

西安市房地产市场月度报告

——2017年3月



创典全程地产顾问股份有限公司
资源信息中心

2017年4月12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
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) 商品房存量分析.....	8
2、住宅市场.....	9
(1) 住宅供求量价走势.....	9
(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.....	11
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.....	13
PART4:营销市场.....	14
附件 1：2017 年 3 月份政策汇总表.....	19
附件 2：2017 年 3 月西安市土地出让详情.....	20
附件 3：2017 年 3 月西安市土地成交详情.....	22

导读

- 3 月份经济稳中偏升态势延续。
- 楼市调控密集出台，片区联动施策稳楼市。
- “传统金三银四” 带动整体市场表现火热。

PART1：本月速览

1、经济环境

3 月份经济稳中偏升态势延续。国家统计局发布 3 月经济数据显示：中国制造业采购经理指数（PMI）为 51.8%，连续两个月上升，高于上月 0.2 个百分点，制造业持续保持稳中向好的态势，中国非制造业商务活动指数为 55.1%，比上月上升 0.9 个百分点，升至近三年的高点，非制造业扩张步伐进一步加快。从趋势上看，经济稳中趋升的格局仍将延续。

2、政策环境

各地楼市调控密集出台，片区联动施策稳楼市。3 月份全国有超过 30 个城市发布超过 40 次楼市调控政策，除一二线中心城市政策升级外，更多大城市周边的三四线城市也加入限购限贷行列，包括北京、福州、成都、嘉兴、句容、东莞、阜阳、沧州、广州、厦门、涿州市、三河市、大厂县、香河县、固安县、怀来县、中山、佛山、长沙、保定、郑州、南京、青岛、三亚、南昌、杭州等，整体来看，**自今年两会政府工作报告继续强化稳楼市基调后，这一轮的调控政策也呈现出新的变化，表现为中心城市和周边城市政策同步调控，联动促进市场平稳。至此，本轮政策的特点也越来越明朗，城市群“调控场”已然形成，片区联动施策下限购限贷逐步形成相互作用，同时更加重视利用金融方式深化片区内的影响，深化城市协同，**



稳定市场预期，促进市场参与各方回归理性。

西安本月并无更严厉调控政策出台，仅在 3 月中下旬出台严打无证售房，违规开发商将暂停其所有项目网签手续的措施。此项房地产市场秩序专项整治活动为期一个月，将在全市范围内对未取得预售许可证，非法销售商品房的，以认购(包括认定、预订、登记、选号、排号、发卡等)、收取预订款性质费用等各种形式变相预售商品房的;通过捏造散布涨价信息、炒卖房号、捂盘惜售、囤积房源等方式恶意炒作、哄抬房价，扰乱市场秩序的;其他不正当经营行为。对在专项整治中发现存在违法违规行为的房地产开发企业将立即暂停其所有项目的网签手续，并依法予以严肃查处，一律严肃处理。**本月出台此项政策主要因近期西安房地产市场交易活跃，西安各项目调价现象普遍，以各种公开半公开的调价形式展示项目的“价值”以及“热销”，这种方式从某种程度上造成了恐慌心理，使得房价有攀升之势，大量资金投入房地产市场，不利于实体经济发展，各种调控政策的效果也会大打折扣，反过来也会动摇西安楼市未来持续增长的根基。因此，稳健发展是必备也是必然。规范房地产市场秩序，加强房地产市场监管，规范的房地产市场环境的政策出台也是必然。**

3、行业动态

3 月份行业内企业动态主要有以下内容：1)、万科成立商业地产投资基金，并打包旗下 42 个商业项目委托印力管理。2)、启迪控股 1.02 亿收购佳莲地产 51%股权，百万平米启迪科技城项目落户秦汉新城。3)、恒大地产与高陵区签署政企战略合作协议，将投资 30 亿在高陵打造恒大体系中高档居住社区。4)、世贸集团与空港新城签署战略合作协议，投资 100 亿建空港世贸国际生态城。5)、万科接手万通进入秦汉新城，万通立体城想或复工。6)、链家集团携手融创集团启动战略合作，开创共赢新局面。

4、市场表现

重点城市新房成交小幅回落，三四线城市表现突出。3 月重点城市新房市场成交量同比小幅下降，其中



三四线城市整体销售表现稳步向好，主要受益于去库存政策累积效应及热点城市外溢影响。与此同时，一二线热点城市新房市场在严格调控下表现相对平稳。西安本月商品房供应量大幅上涨，量价同比、环比均上涨明显，商品房去化周期进一步缩短，截止3月底，商品房存量2631.06万 m^2 ，去化周期13.7个月，比上月缩短1.9个月。

PART2：土地市场

1、土地市场综述

2017年3月，伴随新房市场的火热，土地市场也表现突出，供应量、成交量双双大幅攀升。全市供应37宗土地，主要分布在灞桥、高陵、临潼区域，供应土地类型以工业仓储用地为主；成交土地37宗，成交用地以商住为主。整体成交楼面地价1372元/ m^2 ，环比上涨105.7%。

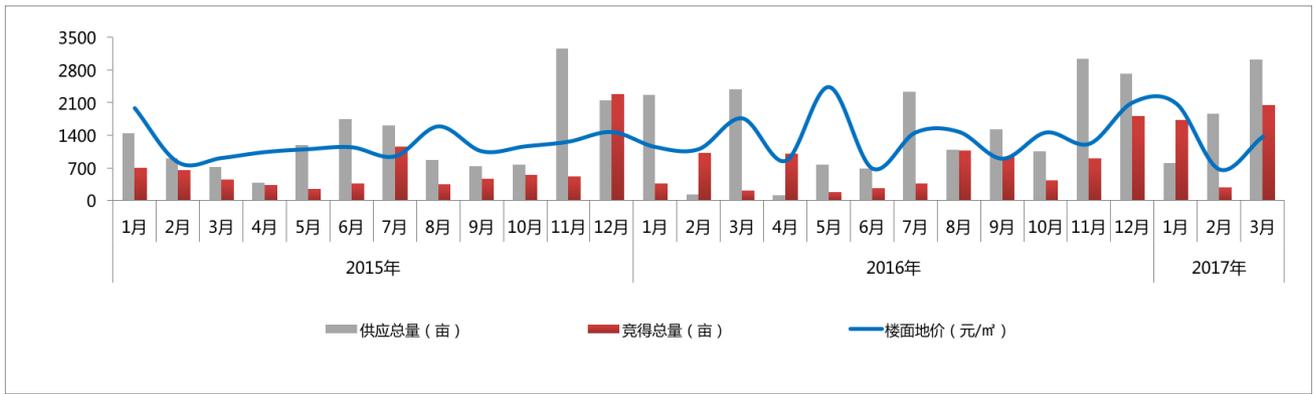
2017年3月，西安市出让土地共计37宗，累计供应土地3024.60亩，环比增长62.76%，同比增长26.76%。其中住宅、商住用地827.44亩，环比减少19.24%，同比减少1.45%；商业用地280.16亩，环比减少59.12%，同比减少23.73%。

2017年3月，西安市成交土地共计37宗，累计成交土地2044.91亩，环比增长646.34%，同比增长869.25%，预计未来将为市场提供约369.92万 m^2 的供应量。其中成交商住用地1359.24亩，环比增长502%，同比增长683%；商业用地685.67亩，环比增长1317.73%，同比增长1735.31%。

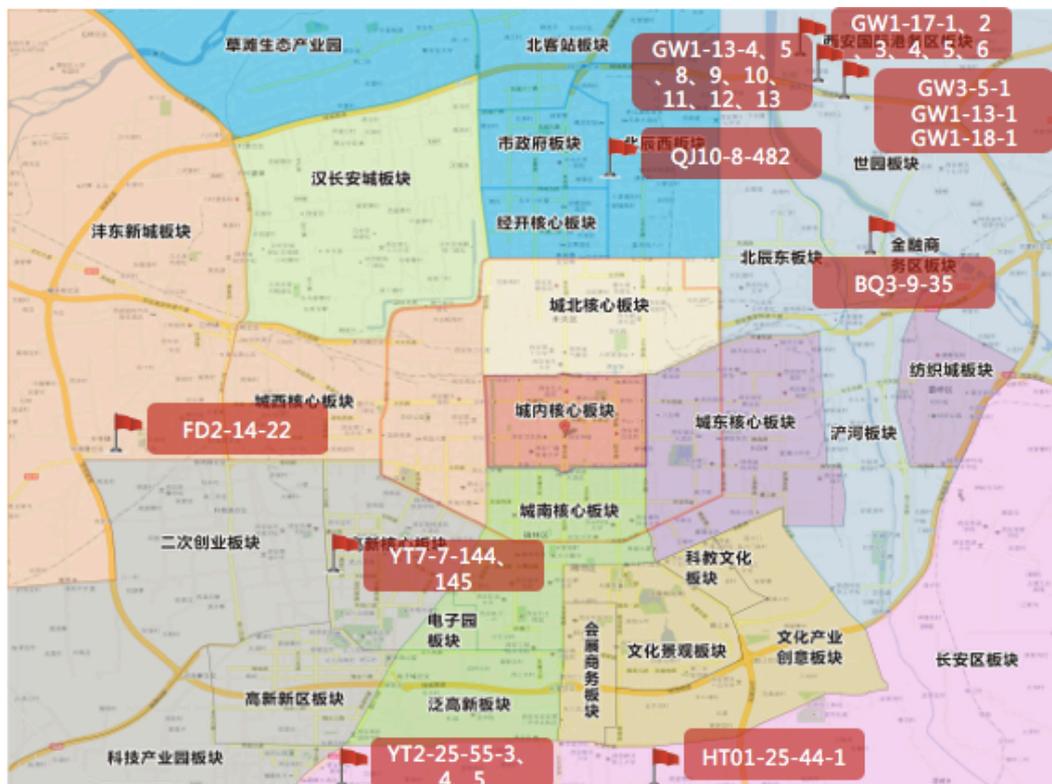
2017年3月，西安市土地成交总金额为506712万元，成交亩均价247.79万元/亩，环比上涨56.42%，整体楼面地价为1372.01元/ m^2 ，环比上涨105.70%。

西安市土地量价走势图（2015年1月-2017年3月）





2017年3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

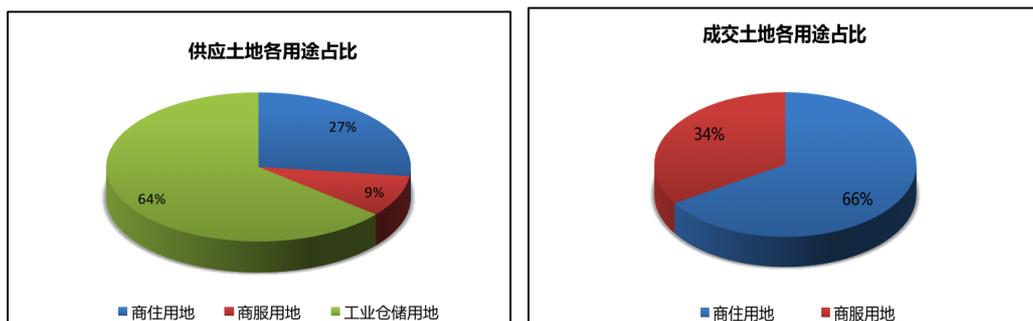
本月主推工业仓储用地，商住用地次之；成交土地为商住、商服用地，其中成交商住用地 23 宗，商服用地 14 宗。

2017 年 3 月，西安共推出 23 宗工业仓储用地、9 宗商住用地、5 宗商服用地。其中工业仓储用地占总供应的 64%，商住用地占总供应的 27%，商服用地占总供应的 9%。



2017年3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23宗，成交面积1359.24亩，占总成交量的66%，楼面地价1347.19元/m²，环比上涨109.69%，预计将为市场提供260.95万m²的供应；成交商服用地14宗，成交面积685.67亩，占总成交量的34%，商业楼面地价1431.80元/m²，环比上涨89.49%，本期商业地块预计将为市场提供108.37万m²的供应。

2017年3月西安市土地供应、成交地块性质比例图



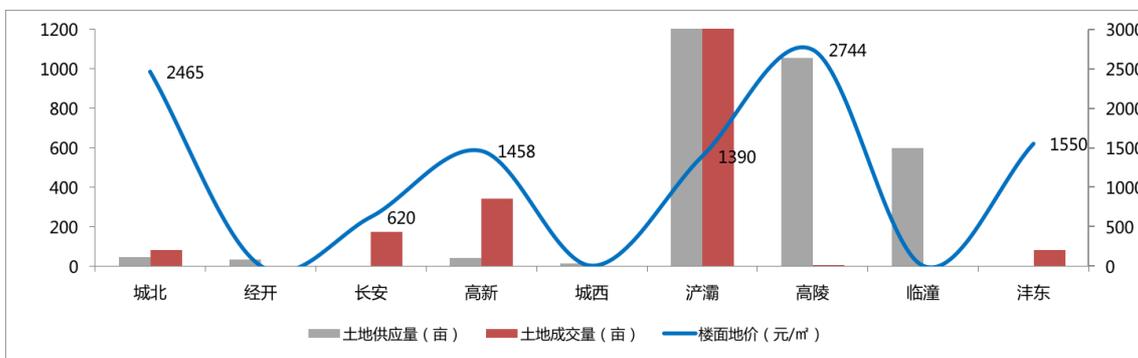
数据来源:创典数据库

本月西安土地放量主要在浐灞区域，推出土地多为工业用地；土地成交亦集中在浐灞区域，成交地块为商住、商服用地。

2017年3月，西安推出土地主要分布于浐灞区域。浐灞区域供应7宗商住、1宗商服、4宗工业仓储用地，供应量1243.68亩，占全市总供应量的41%。

2017年3月，西安市土地成交主力在浐灞区域，成交15宗商住、11宗商服用地，成交量1363.11亩，占全市总供应量的67%。

2017年3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



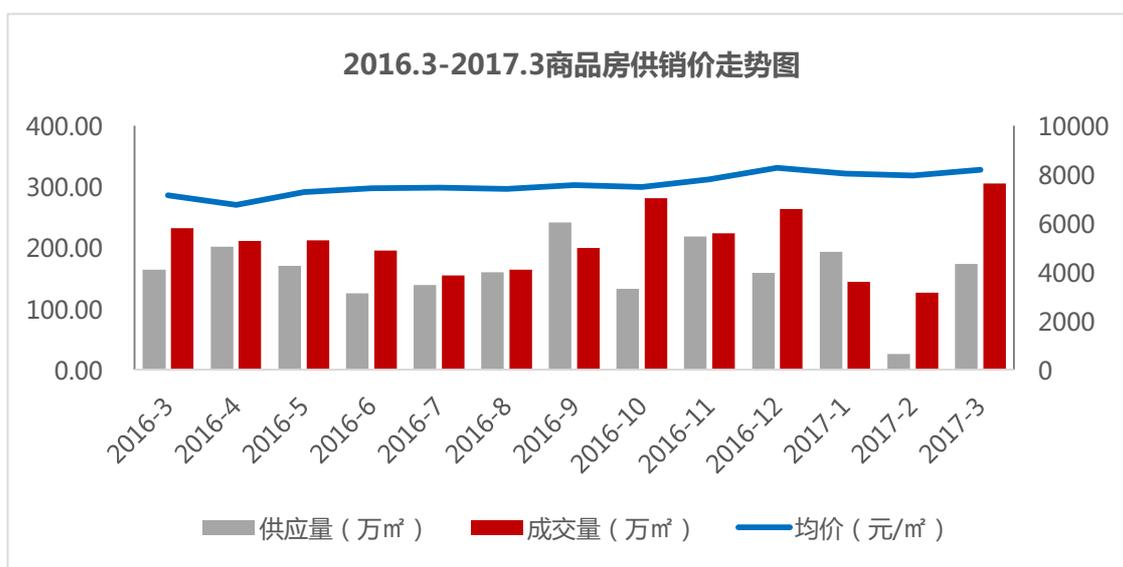
PART3:二级市场

1、商品房市场

(1) 商品房市场概况

2017年3月份商品房供应量173.01万 m^2 ，环比上涨563.12%，同比上涨5.47%，商品房成交量304.62万 m^2 ，环比上涨141.02%，同比上涨31.24%；成交价格8183元/ m^2 ，环比上涨2.89%，同比上涨14.58%。

随着传统“金三银四”买房旺季的到来，房企加快推盘节奏，促使本月商品房供应量出现大幅上涨，量价同比、环比均上涨明显。

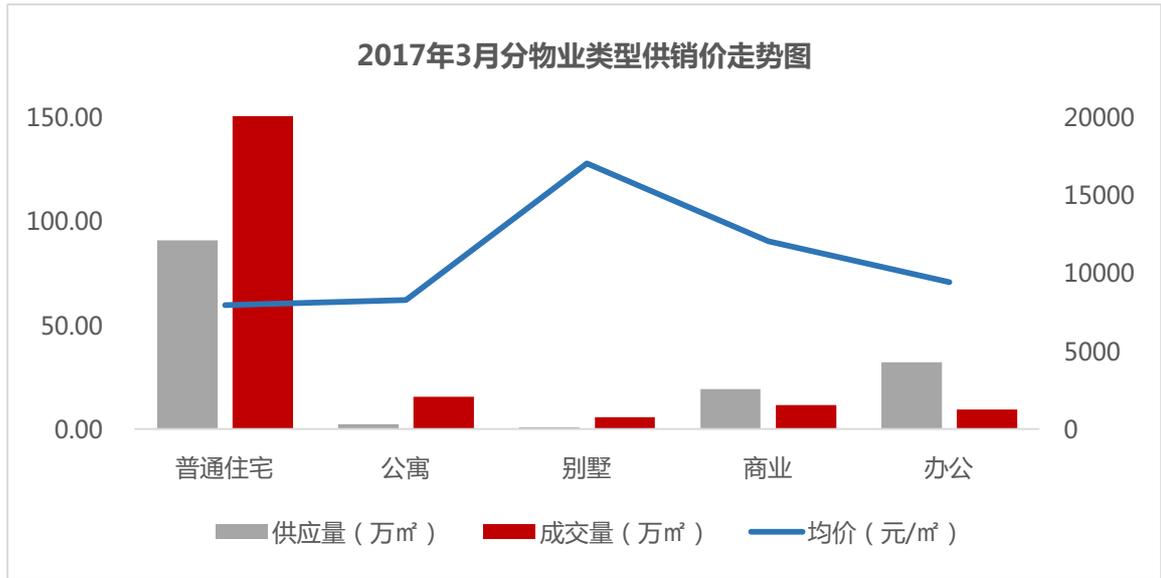


数据来源:创典数据库

(2) 各物业类型销售情况

分物业类型来看，供应方面：本月普通住宅和商业攀升明显，环比分别上涨453.29%和276.10%；成交方面：除办公物业下跌12.39%外，其余物业成交量环比均上涨，其中别墅物业涨幅最大，成交5.49万 m^2 ，环比上涨271.88%；价格方面：商业和办公成交价格12027元/ m^2 和9404元/ m^2 ，分别环比下跌13.65%和6.17%，普通住宅、公寓、别墅类物业价格均小幅度上涨。

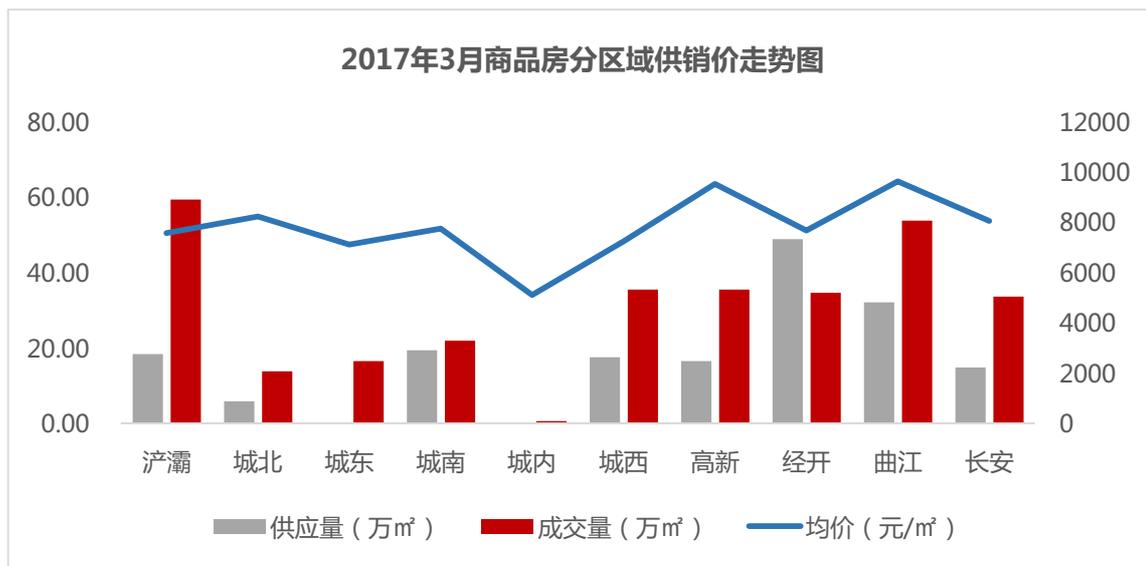




(3) 各区域商品房销售情况

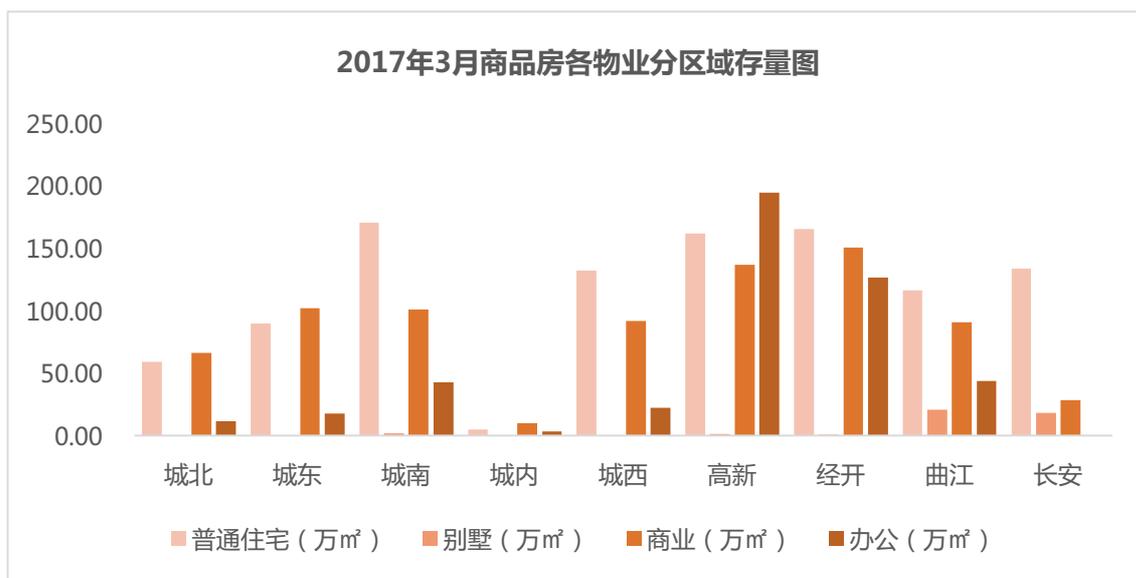
分区域来看，供应方面：本月经开区域占据首位，供应 48.76 万㎡，其次，曲江供应 32.05 万㎡，城南供应 19.35 万㎡，居第三位；从成交量排行来看：浐灞、曲江、高新成交量居前三位，分别成交 59.20 万㎡、53.73 万㎡和 35.49 万㎡；从各区域成交量涨幅来看，城内涨幅最大，成交 0.56 万㎡，环比上涨 314.54%，其次是长安区域，成交量 33.50 万㎡，环比上涨 255.23%；成交价格方面居前三的依次是曲江、高新和城北，分别为 9620 元/㎡、9505 元/㎡和 8205 元/㎡，与上月价格对比来看，城内跌幅最大，环比下跌 35.70%，长安涨幅最大，8034 元/㎡，环比上涨 12.40%。





(4) 商品房存量分析

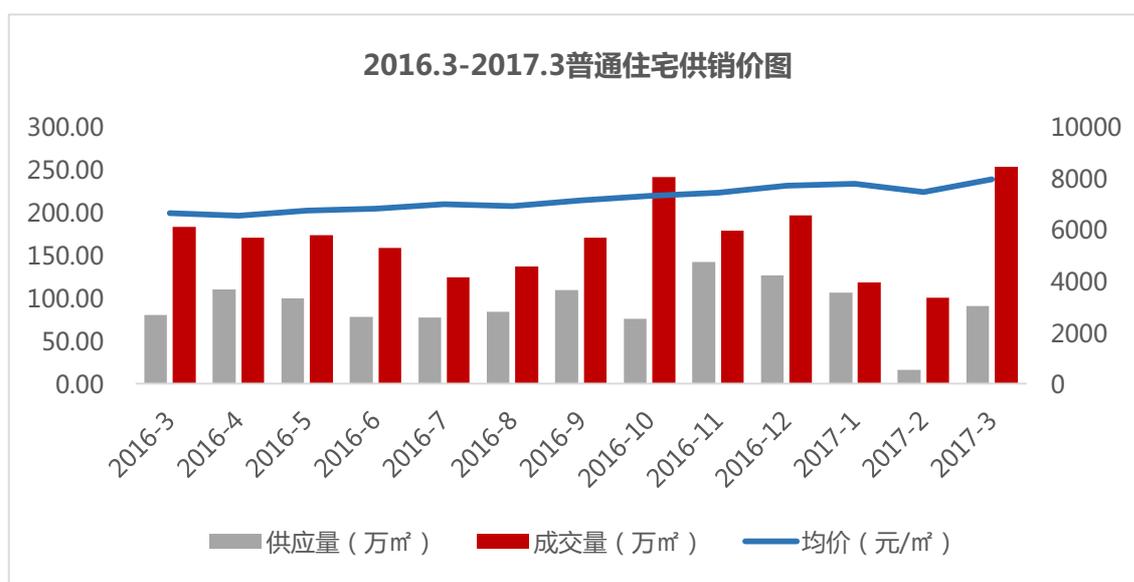
截止 2017 年 3 月，西安商品房存量 2631.06 万 m²，去化周期 13.7 个月。分物业类型来看：普通住宅当前存量为 1182.28 万 m²，去化周期 7.5 个月，别墅、商业和办公去化周期分别为 19 个月、126.5 个月和 52.5 个月；分区域来看：城内去化压力最大，去化周期高达 52.5 个月，其次是城南区域，存量 316.13 万 m²，去化周期为 21.8 个月，曲江去化速度最快，存量 271.32 万 m²，去化周期仅 8.1 个月。



2、住宅市场

(1) 住宅供求量价走势

2017年3月份普通住宅市场量价同比、环比均上涨，其中，供应量90.65万㎡，环比上涨453.42%，同比上涨13.34%，成交量252.95万㎡，环比上涨152.29%，同比上涨38.04%；成交价格7935元/㎡，环比上涨6.54%，同比上涨19.68%。

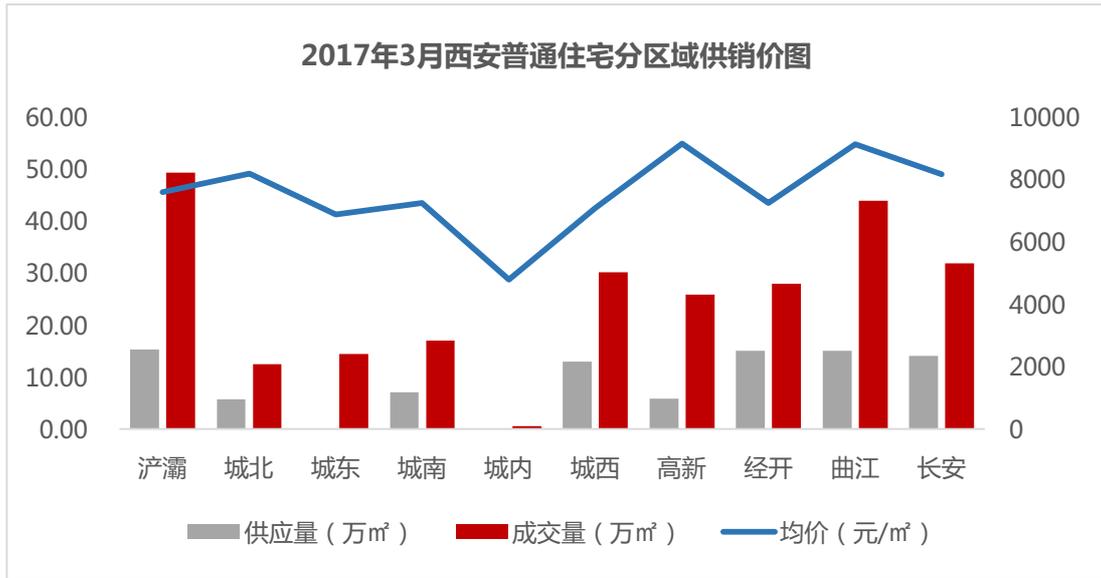


数据来源:创典数据库

(2) 住宅分区域供求量价

2017年3月，浐灞区域以15.22万㎡的供应量遥遥领先其他区域。成交量排名前三的依次是浐灞、曲江、长安区域，分别成交49.25万㎡、43.85万㎡和31.75万㎡。各区域成交量与上月相比均有不同幅度的上涨，其中城内、长安、浐灞涨幅最大，分别环比上涨318.72%、248.14%和204.44%；价格方面，位居前三位的依次是高新9133元/㎡、曲江9106元/㎡和城北8162元/㎡，从各区域价格涨幅情况来看，长安涨幅最大，环比上涨15.19%，其次是高新区域，环比上涨13.73%。

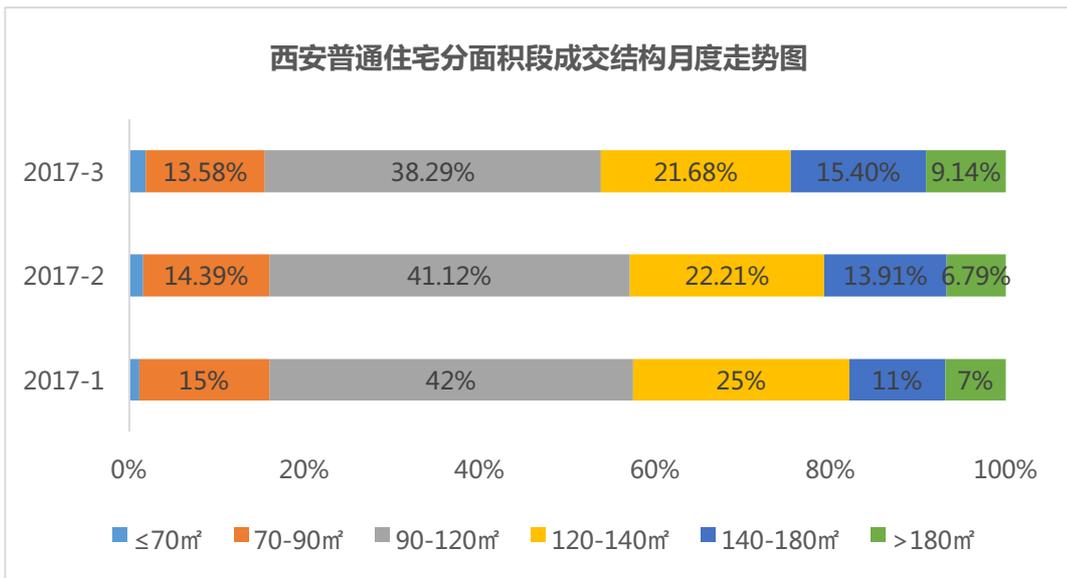




数据来源:创典数据库

(3) 住宅成交结构

3月份普通住宅分面积段成交结构显示,90-120 m²面积段成交 96.85 万m², 占总成交量的 38.29%, 依然位居首位, 其次 120-140 m²面积段成交 54.83 万m², 占比 21.68%, 140-180 m²面积段居第三位, 成交 38.95 万m², 占比 15.40%; 本月各面积段环比均上涨, ≤70 m²产品环比涨幅最大, 表明在市场交易火爆环境下刚需及投资性需求被进一步激发。

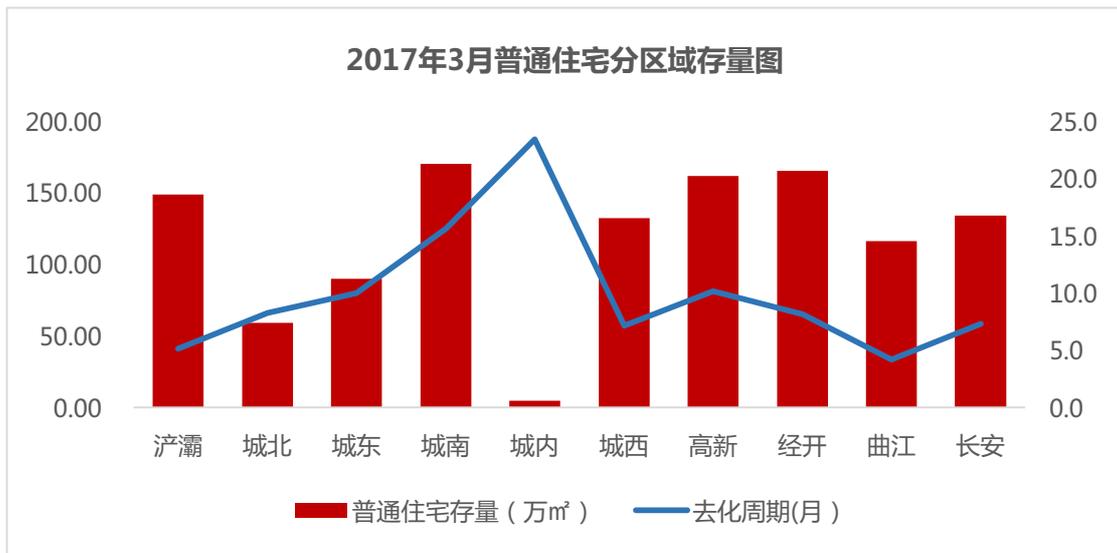


数据来源:创典数据库



(4) 住宅存量分析

截止2017年3月,受传统“金三银四”销售旺季因素,本月去化周期较上月下降,普通住宅存量1182.28万㎡,去化周期7.5个月。分区域情况看,城内去化周期居首位,存量4.92万㎡,去化周期达23.4个月,其次是城南区域,存量170.35万㎡,去化周期15.6个月,浐灞和曲江区域去化速度最快,存量分别为148.62万㎡和116.17万㎡,去化周期为5.1个月和4.2个月。



数据来源:创典数据库

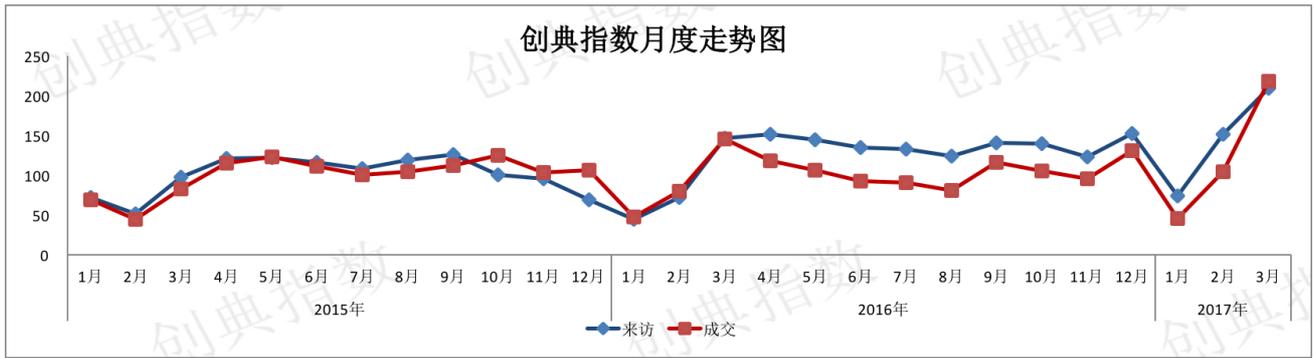
3、创典一线数据

(1) 创典指数分析

来访、成交大幅上涨。2017年3月创典来访指数为210,环比上涨38.16%,同比上涨42.86%;成交指数为218,环比上涨107.62%,同比上涨49.32%。**3月来访及成交指数大幅上涨的主要原因有:1)受传统“金三银四”销售旺季因素的影响,本月市场整体表现火热;2)房企加快推盘节奏,促使本月商品房成交量出现大幅上涨。**

(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,3月举行大型开盘活动的项目有15个。开盘项目总推货量为4822套,认购套数4295套,平均去化率高达89%。



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(元/m ²)
长安	万科城润园	高层 90-130 m ²	242	50天	260	166	69%	8600
城北	华远枫悦	高层 92、105 m ²	170	15天	200	110	65%	7900-8200
长安	融创天朗南长安街壹号	高层 98-131 m ²	792	5天	930	787	99%	8100
		洋房平层 142-166 m ² 顶底跃 138-212 m ²	130	4天	280	105	81%	洋房平层 11000-12000 洋房顶底跃 12000-15500
城北	中国铁建西派国际	高层 105-142 m ²	204	15天	252	186	91%	9700



曲江	华侨城天鹅堡	高层 158-194 m ²	55	45 天	125	47	85%	12500
长安	融创天朗南长安街壹号	高层 98-131 m ²	528	—	—	500	95%	7900-8300 (精装)
曲江	招商依云曲江	高层 105-142 m ²	128	13 天	191	128	100%	8000-8100
长安	雅居乐湖居笔记	洋房 140-160 m ²	44	—	—	35	80%	8800-9000
高新	金地西洋公元	高层 70-167 m ²	235	55 天	327	230	98%	7500-9500
曲江	保利曲江春天里	高层 80-103 m ²	192	7 天	137	90	47%	7800-7900
浐灞	御锦城	高层 97-115 m ²	294	15 天	430	241	82%	6400-7300
高新	中建国熙台	高层 141-166 m ²	170	30 天	125	103	61%	12200
城西	万科金色悦城	高层 73-97 m ²	384	15 天	—	384	100%	7300-8000 (精装)
城北	龙记玖玺	小高层 85-117 m ²	324	40 天	481	280	86%	6400
高新	万达 one	写字间 60-101 m ²	234	—	—	223	95%	15000-16000 (毛坯)
西咸	蓝光公园华府	高层 95-130 m ² 洋房 142-243 m ²	696	25 天	1000	680	98%	高层 6500 洋房 7800

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3月热销楼盘如下表所示,本期榜单中各项目单月销售均在200套

以上,多数上榜项目为本月开盘项目。

区域	项目	来电	来访	成交	来访转化率
长安	*融创南长安街壹号	138	4707	1412	30%
西咸	*蓝光公园华府	98	2386	692	29%
城东	华远海蓝城	102	1883	565	30%
城西	*万科金色悦城	89	1471	412	28%
浐灞	自然界	82	1166	338	29%
城北	*龙记玖玺	68	1152	311	27%
高新	*金地西洋公元	72	911	255	28%



城西	*御锦城	61	861	241	28%
长安	*万科城润园	68	881	238	27%
城西	鼎诚馥桂园	77	900	234	26%

(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3月后，项目获证速度加快，各大房企的开盘推新动作也大幅提速，为增加楼盘蓄客量，各类营销活动相继展开。其中，最为精彩的是金地集团举办金地九玺发布会，邀请凤凰卫视名嘴窦文涛、著名学者商子雍、顶尖设计师余泊等一大批文化学者与上百位媒体同仁共同参加此次盛典，活动当天发布了九玺 334-511 m² 联排、双拼、独栋别墅产品，后期选房，首批推出的40套房源全部售罄。同时，蓝光集团旗下蓝光公园华府举办2017西咸人居价值电视高峰论坛活动，活动对西安、西咸新区、地铁建设、置业选择等方面的问题给出相应解答。另外，西安万科与摩拜单车开启跨界合作，摩拜单车将在西安万科各项目设立摩拜单车推荐停车位，解决业主出行最后一公里的难题。天地源·悦熙广场举办的【悦熙大讲堂】和恒大御龙湾携手陕西电台举办健康跑活动，一经推出就得到业主广泛关注。

2017年3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	恒大海上威尼斯	3月	举办暖春缤纷活动
	成都保利	3月9日	举办保利十年品牌发布会活动
	金科地产	3月10-12日	举办2017年品牌战略发布会活动
	碧桂园森林城市	3月11日	举办二期合作签约活动。
	富力公主湾	3月16日	举办“财富共享 全星起航”2017富力公主湾分销启动盛典暨“星配套”发布会活动
	北京万科	3月29日	举行举办了“同道·共赢”主题的写字楼春季渠道发布会活动



	万科哥伦比亚公园	3月30日	正式发布
主题活动 西安	西安盛安广场	3月2日	发起“全国旅居养老联盟”
	北京万益利合投资控股集团	3月4日	西安分公司正式成立
	阳光城丽兹公馆	3月4日	举办公法展示博物馆活动
	龙湖香醍璟宸	3月4-5日	限量版VIP护照正式开启办理
	华侨城天鹅堡	3月4-5日	举办美甲美食派对活动
	蓝光·公园华府	3月5日	1、售楼处盛大开放 2、举办2017西咸人居价值电视高峰论坛活动
	中华房屋集团	3月7日	举办与唐都医院战略合作签约仪式暨社区义诊活动
	陕西保利地产	3月9日	举办“新西安 新保利——陕西保利地产2017品牌战略发布会活动
	西安万科	3月11日	举办“绿色家园，同享美好”为主题的植树节绿色行动活动
	西安碧桂园	3月11日	举办“约会春天，植绿三秦”公益植树活动
	恒大御龙湾	3月	1、举办植树节启动仪式 2、举办蓝色健康跑活动
	旺座曲江	3月12日	携手上汽大众举办团购活动
	西安绿地	3月12日	举办“唯初太极 道立绿地”绿地—太极（西安）学院盛大开幕仪式活动
	九仰·爱琴海	3月16日	举办墅居生活美学发布会活动
	国润城	3月18日	举办携手老凤祥推出黄金珠宝鉴赏展活动
	恒天广场	3月18日	举办商家签约暨商业盛大认筹启动仪式活动
	天浩上元郡	3月18-19日	举办[春暖花开 纵享甜蜜]——草莓甜品DIY活动
	西安万科&摩拜单车	3月19日	举办战略合作发布会活动
	金地集团	3月23日	举办金地九玺发布盛典活动
	天地源·悦熙广场	3月25日	举办的【悦熙大讲堂】活动
紫薇西棠	3月25日	园林景观示范区和花意样板间首次亮相	
领馆1号	3月25-26日	举办“感恩前行 砸响2017”——暨领馆1号老带新客户大型砸金蛋活动	



	红星紫御半山	3月	举办开工仪式活动
	龙湖曲江畔	3月	1、举办女神节周末特别活动暨3月业主生日会活动 2、举办宜家特卖5折活动
	湾流	3月	举办微景观早春插花艺术沙龙活动。
	中海昆明路九号	3月26日	举办名家谈暨《昆明路九号》面世发布会活动
	万达西安 one	3月26日	开启西安与世界对话

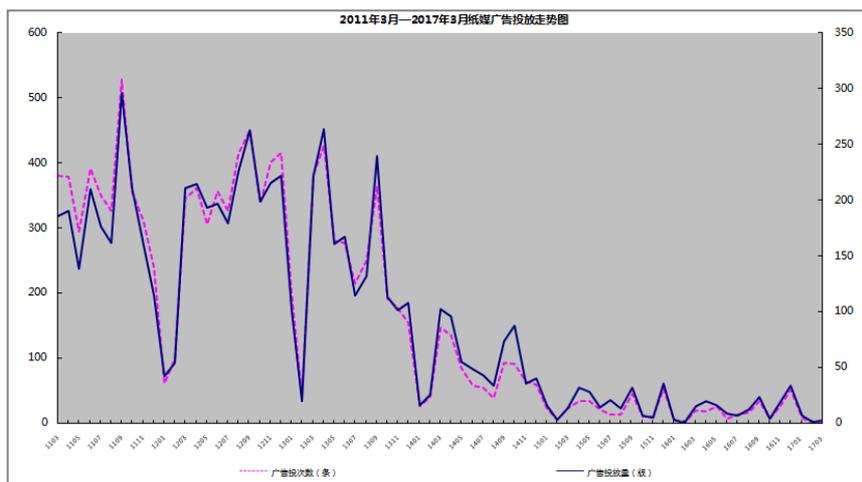
数据来源:创典数据库

2、媒体投放总结

“金三”楼市成色十足，多楼盘在本月开盘，成交大幅上涨。但是，报广告投放市场持续低迷，企业报广告投放意愿不强。本月媒体投放量较上期有所增加，同比以往仍大幅下降。从广告诉求方面来看，销售推广为主力广告诉求，其中，华侨城天鹅堡推出 157-194 m²新品房源；天地源曲江香都推出 82-118 m²精装高层和香都玖墅 136-230 m²洋房产品；万科金域国际现推出 37-74 m²公寓房源。

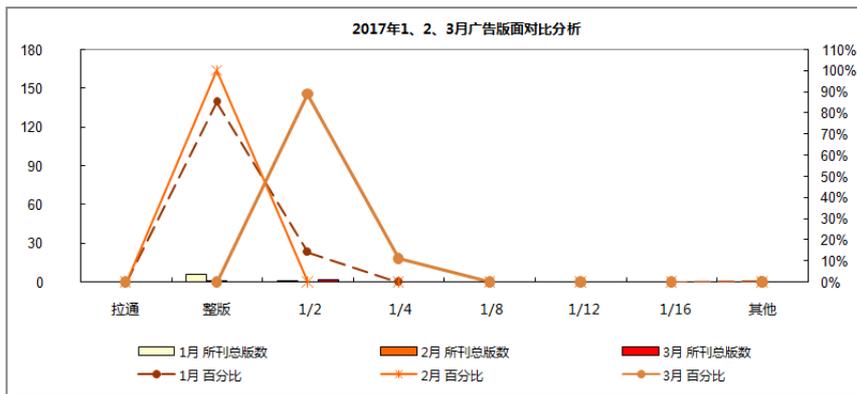
(1) 纸媒报广告投放总结

2017年3月媒体广告投放量、投放版面有所上涨。本月总投放5条，较上期投放增加4条，环比涨400%，较去年同期相比投放量下降，同比跌75%。本月投放版面2+1/4版，较上月增加1+1/4版，环比涨150%，同比跌84%。就版面类型来看：本月1/2版投放4则，1/4版投放1则。



数据来源：创典数据库

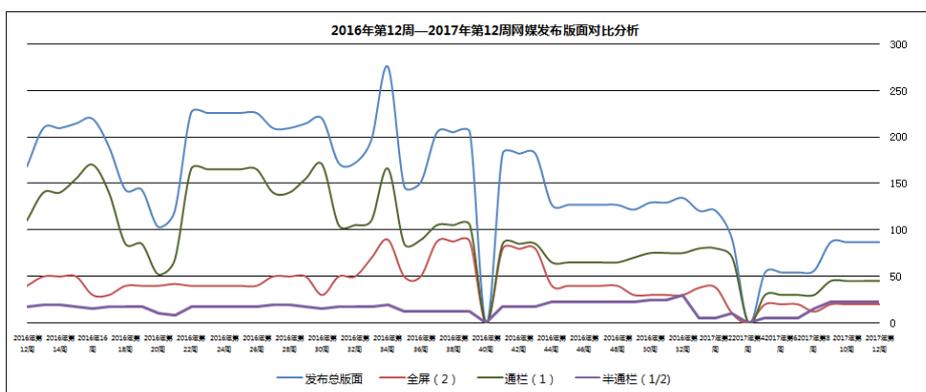




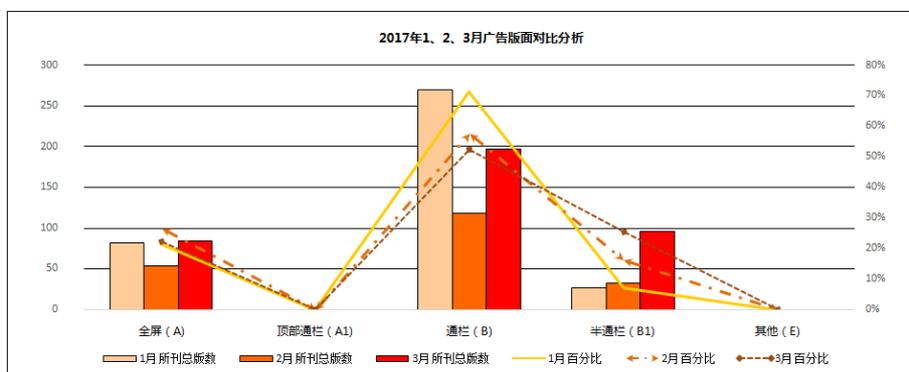
数据来源：创典数据库

(2) 网媒广告投放总结

2017年3月网媒广告投放量与投放版面大幅增加。本月总投放437条 较2月的增加221条 环比涨105%；本月投放版面约377版，较2月增加172版，环比涨84%。就版面类型来看：通栏总投放197条，较2月增加79版，环比涨67%。半通栏总投放192条，较2月的增加126条，环比涨190%。



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



3月，华侨城天鹅堡、白桦林印象、万科金域国际、万景荔枝湾并列纸媒投放冠军。其中，华侨城天鹅堡于3月12日开盘销售158-194 m²高层产品，成交均价12500元/m²。

排名	项目名称	报版刊登量	所占百分比	排名	企业名称	报版刊登量	所占百分比
1	华侨城天鹅堡	1/2	22.22%	1	西安曲江华侨城投资发展有限公司	1/2	22.22%
1	白桦林印象	1/2	22.22%	1	经发置业	1/2	22.22%
1	万科金域国际	1/2	22.22%	1	万科置业	1/2	22.22%
1	万景荔枝湾	1/2	22.22%	1	西安万景美奂置业有限公司	1/2	22.22%
2	天地源曲江香都	1/4	11.11%	2	天地源置业	1/4	11.11%
总计		2+1/4	100%	总计		2+1/4	100%

3月【国润城】以54+1/2版投放量位居网媒推广榜首，与上期冠军项目相比增加20版。第四名御锦城项目于3月19日开盘，销售97-115 m²高层产品，成交均价6400-7300元/m²。

排名	项目名称	网媒刊登量	所占百分比
1	国润城	54+1/2	18.76%
2	曲江龙邸	42	14.46%
2	泾渭分明生态半岛	42	14.46%
4	御锦城	22	7.57%
4	融尚青巢	22	7.57%
4	荣德棕榈阳光	22	7.57%
4	兰蒂斯城	22	7.57%
4	广厦水岸东方	22	7.57%
9	智慧新城	21	7.23%
9	华侨城天鹅堡	21	7.23%
总计		290+1/2	100%

数据来源：创典数据库



附件 1：2017 年 3 月份政策汇总表

日期	发文部门	主要内容
3月2日	西安	连续足额正常缴存住房公积金6个月(含)以上的职工,公积金贷款买二手房最高可贷75万元,所购房屋须是完全产权的成套住宅,房龄、贷款期限之和不超过30年,办理二手房公积金贷款不收费。
3月3日	西安	西安市住房保障和房屋管理局启动房地产经纪机构信用档案系统,中介是否违规可上网查询,该系统已在2月底正式启动,市民可在西安市房产资讯网(www.xafgj.gov.cn)查看。
3月6日	国务院	为推动老龄事业全面协调可持续发展,健全养老体系,国务院发布《“十三五”国家老龄事业发展和养老体系建设规划》,明确提出我国将支持社会力量兴办养老机构,鼓励整合改造企业厂房、商业设施、存量商品房用于养老服务,加快推进养老服务业“放管服”改革。
3月17日	国务院	国务院“十三五”交通运输体系发展规划正式定位西安为国际性综合交通枢纽。
3月17日	北京	北京发布《关于完善商品住房销售和差别化信贷政策的通知》,居民名下无住房贷款记录的执行现行的首套房政策,首付款比例不低于35%,购买非普通自住房的首付款比例不低于40%,名下已有一套住房的首付比例不低于60%,暂停发放贷款期限25年(不含25年)以上的个人住房贷款(含住房公积金贷款)
3月21日	国务院	国务院办公厅印发《国务院2017年立法工作计划的通知》,确定了2017年全面深化改革急需的项目和力争年内完成的项目,其中,全面深化改革急需的项目包括由证监会起草的私募投资基金管理暂行条例,以及由住房和城乡建设部起草修订《住房公积金管理条例》;力争年内完成的项目包括由住房和城乡建设部起草制定城镇住房保障条例。
3月20日	陕西发改委	陕西省发改委出台《加快发展特色小镇的实施意见》。《意见》提出,全省首批重点培育和规划建设10个特色小镇,此后逐步扩大,力争通过3-5年的培育创建,建设100个空间布局合理、产业特色鲜明、体制机制灵活、生态环境优美、公共服务完善的小镇。
3月21日	西安	即日起,将对无证售房等违法违规行为进行专项整治,违规开发商将暂停其所有项目的网签手续。
3月24日	北京	发布《关于加强北京地区住房信贷业务风险管理的通知》对离婚一年内的贷款人实施差别化住房信贷政策,从严防控信贷风险。
3月29日	北京发改委	开发商和中介不得炒作学区房、高价房,严禁房地产经纪从业人员一年内买入卖出同一套房屋。

数据来源:创典数据库



附件 2：2017 年 3 月西安市土地出让详情

2017 年 3 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	BQ1-21-5	灞桥区规划路以东、纺南路以南、国水投资集团西安风电设备股份有限公司以西、国水投资集团西安风电设备股份有限公司以北	14.77	住宅、商服	70/40	≤28%	≤2.0	≥35%	19694.76
灞桥	BQ1-21-7	灞桥区半引路以东、纺南路以南、规划路以北，规划路、国水投资集团西安风电设备股份有限公司以西	177.94	住宅、商服	70/40	≤25%	≤2.8	≥35%	332158.1
灞桥	BQ7-1-2	灞桥区纺渭路以东、西禹高速公路以北	131.30	商服用地	40	≤45%	≤2.47	≥25%	216201.8
灞桥	BQ7-1-1	灞桥区纺渭路以东、西禹高速公路以北	194.72	仓储用地	50	≤30%	≤0.99	≥40%	128516.5
城西	LH11-9-76-1	莲湖区南二环路以北，西安大唐西市实业有限公司用地以西	12.70	商服用地	40	≤64.7%	≤6.1	≥25%	51650.99
临潼	LT4-55-26	临潼区陇海铁路南侧、108 国道北侧	21.39	商服用地	40	≤50%	1.5-2.0	≥25%	28514.80
临潼	LT9-55-18	临潼区骊兴路东侧、规划路以北、代王街办斜杨村南西组以南	60.37	工业用地	50	≥40%	1.0-1.5	≤15%	60369.30
临潼	LT24-55-32	临潼区渭水七路以南、大秦路以西	71.85	工业用地	50	≥40%	1.0-1.5	≤15%	71853.35
临潼	LT15-55-5	临潼区北田街道远秦路以西、渭水七路以南	156.45	工业用地	50	≥40%	1.0-1.1	≤15%	114737.1
高陵	61012600310 3GB00015	高陵区泾河工业园（北区）东西四横路北侧	48.85	工业用地	50	≥40%	0.7-1.5	≤20%	48856.24
高陵	61012600210 3GB00022	高陵区 310 国道南侧	47.12	工业用地	50	≥40%	0.7-1.5	≤20%	47124.23
高陵	61012600310 1GB00033	高陵区泾河工业园（北区）东西四横路北侧	55.01	工业用地	50	≥40%	0.7-1.5	≤20%	55009.27
高陵	61012600310 1GB00016	高陵区泾河工业园（北区）东西五横路南侧、高陵区土地储备中心用地	21.23	工业用地	50	≥40%	0.7-1.5	≤20%	21236.10



		以西、楚家村以东以北							
高陵	61012600310 4GB00013	高陵区泾河工业园(北区)东西七横路北侧、旅游大道西侧	199.17	工业用地	50	≥43%	≥0.8	≤20%	106228.7
高陵	61012600210 3GB00020	高陵区泾河工业园(北区)军庄村北侧	39.67	工业用地	50	≥40%	0.7-1.5	≤20%	39670.19
高陵	61012600310 6GB00026	高陵区泾河工业园(北区)东西八横路南侧	130.54	工业用地	50	≥30%	≥0.5	≤20%	43515.88
高陵	61012600210 3GB00019	高陵区泾河工业园(北区)桑军大道西侧、东西六横路北侧	50.86	工业用地	50	≥30%	0.5-1.5	≤20%	50865.25
高陵	61012600310 6GB00030	高陵区泾河工业园(北区)东西六横路北侧	67.28	工业用地	50	≥30%	≥0.5	≤20%	22426.77
高陵	61012600300 4GB00001	高陵区泾河工业园(北区)旅游大道东侧、新城二号路南侧	52.38	工业用地	50	≥30%	≥0.5	≤20%	17461.08
高陵	61012600310 1GB00029	高陵区泾河工业园(北区)军庄村北侧	43.31	工业用地	50	≥40%	0.7-1.5	≤20%	43319.21
高陵	61012600210 7GB00040	高陵区泾河工业园(北区)东西四横路南侧	55.13	工业用地	50	≥40%	0.7-1.5	≤20%	55137.27
高陵	61012600310 6GB00031	高陵区泾河工业园(北区)南北六纵路西侧	212.94	工业用地	50	≥40%	0.7-1.5	≤20%	212943.0
高陵	61012600310 1GB00030	高陵区泾河工业园(北区)军庄村北侧	30.25	工业用地	50	≥40%	0.7-1.5	≤20%	30254.15
灞	CB2-4-768	西安灞生态区北辰大道以东、欧亚二路以南	148.02	住宅、商服	70/40	≤35%	1.5-1.8	≥35%	177624.8
灞	CB3-4-98	灞生态区东三环以西、世博中路以南	115.34	住宅、商服	70/40	≤35%	1.5-2.0	≥35%	153799.4
灞	CB2-1-564-1	灞生态区辛王路以东、欧亚六路以北	33.39	住宅、商服	70/40	≤35%	≤5.72	≥35%	127362.1
新	YT1-18-1	雁塔区富裕一路以北、雁环西路以西、大寨路西延段以南	39.80	工业用地	50	≤45.4%	≤2.28	≥10%	60500.86
潼	LT2-(55)-13	临潼区秦陵街办王硷村道路以东	111.35	商服用地	40	≤45%	1.0-1.2	≥35%	89080.44
潼	LT1-(99)-428-1	临潼区陕鼓路以南、代王街办山任村以北	176.30	住宅	70	≤22.4%	≤1.4	≥35%	164555.8
开	JK1-4-261	西安经济技术开发区尚稷路北侧、草滩三路西侧	28.46	工业用地	50	≥40%	≥1.0	—	18976.76
灞	CB6-2-2222	西安灞生态区南三环以北、田马路以西	62.17	住宅、商服	70/40	≤35%	1.2-1.5	≥35%	62170.31
开	JK3-6-92	经开区凤城七路南侧,未央路西侧	3.43	商服用地	40	≤50%	≤6.0	≥25%	13724.06
灞	BQ2-19-87	灞河新区柳烟路以南、灞	54.47	住宅、商服	70/40	≤23%	≤3.5	≥35%	127111.3



		瑞二路西安市灞科地产开发有限公司以北、灞丰一路以西、西安市灞科地产开发有限公司以东							
灞	BQ6-8-15	灞桥区华清路以南、规划路以东	65.86	物流仓储用地	50	≥50%	≥1.3	≤15%	57085.88
北	WY9-3-168	未央区凤城八路以南、西安核设备有限公司以西	45	住宅、商服	70/40	≤20%	≤3.5	≥35%	105000.5
灞	WY8-49-15	未央区草滩六路以东、阳光大道以北	194.07	工业用地	50	≥40%	≥1.0	——	129380.6
灞	WY8-49-84-1	未央区草滩六路以西、阳光大道以北	51.59	工业用地	50	≥40%	≥1.0	——	34398.17

数据来源:创典数据库

附件3：2017年3月西安市土地成交详情

2017年3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)
灞	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	陕西辰宇实业有限公司	130.99	497.45
航天	HT1-24-38	航天基地东长安街与神舟一路十字东南角	86.51	住宅	西安星凯置业有限公司	112.11	602.76
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	陕西长建房地产开发集团有限公司	114.55	473.36
高陵	610126202005GB00007	高陵区310国道以北、钓北村十二组以东、以西、以南	3.46	商服用地(加油站)	延长壳牌石油有限公司	91.45	2743.78
高新	YT7-7-144	雁塔区科技六路以北、经九路以东	30.86	住宅	陕西尚润房地产开发有限公司	824.12	4414.94
高新	YT7-7-145	雁塔区科技六路以北、经五路以西	33.63	住宅	陕西尚润房地产开发有限公司	824.06	4414.62
灞	GW1-17-1	西安国际港务区潘骞路以南、柳林路以东	86.62	住宅、商服	西安国际陆港文兴置业有限公司	241.95	1451.75
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	西安国际陆港文兴置业有限公司	242.52	1455.11
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	西安国际陆港文兴置业有限公司	242.03	1452.23
灞	GW1-17-4	西安国际港务区规划路以	56.93	住宅、商服	西安国际陆港文兴置业有限公司	242.03	1452.22



		南、柳林路以东			司		
产灞	GW1-17-5	西安国际港务区柳新路以北、柳林路以东	40.70	商服	西安国际陆港文兴置业有限公司	239.03	1379.05
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	西安国际陆港文兴置业有限公司	240.05	1384.92
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	西安国际陆港文化创意有限公司	160.86	689.40
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	157.60	商服	西安国际陆港文融置业有限公司	201.06	2513.35
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	西安国际陆港文博置业有限公司	202.48	2530.99
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	15.10	商服	西安陆港愿景置业有限公司	277.04	839.51
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	25.12	住宅、商服	西安陆港愿景置业有限公司	253.49	1367.75
城北	QJ10-8-482	西安曲江大明宫遗址区，凤城三路以南，红旗铁路线以西	79.67	住宅、商服	中海地产集团有限公司	460.09	2464.78
产灞	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	26.60	住宅、商服	西安国际陆港文远置业有限公司	233.37	1400.27
产灞	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	36.77	住宅、商服	西安国际陆港文远置业有限公司	232.20	1393.21
产灞	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	48.81	住宅、商服	西安国际陆港文化体育产业有限公司	233.32	1399.94
产灞	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	43.17	住宅、商服	西安国际陆港文化体育产业有限公司	232.77	1396.63
产灞	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	西安国际陆港文化体育产业有限公司	237.30	1423.83
产灞	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	西安国际陆港文化体育产业有限公司	238.08	1428.47
产灞	GW1-13-12	西安国际港务区迎宾大道以东、规划路以南、规划	45.95	住宅、商服	西安国际陆港文远置业有限公司	237.82	1426.94



		路以西、规划路以北					
产灞	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	西安国际陆港文远置业有限公司	238.35	1430.11
产灞	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	西安德云汽车销售服务有限公司	230.04	3450.65
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	西安武隆房地产开发有限公司	333.71	918.48
高新	YT2-25-55-3	雁塔区西部大道以南、文苑北路以东	115.04	住宅、商服	西安国谊置业发展有限公司	209.13	935.01
高新	YT2-25-55-4		150.19	住宅、商服	西安国谊置业发展有限公司	209.59	931.81
高新	YT2-25-55-5		13.56	商服	陕西大方银领房地产开发有限公司	274.77	673.47
丰东	FD2-14-22	沣东新城天台路以西、沣明路（昆明路）以北	81.90	住宅、商服	新城控股集团房地产开发有限公司	309.97	1549.88
产灞	CB1-3-201	产灞生态区金桥三路以南、金茂三路以西	49.83	商服	杭州置信投资发展有限公司	339.94	1456.91
产灞	CB1-3-202	产灞生态区金桥三路以南、金茂二路以东	37.86	商服	杭州置信投资发展有限公司	340.01	1457.16
产灞	GW3-1-8	西安国际港务区秦汉大道以北、纺渭路以西	6.15	商服用地（加油加气站用地）	陕西唐润置业有限公司	269.69	13484.90
产灞	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	西安陆港愿景置业有限公司	240.98	1445.89
产灞	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	陕西丰收置业发展有限公司	106.45	393.29

数据来源

【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。

