

2018年5月份西安房地产市场信息报告

创典全程地产机构
2018年6月



目录/Contents

01

宏观环境

02

土地市场

03

西安市场

04

房企动态

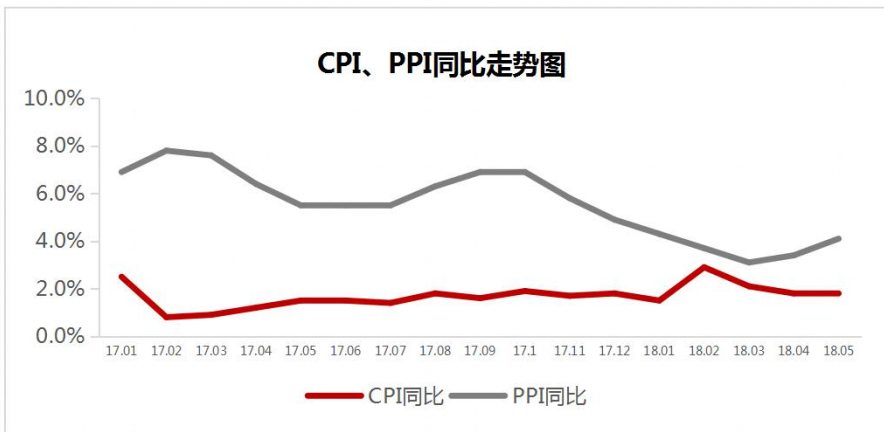
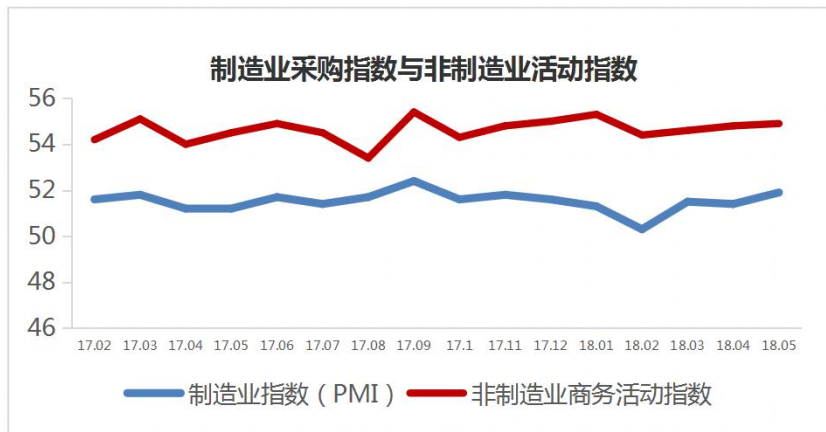


宏观环境

- 供需齐发力，经济内生动力增强；
- 降增速涨利率保刚需，旨在建立房地产调控长效机制；
- 各地楼市限购政策持续加码；西安楼市监管政策第五次发力；
- 西安临空经济示范区获批复；第三届丝博会“3+1”万亿级产业成功签约，总投资额13976.11亿元。

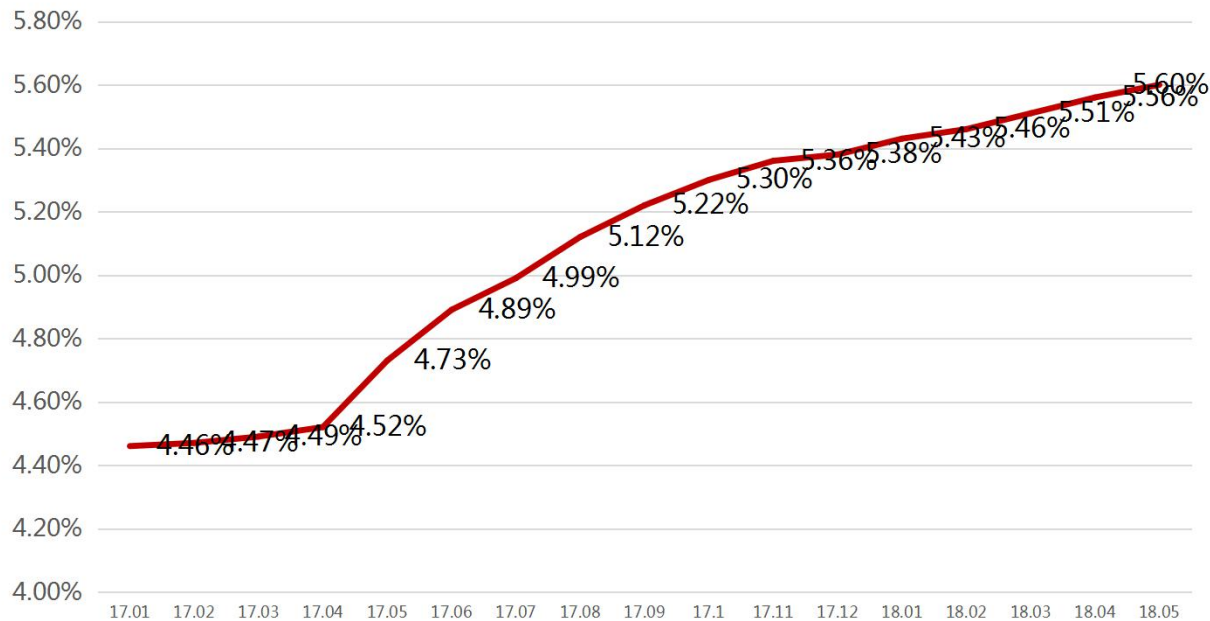
经济环境 供需齐发力，经济内生动力增强

- 5月份，制造业PMI为51.9%，高于上月和上年同期0.5和0.7个百分点，为2017年10月以来的高点，制造业扩张步伐加快，发展动力进一步增强。非制造业商务活动指数为54.9%，环比、同比分别上升0.1和0.4个百分点，非制造业总体延续稳中有升的发展势头。综合PMI产出指数为54.6%，高于上月0.5个百分点，进一步表明我国企业生产经营活动总体扩张步伐有所加快。
- 5月份居民消费价格指数（CPI）同比涨幅为1.8%，同比涨幅和上月持平，居住价格同比上涨2.2%，食品项仍是主要拖累，但其环比跌幅有所收窄，PPI方面，受建筑施工加快的影响，5月份PPI同比上涨4.1%，PPI环比上涨0.4%，同比涨幅扩大，环比由降转升。



金融环境 降增速涨利率保刚需，旨在建立房地产调控长效机制

全国首套房贷款平均利率



◆融360发布最新监测数据显示，2018年5月全国首套房贷款平均利率为5.60%，相当于基准利率1.143倍，环比4月上升0.72%，同比去年5月首套房贷款平均利率4.73%，上升18.39%。从2017年1月至今，贷款利率已连续17个月上涨，加大了刚需的购房压力，同时通过限购、限售、限贷等一系列政策组合拳，目前市场中投机资金已出现大范围离场，从统计局数据来看，当前刚需成为市场交易中的主要支撑，未来刚需仍将继续支撑交易市场。

政策环境 5月多地出台楼市限购加码政策，调控向三四线城市外扩，同时销售摇号监管政策逐步加强

限售政策仍将是调控的核心内容，同时销售摇号监管政策再摇号城市逐步加强，从调控城市分布情况来看，楼市调控的重心已从热点一二线城市向三四线转移，未来房价上涨过快的三四线城市将相继加入限售行列

- ◆ 5月5日，哈尔滨市规定实行区域性限售政策，在主城区6区区域范围内，取消建设单位网签合同备案信息注销权限，凡新购买商品住房的，自商品房网合同签订之日起满3年方可上市交易。
- ◆ 5月14日，太原市人民政府印发《关于加强房地产市场调控工作的实施意见》，提出实施住房限购政策，对拥有2套以上(含2套)城六区住房的本市城镇居民家庭、拥有1套以上(含1套)城六区住房的非本市城镇居民家庭、无法提供本市1年以上(或逐月连续缴满6个月)的纳税证明的非本市城镇居民家庭，暂停在本市城六区内购买住房。
- ◆ 5月14日，丹东明确规定对限制区域实行房地产调控措施。非本地户籍人员在限制区域内购买的新建商品住房，自签订商品房买卖合同备案满2年并取得不动产权证书后，方可上市交易。
- ◆ 5月14日，贵阳新政加码楼市调控，不仅重申3年内不得转让新建商品住房，还进一步收紧公积金贷款，限制多次反复申请公积金贷款，并称将严打“首付贷”、“假按揭”等市场违规行为。
- ◆ 5月15日，成都楼市限购政策升级，在原先的“限购令”上将住房限购对象由个人调整为家庭，并规定在全市范围内新购买的商品住房或二手住房，须取得不动产权证满3年后方可转让。此外，成都还发布了公证摇号排序选房新规，规定一个家庭一次只能参与一个项目摇号，骗取购房资格者3年内不受理其购房登记。

政策环境 西安市房管局发布《关于开展商品房销售秩序专项检查工作的通知》

针对近期违规销售市场乱象，房管局出台监管政策对违法违规的房企及经纪公司采取处罚措施，本次是继2017年连续监管政策出台后的第五次发力，将对市场形成较强冲击，对规范市场秩序，保障市场平稳健康发展起到重要作用。

政策原文：西安房管局发布通知，开展为期6个月的商品房销售秩序专项检查。检查内容：(一)未取得《商品房预售许可证》，直接或采取内部认购、交纳诚意金、排号等形式变相预售商品房；(二)不一次性公开销售全部准售房源，捂盘惜售或变相囤积房源；(三)未按规定在销售现场公示《商品房预售许可证》、《商品房买卖合同》示范文本、房屋预测面积、预售资金监管账户及监管银行等信息；(四)委托未经备案的房地产经纪机构代理销售商品房；(五)发布虚假房源信息和广告，垄断房源，操纵市场价格；(六)通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价，造谣生事，误导市场预期；(七)意向购房人数多于可售房源的，未采取公证摇号方式公开销售商品住房；(八)以捆绑搭售或者附加条件等限定方式，迫使购房人接受商品或者服务价格；(九)商品房销售不予明码标价，在标价之外加价出售房屋或收取未标明的费用；(十)违反商品房预售资金监管相关规定，擅自挪用预售款项；(十一)将已经销售并作为商品房销售合同标的物的商品房再销售给他人；(十二)提供虚假证明，规避限购政策，扰乱市场秩序及其他不正当经营行为；(十三)为不符合交易条件的保障性住房和禁止交易的房屋提供经纪服务。(十四)其他违反房地产市场管理法律法规政策的行为。

政策环境 西安人才新政助推房地产市场，带动人口资源和新增购房需求的不断上涨

西安两次出台人才新政：升级版人才新政“十三条”出台及人才安居实施细则出台，未来一段时间人才引进仍是西安市政府工作的重要内容，吸引力较大的人才安居政策将持续带动人口资源和新增购房需求的不断上涨。

升级版人才新政“十三条”出台

- 一、设立高校毕业生“就业奖”。给予1000元一次性奖励补助；
- 二、设立西安高校“留才奖”；
- 三、加大创业扶持力度。高校毕业生5年内首次在西安市创办企业或者从事个体经营，领取工商营业执照且正常经营6个月以上的，给予5000元一次性创业补贴；将大学生创业贷款最高额度由50万元提高到100万元。
- 四、提供金额灵活就业补贴。
- 五、进一步下放人才评审权。
- 六、扩大人才认定范围。
- 七、加快培养技能型人才。
- 八、实行高水平大学硕士“免笔试”招聘。
- 九、提升引才用才安居保障。
- 十、放宽外国人才准入条件。
- 十一、创建外国人才工作补贴制度。
- 十二、扩大“西安友谊奖”品牌效应
- 十三、搭建前沿引才平台。

人才安居实施细则出台

西安房管局、西安财政局印发26条人才安居实施细则（部分内容如下）：其中关于租赁补贴方面，人才安居租赁补贴标准为：A类人才6500元/月（财政承担5200元/月，用人单位承担1300元/月），最高补贴5年；B类人才5000元/月（财政承担4000元/月，用人单位承担1000元/月），最高补贴5年；C类人才3500元/月（财政承担2800元/月，用人单位承担700元/月），最高补贴5年；D类人才1000元/月（财政承担800元/月，用人单位承担200元/月），最高补贴3年；人才安居购房补贴标准为：实际购房金额的50%，其中，A类人才最高补贴100万元（财政最高承担50万元），B类人才最高补贴70万元（财政最高承担35万元），C类人才最高补贴40万元（财政最高承担20万元）。

这是继郑州、青岛、成都、重庆、北京、上海、广州、长沙、贵阳、杭州、宁波之后，国家层面批复的第12个临空经济示范区，临空经济区的设立，是一座城市的经济活力、交通运输地位、发展实力的体现，未来将对区域的产业升级、基础配套设施、人口导入等方面形成正面积积极的影响，也是大西安发展战略实施的更进一步。



西安临空经济区发展定位：

加快构建国际航空枢纽，主动服务和积极融入“一带一路”建设等国家战略，为陕西省乃至西北内陆地区开放发展提供有力支撑和典型示范。

西安临空经济区重点推进三项任务：

- 一：推进体制机制创新，探索临空经济发展新路径、新模式；
- 二、推进绿色发展，培育壮大临空特色产业体系；
- 三、推进军民融合，深化示范区与周边地区的合作互动和协同发展。

第三届丝博会西安分团签约项目537个，总投资额13976.11亿元，较上届增加2325.41亿元，是历届丝博会签约项目最多、投资额最大的一年；其中高新技术、先进制造、现代服务和文化旅游等“3+1”万亿级产业聚集，签约项目407个，总投资9676.62亿元。

序号	项目
1	中国能源建设集团西北电力建设工程有限公司和浐灞生态区签订中能建集团西北区域总部项目
2	紫光陕数大数据有限公司和西咸新区沣西新城签订清华紫光陕西气象大数据项目
3	浙江大华科技股份有限公司和高新区签订大华集团智慧基地项目
4	西安泰航新能源科技有限公司和航天基地签订泰航航天丝路科学园项目;
5	西安富力房地产开发有限公司和西咸新区空港新城签订富力(西安)环球商贸港项目
6	新城控股集团西安分公司和灞桥区签订吾悦广场项目
7	红星美凯龙家居集团股份有限公司和周至县签订红星美凯龙商业项目
8	香港杰盈集团和经开区签订西安香港国际城项目
9	西南绿城房地产开发有限公司和蓝田县签订梦里桃源醉西安项目
10	复地集团西安公司和曲江新区签订复星国际康旅示范区一期项目
11	西安市源田农业技术开发有限公司和高陵区签订源田梦工场田园综合体项目
12	雅居乐集团和高新区签订雅居乐沣河国际梦想小镇项目.....



土地市场

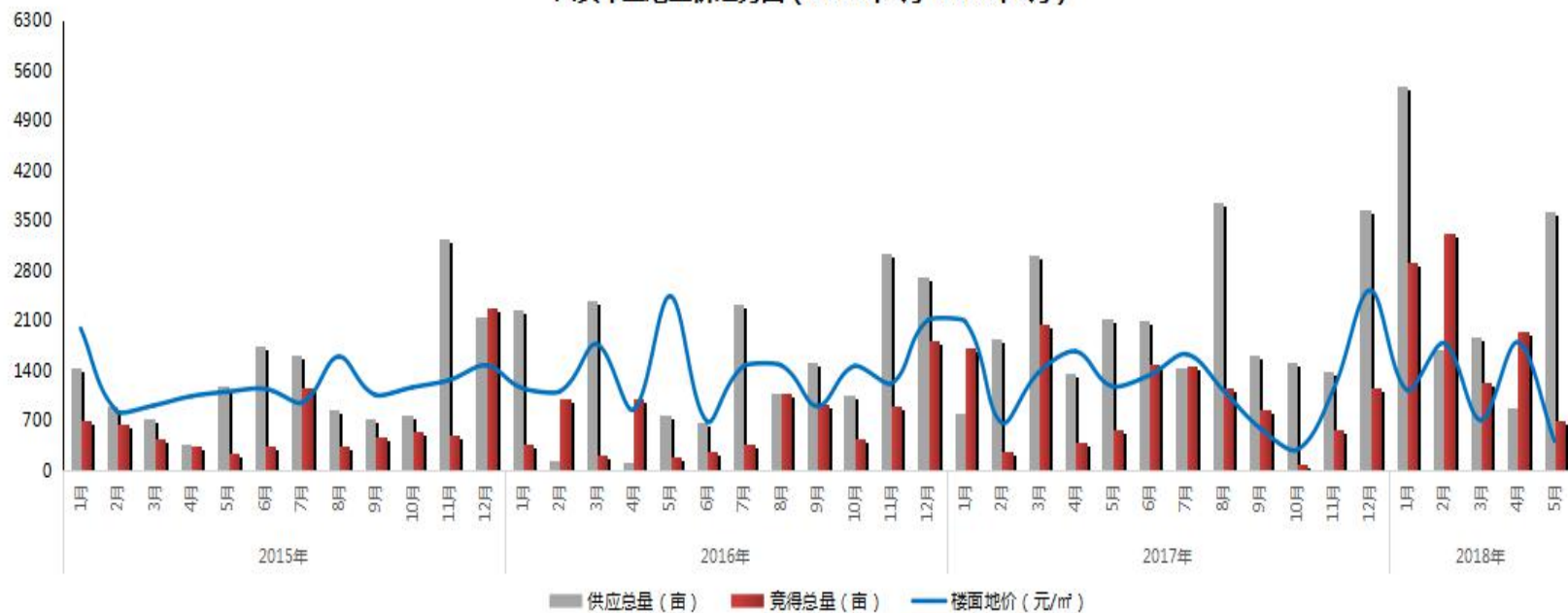
- 本月供应端现曙光，成交市场持续低迷；
- 西咸多宗优质地块上市，土地供应量上涨显著；
- 土地成交惨淡，住宅用地成交为零；
- 万科等品牌开发商多渠道拿地布局西安市场。

土地整体供求

土地供应端现曙光，成交市场持续低迷

- 5月，全市供应土地16宗，供应面积3632亩，成交6宗，成交面积705亩；土地供应市场迎来了生机，而成交方面则继续萎缩，成交地块也中基本位于西咸新区等远郊区域，且多以低价成交，受此影响拉低整体楼面地价。

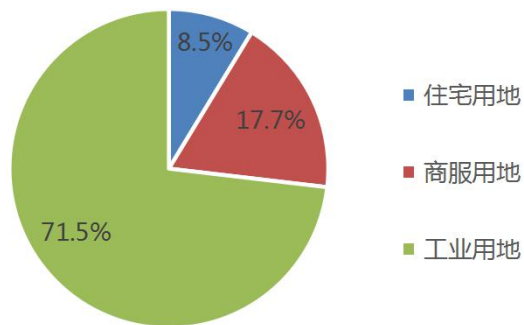
西安市土地量价走势图 (2015年1月-2018年5月)



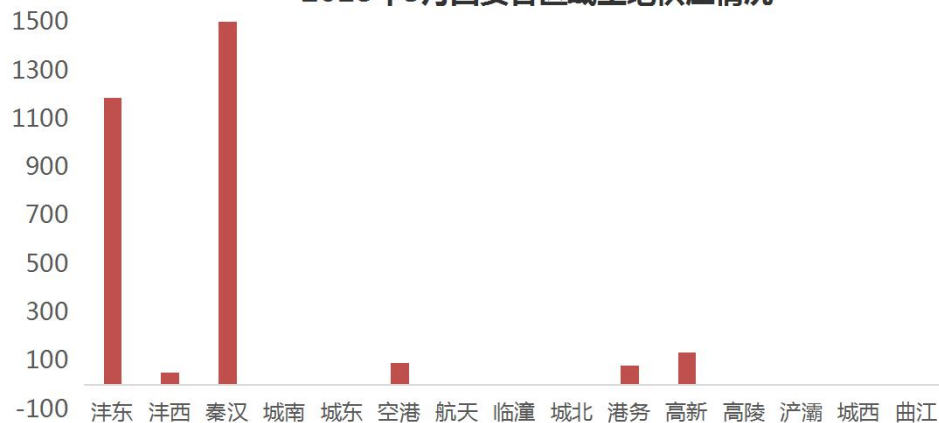
土地供应 西咸多宗优质地块上市，土地供应量上涨显著

- 5月西安土地供应共16宗，面积3632亩，环比上涨317%，同比上涨71%，涨幅明显，供应市场热度较高。分用途看，本月工业用地大面积供应，住宅用地仅308亩。分区域看，西咸新区本月供应多宗优质地块，主要位于沣东新城，以住宅、商服用地为主，高新和港务分别供应1宗工业用地。
- 此外，本月一宗因技术原因中止拍卖的土地将在6月15日恢复出让，进行现场拍卖，该地块占地232亩，靠近西三环，隶属西安高新区软件新城，距离阿里巴巴丝路总部只有1.5公里，占地面积大，必将成为各大地产商争夺的对象。

2018年5月供应土地用途占比

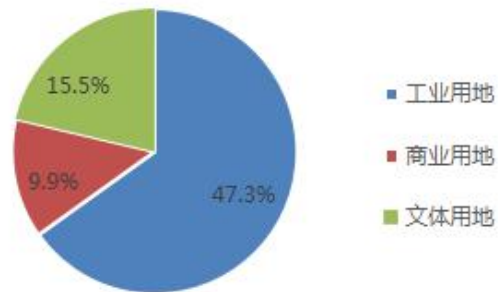


2018年5月西安各区域土地供应情况

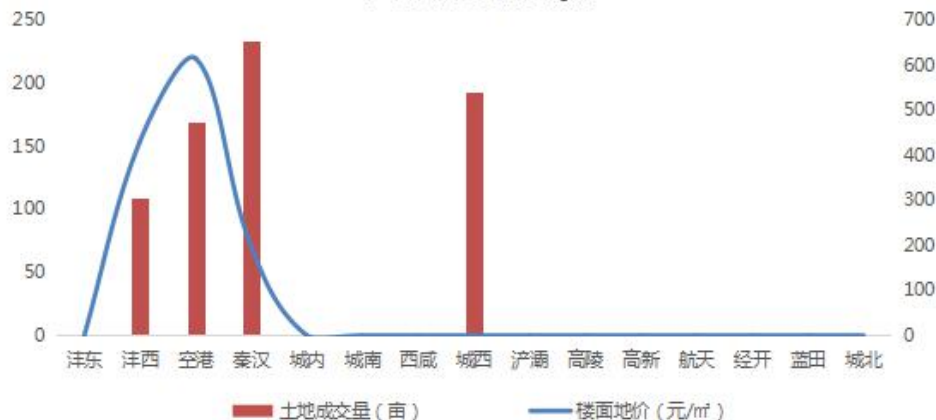


- 5月西安土地共成交6宗，成交面积705亩，环比下降64%，分用途看，工业用地成交333亩，占比47%,住宅用地成交为零，或受土储新政改革的影响，并非供应不足和开发商缺少拿地热情。
- 从土地成交区域来看，本月西咸成交4宗，全部为底价成交，楼面价412元/平米，降至新低，其余2宗成交地块位于昆明路8号，包含国有土地使用权及房产，由淘宝网司法拍卖平台拍出。

2018年5月成交土地用途占比



2018年5月西安土地成交情况



土地市场 万科等品牌开发商多渠道拿地布局西安市场



阿里拍卖·司法

公开·公平·公正
sf.taobao.com

□ 随着《关于进一步加强建设用地规划管理工作的通知》、《西安市土地储备条例(征求意见稿)》发布等多项新政的出台，土地市场供需失衡的局面短期内将持续，土地供应向主城区四周聚集，万科等品牌房企一方面积极布局周边郊县，一方面开启房产互联网的创新模式。

【第一次拍卖】西安市昆明路8号国有土地使用权及房产



□ 淘宝房产拍卖开始尝试，获取土地出现新方式

5月4日，西安市中级人民法院通过淘宝网司法拍卖平台，成功成交两宗位于昆明路8号的国有土地使用权及房产，共192亩，最终由西安诗画寻唐房地产开发有限责任公司和陕西荣慧房地产开发有限公司竞得，成交总金额8.165亿元，成交单价494万元/亩。

□ 这两宗地位置较近，据工商查询并通过参股、董事、地址等信息推断，极有可能为万科和融创拿地。

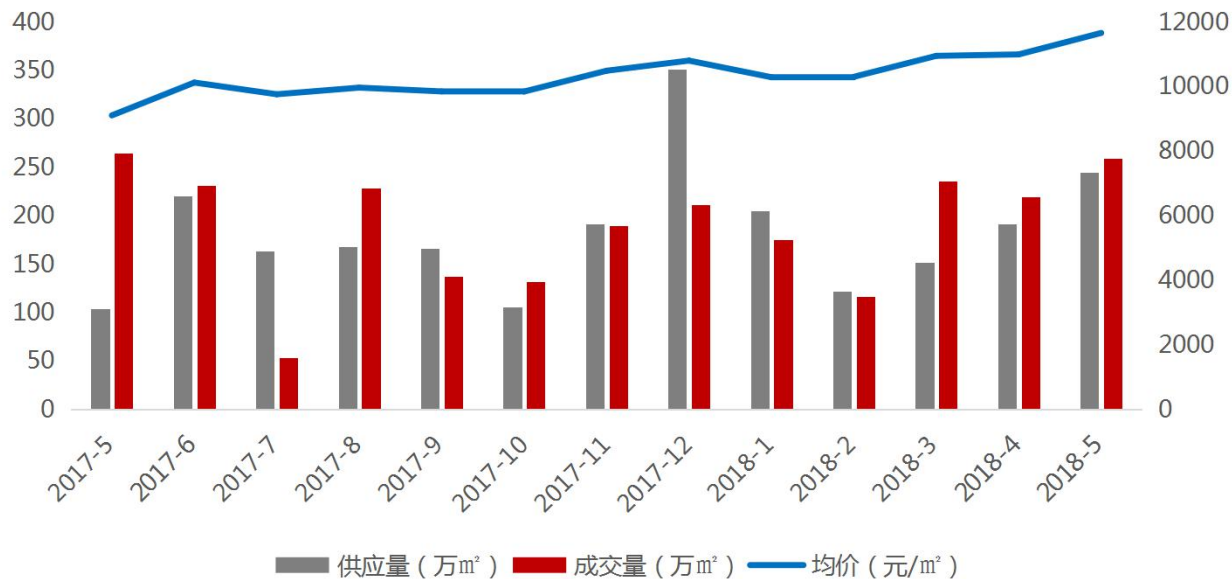
□ 从宗地位置看，原为西安西化氯碱化工有限责任公司用地，紧邻地铁5号线，周边多个大型社区，属于三环内难得的地块优质。

西安市场

- “红五月”期间供应继续加大，成交量、价齐上涨；
- 住宅供应持续加大，成交量、价相较上月均有10%以内小幅度的上涨；
- 楼市继续保持高热态势，创典来访指数、成交指数继续攀升；
- “红五月”市场高热态势蔓延至临潼区域，整体开盘平均去化率96%。

商品房 “红五月” 期间供应继续加大，成交量回升18.02%，价格持续平稳上涨6.04%

2018年5月份商品房供销价走势图



供应量：244.89万m²

环比：27.53% | 同比：135.18%

成交量：258.97万m²

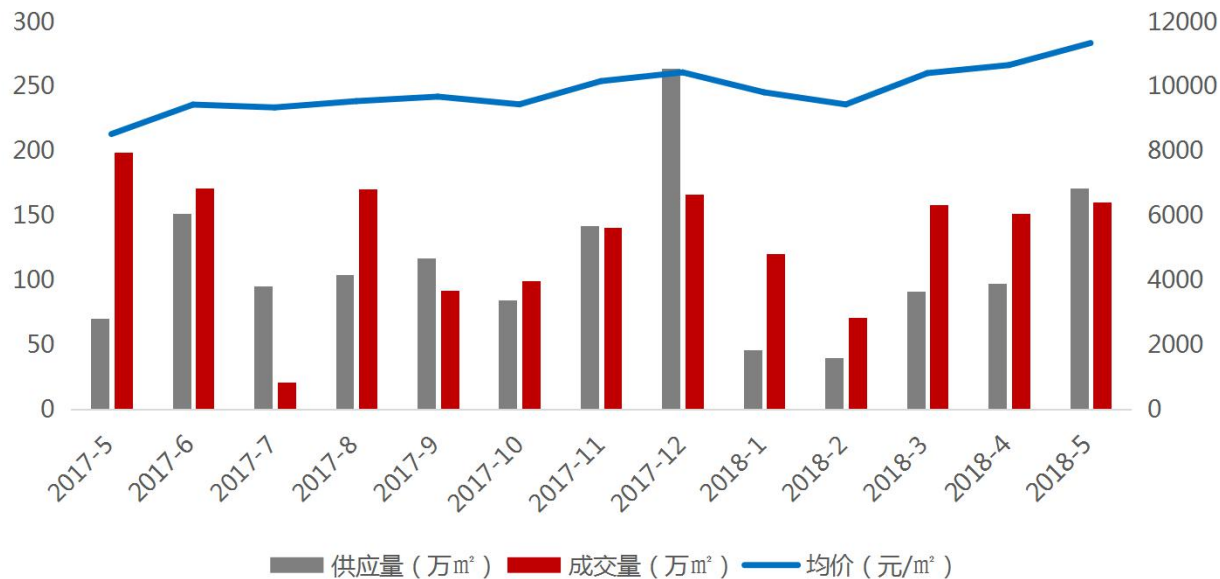
环比：18.02% | 同比：-2.05%

成交价格：11658元/m²

环比：6.04% | 同比：28.01%

普通住宅 住宅供应持续加大，成交量、价相较上月均有10%以内小幅度的上涨

2018年5月普通住宅供销价走势图



供应量：171.1万m²

环比：75.15% | 同比：143.25%

成交量：160.54万m²

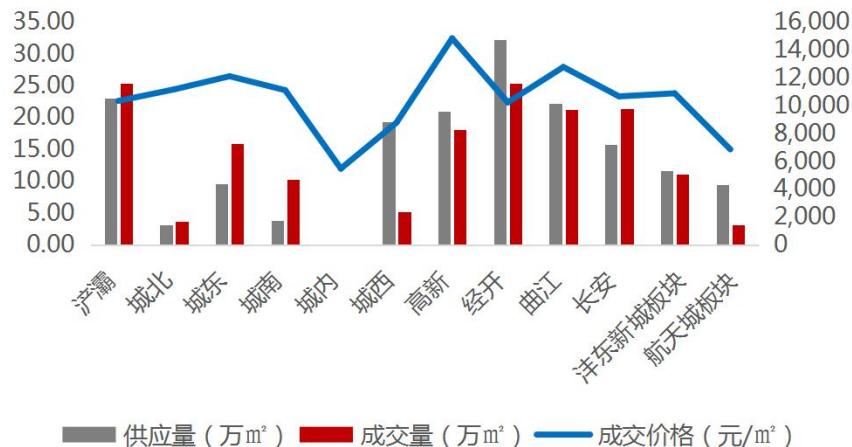
环比：5.76% | 同比：-19.38%

成交价格：11346元/m²

环比：6.40% | 同比：33.01%

普通住宅 本月经开成交25.35万m²、高新均价14820元/m²分别稳居区域量、价首位

2018年5月普通住宅分区域图



供应量TOP1：

经开 32.20万m²

成交量TOP1：

经开 25.35万m²

成交价格TOP1：

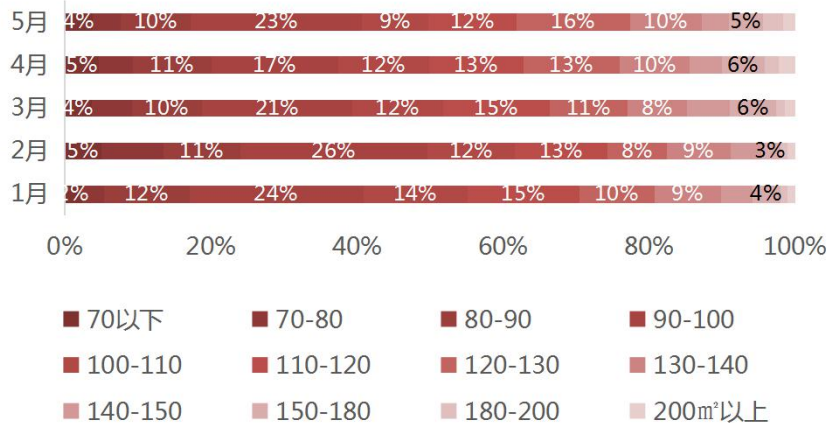
高新 14820元/m²

普通住宅成交面积排行TOP10

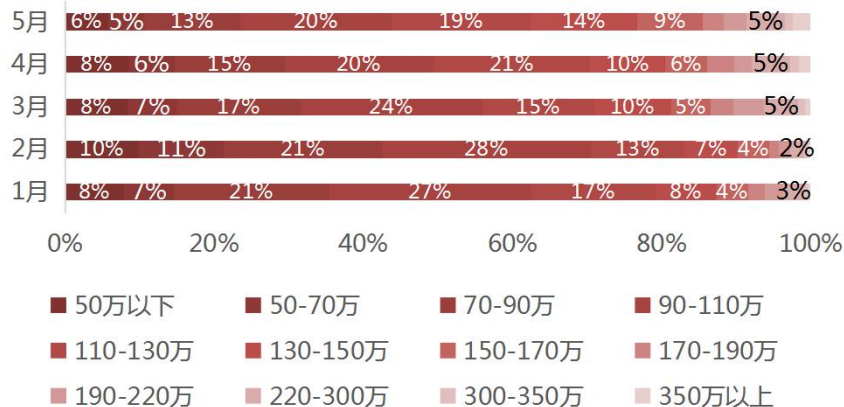
排名	项 目	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	融创天朗·南长安街壹号	66015.48	11043
2	绿地新里城	63112.37	11679
3	中南·紫云集	55123.04	11413
4	融创西安壹号院	48610.15	19166
5	碧桂园凤凰城	46848.67	10709
6	恒大·养生谷	42949.46	13110
7	真爱万科公园华府	37491.89	13177
8	绿城·桂语江南	32883.51	11997
9	招商依云曲江	31494.99	12036
10	自然界	31290.04	13189

普通住宅 90-130m²面积段、90-150万总价段是本月成交主力，主力成交总价段门槛较上月有所升高

普通住宅分面积段成交占比图



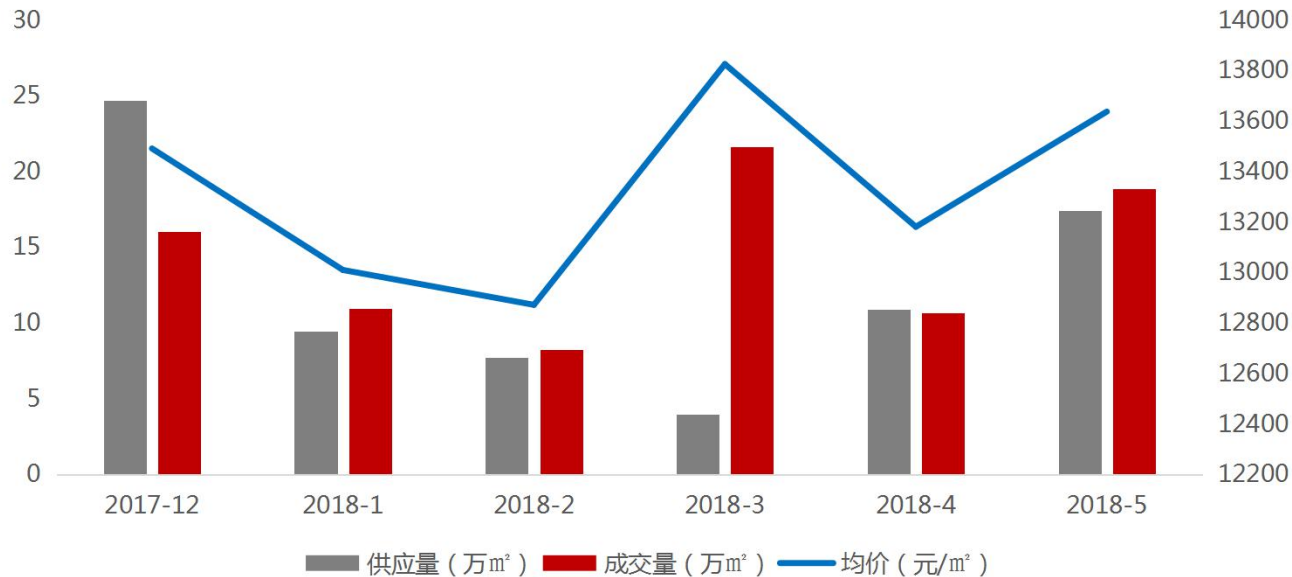
普通住宅分总价段成交占比图



- ✓ **普通住宅分面积段：**90-100m²、120-130m²和110-120m²面积段是市场主力成交面积段，分别成交31.76万m²、27.40万m²和19.61万m²；其中90-100m²本月成交占比止跌回升，涨幅最大，环比上涨6个百分点，100-110m²成交占比环比下跌3个百分点，跌幅相对最大；
- ✓ **普通住宅分总价段：**90-110万、110-130万和130-150万是市场主力成交总价段，其中130-150万总价段成交占比上涨4个百分点，涨幅最大；50万以下、70-90万、110-130万总价段占比环比均下跌2个百分点，跌幅最大。

洋房 供应放量继续加大，成交量回升近八成，价格波动上涨3.46%

2018年5月洋房供销价图



供应量：17.44万㎡

环比：60.15%

成交量：18.85万㎡

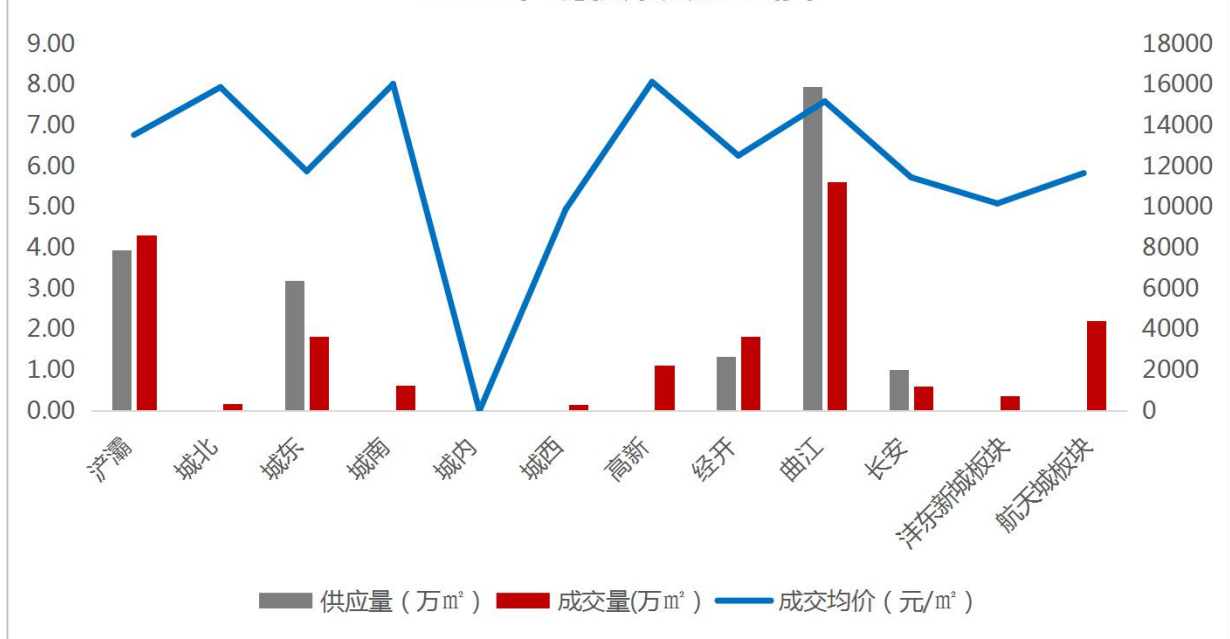
环比：76.33%

成交价格：13637元/㎡

环比：3.46%

洋房 曲江供应、成交量均居区域首位，高新以16142元/m²的价格居各区域之首

2018年5月份洋房分区域图



供销价TOP1

供应量TOP1：

曲江 7.96万m²

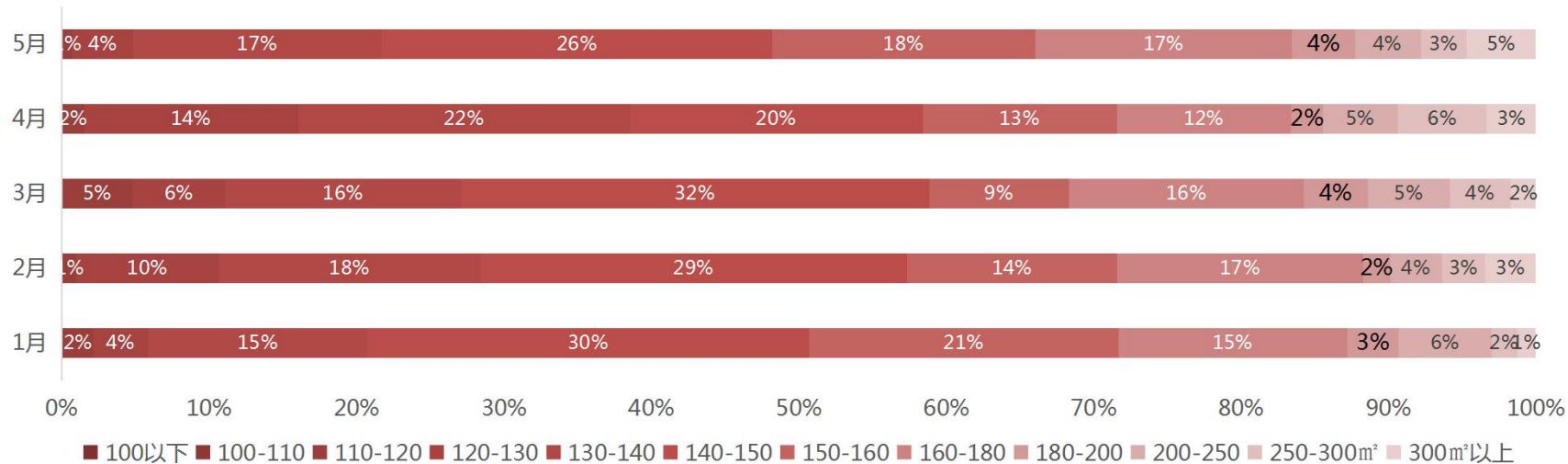
成交量TOP1：

曲江 5.63万m²

成交价格TOP1：

高新 16142元/m²

洋房分面积段成交占比图

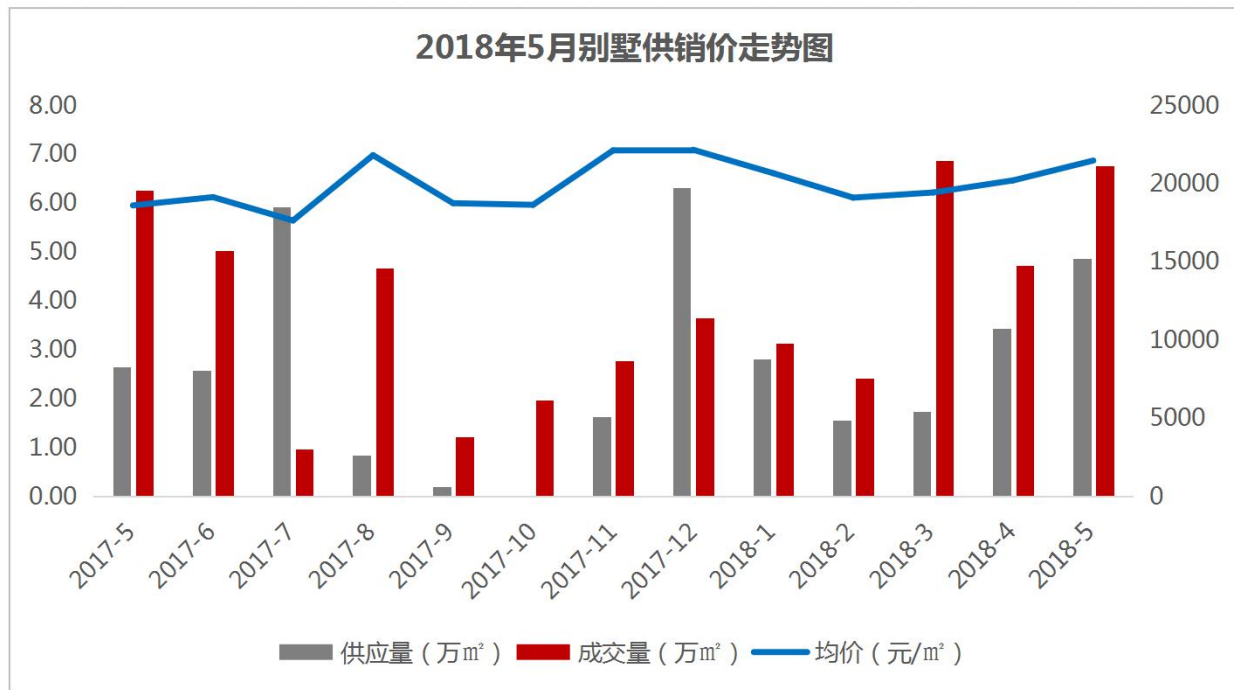


- ✓ **洋房分面积段成交**：140-150m²、150-160m²和160-180m²面积段是本月市场主力成交面积段，主力成交面积结构较上月上升明显；其中140-150m²成交占比涨幅最大，环比上涨6个百分点，120-130m²面积段成交占比跌幅最大，环比下跌10个百分点。

别墅

别墅供应持续上涨，成交量波动上涨42.92%，价格自2月份后持续平稳上涨至21475元/m²

2018年5月别墅供销价走势图



供应量：4.87万m²

环比：41.57% | 同比：83.77%

成交量：6.76万m²

环比：42.92% | 同比：7.81%

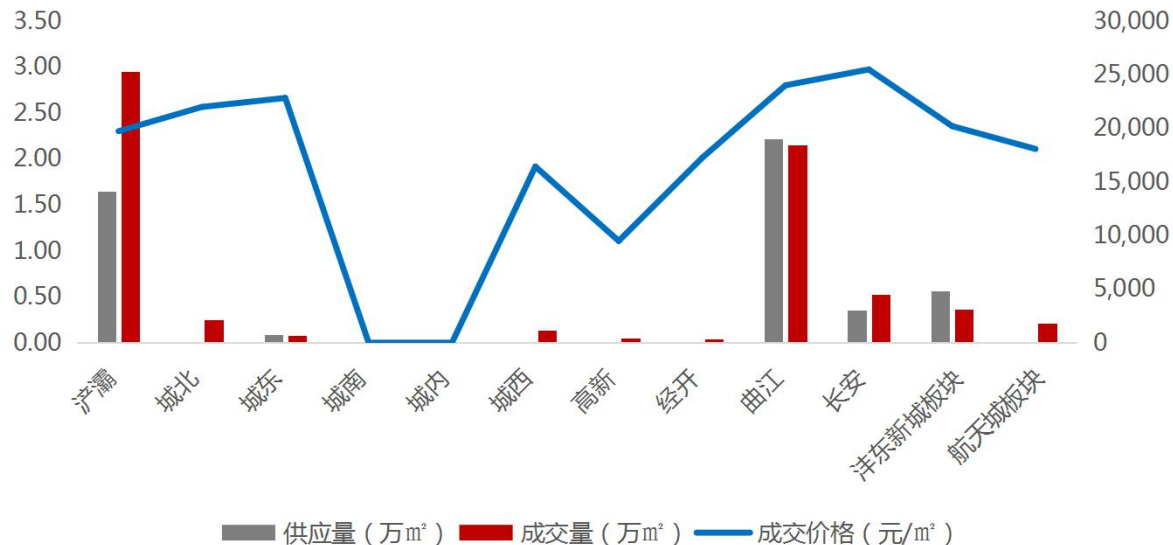
成交价格：21475元/m²

环比：6.27% | 同比：15.40%

别墅

曲江供应量最大2.22万 m^2 ，浐灞成交2.95万 m^2 居区域首位，长安价格最高25489元/ m^2

2018年5月别墅分区域供销价图



供销价TOP1

供应量TOP1：

曲江 2.22万 m^2

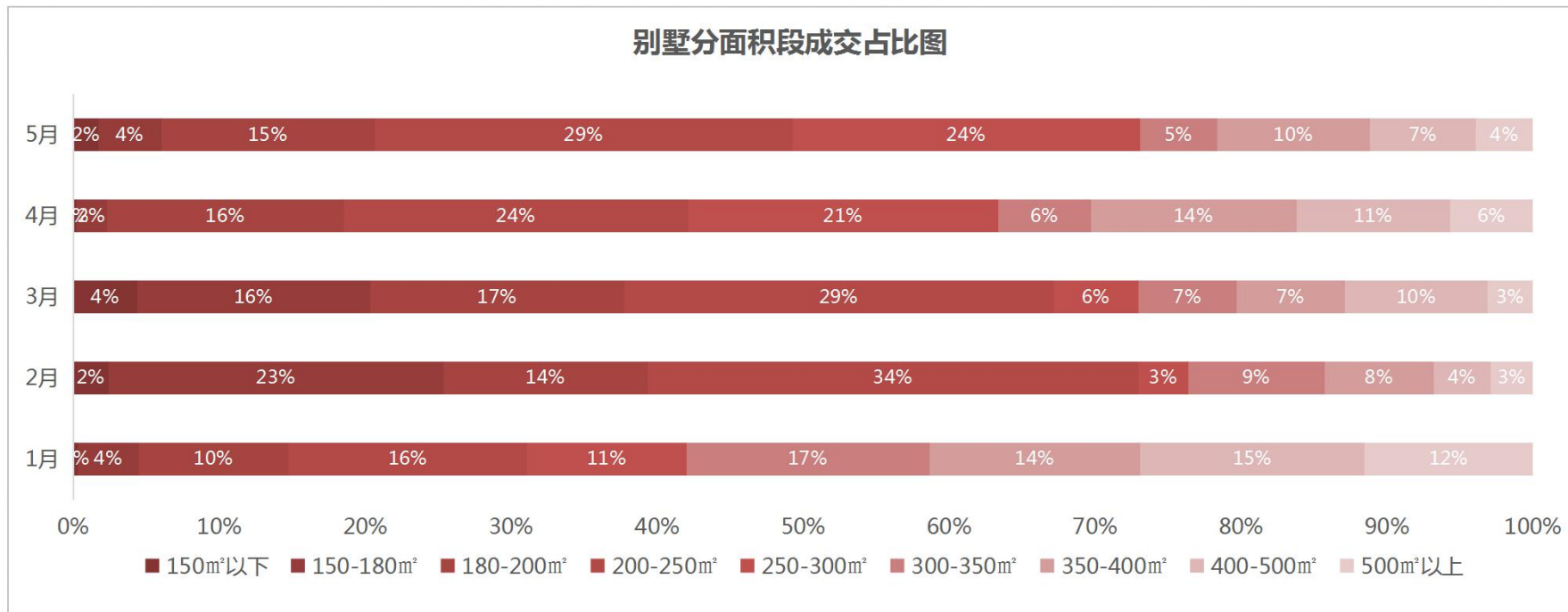
成交量TOP1：

浐灞 2.95万 m^2

成交价格TOP1：

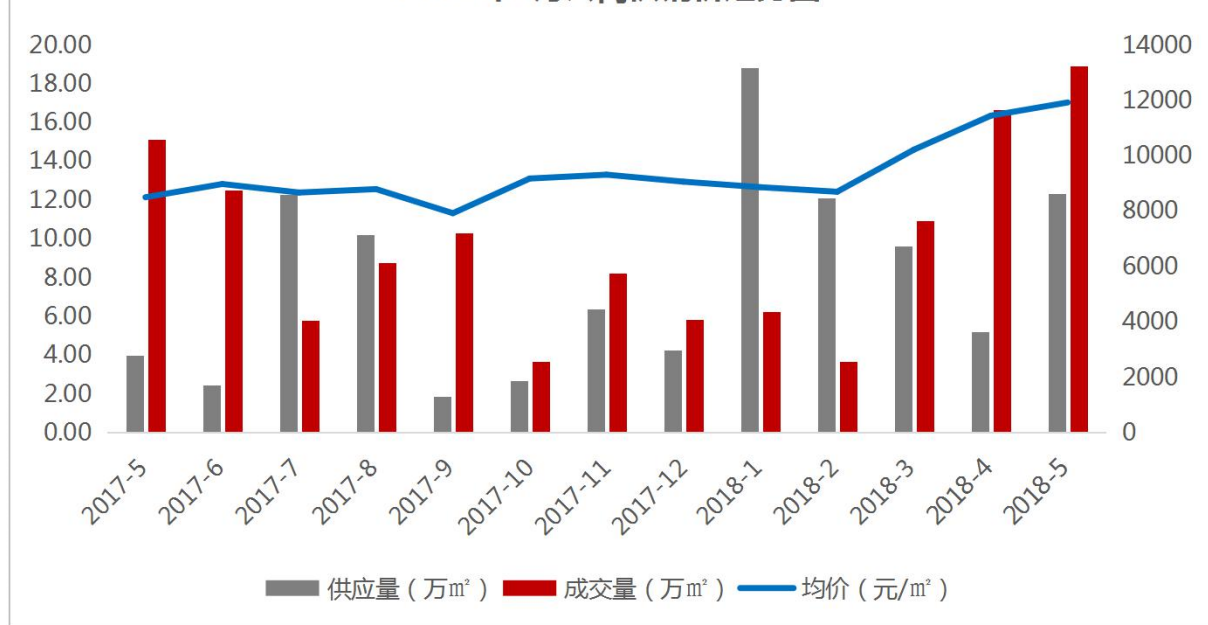
长安 25489元/ m^2

别墅 200-250m²面积段成交占比仍保持首位；250-300m²舒适型别墅成交占比上升，跃居第二位



- ✓ **别墅分面积段成交：**200-250m²、250-300m²和180-200m²面积段是继续成为市场主力成交面积段，分别成交1.93万m²、1.61万m²和0.99万m²；其中200-250m²占比涨幅最大，环比上涨5个百分点，350-400m²和400-500m²面积段占比跌幅均最大，环比下跌4个百分点。

2018年5月公寓供销价走势图



供应量：12.31万㎡

环比：137.19% | 同比：208.52%

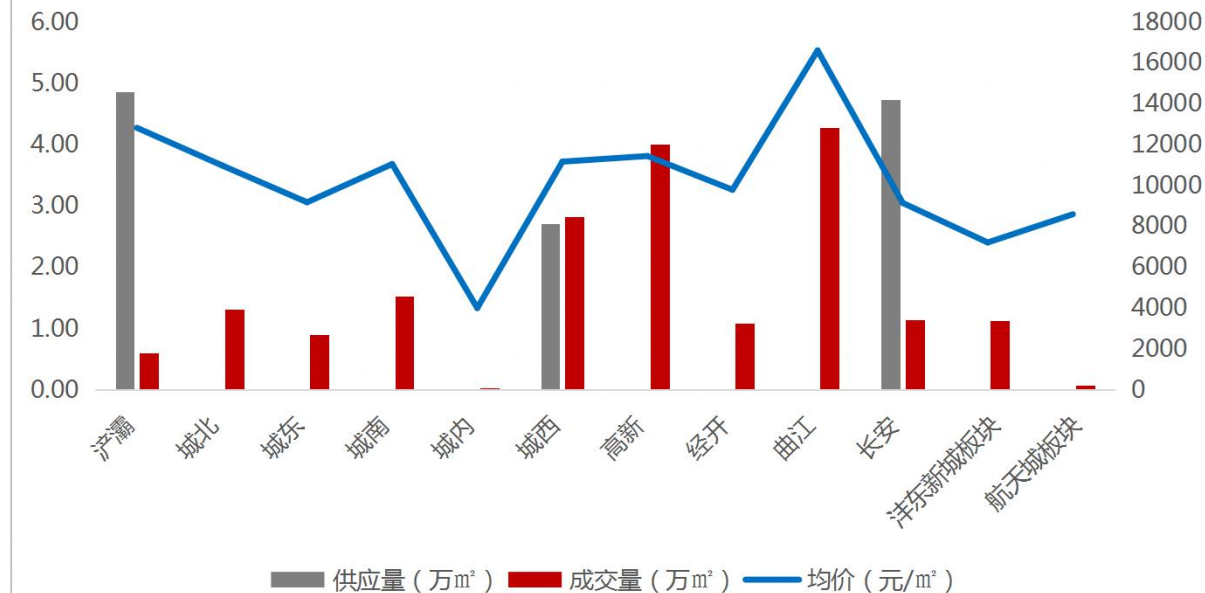
成交量：18.91万㎡

环比：13.37% | 同比：25.07%

成交价格：11922元/㎡

环比：4.17% | 同比：40.26%

2018年5月份公寓分区域供销价图



供销价TOP1

供应量TOP1：

浐灞 4.87万 m^2

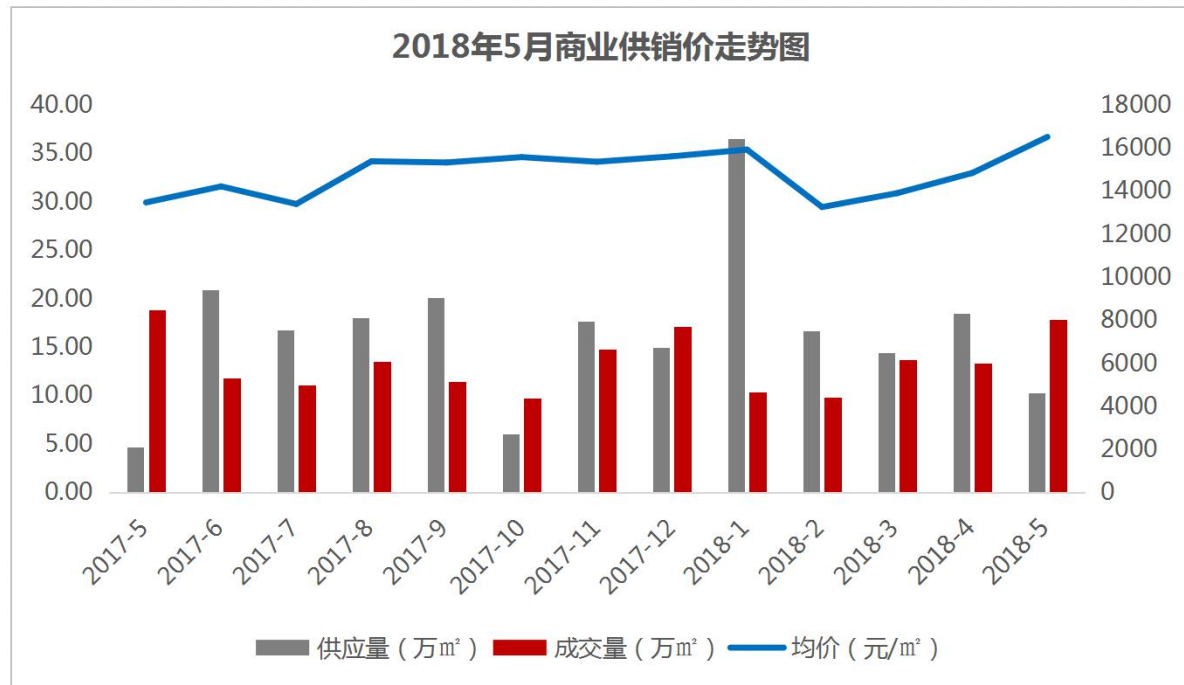
成交量TOP1：

曲江 4.27万 m^2

成交价格TOP1：

曲江 16600元/ m^2

2018年5月商业供销价走势图



供应量：10.25万㎡

环比：-44.53% | 同比：118.55%

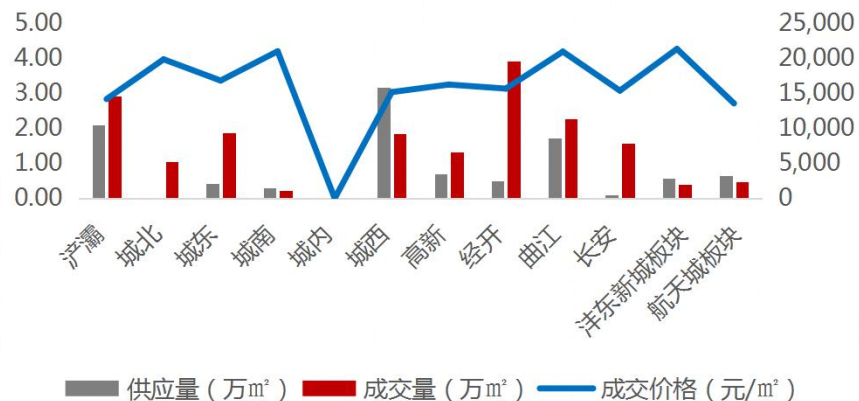
成交量：17.81万㎡

环比：33.41% | 同比：-5.32%

成交价格：16506元/㎡

环比：11.29% | 同比：22.60%

2018年5月份商业分区域供销价图



供应量TOP1：
城西 3.15万 m^2

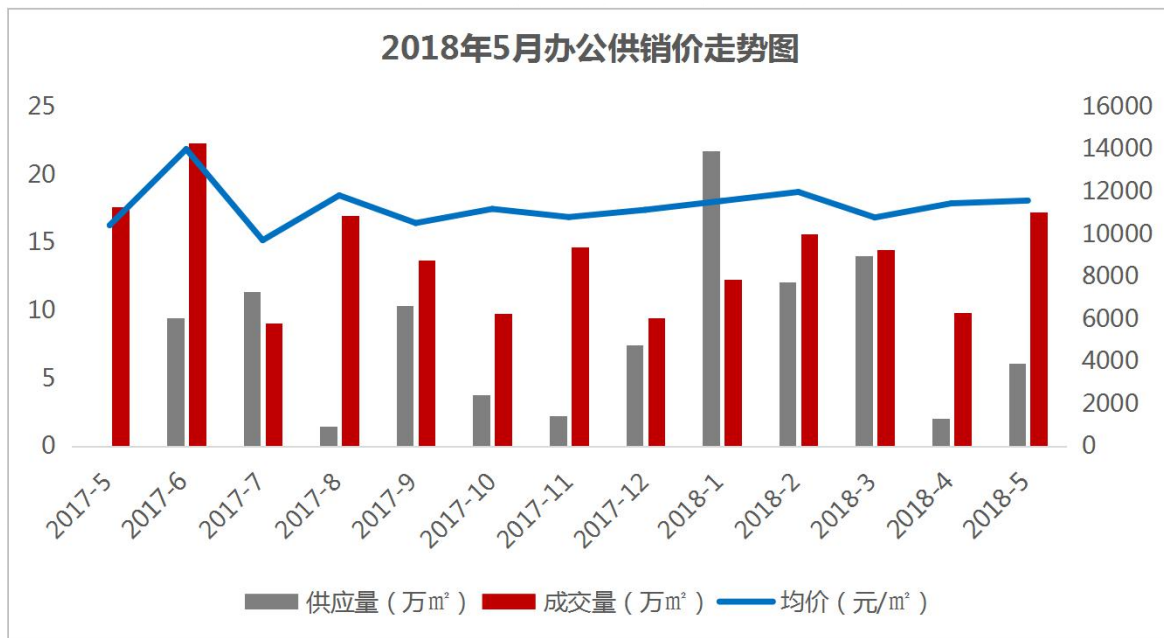
成交量TOP1：
经开 3.9万 m^2

成交价格TOP1：
沣东新城 21262元/ m^2

商业成交面积排行TOP10

排名	项 目	成交面积 (m^2)	成交均价 (元/ m^2)
1	西安华南城	6079.74	5767
2	万科东方传奇	5639.10	24549
3	百寰国际	4899.05	19696
4	中天锦庭	4349.86	18930
5	海伦春天	4285.41	18261
6	国色天香	4037.83	5000
7	隆源国际城	4031.13	15347
8	鹏润·悦秀城	3971.49	23872
9	金科天籁城	3723.56	12047
10	交通运输大厦	3402.23	14000

2018年5月办公供销价走势图



供应量：6.12万㎡

环比：198.54% | 同比：——

成交量：17.21万㎡

环比：75.25% | 同比：-2.16%

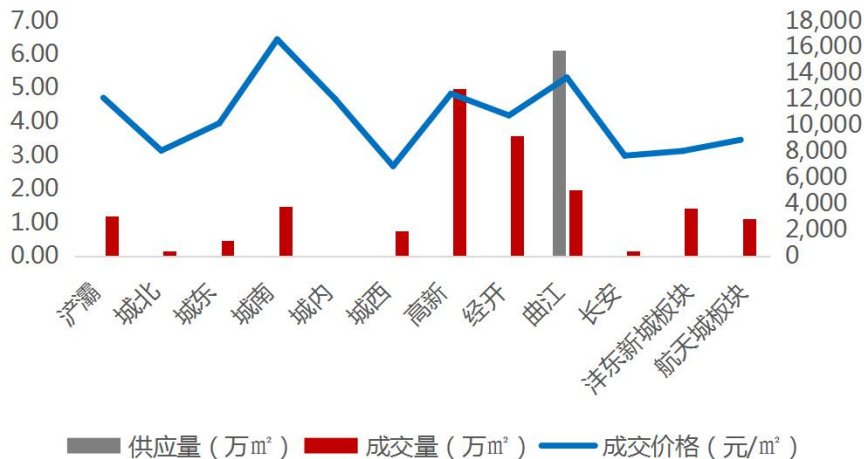
成交价格：11570元/㎡

环比：1.14% | 同比：11.18%

办公成交面积排行TOP10

排名	项 目	成交面积 (m^2)	成交均价 (元/ m^2)
1	华商豪盛旺座城	10914.46	11144
2	中铁立丰国际广场	9969.08	18537
3	绿地·香树花城	8864.98	10266
4	航天城中心广场	7684.63	9288
5	竹园天寰国际	7366.83	12000
6	华润·二十四城	6098.59	8533
7	禾盛京广中心	5833.84	16714
8	莱安中心	5484.64	16656
9	融城云谷	5098.66	10722
10	沣东i立方	4972.97	7528

2018年5月份办公分区域供销价图



供应量TOP1：
曲江 6.12万 m^2

成交量TOP1：
高新 4.97万 m^2

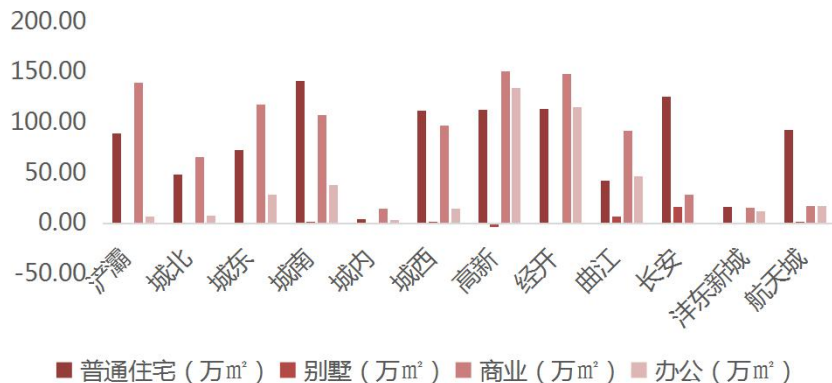
成交价格TOP1：
城南 16562元/ m^2

库存 市场热销态势带动商品房库存量下降2410.59万^m²，平均去化周期缩短至10.1个月，住宅下降至6.2个月

4-5月各物业存量对比图



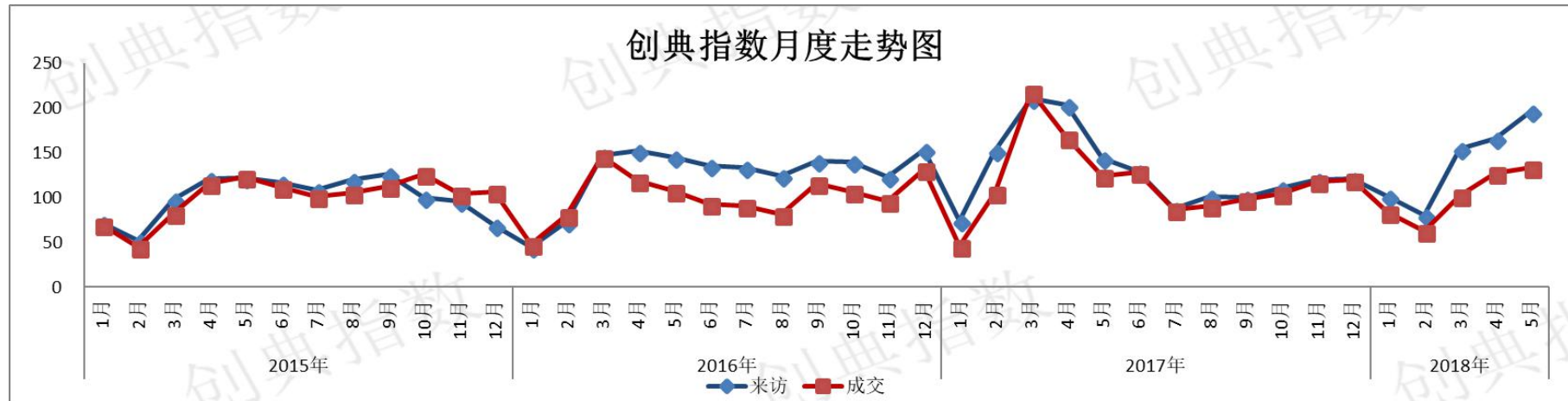
2018年5月各物业分区域存量图



- 截止2018年5月份，商品房存量2410.59万^m²，去化周期10.1个月，较上月下降2.6个月；普通住宅受供应量加大影响，存量微涨至968.03万^m²，但市场销量上涨带动去化周期下降至6.2个月，别墅存量25.19万^m²，去化周期下降至4.1个月，商业存量992.32万^m²，去化周期下降至66.4个月，办公存量425.05万^m²，去化周期下降至30.7个月；
- 商品房分区域来看：高新存量依旧最大，393.83万^m²，较上月持续下降；其次经开377.20万^m²；城内去化周期最长，其次是城南，去化周期为21.1个月，沣东新城去化周期最短为3.1个月，但较上月继续下降。

创典指数 楼市继续保持高热态势，创典来访指数、成交指数继续攀升

5月份市场供应量大幅增长，但是面对快速增长的置业需求，以及新房二手房倒挂的行情。市场一房难求的格局仍未改变，楼市继续保持高热态势，项目平均到访量与成交量继续攀升。创典指数显示：来访指数196，环比上升18%，成交指数127，环比上升5%。



(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。)

开盘监测 “红五月” 市场高热态势蔓延至临潼区域，整体开盘平均去化率96%

据创典重点项目监测，进入“红五月”，房企推售热情依旧高涨。据统计5月份共有31个项目举行开盘活动，较上月减少一个项目，基本持平，开盘总推货10184套，环比上涨25.59%，认购9748套，环比上涨25.76%，平均去化率与上月持平，继续高达96%。本月临潼各品牌项目相继迎来首开，实现热销场面。

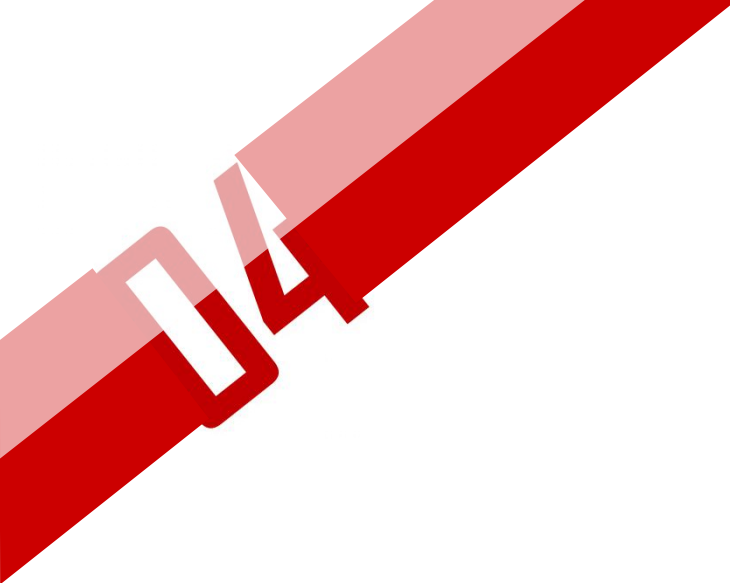


开盘监测

开盘日期	区域	项目名称	推售楼栋	建筑类型	户型	推出面积	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/㎡)
2018.5.1	长安	恒大养生谷	1-11#	小高层	三室	93/99/106/120/127/140	922	880	95	12500(精装)
2018.5.4		悦美国际	18#	高层	三室	95/125	136	36	100%	10000
2018.5.25		融创南长安街壹号	60#、61#	高层	三室	99/120/124	312	312	100%	11108-11676
2018.5.28		雅居乐湖居笔记	5#	高层	三室、四室	95/115/130	204	204	100%	10049
2018.5.28		合能公馆	13#	小高层	三室、四室	111/125	88	88	100%	11080
2018.5.2	高新	保利天悦	7#、8#	高层	三室、四室	99/140/143	220	220	100%	17000(精装)
2018.5.18		金辉高新云璟	1#、3#、4#	高层	三室	107-128/110/142	520	520	100%	15490(精装)
2018.5.13		万科翡翠天誉	15#	高层	两室、三室	91/130/135	102	102	100%	14432(精装)
2018.5.31		保利·天悦	1#	高层	三室	140/143	112	112	100%	17300(精装)
2018.5.3	曲江	中海曲江大城	11#、12#	叠拼	五室、六室	180/210/230	48	48	100%	20000
2018.5.6		阳光城丽兹PLUS	15#、17#	叠拼	——	大平层152.2/上叠159/中叠159/下叠163.2	115	115	100%	12320-18721
2018.5.20		招商依云曲江	12#、13#、17#、20#	高层、洋房	两室、三室、四室	75/85/103/130/110-262	544	544	100%	12000-13200
2018.5.27		金辉世界城	C9、C10、8#、18-20#	高层、小高层、洋房	三室、四室	107-372	550	550	100%	14588-20085
2018.5.27		金地南湖意境	15#	高层	三室	97/100/115/126	224	224	100%	10431-12452(精装)
2018.5.30		天地源曲江香都	25#、26#、27#	高层	三室	96/98/108/115/128	359	359	100%	12784-15025(精装)

开盘监测

开盘日期	区域	项目名称	推售楼栋	建筑类型	户型	推出面积	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/㎡)
2018.5.13	泸瀾	上实城开自然界	1#、2#、3#	高层	一室、两室	55/74/86	486	486	100%	13180(精装)
2018.5.20		旭辉荣华公园大道	5# (奇数层)	LOFT	——	37/45	655	420	64%	13000
2018.5.25		富力白鹭湾	40-42#、45#	洋房	四室	139	176	176	100%	11500
2018.5.28		绿城·桂语江南	12#	小高层	三室	126/129	98	98	100%	12950 (精装)
2018.5.13	城东	清凉瀾柳	1#、5#、10#	高层、小高层、洋房	三室、跃层	102/116/123/127/138/182/187	316	316	100%	高层8801/小高层9771/洋房18005
2018.5.20	经开	碧桂园凤凰城	5#、7#、8#、17#	高层、小高层	三室、四室	108/127/143	660	660	100%	12182-14900(精装)
2018.5.20		万科金域悦府	5#	高层	三室	91-134	204	204	100%	11500 (精装)
2018.5.24		保利中央公园	4#、5#、6#	高层	三室、四室	99/115/138	346	346	100%	14566 (精装)
2018.5.12	临潼	中海阅骊山	1#、2#、4-7#、18-26#	小高层、洋房、叠拼	三室、四室	101-117/129-144/上叠115/下叠134	394	394	100%	小高层11000-12000 (精装)/洋房13000-14000 (精装)/叠拼175-350万/套
2018.5.20		蓝光长岛国际社区	2-6#	小高层	三室、四室	107/116/143	466	427	92%	6800-7400
2018.5.19		融创·桃源府	1#、10#、11#、2#、3#、12#、13#、4-9#	合院别墅	三室、四室	120/145/168	75	75	100%	30000-38000
2018.5.25		隆基泰和铂悦山	16#、17#、18#	小高层	三室、四室	95/115/140	324	324	100%	7200
2018.5.15	高陵	中南春溪集	3#、10#、8#、9#、15#	高层、花园洋房	三室、四室	97-125/140-160	636	616	97%	7500-8800(精装)
2018.5.25	航天城	红星紫御半山	4#	高层	三室	98/118/129	254	254	100%	10200
2018.5.25	西咸新区	启迪佳莲未来城	1#、4#	LOFT	两室、三室	52/70	518	518	100%	8500-14000
			2#、5#	高层	三室、四室	97/114/129/143				8000-9000
2018.5.26	城西	雅居乐锦城	10#	高层	三室、四室	95/123/142	120	120	100%	11000 (精装)



房企动态

- 万科、融创和绿地位列全市成交额前三甲；
- 房企跨界租赁、特色小镇、养老产业等，多领域发展战略布局；
- 金地中心风华——风华正茂共此时。

房企成交金额排行 万科、融创、绿地夺得榜单前三甲

5月西安房企商品房前十总销额371.56亿，房企总销售面积312.8万 m^2 ，万科、融创、绿地夺得榜单前三甲。

全市房企累计按成交金额TOP10

排名	房企名称	成交金额（元）	成交面积（ m^2 ）	成交套数（套）	成交均价（元/ m^2 ）
1	万科地产	7,192,064,511	597096.81	6441	12045
2	融创中国	6,922,888,358	510146.38	5786	13570
3	绿地集团	4,530,821,285	405672.13	3690	11169
4	碧桂园集团	3,998,794,399	347515.60	2795	11507
5	保利地产	3,278,698,551	292777.94	3658	11199
6	金辉集团	2,717,670,088	225780.93	3104	12037
7	中海地产	2,475,097,526	181226.45	2049	13657
8	阳光城集团	2,313,701,440	188769.90	1606	12257
9	中国恒大集团	2,004,307,650	203155.14	2650	9866
10	富力地产	1,722,141,324	176105.66	1497	9779

- 恒大集团发布首单住房租赁ABS产品——“中联前海开源—恒大住房租赁一号第N期资产支持专项计划”；
- 远洋地产与西安未央区政府、雅荷集团正式签署战略合作协议；
- 雅居乐与阿里云计算有限公司、未来客厅方案商筑家易签订合作协议，打造小镇黑科技；
- 西安高新区域祥生集团签署战略合作协议，将建特色小镇项目；
- 越秀地产开启中法养老合作，将联手推出世界级养老典范项目；
- 新城控股携手陕西省慈善协会，捐助蓝田、汉中、安康共四所希望学校，推进“七色光计划·光彩图书馆”落地陕西；
- 碧桂园启动全国13县结对帮扶，产业+培训助力贫困县“造血”；
- 西安市与建工签署合作协议，计划在西安投资800亿；

重点项目研究—金地中心风华



项目基础指标信息

项目地址	新开门南路和裴家控路十字		
开发商	西安朔坤房地产开发有限公司		
占地面积	111亩	容积率	2.8
建筑面积	20万m ²	绿化率	35%
总户数	1527户	产品类型	高层（精装）、洋房
首开时间	2018年6月	交房时间	预计2019年10月
户型面积	142-210m ²	价格	预计14000-23000元/m ²
项目配套	自建幼儿园		
建筑风格	时尚东方风格		
园林风格	新中式园林		
项目动态	目前正在前期咨询		

重点项目研究—金地中心风华



金地中心风华规划19栋楼。包含5栋高层（1-5#）和14栋洋房（6-19#）。并包含一栋地上3层商业（20#）和一座幼儿园。



项目一期推售洋房（顶跃、底跃及平层）产品，推售楼栋为8#（9+1）、9#（7+1）、11#（9+1）、12#（7+1）号楼洋房，面积区间为142-210平，备案价16511元/平。



6月1日8#、9#、11#、12#楼新获预售许可，共计128套房源。

重点项目研究—金地中心风华

□ 建筑风格：

采用现代工法材质演绎东方美学，重构建筑中传统元素，撷取窗棂、屋脊等具有中式象征意义的代表物，打造出风华系列独特的新中式建筑风格。



□ 园林风格：

重园造景，树影斑驳点缀意境园林，撷取竹、花、水、石等具有中式意义的代表物，融入泛光照明等现代技术，将石榴花、狗尾巴草等西安本土元素进行景观铺排，让人不经意间邂逅熟悉的风土人情。



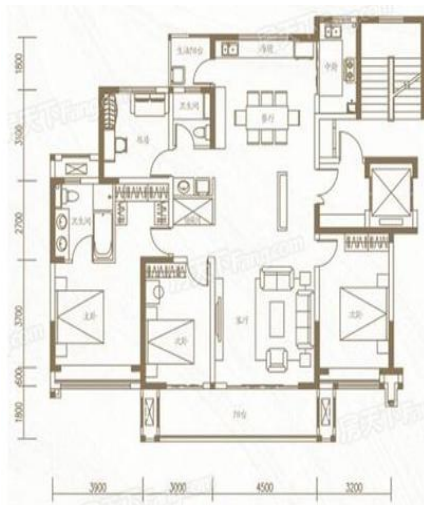
重点项目研究—金地中心风华

首层

顶跃层



4室2厅2卫 : 145m²



4室2厅2卫 : 166m²



5室2厅3卫 : 182m²



重点项目研究—金地中心风华



4月1日外展体验
中心开放

4月19日金地中心
风华媒体论坛举行

5月23日风华系品
牌发布盛典举行

已取证，
即将开盘

重点项目研究—金地中心风华

项目价值点：“风华系”是金地创新研发的新中式产品系。“意致东方 情致现代”，以现代人的审美需求，打造富有中国传统文化韵味的居住空间，是中国传统生活文化风格在当前时代背景下的演绎。

1 项目区位—曲江二期是西安城市规划战略中的重点区域，占据着城市级稀缺性景观资源，拥有深厚的历史人文底蕴；

2 低密生态—杜陵遗址公园、曲江池等文化公园林立，曲江文化公园、青年森林公园、西安新植物园等八园环伺，浓厚的文化底蕴为生活增添无限雅致；

3 社区配套—除了幼儿园、会所等，项目着力打造邻里生活街区、四季植物课堂、多元动感地带等，提升社区软实力；

4 金地品牌优势——金地集团2005年入驻西安，十三载在曲江区域打造了九个项目，享有“一个曲江，半个金地”的美名。



【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。