

同成长 共分享

## 创典全程市场周报

---

2017 年第 43 期【2017.10.23-2017.10.29】

2017 年 10 月 30 日

资源信息中心

## PART1：热点速读

### 【政策纵览】

#### ➤ 发改委、住建部部署开展商品房销售价格行为联合检查

国家发展改革委、住房城乡建设部联合发出通知，部署从2017年10月30日至11月30日在全国范围内开展商品房销售价格行为联合检查，检查对象为房地产开发企业和房地产中介机构，对房地产开发企业在售楼盘和房地产中介机构门店商品房销售价格行为进行检查。检查重点：一、销售商品房未明码标价、未在交易场所醒目位置明码标价；二、未按规定实行“一套一标”；三、标示信息不全，没有按照规定内容明码标价；四、商品房交易及产权转移等代收代办的收费未标明由消费者自愿选择；五、通过虚假价格承诺、虚假价格促销等手段，诱骗消费者进行交易；六、以捆绑或者附加条件等限定方式，强制提供商品或服务并捆绑收费；七、捂盘惜售，炒卖房号，操纵市场价格；八、为交易当事人规避房屋交易税费等非法目的，就同一房屋签订不同交易价款的合同提供便利；九、其他违反《商品房销售明码标价规定》《商品房销售管理办法》《房地产经纪管理办法》的行为。

**创典点评：稳定和规范房价的阶段性举措，对控房价，抑制房价过快上涨起到一定作用。**

### 【行业速递】

- 1、碧桂园旗下的首家长租公寓将于近期亮相上海，3年内计划在上海开出1万间房，定位中高端产品，第一批公寓的平均面积30-40平方米之间，同时还在目前市场上的批量长租公寓产品中加入园林景观。
- 2、西安图书馆新馆馆址落户浐灞生态区，规划建筑面积8.7万平米，投资13亿元。

## 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> ) |
|----|--------------------|----------------------------------|-------|----------|-------|------------------------|
| 经开 | JK3-5-38-1         | 经开区凤城六路北侧, 未央路东侧地下部分             | 交通设施  | 1.9      | —     | —                      |
| 城北 | QJ10-7-34          | 西安曲江大明宫遗址区, 北临凤城四路, 南临西安珠江投资有限公司 | 居住、商服 | 73.8     | ≤2.8  | 137829                 |
| 城北 | QJ10-8-481         | 西安曲江大明宫遗址区, 北临凤城三路, 西临华远锦悦项目     | 居住、商服 | 46.1     | ≤3.5  | 107620                 |
| 高陵 | 610126002102GB0002 | 高陵区泾勤路南侧、渭阳路西侧、泾朴路北侧             | 工业    | 230.4    | ≥0.8  | 122937                 |

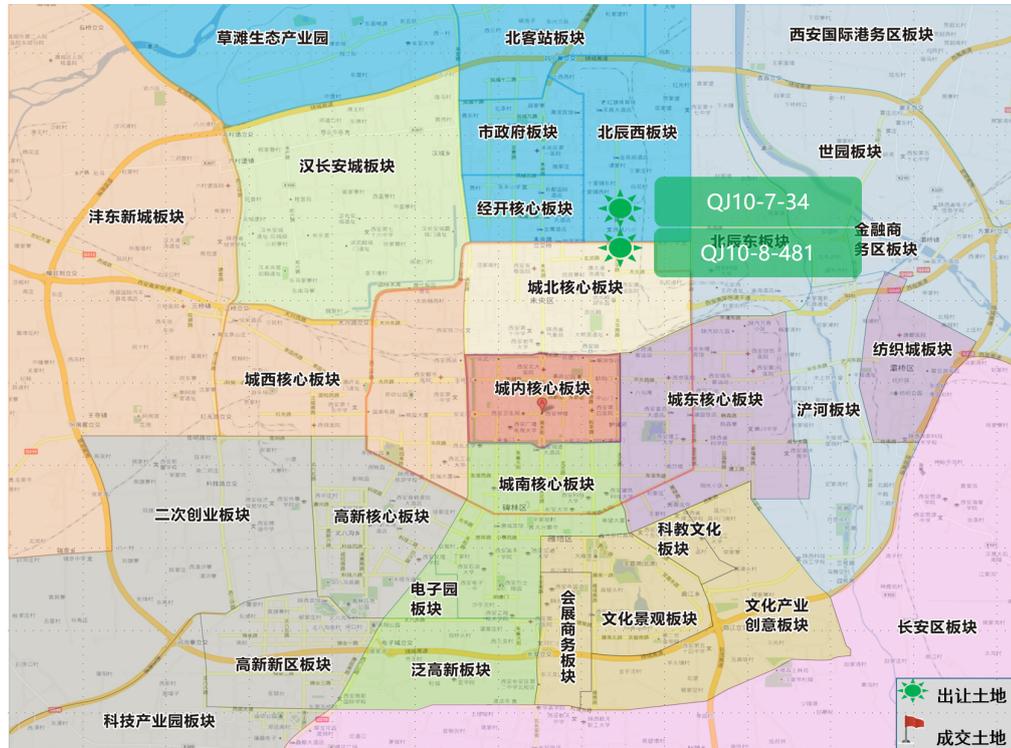
第 43 周西安市供应 4 宗土地，其中城北大明宫版块推出两宗中等体量的居住、商服用地，高陵再次出让一宗 240 余亩的工业用地。

## 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           |
|----|---------------------|---------------------|------------|--------|-------|-----------|------------|----------------|
| 高陵 | 610126002107GB00039 | 高陵区泾河工业园 (北区) 陕汽路北侧 | 商服 (加油加气站) | 6.7    | ≤0.5  | 585       | 88         | 陕西华银电力实业发展有限公司 |

第 43 周西安土地市场仅成交 1 宗商服用地 (加油加气站)，地块位于高陵，地块成交价 585 万元。

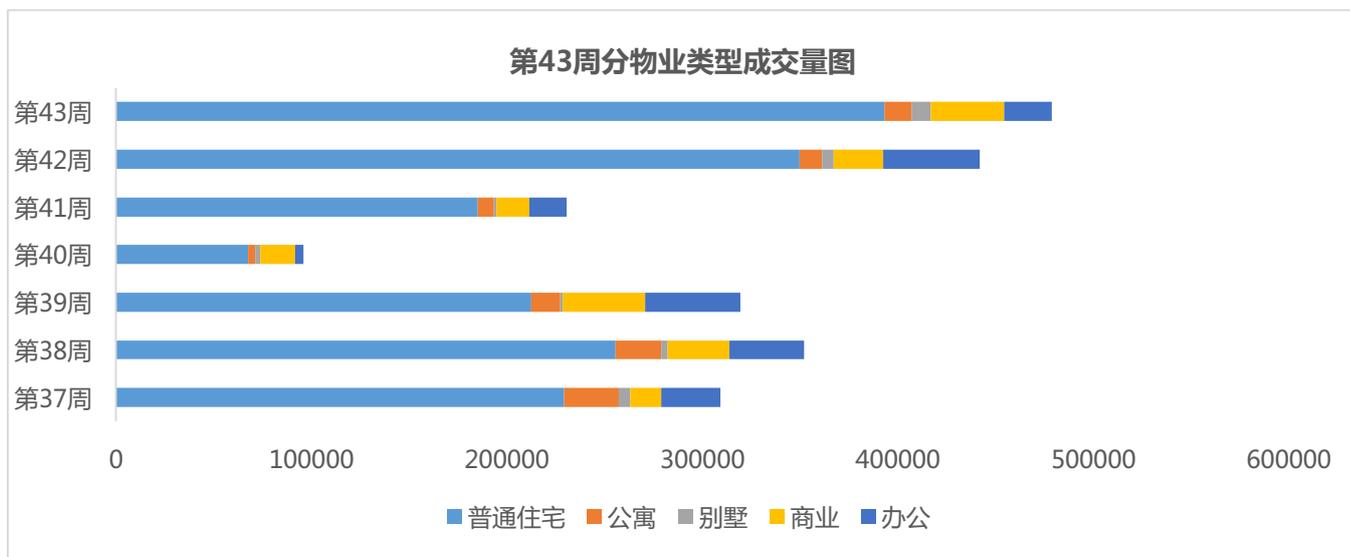
## 3、土地位置分布图



## 【新房市场】

第 43 周网签数据显示商品房共成交 49.60 万㎡，环比上周上涨 8.31%，合计成交 4747 套， 环比上涨 9.20%，成交均价 10011 元/㎡，环比上涨 0.19%。其中普通住宅共成交 39.32 万㎡，环比上周上涨 12.51%，成交套数为 3439 套，环比上涨 9.94%，成交均价 9488 元/㎡，环比下跌 1.36%。

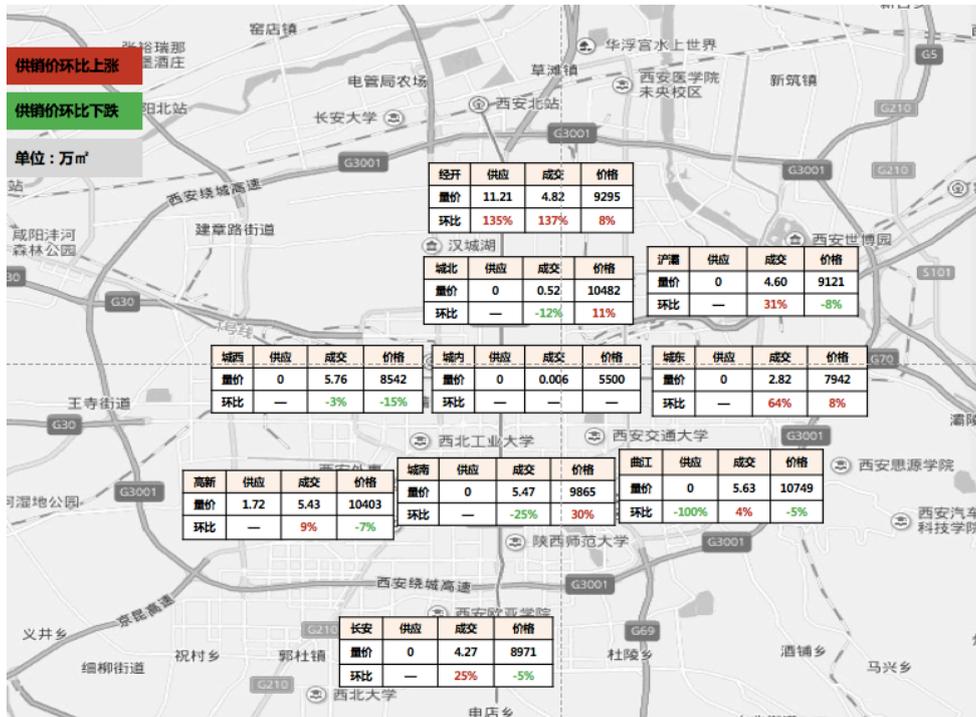
**分物业类型来看：**本周除办公成交量环比下跌 50.53%外，其余各物业成交量环比均上涨，其中别墅成交量 0.97 万㎡，环比上涨 63.65%，商业成交量 3.75 万㎡，环比上涨 47.27%，公寓成交量 1.38 万㎡，环比上涨 19.49%，普通住宅成交量 39.32 万㎡，环比上涨 12.51%。



数据来源：创典数据库

**分区域成交来看：**

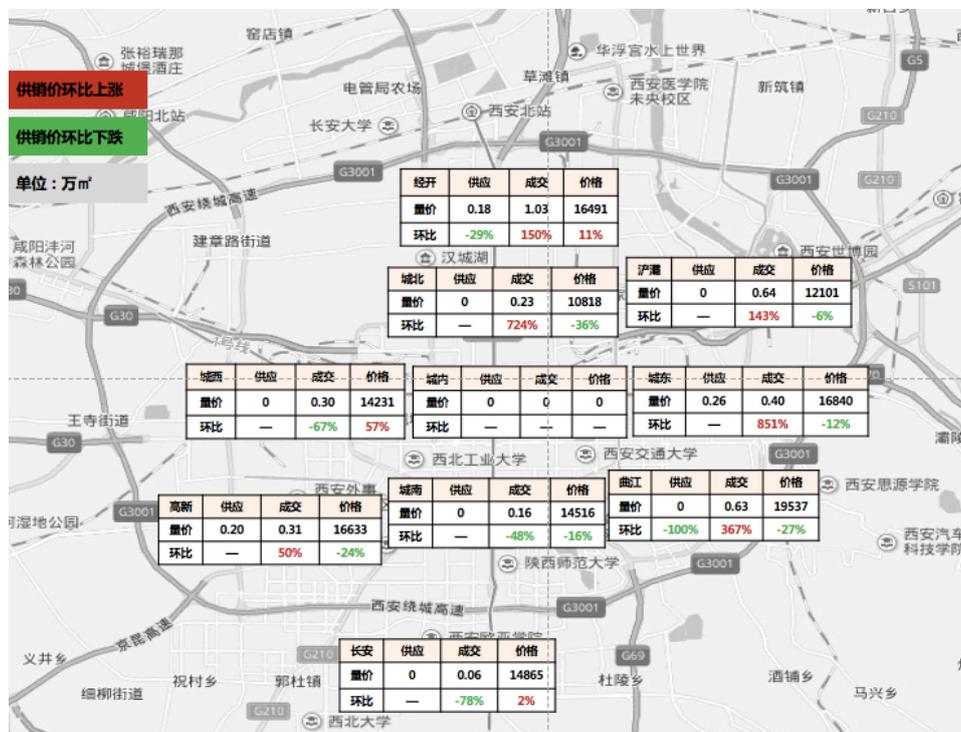
**住宅分区域成交情况：**第 43 周住宅成交量排行前三位的区域分别为城西、曲江、城南区域，成交量分别为 5.76 万㎡，5.63 万㎡和 5.47 万㎡；价格居前三位的依次是曲江、城北、高新，价格分别为 10749 元/㎡、10482 元/㎡和 10403 元/㎡。



数据来源：创典数据库

**商业分区域成交情况：**第 43 周商业成交量排行前三位的区域分别为经开、浐灞、曲江区域，成交量分别为 1.03 万

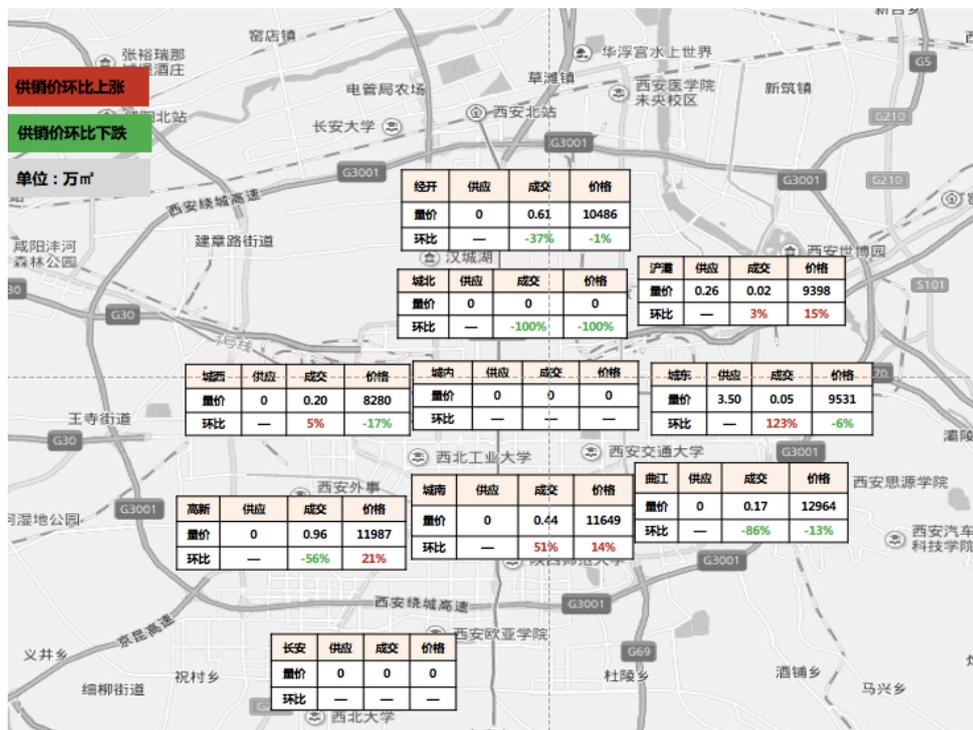
㎡，0.64 万㎡和 0.63 万㎡；价格居前三位的依次是曲江、城东、高新，价格分别为 19537 元/㎡、16840 元/㎡和 16633 元/㎡。



数据来源：创典数据库

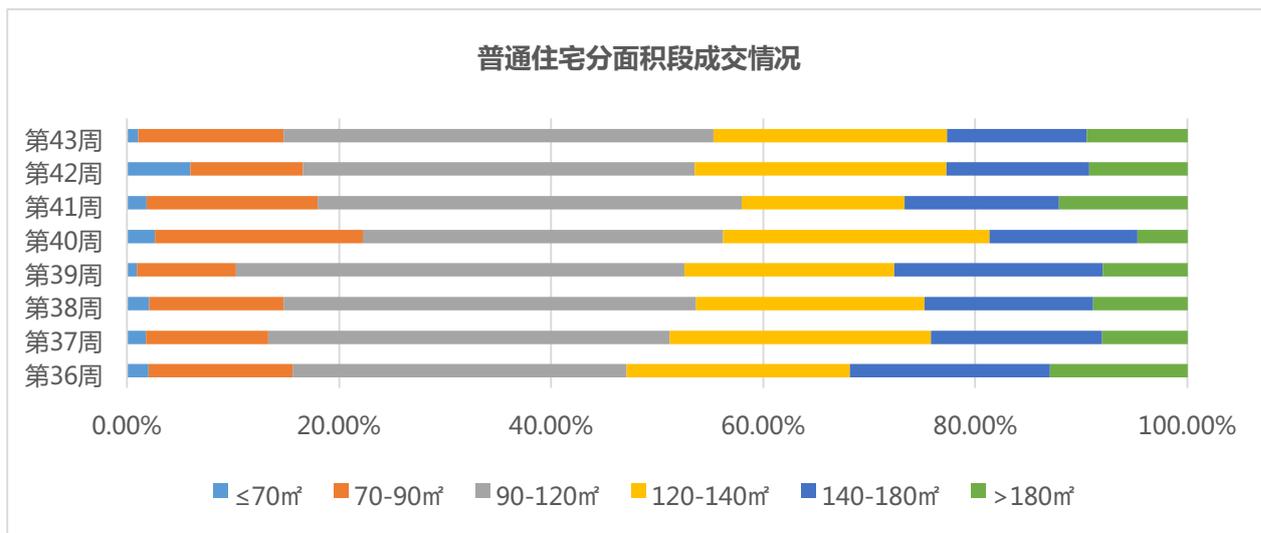
**办公分区域成交情况：**第 43 周办公成交量排行前三位的区域分别为高新、经开、城南区域，成交量分别为 0.96 万

m<sup>2</sup>，0.61 万m<sup>2</sup>和 0.44 万m<sup>2</sup>；价格居前三位的依次是曲江、高新、城南，价格分别为 12964 元/m<sup>2</sup>、11987 元/m<sup>2</sup>和 11649 元/m<sup>2</sup>



数据来源：创典数据库

**分面积段成交来看：**第 43 周普通住宅各面积段成交量排名前三的是 90-120 m<sup>2</sup>和 120-140 m<sup>2</sup>和 70-90 m<sup>2</sup>，分别成交 15.92 万m<sup>2</sup>、8.66 万m<sup>2</sup>和 5.39 万m<sup>2</sup>；从各面积段成交量环比来看：本周仅≤70 m<sup>2</sup>环比下跌 79.56%，其他各面积段环比均上涨，70-90 m<sup>2</sup>涨幅最大，环比上涨 44.99%。



数据来源：创典数据库

### 第 43 周普通住宅成交排行

| 排名 | 项目名称        | 成交金额<br>(亿元) | 成交面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 成交套数<br>(套) | 成交均价<br>(元/m <sup>2</sup> ) |
|----|-------------|--------------|---------------------------|-------------|-----------------------------|
| 1  | 融创西安宸院      | 2.67         | 20663.07                  | 178         | 12898                       |
| 2  | 中国铁建·万科翡翠国际 | 2.24         | 22395.70                  | 239         | 9989                        |
| 3  | 恒大国际城       | 1.94         | 21320.67                  | 217         | 9107                        |
| 4  | 唐延·九珺       | 1.83         | 25448.91                  | 123         | 7200                        |
| 5  | 蓝光公园华府      | 1.72         | 22066.03                  | 182         | 7781                        |
| 6  | 融创星美御       | 1.38         | 8040.74                   | 53          | 17191                       |
| 7  | 美好时光        | 0.93         | 9916.26                   | 82          | 9425                        |
| 8  | 保利·心语花园     | 0.92         | 8909.33                   | 78          | 10353                       |
| 9  | 雅居乐·湖居笔记    | 0.92         | 9439.52                   | 89          | 9764                        |
| 10 | 万科城         | 0.90         | 10202.90                  | 89          | 8815                        |

### PART3 : 创典监测

#### 【创典指数】

本周西安市场约有 14 个楼盘取得预售许可证，其中海亮·唐宁府、保利·天悦、万科·翡翠国际、融创御园、蓝光·公园华府等多个品牌项目举办了集中开盘活动，推动楼市到访与成交小幅攀升。据创典指数显示：第 43 周末访指数 98 环比上升 4 个百分点，成交指数 115 环比上升 2%。



(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/m <sup>2</sup> ) |
|--------|----|---------|------|-----|-----|-----|--------------------------|
| 10月27日 | 曲江 | 阳光城丽兹公馆 | 洋房   | 36  | 27  | 75% | 13600 (精装)               |

|        |    |        |        |     |     |      |                                  |
|--------|----|--------|--------|-----|-----|------|----------------------------------|
| 10月27日 | 高新 | 保利天悦   | 高层     | 136 | 67  | 49%  | 15200 (精装)                       |
| 10月27日 | 曲江 | 万科翡翠国际 | 高层     | 105 | 105 | 100% | 11500 (精装)                       |
| 10月27日 | 城西 | 融创御园   | 高层     | 100 | 81  | 81%  | 11700 (精装修)                      |
| 10月27日 | 城西 | 蓝光公园华府 | 洋房     | 96  | 96  | 100% | 平层 7500 ,<br>跃层 11000            |
| 10月28日 | 曲江 | 海亮·唐宁府 | 高层、小高层 | 264 | 243 | 92%  | 高层 : 11000 ; 小高层 : 12000<br>(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。