

# 市场周报

2019年第18周【2019.4.29-2019.5.5】





01  
政策解读

### 政策内容：

5月5日，国务院总理李克强签署国务院令，正式公布了《政府投资条例》，并明确该条例将于2019年7月1日起施行。

- ◆ 政府投资项目不得由施工单位垫资建设。
- ◆ 政府投资项目应当按照国家有关规定合理确定并严格执行建设工期，任何单位和个人不得非法干预。
- ◆ 项目建成后，应当按照国家有关规定进行竣工验收，并在竣工验收合格后及时办理竣工财务决算。
- ◆ 投资原则上不得超过经核定的投资概算。
- ◆ 政府投资资金应当投向市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、重大科技进步、社会管理、国家安全等公共领域的项目，以非经营性项目为主。



### 政策解读：

该条例对于加强政府投资管理，规范政府投资行为，优化政府投资方向，提高政府投资的决策效率和投资效率有着积极作用，未来将对城市基建投资产生巨大影响。



02  
行业资讯

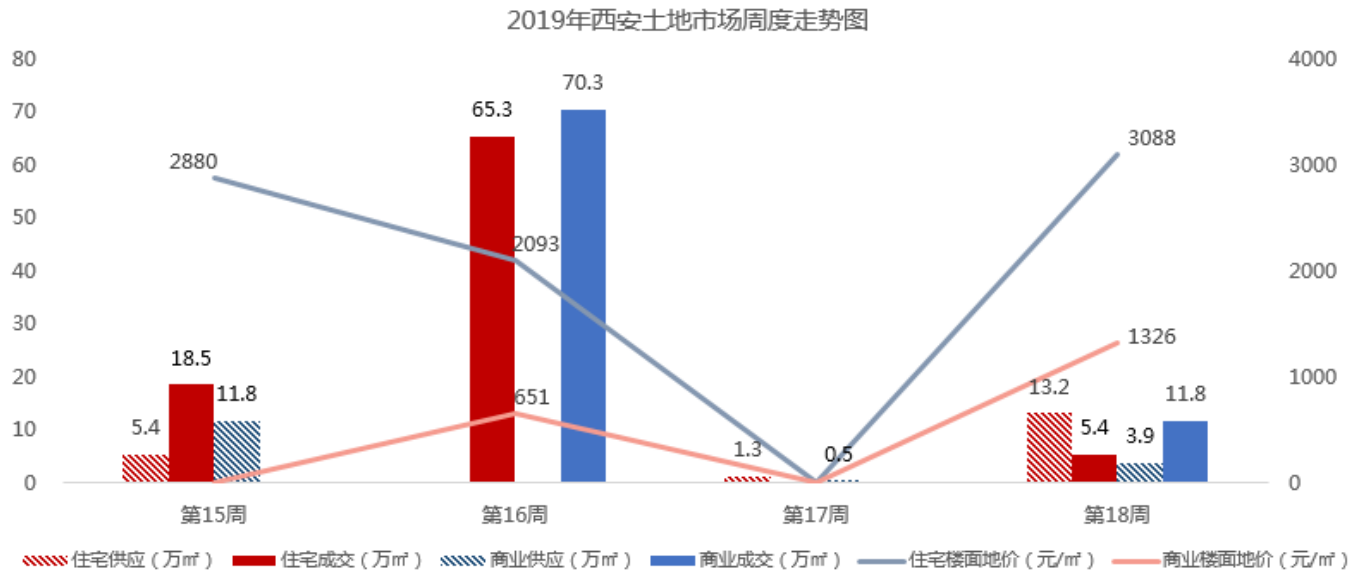
### 资讯内容：

4月29日，西安住房建设与城乡局发布了一则处罚公告，因在销售过程中拒绝购房人使用公积金贷款或组合贷款，陕西金源纳帕房地产开发有限公司的“金源·纳帕溪谷”项目被暂停网签。公告具体显示，陕西金源纳帕房地产开发有限公司在“金源·纳帕溪谷”项目销售过程中，违反住房公积金管理相关规定，拒绝购房人使用公积金贷款或组合贷款，侵害购房群众合法权益。按照记分管理相关规定，对该公司作出记5分和暂停房屋网签销售的处理决定。

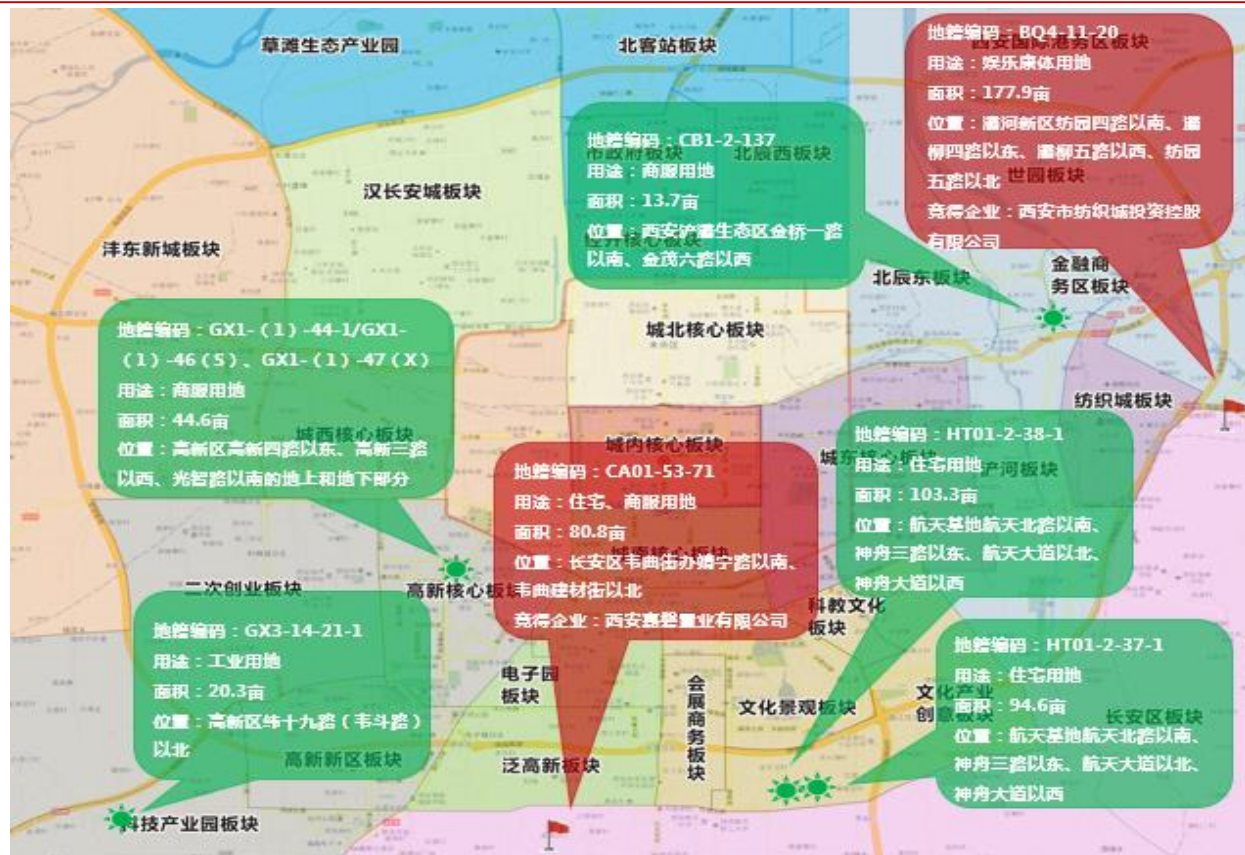




03  
土地市场



- 供应：** 本周供应土地5宗，面积276.6亩，其中，住宅用地2宗，面积197.9亩，均位于航天新城。商服用地2宗，面积58.4亩，分别位于浐灞和高新，其余1宗为工业用地。
- 成交：** 本周成交土地2宗，面积258.7亩，其中1宗位于长安的商住地块由金辉地产摘得，土地面积80.8亩，成交总价款2.1亿元，亩单价650万元/亩，楼面地价3088元/㎡；1宗位于灞河新区的商业（娱乐康体）用地由西安市纺织城投资控股有限公司摘得，土地面积177.9亩，成交总价款3.14亿元。







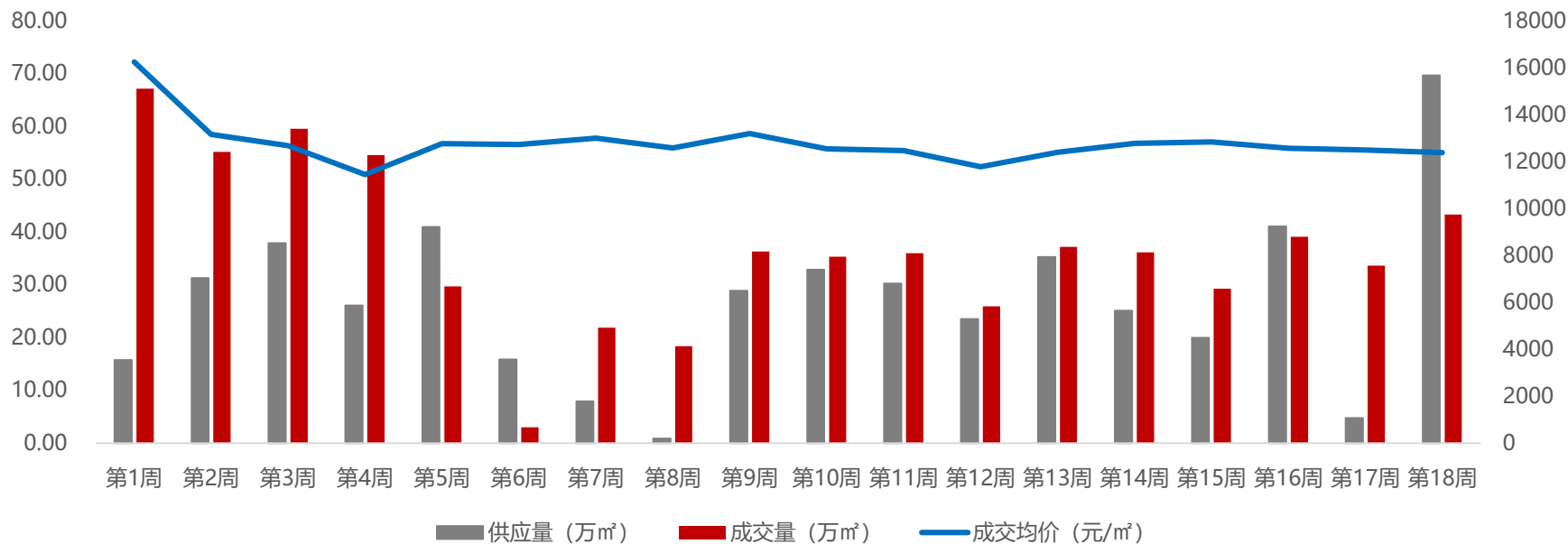
04  
新房市场

# 新房批售

## 10项目获证，新批预售房源4187套，住宅约占55%

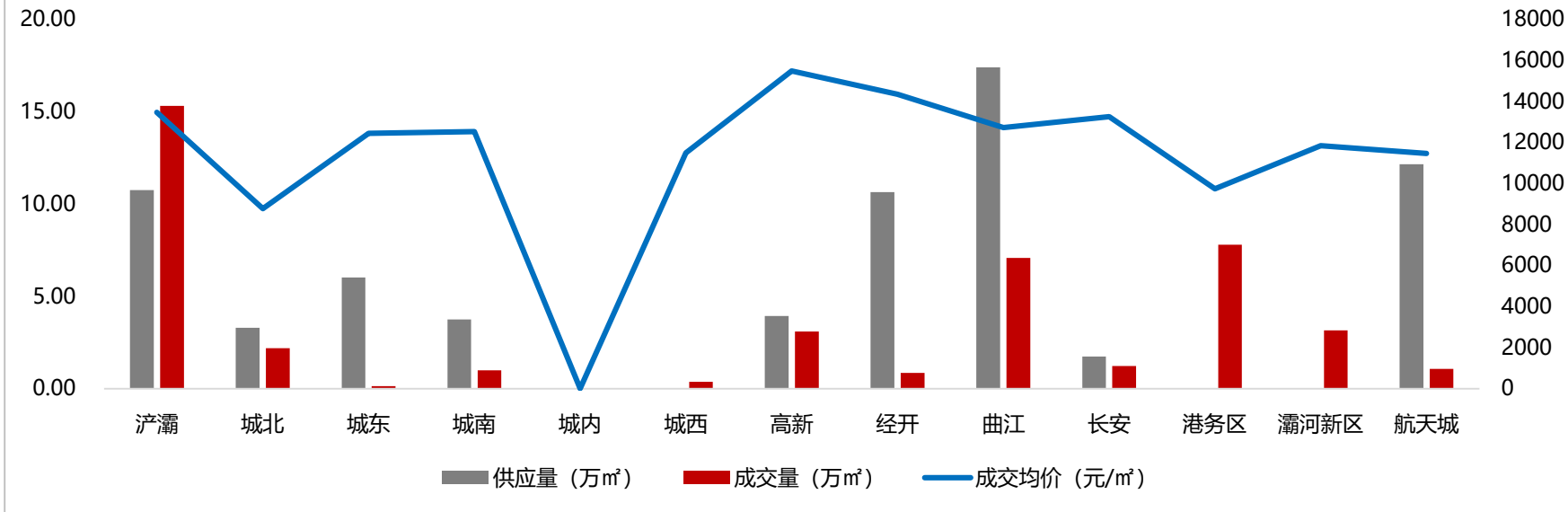
区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积	预售信息
高新	翼中心	3幢	107	25553.09	3#楼总高31层，为精装大平层产品，面积212-385㎡，均价33059元/㎡
城东	融创东方宸院	1,2,3,4幢	580	60197.09	高层，面积100-125㎡，均价17160元/㎡
长安	恒大·养生谷	29幢	285	17423.54	商业
航天	中铁新城	1,2,3,5,6,7,8,9,10,11幢	841	121538.21	1-7#楼为小高层，面积150-286㎡，8-11#楼为高层，面积95-280㎡，
浐灞	恒大御龙湾	3幢	279	28965.86	3#楼为高层，面积90-119㎡，均价11846元/㎡
经开	明丰阿基米德	2幢	926	48451.19	商业
	冠诚·九鼎国际	4幢	277	18675.78	车库
	保利·拉菲公馆	27幢	372	39372.53	商业
曲江	金辉世界城	1幢	264	28951.48	1#楼为高层，面积94-127㎡，均价15311元/㎡
	华润置地·曲江九里	1,3,6,7幢	256	41000.39	1、3#楼为小高层，面积127-151㎡，6、7#楼为洋房，面积173-261㎡，均价15631元/㎡

### 2019年周度商品房供销价走势图



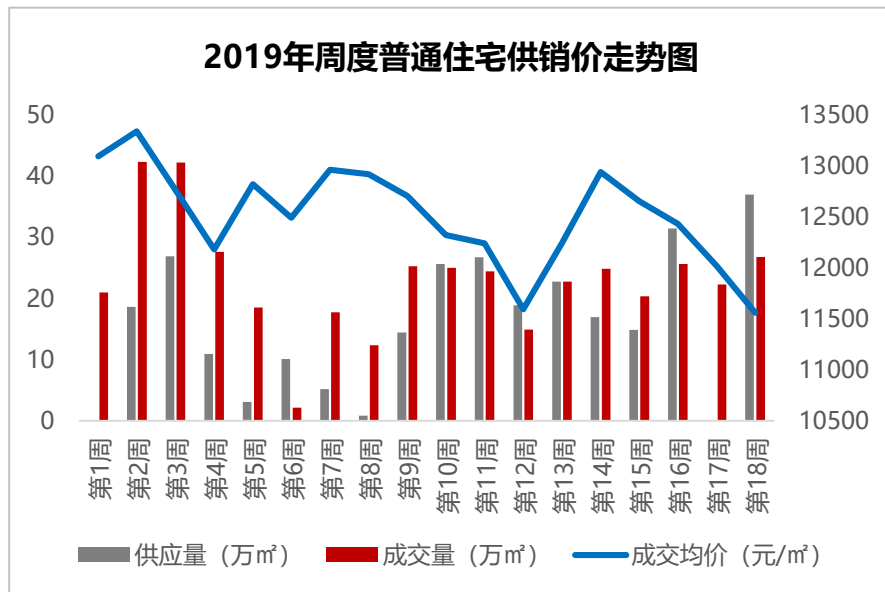
➤ 2019年第18周，西安商品房市场供应量69.72万m<sup>2</sup>，环比上涨1363.48%，成交量43.31万m<sup>2</sup>，环比上涨28.68%，成交价格12387元/m<sup>2</sup>，环比下降0.95%。

### 2019年第18周商品房分区域供销价图



- 供应量方面：本周曲江供应17.4万m<sup>2</sup>，供应量最大，其次是航天城和浐灞，分别供应12.15万m<sup>2</sup>和10.76万m<sup>2</sup>；
- 成交量方面：浐灞、港务区、曲江成交居前三位，依次成交15.32万m<sup>2</sup>、7.8万m<sup>2</sup>和7.08万m<sup>2</sup>；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是高新15490元/m<sup>2</sup>，经开14347元/m<sup>2</sup>及浐灞13474元/m<sup>2</sup>。

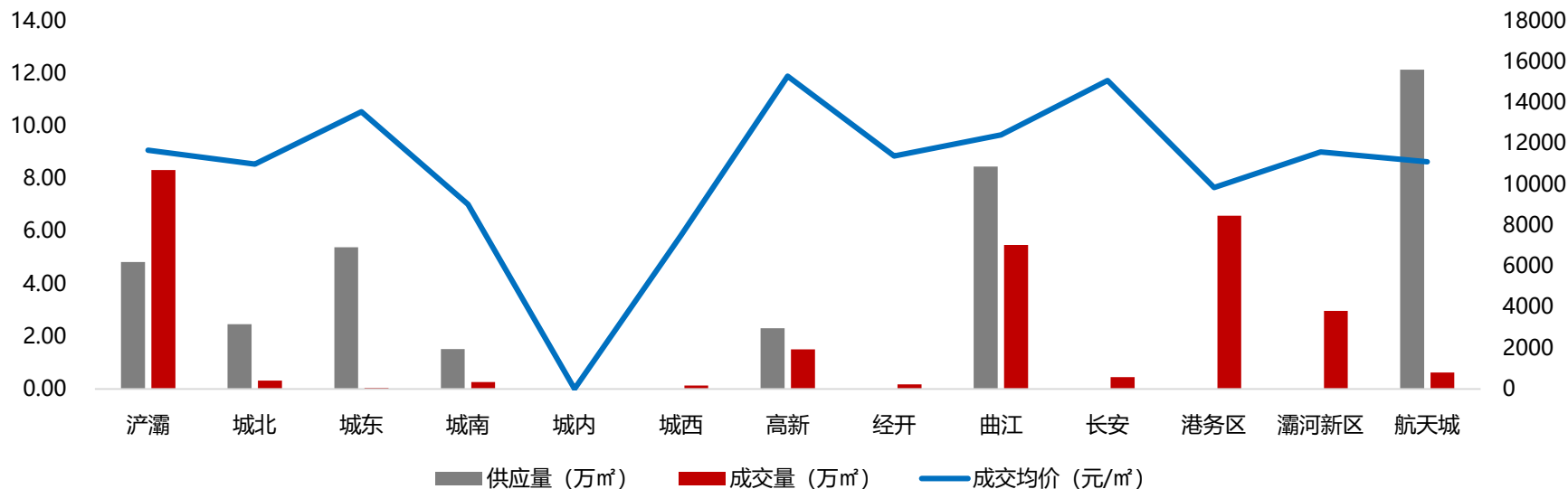
### 第18周普通住宅销售金额排行



排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	汇悦城	464,513,857	48404.98	9596
2	金地南湖艺境	410,741,246	33203.44	12370
3	御锦城	381,721,755	32926.10	11593
4	官园学府	268,778,882	23123.37	11624
5	阳光100阿尔勒	265,540,442	24373.25	10895

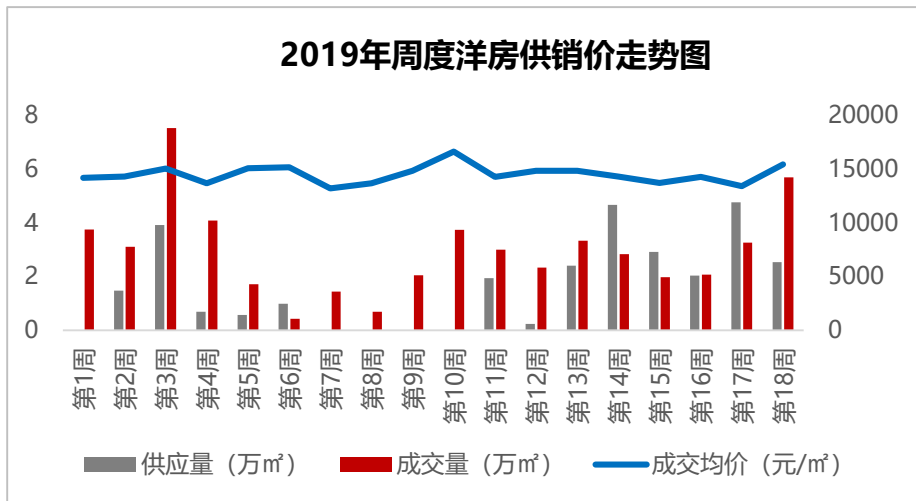
- 2019年第18周，住宅供应量37.1万m<sup>2</sup>，成交量26.84万m<sup>2</sup>，环比上涨19.97%，成交价格11563元/m<sup>2</sup>，环比下降3.85%；
- 本周汇悦城、金地南湖艺境、御锦城销售金额居排行前三位。

2019年第18周普通住宅分区域供销价图



- 供应量方面：本周航天城供应12.15万m<sup>2</sup>，供应量最大，其次是曲江和城东，分别供应8.45万m<sup>2</sup>和5.39万m<sup>2</sup>；
- 成交量方面：浐灞、港务区、曲江成交居前三位，依次成交8.32万m<sup>2</sup>、6.59万m<sup>2</sup>和5.48万m<sup>2</sup>；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是高新15300元/m<sup>2</sup>，长安15082元/m<sup>2</sup>及城东13550元/m<sup>2</sup>。

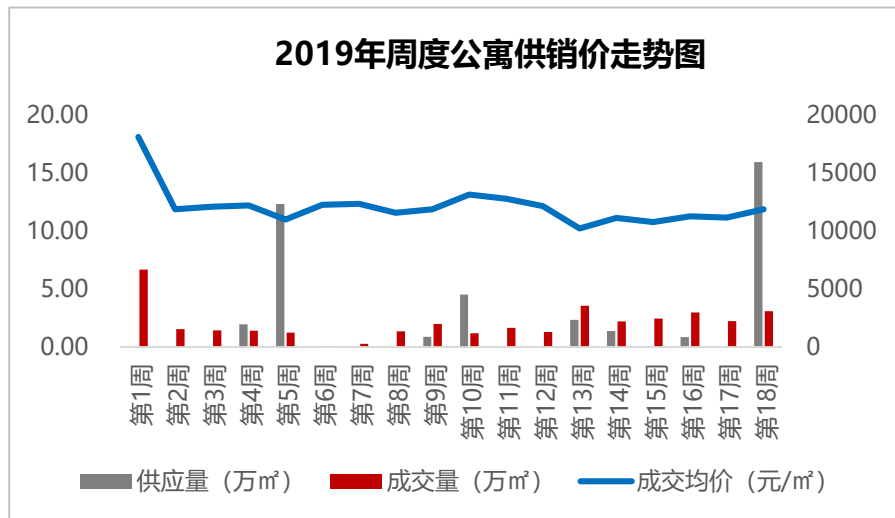
### 第18周洋房销售金额排行



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	自然界	563,770,852	35885.96	15710
2	金辉世界城	80,665,366	3993.33	20200
3	大华锦绣前城	42,053,070	3579.93	11747
4	金地常宁府	31,675,413	2349.76	13480
5	世园大公馆	23,318,773	1507.89	15465

- 2019年第18周，洋房供应量2.54万m<sup>2</sup>，环比下降46.75%，成交量5.7万m<sup>2</sup>，环比上涨74.37%，成交价格15436元/m<sup>2</sup>，环比上涨15.02%；
- 分区域来看：供应量方面：仅曲江、浐灞有所表现，分别供应1.5万m<sup>2</sup>和1.04万m<sup>2</sup>；成交量方面：浐灞、曲江、航天城成交居前三位，依次成交4.04万m<sup>2</sup>、0.4万m<sup>2</sup>、0.36万m<sup>2</sup>；成交价格方面：居前三位的依次是曲江20200元/m<sup>2</sup>，城北16178元/m<sup>2</sup>及浐灞15632元/m<sup>2</sup>。

### 第18周公寓销售金额排行

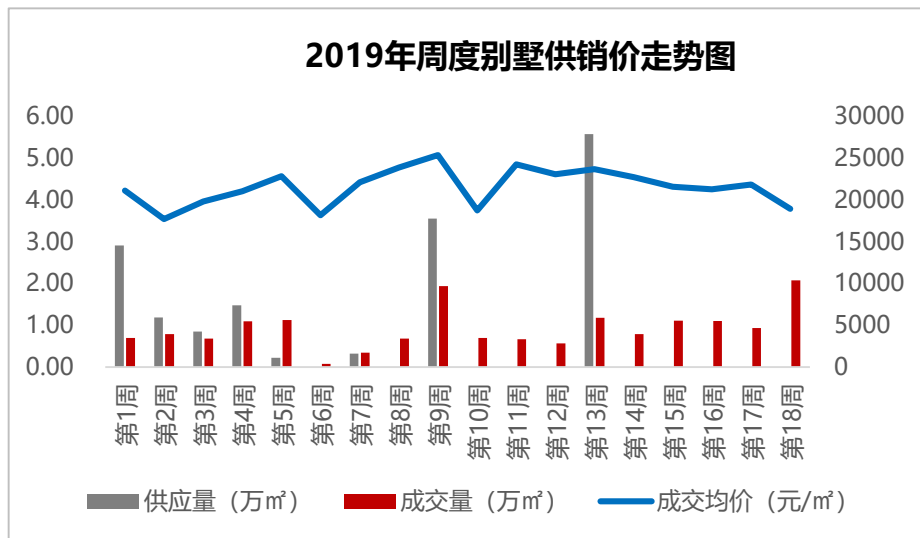


排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	锦绣天下	76,877,848	6982.90	11009
2	西安华南城	64,099,192	7698.00	8327
3	龙湖·雁塔天宸	32,622,818	1758.07	18556
4	Spring+钛茂	16,933,182	1210.31	13991
5	金辉世界城	15,829,636	1331.79	11886

- 2019年第18周，公寓供应量16万m²，成交量3.1万m²，环比上涨37.61%，成交价格11909元/m²，环比上涨6.23%；
- 分区域来看：供应量方面：曲江供应5.93万m²，供应量最大，其次是经开和浐灞，分别供应5.57万m²和1.71万m²；成交量方面：浐灞、港务区、曲江成交居前三位，依次成交0.95万m²、0.77万m²和0.36万m²；成交价格方面：居前三位的依次是航天城18307元/m²，高新17521元/m²及曲江15745元/m²。



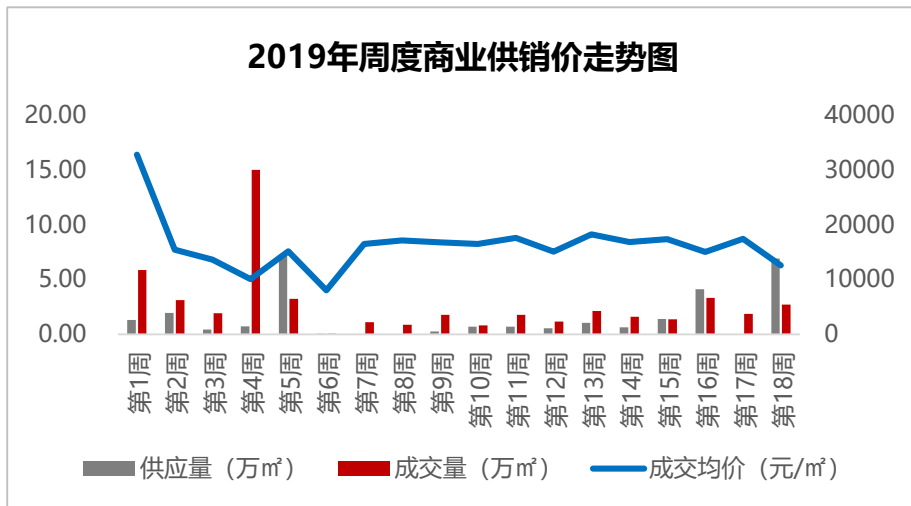
### 第18周别墅销售金额排行



排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	绿地国际生态城	286,042,836	15020.39	19044
2	龙湖双珑原著	42,404,691	2364.88	17931
3	龙湖·紫宸	18,261,328	890.00	20518
4	湾流	10,047,141	521.26	19275
5	中铁琉森水岸	9,685,027	527.24	18369

- 2019年第18周，别墅无供应，成交量2.08万㎡，环比上涨121.87%，成交价格18959元/㎡，环比下降13.29%；
- 分区域来看：成交量方面：浐灞、高新、城南成交居前三位，依次成交1.62万㎡、0.24万㎡和0.09万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是城南20518元/㎡，城西20000元/㎡及浐灞19057元/㎡。

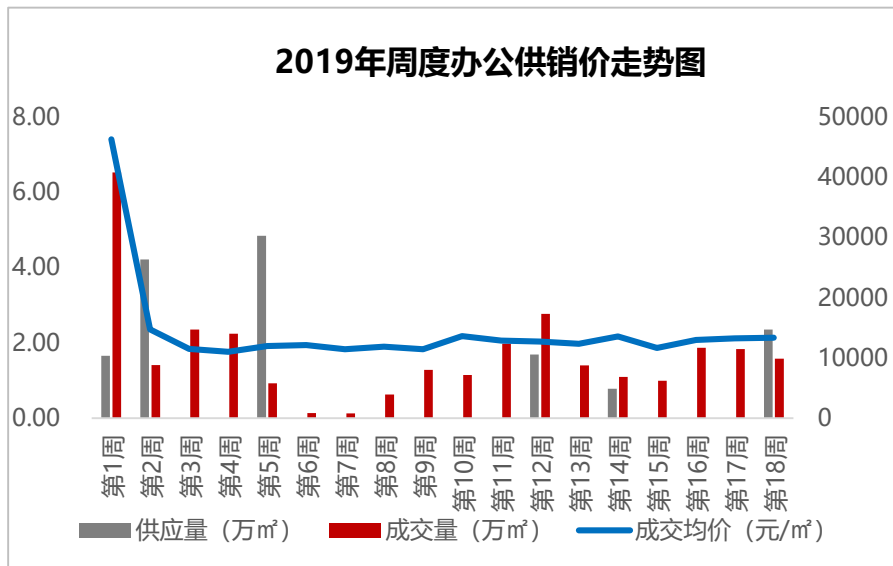
### 第18周商业销售金额排行



排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	紫郡华宸	86,040,866	12879.51	6680
2	融创西安宸院	30,912,998	1714.97	18025
3	长安益园	22,353,450	1358.82	16451
4	西安环球贸易中心	19,713,317	826.15	23862
5	万达西安One	17,959,987	355.61	50505

- 2019年第18周，商业供应量6.92万m²，成交量2.72万m²，环比上涨44.81%，成交价格12608元/m²，环比下降27.8%；
- 分区域来看：供应量方面：经开供应2.93万m²，供应量最大，其次是曲江和浐灞，分别供应1.12万m²和1.06万m²；成交量方面：城北、城南、浐灞成交居前三位，依次成交1.35万m²、0.28万m²、0.23万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是航天城35280元/m²，城东29200元/m²及经开26287元/m²。

### 第18周办公销售金额排行



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	白桦林国际	28,541,241	2001.96	14257
2	摩尔中心	22,683,559	1753.52	12936
3	融创·曲江印	21,714,528	743.81	29194
4	万科高新华府	13,240,787	1164.54	11370
5	高新时代广场	12,520,000	1023.97	12227

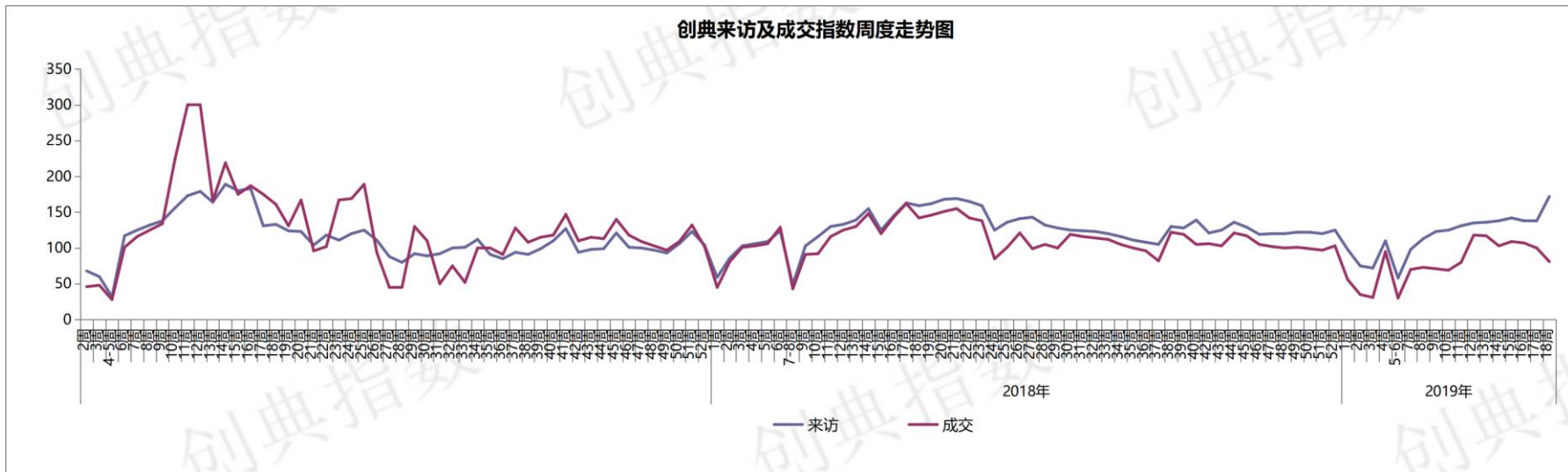
- 2019年第18周，办公供应量2.36万m<sup>2</sup>，成交量1.58万m<sup>2</sup>，环比下降13.6%，成交价格13368元/m<sup>2</sup>，环比上涨0.79%；
- 分区域来看：供应量方面：高新供应1.23万m<sup>2</sup>，供应量最大，其次是城北和浐灞，分别供应0.55万m<sup>2</sup>和0.54万m<sup>2</sup>；成交量方面：高新、经开、曲江成交居前三位，依次成交0.63万m<sup>2</sup>、0.43万m<sup>2</sup>、0.17万m<sup>2</sup>；成交价格方面：位居前三位的依次是城南20696元/m<sup>2</sup>，曲江18529元/m<sup>2</sup>及经开13120元/m<sup>2</sup>。



05

创典监测

创典指数显示：第18周项目来访指数172，环比上涨24%，成交指数81，环比下降19%。



(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。)

### 项目简介:

项目地址 红旗东路与同建路交汇处向南200米

物业类型 高层

开盘时间 2019年4月30日-5月1日

总建面 14万㎡

容积率 2.99

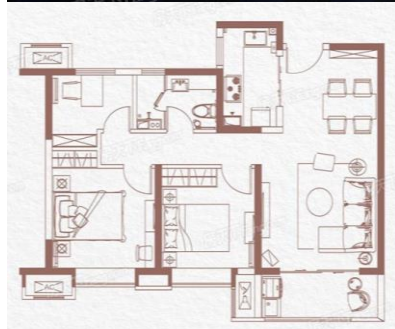
绿化率 35%

成交价格 13275元/㎡ (精装)

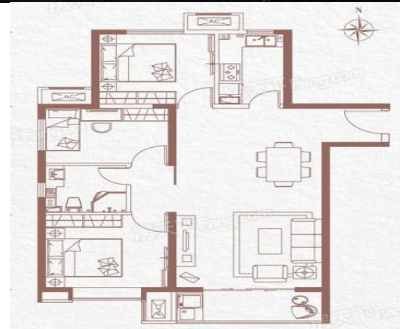
成交金额 约3.29亿元

开发商 科为集团

楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (㎡)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/㎡)
6#	2	31	1T2H/2T4H	一室 两室	70 85/90	289	223	77%	13275 (精装)
7#	1	27	2T4H	三室	95/115/130				



95㎡ 3室2厅1卫



115㎡ 3室2厅1卫

### 项目简介:

项目地址	世博大道出东三环向东800米
物业类型	高层
开盘时间	2019年4月29日
总建面	82万㎡
容积率	2.42
绿化率	40%
成交价格	高层12616/㎡ (精装)
成交金额	约1.37亿元
开发商	西安长岛盛业置业有限公司



楼栋	单元数	层高	梯户	推案 房型	房型面积 (㎡)	推案 套数	认购	去化率	成交均价 (元/㎡)
1#、3#	2	22	2T4H	三室	110/127	172	91	53%	12616 (精装)



110㎡ 3室2厅2卫



127㎡ 3室2厅2卫

### 项目简介:

项目地址	灞桥西安奥体中心南侧
物业类型	高层
开盘时间	2019年4月30日-5月1日
总建面	59万㎡
容积率	2.5
绿化率	35%
成交价格	10176元/㎡
成交金额	约5.2亿元
开发商	华润置地

楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (㎡)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/㎡)
4#	2	31	2T4H	三室	110/128	428	428	100%	10176
8#	1	26							
12#	1	25							



110㎡ 3室2厅2卫



128㎡ 3室2厅2卫



### 项目简介:

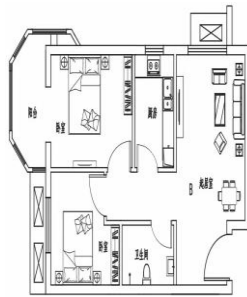
项目地址	大寨路与丈八北路向西500米
物业类型	公寓
开盘时间	2019年5月3日
总建面	130万㎡
容积率	3.8
绿化率	40%
成交价格	12080元/㎡ (精装)
成交金额	约0.74亿元
开发商	陕西华洲置业发展有限公司



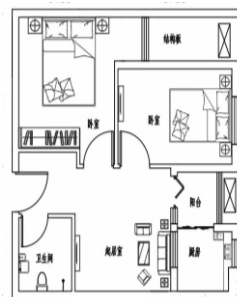
楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (㎡)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/㎡)
2#	1	23	2T9H	两室	56/57/58	153	105	69%	12080 (精装)



58㎡ 2室2厅1卫



57㎡ 2室2厅1卫



56㎡ 2室2厅1卫

## 【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。