



同成长 共分享

创典全程市场周报

2017年第14期【2017.4.3-2017.4.9】

2017年4月10日

资源信息中心

PART1：热点速读

【政策纵览】

➤ 国土部称年底全国所有地方房源都要接入国家平台

2017年不动产统一登记工作的进展目标已经确定。国土部近日表示，今年要巩固不动产统一登记工作成果，力争年底前所有市县全部接入国家级信息平台，全面实现登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”。

创典点评：建成住房信息联网，对辅助房产政策出台具有重要意义。

➤ 中共中央、国务院日前印发通知，决定设立河北雄安新区

中共中央、国务院印发通知，决定设立河北雄安新区。雄安新区是继深圳经济特区和上海浦东新区之后又一具有全国意义的新区，雄安新区规划范围涉及河北省雄县、容城、安新三县及周边部分区域，地处北京、天津、保定腹地。

创典点评：疏解大城市病，调整优化京津冀城市布局 and 空间结构。

➤ 住建部、国土部联合下发通知称，严防高地价扰乱市场预期

住房和城乡建设部和国土资源部发布通知，各地要根据商品住房库存消化周期，适时调整住宅用地供应规模、结构和时序，对消化周期在36个月以上的，应停止供地；36-18个月的，要减少供地；12-6个月的，要增加供地；6个月以下的，要加快供地节奏。各地要建立购地资金审查制度，确保房地产开发企业使用合规自有资金购地，对违规行为将取消土地竞买资格。各地结合实际情况，灵活确定竞价方式，超过溢价率一定比例后现房销售或竞自持面积等，坚决防止出现区域性总价、土地或楼面单价新高等情况，严防高价地扰乱市场预期。

创典点评：国家层面进一步加大对土地市场监测监管力度。

【行业速递】

1、中锐集团与上海临港集团签订战略合作，将重点围绕产业园区开发和运营管理、教育投资、存量物业、资产证券化等多个领域展开合作。

2、远洋地产在西安的首个项目将落定西安常宁新区万景荔枝湾项目旁边，以小高层产品为主，容积率在2.0左右，项目预计今年10月份开盘。

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 ²)
灞灞	GW2-4-1	西安国际港务区秦汉大道以南、港务西路以东	住宅、商服	44.20	≤2.5	73668.70
灞灞	GW2-1-2	西安国际港务区港务西路以东、铁路北环线以南	工业用地	29.13	1.0-2.5	9711.38
灞灞	CB3-1-80	灞灞生态区香槐一路以西、欧亚大道以北	商业	56.77	2.0-2.3	87040.10
灞灞	CB2-12-6-1	灞灞生态区通源路以南、东二环以东	住宅、商服	11.07	3.0-3.5	25825.46
灞灞	CB1-2-144	灞灞生态区通源路以北、东三环以西	商服(加油加气站)	3.60	≤0.5	1200.01
城南	YT1-7-354	雁塔区西安西城物资回收利用有限责任公司用地以北、代路以西	住宅、商服	53.48	≤4.62	164728.46
城南	YT1-7-355	雁塔区友谊村三组用地以西、以南	住宅、商服	2.51	≤1.85	3090.75
户县	HX19-(5)-4-2	户县草堂镇太平河以西、西太公路以南、大良村以东	商业服务业设施用地(B)	53.42	1.2-1.34	47654.45
西咸	WL1-2-3	西咸新区国际文教园中央大街以东、文教六路以南	商服	33.99	2.8-3.2	72523.03
西咸	WL1-2-2	西咸新区国际文教园文教六路以南、沣景大道以西	商服	45.03	2.6-3.0	90066.45

第 14 周西安土地市场供应 10 宗土地，供应土地面积 333.20 亩。供应主要在灞灞、西咸区域。

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 ²)	竞得单位
城西	LH11-9-76-1	莲湖区南二环路以北、西安大唐西市实业有限公司用地以西	商服用地	12.70	≤6.1	4605	362.57	891.56	西安大唐西市实业有限公司
临潼	LT4-55-26	临潼区陇海铁路南侧、108国道北侧	商服用地	21.39	1.5-2.0	1900	88.84	666.32	陕西安康安建房地产开发有限责任公司

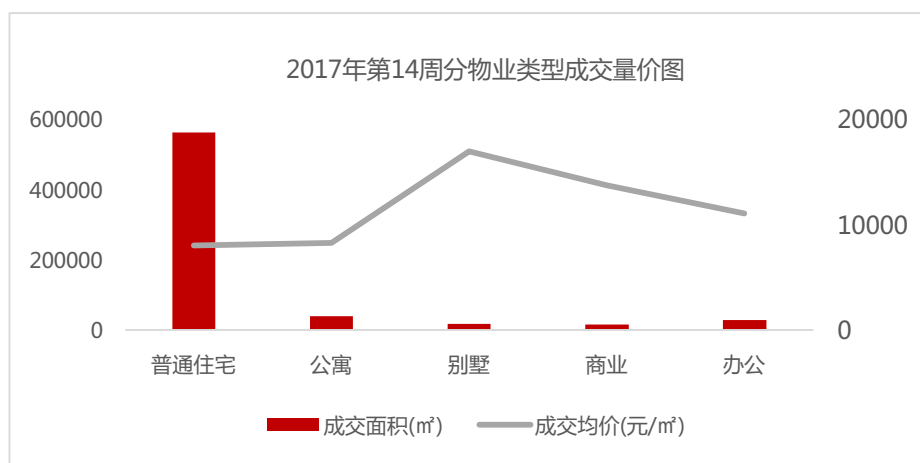


第 14 周西安土地市场成交 2 宗商服用地，成交土地面积 34.09 亩，预计后期将为市场提供 8.02 万㎡的供应量。

【新房市场】

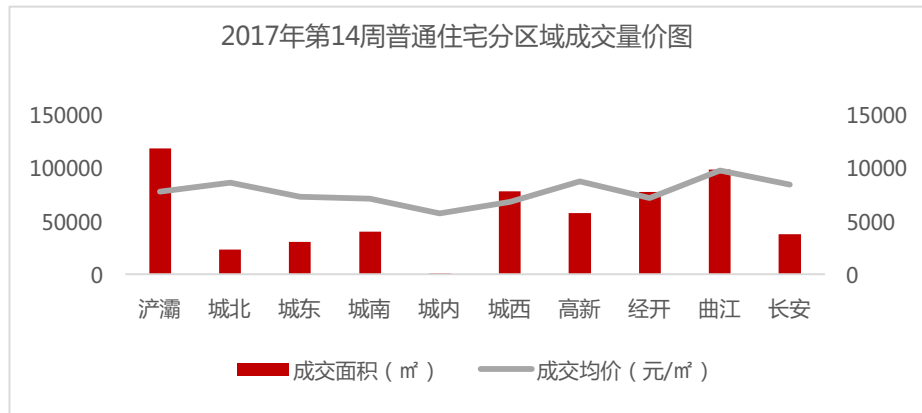
第 14 周西安全市房管局网签数据显示商品房共成交 67.07 万㎡，环比下跌 32.53%，合计成交 6559 套，环比下跌 31.32%，成交均价 8389 元/㎡，环比上涨 1.34%。其中普通住宅共成交 56.06 万㎡，环比下跌 33.47%，成交套数为 5143 套，环比下跌 30.80%，成交均价 7992 元/㎡，环比下跌 0.40%。

分物业类型来看：第 14 周各物业在成交量方面，仅办公物业环比上涨 3.62%，其余物业环比均下跌，商业降幅最大，成交量 1.53 万㎡，环比下跌 48.46%，公寓降幅最小，成交 3.74 万㎡，环比下跌 21.88%；成交价格方面，商业、办公及公寓价格环比均上涨，分别上涨 24.77%、23.02%和 3.40%，别墅和公寓环比分别下跌 12.30%和 0.40%。从近两周总体来看，住宅成交量波动幅度较大，但价格持续保持维稳态势。



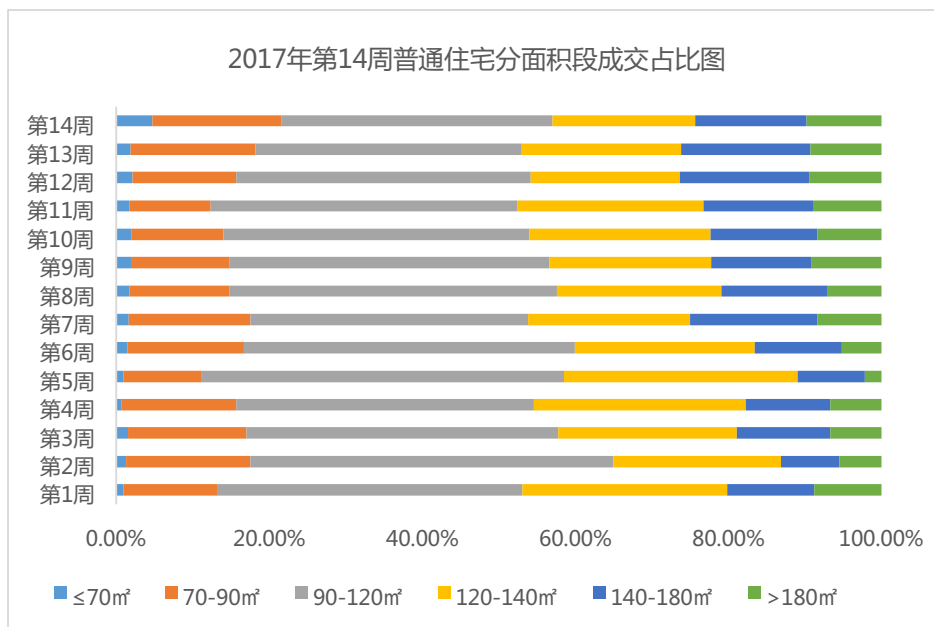
数据来源：创典数据库

分区域成交来看：第 14 周受御锦城、天地源·曲江香都、万科·金色悦城项目的集中热销带动，浐灞、曲江、城西区域普通住宅成交量连续两周排行居前三位，分别成交 11.83 万㎡、9.84 万㎡、7.77 万㎡；价格排名居前三的依次是曲江 9755 元/㎡、高新 8698 元/㎡、城北 8578 元/㎡。



数据来源：创典数据库

分面积段成交来看：第 14 周普通住宅各面积段成交量排名前三的是 90-120 ㎡，120-140 ㎡和 70-90 ㎡，分别成交 19.81 万㎡、10.47 万㎡和 9.47 万㎡；从本周各面积段成交量环比来看，除≤70 ㎡环比上涨 67.01%外，其余各面积段环比均下滑，其中 140-180 ㎡环比下跌 42.83%，120-140 ㎡环比下跌 40.26%，90-120 ㎡环比下跌 32.39%，70-90 ㎡环比下跌 31.06%，>180 ㎡环比下跌 29.80%。



数据来源：创典数据库

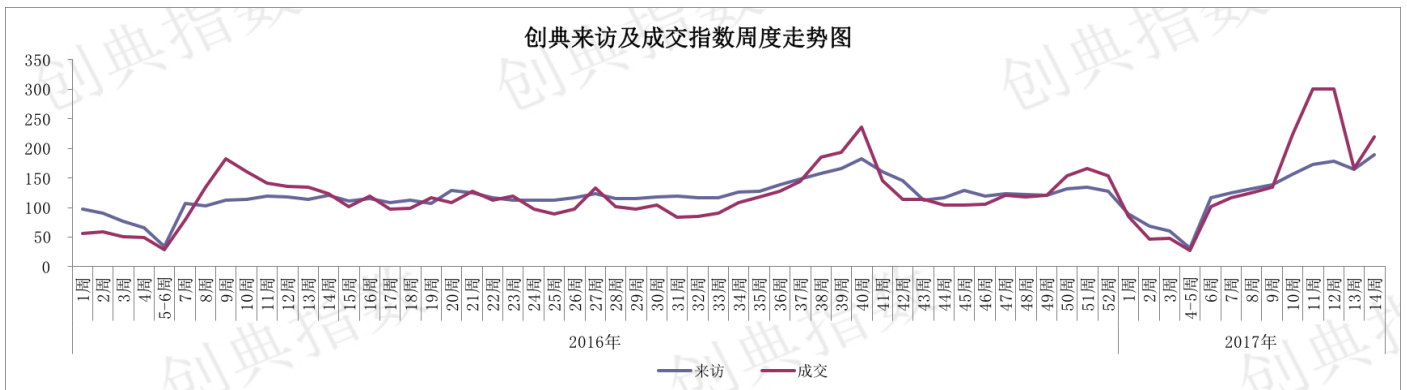
普通住宅成交排行

排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)
1	天地源·曲江香都	1.80	17257.59	143	10402
2	融创天朗·南长安街壹号	1.77	19590.17	173	9049
3	御锦城	1.36	18674.49	173	7269
4	万科·金色悦城	1.28	16831.81	203	7608
5	华远·海蓝城	1.26	13351.85	123	9408
6	星雨华府	1.11	18893.86	173	5857
7	华远枫悦	1.07	11845.35	119	9003
8	金地·西洋公元	0.82	10959.04	145	7498
9	自然界	0.79	8848.83	61	8970
10	林邑	0.73	10820.45	123	6781

PART3 : 创典监测

【创典指数】

创典指数显示，2017年第14周来访、成交大涨。第14周监控样本项目本周平均成交22套，环比增长5套；来访指数189，环比上涨25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 ²)
城西	华润二十四城	高层	264	30天	400	245	93%	6900

长安	万科城润园	高层	392	25 天	620	369	94%	9500 (精装)
高新	中建昆明澜庭	洋房	60	15 天	60	45	75%	9500
西咸	阳光城西西里	高层	416	20 天	800	416	100%	6400 (精装)

【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。