

# 西安市房地产市场月度报告

——2017年11月



创典全程地产顾问股份有限公司  
资源信息中心

2017年12月12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 .....	4
2、土地市场特征 .....	5
<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.....	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
<b>PART4:营销市场.....</b>	<b>14</b>
附件 1：2017 年 11 月份政策汇总表.....	17
附件 2：2017 年 11 月西安市土地出让详情.....	18
附件 3：2017 年 11 月西安市土地成交详情.....	20

## 导读

- 11 月经济增速下行压力犹存。
- 三部委进一步定调明年楼市基调，加强监测预警，防止市场大起大落。
- 11 月全国各线楼市成交均稳中略升。

## PART1：本月速览

### 1、经济环境

**11 月经济增速下行压力犹存。**国家统计局公布 2017 年 11 月份，制造业 PMI51.8，比上月上升 0.2 个百分点，高于年均值 0.2 个百分点；非制造业 PMI54.8，比上月上升 0.5 个百分点，且高于年均值 0.3 个百分点，制造业内需景气度仍保持相对高位，且外需继续复苏。CPI 环比持平，同比上涨 1.7%；PPI 环比上涨 0.5%，同比上涨 5.8%，居民消费价格水平环比持平，同比涨幅回落。受国家对地方政府融资的规范，对基建增长不利，基建投资将出现回落，随着金融监管环境的趋严，流动性维持紧平衡状态，M2 仍将延续低增长。四季度经济受到基数和环保效应的约束，经济增速将有所回落。

### 2、政策环境

**11 月，住房城乡建设部会同国土资源部、人民银行召开房地产工作座谈会，部署房地产工作，为切实防范化解房地产风险，三部委强调了六个方面举措，包括保持调控政策的连续性稳定性、加强金融管理、完善土地供应、引导住房需求合理分布、打击投机炒作、研究建立房地产统计和市场监测预警指标体系等。**此次会议的召开是在十九大之后、中央经济工作会议之前，对后期楼市具有重要的指导意义，进一步为未来楼市调控定下基调。预计短时期内的楼市政策及调控力度大概率不会放松，仍将以稳为主；对融资端的

**监管力度继续加强，抑制房地产过度加杠杆的核心目标不变，为严控金融与财政风险，本月末国资委发文严控央企 PPP 风险，整肃规范地方融资和 PPP 业务成为政策主基调；研究建立房地产统计和市场监测预警指标体系，预示国家开始对房地产市场进行预期管理，在成交量、价出现波动的时候就提前调控，有利于更好的调控市场，避免市场大起大落。**

西安市国土资源局根据国土资源部《关于陕西省西安市完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的试点方案的批复》（国土资函〔2017〕268号）要求，正式启动土地二级市场试点工作。**西安此次是全国首批 34 个试点城市之一，此政策的出台，将完善土地交易机制，提高土地资源的配置效率，且一定程度盘活存量土地，多渠道的增加土地市场供应，间接对房价有一定的缓和作用。**

### 3、行业动态

**11 月份行业内企业动态主要有以下内容：**1)、开沃新能源汽车智造基地项目落户高新区，总投资 100 亿。2)、绿地集团将在西安投资 1000 亿，涉及房地产综合开发、基础设施建设、国企改革等多个领域。3)、上实城开与龙湖·冠寓签订自然界 A14-20 商业及公寓综合体合作协议。4)、恒大旅游集团与西咸新区秦汉新城签订合作协议，携手打造世界顶级神话童话主题乐园“恒大童世界”。5)、西安高陵区弋阳小镇项目开工建设，投资 55 亿元。6)、天地源与西安国际社区建设公司合作开发 4800 亩“国际时尚小镇”项目。

### 4、市场表现

**11 月全国各线楼市成交均稳中略升。**11 月楼市整体成交同环比均上行，二线城市运行平稳，一线和三线城市增幅略高。分各线城市来看：一线城市成交面积环比上升 35.4%，其中北上广增幅均超 40%，仅深圳环比下降 9.0%，同比小幅上升 1.5%；二线代表城市成交面积环比上升 3.7%，同比上升 2.5%。三线代

表城市成交面积较上月上升 23.6%，同比上升 67.8%。西安本月商品房供应量、成交量、价格环比均出现上浮。

## **PART2：土地市场**

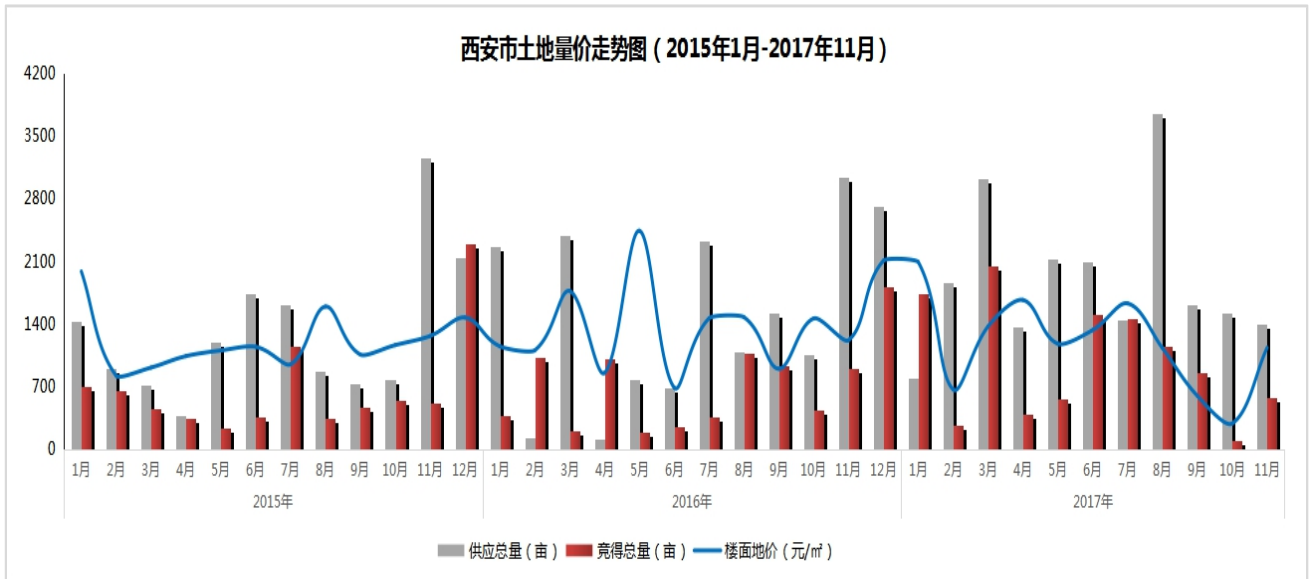
### **1、土地市场综述**

**2017 年 11 月，西安土地市场供销继续处于低位。全市合计供应土地 18 宗，面积约 1400 亩，从供应土地用途来看，本月物流仓储用地供应量最大，占总供应量的 40.8%，其次是住宅和工业用地，分别占总供应量的 25%。成交方面，11 月全市土地共成交 12 宗，成交量共计 575.5 亩，环比上月涨幅高达 504%，同比去年下滑 36%。其中住宅与商服性质用地仍为成交主力。整体楼面地价在主城区商业地块高位成交的拉动下环比上月显著上升。**

2017 年 11 月，西安土地供应共 18 宗，面积约 1400 亩，环比下降 8%，同比下降 54%。其中，住宅用地供应 352.8 亩，环比下降 33.2%，工业用地供应 352.3 亩，环比下降 61.9%，仓储用地供应量高达 570.8 亩，突破本年度该类性质用地的新高。

2017 年 11 月，西安市成交土地共计 12 宗，累计成交土地 575.5 亩，环比上升 504%，同比下降 36%。其中住宅用地成交 8 宗，成交面积 524.1 亩，环比上升 492.4%，同比下滑 37.9%。商业用地成交 49.6 亩，环比上升 642.5%，同比下滑 10.7%。

2017 年 11 月，西安市土地成交总金额为 152695.6 万元，成交亩均价 265.3 万元/亩，环比上升 332.7%，整体楼面地价 1133.4 元/m<sup>2</sup>，环比上升 296.3%，同比下滑 6.9%。



数据来源:创典数据库

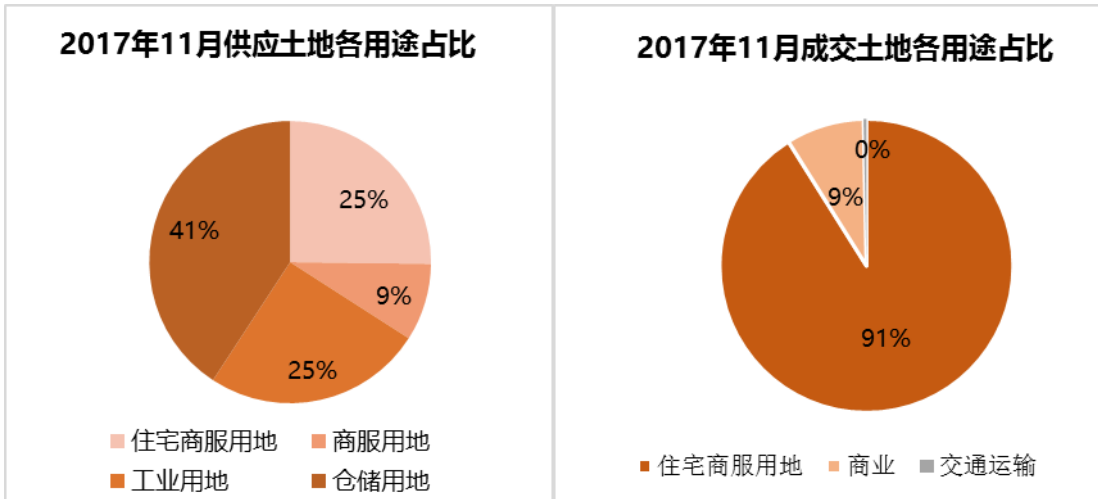
## 2、土地市场特征：

本月土地市场温度依旧不高，土地供应相较上月略有下降，但成交环比显著提升。供应土地类型方面，物流仓储成为本月供应量冠军。成交方面主要为居住、商服用地，预计这批成交地块将为市场提供总建筑面积约 119 万平米的供应。

2017 年 11 月，西安供应土地 18 宗，其中住宅用地 4 宗、商业用地 6 宗，工业用地 4 宗，仓储用地 4 宗。供应住宅用地 352.8 亩，占总供应量的 25.2%，工业用地 352.3 亩，占总供应量的 25.2%，供应仓储用地 923.1 亩，占总供应的 64.4%，供应商业用地 6 宗，占总供应量的 8.9%。

2017 年 11 月，西安市成交土地 12 宗，其中住宅用地成交 9 宗，商业用地 2 宗，交通运输用地 1 宗。住宅用地 524.1 亩，占总成交量的 91.1%，商业用地 49.6 亩，占总成交量的 8.6%，交通运输用地 1.8 亩，占总成交量的 0.3%。

### 2017 年 11 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

### 11月土地供应主要集中在航天城，成交多位于高陵以及大明宫板块。

2017年11月，西安供应土地主要集中在航天片区。本月该区域推出土地9宗，面积703.8亩，占总供应量的50.3%，重点地块位于北长安街与航天大道十字及一环北路与神北四路十字片区，其中2宗已于11月30日成交。

2017年11月，全市合计成交土地12宗，其中住宅用地8宗，高陵、大明宫和航天城各两宗，长安、临潼各一宗，成交量524.1亩，占该月总成交量的91%，从土地成交区域来看，11月高陵区成交量最大，为250.7亩，占据总量的43.6%，成交总金额23723万元，楼面价约472.9元/m<sup>2</sup>；其次是大明宫板块，成交量为119.8亩，占据总量的20.8%，成交总金额57800万元，楼面价约2356.4元/m<sup>2</sup>。

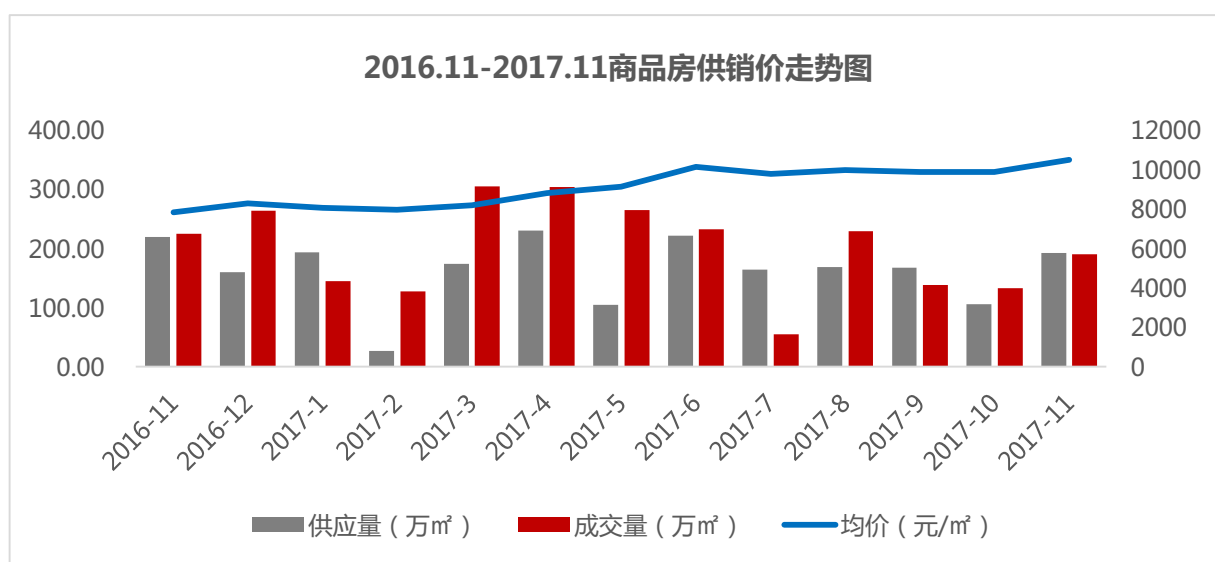


## PART3：二级市场

### (1) 商品房市场概况

2017年11月份商品房供应量191.59万 $\text{m}^2$ ,环比上涨81.46%,同比下跌12.45%;商品房成交量190万 $\text{m}^2$ ,环比上涨43.48%,同比下跌15.15%;成交价格10488元/ $\text{m}^2$ ,环比上涨6.54%,同比上涨34.43%。

临近年末,西安市房管局新批预售速度加快,房企积极加速推盘冲业绩,大批新房源入市,促使本月供应量激增,价格方面受西安物价局对商品房预售价格的严格监管政策影响,逐步趋于透明且企稳。



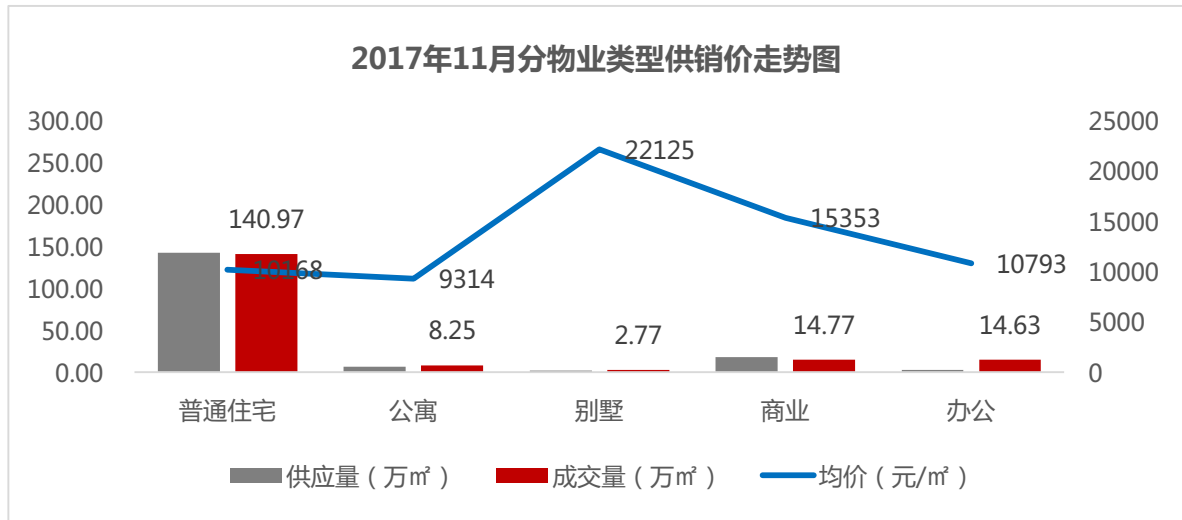
数据来源:创典数据库

### (2) 各物业类型销售情况

**分物业类型来看:**从各物业供应量情况来看,仅办公供应量环比下跌40.87%,其他物业供应量均上涨,商业供应量涨幅最大,环比上涨193.22%;本月各物业成交量均上涨,其中公寓涨幅最大,成交8.25万 $\text{m}^2$ ,环比上涨123.93%,别墅涨幅最小,成交2.77万 $\text{m}^2$ ,环比上涨40.74%;从各物业成交价格来看:



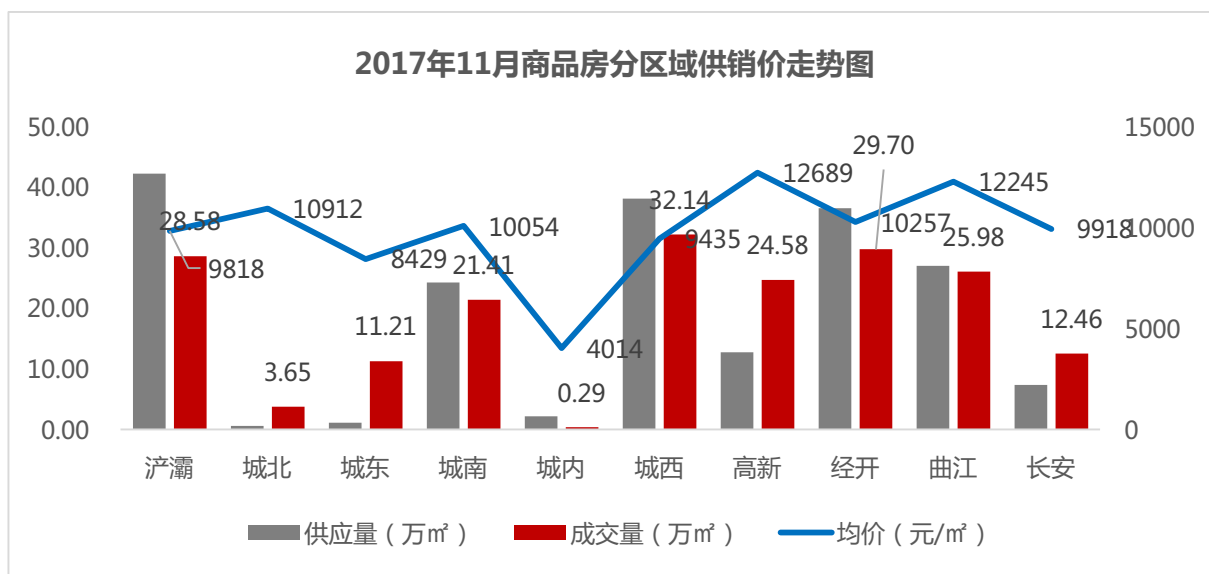
本月商办类物业价格出现下滑，其中商业价格 15353 元/㎡，环比下跌 1.38%，办公价格 10793 元/㎡，环比下跌 3.43%，别墅价格涨幅最大，22125 元/㎡，环比上涨 18.66%。



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，本月浐灞供应 42.21 万㎡，位居首位，城西次之，供应 38.02 万㎡，经开供应 36.44 万㎡，居第三位；从成交量排行来看，城西、经开、浐灞居前三位，分别成交 32.14 万㎡、29.70 万㎡和 28.58 万㎡。与上月成交量对比来看，仅长安区域出现下滑，成交量 12.46 万㎡，环比下跌 7.15%，经开涨幅最大，环比上涨 106.86%；成交价格方面居前三的是高新、曲江和城北，分别为 12689 元/㎡、12245 元/㎡和 10912 元/㎡，与上月价格对比来看，高新涨幅最大，环比上涨 17.65%，城内跌幅最大，环比下跌 3.83%。



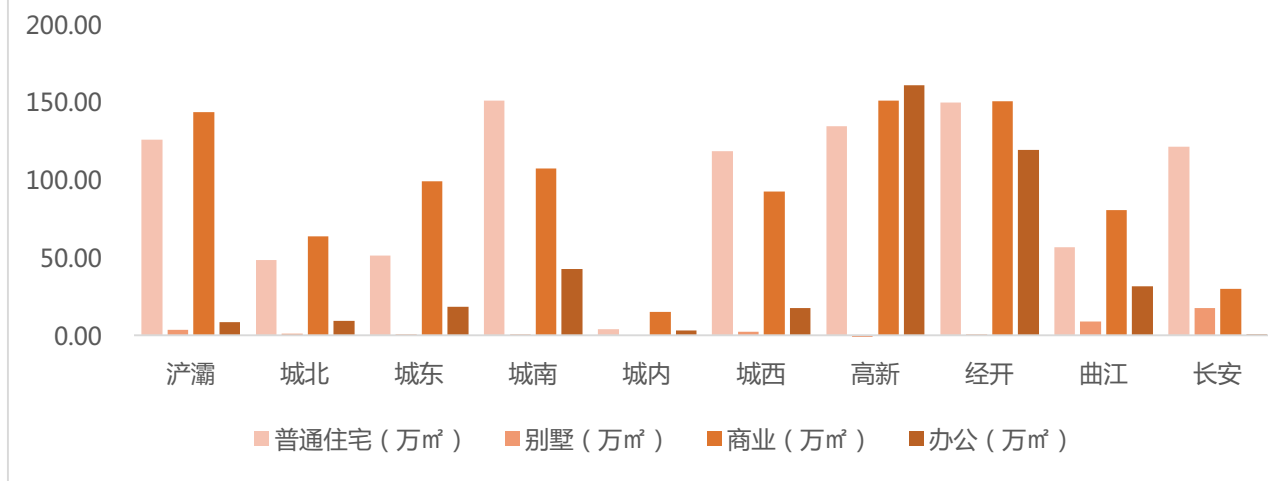
数据来源:创典数据库

#### (4) 商品房存量分析

截止 2017 年 11 月，西安商品房存量 2333.94 万 m<sup>2</sup>，去化周期 15.2 个月，较上月回升了 1.1 个月。

分物业类型来看：普通住宅存量为 960.59 万 m<sup>2</sup>，较上月微涨，去化周期 8.7 个月，别墅的存量 31.13 万 m<sup>2</sup>，较上月小幅度下滑 4%，但去化周期为 15.6 个月，较上月回升了 11.5 个月，限购政策效果显现，本地及外地投资客户撤离西安市场，近三月平均成交量下滑显著；商业存量 931.70 万 m<sup>2</sup>，去化周期 77.7 个月，较上月有所下降；办公存量 410.52 万 m<sup>2</sup>，去化周期 32.3 个月；分区域存量来看，高新存量最大，442.59 万 m<sup>2</sup>，经开次之，419.43 万 m<sup>2</sup>；分区域去化周期来看，曲江去化周期最小，为 7.9 个月。

2017年11月商品房各物业分区域存量图



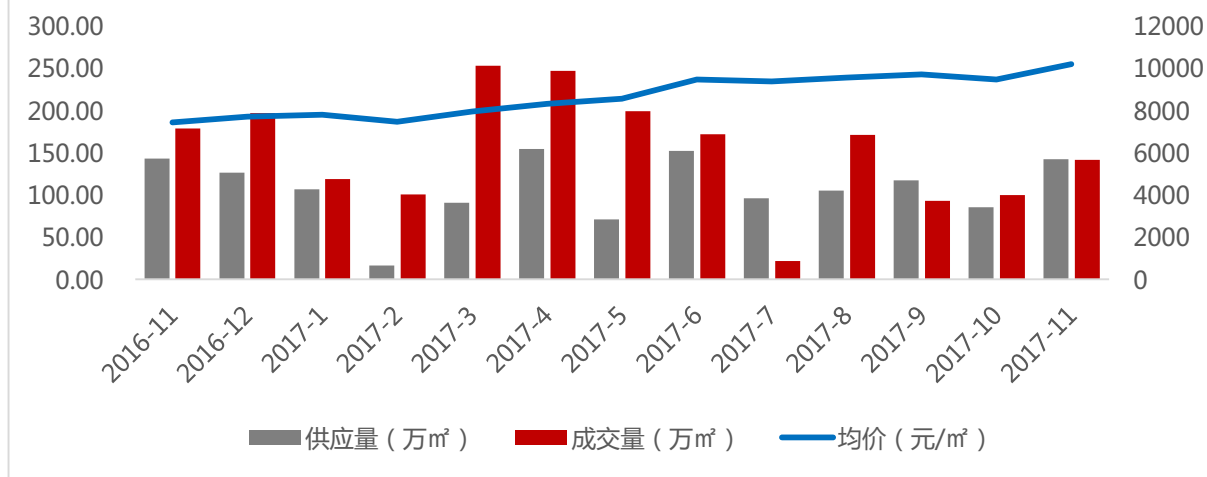
数据来源:创典数据库

## 2、住宅市场

### (1) 住宅供求量价走势

11月份普通住宅供应量 142.09 万㎡，环比上涨 67.48%，同比下跌 0.19%；成交量 140.97 万㎡，环比上涨 41.62%，同比下跌 20.97%；成交价格 10168 元/㎡，环比上涨 7.61%，同比上涨 36.81%。

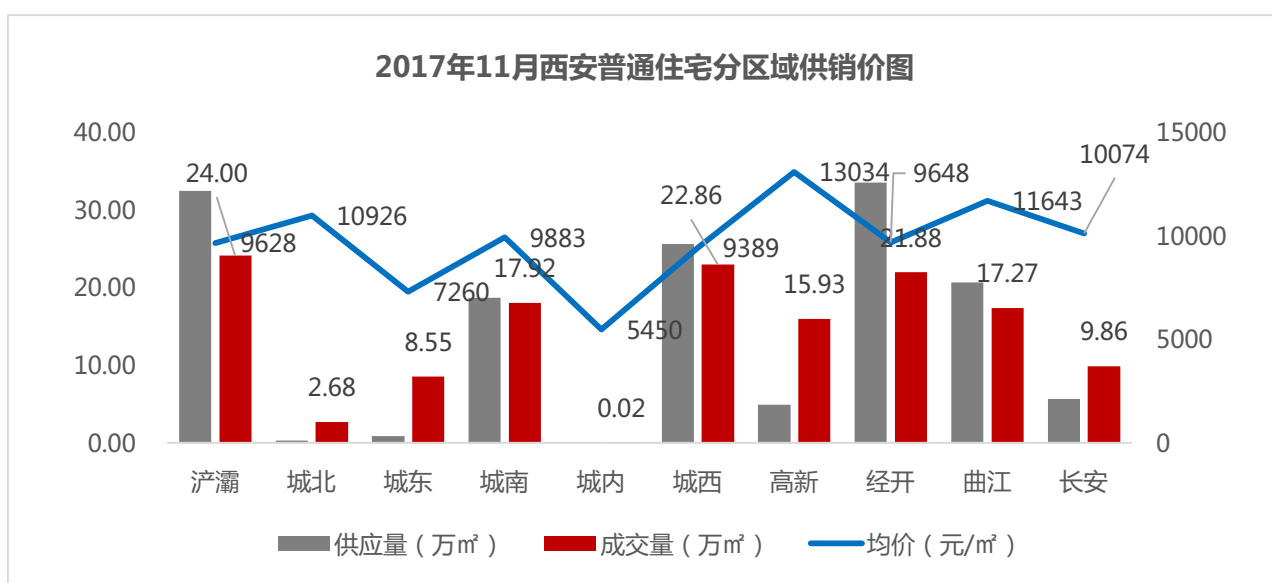
2016.11-2017.11普通住宅供销价走势图



数据来源:创典数据库

## (2) 住宅分区域供求量价

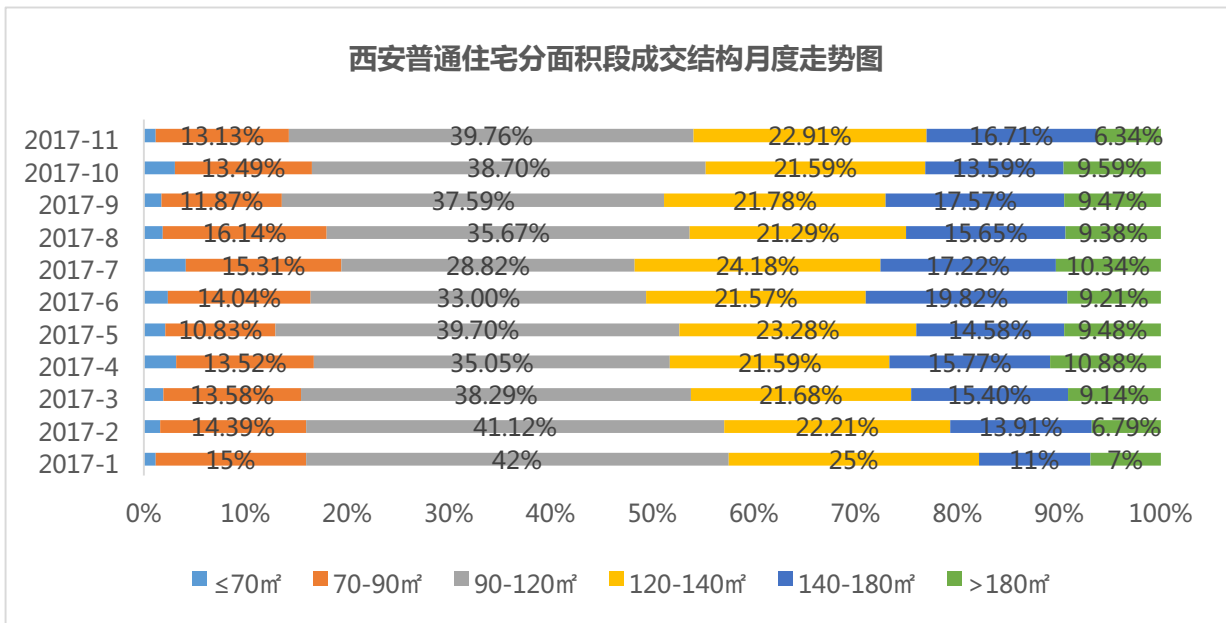
2017年11月,在供应量方面:经开、浐灞、城西供应依旧居前三位,分别供应33.39万 $m^2$ 、32.33万 $m^2$ 和25.53万 $m^2$ ;成交量排名前三的依次是浐灞、城西、经开区域,分别成交24万 $m^2$ 、22.86万 $m^2$ 和21.88万 $m^2$ ,从成交量环比来看,经开涨幅最大,环比上涨147.28%,长安跌幅最大,成交9.86万 $m^2$ ,环比下跌20.41%;价格方面:位居前三位的依次是高新13034元/ $m^2$ 、曲江11643元/ $m^2$ 和城北10926元/ $m^2$ ,从价格涨幅情况来看,高新涨幅最大,环比上涨20.52%,城东跌幅最大,7260元/ $m^2$ ,环比下跌1.47%。



数据来源:创典数据库

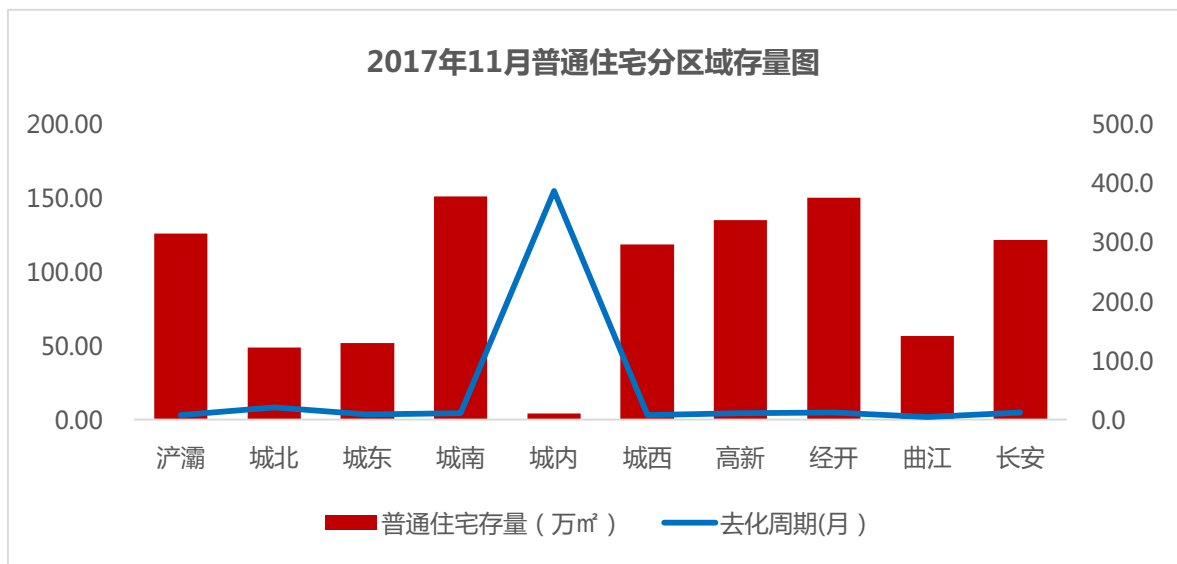
## (3) 住宅成交结构

11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56.05万 $m^2$ ,占比39.76%,依旧位居首位,其次为120-140 $m^2$ 面积段成交32.29万 $m^2$ ,占比22.91%,140-180 $m^2$ 面积段居第三位,成交23.55万 $m^2$ ,占比16.71%,从本月各面积段成交量环比来看, $\leq 70m^2$ 面积段本月下滑显著,环比下跌45.84%,其次 $>180m^2$ 面积段环比下跌6.42%,其它各面积段环比均上涨。



#### (4) 住宅存量分析

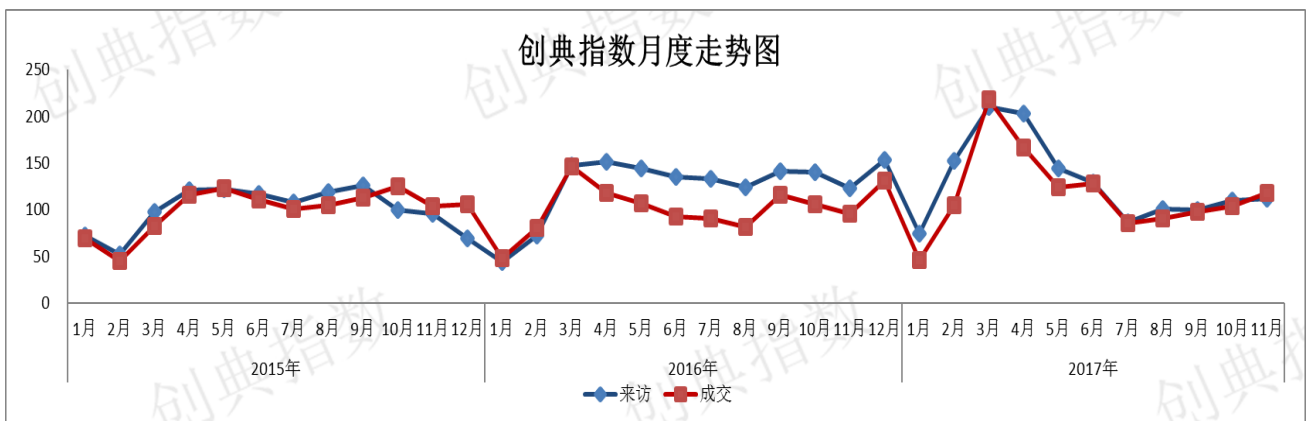
截止 2017 年 11 月，普通住宅存量 960.59 万 m<sup>2</sup>，去化周期 8.7 个月。分区域来看，城南存量 150.77 万 m<sup>2</sup>居首位，其次经开区域，存量 149.62 万 m<sup>2</sup>；从去化周期情况来看，城内去化周期最长，高达 386.2 个月，其次为城北区域，去化周期 20.6 个月，曲江区域去化周期最短，为 3.5 个月。



### 3、创典一线数据

## (1) 创典指数分析

11月西安楼市多个楼盘取得预售许可证，市场供应达到近几个月以来的小高峰。包括融创、万科、金辉、海亮、富力、德杰、恒大、金地等多个品牌房企的热点项目均陆续举行了开盘活动，市场整体开盘解筹率相较于前期虽出现了下滑，但不乏有像阳光城·丽兹 PLUS、万科金域未央等纯新盘首开即取得了亮眼的销售成绩。市场整体成交量与来访量在此波热潮的带动下环比“银十”出现了明显的攀升态势。创典指数显示：2017年11月来访指数为120，环比上升9%，同比下滑2%；成交指数118，环比上涨14%，同比上升23%。



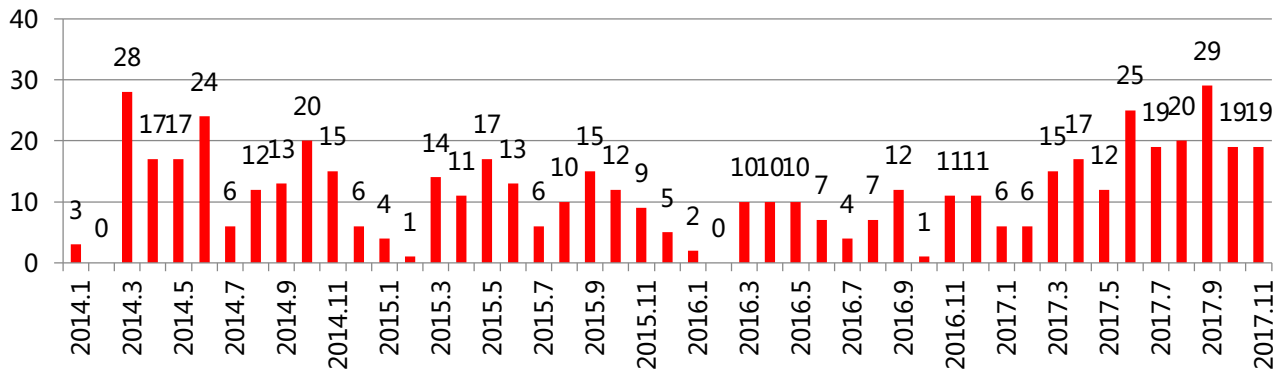
( 注明：创典指数采用创典代理 70 个项目案场的实时数据，综合运用加权平均法换算得出。来访指数由各项目上客量换算得出，成交指数由各项目平均成交套数换算得出，旨在专业、实时、精准的反映市场一线动态。 )

数据来源:创典数据库

## (2) 开盘数据分析

据创典重点项目监测，11月份合计19个项目举行开盘活动，与上月持平，但本月个别项目举办了2-3次开盘活动，如碧桂园·凤凰城和阳光城·丽兹 PLUS。本月开盘项目总推货量为6875套，环比上涨40%，认购套数4149套，环比上涨35%，受个案去化较低影响，本月平均去化率60%，较上月有一定的下滑；供应产品以高层产品为主，分区域来看，开盘项目供应主要集中于曲江、浐灞、长安、经开区域。

开盘项目数量月度走势



数据来源:创典数据库

开盘日期	区域	项目名称	推售产品	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/㎡)
11月3日	曲江	金地南湖意境	高层	72	50	69%	10300
11月4日	浐灞	普华浅水湾	高层	101	68	67%	8700-11500
2017.11.12/11.14 /11.19	城北	碧桂园·凤凰城	高层、小高层、洋房	628	518	82%	高层: 9300-9800 (精装) 小高层: 12000-17500 (精装) 洋房: 平层 13000 (精装) /顶跃 15000 /底跃 16500
			高层、小高层	416	336	81%	高层: 9500 (精装) 小高层: 13000 (精装) 顶跃: 15000-16000 底跃: 17000-18000
			高层、小高层	232	190	82%	高层: 10000 (精装) 小高层: 12000 (精装)
2017.11.10/11.25	曲江	阳光城·丽兹PLUS	高层、小高层	188	64	34%	10300—13500 (精装)
				362	330	91%	10500-12500 (精装)
2017.11.11	曲江	万科·东方传奇	高层	488	387	79%	12000-13500 (精装)
2017.11.11	浐灞	保利·林语溪	高层、小高层	364	223	61%	7730-8350
2017.11.11	长安	智慧新城	高层	232	165	71%	8802-8880
2017.11.13	经开	惠风壹品	高层	128	93	73%	9500
2017.11.17	浐灞	万科·金域蓝湾	高层	133	91	68%	11200 (精装)

2017.11.18	城西	恒大·翡翠龙庭	高层	328	50	15%	10000 (精装)
2017.11.18	长安	融创南长安街壹号	高层、洋房	214	198	93%	高层：10660 (精装) 洋房：13010 (精装)
2017.11.19/11.24	曲江	金辉公园里	高层	528	317	60%	9500-10900
2017.11.20	高新	融创·西安宸院	高层	260	74	28%	12500-12800 (精装)
2017.11.22	经开	万科·金域未央	高层	294	294	100%	10900 (精装)
2017.11.24	长安	海亮·德文郡	小高层、洋房	184	150	82%	小高：10300 (精装) 洋房：12000 (精装)
2017.11.24	曲江	金地·南湖艺境	高层	245	70	29%	10400
2017.11.25	浐灞	富力·白鹭湾	高层	528	143	27%	9500 (精装)
2017.11.26	曲江	三迪枫丹	高层	528	160	30%	10000-10300
2017.11.29	高新	万科·高新华府	高层	422	178	42%	11800-14300 (精装)

### (3) 热销楼盘展示

据创典监控的数据显示，2017年11月热销楼盘排行前十如下表所示，本期榜单中上榜项目仍以举行过开盘的项目为主。

区域	项目	来电	来访	成交(套数)	来访转化率
城北	*碧桂园凤凰城	450	2100	1331	63%
曲江	*金辉·公园里	135	1480	473	32%
曲江	*万科东方传奇	174	2319	461	20%
曲江	*阳光城丽兹 PLUS	140	1586	448	28%
高新	*万科高新华府	102	954	334	35%
经开	*万科金域未央	175	1132	294	26%
长安	*智慧新城	154	509	227	45%
长安	*融创南长安街壹号	140	713	214	30%
西咸	隆基泰和·万和郡	1754	2410	198	8%
长安	雅居乐湖居笔记	0	715	137	19%

(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

在楼市供需失衡卖方掌控市场的大环境下，房企对于营销的投入持续减弱。本月西安楼市营销表现整体很平淡，但也有个别房企举办比较走心的营销活动引起目标客群的强烈共鸣。例如：金地联合 4 家精品外卖商家，推出的致敬城市脊梁，金地暖心外卖红包大派送活动。此外也有个别品牌房企为新项目造势，为销售预热举办大型品牌发布会或媒体品鉴会。例如：中国铁建举办“越无止境·语见未来”西安品牌发布会，为新项目中国铁建花语城造势，阳光城壹号举办“东方风雅 国韵华裳”阳光城壹号狂销 40 亿答谢暨新品发布会为项目下阶段销售预热。

2017 年 11 月西安部分项目主题活动示例		
项目	活动时间	活动内容
高新水晶新天地	11 月 3 日	举办高新水晶新天地体验中心品鉴活动
阳光城壹号	11 月 4 日/11 日	1、举办媒体品鉴会 2、举办“东方风雅 国韵华裳”阳光城壹号狂销 40 亿答谢暨新品发布会
金地集团	11 月 6 日/11 日	1、举办暖心外卖红包大派送活动 2、举办 2017 金地西安【美好生活】家庭季发布会
新城吾悦广场	11 月 9 日/23 日	1、举办“吾定新中心，悦启新繁华”暨西安沣东新城吾悦广场西咸区域发展高峰论坛 2、举办品牌商家签约盛典活动
红星置业	10 月 8 日	举办西安品牌发布盛典
普华浅水湾	11 月 11 日	1、举办“普华浅水湾杯”千人 50 公里毅行徒步挑战赛
金旅地产	11 月 12 日	1、举办“领略地球极地之美——金旅地产北欧五国极地之旅启程仪式”
德杰状元府邸	11 月 14 日	举办“2017 年度感恩业主答谢盛典
碧桂园凤凰城	11 月 18 日	1、举办碧桂园凤凰城国际大马戏团 2、举办 2018 陕西少儿春晚大赛 3、举办“千亿平台百城答谢”凤凰通优秀经纪人答谢会
中国铁建地产	11 月 18 日	举办“越无止境 语见未来”西安品牌发布会

<b>金辉集团</b>	11月19日	举办“抓马城市生活节”
<b>融创西安</b>	11月26日	举办融创西安首届潮童大秀
<b>天地源</b>	11月25日	举办“万有引力——非物质文化遗产”越界专场活动
<b>莱安中心</b>	11月25日	举办T6样板展示区暨世禾服务式办公开放仪式
<b>中国原点新城</b>	11月29日	举办中国原点新城与加拿大商贸合作高峰论坛

## 附件 1：2017 年 11 月份政策汇总表

日期	发文部门	主要内容
11 月 1 日	北京	北京住房租赁新政正式实施，北京市住房租赁监管平台和服务平台也同步上线运行，在这份《关于加快发展和规范管理本市住房租赁市场的通知》中明确提出了强化住房租赁管理服务、增加租赁住房供应、建立住房租赁监管平台等具体措施。
11 月 6 日	西安物价局	西安市物价局将于 2017 年 11 月份对我市商品房销售价格行为进行为期一个月的专项检查。检查对象：全市房地产开发企业和房地产中介机构。
11 月 7 日	住建部等	住房城乡建设部会同人民银行、银监会联合部署规范购房融资行为，加强房地产领域反洗钱工作。一、禁止违规提供“首付贷”，二、对房地产开发企业及互联网金融机构违规提供购房融资的行为，加大查处力度；三、银行业金融机构加大对首付资金来源和借款人收入证明真实性的审核力度；四、要求房产管理部门，加强信息互通和部门间协作；五、要求房地产开发企业、房地产中介机构依法履行反洗钱义务。
11 月 8 日	西安房管局	西安市房管局明确表示，为进一步贯彻落实中、省房地产调控精神和市政府《关于进一步稳定住房市场发展有关问题的通知》（市政发〔2017〕51 号）要求，严厉打击骗购行为，对提供虚假购房资料，骗取购房资格的人员，已取消其其在西安市的购房资格，并将按照相关规定严肃处理。
11 月 11 日	西安物价局	西安市将每周公示一批符合调控要求的价格申报企业，而企业一旦出现违规申报价格行为，将在一定期限内被暂停申报资格。
11 月 17 日	西安市财政局	西安市财政局于日前制定并印发了《西安市特色小镇财政政策实施办法》，“办法”从政策具体内容、支持对象、支持条件、支持流程、监督检查及附则等六个方面进行了进一步明确和细化，从而使财政政策更具可操作性。该“办法”自发布之日起执行至 2021 年 12 月 31 日。目前该“办法”已印发各区县、开发区及西咸新区执行。
11 月 19 日	西安房管局	西安市房管局对经纪机构在进行存量房经纪服务过程中的有关行为实行记分管理，其中，对记 5 分以上 15 分下的(不含 15 分)的经纪机构，在整改或行政处罚完毕前暂停涉事机构存量房网签资格。
11 月 24 日	西安国土资源局	根据国土资源部《关于陕西省西安市完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的试点方案的批复》（国土资函〔2017〕268 号）要求，我市的土地二级市场试点工作正式启动。受理内容：国有建设用地使用权转让、抵押。
11 月 29 日	国资委	2017 年在严控金融与财政风险的大背景下，整肃规范地方融资和 PPP 业务成为政策主基调，继 11 月 16 日财办金【2017】92 号文（关于规范政府和社会资本合作（PPP）综合信息平台项目库管理的通知）发布后，国资委下发《关于加强中央企业 PPP 业务风险管控的通知》（简称 192 号文），严控央企 PPP 风险，标志着 PPP 业务风险管控再度强化。

数据来源:创典数据库

附件 2：2017 年 11 月西安市土地出让详情

2017 年 11 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	容积率	绿地率	控建面积 (m <sup>2</sup> )
临潼	LT3-2-46-1	临潼区骊山街道办事处辖区，东临健康路、西邻临潼区行者街办小寨村庙西组、南邻西安阳阳房地产开发有限公司、北临道路	2.6	住宅	70	≤4.428	≥30%	7700
长安	CA04-12-1	长安区引镇汇通二路以南，汇通路以北，兴业五路以西	177.7	物流仓储	50	≤1.0	≥25%	118558
航天	HT01-24-36	航天基地航天西路以北、神舟二路以西	70.6	住宅、商服	70、40	≤4.4	≥30%	207247
航天	HT01-4-34-2	航拓路与神舟六路十字东南角	22.4	住宅、商服	70、40	≤3.68	≥30%	55019
高新	GX3-7-17-1	毕原三路以南、上林苑一路以东、丈八八路以西	100.1	工业	50	1.5-2.0	≤20%	133523
高陵	610126003106GB00038	泾河工业园（北区）西安兴达消防设备有限公司南侧	2.9	商服	40	≤0.5	≤20%	972
高陵	610126202003GB00031	高陵区鹿苑大道西侧	13.7	商服	40	1.0-2.0	≥20%	18407
港务区	GW3-5-7	国际港务区迪拜路以西、保税五路以南	71.2	物流仓储	50	0.8-2.5	≤20%	118883
港务区	GW3-5-8-2	国际港务区迪拜路以东、保税五路以南	39.7	物流仓储	50	0.8-2.5	≤20%	66353
港务区	GW3-14-1-1	国际港务区港务南路以南、纺渭路以西	281.9	物流仓储	50	0.8-2.5	≤20%	470208
航天	HT2-8-1-1	航天基地内一环北路与神北四路十字西南角	24.5	工业	50	1.0-1.1	≤15%	17976
航天	HT02-8-1-2	航天基地内一环北路与神北四路十字西南角	166.5	工业	50	1.0-1.23	≤15%	136619
航天	HT02-8-1-5	航天基地内一环北路与神北四路十字	61.1	工业	50	1.0-1.1	≤15%	44886

		西南角						
航天	HT01-8-18-1	航天基地北长安街与航天大道十字东南角	52.8	商服	40	≤5.14	≥25%	181210
航天	HT01-8-18-2	航天基地北长安街与航天大道十字东南角	58.1	居住、商服	70、40	≤3.5	≥40%	135779
航天	HT01-8-18-3	航天基地北长安街与航天大道十字东南角	6.9	商服	40	≤8.2	≥25%	38007
航天	HT01-5-39	神舟大道以东,航拓路以南,飞天路以北	124.1	居住、商服	70、40	≤2.8	≥40%	231889
航天	HT01-4-37-7	航天大道与航天东路十字西南角	74.8	居住、商服	70、40	≤2.8	≥40%	139784
航天	HT01-6-14	航天大道与神舟三路十字西南角	41.6	商服	40	≤5.5	≥25%	152602
未央	QJ10-11-5	未央区太元路以南,井东路以西	6.1	商服(加油加气站)	40	≤0.26	≥25%	1059

数据来源:创典数据库

### 附件 3 : 2017 年 11 月西安市土地成交详情

2017 年 11 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> )
高陵	61012600211 0GB00014	泾渭新城泾环南路以北、渭华路以西	175.8	住宅、商服	西安驰翔置业有限公司	98	489.6
高陵	61012600300 6GB00004	泾渭新城纬六路以南、桑军路以西	74.9	住宅、商服	西安驰翔置业有限公司	87	433.8
城内	XC9-25-58	东大街以北、尚俭路以西、医药集团西北公司以东、市第四医院以南	1.8	商业	陕西班博投资有限公司	2322	6470.5
雁塔	YT2-23-47-1	雁塔区电子正街南延伸段	30.8	商服	西安盛润置业有限公司	230	1057.6
城北	QJ10-7-34	西安曲江大明宫遗址区,北临凤城四路,南临西安珠江投资有限公司	73.8	住宅、商服	陕西利昌源房地产开发有限公司	462	2474.2
城北	QJ10-8-481	西安曲江大明宫遗址区,北临凤城三	46.0	住宅、商服	西安荣科置业有限公司	515	2205.4

		路,西临华远锦悦项目					
长安	CA06-22-1	东至崔家营村、南至温国堡村、西至温国堡村、北至学府大道	58.0	住宅、商服	西安万景美奂置业有限公司	378	1223.5
沔东	FD2-9-28	沔东新城武警路以西、三桥新街以南	17.0	商业	陕西溪莲置业有限公司	409	890.2
临潼	LT3-2-46-1	临潼区骊山街道办事处辖区,东临健康路、西邻临潼区行者街办小寨村庙西组、南邻西安阳阳房地产开发有限公司、北临道路	2.6	住宅	西安阳阳房地产开发有限责任公司	153	519.5
经开	JK3-5-38-1	经开区凤城六路北侧,未央路东侧地下部分	1.8	交通运输	陕西三鼎实业有限公司	58	——
航天	HT01-4-34-2	航拓路与神舟六路十字东南角	22.4	住宅、商服	西安航天基地智昊房地产开发有限责任公司	370	1508.6
航天	HT01-24-36	航天基地航天西路以北、神舟二路以西	70.6	住宅、商服	西安力邦置业有限公司	316	1076.0

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。