

# 西安市房地产市场月度报告

——2017年5月

同成长 共分享

政府重拳出击  
!!



创典全程地产顾问股份有限公司  
资源信息中心

2017年6月8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 5 月份政策汇总表.....	19
附件 2：2017 年 5 月西安市土地出让详情.....	20
附件 3：2017 年 5 月西安市土地成交详情.....	22

## 导读

- 制造业压力进一步加大，经济下行趋势已基本确立。
- 全国各地限售调控成主流，西安房地产市场销售整顿升级。
- 全国成交表现平稳，西安“量下滑、价坚挺”。

## PART1：本月速览

### 1、经济环境

**制造业压力进一步加大，经济下行趋势已基本确立。**5月中国制造业采购经理指数(PMI)为51.2%，连续10个月保持在荣枯线以上，但财新制造业PMI为49.6%，11个月以来首次低于荣枯线，延续4月经济增长的疲态势头，随着PPI同比涨幅持续收窄，工业投资增速将进一步回落，这意味着经济内生增长动能改善乏力。近期金融监管收紧对实体经济的影响逐渐显现，一旦支撑经济增长的房地产和基建投资出现波动，中国经济稳中向好的局面将受到挑战。

### 2、政策环境

**全国各地限售调控成主流，西安房地产销售市场整顿升级。**5月份，地方限售模式渐成楼市调控主流，郑州、南京、长沙、无锡等至月末，全国已有超过30个城市实行限售措施，保定更出台有史以来最严限售政策，规定购房人在取得不动产权证之日起10年内不得买卖。由此可以看出，**5月份房地产收紧政策再度升级，未来限售政策很可能有扩围趋势，向三四线城市蔓延。**从整体政策预测来看，**6月份政策的密集程度会下降，但限售政策依然会是城市主流调控方式，或将进一步扩围；三四线城市政策的偏宽松，成交量价或将平稳上涨。**

西安本月出台两次政策规范地产市场，其中 5 月 13 日，西安房管局发布通知，将持续开展为期三个月（5.10-8.10）的房产中介专项整治工作和“5.17”《关于进一步规范商品房销售行为有关问题的通知》以及月末最后一天，西安市房管局下发《关于实行商品房销售违法违规行为记分管理的通知》。**政策的目的在于继续深入贯彻落实《西安市人民政府关于进一步加强管理保持房地产市场平稳健康发展的若干意见》(市政发[2017]32 号)精神，进一步整治规范商品房销售行为，促进西安市房地产市场平稳健康发展。其中“5.17”政策从内容上虽与之前的调控政策从内容形式上不同，但其目的和意义不亚于再次出台“调控”，从内容整体来看主要是针对房地产开发企业和营销机构，对购房者来说基本无任何影响。在加强商品房预售许可中的相关规定将促使整个房地产销售环节更加公开化、透明化，同时早期通过前期蓄客，销售回款与项目建设同期进行的市场将不复存在，对房企的自有资金要求较高，对中小房企来说存在较大压力，或将加速企业之间的合作、并购。对于项目案场本身讲，政府规范房企销售行为，将对惯有的营销包装及销售推广模式带来巨大改变。**

### 3、行业动态

**5 月份行业内企业动态主要有以下内容：**1)、万科集团新合新苑安置社区和万科国际广场城市综合体两大项目落户国际港务区。2)、融创天朗首进城东，与瑞景地产合作开发长乐坡项目。3)、京东集团落户西安航天基地，计划投资 185 亿建设全球物流供应链总部和全球无人系统生产基地项目。4)、西安市政府与中国铁路通信信号股份有限公司签订战略合作协议，中国通号工业研究院项目落户航天基地。5)、碧桂园与中科慧康达成战略合作，深耕健康养老产业。6)、莲湖区与洪泰大程创新空间签订深度合作协议，开展众创空间建设。7)、朗诗地产 1.5 亿收购陕西长泰地产位于西部大道的长泰金地项目。

### 4、市场表现

**5 月全国楼市成交整体表现平稳。**其中，一线城市成交环比增长 7.3%，同比下降 36.9%；二线城市

市同环比均有不同程度下降，环比下跌 4.3%，同比下跌 28.5%；三线城市成交量环比增长 4.9%，同比增长 27.4%。土地市场供应量环比微增，成交量同环比均下滑。**西安楼市本月成交量受住宅类产品短缺影响出现大幅下滑，成交价格方面在高端品牌改善楼盘的集中开盘带动下出现一定幅度的上扬。6 月份是年中品牌房企冲业绩的关键节点，房企推盘意愿强烈，供应量和成交量或将有回升的可能，但同时也受限于房地产市场销售行为监管政策及季节因素影响，成交量上涨空间有限或将继续延续下行态势。**

## **PART2：土地市场**

### **1、土地市场综述**

**西安土地市场在城市规划利好不断，商品房去化周期快速缩减的推动下，供应与成交齐增。2017 年 5 月，供应量达 2124.6 亩，环比增长 55.7%，成交量 563.8 亩，环比增长 45%，其中商业性质土地成交量激增，环比增加 620.6%，同比增加 434.9%。整体楼面地价受高陵、周至等城市近郊区域底价土地成交影响出现一定程度下滑。**

2017 年 5 月，西安市出让土地共计 26 宗，累计供应土地 2124.6 亩，环比增长 55.7%，同比增长 175.2%。其中出让住宅、商住用地 13 宗，共计 1091.8 亩，环比增长 212.4%，同比增长 363.3%；商业用地 6 宗，共计 469.1 亩，环比增长 78.5%，同比增长 1885.7%。

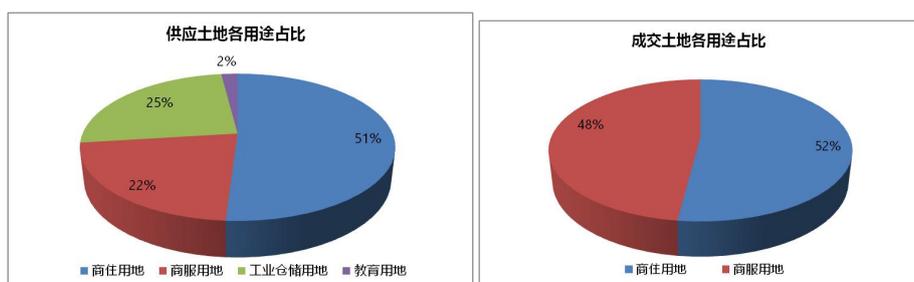
2017 年 5 月，西安市成交土地共计 17 宗，累计成交土地 563.8 亩，环比增长 45%，同比增长 204.8%，预计未来将为市场提供约 113.6 万 m<sup>2</sup> 的供应量。其中成交商住用地 293.5 亩，环比减少 16.5%，同比增加 118.3%；商业用地 270.3 亩，环比增加 620.6%，同比增加 434.9%。

2017 年 5 月，西安市土地成交总金额为 133779 万元，成交亩均价 237.3 万元/亩，环比下降 38.2%，整体楼面地价为 1177.7 元/m<sup>2</sup>，环比下滑 41.6%，其中住宅楼面地价因受高陵区域住宅用地楼面价较低影响，下滑至 1008.4 元/m<sup>2</sup>，商业楼面地价则在曲江大明宫区域一宗商业用地及浐灞一宗加气站用地的高价



2017年5月，西安市成交地块结构依然为商住、商服用地，其中成交商住用地8宗，占总成交量的52%，预计后期为市场提供约64万㎡的住宅供应；成交商服用地9宗，占总成交量的48%，预计后期为市场提供约50万㎡的商业供应。

2017年5月西安市土地供应、成交地块性质比例图



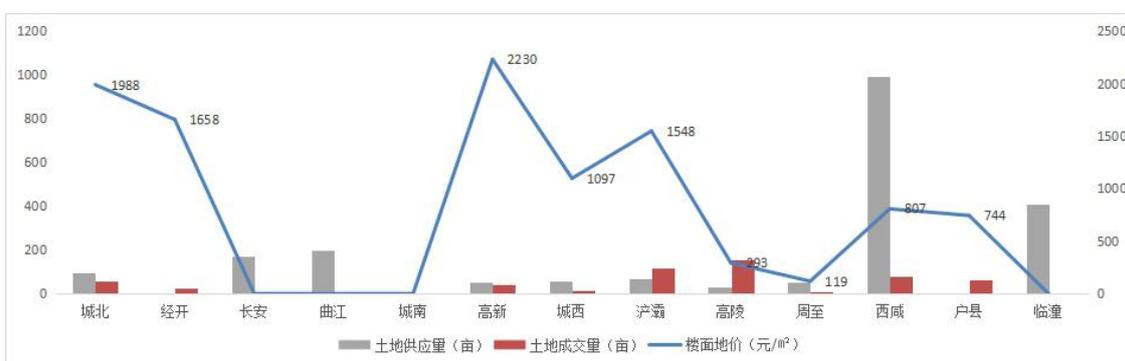
数据来源:创典数据库

本月西安土地放量主要分布在西咸新区沣东新城、大兴新区和曲江裴家峪路，推出土地类型主要为商住用地与商服用地；土地成交量最大的区域为高陵，成交地块类型均为住宅用地。

2017年5月，西安推出土地主要分布在西咸新区沣东新城复兴大道、沣泾大道和科源一路附近，区域内供应土地共计9宗，推出土地量约993.4亩，占全市总供应量的47%。

2017年5月，西安市土地成交主力集中在高陵区域，区域内共计成交3宗住宅用地，成交量157.5亩，占全市总供应量的28%，成交楼面地价约293.4元/㎡。

2017年5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5月份商品房供应量104.13万㎡，环比下跌54.63%，同比下跌38.97%；商品房成交量264.39万㎡，环比下跌12.89%，同比上涨24.77%；成交价格9107元/㎡，环比上涨3.80%，同比上涨25.39%。

“红五月”期间，西安商品房销售行为监管再升级，在市场整顿之下，本月商品房供应、成交出现下滑，价格方面依旧坚挺，但环比上月涨幅收缩3个百分点。



数据来源:创典数据库

#### (2) 各物业类型销售情况

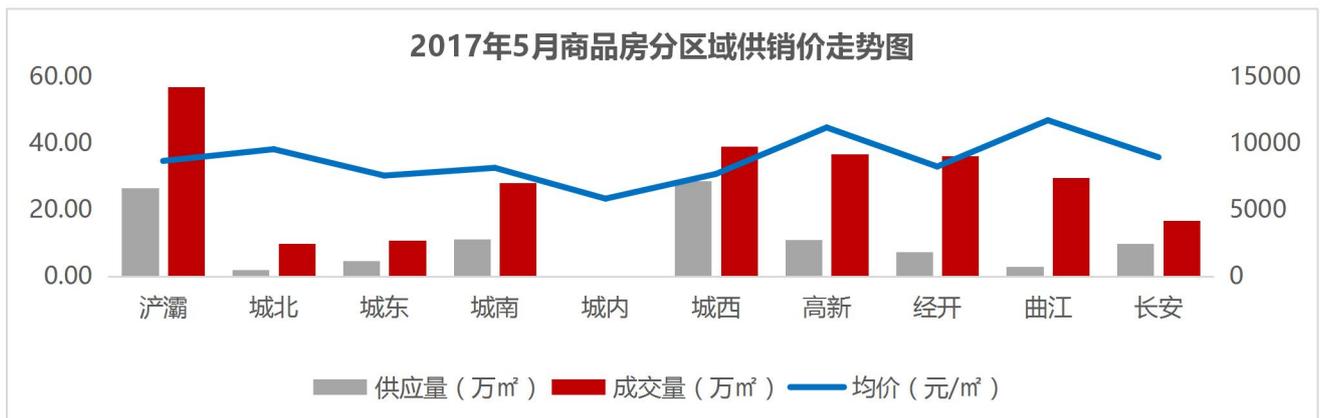
**分物业类型来看：**在供应方面，仅别墅环比上涨20.99%，其他物业供应均下滑，其中办公本月无供应，普通住宅、商业、公寓公寓供应量下滑均达到5成以上；成交方面，商业和办公分别成交18.81万㎡和17.59万㎡，环比上涨67.26%和38.54%，别墅环比下跌幅度最大，下跌达30.08%；住宅次之，环比下跌19.25%；价格方面，别墅涨幅最大，环比上涨17.71%，商业与办公物业则分别下跌8.92%和8.86%。



数据来源:创典数据库

### (3) 各区域商品房销售情况

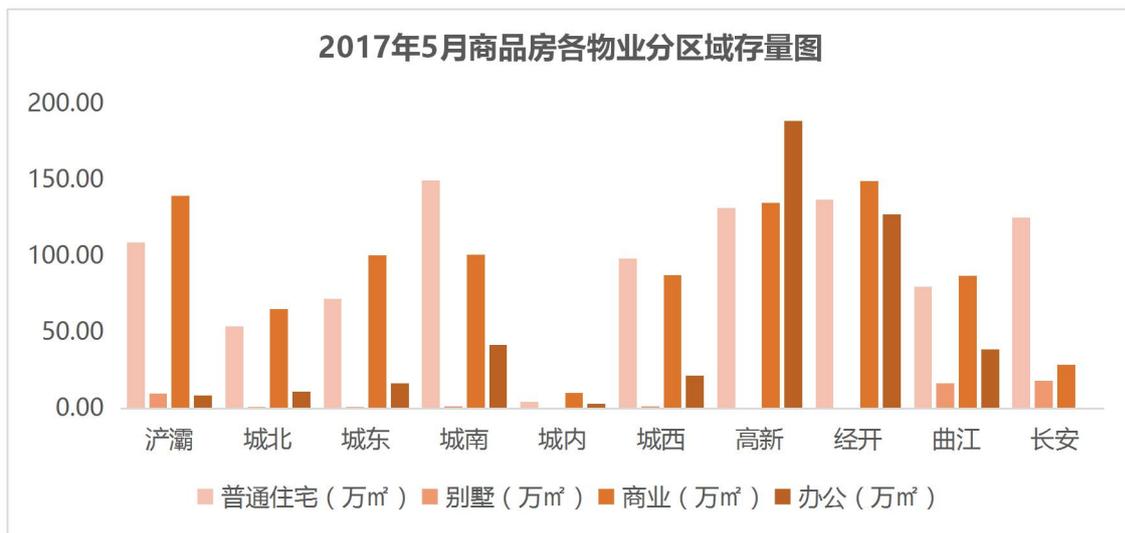
**分区域来看：**供应方面，本月城西占据首位，供应 28.72 万m<sup>2</sup>，浐灞次之，供应 26.63 万m<sup>2</sup>，城南供应 11.24 万m<sup>2</sup>，居第三位；从成交量排行来看，浐灞、城西、高新成交量居前三位，分别成交 56.88 万m<sup>2</sup>、39.01 万m<sup>2</sup>和 36.80 万m<sup>2</sup>，从各区域成交量环比来看，城南涨幅最大，成交 28.12 万m<sup>2</sup>，环比上涨 21.21%，城内跌幅最大，成交 0.26 万m<sup>2</sup>，环比下跌 66.27%；成交价格方面居前三的依旧是高新、曲江和城北，分别为 11182 元/m<sup>2</sup>、11724 元/m<sup>2</sup>和 9548 元/m<sup>2</sup>，与上月价格环比来看，曲江涨幅最大，环比上涨 11.37%，城北次之，环比上涨 10.53%，城内跌幅最大，环比下跌 12.02%。



数据来源:创典数据库

#### (4) 商品房存量分析

楼市供求关系低位运行仍持续下，商品房库存及去化周期进入下行通道。截止 2017 年 5 月，西安商品房存量 2370.45 万 $m^2$ ，去化周期 8.2 个月。分物业类型来看：普通住宅当前存量为 960.85 万 $m^2$ ，去化周期 4.1 个月；别墅的存量 46.67 万 $m^2$ ，去化周期 6.8 个月；商业存量 904.63 万 $m^2$ ，去化周期 65.6 个月；办公存量 458.30 万 $m^2$ ，去化周期 34.6 个月；分区域去化周期来看，城内居首位，去化周期高达 33.5 个月，其次是城东区域，存量 189.37 万 $m^2$ ，去化周期为 12.8 个月，曲江和浐灞去化周期依旧最小，存量分别为 222.15 万 $m^2$ 和 267.24 万 $m^2$ ，去化周期为 4.9 个月和 4.7 个月。



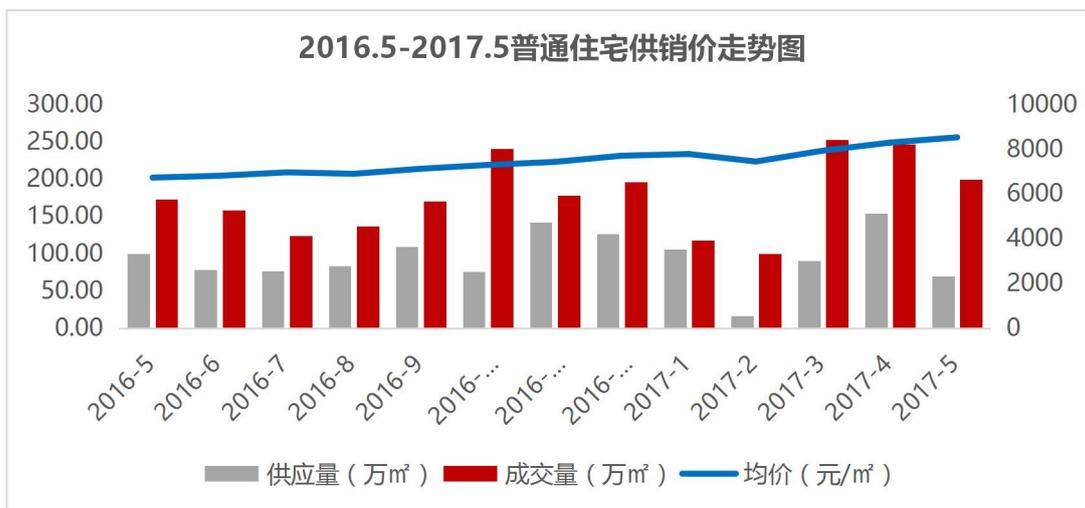
数据来源:创典数据库

## 2、住宅市场

### (1) 住宅供求量价走势

2017 年 5 月份普通住宅市场环比量跌价涨，同比量价均涨，其中，供应量 70.34 万 $m^2$ ，环比下跌 54.32%，同比下跌 29.55%，成交量 199.14 万 $m^2$ ，环比下跌 19.25%，同比上涨 15.14%；成交价格 8530 元/ $m^2$ ，环比上涨 2.85%，同比上涨 26.75%。在房管局对市场整顿监管再度升级之下，为落实政策，本月办证速度及房企推盘节奏均放缓，造成供应下滑 5 成以上，成交量下滑近 2 成，价格在市场整顿之下，环

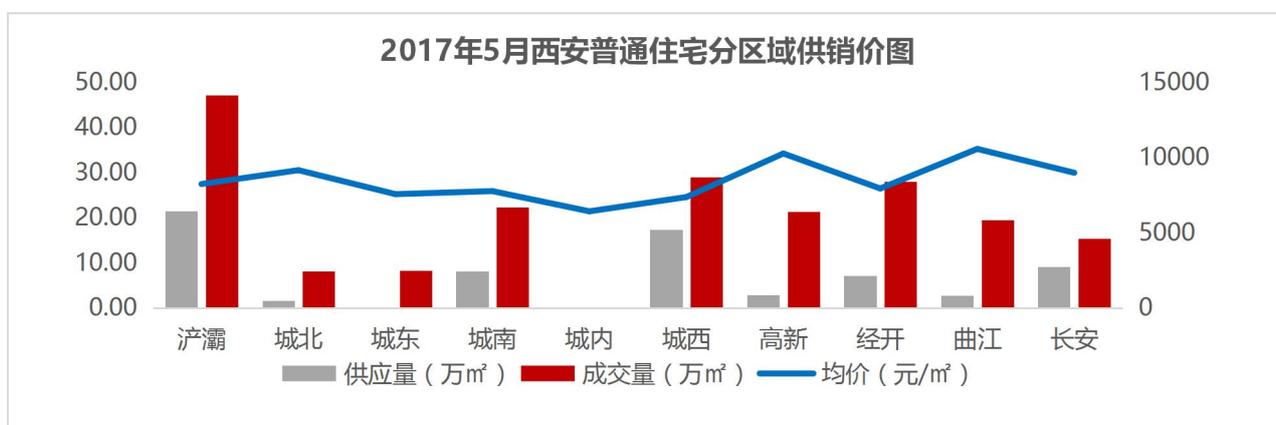
比涨幅收窄，但同比涨幅仍比较显著。



数据来源:创典数据库

## (2) 住宅分区域供求量价

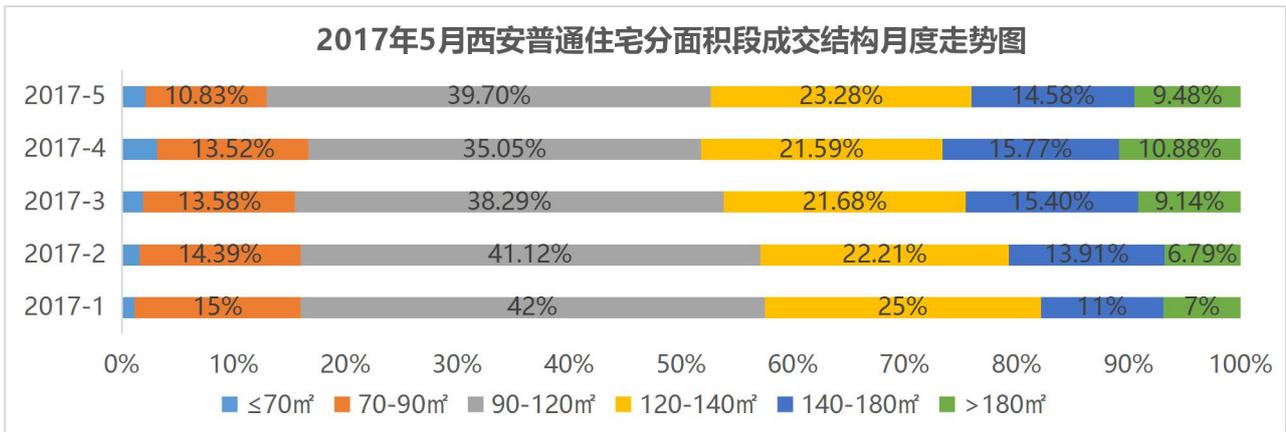
2017年5月，浐灞以21.54万m²的供应量位居首位，本月除城西供应环比上涨13.71%外，其余各区域供应量较上月均下滑。成交量排名前三的依次是浐灞、城西、经开区域，分别成交47.13万m²、28.95万m²和27.95万m²，从各区域成交量环比来看，城南涨幅最大，环比上涨31.07%，城内跌幅最大，环比下跌85.65%；价格方面，位居前三位的依次是曲江10573元/m²、高新10266元/m²和城北9158元/m²，从价格涨幅情况来看，仅高新环比小幅下跌2.34%，其余各区域价格环比均上涨，但涨幅均不大。



数据来源:创典数据库

### (3) 住宅成交结构

5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 79.06 万 m<sup>2</sup>,占比近四成,依旧位居首位,其次 120-140 m<sup>2</sup>面积段成交 46.36 万 m<sup>2</sup>,占比 23.28%,140-180 m<sup>2</sup>面积段居第三位,成交 29.03 万 m<sup>2</sup>,占比 14.58%;从本月各面积段环比来看:各面积段成交量环比均下跌,90-120 m<sup>2</sup>跌幅最小,环比下跌 8.55%,120-140 m<sup>2</sup>次之,环比下跌 12.93%,表明刚需及刚改产品仍是市场主力成交结构。



数据来源:创典数据库

### (4) 住宅存量分析

住宅供应端的减少造成本月去化周期较上月继续下降,截止 2017 年 5 月,普通住宅存量 960.85 万 m<sup>2</sup>,去化周期 4.1 个月。分区域情况看,城内去化周期居首位,存量 4.41 万 m<sup>2</sup>,去化周期达 13.4 个月,其余区域去化周期均在 10 个月以下,浐灞和曲江区域去化速度依旧最快,存量分别为 108.90 万 m<sup>2</sup>和 79.85 万 m<sup>2</sup>,去化周期均为 2.3 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、成交持续走低。**2017年5月创典来访指数为144，环比下滑29.06%，同比持平；成交指数为124，环比下滑23.74%，同比上涨15.89%。**5月来访及成交指数持续下滑的主要原因：1) 房管局的专项整治升级，违法违规超5分将暂停网签；2) 商品房新批预售证放缓，市场供应紧缺，引起成交下滑。**

(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，5月市场开盘项目数量较上月下滑，受房管局商品房销售行为监管政策影响，本月预售许可证办证速度放缓，各大房企推盘速度放缓，举行大型开盘活动的项目有12个，较上月减少5个项目，开盘项目总推货量为3258套，认购套数2747套，平均去化率82%，开盘项目由于质素不一和前期蓄客量因素导致开盘效果不一；产品方面，刚需和改善类产品均有供应。分区域来看，开盘项目供应主要集中于高新、城北、城西、产灞区域。

2017年5月西安开盘项目数量月度走势



区域	项目名	推售产品(㎡)	推货量(套)	蓄客时间	认筹数	认购数	去化率	成交均价(元/㎡)
高新	紫薇西棠	高层 96-132 洋房 135-220	436	—	640	416	95%	高层 7500-8300 洋房 9100-14000
城北	中国铁建西派国际	178、201	113	无蓄客	无	21	19%	16300-17300 (精装)
城北	金科天籁城	129	98	7天	130	91	93%	9900
城西	金辉优步花园	高层 82-115 洋房 124、125	368	3个月	1000	350	95%	高层 8300-9000 洋房 13000-15000
灞桥	荣民宫园学府	72-122	312	7天	400	241	77%	6400-8600
城东	万象湾	105、114	128	3天	153	123	96%	8700-9000 (精装)
灞桥	龙湖香醍璟宸	高层 98-128 洋房 140、170 叠拼 135-155 联排 190、220	481	20天	—	431	90%	高层 9500-10500 洋房 12000-15000 叠拼 29000 联排 35000
高新	金地西洋公元	90、120	240	无	无	240	100%	9700
城北	碧桂园凤凰城	洋房 118-140	234	—	500	230	98%	平层：9600(精装) 顶跃：11250(毛坯) 底跃：15475(毛坯)
城西	中海昆明路九号	小高层 118-168	540	5个月	572	479	89%	平层：8500-9300(精装) 底层：14000(毛坯)
曲江	阳光城丽兹公馆	高层 89-110	272	1个半月	181	89	33%	11000-12000(精装)

高新	万达西安 one	小高层 148-152	36	无认筹	—	36	100%	18500
----	----------	----------------	----	-----	---	----	------	-------

### (3) 热销楼盘展示

据创典监控的数据显示，2017年5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，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
灞桥	御锦城	366	990	439	44%
灞桥	*龙湖香醍国际社区	70	888	431	49%
西咸	华润万象城	0	172	343	199%
灞桥	*保利心语花园	190	910	301	33%
长安	*金地西洋公元	134	907	250	28%
城东	*龙腾万都汇	190	230	232	100%
城西	*金辉优步花园	161	1043	222	21%
灞桥	*荣民公园学府	55	517	220	43%
城东	*万象湾	35	150	123	82%
长安	万科城润园	192	664	122	18%

(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

### 1、营销活动概述

5月西安楼市成交遇冷，各物业销量相比上月有所下滑，此外限购、专项整治、违规暂停网签等不利声音此起彼伏，但在这样的风声之下，多家楼盘加大营销力度，为蓄客做准备。本月融创、龙湖、万达等大牌房企纷纷入市，旗下融创天朗蘭园、龙湖香醍璟宸、龙湖曲江畔、万达西安 one 等在本月举办开盘活动。此外，房企举办营销活动以品牌发布居多，分别为金地集团、融创中国、恒大陕西、海亮集团、西安龙湖、万达集团等，营销形式不尽相同，融创中国举办“健走未来·为爱奔跑”活动、海亮集团举办“齐秦，心归唐寧”海亮唐寧府产品发布会、万达西安 ONE 举办天樾底商样板段精彩亮相暨许巍演唱会活动，西安龙湖的金婚节第三季温情启幕等。

## 2017年5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	佳兆业集团	5月3日	与承德市签署战略合作—推进京津冀产业升级
	绿地集团	5月4日	举办“绿地国际创客中心”媒体开放日活动
	禹洲地产	5月6日	举办品牌发布会暨禹洲雍贤府首发盛典活动
	中国金茂集团	5月6日	举办天津媒体行活动
	上海万科	5月16日	举办“城市共生的想象力”为主题的发布会活动
	万科集团	5月23日	1、V盟大会三地首发 开启城市配套服务3.0时代 2、举办全民健康 乐跑中国 2017北京城市乐跑活动
	融创中国	5月25日	举办以“世界中心，全球文明”为主题的发布会活动
	碧桂园	5月26日	联合发起“中国自闭症儿童关爱基金”
	雅居乐集团	5月26日	举办2017品牌发布会活动
	鑫苑集团	5月29日	举办20周年庆典暨鑫都汇 Park Mall 产品发布会活动
	主题活动 西安	龙湖曲江畔	5月1日
金地集团		5月6日	举办金地杯 2017中国创新创业菁英分享会
融创中国		5月6日	举办“健走未来·为爱奔跑”活动
恒大陕西		5月6日	举办与国美电器战略合作发布会活动
蓝光地产		5月6日	举办“奔跑吧 西安青年”大型公益健康跑活动
金旅地产		5月6日	举办2017年金旅地产品牌发布会活动
西安航天城实业		5月12日	承办的“诵读经典 传承文化”航天实业杯诵读大赛活动
荣华控股		5月13日	举办母亲节大型活动
荣民集团		5月14日	举办天玺杯一带一路暨首届西安儿童模特大赛
阳光城上林府		5月20日	举办产品发布盛典活动
凯德汇豪云邸		5月20日	举办【云端荟】圈层私享会活动
海亮唐寧府		5月21日	举办“齐秦，心归唐寧”海亮唐寧府产品发布会

金泰恒业	5月24-27日	举办西安媒体山东临沂品鉴行活动
立丰城市生活广场	5月26日	举办品牌战略合作商家签约活动
IFC 国瑞·西安金融中心	5月27日	承办“时代大讲堂之风口上的中国经济”高峰论坛活动
国润城	5月27日	举办“旗”情如梦·情影寻踪摩登生活夜业主答谢盛典活动
就掌灯	5月28日	举办珍稀名鸟展暨原生墅样板间新品发布盛典活动
西安龙湖	5月	金婚节第三季温情启幕
上实城开自然界	5月	举办自媒体论坛活动
龙湖香醍璟宸	5月	举办“百虾斗宴”美食品尝活动
龙湖·源著	5月	举办储蓄罐DIY活动
龙湖·曲江畔	5月	举办的【龙湖全球购】5折活动
金地西洋公元	5月	举办首届邻里运动会活动
万达西安 ONE	5月	举办天樾底商样板段精彩亮相暨许巍演唱会活动

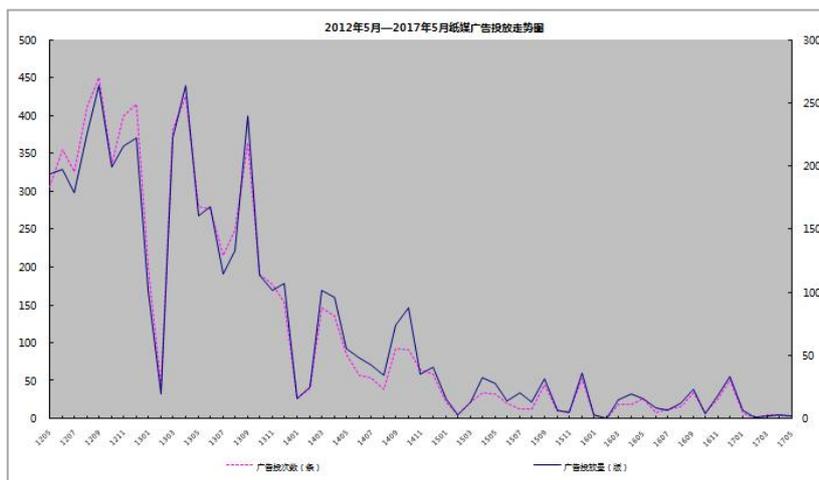
数据来源:创典数据库

## 2、媒体投放总结

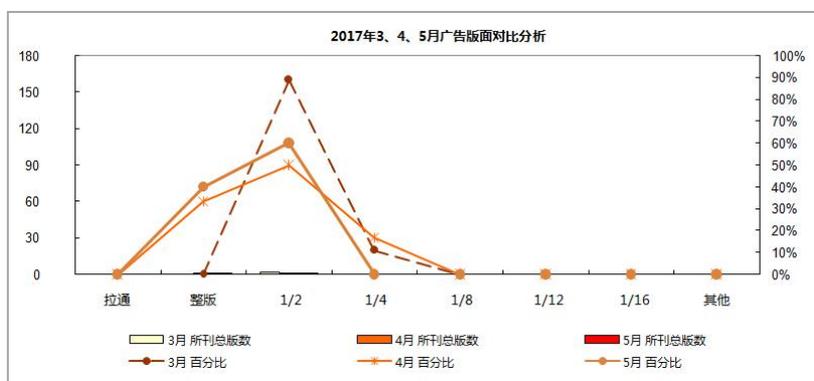
5月西安主流平面媒体房地产广告投放频次下滑明显,开发商报广投放意愿减弱,报广投放量较上期减少。本期,房企品牌推广是本期报广投放主力诉求,分别为金地集团、金旅地产和航天实业。

### (1) 纸媒报广投放总结

2017年5月媒体广告投放量、投放版面有所下滑。本月总投放4条,较上期投放下降2条,环比跌33%,较去年同期相比投放量下跌持续,同比跌85%。本月投放版面2+1/2版,较上月下降3/4版,环比跌17%,同比跌84%。就版面类型来看:本月整版投放1则,1/2版投放3则。



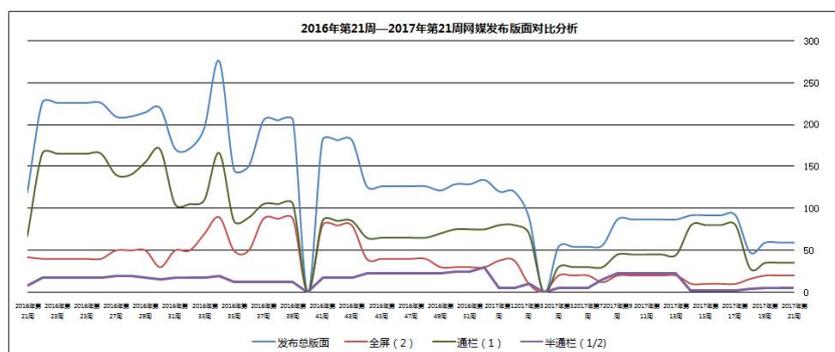
数据来源：创典数据库



数据来源：创典数据库

## (2) 网媒广告投放总结

2017年5月网媒广告投放量与投放版面小幅下跌。本月总投放220条，较4月的下降140条，环比跌39%；本月投放版面约240版，较4月下降130版，环比跌35%。就版面类型来看：全屏投放40条，通栏总投放140条，较4月下降180版，环比跌56%。半通栏总投放40条，较4月的增加30条。



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

本期报广投放中，仅有一个项目有报广投放，为天浩置业旗下项目天浩上元郡，项目目前在售二期，面积 80-217 m<sup>2</sup>，均价 7350 元/m<sup>2</sup>；其余均为房企的品牌推广，分别为金地集团、金旅地产和航天实业，如：金地集团推出“金地杯陕西首届青年创客文化节”，航天实业推广京东运营中心正式落户航天基地，金旅集团举办 2017 年金旅地产品牌发布会。

5 月【国润城】以 60 版投放量持续位居网媒推广榜首，与上期冠军项目相比下降 20 版。招商依云曲江项目位居第二名，投放为 40 版。

排名	项目名称	网媒刊登量	所占百分比
1	国润城	60	25.00%
2	招商依云曲江	40	16.67%
3	御笔城市广场	20	8.33%
3	天伦佐治公馆	20	8.33%
3	泰华金贸国际	20	8.33%
3	世园大公馆	20	8.33%
3	高新尊寓	20	8.33%
3	风憬天下	20	8.33%
9	西部网货批发中心	10	4.17%
9	天伦御景龙脉	10	4.17%
总计		240	100%

数据来源：创典数据库

## 附件 1：2017 年 5 月份政策汇总表

日期	发文部门	主要内容
5月1日	陕西	6月底前全省 100%的市县不动产登记信息平台都要接入国家平台,年底前 80%的市县完成存量数据整合汇交任务。
5月1日	国土资源部	按照国土资源部的相关工作安排,全国所有市县停发房产证,换成不动产权证。
5月2日	西安	从 6 月 1 日起,我市住房公积金贷款首付比例执行新标准,缴存职工家庭首次使用住房公积金贷款购买自住住房,面积在 144 (含)以内的首付比例不低于 25%。面积在 144 以上的首付比例不低于 30%。
5月2日	国土资源部	国土资源部近日印发通知,要求各地进一步简化登记流程,分类压缩不动产登记办理时限。
5月3日	国土资源部	国土资源部将雄安新区作为国土资源管理改革新试点,重点从保障用地需求、土地供应政策、城市地质调查、不动产统一登记和土地税费等方面给予支持。
5月8日	国土资源部	国土资源部办公厅印发《关于全面排查不动产登记“中梗阻”问题的通知》(下文简称“《通知》”),要求在全国全面排查不动产登记“中梗阻”问题,抓好落实整改,切实发挥不动产登记保护权益、保障交易、便民利民的作用。
5月13日	西安房管局	西安房管局发布通知,将持续开展房产中介专项整治工作,5月10日起至8月10日止。
5月17日	国土资源部	国土资源部下达《2017年全国土地利用计划》,全年安排新增建设用地指标 600 万亩。重点突出五方面要求:1、保障农业转移进城落户人口用地;2、重点支持基础设施建设;3、农村一、二三产业融合发展用地;4、专项安排社会民生用地;5、促进房地产市场平稳健康发展。
5月17日	西安市政府	西安市政府审议通过《西安市经适房退出管理实施细则》,明确经适房退出成本,购买价补 15%差价变商品房。
5月17日	西安房管局	西安房管局发布《关于进一步规范商品房销售行为有关问题的通知》,通知从商品房预售许可管理、项目销售现场管理、商品房预售行为监管、房地产销售代理和经济行为方面、商品房预售行为监管五大方面进行监管和规范。
5月23日	国土资源部	国土资源部发布《中华人民共和国土地管理法(修正案)》,提及将“征收宅基地和地上房屋,应当按照先补偿后搬迁、居住条件有改善的原则,采取重新安排宅基地建房、提供安置房或者货币补偿等方式给予公平合理补偿,保障被征地农民的居住权。同时还包括,国家鼓励进城居住的农村村民依法自愿有偿退出宅基地。
5月23日	中央	中央国家机关住房资金管理中心发布《关于贯彻落实“放管服”改革精神做好住房公积金缴存有关工作的通知》,通知公布了住房公积金缴存服务八项新措施,为中央在京津冀协同发展、城乡发展一体化、就业创业、创新创造、国有资产管理等领域出台了一系列全面深化改革的政策举措提供配套服务。
5月28日	西安房管局	西安市房管局下发《关于实行商品房销售违法违规行为记分管理的通知》。即日起,西安市对商品房销售违法违规行为实行记分管理制度。超过 5 分将被暂停房屋网签销售,记分记录周期为半年,记录周期届满后,记分信息统一清零,违法违规行为列入其信用档案。

数据来源:创典数据库

## 附件 2：2017 年 5 月西安市土地出让详情

2017 年 5 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 <sup>m<sup>2</sup></sup>
城北	WY8-57-156	未央区北客站以南、尚贤路以西、北三环以北、明光路以东	95.8	住宅、商服	70/40	≤25%	2.8-4.0	≥35%	255375
长安	CA01-56-6	常宁新区城南大道以西、南北六号路以东、东西一号路以南、东西二号路以北	73.9	住宅、商服	70/40	≤20%	≤1.3	≥35%	64089
灞桥	CB5-2-186	西安市物资回收利用公司长乐公司以南、长十路以西、西安灞业房地产有限公司以北	27.1	住宅、商服	70/40	≤23.79%	≤3.737	≥30%	67456
长安	CA06-11-102	长安区郭杜街道办事处建业一路以南、翰林路以西、顺兴路以东	95.2	住宅、商服	70/40	≤23.1%	≤3.96	≥35%	251255
城西	WY10-11-69-1	大兴新区西安融逸房地产开发有限公司用地以北、代征道路以东、以西	25.6	住宅、商服	70/40	35.20%	5.68	30%	97045
城西	QJ10-1-361-4	大兴新区陕西荣民房地产集团有限公司用地以东、西安中润房地产开发有限责任公司用地以南、莲湖区北关村村民委员会用地以北	21.2	住宅、商服	70/40	61.10%	7.95	20.10%	112143
曲江	QJ8-8-19	曲江新区裴家崆路以南、航天大道以北、新开门南路以东、西康高速西辅路以西	112.0	住宅、商服	70/40	≤25%	2.0-2.8	≥35%	209088
曲江	QJ8-9-25	曲江新区裴家崆路以南、航天大道以北、新开门南路以西、29 号路以东	84.2	住宅、商服	70/40	≤25%	1.2-1.5	≥35%	84214
周至	ZZ1-(1)-36	周至县北环路与石桥路十字北侧	34.9	商服	40	≤60%	1.2-2.0	≥20%	46587
周至	ZZ1-(1)-38	周至县北环路与石桥路十字北侧	19.2	商服	40	≤25%	1.2-2.0	≥20%	25536

沔东	FD2-14-13	沔东新城昆明路以南、富源二路以西	67.7	住宅、商服	70/40	18%-25%	2.5-3.0	18%-25%	135371
沔东	FD3-14-2-1	沔东大道以南、复兴大道以东	48.4	商服	40	≤45%	7.0-8.9	≥25%	287098
沔东	FD3-10-18	沔东二路以南、沔泾大道以东	210.7	住宅、商服	70/40	18%-26%	2.3-2.8	≥35%	393307
沔东	FD4-7-1	彩虹路以北、经二十九路以西	138.0	商服	40	≤50%	2.0-2.5	≥25%	229974
沔东	FD4-7-2	彩虹路以南、经二十九路以西	193.8	住宅、商服	70/40	18%-26%	2.0-2.5	≥35%	323030
沔东	FD3-14-2-2	沔东大道以南、科源一路以西	68.8	商服	40	≤55%	2.5-3.3	≥25%	151253
沔东	FD3-14-2-3	沔东大道以南、科源一路以西	159.9	商服	40	≤45%	3.5-4.8	≥35%	511606
沔东	FD3-10-19	沔东二路以北、沔泾大道以西	76.2	住宅、商服	70/40	18%-24%	2.3-2.8	≥35%	142215
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	雁塔区西沔公路二路以东、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
沔东	FD2-7-7	沔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 5 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 <sup>2</sup> )
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	7.4	农产品批发市场	西安市龙源把商贸有限公司	31.6	118.6
经开	WY3-13-30	经开区贞观路东侧、凤城八路以南	27.9	住宅、商服	陕西金泰恒业房地产有限公司	528.2	1657.6
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	16.6	住宅、商服	西安市宏峰实业有限公司	500.4	1097.4
灞桥	GW2-4-1	西安国际港务区秦汉大道以南、港务西路以东	44.2	住宅、商服	西安陆港愿景置业有限公司	257.9	1547.5
灞桥	CB3-1-80	灞桥生态区香槐一路以西、欧亚大道以北	56.8	商业		220.6	1438.4
户县	HX1-(13)-211-1	户县吕公路以北、东马营村以西、小丰村以东	7.5	商业服务业设施用地(B)	西安市秦户建筑总公司	126.6	542.7
灞桥	CB2-12-6-1	灞桥生态区通源路以南、东二环以东	11.1	住宅、商服	陕西科达房地产开发有限公司	321.6	1378.5
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	53.4	商业服务业设施用地(B)	西安草堂奥特莱斯购物广场实业有限责任公司	72.9	817.6
灞桥	CB1-2-144	灞桥生态区通源路以北、东三环以西	3.6	商服(加油加气站)	陕西威腾能源科技有限公司	438.9	13166.6
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	45.0	商服	西咸新区创新文旅发展有限公司	133.2	999.3
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	34.0	商服	西咸新区创新文旅发展有限公司	138.3	648.1
城北	QJ10-8-484	曲江大明宫遗址区北二环以北, 红旗铁路线以西	36.2	住宅	西安景齐房地产开发有限公司	483.1	2195.9
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	22.8	商服	西安景齐房地产开发有限公司	656.5	1790.4
高新	YT2-25-52-1	雁塔区西沣公路二路以东、雁环路以北	39.9	商服	西安佳和兴家居有限责任公司	624.5	2230.2
高陵	610126001120GB00002	高陵区东二环路东侧	11.4	住宅	西安市元侠房地产开发有限责任公司	55.6	555.6
高陵	610126003101GB00027	高陵区桑军大道西侧、东西一横路北侧	77.7	住宅	陕西鼎忻置业有限公司	54.3	325.7
高陵	610126202006G	高陵区皇册村西侧、规划路	68.4	住宅	西安市怡景苑房地产开发有限	54.1	245.8

B00014	东侧			公司		
--------	----	--	--	----	--	--

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。