

西安市房地产市场月度报告

—— 2017年1月



创典全程地产顾问股份有限公司
资源信息中心

2017年2月10日

目 录

导读.....	1
PART1：本月速览.....	1
1、经济环境.....	1
2、政策环境.....	1
3、行业动态.....	2
4、市场表现.....	2
PART2：土地市场.....	3
1、土地市场综述.....	3
2、土地市场特征.....	4
PART3:二级市场.....	6
1、商品房市场.....	6
(1) 商品房市场概况.....	6
(2) 各物业类型销售情况.....	6
(3) 各区域商品房销售情况.....	7
(4) 存量分析.....	8
2、住宅市场.....	8
(1) 住宅供求量价走势.....	8
(2) 住宅分区域供求量价.....	9
(3) 住宅成交结构.....	10
(4) 住宅存量分析.....	10
3、创典一线数据.....	11
(1) 创典指数分析.....	11
(2) 开盘数据分析.....	11
(3) 热销楼盘展示.....	12
PART4:营销市场.....	13
附件 1：2017 年 1 月份政策汇总表.....	19
附件 2：2017 年 1 月西安市土地出让详情.....	20
附件 3：2017 年 1 月西安市土地成交详情.....	21

导读

- 1月经济增长仍将呈现“L”型走势，呈现企稳态势。
- “严调控、稳市场”，政策收紧信号仍持续。
- 首月受春节因素影响，西安市场冷淡开局。

PART1：本月速览

1、经济环境

1月份经济增长仍将呈现“L”型走势，呈现企稳态势。国家统计局发布数据，1月份中国制造业 PMI 和非制造业 PM 保持平稳运行，制造业 PMI 为 51.3%，虽比上月微落 0.1 个百分点，但连续 4 个月保持在 51.0%以上，官方非制造业商务活动指数微升至 54.6%，比上月微升 0.1 个百分点，保持平稳向好增长势头。表明经济企稳发展向好。受春节因素将导致 CPI 同比明显回升，预计同比可能升到 2.8%。PPI 方面,工业品高频数据指向，PPI 环比或放缓,但翘尾因素会导致 PPI 同比继续明显走强。

2、政策环境

地方两会定调“严调控、控风险”目标，货币政策释放收紧信号。各地方两会 1 月陆续召开，“严调控、稳市场”的目标定调各地 2017 年楼市发展基调，一线及热点二线城市该严则严，三、四线城市该松则松，因城施策，分类调控仍持续：如，成都“限地令”，土地溢价率在 60%及以上 3 个月缴全款；国土部：库存严重的三四线城市或暂停土地供应等，货币政策方面，年前央行调高中期借贷便利(MLF)利率后，释放货币政策信号。**我们认为 2017 年楼市调控政策继续因城施策，将持续较长时间。货币政策方面，央行开启了利率价格全面上调的时代，释放出明确的信号，确保去杠杆进程的顺利进行。在政策持续加压之下，加之传统春节因素影响，首月**



全国楼市整体进入冬眠模式，各地楼市冷淡开局。

西安限购政策执行首月，从创典监测的案场销售情况来看，政策对市场实际购买影响较小，各项目依然保持常规营销动作。且 2017 年西安调控政策仍将持续，不会有大的调整，本月政策方面仅对西安户籍准入条件做出重大调整。 **我们认为：本次落户政策的调整可谓更加便民，条件放宽，也取消过多限制条件等。本次户籍的重大调整有三方面的利好因素，一是，可以吸引更多的人才落户，增强城市发展活力；二是，促进城市快速发展，是适应大西安长远发展格局，加快建设具有历史文化特色的国际化大都市需要；三是，对房地产市场利好：买房落户条件放宽，或可再吸引一批想在西安落户和对西安发展预计期望较高的外地客户的置业潮，同时，政策的放宽将吸引更多的大中专毕业生、留学生、技能人才、个体化等流入西安，也将进一步促进西安住宅市场销量的概率上涨。**

3、行业动态

1 月份行业内企业动态主要有以内容： 1)、远洋集团与中交房地产集团签署战略合作协议，联合开发地产相关项目。 2)、融创 17.23 亿再增持 6.17%金科股份，累计持股 23.15%。 3)、万科与陕西土地工程建设集团战略合作签约，投资 120 亿元在富平建设占地 12000 亩的四季健康城。 4)、中航地产出售 20.3 亿资产予保利已完成。 5)、恒大出资 4000 万元与曲美家居集团设合营公司，主营家具制造，货运运输。 6)、中国确定 4 个全球城市和 11 个中心城市，西安入选。 7)、融创中国 260 亿元增资入股北京链家，获 6.25%股权。

4、市场表现

首月受春节因素影响，西安市场冷淡开局：2017 年首月受调控政策持续加压及传统春节因素双重影响，本月商品房成交量环比下跌近半，成交价格小幅度波动下滑，普通住宅市场表现量跌价涨态势，成交量 118.05 万㎡,环比下跌 39.83%,同比下跌 0.20%；去化周期持续降低，商品房存量 2864.84 万㎡，去



化周期 14 个月，普通住宅去化周期 8 个月，别墅、商业和办公去化周期分别为 21 个月、101 个月和 34 个月。

PART2：土地市场

1、土地市场综述

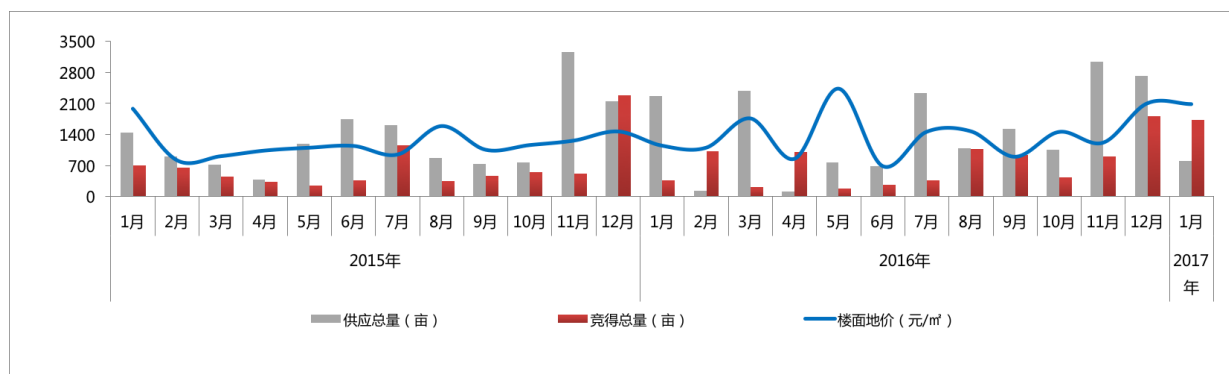
2017 年 1 月，土地供应量大幅回落、成交量小幅下滑。全市供应 17 宗土地，主要分布在浐灞、长安、高新区域，供应土地类型以商住用地为主；成交土地 22 宗，成交用地以商住为主，整体成交楼面地价 2090.28 元/m²，成交总金额 58.62 亿元。

2017 年 1 月，西安市出让土地共计 17 宗，累计供应土地 796.02 亩，环比减少 70.70%，同比减少 64.79%。其中住宅、商住用地 730.63 亩，环比减少 58.14%，同比增长 58.06%；商业用地 65.39 亩，环比减少 71.70%，同比减少 37.30%。

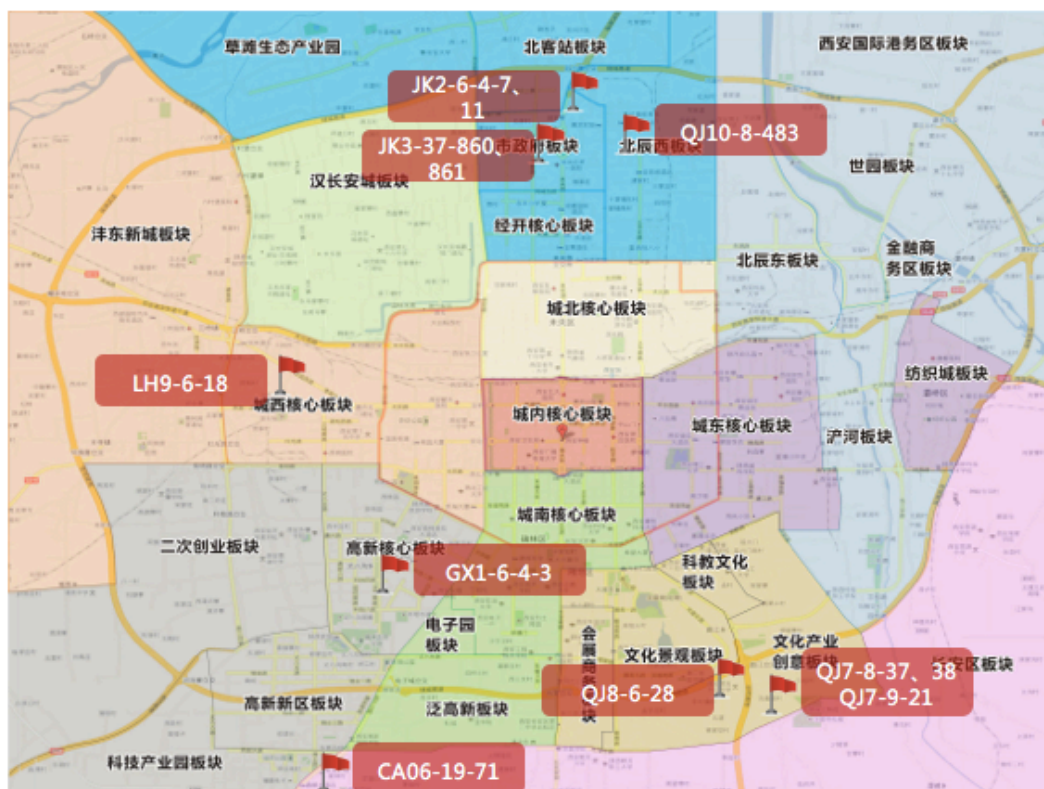
2017 年 1 月，西安市成交土地共计 22 宗，累计成交土地 1734.04 亩，环比减少 4.73%，同比增长 366.61%，预计未来将为市场提供约 280.46 万 m² 的供应量。其中成交商住用地 1502.98 亩，环比减少 3%，同比增长 910%；商业用地 231.06 亩，环比减少 5.67%，同比增长 3.68%。

2017 年 1 月，西安市土地成交总金额为 586247.98 万元，成交亩均价 338.08 万元/亩，环比下降 17.28%，整体楼面地价为 2090.28 元/m²，环比下降 0.01%。

西安市土地量价走势图（2015 年 1 月-2017 年 1 月）



2017年1月西安市土地成交分布图



数据来源:创典数据库

2、土地市场特征

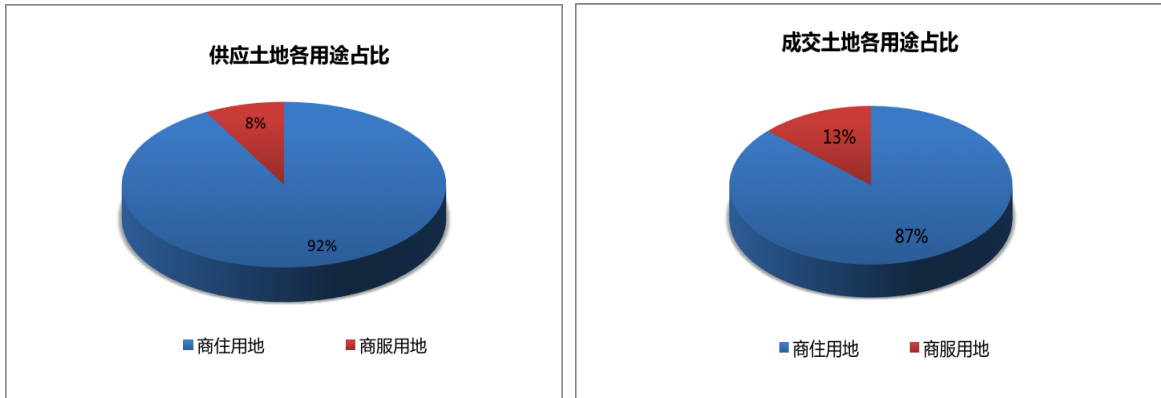
本月依然主推商住用地，商服用地次之；成交土地多为商住用地，其中成交商住用地 15 宗，商服用地 7 宗。

2017 年 1 月，西安共推出 11 宗商住用地、6 宗商服用地。其中商住用地占总供应的 92%，商服用地占总供应的 8%。

2017 年 1 月，西安市成交地块结构为商住、商服用地。其中成交商住用地 15 宗，成交面积 1502.98 亩，占总成交量的 87%，楼面地价 2191.51 元/m²，环比上涨 0.01%，预计将为市场提供 233.90 万 m² 的供应；成交商服用地 7 宗，成交面积 231.06 亩，占总成交量的 13%，商业楼面地价 1581.85 元/m²，环比下降 0.08%，本期商业地块预计将为市场提供 46.57 万 m² 的供应。



2017年1月西安市供应、成交地块性质比例图



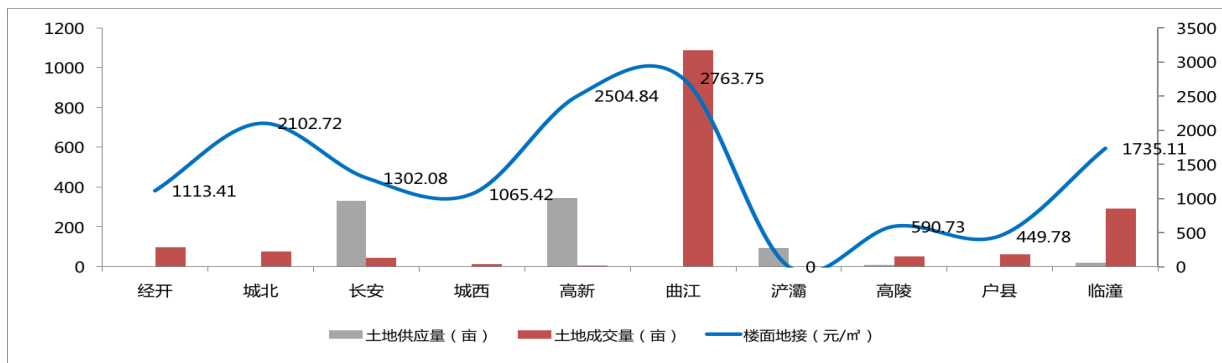
数据来源:创典数据库

本月西安土地放量主要在高新、长安、浐灞区域，推出土地多为商住用地；土地成交集中在曲江、临潼、经开区域，成交地块多为商住、商服用地。

2017年1月，西安推出土地主要分布于高新、长安、浐灞区域。高新区域供应4宗商住、1宗商服用地，供应量343.31亩，占全市总供应量的43%；长安区域供应5宗商住用地，供应量331.66亩，占全市总供应量的42%；浐灞区域供应4宗商住用地，供应量94.47亩，占全市总供应量的12%。

2017年1月，西安市土地成交主力在曲江区域，曲江区域成交1086.94亩，占全市总成交量的63%；其中QJ7-8-37、QJ7-8-38、QJ7-9-21为中海地产的储备用地；QJ7-1-25、QJ7-1-26、QJ7-3-9为广州珠江实业储备用地；从楼面地价走势图可以看出，1月区域楼面地价排名前三的为曲江区域2763.75元/m²、高新区域2504.84元/m²、城北区域2102.72元/m²。

2017年1月西安市各区域土地供应量、竞得量、楼面地价走势图



数据来源:创典数据库



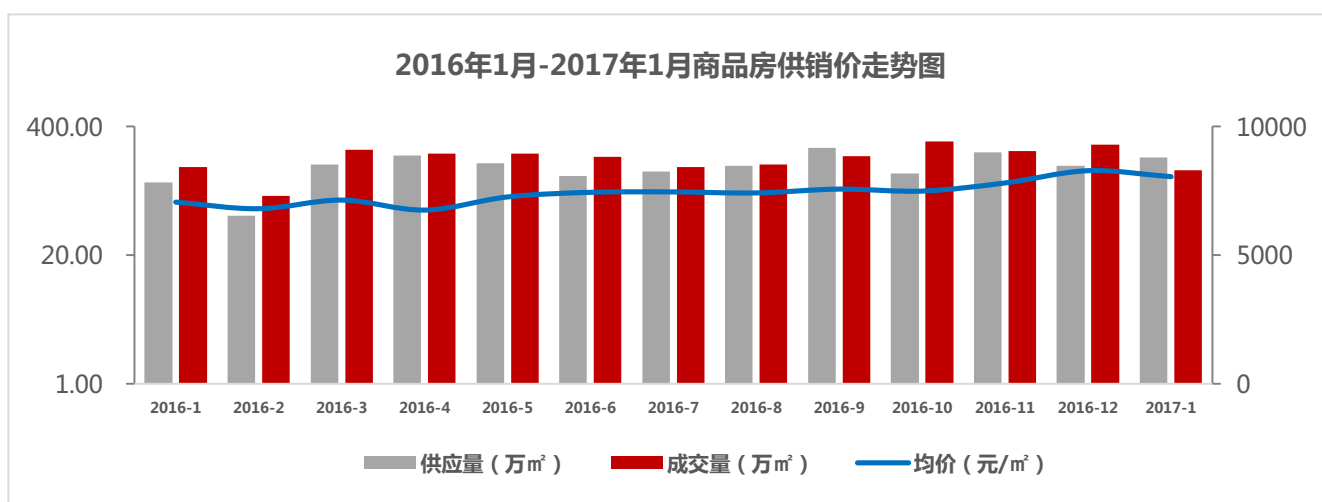
PART3:二级市场

1、商品房市场

(1) 商品房市场概况

2017年1月份商品房供应量192.82万 m^2 ，环比上涨21.20%，同比上涨78.84%；商品房成交量144.17万 m^2 ，环比下跌45.15%，同比下跌7.09%；成交价格8042元/ m^2 ，环比小幅下跌2.80%，同比上涨13.86%。

受调控政策持续加压及传统春节因素双重因素影响，本月商品房成交量环比下跌近半，成交价格小幅度波动下滑。

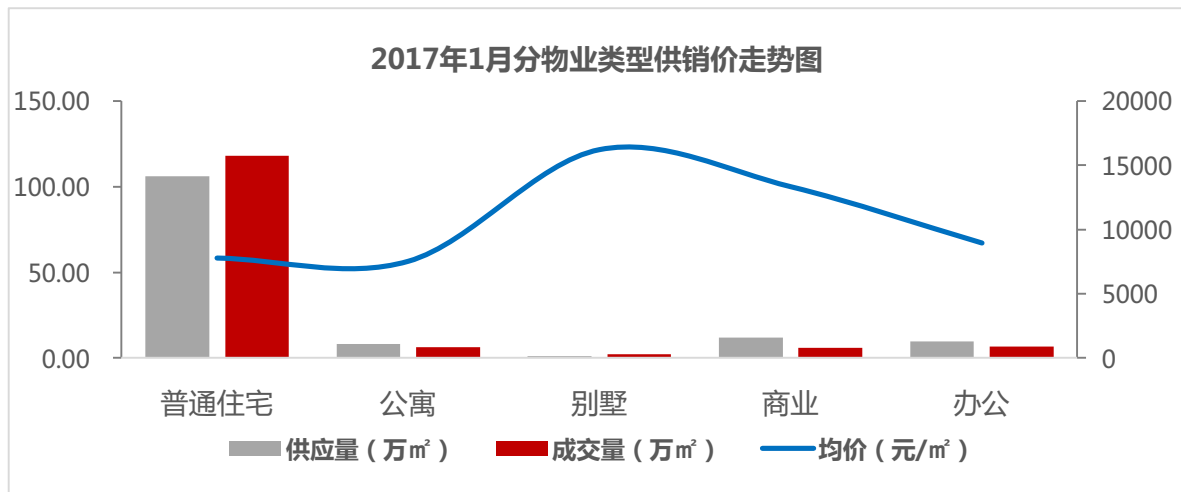


数据来源:创典数据库

(2) 各物业类型销售情况

分物业类型来看，1月份各物业供应量基本持平，成交量均下滑。供应方面：仅住宅供应量较上月下跌15.9%，其余物业供应均上涨，其中公寓供应量最大，环比上涨97.10%，主要基于西安住宅限购政策出台，刺激商业类公寓产品集中放量；成交方面：办公物业下跌幅度最大，成交6.71万 m^2 ，环比下跌72.93%，普通住宅下跌幅度最小，成交118.05万 m^2 ，环比下跌39.83%。价格方面：仅住宅和别墅环比分别上涨0.96%和1.77%，其余物业均下跌。

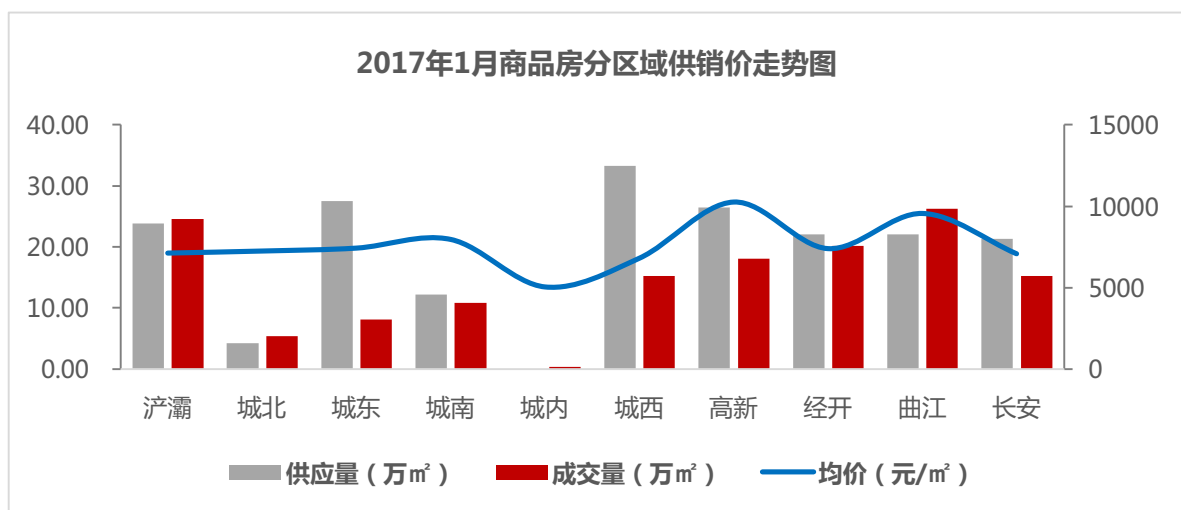




数据来源:创典数据库

(3) 各区域商品房销售情况

从分区域商品房销售来看，供应方面：城西本月供应量最大,供应 33.23 万m²，其次城东供应 27.48 万m²,高新供应 26.41 万m²,居第三位;成交量方面:仅长安区域成交 15.25 万m²,环比上涨 24.56%,其余区域均下跌，高新区域下跌幅度最大，环比下跌 70.36%；成交价格方面居前三的区域是高新、曲江和城南，分别为 10256 元/m²、9557 元/m²和 7965 元/m²，与上月价格对比来看，仅城南、高新、曲江环比小幅上涨 8.20%、4.92%和 2.94%，其余区域环比均下跌。

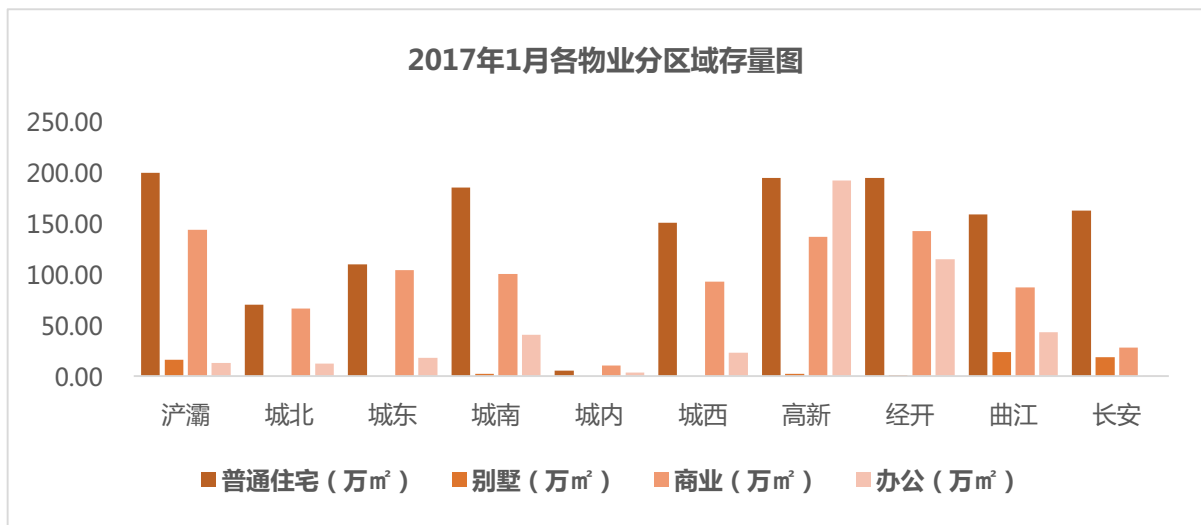


数据来源:创典数据库



(4) 存量分析

截止 2017 年 1 月，西安商品房存量 2864.84 万 m^2 ，去化周期 14 个月。分物业类型来看：普通住宅当前存量为 1430.11 万 m^2 ，占到了商品房总存量的 49.92%，去化周期 8 个月，别墅、商业和办公去化周期分别为 21 个月、101 个月和 34 个月；分区域存量来看，其中城内本月去化压力最大，存量 19.01 万 m^2 ，去化周期 141 个月，其次高新和城南存量分别为 525.62 万 m^2 和 327.69 万 m^2 ，去化周期均为 31 个月。曲江去化压力最小，存量 311.94 万 m^2 ，去化仅需 12 个月。



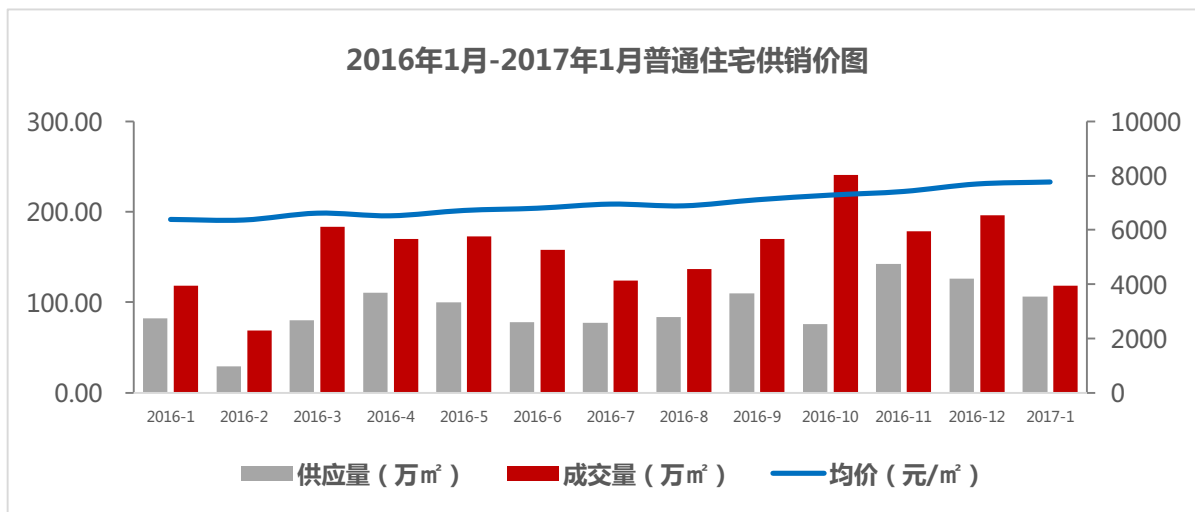
数据来源:创典数据库

2、住宅市场

(1) 住宅供求量价走势

2017年1月份普通住宅市场表现量跌价涨态势，供应量 106.19 万 m^2 ，环比下跌 15.90%，同比上涨 29.12%，成交量 118.05 万 m^2 ，环比下跌 39.83%，同比下跌 0.20%，成交价格 7782 元/ m^2 ，环比上涨 0.96%，同比上涨 21.61%。

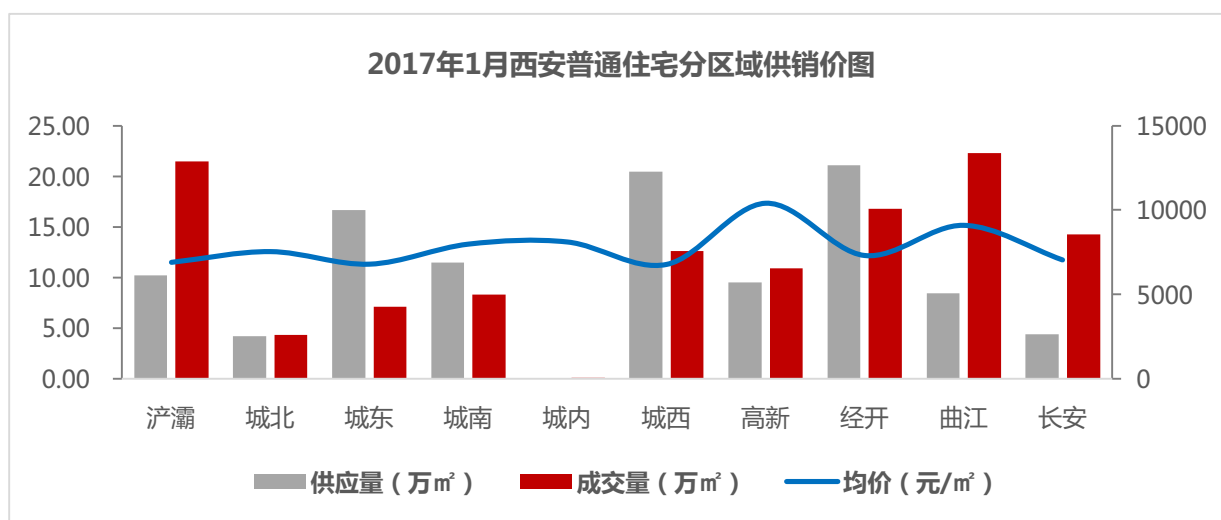




数据来源:创典数据库

(2) 住宅分区域供求量价

2017年1月,经开区域以21.06万m²的供应量领先全市,城西、城东区域紧跟其后,分别供应20.46万m²、16.63万m²。成交量最大的区域是曲江,成交量22.29万m²,浐灞以21.48万m²的销量位居第二,经开以16.79万m²位居第三。各区域与上月成交量相比,除长安区域环比上月上涨28.13%外,其余区域环比均下跌。价格方面,城南区域上涨幅度最大,环比上涨14.77%,城北下跌幅度最大,环比下跌12.08%。

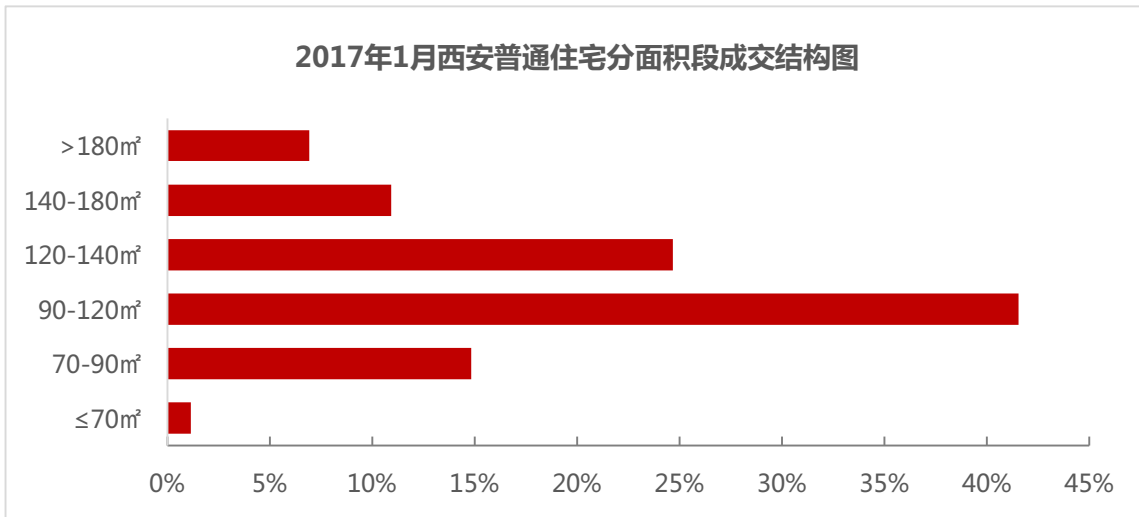


数据来源:创典数据库



(3) 住宅成交结构

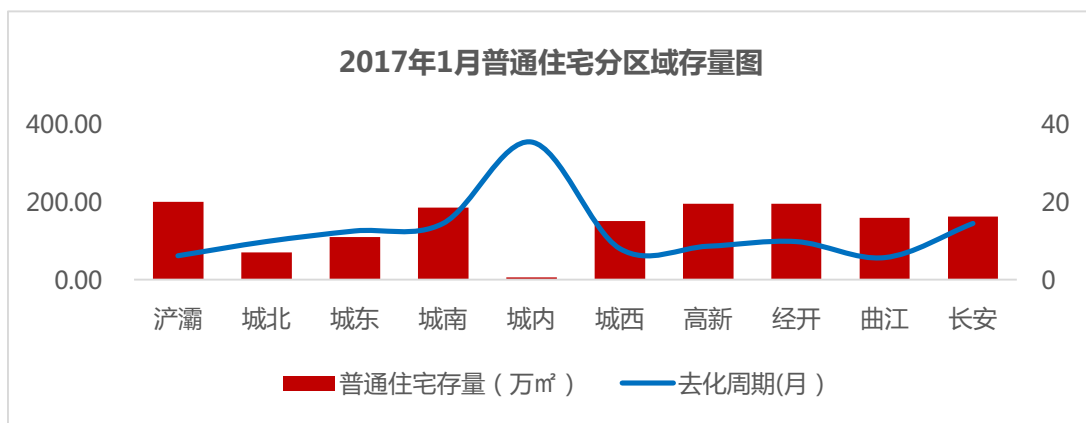
1 月份普通住宅分面积段成交结构显示，90-120 m² 面积段成交 49.01 万 m²，占比总成交量的 42%，依然位居首位，其次 120-140 m² 面积段成交 29.10 万 m²，占比 25%，70-90 m² 面积段居第三位，成交 17.50 万 m²，占比 15%；本月 120-140 m² 刚改产品成交较好，主要还是由于限购政策影响，刺激客户购房一步到位心里需求。



数据来源:创典数据库

(4) 住宅存量分析

截止 2017 年 1 月，西安市普通住宅存量较上月有所下滑，去化周期 8 个月。分区域情况看，城内去化周期居首位，存量 5.52 万 m²，去化周期达 35 个月，城南和长安区域去化周期持平 14 个月，浐灞和曲江的去化压力最小，存量分别为 199.23 万 m² 和 158.74 万 m²，去化周期均为 6 个月。



数据来源:创典数据库

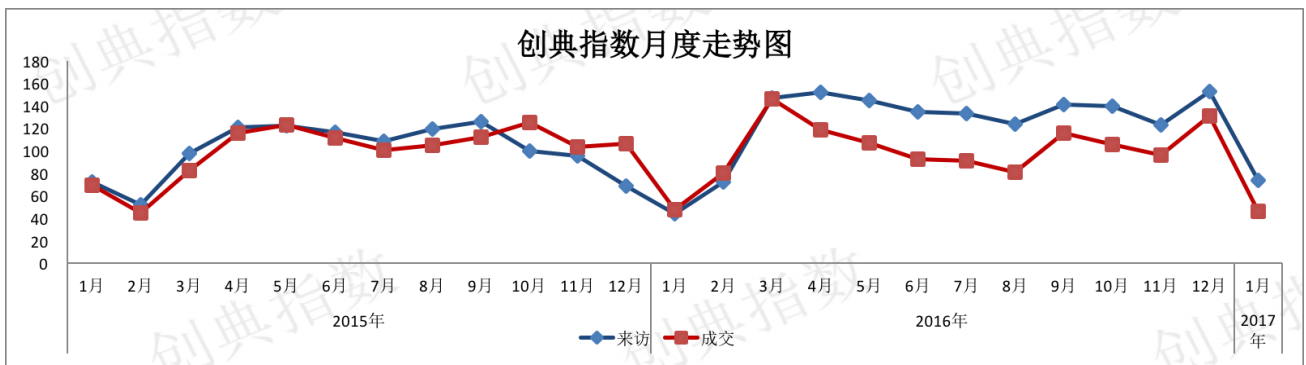


3、创典一线数据

(1) 创典指数分析

来访、成交急剧下滑。2017年1月创典来访指数为74，环比下滑51.63%，同比上涨68.18%；成交指数为46，环比下滑64.89%，同比下滑0.04%。**1月来访及成交指数大幅下滑的主要原因有：1) 市场淡季，开盘项目较少；2) 受春节假期影响、客户上访量明显减少。**

(注明：创典指数采用创典代理70个项目案场的实时数据，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。)

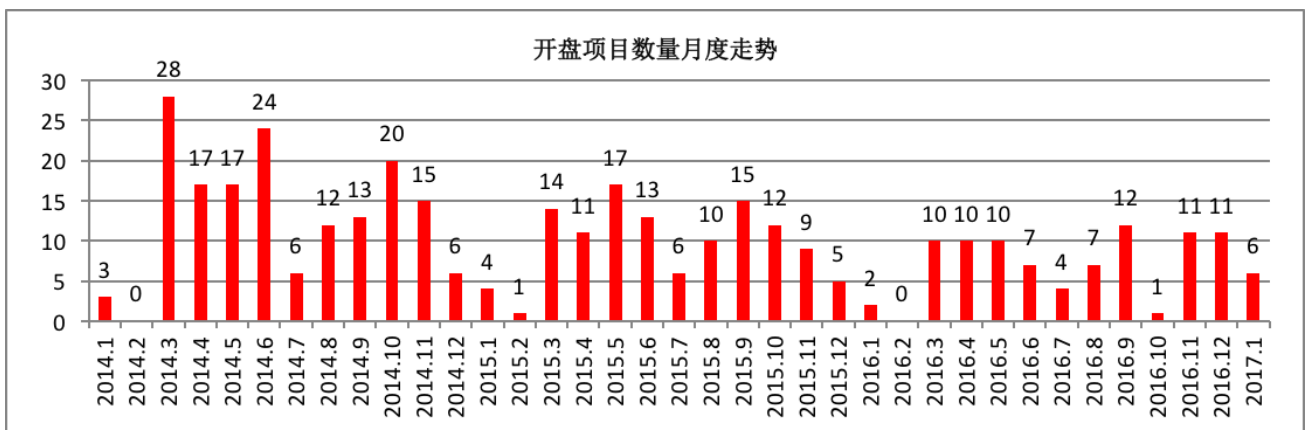


数据来源:创典数据库

(2) 开盘数据分析

据创典监测，1月碧桂园凤凰城、恒大翡翠龙庭、恒大国际城首开，举行大型开盘活动的项目有6个。

开盘项目总推货量为2495套，认购套数1681套，去化率为67%。



区域	项目名	推售产品	推货量	蓄客时间	认筹数	认购数	去化率	成交均价
城北	碧桂园凤凰城	高层 95-115 m ² 小高 125-135 m ² 洋房 115-140 m ²	1100	41 天	1500	980	89%	高层 6700(精装) 小高层 7800 (精装) 洋房 8500 (精装)
城西	恒大翡翠龙庭	94-125 m ²	824	50 天	670	400	49%	7500 (精装)
经开	恒大国际城	高层 74-130 m ² 洋房 113-182 m ²	285	25 天	173	109	38%	高层 6100 (精装) 高层 7400 (精装) 洋房 8800
经开	华远枫悦	高层 91、105 m ²	136	30 天	260	85	63%	7600
曲江	大华公园世家	94-112 m ²	90	—	120	60	67%	6900-7300
长安	万科城润园	149 m ²	60	20 天	60	47	78%	11000 (精装)

数据来源:创典数据库

(3) 热销楼盘展示

据创典监控的数据显示,2017年1月热销楼盘如下表所示,本期榜单中各项目单月销售均在100套以上,第一名为碧桂园凤凰城项目,单月销量近千套遥遥领先。从区域来看,本月热销主要集中在城北、城西区域。

区域	项目	来电	来访	成交	来访转化率
城北	*碧桂园凤凰城	107	2851	998	35%
城西	*恒大翡翠龙庭	98	1510	438	29%
浐灞	自然界	86	555	161	29%
城东	华远海蓝城	107	641	153	24%
长安	*万科城润园	58	521	146	28%
城西	万科金色悦城	49	501	129	26%
曲江	中铁建万科翡翠国际	69	446	125	28%
经开	恒大国际城	76	472	118	25%
高新	中航华府	58	532	108	22%
城北	华远枫悦	63	443	102	23%

(注:带*的项目为当月举行开盘活动的项目)

数据来源:创典数据库



PART4:营销市场

营销活动概述

进入 2017 年 1 月份，虽然没有了年底的“业绩冲刺”的压力，但不少房企仍然重任在身，一方面营销力度不减，锁定返乡置业客户，另一方面忙着筹备新品面市，为节后抢收做足了热身赛。本月，说起西安地产最热闹的营销活动，莫过于西安万科举办的新年置业五重礼活动，短短几天，成为微博、微信、各大网站的关注焦点。此次活动联动了八个城市，包括西安、成都、武汉、重庆、昆明、郑州、贵阳、乌鲁木齐，一起送出新年置业五重好礼，包括了 50 元滴滴红包、五湖四海大礼包（西安地区为冰峰饮料一箱）、春节礼包还有购房优惠等。此活动在吸引购房者关注的同时，也激起了业内同行的兴趣。此外，年底房企也举办各种新春创意营销活动提升项目影响力，新春敲钟祈福、新春业主答谢会、年货节活动、派送苏福记年夜饭等，还有紫薇、上实城开等颇具实力的开发商举办了大型公益活动，收获了颇高的关注度及美誉度。

2017 年 1 月部分项目主题活动示例

类别	项目	活动时间	活动内容
主题活动 全国	碧桂园十里外滩漫	1 月 1 日	生活馆盛大启幕
	天房光合谷	1 月 4 日	举办品牌发布盛典活动
	融创广深	1 月 4 日	举办了媒体答谢会活动
	正佳集团	1 月 8 日	联袂万科梅沙教育举行签约仪式
	广州碧桂园	1 月 11 日	举办“碧耀羊城·梦筑全球”2017 碧桂园集团广州年度盛典活动
	恒大童世界	1 月 11 日	举办设计方案研讨会
	北京北控置业	1 月 17 日	与北京万科企业有限公司举行了合作签约仪式
	奥园集团	1 月 18 日	启动了“送爱回家”公益活动
	碧桂园森林城市	1 月	登陆纽约时代广场全球征集



	奥宸地产	1月	举办“加菲猫欢乐跑”活动
	绿茵商业广场	1月	举办“擎划格局，致礼未来”为主题的2017全球招商发布会暨VIP“滨江之夜”答谢盛典活动
主题活动 西安	龙湖曲江畔	1月2日	举办五谷丰登大转盘幸运抽奖活动及迎春福对赠送活动
	龙湖源著	1月1-3日	举办年货喜乐会及传统民俗大赏活动
	御锦城	1月4日	推出【返乡置业季】5重豪礼大放送活动
	上实城开·自然界	1月1-6日	携手大秦网共同举办【橙意笑脸计划-永乐镇庙坡小学】捐赠活动
	恒大翡翠龙庭	1月7-11日	恒大翡翠龙庭到访即送摩登马戏团门票
	坤元 TIME	1月7日	全城派送苏福记年夜饭
	华远枫悦	1月7日	举办业主答谢“新春游园会”活动
	湾流	1月8日	举办2017年友邻交流盛典暨新春业主答谢会活动
	雅居乐湖居笔记	1月11日	和北大新世纪教育集团联合办学举办签约仪式
	恒大江湾	1月14日	举办暖冬火锅宴活动
	贰號大院	1月13日	举办2017迎新春媒体答谢会活动
	紫薇地产	1月15日	举办2017“紫薇之家”社区新春联欢活动活动
	御笔城市广场	1月15日	举办新年业主答谢盛典活动
	龙湖香醍国际社区	1月17日	举办2017年业主生日会答谢暨1月份业主生日庆典活动
	龙湖香醍璟宸	1月22日	携手小雁塔共同举行新春敲钟祈福活动
	华远海蓝城	1月20-23日	举办2017西安华远最HI年货节活动
	华远海蓝城	1月	新顾客到访送防雾霾口罩。
	名城天下	1月	阳光成长乐园盛大启幕
	金辉集团	1月	举办金辉之夜·2017媒体沙龙活动
	万科集团	1月	西安万科5重新年置业礼全城派送



	融创臻园	1月	举办登门拜访活动
	深国投中心	1月	举办了举办特惠购房季活动

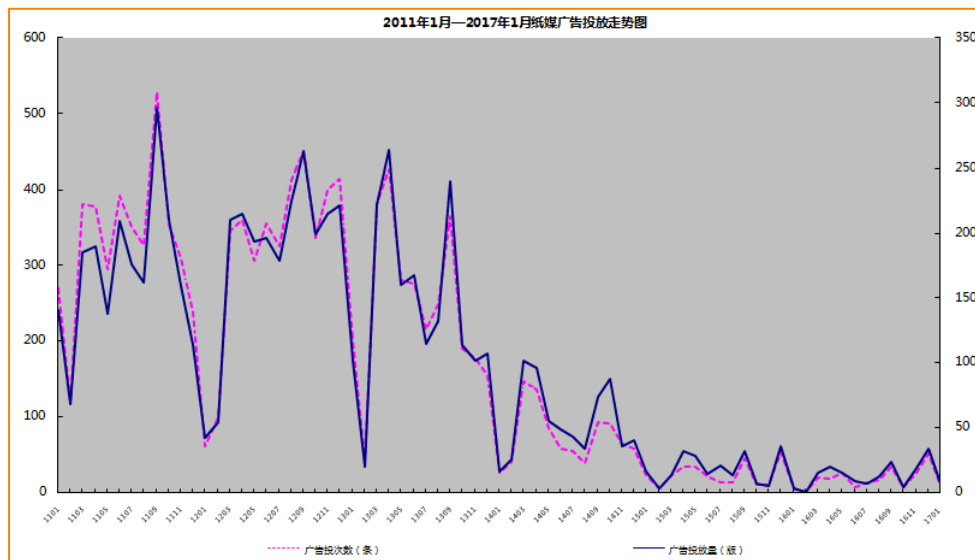
数据来源:创典数据库

2、媒体投放总结

2017年首月，项目报广投放再度低开，春节前期，部分房企减少了纸媒广告投放。本月广告投放诉求以年末返乡置业推广为主。从区域上来看，本月仅3个区域投放的纸媒广告，分别是城西、高新和城北区域。

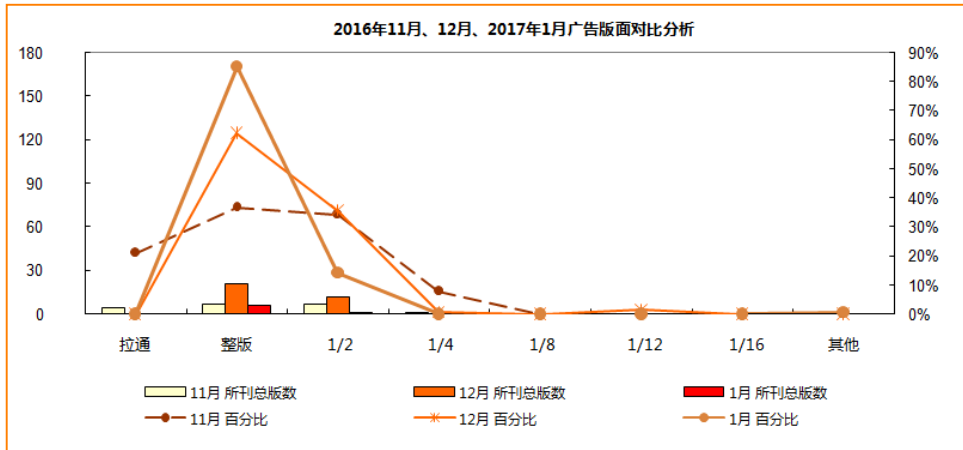
(1) 纸媒报广投放总结

受春节假期影响，2017年1月媒体广告投放量、投放版面大幅下降。本月总投放9条，较上期投放下降42条，环比跌83%，较去年同期相比有所增加，增加3条，同比涨50%。本月投放版面约7版，较上月下降26版，环比跌79%，同比增加5版，增涨101%。就版面类型来看：整版投放6条，较上月下降1条，半版投放2条，较上月下降22条。



数据来源：创典数据库

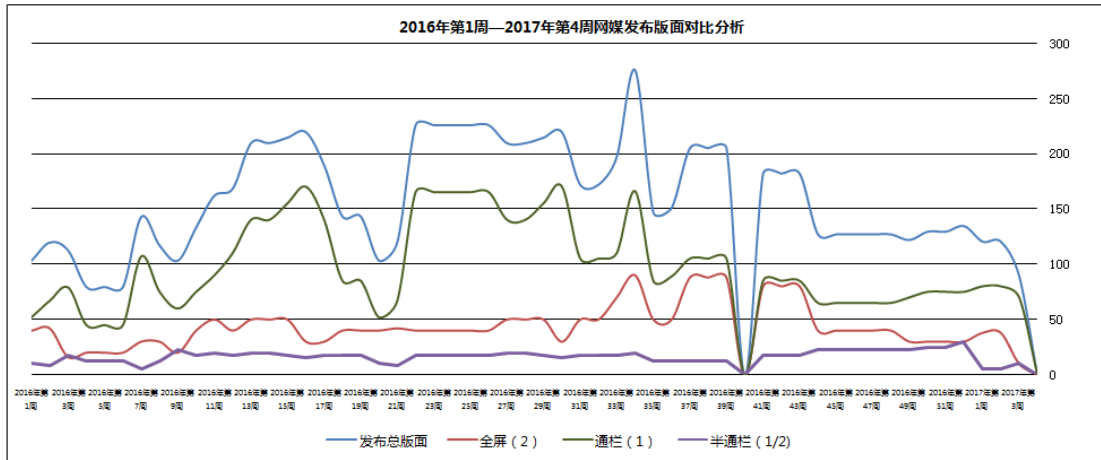




数据来源：创典数据库

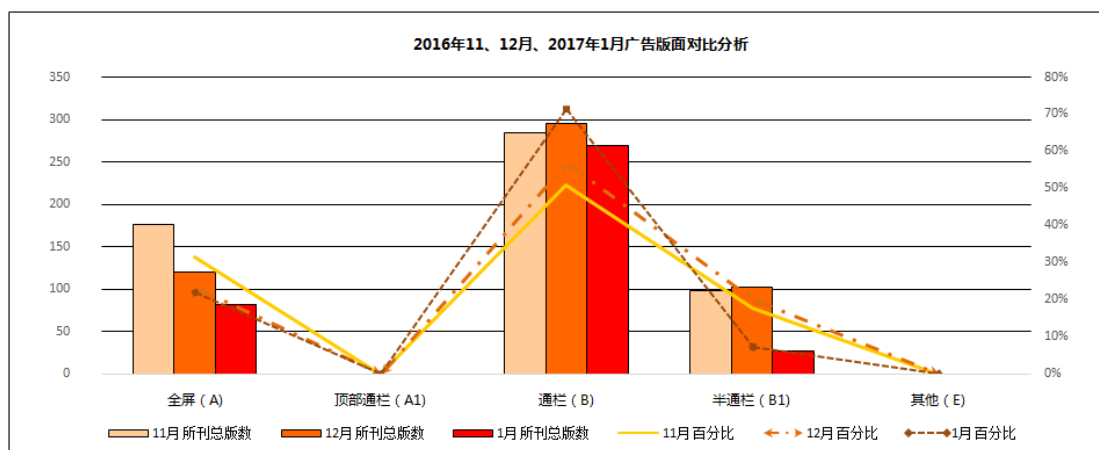
(2) 网媒广告投放总结

2017年1月网媒广告投放量与投放版面持续下降。本月总投放366条，较12月的下降10条，环比跌35%；本月投放版面约379版，较12月下降138版，环比跌27%。就版面类型来看：通栏总投放270条，较12月增加25版，环比跌8%。半通栏总投放54条，较12月的下降151条，环比跌74%。



数据来源：创典数据库





数据来源：创典数据库

(3) 广告投放十强分析

1月恒大集团以3则，2版的广告投放量位居首位。重点投放项目是恒大翡翠龙庭，该项目于1月15日开盘销售90-130 m²高层产品。此外，有3家房企投放广告以企业品牌推广为主，分别是：华润置地、西安曲江大明宫置业、紫薇地产。

排名	项目名称	报版刊登量	所占百分比	排名	项目名称	报版刊登量	所占百分比
1	恒大翡翠龙庭	2	49.48%	1	恒大集团	2	28.40%
2	中铁西安中心	1	24.74%	2	中国中铁置业	1	14.20%
2	逸翠园	1	24.74%	2	和记黄埔地产	1	14.20%
4	荣民富园壹号	1/24	1.03%	2	华润置地	1	14.20%
				2	西安曲江大明宫置业	1	14.20%
				2	紫薇地产	1	14.20%
				7	荣民地产	1/24	0.59%
总计		4+1/24	100%	总计		7+1/24	100.00%

数据来源：创典数据库

1月【金科天籁城】以36则投放量位居榜首，与上期冠军项目相比下降4条。恒大翡翠龙庭、御锦城以27则投放量并列第二。御锦城项目1月举办了返乡置业享5重好礼活动，销售其78-115 m²高层产品。



排名	项目名称	网媒刊登量	所占百分比
1	全科天棘城	36	16.29%
2	御锦城	27	12.22%
2	恒大翡翠龙庭	27	12.22%
4	星河城	23	10.41%
5	中海御湖1号	18	8.14%
5	香樟兰岛	18	8.14%
5	西旅逸都	18	8.14%
5	上东大道	18	8.14%
5	荣德棕榈阳光	18	8.14%
5	恒大御龙湾	18	8.14%
总计		221	100%

数据来源：创典数据库

纸媒广告投放双十强冠军广告展示



附件 1：2017 年 1 月份政策汇总表

日期	发文部门	主要内容
1月3日	西安房管局	为贯彻落实《西安市人民政府关于进一步促进房地产市场持续平稳健康发展有关问题的通知》（市政发〔2016〕60号）文件精神，西安房管局就有关问题通知如下：居民家庭在购买新建商品住房和二手住房时，应先进行购房资格核查，经核查通过后，方可办理合同网签手续。
1月9日	陕西省政府办公厅	发布加快培育和发展住房租赁市场的实施意见，以建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。鼓励房地产开发商出租库存商品房，开展商品房项目配建租赁住房试点。
1月9日	国土资源部	我国首部土地督察发展规划《土地督察“十三五”发展规划》印发。《规划》明确了“十三五”土地督察工作的主要目标，其中包括：土地督察成效更加显化；土地督察工作的法治化规范化信息化建设水平显著提升；符合国家治理体系和治理能力现代化要求的土地督察业务体系基本健全。
1月12日	国土资源部	要坚决落实中央关于房地产调控的重大决策，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性土地制度，促进房地产市场平稳健康发展。建立分类调控制度。对商品房根据供需形势因城因地施策，建立住宅用地供应分类管理制度。对房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应，调整用地结构，提高住宅用地比例；对去库存压力大的三四线城市要减少以至暂停住宅用地供应。
1月12日	西安市政府	西咸新区（五大新城）自2017年2月1日起交由西安市政府管理。
1月16日	财政部、国家税务总局	财政部、国家税务总局16日就《中华人民共和国耕地占用税法（征求意见稿）》公开征求意见，这意味着条例将上升为法律，贯彻落实税收法定原则迈出新步伐据从严保护耕地的原则，征求意见稿基本延续了条例的优惠政策，只增加了个别关系国计民生、公益性较强的减免税项目，如增加了对水利工程的减免税，并进一步明确了减免权限和相关管理规定。
1月18日	住建部	国务院新闻办公室于1月18日上午10时举行新闻发布会，住建部要加强舆论引导，推广正面的建设经验，坚决避免打着特色小镇名义搞圈地开发。
1月20日	证监会	证监会严格规范再融资行为，下一步还将采取措施限制上市公司频繁融资或单次融资金额过大，健全上市公司募集资金使用的现场检查制度。
1月23日	西安	西安住房公积金管理中心对借款人违规通过房地产中介机构、互联网金融平台、投资或担保类公司等非银行渠道筹措首付款的，不予发放个人住房公积金贷款。
1月23日	西安	西安市委、市政府研究通过的《关于进一步吸引人才放宽我市部分户籍准入条件的意见》，正式向社会公布对西安部分户籍准入条件做出重大调整。本次户籍准入条件的调整，可集中概括为“三放四降一兼顾”

数据来源:创典数据库



附件 2 : 2017 年 1 月西安市土地出让详情

2017 年 1 月西安市土地出让详情

区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	年限	建筑 密度	容积率	绿地率	控建面积m ²
灞桥	BQ2-8-4-6	灞桥区席王村以西、新寺路以南	44.03	住宅、商服	70/40	≤20%	≤3.5	≥35%	102746.5
灞桥	BQ2-8-4-7	灞桥区席王村以西、西安市瑞力硅酸盐制品有限公司以北	10.15	商服	40	≤45%	≤3.8	≥25%	25715.99
高陵	61012600300 4GB00005	高陵区泾河工业园(北区),东邻高墙村、西邻高陵区土地储备中心用地、南邻高墙村、北邻高陵区土地储备中心用地	4.12	商服	40	≥30%	≤0.5	≤20%	1373.34
灞桥	GW3-3-1-2	西安国际港务区港务中路以东、秦汉大道以北	15.10	商服	40	≤50%	≤8.8	≥25%	88604.71
长安	CA1-19-24	长安区韦曲街道办事处南长安街南端,规划路以北、徐家寨社区以南、规划路以西、黑河管线防护范围以东	73.37	住宅、商服	70/40	≤29%	≤3.14	≥22%	153578.1
长安	CA1-19-5	长安区韦曲街道办事处南长安街南端,规划路以南、规划路以西、黑河管线防护范围以东	11.44	住宅、商服	70/40	≤20%	≤2.85	≥22%	21743.71
长安	CA1-19-6	长安区韦曲街道办事处南长安街南端,规划路以北、规划路以南、规划路以西、规划路以东	96.79	住宅、商服	70/40	≤29%	≤3.59	≥30%	231639.9
高新	YT2-25-55-3	雁塔区西部大道以南、文苑北路以东	115.05	住宅、商服	70/40	≤28%	≤3.36	≥30%	257320.8
高新	YT2-25-55-4	雁塔区科技路与太白南路十字西南角	150.19	住宅、商服	70/40	≤26%	≤3.37	≥30%	337833.5
高新	YT2-25-55-5	曲江大明宫遗址区,北临凤城二路,东临红旗铁路线	13.56	商服	40	≤50%	≤6.12	≥20%	55325.08
航天	HT1-24-38	航天基地东长安街与神舟一路十字东南角	86.52	住宅	70	≤21%	≤2.79	≥35%	160926.1
灞桥	BQ2-6-98-1	灞桥区电厂西路以东、规划路以北	25.18	住宅、商业金融	70/40	≤29%	≤3.95	≥34%	66318.20



长安	CA01-18-47	长安区韦曲街道办事处西寨村以东,规划路、申店村以西,申店村以北,长安家园以南	63.55	住宅、商服	70/40	≤28%	≤3.6	≥30%	153791.7
临潼	LT4-55-4	临潼区陇海铁路南侧、108国道西侧	18.99	商服	40	≤50%	1.5-2.0	≥25%	25320.13
高新	YT7-7-144	雁塔区科技六路以北、经九路以东	30.87	住宅	70	≤20%	≤2.8	≥40%	57622.42
高新	YT7-7-145	雁塔区科技六路以北、经五路以西	33.64	住宅	70	≤20%	≤2.8	≥40%	62791.25
高陵	610126202005GB00007	高陵区310国道以北、钓北村十二组以东、以西、以南	3.47	商服用地(加油站)	40	≥30%	≤0.5	≤20%	1155.34

数据来源:创典数据库

附件3:2017年1月西安市土地成交详情

2017年1月西安市土地成交详情

区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	竞得人	亩均价(万元/亩)	楼面地价(元/m ²)
经开	JK3-37-861	经开区常青二路北侧,贞观路西侧	26.25	住宅、商服	西安惠风房地产开发有限公司	495.98	1653.25
航天	HT01-24-42	航天基地航天西路与规三路十字西南角	5.35	商服(加油加气站)	陕西华展石油化工有限公司	317.70	22692.57
经开	JK3-37-860	经开区永徽路东侧,规划路北侧	9.36	住宅、商服	陕西秦皇房地产开发有限公司	523.77	1546.56
高陵	610126202102GB00013	高陵区鹿苑大道以东、皇册村四组以西、高陵民政局新址以南	51.62	商服	高陵幸福田园实业有限公司	62.62	590.72
高新	GX1-6-4-3	雁塔区科技路与太白南路十字西南角	6.41	商服	陕西合创盛业地产有限公司	1553.01	2504.84
城北	QJ10-8-483	曲江大明宫遗址区,北临凤城二路,东临红旗铁路线	76.67	住宅、商服	西安曲江瑞和房地产开发有限公司	413.54	2102.71
户县	HX10-(1)-5	户县湊陂路以北、青联村(耕地)以南、东城路以东、青联村(耕地)以西	29.93	商业服务业设施用地	西安秦户汽车贸易有限公司	92.40	395.99
长安	CA06-19-71	长安区郭杜街办南环路以南、翰林路以西	39.74	住宅	西安中地置业有限公司	173.61	1302.07
城西	LH9-6-18	大庆西路以南,规划道路以西,陕西亿润经贸有限	13.38	商服	陕西亿润经贸有限公司	644.93	1065.41



		公司用地以北					
临潼	LT4-(55)-7	临潼区斜口街道办事处,秦汉大道以南、新区经济适用房以北	21.83	商服	西安市临潼区新都市城市发展有限公司	119.11	533.30
户县	HX1-(4)-2-1	户县北极路以东、陕西琪祥置业有限公司以南、七一村以西	32.21	住宅、商服	西安尚沃实业有限公司	117.50	503.57
曲江	QJ7-1-25	曲江新区雁翔路以西、春林路以南	102.54	商服	陕西跃邦置业有限公司	436.69	2620.13
曲江	QJ7-1-26	曲江新区18号路以东、西安景恒房地产开发有限公司以南	94.82	住宅、商服	西安虹瑞置业有限公司	383.61	2877.12
曲江	QJ7-3-9	曲江新区雁翔路以东、春林路以北	137.85	住宅、商服	西安隆顺置业有限公司	367.4	4240.25
曲江	QJ7-8-37	曲江新区雁翔路以西、五典坡路以南、西康高速公路以东	184.12	住宅、商服	西安合汇兴尚置业有限公司	374.05	2805.40
曲江	QJ7-8-38	曲江新区雁翔路以西、16号路以北、15号路以南、西康高速公路以东	202.09	住宅、商服	西安鼎盛东越置业有限公司	378.54	2271.26
曲江	QJ7-9-21	曲江新区雁翔路以西、西康高速公路以东、16号路以南、航天大道以北	279.36	住宅、商服	西安嘉润荣成置业有限公司	380.34	2282.07
曲江	QJ8-6-28	曲江新区绕城高速以南、陕西名流置业有限公司以东、以北	86.15	住宅、商服	陕西名流置业有限公司	420.00	2250.01
经开	JK2-6-4-7	开元路以西、西安星火地产开发有限公司以东	35.22	住宅、商服	西安科奥房地产开发有限公司	232.29	633.53
经开	JK2-6-4-11	开元路以西、西至代征路、北至代征路	27.78	住宅、商服	西安科奥房地产开发有限公司	210.89	620.26
临潼	QJ15-1-43	临潼区凤凰池东路以南、骊山大道以北、芷阳三路以西、芷阳四路以东	134.14	住宅	西安普祥房地产开发有限公司	233.71	2337.15
临潼	QJ15-1-44	凤凰池东路以南、骊山大道以北、芷阳三路以西、芷阳四路以东	137.22	住宅	西安普祥房地产开发有限公司	233.48	2334.85

数据来源:创典数据库



【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、自然界、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顾问股份有限公司所有，仅供西安创典全程地产顾问股份有限公司及其合作方内部使用，未经西安创典全程地产顾问股份有限公司书面许可，其他任何机构和个人不得擅自传阅、引用或复制。

