

市场周报

2018年第44周【2018.10.29-2018.11.4】





01

政策解读

政策内容：

中共住房和城乡建设部官网发布《关于巡视整改进展情况的通报》，澎湃新闻从《通报》内容中获悉，日前，住建部称已与国家统计局联合印发了《关于进一步加强协作做好房价统计工作的通知》，要求各地统计部门、住房城乡建设部门高度重视房价统计工作，规范和加强网签备案制度，及时准确报送网签数据，确保网签数据真实可靠，严把房价数据质量审核关，严肃查处房价统计违法行为。

创典点评：中国房地产市场近年发展迅速，出现了局部地区投资过热、房价虚高等问题，房地产市场的价格是市场的晴雨表，房地产数据不真实容易影响市场预期。因此，需积极规范房价统计工作，将稳定房价及展示真实价格相结合。





02
行业资讯

资讯内容：

西咸新区能源金贸区重大招商引资项目及金融机构入区签约仪式举行，总投资达180亿元的多家总部经济项目和金融机构落户西咸新区能源金贸区，未来将充分发挥带动作用，为产业集群发展注入强劲动能。

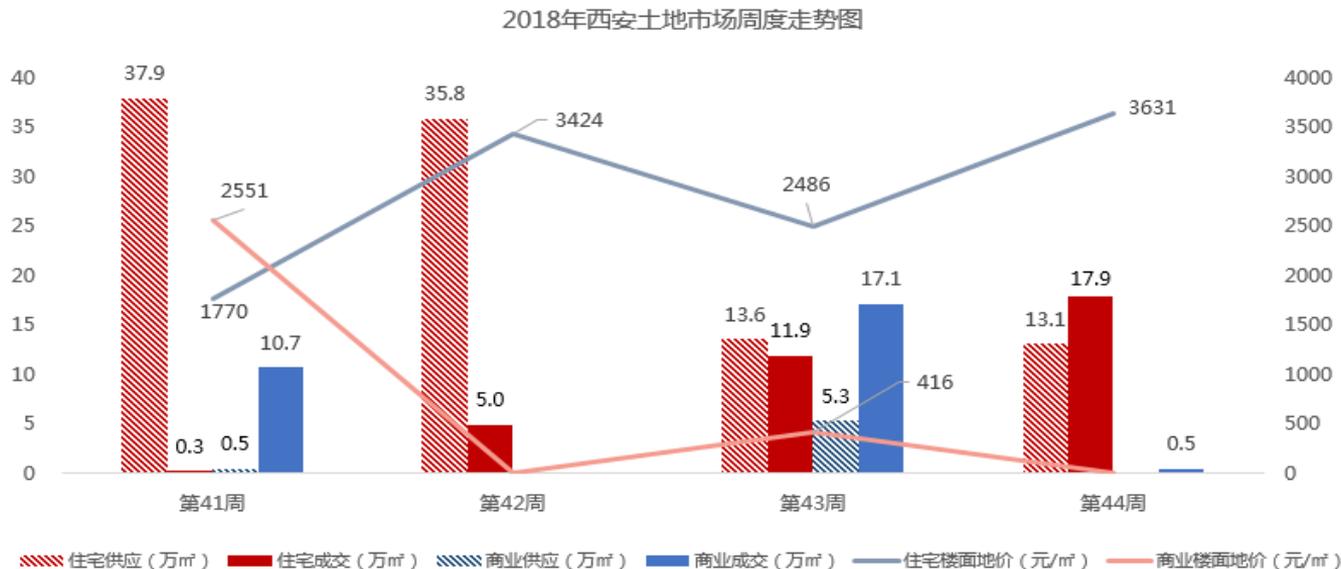
本次签约入区的重大项目包括**陕建集团第二总部、绿地丝路中心、中天集团西北总部、天众新材料总部、台湾基泰城市广场、鑫苑金边国际广场**等总部经济项目和**中国银行、农业银行、长安银行、华夏银行**等知名金融机构，涵盖总部办公、金融商务、五星级酒店、高端住宅等多种业态，总建筑面积超过220万平米。





03

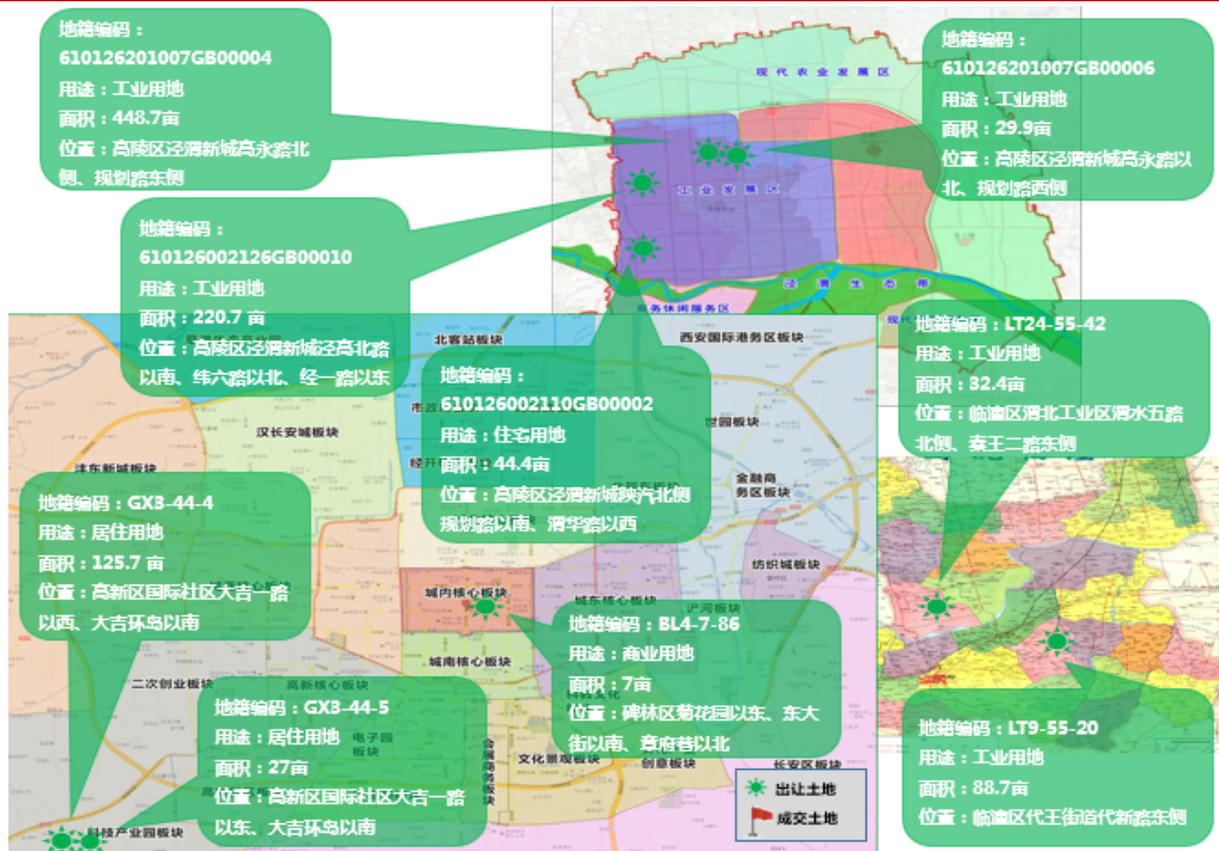
土地市场



- 供应方面：本周共供应土地9宗，面积1024.7亩，其中工业用地为供应主力，供应5宗，面积820.5亩，占总供应量的80%，位于高陵和临潼，住宅用地3宗，面积197亩，主要位于高新，商服用地1宗，面积7亩；
- 成交方面：本周共成交土地2宗，面积268.6亩，用途为住宅、商服，其中灞桥纺织城78亩住宅用地成交，由中粮地产以4.9亿元竞得，溢价32%，折合亩单价628万元/亩，楼面地价4028元/平米；矿山路煤机厂190亩商住地块由金辉集团以底价竞得，地块分为两块，住宅167.7亩，商业22.9亩，最终成交价格为12.2亿元，折合亩单价641万元/亩，楼面地价3496元/平米。

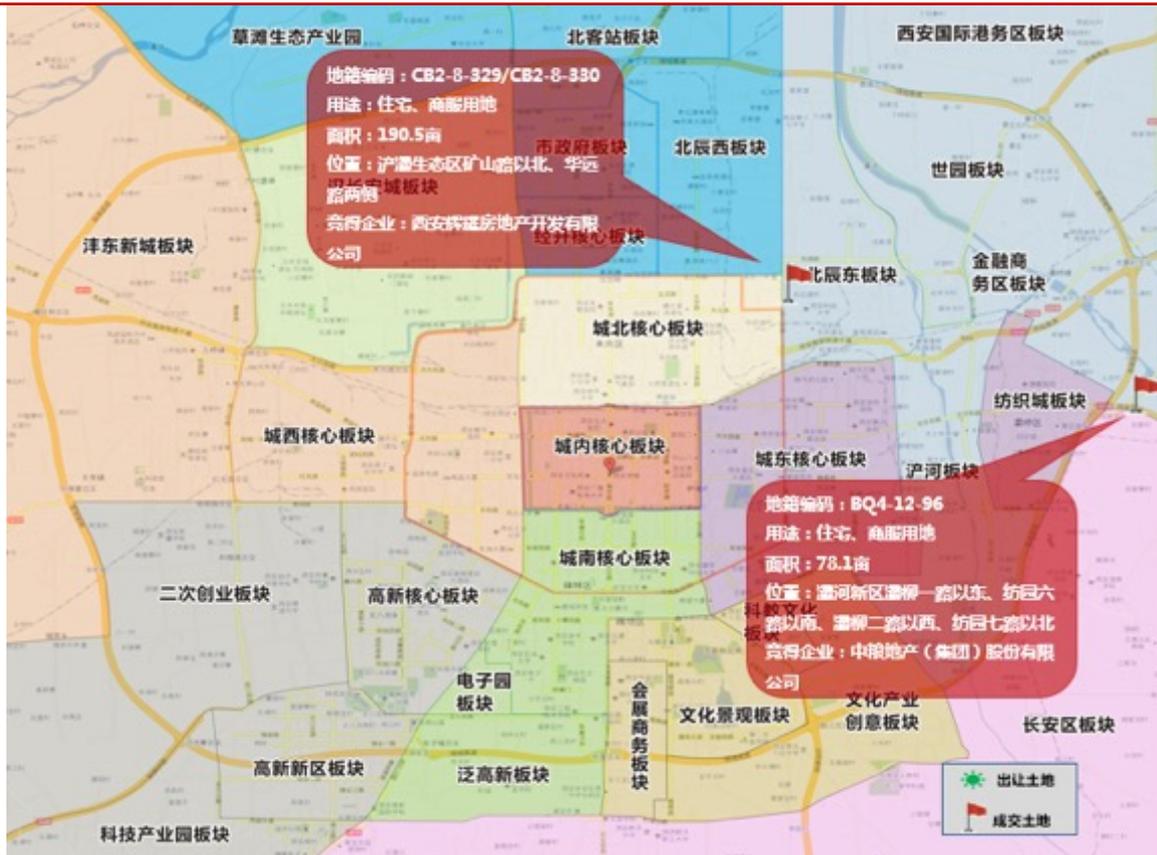
供销分布图

高陵区大宗工业用地集中供应；高新区153亩住宅用地即将拍卖



供销分布图

中粮地产32%溢价竞得灞桥纺织城78亩住宅地块；金辉集团底价摘得浐灞矿山路190亩土地





04

新房市场

价格公示

2018年第53批（总共第65批）2588套商品住房价格公示，毛坯高层10899元/m²，精装高层14015元/m²

序号	项目	楼栋号	面积区间	总套数	均价（元/m ² ）
毛坯					
1	龙湖香醍漫步七期	115#	114-128	330	10899
精装					
2	保利·天悦地块三	1#、4#、6#	103-143	280	17028
3	融创天朗·南长安街壹号DK6-1	56#	98-124	252	11050
		55#、54#	137-170	102	12211
4	万科城·润园	21#	90-127	240	11532
5	绿城·桂语江南	1#、2#	121-143	90	15998
6	万科城如园	12#、13#、14#、15#	89-135	602	13781
7	中建·锦绣天地B区	2#、4#	99-130	185	14232
		15#、16#	123	64	15628
8	中南·青樾一期	3#、8#	141-142	88	15356
		7#	32-80	355	13148
		1#、5#	100-125		

新房批售

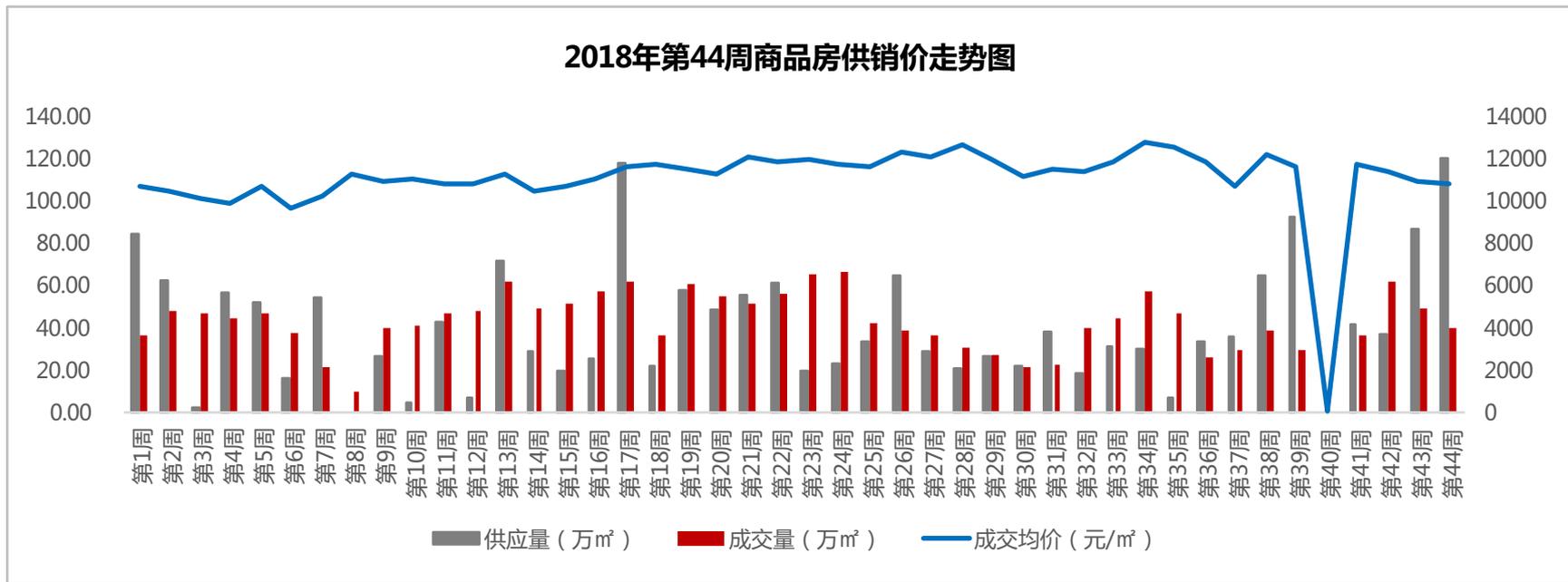
13个项目获证，共5052套房源获证入市，其中金辉高新云璟、绿地璀璨天城等7个住宅楼盘即将登记

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	紫郡国韵	1	267	28957.1	1#楼总高32层，主力户型98m ² 、124m ² ，共计244套毛坯房源，均价10801元/m ²
高新	金辉高新云璟	6,8,9	342	37028.3	6#、9#楼为高层，均为1个单元，2梯4户，面积106-143m ² ，均价15700元/m ² ；8#楼为洋房，面积155-303m ² ，均价18600元/m ²
城东	绿地璀璨天城	26,27	437	44455.8	26#、27#楼为高层，面积87-123m ² ，共计384套毛坯房源，均价9144元/m ²
	林河春天	1	431	39139.6	1#楼，总高33层，3个单元，2梯4户，面积87m ² 、88m ² 、104m ² ，均价9830元/m ²
	亚鸿时代广场	1	512	83474.1	车库
经开	中南紫云集	20,22,23	36	4691.28	商业
	橡树6号	1	222	21328.4	1#楼面积区间42-125m ² ，共215套精装房，均价12497元/m ²

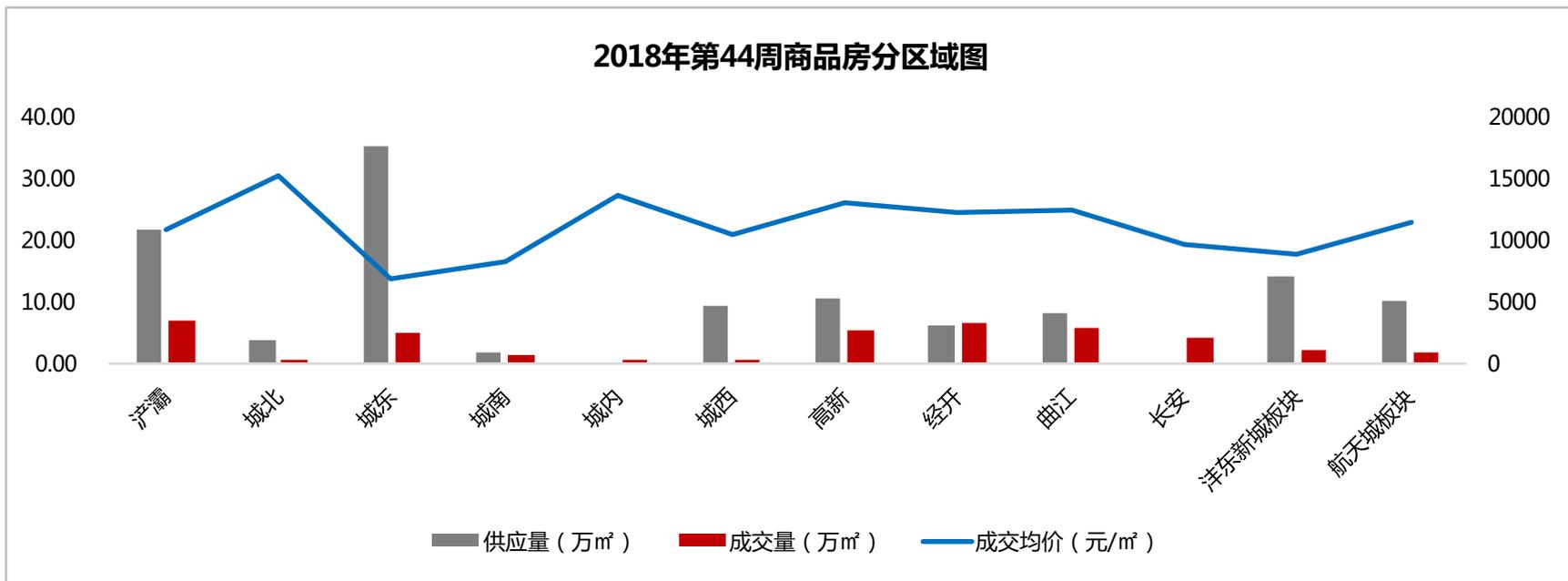
新房批售

保亿大明宫国际、橡树6号和中南·青樾3个纯新盘首次获证

区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积 (m ²)	预售信息
曲江	天地源·曲江香都	23, 29, 31	182	26056.2	车库和商业
	中海曲江大城	44	744	32853.8	车库
城北	保亿·大明宫国际	1	12	3501.11	写字楼
城西	雅居乐锦城	15	28	8235.11	商业
	中南·青樾	3,5,7, 8	1223	72003.8	3#、8#楼共计88套，面积区间122-149m ² ，均价15357元/m ² ，7#、5#楼共计355套，面积区间32-125m ² ，均价13139元/m ²
浐灞	海亮·唐宁府	1, 6,14	616	67213.5	1、6#楼为精装高层，均价10943元/m ² ；14#楼为精装洋房，均价15400元/m ²

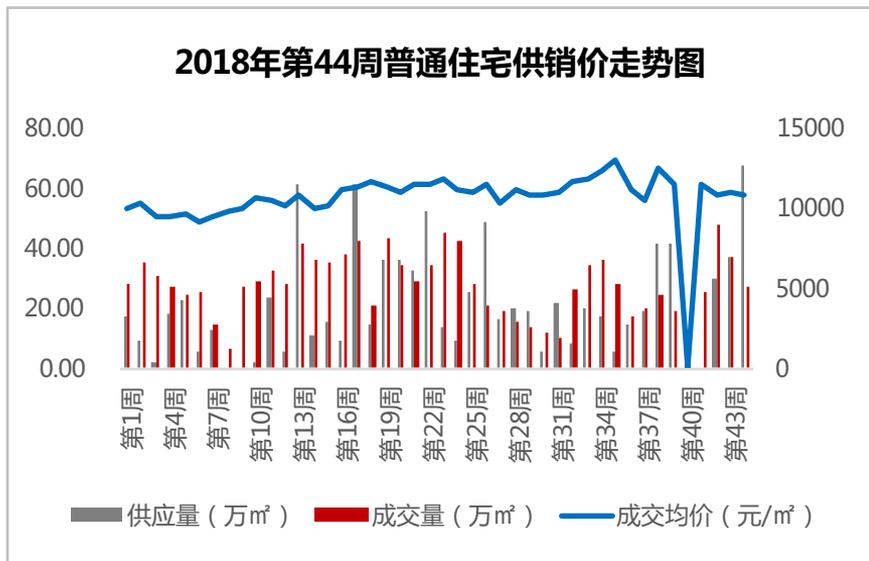


➤ 2018年第44周，全市商品房市场供应量120.33万m²，环比上涨39.50%，成交量39.65万m²，环比下跌18.37%，成交价格10821元/m²，环比下跌0.75%。



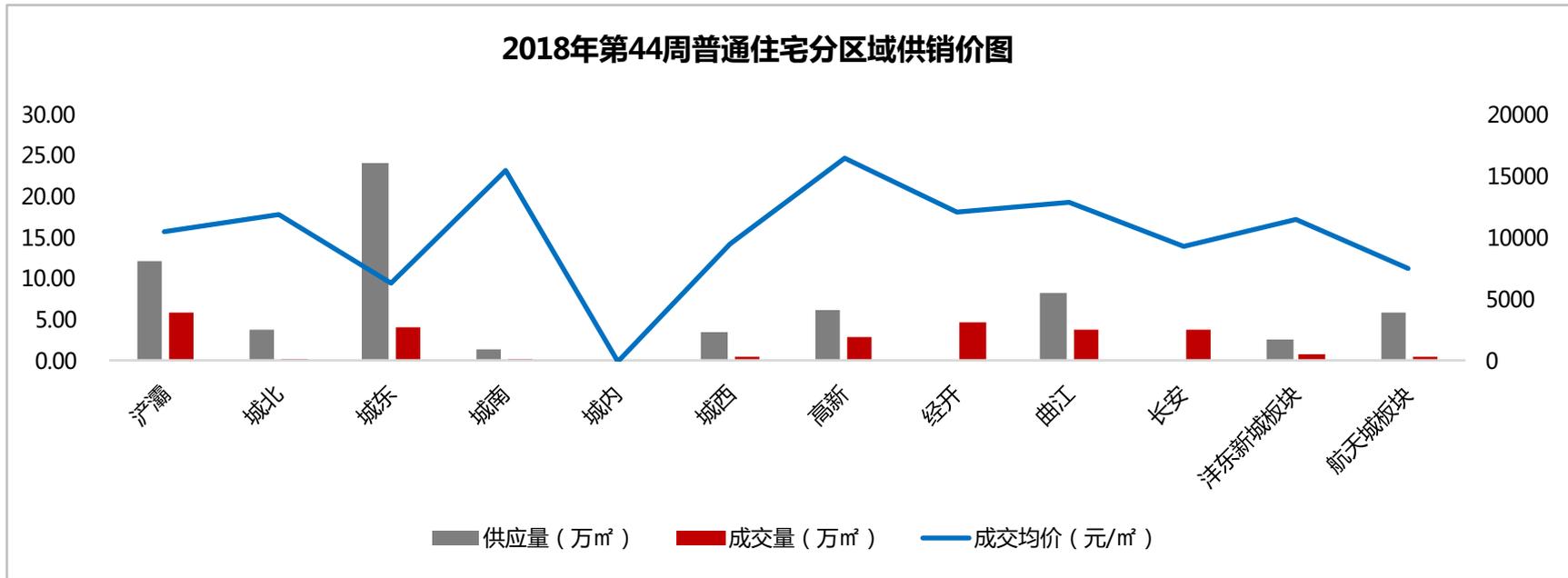
- 供应量方面：本周城东供应35万^m，供应量最大，其次是浐灞和浐东新城区域，分别供应21.54万^m和14.23万^m；
- 成交量方面：浐灞、经开、曲江成交居前三位，依次成交6.95万^m、6.43万^m和5.64万^m；
- 成交价格方面：居区域前三位的依次是城北15086元/^m，城内13576元/^m及高新12975元/^m。

第44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)	(㎡)	(元/㎡)
1	真爱万科公园华府	426,871,933	32766.53	13028
2	保利天悦	380,998,264	22924.94	16619
3	绿城·全运村	233,584,457	22361.08	10446
4	华远枫悦	178,677,862	15589.27	11462
5	御锦城	169,321,066	14889.93	11372
6	司法小区	158,496,411	34070.73	4652
7	智慧新城	123,422,645	14059.44	8779
8	万科幸福臻园	116,345,710	8982.04	12953
9	高科麓湾国际社区	108,409,186	11584.05	9358
10	海亮德文郡	84,624,900	7952.62	10641

- 2018年第44周，市场供应量67.03万㎡，环比上涨81.95%，成交量26.67万㎡，环比下跌28.04%，成交价格10875元/㎡，环比下跌0.92%；
- 本周真爱万科公园华府、保利天悦、绿城·全运村销售金额排行居前三位。

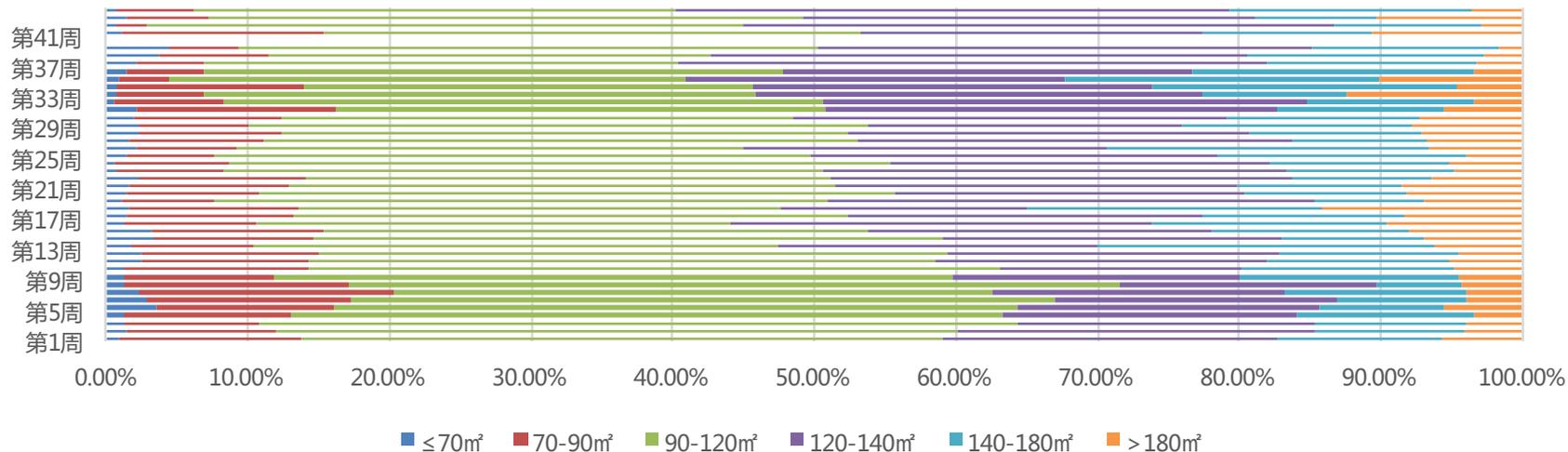


- 供应量方面：本周城东供应23.95万m²，供应量最大，其次是浐灞和曲江区域，分别供应11.96万m²和8.14万m²；
- 成交量方面：浐灞、经开、城东成交居前三位，依次成交5.74万m²、4.65万m²和4.11万m²；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是高新16376元/m²，城南15467元/m²、曲江12835元/m²。

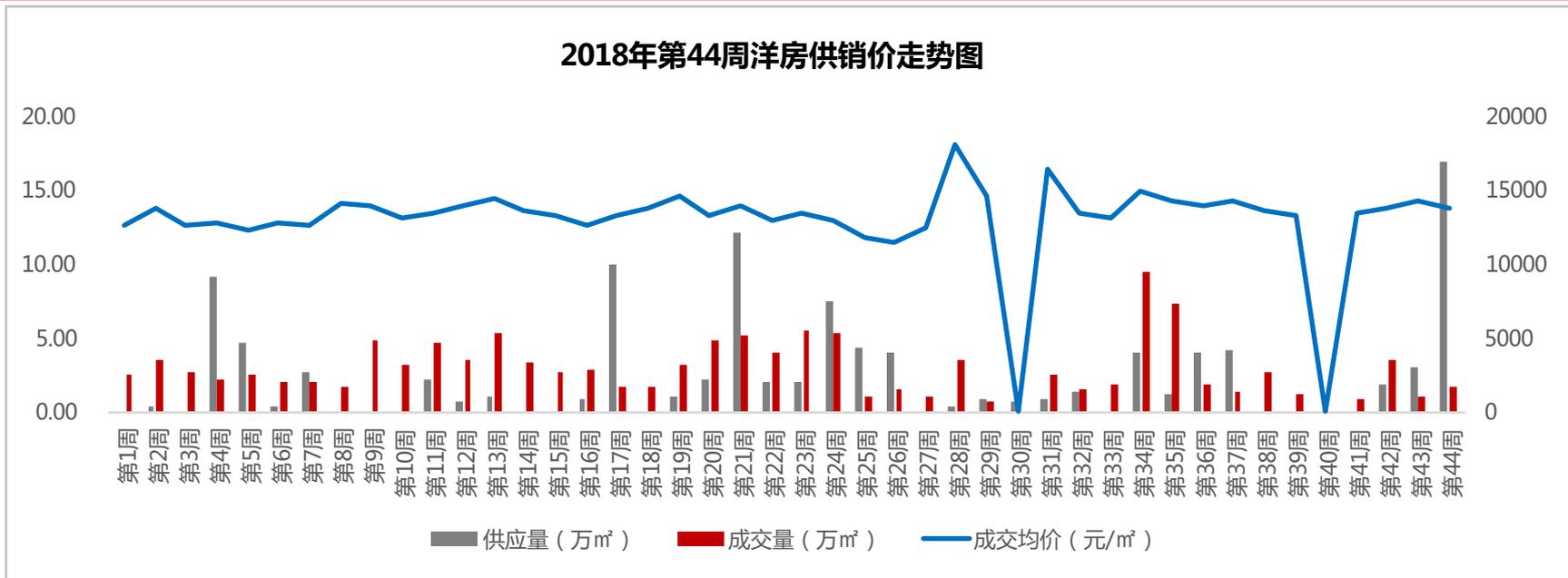
普通住宅

本周90-180m²是市场主力成交面积段，其中140-180m²面积段成交涨幅最大，环比上涨43.07%

普通住宅分面积段成交情况



- 分面积段成交来看：第44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10.40万m²、9.08万m²和4.59万m²，本周仅140-180m²面积段成交环比上涨43.07%，其余各面积段成交均下跌，>180m²面积段成交跌幅最大，环比下跌75.33%。

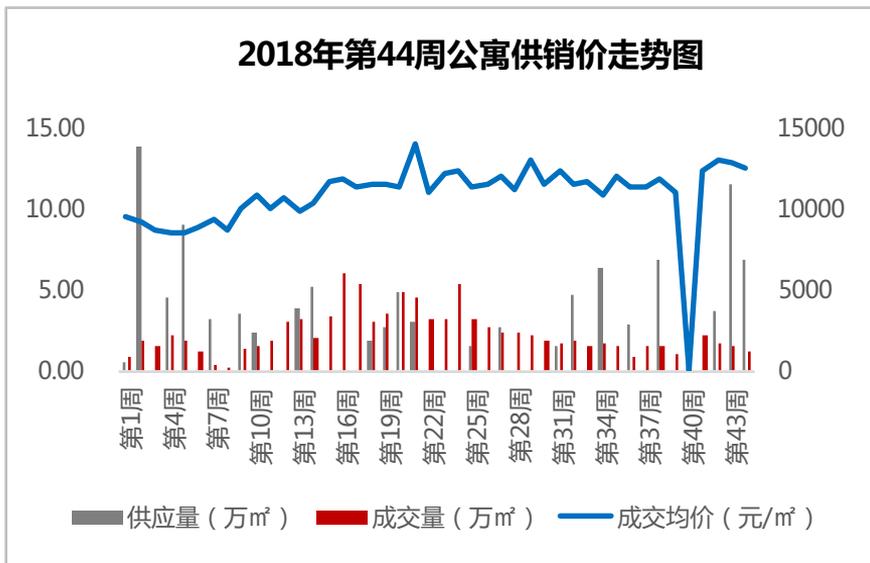


- 2018年第44周，洋房供应16.85万㎡，环比上涨447.98%，成交量1.67万㎡，环比上涨63.57%，成交价格13767元/㎡，环比下跌3.43%；
- 分区域来看：供应方面：浐灞供应最大7.94万㎡；成交方面：航天城、浐灞、曲江成交居前三位，依次成交0.96万㎡、0.25万㎡、0.18万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是浐灞14698元/㎡，航天城13885元/㎡及经开13613元/㎡。

第44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	中国国际丝路中心	35,339,468	3267.42	10816
2	兰基中心	19,500,000	1438.06	13560
3	环球西安中心	19,345,138	579.68	33372
4	旭辉荣华·公园大道	18,094,035	1435.35	12606
5	绿地城	13,846,228	1363.80	10153
6	乔布斯公馆	9,060,615	592.26	15298
7	宏信国际花园	4,381,047	362.07	12100
8	乐府国际公寓	3,980,480	568.64	7000
9	荣民时代广场	3,432,644	267.81	12817
10	西安环球贸易中心	2,985,382	147.08	20298

2018年第44周公寓供销价走势图

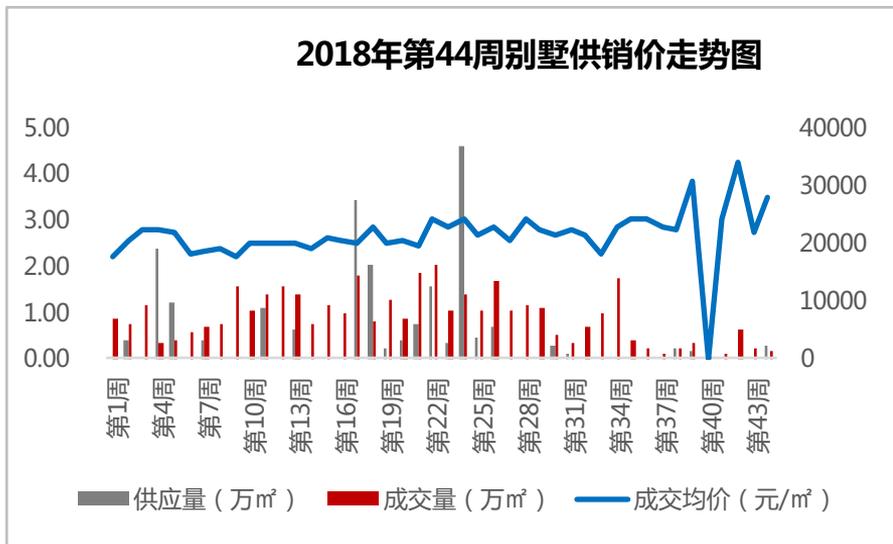


- 2018年第44周，公寓供应6.77万m²，环比下跌41.11%，成交1.23万m²，环比下跌17.78%，成交价格12472元/m²，环比下跌3.05%；
- 分区域来看：供应方面：城西供应最大4.25万m²；成交方面：沣东新城、高新、浐灞成交居前三位，依次成交0.34万m²、0.22万m²和0.18万m²；成交价格方面：居前三位的依次是高新19025元/m²，曲江16868元/m²及航天城15339元/m²。

第44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	华海湖滨会馆	22,000,000	453.96	48462
2	荣德·河与墅	10,760,000	505.88	21270
3	绿地城	8,661,600	320.80	27000
4	曲江·紫汀苑	4,948,320	380.64	13000
5	——	——	——	——
6	——	——	——	——
7	——	——	——	——
8	——	——	——	——
9	——	——	——	——
10	——	——	——	——

2018年第44周别墅供销价走势图

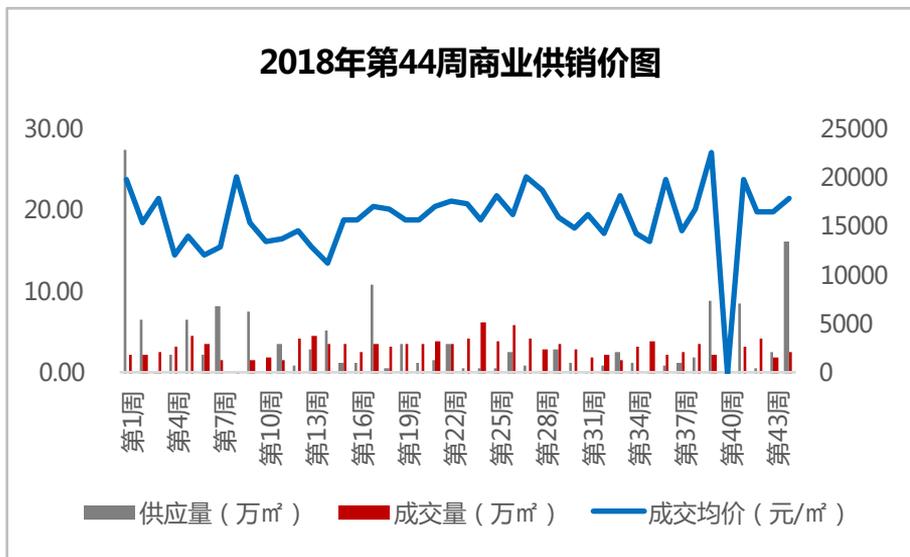


- 2018年第44周，别墅供应0.30万m²，成交0.17万m²，环比下跌13.81%，成交价格27912元/m²，环比上涨27.83%；
- 分区域来看：供应方面：仅浐灞供应0.30万m²；成交量方面：浐灞、曲江、长安成交居前三位，依次成交0.10万m²、0.04万m²、0.03万m²；成交价格方面：浐灞34131元/m²，长安27000元/m²及曲江13000元/m²。

第44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	万科荣华·金域名城	70,000,000	2402.47	29137
2	曲江万众国际	60,876,613	2356.18	25837
3	绿地国际花都	30,732,003	2154.81	14262
4	绿地城	28,164,622	2501.07	11261
5	金源·御景华府	20,001,732	2190.77	9130
6	万科大明宫	19,185,014	924.49	20752
7	立达国际机电城	16,659,195	1323.57	12587
8	龙城铭园	16,469,400	1372.45	12000
9	海伦春天	11,196,508	514.42	21765
10	长和·上尚郡	9,179,700	341.78	26859

2018年第44周商业供销价图

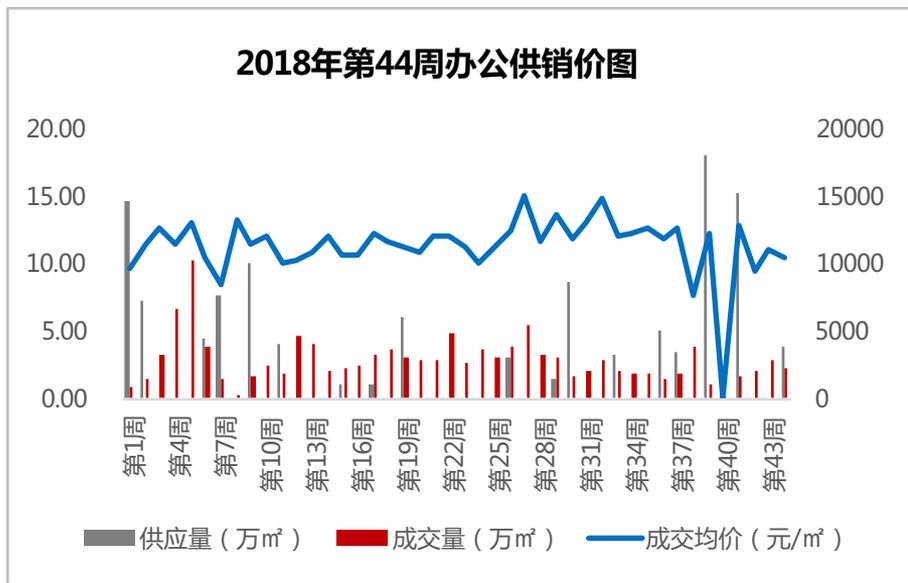


- 2018年第44周，商业供应15.99万m²，环比上涨526.31%，成交量2.58万m²，环比上涨37.17%，成交价格17856元/m²，环比上涨7.76%；
- 分区域来看：供应方面：沣东新城供应最大11.45万m²；成交方面：经开、高新、曲江成交居前三位，依次成交0.63万m²、0.40万m²、0.39万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江24578元/m²，城北22339元/m²及航天城21041元/m²。

第44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	沔东·旺城	54,824,891	7267.16	7544
2	高新大都荟	28,142,448	1835.95	15329
3	世茂轩府	26,038,150	2701.70	9638
4	华商豪盛旺座城	12,124,149	1011.01	11992
5	西北金花羊毛衫商贸大厦	11,477,664	1195.59	9600
6	未央国际	9,841,569	559.54	17589
7	CROSS万象汇	9,725,320	641.20	15167
8	启航时代广场	9,156,713	1129.92	8104
9	丝路国际创意梦工场	8,808,627	554.49	15886
10	融城云谷	6,200,327	513.66	12071

2018年第44周办公供销价图



- 2018年第44周，办公供应3.8万m²，成交2.26万m²，环比下跌17.65%，成交价格10421元/m²，环比下跌4.98%；
- 分区域来看：供应方面：仅城东供应3.80万m²，成交方面：沔东新城、高新、经开成交居前三位，依次成交0.84万m²、0.48万m²、0.47万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是浐灞15252元/m²、城南14010元/m²，高新13901元/m²。



05

创典监测

创典指数显示：第44周项目来访指数136环比上涨12%，成交指数121环比上涨17%。



(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	沪灞东三环和世博大道交汇处向东300米
物业类型	高层
开盘时间	2018年10月30日
总建面	16万㎡
容积率	2.5
绿化率	35%
成交价格	11906元/㎡（精装）
成交金额	约1.46亿
开发商	中南置地



楼栋	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/㎡)
14#	26F	3T4	一室	67-71	2	104	100%	11906
			两室	106	51			
			三室	132	51			



106㎡ 2室2厅2卫

项目简介：

项目地址 灞港务大道

物业类型 高层

开盘时间 2018年10月30-31日

总建面 88万㎡

容积率 3.0

绿化率 39.49%

成交价格 8813元/㎡

成交金额 约7.11亿

开发商 西安广汇汽车产业园投资开发有限公司



楼栋	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#	26F	2T4	两室、三室、跃层	78-240	841	770	92%	8813
6#	28F	2T4		88-255				
7#	28F	2T4		88-128				
8#	26F	2T4		76-122				



88㎡ 2室2厅1卫



122㎡ 3室2厅2卫

项目简介：

项目地址	长安翰林北路
物业类型	高层
开盘时间	2018年10月30-31日
总建面	64万㎡
容积率	3.2
绿化率	35%
成交价格	3#：11079元/㎡（精装）；4#：11195元/㎡（精装）
成交金额	约3.47亿
开发商	海亮地产



楼栋	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/㎡)
3#	34F	2T4	三室	99-131	136	271	99%	11079
4#	34F	2T4	三室		136			11195



98㎡ 3室2厅1卫



130㎡ 3室2厅2卫

项目简介：

项目地址	曲江雁塔南路与航天大道交汇处西300米
物业类型	高层、小高层
开盘时间	2018年10月31日-11月2日
总建面	23万㎡
容积率	4.6
绿化率	30%
成交价格	高层10082元/㎡；小高层11777元/㎡
成交金额	约4.14亿
开发商	陕西科为房地产开发有限公司



楼栋	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/㎡)
3#	33F	3T7	两室	62-85	231	400	87%	10082
5#	33F	3T7	两室、三室	61-107	231			
6#	11F	1T2	三室	113-166	66	56	85%	11777



113㎡ 3室2厅1卫



129㎡ 3室2厅2卫

项目简介：

项目地址	曲江雁塔南路南端向东200米
物业类型	高层、洋房
开盘时间	2018年11月2-3日
总建面	102万㎡
容积率	1.9
绿化率	35%
成交价格	高层10820元/㎡；洋房15600元/㎡
成交金额	约4.93亿
开发商	上海大华集团

楼栋	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#	33F	2T4	三室	93-120	264	264	100%	10820
8#	8F	2T2	四室	145-192	70	70	100%	15600
9#	8F	2T2						



120㎡ 高层 3室2厅2卫



145㎡ 洋房 4室2厅2卫

项目简介：

项目地址	城北北辰立交向北500米路西
物业类型	洋房
开盘时间	2018年10月30日
总建面	182.58万㎡
容积率	1.8
绿化率	30%
成交价格	16766元/㎡（精装）
成交金额	约0.38亿
开发商	碧桂园控股



楼栋	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/㎡)
120#	18F	2T2	四室	144	225	13	6%	16766
121#	18F	2T2	四室	145				
122#	6F	2T2	五室	224-280				
123#	18F	2T2	四室	144-145				
124#	18F	2T2	四室	144				



144㎡ 4室2厅2卫



260㎡ 5室2厅3卫

项目简介：

项目地址	灞桥东城大道灞桥湿地公园里
物业类型	洋房
开盘时间	2018年11月2日
总建面	42.7万 ²
容积率	1.6
绿化率	35%
成交价格	11431元/㎡
成交金额	约1.51亿
开发商	西安中铁瑞丰置业有限公司



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/m ²)
3#	11+1F	1T2	四室、跃层	底跃113、顶跃154, 平层125	292	100	34%	11431
21#、25#	11+1F	1T2	四室、跃层	113-154				
26#-30#	11+1F	1T2	四室、跃层	113-154				
31#、32#	9+1F	1T2	三室、跃层	133-162				
33#	6+1F	1T2	三室、跃层	140-190				



125m² 4室2厅2卫

项目简介：

项目地址	科技路西段锦京大道汉池一路交汇处
物业类型	小高层
开盘时间	2018年11月3日
总建面	54万㎡
容积率	2.0
绿化率	45%
成交价格	11220元/㎡ (精装)
成交金额	约2.56亿
开发商	西安佳枫置业有限公司



楼栋	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#	18F	2T4 /1T2	三室	105-137	288	183	64%	11220
2#、3#	18F	2T2		105-137				



105㎡ 3室2厅2卫

137㎡ 3室2厅2卫

项目简介：

项目地址	沪灞杏园立交与迎宾大道交汇处向北
物业类型	高层、小高层
开盘时间	2018年11月4日
总建面	151万㎡
容积率	2.20
绿化率	——
成交价格	高层10549元/㎡；小高层11359元/㎡
成交金额	约6.32亿
开发商	绿城中国控股有限公司



分期	楼栋	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/㎡)
采薇苑	4#、15#	17F	2T2H	四室	140	532	436	82%	高层 10549 小高层 11359
	6#	17F	2T2	三室	125/140				
	12#、14#、16#	33F	2T4	三室	100-135				
芳菲郡	2#	32F	2T4	三室	100-135	192	(成交有限不对外统计)	——	
	3#	17F	2T2	四室	140				



125㎡ 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。