

2018年11月份西安房地产市场信息报告

创典全程地产机构
2018年12月



目录/Contents

01

宏观环境

02

土地市场

03

西安市场

04

房企动态

宏观环境

- 宏观经济稳中走弱，房地产开发投资增速亦放缓，经济形势尚存危机；
- 中央加大房地产市场监管力度，重拳治理房地产失信行为；
- 西安加快住房供应速度，政府放宽商品房预售条件，住宅低于3万平方米可申报；
- 2050年大西安空间格局明晰，咸阳、渭南、杨凌等将划归西安，城市都市圈再扩容。

《关于完善系统重要性金融机构监管的指导意见》意在明确系统重要性金融机构监管的政策方向，弥补金融监管短板，引导大型金融机构稳健经营，防范系统性风险。

三部门联合发布《关于完善系统重要性金融机构监管的指导意见》

方向：

“服务实体经济、防控金融风险、深化金融改革”；

对象：

- 系统重要性银行业机构
- 系统重要性证券业机构
- 系统重要性保险业机构

途径：

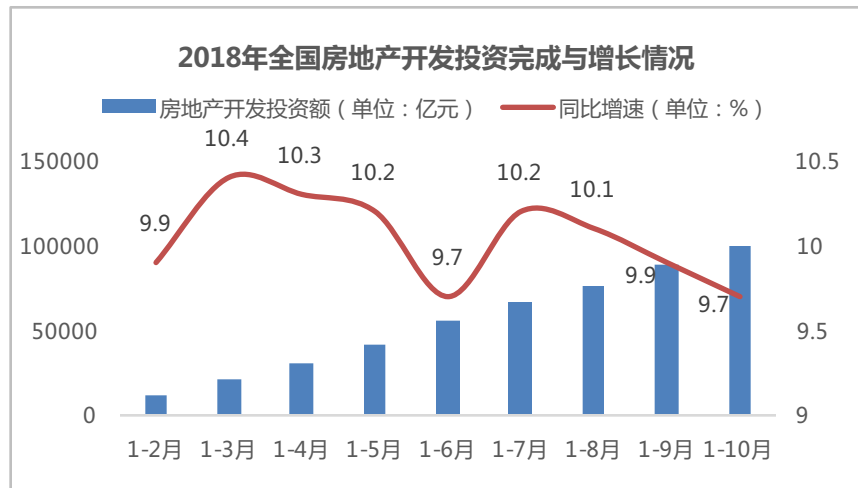
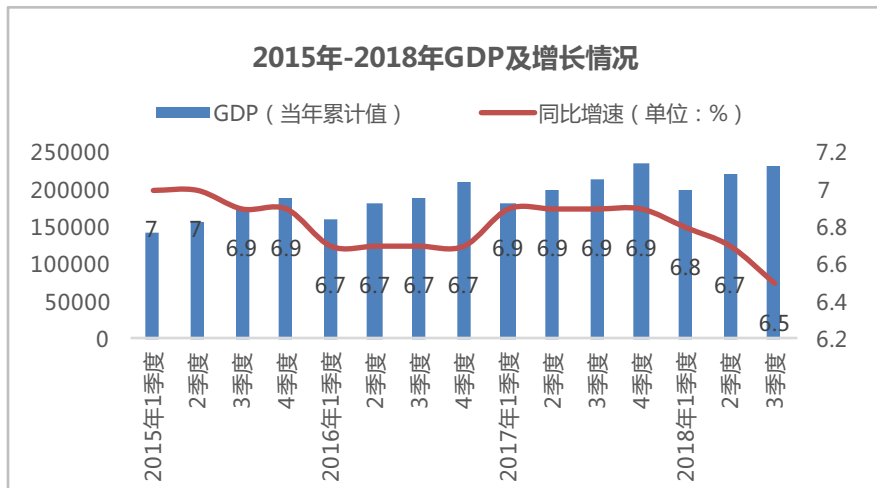
- 制定特别监管要求，以增强其持续经营能力，降低发生重大风险的可能性；
- 建立特别处置机制，确保其在发生重大风险时，能够得到安全、快速、有效处置，保障其关键业务和服务不中断。

解读

- 1、10年前国际金融危机表明，系统重要性金融机构在金融体系中居于重要地位，如果发生重大风险，将对金融体系和实体经济产生重大不利影响，因此加强监管及建立特别处置机制刻不容缓；
- 2、长远看，《指导意见》有助于督促系统重要性金融机构形成合理承担风险、避免盲目扩张的理性企业文化，有利于金融业健康发展和金融市场平稳运行；
- 3、《指导意见》属于一个宏观政策框架，更多的监管要求和操作细节由人民银行会同相关部门，抓紧启动实施细则的制定工作，逐步出台银行业、证券业、保险业系统重要性金融机构的评估方法和附加监管要求。

经济环境 宏观经济稳中走弱，房地产开发投资增速亦放缓，经济形势尚存危机

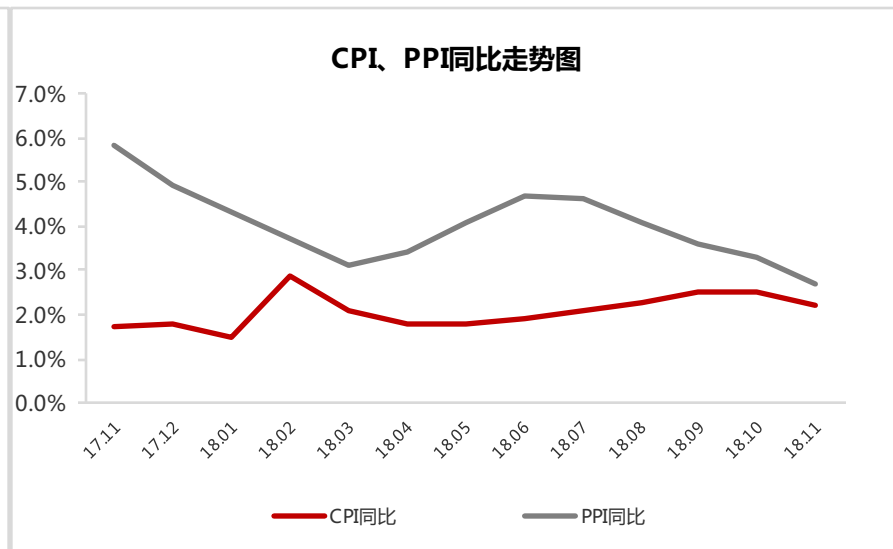
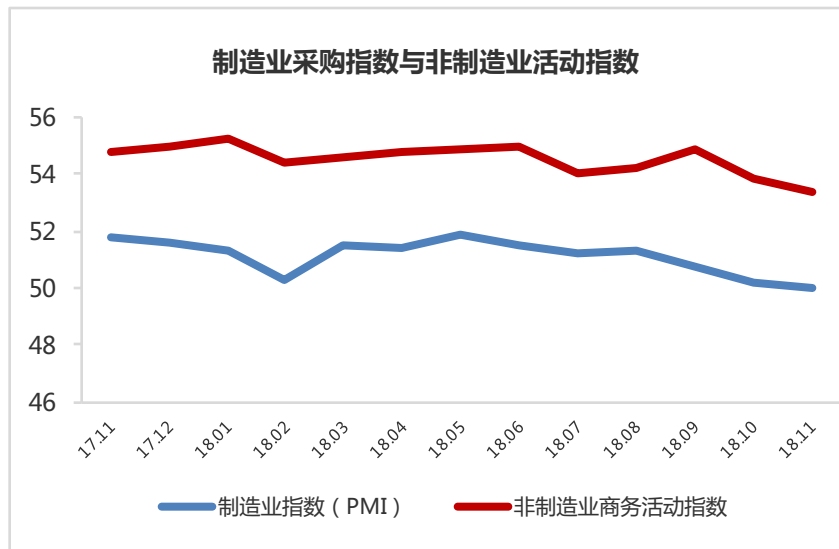
受宏观经济整体走势稳中减弱的影响，今年全国房地产开发投资增速呈现震荡下滑态势，其中1至10月同比增速更是下滑至9.7%，整体经济形势尚存危机。



2015年以来连续12个季度经济增速稳定在6.7%至6.9%的中高速区间，宏观经济总体呈现稳中减弱态势，其中2018年3季度增速回至6.5%；从全国各月房地产开发投资与增长情况来看，2018年投资增速震荡下滑，2季度、3季度均出现小幅回落，1-10月更是降至9.7%。

经济环境 PMI首次逼近荣枯线临界点，CPI和PPI涨幅收窄，市场需求减弱，经济发展趋缓

- 11月份，随着制造业产业转型升级的继续推进，制造业PMI为50.0%，环比小幅回落0.2个百分点，这是中国PMI在今年年内首次逼近荣枯线临界点。同时也创下2016年7月以来新低；非制造业商务活动指数为53.4%，比上月回落0.5个百分点，表明非制造业增长有所放缓，但仍在扩张区间。
- 11月份，CPI同比上涨2.2%，连续5个月处于“2时代”；PPI同比上涨2.7%，涨幅比上个月收窄0.6个百分点。CPI和PPI同比涨幅收窄，环比负增长，物价水平明显回落，反映出市场需求有所减弱。



住建部重拳治理房地产失信行为，是对各地楼市管控的全面升级，有力净化了房地产市场环境，保护购房者合法权益。

住建部重拳治理房地产失信行为：已部署30城、101种行为将拉黑

11月8日，中央人民政府网站发布消息显示，住建部重拳治理房地产市场失信行为，拟将101种违法违规行为“拉黑”，进一步加大房地产市场失信行为整治力度。根据住房和城乡建设部近日发布的《住房城乡建设领域信用信息管理暂行办法（网上征求意见稿）》内容，发布虚假房源信息和广告的，捂盘惜售或者变相囤积房源的，以捆绑搭售或者附加条件等限定方式，迫使购房人接受商品或者服务价格的将被列入失信联合惩戒名单。据透露，截至目前，住房和城乡建设部已会同相关部门在30个重点城市先行部署，重点打击房地产“黑中介”等失信行为。

解读

长期以来，哄抬房价、“黑中介”、捂盘惜售、未批先售、虚假宣传等房地产市场违法违规行为花样频出，侵害了人民群众合法权益，严重扰乱了房地产市场秩序，造成了不良的社会影响。此次由住建部出手的房地产市场乱象专项治理，目标明确，范围广泛，是对各地楼市管控的全面升级，有力净化了房地产市场环境，切实保护了购房者利益。

西安市人民政府办公厅关于规范商品住房交易有关问题的补充通知

2018年11月6日，西安市人民政府办公厅发布《关于规范商品住房交易有关问题的补充通知》明确：1、开发企业申请商品房预售许可或现房销售备案时，因施工场地限制等客观原因，申报住宅面积低于3万平方米的，可向房管部门说明有关情况，房管部门函询项目属地住建部门确认后予以办理；2、开发企业申请城中村、棚户区改造项目开发部分商品房预售许可或现房销售备案时，申报面积以市城棚改主管部门出具的确认函件为准，不受《西安市人民政府办公厅关于进一步规范商品住房交易秩序有关问题的通知》(市政办发〔2018〕61号)中第一条申报面积的限制；3、剩余住宅建筑面积不足3万平方米的商品房开发项目，开发企业应一次性申报商品房预售许可或现房销售备案。4、公证主管部门要明确公证机构参与商品住房公证摇号销售的程序、时限等标准，并向社会公布，方便开发企业有序开展公证摇号售房工作。5、工信、房管、不动产、公安、人社、民政、税务等部门要尽快实现数据互通、信息共享，建立可在线核查购房资格信息的意向登记平台，完善购房资格审核的多部门协查机制，方便群众办事，严厉打击骗取购房资格等违法违规行为。

解读

新政取消今年“6.24新政”关于商品房预售申报面积3万平的严格限制，有利于加快住房预售许可证的发放速度，对于缓解市场供给紧张有着积极作用。此外通知指出西安近期将建立可在线核查购房资格信息的意向登记平台，完善购房资格审核，避免骗取购房资格等违法违规行为，进一步规范商品住房交易秩序，维护购房群众合法权益。

11月14日，西安市官方公布了《大西安2050空间发展战略规划》，首次明确了大西安的格局和体量，在以西安、咸阳、渭南、杨凌、西咸新区为主体的约1.76万平方公里规划范围内，实施“北跨、南控、西进、东拓、中优”空间战略，促进大西安与周边城市协同发展，共同打造国家一级城市群。预计2050年，城市经济和科技实力大幅跃升，文明程度达到新的高度，城乡区域发展差距和居民生活水平差距显著缩小，最终实现历史文明与现代文明和谐、城市文明与生态文明和谐，长治久安的社会和谐，将大西安建设成为世界之城。



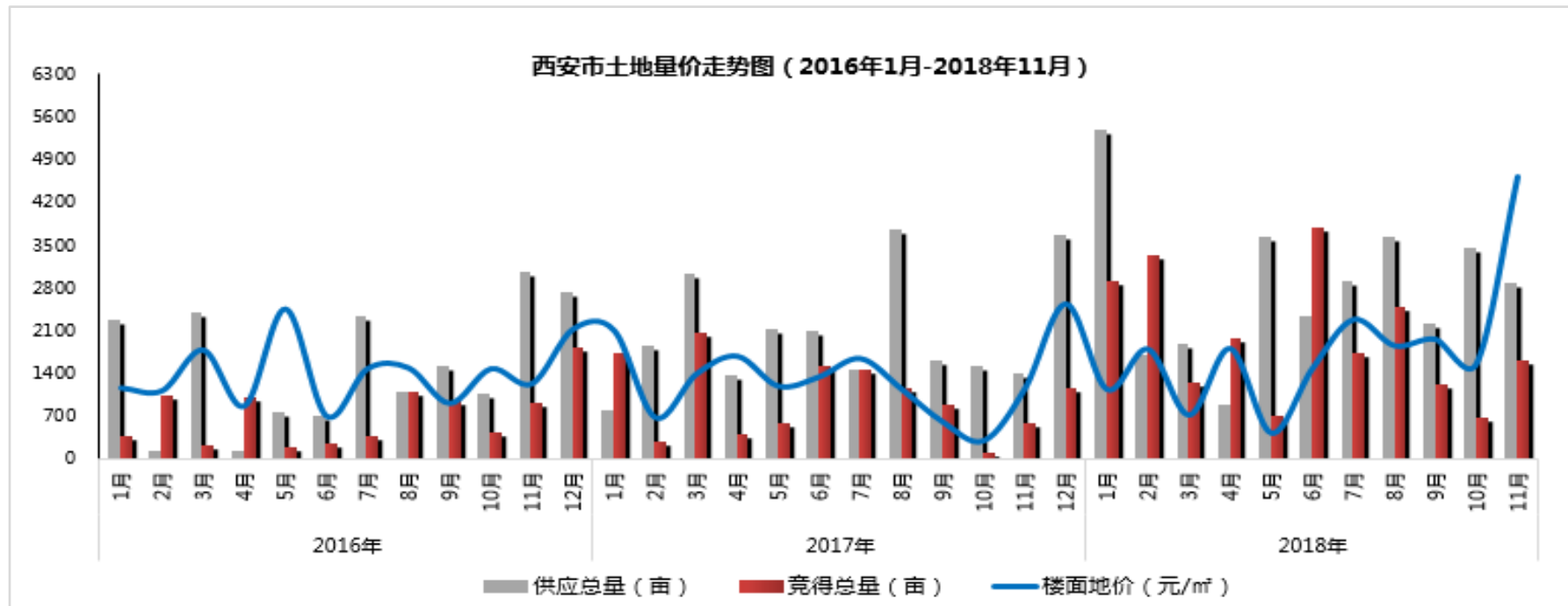


土地市场

- 供应量未见明显提速，成交量明显加大，楼面地价创下年内新高；
- 品牌房企竞逐热点地块，“新地王诞生”，环西安郊县降温明显；
- 金辉底价竞得矿山路煤机厂190亩商住地块，需配建五星级酒店，青龙寺板块388亩优质地块拍卖，本土房企金泰恒业包揽。

土地整体供求 供应量未见明显提速，成交量明显加大，楼面地价创下年内新高

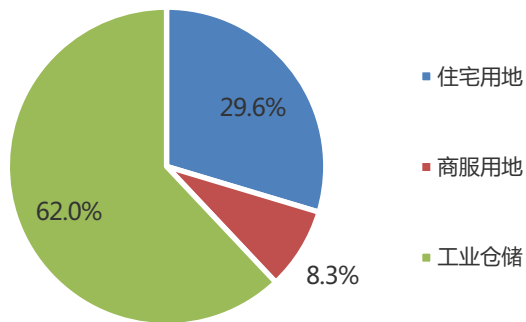
11月，全市供应土地46宗，供应面积2877亩，环比下降16.8%，成交28宗，成交面积1608亩，环比上涨138%，整体楼面地价4599元/m²，呈现大幅上涨。



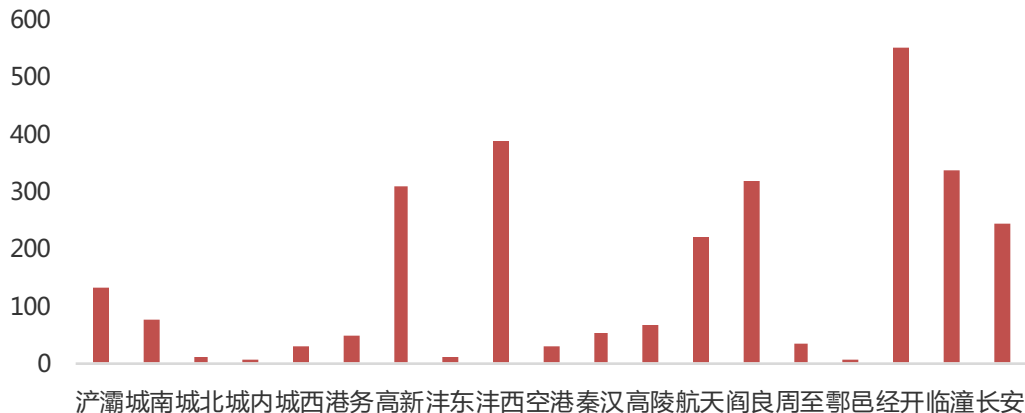
土地供应 土地供应量下降，工业仓储用地继续占据主力

- 本月工业仓储用地已连续四月占据供应榜首，11月再供应1785亩，占本月供应总量的62%，住宅用地供应面积853亩，占比30%；商服用地供应面积仅239亩，占比8%。
- 分区域看，本月土地供应较为分散，经开区排在首位，以工业用地为主，经营性用地主要位于沣西、长安、高新等区域，面积1085亩，其中不乏热点地块，高新区国际社区152亩住宅用地挂出，容积率仅1.5，临潼旅游度假区214亩居住用地挂出，容积率不超过1.3。

2018年11月供应土地用途占比



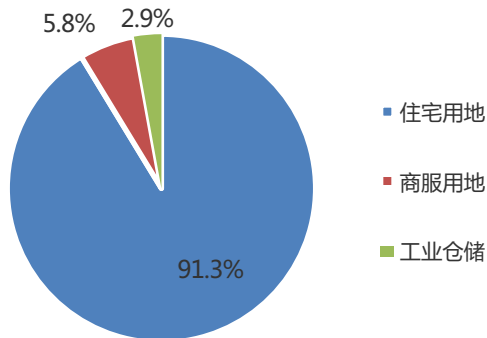
2018年11月西安各区域土地供应情况



土地成交 品牌房企竞逐热点地块，“新地王诞生”，环西安郊县降温明显

- 11月西安土地共成交28宗，成交面积1608亩，环比上涨138%，分用途看，住宅用地涨幅最大，共成交1468亩，占比91%，住宅楼面地价4923元/平米，商服用地成交94亩，整体楼面地价4599元/平米。
- 分区域看，本月市区土拍市场火热，浐灞、城南区域表现突出，西咸新区则热度不减，主力成交位于秦汉、沣东板块。其中备受关注的青龙寺板块388亩商住用地竞拍落下帷幕，这块土地的成交，也标志着西安新的总价地王诞生；金辉底价摘得矿山路板块190亩商住用地；中粮地产以4.9亿元竞得新城东客运站板块78亩住宅用地，也将是中粮在西安的首个住宅项目；沣东108亩绝版地块遭各大房企争抢。

2018年11月成交土地用途占比



2018年11月西安土地成交情况



土地市场 金辉底价竞得矿山路煤机厂190亩商住地块，需配建五星级酒店



- 宗地为西安煤机厂用地，目前该企业也已搬迁至高陵。2015年灞桥管委会将该地块作为招商项目对外招商，当时的用地性质是商业，本次拍卖地块已调整为住宅。
- 该宗地需建设45000平方米高品质特色酒店(五星级，酒店客房不少于500间)，酒店项目建成后，若酒店未达到高品质、酒店建筑面积未达到45000平方米，竞得人需补缴已优惠地价款；

宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率	成交价(万元)	亩单价(万元/亩)	楼面地价(元/㎡)
CB2-8-329	灞桥生态区 矿山路以北、 华远路两侧	167.6	住宅、商服	≤2.5	122210	641	3494
CB2-8-330		22.9	商服	≤4.6			

土地市场 青龙寺板块388亩优质地块拍卖，本土房企金泰恒业包揽



□ 本次竞拍采取“设最高限价，报价达到最高限价后转竞配人才公寓住房面积”的方式进行，参拍企业分别为陕西金泰恒业房地产有限公司、深圳市平茂投资管理有限公司、中海地产集团有限公司、重庆招商依云房地产有限公司、西安创茂置业有限公司，最终由陕西金泰恒业房地产有限公司以48.558亿+ 33658平人才公寓的条件竞得。

宗地编号	位置	面积（亩）	用途	容积率	成交价（万元）	亩单价（万元/亩）	楼面地价（元/㎡）	配建人才公寓面积（㎡）
YT6-1-85-1	雁塔区雁翔路以东，青龙寺路以南	45.3	商服	≤3.0	242880	1167	6706	12700
YT6-1-86-1		住宅、商服	1.2-2.5					
YT6-1-90	雁塔区新安东街以西，青龙寺路以南	180.3	住宅、商服	1.2-2.5	242700	1346	8070	20958

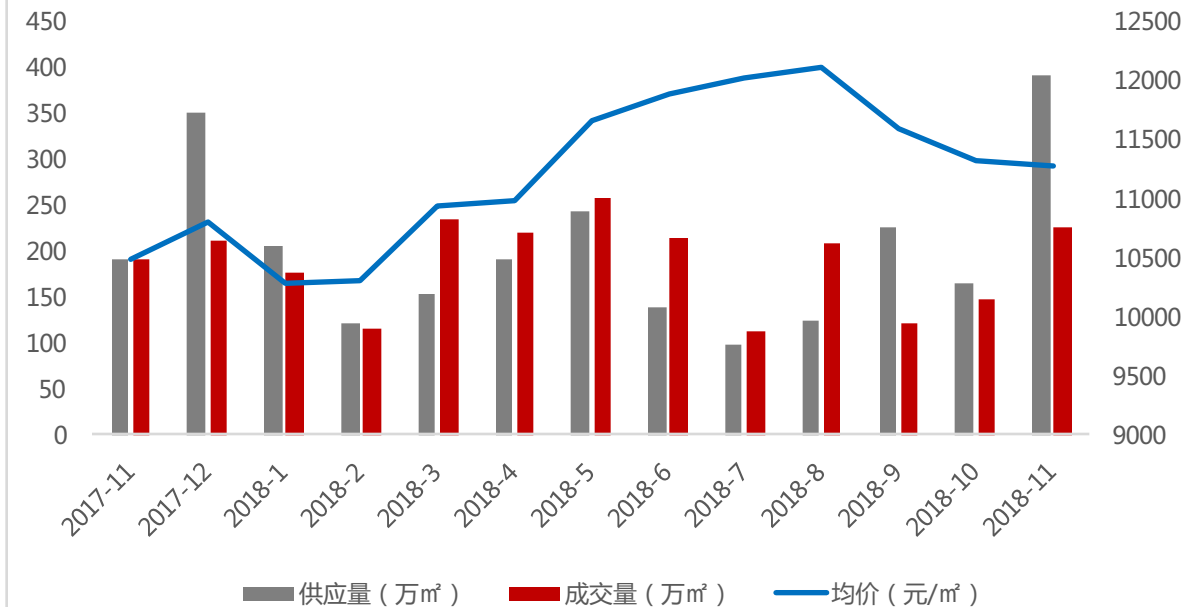
西安市场

- 商品房供应创近一年最高值，成交量环比大涨53.90%，价格走势平稳；
- 住宅供销价同环比全线飘红，供应量达到2018年以来峰值；
- 年末房企积极推货，市场供应激增，项目来访指数、成交指数小幅反弹上涨；
- 临近年末，房企加速推货冲量，推货量及成交量大幅增长，去化率与上月持平。

商品房

本月商品房供应创近一年最高值，高达391.68万m²，成交量环比大涨53.90%，价格走势平稳

2018年11月商品房供销价走势图



供应量：391.68万m²

环比：136.37% | 同比：104.44%

成交量：226.51万m²

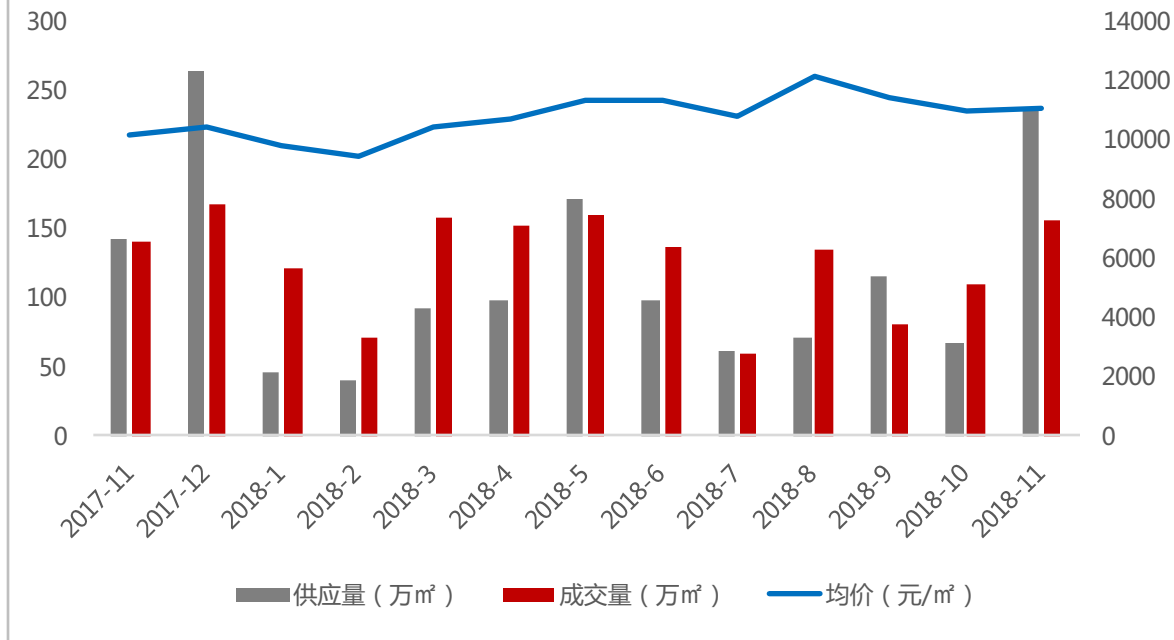
环比：53.90% | 同比：19.22%

成交价格：11284元/m²

环比：-0.35% | 同比：7.59%

普通住宅 住宅供销价同环比全线飘红，其中供应量高达235万m²，达到2018年峰值

2018年11月普通住宅供销价走势图



供应量：235.71万m²

环比：254.36% | 同比：65.89%

成交量：154.94万m²

环比：41.52% | 同比：9.91%

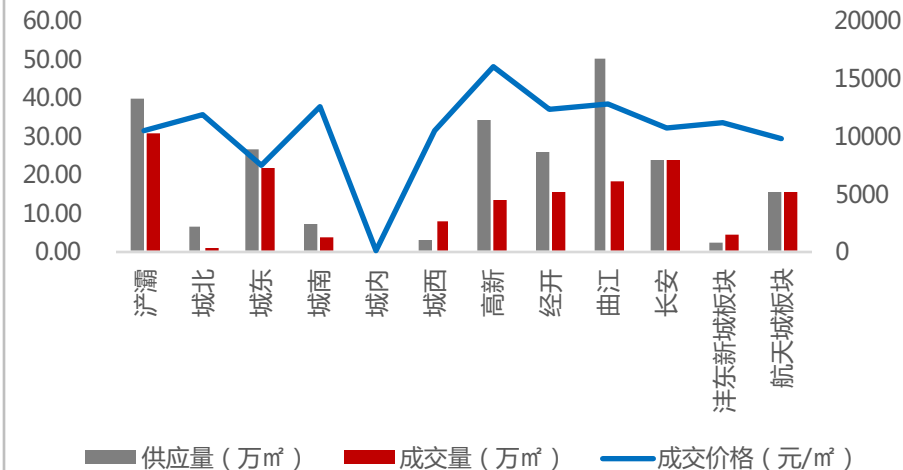
成交价格：11008元/m²

环比：0.13% | 同比：8.26%

普通住宅

曲江以50.30万m²供应居首位，浐灞、高新分别居区域量价首位

2018年11月分区域供销价图



供应量TOP1：
曲江 50.30万m²

成交量TOP1：
浐灞 30.42万m²

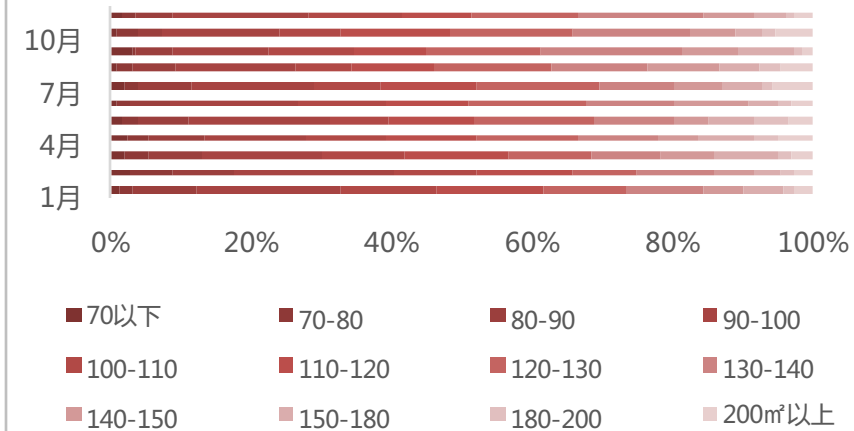
成交价格TOP1：
高新 16000元/m²

普通住宅成交面积排行TOP10

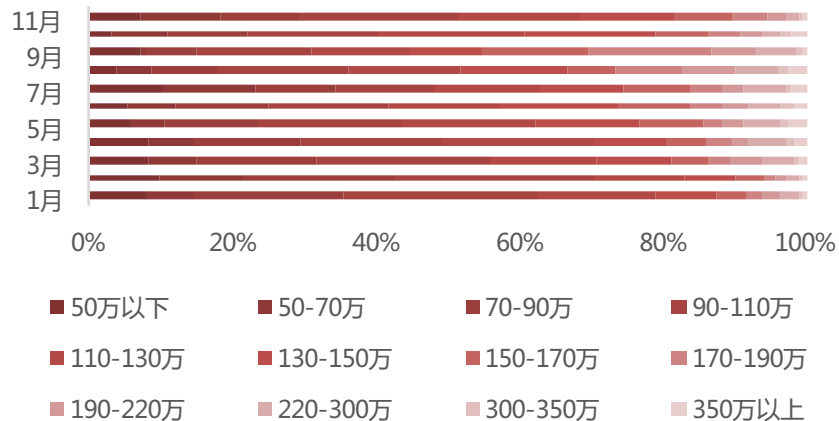
排名	项目	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	汇悦城	72161.46	8799
2	绿城西安全运村	70543.73	10710
3	美好时光	50074.01	11255
4	万科城市之光	46379.51	13730
5	雅居乐·湖居笔记	45682.13	10517
6	自然界	44718.33	12242
7	合能公馆	40114.89	11160
8	德杰状元府邸	39581.01	10381
9	振业泊岸	39056.01	11152
10	卡布奇诺国际社区	34892.77	10096

普通住宅 90-100m²和130-140m²面积段、90-150万是市场成交主力价格段

普通住宅分面积段成交占比图



普通住宅分总价段成交占比图

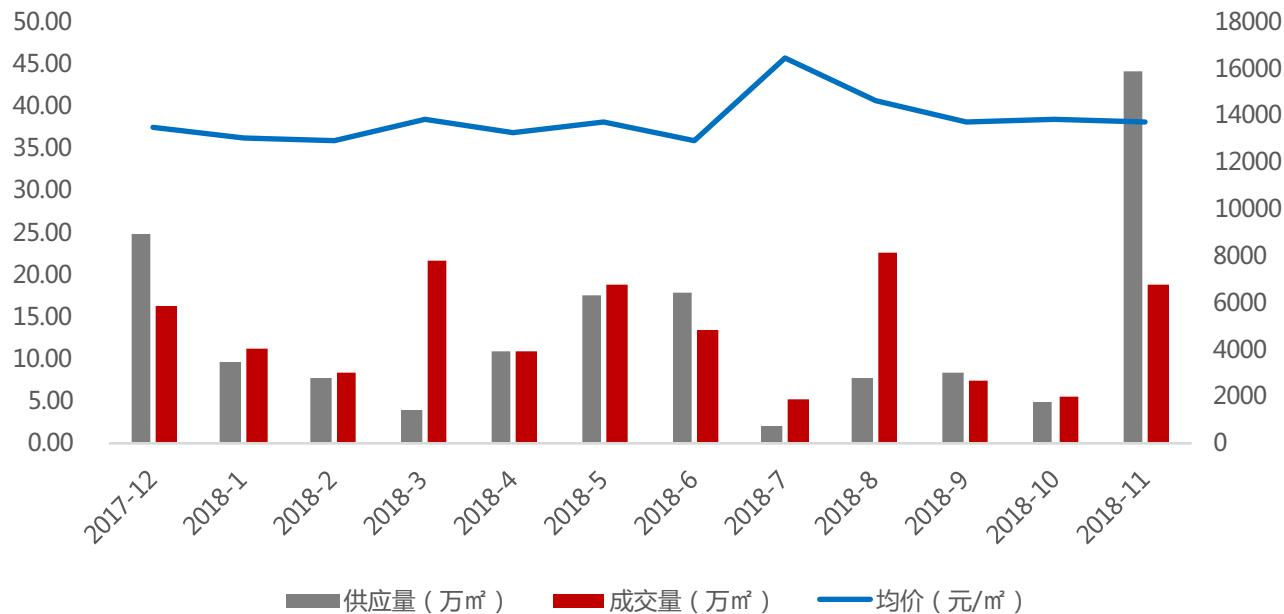


□ **普通住宅分面积段**：11月份，90-100m²和130-140m²面积段是市场主力成交面积段，分别成交30.14万m²和27.61万m²；本月80-90m²面积段成交涨幅最大，环比上涨138.69%，220m²以下成交跌幅最大，环比下跌24.13%；

□ **普通住宅分总价段**：11月份，90-110万、110-130万和130-150总价段位居前三位，是市场主力成交总价段，其中90-110万总价段成交占比上涨5个百分点，涨幅最大；130-150万总价段占比环比下跌5个百分点，跌幅最大。

洋房 洋房供应量激增，成交量回涨至18.79万m²，成交价格平稳微降

2018年11月洋房供销价图



供应量：44.07万m²

环比：791.20%

成交量：18.79万m²

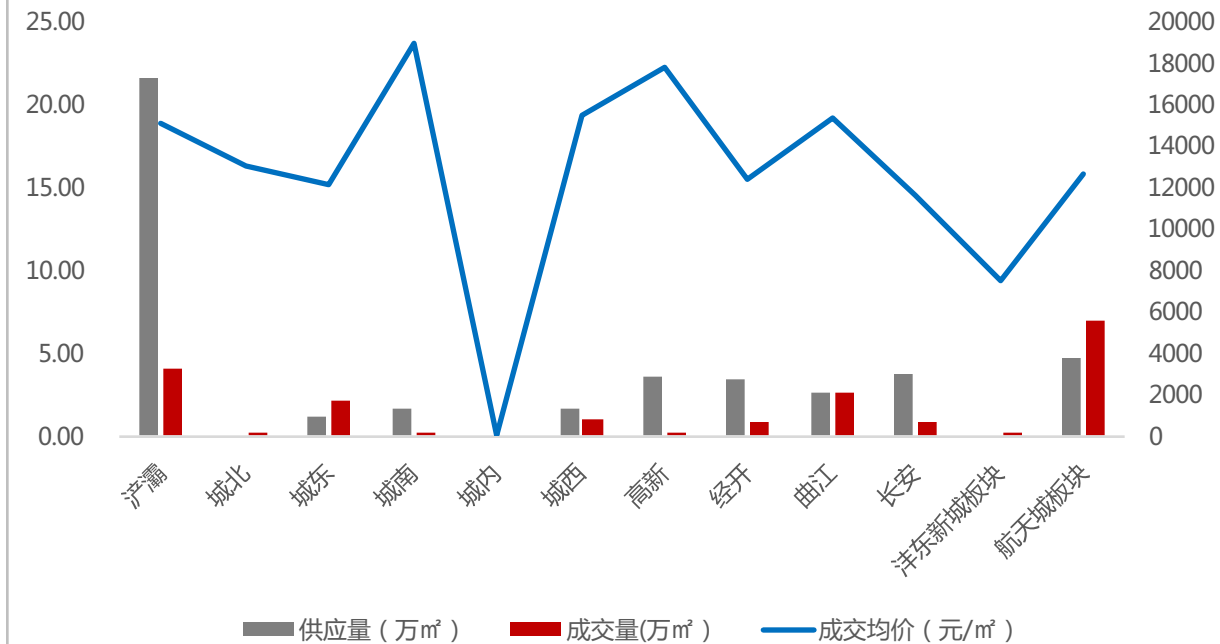
环比：246.28%

成交价格：13682元/m²

环比：-0.67%

洋房 灞灞供应21.61万m²居首位，航天城以6.91万m²的成交量、城南以18931元/m²的价格分列区域量价首位

2018年11月份洋房分区域图



供销价TOP1

供应量TOP1 :

灞灞 21.61万m²

成交量TOP1 :

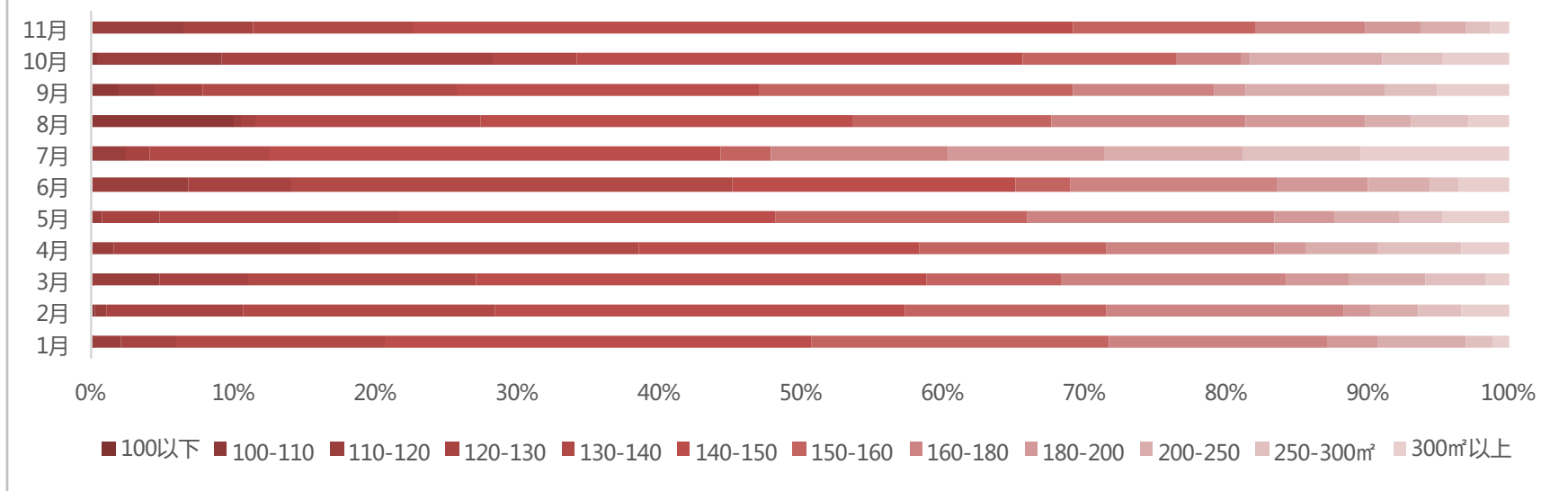
航天城 6.91万m²

成交价格TOP1 :

城南 18931元/m²

洋房 本月洋房成交主力面积段集中在130-160m²，其中140-150m²市场热度最高，居各面积段成交首位

洋房分面积段成交占比图

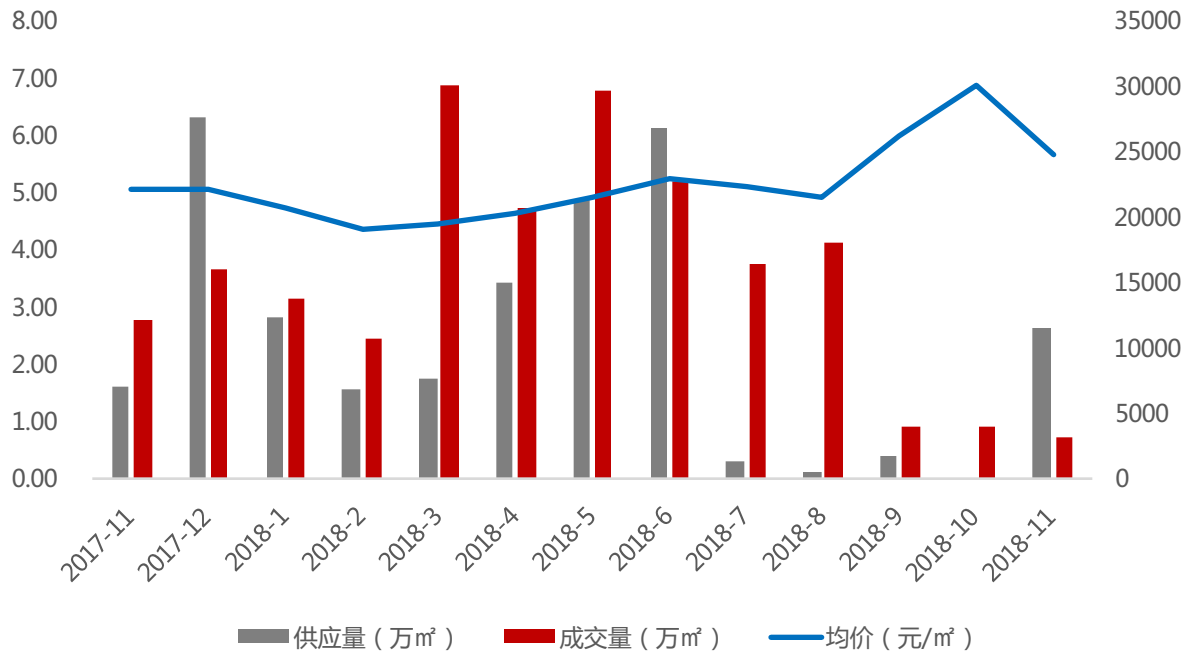


□ **洋房分面积段成交**：本月140-150m²、150-160m²和130-140m²面积段是本月市场成交主力，分别成交8.63万m²、2.37万m²和2.11万m²，其中140-150m²市场热度跃居头名，成交占比涨幅最大，环比上涨15个百分点，120-130m²面积段成交占比跌幅最大，环比下跌14个百分点。

別墅

別墅本月供应量回升至2.62万m²，成交量低位运行，成交价格环比降幅达17.62%

2018年11月別墅供销价走势图



供应量：2.62万m²

环比：—— | 同比：60.57%

成交量：0.73万m²

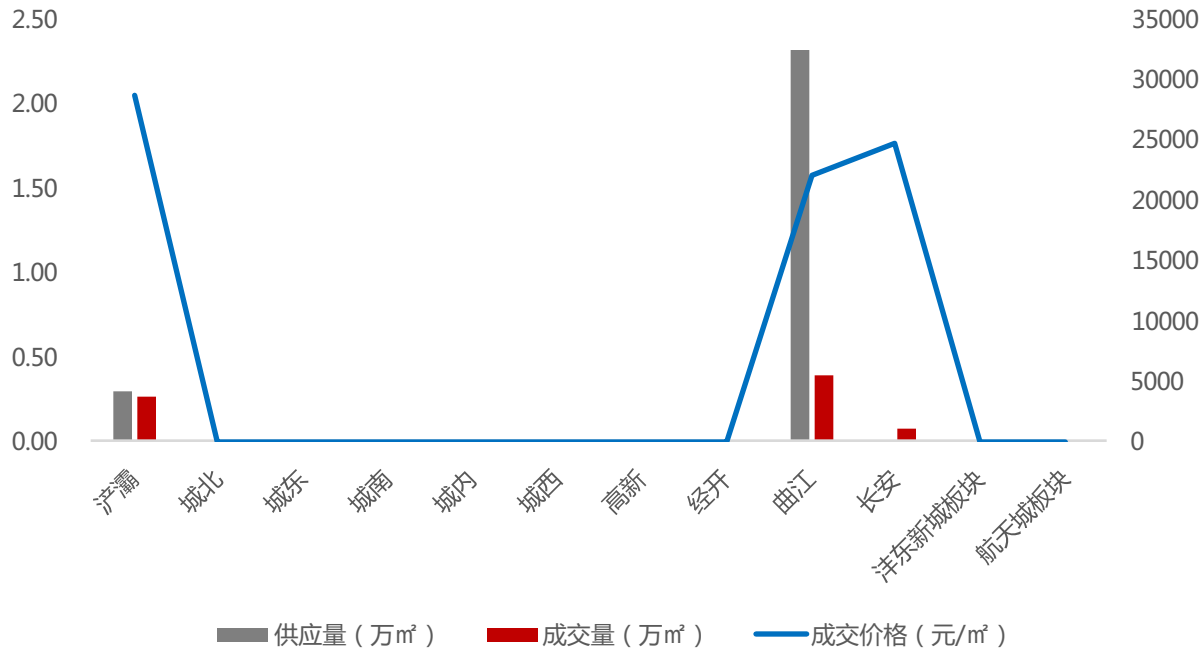
环比：-19.49% | 同比：-73.69%

成交价格：24820元/m²

环比：-17.62% | 同比：12.18%

别墅 曲江以2.31万m²的供应量、0.39万m²的成交量均居区域首位，浐灞以28774元/m²的价格居区域首位

2018年11月别墅分区域供销价图



供销价TOP1

供应量TOP1 :

曲江 2.31万m²

成交量TOP1 :

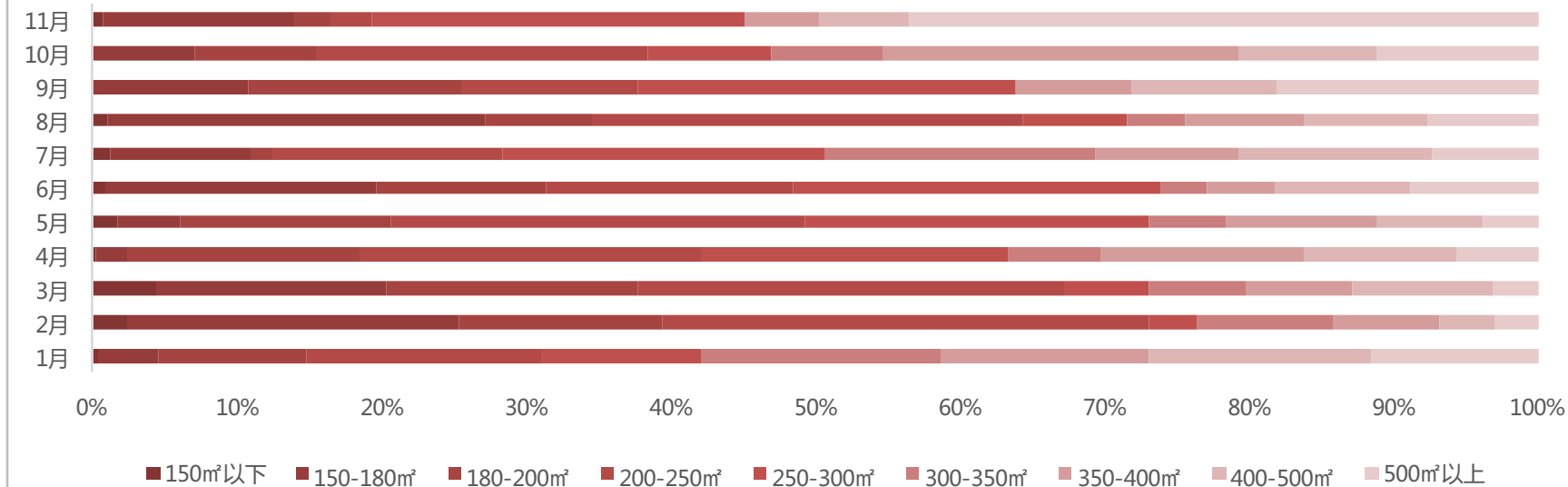
曲江 0.39万m²

成交价格TOP1 :

浐灞 28774元/m²

别墅 本月别墅大户型受市场热捧，其中500m²以上面积段成交量最大，200m²-250m²占比环比下降20%

别墅分面积段成交占比图

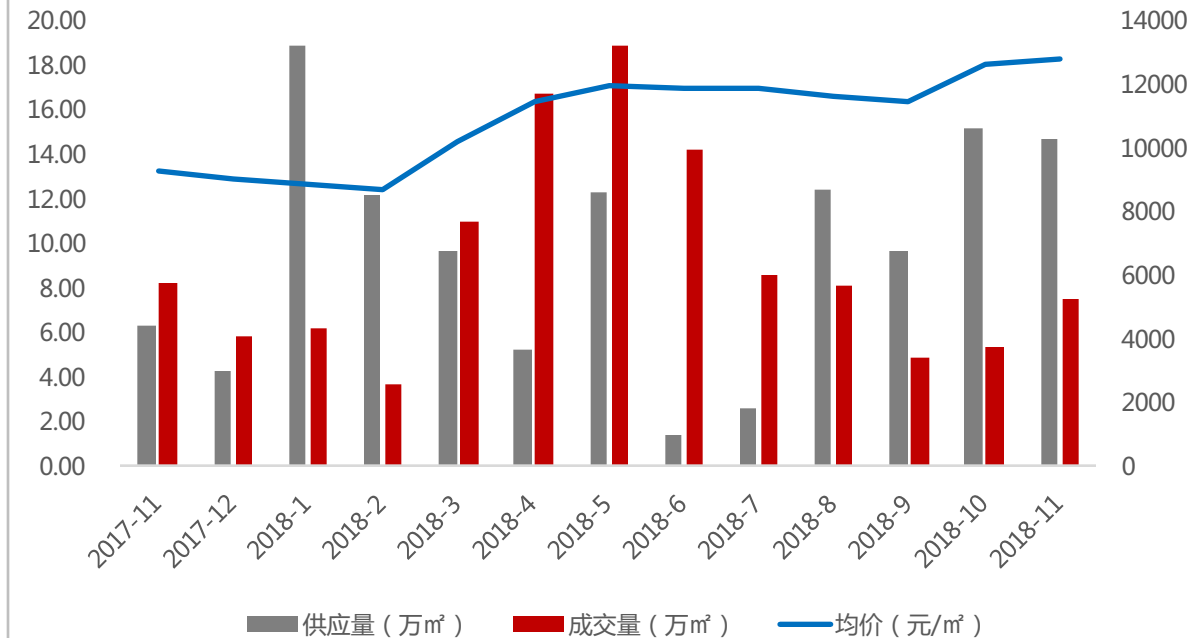


□ **别墅分面积段成交**：500m²以上、250m²-300m²和150m²-180m²成为本月市场主力成交主力面积段，分别成交0.32万m²、0.19万m²和0.10万m²；其中500m²以上面积段市场热度最高，位居首位，占比涨幅最大，环比上涨32个百分点，200m²-250m²面积段占比跌幅最大，环比下跌20个百分点。

公寓

公寓供应量下滑至14.74万m²，成交量环比上涨38.88%，成交价格再次刷新记录

2018年11月公寓供销价走势图



供应量：14.74万m²

环比：-3.14% | 同比：131.70%

成交量：7.47万m²

环比：38.88% | 同比：-9.41%

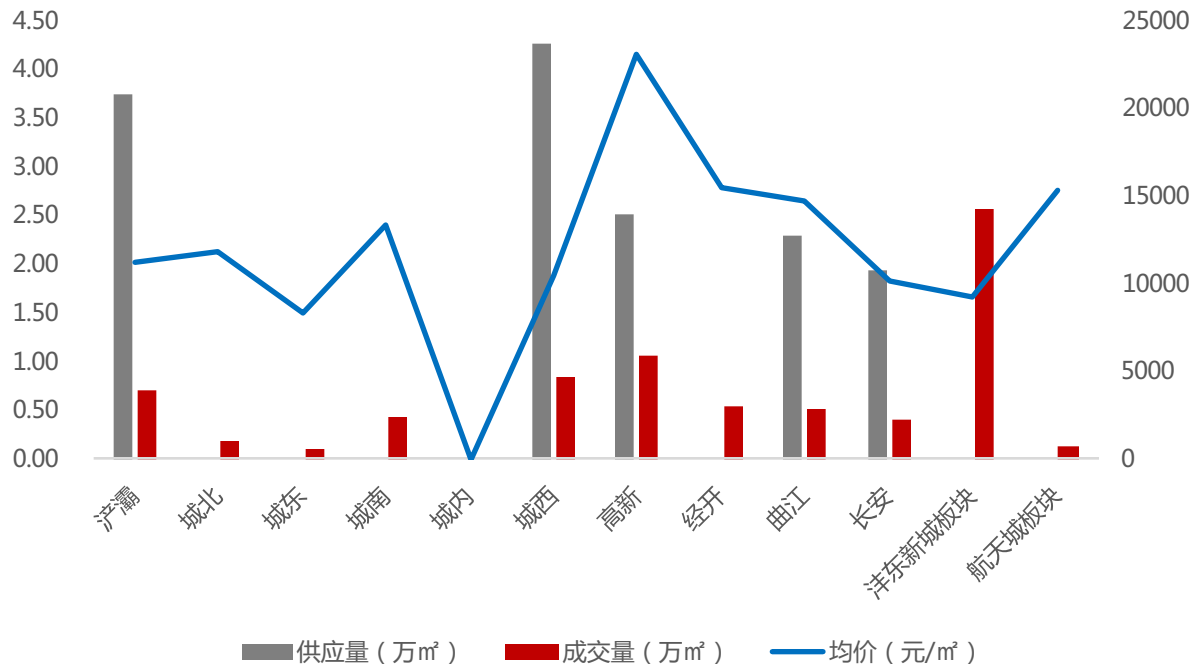
成交价格：12779元/m²

环比：1.08% | 同比：37.19%

公寓

城西供应居首，沔东成交2.57万m²，蝉联各区域成交首位，高新价格最高达23100元/m²

2018年11月公寓分区域供销价图



供销价TOP1

供应量TOP1 :

城西 4.25万m²

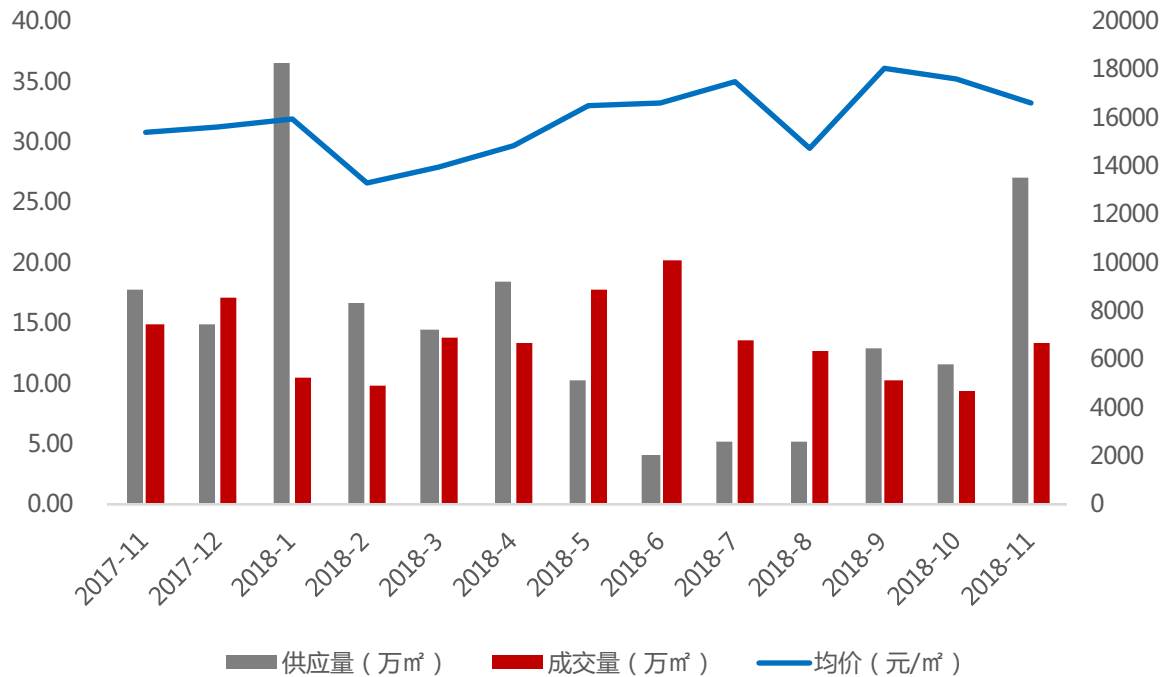
成交量TOP1 :

沔东新城 2.57万m²

成交价格TOP1 :

高新 23100元/m²

2018年11月商业供销价走势图



供应量：26.96万m²

环比：133.61% | 同比：52.48%

成交量：13.22万m²

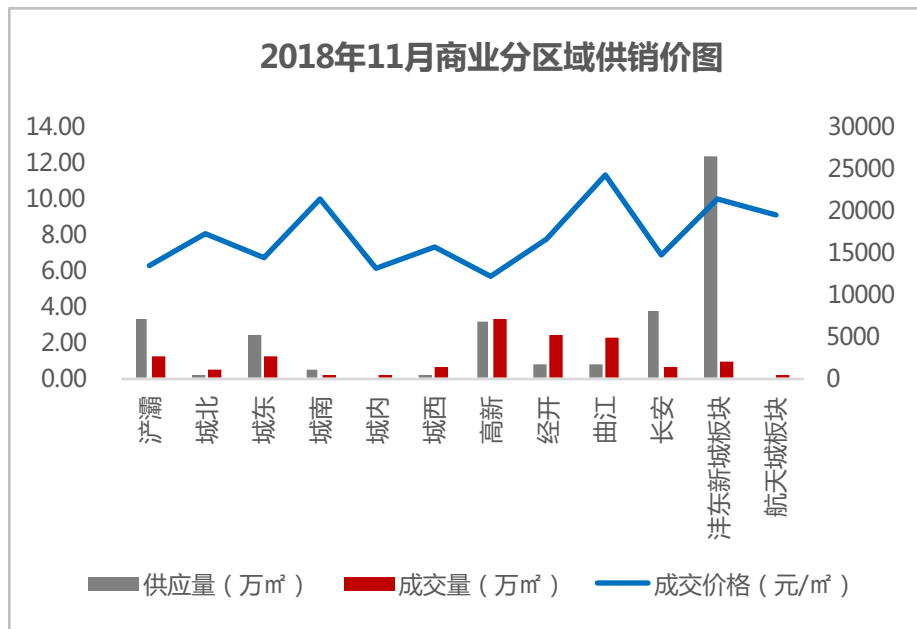
环比：40.90% | 同比：-10.49%

成交价格：16543元/m²

环比：-5.99% | 同比：7.75%

商业 津东以12.27万m²的供应量、高新以3.21万m²的成交量分列区域首位，曲江成交价24102元/m²居首位

商业成交面积排行TOP10



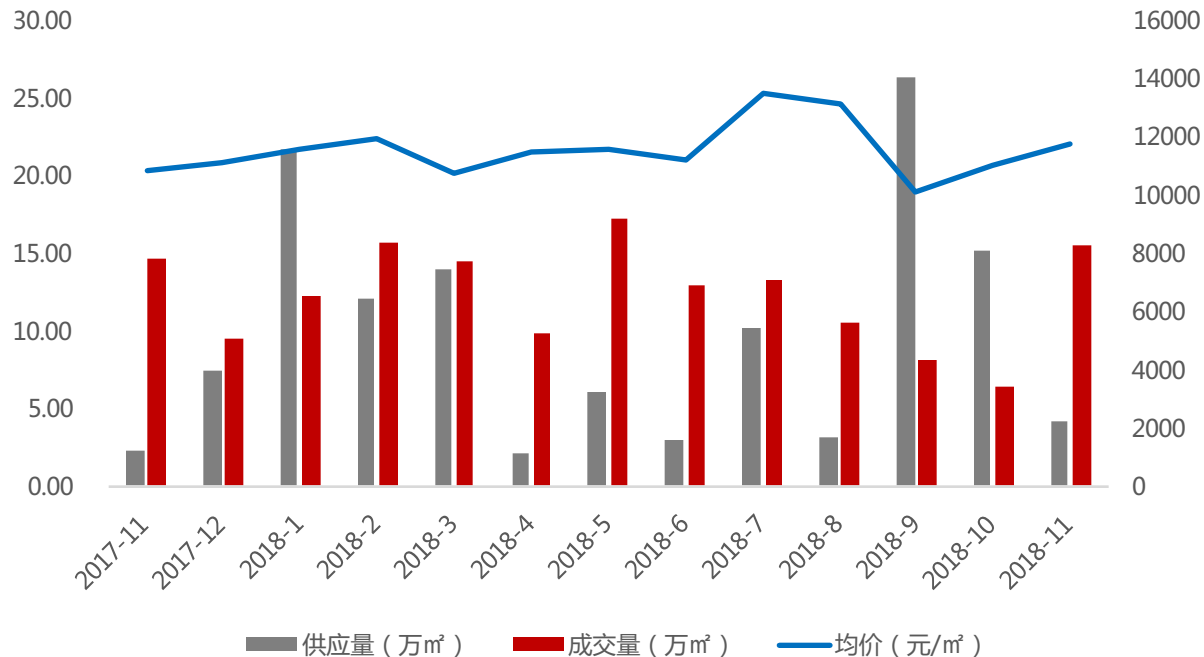
排名	项目	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	龙城铭园	19373.53	8724
2	立达国际机电城	4883.39	11105
3	经发新北居	3989.87	9233
4	曲江万众国际	3779.81	31254
5	招商依云曲江	3405.59	16437
6	华润·二十四城	3399.38	21137
7	世茂都	3255.66	7932
8	万科·金色悦城	2942.56	10575
9	万科城如园	2833.06	16713
10	新城吾悦广场	2661.16	24364

供应量TOP1：
津东 12.27万m²

成交量TOP1：
高新 3.21万m²

成交价格TOP1：
曲江 24102元/m²

2018年11月办公供销价走势图



供应量：4.12万㎡

环比：-73.01% | 同比：85.37%

成交量：15.52万㎡

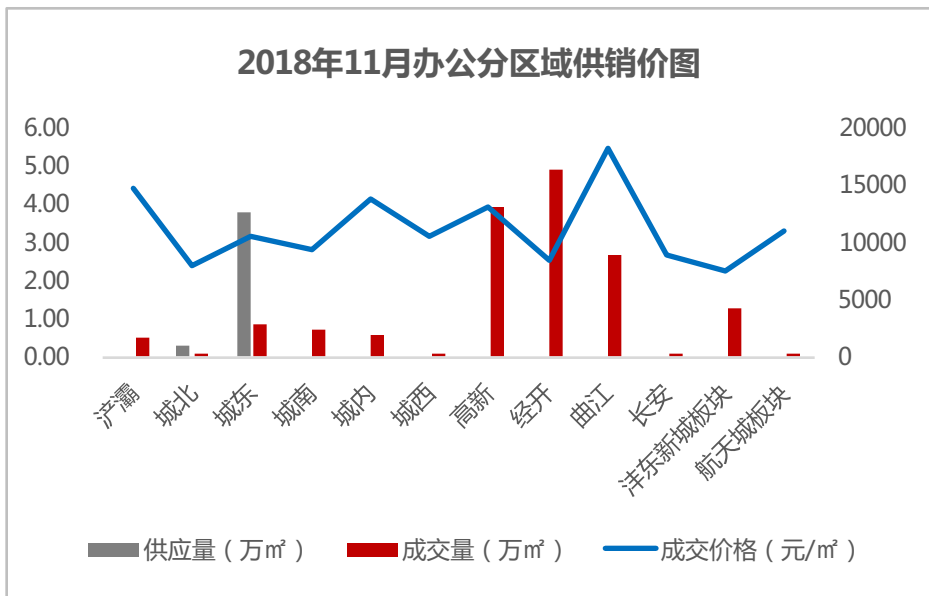
环比：141.41% | 同比：6.05%

成交价格：11716元/㎡

环比：6.55% | 同比：8.55%

办公 本月城东供应量居首3.80万^m²，经开成交量居首4.89万^m²，曲江以18054元/^m²的价格领先

办公成交面积排行TOP10



供应量TOP1：
城东 3.80万^m²

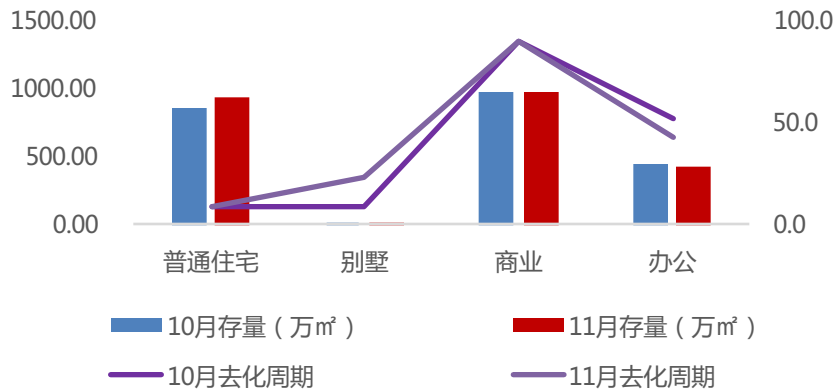
成交量TOP1：
经开 4.89万^m²

成交价格TOP1：
曲江 18054元/^m²

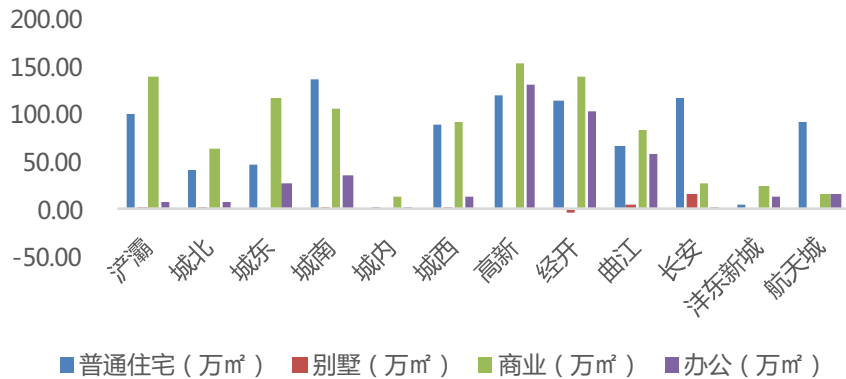
排名	项目	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	首创国际城	26364.29	6149
2	曲江万众国际	14258.74	20745
3	启迪中心	11687.33	14000
4	莱安中心	6041.48	16858
5	唐人国际商会大厦	5402.30	13812
6	东方亿象城	5365.92	9210
7	MOMOPARK	5011.84	8624
8	高新·水晶SOHO	4118.24	10337
9	丝路国际创意梦工场	3495.47	15616
10	洋东·旺城	3067.39	7294

商品房库存量上涨至2357.77万 m^2 ，平均去化周期为14.3个月，其中别墅去化周期上涨幅度最大，上涨至22.8个月

2018年10-11月各物业存量对比图



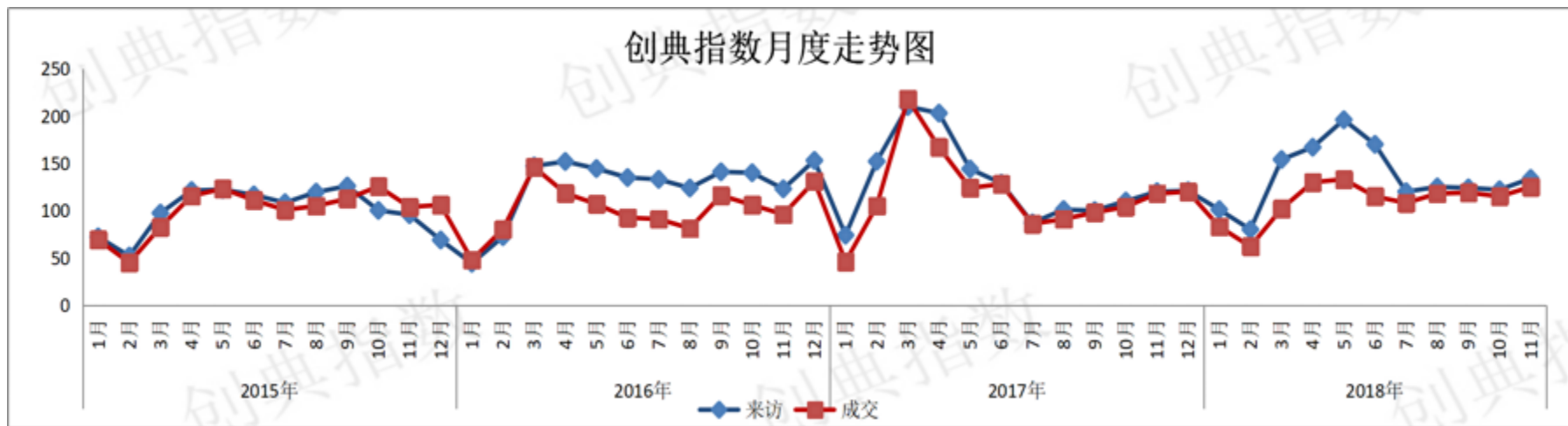
2018年11月各物业分区域存量图



- 截止2018年11月份，商品房存量2357.77万 m^2 ，去化周期上涨至14.3个月；普通住宅存量939.52万 m^2 ，去化周期上涨至8.2个月，别墅存量19.17万 m^2 ，去化周期上涨至22.8个月，商业存量978.86万 m^2 ，去化周期下滑至89.3个月，办公存量420.22万 m^2 ，去化周期下滑至41.9个月；
- 商品房分区域来看：高新存量依旧最大，405.57万 m^2 ；其次经开359.31万 m^2 ；城内去化周期最长为86.1个月，其次是城北，去化周期为43.3个月，沣东新城去化周期最短为4.3个月。

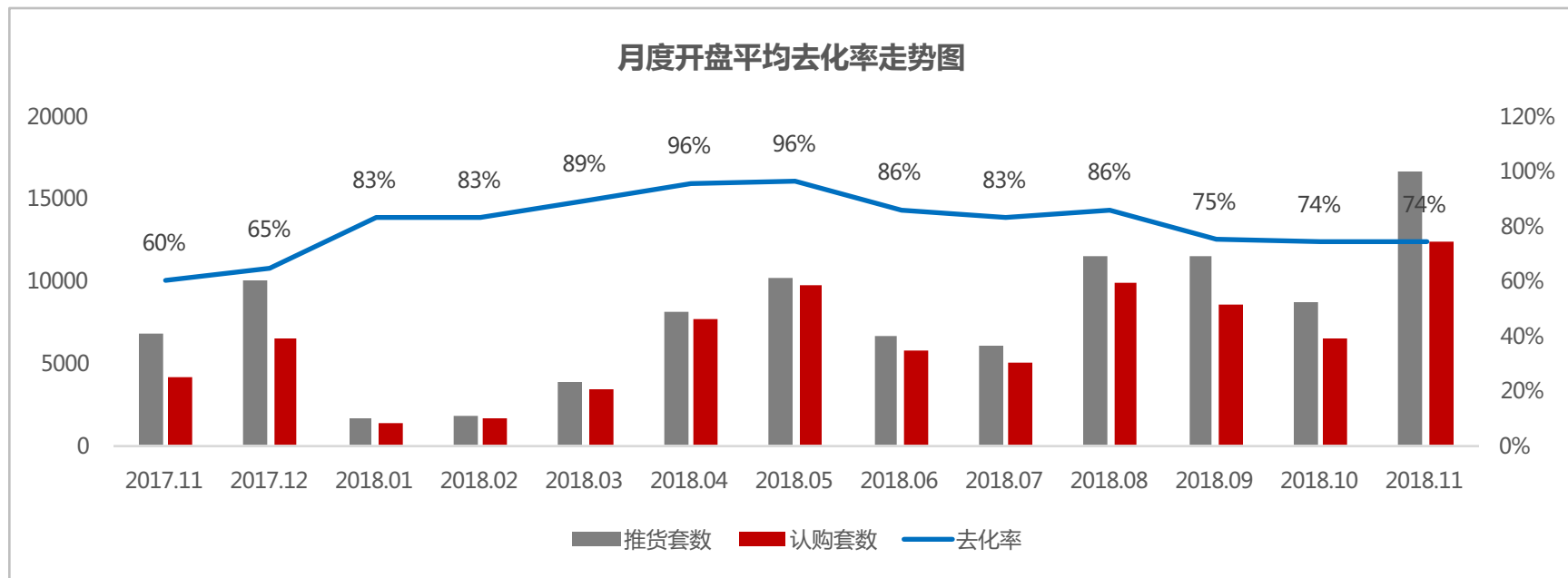
创典指数 年末房企积极推货，市场供应激增，项目平均来访指数、成交指数小幅反弹上涨

临近年末，各房企积极推货“抢收”，市场迎来供应热潮，楼市到访量和成交量相应也出现小幅反弹上涨，创典指数显示：来访指数131，环比上涨9%，成交指数120，环比上涨4%。但从各楼盘整体的意向登记和开盘解筹情况来看，仅有个别大品牌高性价比刚需楼盘能够实现开盘即清的销售目标，大部分楼盘成交一般，侧面反映出市场整体热度仍在继续下降，预计12月份为刺激成交房企将进一步加大营销推广力度，市场成交量或将保持稳定。



(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。)

据创典重点项目监测，11月份共有52个项目举行开盘活动，较上月增加24个项目，项目区域多为城南、曲江、高新等区域，开盘总推货16633套，环比上涨92%，认购12315套，环比上涨91%，平均去化率与上月持平为74%。



开盘监测

开盘日期	区域	板块	项目名称	推售楼栋	开盘方式	建筑类型	户型	推出面积	推货量	认购数	去化率	成交均价(元/m ²)	装修类型
10.31-11.2	城南	航天城	卡布奇诺国际社区	3#、5#	摇号	高层	两室、三室	61-107	462	400	87%	10082	毛坯
				6#		小高层	三室	113-166	66	56	85%	11777	
11.2-11.3		航天城	大华公园世家	2#	摇号	高层	三室	93-120	264	264	100%	10820	毛坯
				8#、9#		洋房	四室	145-192	70	70	100%	15600	
11.3		长安	合能公馆	11#、12#	线下开盘	高层	三室	94	535	482	90%	11137	精装
19#		小高层	三室	113-125		68	68	100%	11080	毛坯			
11.3		长安	雅居乐湖居笔记	3#	线下开盘	高层	三室、四室	95-130	176	110	63%	11463	精装
11.6-11.7		航天	康桥悦蓉园	16#	摇号	高层	三室、四室	91-129	264	237	90%	12566	精装
				11#、12#		洋房		145	84	76	90%	13574	毛坯
11.10-11.11		长安	红星紫御半山	5#	摇号	洋房	三室	129-139	90	87	97%	11500	毛坯
				2#		高层		98-129	258	247	96%	10200	毛坯
11.16-11.17		长安	海亮德文郡	2#	摇号	高层	两室、三室	89-108	224	223	99%	10215	精装
11.21		清凉寺	龙湖紫宸	2#	线下开盘	高层	三室、四室	100-141	240	175	73%	13568	精装
11.24-11.25		长安	融创南长安街壹号	54#、55#	摇号	小高层	四室	136-170	102	323	91%	12132	精装
	56#			高层		三室	98-124	252	11047				
11.9-11.10	航天城	大华锦绣前城	5#	摇号	高层	三室、四室	94-210	268	254	95%	11196	精装	
			2#、3#、6#、7#		小高层		132-189	169	169	100%		毛坯	
11.9	长安	雅居乐湖居笔记	6#	摇号	高层	三室、四室	95-130	262	245	94%	10060	毛坯	
11.27	长安常宁新区	金地常宁府	1#、2#、3#、5#、6#、7#、8#	线下开盘	洋房	两室、三室、四室、五室	93	4	0	0%	14993	精装	
							111	6	0	0%			
							112	2	0	0%			
							128	189	31	16%			
							131	6	0	0%			
							144	56	10	18%			
194	20	0	0%										

开盘监测

开盘日期	区域	板块	项目名称	推售楼栋	开盘方式	建筑类型	户型	推出面积	推货量	认购数	去化率	成交均价(元/㎡)	装修类型												
11.2	曲江	曲江二期	金地中心风华	2#	线下开盘	高层	三室	112-126	264	174	66%	14087	精装												
11.10-11.11		曲江二期	万科城市之光	7#、8#2单元	摇号	高层	两室、三室、四室	93-134	333	377	94%	13813	精装												
				8#1单元、9#				小高层	155			68		14829											
11.20		曲江二期	金地中心风华	1#、3#	线下开盘	高层	三室、四室	113	166	46	28%	14732	精装												
								128	101	75	74%														
								143	66	46	70%														
11.22-11.24		曲江二期	金地南湖艺境	13#、14#	摇号	高层	两室、三室	83	54	54	100%	12964	精装												
								98	120	120	100%														
								123	174	139	80%														
11.29-11.30		曲江二期	真爱·万科公园华府	8#	线下开盘	高层	三室	101-116	34	34	100%	12800	精装												
				9#、11#				小高层	四室	154-155	164			164	100%										
11.6		曲江二期	阳光城PLUS	13#	摇号	小高层	三室、四室	97-193	64	61	95%	13625	精装												
11.27																									
11.24-11.25														曲江二期	阳光城PLUS	21#	摇号	叠拼	四室	153-166	66	66	100%	12000	毛坯
11.28	曲江二期													中海曲江大城·华宸	11#、17#、26#	线下开盘	叠拼	——	187-242	88	74	84%	20382	毛坯	
															12#、21#										小高层
11.9-11.10	咸宁东路													中国铁建花语城	10#、12#	摇号	洋房	三室、四室	141-167	80	73	91%	12290	毛坯	
		22#、25#	高层	97-129	210	191	91%	10649	精装																
11.14-11.15	浐灞	世博大道	20#	摇号	高层	三室、四室	69-132	94	94	100%	12299	精装													
			24-31#										洋房	四室、跃层	143	286	266	93%	15409						
11.17-11.19	雁鸣湖	海亮唐宁府	1#、6#	摇号	高层	三室	95	248	248	100%	10943	精装													

开盘监测

开盘日期	区域	板块	项目名称	推售楼栋	开盘方式	建筑类型	户型	推出面积	推货量	认购数	去化率	成交均价(元/m ²)	装修类型
11.24	沪灞	浐河板块	中建锦绣天地	2#、4#	线下开盘	小高层	三室	100-130	185	121	65%	13986	精装
				15#、16#		洋房	三室、五室	123-194	64	27	42%	15628	
11.3	西咸新区	沣东新城	中建·昆明澜庭	1#、2#、3#	线下开盘	高层	三室	102-118	288	183	64%	11220	精装
11.17		兰池大道	万科理想城	C1#、C2#、C3#、C4#	线下开盘	洋房	三室	130	112	81	72%	11500-13000	精装
11.24		秦汉新城	绿地新里·格林公馆	8#-11#、22#	线下开盘	小高层	三室、四室	92-134	288	202	70%	7300-8000	毛坯
11.24		泾河新城	隆基泰和万和郡	22#	线下开盘	高层	三室	97	66	26	39%	7150	毛坯
							101	33	16	48%			
							140	33	2	6%			
11.4	国际港务区	奥体中心	绿城西安全运村	采薇苑12#、14#、16#；芳菲郡2#	线下开盘	高层	三室、四室	100-135	520	436	60%	10549	毛坯
				采薇苑4#、6#、15#；芳菲郡3#		小高层		125-140				204	
11.16-11.17		奥体中心	华润置地未来城市	3#、4#	摇号	高层	三室	97-128	348	293	84%	9885	毛坯
11.8-11.10	城西	土门	德杰状元府邸	10#、11#	摇号	高层	三室、四室	64-152	374	373	100%	10361-10426	毛坯
11.11		大兴新区	天朗大兴郡蔚蓝悦城	14#2单元	摇号	高层	三室、四室、五室	99-171	134	129	76%	14696	精装
				14#1单元、19#		洋房		141-171	35			16301	精装
11.16-11.17	大兴新区	中南青樾		5#、7# 3#、8#	摇号	高层 洋房	三室、公寓 四室、跃层	32-125 122-149	223 88	187 61	84% 70%	13148 15356	精装

开盘监测

开盘日期	区域	板块	项目名称	推售楼栋	开盘方式	建筑类型	户型	推出面积	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/㎡)	装修类型	
11.22	城北	太华路	华远枫悦	21#、22#	线下开盘	高层	三室、四室	95-138	374	269	72%	11737	毛坯	
				24#		小高层	三室	95-118	54	30	56%	12403	毛坯	
11.28		大明宫	旭辉·国悦府	5#	线下开盘	高层	三室	105	198	118	60%	15278	精装	
11.28		大明宫	正荣府	5#	线下开盘	洋房	四室	134-137	20	10	10	50%	15157	精装
				3#、4#		高层	三室、四室	98	120	102	85%	13444	精装	
117-118		八府庄	上和郡	6#	摇号	高层	两室、三室、四室	83-118	368	362	98%			10124
11.19		经开	文景路	橡树6号	1#	线下开盘	高层	一室、两室、三室	42-124	215	54	25%	12594	精装
11.10-11.11			明光路	城市锦上	6#、8#、10#	摇号	高层	一室、两室、三室、四室	16-140	306	296	97%	10050	毛坯
11.20			凤城十路	万科金域未央	7#	摇号	高层	两室、三室	131	2	2	100%	13998	精装
					9#		小高层	两室、三室	160	130	106	82%		
11.22	凤城四路		万科幸福臻园	5#、6#	线下开盘	高层	两室、三室	131	2	2	100%	13779	精装	
								116	4	3	75%			
								130	94	40	43%			
								134	98	39	40%			
11.22	凤城八路	保利中央公园	2#、3#	线下开盘	高层	两室、三室	61	2	0	0%	14746	精装		
							99	122	21	17%				
							100	4	0	0%				
							115	124	24	19%				
							129	4	0	0%				

开盘监测

开盘日期	区域	板块	项目名称	推售楼栋	开盘方式	建筑类型	户型	推出面积	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/㎡)	装修类型
11.11	高新	高新	金辉高新云璟	8#	摇号	洋房	三室、四室	155-303	28	25	89%	18190	精装
				6#、9#		高层		105-143	256	233	91%	15750	精装
11.6		科技二路	南飞鸿十年城	1#、2#	线下开盘	高层	两室、三室	87-106	310	75	24%	11661	毛坯
11.13		西部大道	融创西安宸院	20#	摇号	高层	三室	100-124	126	121	96%	12462	精装
11.20		昆明路	远洋落子栖	1#、2#	线下开盘	高层	两室、三室	86-118	200	178	89%	12561	毛坯
11.21		产业园	天琴湾	10#、18#、19#	线下开盘	高层	两室	85	196	40	20%	12799	精装
								115	196	27	14%		
11.21		科技六路	万达西安one	1#、2#	线下开盘	高层	三室、四室	165-220	248	185	75%	20502	毛坯
11.23		科技二路	万科翡翠天誉	10#	线下开盘	高层	三室、四室	129-192	198	171	86%	15271	精装
11.27-11.28		高新二期	保利天悦	1#、4#、6#	摇号	高层	两室、三室、四室	77	2	2	100%	16939	精装
								104-110	42	42	100%		
								128-141	100	74	74%	17300	
								130-145	136	85	63%		
11.29		高新二期	万科翡翠国宾	6#	线下开盘	高层	三室	116	2	0	0%	20003	精装
	121							66	30	45%			
	131							64	25	39%			
	135							66	8	12%			
11.29	大寨路	铭城国际社区	13#	线下开盘	公寓平层	一室、两室	30、49、68	305	30	10%	12500	毛坯	
					公寓loft								51、82
11.2	城东	灞桥	中铁·琉森水岸	3#、21#、25#-33#	线下开盘	洋房	三室、四室、跃层	113-190	292	100	34%	11431	毛坯
11.25		灞桥	碧桂园·锦唐	1#、9#、10#	线下开盘	高层	三室	111-129	124	111	90%	12180	精装
					小高层	三室、四室	106-143	144	81	56%	13771		

房企动态

- 1-11月房企累计总销额807.69亿元，万科、绿地、碧桂园继续夺得榜单前三甲；
- 恒大、万科、龙湖等房企收并购持续扩大，万达携手龙湖开启高端品质生活新篇章；
- 华润置地·曲江九里——曲江壹號门庭。

房企成交金额排行 1-11月房企累计总销额807.69亿元，万科、绿地、碧桂园继续夺得榜单前三甲

1-11月西安房企前十累计总销额807.69亿元，较1-10月上涨8%，与上月持平，房企总销售面积647.72万 m^2 ，较1-10月上涨9%，万科、绿地、碧桂园继续夺得榜单前三甲。

排名	房企名称	成交金额 (元)	成交面积 (m^2)	成交套数 (套)	成交均价 (元/ m^2)
1	万科地产	17,697,138,468	1404416.26	17371	12601
2	绿地集团	10,707,862,133	930725.49	9551	11505
3	碧桂园集团	10,184,950,292	776544.87	6750	13116
4	融创中国	10,366,464,814	766968.48	9312	13516
5	保利地产	6,580,793,534	535816.99	6577	12282
6	中南置地	5,729,835,032	468938.28	4847	12219
7	金辉集团	6,424,483,353	465914.43	6229	13789
8	中海地产	5,701,568,480	415177.46	4804	13733
9	中国恒大集团	3,888,943,719	379980.94	5012	10235
10	华远地产	3,486,566,271	332686.55	4430	10480

房企动态 恒大、万科、龙湖等房企收并购持续扩大，万达携手龙湖开启高端品质生活新篇章

恒大集团

恒大集团正式成为广汇集团的第二大股东，持有广汇集团40.96%的股权

万达集团

万达集团携手龙湖智慧服务，开启资产增值2.0时代，开启西安高端人居品质生活的新篇章。

万科集团

万科集团3.55亿元成交价收购嘉凯城名下5家公司股权

龙湖集团

龙湖集团与科创平台PNP签署战略合作协议，引入国际孵化器资源，开展地产科技公司

海航地产

海航地产集团有限公司更名“临空产业集团有限公司”，着重打造临空产业园和通航小镇等项目

富力地产

富力地产成立文旅公司，拟用自有资金对旅游业、房地产等进行开发

房企动态

重点项目研究—华润置地·曲江九里



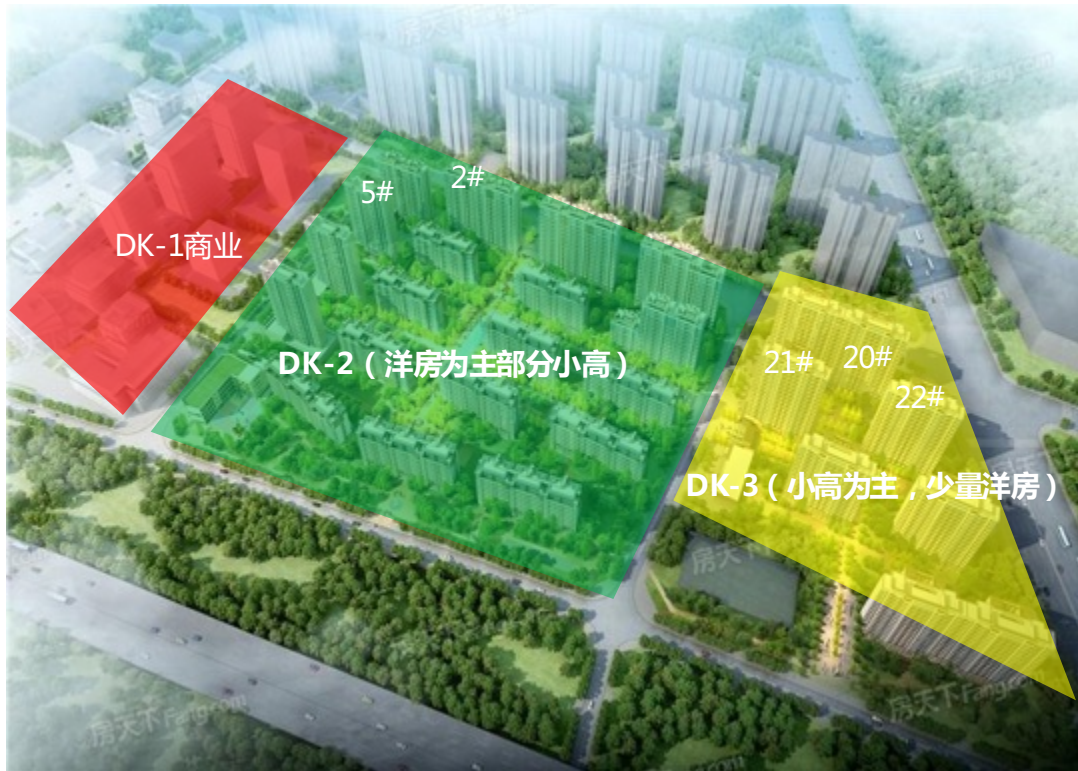
项目基础指标信息

项目地址	雁翔路与植物园东路东南侧		
开发商	华润置地		
占地面积	11万m ²	容积率	2.5
建筑面积	38万m ²	绿化率	35%
物业类型	花园洋房、小高层		
户型面积	118-140m ²	价格	13000元/平米

项目简介

项目位于雁翔路核心版块，业态涵盖低密墅质洋房、品质小高层，容积率低至2.5，以品质改善型住区打造曲江高端住宅标杆项目，除住宅之外还配有约17万方商业体，业态涵盖酒店、公寓、时尚商街等，未来将引进约7000m²大型生活超市、约2500m²恒温泳池健身房，品质国际幼儿园等。

重点项目研究—华润置地·曲江九里



- 项目分三地块开发，产品主要有洋房和小高层等25栋住宅，共1600户。
- 华润置地·曲江九里首批次房源2#、5#、20-22#于11月29日已获证，因意向登记申请数低于当期房源套数，无需摇号，于12月9日开盘选房，开盘推出474套，成交313套，去化率66%，2#、22#楼均价13419元/㎡，5#、20#、21#楼均价12921元/㎡。

重点项目研究—华润置地·曲江九里

建筑·园林

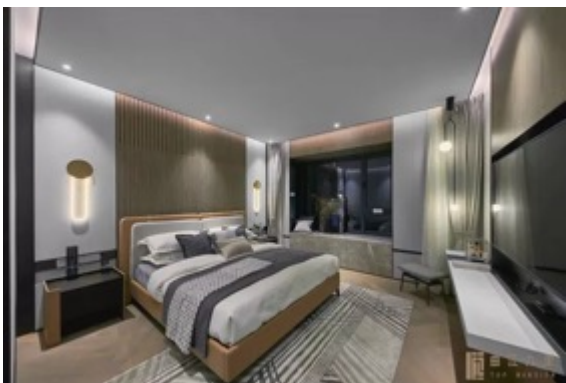
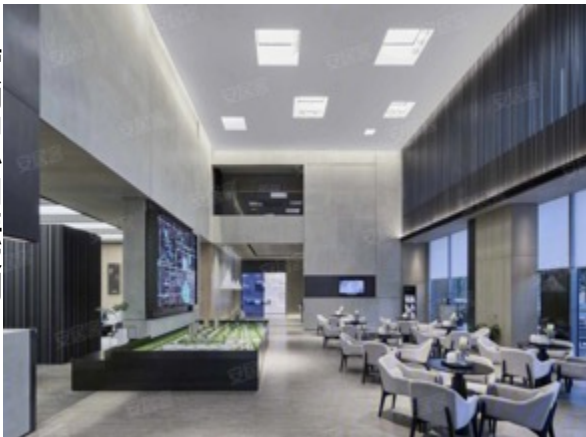
在建筑风格方面，采用新古典主义建筑风格，建筑外立面采用局部石材结合铝扣板、玻璃的立面材质打造的三段式立面造型，呈现简洁典雅的现代简约风格。

曲江九里以盛唐艺术为创意理念打造“平沙落雁”和“霓裳羽衣”为主题，作为两大中庭的中心景观轴，并打造以盛唐名曲为主题四重主景，渔歌、梅花引、梧叶舞秋风、阳春白雪四大景观园林，展现悠扬飘逸的人居艺术品位。



重点项目研究—华润置地·曲江九里

营销中心
和样板间



重点项目研究—华润置地·曲江九里



3室2厅2卫 138m²



4室2厅2卫 149m²

重点项目研究—华润置地·曲江九里



华润置地，中国内地最具实力的综合性地产开发商之一

华润置地国内地最具实力的综合型地产开发商之一，位列房企销售榜单前十。华润置地曲江九里是今年华润推出的第三个楼盘，也是华润九里系在全国布局的第12座。



汇聚立体交通资源

曲江九里北侧为南三环，距离绕城高速曲江收费口也不足1公里，更有正在建设的地铁5号线荣家寨站，而规划中的地铁8号线雁翔路站距离项目不足500米。



四大核心商业——繁华商业资源

周边两公里范围汇聚有已经运营成熟的星悦荟、彩虹谷，还有即将开业的曲江创意谷等商业中心，同时项目自带近4万方商业用地，总建筑面积约17万方，能够满足业主生活多元化的需求。



全龄化社区打造

曲江九里打造老有所养、少有所乐的全年龄生活圈。环形跑道、羽毛球场、室外“健身房”、800㎡主题儿童游乐园让父母寓教于乐与孩子共同成长。



华润物业服务

国家一级物业资质，华润物业打造以“科技+服务”的理念为业主提供360防护，研发并运营全新产品体系——悦+智慧生活服务平台。

【创典全程简介】

创典全程地产机构创立于深圳，2001年进入西安。西安创典全程经过18年发展，从人员规模，项目数量及年销售额，均已成为西北地区房地产服务行业龙头企业。业务范围涵盖咨询顾问、营销代理、金融服务，目前在职人员1900余人，2017年代理销售额280亿。

凭借在西安多年专注深耕形成的资源积累、人才厚度和专业能力，以及极强的团队凝聚力和执行力，赢得了众多客户的真诚信任和持续合作，包括万科、碧桂园、阳光城、金地、金辉、融创、绿地、中铁、中海、华远、华侨城、华润、保利、协和、万众、雅居乐、天朗等极具影响力房企。

创典全程长期保持市场优势和优胜的销售业绩，持续追求更高的客户满意度水平，被业界誉为“创典铁军”。

【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。