



同成长 共分享

创典全程市场周报

2017 年第 8 期【2017.2.20-2017.2.26】

2017 年 2 月 27 日

资源信息中心

PART1：热点速读

【政策纵览】

➤ 国土资源部、国家发改委印发全国土地整治 5 年规划，确定 9 项控制指标

国土资源部、国家发改委印发实施《全国土地整治规划(2016—2020年)》。《规划》明确了未来五年土地整治工作的指导原则，确定了9项控制指标，明确了实施藏粮于地战略，大力推进农用地整理;围绕美丽乡村建设，规范开展农村建设用地整理;落实节约优先战略，有序推进城镇工矿建设用地整理;贯彻保护环境基本国策，积极推进土地复垦和土地生态整治;突出区域特色，分区分类开展土地整治5方面重点任务，并对资金和实施保障提出了要求。

创典点评：国家从土地层面进行规划改革。

➤ 养老金归集方案已出台，首批 7 省份实现养老金委托投资

地方基本养老保险基金委托投资进入实际操作阶段。北京、上海等 7 省市成为全国基本养老保险基金委托投资拟定首批签约省份，目前已有包括共计 3600 亿元的基本养老基金开始委托进行投资运营。同时，国家层面的养老保险基金归集方案已经出台，其余省份正根据规定归集资金，但委托投资运营的基金规模还未确定。

创典点评：养老基金的投资运营为养老保险基金的保值增值打开了通道。

【行业速递】

- 1、优客工场宣布与北京滴滴无限科技发展有限公司（“滴滴出行”）签署了《合作框架协议》，未来双方将在“出行+联合办公”领域展开更为深入的合作。
- 2、丰树集团宣布收购奥克伍德全球，此次收购涵盖了奥克伍德全球的所有业务（超过 95 个国家）。此次收购将扩张企业住宅与服务公寓。
- 3、陕西新增3家省级经济技术开发区，包括：大西安（咸阳）文化体育功能区、渭南大荔科技产业园区和汉中航空智慧新城。
- 4、泛海控股股份有限公司其子公司泛海国际金融已完成收购华富国际，占股75.67%。
- 5、陕西将在全省建设100个重点旅游项目，西安包含10个项目，合计320.56亿。

PART2 : 创典看市

【土地市场】

1、土地出让

区域	地籍编码	地块位置	用途	土地面积(亩)	规划容积率	控建面积(m ²)
沣东	FD2-14-22	沣东新城天台路以西、沣明路(昆明路)以北	住宅、商服	81.91	2.5-3.0	163818.82
浐灞	CB1-3-201	浐灞生态区金桥三路以南、金茂三路以西	商服	49.83	3.0-3.5	116272.91
浐灞	CB1-3-202	浐灞生态区金桥三路以南、金茂二路以东	商服	37.87	3.0-3.5	88356.78
浐灞	CB3-6-152	浐灞生态区新岛路以北、香湖湾五路以东	住宅、商服	161.26	1.5-2.0	215007.74
浐灞	GW3-1-8	西安国际港务区秦汉大道以北、纺渭路以西	商服用地(加油加气站用地)	6.16	≤0.3	1231.01
浐灞	GW2-6-3	西安国际港务区港务大道以西、草南二路以南	商服用地	12.53	≤2.5	20886.77
浐灞	GW1-(13)-2	西安国际港务区迎宾大道以东、郑西客运专线以北	住宅、商服	39.64	≤4.1	107298.22

第8周西安土地市场供应7宗土地,供应土地面积389.2亩。供应主要集中在浐灞区域。

2、土地成交

区域	地籍编码	地块位置	用途	面积(亩)	规划容积率	成交总价(万元)	亩均价(万元/亩)	楼面地价(元/m ²)	竞得单位
浐灞	BQ2-8-4-6	灞桥区席王村以西、新寺路以南	住宅、商服	44.03	≤3.5	11947	271.31	1162.76	西安市城市建设开发总公司
浐灞	BQ2-8-4-7	灞桥区席王村以西、西安市瑞力硅酸盐制品有限责任公司以北	商服	10.15	≤3.8	3370	331.99	1310.47	西安市城市建设开发总公司
高陵	610126003004GB00005	高陵区泾河工业园(北区),东邻高墙村、西邻高陵区土地储备中心用地、南邻高墙村、北邻高陵区土地储备中心用地	商服	4.12	≤0.5	375	91.02	2730.57	西安充诺商贸有限公司
浐灞	GW3-3-1-2	西安国际港务区港务中路以东、秦汉大道以北	商服	15.10	≤8.8	5260	348.28	593.65	迅通(西安)仓储发展有限公司

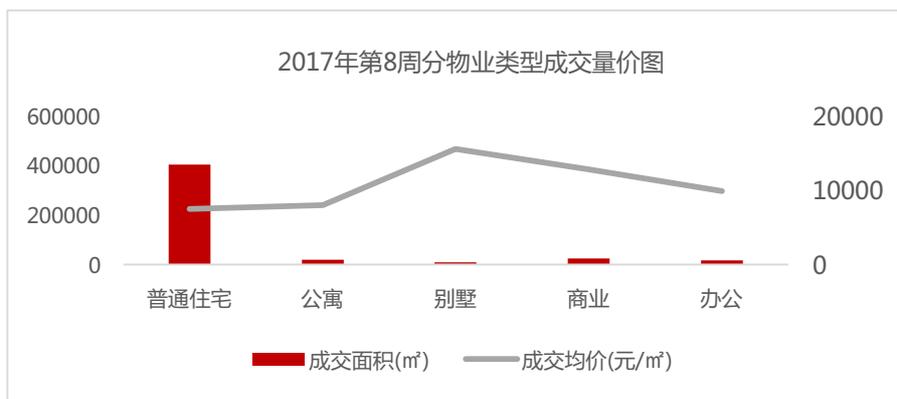


第 8 周西安土地市场有 4 块土地成交，成交土地面积 73.40 亩。

【新房市场】

第 8 周西安市房管局网签数据显示商品房共成交 48.29 万 m^2 ，环比上涨 25.58%，合计成交 4686 套，环比上涨 33.01%，成交均价 7754 元/ m^2 ，环比下跌 8.04%。其中普通住宅共成交 40.20 万 m^2 ，环比上涨 32.66%，成交套数为 3617 套，环比上涨 34.66%，成交均价 7395 元/ m^2 ，环比下跌 1.13%。

分物业类型来看：第 8 周各物业成交价格全面下跌，其中办公物业下跌幅度最大，环比下跌 23.83%，普通住宅下跌幅度最小，环比下跌 1.13%；在成交量方面，仅普通住宅、别墅和商业物业上涨，其中商业上涨幅度最大，成交 2.41 万 m^2 ，环比上涨 141.46%，办公下跌幅度最大，成交 1.56 万 m^2 ，环比下跌 59.90%。受政策持续影响及房企加大营销活动力度刺激楼市的影响，各物业成交价格出现短暂的下跌。



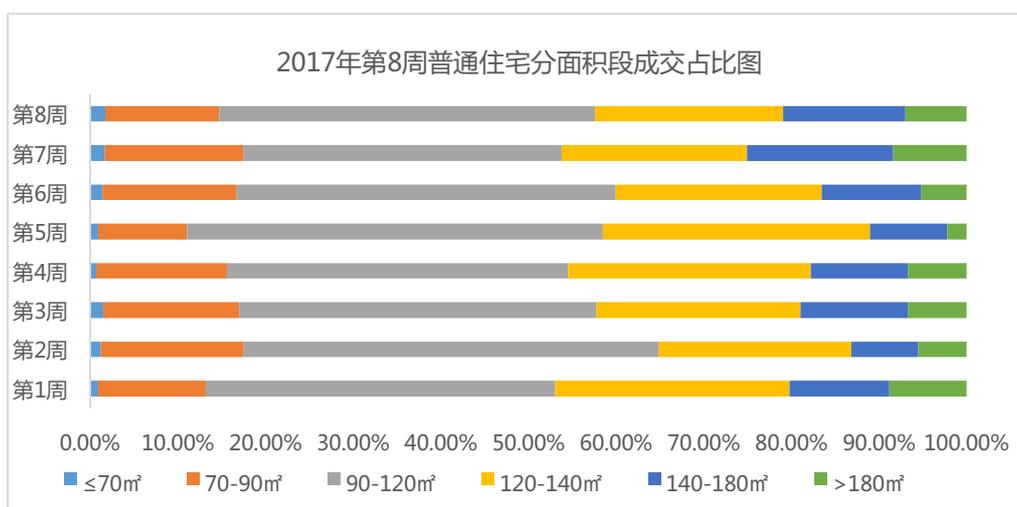
数据来源：创典数据库

分区域成交来看：第8周经开区成交居首位，成交7.27万㎡，占比18.09%；其次是高新区域成交5.98万㎡，占比14.87%；曲江区域成交5.85万㎡，位居第三；曲江、城内、高新三个区域的价格依旧坚挺，居区域价格排名前三位，分别为8645元/㎡、7984元/㎡、7902元/㎡。受碧桂园凤凰城项目本周热销带动作用影响，经开区成交量跃居首位。



数据来源：创典数据库

分面积段成交来看：第8周普通住宅各面积段成交量排名前三的依次是90-120㎡，120-140㎡和70-90㎡，分别成交17.24万㎡、8.64万㎡和5.23万㎡；从各面积段成交量环比来看均有一定幅度上涨，其中90-120㎡面积段上涨幅度最大，环比上涨56.98%，其次是≤70㎡，成交0.68万㎡，环比上涨36.80%，70-90㎡面积段上涨幅度较小，环比仅上涨8.64%。由此可以看出：刚需客户依旧是市场成交的主力，但刚改及投资客户仍有一定市场需求度。



数据来源：创典数据库

普通住宅成交排行

排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)
1	碧桂园凤凰城	2.34	33468.56	302	6982
2	满堂悦 MOMA	1.58	20606.76	214	7690
3	华远枫悦	0.98	12913.91	134	7576
4	万科城·润园	0.70	7098.28	50	9888
5	美好时光	0.63	9727.79	88	6511
6	华远·海蓝城	0.51	5807.72	58	8863
7	华侨城·天鹅堡	0.49	3939.28	21	12551
8	万景荔枝湾	0.48	8105.19	78	5935
9	和众·曲江城阅	0.46	4963.13	28	9213
10	万科·金色悦城	0.45	6088.86	57	7431

PART3 : 创典监测

【创典指数】

创典指数显示，2017年第8周来访、成交持续上涨。第8周监控样本项目本周平均成交13套，环比上涨1套；来访指数132，环比上涨7个点。



(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。)

【新盘亮相】

本周无新入市项目。

【开盘追踪】

区域	项目名	推售产品	推货量	蓄客时间	认筹数	认购数	去化率	成交均价 (元/m ²)
浐灞	保利心语花园	高层 93-120 m ²	192	——	——	110	57%	7500-7800
曲江	金地南湖意境	洋房平层 145-165 顶底跃 220-228	47	37天	72	45	96%	11200
曲江	招商依云曲江	高层 93-125 m ²	208	15天	259	200	96%	7200-7600
西咸	恒大都市广场	高层 81-120 m ²	924	118天	770	420	45%	7000-7800 (精装)

【创典全程简介】

创典全程地产机构于 2000 年 8 月成立于深圳，2001 年进入西安。西安创典全程经过 17 年发展，无论从人员规模，项目数量及年销售额，均已成为西安地区排名首位的房地产代理公司。业务范围涵盖咨询顾问、营销策划、销售代理和金融服务等。目前创典全程在编 1500 余人，西安本地在售项目超过 70 个，2016 年销售额 180 亿。

西安创典全程操作代表项目有：御锦城、自然界、曲江公馆和园、万科城、万科金色悦城、万科大明宫、金地西洋公元、金地翔悦天下、金地格林格林、天朗大兴郡、天朗蔚蓝东庭、融创珑府、中海紫御华府、中海城、阳光城丽兹公馆、阳光城西西安小镇、雅居乐御宾府、高新红枫林、高新卡芭拉、中贸广场、曲江华著中城、招商依云曲江、中航华府、湾流、华润二十四城、金辉世界城、保利曲江春天里、华侨城天鹅堡、碧桂园凤凰城、碧桂园天玺等。

凭借在西安多年专注深耕形成的客户资源积累、人才梯队厚度和专业能力，以及超强的团队凝聚力和执行力，创典全程代理长期保持优势明显的骄人销售业绩，被业界誉为“销售铁军”。

【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。