



同成长 共分享

创典全程市场周报

2017 年第 11 期【2017.3.13-2017.3.19】

2017 年 3 月 20 日

资源信息中心

PART1：热点速读

【政策纵览】

➤ 楼市调控再迎小高潮，三四线城市也加入调控行列

春节以来，除海南、安徽、山东等省级出台各种房地产相关政策外，约有9个二线城市出台调控政策，其中包括原有调控政策再升级、整顿房地产市场秩序以及针对土地市场的调整等。另外，有5个三、四线城市（三亚、张家口、连云港、滁州、涿州）也加入调控行列中。其中，三亚规定二套房首付五成，三套房限贷；涿州规定本地二套房首付不低于50%，非本地限购1套商品住房（含二手房）且首付款比例不低30%；连云港公积金首付由20%上调至30%。

创典点评：部分城市市场表现突出导致楼市调控小高潮再起。

➤ 美联储宣布基准利率上调 25 个基点，预计年内将两次加息

3月16日凌晨，美联储宣布年内首次加息，提高联邦基金利率 0.25 个百分点至 0.75-1.00%，提高主要信用（窗口贴现）利率 0.25 个百分点至 1.50%。

创典点评：美联储加息影响国内货币总量的变化，流动性将趋紧。

【行业速递】

- 1、国务院“十三五”现代综合交通运输体系发展规划，正式定位西安为国际性综合交通枢纽。
- 2、恒大引入 300 亿战略投资，八家战略投资者将持有恒大约 13.16% 股权，此次战投与深深房的重大资产重组有关。据公告测算，恒大地产的估值已增至 2280 亿元。
- 3、城西客运交通枢纽建设方案公布，选址位于西咸新区沣东新城张家村，计划将在 2018 年建成。
- 4、万科将成立商业地产投资基金，并打包旗下 42 个商业项目委托印力管理。
- 5、西安首个超豪华五星级酒店-君悦酒店将落户西安高新区迈科中心。

PART2：创典看市

【土地市场】

1、土地出让

区域	地籍编码	地块位置	用途	土地面积(亩)	规划容积率	控建面积(m ²)
灞灞	CB2-4-768	西安灞灞生态区北辰大道以东、欧亚二路以南	住宅、商服	148.02	1.5-1.8	177624.89
灞灞	CB3-4-98	灞灞生态区东三环以西、世博中路以南	住宅、商服	115.35	1.5-2.0	153799.44
灞灞	CB2-1-564-1	灞灞生态区辛王路以东、欧亚六路以北	住宅、商服	33.40	≤5.72	127362.16
高新	YT1-18-1	雁塔区富裕一路以北、雁环西路以西、大寨路西延段以南	工业用地	39.80	≤2.28	60500.86
临潼	LT2-(55)-13	临潼区秦陵街办王硷村道路以东	商服用地	111.35	1.0-1.2	89080.45
临潼	LT1-(99)-428-1	临潼区陕鼓路以南、代王街办山任村以北	住宅	176.31	≤1.4	164555.89
经开	JK1-4-261	西安经济技术开发区尚稷路北侧、草滩三路西侧	工业用地	28.47	≥1.0	18976.76
灞灞	CB6-2-2222	西安灞灞生态区南三环以北、田马路以西	住宅、商服	62.17	1.2-1.5	62170.31

第 11 周西安土地市场供应 8 宗土地，供应土地面积 714.87 亩。供应主要在灞灞、临潼区域。

2、土地成交

区域	地籍编码	地块位置	用途	面积(亩)	规划容积率	成交总价(万元)	亩均价(万元/亩)	楼面地价(元/m ²)	竞得单位
灞灞	GW3-5-1	西安国际港务区港务大道以东、草南二路以南	商服	112.95	≤3.5	18170	160.86	689.40	西安国际陆港文化创意有限公司
灞灞	GW1-13-1	西安国际港务区迎宾大道以西、潘骞路以北、灞河东路由东、郑西客运专线以南	商服	157.61	≤1.2	31690	201.07	2513.36	西安国际陆港文融置业有限公司
灞灞	GW1-18-1	西安国际港务区迎宾大道以西、潘骞路以南、灞河东路由东、柳新路以北	商服	153.99	≤1.2	31180	202.48	2530.99	西安国际陆港文博置业有限公司
灞灞	GW1-24-7	西安国际港务区迎宾大道以西、西安陆港愿景置业有限公司以北、规划路以南	商服	15.11	≤4.95	4185	277.04	839.52	西安陆港愿景置业有限公司
灞灞	GW1-24-2	西安国际港务区迎宾大道以西、西安陆港愿景置业有限公司以北、规划路以南、西安陆港愿景置业有限公司以东	住宅、商服	25.13	≤2.78	6370	253.49	1367.76	西安陆港愿景置业有限公司



第 11 周西安土地市场成交 5 宗土地，成交土地面积 464.79 亩，主要集中在灃灃国际港务区板块，预计后期将为该区域提供 60.93 万㎡的供应量。

【新房市场】

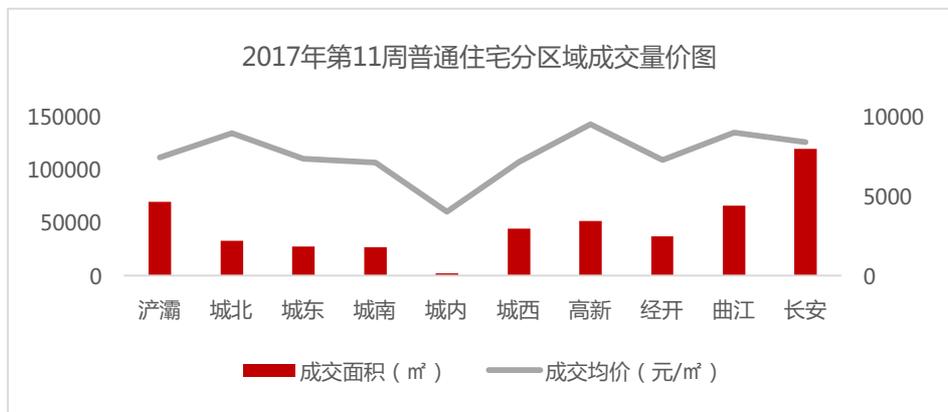
第 11 周西安全市房管局网签数据显示商品房共成交 58.40 万㎡，环比上涨 35.02%，合计成交 5796 套，环比上涨 29.93%，成交均价 8307 元/㎡，环比上涨 3.58%。其中普通住宅共成交 47.50 万㎡，环比上涨 36.33%，成交套数为 4148 套，环比上涨 35.03%，成交均价 8111 元/㎡，环比上涨 5.03%。

分物业类型来看：第 11 周各物业在成交量方面，除公寓下滑 6.03%外，其余物业均有较大幅度的上涨，其中商业成交 2.84 万㎡，环比上涨 93.19%，别墅成交 1 万㎡，环比上涨 51.60%，住宅环比上涨 36.33%，办公环比上涨 11.05%；成交价格方面，办公环比上涨 8.03%，上涨幅度最大，商业环比下跌 11.09%，下降幅度最大。



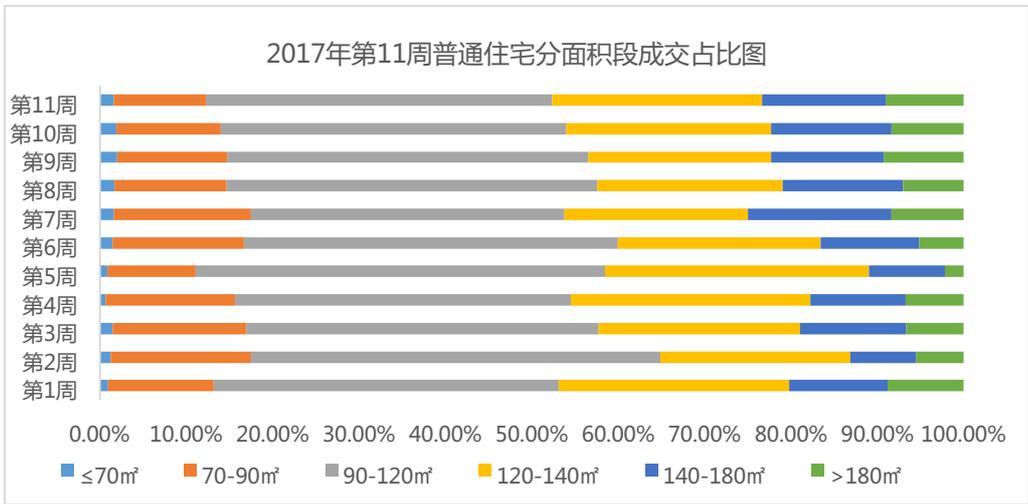
数据来源：创典数据库

分区域成交来看：第 11 周长安区域主要在融创天朗·南长安街壹号开盘热销，集中备案数据的带动下，首次以 11.92 万㎡的成交量居各区域排行首位，其次依旧为浐灞和曲江区域，分别成交 6.90 万㎡、6.58 万㎡；价格排名居前三的依次是高新 9483 元/㎡、曲江 8959 元/㎡、城北 8919 元/㎡。



数据来源：创典数据库

分面积段成交来看：第 11 周改善型产品成交再次攀升，成交量排名前三的分别是 90-120 ㎡，120-140 ㎡和 140-180 ㎡，分别成交 19.01 万㎡、11.56 万㎡和 6.79 万㎡；其中 >180 ㎡环比上涨 47.13%，上涨幅度最大，120-140 ㎡环比上涨 40.12%，位居第二位；140-180 ㎡环比上涨 39.48%，居第三位。



数据来源：创典数据库

普通住宅成交排行

排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)
1	融创天朗·南长安街壹号	6.66	77755.87	667	8568
2	万科城·润园	1.98	22590.81	212	8780
3	中国铁建·西派国际	1.75	18651.24	157	9407
4	天地源·曲江香都	1.09	11593.86	100	9442
5	华远·海蓝城	0.81	8674.24	85	9288
6	东方米兰国际城	0.57	6349.31	47	8991
7	绿地国际花都	0.56	6687.91	60	8365
8	高新臻园	0.53	5462.28	48	9663
9	中大国际 THE CITY	0.51	1309.94	4	39234
10	金辉世界城	0.49	5065.55	47	9711

PART3 : 创典监测

【创典指数】

创典指数显示，2017年第11周来访、成交持续大涨。第11周监控样本项目本周平均成交30套，环比上涨8套；来访指数173，环比上涨17个点。



（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。）

【新盘亮相】

本周无新入市项目。

【开盘追踪】

区域	项目名	推售产品	推货量	蓄客时间	认筹数	认购数	去化率	成交均价 (元/m ²)
长安	融创天朗南长安街壹号	高层 98-131 m ²	528	—	—	500	95%	7900-8300 (精装)

曲江	招商依云曲江	高层 105-142 m ²	128	13 天	191	128	100%	8000-8100
长安	雅居乐湖居笔记	洋房 140-160 m ²	44	——	——	35	80%	8800-9000
高新	金地西洋公元	高层 70-167 m ²	235	55 天	327	230	98%	7500-9500
曲江	保利曲江春天里	高层 80-103 m ²	192	7 天	137	90	47%	7800-7900
浐灞	御锦城	高层 97-115 m ²	294	15 天	430	241	82%	6400-7300
高新	中建国熙台	高层 141-166 m ²	170	30 天	125	103	61%	12200
城西	万科金色悦城	高层 73-97 m ²	384	15 天	——	384	100%	7300-8000 (精装)

【创典全程简介】

创典全程地产机构于 2000 年 8 月成立于深圳，2001 年进入西安。西安创典全程经过 17 年发展，无论从人员规模，项目数量及年销售额，均已成为西安地区排名首位的房地产代理公司。业务范围涵盖咨询顾问、营销策划、销售代理和金融服务等。目前创典全程在编 1500 余人，西安本地在售项目超过 70 个，2016 年销售额 180 亿。

西安创典全程操作代表项目有：御锦城、自然界、曲江公馆和园、万科城、万科金色悦城、万科大明宫、金地西洋公元、金地翔悦天下、金地格林格林、天朗大兴郡、天朗蔚蓝东庭、融创珑府、中海紫御华府、中海城、阳光城丽兹公馆、阳光城西西安小镇、雅居乐御宾府、高新红枫林、高新卡芭拉、中贸广场、曲江华著中城、招商依云曲江、中航华府、湾流、华润二十四城、金辉世界城、保利曲江春天里、华侨城天鹅堡、碧桂园凤凰城、碧桂园天玺等。

凭借在西安多年专注深耕形成的客户资源积累、人才梯队厚度和专业能力，以及超强的团队凝聚力和执行力，创典全程代理长期保持优势明显的骄人销售业绩，被业界誉为“销售铁军”。

【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。