



同成长 共分享

## 创典全程市场周报

2017 年第 10 期【2017.3.6-2017.3.12】

2017 年 3 月 13 日

资源信息中心

## PART1：热点速读

### 【政策纵览】

#### ➤ 国务院发布《“十三五”国家老龄事业发展和养老体系建设规划》，鼓励存量商品房用于养老服务

3月6日，为推动老龄事业全面协调可持续发展，健全养老体系，国务院发布《“十三五”国家老龄事业发展和养老体系建设规划》，明确提出我国将支持社会力量兴办养老机构，鼓励整合改造企业厂房、商业设施、存量商品房用于养老服务，加快推进养老服务业“放管服”改革。

**创典点评：存量房改造将成为未来中国房地产发展新的风口。**

#### ➤ 国务院称稳定城市土地价格，严密防范房地产风险

国土部在加快建立房地产健康发展长效机制方面有三项重点：一是明确住房用地的本质属性，能够保障居民住有所居，进一步规范土地市场秩序，遏制炒作土地的行为；二是落实地方的主体责任，因城因地分类施策；三是坚持远近结合，标本兼治。总结市场调控经验，完善土地招拍挂制度，稳定城市土地价格，严密防范房地产风险。

**创典点评：土地市场是建立房地产健康发展长效机制的重要方面。**

### 【行业速递】

- 1、启迪控股1.02亿收购佳莲地产51%股权，百万平米启迪科技城落户秦汉新城，项目将更名启迪佳莲科技新城，将以产业为先导，科技智慧为驱动，打造智慧社区、科技住宅、未来公寓等。
- 2、恒大地产与高陵区签属政企战略合作协议，将投资30亿元在高陵打造恒大体系中高档居住社区。
- 3、曲江新区大型儿童主题商业综合体——正荣·彩虹谷，即将落成。
- 4、西安天坛遗址公园年底将开放。

## PART2：创典看市

### 【土地市场】

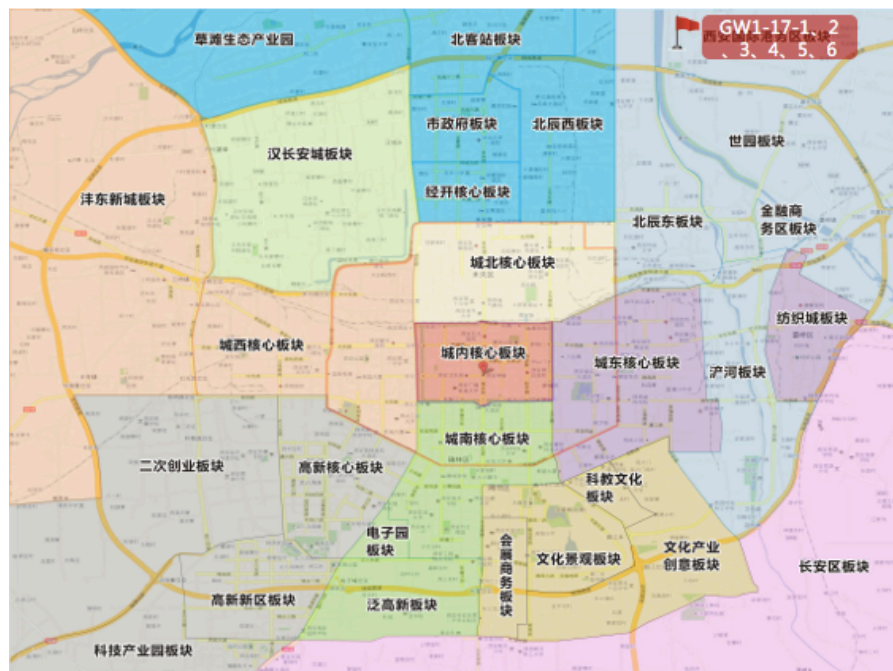
#### 1、土地出让

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 <sup>2</sup> )
高陵	610126002103GB00020	高陵区泾河工业园(北区)军庄村北侧	工业用地	39.67	0.7-1.5	39670.20
高陵	610126003106GB00026	高陵区泾河工业园(北区)东西八横路南侧	工业用地	130.55	≥0.5	43515.88
高陵	610126002103GB00019	高陵区泾河工业园(北区)桑军大道西侧、东西六横路北侧	工业用地	50.87	0.5-1.5	50865.25
高陵	610126003106GB00030	高陵区泾河工业园(北区)东西六横路北侧	工业用地	67.28	≥0.5	22426.78
高陵	610126003004GB00001	高陵区泾河工业园(北区)旅游大道东侧、新城二号路南侧	工业用地	52.38	≥0.5	17461.09
高陵	610126003101GB00029	高陵区泾河工业园(北区)军庄村北侧	工业用地	43.32	0.7-1.5	43319.22
高陵	610126002107GB00040	高陵区泾河工业园(北区)东西四横路南侧	工业用地	55.14	0.7-1.5	55137.28
高陵	610126003106GB00031	高陵区泾河工业园(北区)南北六纵路西侧	工业用地	212.94	0.7-1.5	212943.06
高陵	610126003101GB00030	高陵区泾河工业园(北区)军庄村北侧	工业用地	30.25	0.7-1.5	30254.15

第10周西安土地市场供应9宗土地,供应土地面积682.4亩。供应均在高陵区域,且全部为工业用地。

## 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
灞桥	GW1-17-1	西安国际港务区潘骞路以南、柳林路以东	住宅、商服	86.63	≤2.5	20960	241.96	1451.75	西安国际陆港文兴置业有限公司
灞桥	GW1-17-2	西安国际港务区潘骞路以南、杏渭路以西	住宅、商服	108.03	≤2.5	26200	242.52	1455.12	西安国际陆港文兴置业有限公司
灞桥	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	14610	242.04	1452.23	西安国际陆港文兴置业有限公司
灞桥	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	13780	242.04	1452.23	西安国际陆港文兴置业有限公司
灞桥	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	9730	239.04	1379.05	西安国际陆港文兴置业有限公司
灞桥	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	9740	240.06	1384.93	西安国际陆港文兴置业有限公司

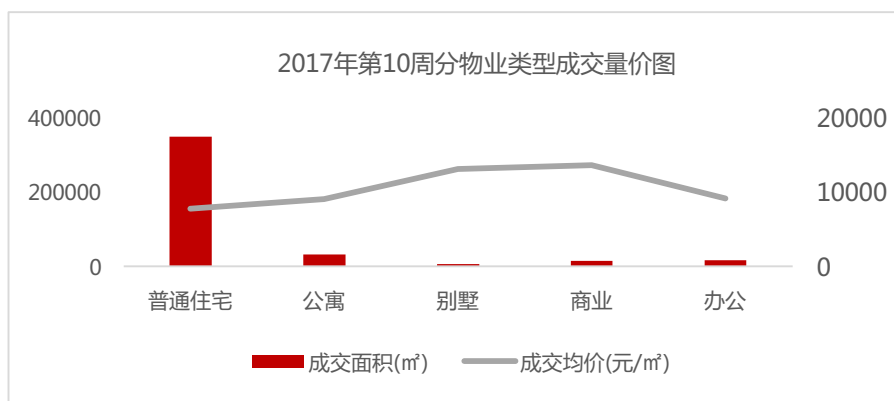


第 10 周西安土地市场成交 5 宗土地，成交土地面积 393.23 亩，预计后期将为市场提供 66.08 万㎡的供应量。

**【新房市场】**

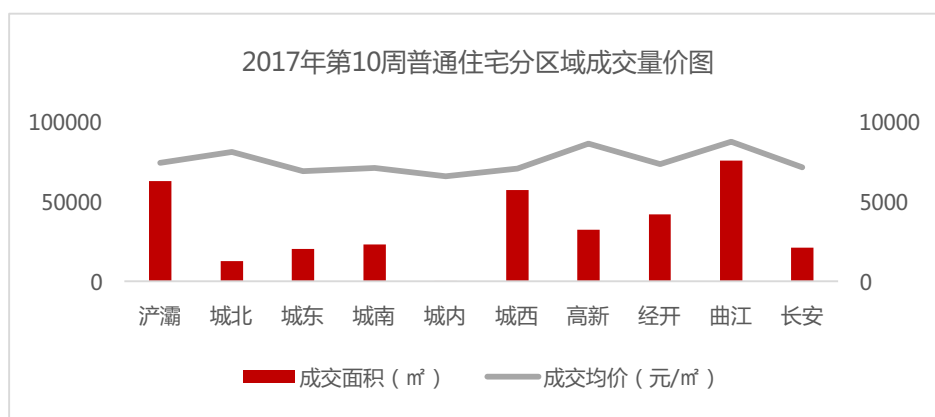
第 10 周西安全市房管局网签数据显示商品房共成交 43.25 万㎡，环比下跌 13.14%，合计成交 4461 套，环比下跌 12.56%，成交均价 8020 元/㎡，环比上涨 1.97%。其中普通住宅共成交 34.84 万㎡，环比下跌 14.24%，成交 3072 套，环比下跌 15.42%，成交均价 7723 元/㎡，环比上涨 2.07%。

**分物业类型来看：**第 10 周各物业在成交量方面，仅公寓和办公物业环比分别上涨 58.65%和 31.10%，商业降幅最大，成交 1.47 万㎡，环比下跌 36.58%；成交价格方面，别墅物业价格降幅最大，成交价格 13016 元/㎡，环比下跌 30.01%，办公物业价格环比下跌 4.49%，商业、公寓和普通住宅价格分别环比上涨 14.00%、13.41%和 2.07%，住宅物业量价波动相对平稳。



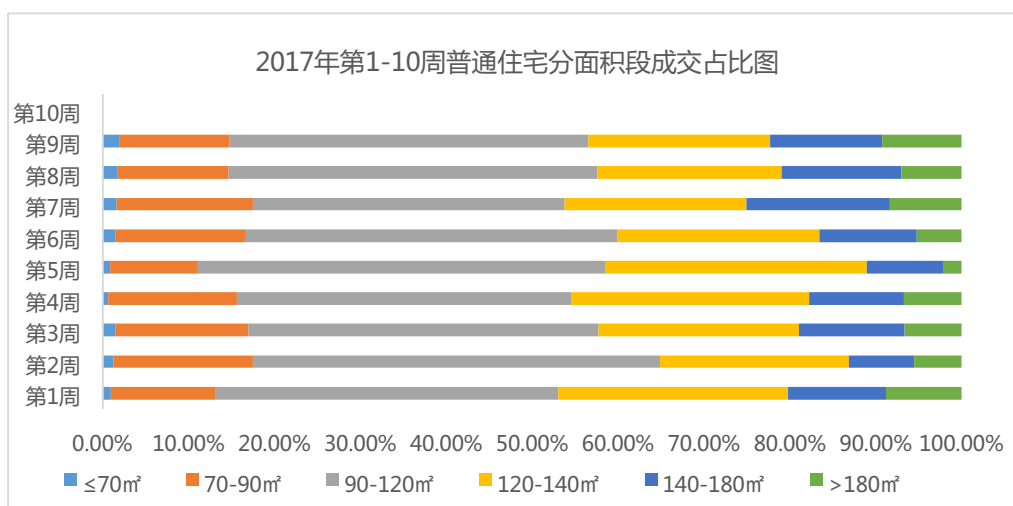
数据来源：创典数据库

**分区域成交来看：**第 10 周曲江、灞灞、城西成交量排名居前三，分别成交 7.57 万、6.28 万、5.74 万；价格排名居前三的依次是曲江 8754 元/㎡、高新 8629 元/㎡、城北 8107 元/㎡。城西区域本周成交量居前三，主要受万科金色悦城项目本周热销的带动作用。



数据来源：创典数据库

**分面积段成交来看：**第 10 周普通住宅各面积段成交量排名前三的依旧是 90-120 ㎡，120-140 ㎡和 140-180 ㎡，分别成交 13.93 万㎡、8.25 万㎡和 4.87 万㎡。本周各面积段成交量环比均下跌，其中 >180 ㎡环比下跌 22.46%，70-90 ㎡、90-120 ㎡和 ≤70 ㎡分别环比下跌 18.65%、18.04%和 17.23%；反而 140-180 ㎡和 120-140 ㎡面积段成交环比下滑最小，分别下跌 8.29%和 3.89%。由此可以看出：刚改产品需求结构回升，逐渐成为市场成交的次主力产品。



数据来源：创典数据库

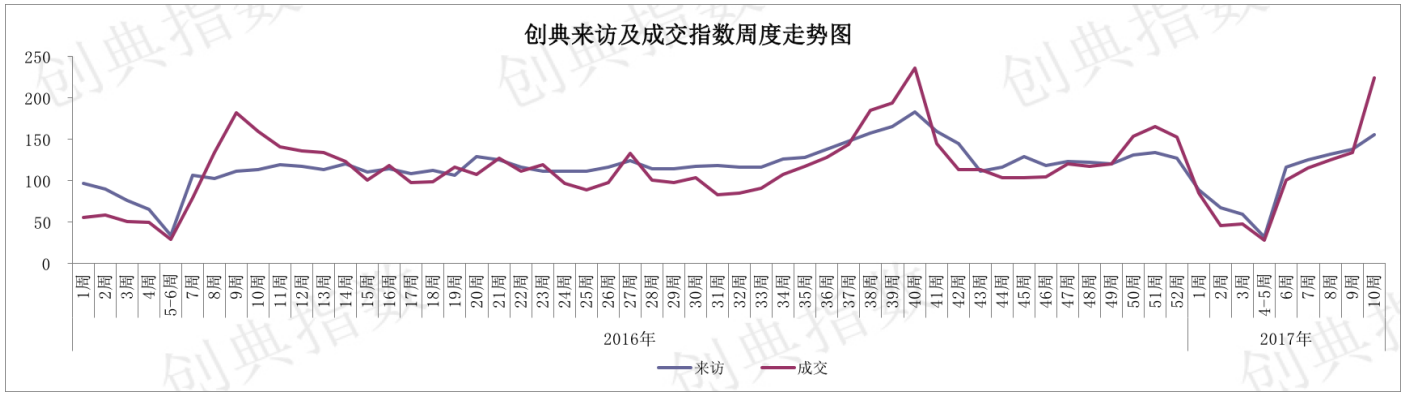
### 普通住宅成交排行

排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	招商依云曲江	1.03	13693.12	124	7515
2	天地源·曲江香都	1.01	11144.25	97	9075
3	万科·金色悦城	0.88	11680.65	108	7576
4	华远枫悦	0.78	9778.77	102	7991
5	碧桂园凤凰城	0.62	8529.93	79	7283
6	阳光台 365	0.57	8784.97	82	6544
7	金辉世界城	0.52	5218.75	48	9952
8	华远·海蓝城	0.47	5099.40	50	9198
9	保利·心语花园	0.46	5688.57	53	8174
10	恒大翡翠龙庭	0.44	5501.50	51	7963

## PART3 : 创典监测

### 【创典指数】

创典指数显示，2017年第10周来访、成交大涨。第10周监控样本项目本周平均成交22套，环比上涨9套；来访指数156，环比上涨18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 <sup>2</sup> )
长安	融创天朗南 长安街壹号	高层 98-131 m <sup>2</sup>	792	5 天	930	787	99%	8100
		洋房平层 142-166 m <sup>2</sup> 顶底跃 138-212 m <sup>2</sup>	130	4 天	280	105	81%	洋房平层 11000-12000 洋房顶底跃 12000-15500
城北	中国铁建西 派国际	高层 105-142 m <sup>2</sup>	204	15 天	252	186	91%	9700
曲江	华侨城天鹅 堡	高层 158-194 m <sup>2</sup>	55	45 天	125	47	85%	12500

## 【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。