

市场周报

2018年第34周【2018.8.20-2018.8.26】





01

政策解读

政策内容：经陕西省人民政府研究同意，西安市人民政府决定设立西安市渭河生态区。

西安市渭河生态区位于渭河西安段。纵向范围：南岸西起周(周至)—眉(眉县)交界，东至临(临潼)—渭(渭南)交界(不含咸阳段);北岸西起秦(秦汉新城)—高(高陵)交界，东至临(临潼)—渭(渭南)交界。横向范围：沿渭河两岸堤防向外按照城市核心区200米、城区段1000米、农村段1500米进行控制。西安市渭河生态区重点发展生态保护、生态旅游、文化休闲、农业观光、滩地湿地治理等项目，禁止建设有污染的工业项目及房地产项目，限制开发类建设项目，严格项目审批。渭河生态区沿岸城市建设规划要服从生态区规划，已建成区段要逐步改造，满足生态区要求。对生态区内的准入项目，要严格控制滨水天际线建筑高度，保证低强度、低密度建设要求。



创典点评：为进一步巩固渭河综合治理成果并发挥渭河产业集聚效应，建设西安渭河生态区，预示房地产开发已从控制土地到目前控制资源阶段，资源是人居生态环境发展的关键，未来生态型项目土地获取及开发要求难度也将进一步加大。



02
行业资讯

万科首个自营新零售品牌“万物市集”在广州亮相：**①商业定位**：集生鲜零售、日常零售、餐饮美食、生活服务、特色体验等多种功能于一身的万物市集；**②运营定位**：致力于多重解决社区居民生活需求，同时给予消费者丰富的体验；**③新零售模式**：与一般商超不同，万物市集将传统食材零售变为餐饮体验+销售的场景融合模式。消费者选好海鲜后，即可交由市集厨师烹饪，现选现煮，让消费者轻松即享美味；**④产品定位**：除了海鲜之外，市集还有现煎牛扒、日式料理、面包、糕点、茶饮等。此外，市集内的各类进口水果、蔬菜都每日新鲜直供，不隔天售卖，同时还有以日蔬菜、肉类和粮油米面搭配食谱的组合形式呈现，给消费者提供高效、多样的购买选择；**⑤未来趋势**：未来万物市集还将启动周边快速配送服务，实现生鲜农产品线上下单，直送餐桌；同时针对不同家庭需求、人群需求，提供不同周期时长的生鲜配送包，为城市居民打造便捷绿色生活消费渠道

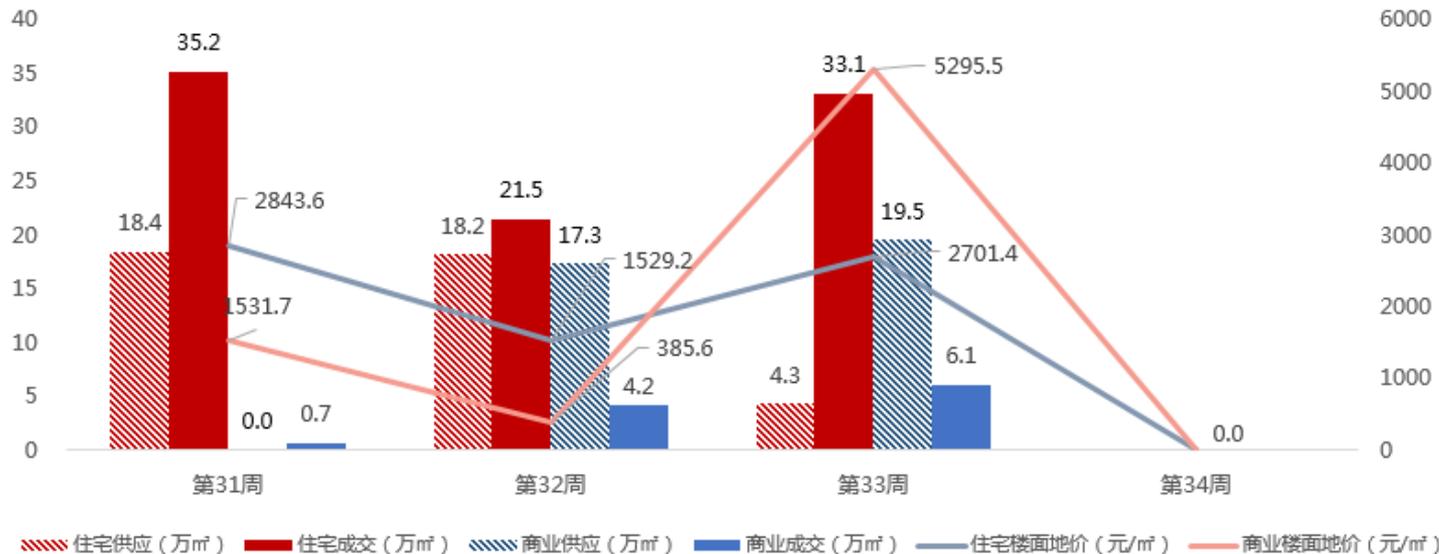


创典点评：随着阿里、京东、苏宁等众多新零售项目落地，地产商开始跨界开零售市集，如保利等，主要目的在于对社区商业进行补充，满足一定的配套服务。



03
土地市场

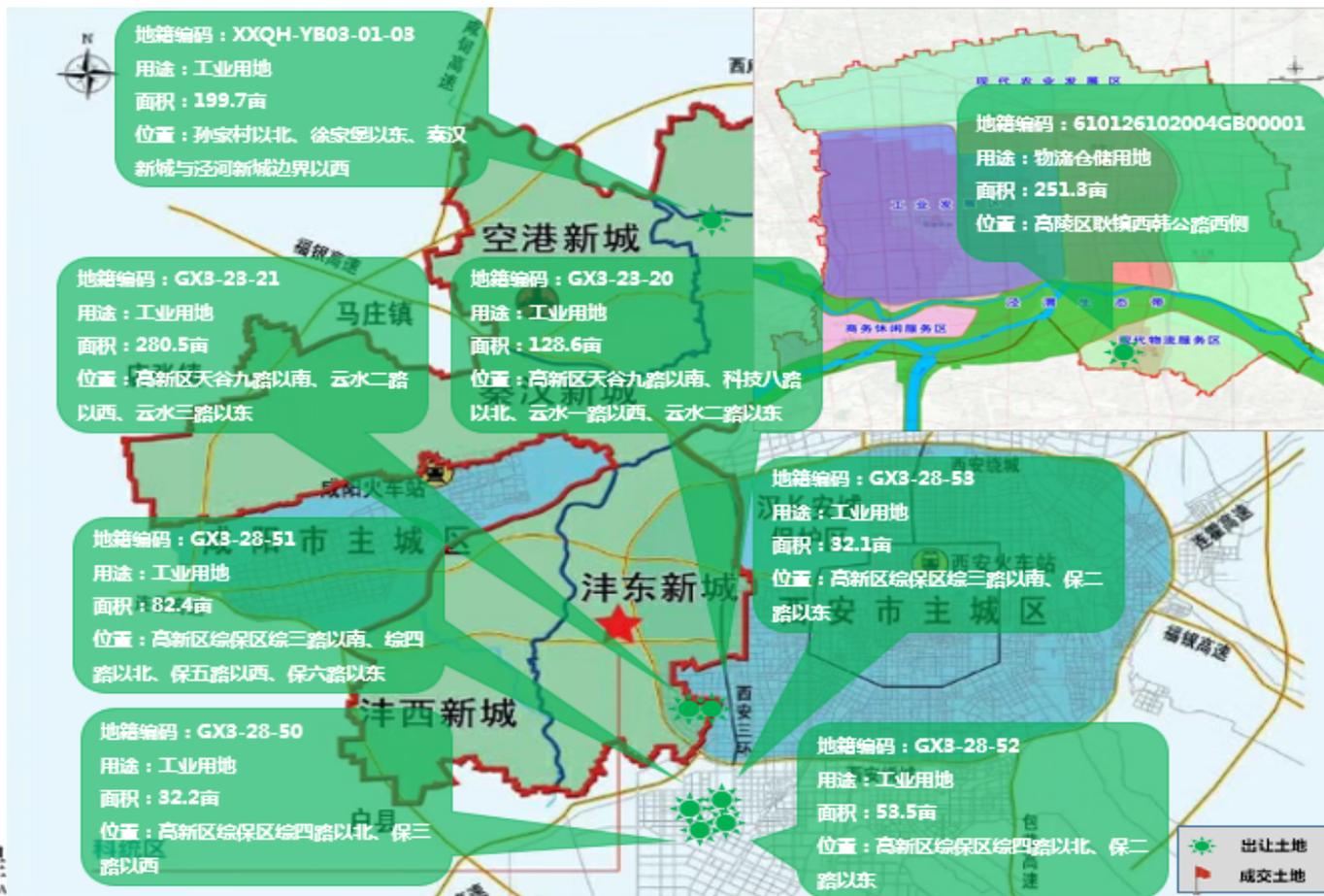
2018年西安土地市场周度走势图



- 本周供应8宗，面积1060.4亩，全部为工业和仓储用地，主力供应区域位于高新综保区，住宅和商服用地本周零供应。
- 本周无地块成交。

供销分布图

高新区、秦汉新城、高陵等区域工业仓储用地集中供应，为产业发展预留空间





04

新房市场

价格公示

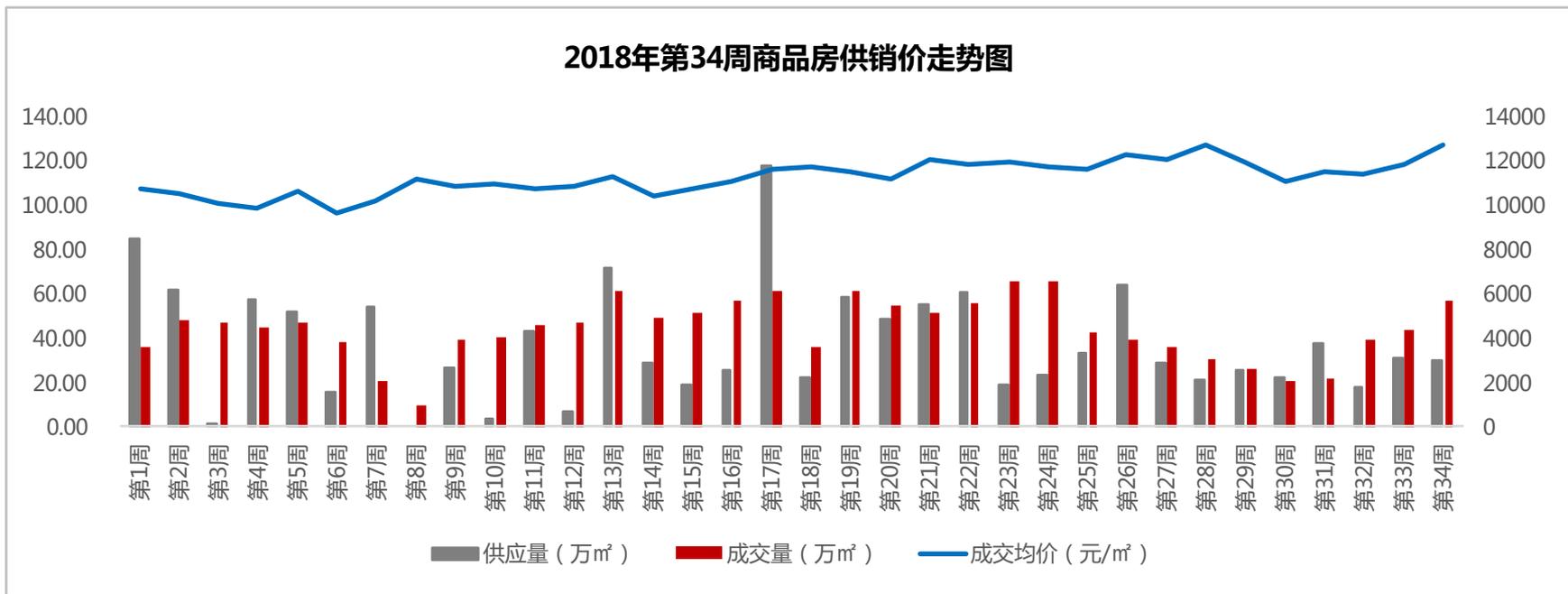
2018年第43批（总共第55批）9个项目3024套商品住房价格公示，毛坯均价9352-14829元/m²，精装均价12241-20838元/m²

序号	项目	楼栋号	面积区间	总套数	均价（元/m ² ）
毛坯					
1	（御锦城智慧树）浐河东岸住宅项目2-R5地块	27#、30#	66-127	535	10897-11855
2	辰宇世纪城	3#	102-136	88	10626
3	高科鹭湾国际社区二期	23#-25#	83-137	408	9352-9368
4	红星紫御半山一期	1#	97-128	392	10210
		3#	97-129		10204
		5#	129-138	90	11488
5	陕建·翠园锦绣	3#	71-140	143	10816
6	西安曲江褐石小镇B地块二期	11#	84-117	40	13850
7	西安自然界A3地块A3-1、A3-2组团	2#	98-131	132	11455
	西安自然界A3地块A3-1、A3-2组	5#、6#	141	72	13755-13856
	西安自然界A3地块A3-1、A3-2组	12#	157-272	32	14829
精装					
8	天坛佳苑（1#住宅）	1#	89-185	140	13569
9	万科翡翠国宾	2#、8#	116-135	348	19673-20838
10	西安曲江褐石小镇B地块二期	12-14#	83-124	604	12241-13127

新房批售

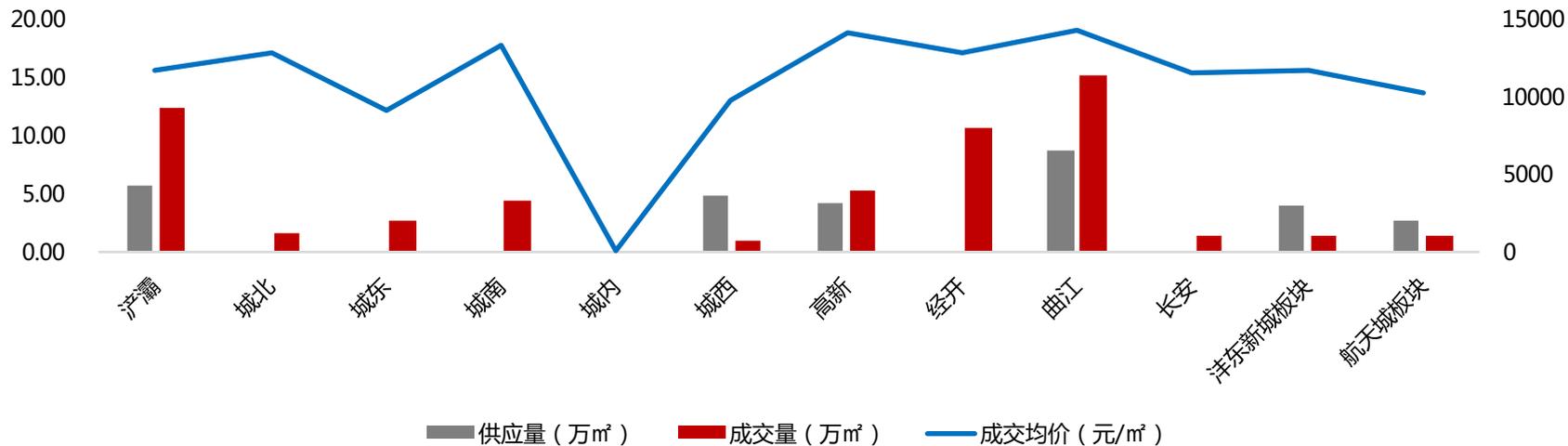
本周仅城南一办公项目获证，打造外资企业聚集、综合商务配套服务和基金支持的创新模式

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	中国西部欧洲创投商务中心	2	695	27103.14	2号楼为写字楼，总高18层，面积33-70平米



➤ 2018年第34周，全市商品房市场供应量30.04万㎡，环比下降3.77%，成交量56.77万㎡，环比上涨28.73%，成交价格12761元/㎡，环比上涨7.60%。

2018年第34周商品房分区域图

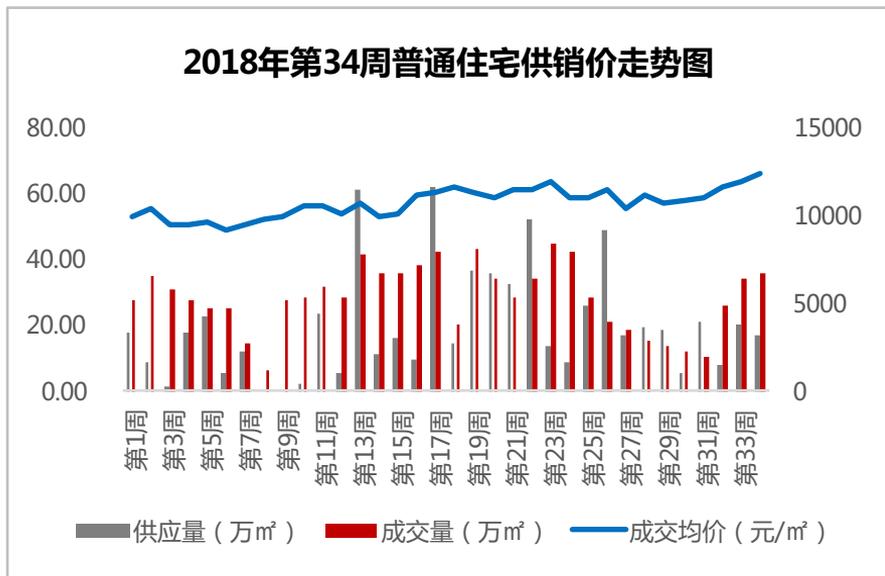


- 供应量方面：本周曲江供应8.69万 m^2 ，供应量最大，其次是浐灞和城西，分别供应5.74万 m^2 和4.83万 m^2 ；
- 成交量方面：曲江、浐灞、经开成交居前三位，依次成交15.10万 m^2 、12.43万 m^2 和10.73万 m^2 ；
- 成交价格方面：居区域前三位的依次是曲江14231元/ m^2 ，高新14092/ m^2 及城南13235元/ m^2 。

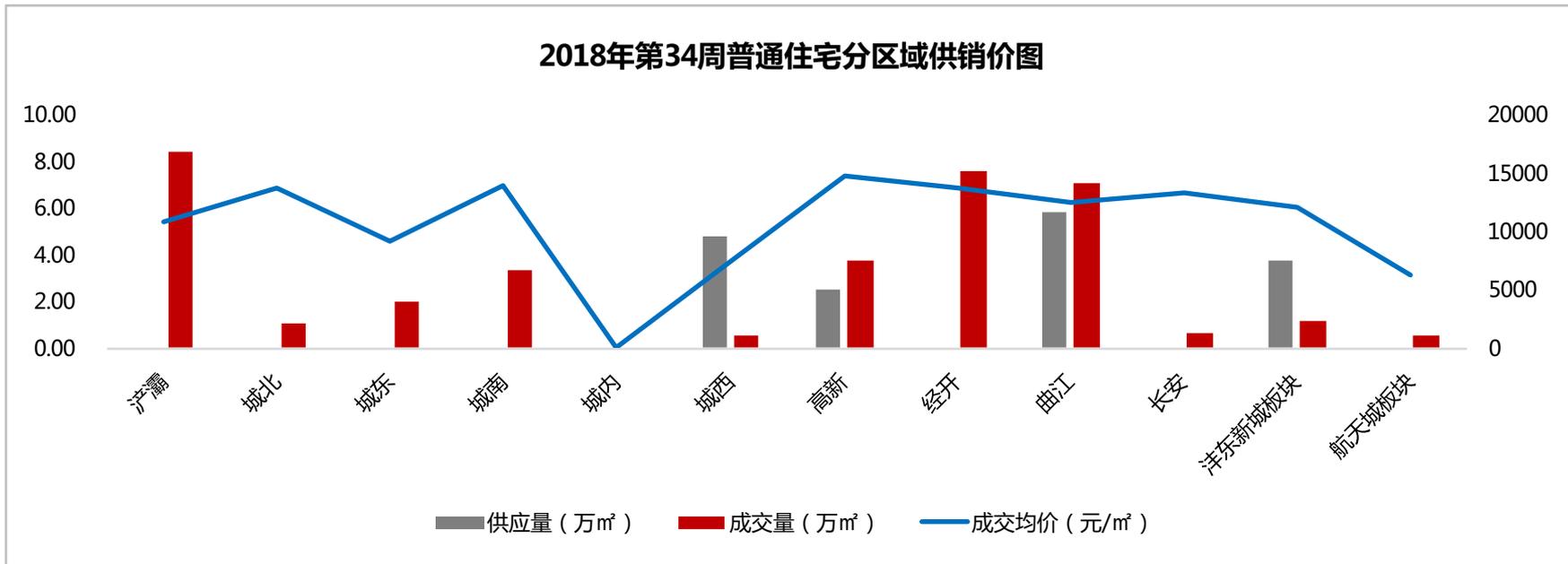
第34周普通住宅销售金额排行

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	旭辉国悦府	418,660,810	27696.96	15116
2	龙湖·紫宸	391,503,248	28090.13	13937
3	华远·辰悦	391,130,419	36375.95	10752
4	阳光城丽兹公馆	326,408,258	25114.97	12997
5	万科·翡翠天誉	325,332,600	23497.16	13846
6	招商依云曲江	279,259,042	23727.73	11769
7	中国铁建·万科翡翠国际	240,090,921	17684.69	13576
8	绿地·峰辉	203,802,758	17162.75	11875
9	碧桂园凤凰城	171,106,508	10793.69	15852
10	海亮·唐宁府	144,358,958	13194.01	10941

2018年第34周普通住宅供销价走势图

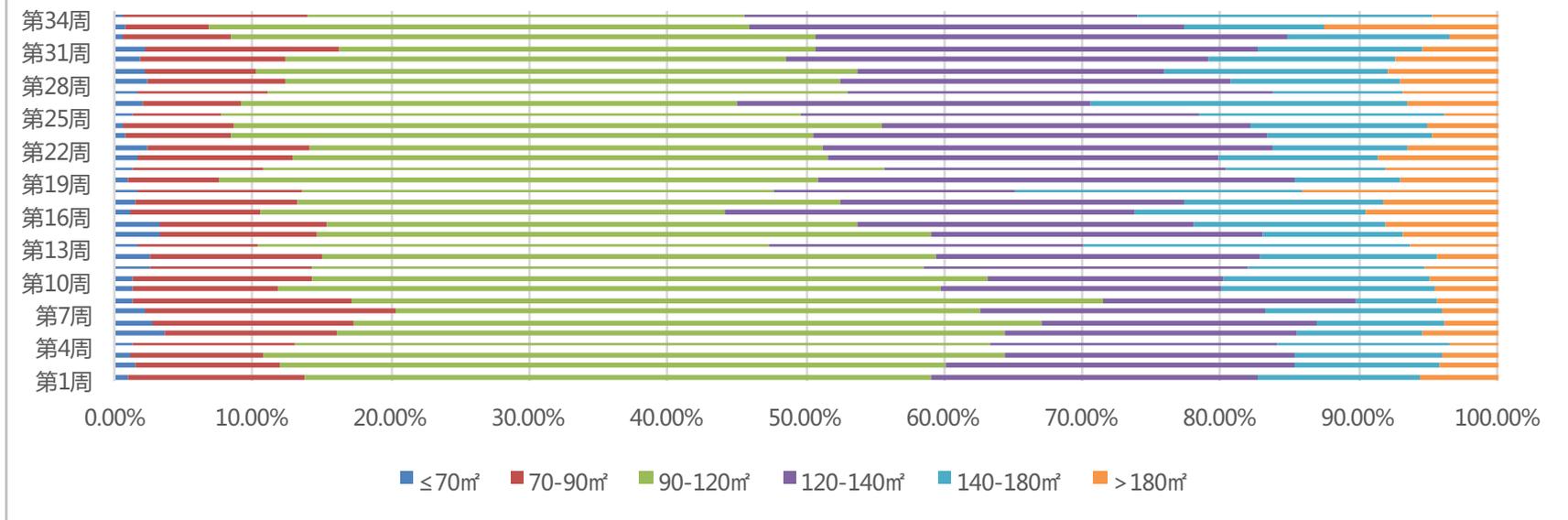


- 2018年第34周，市场供应量16.91万m²，环比下降14.63%，成交量35.92万m²，环比上涨5.82%，成交价格12384元/m²，环比上涨4.55%；
- 本周旭辉国悦府、龙湖·紫宸、华远·辰悦销售金额排行居前三位。



- 供应量方面：本周曲江供应5.81万 m^2 ，供应量最大，其次是城西和沣东新城板块，分别供应4.82万 m^2 和3.76万 m^2 ；
- 成交量方面：浐灞、经开、曲江成交居前三位，依次成交8.39万 m^2 、7.56万 m^2 和7.07万 m^2 ；
- 成交价格方面：居区域前三位的依次是高新14731元/ m^2 ，城南13888/ m^2 及经开13670元/ m^2 。

普通住宅分面积段成交情况

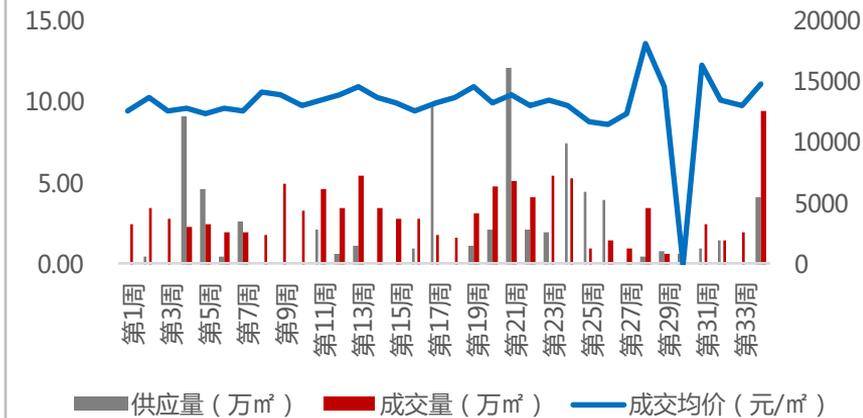


▶ 分面积段成交来看：第34周普通住宅各面积段成交量排名前三的依次是90-120m²和120-140m²和140-180m²，分别成交11.34万m²、10.18万m²和7.70万m²，本周70-90m²面积段涨幅最大，环比上涨128.57%，>180m²面积段跌幅最大，环比下跌60.66%。

第34周洋房销售金额排行

排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交价格
		(元)	(m ²)	(元/m ²)
1	中海·曲江大城	909,933,192	58362.40	15591
2	海亮·唐宁府	134,653,825	8795.69	15309
3	龙湖·香醍国际社区	86,969,122	6710.31	12961
4	绿地·峰辉	75,537,133	5736.11	13169
5	红星·紫御半山	51,003,433	4528.84	11262
6	万科高新华府	42,591,808	2670.26	15950
7	碧桂园凤凰城	27,657,150	1485.45	18619
8	绿地·海珀紫庭	27,093,410	2328.48	11636
9	金地中心风华	6,709,821	433.89	15464
10	中南·紫云集	5,711,664	426.18	13402

2018年第34周洋房供销价走势图

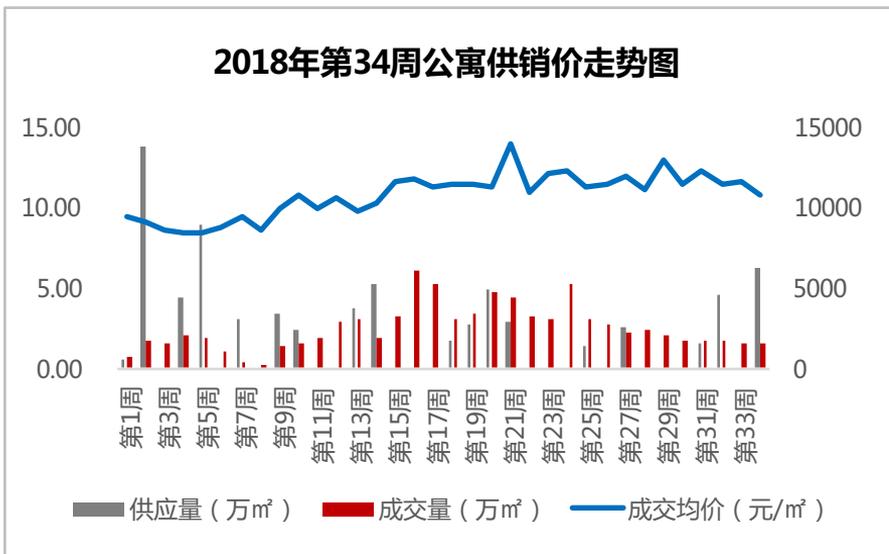


- 2018年第34周，洋房供应量4.09万m²，成交量9.39万m²，环比上涨395.46%，成交价格14875元/m²，环比上涨13.47%；
- 分区域来看：供应方面：浐灞和曲江供应量均最大达1.68万m²；成交方面：曲江、浐灞、经开成交居前三位，依次成交5.93万m²、1.56万m²和0.82万m²；成交价格方面：居前三位的依次是高新16293元/m²，曲江15572元/m²及浐灞14300元/m²。

第34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	绿地城	47,172,800	4556.53	10353
2	旭辉荣华·公园大道	18,695,591	1471.58	12704
3	官园美寓	17,444,416	1694.48	10295
4	金辉世界城	15,233,066	1061.64	14349
5	拉克雷公馆	11,637,227	903.05	12887
6	乔布斯公馆	11,058,371	750.20	14741
7	西安华南城	7,811,050	1013.39	7708
8	曲江·华著中城	7,484,842	398.44	18785
9	CROSS万象汇	7,330,794	1108.77	6612
10	海亮·新英里	6,744,009	514.89	13098

2018年第34周公寓供销价走势图

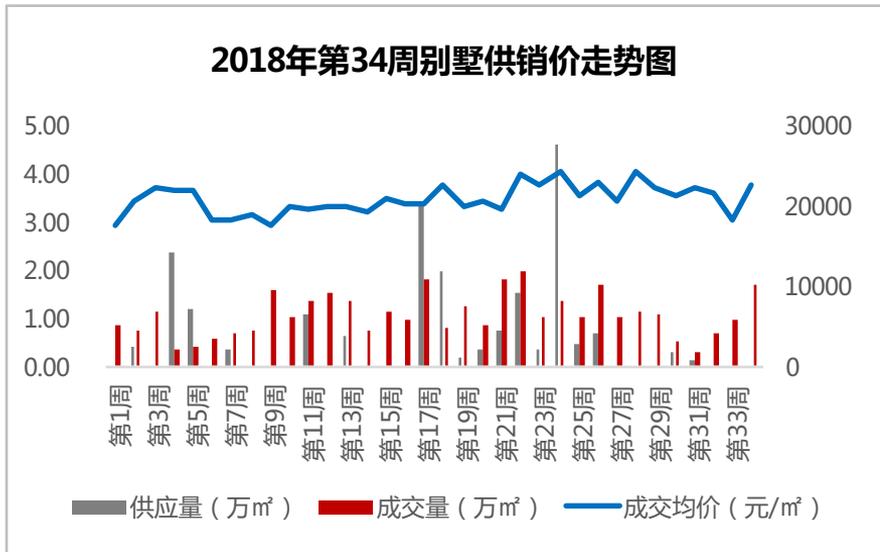


- 2018年第34周，公寓供应6.27万m²，成交1.66万m²，环比上涨8.90%，成交价格10872元/m²，环比下降6.74%；
- 分区域来看：供应方面：浐灞供应量最大3.66万m²；成交方面：长安、高新、浐灞成交居前三位，依次成交0.46万m²、0.26万m²和0.25万m²；成交价格方面：居前三位的依次是曲江15559元/m²，城西12832元/m²及城南11410元/m²。

第34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	中海·曲江大城	175,978,507	8618.78	20418
2	绿地国际生态城	34,388,311	1855.24	18536
3	雁鸣墅语	34,127,949	832.64	40988
4	龙湖·香醍国际社区	25,893,635	881.24	29383
5	科为·城墅	22,497,573	884.16	25445
6	荣德·河与墅	18,368,776	683.92	26858
7	紫楹台	16,650,000	719.13	23153
8	中海国际社区·铂宫	13,609,349	465.04	29265
9	曲江公馆·和园	13,561,338	450.78	30084
10	世园大公馆	13,221,247	811.43	16294

2018年第34周别墅供销价走势图

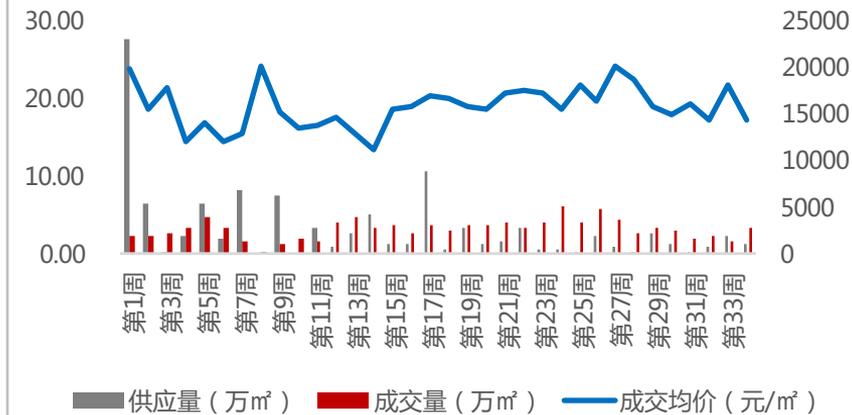


- 2018年第34周，别墅无供应，成交1.73万m²，环比上涨80.74%，成交价格22782元/m²，环比上涨25.04%；
- 分区域来看：成交量方面：曲江、浐灞、航天城成交居前三位，依次成交0.99万m²、0.65万m²和0.09万m²；成交价格方面：居前三位的依次是航天城25445元/m²，浐灞24383元/m²及曲江21498元/m²。

第34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	都市春天	20,985,840	1748.82	12000
2	太奥广场	20,085,379	1451.84	13834
3	立达国际机电城	19,247,534	1683.88	11430
4	保亿·风景御园	18,149,040	576.16	31500
5	紫郡长安	17,731,550	2462.85	7200
6	增源·航都绿洲	16,705,637	935.89	17850
7	中南·樾府	16,500,000	965.14	17096
8	保利·心语花园	13,621,820	539.97	25227
9	金科天籟城	12,570,706	1257.66	9995
10	天地源·悦熙广场	12,403,892	861.46	14399

2018年第34周商业供销价图

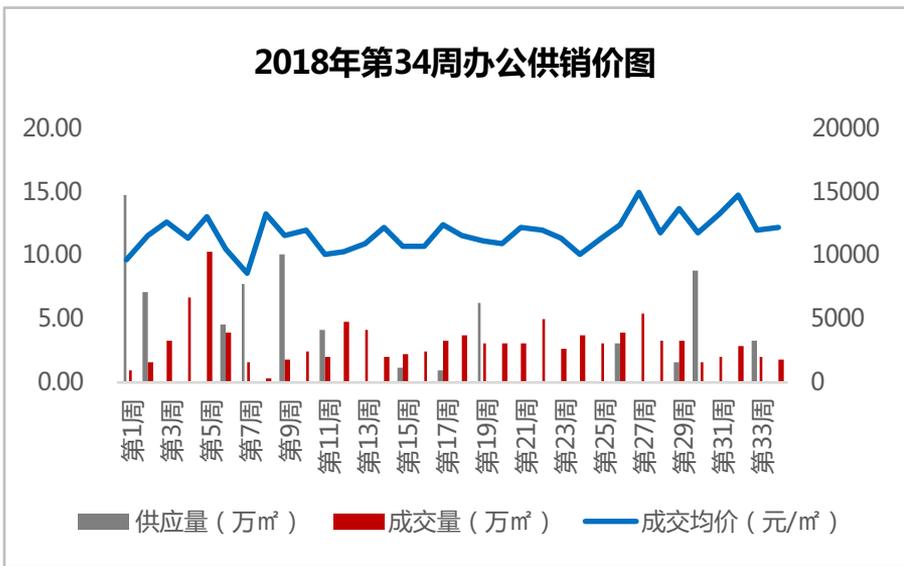


- 2018年第34周，商业供应量1.21万m²，环比下降50.7%，成交量3.2万m²，环比上涨117.53%，成交价格14356元/m²，环比下降20.30%；
- 分区域来看：供应方面：高新供应最大为0.50万m²；成交方面：浐灞、城南、经开成交居前三位，依次成交0.58万m²、0.47万m²、0.40万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是经开18967元/m²，曲江18609元/m²及航天城18437元/m²。

第34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	未央国际	45,900,720	3187.55	14400
2	西部网货批发中心	18,387,741	1617.08	11371
3	欧亚国际	13,701,501	1583.63	8652
4	曲江文化创意大厦	13,114,600	1425.50	9200
5	华东万悦城	12,709,200	1270.92	10000
6	鑫苑大都汇	10,020,748	1020.76	9817
7	旭辉中心	10,019,153	626.57	15990
8	兰基中心	9,999,213	568.18	17599
9	竹园天寰国际	9,903,307	739.68	13389
10	融城云谷	7,475,628	696.42	10734

2018年第34周办公供销价图



- 2018年第34周，办公无供应，成交1.78万m²，环比下跌10.11%，成交价格12198元/m²，环比上涨1.90%；
- 分区域来看：成交方面：经开、高新、曲江成交居前三位，依次成交0.71万m²、0.31万m²、0.24万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是城南15834元/m²、高新13364元/m²，经开13296元/m²。



05

创典监测

创典指数显示：第34周项目来访指数116环比下滑3%，成交指数105环比下滑6%。



(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	城北北辰立交向北500米路西
物业类型	高层
开盘时间	2018年8月24-25日
总建面	182.58万 ^m ²
容积率	1.8
绿化率	30%
成交价格	12035元/ ^m ² （精装）
成交金额	约3.9亿
开发商	碧桂园控股



碧桂园凤凰城E地块一期规划图

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#	4	33	2T2	三室	109-128	262	262	100%	12035



109^m² 3室2厅2卫

项目简介：

项目地址 灞桥区祥云路与灞柳一路交汇东南角

物业类型 高层、小高层

开盘时间 2018年8月25日

总建面 11.57万㎡

容积率 3.0

绿化率 35%

成交价格 高层8640元/㎡
小高层9632元/㎡

成交金额 约1.7亿

开发商 保利地产



楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (㎡)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/㎡)
5#	1	32	2T4	三室	108	192	165	86%	8640
				四室	139				
6#	2	17	2T2	四室	143				9632



108㎡ 3室2厅2卫



139㎡ 4室2厅2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8月21-22日

总建面 80万㎡

容积率 3.05

绿化率 35%

成交价格 17300元/㎡（精装）

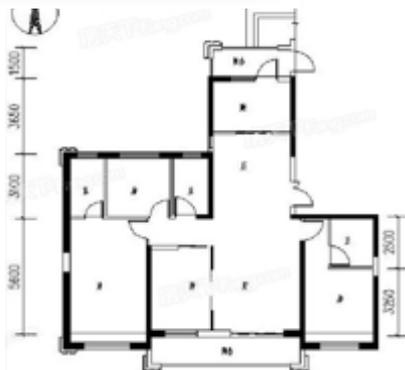
成交金额 约3.4亿

开发商 保利地产

楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (㎡)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/㎡)
6#	2	32	1T2	四室	144-148	128	128	100%	17300
				四室	171				



144㎡ 4室2厅2卫



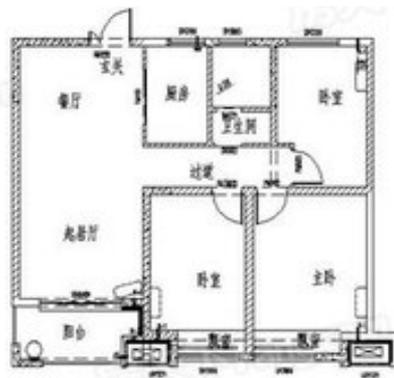
171㎡ 4室2厅3卫

项目简介：

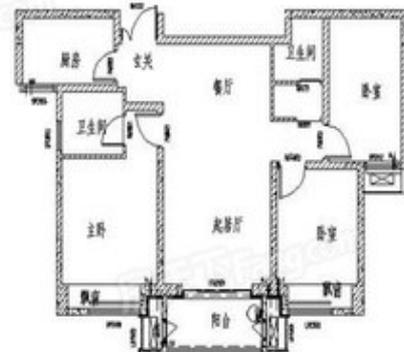
项目地址	国际港务区西航花园向北500米
物业类型	高层
开盘时间	2018年8月20-21日
总建面	40万㎡
容积率	3.1
绿化率	40%
成交价格	9928元/㎡
成交金额	约2.4亿
开发商	西安西港房地产开发（集团）有限公司



楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (㎡)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/㎡)
8#	2	32	2T3/ 2T4	三室、四 室	142-144、 112-126、 106	205	202	99%	9928



106㎡ 3室2厅1卫



112㎡ 3室2厅2卫

项目简介：

项目地址 高新区科技八路以北，丈八北路以西

物业类型 高层

开盘时间 2018年8月22日

总建面 ——

容积率 3.42

绿化率 35%

成交价格 均价20380元/㎡（精装）

成交金额 约6.4亿

开发商 万科地产

楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (㎡)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/㎡)
1#、9#	3	25F、19F	2T3	三室	120/129/133	588	260	44%	18229-20673
7#	2	32	1T2	四室	162				23021
10#、11#	2	19	1T2	四室	176				20110-20771



129㎡ 3室2厅2卫



162㎡ 4室2厅2卫

项目简介：

项目地址	临潼新区秦安大道秦皇医院对面
物业类型	小高层
开盘时间	2018年8月26日
总建面	45万㎡
容积率	2.7
绿化率	42%
成交价格	8379元/㎡
成交金额	约0.58亿
开发商	隆基泰和地产



楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (㎡)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/㎡)
8#	2	17	1T2	三室	125㎡	68	59	87%	8379

【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。