

第40周

西安市场周报

【2019.9.30-2019.10.6】



PART 01 宏观环境



十一黄金周全国楼市稳中有降，一二线城市回落明显，仅三线城市表现为上涨

相关内容：

2019年十一黄金周楼市成交稳中有降，14个主要城市日均成交面积较2018年同期下降21.9%，一线城市降幅近4成，二线城市降幅超2成，仅三线城市同比上升18.6%。

具体来看，超7成城市日均成交面积同比下行，其中上海降幅最大，同比去年成交下降95%，此外，北京、宁波降幅均超50%，韶关、惠州表现平稳，与去年基本持平；仅4个城市同比上升，扬州升幅显著。

2019十一黄金周全国重点城市成交面积对比情况

	代表城市	成交面积 较2018年同期	成交面积 较2017年同期
一线城市	北京、上海、广州、深圳	36.4%↓	11.4%↓
二线城市	宁波、武汉、南宁、福州	21.8%↓	3.5%↑
三线城市	扬州、惠州、韶关、东莞、韶关、温州、苏州	18.6%↑	42.4%↓
合计	——	21.9%↓	4.1%↓

9月29日西安首家国有住房租赁项目正式开始运营，为市民提供多元化高品质租赁住房产品

相关内容：

9月29日，西安首家国有住房租赁项目云兮公寓正式投入运营，标志着我市国有企业进驻住房租赁市场迈出了重要一步，将进一步丰富我市住房租赁供应体系，为新市民提供更多元化的高品质租赁住房产品。

首批改造完成的云兮公寓金桂苑项目一共有37套房源，面积从16平方米到28平方米不等，有平层单间，有loft双层，可满足不同个性住房需求。

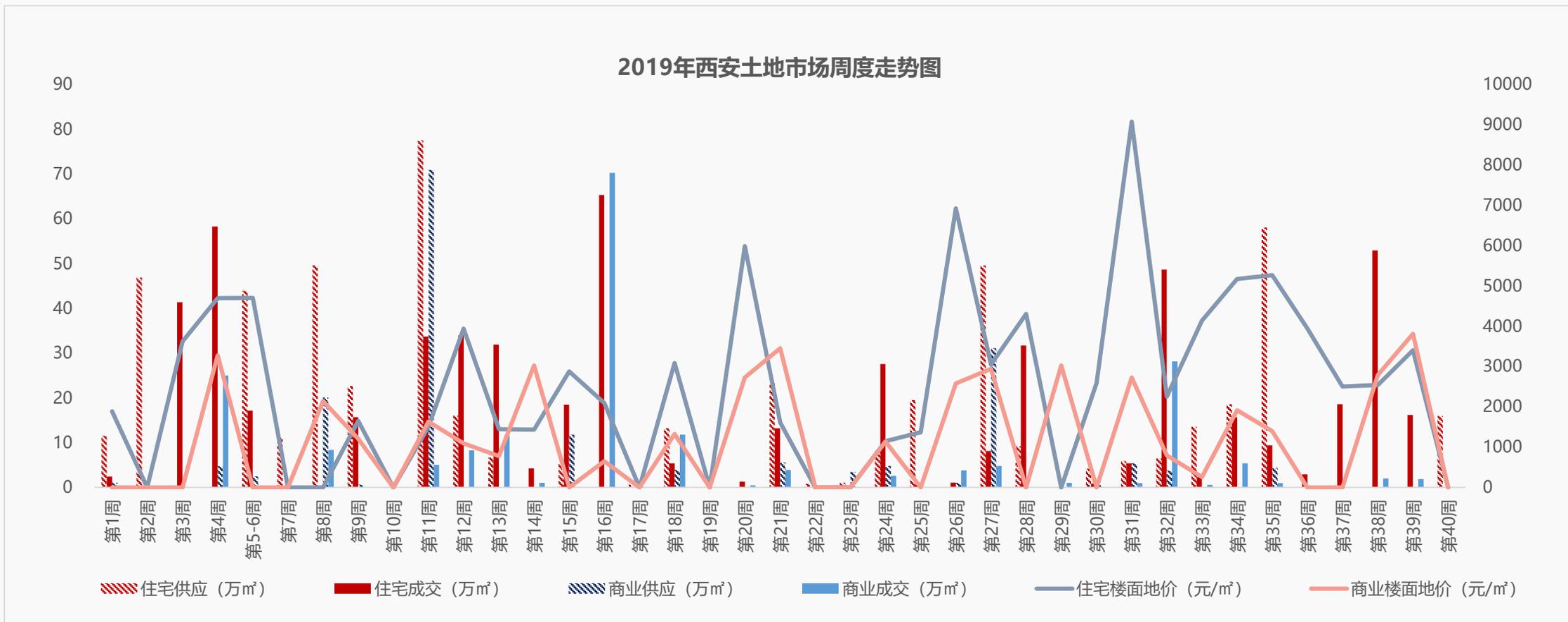
房屋租赁价格每月2000元到2500元不等，相比民营企业的住房租赁公寓价格略偏低，需求者可长租、短租。为提高入住率，节假日或日常也会将空置房源对普通市民或游客进行开放。



PART 02 房地产市场

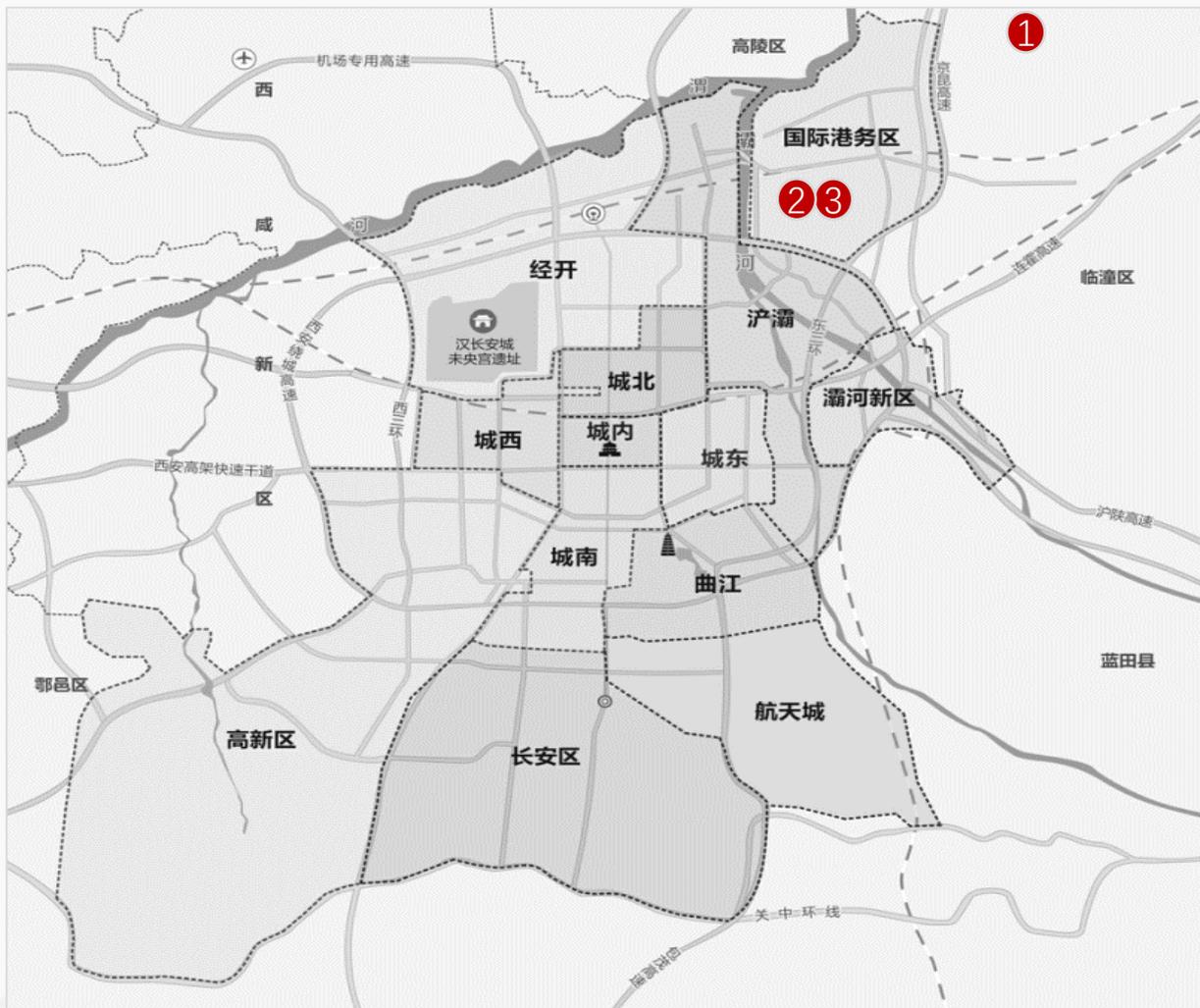


土地供应回升，成交受前期供应短缺影响出现下滑



- ◆ **供应**：本周供应土地3宗，面积16万m²（约240.7亩），计容建面约40.1万m²。
- ◆ **成交**：本周无成交。

本周推出3宗土地商住用地，土地总面积240.7亩，其中国际港务区2宗，面积204.1亩，阎良1宗，面积36.6亩。



区域	序号	宗地编号
阎良	1	610114004001GB00036
港务	2	GW1-14-4
港务	3	GW1-14-5

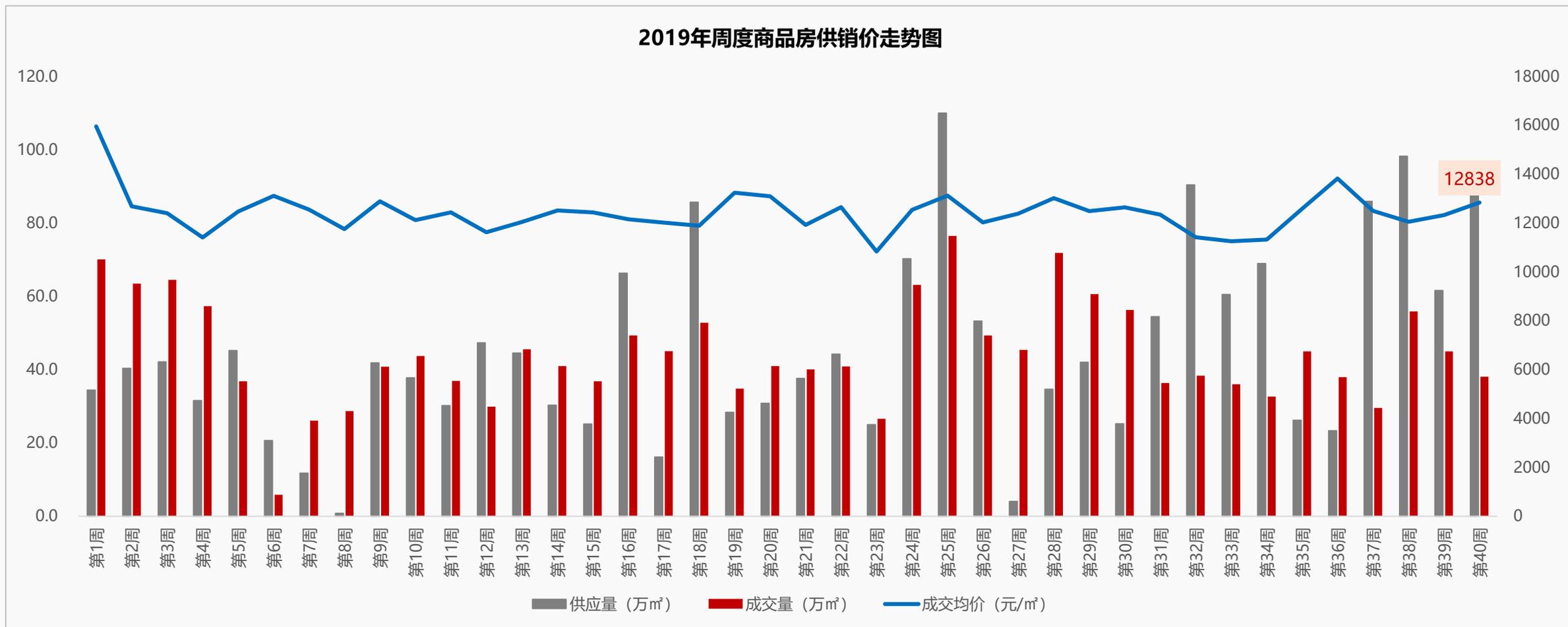
序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	绿化率	建筑密度
1	阎良	610114004001GB00036	阎良区人民西路以南、高科路以东	36.6	住宅、商服	2.0-2.5	≥35%	20-25%
2	港务	GW1-14-4	西安国际港务区柳林路以东、新北路以南	101.8	住宅、商服	1.2-2.5	≥30%	≤26%
3	港务	GW1-14-5	西安国际港务区杏渭路以西、新北路以南	102.3	住宅	1.2-2.5	≥35%	≤23%



PART 03 数据楼市



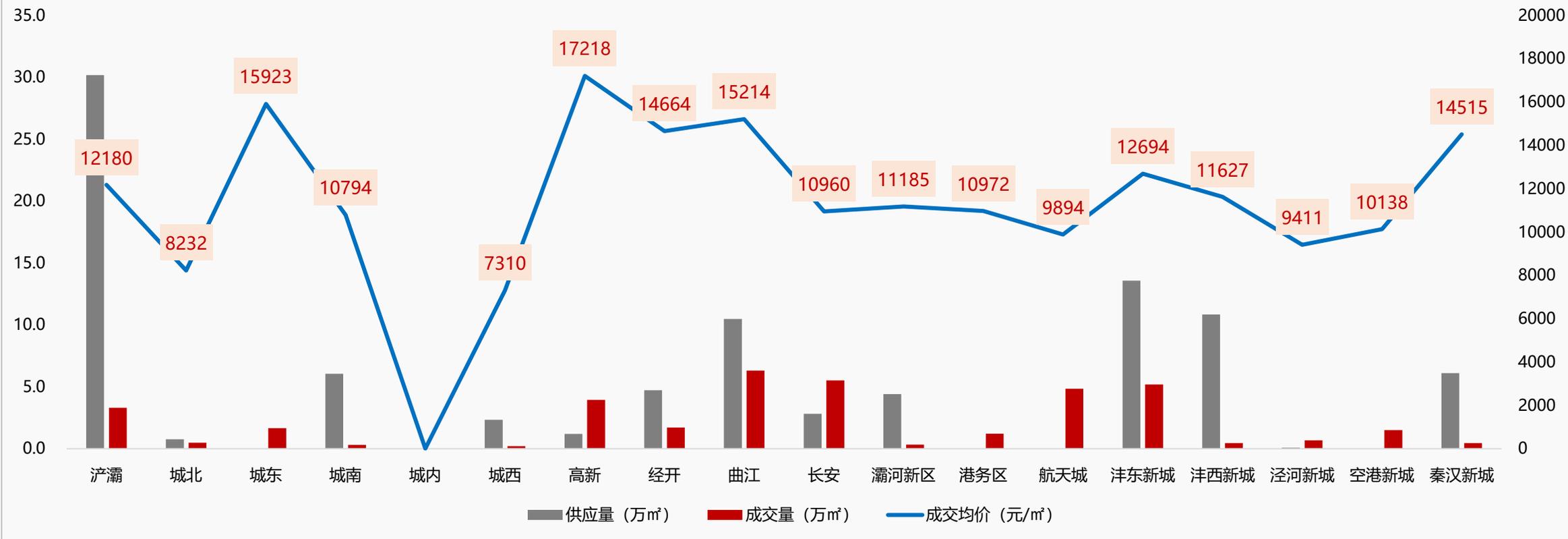
40周西安商品房供应大幅上涨，成交量跌价升



◆ 2019年第40周，商品房供应量93.6万㎡，环比上涨51.8%；成交量38.1万㎡，环比下降15.4%；成交价格12838元/㎡，环比上涨4.2%。

灞灞以30.2万m²的供应量、曲江以6.3万m²的成交量位列全市之首，高新价格继续领跑全市

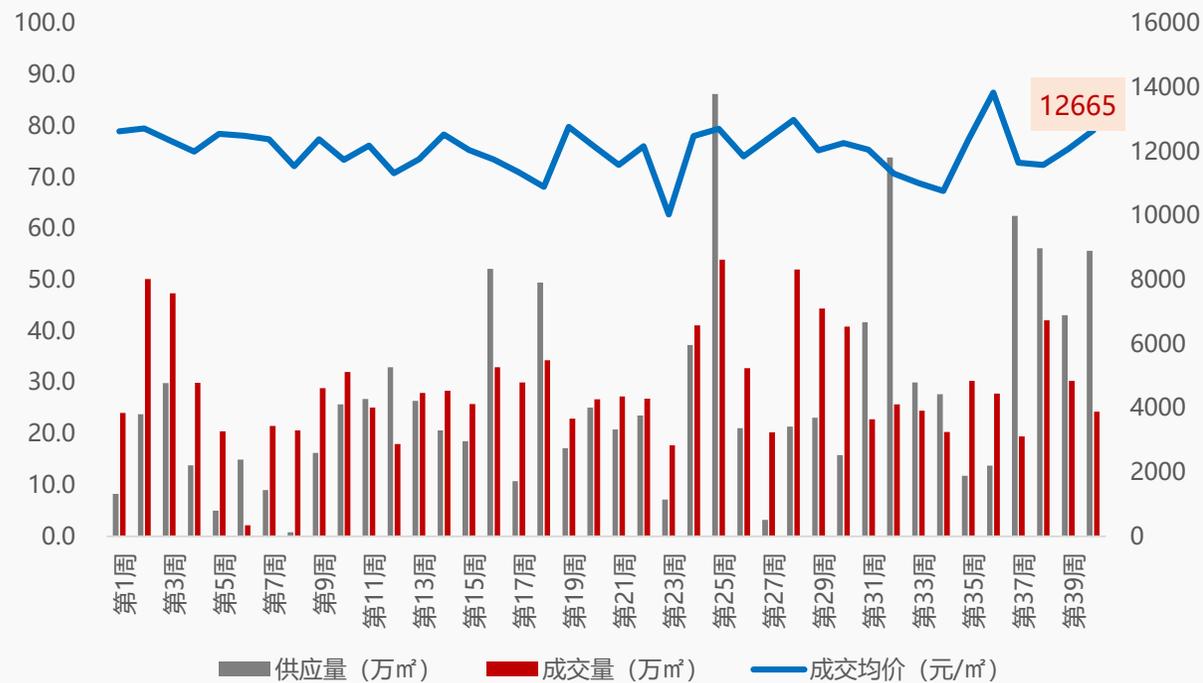
2019年第40周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周灞灞供应30.2万m²，供应量最大，其次是沣东新城和沣西新城，分别供应13.6万m²和10.8万m²；
- ◆ 成交量方面：曲江、长安、沣东新城成交居前三位，依次成交6.3万m²、5.5万m²和5.2万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是高新17218元/m²，城东15923元/m²及曲江15214元/m²。

本周住宅供应上涨，成交量跌价涨；曲江热盘中国铁建万科翡翠国际荣登周度销售金额NO.1

2019年周度普通住宅供销价走势图



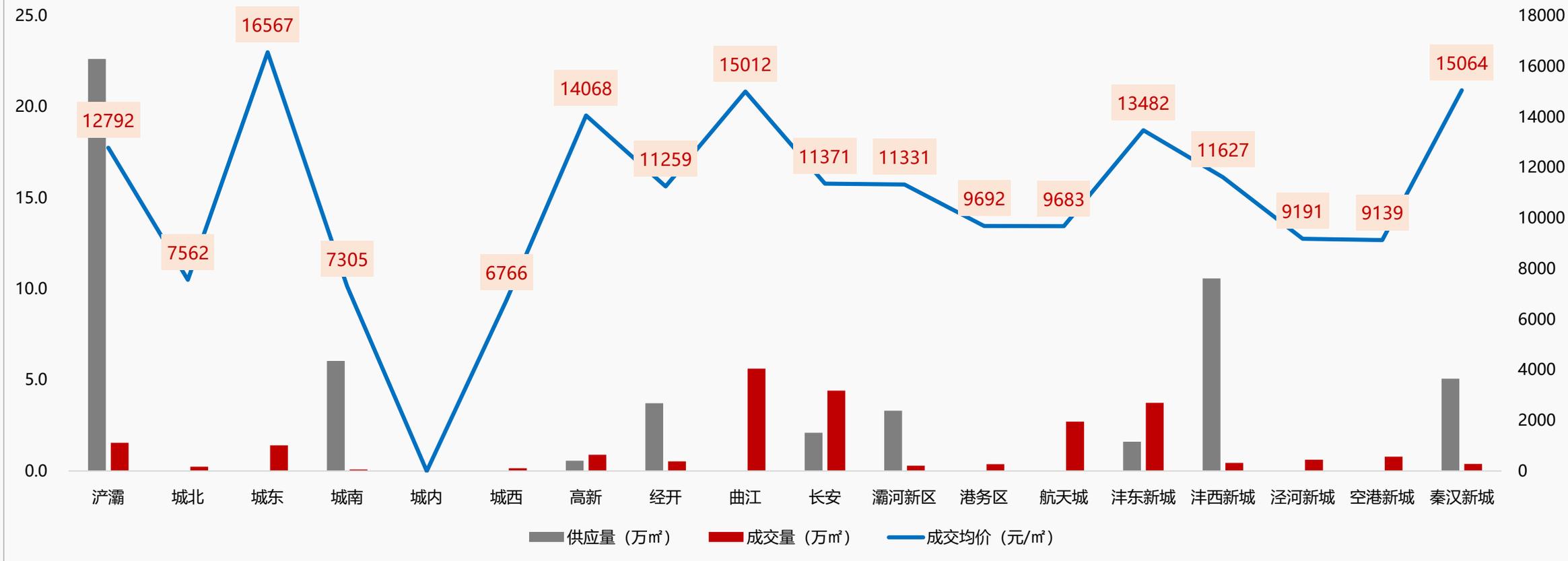
第40周普通住宅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	中国铁建·万科翡翠国际	433,632,728	31288.53	13859
2	中海·曲江大城	248,334,421	15711.13	15806
3	万科·公园大道	186,166,370	14383.37	12943
4	绿地新里城	165,097,246	13391.82	12328
5	碧桂园国湖	164,122,920	11223.04	14624

- ◆ 2019年第40周，住宅供应量55.7万m²，环比上涨29%；成交量24.3万m²，环比下降19.8%；成交价格12665元/m²，环比上涨4.8%；
- ◆ 本周中国铁建万科翡翠国际、中海曲江大城、万科公园大道销售金额居排行前三位。

浐灞以22.6万m²的供应量、曲江以5.6万m²的成交量位居全市之首，城东价格领跑全市

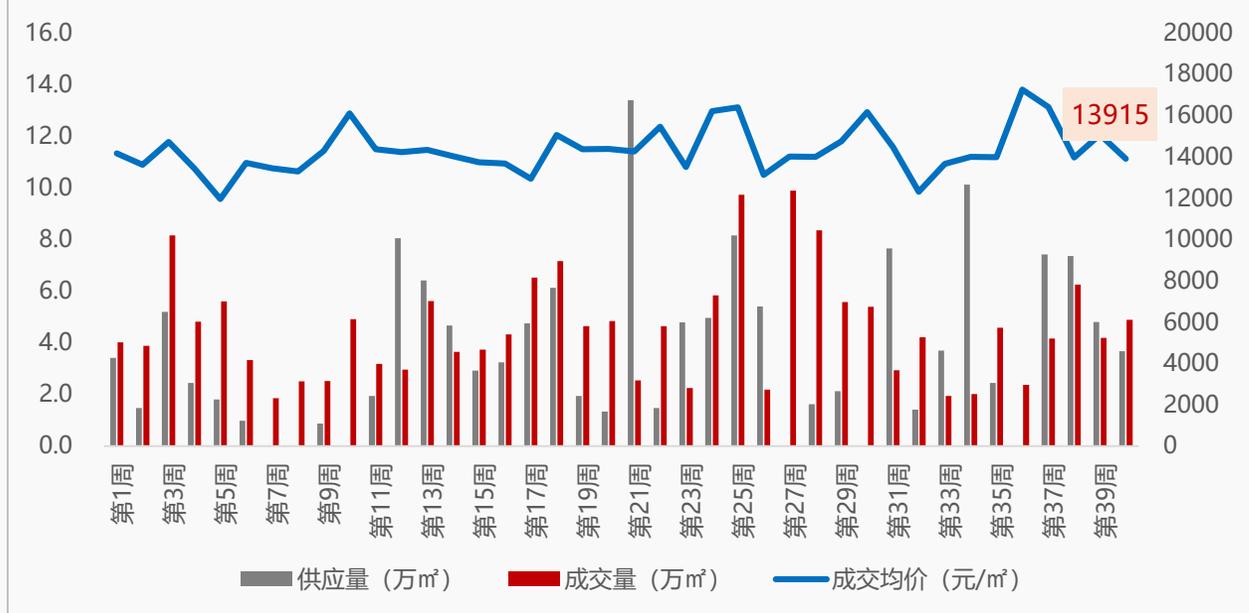
2019年第40周普通住宅分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周浐灞供应22.6万m²，供应量最大，其次沣西新城和城南，分别供应10.6万m²和6万m²；
- ◆ 成交量方面：曲江、长安、沣东新城成交居前三位，依次成交5.6万m²、4.4万m²和3.7万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是城东16567元/m²，秦汉新城15064元/m²及曲江15012元/m²。

本周洋房供应下降，成交量涨价跌；高新、航天城、沓东新城成交居全市前三位

2019年周度洋房供销价走势图



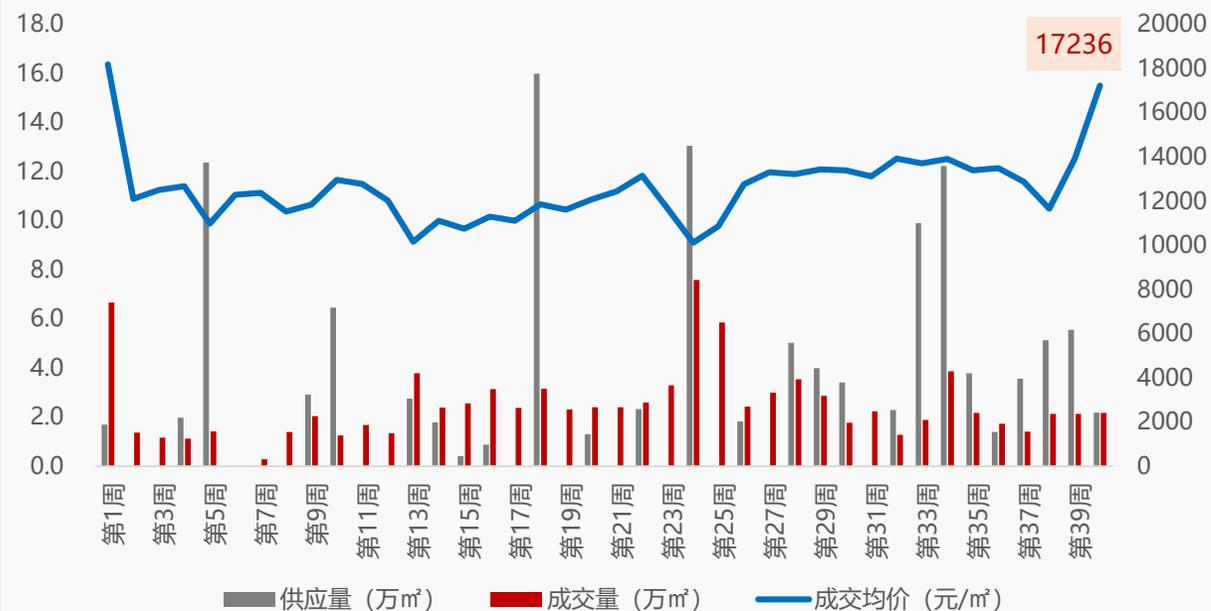
第40周洋房销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	万科高新华府	185,203,359	13024.34	14220
2	万科·公园大道	150,429,122	10429.92	14423
3	福星惠誉美术城·云玺	70,869,159	6535.81	10843
4	碧桂园国湖	52,835,394	3561.08	14837
5	绿城西安全运村	50,163,065	3279.86	15294

- ◆ 2019年第40周，洋房供应量3.7万㎡，环比下降23.5%；成交量4.9万㎡，环比上涨16.9%；成交价格13915元/㎡，环比下降7.7%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：浐灞以2.2万㎡的供应量居首位，其次是灞河新区和高新，分别供应0.9万㎡和0.6万㎡；成交量方面：高新、航天城、沓东新城成交居前三位，依次成交1.4万㎡、1万㎡、0.7万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是曲江26266元/㎡，长安19053元/㎡及港务区14775元/㎡。

本周公寓供应下滑，成交量平价涨；高新、长安、浐灞成交居全市前三位

2019年周度公寓供销价走势图

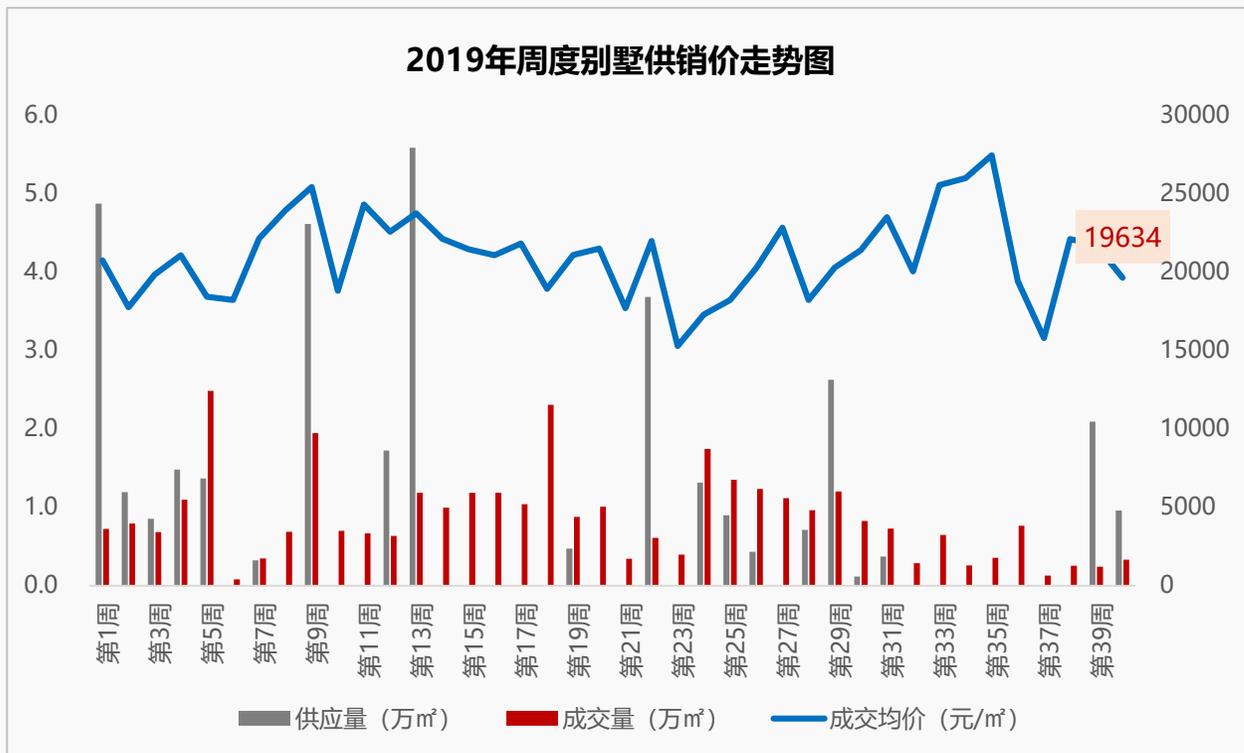


第40周公寓销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	鸿景国际	182,481,127	6023.14	30297
2	鹏润·悦秀城	34,404,481	3199.56	10753
3	华海大厦	20,683,660	976.15	21189
4	融创世园大观	19,411,079	1651.86	11751
5	西安华南城	14,665,954	1661.69	8826

- ◆ 2019年第40周，公寓供应量2.2万m²，环比下降60.7%；成交量2.2万m²，环比上涨1.9%；成交价格17236元/m²，环比上涨23.7%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅曲江供应2.2万m²；成交量方面：高新、长安、浐灞成交居前三位，依次成交0.9万m²、0.4万m²和0.3万m²；成交价格方面：居前三位的依次是高新25051元/m²，航天城18585元/m²及城南14944元/m²。

本周别墅供应下滑，成交量涨价跌；高新、空港新城、泾河新城成交居全市前三位



第40周别墅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	龙湖双珑原著	50,682,957	2346.30	21601
2	福星惠誉美术城·云玺	9,584,651	621.33	15426
3	金辉·崇文府	4,458,001	329	13554

- ◆ 2019年第40周，别墅供应量1万㎡，环比下降54.2%；成交量0.3万㎡，环比上涨37.1%；成交价格19634元/㎡，环比下降9.6%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅秦汉新城供应1万㎡；成交量方面：高新、空港新城、泾河新城成交居前三位，依次成交0.2万㎡、0.06万㎡和0.03万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是高新21601元/㎡，空港新城15426元/㎡及泾河新城13554元/㎡。

本周商业供应放量，成交量涨价平；经开、浐灞、沣东新城成交居全市前三位

2019年周度商业供销价走势图



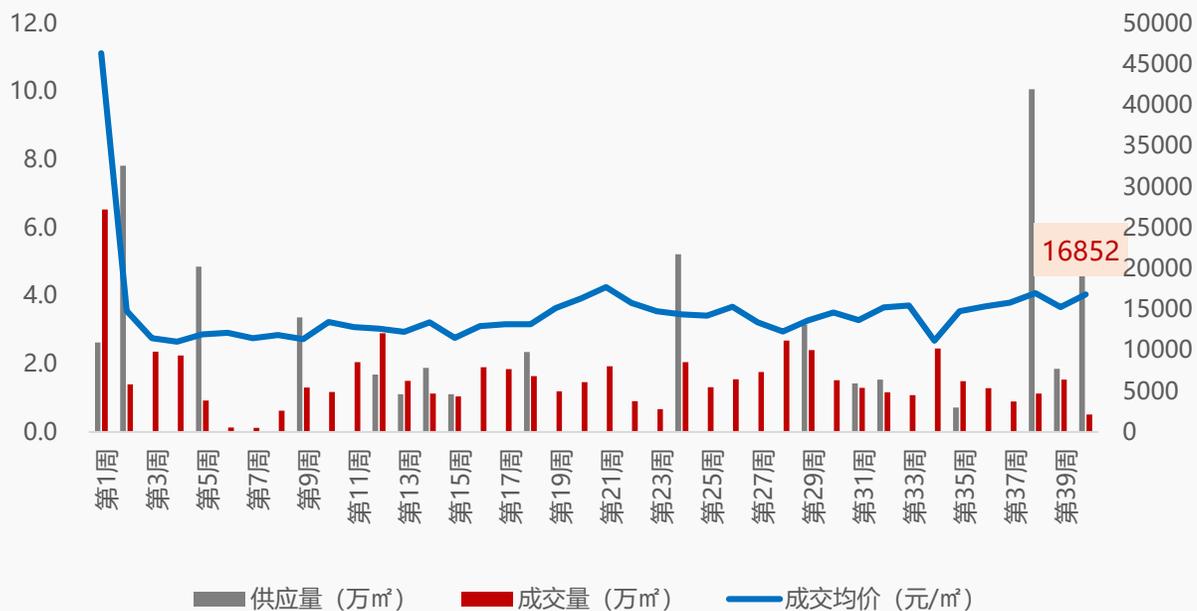
第40周商业销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	西安环球贸易中心	100,708,071	4262.82	23625
2	湾流	39,400,000	1820.19	21646
3	华洲城	30,118,828	1180.11	25522
4	碧桂园凤凰城	29,250,694	1371.93	21321
5	贝斯特·康复路商贸广场	26,853,417	2071.07	12966

- ◆ 2019年第40周，商业供应量11.8万㎡，环比上涨334.2%；成交量2.6万㎡，环比上涨7.2%；成交价格18010元/㎡，环比上涨0.4%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：浐灞以4.3万㎡的供应量居首位，其次是曲江和沣东新城，分别供应3.6万㎡和1.5万㎡；成交量方面：经开、浐灞、沣东新城成交居前三位，依次成交0.6万㎡、0.5万㎡、0.3万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是城南31055元/㎡，高新25845元/㎡及经开22237元/㎡。

本周办公供应大涨，成交量跌价涨；曲江、高新、经开成交居全市前三位

2019年周度办公供销价走势图



第40周办公销售金额排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	融创·曲江印	41,215,127	1421.48	28995
2	高新时代广场	9,467,194	784.27	12071
3	CROSS万象汇	9,281,020	662.93	14000
4	航天城中心广场	5,918,503	542.52	10909
5	搜宝中心	4,946,928	371.12	13330

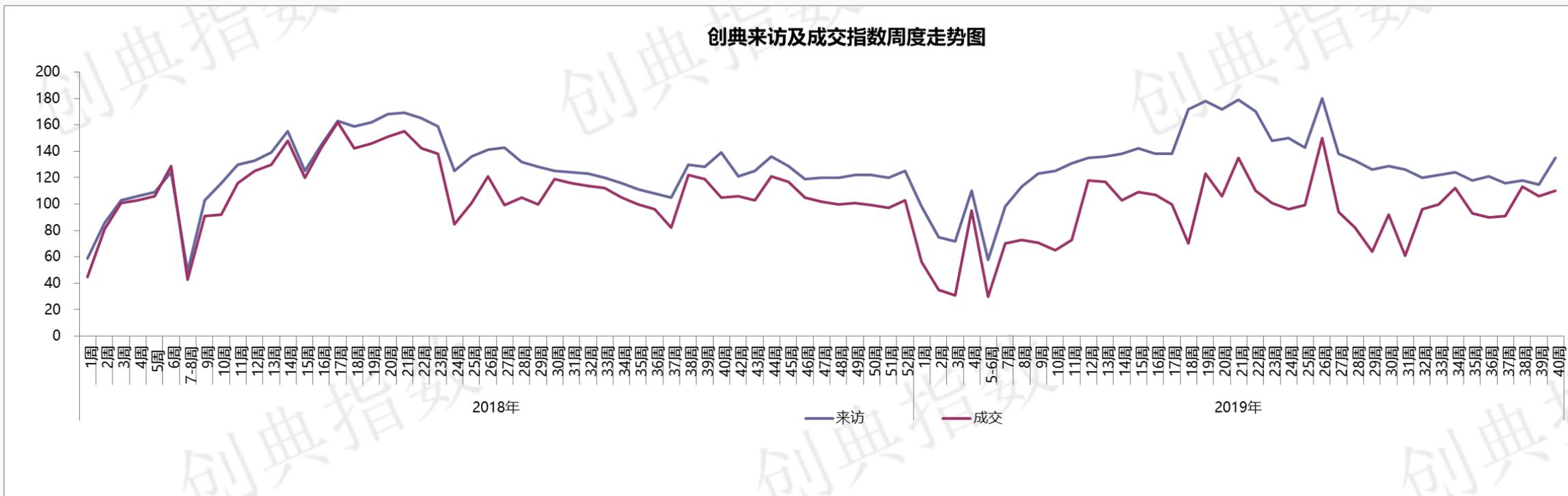
- ◆ 2019年第40周，办公供应量5.8万㎡，环比上涨211.8%；成交量0.5万㎡，环比下降66.4%；成交价格16852元/㎡，环比上涨10.1%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅沣东新城供应5.8万㎡；成交量方面：曲江、高新、经开位居成交前三甲，依次成交0.16万㎡、0.14万㎡、0.07万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江26520元/㎡，城西14152元/㎡及沣东新城13330元/㎡。

PART 04 创典监测



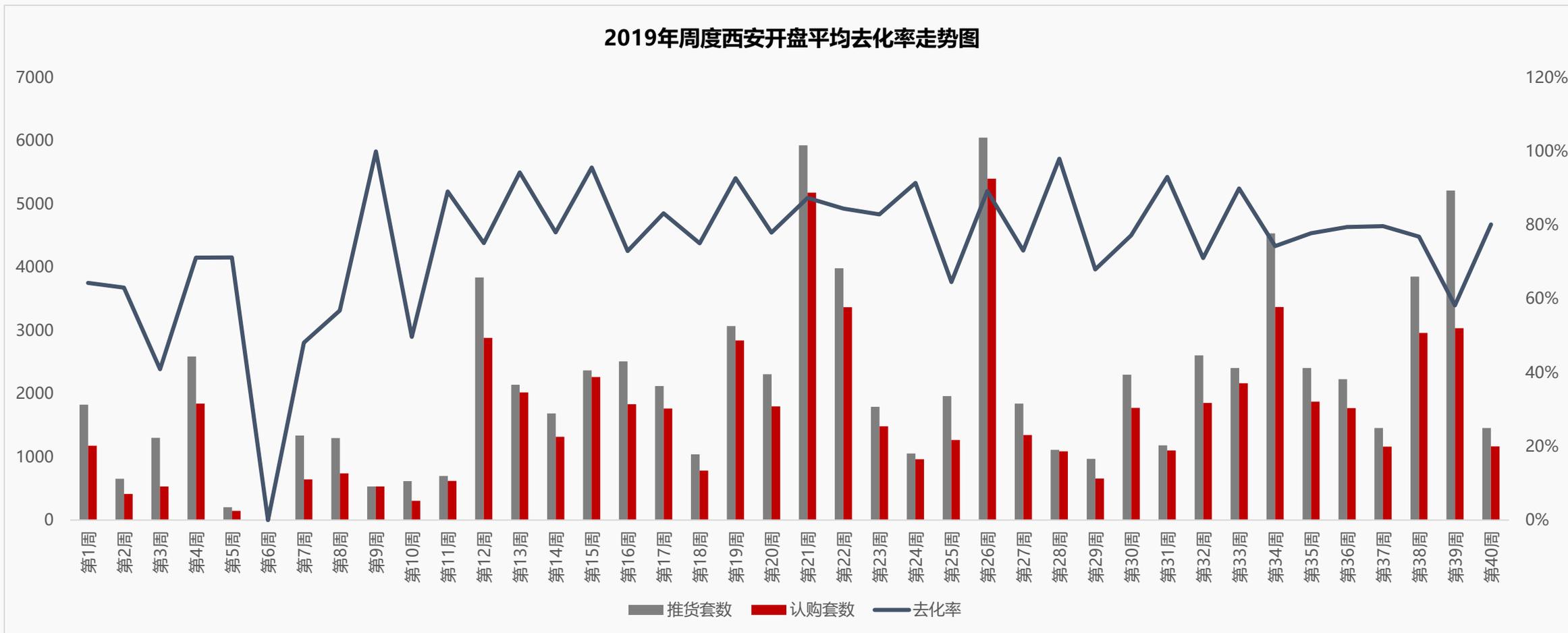
国庆黄金周楼市稳中有升，项目平均到访量增长明显、成交量小幅上涨

创典指数显示：第40周项目来访指数135，环比上涨17%，成交指数110，环比微升4%。



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

国庆小长假西安开盘项目量、推货量大幅下滑，去化率明显上涨



◆ 2019年第40周，西安合计7个项目开盘，相比上周减少13个，整体推货量1456套，去化量1167套，去化率80%，比上周上涨22个百分点；从典型项目来看，开盘即清的项目达到3个——万达西安one、大华锦绣前城、华润置地未来城市。

2019年第40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	物业类型	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
9.30	浐灞	碧桂园珑悦	1#	线下开盘	小高层	三室	123-130	68	62	91%	14511	精装
9.30			11#、14#	线下开盘	洋房	四室	139-141	34	9	26%	17195	精装
9.30	城东	恒志云都	6#、7#	线下开盘	高层	三室、四室	106-140	264	125	47%	16565	毛坯
9.30	经开	合悦华府	4#、6#-8#、10#	线下开盘	洋房	三室、四室	115-143	204	90	44%	12929	毛坯
9.30	高新	万达西安One	3#、4#	摇号	高层	三室、四室	103-175	224	224	100%	20502	毛坯
10.1	高陵	当代上品湾MOMA	63#	线下开盘	高层	三室	112-128	62	57	92%	8300	毛坯
10.2-10.3	航天城	大华锦绣前城	11#、12#、14#-17#	摇号	洋房	三室、四室、五室	128-172	290	290	100%	11513	毛坯
10.6	港务区	华润置地·未来城市	2#、3#、5#	摇号	高层	三室	99-129	310	310	100%	10105	毛坯

本周无价格公示信息!



本周楼市继续放量，5个项目获证，新批预售房源1675套，其中住宅1082套

区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积	预售信息
经开	龙湖·景粼天序	10幢	12	2602.7	商业
曲江	曲江·汉华城	12幢	557	58297	办公
浐灞	御锦城	30,31,32,33,34幢	663 (648)	89472	30、34#楼，总高32层，1个单元，2T3H；31#、33#楼，总高32层，2个单元，2T3H；32#楼，总高27层，1个单元，2T3H，面积均为114-166m ² ，均价11586元/m ²
	恒大御龙湾	38,40幢	64 (56)	8977	38、40#楼，总高7层，2个单元，1T2H，面积125-172m ² ，均价15027元/m ²
城南	拉克雷公馆	3,4幢	379 (378)	47111	3#总高33层，3个单元，2T4H，面积93-168m ² ；4#均为18层，1个单元，1T2H，面积143m ² ，均价16679元/m ²

【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18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，2018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。