

市场周报

2018年第4期【2018.1.22-2018.1.28】





01

政策纵览

政策原文：国土资源部印发《关于做好2018年度报国务院批准城市建设用地申报工作的通知》（简称《通知》），部署启动2018年报国务院批准城市建设用地申报工作。《通知》明确要求各地继续严控城市新增建设用地规模，组织做好城市用地申报，确保在今年3月底前完成年度报国务院批准城市建设用地申报工作；今年申报工作将全部实行远程电子申报。各地要依据《国土资源部关于改进和优化建设项目用地预审和用地审查的通知》要求，按照“国家批规模、控结构，地方管项目、落用地”原则，组织做好城市用地申报。



创典点评：合理控制新增建设用地规模，平衡土地市场。

政策原文：近期，群众反映部分开发企业在发布商品房销售广告时，违规出现“学区房、学位房”等内容，违反了《房地产广告发布规定》第十八条：“房地产广告中不得含有广告主能够为入住者办理户口、就业、升学等事项的承诺”等法律法规政策规定。对此，我局将严格按照《关于实行商品房销售违法违规记分管理的通知》等规定对相关企业予以记分处理，并视违规情节暂停其商品房预售许可申报及网签销售，同时，移送工商管理部门对违规发布商品房销售广告的行为予以严肃查处。



创典点评：进一步重申商品房销售行为规范，表明监管持续并加强，维护正常市场秩序，保障客户正常权益。



02

行业速递

方元资产与楼市通共同发起成立了西部首家长租公寓产业基金，基金规模50亿，签约仪式在方元资产总部顺利举行。方元资产楼市通长租公寓产业基金重点投资于西安、成都、重庆、武汉等省会城市核心区域长租公寓项目。协议双方将发挥各自的资源优势，携手银行、信托、券商、专业投资机构和投资人等长期战略合作伙伴，共同推动区域长租公寓产业发展。



创典点评：从地产市场发展趋势来看，地产市场逐渐开始进入租赁运营时代，长租公寓作为新时代产物，将在房地产市场转型发展发挥引领作用，在宏观政策支持下，长租公寓正值租购并举时代的风口，是推动创新发展的重要力量。方元资产正是看中长租公寓市场未来发展前景。

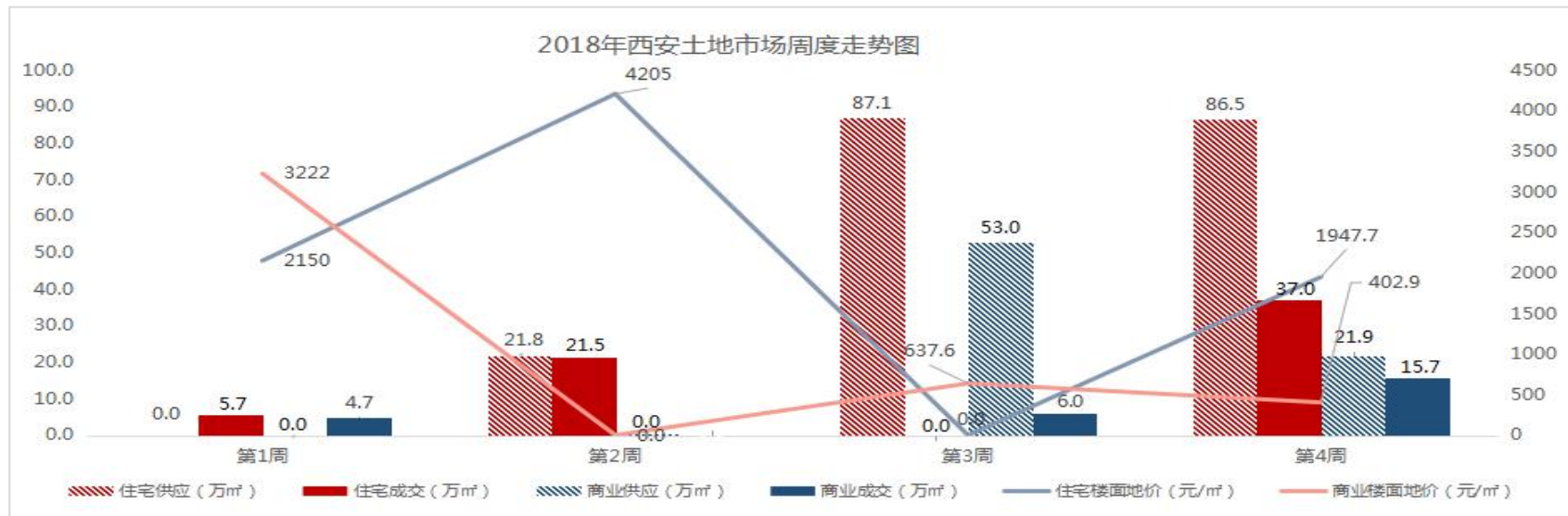
西安市物价局公布了新年第三批(总第15批)楼盘房源价格公示，共有8个楼盘，2178套房源，本次有两个楼盘的待推房源价格在8500-9000元/m²之间，而其它楼盘的价格都在10000元/m²左右及以上，分布区域：城东、浐灞、沣东、长安、城南、曲江、高新、航天城。

毛坯项目						
序号	项目名称	公示楼栋号	公示面积	公示总套数	均价(元/m ²)	户型
1	大华·翰林华府(一期)	8#	29555.25	272	9900	95-138
2	华安紫竹苑一期、二期项目	9#、11#	55675.13	480	8651	93-133
3	保利林语溪	7#	9157.5	64	8973	140-143
4	华远·海蓝城六期	4#	18388.65	204	10496	65-113
5	湾流	33#	3356.7	14	12119	221-301
		34#	3356.7	14	12118	221-301
		43#	4338.33	12	18699	346-386
		47#	3803.59	6	21899	521-704
精装项目						
6	万科城润园	12#、13#	21922.1	148	13160	140-155
		16#	24139.68	204	10811	91-134
7	保利天悦	2#	17573	124	16160	122-145
8	绿地·新里公馆	5#、13#	42607.16	396	11384	96-123
9	湾流	16#	27040.38	240	10889	94-131



03

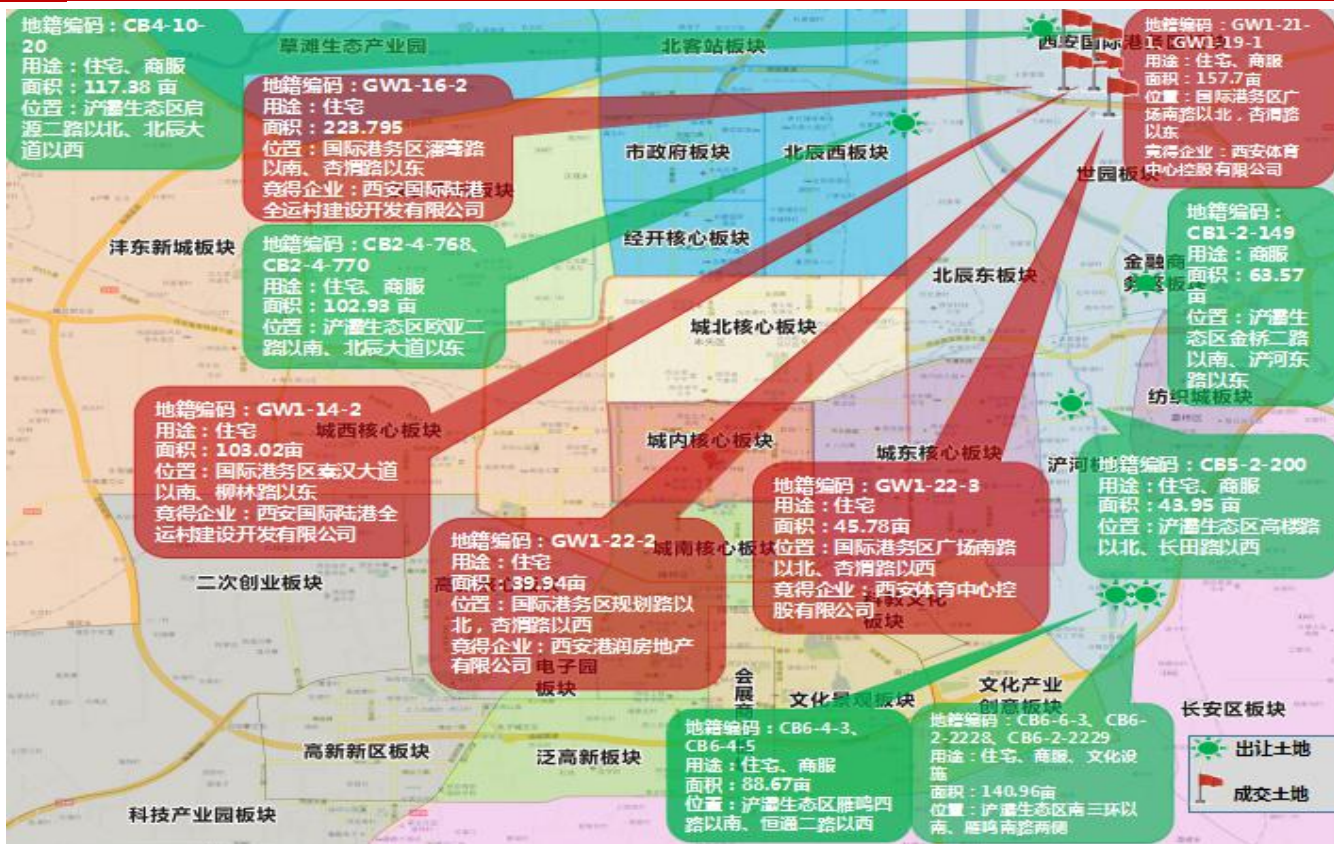
土地市场



- ▶ 本周西安市推出土地26宗，面积达2066.9亩，其中住宅用地1296.5亩，商业用地327.8亩。供应土地集中在灞灞、蓝田和秦汉新城。其中灞灞供应6宗，面积557.5亩，秦汉新城供应15宗，面积1408.7亩，蓝田供应5宗，面积100.8亩。
- ▶ 本周成交土地16宗，集中在港务和西咸，成交面积1887.7亩，其中港务区成交5宗，陆港&华润斩获3宗，陆港&绿城拿下2宗，该5宗地前期用于2021年第14届全运会配套场馆的建设，待赛事结束后作商业开发用途；同时引入华润集团旗下优质项目进入，建设体育健康小镇、丝路会展小镇、文化产业园，以重大项目带动区域价值提升，打造东部新城城市新地标；此外西咸成交11宗，有7宗为商务金融用地，这也预示着西咸新区在金融、商务、基础生活配套上加大力度，未来区域升值潜力大。

供销分布图

土地供应集中在浐灞、西咸和蓝田，成交全部位于西咸和港务

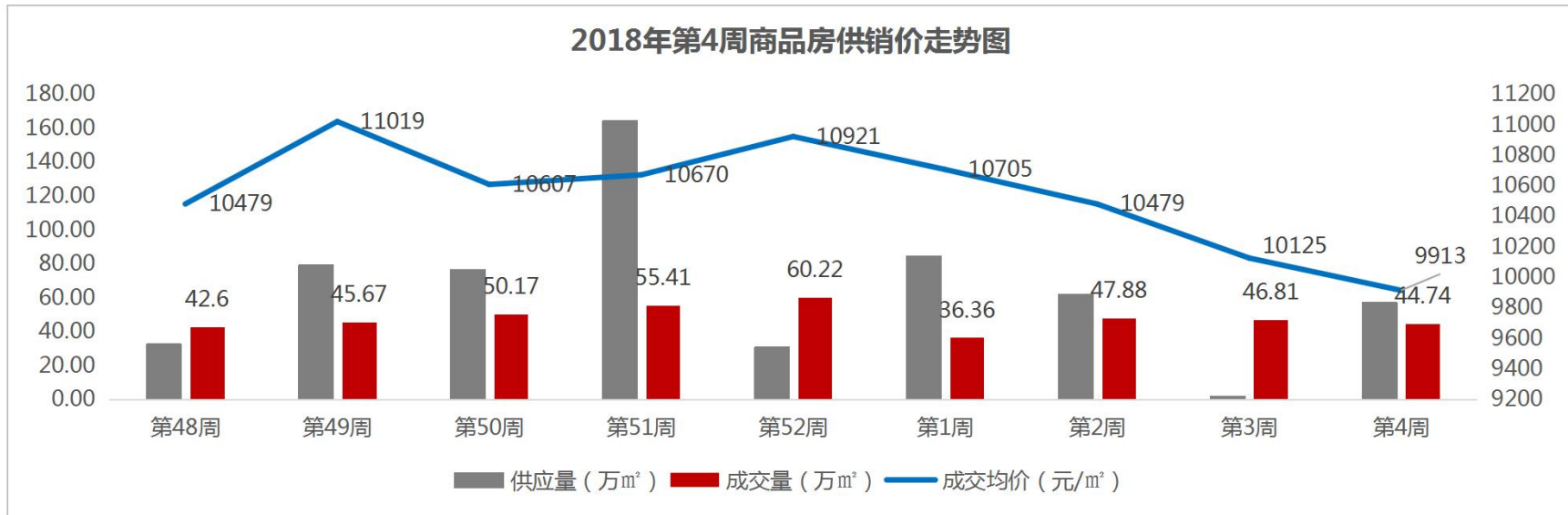




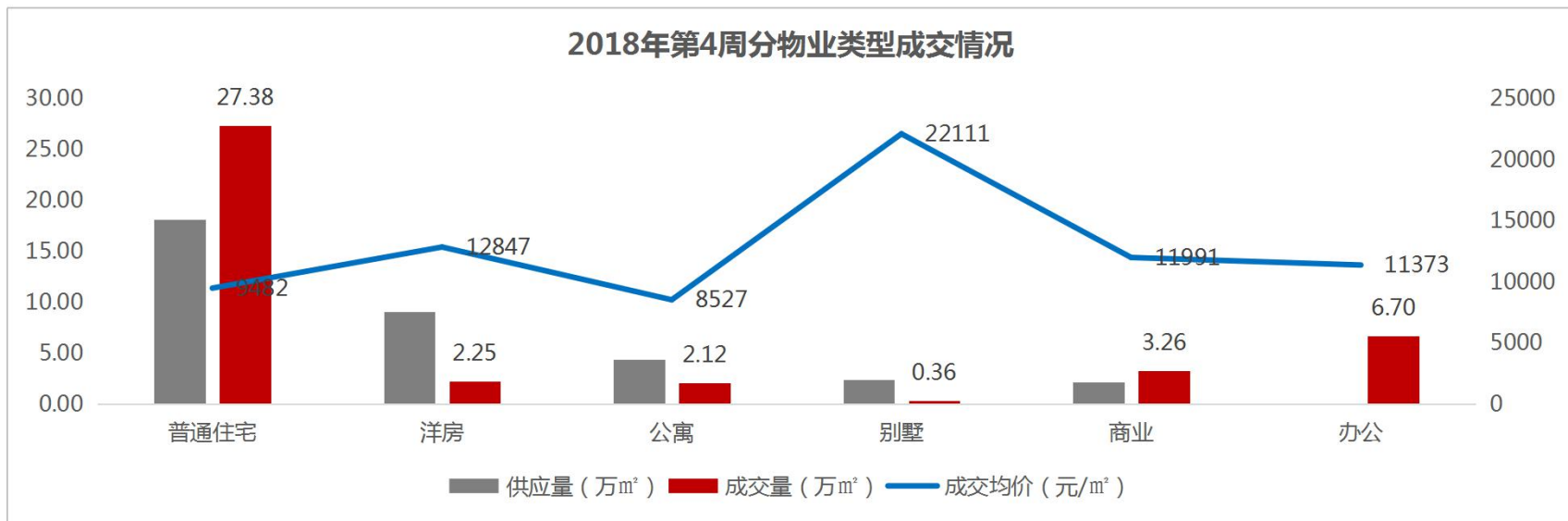
04

新房市场

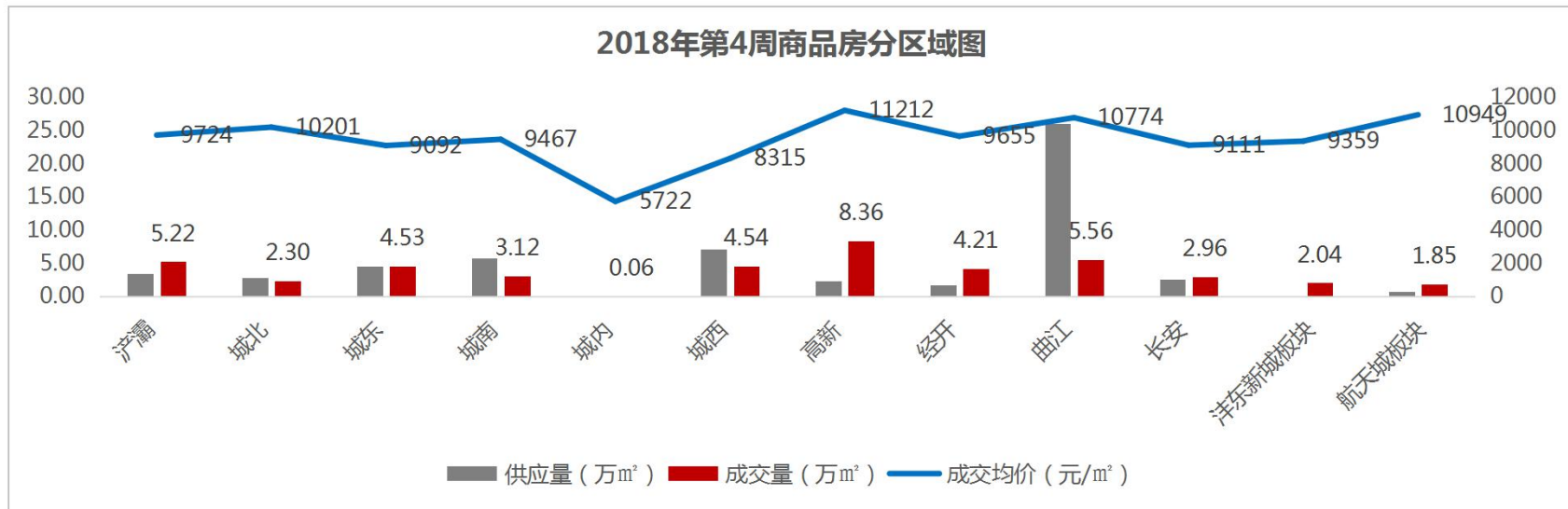
区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积 (m ²)	预售信息
城东	天时新苑	3	—	—	—
	凯跃苑	1	—	—	—
城西	融创御园	5-10、11	380	30345.48	精装洋房，5#、7#楼总高9层，1梯2户，2个单元，8#、9#、10#楼总高9层，1梯2户，房源面积133m ² 、145m ² 、172m ²
	金辉·天鹅湾	16	747	28276.52	—
城北	乔布斯公馆	5	856	40663.77	毛坯LOFT，面积39-48平米
曲江	天地源·曲江香都	10-12、22、30	2399	103871.78	10#楼总高7层，2个单元，1梯2户，12#楼总高9层，2个单元，1梯2户，房源面积145m ² 、165m ²
	中海·曲江大城	1-6、21-25、38、39	446	72383.08	1-6#楼为叠拼别墅，面积186-231m ² ，21-25#楼、38#、39#楼为精装洋房面积136-172m ²
	曲江·华著中城	51	2138	84235.83	—
浐灞	海亮·唐宁府	4	189	16051.42	4#楼总高33层，2梯4户，1个单元，房源面积98、120和140m ²
灞桥	中铁滨河家园	8、9	368	44927.34	两室95-110m ² ，三室130m ²
航天	英郡年华国际社区	23	86	7181	洋房，23#楼总高9层，3个单元，1梯2户，房源面积122-172m ²
高新	天地源·万熙天地	1、6	517	57851.64	1#、6#楼房源面积94-128m ² 三室



➤ 2018年第4周，本周商品房市场整体供应量57.10万m²，环比大幅上涨2798.48%；成交量44.74万m²，环比下跌4.42%；成交价格9913元/m²，环比下跌2.09%。

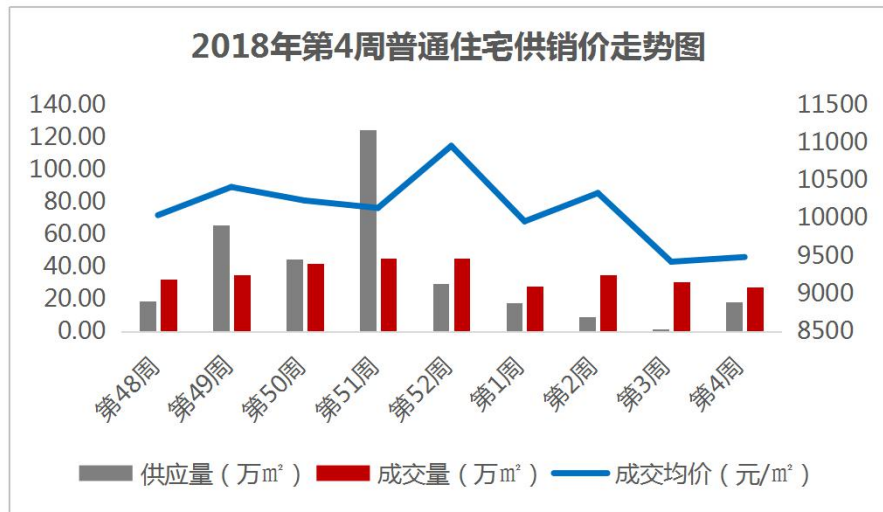


- 2018年第4周，供应方面：本周除办公无供应外，其他物业均有供应，其中普通住宅供应量最大，18.11万m²；
- 成交方面：办公成交6.70万m²，涨幅最大，环比上涨110.36%；其次公寓物业，成交2.12万m²，环比上涨36.25%；别墅跌幅最大，成交0.36万m²，环比下跌69.40%；
- 成交价格方面：洋房12847元/m²，涨幅最大，环比上涨2.23%，商业11991元/m²，跌幅最大，环比下跌32.73%。



- 供应方面：曲江、城西、城南供应居前三位，分别供应26.08万m²、7.10万m²、5.79万m²；
- 成交方面：高新、曲江、泸瀾成交居前三位，依次成交8.36万m²、5.56万m²和5.22万m²；
- 成交价格方面：居区域前三位的依次是高新11212元/m²，航天城板块10949元/m²及曲江10774元/m²。

普通住宅销售金额排行

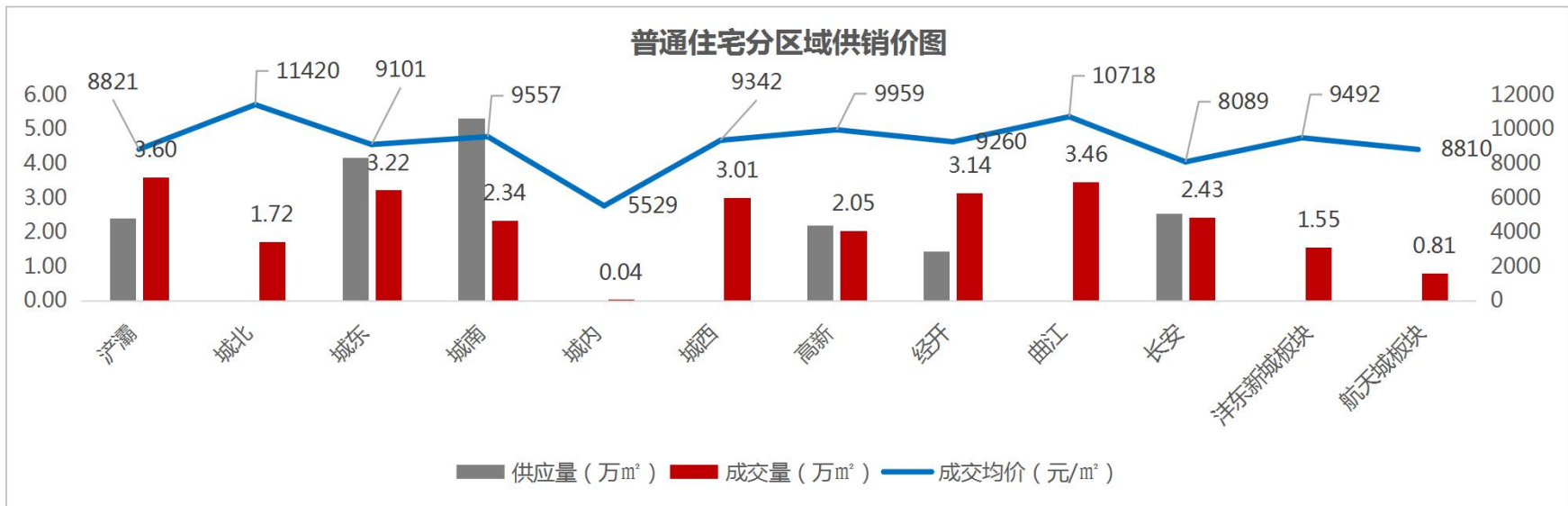


排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m ²)	(元/m ²)
1	碧桂园凤凰城	279,070,924	28234.55	9884
2	保利·心语花园	121,143,621	12757.69	9496
3	中国铁建·花语城	116,735,357	12160.21	9600
4	绿地国际生态城	114,683,513	12528.22	9154
5	金地南湖艺境	113,470,167	11262.73	10075
6	融创西安宸院	101,168,900	7891.90	12819
7	雅居乐锦城	80,466,782	10874.33	7400
8	大华锦绣前城	79,795,814	8621.57	9255
9	阳光城·丽兹PLUS	78,345,064	7322.12	10700
10	中南·樾府	60,177,157	5461.85	11018

- 2018年第4周，普通住宅市场整体供应量18.11万m²，环比上涨1060.90%；成交量27.38万m²，环比下跌10.87%；成交价格9482元/m²，环比小幅上涨0.66%。
- 碧桂园凤凰城、保利·心语花园、中国铁建·花语城居本周住宅销售金额排行前三位。

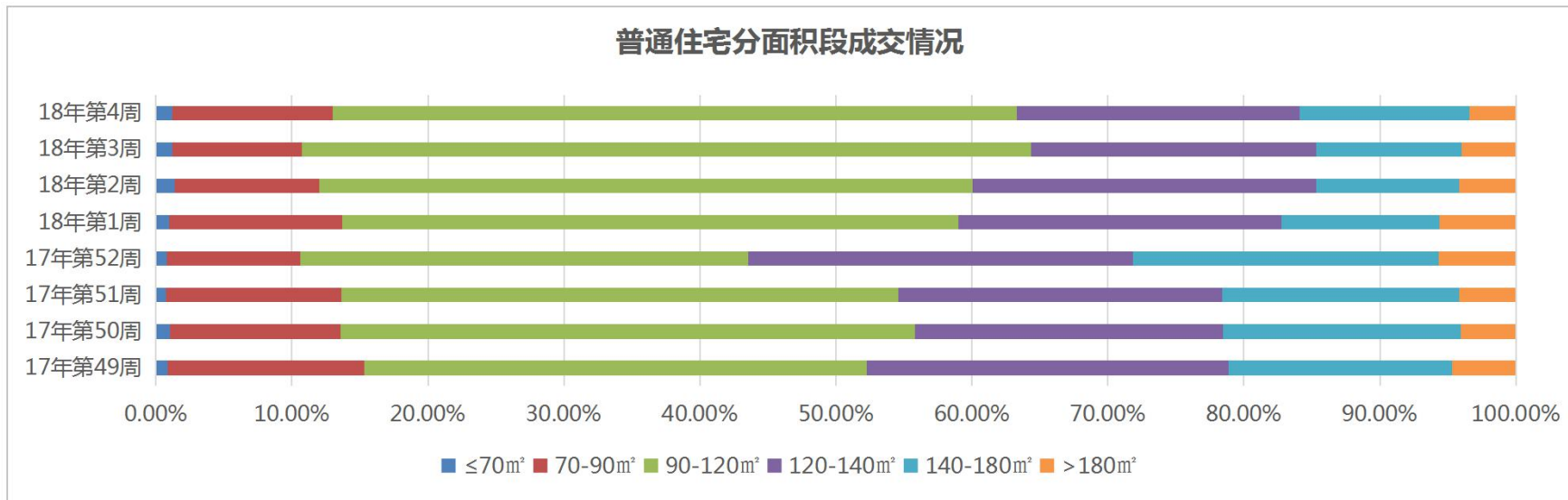
普通住宅

城南供应量最大，5.33万m²，浐灞、曲江、城东成交位居前三



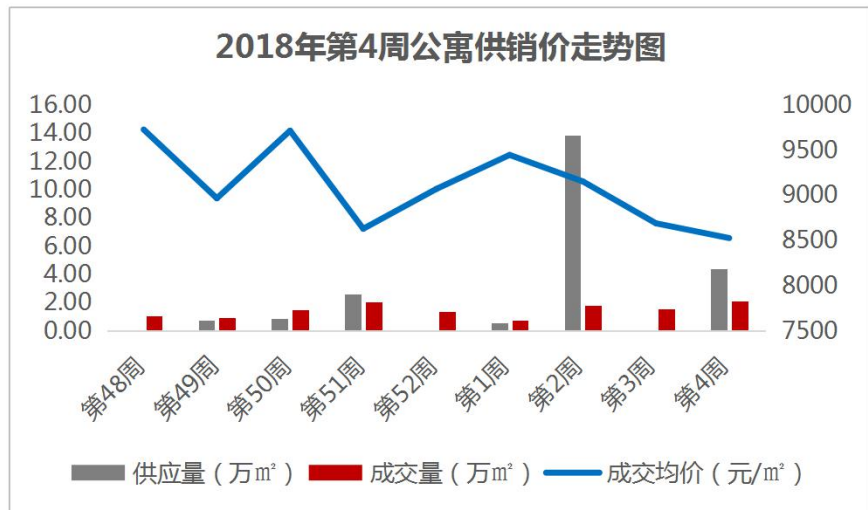
- 供应方面：城南、城东、长安供应居前三位，依次供应5.33万m²、4.18万m²和2.55万m²；
- 成交方面：浐灞、曲江、城东成交居前三位，依次成交3.60万m²、3.46万m²和3.22万m²；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是城北11420元/m²，曲江10718元/m²及高新9959元/m²。

普通住宅分面积段成交情况



➤ 分面积段成交来看：第4周普通住宅各面积段成交量排名前三的是90-120m²和120-140m²和140-180m²，分别成交13.78万m²、5.70万m²和3.42万m²；本周仅70-90m²和140-180m²成交量环比分别上涨10.33%和4.10%，其他各面积段成交环比均下跌。

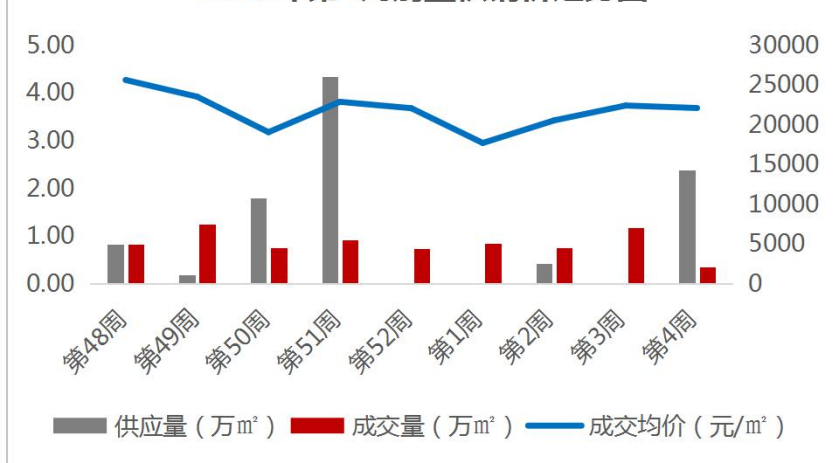
公寓销售金额排行



排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(^m)	(元/ ^m)
1	富华博派时代	16,286,975	2160.31	7539
2	KingMall未来中心	15,674,271	1512.94	10360
3	沣东i立方	12,286,870	2115.23	5809
4	群贤道九號	8,931,610	524.63	17025
5	天朗玖悦都	6,455,019	584.15	11050
6	雅苑东方	6,223,592	888.36	7006
7	乐府国际公寓	5,228,104	713.19	7331
8	御笔城市广场	4,708,183	534.03	8816
9	金科天籁城	4,515,542	472.65	9554
10	林河春天	4,436,024	540.00	8215

- 2018年第4周，公寓供应4.42万^m；成交2.12万^m，环比上涨36.77%，成交价格8527元/^m，环比下跌1.88%；
- 分区域来看：供应方面：仅城西供应4.42万^m；成交方面：高新、沣东新城、城西成交居前三位，依次成交1.29万^m、0.25万^m、0.18万^m；成交价格方面：居前三位的依次是曲江13212元/^m，浐灞11596元/^m及城南11145元/^m。

2018年第4周别墅供销价走势图

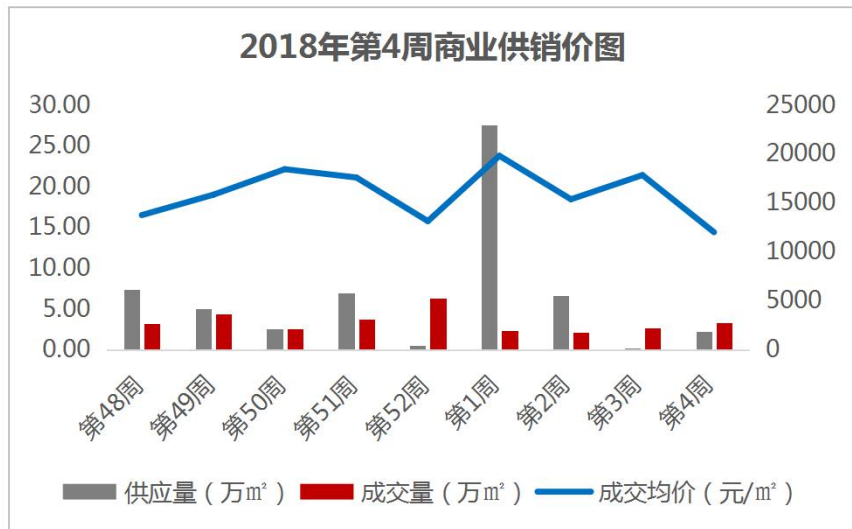


别墅销售金额排行

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	金地·湖城大境	109,021,094	3870.35	28168
2	融创·揽月府	38,218,305	1718.39	22241
3	锦绣唐朝	36,805,800	2447.93	15035
4	曲江公馆·和园	25,950,000	895.67	28973
5	荣德·河与墅	14,220,000	577.98	24603
6	中国铁建·西派国际	9,911,485	456.18	21727
7	国岭	6,150,000	414.70	14830
8	曲江·紫汀苑	5,406,221	301.59	17926
9	云中漫步	4,600,000	272.04	16909
10	世园大公馆	3,848,351	274.06	14042

- 2018年第4周，别墅供应2.39万m²；成交0.36万m²，环比下跌69.23%，成交价格22111元/m²，环比下跌1.40%；
- 分区域来看：仅曲江及浐灞分别供应2.27万m²和0.12万m²；成交方面：浐灞、曲江、航天城成交居前三位，依次成交0.12万m²、0.08万m²、0.07万m²；成交价格方面：居前三位的依次是曲江27206元/m²，城东25463元/m²及城北22678元/m²。

商业销售金额排行



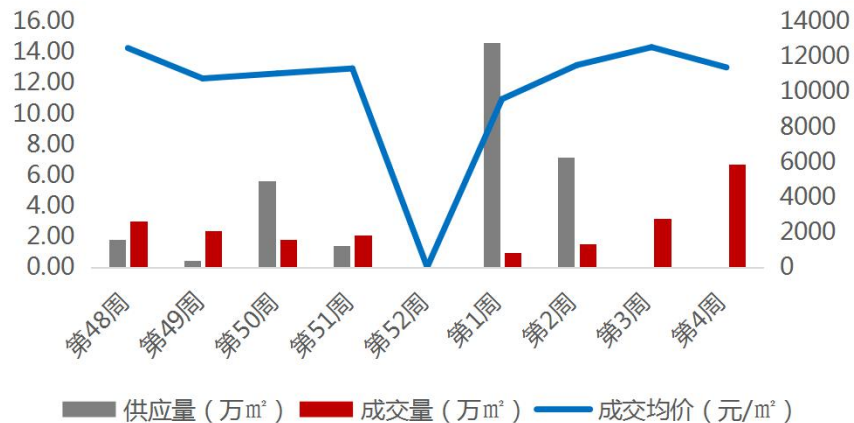
排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m²)	(元/m²)
1	曲江公馆·和园	150,000,000	7005.42	21412
2	东方亿象城	43,470,629	2035.01	21361
3	就掌灯	21,138,929	467.10	45256
4	西安淘宝生态城	14,127,129	1047.08	13492
5	高科尚都	14,115,989	1443.28	9780
6	曲江国风世家	11,200,000	588.15	19043
7	蓝光公园华府	10,761,282	459.91	23399
8	曲江凤凰池	9,100,950	606.73	15000
9	国宾中央区	9,019,180	326.68	27609
10	龙湖·香醍国际社区	8,865,554	712.71	12439

- 2018年第4周，商业市场整体供应2.18万m²，环比上涨938.10%，成交3.26万m²，环比上涨22.56%，成交价格11991元/m²，环比下跌32.73%；
- 分区域来看：浐灞供应居首，0.79万m²；成交方面：城东、浐灞、城北成交居前三位，依次成交0.92万m²、0.77万m²、0.44万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江25609元/m²，沣东新城板块21809元/m²及长安19964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	曲江万众国际	101,614,790	5337.34	19038
2	华商豪盛旺座城	51,460,093	4472.82	11505
3	欧亚国际	44,756,910	4460.92	10033
4	莱安中心	32,816,183	2256.16	14545
5	科泰大厦	19,030,880	1730.08	11000
6	汇豪国际	15,832,493	1330.10	11903
7	正尚国际金融广场	15,220,705	1135.28	13407
8	旺都	13,644,540	1049.58	13000
9	华海湖滨会馆	13,500,000	554.27	24356
10	龙记·观澜山	12,478,295	1254.10	9950

2018年第4周办公供销价图



- 2018年第4周，办公无供应，成交6.70万m²，环比上涨110.69%，成交价格11373元/m²，环比下跌9.18%；
- 分区域来看：成交方面：高新、城西、经开成交居前三位，依次成交4.23万m²、0.99万m²、0.57万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是高新13282元/m²，曲江12522元/m²及城南11321元/m²。



05

创典监测

创典指数显示：本周来访指数103环比上升6%，成交指数101环比上升4%。



(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 曲江雁塔区长鸣路与东月路交汇向东500米

物业类型 高层

开盘时间 2018年1月27日

总建面 27万m²

容积率 2.8

绿化率 35%

成交价格 10648元/m² (精装)

成交金额 1.55亿

开发商 海亮地产



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)
4#	1	33F	2T4	三室	95	130	129	99%	10648 (精装)
					130				



项目简介：

项目地址 城西大兴东路与桃园北路交汇西北角

物业类型 洋房

开盘时间 2018年1月26日

总建面 17.8万m²

容积率 2.5

绿化率 35%

成交价格 15000元/m² (精装)

成交金额 2.50亿

开发商 融创控股



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#	3	9F	1T2	三室/四室	133/145/169/176	138	107	78%	15000(精装)
7#	2	9F	1T2						
8#	1	6F	1T2						
9#	1	6F	1T2						
10#	2	6F	1T2						



145m² 4室2厅2卫

项目简介：

项目地址	西咸新区世纪大道与上林路交汇处向北800米
物业类型	高层
开盘时间	2018年1月27日
总建面	83133m ²
容积率	0.78
绿化率	35%
成交价格	7978元/m ²
成交金额	0.90亿
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)
2#	1	26F	2T5	二室、三室	80	127	119	94%	7978
					120				



项目简介：

项目地址	丈八东路和子午大道十字西南角
物业类型	高层
开盘时间	2018年1月28日
总建面	120万m ²
容积率	—
绿化率	—
成交价格	14800元/m ²
成交金额	8.07亿
开发商	天地源股份有限公司



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)
1#	2	33F	2T4	三室	94/119	485	485	100%	14800
6#	2	27/33F	2T4	三室	105/115/129				

【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。