



同成长 共分享

创典全程市场周报

2017年第23期【2017.6.5-2017.6.11】

2017年6月12日

资源信息中心

PART1：热点速读

【政策纵览】

➤ 楼市调控蔓延，二三线城市调控再接力。

自6月以来，继一线城市加强调控后，二三线城市再度开启新一轮调控。包括温州、佛山、廊坊、邢台等城市陆续发布调控措施。温州市住房和城乡建设委员会和市国土资源局联合发布《关于加强住房和用地供应管理有关工作的通知》，明确要求已开盘销售的项目未经价格主管部门批准不得随意调整价格或取消优惠幅度；佛山进一步加强了住房限购政策，将二手房纳入限购范围；廊坊市进一步加码调控措施，非当地户籍居民家庭能够提供当地3年及以上社会保险缴纳证明或纳税证明的，限购1套住房。

创典点评：一线政策频收紧刺激二三线城市市场回暖是近期二三线城市政策高发的主要原因。

【行业速递】

- 1、西安浐灞生态区管委会正式与万达集团签约万达文化旅游城项目，总投资660亿元人民币，总建筑面积约300万平方米，内容涵盖室外主题乐园、室内主题乐园、顶级秀场、星级酒店群、国际品牌酒吧街、购物中心、商业街、高档居住。
- 2、西安国际港务区与安博物流、上药集团三方签署战略合作关系，共同打造“安博国际港物流中心”项目。项目规划用地400亩，总投资2.5亿美元，将分两期建设高标准5A级全坡道双层仓库，总建筑面积约25万—35万平方米。
- 3、西安城北发展“新高地”，19.4平方公里的高铁新城将诞生，高铁新城位于西安铁路北客站地区，北至渭河、东至西铜高速、南至北三环、西至机场高速。
- 4、当代置业与西安嘉宝置业签署战略合作协议，共同开发位于西安沣东新城石家村旧村改造项目。

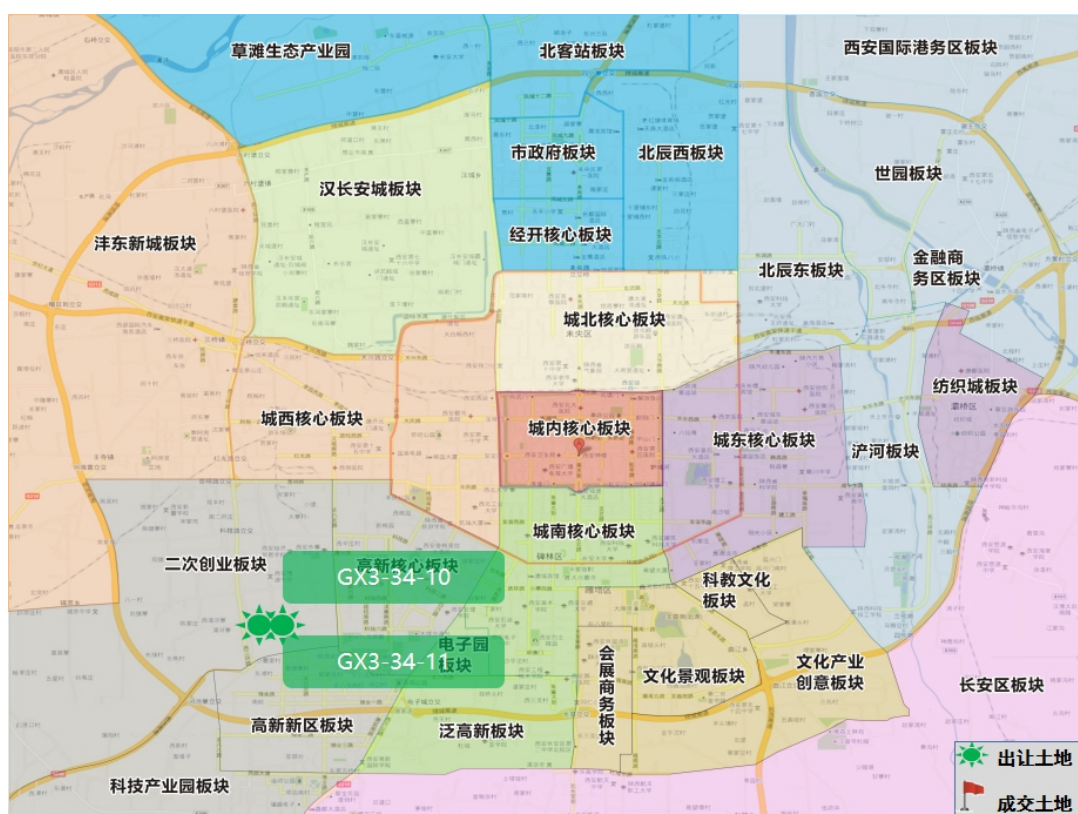
PART2 : 创典看市

【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)
高新	GX3-34-10	高新西三环以东、彩虹路以北	商服	3.91	5.93	15477.1
高新	GX3-34-11	高新经十四路以西、彩虹路以北	住宅、商服	66.73	2.92	129964.1
临潼	QJ15-1-56	骊山大道以北、凤凰池东路以南、芷阳五路以东、芷阳四路以西	住宅	102.97	1.0-1.5	103018.5
临潼	QJ15-1-57	骊山大道以北、凤凰池东路以南、芷阳五路以东、芷阳四路以西	住宅	139.54	1.0-1.5	139606.8
临潼	QJ15-1-58	骊山大道以北、凤凰池东路以南、芷阳五路以东、芷阳四路以西	住宅	186.48	1.0-1.5	186569.2

第 23 周西安土地市场供应 5 宗土地，供应土地面积 499.6 亩，供应土地类型主要为住宅用地，供应土地主要集中在城市近郊临潼。



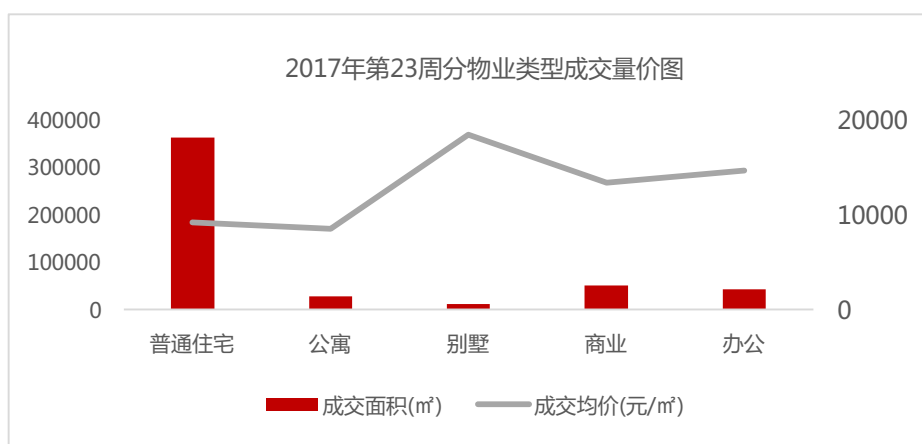
2、土地成交

本周无土地成交。

【新房市场】

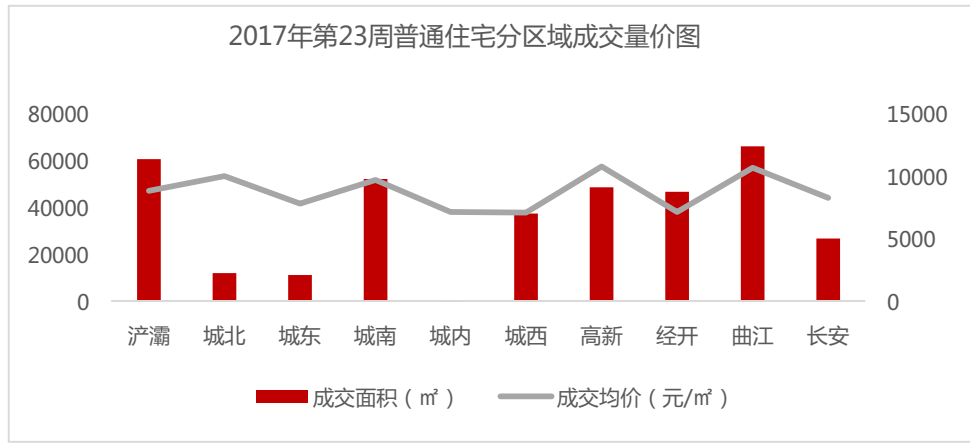
第 23 周西安全市房管局网签数据显示商品房共成交 51.07 万 m^2 ，环比上周下跌 10.65%，合计成交 4826 套，环比下跌 6.92%，成交均价 9965 元/ m^2 ，环比上涨 7.03%。其中普通住宅共成交 36.14 万 m^2 ，环比上周下跌 10.29%，成交套数为 3169 套，环比下跌 8.04%，成交均价 9122 元/ m^2 ，环比上涨 3.50%。

分物业类型来看：在成交量方面，本周各物业成交量均下跌，其中别墅和公寓跌幅基本相当，分别环比下滑 24.98%和 24.21%，办公和住宅次之，商业环比跌幅最小，仅下跌 3%；成交价格方面，商业、办公、住宅物业价格坚挺，均有不同程度的涨幅，尤其办公物业，成交价格 14608 元/ m^2 ，环比上涨 43.74%，商业次之，环比上涨 15.72%，别墅和公寓分别环比下跌 11.02%和 0.25%。



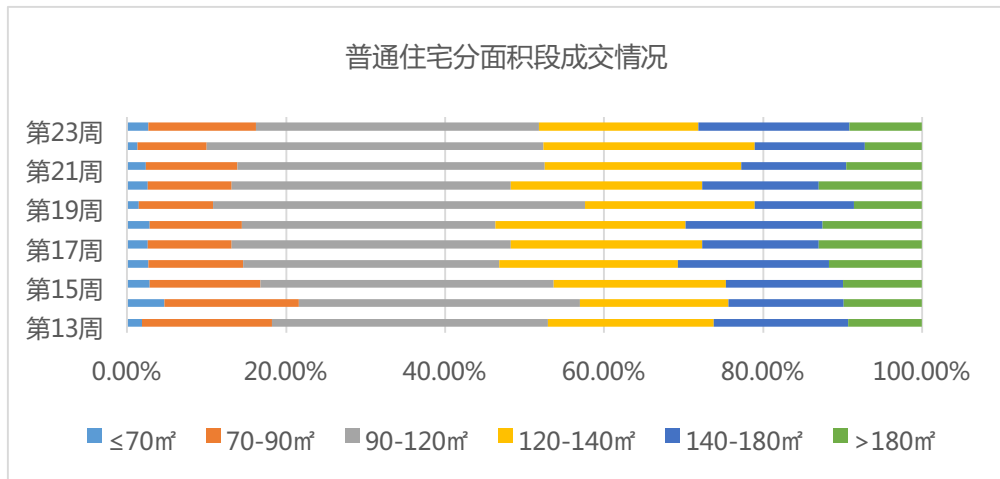
数据来源：创典数据库

分区域成交来看：第 23 周普通住宅分区域成交量，曲江区域居首位，成交量 6.61 万 m^2 ，浐灞次之，成交量 6.06 万 m^2 ，城南居第三位，成交量 5.21 万 m^2 ；价格排名居前三的依次是高新 10787 元/ m^2 、曲江 10693 元/ m^2 、城北 10018 元/ m^2 。从成交量环比来看，曲江受金辉世界城、阳光城丽兹公馆项目集中网签备案数据影响，本周涨幅显著，环比上涨 137.98%，城南次之，环比上涨 60.73%，城西跌幅最大，环比下跌 62.85%；从成交价格环比来看，城南涨幅最大，环比上涨 42.09%，城西价格跌幅最大，环比下跌 17.11%。



数据来源：创典数据库

分面积段成交来看：第23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12.89万m²、7.23万m²和6.88万m²；本周各面积段成交量环比来看，≤70 m²环比涨幅最大，成交量0.97万m²，环比涨幅79.86%，70-90 m²次之，环比上涨39.44%，140-180 m²和>180 m²分别上涨23.58%和13.52%；120-140 m²和90-120 m²环比下跌，分别下滑32.45%、24.52%。



数据来源：创典数据库

普通住宅成交排行

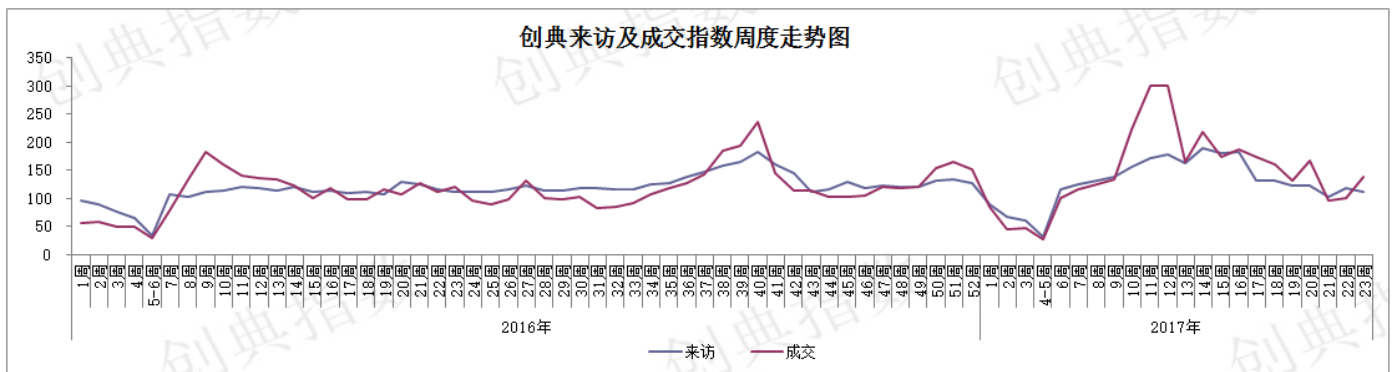
排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)
1	融创西安宸院	2.56	21025.57	175	12174
2	金辉世界城	2.11	18955.22	176	11106
3	阳光城丽兹公馆	1.66	15050.60	153	11056
4	龙湖·香醍国际社区	1.06	10487.36	94	10118

5	华洲城	0.81	9422.13	87	8600
6	龙湖·花千树	0.79	5980.84	38	13213
7	雅居乐·湖居笔记	0.73	7112.22	60	10280
8	恒大御龙湾	0.73	6509.88	57	11217
9	中大国际 THE CITY	0.64	1641.15	5	38729
10	华润·二十四城	0.59	7497.17	80	7915

PART3 : 创典监测

【创典指数】

创典指数显示，2017年第23周来访下降，成交持续攀升。第23周监控样本项目来访指数111，环比下降7个点，平均成交套数17套，环比增加36.27%；本周成交指数大幅上涨原因：**开盘、加推项目增加，带动成交指数增长。**



（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	恒大翡翠龙庭	高层	263	无	无	206	78%	9300-9600（精装）
曲江	万科城市之光	洋房	40	无	无	40	100%	15000-18500（精装）
高新	万科翡翠天誉	高层	330	无	无	226	68%	13000-14500（精装）

长安	融创西安宸院	高层	264	12天	—	232	88%	11500-13000 (精装)
长安	万科润园	高层、洋房	248	1天	—	240	97%	高层 9000-9500 元/m ² (精装) 洋房平层 12000-13000 元/m ² (精装) 底跃 15000-16000 元/m ² (毛坯)
城北	万达公馆	高层	58	14天	36	31	53%	13000-13500 (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、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。