



同成长 共分享

## 创典全程市场周报

2017 年第 34 期【2017.8.21-2017.8.27】

2017 年 8 月 28 日

资源信息中心

## PART1：热点速读

### 【政策纵览】

#### ➤ 西安人民政府办公厅发布关于《西安市住宅小区立户工作规范的通知》

为进一步解决群众“落户难”问题，依据相关法律法规和政策，特制订本市住宅小区立户工作规范。办理对象包括：本市住宅小区主要指新建商品房住宅小区、城(棚)改安置住宅小区、单位自建住宅小区和租赁型保障房住宅小区。办理时限：不超过 20 个工作日完成立户办理。

**创典点评：进一步落实落户政策，解决落户难问题。**

#### ➤ 成都房管局发文规范商业、办公类用房分割和转让

成都市城乡房产管理局发布《成都市城乡房产管理局关于规范商业办公类用房分割和转让的实施意见》指出，对于 2017 年 4 月 21 日以后取得建设工程规划许可证的商业、办公类用房，应按照房屋基本单元进行分割和转让，禁止以任何虚拟、划线等无实体墙的形式进行分割和转让。

**创典点评：一定程度上可减少商业市场供应量，但单块商铺总价将增高，购买门槛加大。**

### 【行业速递】

- 1、西安高新区与赛伯乐投资集团签署合作协议，赛伯乐集团西北区总部、产业投资基金、科技金融服务平台等项目落户高新区。
- 2、厦门惠风集团举办“看见，世界的风声”品牌发布会，其西安首个项目惠风·壹品正式发布。
- 3、西安市政府、中国石墨烯产业技术创新战略联盟、东旭光电科技股份有限公司三方共同签署《西安石墨烯产业基地战略合作协议》，项目总投资不低于 100 亿元，包含建设西安石墨烯创新中心、石墨烯科技小镇、设立石墨烯产业投资基金等多项内容。

## PART2：创典看市

### 【土地市场】

#### 1、土地出让

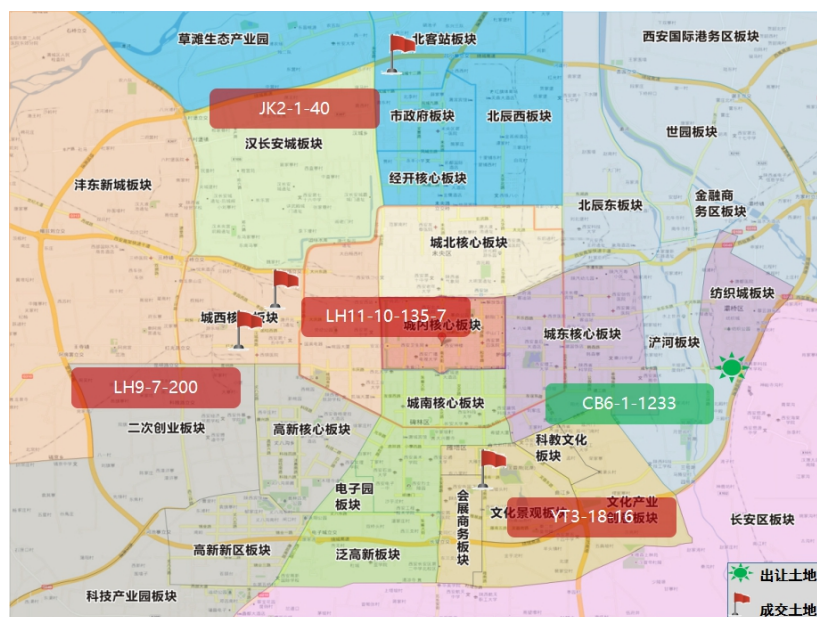
区域	地籍编码	地块位置	用途	土地面积 (亩)	规划容积率	控建面积 (m <sup>2</sup> )
高陵	610126202004GB00007	高陵区鹿苑大道东侧	居住	68.7	≤3.5	160266
			教育科研	26.4	0.5-1.2	21121
高陵	610126202003GB00002	高陵区上林三路南侧	居住	77.3	1.0-2.7	139258
高陵	610126202003GB00004	高陵区鹿苑大道西侧	居住	39.9	1.0-2.7	71937
灞桥	CB6-1-1233	西安灞桥生态区富祥路以北、白龙池东路以东	交通运输	11.6	1.2-1.7	13104

第 34 周西安市高陵区域土地供应升温，共推出 3 宗居住用地，地块主要集中在鹿苑大道附近。

## 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
城南	YT3-18-16	雁塔区长安南路以东、雁塔西路以南	商服	30.9	≤13.5	17379	562	陕西华侨城商业投资有限公司
城西	LH11-10-135-7	大兴新区丰镐东路以南、西安曲江实业有限责任公司用地以东	商服	4.0	≤6.5	2881	719	陕西丰隆实业投资有限公司
城西	LH9-7-200	大兴新区红光路以北，西安利君精华药业有限责任公司用地以西	商服	12.8	5.67	7145	557	陕西筑成置业有限责任公司
城北	JK2-1-40	经开区北三环南侧、明光路西侧	科教用地	20.5	≤3.0	3640	177	广联达西安科技有限公司

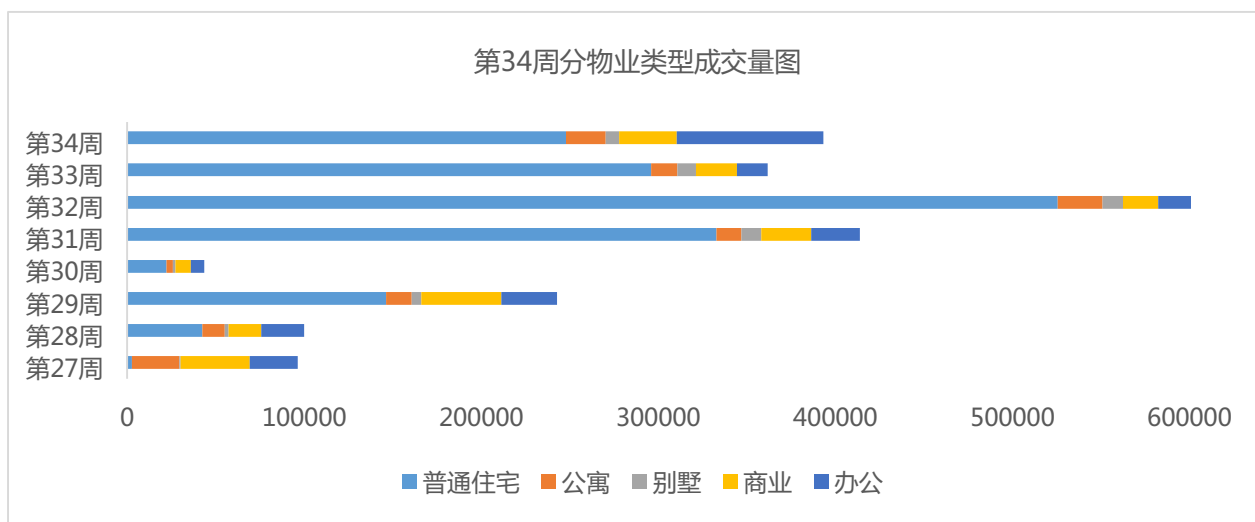
第 34 周西安土地交易继续升温，全市共成交 4 宗地块，其中 3 宗为小体量商服用地，共计 48 亩。值得注意的是陕西华侨城商业投资有限公司所摘得的小寨 30 亩商服用地原为东八里地区综合改造用地，据悉该地块出让后将用于开发“西安国际中心”项目。



## 【新房市场】

第 34 周，西安市房管局网签数据显示商品房共成交 43.71 万㎡，环比上周上涨 14.08%，合计成交 3700 套，环比下跌 7.27%，成交均价 10121 元/㎡，环比上涨 0.73%。其中普通住宅共成交 24.78 万㎡，环比上周下跌 16.31%，成交套数为 2144 套，环比下跌 18.42%，成交均价 9035 元/㎡，环比下跌 6%。

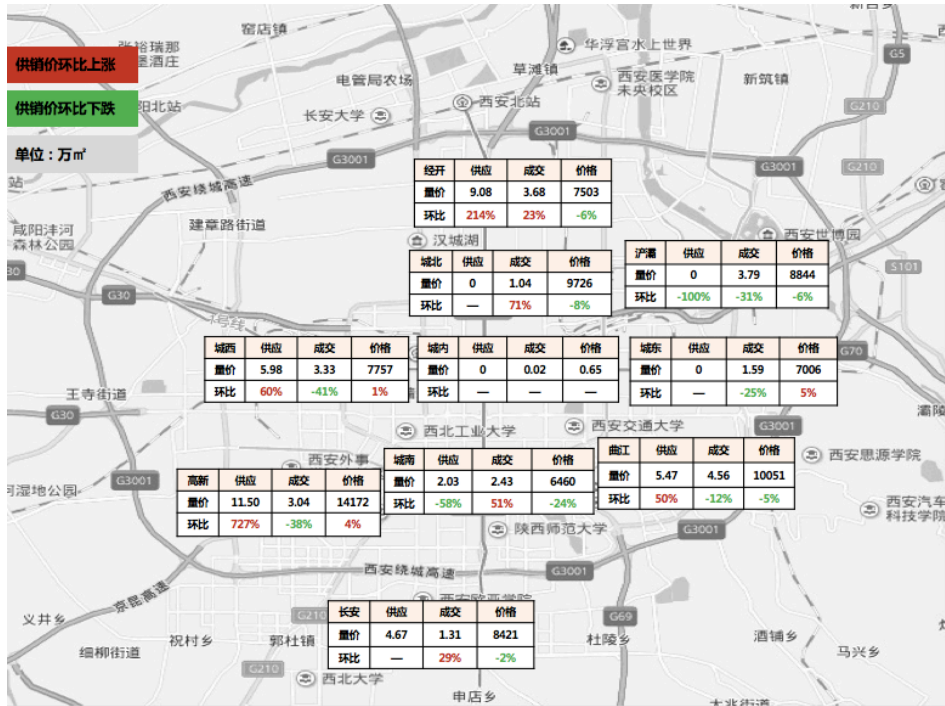
**分物业类型来看：**商业、办公、公寓物业的上涨，带动本周商品房市场量价的上浮，其中办公成交量 8.29 万㎡，环比上涨 376.06%，商业成交量 3.26 万㎡，环比上涨 40.72%，公寓成交量 2.25 万㎡，环比上涨 54.32%；其余物业成交量环比均下跌，别墅环比下跌 28.86%，住宅跌幅相对最小。



数据来源：创典数据库

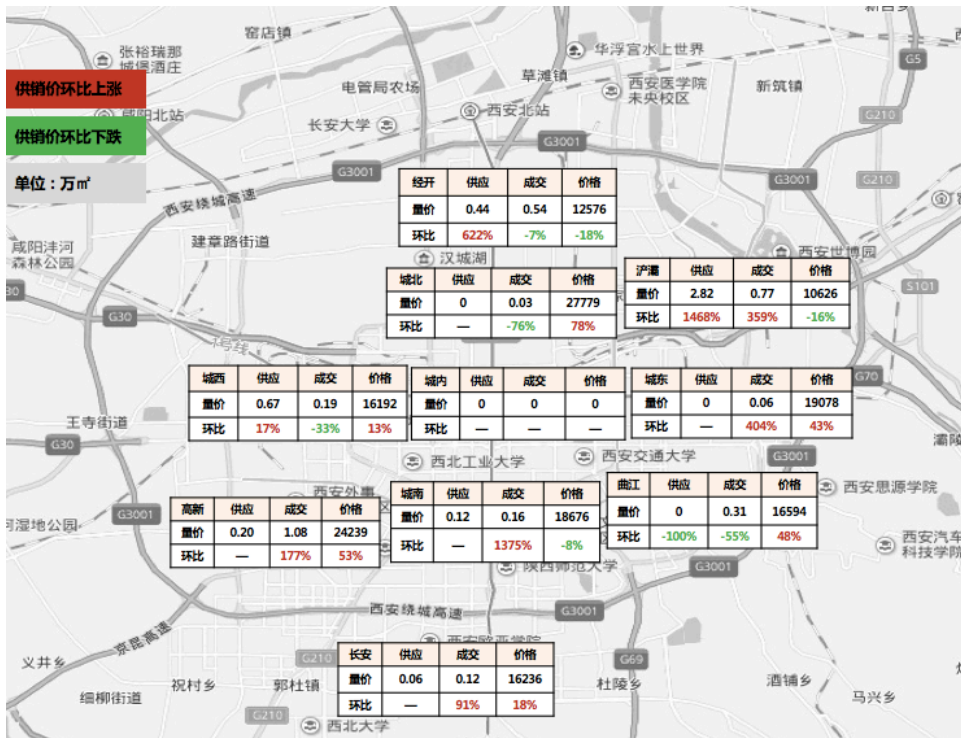
### 分区域成交来看：

**住宅分区域成交情况：**第 34 周住宅成交量排行前三位的区域分别为曲江、浐灞、经开区域，成交量分别为 4.56 万㎡，3.79 万㎡和 3.68 万㎡；价格居前三位的依次是高新、曲江、城北，价格分别为 14172 元/㎡、10051 元/㎡和 9726 元/㎡。



数据来源: 创典数据库

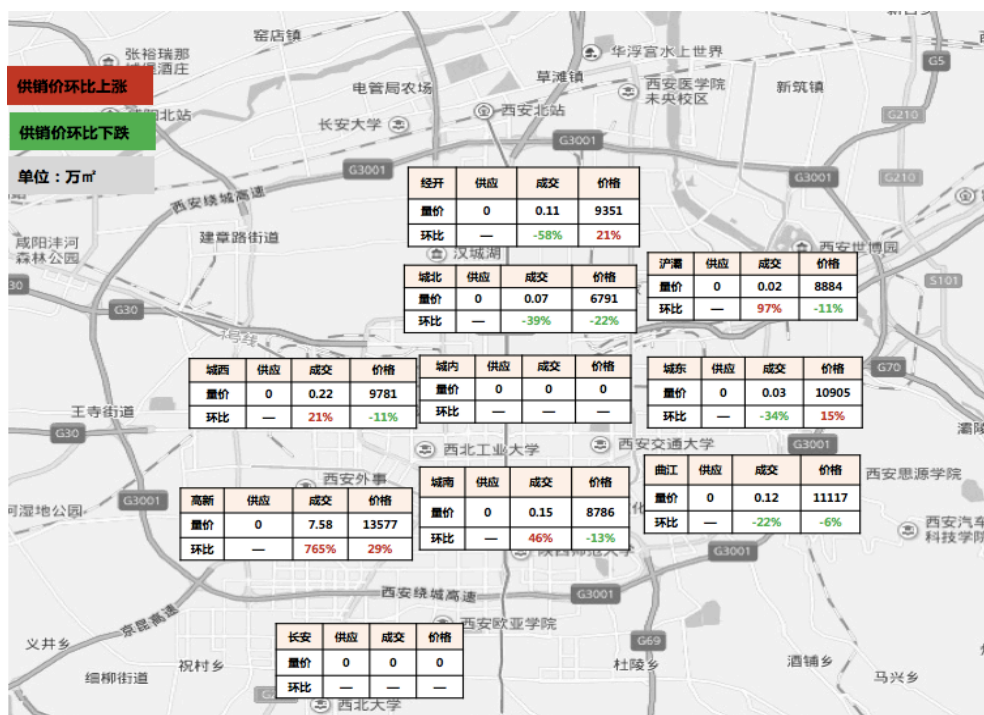
**商业分区域成交情况:** 第 34 周商业成交量排行前三位的区域分别为高新、灞桥、经开区域, 成交量分别为 1.08 万 m<sup>2</sup>, 0.77 万 m<sup>2</sup> 和 0.54 万 m<sup>2</sup>; 价格居前三位的依次是城北、高新、城东, 价格分别为 27779 元/m<sup>2</sup>、24239 元/m<sup>2</sup> 和 19078 元/m<sup>2</sup>。



数据来源: 创典数据库

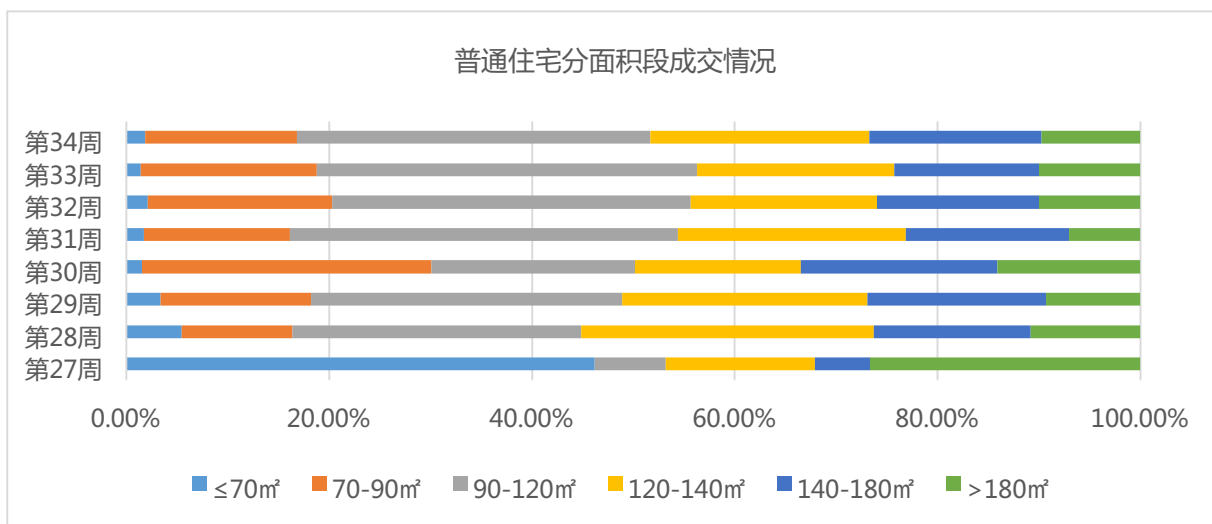
**办公分区域成交情况:** 第 34 周办公成交量排行前三位的区域分别为高新、城西、城南区域, 成交量分别为 7.58 万

m<sup>2</sup>，0.22 万m<sup>2</sup>和 0.15 万m<sup>2</sup>；价格居前三位的依次是高新、曲江、城东，价格分别为 13577 元/m<sup>2</sup>、11117 元/m<sup>2</sup>和 10905 元/m<sup>2</sup>。



数据来源：创典数据库

**分面积段成交来看：**第 34 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 8.64 万m<sup>2</sup>、5.35 万m<sup>2</sup>和 4.20 万m<sup>2</sup>；本周各面积段成交量环比来看，仅≤70 m<sup>2</sup>环比上涨 11.29%，其余各面积段成交量环比均下滑，70-90 m<sup>2</sup>跌幅最大，环比下跌 27.86%，140-180 m<sup>2</sup>跌幅最小，环比下跌 0.61%。



数据来源：创典数据库

### 普通住宅成交排行

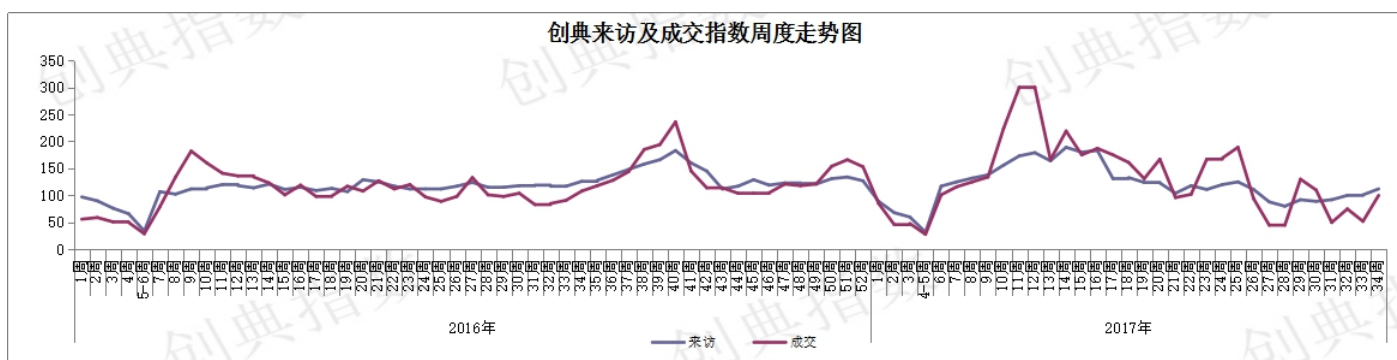
排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交套数	成交均价
----	------	------	------	------	------

		(亿元)	(m <sup>2</sup> )	(套)	(元/m <sup>2</sup> )
1	金地褐石公馆	1.17	10926.44	95	10739
2	保利天悦	1.06	7516.33	59	14114
3	恒大国际城	0.93	11495.43	106	8057
4	中大国际 THE CITY	0.91	3234.31	10	28014
5	真爱万科公园华府	0.52	5502.27	41	9524
6	雅居乐·湖居笔记	0.46	4768.51	40	9694
7	万科金域蓝湾	0.46	5374.20	44	8478
8	华宇凤凰城	0.41	4928.04	49	8353
9	融创星美御	0.40	2322.04	15	17361
10	曲江林语	0.38	6528.27	69	5871

## PART3 : 创典监测

### 【创典指数】

2017年第34周，在碧桂园凤凰城、万科东方传奇、万科金域蓝湾、保利天悦、万达one、融创天朗御园、金辉公园里等品牌项目开盘成交带动下，创典来访、成交指数双双回升，第34周监控样本项目来访指数112环比上涨11个百分点，成交指数则由上周的52点快速攀升至100点，周度平均成交套数达到10套以上。



(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】

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 <sup>2</sup> )
8月24日	城北	碧桂园凤凰城	小高层、洋房	630	300	48%	小高层：14000 (精装) 洋房平层：13000 (精装) 跃层：21000-22000 (毛坯)

8月24日	曲江	金辉公园里	高层	264	185	70%	10500-12500
8月25日	浐灞	万科·金域蓝湾	高层	131	81	62%	11000-12500 (精装)
8月25日	曲江	真爱万科公园华府	高层	204	55	27%	12500 (精装)
8月26日	高新	万达·西安 one	高层	112	81	72%	18000-19400
8月26日	高新	保利·天悦	高层	136	86	63%	15600-16000 (精装)
8月26日	曲江	万科·东方传奇	高层	131	120	92%	13500 (精装)
8月26日	大兴新区	融创天朗御园	高层	280	255	91%	12800 (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、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。