

市场周报

2018年第10期【2018.3.5-2018.3.11】





01
政策纵览

政策原文：政府工作报告与房地产相关内容：1、关于房地产市场调控：再次重申坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度；2、金融监管方面：稳健的货币政策保持中性，要松紧适度。管好货币供给总闸门，保持广义货币M2、信贷和社会融资规模合理增长，维护流动性合理稳定，提高直接融资特别是股权融资比重；强化金融监管统筹协调，健全对影子银行、互联网金融、金融控股公司等监管，进一步完善金融监管等；3、财税制度改革方面：积极的财政政策取向不变，要聚力增效……深化财税体制改革。推进中央与地方财政事权和支出责任划分改革，抓紧制定收入划分改革方案，完善转移支付制度。健全地方税体系，稳妥推进房地产税立法，改革个人所得税。



◆**创典点评：从政府工作报告可以看出2018年房地产市场以稳定运行为主，继续实施因城施策及分类调控，热点城市政策深化与调控扩围态势不变，租购并举，加快长效机制建设；随着金融监管加强，未来较长时间资金面持续收紧，金融去杠杆政策持续；稳妥推进房地产税立法，完善地方税体系，现代房地产税制度将逐步建立。**



02
行业速递

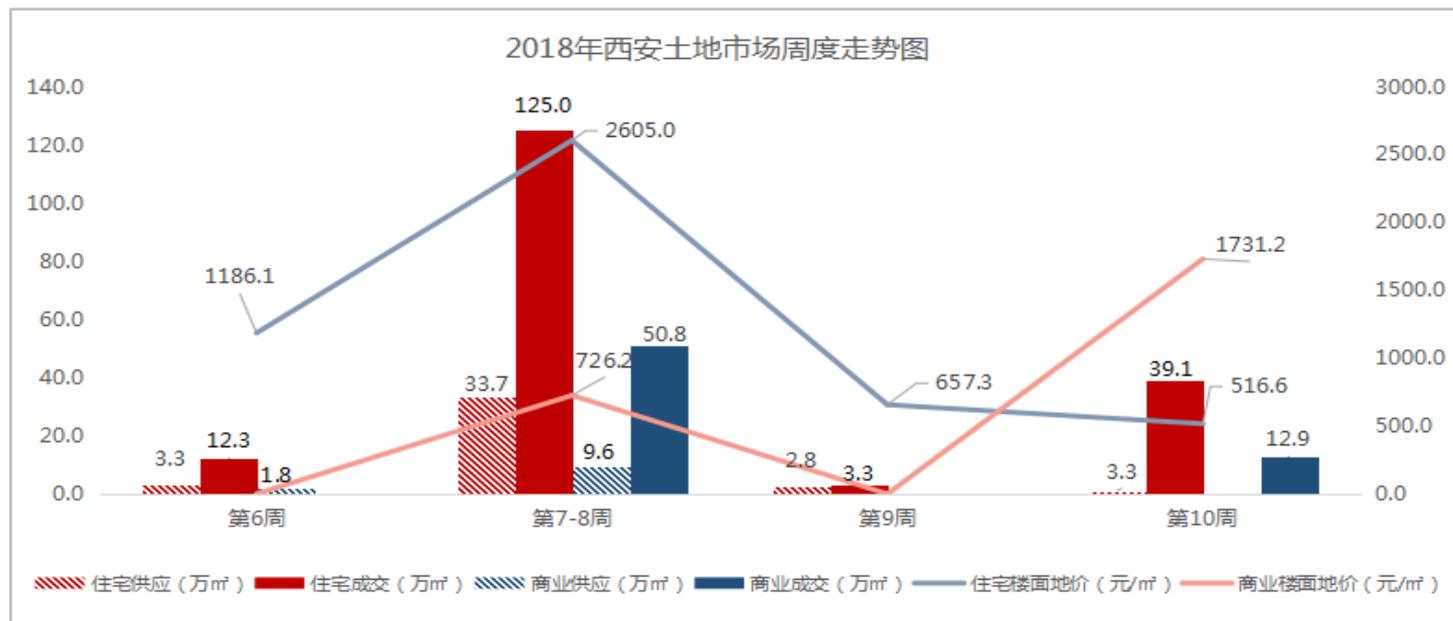
滨江地产首进西安，携千亩大盘落定西咸新区泾河新城，项目名滨江·翡翠城，位于泾河新城正阳大道中段东侧，占地约976亩，总建面约200余万方，产品为全业态产品，目前滨江地产城市展厅坐落市政府旁已正式对外开放。

👉**创典点评：又一家外埠品牌房企进入西安市场，滨江翡翠城开发集城市运动公园、滨河社区、商业集群、教育板块等为一体的超级城市大盘，将成为代表泾河新城人居封面的壹号作品。**

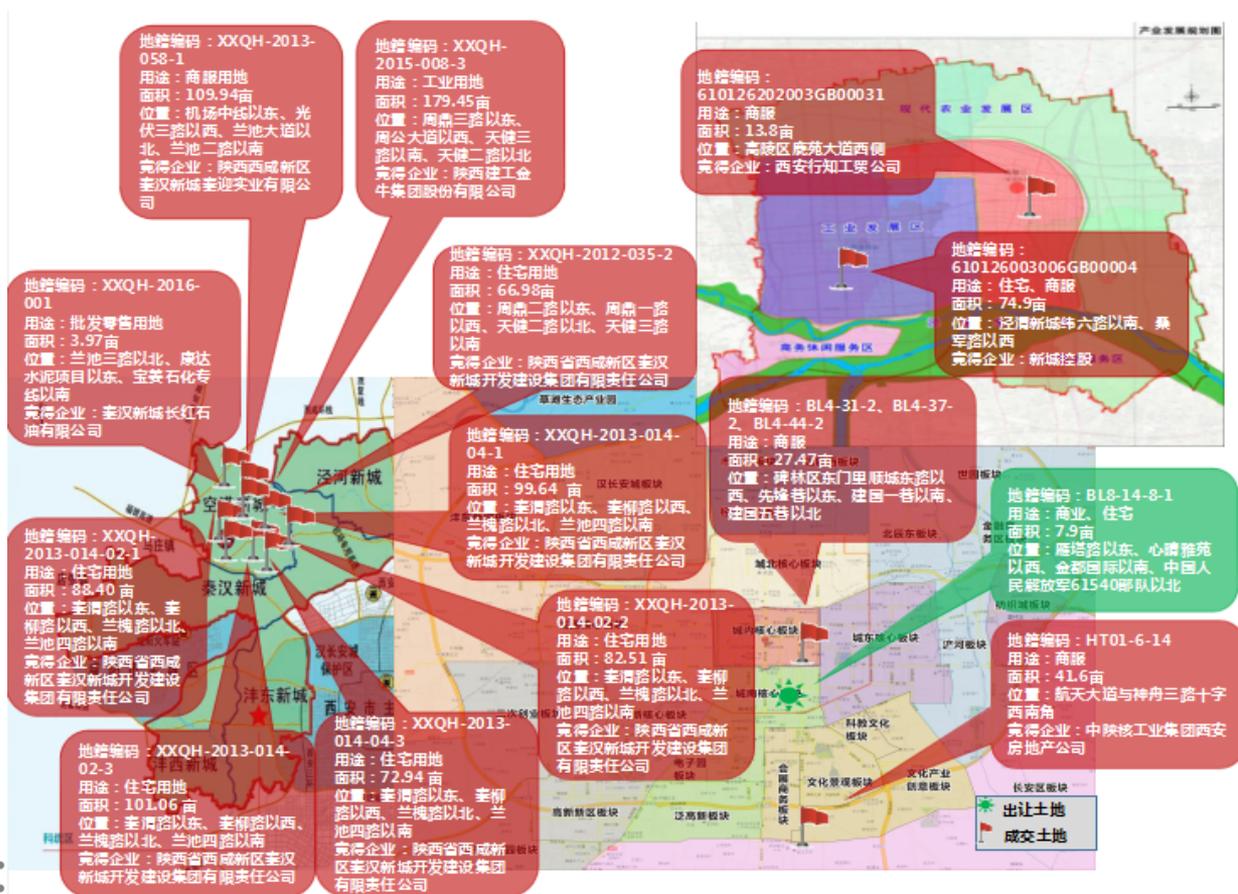




03
土地市场



- ▶ 本周西安碑林出让一宗住宅、商服用地，面积7.929亩，此地块为西安市美术广告总公司棚户区改造项目，该宗地曾在1月份出让，此次为流拍后再次出让。
- ▶ 成交方面，本周成交地块12宗，面积887.8亩，西咸为主力成交区域，共成交9宗，面积804.9亩，以住宅用地为主，碑林、高陵和航天分别成交一宗商服用地。





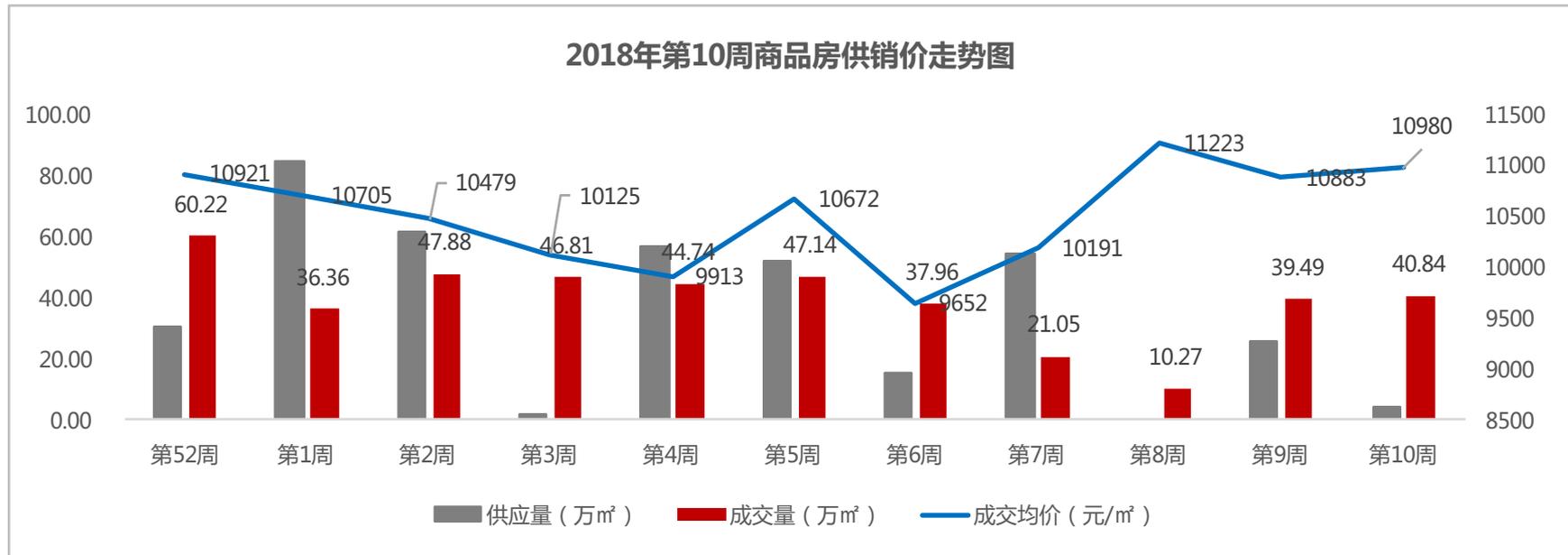
04

新房市场

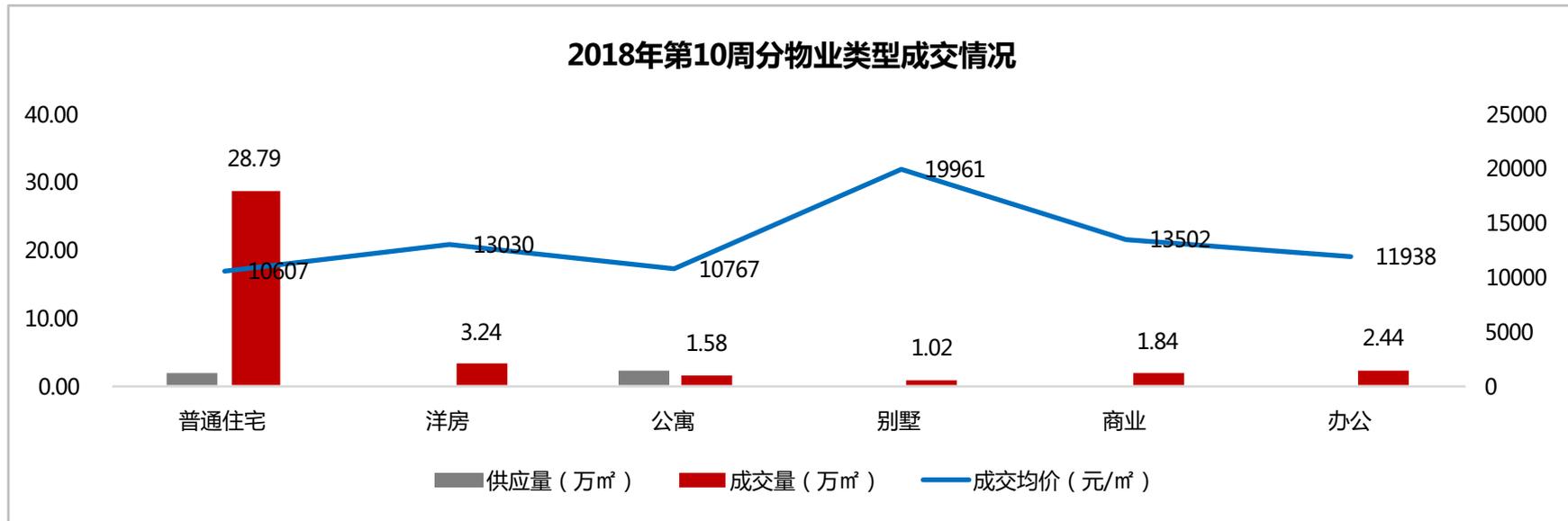
新房批售

本周获证楼盘6个，批售房源1481套，其中住宅仅755套，目前市场房源紧缺，预计3月下旬将逐步好转

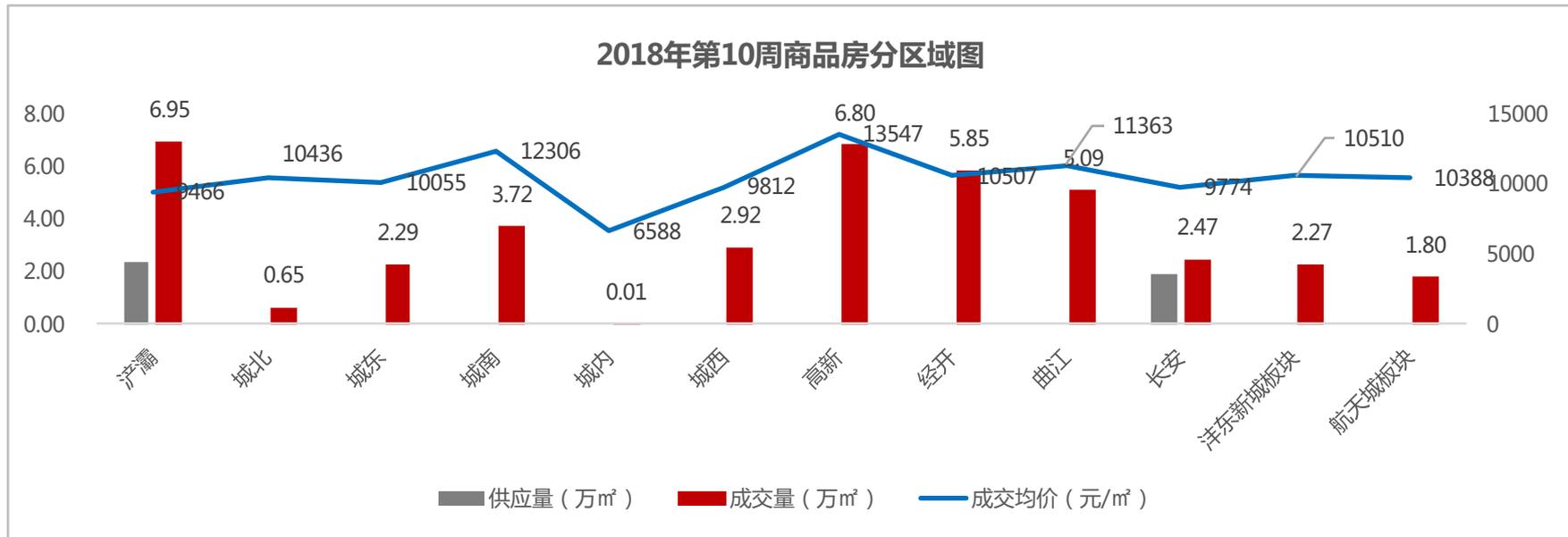
区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积 (m ²)	预售信息
浐灞	荣华·西部世界华商中心	4	610	17327.05	办公
灞桥	融创璟园	4	116	6983.02	车位、其他
航天	英郡年华国际社区	7、8	280	29065.64	7、8号楼高层住宅，2梯4户，共280套，房源面积78-104平，已于2018年3月9日取得预售证，备案均价10110元/平，预计2019年年底交房
城北	华远枫悦	29	10	1375.6	四室，137平米
曲江	金地九玺	23	2	900	23#楼，跃层，一个单元，两户，450平米
城南	友谊花园	1、2	463	50098.68	1号楼房源面积44-141平，2号楼房源面积137平米三室和163平米四室



➤ 2018年第10周，全市商品房市场供应量4.30万㎡，环比下跌83.62%，共成交40.84万㎡，环比上涨3.43%，楼市延续上周势头继续回升，环比上涨3.43%，成交价格10980元/㎡，微涨0.89%。

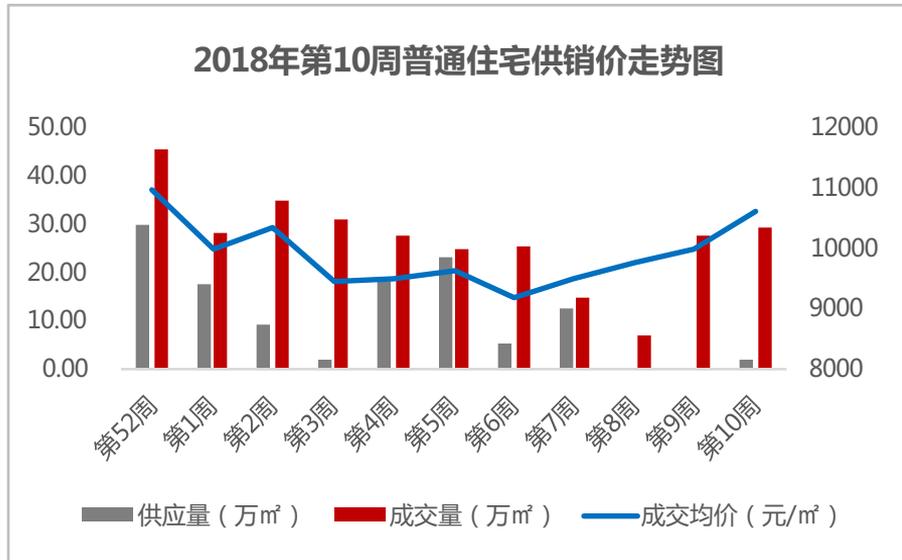


- 供应量方面：本周公寓供应量最大，2.38万m²，其次是普通住宅供应1.91万m²，其他物业均无供应；
- 成交量方面：本周办公涨幅最大，成交量2.44万m²，环比上涨50.56%，其次是商业物业，成交量1.84万m²，环比上涨31.05%，别墅跌幅最大，成交1.02万m²，环比下跌35.68%；
- 成交价格方面：别墅19961元/m²，涨幅最大，环比上涨12.27%；商业13502元/m²，跌幅最大，环比下跌11.86%。



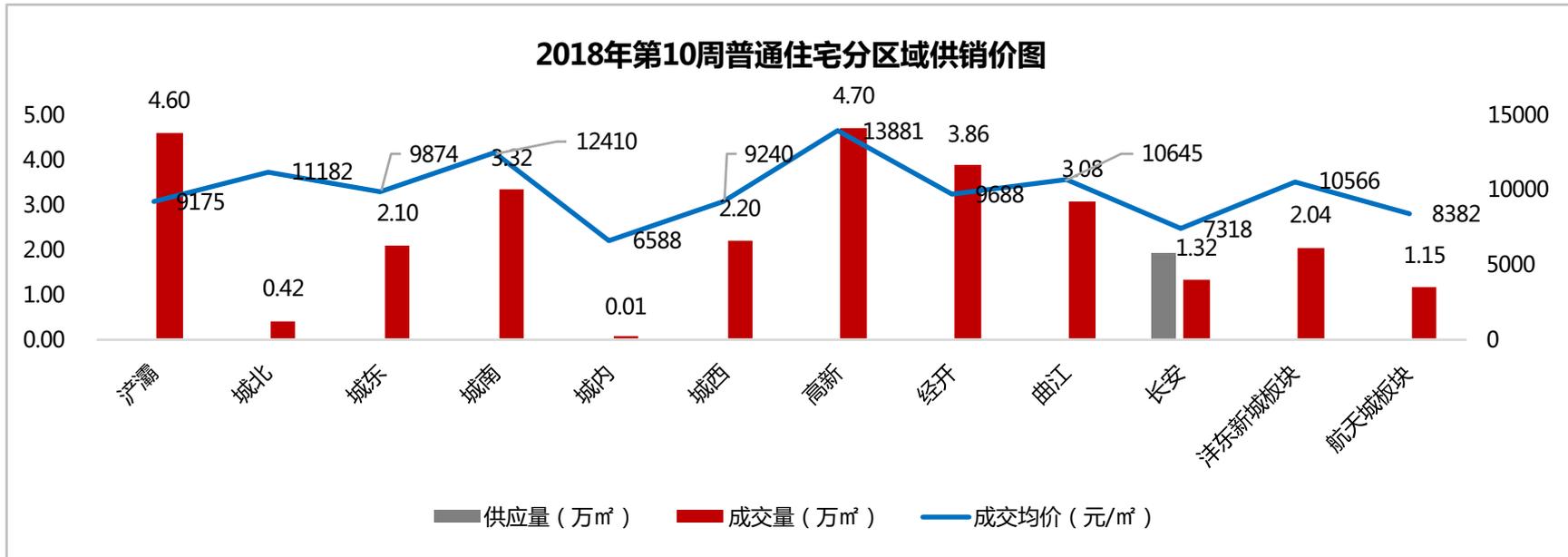
- 供应量方面：本周沪灞区域供应2.39万m²，供应量最大，其次是长安供应1.91万m²；
- 成交量方面：沪灞、高新、经开成交居前三位，依次成交6.95万m²、6.80万m²和5.85万m²；
- 成交价格方面：居区域前三位的依次是高新13547元/m²，城南12306元/m²及曲江11363元/m²。

第10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	天地源·万熙天地	292,173,477	20121.44	14521
2	保利天悦	251,818,718	15645.59	16095
3	万达西安One	197,537,628	10318.90	19143
4	绿地新里城	187,780,717	17014.00	11037
5	阳光城PLUS	118,376,512	10511.63	11261
6	碧桂园凤凰城	115,882,518	10128.22	11442
7	绿地国际生态城	115,433,217	12730.15	9068
8	曲江三迪枫丹	104,085,782	9918.04	10495
9	龙腾·万都汇	67,531,601	7163.47	9427
10	华远·海蓝城	58,238,376	5272.92	11045

- 2018年第10周，市场供应量1.91万m²，成交量28.79万m²，环比上涨4.84%，成交价格10607元/m²，环比上涨6.25%；
- 本周天地源·万熙天地、保利天悦、万达西安one销售金额排行前三位。



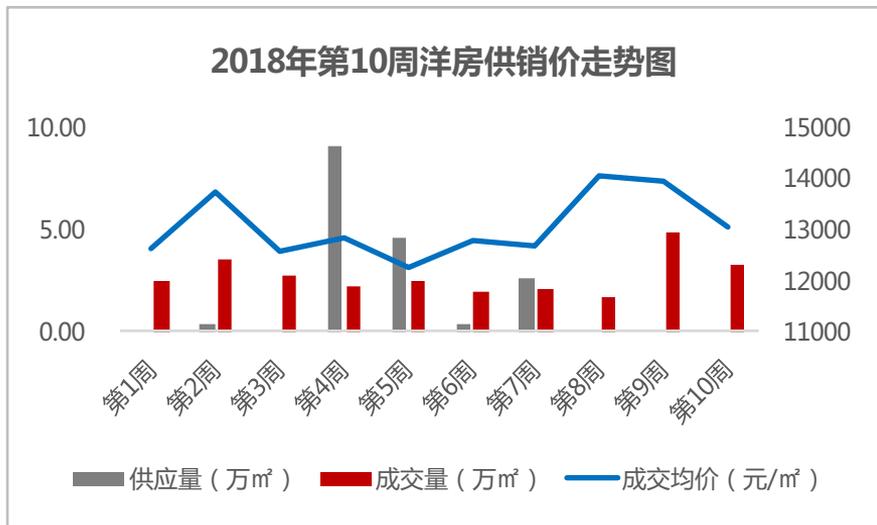
- 供应量方面：本周仅长安供应1.91万m²；
- 成交量方面：高新、浣灞、经开成交居前三位，依次成交4.70万m²、4.60万m²和3.86万m²；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是高新13881元/m²，城南12410元/m²及城北11182元/m²。

普通住宅分面积段成交情况



- ▶ 分面积段成交来看：第10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14.06万m²、4.91万m²和4.33万m²，本周仅120-140m²面积段环比下跌11.61%，其余各面积段成交量环比均上涨，70-90m²面积段涨幅最大，环比上涨28.50%。

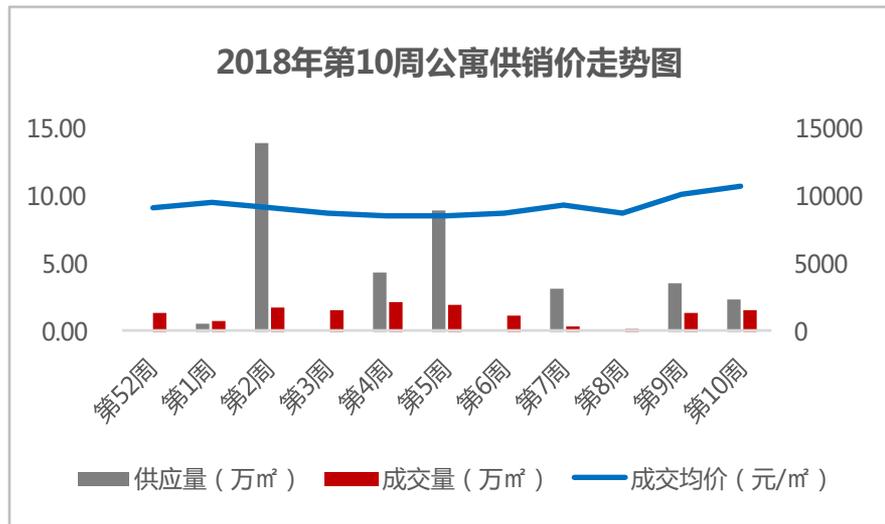
第10周洋房销售金额排行



排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(㎡)	(元/㎡)
1	融创御园	40,805,423	2753.29	14821
2	碧桂园凤凰城	39,611,857	3025.50	13093
3	海亮德文郡	37,662,182	3223.43	11684
4	中海·曲江大城	35,128,323	2459.26	14284
5	融创·揽月府	32,369,101	2309.86	14013
6	天地源·曲江香都	32,245,389	2138.59	15078
7	大华·公园世家	23,551,515	1712.88	13750
8	金地南湖艺境	17,028,486	1216.52	13998
9	湾流	15,928,748	1286.67	12380
10	曲江·华著中城	13,389,302	681.05	19660

- 2018年第10周，洋房无供应，成交3.24万㎡，环比下跌33.56%，成交价格13030元/㎡，环比下跌6.48%；
- 分区域来看：成交方面：曲江、长安、浐灞成交居前三位，依次成交0.75万㎡、0.68万㎡、0.46万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是城北16032元/㎡，城南15928元/㎡及沣东新城板块15352元/㎡。

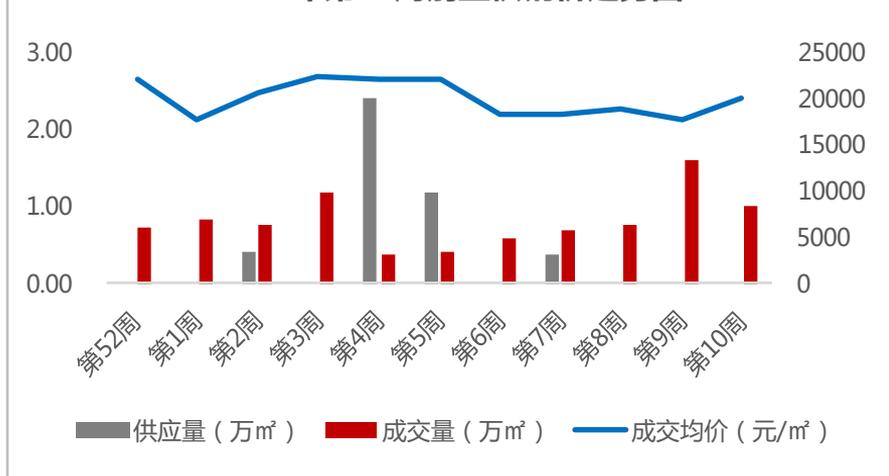
第10周公寓销售金额排行



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	19,739,165	1400.73	14092
2	御笔城市广场	16,957,130	1942.69	8729
3	恒大都市广场	15,324,570	1759.26	8711
4	群贤道九號	15,008,937	897.72	16719
5	KingMall未来中心	10,897,072	943.76	11546
6	金辉悦府	9,078,525	1210.47	7500
7	亿润·领域	7,090,838	742.17	9554
8	美苑楼尚	6,757,146	459.00	14721
9	环球西安中心	6,024,218	123.95	48602
10	东方罗马花园	5,786,785	378.76	15278

- 2018年第10周，公寓供应2.38万m²，环比下跌31.58%，成交1.58万m²，环比上涨11.65%，成交价格10767元/m²，环比上涨7.48%，成交量价连续两周平稳上涨；
- 分区域来看：供应方面：仅浐灞供应2.38万m²；成交方面：高新、城西、城南板块成交居前三位，依次成交0.39万m²、0.37万m²和0.23万m²；成交价格方面：居前三位的依次是曲江14092元/m²，高新12672元/m²及浐灞12037元/m²。

2018年第10周別墅供銷价走势图



第10周別墅銷售金額排行

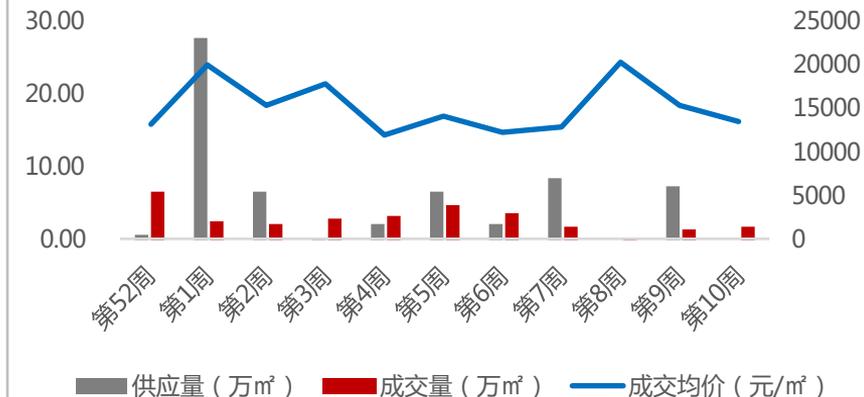
排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m ²)	(元/m ²)
1	中海·曲江大城	48,056,035	2526.56	19020
2	海伦湾	31,489,087	2150.12	14645
3	清凉山居	28,094,123	1204.41	23326
4	融创·揽月府	23,319,265	994.01	23460
5	国岭	16,170,000	881.34	18347
6	荣德·河与墅	15,390,000	636.41	24183
7	龙湖·香醍国际社区	14,506,254	502.89	28846
8	曲江·帕提欧	9,612,280	407.30	23600
9	就掌灯	6,604,371	214.98	30721
10	金地·湖城大境	5,601,439	378.58	14796

- 2018年第10周，別墅无供应；成交1.02万m²，环比下跌35.68%，成交价格19961元/m²，环比上涨12.27%；
- 分区域来看：成交方面：浐灞、曲江、长安成交居前三位，依次成交0.36万m²、0.33万m²、0.21万m²；成交价格方面：居前三位的依次是城东30721元/m²，航天城板块23460元/m²及长安21222元/m²。

第10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	湖北大厦	63,580,000	3786.87	16790
2	西安华南城	22,240,286	3489.11	6374
3	雅居乐·湖居笔记	20,863,924	1899.80	10982
4	碧桂园凤凰城	15,747,336	780.31	20181
5	粤汉国际	13,384,800	1338.48	10000
6	西部网货批发中心	10,401,794	890.29	11684
7	万科金域未央	9,288,685	446.78	20790
8	欧亚国际	6,211,919	268.89	23102
9	海伦国际	4,329,151	494.02	8763
10	高科朗山	4,012,241	196.57	20411

2018年第10周商业供销价图

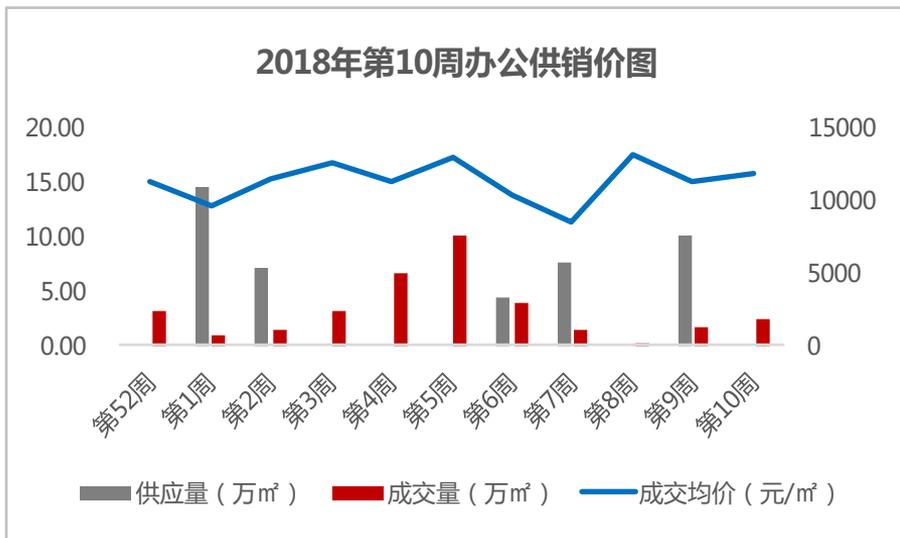


- 2018年第10周，商业无供应，成交1.84万m²，环比上涨31.05%，成交价格13502元/m²，环比下跌11.86%；
- 分区域来看：成交方面：经开、浐灞、高新成交居前三位，依次成交0.76万m²、0.46万m²、0.21万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是城南31009元/m²，航天城23760元/m²及沣东新城板块22263元/m²。

第10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)	(㎡)	(元/㎡)
1	绿地中央广场	93,993,766	4366.57	21526
2	长和·上尚郡	29,752,376	2990.00	9951
3	欧亚国际	20,764,686	1935.61	10728
4	华商豪盛旺座城	16,305,033	1376.67	11844
5	融城云谷	15,971,927	1476.84	10815
6	粤汉国际	10,529,260	1504.18	7000
7	启迪·清扬时代	10,167,679	1057.36	9616
8	泉石·北奥中心	9,406,270	1106.62	8500
9	正尚国际金融广场	9,270,215	641.71	14446
10	高科尚都	8,891,702	1019.69	8720

2018年第10周办公供销价图



- 2018年第10周，办公无供应，成交2.44万㎡，环比上涨50.56%，成交价格11938元/㎡，环比上涨4.83%；
- 分区域来看：成交方面：高新、经开、浐灞成交居前三位，依次成交1.17万㎡、0.71万㎡、0.19万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是高新14236元/㎡，曲江12451元/㎡及浐灞10728元/㎡。



05

创典监测

创典指数

伴随着市场供应的逐步放量，项目平均到访量与成交量双双稳步增长

创典指数显示：第10周项目来访指数116环比上升12%，成交指数92环比上涨2%。



(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 曲江南三环与雁引路交汇处向东200米

物业类型 高层

开盘时间 2018年3月11日

总建面 40万㎡

容积率 3.5

绿化率 38.5%

成交价格 11200元/㎡

成交金额 6.3亿

开发商 西安三迪地产集团



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)
15#	2	33	2T4	三室	88	264	264	100%	11200
					99				
					115				
17#	2	33	2T4	三室/四室	99	264	264		
					110				
					128				



88㎡ 3室2厅1卫

128㎡ 4室2厅2卫

项目简介：

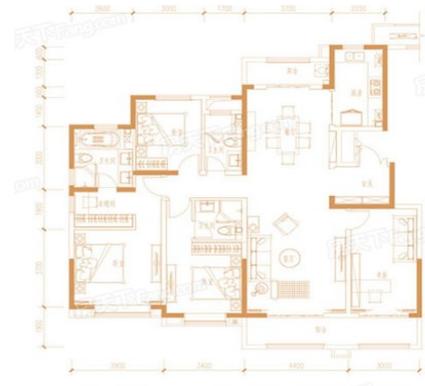
项目地址	高新西沔路与西部大道十字交汇处向东200米路南
物业类型	洋房
开盘时间	2018年3月10日
总建面	80万㎡
容积率	3.37
绿化率	30%
成交价格	17000元/㎡（精装）
成交金额	1.2亿
开发商	融创中国



楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (㎡)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/㎡)
3#	2	6	1T2	四室	150/171	平层44	44	100%	17000 (精装)
5#	3	6	1T2	四室					



150㎡ 4室2厅2卫



171㎡ 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。