

# 市场周报

2018年第38周【2018.9.17-2018.9.23】





01

政策解读

### 政策内容：

西安房管局发布关于禁止将房屋销售与学区、学校相关联的通知】《通知》称，各房地产开发企业在广告宣传中，应严格按照《房地产广告发布规定》等要求正确宣传，不能含有为购房人办理入学就学等事项的承诺。购房人所购商品房相对应的学区或学校，应以教育主管部门制定的当年入学政策为准，房地产开发企业一律无权承诺。各房地产开发企业在销售过程中，不得在《商品房买卖合同》或其他补充协议中约定所售商品房对应学区或学校等事项。存在将商品房销售与学区、学校关联行为的，应立即停止。对在广告宣传中承诺为购房人办理入学就学事项的，各工商管理部门应依法严肃查处。各房产管理部门应对房地产开发企业将房屋销售与学区、学校关联情况进行检查，对在《商品房买卖合同》或补充协议中约定学区或学校事项的，要立即责令改正，并将相关情况抄送教育及工商管理部门。

❖ **创典点评：**继近日住建部再次强调监管加码，整治房地产市场乱象后，北京、上海等城市相继发布对租赁及房地产市场价格监管政策，整治房地产市场乱象，西安也紧随其后再次规范市场销售秩序，维护购房人合法权益。

### 西安市住房保障和房屋管理局 西安市教育局文件 西安市工商行政管理局

市房发〔2018〕88号

#### 西安市房管局 西安市教育局 西安市工商行政管理局关于禁止将房屋 销售与学区、学校相关联的通知

各区县住建（房管）局、教育局，各工商分局、各区县市场监管局，各房地产开发企业：

为进一步规范销售秩序，维护购房人合法权益，按照《房地产广告发布规定》等规定，现将有关事项通知如下：

一、各房地产开发企业在广告宣传中，应严格按照《房地产

- 1 -



02  
行业资讯

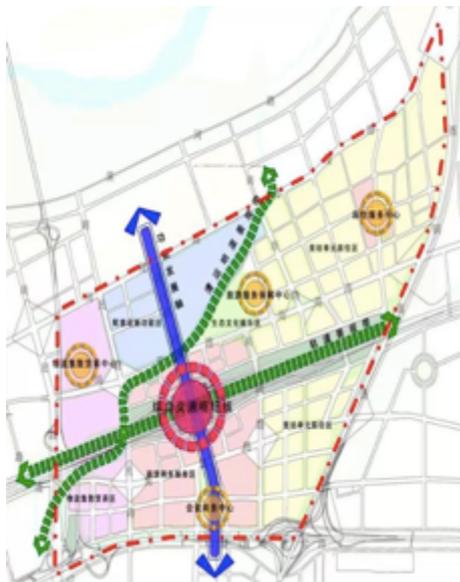
西安市政府常务会议审定通过《高铁新城移交西安经济技术开发区管理体制方案》，标志着经开区正式接管高铁新城片区。

**高铁新城区域定位**——以北客站为核心，打造集综合交通、特色商贸、娱乐休闲、生态宜居于一体的现代化高铁新城；未来将成为大西安发展新中心、国际化一流水准的新枢纽、现代化城市形象的新窗口。

附图1：高铁新城范围示意图



**高铁新城范围：**围绕西安北站打造的城市新区，规划面积19.5平方公里，规划范围：北至渭河、东至西铜高速、南至北三环、西至机场高速，核心区域3.2平方公里



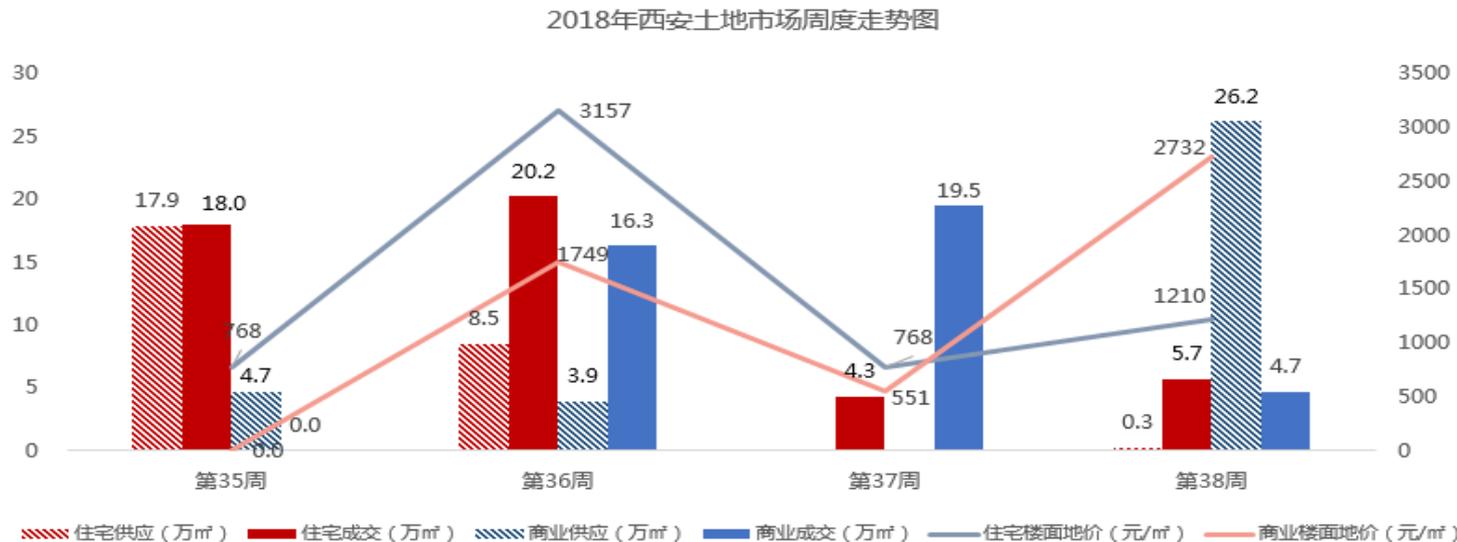
高铁新城规划功能结构图

### 高铁新城——五大功能区

- 1、商务总部功能区（酒店、会展、商业、娱乐、企业总部）
- 2、金融服务功能区（新金融产业及区块链、互联网金融）
- 3、对外交流服务功能区（企业高端人才培养基地、高技能人才培训基地）
- 4、医疗康养功能区（高端专科医院、康养大健康企业、生物科技研发企业）
- 5、生态宜居功能区（高品质住宅区）



03  
土地市场

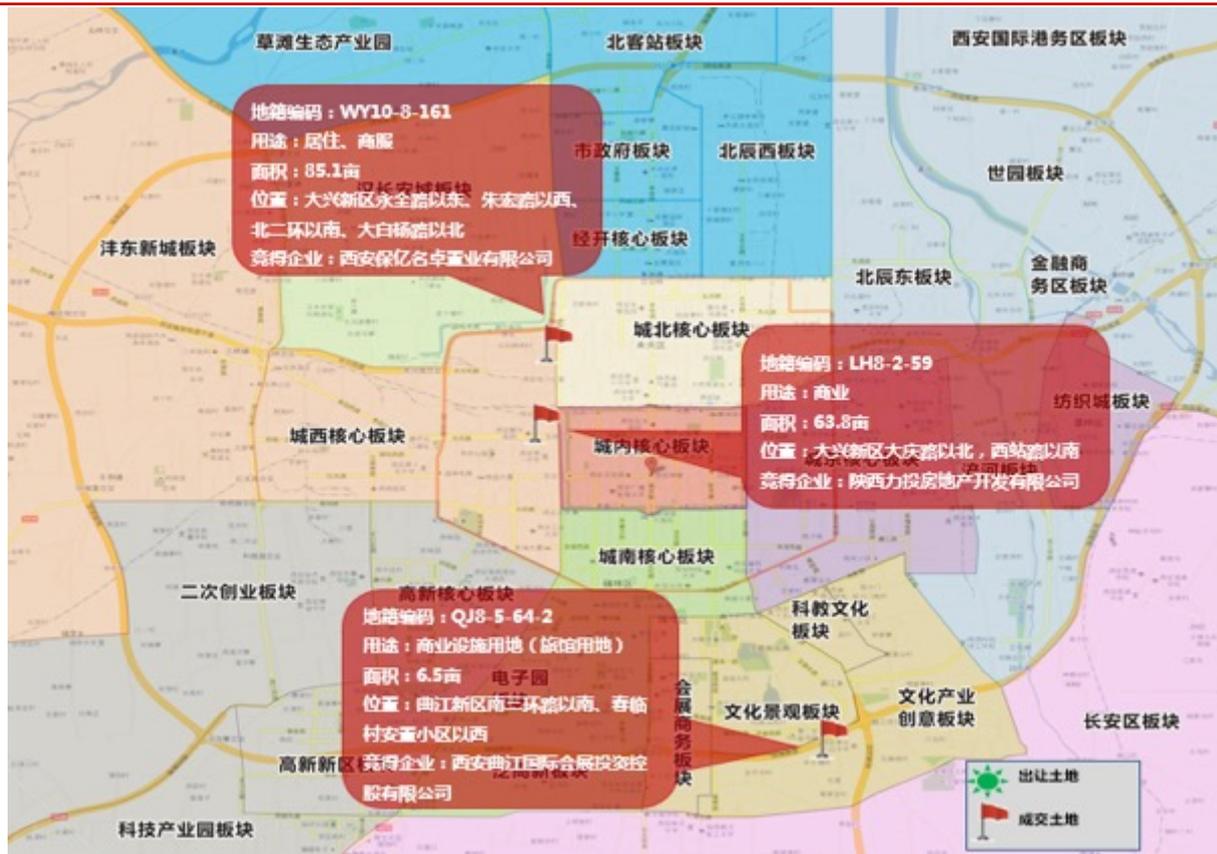


- 供应方面：本周供应8宗地块，面积549.6亩，其中商服用地6宗，面积393.3亩，商住用地1宗，面积3.8亩，工业用地1宗，面积152.5亩。
- 成交方面：本周共成交3宗地块，面积155.4亩，其中，1宗85.1亩的商住用地由西安保亿置业底价竞得，成交总价32986万元，需额外支付补偿款68959万元，折合亩单价1197万元/亩，大庆路1宗商业用地底价成交，亩单价1063万元/亩，将建12.7万㎡汽车专业市场，曲江成交1宗旅馆用地，面积约6.5亩，由西安曲江国际会展投资控股有限公司以2415万元底价拍得。



# 供销分布图

## 保亿置业10亿元拍得汉城湖85亩住宅用地，为保亿公园印储备用地





04

新房市场

# 新房批售

## 房管局批售速度加快，沪灞、经开区域房源集中供应

区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积 ( m <sup>2</sup> )	预售信息
沪灞	清凉霸柳	2,6	349	42017.97	2#, 2个单元, 总高34层, 面积112、127m <sup>2</sup> , 均价8900元/m <sup>2</sup> 6号楼, 2个单元, 总高18层, 面积138m <sup>2</sup> , 均价9900元/m <sup>2</sup>
	林邑	10	119	13484.78	10#楼总高27层, 户型面积73-136m <sup>2</sup> , 均价10117元/m <sup>2</sup>
	颐馨·湿地壹號	2,3,6	270	37311.45	2#楼总高30层、3#楼总高30层, 均为1个单元, 2梯3户, 面积100m <sup>2</sup> 、141m <sup>2</sup> 、165m <sup>2</sup> , 均价9415元/m <sup>2</sup> ; 6#楼总高26层, 2梯3户, 面积101m <sup>2</sup> 、133m <sup>2</sup> 、141m <sup>2</sup> , 均价10915元/m <sup>2</sup>
	绿城桂语江南	10,11,13	280	29189.09	10#楼总高9层, 1个单元, 面积136m <sup>2</sup> , 11#楼总高9层, 2个单元, 面积122m <sup>2</sup> , 13#楼总高23层, 2个单元, 面积97m <sup>2</sup> 、118m <sup>2</sup>
经开	世茂璀璨倾城	5,8	394	43006.36	5#楼总高33层, 2个单元, 面积105-136m <sup>2</sup> , 8#楼总高10层, 3个单元, 面积129-146m <sup>2</sup>
	万科幸福臻园	3,4	399	49933.47	3#、4#楼均总高32层, 2个单元, 面积101-134m <sup>2</sup>
	瑞和·大唐府邸	1	343	47331.65	1#楼3个单元, 面积区间77-122m <sup>2</sup> , 户型以两室和三室为主

# 新房批售

## 14个项目获证，2548套住宅房源，房源最低8975元/m<sup>2</sup>

区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积 ( m <sup>2</sup> )	预售信息
城西	西旅逸都	8	280	18558.63	车库
	沔东·旺城	4,5	384	54073.05	商业、办公
	万科金色悦城	52,57,58	38	3509.34	商业
城南	红星紫御半山	1,3	394	43839.94	1#楼1个单元，3#楼2个单元，均为33层，面积97-128m <sup>2</sup> ，均价约10200元/m <sup>2</sup>
	融创西安宸院	26	27	4500.25	商业
	航天城中心广场	4	196	34449.53	办公
曲江	龙湖雁塔天宸	6	16	2592.95	办公、其他

# 价格公示

## 2018年第47批（总共第59批）4个毛坯项目684套商品住房价格公示，均价10475-23200元/m<sup>2</sup>

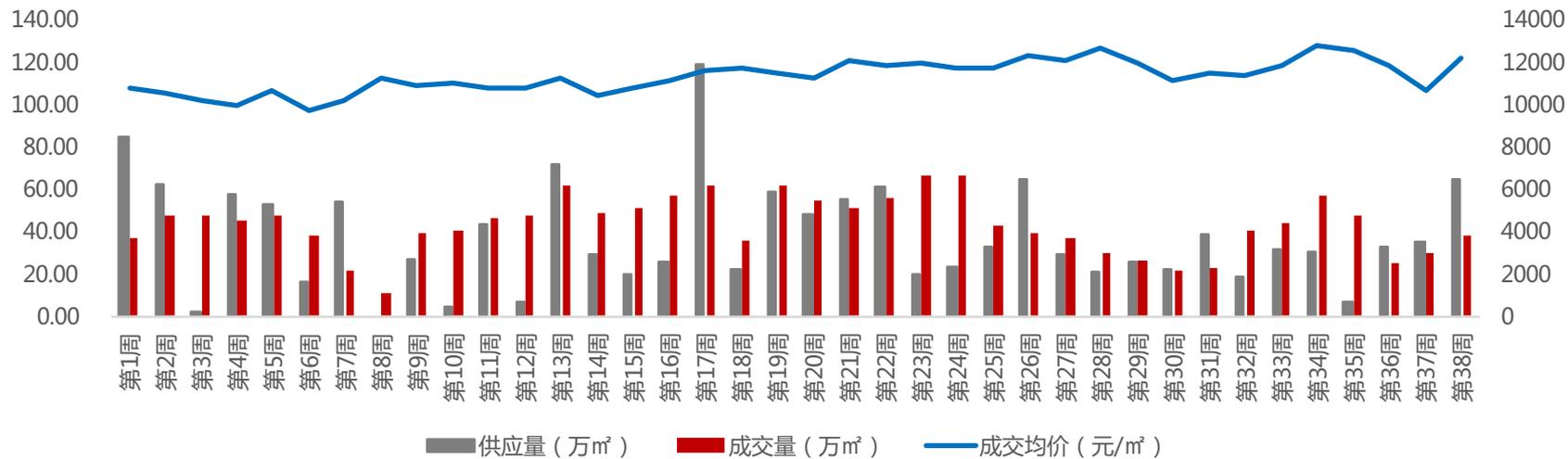
序号	项目	楼栋号	面积区间	总套数	均价（元/m <sup>2</sup> ）
毛坯					
1	灞业大境	8#	87-129	366	10475
2	大华·公园世家4#、5#地	2#	93-120	264	10820
3	荣德·河与墅	23#	154-185	18	23200
4	中铁·琉森水岸二期	31#	133-173	36	11627
		32#	133-173		11725

# 价格公示

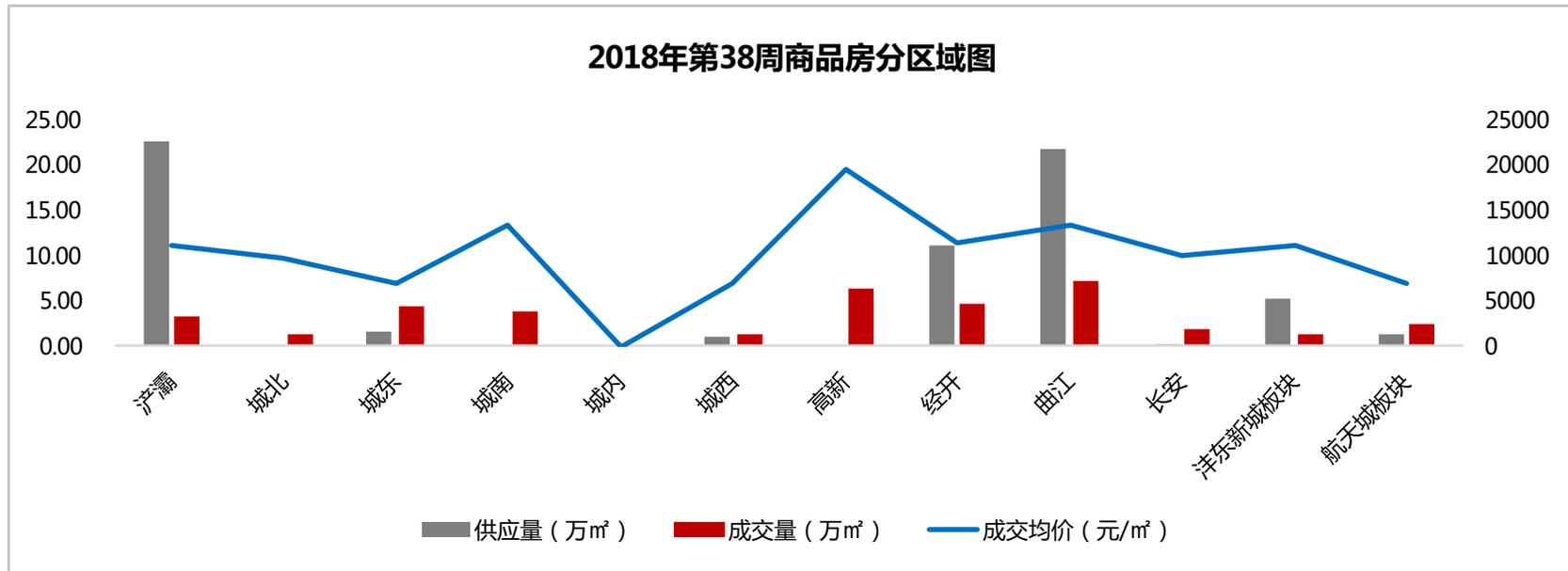
2018年第48批（总共第60批）9个项目1258套商品住房价格公示，毛坯价格7136-16799元/m<sup>2</sup>，精装价格12427-24124元/m<sup>2</sup>

序号	项目	楼栋号	面积区间	总套数	价格区间（元/m <sup>2</sup> ）
毛坯					
1	城市锦上	6#、8#、10#	61-141	306	7136-12155
2	国会山	8#、9#、10#、30#	131-302	132	10249-14686
3	西安全运村1、2地块项目	8#、9#、10#、11#、7#	116-140	252	8785-11848
4	西安全运村5、6地块项目	15#	132-140	34	10764-12117
5	西港·碧水湾2期	6#、7#	101-197	256	8628-9988
6	中铁琉森水岸二期	27#、28#	113-154	44	10073-16799
7	紫檀台一期	4#	195-398	48	12000-14588
		7#	230-397	34	12823-15381
精装					
8	恒大御龙湾	35#、36#、37#	125-174	84	12427-22325
9	西安壹号院（一期）	11#	192-230	68	20634-24124

### 2018年第38周商品房供销价走势图



➤ 2018年第38周，全市商品房市场供应量64.72万m<sup>2</sup>，环比上涨82.22%，成交量38.29万m<sup>2</sup>，环比上涨29.18%，成交价格12144元/m<sup>2</sup>，环比上涨13.80%。

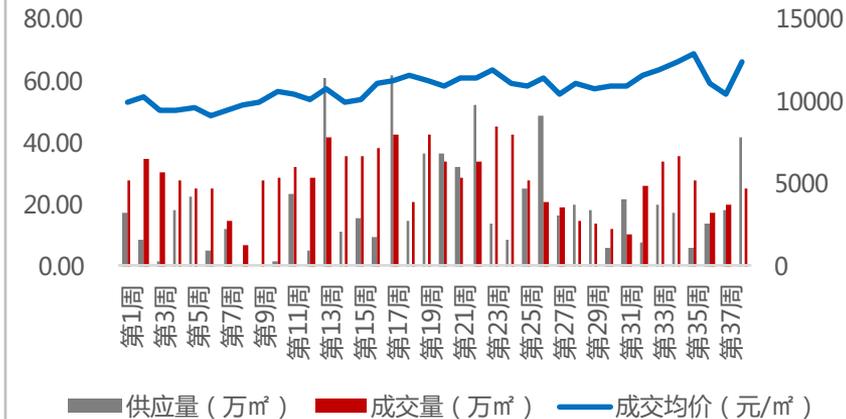


- 供应量方面：本周灞灞供应22.54万 $m^2$ ，供应量最大，其次是曲江和经开区域，分别供应供应21.83万 $m^2$ 和11.13万 $m^2$ ；
- 成交量方面：曲江、高新、经开成交居前三位，依次成交7.35万 $m^2$ 、6.29万 $m^2$ 和4.82万 $m^2$ ；
- 成交价格方面：居区域前三位的依次是高新19419元/ $m^2$ ，城南13375元/ $m^2$ 及曲江13239元/ $m^2$ 。

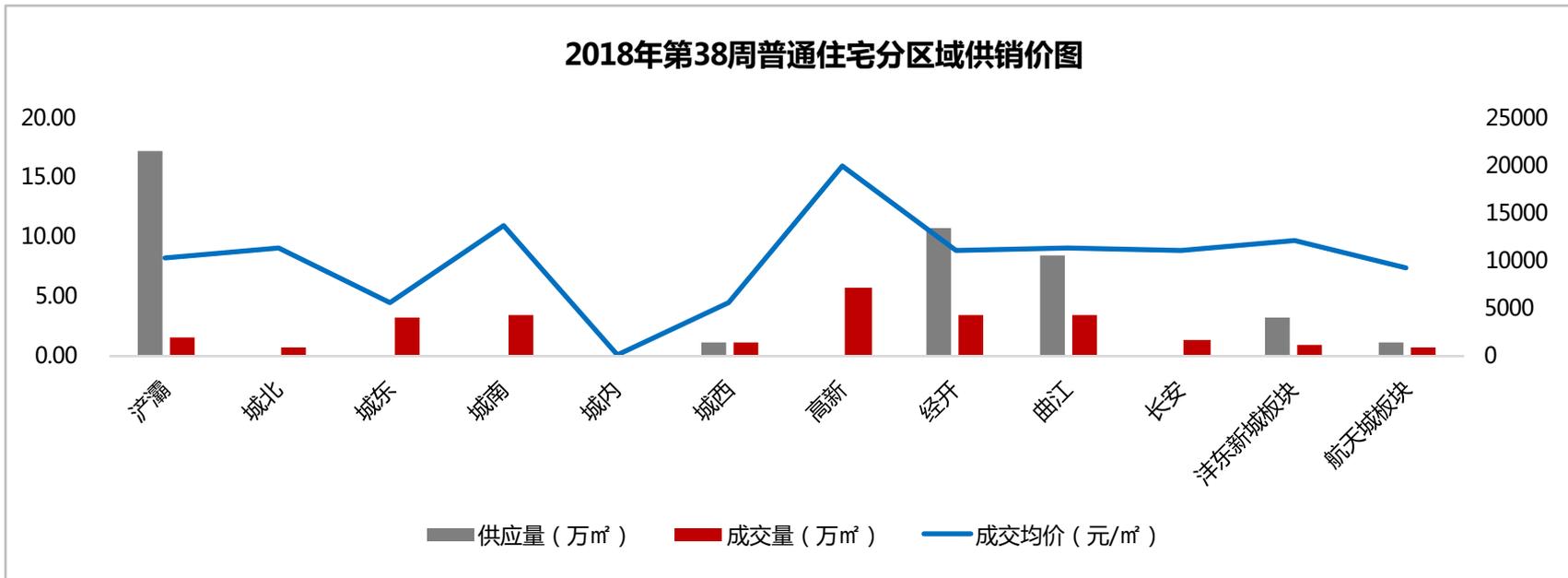
### 第38周普通住宅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m <sup>2</sup> )	(元/m <sup>2</sup> )
1	万科翡翠国宾	1,059,416,919	51763.96	20466
2	龙湖·紫宸	433,288,539	31136.61	13916
3	海伦国际	221,890,392	19773.44	11222
4	碧桂园凤凰城	168,932,432	12804.13	13194
5	招商依云曲江	136,102,652	11515.76	11819
6	城市锦上	129,200,029	12835.69	10066
7	司法小区	124,137,010	26728.09	4644
8	绿地新里城	92,836,333	7678.75	12090
9	海伦湾	79,448,730	7957.52	9984
10	天浩·上元郡	46,510,911	4731.12	9831

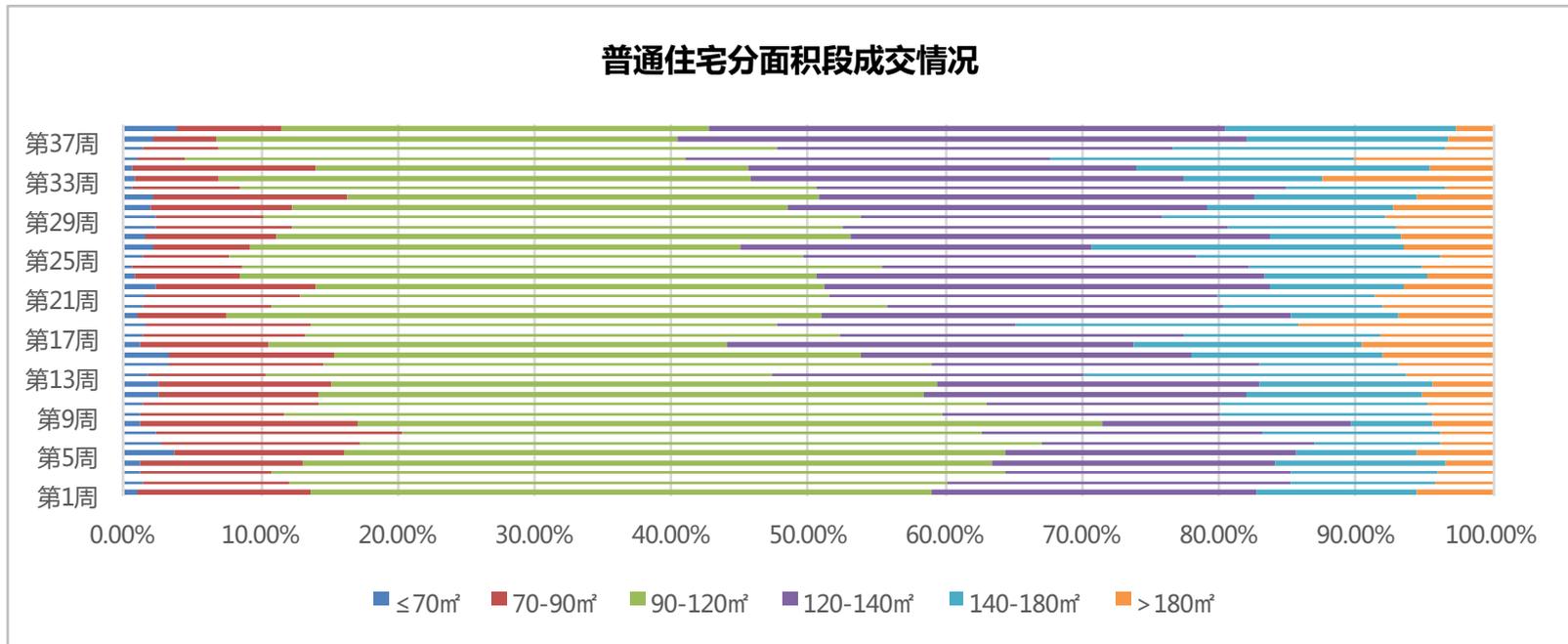
### 2018年第38周普通住宅供销价走势图



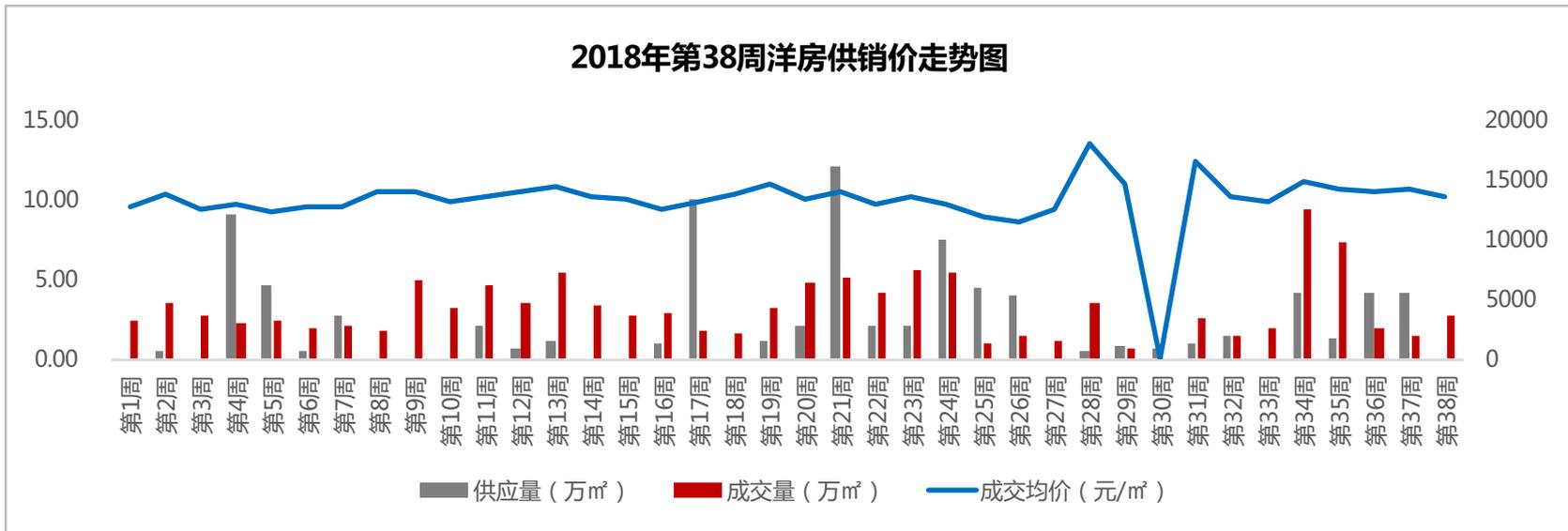
- 2018年第38周，市场供应量41.67万m<sup>2</sup>，环比上涨124.22%，成交量24.82万m<sup>2</sup>，环比上涨24.76%，成交价格12444元/m<sup>2</sup>，环比上涨19.80%；
- 本周万科翡翠国宾、龙湖·紫宸、海伦国际销售金额排行居前三位。



- 供应量方面：本周灞桥供应17.14万m<sup>2</sup>，供应量最大，其次是经开和曲江区域，分别供应供应10.69万m<sup>2</sup>和8.38万m<sup>2</sup>
- 成交量方面：高新、经开、曲江成交居前三位，依次成交5.70万m<sup>2</sup>、3.43万m<sup>2</sup>和3.42万m<sup>2</sup>；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是高新19900元/m<sup>2</sup>，城南13605元/m<sup>2</sup>、沣东新城11920元/m<sup>2</sup>。



- ▶ 分面积段成交来看：第38周普通住宅各面积段成交量排名前三的依次是120-140 $\text{m}^2$ 、90-120 $\text{m}^2$ 和140-180 $\text{m}^2$ ，分别成交9.39万 $\text{m}^2$ 、7.73万 $\text{m}^2$ 和4.15万 $\text{m}^2$ ，本周各面积段成交环比均上涨，其中 $\leq 70\text{m}^2$ 成交涨幅最大，环比上涨112.70%， $> 180\text{m}^2$ 成交涨幅最小，环比上涨4%。

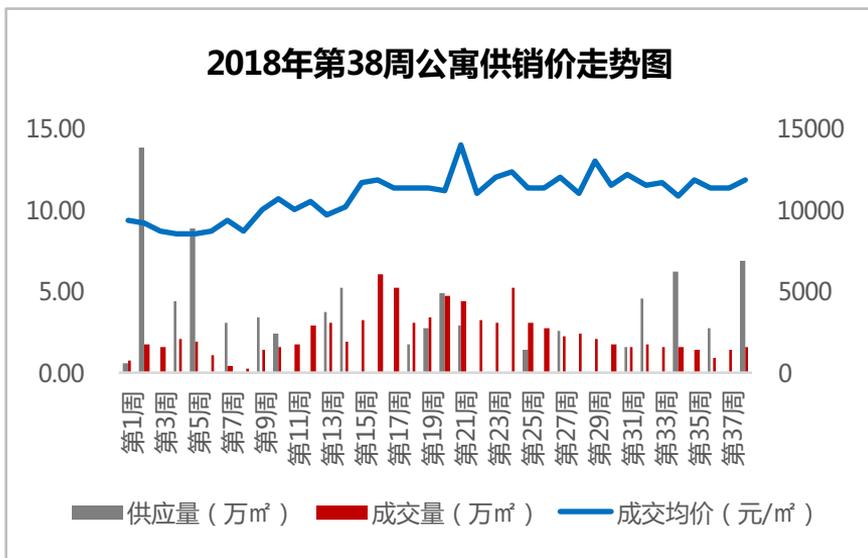


- 2018年第38周，洋房无供应，成交量2.70万m<sup>2</sup>，环比上涨88.30%，成交价格13586元/m<sup>2</sup>，环比下降4.21%；
- 分区域来看：成交方面：曲江、浐灞、经开成交居前三位，依次成交1.80万m<sup>2</sup>、0.27万m<sup>2</sup>、0.20万m<sup>2</sup>；成交价格方面：居前三位的依次是城南14278元/m<sup>2</sup>，长安14265元/m<sup>2</sup>及航天城14092元/m<sup>2</sup>。

### 第38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	中国国际丝路中心	55,055,499	5095.82	10804
2	金辉世界城	15,185,219	1019.41	14896
3	乔布斯公馆	14,134,636	920.86	15349
4	曲江·华著中城	11,176,656	547.86	20401
5	绿地城	10,831,605	1103.19	9818
6	星河9号	7,879,066	492.23	16007
7	水滴Uhome	7,767,624	472.55	16438
8	宫园美寓	7,194,725	718.01	10020
9	亿润·领域	5,119,239	392.44	13045
10	尚书房	4,971,718	557.36	8920

### 2018年第38周公寓供销价走势图

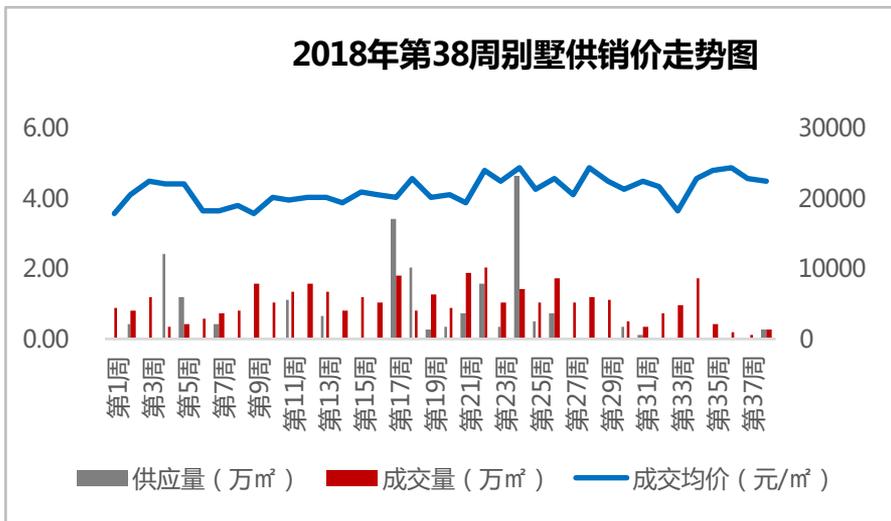


- 2018年第38周，公寓供应6.85万㎡，成交1.56万㎡，环比上涨9.42%，成交价格11880元/㎡，环比上涨4.25%；
- 分区域来看：供应方面：本周仅浐灞、沔东新城分别供应5.13万㎡、1.71万㎡；成交方面：沔东新城、城西、曲江成交居前三位，依次成交0.54万㎡、0.16万㎡和0.16万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是曲江16820元/㎡，航天城13978元/㎡及城西13682元/㎡。

### 第38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 <sup>2</sup> )	(元/m <sup>2</sup> )
1	华海湖滨会馆	35,280,000	1495.30	23594
2	荣德·河与墅	12,912,944	576.06	22416
3	曲江·紫汀苑	5,874,614	350.75	16749
4	——	——	——	——
5	——	——	——	——
6	——	——	——	——
7	——	——	——	——
8	——	——	——	——
9	——	——	——	——
10	——	——	——	——

### 2018年第38周别墅供销价走势图

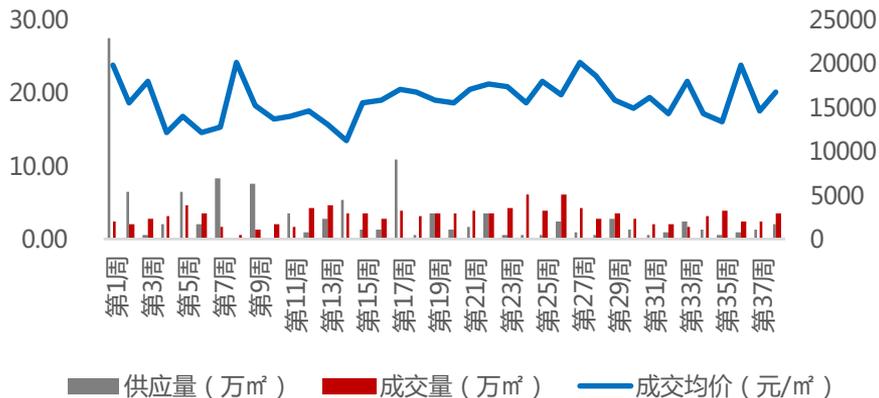


- 2018年第38周，别墅供应0.23万m<sup>2</sup>；成交0.24万m<sup>2</sup>，环比上涨180.98%，成交价格22323元/m<sup>2</sup>，环比下跌1.32%；
- 分区域来看：仅长安供应0.23万m<sup>2</sup>；成交量方面：仅浐灞、曲江分别成交0.21万m<sup>2</sup>、0.04万m<sup>2</sup>；成交价格方面：浐灞23266元/m<sup>2</sup>，曲江16749元/m<sup>2</sup>。

### 第38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 <sup>2</sup> )	(元/m <sup>2</sup> )
1	曲江万众国际	179,947,156	8448.74	21299
2	东方亿象城	27,322,466	1498.02	18239
3	西安华南城	21,664,742	3110.48	6965
4	保利·心语花园	21,559,858	1286.02	16765
5	中南·樾府	20,358,000	1117.24	18222
6	金地·湖城大境	19,012,000	806.26	23580
7	富华博派时代	16,908,713	621.34	27213
8	名京·九合院	15,000,000	3047.00	4923
9	龙腾·万都汇	13,048,611	405.25	32199
10	中国铁建·花语城	12,988,893	744.01	17458

### 2018年第38周商业供销价图

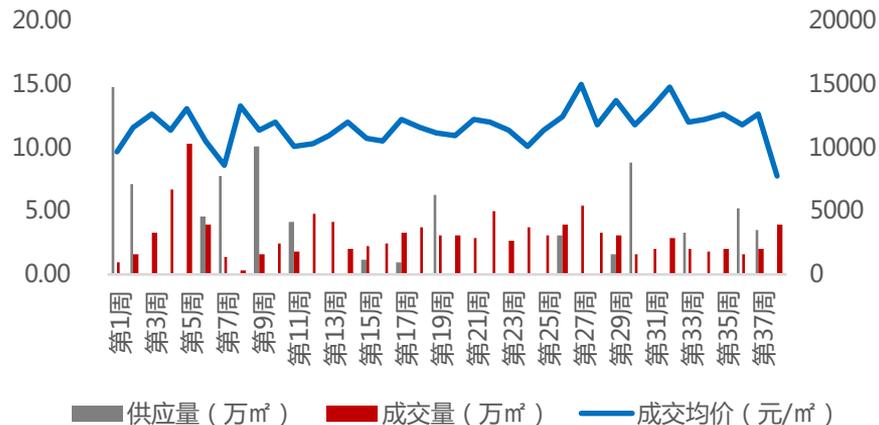


- 2018年第38周，商业供应量1.91万m<sup>2</sup>，环比上涨44.77%，成交量3.45万m<sup>2</sup>，环比上涨41%，成交价格16803元/m<sup>2</sup>，环比上涨15.27%；
- 分区域来看：高新供应最大1.51万m<sup>2</sup>；成交方面：曲江、浐灞、城北成交居前三位，依次成交1.18万m<sup>2</sup>、0.83万m<sup>2</sup>、0.43万m<sup>2</sup>；成交价格方面：位居前三位的依次是航天城26935元/m<sup>2</sup>，高新25568元/m<sup>2</sup>及曲江20952元/m<sup>2</sup>。

### 第38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 <sup>2</sup> )	(元/m <sup>2</sup> )
1	富华博派时代	81,715,774	16644.53	4909
2	东城新一家	31,991,529	5954.61	5373
3	世茂轩府	26,085,321	2948.98	8846
4	莱安中心	19,530,081	1257.62	15529
5	保利·拉菲公馆	17,247,960	1916.44	9000
6	华东万悦城	11,554,200	1100.40	10500
7	旭辉中心	10,075,641	626.15	16091
8	绿地中央广场	7,707,421	357.57	21555
9	华商豪盛旺座城	7,494,013	508.48	14738
10	丝路国际创意梦工场	7,340,477	452.34	16228

### 2018年第38周办公供销价图



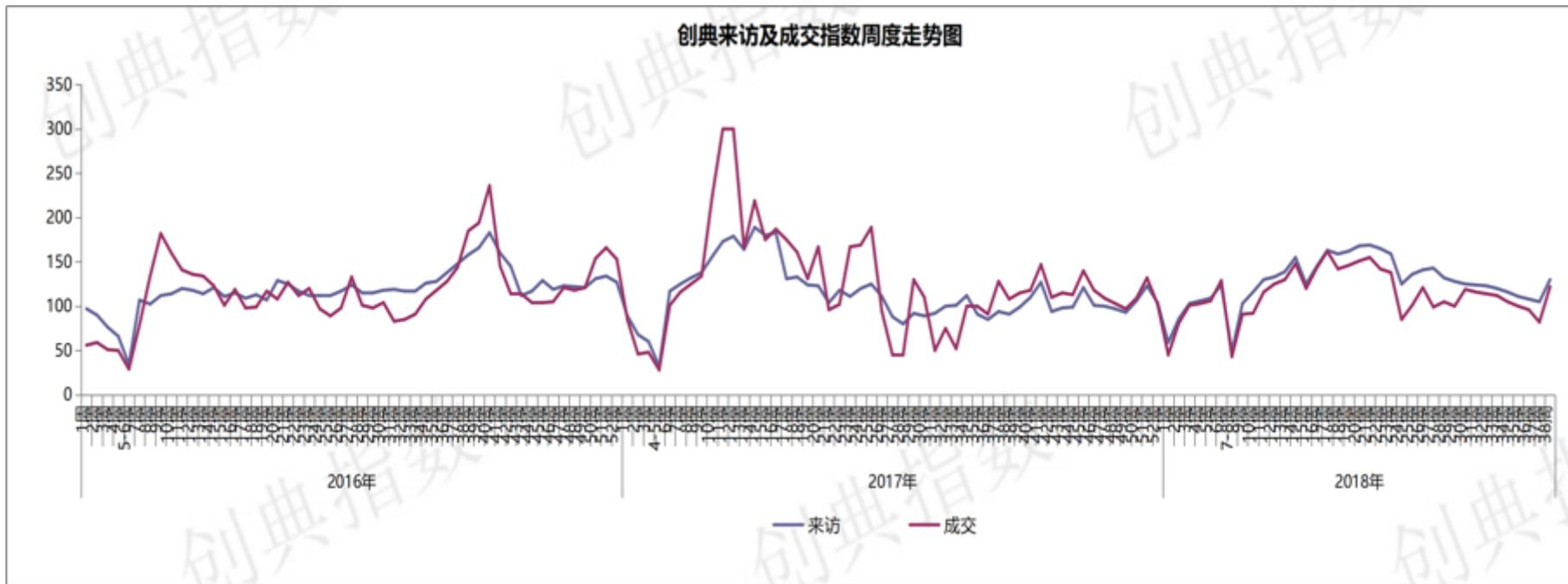
- 2018年第38周，办公无供应，成交3.77万m<sup>2</sup>，环比上涨103.75%，成交价格7721元/m<sup>2</sup>，环比下跌38.46%；
- 分区域来看：成交方面：航天城、城东、经开成交居前三位，依次成交1.66万m<sup>2</sup>、0.71万m<sup>2</sup>、0.68万m<sup>2</sup>；成交价格方面：位居前三位的依次是产灞16228元/m<sup>2</sup>、高新15210元/m<sup>2</sup>，曲江15054元/m<sup>2</sup>。



05

创典监测

创典指数显示：第38周项目来访指数130环比上涨23%，成交指数122环比上涨49%。



(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	沪灞杏园立交与迎宾大道交汇处向北
物业类型	小高层、洋房
开盘时间	2018年9月21-22日
总建面	156万㎡
容积率	2.2
绿化率	——
成交价格	小高层10639元/㎡、洋房12762元/㎡
成交金额	约4.23亿
开发商	绿城集团

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/㎡)
2#、3#、5#	2	16F/17F	1T2H	三室、四室	127/129	196	196	100%	10639
7#、8#	2	9F	1T2H	四室	129/143	90	90		12762
9#	1	9F	1T2H	四室	143				



129㎡ 四室二厅二卫



143㎡ 四室二厅二卫

### 项目简介：

项目地址	沪灞沪河东路中段
物业类型	高层、小高层、洋房
开盘时间	2018年9月21-22日
总建面	150万㎡
容积率	1.91
绿化率	40%
成交价格	高层11490元/㎡、小高层13800元/㎡、洋房14730元/㎡
成交金额	约3.69亿
开发商	上海城市开发有限公司西安分公司



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/㎡)
2#	1	33	2T4H	三室	98-132	132	132	100%	11490
5#、6#	1	18	1T2H	四室	142	72	62	86%	13800
12#	2	8+1	1T2H	四室	平层158/ 底跃272/ 顶跃177	32	32	100%	14730



98㎡ 三室二厅一卫



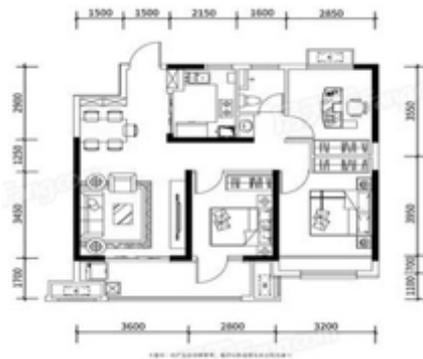
142㎡ 四室二厅二卫

### 项目简介：

项目地址	曲江新开门南路与南三环十字东南角
物业类型	高层、洋房
开盘时间	2018年9月18-19日
总建面	8万 <sup>2</sup> （三期）
容积率	1.72
绿化率	35%
成交价格	高层12259元/㎡（精装）、洋房13903元/㎡
成交金额	约3.41亿
开发商	金地集团



楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (m <sup>2</sup> )	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
12#	2	32	2T4H	二室、三室	64/98/124	256	251	98%	12259
17#	2	10	1T2H	二室、三室	84/117	40	35	88%	13903



98<sup>2</sup> 三室二厅一卫

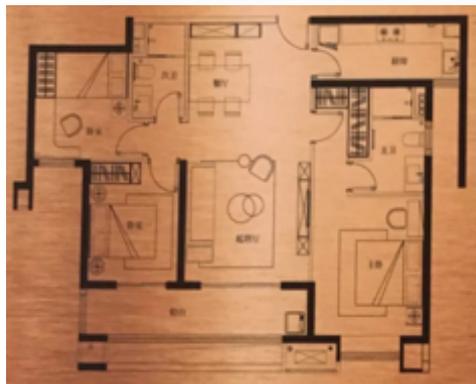


124<sup>2</sup> 三室二厅二卫

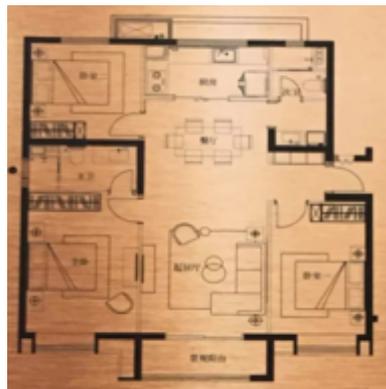
### 项目简介：

项目地址	丈八北路与科技七路交汇处
物业类型	高层
开盘时间	2018年9月19日
总建面	80万㎡
容积率	3.42
绿化率	35%
成交价格	20380元/㎡ (精装)
成交金额	约3.71亿
开发商	万科地产

楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (㎡)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/㎡)
2#	2	25	2T3H	二室、三室	83-133	348	155	45%	20380
8#	2	33	2T3H	三室	116/121/135				



120㎡ 三室两厅二卫



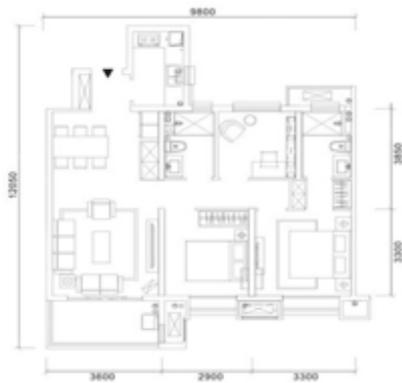
133㎡ 三室两厅二卫

### 项目简介：

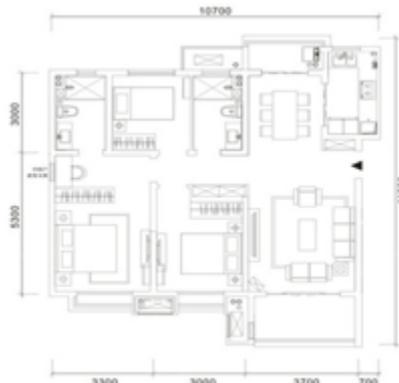
项目地址	城北红旗路与御井路十字向北500米
物业类型	高层、洋房
开盘时间	2018年9月18日
总建面	81万㎡
容积率	3.58
绿化率	35%
成交价格	高层12270元/㎡（精装）、洋房14851元/㎡（精装）
成交金额	约2.41亿
开发商	世茂集团



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/㎡)
6#	2	34/3 5F	2T 4H	三室、四 室	105-136	268	129	48%	12270
9#、 10#	3	11	1T2 H	三室、四 室	126-143	132	25	19%	14851



105㎡ 三室二厅二卫



120㎡ 三室二厅二卫

### 项目简介：

项目地址	城西枣园西路城西客运站往西1500米路北
物业类型	高层
开盘时间	2018年9月16-19日
总建面	70万㎡
容积率	3.24
绿化率	30%
成交价格	10532元/㎡（精装）
成交金额	约5.27亿
开发商	万科地产



楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (㎡)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/㎡)
32#	2	22	2T6H	二室、三室	72/96	596	596	100%	10532
33#	2	28	2T3H	二室、三室	72/96				



72㎡ 二室二厅一卫

96㎡ 三室二厅一卫

### 项目简介：

项目地址	临潼凤凰池东路与芷阳四路十字交汇西南角
物业类型	小高层
开盘时间	2018年9月24日
总建面	21.59万m <sup>2</sup>
容积率	1.5
绿化率	40%
成交价格	11500元/m <sup>2</sup> （精装）
成交金额	约1.3亿
开发商	新城控股



楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (m <sup>2</sup> )	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
5#	1	14	2T2H	三室	125/143	112	89	79%	11500
6#	3	14	2T2H						



125m<sup>2</sup> 三室二厅二卫



143m<sup>2</sup> 三室二厅二卫

### 项目简介：

项目地址	西安泾渭新区长庆东路与泾渭七路东南角
物业类型	高层
开盘时间	2018年9月22日
总建面	86万㎡
容积率	2.17
绿化率	35%
成交价格	8300元/㎡
成交金额	约4.72亿
开发商	当代置业



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/㎡)
48#、57#	3	33	2T2 H/2 4H	二室、三室	85/108/ 110/118 /130	1317	516	39%	8300
49#、50#、51#、53#、55#、56#	2	33	2T4 H						



85㎡ 二室二厅一卫



130㎡ 三室二厅二卫

## 【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。