



同成长 共分享

创典全程市场周报

2017年第44期【2017.10.30-2017.11.5】

2017年11月6日

资源信息中心

PART1：热点速读

【政策纵览】

➤ 西安市物价局发布《关于开展商品房销售价格行为检查工作的通知》

西安市物价局将于 2017 年 11 月份对我市商品房销售价格行为进行专项检查。一、检查时间：2017 年 10 月 30 日—11 月 30 日；二、检查对象：全市房地产开发企业和房地产中介机构；三、检查内容：1、销售商品房未明码标价、未在交易场所醒目位置明码标价；2、未按规定实行“一套一标”；3、标示信息不全，没有按照规定内容明码标价；未标明房源销售状态，已售房源所标示价格不是实际成交价；4、商品房交易及产权转移等代收代办的收费未标明由消费者自愿选择；5、通过虚假价格承诺、虚假价格促销等手段，诱骗消费者进行交易；6、以捆绑或者附加条件等限定方式，强制提供商品或服务并捆绑收费；7、捂盘惜售，炒卖房号，操纵市场价格；8、为交易当事人规避房屋交易税费等非法目的，就同一房屋签订不同交易价款的合同提供便利；9、其他违反《商品房销售明码标价规定》《商品房销售管理办法》《房地产经纪管理办法》的行为。

创典点评：落实发改委价格监管文件精神，稳定和规范西安销售价格行为，抑制房价过快上涨。

【行业速递】

- 1、开沃新能源汽车集团与西安市政府签署战略合作框架协议、开沃新能源汽车智造基地项目落户西安高新区，计划在高新区建成以西安为中心，辐射大西北的国内一流的新能源汽车生产基地，在陕总投资 100 亿元。
- 2、沣东新城联手西电集团打造高端智能制造园区——中国西电集团智慧工业园项目开工建设。

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 ²)
沣东	FD2-9-28	武警路以西、三桥新街以南	商业	17	≤6.88	78072
周至	610124104208GB00009	集贤产业园区域内,科技大道以东、集财南路以北	工业	51.2	1.0-2.0	68098
周至	610124104208GB00011	集贤产业园区域内,振兴北路以北、创业大道以西	工业	56.4	1.0-2.0	75238
周至	610124104208GB00012	集贤产业园区域内,集财南路以北、陕西仁康药业有限公司以东、西安安健药业有限公司以西	工业	56.9	1.0-2.0	75905
长安	CA06-22-1	东至崔家营村、南至温国堡村、西至温国堡村、北至学府大道	居住、商服	57.9	≤4.63	178968
长安区	CA04-12-1	引镇汇通二路以南,汇通路以北,兴业五路以西	物流仓储	177.8	≤1.0	118558
临潼	LT3-2-46-1	骊山街道办事处辖区,东临健康路、西邻临潼区行者街办小寨村庙西组、南邻西安阳光房地产开发有限公司、北临道路	居住	2.6	≤4.43	7610

第 44 周西安市供应密集,共计推出 7 宗土地,推出土地类型依然以工业及物流仓储用地为主,住宅用地供应依然紧缺,仅有两宗小规模地块推出。

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
城内	XC9-25-58	东大街以北、尚俭路以西、医药集团西北公司以东、市第四医院以南	商业	1.783	≤5.38	4140	2322	陕西班博投资有限公司

第 44 周西安土地市场仅成交 1 宗商业用地,地块位于市中心东大街沿线,由陕西班博投资有限公司摘得,土地成交单价 2322 万元/亩,预计可开发地上建面 6353 m²,折合楼面单价 6517 元/m²。

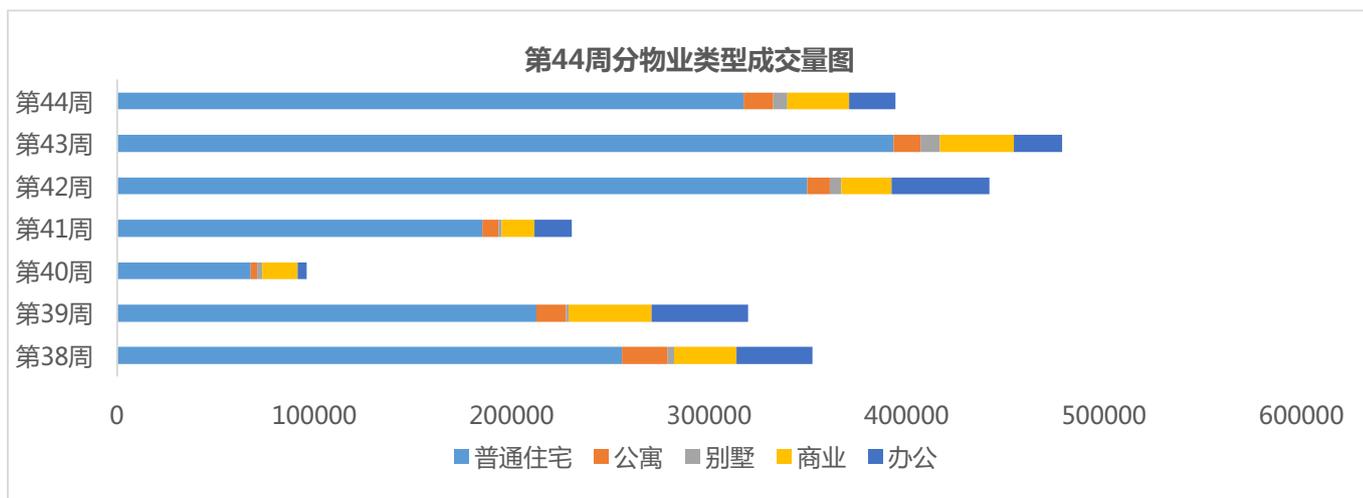
3、土地位置分布图



【新房市场】

第 44 周网签数据显示商品房共成交 41.21 万 m^2 ，环比上周下跌 16.92%，合计成交 4075 套，环比下跌 14.16%，成交均价 10269 元/ m^2 ，环比上涨 2.59%。其中普通住宅共成交 31.74 万 m^2 ，环比上周下跌 19.29%，成交套数为 2762 套，环比下跌 19.69%，成交均价 9963 元/ m^2 ，环比上涨 5.01%。

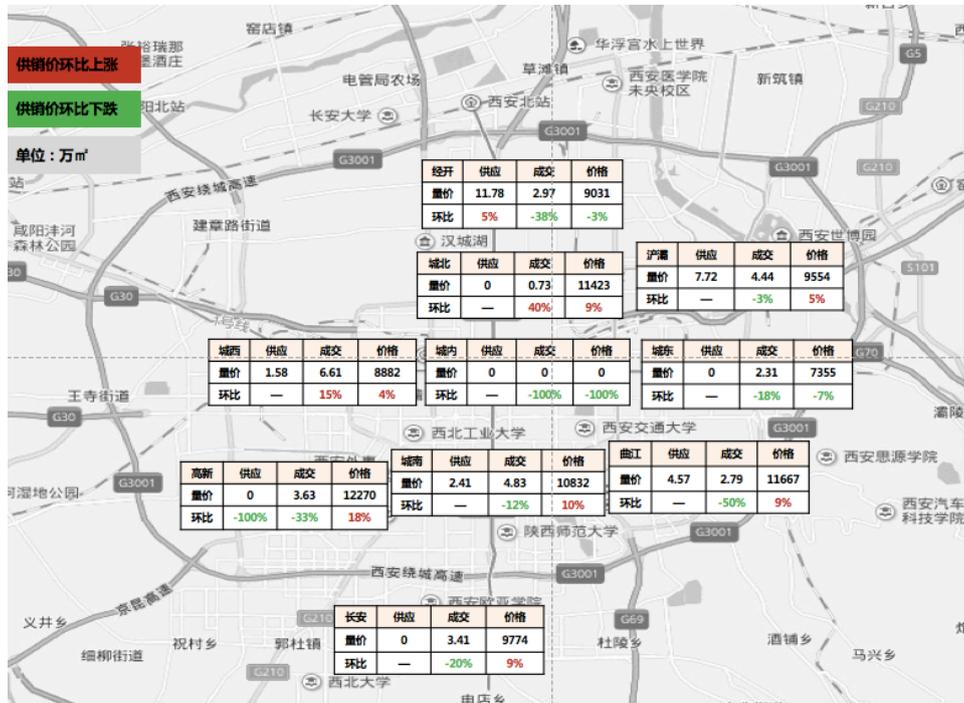
分物业类型来看：本周除公寓成交量环比上涨 8.05%外，其余各物业成交量环比均下跌，其中别墅成交量 0.71 万 m^2 ，环比下跌 26.47%，住宅成交量 31.74 万 m^2 ，环比下跌 19.29%，商业成交量 3.12 万 m^2 ，环比下跌 16.73%，办公成交量 2.37 万 m^2 ，环比下跌 3.34%。



数据来源：创典数据库

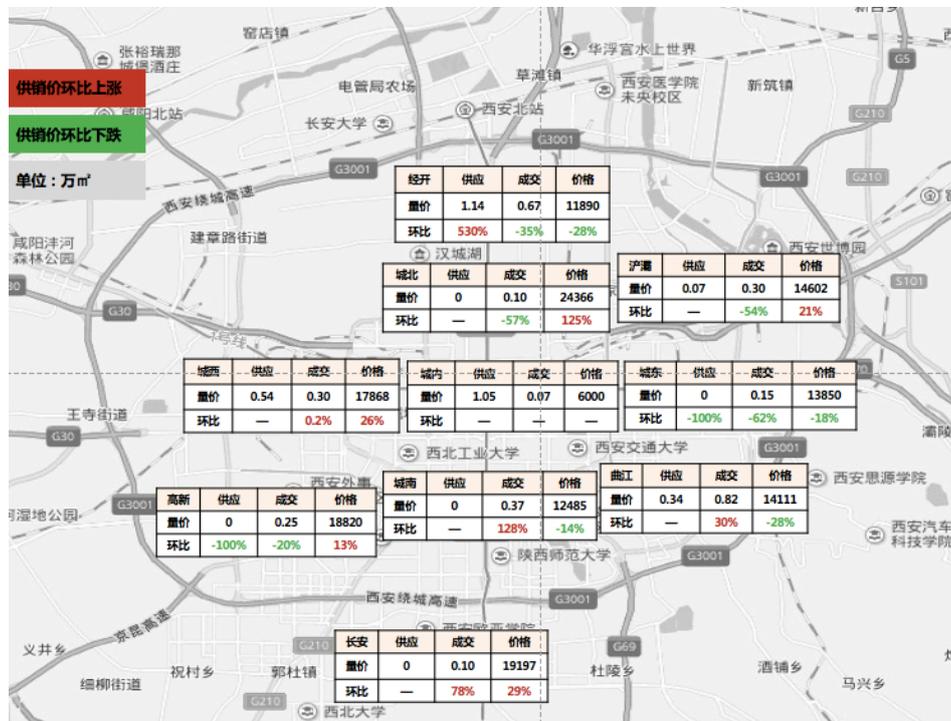
分区域成交来看：

住宅分区域成交情况：第 44 周住宅成交量排行前三位的区域分别为城西、城南、浣灞区域，成交量分别为 6.61 万 m^2 ，4.83 万 m^2 和 4.44 万 m^2 ；价格居前三位的依次是高新、曲江、城北，价格分别为 12270 元/ m^2 、11667 元/ m^2 和 11423 元/ m^2 。



数据来源：创典数据库

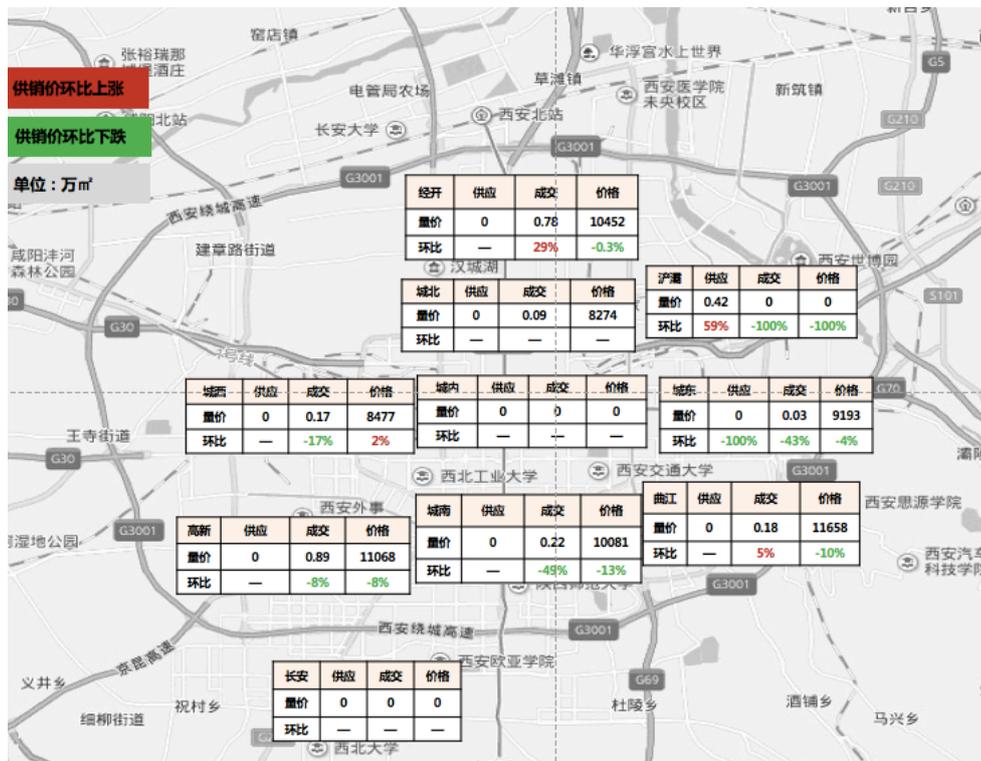
商业分区域成交情况：第 44 周商业成交量排行前三位的区域分别为曲江、经开、城南区域，成交量分别为 0.82 万 m²，0.67 万 m² 0.37 万 m²；价格居前三位的依次是长安、高新、城西，价格分别为 19197 元/m²、18820 元/m²和 17868 元/m²。



数据来源：创典数据库

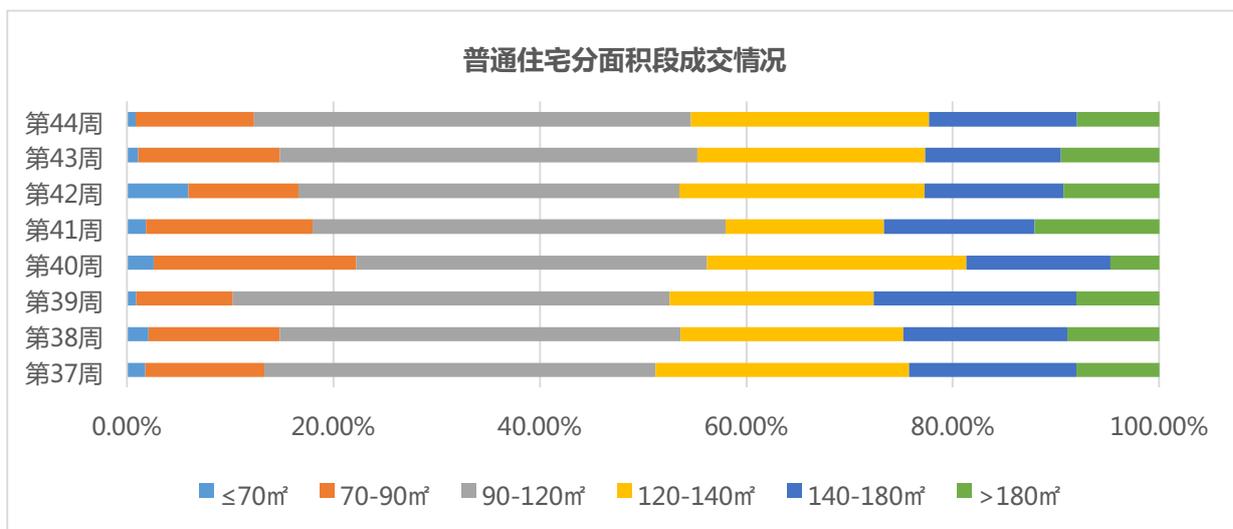
办公分区域成交情况：第 44 周办公成交量排行前三位的区域分别为高新、经开、城南区域，成交量分别为 0.89 万

㎡，0.78 万㎡和 0.22 万㎡；价格居前三位的依次是曲江、高新、经开，价格分别为 11658 元/㎡、11068 元/㎡和 10452 元/㎡



数据来源：创典数据库

分面积段成交来看：第 44 周普通住宅各面积段成交量排名前三的是 90-120 ㎡和 120-140 ㎡和 140-180 ㎡，分别成交 13.44 万㎡、7.31 万㎡和 4.56 万㎡；从各面积段成交量环比来看：本周≤70 ㎡跌幅最大，环比下跌 35.89%，140-180 ㎡跌幅最小，环比下跌 11.86%。



数据来源：创典数据库

第 44 周普通住宅按成交金额排行 TOP10

排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)
1	融创西安宸院	3.68	27532.23	233	13350
2	融创星美御	1.80	10390.53	69	17355
3	蓝光公园华府	1.70	21855.87	180	7774
4	雅居乐锦城	1.26	14354.74	138	8803
5	保利·心语花园	1.09	10978.83	96	9915
6	恒大国际城	0.90	9909.14	101	9105
7	悦美国际	0.81	9190.10	81	8849
8	碧桂园凤凰城	0.81	7625.16	61	10609
9	融创御园	0.79	6222.79	49	12764
10	万科城	0.71	5337.14	47	13251

PART3 : 创典监测

【创典指数】

本周碧桂园凤凰城、融创揽月府、金辉优步花园、富力白鹭湾、金地南湖意境等几个品牌项目的开盘成交推动市场延续上周的活跃态势。据创典指数显示：第 44 周末访指数 99 与上周基本持平，成交指数 113 微幅下滑 2%。



(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 ²)
10月30日	航天城	融创揽月府	洋房	148	148	100%	平层：13000 (精装) 底跃：19000 (毛坯)
10月31日	城西	金辉·优步花园	小高层、多层	124	70	56%	小高层：10200 多层：12600

10月31日	城西	恒大都市广场	LOFT	837	54	6%	8200 (精装)
10月31日	城东	富力白鹭湾	洋房	88	56	64%	11000 (精装)
11月4日	浣灞	普华浅水湾	高层	101	68	67%	8700-11500
11月3日	曲江	金地南湖意境	高层	72	50	69%	10300
11月4日	城北	碧桂园凤凰城	高层、小高层、洋房	628	518	82%	高层：9300-9800 (精装) 小高层：12000-17500 (精装) 洋房：平层 13000 (精装) 顶跃 15000 底跃 16500

【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。