

同成长 共分享

创典全程市场周报

2017 年第 48 期【2017.11.27-2017.12.3】

2017 年 12 月 4 日

资源信息中心

PART1：热点速读

【政策纵览】

➤ 国资委发文严控央企 PPP 风险，基建项目审批收紧

国资委下发《关于加强中央企业 PPP 业务风险管控的通知》，包含两个方面：一、加强央企 PPP 风险管控。1、净投资上限：央企对 PPP 项目的净投资不得超过上年度集团合并净资产的 50%；2、风控更严格：集团统一审批 PPP 业务资产负债率高于 85%的子公司不得开展 PPP 业务；3、终身责任追究制；4、落实项目资本金：不得以明股实债或购买劣后分级份额等方式投入项目资本金。二、明确 PPP 入库原则和负面清单。要求对以下 5 种情况的 PPP 项目集中清理，并要求 2018 年 3 月 31 日前全部清理完成：（1）未按规定开展“两个论证”；（2）不宜继续采用 PPP 模式实施；（3）不符合规范运作要求；（4）地方政府违法违规举债担保、承诺固定收益、回购本金或兜底损失等；（5）未按规定进行信息公开。三、多城地铁项目叫停，基建项目审批收紧。

创典点评：在严控金融与财政风险的大背景下，PPP 业务风险管控再度强化，规范地方融资和 PPP 业务成为政策主基调。

【行业速递】

1、腾讯云计算（北京）有限责任公司与陕西瑞普泰华实业有限公司就西安浐灞腾讯云大数据中心项目与西安浐灞生态区管理委员会签订了战略合作协议，腾讯云中心，主要为腾讯云计算（北京）有限公司西部总部办公；云创空间，主要为大数据产业孵化器；大数据全产业链大厦，主要为大数据产业及腾讯云计算相关企业使用；云商务 CBD，互联网企业创新、融合云技术等相关企业。项目预计总投资 22 亿元人民币。

2、天地源股份有限公司下属西安天地源房地产开发有限公司与西安高科国际社区建设开发有限公司合作，共同现金出资成立平台公司，开发建设“国际时尚小镇”项目，项目位于西安市高新区西安国际社区沣河东岸，北至西汉高速，东至国际社区东边界，西至沣河，南至国际社区生态城组团南端，包含国际时尚小镇范围及周边部分建设用地，总面积约 4800 亩。

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)
灞灞	CB3-1-84	灞灞生态区世博大道以南、锦堤五路以东	住宅、商服	186.4	1.5-2.0	248603
灞灞	CB3-1-85	灞灞生态区世博大道以南、锦堤五路以东	商服	24.7	2.0-2.4	39613
灞灞	CB2-3-576	灞灞生态区欧亚四路以南、兴泰北路以东、灞河西 路以西	住宅、商服	97.9	1.5-2.0	130548
灞灞	CB2-3-577	灞灞生态区欧亚四路以南、兴泰北路以东、灞河西 路以西	商服	32.2	4.2-4.7	100840
灞灞	CB6-1-1228	灞灞生态区灞河西路以西、咏兴路两侧	住宅、商服	144.5	1.2-1.6	154236
灞灞	CB6-1-1235	灞灞生态区灞河西路以西、咏兴路两侧	商服	29.4	2.0-2.5	49018
灞灞	CB6-6-1	灞灞生态区南三环以南、白龙池路以东	商服	18.9	1.7-2.2	27671
灞灞	CB6-2-2226	灞灞生态区南三环以北、灞河西路以西	商服	11.1	≤0.8	5936
灞灞	CB6-2-2227	灞灞生态区南三环以北、灞河西路以西	商服	26.0	≤0.8	13897
灞桥	BQ3-9-43	汽车主题公园1号路以东、半引路以西	商服	14.0	1.2-2.5	23345
长安	CA6-58-4	常宁新区杜永村、任家寨安置社区以南，神禾二路 以北，南北五号路以东，南北六号路以西	居住	30.9	≤2.0	41257
长安	CA01-56-6	常宁新区城南大道以西、南北六号路以东、东西一 号路以南、东西二号路以北	住宅、商服	73.9	≤1.3	64120
长安	CA06-32-1	长安区香积大道以北、仓台西路以西	工业	116.2	1.0-1.3	100780

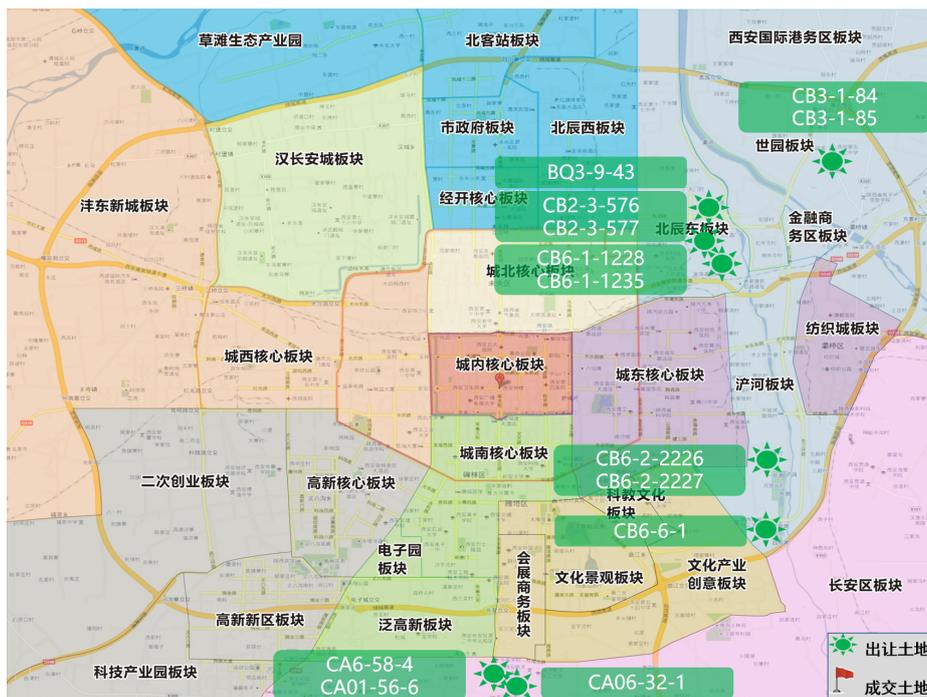
第 48 周西安土地供应迎来小高峰，全市推出土地 13 宗，集中分布于灞灞生态区和长安常宁新区。其中灞灞生态区出让土地 10 宗，出让总面积约 585 亩。长安区域出让土地 3 宗，约 221 亩，其中出让住宅、商服类用地 2 宗，约 105 亩。

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
临潼	LT2-(55)-13	临潼区秦陵街办王硷村道路以东	商服	111.4	1.0-1.2	9500	85	西安荣盛健康旅游发展有限公司
临潼	LT1-(99)-428-1	临潼区秦陵街办王硷村道路以东	住宅	176.3	≤1.4	17000	96	西安荣盛健康旅游发展有限公司

第 48 周西安土地市场成交经营性用地 2 宗，共计 287.7 亩，由西安荣盛健康旅游发展有限公司摘得，其中住宅用地成交单价为 96 万元/亩，楼面地价为 1033 元/m²，商业用地成交单价为 85 万元/亩，楼面地价为 1066 元/m²。

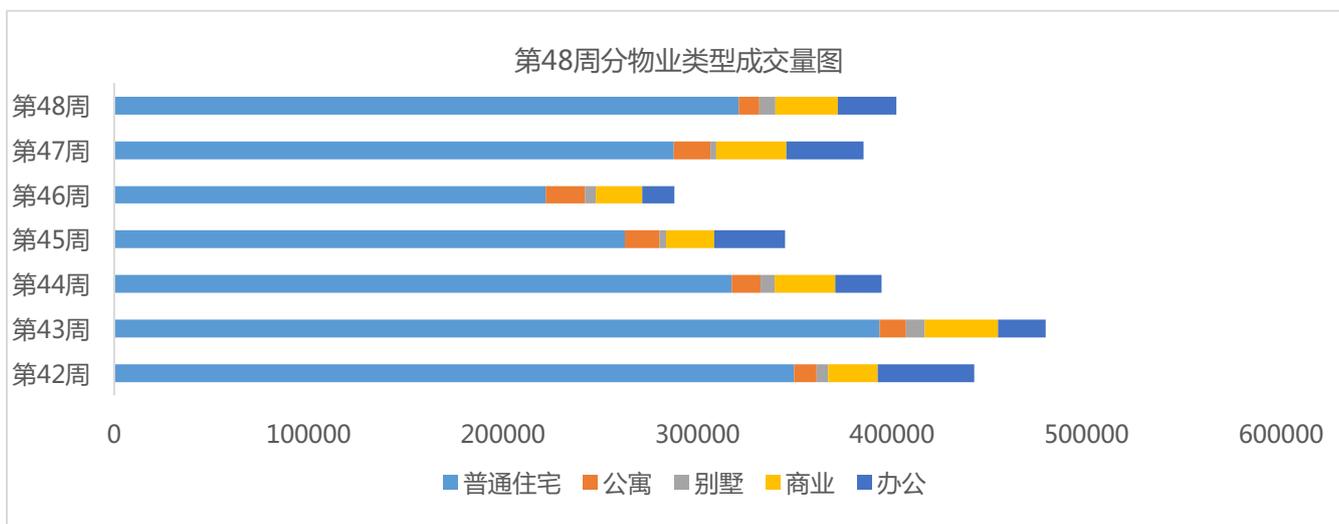
3、土地位置分布图



【新房市场】

第48周网签数据显示商品房共成交42.60万²，环比上周上涨6.11%，合计成交4314套，环比上涨11.79%，成交均价10479元/²，环比下跌2.08%。其中普通住宅共成交32.09万²，环比上周上涨11.60%，成交套数为2828套，环比上涨12.53%，成交均价10037元/²，环比下跌4.97%。

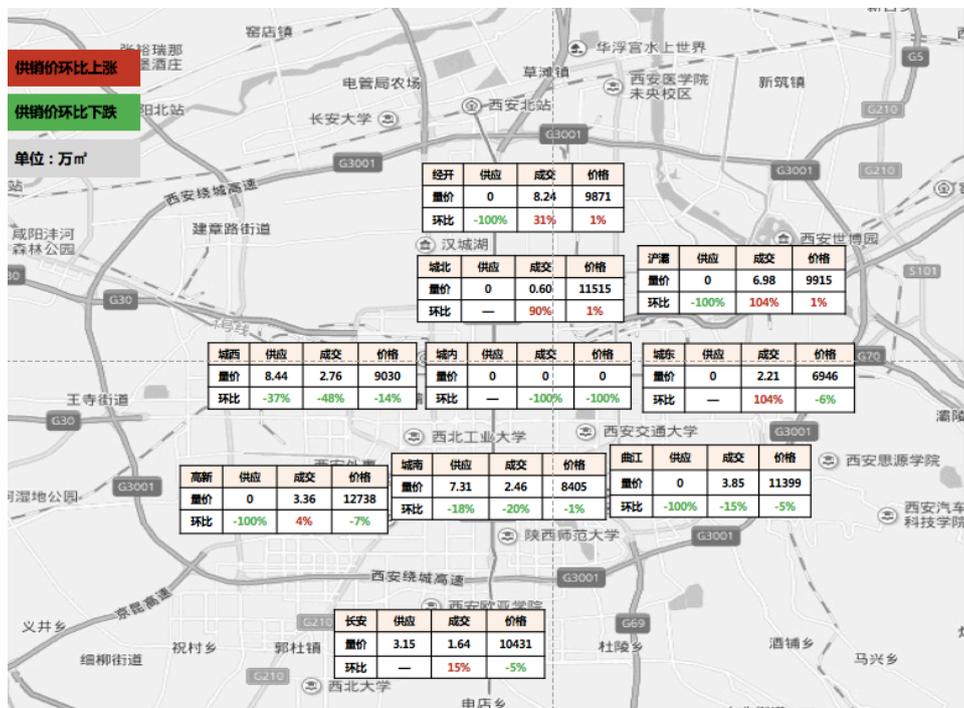
分物业类型来看：本周普通住宅、别墅成交量环比均上涨，成交量分别为32.09万²、0.82万²，环比分别上涨11.60%和148.90%；其余物业环比均下跌，其中公寓成交量1.08万²，环比下跌42.42%，商业成交量3.21万²，环比下跌10.93%，办公成交量3.02万²，环比下跌23.51%。



数据来源：创典数据库

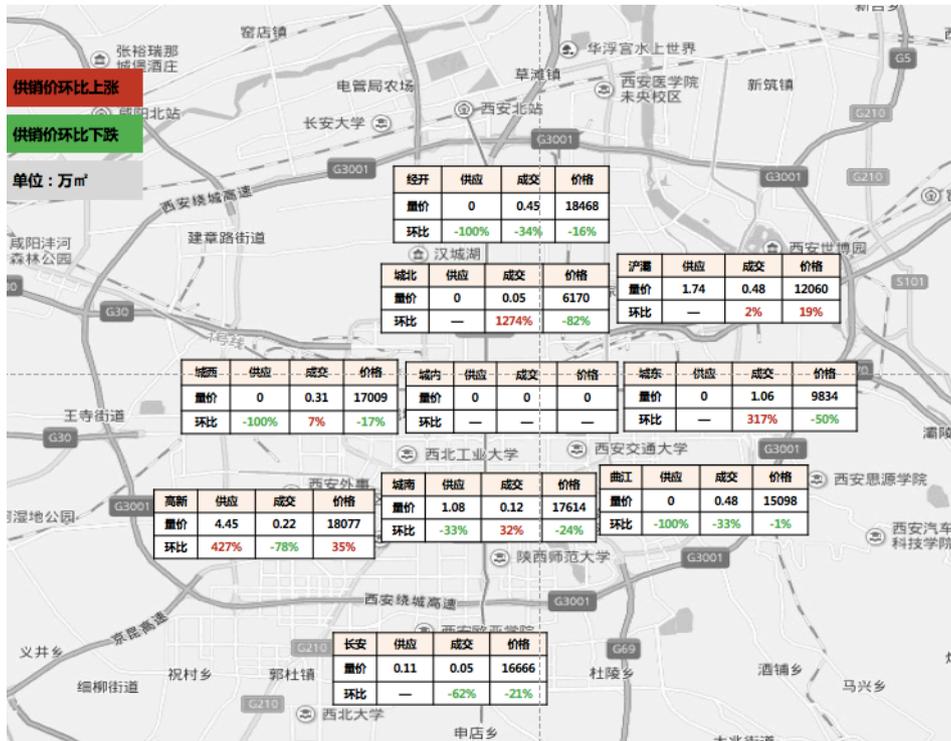
分区域成交来看：

住宅分区域成交情况：第 48 周住宅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 8.24 万 m²，6.98 万 m²和 3.85 万 m²；价格居前三位的依次是高新、城北、曲江，价格分别为 12738 元/m²、11515 元/m²和 11399 元/m²。



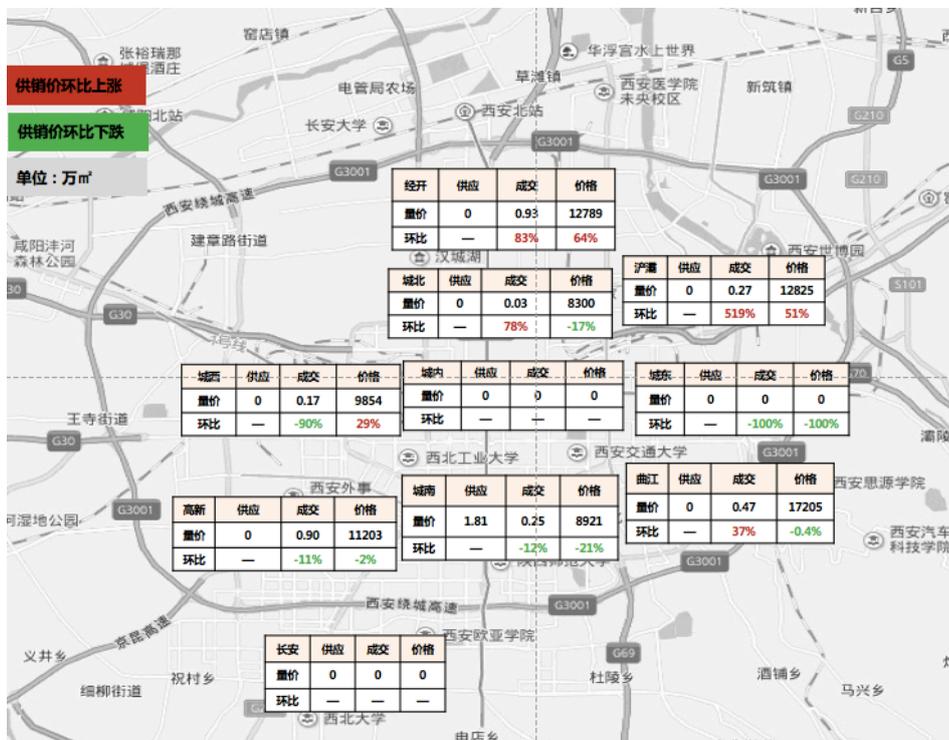
数据来源：创典数据库

商业分区域成交情况：第 48 周商业成交量排行前三位的区域分别为城东、曲江、浐灞区域，成交量分别为 1.06 万 m²，0.48 万 m² 0.48 万 m²；价格居前三位的依次是经开、高新、城南，价格分别为 18468 元/m²、18077 元/m²和 17614 元/m²。



数据来源：创典数据库

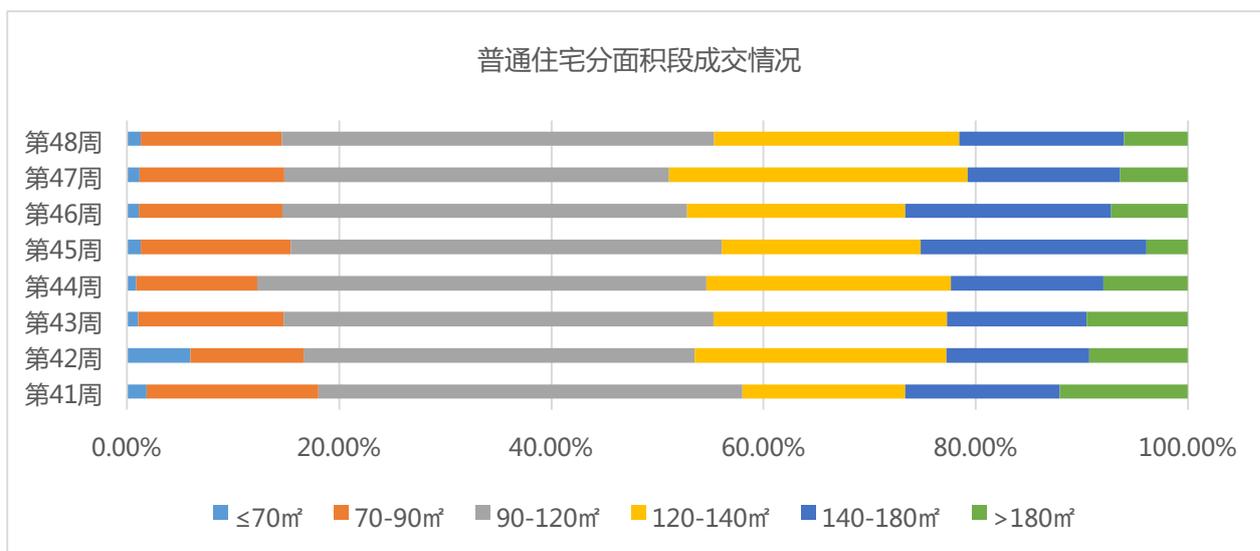
办公区域成交情况：第 48 周办公成交量排行前三位的区域分别为经开、高新、曲江区域，成交量分别为 0.93 万㎡，0.90 万㎡和 0.47 万㎡；价格居前三位的依次是曲江、沪灞、经开，价格分别为 17205 元/㎡、12825 元/㎡和 12789 元/㎡。



数据来源：创典数据库

分面积段成交来看：第 48 周普通住宅各面积段成交量排名前三的是 90-120 ㎡和 120-140 ㎡和 140-180 ㎡，分别

成交 13.08 万㎡、7.41 万㎡和 4.97 万㎡，从本周各面积段成交量环比来看：仅 120-140 ㎡面积段环比下跌 8.59%，其它各面积段成交量环比均上涨，其中 90-120 ㎡涨幅最大，环比上涨 25.49%。



数据来源：创典数据库

第 48 周普通住宅按成交金额排行 TOP10

排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	碧桂园凤凰城	4.75	46310.97	393	10254
2	万科金域东郡	2.56	24197.98	229	10600
3	万科金域未央	1.93	18698.77	161	10323
4	万科金域蓝湾	1.40	12625.63	113	11072
5	阳光城·丽兹 PLUS	1.27	12260.68	117	10365
6	融创星美御	1.12	6224.02	42	17943
7	万科东方传奇	0.94	7697.79	81	12152
8	保利天悦	0.89	5606.19	47	15860
9	阳光城丽兹公馆	0.56	4381.28	36	12703
10	融创·揽月府	0.50	3642.75	25	13591

PART3：创典监测

【创典指数】

本周西安楼市继续平稳回落，创典指数显示：第 48 周来访指数 97 环比下滑 3%，成交指数 101 环比下滑 5%。



(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 ²)
2017.11.29	高新	万科高新华府	高层	422	178	42%	11800-14300 (精装)
2017.12.1	曲江	万科公园华府	高层、小高层	378	119	31%	高层：12000 (精装) 小高层：12500-13000 (精装)
2017.12.1	高新	万科·翡翠天誉	高层、小高层	182	62	34%	14100-14200 (精装)
2017.12.1	高新	天琴湾	高层	248	65	26%	9500-10000
2017.12.2	经开	恒大国际城	高层	264	250	95%	9500 (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、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、华远海蓝城、华远辰悦、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。