



同成长 共分享

创典全程市场周报

2017年第52期【2017.12.25-2018.1.1】

2018年1月2日

资源信息中心

PART1：热点速读

【政策纵览】

➤ 住建部：2018 年将针对各类需求实行差别化调控政策，满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房

2018 年，要做好“深化住房制度改革，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”工作，计划新一轮棚改，要改造各类棚户区 580 万套；增加公租房实物供给，优先保障环卫、公交等行业困难群体。此外，还要抓好房地产市场分类调控，促进房地产市场平稳健康发展。坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位；坚持调控力度不放松，并且要保持房地产市场调控政策的连续性、稳定性，具体提出，针对各类需求要进行差别化的调控政策，满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房。

创典点评：短期内政策暂无放松的可能，房地产市场在调控压力下预计总体将保持稳定的态势。

【行业速递】

- 1、天地源股份其下属陕西天投房地产开发有限公司拟与咸阳城市建设投资控股集团有限公司合作，投资开发咸阳高铁站项目，项目地块占地面积 167.45 亩，规划容积率 3.5，土地性质为住宅用地，规划建筑面积约 39 万平方米。
- 2、龙湖地产与西安闻天科技实业集团有限公司以股权合作形式，获取西安市高新区地块开发经营权。项目属于西安市高新区三次创业版块，东侧临西太路，此举标志着龙湖持续深耕西安市场，西部区域布局进一步深化。

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) |
|----|------------|---------------------------|------|---------|---------|-----------------------|
| 高新 | GX3-16-6 | 高新区纬三十路以南、纬三十二路以北、经四十四路以东 | 物流仓储 | 389.6 | ≤1.0 | 259889 |
| 高新 | GX3-22-28 | 高新区天谷四路以南、天谷五路以北、云水一路以东 | 商服 | 88.9 | ≤3.7 | 219372 |
| | GX3-22-29 | 高新区天谷四路以南、天谷五路以北、云水一路以东 | 住宅 | 143.6 | ≤2.8 | 268251 |
| 高新 | GX3-12-1-4 | 高新区普新二路以北 | 工业 | 69.1 | 1.0-2.0 | 92154 |
| 经开 | JK1-2-268 | 尚稷路以南、草滩九路以东 | 工业 | 25.0 | ≥1.0 | 16675 |

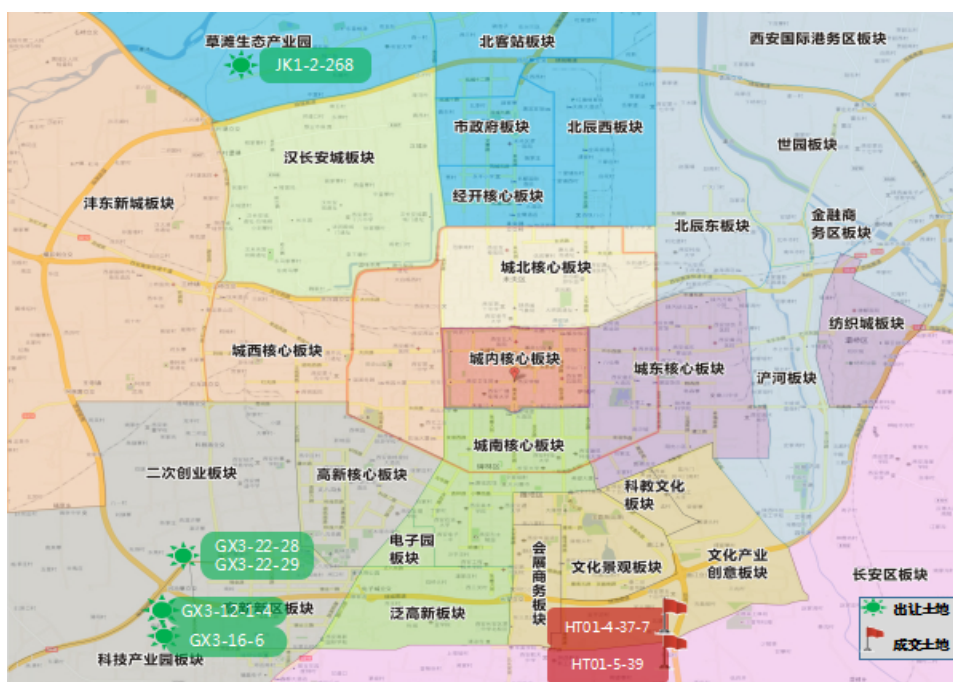
第 52 周西安全市推出土地 4 宗，其中高新区出让土地 3 宗，出让土地用途：物流仓储、商服、住宅和工业各一宗，出让总面积约 691.2 亩；经开出让土地 1 宗，面积 25 亩，用途为工业。

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 | HT01-4-37-7 | 航天大道与航天东路十字西南角 | 居住、商服 | 74.8 | ≤2.8 | 32400 | 433 | 深圳碧园物流有限公司 |
| 航天 | HT01-5-39 | 神舟大道以东，航拓路以南，飞天路以北 | 居住、商服 | 124.2 | ≤2.8 | 53500 | 430 | 西安康派房地产开发有限公司 |
| 临潼 | QJ15-1-49 | 临潼区悦椿东路以南、芷阳三路以东、骊山大道以北 | 住宅 | 52.4 | 1.0-1.5 | 13980 | 267 | 西安悦城置业有限公司 |

第 52 周西安土地市场成交经营性用地 3 宗，共计 251.4 亩，成交土地用途为住宅和商服，成交区域方面航天 2 宗，临潼 1 宗。

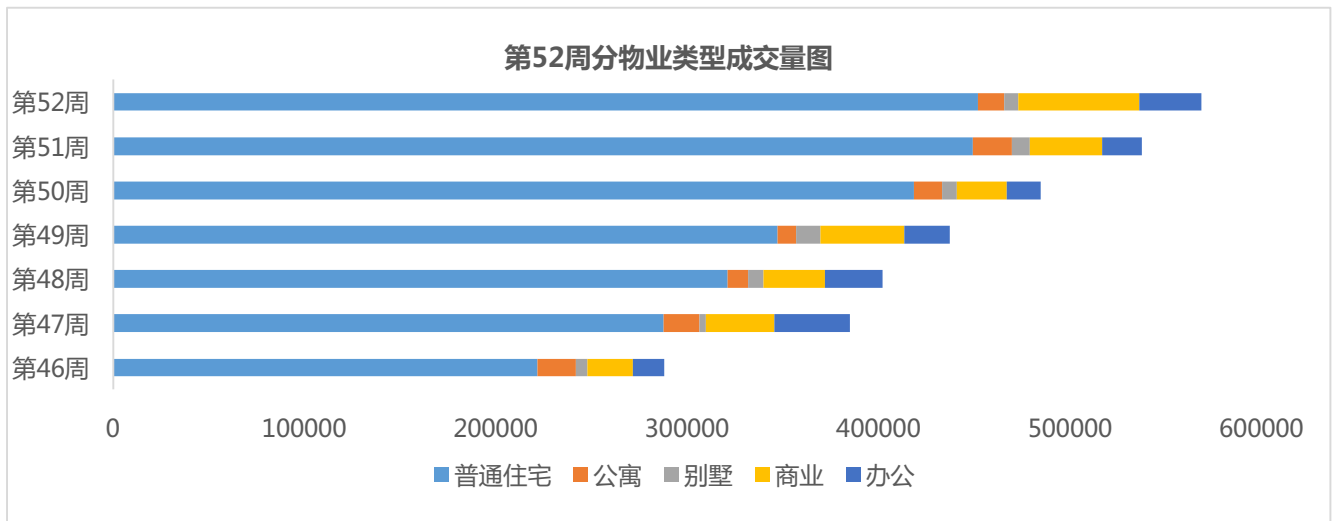
3、土地位置分布图



【新房市场】

第 52 周网签数据显示商品房共成交 60.22 万²，环比上周上涨 8.68%，合计成交 5890 套，环比上涨 5.88%，成交均价 10921 元/㎡，环比上涨 2.35%。其中普通住宅共成交 45.17 万²，环比上周上涨 0.56%，成交套数为 3804 套，环比下跌 3.74%，成交均价 10955 元/㎡，环比上涨 8.12%。

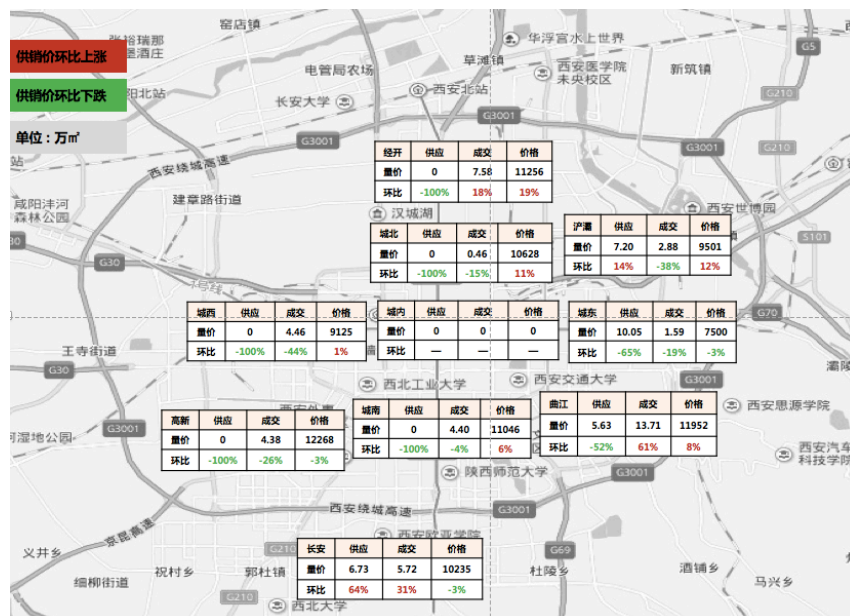
分物业类型来看：本周公寓和别墅成交量下滑，成交量分别为 1.37 万㎡和 0.73 万㎡，环比分别下跌 32.71%和 20.78%；其他物业成交量环比均上涨，其中商业成交 6.33 万㎡，环比上涨 67.84%，办公成交 3.24 万㎡，环比上涨 56.23%，普通住宅成交 45.17 万㎡，环比上涨 0.56%。



数据来源：创典数据库

分区域成交来看：

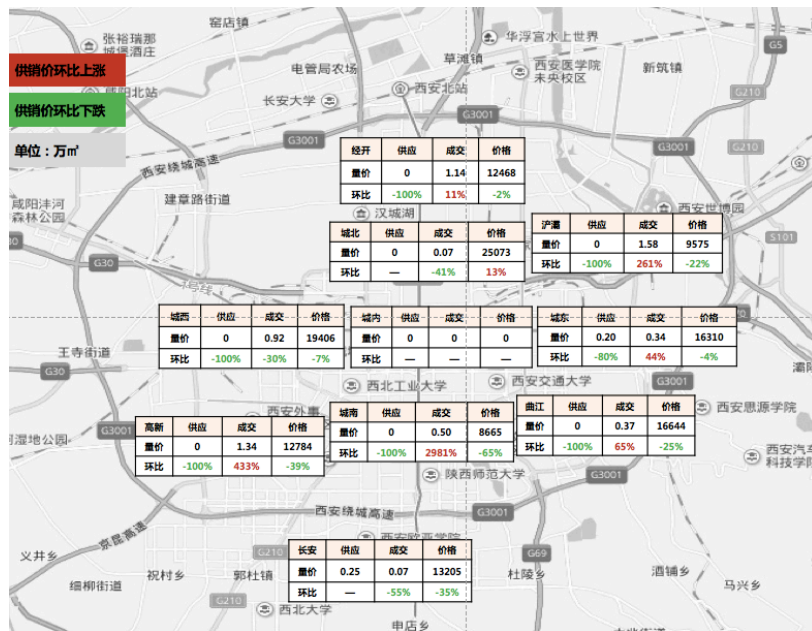
住宅分区域成交情况：第 52 周住宅成交量排行前三位的区域分别为曲江、经开、长安区域，成交量分别为 13.71 万㎡，7.58 万㎡和 5.72 万㎡；价格居前三位的依次是高新、曲江、经开，价格分别为 12268 元/㎡、11952 元/㎡和 11256 元/㎡。



数据来源：创典数据库

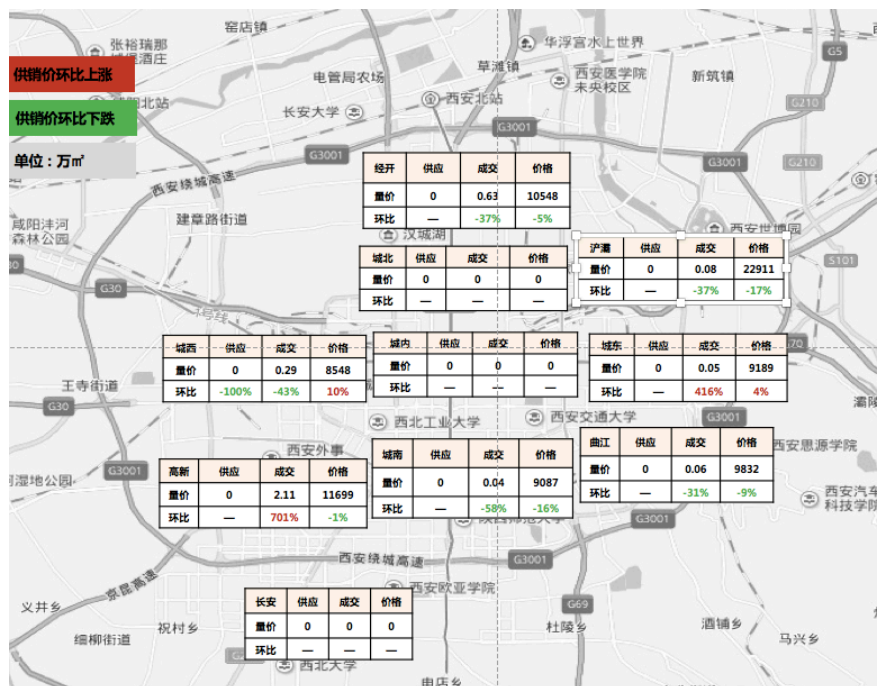
商业分区域成交情况：第 52 周商业成交量排行前三位的区域分别为浐灞、高新、经开区域，成交量分别为 1.58 万

㎡, 1.34 万㎡ 1.14 万㎡ ; 价格居前三位的依次是城北、城西、曲江, 价格分别为 25073 元/㎡、19406 元/㎡和 16644 元/㎡。



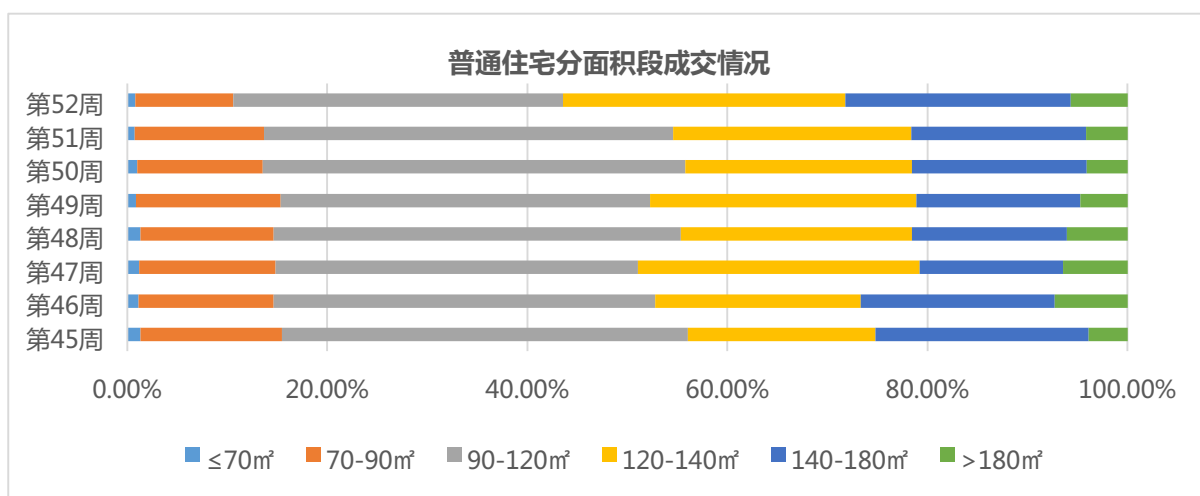
数据来源: 创典数据库

办公分区域成交情况: 第 52 周办公成交量排行前三位的区域分别为高新、经开、城西区域, 成交量分别为 2.11 万㎡, 0.63 万㎡和 0.29 万㎡ ; 价格居前三位的依次是浐灞、高新、经开, 价格分别为 22911 元/㎡、11699 元/㎡和 10548 元/㎡。



数据来源: 创典数据库

分面积段成交来看：第 52 周普通住宅各面积段成交量排名前三的是 90-120 m²和 120-140 m²和 140-180 m²，分别成交 14.88 万 m²、12.77 万 m²和 10.18 万 m²，从各面积段成交量环比来看：>180 m²面积段涨幅最大，环比上涨 36.93%；70-90 m²面积段跌幅最大，环比下跌 23.48%。



数据来源：创典数据库

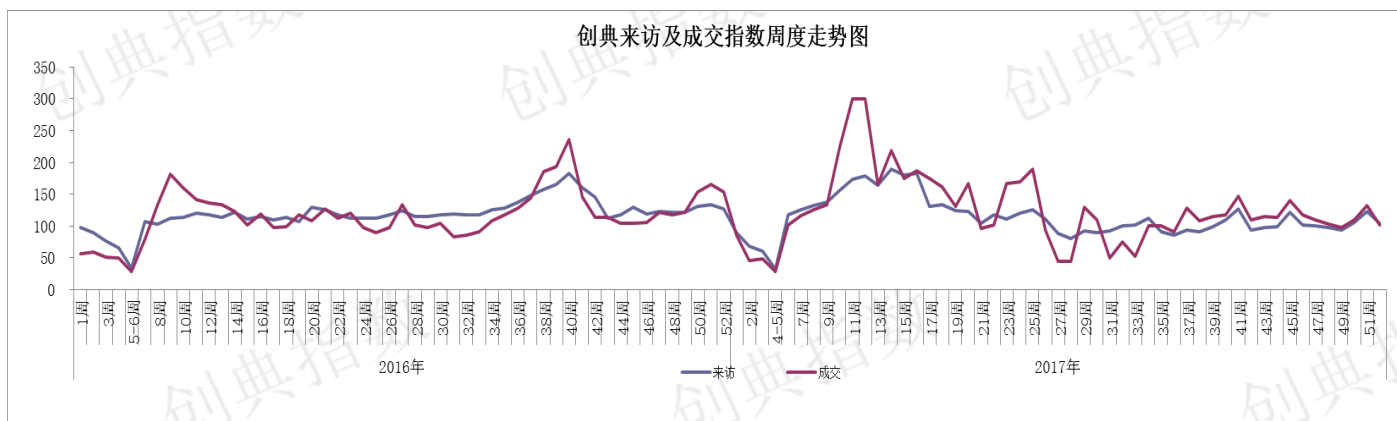
第 52 周普通住宅按成交金额排行 TOP10

| 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 | 万科东方传奇 | 4.75 | 35885.12 | 356 | 13227 |
| 2 | 中海·太华府 | 4.54 | 35364.94 | 273 | 12830 |
| 3 | 万科城市之光 | 3.80 | 33201.88 | 279 | 11443 |
| 4 | 融创·揽月府 | 2.56 | 17911.45 | 113 | 14290 |
| 5 | 碧桂园凤凰城 | 2.51 | 22271.26 | 172 | 11278 |
| 6 | 融创天朗·南长安街壹号 | 2.29 | 23989.65 | 203 | 9556 |
| 7 | 真爱万科公园华府 | 2.22 | 18173.07 | 138 | 12197 |
| 8 | 融创西安宸院 | 1.26 | 9154.57 | 70 | 13793 |
| 9 | 中国铁建·万科翡翠国际 | 1.09 | 8536.96 | 66 | 12807 |
| 10 | 阳光城·丽兹 PLUS | 0.99 | 8857.53 | 77 | 11180 |

PART3：创典监测

【创典指数】

本周市场受前两周需求集中放量及元旦节假日影响，楼市到访量、成交量急速下滑。创典指数显示：来访指数 104 环比下滑 16%，成交指数 102 环比下滑 23%。



(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) |
|------------|------|---------|------|-----|-----|-----|--------------------------|
| 2017.12.26 | 浐灞 | 保利心语花园 | 高层 | 265 | 224 | 85% | 9400-10300 |
| 2017.12.26 | 西咸新区 | 阳光城·上林府 | 高层 | 128 | 112 | 88% | 7980 (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、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。