



同成长 共分享

## 创典全程市场周报

2017 年第 4-5 期【2017.1.23-2017.2.5】

2017 年 2 月 6 日

资源信息中心

## PART1：热点速读

### 【政策纵览】

#### ➤ 西安调整户籍准入制度，概括为“三放四降一兼顾”

西安市通过《关于进一步吸引人才放宽我市部分户籍准入条件的意见》，对西安市区户籍准入政策做出新调整，新户籍政策3月1日起正式施行。本次户籍准入条件的调整，可集中概括为“三放四降一兼顾”。

“三放”就是放开普通大中专院校毕业生的落户限制、放宽设立单位集体户口条件、放宽对“用人单位”的概念界定；“四降”就是降低技能人才落户条件、降低投资纳税落户条件、降低买房入户条件、降低长期在我市市区就业并具有合法固定住所人员的社保缴费年限；“一兼顾”就是兼顾了我市户籍政策的连续性和稳定性。

**创典点评：广吸纳人才，增强城市发展活力。**

#### ➤ 西安对违规通过非银行渠道筹首付款，将不发放公积金贷款

西安住房公积金管理中心表示将加强公积金贷款前期审查，对借款人违规通过房地产中介机构、互联网金融平台、投资或担保类公司等非银行渠道筹措首付款的，不予发放个人住房公积金贷款。此外，还会加强开发企业住宅项目公积金备案审查。对建审手续不齐的楼盘不予以公积金项目备案；对采取“分期首付”、“零首付”等不正当手段促销的房地产开发企业，一经发现，立即终止公积金贷款或停止楼盘公积金备案。

**创典点评：贯彻落实西安市政府《关于进一步促进房地产市场持续平稳健康发展有关问题的通知》精神。**

#### ➤ 央行宣布 MLF 利率首次上调，等同近六年来首次“加息”

1月24日下午，央行宣布开展一年期中期借贷便利（MLF）操作，利率3.1%，较上次操作提高10BP。这是MLF操作历史上首次上调利率，也是政策利率近六年来首次上调，其意义等同于加息。

**创典点评：央行上调 MLF 利率意在释放收紧信号，调控信贷增速和金融杠杆。**

### 【行业速递】

- 1、万科与陕西土地工程建设集团战略合作签约，投资120亿元在富平建设占地12000亩的四季健康城。
- 2、融创17.23亿再增持6.17%的金科股份，累计持股23.15%。
- 3、远洋集团与中交房地产集团签署战略合作协议，联合开发地产相关项目。

4、中航地产出售20.3亿资产予保利已完成。

## 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 (㎡)
灞灞	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	88604.71
长安	CA1-19-24	长安区韦曲街道办事处南长安街南端, 规划路以北、徐家寨社区以南、规划路以西、黑河管线防护范围以东	住宅、商服	73.37	≤3.1	153578.17
长安	CA1-19-5	长安区韦曲街道办事处南长安街南端, 规划路以南、规划路以西、黑河管线防护范围以东	住宅、商服	11.44	≤2.9	21743.71
长安	CA1-19-6	长安区韦曲街道办事处南长安街南端, 规划路以北、规划路以南、规划路以西、规划路以东	住宅、商服	96.79	≤3.6	231639.92
高新	YT2-25-55-3	雁塔区西部大道以南、文苑北路以东	住宅、商服	115.05	≤3.4	257320.84
高新	YT2-25-55-4		住宅、商服	150.19	≤3.4	337833.56
高新	YT2-25-55-5		商服	13.56	≤6.1	55325.08
航天	HT1-24-38	航天基地东长安街与神舟一路十字东南角	住宅	86.52	≤2.8	160926.14
灞灞	BQ2-6-98-1	灞桥区电厂西路以东、规划路以北	住宅、商业金融	25.18	≤3.9	66318.20
长安	CA01-18-47	长安区韦曲街道办事处西寨村以东, 规划路、申店村以西, 申店村以北, 长安家园以南	住宅、商服	63.55	≤3.6	153791.77
临潼	LT4-55-4	临潼区陇海铁路南侧、108国道西侧	商服	18.99	1.5-2.0	25320.13
高新	YT7-7-144	雁塔区科技六路以北、经九路以东	住宅	30.87	≤2.8	57622.42
高新	YT7-7-145	雁塔区科技六路以北、经五路以西	住宅	33.64	≤2.8	62791.25
高陵	610126202005GB00007	高陵区310国道以北、钓北村十二组以东、以西、以南	商服用地 (加油站)	3.47	≤0.5	1155.34
灞灞	GW1-17-1	西安国际港务区灞寨路以南、柳林路以东	住宅、商服	86.63	≤2.5	144377.39
灞灞	GW1-17-2	西安国际港务区灞寨路以南、杏渭路以西	住宅、商服	108.03	≤2.5	180054.23
灞灞	GW1-17-3	西安国际港务区规划路以南、杏渭路以西	住宅、商服	60.36	≤2.5	100603.84
灞灞	GW1-17-4	西安国际港务区规划路以南、柳林路以东	住宅、商服	56.93	≤2.5	94888.81
灞灞	GW1-17-5	西安国际港务区柳新路以北、柳林路以东	商服	40.71	≤2.6	70555.69
灞灞	GW1-17-6	西安国际港务区柳新路以北、杏渭路以西	商服	40.57	≤2.6	70328.62

第 4-5 周西安土地市场供应 20 宗土地, 供应土地面积 1130.95 亩。主要供应集中在灞灞、高新和长安区域。

#### 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 <sup>2</sup> )	竞得单位
城西	LH9-6-18	大庆西路以南, 规划道路以西, 陕西亿润经贸有限公司用地以北	商服	13.38	≤9.1	8626	644.93	1065.42	陕西亿润经贸有限公司
临潼	LT4-(55)-7	临潼区斜口街道办事处, 秦汉大道以南、新区经济适用房以北	商服	21.83	≤3.4	2600	119.11	533.31	西安市临潼区新都市城市发展有限公司
户县	HX1-(4)-2-1	户县北极路以东、陕西祺祥置业有限公司以南、七一村以西	住宅、商服	32.21	1.2-3.5	3784.56	117.50	503.57	西安尚沃实业有限公司
曲江	QJ7-1-25	曲江新区雁翔路以西、春林路以南	商服	102.54	2.0-2.5	44780	436.69	2620.13	陕西跃邦置业有限公司
曲江	QJ7-1-26	曲江新区18号路以东、西安景恒房地产开发有限公司以南	住宅、商服	94.82	1.5-2	36375	383.62	2877.12	西安虹瑞置业有限公司
曲江	QJ7-3-9	曲江新区雁翔路以东、春林路以北	住宅、商服	137.85	1.2-1.3	50660	367.49	4240.25	西安隆顺置业有限公司
曲江	QJ7-8-37	曲江新区雁翔路以西、五典坡路以南、西康高速公路以东	住宅、商服	184.12	1.5-2	68870	374.06	2805.40	西安合汇兴尚置业有限公司
曲江	QJ7-8-38	曲江新区雁翔路以西、16号路以北、15号路以南、西康高速公路以东	住宅、商服	202.09	2.0-2.5	76500	378.55	2271.27	西安鼎盛东越置业有限公司
曲江	QJ7-9-21	曲江新区雁翔路以西、西康高速公路以东、16号路以南、航天大道以北	住宅、商服	279.36	2.0-2.5	106255	380.35	2282.07	西安嘉润荣成置业有限公司
曲江	QJ8-6-28	曲江新区绕城高速以南、陕西名流置业有限公司以东、以北	住宅、商服	86.15	2.5-2.8	36185	420.00	2250.01	陕西名流置业有限公司
经开	JK2-6-4-7	开元路以西、西安星火地产开发有限公司以东	住宅、商服	35.22	≤5.5	8181	232.30	633.53	西安科奥房地产开发有限公司
经开	JK2-6-4-11	开元路以西、西至代征路、北至代征路	住宅、商服	27.78	≤5.10	5859	210.89	620.27	西安科奥房地产开发有限公司
临潼	QJ15-1-43	临潼区凤凰池东路以南、骊山大道以北、芷阳三路以西、芷阳四路以东	住宅	134.14	1.0-1.5	31350	233.7162752	2337.15	西安普祥房地产开发有限公司
临潼	QJ15-1-44	凤凰池东路以南、骊山大道以北、芷阳三路以西、芷阳四路以东	住宅	137.22	1.0-1.5	32040	233.4868536	2334.86	西安普祥房地产开发有限公司



4-5 周西安土地市场成交 14 宗土地, 共成交土地面积 1488.71 亩。其中 QJ7-8-37、QJ7-8-38、QJ7-9-21 为中海项目储备用地; QJ7-1-25、QJ7-1-26、QJ7-3-9 为广州珠江实业集团项目储备用地; JK2-6-4-7、JK2-6-4-11 为西安科奥房地产开发有限公司项目储备用地; QJ15-1-43、QJ15-1-44 为西安普祥房地产开发有限公司项目储备用地。

电话: 029---88450100      传真: 029---88450100—806      网址: [www.xa.gov.cn](http://www.xa.gov.cn)

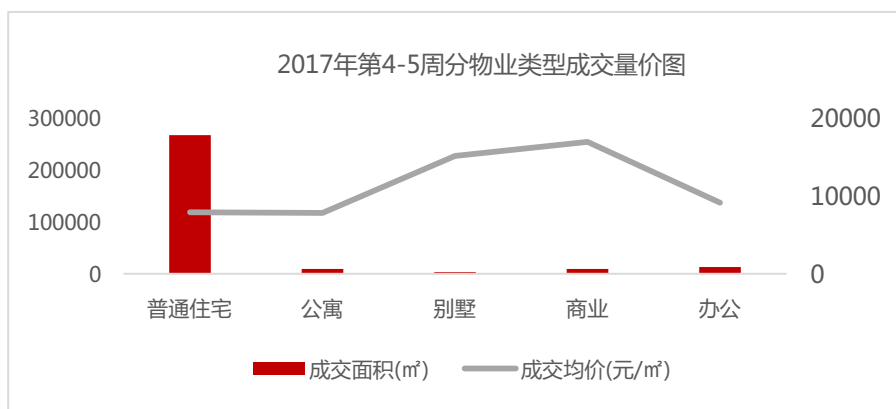
11 为万科项目储备用地。

## 【新房市场】

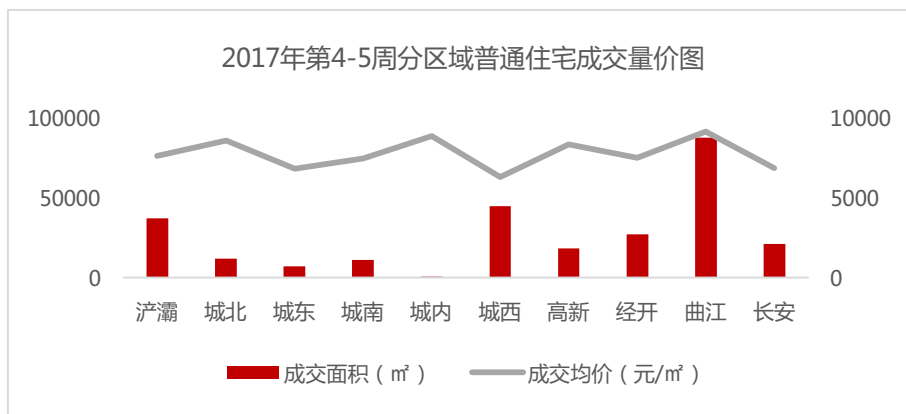
第 4-5 周，西安全市房管局网签数据显示商品房共成交 31.86 万 $\text{m}^2$ ，环比前两周下跌 62.28%，合计成交 3302 套，环比下跌 59.99%，成交均价 7992 元/ $\text{m}^2$ ，环比上涨 2.23%。其中普通住宅共成交 26.54 万 $\text{m}^2$ ，环比前两周下跌 61.13%，成交套数为 2391 套，环比下跌 61.59%，成交均价 7893 元/ $\text{m}^2$ ，环比上涨 5.19%。

**分物业类型来看：**第 4-5 周受传统春节因素影响，各物业表现出量跌价稳态势。成交量方面：商业下跌幅度最大，成交 0.90 万 $\text{m}^2$ ，环比前两周下跌 80.56%，别墅物业较其他物业下跌相对最小，成交 0.34 万 $\text{m}^2$ ，环比下跌 57.45%；价格方面各物业表现相对较稳，仅小幅上涨，其中普通住宅和办公分别上涨 5.19%和 2.57%，公寓和别墅分别上涨 0.06%和 0.68%。

数据来源：创典数据库

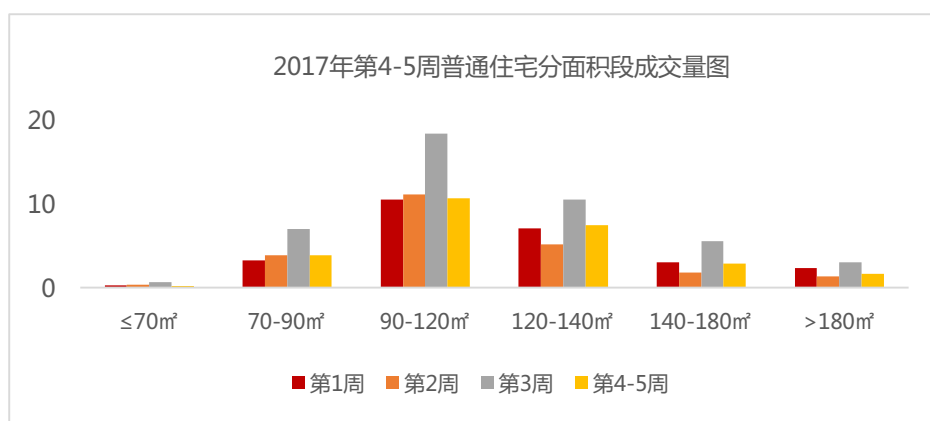


**分区域成交来看：**第 4-5 周曲江区域普通住宅成交 8.74 万 $\text{m}^2$ ，居各区域首位，占比 32.94%；其次城西区域成交 4.48 万 $\text{m}^2$ ，占比 16.87%；浐灞区域成交 3.71 万 $\text{m}^2$ ，位居第三；价格方面排名前三的依次是曲江 9153 元/ $\text{m}^2$ 、城内 8845 元/ $\text{m}^2$ 、城北 8571 元/ $\text{m}^2$ 。曲江、城西区域成交量排行居前三，主要受中国铁建·万科翡翠国际、天地源·曲江香都、恒大翡翠龙庭、万科·金色悦城等热销项目成交带动作用。



数据来源：创典数据库

**分面积段成交来看：**第4-5周普通住宅各面积段成交量，排名前三的依旧是90-120 m<sup>2</sup>，120-140 m<sup>2</sup>和70-90 m<sup>2</sup>，分别成交10.58万m<sup>2</sup>、7.44万m<sup>2</sup>和3.83万m<sup>2</sup>；但各面积段成交量环比前两周均下跌，其中≤70 m<sup>2</sup>面积段下跌幅度最大，环比前两周下跌80.35%，120-140 m<sup>2</sup>下跌相对较小，环比下跌52.23%。由此可以看出：虽传统春节对销量产生一定影响，但客户对刚改产品依然有一定需求度。



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 (m²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m²)
1	中国铁建·万科翡翠国际	3.69	41602.83	372	8866
2	碧桂园凤凰城	0.96	13431.94	123	7144
3	天地源·曲江香都	0.94	9735.13	84	9647
4	华侨城·天鹅堡	0.69	6068.71	43	11422
5	恒大翡翠龙庭	0.51	6696.4	63	7685
6	万科·金色悦城	0.50	6705.64	77	7426

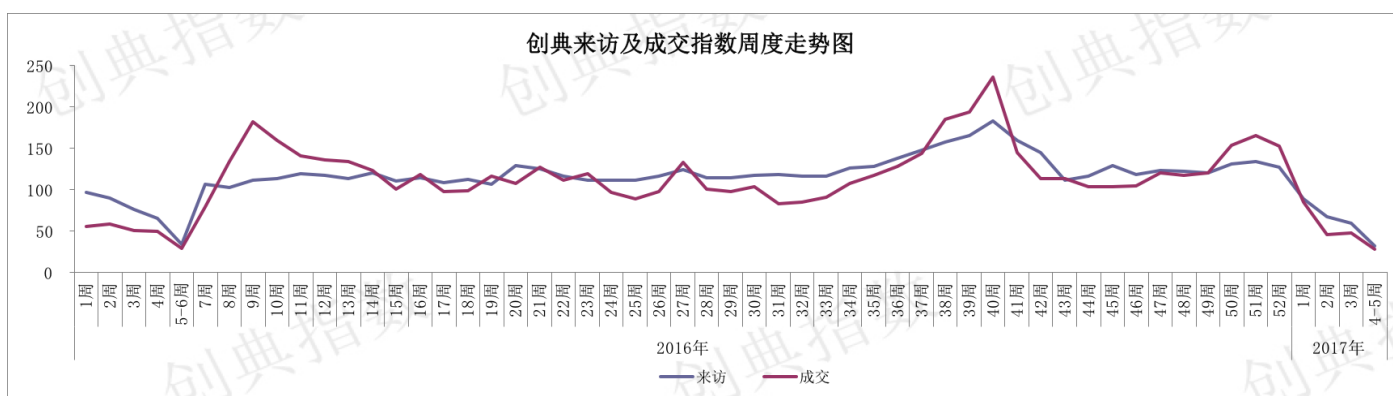


7	昆明时光	0.42	9187.37	99	4549
8	智慧新城	0.40	6376.16	64	6236
9	碧桂园天玺	0.39	4518.71	42	8678
10	融创天朗·融公馆	0.07	869.47	8	8073

## PART3 : 创典监测

### 【创典指数】

创典指数显示，受春节假期影响，2017年第4-5周来访、成交下滑明显。第4-5周监控样本项目本周平均成交2套，环比下滑2套；来访指数32，环比下降28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】

4-5周无新入市项目。

### 【开盘追踪】

4-5周末监测到开盘项目。

## 【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、曲江公馆和园、万科城、万科金色悦城、万科大明宫、自然界、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收集整理，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。