

市场周报

2018年第30期【2018.7.23-2018.7.29】





01

政策解读

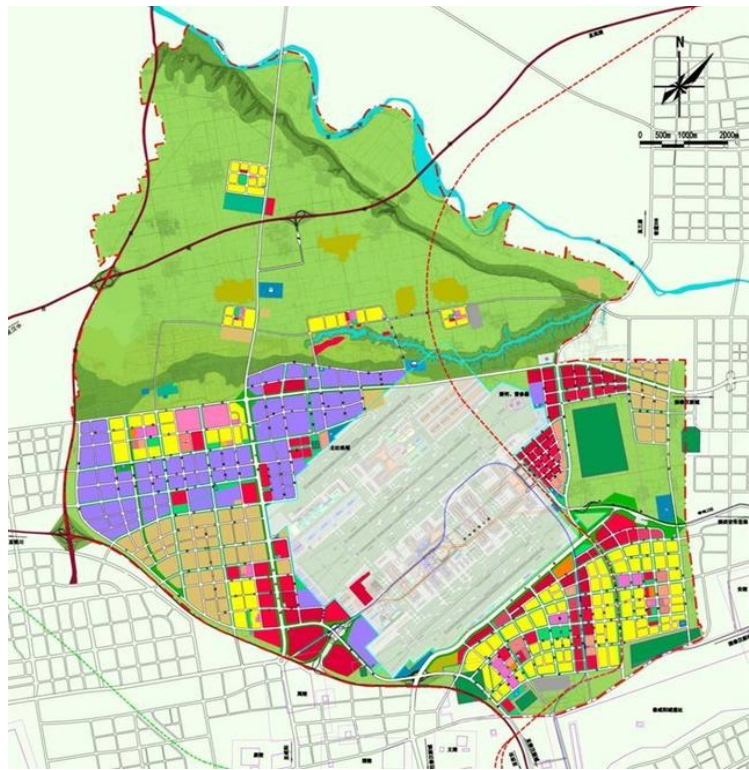
政策内容：

通知规定，为进一步规范住房公积金提取管理工作，根据住房城乡建设部、财政部、人民银行、公安部等四部委和西安住房公积金管理中心提取相关文件精神，即日起取消装修住房提取住房公积金业务。此次公积金提取范围仍包括住房消费提取，如：购买、建造、大修、偿还贷款、支付房租、支付大修基金、物业管理费的；非住房消费提取，如：离休、退休、出境定居、丧失劳动能力并与单位终止劳动关系、职工死亡或者被宣告死亡的、享受城镇最低生活保障的、遇到自然灾害突发事件造成家庭特别困难的、连续失业两年以上，家庭人均月收入低于本地区最低工资收入标准的、非西安市户口与单位终止劳动关系的等，唯一调整的只是取消原政策中“用于装修自住住房”的条款。

创典点评：规范公积金提取管理工作，稳定公积金管理中心资金流动，杜绝违规造假提取公积金资金行为，防止提取公积金用于炒房行为等，间接有助于稳定楼市。



02
行业资讯



发展目标：

建设第四代国际空港城市，打造一流国际航空物流枢纽和空中丝绸之路新起点；

发展定位：

一门户：联通世界门户

两枢纽：国际物流商贸枢纽和中国西部综合交通枢纽

一区：临空产业聚集区

一典范：优美宜居魅力城市典范

发展战略：

通过交通支撑、产业聚集，构建西部国际化航空物流中心、空港商务中心和临空制造中心，打造国际化大都市的北部经济增长极。

临潼现代工业组团进驻的首家独资外企——德国依必安派特风机项目落户临潼现代工业组团，标志着临潼组团产业发展和工业升级又一强劲动力注入。

德国依必安派特中国项目总投资6亿元，占地面积81300平方米，分两期建成，一期投资2.5亿元，占地面积26300平方米，二期投资3.5亿元。建成后，总占地面积55000平方米。



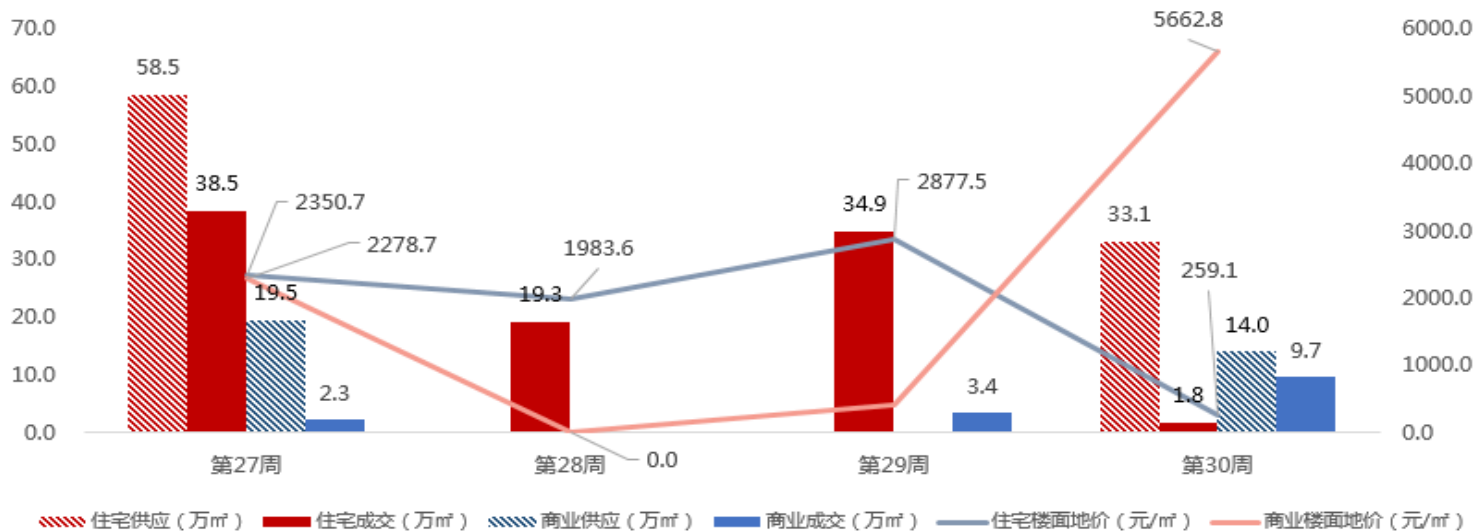
（项目规划效果图）





03
土地市场

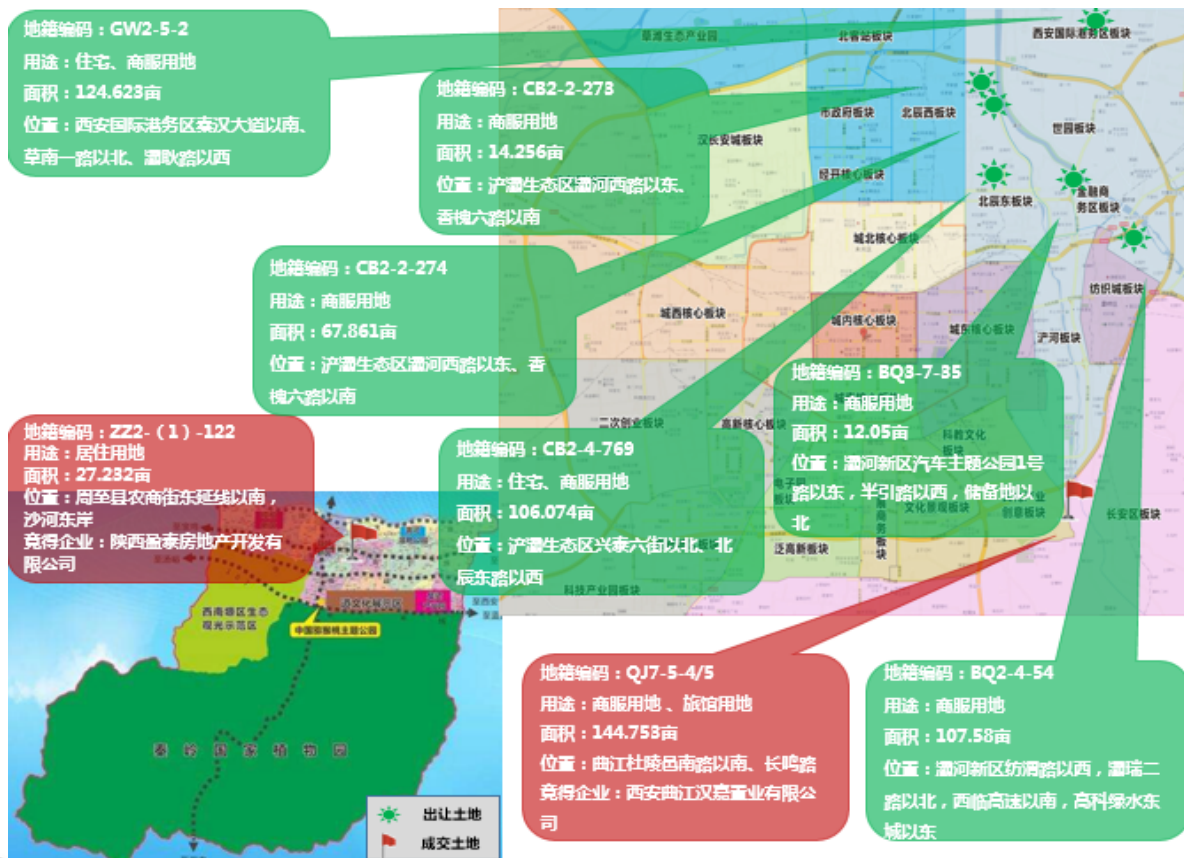
2018年西安土地市场周度走势图



- 本周新增土地供应13宗，其中，住宅、商服用地10宗，面积707亩，工业等其他用地3宗，面积92亩。供应区域主要集中在高陵、临潼、灞桥等区域。
- 成交方面，本周成交2宗地块，面积172亩，周至成交1宗居住用地，面积27亩，楼面地价仅259元/平米，曲江1宗145亩的商服（酒店）、旅馆用地由曲文投以起始价3.2亿元竞得，该酒店项目需自持6年，6年内不得销售。

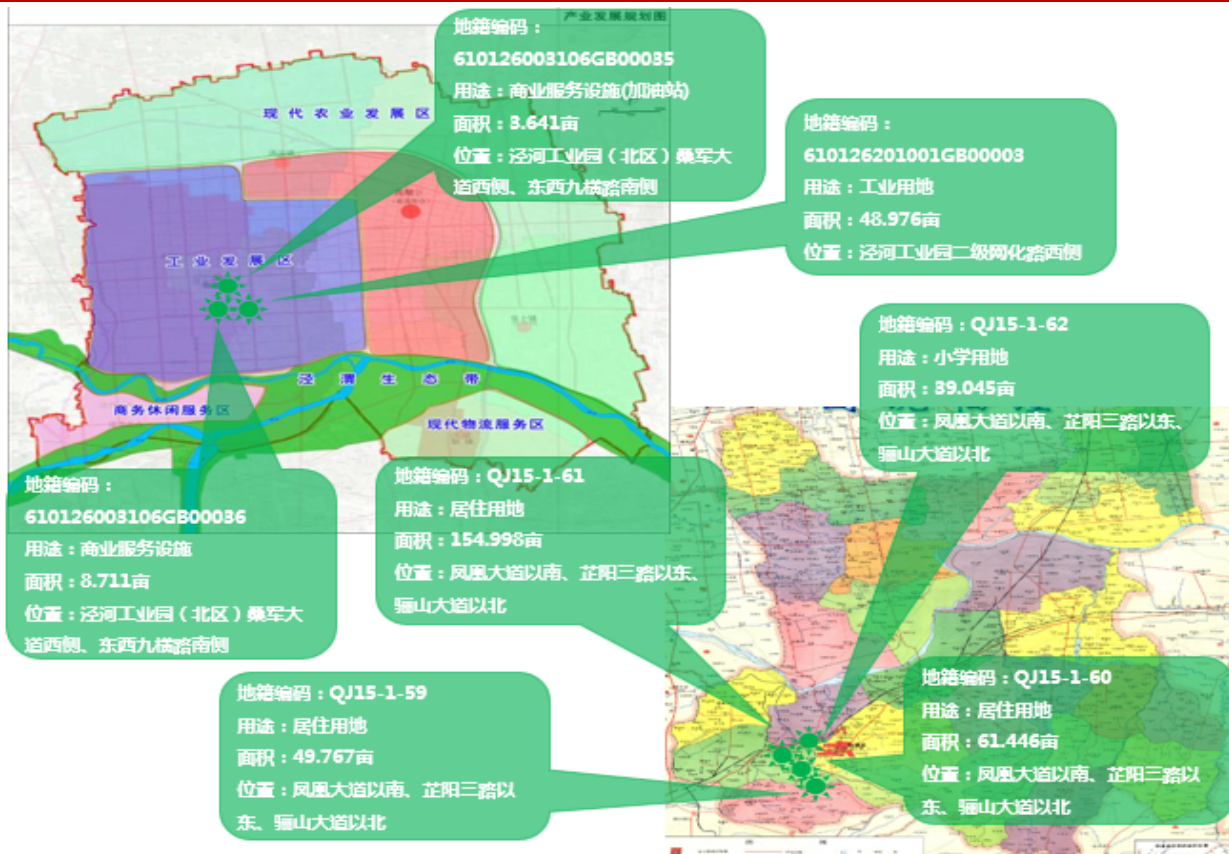
供销分布图

曲文投曲江二期摘地，为低密度商业（酒店）用地



供销分布图

高陵、浐灞供地继续走热，临潼旅游度假区优质地块上线





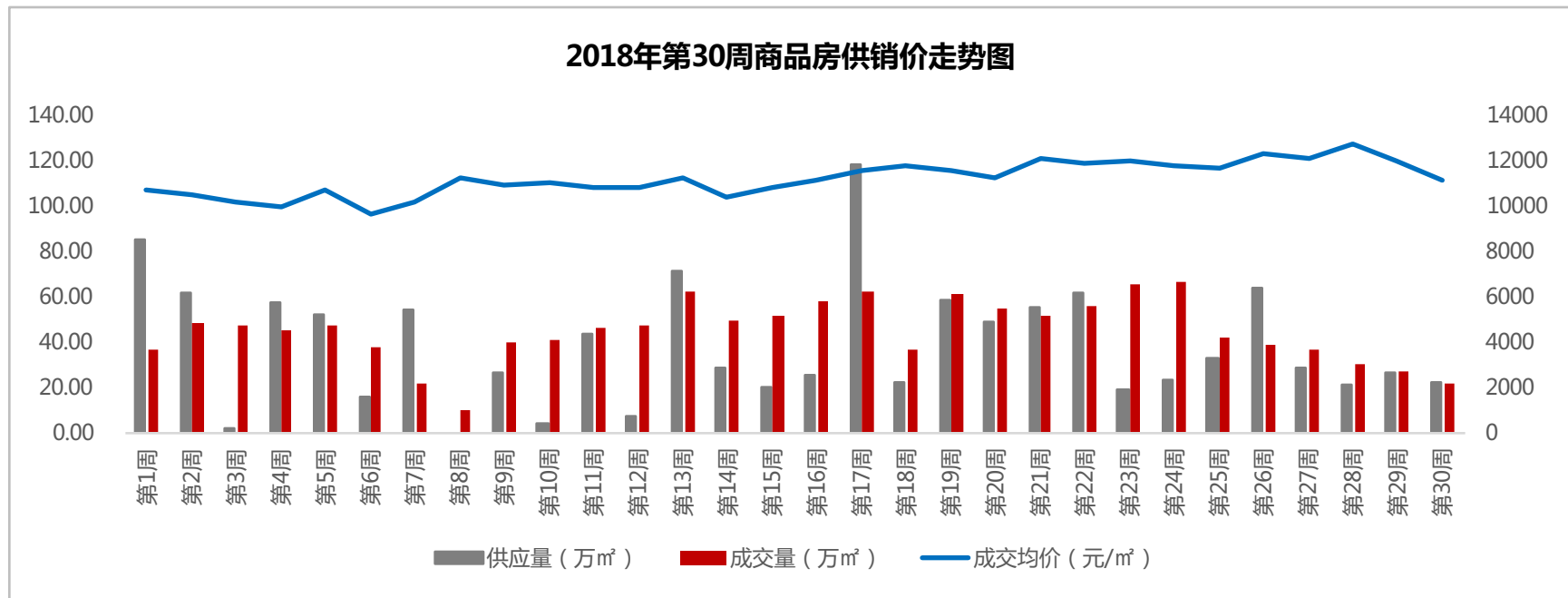
04

新房市场

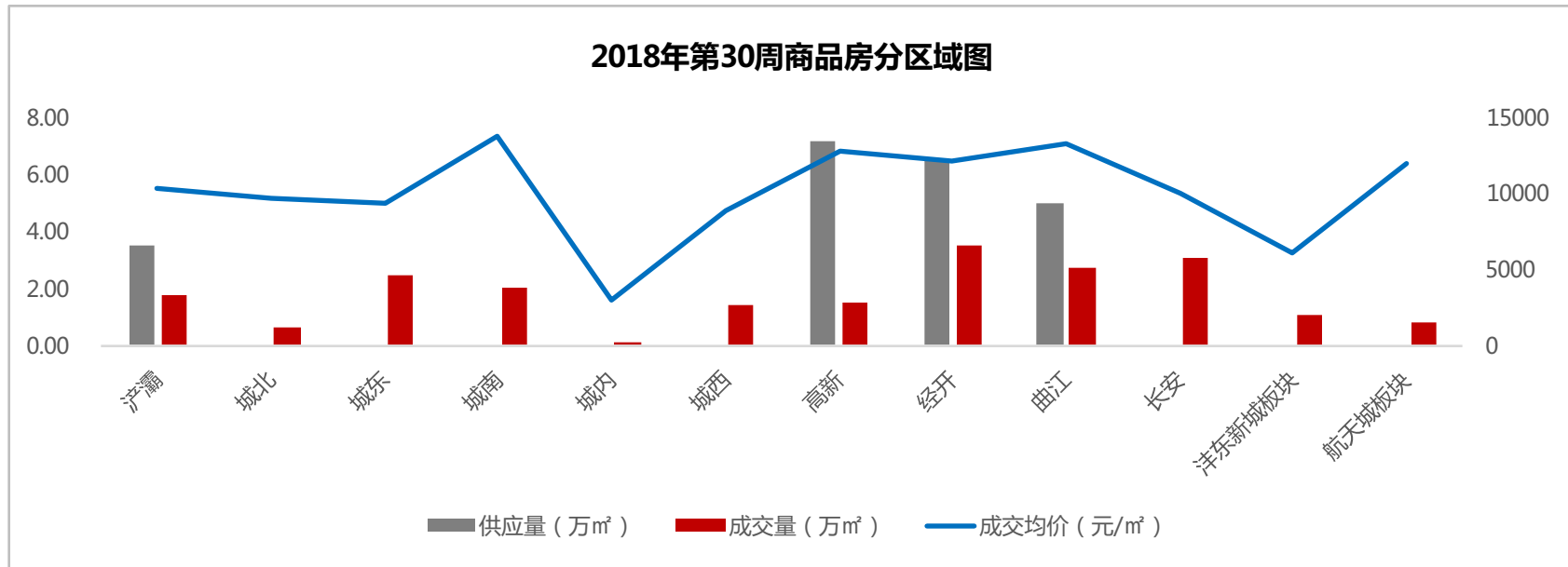
新房批售

7盘获证，新批4118套房源，住宅仅1341套，经开纯新盘白桦林·团圆首次获证

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	中南·紫云集	12、16、17	312	36401.04	12#楼总高33层，16#楼总高28层，2梯4户，面积97m ² 、125m ² ；17#楼总高11层，1梯2户，面积141m ² 、149m ²
	中南·紫云集	24	842	51016.76	车库
	碧桂园凤凰城	6	308	34700.29	6#楼总高33层，4个单元，2梯2户，面积109m ² 、128m ²
	白桦林·团圆	1、2、3、4、5、6	500	101277.07	1#、6#楼总高30层，2#、3#、4#楼总高31层，5#楼总高34层，均为1梯2户，面积149m ² 、196m ² 、227m ² 、256m ² 、308m ²
浐灞	中南·樾府	20	934	41744.04	车库
	万科金域蓝湾	12	1001	36609.14	车库
城东	西港·碧水湾	8	221	28772.28	8#楼总高32层，2个单元，2梯3户和2梯4户，面积106m ² 、112m ² 、126m ² 、141m ²



➤ 2018年第30周，全市商品房市场供应量22.07万m²，环比下跌15.02%，成交量21.05万m²，环比下跌20.96%，成交价格11099元/m²，环比下跌7.19%。

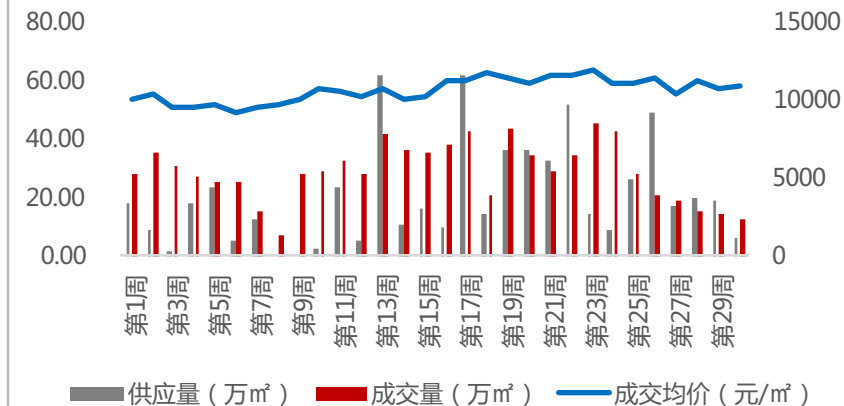


- 供应量方面：本周高新供应7.16万^m，供应量最大，其次是经开和曲江区域，分别供应6.47万^m和4.95万^m；
- 成交量方面：经开、长安、曲江成交居前三位，依次成交3.53万^m、3.06万^m和2.77万^m；
- 成交价格方面：居区域前三位的依次是城南13802元/^m，曲江13222元/^m及高新12772元/^m。

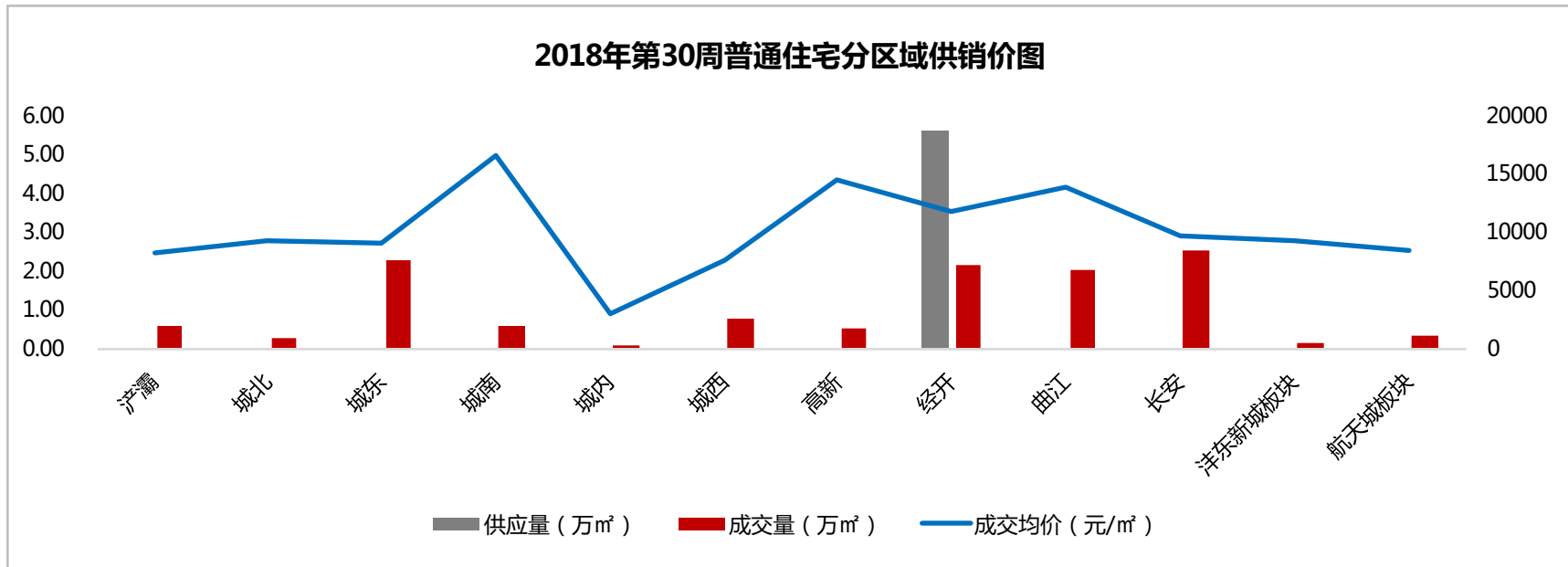
第30周普通住宅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m ²)	(元/m ²)
1	万科幸福臻园	183,810,394	13855.15	13267
2	中海·曲江大城	163,609,460	10649.86	15363
3	万景·荔知湾	128,400,326	12458.56	10306
4	翼中心	67,735,702	2865.62	23637
5	辰宇世纪城	58,653,879	5912.04	9921
6	融创西安壹号院	43,530,598	2093.69	20791
7	融创天朗·南长安街壹号	43,121,974	3853.59	11190
8	曲江三迪枫丹	35,314,493	3135.78	11262
9	恒大·养生谷	28,882,753	2219.17	13015
10	梨园公馆	27,959,240	4255.67	6570

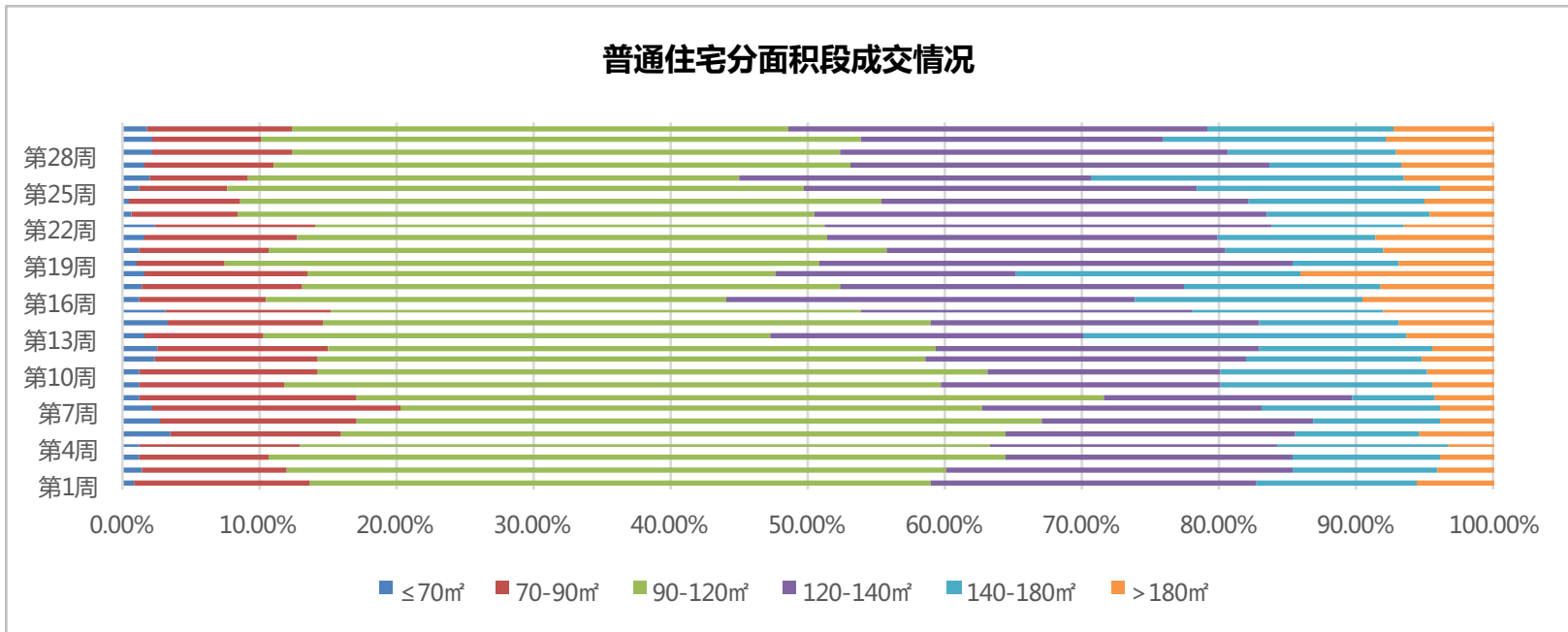
2018年第30周普通住宅供销价走势图



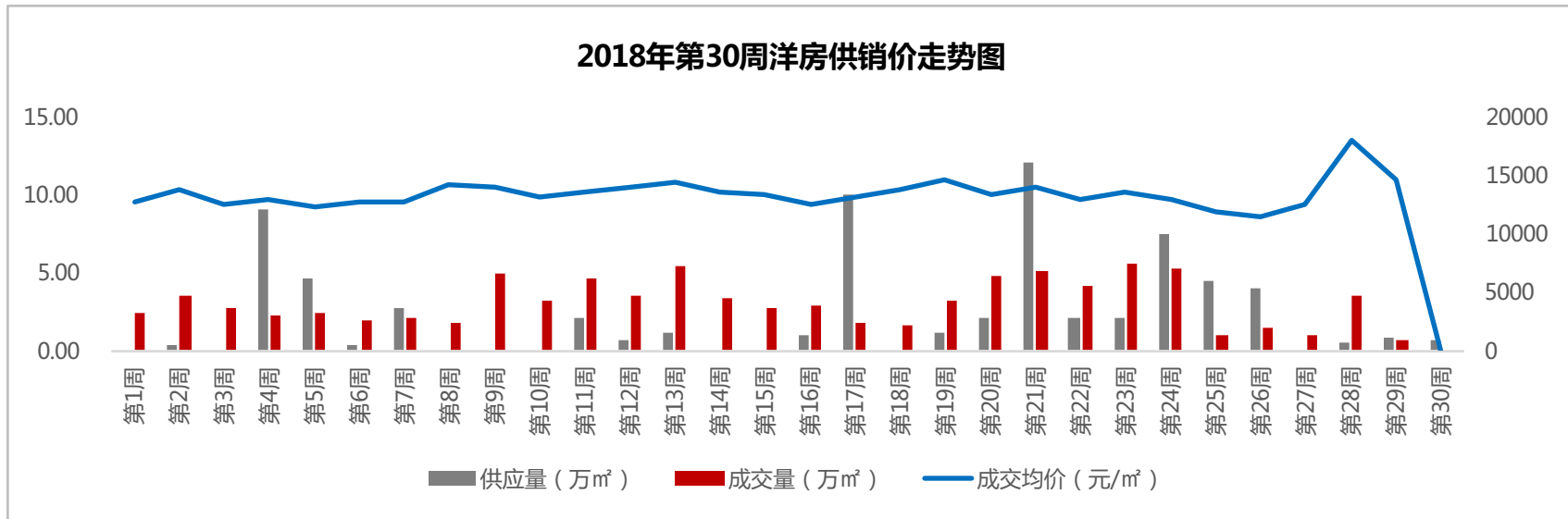
- 2018年第30周，市场供应量5.60万m²，环比下跌69.92%，成交量12.04万m²，环比下跌13.18%，成交价格10863元/m²，环比上涨1.2%；
- 本周万科幸福臻园、中海·曲江大城、万景·荔知湾销售金额排行居前三位。



- 供应量方面：本周仅经开区域供应5.6万m²；
- 成交量方面：长安、城东、经开成交居前三位，依次成交2.52万m²、2.24万m²和2.15万m²；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是城南16421元/m²，高新14429元/m²、曲江13835元/m²。



▶ 分面积段成交来看：第30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4.35万 m^2 、3.69万 m^2 和1.63万 m^2 ，本周除 $\leq 70\text{m}^2$ 成交量环比下跌26.81%外，其余各面积段成交环比均上涨，其中90-120 m^2 成交涨幅最大，环比上涨36.14%。

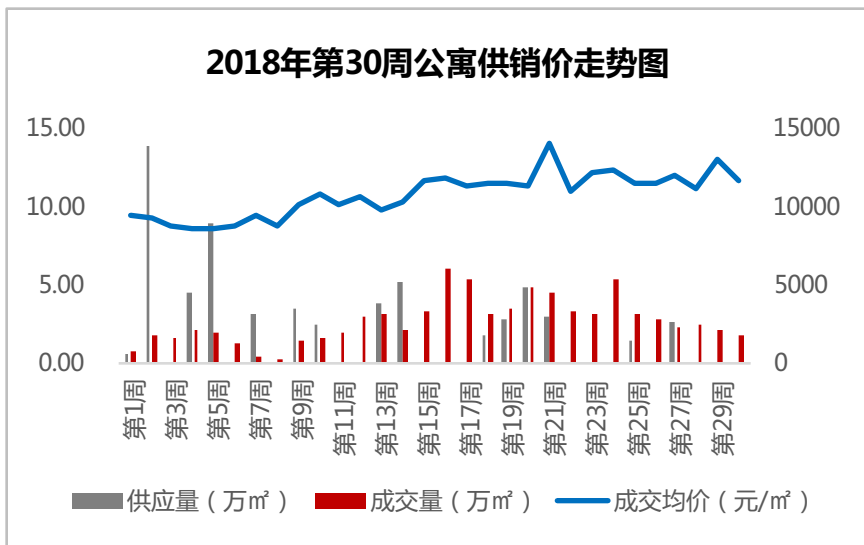


➤ 2018年第30周，洋房供应0.65万m²（仅经开区域），环比下跌19.31%，无成交。

第30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	拉克雷公馆	47,908,669	3749.85	12776
2	绿地城	34,356,188	3372.98	10186
3	宫园美寓	16,519,976	1566.00	10549
4	旭辉荣华·公园大道	15,513,754	1234.00	12572
5	金辉世界城	12,572,258	849.78	14795
6	曲江·华著中城	10,388,485	546.80	18999
7	朗臣花园大厦	7,184,402	254.60	28218
8	经发大厦	5,326,502	468.77	11363
9	荣民时代广场	5,270,736	449.42	11728
10	珑寓	4,141,405	328.45	12609

2018年第30周公寓供销价走势图

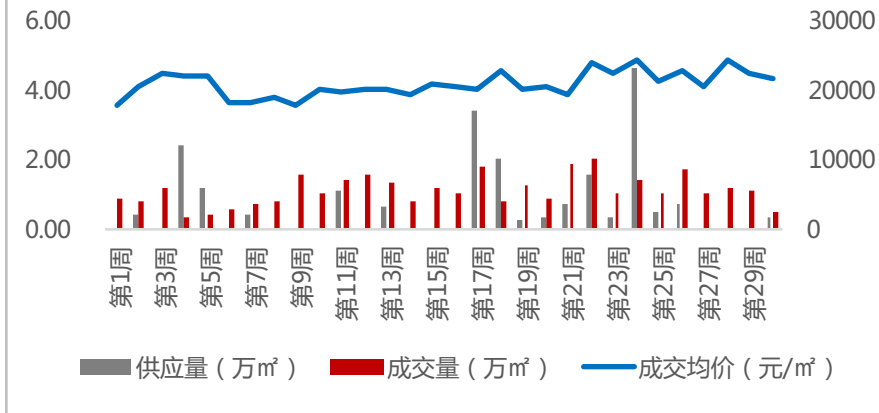


- 2018年第30周，公寓无供应，成交1.79万m²，环比下跌16.36%，成交价格11532元/m²，环比下跌11.28%；
- 分区域来看：成交方面：城南、长安、城北成交居前三位，依次成交0.42万m²、0.35万m²和0.29万m²；成交价格方面：居前三位的依次是曲江16202元/m²，高新13832元/m²及城南12443元/m²。

第30周別墅銷售金額排行

排名	項目名稱	成交金額	成交面積	成交均價
		(元)	(m ²)	(元/m ²)
1	科為·城墅	33,266,051	1441.08	23084
2	紫薇·花園洲	19,572,638	1042.17	18781
3	榮德·河與墅	15,140,000	635.40	23828
4	龍湖雙瓏原著	14,672,928	565.20	25961
5	就掌燈	11,000,001	484.56	22701
6	綠地城	7,859,600	320.80	24500
7	綠地國際生態城	4,311,547	306.07	14087
8	世園大公館	2,876,253	274.22	10489
9	總計	108,699,018	5069.50	21442
10	——	——	——	——

2018年第30周別墅供銷價走勢圖



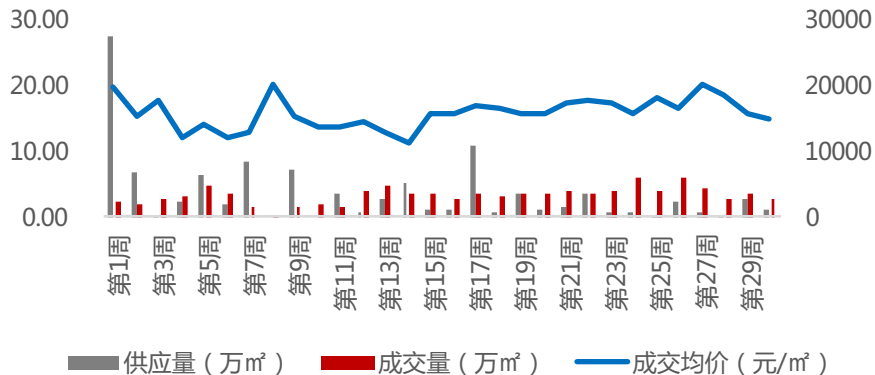
- 2018年第30周，別墅供應0.30萬m²；成交0.51萬m²，環比下跌52.77%，成交價格21442元/m²，環比下跌3.95%；
- 分區域來看：僅瀘灞供應0.30萬m²；成交量方面：瀘灞、航天城板塊、長安成交居前三位，依次成交0.23萬m²、0.14萬m²、0.09萬m²；成交價格方面：居前三位的依次是長安25432元/m²，航天城板塊23084元/m²及城東22701元/m²。

商业供应量缩小，成交量回落18.47%，价格继续下跌，但跌幅较上周收缩；城南、经开、高新成交居区域前三位

第30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	碧桂园·高新时代	42,518,980	3745.36	11352
2	龙湖·紫宸	33,014,695	1842.68	17917
3	西部网货批发中心	28,432,570	1314.40	21632
4	金地·西洋公元	21,875,820	1045.39	20926
5	建邦华庭	19,606,368	1029.02	19053
6	金科天籁城	18,745,758	1572.17	11923
7	华海湖滨会馆	18,000,000	940.51	19139
8	粤汉国际	16,158,900	1615.89	10000
9	海伦春天	13,719,786	978.81	14017
10	华洲城	12,237,351	449.16	27245

2018年第30周商业供销价图

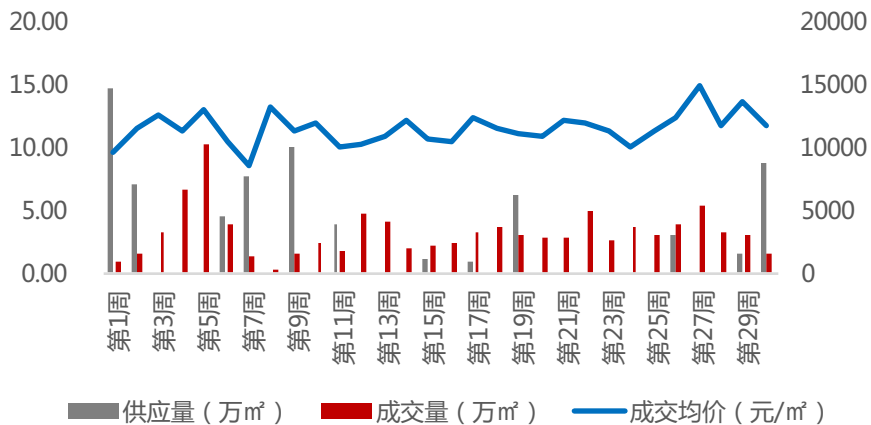


- 2018年第30周，商业供应量1.17万m²，环比下跌57.24%，成交量2.87万m²，环比下跌18.47%，成交价格14782元/m²，环比下跌6.5%；
- 分区域来看：高新供应最大0.56万m²；成交方面：城南、经开、高新成交居前三位，依次成交0.86万m²、0.47万m²、0.43万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是城北34166元/m²，曲江17336元/m²及沣东新城板块17027元/m²。

第30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)	(㎡)	(元/㎡)
1	旭辉中心	39,973,679	2755.01	14509
2	沣东立方	14,825,647	1981.34	7483
3	绿地·香树花城	14,608,712	1126.70	12966
4	航天城中心广场	14,322,985	1422.48	10069
5	莱安中心	12,654,586	1187.47	10657
6	融城云谷	11,291,546	977.94	11546
7	中铁立丰国际广场	10,158,521	546.84	18577
8	西部网货批发中心	7,892,030	735.30	10733
9	华商豪盛旺座城	6,204,723	388.11	15987
10	海逸国际	4,827,520	603.44	8000

2018年第30周办公供销价图



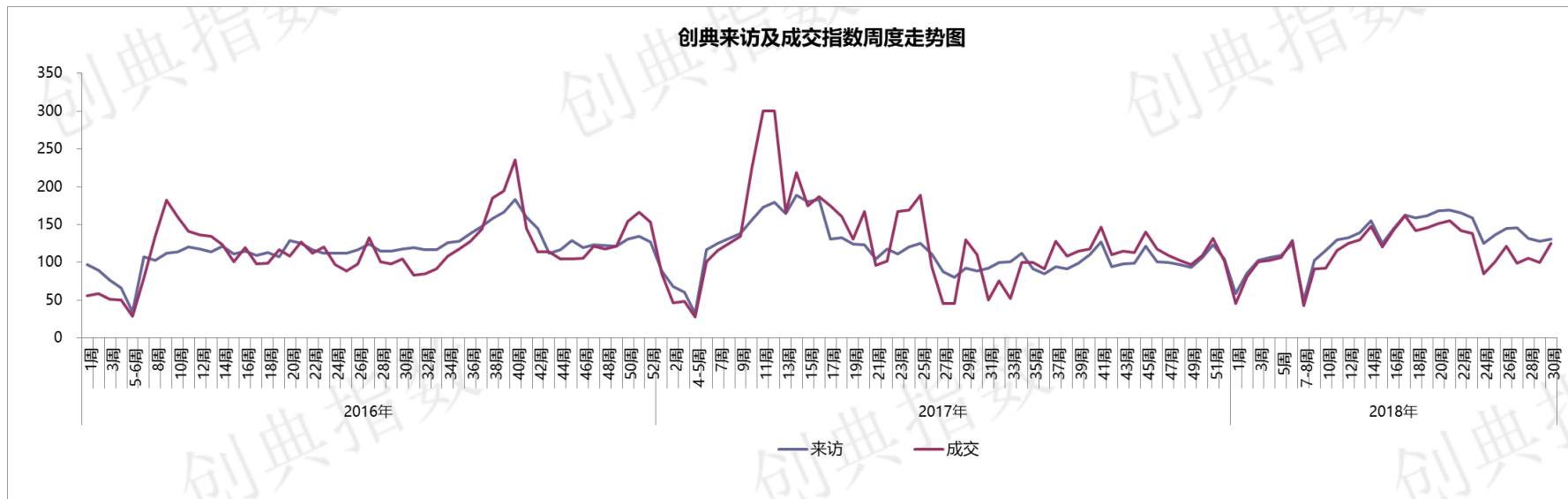
- 2018年第30周，办公供应8.70万㎡，环比上涨507.75%，成交1.59万㎡，环比下跌48.78%，成交价格11754元/㎡，环比下跌13.63%；
- 分区域来看：曲江供应量最大4.22万㎡，成交方面：经开、高新、沣东新城成交居前三位，依次成交0.62万㎡、0.23万㎡、0.20万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是城南16649元/㎡、浐灞14241元/㎡，高新13216元/㎡。



05

创典监测

创典指数显示：第30周项目来访指数131环比提升2%，成交指数125环比上升25%。



(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	汉城南路与红光路十字向西500米路北
物业类型	高层
开盘时间	2018年7月25日、26日
总建面	38万m ²
容积率	3.32
绿化率	35%
成交价格	10216-10229元/m ²
成交金额	2.76亿
开发商	西安新杰尚置业有限公司



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)
1#	2	34	2T4	三室	98/117	251	251	100%	10216-10229



98m² 3室2厅1卫



117m² 3室2厅2卫

项目简介：

项目地址	高陵区陕汽路和渭华路交汇西南角
物业类型	高层、洋房
开盘时间	2018年7月28日
总建面	44万㎡
容积率	3.0
绿化率	35%
成交价格	高层8400-8900元/㎡(精装)、洋房11000元/㎡
成交金额	6.24亿
开发商	中南置业



楼栋	物业类型	推案房型	房型面积 (㎡)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/㎡)
1#	高层	三室	97/125	636	508	80%	8400-8900
2#							
6#	洋房	四室	142/157				11000
7#							
11#							



125㎡ 3室2厅2卫

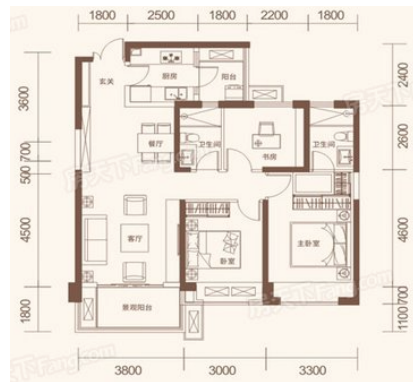
142㎡ 4室2厅2卫

项目简介：

项目地址	西咸新区天台路与征和四路西南角
物业类型	高层
开盘时间	2018年7月28日、29日
总建面	100万 ^m ²
容积率	3.2
绿化率	35%
成交价格	8558元/ ^m ²
成交金额	2.82亿
开发商	蓝光地产



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)
3#	2	34	2T4	三室	110/123/133	270	270	100%	8558



110^m² 3室2厅2卫

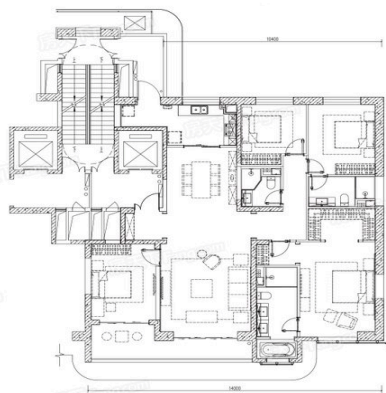


133^m² 4室2厅2卫

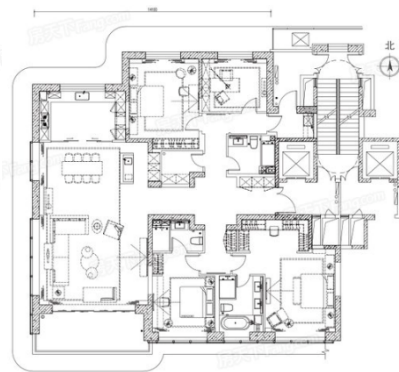
项目简介：

项目地址	城北大明宫遗址区玄武路北侧
物业类型	高层
开盘时间	2018年7月27日
总建面	30万m ²
容积率	3.2
绿化率	31%
成交价格	18303元/m ² (精装)
成交金额	4.93亿
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 ²)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/m ²)
3#	2	30	2T 2	四室	203/305	106	106	100%	18303



203m² 4室2厅3卫



305m² 4室2厅3卫

项目简介：

项目地址	高陵区西高路与桑军路交会处西北角
物业类型	高层
开盘时间	2018年7月22日
总建面	48万㎡
容积率	3.0
绿化率	35%
成交价格	均价7800-8300元/㎡（精装）
成交金额	约1.58亿
开发商	恒大集团



楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (㎡)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/㎡)
11#	2	18	2T4	三室	119	72	81	56%	8200-8300
				四室	143	72			
13#	1	33	2T4	三室	119/132	66	69	52%	7800-8000
				四室	143	66			



119㎡ 3室2厅2卫

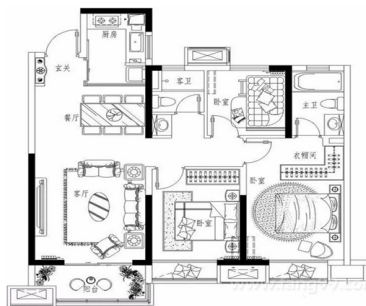


143㎡ 4室2厅2卫

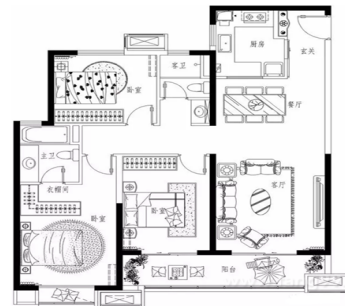
项目简介：

项目地址	凤城二路与先锋二路十字向北100米路西
物业类型	高层
开盘时间	2018年7月26日
总建面	14万㎡
容积率	3.5
绿化率	35%
成交价格	均价15010元/㎡（精装）
成交金额	约6.6亿
开发商	西安荣科置业有限公司

楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (㎡)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/㎡)
1#	2	33	2T4	三室	105	262	257	98%	15010
				三室	127				



105㎡ 3室2厅2卫



127㎡ 3室2厅2卫

项目简介：

项目地址 南三环和公园南路交汇西北角

物业类型 高层

开盘时间 2018年7月28日

总建面 34万㎡

容积率 3.5

绿化率 38%

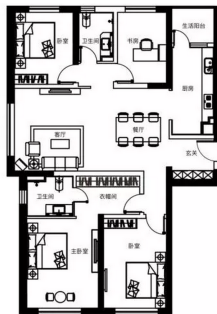
成交价格 13000元/㎡（精装）

成交金额 约3.5亿

开发商 阳光城集团



楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (㎡)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/㎡)
16#	2	41	2T3	一室	44	195	193	99%	13000
				两室	90				
				三室	139				
				四室	143				



143㎡ 4室2厅2卫

项目简介：

项目地址	沪灞灞桥生态湿地公园内柳新路与柳雪路交汇处
物业类型	高层
开盘时间	2018年7月24日
总建面	21万㎡
容积率	3.41
绿化率	43%
成交价格	均价13000元/㎡
成交金额	2.65亿
开发商	绿城中国控股有限公司



楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (㎡)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/㎡)
7#、8#	2	25	1T2	三室、四室	139-161	190	136	72%	13000



139㎡ 3室2厅2卫



161㎡ 4室2厅2卫

项目简介：

项目地址	咸宁东路与半引路交汇处东南角
物业类型	高层
开盘时间	2018年7月22-25日
总建面	43万㎡
容积率	2.8
绿化率	35%
成交价格	高层10500元/㎡、洋房12500元/㎡
成交金额	约7.2亿
开发商	西安中铁京茂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 (㎡)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/㎡)
6#	3	8	1T2	四室	143/169	32	557	99%	12500
11#、16#	2	33	2T4	三室、四室	98-139	530			10500



129㎡ 3室2厅2卫



160㎡ 4室2厅3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。