

市场周报

2018年第16期【2018.4.16-2018.4.22】





01

政策纵览

政策原文：4月17日，央行发布公告：决定从2018年4月25日起，下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率1个百分点；同日，上述银行将各自按照“先借先还”的顺序，使用降准释放的资金偿还其所借央行的中期借贷便利（MLF）。

创典点评：本次降准，可以在一定程度上缓解银行资金紧张现状，对于购房者而言，银行相对严苛的房贷政策或将有改观。



政策原文：西安户籍新政规定：国有企业最近连续3个纳税年度缴纳税额累计100万元以上，可申请其企业员工及配偶和子女落户；股份公司连续3个纳税年度缴纳税额累计在10万元以上，公司法人代表可申请企业员工及配偶和子女落户；个体工商户年度缴纳税额在2万元以上，其本人及配偶和未成年子女，可申请落户；新政策还显示，没有学历、职称、职业技能等的企业员工，从事个体经营的农民工，也可以在西安落户。

创典点评：西安落户门槛进一步降低，从引“人才”战略放宽至“普通员工和农民工”，人口争夺战愈加激烈，随着人口的持续导入，西安后续房地产市场需求量预计会有所增长。





02

行业速递

西安市人民政府与携程集团签署战略合作协议。根据签约内容，世界文化旅游大会永久会址将落户西安，未来，双方还将合作共建携程未来小镇，大力推广“AI旅游+智慧出行”新思路，搭建文化丝路全球文旅产业营销平台，创办全国首个未来科技+民宿产业协会，深度开展体育+旅游合作，开展文旅产业领域基金投资合作，定期举办住宿行业专业论坛等。



👉**创典点评：**此次合作，携程将充分利用自身国际化平台与国际化资源优势，搭建中国与世界各国文化旅游交流的国际平台，随着世界文化旅游大会会址落户西安，将西安的城市化名片推向全球，实现文化旅游的共享共赢。



03

新房市场

价格公示

2018年第12批2376套房源价格公示，毛坯（含别墅）均价14640元/m²，精装均价12784元/m²

序号	项目	楼栋号	面积区间	总套数	价格区间（元/m ² ）
毛坯项目					
1	保利林语溪	5#、6#	108-139/143	192	8640-9632
2	德杰·状元府邸	1#	97-117	251	10392
3	山水·香堤二期	1-3#、6-13#	123-177/135-280	152	1046-18905
4	科为·城墅一期	2#	162-240	139	19615
		3#	162-240		14313
		5#	162-240		14668
		6#	161-246		15054
		7#	162-240		15376
		8#	162-246		15768
		9#	166-245		16237
		15#	166-246		16238
		16#	166-246		16065
		19#	149-246		15848
		20#	166-306		16240
5	华清学府城三期	55#	144-201	58	13606
6	龙湖香醍漫步六期	84#、85#、86#	189-220	10	29564

价格公示

序号	项目	楼栋号	面积区间	总套数	价格区间 (元/m ²)
精装项目					
7	海亮·熙悦	5#、10#、12#	84-138	516	10349-11115
8	海亮·唐宁府	16#	140-143	36	15390
9	绿城·桂语江南	14#	96-118	366	12025
		15#	96-117 (78一套)		11979
10	中南樾府	1#	106-134 (67一套)	656	11849
		2#	139-173		14707
		3#	107-132		11844
		4#	139-181		14351
		5#	106-132		11884
		6#	141-181		14510
		7#	142-180		14521
		8#	107-132		12408
		9#	141-180		14534
		10#	106-132		11983
		11#	142-179		13024

价格公示

2018年第13批1720套房源价格公示，毛坯均价11688元/m²，精装均价12265元/m²

序号	项目	楼栋号	面积区间	总套数	价格区间 (元/m ²)
毛坯项目					
1	招商·依云曲江二期	16#	184-286	58	12206
		11#	101-132	168	11998
2	海伦国际	22#	82-133	256	11143
3	西安常宁雅居乐花园	4#	160	22	11123
4	中国铁建青秀城	3#	143、160	32	11971
精装项目					
5	中国铁建·万科翡翠国际	10#、17#	129-192 (129 仅6套)	392	14492
6	绿地新里城	6#	96-124	792	11519
		7#	93-124		11690
		11#	96-123		11761
		12#	96-123		11861

新房批售

21盘获证新增10233套房源，商业、车库为主力，住宅仅2331套

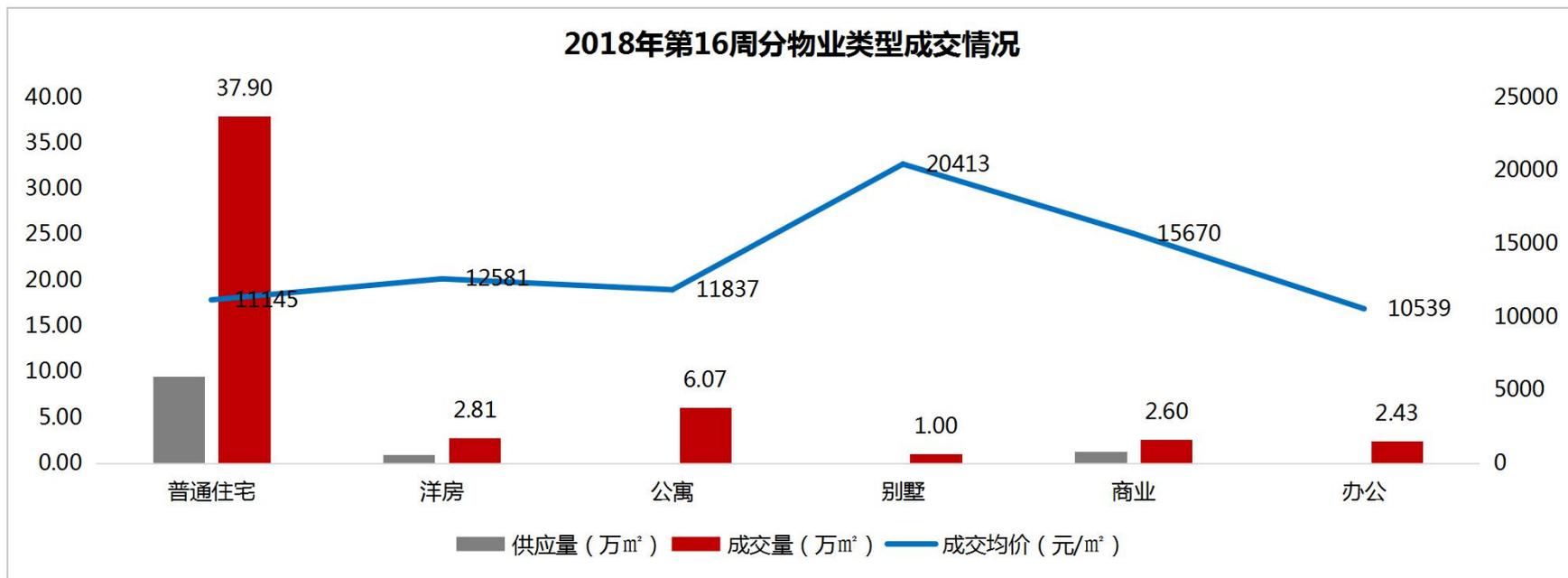
区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积 (m ²)	预售信息
曲江	阳光城丽兹公馆	14	272	28313.52	14#楼总高33层，两个单元，两梯四户，面积89m ² 、130m ²
曲江	阳光城·PLUS	6	217	18484.09	6#楼总高20层，两个单元，两梯四户，面积90m ² 、110m ² 、124m ²
曲江	中国铁建·万科翡翠国际	10、17	392	64676.38	10、17#楼总高33层，3个单元，2梯2户，房源面积157m ² 、160、192m ²
曲江	万科东方传奇	26	655	24488.35	车库
浐灞	万科金域东郡	41	1477	59570.9	车库
浐灞	海亮·唐宁府	16	58	6205.99	16#楼洋房总高6层，1梯2户，3个单元，房源面积140m ² 、143m ²
城东	华清学府城	63	225	22051.52	63#楼总高28层，2个单元，2梯4户，房源面积86m ² 、114m ² 、120m ²
城东	华清学府城	55	58	9074.44	55#楼总高10层，3个单元，2梯2户，房源面积150m ²
城南	融创天朗珑府	8,9	18	718.23	商业
城南	中南樾府	1,2	90	12630.21	1#楼总高8层，2#楼总高10层，3个单元，1梯2户，房源面积143m ² 、175m ²

新房批售

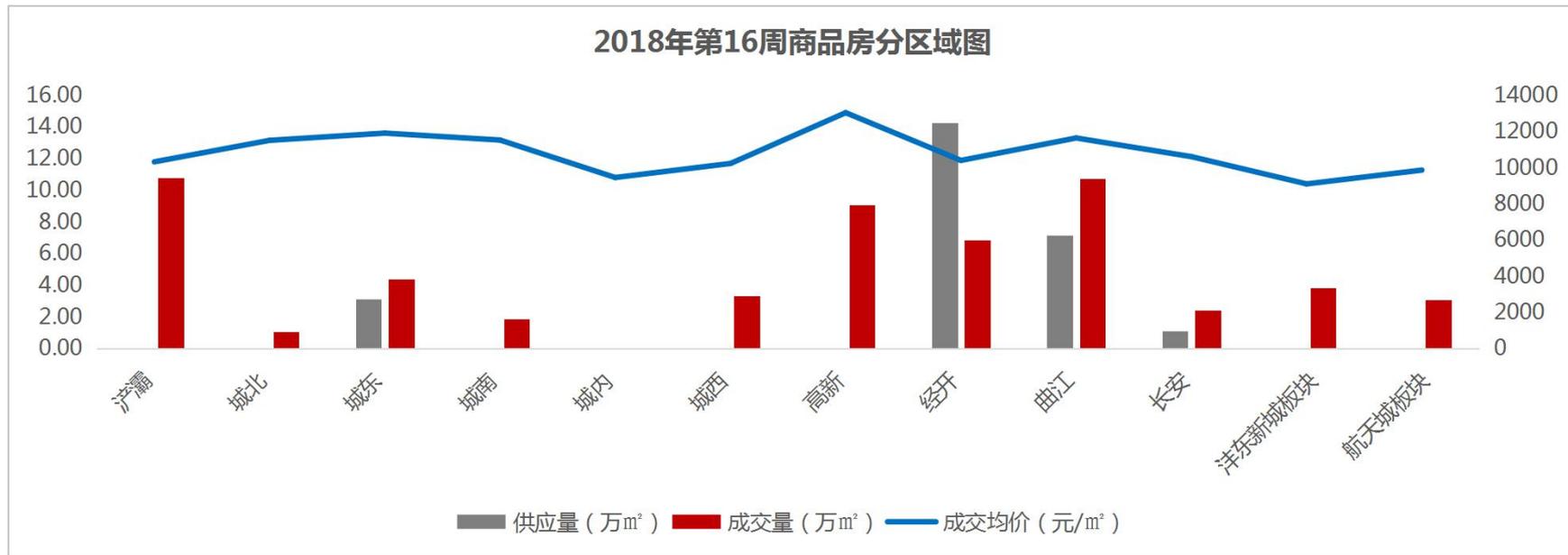
区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积 (m ²)	预售信息
城南	天地源万熙天地	2、3	276	31813.52	2#楼、3#楼2梯4户，1个单元，面积为105-128m ²
城南	大华公园世家	18,19	258	11924.17	车库
城西	中建·昆明澜庭	9,10	9	2516.92	跃层，面积280平米
城西	万科·金色悦城	30-32	217	11068.88	商业、车库
城北	名京·九合院	3	400	32327.43	3#楼户型面积为60m ² 、71m ² 、86m ²
经开	碧桂园凤凰城	83	643	30826.92	车库
经开	碧桂园凤凰城	24	1601	66817.61	车库
经开	瑞和·大唐府邸	12	818	33689.82	车库
经开	惠风·壹品	7	272	30716.16	7#楼总高33层，2个单元，2梯4户，房源面积94m ² 、124m ²
经开	星雨华府	21	2215	78079.55	车库
高新	万达西安One	12	62	9822.06	12#楼总高31层，2梯2户，房源面积151m ² 、172m ²



➤ 2018年第16周，全市商品房市场供应量25.59万m²，环比上涨31.36%，成交量57.36万m²，环比上涨11.51%，成交价格11079元/m²，环比上涨3.18%。



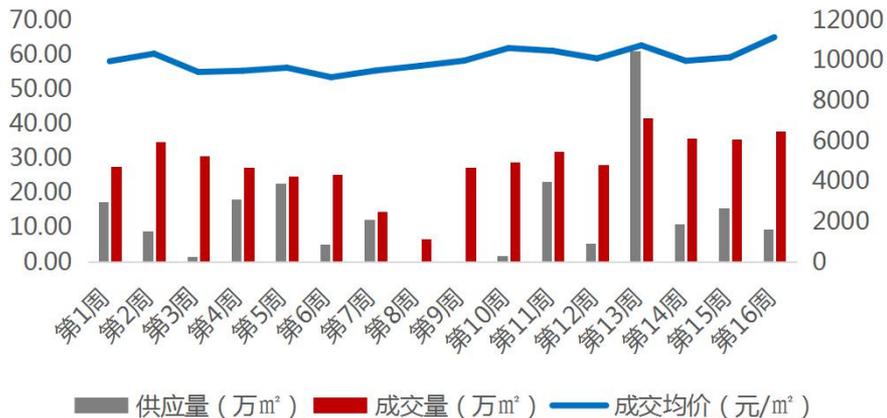
- 供应量方面：本周普通住宅供应量最大，9.44万m²，占总供应量的37%；
- 成交量方面：本周公寓涨幅最大，成交6.07万m²，环比上涨81.64%，商业跌幅最大，成交2.60万m²，环比下跌27.04%；
- 成交价格方面：普通住宅涨幅最大，环比上涨9.86%，洋房跌幅最大，环比下跌5.37%。



- 供应量方面：本周经开区域供应14.25万m²，供应量最大，其次是城东供应3.11万m²；
- 成交量方面：浐灞、曲江、高新成交居前三位，依次成交10.78万m²、10.74万m²和9.06万m²；
- 成交价格方面：居区域前三位的依次是高新13026元/m²，城东11895元/m²及曲江11628元/m²。

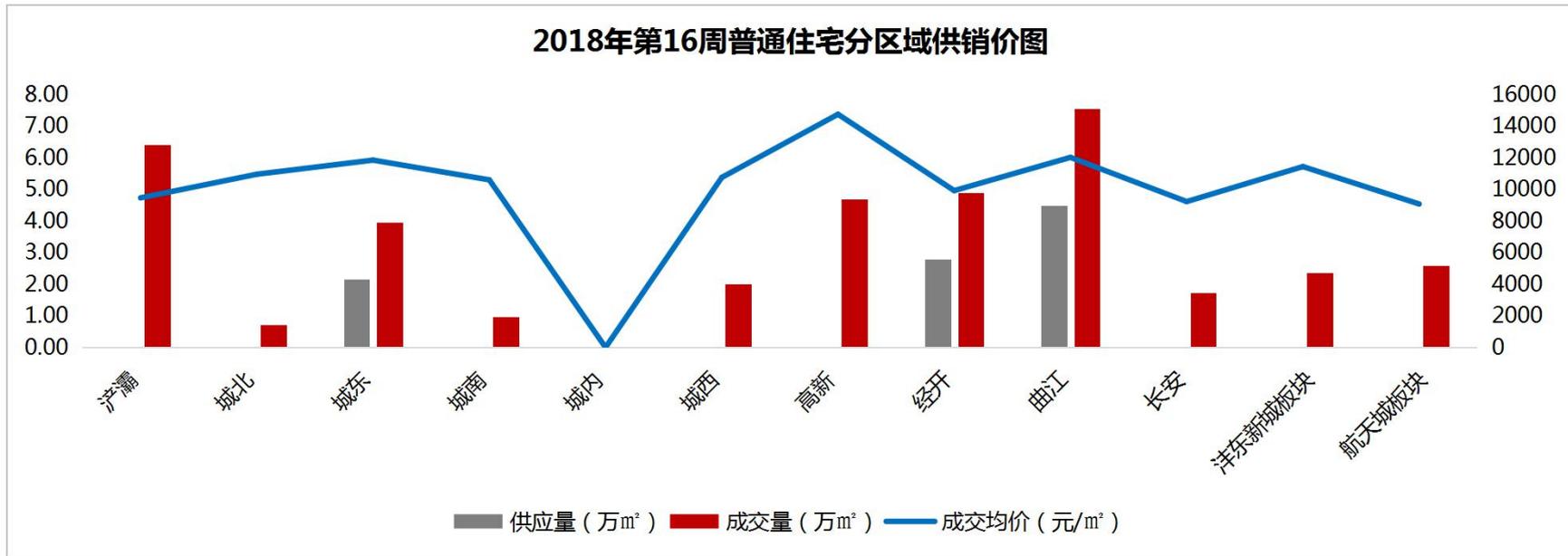
第16周普通住宅销售金额排行

2018年第16周普通住宅供销价走势图



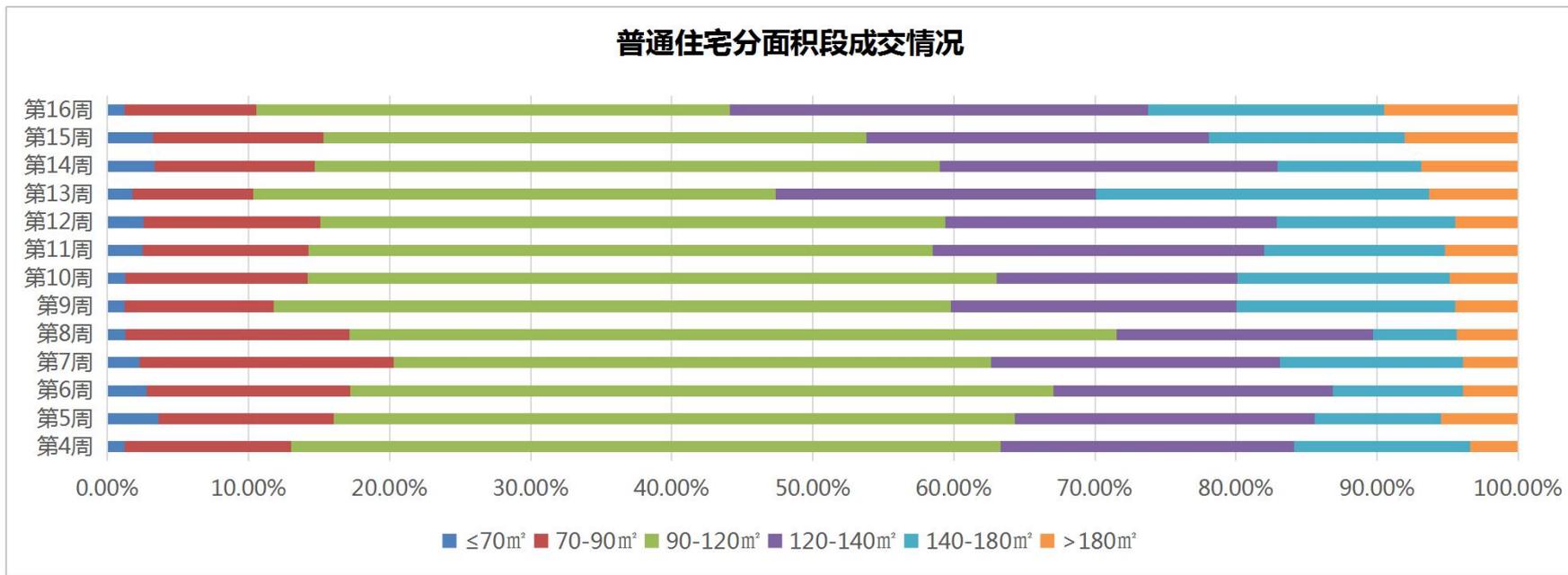
排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m ²)	(元/m ²)
1	金辉世界城	480,786,928	34646.46	13877
2	保利天悦	343,509,821	20256.02	16958
3	融创西安壹号院	248,799,613	13163.40	18901
4	绿地新里城	230,521,713	19307.92	11939
5	曲江三迪枫丹	192,203,813	18019.86	10666
6	陕建·翠园锦绣	184,497,192	18136.89	10172
7	富力·白鹭湾	183,026,826	19311.72	9477
8	碧桂园凤凰城	156,437,838	11738.48	13327
9	御锦城	142,812,987	11942.19	11959
10	保利·林语溪	107,922,003	12564.38	8590

- 2018年第16周，市场供应9.44万m²，环比下跌40.09%，成交量37.90万m²，环比上涨6.67%，成交价格11145元/m²，环比上涨9.86%；
- 本周金辉世界城、保利天悦、融创西安壹号院销售金额排行前三位。



- 供应量方面：本周长安供应9.24万m²，供应量最大；
- 成交量方面：浐灞、城西、经开成交居前三位，依次成交7.10万m²、4.78万m²和4.68万m²；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是高新15047元/m²，曲江11532元/m²及沣东新城板块10858元/m²。

普通住宅分面积段成交情况

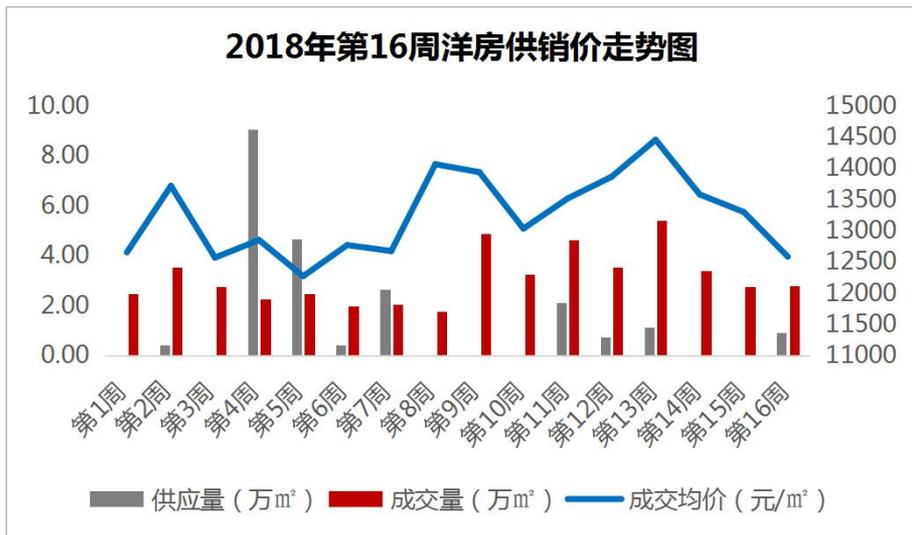


➤ 分面积段成交来看：第16周普通住宅各面积段成交量排名前三的依次是90-120 m^2 和120-140 m^2 和140-180 m^2 ，分别成交12.72万 m^2 、11.25万 m^2 和6.33万 m^2 ，本周120-140 m^2 面积段成交量涨幅最大，环比上涨30.31%，其次是140-180 m^2 ，环比上涨28.06%， $\leq 70\text{m}^2$ 面积段成交跌幅最大，环比下跌60.10%。

第16周洋房销售金额排行

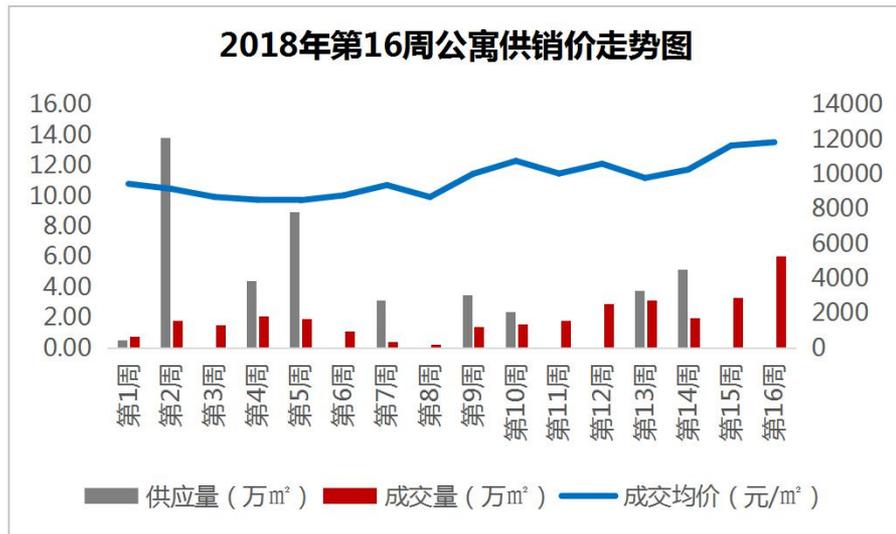
排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m ²)	(元/m ²)
1	中铁琉森水岸	92,677,069	8509.14	10891
2	富力·白鹭湾	40,839,121	3943.48	10356
3	碧桂园凤凰城	37,059,368	2662.85	13917
4	天地源·曲江香都	18,970,439	1333.29	14228
5	绿地·海珀紫庭	18,116,526	1222.54	14819
6	曲江·华著中城	16,452,933	912.60	18029
7	绿地城	14,739,383	850.79	17324
8	融创西安宸院	12,572,876	776.23	16197
9	阳光城PLUS	8,172,748	491.08	16642
10	红星·紫御半山	6,746,118	607.94	11097

2018年第16周洋房供销价走势图



- 2018年第16周，洋房供应0.91万m²，成交2.81万m²，环比上涨2.03%，成交价格12581元/m²，环比下跌5.37%；
- 分区域来看：仅城东供应0.91万m²；成交方面：浐灞、经开、曲江成交居前三位，依次成交1.44万m²、0.34万m²、0.33万m²；成交价格方面：居前三位的依次是城西16491元/m²，城东16050元/m²及曲江15690元/m²。

第16周公寓销售金额排行



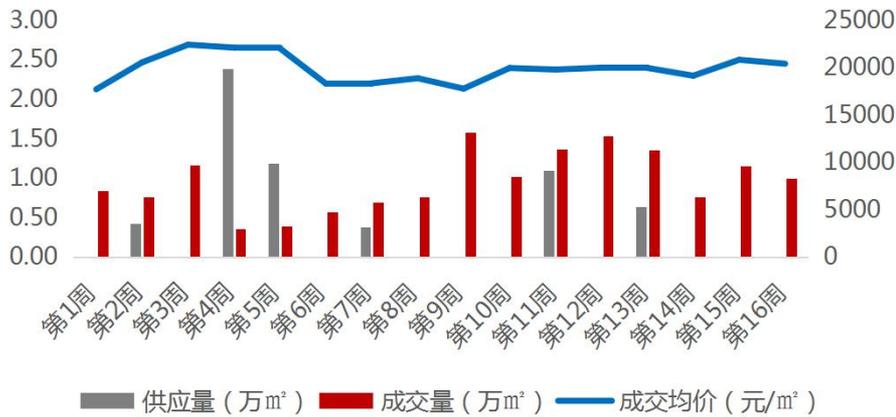
排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m ²)	(元/m ²)
1	海亮·新英里	180,551,533	16771.47	10765
2	旭辉荣华·公园大道	152,912,436	12784.59	11961
3	KingMall未来中心	55,872,263	4049.88	13796
4	乔布斯公馆	45,413,977	3108.31	14611
5	群贤道九號	43,838,690	2575.62	17021
6	经发大厦	20,605,089	1636.86	12588
7	金辉世界城	19,570,973	1269.75	15413
8	大话南门	16,112,014	1780.06	9051
9	尚书房	14,633,475	1129.01	12961
10	南飞鸿广场	14,091,352	951.09	14816

- 2018年第16周，公寓无供应，成交6.07万m²，环比上涨81.64%，成交价格11837元/m²，环比上涨1.60%；
- 分区域来看：成交方面：高新、浐灞、城西板块成交居前三位，依次成交2.60万m²、1.44万m²和0.64万m²；成交价格方面：居前三位的依次是曲江14632元/m²，城南12106元/m²及城西12031元/m²。

第16周别墅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m ²)	(元/m ²)
1	荣德·河与墅	58,040,000	2597.52	22344
2	中海·曲江大城	48,662,457	2653.60	18338
3	融创·揽月府	33,495,325	1498.68	22350
4	中国铁建·西派国际	18,643,411	796.96	23393
5	湾流	12,255,555	704.35	17400
6	龙湖·香醍国际社区	5,537,757	189.36	29245
7	锦绣唐朝	5,360,536	264.67	20254
8	绿地国际生态城	4,687,756	230.28	20357
9	沁水新城	4,400,000	360.05	12221
10	阳光台365	3,827,706	236.87	16160

2018年第16周别墅供销价走势图



- 2018年第16周，别墅继续无供应；成交1.0万m²，环比下跌13.54%，成交价格20413元/m²，环比下跌1.99%；
- 分区域来看：成交方面：浐灞、曲江、航天城板块成交居前三位，依次成交0.42万m²、0.29万m²、0.15万m²；成交价格方面：依次居前三位的依次是城东26589元/m²，城北23393元/m²及航天城22350元/m²。

第16周商业销售金额排行

排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m ²)	(元/m ²)
1	绿地城	26,903,115	1678.95	16024
2	海伦国际	26,149,699	2286.04	11439
3	金科天籁城	20,842,486	1007.24	20693
4	金辉·公园里	19,544,003	1306.24	14962
5	华远·海蓝城	18,865,436	1078.17	17498
6	万科城市之光·蜜柚	15,873,669	864.49	18362
7	金辉世界城	15,034,160	680.44	22095
8	华远·锦悦	14,239,983	833.87	17077
9	西部网货批发中心	14,143,485	664.65	21280
10	雅居乐·湖居笔记	12,572,392	958.19	13121

2018年第16周商业供销价图

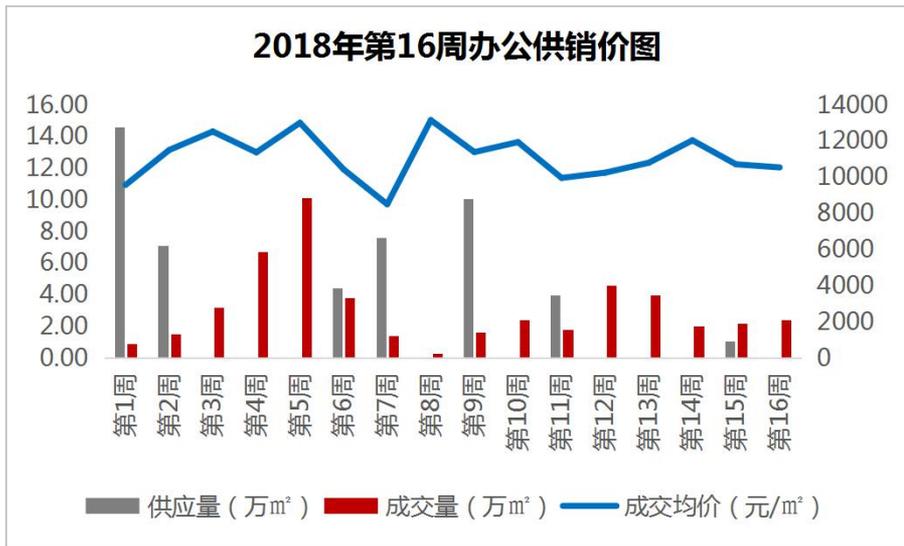


- 2018年第16周，商业供应1.30万m²，环比下跌0.73%，成交2.60万m²，环比下跌27.04%，成交价格15670元/m²，环比微涨0.95%；
- 分区域来看：长安供应最大1.10万m²；成交方面：曲江、经开、长安成交居前三位，依次成交0.72万m²、0.53万m²、0.40万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是城北35830元/m²，城南25740元/m²及城东24389元/m²。

第16周办公销售金额排行

排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m ²)	(元/m ²)
1	融城云谷	48,910,550	4402.97	11109
2	华商豪盛旺座城	24,770,730	1877.38	13194
3	首创国际城	21,688,900	2714.77	7989
4	禾盛京广中心	15,890,978	1527.02	10407
5	高新大都荟	12,739,727	998.01	12765
6	莱安中心	12,476,052	730.29	17084
7	国宾中央区	9,710,144	1333.87	7280
8	恒达国际城	8,672,922	625.74	13860
9	绿地国际花都	7,465,997	801.99	9309
10	汇豪国际	6,984,350	679.46	10279

2018年第16周办公供销价图



- 2018年第16周，办公无供应，成交2.43万m²，环比上涨11.54%，成交价格10539元/m²，环比下跌1.60%；
- 分区域来看：成交方面：高新、经开、曲江成交居前三位，依次成交1.22万m²、0.63万m²、0.26万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江14284元/m²，城南11642元/m²及高新10801元/m²。



05

创典监测

创典指数显示：第16周项目来访指数145环比上升16%，成交指数143环比上涨19%。



(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。)

项目简介：

项目地址 未央路与玄武路交汇处十字东北角

物业类型 高层

开盘时间 2018年4月21日

总建面 14万m²

容积率 7.95

绿化率 20%

成交价格 12500元/m²

成交金额 约1.2亿

开发商 陕西荣民房地产集团有限公司



楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (m ²)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/m ²)
1# (SOHO 办公9-18F)	2	28	4T 21	独立 开间	43-107	210	210	100%	12500元/ m ²



独立开间

43-107m²

项目简介：

项目地址 浐灞北辰大道与浐灞二路十字向东600米

物业类型 高层、洋房

开盘时间 2018年4月16日

总建面 18万m²

容积率 3.5

绿化率 35%

成交价格 11230元/m² (精装)

成交金额 约1.56亿

开发商 西安航辉房地产开发有限公司



楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (m ²)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/m ²)
5#	1	33	2T4	两室、三室	91	66	132	100%	11230元/m ²
					108	33			
					130	33			



91m² 2室2厅1卫



108m² 3室2厅2卫

项目简介：

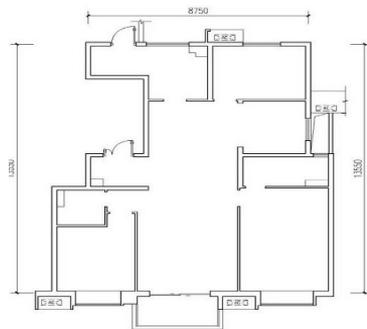
项目地址	曲江大道东侧
物业类型	高层、花园洋房
开盘时间	2018年4月22日
总建面	120万m ²
容积率	3.6
绿化率	30%
成交价格	14164—15265元/m ² （精装）
成交金额	约9.38亿
开发商	中铁二十一局集团德盛和置业有限公司



楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (m ²)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/m ²)
10#	3	东单元 32F、 中、西单元 33F	2T2	四室	157	33	196	100%	15265
					160	130			14165
					192	33			15014
17#	3	东单元 32F、 中、西单元 33F	2T2	四室	157	33	196	100%	15232
					160	130			14164
					192	33			15038



160m² 4室2厅2卫



157m² 4室2厅2卫

项目简介：

项目地址 东三环和世博大道交汇处向东300米

物业类型 高层、花园洋房

开盘时间 2018年4月22日

总建面 16.6万m²

容积率 2.5

绿化率 35%

成交价格 14000元/m² (精装) 装标2000元/m²

成交金额 约1.1亿

开发商 西安长岛新业置业有限公司



楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (m ²)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/m ²)
1#	2	8	1T2	三室	143	24	56	100%	14000元/m ²
2#	2	10	1T2	三室	143	32			



143m² 4室2厅2卫

项目简介：

项目地址 世博大道与欧亚大道十字向东500米

物业类型 高层、花园洋房、叠拼

开盘时间 2018年4月22日

总建面 28万m²

容积率 2

绿化率 35%

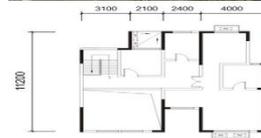
成交价格 16886-20058元/m²

成交金额 约0.3亿

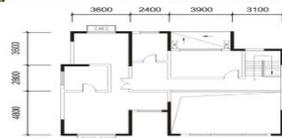
开发商 西安丰钜房地产开发有限责任公司



楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (m ²)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/m ²)
27#	2	4	2T2	叠拼	206	2	2	100%	16886-20058元/m ²
					207	2	2		
					233	2	2		
					241	2	2		



207m²



241m²

开盘监测

阳光城丽兹公馆

项目简介：

项目地址 南三环和公园南路交汇西北角

物业类型 高层

开盘时间 2018年4月19日

总建面 34万m²

容积率 3.5

绿化率 38%

成交价格 13000元/m² (精装)

成交金额 约3.5亿

开发商 阳光城集团

楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (m ²)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/m ²)
14#	2	33	2T4	三室、四室	89	132	264	100%	13000元/m ²
					110	66			
					130	66			



130m² 4室2厅2卫



110m² 3室2厅2卫

项目简介：

项目地址 曲江雁翔路与春林路十字交汇出往西400米处

物业类型 高层、花园洋房

开盘时间 2018年4月20日

总建面 32万m²

容积率 2.7

绿化率 38%

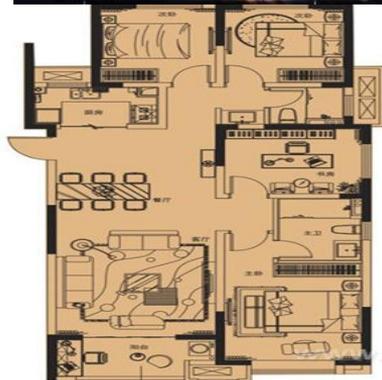
成交价格 12500-13200元/m² (精装)

成交金额 约2.1亿

开发商 阳光城集团



楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (m ²)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/m ²)
6#	2	20	2T4	三室、四室	94	80	157	100%	12500-13200元/m ²
					110	40			
					124	37			



124m² 4室2厅2卫



110m² 3室2厅2卫

项目简介：

项目地址	浐灞生态区欧亚大道3639号
物业类型	Loft、商业
开盘时间	2018年4月21日
总建面	11万m ²
容积率	3.11
绿化率	30%
成交价格	13000元/m ²
成交金额	约1.08亿
开发商	西安世园置业有限公司



楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (m ²)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/m ²)
2# (3-7层)	1	7	3T 15	独立开间	50-270	79	76	97%	13000元/m ²



70m²

121m²

项目简介：

项目地址 西高路与桑军路交会处西北角

物业类型 高层

开盘时间 2018年4月22日

总建面 48万m²

容积率 3.0

绿化率 35%

成交价格 7800元/m² (精装)

成交金额 约1.39亿

开发商 恒大地产集团



楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (m ²)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/m ²)
9#	2	33	2T4	三室	120	261	143	55%	7800元/m ²
					128				



120m² · 3室2厅2卫



128m² · 3室2厅2卫

【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17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1600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。