

2018年8月份西安房地产市场信息报告

创典全程地产机构
2018年9月



目录/Contents

01

宏观环境

02

土地市场

03

西安市场

04

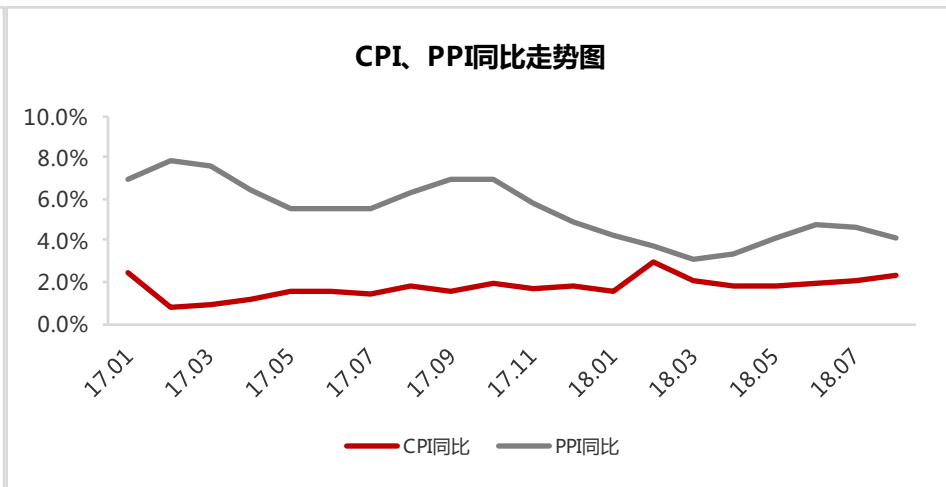
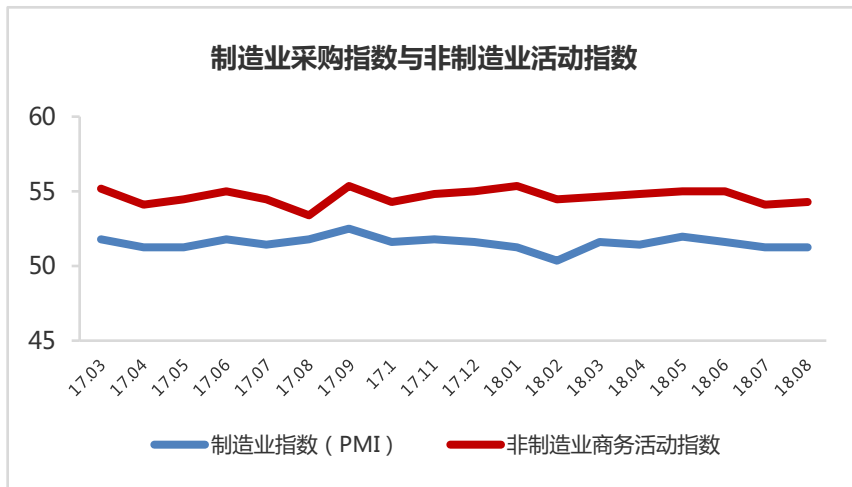
房企动态

宏观环境

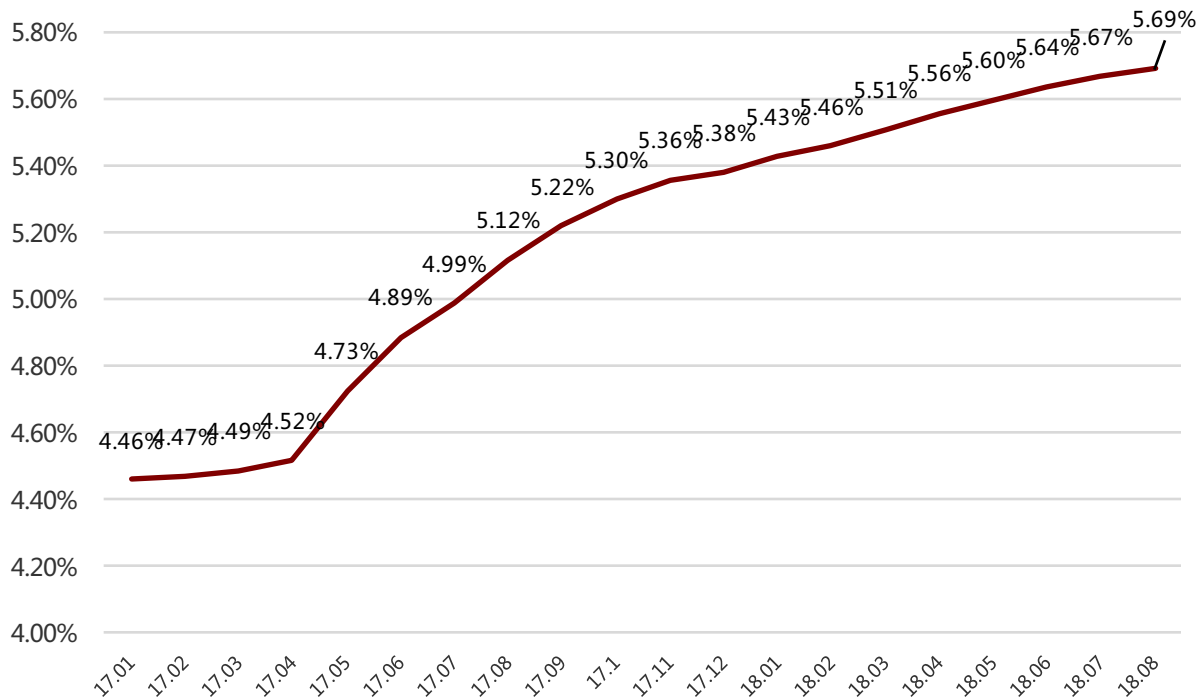
- 经济下行压力缓解，内外需走势仍不乐观；
- 住建部：强化问责，供需两侧调控持续发力；
- 各线城市政策保持从严态势，市场监管政策持续发力并占据主流；
- 西安市房管局发布住房租赁市场通知，严查“租房贷”等违规行为；
- 西安市发改委正式印发《关于支持富阎一体化发展的实施方案》，打造大西安和关中平原城市群新增长极。

经济环境 经济下行压力缓解，内外需走势仍不乐观

- 8月份，制造业PMI为51.3%，环比上升0.1个百分点，与年均值持平。今年以来，除春节月度外，该指数均在51.0%—52.0%景气区间内运行，制造业总体保持平稳扩张态势；非制造业商务活动指数为54.2%，比上月上升0.2个百分点，高于上年同期0.8个百分点，表明非制造业总体扩张步伐有所加快。综合PMI产出指数为53.8%，分别高于上月和上年同期0.2和0.1个百分点，我国企业生产经营活动总体扩张步伐有所加快。
- 受食品和房租价格上涨因素影响，2018年8月份，居民消费价格指数同比上涨2.3%，涨幅比上月扩大0.2个百分点，连续第三个月反弹，涨幅创出年内次高，工业生产者出厂价格指数同比上涨4.1%，但涨幅较上个月下降0.5个百分点，涨幅连续两个月收窄。



全国首套房贷款平均利率



- ◆融360监测数据显示：2018年8月全国首套房贷款平均利率为5.69%，相当于基准利率的1.161倍，环比上升0.35%，同比去年8月利率5.12%上升11.13%，为2017年1月以来连续20个月上涨。
- ◆当前房贷市场政策指向仍以偏紧调控为主，利率、首付、贷款审核均保持偏严态势。未来，各大城市针对房地产市场的调控会更多更细，监管执行力度也将更大。随着政策的指引、行业的监管以及自身的改善发展，整体市场表现将会更加平稳有序，市场中供需矛盾将会得到较大程度缓解，尤其是解决房屋居住需求的渠道将会变得更加宽广、有效。

政策内容： 住建部：强化问责，供需两侧调控持续发力

- 关键词1：加快制定实施住房发展规划，调整住房和用地供应结构
- 关键词2：发展住房租赁市场
- 关键词3：继续实行差别化住房信贷
- 关键词4：实行差别化税收政策
- 关键词5：支持合理住房消费
- 关键词6：坚决遏制投机炒房

影响一：未来土地和住房供应依据城市发展规划而定，合理确定住房和用地供应规模、结构，同时人地挂钩是未来趋势；住房供需结构更合理，有效供给比例将会提高；

影响二：企业自持性的租赁住房用地供应会加大，规模将提升；

影响三：热点城市将继续通过出台公证摇号、优先选房、公积金保障等相关措施保障居民合理购房需求；

影响四：限购、限售等楼市调控政策仍将持续发力。

各地调控政策持续深化

8月6日：沈阳限购范围从核心区域到全市范围，并对开工延迟企业征缴土地闲置费用；
8月13日：南京在全市范围内暂停向企事业单位及其他机构销售商品住房；
8月24日：呼和浩特停止去库存措施，多举措控房价；

6个城市出台限购、限售、限价升级政策

22个城市出台地产市场监管政策

5个城市出台租赁住房政策

7个城市出台公积金相关政策

各地市场监管政策持续发力

8月8日：杭州八部门联合开展整治房地产市场活动；
8月14日：海口从严整治房地产四场，处罚违法违规企业；
8月16日：吉林打击投机炒房、房地产“黑中介”，房企违规行为等

规范租赁市场，严格管控租金

8月7日：临沂发布《关于加快培育和发
展住房租赁市场的实施意见》
8月28日：西安房管局出台关于规范住房租赁市场的通知；
8月29日：深圳三大举措严防“城中村”借改造变相涨价；

从信贷角度杜绝炒房投机行为

8月7日：天津开展治理违规提取住房公积金工作；
8月18日：太原下发通知，明确太原市缴存职工在本市之外和户籍地以外城市购房不得提取住房公积金；
8月19日：武汉治理违规提取公积金，防止资金用于投机炒房；

政策内容

细则明确：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条例》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。



政策内容

经陕西省人民政府研究同意，西安市人民政府决定设立西安市渭河生态区。西安市渭河生态区位于渭河西安段。纵向范围：南岸西起周(周至)—眉(眉县)交界，东至临(临潼)—渭(渭南)交界(不含咸阳段);北岸西起秦(秦汉新城)—高(高陵)交界，东至临(临潼)—渭(渭南)交界。横向范围：沿渭河两岸堤防向外按照城市核心区200米、城区段1000米、农村段1500米进行控制。西安市渭河生态区重点发展生态保护、生态旅游、文化休闲、农业观光、滩地湿地治理等项目，禁止建设有污染的工业项目及房地产项目，限制开发类建设项目，严格项目审批。渭河生态区沿岸城市建设规划要服从生态区规划，已建成区段要逐步改造，满足生态区要求。对生态区内的准入项目，要严格控制滨水天际线建筑高度，保证低强度、低密度建设要求。

政策解读

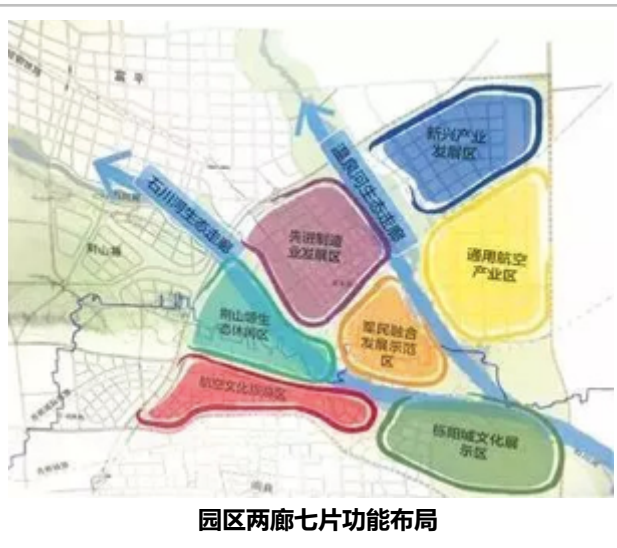
为进一步巩固渭河综合治理成果并发挥渭河产业集聚效应，建设西安渭河生态区，预示房地产开发已从控制土地到目前控制资源阶段，资源是人居生态环境发展的关键，未来生态型项目土地获取及开发要求难度也将进一步加大。

城市发展

8月24日，西安市发改委正式印发《关于支持富阎一体化发展的实施方案》，将富阎地区打造为创新能力强的大西安和关中平原城市群新增长极，到2020年，富阎地区生产总值年均增长10%左右，超过500亿元



规划面积：60平方公里（富平辖区约35平方公里，阎良辖区25平方公里）；
规划范围：西禹高速以东，关中环线及延伸线以北，园区凤凰大道以西区域，先导区建设约10平方公里。



两廊：温泉河生态走廊、石川河生态走廊；
七片区：先进制造业发展区、新兴产业发展区、军民融合发展示范区、通用航空产业区、荆山塬生态休闲区、栎阳城文化展示区及航空文化旅游区。

发展定位

打造军民融合发展创新示范区、重要的先进制造业基地、新型城镇化示范区及都市农业和文化旅游基地

重点任务

- 加快基础设施互联互通；
- 共建富阎产业合作园区（支持园区项目建设，市财政连续5年给予园区专项经费支持，每年不少于1亿元等）；
- 推进军民融合发展（支持军民融合平台及转化体系建设，对新建的国家级、省级、市级军民融合产业孵化器，按照投资规模，分别给予500万元、300万元、2000万元奖励等）
- 推动先进制造业发展（支持工业企业扩大投资，对新引进总投资1亿元以上的重点工业项目，自签约之日起两年内完成全部投资的，按实际固定资产投入的2%给予补助，最高不超过500万元；对年产值10亿元的企业，分档给予20-500万元的一次性奖励）
- 发展现代农业和现代服务业
- 坚持城乡统筹规划
- 加强生态环境共治
- 提升公共服务水平



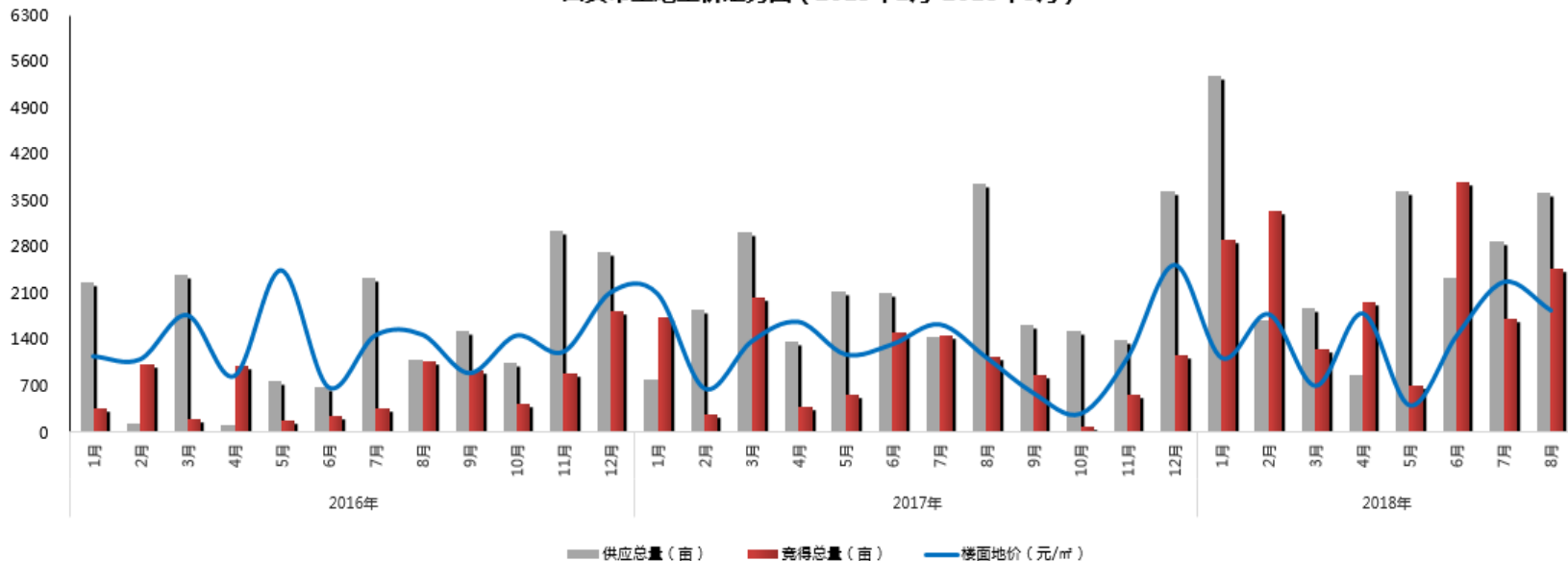
土地市场

- 土地供应和成交双双上涨，楼面地价环比有所下滑；
- 供应上涨态势明显，工业仓储用地跃居供应主力；
- 西咸和远郊市场受预期和利好政策的不断影响，土地价格持续攀升。

土地整体供求 土地供应和成交双双上涨，楼面地价环比有所下滑

- 8月，全市供应土地39宗，供应面积3611.9亩，成交34宗，成交面积2471.6亩，土地市场保持平稳增长态势，开发商积极推进土地储备，土地价值继续处于高位，本月整体地价1839元/平米，环比下降18.8%。

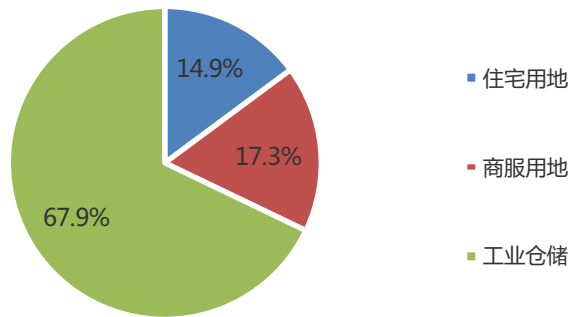
西安市土地量价走势图 (2015年1月-2018年8月)



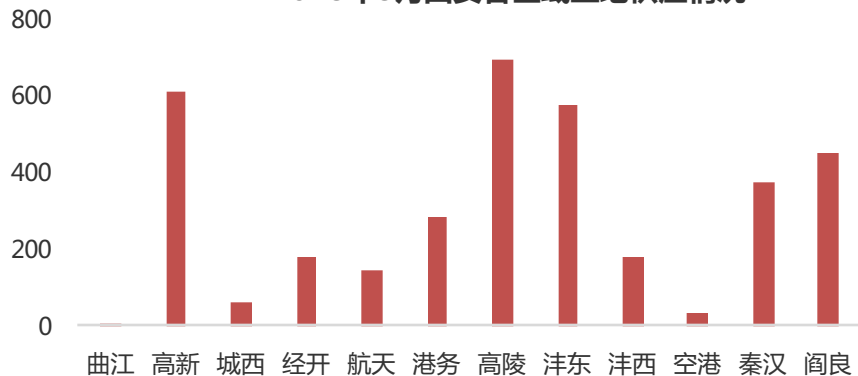
土地供应 供应上涨态势明显，工业仓储用地跃居供应主力

- 8月西安土地供应共39宗，面积3611.9亩，环比上涨24.8%，同比下降3.9%，供应继续保持高速增长趋势，分用途看，本月供应结构发生逆转，工业仓储用地供应16宗，面积2451.7亩，占本月供应总量的67.9%，其次为商服用地，供应17宗，面积623.7亩，住宅用地供应6宗，面积536.5亩。
- 分区域看，高陵以2宗大面积的工业仓储用地供应排名第一，供应面积692亩，其次为高新，供应6宗共609亩工业用地，沣东新城本月成交大量商服、商住用地成交，助力区域跃居供应前三甲。

2018年8月供应土地用途占比



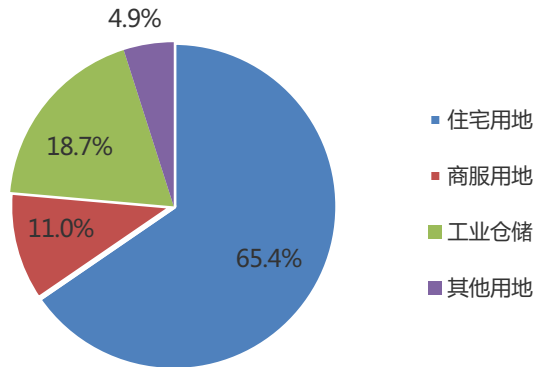
2018年8月西安各区域土地供应情况



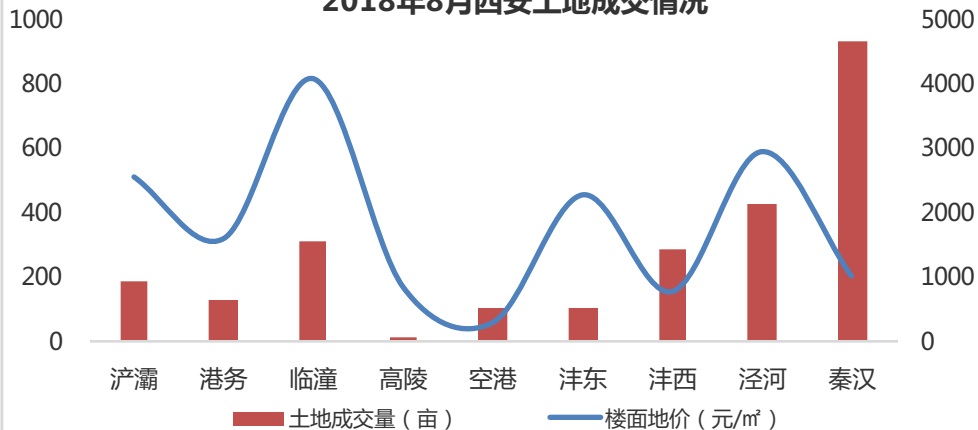
土地成交 成交量继续处于高位，秦汉、泾河等区域迎来发展契机

- 8月西安土地共成交34宗，成交面积2471.6亩，环比上涨43.2%，涨幅有所回落，分用途看，住宅商服用地成交20宗，面积1617.5亩，占比65%，商服用地成交8宗，面积274亩，工业用地成交5宗，整体楼面地价1839元/平米，环比降低18.8%。
- 本月土地成交主要位于西咸新区，以秦汉新城、泾河新城、沣西新城为主力，成交面积1841亩，占本月成交总量的74.5%，华侨城、绿地、保利纷纷落子，临潼热点板块旅游度假区成交3宗住宅用地及其配套教育用地1宗，共计305亩，楼面地价高达4053元/平米，最终由融创竞得。

2018年8月成交土地用途占比



2018年8月西安土地成交情况



区域	划区	宗地编号	地块位置	面积(亩)	用途	年限	容积率	成交总价(万元)	亩均价(万元/亩)	楼面地价(元/m ²)	竞得企业
西咸	泾河	XXJH-2017-011-01	西延高速(G65W)泾阳立交以东, 汉阳大道西段以南	70.0	住宅	70	1.2-1.8	25300	199	3012	西安金辉房地产
西咸	泾河	XXJH-2017-011-02	西延高速(G65W)泾阳立交以东, 汉阳大道西段以南	57.2	住宅	70	1.2-1.8	26540	189	3867	西安经发地产
西咸	泾河	XXJH-2017-011-03	西延高速(G65W)泾阳立交以东, 汉阳大道西段以南	83.0	住宅	70	1.2-1.8	38910	246	3904	西安经发地产
西咸	泾河	XXJH-2017-020	崇文新街与泾河二街十字西南角	75.0	住宅	70	2.0-2.5	31700	214	2536	陕西省沣西置业
西咸	泾河	XXJH-2017-021-01	崇文新街与泾河二街十字西南角	73.4	住宅	70	2.0-2.5	29780	211	2435	西安经发地产
西咸	泾河	XXJH-2017-021-02	崇文新街与泾河二街十字西南角	67.9	住宅	70	2.0-2.5	27390	162	2418	西安经发地产
西咸	沣东	FD2-13-10	红光路以北, 西户铁路以南, 石家村城改安置地块以东	101.4	商住	70/40	2.0-3.0	45970	175	2265	西安嘉宝摩码置业
西咸	秦汉	XXQH-YB05-01	秦汉大道以东、汉书一路以西、韩信路以南、李广街以北	161.9	商住	70/40	1.5-2.0	32696	101	1514	绿地集团
西咸	秦汉	XXQH-YB05-02-02	汉书一路以东、汉高大道以西、韩信路以南、李广街以北	160.6	住宅	70	1.5-2.0	33087	148	1544	绿地集团
西咸	秦汉	XXQH-ZL05-04-09-01	兰阳路以南、河堤路以北、渭城三路以东、渭城四路以西	62.7	商服	40	2.5-3.5	5640	26	386	绿地集团
港务	港务	GW2-5-2	西安国际港务区秦汉大道以南、草南一路以北、灞耿路以西	124.6	住宅、商服	70/40	≤2.5	33110	266	1593	西安滨港实业

注：西咸及外围成交地块情况（部分）

土地市场 融创摘得临潼度假区板块居住用地，最高楼面价5810元/m²



土地用途	居住
占地面积	305亩
容积率	1.0-1.5
成交总价	116410万元
楼面地价	4053元/m ²
亩单价	381万元/亩
总建面	约28.4万m ²

今年以来临潼市场在西安楼市暴涨和外溢需求扩张的大环境下迎来高热期，中海、绿地、蓝光、新城、融创等知名开发商的入驻更是助推临潼价格平台的快速提升和产品品质的升级。目前区域在售楼盘有中海·阅骊山、高新骊山下的院子、新城玺樾骊府、融创桃源府、荣盛骊山府等低密改善类项目，主要业态为小高层、洋房、公寓，别墅等产品，其中小高层均价在8000-10000元/m²，洋房均价在12000-14000元/m²，别墅均价18235元/m²。

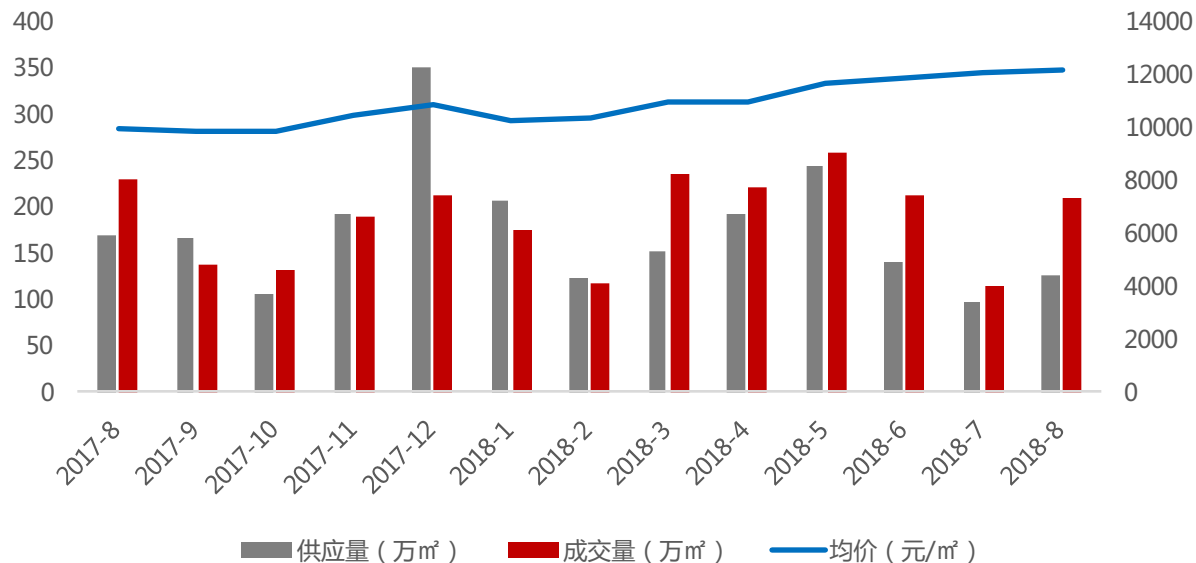
西安市场

- 本月市场回温，商品房供、销、价环比均上涨
- 普通住宅供销环比回升，价格持续上涨且达到年内最高点
- 市场回归理性，房企积极推货带动项目平均来访指数、成交指数触底反弹
- 开盘项目数量大幅增加，推货量及认购量上涨，平均去化率回升至86%

商品房

商品房供销价环比均上涨，但与去年同期相比，供应仍显不足，成交量下滑8.31%

2018年8月份商品房供销价走势图



供应量：124.66万m²

环比：27.29% | 同比：-25.75%

成交量：209.89万m²

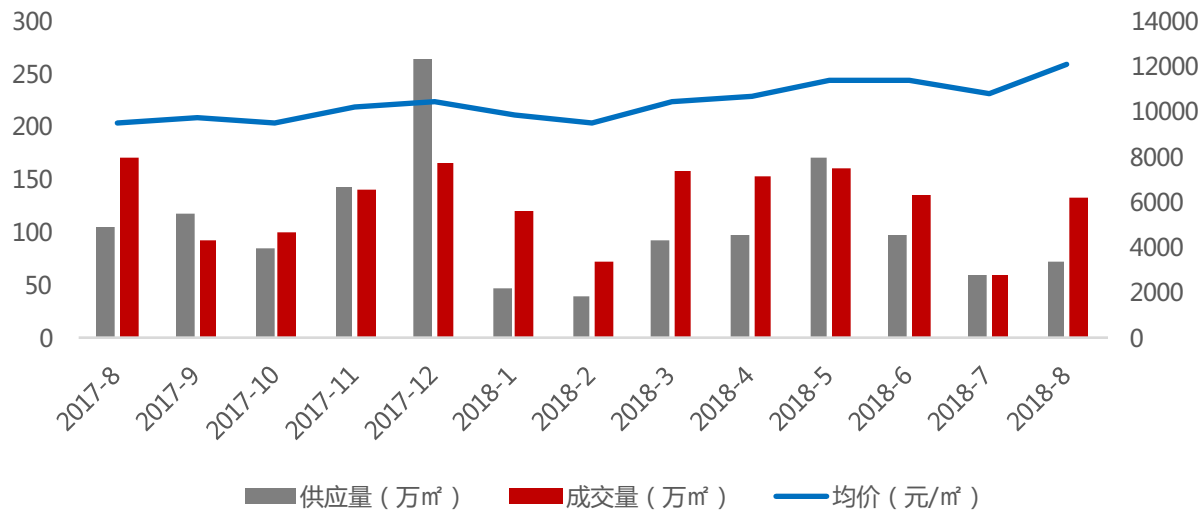
环比：83.93% | 同比：-8.31%

成交价格：12117元/m²

环比：0.77% | 同比：21.59%

普通住宅 住宅供销环比回升，同比仍处较低值，但价格持续上涨达到年内最高点

2018年8月普通住宅供销价走势图



供应量：71.65万m²

环比：18.44% | 同比：-31.50%

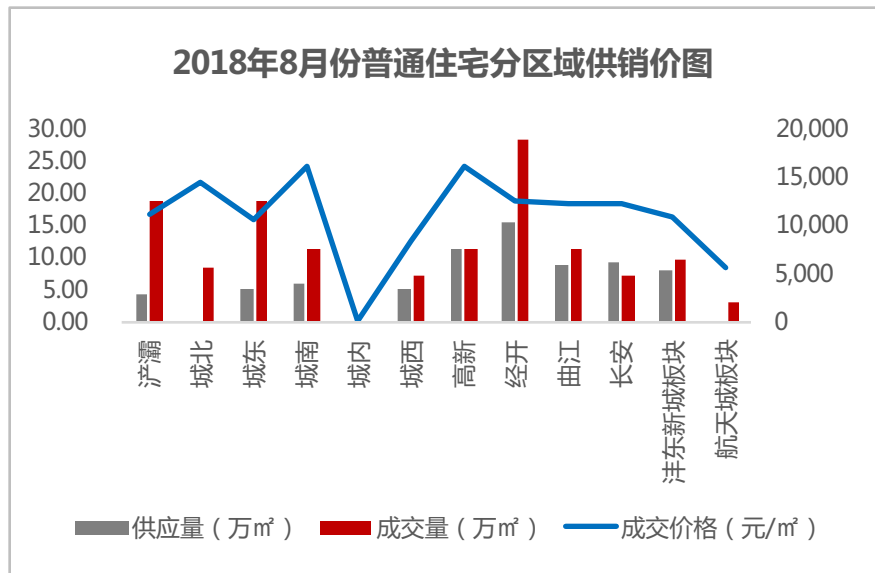
成交量：134.07万m²

环比：124.14% | 同比：-21.34%

成交价格：12096元/m²

环比：12.53% | 同比：26.69%

普通住宅 经开供应15.32万^m、成交28.34万^m居区域首位，高新以16000元/^m的价格领先



供应量TOP1：
经开 15.32万^m

成交量TOP1：
经开 28.34万^m

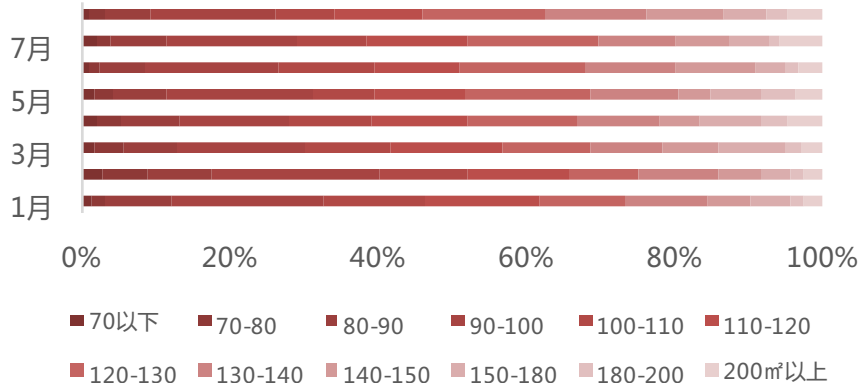
成交价格TOP1：
高新 16000元/^m

普通住宅成交面积排行TOP10

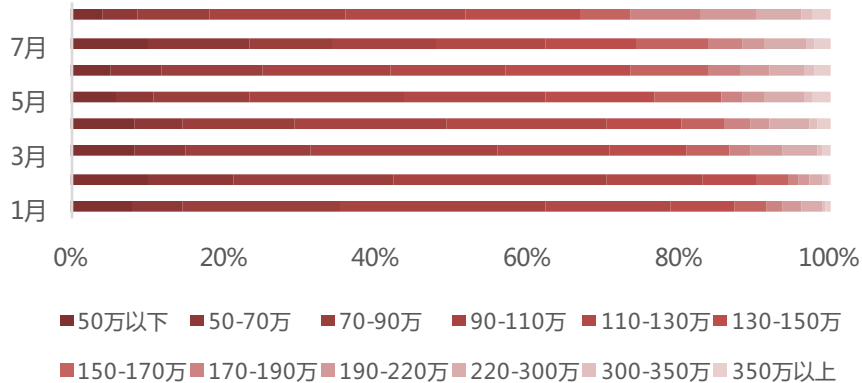
排名	项目	成交面积 (^m)	成交均价 (元/ ^m)
1	碧桂园·高新时代	61007.53	18288
2	中国铁建·花语城	57789.14	10545
3	中南·紫云集	54303.91	11400
4	绿地新里城	51783.57	12262
5	碧桂园凤凰城	44776.78	15325
6	招商依云曲江	43547.09	11606
7	御锦城	39021.18	11574
8	绿地·峰辉	38685.46	11864
9	华远·辰悦	38412.25	10754
10	龙湖·紫宸	37877.42	13966

普通住宅 90-100㎡和120-140㎡面积段、90-150万总价段是市场成交主力结构段

普通住宅分面积段成交占比图



普通住宅分总价段成交占比图

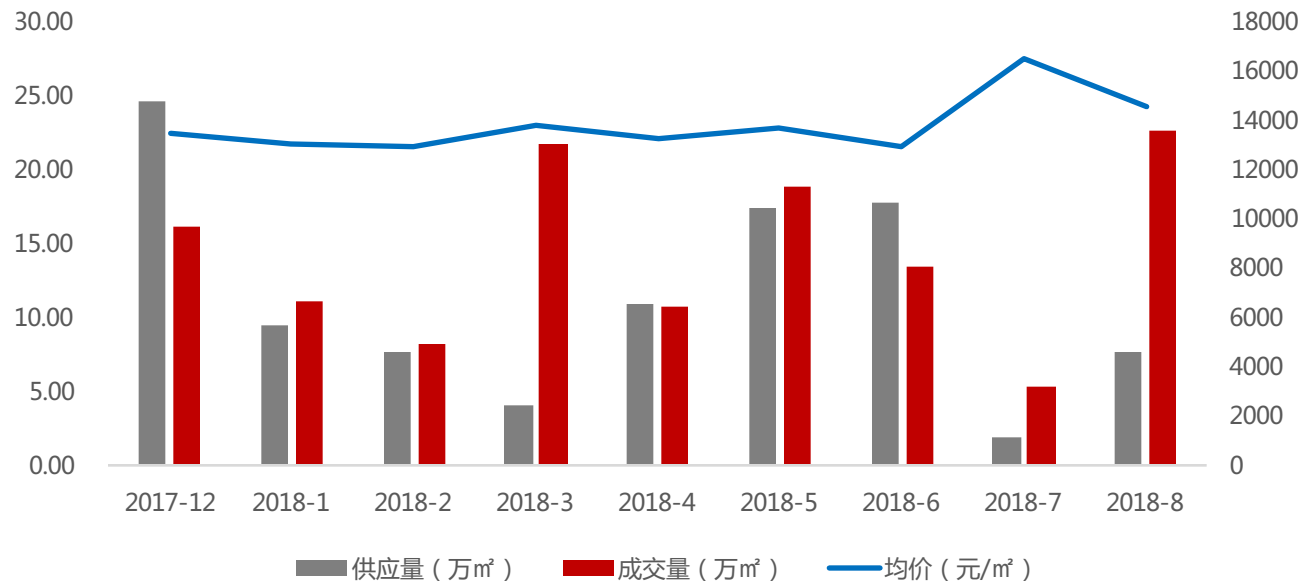


✓ **普通住宅分面积段**：90-100㎡、120-130㎡和130-140㎡面积段是市场主力成交面积段，分别成交22.60万㎡、22.31万㎡和18.20万㎡；本月初70㎡以下成交量环比下滑7.91%，其他各面积段成交量均上涨，180-200㎡成交涨幅最大，环比上涨324.72%，80-90㎡以下成交涨幅最小，环比上涨76.04%；

✓ **普通住宅分总价段**：90-110万、110-130万和130-150万总价段位居前三位，是市场主力成交总价段，其中170-190万和190-220万总价段成交占比上涨5个百分点，涨幅最大；50-70万总价段占比环比下跌8个百分点，跌幅最大。

洋房 供应量、成交量较上月回升显著，分别环比上涨308.37%、333.66%，但价格走低

2018年8月洋房供销价图



供应量：7.70万m²

环比：308.37%

成交量：22.59万m²

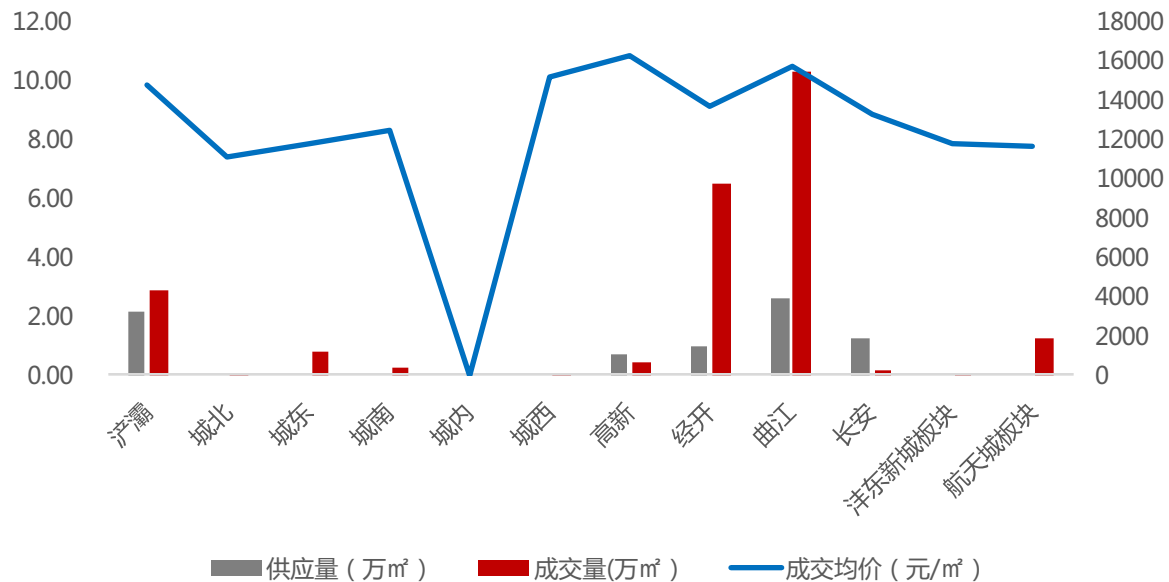
环比：333.66%

成交价格：14579元/m²

环比：-11.44%

洋房 曲江供应2.65万m²、成交10.25万m²居区域首位，高新以16217元/m²的价格领先

2018年8月份洋房分区域图



供销价TOP1

供应量TOP1 :

曲江 2.65万m²

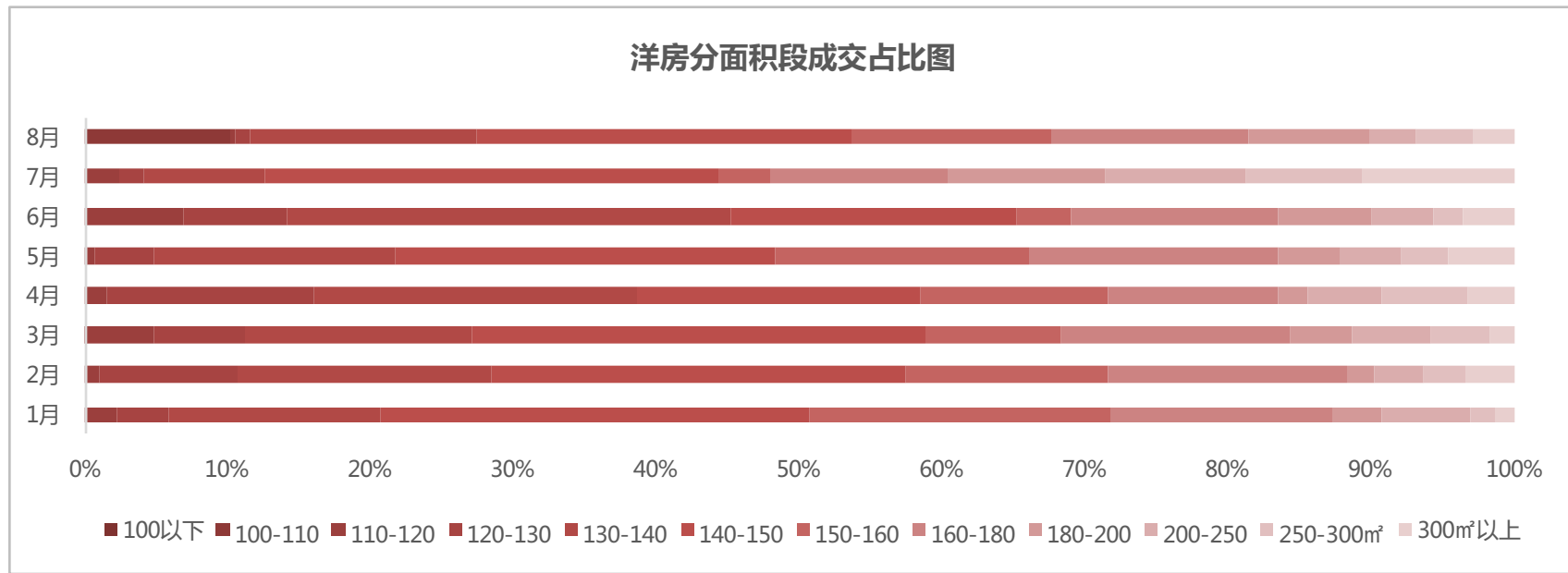
成交量TOP1 :

曲江 10.25万m²

成交价格TOP1 :

高新 16217元/m²

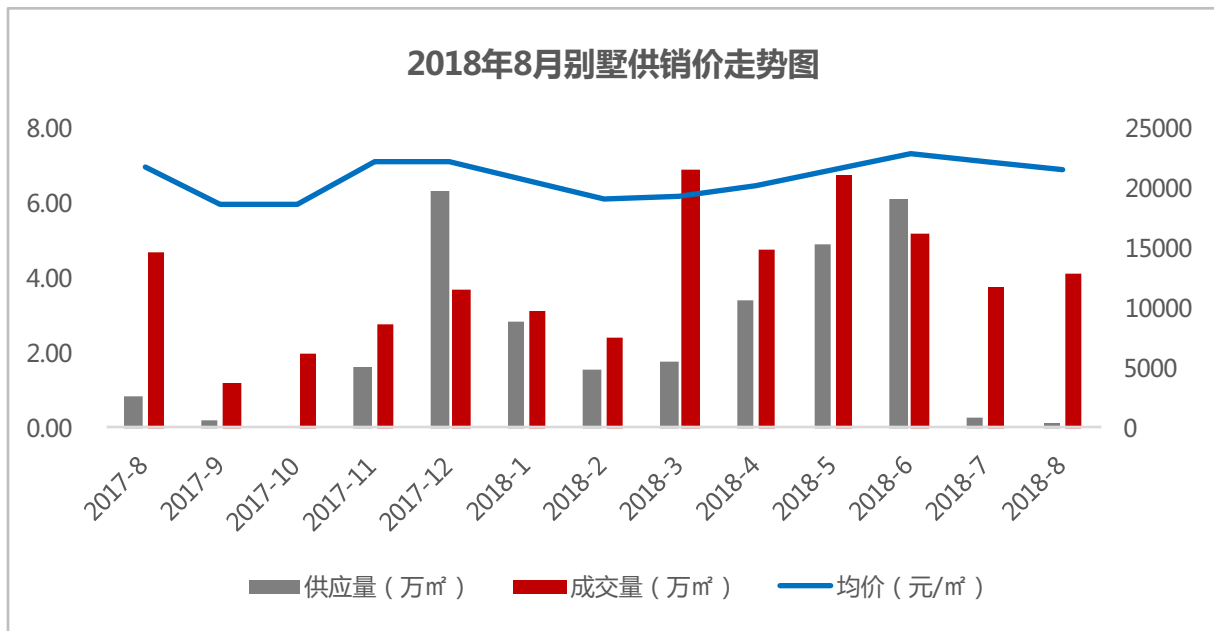
洋房 本月洋房成交主力面积段集中在130-160m²，但140-150m²市场需求度仍最高，位居各面积段成交首位



✓ **洋房分面积段成交**：本月140-150m²、130-140m²和150-160m²面积段是本月市场主力成交面积段，分别成交5.89万m²、3.57万m²和3.14万m²，其中140-150m²市场热度仍最高，位居首位，但成交占比下跌，环比下跌5个百分点，100-110m²和150-160m²面积段成交占比涨幅最大，环比上涨10个百分点。

别墅 别墅供应持续下跌，成交量回升，价格持续下跌3.88%，与去年同期相比，市场量价均下滑

2018年8月别墅供销价走势图



供应量：0.11万m²

环比：-63.00% | 同比：-86.76%

成交量：4.10万m²

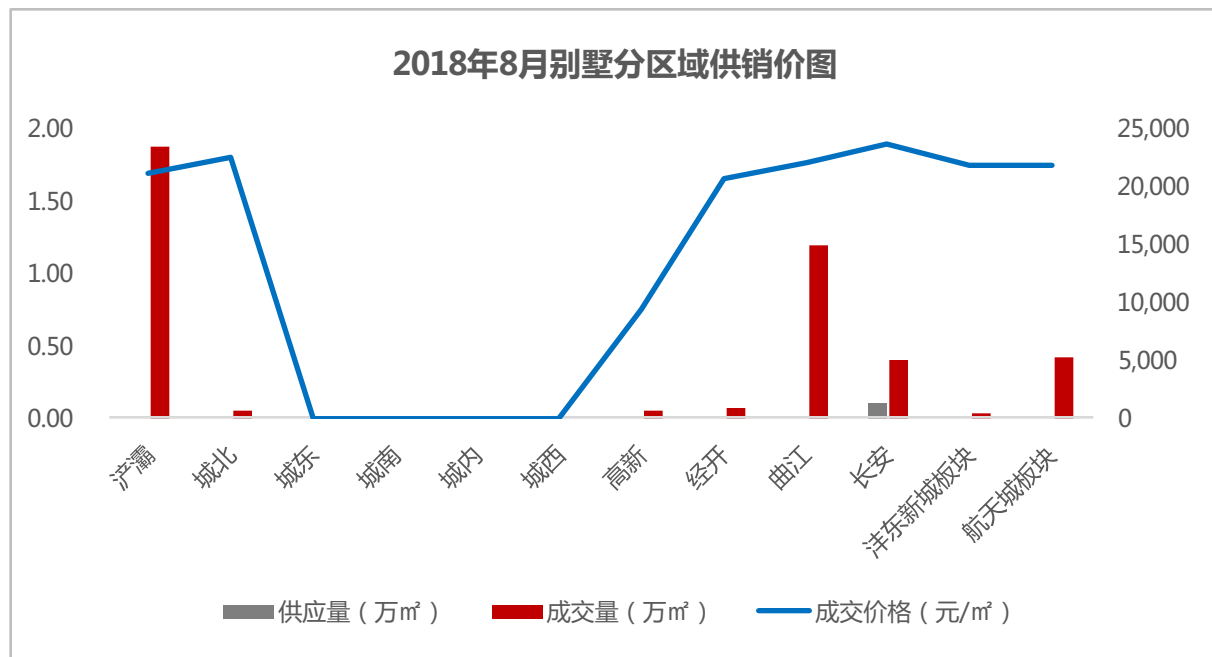
环比：9.31% | 同比：-12.36%

成交价格：21573元/m²

环比：-3.38% | 同比：-1.12%

别墅

仅长安供应0.11万m²，沪灞成交1.87万居首位，长安以23748元/m²价格领先



供销价TOP1

供应量TOP1 :

长安 0.11万m²

成交量TOP1 :

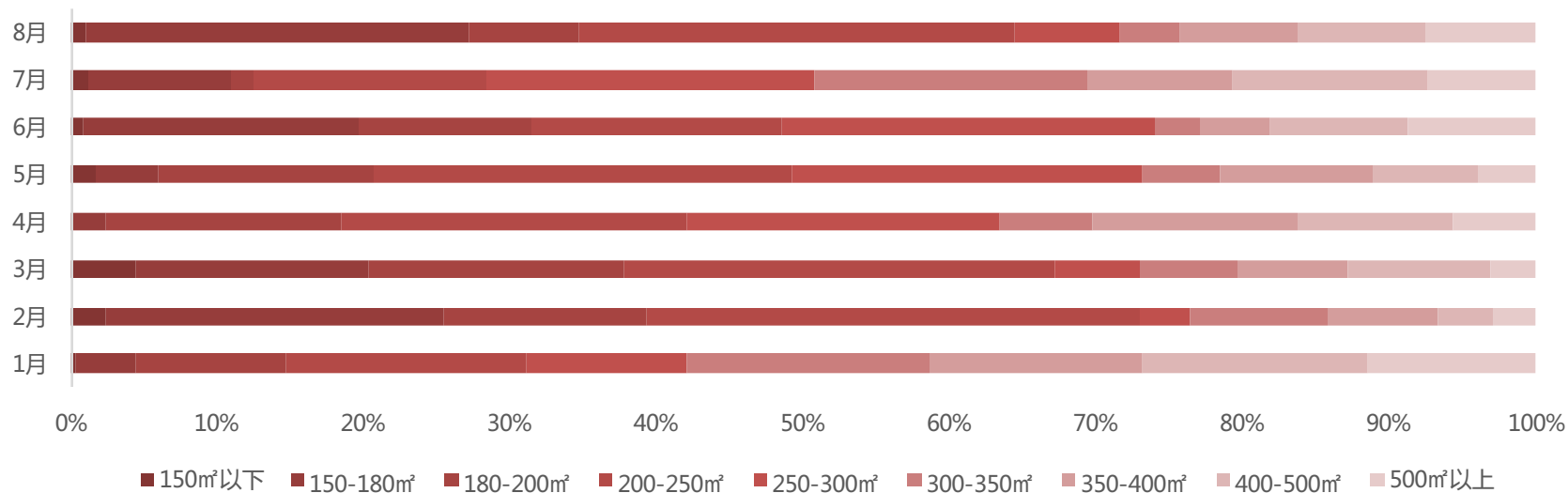
沪灞 1.87万m²

成交价格TOP1 :

长安 23748元/m²

别墅 本月别墅成交结构下降，150-180面积段市场热度升高，成交量跃居前三位，300-350m²需求下降

别墅分面积段成交占比图

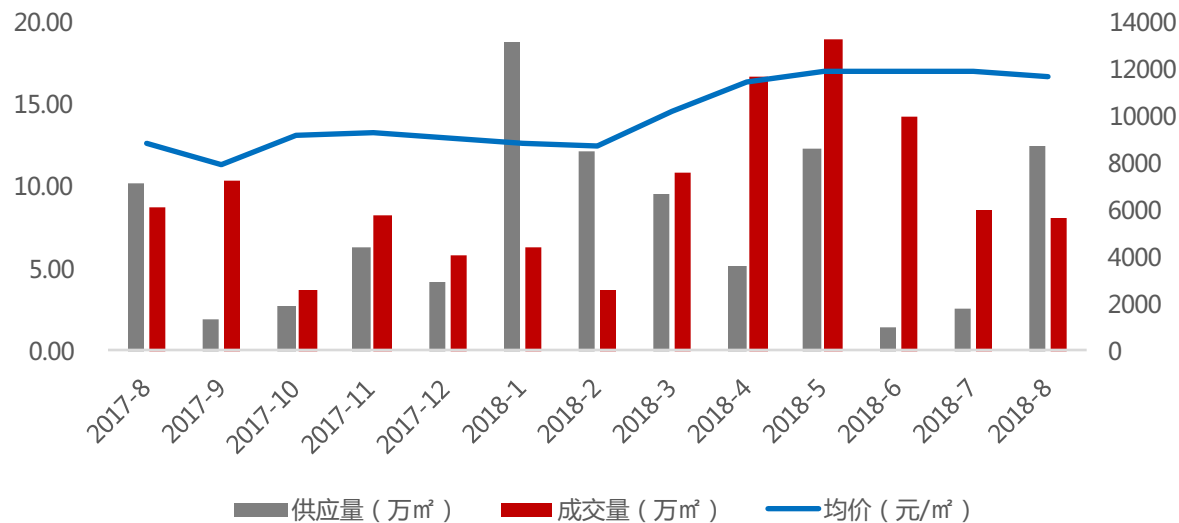


✓ **别墅分面积段成交**：200-250m²、150-180m²和400-500m²成为本月市场主力成交主力面积段，分别成交1.22万m²、1.07万m²和0.35万m²；其中150-180m²占比涨幅最大，环比上涨16个百分点，250-300m²和300-350m²面积段占比跌幅最大，环比均下跌15个百分点。

公寓

本月供应加大放量，成交量同环比均下跌，价格环比虽微跌2.13%，但同比仍处于较高值

2018年8月公寓供销价走势图



供应量：12.41万m²

环比：374.42% | 同比：21.51%

成交量：8.13万m²

环比：-5.44% | 同比：-7.16%

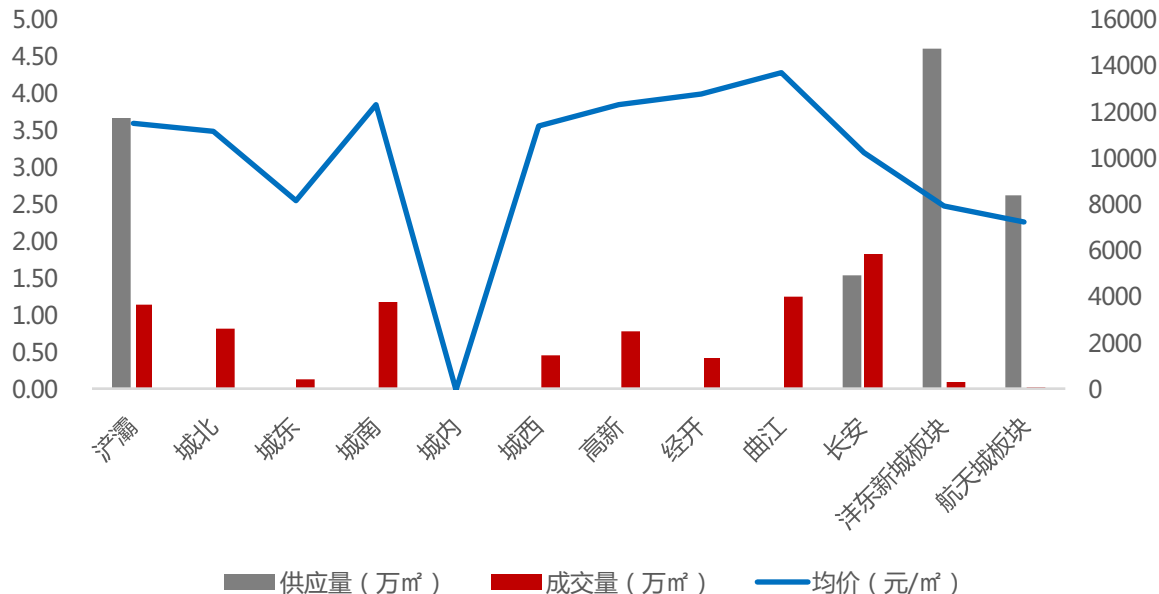
成交价格：11651元/m²

环比：-2.13% | 同比：32.50%

公寓

沔东新城供应居首4.59万m²，长安以1.83万m²的成交量、曲江以13747元/m²价格分别居区域量价首位

2018年8月份公寓分区域供销价图



供销价TOP1

供应量TOP1 :

沔东新城 4.59万m²

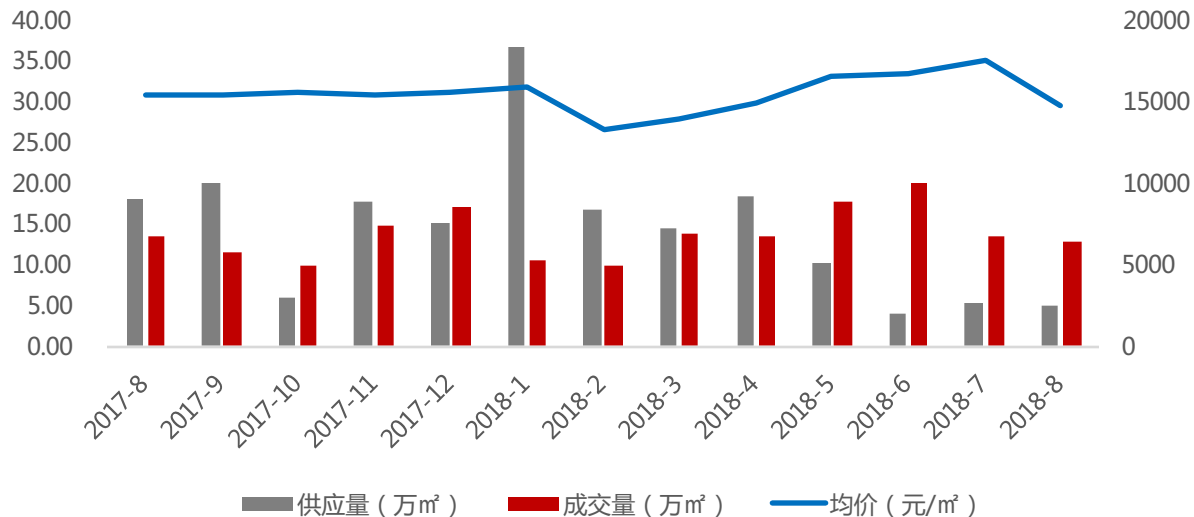
成交量TOP1 :

长安 1.83万m²

成交价格TOP1 :

曲江 13747元/m²

2018年8月商业供销价走势图



供应量：5.02万m²

环比：-2.20% | 同比：-72.12%

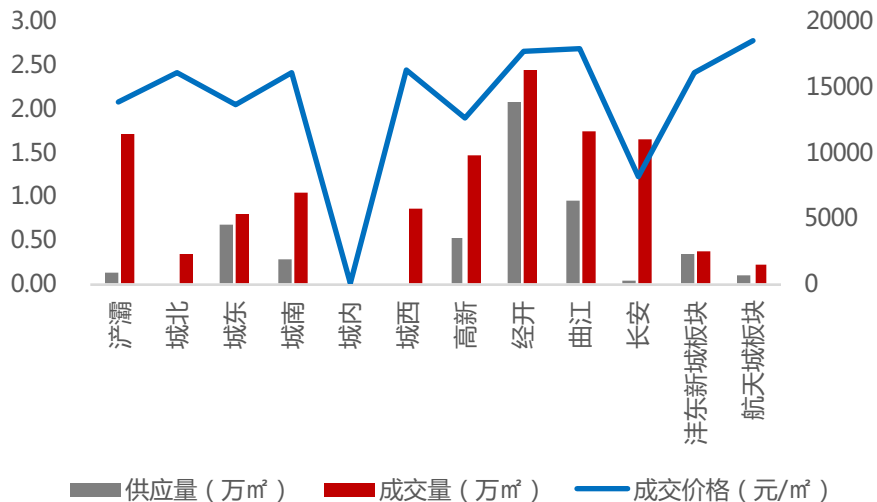
成交量：12.62万m²

环比：-6.12% | 同比：-6.87%

成交价格：14757元/m²

环比：-15.71% | 同比：-4.02%

2018年8月份商业分区域供销价图



商业成交面积排行TOP10

排名	项目	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	国色天香	12174.57	5000
2	紫薇·永和坊	4637.48	13252
3	立达国际机电城	3794.01	11908
4	华洲城	3594.19	14712
5	世纪颐园	3391.03	3860
6	西安华南城	3046.31	7392
7	西部网货批发中心	2948.73	20734
8	华远·锦悦	2909.87	17138
9	紫郡长安	2462.85	7200
10	利君未来城	2300.82	6355

供应量TOP1:

经开 2.08万m²

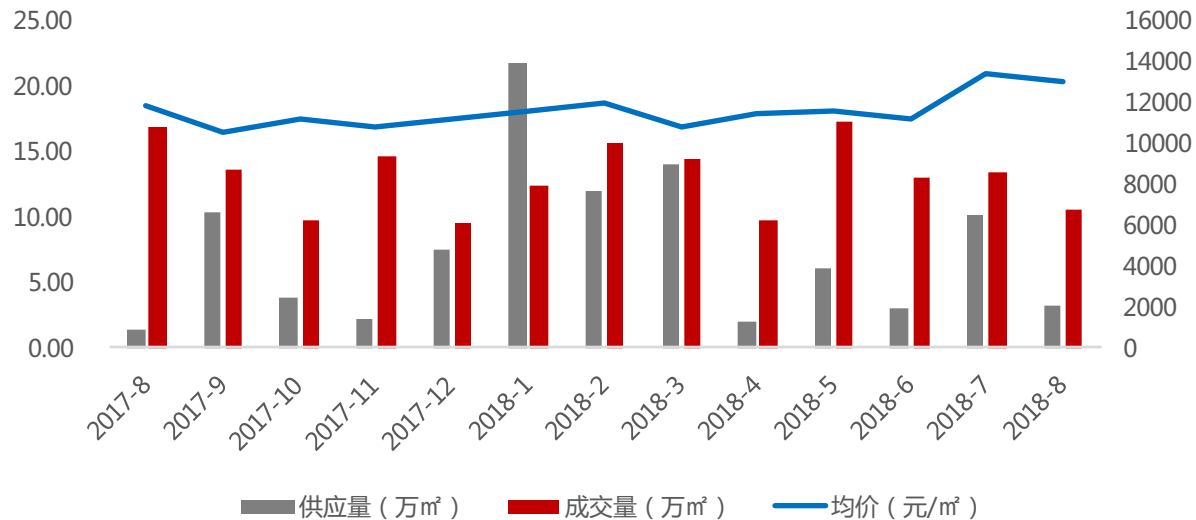
成交量TOP1:

经开 2.43万m²

成交价格TOP1:

航天城 18391元/m²

2018年8月办公供销价走势图



供应量：3.20万m²

环比：-68.45% | 同比：117.45%

成交量：10.54万m²

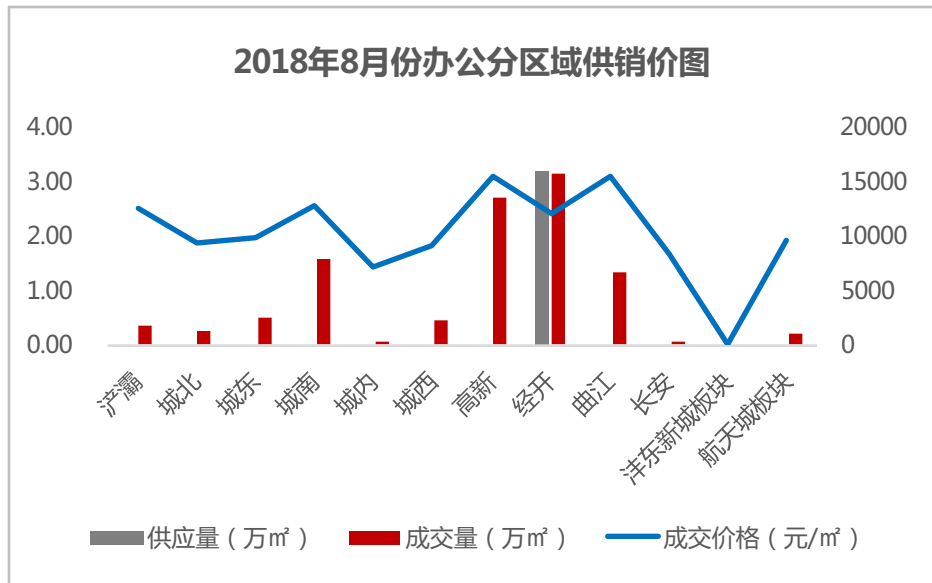
环比：-21.17% | 同比：-37.88%

成交价格：13079元/m²

环比：-2.80% | 同比：10.70%

办公 经开供应3.20万^m、成交3.14万^m领先各区域首位，曲江依旧价格最高15521元/^m

办公成交面积排行TOP10



排名	项目	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	紫郡长安	8023.97	11000
2	西部网货批发中心	5726.35	11550
3	圣朗国际	5068.54	10144
4	莱安中心	4719.22	17116
5	旭辉中心	3970.88	14567
6	鑫苑大都汇	3746.95	9505
7	兰基中心	3628.52	16873
8	华商豪盛旺座城	3582.39	15443
9	高新NEWORLD	3572.58	14744
10	未央国际	3187.55	14400

供应量TOP1：
经开 3.20万^m

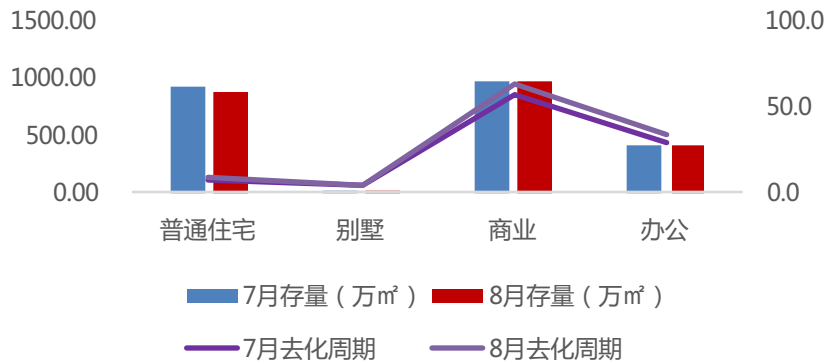
成交量TOP1：
经开 3.14万^m

成交价格TOP1：
曲江 15521元/^m

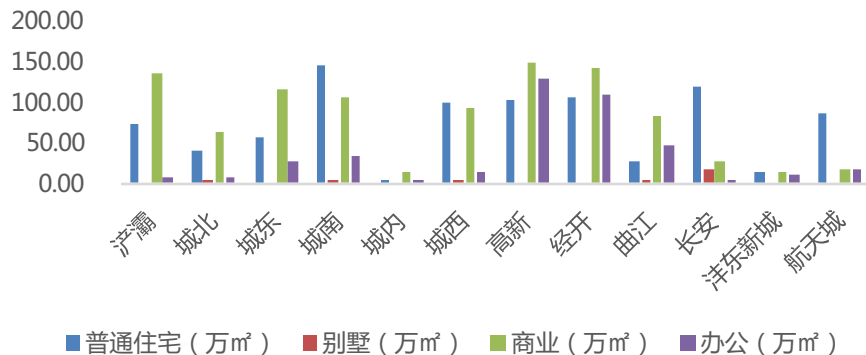
库存

商品房库存量下降至2250.89万^m，平均去化周期为12.6个月，受商办物业销量下滑影响，商办物业去化周期均有所上涨

7-8月各物业存量对比图



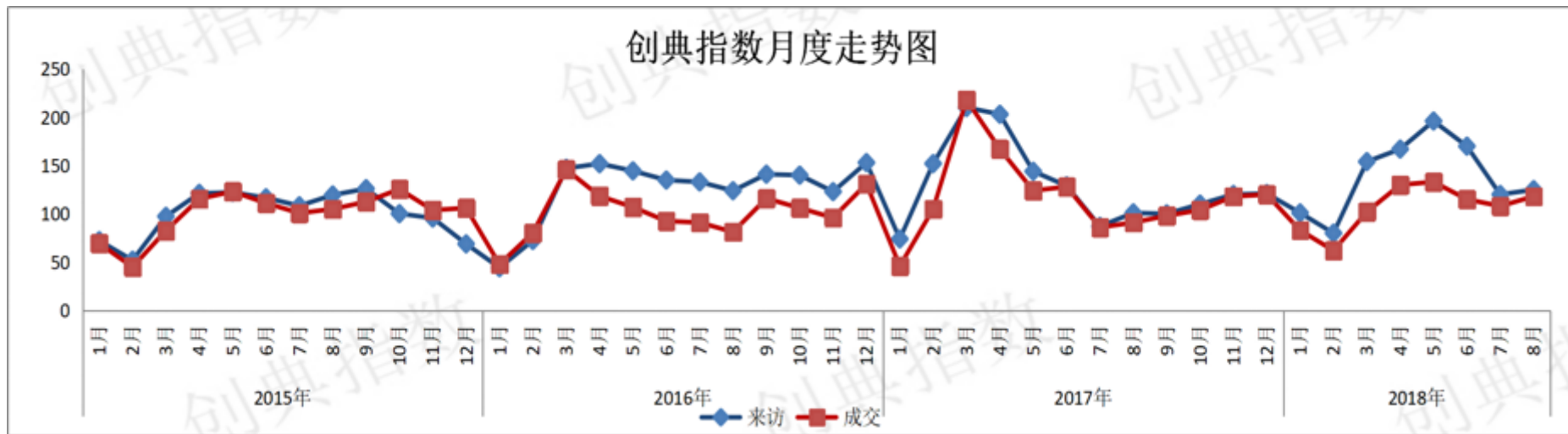
2018年8月各物业分区域存量图



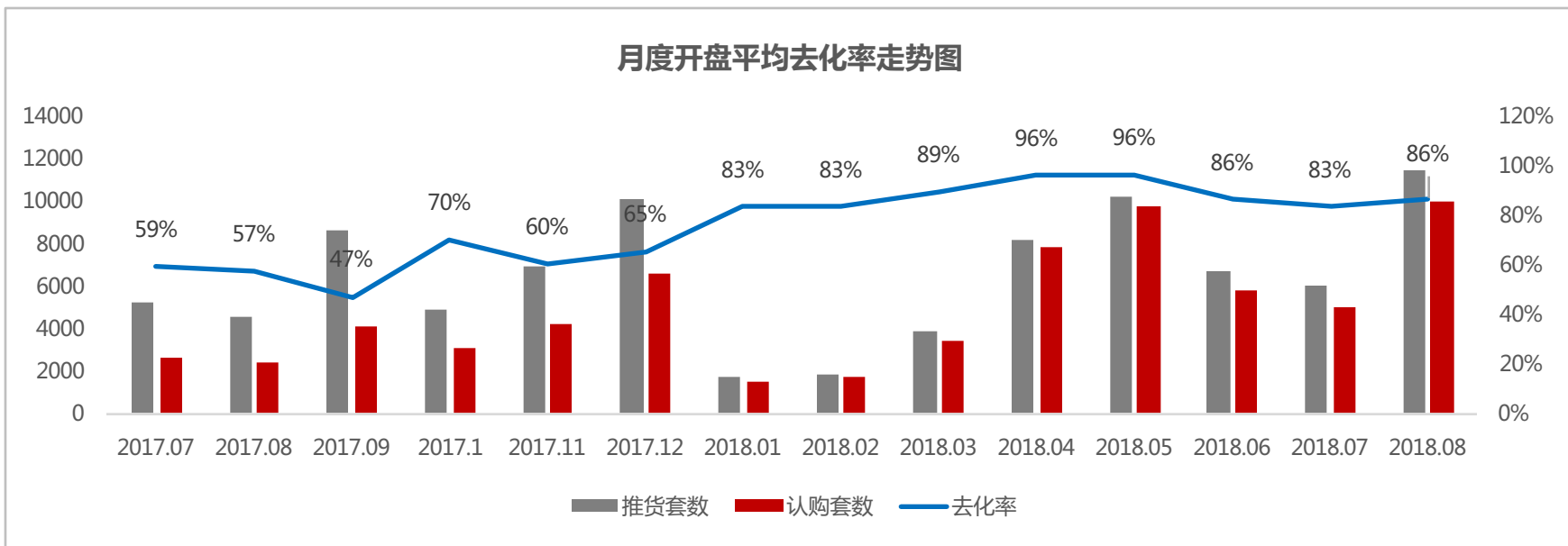
- 截止2018年8月份，商品房存量2250.89万^m，去化周期12.6个月，与上月基本持平；普通住宅存量867.28万^m，存量下降62.43万^m，去化周期基本持平为7.9个月，别墅存量18.67万^m，下降3.99万^m，去化周期仍为4.3个月，商业存量960.35万^m，去化周期上涨至62.5个月，办公存量404.58万^m，下降了7.34万^m，去化周期上涨至33个月；
- 商品房分区域来看：高新存量依旧最大，378.81万^m，较上月微涨；其次经开356.88万^m；城南去化周期最长，其次是城内，去化周期为26个月，沣东新城去化周期最短为4.4个月。

创典指数 市场回归理性，房企积极推货带动项目平均来访指数、成交指数触底反弹

近期市场上意向登记人数小于房源数量的项目增多，公开摇号楼盘量在逐渐减少，个别项目开盘去化率并不理想，反映出购房者的心态正在回归理性，市场热度也逐步趋向平稳，部分房企应对市场变化开始抢跑。在本月开盘项目扎堆，推货激增的作用下项目平均到访量和成交量触底反弹。创典指数显示：来访指数125，环比上升4%，成交指数118，环比攀升17%。



据创典重点项目监测，8月份共有36个项目举行开盘活动，较上月增加16个项目，项目区域多为浣灞、长安、高新、曲江等区域，开盘总推货11466套，环比上涨90.43%，认购9908套，环比上涨97.10%，平均去化率回升至86%，较上月上涨3个百分点。



开盘监测

开盘日期	区域	项目名称	推售楼栋	登记数	家庭性质		开盘方式	建筑类型	户型	推出面积	推销量	认购数	去化率	成交均价 (元/m ²)
					刚需	普通								
2018年8月18日	曲江	阳光城丽兹PLUS	20#	234	52	182	摇号	叠拼	四室	159-166	50	50	100%	12375-20575
2018年8月6-7日		中国铁建万科翡翠国际	2#	3223	1173	2050	摇号	高层	三室	97、127、133	158	158	100%	18862 (精装)
2018年8月3-4日		中海·曲江大城	13-17#、31-36#	1917	461	1456	摇号	小高层、叠拼	三室、四室、五室	108-230	478	439	92%	小高层：14835 (精装) 叠拼：20241
2018年8月3-4日		招商依云曲江	14#	787	223	564	摇号	高层	二室、三室、四室	75-140	318	318	100%	11438-12770
2018年8月18-20日	长安	海亮熙悦	2#、3#、6#、13#	1497	452	1045	摇号	高层、小高层	二室、三室、四室	高层：83-138 小高层：129	440	400	91%	高层：9945-11030 (精装) 小高层：9784-11562 (精装)
2018年8月18-20日		海亮德文郡	2#、3#	1497	452	1045	摇号	小高层、洋房	两室、三室、四室	83-138	440	400	91%	10699 (精装)
2018年8月11-14日		智慧新城	27#	1569	684	885	摇号	高层	两室、三室	86-118	593	591	99%	8741
2018年8月3-4日		万科城如园	9#、10#、11#	599	169	430	摇号	高层	三室	102-135	312	312	100%	13343-14213 (精装)
2018年8月10日		恒大养生谷	21#、23#、24#、27#	23	6	17	直接开盘	小高层	三室、四室	118-137	295	36	12%	16500 (精装)
2018年8月19日	城南	龙湖·紫宸	7#、8#	458	110	348	直接开盘	高层	三室、四室	100-141	502	502	100%	13868(精装)
2018年8月4-7日		龙湖·紫宸	3#、5#、6#、9#	2042	520	1522	摇号	小高层、高层	三室、四室	小高层：186 高层：100-143	529	500	95%	高层：14135 (精装) 小高层：12699 (毛坯)

开盘监测

开盘日期	区域	项目名称	推售楼栋	登记数	家庭性质		开盘方式	建筑类型	户型	推出面积	推销量	认购数	去化率	成交均价 (元/㎡)
					刚需	普通								
2018年8月22日	高新	万科翡翠国宾	1#、7#、9#、10#、11#	—	—	—	直接开盘	高层	三室、四室	120-175	588	260	44%	20380 (精装)
2018年8月21-22日		保利天悦	6#	651	176	475	摇号	高层	三室、四室	144-171	128	128	100%	17300 (精装)
2018年8月4-6日		碧桂园·高新时代	2#、3#、5#、6#	1119	267	852	摇号	高层、小高层	三室、四室	110-120、140、190	548	505	92%	小高层：19801 (精装) 高层：18166 (精装)
2018年8月9-10日		万科·翡翠天誉	12#	557	159	398	摇号	高层	三室	90-135	217	217	100%	13885 (精装)
2018年8月8日		万科高新华府	28#	173	37	136	摇号	高层	四室	135-182	58	58	100%	14474 (精装)
2018年8月28日	浐灞	中南·樾府	2#	170	28	142	摇号	洋房	四室	99-128	32	32	100%	14716 (精装)
2018年8月16-17日		中南樾府	1#、9#、11#、12#	1205	367	838	摇号	高层、洋房	一室、两室、三室、跃层	67-170	184	184	100%	洋房：15000-17000 高层：11849 (精装)
2018年8月6日-7日		海亮唐宁府	5#、12#、13#	1801	636	1165	摇号	高层、洋房	三室、四室	高层：95、130 洋房：148-155	192	192	100%	高层10917 (精装) 洋房15400 (精装)
2018年8月4-5日		绿城新兴玉园	5#、6#	393	140	253	摇号	高层	三室、四室	116-199	209	118	57%	12200-13100
2018年8月9-10日		紫薇花园洲	2#	506	199	307	摇号	小高层	一室、三室	47-121	142	142	100%	9807
2018年8月1日		合能铂悦府	7#、11#	1184	490	694	摇号	高层	三室、四室	99、117、129	216	216	100%	9030
2018年8月10日		华远辰悦	3#、4#、5#	338	104	234	直接开盘	高层	两室、三室	86、128、141	382	368	96%	10753
2018年8月11-12日		海伦湾	17#	867	251	616	摇号	高层	三室、四室	92-238	232	231	99%	9979
2018年8月9-10日		龙湖香醍璟宸	13#、94#、95#、105#	1444	434	1010	摇号	高层、洋房	三室、四室、五室、联排	95、132、220、172-193	143	143	100%	10377-29554

开盘监测

开盘日期	区域	项目名称	推售楼栋	登记数	家庭性质		开盘方式	建筑类型	户型	推出面积	推货量	认购数	去化率	成交均价(元/㎡)
					刚需	普通								
2018年7月30-8月2日	城北	中南·紫云集	7#、8#、9#、10#、11#、13#、15#	2331	765	1566	摇号	高层、洋房	三室、四室	97-196	524	514	98%	高层：11000(精装)
2018年8月9日		保利中央公园	1#	299	90	209	摇号	高层	三室	61-174	136	99	73%	洋房：13500(精装)
2018年8月11-12日		碧桂园凤凰城	0#、31#、32#、33#	565	201	364	摇号	洋房	三室	125	288	120	41%	15415(精装)
2018年8月18-19日			20#	760	342	418	摇号	高层	三室	108-126	264	264	100%	12670(精装)
2018年8月24-25日			6#	737	276	461	摇号	高层	三室	109-128	262	262	100%	12035(精装)
2018年8月31日	西咸	阳光城壹号上林悦	7#、9#	—	—	—	直接开盘	高层	三室、四室	100-127	344	255	74%	12000(精装)
2018年8月25-26日		绿地新里城	3#、6#	2464	787	1677	摇号	高层	两室、三室	95-125	372	372	100%	3#：11840(精装) 6#：12188(精装)
2018年8月11-12日		滨江翡翠城	18#、22#、23#	—	—	—	直接开盘	高层	三室	91-132	294	280	95%	7500-7700
2018年8月18日	临潼	隆基泰和铂悦山	22#、23#	—	—	—	直接开盘	小高层	三室、四室	95-115	269	193	72%	8127
2018年8月11日		德杰·德裕天下	20#	—	直接开盘	直接开盘	直接开盘	高层	三室	99、115	254	230	91%	8880-8950
2018年7月31-8月1日		蓝光长岛国际社区	15#、16#	153	—	—	直接开盘	高层	三室、四室	130、115	180	132	73%	115㎡：8350 130㎡：8450
2018年8月20-21日	港务	西港碧水湾	8#	480	225	255	摇号	高层	三室	106-239	205	202	99%	9928
2018年8月25日	城东	保利林语溪	5#、6#	46	17	29	直接开盘	高层、小高层	三室、四室	高层：108-139 小高层：143	192	165	86%	高层：8640 小高层：9632
2018年8月28日	高陵	恒大雅苑	14#、16#	—	—	—	直接开盘	高层、小高层		80-143	300	124	41%	8624(精装)
2018年8月28-29日	经开	城市锦上	7#	1301	533	768	摇号	高层	两室、三室	87-139	196	196	100%	10050

房企动态

- 万科、绿地、融创夺得榜单前三甲；
- 房企多领域发展战略布局，融创投资文旅产业、万科进军新零售；
- 富力环球商贸港——助力空港新城商贸流通行业转型升级。

房企成交金额排行 万科、绿地、融创夺得榜单前三甲

8月西安房企商品房前十总销额624.82亿，房企总销售面积500.93万㎡，万科、绿地、融创夺得榜单前三甲。

全市房企累计按成交金额TOP10

排名	房企名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	万科地产	10,743,869,686	874450.77	10256	12286
2	绿地集团	8,158,171,268	717564.38	7191	11369
3	融创中国	9,102,950,420	667894.20	7943	13629
4	碧桂园集团	8,289,437,760	645031.77	5601	12851
5	金辉集团	5,692,608,973	416979.57	5514	13652
6	保利地产	4,851,694,576	404796.14	4946	11986
7	中南置地	4,337,424,471	362450.71	3692	11967
8	中海地产	4,917,401,312	346119.75	3638	14207
9	中国恒大集团	3,455,346,032	338187.13	4405	10217
10	阳光城集团	2,932,880,575	235854.58	1948	12435

雅居乐地产

雅居乐首进宝鸡蟠龙新区，打造千亩国际教育社区

恒大中科院

恒大中科院签订首批合作项目，锁定六大前沿科技领域抢滩新蓝海

融创中国

融创中国总投资700亿元的秦咸阳文旅产业项目正式落户兴平

万科地产

万科宣布进军新零售，推出“万科市集”，打造全新零售模式

旭辉集团

旭辉集团与苏农控股签署合作协议，在零售、投资、金融、采购等领域展开合作

碧桂园

碧桂园凤凰优选再开扶贫店，落户陕西蓝田，产业扶贫持续推进

房企动态

重点项目研究—富力环球商贸港



项目基础指标信息

项目地址	西咸新区 空港新城 中国(陕西)自由贸易试验区(自贸大道西侧)		
开发商	富力地产		
占地面积	94666m ²	容积率	2.5
建筑面积	344457m ²	产权	70年
物业类型	标准写字楼,总部园区,酒店式公寓,商住别墅		
户型面积	40-115m ²	价格	待定
项目简介	富力(西安)环球商贸港,旨在通过建设线下展贸型综合体和线上生态产业运营平台,形成“OAO(online and offline)智能商贸流通网络”,整合资源,构建一个智能化、创新型的“线上线下”商贸物流体系,为入驻商户提供全产业链运营服务,打造一个全球化的“互联网+”优质商品智能采购平台。		

重点项目研究—富力环球商贸港

富力（西安）环球商贸港，地处中国（陕西）自由贸易区，是陕西省的空港型自贸区，开放的贸易、税收政策，为企业技术、人才的引进，资金的自由进出，贸易的便利提供了有利的支撑。目前区域内有苹果中心、宝能集团、法国梅里亚生物疫苗等世界500强企业，东航、南航等十三家航空企业和以新加坡普洛斯物流、丰树、日立物流、“三通一达”等66家物流企业先后进驻。应该说，整个区域发展前景毋庸置疑。

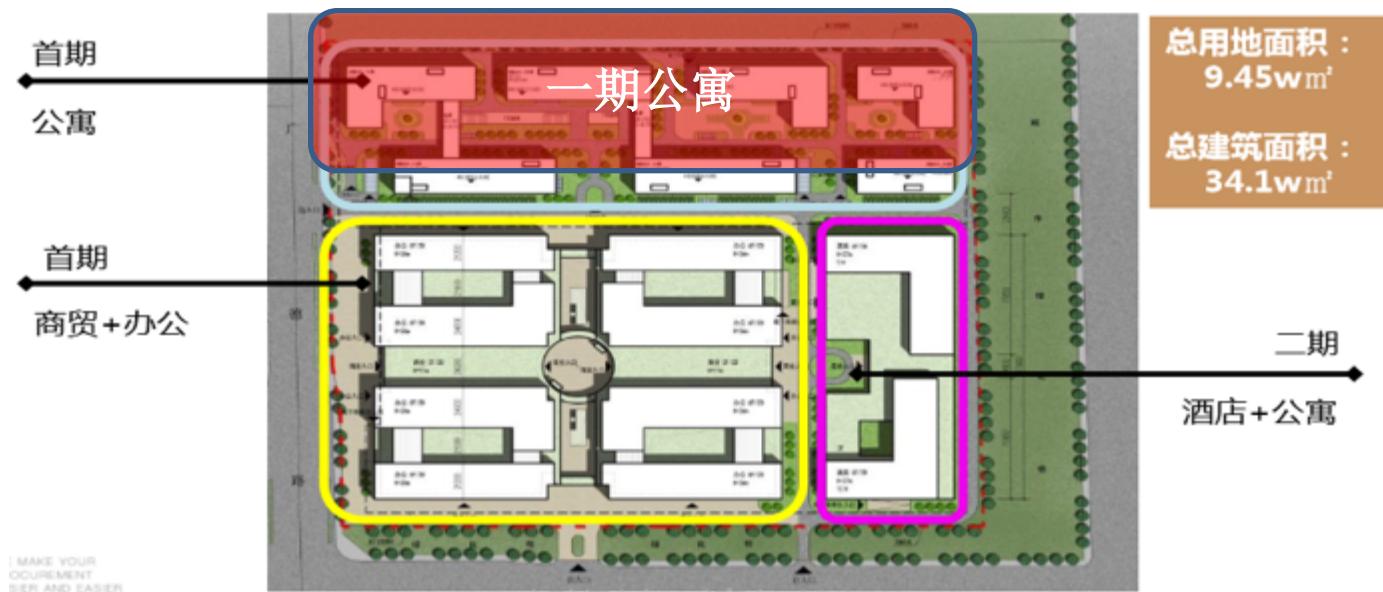


图为富力（西安）环球商品贸易港空港规划图

重点项目研究—富力环球商贸港

富力（西安）环贸港 建筑规划

WWW.FRGMC.COM



项目以一期以商住两用的精装公寓为主，全部为7层带电梯，主力户型40-115㎡，预计2019年10月交房。目前尚未获证，正在前期咨询。

重点项目研究—富力环球商贸港

效果图



施工进度



【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。