

# 市场周报

2018年第19期【2018.5.7-2018.5.13】





01

行业资讯

**政策原文：**西安市未央区人民政府主办的“走进未央，共创未来—未央区重大项目招商推介签约仪式暨落实推进大会”举办，西安市未央区政府与远洋地产、雅荷集团签署战略合作协议，签署“草滩一村教育小镇项目”和“草滩一村城中村改造建设项目”，未来三方将有序、高效的推进两大项目的落地，加快未央区区域经济和文化发展，提升区域品质人居，为大西安的城市发展贡献力量。

**创典点评：**远洋集团通过整合资源的综合开发，加快西安的战略布局，在大西安建设方针的指导下，加快未央区区域经济和文化发展，提升区域品质人居。





02

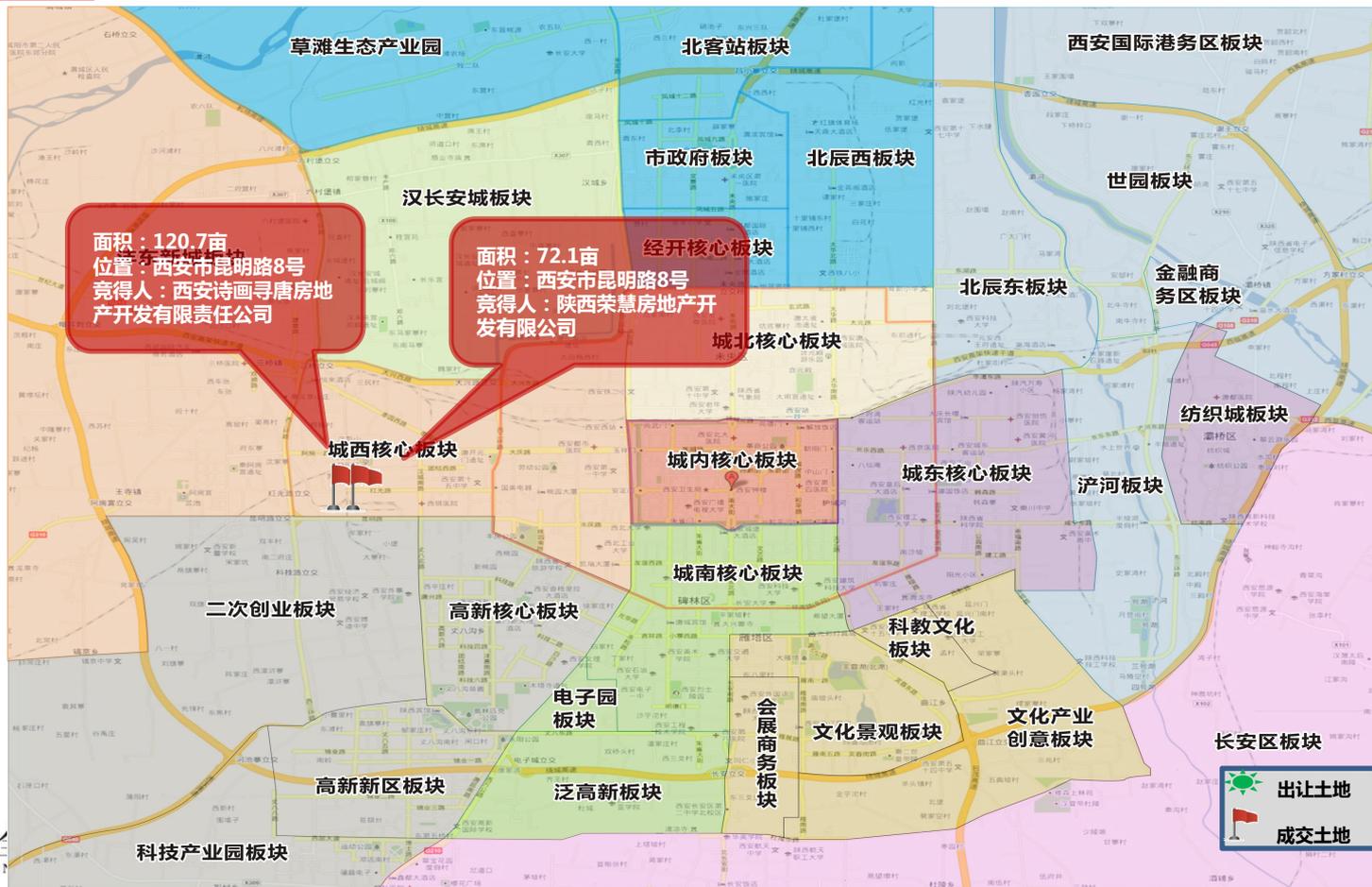
土地市场



- 自3月底开始至本周，西安市土地市场已连续7周无住宅用途土地供应，商业用地供应不足5万平米，业界分析或是受到新的土地供给实施方案的影响。
- 成交方面，西安市中级人民法院通过淘宝网司法拍卖平台，成交两宗位于昆明路8号的国有土地使用权及房产，共192.8亩，最终由西安万科旗下子公司西安诗画寻唐房地产开发有限责任公司和陕西荣慧房地产开发有限公司竞得，成交总金额8.1亿元。

# 供销分布图

## 万科等房企通过淘宝拍卖平台竞得昆明路193亩地，2宗地耗资超8亿





03

新房市场

# 价格公示

2018年第19批13盘3128套房源价格公示，毛坯9275-30207元/m<sup>2</sup>，精装10485-23808元/m<sup>2</sup>

序号	项目	楼栋号	面积区间	总套数	价格区间(元/m <sup>2</sup> )
毛坯项目					
1	红星·紫御半山	4#	94-128	254	9446-10556
2	紫薇花园洲	2#	47-121	142	9275-11165
		23#、25#	206-241	16	16945-20116
3	航天新佳园二期	2#、4#、12#、15#、16#、17#	47-149	866	9559-10124
4	大华·公园世家4#、5#地	8#、9#、10#	145-191	118	12890-19100
5	高新·未未来	5#	40-178	80	10000-10390
6	白桦林·团圆	1#—6#	196-409	434	12445-17387
7	龙湖香醍漫步六期	89#、90#、91#	220	6	29072-30207
8	龙湖香醍漫步七期	102#	141-193	51	11187-17037
精装项目					
9	绿地·新里公馆	8#、17#	96-153	330	10915-13250
10	西安壹号院	6#、10#	136-230	170	21602-23808
11	西安新城吾悦广场	2#	103-118	84	10485-12055
12	万科翡翠天誉	10#、12#、15#	91-192	517	12105-16105
13	中国铁建·万科翡翠国际	25#	178-183	60	17829-22679

# 价格公示

2018年第20批7盘2444套房源价格公示，毛坯11650-15201元/m<sup>2</sup>，精装9000-17059元/m<sup>2</sup>

序号	项目	楼栋号	面积区间	总套数	价格区间（元/m <sup>2</sup> ）
毛坯项目					
1	招商·依云曲江	13#	130-255	68	12623-15201
2	中国铁建青秀城	2#、6#、10#	142-181	112	11650-13000
精装项目					
3	金辉高新云璟	1#、3-4#	106-144	536	13145-17059
4	中国铁建青秀城	11#、16#	97-140	514	9000-11700
5	富力白鹭湾	40-42#、45#	134-139	176	11300-12829
6	中南·紫云集	1-3#	68-125	656	9249-12480
		5-6#	142-167	88	12788-16548
7	真爱·万科公园华府	3#	102-135	192	11389-14089
		15#	154-155	102	12499-14899

# 价格公示

2018年第21批7盘2099套房源价格公示，毛坯9140-31159元/m<sup>2</sup>，精装11927-17483元/m<sup>2</sup>

序号	项目	楼栋号	面积区间	总套数	价格区间 (元/m <sup>2</sup> )
毛坯项目					
1	白桦林明天	20#	96-145	260	10878-12958
2	招商·依云曲江二期	17#	123-257	68	12461-15887
3	辰宇世纪城	6#、7#、8#、9#、10#	55-121	1110	9140-13370
4	澜香山一期	1#、14#	223-350	99	21400-31159
精装项目					
5	海亮·唐宁府	12#、13#	147-155	64	14699-17399
		15#	140	72	11927-14327
		17#	139-142	24	14783-17483
6	中海·太华府	9#、11#	126-276	132	12016-14941
7	中南·樾府一期	5#、6#、7#、14#	66-173	270	13612-17361

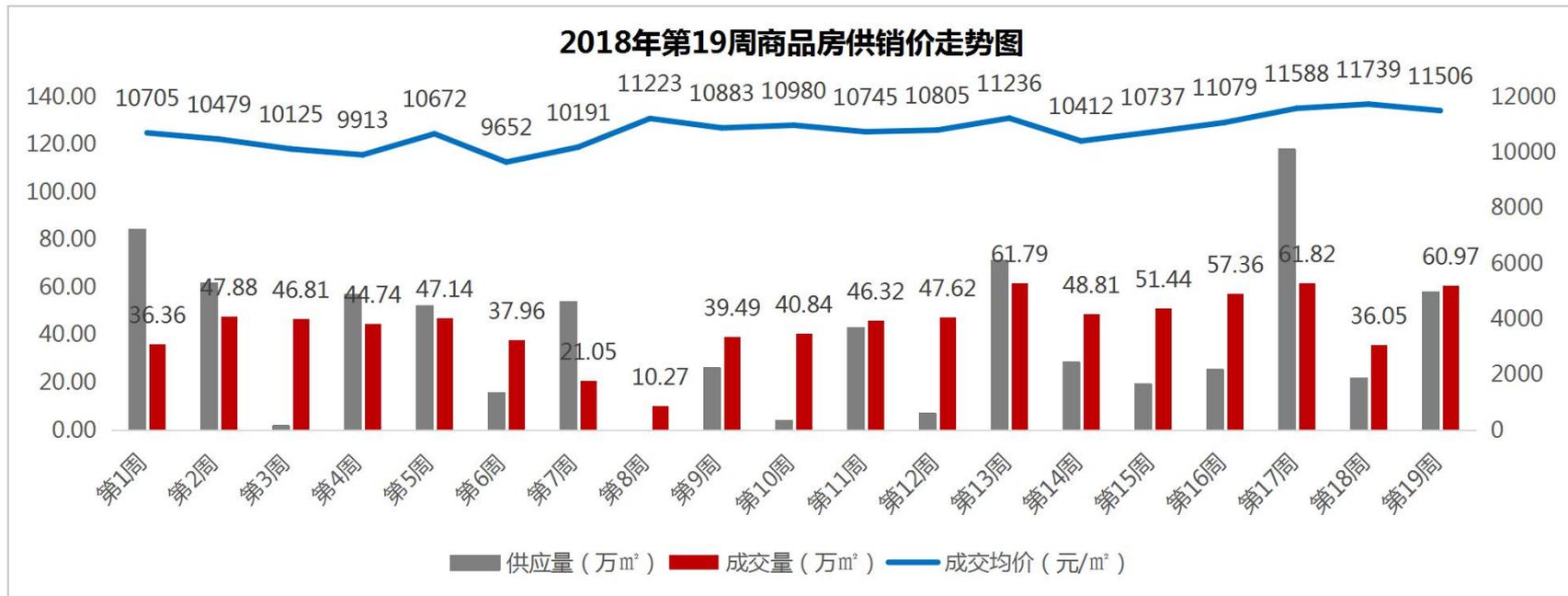
# 新房批售

## 六千余套商品房上市，各物业批售全面上涨，5月中旬开盘潮已然到来

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
城西	鼎诚·馥桂园	2	274	30287.34	2#楼总高33层，3个单元，房源面积95-132m <sup>2</sup>
	梨园公馆	4-10	828	101810.18	共8栋住宅，其中7栋高层,1栋小高层，包含1栋2T3户及6栋2T4/5户高层产品，房源面积96m <sup>2</sup> -143m <sup>2</sup>
	绿地新里城	7	264	28310.42	7#楼总高33层，2个单元，2梯4户，面积97m <sup>2</sup> 、115m <sup>2</sup>
	恒天国际城	2	934	75256.57	2#楼总高31层，1-5为商铺，6-31层面积46-102平米
沪灞	清凉灞柳	1、5、10	356	45687.12	1#楼总高33层，3个单元，面积101-127m <sup>2</sup> 左右;5#楼总高18层，2个单元，面积116-138m <sup>2</sup> ;10#楼为合院洋房，3个单元，182-187m <sup>2</sup> 左右
	自然界	1、2、3	495	39204.76	1、2、3总高均为27层，1个单元，房源面积71-84m <sup>2</sup>
	凯森爱家	1、2、3	357	35462.78	1栋总高34层，房源面积82-107m <sup>2</sup> 左右;2栋总高32层，房源面积84-108m <sup>2</sup> 左右;3栋总高18层，房源面积66-123m <sup>2</sup> 左右
	保利心语花园	41	797	51584.14	车库
	海伦湾	16	233	24866.06	16#楼总高30层，2个单元，房源面积90-135m <sup>2</sup>

# 新房批售

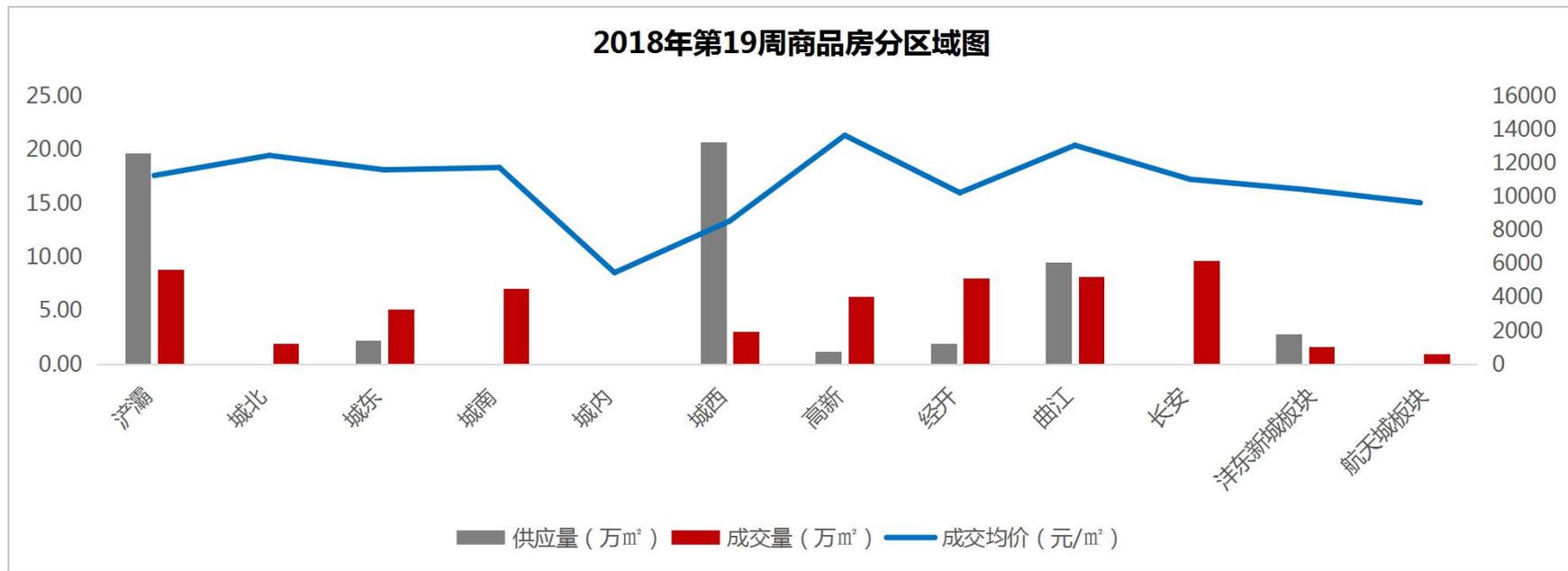
区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积 ( m <sup>2</sup> )	预售信息
曲江	曲江·华著中城	52、53	2	61190.63	办公
	曲江国风世家	4	129	23380.92	4#楼总高32层, 2个单元, 房源面积177m <sup>2</sup> 左右
	中国铁建·万科翡翠国际	25	60	10781.1	25号楼总高6层, 5个单元, 每层2户, 面积180m <sup>2</sup> 左右
	阳光城·PLUS	18	65	8954.5	跃层, 5个单元, 房源面积158-165m <sup>2</sup>
	真爱万科公园华府	3	200	24697.02	3号楼总高33层, 2个单元, 2梯3户, 面积102、130、135平米
高新	熙悦都	10、11	256	24009.47	10#楼总高34层, 11#楼总高30层, 均为2个单元, 1梯2户, 面积83m <sup>2</sup> 、98m <sup>2</sup>
	万科·翡翠天誉	15	102	12061.69	15#楼总高34层, 1个单元, 2梯3户, 面积91-134m <sup>2</sup> , 已开盘售罄
城东	天时新苑	1	85	8896.95	1#楼总高17层, 1个单元, 2梯5户设计, 房源面积82m <sup>2</sup> 、98m <sup>2</sup> 、123m <sup>2</sup>
	保利林语溪	14	752	28725.61	车库
经开	隆源国际城	21	184	19530.56	21#楼总高23层, 2个单元, 2梯4户, 面积93m <sup>2</sup> 、118m <sup>2</sup>



➤ 2018年第19周，全市商品房市场供应量58.22万m<sup>2</sup>，环比上涨164.77%，成交量60.97万m<sup>2</sup>，环比上涨69.13%，成交价格11506元/m<sup>2</sup>，环比下跌1.98%。

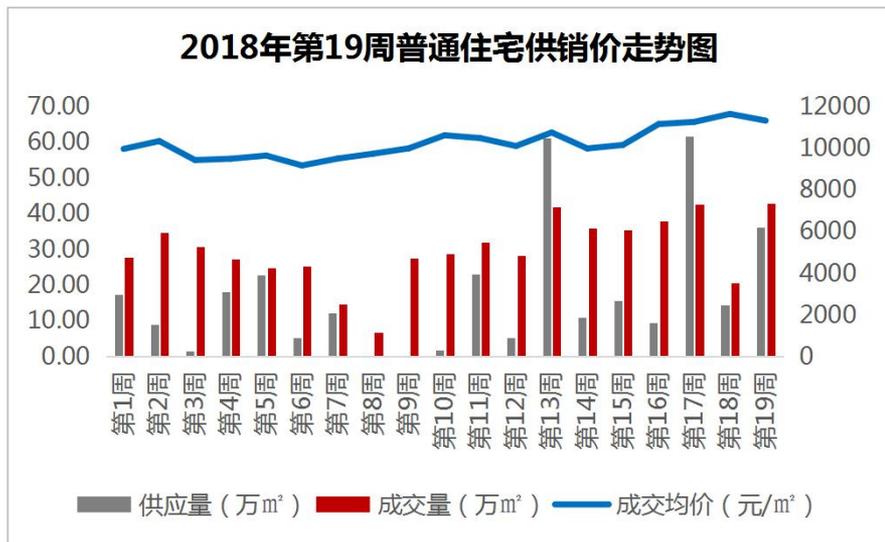


- 供应量方面：本周普通住宅供应量最大，36.21万m<sup>2</sup>，其次办公供应6.21万m<sup>2</sup>；
- 成交量方面：除办公成交2.95万m<sup>2</sup>，环比下跌19.40%外，其他物业成交量环比均上涨，住宅涨幅最大，成交42.96万m<sup>2</sup>，环比上涨109.45%；
- 成交价格方面：仅洋房物业环比上涨5.71%，其他物业价格环比均下跌，别墅跌幅最大，环比下跌11.79%。



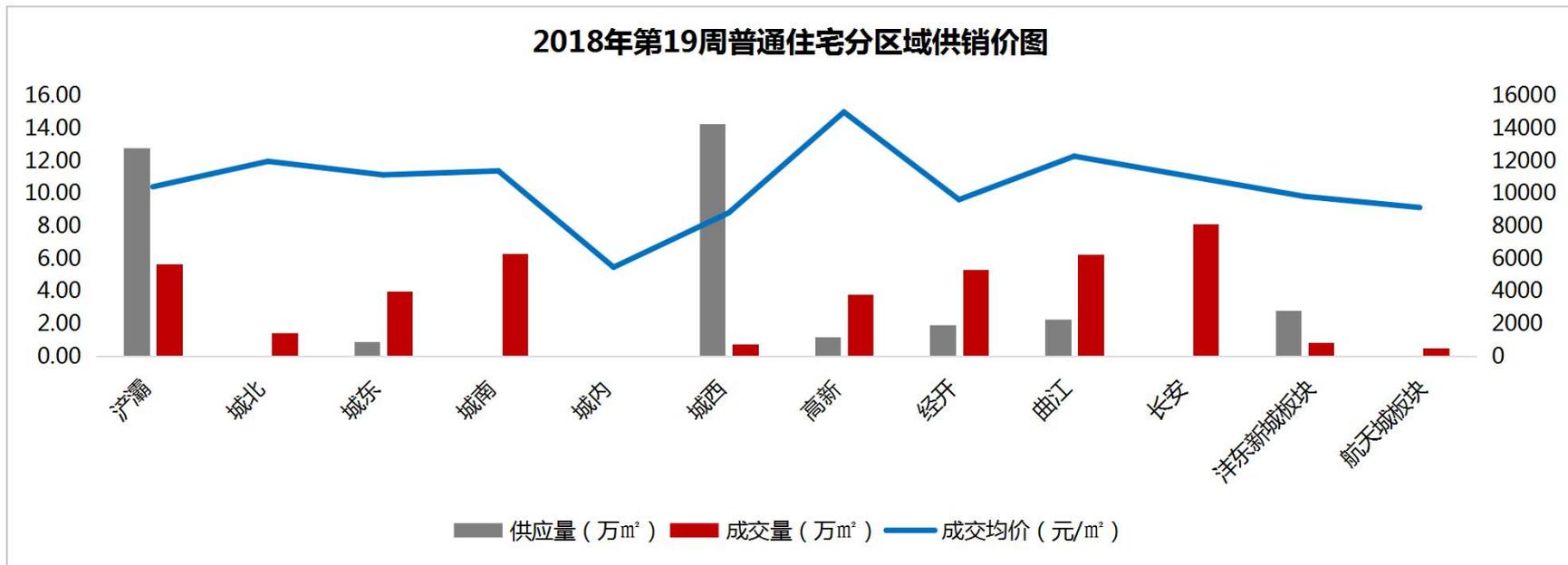
- 供应量方面：本周城西区域供应20.74万m<sup>2</sup>，供应量最大，其次是浐灞供应19.68万m<sup>2</sup>；
- 成交量方面：长安、浐灞、曲江成交居前三位，依次成交9.66万m<sup>2</sup>、8.87万m<sup>2</sup>和8.18万m<sup>2</sup>；
- 成交价格方面：居区域前三位的依次是高新13647元/m<sup>2</sup>，曲江13053元/m<sup>2</sup>及城北12448元/m<sup>2</sup>。

### 第19周普通住宅销售金额排行

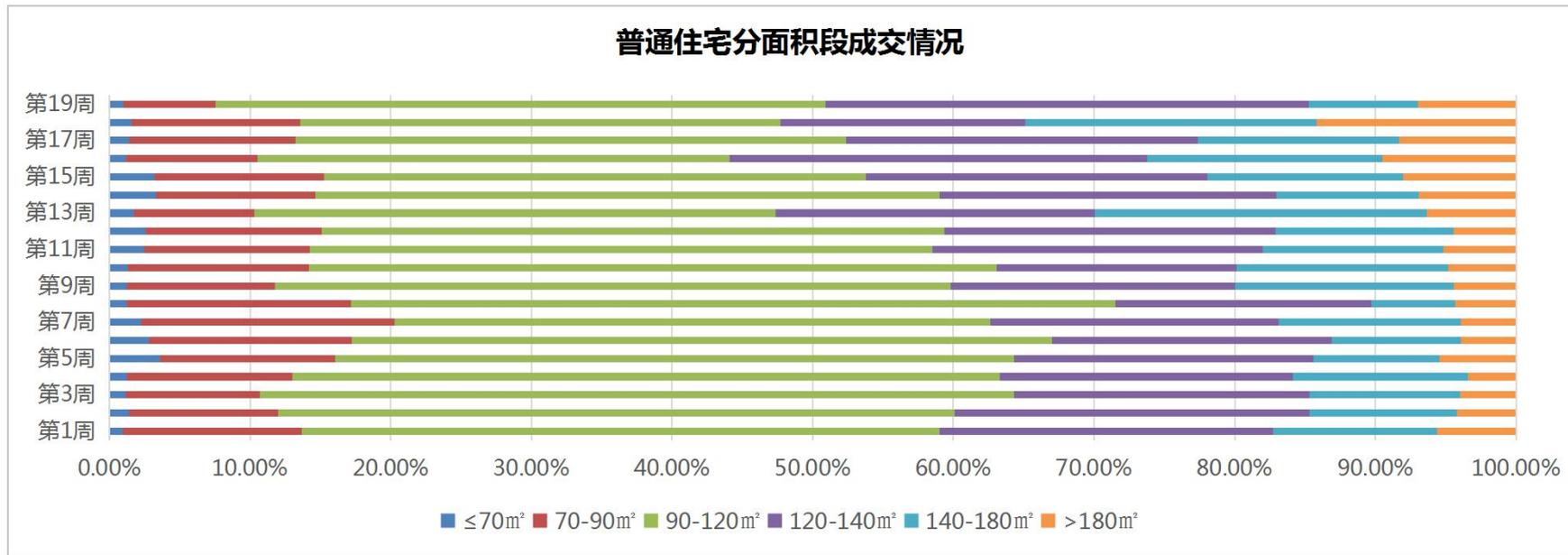


排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m²)	(元/m²)
1	融创天朗·南长安街壹号	474,147,300	43007.82	11025
2	天地源·万熙天地	395,766,479	26555.60	14903
3	金地南湖艺境	338,333,279	26445.89	12793
4	中南·樾府	262,586,803	21578.42	12169
5	华安紫竹苑	239,173,029	27713.24	8630
6	碧桂园凤凰城	229,768,919	22936.16	10018
7	恒大·养生谷	209,914,286	15959.24	13153
8	招商依云曲江	184,102,717	15309.34	12026
9	群贤道九號	181,987,114	9319.00	19529
10	万达西安One	181,013,386	9277.52	19511

- 2018年第19周，市场供应量36.21万m²，环比上涨151.70%，成交量42.96万m²，环比上涨109.45%，成交价格11310元/m²，环比下跌2.76%；
- 本周融创天朗·南长安街壹号、天地源·万熙天地、金地南湖意境销售金额排行前三位。

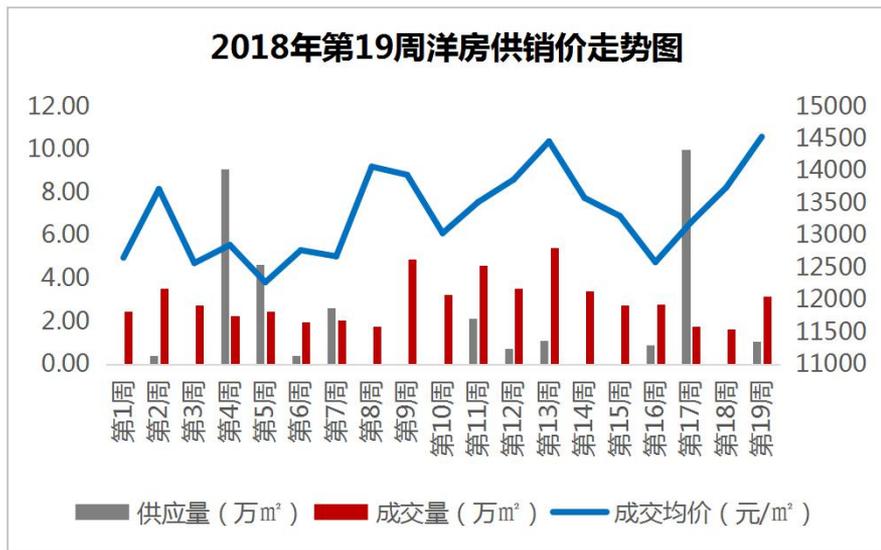


- 供应量方面：本周城西供应14.26万m<sup>2</sup>，供应量最大，其次浐灞供应12.79万m<sup>2</sup>；
- 成交量方面：长安、城南、曲江成交居前三位，依次成交8.12万m<sup>2</sup>、6.29万m<sup>2</sup>和6.23万m<sup>2</sup>；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是高新14989元/m<sup>2</sup>，曲江12277元/m<sup>2</sup>及城北11963元/m<sup>2</sup>。



➤ 分面积段成交来看：第19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140-180m<sup>2</sup>，分别成交18.63万m<sup>2</sup>、14.77万m<sup>2</sup>和3.34万m<sup>2</sup>，本周除140-180m<sup>2</sup>面积段环比下跌21.22%外，其余各面积段成交量环比均上涨，其中120-140m<sup>2</sup>面积段成交量涨幅最大，环比上涨313.07%。

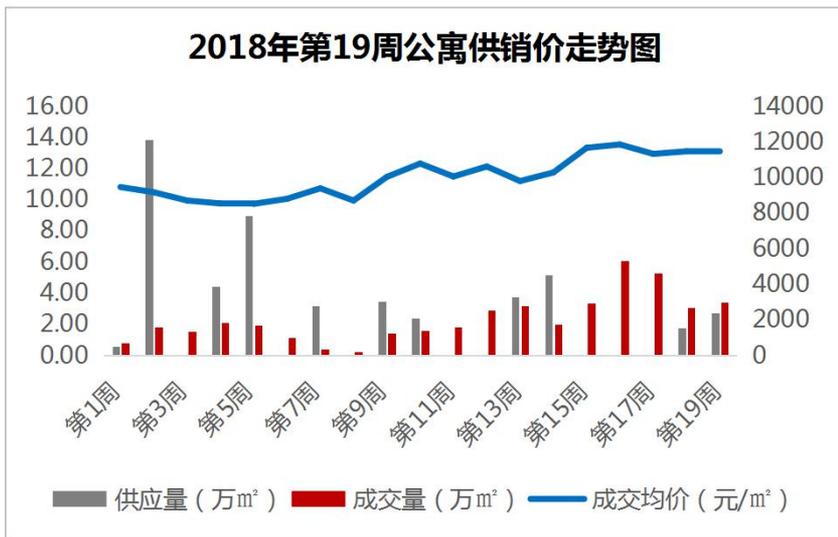
### 第19周洋房销售金额排行



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	86,255,649	5949.54	14498
2	海亮·唐宁府	69,244,420	4520.81	15317
3	融创西安宸院	61,298,425	3574.57	17148
4	曲江6号	44,916,267	2253.38	19933
5	中国铁建·花语城	36,730,007	3058.32	12010
6	碧桂园凤凰城	26,837,991	1965.00	13658
7	天地源·曲江香都	21,507,144	1447.84	14855
8	中冶·一曲江山	10,859,418	694.05	15646
9	绿地·香树花城	10,147,358	707.09	14351
10	金泰·新理城	9,022,070	459.63	19629

- 2018年第19周，洋房供应量1.08万m<sup>2</sup>，成交量3.14万m<sup>2</sup>，环比上涨90.75%，成交价格14524元/m<sup>2</sup>，环比上涨5.71%；
- 分区域来看：仅曲江供应1.08万m<sup>2</sup>；成交方面：浐灞、曲江、城东成交居前三位，依次成交1.17万m<sup>2</sup>、0.52万m<sup>2</sup>、0.40万m<sup>2</sup>；成交价格方面：居前三位的依次是曲江17156元/m<sup>2</sup>，城南17148元/m<sup>2</sup>及高新15626元/m<sup>2</sup>。

### 第19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)	(m²)	(元/m²)
1	金辉世界城	68,912,869	4384.49	15717
2	群贤道九號	54,482,421	3097.37	17590
3	绿地城	50,712,504	5477.83	9258
4	KingMall未来中心	19,565,342	1468.94	13319
5	乔布斯公馆	17,688,974	1194.64	14807
6	CROSS万象汇	13,482,236	1289.53	10455
7	同德国际	12,201,337	1506.79	8098
8	珑寓	11,095,240	998.52	11112
9	荣民时代广场	10,427,009	834.83	12490
10	御笔城市广场	9,854,048	1162.22	8479

- 2018年第19周，公寓供应2.71万m²，环比上涨53.57%，成交3.41万m²，环比上涨11.76%，成交价格11450元/m²，环比微跌0.03%；
- 分区域来看：仅城西供应2.71万m²；成交方面：高新、城西、长安板块成交居前三位，依次成交0.89万m²、0.77万m²和0.61万m²；成交价格方面：居前三位的依次是曲江15694元/m²，高新13138元/m²及城南11200元/m²。

### 第19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	荣德·河与墅	54,010,000	2161.32	24989
2	中建·昆明澜庭	48,133,022	2371.52	20296
3	清凉山居	19,152,038	825.87	23190
4	紫薇·花园洲	17,284,217	924.67	18692
5	融创·揽月府	15,059,531	724.79	20778
6	中海·曲江大城	14,800,040	654.81	22602
7	中国铁建·西派国际	11,682,421	627.03	18631
8	曲江·紫汀苑	11,373,375	651.76	17450
9	云中漫步	10,735,000	381.54	28136
10	海伦湾	9,241,816	681.40	13563

### 2018年第19周别墅供销价走势图

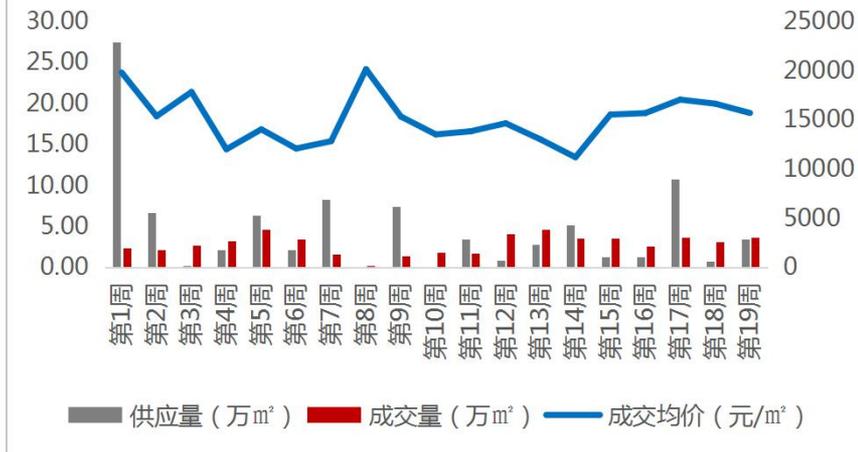


- 2018年第19周，别墅供应0.22万m<sup>2</sup>，环比下跌88.98%；成交1.27万m<sup>2</sup>，环比上涨60.52%，成交价格20010元/m<sup>2</sup>，环比下跌11.79%；
- 分区域来看：仅浐灞供应0.22万m<sup>2</sup>；成交方面：浐灞、沣东新城、曲江成交居前三位，依次成交0.53万m<sup>2</sup>、0.24万m<sup>2</sup>、0.13万m<sup>2</sup>；成交价格方面：依次居前三位的依次是长安24753元/m<sup>2</sup>，沣东新城20296元/m<sup>2</sup>及曲江20032元/m<sup>2</sup>。

### 第19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	44,117,291	2878.41	15327
2	中天锦庭	28,936,567	1384.78	20896
3	大兴新悦城	28,136,720	1975.27	14244
4	紫薇·永和坊	25,129,160	897.47	28000
5	隆源国际城	24,089,573	1570.16	15342
6	国色天香	20,189,150	4037.83	5000
7	鹏润·悦秀城	16,334,558	535.10	30526
8	海伦春天	14,922,035	618.37	24131
9	西部网货批发中心	13,896,996	695.97	19968
10	莱安逸珲	13,849,745	1521.95	9100

### 2018年第19周商业供销价图

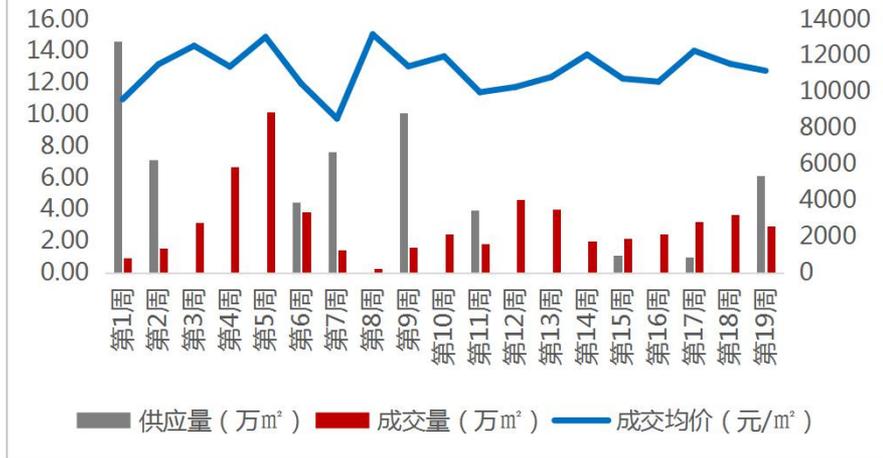


- 2018年第19周，商业供应3.43万m<sup>2</sup>，环比上涨392.92%，成交3.64万m<sup>2</sup>，环比上涨17%，成交价格15682元/m<sup>2</sup>，环比下跌5.71%；
- 分区域来看：城西供应最大2.68万m<sup>2</sup>；成交方面：经开、长安、城东成交居前三位，依次成交0.84万m<sup>2</sup>、0.65万m<sup>2</sup>、0.44万m<sup>2</sup>；成交价格方面：位居前三位的依次是沣东新城板块33650元/m<sup>2</sup>，城南24109元/m<sup>2</sup>及曲江20035元/m<sup>2</sup>。

### 第19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	绿地·香树花城	52,994,801	5127.47	10335
2	莱安中心	34,992,394	2090.02	16743
3	融城云谷	24,769,953	2244.50	11036
4	丝路国际创意梦工场	19,984,196	1512.57	13212
5	欧亚国际	17,581,106	1746.00	10069
6	鑫苑大都汇	12,999,237	1319.94	9848
7	高新水晶·卡芭拉	12,459,619	947.39	13152
8	启迪·清扬时代	10,643,720	1057.36	10066
9	沣东立方	10,308,928	1386.77	7434
10	航天城中心广场	9,789,617	1037.27	9438

### 2018年第19周办公供销价图



- 2018年第19周，办公供应6.12万m<sup>2</sup>，成交2.95万m<sup>2</sup>，环比下跌19.40%，成交价格11144元/m<sup>2</sup>，环比下跌3.35%；
- 分区域来看：仅曲江供应6.12万m<sup>2</sup>；成交方面：经开、高新、浐灞成交居前三位，依次成交1.0万m<sup>2</sup>、0.74万m<sup>2</sup>、0.33万m<sup>2</sup>；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江15335元/m<sup>2</sup>，城南14215元/m<sup>2</sup>及浐灞11528元/m<sup>2</sup>。



04

创典监测

创典指数显示：第19周项目来访指数162 环比上升2%，成交指数146环比上升3%。



(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。)

# 开盘监测

## 上实城开自然界

### 项目简介：

项目地址 沪灞沪河东路中段

物业类型 高层

开盘时间 2018年5月13日

总建面 150万m<sup>2</sup>

容积率 1.91

绿化率 40%

成交价格 13180元/m<sup>2</sup> (精装)

成交金额 4.8亿

开发商 上海城市开发有限公司西安分公司

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> )
1#	1	27	2T6	一室、两室	55/74/86	162	486	100%	13180元/m <sup>2</sup> (精装)
2#	1		2T6		74/86	162			
3#	1		2T6		74/86	162			



55m<sup>2</sup> 1室2厅1卫



86m<sup>2</sup> 2室2厅1卫



74m<sup>2</sup> 2室2厅1卫

# 开盘监测

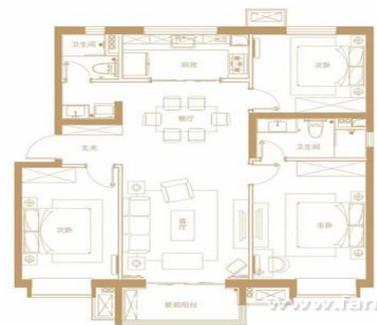
## 万科翡翠天誉

### 项目简介：

项目地址	科技二路与丈八北路交汇处
物业类型	高层
开盘时间	2018年5月13日
总建面	46万m <sup>2</sup>
容积率	4.5
绿化率	30%
成交价格	14432元/m <sup>2</sup> (精装)
成交金额	约1.7亿
开发商	万科地产



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#	1	34	2T3	两室、三室	91	34	102	100%	14432元/m <sup>2</sup> (精装)
					130	34			
					135	34			



91m<sup>2</sup> · 2室2厅1卫

135m<sup>2</sup> · 3室2厅2卫

### 项目简介：

项目地址	灞柳一路与纺园四路交汇处
物业类型	高层、花园洋房、合院
开盘时间	2018年5月13日
总建面	22万m <sup>2</sup>
容积率	2.62
绿化率	35%
成交价格	高层8801元/m <sup>2</sup> 、小高层9771元/m <sup>2</sup> 、合院洋房18005元/m <sup>2</sup>
成交金额	约3.6亿
开发商	西安建工大唐灞柳建设项目开发有限责任公司



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> )
1#	2	33	2T4	三室	102	116	232	100%	8801元/m <sup>2</sup>
					123	58			
					127	58			
5#	2	18	2T2	三室	116	6	72	100%	9771元/m <sup>2</sup>
					138	66			
10	3	合院洋房	—	跃层	182-187	12	12	100%	18005元/m <sup>2</sup>



127m<sup>2</sup> 3室2厅2卫

138m<sup>2</sup> 3室2厅2卫

### 项目简介：

项目地址	凤凰池东路和芷阳五路东南角
物业类型	小高层、洋房、叠拼
开盘时间	2018年5月12日
总建面	28.69万m <sup>2</sup>
容积率	1.5
绿化率	40%
成交价格	小高层11000-12000（精装）/洋房13000-14000（精装）、一层带花园16000/叠拼175-350万/套
成交金额	约8.04亿
开发商	中海地产



楼栋	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> )
1#-2# (小高层)	14	2T4	三室	101-117	168	394	100%	11000-12000 (精装)
4-7# (洋房)	6+1	1T2	四室	129-144	120			13000-14000 (精装) 一层带花园16000
18-26# (叠拼)	4	—	—	上叠115m <sup>2</sup> /下叠134m <sup>2</sup>	106			175-350万/套



101m<sup>2</sup> 3室2厅1卫



117m<sup>2</sup> 3室2厅2卫



144m<sup>2</sup> 4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。