



同成长 共分享

## 创典全程市场周报

2017 年第 31 期【2017.7.31-2017.8.6】

2017 年 8 月 7 日

资源信息中心

## PART1：热点速读

### 【政策纵览】

#### ➤ 陕西省住房资金管理中心发布《关于住房公积金个人贷款有关问题的通知》

陕西省住房资金管理中心发布《关于住房公积金个人贷款有关问题的通知》(陕房资发【2017】23号),对个人住房公积金贷款有关事项规定如下:

最高贷款额度:借款人单人连续足额缴存住房公积金的,贷款额度最高不超过50万元;借款人及配偶同时连续足额缴存住房公积金6个月(含)以上的,贷款最高不超过75万元,取消原贷款额度与公积金余额相关联政策。

家庭月收入的核定:核定借款人及配偶收入时,月工资总额按公积金缴存基数计算;配偶未缴存公积金的,月工资总额按实际收入金额计算(需提供可证明有效收入的银行流水或完税证明)。

贷款期限:贷款期限为1-30年,且借款人年龄与申请贷款期限之和原则上不得超过其法定退休年龄。对距法定退休年龄剩余限在10年以内的职工确需要延长贷款年限的,经本人申请,可延长至法定退休后5年。

该规定的内容自8月1日起执行。

**创典点评:政策出台旨在提高公积金使用率,减少购房者还贷压力,但西安可办理公积金项目较少,政策实际效果有限。**

### 【行业速递】

1、万科集团与中国节能环保集团签署战略合作协议。在发力商业地产和物流地产之后,万科加速推进新型城镇和特色小镇。

2、中国与世界和平园项目选址西咸新区,项目建成后将成为全球首个以和平为主题的大型城市综合体及首个以“中国梦”为主题的大型文旅集聚区。

## PART2 : 创典看市

### 【土地市场】

#### 1、土地出让

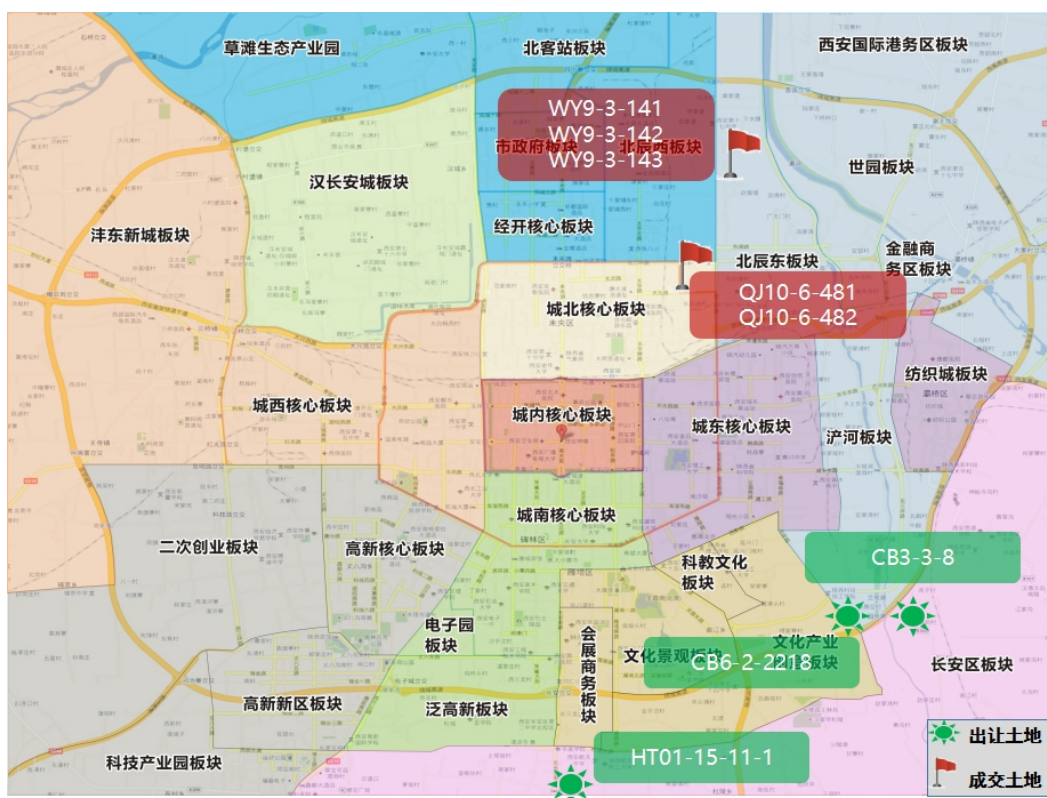
区域	地籍编码	地块位置	用途	土地面积 (亩)	规划容积率	控建面积 (m <sup>2</sup> )
航天	HT01-15-11-1	航天基地神舟三路以东, 神舟四路以西, 东长安街以北	工业用地	10.5	1.0-1.48	10341
浐灞	CB6-2-2218	浐灞生态区雁鸣北路以南、草甸路以东	住宅/商服	23.2	1.5-1.8	27816
浐灞	CB3-3-8	浐灞生态区东三环辅道以东、绕城高速以南	商服用地	10.0	1.5-2.1	14027
高陵	610126202003GB00011	高陵区西高路南侧	住宅	49.5	1.0-3.5	115567
高陵	610126202003GB00012		住宅	63.1	1.0-3.5	147412
高陵	610126202004GB00005	高陵区鹿苑大道东侧	住宅	84.2	≤3.5	196572
高陵	610126202004GB00006		住宅	104.6	≤3.5	244287
周至	ZZ1- ( 15 ) -133	周至县八一村、国道108以北	商业用地	5.2	≤4.0	13922
周至	ZZ1- ( 2 ) -84	周至县北环路与太白北路十字东南角	商业用地	12.2	≤3.0	24412
周至	610124104208GB00004	周至县集贤产业园区区域内, 创业大道以东、振兴北路以南	工业用地	20.7	≥1.0	13834
周至	610124104202GB00005	周至县集贤产业园区区域内, 集财南路以北	工业用地	153.6	≥1.0	102431
周至	610124104202GB00006	周至县集贤产业园区区域内, 集财南路以南	工业用地	50.1	≥1.0	33397

第 31 周西安市土地供应量环比上周出现回落但仍在扩张区间, 全市推出土地 12 宗, 共计 586.9 亩。本周土地供应仍以城市外围区域为主, 其中高陵以 301.4 亩的住宅用地供应量位居全市首位。

#### 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
港务	GW2-8-4	西安国际港务区港务西路以东、规划路以南	商服	2	≤3.4	575	266	西安国际陆港市政配套有限公司
曲江	QJ10-6-481	曲江大明宫遗址区凤城四路以南、御井路以东	住宅、商服	92.2	≤2.8	44600	484	绿地集团西安盛都置业有限公司
曲江	QJ10-6-482		教育	25.0	≤0.78			
未央	WY9-3-141	未央区凤城八路以南、经九路以东、环园北路以北	商业用地	23.8	≤6.0	730	56	西安源鑫置业有限公司
未央	WY9-3-142		住宅	58.6	≤3.7	5880	518	
未央	WY9-3-143		住宅	72.7	≤3.7	4580	223	

第 31 周，西安土地市场成交再度活跃，全市成交土地 6 宗，成交土地面积 274.3 亩。其中绿地集团以 4.46 亿取得曲江大明宫板块绿地香树花城项目四期 117.2 亩开发用地。西安源鑫置业则以 1.12 亿元摘得未央区凤城八路附近 155 亩土地。

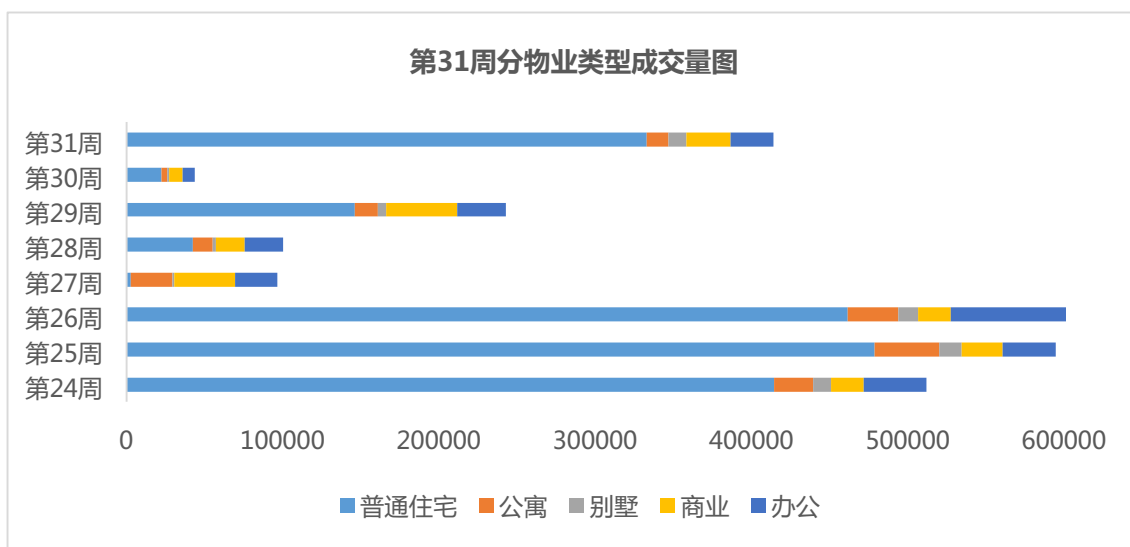


### 【新房市场】

第 31 周，西安市商品房成交量在前两周多个品牌住宅类项目集中开盘网签带动下大幅攀升。本周房管局网签数据显示商品房共成交 44.09 万㎡，环比上周上涨 671.67%，合计成交 4591 套，环比上涨 549.36%，成交均价 10246

元/㎡，环比上涨 23.04%。其中普通住宅共成交 33.29 万㎡，环比上周上涨 1393.86%，成交套数为 2951 套，环比上  
 涨 1390.40%，成交均价 9795 元/㎡，环比上涨 17.02%。

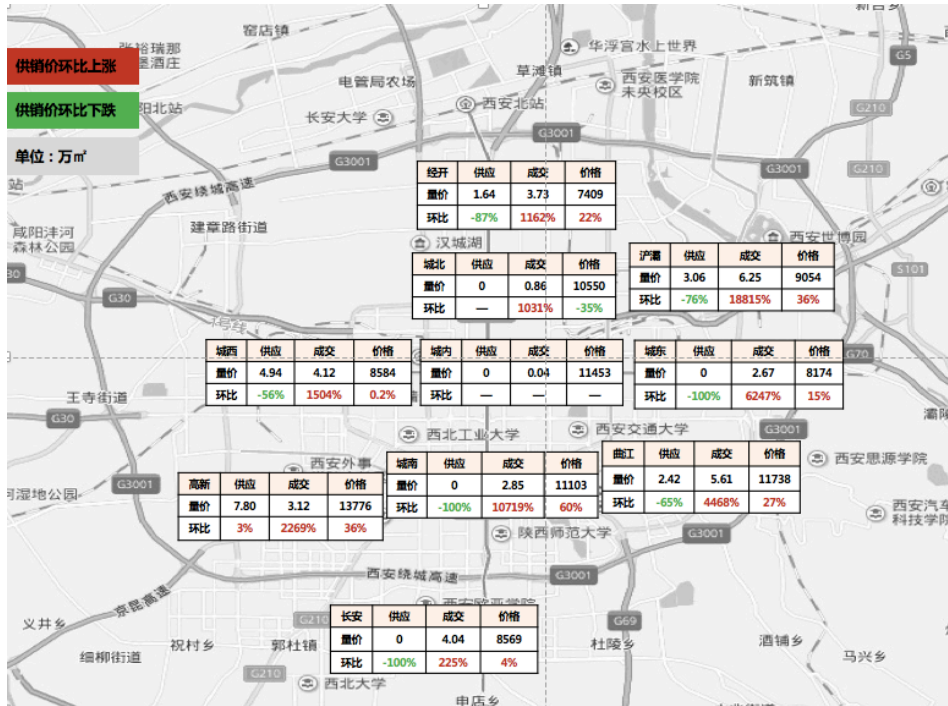
**分物业类型来看：**在真爱万科公园华府、万景·荔枝湾、合能公馆等品牌房企开盘热销，集中网签带动下，本周普通  
 住宅成交量大幅上涨，环比上涨 1393.86%，其他物业也均有不同幅度的增长，其中公寓成交 1.39 万㎡，环比上涨  
 281.85%，别墅成交 11.46 万㎡，环比上涨 692.55%，商业成交 2.81 万㎡，环比上涨 232.41%，办公 2.74 万㎡，环  
 比上涨 259.75%。



数据来源：创典数据库

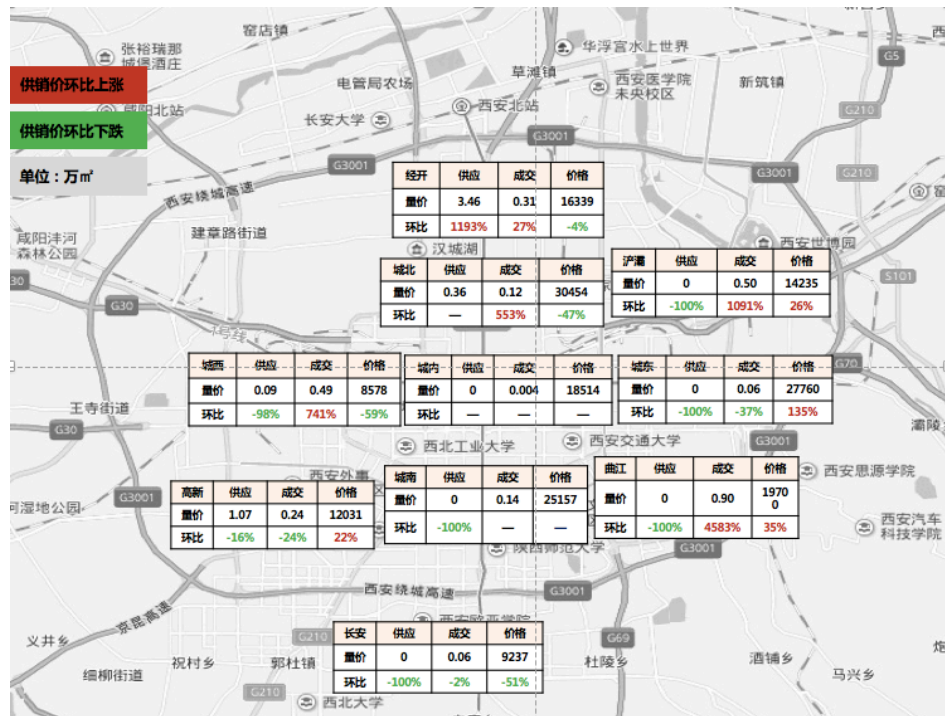
**分区域成交来看：**

**住宅分区域成交情况：**第 31 周住宅成交量排行前三位的区域分别为浐灞、曲江、城西区域，成交量分别为 6.25 万  
 ㎡，5.61 万㎡和 4.12 万㎡；价格居前三位的依次是高新、曲江、城内，价格分别为 13776 元/㎡、11738 元/㎡和 11453  
 元/㎡。



数据来源：创典数据库

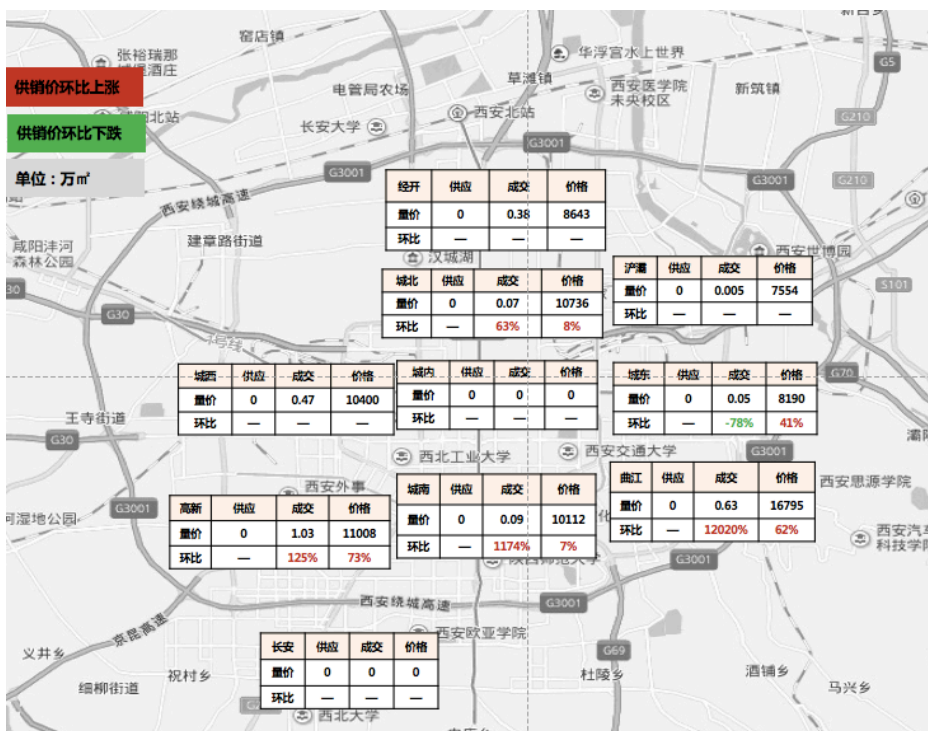
**商业分区域成交情况：**第 31 周商业成交量排行前三位的区域分别为曲江、浐灞、城西区域，成交量分别为 0.90 万㎡，0.50 万㎡和 0.49 万㎡；价格居前三位的依次是城北、城东、城南，价格分别为 30454 元/㎡、27760 元/㎡和 25157 元/㎡。



数据来源：创典数据库

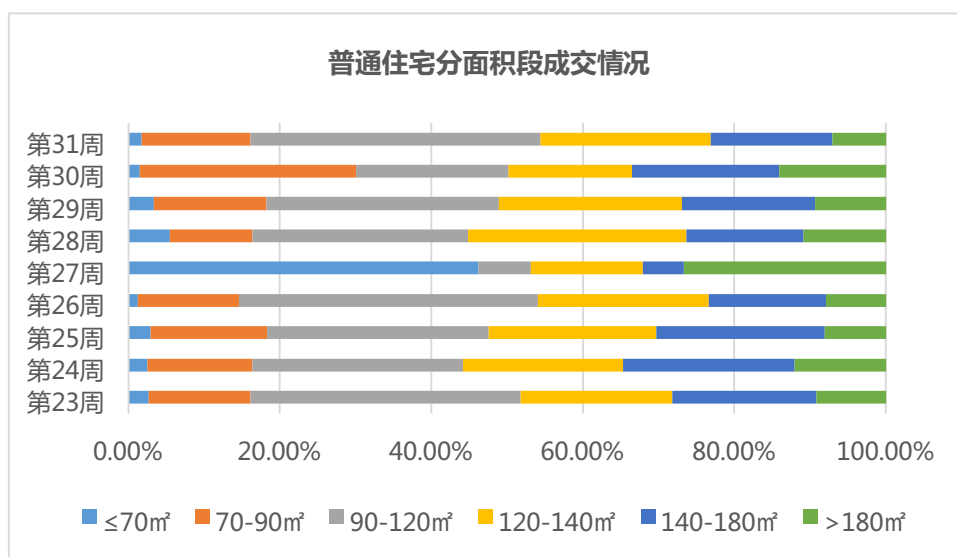
**办公分区域成交情况：**第 31 周办公成交量排行前三位的区域分别为高新、曲江、城西区域，成交量分别为 1.03 万

m<sup>2</sup>，0.63 万 m<sup>2</sup>和 0.47 万 m<sup>2</sup>；价格居前三位的依次是曲江、高新、城北，价格分别为 16795 元/m<sup>2</sup>、11008 元/m<sup>2</sup>和 10736 元/m<sup>2</sup>。



数据来源：创典数据库

**分面积段成交来看：**第 31 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 12.74 万 m<sup>2</sup>、7.48 万 m<sup>2</sup>和 5.37 万 m<sup>2</sup>；本周各面积段成交量环比均上涨，90-120 m<sup>2</sup>涨幅最大，环比上涨 2744%。



数据来源：创典数据库

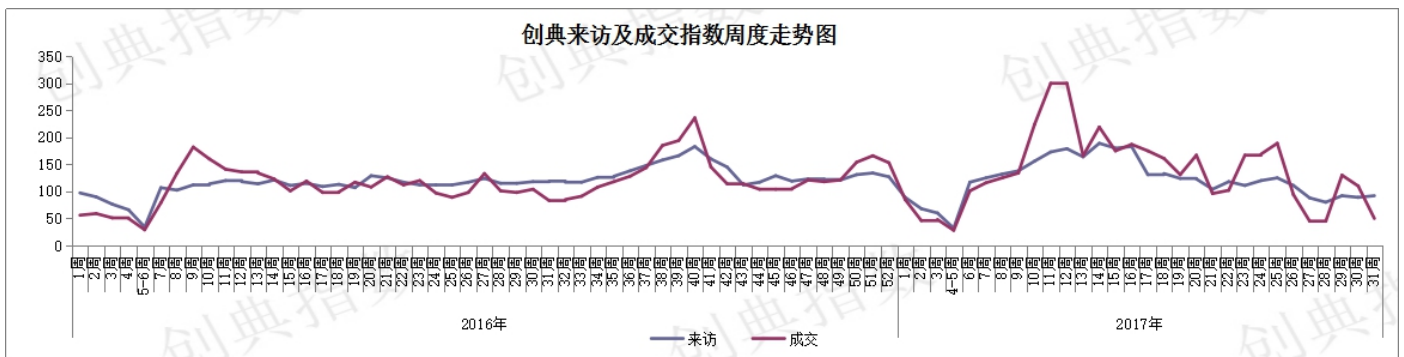
### 普通住宅成交排行

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	真爱万科公园华府	3.54	28488.45	223	12430
2	融创西安宸院	2.54	19377.82	156	13123
3	万景·荔知湾	1.45	18227.90	173	7946
4	华龙太乙城	1.44	15940.32	161	9051
5	合能公馆	1.42	15149.60	160	9356
6	恒大都市广场	1.05	11662.23	121	9023
7	高新·枫林九溪	0.91	9855.71	82	9273
8	融创星美御	0.66	3181.48	21	20706
9	华远·海蓝城	0.64	6481.65	71	9969
10	中大国际 THE CITY	0.63	1526.93	4	41175

## PART3 : 创典监测

### 【创典指数】

2017年第31周，在全市开盘量急剧下滑，限购政策影响下，创典来访指数虽继续维持低位运行状态，但成交指数出现急剧下滑。第30周监控样本项目来访指数92环比上涨3个点，平均成交套数5套，环比下滑58%。



(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】

本周无新入市项目。

### 【开盘追踪】

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> )
曲江	华侨城·天鹅堡	高层	260	153	59%	18300—18600



## 【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。