

# 市场周报

2018年第1期【2018.1.1-2018.1.7】





01  
政策纵览

兰州市住房保障和房产管理局、兰州市物价局、兰州市不动产登记管理局等三部门联合下发的《关于加强房地产市场调控强化房地产市场监管有关工作的通知》，政策将于1月8日起正式实施。《通知》取消了兰州市西固区、九州开发区、高坪偏远区域的住房限购政策。对在兰州市城关区、七里河区、安宁区范围内(含高新区、经济区,不包括高新区榆中园区)的住房继续实行非兰户籍家庭最多可购买一套、兰州户籍家庭最多可购买两套的限购政策,但不再提供社保证明和纳税证明。而对城关区、七里河区、安宁区、西固区范围内(含高新区、经济区、九州开发区,不包括高新区榆中园区)的住房实施限售。自1月8日起,个人在上述区域内购买的住房(含新建商品住房和存量住房,以合同网签时间为准),自取得《不动产权证书》登记簿日期满3年方可上市交易。

**创典点评：对“非兰户籍取消提供社保及纳税证明”，预示对外地户籍购买首套房条件放宽，满足首套刚需，支持改善需求，针对各类需求实施差别化调控政策的重要措施；此次对主城区大部分区域实施限售，“不限购但限售”，限售的范围大于此前限购区域，在一定程度上抑制了短期投资、投机性需求，有利于楼市稳定。**



02  
行业速递

1	<b>中南集团1000亿元投资西安皇城复兴计划</b>	目前，莲湖区顺城巷项目已先期启动，一期投资200亿左右，打造示范区
2	<b>100亿奕斯伟硅产业基地落户西安高新区</b>	总投资超过100亿元，由北京奕斯伟公司作为主体统一规划、分期推进，项目建成后将填补国家半导体硅材料产业空白，进一步完善陕西省集成电路产业链条
3	<b>西安与远洋集团共同打造长安漫古小镇</b>	打造远洋太古里2.0版本——长安里，以“文化+”为发展思路融合旅游、教育、商务、体育、居住、制造业形成特色文化空间
4	<b>经开区携中车长客打造西安轨道交通产业园</b>	涉及行业涵盖制动系统、空调系统、车门系统、内装系统、乘客信息系统等，双方将共同打造轨道交通产业园。
5	<b>梦回长安一百万校友回归”交大校友代表集中签约1206亿</b>	投资规模达到1206亿元，项目涉及双创基地、产业协作创新、物流总部、特色小镇等十个领域
6	<b>西安阎良区与汉能集团共建移动能源产业园</b>	移动能源产业园项目：将整合全球领先的高效薄膜太阳能技术，集薄膜电池技术研发、高端装备制造、组件生产、应用产品研发等于一体，打造高度集成的“高科技+能源”现代产业链
7	<b>西咸新区能源金融贸易区(重庆)总部经济招商推介会三大项目签约</b>	能源金贸区与重庆中法能源服务有限责任公司、长融国际融资租赁有限责任公司、重庆新加坡商会签署了战略合作协议
8	<b>Founders Space孵化器项目落户高新区</b>	根据约定，双方将合作在高新区设立Founders Space孵化器项目，开展创新创业活动
9	<b>富邦华一银行签约入驻高新区</b>	——
10	<b>浐灞生态区与新加坡群策环球控股公司(新加坡第一家企业集团全资子公司)签订合作协议，共建西安浐灞国际金融中心</b>	根据协议，双方将在金融产业、文化教育、医疗健康等多个领域开展深入合作，为浐灞生态区城市基础设施建设、商业开发等增添活力

**创典点评：各大重点项目落户西安，加快推动大西安发展进程。**

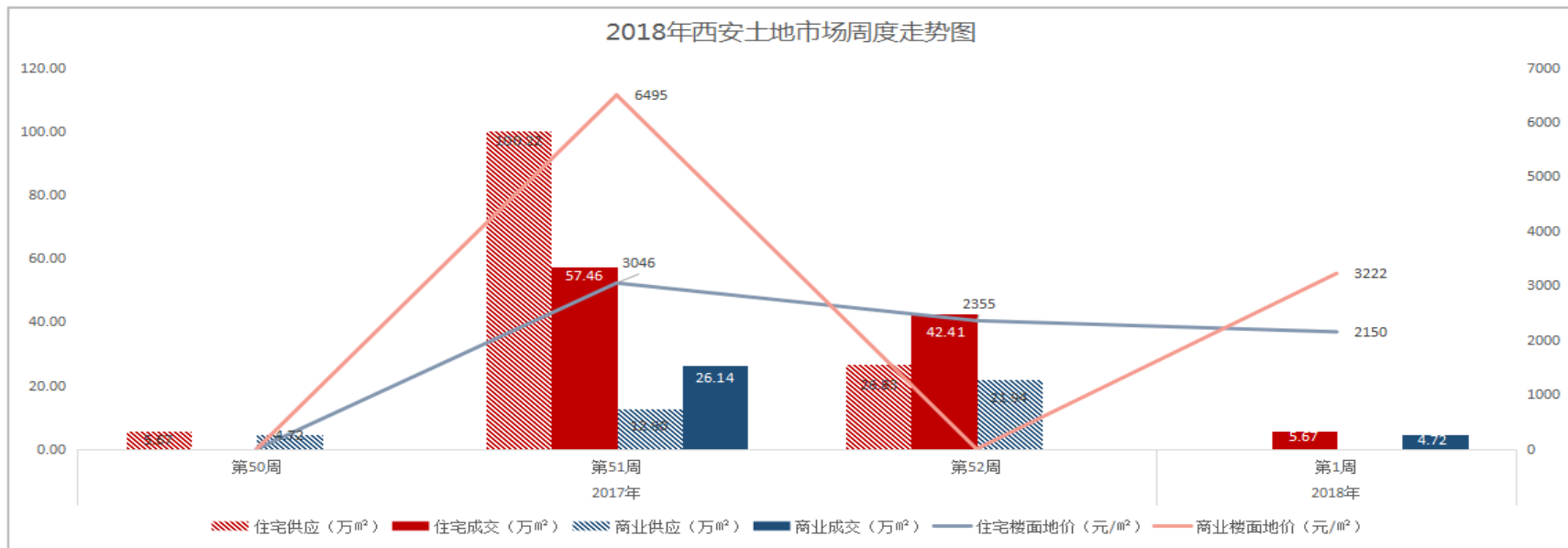
凯德集团通过旗下全资子公司凯德商用出售在中国20家购物中心项目的100%股权及相应负债，交易价格为17.059亿新元（83.65亿元人民币），预计于2018年第二季度完成交易；万科旗下商业地产平台印力集团收购凯德集团20家购物中心，分布于19个城市，项目平均建筑面积为4万多平方米（不包括停车场在内）。

序号	商场	所在城市
1	凯德广场·北关	安阳
2	凯德广场·城南苑	南昌
3	凯德 MALL·翠微路	北京
4	凯德广场·德阳	德阳
5	凯德广场·东莞	东莞
6	凯德广场·桂城	佛山
7	凯德广场·金水	郑州
8	凯德广场·九龙坡	重庆
9	凯德广场·茂名	茂名
10	凯德广场·南岸	宜宾
11	凯德广场·泉州	泉州
12	凯德广场·沙坪坝	重庆
13	凯德广场·沙湾	成都
14	凯德广场·桃花仑	益阳
15	凯德广场·潍坊	潍坊
16	凯德广场·扬州	扬州
17	凯德广场·漳州	漳州
18	凯德广场·湛江	湛江
19	凯德广场·肇庆	肇庆
20	凯德广场·淄博	淄博

**创典点评：凯德集团内部整改，优化集团资产配置和集中资源，利用资金继续投资优质物业；万科多元化转型再加码、扩展业务版图，增加企业新的盈利增长点，加速投资。**



03  
土地市场

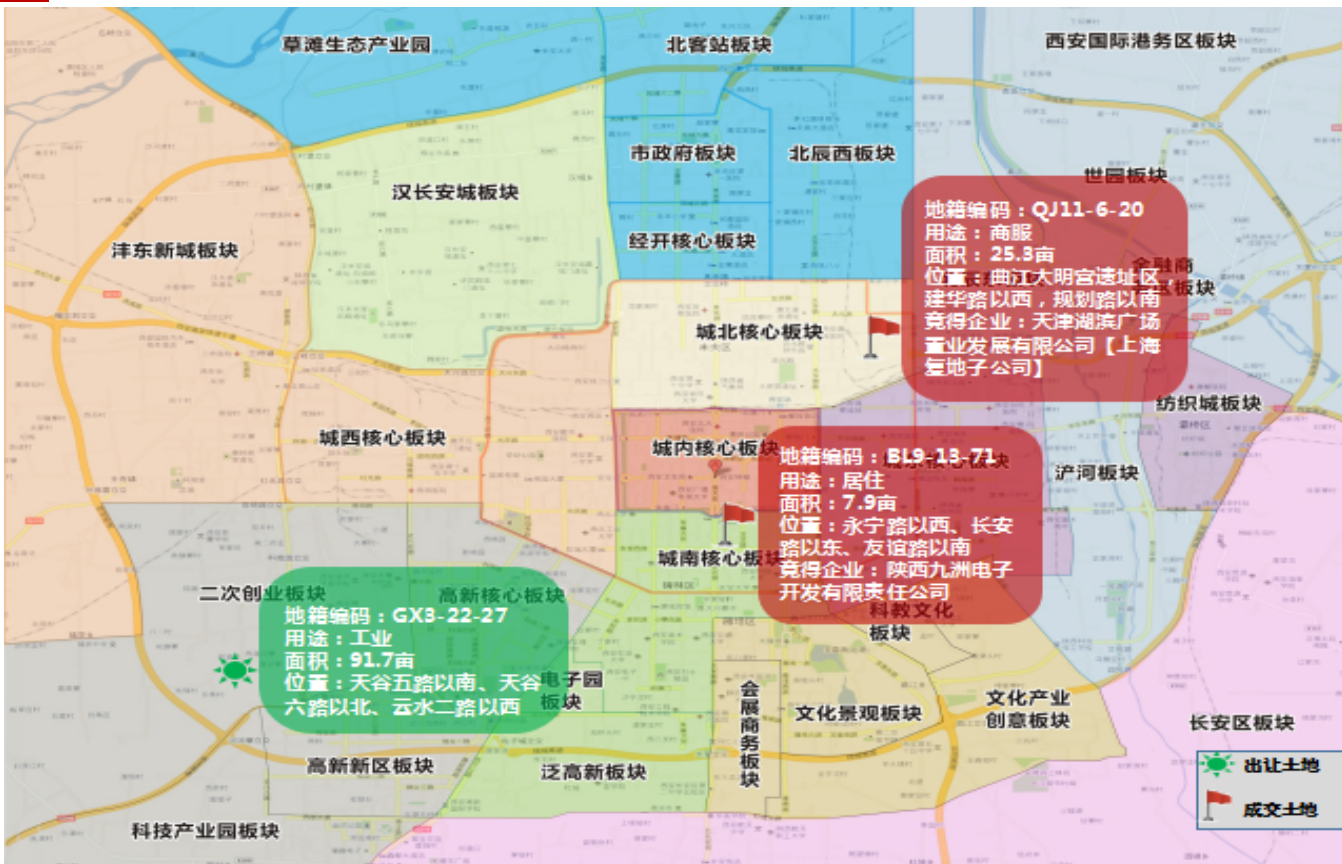


➤ 2018年第1周，西安全市推出土地1宗，面积91.7亩，成交经营性用地2宗，共计33.2亩，成交土地用途为住宅和商服，本周住宅楼面地价2150元/平米，商业楼面地价3222元/平米，保持在市场正常水平。



# 供销分布图

本周西安市高新区二次创业板块供应一宗工业用地，成交两宗经营性土地，分别位于城南核心区域与大明宫板块

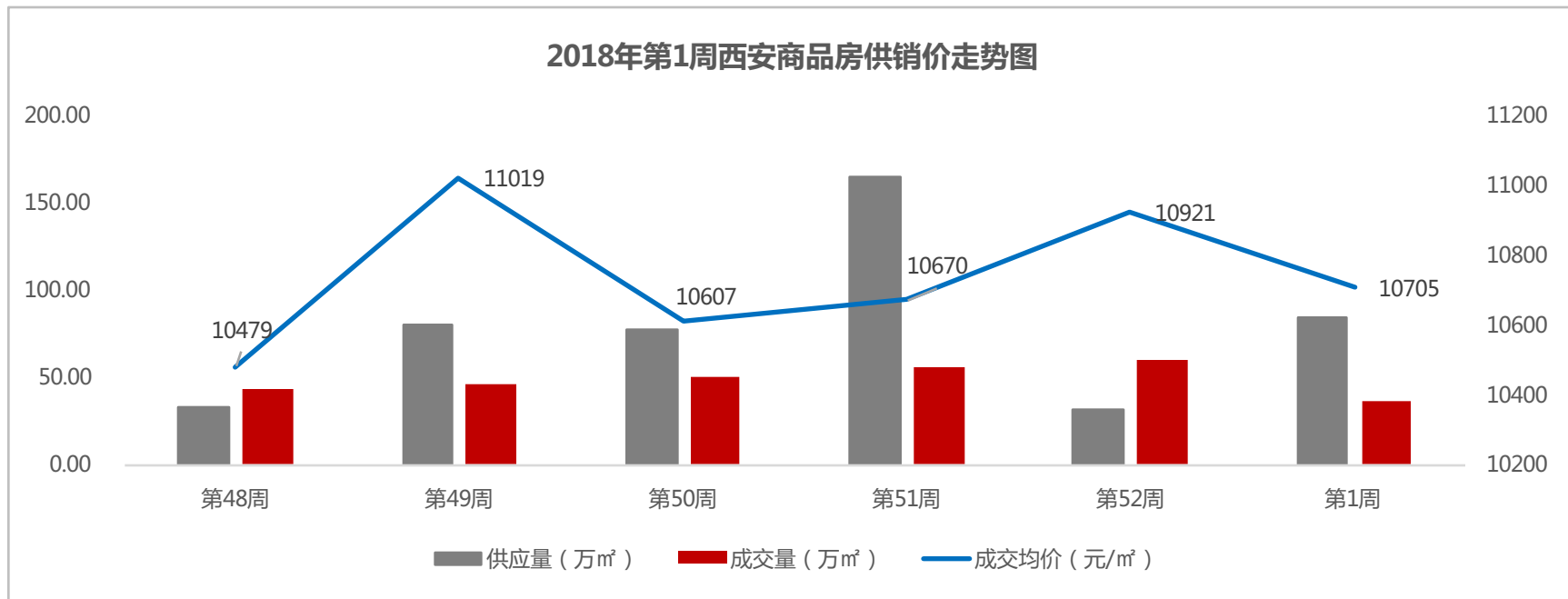




04

新房市场

区域	项目名称	可售楼栋
城北	泽星·雅龙湾	1幢
城南	恒兴·文艺广场	2幢
城西	德杰·状元府邸	2幢
高新	环球西安中心	1幢
城东	就掌灯	41幢
曲江	金地九玺	33、34幢
浐灞	华海湖滨会馆	65、66、67、68幢
城东	长乐嘉韵	1幢
城北	名京·九合院	2幢
城南	龙湖曲江畔	28幢
曲江	金地南湖艺境	21幢
曲江	中冶·一曲江山	25幢

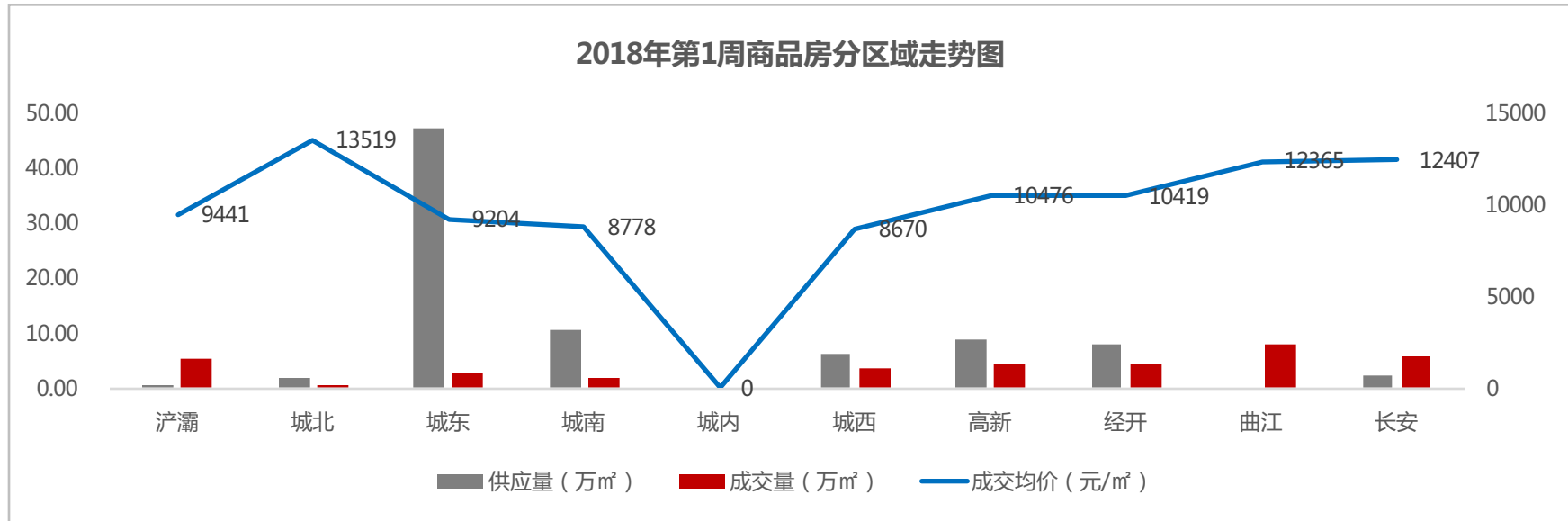


▶ 2018年第1周，西安商品房市场整体供应量84.50万m<sup>2</sup>，环比上涨174.71%；成交量36.36万m<sup>2</sup>，环比下跌39.62%；成交价格10705元/m<sup>2</sup>，环比下跌1.98%。

### 2018年第1周分物业类型成交情况

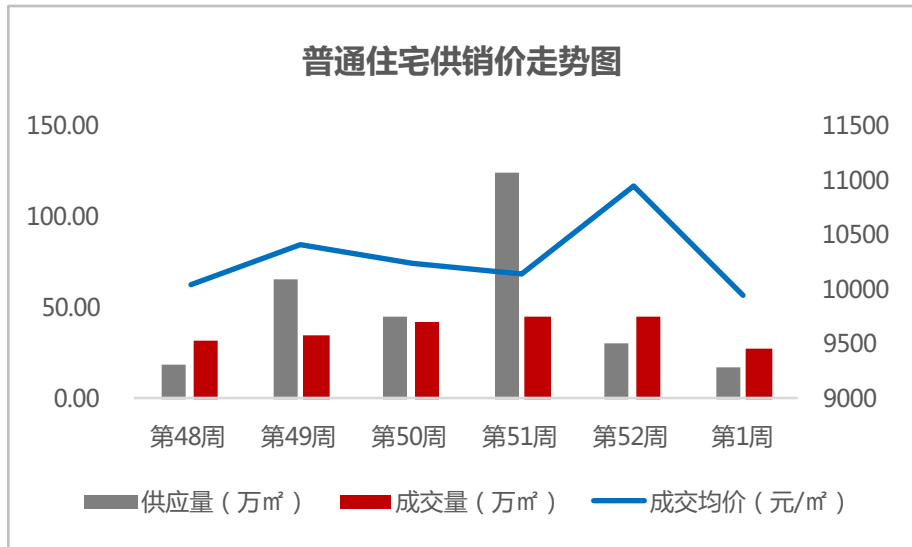


- 2018年第1周，普通住宅供应17.38万m²，成交30.18万m²，成交价格10175元/m²；洋房成交2.46万m²，成交价格12650元/m²；公寓供应0.56万m²，成交0.78万m²，成交价格9447元/m²；别墅成交0.84万m²，成交价格17710元/m²；办公供应14.62万m²，成交0.92万m²，成交价格9568元/m²。



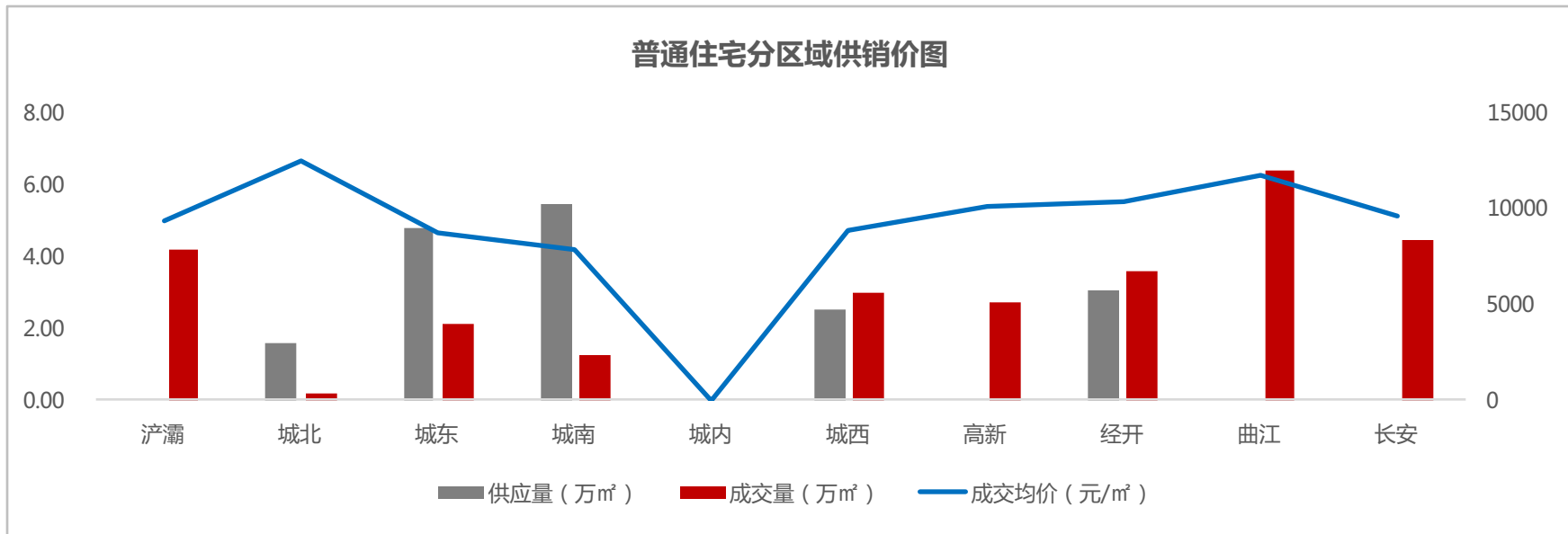
- 供应方面：城东供应46.94万㎡，位居首位，其次城南供应10.47万㎡，高新供应8.69万㎡，居第三位；
- 成交方面：曲江、长安、浐灞居成交居前三位，依次成交8.13万㎡、5.64万㎡、5.23万㎡；
- 成交价格：位居区域价格前三位的依次是城北13519元/㎡，长安12407元/㎡及曲江12365元/㎡。

### 普通住宅销售面积排行



排名	项目名称	成交面积	成交均价
		(㎡)	(元/㎡)
1	融创天朗·南长安街壹号	34823	9537
2	中国铁建·万科翡翠国际	14331	13395
3	碧桂园凤凰城	14828	10636
4	曲江三迪枫丹	11629	10277
5	真爱万科公园华府	9356	12153
6	中海·太华府	8848	12659
7	合能·铂悦府	12795	8675
8	中南·樾府	7008	11076
9	天悦东都	9163	8202
10	阳光城·丽兹PLUS	6914	10649

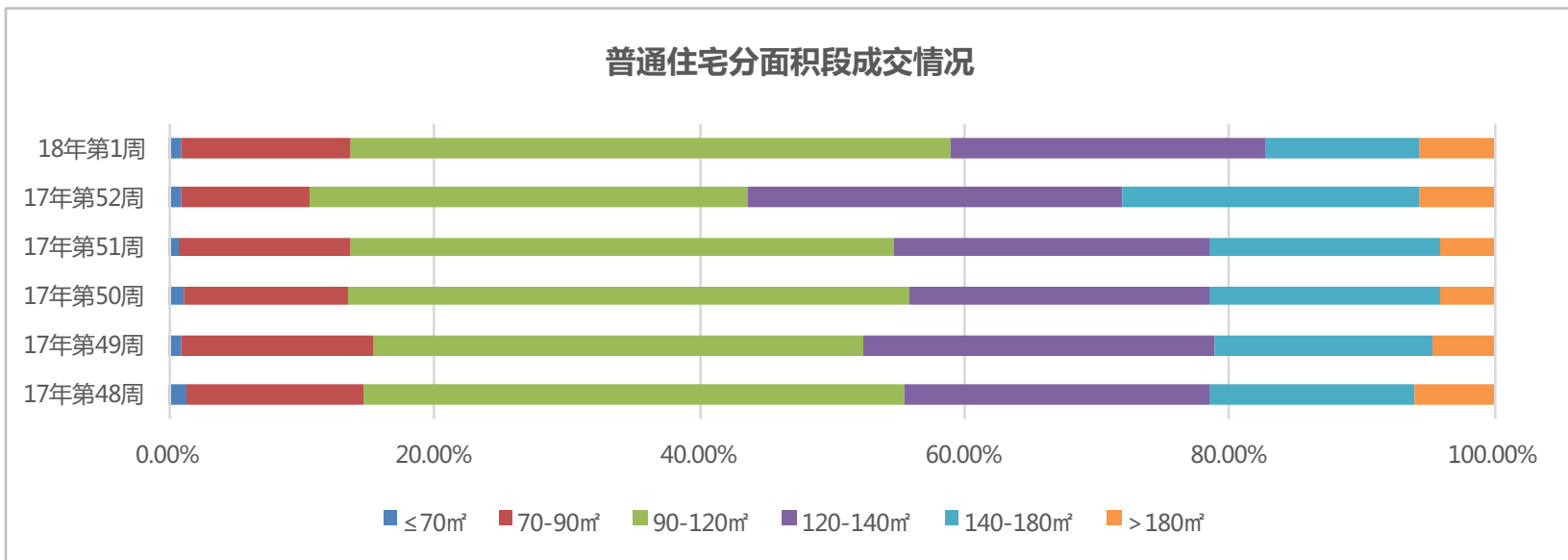
- 2018年第1周，普通住宅市场整体供应量17.38万㎡，环比下跌41.30%；成交量27.72万㎡，环比下跌38.63%；成交价格9955元/㎡，环比下跌9.13%。
- 天朗南长安街壹号、中国铁建·万科翡翠国际、碧桂园凤凰城居本周住宅销售面积排行前三位。



- 供应方面：城南供应5.47万m<sup>2</sup>，位居首位，其次城东供应4.76万m<sup>2</sup>，经开供应3.02万m<sup>2</sup>，居第三位；
- 成交方面：曲江、长安、浐灞居成交居前三位，依次成交6.34万m<sup>2</sup>、4.46万m<sup>2</sup>、4.17万m<sup>2</sup>；
- 成交价格：位居前三位的依次是城北12434元/m<sup>2</sup>，曲江11646元/m<sup>2</sup>及经开10341元/m<sup>2</sup>。



### 普通住宅分面积段成交情况

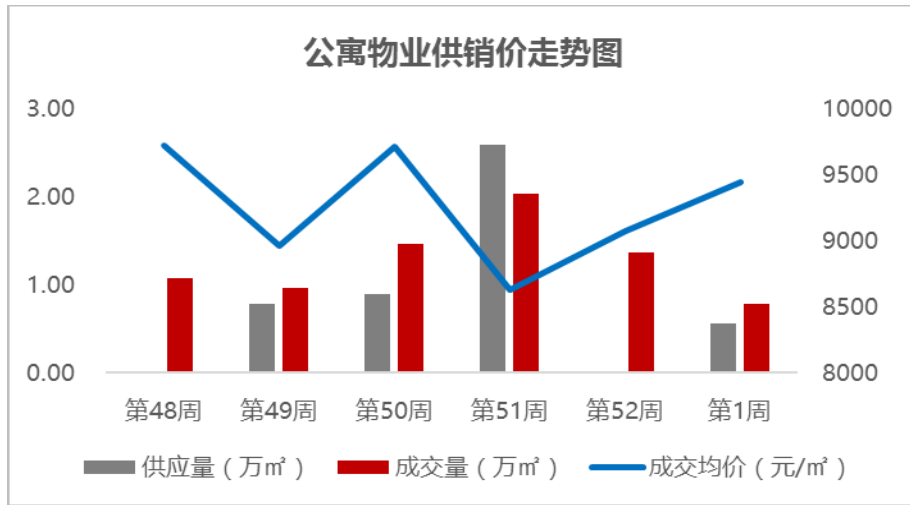


➤ 分面积段成交来看：第1周普通住宅各面积段成交量排名前三的是90-120m²和120-140m²和70-90m²，分别成交12.56万m²、6.58万m²和3.53万m²。

### 公寓销售面积排行

排名	项目名称	成交面积	成交均价
		(m <sup>2</sup> )	(元/m <sup>2</sup> )
1	华帝金座	1109	10450
2	天朗玖悦都	671	10613
3	雅苑东方	693	7420
4	群贤道九號	282	16849
5	新城吾悦广场	433	9646
6	乐府国际公寓	461	8001
7	尚中心	194	18758
8	欧亚国际	317	10852
9	恒大都市广场	381	8250
10	洋东i立方	452	5901

### 公寓物业供销价走势图



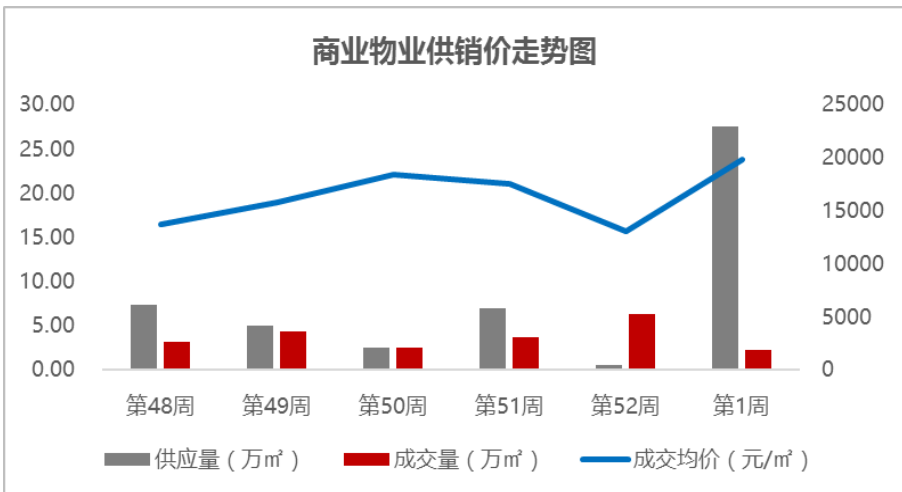
- 2018年第1周，公寓供应0.56万m<sup>2</sup>，整体成交0.78万m<sup>2</sup>，成交价格9447元/m<sup>2</sup>；
- 分区域成交来看：供应方面：仅长安区域供应0.56万m<sup>2</sup>；成交方面：城西、城北、城南成交居前三位，依次成交0.27万m<sup>2</sup>、0.12万m<sup>2</sup>、0.10万m<sup>2</sup>；成交价格方面：位居前三位的依次是高新13527元/m<sup>2</sup>，城北10330元/m<sup>2</sup>及浐灞10164元/m<sup>2</sup>。

商业整体成交2.31万m<sup>2</sup>，成交价格19798元/m<sup>2</sup>，高新成交0.59万m<sup>2</sup>居首位，长安商业价格最高35054元/m<sup>2</sup>

## 商业销售面积排行

排名	项目名称	成交面积	成交均价
		(m <sup>2</sup> )	(元/m <sup>2</sup> )
1	融创天朗·南长安街壹号	3287	50000
2	中铁·西安中心	2423	19085
3	万达西安One	484	41125
4	雅居乐·湖居笔记	1822	10455
5	紫薇·永和坊	694	23633
6	龙城铭园	2307	7112
7	龙湖·花千树	1405	8971
8	西安淘宝生态城	931	13492
9	曲江·华著中城	258	35479
10	百寰国际	590	15035

### 商业物业供销价走势图

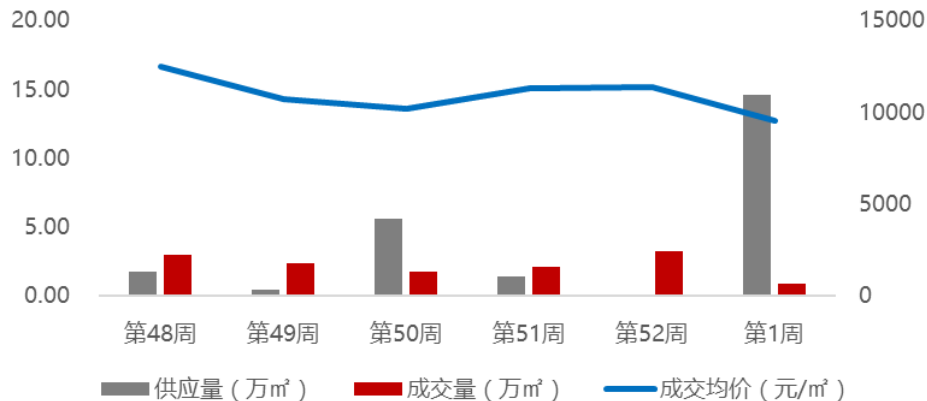


- 2018年第1周，商业市场整体供应27.51万m<sup>2</sup>，成交2.31万m<sup>2</sup>，成交价格19798元/m<sup>2</sup>，环比攀升50.91%；
- 分区域成交来看：城东供应量最大，23.08万m<sup>2</sup>；成交方面：高新、长安、经开成交居前三位，依次成交0.59万m<sup>2</sup>、0.53万m<sup>2</sup>、0.36万m<sup>2</sup>；成交价格方面：位居前三位的依次是长安35054元/m<sup>2</sup>，城北23523元/m<sup>2</sup>及城东22974元/m<sup>2</sup>。

# 办公物业

办公市场整体成交0.92万 $m^2$ ，成交价格9568元/ $m^2$ ，高新成交居首位，曲江价格最高13033元/ $m^2$

办公物业供销价走势图



排名	项目名称	成交面积	成交均价
		( $m^2$ )	(元/ $m^2$ )
1	海星城市广场	3554	6301
2	中投国际	1464	10800
3	旺都	916	12467
4	中铁·西安中心	392	17835
5	莱安中心	270	14423
6	旭辉中心	255	14254
7	南飞鸿广场	258	13634
8	金辉世界城	265	11614
9	汇豪国际	235	12431
10	湖北大厦	290	9167

- 2018年第1周，办公市场整体供应14.62万 $m^2$ ，成交0.92万 $m^2$ ，成交价格9568元/ $m^2$ ，环比大幅下滑15.81；
- 分区域成交来看：城东供应量最大，11.61万 $m^2$ ；成交方面：高新、经开、城南成交居前三位，依次成交0.69万 $m^2$ 、0.07万 $m^2$ 、0.06万 $m^2$ ；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江13033元/ $m^2$ ，经开11582元/ $m^2$ 及城南10819元/ $m^2$ 。

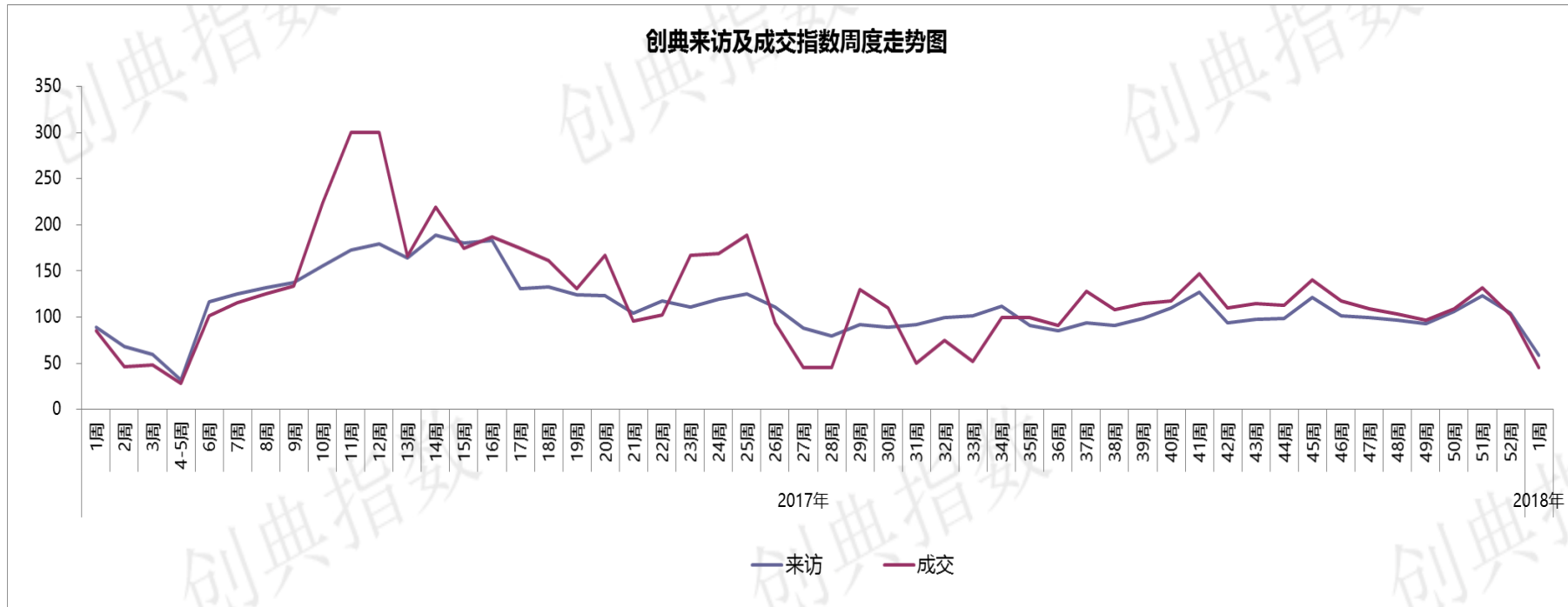


05

创典监测

# 创典指数

2018年第一周，西安楼市受爆雪天气影响，到访量与成交量均拦腰下滑。创典指数显示：  
本周来访指数59环比下滑43%，成交指数45环比下滑56%。



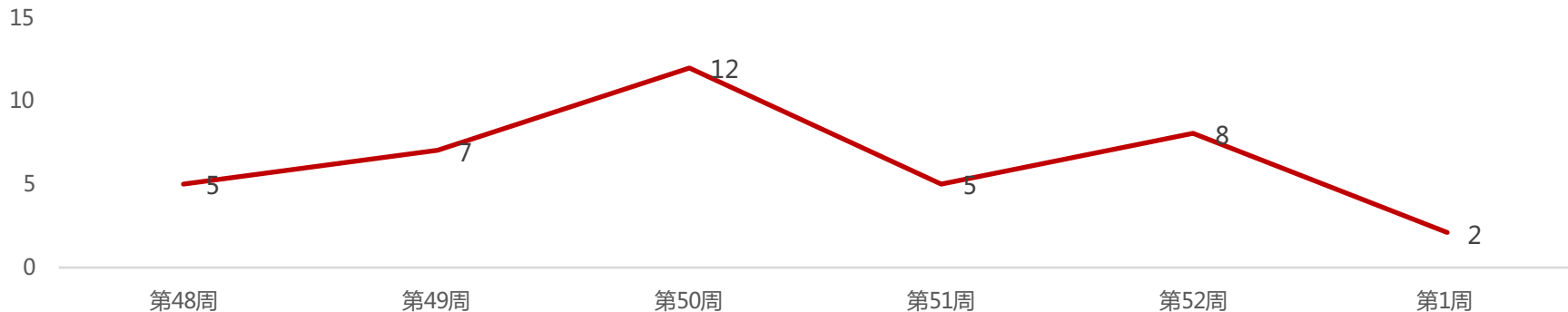
(关于创典指数：创典指数采用创典代理及竞品项目的案场实时数据，综合运用加权平均法换算得出。来访指数由各项目上客量换算得出，成交指数由各项目平均成交套数换算得出，旨在专业、实时、精准的反映市场一线动态。)

# 开盘监测

## 开年首周，开盘量骤减，仅2项目开盘，平均去化率55%

开盘日期	区域	项目名称	推出楼栋	推出类型	推出面积	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/㎡)
2018.1. 5	曲江	金地南湖意境	21#	高层	三室：97/115	224	147	66%	10000- 11000
2018.1. 6	城西	德杰·状元府邸	2#	高层	三室： 97/107/117/1 22	228	102	45%	10300

### 2018年周度开盘走势图



## 【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18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、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、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、华远海蓝城、华远辰悦、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为创典信息中心采集整理，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机构所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上声明。

