

# 西安市房地产市场月度报告

2017年2月



创典全程地产顾问股份有限公司  
资源信息中心

2017年3月14日

# 目 录

导读.....	1
<b>PART1：本月速览.....</b>	<b>1</b>
1、经济环境.....	1
2、政策环境.....	1
3、行业动态.....	2
4、市场表现.....	2
<b>PART2：土地市场.....</b>	<b>3</b>
1、土地市场综述.....	3
2、土地市场特征.....	4
<b>PART3:二级市场.....</b>	<b>6</b>
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) 商品房存量分析.....	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.....	12
(3) 热销楼盘展示.....	12
<b>PART4:营销市场.....</b>	<b>13</b>
附件 1：2017 年 2 月份政策汇总表.....	19
附件 2：2017 年 2 月西安市土地出让详情.....	20
附件 3：2017 年 2 月西安市土地成交详情.....	22

## 导读

- 2 月经济运行平稳，但压力犹存。
- 楼市调控持续，土地、信贷监管加强，货币政策稳健中性。
- 各物业供应量均下滑，成交量价方面仅办公物业波动最大。

## PART1：本月速览

### 1、经济环境

**2 月份经济运行平稳，但压力犹存。**国家统计局发布 2 月经济数据，官方制造业 PMI 51.6，连续 5 个月在 51 以上，比上月上升 0.3 个百分点，且高于去年同期 2.6 个百分点；官方非制造业 PMI 54.2，比上月回落 0.4 个百分点，连续 5 个月保持在 54 以上。CPI 下降 0.2%，主要是因为春节的错位因素导致翘尾走低，拉低了当月物价水平。总体来看，2 月中国经济继续回暖，但尚不能断言趋势形成，二季度或是关键窗口期。

### 2、政策环境

**楼市调控持续，土地、信贷监管加强，货币政策稳健中性。**2 月份出台的相关地产政策仍是楼市调控政策的持续和深化，国家在宅地供应、闲置土地、拿地融资、信贷层面监管加强，如，陕西省国土厅规定开发商长期闲置土地，将被列入黑名单；发改委印发土地整治 5 年规划；证监会规范再融资，数量不超总股本 20%，间隔需超 18 个月等。货币政策方面，央行首提稳健中性的货币政策等。**我们认为：2 月份出台的相关政策是楼市调控政策的持续和完善，国家从地产的源头，土地层面进行整治规划及闲置宅地的盘活，对拿地融资及信贷层面再加强监管，为进一步控制土地供应及防范金融风险，货币政策方面，央行首提保持稳健中性是为了保持货币流动性的基本稳定及人民币币值的稳定。**



**西安受政策大环境影响较小,2月利好信号预示西安楼市长期仍维稳。**自西咸新区正式划归西安管理后,2月份出台各项西咸一体化的利好消息,如:西咸4月底前6条公交线路的全线开通;西咸新区户籍划归西安管理等,这些利好政策都将加速西咸快速融合,加快大西安建设,带动城西、西咸新区板块的快速发展成熟及房地产市场的发展,西咸新区开启升级模式,2017年预计成为发展热点区域。大西安奠定城市房地产市场仍有较大的发展空间,因此从发展的角度看,西安房地产市场量价长期维稳。

### 3、行业动态

2月份行业内企业动态主要有以下内容:1)、绿地签下陕西千亿项目,拟在投资重镇复制综合产业模式。2)、陕西省开发区新增3家,大西安(咸阳)文化体育功能区、渭南大荔科技产业园区和汉中航空智慧新城。3)、优客工场牵手滴滴出行,合作开展“出行+联合办公”。4)、丰树收购奥克伍德,扩张企业住宅与服务公寓。5)、远洋与广发银行签署协议,将在六领域展开战略合作。6)、国资委同意中星集团无偿划转所持绿地控股7.62%股份予上海地产集团。7)、中国远洋海运集团公司与绿地控股战略合作,合作重点在金融、物流产业地产开发、物流与消费产业链整合等领域。8)、昆百大65.6亿全购我爱我家,战略布局房地产中介服务行业。

### 4、市场表现

**受国家政策调控影响,本月西安各物业供应量均下滑,成交量价方面仅办公物业上涨,波动最大。**

其中,办公物业成交10.80万 $m^2$ ,环比上涨60.84%,别墅、商业、住宅、公寓环比分别下跌28.83%、28.72%、15.07%和12.84%;价格方面,除住宅价格环比下跌4.29%,其余物业均有不同程度的上涨。本月销量的下滑造成去化速度的放缓,住宅去化周期12个月,别墅、商业和办公去化周期分别为35个月、174个月和51个月。



## PART2：土地市场

### 1、土地市场综述

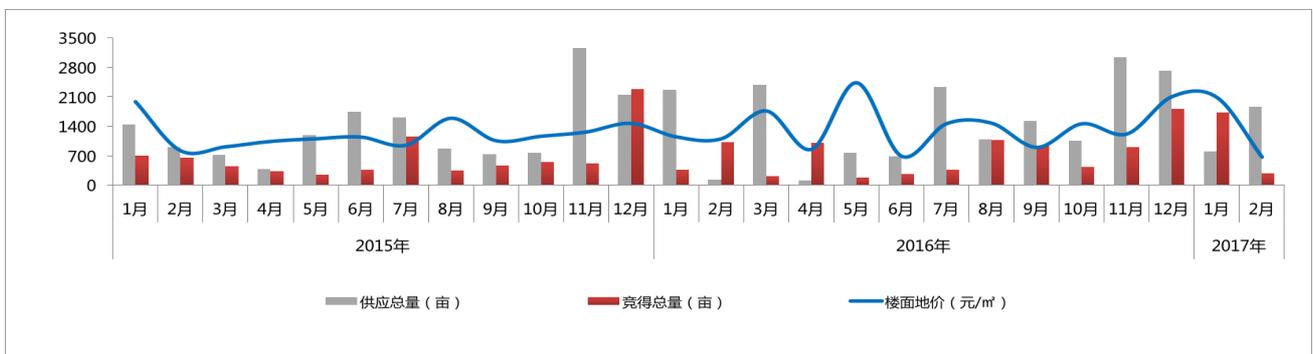
2017年2月，土地供应量大涨、成交量大幅下滑。全市供应33宗土地，主要分布在浐灞区域，供应土地类型以商住用地为主；成交土地8宗，成交用地以商住为主，整体成交楼面地价666.98元/m<sup>2</sup>，成交总金额4.34亿元。

2017年2月，西安市出让土地共计33宗，累计供应土地1858.37亩，环比增长133.46%，同比增长1293.82%。其中住宅、商住用地1024.52亩，环比增长40.23%，同比增长2177.58%；商业用地685.29亩，环比增长948%，同比增长2642.91%。

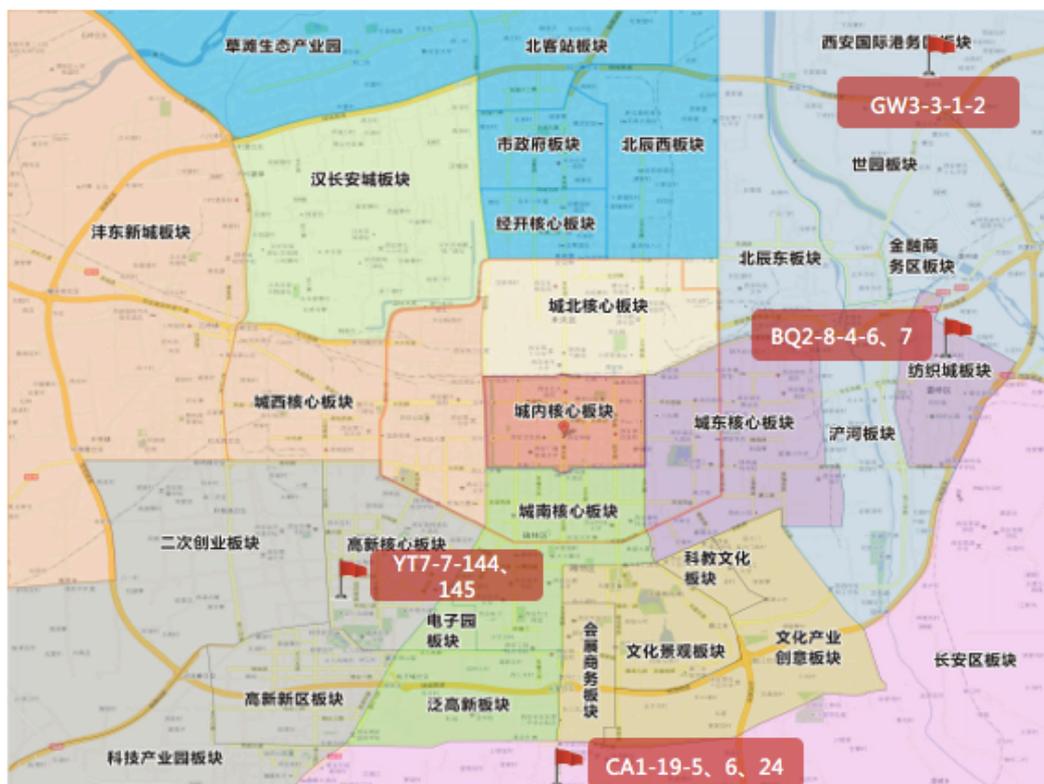
2017年2月，西安市成交土地共计8宗，累计成交土地273.99亩，环比减少84.20%，同比减少73.17%，预计未来将为市场提供约65.07万m<sup>2</sup>的供应量。其中成交商住用地225.63亩，环比减少85%，同比减少72%；商业用地48.36亩，环比减少79.07%，同比减少72.31%。

2017年2月，西安市土地成交总金额为43402万元，成交亩均价158.41万元/亩，环比下降53.14%，整体楼面地价为666.98元/m<sup>2</sup>，环比下降68.09%。

西安市土地量价走势图（2015年1月-2017年2月）



2017年2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

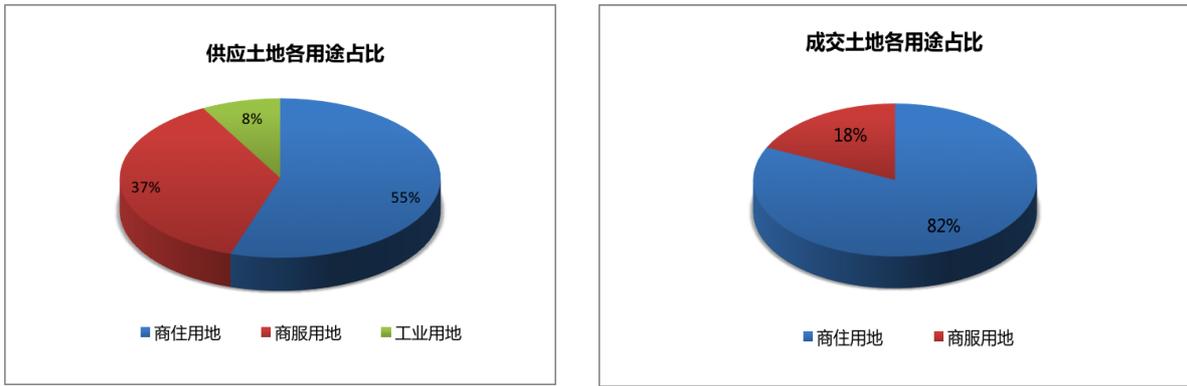
本月依然主推商住用地，商服用地次之；成交土地为商住、商服用地，其中成交商住用地 4 宗，商服用地 4 宗。

2017 年 2 月，西安共推出 18 宗商住用地、13 宗商服用地、2 宗工业用地。其中商住用地占总供应的 55%，商服用地占总供应的 37%，工业用地占总供应的 8%。

2017 年 2 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 4 宗，成交面积 225.63 亩，占总成交量的 82%，楼面地价 642.47 元/m<sup>2</sup>，环比下降 70.68%，预计将为市场提供 50.97 万 m<sup>2</sup> 的供应；成交商服用地 4 宗，成交面积 48.36 亩，占总成交量的 18%，商业楼面地价 755.60 元/m<sup>2</sup>，环比下降 52.23%，本期商业地块预计将为市场提供 14.10 万 m<sup>2</sup> 的供应。



### 2017年2月西安市土地供应、成交地块性质比例图



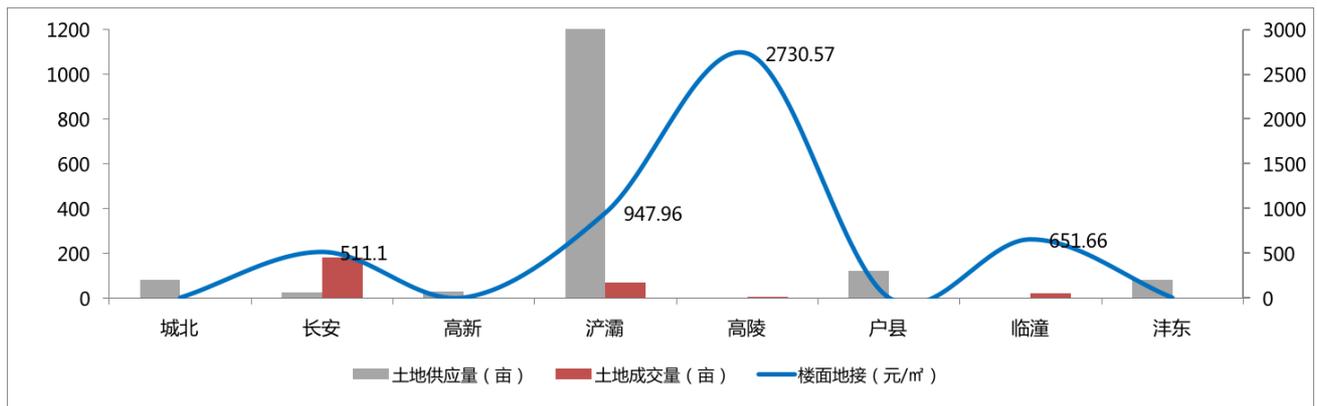
数据来源:创典数据库

本月西安土地放量主要在浐灞区域，推出土地多为商住用地；土地成交集中在长安区域，成交地块为商住、商服用地。

2017年2月，西安推出土地主要分布于浐灞区域。浐灞区域供应16宗商住、12宗商服用地，供应量1524.85亩，占全市总供应量的82%。

2017年2月，西安市土地成交主力在长安区域，长安区域成交181.59亩，占全市总成交量的66%；3宗地块均为融创南长安街壹号项目用地。

### 2017年2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2月份商品房供应量26.09万㎡,环比下跌86.47%,同比下跌47.46%;商品房成交量126.39万㎡,环比下跌12.33%,同比上涨60.11%;成交价格7953元/㎡,环比小幅下跌1.11%,同比上涨16.80%。

受国家对库存量较大城市减少或暂停住宅用地供应和春节假期因素影响,本月商品房供应量出现断崖式下跌,量价环比均下跌。



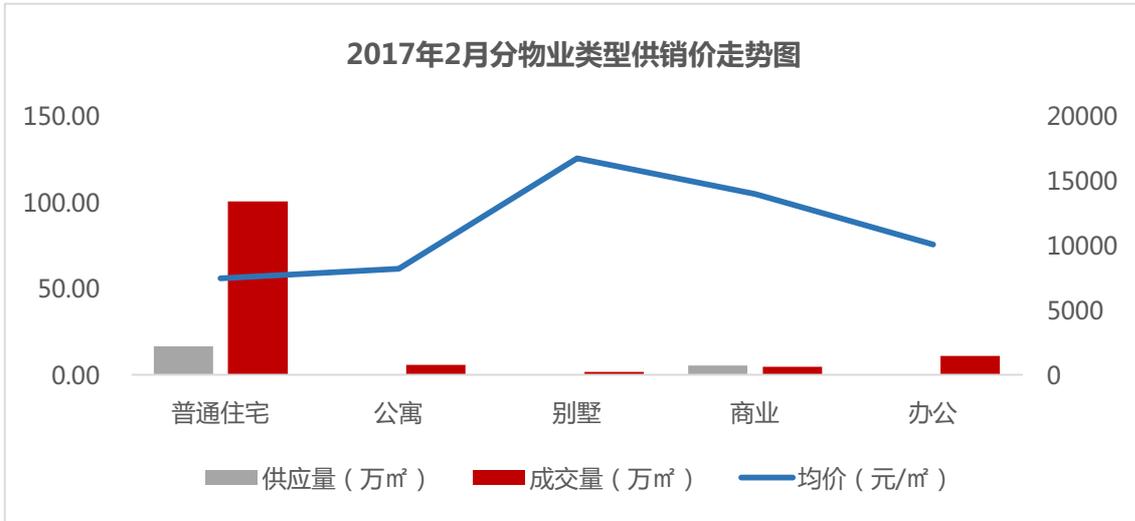
数据来源:创典数据库

#### (2) 各物业类型销售情况

分物业类型来看,2月份各物业供应量均下滑,成交量价方面仅办公物业均上涨,波动最大。供应方面:本月公寓、别墅、办公物业无供应,普通住宅供应量16.38万㎡,环比下跌84.57%,商业供应5.07万㎡,环比下跌57.63%;成交量方面:除办公物业成交10.80万㎡,环比上涨60.84%,别墅、商业、住宅、公寓环比分别下跌28.83%、28.72%、15.07%和12.84%;价格方面:除住宅价格环比下跌4.29%,其余物



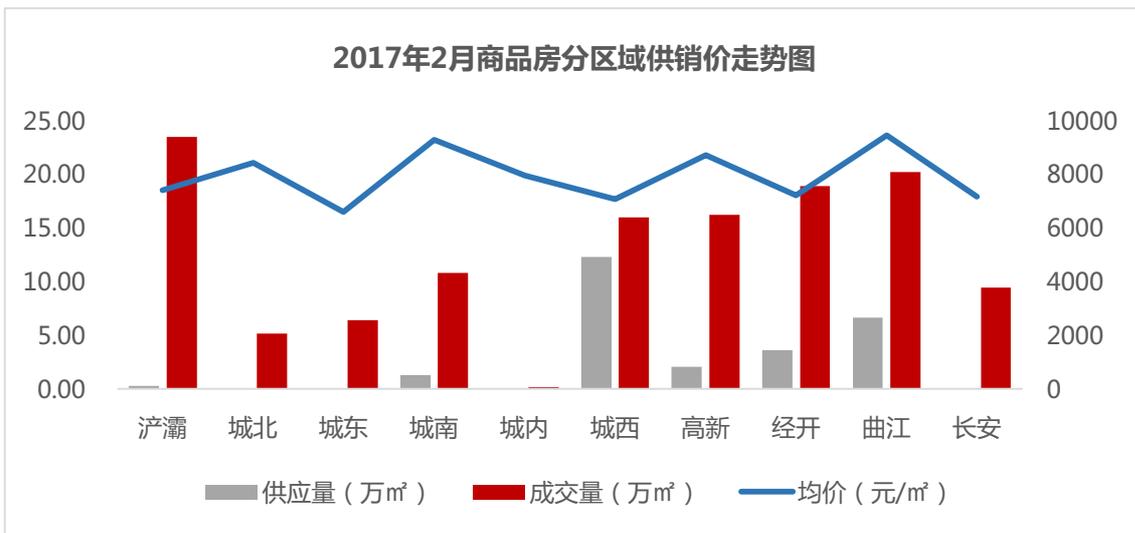
业均有不同程度的上涨。



数据来源:创典数据库

### (3) 各区域商品房销售情况

分区域来看，供应方面：城西本月供应量依旧占据首位,供应 12.26 万m²，其次，曲江供应 6.63 万m²，经开供应 3.61 万m²,居第三位；从成交量环比来看，仅城西环比小幅上涨 4.35%，其他区域环比均下跌，城内下跌 62.45%，降幅最大，城南下跌 0.55%，降幅最小；成交价格方面居前三的区域是曲江、城南和高新，分别为 9427 元/m²、9267 元/m²和 8689 元/m²，与上月价格对比来看，城内涨幅最大，环比上涨 57.12%，高新跌幅较大，环比下跌 15.28%。由此可以看出，城内本月受个案影响量价波动大。

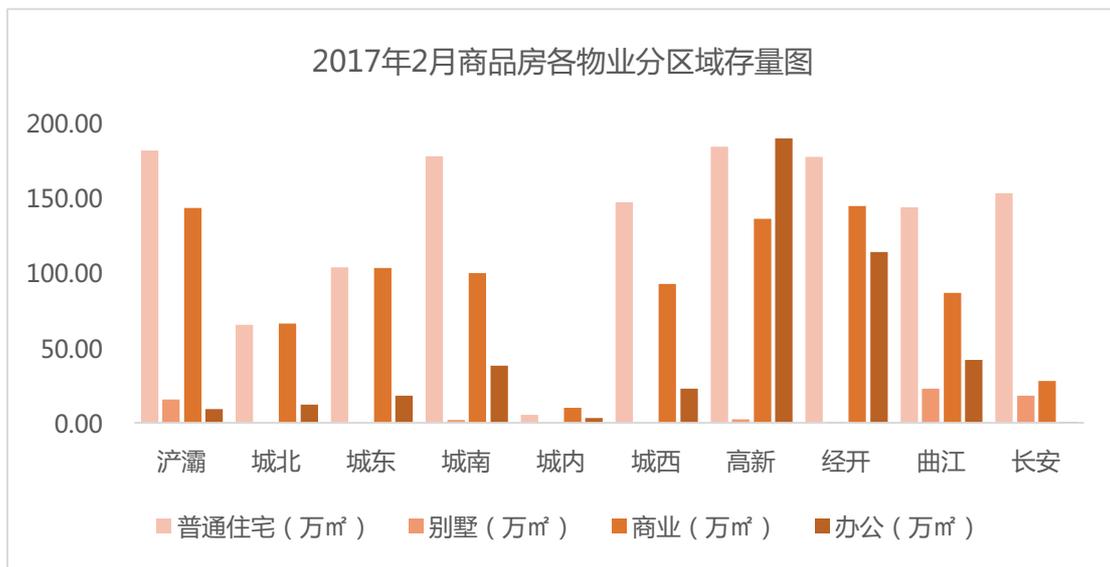


数据来源:创典数据库



#### (4) 商品房存量分析

截止 2017 年 2 月，西安商品房存量 2763.76 万 $m^2$ ，去化周期 16 个月。分物业类型来看：普通住宅当前存量为 1340.58 万 $m^2$ ，占到了商品房总存量的 48.51%，去化周期 12 个月，别墅、商业和办公去化周期分别为 35 个月、174 个月和 51 个月；分区域存量来看，其中城内本月去化压力最大，存量 18.88 万 $m^2$ ，去化周期 76 个月，其次城东和高新存量分别为 225.24 万 $m^2$ 和 512.57 万 $m^2$ ，去化周期分别为 31 个月和 30 个月。曲江去化压力最小，存量 295.44 万 $m^2$ ，去化仅需 13 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 2 月份普通住宅市场表现呈量价环比下跌，同比上涨态势，供应量 16.38 万 $m^2$ ，环比下跌 84.57%，同比下跌 44.32%，成交量 100.26 万 $m^2$ ，环比下跌 15.07%，同比上涨 46.32%；成交价格 7448 元/ $m^2$ ，环比下跌 4.29%，同比上涨 16.78%。

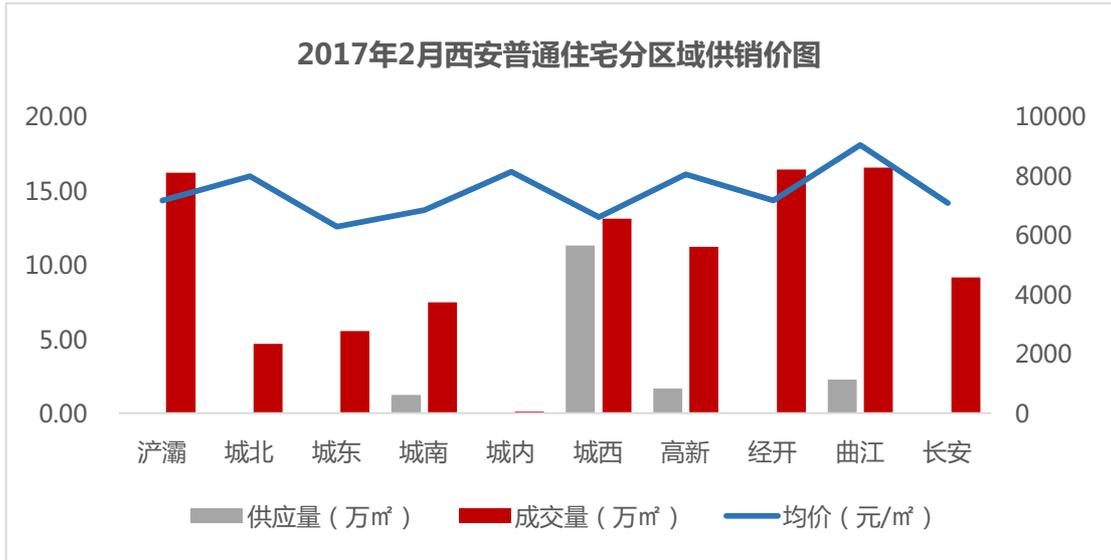




数据来源:创典数据库

### (2) 住宅分区域供求量价

2017年2月,城西区域以11.26万㎡的供应量遥遥领先其他区域。成交量排名前三的依次是曲江、经开、浐灞区域,分别成交16.55万㎡、16.42万㎡和16.18万㎡。各区域与上月成交量相比,城内成交0.12万㎡,环比上涨194.25%,上涨幅度最大,长安成交9.12万㎡,环比下跌36.05%,跌幅最大;价格方面,高新环比下跌22.88%,城南环比下跌14.24%,其他区域价格环比波动不大。

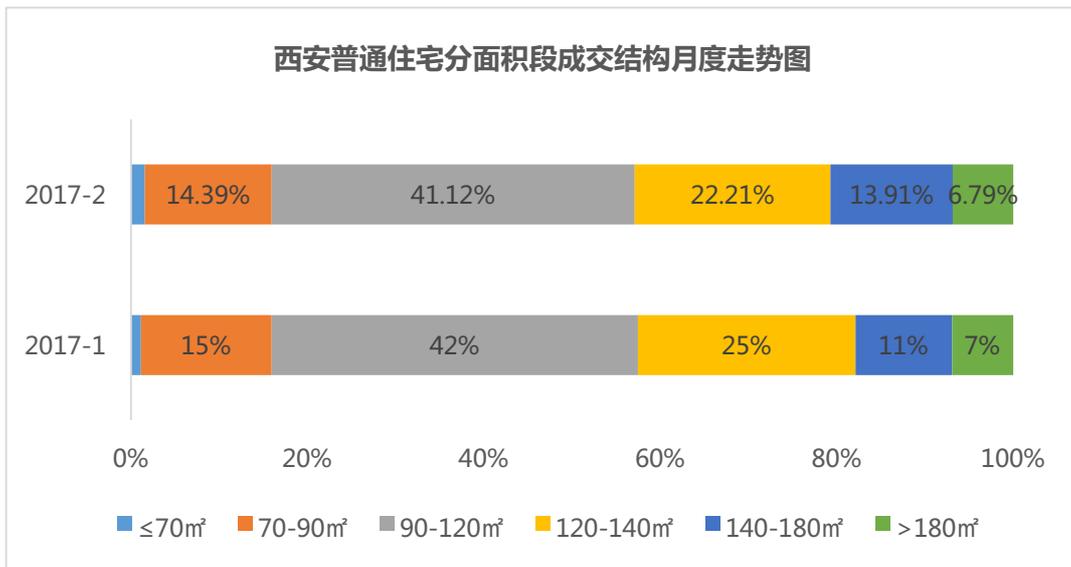


数据来源:创典数据库



### (3) 住宅成交结构

2月份普通住宅分面积段成交结构显示，90-120 m<sup>2</sup>面积段成交 41.22 万 m<sup>2</sup>，占总成交量的 41.12%，依然位居首位，其次 120-140 m<sup>2</sup>面积段成交 22.27 万 m<sup>2</sup>，占比 22.21%，70-90 m<sup>2</sup>面积段居第三位，成交 14.42 万 m<sup>2</sup>，占比 14.39%；本月各面积段环比均下滑，120-140 m<sup>2</sup>刚改产品成交较好，刚改产品需求结构持续回升，逐渐成为市场成交的次主力产品。



数据来源:创典数据库

### (4) 住宅存量分析

截止 2017 年 2 月，受春节销量下滑影响，本月去化周期较上月回升，西安市普通住宅存量 1340.58 万 m<sup>2</sup>，去化周期 12 个月。分区域情况看，城内去化周期居首位，存量 5.41 万 m<sup>2</sup>，去化周期达 69 个月，其次是城南区域，存量 177.90 万 m<sup>2</sup>，去化周期 20 个月，浐灞和曲江的去化压力连续两月最小，存量分别为 181.95 万 m<sup>2</sup>和 143.62 万 m<sup>2</sup>，去化周期分别为 9 个月和 7 个月。





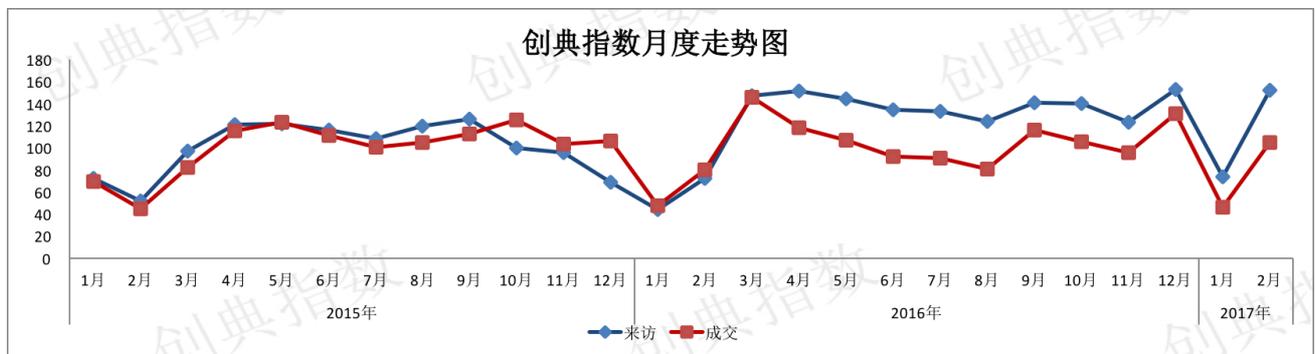
数据来源:创典数据库

### 3、创典一线数据

#### (1) 创典指数分析

**来访、成交大幅上涨。**2017年2月创典来访指数为152，环比上涨105.41%，同比上涨111.11%；成交指数为105，环比上涨128.26%，同比上涨31.25%。**2月来访及成交指数大幅上涨的主要原因有：1) 2月市场有所回暖，品牌房企成交量大幅激增；2) 新货大批入市及年末返乡促销助力本月销量上涨。**

(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,2月恒大都市广场首开,举行大型开盘活动的项目有6个。开盘项目总推货量为1794套,认购套数1055套,去化率为59%。



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
沪灞	御锦城	80-115 m <sup>2</sup>	99	15天	80	50	50.5%	6500
高新	满堂悦 MOMA	75-119 m <sup>2</sup>	324	60天	482	230	71%	7500-7800
沪灞	保利心语花园	高层 93-120 m <sup>2</sup>	192	—	—	110	57%	7500-7800
曲江	金地南湖意境	洋房平层 145-165 顶底跃 220-228	47	37天	72	45	96%	11200
曲江	招商依云曲江	高层 93-125 m <sup>2</sup>	208	15天	259	200	96%	7200-7600
西咸	恒大都市广场	高层 81-120 m <sup>2</sup>	924	118天	770	420	45%	7000-7800 (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2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,碧桂园凤凰城项目持续热销,单月销量突破千套,遥遥领先。

区域	项目	来电	来访	成交	来访转化率
城北	碧桂园凤凰城	121	4112	1028	25%
西咸	*恒大都市广场	103	1524	442	29%



高新	*满堂悦	75	879	246	28%
曲江	*招商依云曲江	89	892	223	25%
城西	恒大翡翠龙庭	82	746	194	26%
城西	万科金色悦城	58	704	183	26%
浐灞	*御锦城	69	625	175	28%
城西	御笔城市广场	56	611	171	28%
西咸	国润城	57	635	165	26%
城东	华远海蓝城	61	544	136	25%

(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

受春节假期的影响，2月是整个行业营销活跃度最低的月份。本月的营销，基本围绕2个点展开：返乡、情人节。说起返乡，西安万科举办的新年置业五重礼活动从1月一直延续至2月，活动由西安万科统筹，中西部区域八城联动，活动在线的36天，总浏览118,829次，总访客数51379人，实现了房地产行业以大数据为核心的全国级营销战纪。情人节算是二月的第一个营销节点，龙湖香醍璟宸举办情人节专场活动，众盼已久的“万朵玫瑰鲜花裙”头次亮相西安。龙湖此次活动，带来了万朵玫瑰鲜花裙和快闪舞蹈，多元素的组合，为销售做出了新贡献。本月其他活动，也各有看点，西安华远与ofo共享单车跨界合作，旗下华远·君城、华远·海蓝城、华远·锦悦、华远·枫悦，都将设立ofo共享单车停靠点，让业主的出行更加便利。此外，海亮唐寧府展示厅也在本月盛大开放。

### 2017年2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	华银(天鹅湖)国际生态城	2月11日	举办“湖上赶大集、灯火闹元宵”活动
	恒大海上威尼斯	2月11日	举办传统庙会活动



	新城吾悦广场	2月11日	举办传统中国年味的趣味活动
	碧桂园集团	2月	碧桂园等24家企业入选央视国家品牌计划
	泰禾集团	2月14日	荣获2016中国房产新势力领导力品牌企业奖
	万科榕悦	2月	举行“金婚&钻石婚纪念庆典”活动
	广州时代地产	2月	举办庙会盛典活动
	北京丽春湖院子	2月18日	样板间惊艳面世
	绿地集团	2月18日	携海珀TOP系入市北京
	远洋集团	2月16日	与广发银行签署战略合作协议
	万科哥伦比亚公园	2月22日	首次亮相业内
	绿地集团	2月24日	绿地、亚航巨头联手，打造“空中名片
	碧桂园森林城市	2月25日	举办“老友新邻森林见”为主题的答谢活动
	主题活动 西安	龙湖曲江畔	2月
风憬天下		2月	举办“2017元宵文化庙会活动
华侨城天鹅堡		2月	举办“猜谜赢奖闹元宵·情人节玫瑰之约”活动
恒大都市广场		2月8日	举办媒体见面会活动
龙湖香醍国际社区		2月	举办“难忘今宵—元宵节专场”活动、举办2月业主生日会活动、举办DIY专场活动
天浩上元郡		2月11-12日	举办“元宵邂逅情人节”主题系列活动
群贤道九號		2月	举办喜乐闹元宵活动。
龙湖香醍璟宸		2月14日	举办玫瑰花裙展示和街舞快闪表演活动
海亮唐寧府		2月18日	海亮·唐寧府城市展厅暨高峰论坛盛大启幕
名城天下		2月	《少年演说家》赛前指导活动做客名城天下、举办房地产发展高峰论坛活动
御锦城		2月	举办的全民“找10行动”活动
西安华远		2月17日	西安华远×ofo共享单车跨界合作
阳光城丽兹公馆	2月22日	举办同行特惠日活动	



	高新骊山下的院子	2月25日	“全天候温泉养生汤池”对外发布
	湾流	2月	举办微景观早春插花艺术沙龙活动
	恒大江湾	2月	举办元宵节主题活动。
	龙湖源著	2月	举办沙画&剪纸DIY活动
	恒大翡翠华庭	2月	举办全球美食之旅（欧洲站）&业主生日会活动

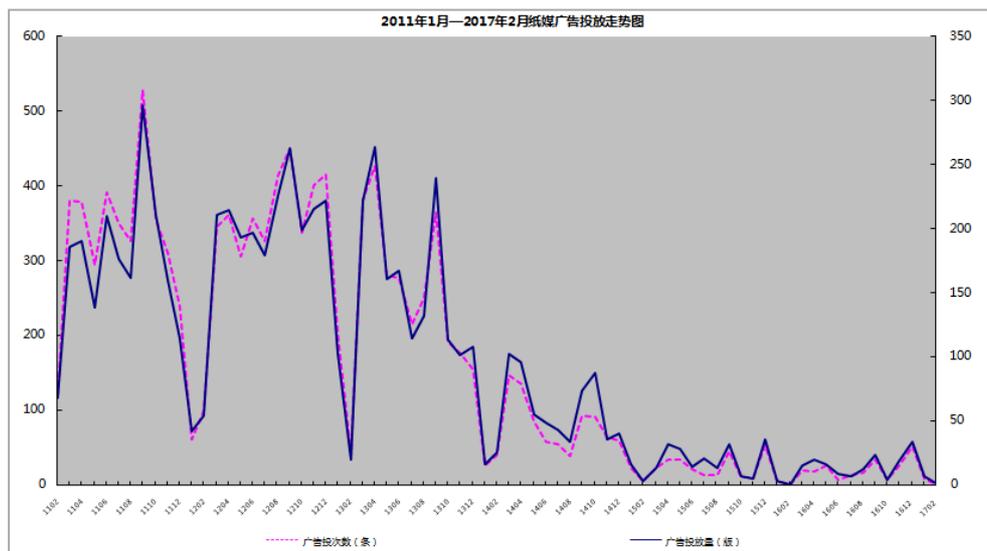
数据来源:创典数据库

## 2、媒体投放总结

2月正值春节假期，本月媒体广告投放大幅减少，因放假的原因，本期各房企减少纸媒广告投放，但也不乏品牌房企为抢占年后先机，提前释放项目信息。因此本月有一家房企为自己项目做了开盘推广，为恒大集团旗下的恒大都市广场项目。

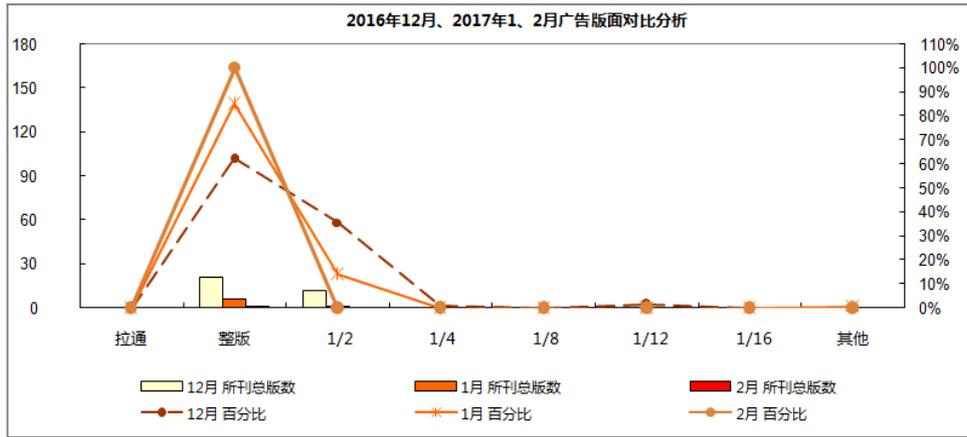
### (1) 纸媒报广告投放总结

2017年2月媒体广告投放量、投放版面大幅下降。本月总投放仅1条，较上期投放下降8条，环比跌89%，较去年同期相比投放量持平。本月投放版面1版，较上月下降6版，环比跌86%，同比增加1/2版。就版面类型来看：本月初投放1则整版广告。



数据来源：创典数据库

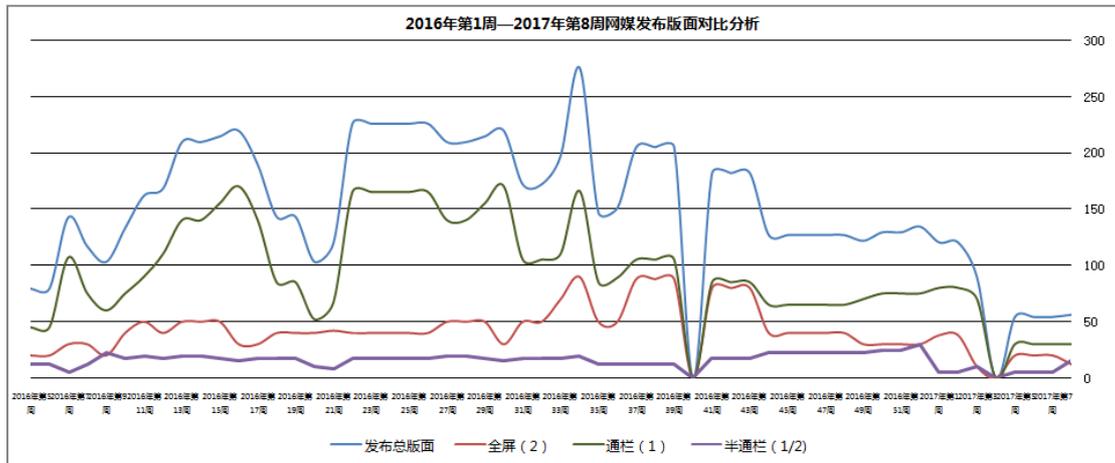




数据来源：创典数据库

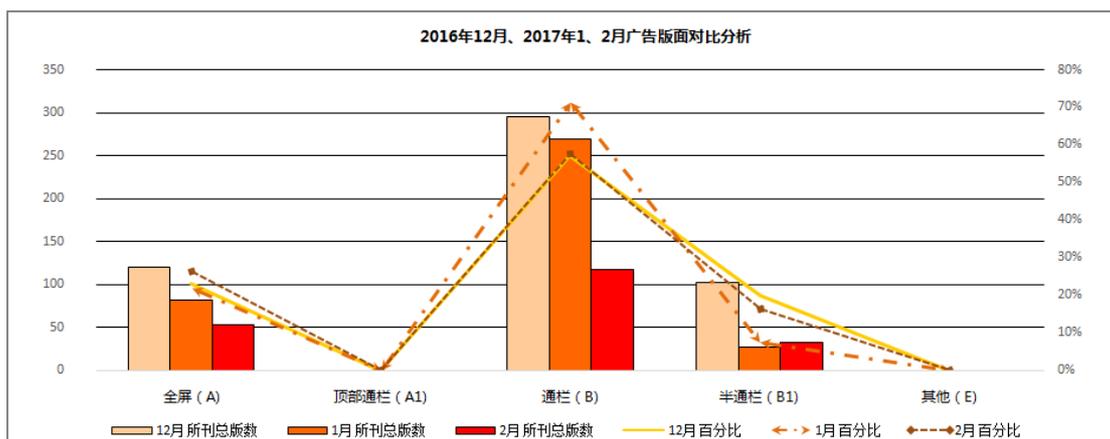
## (2) 网媒广告投放总结

2017年2月网媒广告投放量与投放版面呈现下降趋势。本月总投放211条，较1月的下降155条，环比跌42%；本月投放版面约205版，较1月下降174版，环比跌46%。就版面类型来看：通栏总投放118条，较1月下降152版，环比跌57%。半通栏总投放66条，较11月的增加12条，环比涨22%。



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

2月恒大集团以1则，1版的广告投放量位居纸媒报广投放首位。重点投放项目是恒大都市广场，该项目于2月26日开盘销售80-130㎡高层产品。

2月【御锦城】以37则投放量位居网媒推广榜首，与上期冠军项目相比增加1条。上期冠军金科天籁城以26则投放量排列第二。御锦城·云禧项目25#、26#楼新获证，于3月1日开盘，在售86-138㎡高层产品，销售均价6500元/㎡。

排名	项目名称	网媒刊登量	所占百分比
1	御锦城	37	19.58%
2	全科天籁城	26	13.76%
3	壹苑大都汇	21	11.11%
3	融尚青棠	21	11.11%
3	荣禧棕榈阳光	21	11.11%
6	星河城	14+1/2	7.67%
7	西宸逸都	13	6.88%
7	和平春天	13	6.88%
9	恒大御龙湾	12	6.35%
10	天伦御景龙脉	10+1/2	5.56%
总计		189	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

无理由退房

恒大都市广场  
\* 品质地产·服务至上·恒在恒变 \*

# 26日盛大开盘

认筹倒计时 享开盘**85折**

【面积80-130m<sup>2</sup>】湖居美宅 地铁交汇 全装修交楼

恒大集团 400-68743333 项目地址：高第街与北江大道交汇处第十一期



## 附件 1：2017 年 2 月份政策汇总表

日期	发文部门	主要内容
2月4日	央行	央行全面上调资金利率，在公开市场进行了 200 亿元 7 天期、100 亿元 14 天期和 200 亿元 28 天期的逆回购操作，操作利率分别为 2.35%、2.50%和 2.65%，较上一次操作上调了 10 个基点。
2月5日	中央	中央一号文件《中共中央、国务院关于深入推进农业供给侧结构性改革加快培育农业农村发展新动能的若干意见》公布，称需盘活闲置宅基地支持乡村休闲旅游养老。
2月6日	国务院办公厅	国务院办公厅印发《关于促进开发区改革和创新发展的若干意见》提出，推进开发区建设和运营模式创新。引导社会资本参与开发区建设，探索多元化的开发区运营模式。
2月6日	国务院	国务院日前印发《全国国土规划纲要（2016 - 2030 年）》2月4日正式发布，这是我国首个国土空间开发与保护的战略性、综合性、基础性规划，对涉及国土空间开发、保护、整治的各类活动具有指导和管控作用。其中设定国土开发“红线”，到 2030 年开发强度不超过 4.62%。
2月7日	国土资源部	国土资源部印发《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》。这是改革完善国有土地使用制度，发挥市场配置土地资源决定性作用的重大举措。文件的实施，将对促进国有土地资源全面节约集约利用、更好支撑和保障经济社会持续健康发展发挥重大积极作用。
2月11日	陕西省国土厅	开发商在拿到土地后，由于资金不足等原因将土地长时间闲置，且不配合按要求接受处置方案并整改，像这样的情况将会被列入闲置土地“黑名单”。作为今后的土地竞买人资格审查依据之一，在其闲置土地未盘活之前，国土资源主管部门不得受理其任何用地申请。
2月14日	中基协	中国证券投资基金业协会研究制定了《证券期货经营机构私募资产管理计划备案管理规范第4号-私募资产管理计划投资房地产开发企业、项目》，文件规定，投资于房地产价格上涨过快热点城市普通住宅地产项目的私募资产管理计划，暂不予备案。
2月20日	证监会	证监会规范再融资，非公开发行数不得超总股本 20%，间隔需超 18 个月。
2月20日	国土资源部、发改委	国土资源部、发改委印发实施《全国土地整治规划（2016—2020 年）》。明确了未来五年土地整治工作的指导原则，从高村准农田建设、数量质量保护、城乡建设用地整理、土地复垦和土地生态整治、土地整治制度和能力建设 5 方面提出了规划期土地整治的主要目标，确定了 9 项控制指标。
2月24日	住建部	今年将规范住房租赁市场秩序作为重点，严厉打击租房租赁市场上的违法违规行为，大力整治“黑中介”、“黑二房东”，保护租赁群众的合法权益。

数据来源:创典数据库



## 附件 2：2017 年 2 月西安市土地出让详情

2017 年 2 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 <sup>2</sup> )
产灞	GW1-17-1	西安国际港务区潘骞路以南、柳林路以东	86.63	住宅、商服	70/40	≤23%	≤2.5	≥35%	144377.3
产灞	GW1-17-2	西安国际港务区潘骞路以南、杏渭路以西	108.03	住宅、商服	70/40	≤23%	≤2.5	≥35%	180054.2
产灞	GW1-17-3	西安国际港务区规划路以南、杏渭路以西	60.36	住宅、商服	70/40	≤23%	≤2.5	≥35%	100603.8
产灞	GW1-17-4	西安国际港务区规划路以南、柳林路以东	56.93	住宅、商服	70/40	≤23%	≤2.5	≥35%	94888.80
产灞	GW1-17-5	西安国际港务区柳新路以北、柳林路以东	40.71	商服	40	≤50%	≤2.6	≥25%	70555.68
产灞	GW1-17-6	西安国际港务区柳新路以北、杏渭路以西	40.57	商服	40	≤50%	≤2.6	≥25%	70328.61
产灞	GW3-5-1	西安国际港务区港务大道以东、草南二路以南	112.95	商服	40	≤50%	≤3.5	≥25%	263560.6
产灞	GW1-13-1	西安国际港务区迎宾大道以西、潘骞路以北、灞河东路以东、郑西客运专线以南	157.61	商服	40	≤35%	≤1.2	≥25%	126086.2
产灞	GW1-18-1	西安国际港务区迎宾大道以西、潘骞路以南、灞河东路以东、柳新路以北	153.99	商服	40	≤35%	≤1.2	≥25%	123192.6
产灞	GW1-24-7	西安国际港务区迎宾大道以西、西安陆港愿景置业有限公司以北、规划路以南	15.11	商服	40	≤50%	≤4.95	≥25%	49850.04
产灞	GW1-24-2	西安国际港务区迎宾大道以西、西安陆港愿景置业有限公司以北、规划路以南、西安陆港愿景置业有限公司以东	25.13	住宅、商服	70/40	≤26%	≤2.78	≥25%	46572.64
产灞	BQ2-8-92	灞河新区中小企业局家属院以西、灞河新区储备地以北	9.03	住宅	70	≤20.7%	≤2.47	≥34.3%	14864.53
产灞	BQ2-8-93	灞河新区长乐东路以北、灞河新区储备地以南	16.64	商业	40	≤56.5%	≤4.85	≥18%	53806.16
城北	QJ10-8-482	西安曲江大明宫遗址区，	79.68	住宅、商服	70/40	≤25%	≤2.8	≥40%	148734.8



		凤城三路以南、红旗铁路 线以西							
灞	GW1-13-4	西安国际港务区迎宾大 道以东、郑西客运专线以 南、规划路以北、规划路 以西	26.61	住宅、商服	70/40	≤23%	≤2.5	≥35%	44348.55
灞	GW1-13-5	西安国际港务区郑西客 运专线以南、规划路以 东、规划路以北、规划路 以西	36.78	住宅、商服	70/40	≤23%	≤2.5	≥35%	61296.97
灞	GW1-13-8	西安国际港务区郑西客 运专线以南、规划路以 东、规划路以北、规划路 以西	48.82	住宅、商服	70/40	≤23%	≤2.5	≥35%	81360.40
灞	GW1-13-9	西安国际港务区郑西客 运专线以南、柳林路以 西、规划路以东、规划路 以北	43.18	住宅、商服	70/40	≤23%	≤2.5	≥35%	71958.69
灞	GW1-13-10	西安国际港务区柳林路 以西、规划路以南	38.64	住宅、商服	70/40	≤23%	≤2.5	≥35%	64403.65
灞	GW1-13-11	西安国际港务区柳林路 以西、规划路以北	48.26	住宅、商服	70/40	≤23%	≤2.5	≥35%	80435.40
灞	GW1-13-12	西安国际港务区迎宾大 道以东、规划路以南、规 划路以西、规划路以北	45.96	住宅、商服	70/40	≤23%	≤2.5	≥35%	76597.04
灞	GW1-13-13	西安国际港务区迎宾大 道以东、规划路以南、规 划路以西、市土地储备交 易中心储备地以北	27.69	住宅、商服	70/40	≤23%	≤2.5	≥35%	46150.23
灞	BQ3-9-35	灞河新区浐河东路以东、 汽车主题公园1号路以 南	17.95	商服	40	≤50%	0.5-1.0	≥20%	11968.72
户县	HX19-(3)-26	户县秦岭西五路以北、秦 岭西六路以南、户县东焦 将村以西	119.33	工业用地	50	40%-50%	1.0-1.5	≤15%	119331.5
航天	HT01-25-44- 1	航天基地神舟三路与东 长安街十字东南角	23.37	商服	40	≤44.1%	≤5.45	≥25%	84922.32
东	FD2-14-22	沣东新城天台路以西、沣 明路（昆明路）以北	81.91	住宅、商服	70/40	≤55%	2.5-3.0	≥27%	163818.8
灞	CB1-3-201	灞生态区金桥三路以 南、金茂三路以西	49.83	商服	40	≤40%	3.0-3.5	≥25%	116272.9
灞	CB1-3-202	灞生态区金桥三路以 南、金茂二路以东	37.87	商服	40	≤40%	3.0-3.5	≥25%	88356.77
灞	CB3-6-152	灞生态区新岛路以北、	161.26	住宅、商服	70/40	≤35%	1.5-2.0	≥35%	215007.7



		香湖湾五路以东							
灞	GW3-1-8	西安国际港务区秦汉大道以北、纺渭路以西	6.16	商服用地(加油加气站用地)	40	≤53%	≤0.3	≥17%	1231.00
灞	GW2-6-3	西安国际港务区港务大道以西、草南二路以南	12.53	商服用地	40	≤50%	≤2.5	≥25%	20886.77
灞	GW1-(13)-2	西安国际港务区迎宾大道以东、郑西客运专线以北	39.64	住宅、商服	70/40	≤18%	≤4.06	≥35%	107298.2
新	GX3-11-19	高新区定昆池三路以北、上林苑四路以西	29.23	工业用地	50	40%-50%	1.5-2.0	≤20%	38973.52

数据来源:创典数据库

### 附件 3 : 2017 年 2 月西安市土地成交详情

#### 2017 年 2 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 <sup>2</sup> )
灞	BQ2-8-4-6	灞桥区席王村以西、新寺路以南	44.03	住宅、商服	西安市城市建设开发总公司	271.3	1162.76
灞	BQ2-8-4-7	灞桥区席王村以西、西安市瑞力硅酸盐制品有限责任公司以北	10.15	商服	西安市城市建设开发总公司	331.9	1310.46
高陵	610126003004GB00005	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	西安充诺商贸有限公司	91.01	2730.56
灞	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	迅通(西安)仓储发展有限公司	348.27	593.64
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	西安天磊置业有限公司(市国土土地招拍挂)	114.49	546.95
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	西安天磊置业有限公司(市国土土地招拍挂)	104.85	551.88
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、	96.79	住宅、商服	西安天磊置业有限公司(市国土土地招拍挂)	115.72	483.50



		规划路以南、规划路以西、 规划路以东					
临潼	LT4-55-4	临潼区陇海铁路南侧、108 国道西侧	18.99	商服	西安市临潼区大秦陶俑制作有 限公司	86.88	651.65

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。

