

# 市场周报

2018年第7-8期【2018.2.12-2018.2.25】





01

政策纵览

**政策原文：**国务院关于同意太原市、桂林市、深圳市建设国家可持续发展议程创新示范区的批复。太原市以资源型城市转型升级为主题、桂林市以景观资源可持续利用为主题、深圳市以创新引领超大型城市可持续发展为主题，建设国家可持续发展议程创新示范区，为落实2030年可持续发展议程提供实践经验。



**创典点评：**根据城市发展特征及资源环境条件，探索可持续性发展及发挥示范效应，为落实2030年可持续发展议程提供实践经验。



02

行业速递

西安市住房保障和房屋管理局按照西安市政府有关要求，对各开发企业申报的主城区及长安区2018年新建商品住宅及公寓上市供应计划予以公示。预计2018年，西安市主城区及长安区上市262个项目，有225509套商品房，约2697万m<sup>2</sup>。



◆**创典点评：**在2017年西安实施人才新政、户籍新政及创新创业新政等一系列政策措施取得初步效果的情况下，2018年新建商品住宅的供应量会有所加大，但对市场和房价的影响有限，从长期看，西安房价将整体趋于稳定。

总投资670亿元的沣东华侨城大型文化旅游综合项目在西咸新区沣东新城正式启动。重点打造镐京国家大遗址保护项目、欢乐谷都市旅游度假区项目、斗门历史文化名镇项目、沣河诗经里文旅小镇项目、春风十里田园综合体项目、七夕爱情花海公园项目、丝路国际会议中心项目等七大项目。

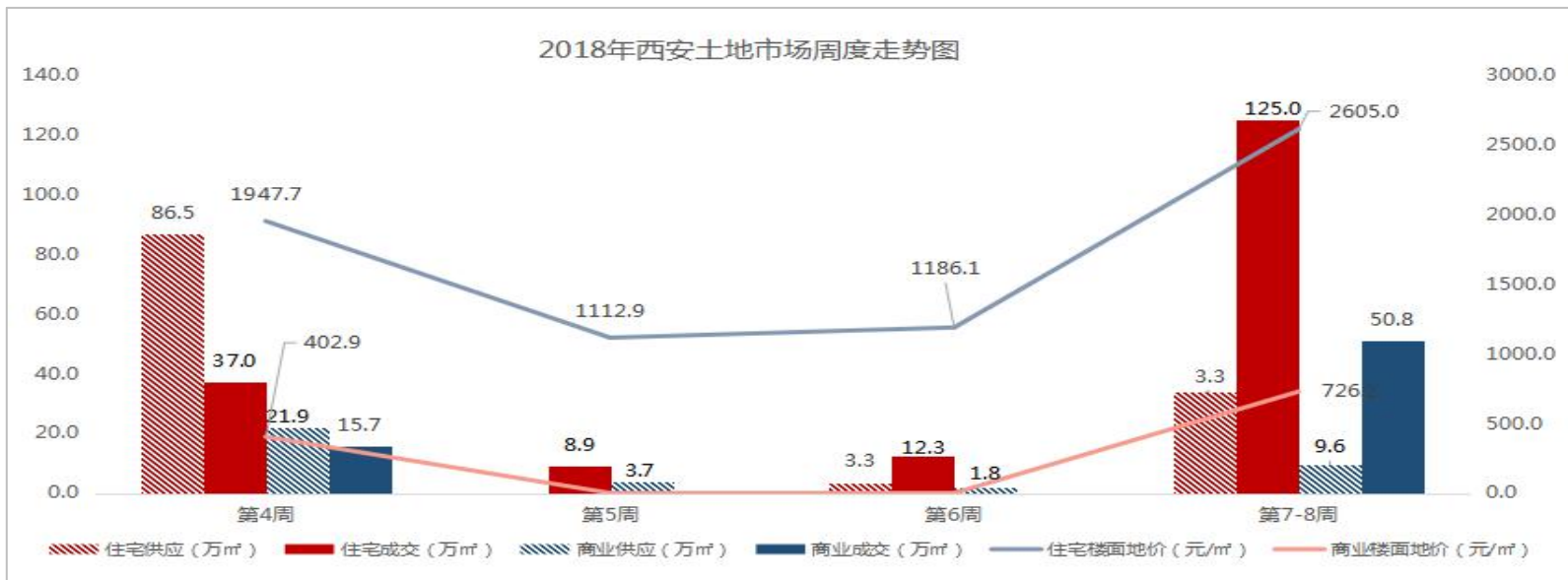


**创典点评：**此次率先启动“欢乐谷都市旅游度假区”项目，是华侨城在中国最大的以丝绸之路为主题、西北地区的第一个欢乐谷主题公园；该项目的启动对加快大西安历史、文化、旅游产业融合发展，建设大西安新中心，打造“一带一路”文化旅游之都，对建设西安国家中心城市具有重要的示范带动作用。



03

土地市场

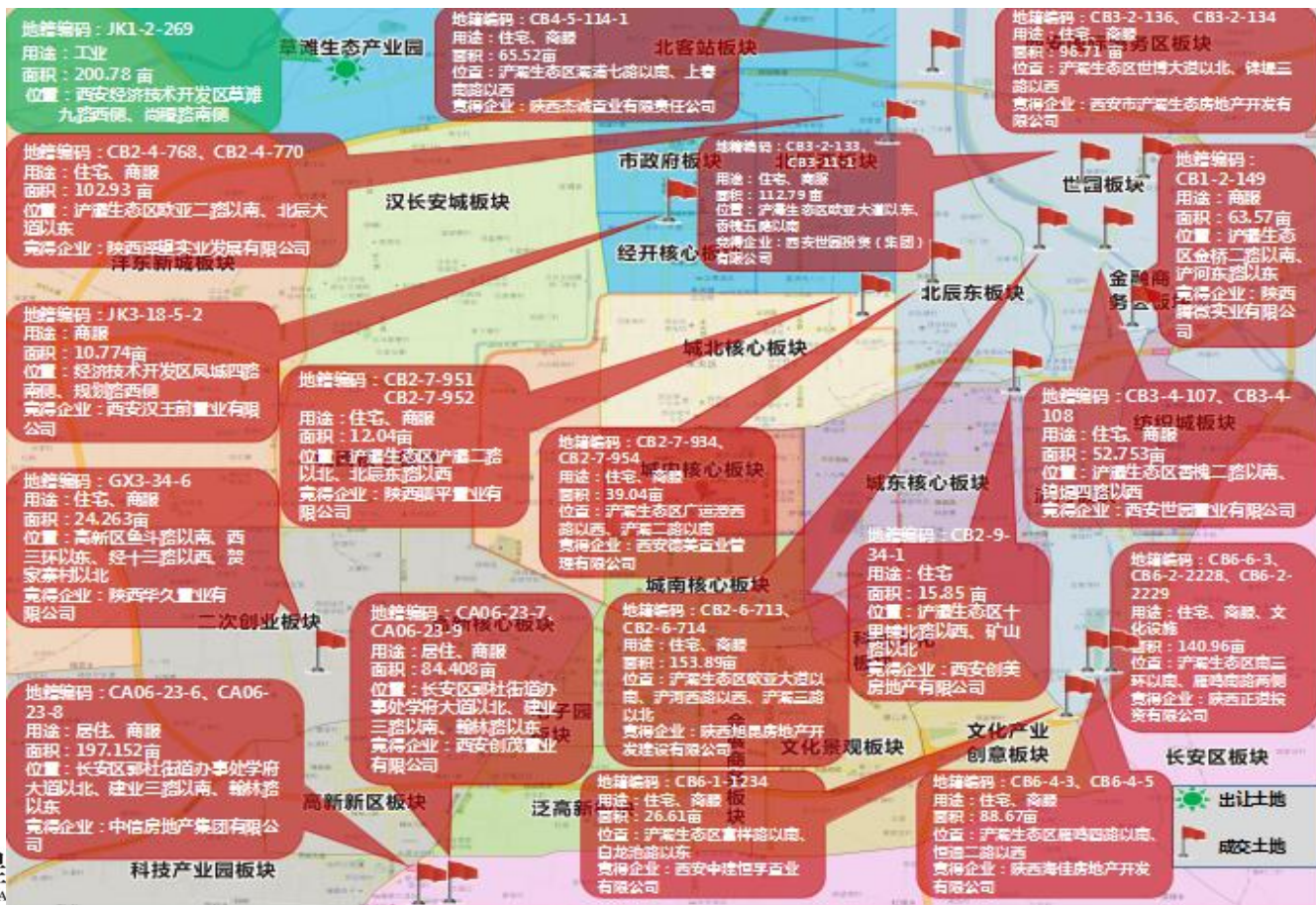


- 春节前后，土地市场一片火热。2月12日-25日，全市出让13宗地块，总面积1075.2亩，除经开供应1宗200m<sup>2</sup>的工业用地外，其余出让地块全部位于西咸的沣西和空港新城，该区域供应量占比81%。
- 春节前后共成交土地62宗，面积2992.2亩，沣西、浐灞、长安、周至和蓝田为热点成交区域。2月12日，浐灞成交达13宗，面积约971.3亩，成交总金额约40.7亿元，此外有两宗地块因超过最高限价终止拍卖。2月24日，沣西新城公开挂牌出让并最终成交30宗，揽金31亿元，这是继浐灞之后的又一笔“大单”，万科、雅居乐、碧桂园等参与抢单，最终被紫薇、成都兴城、咸阳恒丰等企业以高溢价、高地价、高楼面价的形式斩获。另外值得关注的是中海与金茂集团分别以13.6亿元和5.4亿元摘得长安区学府大道以北两宗土地，标志着中国金茂在西安首个项目正式落地长安大学城板块。



# 供销分布图

## 灞土拍“闹”新春，13宗“靓地”成交，沣西成土拍新“网红”，31亿元土地大单火热开年





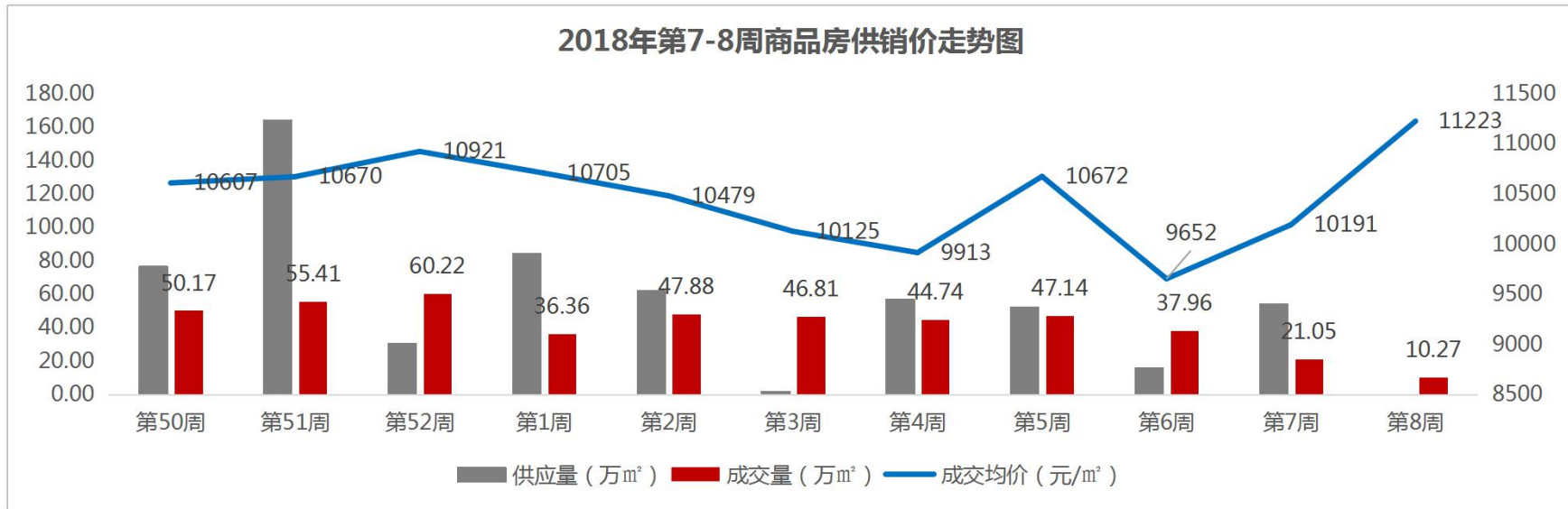
04

新房市场

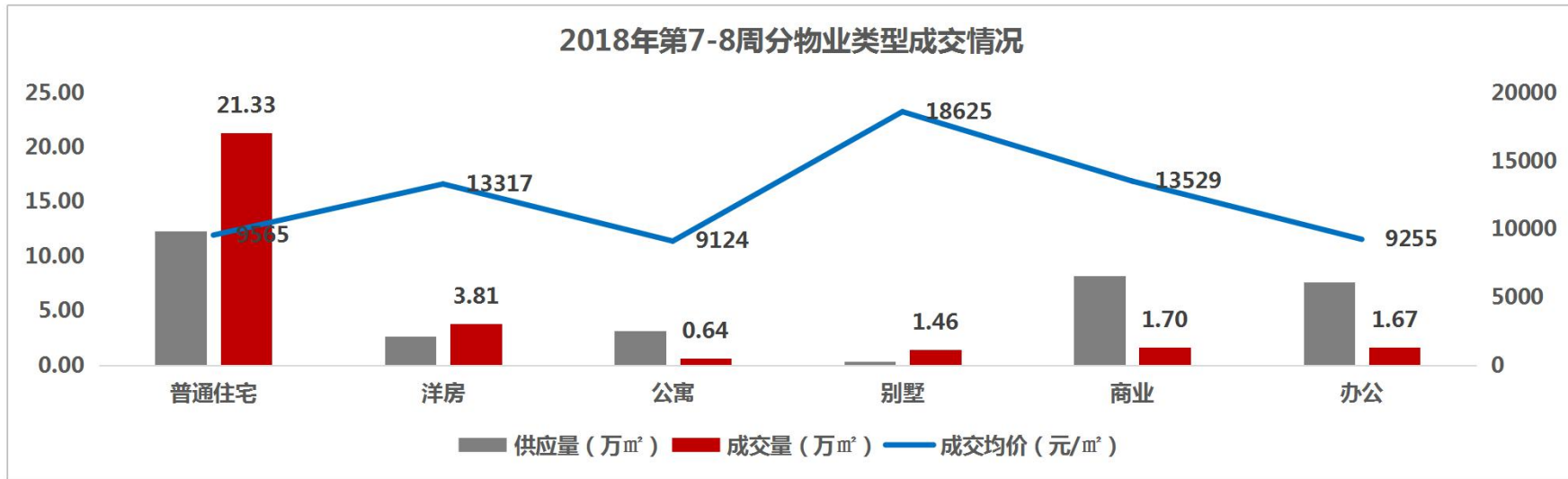
# 新房批售

春节前后，新批预售开启“寒假模式” 全市仅5个楼盘获证，批售房源3667套，多为商办类物业

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
曲江	莱安中心	7,8	1760	243954.93	商业、办公
高新	南飞鸿十年城	2,5,11,12,18,19	116	13448.28	2#、5#、11#、12#、18#、19#楼为别墅，面积137-143m <sup>2</sup>
浐灞	湾流	47	6	3803.59	47#楼别墅房源面积521-704m <sup>2</sup>
浐灞	荣德·棕榈阳光	17,18	48	13373.82	商业
经开	西安环球贸易中心	1	1737	262470.99	办公、公寓

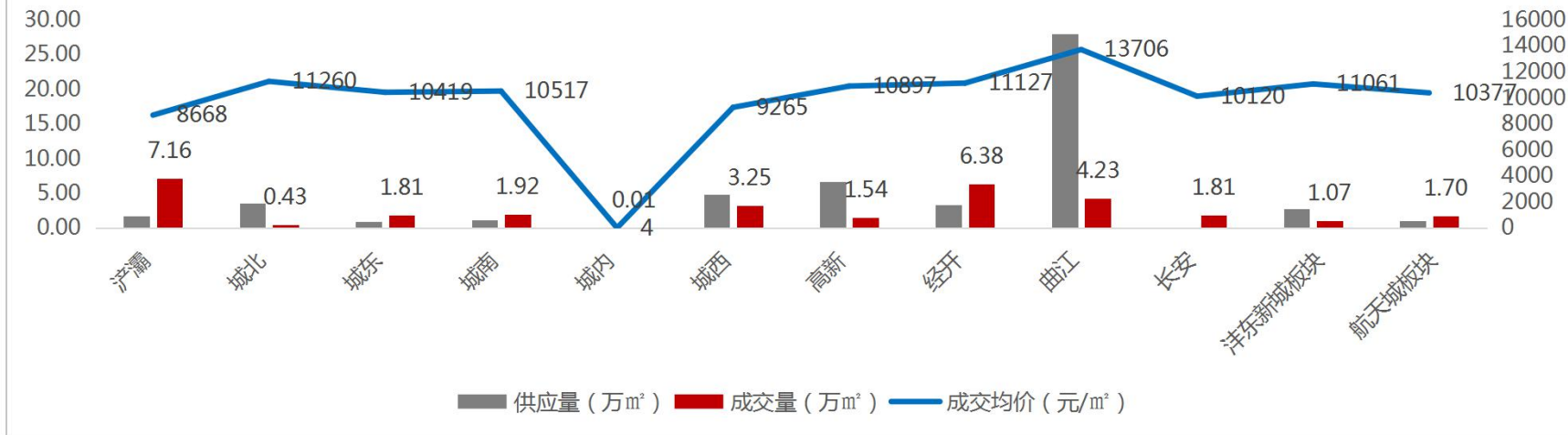


➤ 2018年第7-8周，全市商品房市场供应量54.14万m<sup>2</sup>，春节期间（第8周）市场无供应；近两周共成交31.32万m<sup>2</sup>，环比前两周下跌63.20%，其中第7周和第8周分别成交21.05万m<sup>2</sup>、10.27万m<sup>2</sup>，成交量下滑显著；成交价格平稳上涨，其中第7周价格为10191元/m<sup>2</sup>、第8周价格为11223元/m<sup>2</sup>。



- 近两周供应方面：普通住宅依然是供应主力，推出12.30万m<sup>2</sup>，其次商业供应量8.24万m<sup>2</sup>；
- 近两周成交方面：别墅成交1.46万m<sup>2</sup>，涨幅最大，环比上涨51.20%，其余物业均降幅明显，其中办公跌幅最大，环比下跌88.01%，其次是公寓、商业物业、住宅、洋房，环比分别下跌79.18%、78.95%、57.45%和14.19%；
- 近两周成交价格方面：洋房13317元/m<sup>2</sup>，涨幅最大，环比上涨6.62%；办公9255元/m<sup>2</sup>，跌幅最大，环比下跌24.77%。

### 2018年第7-8周商品房分区域图

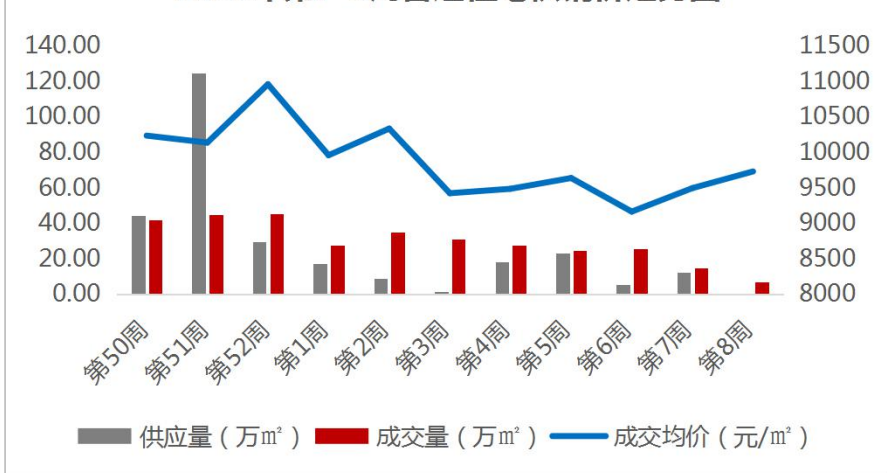


- 近两周供应方面：曲江、高新、城西供应居前三位，分别供应28.02万m<sup>2</sup>、6.64万m<sup>2</sup>、4.81万m<sup>2</sup>；
- 近两周成交方面：灞灞、经开、曲江成交居前三位，依次成交7.16万m<sup>2</sup>、6.38万m<sup>2</sup>和4.23万m<sup>2</sup>；
- 近两周成交价格方面：居区域前三位的依次是曲江13706元/m<sup>2</sup>，城北11260元/m<sup>2</sup>及经开11127元/m<sup>2</sup>。

### 第8周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	海亮·唐宁府	62,092,671	5763.54	10773
2	金辉·优步花园	48,980,350	5273.50	9288
3	官园学府	47,020,444	5059.50	9293
4	碧桂园凤凰城	44,968,844	4055.81	11088
5	德杰状元府邸	32,716,329	3204.89	10208
6	高科麓湾国际社区	31,885,823	4601.44	6930
7	瑞和·大唐府邸	30,084,004	3165.16	9505
8	龙记玖玺	19,124,249	2049.16	9333
9	万科城·润园	17,299,833	1560.22	11088
10	美好时光	17,277,482	1925.90	8971

### 2018年第7-8周普通住宅供销价走势图



➤ 2018年第7-8周，全市普通住宅供应量12.30万m<sup>2</sup>，第8周市场无供应；近两周共成交21.32万m<sup>2</sup>，环比前两周下跌57.45%，其中第7周和第8周分别成交14.63万m<sup>2</sup>、6.69万m<sup>2</sup>；成交价格平稳上涨，其中第7周价格为9492元/m<sup>2</sup>、第8周价格为9726元/m<sup>2</sup>。

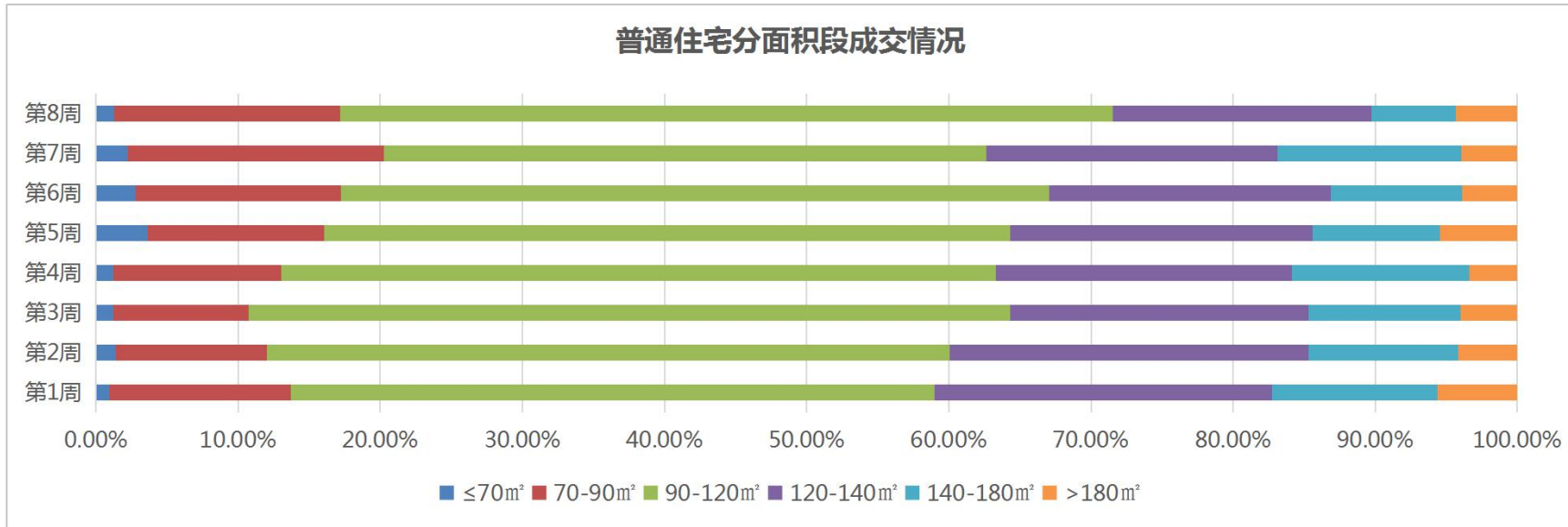
# 普通住宅

浐灞、经开、城西成交量居区域前三位，曲江价格最高11109元/m<sup>2</sup>



- 近两周供应方面：曲江、城北、沣东新城板块供应居前三位，依次供应3.0万m<sup>2</sup>、2.94万m<sup>2</sup>和2.81万m<sup>2</sup>；
- 近两周成交方面：浐灞、经开、城西成交居前三位，依次成交6.15万m<sup>2</sup>、4.59万m<sup>2</sup>和2.23万m<sup>2</sup>；
- 近两周成交价格方面：位居前三位的依次是曲江11109元/m<sup>2</sup>，高新11012元/m<sup>2</sup>及经开板块10495元/m<sup>2</sup>。



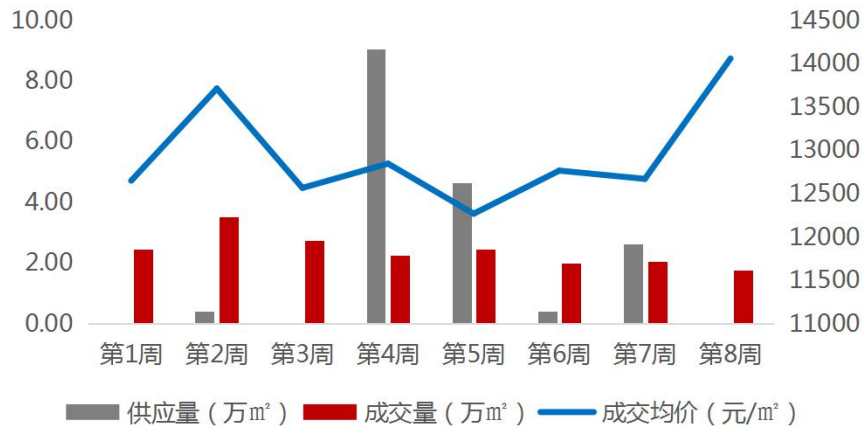


➤ 分面积段成交来看：第7-8周普通住宅各面积段成交量排名前三的依次是90-120m<sup>2</sup>和120-140m<sup>2</sup>和70-90m<sup>2</sup>，分别成交9.84万m<sup>2</sup>、4.21万m<sup>2</sup>和3.70万m<sup>2</sup>，各面积段成交量环比前两周均下滑，≤70m<sup>2</sup>跌幅最大，环比下跌74.16%。

### 第8周洋房销售金额排行

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	中海·曲江大城	193,371,469	13195.13	14655
2	天地源·曲江香都	17,448,102	1180.30	14783
3	融创·揽月府	9,498,257	826.34	11494
4	万科城·润园	5,875,964	444.51	13219
5	碧桂园凤凰城	4,876,097	384.42	12684
6	英郡年华国际社区	4,453,935	371.49	11989
7	阳光城·翡丽曲江	4,092,306	323.31	12658
8	龙记玖玺	3,757,999	419.68	8954
9	华远枫悦	1,858,591	140.60	13219
10	华清学府城	1,804,497	149.94	12035

### 2018年第7-8周洋房供销价走势图

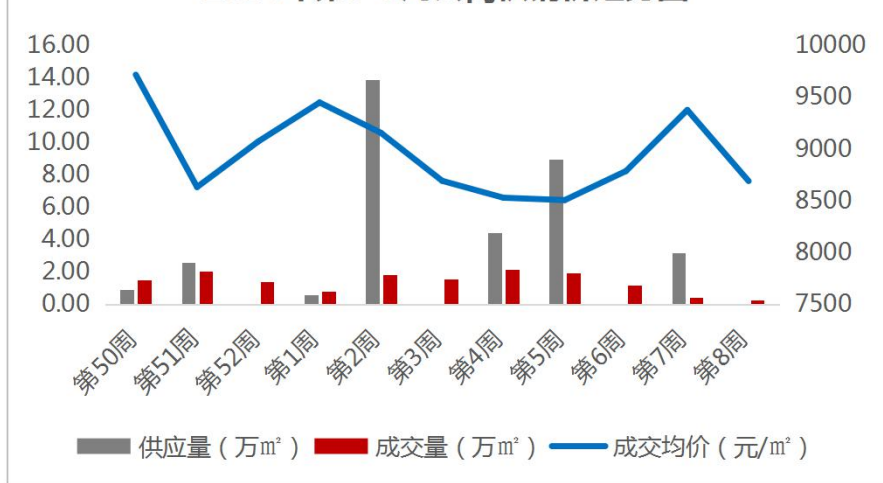


- 2018年第7-8周，洋房供应2.64万m<sup>2</sup>，环比下跌47.92%；成交3.81万m<sup>2</sup>，环比下跌14.19%，成交价格13317元/m<sup>2</sup>，环比上涨6.62%；
- 分区域来看：供应方面：高新供应居首为1.07万m<sup>2</sup>；成交方面：曲江、经开、城西成交居前三位，依次成交1.56万m<sup>2</sup>、0.86万m<sup>2</sup>、0.35万m<sup>2</sup>；成交价格方面：居前三位的依次是高新17173元/m<sup>2</sup>，城南16864元/m<sup>2</sup>及沣东新城板块15840元/m<sup>2</sup>。

### 第8周公寓销售金额排行

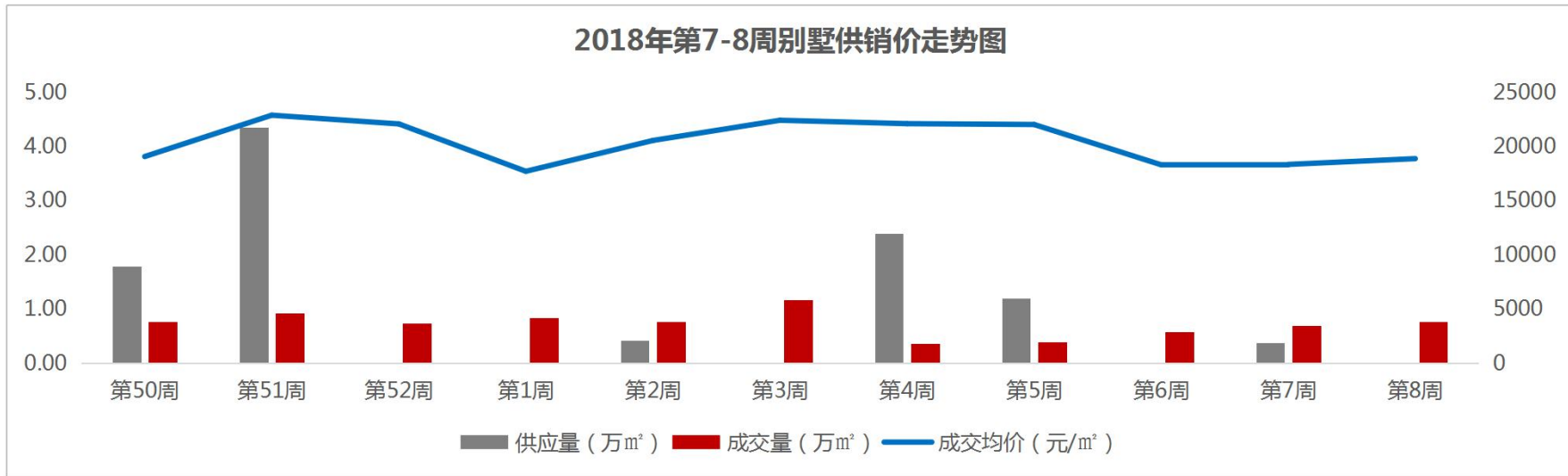
排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m <sup>2</sup> )	(元/m <sup>2</sup> )
1	恒大都市广场	5,234,556	619.30	8452
2	乐府国际公寓	4,333,444	487.37	8891
3	天朗玖悦都	3,192,287	273.18	11686
4	雅苑东方	1,751,062	245.69	7127
5	主角青年公社	1,285,000	157.59	8154
6	万象春天	1,167,369	144.80	8062
7	万科金域国际	887,353	74.06	11982
8	金地·西沱公元	627,079	80.18	7821
9	鹏润·悦秀城	539,242	72.29	7459
10	西旅逸都	532,320	44.36	12000

### 2018年第7-8周公寓供销价走势图



- 2018年第7-8周，公寓供应3.17万m<sup>2</sup>（其中第8周无供应），环比下跌64.58%；成交0.64万m<sup>2</sup>，环比前两周下跌79.18%，成交价格9124元/m<sup>2</sup>，环比上涨5.98%；
- 分区域来看：供应方面：仅高新供应3.17万m<sup>2</sup>；成交方面：城南、高新、沱东新城板块成交居前三位，依次成交0.22万m<sup>2</sup>、0.12万m<sup>2</sup>和0.09万m<sup>2</sup>；成交价格方面：居前三位的依次是高新10993元/m<sup>2</sup>，城西10815元/m<sup>2</sup>及沱东新城10055元/m<sup>2</sup>。

### 2018年第7-8周别墅供销价走势图

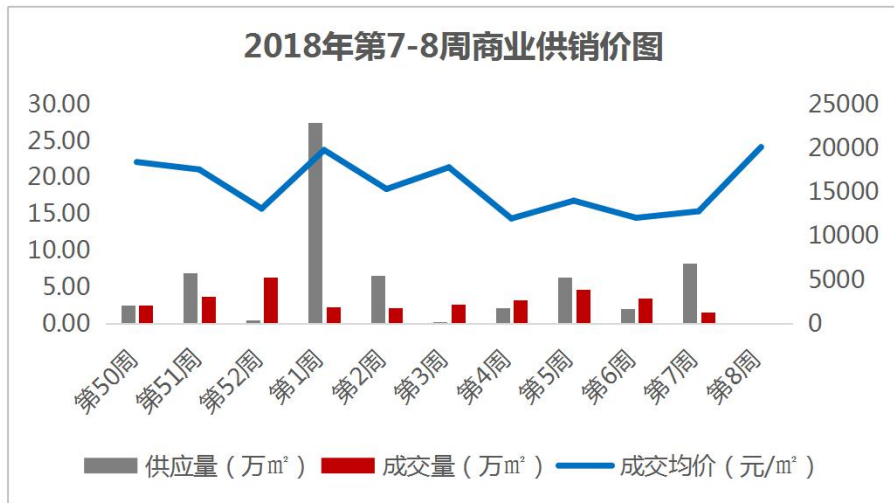


- 2018年第7-8周，别墅供应0.38万m<sup>2</sup>，环比下跌68.07%；成交1.46万m<sup>2</sup>，环比前两周上涨51.20%，成交价格18625元/m<sup>2</sup>，环比下跌6.07%；
- 分区域来看：供应方面：仅浐灞供应0.38万m<sup>2</sup>；成交方面：曲江、浐灞、长安成交居前三位，依次成交0.85万m<sup>2</sup>、0.28万m<sup>2</sup>、0.23万m<sup>2</sup>；成交价格方面：居前三位的依次是长安23359元/m<sup>2</sup>，航天城板块22530元/m<sup>2</sup>及曲江18690元/m<sup>2</sup>。

### 第8周商业销售金额排行

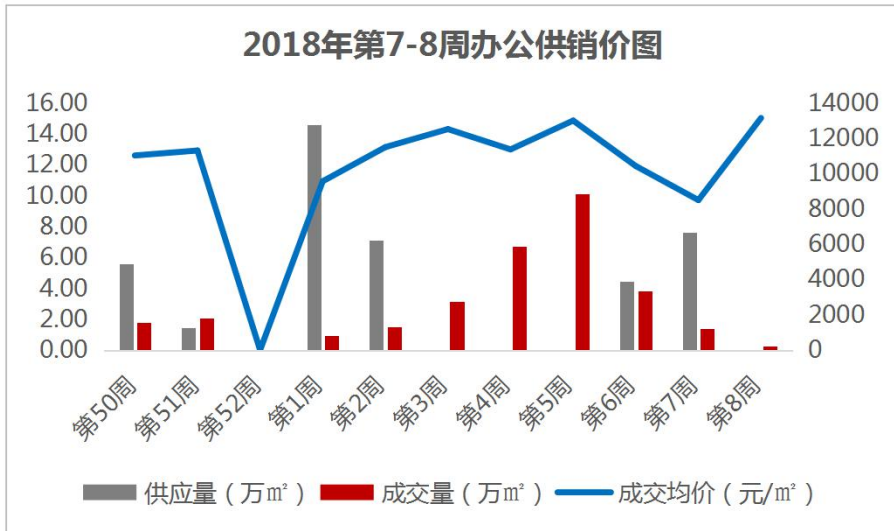
排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m <sup>2</sup> )	(元/m <sup>2</sup> )
1	中海·昆明路九号	15,503,026	503.64	30782
2	中海·太华府	5,802,490	200.15	28991
3	碧桂园凤凰城	2,797,667	111.24	25150
4	恒大御龙湾	2,656,388	421.29	6305
5	万科金域蓝湾	2,545,335	157.27	16184
6	万科金域未央	1,781,209	63.78	27927
7	巴黎大厦	816,296	78.49	10400
8	中国铁建·西派国际	786,494	69.57	11305
9	曲江·汉华城	681,780	51.65	13200
10	—	—	—	—

### 2018年第7-8周商业供销价图



- 2018年第7-8周，商业市场整体供应8.24万m<sup>2</sup>，环比下跌2.29%，成交1.70万m<sup>2</sup>，环比下跌78.95%，成交价格13529元/m<sup>2</sup>，环比上涨2.57%；
- 分区域来看：曲江供应最大，5.64万m<sup>2</sup>；成交方面：浣灞、城东、城北成交居前三位，依次成交0.44万m<sup>2</sup>、0.32万m<sup>2</sup>、0.21万m<sup>2</sup>；成交价格方面：位居前三位的依次是沣东新城30782元/m<sup>2</sup>，高新27443元/m<sup>2</sup>及经开20704元/m<sup>2</sup>。

### 第8周办公销售金额排行



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	正尚国际金融广场	18,241,888	1232.56	14800
2	白桦林国际	8,030,872	579.58	13856
3	华商豪盛旺座城	5,851,463	530.09	11039
4	鑫苑大都汇	2,188,952	269.14	8133
5	莱安中心	1,377,052	102.11	13486
6	——			
7	——			
8	——			
9	——			
10	——			

- 2018年第7-8周，办公供应7.62万m<sup>2</sup>，成交1.67万m<sup>2</sup>，环比下跌88.01%，成交价格9255元/m<sup>2</sup>，环比下跌24.77%；
- 分区域来看：仅曲江供应7.62万m<sup>2</sup>；成交方面：经开、城西、高新成交居前三位，依次成交0.66万m<sup>2</sup>、0.52万m<sup>2</sup>、0.17万m<sup>2</sup>；成交价格方面：位居前三位的依次是长安35000元/m<sup>2</sup>，曲江11434元/m<sup>2</sup>及经开11260元/m<sup>2</sup>。



05

创典监测

创典指数显示：第7-8周项目来访指数49环比下滑60%，成交指数43环比下滑67%。



(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	曲江雁塔南路南端向东2000米
物业类型	洋房
开盘时间	2018年2月23日
总建面	102万m <sup>2</sup>
容积率	1.9
绿化率	35%
成交价格	平层12600-15500元/m <sup>2</sup> 、顶跃15700-16300元/m <sup>2</sup> 、 一层带花园16200-17600元/m <sup>2</sup>
成交金额	0.94亿
开发商	大华集团



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> )
11#	2	8	1T2	三室、四室	145/191	68	42	62%	平层 12600-15500/顶跃 15700-16300、 一层带花园 16200-17600
12#	3	5/6/7F	1T2		128/127/122				



128m<sup>2</sup> 3室2厅2卫



145m<sup>2</sup> 4室2厅2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。