



同成长 共分享

## 创典全程市场周报

2017年第35期【2017.8.28-2017.9.3】

2017年9月4日

资源信息中心

## PART1：热点速读

### 【政策纵览】

#### ➤ 国土部、住建部联合发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》的通知

8月28日，国土部、住建部联合发布了《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，宣布将13个城市纳入试点：北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都。

**创典点评：政策标志着我国土地制度改革有了重大推进，意味着试点城市的农村集体土地不用经过国家征地环节直接进入市场。政策短期对房价影响不大，但从长期来看租赁市场的扩大势必能缓和房价快速上涨。**

### 【行业速递】

- 1、西咸新区秦汉新城与绿地控股集团签订秦汉自贸区总部基地项目，签约金额达100亿元。
- 2、红星美凯龙拟投资500亿布局西安，其中在临潼投资300亿，占地3000亩城市综合体，建设爱琴海城市广场、特色风情商业小镇、红星美凯龙家居生活广场、会议中心、星级酒店、文体中心、品质学校和生态住宅等项目。
- 3、陕西省与三星电子高端存储芯片二期项目投资签约仪式在西安举行，三星电子在西安高新区再次投资70亿美元建设二期项目，以应对全球IT市场的快速发展和高端闪存芯片日益扩大的需求。

## PART2：创典看市

### 【土地市场】

#### 1、土地出让

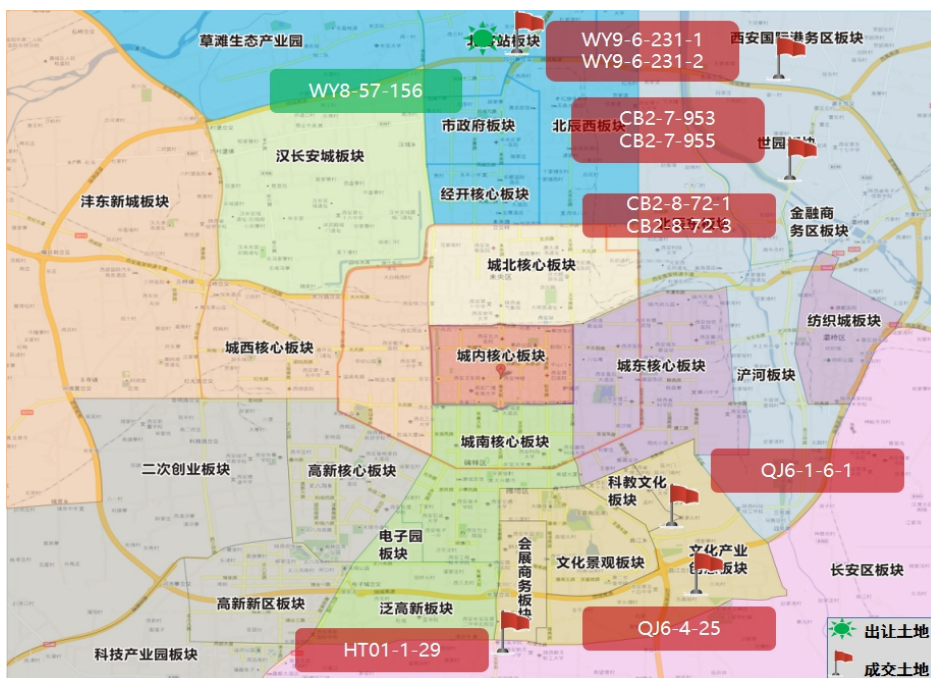
区域	地籍编码	地块位置	用途	土地面积(亩)	规划容积率	控建面积(m <sup>2</sup> )
高陵	610126003103GB00013	高陵区泾河工业园(北区)旅游大道西侧、东西五横路北侧	工业	72.1	0.7-1.5	72111
高陵	610126203011GB00007	高陵区210国道以东	工业	13.7	1.0-2.0	18277
城北	WY8-57-156	北客站以南、尚贤路以西、北三环以北、明光路以东	居住	47.9	≤2.8	89424
			商服	47.9	≤4.0	127752

第35周西安市共推出3宗地块，其中经营性用地仅一宗，地籍编码为WY8-57-156。据悉该宗地曾于6月12日挂牌出让，但因开发商竞价超过最高限价而提前“熔断”，此次推出势必引起市场新一轮的抢购。

#### 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)	竞得单位
航天	HT01-1-29	航天西路与航天大道十字东北角	交通运输	7.2	—	360	50	西安科为航天科技集团有限公司
临潼	QJ15-1-51	曲江临潼新区凤凰大道以北、芷阳五路以东	商服	53.6	3.0-3.5	11140	208	西安悦昌置业有限公司
临潼	QJ15-1-52		商服	66.8	3.0-3.5	13960	209	
临潼	QJ15-1-53		商服	34.7	1.0-1.5	5510	159	
曲江	QJ6-1-6-1	曲江新区雁翔路以东、黄渠头南路以南、南三环以北、金花路以西	商服	7.0	9.0-9.78	4225	603	陕西华商传媒集团有限责任公司
城北	WY9-6-231-1	未央区新行政中心以东、太华路北延伸线西侧	住宅、商服	92.9	≤4.34	20953	226	陕西天和实业发展有限责任公司
城北	WY9-6-231-2	未央区新行政中心以东、太华路北延伸线西侧	住宅、商服	46.4	≤3.91	9810	212	陕西荣锦房地产开发有限公司
户县	HX1-(16)-275-3	户县友谊路以西。东至友谊路，西至户县同创置业有限公司，南至南街村、陕西嘉孚置业有限公司，北至东关村	住宅、商服	32.8	1.2-2.3	3475	106	陕西嘉孚置业有限公司
户县	HX19-(2)-22	户县草堂大道以西、秦岭三路以南。东至草堂大道，西至户县土地储备中心，南至西安海航置业有限公司，北至秦岭三路	商服	64.8	1.2-2.0	5182	80	西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司
曲江	QJ6-4-25	曲江新区南三环以南、七号路以西、植物园东路以北、金花路以东	商服	220.5	1.2-2.0	101300	459	西安华欣荣盛置业有限公司
浐灞	CB2-8-72-1	浐灞生态区东二环以东、矿山路以北	商服	12.6	4.0-4.5	4305	343	陕西亚达房地产有限责任公司
浐灞	CB2-8-72-3	浐灞生态区东二环以东、矿山路以北	商服	6.9	4.0-4.5	2285	330	陕西建工第五建设集团有限公司
浐灞	CB2-7-953	浐灞生态区广运潭西路以西、浐灞二路以南	加油加气站	2.9	≤0.5	2615	358	西安中固石油销售有限公司
浐灞	CB2-7-955		商服	4.4	1.5-2.5			

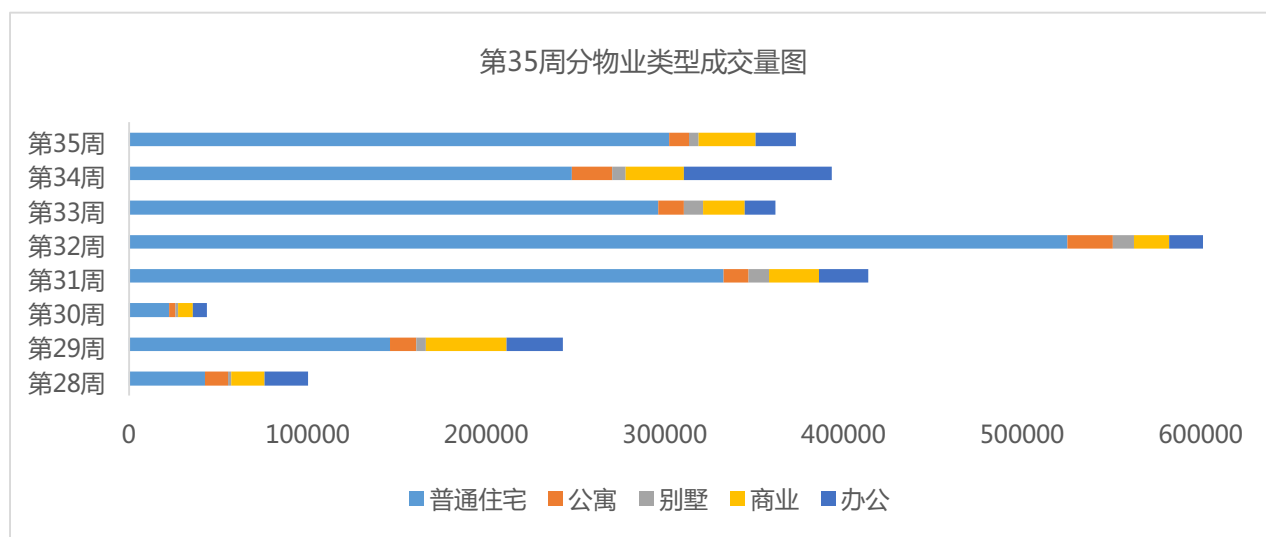
第 35 周西安土地交易迎来新一轮的成交小高峰，共计成交土地 14 宗，成交总金额高达 18.5 亿元。成交土地类型以商服用地为主，其中曲江建设集团耗资 10.1 亿元摘得曲江边缘地带 220 余亩低密商业用地，引起业界较大关注。此外本周另一拿地大户西安悦昌置业有限公司摘得临潼三宗商业用地，面积共 155.104 亩，涉及金额共 3.06 亿。



## 【新房市场】

第 35 周，西安市房管局网签数据显示商品房共成交 39.20 万 $\text{m}^2$ ，环比上周下跌 10.33%，合计成交 3849 套，环比上涨 4.03%，成交均价 9871 元/ $\text{m}^2$ ，环比下跌 2.47%。其中普通住宅共成交 30.23 万 $\text{m}^2$ ，环比上周上涨 21.97%，成交套数为 2621 套，环比上涨 22.25%，成交均价 9816 元/ $\text{m}^2$ ，环比上涨 8.65%。

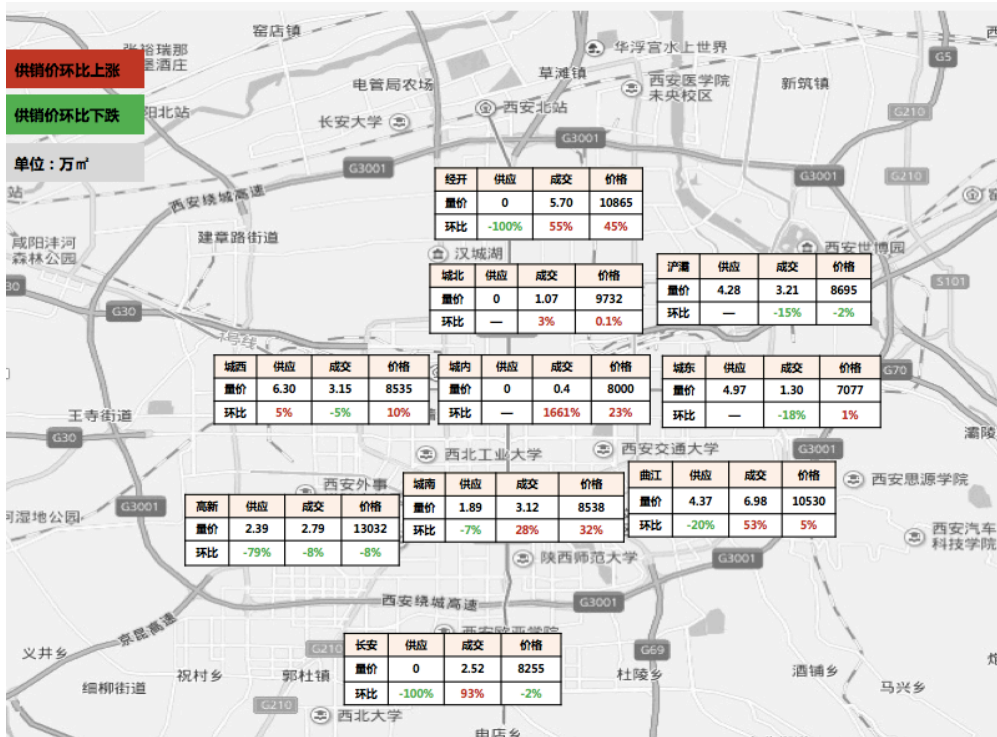
**分物业类型来看：**本周仅普通住宅成交量环比上涨 21.97%，其他各物业成交量均下滑，其中公寓、别墅、商业、办公，成交量分别为 1.13 万 $\text{m}^2$ 、0.53 万 $\text{m}^2$ 、3.19 万 $\text{m}^2$ 和 2.26 万 $\text{m}^2$ ，环比分别下跌 49.89%、29.54%、1.95%和 72.73%。



数据来源：创典数据库

### 分区域成交来看：

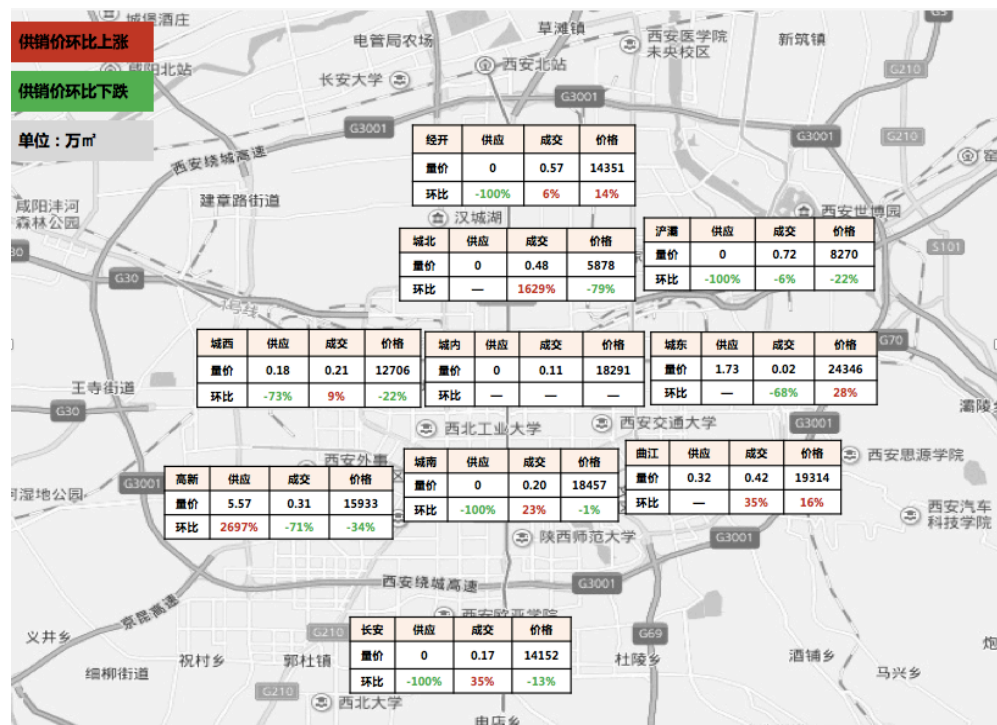
**住宅分区域成交情况：**第 35 周住宅成交量排行前三位的区域分别为曲江、经开、浐灞区域，成交量分别为 6.98 万 $\text{m}^2$ ，5.70 万 $\text{m}^2$ 和 3.21 万 $\text{m}^2$ ；价格居前三位的依次是高新、经开、曲江，价格分别为 13032 元/ $\text{m}^2$ 、10865 元/ $\text{m}^2$ 和 10530 元/ $\text{m}^2$ 。



数据来源：创典数据库

**商业分区域成交情况：**第 35 周商业成交量排行前三位的区域分别为浐灞、经开、城北区域，成交量分别为 0.72 万

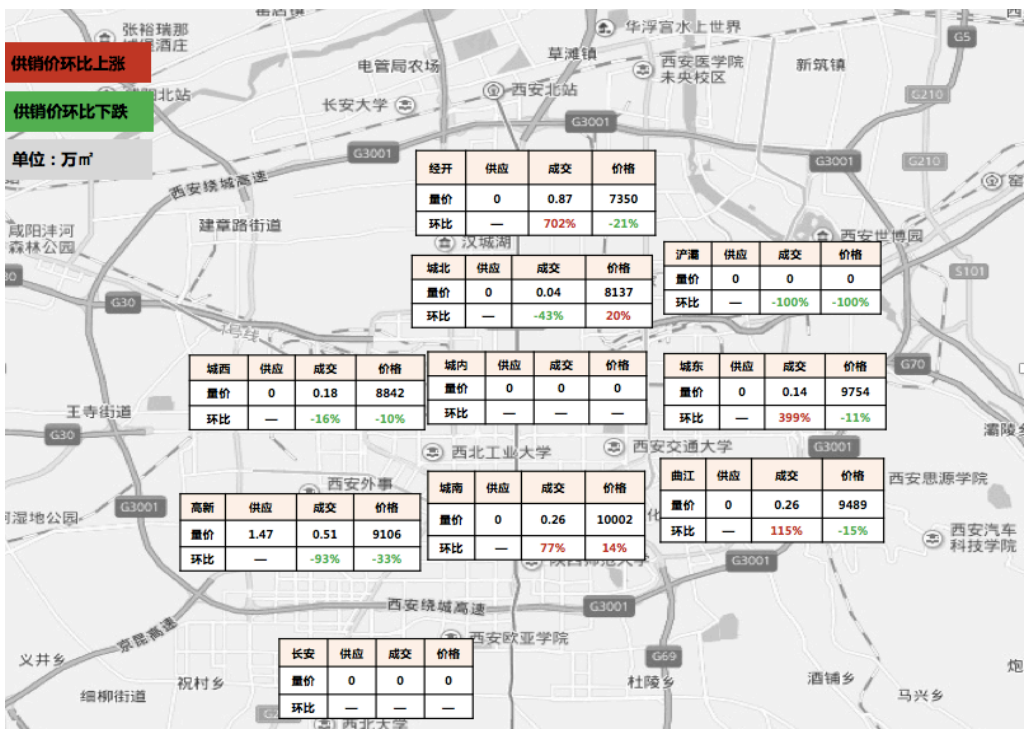
㎡，0.57 万㎡和 0.48 万㎡；价格居前三位的依次是城东、曲江、城南，价格分别为 24346 元/㎡、19314 元/㎡和 18457 元/㎡。



数据来源：创典数据库

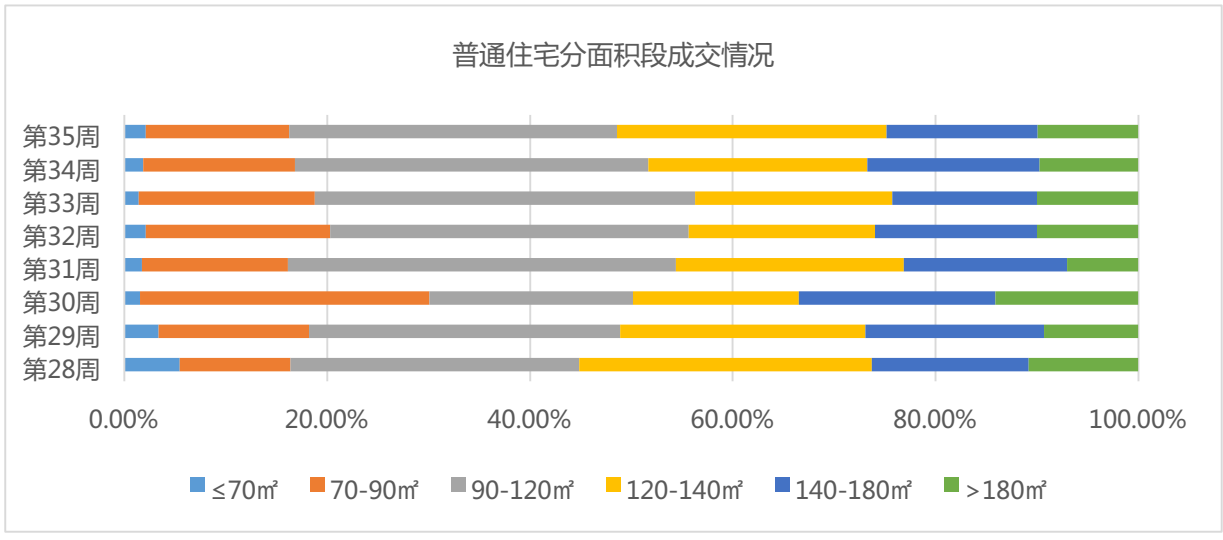
**办公分区域成交情况：**第 35 周办公成交量排行前三位的区域分别为经开、高新、曲江区域，成交量分别为 0.87 万

m<sup>2</sup>，0.51 万 m<sup>2</sup>和 0.26 万 m<sup>2</sup>；价格居前三位的依次是城南、城东、曲江，价格分别为 10002 元/m<sup>2</sup>、9754 元/m<sup>2</sup>和 9489 元/m<sup>2</sup>。



数据来源：创典数据库

**分面积段成交来看：**第 35 周普通住宅各面积段成交量排名前三的是 90-120 m<sup>2</sup>和 120-140 m<sup>2</sup>和 140-180 m<sup>2</sup>，分别成交 9.77 万 m<sup>2</sup>、8.02 万 m<sup>2</sup>和 4.51 万 m<sup>2</sup>；本周各面积段成交量环比均上涨，120-140 m<sup>2</sup>涨幅最大，环比上涨 50%，≤70 m<sup>2</sup>涨幅次之，环比上涨 40%，140-180 m<sup>2</sup>涨幅最小，环比仅上涨 7%。



数据来源：创典数据库

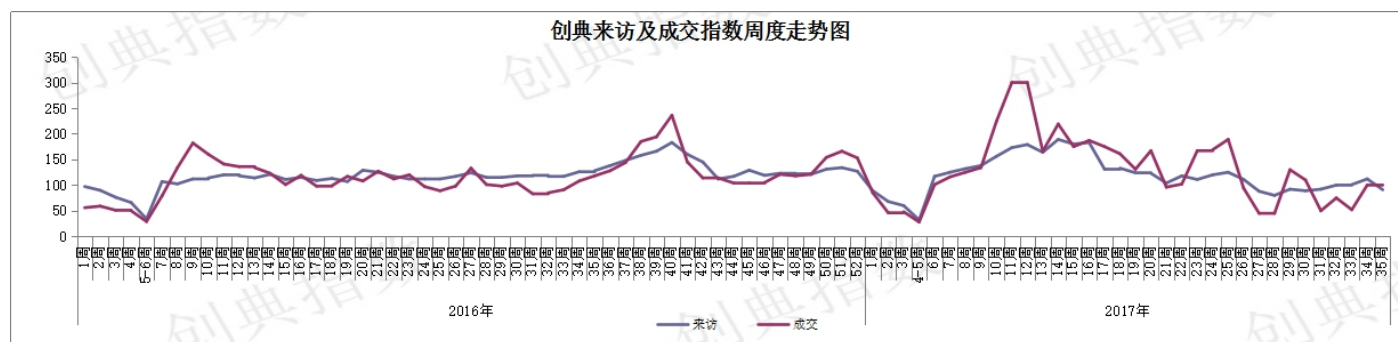
## 普通住宅成交排行

排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	碧桂园凤凰城	4.34	33076.82	239	13125
2	万科东方传奇	1.45	12733.48	123	11384
3	融创西安宸院	1.38	12904.43	110	10718
4	金地褐石公馆	1.37	11645.78	96	11787
5	万景·荔知湾	1.27	16043.18	154	7895
6	真爱·万科公园华府	1.11	11677.43	95	9546
7	万科金域蓝湾	0.96	11432.30	104	8383
8	中海·昆明路九号	0.70	6447.28	42	10864
9	金辉·公园里	0.65	6012.90	63	10853
10	雅居乐·湖居笔记	0.63	6763.74	59	9373

## PART3 : 创典监测

### 【创典指数】

2017年第35周，西安楼市迎来“金九”楼市热度升温。来访量虽受雨天影响有所下滑但成交依然保持活跃态势，创典指数显示：来访指数91环比上周下滑21个百分点，成交指数则继续维持在100点，周度平均成交套数达到10套。



(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。)

### 【开盘追踪】

开盘日期	区域	项目名称	推售产品	推货量	认购数	去化率	成交均价(元/m <sup>2</sup> )
8月31日	城西	恒大·都市广场	高层	396	162	40%	9500(精装)

9月1日	城西	天朗·玖悦都	高层	501	260	52%	公寓：10000（精装） 高层：12800-13600（精装）
9月2日	曲江	海亮·唐宁府	高层、小高层、洋房	208	202	97%	高层：10700（精装） 小高层：12000（精装） 洋房：13500（精装）
9月2日	曲江	曲江美好时光	高层	236	61	26%	9100-9400



## 【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、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。