



同成长 共分享

创典全程市场周报

2017 年第 16 期【2017.4.17-2017.4.23】

2017 年 4 月 24 日

资源信息中心

PART1：热点速读

【政策纵览】

➤ 西安楼市调控升级，首付最低三成，三套房停贷

2017年4月18日，西安市房管局召开新闻发布会，现场发布楼市调控新政。新政要求首套房商贷首付比例不低于30%，二套房不低于40%，三套房商贷暂停。限购范围进一步扩展至“城七区”以及开发区范围内。

创典点评：政策整体基调仍较温和，但短期市场或将降温明显，量价涨幅趋缓。

➤ 国家税务总局关于进一步明确营改增有关征管问题的公告

国家税务总局发布了《关于进一步明确营改增有关征管问题的公告》（国家税务总局公告2017年第11号），明确了营改增试点运行中反映的10条有关征管问题。

创典点评：进一步加大力度减税，为企业和个人“减负”，其中有3大利好与房企有关。1、合同方和开票方不符的问题，基本得到解决；2、不再担心小包工头、小建材商无法提供发票；3、不再担心时间不够，发票收集不齐。

【行业速递】

1、华夏幸福与华为技术有限公司签署战略合作，推动旗下产业新城发展，包括公司开发承建的产业新城、产业小镇、城市综合体、公司办公信息化建设进行全方位合作，以共同推动本公司产业新城范围内智慧城市、智慧园区、智慧楼宇等业务的发展。

2、万科与链家集团签订增资协议，万科将通过增资事项以30亿元的价格获得链家集团股权，表示看好链家集团的发展空间。

3、锦业路融创星美御项目预计五月初正式召开产品发布会，占地97亩左右，分两期开发，容积率2.8，产品由高层、洋房组成，面积区间120-210㎡。

4、远洋集团与链家签署战略合作，链家新房真房源建设启动，双方合作重点将在销售代理、渠道合作、营销研究及创新、万链装修、自如业务、大数据互通互联等相关领域。

PART2 : 创典看市

【土地市场】

1、土地出让

本周无土地出让。

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/㎡) | 竞得单位 |
|----|-------------|-------------------|-------|-------|-------|----------|-----------|-----------|------------|
| 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 | 5115 | 153.15 | 401.61 | 西安京颐置业有限公司 |

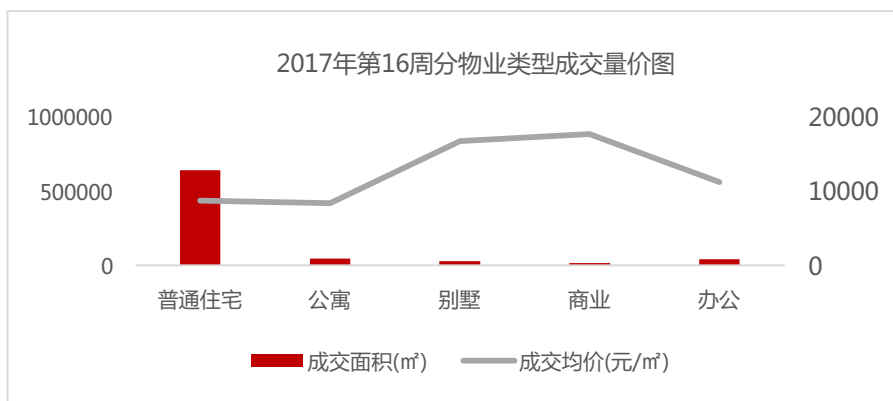


第 16 周西安土地市场成交 1 宗商住用地，成交土地面积 33.40 亩，此地块为欧罗巴小镇项目用地，该宗地为城改用地，加上拆迁安置等费用实际成交总价为 16055 万元，实际亩单价 487 万元，实际楼面地价 1260 元/㎡。

【新房市场】

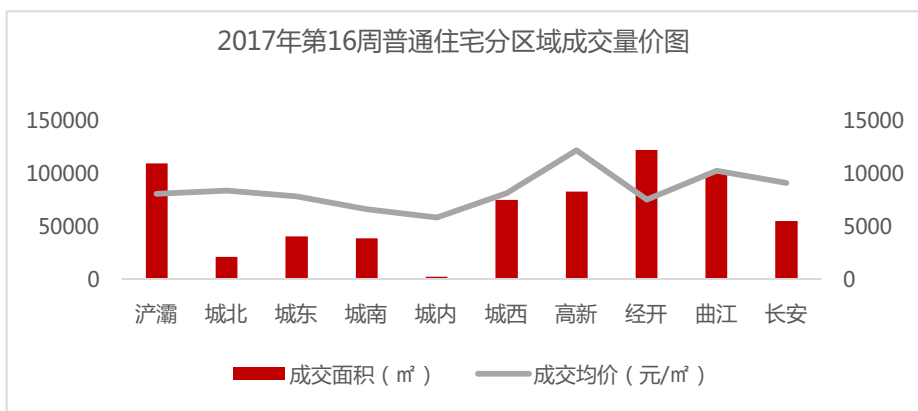
第 16 周西安全市房管局网签数据显示商品房共成交 79.54 万㎡，环比下跌 23.02%，合计成交 7583 套，环比下跌 22.31%，成交均价 9183 元/㎡，环比上涨 7.78%。其中普通住宅共成交 63.94 万㎡，环比下跌 26.43%，成交套数为 5429 套，环比下跌 29.06%，成交均价 8728 元/㎡，环比上涨 7.73%。

分物业类型来看：第 16 周除办公外，其他物业均呈现“量跌价涨”态势。在成交量方面，仅办公物业环比上涨 56.43%，其余物业环比均下跌，商业跌幅最大，成交量 1.83 万㎡，环比下跌 53.09%，别墅跌幅最小，成交 2.73 万㎡，环比下跌 0.71%；成交价格方面，办公成交价格 11212 元/㎡，环比下跌 4.98%，别墅、商业、普通住宅、公寓分别环比上涨 18.67%、18.30%、7.73%和 2.37%。受西安调控政策影响，销量已初步下滑，由于目前房企、购房者短期处观望博弈阶段，价格依旧坚挺。



数据来源：创典数据库

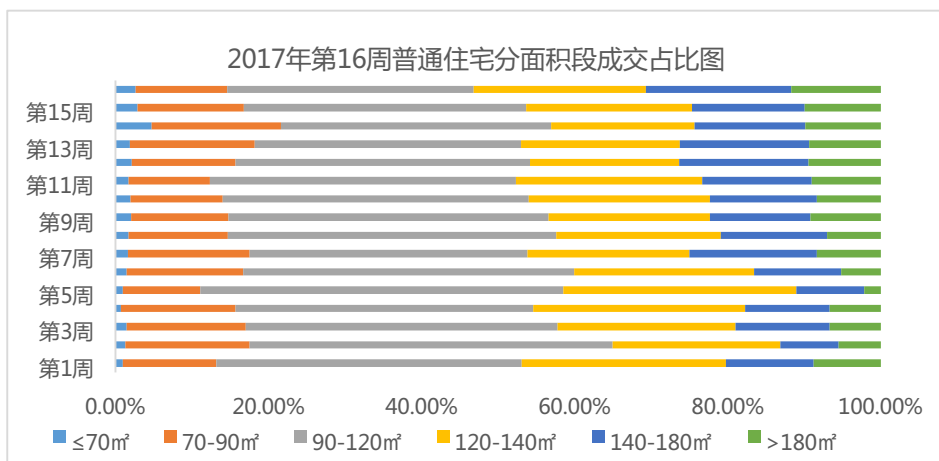
分区域成交来看：第 16 周普通住宅分区域成交量居前三位的依次是经开、浐灞、曲江区域，成交量分别为 12.08 万㎡、10.85 万㎡和 9.99 万㎡；价格排名居前三的依次是高新 12041 元/㎡、曲江 10160 元/㎡、长安 8977 元/㎡。从成交价格环比来看：高新价格涨幅最大，环比上涨 19.46%，其次城东环比上涨 11.17%，城西环比上涨 10.14%居第三位，城南价格跌幅最大，环比下跌 7.27%。



数据来源：创典数据库

分面积段成交来看：第 16 周普通住宅各面积段成交量排名前三的是 90-120 ㎡，120-140 ㎡和 140-180 ㎡，分别成交 20.60 万㎡、14.39 万㎡和 12.14 万㎡；本周各面积段成交量环比均下跌，70-90 ㎡下跌幅度最大，环比下跌 36.86%，其次 90-120 ㎡环比下跌 35.85%，≤70 ㎡环比下跌 32.01%，跌幅居第三位，140-180 ㎡跌幅最

小，环比下跌 5.29%。



数据来源：创典数据库

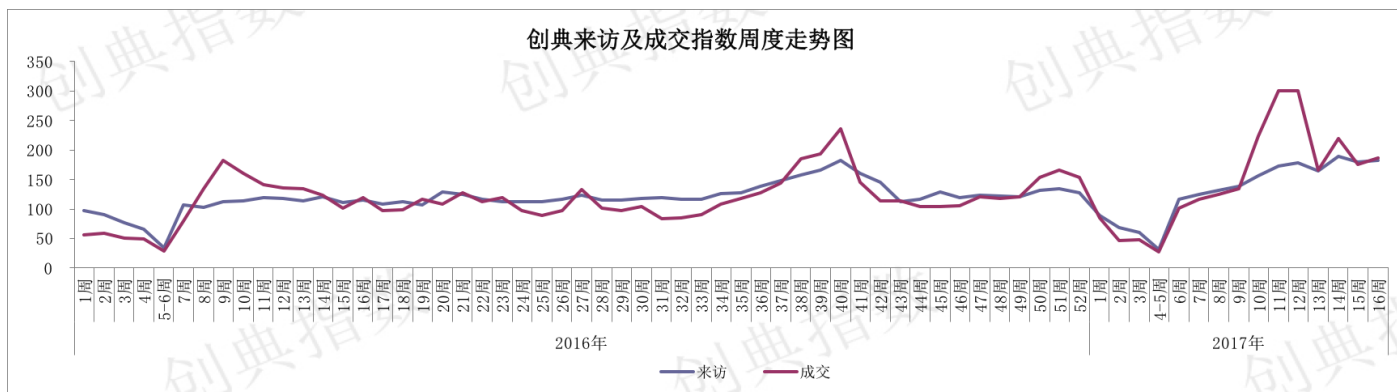
普通住宅成交排行

| 排名 | 项目名称 | 成交金额 (元) | 成交面积 (㎡) | 成交套数 (套) | 成交均价 (元/㎡) |
|----|---------------|-------------|-------------|-------------|---------------|
| 1 | 中大国际 THE CITY | 2.47 | 6214.34 | 19 | 39706 |
| 2 | 高新臻园 | 2.40 | 24468.62 | 223 | 9812 |
| 3 | 群贤道九號 | 2.09 | 16026.11 | 108 | 13064 |
| 4 | 天地源·曲江香都 | 1.77 | 16004.38 | 131 | 11089 |
| 5 | 碧桂园凤凰城 | 1.75 | 20507.09 | 164 | 8527 |
| 6 | 金辉世界城 | 1.43 | 12849.55 | 97 | 11092 |
| 7 | 华远·海蓝城 | 1.27 | 13070.37 | 135 | 9743 |
| 8 | 绿地城 | 1.06 | 7035.56 | 49 | 15120 |
| 9 | 曲江三迪枫丹 | 1.01 | 11415.48 | 107 | 8864 |
| 10 | 融创天朗·南长安街壹号 | 0.99 | 9545.98 | 72 | 10393 |

PART3 : 创典监测

【创典指数】


创典指数显示，2017年第16周来访、成交小幅上涨。第16周监控样本项目本周平均成交19套，环比上涨1套；来访指数183，环比上涨3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】



| | |
|---|---|
| <p style="text-align: center;">沙盘图</p> |  |
| <p>开发商</p> | <p>融创地产</p> |
| <p>项目地址</p> | <p>锦业路与丈八四路交汇处</p> |
| <p>项目概况</p> | <p>占地 97 亩，分为两期来开发，一期 65 亩是住宅产品，由 4 栋高层，和 6 栋洋房组成，面积区间 120 m²—210 m²，容积率 2.8，洋房预计 2019 年 6 月交房，高层预计 2019 年 12 月交房，总户数在 750 户左右。二期为商业用地，初步规划为一栋写字楼和一朵公寓。</p> |
| <p>项目动态</p> | <p>项目目前处于前期筹备阶段</p> |

【开盘追踪】

| 区域 | 项目名 | 推售产品 (m ²) | 推货量(套) | 蓄客 时间 | 认筹数 | 认购数 | 去化率 | 成交均价(元/m ²) |
|------|--------|------------------------------|-----------------|----------|-----|--------------------|-----|---|
| 长安 | 龙湖曲江畔 | 高层 93、113 洋房 140、 160 | 高层 372 洋房 64 | 30 天 | 600 | 高层 372 洋房 62 | 99% | 高层 7900-9500 洋房平层 12000 洋房顶底跃 16000- 17000 |
| 灞桥 | 富力白鹭湾 | 高层 86、103 | 144 | — | — | 115 | 80% | 7500-8000 |
| 秦汉新城 | 德杰国际城 | 洋房平层 163 底跃 165 顶跃 251 | 84 | 15 天 | 90 | 56 | 67% | 平层 8000 底跃 9500 顶跃 13000 |
| 曲江 | 招商依云曲江 | 高层 112、 140 | 99 | 10 天 | 92 | 68 | 69% | 9700 |
| 经开 | 恒大帝景 | 高层 118-142 | 132 | 3 天 | 228 | 126 | 95% | 10000-10100 (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。