

市场周报

2018年第25期【2018.6.18-2018.6.24】





01

政策纵览

《通知》进一步提高限购门槛：在全市住房限购区域范围内，暂停向企事业单位及其他机构销售住房(含商品住房和二手住房)。二手房交易条件由此前的“满二满五”放开至“满二满三”。

西安市房管局建立统一的商品住房意向登记平台，按照刚需家庭、普通家庭分类登记。每个家庭一次只能参与一个商品住房项目的登记，在该项目选房结束后，方可参与下一个商品住房项目的意向登记。

《通知》对刚需家庭进行了确切规定，明确未婚、离异不满3年的单身不属于刚需家庭。公证摇号售房时，应提供不低于50%比例的房源优先保障刚需家庭，同时，应以刚需家庭、普通家庭为先后顺序，分类别组织摇号排序。刚需家庭在本类别摇号未中时，还可再次参与普通家庭摇号排序。

《通知》房地产开发企业申请商品房预售许可或现房销售备案时，住宅总建筑面积3万平方米以上的，每次申请不得低于3万平方米；3万平方米以下的，须一次性申报。严禁以多次分批、分幢开盘等方式拖延上市销售时间。

创典点评：此次西安楼市新政重点是房地产市场监管政策，其中对房地产开发企业层面的监管内容主要体现在商品房预售许可及交易管理、商品住房开盘销售管理、公证摇号售房管理等，杜绝分批、摇号弄虚作假等行为；对于购房者方面，优先保障刚需群体购房需求，并对刚需家庭进行明确的界定，对失信购房者设“黑名单”制度；同时暂停向企事业单位及其他机构销售住房，以此杜绝投机炒房行为。

补贴对象

无房E类落户人才

据悉，E类人才租赁补贴对象应同时满足以下条件：经市人社局认定的E类人才；已在我市行政区域内落户且在职在岗；本人及配偶、未成年子女在我市行政区域内无自有住房且5年内无住房登记信息和房屋交易记录；本人及配偶在本市未享受其他人才安居、住房保障、住房分配货币化等政策性、福利性保障政策。

E类人才包括：产业发展与科技创新类实用性人才和特殊技能人才；具有硕士、学士学位，中级职称、技师等相应职级的人员。

补贴标准

300元/月最高补贴3年

享受E类住房租赁补贴的人才存在下列情况之一的，停止发放补贴资金，包括：本人、配偶及未成年子女在本市区域取得自有住房的；弄虚作假、违规申请或违反相关管理规定的；被取消人才资格、收回人才认定书的；户籍转出西安市的；其他应停止发放补贴的情况。

创典点评：目的是进一步改善人才安居条件，深入实施人才优先发展战略。

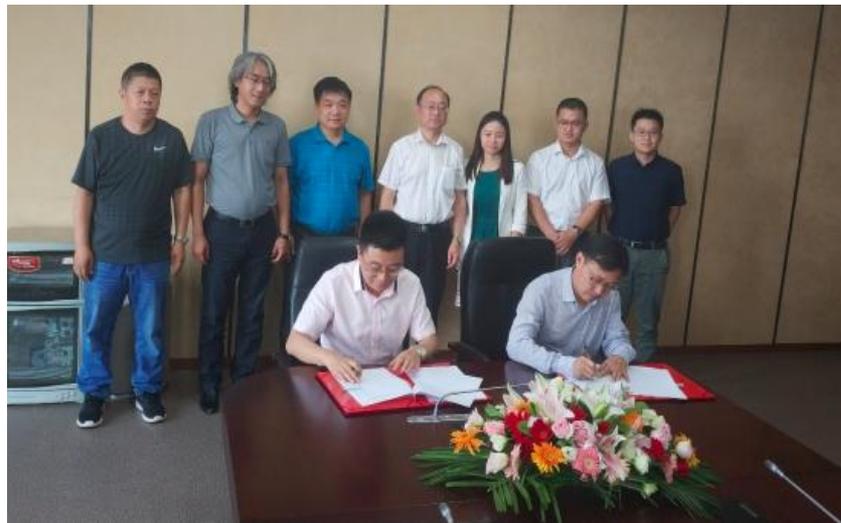


02

行业资讯

合景泰富集团与永泰红礪控股集团有限公司签署战略合作框架协议。双方将依托合景泰富集团的业态资源、开发能力、品牌价值及招商运营经验，整合永泰红礪在生命健康、高端养老行业的优势，组成战略共同体，通过联合开发产业用地、共享投资机会等模式，推动地产和生命科学产业在融合中创新、在创新中融合。

创典点评：强强联手，产城融合，此次与永泰红礪进行跨行业合作，通过永泰红礪在生命科学、高端养老等方面的强大资源，结合合景泰富集团在房地产行业优秀的品牌、运营及管理资源，共同携手打造“生命科学+产业”新局面。

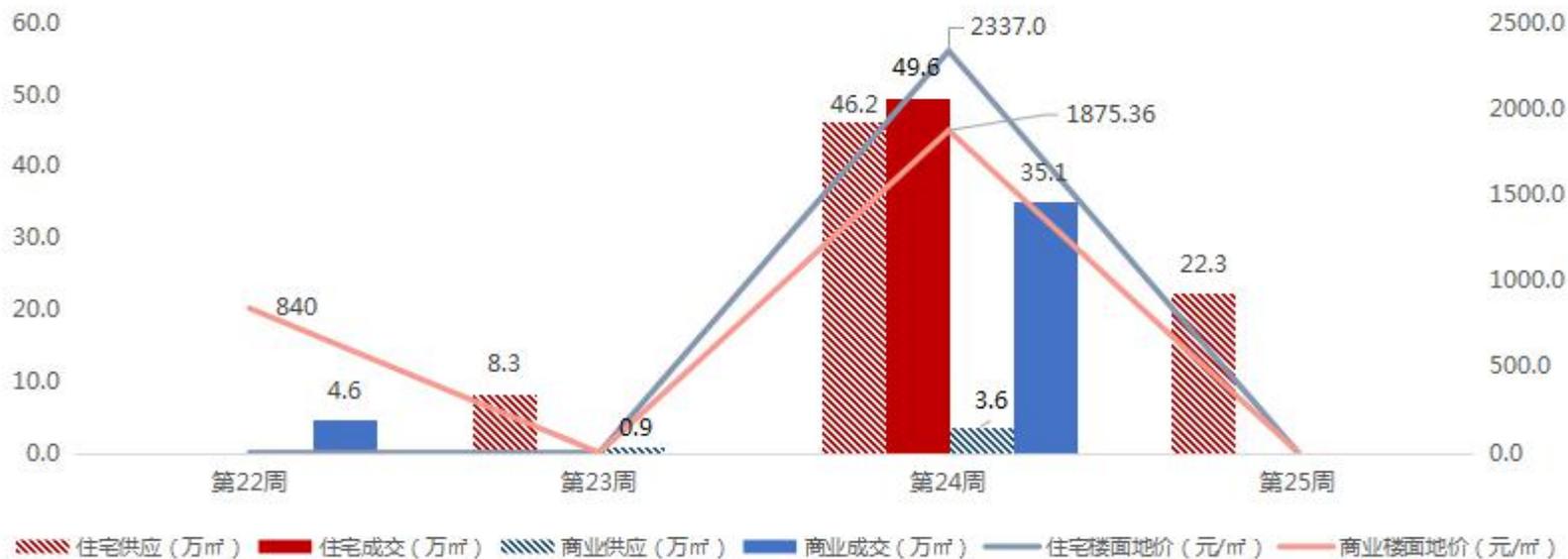




03

土地市场

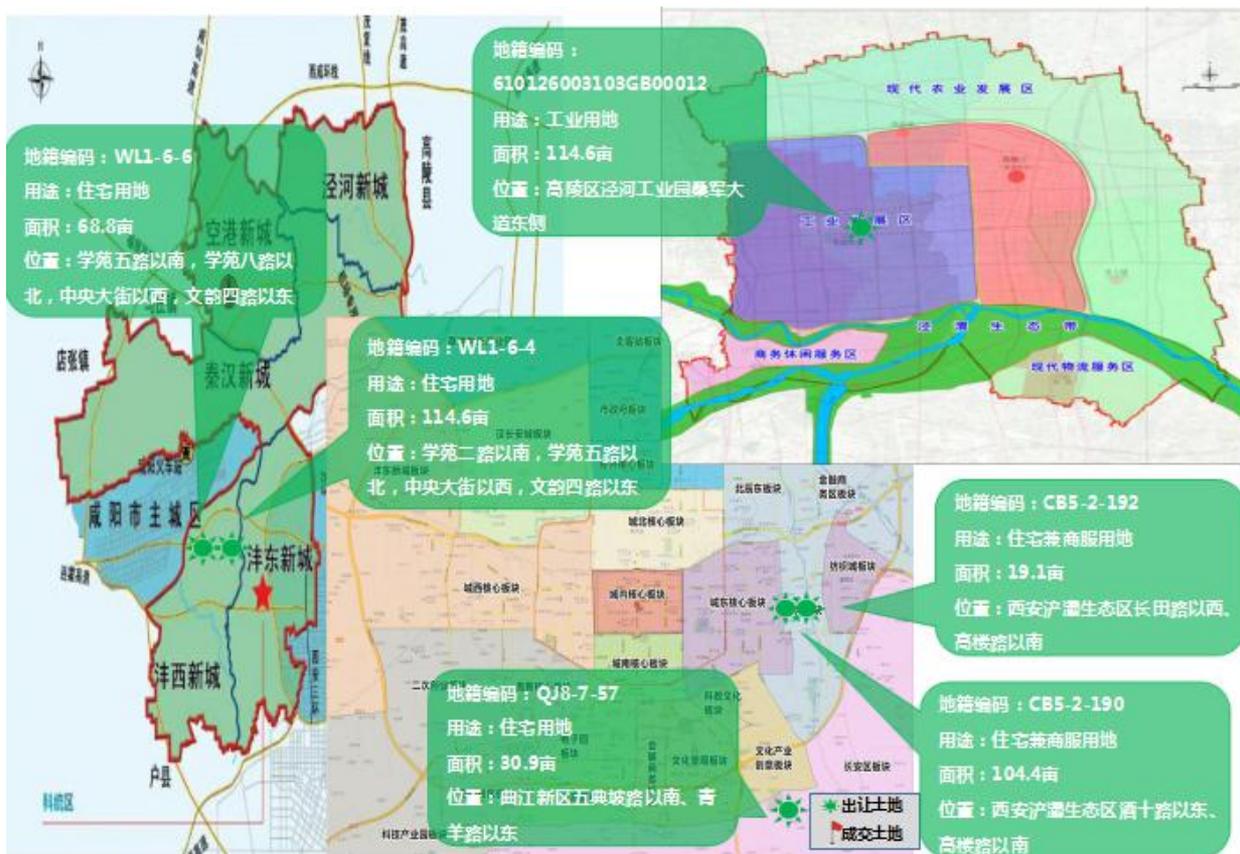
2018年西安土地市场周度走势图



- 本周土地市场进入下行通道，供求回落态势明显，供应土地6宗，面积448.4亩，其中，住宅用地333.8亩，工业用地114.6亩。区域方面，热点区域西咸和高陵都有供应，此外，浐灞本月供应2宗住宅兼商服用地，曲江二期新增1宗住宅用地供应。
- 成交方面，本周无土地成交。

供销分布图

灞、曲江、沣西等高热区域都有供应，且地块位置优越





04

新房市场

价格公示

2018年第30批6盘1753套房源价格公示，毛坯9576-29286元/m²，精装9294-22161元/m²

序号	项目	楼栋号	面积区间	总套数	价格区间(元/m ²)
毛坯项目					
1	海伦湾二期	17#	90-239	232	9576-10289
2	红星·紫御半山一期	8#、11#	129-139	90	10157-16381
3	翼中心	2#	170-299	160	23000-29286
精装项目					
4	中南紫云集	12#、16#	98-125	236	9294-11927
		17#、15#	142-150	132	13069-15142
5	荣民时代广场	1#	79.83-126	351	14758-17488
6	碧桂园·高新时代	2#、3#、5#	114-195	480	14963-20925
		6#	143.12	72	17935-22161

价格公示

2018年第31批7盘2757套房源价格公示，毛坯11650-29504元/m²，精装9784-23878元/m²

序号	项目	楼栋号	面积区间	总套数	价格区间 (元/m ²)
毛坯项目					
1	荣德·河与墅	24#	155-186	18	18063-29504
2	中国铁建青秀城	7-9#、12-15#	142-181	304	11650-13800
精装项目					
3	保利·天悦地块六	6#	129-171	128	16580-18435
4	碧桂园·凤凰城E地块（一期）	6#、20#	108-128	526	10055-13687
		38-39#	126-141	128	13287-18787
5	海亮·熙悦	3#	129-130	102	9945-10865
		6#、13#	83-138	236	9784-11562
6	金辉世界城D地块住宅	7#、21#	162-372	64	14527-23878
		6#、9#	106-147	508	15547-18720
7	中海曲江大城·华宸	1#、4#、10#、16#、25#、27#	76-144	743	12011-17961

价格公示

2018年第32批5盘1419套房源价格公示，毛坯10811-13911元/m²，精装11480-17851元/m²

序号	项目	楼栋号	面积区间	总套数	价格区间(元/m ²)
毛坯项目					
1	龙湖·紫宸	5#	165.48-186.28	60	10811-13911
精装项目					
2	海亮·唐寧府	14#	148-155	32	14651-17851
3	雅居乐星徽(湖居笔记)	1#	140.64-140.89	44	12197-15983
4	龙湖·紫宸	6#、83#、9#、3#、7#	98-143	971	11480-15692
5	万科城如园	9#、10#、11#	101-135	312	13351-15061

新房批售

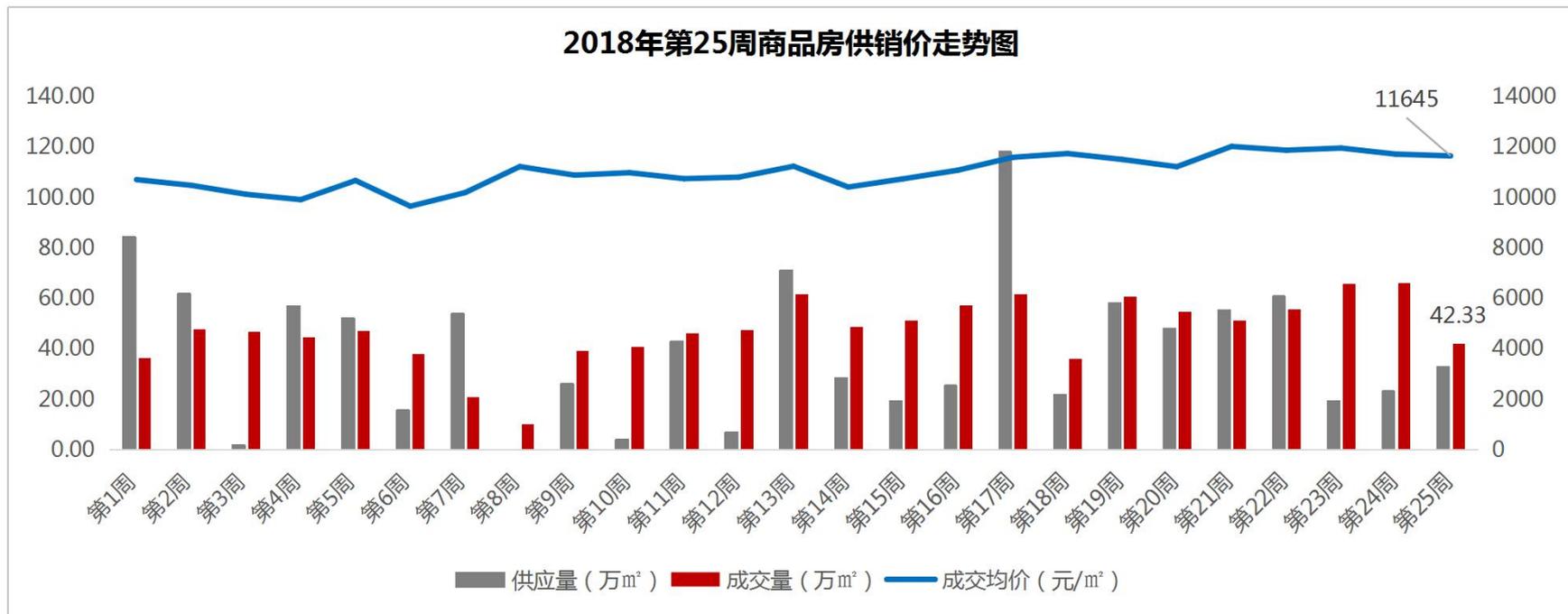
万科、绿地、碧桂园等品牌房企项目扎堆获证，市场供应激增

区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积 (m ²)	预售信息
经开	万科幸福臻园	1	240	25615.48	1#楼33层, 2个单元, 2梯3户, 面积101m ² 、130m ² 、134m ²
	绿地峰辉	2、7	548	48573.45	2、7#楼26层, 面积97-136m ²
	中南紫云集	10、15	196	23810.44	10#楼33层, 2梯4户, 面积97m ² 、124m ² , 15#楼11层, 1梯2户 面积142m ²
城西	绿地新里城	1、2	442	43440.67	1、2#楼32层, 面积96-124m ²
	蓝光公园华府	3	280	32749.05	3#楼高层, 房源面积110m ² 、124m ² 、134m ²
城南	碧桂园高新时代	2、3、5、6、8、10	1691	119636.45	2、3、5、6#楼为高层, 面积114-195m ² , 8、10#为商业和车库
	红星紫御半山	8、11	100	13439.6	8#、11#楼, 总高9层, 1梯2户, 面积129-139m ²
	龙湖紫宸	3、5、6、9	529	63563.53	5#楼面积163-186m ² , ; 6#、8#、9#、3#楼面积98-143m ² ,
高新	万科高新华府	19	381	21696.15	商业
	万科·翡翠天誉	12	217	24616.79	12#楼总高33层, 2梯3户和2梯4户, 面积90m ² 、128m ² 、131m ² 、135m ²

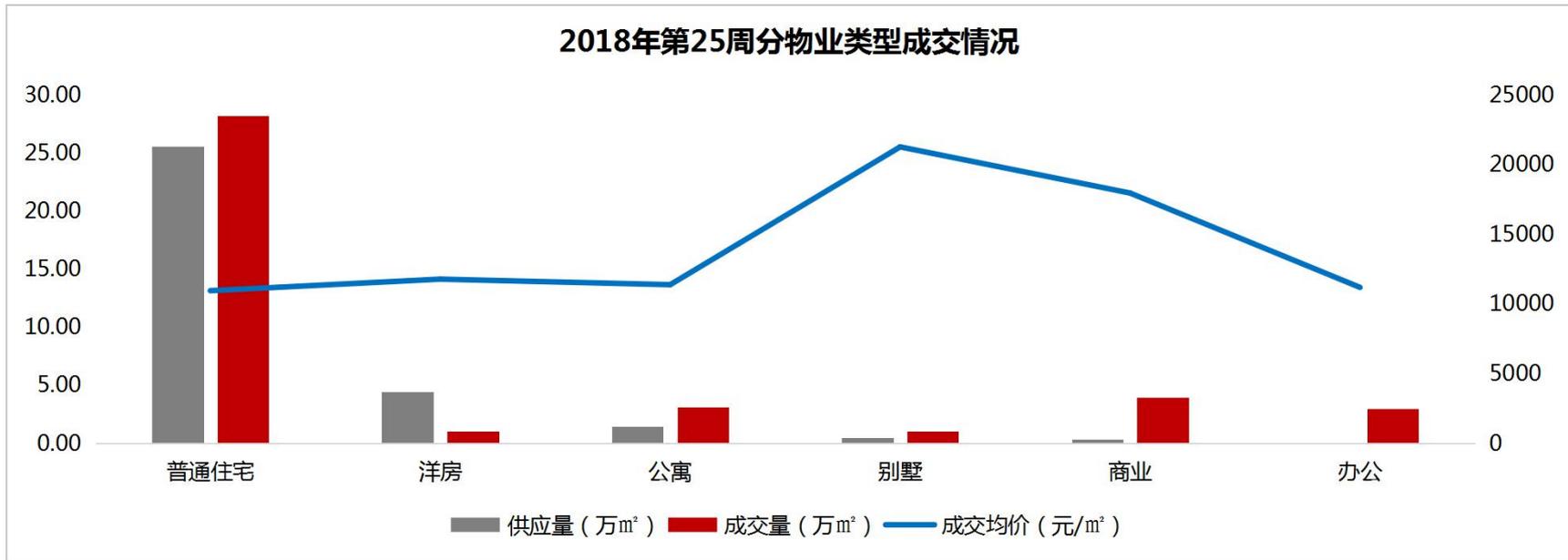
新房批售

6000余套房源上市，住宅占比90%以上，龙湖紫宸、万科幸福臻园等多个纯新盘上市

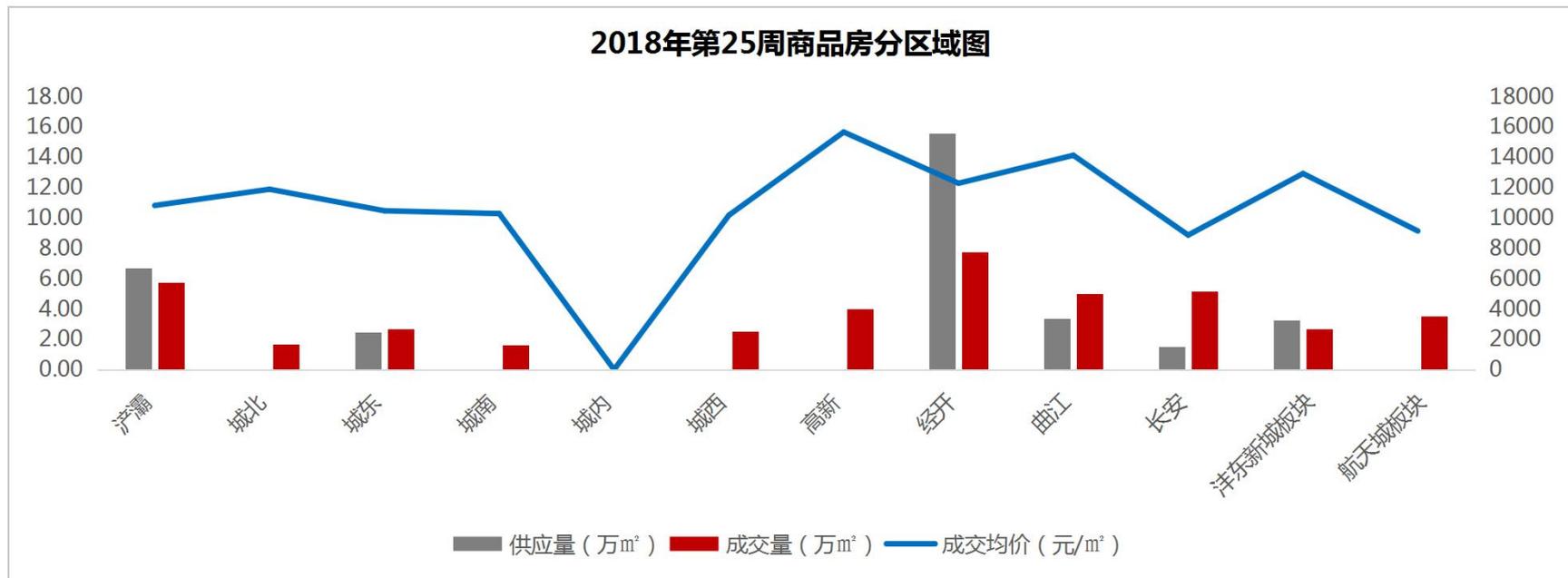
区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积 (m ²)	预售信息
曲江	中海曲江大城	10、16、25、27	430	46478.14	10、16、25、27#楼总高18层，2个单元，面积95-142m ²
	招商依云曲江	14	318	29490.27	14#楼总高33层，2个单元，面积75-140m ²
	中国铁建·万科翡翠国际	2	162	19245.57	2#楼面积93-135m ²
浐灞	绿地与湖	28、29、37	262	27984.02	28、29#楼为洋房，面积165-172m ² ;37#楼为高层，面积98-111m ²
	华海湖滨会馆	49、50、51	3	2008.95	49、50、51#独栋别墅，面积669m ² ，
	中南樾府	9、12	48	6950.36	9#、12#楼为洋房，面积139-173m ²
	万科金域蓝湾	9	33	2765.36	商业
	绿地与湖	21、22、26、27、30、31	36	5755.1	21、22、26、27、30、31#楼均为别墅，面积166-172m ²
	龙湖·香醍国际社区	113	127	12253.8	113#楼23层，2个单元，1单元住宅，面积94-131m ² ;2单元商铺
城东	合能·铂悦府	7、11	216	24036.03	7#楼25层，11#楼29层，2梯4户，面积99m ² 、117m ² 、129m ²



➤ 2018年第25周，全市商品房市场供应量32.92万m²，环比上涨40.84%，成交量42.33万m²，环比下跌36.12%，成交价格11645元/m²，环比继续小幅下跌0.60%。



- 供应量方面：本周普通住宅供应量最大，25.60万m²，其次洋房供应4.42万m²；
- 成交量方面：各物业成交量均下滑，其中洋房跌幅最大，成交1.03万m²，环比下跌80.61%，办公跌幅最小，成交2.95万m²，环比下跌16.92%；
- 成交价格方面：商业物业价格涨幅最大，环比上涨15.19%，别墅价格跌幅最大，环比下跌12.40%。



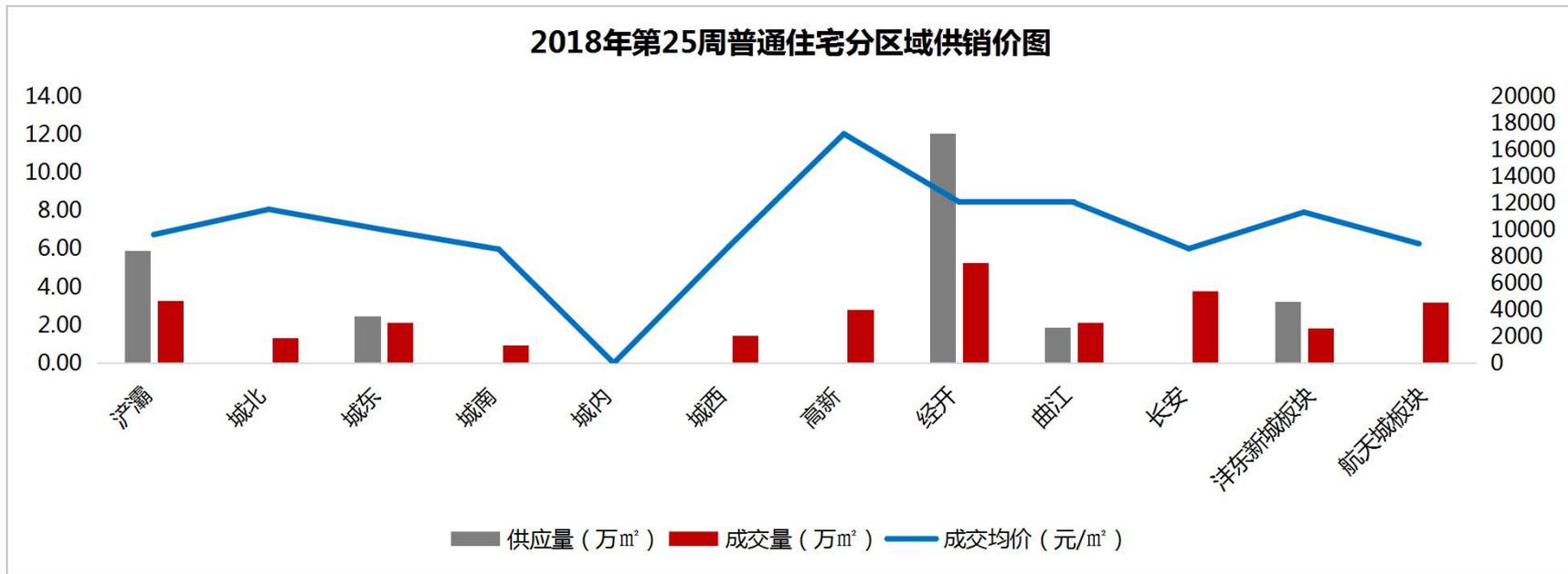
- 供应量方面：本周经开供应15.54万m²，供应量最大，其次是浐灞和曲江分别供应6.70万m²和3.39万m²；
- 成交量方面：经开、浐灞、长安成交居前三位，依次成交7.73万m²、5.73万m²和5.15万m²；
- 成交价格方面：居区域前三位的依次是高新15650元/m²，曲江14119元/m²及沣东新城12916元/m²。

第25周普通住宅销售金额排行

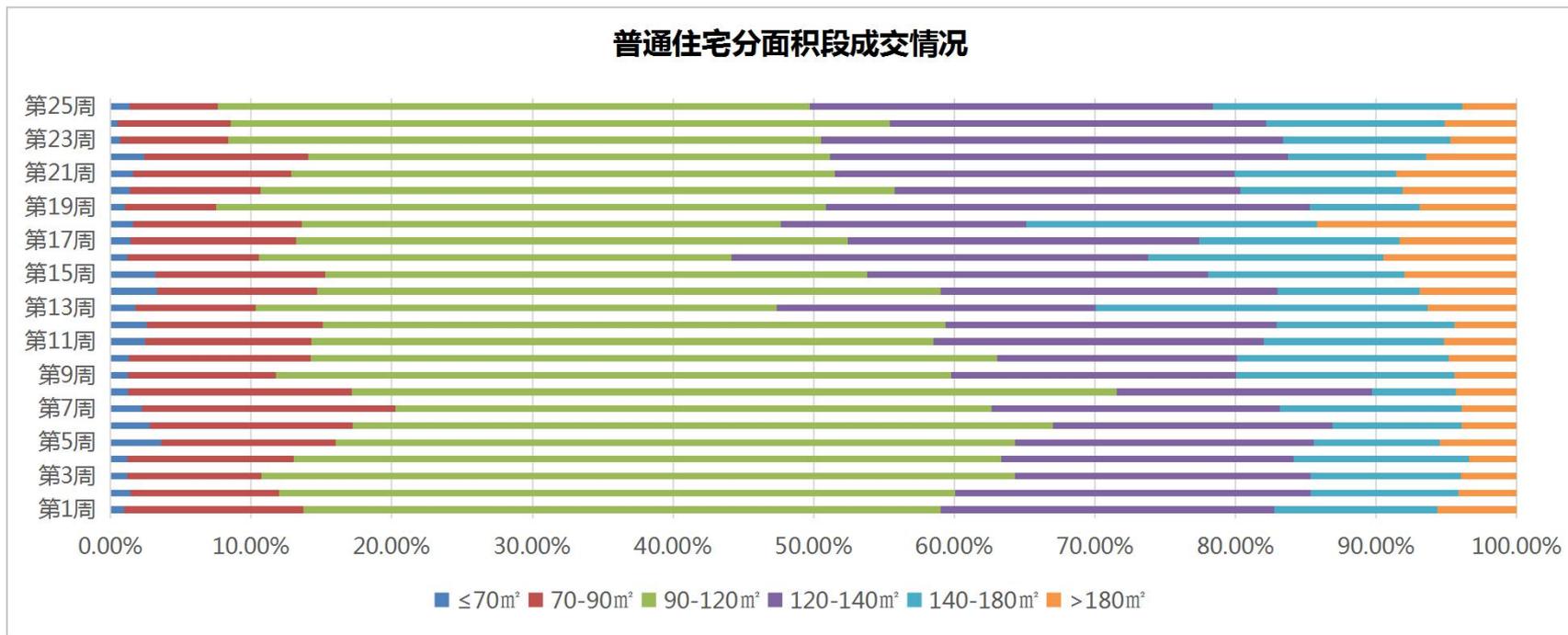


排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m²)	(元/m²)
1	碧桂园凤凰城	432,719,813	31324.59	13814
2	红星·紫御半山	235,416,830	23068.85	10205
3	香榭御澄	223,530,582	9208.54	24274
4	绿地新里城	157,926,615	13276.11	11896
5	天地源·曲江香都	138,758,406	10184.16	13625
6	保利天悦	124,879,739	7141.94	17485
7	恒大·养生谷	122,083,402	9164.35	13322
8	白桦林明天	113,038,286	9755.07	11588
9	海伦湾	88,799,566	9141.12	9714
10	绿城·桂语江南	85,510,215	6680.86	12799

- 2018年第25周，市场供应量25.60万m²，环比上涨185.94%，成交量28.20万m²，环比下跌33.36%，成交价格10954元/m²，环比下跌0.98%；
- 本周碧桂园凤凰城、红星·紫御半山、香榭御澄销售金额排行居前三位。



- 供应量方面：本周经开板块供应12.08万m²，供应量最大，其次是浐灞和沣东新城区域，分别供应5.92万m²和3.22万m²；
- 成交量方面：经开、长安、浐灞成交居前三位，依次成交5.29万m²、3.79万m²和3.28万m²；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是高新17189元/m²，经开12091元/m²及曲江12046元/m²。

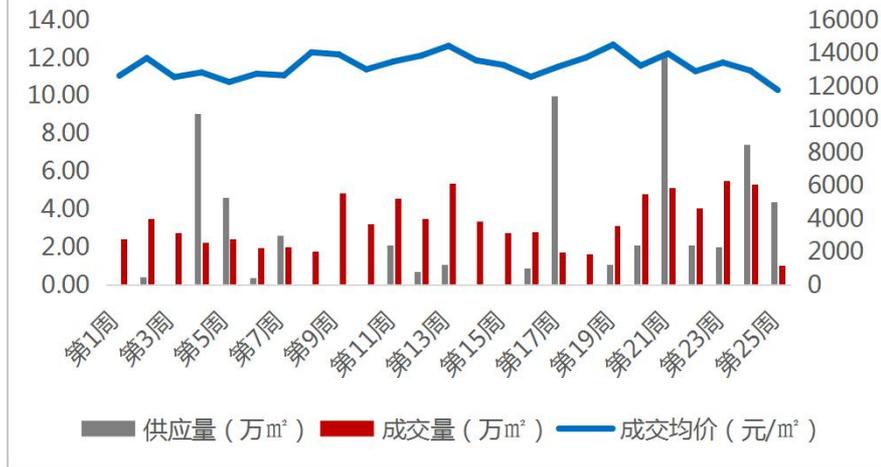


➤ 分面积段成交来看：第25周普通住宅各面积段成交量排名前三的依次是90-120 m^2 和120-140 m^2 和140-180 m^2 ，分别成交11.87万 m^2 、8.08万 m^2 和5.01万 m^2 ，本周 $\leq 70\text{m}^2$ 面积段涨幅最大，环比上涨77.93%， $>180\text{m}^2$ 面积段跌幅最大，环比下跌49.59%。

第25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	中南·樾府	18,185,000	1270.02	14319
2	富力·白鹭湾	15,982,544	1386.36	11528
3	合能公馆	14,372,248	1473.49	9754
4	招商依云曲江	10,408,649	763.76	13628
5	早安·林莊	7,678,899	662.50	11591
6	曲江·华著中城	7,599,298	648.50	11718
7	海亮德文郡	4,749,429	420.87	11285
8	红星·紫御半山	4,616,904	438.38	10532
9	高新·枫林九溪	3,659,251	271.00	13503
10	绿地城	2,717,901	140.46	19350

2018年第25周洋房供销价走势图



- 2018年第25周，洋房供应量4.42万m²，环比下跌40.35%，成交量1.03万m²，环比下跌80.61%，成交价格11783元/m²，环比下跌9.06%；
- 分区域来看：经开供应量最大3.0万m²；成交方面：长安、浐灞、曲江成交居前三位，依次成交0.27万m²、0.24万m²、0.21万m²；成交价格方面：居前三位的依次是浐灞12615元/m²，曲江12190元/m²及经开11931元/m²。

第25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	绿地城	46,390,086	4713.93	9841
2	金辉世界城	39,258,097	2328.61	16859
3	西旅逸都	34,564,672	2541.52	13600
4	乔布斯公馆	25,378,574	1691.98	14999
5	旭辉荣华·公园大道	25,375,584	2025.21	12530
6	西安华南城	23,768,617	3324.05	7150
7	曲江·华著中城	19,662,936	1048.87	18747
8	水滴Uhome	16,725,489	895.70	18673
9	荣民·时代广场	14,226,143	1114.23	12768
10	隆源国际城	13,785,200	2757.04	5000

2018年第25周公寓供销价走势图



- 2018年第25周，公寓供应1.45万m²，成交3.11万m²，环比下跌41.28%，成交价格11385元/m²，环比下跌7.70%；
- 分区域来看：仅长安供应1.45万m²；成交方面：城西、浐灞、长安成交居前三位，依次成交0.69万m²、0.55万m²和0.49万m²；成交价格方面：居前三位的依次是曲江17445元/m²，高新14016元/m²及城南13112元/m²。

2018年第25周别墅供销价走势图



第25周别墅销售金额排行

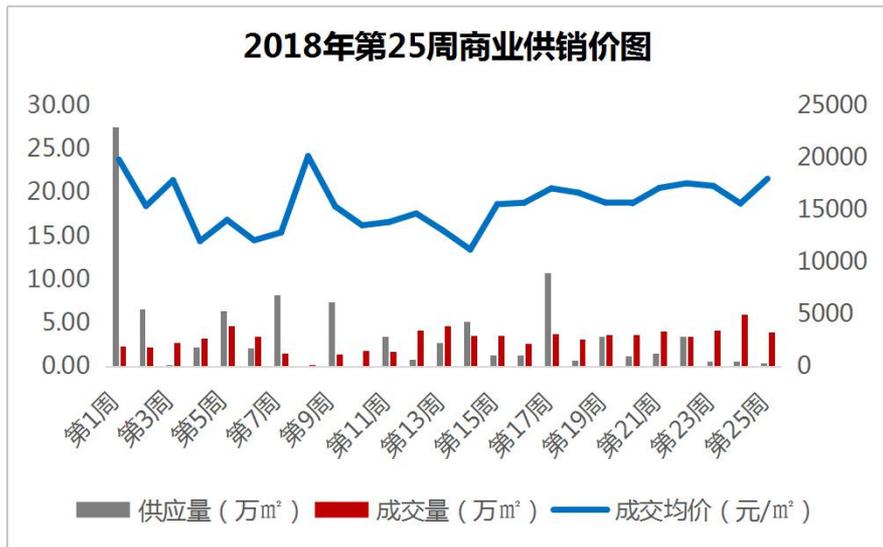
排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m²)	(元/m²)
1	中建·昆明澜庭	91,416,061	4214.15	21693
2	龙湖·香醍国际社区	32,114,017	1101.55	29153
3	华海湖滨会馆	28,000,000	1939.48	14437
4	荣德·河与墅	19,966,563	791.22	25235
5	绿地城	13,730,104	528.72	25969
6	金地·湖城大境	8,942,121	338.55	26413
7	中海·曲江大城	6,141,812	230.83	26608
8	曲江·华著中城	6,009,573	314.80	19090
9	海伦湾	4,740,246	339.28	13971
10	绿地国际生态城	4,673,451	232.51	20100

- 2018年第25周，别墅供应0.47万m²，环比下跌89.84%；成交1.06万m²，环比下跌23.35%，成交价格21275元/m²，环比下跌12.40%；
- 分区域来看：浣灞供应最大0.40万m²；成交方面：浣灞、沔东新城、曲江成交居前三位，依次成交0.48万m²、0.42万m²、0.09万m²；成交价格方面：居前三位的依次是长安24621元/m²，曲江23857元/m²及沔东新城21693元/m²。

第25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	金辉世界城	58,471,922	2455.27	23815
2	万科东方传奇	56,592,083	2350.37	24078
3	中国铁建·万科翡翠国际	47,601,226	2036.68	23372
4	碧桂园凤凰城	47,594,373	2291.72	20768
5	西部网货批发中心	35,650,970	1947.55	18306
6	立达国际机电城	33,628,522	3002.92	11199
7	龙湖源著	26,120,594	1700.27	15363
8	金地·西洋公元	23,837,021	1388.32	17170
9	经发大厦	22,021,920	537.12	41000
10	龙湖·雁塔天宸	18,785,902	450.09	41738

2018年第25周商业供销价图

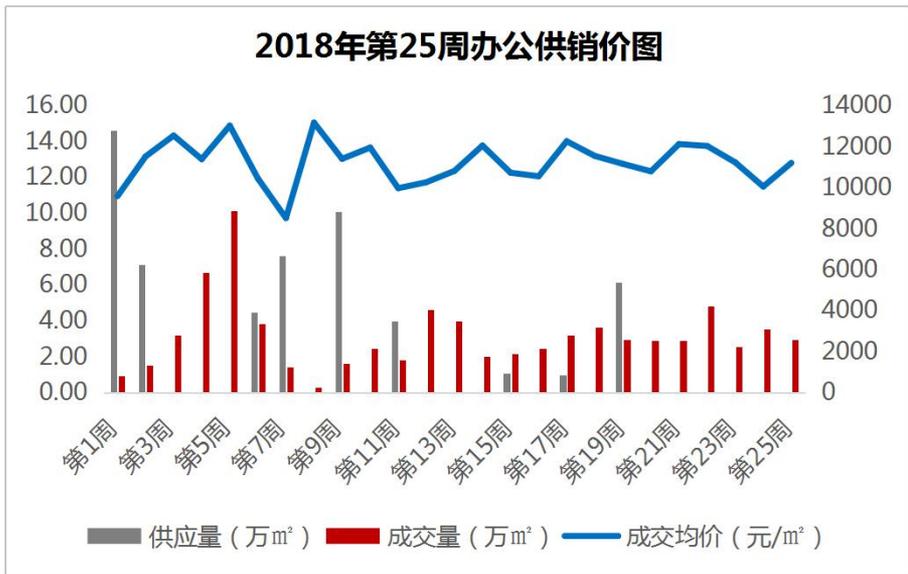


- 2018年第25周，商业供应0.38万m²，环比下跌39.51%，成交3.94万m²，环比下跌34.45%，成交价格17964元/m²，环比上涨15.19%；
- 分区域来看：浐灞供应最大0.34万m²；成交方面：曲江、浐灞、经开成交居前三位，依次成交1.15万m²、0.88万m²、0.86万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是航天城板块25581元/m²，曲江22298元/m²及城北19565元/m²。

第25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	融城云谷	37,837,824	3344.14	11315
2	莱安中心	32,818,622	2185.89	15014
3	恒达国际城	26,050,442	2136.55	12193
4	巍然大厦	24,503,930	2158.11	11354
5	银池·道拉斯财富中心	14,908,506	1144.08	13031
6	航天城中心广场	13,286,889	1291.95	10284
7	西部网货批发中心	12,945,991	1165.72	11106
8	华商豪盛旺座城	10,792,286	846.47	12750
9	曲江国际金融中心	10,705,116	1441.70	7425
10	百寰国际	9,081,294	717.45	12658

2018年第25周办公供销价图



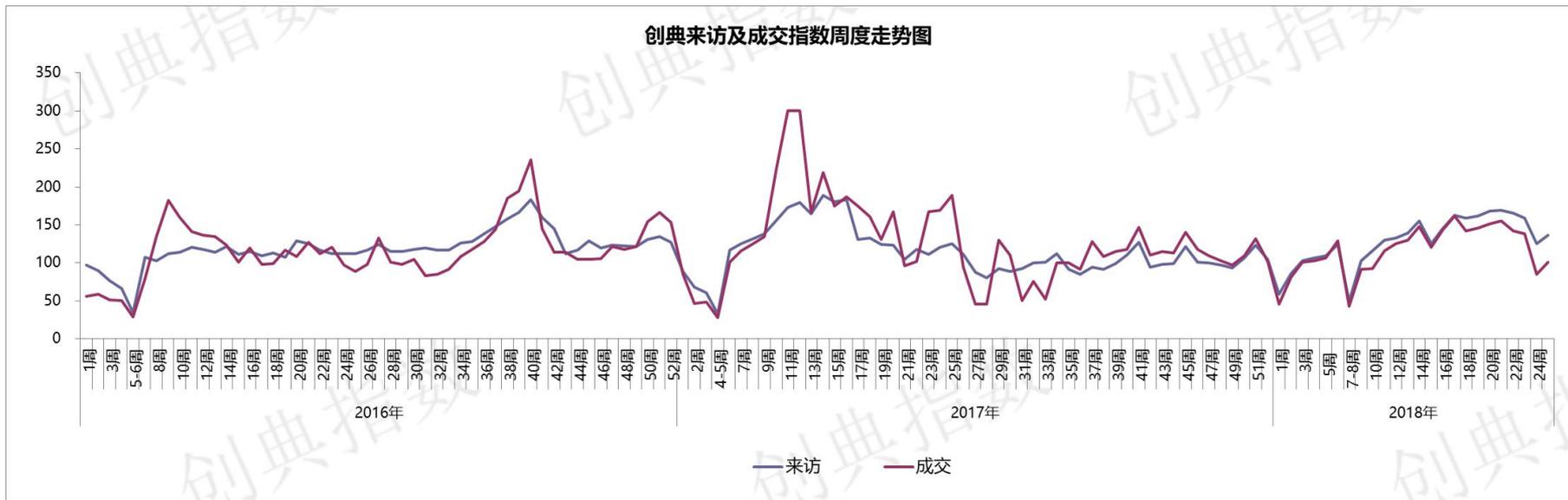
- 2018年第25周，办公继续无供应，成交2.95万m²，环比下跌16.92%，成交价格11192元/m²，环比上涨11.51%；
- 分区域来看：成交方面：经开、高新、曲江成交居前三位，依次成交0.95万m²、0.79万m²、0.45万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是浐灞14479元/m²，城南13094元/m²及曲江12140元/m²。



05

创典监测

创典指数显示：第25周项目来访指数136环比上涨5%，成交指数101环比上涨18%。



(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 西咸新区世纪大道与同文路十字向南600米

物业类型 高层

开盘时间 2018年6月24日

总建面 100万m²

容积率 3.86

绿化率 35%

成交价格 9800元/m²

成交金额 约2亿

开发商 金科地产



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)
20#	1	27	2T4	三室、四室	113m ²	199	170	85%	9800元/m ²
					/128m ²				
24#	1	24	2T4		/144m ²				



113m² 3室2厅2卫



128m² 3室2厅2卫

项目简介：

项目地址	西咸新区兰池大道与秦宫三路交叉口西北角
物业类型	高层、LOFT
开盘时间	2018年6月21日
总建面	56万m ²
容积率	2.43
绿化率	35%
成交价格	高层：8800-9200元/m ² 、LOFT：11500-12500元/m ²
成交金额	约3.27亿
开发商	陕西佳莲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)
3#	2	20F	2T4	三室、四室	113.68/128.95	238	334	100%	高层 8800-9200/LOFT 11500-12500
9#	1	20F	2T4		96/142				
8#	1	—	2T8	LOFT	52/70	96			



52m² 2室1厅1卫

129m² 4室2厅2卫

项目简介：

项目地址	空港新城天汉大道
物业类型	高层、花园洋房
开盘时间	2018年6月23日
总建面	92万m ²
容积率	1.26
绿化率	30%
成交价格	8500-9400元/m ²
成交金额	约3亿
开发商	绿地集团



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)
14#/15#/19#	3	8	1T2	三室	105/135/170	256	248	96%	8500-9400元/m ²
12#/13#/16#	2	8	1T2						
20#	1	8	1T2						



105m² 3室2厅2卫

135m² 3室2厅1卫

项目简介：

项目地址	咸阳市高新区香柏路与西华路交汇处
物业类型	高层、花园洋房
开盘时间	2018年6月23日
总建面	11万m ²
容积率	2.39
绿化率	35%
成交价格	均价8300-13000元/m ²
成交金额	约1.7亿
开发商	陕西恒泰房地产发展有限责任公司



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)
6#/7# /8#/9# #/11#	2	6	1T2	三室、四 室	110m ² /120m ² /125m ² /140m ²	216	170	78%	平层8300 元/m ² ，底 跃13000 元/m ²
10#	5	6	1T2						
14#	3	6	1T2						



120m² 3室2厅2卫



110m² 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。