

# 2018年7月份西安房地产市场信息报告

创典全程地产机构  
2018年8月



# 目录/Contents

01

宏观环境

02

土地市场

03

西安市场

04

房企动态

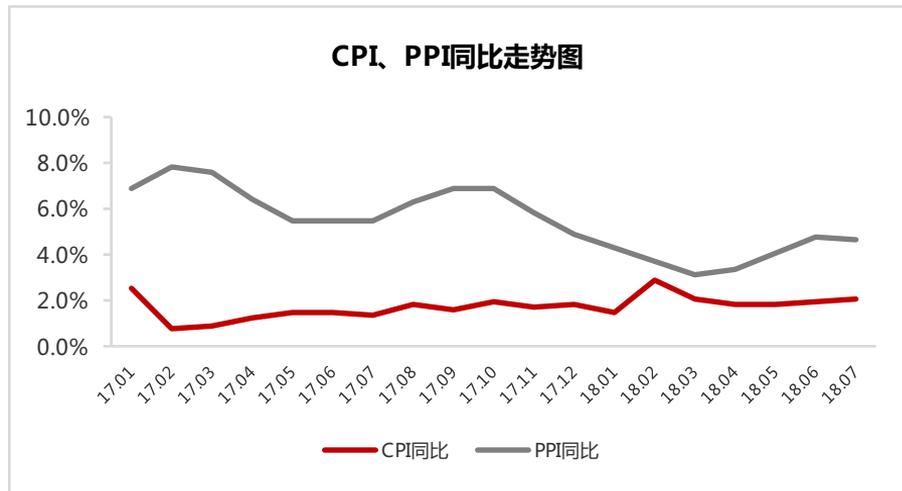
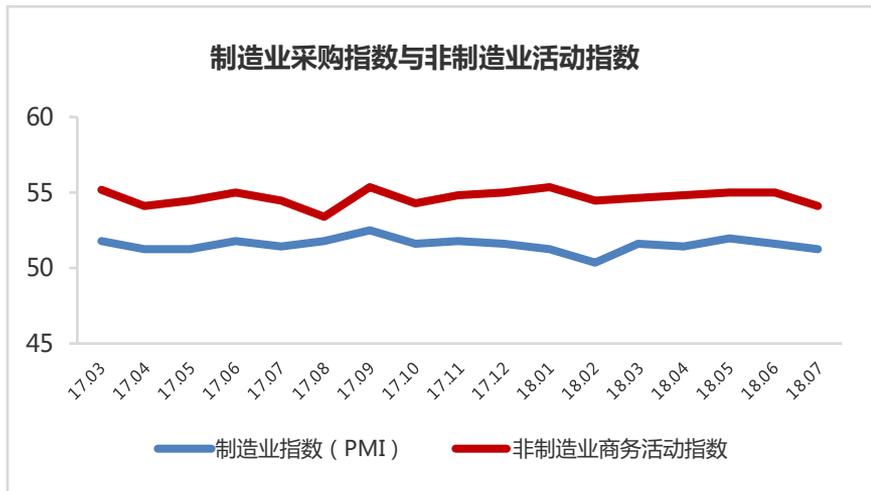
## 宏观环境

---

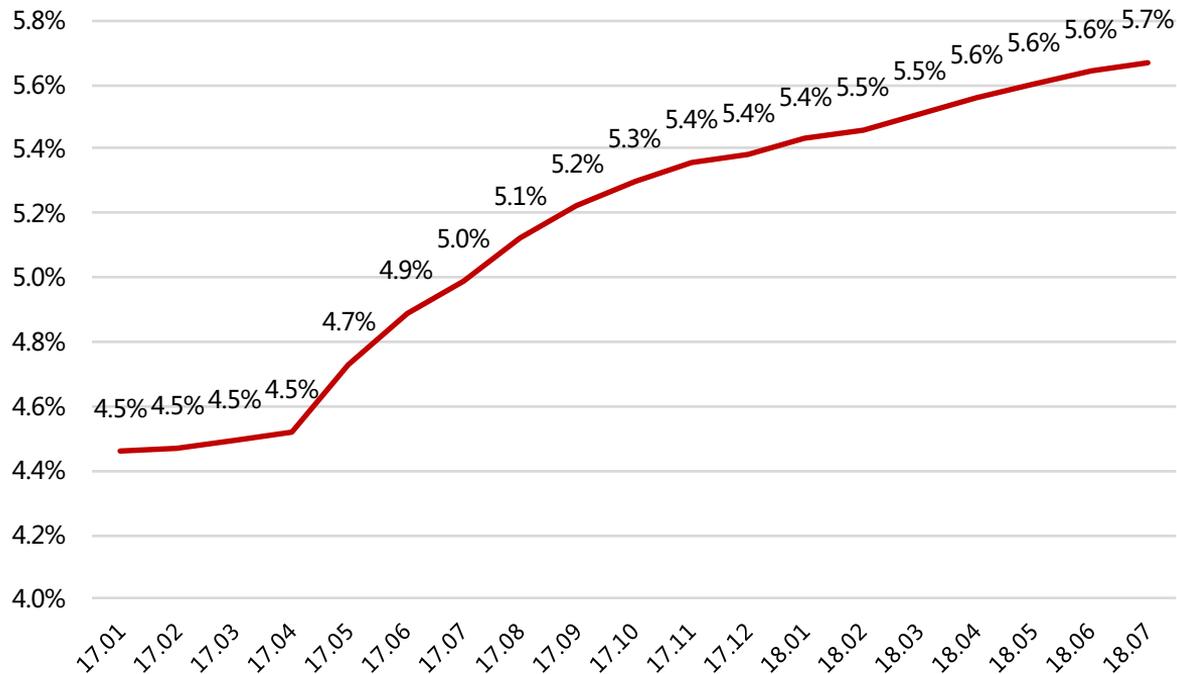
- 宏观经济虽平稳运行，但仍存在较大下行压力；
- 全国楼市迎来密集调控整顿潮，月末政治局会议再次定调楼市下半年总基调“坚决遏制房价上涨”；
- 西安摇号细则应声出台、西咸新区正式进入政府强监管阶段；
- 西安入选新一批国家级跨境电商综合试验区。

# 经济环境 宏观经济虽平稳运行，但仍存较大下行压力

- 7月份，制造业PMI为51.2%，虽环比回落0.3个百分点，但连续5个月位于51.0%以上，制造业持续处在相对稳定的景气区间，非制造业商务活动指数为54.0%，比上月回落1.0个百分点，连续11个月保持在54.0%及以上的较高景气区间，表明非制造业继续保持较快增长。综合PMI产出指数为53.6%，低于上月0.8个百分点，表明我国企业当期生产经营活动总体继续保持扩张，但步伐放缓。
- 7月份，全国居民消费价格同比上涨2.1%，从环比看，CPI上涨0.3%，主要受非食品价格上涨影响。CPI环比由降转升，同比涨幅略有扩大，PPI则环比上涨0.1%，涨幅比上月回落0.2个百分点，PPI同比上涨4.6%，涨幅比上月回落0.1个百分点。PPI环比、同比涨幅均有所回落。

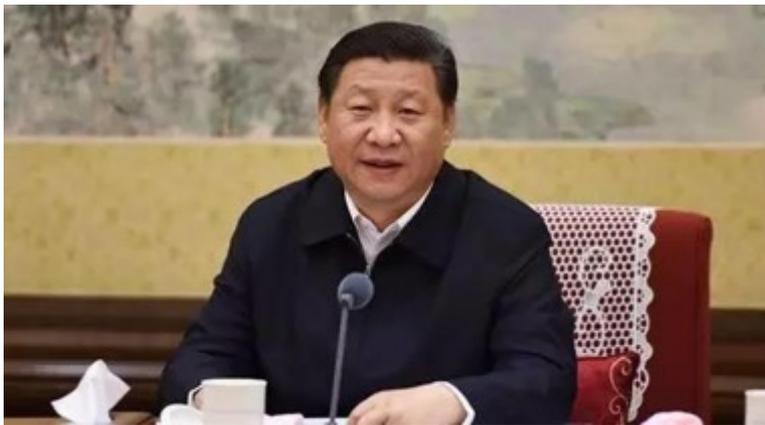


全国首套房贷款平均利率



◆融360监测数据显示：7月全国首套房贷款平均利率为5.67%，相当于基准利率1.157倍，同比上升13.63%，环比上升0.53%。二套房贷款平均利率为6.03%，较上月上涨3个基点，整体涨幅低于6月，主要源于个别一线城市银行下调首套最低利率，平均利率出现小幅下降，全国城市利率仍以上升为主，预计短期内全国不会出现大面积下调利率的情况。政策方面，7月下旬国务院常务会议及中共中央政治局会议召开，对财政、货币、投资、房地产等方面的调控方向作出明确指示，继续实行积极的财政政策以及稳健的货币政策。未来政策层面对房贷利率的影响，暂不会促使房贷利率急剧下行，整体利率增速或将减缓，大概率会保持稳定微涨的局面。

## 政策环境 明确调控政策持续不放松，控房价、稳市场，有效推进房地产长效机制建设



7月31日，中共中央政治局会议召开

涉及房地产领域重要内容：下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制；财政政策和货币政策方面：会议强调“提高政策的前瞻性、灵活性、有效性”。财政政策要在扩大内需和结构调整上发挥更大作用。要把好货币供给总闸门，保持流动性合理充裕。

明确调控政策持续不放松，从“遏制过快上涨”到“坚决遏制房价上涨”，表明控房价、遏制房价上涨的决心；预计下半年整治地产市场秩序的监管措施持续，并加快推进房地产长效机制建设；财政政策后期会更加“积极”，着力点在“扩内需和调结构”；货币政策从“保持流动性合理稳定”到“保持流动性合理充裕”，预示货币政策会有所放松，“钱荒”会有所缓解。

### 住建部联合整治市场乱象：新一轮调控“组合拳”打击炒房

2018年6月28日，住建部等七部委联合对北京、上海等30个城市开展治理房地产市场乱象专项行动，整治时间2018年7月至12月底，监管内容包括投机炒房、房地产“黑中介”、违法违规房企和虚假房地产广告等四个方面。

### 7月开始，房地产市场迎来密集调控整顿潮，上海、昆明、杭州、深圳等22个城市（县）出台楼市政策，“限企”、“限购”、“限售”、“限价”仍是调控的主要方向

- 2018年6月28日：上海是首个出台规范企业购房规定的一线城市，提高公司购房的准入门槛，如须同时满足设立年限满5年、在上海累计缴税达100万元人民币等条件。
- 2018年7月1日：昆明楼市新政，自7月1日起非云南省户籍自然人限购1套住房。
- 2018年7月4日：西双版纳出台《关于进一步整顿房地产市场秩序的通知》，明确严厉打击商品房销售违法违规行为。
- 2018年7月17日：杭州新规规定企业自持商品房对外出租单次租期不得超过10年，单次收取租金的期限不得超过1年。开发企业不得以租代售、变相销售自持商品房使用权，明确租赁价格一经确定，原则上1年内不得上调。
- 2018.7.30：长春市发布《关于商品房销售价格有关问题的通知》，对规范商品房销售行为提出相应措施，同时要求商品房必须申报价格后方可销售且高于申报价不予网签。
- 2018.7.31：深圳市发布调控政策，规定暂停企事业单位、社会组织等法人单位在本市购买商品住房，其次明确各类新供应用地上建设商务公寓一律只租不售且不得改变用途；住宅限售三年。

### 住房公积金 政策收紧

- 广东省住建厅要求，对于同一人多次变更婚姻关系购房和多人频繁买卖同一套住房等情况，不允许其申请提取住房公积金；
- 杭州住房公积金管理中心要求，职工在非本市及非户籍地购房及偿还住房贷款本息的，不得提取住房公积金；
- 内蒙古出台规定：不再支持非缴存地及非户籍地购房提取住房公积金，取消装修住房、购买车库、车位和缴纳购房维修基金、契税、办证费提取使用公积金。

从信贷角度封堵炒房者，防止以提取公积金用于炒房投机行为

### 自持租赁住房 管理政策

- 7月17日，南京取消了已执行快2年的现房销售政策，全面推行“竞建自持商品住房面积”；
- 7月17日，杭州规定竞地单位通过竞投自持比例取得的涉宅用地上建设的项目，自持商品房屋应全部为住宅；同时，杭州还规定自持商品房屋对外出租单次租期不得超过10年，单次收取租金的期限不得超过1年，企业不得以租代售、变相销售自持商品房屋使用权。
- 7月18日，天津明确自持租赁住房持有年限与土地出让年限一致，对外出租单次租期不得超过10年。
- 7月26日，武汉出台租赁住房新政：不得一次性收取5年以上租金。

避免开发商“以租代售”乱象，规范租赁市场

7月6日，陕西省公证协会出台商品住房销售摇号公证实施细则，对西安商品住房销售摇号公证全过程，包括公证机构、公证人员的工作职责和操作流程作出了详细规定。

### 政策内容

细则明确：摇号过程中，至少指派4名公证人员办理商品住房销售摇号公证，其中，至少有1名经法定任职程序取得公证员执业证书的从业人员；电脑摇号软件需由公证机构或公证管理机构提供，摇号专用电脑不得接入互联网，不得安装摇号活动所需程序之外的其它程序；传统摇号，至少有两台备选摇号器具；细则还明确，公证机构需在摇号前、摇号结束及选房结束后，对审核通过的意向登记购房人名单、摇号方案、摇号所使用的器具、电脑和选房结果等在网站上进行公示，时间不得少于三天。

### 政策解读

- 1、西安“6.24”楼市新政结合陕西省公证机构商品住房销售摇号细则，规范市场违规销售乱象；
- 2、市场将迎来阶段性供应热潮，市场供应将会大幅增加；
- 3、对购房者而言，销量受摇号细则中签的不确定性 & 客户置业周期延长等因素，对客户心理预期或受影响，销量涨幅或将有所收窄。

## 政策环境 西咸正式进入政府强监管阶段，稳定区域楼市、平稳房价过快上涨

7月13日，陕西省西咸新区开发建设管理委员会办公室发布《关于开展商品房销售价格申报公示工作的公告》。

### 政策内容

政策内容：根据《中共西安市委、西安市人民政府关于进一步支持西咸新区加快发展的若干意见》(市字〔2017〕138号)、《西安市人民政府关于授权西咸新区行使辖区行政和社会管理职能的通知》(市政发〔2017〕30号)精神，经西咸新区管委会批准，自2018年7月16日起，对西咸新区规划区内实施商品住房价格申报、公示管理。实施商品房价格申报公示的区域和范围：房地产开发企业在西咸新区辖区882平方公里范围以内(不含反托管的12.6平方公里)的新建商品住房(含已领取预售许可证但尚未售出的商品住房)均列入商品住房价格申报范围。经济适用住房、限价商品房、人才安居房管理仍按现行政策执行，不列入申报范围。其中，沣东新城辖区所有房地产开发企业均应对所售商品住房价格进行申报和公示;空港新城、泾河新城、秦汉新城、沣西新城辖区所有房地产开发企业均应对所售商品住房价格进行申报。

### 政策解读

此次政策明确西咸新区五大新城实施价格申报、公示制度，预示西咸新区的楼市也将进入政府强监管的阶段，以此来稳定区域楼市、平稳房价过快上涨，从长期角度来看，西咸新区五大板块被纳入西安大限购区域范围内也是大概率事件。



### 国务院新设一批跨境电子商务综合试验区

主要向中西部和东北地区倾斜，在北京、呼和浩特、沈阳、长春、哈尔滨、南京、南昌、武汉、长沙、南宁、海口、贵阳、昆明、**西安**、兰州、厦门、唐山、无锡、威海、珠海、东莞、义乌等22个城市新设跨境电商。

**西安入选的因素：基础条件好、发展潜力大；具备产业带基础、成熟电子商务氛围及一定的国际物流条件。**

中国跨境电子商务综合试验区是中国设立的跨境电子商务综合性质的的城市区域。旨在跨境电子商务交易、支付、物流、通关、退税、结汇等环节的技术标准、业务流程、监管模式和信息化建设等方面先行先试，打造跨境电子商务完整的产业链和生态链，逐步形成一套适应和引领全球跨境电子商务发展的管理制度和规则，为推动中国跨境电子商务健康发展提供可复制、可推广的经验。本次入选国家级跨境电商综合试验区，将为西安的经济发展提供新的增长点。

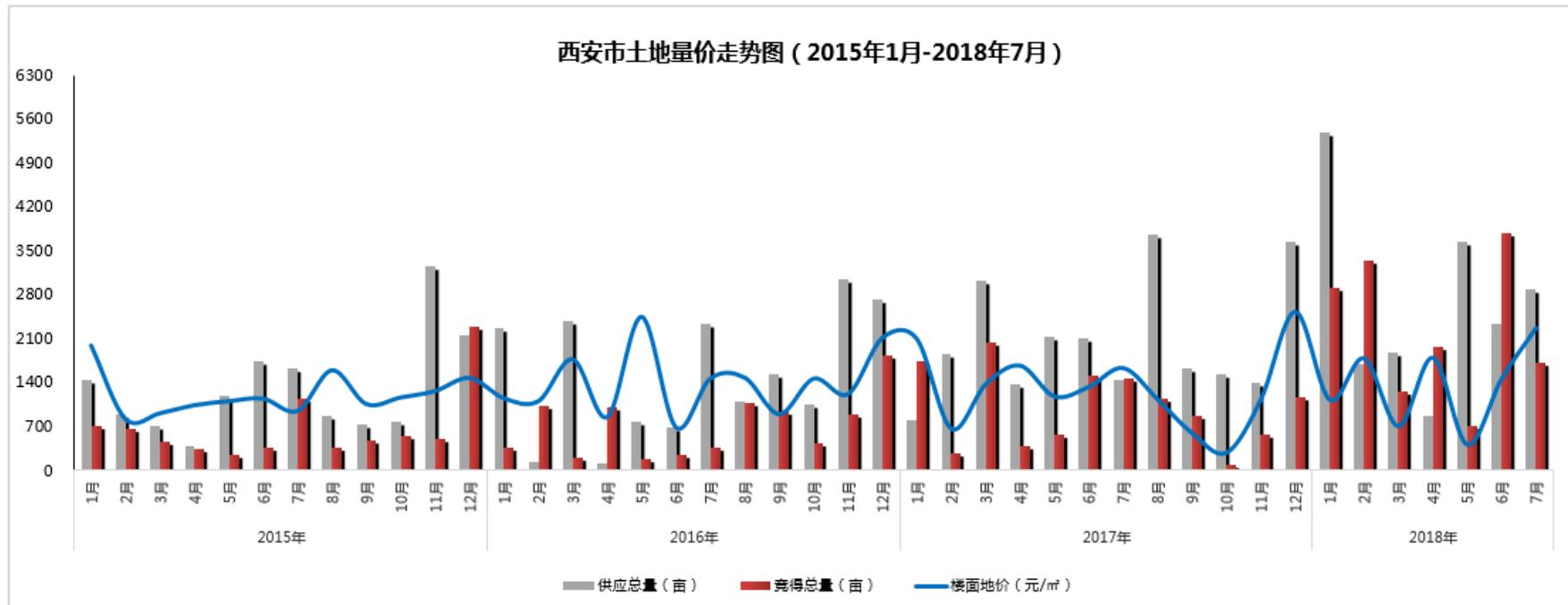
## 土地市场

- 土地供应持续放量，成交量下滑过半，楼面地价持续上涨达2266元/m<sup>2</sup>；
- 高陵、临潼等区域热度持续，高陵楼面地价刷新高至3204元/m<sup>2</sup>。

# 土地整体供求

## 土地供应持续放量，成交量下滑，楼面地价持续上涨达2266元/m<sup>2</sup>

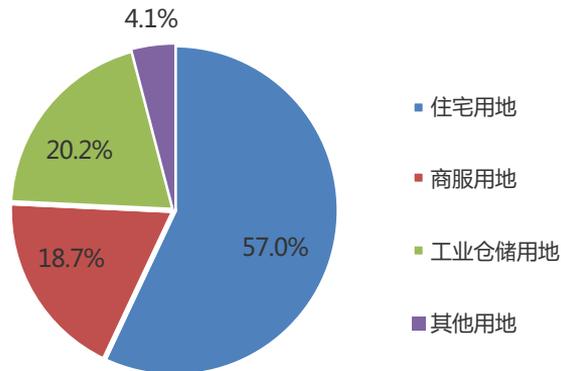
- 7月，全市供应土地44宗，供应面积2895亩，成交30宗，成交面积1726亩，土地市场持续火热，随着房屋周转速度的加快，开发商在各个区域开展了土地争夺战，土地供应量也随之加大，楼面地价稳步上涨，本月整体地价2266元/平米，较上月上涨55%。



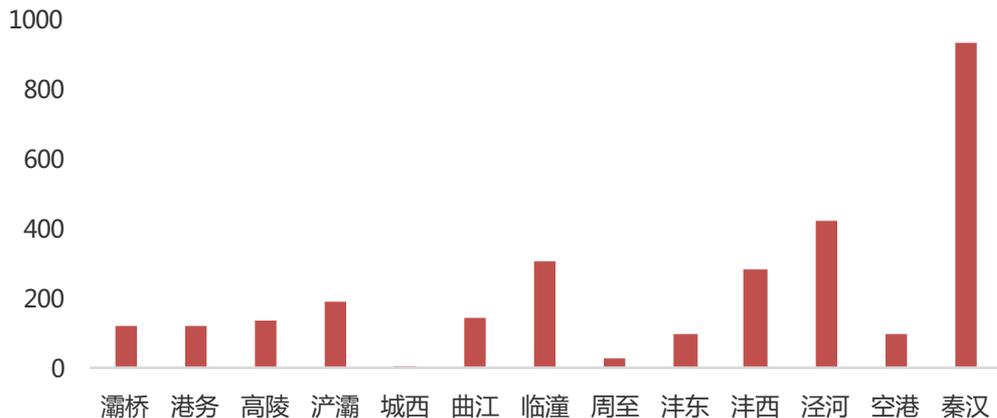
# 土地供应 加大土地供应主线不动摇，热点区域多个优质地块挂牌

- 7月西安土地供应共44宗，面积2895亩，环比上涨25%，同比上涨101%，或是受加大土地供给力度政策的影响，供应继续加大，分用途看，本月住宅用地供应22宗，面积1651亩，占本月供应总量的57%，其次为工业用地，供应7宗，面积584亩，商服用地供应13宗，教育、公共设施等其他用地2宗。
- 分区域看，秦汉新城以931亩的供应量排名第一，其次为泾河新城，供应426亩住宅用地，临潼本月供应3宗住宅用地和1宗教育配套用地，共305亩，多位于临潼旅游度假区，紧邻融创、中海、新城项目，后期必将引起争夺。

### 2018年7月供应土地用途占比



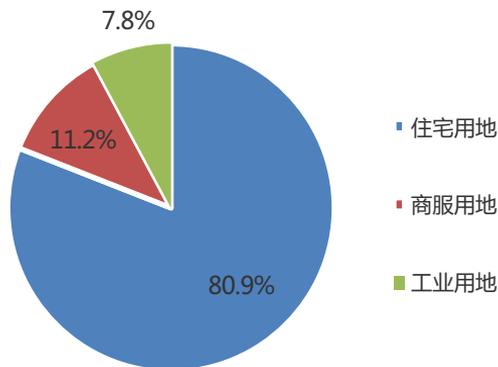
### 2018年7月西安各区域土地供应情况



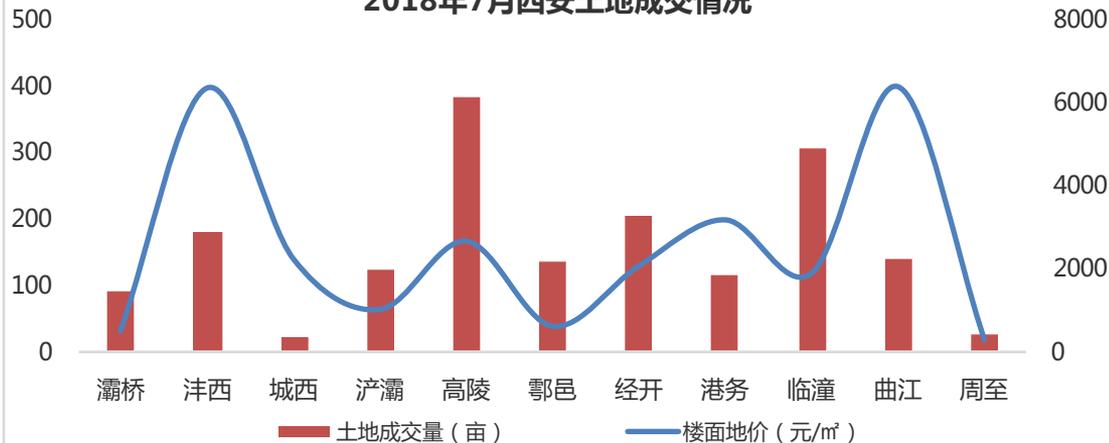
# 土地成交 高陵、临潼等区域热度持续，高陵楼面地价刷新高至3204元/m<sup>2</sup>

- 7月西安土地共成交30宗，成交面积1725亩，环比上月降幅达到54%，分用途看，住宅商服用地成交23宗，面积1396亩，占比81%，商服用地成交5宗，面积193亩，工业用地成交2宗。
- 本月土地成交主要集中在高陵、临潼和经开，其中，高陵成交8宗，共计382亩，刷新区域楼面地价至3204元/平米，5宗位于泾河工业园，3宗位于鹿苑大道，临潼秦汉大道2宗共303亩地块成交，经开区成交7宗，面积205亩。

### 2018年7月成交土地用途占比

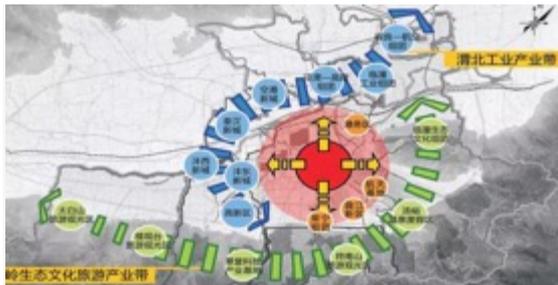


### 2018年7月西安土地成交情况



# 土地市场 高陵、临潼等区域受到追捧，品牌房企竞相追地

## 高陵8宗居住土地遭到哄抢



7月3日西安高陵区成交8宗居住土地，成交面积382亩，成交总金额18.88亿元，共吸引了22家本土和外埠房企参与，竞价最高超过108轮，8宗地中有7宗地块高溢价成交。从2017年开始，已经有包括恒大、绿城、新城、中南、金辉、当代、海伦堡、红星美凯龙等全国性房企陆续进入渭河北岸的高陵板块，足以见得高陵土地市场的火热。

## 蓝光拍得临潼148.7亩商住用地溢价率201%



蓝光地产拍得临潼148.7亩商住用地，该地块位于蓝光长岛国际社区附近，该宗地起始价26100万元，成交总价78600万元，成交单价528万元/亩，楼面地价2815元/平米，溢价率201%。2017年10月，蓝光摘得该项目用地，楼面价仅758元/m<sup>2</sup>，短短不到一年时间，楼面价上涨近4倍。

## 西咸新区文教园2宗地成交楼面价刷新纪录



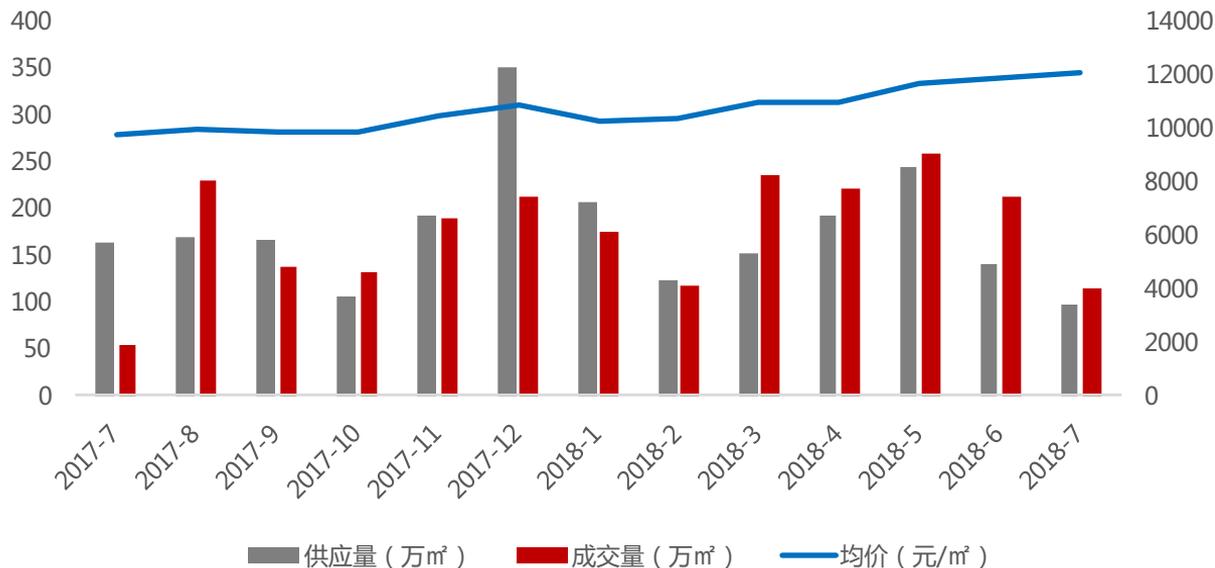
西咸文教园2宗住宅用地，参与拍卖的房企包括万科、中海、招商等近10家，最终经过20余轮的拍卖，WL1-6-4地块由西安沣东城建以总价10.4亿元、土地单价939万元/亩、楼面单价6401元/平方米竞得，溢价率68%，WL1-6-6地块历经13轮最终由重庆招商依云以总价6.3亿元、土地单价915万元/亩、楼面单价6240元/平竞得，溢价率62%。两宗地的楼面价超过紫薇沣西地块4085元/m<sup>2</sup>，创西咸土拍新高。

03

## 西安市场

- 商品房供应持续收缩，成交量较上月“腰斩”，价格持续上扬
- 房荒仍未有效缓解，住宅供应不足致销量持续下跌，价格开始出现回落
- 新政后市场逐步降温，创典来访指数、成交指数双双下滑
- 开盘项目数量增加，但推货量及认购量下降，去化率进一步下降至83%

### 2018年7月份商品房供销价走势图



**供应量：97.93万m²**

**环比：-29.91% | 同比：-40.30%**

**成交量：114.11万m²**

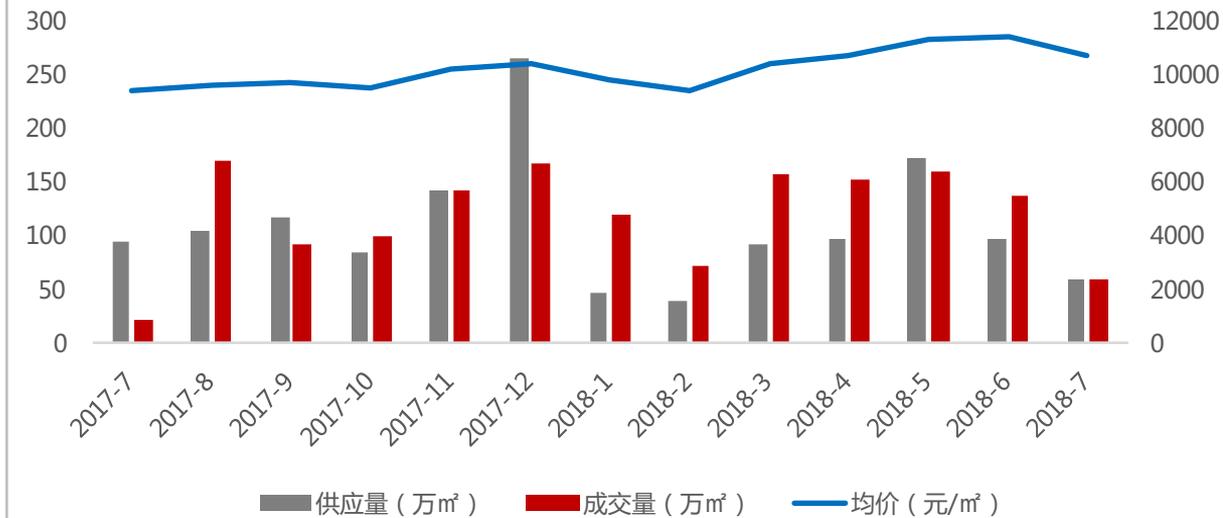
**环比：-46.49% | 同比：111.95%**

**成交价格：12024元/m²**

**环比：1.18% | 同比：23.19%**

# 普通住宅 房荒仍未有效缓解，供应不足致使销量持续下跌，价格开始出现回落

## 2018年7月普通住宅供销价走势图



供应量：60.49万m<sup>2</sup>

环比：-37.82% | 同比：-36.57%

成交量：59.82万m<sup>2</sup>

环比：-56.10% | 同比：180.05%

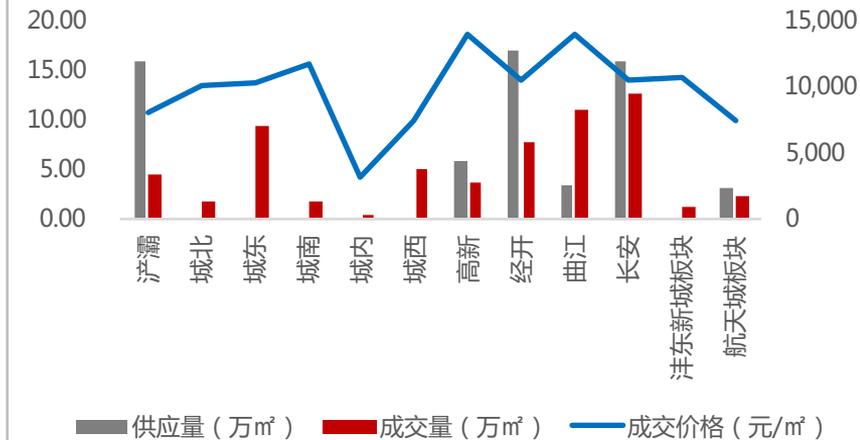
成交价格：10749元/m<sup>2</sup>

环比：-5.41% | 同比：14.92%

# 普通住宅

经开供应16.92万<sup>m</sup><sup>2</sup>、长安成交12.46万<sup>m</sup><sup>2</sup>、高新以13928元/<sup>m</sup><sup>2</sup>的价格分别居区域供、销、价首位

### 2018年7月份普通住宅分区域供销价图



供应量TOP1：  
经开 16.92万<sup>m</sup><sup>2</sup>

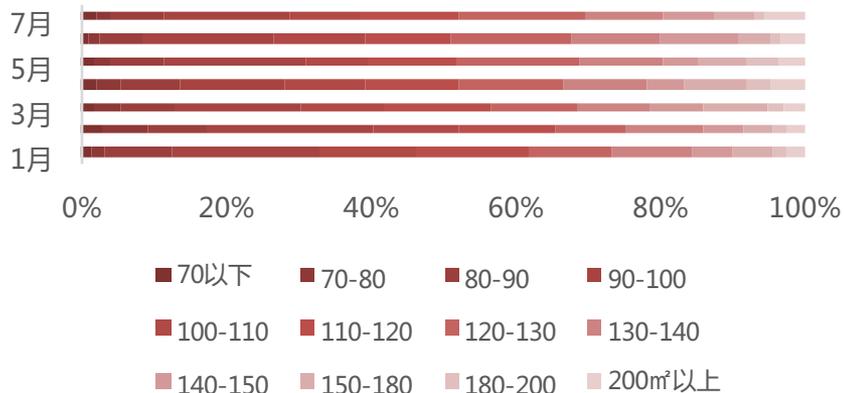
成交量TOP1：  
长安12.46万<sup>m</sup><sup>2</sup>

成交价格TOP1：  
高新 13928元/<sup>m</sup><sup>2</sup>

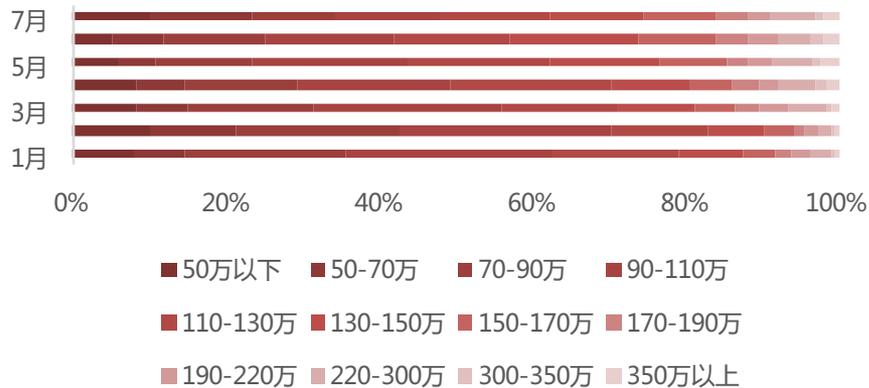
### 普通住宅成交面积排行TOP10

排名	项目	成交面积 ( <sup>m</sup> <sup>2</sup> )	成交均价 ( 元/ <sup>m</sup> <sup>2</sup> )
1	辰宇世纪城	46612.88	9839
2	中海·曲江大城	46230.18	14934
3	融创天朗·南长安街壹号	39181.12	11229
4	恒大·养生谷	35986.26	12921
5	金辉世界城	27856.29	16499
6	梨园公馆	23589.76	6779
7	碧桂园凤凰城	19663.65	13269
8	万科幸福臻园	19364.94	13214
9	万景·荔知湾	14612.70	10334
10	融创西安壹号院	12505.91	21350

### 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

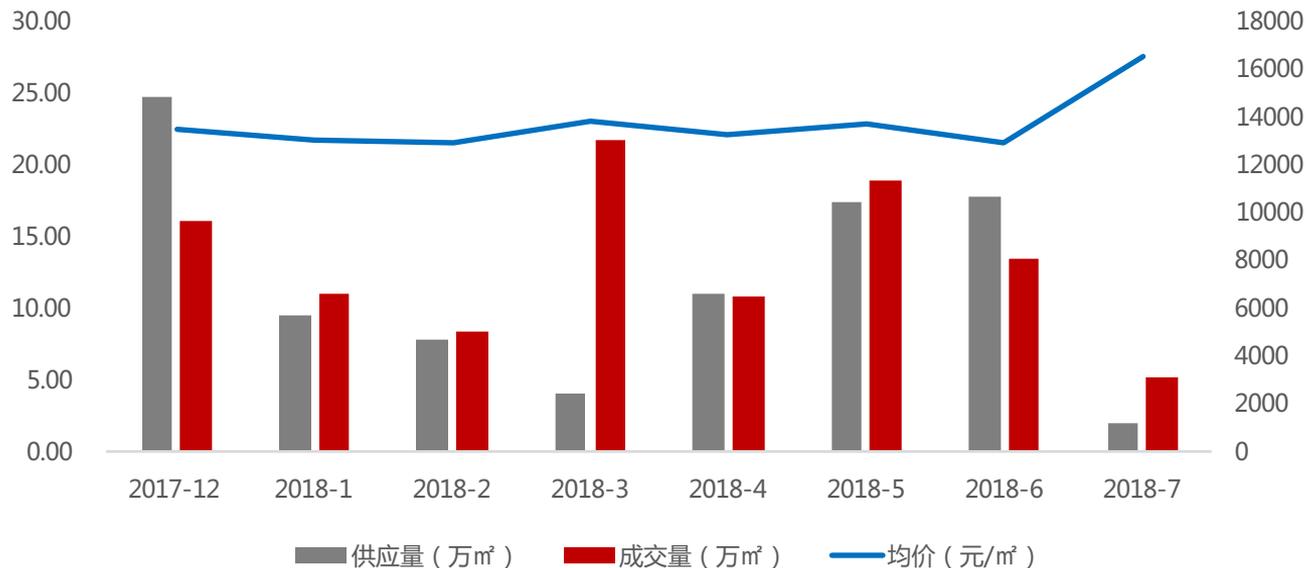


✓ **普通住宅分面积段**：120-130m<sup>2</sup>、90-100m<sup>2</sup>和110-120m<sup>2</sup>面积段是市场主力成交面积段，分别成交10.52万m<sup>2</sup>、10.47万m<sup>2</sup>和8.18万m<sup>2</sup>；本月各面积段成交量环比均下滑，140-150m<sup>2</sup>成交跌幅最大，环比下跌71.46%，70m<sup>2</sup>以下成交跌幅最小，环比下跌10.48%；

✓ **普通住宅分总价段**：110-130万、90-110万和50-70万总价段位居前三位，是市场主力成交总价段，其中50-70万总价段成交占比上涨6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 供应量较上月下降显著，环比下跌近九成，成交量锐减61.07%，但价格涨幅创今年来新高

## 2018年7月洋房供销价图



供应量：1.89 万m<sup>2</sup>

环比：-89.39%

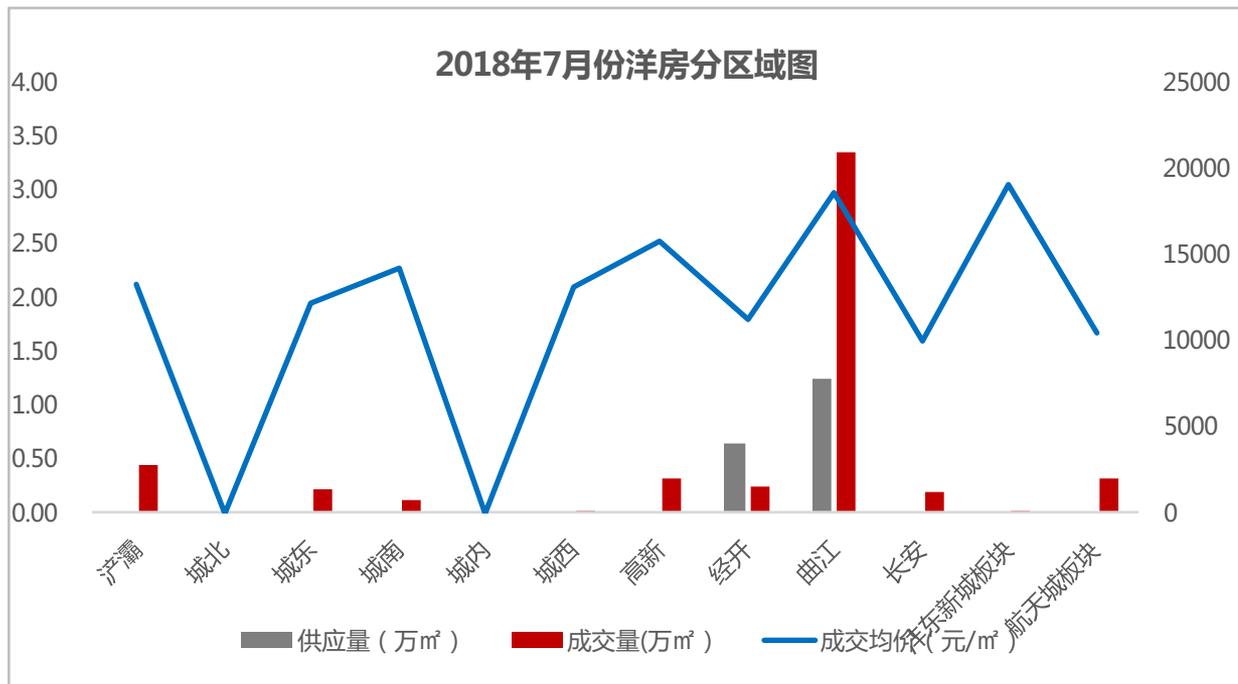
成交量：5.21 万m<sup>2</sup>

环比：-61.07%

成交价格：16462 元/m<sup>2</sup>

环比：27.65%

# 洋房 曲江供应1.24万m<sup>2</sup>、成交3.35万m<sup>2</sup>居区域首位，沣东新城以19107元/m<sup>2</sup>的价格领先



供销价TOP1

供应量TOP1 :

**曲江 1.24万m<sup>2</sup>**

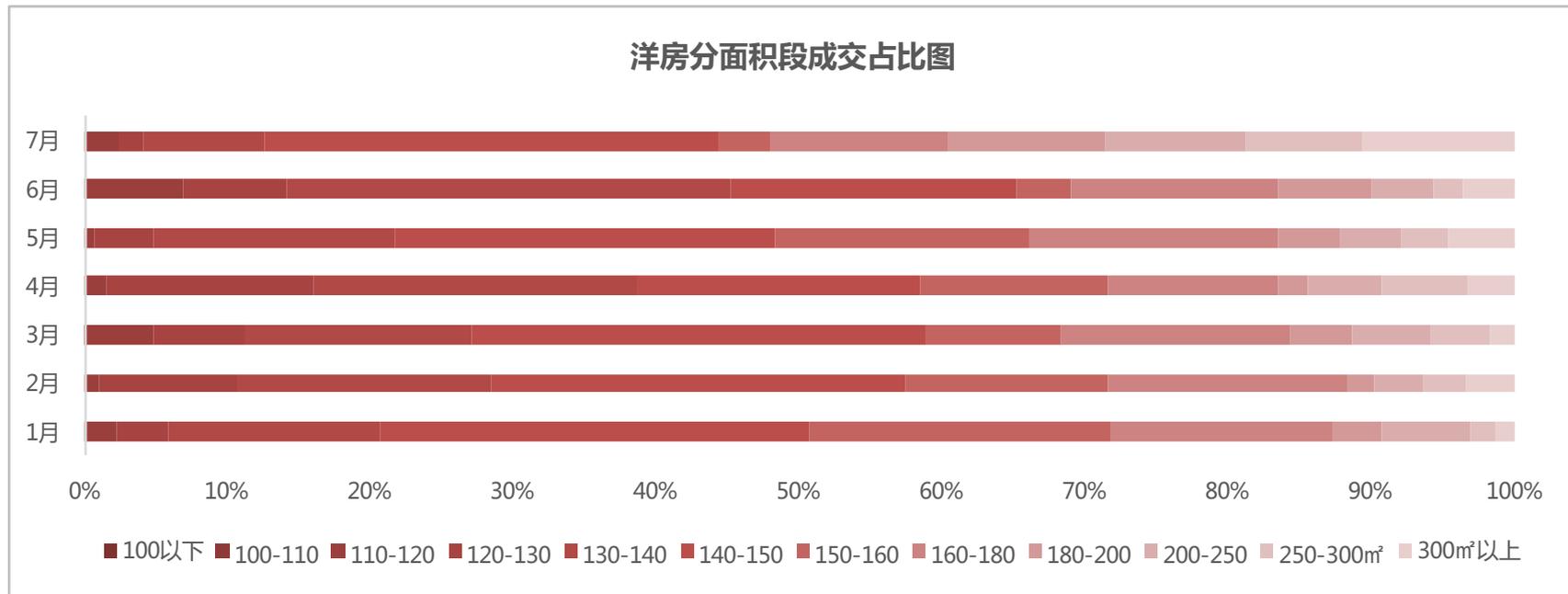
成交量TOP1 :

**曲江 3.35万m<sup>2</sup>**

成交价格TOP1 :

**沣东新城 19107元/m<sup>2</sup>**

## 洋房 本月洋房成交面积结构上升，180-200m<sup>2</sup>成交跃居前三位，但140-150m<sup>2</sup>市场需求度仍最高

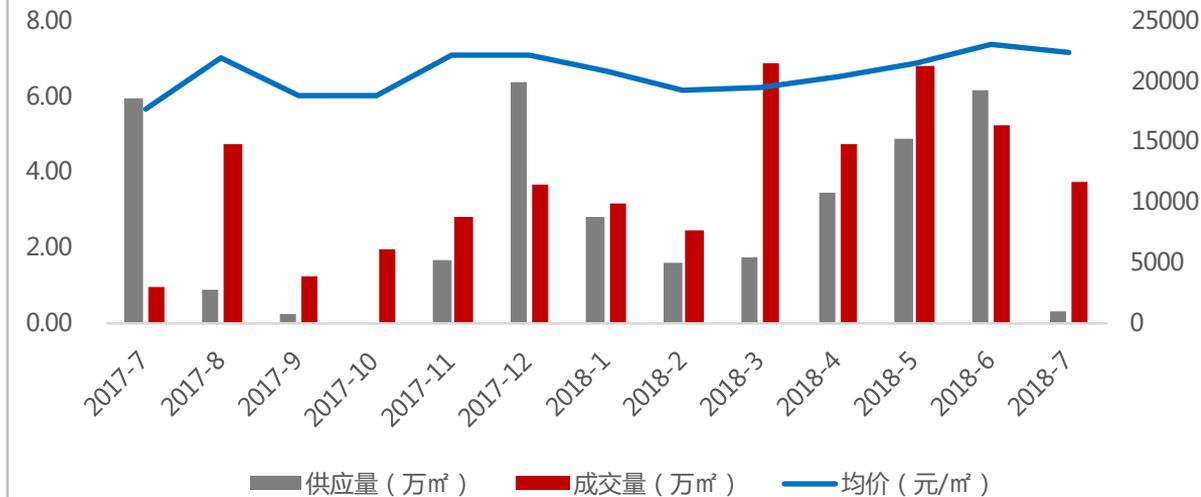


✓ **洋房分面积段成交**：本月140-150m<sup>2</sup>、160-180m<sup>2</sup>和180-200m<sup>2</sup>面积段是本月市场主力成交面积段，分别成交1.64万m<sup>2</sup>、0.65万m<sup>2</sup>和0.57万m<sup>2</sup>，其中140-150m<sup>2</sup>市场热度仍最高，位居首位，成交占比涨幅最大，环比上涨12个百分点，130-140m<sup>2</sup>面积段成交占比跌幅最大，环比下跌23个百分点。

# 别墅

别墅供应呈断崖式下跌，市场持续低迷，成交量连续三个月走低，价格回落2.33%，但与去年同期相比，市场量价仍处较高位

### 2018年7月别墅供销价走势图



供应量：0.30万m<sup>2</sup>

环比：-95.04% | 同比：-94.86%

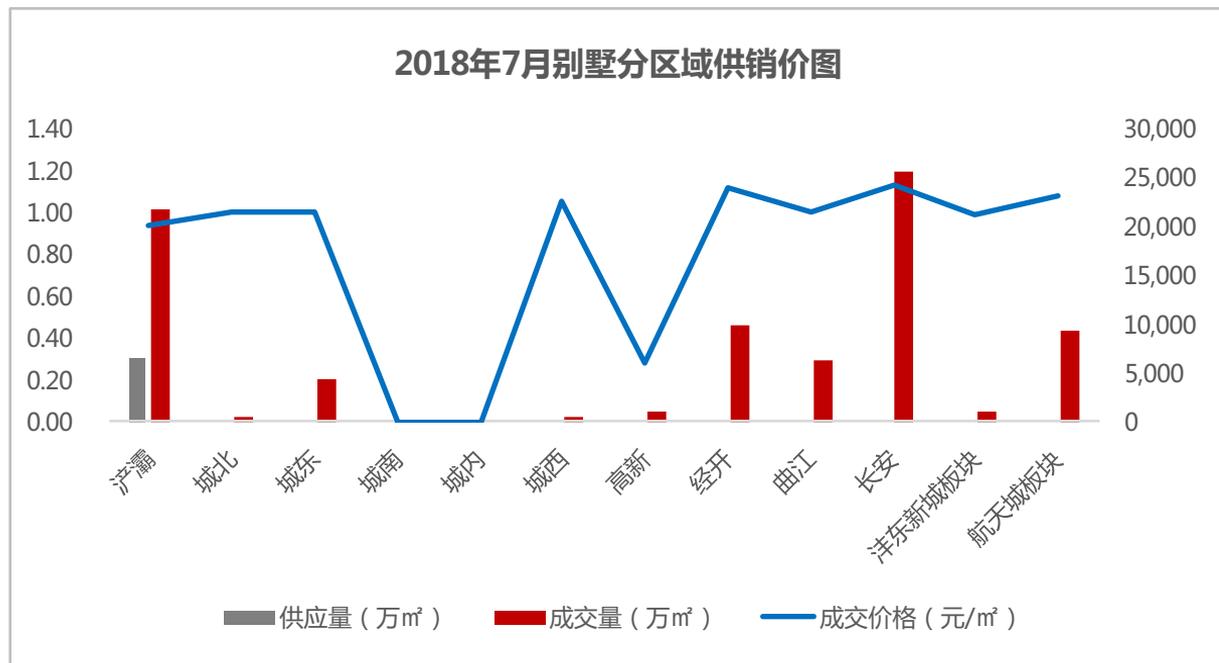
成交量：3.75万m<sup>2</sup>

环比：-27.98% | 同比：286.81%

成交价格：22329元/m<sup>2</sup>

环比：-2.33% | 同比：26.56%

# 别墅 仅灞灞供应0.30万m<sup>2</sup>，长安成交量、价均居各区域首位



供销价TOP1

供应量TOP1 :

**灞灞 0.30万m<sup>2</sup>**

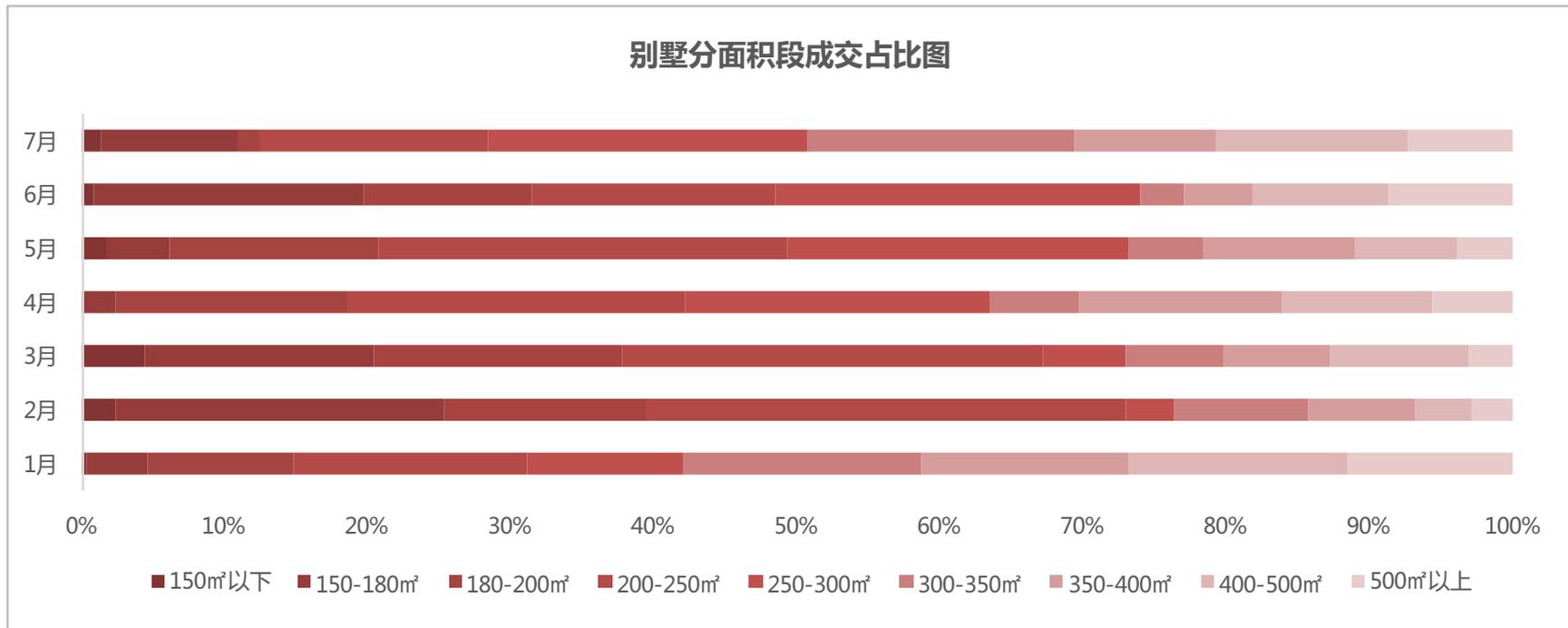
成交量TOP1 :

**长安 1.20万m<sup>2</sup>**

成交价格TOP1 :

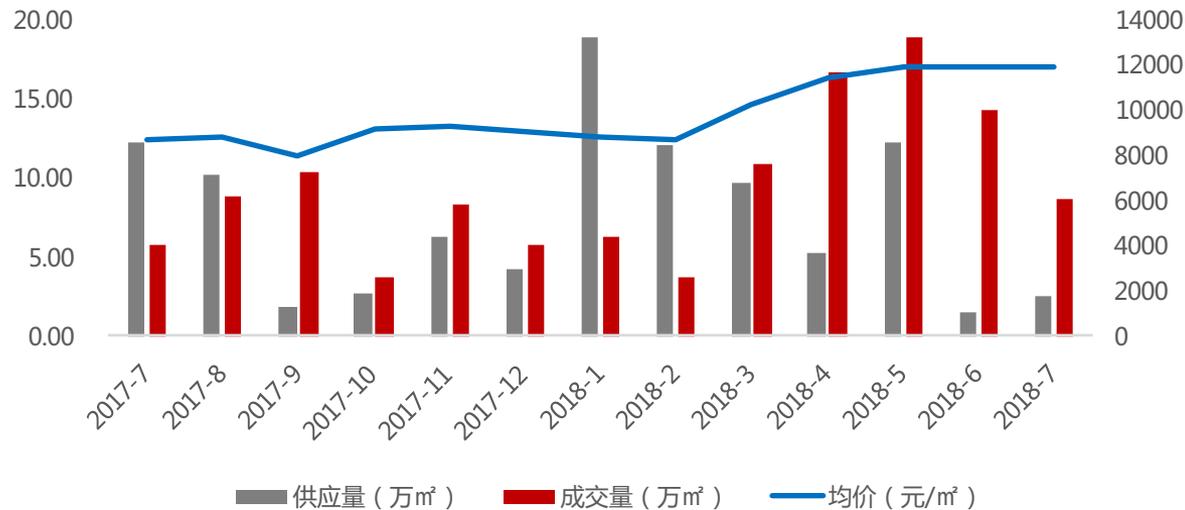
**长安 24267元/m<sup>2</sup>**

# 别墅 本月别墅成交结构上升，300-350㎡面积段市场热度升高，成交量跃居前三位，180-200㎡需求下降



✓ **别墅分面积段成交**：250-300㎡、300-350㎡和200-250㎡成为本月市场主力成交主力面积段，分别成交0.84万㎡、0.70万㎡和0.60万㎡；其中300-350㎡占比涨幅最大，环比上涨16个百分点，180-200㎡面积段占比跌幅最大，环比下跌10个百分点。

2018年7月公寓供销价走势图

供应量：2.62万m<sup>2</sup>

环比：80.35% | 同比：-78.71%

成交量：8.60万m<sup>2</sup>

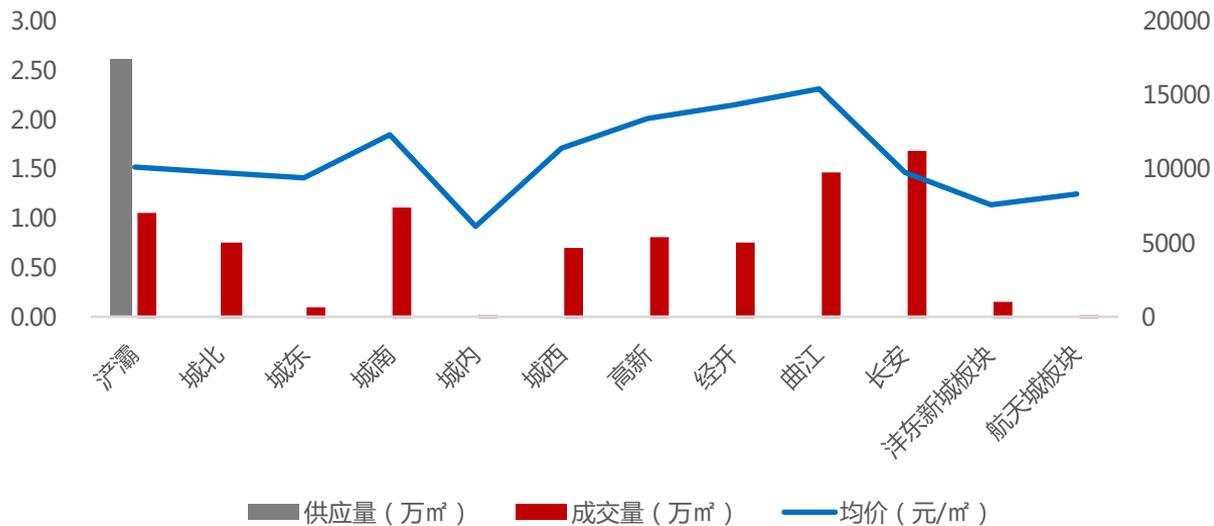
环比：-39.64% | 同比：48.81%

成交价格：11904元/m<sup>2</sup>

环比：0.09% | 同比：37.31%

# 公寓 灞灞供应居首2.62万m<sup>2</sup>，长安以1.69万m<sup>2</sup>成交量、曲江以15375元/m<sup>2</sup>价格分别居区域量价首位

## 2018年7月份公寓分区域供销价图



供销价TOP1

供应量TOP1 :

**灞灞 2.62万m<sup>2</sup>**

成交量TOP1 :

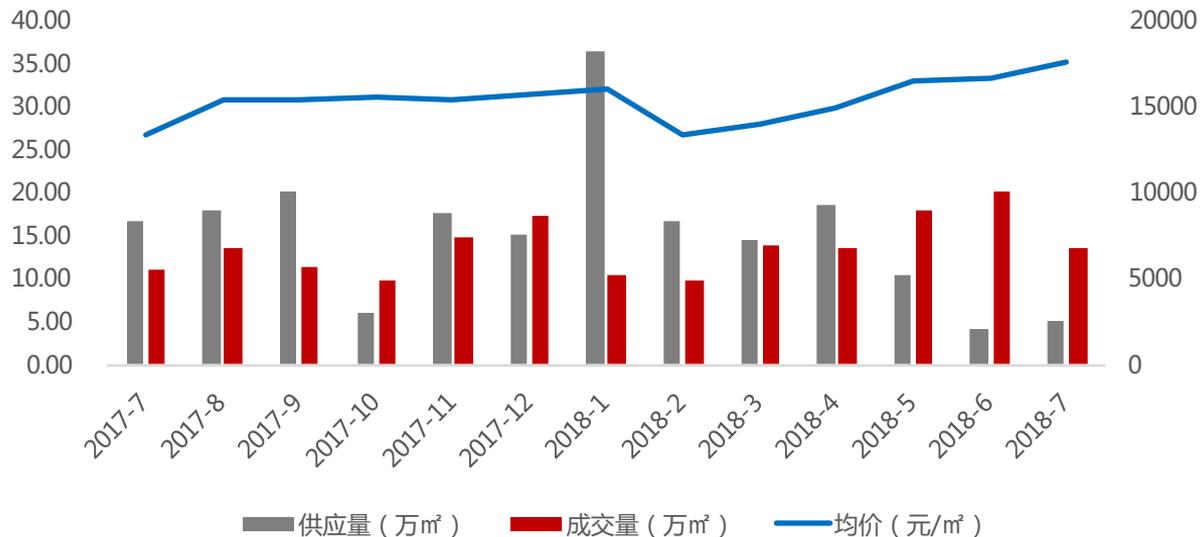
**长安 1.69万m<sup>2</sup>**

成交价格TOP1 :

**曲江 15375元/m<sup>2</sup>**

# 商业 商业供应上涨近三成但仍处低位，成交量环比下降32.92%，价格持续走高，同环比均上涨

## 2018年7月商业供销价走势图



供应量：5.14万m<sup>2</sup>

环比：29.40% | 同比：-69.37%

成交量：13.44万m<sup>2</sup>

环比：-32.92% | 同比：21%

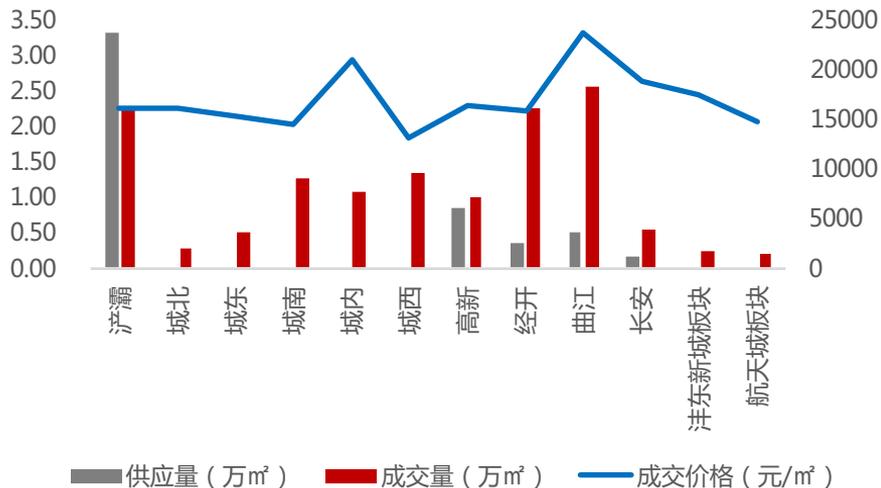
成交价格：17507元/m<sup>2</sup>

环比：5.35% | 同比：30.75%

### 商业成交面积排行TOP10

排名	项目	成交面积 ( <sup>m</sup> <sub>2</sub> )	成交均价 (元/ <sup>m</sup> <sub>2</sub> )
1	莱安中心	7061.52	25900
2	立达国际机电城	6953.52	11524
3	金辉世界城	6806.10	29003
4	唐人国际商会大厦	5961.31	15000
5	锦翔梧桐坊	5296.63	9153
6	西部网货批发中心	5263.30	21048
7	皇城坊	4394.09	29470
8	碧桂园·高新时代	4319.93	14353
9	华海湖滨会馆	3972.04	21148
10	金科天籁城	3803.82	12040

### 2018年7月份商业分区域供销价图

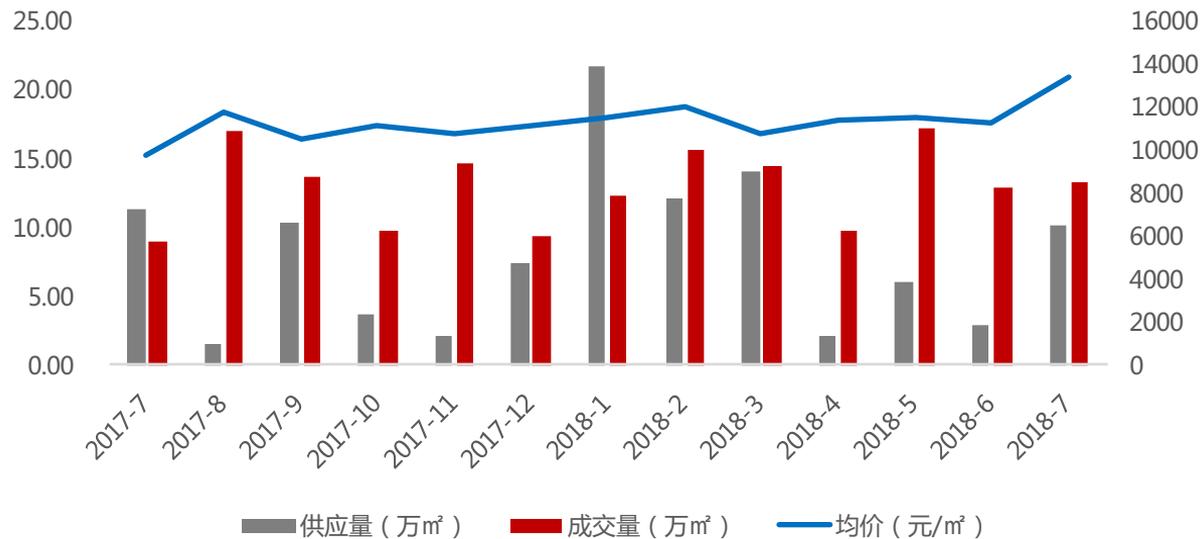


供应量TOP1：  
沪灞 3.32万<sup>m</sup><sub>2</sub>

成交量TOP1：  
曲江 2.54万<sup>m</sup><sub>2</sub>

成交价格TOP1：  
曲江 23626元/<sup>m</sup><sub>2</sub>

### 2018年7月办公供销价走势图



**供应量：10.13万m²**

**环比：235.46% | 同比：-10.74%**

**成交量：13.36万m²**

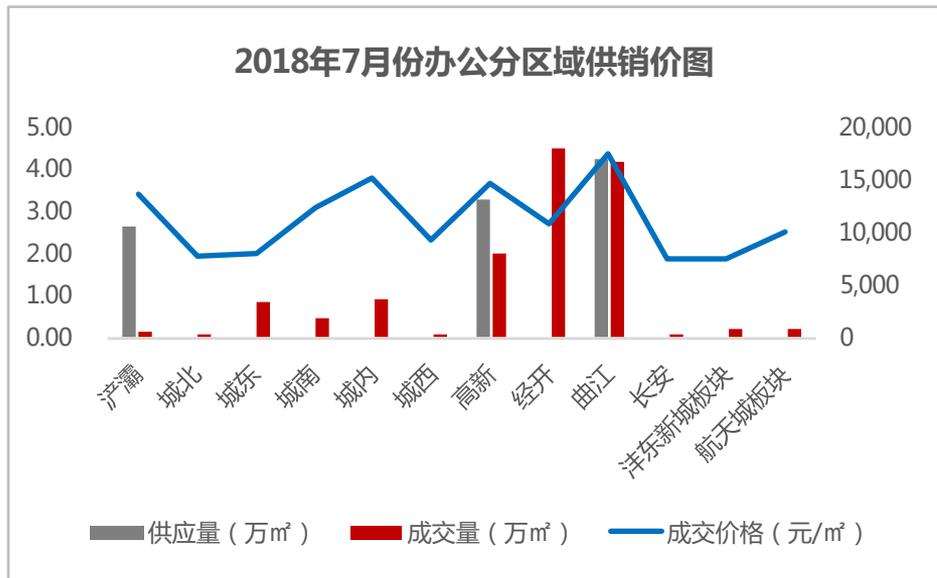
**环比：3.43% | 同比：47.66%**

**成交价格：13455元/m²**

**环比：19.81% | 同比：38.65%**

# 办公 曲江供应居首，经开成交4.47万<sup>m</sup>，依旧领先各区域成交首位，曲江价格最高17391元/<sup>m</sup>

## 办公成交面积排行TOP10



排名	项目	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	莱安中心	38027.38	17627
2	旭辉中心	9488.16	14632
3	唐人国际商会大厦	8882.93	15000
4	首创国际城	7096.92	5555
5	长和·上尚郡	6009.45	7859
6	西部网货批发中心	4439.99	11136
7	东城新一家	4010.20	5401
8	湖北大厦	3526.70	11056
9	绿地·香树花城	3470.12	12411
10	华商豪盛旺座城	3266.07	14926

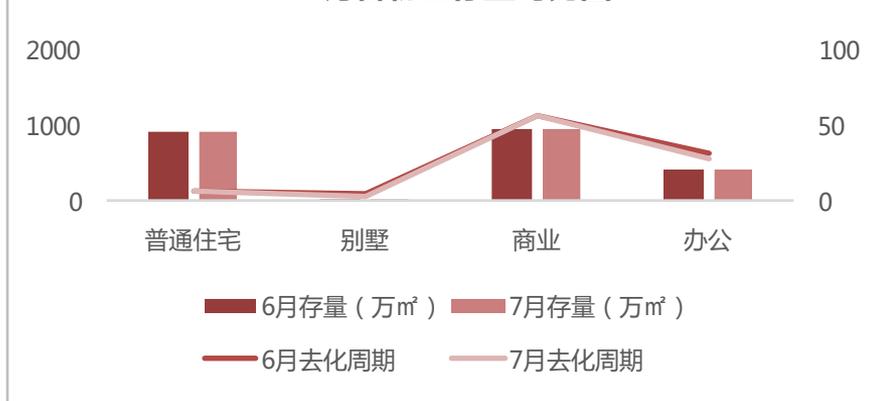
供应量TOP1：  
曲江 4.22万<sup>m</sup>

成交量TOP1：  
经开 4.47万<sup>m</sup>

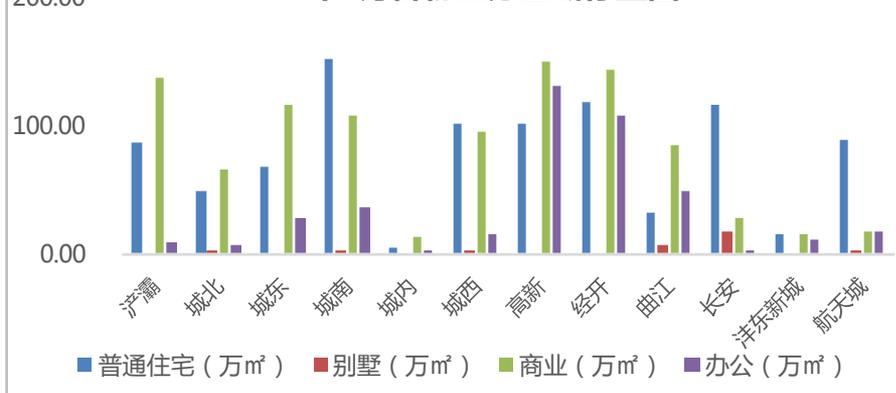
成交价格TOP1：  
曲江 17391元/<sup>m</sup>

# 库存 商品房库存量下降至2332.24万m<sup>2</sup>，但去化周期微涨至11.9个月，商办物业存量较上月进一步降低

### 6-7月各物业存量对比图



### 2018年7月各物业分区域存量图



- 截止2018年7月份，商品房存量2332.24万m<sup>2</sup>，存量有所下降，但去化周期微涨至11.9个月；普通住宅存量929.71万m<sup>2</sup>，存量基本持平，去化周期为7.8个月，较上月增长1.6个月；别墅存量22.66万m<sup>2</sup>，较上月下降3.44万m<sup>2</sup>，去化周期缩短至4.3个月，商业存量967.95万m<sup>2</sup>，去化周期下降至56.6个月，办公存量411.92万m<sup>2</sup>，去化周期下降至28.4个月；
- 商品房分区域来看：高新存量依旧最大且本月回升至382.25万m<sup>2</sup>；其次经开370.19万m<sup>2</sup>；城南去化周期最长为30.6个月，其次是城内，去化周期为26.1个月，沣东新城去化周期最短为3.8个月。

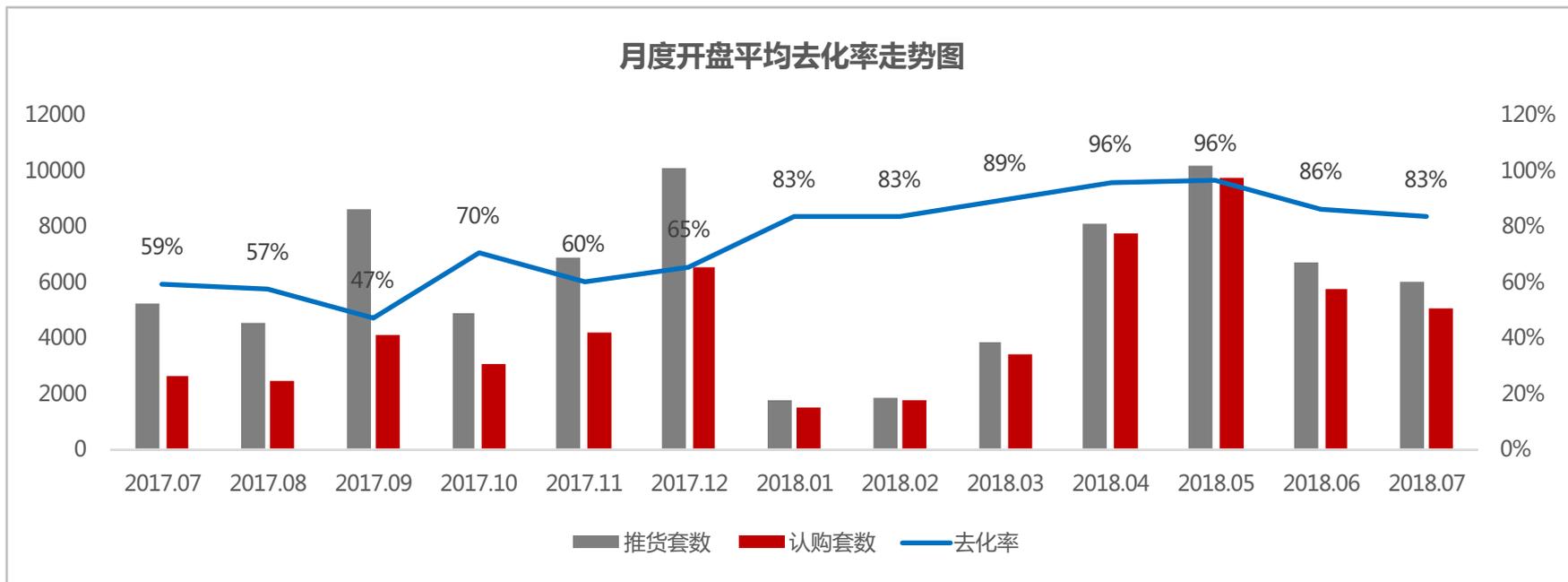
## 创典指数 新政后市场逐步降温，创典来访指数、成交指数双双下滑

7月份传统销售淡季，西安楼市热度受摇号新政及高温天气影响开始降温，置业者逐渐回归理性，项目平均到访量直线下降。楼市成交量受主城区多个项目摇号选房活动缓慢影响而有所下滑。创典指数显示：来访指数120，环比微跌39%，成交指数108，环比下滑13%。



据创典重点项目监测，7月份共有20个项目举行开盘活动，较上月增加3个项目，项目区域多为浐灞、曲江、城北等区域，开盘总推货6021套，环比下跌10%，认购5027套，环比下跌12.45%，平均去化率进一步下降至83%。

### 月度开盘平均去化率走势图



# 开盘监测

开盘日期	区域	项目名称	推售楼栋	建筑类型	户型	推出面积	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/㎡)
2018.7.4	秦汉新城	启迪佳莲未来城	6#、7#、10#、11#	高层	三室、四室	97/114/129/143	320	320	100%	9279
2018.7.13	沣东新城	绿地新里城	17#、10#、20#	高层	二室、三室、四室	95/115/125/153	388	388	100%	12656(精装)
2018年7月28-29日		蓝光公园华府	3#	高层	三室	110/123/133	270	270	100%	8558
2018.7.24	浐灞	绿城新兴·玉园	7#、8#	高层	三室、四室	139-161	190	136	72%	13000
2018.7.22-25		中国铁建·花语城	6#、11#、16#	高层	三室、四室	98-139/143/169	562	557	99%	高层10500、洋房12500
2018.7.28		御锦城	9#、10#	高层	二室、三室、四室	84/94/109/126	528	450	85%	11370
2018.7.21		桃源漫步	6#	高层	四室	127/133/145	128	93	73%	13500(精装)
2018.7.18	临潼	隆基泰和铂悦山	21#、19#、8#	高层	三室、四室	95/115/140	210	206	98%	7600-7800
2018.7.18		中金·金骊福郡	3#、7#	小高层	三室	89/113/133	356	188	53%	7500
2018.7.25-26	城西	德杰·状元府邸	1#	高层	三室	98/117	251	251	100%	10216-10229
2018.7.28	高陵	中南·春溪集	1#、2#、6#、7#、11#	高层、洋房	三室、四室	97/125/142/157	636	508	80%	高层8400-8900(精装)、洋房11000
2018.7.22		恒大·雅苑	11#、13#	高层	三室、四室	119/132/143	276	150	54%	7800-8300(精装)
2018.7.28	曲江	阳光城·丽兹公馆	16#	高层	一室、两室、三室、四室	44/90/139/143	195	193	99%	13000(精装)
2018.7.21-22		金地中心风华	8#、9#、11#、12#	洋房	四室	144/166/182/203	126	126	100%	16500
2018.7.28		招商依云曲江	18#	高层	二室	75/85	198	80	40%	11331-11530
2018.7.27	城北	万科·大明宫	3#	高层	四室	203/305	106	106	100%	18303(精装)
2018.7.14		碧桂园凤凰城	28#、38#、39#	小高层	三室	124/126/131/132	200	200	100%	14980(精装)
2018.7.14		荣民时代广场	1#	高层	二室、三室	79/84/89/94/104/126	351	80	23%	15900
2018.7.20		万科·幸福臻园	2#	高层	三室	101/130/134	198	198	100%	13200(精装)
2018.7.26		旭辉·国悦府	1#	高层	三室	105/127	262	257	98%	15010(精装)

## 房企动态

- 融创、万科、碧桂园夺得榜单前三甲；
- 房企多领域发展战略布局，当代置业开发养老产业、绿地200亿投资教育产业等；
- 龙湖·紫宸——龙湖紫宸系产品在西北的首个作品。

# 房企成交金额排行 融创、万科、碧桂园夺得榜单前三甲

7月西安房企商品房前十总销额519.8亿，房企总销售面积418万㎡，融创、万科、碧桂园夺得榜单前三甲。

## 全市房企累计按成交金额TOP10

排名	房企名称	成交金额（元）	成交面积（㎡）	成交套数（套）	成交均价（元/㎡）
1	融创中国	8,828,348,001	645121.97	7502	13685
2	万科地产	8,339,998,625	676858.07	7464	12322
3	碧桂园集团	6,317,925,325	519600.12	4221	12159
4	绿地集团	6,158,692,803	547358.18	5479	11252
5	金辉集团	5,446,282,682	393985.39	4964	13824
6	保利地产	4,379,166,095	374679.86	4682	11688
7	中海地产	3,412,385,973	250453.80	2933	13625
8	中国恒大集团	3,402,472,689	333580.62	4347	10200
9	天地源股份	2,941,691,211	214818.85	2143	13694
10	中南置地	2,756,413,466	224116.39	1832	12299

### 远洋集团

思普瑞携手远洋集团，打造产灞智慧生态商务综合体

### 碧桂园

陕西碧桂园1.55亿收购新丰泰集团汽车配件销售公司100%股权

### 雅居乐地产

雅居乐与路劲地产集团签署战略合作协议，双方将在均认可的房地产项目进行合作获取、合作开发、共同获益

## 房企多元化布局

### 当代置业

当代置业与太平人寿签订战略合作协议，双方将联手开发养老产业。共同进行存量项目的获取及开展养老运营土地拓展

### 绿地集团

绿地集团与西安教育城股份有限公司签署合作协议，将在陕投资超200亿元教育类产业项目

### 龙湖集团

龙湖集团与加拿大养老基金投资公司设立长租公寓投资平台，双方首期投资额8.17亿美元

# 重点项目研究—龙湖·紫宸



## 项目基础指标信息

项目地址	雁环中路与清凉寺东路十字西北角		
开发商	龙湖地产		
占地面积	一期83亩	容积率	2.88
建筑面积	20万㎡	绿化率	35%
总户数	1418户	产品类型	高层
首开时间	2018年8月	交房时间	预计2020年9月
户型面积	100-186㎡	价格	精装14135元/㎡ 毛坯12699元/㎡
项目配套	0.9万平米底商		
建筑风格	中式		
园林风格	中式		
项目动态	2018年8月4日-7日进行首次开盘选房		

# 重点项目研究—龙湖·紫宸



首次开盘3#、5#、6#、9#楼高层，面积100-186㎡，其中100-143㎡户型为精装修产品，开盘共推出529套房源，共成交500套，去化率95%。



摇号时间：2018年7月27日  
选房时间：2018年8月4日-7日



3#楼：总高33F，1个单元，2T4H，共132套  
5#楼：总高15F，2个单元，2T2H，共60套  
6#楼：总高33F，1个单元，2T3H，共97套  
9#楼：总高32F，2个单元，2T4H，共240套



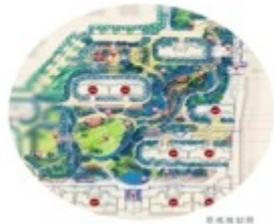
100-102平米	三室两室一卫	120套
110-113平米	三室两室两卫	157套
130-141平米	四室两室两卫	192套
186平米	四室两室两卫	60套

# 重点项目研究—龙湖·紫宸

## □ 龙湖新景观 从五重到五维：

龙湖以经典的建筑美学景观建造手法享誉全国，拥有“中国园林大师”的称号，是业内外公认的品质开发商。

面对市场的逐年的激烈竞争，龙湖对于园林的打造逐步从五重迈入五维。五维即“生态、人文、健康、交融与精筑”，打造景观与生活的交融式、互动式生活场景。



### 阳光中庭花园

这里是放风筝的院子

选择一个阳光明媚的周末

一家人不必远行，在楼下将近3个足球场大的超大庭院里



春天高云淡，微风摇曳，风筝高飞

耳边是清风拂过灌木丛的沙声

眼前是妻子淡淡的微笑，远处是孩子肆意的欢笑

这一刻的惬意时光，平淡又珍贵



### 樱花秘境园共享书屋

这里是青年的天然会客厅

欣赏风景不需要远行，约几个知己好友来家里做客

一起穿越樱花秘境园，看落樱缤纷，感受花香四溢

闺蜜轻轻放下快门，做浪漫的“花仙子”



爱书的人不用去书店，在社区里享受读书的共享生活

因为一本书邂逅了隔壁的邻居

一起谈论书中的知识，顺便说说当下发展趋势

不经意间可能已经结交了生意上的知己好友

# 重点项目研究—龙湖·紫宸

**五维精装体系 知遇品质生活：**进军西安10年的龙湖，深谙西北人居痛点及需求，以人性化、健康、设计美学、品牌、科技五大维度为发力点，定制龙湖·紫宸全屋精装产品。



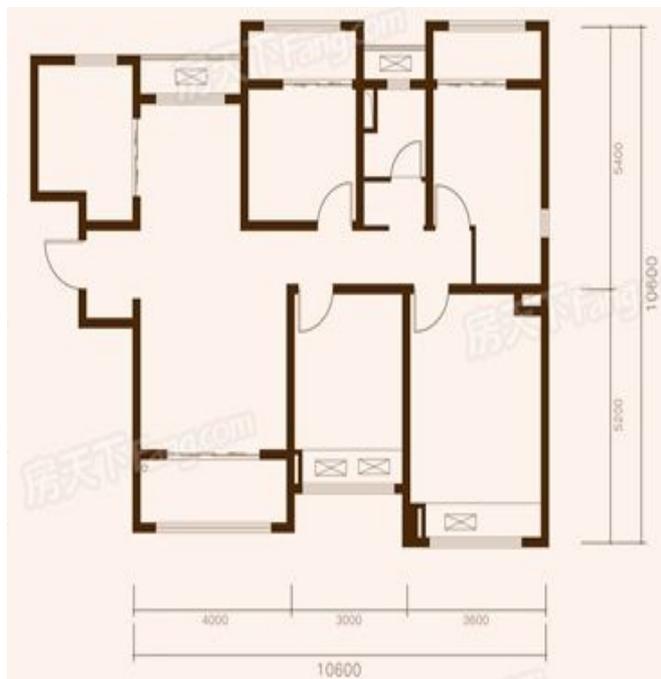
- 人性化——如玄关设计感应灯
- 健康——所有的主材以无毒无甲醛为标准
- 设计美学——装修风格量身设计
- 品牌——集萃国内外一线大牌
- 科技——全家庭智能化生活方式



# 重点项目研究—龙湖·紫宸



三室两厅两卫 100平米



四室两厅两卫 130平米



四室两厅两卫 186平米

# 重点项目研究—龙湖·紫宸



## 产品发布会

5月17日晚

“紫韵匠呈 宸启盛世”

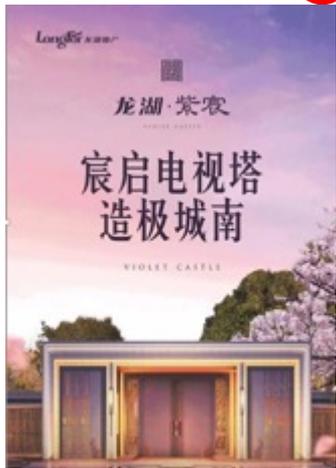
西安龙湖·紫宸产品发布会震撼启幕  
“龙湖式”大手笔，开启颠覆想象的紫宸之夜  
曲江温德姆大宴会厅人流汇聚  
业内大咖、主流媒体、城市精英等  
共赏百万级精彩盛会，见证荣耀时刻

随着匠心产品的揭幕，一个时代的盛世在此揭幕



# 重点项目研究—龙湖·紫宸

**项目价值点：** 龙湖·紫宸是龙湖紫宸系产品在西北的首个作品，也是龙湖首次进军西安城南市场的诚意之作。



1

**“三园环伺” 占据绝佳生态资源，城市生活新方式**——集多种资源优势于一体，紧邻千亩清凉山森林公园，乐享24小时鲜氧呼吸；同时秉承龙湖最高匠艺水准，融合“生态、健康、交融、精筑、人文”的五维景观，为都市精英人群打造一处由内而外的静谧所在

2

**电视塔价值板块，掌控未来时代脉搏**——坐享“三纵三横”立体交通，距离地铁2号线三爻站仅800余米；电视塔麦德龙商圈、城市立方商业综合体、南飞鸿广场三大商圈汇聚

3

**匠心打磨高端美宅 甄选品牌营造生活典范**——西北紫宸系首作，延续紫宸系高端血统，秉承龙湖25年精工筑家的理念，通过对6742个家庭沉浸式观察，洞察人居痛点，经过反复设计研磨，紫宸以更具质感的宽境精装豪宅，敬献西北精英人群

4

**龙湖地产**——产品、物业、口碑，是贴在西安龙湖身上的“三大标签”，西安人以居住在龙湖为生活荣耀

## 【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。