

# 市场周报

2018年第13期【2018.3.26-2018.4.1】





01

政策纵览

西安房管局发布“关于进一步加强商品住房销售管理的通知”	
1、	房地产开发企业申请《商品房预售许可证》时， <b>必须一次性申报、严禁以分批、拆零等方式拖延预售申报时间或采取分栋、分层、分批的方式进行销售。</b>
2、	要求在销售现场显著位置公示项目规划情况、后期拟上市住房套数、面积、户型、计划上市时间及项目不利因素等信息。
3、	<b>不得散布、传播谣言或以房源紧俏、内部预留、后期涨价等方式营造紧张气氛，诱使购房人抢购。</b>
4、	取得《商品房预售许可证》后，房地产开发企业及经纪机构应 <b>及时告知意向购房人具体销售时间、地点。</b>
5	意向购房人数多于可售房源的， <b>应采取公证摇号方式公开销售</b> ，由公证机构全程监督，严禁内部预留房源或设置全款优先选房等限制性条件。
6、	房地产开发企业应严格按照物价部门价格公示结果，对每套房屋 <b>明码标价，不得高于公示价格销售房屋，不得捆绑搭售或迫使购房人接受有偿服务。</b>
7、	房地产开发企业应在销售现场公示 <b>规范开展商品住房销售活动的书面承诺</b> （见附件），并将该承诺作为《商品房预售方案》附件在申请预售许可时提交房管部门。
8、	违反本通知的，我局将按照《关于实行商品房销售违法违规行为记分管管理的通知》（市房发〔2017〕64号）要求， <b>对违规主体一次性记10分、限制网签销售、暂停受理新申请预售许可，通报有关部门实施联合惩戒。</b>

**创典点评：这是继上海、南京、长沙、成都、杭州等城市之后第6个正式出台摇号方式公开销售，政策的出台有利于建立公平、透明的市场环境；在政府的监督下，杜绝部分开发商以全款优先、车位捆绑销售等行为损害客户的正常权益，这次监管政策的及时出台，对规范房企行为，疏导稳定消费者心态有积极作用；短期能够平稳市场，但最根本还需从市场供应及控房价等方面缓解房荒及客户恐慌性购房，促进市场能够平稳、有序、健康发展。**

**政策内容：**3月26日，西安市政府首次公布《大西安（西安市—西咸新区）国民经济和社会发展规划（2017—2021）》的文件，主要规划内容：1、发展目标：2021年国际化大都市初步建成；2、发展格局：实施“北跨、南控、西进、东拓、中优”战略，形成大西安“三轴两带多中心多组团”的城市发展格局；3、建设国际水准中心城区：建设西咸新区新中心、建设渭北新城、建设现代化副中心城市、建设功能完善城市组团；4、打造国际级交通体系：打造区域铁路运输中心、构建航空开放门户、建设城市轨道交通网络、建设市域快速路网；5、“三廊一角一通道”产业格局；6、打造世界级古都品牌；7、加快西安教育强市建设。



**创典点评：**此次明确了大西安规划面积10745平方公里，是西安市行政辖区和西咸新区经济社会发展的指导性文件，从产业发展格局、城市建设、交通、教育等各领域为未来几年西安发展指明方向，其中对渭北新城、3个副中心城市（阎良、临潼、鄠邑）及5个城市组团（周至、蓝田、高陵、常宁、洪庆）有了明确的规划，未来这些区域将承接主城区人口、产业转移、楼市发展有望进入升温期，从整个规划的产业发展定位及建设时序来看，未来在各种利好带动作用，西安地产市场仍有较大发展空间及发展发展潜力。



02

行业速递

雅居乐地产集团有限公司和东方瑞宸健康科技有限公司在雅居乐中心签署战略合作框架协议。本次战略合作，雅居乐与东方瑞宸将围绕养老健康领域展开深度合作。医康养产业是21世纪的新兴产业，是现代服务业的重要组成部分，关系国民的生存质量，影响经济社会发展。

📌 **创典点评：雅居乐集团布局发展养老健康领域，多元化发展的产业布局，寻求新的利润增长点。**



绿城西安城市生活馆正式开放，位于凤城十路与未央区十字东北角，开馆礼上，绿城以“听见西安”活动为主题，希望以此唤醒这座城市的美好记忆，鼓励人们勇敢对这座城市说出自己的心里话。活动现场，绿城特别邀请了3位对西安充满热爱与希望的本土城市精英，来分享他们在这座城市生活的美好回忆，与未来的理想生活方式。

绿城高陵项目案名发布，名为绿城·春风雅园，产品形态是中式墅居。



**创典点评：截止目前，绿城西安产品将有7个，重点布局西安浐灞、高新、西咸沣西新城、沣东新城、2021全运村、高陵等，西安已经成为绿城中西部战略布局的重点城市。**



03

土地市场





- 本周出让1宗工业用地，面积9.1亩，位于蓝田。
- 成交方面，雁塔路两月之前流拍用地二拍顺利起始价成交，该宗地为西安市美术广告总公司棚户区改造项目，面积7.9亩，用途为商业、住宅。

# 供销分布图

## 出让用地位于蓝田，成交地块位于城南



地籍编码：BL8-14-8-1  
用途：商业、住宅  
面积：7.9亩  
位置：陈塔寨以东，心晴雅苑以西，金都国际以南，中巨人人群放至61540部队以北  
竞得企业：西安鹏博置业有限公司

地籍编码：  
610122100211GB00014W0  
0000000  
用途：工业用地  
面积：9.11亩  
位置：蓝田县107省道以南大寨村范围内





04

新房市场

# 价格公示

2018年第10批6盘，共计1087套房源价格公示，毛坯价格区间7520—12702元/m<sup>2</sup>，精装价格区间12356—15954元/m<sup>2</sup>

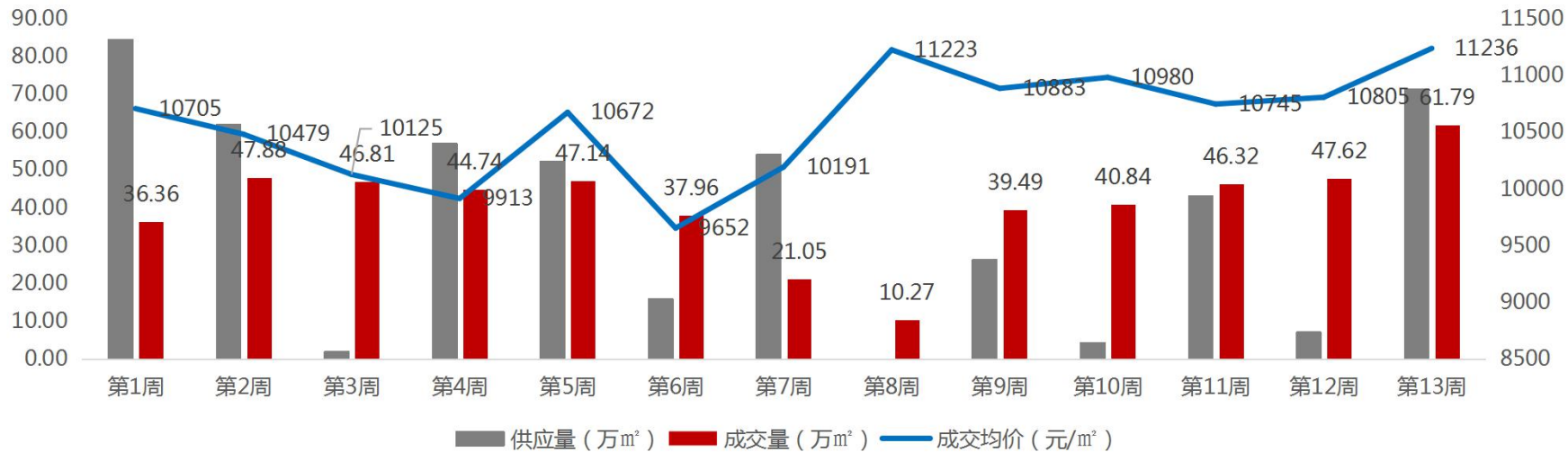
项目名称	公示楼栋号	公示总套数	面积区间	价格区间
毛坯项目				
天时西玛东路项目	1#	85	82-123	11102—12702
林邑	4#	128	135—268	9342—11825
鼎诚·馥桂园	2栋(7#、8#)	248	96-132	7520—11250
颐馨·湿地壹號	7#	238	98—128	8560—9550
精装项目				
正荣府	1#	264	97—117	12356—13736
西安恒大·养生谷	11#	124	93—127	15254—15954

# 新房批售

本周获证楼盘10个，批售房源3610套，获证的主力物业类型为住宅

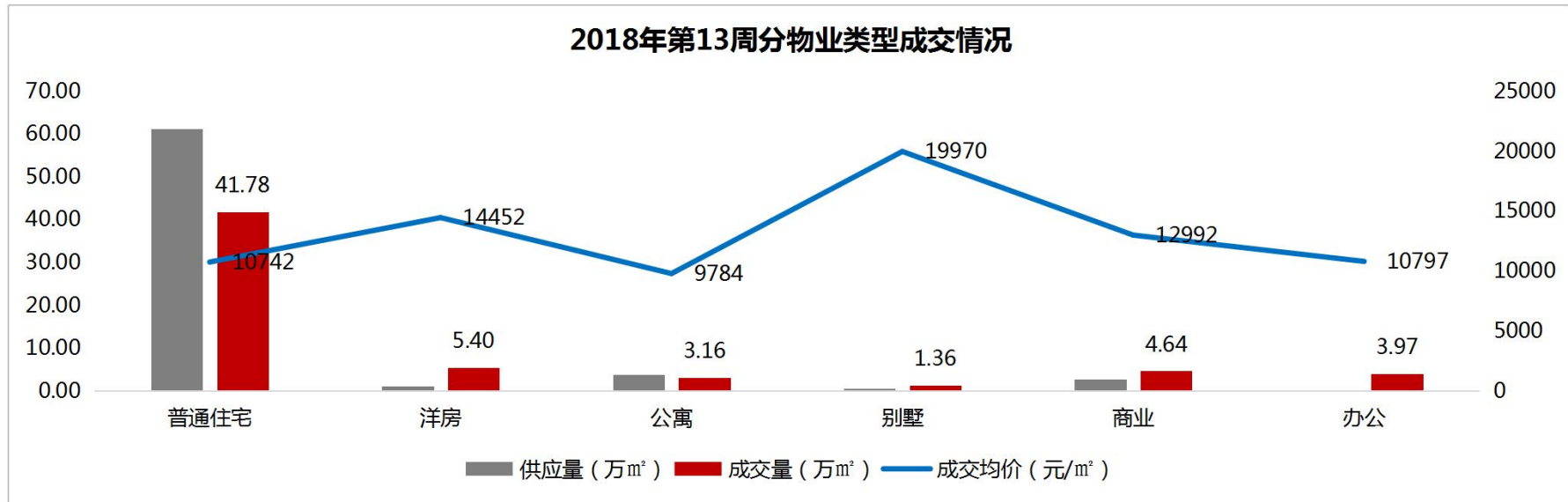
区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积 ( m <sup>2</sup> )	预售信息
经开	金泰经开花城	1、6	295	32526.42	1#、6#楼高层房源面积94-106m <sup>2</sup> ，公示价格7520元/平米
经开	西部网货批发中心	15、17、18	176	7438.5	商业
浐灞	华远·辰悦	16	129	15243.27	16#楼总高28层，2梯4户，房源面积109m <sup>2</sup> 、127m <sup>2</sup> ，开盘即售罄
浐灞	高新大都荟	2、3	1263	103041.03	2#楼总高34层，3个单元，房源面积55-88m <sup>2</sup> ；3号楼总高34层，2个单元，房源面积110-135m <sup>2</sup>
浐灞	龙湖香醍国际社区	114	342	40128.3	114#楼总高34层，2个单元，1单元2梯4户，2单元2梯6户，房源面积95m <sup>2</sup> 、115m <sup>2</sup> 、127m <sup>2</sup> 、132m <sup>2</sup>
浐灞	陆港·滨海湾	4	105	12718.71	4#楼总高32层，2梯3户，面积99m <sup>2</sup> 、126m <sup>2</sup> 、149m <sup>2</sup>
高新	保利天悦	4	129	20128.88	4#楼总高32层，1梯2户，面积144m <sup>2</sup> 、170m <sup>2</sup>
高新	南飞鸿十年城	6、21	274	26488.62	6#楼总高34层，21#楼总高33层，2梯4户，面积76m <sup>2</sup> 、94m <sup>2</sup> 、99m <sup>2</sup> 、121m <sup>2</sup>
城南	陕建翠园锦绣	7、8	361	49821.5	7#楼总高30层，8#楼总高27层，2个单元，2梯3户，面积127m <sup>2</sup> -139m <sup>2</sup>
曲江	金辉世界城	11、12	536	61078.67	11#、12#楼高层，2梯4户，面积88-140m <sup>2</sup>

### 2018年第13周商品房供销价走势图

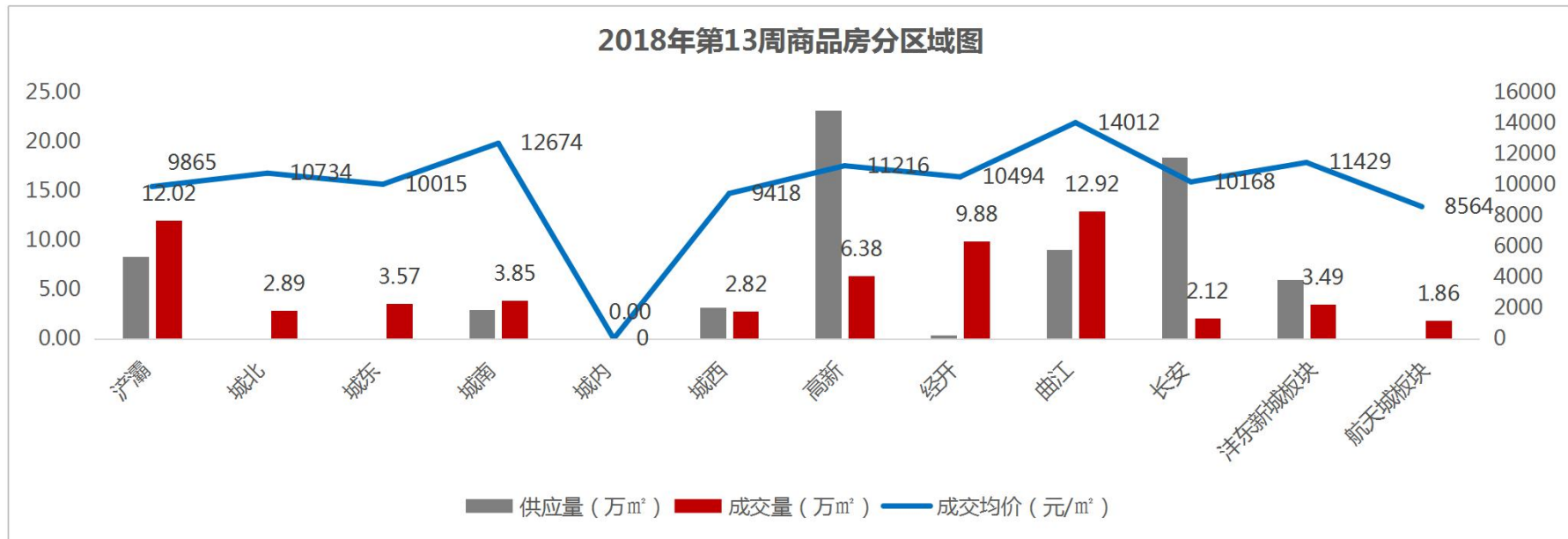


➤ 2018年第13周，全市商品房市场供应量71.31万m<sup>2</sup>，环比上涨898.19%，共成交61.79万m<sup>2</sup>，环比上涨29.75%，成交价格11236元/m<sup>2</sup>，环比上涨3.99%。

### 2018年第13周分物业类型成交情况



- 供应量方面：本周普通住宅供应量最大，61.19万m<sup>2</sup>，占商品房总供应量的86%；
- 成交量方面：本周洋房涨幅最大，成交5.4万m<sup>2</sup>，环比上涨53.41%；办公物业跌幅最大，成交3.97万m<sup>2</sup>，环比下跌13.96%；
- 成交价格方面：普通住宅涨幅最大，环比上涨6.43%，商业跌幅最大，环比下跌11.25%。



- 供应量方面：本周高新区域供应23.14万m<sup>2</sup>，供应量最大，其次是长安供应18.37万m<sup>2</sup>；
- 成交量方面：曲江、经开、高新成交居前三位，依次成交12.92万m<sup>2</sup>、9.88万m<sup>2</sup>和6.38万m<sup>2</sup>；
- 成交价格方面：居区域前三位的依次是曲江14012元/m<sup>2</sup>，城南12674元/m<sup>2</sup>及沣东新城板块11429元/m<sup>2</sup>。



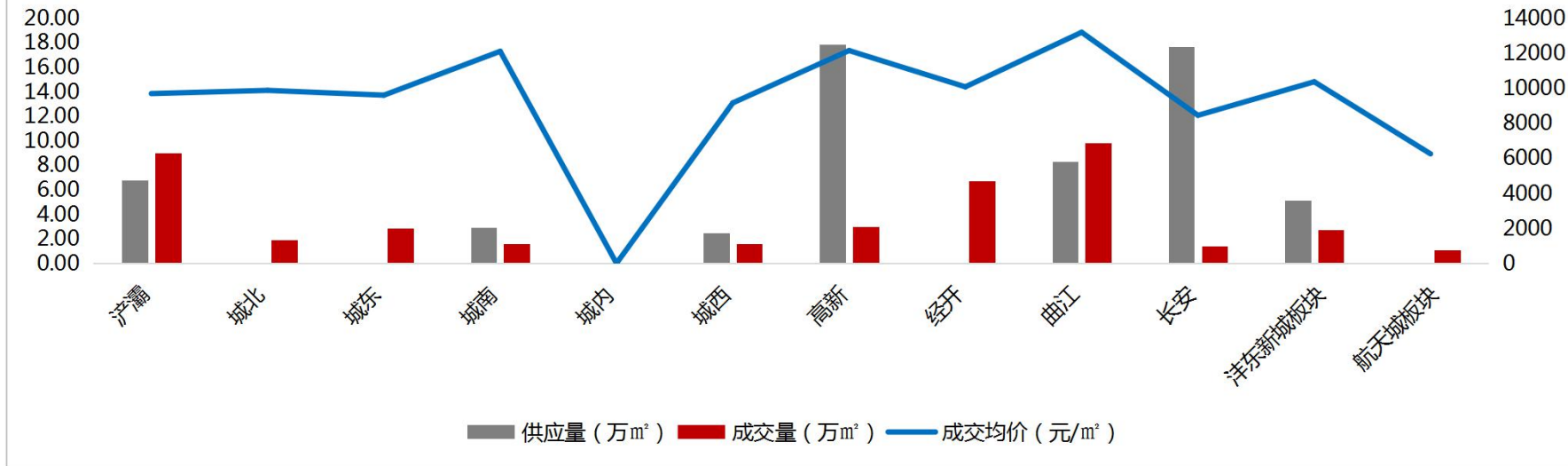
### 第13周普通住宅销售金额排行



排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m <sup>2</sup> )	(元/m <sup>2</sup> )
1	中国铁建·万科翡翠国际	588,607,343	42209.62	13945
2	万科城市之光	401,570,489	30376.22	13220
3	碧桂园凤凰城	291,861,710	23656.61	12337
4	中建·昆明澜庭	150,585,265	13618.02	11058
5	御锦城	143,076,210	12696.90	11269
6	万科金域蓝湾	142,683,240	12788.15	11157
7	华宇·时间城	134,523,758	16102.06	8354
8	富力·白鹭湾	133,195,262	14029.78	9494
9	曲江三迪枫丹	117,521,092	10548.98	11141
10	绿地新里城	95,349,273	8615.35	11067

- 2018年第13周，市场供应大幅上涨，本周供应61.19万m<sup>2</sup>，环比上涨1059.17%，成交量41.78万m<sup>2</sup>，环比上涨48.03%，成交价格10742元/m<sup>2</sup>，环比上涨6.43%；
- 本周中国铁建·万科翡翠国际、万科城市之光、碧桂园凤凰城销售金额排行前三位。

### 2018年第13周普通住宅分区域供销价图



- 供应量方面：本周高新供应17.85万m<sup>2</sup>，供应量最大；
- 成交量方面：曲江、浐灞、经开成交居前三位，依次成交9.84万m<sup>2</sup>、8.99万m<sup>2</sup>和6.72万m<sup>2</sup>；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是曲江13193元/m<sup>2</sup>，高新12150元/m<sup>2</sup>及城南12106元/m<sup>2</sup>。

### 普通住宅分面积段成交情况

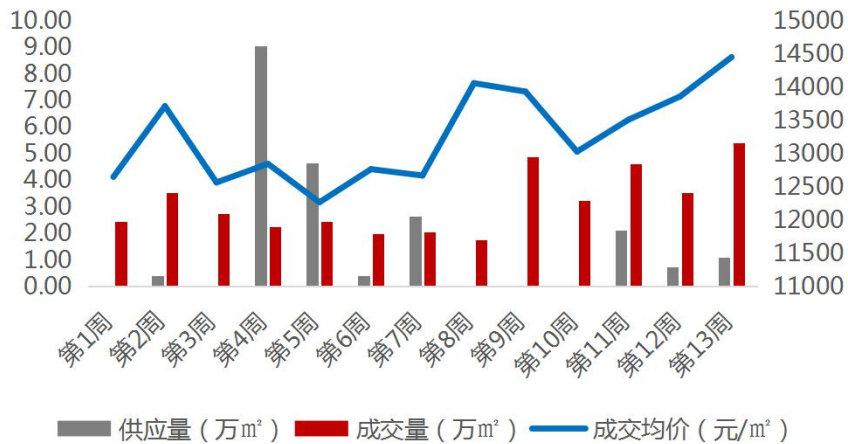


▶ 分面积段成交来看：第13周普通住宅各面积段成交量排名前三的依次是90-120m<sup>2</sup>和140-180m<sup>2</sup>和120-140m<sup>2</sup>，分别成交15.46万m<sup>2</sup>、9.87万m<sup>2</sup>和9.49万m<sup>2</sup>，本周各面积段成交量环比均上涨，其中140-180m<sup>2</sup>面积段涨幅最大，环比上涨176.11%。

### 第13周洋房销售金额排行

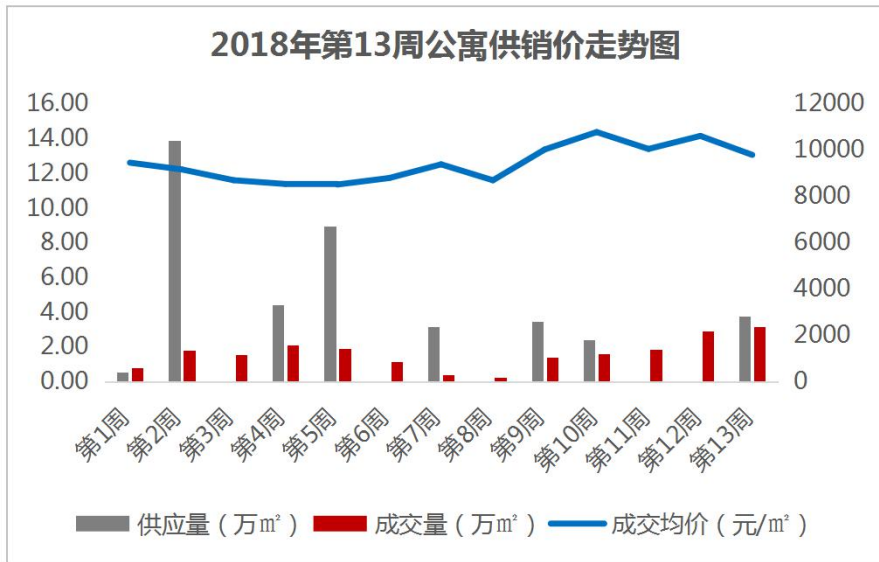
排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m <sup>2</sup> )	(元/m <sup>2</sup> )
1	碧桂园凤凰城	129,226,150	9398.15	13750
2	融创西安宸院	118,090,841	6914.44	17079
3	万科大明宫	85,729,970	5507.19	15567
4	中国铁建·万科翡翠国际	54,826,809	2880.84	19032
5	富力·白鹭湾	46,661,705	4518.15	10328
6	天地源·曲江香都	34,476,809	2199.69	15673
7	融创御园	28,749,349	1851.88	15524
8	万科城·润园	28,217,522	2220.43	12708
9	中海·曲江大城	23,983,954	1696.16	14140
10	湾流	23,203,282	1909.30	12153

### 2018年第13周洋房供销价走势图



- 2018年第13周，洋房供应1.12万m<sup>2</sup>，环比上涨54.20%，成交5.40万m<sup>2</sup>，环比上涨53.41%，成交价格14452元/m<sup>2</sup>，环比上涨4.27%；
- 分区域来看：浐灞供应量最大，0.79万m<sup>2</sup>；成交方面：经开、曲江、浐灞成交居前三位，依次成交1.11万m<sup>2</sup>、0.98万m<sup>2</sup>、0.82万m<sup>2</sup>；成交价格方面：居前三位的依次是城南16960元/m<sup>2</sup>，高新16772元/m<sup>2</sup>及曲江16571元/m<sup>2</sup>。

### 第13周公寓销售金额排行



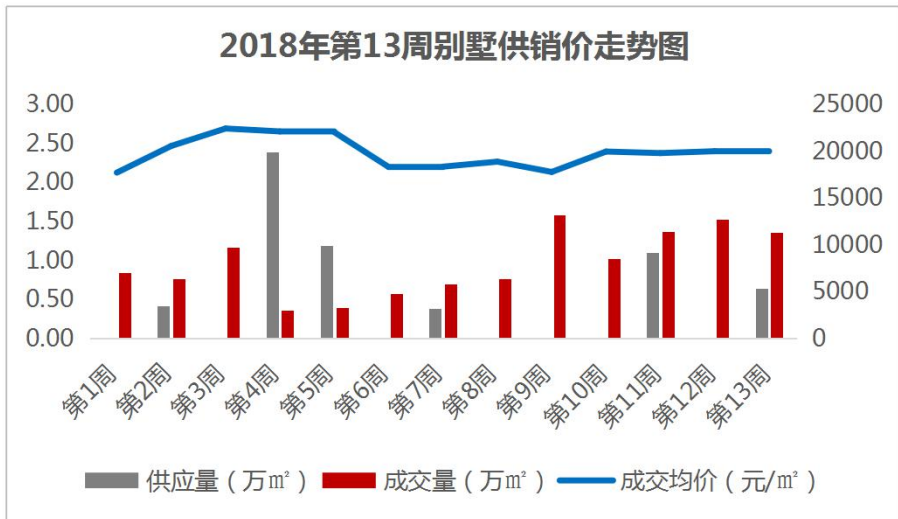
排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m <sup>2</sup> )	(元/m <sup>2</sup> )
1	KingMall未来中心	51,607,993	4239.41	12173
2	金辉世界城	43,215,968	3203.46	13490
3	万象春天	22,715,913	3646.36	6230
4	海伦春天	19,043,878	2138.52	8905
5	雅苑东方	15,830,938	1955.80	8094
6	MOMOPARK	11,890,378	995.01	11950
7	同德国际	11,217,203	1454.90	7710
8	东方罗马花园	10,555,249	683.30	15447
9	美苑楼尚	9,257,544	610.48	15164
10	拉克雷公馆	8,873,953	715.32	12406

- 2018年第13周，公寓供应3.77万m<sup>2</sup>，成交3.16万m<sup>2</sup>，环比上涨8.19%，成交价格9784元/m<sup>2</sup>，环比下跌7.71%；
- 分区域来看：仅高新供应3.77万m<sup>2</sup>；成交方面：城南、城西、高新板块成交居前三位，依次成交0.81万m<sup>2</sup>、0.69万m<sup>2</sup>和0.56万m<sup>2</sup>；成交价格方面：居前三位的依次是产灞13286元/m<sup>2</sup>，曲江13160元/m<sup>2</sup>及高新11950元/m<sup>2</sup>。

### 第13周别墅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m <sup>2</sup> )	(元/m <sup>2</sup> )
1	中海·曲江大城	80,174,418	3998.39	20052
2	金地·湖城大境	34,195,132	900.00	37995
3	绿地国际生态城	29,567,139	1723.36	17157
4	清凉山居	20,335,209	749.95	27115
5	融创·揽月府	15,437,055	757.71	20373
6	曲江公馆·和园	14,500,000	450.78	32166
7	湾流	12,444,770	727.95	17096
8	就掌灯	11,617,854	576.24	20161
9	荣德·河与墅	10,700,000	382.80	27952
10	中海·昆明路九号	10,490,000	563.74	18608

### 2018年第13周别墅供销价走势图

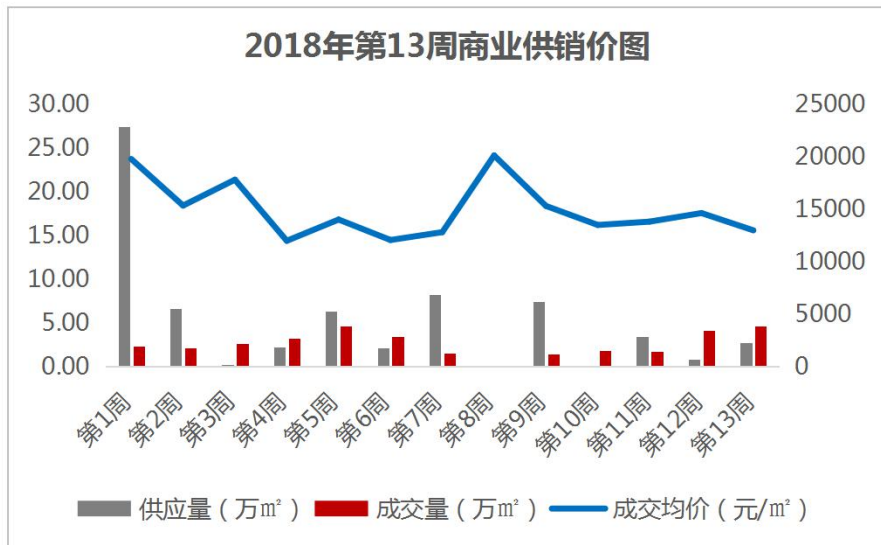


- 2018年第13周，别墅供应0.64万m<sup>2</sup>；成交1.36万m<sup>2</sup>，环比下跌11.13%，成交价格19970元/m<sup>2</sup>，环比微跌0.13%；
- 分区域来看：仅浐东新城板块供应0.64万m<sup>2</sup>；成交方面：曲江、浐灞、航天城板块成交居前三位，依次成交0.63万m<sup>2</sup>、0.39万m<sup>2</sup>、0.08万m<sup>2</sup>；成交价格方面：居前三位的依次是长安27115元/m<sup>2</sup>，曲江21449元/m<sup>2</sup>及航天城20373元/m<sup>2</sup>。

### 第13周商业销售金额排行

排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m <sup>2</sup> )	(元/m <sup>2</sup> )
1	西安华南城	61,395,432	11294.74	5436
2	新城吾悦广场	40,924,147	1649.27	24813
3	金地·西沣公元	38,802,941	1752.85	22137
4	易道郡·玫瑰公馆	35,409,960	5901.66	6000
5	高新·枫林九溪	28,694,648	2141.20	13401
6	碧桂园凤凰城	19,755,118	710.83	27792
7	真爱万科公园华府	18,799,215	829.98	22650
8	西城馨苑	17,898,120	1926.90	9289
9	西部网货批发中心	17,453,683	868.01	20108
10	莱安中心	15,555,600	518.52	30000

### 2018年第13周商业供销价图

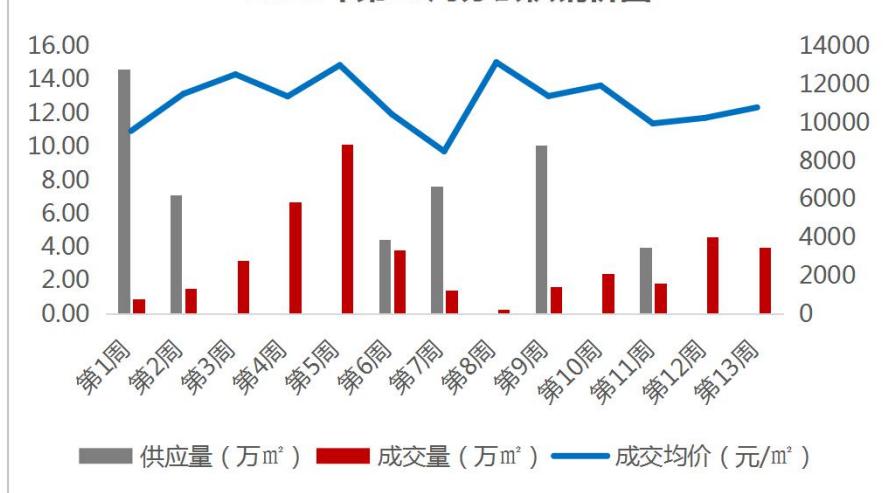


- 2018年第13周，商业供应2.74万m<sup>2</sup>，环比上涨244.65%，成交4.64万m<sup>2</sup>，环比上涨13.27%，成交价格12992元/m<sup>2</sup>，环比下跌11.25%；
- 分区域来看：高新供应最大0.78万m<sup>2</sup>；成交方面：浐灞、高新、沣东新城成交居前三位，依次成交1.57万m<sup>2</sup>、0.73万m<sup>2</sup>、0.54万m<sup>2</sup>；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江22517元/m<sup>2</sup>，城南22221元/m<sup>2</sup>及经开20081元/m<sup>2</sup>。

### 第13周办公销售金额排行

排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m <sup>2</sup> )	(元/m <sup>2</sup> )
1	万科·翡翠天誉	60,142,320	5727.84	10500
2	首创国际城	37,356,965	6304.60	5925
3	中铁·西安中心	33,869,637	1909.95	17733
4	泰华金汇时代	26,682,791	2756.63	9679
5	曲江万众国际	26,594,850	1772.99	15000
6	白桦林国际	26,433,939	1723.80	15335
7	中铁立丰国际广场	18,085,392	987.46	18315
8	高新大都荟	16,869,742	1348.23	12513
9	坤元TIME	16,712,128	1183.19	14125
10	莱安中心	15,894,959	973.86	16322

### 2018年第13周办公供销价图



- 2018年第13周，办公无供应，成交3.97万m<sup>2</sup>，环比下跌14.01%，成交价格10797元/m<sup>2</sup>，环比上涨5.36%；
- 分区域来看：成交方面：高新、经开、城南成交居前三位，依次成交1.66万m<sup>2</sup>、1.18万m<sup>2</sup>、0.43万m<sup>2</sup>；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江14188元/m<sup>2</sup>，城南11940元/m<sup>2</sup>及高新11174元/m<sup>2</sup>。





05

创典监测

创典指数显示：第13周项目来访指数139环比上升5%，成交指数130环比上涨4%。

### 创典来访及成交指数周度走势图



(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 高新丈八北路以西，科技六路以北

物业类型 高层

开盘时间 2018年3月30日

总建面 80万m<sup>2</sup>

容积率 3.05

绿化率 35%

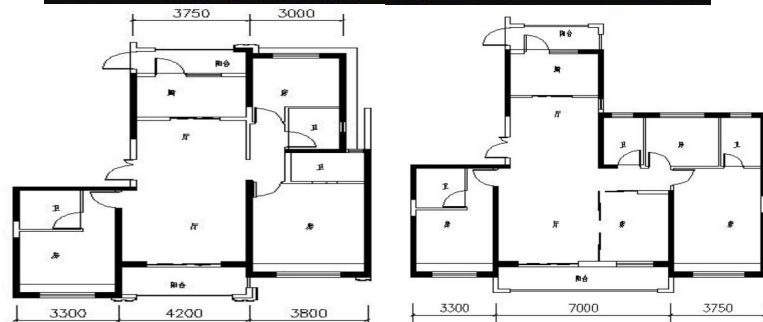
成交价格 17000元/m<sup>2</sup> (精装)

成交金额 约3.41亿

开发商 保利地产



楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (m <sup>2</sup> )	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
4#	2	32	2T2	三室 四室	143	64	128	100%	16700元/m <sup>2</sup>
					170	64			17300元/m <sup>2</sup>



143m<sup>2</sup> 3室2厅2卫

170m<sup>2</sup> 4室2厅3卫

### 项目简介：

项目地址 北辰大道与龙朔路交汇处东北角

物业类型 高层

开盘时间 2018年3月28日

总建面 42万m<sup>2</sup>

容积率 3.5

绿化率 40%

成交价格 9400元/m<sup>2</sup>

成交金额 约1.15亿

开发商 华远地产

楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (m <sup>2</sup> )	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
16#	1	28	2T4	三室	109	52	104	100%	9400元/m <sup>2</sup>
					127	52			



109m<sup>2</sup> 3室2厅2卫

127m<sup>2</sup> 3室2厅2卫

### 项目简介：

项目地址 翰林北路与建业二路十字

物业类型 高层、洋房

开盘时间 2018年3月29日

总建面 13万m<sup>2</sup>

容积率 3.2

绿化率 35%

成交价格 10650元/m<sup>2</sup> (精装)

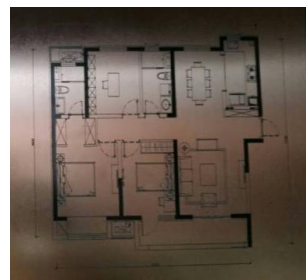
成交金额 约1.66亿

开发商 西安海领房地产开发有限公司

楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (m <sup>2</sup> )	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
11#	1	32	2T4	三室	109	64	128	100%	10850元/m <sup>2</sup>
					131	32			10450元/m <sup>2</sup>
					139	32			10550元/m <sup>2</sup>



99m<sup>2</sup> 3室2厅1卫



131m<sup>2</sup> 3室2厅2卫

# 开盘监测

## 金泰·经开花城

### 项目简介：

项目地址 尚稷路与草滩三路十字东南角

物业类型 高层

开盘时间 2018年3月28日

总建面 12万m<sup>2</sup>

容积率 2.8

绿化率 35%

成交价格 7439元/m<sup>2</sup>

成交金额 约1.728亿

开发商 陕西金泰恒业房地产有限公司



楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (m <sup>2</sup> )	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1#	2	32	2T3、2T4	三室	94	51	181	100%	7490元/m <sup>2</sup>
					106	51			7564元/m <sup>2</sup>
					101	53			7354元/m <sup>2</sup>
					102	26			7180元/m <sup>2</sup>
6#	1	13	2T4	三室	94	50	52	98%	7490元/m <sup>2</sup>
					106	3			7564元/m <sup>2</sup>



94m<sup>2</sup> 3室1厅1卫



106m<sup>2</sup> 3室2厅1卫

### 项目简介：

项目地址	广运潭大道与欧亚大道十字东北角
物业类型	LOFT,SOHO
开盘时间	2018年3月28日
总建面	19万m <sup>2</sup>
容积率	5.5
绿化率	30%
成交价格	12000元/m <sup>2</sup>
成交金额	约1.67亿
开发商	西安君都侨商置业有限公司



楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (m <sup>2</sup> )	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
4#	1	18	6T3 4	LOFT	37-41	607	348	57%	12000元/m <sup>2</sup>



37m<sup>2</sup> 1室1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17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1600余人，2017年代理销售额280亿。

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。