

市场周报

2018年第22期【2018.5.28-2018.6.3】





01

政策纵览

政策原文：一、新城区、碑林区、莲湖区、雁塔区、未央区、灞桥区行政管理区域及高新区、经开区、曲江新区、浐灞生态区、航天基地、国际港务区、航空基地等开发区(以下简称开发区)内新出让土地的商品住房项目(含土地用途变更为住宅的项目,不含城中村、棚户区改造配套开发部分),按照不低于宗地住宅建筑面积5%的比例,实物配建租赁型保障房。细则适用于2017年9月13日(以土地出让公告发布日期为准)之后,新出让土地的商品住房项目;在此之前的项目,按《西安市配建廉租房实施细则》(市房发〔2013〕79号)、《关于化解房地产库存促进房地产市场健康发展的若干意见》(市政发〔2016〕32号)执行。长安区、西咸新区应严格执行商品住房项目实物配建租赁型保障房政策,临潼区、阎良区、高陵区、鄠邑区、蓝田县、周至县可参照执行。同时,《西安市集中配建租赁型保障房项目规划选址及配套设施建设指引》明确,集中配建租赁型保障房项目建设选址应在生活环境宜居,周边配套成熟、公共交通便利的建成区或邻近区域。公交车站点800米半径范围内或轨道交通站点1000米范围内。如在选址时不能满足,则应提前编制公交站点布局专项规划,与项目同期实施,在项目竣工交付时达到此要求。并要同步配套医疗、教育、敬老、社区服务、行政管理、文体、商业、金融、邮政等公建设施。《西安市配建租赁型保障房户型面积和户内装饰装修设计指引》明确,配建租赁型保障房户型建筑面积分为60平方米、75平方米、90平方米,户均面积以75平方米为主。配建租赁型保障房装修应保障油烟排放系统、热水淋浴系统、水、电、气、暖、有限(网络)电视、电话、网线等设施安装到位。并不得在配建租赁型保障房与商品住房之间设置围墙等物理隔离,也不得有其他类似的措施,确保配建房屋共享小区基础设施和生活配套设施。

创典点评：细则要求西安各行政区域、开发区包括西咸新区在内,对符合配建租赁型保障房的商品房住房项目鼓励配建租赁型保障房,多主体供应、多渠道保障,以此解决中低收入家庭、外来务工人员及新就业毕业生和引进人才的住房问题,是对此前人才安居政策的补充和完善。

政策原文：西安房管局发布通知，开展为期6个月的商品房销售秩序专项检查。检查内容：(一)未取得《商品房预售许可证》，直接或采取内部认购、交纳诚意金、排号等形式变相预售商品房；(二)不一次性公开销售全部准售房源，捂盘惜售或变相囤积房源；(三)未按规定在销售现场公示《商品房预售许可证》、《商品房买卖合同》示范文本、房屋预测面积、预售资金监管账户及监管银行等信息；(四)委托未经备案的房地产经纪机构代理销售商品房；(五)发布虚假房源信息和广告，垄断房源，操纵市场价格；(六)通过捏造或者散布涨价信息等方式恶意炒作、哄抬房价，造谣生事，误导市场预期；(七)意向购房人数多于可售房源的，未采取公证摇号方式公开销售商品住房；(八)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；(九)商品房销售不予明码标价，在标价之外加价出售房屋或收取未标明的费用；(十)违反商品房预售资金监管相关规定，擅自挪用预售款项；(十一)将已经销售并作为商品房销售合同标的物的商品房再销售给他人；(十二)提供虚假证明，规避限购政策，扰乱市场秩序及其他不正当经营行为；(十三)为不符合交易条件的保障性住房和禁止交易的房屋提供经纪服务。(十四)其他违反房地产市场管理法律法规政策的行为。

创典点评：针对近期违规销售市场乱象，本次是继2017年连续监管政策出台后的第五次发力，将对市场形成较强冲击，规范市场秩序，保障平稳健康发展。



02

行业资讯

万达、腾讯、高朋宣布，三方将成立一家合资网络科技有限公司，打造全球领先的线上线下融合新消费模式。新成立的网络科技有限公司将注入万达网科公司原飞凡等部分业务；腾讯将投入线上流量等优质资源；高朋融入电子发票等业务。此次合作目的是整合三家优势资源，一方面对万达商业中心线下场景进行全面数字化升级，打造智慧广场、智慧门店，紧密连接商业中心、商户和消费者，形成“超级导购”“超级店长”“超级会员”三位一体体系，提升商业中心效能和消费体验。一方面要积极探索新消费领域潜在的升级空间和巨大市场，共同营造新消费大生态。

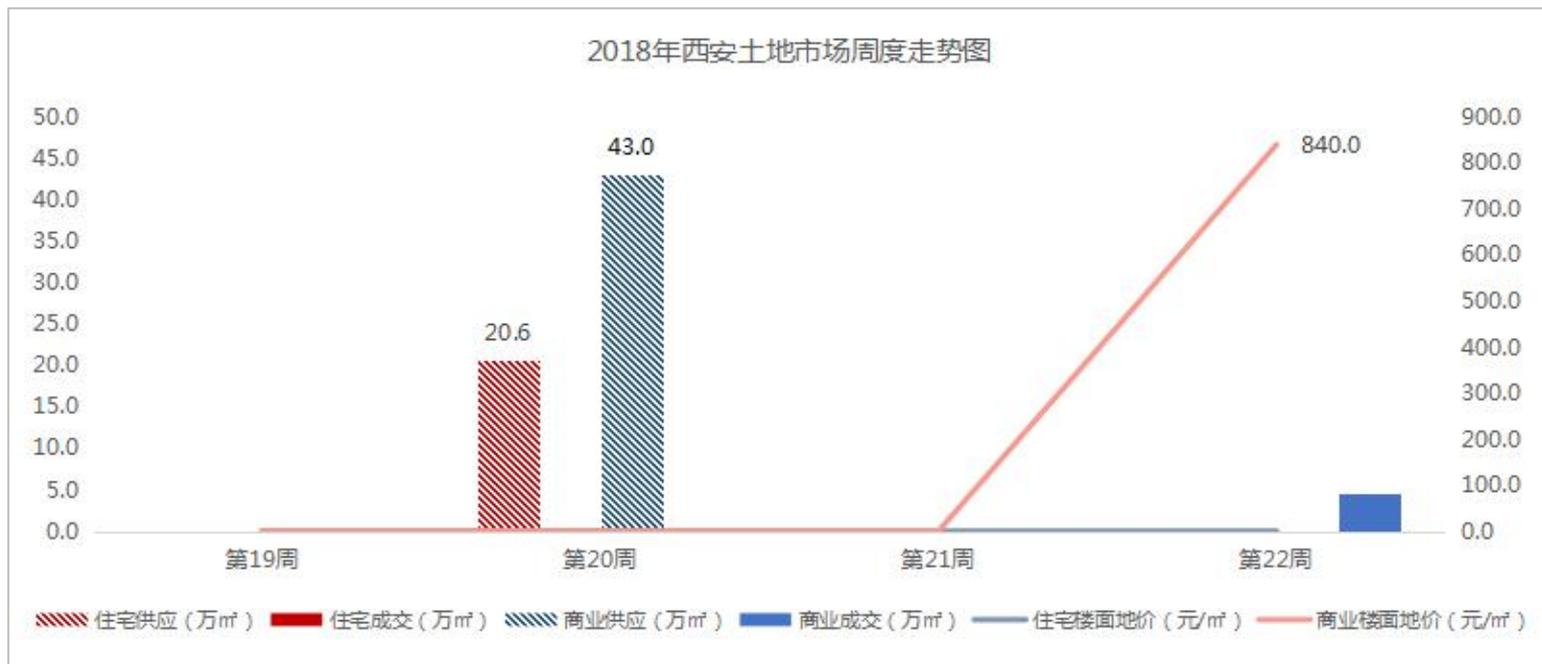
创典点评：强强联合，整合各自优势资源，打造全球领先的线上线下融合新消费模式。





03

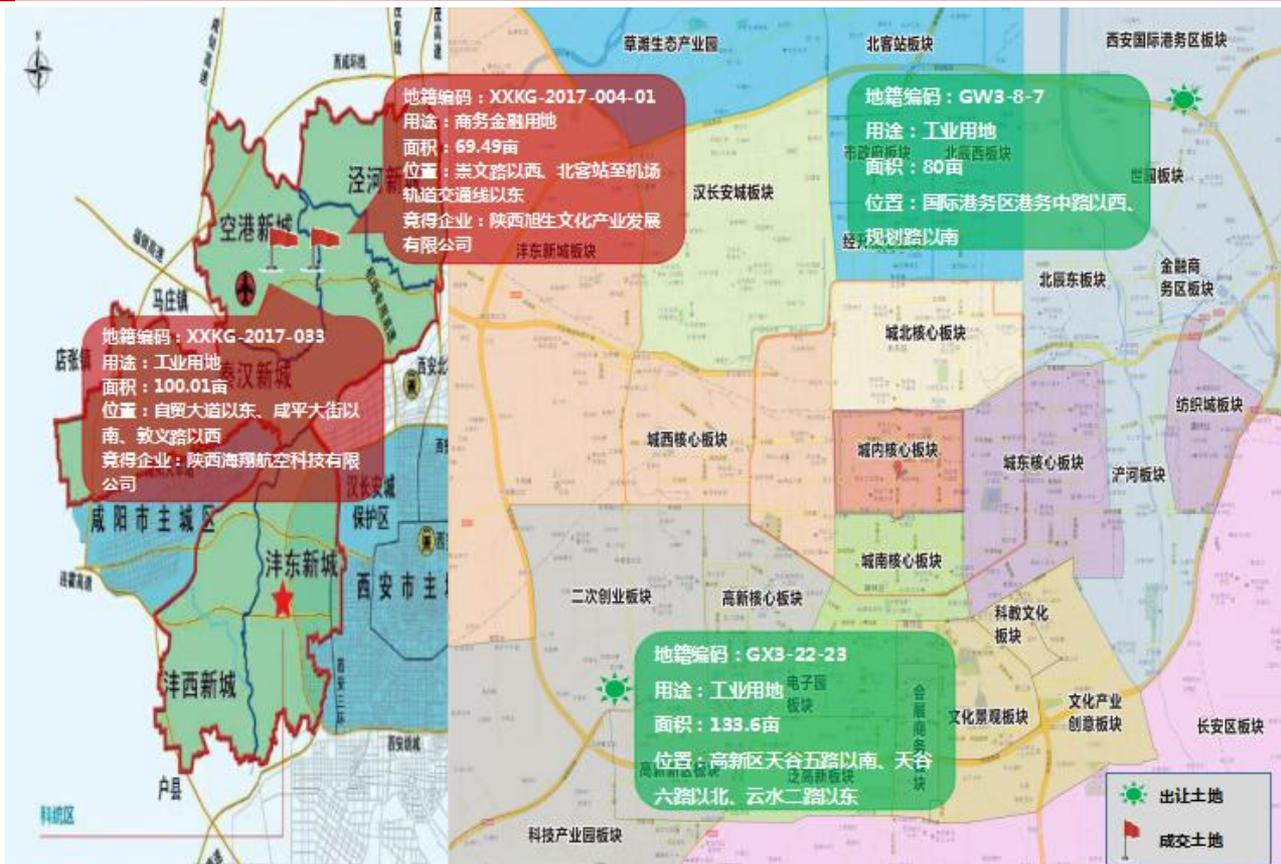
土地市场



- 本周，土地市场表现平淡，仅2宗工业用地入市，面积213亩，位于港务和高陵。
- 成交方面，供应量偏小直接影响成交走低，5月31日，西咸新区挂牌成交国有建设用地2宗，共169.6亩，均位于空港新城。其中，一宗工业用地100.6亩，成交总价3002万元，由陕西海翔航空科技有限公司摘得；另一宗商务金融用地69.5亩，成交总价11681万元，由陕西旭生文化产业发展有限公司摘得。

供销分布图

高新、港务2宗工业用地挂出，海航、旭生文化布局空港新城





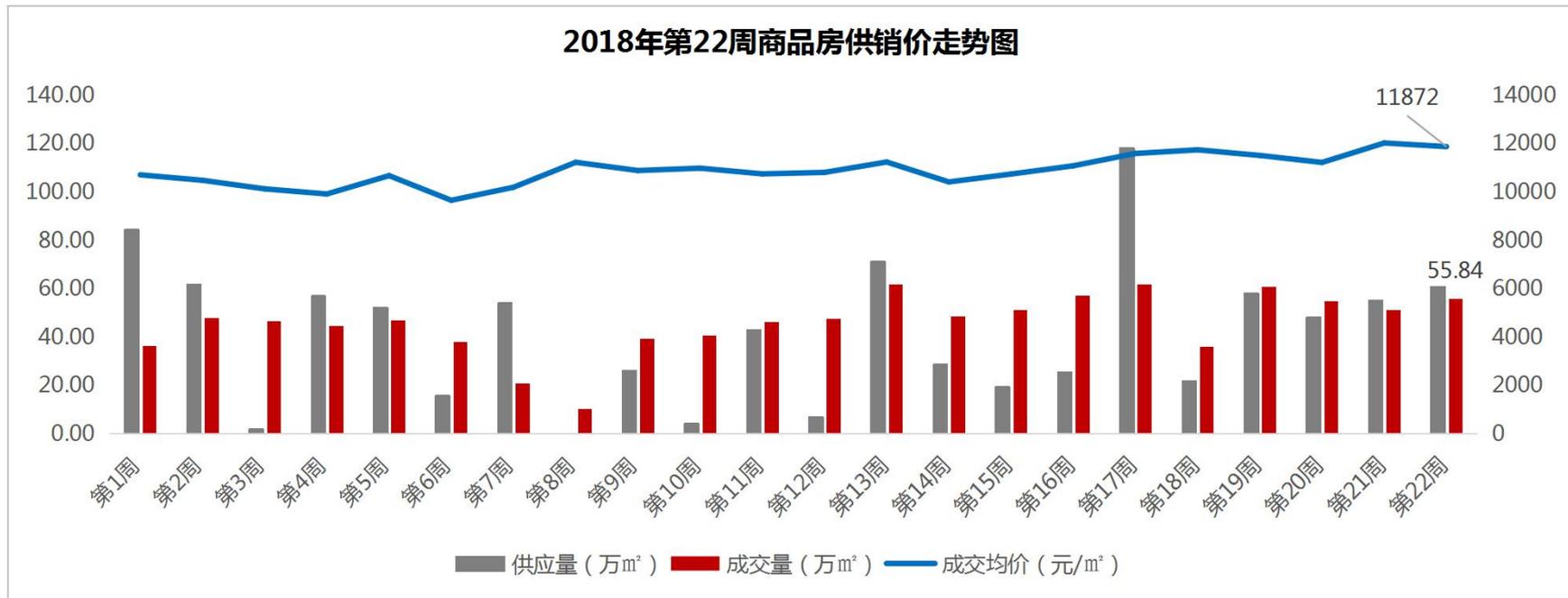
04

新房市场

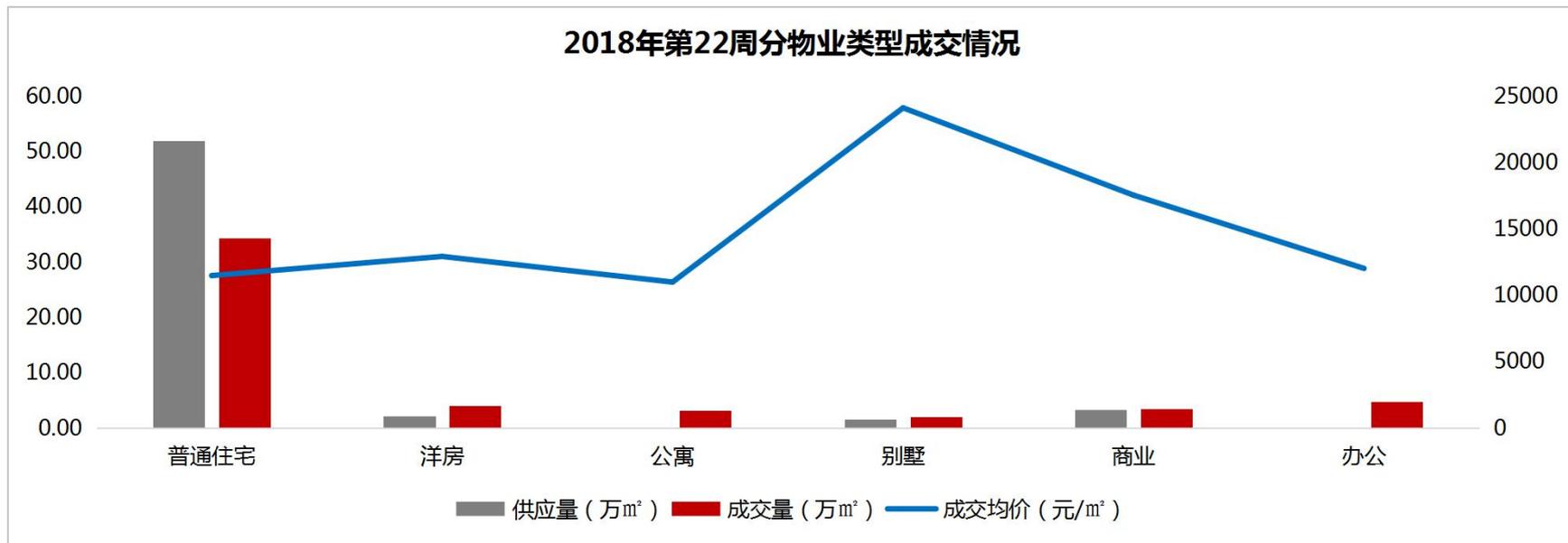
新房批售

房源供应持续，九个项目获证，纯新盘金地中心风华首次获证

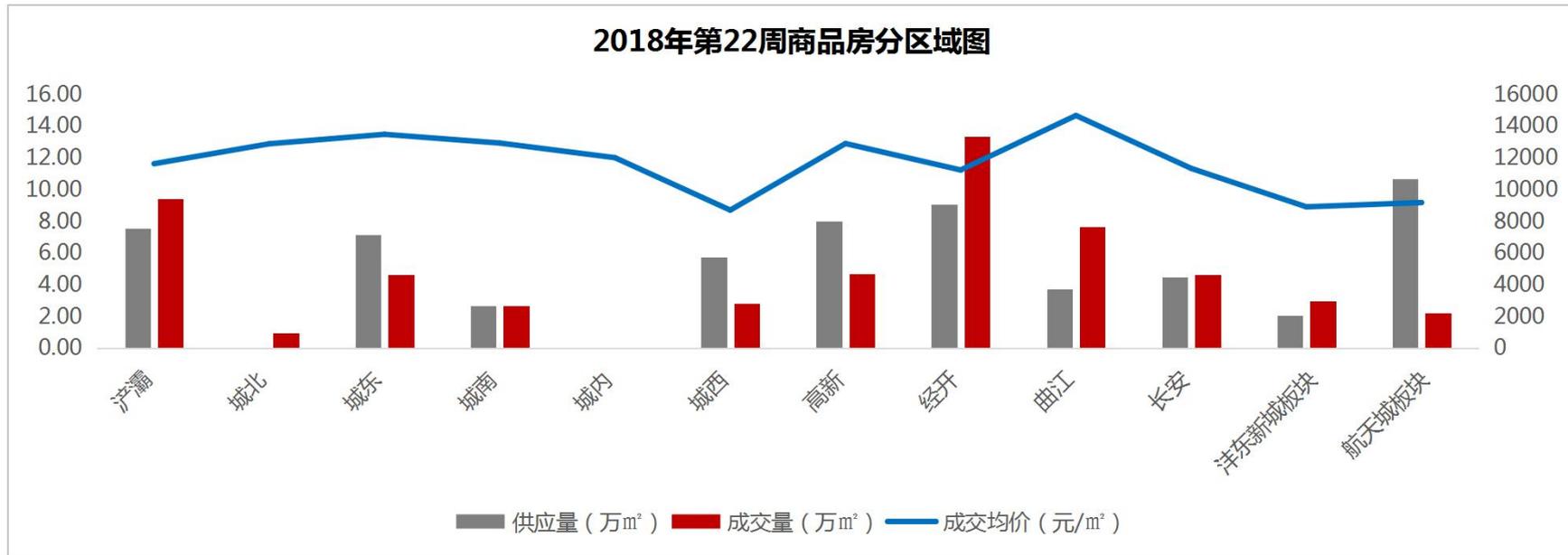
区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积 (m ²)	预售信息
城西	蓝光公园华府	15	1	2850.29	15#楼为售楼部，不对外销售
城西	新城吾悦广场	2	172	14934.99	2#楼为商铺，已开盘销售，面积70-100m ²
城西	德杰状元府邸	1	290	32131.02	1#楼总高34层，2梯4户，户型面积为97m ² 、117m ²
经开	中海太华府	9,11	170	21382.34	9#、11#楼总高18层，2梯2户，9#楼1个单元，11#楼3个单元，面积127m ² 、160m ²
经开	碧桂园凤凰城	18、19、21、22、29	536	69147.26	18#、21#楼总高16层，22#楼总高18层，均为2梯2户，面积143m ² ；29#楼总高18层，2梯2户，面积123-138m ² ；19#楼总高33层，2梯4户，面积109-128m ² ，已开盘售罄
城东	中国铁建花语城	6、11、16	613	71361.78	6#楼洋房总高8层，3个单元，1梯2户，面积141-167m ² ；11#、16#楼总高33层，2个单元，2梯4户，面积98m ² 、118m ² 、129m ²
城北	白桦林明天	20	333	34769.29	20#楼总高34层，2个单元，面积97-145m ²
曲江	金地中心风华	8,9,11,12	158	22580.9	洋房，8#、11#总高9层、面积144m ² ，9#、12#楼总高7层，面积166m ²
浐灞	紫薇花园洲	23,25	32	4783.76	23、25#为叠拼别墅，房源面积206-241m ²



➤ 2018年第22周，全市商品房市场供应量61万m²，环比上涨10.15%，成交量55.84万m²，止跌回升，环比上涨8.86%，成交价格11871元/m²，环比下跌1.25%。



- 供应量方面：本周普通住宅供应量最大，51.87万m²，其次商业供应3.40万m²；
- 成交量方面：办公涨幅最大，成交量4.82万m²，环比上涨66.87%；公寓跌幅最大，成交3.20万m²，环比下跌28.32%；
- 成交价格方面：别墅物业价格涨幅最大，环比上涨23.49%，公寓跌幅最大，环比下跌21.47%。



- 供应量方面：本周航天城板块供应10.67万 m^2 ，供应量最大，其次是经开和高新分别供应9.05万 m^2 和7.98万 m^2 ；
- 成交量方面：经开、浐灞、曲江成交居前三位，依次成交13.35万 m^2 、9.42万 m^2 和7.64万 m^2 ；
- 成交价格方面：居区域前三位的依次是曲江14662元/ m^2 ，城东13474元/ m^2 及城南12923元/ m^2 。

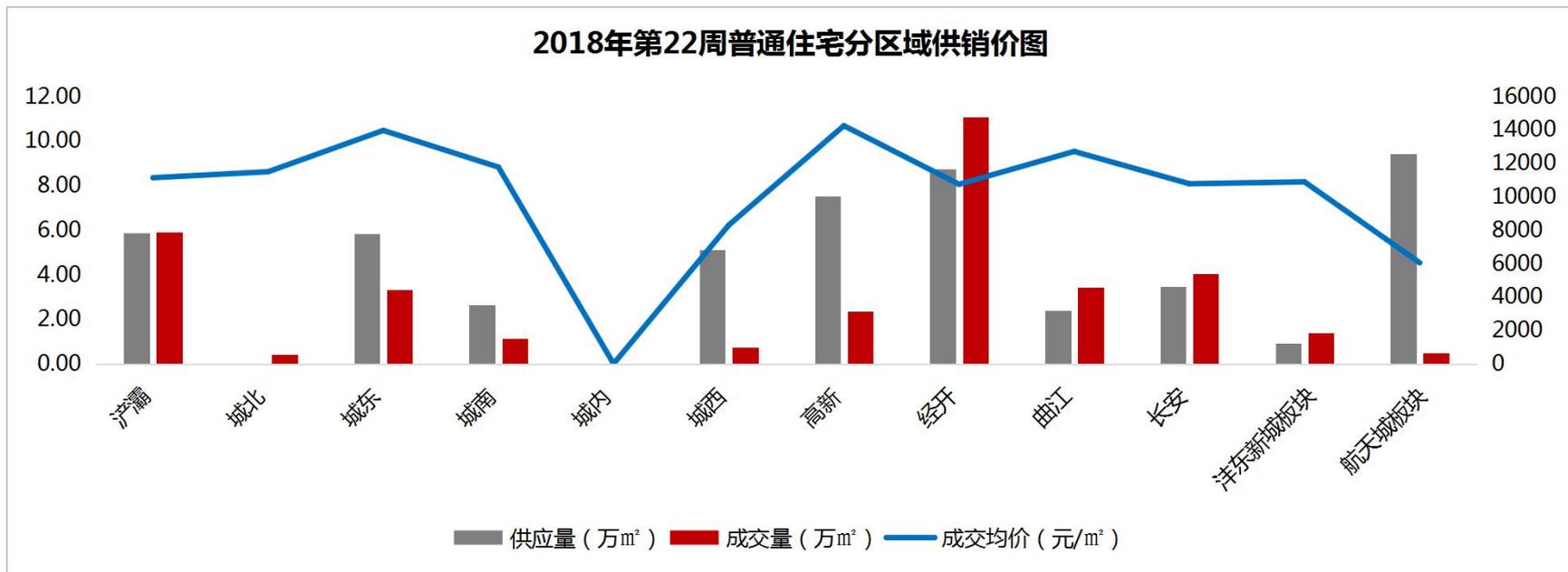
第22周普通住宅销售金额排行

2018年第22周普通住宅供销价走势图



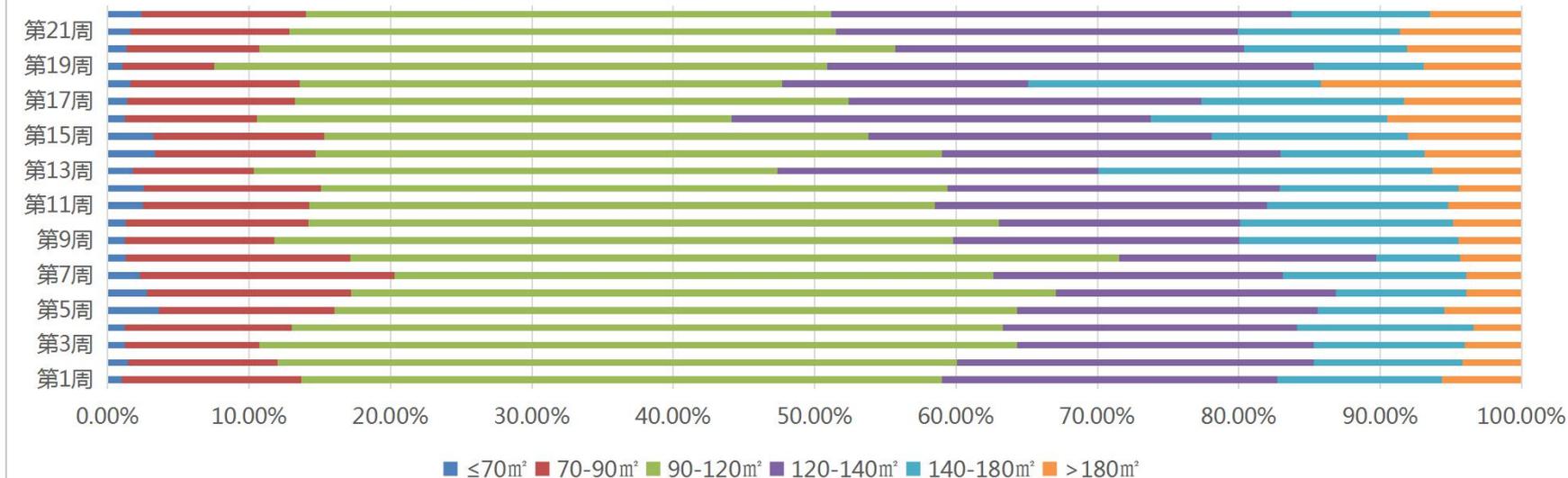
排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m²)	(元/m²)
1	中南·紫云集	668,830,196	58628.54	11408
2	融创西安壹号院	311,683,084	15554.87	20038
3	万科金域未央	269,591,542	23391.89	11525
4	海亮德文郡	253,332,327	23802.79	10643
5	自然界	248,783,183	18896.25	13166
6	绿城·桂语江南	213,371,641	17775.29	12004
7	真爱万科公园华府	199,989,139	14513.23	13780
8	金辉·高新云璟	157,457,079	10251.53	15359
9	绿地新里城	113,226,715	9700.96	11672
10	华宇·时间城	94,998,561	10651.66	8919

- 2018年第22周，市场供应量51.87万m²，环比上涨59.44%，成交量34.27万m²，环比上涨20.06%，成交价格11476元/m²，环比上涨0.08%；
- 本周中南·紫云集、融创西安壹号院、万科金域未央销售金额排行居前三位。



- 供应量方面：本周航天城板块供应9.42万m²，供应量最大，其次是经开供应8.73万m²和高新7.51万m²；
- 成交量方面：经开、浐灞、长安成交居前三位，依次成交11.07万m²、5.90万m²和4.05万m²；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是高新14231元/m²，城东13949元/m²及曲江12694元/m²。

普通住宅分面积段成交情况



▶ 分面积段成交来看：第22周普通住宅各面积段成交量排名前三的依次是90-120m²和120-140m²和70-90m²，分别成交12.72万m²、11.16万m²和3.99万m²，本周仅>180m²面积段环比下跌9.57%，其他面积段均上涨，≤70m²面积段涨幅最大，环比上涨77.54%。

第22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	中南·紫云集	141,972,891	10440.57	13598
2	红星·紫御半山	89,010,643	7854.76	11332
3	阳光城PLUS	52,785,729	3910.19	13500
4	保利·心语花园	36,388,319	2708.95	13433
5	富力·白鹭湾	34,041,314	3169.91	10739
6	华清学府城	22,845,835	1688.00	13534
7	招商依云曲江	16,409,262	1255.27	13072
8	蓝光公园华府	12,400,270	1254.57	9884
9	绿地·海珀紫庭	12,022,454	895.33	13428
10	万科大明宫	9,800,565	433.87	22589

2018年第22周洋房供销价走势图

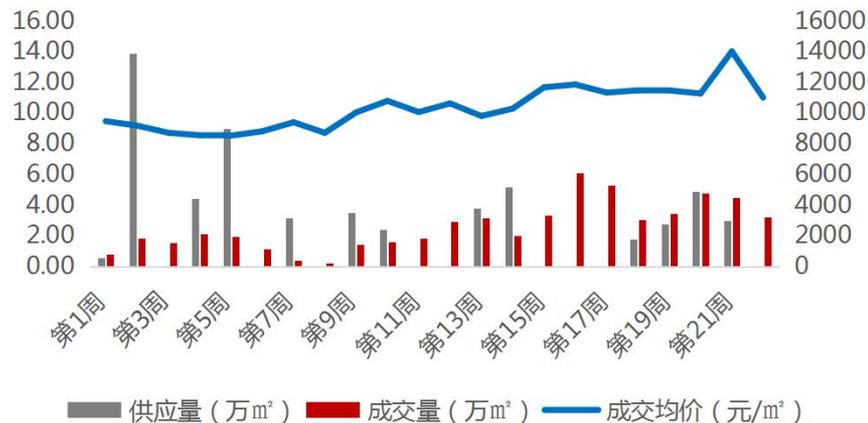


- 2018年第22周，洋房供应量82.63万m²，环比下跌82.63%，成交量4.08万m²，环比下跌20.96%，成交价格12918元/m²，环比下跌7.64%；
- 分区域来看：长安供应最大1.0万m²；成交方面：经开、航天城、曲江成交居前三位，依次成交1.10万m²、0.80万m²、0.78万m²；成交价格方面：居前三位的依次是城北18041元/m²，高新15863元/m²及浐灞14177元/m²。

第22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	曲江·华著中城	52,722,942	3110.52	16950
2	乔布斯公馆	42,065,114	2838.03	14822
3	旭辉荣华·公园大道	36,541,968	2858.12	12785
4	保利金香槟	24,298,240	4362.38	5570
5	金辉世界城	17,323,830	1108.87	15623
6	尚书房	13,004,370	1135.23	11455
7	中铁立丰国际广场	12,991,058	934.13	13907
8	亿润·领域	11,715,003	986.83	11871
9	KingMall未来中心	11,654,621	751.64	15506
10	太奥广场	10,983,424	1645.22	6676

2018年第22周公寓供销价走势图

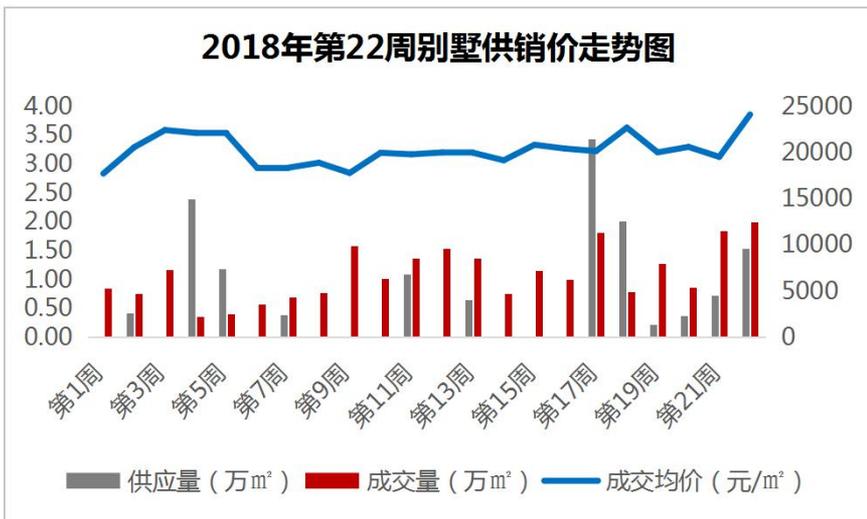


- 2018年第22周，公寓无供应，成交3.20万m²，环比下跌28.32%，成交价格10987元/m²，环比下跌21.47%；
- 分区域来看：成交方面：城西、沱东新城板块、曲江成交居前三位，依次成交0.65万m²、0.54万m²和0.42万m²；成交价格方面：居前三位的依次是曲江16601元/m²，浐灞13206元/m²及城西11480元/m²。

第22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	龙湖·雁塔天宸	171,961,591	4897.19	35114
2	龙湖·香醍国际社区	54,863,045	1887.93	29060
3	绿地国际生态城	40,415,383	2280.47	17722
4	曲江公馆·和园	34,762,800	1411.26	24632
5	高新·枫林九溪	32,164,218	1650.40	19489
6	世园大公馆	22,038,496	1390.26	15852
7	清凉山居	21,404,527	820.33	26093
8	国岭	18,470,000	830.73	22233
9	湾流	17,000,147	955.06	17800
10	云中漫步	11,470,000	666.39	17212

2018年第22周别墅供销价走势图

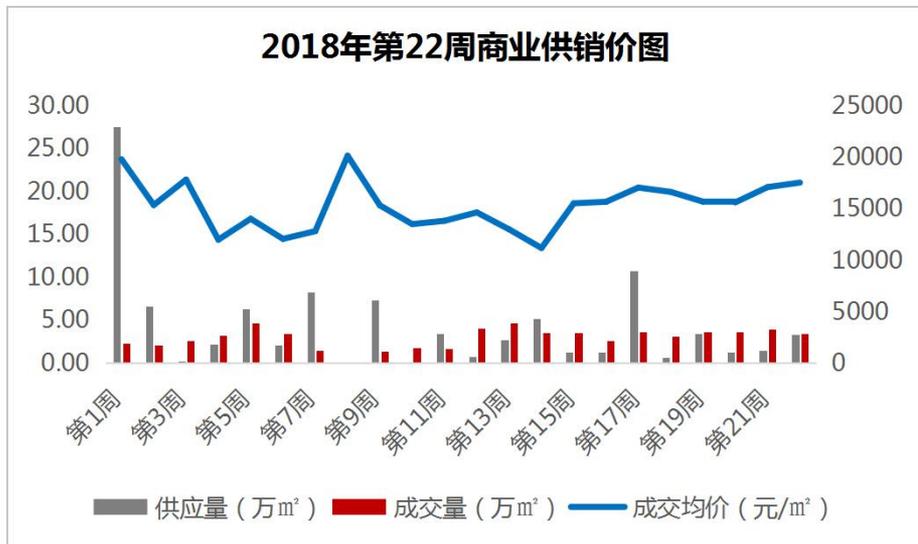


- 2018年第22周，别墅供应1.54万m²，环比上涨110.16%；成交2.0万m²，环比上涨8.66%，成交价格24105元/m²，环比上涨23.49%；
- 分区域来看：曲江供应最大0.84万m²；成交方面：浐灞、曲江、长安成交居前三位，依次成交0.86万m²、0.73万m²、0.23万m²；成交价格方面：居前三位的依次是曲江30523元/m²，航天城23810元/m²及长安22156元/m²。

第22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	万科东方传奇	80,447,438	3446.25	23343
2	太奥广场	37,655,911	3966.51	9493
3	百寰国际	36,030,030	1724.28	20896
4	兰蒂斯城	30,961,521	1468.71	21081
5	欧亚国际	22,233,484	1752.40	12687
6	东方亿象城	20,329,371	1058.39	19208
7	万科金域蓝湾	19,900,967	846.55	23508
8	保利金香槟	18,508,686	782.02	23668
9	龙湖·香醍国际社区	14,836,543	573.45	25872
10	金地南湖艺境	12,660,198	792.63	15972

2018年第22周商业供销价图

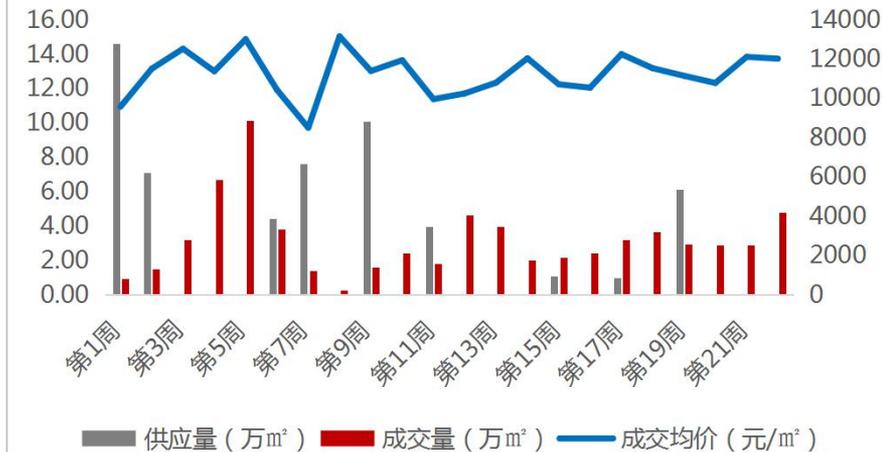


- 2018年第22周，商业供应3.40万m²，环比上涨127.51%，成交3.43万m²，环比下跌13.92%，成交价格17531元/m²，环比上涨2.56%；
- 分区域来看：浐灞供应最大0.83万m²；成交方面：曲江、浐灞、经开成交居前三位，依次成交0.67万m²、0.65万m²、0.57万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是城南22356元/m²，沣东新城21560元/m²及曲江20917元/m²。

第22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	中铁立丰国际广场	117,597,431	6324.46	18594
2	竹园天寰国际	63,277,363	5225.07	12110
3	华商豪盛旺座城	61,405,830	5232.94	11734
4	航天城中心广场	54,004,019	5721.49	9439
5	曲江万众国际	40,558,760	1843.58	22000
6	华润·二十四城	26,069,862	2970.80	8775
7	禾盛京广中心	25,302,303	1916.98	13199
8	西安国际人才大厦	20,992,600	1533.31	13691
9	太奥广场	19,016,576	4057.35	4687
10	坤元TIME	17,294,044	1277.37	13539

2018年第22周办公供销价图



- 2018年第22周，办公继续无供应，成交4.82万m²，环比大幅上涨66.87%，成交价格12016元/m²，环比微跌0.75%；
- 分区域来看：成交方面：高新、城南、曲江成交居前三位，依次成交1.34万m²、0.81万m²、0.78万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是城南16800元/m²，曲江14679元/m²及高新12612元/m²。



05

创典监测

创典指数显示：第22周项目来访指数165环比下滑2%，成交指数142环比下滑8%。



(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 子午大道中段

物业类型 高层、花园洋房

开盘时间 2018年5月28日

总建面 75万m²

容积率 3.09

绿化率 35%

成交价格 10049元/m²

成交金额 约2.3亿

开发商 西安常雅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#	3	33	4T6	三室	95	204	204	100%	10049元/m ²
				三室	115				
				四室	130				



95m². 3室2厅1卫

130m². 3室2厅2卫

项目简介：

项目地址 西部大道与子午大道交汇处向南500米

物业类型 高层、花园洋房

开盘时间 2018年5月28日

总建面 38万m²

容积率 3.0

绿化率 37.3%

成交价格 11080元/m²

成交金额 约1.1亿

开发商 西安明瑞进达合能置业有限公司



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)
13#	4	11	1T2	三室	111	88	88	100%	11080元/m ²
				四室	125				



111m² 3室2厅2卫



125m² 4室2厅2卫

开盘监测

绿城桂语江南

项目简介：

项目地址	东三环与世博大道交汇向东500米
物业类型	高层、花园洋房
开盘时间	2018年5月28日
总建面	27万m ²
容积率	2.5
绿化率	35%
成交价格	12950元/m ²
成交金额	约1.6亿
开发商	西安长岛恒业置业有限公司



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)
12#	3	17	2T2	三室	126	98	98	100%	12950元/m ²
				三室	129				



126m² 3室2厅2卫

129m² 3室2厅2卫

项目简介：

项目地址 南三环与雁塔南路交汇向东800米

物业类型 高层、花园洋房

开盘时间 2018年5月30日

总建面 38万m²

容积率 2.97

绿化率 60%

成交价格 12784-15025元/m²

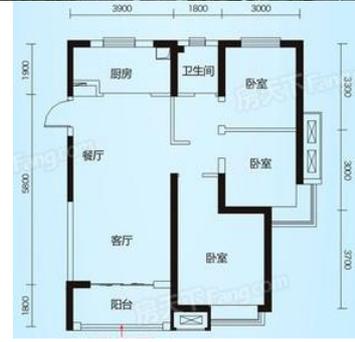
成交金额 约5.2亿

开发商 西安天地源曲江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)
25#	1	27	2T5	三室	98	78	129	100%	12784
					115	51			12940
26#	1	27	2T5	三室	96	78	128	100%	13884
					108	24			14335
					128	26			14534
27#	1	27	2T4	三室	96	51	102	100%	14436
					108	24			14823
					128	27			15025



96m² 3室2厅1卫



106m² 3室2厅1卫

项目简介：

项目地址 高新丈八北路以西，科技六路以北

物业类型 高层

开盘时间 2018年5月31日

总建面 80万m²

容积率 3.05

绿化率 35%

成交价格 17300元/m²

成交金额 约2.7亿

开发商 陕西尚润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)
1#	2	28	1T2	三室	140/ 143	112	112	100%	17300



140m²

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。