

市场周报

2018年第27期【2018.7.2-2018.7.8】





01
政策纵览

继西安市发布房产新政23条后，陕西省公证协会7月6日出台商品住房销售摇号公证实施细则，对西安商品住房销售摇号公证全过程，包括公证机构、公证人员的工作职责和操作流程作出了详细规定。

细则明确：摇号过程中，至少指派4名公证人员办理商品住房销售摇号公证，其中，至少有1名经法定任职程序取得公证员执业证书的从业人员；电脑摇号软件需由公证机构或公证管理机构提供，摇号专用电脑不得接入互联网，不得安装摇号活动所需程序之外的其它程序；传统摇号，至少有两台备选摇号器具；细则还明确，公证机构需在摇号前、摇号结束及选房结束后，对审核通过的意向登记购房人名单、摇号方案、摇号所使用的器具、电脑和选房结果等在网站上进行公示，时间不得少于三天。

创典点评：西安“6.24”楼市新政结合陕西省公证机构商品住房销售摇号细则，规范市场违规销售乱象，此前延迟推售的项目将如期面市，市场将迎来一波供应潮。



02
行业资讯

绿地集团西北区域管理总部与西安教育城股份有限公司战略合作协议签约仪式在西安举行。

据了解，双方将就教育产业体系的投资与开发，以及教育配套体系的完善与提升展开签约，拟合作开发投资3个以上单体规模在60亿元以上的项目，预计合作投资总额超200亿元，包含在以陕西为主的西北地区投资建设教育类产业项目。其中包括：在大西安（咸阳）文体功能区的绿地高铁新城项目中引入国际教育资源；在新项目中进行完整的教育配套及教育产业体系的投资与开发；积极探索在企业高管培训、企业员工职业发展培训、高端论坛等职业教育领域中的深入合作；探索各类校外教育产业的落位与发展。

创典点评：绿地集团进一步提升产业能级，发挥其在产业新城、大规模居住社区等投资建设的优势，结合西安教育城的教育产业资源整合与运营等方面的优势，完善绿地城市服务功能的重要举措。



旭辉集团股份有限公司与美的置业集团签订战略合作协议，拟在未来三年内在全国范围内就合作开发房地产项目进行战略性合作。

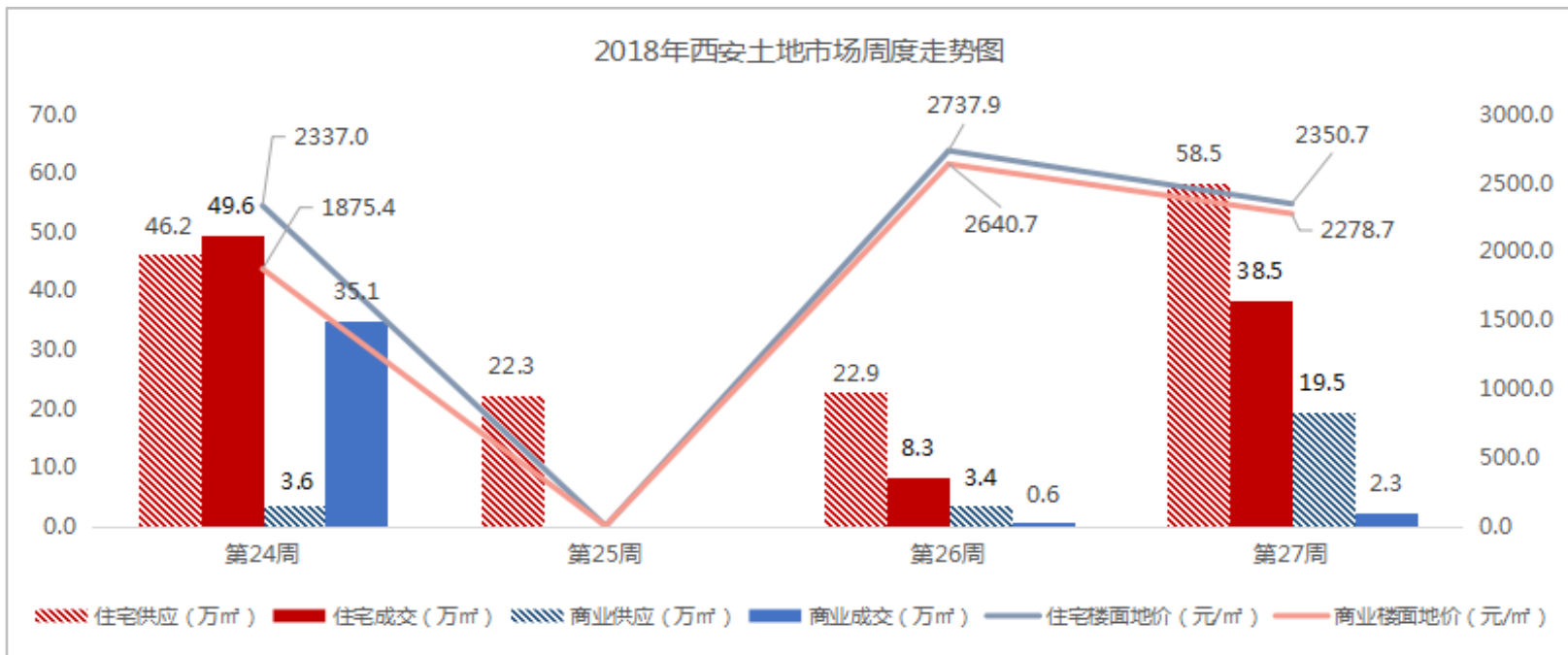
双方合作的领域包括地产开发、地产并购基金、长租公寓、教育产业、商业办公、文化旅游、装配式建筑、健康医疗等，重点合作区域包括长三角城市群、珠三角城市群、环渤海城市群、长江中游城市群、成渝城市群等。

创典点评：充分发挥各自的资源优势 and 布局优势，是双方的长远发展和全国化布局的重要举措。





03
土地市场



- ▶ 本周土地市场全线火热，全市供应土地23宗，面积1745.9亩，其中，住宅用地877.5亩，商服用地327.7亩，工业仓储用地461.5亩，公共设施用地79.2亩，本周供应地块主要位于西咸的泾河新城和秦汉新城，周至和曲江分别供地2宗。
- ▶ 本周成交16宗地块，面积611.1亩，全部为住宅、商服用地，成交地块主要位于经开和高陵，继上周鄠邑6宗地块高价成交后，本周高陵区再次溢价拍卖，最高溢价率480%，新城控股、招商地产等品牌房企及以雅荷地产为代表的本土实力房企展开竞夺。



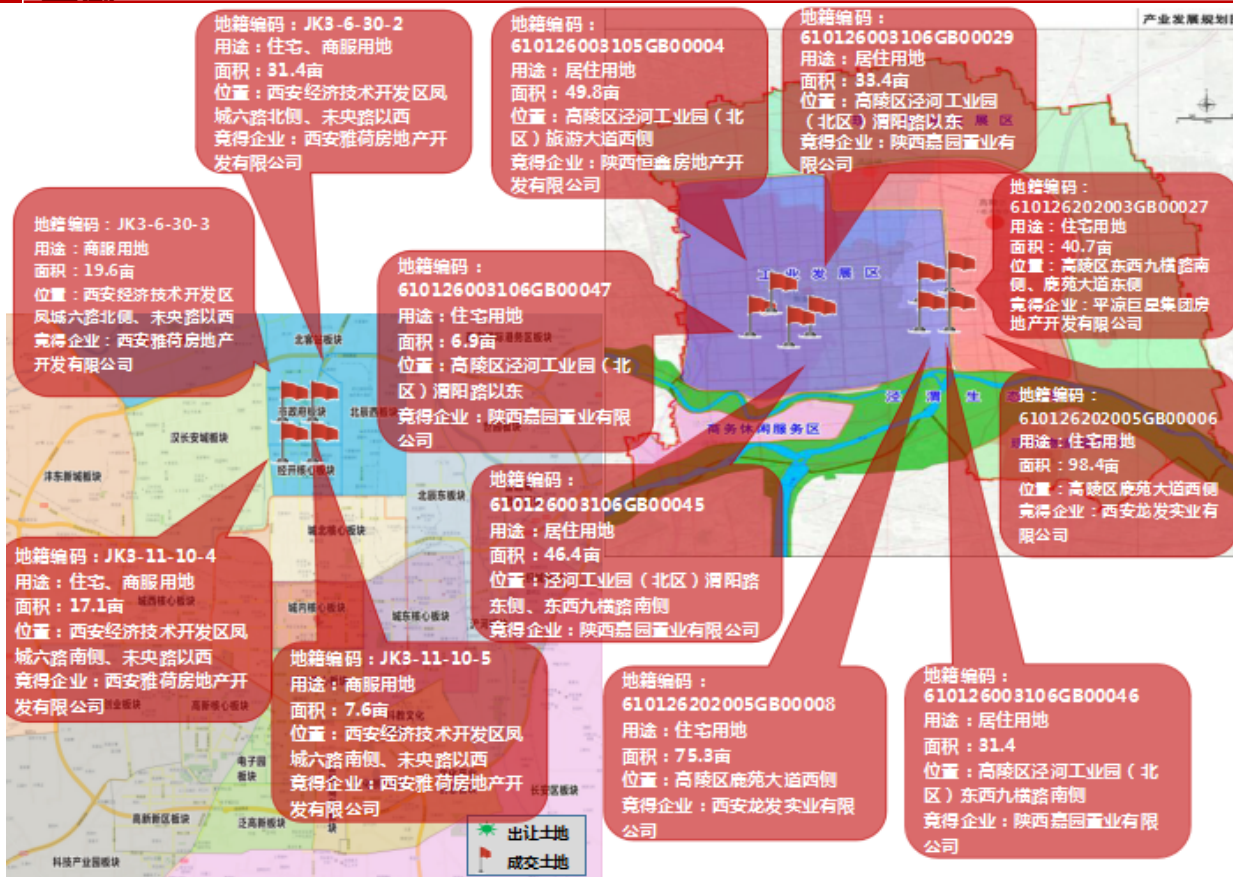
供销分布图

秦汉、泾河、空港等多区域密集推出土地



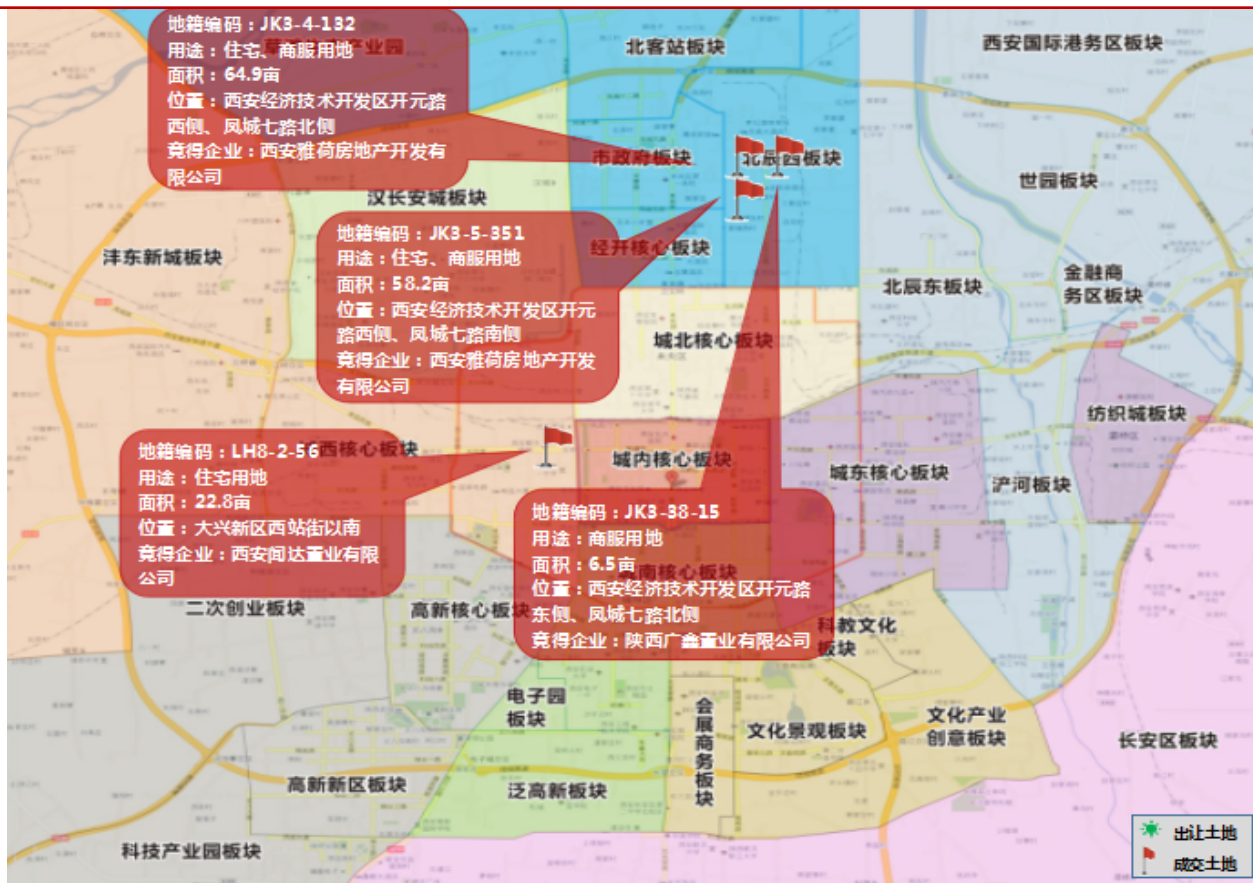
供销分布图

高陵区成交8宗居住土地，其中5宗位于泾河工业园，3宗位于城区鹿苑大道



供销分布图

本土实力房企雅荷地产5.3亿摘经开区76亩地，龙湖竟得两宗住宅、商服用地





04

新房市场

价格公示

2018年第34批3盘517套房源价格公示，毛坯11051-11963元/m²，精装10310-19957元/m²

序号	项目	楼栋号	面积区间	总套数	均价（元/m ² ）
毛坯项目					
1	华洲城·云顶	8#	96-117	131	11051-11963
精装项目					
2	金辉高新云璟	6#、9#	106-143	256	13811-17073
		8#	155-303	28	13958-19957
3	海亮·熙悦	2#	129.38-129.57	102	10310-11030

价格公示

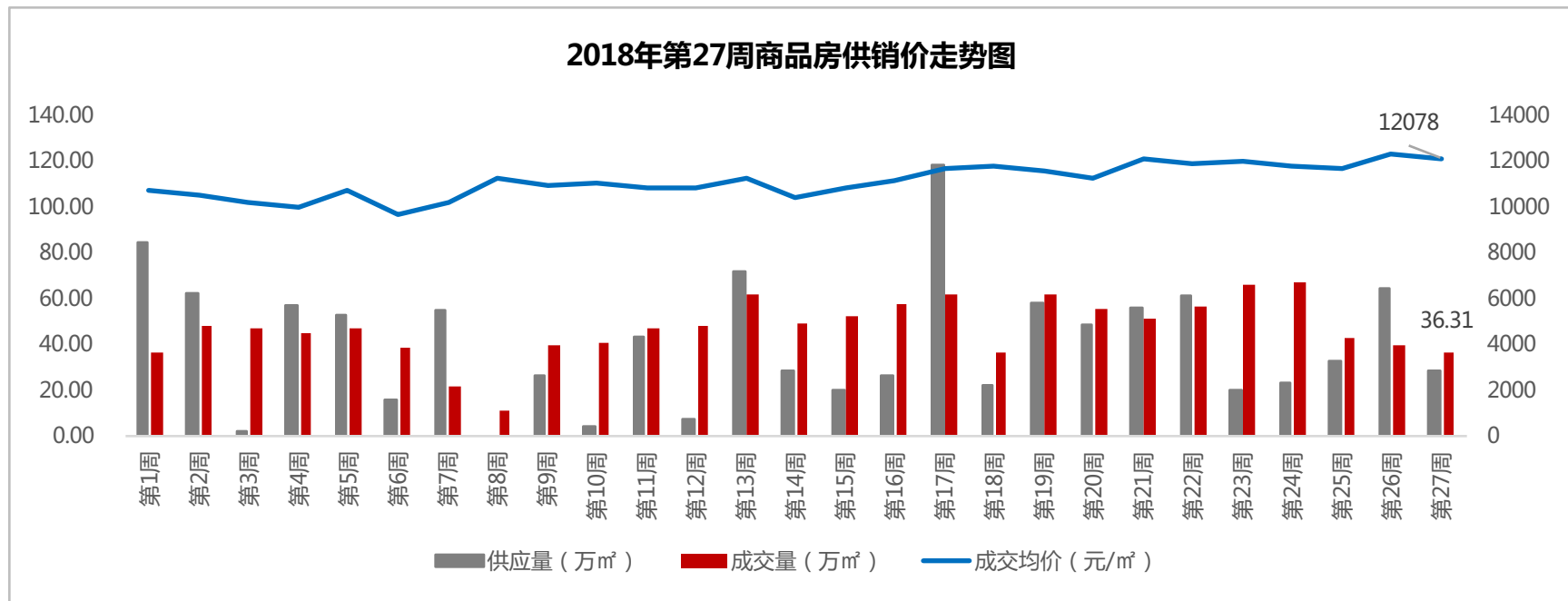
2018年第35批5盘2544套房源价格公示，毛坯5700-12834元/m²，精装14136-23585元/m²

序号	项目	楼栋号	面积区间	总套数	均价(元/m ²)
毛坯项目					
1	名流印象三期	7#、13#	78-208m ²	497	10403-12834
2	华远·辰悦	1#、3#、4#、5#、7#、8#	78-141m ²	1144	5700-11883
精装项目					
3	保利中央公园	7#、8#	98-146	272	14173-17668
4	碧桂园凤凰城C地块三期(南区)	1#、2#、3#	145-155	171	14173-23585
5	旭辉·大明宫	1#、2#	78-143	460	14136-16327

新房批售

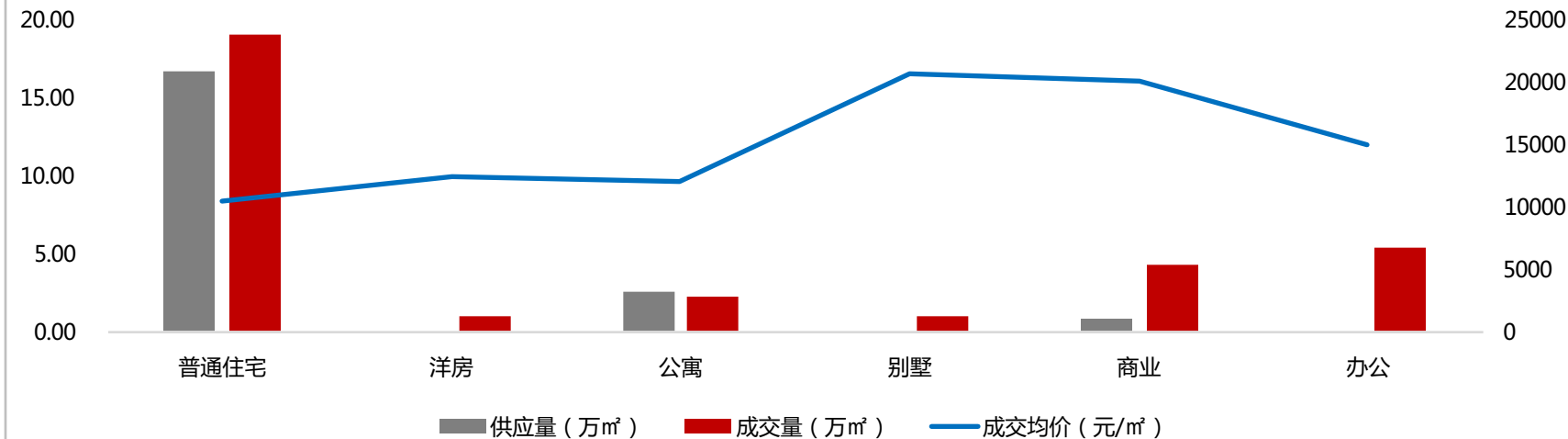
10个项目2188套房源获证，房源多为120-140㎡的普通住宅

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	中南樾府	11	32	4622.32	11#楼总高8层，2个单元，房源面积139-173m ²
浐灞	紫薇花园洲	2	195	16316.8	2#楼18层小高层，户型面积81-121m ² ，均价9804元/m ²
浐灞	桃源漫步	6、10	138	17685.8	6#楼总高32层，4个单元，面积127-147m ² ;10#楼为商铺
高新	保利天悦	6	128	20062.82	6#楼总高32层，2个单元，1梯2户，面积143m ² 、170m ²
曲江	中海曲江大城	18	22	4383.04	18#楼总高11层，面积190m ² 、201m ² 、255m ²
经开	星雨华府	15	171	21463.52	15#楼总高28层，2梯3户，2个单元，面积109m ² 、129m ²
经开	碧桂园凤凰城	28,38,39	228	27292.37	38#、39#楼总高17层，28#楼总高18层，2梯2户，面积124m ² 、132m ²
经开	万科幸福臻园	2	217	24966.73	2#楼总高33层，2梯3户，面积101m ² 、130m ² 、134m ²
城南	天浩·上元郡	12,15	408	34915.88	12#、15#总高33层，面积90-146m ²
城西	德杰状元府邸	15	649	18357.65	车库

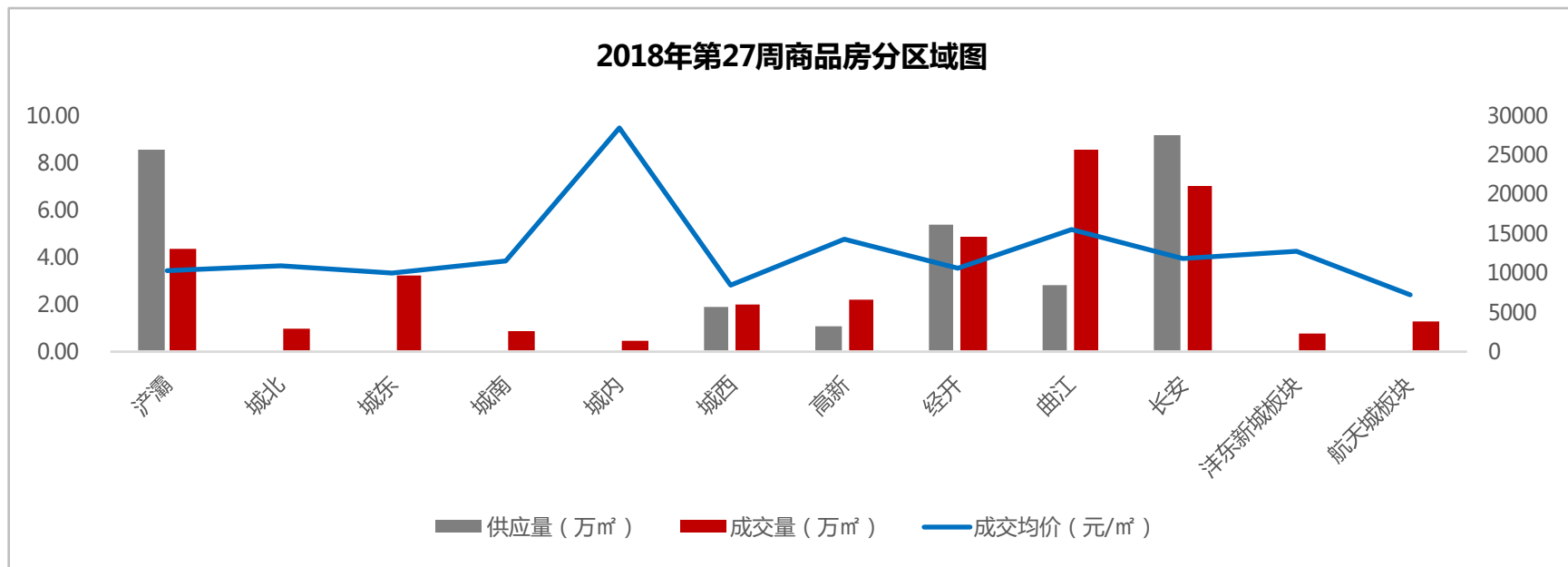


➤ 2018年第27周，全市商品房市场供应量28.69万m²，环比下跌55.23%，成交量36.31万m²，环比下跌6.72%，成交价格12078元/m²，环比下跌1.85%。

2018年第27周分物业类型成交情况



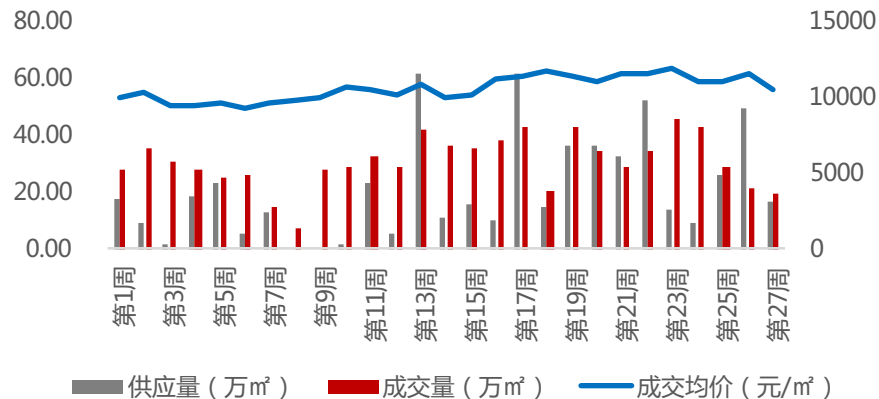
- 供应量方面：本周普通住宅供应量最大，16.63万m²，其次公寓供应2.62万m²；
- 成交量方面：仅办公物业环比上涨40.02%，其余物业成交量环比均下滑，其中别墅物业跌幅最大，环比下跌40.32%。
- 成交价格方面：商业物业价格涨幅最大，环比上涨22.47%，其次办公物业，环比上涨20.93%，别墅价格跌幅最大，环比下跌10.04%。



- 供应量方面：本周长安供应9.10万 m^2 ，供应量最大，其次是浐灞和经开区域，分别供应供应8.51万 m^2 和5.36万 m^2 ；
- 成交量方面：曲江、长安、经开成交居前三位，依次成交8.50万 m^2 、6.95万 m^2 和4.88万 m^2 ；
- 成交价格方面：居区域前三位的依次是城内28276元/ m^2 ，曲江15402元/ m^2 及高新14211元/ m^2 。

第27周普通住宅销售金额排行

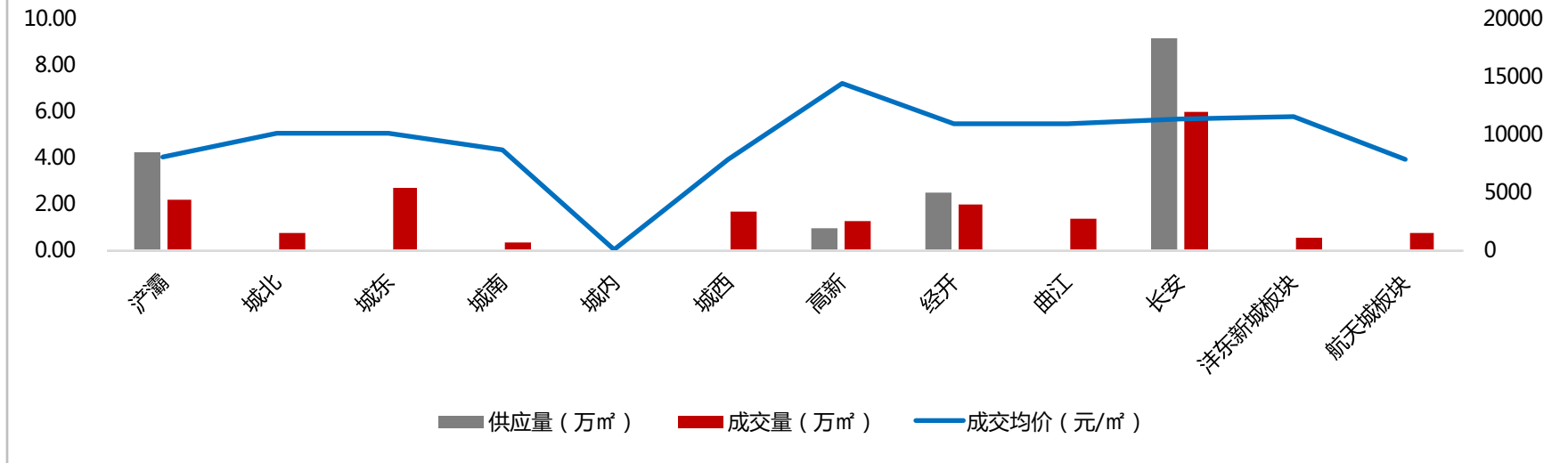
2018年第27周普通住宅供销价走势图



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	融创天朗·南长安街壹号	390,985,981	34962.50	11183
2	恒大·养生谷	224,568,775	17537.54	12805
3	碧桂园凤凰城	111,957,869	8336.95	13429
4	凯森爱家	77,340,063	11290.90	6850
5	融创西安壹号院	73,618,200	3432.73	21446
6	辰宇世纪城	62,923,266	6517.84	9654
7	香榭御澄	57,591,954	2307.63	24957
8	梨园公馆	51,945,896	7291.52	7124
9	绿地新里城	41,138,261	3505.50	11735
10	宫园学府	37,739,629	3162.93	11932

- 2018年第27周，市场供应量16.63万m²，环比下跌65.92%，成交量18.94万m²，环比下跌8.73%，成交价格10373元/m²，环比下跌9.43%；
- 本周融创天朗·南长安街壹号、恒大·养生谷、碧桂园凤凰城销售金额排行居前三位。

2018年第27周普通住宅分区域供销价图

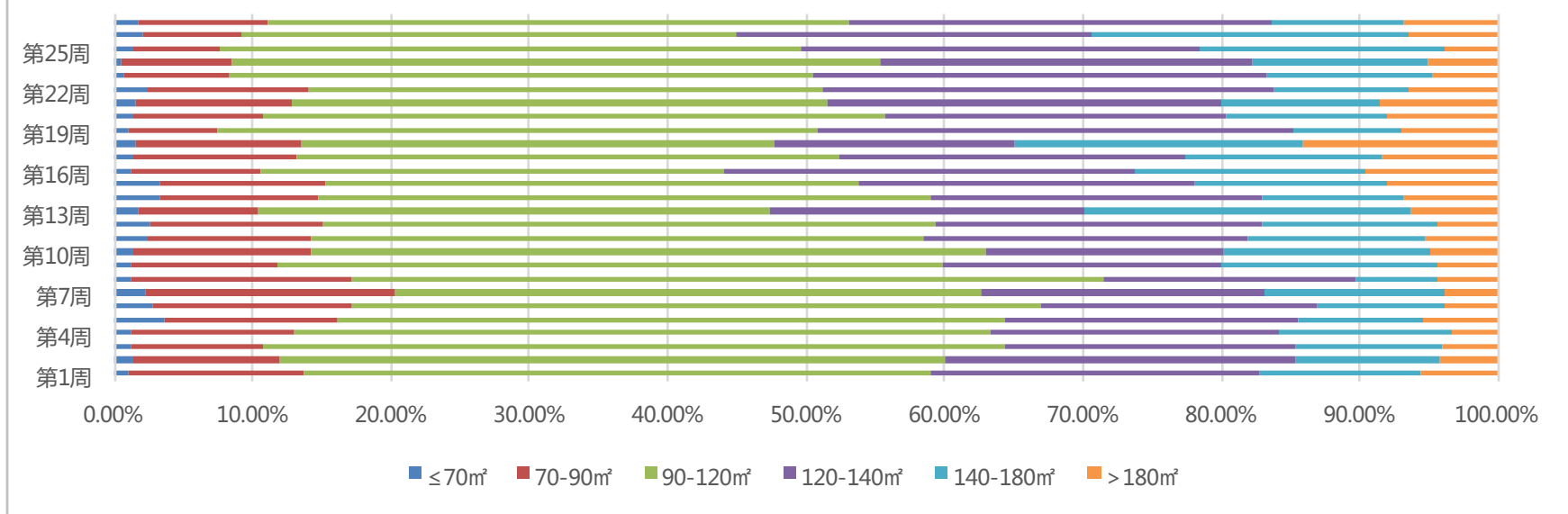


- 供应量方面：本周长安板块供应9.10万^m，供应量最大，其次是浐灞和经开区域，分别供应4.15万^m和2.42万^m；
- 成交量方面：长安、城东、浐灞成交居前三位，依次成交5.91万^m、2.65万^m和2.11万^m；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是高新14367元/^m，沣东新城板块11391元/^m、长安11315元/^m。

普通住宅

本周70-90m²市场需求热度升高，环比上涨两成以上；140-180m²成交量虽居各面积段前三位，但与上周相比跌幅较大

普通住宅分面积段成交情况

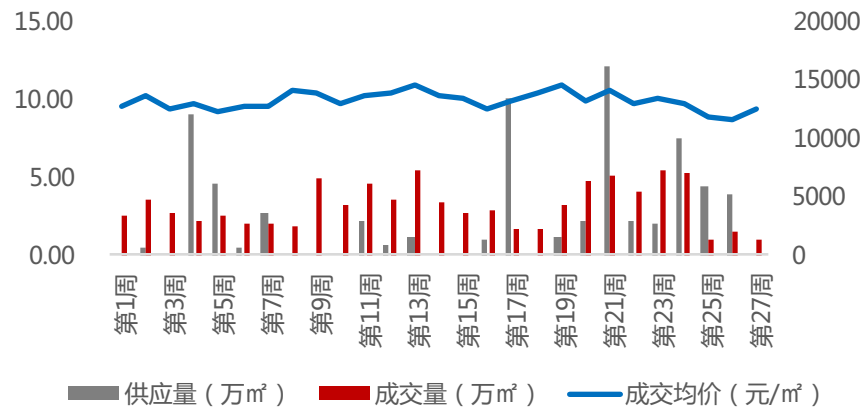


▶ 分面积段成交来看：第27周普通住宅各面积段成交量排名前三的依次是90-120m²和120-140m²和140-180m²，分别成交7.95万m²、5.80万m²和1.81万m²，本周70-90m²面积段涨幅最大，环比上涨20.61%，140-180m²面积段跌幅最大，环比下跌61.80%。

第27周洋房销售金额排行

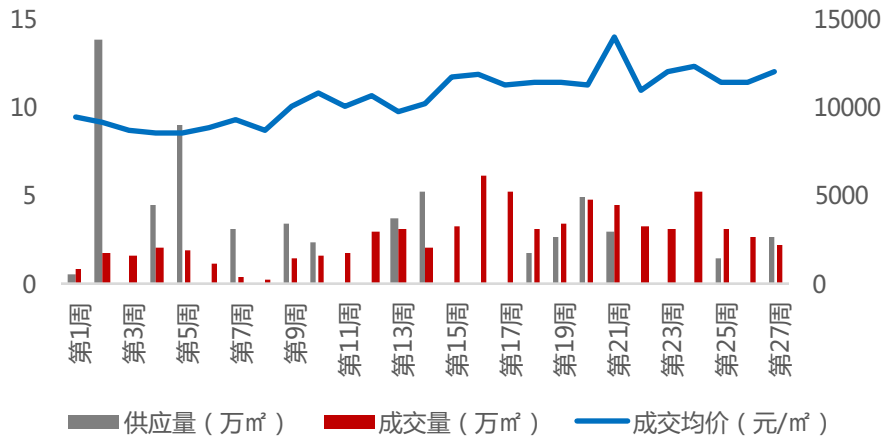
排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m ²)	(元/m ²)
1	山水香堤	15,169,400	1811.19	8375
2	南飞鸿十年城	15,165,656	710.81	21336
3	招商依云曲江	9,978,914	681.80	14636
4	曲江6号	9,679,318	450.62	21480
5	合能公馆	8,476,427	922.82	9185
6	碧桂园凤凰城	7,640,533	560.30	13637
7	紫薇西棠	6,384,030	607.35	10511
8	华远枫悦	5,350,243	415.47	12878
9	紫楹台	5,276,186	329.47	16014
10	振业泊岸	4,998,812	402.30	12426

2018年第27周洋房供销价走势图



- 2018年第27周，洋房无供应，成交量1.05万m²，环比下跌31.10%，成交价格12416元/m²，环比上涨8.32%；
- 分区域来看：成交方面：航天城板块、曲江、浐灞成交居前三位，依次成交0.21万m²、0.18万m²、0.17万m²；成交价格方面：居前三位的依次是高新15940元/m²，曲江15331元/m²及浐灞13425元/m²。

2018年第27周公寓供销价走势图



第27周公寓销售金额排行

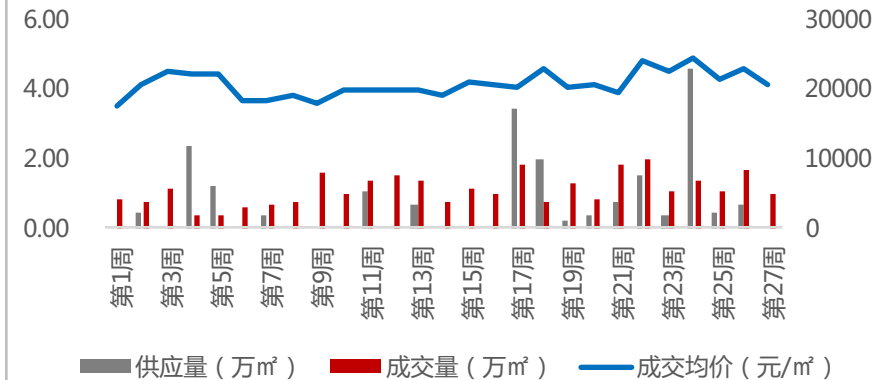
排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m²)	(元/m²)
1	金辉世界城	96,313,479	6636.01	14514
2	拉克雷公馆	39,808,446	3120.42	12757
3	绿地城	36,357,230	3735.85	9732
4	旭辉荣华·公园大道	19,022,345	1501.72	12667
5	西安华南城	9,635,321	1337.57	7204
6	曲江·华著中城	8,268,894	508.08	16275
7	荣民时代广场	8,057,114	629.04	12809
8	群贤道九號	5,678,073	322.81	17590
9	宫园美寓	4,542,278	458.15	9914
10	KingMall未来中心	4,362,030	296.76	14699

- 2018年第27周，公寓供应2.62万m²，成交2.28万m²，环比下跌16.15%，成交价格12022元/m²，环比上涨5.31%；
- 分区域来看：灞灞供应2.62万m²，成交方面：曲江、长安、城南成交居前三位，依次成交0.71万m²、0.40万m²和0.37万m²；成交价格方面：居前三位的依次是曲江14639元/m²，高新13216元/m²及城南12557元/m²。

第27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	紫薇山庄	39,834,554	1775.45	22436
2	曲江公馆和园	36,790,000	1366.01	26932
3	湾流	19,408,224	1074.26	18067
4	金地·湖城大境	16,302,857	714.72	22810
5	绿地国际生态城	13,968,213	911.67	15322
6	中建·昆明澜庭	11,849,680	561.89	21089
7	龙湖双珑原著	10,404,040	344.15	30231
8	世园大公馆	10,297,270	576.17	17872
9	荣德·河与墅	9,961,199	412.77	24133
10	绿地城	7,875,640	320.80	24550

2018年第27周别墅供销价走势图

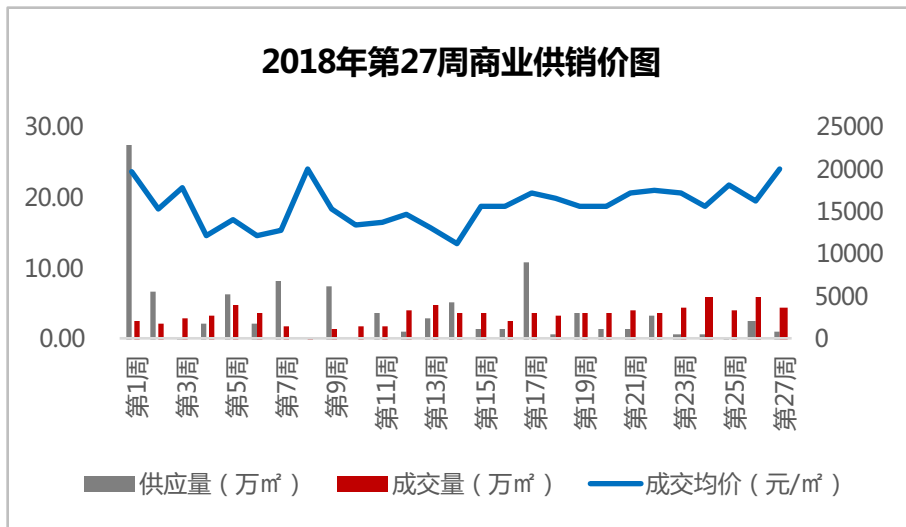


- 2018年第27周，别墅无供应；成交1.02万m²，环比下跌40.32%，成交价格20594元/m²，环比下跌10.04%；
- 分区域来看：成交量方面：浐灞、长安、曲江成交居前三位，依次成交0.33万m²、0.27万m²、0.25万m²；成交价格方面：居前三位的依次是长安23891元/m²，城西22545元/m²及曲江22336元/m²。

第27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	182,893,368	7061.52	25900
2	皇城坊	129,495,473	4394.09	29470
3	西部网货批发中心	45,012,946	2080.04	21640
4	金辉世界城	34,311,889	1094.92	31337
5	华海湖滨会馆	31,000,000	1120.46	27667
6	万科金域蓝湾	30,371,956	1119.86	27121
7	佳和中心	26,116,780	2227.97	11722
8	欧亚国际	23,800,000	1258.94	18905
9	立达国际机电城	22,309,043	1928.10	11570
10	高新大都荟	19,414,634	657.56	29525

2018年第27周商业供销价图

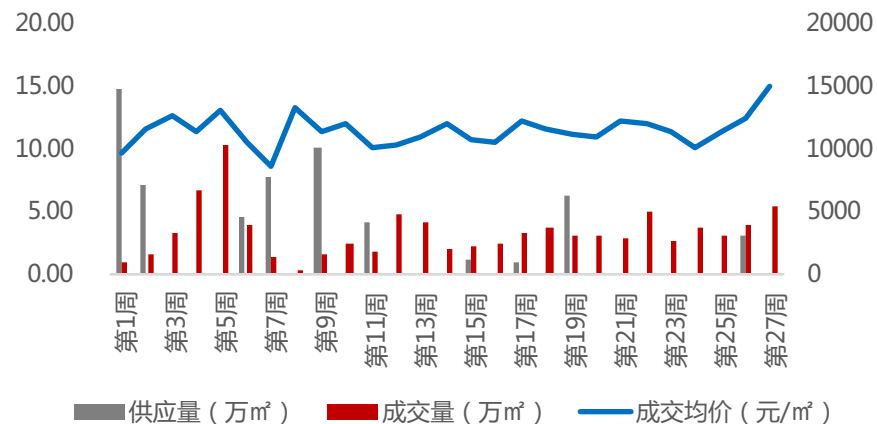


- 2018年第27周，商业供应0.90万m²，环比下跌62.44%，成交量4.31万m²，环比下跌27.07%，成交价格19955元/m²，环比上涨22.47%；
- 分区域来看：浐灞供应最大0.79万m²；成交方面：曲江、经开、浐灞成交居前三位，依次成交1.40万m²、0.83万m²、0.68万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是城南30323元/m²，城内29470元/m²及长安25168元/m²。

第27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	莱安中心	615,276,109	34434.72	17868
2	首创国际城	39,421,936	7096.92	5555
3	巍然大厦	22,698,294	1893.26	11989
4	华东万悦城	16,566,530	1651.18	10033
5	高新NEWORLD	16,361,757	1094.38	14951
6	正尚国际金融广场	12,481,910	734.23	17000
7	CROSS万象汇	11,841,521	725.36	16325
8	西部网货批发中心	10,481,811	918.00	11418
9	旭辉中心	8,577,796	624.17	13743
10	长和·上尚郡	6,322,456	569.60	11100

2018年第27周办公供销价图



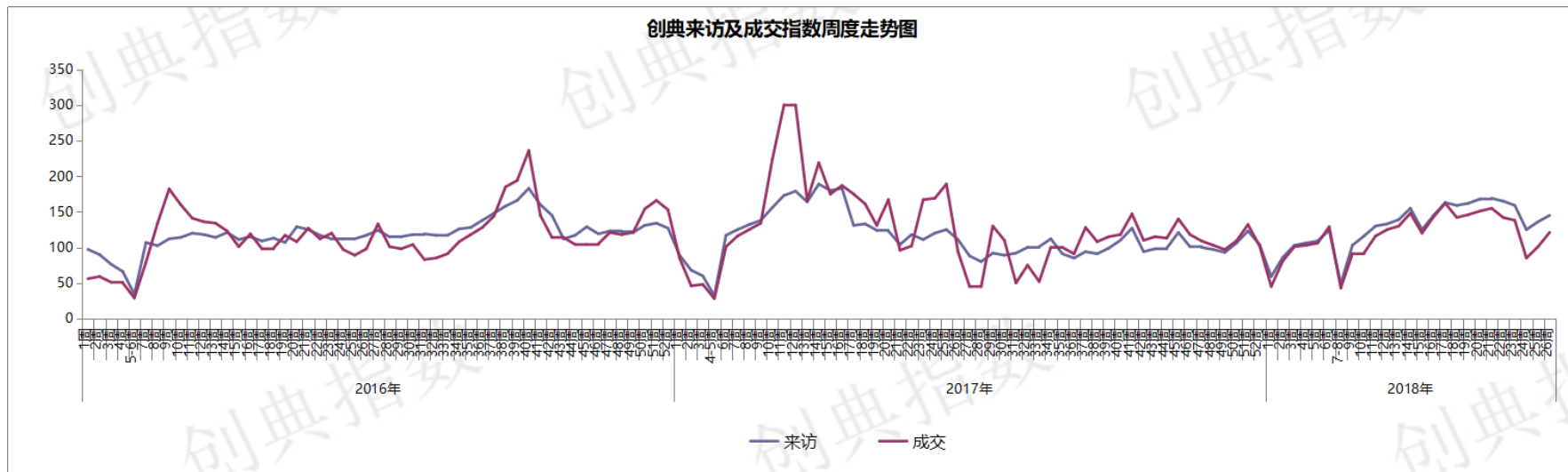
- 2018年第27周，办公无供应，成交5.42万m²，环比上涨40.02%，成交价格14949元/m²，环比上涨20.93%；
- 分区域来看：成交方面：曲江、经开、高新成交居前三位，依次成交3.44万m²、1.37万m²、0.29万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江17868元/m²，高新14764元/m²及城南12145元/m²。



05

创典监测

创典指数显示：第27周项目来访指数146环比上涨1%，成交指数99环比下滑17%。



(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 兰池大道与秦官三路的交叉口西北角

物业类型 高层

开盘时间 2018年7月4日

总建面 56万㎡

容积率 2.43

绿化率 35%

成交价格 高层9279元/㎡

成交金额 约3.55亿

开发商 陕西佳莲房地产开发有限公司



楼栋	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#	20	2T4	三室、四室	97/114/129/143	320	320	100%	9279
7#								
10#								
11#								



114m² 3室2厅2卫

129m² 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。