



同成长 共分享

创典全程市场周报

2017年第26期【2017.6.26-2017.7.2】

2017年7月3日

资源信息中心

PART1：热点速读

【政策纵览】

➤ 西安楼市新政出台，商品房满 5 年方可上市交易

为引导合理住房需求，抑制投资投机性购房行为，稳定住房价格，西安市人民政府发布西安楼市新政，具体内容：

一、2017 年 4 月 18 日以前，在新城区、碑林区、莲湖区、雁塔区、未央区、灞桥区、长安区行政管理区域及高新区、经开区、曲江新区、浐灞生态区、航天基地、国际港务区、沣东新城等开发区规划区域范围内，购买的商品住房，自购房之日（以商品房买卖合同网签备案时间为准）起满 5 年方可上市交易；在上述区域范围内购买的二手住房，房屋产权人取得《不动产权证书》后满 2 年方可上市交易。二、在住房限购区域范围内购买商品住房或二手住房的非本市户籍居民家庭，须提供在本市连续缴纳 2 年以上（含 2 年）的个人所得税或社会保险证明。补缴的个人所得税或社会保险证明不得作为购房的有效凭证。经批准引进的各类人才除外。

创典点评：表明政府为稳定楼市坚决抑制投资、投机性客户的决心。

【行业速递】

- 1、浙江长龙航空运营基地落户西咸新区空港新城，将建成西北总部基地，规划放 30 架飞机在西安，打造浙江长龙航空西北地区航空运输枢纽。
- 2、西安房管局公布 2017 年第二批处罚结果，涉及 4 个楼盘 8 家机构。

PART2：创典看市

【土地市场】

1、土地出让

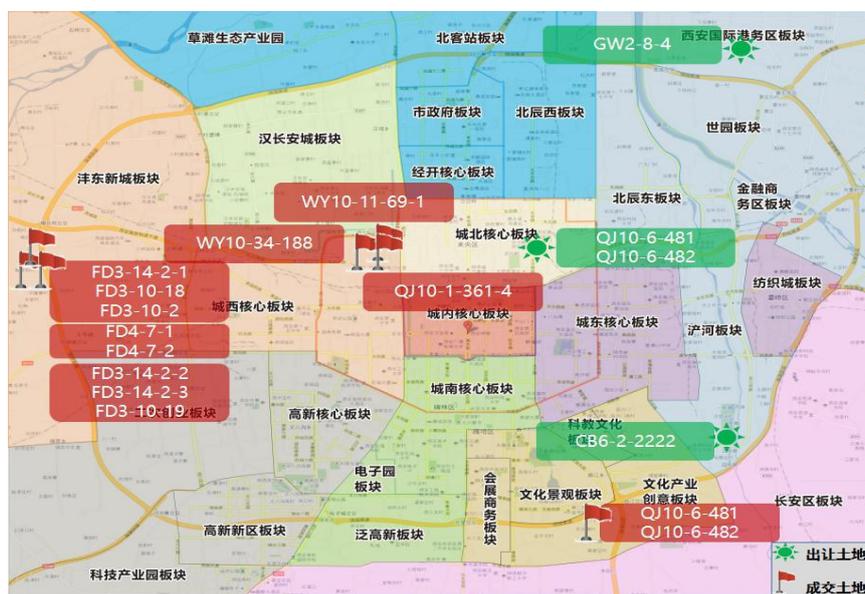
区域	地籍编码	地块位置	用途	土地面积（亩）	规划容积率	控建面积（m ² ）
港务	GW2-8-4	西安国际港务区港务西路以东、规划路以南	商服	2	≤1.0	4901
曲江	QJ10-6-481	曲江大明宫遗址区凤城四路以南、御井路以东	住宅、商服	92	1.0-1.7	172144
曲江	QJ10-6-482	曲江大明宫遗址区凤城四路以南、御井路以东	教育	25	0.7-1.5	13007

第 26 周西安土地供应继续下滑，全市供应土地共计 3 宗，其中经营性用地仅 2 宗，预计控规仅面积 17 万 m²。

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)	竞得单位
未央	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	25.6	≤5.68	6018	235	西安融逸房地产开发有限公司
未央	WY10-34-188	大兴新区，西安惠风置业有限公司用地以北、以东	住宅	8.4	≤3.31	1559	186	西安惠风置业有限公司
曲江	QJ8-9-25	裴家岭路以南、航天大道以北、新开门南路以西、以东	住宅、商服	84.2	1.2-1.5	40800	484	贯满有限公司
曲江	QJ8-8-19		住宅、商服	112.0	2.0-2.8	57700	515	
曲江	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	21.2	≤7.95	4473	211	陕西荣民房地产集团有限公司
沣东	FD2-14-13	沣昆明路以南、富源二路以西	住宅、商服	67.6	2.5-3.0	20750	307	陕西冠泽房地产开发有限公司
周至	ZZ1-(1)-38	北环路与石桥路十字北侧	商服	19.1	1.2-2.0	954	50	西安隆福置业有限公司
	ZZ1-(1)-36		商服	34.9	1.2-2.0	1744	50	
沣东	FD3-14-2-1	沣东大道以南、复兴大道以东	商服	48.4	7.0-8.9	86530	299	绿地集团西安置业有限公司
	FD3-10-18		住宅、商服	201.4	2.3-2.8			
	FD3-10-2		教育	30.0	0.7-0.9			
	FD4-7-1	彩虹路以北以南、经二十九路以西	商服	138.0	2.0-2.5	97150	293	
	FD4-7-2		住宅、商服	193.8	2.0-2.5			
	FD3-14-2-2	沣东大道以南、科源一路以西	商服	68.8	2.5-3.3	76710	252	
	FD3-14-2-3		商服	159.9	3.5-4.8			
	FD3-10-19		住宅、商服	76.2	2.3-2.8			

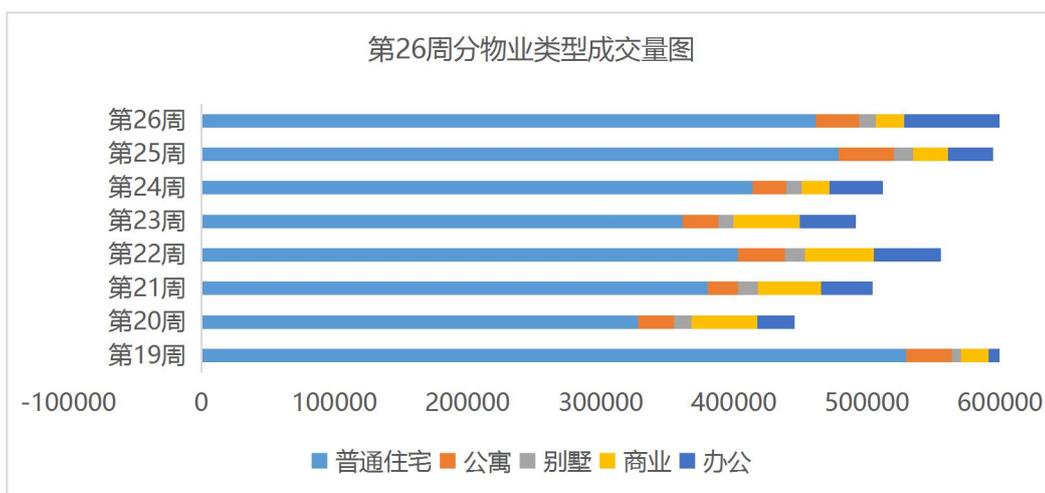
第 26 周西安土地交易市场异常活跃，全市共计成交土地 16 宗，成交土地 1289.5 亩。较为引人瞩目的是绿地集团耗资 26 亿沣东新城拿地 8 宗，摘得土地共计 925.7 亩，预计控规总建面达 205.7 万^m²。此外金地集团也以 9.85 亿取得曲江新区 2 宗商住用地，这两宗土地共计 196 亩，临近曲江文化运动公园，与大华曲江公园世家、招商依云曲江等楼盘毗邻。



【新房市场】

第26周西安市房管局网签数据显示商品房共成交 65.37 万 m^2 ，环比上周上涨 5.79%，合计成交 5930 套，环比下跌 4.94%，成交均价 10571 元/ m^2 ，环比上涨 5.96%。其中普通住宅共成交 46.16 万 m^2 ，环比上周下跌 3.55%，成交套数为 4038 套，环比下跌 3.70%，成交均价 9196 元/ m^2 ，环比下跌 5.43%。

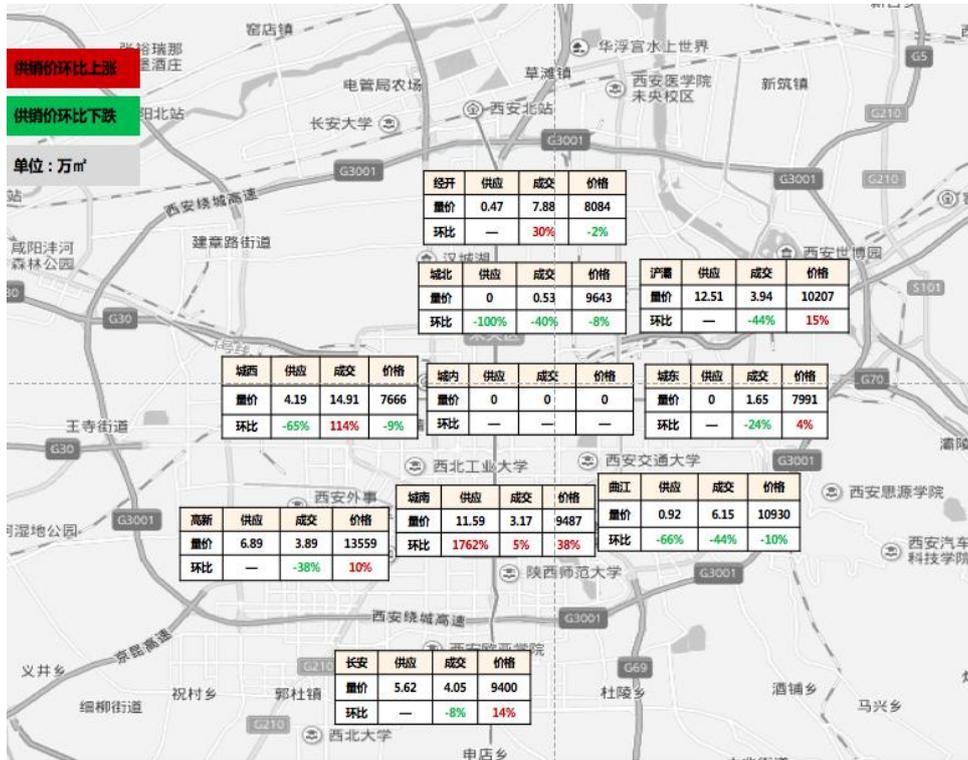
分物业类型来看：受“6·28”楼市新政影响，本周在成交量方面仅办公物业上涨显著，成交 10.73 万 m^2 ，环比上涨 214.88%，其余各物业环比均下跌，公寓跌幅最大，成交 3.21 万 m^2 ，环比下跌 22.26%，商业次之，成交 2.11 万 m^2 ，环比下跌 19.19%，住宅跌幅最小，环比仅下跌 3.55%。



数据来源：创典数据库

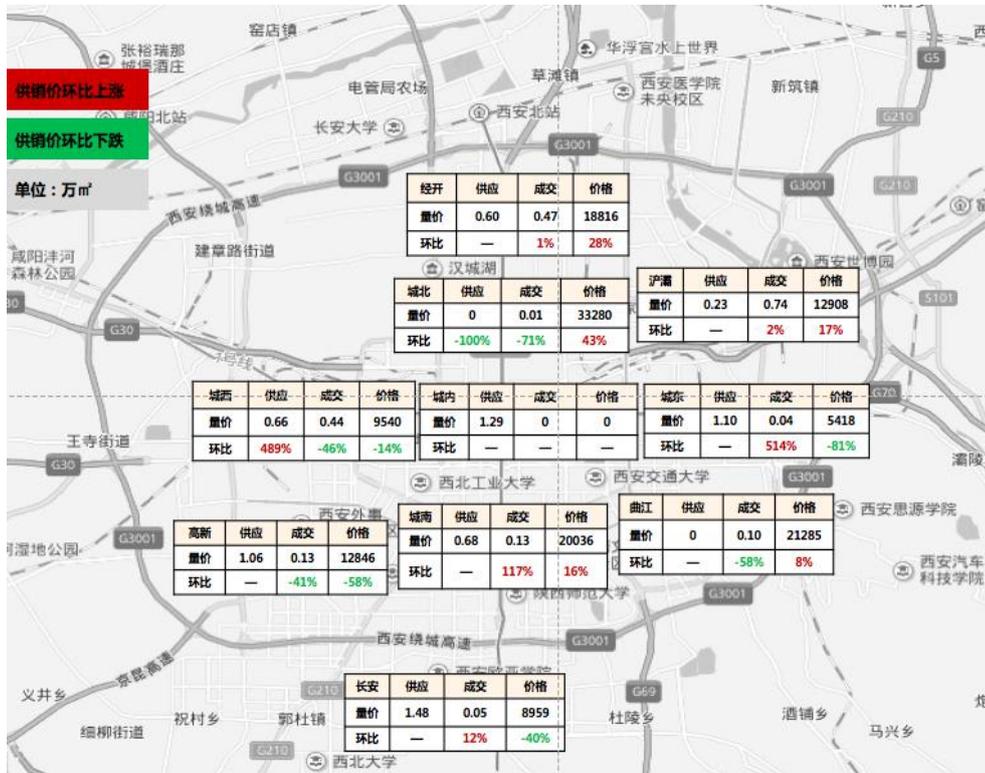
分区域成交来看：

住宅分区域成交情况：本周住宅成交量排行前三位的区域分别为城西、经开、曲江区域，成交量分别为 14.91 万 m^2 ，7.88 万 m^2 和 6.15 万 m^2 ；价格居前三位的依次是高新、曲江、浐灞，价格分别为 13559 元/ m^2 、10930 元/ m^2 和 10207 元/ m^2 。



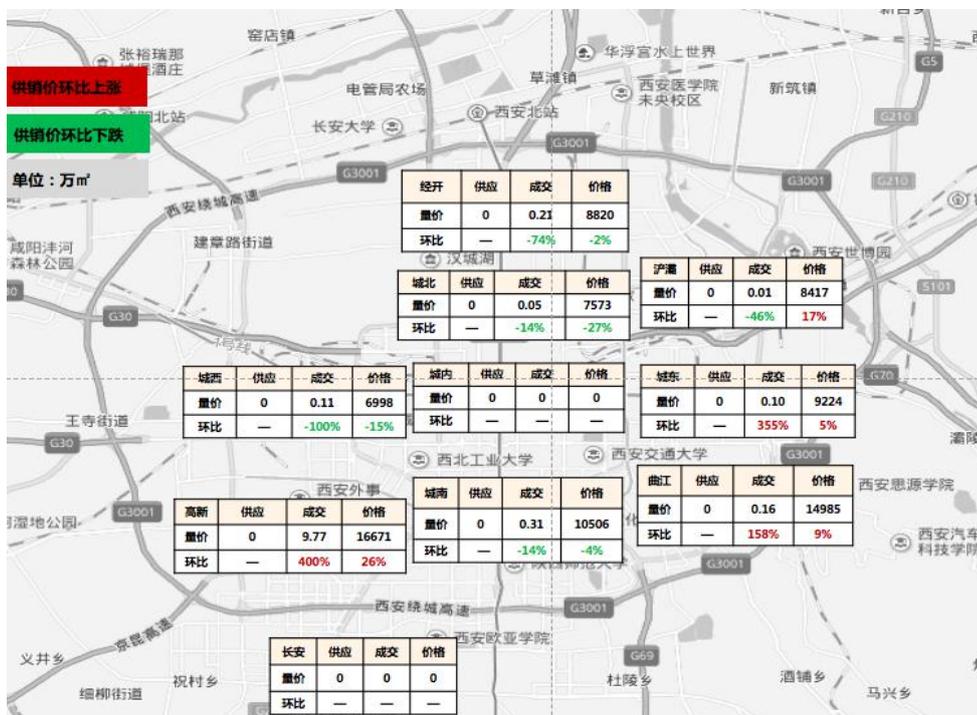
数据来源：创典数据库

商业分区域成交情况：本周商业成交量排行前三位的区域分别为灞灞、经开、城西区域，成交量分别为 0.74 万㎡，0.47 万㎡和 0.44 万㎡；价格居前三位的依次是城北、曲江、城南，价格分别为 33280 元/㎡、21285 元/㎡和 20036 元/㎡。



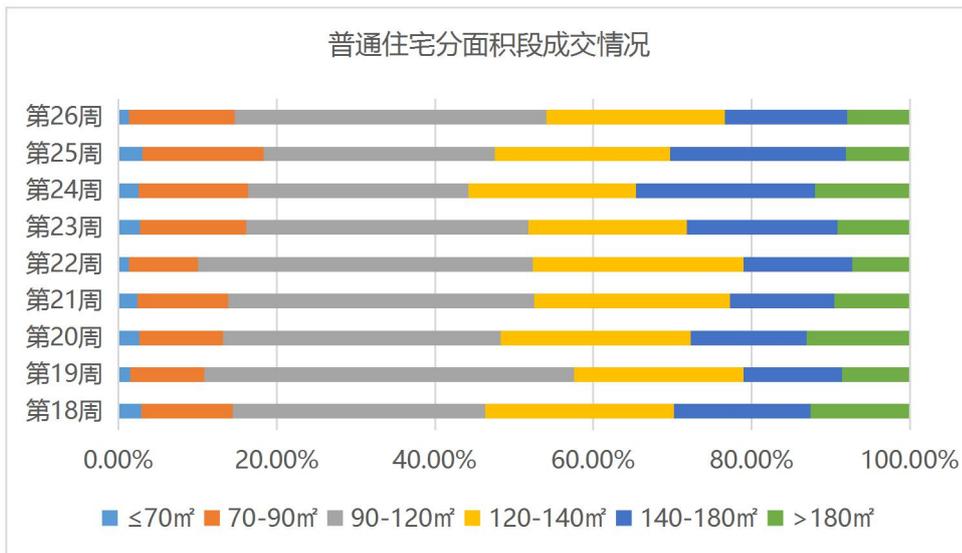
数据来源：创典数据库

办公分区域成交情况：本周办公成交量排行前三位的区域分别为高新、城南、经开区域，成交量分别为 9.77 万㎡，0.31 万㎡和 0.21 万㎡；价格居前三位的依次是高新、曲江、城南，价格分别为 16671 元/㎡、14985 元/㎡和 10506 元/㎡。



数据来源：创典数据库

分面积段成交来看：第 26 周普通住宅各面积段成交量排名前三是 90-120 ㎡、120-140 ㎡和 140-180 ㎡，分别成交 18.22 万㎡、10.41 万㎡和 7.14 万㎡；从本周各面积段成交量环比来看，本周仅 90-120 ㎡环比上涨 30.12%，其余各面积段环比均下跌，120-140 ㎡环比跌幅最小，环比仅下跌 1.87%。



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	中海·昆明路九号	5.09	59415.46	563	8570
2	蓝光公园华府	4.20	60350.40	506	6961
3	碧桂园凤凰城	2.51	22153.38	167	11340
4	阳光城丽兹公馆	2.25	19999.46	203	11268
5	保利天悦	2.11	14031.78	108	15070
6	万科城·润园	1.81	16100.84	136	11226
7	融创西安宸院	1.54	10903.83	76	14152
8	保利·曲江春天里	1.22	13050.35	123	9374
9	保利·心语花园	1.20	7687.83	57	15634
10	隆源国际城	0.95	12619.29	130	7530

PART3 : 创典监测

【创典指数】

创典指数显示，2017年第26周来访、成交下跌显著。第26周监控样本项目来访指数111，环比下跌11个点，平均成交套数9套，环比下降53%。



（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	认筹数	认购数	去化率	成交均价 (元/m ²)
高新	万达西安 one	高层	192	—	120	63%	18200-18900
城西	恒大都市广场	高层	396	500	130	33%	8700-9400 (精装)
高新	融创星美御	高层	90	—	73	81%	16000-18000 (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。