



同成长 共分享

创典全程市场周报

2017 年第 30 期【2017.7.24-2017.7.30】

2017 年 7 月 31 日

资源信息中心

PART1：热点速读

【政策纵览】

➤ 陕西省人民政府公布房产税实施细则和城镇土地使用税实施办法

陕西省人民政府网站公布《陕西省城镇土地使用税实施办法》和《陕西省房产税实施细则》，自省政府发布之日起施行，有效期五年。一、《陕西省城镇土地使用税实施办法》明确：在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人，为城镇土地使用税的纳税人，缴纳城镇土地使用税。城镇土地使用税每平方米年税额在 0.6 元到 27 元之间，各地按级划分，报省政府批准后实施。纳税人应将使用土地的坐落地址、面积、用途等情况，据实向所在地主管地方税务机关申报登记。城镇土地使用税按年计算，分季征收，纳税人应在季度终了后 15 日内申报纳税。二、陕西省房产税实施细则》明确：房产税由产权所有人缴纳。房产税依照房产原值一次减除 20% 后的余值计算缴纳。对纳税人没有房产原值作为计税依据的，由房产所在地税务机关参照同类房产核定价格计算征收。房产税按年计算，分季征收，纳税人应在季度终了 15 日内申报纳税。个人所有非营业用的房产等五种情况免征房产税。

创典点评：陕西出台的房产税仍鼓励自用需求，结合“租售同权”，为后期存量房征收房产税打基础。

【行业速递】

- 1、泰禾集团与网竞科技举行战略合作签约仪式，双方将在全国范围内推进电竞主题产业、拓展和打造产业特色小镇等方面开展合作。
- 2、住建部公示全国第二批 276 个特色小镇，陕西 9 镇入选，汉中勉县武侯镇、商洛山阳县漫川关镇、咸阳长武县亭口镇、宝鸡扶风法门镇、宝鸡凤翔柳林镇、延安黄陵店头镇等。
- 3、融信中国携手海亮集团旗下海亮地产共同开发中西部省会及周边城市房地产市场，积极为市场后续发展铺路，打造新的利润增长点。

PART2 : 创典看市

【土地市场】

1、土地出让

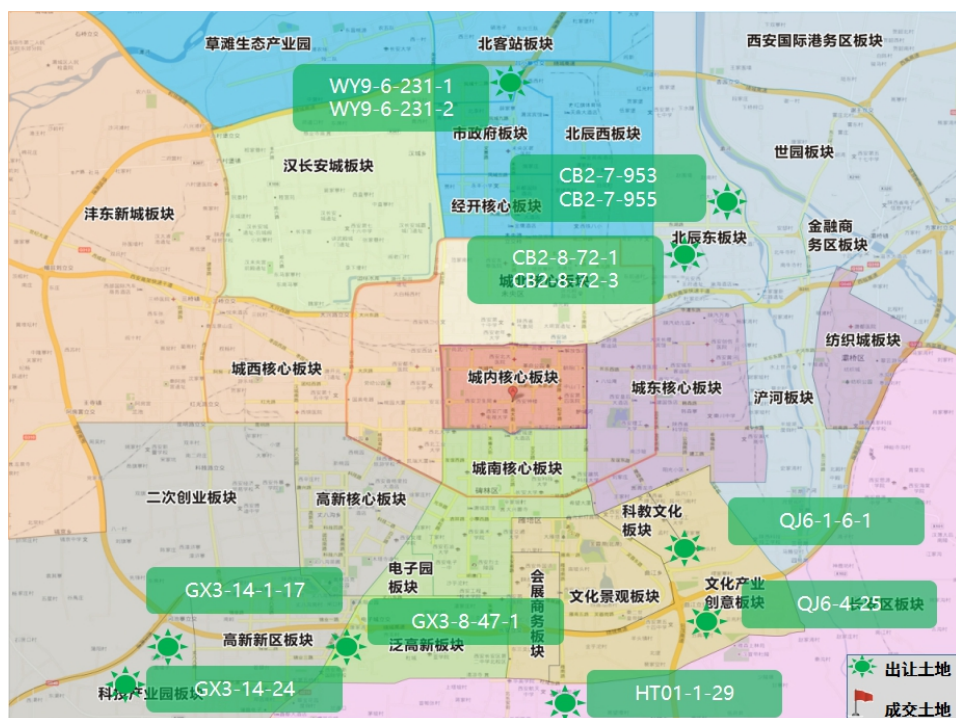
区域	地籍编码	地块位置	用途	土地面积 (亩)	规划容积率	控建面积 (m ²)
航天	HT01-1-29	航天基地航天西路与航天大道十字东北角	交通运输	7.2	——	——
高新	GX3-8-47-1	高新区信息大道以北、西安必康制药集团有限公司以西	工业用地	32.8	1.5-2.2	48150
高新	GX3-14-1-17	高新区毕原一路西段以南、上林苑五路以西	工业用地	8.5	1.0-2.0	11342
高新	GX3-14-24	高新区上林苑五路以西、西部大道以北	工业用地	92.8	1.0-1.5	154811
曲江	QJ15-1-51	曲江临潼新区凤凰大道以北、芷阳五路以东	商服	53.6	3.0-3.5	125209
曲江	QJ15-1-52		商服	66.8	3.0-3.5	155975
曲江	QJ15-1-53		商服	34.7	1.0-1.5	34674
曲江	QJ6-1-6-1	曲江新区雁翔路以东、黄渠头南路以南、南三环以北、金花路以西	商务设施	7.0	9.0-9.78	45689
户县	HX2-(2)-86	户县余下镇电厂路以东、马营村(耕地)以南、陕西国防工业职业技术学院以西、马营村(耕地)以北	工业	16.4	0.7-1.0	10914
户县	HX1-(16)-275-3	户县友谊路以西。东至友谊路,西至西安市户县同创置业有限公司,南至南街村、陕西嘉孚置业有限公司,北至东关村	住宅、商服	32.8	1.2-2.3	50279
户县	HX19-(2)-22	户县草堂大道以西、秦岭三路以南。东至草堂大道,西至户县土地储备中心,南至西安海航置业有限责任公司,北至秦岭三路	商服	64.8	1.2-2.0	86405
未央	WY9-6-231-1	未央区新行政中心以东、太华路北延伸线西侧	住宅、商服	92.9	≤4.34	268821
未央	WY9-6-231-2	未央区新行政中心以东、太华路北延伸线西侧	住宅、商服	46.4	≤3.91	120919
曲江	QJ6-4-25	曲江新区南三环路以南、七号路以西、植物园东路以北、金花路以东	商服	220.5	1.2-2.0	294204
沣东	FD4-5-1	沣东新城镐京大道以北、沣东八路以西	住宅、商服	177.6	2.0-2.5	296141
浐灞	CB2-8-72-1	西安浐灞生态区东二环以东、矿山路以北	商服	12.6	4.0-4.5	37699
浐灞	CB2-8-72-3		商服	6.9	4.0-4.5	20767
浐灞	CB2-7-953	浐灞生态区广运潭西路以西、浐灞二路以南	商服	2.9	≤0.5	980
浐灞	CB2-7-955		商服	4.4	1.5-2.5	7370
高新	GX3-28-47	高新区枣林二街以北、西太路以西、翠微路以东	工业用地	43.2	1.0-3.5	100944

第 30 周西安市土地供应大爆发，全市推出土地 20 宗，共计 1024.8 亩；供应类型以商服与住宅商服用地为主，其中商服用地主要集中在曲江与浐灞区域放量，住宅商服用地供应密集则区为沣东与未央两大区域。

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)	竞得单位
阎良	HK3-1-10	西安阎良国家航空高技术产业基地迎宾路以西、郭新路以北、航空七路以东、综保一路以南	商服	25	≤3.5	2390	96	西安航空城建设发展(集团)有限公司

第 30 周，土地市场在经历连续三周的升温后陡然冷却，仅在阎良区域成交 1 宗土地，成交土地面积 25 亩，预计为市场提供 5.8 万㎡的供应。

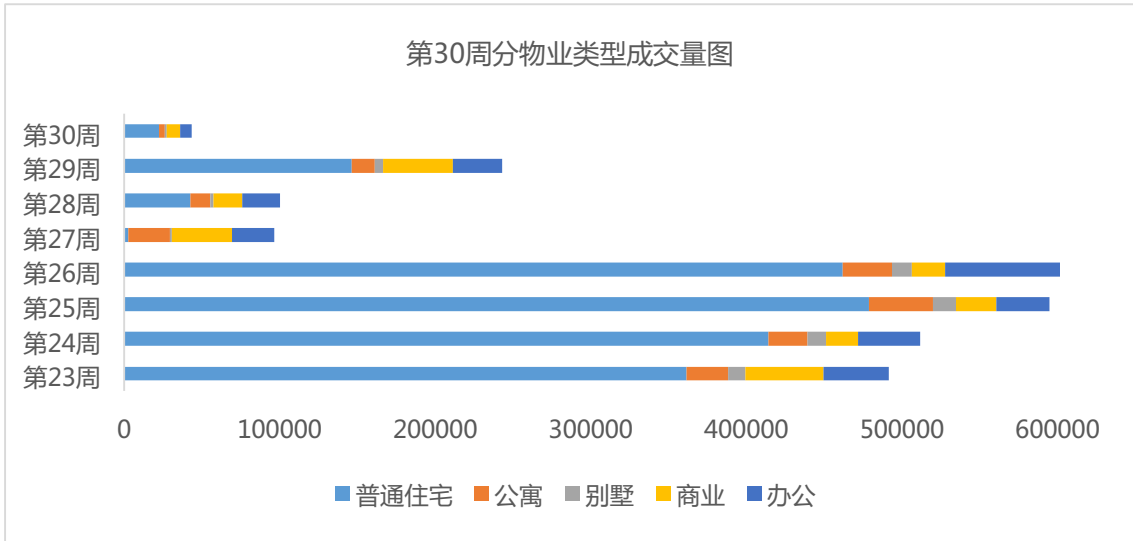


【新房市场】

第 30 周西安全市房管局网签数据显示商品房共成交 5.71 万㎡，环比上周下跌 78.01%，合计成交 707 套，环比下跌 72.55%，成交均价 8327 元/㎡，环比下跌 14.68%。其中普通住宅共成交 2.23 万㎡，环比上周下跌 84.75%，成交套数为 198 套，环比下跌 84.66%，成交均价 8370 元/㎡，环比下跌 12.24%。

分物业类型来看：受政策叠加效应影响，本周各物业成交量环比均下跌，其中普通住宅跌幅最大，环比下跌 84.75%，其次商业物业，成交 0.85 万㎡，环比下跌 81.30%，别墅跌幅相对最小，成交 0.14 万㎡，环比下跌 72.84%。

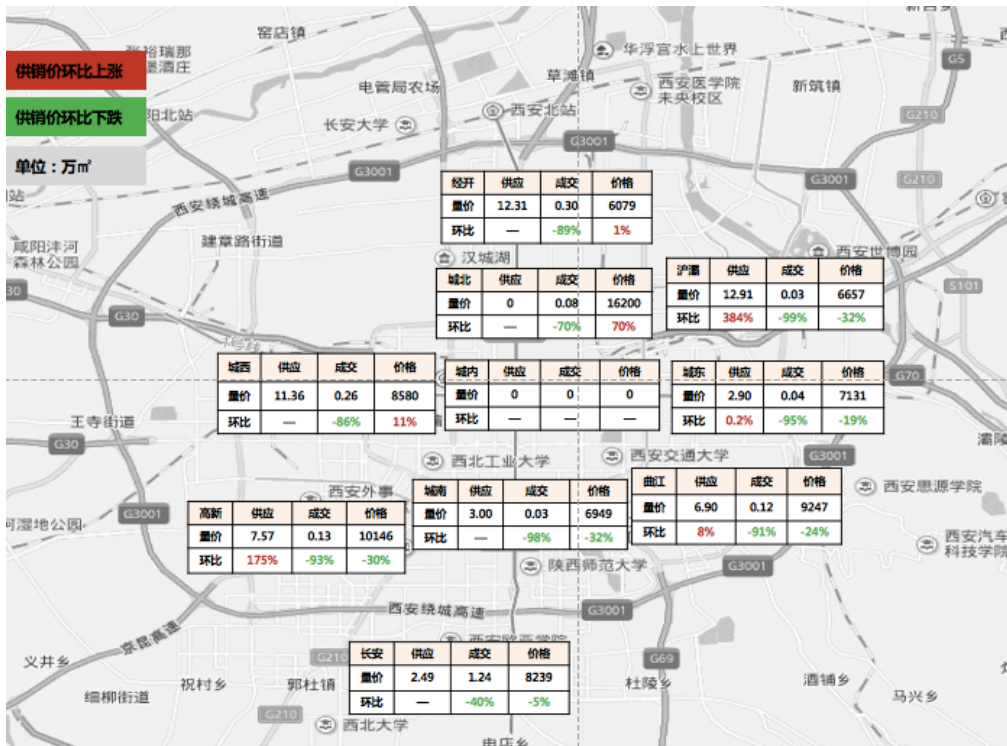
第30周分物业类型成交量图



数据来源：创典数据库

分区域成交来看：

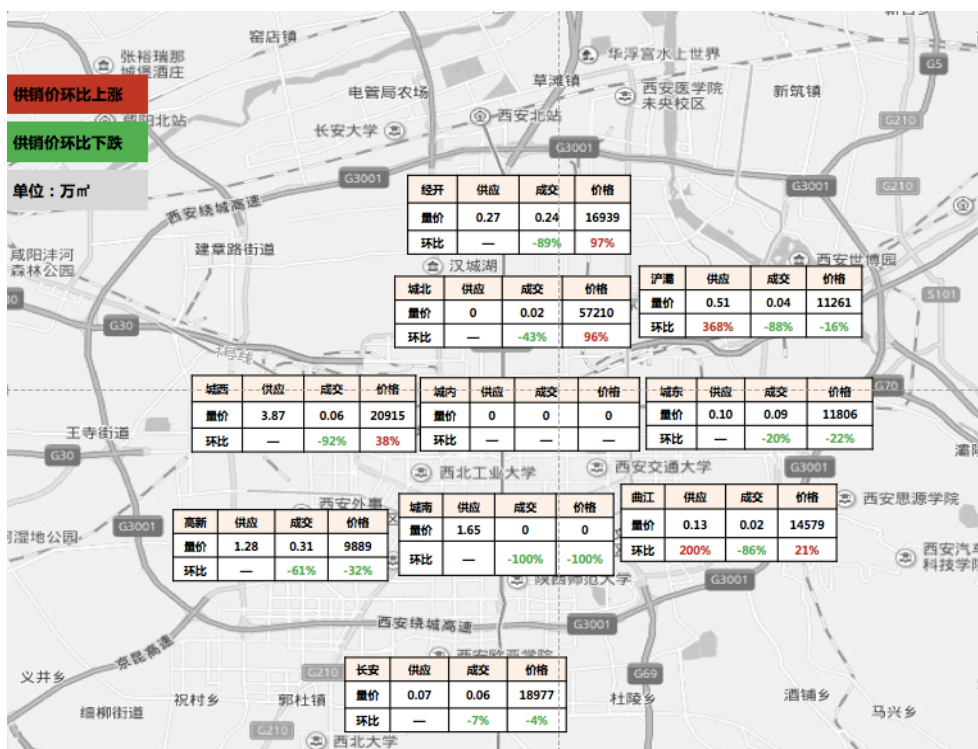
住宅分区域成交情况：第30周住宅成交量排行前三位的区域分别为长安、经开、城西区域，成交量分别为1.24万㎡，0.30万㎡和0.26万㎡；价格居前三位的依次是城北、高新、曲江，价格分别为16200元/㎡、10146元/㎡和9247元/㎡。



数据来源：创典数据库

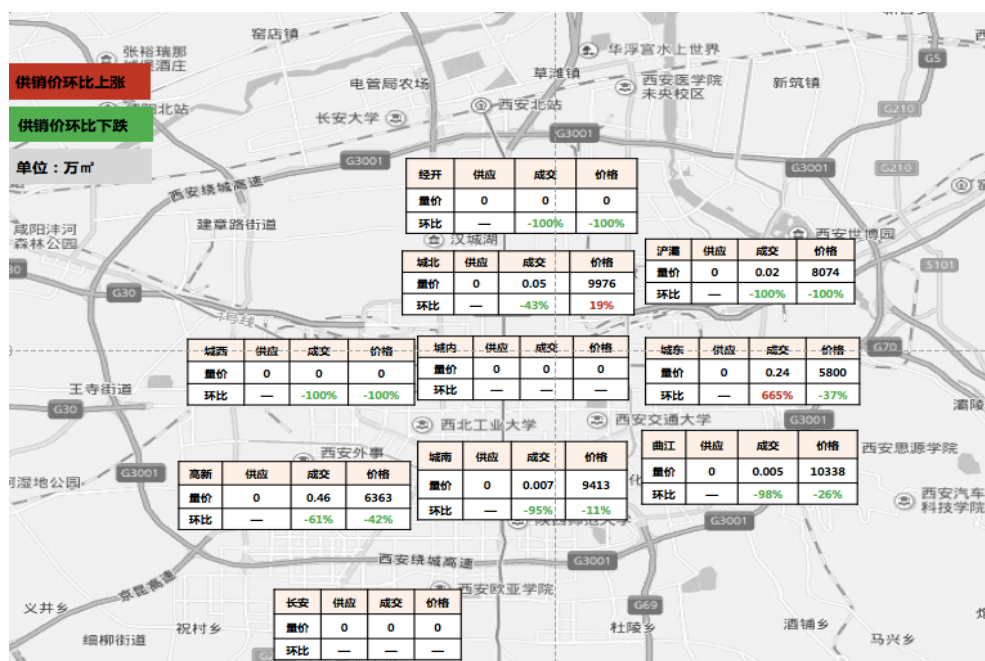
商业分区域成交情况：第30周商业成交量排行前三位的区域分别为高新、经开、城东区域，成交量分别为0.31万㎡，0.24万㎡和0.09万㎡；价格居前三位的依次是城北、城西、长安，价格分别为57210元/㎡、20915元/㎡和

18977 元/m²。



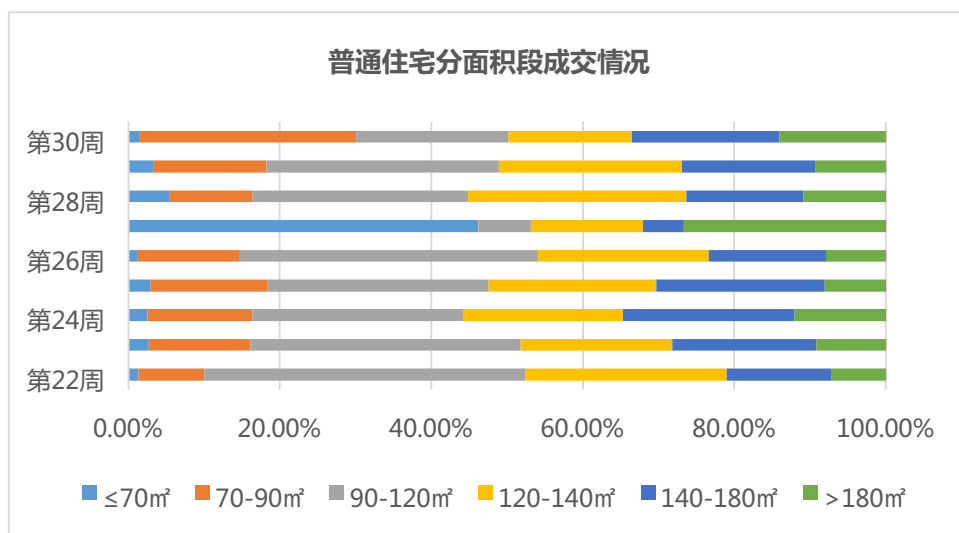
数据来源：创典数据库

办公区域成交情况：第 30 周办公成交量排行前三位的区域分别为高新、城东、城北区域，成交量分别为 0.46 万 m²，0.24 万 m²和 0.05 万 m²；价格居前三位的依次是曲江、城北、城南，价格分别为 10338 元/m²、9976 元/m²和 9413 元/m²。



数据来源：创典数据库

分面积段成交来看：第 30 周普通住宅各面积段成交量排名前三的是 70-90 m²和 90-120 m²和 140-180 m²，分别成交 0.64 万 m²、0.45 万 m²和 0.43 万 m²；本周各面积段成交量环比均下跌，≤70 m²跌幅最大，环比下跌 93.14%，其次 90-120 m²，环比下跌 90%，70-90 m²跌幅最小，环比下跌 70.68%。



数据来源：创典数据库

普通住宅成交排行

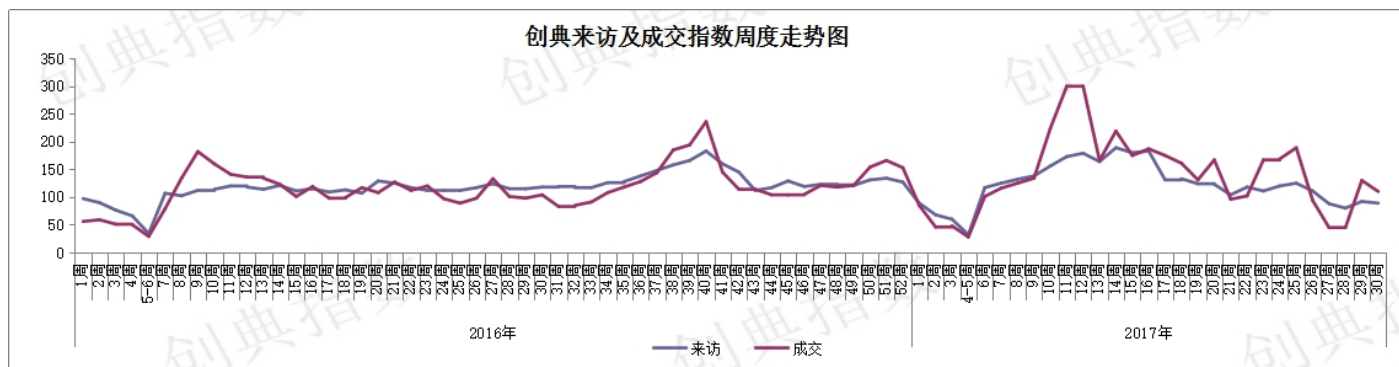
排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)
1	绿地城	0.29	1809.62	13	15937
2	雅居乐·湖居笔记	0.21	2109.29	18	10100
3	子午美居	0.13	1937.03	22	6887
4	中海·昆明路九号	0.13	1158.17	10	11181
5	中国铁建·西派国际	0.12	756.84	4	16200
6	合能公馆	0.11	1320.49	14	8678
7	易道郡·玫瑰公馆	0.08	642.34	4	12918
8	晶鑫丽座	0.07	2033.75	26	3381
9	隆源国际城	0.06	805.31	8	6869
10	锦业 76	0.05	672.83	3	7500

PART3 : 创典监测

【创典指数】

2017 年第 30 周，在合能铂悦府、保利天悦、金地南湖意境、自然界、中建昆明澜庭、阳光城壹号等品牌

楼盘开盘成交带动下，创典来访、成交指数虽然双双微降但仍保持高位运行水平。第 30 周监控样本项目来访指数 89 环比下滑 2 个点，平均成交套数 12 套，环比下滑 7.6%。



(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	项目名称	推售产品	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/㎡)
灞灞	合能铂悦府	高层	264	149	56%	8500
曲江	金地南湖意境	高层	305	219	72%	9700-9820
高新	保利天悦	高层	268	120	45%	15000-16000 (精装)
城西	万科·金色悦城	高层	396	58	15%	8600-9200 (精装)
沣东新城	中建·昆明澜庭	小高层	144	130	90%	8800-9100
灞灞	自然界	小高层、洋房	120	103	86%	小高层 10000-13000 洋房：平层 13000-14000 顶低跃：15000 -17000
城南	华安紫竹苑	高层	352	112	32%	8600-9000
沣东新城	阳光城壹号·巴塞阳光	高层	226	110	49%	8400 (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。