

西安市房地产市场月度报告

——2017年4月



创典全程地产顾问股份有限公司
资源信息中心

2017年5月6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	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	7
(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	10
(3) 住宅成交结构	10
(4) 住宅存量分析	11
3、创典一线数据	12
(1) 创典指数分析	12
(2) 开盘数据分析	12
(3) 热销楼盘展示	14
PART4:营销市场.....	15
附件 1：2017 年 4 月份政策汇总表	21
附件 2：2017 年 4 月西安市土地出让详情	22
附件 3：2017 年 4 月西安市土地成交详情	23

导读

- 经济数据回落，货币增速下行。
- 地方调控密集升级稳楼市，西安楼市新政如期出台。
- 全国成交整体回落，西安“量略降、价坚挺”。

PART1：本月速览

1、经济环境

经济数据回落，货币增速下行。2017年一季度宏观经济数据向好，特别是规模以上工业增加值、房地产、固定资产投资、财政收入等超预期增长。但随着工业品价格的回落和主动补库存的结束，进入4月后经济势头出现小幅放缓势头，最新出炉的经济先行指标——制造业PMI为51.2%，低于3月0.6个百分点，意味着制造业活动势头有所放缓，反映出经济呈现回落迹象。此外在中央防风险、去泡沫的精神指引下，银监会近期出台一系列政策来加强金融监管力度也将加重经济下滑压力，广义货币M2受此影响增速继续回落，房地产企业融资亦将受到影响。

2、政策环境

地方调控密集升级稳楼市，调控阵容扩容中西部地区。截止4月末50余个地级以上城市和近30个县市出台调控政策，以城市群为主联动施策形成调控场，以四限模式强化调控，即限购、限贷、限价、限售政策，调控阵容逐步扩大，中西部地区，西安、兰州、南宁等地也加入调控升级城市行列。中央着眼于长效机制的建设，住建部与建行联合下发通知，大力推进商业金融支持小城镇建设，积极引导社会资本进入小城镇。住建部与国土部发文，加强住房及用地供应管理和调控，要求合理安排住宅用地供应，科学

把握住房建设和上市节奏，严防高价扰乱市场预期。**近期中央政治局会议要求，加快形成促进房地产市场稳定发展的长效机制，未来长效机制建设推进力度将进一步加大，房地产相关财税改革、农村土地改革等一系列制度建设将有新的进展。**

本月西安“4·18”楼市调控政策出台及为期三个月的房地产市场专项整治工作开启。从政策内容上看是2016年12月31日出台的调控政策的升级版，从“限购范围”、“商品房备案管理环节”、“住房金融市场秩序”、“商品房销售管理”、“住宅用地供应”、“土地利用层面管控”等方面，从房地产土地供应、销售、价格三个重要环节对房地产市场进行管控。随后西安房管局发布通知，继续开展为期三个月的房地产市场专项整治工作，时间从4月25日开始—7月25日结束。将在全面整治规范房地产开发销售中介行为的基础上，重点查处，严厉打击房地产开发企业、中介机构的以下违法违规行为。**我们认为此次政策出台是必然，是基于国家政策环境及西安楼市购销两旺、房价迅猛攀升的如期而至，从内容上看，相较之前政策有所升级，但整体基调仍较为温和，并非严厉的加码。但政策出台对目前“高热”的市场着实进行了“降温”。短期市场量价涨幅将趋缓，加之近期房管局开展严格的市场专项整治工作，巩固西安楼市新政，规范市场秩序，净化市场环境，对稳定房地产市场起到积极作用。从长期来看，受利于大西安的发展战略、“一带一路”战略建设等发展机遇，加之品牌房企垄断局面的不断形成，西安地产市场的量价仍有一定上涨空间。**

3、行业动态

4月份行业内企业动态主要有以下内容：1)、恒大收购秦宇地产，摘咸阳珠泉路164亩住宅用地，进驻咸阳市场。2)、融创牵手中登集团及丽彩集团开展项目合作，其中与丽彩集团合作开发咸阳高新区溪悦城项目标志融创将杀入咸阳市场。3)、雅居乐牵手陕水集团，合作开发西咸新区阿房一路项目。4)、世贸集团联盟喜达屋资本集团，成立新酒店合资公司。5)、华夏幸福与华为技术有限公司签署战略合作，

推动旗下产业新城发展。6)、绿地控股收购协信远创 40%股权, 交易价格定约为 49.67 亿。7)、远洋集团与链家签署战略合作, 链家新房真房源建设启动。

4、市场表现

全国成交整体回落, 一二线下降三线略增, 西安“量略降、价坚挺”。在政策影响下, 4 月全国楼市成交整体有所下行, 其中, 一线城市成交环比下降 30.50%, 同比下降 34.57%, 下降超三成; 二线城市成交环比下降 16.02%, 同比下降 35.45%, 降幅近 2 成; 三线城市基于策略宽松因素, 成交环比增长 9.39%, 同比增长 11.10%, 全国楼市调控效应初显。西安“4·18”楼市新政出台, 调控政策对本月中下旬楼市形成一定影响, 成交量环比略微下滑, 但价格依旧坚挺, 市场供应短缺现象凸显, 相信下半年随着大量新项目入市, 这一现象将得到一定改善。

PART2 : 土地市场

1、土地市场综述

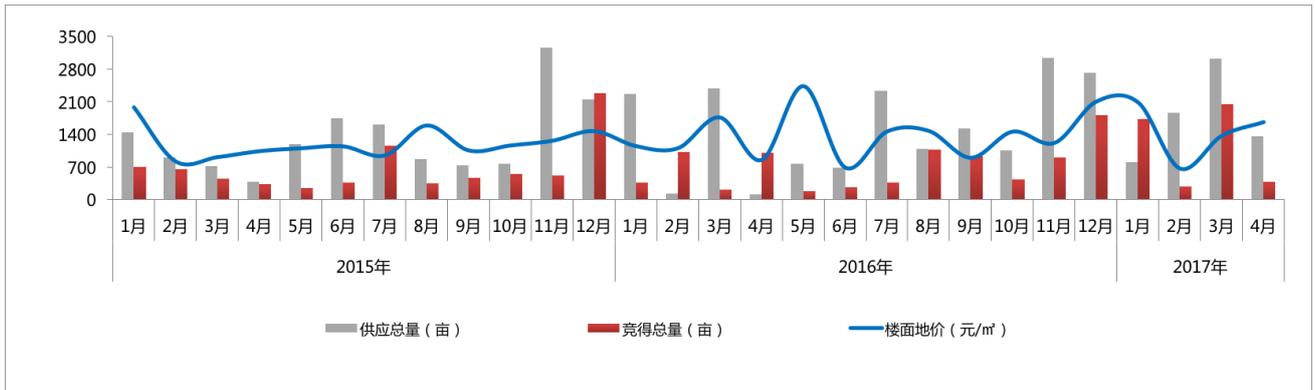
2017 年 4 月, 土地市场供应量、成交量双双大幅下滑, 楼面地价有所上涨。全市供应 28 宗土地, 主要分布在浐灞、高新、西咸区域, 供应土地类型以工业用地为主; 成交土地 9 宗, 成交用地以商住为主。整体成交楼面地价 1667 元/m², 环比上涨 21.50%。

2017 年 4 月, 西安市出让土地共计 28 宗, 累计供应土地 1364.97 亩, 环比减少 54.87%, 同比增长 1147.06%。其中住宅、商住用地 349.45 亩, 环比减少 57.77%, 同比增长 591.48%; 商业用地 262.83 亩, 环比减少 6.19%, 同比增长 1215.60%。

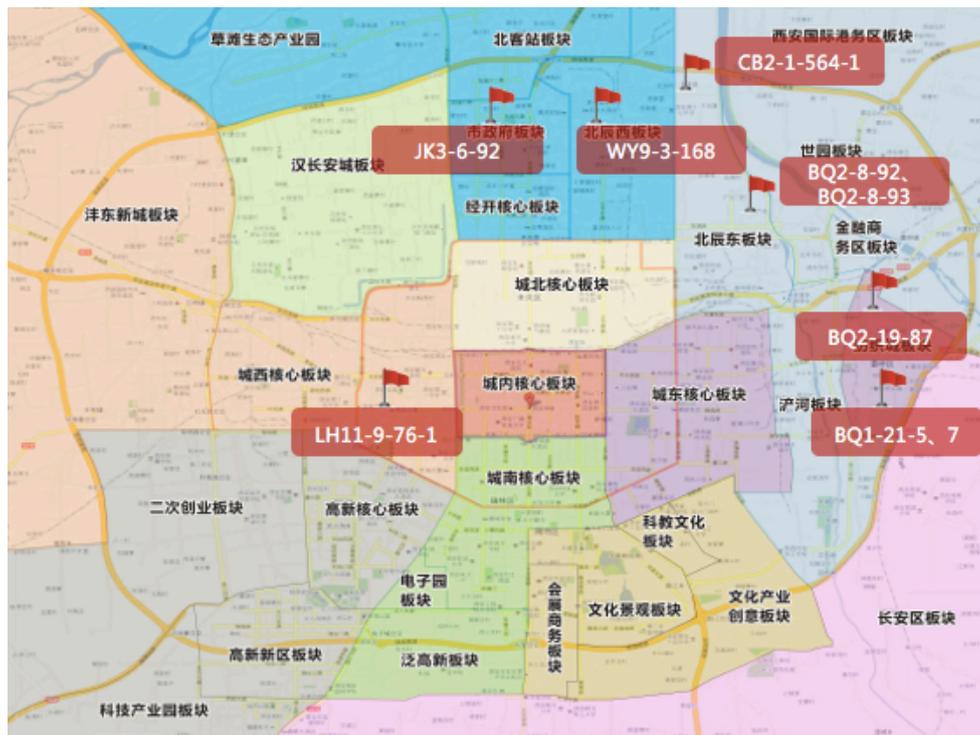
2017 年 4 月, 西安市成交土地共计 9 宗, 累计成交土地 388.77 亩, 环比减少 80.99%, 同比减少 61.56%, 预计未来将为市场提供约 89.61 万 m² 的供应量。其中成交商住用地 351.26 亩, 环比减少 74%, 同比减少 59%; 商业用地 37.52 亩, 环比减少 94.53%, 同比减少 76.81%。

2017年4月,西安市土地成交总金额为149395万元,成交亩均价384.27万元/亩,环比上涨55.08%,整体楼面地价为1667.19元/m²,环比上涨21.51%。

西安市土地量价走势图(2015年1月-2017年4月)



2017年4月西安市土地成交分布图



数据来源:创典数据库

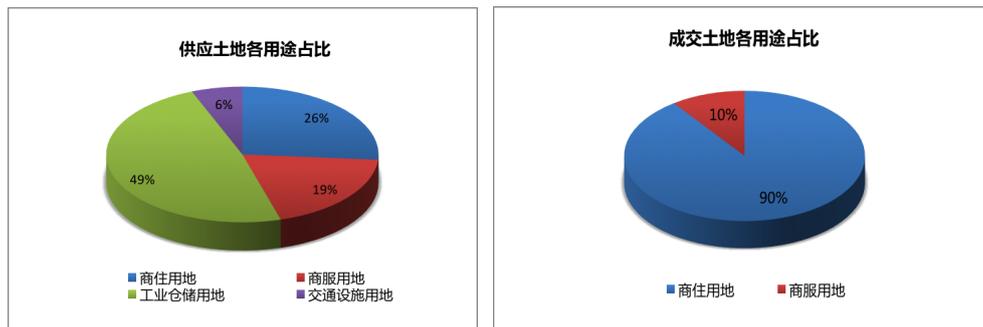
2、土地市场特征

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 6 宗，商服用地 3 宗。

2017 年 4 月，西安共推出 8 宗工业仓储用地、10 宗商住用地、9 宗商服用地、1 宗交通设施用地。其中工业仓储用地占总供应的 48%，商住用地占总供应的 26%，商服用地占总供应的 19%，交通设施用地占总供应的 6%。

2017 年 4 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 6 宗，成交面积 351.26 亩，占总成交量的 90%，楼面地价 1748.88 元/m²，环比上涨 29.82%，预计将为市场提供 80.22 万 m² 的供应；成交商服用地 3 宗，成交面积 37.52 亩，占总成交量的 10%，商业楼面地价 969.22 元/m²，环比下滑 32.31%，本期商业地块预计将为市场提供 9.39 万 m² 的供应。

2017 年 4 月西安市土地供应、成交地块性质比例图



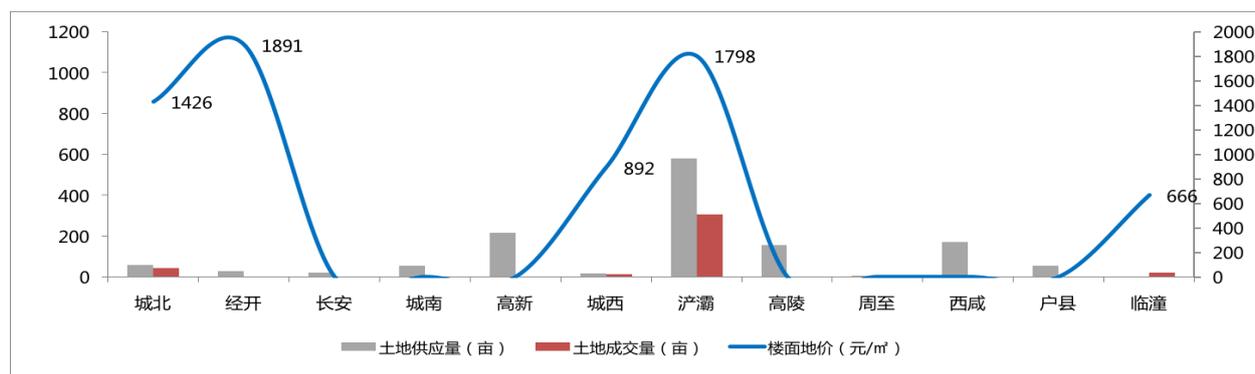
数据来源:创典数据库

本月西安土地放量主要在浐灞区域，推出土地多为工业仓储用地；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 4 月，西安推出土地主要分布于浐灞区域。浐灞区域供应 2 宗商住、2 宗商服、3 宗工业仓储用地，供应量 580.35 亩，占全市总供应量的 43%。

2017 年 4 月，西安市土地成交主力在浐灞区域，成交 4 宗商住用地，成交量 306.26 亩，占全市总供应量的 79%。

2017年4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

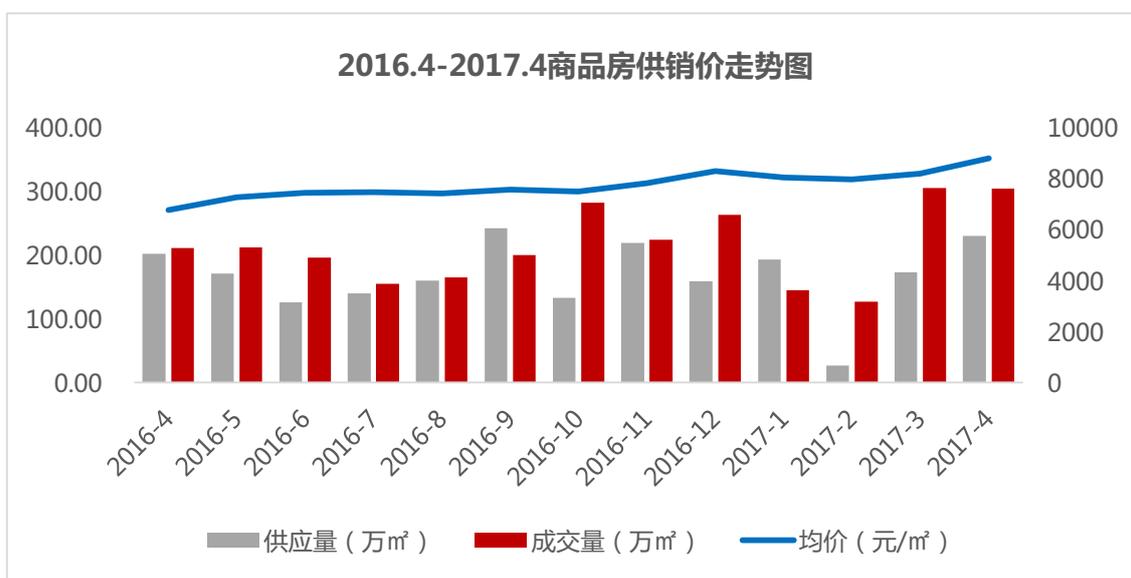
PART3:二级市场

1、商品房市场

(1) 商品房市场概况

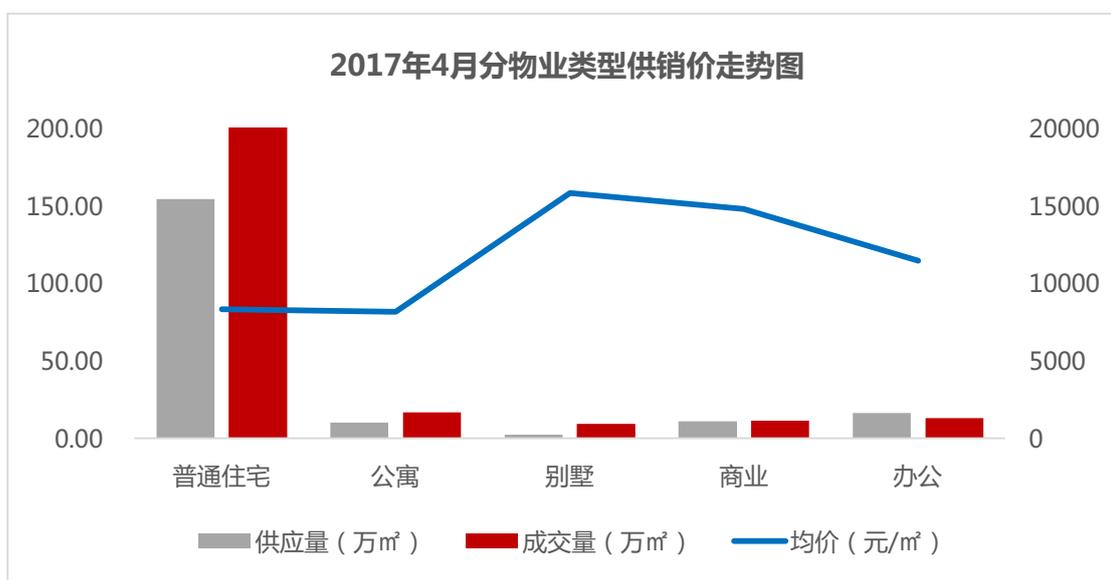
2017年4月份商品房供应量229.50万m²，环比上涨32.65%，同比上涨13.97%；商品房成交量303.53万m²，环比下跌0.36%，同比上涨43.81%；成交价格8774元/m²，环比上涨7.22%，同比上涨29.84%。

“4·18”楼市新政出台，调控政策对本月中下旬楼市形成一定影响，成交量环比略微下滑，但价格依旧坚挺，随着政策的持续发酵，价格的上涨幅度或将再收窄并逐步趋稳。



(2) 各物业类型销售情况

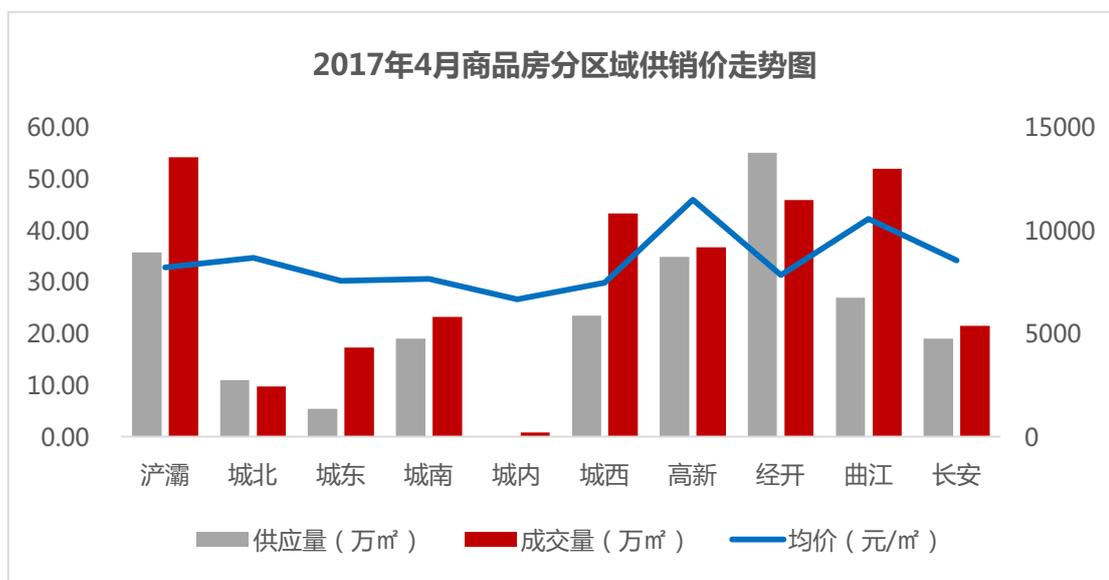
分物业类型来看：在供应方面，本月商业、办公物业供应量下降，环比分别下跌 43.97%和 49.34%，公寓供应量激增，环比上涨 359.20%，涨幅最大；在成交方面：除公寓、别墅和办公环比分别上涨 8.53%、63.36%和 34.27%外，普通住宅和商业环比分别下跌 2.50%和 0.63%；价格方面：商业、办公和普通住宅成交价格 14781 元/m²、11418 元/m²和 8294 元/m²，环比分别上涨 22.90%和 21.42%和 4.53%，公寓、别墅类物业价格均小幅度下跌。



(3) 各区域商品房销售情况

分区域来看，供应方面：本月经开依旧占据首位，供应 54.84 万m²，其次，浐灞供应 35.57 万m²，高新供应 34.81 万m²，居第三位；从成交量排行来看：浐灞、曲江、经开成交量居前三位，分别成交 54.04 万m²、51.81 万m²和 45.72 万m²，从各区域成交量环比来看，城内涨幅最大，成交 0.77 万m²，环比上涨 37.91%，长安跌幅最大，成交 21.36 万m²，环比下跌 36.23%；成交价格方面居前三的依次是高新、曲江和城北，分别为 11463 元/m²、10527 元/m²和 8638 元/m²，与上月价格环比来看，除城南环比略微下跌 1.41%外，其

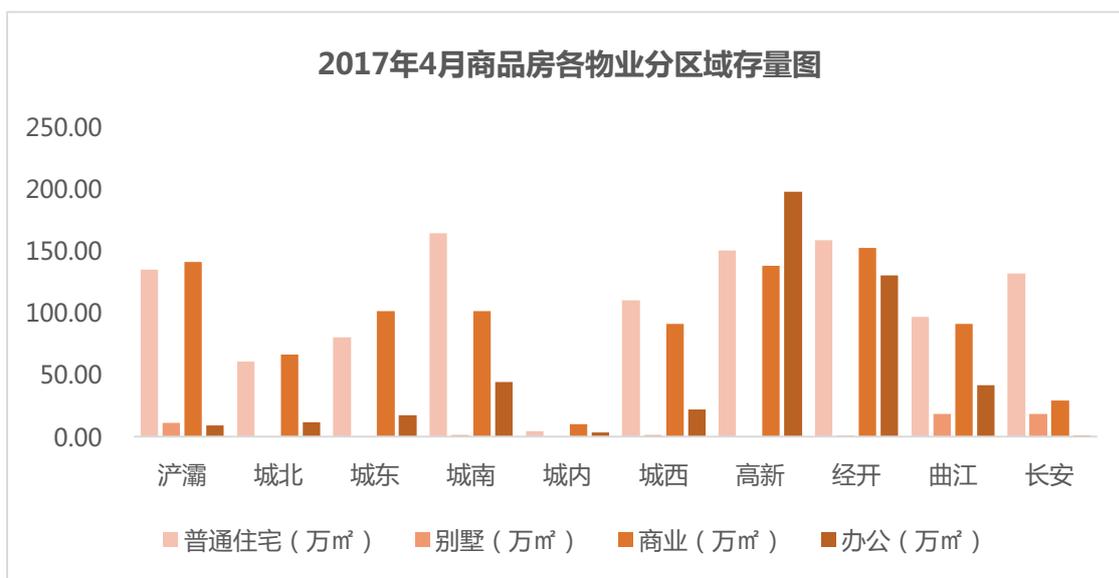
它区域环比均有不同程度上涨，城内涨幅最大，环比上涨 29.93%。



数据来源:创典数据库

(4) 商品房存量分析

截止 2017 年 4 月，西安商品房存量 2534.58 万㎡，去化周期 10.4 个月。分物业类型来看：普通住宅当前存量为 1089.65 万㎡，去化周期 5.4 个月；别墅的存量 50.29 万㎡，去化周期 9.5 个月；商业存量 918.75 万㎡，去化周期 102.3 个月；办公存量 475.89 万㎡，去化周期 43.3 个月；分区域去化周期来看，城内居首位，去化周期高达 36.6 个月，其次是城南区域，存量 310.66 万㎡，去化周期为 16.7 个月，曲江和浐灞去化周期最小，存量分别为 246.80 万㎡和 295.02 万㎡，去化周期为 5.9 个月和 6.5 个月。

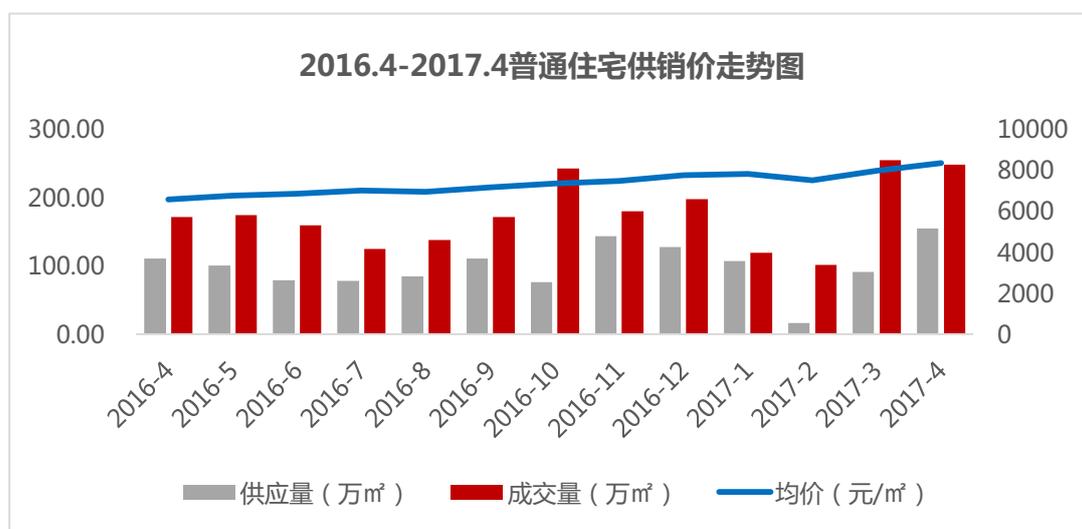


数据来源:创典数据库

2、住宅市场

(1) 住宅供求量价走势

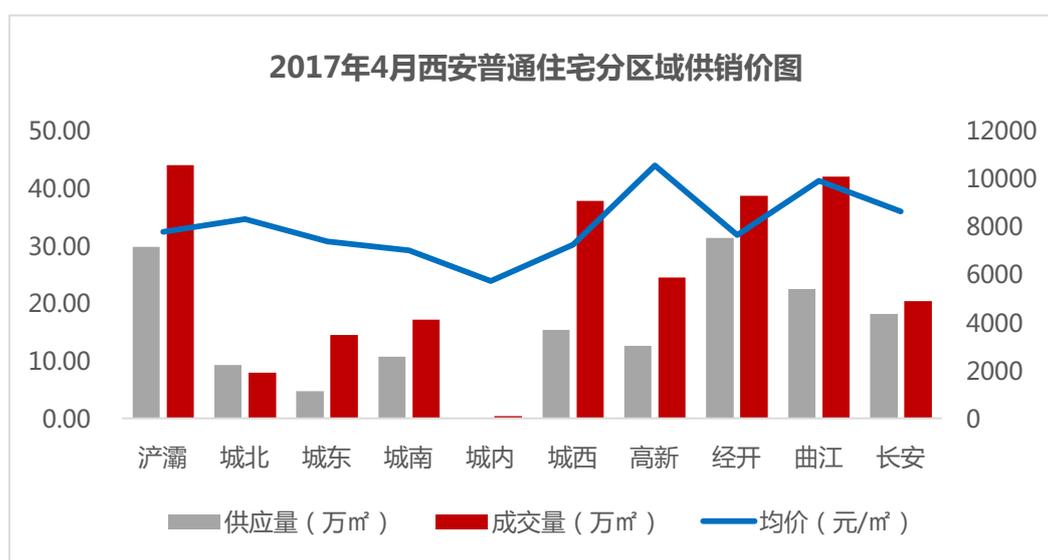
2017年4月份普通住宅市场整体波动不大“量略跌，价略涨”，其中，供应量153.99万㎡，环比上涨69.87%，同比上涨39.64%，成交量246.62万㎡，环比下跌2.50%，同比上涨45.00%；成交价格8294元/㎡，环比上涨4.52%，同比上涨26.96%。“金三银四”期间，房企借机继续加大住宅的供给量，连续两月供应涨幅显著，成交量受楼市新政影响，略微下跌，价格依旧保持微涨状态。



数据来源:创典数据库

(2) 住宅分区域供求量价

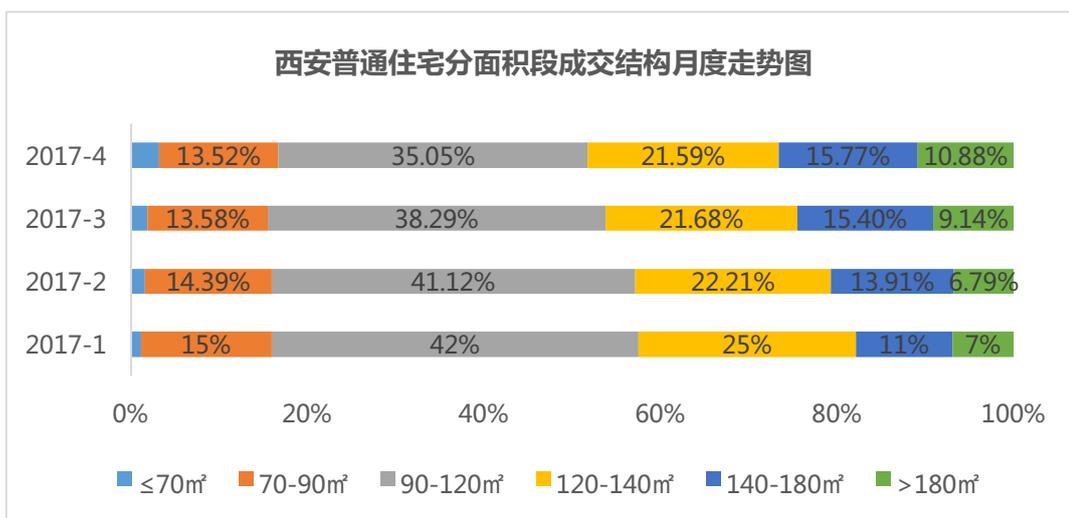
2017年4月，本月各区域供应量较上月均上涨，其中经开区以31.30万 m^2 的供应量遥遥领先其他区域。成交量排名前三的依次是浐灞、曲江、经开区域，分别成交43.86万 m^2 、41.91万 m^2 和38.52万 m^2 ，从各区域成交量环比来看，经开和城西成交环比涨幅最大，分别环比上涨38.28%和25.08%，城东和城南较上月基本持平，环比略涨0.24%和0.58%，城北跌幅最大，环比下跌36.26%；价格方面，位居前三位的依次是高新10512元/ m^2 、曲江9889元/ m^2 和长安8589元/ m^2 ，从价格涨幅情况来看，仅城南环比下跌3.32%，其他区域均上涨，其中城内和高新涨幅最大，环比分别上涨19.05%和15.09%。



数据来源:创典数据库

(3) 住宅成交结构

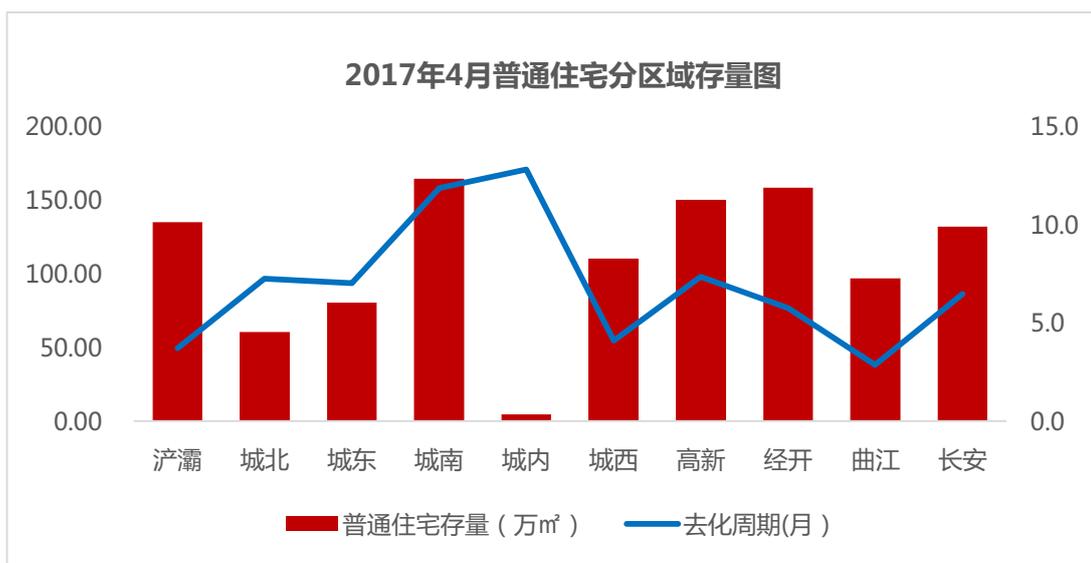
4月份普通住宅分面积段成交结构显示，90-120 m^2 面积段成交86.44万 m^2 ，占比35.05%，依旧位居首位，其次120-140 m^2 面积段成交53.24万 m^2 ，占比21.59%，140-180 m^2 面积段居第三位，成交38.90万 m^2 ，占比15.77%；从本月各面积段环比来看： $\leq 70 m^2$ 产品环比涨幅依旧最大，表明在市场预期较好情况下，刚需及部分投资性客户购房热情较高。



数据来源:创典数据库

(4) 住宅存量分析

截止 2017 年 4 月，受传统“金三银四”销售旺季因素，本月去化周期较上月继续下降，普通住宅存量 1089.65 万 m²，去化周期 5.4 个月。分区域情况看，城内去化周期时间最长，存量 4.47 万 m²，去化周期达 12.8 个月，其次是城南区域，存量 163.92 万 m²，去化周期 11.8 个月，高新存量 150 万 m²，去化周期 7.3 个月，居第三位，浐灞和曲江区域去化速度依旧最快，存量分别为 134.50 万 m²和 96.66 万 m²，去化周期为 3.7 个月和 2.8 个月。



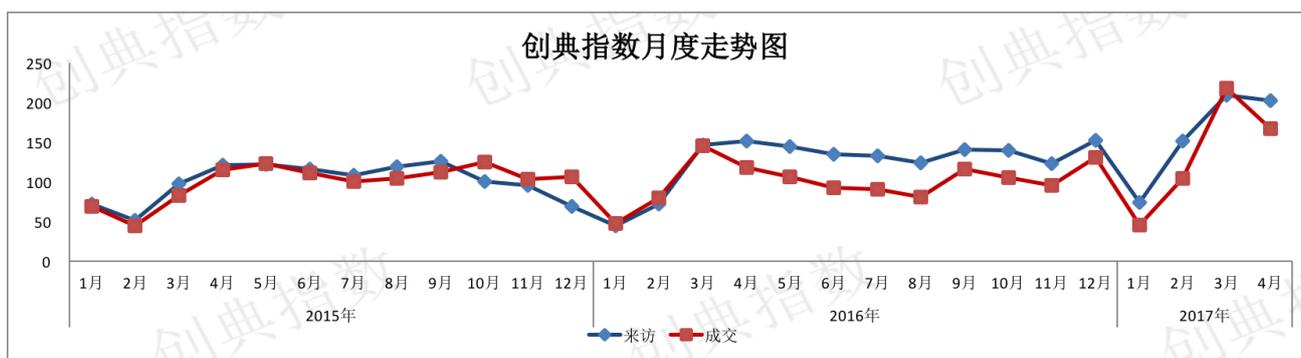
数据来源:创典数据库

3、创典一线数据

(1) 创典指数分析

来访、成交有所下滑。2017年4月创典来访指数为203，环比下滑3.33%，同比上涨33.55%；成交指数为167，环比下滑23.39%，同比上涨41.53%。**4月来访及成交指数下滑的主要原因为西安“4·18”楼市新政出台及政府为期三个月的房地产市场专项整治工作的开启对本月中下旬楼市的供应与成交形成一定影响，导致案场成交情况出现回落；**

(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，4月市场供需两热，各大房企积极推新，举行大型开盘活动的项目有17个，开盘项目总推货量为4420套，认购套数3985套，平均去化率高达90%。



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)
城北	恒大帝景	73-136 m ²	256	14天	458	243	95%	9700 (精装)
高新	东方米兰国际城	85-139 m ²	20	—	未认筹	16	80%	10000
浐灞	御锦城	87-125 m ²	132	7天	—	91	69%	7800
城西	华润二十四城	97-126 m ²	264	30天	400	245	93%	6900
长安	万科城润园	90-134 m ²	392	25天	620	369	94%	9500 (精装)
高新	中建昆明澜庭	洋房 130-150 m ²	60	15天	60	45	75%	9500
西咸	阳光城西西里	高层 101-136 m ²	416	20天	800	416	100%	6400 (精装)
曲江	金辉公园里	小高层 110-148 m ²	90	14天	150	71	79%	9900
曲江	金辉世界城	小高层 116-148 m ²	128	20天	600	111	87%	11800-12500
长安	龙湖曲江畔	高层 93 m ² 、113 m ² 洋房 140 m ² 、160 m ²	高层 372 洋房 64	30天	600	高层 372 洋房 62	99%	高层 7900-9500 洋房平层 12000 洋房顶底跃 16000-17000
浐灞	富力白鹭湾	高层 86 m ² 、103 m ²	144	—	—	115	80%	7500-8000
秦汉新城	德杰国际城	洋房平层 163 m ² 底跃 165 m ² 顶跃 251 m ²	84	15天	90	56	67%	平层 8000 底跃 9500 顶跃 13000
曲江	招商依云曲江	高层 112 m ² 、140 m ²	99	10天	92	68	69%	9700

沪灞	御锦城	高层 66-129 m ²	330	15 天	—	294	89%	7300
经开	恒大帝景	高层 118-142 m ²	132	3 天	228	126	95%	10000-10100 (精装)
高新	中建昆明澜庭	洋房 128-142 m ²	80	20 天	—	72	90%	9800-10000
高新	金泰新理城	高层 85-116 m ²	220	41 天	700	220	100%	9200-9600
曲江	金辉世界城	高层 94-125 m ²	248	未认筹	—	210	85%	11000
城西	恒大都市广场	高层 92-109 m ²	336	—	—	275	82%	8800 (精装)
沪灞	保利新语花园	高层 103-130 m ² 洋房 130-224 m ²	264	—	—	255	97%	9000
高新	金地西洋公园	高层 90-143 m ²	269	未认筹	—	233	87%	9300
高新	东方米兰国际城	高层 85-139 m ²	20	未认筹	—	20	100%	11000

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4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,多数上榜项目为当月开盘项目。

区域	项目	来电	来访	成交	来访转化率
沪灞	*御锦城	207	1352	677	50%
长安	*龙湖曲江畔	126	1447	456	32%
西咸	*阳光城西西里	153	1434	422	29%
沪灞	*富力白鹭湾	125	1463	406	28%
长安	*万科城润园	314	1091	385	35%
城北	*恒大帝景	108	1230	369	30%
高新	*金地西洋公园	238	1057	296	28%
曲江	保利曲江春天里	198	831	295	35%
城西	*恒大都市广场	167	953	286	30%
沪灞	*保利心语花园	109	907	272	29%

(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

“银四”西安楼市活力十足，各大项目纷纷举办精彩的营销活动，品牌发布会、营销中心开放活动、音乐节、户外采摘等活动轮番上演，吸引了许多人的参与。其中，龙湖·香醍璟宸举办“十周年品牌峰会”暨龙湖·香醍璟宸产品发布会，从入场的龙袍展到 Dior 高定钻石之泪展登临，再到 270 度环幕首秀西安，无一不彰显新品的高端形象与品质。另一个房企大咖融创集团在本月举办融创幸福家品牌盛典暨揽月府启幕仪式活动，融创负责人从融创中国的发展战略到“幸福家”价值体系，从融创中国在西安的恢弘布局到揽月府项目的匠心规划，都进行了详细的解读，活动还为来宾定制专属印章和高端礼品。此外，群贤道九号生活馆盛大开放、西安万科“聆听城市的声音”论坛发布会、西安昌建城首届草地音乐节活动等都在为本月楼市添彩。

2017 年 4 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	北京龙湖	4 月	北京龙湖与摩拜单车启动品牌合作
	金地集团	4 月 8 日	举办“艺术改造社群”计划第二季——原创儿童音乐剧《我，不完美》开机仪式
	中骏·雍景府	4 月 8 日	举办发布盛典活动
	绿城中国	4 月 7 日	莅临雅居乐总部交流特色小镇发展。
	世茂集团	4 月 6 日	世茂集团与巴塞罗那足球俱乐部正式达成战略合作意向
	保利地产	4 月 14 日	1、举行第二届生活方式房展会 2、举办以 Poly Plus 为主题的保利地产品牌战略发布会
	碧桂园·滨海城	4 月 19 日	在上海延安饭店举办新闻发布会星河湾生活学院发布了其首份高净值人群生活方式报告
	星河湾	4 月 25 日	在星河湾生活学院发布了其首份高净值人群生活方式报告
主题活动	风憬天下	4 月 1 日	举办世界蝴蝶展暨草坪音乐节活动

西安	龙湖·香醍璟宸	4月6日	举办了“十周年品牌峰会”暨龙湖·香醍璟宸产品发布会
	悦熙广场	4月8日	举办悦熙大讲堂解密“共享经济”
	群贤道九号	4月9日	群贤生活馆盛大开放
	荣华控股	4月9日	彩生活服务集团与荣华控股企业集团举办西安战略合作新闻发布会
	华远海蓝城	4月12日	重庆银行港务区支行VIP客户集体参访华远海蓝城
	鑫苑中心	4月14日	举办创客行2017中国西安创业大咖分享会
	德杰国际城	4月15日	二期新品洋房【花满庭】实景样板间华彩揭幕。
	融创集团	4月16日	举办融创家品牌盛典暨揽月府项目启幕仪式活动
	经发置业	4月16日	第三届城墙健步走暨古城新像素摄影活动
	万象城	4月21日	盛大开业
	华东·万悦城	4月21日	举办“华东万悦城，嗨雷脱口秀”业主答谢盛典活动
	恒大御龙湾	4月22日	举办“陪伴是最长情的告白”主题活动
	海伦湾	4月22日	举办全西安FUN肆跑 海伦湾全民彩跑大赛
	金泰恒业	4月22日	举办“金泰恒业15年，草莓采摘欢乐行”主题活动活动
	沣东地产	4月23日	举办“创见未来·心悦城湖”——沣东地产品牌战略发布会活动
	西安万科	4月23日	举办的大型城市文化主题活动——“聆听城市的声音”论坛发布会
	西安昌建城	4月29-30日	举办首届草地音乐节活动
	中航华府·壹号街	4月29日	举办开街盛典活动
	普华浅水湾	4月29日	三期新作[澜园]华美样板间璀璨开放
	中海·昆明路九号	4月29日	营销中心&精装样板间正式对外开放
	上实城开·自然界	4月	举办“剪影自然·印鉴沪灞”——“上实城开杯”业主摄影大赛活动。
	清凉山居	4月28日	清凉山居举办营销中心及园林样板间开放活动
紫薇东进	4月	举办4月业主生日宴	

	MOMOPARK	4月	启动 2017MOMOPARK 亚洲音乐大赛
	航天实业	4月	举办航天实业杯·诵读大赛预赛活动

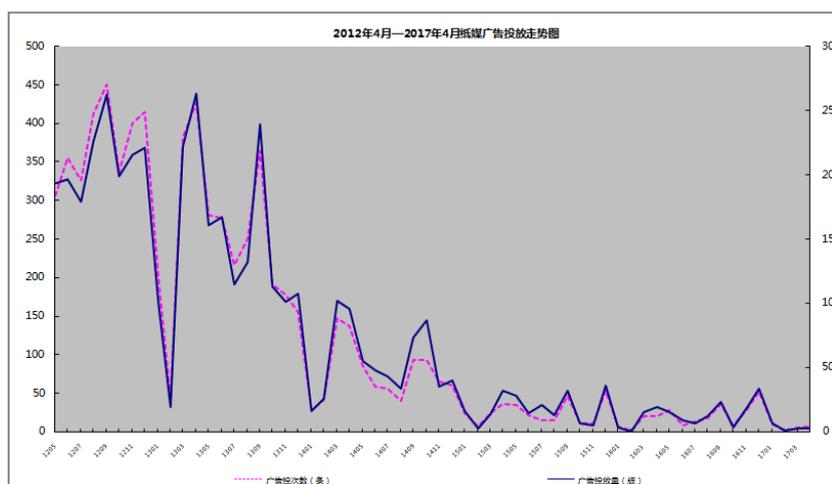
数据来源:创典数据库

2、媒体投放总结

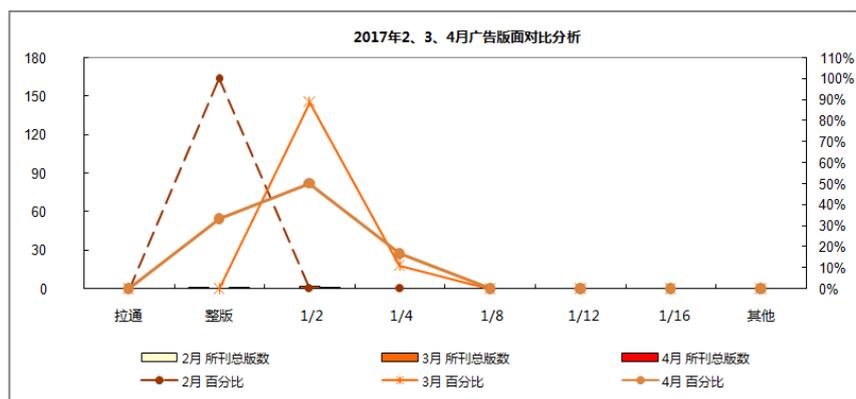
4月西安主流平面媒体房地产广告投放频次有所增加,报广投放市场回暖,企业报广告投放意愿增强。本期,有1家房企做了品牌做推广,为经发置业,报广宣传其第三届城墙健步走暨古城新像素摄影活动。另外,西安建工集团旗下项目清凉山居投放1则,1版广告,4月28日清凉山居举办营销中心及园林样板间开放活动。

(1) 纸媒报广告投放总结

2017年4月媒体广告投放量、投放版面有所上涨。本月总投放6条,较上期投放增加1条,环比涨20%,较去年同期相比投放量持续下降,同比跌68%。本月投放版面3版,较上月增加3/4版,环比涨20%,同比跌85%。就版面类型来看:本月整版投放1则,1/2版投放3则,1/4版投放2则。



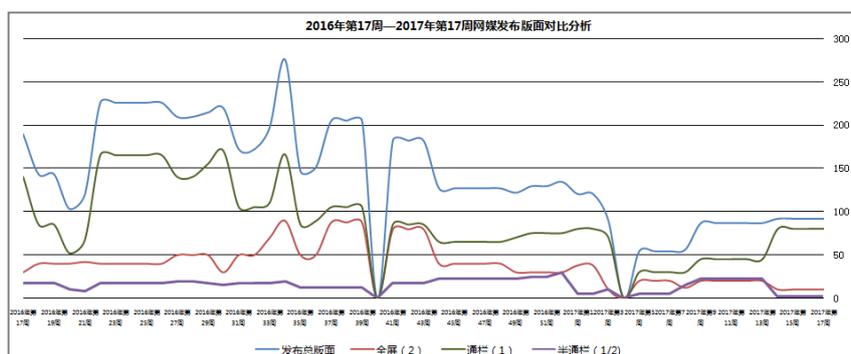
数据来源:创典数据库



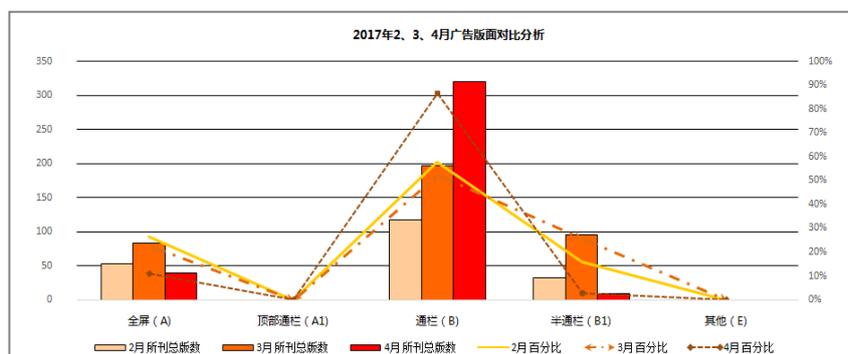
数据来源：创典数据库

(2) 网媒广告投放总结

2017年4月网媒广告投放量与投放版面小幅下跌。本月总投放360条,较3月的下降77条,环比跌18%;本月投放版面约370版,较3月下降7版,环比跌2%。就版面类型来看:通栏总投放320条,较3月增加123版,环比涨62%。半通栏总投放10条,较3月的下降86条,环比跌90%。



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

4月盛恒(西安)房地产开发有限公司、盛兆(西安)房地产开发有限公司以1则,1版的广告投放量位居

纸媒报广投放首位。

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	御锦城9期智慧树	1	40.00%	1	盛恒(西安)房地产开发有限公司 盛兆(西安)房地产开发有限公司	1	33.33%
2	天地源悦熙广场	1/2	20.00%	2	西安建工	1/2	16.67%
2	清凉山居	1/2	20.00%	2	天地源地产	1/2	16.67%
2	恒大御龙湾	1/2	20.00%	2	经发置业	1/2	16.67%
2				2	恒大地产	1/2	16.67%
总计		2+1/2	100%	总计		3	100%

4月【国润城】以80版投放量位居网媒推广榜首，与上期冠军项目相比增加25+1/2版。其余9个项目并列第二名，投放均为20版，

排名	项目名称	网媒刊登量	所占百分比
1	国润城	80	30.77%
2	逸翠园御峰	20	7.69%
2	天伦佐治公馆	20	7.69%
2	天伦御景龙脉	20	7.69%
2	泰盈奥林匹克花园	20	7.69%
2	泰华金贸国际	20	7.69%
2	太奥广场	20	7.69%
2	上东大道	20	7.69%
2	蓝光公园华府	20	7.69%
2	兰蒂斯城	20	7.69%
总计		260	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

御锦城·智慧树

以智慧 生长幸福

66-126m² 教育优居 全城热销中

十年成熟大城 优教高地
享地铁1号线 12万m²凯德广场 5万m²公园
全维度时尚活力住区 智享精英运动新生活!

8352 8888 地址：长乐路北 地铁沪河站A2口



数据来源：创典数据库

附件 1：2017 年 4 月份政策汇总表

日期	发文部门	主要内容
4月1日	中共中央、国务院	中共中央、国务院印发通知，决定设立河北雄安新区。规划范围涉及河北省雄县、容城、安新3县及周边部分区域
4月1日	国家财政部、发改委	从2017年4月1日起，取消房屋转让手续费。在办理房屋转移确权时，不再收取房屋转让手续费。
4月6日	住建部、国土部	各地要根据商品住房库存消化周期，适时调整住宅用地供应规模、结构和时序，要结合本地实际和出让土地的具体情况，灵活确定竞价方式，包括“限房价、竞地价”、“限地价、竞房价”、超过溢价率一定比例后现房销售或竞自持面积等，坚决防止出现区域性总价、土地或楼面单价新高等情况，严防高价地扰乱市场预期。
4月8日	珠海	珠海加强限购、限售政策，全市所有户型住房纳入限购，非本市居民购房需5年个税或社保。
4月10日	西安	4月10日起西安公积金缴存职工住房贷款可办理“商转公”，申请需具备11个条件。
4月11日	住建部	住房城乡建设部和中国建设银行联合发布通知指出，加大商业金融的支持力度，积极引导社会资本进入小城镇。支持范围包括特色小镇、重点镇和一般镇建设。
4月14日	西安市政府	西安市委办公厅、市政府办公厅发文通知，从2017年4月14日起，长安区马王街道和户县大王镇正式交由西咸新区托管。
4月17日	浙江嘉兴平湖市	浙江嘉兴平湖市发布限购新政，外地户籍将限购一套住房。开发企业、二手房交易双方及经纪机构应凭不动产登记信息，查询证明家庭住房状况并签订合同。违反限购规定的，不予办理相关房产交易确认手续和不动产登记。
4月18日	西安	西安房地产市场新政策：商业贷款首套房首付不低于30%，二套房不低于40%，第三套房则不能贷款，公积金贷款首套房首付比例不低于25%。
4月18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。
4月21日	北京住建部	北京市住房和城乡建设委员会，北京市规划和国土资源管理委员会联合发布《关于严格商业办公类项目规划建设行政审批的通知》。严格执行商办项目审批 擅自改变土地性质将依法收回。
4月24日	保监会	保监会对各保险公司印发了《关于进一步加强保险业风险防控工作的通知》(以下简称《通知》)，《通知》明确指出了当前保险业防控风险较为突出的九个重点领域，分别包括流动性风险、资金运用风险、战略风险、新型保险业务风险、外部传递性风险、群体性事件风险、底数不清风险资本不实风险和声誉风险，并对保险公司提出了39条风险防控措施要求，涉及十个方面。
4月25日	西安	西安房管局发布通知，从4月25日—7月25日，继续开展为期三个月的房地产市场专项整治工作。

数据来源:创典数据库

附件 2：2017 年 4 月西安市土地出让详情

2017 年 4 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
城西	YT1-6-21-1	昆明路以南、周家围墙村第二村民小组用地以东、西安时代博金置业有限公司用地以北	16.65	住宅、商服	70/40	≤45%	≤6.8	≥25%	75906.13
经开	WY3-13-30	经开区贞观路东侧、凤城八路以南	27.85	住宅、商服	70/40	≤30%	≤4.7	≥30%	88755.48
周至	ZZ2-(1)-106-1	周至县 108 国道以北，陕西比尔德置业有限公司以东，周至县电力局以西	7.37	农产品批发市场	40	≤50%	≤4.0	≥20%	19640.09
灞灞	GW2-4-1	西安国际港务区秦汉大道以南、港务西路以东	44.20	住宅、商服	70/40	≤23%	≤2.5	≥35%	73668.70
灞灞	GW2-1-2	西安国际港务区港务西路以东、铁路北环线以南	29.13	工业用地	50	40%-65%	1.0-2.5	≤20%	9711.38
灞灞	CB3-1-80	灞灞生态区香槐一路以西、欧亚大道以北	56.76	商业	40	≤35%	2.0-2.3	≥25%	87040.10
灞灞	CB2-12-6-1	灞灞生态区通源路以南、东二环以东	11.06	住宅、商服	70/40	≤35%	3.0-3.5	≥35%	25825.46
灞灞	CB1-2-144	灞灞生态区通源路以北、东三环以西	3.60	商服(加油加气站)	40	≤40%	≤0.5	≥25%	1200.01
城南	YT1-7-354	雁塔区西安西城物资回收利用有限责任公司用地以北、代路以西	53.48	住宅、商服	70/40	≤24%	≤4.6	≥30%	164728.46
城南	YT1-7-355	雁塔区友谊村三组用地以西、以南	2.50	住宅、商服	70/40	≤31%	≤1.8	≥30%	3090.74
户县	HX19-(5)-4-2	户县草堂镇太平河以西、西太公路以南、大良村以东	53.42	商业服务业设施用地(B)	40	≤43%	1.2-1.3	≥20%	47654.44
户县	HX1-(13)-211-1	户县吕公路以北、东马营村以西、小丰村以东	—	商业服务业设施用地(B)	40	≤40%	1.2-3.5	≥30%	—
西咸	WL1-2-3	西咸新区国际文教园中央大街以东、文教六路以南	33.99	商服	40	≤50%	2.8-3.2	≥25%	72523.02
西咸	WL1-2-2	西咸新区国际文教园文教六路以南、沣景大道以西	45.03	商服	40	≤50%	2.6-3.0	≥25%	90066.45

城北	QJ10-8-484	曲江大明宫遗址区北二环以北 红旗铁路以西	36.22	住宅	70	≤20%	≤3.3	≥35%	79693.19
城北	QJ10-8-485	曲江大明宫遗址区北二环以北、先锋花园项目以南	22.75	商服	40	≤50%	≤5.5	≥25%	83446.41
长安	CA06-24-28	长安区学府大道以北 陕西飞扬教育研究开发基地以西	21.47	工业用地	50	≥40%	1.0-2.4	≤15%	34360.17
高陵	610126001120GB00002	高陵区东二环路东侧	11.41	住宅	70	≤28%	≤1.5	≥30%	11412.05
高陵	610126003101GB00027	高陵区桑军大道西侧、东西一横路北侧	77.67	住宅	70	≤20%	1.0-2.5	≥30%	129457.31
高陵	610126202006GB00014	高陵区皇册村西侧、规划路东侧	68.38	住宅	70	≤20%	≤3.3	≥30%	150449.95
高新	YT2-25-52-1	雁塔区西沣公路二路以东、雁环路以北	39.89	商服	40	≤50%	≤4.2	≥25%	111695.35
高新	GX3-11-18-1	高新区西汉高速以南、定昆池三路以北、上林苑四路以西	44.93	工业用地	50	40%-60%	1.5-2.0	≤20%	59914.96
沣东	FD2-7-7	沣东新城三桥新街以南、晨光路以西、车城西路以东，西成高铁以南	91.47	交通设施用地	50	≤30%	0.8-1.2	≥25%	73176.36
灞灞	GW2-2-9	西安国际港务区灞耿路以东、郑西客运专线以北	135.57	物流仓储	50	30%-50%	1.0-1.5	≤20%	135573.67
灞灞	GW3-7-1-1	西安国际港务区潘骞路以南、港务中路以东	300.01	物流仓储	50	40%-65%	1.0-2.5	≤20%	500024.16
高新	GX3-14-1-15	高新区上林苑七路以西、上林苑八路以东、毕原二路以南	72.36	工业用地	50	40%-60%	1.5-2.3	≤20%	110961.75
高新	GX3-14-1-16	高新区上林苑七路以西、上林苑八路以东、毕原三路以北	27.99	工业用地	50	40%-60%	1.5-2.3	≤20%	42928.94
高新	GX3-11-20	高新区定昆池二路西段以西	29.72	工业用地	50	40%-60%	1.5-2.3	≤20%	45570.89

数据来源:创典数据库

附件 3 : 2017 年 4 月西安市土地成交详情

2017 年 4 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	西安晶南城东置业有限公司	316.83	1697.33
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	中铁房地产集团西南有限公司	511.40	2739.65
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	西安大唐西市实业有限公司	362.56	891.56
临潼	LT4-55-26	临潼区陇海铁路南侧、108国道北侧	21.38	商服用地	陕西安康安建房地产开发有限责任公司	88.84	666.32
灞桥	BQ2-8-92、 BQ2-8-93	灞河新区中小企业局家属院以西、灞河新区储备地以北、灞河新区长乐东路以北、灞河新区储备地以南	25.66	住宅、商服	西安创新利置业有限公司	338.04	1045.50
灞桥	CB2-1-564-1	灞桥生态区辛王路以东、欧亚六路以北	33.39	住宅、商服	西安京颐置业有限公司	153.14	401.61
经开	JK3-6-92	经开区凤城七路南侧，未央路西侧	3.43	商服用地	西安昊瀛房地产开发有限公司	756.33	1890.83
灞桥	BQ2-19-87	灞河新区柳烟路以南、灞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	54.47	住宅、商服	西安奥达房地产开发有限责任公司	290.97	1247.01
城北	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	陕西中机腾达置业有限公司	332.71	1425.89

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。