

西安市房地产市场月度报告

——2017年6月

同成长 共分享

“6·28”楼市新政出台



创典全程地产顾问股份有限公司
资源信息中心

2017年7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
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) 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
PART4:营销市场	13
附件 1：2017 年 6 月份政策汇总表	19
附件 2：2017 年 6 月西安市土地出让详情	20
附件 3：2017 年 6 月西安市土地成交详情	22

导读

- 经济环境结束上月轻微放缓的状态，平稳中预期改善。
- 全国调控政策延续收紧趋势，货币金融趋紧，西安楼市政策再度升级。
- 全国各线城市成交全线回落，西安热度降温，有望回归平稳。

PART1：本月速览

1、经济环境

经济环境结束上月轻微放缓的状态，平稳中预期改善。国家统计局公布 6 月份中国制造业采购经理指数 (PMI) 为 51.7%，比上月上升 0.5 个百分点，制造业扩张步伐有所加快，财新制造业 PMI 为 50.4，显示制造业运行有所改善，结束 5 月轻微放缓的状态。6 月 CPI 同比上涨 1.5%，PPI 同比上涨 5.5%，涨幅均与上月持平。鉴于经济增长仍在政策容忍限度之上，严监管仍在延续，证监会、保监会、财政部等分别发文，加强基金销售、信保业务以及 PPP 资产证券化等领域监管，严监管将继续压制同业存款和货币派生，M2 增速将继续回落至 9.4%。

2、政策环境

全国调控政策延续收紧趋势，货币金融趋紧。6 月份全国调控政策延续收紧趋势。近日北京住建委：“拿地未开工和开工未入市项目”要尽早入市，对平稳北京住房供需结构做出规定；河南也出台了限价政策，郑州新房备案价不得高于去年 10 月售价；西安新政出台：新房满 5 年才可上市交易，外地人购房需 2 年社保等，各地出台土地政策及限价、限售政策的主旨在于稳定全国楼市，促平稳健康发展。本月货币金融呈趋紧趋势，全国层面 20 家银行停止房贷业务，房贷利率上调；西安 12 家银行首套房贷利率基本执行基准

利率，民生银行基准利率最低上浮 10%，浦发个别银行停止房贷业务。银行在房贷总额度一定的情况下，调整房贷利率，加大吸储力度，解决资金缺口的问题，利率的上调增加购房者的购房成本，抑制居民的房贷需求，进一步冷却商品房市场销售市场。对房企而言也是利空因素。事实上，全国各地预售许可证审批已经越来越严，网签从严已经放缓了交易节奏，导致房企结算周期拉长、企业的回款周期进一步拉长。房企资金压力越来越大，“加息”等多重政策有可能还会倒逼企业以价换量，回笼资金减轻压力。

西安本月“6·28”楼市政策再度升级。2017年6月25日，西安楼市调控政策再度出台，从内容上看包含两个方面：一、4月18日以前在新城、碑林等开发区规划区域范围内，购买的商品住房，自购房之日(以商品房买卖合同网签备案时间为准)起满5年方可上市交易；二、非本市户籍居民家庭，须提供在本市连续缴纳2年以上(含2年)的个人所得税或社会保险证明。**此次政策是4·18新政的补充和升级版，首先：沣东新城被证实纳入限购范围。在区域热度持续升温之下能适度降温，起到稳定区域价格的作用；二、限售时间延长至5年。此前政策较之前更加清晰，同时对4·18新政前后购买的住房均作出明确的限售规定，调控从时间节点上更加全面，本质上抑制了房产的供应端，抑制了短期投资投机购房人群。从另一个层面，可以有效降低2016年以来处于高位的住房贷款交易金额的比例，禁止交易，防止资产出现贬值及由于房价下降而带来的银行的系统性金融风险。同时对中介二手房市场形成一定影响，从供需角度，二手房供应量将减少，供需倒挂之下，或将挤压一部分需求流向新房市场。三、对外地人在限购区域内买房进行了限定，需提供在本市连续两年以上的个人所得税或社会保险证明。本条是今年来首次对外地人购房进行限定，其目的是为防止外地投资客户大量涌入西安市场从而进一步抬高西安市场房价水平，造成房价虚高，同时外来购买力可以得到有序控制。总体来看，从历月政策的逐步升级可以看出政府对稳定楼市的决心，此次政策出台或许能将目前过热的市场态势得到有序的逆转，市场将有望回归平稳。**

3、行业动态

6 月份行业内企业动态主要有以下内容：1)、陕旅集团落户西安航天基地，计划投资 100 亿元，打造建设金融产业园、航天旅游文化产业园，航天旅游文化产业聚集区。2)、碧桂园接盘陕西亿懋置业有限公司旗下的西安雁塔区等驾坡城改项目，总用地约 850 余亩，同时接盘陕西玉龙房地产开发有限公司位于航天新城的夏殿村城中村改造项目。3)、当代置业与西安嘉宝置业签署战略合作协议，共同开发位于西安沣东新城石家村旧村改造项目。4)、荣华控股与旭辉集团成功签订合作协议，进一步拓展双方的业务合作领域。5)、合景泰富收购西安地块首入西北，计划于西安莲湖区落地养老项目。6)、华侨城集团与西安人民政府签订战略合作协议，涉及 7 大项目，总投资 2380 亿元。

4、市场表现

全国各线城市成交全线回落，西安热度降温，有望回归平稳。受限政策的持续发力，全国城市成交全线回落，且同比跌幅扩大，一线城市环比跌 9%，同比大幅减少 55%；二三线城市环比下降 5%，同比减少 27%；西安本月楼市在多个品牌房企项目开盘的带动下保持良好的成交态势，但受 6·28 限购政策影响，投资及投机性客户被封杀，6 月底的多个楼盘开盘解筹受到明显影响，缓解此前楼市过热的市场态势。

PART2：土地市场

1、土地市场综述

在“一带一路”和大西安建设契机下，西安市土地市场继续保持活跃态势。2017 年 6 月，全市推出土地 2100.2 亩，环比微幅下滑 1.2%。成交量则在上月沣东板块集中供地的推动下大幅增长，成交量达 1503.2 亩，环比增长 166.6%，整体楼面地价达 1331.3 元/m²，环比攀升 13.1%。

2017 年 6 月，西安市出让土地共计 36 宗，累计供应土地 2100.2 亩，环比微幅下滑 1.2%，同比增长 204.56%。其中出让住宅、商住用地供应 1332.6 亩，环比增长 22.1%，同比增长 144.93%；商业用地供应 143.6 亩，

环比下滑 69.4%，同比增长 877.2%。

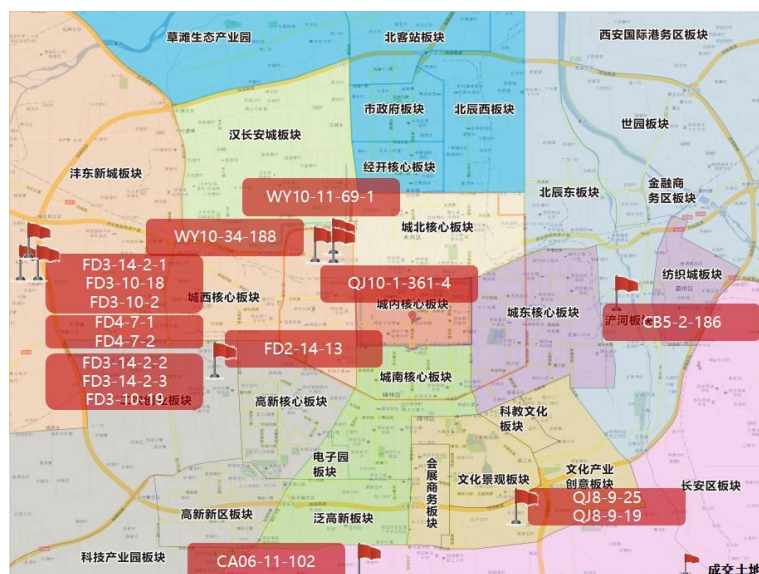
2017 年 6 月，西安市共计 19 宗，累计成交土地 1503.2 亩，环比增长 166.6%，同比增长 479.7%，预计未来将为市场提供约 316.1 万㎡的供应量。其中成交商住用地 912.7 亩，环比增加 211%，同比增加 287.3%；商业用地 469 亩，环比增加 73.5%，同比增加 1885.5%。

2017 年 6 月，西安市土地成交总金额为 420814 万元，成交亩均价 279.9 万元/亩，环比上涨 17.9%，整体楼面地价 1331.3 元/㎡，环比攀升 13.1%。

西安市土地量价走势图 (2015 年 1 月-2017 年 6 月)



2017 年 6 月西安市土地成交分布图



数据来源: 创典数据库

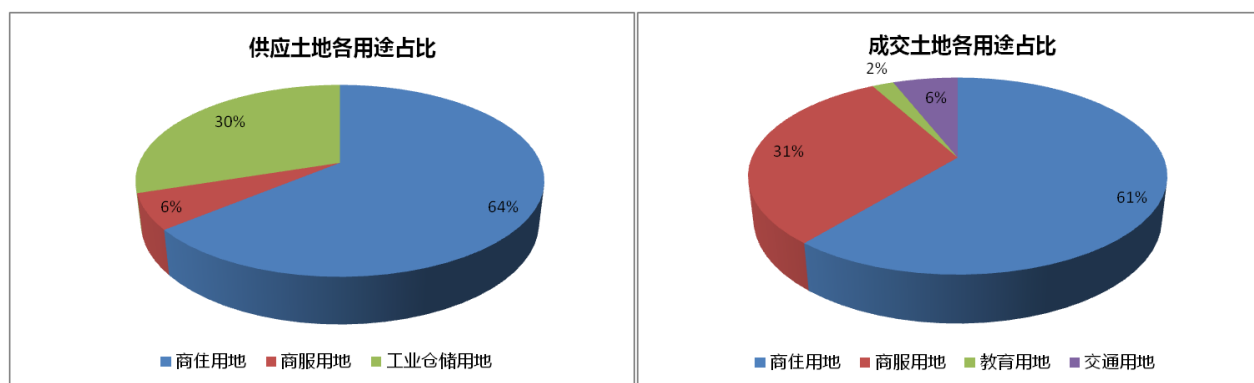
2、土地市场特征

本月土地供应以商住用地为主，成交方面商住用地。

2017年6月，西安供应土地36宗，其中商住用地21宗、商服用地6宗、工业仓储用地9宗。商住用地供应土地面积达1332.6亩，占总供应量的64%，预计供应建面达231万㎡。商服用地143.6亩，占总供应的6%，工业仓储用地占总供应的30%。

2017年6月，西安市成交土地19宗，其中商住用地成交11宗，总成交面积912.7亩，占总成交量的61%，预计后期为市场提供约182万㎡的住宅供应；商服用地469亩，占宗成交量的31%，预计后期为市场提供约125万㎡的商业供应。

2017年6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

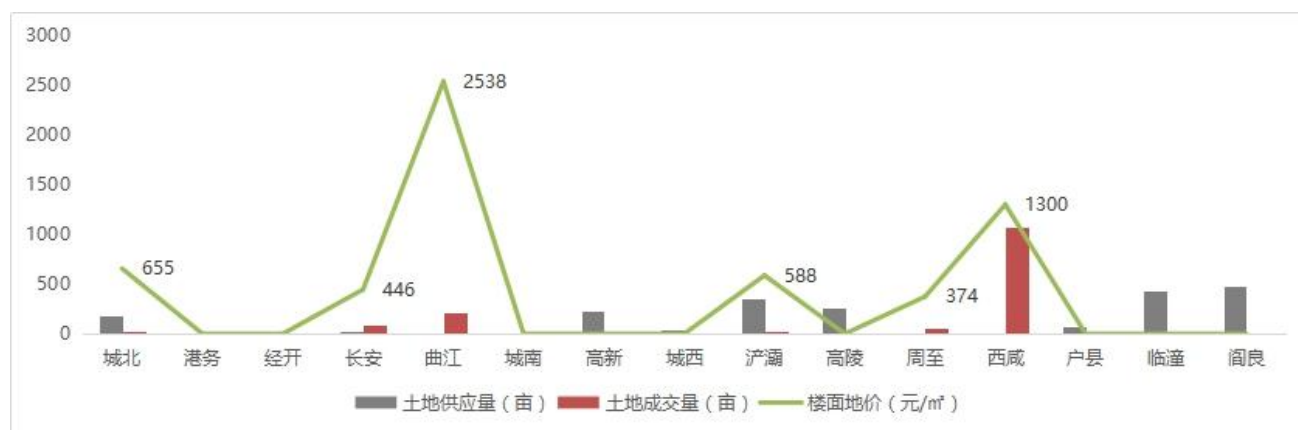
本月西安经营性用地土地放量集中在临潼骊山大道、浐灞以及高陵、高新等区域，推出土地类型主要为商住用地；土地成交量最大的区域为沣东新城，成交地块以商住及商服性质用地为主。

2017年6月，西安推出经营性用地主要分布在临潼骊山大道、浐灞以及高陵等区域，其中位居供应首位的临潼，供应土地3宗，推出土地428.9亩，占总供应量的20%，其次为浐灞，推出土地4宗，推出土地359.8亩，占全市总供应量的17%。值得注意的是，本次浐灞推出的世博中路、香湖湾五路和田马路的三宗地块在年初分别因超出最高限价而被强制流拍，此次再次挂出将引来土地市场新一轮的火热竞争。

2017年6月，西安市土地成交主力集中在沣东新城，沣东新城共成交土地10宗，成交土地面积72.32

万㎡，占比全市总成交量的 68%，其中 8 宗为位于沣东大道以及彩虹路附近的绿地集团丝路国际中心 501 米超高层及其配套项目用地。

2017 年 6 月西安市各区域土地供应量、竞得量、楼面地价走势图

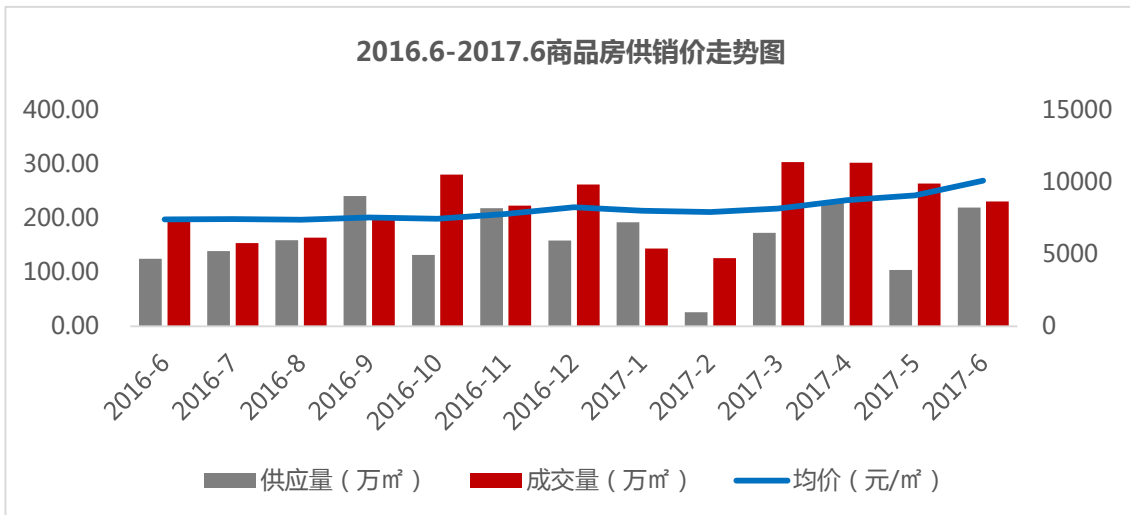


PART3：二级市场

1、商品房市场

(1) 商品房市场概况

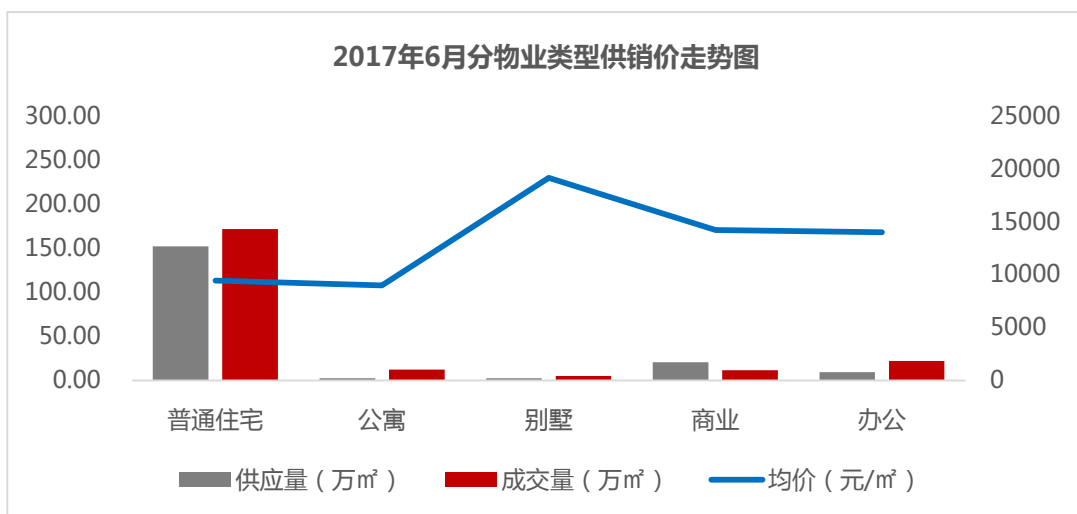
2017 年 6 月份商品房供应量 220.43 万㎡，环比上涨 111.69%，同比上涨 75.77%；商品房成交量 231.56 万㎡，环比下跌 12.42%，同比上涨 18.54%；成交价格 10123 元/㎡，环比上涨 11.16%，同比上涨 36.06%。6 月份商业和住宅供应量的大幅上涨，带动了商品房整体供应量的上涨，但供不应求市场态势犹存，价格方面依旧平稳上涨，环比上月上涨 7 个百分点。



数据来源:创典数据库

(2) 各物业类型销售情况

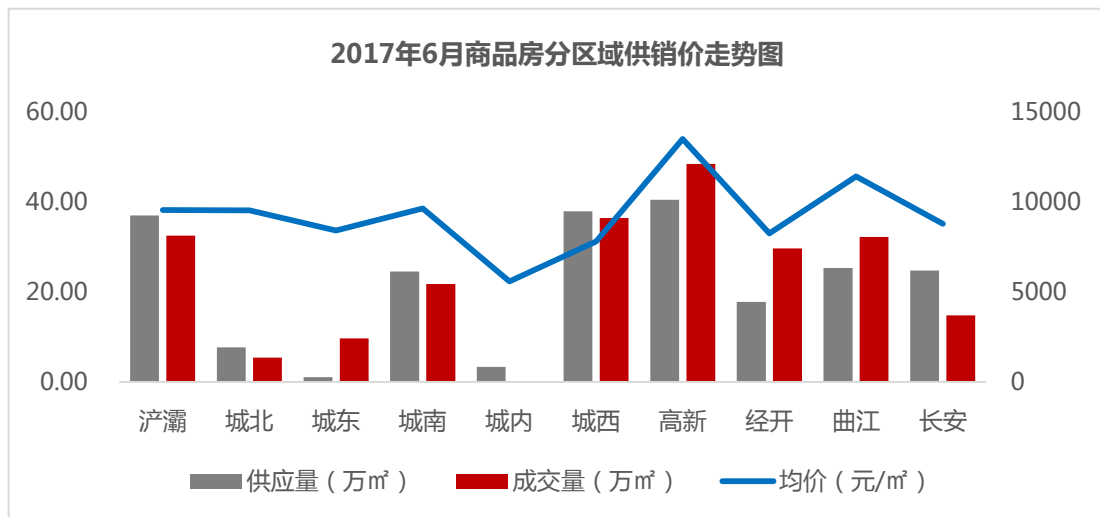
分物业类型来看：在供应方面，商业供应量居首位，环比大幅上涨 345.97%，住宅次之，环比上涨 116.20%，公寓供应跌幅最大，环比下跌 38.58%；成交方面，除办公环比上涨 26.85%外，其他各物业均下跌，商业、别墅、公寓、普通住宅成交量分别为 11.80 万㎡、5.03 万㎡、12.50 万㎡、171.58 万㎡，环比分别下跌 37.24%、19.78%、17.32%和 13.84%；价格方面，各物业价格环比均上涨，办公 13992 元/㎡，环比上涨 34.45%，涨幅最大，别墅 19138 元/㎡，环比上涨 2.85%，涨幅最小。



数据来源:创典数据库

(3) 各区域商品房销售情况

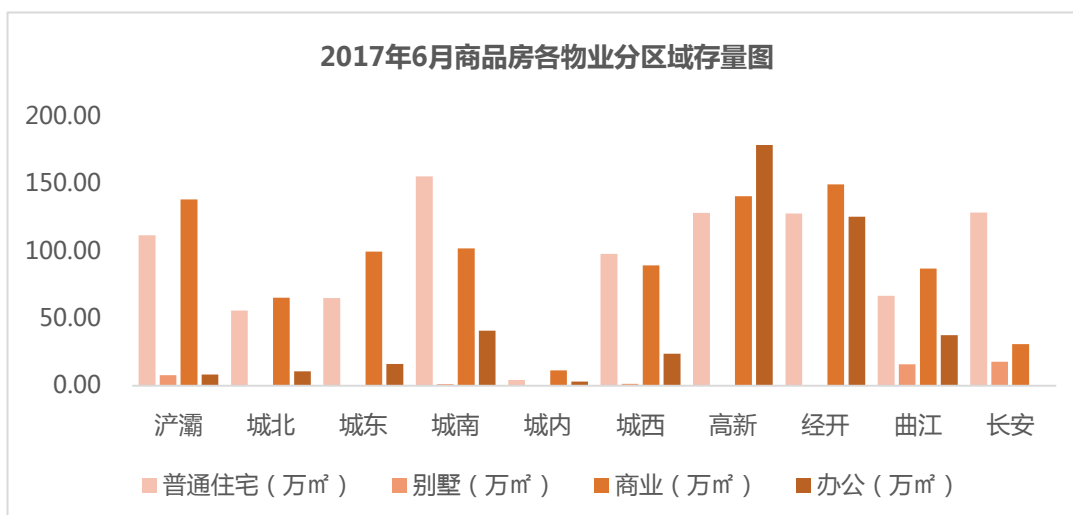
分区域来看：供应方面，本月高新居首位，供应 40.54 万 m^2 ，城西次之，供应 38 万 m^2 ，浐灞供应 37.03 万 m^2 ，居第三位；从成交量排行来看，高新、城西、浐灞成交量居前三位，分别成交 48.51 万 m^2 、36.46 万 m^2 和 32.60 万 m^2 ，从各区域成交量环比来看，仅高新和曲江区域环比分别上涨 31.83%和 8.80%，其他各区域环比均下跌；成交价格方面居前三的依旧是高新、曲江和城南，分别为 13516 元/ m^2 、11442 元/ m^2 和 9657 元/ m^2 ，与上月价格环比来看，高新涨幅最大，环比上涨 20.88%，城南次之，环比上涨 18.50%，城内跌幅最大，环比下跌 3.93%。



数据来源:创典数据库

(4) 商品房存量分析

商品房销量的下滑使本月商品房存量较上月变化幅度不大。截止 2017 年 6 月，西安商品房存量 2344.75 万 m^2 ，去化周期 8.8 个月，较上月微涨 0.6 个点。分物业类型来看：普通住宅存量为 941.34 万 m^2 ，去化周期 4.6 个月；别墅的存量 44.23 万 m^2 ，去化周期 6.5 个月；商业存量 913.72 万 m^2 ，较上月上涨 1%，去化周期与上月持平，65.6 个月；办公存量 445.46 万 m^2 ，去化周期 25.4 个月；分区域存量来看，高新存量最大，447.66 万 m^2 ，经开次之，403.05 万 m^2 ；分区域去化周期来看，城内居首位，去化周期高达 48 个月，其次是城北区域 15.9 个月，城西去化周期最小，仅为 5.4 个月。

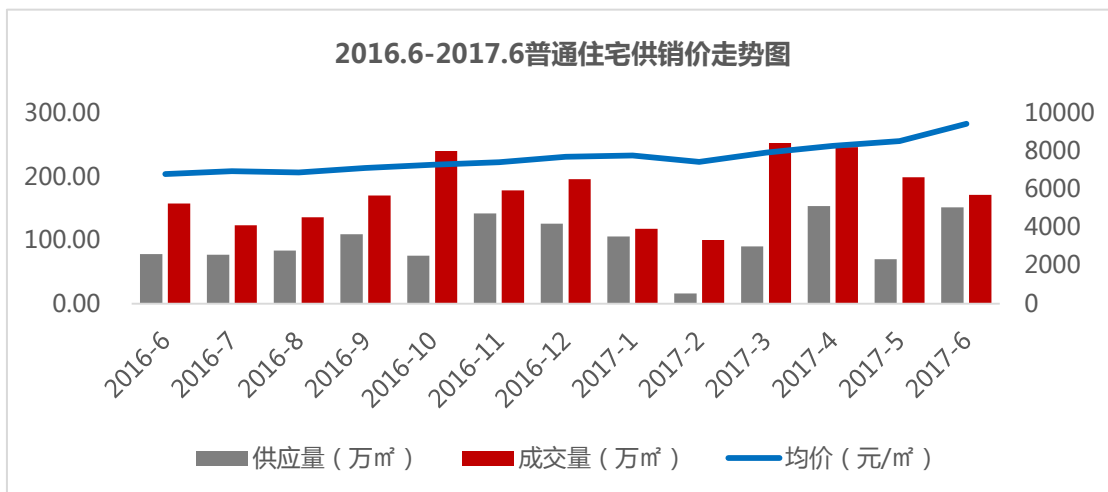


数据来源:创典数据库

2、住宅市场

(1) 住宅供求量价走势

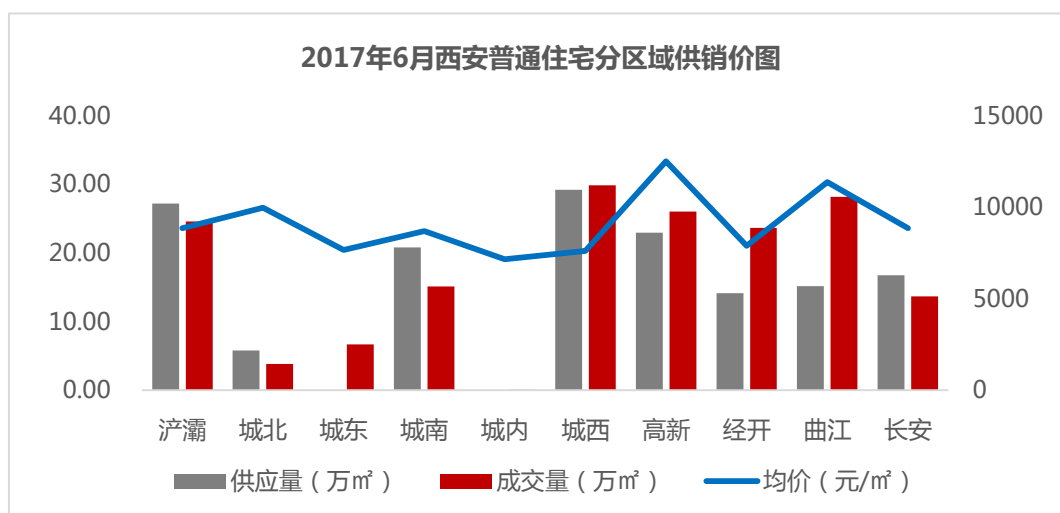
2017年6月份普通住宅市场环比量跌价涨，同比量价均涨，其中，供应量 152.07 万㎡，环比上涨 116.19%，同比上涨 94.56%，成交量 171.58 万㎡，环比下跌 13.84%，同比上涨 8.53%；成交价格 9441 元/㎡，环比上涨 10.68%，同比上涨 38.57%。**6月份房管局共批 65 个项目预售许可证，其中 11 个项目为纯新盘首次取得预售证，批证速度的加快带动房企积极推盘，致使市场供应量环比大幅上涨，销量受到“6·28”楼市新政的影响，外地客户购买严重受限，造成本月销量环比下滑，价格方面依旧坚挺，环比上月上涨 8 个百分点。**



数据来源:创典数据库

(2) 住宅分区域供求量价

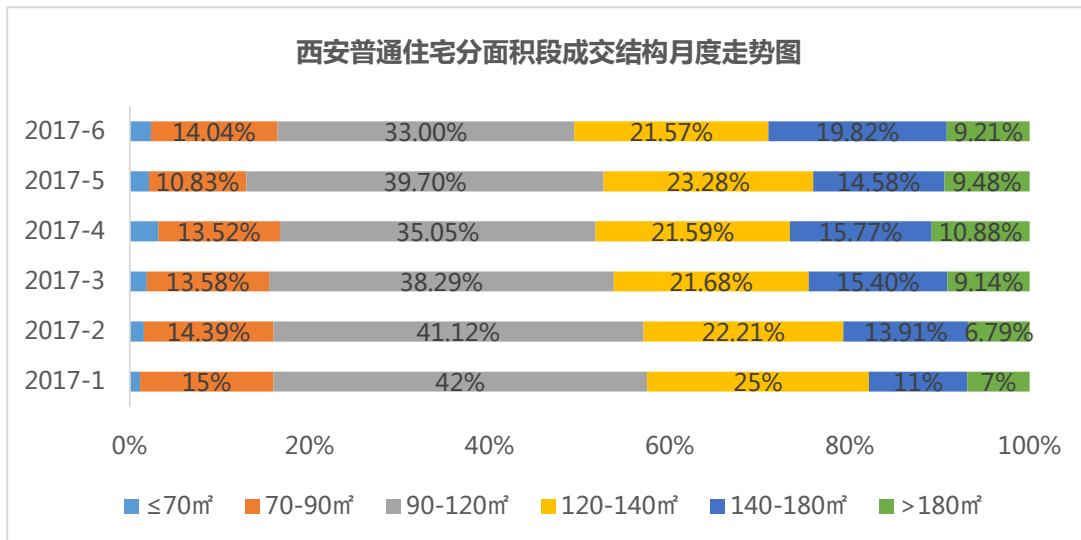
2017年6月,各区域供应量环比均上涨,其中高新供应量环比上涨708.61%,涨幅最大。成交量排名前三的依次是城西、浐灞、高新区域,分别成交29.20万㎡、27.21万㎡和22.94万㎡,从各区域成交量环比来看,曲江涨幅最大,环比上涨44.17%,城内跌幅最大,环比下跌81.91%;价格方面,位居前三位的依次是高新12508元/㎡、曲江11379元/㎡和城北9974元/㎡,从价格涨幅情况来看,本月仅长安和经开价格环比分别小幅下跌1.50%和0.57%,其他各区域均上涨,高新价格涨幅最大,环比上涨21.83%。



数据来源:创典数据库

(3) 住宅成交结构

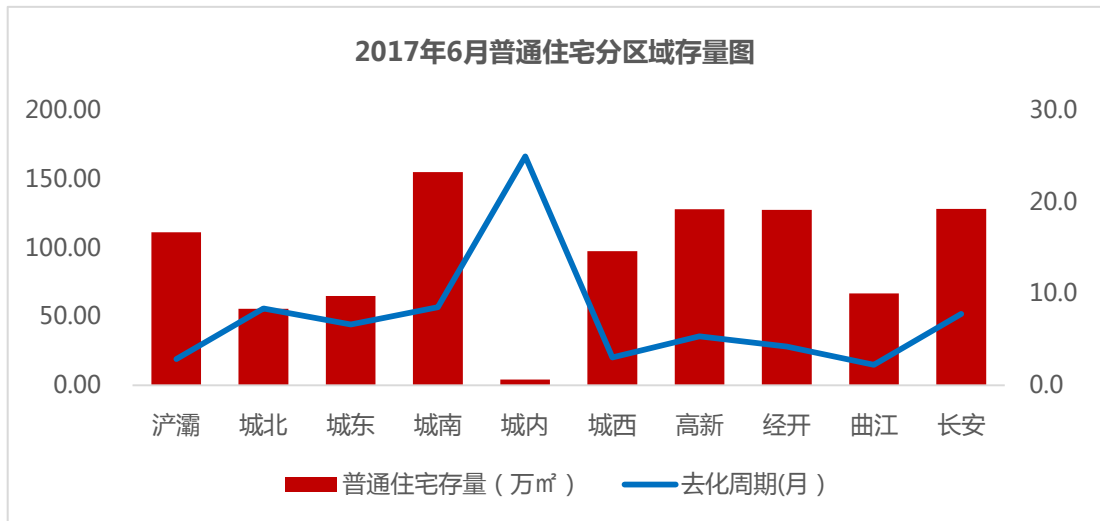
6月份普通住宅分面积段成交结构显示,90-120㎡面积段成交56.62万㎡,占比三成以上,依旧位居首位,其次120-140㎡面积段成交37.01万㎡,占比21.57%,140-180㎡面积段居第三位,成交34.01万㎡,占比19.82%;从本月各面积段环比来看:本月主力成交结构90-120㎡和120-140㎡环比分别下跌28.37%和20.17%;反而140-180㎡和70-90㎡产品段分别上涨17.14%和11.78%。



数据来源:创典数据库

(4) 住宅存量分析

截止2017年6月,普通住宅存量941.34万㎡,去化周期4.6个月,较上月上涨0.5个点。分区域存量情况看,城南存量155.32万㎡,居首位,其次长安区域,存量128.43万㎡;从去化周期情况来看,城内去化周期居首位,高达25个月,其余区域去化周期均在10个月以下,曲江区域去化速度最快,缩短至2.2个月。



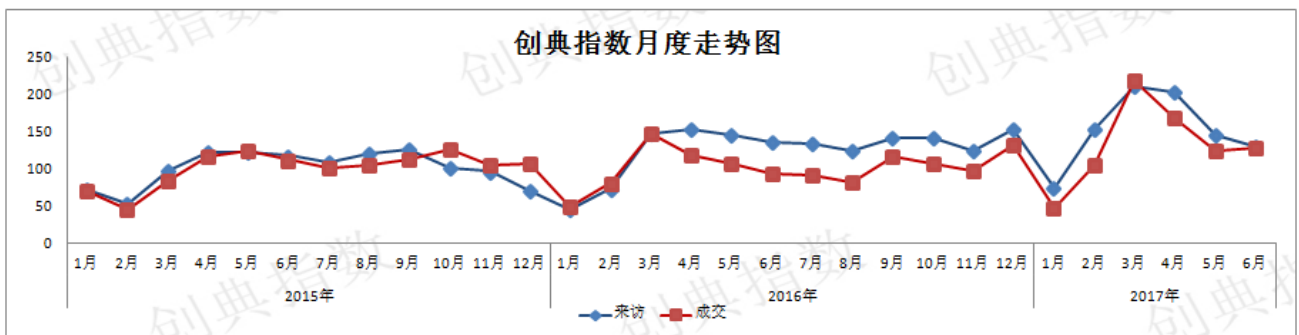
数据来源:创典数据库

3、创典一线数据

(1) 创典指数分析

来访走低、成交小幅上扬。2017年6月创典来访指数为129，环比下滑10.42%，同比下降4.44%；成交指数为128，环比上涨3.23%，同比上涨37.63%。**6月成交指数上涨的主要原因：因五月份货量短缺原因，6月的集中“补仓”，促使成交小幅上扬。**

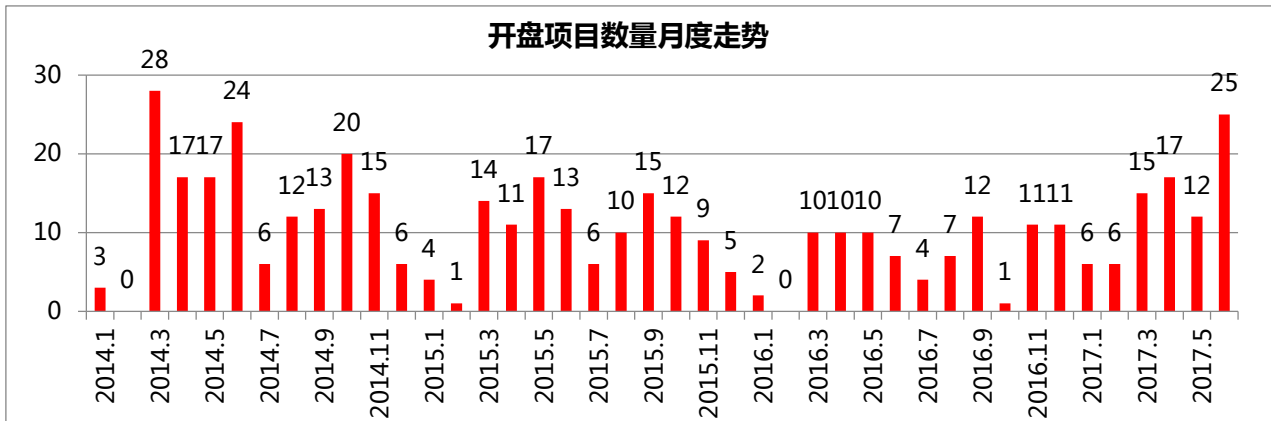
(注明：创典指数采用创典代理70个项目案场的实时数据，综合运用加权平均法换算得出。来访指数由各项目上客量换算得出，成交指数由各项目平均成交套数换算得出，旨在专业、实时、精准的反映市场一线动态。)



数据来源:创典数据库

(2) 开盘数据分析

据创典监测，6月份房管局办证速度的加快带动房企推盘的速度，本月共有25个项目举行开盘活动，较上月增加13个项目，环比上涨108%，开盘项目总推货量为5471套，认购套数4229套，平均去化率77%，各别项目由于“6·28”楼市新政影响，外地客户购买受限，造成整体解筹率较低；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、城西、曲江、城北、灞桥区域。



区域	项目名	推售产品	推货量	认筹数	认购数	去化率	成交均价 (元/m ²)
城西	华润二十四城	高层	256	330	250	98%	8000-8300
高新	万科高新华府	高层	408	700	298	73%	10000-14000 (精装)
西咸新区	阳光城·上林府	联排	83	22	15	18%	17000-22000
西咸新区	奥林匹克花园	高层	30	50	27	90%	7700-7900
城西	恒大翡翠龙庭	高层	263	无	206	78%	9300-9600 (精装)
曲江	万科城市之光	洋房	40	无	40	100%	15000-18500 (精装)
高新	万科翡翠天誉	高层	330	无	226	68%	13000-14500 (精装)
长安	融创西安宸院	高层	264	—	232	88%	11500-13000 (精装)
长安	万科润园	高层、洋房	248	—	240	97%	高层 9000-9500 元/m ² (精装) 洋房平层 12000-13000 元/m ²

							(精装) 底跃 15000-16000 元 /m ² (毛坯)
城北	万达公馆	高层	58	36	31	53%	13000-13500 (精装)
城东	富力白鹭湾	洋房	250	200	169	68%	平层 9200/底跃 12000/顶跃 10000-11000 (精装)
浐灞	保利心语花园	洋房	120	—	90	75%	平层 13000-14000/ 顶跃 20000/底跃 17000-19000
高新	保利天悦	高层	252	—	218	87%	14000-16000 (精装)
曲江	万科东方传奇	高层	108	108	90	83%	14950 (精装)
曲江	保利曲江春天里	高层	262	—	150	57%	9400-9700
高新	融创星美御	洋房	141	—	109	77%	20000-28000 (精装)
航天城	融创揽月府	联排	47	—	44	92%	18000-21000
曲江	万科城市之光	高层	180	180	145	80%	10500-12000 元/m ² (精装)
曲江	万科翡翠国际	高层	148	103	144	97%	13500-16500 元/m ² (精装)
曲江	金地南湖艺境	洋房	102	—	79	77%	13500-15000
城北	碧桂园凤凰城	洋房	334	3149	334	100%	平层 11023 (精装) 顶跃 12012 (毛坯) 底跃 15868 (毛坯)
长安	雅居乐湖居笔记	高层	252	—	47	19%	94 m ² : 9248—10017 115 m ² : 9115— 10019 130 m ² : 9192—9855
城西	中海昆明路九号	高层	519	521	516	99%	8100-8300 (精装)
高新	融创西安宸院	高层、洋房	504	—	454	90%	高层 : 11500-12500 (精装) 洋房 : 平层 15000-16000 (精装) 底跃 20000 (精装) 顶跃 18000 (精装)

曲江	阳光城丽兹公馆	高层	272	180	75	28%	12500-13000 (精装)
----	---------	----	-----	-----	----	-----	------------------

(3) 热销楼盘展示

据创典监控的数据显示，2017年6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
高新	*融创西安宸院	237	2148	737	34%
高新	*万科高新华府	188	1652	417	25%
浐灞	御锦城	418	870	353	41%
西咸	华润万象城	124	350	348	99%
曲江	*万科翡翠国际	95	282	288	102%
城西	*恒大翡翠龙庭	87	378	260	69%
浐灞	*恒大御龙湾	684	745	260	35%
长安	万科城润园	144	1028	252	25%
曲江	*保利曲江春天里	92	301	247	82%
城东	*富力白鹭湾	67	690	229	33%

(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

6月西安楼市成交量有所上涨，各大房企推盘速度加快。本月，万科、保利、金地、富力、融创等大品牌房企在本月举办开盘活动。为抢得先机、开发商使出了全身招数，在本月发起了多场创新多元化的活动。在众多活动中，以西安万科举办2017西安城市乐跑赛最为亮眼。此次城市乐跑赛是由万科集团发起，以“跑出健康，跑出快乐，跑出友谊”为宗旨的全民健身活动，万科集团希望通过跑步的形式，让西安在各方面都进入奔跑的状态。另外，金辉集团打造了首个大型社区市民文化活动——金辉开源社区·市民假日。在现场，西安音乐厅与金辉西北区域公司为金辉开源社区·音乐之城社区舞台的成立剪彩，并将联合在金辉各社区成立“社区艺术中心”，丰富社区居民生活，让艺术真正的走进每个家庭。同时，合能公馆“铂

悦系”媒体见面会隆重举行，铂悦系为合能第四代高端改善型产品，无论从选址、规划、设计、建筑工艺等方面都承载着合能地产布局高端的决心。

2017年6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	佳兆业壹号	6月2日	举办“鲸观广州”品牌发布会活动
	万科翡翠公园	6月2日	惊艳亮相
	碧桂园·湖光山色	6月3日	醉美示范区开放
	融创集团	6月4日	举办“全山西 向上看”融创中国太原品牌全球发布盛典活动
	红星美凯龙	6月8日	强势进驻珠海 O2O 海纳城
	中国金茂华南区域公司	6月25日	在南沙金茂湾举办了“金茂人的名义——中国金茂华南区域公司服务品质提升发会活动
	星河商置	6月28日	举办 2017 商户答谢晚宴暨新项目发布会活动
	华远集团	6月	1、与大悦城地产联合举办的“善筑尚品 悦享未来”双方战略合作主题发布会活动。 2、举办 2017 年华南精英招募会活动。
	碧桂园集团	6月	1、与海昌签订战略合作，开发及获取旅游、商住项目 2、夏书章国际公共管理研究生奖学金碧桂园总部颁发 3、与橙家启动合伙人招募 4、与美高梅共同打造巴厘岛森林海岸项目
	招商蛇口	6月	2017“招商蛇口·感动华园”年度人物揭晓
主题活动 西安	龙湖曲江畔	6月3-4日	举办了“魔法奇缘”大讲堂活动
	华远枫悦	6月10日	举办 hi 宝贝讲师专访活动
	鑫苑中心	6月10日	举办“成梦昂志 创聚鑫苑”2017 首期主题沙龙活动
	九锦台	6月10-11日	携手对庄翡翠举办 2017 翡翠矿区直供精品品鉴会活动
	万科翡翠国际	6月11日	在大明宫遗址公园举办 2017 西安城市乐跑赛活动
	融创融公馆	6月11日	举办总经理见面日活动
	融创蘭园	6月11日	举办小小沙画艺术家活动
	绿地集团	6月12日	绿地中心正式启用

华阳城	6月14日	举办华阳城招商大会活动
紫薇东进	6月16日	举办项目绿色施工现场观摩会活动
金辉集团	6月16-18日	打造了首个大型社区市民文化活动——金辉开源社区·市民假日
龙湖香醍·铂金岛	6月17日	商业街盛大开街
阳光城·上林府	6月18日	举办媒体品鉴沙龙活动
华侨城集团	6月19日	华侨城与西安签订2380亿合作
汉华城	6月24日	举办汉华城商业发布会暨主力品牌签约仪式活动
北城·新天地	6月25日	主办华阴老腔狂欢盛典活动
迈科国际	6月30日	举办2017迈科国际金融地产全产业链发布会活动
合能公馆	6月	1、举办马戏奇幻秀活动 2、“铂悦系”媒体见面会隆重举行
上实城开自然界	6月	1、举办书法作品征集活动。 2、举办全明星海报征集活动
名城地产	6月	1、名城地产、戴德梁行开启全方位战略合作 2、地产专家顾云昌教授亲临名城天下现场指导工作

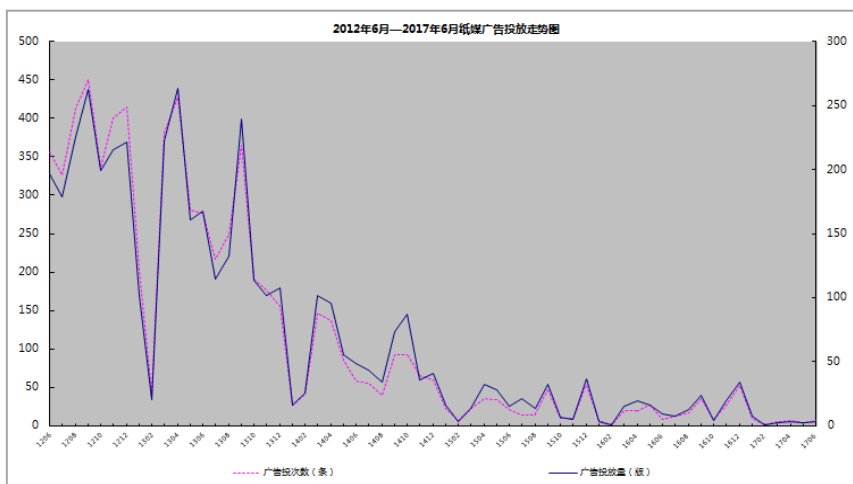
数据来源:创典数据库

2、媒体投放总结

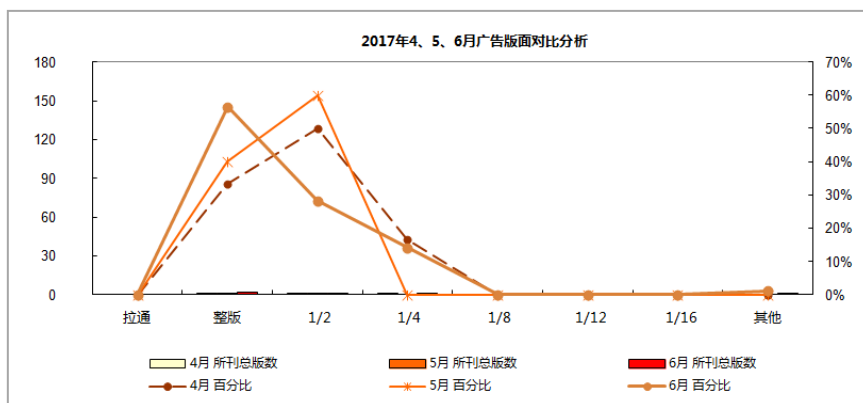
6月西安主流平面媒体房地产广告投放频次增长,开发商报广投放意愿增强,报广投放量较上期增长显著。本期,房企交房信息和销售推广信息是本期报广投放主力诉求,交房推广分别是豪盛置业、高新置业。

(1) 纸媒报广投放总结

2017年6月媒体广告投放量、投放版面小幅增加。本月总投放7条,较上期投放增加3条,环比涨75%,较去年同期相比投放量下跌持续,同比跌13%。本月投放版面3+1/2版,较上月增加1版,环比涨40%,同比跌61%。就版面类型来看:本月整版投放2则,1/2版投放2则,1/4版投放2则。



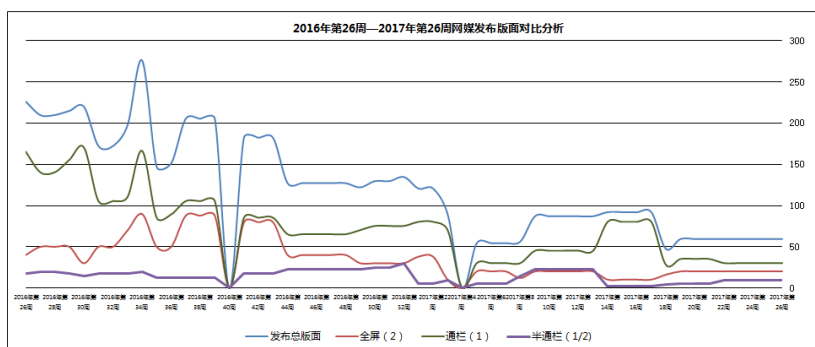
数据来源：创典数据库



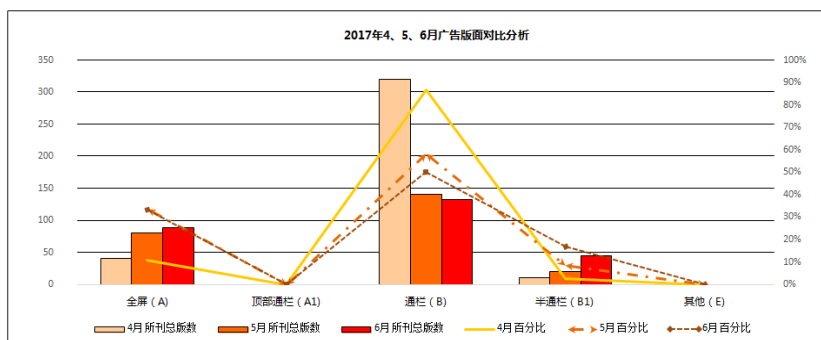
数据来源：创典数据库

(2) 网媒广告投放总结

2017年6月网媒广告投放量与投放版面有所上涨。本月总投放264条，较5月的增加44条，环比涨20%；本月投放版面约264版，较5月增加24版，环比涨10%。就版面类型来看：全屏投放44条，通栏总投放132条，较5月下降8版，环比跌6%。半通栏总投放88条，较5月的增加48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，碧桂园凤凰城投放量位居榜首。碧桂园凤凰城天宸2号楼，7-13号楼6月20日已开盘，开盘价格11000元/平，户型面积117-140平，目前已售完。此外，购房顾客还送岳云鹏·孙越西安相声专场门票。融创揽月府投放量位居第四，融创揽月府一期合院别墅销售中，6月13日已开盘，1/2/3/5/6/7/9/10/11号楼已获预售许可证，首开在售47套。户型面积约280-400平。

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	碧桂园凤凰城	1+1/2	42.35%	1	碧桂园集团	1+1/2	42.35%
2	御锦城	1	28.24%	2	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	28.24%
3	融创揽月府	1/2	14.12%	3	融创中国	1/2	14.12%
4	星河湾	1/4	7.06%	4	西安高新技术产业开发区房地产开发公司	1/4	7.06%
4	枫林九溪	1/4	7.06%	4	陕西星河湾房地产开发有限公司	1/4	7.06%
6	海德堡park	1/24	1.18%	6	豪盛置业	1/24	1.18%
总计		3+1/2	100%	总计		3+1/2	100%

6月【荣华天悦凯莱酒店】以88版投放量持续位居网媒推广榜首，与上期冠军项目相比增加22版。蓝光公园华府项目并列第三名，投放均为22版。蓝光公园华府高层4、5#楼，洋房7、9#楼于6月25日已开盘，高层房源面积110、120、130平，开盘均价7000元/平，洋房面积143-243平，开盘均价8000元/平，目前已全部售完。

排名	项目名称	网媒刊登量	所占百分比
1	荣华天悦凯莱酒店	88	33.33%
2	国润城	66	25.00%
3	天伦佐治公馆	22	8.33%
3	泰华金贸国际	22	8.33%
3	蓝光公园华府	22	8.33%
3	保利天悦	22	8.33%
7	新北集	11	4.17%
7	天伦御景龙脉	11	4.17%
总计		264	100%

数据来源：创典数据库

月十强报广展示



附件 1：2017 年 6 月份政策汇总表

日期	发文部门	主要内容
6月1日	国务院	国务院发布关于开展第四次大督查的通知，加强房地产分类调控。包括五个方面：一、推进供给侧结构性改革；二、适度扩大总需求；三、推动新旧动能转化；四、保障和改善民生；五、防范重点领域风险。
6月1日	国土资源部、财政部	土地储备专项债券管理办法出台，为完善地方政府专项债券管理，逐步建立专项债券与项目资产、收益对应的制度，有效防范专项债务风险，2017年先从土地储备领域开展试点，发行土地储备专项债券，规范土地储备融资行为，促进土地储备事业持续健康发展，今后逐步扩大范围。
6月2日	陕西国土厅	陕西省国土厅制定了《举全系统之力狠抓移民搬迁助力脱贫攻坚工作方案》，《方案》从紧盯脱贫攻坚目标、强化搬迁用地支持、大力扶持脱贫产业、促进搬迁群众增收、持续给力工作保障五方面，提出 23 条举措，全力支持移民搬迁工作。
6月5日	西安房管局	西安市房管局开展了新毕业大学生人才安居保障，有效地缓解了新毕业大学生阶段性住房困难。但一经发现有转租、转借等行为的租户，将即刻取消保障资格并纳入社会诚信体系黑名单。
6月12日	银监会、国土资源部	两部门此次下发的《关于金融资产管理公司等机构业务经营中不动产抵押权登记若干问题的通知》明确指出，金融机构在法定经营范围内开展经营活动，需要以不动产抵押担保方式保障其债权实现的，可依法申请办理不动产抵押权登记。
6月12日	西安市政府	西安市将进一步放宽部分户籍准入条件，政策优惠力度再“加码”
6月17日	西安房管局	西安房管局发文：严查自媒体及网站发布不实房价数据。
6月22日	央行	央行发布 2017 第一号令《内地与香港债券市场互联互通合作管理暂行办法》
6月28日	西安房管局	西安楼市新政出台，商品房满 5 年方可上市交易，在住房限购区域范围内购买商品住房或二手住房的非本市户籍居民家庭，须提供在本市连续缴纳 2 年以上(含 2 年)的个人所得税或社会保险证明。补缴的个人所得税或社会保险证明不得作为购房的有效凭证。

数据来源:创典数据库

附件 2：2017 年 6 月西安市土地出让详情

2017 年 6 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㎡
高新	GX3-34-10	西三环以东、彩虹路以北 经十四路以西	3.9	商服	40	49.5%	5.93	≥10%	15477.1
高新	GX3-34-11		66.7	住宅、商服	70/40	35%	2.92	≥30%	129964.1
临潼	QJ15-1-56	骊山大道以北、凤凰池东 路以南、芷阳五路以东、 芷阳四路以西	103.0	住宅	70	≤30%	1.0-1.5	≥40%	103018.5
临潼	QJ15-1-57		139.5	住宅	70	≤30%	1.0-1.5	≥40%	139606.8
临潼	QJ15-1-58		186.5	住宅	70	≤30%	1.0-1.5	≥40%	186569.2
灞桥	BQ2-19-72	灞河西路以西、灞丰二路 以东	21.0	住宅、商服	70/40	≤29%	3.5	≥35%	49005.8
户县	HX1-(9)-40-1	户县画展街北侧,东至七 一村三组,西至七一村三 组,南至西安天逸置业有 限公司,北至七一村三组	1.4	住宅	70	≤36.8%	1.2-12.72	≥30%	11513.1
户县	HX1-(8)-1-2	户县北街与渼陂路十字 东南角,东至连丰村,西 至北街,南至连丰村,北 至渼陂路	5.3	住宅、商服	70/40	≤44.3%	1.2-7.45	≥30%	26222.2
长安	CA06-4-65	郭杜街道办事处西万路 以东、韦郭路以北	8.6	住宅	70	≤22.5%	≤3.5	≥35%	19960.0
户县	HX3-(1)-135-4	黄柏路以东,东五竹村以 西,沔五路以南,东五竹 村以北	71.0	工业	50	30%-45%	0.7-2.0	15%-20 %	429194.5
曲江	QJ10-11-43	曲江大明宫啤酒路北侧, 东邻陕西华城科技节能 服务有限公司	17.0	住宅、商服	70/40	≤32.8%	≤6.3	≥35.8%	71595.4
高新	GX3-8-88-10	西太路以东,创汇路以南	105.3	住宅、商服	70/40	≤35%	3.0-3.5	≥35%	245759.8
阎良	YL4-1-31	发展路北侧,东、西、北 分别至新农村冯家组集 体土地,南至道路	10.1	工业	50	≤40%	1	≥15%	6703.4
未央	WY11-2-365-5	曹家庙村以南、代征路以 西、代征绿地以北	30.1	住宅、商服	70/40	≤26.5%	≤3.5	≥35%	70319.8
未央	WY11-2-365-6		49.4	住宅、商服	70/40	≤27.8%	≤3.5	≥35%	115308.0
未央	WY11-2-365-10	西安煜星置业有限公司 以西、代征路以东、以北	57.0	住宅、商服	70/40	≤36%	≤4.92	≥30%	187007.5
未央	WY11-2-365-11		52.2	商服	40	≤58%	≤3.69	≥35%	128513.1
雁塔	YT1-7-354	丈八北路以西、科技路以 北	53.5	住宅	70	≤24.8%	≤4.62	≥30%	164810.0
雁塔	YT1-7-355		2.5	住宅、商服	70/40	≤31.6%	≤1.85	≥30%	3092.3
莲湖	LH2-17-170-2	太白路以西、丰庆路以南	37.0	住宅、商服	70/40	≤24%	≤4.86	≥25%	119904.3
莲湖	LH2-12-80-1	太白路以西、西关村以东	0.4	商服	40	≤46.2%	≤10.56	≥25%	2887.8
高陵	610126003106	泾河工业园(北区)东西	78.4	住宅	70	≤20%	1.0-3.5	≥30%	182975.8

	GB00028	九横路北侧、渭阳路东侧							
高陵	610126202006 GB00012	高陵区鹿苑大道以西、上林三路北侧	31.8	住宅	70	≤25%	≤1.5	≥32%	31778.9
高陵	610126003104 GB00022	高陵区泾河工业园(北区)旅游大道西侧	59.9	商服	40	≤40%	1.2-1.7	≥20%	67917.2
阎良	HK3-1-2	迎宾大道以西、试飞大道以南、航空七路以东、兴业大道以北	238.7	工业	50	≤40%	≤1.0	≥15%	159184.9
阎良	HK2-1-18	和谐二路以西、和谐一路以东、和谐大道以南、兴业大道以北	28.6	工业	50	≤40%	≤1.0	≥15%	19046.2
高陵	610126003104 GB00021	泾河工业园(北区)310国道南侧	54.4	工业	50	≤40%	1.0-1.7	≥20%	61650.1
高陵	610126003103 GB00014	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以西、楚家村以东以北	39.3	工业	50	≤40%	0.7-1.5	≥20%	39270.6
灞灞	CB3-4-98	东三环以西、世博中路以南	115.3	住宅、商服	70/40	≤35%	1.5-2.0	≥35%	153875.6
灞灞	CB3-6-152	新岛路以北、香湖湾五路以东	161.3	住宅、商服	70/40	≤35%	1.5-2.0	≥35%	215114.2
灞灞	CB6-2-2222	南三环以北、田马路以西	62.2	住宅、商服	70/40	≤35%	1.2-1.5	≥35%	82934.8
阎良	HK3-1-10	迎宾路以西、郭靳路以北、航空七路以东、综保一路以南	25.0	商服	40	≤50%	≤3.5	≥25%	58336.8
阎良	HK3-1-6	迎宾路以西、郭靳路以北、航空七路以东、综保一路以南	90.8	工业	50	≤40%	≤1.0	≥20%	60552.3
阎良	HK3-1-7	迎宾路以西、郭靳路以北、航空七路以东、综保一路以南	1.8	仓储	50	≤40%	≤1.0	≥20%	1195.9
阎良	HK3-1-11	迎宾路以西、郭靳路以北、航空七路以东、综保一路以南	89.5	仓储	50	≤40%	≤1.0	≥20%	59701.8
港务	GW2-8-4	国际港务区港务西路以东、规划路以南	2.2	商服	40	≤28.4%	≤3.4	≥20%	4900.7

数据来源:创典数据库

附件3：2017年6月西安市土地成交详情

2017年6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)
沣东	FD2-7-7	三桥新街以南、晨光路以西、车城西路以东,西成高铁以南	91.4	交通设施	西安华津驾驶员培训有限公司	123.2	1538.8
浐灞	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	陕西新阳房地产开发有限公司	146.5	587.7
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	陕西盛世海宏房地产开发有限公司	117.7	445.5
未央	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	西安融逸房地产开发有限公司	234.8	619.8
未央	WY10-34-188	大兴新区 西安惠风置业有限公司用地以北、以东	8.4	住宅	西安惠风置业有限公司	185.9	842.1
曲江	QJ8-9-25	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	贯满有限公司	484.5	4842.4
曲江	QJ8-8-19		112.0	住宅、商服		515.1	2758.2
曲江	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	陕西荣民房地产集团有限公司	211.4	398.7
沣东	FD2-14-13	昆明路以南、富源二路以西	67.6	住宅、商服	陕西冠泽房地产开发有限公司	307.0	1534.0
周至	ZZ1-(1)-38	北环路与石桥路十字北侧	19.1	商服	西安隆福置业有限公司	49.8	373.6
周至	ZZ1-(1)-36		34.9	商服		49.9	374.4
沣东	FD3-14-2-1	沣东大道以南、复兴大道以东	48.4	商服	绿地集团西安置业有限公司	299	1238.9
沣东	FD3-10-18		201.4	住宅、商服			
沣东	FD3-10-2		30.0	教育			
沣东	FD4-7-1	沣东新城彩虹路以北以南、经二十九路以西	138.0	商服		293	1756.8
沣东	FD4-7-2		193.8	住宅、商服			
沣东	FD3-14-2-2	沣东大道以南、科源一路以西	68.8	商服		252	952.8
沣东	FD3-14-2-3		159.9	商服			
沣东	FD3-10-19		76.2	住宅、商服			

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。