

市场周报

2018年第6期【2018.2.5-2018.2.11】





01

政策纵览

政策原文：2月7日下午，国家发改委官网正式发布《关于印发关中平原城市群发展规划的通知》，其中明确提出，建设西安国家中心城市；关中平原城市群规划范围：1、陕西省：西安、宝鸡、咸阳、铜川、渭南5个市、杨凌农业高新技术产业示范区及商洛市的商州区、洛南县、丹凤县、柞水县；2、山西省：运城市（除平陆县、垣曲县）、临汾市尧都区、侯马市、襄汾县、霍州市、曲沃县、翼城县、洪洞县、浮山县；3、甘肃省：天水市及平凉市的崆峒区、华亭县、泾川县、崇信县、灵台县和庆阳市区。4、规划期为：2017-2035年。构建“一圈一轴三带”的空间格局；到2035年，城市群质量得到实质性提升，建成经济充满活力、生活品质优良、生态环境优美、彰显中华文化、具有国际影响力的国家级城市群。



创典点评：发改委批复的正式印发，西安正式进入国家中心城市的建设时间，作为继北京、上海、天津、广州、重庆、成都、武汉、郑州之后的第9个进入国家中心城市建设的城市，未来将迎来前所未有的机遇和契机，从2018年至2020年底，实现西安主城区人口规模达到1000万、全域人口达到1500万的目标任务，大西安在未来将实现打造西部地区重要的经济中心、对外交往中心、丝路科创中心、丝路文化高地、内陆开放高地、国家综合交通枢纽等的发展定位。



02

行业速递

腾讯与西咸新区能源金贸区共同打造的腾讯云西安实训基地项目，位于西咸新区核心位置，主要建设腾讯云工程师认证培训中心、腾讯云考试中心及腾讯云教育培训孵化器，负责腾讯公司在西北五省的腾讯云培训业务的市场推广、管理、运维及腾讯云高级工程师考试管理和认证工作。三个平台打造“互联网+智慧园区”升级模式，将以每年5000+的速度，成为腾讯云高级工程师的“明星工厂”，双方将联合打造云计算大数据产业生态，助力大西安发展数字经济。



创典点评：项目旨在推动“互联网+智慧园区”示范应用，加速产业升级，依托腾讯云平台和人才优势，将建设能源金贸区三大服务平台：园区在线综合服务平台、公共技术服务O2O平台和园区运营管理平台。

继阿里巴巴西北总部、京东西北运营中心等互联网、物流企业等相继落户西安后，浙江赶街公司西北运营中心于近日正式落户西安高新区。赶街西北运营中心将办公地点选定在西安高新区软件新城二期，与阿里巴巴西部丝路总部毗邻，华为、三星等高科技企业也在同一园区。

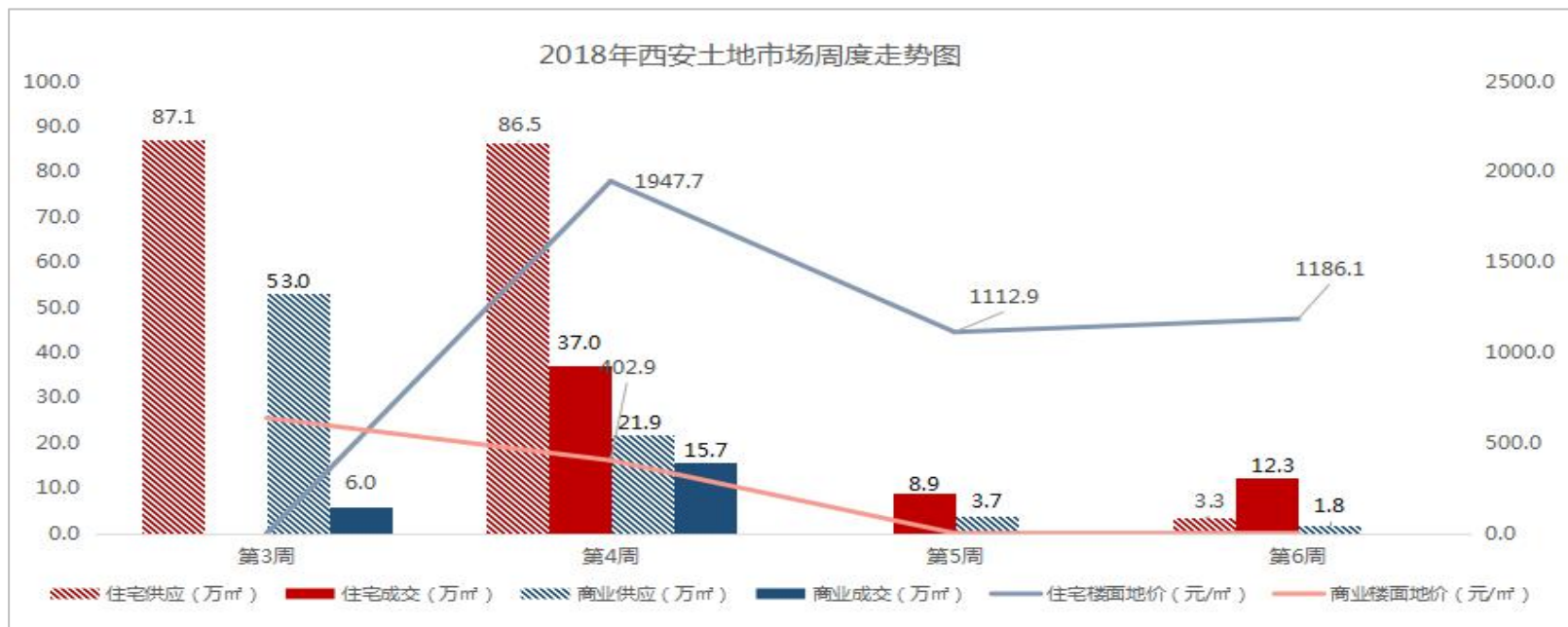


创典点评：赶街成为首批招商引资企业，此次赶街西北运营中心落地，意味着赶街正式扎根西安高新区，也为高新区未来招商引资增加了非常重要的砝码；随着越来越多知名企业落户高新区，高新也将再进一步增强在西北地区，吸引国内外创新创业企业的能力，不断释放“西引力”，助推大西安发展进程。



03

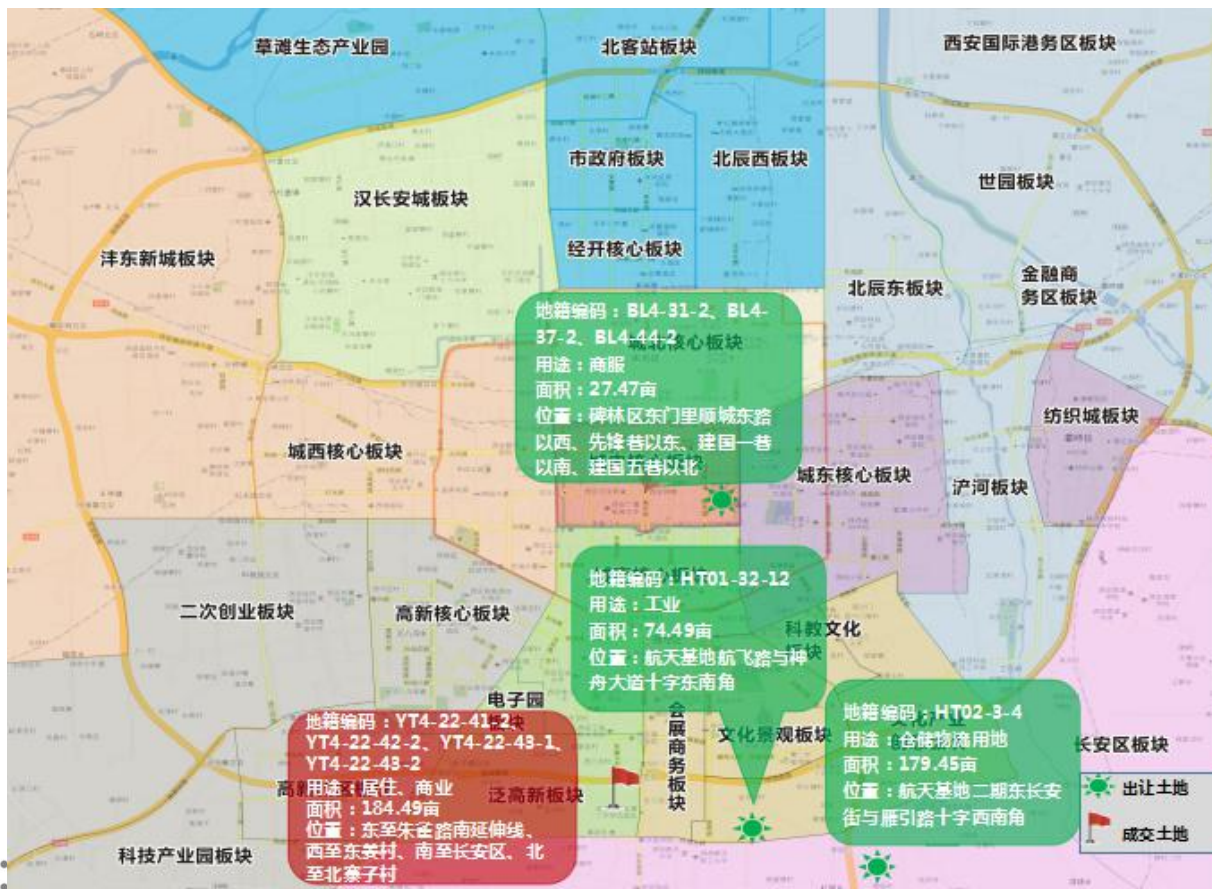
土地市场



- 新春临近，土地市场再次降温。本周，全市出让5宗地块，总面积398.9亩，其中，工业仓储用地321.5亩，占总供应面积的80.6%，高陵区出让1宗居住用地，面积49.91亩，剩余1宗商服用地位于主城区内的碑林，面积27.5亩。
- 本周成交6宗地块，面积293.9亩，其中，龙湖地产摘得城南核心板块清凉山公园附近4宗土地，共计184.49亩，最大建面约39万㎡，实际楼面地价约5086元/㎡；另外2宗成交地块为风景名胜设施用地，位于周至楼观道文化展示区，由西安曲江大明宫建设开发有限公司摘得。

供销分布图

航天城区域推出多宗工业仓储用地，城南核心板块清凉山公园附近4宗土地被龙湖摘得





04

新房市场

新房批售

本周获证楼盘14个，批售房源3687套，其中住宅1642套，基本为品牌房企推售

区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积 (m ²)	预售信息
经开	华远枫悦	2	38	4580.23	2#楼为洋房，总高8层，1梯2户，2个单元，房源面积137m ² 、140m ²
经开	中海太华府	13	528	15634.28	车位
经开	万科金域未央	8	110	17589.39	8#楼总高28层，2个单元，2梯2户，房源面积160m ²
曲江	莱安中心	3、4、6	280	64830.89	办公、公寓
曲江	阳光城·丽兹 PLUS	7、9、10	373	36257.88	7#、10#楼总高15层，9#楼总高20层，2个单元，1梯2户、2梯4户，房源面积94-143m ² ，目前仅剩143m ² 、少量200m ² 户型在售
城南	大华公园世家	11,12	95	10757.96	11#楼总高8层，1梯2户，2个单元，12#楼总高7层，3个单元，1梯2户，房源面积128-145m ²
城南	西安公馆	6	89	12013.19	6#楼总高15层，2个单元，1梯2户，房源面积150m ² 、180m ²

新房批售

区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积 (m ²)	预售信息
高新	万达西安One	14	204	34494.55	14#楼总高32层, 1梯2户, 3个单元, 房源面积148m ² 、168m ²
高新	万科·翡翠天誉	1	295	52974.44	办公
城西	融创御园	12,13	978	48134.24	车位
城西	绿地新里城	5	264	28066.5	5#楼总高33层, 2个单元, 2梯4户, 已开盘在售, 房源面积95m ² 、115m ²
浐灞	世园大公馆	1	78	11843.24	1#楼总高26层, 2梯3户, 1个单元, 房源面积109m ² 、125m ² 、153m ²
城北	上和郡	9	280	29448.54	9#楼总高26层, 3个单元, 2梯4户, 房源面积93m ² 、117m ²
城北	万科大明宫	11	36	9000	11#楼总高18层, 1个单元, 房源面积196m ² 、304m ²
城东	保利林语溪	7	75	9653.53	7#楼总高17层, 1梯2户, 2个单元, 房源面积143m ²

价格公示

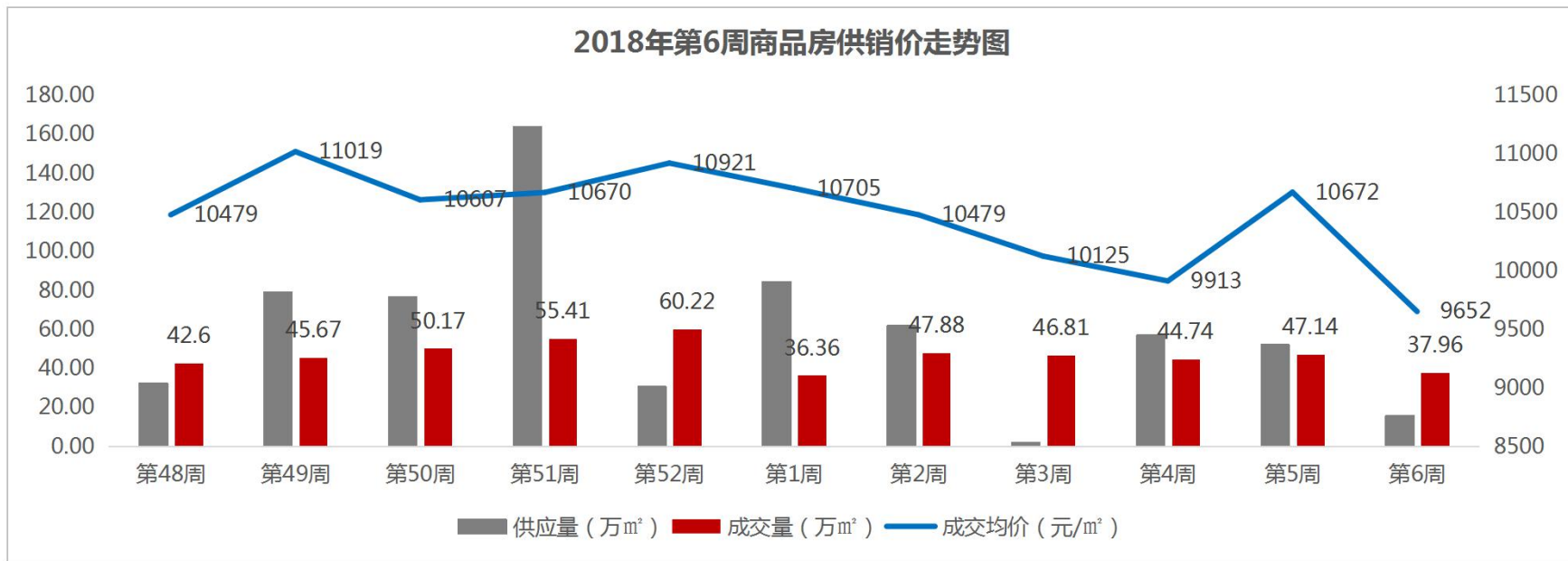
2018年第4批10盘2123套房源价格公示，仅1盘在万元以下

序号	项目名称	公示楼栋号	公示面积 (m ²)	公示套数	均价 (元/m ²)
毛坯项目					
1	鸿锦城·罗曼尼	2#、5#、11#、12#、18#、19#	10710.92	76	23055
2	中铁琉森水岸	17#、20#	11165.04	88	11042
3	龙湖香醍漫步七期	102#	7912.37	51	12930
		113#	10059.72	88	10364
4	万达·西安one项目9-2地块	14#	33470.95	188	19071
5	大华·公园世家4#、5#地	11#、12#	9434.28	68	14745
6	吉源水岸都市花园	603#、609#	39238	328	8881
7	金泰新理城	6#、7#	50727.07	523	12250
精装项目					
8	阳光城·丽兹PLUS	7#、9#、10#	30041.12	255	12213
9	万科金域未央·悦府	5#、8#	41643.23	314	12278
10	万科大明宫四期	11#	6261.62	36	16452
		3#	27386.61	108	18190

价格公示

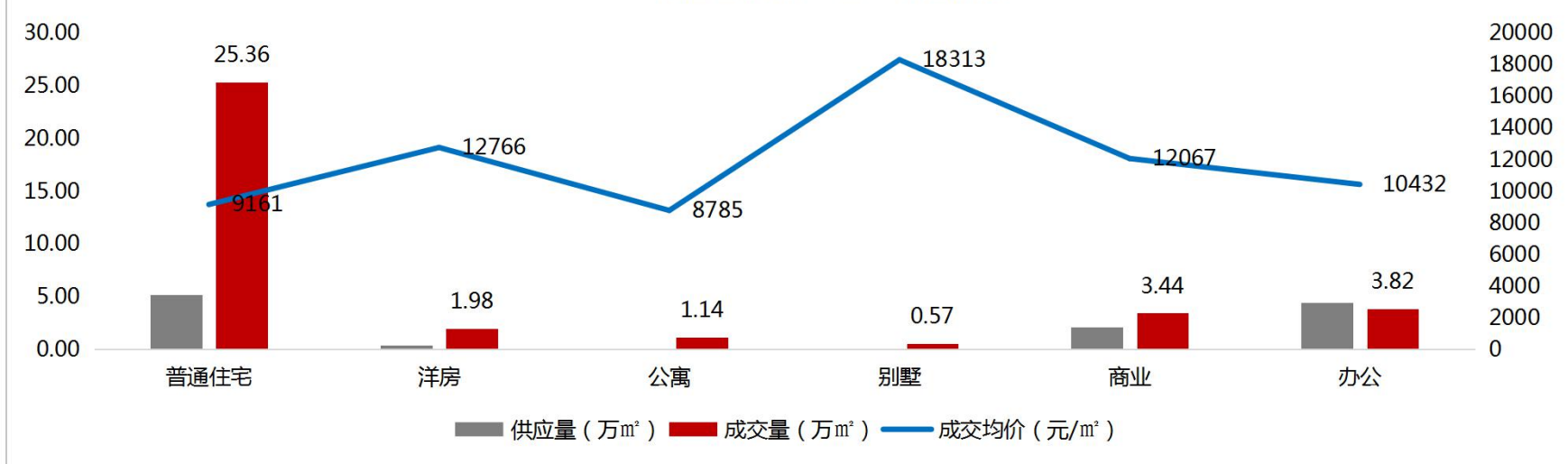
2018年第5批3盘2324套房源价格公示，最高近4万元/m²

序号	项目名称	公示楼栋号	公示套数	均价（元/m ² ）
毛坯项目				
1	万景·荔枝湾	1#、2#、3#、5#、 8#、11#	1528	9635-10744
2	梨园公馆	4#、5#、6#、7#、 8#	794	7966-9715
3	金地湖城大境	23#	2	37995

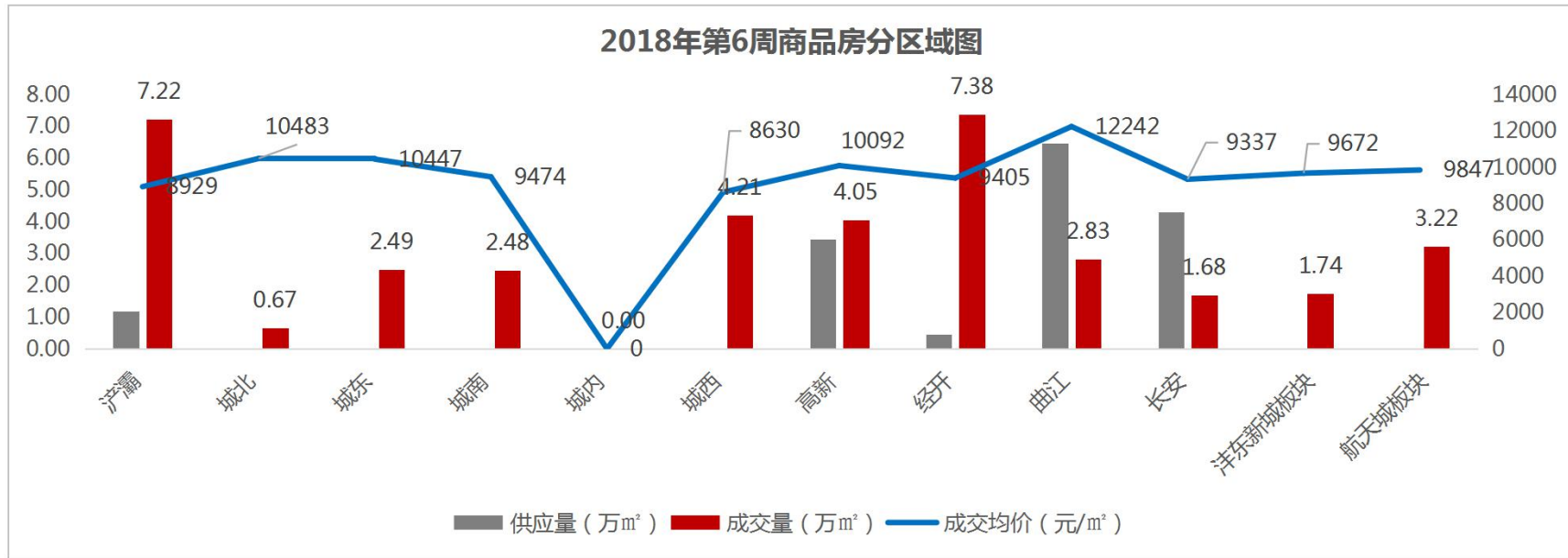


➤ 2018年第6周，全市商品房市场供应量15.88万m²，环比下跌69.61%；成交量37.96万m²，环比下跌19.47%；成交价格9652元/m²，环比下跌9.56%。

2018年第6周分物业类型成交情况

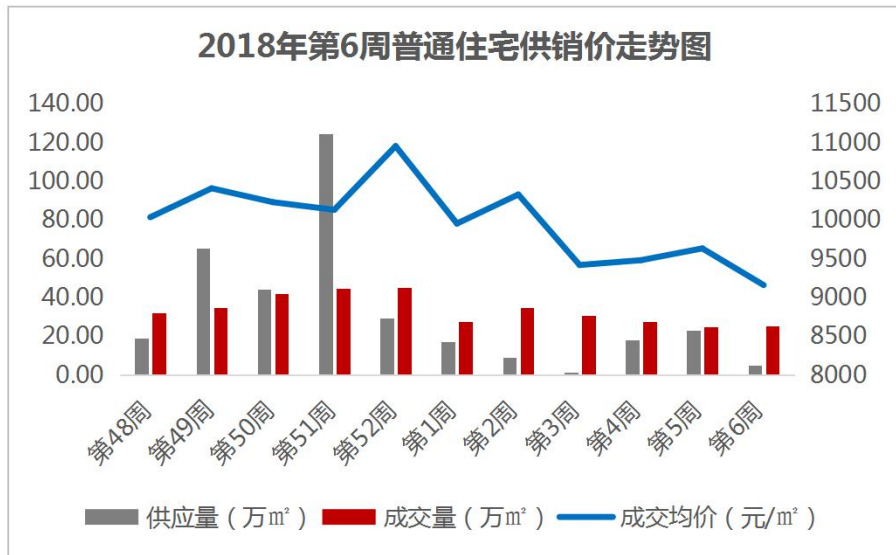


- 供应方面：本周公寓、别墅无供应，普通住宅作为供应主力，推出5.19万㎡，其次办公供应量4.45万㎡；
- 成交方面：别墅成交0.57万㎡，涨幅最大，环比上涨45.39%；办公跌幅最大，成交3.82万㎡，环比下跌62.28%；
- 成交价格方面：洋房12766元/㎡，涨幅最大，环比上涨4.06%；办公10432元/㎡，跌幅最大，环比下跌19.80%。



- 供应方面：曲江、长安、高新供应居前三位，分别供应6.48万m²、4.31万m²、3.45万m²；
- 成交方面：经开、浐灞、城西成交居前三位，依次成交7.38万m²、7.22万m²和4.21万m²；
- 成交价格方面：居区域前三位的依次是曲江12242元/m²，城北10483元/m²及城东10477元/m²。

普通住宅销售金额排行

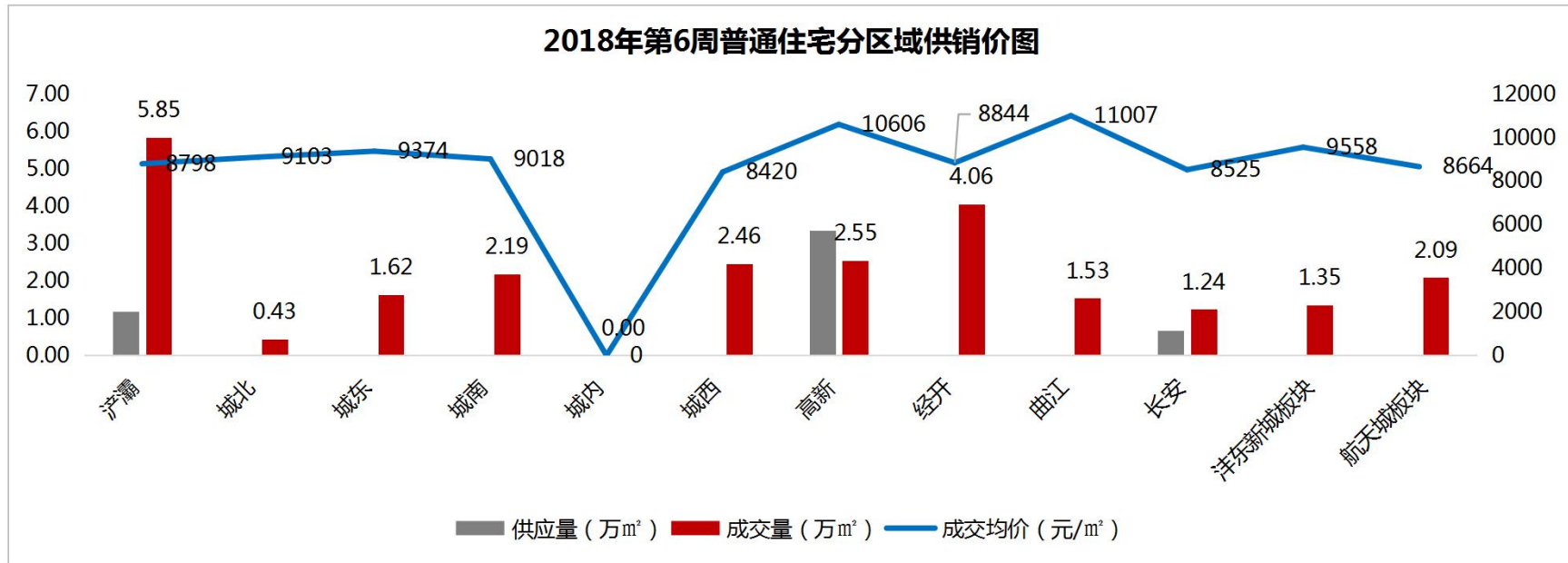


排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m ²)	(元/m ²)
1	碧桂园凤凰城	127,193,442	13012.43	9775
2	华远·海蓝城	89,961,484	8670.24	10376
3	富力城	85,786,608	8496.20	10097
4	绿地新里城	78,328,679	7111.66	11014
5	高科麓湾国际社区	75,404,594	10081.21	7480
6	保利天悦	72,424,078	4661.46	15537
7	华安紫竹苑	63,443,387	7545.62	8408
8	融创西安宸院	58,914,603	4661.57	12638
9	中铁琉森水岸	52,299,687	6634.48	7883
10	华洲城	43,250,872	3895.94	11102

- 2018年第6周，普通住宅市场整体供应量5.19万m²，环比下跌77.32%；成交量25.36万m²，环比上涨2.42%；成交价格9161元/m²，环比下跌4.91%。
- 碧桂园凤凰城、华远·海蓝城、富力城居本周住宅销售金额排行前三位。

普通住宅

灞灞、经开、高新成交量居区域前三位，曲江价格最高11007元/m²

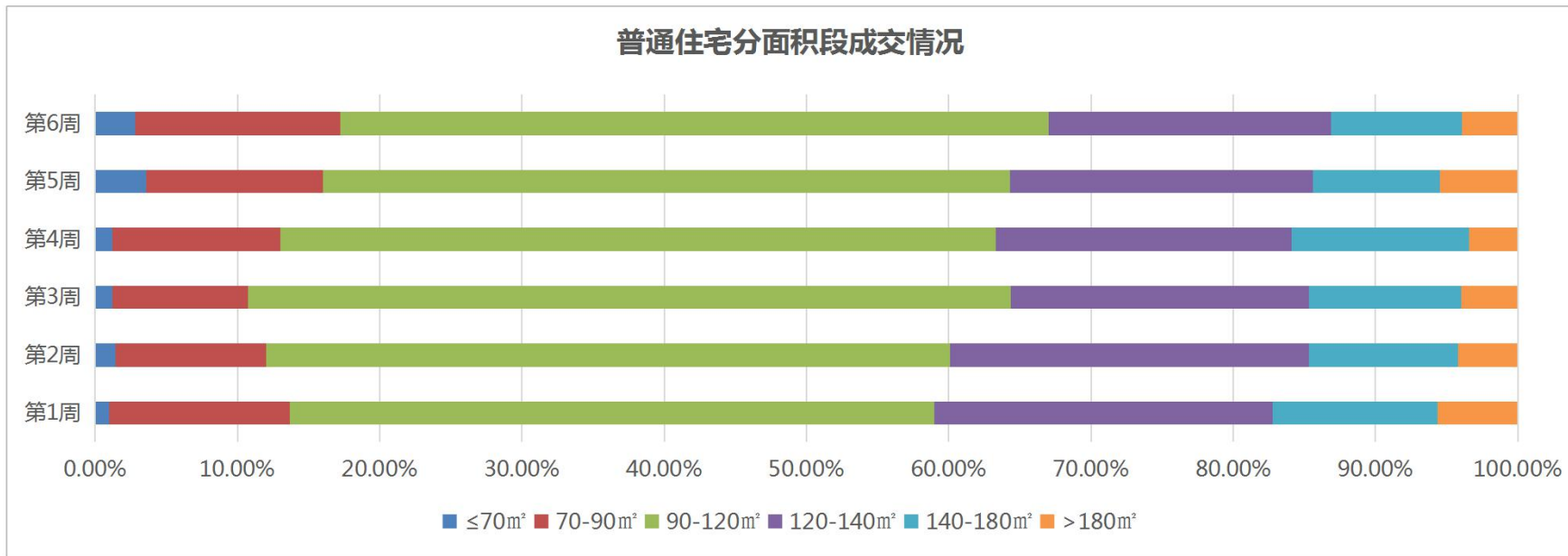


- 供应方面：高新、灞灞、长安供应居前三位，依次供应3.35万m²、1.18万m²和0.66万m²；
- 成交方面：灞灞、经开、高新成交居前三位，依次成交5.85万m²、4.06万m²和2.55万m²；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是曲江11007元/m²，高新10606元/m²及沣东新城板块9558元/m²。

普通住宅

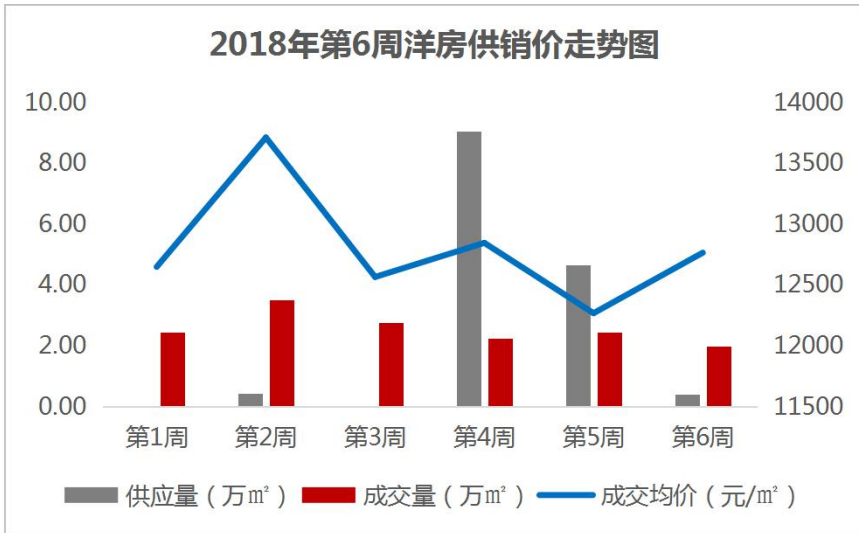
70-90m²面积段成交继续回升，环比上涨19%，180m²面积段成交有所收窄，环比减少27%

普通住宅分面积段成交情况



➤ 分面积段成交来看：第6周普通住宅各面积段成交量排名前三的是90-120m²和120-140m²和70-90m²，分别成交12.63万m²、5.03万m²和3.65万m²；

2018年第6周洋房供销价走势图

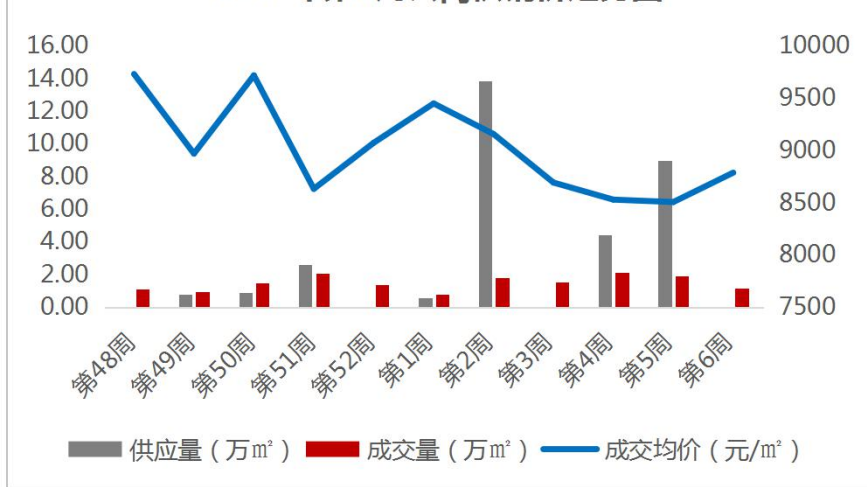


洋房销售金额排行

排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m²)	(元/m²)
1	龙湖·花千树	43,145,310	3271.08	13190
2	融创·揽月府	27,311,510	1901.44	14364
3	天地源·曲江香都	26,301,501	1854.09	14186
4	中铁琉森水岸	21,747,882	2471.90	8798
5	中航樾公馆	19,882,600	1279.16	15543
6	融创西安宸院	13,006,167	754.56	17237
7	曲江·华著中城	9,052,748	433.27	20894
8	绿地·香树花城	8,481,655	714.48	11871
9	阳光城·翡丽曲江	7,986,744	652.16	12247
10	碧桂园凤凰城	7,514,043	555.24	13533

- 2018年第6周，洋房供应0.42万m²，环比下跌91.04%；成交1.98万m²，环比下跌19.50%，成交价格12766元/m²，环比上涨4.06%；
- 分区域来看：供应方面：仅经开区域供应0.42万m²；成交方面：航天城板块、浐灞、曲江成交居前三位，依次成交0.53万m²、0.39万m²、0.36万m²；成交价格方面：居前三位的依次是城南17237元/m²，城北15543元/m²及城西14802元/m²。

2018年第6周公寓供销价走势图



公寓销售金额排行

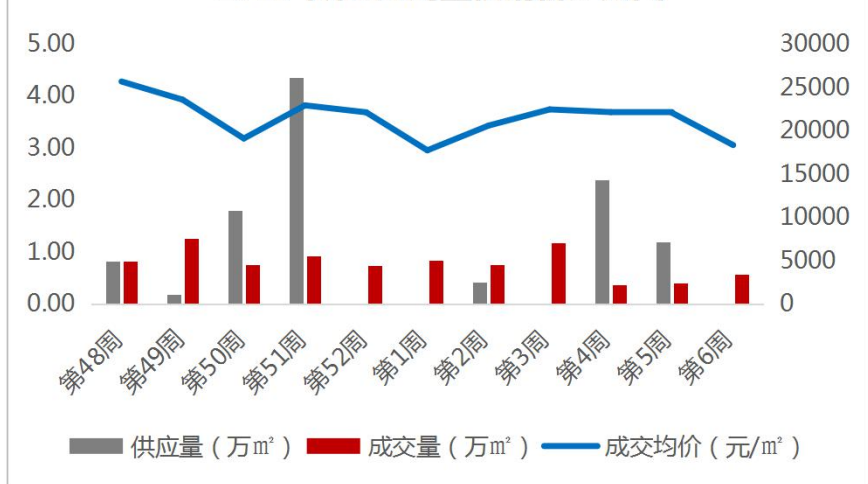
排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m²)	(元/m²)
1	万科金域国际	12,573,885	883.46	14233
2	御笔城市广场	12,199,520	1424.73	8563
3	启航时代广场	8,154,142	1398.99	5829
4	恒大都市广场	8,086,449	1002.57	8066
5	雅苑东方	6,141,433	841.37	7299
6	KingMall未来中心	5,534,572	514.94	10748
7	亿润·领域	4,782,984	503.85	9493
8	顺泽·自在城	4,653,274	681.49	6828
9	曲江·汉华城	4,499,656	357.04	12603
10	海伦春天	4,266,986	484.46	8808

- 2018年第6周，公寓无供应；成交1.14万m²，环比下跌40.25%，成交价格8785元/m²，环比上涨3.30%；
- 分区域来看：成交方面：城西、沔东新城板块、高新成交居前三位，依次成交0.35万m²、0.26万m²和0.18万m²；成交价格方面：居前三位的依次是高新11946元/m²，城南11651元/m²及曲江11301元/m²。

别墅销售金额排行

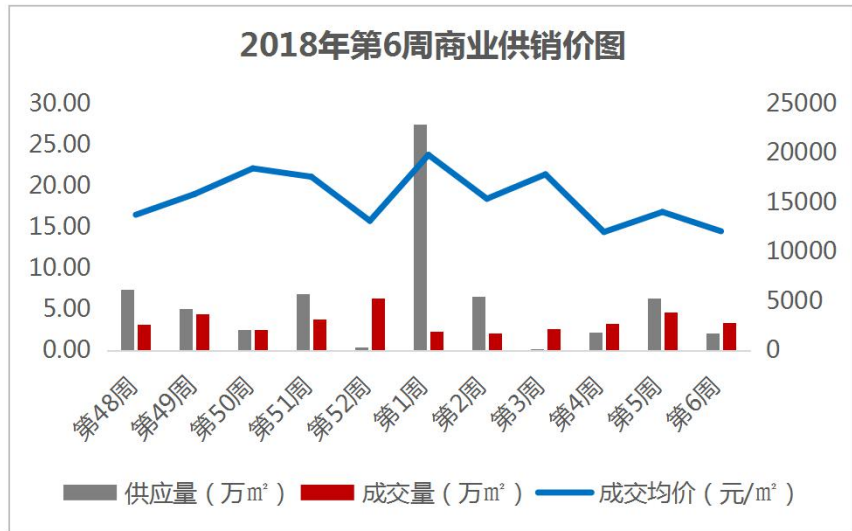
排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m ²)	(元/m ²)
1	海伦湾	31,932,129	2112.88	15113
2	清凉山居	23,266,757	1150.97	20215
3	融创·揽月府	22,171,234	1088.61	20367
4	就掌灯	12,500,000	490.36	25491
5	曲江·紫汀苑	4,936,055	305.16	16175
6	荣德·河与墅	4,190,000	159.43	26281
7	世园大公馆	3,829,596	274.13	13970
8	龙湖·香醍国际社区	2,257,200	156.65	14409

2018年第6周别墅供销价走势图



- 2018年第6周，别墅无供应；成交0.57万m²，环比上涨45.39%，成交价格18313元/m²，环比下跌16.89%；
- 分区域来看：成交方面：浐灞、长安、航天城板块成交居前三位，依次成交0.27万m²、0.12万m²、0.11万m²；成交价格方面：居前三位的依次是城东25491元/m²，航天城板块20367元/m²及长安20215元/m²。

商业销售金额排行



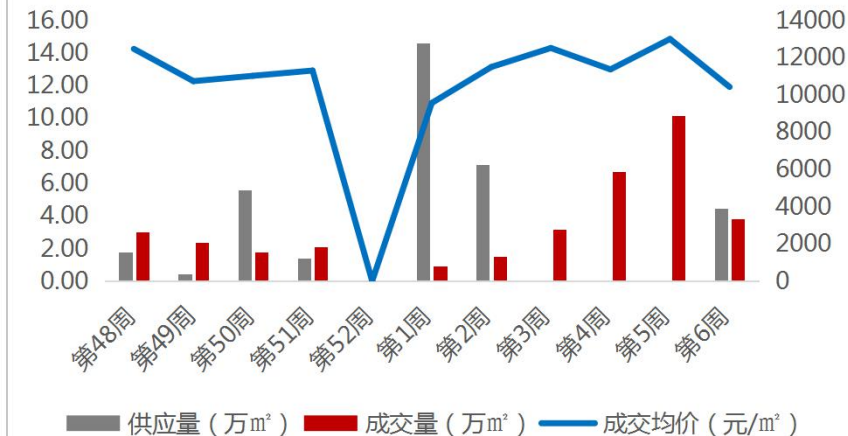
排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m ²)	(元/m ²)
1	嘉天SMART	94,724,500	9472.45	10000
2	东方亿象城	39,124,679	2110.74	18536
3	长和·上尚郡	36,686,920	4621.33	7939
4	天浩·上元郡	27,648,906	2698.01	10248
5	曲江·汉华城	26,079,656	1385.51	18823
6	西部网货批发中心	25,113,103	1802.36	13933
7	首府尚苑	15,045,480	2507.58	6000
8	蓝光公园华府	14,767,021	630.29	23429
9	海伦国际	10,259,819	1116.42	9190
10	京都国际	8,415,126	1167.40	7208

- 2018年第6周，商业市场整体供应2.08万m²，环比下跌67.16%，成交3.44万m²，环比下跌25.97%，成交价格12067元/m²，环比下跌13.93%；
- 分区域来看：曲江供应最大，1.97万m²；成交方面：经开、城西、城东成交居前三位，依次成交1.07万m²、0.98万m²、0.41万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是沣东新城23843元/m²，高新23143元/m²及城北18284元/m²。

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 ²)	(元/m ²)
1	富尔顿国际财富中心	167,989,400	16798.94	10000
2	曲江万众国际	41,834,153	1920.76	21780
3	恒达国际城	26,771,104	2113.48	12667
4	正尚国际金融广场	18,733,587	1479.38	12663
5	开远·半岛广场	16,549,086	2747.54	6023
6	禾盛京广中心	15,447,839	1136.60	13591
7	海星城市广场	13,086,934	1953.74	6698
8	东方亿象城	12,509,815	1359.23	9204
9	大西洋金融中心	11,242,090	1081.68	10393
10	泰华金贸国际	9,032,940	860.28	10500

2018年第6周办公供销价图



- 2018年第6周，办公供应4.45万m²，成交3.82万m²，环比下跌62.28%，成交价格10432元/m²，环比下跌19.80%；
- 分区域来看：成交方面：经开、高新、曲江成交居前三位，依次成交1.94万m²、0.84万m²、0.35万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江16403元/m²，高新10671元/m²及经开10187元/m²。



05

创典监测

创典指数显示：本周周末访指数124环比上升14%，成交指数129环比上升22%。



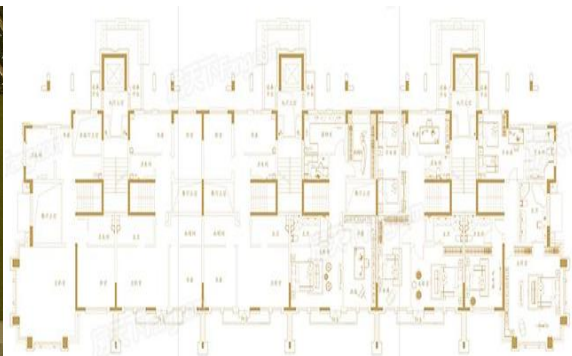
(关于创典指数：创典指数采用创典代理及竞品项目的案场实时数据，综合运用加权平均法换算得出。来访指数由各项目上客量换算得出，成交指数由各项目平均成交套数换算得出，旨在专业、实时、精准的反映市场一线动态。)

开盘监测

中海·曲江大城

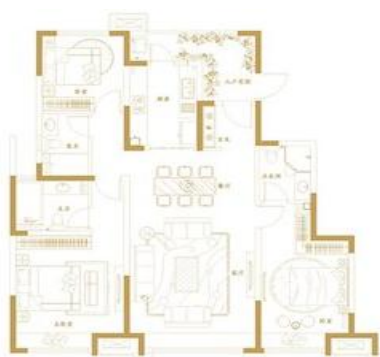
项目简介：

项目地址	曲江雁翔路西北妇幼向南500米
物业类型	洋房、叠拼
开盘时间	2018年2月5日
总建面	104万m ²
容积率	2.5
绿化率	35%
成交价格	小高层15000元/m ² (精装) /别墅20000元/m ²
成交金额	10.38亿
开发商	中海地产

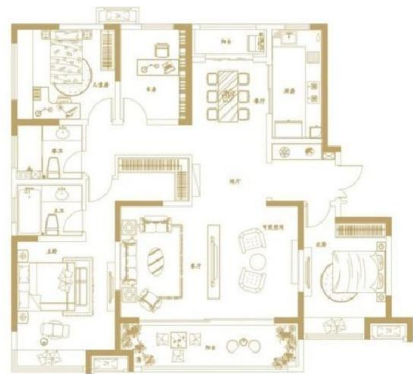


叠拼210m² 5室2厅3卫

楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (m ²)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/m ²)
1-6# (叠拼)	—	—	—	五室/六室	180/210/ 230	108	105	91%	20000
21-25#、 38-39# (洋房)	—	11F	1T2	四室	136/165/ 172	292	260		15000 (精装)



136m² 4室2厅2卫



165-172m² 4室3厅2卫

项目简介：

项目地址 沣东新城沣东大道与科源路十字东北角

物业类型 高层

开盘时间 2018年2月10日

总建面 50万m²

容积率 2.8

绿化率 42.7%

成交价格 11225元/m² (精装)

成交金额 3.05亿

开发商 绿地集团西安沣东置业有限公司



楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (m ²)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/m ²)
5#	2	33F	2T4	两室	96/97	264	264	100%	11225(精装)
				三室	115				



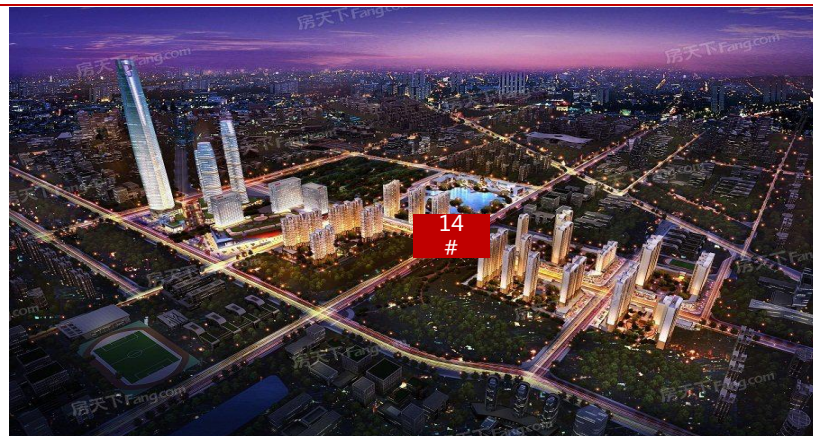
96m² 2室2厅1卫



115m² 3室2厅2卫

项目简介：

项目地址	高新科技六路与唐延路交汇处
物业类型	高层
开盘时间	2018年2月9日
总建面	170万m ²
容积率	3.0
绿化率	40%
成交价格	19200元/m ²
成交金额	6.46亿
开发商	西安高新万达广场有限公司



楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (m ²)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/m ²)
14#	3	32F	2T2	四室	147/167/220	188	188	100%	19200



148m² 4室2厅2卫



168m² 4室2厅2卫

项目简介：

项目地址 曲江雁翔路与春林路十字交汇往西400米处

物业类型 高层

开盘时间 2018年2月9日

总建面 32.30万m²

容积率 2.7

绿化率 38%

成交价格 13000-13500元/m² (精装)

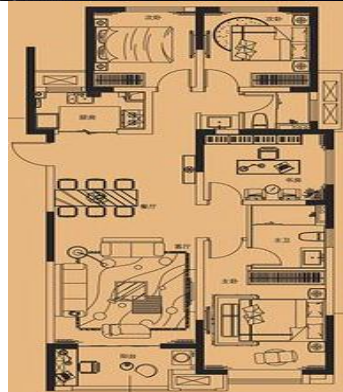
成交金额 3.85亿

开发商 阳光城集团

楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (m ²)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/m ²)
7#	2	12/1 5F	2T4/1 T2	三室	94/108	255	249	98%	13000- 13500 (精 装)
				四室	124/131				
9#	2	15/2 0F	2T4/1 T2	三室	96/111				
				四室	129/131/ 144				
10#	2	15F	2T4/1 T2	三室	94/110				
				四室	124/128/ 142				



94m² 3室2厅1卫



124m² 4室2厅2卫

项目简介：

项目地址 城北东二环石家街东元西路11号

物业类型 高层

开盘时间 2018年2月10日

总建面 22.7万m²

容积率 3.5

绿化率 38%

成交价格 8845元/m²

成交金额 1.90亿

开发商 西安曲江明安雅居置业有限公司



楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (m ²)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/m ²)
9# (1、3单元)	3	26F	2T4	二、三室	93/117	208	205	99%	8845



93m² 2室2厅1卫



117m² 3室2厅2卫

【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18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、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、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、华远海蓝城、华远辰悦、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。