



同成长 共分享

创典全程市场周报

2017 年第 20 期【2017.5.15-2017.5.21】

2017 年 5 月 22 日

资源信息中心

PART1：热点速读

【政策纵览】

➤ 西安房管局发布《关于进一步规范商品房销售行为有关问题的通知》。

5月17日西安房管局发布《关于进一步规范商品房销售行为有关问题的通知》，为继续深入贯彻落实《西安市人民政府关于进一步加强管理保持房地产市场平稳健康发展的若干意见》(市政发[2017]32号)精神，进一步整治规范商品房销售行为，促进我市房地产市场持续健康发展。从商品房预售许可管理、项目销售现场管理、商品房预售行为监管、房地产销售代理和经济行为方面、商品房预售行为监管五大方面进行监管和规范。

创典点评：政策对商品房销售行为监控更加细致与严格，对规范市场秩序起到积极作用。

➤ 西安市政府审议通过《经适房退出管理实施细则》，明确经适房退出成本，购买价补15%差价变商品房。

西安市政府审议通过《西安市经适房退出管理实施细则》，该细则加强了对经济适用房小区的规范管理，明确了经适房退出的成本，以及“应退未退”的整治力度，解决经适房小区转租、出租等问题。针对经适房完全产权，在不转移产权的情况下，购房者只要交了差价款就能把经济适用房变成商品房；另外，退出成本降低，原来是以市场价的15%补差价款，新的实施细则中，按照购买经适房成交价的15%补差价款。

创典点评：加强规范管理，明晰退出成本，使经适房转化为商品房的门槛降低。

【行业速递】

- 1、西安市政府与中国铁路通信信号股份有限公司签订战略合作协议，中国通号工业研究院项目落户航天基地。
- 2、京东集团落户西安航天基地，计划投资185亿建设全球物流供应链总部和全球无人系统生产基地项目，与陕西省政府开展基于智慧物流体系、无人机通航物流体系、农村电商、跨境电商、互联网金融、传统物流体系升级等方面的全面战略合作。
- 3、西安建设“音乐之城”已全面启动，将建设7大音乐文化街区，包括雁塔区“大师之路”音乐文化长廊、永兴坊传统音乐、大华1935音乐文化聚集区、“九部坊”音乐街区、陕北民歌大舞台、大唐不夜城音乐主题街区、高新区众创示范街区。

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)
长安	CA06-11-102	长安区郭杜街道办事处建业一路以南、翰林路以西、顺兴路以东	住宅、商服	95.17	≤3.96	251255.34
高新	YT1-19-3	富裕一路以南、富裕路以北、富源三路以西、雁环西路以东	工业用地	52.33	1.8-2.3	80239.73

第 20 周西安土地市场供应 2 宗土地，供应土地面积 147.50 亩。

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
城北	QJ10-8-484	曲江大明宫遗址区北二环以北、红旗铁路线以西	住宅	36.22	≤3.3	17500	483.11	2195.92	西安景齐房地产开发有限公司
城北	QJ10-8-485	曲江大明宫遗址区北二环以北、先锋花园项目以南	商服	22.76	≤5.5	14940	656.47	1790.37	西安景齐房地产开发有限公司

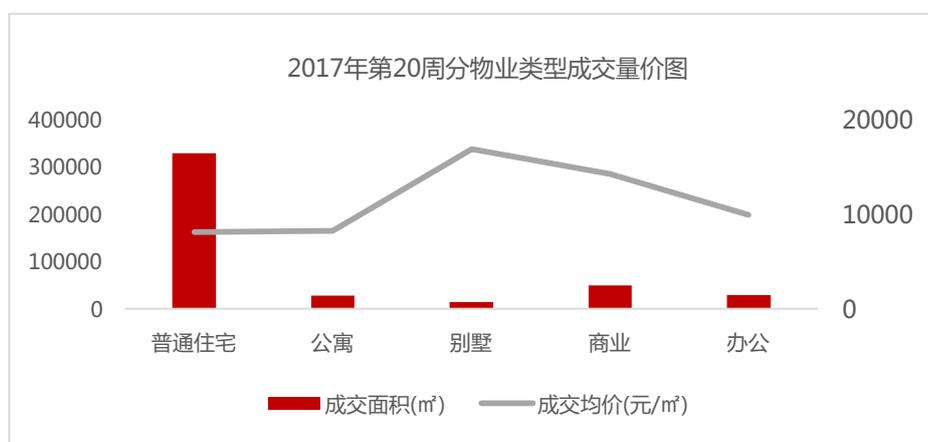


第 20 周西安土地市场成交 1 宗住宅、1 宗商服用地，成交土地面积 58.98 亩，这 2 宗地块均被正荣集团摘得，此项目将成为正荣集团在西安开发的第二个项目，预计后期将为市场提供 16.31 万 m² 的供应量。

【新房市场】

第 20 周西安全市房管局网签数据显示商品房共成交 46.28 万 m^2 ，环比下跌 26.92%，合计成交 4480 套，环比下跌 25.89%，成交均价 8908 元/ m^2 ，环比下跌 0.31%。其中普通住宅共成交 32.79 万 m^2 ，环比下跌 38.06%，成交套数为 2897 套，环比下跌 37.56%，成交均价 8042 元/ m^2 ，环比下跌 5.74%。

分物业类型来看：在成交量方面，别墅和商业分别成交 1.34 万 m^2 和 4.90 万 m^2 ，环比分别上涨 90.21%和 137.98%，普通住宅、公寓、办公分别成交 32.79 万 m^2 、2.69 万 m^2 和 2.82 万 m^2 ，分别环比下跌 38.06%、21.08%和 8.7%；成交价格方面，除别墅本周价格环比上涨 4.30%外，其余物业均有不同程度的下滑，商业跌幅最大，环比下跌 17.40%，住宅相对其他物业跌幅最小。



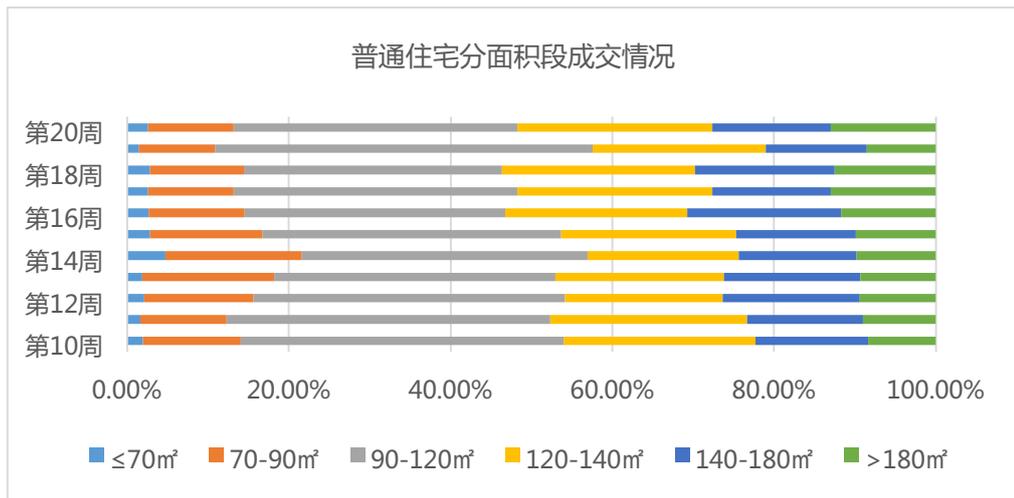
数据来源：创典数据库

分区域成交来看：第 20 周普通住宅分区域成交量居前三位的依次是浐灞、经开和城南区域，分别成交 8.09 万 m^2 、6.01 万 m^2 和 3.94 万 m^2 ；价格排名居前三的依次是曲江 10296 元/ m^2 、高新 9790 元/ m^2 、长安 9166 元/ m^2 。从成交量环比来看，除城北区域环比上涨 37.20%外，其它区域均下跌，其中城西跌幅最大，成交 2.94 万 m^2 ，环比下跌 59.76%；从成交价格环比来看，城内涨幅最大，环比上涨 18.86%，城西区域本周在无品牌房企热销项目的带动作用，跌幅最大，环比下跌 21.96%，成交价格仅 5527 元/ m^2 。



数据来源：创典数据库

分面积段成交来看：第20周普通住宅各面积段成交量排名前三的是90-120 m²，120-140 m²和140-180 m²，分别成交13.93万m²、9.56万m²和5.81万m²；本周各面积段成交量环比来看，≤70 m²和>180 m²分别环比上涨31.80%和14.38%，90-120 m²环比跌幅最大，成交量下跌43.67%。



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	隆源国际城	1.39	19180.04	202	7261
2	官园学府	1.19	17072.18	185	6957
3	恒大御龙湾	0.74	6824.23	60	10832
4	白桦林明天	0.74	8054.60	71	9166
5	龙腾·万都汇	0.70	9708.96	83	7220
6	御锦城	0.61	7158.28	65	8588
7	金地·西洋公元	0.53	5799.11	54	9215

8	友谊花园	0.49	6635.89	64	7362
9	中建·昆明澜庭	0.46	5057.05	41	9027
10	绿地城	0.44	2888.39	21	15123

PART3 : 创典监测

【创典指数】

创典指数显示，2017年第20周来访保持平稳、成交有所回升。第20周监控样本项目来访指数124，环比持平，平均成交套数17套，环比增长4套；



(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。)

【开盘追踪】

区域	项目名	推售产品 (m ²)	推货量 (套)	蓄客时间	认筹数	认购数	去化率	成交均价 (元/m ²)
城东	万象湾	105、114	128	3天	153	123	96%	8700-9000 (精装)
产灞	龙湖香醍璟宸	高层 98-128 洋房 140、170 叠拼 135-155 联排 190、220	481	20天	—	431	90%	高层 9500-10500 洋房平层 12000-15000 洋房顶底跃 16500 叠拼 29000 联排 35000
高新	金地西洋公元	90、120	240	无	无	240	100%	9700

【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。