

# 市场周报

2018年第3期【2018.1.15-2018.1.21】





01

政策纵览

**政策原文：**国务院批复同意由陕西、山西、甘肃三省12个城市组成的《关中原城市群发展规划》，西安（咸阳）被明确为关中原“核心城市”。这是继长三角城市群、珠三角城市群、长江中游城市群、哈长城市群、成渝城市群、中原城市群之后的第7个城市群。

**关中城市群的范围：**核心城市为陕西的西安(咸阳)，次核心城市有陕西的宝鸡、铜川、渭南、商洛、杨凌，甘肃的天水，平凉、庆阳，山西的临汾、运城，共12个城市。其中仅西安为副省级省会城市，其它均为所在省的二线地市。

**规划期限：**2017年—2035年

**战略定位：**建设具有国际影响力的国家级城市群、内陆改革开放新高地。



**创典点评：**关中城市群发展规划历时14年获批，西安作为关中原城市群核心，是整个西北的龙头和中心，承载着西北发展的重托，有利于周边城市与西安形成协同效应，从而带动周边城市的经济发展向更高的台阶。

**政策原文：**1月19日西安户籍新政流程再升级，学历落户，只凭两证——身份证、毕业证，即可申请办理西安户口。大中专毕业生落户，只需提供毕业生本人身份证、毕业证，即可前往就近派出所办理。此次落户政策面向应届、往届毕业生。本科生45周岁以下（含45岁），中专和大专毕业生35周岁以下（含35岁）都可落户，有房子的直接落家庭户，没有房子的可以落集体户。



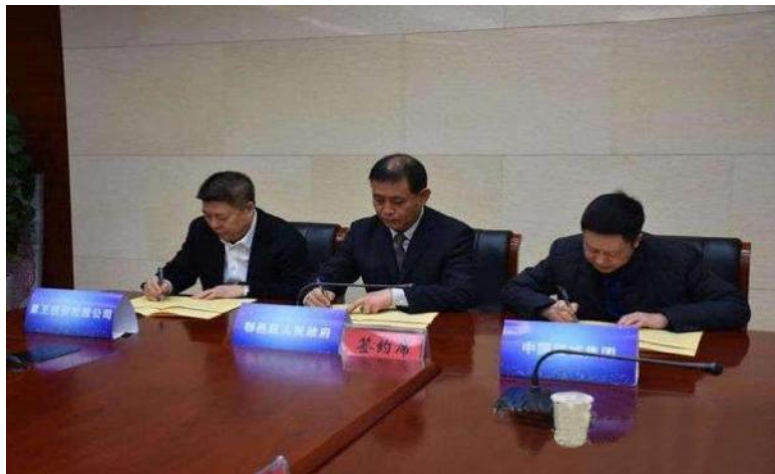
**创典点评：**西安户籍新政经历了三次宽松政策，截止12月落户西安人数同比增长率为335.9%，说明西安“引人才”政策效果显著，从长远发展的高度来看，户籍新政是加快建设国际化大都市的需要，为西安经济发展带来一定机遇的同时也很大程度刺激楼市的发展。



02

行业速递

绿城集团与星王投资控股联合打造柳泉沟田园综合体项目，总投资30亿元，建成后可实现销售收入120亿元人民币。主要以生态和提升为目标，应用“生态+”模式，把柳泉沟20平方公里打造成为国内一流、生态环境优美，以现代化绿色农、林、牧业为基础业务，集智慧旅游、文化旅游、休闲、康养、户外运动、度假观光、居住娱乐为一体的新型田园综合体。



**创典点评：绿城继西安浐灞、临潼、咸阳后，与星王投资控股合作开发鄠邑区项目，加快布局西安区域的步伐，未来五年内绿城将把西安作为深耕发展城市。**

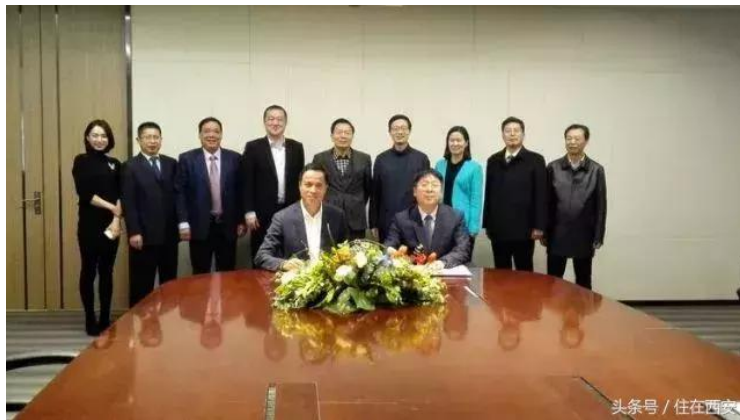
陕西保利房地产开发有限公司与咸阳华泰房地产开发有限公司共同签署了咸阳丝路之源项目土地一级开发合作协议，丝路之源项目位于咸阳市新兴纺织工业园东南部，北临老西宝高速、南临渭河、东与咸阳高新区相接，项目总占地4000亩，通过湖景打造，提升区域的生态价值，形成商旅价值，并依托园区产业打造产业+文旅的城市新区。



**创典点评：保利地产进军咸阳市场，此次合作签约是双方在咸阳市开展全面合作的开始，项目建成后将彻底改善过去纺织工业园区配套与环境较弱的现状，同时对稳定增长和吸附当地经济发展与人口规模将起到关键性作用，从而极大地促进纺织工业园区产业稳定快速发展。**



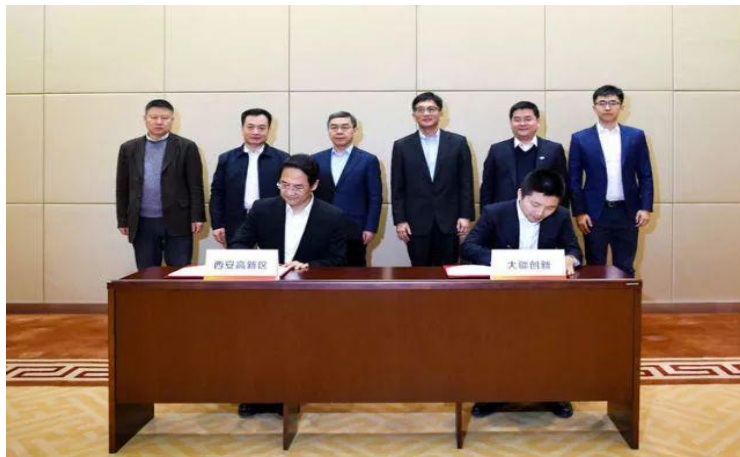
高陵区与红星美凯龙家居集团股份有限公司签订项目投资协议，双方将共同打造红星城市综合体项目，项目主要内容包括：购物中心、风情商业、品质住宅，投资总额约为160亿元人民币。分两期实施，其中一期约700亩、二期约1100亩。主要内容包括购物中心、风情商业和品质住宅，2018年5月一期首批开工，三年内自持商业竣工投产。2018年5月一期首批开工，三年内自持商业竣工投产。



**创典点评：红星美凯龙进驻高陵市场，将带动周边地价的升值，同时提升区域生活配套环境。**



大疆创新科技有限公司创新中心及全球技术支持中心落户西安高新区签约仪式在西安举行，作为全球无人机系统技术的领导者，大疆创新科技有限公司计划未来5年内，在西安高新区设立千人级的创新研发中心及全球技术支持中心；创新中心，定位为大疆全球研发中心之一，将在精密制造、智能系统和无人飞行器等多个核心领域开展研发。

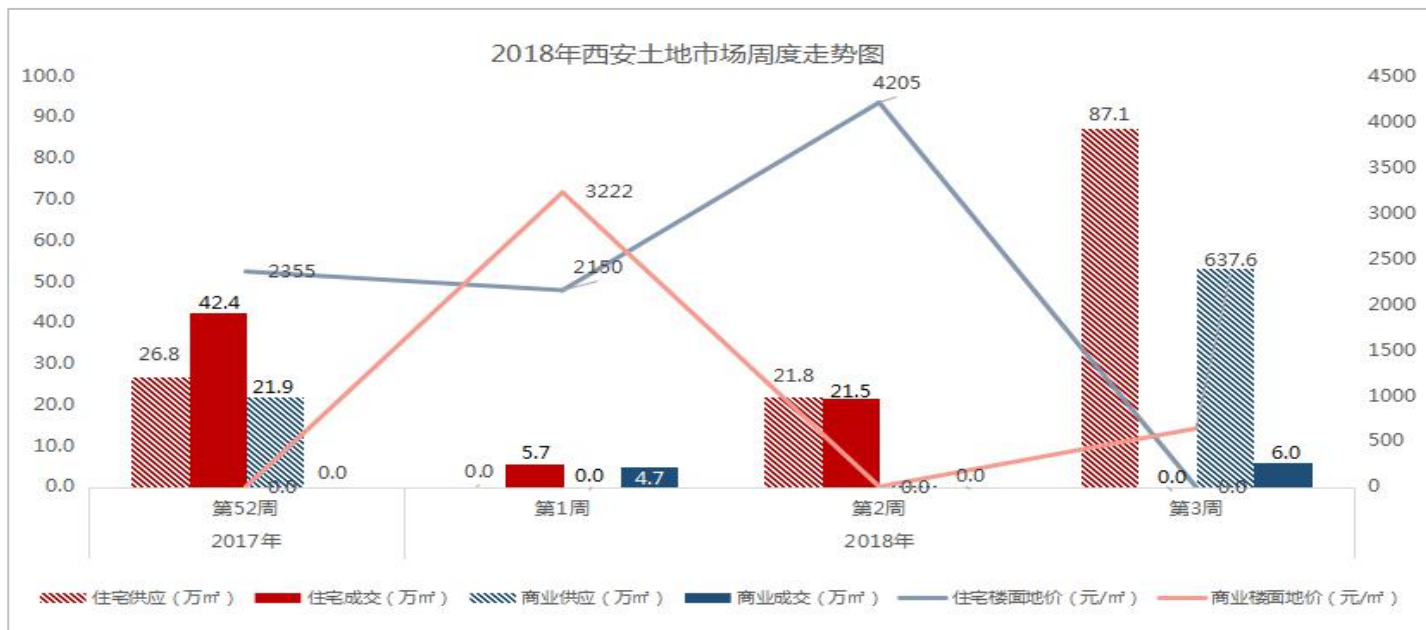


**创典点评：大疆项目落户，标志着又一家全国知名的科技创新型公司入驻西安，充分体现了西安人才资源优势的吸引力，作为科技创新的领军企业，大疆必将为西安创新创业企业带来巨大的引领和示范效应。**



03

土地市场



- 本周西安市推出土地52宗，面积达2532.7亩，其中住宅用地1305.1亩，商业用地795.1亩。供应土地集中在浐灞、西咸新区的空港新城、沣西新城以及沣东新城。其中浐灞供应9宗，面积575.2亩，西咸供应30宗，面积649.1亩。
- 本周成交土地5宗，集中在西咸空港新城，成交面积584.5亩，以工业仓储用地为主，从土地性质来看未来项目均是为空港物流服务，未来这里或打造为自贸区物流集散地。

# 供销分布图

土地供应集中在浐灞、西咸和长安，成交全部位于西咸空港新城。

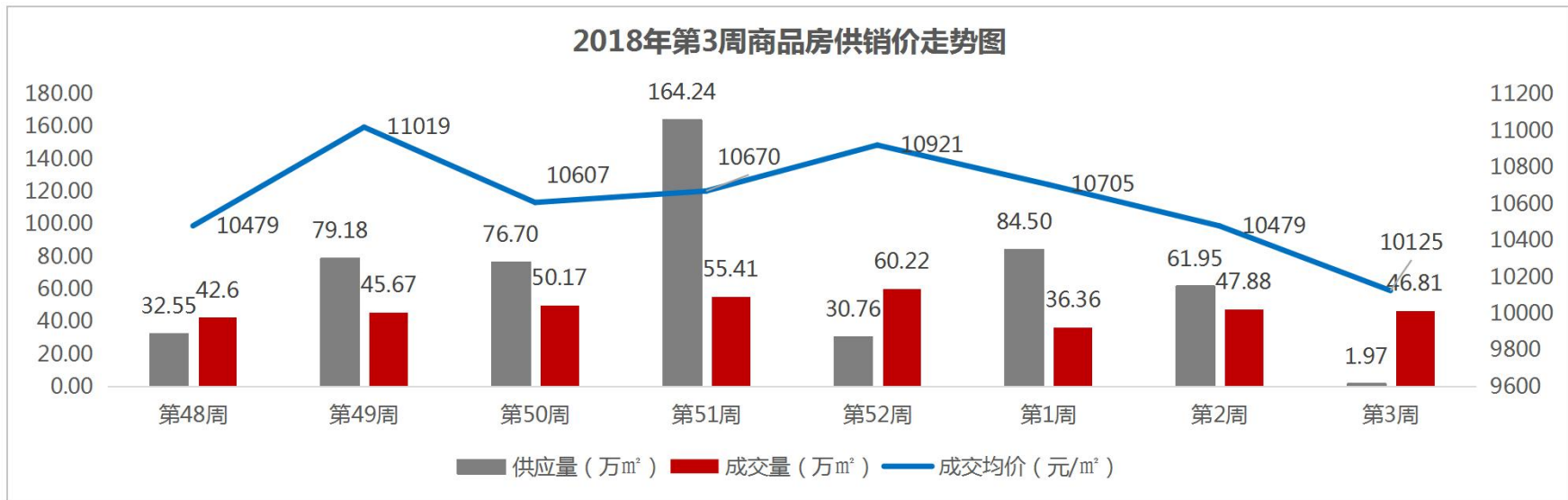




04

新房市场

区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积 ( m <sup>2</sup> )	预售信息
沪灞	天悦东都	1	219	19665.43	总高22层，3个单元，2梯4户，面积81-110m <sup>2</sup>
经开	碧桂园凤凰城	7、8	150	17079.25	7#楼总高33层，2梯4户，1个单元，面积94-136m <sup>2</sup> ；8#楼总高9层，1个单元，1梯2户，面积143m <sup>2</sup>
高新	保利天悦	3	93	10604.12	3#楼总高21层，1个单元，2梯4户，面积98m <sup>2</sup> 、142m <sup>2</sup>
沪灞	保利·心语花园	22	107	12045.65	22#楼总高13层，1梯2户，3个单元，面积102m <sup>2</sup> 、132m <sup>2</sup>
沪灞	龙湖·香醍国际社区	88	6	1195.88	别墅
沪灞	恒大江湾	43-46	53	5226	商业
高新	熙悦都	6	144	12649.76	总高34层，2个单元，2梯3户，面积84m <sup>2</sup> 、95m <sup>2</sup>
曲江	中冶·一曲江山	22	7	346.77	商业
经开	长和·上尚郡	19	13	571.24	商业



➤ 2018年第3周，年前推盘节奏继续放缓，本周商品房市场整体供应量1.97万m<sup>2</sup>，环比大幅下跌96.82%；成交量46.81万m<sup>2</sup>，环比下跌2.23%；成交价格10125元/m<sup>2</sup>，环比下跌3.38%。

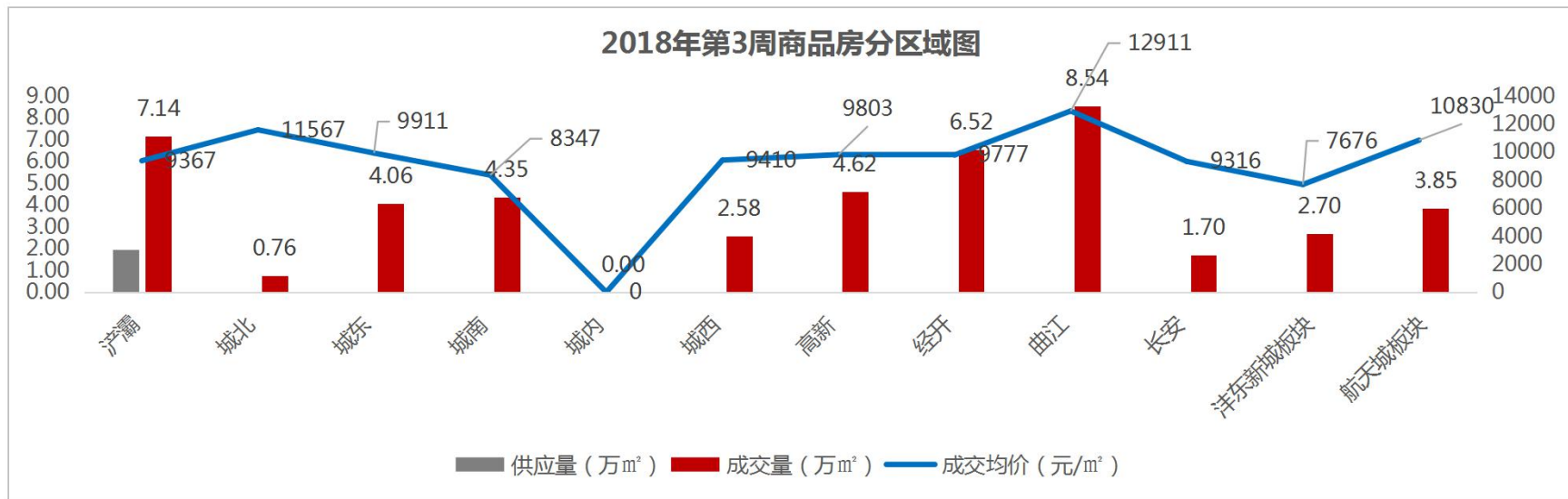




- 2018年第3周，供应发面：本周仅住宅和商业分别供应1.56万m²和0.21万m²，其他物业均无供应；
- 成交方面：办公成交3.18万m²，涨幅最大，环比上涨110.27%；其次别墅物业，成交1.17万m²，环比上涨55.36%；洋房跌幅，成交2.75万m²，环比下跌21.68%；
- 成交价格方面：商业17824元/m²，涨幅最大，环比上涨16.11%，住宅9420元/m²，跌幅最大，环比下跌8.81%。

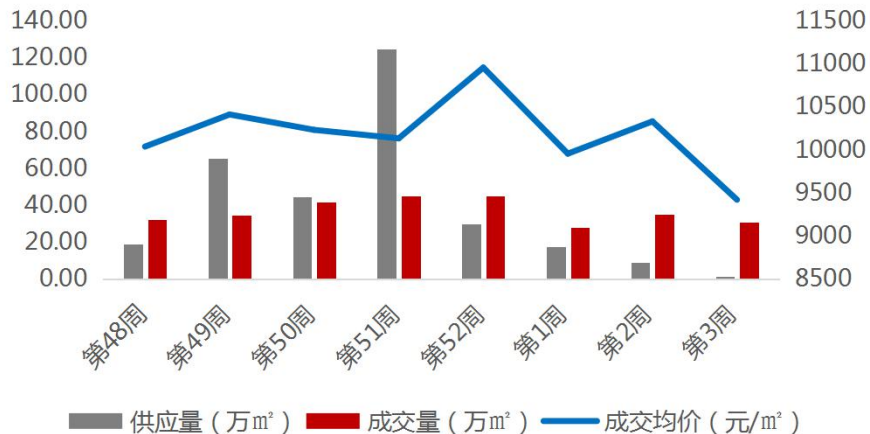
# 商品房分区域

## 仅浐灞供应1.97万m<sup>2</sup>，曲江成交量、价均居区域首位



- 供应方面：仅浐灞供应1.97万m<sup>2</sup>，其他区域均无供应；
- 成交量方面：曲江、浐灞、经开成交居前三位，依次成交8.54万m<sup>2</sup>、7.14万m<sup>2</sup>和6.52万m<sup>2</sup>；
- 成交价格：居区域前三位的依次是曲江12911元/m<sup>2</sup>，城北11567元/m<sup>2</sup>及航天城10830元/m<sup>2</sup>。

### 2018年第3周普通住宅供销价走势图



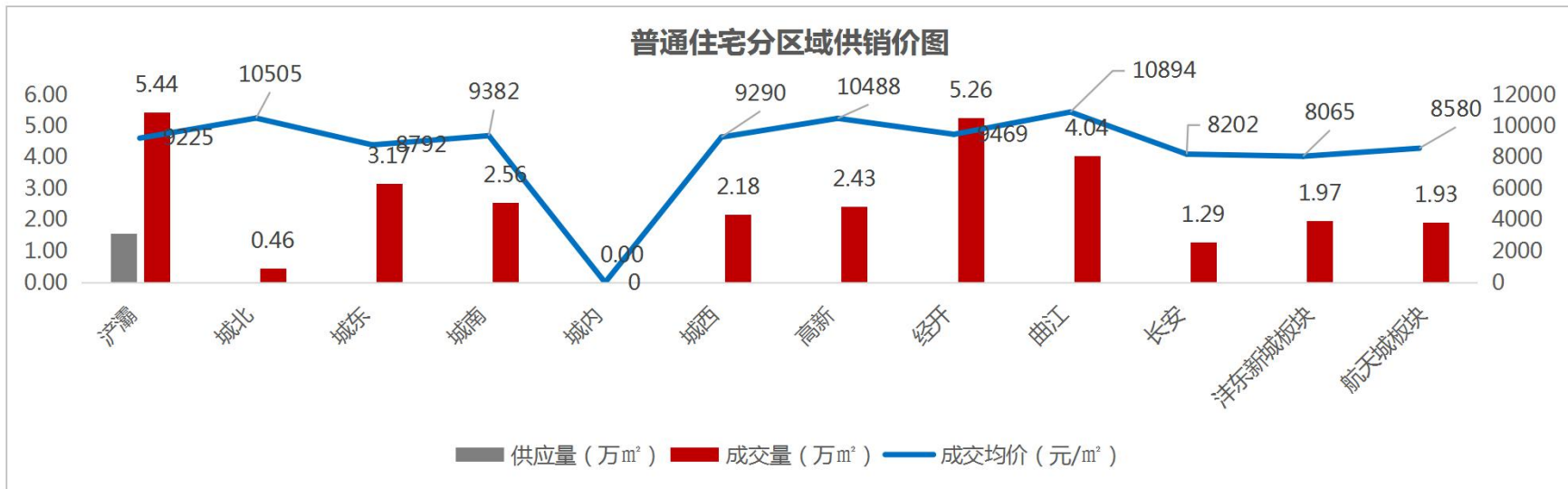
### 普通住宅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m <sup>2</sup> )	(元/m <sup>2</sup> )
1	碧桂园凤凰城	279,070,924	28234.55	9884
2	保利·心语花园	121,143,621	12757.69	9496
3	中国铁建·花语城	116,735,357	12160.21	9600
4	绿地国际生态城	114,683,513	12528.22	9154
5	金地南湖艺境	113,470,167	11262.73	10075
6	融创西安宸院	101,168,900	7891.90	12819
7	雅居乐锦城	80,466,782	10874.33	7400
8	大华锦绣前城	79,795,814	8621.57	9255
9	阳光城·丽兹PLUS	78,345,064	7322.12	10700
10	中南·樾府	60,177,157	5461.85	11018

- 2018年第3周，普通住宅市场整体供应量1.56万m<sup>2</sup>，环比下跌82.63%；成交量30.72万m<sup>2</sup>，环比下跌11.72%；成交价格9420元/m<sup>2</sup>，环比下跌8.81%。
- 碧桂园凤凰城、保利·心语花园、中国铁建·花语城居本周住宅销售金额排行前三位。

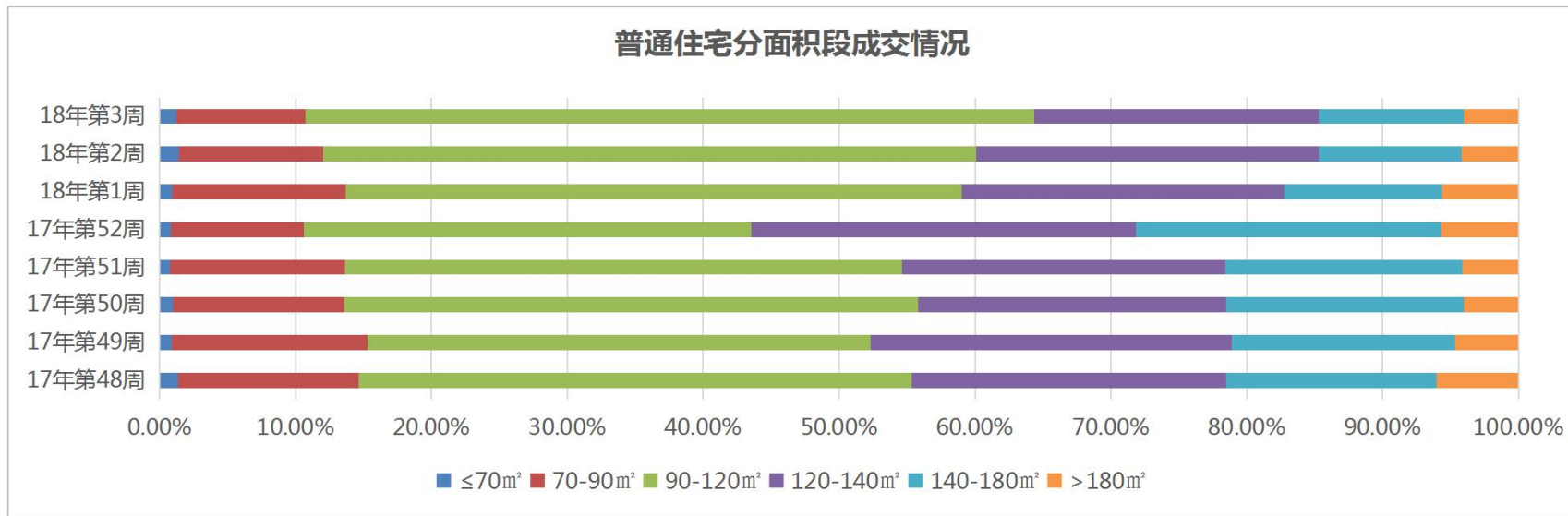
# 普通住宅

## 仅浐灞供应1.56万m<sup>2</sup>，浐灞、经开、曲江成交位居前三



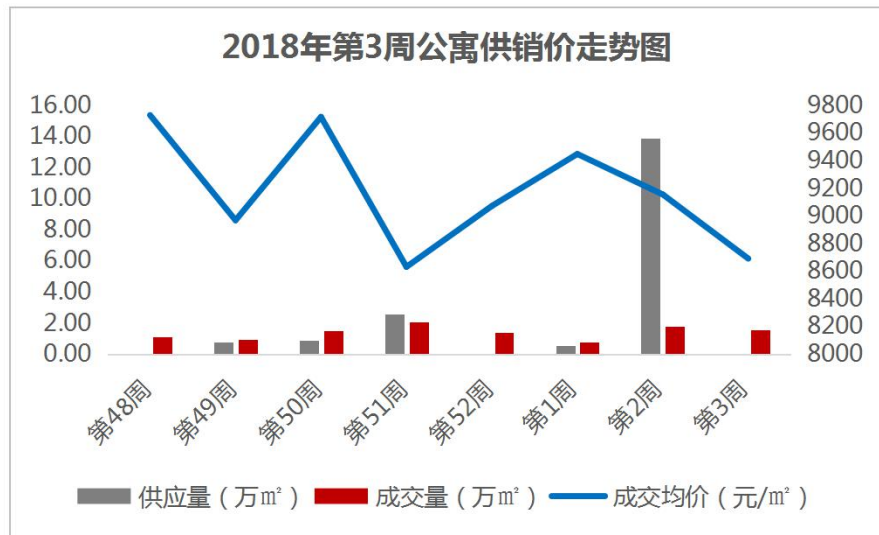
- 供应方面：仅浐灞供应1.56万m<sup>2</sup>；
- 成交方面：浐灞、经开、曲江成交居前三位，依次成交5.44万m<sup>2</sup>、5.26万m<sup>2</sup>和4.04万m<sup>2</sup>；
- 成交价格：位居前三位的依次是曲江10894元/m<sup>2</sup>，城北10505元/m<sup>2</sup>及高新10488元/m<sup>2</sup>。

首置、刚改面积段依旧是市场成交主力，本周各面积段成交量环比均下跌，120-140m<sup>2</sup>成交量跌幅最大，环比下跌26.61%



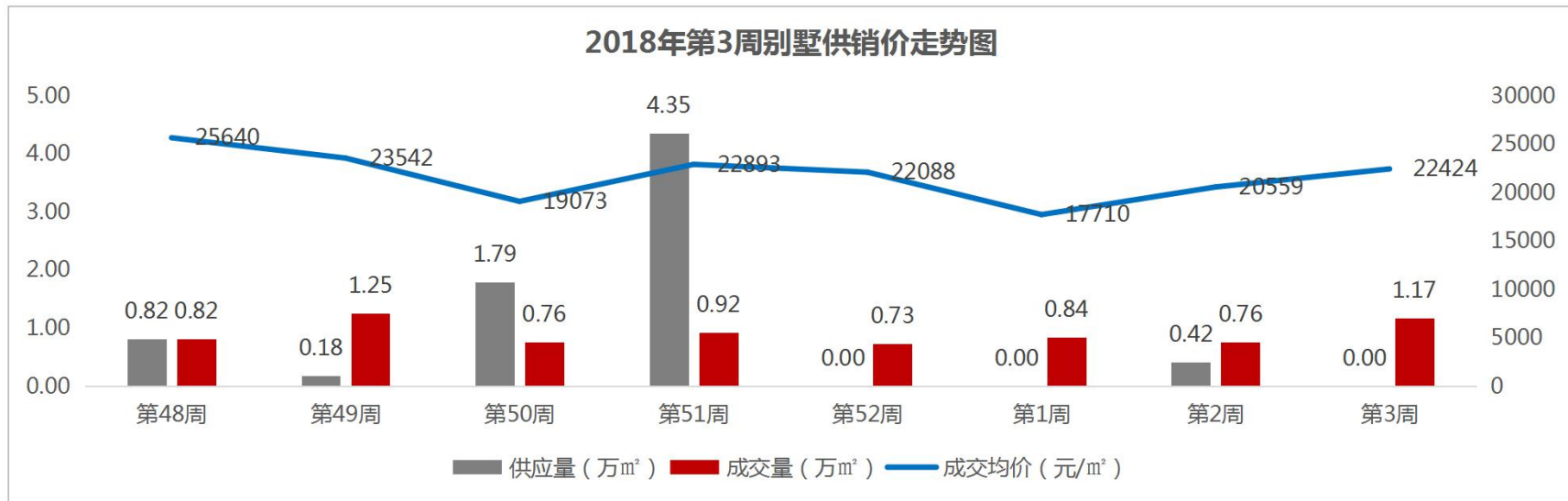
▶ 分面积段成交来看：第3周普通住宅各面积段成交量排名前三的是90-120m<sup>2</sup>和120-140m<sup>2</sup>和140-180m<sup>2</sup>，分别成交16.47万m<sup>2</sup>、6.45万m<sup>2</sup>和3.28万m<sup>2</sup>；本周各面积段成交量环比均下跌，120-140m<sup>2</sup>成交量跌幅最大，环比下跌26.61%。

### 公寓销售金额排行



排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m <sup>2</sup> )	(元/m <sup>2</sup> )
1	富华博派时代	16,286,975	2160.31	7539
2	KingMall未来中心	15,674,271	1512.94	10360
3	沔东i立方	12,286,870	2115.23	5809
4	群贤道九號	8,931,610	524.63	17025
5	天朗玖悦都	6,455,019	584.15	11050
6	雅苑东方	6,223,592	888.36	7006
7	乐府国际公寓	5,228,104	713.19	7331
8	御笔城市广场	4,708,183	534.03	8816
9	金科天籁城	4,515,542	472.65	9554
10	林河春天	4,436,024	540.00	8215

- 2018年第3周，公寓无供应；成交1.55万m<sup>2</sup>，环比下跌13.41%，成交价格8690元/m<sup>2</sup>，环比下跌5.07%；
- 分区域成交来看：供应方面：仅浐灞供应0.20万m<sup>2</sup>；成交方面：高新、沔东新城、航天城成交居前三位，依次成交0.30万m<sup>2</sup>、0.27万m<sup>2</sup>、0.22万m<sup>2</sup>；成交价格方面：居前三位的依次是曲江12231元/m<sup>2</sup>，高新10752元/m<sup>2</sup>及城南10537元/m<sup>2</sup>。



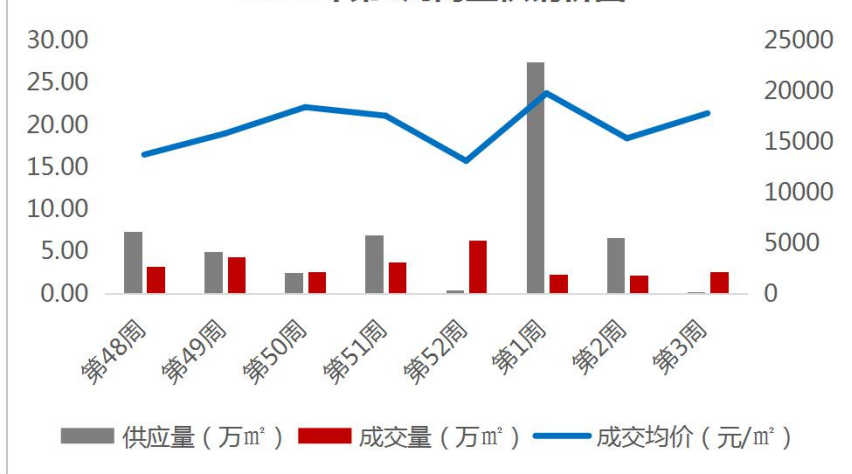
- 2018年第3周，别墅无供应；成交1.17万m²，环比上涨53.95%，成交价格22424元/m²，环比上涨9.07%；
- 分区域成交来看：成交方面：曲江、航天城、浐灞成交居前三位，依次成交0.75万m²、0.17万m²、0.12万m²；成交价格方面：居前三位的依次是曲江23576元/m²，航天城22241元/m²及城北21727元/m²。



### 商业销售金额排行

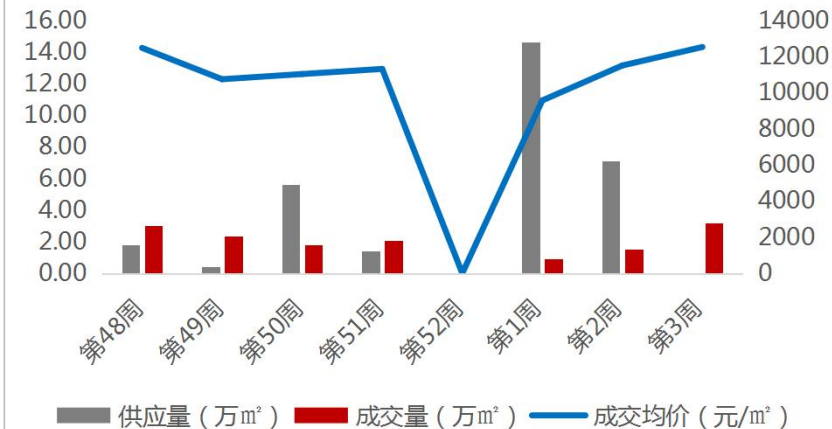
排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m <sup>2</sup> )	(元/m <sup>2</sup> )
1	曲江公馆·和园	150,000,000	7005.42	21412
2	东方亿象城	43,470,629	2035.01	21361
3	就掌灯	21,138,929	467.10	45256
4	西安淘宝生态城	14,127,129	1047.08	13492
5	高科尚都	14,115,989	1443.28	9780
6	曲江国风世家	11,200,000	588.15	19043
7	蓝光公园华府	10,761,282	459.91	23399
8	曲江凤凰池	9,100,950	606.73	15000
9	国宾中央区	9,019,180	326.68	27609
10	龙湖·香醍国际社区	8,865,554	712.71	12439

### 2018年第3周商业供销价图



- 2018年第3周，商业市场整体供应0.21万m<sup>2</sup>，环比下跌96.82%，成交2.66万m<sup>2</sup>，环比上涨23.15%，成交价格17824元/m<sup>2</sup>，环比上涨16.09%；
- 分区域成交来看：仅浐灞供应0.21万m<sup>2</sup>；成交方面：曲江、城东、经开成交居前三位，依次成交0.89万m<sup>2</sup>、0.43万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沣东新城24108元/m<sup>2</sup>，城南23769元/m<sup>2</sup>及曲江20367元/m<sup>2</sup>。

### 2018年第3周办公供销价图



### 办公销售金额排行

排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m <sup>2</sup> )	(元/m <sup>2</sup> )
1	曲江万众国际	101,614,790	5337.34	19038
2	华商豪盛旺座城	51,460,093	4472.82	11505
3	欧亚国际	44,756,910	4460.92	10033
4	莱安中心	32,816,183	2256.16	14545
5	科泰大厦	19,030,880	1730.08	11000
6	汇豪国际	15,832,493	1330.10	11903
7	正尚国际金融广场	15,220,705	1135.28	13407
8	旺都	13,644,540	1049.58	13000
9	华海湖滨会馆	13,500,000	554.27	24356
10	龙记·观澜山	12,478,295	1254.10	9950

- 2018年第3周，办公无供应，成交3.18万m<sup>2</sup>，环比上涨110.60%，成交价格12523元/m<sup>2</sup>，环比上涨8.88%；
- 分区域成交来看：成交方面：曲江、高新、浐灞成交居前三位，依次成交1.46万m<sup>2</sup>、0.60万m<sup>2</sup>、0.50万m<sup>2</sup>；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江14427元/m<sup>2</sup>，浐灞11616元/m<sup>2</sup>及高新11179元/m<sup>2</sup>。



05

创典监测

创典指数显示：本周周来访指数103环比上升19%，成交指数101环比上升25%。



(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。)

### 项目简介：

项目地址	城北北辰大道与济灞二路十字向东400米
物业类型	小高层
开盘时间	2018年1月20日
总建面	50万m <sup>2</sup>
容积率	3.30
绿化率	45%
成交价格	11800元/m <sup>2</sup>
成交金额	0.48亿
开发商	保利地产



楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (m <sup>2</sup> )	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
22#	3	13F	1T2	二室	101	78	35	45%	11800
				三室	132				

# 开盘监测

## 碧桂园凤凰城

### 项目简介：

项目地址 城北北辰立交向北500米路西

物业类型 高层

开盘时间 2018年1月21日

总建面 183万m<sup>2</sup>

容积率 1.8

绿化率 30%

成交价格 9400元/m<sup>2</sup> (精装)

成交金额 0.59亿

开发商 碧桂园控股



楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (m <sup>2</sup> )	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
7#	1	33F	2T4	三室	95	66	66	100%	9400 (精装)



95m<sup>2</sup> 3室2厅1卫



## 【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。