

市场周报

2018年第15期【2018.4.9-2018.4.15】





01

政策纵览

政策原文：4月10日，西安市长安区政府官网发布《关于开展防范和处置房地产销售领域非法集资专项活动的公告》，决定在全区开展防范和处置房地产销售领域非法集资工作专项排查活动。此次房地产行业非法集资基本特征包括：一是承诺售后包租或回购。房地产开发企业违法违规将整幢物业分割为若干个小商铺进行销售，通过承诺售后包租、定期高额返还租金或到一定年限后回购等方式，诱导社会公众购买；二是违规预售。房地产开发企业也在项目取得商品房预售许可证前，有的甚至是项目还没开发建设，就以内部认购、发放VIP卡等形式，变相进行融资，有的还“一房多卖”；三是项目融资。房地产开发企业打着房地产项目开发，或者虚构开发项目等名义，直接通过中介机构向社会集资；四是利用互联网金融平台进行非法集资的现象。

创典点评：长安区政府率先展开对房地产行业非法集资行为的自查、监管活动，对于维护客户合法权益，特别是商业类物业有着重要作用，短期内对商业类项目的销售会造成一定影响。预计该专项检查活动将在全市其他区域陆续展开。



02

行业速递

恒大此次与中科院合作或与其进军航空航天领域有关。恒大计划在未来十年投资1000亿，在生命科学、航空航天、集成电路、量子科技、新能源、人工智能、机器人、现代科技农业等核心领域，和中科院齐心协力，共同创建指引前沿科技的“三大基地”，即科学技术研究基地、科研孵化基地、科研成果产业化基地。

🔴 **创典点评：恒大积极探索多元化产业布局，未来将形成以民生地地产为基础，文化旅游为两翼、高科技产业为龙头的产业布局。**



中国金茂控股集团有限公司与科大讯飞股份有限公司举行战略合作协议签约仪式，双方将在智慧城市、智慧社区、智慧家居、智慧产业升级等方面达成战略合作。中国金茂与科大讯飞在打造“金茂讯飞智慧城市”、“金茂讯飞智慧社区”等样板项目上展开深度合作，通过共同规划、选址、建设、运营，以“金茂讯飞特色孵化器”等为载体，导入、培育人工智能产业生态，并适时成立“人工智能产业基金”等，布局人工智能产业。



创典点评：此次与科大讯飞合作符合中国金茂作为城市运营商，重点发展大健康、大科技、大文化产业，推动城市运营产业升级的方向。

陕煤集团与上海复星国际正式签署“西安市红光路长安汇国际文化旅游超MOA”和“渭南市华山Foliday温泉度假小镇”项目的合作协议，打造文化旅游和健康养生标杆项目，总投资近200亿元。

“西安红光路长安汇国际文化旅游超MOA”项目总投资约100亿元，将集七星级酒店、室内滑雪天地、演艺show、强IP室内主题游乐、水乐园、主题乐园、餐饮商街等业态于一体，将打造文旅标杆项目。

“渭南市华山Foliday温泉度假小镇”项目位于华阴市，项目规划占地约1800亩，将依托华山这一知名文旅品牌，打造集文化娱乐、休闲度假、运动体验、温泉养生为一体的大型文旅综合体项目。

创典点评：此次项目的成功签约标志着陕煤集团在大健康产业和文化旅游产业迈出了坚实的一步，同时也为陕煤集团的产业转型升级奠定了坚实的基础，陕煤将与复星联手，以此次项目合作为契机，将在大健康和文化旅游等领域展开更深层次的合作。





03

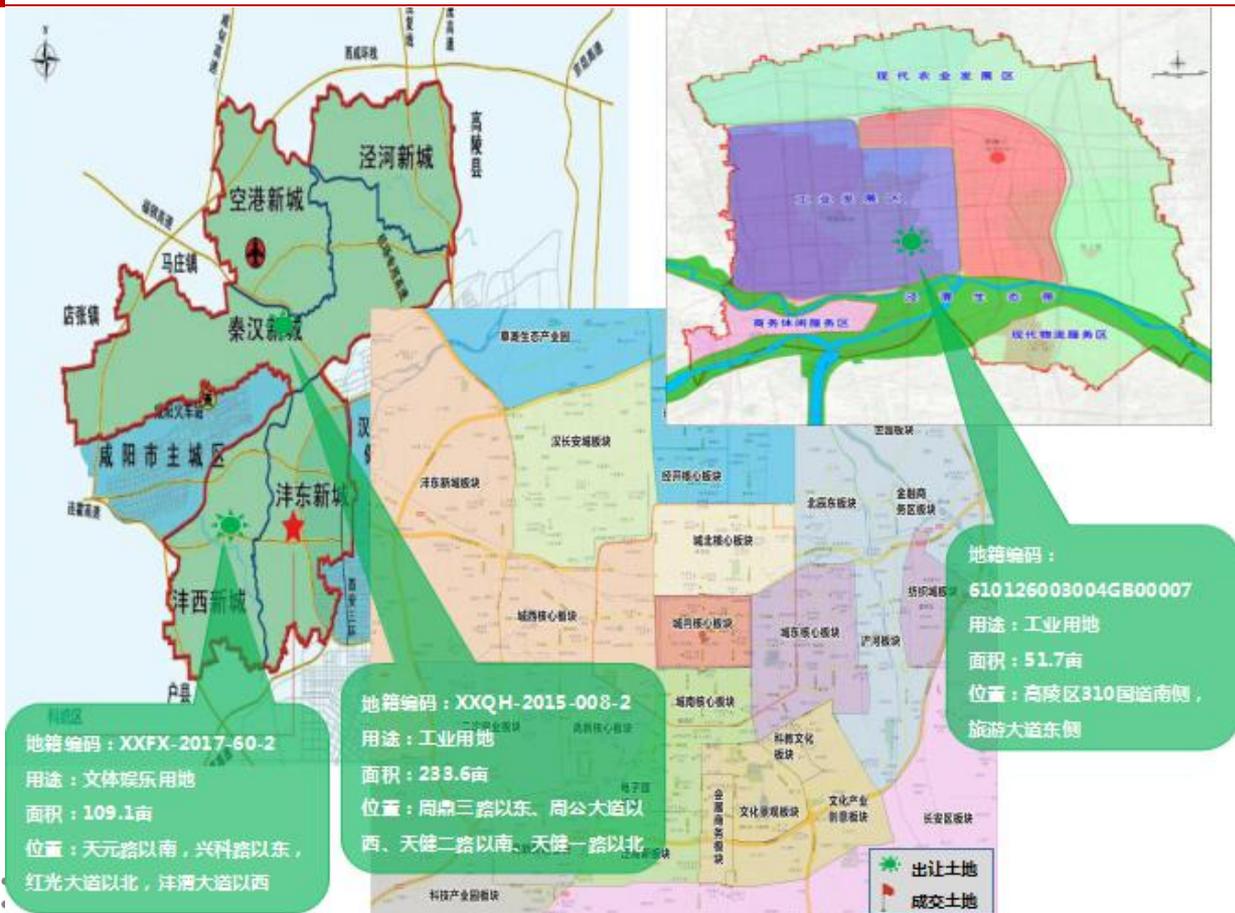
土地市场



- 本周共出让3宗地块，面积394亩，其中，工业用地2宗，面积285亩，文体娱乐用地1宗，面积109亩。商住类用地已连续三周零供应。
- 本周无土地成交。

供销分布图

西咸供应2宗，高陵1宗，土地供应向近郊倾斜





04

新房市场

价格公示

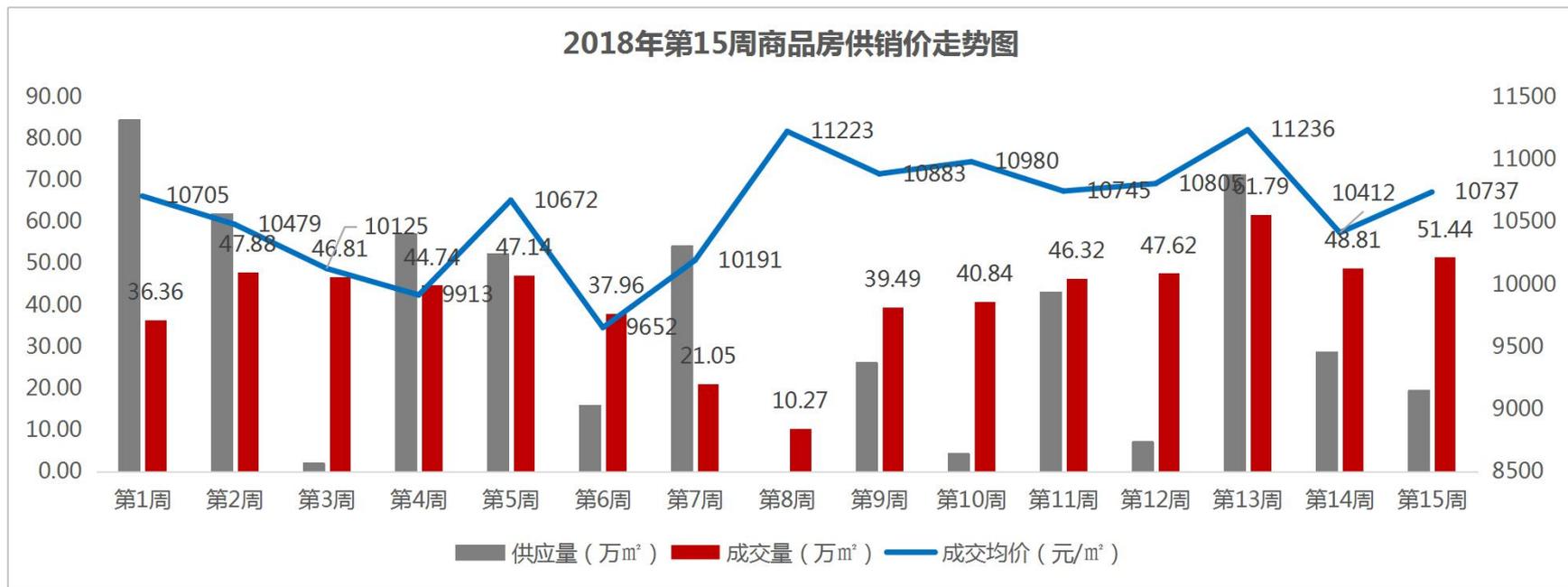
2018年第11批3800套房源价格公示，毛坯8159-31787元/m²，精装8614-25798元/m²

序号	项目	楼栋号	面积区间	总套数	价格区间(元/m ²)
毛坯					
1	雁塔区北沈家桥村城中村改造项目DK-3	2#、3#	104-128	250	13343-16593
2	华清学府城三期	63#	56-123	220	8159-11179
3	红色村三组城中村改造项目(商住楼)	7#	94-124	256	8556-11327
4	万达·西安one项目9-2地块	12#	133-172	57	16735-21078
5	红星·紫御半山一期	6-7#、9-10#	141-172	108	10134-16347
6	陆港·滨海湾	7#	89-150	246	8394-11619
7	中建·昆明澜庭	9-10#、15#、20#	207-283	25	17650-21390
8	奥特莱斯国际商务社区住宅项目三期	18#	94-126	136	9100-10494
9	名京·九合院(E区)	3#	61-130	380	9244-10524
10	海伦湾	16#	90-239	232	9192-9751
11	中海·曲江大城	11-14#	185-231	96	17988-31787
12	巨威·大秦郡	10#	104-128	208	7200-9868
精装					
1	华侨城天鹅堡	16-1#	78-167	146	17373-19269
2	阳光城·丽兹PLUS	6#	93-127	157	12300-13200
3	阳光城·丽兹公馆	14#	88-130	272	11328-14157
4	西安曲江褐石小镇A地块(C区)	14#、15#	96-146	493	9946-14213
5	中海·曲江大城	15-18#、31-36#	72-330	518	8614-25798

新房批售

8盘获证新增1693套房源，浐灞4项目入市，紫郡国韵和航天星苑首次面市

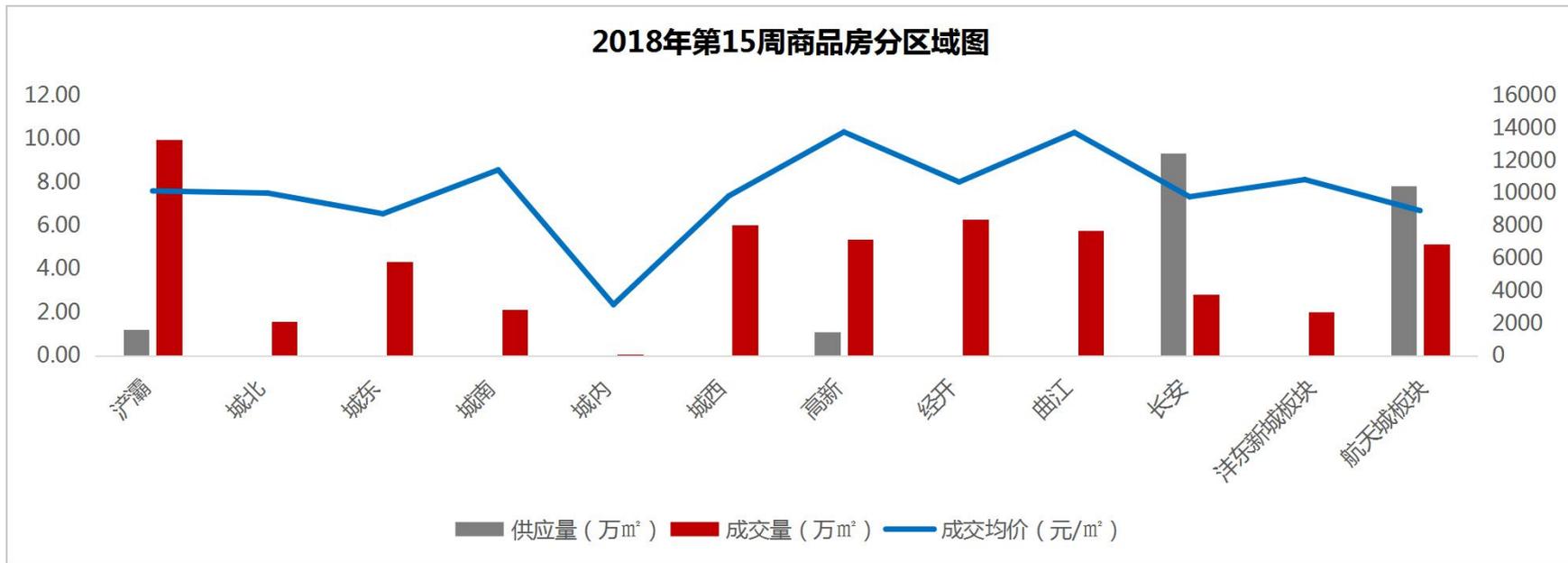
区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积 (m ²)	预售信息
城南	紫郡国韵	1	267	28957.11	1#楼总高32层，3个单元，主力户型为98m ² 、125m ² 三室，已开盘在售
	航天星苑	1	800	78181.13	经济适用房，1号楼总高32层，3个单元，房源面积80-87m ² 两室，120m ² 三室
城东	合能铂悦府	12	100	11148.4	12#楼总高25层，2梯4户，1个单元，房源面积99m ² 、117m ² 、129m ²
高新	高新大都荟	8-35	33	11128.58	2#楼总高34层，3个单元，房源面积55-88m ² ；3号楼总高34层，2个单元，房源面积110-135m ²
浐灞	万科金域蓝湾	5	132	13899.6	5#楼总高33层，1个单元，2梯4户，房源面积91m ² 、108m ² 、130m ²
	颐馨湿地壹号	7	239	28834.3	7#楼总高34层，2个单元，1单元2梯4户，2单元2梯3户，房源面积97m ² 、103m ² 、116m ² 、125m ²
	紫薇花园洲	27	16	2391.88	27#楼别墅房源面积206-240m ²
	丝路国际创意梦工场	2	106	12277.3	2#楼，3梯15户，总高7层，房源面积50-270m ²



➤ 2018年第15周，全市商品房市场供应量19.48万m²，环比下跌32.14%，成交量51.44万m²，环比上涨5.39%，成交价格10737元/m²，环比上涨3.13%。



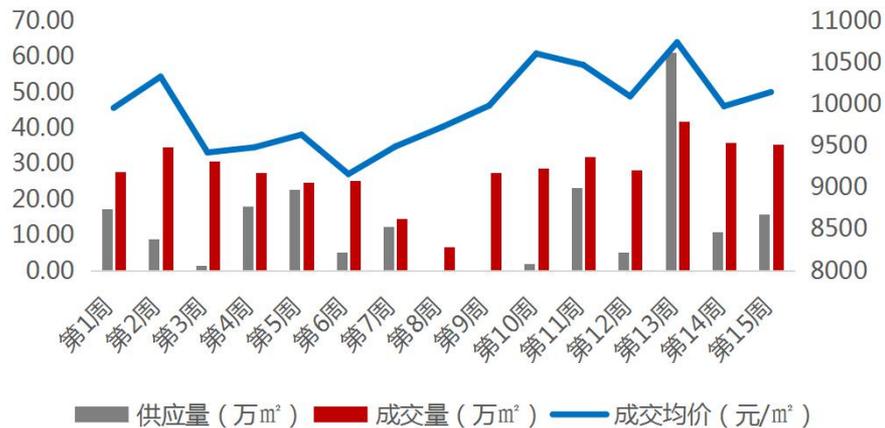
- 供应量方面：本周普通住宅供应量最大，15.75万㎡，占总供应量的81%；
- 成交量方面：本周公寓涨幅最大，成交3.34万㎡，环比上涨67.92%，洋房跌幅最大，成交2.75万㎡，环比下跌18.98%；
- 成交价格方面：商业涨幅最大，环比上涨38.83%，办公跌幅最大，环比下跌11.02%。



- 供应量方面：本周长安区域供应9.32万m²，供应量最大，其次是航天城板块供应7.82万m²；
- 成交量方面：浐灞、经开、城西成交居前三位，依次成交9.97万m²、6.28万m²和6.01万m²；
- 成交价格方面：居区域前三位的依次是高新13737元/m²，曲江13704元/m²及城南11409元/m²。

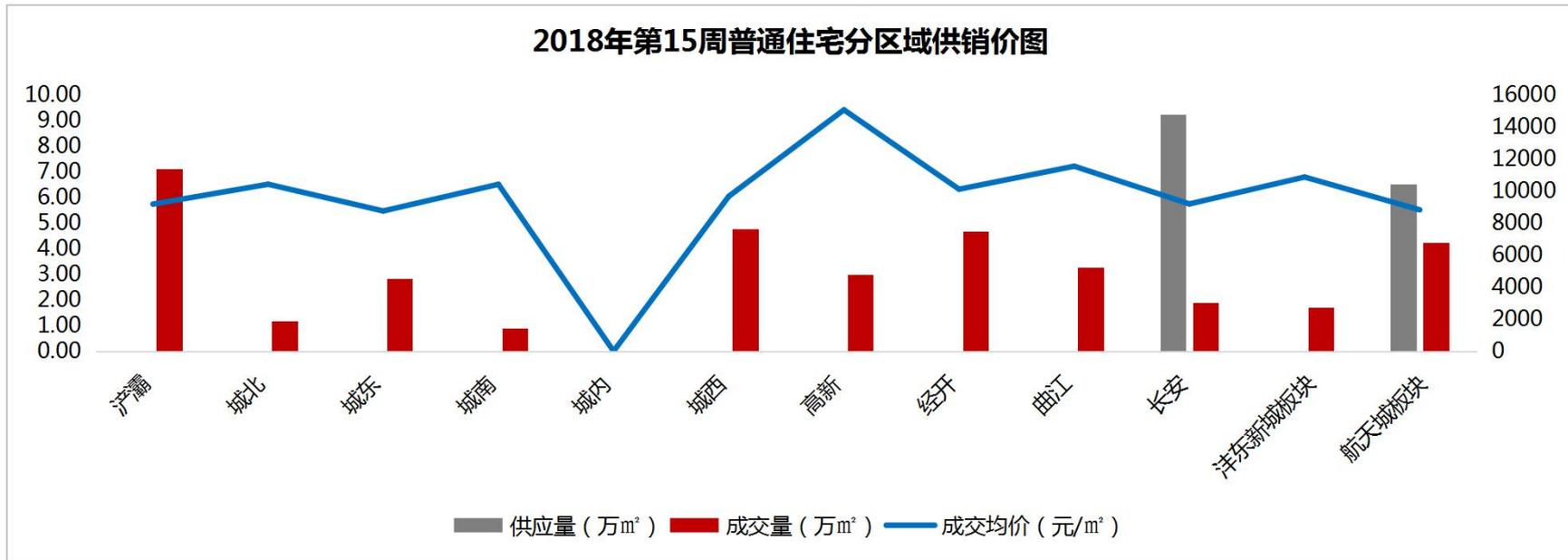
第15周普通住宅销售金额排行

2018年第15周普通住宅供销价走势图



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	当代宏府MOMA	223,751,945	19180.38	11666
2	陕建·翠园锦绣	203,111,460	20229.80	10040
3	高科麓湾国际社区	194,529,409	21671.08	8976
4	富力·白鹭湾	168,075,165	17663.40	9515
5	绿地新里城	139,594,452	11732.27	11898
6	碧桂园凤凰城	124,843,024	9380.67	13309
7	英郡年华国际社区	118,738,960	12133.43	9786
8	中大国际THE CITY	115,746,572	2256.98	51284
9	招商依云曲江	108,096,301	9119.70	11853
10	华宇·时间城	84,884,305	9664.35	8783

- 2018年第15周，市场供应15.75万m²，环比上涨43.94%，成交量35.53万m²，环比微跌0.77%，成交价格10145元/m²，环比微涨1.70%；
- 本周当代宏府MOMA、陕建·翠园锦绣、高科鹭湾国际社区销售金额排行前三位。

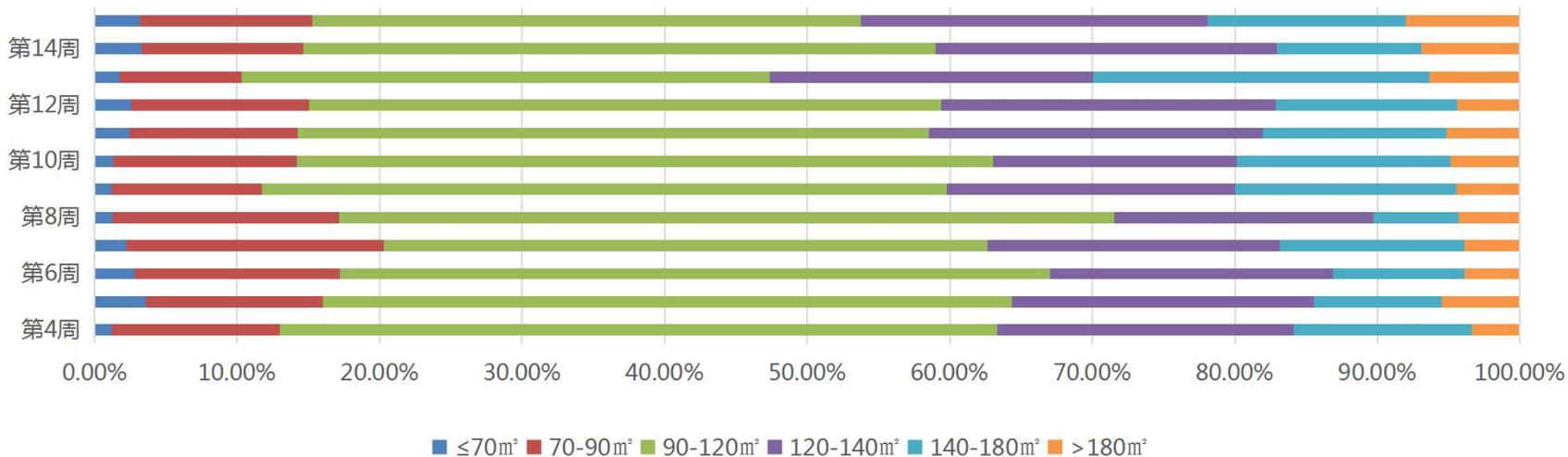


- 供应量方面：本周长安供应9.24万m²，供应量最大；
- 成交量方面：浐灞、城西、经开成交居前三位，依次成交7.10万m²、4.78万m²和4.68万m²；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是高新15047元/m²，曲江11532元/m²及沣东新城板块10858元/m²。

普通住宅

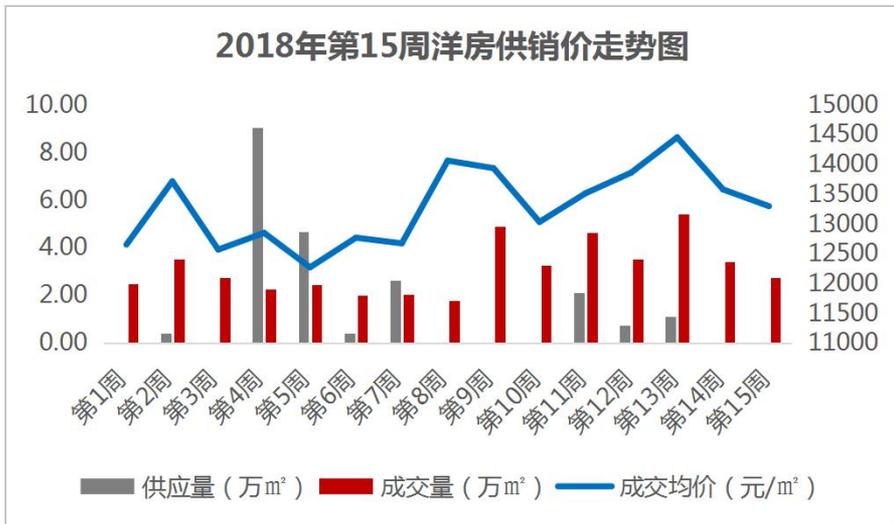
本周90-120m²成交虽环比下滑但仍是市场成交主力，140-180m²面积段成交量回升，环比上涨35.90%

普通住宅分面积段成交情况



➤ 分面积段成交来看：第15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13.68万m²、8.63万m²和4.94万m²，本周140-180m²面积段成交量涨幅最大，环比上涨35.90%，90-120m²面积段成交跌幅最大，环比下跌13.89%。

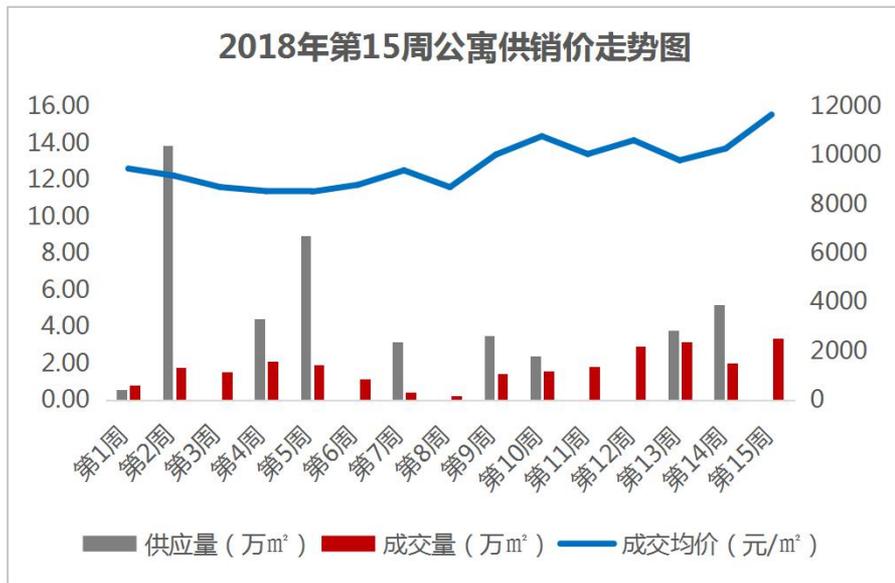
第15周洋房销售金额排行



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	富力·白鹭湾	50,345,742	4847.57	10386
2	碧桂园凤凰城	38,391,797	2637.94	14554
3	阳光城PLUS	31,531,935	2255.71	13979
4	英郡年华国际社区	22,533,604	1880.06	11986
5	融创西安宸院	21,284,752	1098.10	19383
6	天地源·曲江香都	20,294,584	1346.04	15077
7	龙湖·香醍国际社区	17,414,581	1332.13	13073
8	绿地·香树花城	13,762,907	935.48	14712
9	曲江·华著中城	13,039,470	665.98	19579
10	中海·曲江大城	12,873,871	866.89	14851

- 2018年第15周，洋房继续无供应，成交2.75万m²，环比下跌18.98%，成交价格13295元/m²，环比下跌2.07%；
- 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0.82万m²、0.57万m²、0.40万m²；成交价格方面：居前三位的依次是城西18243元/m²，城南17148元/m²及城北15541元/m²。

第15周公寓销售金额排行



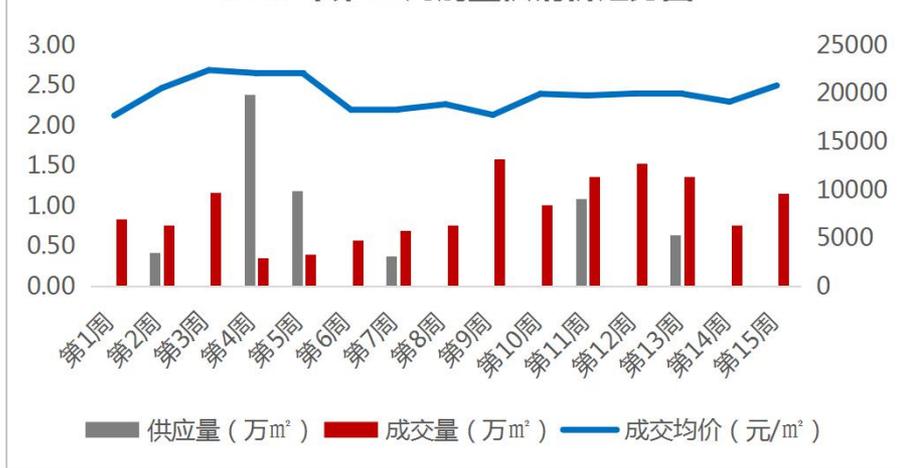
排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m ²)	(元/m ²)
1	KingMall未来中心	72,264,847	5187.83	13930
2	旭辉荣华·公园大道	56,769,609	4674.48	12145
3	东方罗马花园	24,721,258	1642.37	15052
4	雅苑东方	23,851,977	2785.71	8562
5	群贤道九號	21,696,703	1266.55	17131
6	乔布斯公馆	21,330,156	1511.75	14110
7	拉克雷公馆	21,314,970	1629.91	13077
8	金辉世界城	19,872,473	1302.04	15263
9	美苑楼尚	16,282,252	1180.06	13798
10	亿润·领域	10,644,767	1099.08	9685

- 2018年第15周，公寓无供应，成交3.34万m²，环比上涨67.92%，成交价格11651元/m²，环比上涨13.50%；
- 分区域来看：成交方面：高新、浐灞、城南板块成交居前三位，依次成交0.79万m²、0.69万m²和0.51万m²；成交价格方面：居前三位的依次是曲江14655元/m²，高新13708元/m²及浐灞12611元/m²。

第15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	45,506,535	2130.02	21364
2	曲江公馆·和园	34,143,600	1418.21	24075
3	就掌灯	31,154,934	1533.87	20311
4	云中漫步	21,527,000	1129.55	19058
5	荣德·河与墅	21,170,000	765.25	27664
6	高新·枫林九溪	15,880,389	866.96	18317
7	湾流	13,117,817	733.41	17886
8	清凉山居	12,850,887	474.73	27070
9	龙湖·香醍国际社区	11,350,000	377.70	30050
10	绿地国际生态城	11,014,696	580.28	18982

2018年第15周别墅供销价走势图

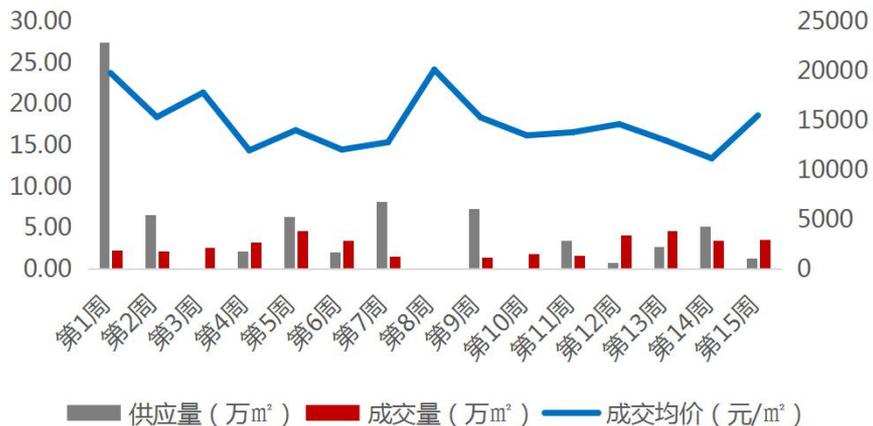


- 2018年第15周，别墅继续无供应；成交1.16万m²，环比上涨51.83%，成交价格20829元/m²，环比上涨8.78%；
- 分区域来看：成交方面：浐灞、曲江、长安板块成交居前三位，依次成交0.40万m²、0.39万m²、0.16万m²；成交价格方面：居前三位的依次是曲江22102元/m²，长安21429元/m²及城东20311元/m²。

第15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	莱安中心	92,550,000	4083.65	22664
2	华远·海蓝城	40,876,887	2343.92	17440
3	海伦国际	32,314,554	2317.95	13941
4	国色天香	22,052,800	4410.56	5000
5	华远·锦悦	19,265,642	1554.78	12391
6	曲江·汉华城	19,050,267	1013.54	18796
7	华府·西城港湾	18,586,500	1239.10	15000
8	金地·西沔公元	15,000,000	1202.07	12478
9	西部网货批发中心	14,725,749	722.93	20370
10	万科城市之光·蜜柚	13,672,500	455.75	30000

2018年第15周商业供销价图

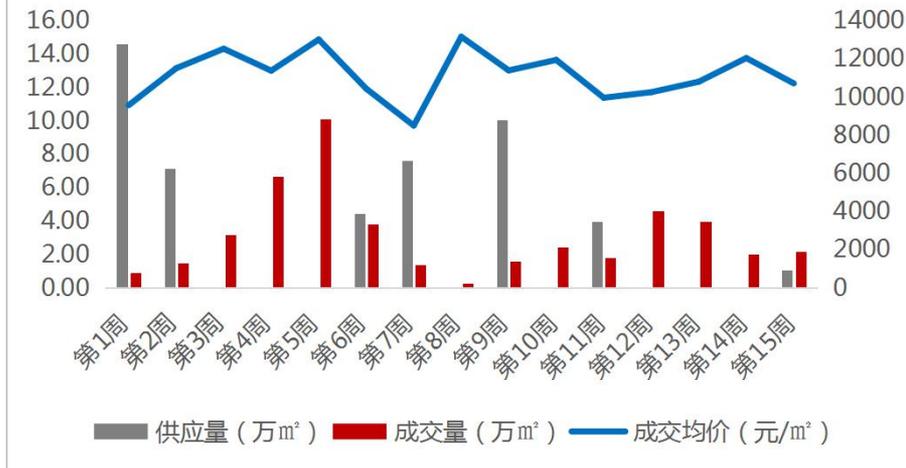


- 2018年第15周，商业供应1.31万m²，环比下跌74.66%，成交3.57万m²，环比微涨1.76%，成交价格15522元/m²，环比上涨38.83%；
- 分区域来看：高新供应最大1.10万m²；成交方面：曲江、经开、长安成交居前三位，依次成交1.07万m²、0.63万m²、0.54万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是沣东新城板块20614元/m²，曲江18658元/m²及浐灞17913元/m²。

第15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	汇诚国际	26,919,385	1728.54	15573
2	中铁·西安中心	22,922,109	1300.74	17622
3	泰华金汇时代	21,071,495	2258.30	9331
4	航天城中心广场	15,662,406	1920.58	8155
5	高新大都荟	14,244,626	1310.13	10873
6	启迪·清扬时代	13,745,680	1057.36	13000
7	富华博派时代	12,895,899	2003.98	6435
8	欧亚国际	10,448,887	1065.69	9805
9	天地源·悦熙广场	9,278,007	698.88	13276
10	长和·上尚郡	8,486,713	747.96	11346

2018年第15周办公供销价图



- 2018年第15周，办公供应1.08万m²，成交2.18万m²，环比上涨8.90%，成交价格10710元/m²，环比下跌11.02%；
- 分区域来看：仅沪灞供应1.08万m²；成交方面：高新、航天城、经开成交居前三位，依次成交0.83万m²、0.39万m²、0.38万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江13152元/m²，高新13124元/m²及城南10487元/m²。



05

创典监测

创典指数显示：第15周项目来访指数125环比下滑20%，成交指数120环比下滑19%。



(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 灞桥区地铁一号线半坡站c口向南800米

物业类型 高层

开盘时间 2018年4月15日

总建面 25万m²

容积率 2.5

绿化率 30%

成交价格 8878-9176元/m²

成交金额 约1亿

开发商 西安瑞阳进达合能置业有限公司



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)
12#	1	25	2T4	三室、四室	99	50	100	100%	8878元/m ²
					117	25			9176元/m ²
					129	25			9114元/m ²



99m² 3室2厅1卫



129m² 4室2厅2卫

项目简介：

项目地址 北二环与先锋二路交汇处东北角

物业类型 高层

开盘时间 2018年4月12日

总建面 8万m²

容积率 3.3

绿化率 35%

成交价格 12000-13500元/m² (精装)

成交金额 约3.7亿

开发商 西安景齐房地产开发有限公司



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)
1#	2	33	2T4	三室、四室	98	132	262	99%	12000-13500元/m ²
					117	132			



98m² 3室2厅1卫



117m² 4室2厅2卫

项目简介：

项目地址 西沔路与西部大道十字交汇处向东200米路南

物业类型 高层

开盘时间 2018年4月13日

总建面 27.5万m²

容积率 3.5

绿化率 35%

成交价格 10800元/m²

成交金额 约2.9亿

开发商 陕西大方银领房地产开发有限公司



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)
1#	3	32	2T4	三室	98	128	151	61.9%	10800元/m ²
					125	116			



98m² 3室2厅1卫



125m² 3室2厅2卫

【创典全程简介】

创典全程地产机构创立于深圳，2001年进入西安。西安创典全程经过17年发展，从人员规模，项目数量及年销售额，均已成为西北地区房地产服务行业龙头企业。业务范围涵盖咨询顾问、营销代理、金融服务，目前在职人员1600余人，2017年代理销售额280亿。

凭借在西安多年专注深耕形成的资源积累、人才厚度和专业能力，以及极强的团队凝聚力和执行力，赢得了众多客户的真诚信任和持续合作，包括万科、碧桂园、阳光城、金地、金辉、融创、绿地、中铁、中海、华远、华侨城、华润、保利、协和、万众、雅居乐、天朗等极具影响力房企。

创典全程长期保持市场优势和优胜的销售业绩，持续追求更高的客户满意度水平，被业界誉为“创典铁军”。

【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。