

市场周报

2018年第45周【2018.11.5-2018.11.11】





01

政策解读

政策内容：

住房和城乡建设部近日发布的《住房城乡建设领域信用信息管理暂行办法(网上征求意见稿)》中，列举了住房保障方面、房地产市场方面等存在的101种行为，情节严重或社会影响较大的，将被列入失信联合惩戒对象名单。

主要包括：发布虚假房源信息和广告的，捂盘惜售或者变相囤积房源的，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的将被列入失信联合惩戒名单。另外，未取得商品房预售许可证，擅自预售商品房也将被“拉黑”惩戒。在住房公积金领域存在限制、阻挠、拒绝买受人使用住房公积金贷款购房，情节严重且拒不整改的，将被列入失信联合惩戒黑名单等

创典点评：住建部连出重拳，进一步加大对房地产市场失信行为整治力度，规范市场秩序，保障购房者合法权益。





02
行业资讯

资讯内容：

“谢赫特曼诺奖新材料研究院”签约仪式8日举行。这是陕西省第一家在自然科学领域（物理、化学、生理或医学）成立的诺贝尔奖研究院，将助力镁合金3D打印的学术交流平台与成果转化。

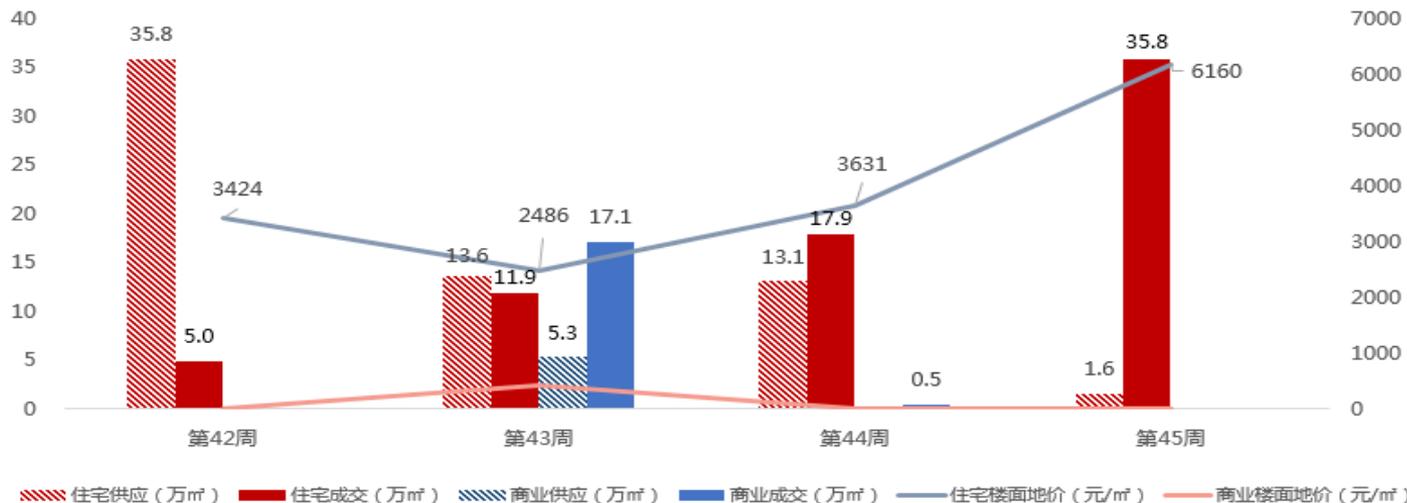
“谢赫特曼诺奖新材料研究院”的成立，将发挥陕西省在镁资源领域的优势，着力于开发快速凝固、高强韧3D打印镁合金新型材料研究，开展在生物医学、汽车轻量化、航空航天等领域的应用基础研究，并运用好陕西省的人才资源、研究基础，和已形成的相关高新技术，稳步实现产业化应用。谢赫特曼诺奖新材料研究院的落地西安高新区，是继去年全球硬科技大会落地美国《福布斯》杂志评选出来排名前一的孵化器“Founders Space”落户西安高新区之后，又一重要大会落地成果，同时势必吸引更多的全球顶尖人才，顶级研究院(实验室)落户西安。



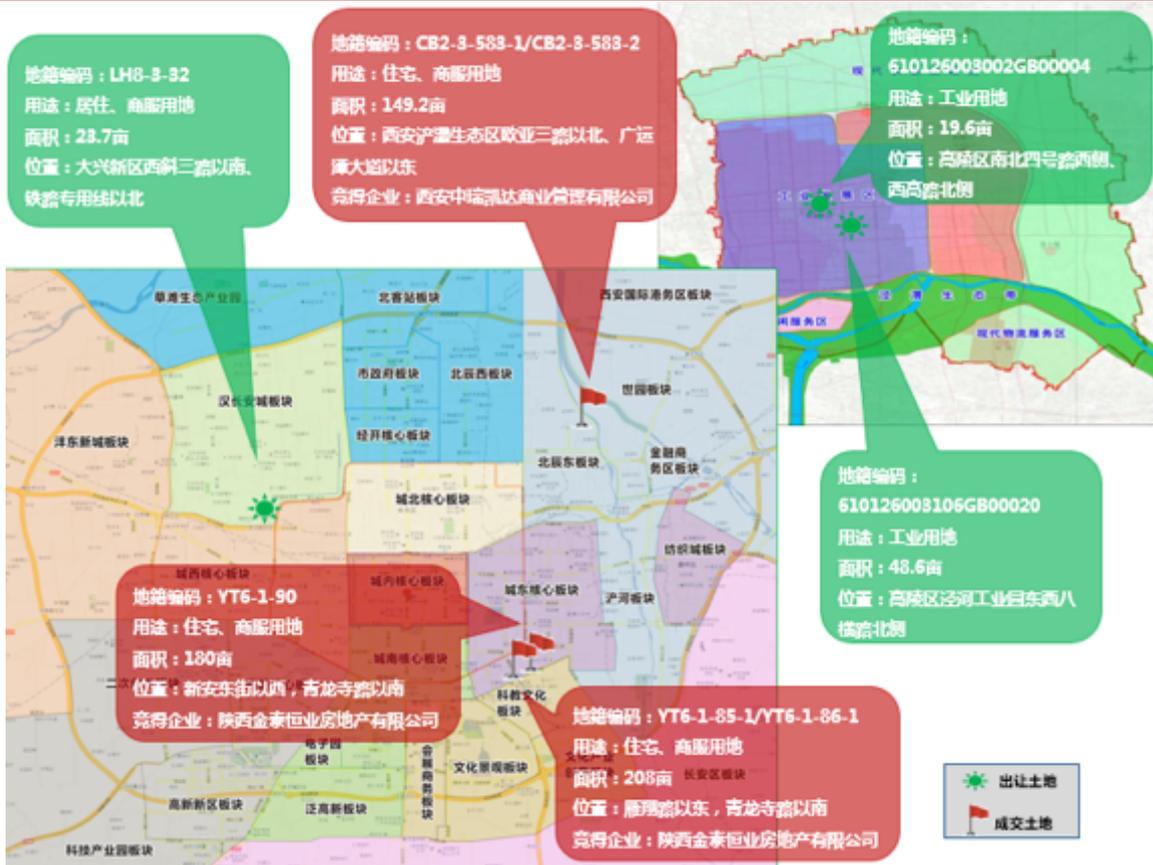


03
土地市场

2018年西安土地市场周度走势图



- 供应方面：本周供应土地3宗，面积91.8亩，其中工业用地2宗，面积68.1亩，全部位于高陵。商住用地1宗，面积23.7亩，位于城西大兴新区；
- 成交方面：本周成交土地3宗，面积537.8亩，用途为商住用地，其中灞桥区1宗149亩的商住用地成交，成交总价8.4亿，亩单价563万元/亩，可开发地上建面26万㎡，由西安中瑞凯达商业管理有限公司竞得；此外备受市场关注的南二环路青龙寺板块两宗共388亩优质地块，最终由陕西金泰恒业房地产有限公司以“24.3亿元+实物配建人才公寓面积12700平”的条件拍得。





04

新房市场

价格公示

2018年第54批（总共第66批）917套精装房源价格公示，整体均价14921元/m²

序号	项目	楼栋号	面积区间	总套数	层高	均价（元/m ² ）
精装						
1	“就掌灯”	43#	119-170	128	32	15789
		44#	231-273	11	11	18684
		42#	72-76	16	5	17403
2	金地·常宁府	1#	93-194	131	11	15033
		6#	111-193			14783
		8#	111-193			14877
3	真爱万科公园华府	9#	154	68	17	13799
		8#	101-134	99	33	12783
4	正荣府	4#	97-117	120	30	13356
		3#	97-117	120	30	13511
		2#	97-118	204	33	13881
		5#	134	20	10	15157

价格公示

2018年第55批 (总共第67批) 2660套商品住房价格公示 , 毛坯高层13264元/m² , 精装洋房13583元/m²

序号	项目	楼栋号	面积区间	总套数	层高	均价 (元/m ²)
毛坯						
1	枫林九溪B地块	28#	100-142	256	32	9852
2	华润置地·西安曲江九里	22#	118/139	68	17	13156
		20#	119-140	232	20	12779
		21#	118-139		20	13194
3	君合天玺	5#	93-109	256	32	10612
		6#	83-101	112	14	11461
4	清凉灞柳	7#、8#	137-144	180	18	10664
		3#、4#	98-126	266	34	9069
5	万达·西安one	1#、2#	159-221	248	31/32	20490
精装项目						
6	碧桂园·锦唐	9#、10#	123-128/143	144	18	13993
7	海亮德文郡	6#、7#	123-142	142	17/18	12221
		2#、3#、4#	90-118	424	31/24	11148
8	金地·常宁府	2#、3#、5#、7#	127-194	152	10/11	15092
9	绿城西安全运村	113#、12#、13#、14#	142	180	15	12551

新房批售

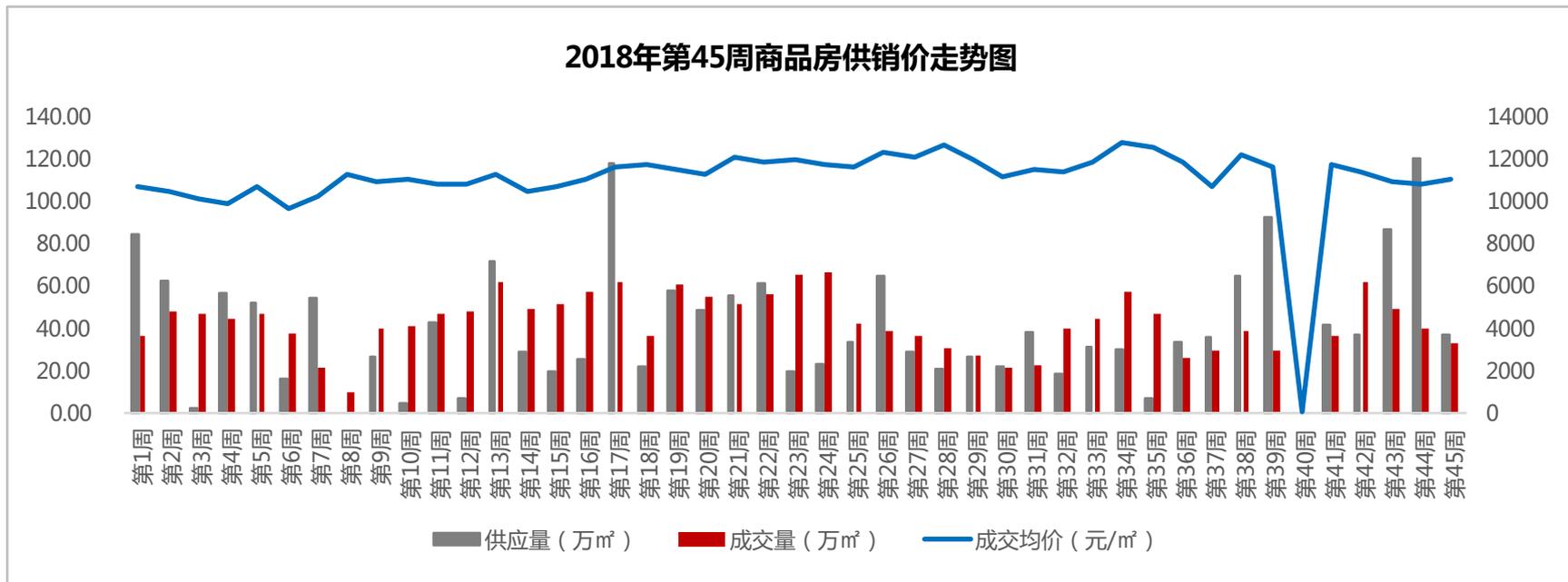
15个项目获证，共5264套房源获证入市

区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积 (m ²)	预售信息
曲江	中国铁建万科翡翠国际	6	427	39714.41	6#楼面积区间77-104m ² ，精装产品，均价10500元/m ²
	金辉世界城	2	478	26395.44	2#楼为办公产品，面积区间50-57m ²
	金地中心风华	1,3	383	43732.18	1、3#楼均为高层房源，两梯四户，面积区间110-143m ² ，均价15000元/m ²
	阳光城·PLUS	21	84	11680.32	21#总高11层，面积153-166m ² ，均价13513元/m ²
浐灞	绿城新兴玉园	1,3,10	363	53453.45	1、10#楼均总高30层，面积区间115-196m ² ，均价15000元/m ² ，3#楼总高29层，面积区间118-142m ² ，均价12837元/m ²
	中建锦绣天地	2,4,15,16	296	35387.68	2#、4#楼分别为17F、14F小高层产品，面积区间100-130m ² ，均价13986元/m ² ，15#、16#楼为9F洋房产品，面积区间123-194m ² ，均价15628元/m ²
	Spring+钛茂	2	959	40974.07	办公

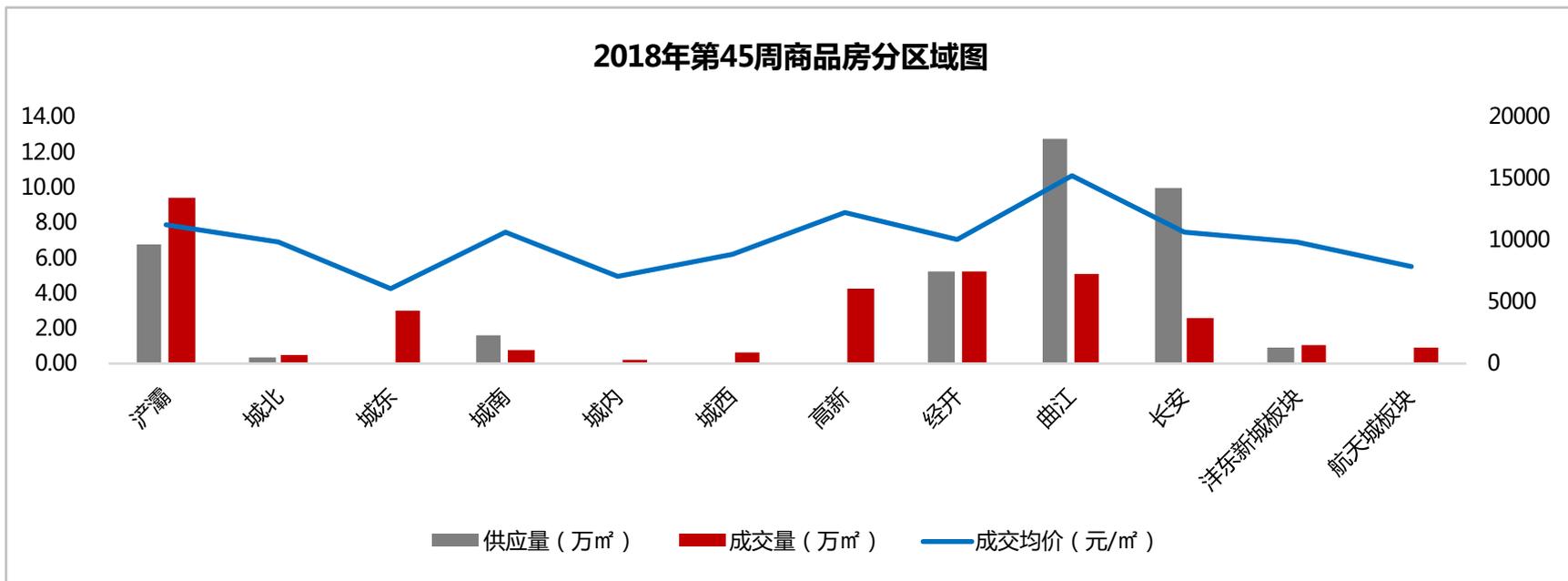
新房批售

中建锦绣天地、远洋·落子栖和SPRING+钛茂三个纯新盘获证

区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积 (m ²)	预售信息
城南	龙湖紫宸	8,9,10,11,12,13	90	16145.6	8-11号楼均总高6层，面积区间167-187m ² ，均价20000元/m ²
高新	保利天悦	1,4,6	292	38480.28	1#总高22层，户型面积103-143m ² ，4#、6#总高24层，户型面积130-142平
	远洋·落子栖	1,2	208	22280.05	1#、2#为34层的高层住宅，面积86m ² 、117m ² ，均价12546元/m ²
	天琴湾	10,18,19	425	40913.6	10#、18#、19#为33层的高层住宅，面积84-119m ² ，均价12768元/m ²
城东	富力白鹭湾	47	1045	48787.23	车库
	保利林语溪	13	7	435.42	商业
经开	万科金域未央	7,9	191	30456.04	7号楼总高33层，户型面积为132-160m ² ，共132套，均价13992元/m ² ；9号楼层高16层，户型面积133-162m ² ，均价14979/m ²
	惠风·壹品	3,8	16	1214.61	商业

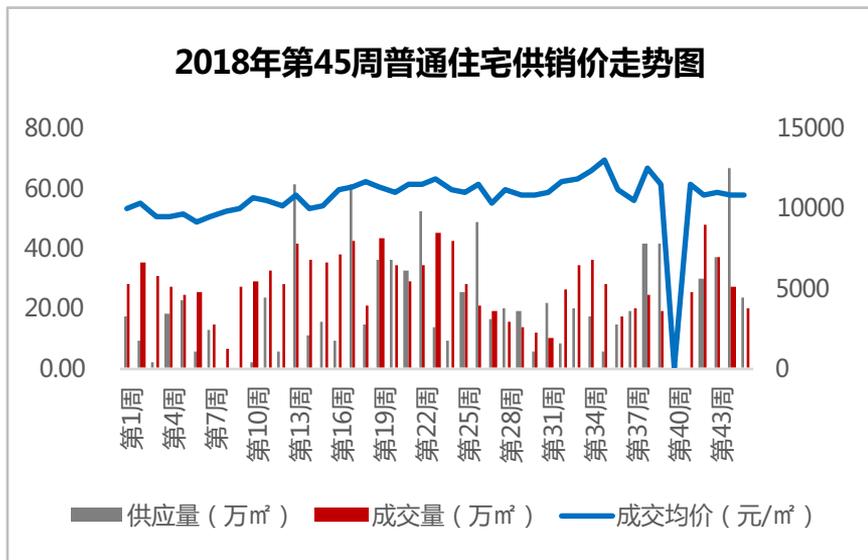


➤ 2018年第45周，全市商品房市场供应量37.33万m²，环比下跌68.97%，成交量32.91万m²，环比下跌17%，成交价格11010元/m²，环比上涨1.75%。



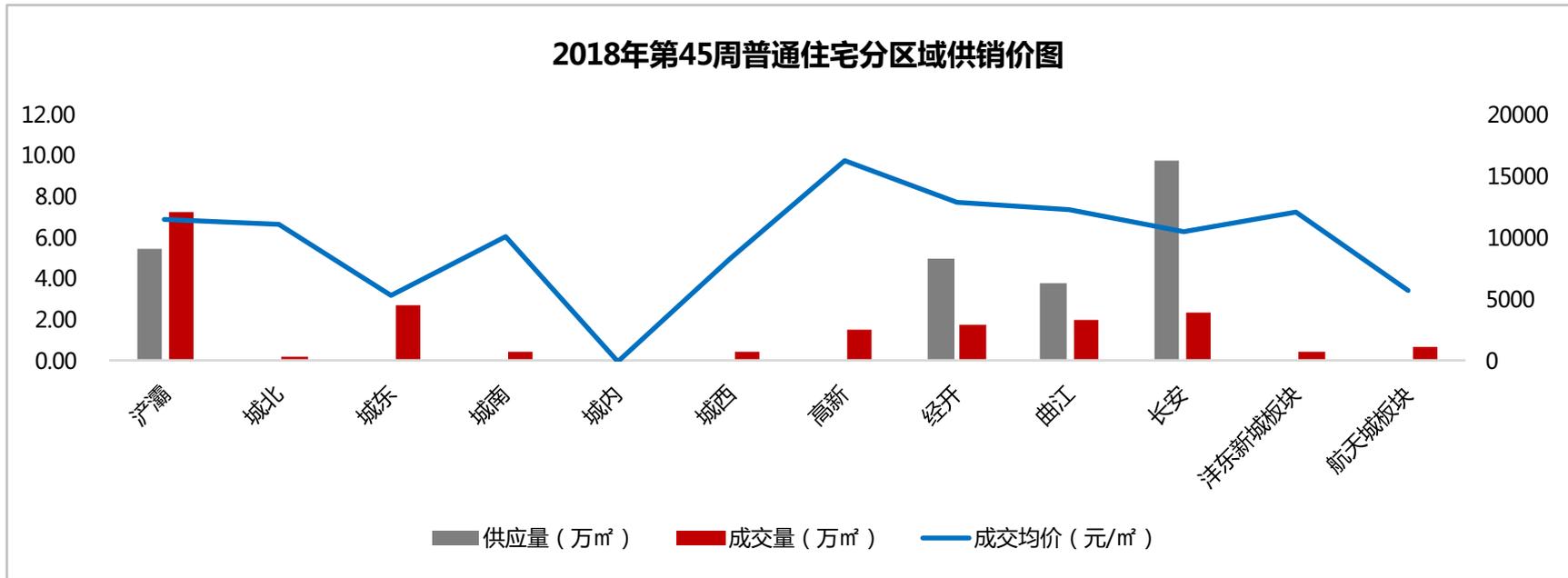
- 供应量方面：本周曲江供应12.67万m²，供应量最大，其次是长安和浐灞区域，分别供应9.98m²和6.72万m²；
- 成交量方面：浐灞、经开、曲江成交居前三位，依次成交9.42万m²、5.14万m²和5.08万m²；
- 成交价格方面：居区域前三位的依次是曲江15257元/m²，高新12280元/m²及浐灞11095元/m²。

第45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	自然界	495,075,524	40445.65	12241
2	美好时光	141,712,099	12699.40	11159
3	保利天悦	141,637,488	8509.28	16645
4	万科城·润园	100,240,170	9005.31	11131
5	司法小区	97,946,397	21045.67	4654
6	林邑	93,386,309	9270.98	10073
7	白桦林·团圆	89,947,115	5611.57	16029
8	海亮德文郡	84,880,398	7869.51	10786
9	曲江三迪枫丹	75,274,851	5132.54	14666
10	万科翡翠国宾	60,156,685	2888.00	20830

- 2018年第45周，市场供应量23.88万m²，环比下跌64.38%，成交量19.46万m²，环比下跌27.03%，成交价格10788元/m²，环比下跌0.80%；
- 本周自然界、美好时光、保利天悦销售金额排行居前三位。

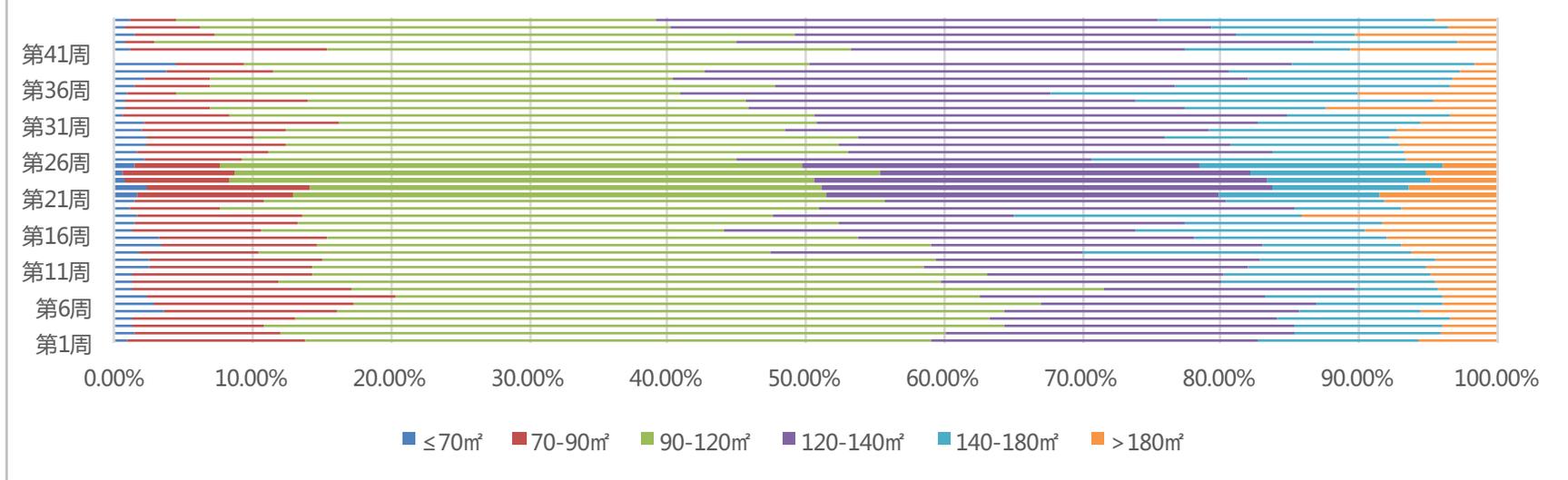


- 供应量方面：本周长安供应9.7万^m，供应量最大，其次是浐灞和经开区域，分别供应5.47万^m和5万^m
- 成交量方面：浐灞、城东、长安成交居前三位，依次成交7.21万^m、2.66万^m和2.34万^m；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是高新16269元/^m，经开12763元/^m、曲江12181元/^m。

普通住宅

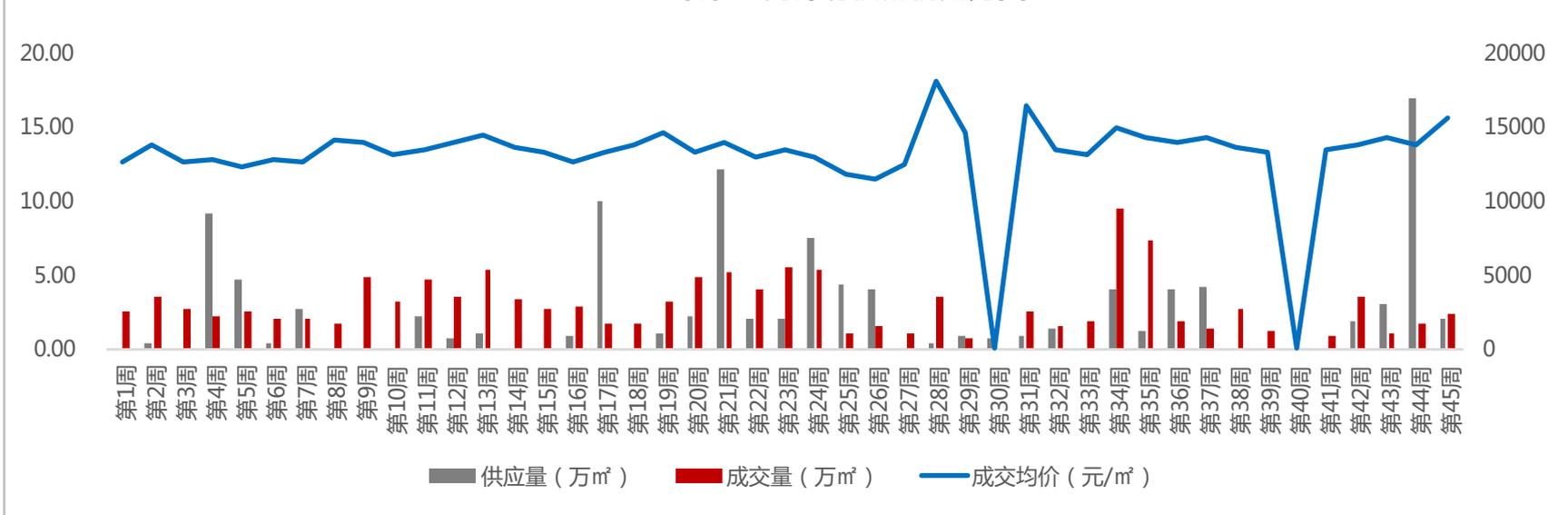
本周90-180m²依旧是市场主力成交面积段，其中70-90m²面积段成交跌幅最大，环比下跌56.5%

普通住宅分面积段成交情况



- ▶ 分面积段成交来看：第45周普通住宅各面积段成交量排名前三的依次是120-140m²、90-120m²和140-180m²，分别成交7.06万m²、6.75万m²和3.93万m²，本周仅≤70m²面积段成交环比上涨25.82%，其余各面积段成交均下跌，70-90m²面积段成交跌幅最大，环比下跌56.5%。

2018年第45周洋房供销价走势图

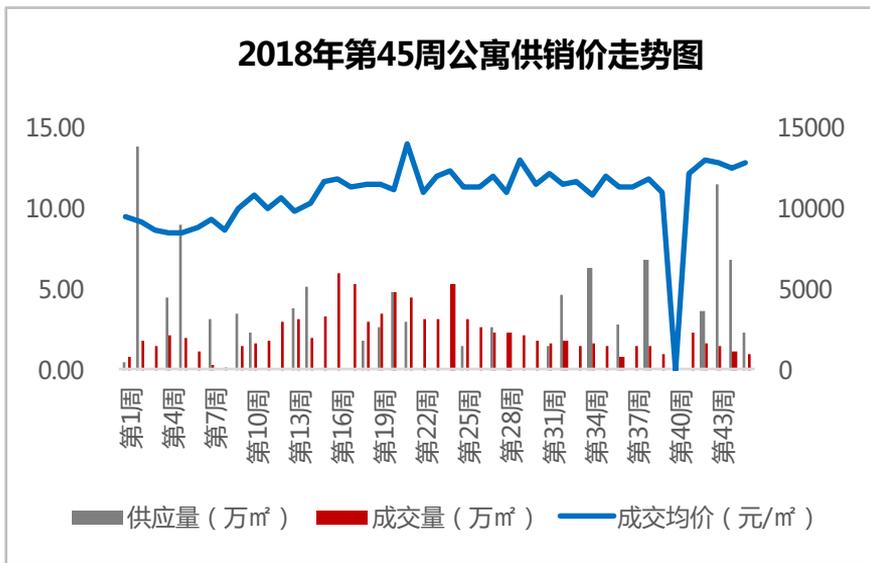


- 2018年第45周，洋房供应2.10万㎡，环比下跌87.53%，成交量2.41万㎡，环比上涨44.60%，成交价格15509元/㎡，环比上涨12.66%；
- 分区域来看：供应方面：城南供应最大1.61万㎡；成交方面：曲江、浐灞、经开成交居前三位，依次成交1.42万㎡、0.67万㎡、0.17万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是长安16744元/㎡，曲江16431元/㎡及浐灞14667元/㎡。

第45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	水滴Uhome	19,538,927	1080.81	18078
2	西安环球贸易中心	17,132,651	929.63	18430
3	中国国际丝路中心	12,612,026	1163.46	10840
4	曲江·华著中城	9,673,385	574.16	16848
5	星河9号	7,874,209	493.09	15969
6	金辉世界城	7,645,649	604.90	12640
7	绿地城	6,364,590	460.47	13822
8	恒大都市广场	5,914,541	730.40	8098
9	西安华南城	4,711,719	594.70	7923
10	顺泽·自在城	4,508,307	590.16	7639

2018年第45周公寓供销价走势图



- 2018年第45周，公寓供应2.29万m²，环比下跌66.1%，成交1.03万m²，环比下跌16.29%，成交价格12895元/m²，环比上涨3.39%；
- 分区域来看：供应方面：仅曲江供应最大2.29万m²；成交方面：沣东新城、高新、曲江成交居前三位，依次成交0.21万m²、0.17万m²和0.12万m²；成交价格方面：居前三位的依次是高新17015元/m²，经开16855元/m²及航天城15969元/m²。

第45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	锦绣唐朝	30,000,000	1933.83	15513
2	荣德·河与墅	5,800,000	263.95	21974
3	绿地城	4,601,148	207.92	22129
4	---	---	---	---
5	---	---	---	---
6	---	---	---	---
7	---	---	---	---
8	---	---	---	---
9	---	---	---	---
10	---	---	---	---

2018年第45周别墅供销价走势图

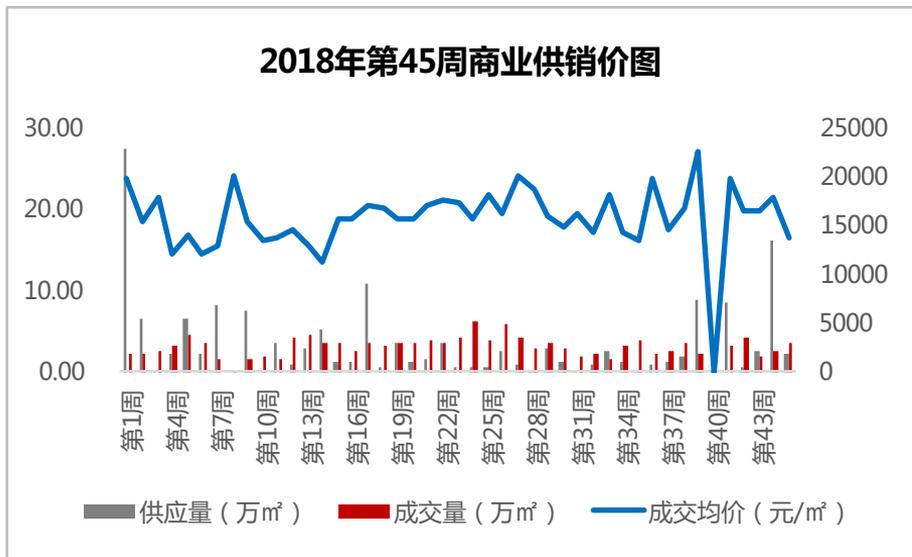


- 2018年第45周，别墅无供应，成交0.24万m²，环比上涨44.81%，成交价格16794元/m²，环比下跌39.83%；
- 分区域来看：成交量方面：曲江、浐灞、长安成交居前三位，依次成交0.19万m²、0.03万m²、0.02万m²；成交价格方面：长安22129元/m²，浐灞21974元/m²及曲江15513元/m²。

第45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)	(㎡)	(元/㎡)
1	龙城铭园	121,951,286	15322.07	7959
2	曲江万众国际	56,191,677	2272.63	24725
3	招商依云曲江	33,520,487	1714.64	19550
4	天地源·曲江香都	31,672,000	1583.60	20000
5	立达国际机电城	19,721,280	1916.19	10292
6	百寰国际	16,354,407	440.84	37098
7	世茂都	13,373,799	1631.61	8197
8	绿地中央广场	12,029,060	575.83	20890
9	西部网货批发中心	10,008,323	368.89	27131
10	金辉·高新云璟	8,379,157	554.54	15110

2018年第45周商业供销价图

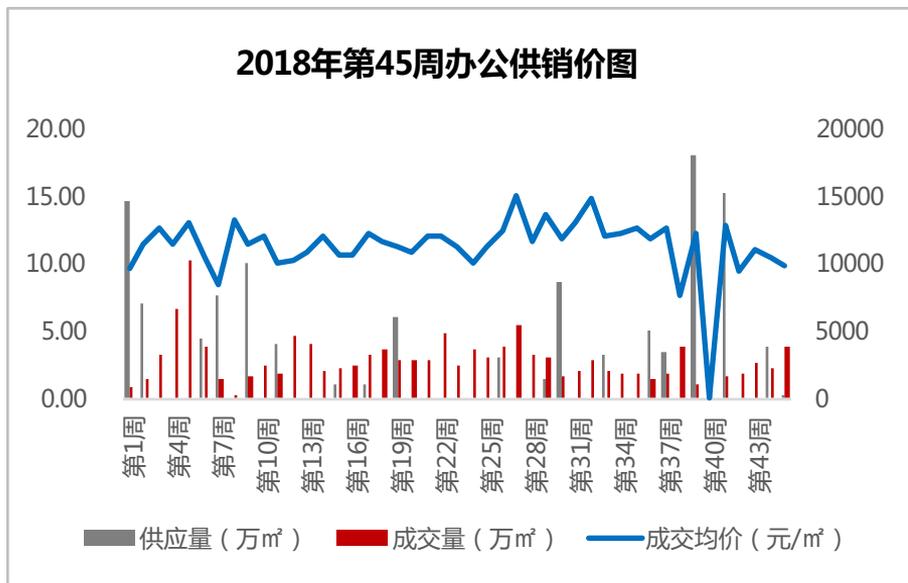


- 2018年第45周，商业供应2.11万㎡，环比下跌86.82%，成交量3.5万㎡，环比上涨35.81%，成交价格13761元/㎡，环比下跌22.93%；
- 分区域来看：供应方面：沣东新城供应最大0.82万㎡；成交方面：高新、曲江、经开成交居前三位，依次成交1.74万㎡、0.68万㎡、0.41万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是城南31858元/㎡，沣东新城22988元/㎡及曲江22493元/㎡。

第45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	首创国际城	81,007,921	14072.28	5757
2	曲江万众国际	42,530,264	1959.92	21700
3	莱安中心	21,337,222	1157.10	18440
4	保利·拉菲公馆	19,288,660	2136.80	9027
5	高新·水晶SOHO	19,040,723	1933.14	9850
6	融城云谷	18,544,080	1384.92	13390
7	华商豪盛旺座城	18,182,191	1129.32	16100
8	华龙太乙城	13,767,900	917.86	15000
9	泉石·北奥中心	11,951,496	1106.62	10800
10	沣东·旺城	10,587,513	1460.19	7251

2018年第45周办公供销价图



- 2018年第45周，办公供应0.32万m²，环比下跌91.65%，成交3.88万m²，环比上涨71.84%，成交价格9828元/m²，环比下跌5.69%；
- 分区域来看：供应方面：仅城北供应0.32万m²，成交方面：经开、高新、曲江成交居前三位，依次成交2.28万m²、0.66万m²、0.46万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江18484元/m²、浐灞13895元/m²，城东12576元/m²。



05

创典监测

创典指数显示：第45周项目来访指数129环比下滑5%，成交指数121环比下滑7%。



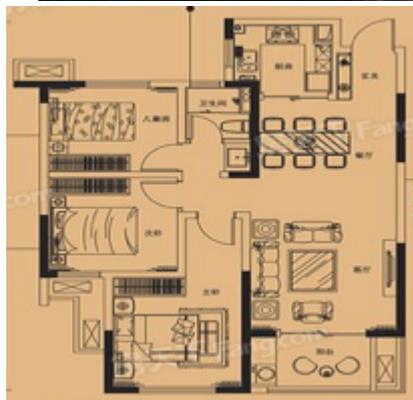
(关于创典指数：创典指数采用创典代理及竞品项目的案场实时数据，综合运用加权平均法换算得出。来访指数由各项目上客量换算得出，成交指数由各项目平均成交套数换算得出，旨在专业、实时、精准的反映市场一线动态。)

项目简介：

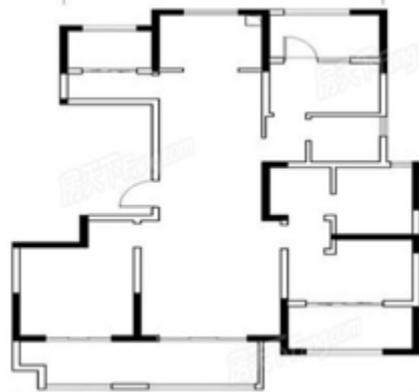
项目地址	曲江雁翔路与春林路十字交汇处往西400米处
物业类型	小高层
开盘时间	2018年11月6日
总建面	32.30万m ²
容积率	2.7
绿化率	38%
成交价格	13625元/m ² （精装）
成交金额	约0.99亿
开发商	阳光城集团



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#	2	12F	1T2H 2T 4H	三室 四室	97-132	64	61	95%	13625



97m² 3室2厅1卫



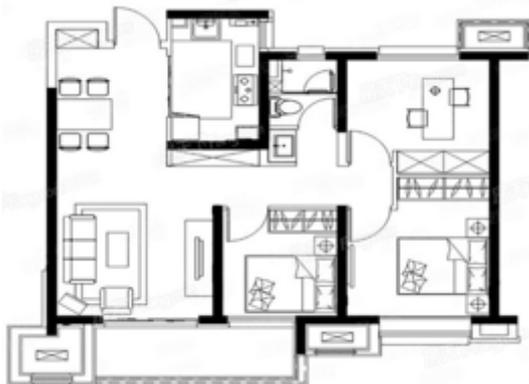
132m² 4室2厅2卫

项目简介：

项目地址	长安航天城京东大道与飞天路交汇处东北角
物业类型	高层、洋房
开盘时间	2018年11月6-7日
总建面	23.17万㎡
容积率	2.8
绿化率	40%
成交价格	高层12566元/㎡（精装） 洋房13574元/㎡（毛坯）
成交金额	约4.74亿
开发商	康桥集团



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/㎡)
11#、12#	3	7F	1T2H	四室	145	84	76	90%	13574
16#	2	33F	2T4H	三室	91-129	264	237	90%	12566



96㎡ 3室2厅1卫

项目简介：

项目地址	城西红光路与汉城南路交汇处往西500米
物业类型	高层
开盘时间	2018年11月8-9日
总建面	38万㎡
容积率	3.32
绿化率	35%
成交价格	10#：10361元/㎡ 11#：10426元/㎡
成交金额	约4.25亿
开发商	西安新杰尚置业有限公司



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/㎡)
10#	1	34F	2T3H	一室 四室	68-152	102	373	99%	10361
11#	2	34F	2T4H	一室 三室	64-121	272			10426



120㎡ 3室2厅2卫



117㎡ 3室2厅2卫

项目简介：

项目地址	咸宁东路与半引路交汇处东南角
物业类型	高层、洋房
开盘时间	2018年11月9-10日
总建面	43万㎡
容积率	2.8
绿化率	35%
成交价格	高层10500元/㎡（精装） 洋房12800元/㎡（毛坯）
成交金额	约4.21亿
开发商	西安中铁京茂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 (㎡)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/㎡)
10#	2	8F	1T2H	四室	141/169	32	266	91%	12800
12#	3	8F	1T2H	四室	141/169	48			
22# 25#	1	28F	2T4H	三室	98-129	210			10500



98㎡ 3室2厅1卫



169㎡ 4室2厅2卫

项目简介：

项目地址 长安南路与东长安街十字向东100米

物业类型 高层、洋房

开盘时间 2018年11月10-11日

总建面 70万㎡

容积率 2.79

绿化率 35%

成交价格 高层10200元/㎡
洋房11500元/㎡

成交金额 约4.24亿

开发商 西安星凯置业有限公司

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/㎡)
2#	2	33F	2T4H	三室	98/118/129	258	247	96%	10200
5#	5	9F	1T2H	三室	129/134/139	90	87	97%	11500



98㎡ 3室2厅1卫



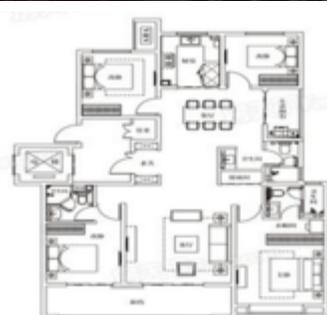
118㎡ 3室2厅2卫

项目简介：

项目地址	西安市科技路与丈八北路十字向西200米
物业类型	高层、洋房
开盘时间	2018年11月11日
总建面	20.9万 ²
容积率	4.5
绿化率	35%
成交价格	高层：15750元/㎡（精装） 洋房：18190元/㎡（精装）
成交金额	约8.2亿
开发商	金辉集团



楼栋	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/㎡)
6#	30F	2T4H	三室 四室	106-143	284	258	91%	15750
9#	34F							
8#	8F	1T2H		155-303				18190



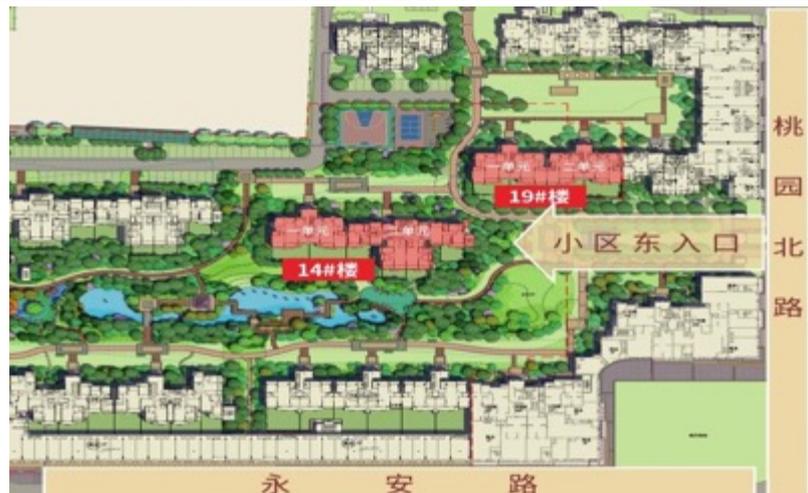
155m² 4室2厅3卫



163m² 4室2厅3卫

项目简介：

项目地址	大兴东路与桃园北路交汇处西北角
物业类型	高层、洋房
开盘时间	2018年11月11日
总建面	40万㎡
容积率	3.37
绿化率	42%
成交价格	14# : 14696元/㎡ (精装) 19# : 16301元/㎡ (精装)
成交金额	约2.7亿
开发商	西安惠风置业有限公司



楼栋	单元数	层高	推案房型	房型面积 (㎡)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/㎡)
14#	2	1单元6F 2单元34F	三室 四室 五室	99-171	169	129	76%	14696
19#	2	6F		140/171				16301



140㎡ 4室2厅2卫



99㎡ 2室2厅1卫

项目简介：

项目地址 芙蓉西路与创意大道十字向东

物业类型 高层

开盘时间 2018年11月10-11日

总建面 27.3万^m²

容积率 3.5

绿化率 35%

成交价格 8#、9#：13813元/^m²（精装）
7#：14828元/^m²（精装）

成交金额 约6.6亿

开发商 万科集团



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)
7#	2	17F	2T2H	两室 三室 四室	91-155	401	377	94%	14828
8#	2	34F 17F	2T3H						13813
9#	2	30F	2T3H						13813



91^m² 3室2厅1卫



131^m² 3室2厅2卫

项目简介：

项目地址 经开凤城一路与明光路十字经发学校西侧处

物业类型 高层

开盘时间 2018年11月10-11日

总建面 26万㎡

容积率 3.8

绿化率 42%

成交价格 10050元/㎡

成交金额 约3亿

开发商 西安经发城市发展有限公司



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/㎡)
6#	1	30F	2T3H	一室 两室 三室 四室	61-79	306	300	98%	10050
8#	1	31F	2T4H		91-132				
10#	1	27F	2T4H		104-141				



121㎡ 3室2厅2卫

项目简介：

项目地址	长安区子午大道中段
物业类型	高层
开盘时间	2018年11月9日
总建面	75.6万 ²
容积率	3.09
绿化率	35%
成交价格	10060元/㎡
成交金额	约2.8亿
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 (㎡)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/㎡)
6#	4	33F	1T2H	三室四室	95-130	262	245	94%	10060



130㎡ 3室2厅2卫

95㎡ 3室2厅1卫

项目简介：

项目地址	神舟四路与启航路交汇处（交大附中航天学校正北）
物业类型	高层、小高层
开盘时间	2018年11月9-10日
总建面	13.6万㎡
容积率	3.2
绿化率	35%
成交价格	高层：9895元/㎡；小高层：11506元/㎡
成交金额	约5.6亿
开发商	大华集团

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)
2#、3#、6#、7#	2/3	9F	1T2H	三室 四室 六室	139-158	169	169	100%	11506
5#	2	34F	2T4H		94-120	268	254	95%	9895



115㎡ 3室2厅2卫



142㎡ 4室2厅2卫

项目简介：

项目地址	高新科技二路西段与西三环交汇东南角
物业类型	高层
开盘时间	2018年11月6日
总建面	63万㎡
容积率	3.5
绿化率	51%
成交价格	高层11661元/㎡
成交金额	约0.85亿
开发商	南飞鸿实业

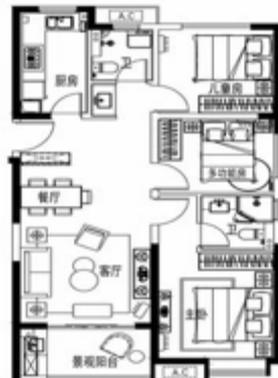
楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (㎡)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/㎡)
四期 1#	1	34F	3T6H	二室 三室	87-106	310	75	24%	11661
四期 2#	1	34F	2T4H	二室 三室	87-106				



99㎡ 3室2厅1卫



87㎡ 2室2厅1卫



106㎡ 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18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1900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。