

市场周报

2018年第9期【2018.2.26-2018.3.4】





01

政策纵览

政策原文：经国务院批复，西安航空基地综合保税区正式设立。据悉，这是我国中西部地区首个以航空制造产业为发展特色的综合保税区。根据国务院批复，西安航空基地综合保税区规划面积1.5平方公里，地处西安航空基地的核心位置，将以发展民用航空产业为核心，按照国家赋予的保税加工、保税物流和保税服务三大功能，做强仓储物流、对外贸易、国际采购与分销配送、国际中转、检测和维修服务、研发、加工制造等保税业务，定位于国内一流、世界知名的航空产业国际合作特区。



西安航空基地综合保税区效果图

❖ **创典点评：**西安航空基地综合保税区的设立，将极大提升西安航空产业的国际合作水平，推动航空产业延伸区域上下游产业链，成为产业发展支撑引擎；从城市发展角度来看，航空综合保税区的设立将对西安经济发展、产业发展及人口导入带来积极的促进作用，为大西安、国家中心城市、国际化大都市建设，开辟全新对外经济增长点。。

政策原文：西安市发布了《西安市招商引资优惠政策“黄金十条”》，主要包括高新技术产业、先进制造业、商贸物流业、文化旅游产业、军民融合产业、特色小镇、金融产业、创业创新、企业运营、人才安居等10大领域优惠政策。例如：高新技术产业优惠政策内容：设立1000亿元西安科技产业发展基金，通过市场化运作吸引社会资本和金融机构投资硬科技产业；对技术先进型服务企业和认定的高新技术企业，减按15%税率征收企业所得税；高等院校、科研院所及企业开展技术转移转化过程中，按照技术交易额，最高给予50万元奖补。



创典点评：以上十大领域招商引资优惠政策，优惠内容主要包括政策扶持、税收优惠和现金奖励，这些政策的落实，将对大西安建设具有重要的支撑作用，加快西安国家中心城市发展进程。

政策原文：2018年3月西安户籍新政再“放大招”：3月5日起办理落户不用跑，点开手机就可搞定。3月5日起，凭学历落西安社区集体户，只需通过掌上户籍室上传学历、身份证照片即可，办理人无需再跑腿。

创典点评：人才争夺战进入“白热化”阶段，户籍新政调整，人才政策激励，吸引人才纷纷回流，让西安的“软实力”和“硬实力”均有较大提升。





02

行业速递

红星美凯龙集团与沣西新城联手打造的爱琴海购物公园落定沣西新城，项目总投资100亿元，位于沣西新城白马河路东侧，总建筑面积约74万平方米，将于两年内建成开业，五年内可实现综合产值140亿元人民币。后续还会把红星美凯龙家居互联网交易数据处理中心西北总部和集团地产板块西北总部落户沣西，与沣西新城正在打造的科学城、硬科技小镇形成良性互动。



创典点评：红星美凯龙是沣西新城重要的招商引资项目，项目的进驻将加快完善项目周边配套设施建设，加速沣西发展进程，未来区域发展潜力与日俱增，此次布局沣西新城是红星美凯龙集团在大西安发展的重要布局，进一步扩大全国布局。

据经济观察网消息：近日，国家发改委下发《关于进一步加强城市轨道交通规划建设工作的意见》，对申报建设地铁城市的地方政府预算、GDP的要求，较2003年的要求提高了三倍。同时，增加了政府债务率指标。《意见》附有一份《关于进一步加强城市轨道交通规划建设工作的意见》的起草说明。其中提到对国家已批复建设规划的43个城市，完全符合申报新一轮建设规划条件的有30个城市，其余13个城市不符合发改委新审批要求。政府债务率不符合条件的为南宁、呼和浩特、包头、昆明、西安、兰州、沈阳、哈尔滨、贵阳等9个城市；一般预算内收入不符合条件的为太原市1个城市；地区生产总值不符合条件的为乌鲁木齐市1个城市；市区常住人口不符合条件的为包头、兰州、洛阳、呼和浩特、南通、福州等6个城市。。



创典点评：西安地铁三期规划延迟批复，将对地铁沿线楼盘的价值带来一定的影响。

西安地铁发布地铁十四号线一期工程，计划于4月30日开工建设。一期工程（北客站~贺韶村）为东西走向，规划东端起点为国际港务区，跨灞河后抵达北客站，待机场线开通运营后与其贯通。线路全长13.812km，均为地下线，设车站8座，其中换乘站3座，出入线在港务大道站东端接轨至贺韶村停车场，设停车场1座，新建主变电所1座。计划工期共1129天，施工时间为2018年4月30日至2021年6月1日。

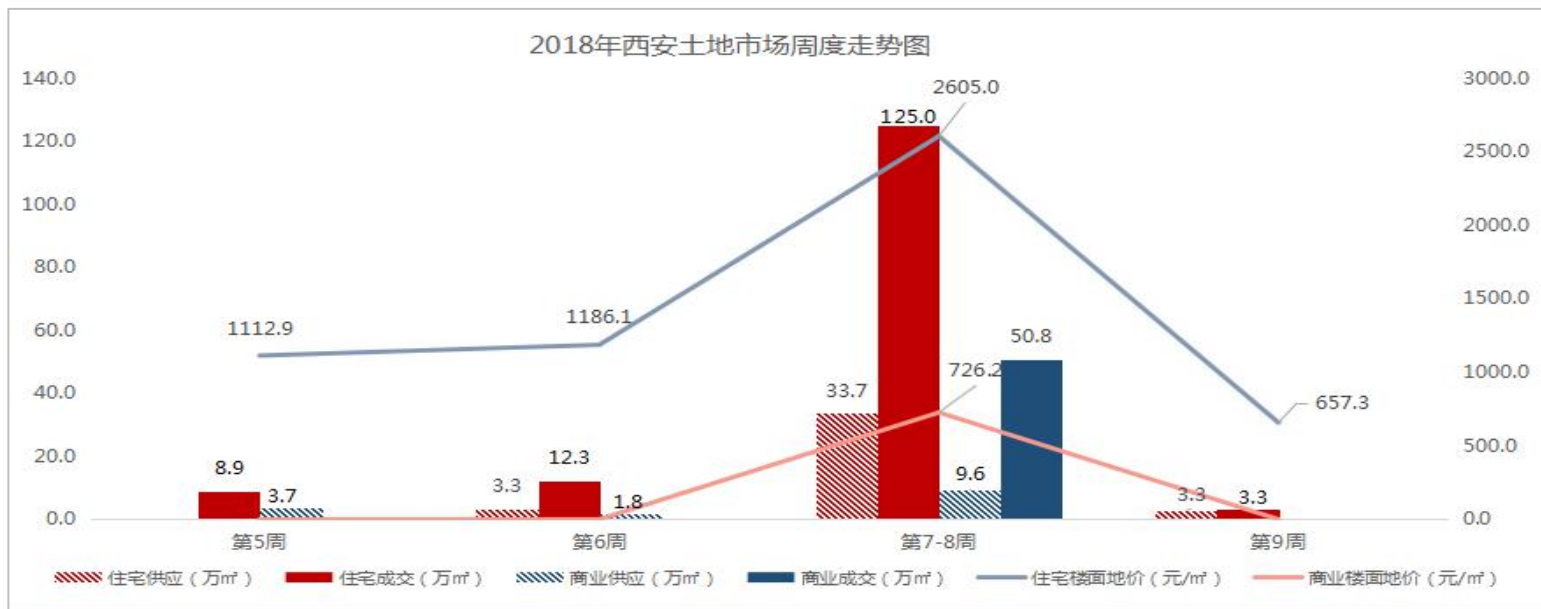
创典点评：地铁14号线穿过港务区、西安体育基地14.6平方公里片区、城北大学城片区等，是2021年全运会主场馆与机场、高铁西安北站的重要交通线路。



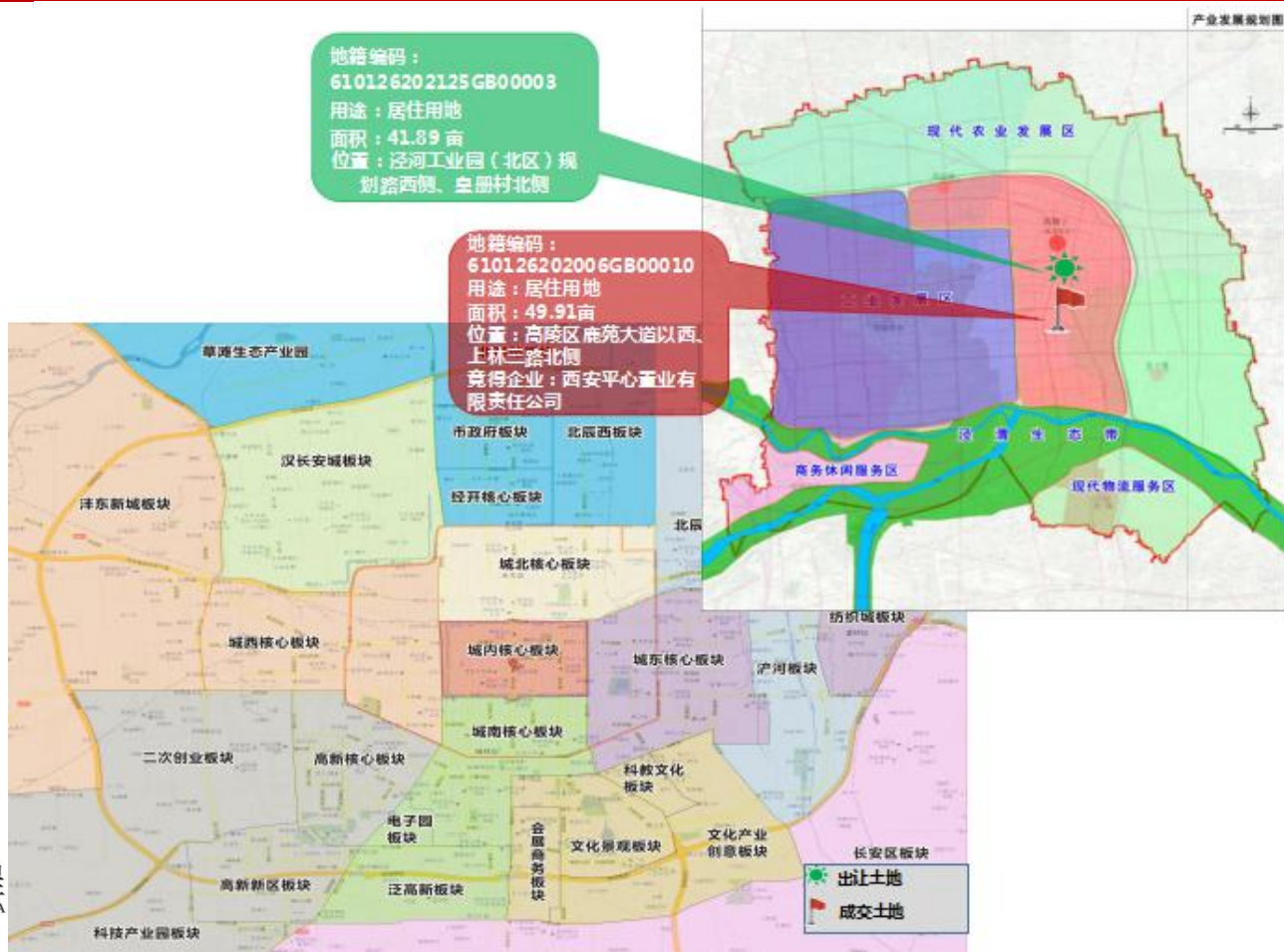


03

土地市场



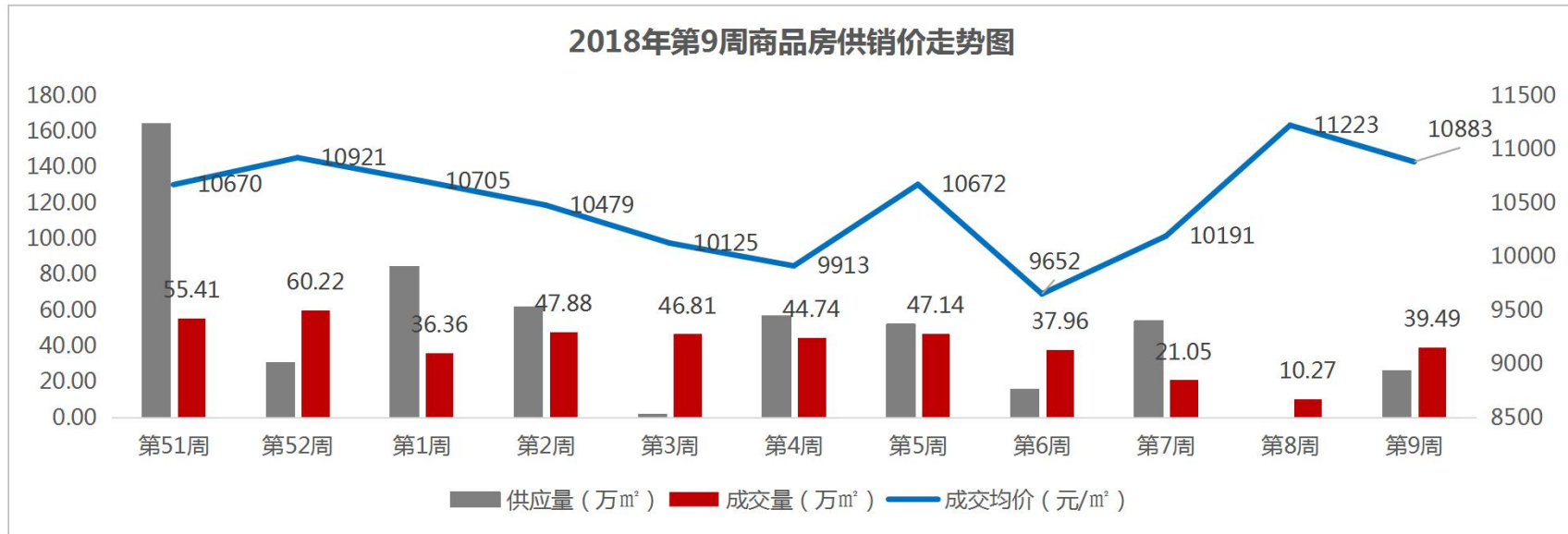
- 经过上周供应与需求集中释放后，土地市场趋向冷静。本周高陵成交一宗居住用地，面积41.89亩，位于泾河工业园区。
- 成交方面，本周高陵区通过现场拍卖的方式成交一宗居住用地，成交面积49.91亩，最终被西安平心置业有限责任公司竞得，成交价4376万元，折合单价87.7万元/亩，楼面地价最高1315元/平米，最低658元/平米。



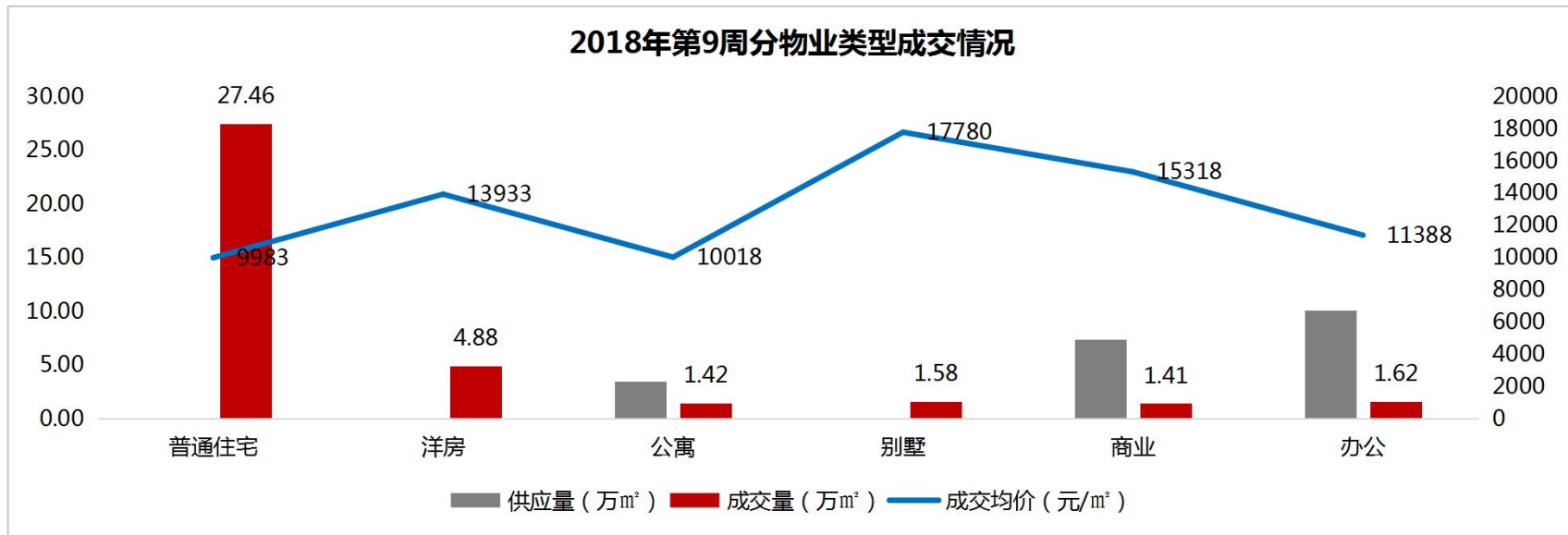


04

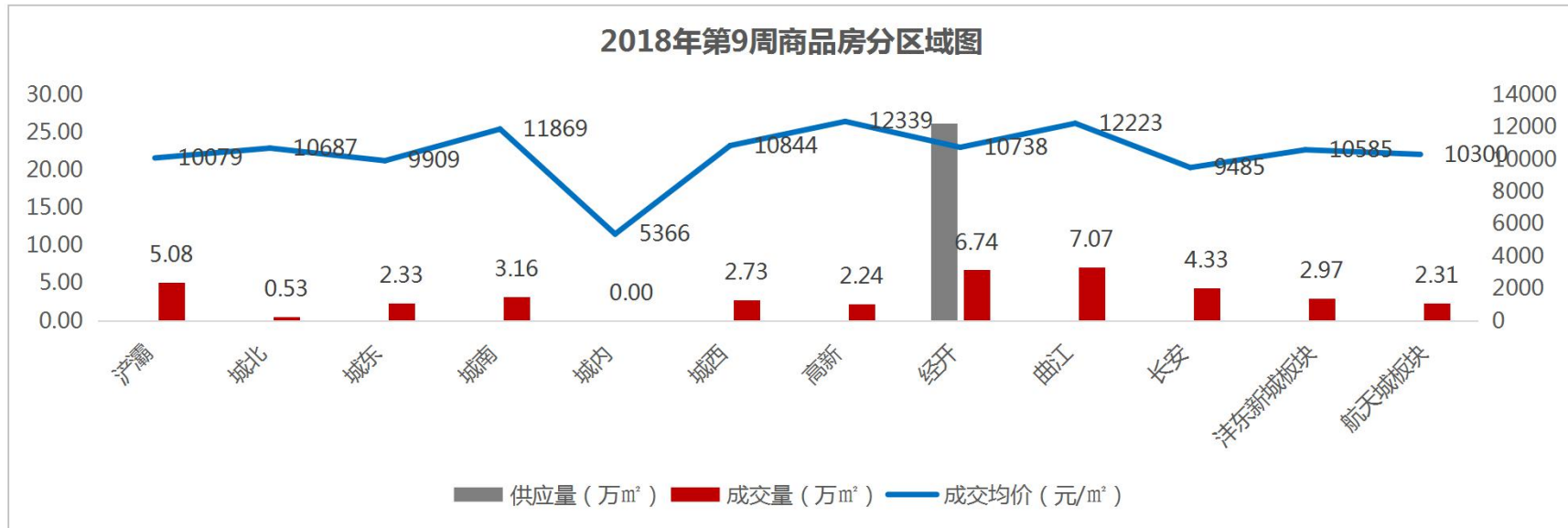
新房市场



➤ 2018年第9周，全市商品房市场供应量26.25万m²，共成交39.49万m²，节后楼市正常回升，环比上周上涨284.52%，成交价格10883元/m²，小幅下跌3.03%。

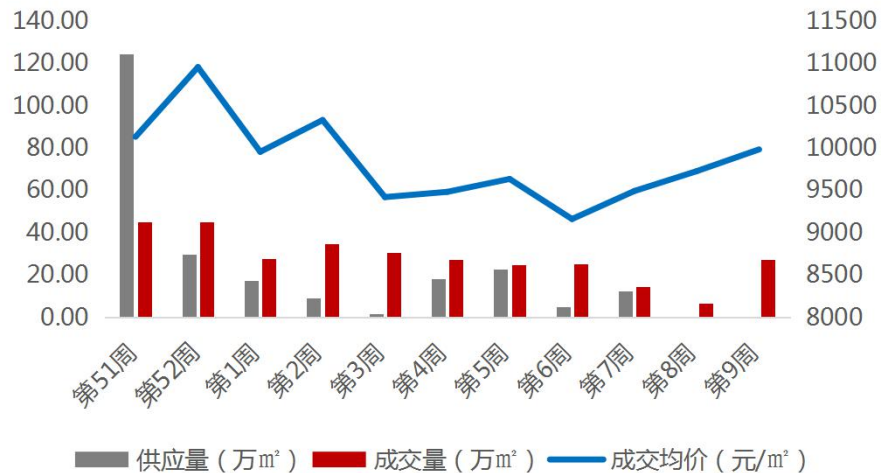


- 供应量方面：本周办公供应量最大，10.07万m²，其次是商业供应7.39万m²，商办物业成为本周供应主力；
- 成交量方面：本周各物业成交量在上周较低基数的基础上，环比均有较大幅度的上涨，商业涨幅最大，成交量1.41万m²，环比上涨749.57%，别墅涨幅最小，成交1.58万m²，环比上涨106.93%；
- 成交价格方面：公寓10018元/m²，涨幅最大，环比上涨15.31%；商业15318元/m²，跌幅最大，环比下跌23.93%。



- 供应量方面：本周仅经开区域供应26.25万m²，其他区域无供应；
- 成交量方面：曲江、经开、浐灞成交居前三位，依次成交7.07万m²、6.74万m²和5.08万m²；
- 成交价格方面：居区域前三位的依次是高新12339元/m²，曲江12223元/m²及城南11869元/m²。

2018年第9周普通住宅供销价走势图



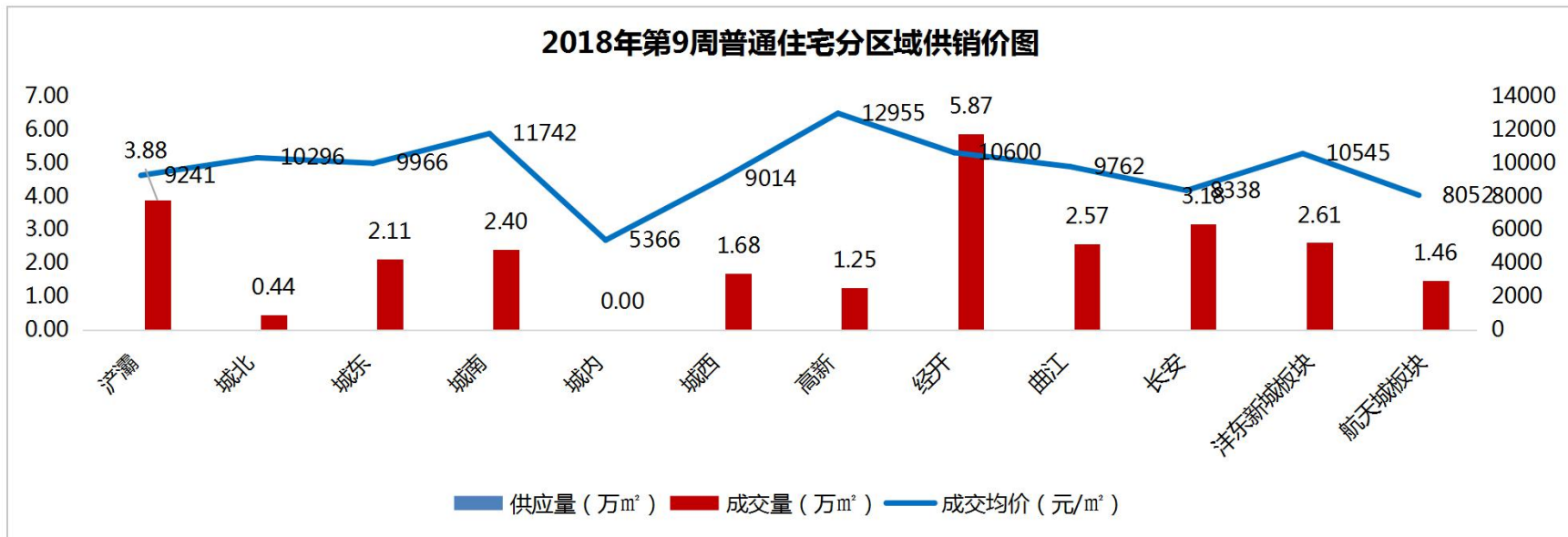
第9周普通住宅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m ²)	(元/m ²)
1	绿地新里城	231,842,482	21074.49	11001
2	万科金域未央	201,379,414	14919.04	13498
3	天地源·万熙天地	112,128,294	7701.85	14559
4	万科城·润园	94,503,802	8713.50	10846
5	碧桂园凤凰城	88,572,390	8333.36	10629
6	雅居乐·湖居笔记	83,994,294	8427.23	9967
7	融创西安宸院	80,197,587	6070.59	13211
8	瑞和·大唐府邸	73,530,829	7782.04	9449
9	华远·海蓝城	70,809,389	6472.68	10940
10	美好时光	63,605,663	7052.47	9019

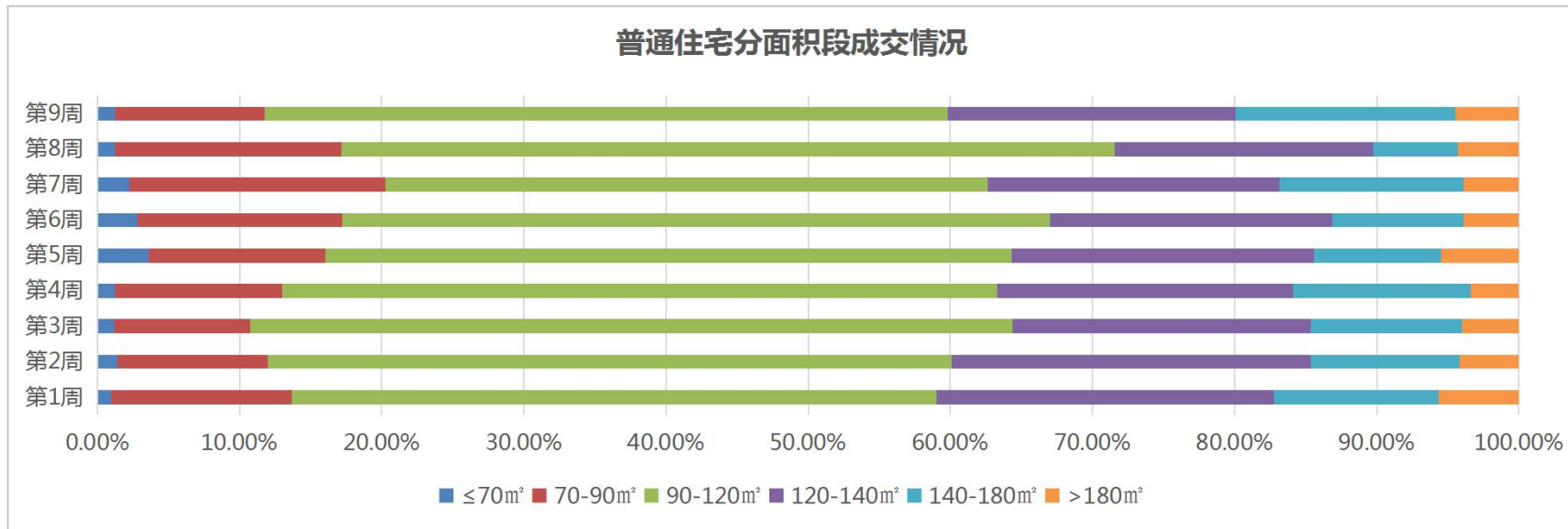
➤ 2018年第9周，市场无供应，成交27.46万m²，环比上涨310.20%，成交量上涨显著，成交价格9983元/m²，环比小幅上涨2.64%。

普通住宅

经开、浐灞、长安成交量居区域前三位，高新以12955元/m²的均价领跑全市



- 供应量方面：本周无供应；
- 成交量方面：经开、浐灞、长安成交居前三位，依次成交5.87万m²、3.88万m²和3.18万m²；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是高新12955元/m²，城南11742元/m²及经开10600元/m²。

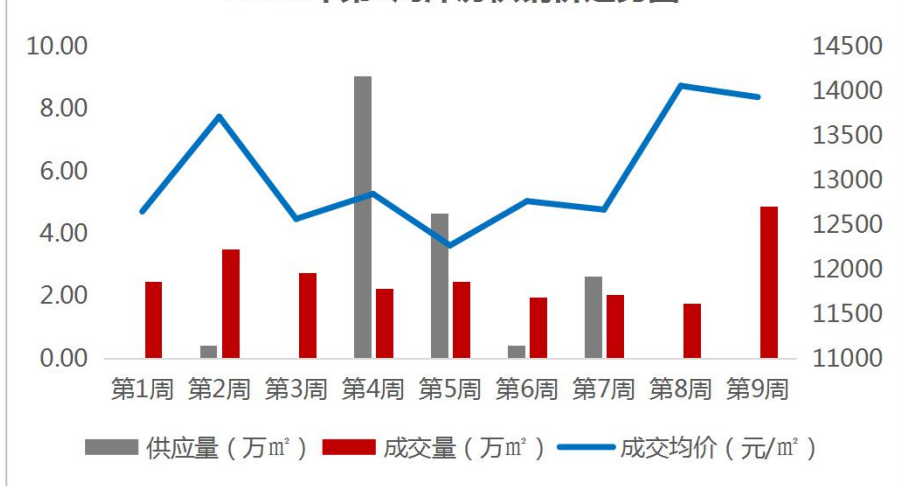


➤ 分面积段成交来看：第9周普通住宅各面积段成交量排名前三的依次是90-120m²和120-140m²和140-180m²，分别成交13.19万m²、5.56万m²和4.26万m²，各面积段成交量环比均上涨，140-180m²面积段涨幅最大，环比上涨965.78%。

第9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 ²)	(元/m ²)
1	中海·曲江大城	253,400,587	17393.18	14569
2	融创御园	110,078,132	7364.21	14948
3	万科城·润园	80,846,565	6242.70	12951
4	天地源·曲江香都	44,114,886	2785.31	15838
5	金辉·公园里	23,166,207	1841.74	12578
6	融创·揽月府	21,894,987	1549.57	14130
7	融创西安宸院	19,025,114	1097.07	17342
8	龙湖·花千树	18,921,879	1430.24	13230
9	红星·紫御半山	12,555,893	1246.07	10076
10	碧桂园凤凰城	12,298,559	944.67	13019

2018年第9周洋房供销价走势图

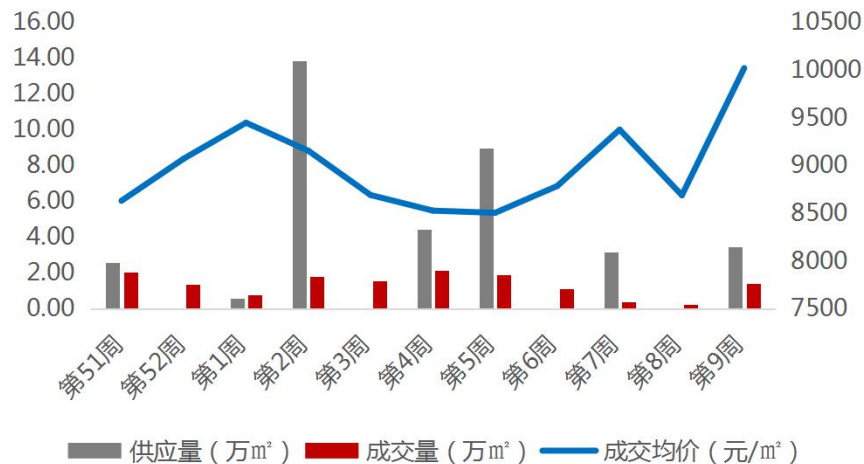


- 2018年第9周，洋房无供应，成交4.88万m²，环比上涨175.59%，成交价格13933元/m²，环比下跌0.90%；
- 分区域来看：成交方面：曲江、长安、城西成交居前三位，依次成交2.26万m²、0.78万m²、0.74万m²；成交价格方面：居前三位的依次是高新19893元/m²，城南17342元/m²及城西14948元/m²。

第9周公寓销售金额排行

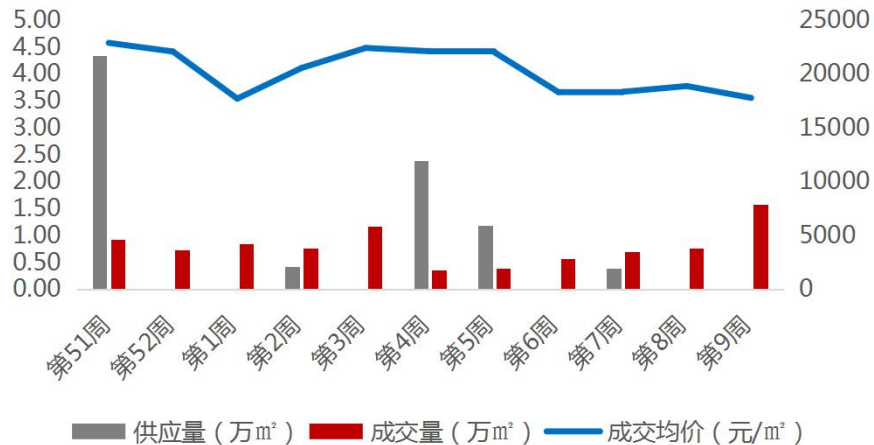
排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m ²)	(元/m ²)
1	金辉世界城	37,794,340	2759.06	13698
2	恒大都市广场	15,735,680	1866.54	8430
3	KingMall未来中心	10,811,546	1006.07	10746
4	群贤道九號	7,618,330	459.43	16582
5	大话南门	7,615,076	880.60	8648
6	南飞鸿广场	6,357,346	461.39	13779
7	海伦春天	5,237,719	586.04	8937
8	水滴Uhome	5,184,155	970.97	5339
9	宫园美寓	3,676,339	387.13	9496
10	美苑楼尚	3,623,310	256.19	14143

2018年第9周公寓供销价走势图



- 2018年第9周，公寓供应3.48万m²，成交1.42万m²，环比上涨508.99%，成交价格10018元/m²，环比上涨15.31%；
- 分区域来看：供应方面：仅经开供应3.48万m²；成交方面：高新、曲江、沣东新城板块成交居前三位，依次成交0.313万m²、0.312万m²和0.25万m²；成交价格方面：居前三位的依次是曲江12575元/m²，城南11168元/m²及城北9773元/m²。

2018年第9周别墅供销价走势图

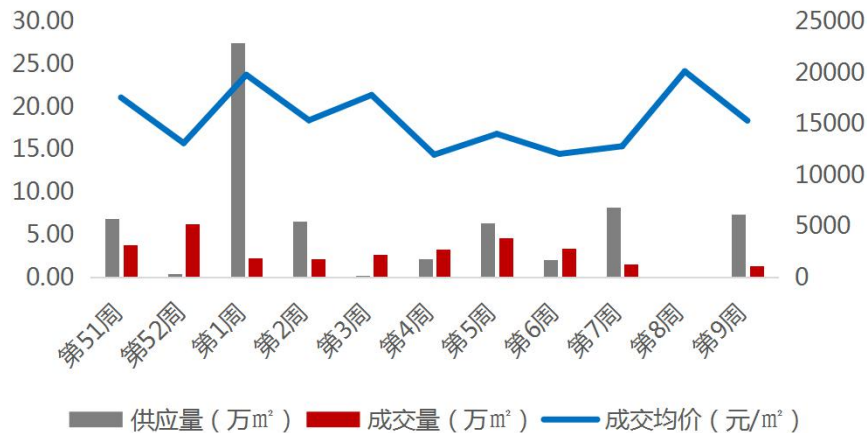


第9周别墅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m ²)	(元/m ²)
1	中海·曲江大城	98,388,583	5352.74	18381
2	海伦湾	78,883,236	5334.84	14786
3	融创·揽月府	48,890,217	2200.69	22216
4	金地·湖城大境	16,477,794	676.05	24374
5	清凉山居	9,460,993	409.49	23104
6	御锦城	6,776,280	484.02	14000
7	湾流	6,390,000	377.78	16915
8	中海·昆明路九号	5,720,000	376.84	15179
9	荣德·河与墅	5,480,000	263.78	20775
10	大华·公园世家	5,080,000	358.79	14159

- 2018年第9周，别墅无供应；成交1.58万m²，环比上涨106.93%，成交价格17780元/m²，环比下跌5.83%；
- 分区域来看：成交方面：浐灞、曲江、航天城成交居前三位，依次成交0.65万m²、0.60万m²、0.26万m²；成交价格方面：居前三位的依次是长安23104元/m²，航天城板块21086元/m²及曲江19053元/m²。

2018年第9周商业供销价图



第9周商业销售金额排行

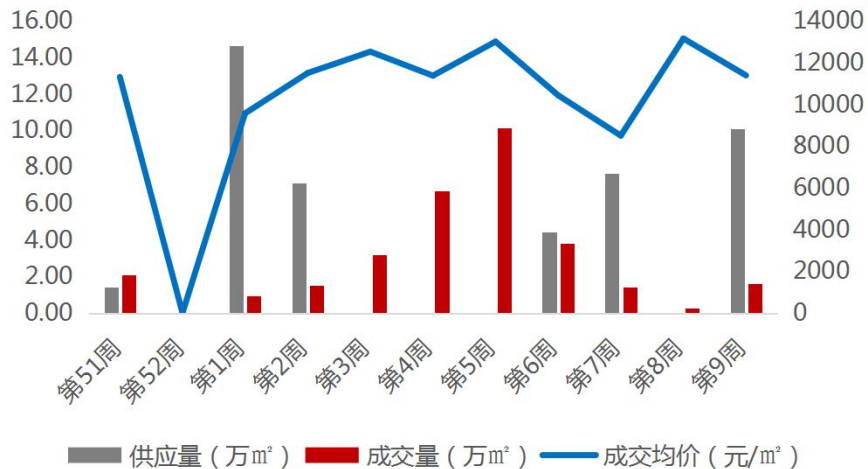
排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m ²)	(元/m ²)
1	海亮·新英里	20,234,999	1491.98	13563
2	海伦国际	14,283,154	1340.07	10659
3	高新水晶·卡芭拉	14,048,431	863.73	16265
4	碧桂园凤凰城	13,471,540	547.95	24585
5	雅居乐·湖居笔记	12,540,638	1059.63	11835
6	绿地城	11,845,522	988.73	11981
7	佳和中心	10,081,350	672.09	15000
8	龙湖·香醍国际社区	10,026,573	488.52	20524
9	天朗·大兴郡	7,589,468	354.99	21379
10	金辉世界城	5,973,697	205.17	29116

- 2018年第9周，商业市场整体供应7.39万m²，成交1.41万m²，环比上涨749.57%，成交价格15318元/m²，环比下跌23.93%；
- 分区域来看：仅经开供应7.39万m²；成交方面：经开、曲江、长安成交居前三位，依次成交0.30万m²、0.26万m²、0.24万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是城北32725元/m²，沣东新城26819元/m²及城西21501元/m²。

第9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 ²)	(元/m ²)
1	华商豪盛旺座城	35,016,530	3053.87	11466
2	天地源·悦熙广场	30,593,320	2543.88	12026
3	曲江万众国际	15,346,240	902.72	17000
4	莱安中心	14,072,863	883.69	15925
5	禾盛京广中心	12,631,484	1304.09	9686
6	南飞鸿广场	11,551,278	900.61	12826
7	航天城中心广场	8,362,594	942.54	8872
8	佳和中心	7,206,442	528.46	13637
9	长和·上尚郡	5,929,781	604.29	9813
10	锦业时代	4,845,720	440.52	11000

2018年第9周办公供销价图



- 2018年第9周，办公供应10.07万m²，成交1.62万m²，环比上涨496.90%，成交价格11388元/m²，环比下跌13.42%；
- 分区域来看：仅经开供应10.07万m²；成交方面：曲江、城南、高新成交居前三位，依次成交0.54万m²、0.36万m²、0.33万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江13344元/m²，城南12238元/m²及高新10308元/m²。



05

创典监测

创典指数显示：第9周项目来访指数103环比上涨110%，成交指数91环比上涨112%。



(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 东二环辛家庙转盘向东500米

物业类型 高层

开盘时间 2018年2月27日

总建面 18万m²

容积率 3.1

绿化率 35%

成交价格 9000-13000元/m²

成交金额 约1.9亿

开发商 华远地产

楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (m ²)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/m ²)
4#	1	34	2T6	两室 三室	66	34	201	98.5%	9000-10500
					89	102			
					93	34			
					115	34			12000-13000



89m² 3室2厅1卫



115m² 3室2厅1卫

项目简介：

项目地址 东三环与长乐东路交汇处西北角

物业类型 高层

开盘时间 2018年3月2日

总建面 300万m²

容积率 2.29

绿化率 42%

成交价格 11000元/m²

成交金额 1.29亿

开发商 盛恒（西安）房地产开发有限公司



期数	楼栋	单元数	层高	梯户	推荐房型	房型面积 (m ²)	推荐套数	认购	去化率	成交均价 (元/m ²)
八期	6#	2	33	2T 4	两室 三室 四室	86/138	加推 620	102	17%	11000
	8#	2				97/125				
	9#	2				97/115				
九期	1#、 2#、 4#	2	33	2T 4	三室、 四室	94/109/ 126		5		



97m² 3室2厅1卫



115m² 3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。