



同成长 共分享

创典全程市场周报

2017年第51期【2017.12.18-2017.12.24】

2017年12月25日

资源信息中心

PART1：热点速读

【政策纵览】

➤ 银监会：信托资金不得违规投向房地产和地方融资平台

银监会近日发布《关于规范银信类业务的通知》(下称《通知》),对信托公司在银信类业务方面提出了新要求:不得接受委托方银行直接或间接提供的担保,不得与委托方银行签订抽屉协议,不得为委托方银行规避监管要求或第三方机构违法违规提供通道服务,不得将信托资金违规投向房地产、地方政府融资平台、股票市场、产能过剩等限制或禁止领域等。

创典点评：房地产领域信托资金监管升级，中小房企融资渠道进一步受限。

【行业速递】

- 1、万方铂通高新材料科技（西安）有限公司与西安航空基地签订合作协议，投资 8 亿元的“航空航天重要零部件长寿命、高可靠热等静压处理中心项目”正式落户西安航空基地。项目落户后，将引进国内最大热等静压设备，成为国内成立的首个大规模热等静压处理中心，为西安及周边的航空航天产业集中提供先进的热等静压技术处理平台。
- 2、碧桂园正式发布长租公寓品牌「BIG+碧家国际社区」，将融居住、物业、金融、商娱、健康等多元化内容于一体，提供跨区域、跨业态的多元“寓乐”体验，计划三年内建设 100 万套。
- 3、华润置地与爱圣国际教育集团签署战略合作协议，双方将在全国范围内就引入优质教育资源、推广国际化教育等方面展开合作，华润置地将在学校用地、校舍建设等方面为爱圣提供支持。

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)-8 | 临潼区斜口街道108国道西北 | 工业 | 59.0 | 2.0-2.5 | 98306 |
| 临潼 | LT9-(55)-21 | 临潼区代王街道福兴路以西 | 工业 | 95.7 | 1.0-1.2 | 76573 |
| 港务 | GW1-16-2 | 国际港务区潘窑路以南、杏渭路以东 | 住宅 | 223.8 | ≤2 | 298539 |
| 港务 | GW1-21-1 | 国际港务区广场南路以北,杏渭路以东 | 住宅 | 87.9 | ≤2.5 | 146643 |
| | GW1-19-1 | 国际港务区向东路以北、杏渭路以西 | 商服 | 69.8 | ≤1.5 | 69841 |
| 港务 | GW1-21-2 | 国际港务区广场南路以南、杏渭路以东 | 住宅 | 115.5 | ≤2.5 | 192530 |
| | GW1-22-1 | 国际港务区向东路以南、杏渭路以西 | 商服 | 20.5 | ≤4.1 | 56127 |
| 港务 | GW1-14-2 | 国际港务区秦汉大道以南、柳林路以东 | 住宅 | 103.0 | ≤2.5 | 171791 |
| 港务 | GW1-22-2 | 国际港务区规划路以北,杏渭路以西 | 住宅 | 39.9 | ≤2.5 | 66592 |
| 港务 | GW1-22-3 | 国际港务区广场南路以北、杏渭路以西 | 住宅 | 45.8 | ≤2.5 | 76335 |

第 51 周西安全市推出土地 8 宗, 分布范围以港务和临潼为主, 其中港务区出让土地 6 宗, 出让土地用途为住宅和商服, 出让总面积约 706 亩; 临潼出让土地 2 宗, 约 155 亩, 用途为工业。

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 | QJ10-11-5 | 未央区太元路以南,井东路以西 | 商服 | 6.1 | ≤0.26 | 2690 | 440 | 中国石化销售有限公司陕西西安石油分公司 |
| 浐灞 | CB6-1-1228 | 浐灞生态区浐河西路以西、咏兴路两侧 | 住宅、商服 | 144.5 | 1.2-1.6 | 62015 | 356 | 西安中建恒孚置业有限公司 |
| 浐灞 | CB6-1-1235 | 浐灞生态区浐河西路以西、咏兴路两侧 | 商服 | 29.4 | 2.0-2.5 | | | |
| 浐灞 | CB3-1-84 | 浐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 | 101265 | 479 | 西安泽合房地产开发有限公司 |
| 浐灞 | CB3-1-85 | 浐灞生态区世博大道以南、锦堤五路以东 | 商服 | 24.7 | 2.0-2.4 | | | |
| 浐灞 | CB6-6-1 | 浐灞生态区南三环以南、白龙池路以东 | 商服 | 18.9 | 1.7-2.2 | 13545 | 242 | 西安绿森林体育文化传播有限公司 |
| 浐灞 | CB6-2-2226 | 浐灞生态区南三环以北、浐河西路以西 | 商服 | 11.1 | ≤0.8 | | | |
| 浐灞 | CB6-2-2227 | 浐灞生态区南三环以北、浐河西路以西 | 商服 | 26.0 | ≤0.8 | | | |
| 浐灞 | CB2-3-576 | 浐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 | 59840 | 460 | 陕西金玖置地房地产开发有限公司 |
| 浐灞 | CB2-3-577 | 浐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 | | | |
| 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% | 12500 | 404 | 西安金地置业投资有限公司 |
| 灞桥 | BQ3-9-43 | 灞桥新区汽车主题公园1号路以东、半引路以西、储备地以北 | 商服 | 14.0 | 1.2-2.5 | 3680 | 263 | 西安白云汽车销售服务有限公司 |

第 51 周西安土地市场成交经营性用地 7 宗，共计 622.1 亩，成交土地用途为住宅和商服，成交区域以浐灞为主。

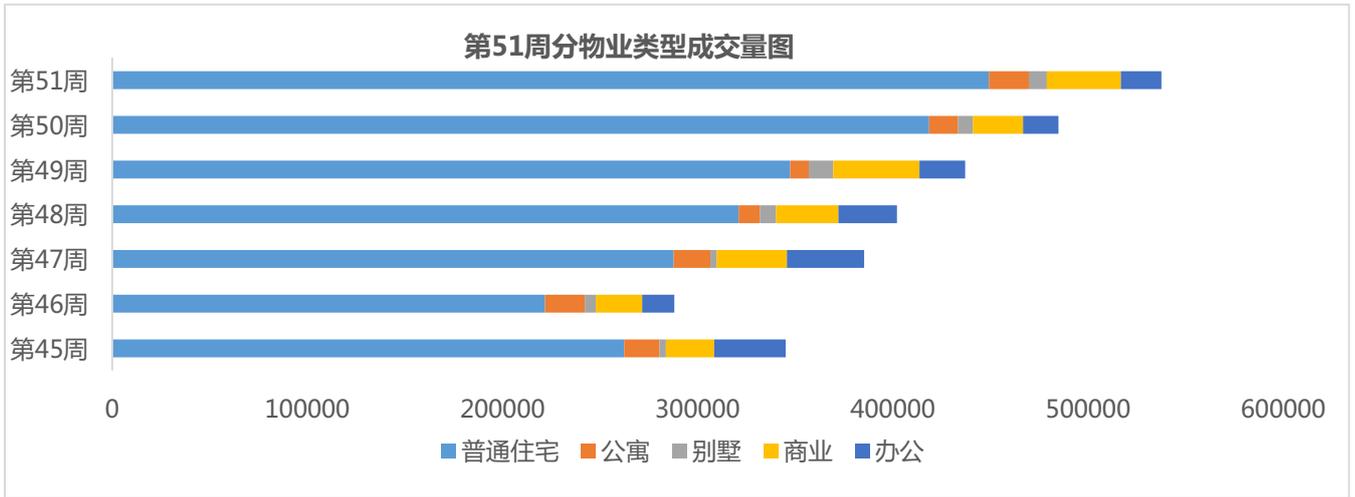
3、土地位置分布图



【新房市场】

第 51 周网签数据显示商品房共成交 55.41 万²，环比上周上涨 10.43%，合计成交 5563 套，环比上涨 11.46%，成交均价 10670 元/²，环比上涨 0.59%。其中普通住宅共成交 44.92 万²，环比上周上涨 7.37%，成交套数为 3952 套，环比上涨 6.70%，成交均价 10133 元/²，环比下跌 0.96%。

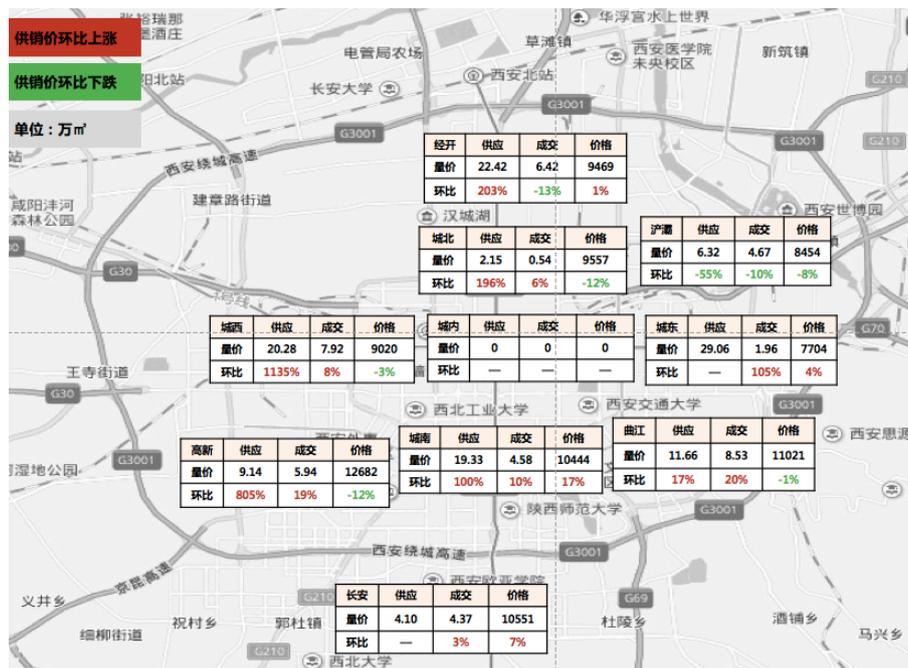
分物业类型来看：本周各物业成交量环比均上涨，其中商业涨幅最大，成交 3.77 万²，环比上涨 45.39%，普通住宅涨幅最小，成交 44.92 万²，环比上涨 7.37%。



数据来源：创典数据库

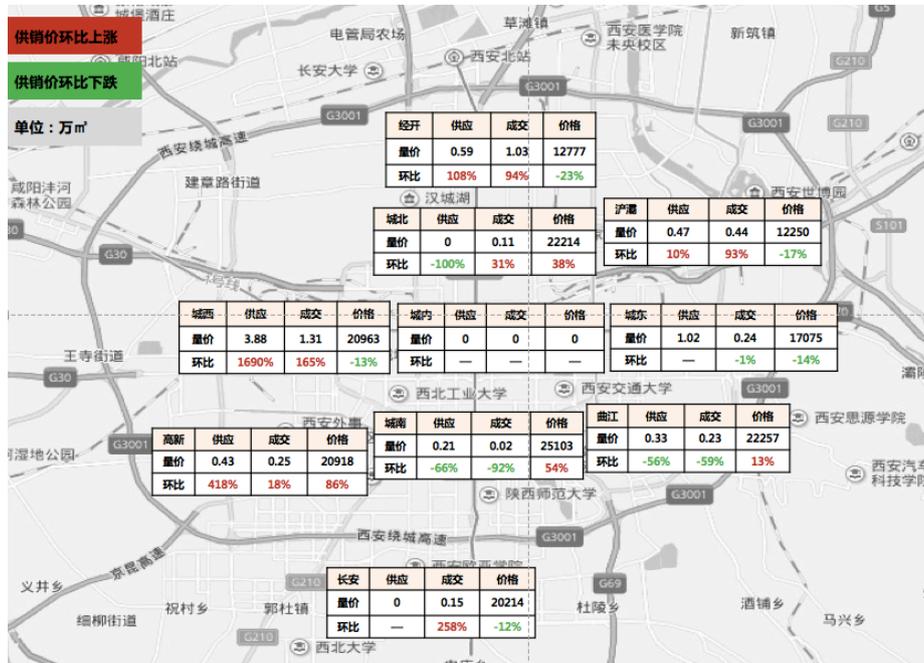
分区域成交来看：

住宅分区域成交情况：第 51 周住宅成交量排行前三位的区域分别为曲江、城西、经开区，成交量分别为 8.53 万 m^2 ，7.92 万 m^2 和 6.42 万 m^2 ；价格居前三位的依次是高新、曲江、长安，价格分别为 12682 元/ m^2 、11021 元/ m^2 和 10551 元/ m^2 。



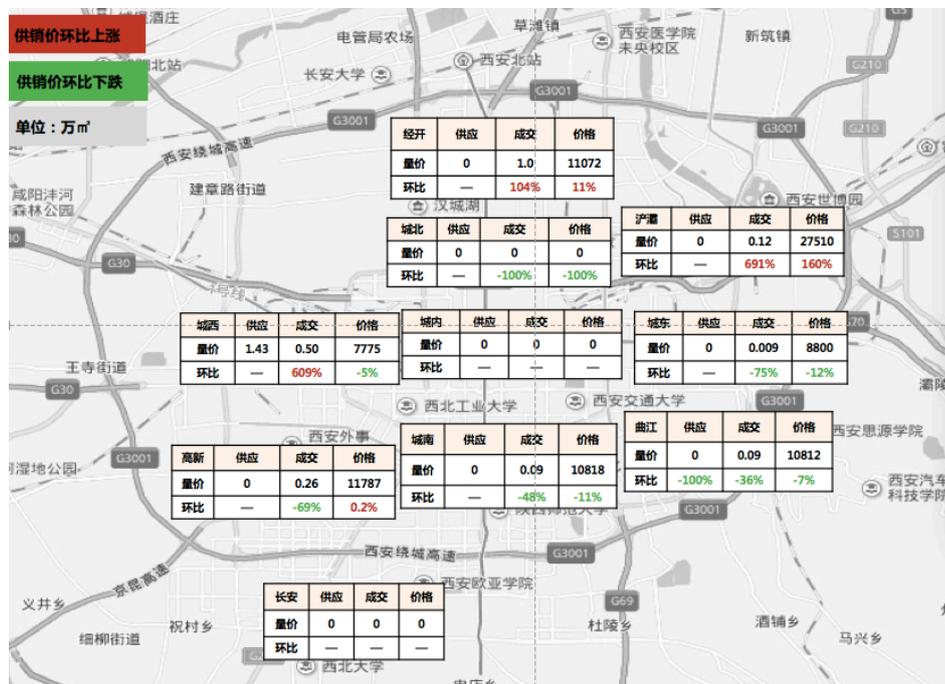
数据来源：创典数据库

商业分区域成交情况：第 51 周商业成交量排行前三位的区域分别为城西、经开、浐灞区域，成交量分别为 1.31 万 m^2 ，1.03 万 m^2 0.44 万 m^2 ；价格居前三位的依次是城南、曲江、城北，价格分别为 25103 元/ m^2 、22257 元/ m^2 和 22214 元/ m^2 。



数据来源：创典数据库

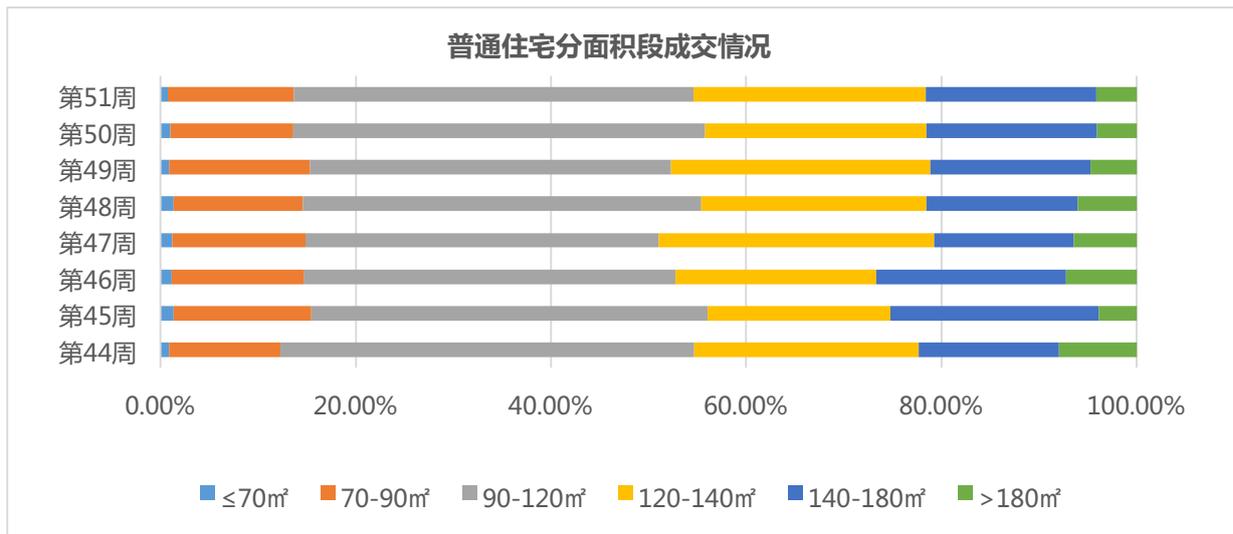
办公分区域成交情况：第 51 周办公成交量排行前三位的区域分别为经开、城西、高新区域，成交量分别为 1.0 万㎡，0.50 万㎡和 0.26 万㎡；价格居前三位的依次是灞桥、高新、经开，价格分别为 27510 元/㎡、11787 元/㎡和 11072 元/㎡。



数据来源：创典数据库

分面积段成交来看：第 51 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 18.40 万㎡、10.70 万㎡和 7.83 万㎡，本周仅≤70 ㎡面积段环比下跌 22.41%，其他各面积段成交量环比均上涨，

120-140 m²面积段涨幅最大，环比上涨 12.87%。



数据来源：创典数据库

第 51 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 (m ²) | 成交套数 (套) | 成交均价 (元/m ²) |
|----|-------------|--------------|---------------------------|-------------|-----------------------------|
| 1 | 中国铁建·万科翡翠国际 | 2.89 | 29455.11 | 324 | 9804 |
| 2 | 碧桂园凤凰城 | 2.20 | 21092.66 | 174 | 10415 |
| 3 | 中海·昆明路九号 | 2.01 | 21513.55 | 170 | 9346 |
| 4 | 真爱万科公园华府 | 1.85 | 15735.33 | 125 | 11785 |
| 5 | 万科·翡翠天誉 | 1.82 | 13053.93 | 80 | 13955 |
| 6 | 万科城·润园 | 1.77 | 17296.28 | 166 | 10255 |
| 7 | 万科东方传奇 | 1.64 | 12368.62 | 123 | 13226 |
| 8 | 融创·揽月府 | 1.47 | 10278.77 | 65 | 14343 |
| 9 | 蓝光公园华府 | 1.41 | 17166.49 | 142 | 8240 |
| 10 | 万科高新华府 | 1.31 | 10712.30 | 90 | 12185 |

PART3 : 创典监测

【创典指数】

本周市场供应继续放量，楼市交易延续近两周活跃态势，创典指数显示来访量、成交量继续攀升：第 52 周来访指数

123 环比上升 16%，成交指数 132 环比上升 21%。



(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) |
|------------|------|----------|--------|------|-----|-----|---|
| 2017.12.20 | 城东 | 融创西安壹号院 | 高层、小高层 | 192 | 55 | 29% | 高层 18500 (精装) 小高层 22000 (精装) |
| 2017.12.20 | 浐灞 | 中国铁建·花语城 | 高层 | 410 | 249 | 61% | 8500-10500 |
| 2017.12.23 | 沣东新城 | 绿地新里城 | 高层 | 1056 | 953 | 90% | 10500-11500 (精装) |
| 2017.12.23 | 浐灞 | 中南·樾府 | 高层 | 312 | 300 | 96% | 11500 (精装) |
| 2017.12.24 | 城北 | 碧桂园凤凰城 | 高层、洋房 | 786 | 650 | 83% | 高层 7500-10000 (精装) 洋房 10000-11000 (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。