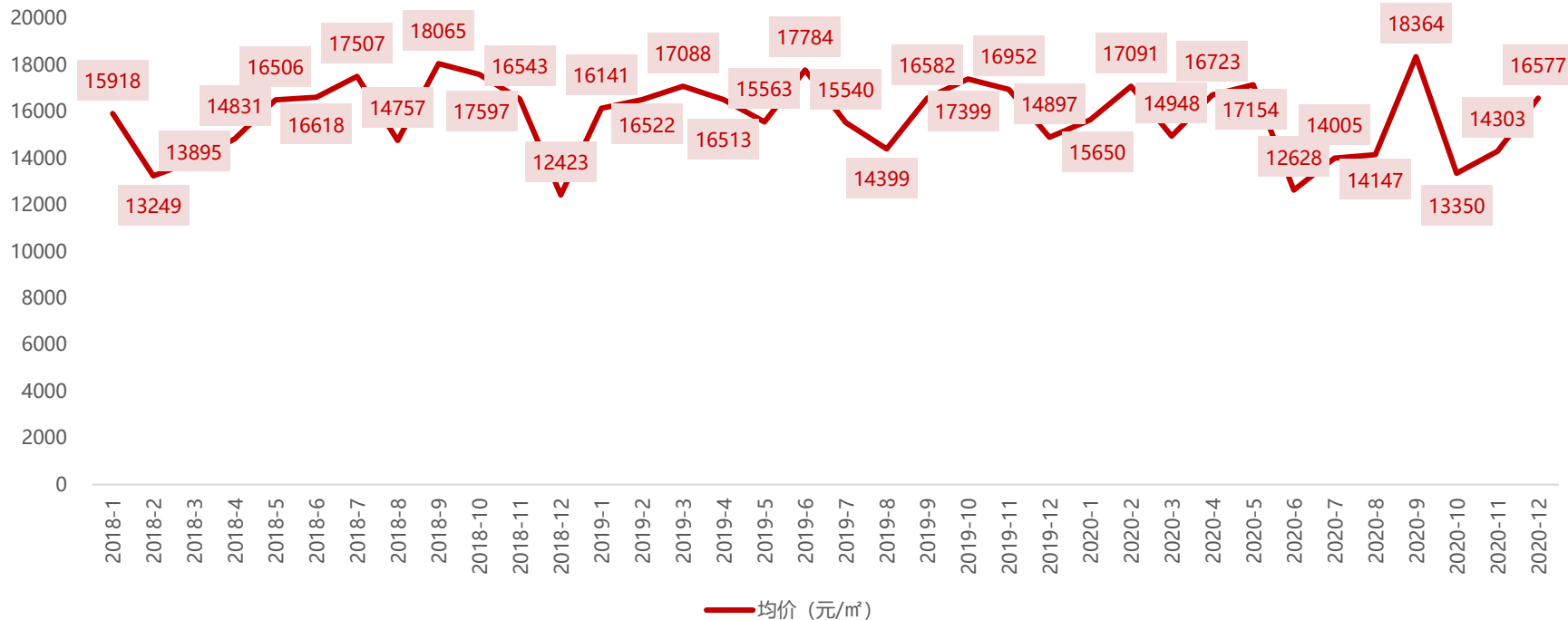
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	鹏博大厦	95,623,500	35000
2	西市佳郡	71,608,998	12181
3	西安华南城	65,952,972	8650
4	中铁缙香郡	60,753,382	19130
5	新福兴-纽约城	53,811,450	15000
6	世茂璀璨倾城	42,455,277	14119
7	万科高新华府	41,129,162	14824
8	融创-曲江印	40,744,880	21593
9	金辉世界城	40,323,634	24035
10	华远-锦悦	38,895,954	14244

■ 12月，西安商业供应量9.5万㎡，环比下降47%，同比下降50.3%；成交量13.6万㎡，环比上涨29.2%，同比下降15.1%，本月商业供销比下降至0.7，市场表现供不应求。

新房市场/分物业表现/商业物业

本月商业成交均价16577元/m²，环比上涨15.9%，同比上涨11.3%

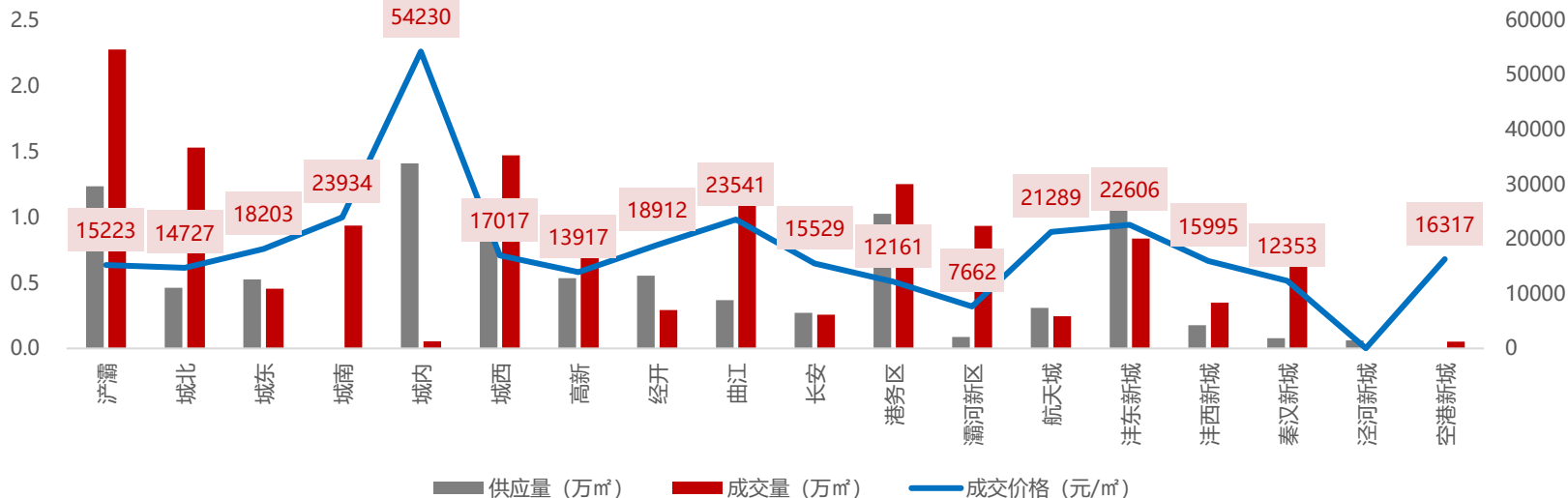
2018-2020年月度商业成交价走势图



新房市场/分物业表现/商业物业

城内以1.4万m²的供应量、浐灞以2.3万m²的成交量居全市首位，城内以54230元/m²的价格领跑

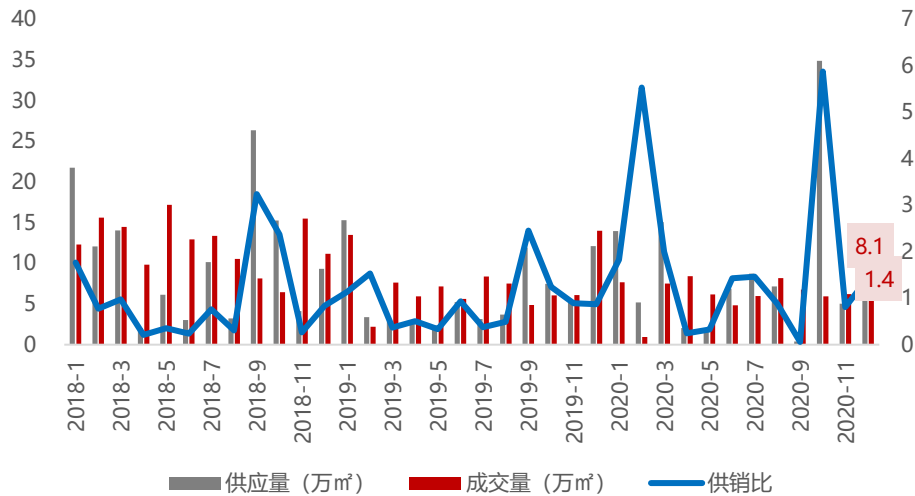
2020年12月商业分城区供销价图



- 12月，西安商业供应量排名前三的区域分别是城内、沣东新城、浐灞，供应面积分别为1.4万m²、1.3万m²、1.2万m²。成交量排名前三的区域分别是浐灞、城北、城西，成交面积分别为2.3万m²、1.53万m²、1.47万m²；
- 12月，西安商业成交均价排名前三的分别是城内、城南、曲江，均价分别为54230元/m²、23934元/m²、23541元/m²。

本月办公供应上涨、成交下降，市场供大于求

2018-2020年月度办公供销走势图



2020年12月办公物业成交金额排行

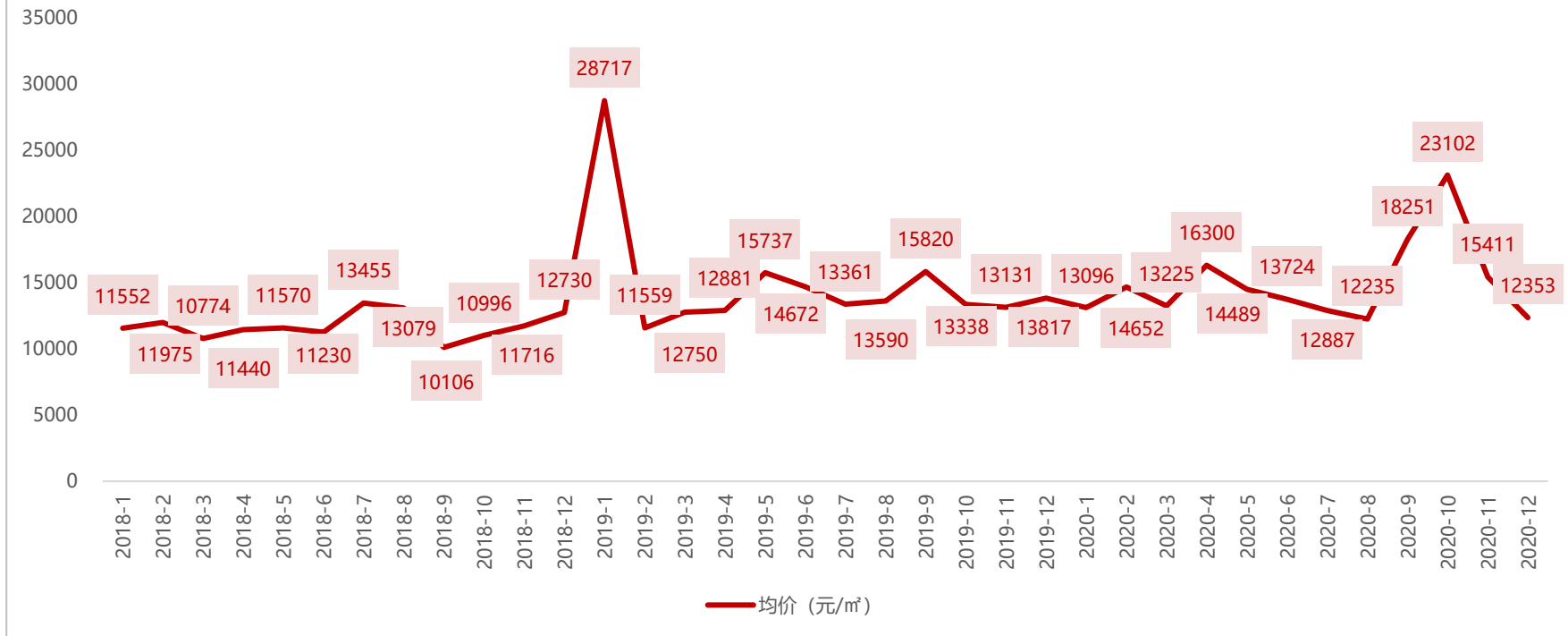
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	永威时代中心	98298810	15775
2	星河经典大厦	55882116	22600
3	莱安中心	33476199	17204
4	百寰国际	30135844	12164
5	MOMOPARK	26421597	17605
6	万科金域国际	21970140	10810
7	绿地国际花都	19377699	9306
8	国瑞西安金融中心	16198523	17345
9	太奥广场	15556105	9616
10	启迪中心	15379254	13273

- 12月，西安办公供应量8.1万㎡，环比上涨62.1%，同比下降32.8%；成交量5.7万㎡，环比下降8%，同比下降59.1%；本月办公供销比上涨至1.4，市场表现供大于求。

新房市场/分物业表现/办公物业

本月办公成交均价12353元/㎡，环比下降19.8%，同比下降10.6%

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

沣东新城以4.6万m²的供应量、高新以1.8万m²的成交量居全市首位，曲江以15510元/m²的价格领跑

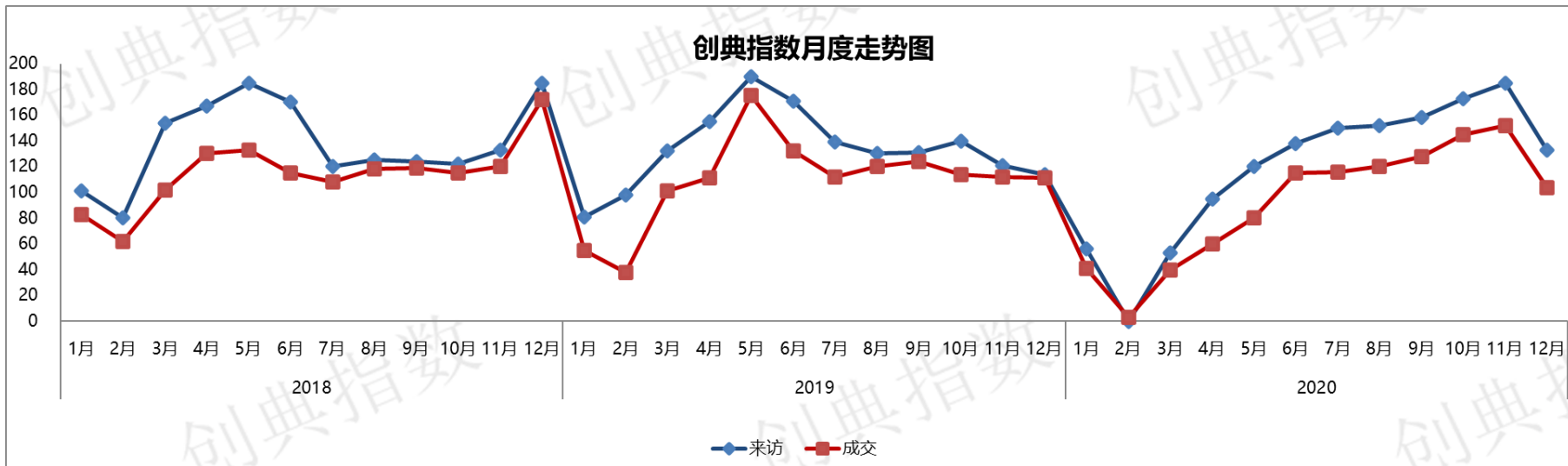
2020年12月办公分城区供销价图



- 12月，西安办公供应量排名靠前的区域分别是沣东新城、经开，供应面积分别为4.6万m²、3.5万m²；成交量排名前三的区域分别是高新、沣西新城、经开，成交面积分别为1.8万m²、0.71万m²、0.66万m²；
- 12月，西安办公成交均价排名前三的分别是曲江、高新、城南，成交均价分别为15510元/m²、14776元/m²、14241元/m²。

供应乏力下，楼市活跃度降低，到访量与成交量双双下滑

受11·30新政及政府限价趋严影响，西安楼市推货量下降。伴随着房源供应的骤减，市场活跃度明显下滑，楼盘整体到访量和成交量双双下降。创典指数显示：到访指数133，环比下降26%，成交指数104，环比下降32%。

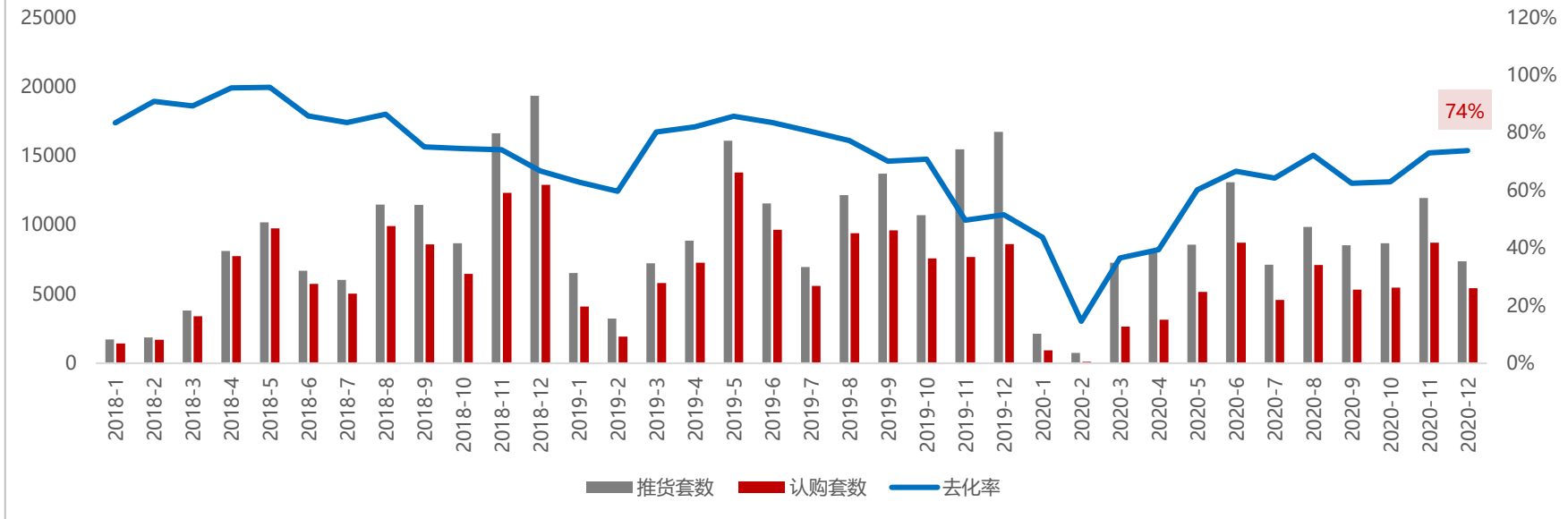


(关于创典指数：创典指数采用创典代理及竞品项目的案场实时数据，综合运用加权平均法换算得出。到访指数由各项目上客量换算得出，成交指数由各项目平均成交套数换算得出，旨在专业、实时、精准的反映市场一线动态。)

本月西安开盘项目个数、推货量、成交量均回落，整体去化率微涨至74%

据创典重点项目监测，12月全市共有30个项目举行开盘活动，较上月减少8个项目，项目分布于浐灞、港务区、航天城、泾河新城等区域，开盘总推货7364套，环比下降38%，认购5435套，环比下降38%，平均去化率74%，相比上月上涨1个百分点。

2018-2020年月度开盘平均去化率走势图



新房市场/创典数据/开盘监测

本月主城区推货量、成交量下滑，去化率上涨至81%；外围城区推货量、成交量大涨，去化率下降至54%

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：12月，主城区开盘项目22个，推货量5488套，环比下降50%，成交量4424套，环比下降46%，整体去化率81%，相比上月上涨7%；
- 外围城区：12月，外围城区开盘项目8个，推货量1876套，环比上涨103%，成交量1011套，环比上涨84%，整体去化率54%，相比上月下降6%。

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
12.1	沔东新城	保利和光辰悦	叠拼	2#,3#,6#,7#,10#,11#,14#,15#	自行开盘	五室	156	65	45	29%	19000	毛坯
12.2	长安	金辉长安云筑	高层	8#	自行开盘	三室,六室	131	102	95	73%	16780	精装
12.1-12.3	港务区	绿城西安全运村	小高层	7#	摇号开盘	三室,四室	71	—	69	97%	14545	精装
			高层	1#,3#,5#		三室	389	2375	389	100%	12955	精装
12.3-12.4	港务区	绿城西安全运村	小高层	2#,9#	摇号开盘	三室,四室	129	—	129	100%	14319	精装
			高层	13#		三室	134	701	134	100%	12280	精装
12.4-12.5	航天城	大华锦绣前城	洋房	10#,13#,14#	摇号开盘	三室,四室	88	—	88	100%	13649	精装
			高层	12#		三室	252	6018	252	100%	11941	精装
12.5	沪灞	龙腾万都汇	洋房	5#	自行开盘	四室	16	3	16	100%	15811	精装
	高新	天地源龙湖春江天境	洋房	8#,9#	自行开盘	四室	54	37	54	100%	21644	精装
12.6	长安	万景荔知湾	平层公寓	6#	自行开盘	一室	69	—	58	84%	14000	毛坯
	沔东新城	华润置地万象城	LOFT公寓	3#	自行开盘	一室	87	—	11	13%	9000	毛坯
	泾河新城	雅居乐北城雅郡	洋房	1#,10#,11#	自行开盘	三室	162	—	161	99%	11400	精装
			高层	7#		三室	84	—	71	85%	10350	精装
	港务区	汇悦城	平层公寓	31#	自行开盘	一室	72	—	57	79%	10000	精装
LOFT公寓			27#	一室		105	—	102	97%	9600	毛坯	
12.7	港务区	华润置地未来城市	小高层	3#,4#	摇号开盘	三室	136	851	136	100%	14196	精装
12.8	港务区	绿地国港新里城	小高层	30#	自行开盘	三室	72	—	26	36%	13389	精装
			高层	16#,17#,29#,31#		两室,三室	360	250	161	45%	12878	精装
	港务区	华润置地未来城市	洋房	9#,13#	摇号开盘	四室,跃层	126	1655	126	100%	13148	毛坯
12.9	沪灞	万科雁鸣湖	洋房	12#,17#	摇号开盘	三室,四室	72	93	49	68%	18766	精装
	沔东新城	融创海逸长洲	小高层	1#,7#	自行开盘	四室	112	0	18	16%	26704	精装
	曲江	曲江国风世家	高层	6#	摇号开盘	两室,三室	231	904	227	98%	11781	毛坯
	沪灞	金科博翠天宸	高层	12#	自行开盘	三室,四室	137	129	137	100%	12186	精装

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/m ²)	装修类型
12.11-12.12	航天城	大华锦绣前城	洋房	29#,30#	摇号开盘	三室,四室,五室	133	—	133	100%	14129	精装
			高层	32#		三室,五室	244	2952	244	100%	12097	精装
12.14	航天城	碧桂园云顶	高层	9#,10#	自行开盘	三室,四室	120	97	90	75%	23562	精装
12.15	长安	中南春风南岸	高层	8#	摇号开盘	两室,三室	128	1148	128	100%	16359	精装
12.18	泾河新城	雅居乐北城雅郡	高层	6#	自行开盘	三室	102	—	52	51%	10000	精装
			洋房	2#		三室	54	94	31	57%	11800	精装
	灞灞	世园林曦	小高层	5#,6#,7#	自行开盘	四室,跃层	100	—	23	23%	16411	毛坯
			洋房	1#,3#,4#		三室,跃层	56	92	48	86%	16937	毛坯
12.19	泾河新城	金辉城	高层	44#	自行开盘	两室,三室	183	—	20	11%	7900	毛坯
	秦汉新城	中天峯悦	洋房	3#	自行开盘	四室	32	—	0	0%	15000	精装
			小高层	17#,13#		三室	248	—	97	39%	12500	精装
12.20	泾河新城	西咸城投新华阙	小高层	7#,9#	自行开盘	三室	204	262	200	98%	9900	精装
12.22	长安	金辉长安云筑	高层	4#,5#	自行开盘	两室,三室	392	344	314	80%	16129	精装
	灞灞	碧桂园香湖湾1号	高层	34#	自行开盘	三室,四室	130	27	120	92%	17769	精装
12.23	灞灞	未央金茂府	洋房	25#,26#	自行开盘	三室,四室	80	4	15	19%	23661	精装
12.25	城西	凯跃花园	高层	2#	自行开盘	两室,三室,四室	198	24	35	18%	16500	毛坯
12.26-12.27	曲江	海德堡PARK	高层	19#,21#	摇号开盘	三室,四室	238	1479	238	100%	17860	毛坯
12.28	高陵	中南春风里	洋房	10#	自行开盘	四室	40	—	20	50%	11049	精装
			高层	3#,8#		三室	412	—	285	69%	9479	精装
	港务区	华润置地未来城市	LOFT公寓	2#	自行开盘	一室	240	57	150	63%	9800	毛坯
12.30	航天城	金辉天宇凤栖云筑	高层	3#	自行开盘	三室,四室	265	226	151	57%	18752	精装
	曲江	中海曲江大城	洋房	31#,36#,41#	自行开盘	三室,跃层	130	127	128	98%	19728	毛坯
	港务区	华润置地未来城市	高层	1#,2#	摇号开盘	三室,四室	192	1263	192	100%	13507	精装
12.31	港务区	华润置地未来城市	洋房	14#	摇号开盘	三室,跃层	30	913	30	100%	12970	毛坯



Part 04

房企表现

-
- 房企排行
 - 房企动态
 - 重点项目研究

全年前十房企总销额与去年基本持平，融创、万科、中南位居排行榜前三甲

2020年西安前十房企总销额1156.94亿元，同比下降0.52%，基本持平，房企总销售面积808.11万 m^2 ，同比下降8.99%，融创、万科、中南位居榜单前三甲。

2020年房企成交金额排行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	184.75	101.38	11871	18223
2	万科地产	170.51	128.11	15413	13309
3	中南置地	139.59	90.99	9225	15342
4	碧桂园集团	136.00	70.43	4619	19308
5	绿地控股	117.87	103.74	12426	11362
6	绿城中国	105.75	84.16	7431	12565
7	中国恒大集团	90.07	89.08	9611	10111
8	金地集团	74.78	44.97	3946	16628
9	金辉集团	73.68	53.64	8405	13736
10	中海地产	63.94	41.61	4489	15366
全市		2839.61	2093.87	225285	13562

2019年房企成交金额排行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	289.79	228.96	26510	12657
2	绿地控股	145.87	140.87	16730	10355
3	融创中国	131.42	83.87	8206	15668
4	中国恒大集团	75.41	71.15	7127	10599
5	保利发展	94.43	66.36	7262	14229
6	绿城中国	82.39	65.18	5180	12641
7	金辉集团	93.62	62.52	7404	14976
8	中海地产	90.25	60.58	5913	14898
9	龙湖集团	84.62	56.02	6140	15106
10	华润置地	75.19	52.47	4511	14329
全市		2921.96	2350.21	251276	12433

房企表现/房企动态

受到期债务压力作用，本月房企融资集中爆发，碧桂园、中海、中国金茂、招商蛇口纷纷发布境内融资计划；新城控股、华夏幸福开启境外融资模式



12月8日，碧桂园地产集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券的项目状态更新为“已反馈”，拟发行金额139亿元



12月16日，新城控股发布公告称，境外子公司新城環球完成在境外发行总额为4.5亿美元的无抵押固定利率债券



招商蛇口发布公告称，2020年12月17日，公司完成发行2020年度第三期中期票据，发行金额16亿元，票面利率3.76%



中海地产

12月14日，中海企业发展集团有限公司成功发行2020年度第一期中期票据，本期债券实际发行金额15亿元，票面利率3.60%



12月16日，中国金茂（集团）成功发行2020年度第一期中期票据，实际发行金额5亿元，票面利率3.28%



12月18日，华夏幸福发布公告称，境外间接全资子公司完成境外发行3.4亿美元的高级无抵押定息债券，票面利率为10.875%



中国铁建西派国樾——基础信息

高新核心板块，中国铁建西派系列TOP系（国樾系列），高端改善型精装大平层项目



项目基础信息			
项目地址	软件新城天谷二路与云水二路交汇处东南角		
开发商	中国铁建	项目定位	改善
占地面积	87亩 (5.8万㎡)	建筑面积	23.04万㎡
容积率	2.8	绿化率	35%
物业类型	小高层	装修情况	精装
总栋数	13栋	总户数	648户
车位数	2042个	物业费	3元/㎡·月
户型	172-360㎡	主力户型	172-192㎡
销售阶段	待售	价格	待定
交房时间	待定	贷款类型	商业/公积金
项目配套	路网交通：三横两纵立体网络（三横：科技二路、科技西路、天谷七路；两纵：西三环、西安绕城高速）； 轨道交通：地铁三号线、云轨（预计2021年开通）； 幼儿园：项目自带品牌幼儿园； 小学：软件新城小学、高新第十八小、高新第十九小； 初中：高新四中，高新十五中，高新三中； 医疗：西安高新医院、西安儿童医院（2019年动工，预计2022年投入使用）		
项目简介	项目是由中国铁建房地产集团有限公司在进入西安的第4个项目，位于西安高新软件新城板块核心位置，是中国铁建在西安布局的首个TOP级项目。		

中国铁建西派国樾——整体规划

【项目规划】 项目整体规划13栋住宅、1所幼儿园，其中1、4号楼为住宅加底商，2、3、5~13为纯住宅（2、3、5号楼二层含配套用房），同时配备约2200㎡国际会所，内设恒温泳池、健身房等。“一环两心九园”社区景观，营造绿色生态空间：其中6#、7#楼中间打造下沉式广场，风雨连廊等；



1#、4#楼层数22F，2#、3#楼层数25F，面积143㎡，层高3米；

5#楼层数26F（公租房）；

6#楼层数21F，面积280㎡，层高3.4米；

7#楼层数19F，面积360㎡，层高3.6米；

8#楼层数24F，面积172㎡，层高3.15米；

9#、10#、11#、13#楼层数17F，12#楼层数14F，面积190㎡，层高3.15米。



中国铁建西派国樾——楼栋分析

【外立面】——擎启城市天际线，迭新建筑界面

打破传统式高端社区立面用材，采用玻璃幕墙+铝板、一体板保温性强，遇热遇冷经久不衰；采用现代简约风格，局部刻画的金属线条+落地窗设计，强化立面挺拔感



中国铁建西派国樾——户型分析

【户型展示】

纯板式精装大平层，南向三开间，北向设置生活阳台，大横厅、双套房设计，卧室均使用超大弧形落地窗，居住舒适度极高



192m²四室两厅三卫



172m²四室两厅两卫

中国铁建西派国樾——装修材料分析

【精装标准】国际一线臻装品牌，打造理想生活图景

全屋	户内安防系统	楼宇可视对讲系统	雷盎或科曼利或摩根	客、餐厅	墙面	电视背景墙	壁纸1+木装饰边线条框+壁纸2+实木复合踢脚板	
		煤气泄漏报警系统	烟雾探测器(厨房顶部)			沙发背景墙	壁纸1+木装饰边线条框+壁纸2+实木复合踢脚板	
		户内紧急报警系统	警报控制按钮(主卧)			其余墙面	壁纸+实木复合踢脚板(干川或欧派或康泓)	
	智能健康	无限智能魔镜(壁挂式15.6寸显示屏, 欧华帝斯或RIGHTNOW等等次产品)			地面	大面: 一款天然石材(圣诞米黄)大面菱形铺贴+一款天然石材(金镶玉)点缀铺贴		
		附赠包含: 血压仪、血糖仪、体脂仪、测肌仪				波打线: 两款天然石材(爵士白、黑白根)水刀切割线条粘接组合铺贴+一款天然石材(云多拉灰)围边铺贴		
	视讯系统	预留电视、网络、电话接线口			顶棚	石膏板叠级造型吊顶+石膏装饰线条+灯带+射灯+乳胶漆(多乐士或立邦或华润)		
	外门窗	断桥铝合金+LOW-E玻璃				设备、功能类配置		主灯接电位预留(待交付后由业主自行采购安装)
	外栏杆	玻璃栏杆			卧室	墙面	床背景墙	木饰宽边线条+皮革硬包+壁纸+实木复合踢脚板
	入户门	钢木复合门(步阳或兴事发)	配功能锁具(凯迪仕T2-5011或耶鲁ZEN-F)				其他墙面	壁纸+实木复合踢脚板
		配电箱					壁纸材质: 无纺墙纸; 壁纸浆料; 水性环保油墨	
	户内门系统	实木复合套装门(干川或欧派或康泓)				木饰宽边线条、实木复合踢脚板(干川或欧派或康泓)		
		开关、插座版面	断路器(品牌)ABB或西门子或施耐德			地面	实木复合木地板(北美枫情或宏耐或圣像)	
	罗格朗或西门子或施耐德		天然石材定制门槛石(云多拉灰)+L型不锈钢收边扣条					
	中央空调	主机品牌: 威能或博世或非斯曼(氟系统)				顶棚	石膏板叠级造型吊顶+石膏装饰线条+射灯+乳胶漆(多乐士或立邦或华润)	
控制面板品牌: 特灵		设备、功能类配置		主灯接电位预留(待交付后由业主自行采购安装)				
地暖	主机品牌: 威能或博世或非斯曼(氟系统)		次卧室、书房	墙面	壁纸材质: 无纺墙纸; 壁纸浆料; 水性环保油墨			
	控制面板品牌: 海林				实木复合踢脚板(以获国家实用新型专利证书: ZL201720845111.1)			
墙面	对景墙面	木饰墙板(干川或欧派或康泓)+壁纸+实木复合踢脚板			地面	实木复合木地板(北美枫情或宏耐或圣像)		
	其余墙面	壁纸+实木复合踢脚板(干川或欧派或康泓)		天然石材定制门槛石(云多拉灰)+L型不锈钢收边扣条				
地面	大面: 一款天然石材(圣诞米黄)大面菱形铺贴+一款天然石材(金镶玉)点缀铺贴			顶棚	局部石膏板吊顶+石膏装饰线条+乳胶漆(多乐士或立邦或华润)			
	波打线: 两款天然石材(爵士白、金镶玉)水刀切割线条粘接组合铺贴+一款天然石材(云多拉灰)围边铺贴				设备、功能类配置		主灯接电位预留(待交付后由业主自行采购安装)	
顶棚	石膏板叠级造型吊顶+石膏装饰线条+射灯+乳胶漆(多乐士或立邦或华润)			鞋柜(干川或欧派或康泓)				
设备、功能类配置	木饰门框套线(干川或欧派或康泓)			木饰门框套线(干川或欧派或康泓)				

中国铁建西派国樾——装修材料分析

厨房	墙面	仿米黄系石材砖 (马缙或中盛)
	地面	大面: 仿米黄系石材砖 (马缙或中盛)
		波打线: 仿劳伦黑金石材砖切割40mm宽线条+仿米黄系石材砖 (马缙或中盛)
	顶棚	局部石膏板吊顶+乳胶漆 (多乐士或立邦或华润) +防雾筒灯
		厨房烟道旁侧天花顶面设置功能性检修口
	设备、功能类配置	橱柜 (欧派或贝德)
		净水器 (百诺肯PW1250) 或恰口
		油烟机 (方太CXW-200-EM05) 或老板或欧派后其他同档次产品
		燃气灶 (方太JZY/T/R-TH1G) 或老板或欧派后其他同档次产品
		消毒柜 (方太ZTD100J-13) 或老板或欧派后其他同档次产品
水盆龙头 (摩恩MCL-7594C)或欧琳		
不锈钢水盆 (摩恩27203SLG) 或欧琳		
垃圾处理	垃圾处理	
阳台	仿古砖大面铺贴+瓷砖踢脚线 (马缙或中盛)	
	生活阳台	防潮石膏板吊顶+防水乳胶漆 (多乐士或立邦或华润)
	景观阳台	结构原顶面: 防水乳胶漆 (多乐士或立邦或华润)
	设备、功能类配置	预设功能性插座及地漏

卫生间	墙面	大面: 仿米黄系石材砖 (马缙或中盛)	
	地面	大面: 两款仿米黄系石材砖菱形交叉铺贴 (马缙或中盛)	
		波打线: 仿劳伦黑金石材砖切割40mm宽线条+仿米黄系石材砖 (马缙或中盛)	
	顶棚	防潮石膏板叠级吊顶+石膏线条+防雾筒灯+射灯+乳胶漆 (多乐士或立邦或华润)	
	设备、功能类配置	主卫洁具	马桶 (杜拉维特21250+92060+6339) 或高仪
			面盆 (杜拉维特46651) 或高仪
			面盆龙头 (汉斯格雅71100007) 或高仪
			浴缸 (博朗诺088) 或TOTO或科勒
			浴缸龙头花洒组合 (汉斯格雅7140000+26581400) 或高仪
			风暖 (奥普或欧普后美的)
铜镀铬单杆毛巾架 (摩恩ACC80083)			
设备、功能类配置	公卫洁具	铜镀铬纸巾架 (摩恩ACC0106)	
		马桶 (杜拉维特21250+92060+6339) 或高仪	
		面盆 (杜拉维特46651) 或高仪	
		面盆龙头、淋浴花洒龙头组合 (汉斯格雅88110022) 或高仪	
		风暖 (奥普或欧普后美的)	
		铜镀铬单杆毛巾架 (摩恩ACC80083)	
		铜镀铬纸巾架 (摩恩ACC0106)	

中国铁建西派国樾——装修标准分析

储物间



餐厅



次卫



北向阳台



南向阳台



次卧



厨房



主卧



中国铁建西派国樾——智能化分析

【智能家居系统说明】

结合目前市场主流应用场景，引进技术领先的智能家居系统解决方案，通过信息化智能化技术和策略，打造简单方便、绿色节能、健康舒适、安全可靠的人居环境；

智能化功能配置（十大系统功能）：

- ◆ 智能灯光
- ◆ 语音控制
- ◆ 电动窗帘
- ◆ 智能灯光
- ◆ 智能空调
- ◆ 智能猫眼
- ◆ 智能新风
- ◆ 家居安防
- ◆ 环境检测
- ◆ 手机APP控制



【智能化功能配置】—WIFI覆盖

蜂巢智组网WiFi系统—灵活组网

智组网系统中，增加或减少任意部件，完全不会影响整网的运作。这意味着如果其中某台部件发生异常，剩下设备依然能正常使用，不会崩网，从此告别深夜紧急上门维护，同时提升业主的网络体验感。

一次性配置，智能学习

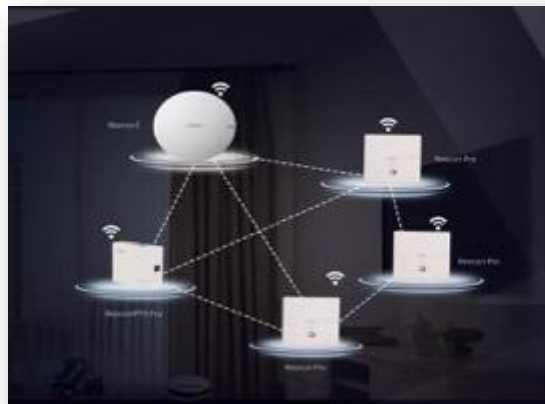
在已配置好一台设备的基础上，添加或更换其他设备时，无需手动配置，内部可智能学习，真正做到“即插即用”。

支持IPTV解决方案

BeeconIPTV组件的加持，使得在智组网系统中，一根网线同时传输IPTV和互联网数据，观看IPTV无任何卡顿。同时节省布线成本（注：该功能需增配IPTV模块）。

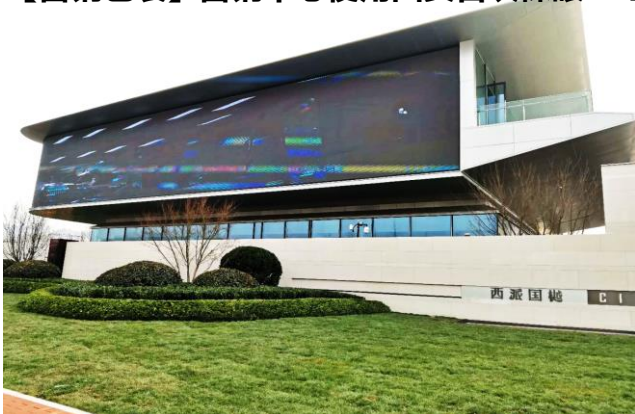


火眼金睛，认得好歹
T20P无线 | T20T有线 | 多天线 | COMACE OS | 经济节能 | 无线通话 | 一键设置



中国铁建西派国樾——营销包装

【营销包装】营销中心使用西安首块裸眼3D巨幕，凸显项目科技感



中国铁建西派国樾——销售分析

【销售动态】项目售楼部已于2020年12月10日对外开放，目前前期咨询阶段



楼栋	总楼层	梯户比	单元	户型 (m ²)	总套数	已售 货量	剩余 货量	均价			
1、4	22	2T2	2	172	176	待定					
2、3	25	2T2	2	172	200						
8	24	2T2	1	172	48						
9-13	17	2T2	1	192	164						
6	21	2T2	1	280	42						
7	19	2T2	1	360	38						
5	5号楼为公租房										

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！

