

2018年10月份西安房地产市场信息报告

创典全程地产机构
2018年11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

- 中央政治局会议定调明年经济风向，去杠杆逐渐弱化，对楼市刺激有限；
- 10月份整体经济下行趋势暂未改变，PMI继续下行，需求持续走弱；
- 住建部在陕西等8省（区）推行政府购买公租房运营管理服务试点方案；
- 西安十一部门发布《开展侵害群众利益违规行为治理房地产市场乱象的通知》，重申市场监管政策不放松；
- 洛克菲勒文化中心等重大产业项目抢滩西安市场，助推“大西安”建设成为中西部经济中心。

中央政治局会议明确经济下行压力有所加大，在面临内外部压力下，亟需加快国内关键领域改革，如资本市场改革、加大中小企业支持力度等；在楼市方面，目前已步入“稳杠杆”阶段，对楼市刺激有限。

10月31日，中央政治局会议定调明年经济政策走向风向标

主要内容：

对当前经济形势判断：经济运行稳中有变，经济下行压力有所加大；

部署下一阶段经济政策重点：

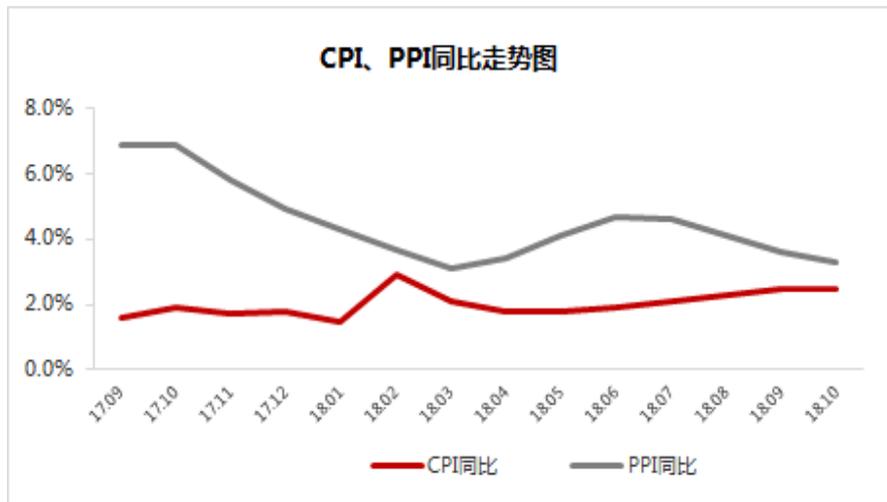
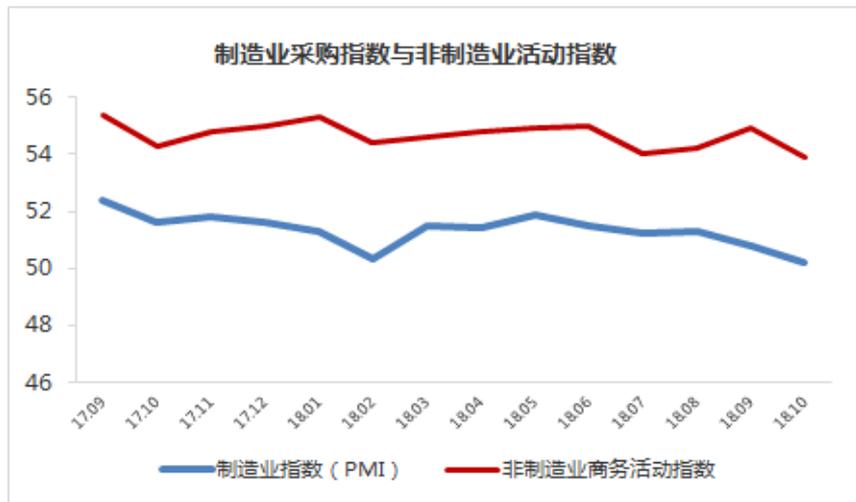
- **强调“六稳”**：稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期工作；
- **新增对资本市场的改革**：围绕资本市场改革，加强制度建设，激发市场活力，促进资本市场长期健康发展；
- **首次提及民企发展困难问题**；
- 继续积极有效利用外资，维护在华外资企业合法权益。

解读

- 1、此次会议在经济稳中有变的基础判断上明确经济下行压力有所加大；
- 2、激发资本市场活力，意味着从严监管态势或有所调整，合法合规的资金或将进入市场，提振市场，增强市场活跃度；
- 3、首次提及民营、中小企业的发展困难问题，意味着后期政策的支持力度会进一步加大；
- 4、此次未提及楼市政策和去杠杆，意味着调控效果已然显现，楼市已有效控制，新的调控政策暂不会出台；杠杆率已基本平稳，我国已从“去杠杆”进入“稳杠杆”阶段。

经济环境 十月经济下行趋势暂未改变，PMI继续下行，需求持续走弱

- 10月份，受“十一”长假和外部环境复杂多变等因素影响，制造业供需出现一些波动，制造业PMI为50.2%，环比回落0.6个百分点，但仍位于扩张区间，制造业总体继续保持增长，增速放缓。非制造业商务活动指数为53.9%，比上月回落1.0个百分点，仍处于较高运行水平，表明非制造业继续保持扩张态势，步伐有所放缓。
- 10月份，CPI同比上涨2.5%，涨幅与上月相同，仍维持在“2时代”，专家称，预计年内CPI同比的高点已现，四季度开始物价涨幅将逐步下降，明年降幅可能会较为明显，PPI则不改涨幅回落趋势，从内部因素来看，基建投资有望提速，对相关工业产品需求增强，或将带来价格拉升影响。但由于年末PPI翘尾因素降为零，新涨价因素可能难以弥补翘尾因素的下降，预计PPI同比涨幅仍将回落但降速放缓。



住建部在8省（区）推行政府购买公租房运营管理服务的试点方案，有利于创建更加公平的公租房管理模式，同时为部分公寓运营企业或是轻资产运营服务企业带来新的增长点。

10月16日，住建部推行政府购买公租房运营管理服务的试点方案

住建部：根据《国务院办公厅关于政府向社会力量购买服务的指导意见》（国办发〔2013〕96号）、《政府购买服务管理办法（暂行）》（财综〔2014〕96号）有关要求，确定在浙江、安徽、山东、湖北、广西、四川、云南、陕西等8个省（区）开展政府购买公租房运营管理服务试点工作。《方案》称，凡适合市场化方式提供的公租房运营管理服务事项，可通过政府购买服务方式实施。购买内容主要包括四个方面：入住和退出管理事项、租金收缴和房屋使用管理事项、维修养护事项、综合管理事项（住房保障信息系统建设和维护，信息采集和录入；智能化管理系统及监测平台建设和维护；社会调查、绩效评价及群众满意度测评）。

解读

随着大量公租房建成和交付使用，专业人员不足、服务水平不高、管理不规范等问题日益凸显，此次住建部在浙江、安徽、陕西等8个省（区）开展政府购买公租房运营管理服务的试点工作，将吸引专业企业和机构参与公租房运营管理，可以有效提高运营专业化、规范化水平，同时有利于创建更加公平的公租房管理模式，或将为部分公寓运营企业或是轻资产运营服务企业带来新的增长点。

2018年10月8日

西安十一部门发布《开展侵害群众利益违规行为治理房地产市场乱象的通知》

政策重点：整治重点内容：1、投机炒房行为，垄断房源，操纵房价、房租，捂盘惜售或者变相囤积房源等；2、房地产“黑中介”违法违规行为；3、房地产开发企业违法违规行为：在取得商品房预售许可前，以认购、认筹、预订、排号、售卡等方式向购房人收取或者变相收取定金、预订款、诚意金等费用等；4、虚假房地产广告。

解读：“在中央的常态化限购政策和市场强监管下，西安再出重拳整顿市场秩序，规范房企违规销售行为，保障购房者合法权益。”

2018年10月16日

西安住房公积金管理中心下发《关于规范个人住房公积金贷款业务的通知》

政策重点：一、贷款额度方面：1、退役军人在部队的公积金缴存余额转移进我中心的，申请公积金贷款时认可其在部队的缴存余额，连续缴存时间可根据部队出具的缴存证明（或缴存明细）合并计算。二、贷款期限方面：1、贷款最长期限不得超过30年，且借款到期日不超过借款申请人法定退休时间后5年。2、借款人申请贷款时年龄不超过其法定退休年龄。（原则上女55岁，男60岁。特殊情况，需提供相关文件。）

解读：结合西安职工购房需求的实际情况，本次对退役军人公积金细则进行规定，贷款总额度依据此前规定仍不变，贷款期限最长不超过30年，但延长借款到期日至法定退休后5年，进一步放宽公积金贷款条件。

2018年10月28日

西安房管局发布《关于西咸新区涉及西安行政区住房保障和房屋管理职能移交公告》

政策重点：11月1日起，西咸新区辖区内涉及西安行政区的「住房保障+房屋管理行政+社会管理全部职能」，由西咸新区国土资源与房屋管理局承接、办理。

解读：意味着西安管理的西咸新区沣东新城的房地产事务将正式移交西咸新区管理，但受政策大环境影响，沣东新城走出限购的可能性不大，且西咸新区的整体“地位”再上新台阶。

洛克菲勒文化中心落
户西咸国际文教区



陕西坤同柔性半导体
服务制造基地项目落
户西咸沣西新城



常宁新区鸿星（西安）
冰雪世界项目



西北地区首个HMO
（健康维护组织）基地
项目落户西安灞桥区



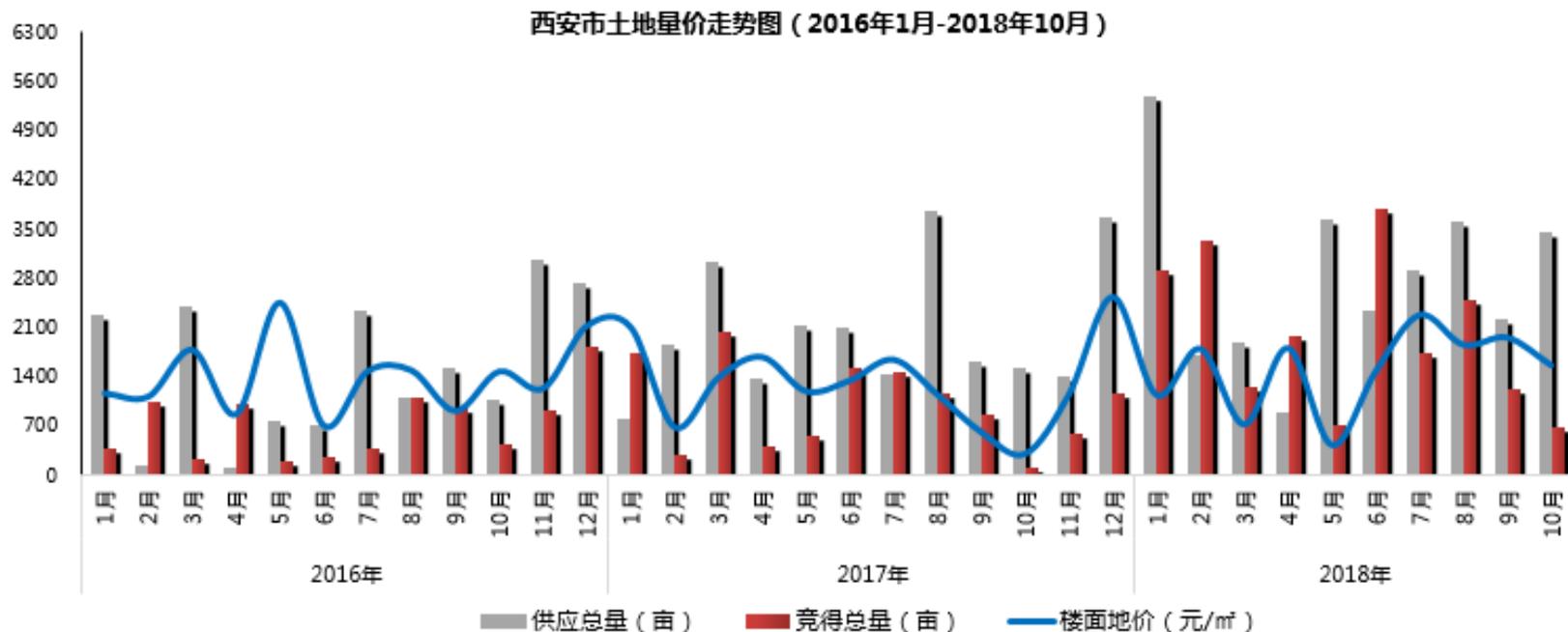
序号	项目	占地	投资金额	项目介绍
1	洛克菲勒文化中心项目	400亩	100亿	项目选址西咸国际文教区，包括建设洛克菲勒文化中心项目的国际客厅区，由高层写字楼以及商业裙楼、开放式艺术商业街区组成，涵盖洛克菲勒艺术中心、洛克菲勒金融产业中心、西安纽约双城艺术商业街区、梅奥健康管理中心、EQR行政公寓及酒店式公寓，将打造西咸新区地标建筑
2	陕西坤同柔性半导体服务制造基地项目	2000亩	400亿	项目包含世界级柔性半导体暨显示技术研发认证中心、强大且完整的柔性半导体暨显示产业链及产能规模为30K/月大片基板的第六代全柔性AMOLED示范量产线，主要包括阵列(array)、AMOLED蒸镀(EL)、柔性模组三大工序，基板尺寸为1500mm×1850mm，产品以中小尺寸柔性AMOLED显示屏模组为主
3	常宁新区鸿星（西安）冰雪世界项目	419亩	60亿	项目主要建设启迪冰雪事业总部、室内冰雪世界、冰雪创意街区、冰雪精灵城、冰雪温泉、冰球馆、极限运动中心、万国客栈、度假酒店、亲子酒店等
4	HMO（健康维护组织）基地项目	——	——	建设西安微医互联网医院平台，并以该互联网医院为服务基地，搭建覆盖全区的区域化第三方服务与管理平台，整合医疗、医药、医保三大业务系统，合力打造“一体两翼三网”的HMO体系，打造西北地区首个HMO（Health Maintenance Organization，健康维护组织）基地

土地市场

- 10月推地节奏加快，成交量、价同步下降，整体溢价率为零；
- 工业仓储用地继续放量，住宅用地供应明显加大；
- 合能交大底价拍得浐灞74亩商住用地；长安南路117亩商住用地熔断后重拍以底价成交；西藏城投首进西安4.3亿摘大明宫商住用地。

土地整体供求 推地节奏明显加快，成交量价同步下降，整体成交楼面地价1548元/m²

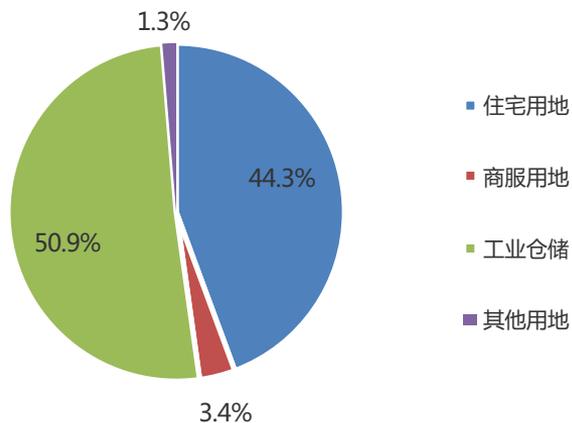
- 10月份，全市供应土地35宗，供应面积3456亩，环比上涨56.5%，成交12宗，成交面积675亩，环比下降44.7%，整体楼面地价1548元/m²，环比大幅下降，跌幅达到20%。



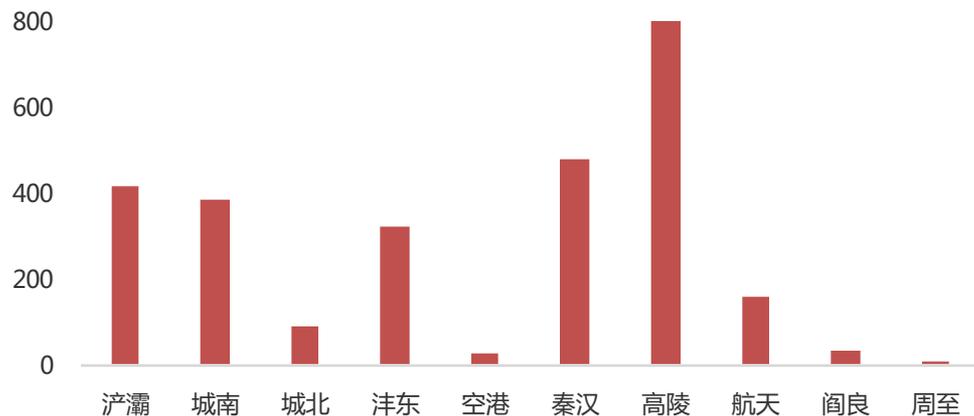
土地供应 工业仓储用地继续放量，住宅用地供应明显加大，青龙寺板块388亩商住用地出让引市场关注

- 本月工业仓储用地持续放量，供应面积1759亩，占本月供应总量的51%，住宅用地供应量明显加大，供应面积1532.8亩，占比44%；商服用地供应面积仅118亩，占比3.4%。
- 分区域看，排在首位的高陵区多宗大体量工业仓储用地供应，总面积1530.9亩，秦汉新城供应3宗共478亩商住、工业用地，排名第二，浐灞生态区供应3宗约417.8亩住宅、商服用地，以微弱优势超过城南位居第三。

2018年10月供应土地用途占比



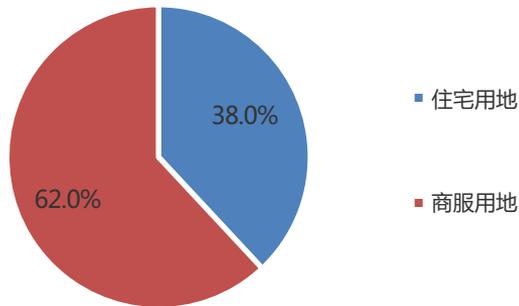
2018年10月西安各区域土地供应情况



土地成交 成交量价降幅显著，整体溢价率为零，热点地块备受关注

- 10月份，西安土地共成交12宗，成交面积675亩，环比下降44.7%，分用途看，本月商服用地成交占比较大，成交面积418亩，占比52%，住宅用地成交257亩，占比38%，整体楼面地价1548元/平米，环比下降20%。
- 本月土地成交主要位于沣西新城、高新、航天、城北等区域，其中，沣西新城成交232亩，全部为商服用地，主城区出现多个热点地块，高新自贸区157亩商服用地成交，楼面价2622元/m²，规划建成高新区会议中心；合能交大合资拍得浐灞74亩商住用地，折合楼面价3424元/m²，“需引进不少于1家中国‘独角兽’企业区域总部”，华美十字熔断地块再拍卖，被本地房企以起始价拍得。

2018年10月成交土地用途占比



2018年10月西安土地成交情况



土地市场 合能交大底价拍得浐灞74亩商住用地，须引进不少于1家中国“独角兽”企业的区域总部



□ 合能从2006年进驻西安市场后，目前已开发曲江城市花园、合能朱阙、合能十里锦绣、合能公馆、合能铂悦府、枫丹唐悦等6个项目，此次再度于浐灞拿地，为合能进入西安的第七个项目。

□ 浐灞生态区成立于2004年，区域水景资源丰富，早期开发自然界、御锦城等项目，体量庞大、居住氛围浓，近年来随着万科、融创、恒大、中海、旭辉等品牌房企的批量入市，浐灞楼市品质大幅提升、房产热度一度跃居全市首位。与之对应的配套设施也已明显增强，更涌现出一大批地标性建筑，如砂之船奥莱、丝路国际会展中心等，为区域注入新的光环。本次成交地块地处浐灞核心地带，紧邻灞河，将为区域带来近12万方的住宅供应。

宗地编号	位置	面积	用途	容积率	成交价	亩单价	竞得企业
CB2-3-578-1	浐灞生态区欧亚四路以北、灞河西路以西	48.4	住宅、商服	≤2.0	39920	536	合能交大合资公司
CB2-3-578-2		26.0	商服	≤3.0			

土地市场 长安南路117亩商住用地熔断后重拍以底价成交；西藏城投首进西安4.3亿摘大明宫商住用地



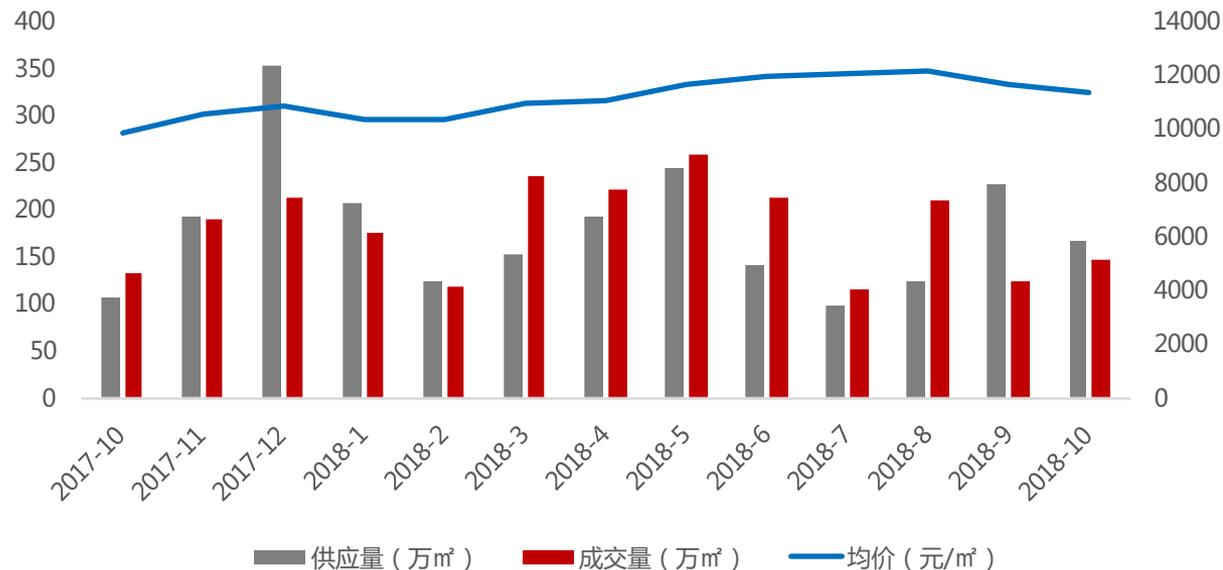
□ 西安耀葳置业有限公司竞得长安南路117.967亩商住用地，地块分为三块，地块一商业52.856亩，地块二住宅58.162亩，地块三商业6.949亩，楼面价3039元/m²，该地块在2017年12月现场竞拍共叫价83轮达到163300万元，超过最高限价162600万元，拍卖停止。

□ 地块共计106.63亩，其中住宅60.563亩，商业14.999亩（含安置14.356亩）和31.068亩（含安置6.625亩），竞得单位为西藏城投。该项目为北关标牌市场及周边区域棚户区综合改造工程，属大明宫遗址保护区域，预计投资总额为252000万元。

西安市场

- 商品房供应收缩，成交量回升，价格近三个月持续下跌；
- 住宅供应量同环比均收缩，成交量环比上涨34.91%，价格持续下滑；
- 市场转凉已成定局，项目平均来访指数下滑、成交指数继续下滑；
- “银十”失色，推货量及去化量持续下滑，平均去化率与上月基本持平。

2018年10月商品房供销价走势图



供应量：165.71万m²

环比：-26.60% | 同比：56.95%

成交量：147.18万m²

环比：20.12% | 同比：11.15%

成交价格：11324元/m²

环比：-2.37% | 同比：15.03%

普通住宅 住宅供应量同环比均下跌，成交量环比上涨34.91%，价格持续下滑

2018年10月普通住宅供销价走势图



供应量：66.52万m²

环比：-42.45% | 同比：-21.60%

成交量：109.48万m²

环比：34.91% | 同比：9.99%

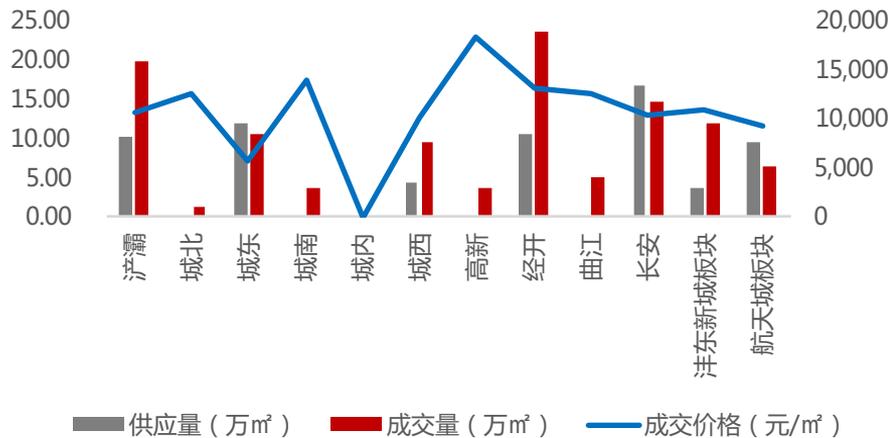
成交价格：10993元/m²

环比：-3.64% | 同比：16.34%

普通住宅

长安以16.64万m²供应居首位，经开、高新分别居区域量价首位

2018年10月分区域供销价图



供应量TOP1：
长安 16.64万m²

成交量TOP1：
经开 23.46万m²

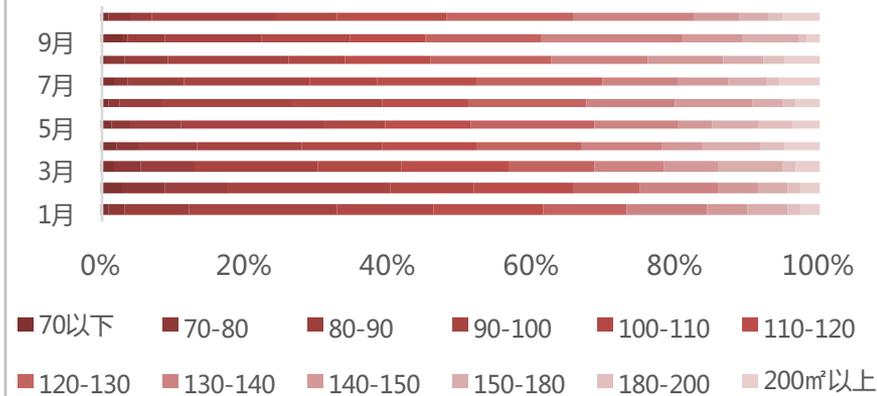
成交价格TOP1：
高新 18345元/m²

普通住宅成交面积排行TOP10

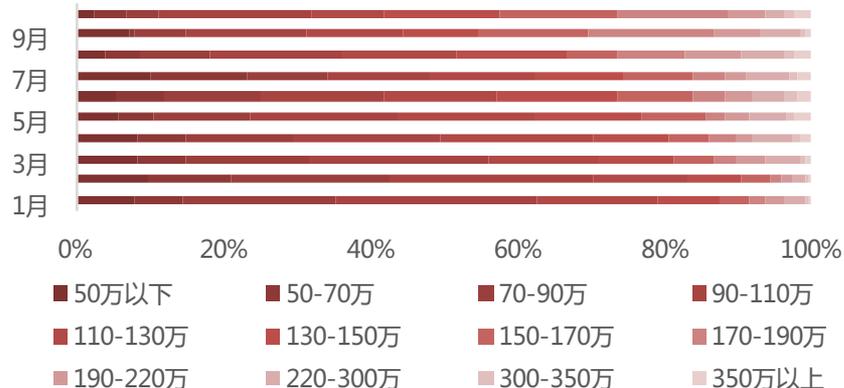
排名	项目	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	司法小区	112955.21	4646
2	万科·金色悦城	69811.08	10521
3	海亮德文郡	61391.68	10709
4	白桦林·团圆	59366.37	15880
5	华远枫悦	54197.73	11423
6	智慧新城	48934.58	8752
7	御锦城	46071.24	11364
8	万科幸福臻园	42489.19	13299
9	红星·紫御半山	41590.42	10204
10	高科麓湾国际社区	37671.34	9436

普通住宅 90-100m²和120-140m²面积段、90-110万和130-170万总价段是市场成交主力结构段

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

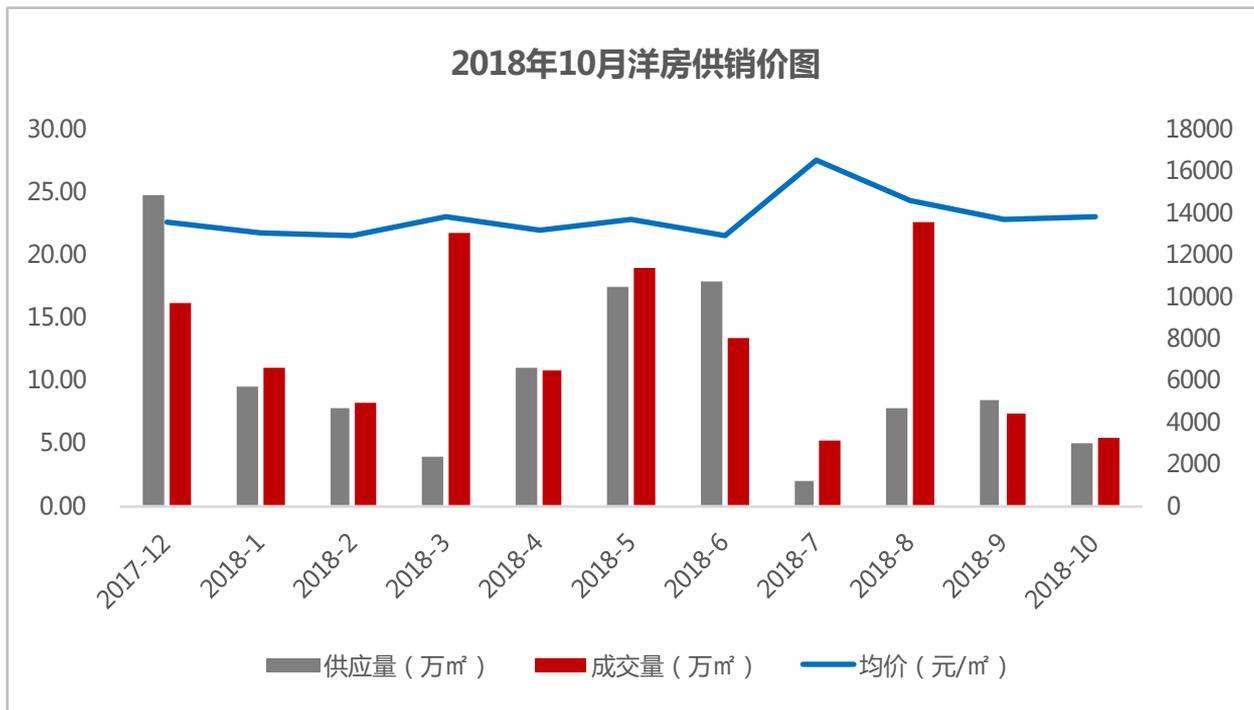


✓ **普通住宅分面积段**：10月份，120-130m²、90-100m²和130-140m²面积段是市场主力成交面积段，分别成交19.03万m²、18.63万m²和18.56万m²；本月70-80m²面积段成交涨幅最大，环比上涨491.09%，70m²以下成交跌幅最大，环比下跌53.69%；

✓ **普通住宅分总价段**：10月份，90-110万、150-170万和130-150总价段位居前三位，是市场主力成交总价段，其中130-150万总价段成交占比均上涨6个百分点，涨幅最大；50万以下总价段占比环比下跌5个百分点，跌幅最大。

洋房 洋房供应量下跌四成，成交量持续下跌至年内次低点，成交价格保持平稳

2018年10月洋房供销价图



供应量：4.94万m²

环比：-40.29%

成交量：5.43万m²

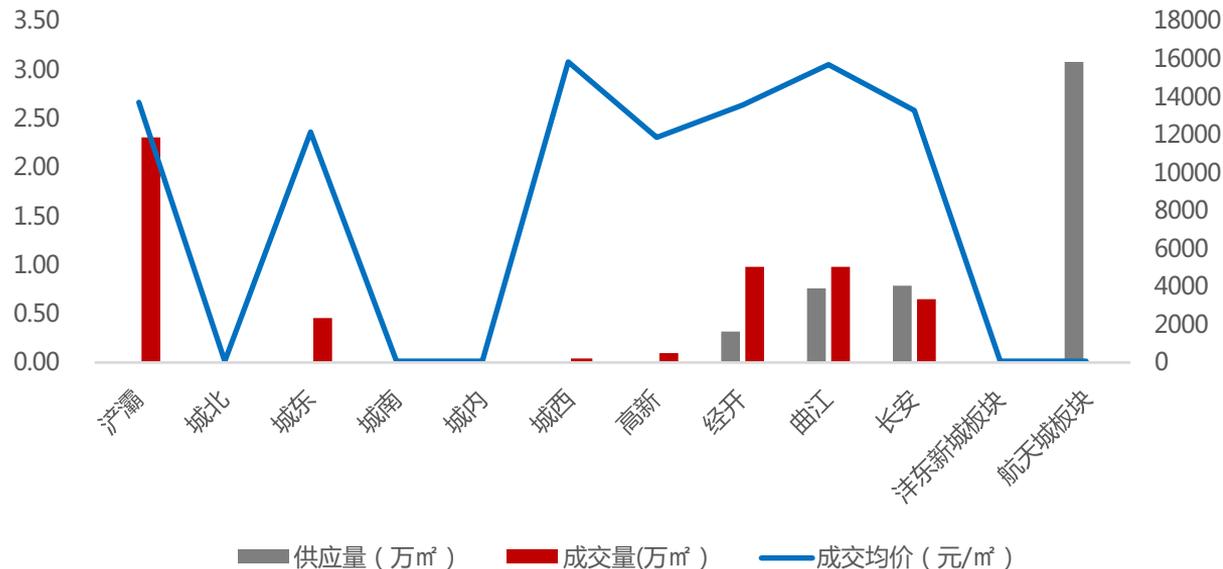
环比：-24.97%

成交价格：13775元/m²

环比：0.35%

洋房 航天城供应3.08万m²居首位，浐灞以2.31万m²的成交量、城西以15749元/m²的价格分别居区域量价首位

2018年10月洋房分区域图



供销价TOP1

供应量TOP1：

航天城 3.08万m²

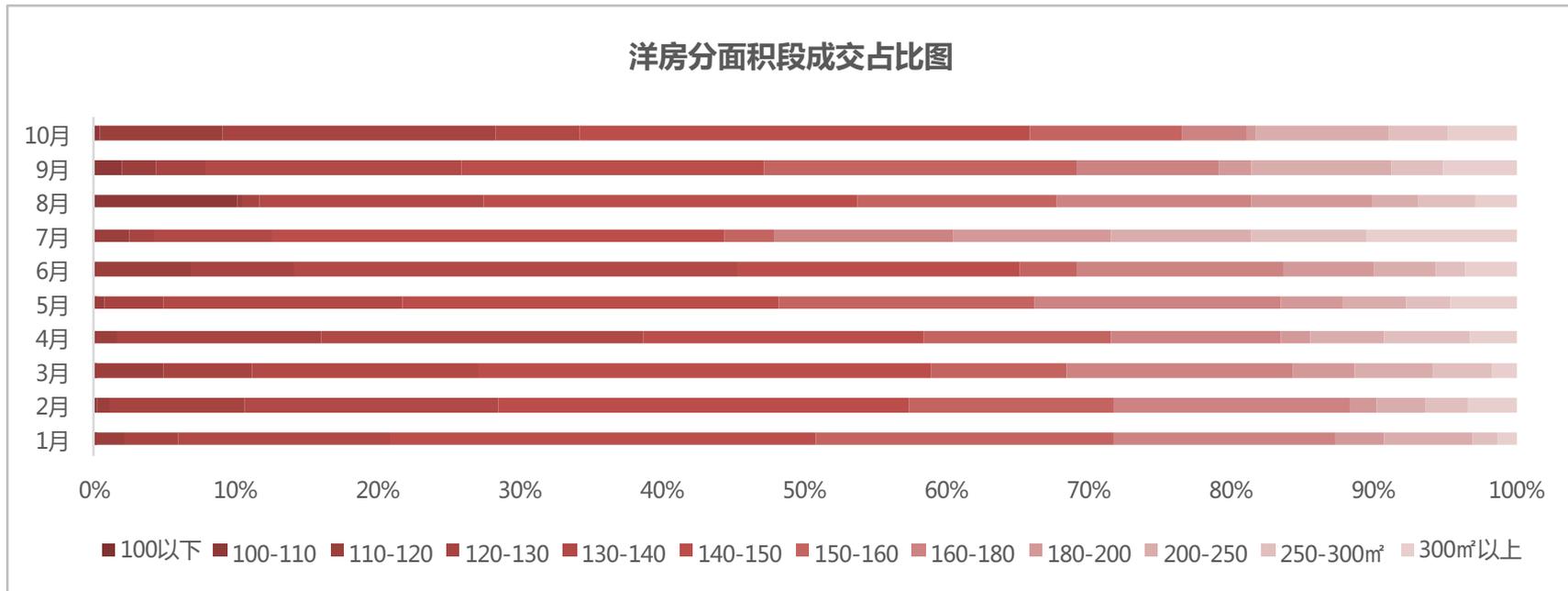
成交量TOP1：

浐灞 2.31万m²

成交价格TOP1：

城西 15749元/m²

本月洋房成交主力面积段集中在120-130m²和140-160m²，但140-150m²市场需求度最高，位居各面积段成交首位

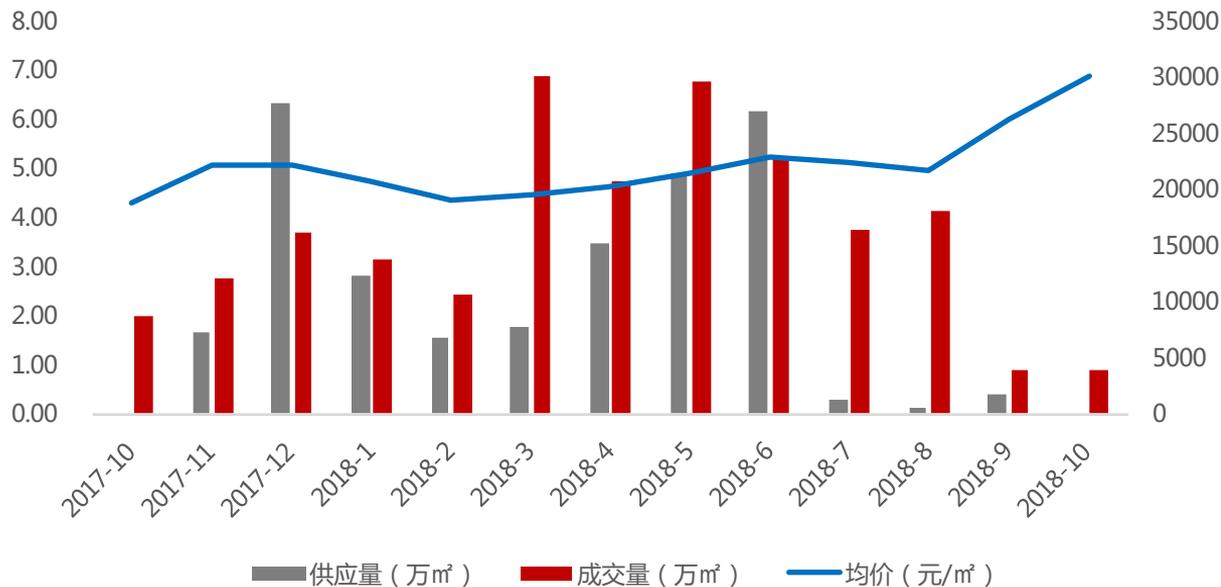


✓ **洋房分面积段成交**：本月140-150m²、120-130m²和150-160m²面积段是本月市场主力成交面积段，分别成交1.66万m²、1.01万m²和0.57万m²，其中120-130m²市场热度跃居前三，成交占比涨幅最大，环比上涨15个百分点，130-140m²面积段成交占比跌幅最大，环比下跌11个百分点。

別墅

別墅本月无供应，成交量低位微涨，成交价格达近一年内最高值

2018年10月別墅供销价走势图



供应量：0.00万㎡

环比：—— | 同比：——

成交量：0.91万㎡

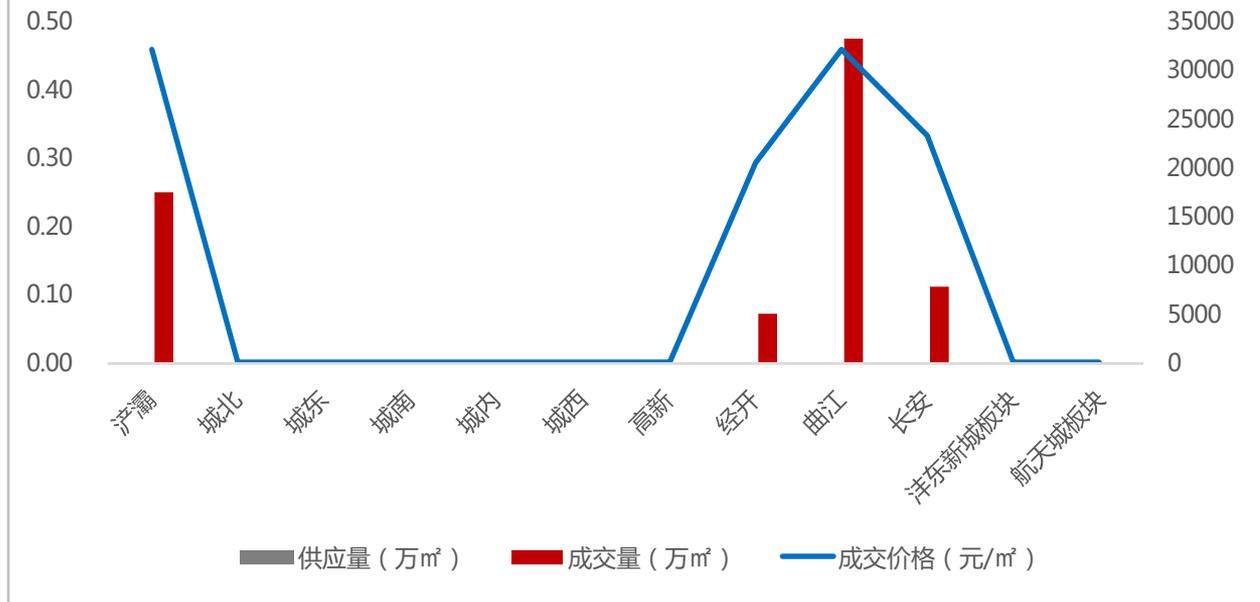
环比：1.43% | 同比：-54.05%

成交价格：30130元/㎡

环比：15.47% | 同比：61.59%

别墅 曲江以0.47万m²的成交量、灞灞以32158元/m²的价格分别居区域量价首位

2018年10月别墅分区域供销价图



供销价TOP1

供应量TOP1 :

——

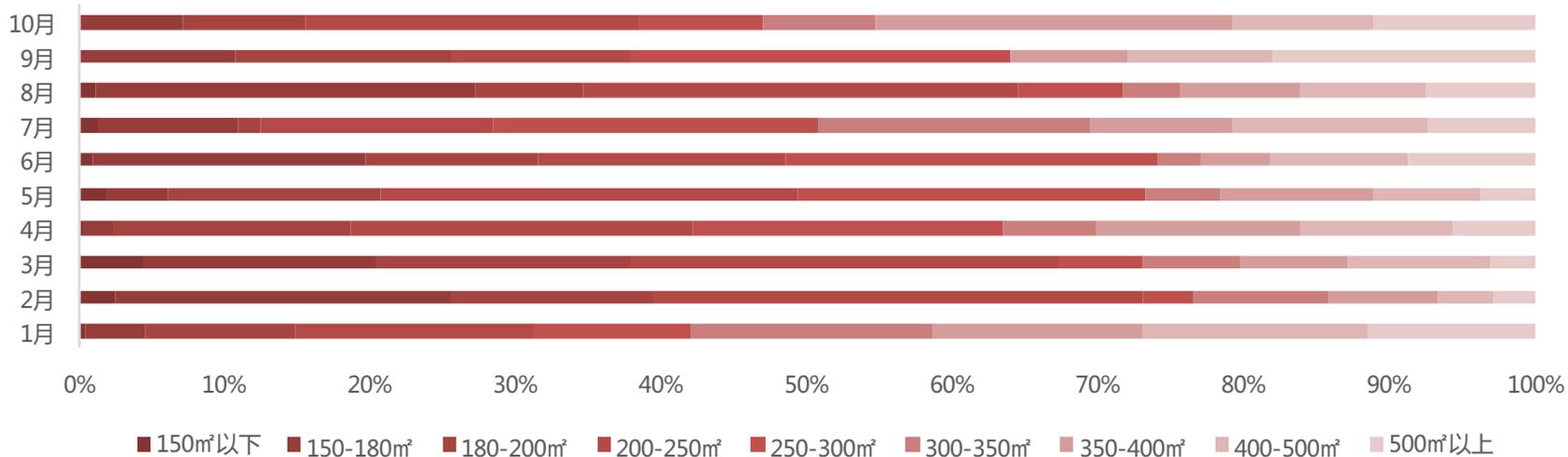
成交量TOP1 :

曲江 0.47万m²

成交价格TOP1 :

灞灞 32158元/m²

别墅分面积段成交占比图

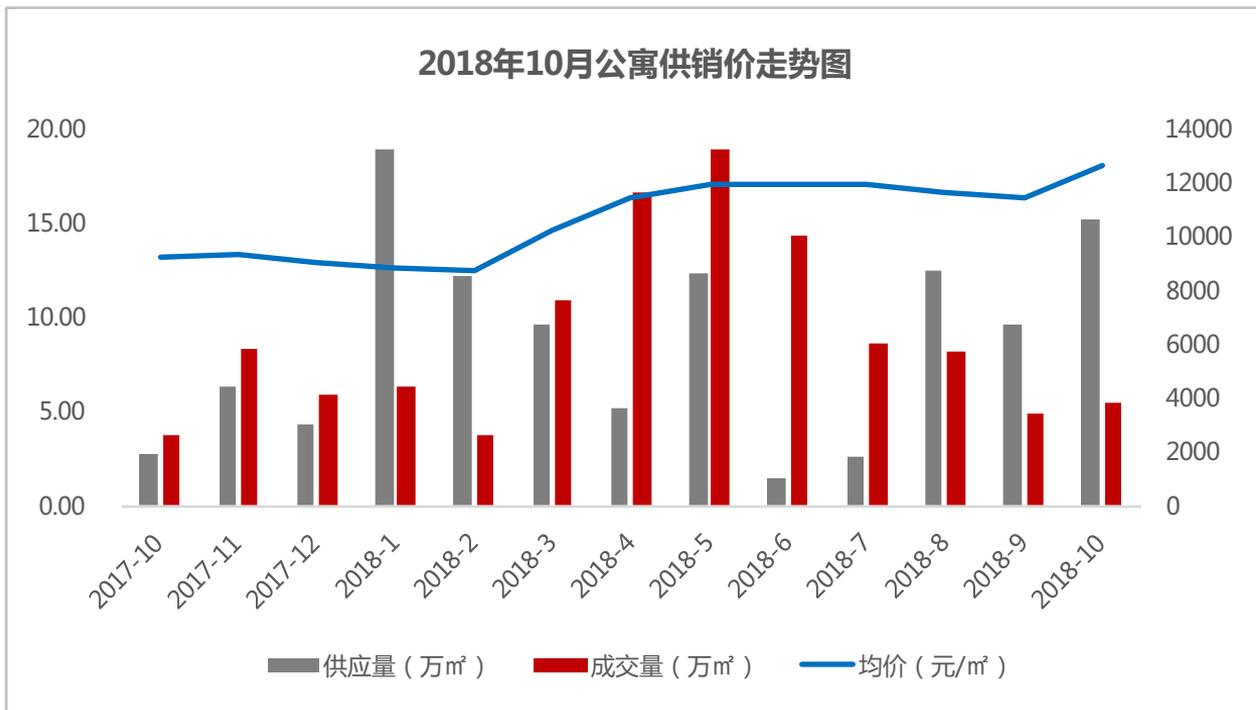


✓ **别墅分面积段成交**：350m²-400m²、200m²-250m²和500m²以上成为本月市场主力成交主力面积段，分别成交0.22万m²、0.21万m²和0.10万m²；其中350m²-400m²面积段市场热度最高，位居首位，占比涨幅最大，环比上涨16个百分点，250m²-300m²面积段占比跌幅最大，环比下跌18个百分点。

公寓

公寓供销价同环比均上涨，且成交价格达到近一年内最高值

2018年10月公寓供销价走势图



供应量：15.21万m²

环比：57.55% | 同比：463.49%

成交量：5.38万m²

环比：11.26% | 同比：46.24%

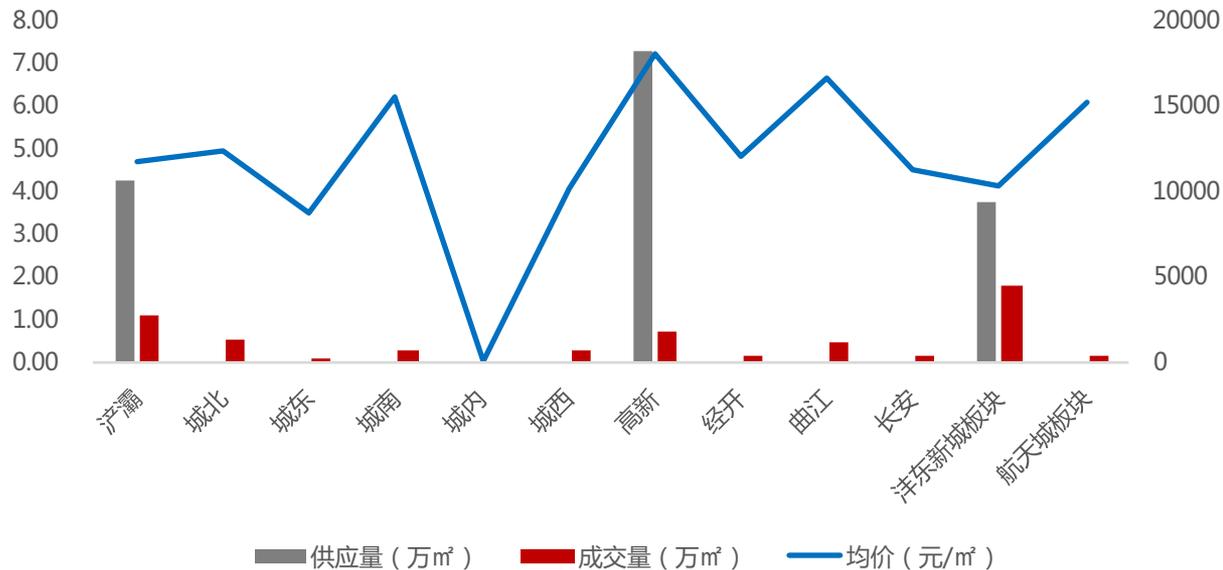
成交价格：12642元/m²

环比：10.33% | 同比：37.78%

公寓

高新供应居首，沔东成交1.77万m²，稳居各区域成交首位，高新价格最高达17952元/m²

2018年10月公寓分区域供销价图



供销价TOP1

供应量TOP1 :

高新 7.29万m²

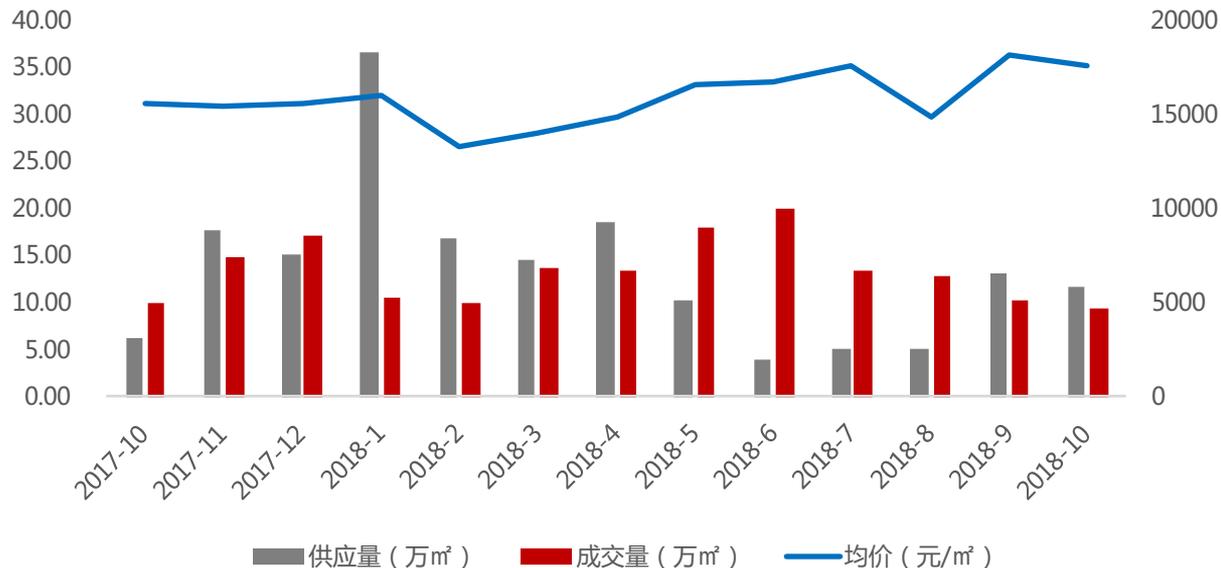
成交量TOP1 :

沔东新城 1.77万m²

成交价格TOP1 :

高新 17952元/m²

2018年10月商业供销价走势图



供应量：11.54万㎡

环比：-10.63% | 同比：91.38%

成交量：9.38万㎡

环比：-8.85% | 同比：-3.76%

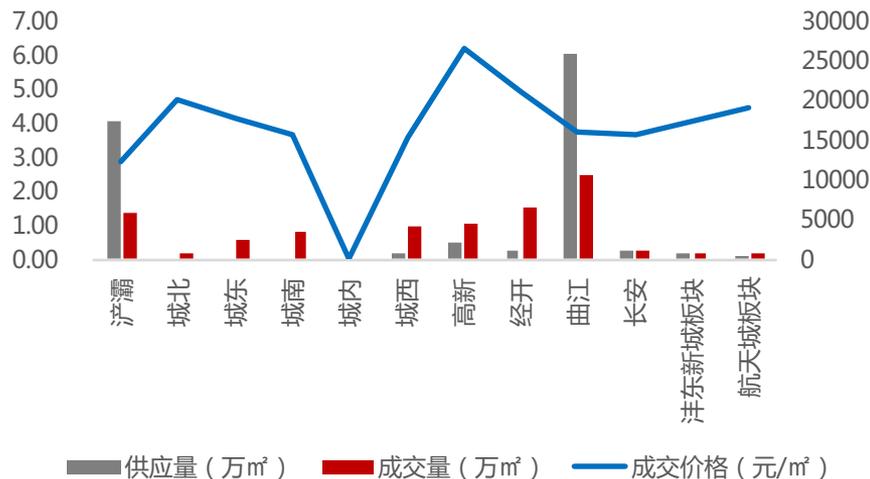
成交价格：17597元/㎡

环比：-2.59% | 同比：13.03%

商业成交面积排行TOP10

排名	项目	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	长庆坊	12879.62	8726
2	西安华南城	6008.22	7452
3	融城云谷	5989.06	31102
4	曲江万众国际	5471.33	30537
5	开元·第一城	4479.46	25091
6	立达国际机电城	3315.59	13110
7	招商依云曲江	3138.12	13352
8	绿地城	2932.55	11928
9	竹园阳光嘉苑	2382.52	7207
10	东方亿象城	2373.75	17781

2018年10月商业分区域供销价图



供应量TOP1：

曲江 6.05万m²

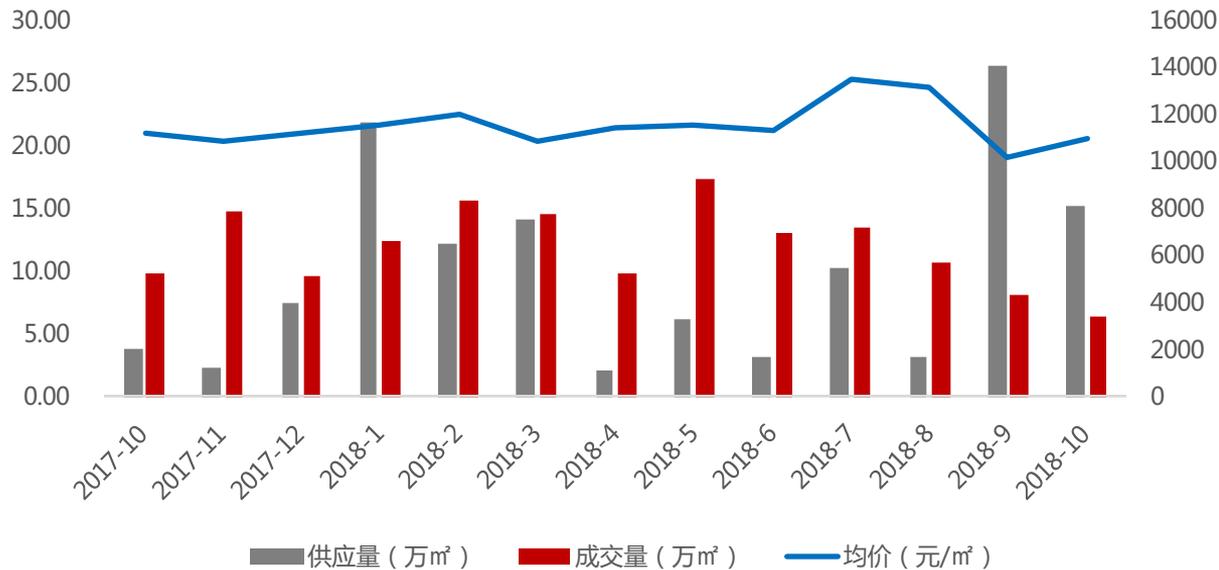
成交量TOP1：

曲江 2.46万m²

成交价格TOP1：

高新 26547元/m²

2018年10月办公供销价走势图



供应量：15.25万m²

环比：-42.13% | 同比：305.55%

成交量：6.43万m²

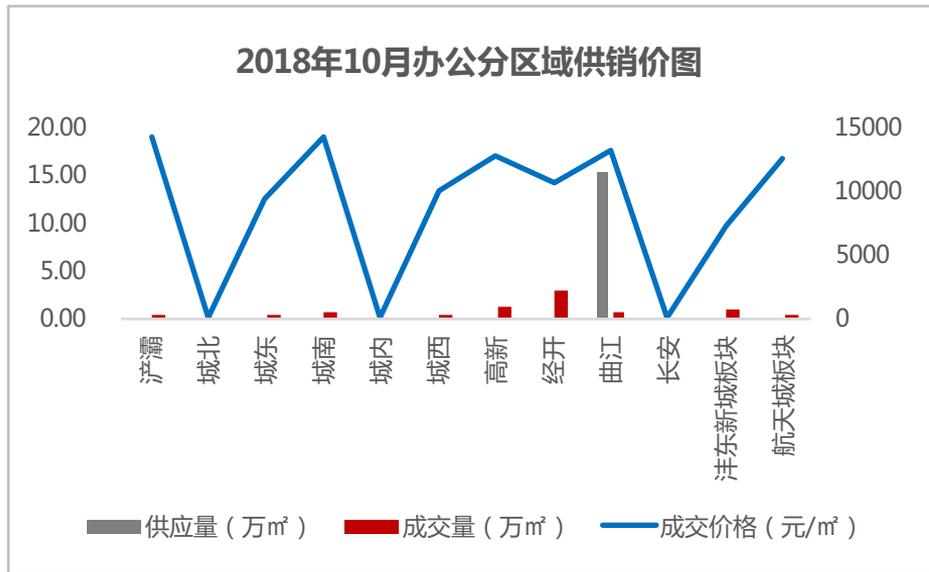
环比：-20.97% | 同比：-34.02%

成交价格：10996元/m²

环比：8.81% | 同比：-1.62%

办公 本月初曲江供应15.25万m²，经开成交量居首2.79万m²，城南以14205元/m²的价格领先

办公成交面积排行TOP10



排名	项目	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	沣东·旺城	15361.27	7411
2	首创国际城	7618.42	6593
3	未央国际	5630.82	16096
4	圣朗国际	3801.96	10066
5	世茂轩府	2749.50	9608
6	融城云谷	2613.47	12795
7	高新大都荟	2252.01	14852
8	东方亿象城	2200.88	9091
9	华商豪盛旺座城	2182.78	15203
10	绿地·香树花城	2126.04	9396

供应量TOP1：
曲江 15.25万m²

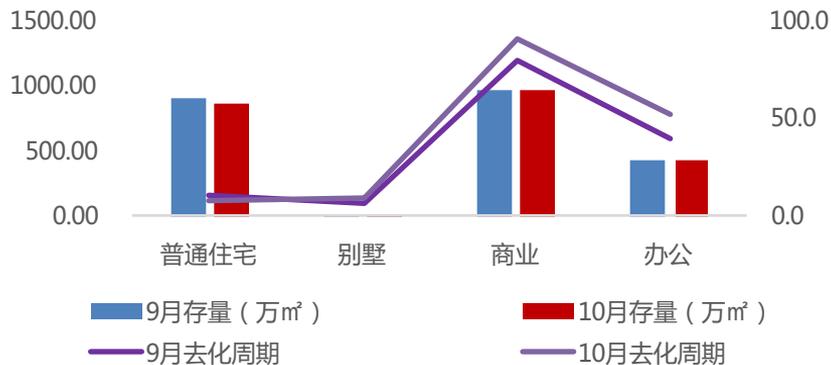
成交量TOP1：
经开 2.79万m²

成交价格TOP1：
城南 14205元/m²

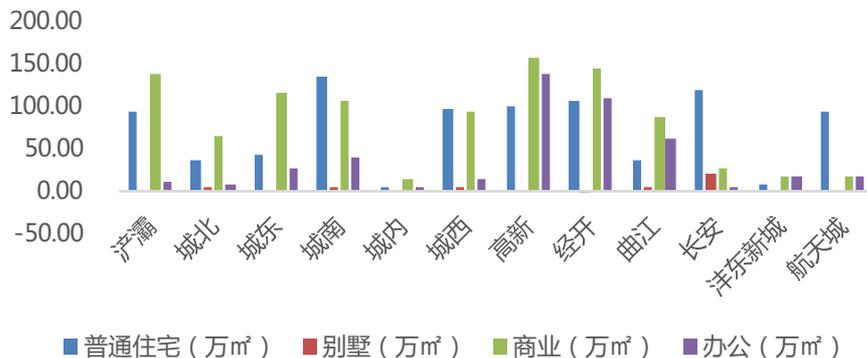
库存

商品房库存量下降至2272.78万 m^2 ，平均去化周期为14.2个月，其中办公去化周期上涨幅度最大，上涨至51.6个月

9-10月各物业存量对比图



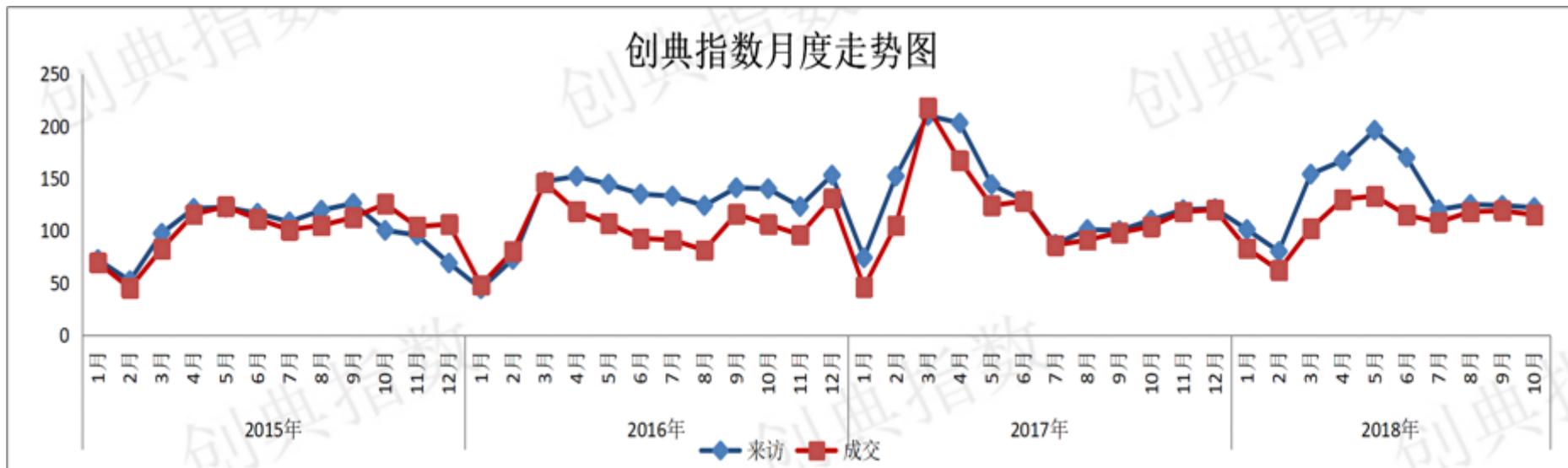
2018年10月各物业分区域存量图



- 截止2018年10月份，商品房存量2272.78万 m^2 ，去化周期下降至14.2个月；普通住宅存量858.75万 m^2 ，存量下降42.96万 m^2 ，去化周期下降至7.9个月，别墅存量17.28万 m^2 ，去化周期上涨至8.8个月，商业存量965.13万 m^2 ，去化周期上涨至89.6个月，办公存量431.62万 m^2 ，上涨了8.82万 m^2 ，去化周期上涨至51.6个月；
- 商品房分区域来看：高新存量依旧最大，388.70万 m^2 ，较上月下降；其次经开355.14万 m^2 ；城内去化周期最长为611.6个月，其次是高新，去化周期为28.4个月，沣东新城去化周期最短为3.6个月。

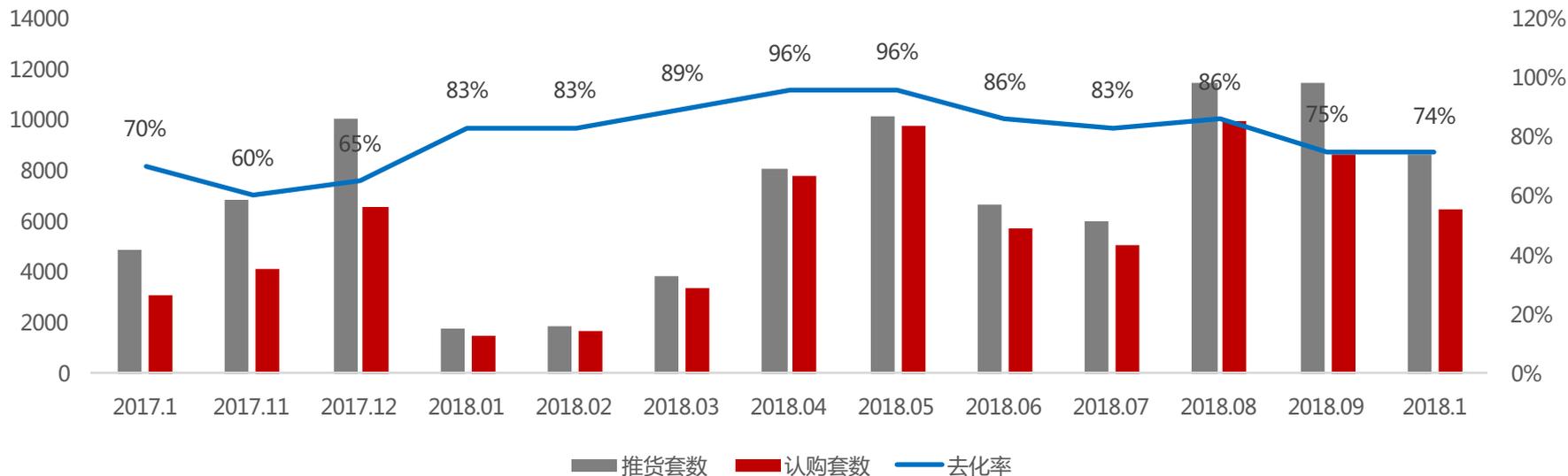
创典指数 市场转凉已成定局，项目平均来访指数下滑、成交指数继续下滑

“金九银十”楼市不温不火，市场转凉已成定局，各楼盘成交“冷热不均”的现象愈加凸显，限购区域内性价比高的项目整体去化依旧较好，但高陵、泾河等非限购区域及城市外围区域部分楼盘已经出现出现促销降价情况，随着四季度众多新项目的入市，市场货量加大，未来以价换量项目逐渐增多。创典指数显示：来访指数122，环比下滑2%，成交指数115，环比下滑3%。



据创典重点项目监测，10月份共有28个项目举行开盘活动，较上月减少9个项目，项目区域多为沪灞、城北、城南等区域，开盘总推货8666套，环比下降24%，认购6451套，环比下降25%，平均去化率下降至74%，较上月微降1个百分点。

月度开盘平均去化率走势图



开盘监测

开盘日期	区域	板块	项目名称	推售楼栋	登记数	家庭性质		开盘方式	建筑类型	户型	推出面积	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/m ²)	装修类型
						刚需	普通									
10.5	西咸新区	泾河新城	中南普悦东望城	4#	—	—	—	线下开盘	高层	三室	95/118	272	140	51%	6500-6800	毛坯
10.19		泾河新城	滨江翡翠城	27#	—	—	—	线下开盘	小高层	三室	125-130	26	15	58%	7950	精装
				28#					高层		90-120	124	80	65%	7450	精装
10.26		秦汉新城	中天诚品	34#、35#、49#、50#	—	—	—	线下开盘	高层	三室、四室	129-195	370	120	33%	11100-12500	精装
10.28		秦汉新城	旭辉江山阅	#、3#、5#、6#、8#、9#、10#	—	—	—	线下开盘	洋房	三室、四室	128-142	485	38	8%	13000-14300	毛坯
	小高层								102-120		11000-12000					
10.4-10.5	城南	航天城	红星紫御半山	1#、3#	1006	301	705	摇号	高层	三室	99-129	392	392	100%	10204	毛坯
10.7			英郡年华国际社区	6#	125	39	86	摇号	高层	两室、三室	105-127	92	89	97%	10110	毛坯
10.23			融创·揽月府	4#、5#	392	107	285	摇号	洋房	四室	150-308	56	56	100%	13874	精装
10.30-10.31		长安郭杜	海亮德文郡	3#、4#	768	161	607	摇号	高层	三室	99-131	272	271	99%	11079-11195	精装
10.17	城东	胡家庙	融创西安壹号院	11#	12	—	—	线下开盘	小高层	三室、五室	193-230	68	34	50%	22506	精装
10.24-10.25		辛家庙	林邑	10#	432	159	273	摇号	高层	三室、四室	95-130	108	108	100%	10123	毛坯

开盘监测

开盘日期	区域	板块	项目名称	推售楼栋	登记数	家庭性质		开盘方式	建筑类型	户型	推出面积	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/m ²)	装修类型
						刚需	普通									
10.9-10.11	城北	凤城四路	万科幸福臻园	3#、4#	430	127	303	摇号	高层	两室、三室	101-134	384	312	81%	13285	精装
10.11-10.14		太华路	华远枫悦	17-20#	844	327	517	摇号	高层	三室、四室	96-143	542	507	94%	11452	毛坯
10.22-10.24		大明宫	瑞和-大唐府邸	1#	1322	550	772	摇号	高层	两室、三室	78-122	410	410	100%	10229	毛坯
10.23		大明宫	旭辉-国悦府	2#	113	27	86	线下开盘	高层	三室	136-142	198	103	52%	15107	精装
10.3		北辰立交	碧桂园凤凰城	120#、121#、122#、123#、124#	42	13	29	线下开盘	洋房	四室、五室	144-280	225	13	6%	16766	精装
10.13	临潼	秦汉大道	中金金骊福郡	2#	—	—	—	线下开盘	小高层	两室、三室	89-130	208	120	58%	7700	毛坯
10.23	曲江	曲江二期	金地中心风华	6#、7#、10#、13#	389	87	302	摇号	洋房	三室、四室	119-203	100	100	100%	16456	毛坯
10.23-10.25		曲江二期	美好时光	7#1单元 7#2,3单元、13#	1075	336	739	摇号	洋房 高层	四室 三室、四室	144-165 92-142	16 481	16 455	100% 95%	12439 11173	毛坯 毛坯

开盘监测

开盘日期	区域	板块	项目名称	推售楼栋	登记数	家庭性质		开盘方式	建筑类型	户型	推出面积	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/m ²)	装修类型
						刚需	普通									
10.8-10.10	沪甯	沪河东路	御锦城智慧树	27#、30#	664	210	454	摇号	高层	两室、三室、四室	66-126	535	487	91%	11371	毛坯
10.12		沪河东路	高科麓湾国际社区	23#、24#、25#	1754	642	1112	摇号	高层	三室、四室	83-137	408	408	100%	9446	毛坯
10.23-10.24		国际港务区	绿城全运村	7#、8#、9#、10#、11#	391	119	272	摇号	小高层	三室、四室	125-143	252	222	88%	10510	毛坯
10.23		国际港务区	西港碧水湾	6#、7#	168	61	107	线下开盘	高层	两室、三室、四室	101-197	256	115	45%	9420	毛坯
10.30		世博大道	中南樾府	14#	658	224	434	摇号	高层	一室、两室、三室	67-132	104	104	100%	11906	精装
10.30-10.31		国际港务区	汇悦城	5#、6#、7#、8#	980	377	603	摇号	高层	两室、三室、跃层	78-255	841	771	92%	8813	毛坯
10.20-10.21		沪河	自然界	1#、7#	1294	387	907	摇号	小高层	三室、四室、七室	141	108	108	100%	13806	毛坯
				高层					98-131		264	264	100%	11422	毛坯	
				洋房					157-272		32	32	100%	14727	毛坯	
10.30-10.31		长乐东路	灞业大境	8#	146	43	103	线下开盘	高层	两室、三室	96-127	366	134	37%	10475	毛坯
10.31		世博大道	振业泊岸	2#、3#	395	125	270	线下开盘	高层	两室、三室、四室	90-140	423	357	84%	11156	毛坯
10.27		高新	科技八路	香榭御澄	3#、4#	68	14	54	线下开盘	高层	三室、四室	142-160	248	70	28%	24789

房企动态

- 1-10月房企累计总销额747.31亿元，万科、绿地、碧桂园继续夺得榜单前三甲；
- 房企多渠道扩大业务版图，融创中国62.81亿收购万达文旅业务，当代置业涉足健康养老产业；
- 康桥悦蓉园——中国人的院子是首诗。

房企成交金额排行 1-10月房企累计总销额747.31亿元，万科、绿地、碧桂园继续夺得榜单前三甲

1-10月西安房企前十累计总销额747.31亿，较1-9月上涨8%，涨幅有所回落，房企总销售面积593.93万 m^2 ，较1-9月环比上涨8%，万科、绿地、碧桂园继续夺得榜单前三甲。

排名	房企名称	成交金额 (元)	成交面积 (m^2)	成交套数 (套)	成交均价 (元/ m^2)
1	万科地产	15,022,205,763	1210605.92	15536	12409
2	绿地集团	10,167,520,993	885325.19	9088	11485
3	碧桂园集团	10,001,515,074	764589.31	6642	13081
4	融创中国	9,732,630,799	714280.13	8693	13626
5	保利地产	5,731,311,421	473991.00	5675	12092
6	金辉集团	5,944,940,902	434727.76	5888	13675
7	中海地产	5,595,620,426	395856.95	4236	14135
8	中南置地	4,642,399,053	389880.50	4126	11907
9	中国恒大集团	3,704,477,490	359103.34	4666	10316
10	龙湖地产	4,188,852,866	310922.05	3854	13472

房企动态 房企多渠道扩大业务版图，融创中国62.81亿收购万达文旅业务，当代置业涉足健康养老产业

保利地产

保利公寓管理有限公司与未来域（中国）控股有限公司签署合作协议，就人才公寓改造运营等开展合作

万科地产

万科万颐养老与中国建设银行广州分行等正式签署“存房+养老”战略合作协议，不转移房屋所有权，成为广东地区首批“安心养老基地”

融创中国

融创中国以总价62.81亿元收购成都万达主题文化旅游管理有限公司75%股权和万达文化旅游创意集团有限公司100%股权，全面接管万达文化管理

房企动态

当代置业

当代置业宣布成立绿色健康养老产业集团，国内首个MOMA养老社区将正式亮相，并正式启用当代绿色健康养老运营品牌LOGO——当代时光里

美的置业

美的置业与苏宁签署战略合作协议，将在零售、投资和金融板块开展合作

绿地集团

绿地重组成立三大产业集团——绿地大基建集团、绿地商贸集团和绿地酒店旅游集团，酒店业务拟明年资产证券化

重点项目研究—康桥悦蓉园



项目基础指标信息

项目地址	航天城京东大道与飞天路交汇处东北角		
开发商	康桥集团		
占地面积	82700m ²	容积率	2.8
建筑面积	231700m ²	绿化率	40%
物业类型	普通住宅、花园洋房		
户型面积	洋房144-160平，高层95-130平	价格	洋房13574元/平米 高层12566元/平米

项目简介

项目位于航天经济技术开发区，距离地铁四号线飞天路站约800米，项目周围有中湖公园、星河运动公园、揽月阁、明秦王世子公园4大公园，区位有较大优势，小区规划有一所8000m²品牌幼儿园、航天城一小和一中与项目一路之隔，自身规划约1.7万m²的商业综合体，约6000m²的社区底商，规划产品类型为高层和洋房，共计包含4栋33层2T4高层，1栋17层2T2小高层，10栋1T2洋房7-9层不等。

重点项目研究—康桥悦蓉园



- ❑ 西安康桥悦蓉园是以郑州康桥悦蓉园为项目原型打造的，整个项目总占地约124亩，总规划为15栋住宅和一栋商业综合体以及一栋幼儿园组合而成；
- ❑ 地块的西侧是四栋高层，东侧为10栋洋房和1栋小高层，地上总建面约23万方，总住户为1538户。
- ❑ 首期开盘销售11、12、16号楼，共348套。11#、12#为毛坯洋房，共84套，户型面积144平，均价13574元/m²；16#为精装高层，共264套，均价12566元/m²，面积区间96—129平，已于11月6-7日开盘选房，去化率90%。

重点项目研究—康桥悦蓉园

建筑·园林 康桥悦蓉园，园纳东方美学，以张弛有度、峰回路转的布景结构，呈现“一街两苑三园四巷”的美学构图。



重点项目研究—康桥悦蓉园

康桥首届快乐国风夏令营活动



“团圆中秋，悦赏蓉园”中秋活动



国庆喜乐会，悦赏中国韵



营销活动



重点项目研究—康桥悦蓉园



3室2厅1卫 96㎡



3室2厅1卫 119㎡



4室2厅2卫 144㎡

重点项目研究—康桥悦蓉园



康桥口碑盛誉，缔造品质标杆

康桥集团中国房地产开发企业成长速度10强，潜心研究“景观、建工、物业、体验、研发”的核心竞争力“5+好房”体系，筑就品质典范。



三大立体路网，从容出行

近距地铁4号线飞天路站，坐拥南三环、绕城高速等极速路网。占据京东大道、航天大道等区域主干道



宽厅阔府，全家庭理想生活

以高于一般住宅的标准，定制瞰景阳台，设计最贴合的户型灵感



家门口全能生活，名校、商业、医院等配套齐全

纵览曲江文化公园、静园等多园盛景，一路之隔多所名校，市区内建区域最大幼儿园，三大医疗机构全面守护健康人居，一站式繁华商业圈纵向万象生活



康桥一级物业，打造和谐精神家园

国家一级资质物管，全天候服务体系，数据可视化运营，智能服务创享生活。

【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。