



同成长 共分享

## 创典全程市场周报

2017 年第 21 期【2017.5.22-2017.5.28】

2017 年 5 月 31 日

资源信息中心

## PART1：热点速读

### 【政策纵览】

#### ➤ 中央国家机关住房公积金管理中心发布通知，关于住房公积金缴存八项新服务措施出台。

中央国家机关住房资金管理中心发布《关于贯彻落实“放管服”改革精神做好住房公积金缴存有关工作的通知》，通知公布了住房公积金缴存服务八项新措施，为中央在京津冀协同发展、城乡发展一体化、就业创业、创新创造、国有资产管理等领域出台了一系列全面深化改革的政策举措提供配套服务。

**创典点评：加强缴存管理，推进住房公积金“放管服”改革。**

#### ➤ 西安房管局：对商品房销售违法违规行为实行计分管理制度，超 5 分将暂停网签。

西安市房管局发布通知：决定对商品房销售违法违规行为实行计分管理制度，1、对记 5 分以下(不含 5 分)的，责令限期整改;拒不整改的，加记 5 分。2、对记 5 分以上 10 分以下(不含 10 分)的，在整改或行政处罚完毕前，暂停房屋网签销售。3、对记 10 分以上 15 分下的(不含 15 分)的，在整改或行政处罚完毕前，暂停房屋网签销售及新申请预售许可、销售代理业务，并在媒体公告。4、对记 15 分以上的，在整改或行政处罚完毕前，暂停涉事房地产开发企业及其关联企业房屋网签销售、新申请预售许可;注销涉事代理机构的房地产经纪机构备案，暂停其关联机构销售代理业务，并在媒体公告。对存在行政处罚或因违法违规销售引起重大涉稳事项的房地产开发企业、代理机构，除按照第五条进行记分处理外，并将纳入“黑名单”。

**创典点评：进一步加强房地产市场管理，引导和规范商品房销售行为。**

### 【行业速递】

1、朗诗地产以 1.5 亿元收购陕西长泰房地产开发有限公司全部股权，被收购项目位于长安区凤栖西路以北，西部大道以南共计 116.45 亩。从相关资料和项目位置来看，此次收购的为长泰地产西部大道项目——长泰金帝。

2、万科集团新合新苑安置社区和“万科国际广场”城市综合体两大项目落户国际港务区。

3、西北首个动漫产业基地成立，由西咸新区沣西新城与陕西飞鸟动漫产业发展有限公司联合成立，项目位

于沣西新城西部云谷一期，现已搭建起功能先进、服务周全的动漫产业孵化平台，预计年孵化动漫企业 20

家左右，年产值可达亿元以上。

4、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。

## 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> )
城西	WY10-11-69-1	大兴新区西安融逸房地产开发有限公司用地以北、代征道路以东、以西	住宅、商服	25.63	5.68	97045.18
城西	WY10-34-188	西安惠风置业有限公司用地以北、以东	住宅	8.39	3.31	18502.99
城西	QJ10-1-361-4	大兴新区陕西荣民房地产集团有限公司用地以东、西安中润房地产开发有限责任公司用地以南、莲湖区北关村村民委员会用地以北	住宅、商服	21.16	7.95	112143.26
曲江	QJ8-8-19	曲江新区裴家岭路以南、航天大道以北、新开门南路以东、西康高速西辅路以西	住宅、商服	112.01	2.0-2.8	209088.25
曲江	QJ8-9-25	曲江新区裴家岭路以南、航天大道以北、新开门南路以西、29号路以东	住宅、商服	84.21	1.2-1.5	84214.42
周至	ZZ1-(1)-36	周至县北环路与石桥路十字北侧	商服	34.94	1.2-2.0	46586.90
周至	ZZ1-(1)-38	周至县北环路与石桥路十字北侧	商服	19.15	1.2-2.0	25536.13
沣东	FD2-14-13	沣东新城昆明路以南、富源二路以西	住宅、商服	67.69	2.5-3.0	135370.68
沣东	FD3-14-2-1	沣东大道以南、复兴大道以东	商服	48.39	7.0-8.9	287097.64
沣东	FD3-10-18	沣东二路以南、沣泾大道以东	住宅、商服	210.70	2.3-2.8	393306.77
沣东	FD3-10-20	沣东新城科源一路以东、沣东二路以北	中小学用地	30	0.7-0.9	18000.09
沣东	FD4-7-1	彩虹路以北、经二十九路以西	商服	137.98	2.0-2.5	229974.48
沣东	FD4-7-2	彩虹路以南、经二十九路以西	住宅、商服	193.82	2.0-2.5	323029.95
沣东	FD3-14-2-2	沣东大道以南、科源一路以西	商服	68.75	2.5-3.3	151252.96
沣东	FD3-14-2-3	沣东大道以南、科源一路以西	商服	159.88	3.5-4.8	511605.76
沣东	FD3-10-19	沣东二路以北、沣泾大道以西	住宅、商服	76.19	2.3-2.8	142214.58

第 21 周西安土地市场供应 16 宗土地，供应土地面积 1303.89 亩，主要供应在沣东区域。

#### 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/㎡)	竞得单位
高新	YT2-25-52-1	雁塔区西沣公路二路以东、雁环路以北	商服	39.89	≤4.2	24910	624.45	2230.17	西安佳和兴家居有限责任公司
高陵	610126001120GB00002	高陵区东二环路东侧	住宅	11.41	≤1.5	634	55.56	555.55	西安市元侠房地产开发有限公司
高陵	610126003101GB00027	高陵区桑军大道西侧、东西一横路北侧	住宅	77.67	1.0-2.5	4216	54.28	325.67	陕西鼎新置业有限公司
高陵	610126202006GB00014	高陵区皇册村西侧、规划路东侧	住宅	68.39	≤3.3	3698	54.08	245.80	西安市怡景苑房地产开发有限公司



第 21 周西安土地市场成交 1 宗商服、3 宗住宅用地，成交土地面积共计 197.36 亩，成交区域主要集中在高陵，预计后期将为市场提供 40.30 万㎡的供应量。

### 【新房市场】

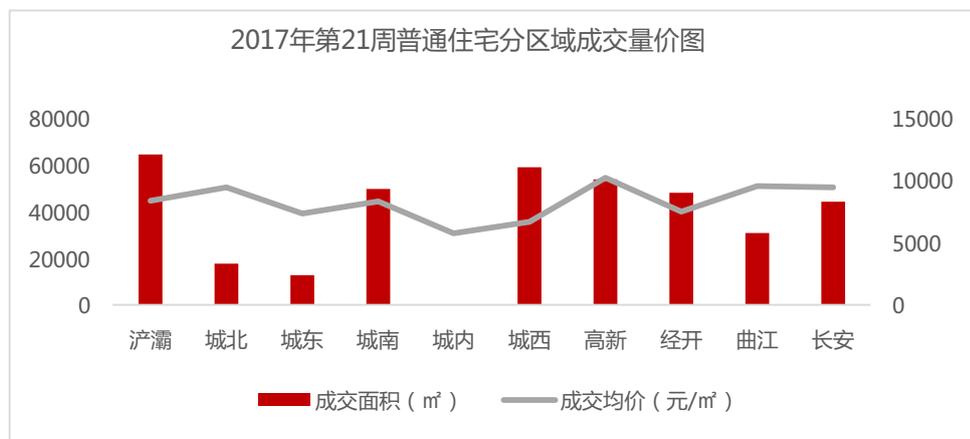
第 21 周西安全市房管局网签数据显示商品房共成交 52.17 万㎡，环比上周上涨 12.71%，合计成交 4933 套，环比上涨 10.11%，成交均价 9061 元/㎡，环比上涨 1.72%。其中普通住宅共成交 37.99 万㎡，环比上周上涨 15.86%，成交套数为 3333 套，环比上涨 15.05%，成交均价 8483 元/㎡，环比上涨 5.48%。

**分物业类型来看：**本周公寓、商业物业量价齐跌，住宅、别墅、办公物业量价齐涨。成交量方面，办公物业成交 3.87 万㎡，环比上涨 37.42%，涨幅最大，公寓成交 2.30 万㎡，环比下跌 14.18%，跌幅最大；成交价格方面，办公、别墅、住宅价格环比分别上涨 10.12%、8.59%和 5.48%，商业价格跌幅最大，环比下跌 15.99%，公寓价格小幅下滑。



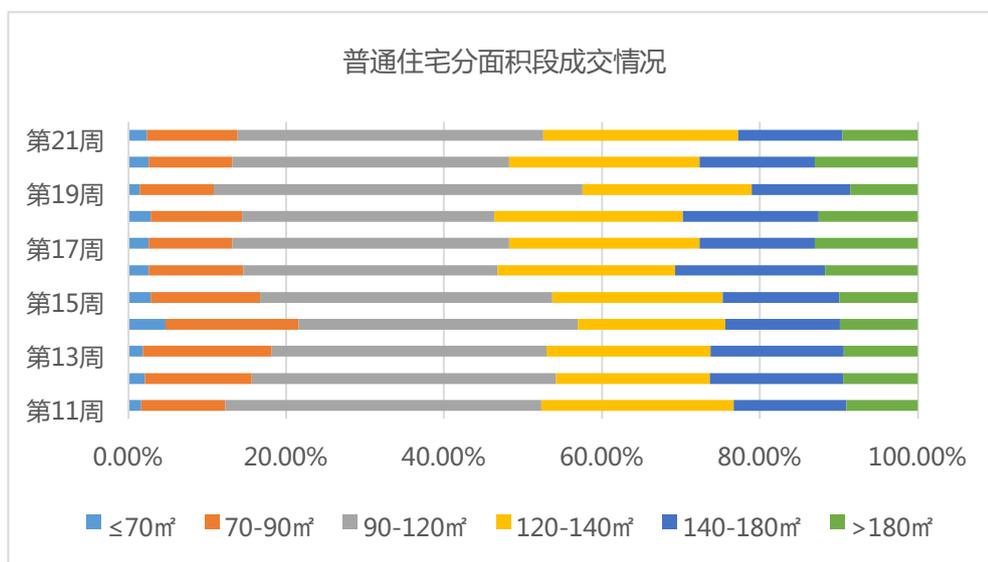
数据来源：创典数据库

**分区域成交来看：**第 21 周普通住宅分区域成交量居前三位的依次是浐灞、城西和高新区域，分别成交 6.44 万㎡、5.89 万㎡和 5.36 万㎡；价格排名居前三的依次是高新 10227 元/㎡、曲江 9560 元/㎡、城北 9448 元/㎡。从成交量环比来看，城内涨幅最大，环比上涨 161.31%，其次长安区域，环比上涨 115.10%，城东跌幅最大，环比下跌 28.53%；从成交价格环比来看，城西价格环比涨幅最大，环比上涨 21.02%，城北价格跌幅最大，环比下跌 31.32%。



数据来源：创典数据库

**分面积段成交来看：**第 21 周普通住宅各面积段成交量排名前三的是 90-120 ㎡，120-140 ㎡和 140-180 ㎡，分别成交 14.69 万㎡、9.38 万㎡和 5.02 万㎡；本周各面积段成交量环比来看，除 70-90 ㎡和 90-120 ㎡分别环比上涨 4.37%和 5.47%外，其他面积段环比均下跌，其中 >180 ㎡跌幅最大，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 <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	金地·西沔公元	2.48	26601.91	256	9311
2	金辉·优步花园	2.18	24310.06	246	8976
3	金泰·新理城	1.66	18279.31	187	9102
4	万科城·润园	1.55	14402.60	123	10789
5	金科天籁城	0.99	10341.17	82	9574
6	龙湖·香醍国际社区	0.87	8175.98	69	10598.19
7	雅居乐·湖居笔记	0.85	8549.18	74	9912
8	昆明时光	0.77	16722.73	181	4592
9	紫薇西棠	0.75	9544.37	84	7898
10	中建·昆明澜庭	0.75	7949.02	59	9470

## PART3：创典监测

### 【创典指数】

创典指数显示，2017年第21周来访、成交下滑明显。第21周监控样本项目来访指数104，环比下滑19个点，平均成交套数10套，环比减少7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 <sup>2</sup> )	推货量 (套)	蓄客时间	认筹数	认购数	去化率	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
城北	碧桂园凤凰城	洋房 118-140	234	——	500	230	98%	平层：9600 (精装) 顶跃：11250 (毛坯) 底跃：15475 (毛坯)
城西	中海昆明路九号	小高层 118-168	540	5 个月	572	479	89%	平层：8500-9300 (精 一层带花园：14000 (毛坯)
曲江	阳光城丽兹公馆	高层 89-110	272	1 个半月	181	89	33%	11000-12000 (精装)
高新	万达西安 one	小高层 148-152	36	无认筹	——	36	100%	18500

## 【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。