

市场周报

2018年第35周【2018.8.27-2018.9.2】





01

政策解读

政策内容：

8月28日，西安市房管局租赁处发布进一步规范我市住房租赁市场的通知，根据《商品房屋租赁管理办法》、《西安市城市房屋租赁合同示范文本》要求，结合当前住房租赁市场出现的“租房贷”相关问题，具体要求如下：

- 1、在我市从事住房租赁业务的企业或个人必须严格遵守住房租赁相关法律法规。对涉嫌存在违法违规行为的企业或个人将予以曝光，违法违规行为一经查实，将严格依法处罚。
- 2、必须加强住房租赁从业人员管理和培训，提升从业人员素养，严格规范业务流程。
- 3、签订的住房租赁合同建议采用由我局官方网站发布的示范文本。自行拟定的合同必须参照我局官方网站发布的示范文本，合同未经过工商部门审核备案，不许自行冠名“西安市房屋租赁合同”。不得在住房租赁合同以外添加任何口头承诺。
- 4、签订的住房租赁合同中不得涉及住房租赁租金贷款相关内容，如需办理住房租赁租金贷款需按中国银行保险监督管理委员会相关要求办理。



创典点评：为进一步规范西安市的住房租赁市场及租赁企业的经营行为，严查“租房贷”违规行为，保护租户群体合法利益。



02
行业资讯

28日，汉唐书城、汉唐言树书城入驻未央签约仪式暨未央区文化产业座谈会召开。陕西嘉汇汉唐文化产业集团和车游中国汽车文化主题街区、车游买车帮汽车超市现场签约，全市首家汽车主题图书项目正式落户未央。西安骏达商业运营管理有限公司和汉唐言树书城同时成功签约。

车游汉唐汽车图书馆是由车游汽车街区传媒有限公司联合汉唐书城打造的西安首家汽车主题图书项目，项目拟投资800万元，占地面积超1000平方米。项目创新性地把汽车文化，汽车咖啡、甜品，儿童驾驶体验，流动图书馆等汽车元素汇集一身，将成为未央区乃至西北一流的文化主题项目。这是两种业态的全新融合，将给西安市民带来前所未有的书店+文化体验。

汉唐言树书城项目坐落于西安大明宫国家遗址公园东北方向易达百寰国际广场，面积1000余平方米，藏书近2万册，将于近日开业。作为新型书店3.0版本，汉唐言树书城包括了图书、咖啡、文创、教育等板块，将辐射周围5公里的受众群体，为打造全民阅读型社会提供营养场地。



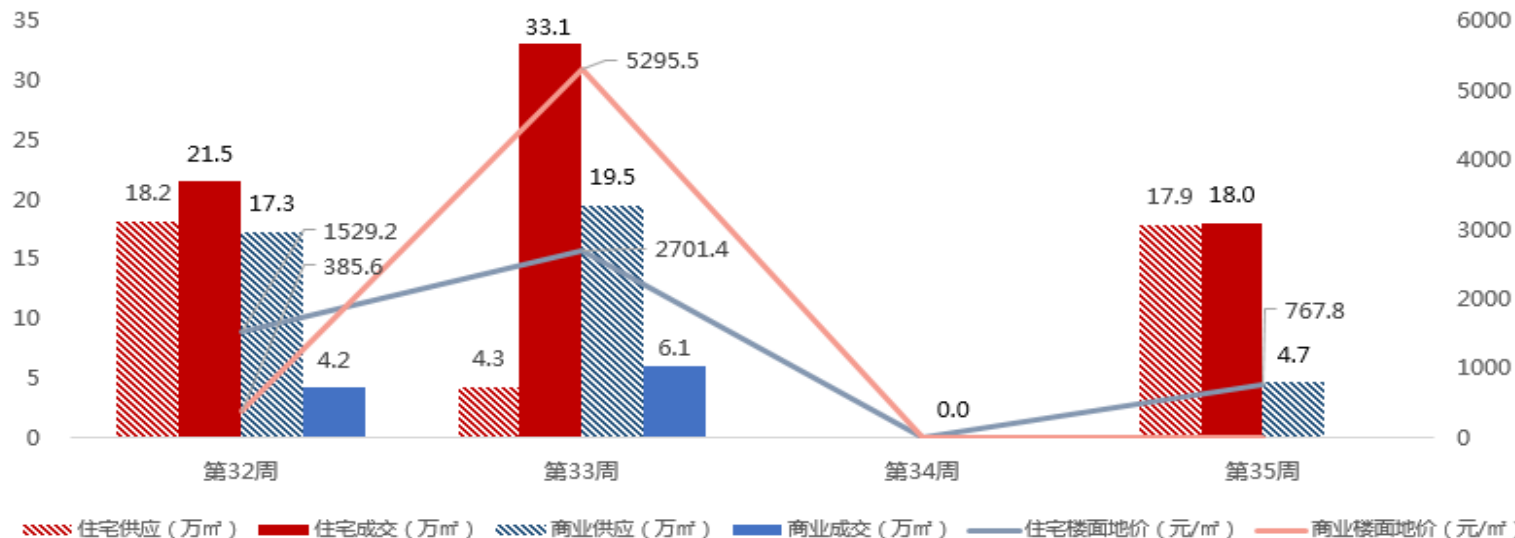
9月1日，中国西安航天城迎来一场万众瞩目的南北故宫藏画展，康桥悦蓉园园林示范区亦风雅绽放，引城市风雅之士纷沓而至，鉴悦一场前所未有的国风盛宴。





03
土地市场

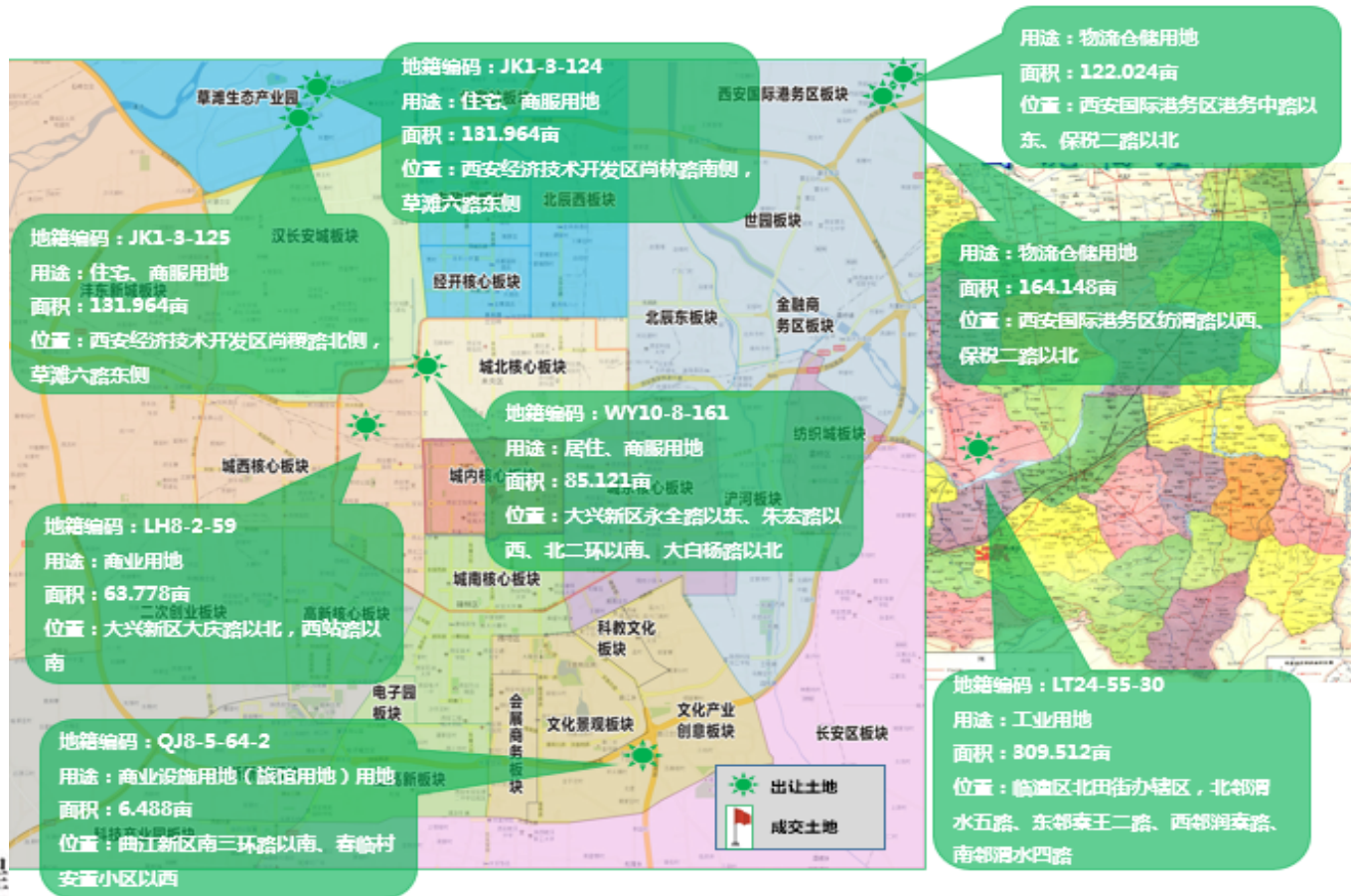
2018年西安土地市场周度走势图



- 本周供应8宗，面积约933.9亩，其中，住宅、商服用地3宗，面积约267.9亩，商业用地2宗，面积70.3亩，工业仓储用地3宗，面积595.7亩，供应区域主要位于经开、港务和城西。
- 成交方面，本周成交6宗住宅用地，面积约270.3亩，全部位于西咸新区沣西新城，分别由陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司、西咸新区交大科技创新港实业有限公司竞得。

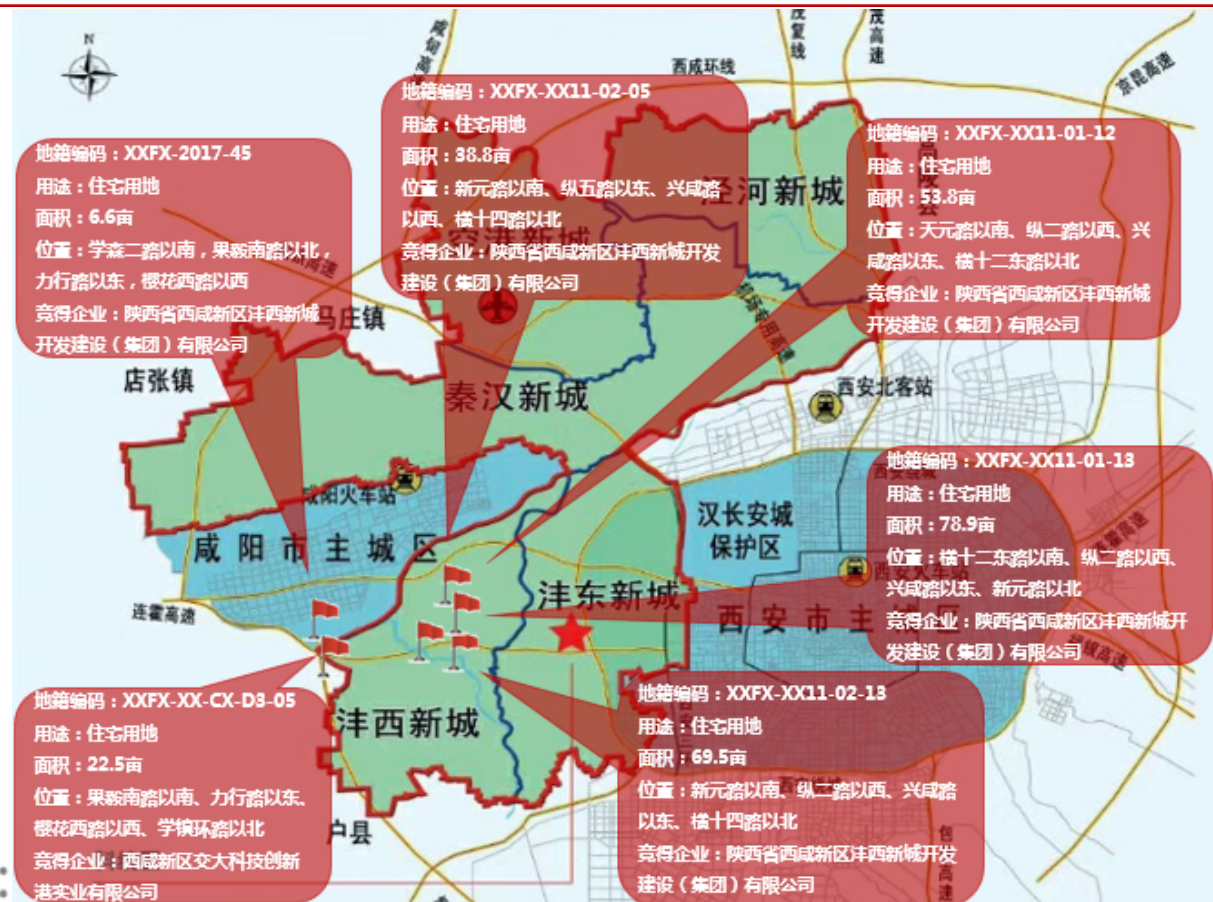
供销分布图

经开、港务、城西等多个区域地块出让，工业、仓储用地占比64%



供销分布图

沔西270亩土地成交揽金4.3亿，交大科技创新港项目继续摘地





04

新房市场

价格公示

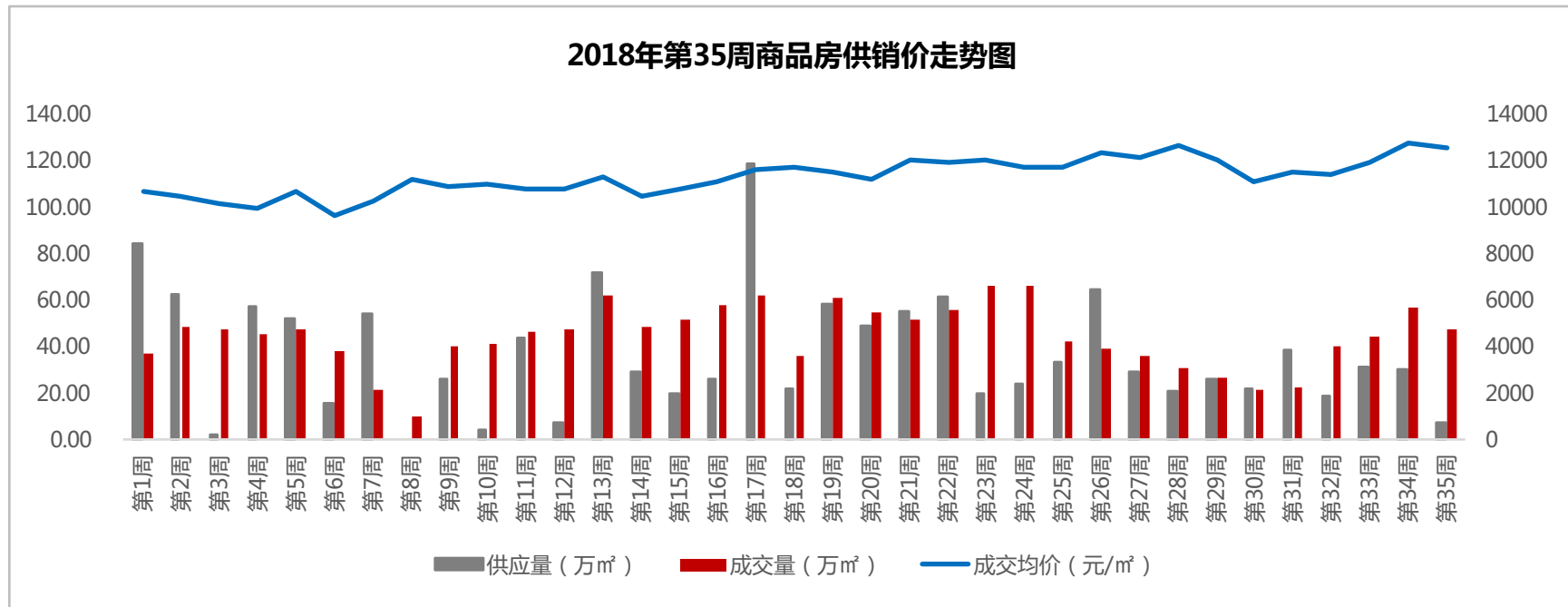
2018年第44批（总共第56批）8个项目2114套商品住房价格公示，毛坯8870-16741元/m²，精装9165-15320元/m²

序号	项目	楼栋号	面积区间	总套数	价格区间（元/m ² ）
毛坯					
1	大华翰林学府（一期）	5#	94-210	268	8870-11600
2	西安全运村1、2、5、6地块项目（一期）	2-3#、5#	117-129	196	9488-11273
		7-9#	119-140	90	11422-16741
精装					
3	保利·天悦地块三	2-3#	76-149	260	15020-18040
4	富力白鹭湾	29#	91-99	48	11780-13500
5	万科城·润园	17#	91-134	102	10509-12309
6	万科幸福臻园	3-6#	102-135	678	11470-14964
7	真爱万科公园华府	10#	154-155	64	12520-15320
8	中国铁建·万科翡翠国际	6#	77-104	408	9165-11175

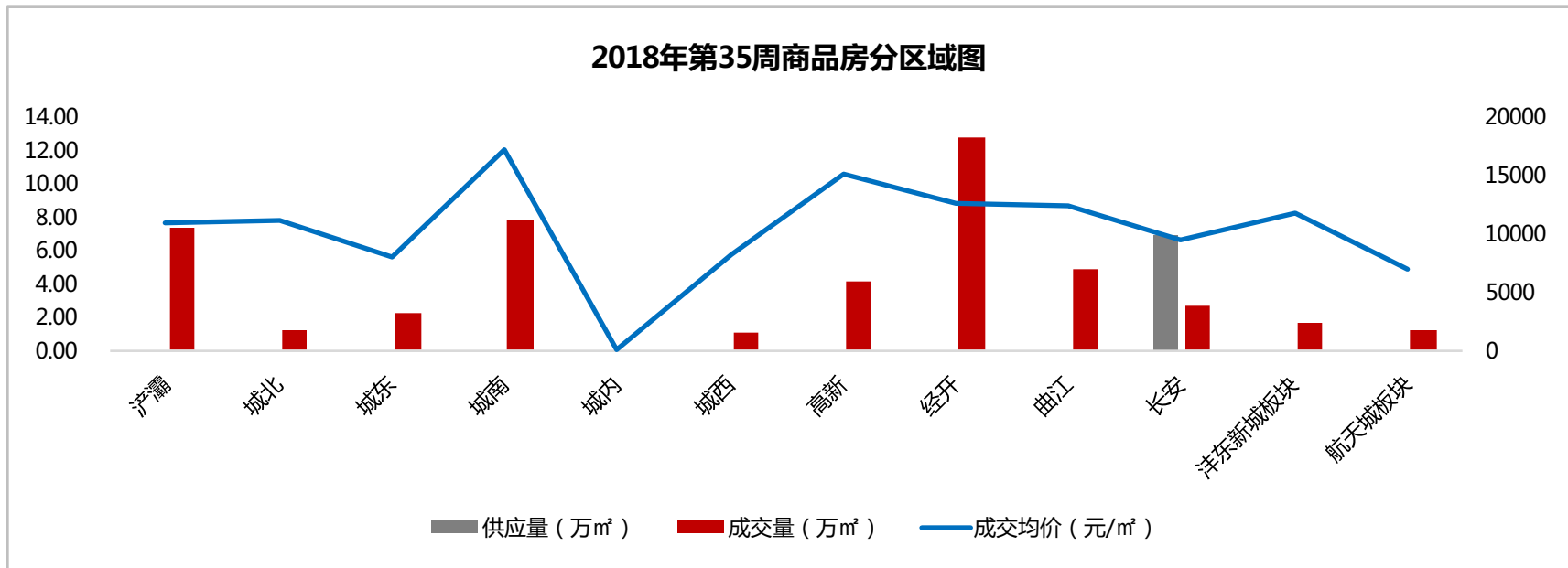
新房批售

6盘获证，多为商业、办公项目，住宅仅568套

区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积 (m ²)	预售信息
城西	华宇凤凰城	6,8	27	1940.07	商业
城西	中国国际丝路中心	8	714	29113.91	办公
经开	保利拉菲公馆	25	285	58184.03	办公
经开	保利中央公园	7,8	272	32473.12	7、8#楼均总高34层，1个单元，2梯4户，户型面积99平米、139平米
城东	中国铁建花语城	24	2151	55479.17	车库
曲江	金地南湖艺境	12,17	296	32937.36	17#楼为洋房，1梯2户，10层；12#楼为高层，2梯4户，32层；两栋楼均为两个单元，房源面积97-125平

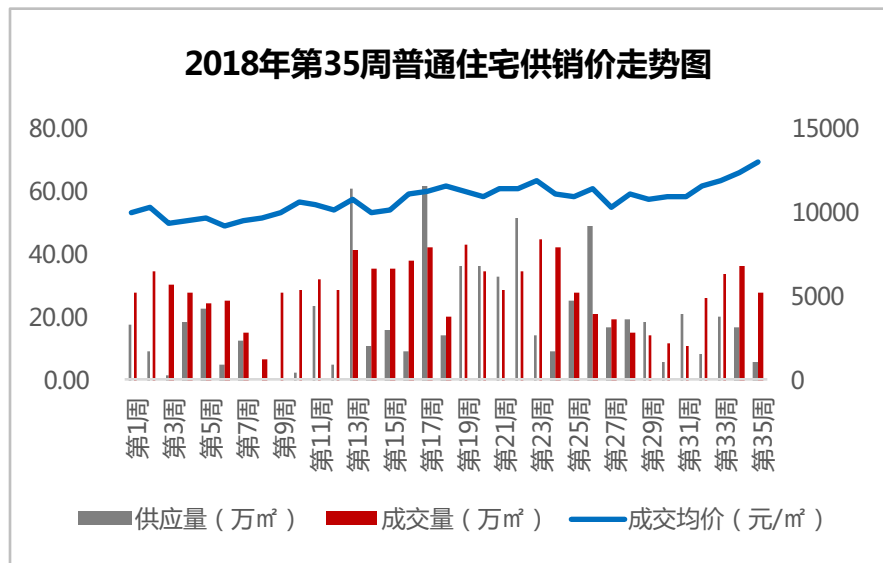


➤ 2018年第35周，全市商品房市场供应量6.84万m²，环比下降77.23%，成交量47.03万m²，环比下降17.15%，成交价格12523元/m²，环比下降1.87%。



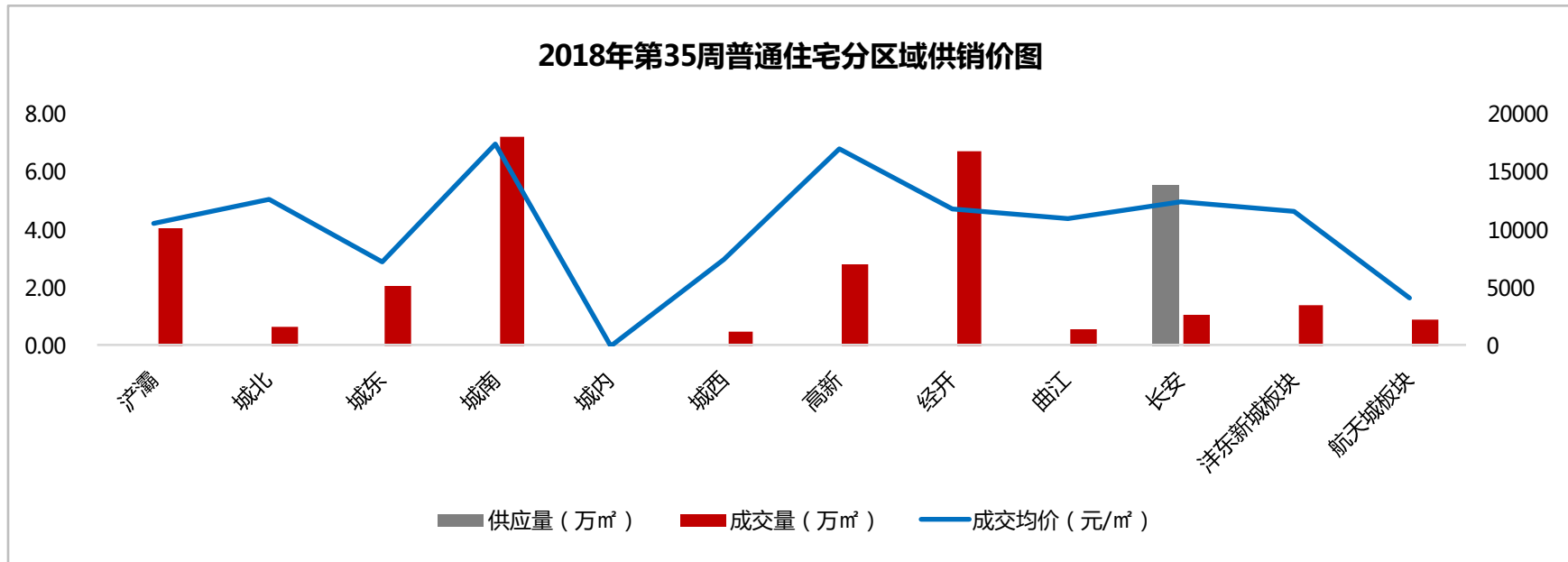
- 供应量方面：本周仅长安供应6.84万㎡；
- 成交量方面：经开、城南、浐灞成交居前三位，依次成交12.81万㎡、7.72万㎡和7.37万㎡；
- 成交价格方面：居区域前三位的依次是城南17084元/㎡，高新15021元/㎡及经开12501元/㎡。

第35周普通住宅销售金额排行



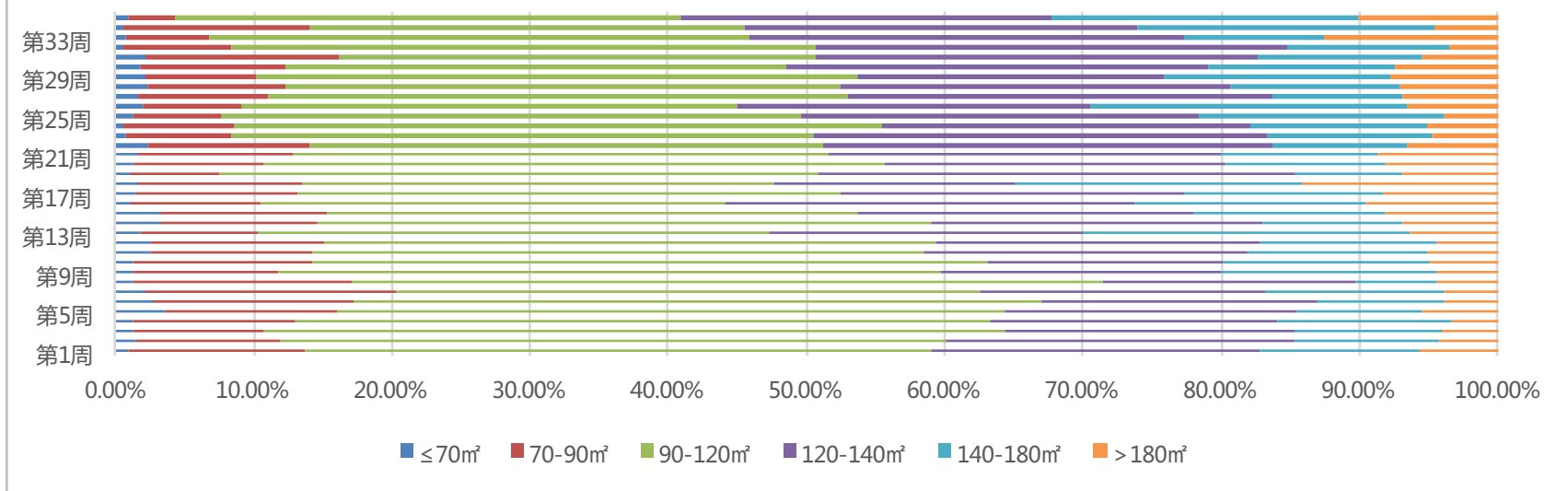
排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m ²)	(元/m ²)
1	碧桂园·高新时代	1,081,083,273	59075.64	18300
2	中南·紫云集	321,759,001	28222.36	11401
3	绿地·峰辉	248,853,854	20992.29	11855
4	保利天悦	194,476,186	11253.43	17282
5	香榭御澄	170,106,671	6821.83	24936
6	御锦城	165,166,442	15298.01	10797
7	绿地新里城	155,141,851	12963.64	11967
8	龙湖·紫宸	137,482,886	9787.29	14047
9	万科城如园	114,464,904	8383.60	13653
10	碧桂园凤凰城	109,908,711	6930.43	15859

- 2018年第35周，市场供应量5.59万m²，环比下降66.97%，成交量27.98万m²，环比下降22.09%，成交价格12936元/m²，环比上涨4.46%；
- 本周碧桂园·高新时代、中南·紫云集、绿地·峰辉销售金额排行居前三位。



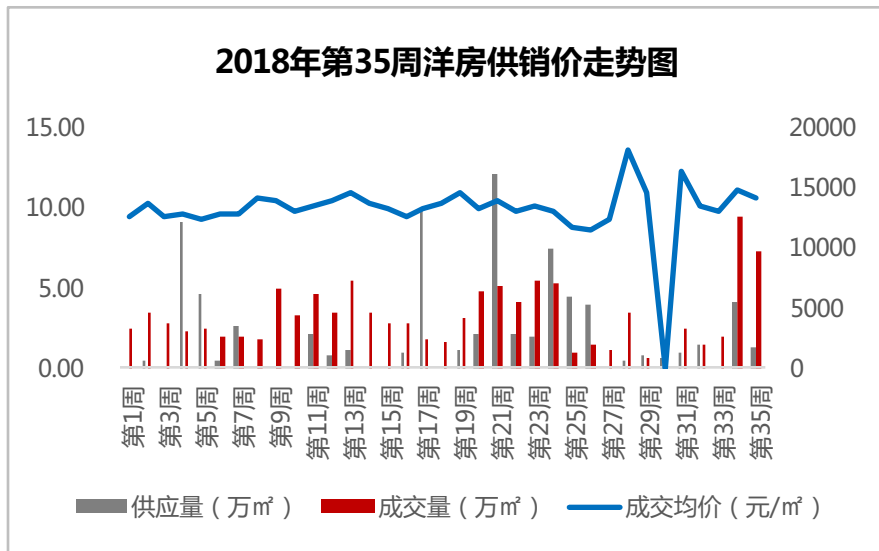
- 供应量方面：本周仅长安供应5.59万 m^2 ；
- 成交量方面：城南、经开、浐灞成交居前三位，依次成交7.22万 m^2 、6.70万 m^2 和4.07万 m^2 ；
- 成交价格方面：居区域前三位的依次是城南17375元/ m^2 ，高新17026元/ m^2 及城北12597元/ m^2 。

普通住宅分面积段成交情况



- 分面积段成交来看：第35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10.24万m²、7.46万m²和6.22万m²，本周>180m²面积段涨幅最大，环比上涨70.03%，70-90m²面积段跌幅最大，环比下跌79.94%。

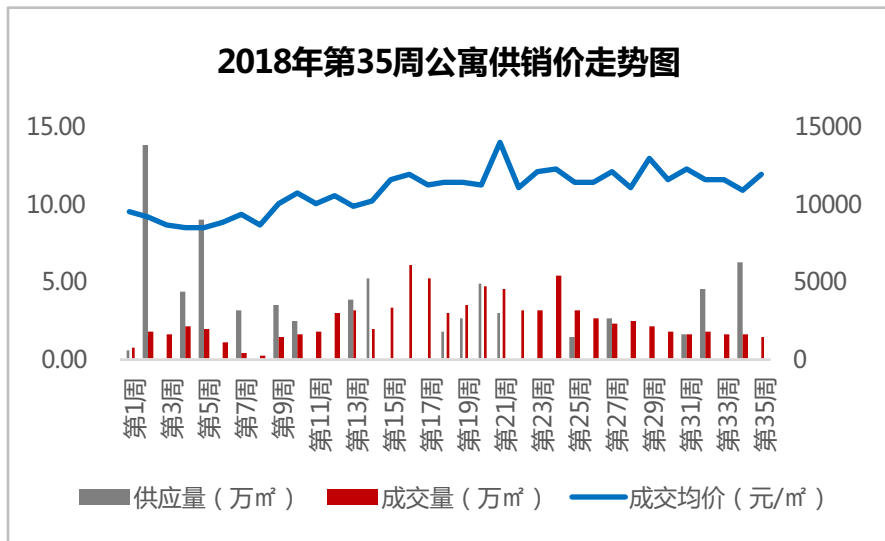
第35周洋房销售金额排行



排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交价格
		(元)	(㎡)	(元/㎡)
1	中南·紫云集	500,203,401	36799.29	13593
2	中南·樾府	161,047,160	10274.95	15674
3	阳光城PLUS	112,165,984	7683.64	14598
4	绿地·峰辉	84,851,264	6435.45	13185
5	中海·曲江大城	75,488,839	4939.84	15282
6	碧桂园凤凰城	19,608,549	1092.57	17947
7	紫楹台	9,569,732	627.47	15251
8	红星·紫御半山	8,327,027	800.79	10399
9	金辉世界城	8,088,631	486.75	16618
10	海亮·唐宁府	7,288,342	454.60	16032

- 2018年第35周，洋房供应量1.24万㎡，环比下降69.71%，成交量7.34万㎡，环比下降21.80%，成交价格14177元/㎡，环比下降4.7%；
- 分区域来看：供应方面：本周仅长安供应1.24万㎡；成交方面：经开、曲江、浐灞成交居前三位，依次成交4.46万㎡、1.50万㎡和1.17万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新23839元/㎡，长安17325元/㎡及城南15626元/㎡。

第35周公寓销售金额排行



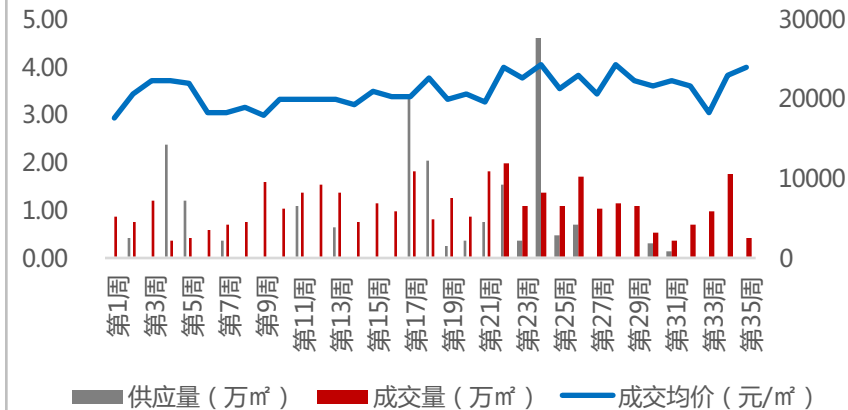
排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(㎡)	(元/㎡)
1	金辉世界城	61,823,795	5347.56	11561
2	旭辉荣华·公园大道	22,069,644	1808.48	12203
3	绿地城	14,488,069	1208.67	11987
4	曲江·华著中城	11,702,111	690.08	16958
5	通泰·曲江左岸	10,280,801	722.97	14220
6	KingMall未来中心	9,860,663	622.94	15829
7	荣民时代广场	5,111,516	390.63	13085
8	乔布斯公馆	4,926,421	333.77	14760
9	官园美寓	3,216,828	304.09	10579
10	西安华南城	2,843,523	343.43	8280

- 2018年第35周，公寓无供应，成交1.46万㎡，环比下降11.92%，成交价格11949元/㎡，环比上涨9.9%；
- 分区域来看：成交方面：曲江、浐灞、高新成交居前三位，依次成交0.68万㎡、0.23万㎡和0.16万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新12597元/㎡，曲江12396元/㎡及城北11988元/㎡。

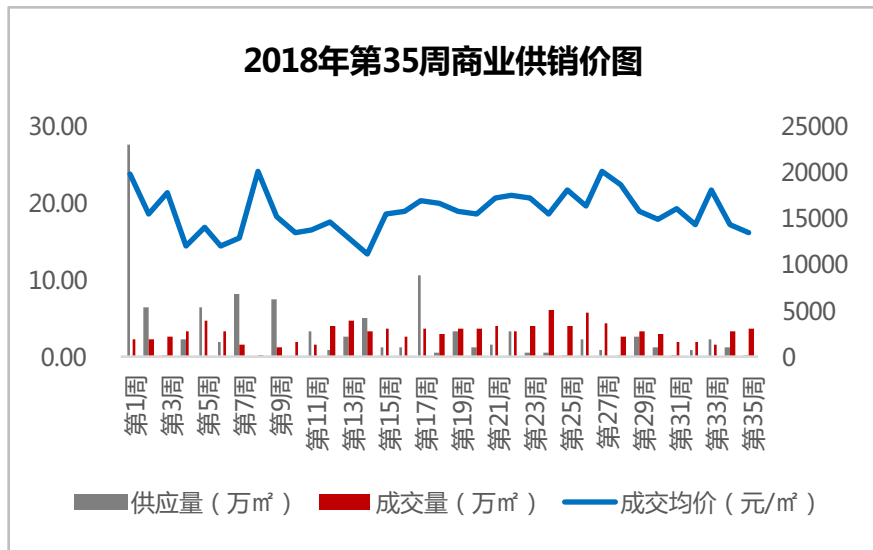
第35周別墅銷售金額排行

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	華海湖濱會館	20,000,000	520.06	38457
2	科為·城墅	19,465,556	867.26	22445
3	龍湖雙琬原著	12,554,087	536.57	23397
4	榮德·河與墅	9,609,263	346.13	27762
5	綠地城	8,340,800	320.80	26000
6	白樺林間	7,237,956	352.14	20554
7	雁鳴墅語	7,043,974	427.94	16460
8	大華·公園世家	5,800,412	355.74	16305
9	清涼山居	4,205,230	208.19	20199
10		—		

2018年第35周別墅供銷價走勢圖



- 2018年第35周，別墅無供應，成交0.39萬m²，環比下降77.23%，成交价格23955元/m²，環比上漲5.15%；
- 分區域來看：成交量方面：浐灞、航天城、長安成交居前三位，依次成交0.13萬m²、0.12萬m²和0.11萬m²；成交价格方面：居前三位的依次是浐灞28323元/m²，長安23556元/m²及航天城20659元/m²。



第35周商业销售金额排行

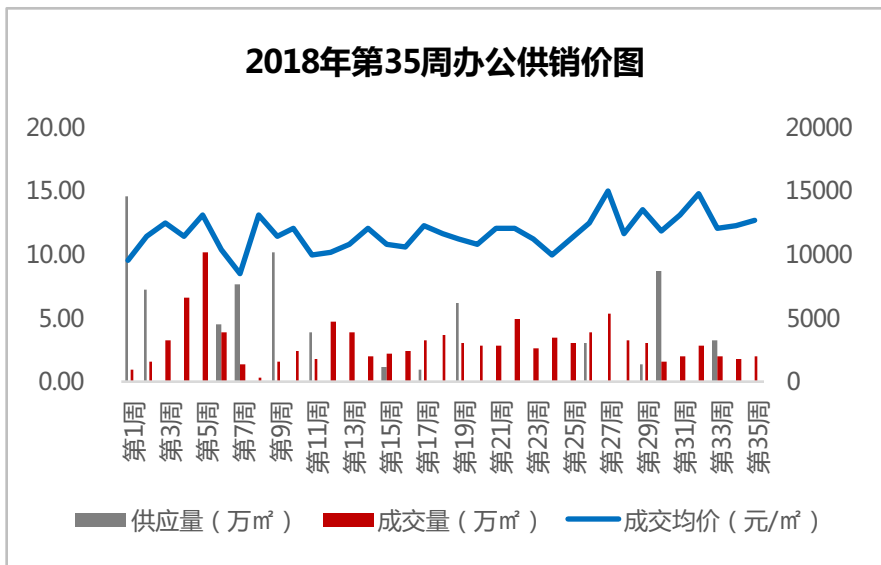
排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(㎡)	(元/㎡)
1	国色天香	60,872,850	12174.57	5000
2	紫薇·永和坊	56,122,443	4419.09	12700
3	新城吾悦广场	20,265,929	1525.00	13289
4	华侨城·天鹅堡	18,000,000	562.48	32001
5	西部网货批发中心	17,611,767	852.86	20650
6	保利·心语花园	17,608,650	715.34	24616
7	华远·锦悦	16,671,473	417.95	39889
8	融创西安宸院	16,459,326	629.41	26150
9	龙湖源著	15,431,700	1028.78	15000
10	百寰国际	12,659,371	663.84	19070

- 2018年第35周，商业供应量0.01万㎡，环比下降98.77%，成交量3.84万㎡，环比上涨19.83%，成交价格13378元/㎡，环比下降6.81%；
- 分区域来看：供应方面：仅长安供应0.01万㎡；成交方面：长安、曲江、浐灞成交居前三位，依次成交1.35万㎡、0.69万㎡、0.50万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是城南23319元/㎡，经开22719元/㎡及城北22164元/㎡。

第35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	46,798,013	2693.11	17377
2	圣朗国际	23,255,400	2325.54	10000
3	旭辉中心	16,948,403	1282.53	13215
4	西部网货批发中心	15,563,531	1428.95	10892
5	湖北大厦	14,018,321	1137.98	12319
6	高新NEWORLD	13,326,879	840.79	15850
7	兰基中心	12,104,672	862.41	14036
8	坤元TIME	8,655,600	578.64	14959
9	正尚国际金融广场	7,999,999	487.06	16425
10	曲江银座	7,851,816	870.64	9018

2018年第35周办公供销价图



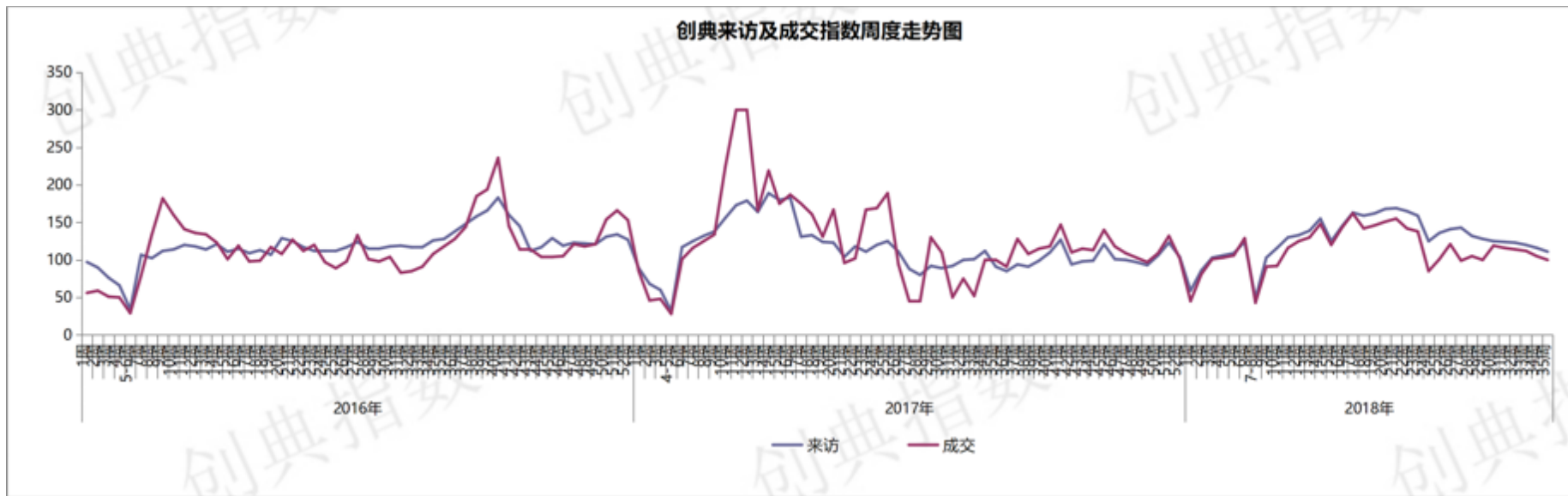
- 2018年第35周，办公无供应，成交1.91万m²，环比上涨7.06%，成交价格12569元/m²，环比上涨3.04%；
- 分区域来看：成交方面：经开、高新、曲江成交居前三位，依次成交0.80万m²、0.40万m²、0.36万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是浐灞15491元/m²、曲江15265元/m²，高新14201元/m²。



05

创典监测

创典指数显示：第35周项目来访指数111环比下滑4%，成交指数100环比下滑5%。



(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	沔东新城科源路与沔东大道交汇十字路口东北角
物业类型	高层
开盘时间	2018年8月25-26日
总建面	50万㎡
容积率	2.8
绿化率	42.70%
成交价格	3#：11840元/㎡（精装） 6#：12188元/㎡（精装）
成交金额	约4.76亿
开发商	绿地集团



楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (㎡)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/㎡)
3#	2	30F/32F	2T 4H	一室、三室	95/115	372	372	100%	11840
6#	1	33F	2T 4H		95/125				12188



95㎡二室二厅一卫



115㎡三室二厅两卫

项目简介：

项目地址	经开凤城一路与明光路十字经发学校西侧处
物业类型	高层
开盘时间	2018年8月28-29日
总建面	26万㎡
容积率	3.8
绿化率	42%
成交价格	10050元/㎡
成交金额	约2.25亿
开发商	西安经发城市发展有限公司



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#	31F/ 18F	2	2T4 H	二室	87/92	98	196	100%	10050
				三室	121/132 /139	98			



121㎡三室二厅两卫

项目简介：

项目地址	沪灞东三环和世博大道交汇向东300米
物业类型	洋房
开盘时间	2018年8月28日
总建面	16.6万 ^m ²
容积率	2.5
绿化率	35%
成交价格	14716元/ ^m ² （精装）
成交金额	约0.68亿
开发商	中南集团



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)
2#	2	8F	1T2H	四室	139-141	28	32	100%	14716
				跃层	173-181	4			



141m²四室二厅两卫



173m²顶跃

项目简介：

项目地址	高陵区西高路与桑军路交汇西北角
物业类型	高层、小高层
开盘时间	2018年8月28日
总建面	48万㎡
容积率	3.0
绿化率	35%
成交价格	8624元/㎡（精装）
成交金额	约1.27亿
开发商	恒大地产



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/㎡)
14#	1	33F	2T4H	三室	120/128	300	124	41%	8624
16#	2	24F	2T3H/2T4H	二室	80				
				三室	105/127/128				
				四室	143				



105㎡三室两厅一卫



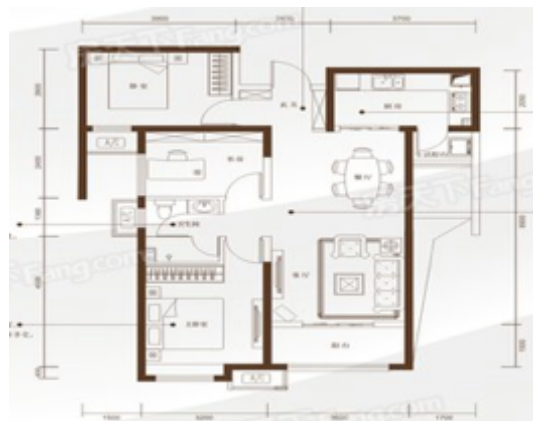
120㎡三室两厅二卫

项目简介：

项目地址	西安曲江新区金羊路以南、新开门南路以东
物业类型	高层
开盘时间	2018年9月1-2日
总建面	178万㎡
容积率	2.87
绿化率	38%
成交价格	11903元/㎡
成交金额	约3.08亿
开发商	招商地产



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/㎡)
19#	2	32F	2T4H	三室	100/127	240	228	95%	11903



100㎡三室二厅一卫

项目简介：

项目地址 西咸新区世纪大道与乘风路交汇向北1000米

物业类型 高层

开盘时间 2018年8月31日

总建面 12.47万㎡

容积率 2.40

绿化率 30%

成交价格 12000元/㎡（精装）

成交金额 约3.4亿

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/㎡)
7#	1	30F	2T3H	三室	99	344	255	74%	12000
				四室	128				
9#	2	32F	2T4H	三室	101/117				



101m²三室二厅一卫



128m²四室二厅两卫

项目简介：

项目地址	长安东长安街与神舟四路十字东南角
物业类型	LOFT
开盘时间	2018年9月2日
总建面	8.34万 ^m ²
容积率	5.48
绿化率	20.6%
成交价格	17100元/ ^m ² （精装）
成交金额	约1.47亿
开发商	西安丰佳瑞起置业有限公司



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)
2#	—	18F	5T3 9H	一室、二室	34-71	310	165	53%	17100



34m²一室二厅一卫

开盘监测

南飞鸿·十年城（鸿锦城·罗曼尼）

项目简介：

项目地址 科技二路西段与西三环交汇东南角处

物业类型 高层、洋房

开盘时间 2018年8月28-30日

总建面 63万㎡

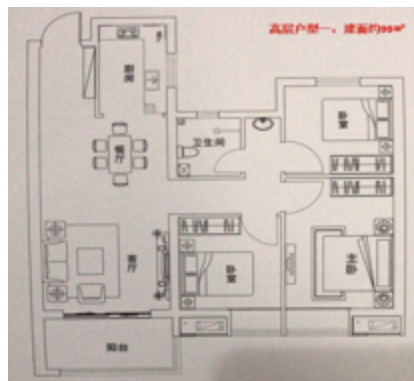
容积率 3.5

绿化率 51%

成交价格 高层11900元/㎡，洋房19321元/㎡

成交金额 约2.6亿

开发商 陕西华久置业有限公司



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/㎡)
7#	1	33	2T4	三室	94/114	314	152	48%	高层 11900元/㎡ 洋房 19321元/㎡
20#	1	33	2T4	三室	75/99				
9#	3	4/7	1T2	四室	140				
17#	2	4	1T2	四室					

99㎡ 3室2厅1卫

洋房约140㎡ 4室3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。