



同成长 共分享

创典全程市场周报

2017 年第 37 期【2017.9.11-2017.9.17】

2017 年 9 月 18 日

资源信息中心

PART1：热点速读

【政策纵览】

➤ 西安市人民政府发布《关于进一步稳定住房市场发展有关问题的通知》

根据通知，7大行政管理区域及7大开发区规划区域范围内，暂停向已拥有2套及以上住房(含新建商品房和二手房)的本市户籍居民家庭(包括夫妻双方及未成年子女)、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭售房。在上述区域范围内无住房且能够提供2年以上(含2年)人上所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭可购买1套住房。经批准引进的各类人才购买自用住房的，不受限购政策限制。另外，将缴存职工家庭申请住房公积金购房贷款的最高额度由75万调整为65万；将最低缴存时限由连续足额缴存6个月以上调整为连续足额缴存1年以上，并停止办理试行的商转公贷款业务。为合理安排住宅用地供应，通知表示，将大力推进“限房价、竞地价”、“限地价、竞房价”等土地出让竞价方式，有序实施20%左右的住宅用地用于公租房建设，20%左右的住宅用地用于限地价、限房价的“双限房”项目。

创典点评：楼市年内第四次调控，从“供给端”和“需求端”给出了更为严厉的政策指导，投资客将彻底被挤出门外，对于遏制目前房价快速攀升有着直接作用，预计随着政策的持续发酵，市场成交将会出现显著下滑。

【行业速递】

- 1、阳光城集团与当代节能置业签订战略合作协议，合作期限五年，就全国范围内各房地产项目展开合作，合作方式包括且不限于：联合竞买、合作开发、股权收购、资产收购、一二级联动合作开发、绿色代建、绿色科技健康人居咨询服务、技术输出等。
- 2、华润置地进军现代都市农业，宣布创立耕雨品牌，以智慧农业为内容，从涉及到消费者的各个生活场景出发，规划了农夫计划、农园计划、田园计划三大产品线。

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)
临潼	LT4-(55)-22	临潼区斜口街道西康铁路线以西	工业	13.4	1.0-1.5	13446

第 37 周西安市共推出 1 宗工业地块，地块位于近期土地热点区域临潼。

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
蓝田	LG1-8-3	蓝关镇陈河村、三里镇杨岩村	商服	120.0	1.4-2.0	5110	25	陕西世茂健康产业发展有限公司
蓝田	LG1-8-4	蓝关镇陈河村、三里镇杨岩村、新庄子村	商服	87.5	1.4-2.0			
蓝田	LG7-1-21	汤峪镇尖角村	商服	30.6	1.4-1.7	2500	25	西安东崓置业有限公司
蓝田	LG7-1-24	汤峪镇尖角村	商服	69.4	1.4-1.7			
蓝田	LG1-3-43	三里镇马河村	商服	5.5	3.5-4.0	620	41	陕西宏辉实业有限责任公司
			居住	10.0	1.7-3.5			
蓝田	LG1-3-44	三里镇马河村	居住	13.4	1.7-3.5	525	39	
蓝田	LG18-1-4	三官庙镇三官庙村	商服(加油站)	2.4	≤1.3	155	65	西安中国石油销售有限公司

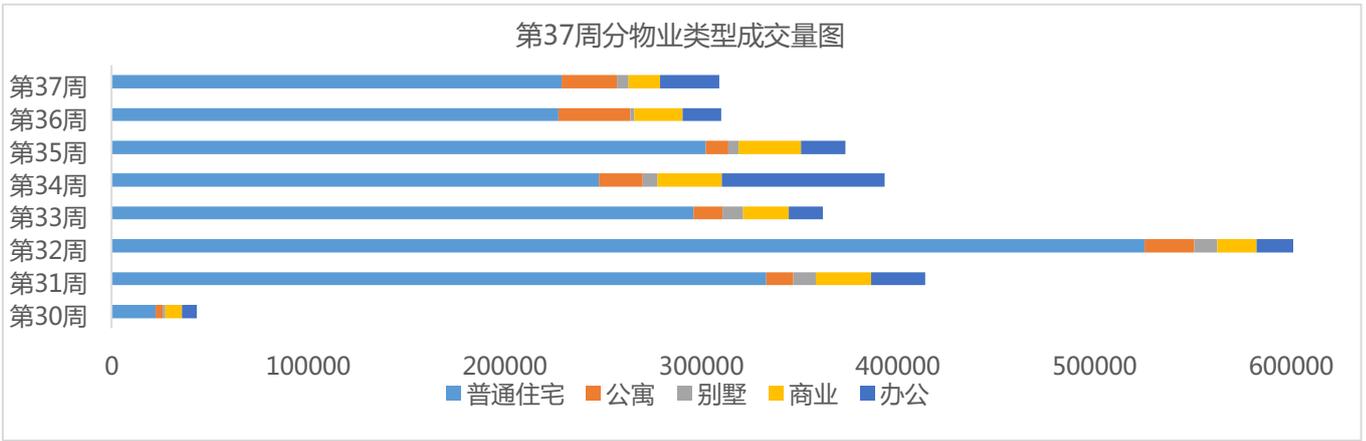
第 37 周西安土地交易继续保持活跃态势，共计成交土地 7 宗，成交总金额 0.89 亿元。成交土地集中在城市远郊蓝田区域。

【新房市场】

第 37 周，西安市房管局网签数据显示商品房共成交 31.80 万 m²，环比上周下跌 1.88%，合计成交 3174 套，环比下跌 7.92%，成交均价 10409 元/m²，环比上涨 11.96%。其中普通住宅共成交 22.90 万 m²，环比上周上涨 0.79%，成交套数为 1996 套，环比上涨 2.94%，成交均价 10209 元/m²，环比上涨 10.96%。

分物业类型来看：本周别墅、办公、普通住宅物业分别成交 0.59 万 m²、3.0 万 m²和 22.90 万 m²，环比分别上涨 226.91%、51.43%和 0.79%；其余物业成交量均下滑，商业成交量 1.61 万 m²，环比下跌 34.47%，公寓成交 2.81 万 m²，环比下跌 23.94%。

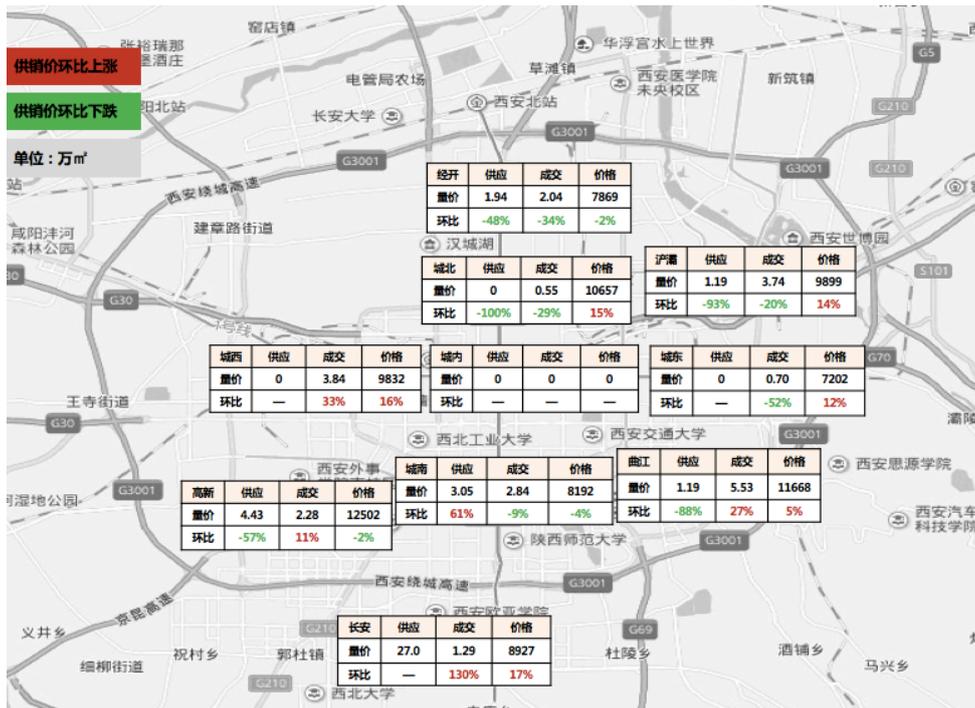
第37周分物业类型成交量图



数据来源：创典数据库

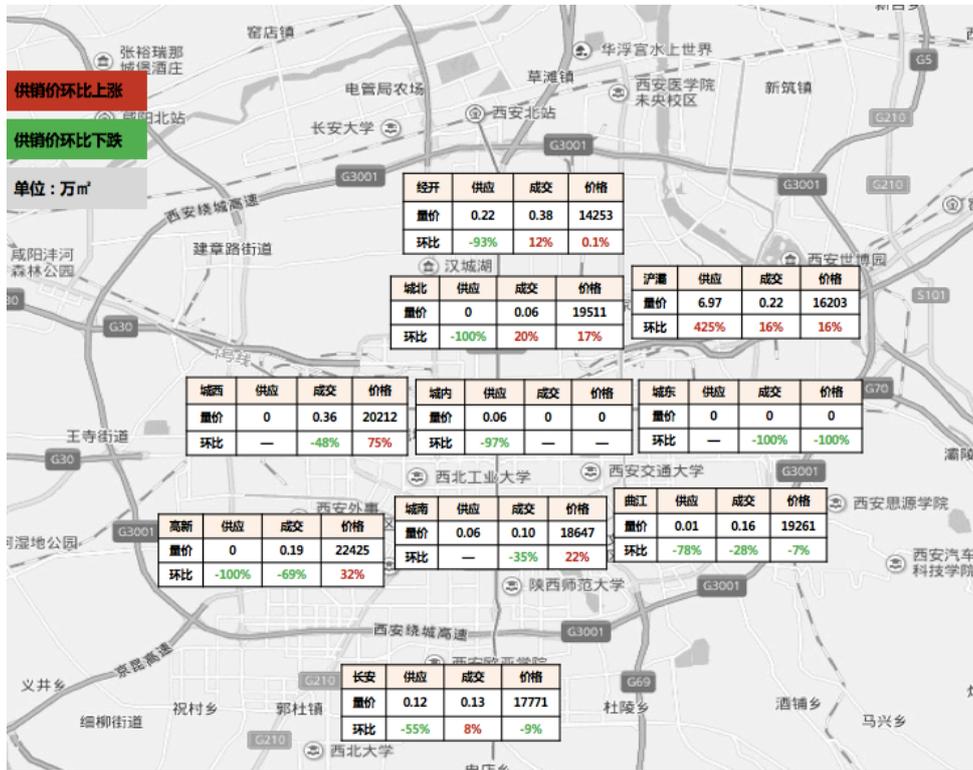
分区域成交来看：

住宅分区域成交情况：第37周住宅成交量排行前三位的区域分别为曲江、城西、浐灞区域，成交量分别为 5.53 万 m²，3.84 万 m²和 3.74 万 m²；价格居前三位的依次是高新、曲江、城北，价格分别为 12502 元/m²、11668 元/m²和 10657 元/m²。



数据来源：创典数据库

商业分区域成交情况：第37周商业成交量排行前三位的区域分别为经开、城西、浐灞区域，成交量分别为 0.38 万 m²，0.36 万 m²和 0.22 万 m²；价格居前三位的依次是高新、城西、城北，价格分别为 22425 元/m²、20212 元/m²和 19511 元/m²。

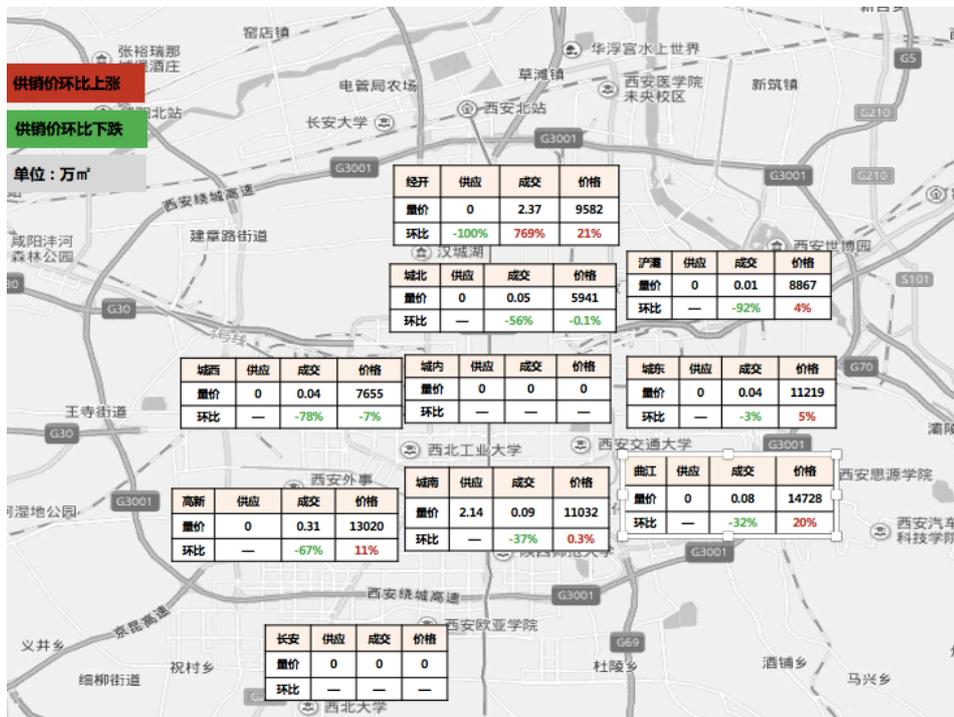


数据来源：创典数据库

办公分区域成交情况：第 37 周办公成交量排行前三位的区域分别为经开、高新、城南区域，成交量分别为 2.37 万

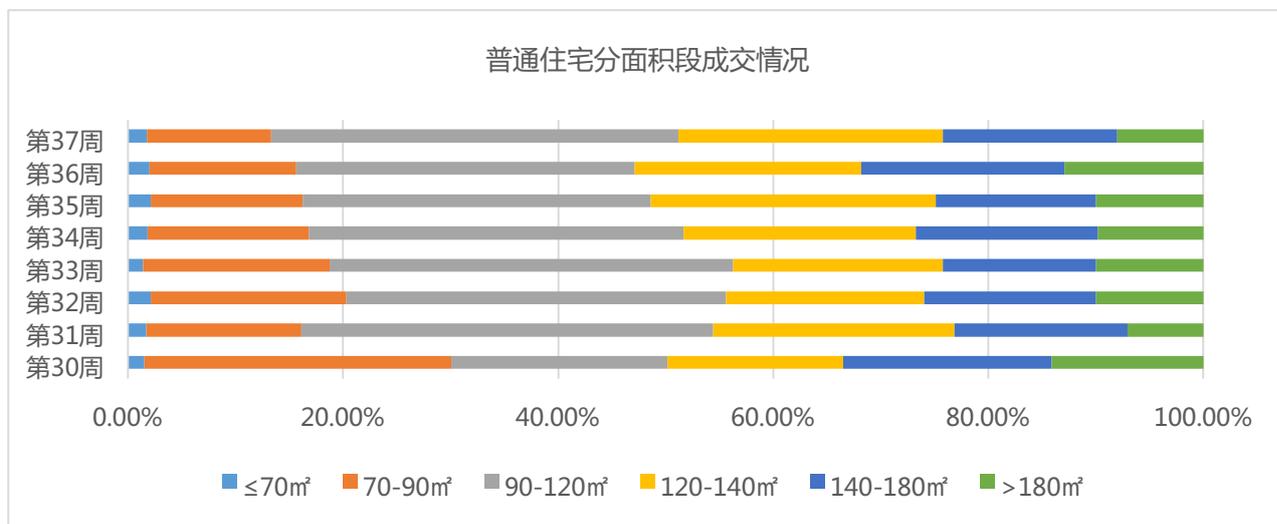
㎡，0.31 万㎡和 0.09 万㎡；价格居前三位的依次是曲江、高新、城东，价格分别为 14728 元/㎡、13020 元/㎡和

11219 元/㎡。



数据来源：创典数据库

分面积段成交来看：第 37 周普通住宅各面积段成交量排名前三的是 90-120 m²和 120-140 m²和 140-180 m²，分别成交 8.67 万 m²、5.63 万 m²和 3.70 万 m²；从本周各面积段成交量环比来看，90-120 m²涨幅最大，环比上涨 21.19%，>180 m²跌幅最大，环比下跌 37.35%。



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	金地褐石公馆	1.75	16089.54	136	10902
2	融创西安宸院	1.64	12815.94	110	12760
3	御园	1.58	12575.70	102	12539
4	万科城市之光	1.30	10118.20	89	12893
5	海亮·唐宁府	1.01	8795.22	69	11528
6	恒大都市广场	1.00	10418.45	102	9557
7	真爱万科公园华府	0.73	5914.03	47	12376
8	雅居乐·湖居笔记	0.58	6221.57	55	9349
9	中国铁建·万科翡翠国际	0.57	3425.39	19	16739
10	龙湖·香醍国际社区	0.52	3844.81	25	13622

PART3：创典监测

【创典指数】

2017 年第 37 周，西安楼市进入“金九银十”黄金季，伴随新批预售量的大幅上涨，成交量得到显著提升。创典指数显示：来访指数 94，环比上周攀升 11 个百分点，成交指数 128，环比上涨 41 个百分点，周度平均成交套数约

13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】

开盘日期	区域	项目名称	推售产品	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/m²)
9月14日	长安	万科城润园	高层、洋房	360	110	31%	高层：10500-12000 (精装) 洋房：12000-13500 (精装)
9月15日	城北	保利·心语花园	洋房	60	37	62%	平层：14700 顶跃：22000 底跃：20000
9月15日	高新	融创西安宸院	高层、洋房	360	72	20%	高层：12500-13500 (精装) 洋房：14300-15000 (精装)
9月16日	城西	融创天朗蘭园	高层	232	71	31%	12000 (精装)
9月16日	曲江	阳光城丽兹公馆	高层	272	65	24%	12500 (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。