

# 市场周报

2018年第18期【2018.4.30-2018.5.6】





01

政策纵览

**政策原文：**国家发改委、民航局正式批复设立西安临空经济示范区，根据批复，西安临空经济示范区位于西咸新区空港新城，面积144.1平方公里。西安市人民政府作为临空经济示范区规划建设管理主体。西安临空经济示范区将加快构建国际航空枢纽，主动服务和积极融入“一带一路”建设等国家战略，为陕西省乃至西北内陆地区开放发展提供有力支撑和典型示范。西安临空经济示范区将重点推进体制机制创新，探索临空经济发展新路径、新模式；推进绿色发展，培育壮大临空特色产业体系；推进军民融合，深化示范区与周边地区的合作互动和协同发展。



**创典点评：**这是继郑州、青岛、成都、重庆、北京、上海、广州、长沙、贵阳、杭州、宁波之后，国家层面批复的第12个临空经济示范区，临空经济区的设立，是一座城市的经济活力、交通运输地位、发展实力的体现，未来将对区域的产业升级、基础配套设施、人口导入等方面形成正面积积极的影响，也是大西安发展战略实施的更进一步。



02

新房市场

# 价格公示

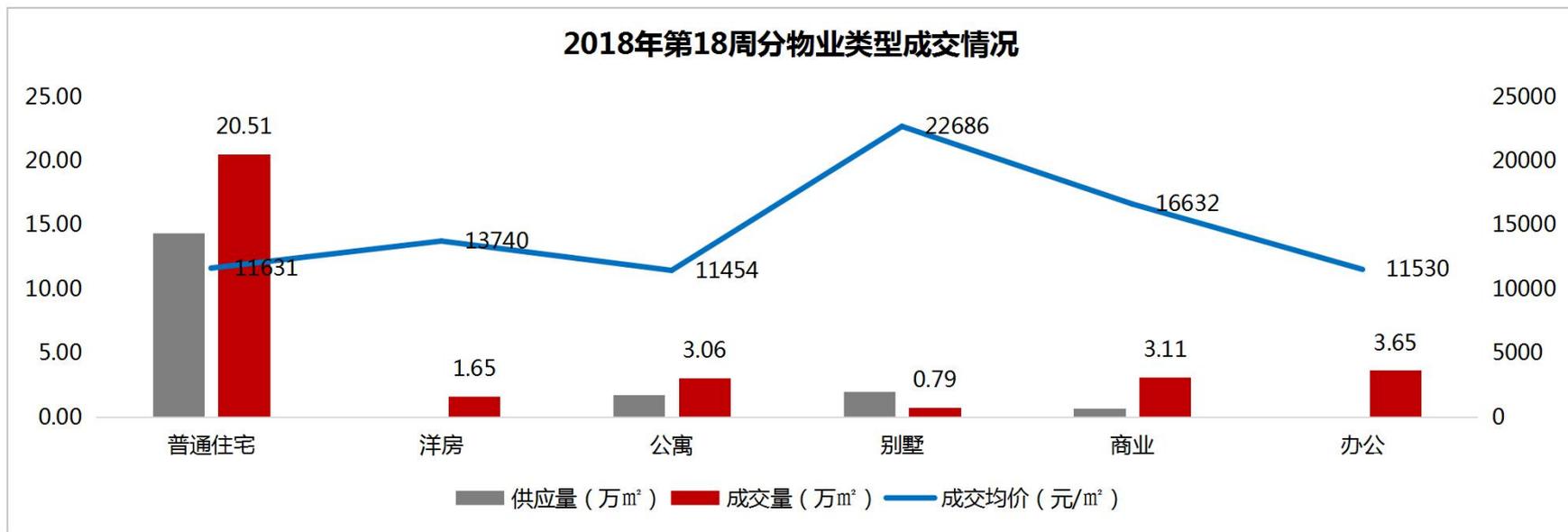
2018年第18批2盘754套房源价格公示，整体均价12000-14600元/m<sup>2</sup>

序号	项目	楼栋号	面积区间	总套数	备案价格（元/m <sup>2</sup> ）
毛坯项目					
1	招商·依云曲江	20#	100-127	120	12000
		12#	76-128	288	12000
精装项目					
2	保利中央公园	4#、5#、6#	98-115	346	14600

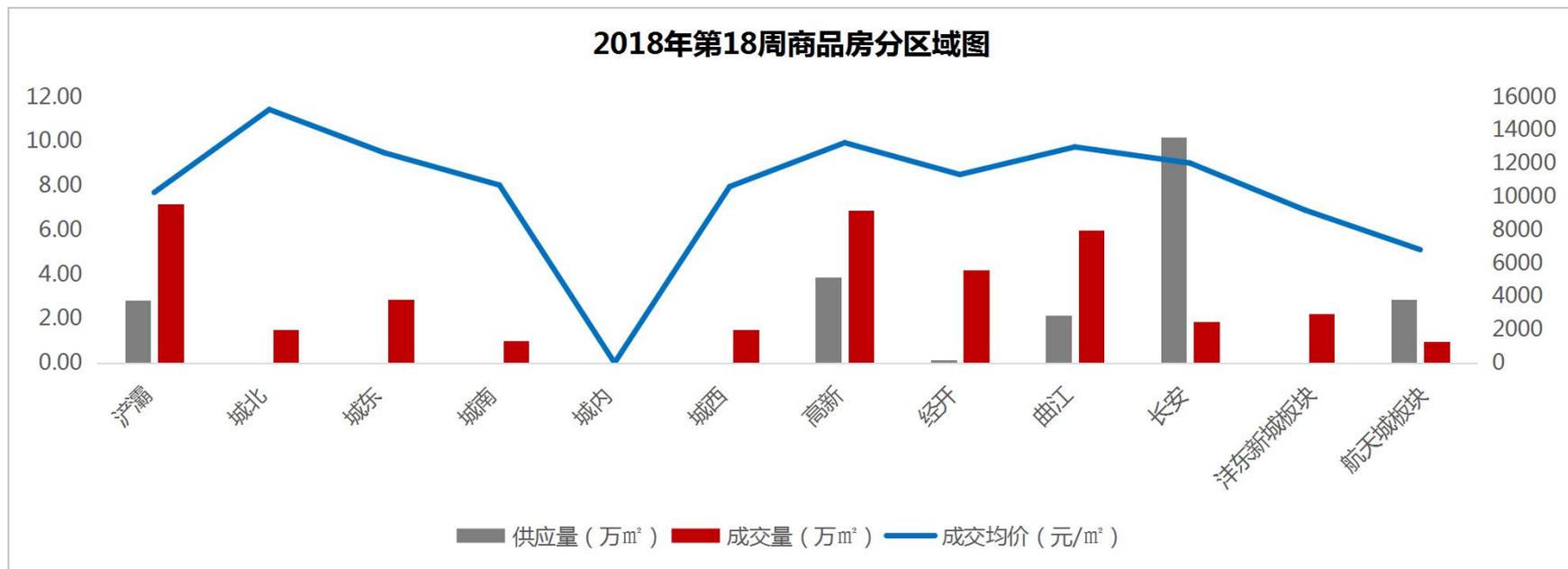
区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积 ( m <sup>2</sup> )	预售信息
曲江	曲江颐景	1	38	9182.05	1#楼为总高12层的小高层，3梯3户，面积114m <sup>2</sup> 、270m <sup>2</sup>
曲江	金地九玺	26	2	2056.11	商业
城南	文投·楠香郡	10	674	28736.11	车库
城东	恒基碧翠锦华	39	419	13917.91	车库



➤ 2018年第18周，全市商品房市场供应量21.99万m<sup>2</sup>，环比下跌81.40%，成交量36.05万m<sup>2</sup>，环比下跌41.69%，成交价格11739元/m<sup>2</sup>，环比上涨1.30%。

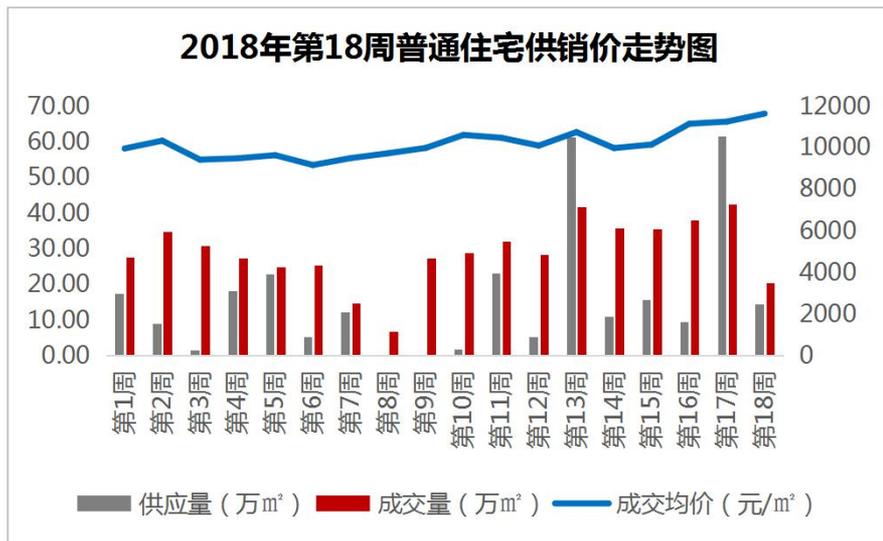


- 供应量方面：本周普通住宅供应量最大，14.38万m<sup>2</sup>，占总供应量的65%；
- 成交量方面：除办公成交3.65万m<sup>2</sup>，环比上涨13.77%外，其他物业成交量均下滑，别墅下跌幅度最大，成交0.79万m<sup>2</sup>，环比下跌56.47%；
- 成交价格方面：商办物业环比分别下跌2.42%和5.84%，其他物业成交价格均上涨，别墅涨幅最大，环比上涨12.62%，普通住宅、洋房、公寓涨幅均在5%以下。



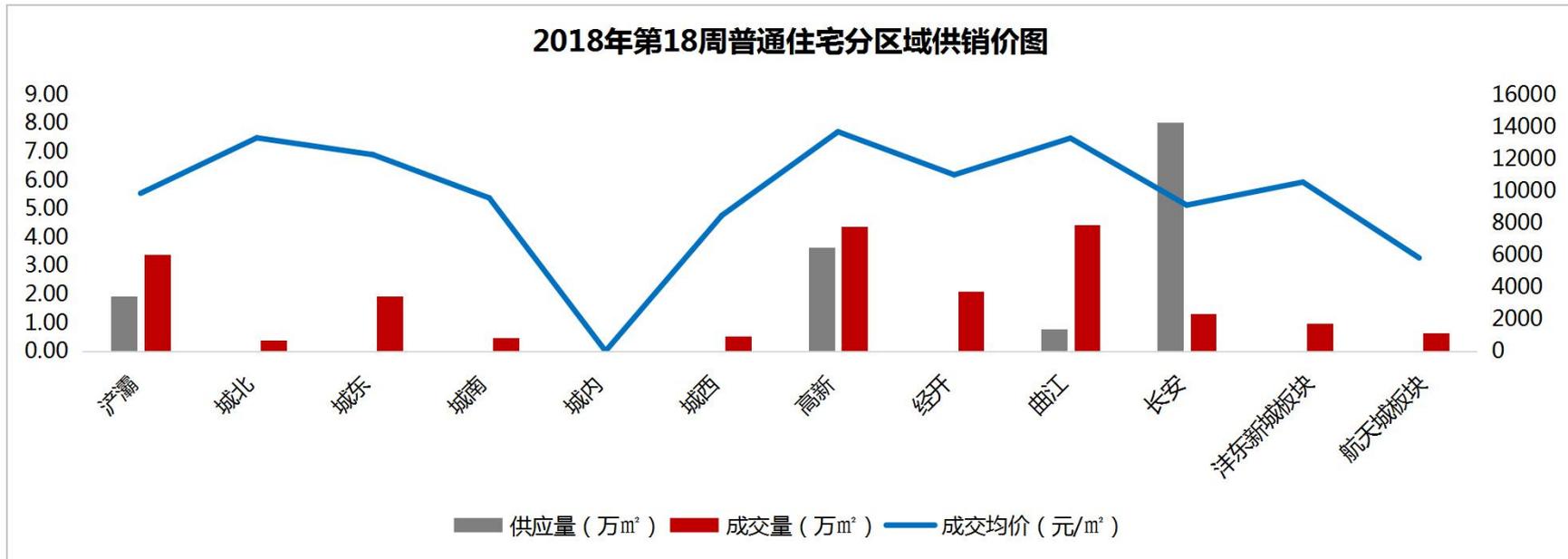
- 供应量方面：本周长安区域供应10.18万m<sup>2</sup>，供应量最大，其次是高新供应3.86万m<sup>2</sup>；
- 成交量方面：浐灞、高新、曲江成交居前三位，依次成交7.15万m<sup>2</sup>、6.86万m<sup>2</sup>和5.97万m<sup>2</sup>；
- 成交价格方面：居区域前三位的依次是城北15221元/m<sup>2</sup>，高新13223元/m<sup>2</sup>及曲江12971元/m<sup>2</sup>。

### 第18周普通住宅销售金额排行



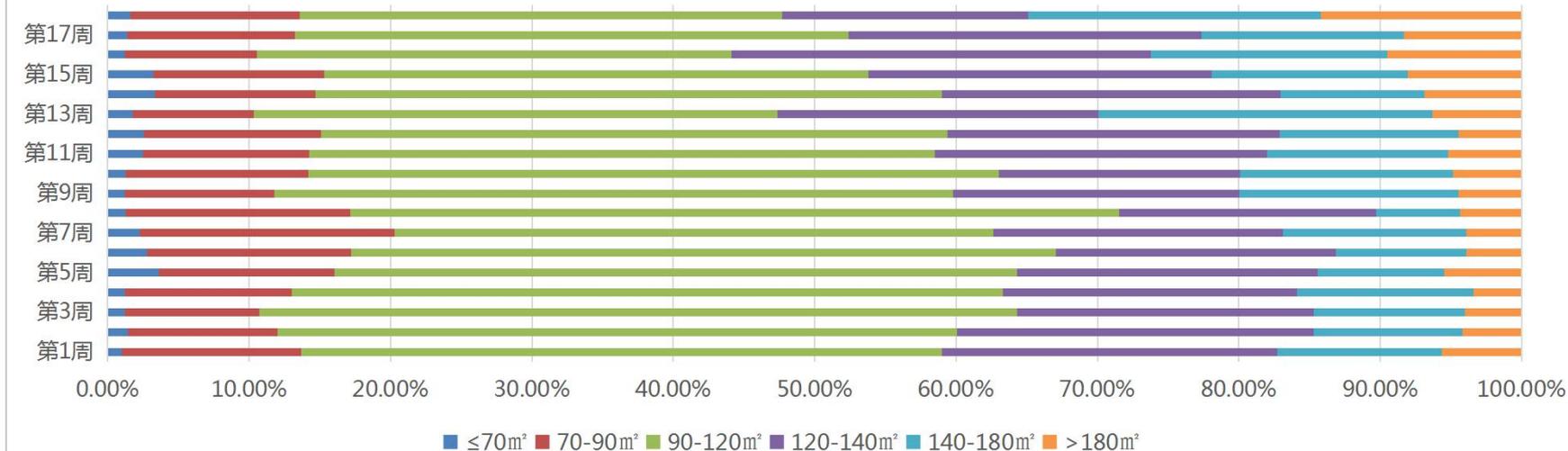
排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m <sup>2</sup> )	(元/m <sup>2</sup> )
1	中国铁建·万科翡翠国际	390,956,647	26918.56	14524
2	金泰·新理城	217,286,793	17736.00	12251
3	群贤道九號	185,008,559	9438.92	19601
4	龙湖·香醍国际社区	141,819,844	13461.10	10536
5	融创西安壹号院	132,744,683	6914.70	19197
6	绿地新里城	76,919,424	6686.67	11503
7	南飞鸿十年城	66,542,571	5693.71	11687
8	碧桂园凤凰城	63,559,418	4478.24	14193
9	金辉世界城	53,674,732	3849.55	13943
10	御锦城	41,047,499	3423.42	11990

- 2018年第18周，市场供应量14.38万m<sup>2</sup>，环比下跌76.63%，成交量20.51万m<sup>2</sup>，环比下跌51.81%，成交价格11631元/m<sup>2</sup>，环比上涨3.40%；
- 本周中国铁建·万科翡翠国际、金泰新理城、群贤道九號销售金额排行前三位。



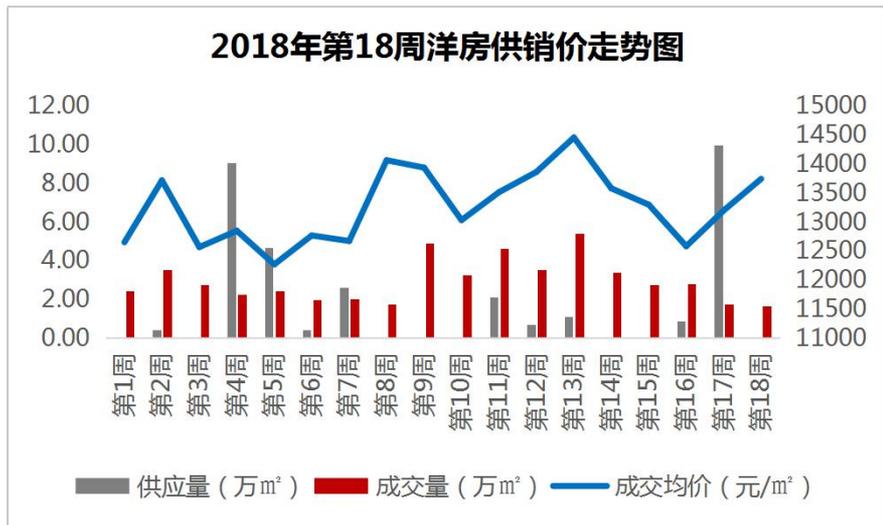
- 供应量方面：本周长安供应8.03万m<sup>2</sup>，供应量最大；
- 成交量方面：曲江、高新、浐灞成交居前三位，依次成交4.42万m<sup>2</sup>、4.37万m<sup>2</sup>和3.40万m<sup>2</sup>；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是高新13679元/m<sup>2</sup>，城北13299元/m<sup>2</sup>及曲江13279元/m<sup>2</sup>。

### 普通住宅分面积段成交情况



➤ 分面积段成交来看：第18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140-180m<sup>2</sup>和120-140m<sup>2</sup>，分别成交7万m<sup>2</sup>、4.25万m<sup>2</sup>和3.58万m<sup>2</sup>，本周各面积段成交量环比均下跌，其中120-140m<sup>2</sup>面积段成交量跌幅最大，环比下跌66.37%。

### 第18周洋房销售金额排行



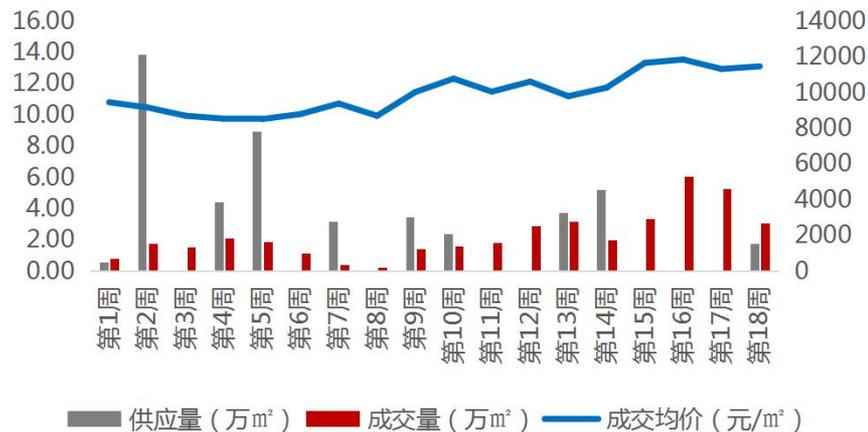
排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m <sup>2</sup> )	(元/m <sup>2</sup> )
1	中南·樾府	91,412,012	6675.89	13693
2	金泰·新理城	19,084,967	1087.17	17555
3	天地源·曲江香都	10,485,186	653.02	16056
4	金辉·公园里	9,288,208	658.14	14113
5	中海·曲江大城	7,853,764	557.39	14090
6	中冶·一曲江山	5,822,519	341.39	17055
7	碧桂园凤凰城	5,644,290	416.11	13564
8	高新·枫林九溪	5,641,896	368.01	15331
9	紫楹台	5,352,700	330.72	16185
10	富力·白鹭湾	4,626,505	465.37	9942

- 2018年第18周，洋房无供应，成交1.65万m<sup>2</sup>，环比下跌5.55%，成交价格13740元/m<sup>2</sup>，环比上涨4.12%；
- 分区域来看：成交方面：浐灞、曲江、高新成交居前三位，依次成交0.86万m<sup>2</sup>、0.24万m<sup>2</sup>、0.15万m<sup>2</sup>；成交价格方面：居前三位的依次是城南16534元/m<sup>2</sup>，高新15915元/m<sup>2</sup>及曲江15015元/m<sup>2</sup>。

### 第18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	CROSS万象汇	66,324,982	6268.90	10580
2	荣民·时代广场	59,990,167	5156.59	11634
3	金辉世界城	32,140,638	2076.20	15481
4	乔布斯公馆	30,576,170	2031.68	15050
5	KingMall未来中心	25,407,994	1691.23	15023
6	世茂轩府	14,699,229	1700.71	8643
7	中铁立丰国际广场	12,440,657	898.71	13843
8	经发大厦	10,178,686	825.29	12333
9	大话南门	8,729,522	980.44	8904
10	宏信国际花园	6,865,638	798.33	8600

### 2018年第18周公寓供销价走势图

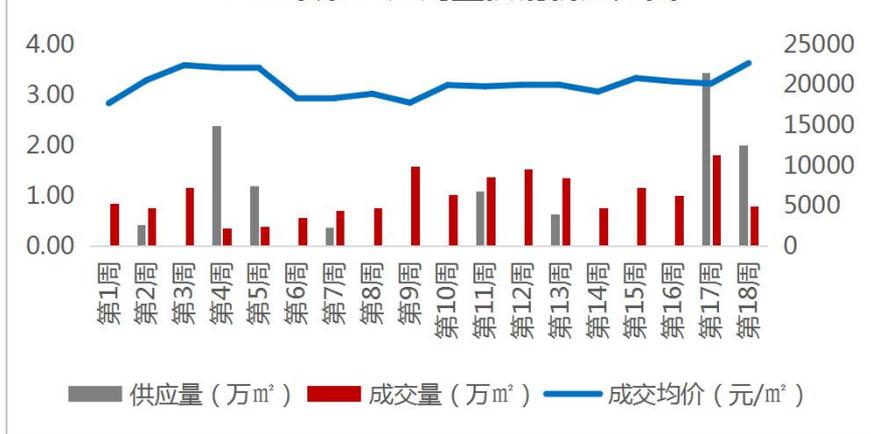


- 2018年第18周，公寓供应1.77万m<sup>2</sup>，成交3.06万m<sup>2</sup>，环比下跌42.09%，成交价格11454元/m<sup>2</sup>，环比上涨1.28%；
- 分区域来看：仅长安供应1.77万m<sup>2</sup>；成交方面：高新、城北、城西板块成交居前三位，依次成交1.04万m<sup>2</sup>、0.56万m<sup>2</sup>和0.41万m<sup>2</sup>；成交价格方面：居前三位的依次是曲江15481元/m<sup>2</sup>，城西12502元/m<sup>2</sup>及浐灞12206元/m<sup>2</sup>。

### 第18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 <sup>2</sup> )	(元/m <sup>2</sup> )
1	金地·湖城大境	24,263,132	509.43	47628
2	中建·昆明澜庭	21,534,022	1048.11	20546
3	群贤别业	20,812,326	500.14	41613
4	中国铁建·西派国际	19,931,990	816.61	24408
5	海伦湾	14,067,189	955.90	14716
6	中海·曲江大城	13,925,309	788.45	17662
7	曲江公馆·和园	13,100,000	450.78	29061
8	绿地国际生态城	9,951,395	534.08	18633
9	世园大公馆	8,972,856	545.78	16440
10	湾流	5,980,488	351.52	17013

### 2018年第18周别墅供销价走势图



- 2018年第18周，别墅供应2.01万m<sup>2</sup>；成交0.79万m<sup>2</sup>，环比下跌56.47%，成交价格22686元/m<sup>2</sup>，环比上涨12.62%；
- 分区域来看：曲江供应量最大1.01万m<sup>2</sup>；成交方面：浣灞、曲江、沣东新城成交居前三位，依次成交0.32万m<sup>2</sup>、0.17万m<sup>2</sup>、0.10万m<sup>2</sup>；成交价格方面：依次居前三位的依次是长安32798元/m<sup>2</sup>，曲江29330元/m<sup>2</sup>及城东26325元/m<sup>2</sup>。

### 第18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	天时新苑	57,734,684	3917.31	14738
2	鹏润·悦秀城	30,822,187	1415.48	21775
3	中天锦庭	30,472,544	1546.10	19709
4	御锦城	24,922,054	1818.23	13707
5	海伦春天	21,254,671	1126.72	18864
6	雅居乐·湖居笔记	20,874,413	1444.56	14450
7	盛龙广场	17,369,261	292.53	59376
8	中国铁建·西派国际	16,824,476	615.47	27336
9	欧亚国际	14,363,770	776.42	18500
10	华远·海蓝城	13,767,612	850.91	16180

### 2018年第18周商业供销价图



- 2018年第18周，商业供应0.70万m<sup>2</sup>，环比下跌93.51%，成交3.11万m<sup>2</sup>，环比下跌15.35%，成交价格16632元/m<sup>2</sup>，环比下跌2.42%；
- 分区域来看：高新供应最大0.20万m<sup>2</sup>；成交方面：经开、城东、浈灞成交居前三位，依次成交0.63万m<sup>2</sup>、0.59万m<sup>2</sup>、0.55万m<sup>2</sup>；成交价格方面：位居前三位的依次是城北28601元/m<sup>2</sup>，城南24349元/m<sup>2</sup>及高新24340元/m<sup>2</sup>。

### 第18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	丝路国际创意梦工场	73,797,011	5771.03	12787
2	禾盛京广中心	56,016,845	3444.19	16264
3	白桦林国际	28,919,933	2117.42	13658
4	华润·二十四城	28,890,891	3475.32	8313
5	旭辉中心	25,317,547	1747.18	14491
6	沱东立方	24,673,585	3221.53	7659
7	中铁·西安中心	21,093,990	1110.21	19000
8	高新大都荟	16,934,135	1322.22	12807
9	兰基中心	14,421,897	1192.22	12097
10	华龙太乙城	13,150,997	1298.95	10124



- 2018年第18周，办公无供应，成交3.65万m<sup>2</sup>，环比上涨13.77%，成交价格11530元/m<sup>2</sup>，环比下跌5.84%；
- 分区域来看：成交方面：高新、经开、沱东新城成交居前三位，依次成交1.03万m<sup>2</sup>、0.82万m<sup>2</sup>、0.67万m<sup>2</sup>；成交价格方面：位居前三位的依次是高新13743元/m<sup>2</sup>，产灞12832元/m<sup>2</sup>及经开11995元/m<sup>2</sup>。



03

创典监测

创典指数显示：第18周项目来访指数159 环比下降6%，成交指数142环比下跌13%。



(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 西部大道和子午大道西南角

物业类型 高层

开盘时间 2018年5月4日

总建面 94万m<sup>2</sup>

容积率 3.5

绿化率 40%

成交价格 10000元/m<sup>2</sup>

成交金额 约1.49亿

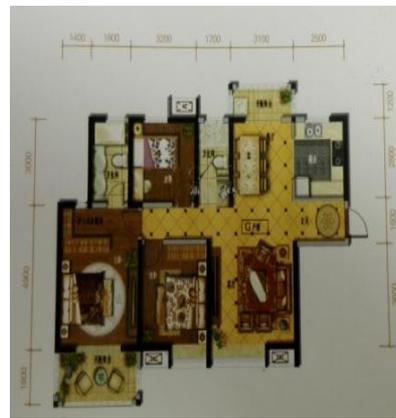
开发商 悦达华美（西安）置业有限公司



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> )
18#	1	34	2T4	三室	95	68	68	100%	10000元/m <sup>2</sup>
					125	68	68		



94m<sup>2</sup> 3室2厅1卫



125m<sup>2</sup> 3室2厅2卫

### 项目简介：

项目地址 高新丈八北路以西，科技六路以北

物业类型 高层

开盘时间 2018年5月2日

总建面 80万m<sup>2</sup>

容积率 3.05

绿化率 35%

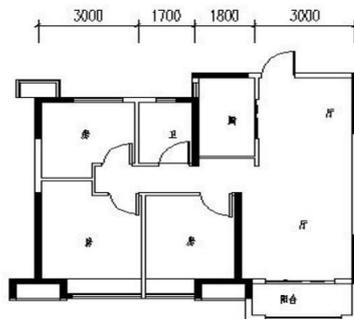
成交价格 17000元/m<sup>2</sup> (精装)

成交金额 约4.9亿

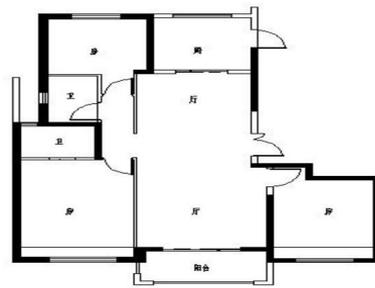
开发商 陕西尚润房地产开发有限公司



楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (m <sup>2</sup> )	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
7#	1	22	2T4	三室、四室	99	44	88	100%	17000 (精装)
					143	44			
8#	2	33	2T2	三室、四室	140	66	132	100%	
					143	66			



99m<sup>2</sup> 3室2厅1卫



140m<sup>2</sup> 3室2厅2卫

### 项目简介：

项目地址 曲江雁翔路与春林路十字交汇出往西400米处

物业类型 高层、花园洋房

开盘时间 2018年5月6日

总建面 32万m<sup>2</sup>

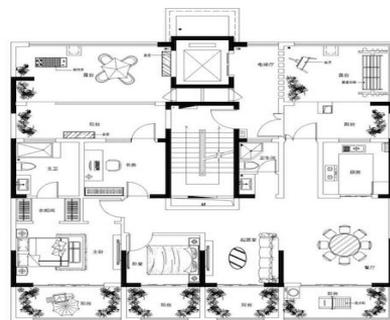
容积率 2.7

绿化率 38%

成交价格 12320-18721元/m<sup>2</sup>

成交金额 约2.5亿

开发商 阳光城集团



平层 152.2m<sup>2</sup>

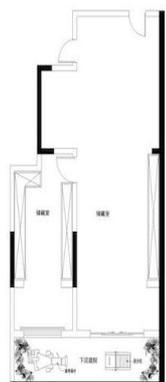
楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (m <sup>2</sup> )	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
15#、17#	5	11-12	1T1	叠拼	下叠163.2	20	115	100%	18721
					中叠159	80			12320
					上叠159	10			12636
					大平层152.2	5			14035



159m<sup>2</sup> 上层



159m<sup>2</sup> 下层



163.2 负一



163.2 一层



163.2 二层

# 开盘监测

## 中海曲江大城

### 项目简介：

项目地址 曲江雁翔路西北妇幼向南500米

物业类型 叠拼

开盘时间 2018年5月3日

总建面 104万m<sup>2</sup>

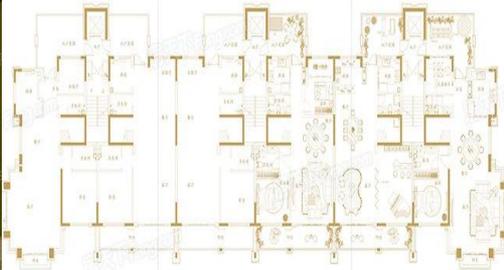
容积率 2.5

绿化率 35%

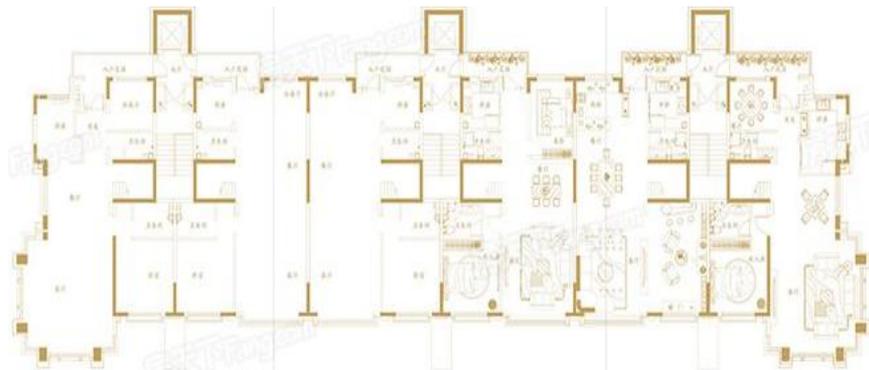
成交价格 20000元/m<sup>2</sup>

成交金额 1.99亿

开发商 中海地产



180m<sup>2</sup> 5室2厅3卫



230m<sup>2</sup> 6室3厅4卫

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#	4	5	1T2	五室、六室	180/210、230	48	48	100%	20000元/m <sup>2</sup>
12#									

## 【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。