

市场周报

2018年第39-40周【2018.9.24-2018.10.7】





01

政策解读

政策内容：

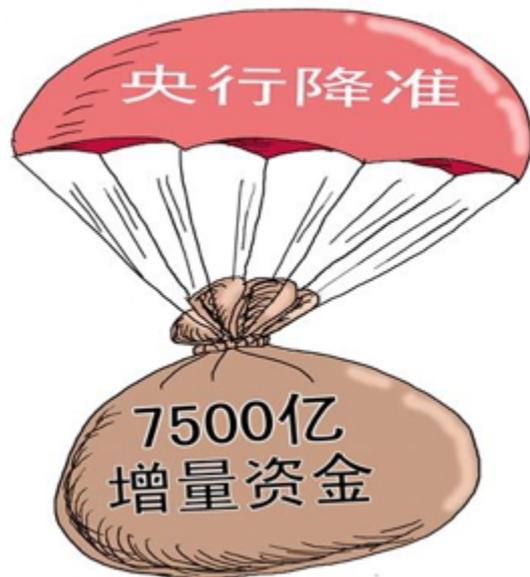
9月25日，中国人民银行、财政部及发展改革委、中国证券监督管理委员会，经国务院同意，联合发布《全国银行间债券市场境外机构债券发行管理暂行办法》。《办法》进一步明确了境外机构在银行间债券市场发债所应具备的条件、申请注册程序，并同时就信息披露、发行登记、托管结算以及人民币资金账户开立、资金汇兑、投资者保护等事项进行了规范。未来，国际开发机构人民币债券发行将被纳入境外机构在境内发行债券框架内统一管理，由相关部门在各自职责范围内分工负责。



创典点评：央行规范境外机构境内发债，促进债券市场对外开放，完善了境外机构在银行间债券市场发行债券的制度安排，促进相关制度规则与国际接轨，有利于进一步便利境外投资者进入中国银行间债券市场投资，对于中国债券市场改革开放具有重要意义。

政策内容：

为进一步支持实体经济发展，优化商业银行和金融市场的流动性结构，降低融资成本，引导金融机构继续加大对小微企业、民营企业及创新型企业支持力度，决定从2018年10月15日起，下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率1个百分点，降准所释放的部分资金用于偿还10月15日到期的约4500亿元中期借贷便利（MLF），这部分MLF当日不再续做。除去此部分，降准还可再释放增量资金约7500亿元。



◆**创典点评：**本次降准仍属于定向调控，旨在保持银行体系流动性总量稳定，利好实体经济，降低企业融资成本，稳健中性的货币政策取向不会改变，对楼市主要有以下几点影响：一是金融政策的宽松有助于稳定楼市，降低企业贷款成本，提高开工量，减少土地流拍现象；二是，较为宽松的资金面，或将刺激银行增加对于个人按揭贷款发放力度；三是，在批贷环节对房企资质审核严要求下，释放的资金或将仍向龙头房企集中，有助于加速行业洗牌。从长远角度看，在金融政策适度放松与楼市调控及市场监管政策双重影响下，整个房地产市场仍将以稳为主。



02
行业资讯

资讯内容：

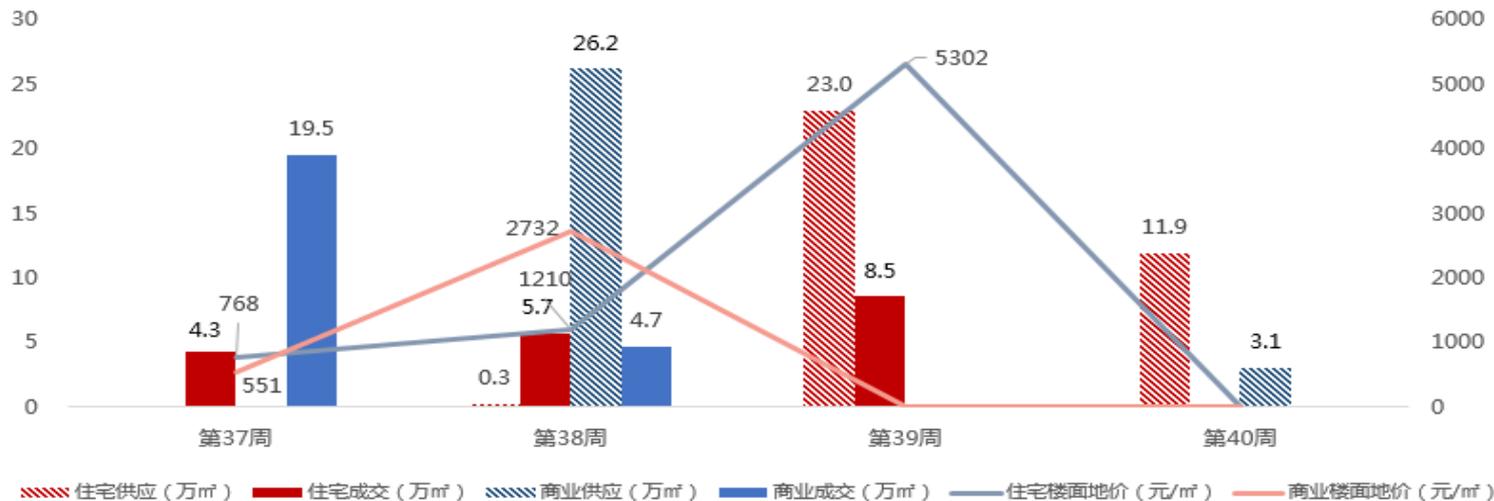
9月28日，和昌集团宣布与陕西环保集团正式签订战略合作框架协议，此次合作将以环保小镇作为合作项目，在环保小镇、资本运作、产业运营等领域开展深层次、多方面合作，双方充分发挥各自优势，以环保小镇项目合作为突破口，在金融资本运作、城市环保基础建设、绿色建筑和节能减排技术等领域逐步开展多元化、深层次的务实合作。





03
土地市场

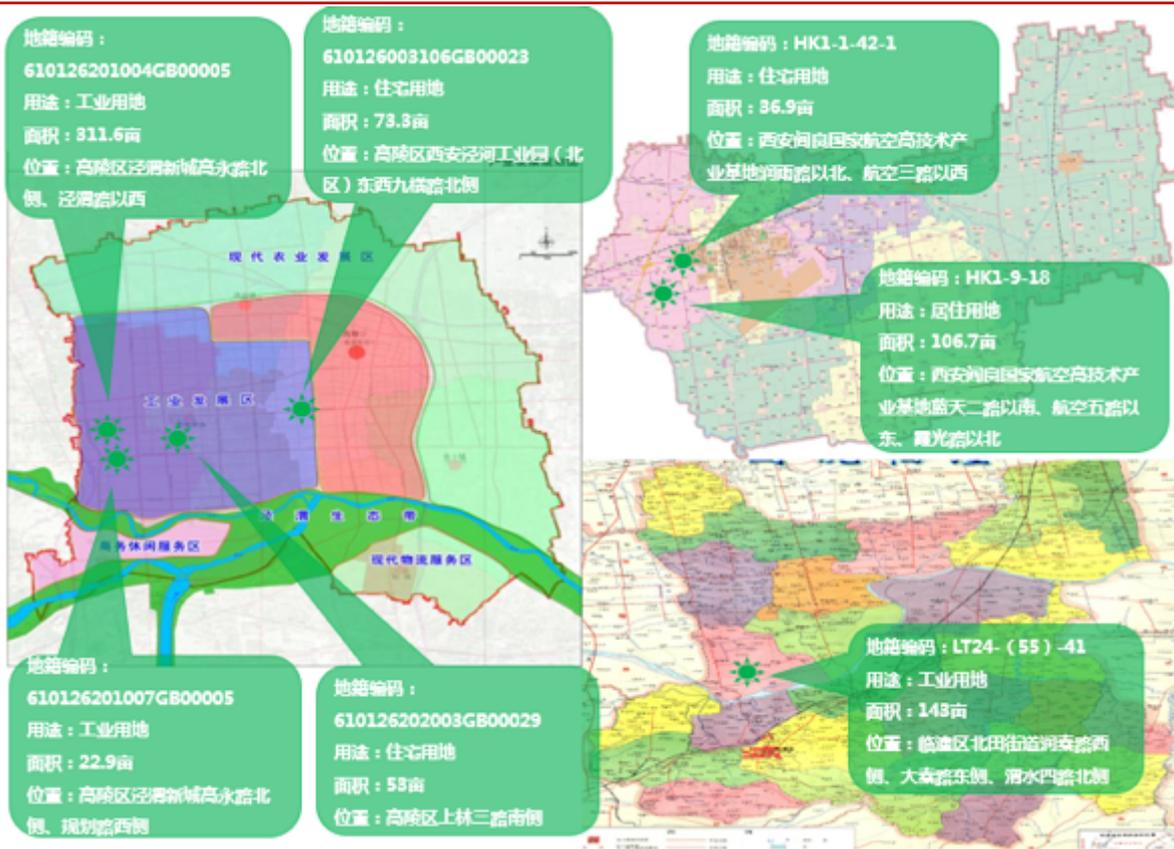
2018年西安土地市场周度走势图

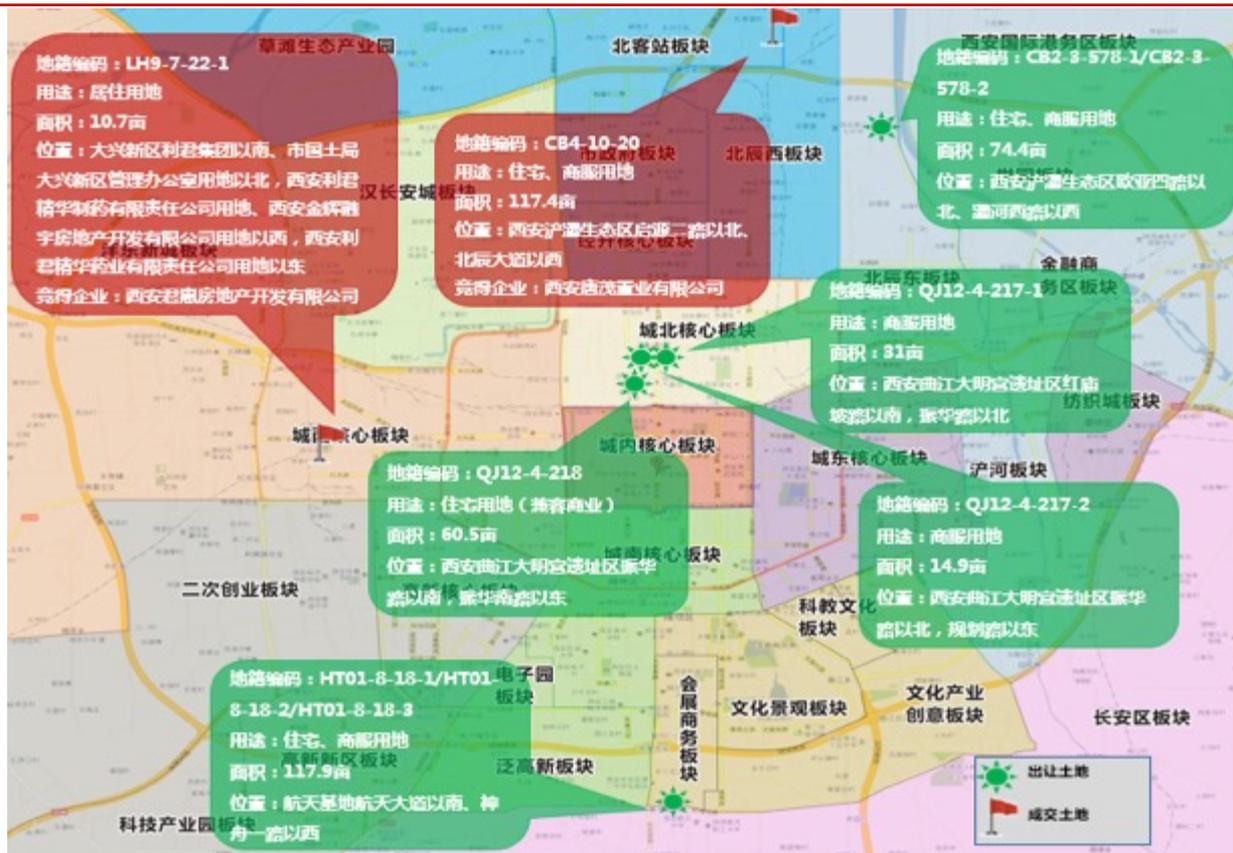


- 供应方面：39-40周共供应土地12宗，面积1046.6亩，其中住宅用地7宗，面积523亩，商服用地2宗，面积46亩，工业用地3宗，面积477.6亩。
- 成交方面：共成交2宗地块，面积128亩，其中，城西1宗10.7亩的住宅用地成交，由君惠地产耗资7265万元摘得，为利君生活区棚改项目用地；浐灞成交一宗面积117.379亩的商住用地，成交价77720万元，溢价率42.03%，由中国金茂集团竞得，折合土地单价662万元/亩，楼面单价6621元/平。

供销分布图

高陵、临潼、阎良等区域集中供地，供应外围趋势明显







04

新房市场

价格公示

2018年第49批（总共第61批）4个毛坯项目2860套商品住房价格公示，价格区间9084-11698元/m²

序号	项目	楼栋号	面积区间	总套数	均价（元/m ² ）
毛坯					
1	卡布奇诺国际社区二期	3#	62-85	231	9986-11698
		5#	61-107	231	
		6#	113-167	66	
2	绿地国港城一期	41#、42#、43#、81#、82#、83#	87-123	1064	9084-9835
3	汇悦城	8#	76-122	208	9343
		5#	77-241	191	9310
		6#	88-255	218	9447
		7#	88-129	224	9434
4	振业泊岸	3#	90-133	242	11014
		2#	90-140	185	11320

新房批售

10项目获证，融创、绿城、金地等品牌项目推新

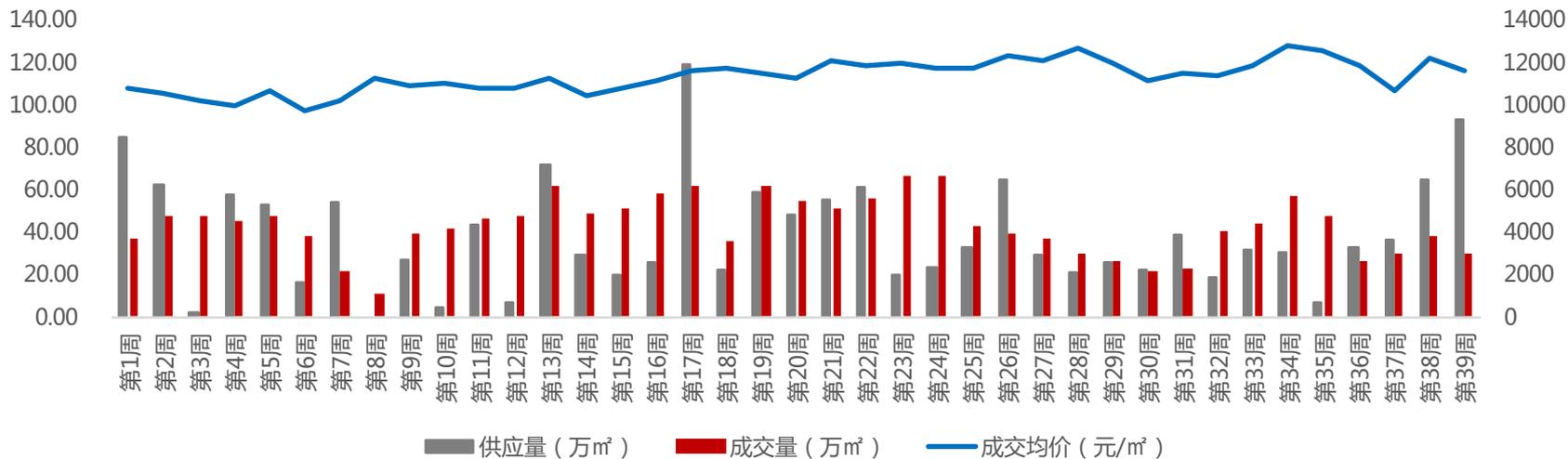
区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积 (m ²)	预售信息
城东	富力白鹭湾	49	482	50601.6	车库
	西安壹号院	11	68	14392.3	11#楼总高17层，2个单元，2梯2户，户型面积192-230m ²
浐灞	自然界	1,3,4,7,9	410	50468.5	9#楼总高8层，2个单元，面积157m ² ，1#、7#总高18层，面积141m ² ，3、4#楼总高33层，面积98-123m ²
	绿城西安全运村	7-11幢	292	37353.3	7、8、9#均总高17层，面积127-140m ² ，10、11#均总高16层，面积126-128m ²
高新	香榭御澄	3,4	269	39014.7	3#、4#均为2个单元，32F，1T2，共254套房源，面积142-160m ²
	启迪中心	1	691	224155	商业
曲江	金地南湖艺境	19、24	1816	66087	车库
	美好时光	7,13	497	54365.5	7#总高33层，3个单元，户型面积108m ² -165m ² ，13#总高34层，2个单元，面积为92m ² -105m ²
	金地中心风华	6,7,10,13	121	17238.8	6、7#楼总高9层，2个单元，户型面积144-182m ² ;10、13#楼总高7层，2个单元，户型面积166-203m ²
城南	融创·揽月府	4,5	60	10290.9	4、5#总高6层，面积150-180m ²

新房批售

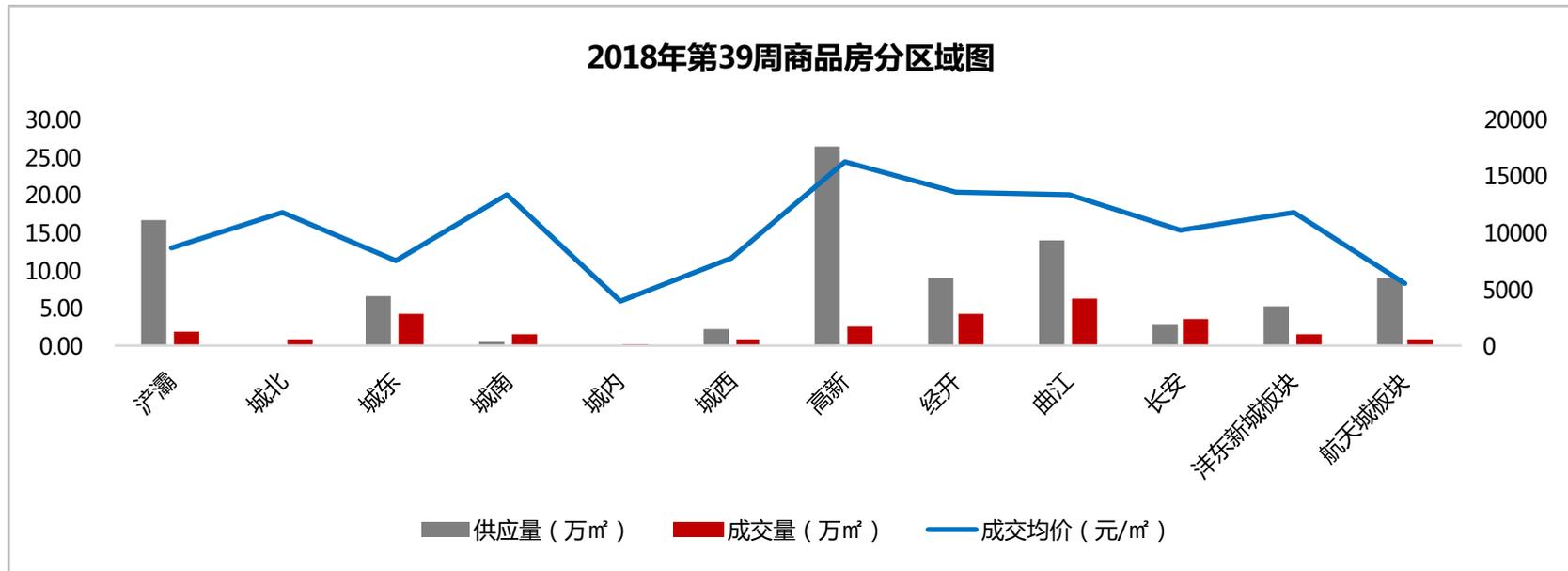
14个项目获证，2548套住宅房源，房源最低8975元/m²

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	西旅逸都	8	280	18558.63	车库
	沣东·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 ² ，均价约10200元/m ²
	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

2018年第39周商品房供销价走势图

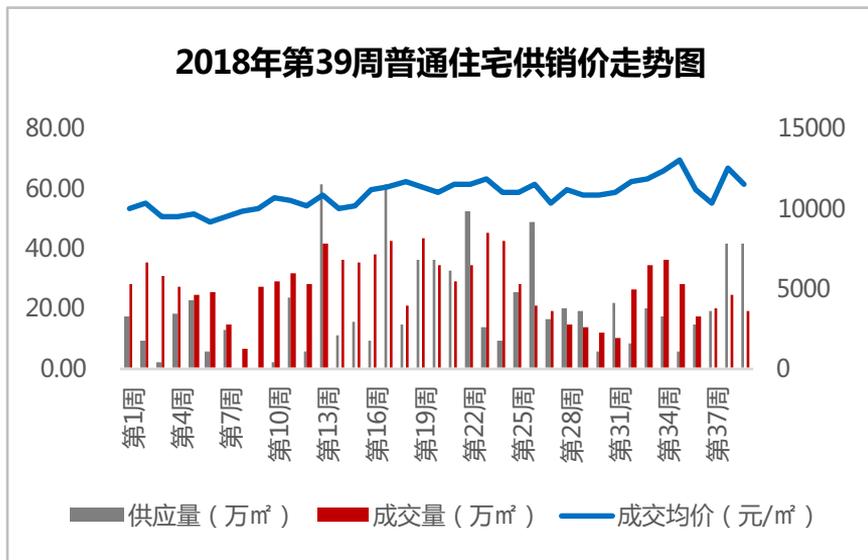


➤ 2018年第39周，全市商品房市场供应量92.46万㎡，环比上涨42.86%，成交量29.10万㎡，环比下跌24%，成交价格11612元/㎡，环比下跌4.38%。



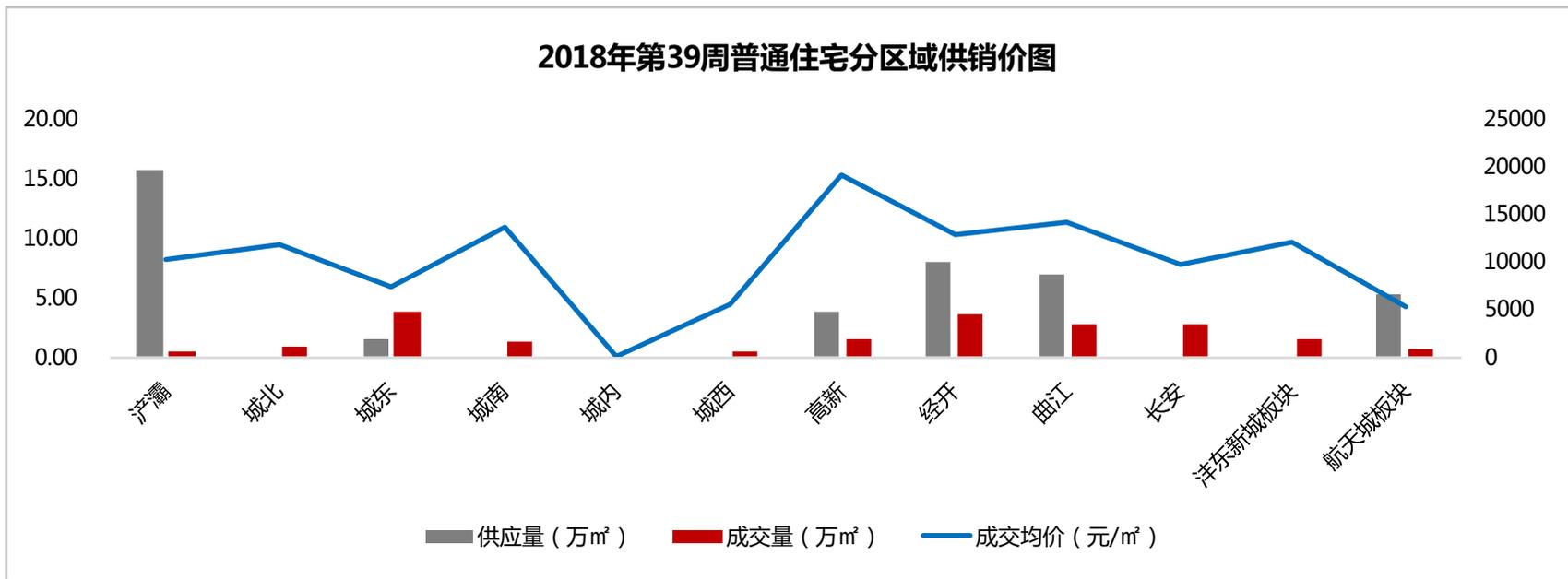
- 供应量方面：本周高新供应26.32万 m^2 ，供应量最大，其次是浐灞和曲江区域，分别供应16.78万 m^2 和14.03万 m^2 ；
- 成交量方面：曲江、经开、城东成交居前三位，依次成交6.47万 m^2 、4.28万 m^2 和4.15万 m^2 ；
- 成交价格方面：居区域前三位的依次是高新16334元/ m^2 ，经开13615元/ m^2 及曲江13424元/ m^2 。

第39周普通住宅销售金额排行

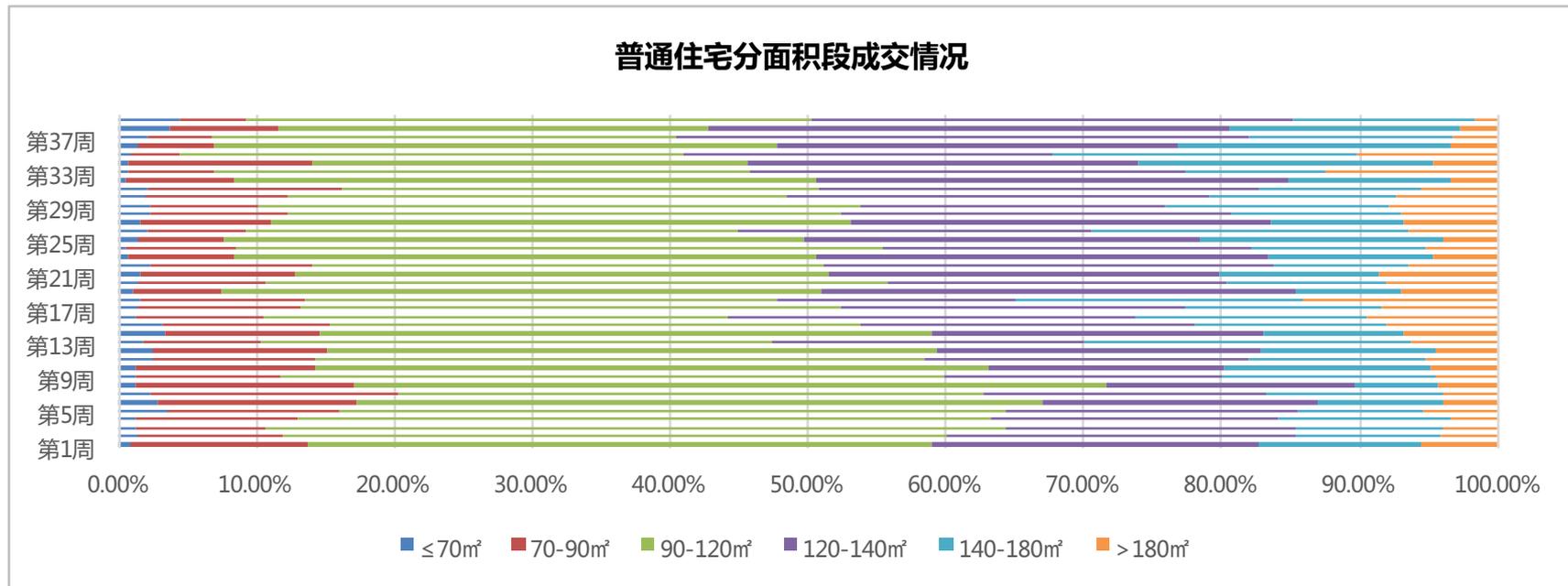


排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(㎡)	(元/㎡)
1	中海·曲江大城	354,409,317	24209.20	14639
2	万科翡翠国宾	274,770,668	13577.40	20237
3	保利中央公园	222,143,068	14500.65	15320
4	绿地新里城	172,587,185	14397.33	11987
5	保利·林语溪	166,873,132	18686.36	8930
6	龙湖·紫宸	153,835,497	11001.33	13983
7	盛龙广场	84,819,841	7118.07	11916
8	司法小区	76,072,413	16403.04	4638
9	雅居乐·湖居笔记	71,381,196	6218.04	11480
10	海亮德文郡	70,066,031	6543.38	10708

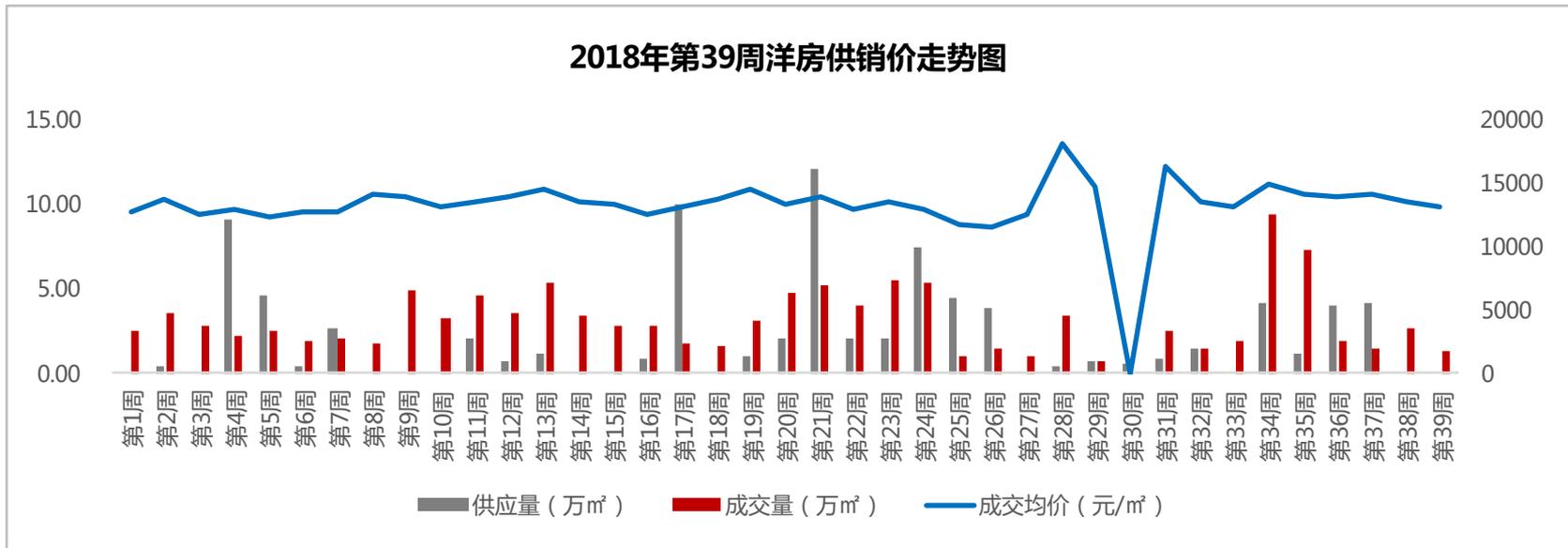
- 2018年第39周，市场供应量41.18万㎡，环比下跌1.17%，成交量19.40万㎡，环比下跌21.84%，成交价格11408元/㎡，环比下跌8.32%；
- 本周中海·曲江大城、万科翡翠国宾、保利中央公园销售金额排行居前三位。



- 供应量方面：本周灞桥供应15.72万m²，供应量最大，其次是经开和曲江区域，分别供应7.92万m²和6.98万m²
- 成交量方面：城东、经开、曲江成交居前三位，依次成交3.77万m²、3.47万m²和2.79万m²；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是高新19110元/m²，曲江14037元/m²、城南13579元/m²。



- ▶ 分面积段成交来看：第39周普通住宅各面积段成交量排名前三的依次是90-120m²、120-140m²和140-180m²，分别成交7.94万m²、6.78万m²和2.56万m²，本周仅90-120m²面积段成交环比上涨2.72%，其余各面积段成交环比均下跌，其中≤70m²成交跌幅最小，环比下跌8.19%，>180m²成交跌幅最大，环比下跌54.90%。

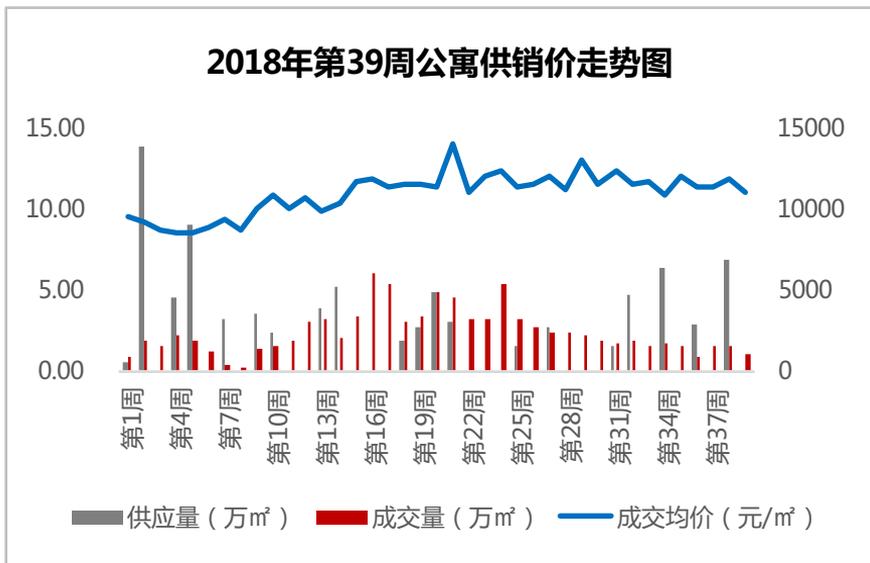


- 2018年第39周，洋房无供应，成交量1.26万m²，环比下跌53.43%，成交价格13201元/m²，环比下跌2.83%；
- 分区域来看：成交方面：长安、城东、浐灞成交居前三位，依次成交0.46万m²、0.28万m²、0.24万m²；成交价格方面：居前三位的依次是浐灞14315元/m²，曲江13337元/m²及经开13336元/m²。

第39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	金辉世界城	17,027,937	1116.78	15247
2	绿地城	16,270,742	1543.32	10543
3	中国国际丝路中心	14,016,373	1297.97	10799
4	曲江·华著中城	6,496,944	374.49	17349
5	荣民·时代广场	5,863,709	457.17	12826
6	顺泽·自在城	5,419,229	520.61	10409
7	宫园美寓	4,996,834	451.57	11065
8	水滴Uhome	4,097,788	628.14	6524
9	兰基中心	3,960,383	147.33	26881
10	星河9号	3,845,188	238.06	16152

2018年第39周公寓供销价走势图

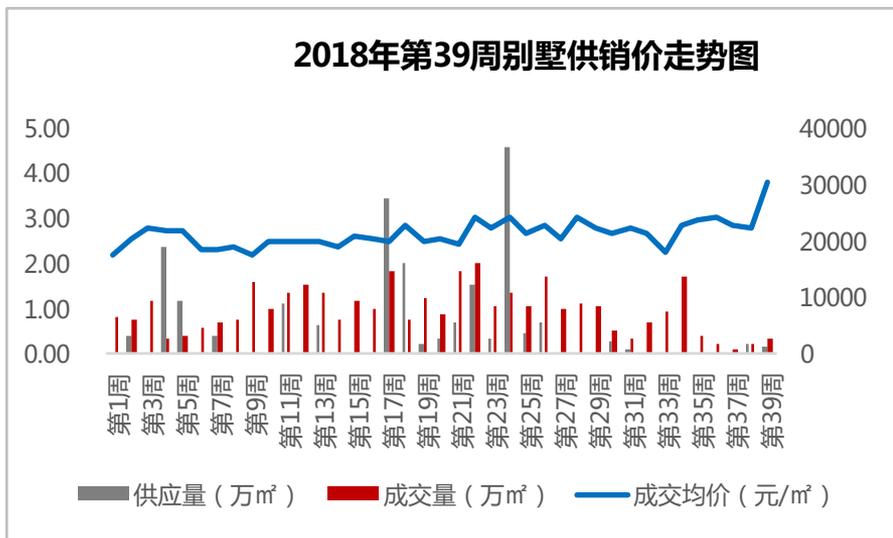


- 2018年第39周，公寓无供应，成交0.98万m²，环比下跌37.45%，成交价格11016元/m²，环比下跌7.28%；
- 分区域来看：成交方面：长安、高新、曲江成交居前三位，依次成交0.18万m²、0.17万m²和0.15万m²；成交价格方面：居前三位的依次是曲江15775元/m²，城南14134元/m²及航天城11827元/m²。

第39周别墅销售金额排行

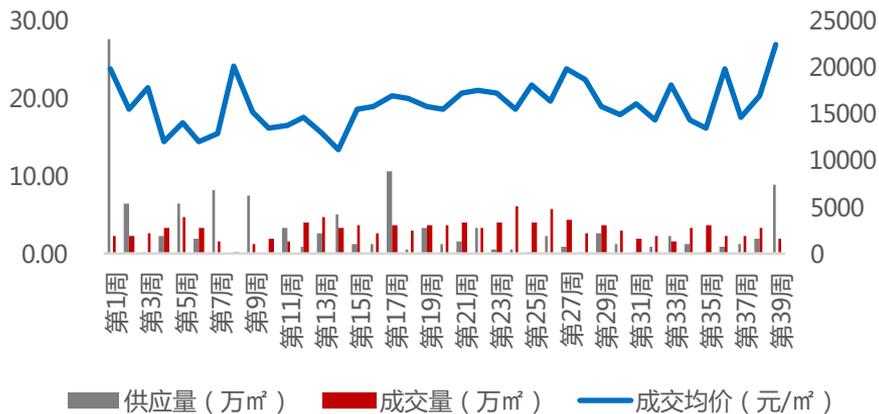
排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m ²)	(元/m ²)
1	龙湖·雁塔天宸	73,264,863	2047.84	35777
2	绿地城	12,992,400	481.20	27000
3	荣德·河与墅	10,170,000	444.53	22878
4	白桦林间	8,069,146	372.95	21636
5	中国铁建·西派国际	4,190,666	200.19	20933
6	——	——	——	——
7	——	——	——	——
8	——	——	——	——
9	——	——	——	——
10	——	——	——	——

2018年第39周别墅供销价走势图



- 2018年第39周，别墅供应0.18万m²，环比下跌23.04%；成交0.35万m²，环比上涨46.43%，成交价格30644元/m²，环比上涨37.28%；
- 分区域来看：仅曲江供应0.18万m²；成交量方面：曲江、长安、浐灞成交居前三位，依次成交0.20万m²、0.05万m²、0.04万m²；成交价格方面：曲江35777元/m²，长安27000元/m²及浐灞22878元/m²。

2018年第39周商业供销价图



第39周商业销售金额排行

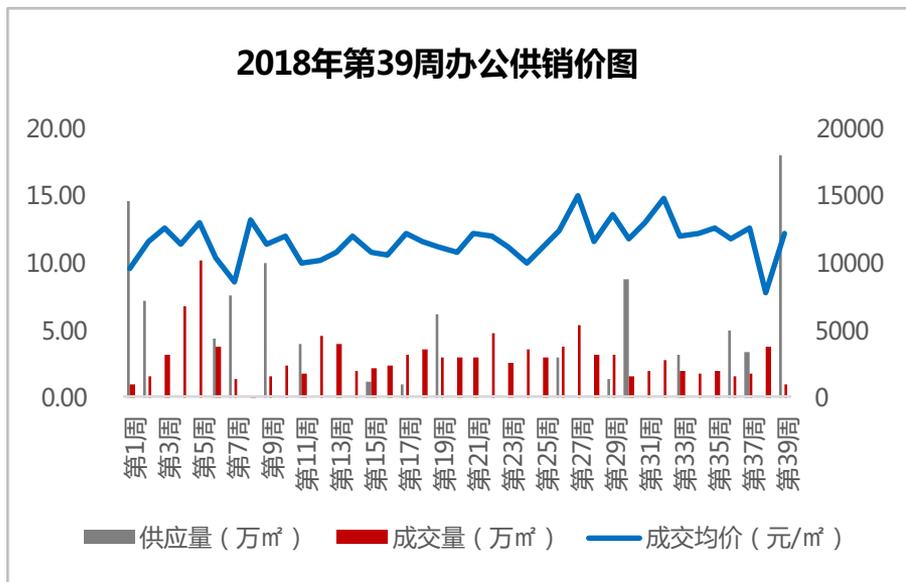
排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(㎡)	(元/㎡)
1	曲江·华著中城	114,876,117	2977.06	38587
2	曲江万众国际	89,996,092	2328.77	38645
3	碧桂园凤凰城	45,120,112	1487.92	30324
4	立达国际机电城	14,355,438	1192.29	12040
5	太奥广场	13,536,703	1540.99	8784
6	金地·西洋公元	13,334,762	857.50	15551
7	西安华南城	12,511,014	1672.46	7481
8	坤元TIME	12,355,495	982.88	12571
9	百寰国际	10,867,949	422.51	25722
10	西部网货批发中心	10,438,448	440.07	23720

- 2018年第39周，商业供应量8.90万㎡，环比上涨365.22%，成交量2.06万㎡，环比下跌40.33%，成交价格22411元/㎡，环比上涨33.38%；
- 分区域来看：高新供应最大6.44万㎡；成交方面：曲江、浐灞、经开成交居前三位，依次成交0.59万㎡、0.50万㎡、0.30万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江36839元/㎡，城北36133元/㎡及经开27654元/㎡。

第39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	睿中心	37,763,222	2839.34	13300
2	CROSS万象汇	13,601,850	877.44	15502
3	高新水晶·卡芭拉	10,951,890	819.26	13368
4	世茂轩府	7,625,770	781.76	9755
5	伟业公馆	5,339,450	464.30	11500
6	粤汉国际	5,264,630	752.09	7000
7	华商豪盛旺座城	4,234,701	263.32	16082
8	绿地国际花都	4,196,184	442.81	9476
9	西安国际人才大厦	4,006,783	360.91	11102
10	莱安中心	3,842,536	240.76	15960

2018年第39周办公供销价图



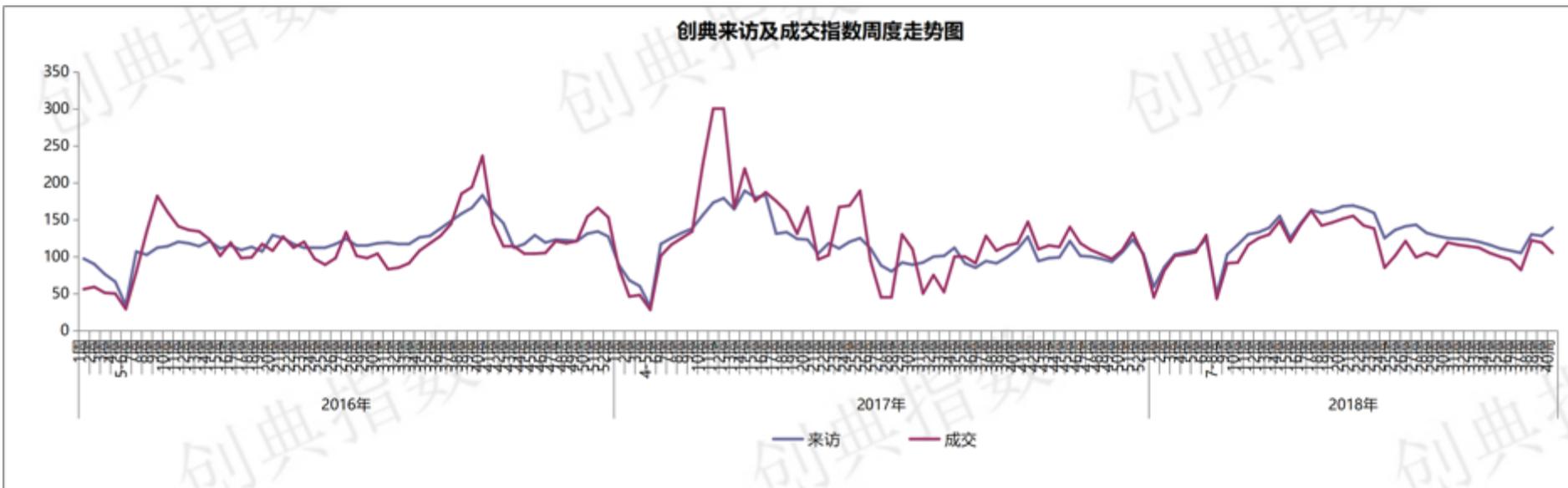
- 2018年第39周，办公供应17.91万m²，成交1.01万m²，环比下跌73.13%，成交价格12124元/m²，环比上涨57.02%；
- 分区域来看：供应方面：高新供应最大10.09万m²；成交方面：高新、经开、曲江成交居前三位，依次成交0.66万m²、0.23万m²、0.06万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是浐灞16191元/m²、曲江15105元/m²，高新12344元/m²。



05

创典监测

创典指数显示：第40周国庆期间项目来访指数139环比上涨9%，成交指数105环比下滑13%。



(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	临潼凤凰池东路与芷阳四路十字交汇处西南角
物业类型	小高层
开盘时间	2018年9月24日
总建面	21.59万㎡
容积率	1.5
绿化率	40%
成交价格	11500元/㎡（精装）
成交金额	1.3亿
开发商	新城控股集团



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/㎡)
5#	1	14F	2T2H	三室	125/143	112	89	79%	11500 (精装)
6#	3	14F	2T2H	三室	125/143				



125㎡ 3室2厅2卫



143㎡ 3室2厅2卫

项目简介：

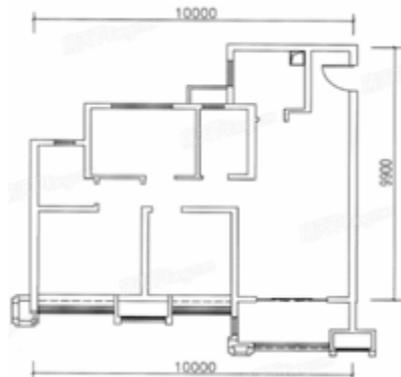
项目地址	大庆路延伸段、阿房一路以南
物业类型	高层、小高层
开盘时间	2018年9月24日
总建面	21.9万㎡
容积率	2.83
绿化率	35%
成交价格	高层11000元/㎡（精装）、小高层11113元/㎡（精装）
成交金额	约3.94亿
开发商	雅居乐集团



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#	3	24F	1T2H	三室	95/107	144	144	100%	11000
7#	3	18F	1T2H	三室	100/113	96	186	91%	11113
8#	3	18F	1T2H	三室、四室	97/143	108			



107㎡ 高层 3室2厅2卫



113㎡ 小高层 3室2厅1卫

项目简介：

项目地址 长安学府大街与居安路十字东南角

物业类型 高层

开盘时间 2018年9月25日、26日

总建面 56.15万㎡

容积率 3.29

绿化率 38%

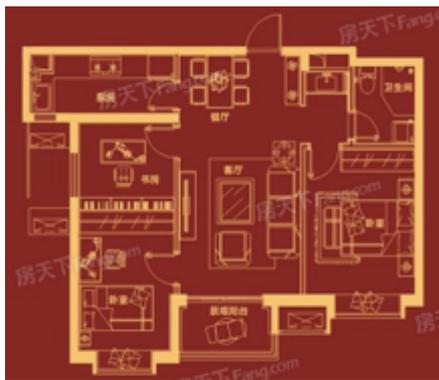
成交价格 11131元/㎡ (精装)

成交金额 约4.09亿

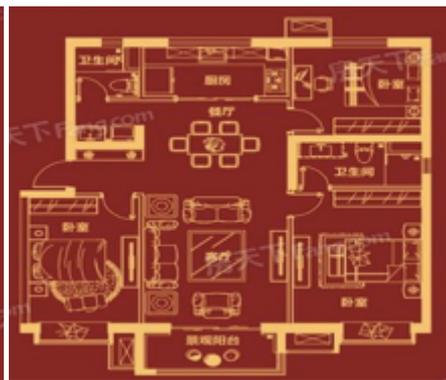
开发商 万科地产



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/㎡)
17#	1	34F	2T3 H	二室、三室	90-134	340	328	96%	11131
20#	2	34F	2T4 H/2 T3H	二室、三室	90-134				



90㎡ 2室2厅1卫



134㎡ 3室2厅2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26日、27日
总建面	70万m ²
容积率	3.24
绿化率	30%
成交价格	11200元/m ² (精装)
成交金额	约2.46亿
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)
34#	4	27F	1T2H	三室	110	200	200	100%	11200



110m² 3室2厅2卫

项目简介：

项目地址	西咸新区科技路西段镐京大道汉池一路交汇处
物业类型	小高层、洋房
开盘时间	2018年9月26日、27日
总建面	54万㎡
容积率	2.0
绿化率	45%
成交价格	小高层：11220元/㎡（精装）、洋房：13200元/㎡
成交金额	约2.9亿
开发商	中建地产



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	18F	2T4H	三室	100-134	137	136	99%	11220
25#、26#	3	7	1T1H	四室	199-231	46	39	85%	13200



128㎡ 3室2厅2卫

项目简介：

项目地址 曲江公园南路与北陆路十字东北角

物业类型 高层、小高层

开盘时间 2018年9月29-30日

总建面 43万㎡

容积率 2.8

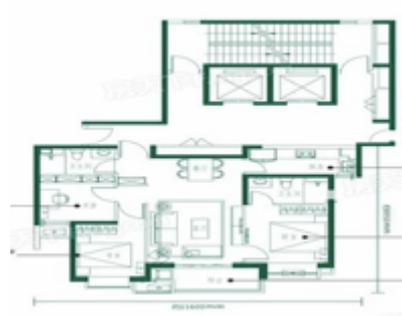
绿化率 40%

成交价格 高层：12772元/㎡（精装）
小高层：13803元/㎡（精装）

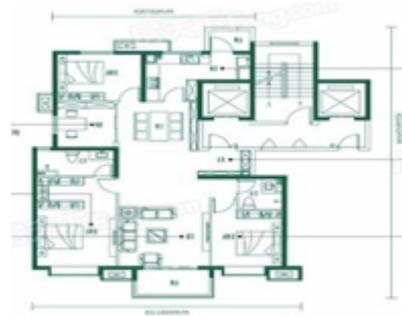
成交金额 约4.3亿

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	33F	2T3H	三室	101-134	195	195	100%	12772
10#	3	13F/6F	1T2H	四室	154/155	64	64	100%	13803



101㎡ 3室2厅2卫



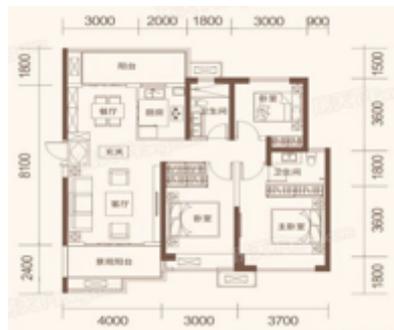
155㎡ 4室2厅2卫

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9月29-30日
总建面	100万㎡
容积率	3.2
绿化率	35%
成交价格	8572元/㎡
成交金额	约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 (㎡)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/㎡)
4#	2	34F	2T4H	三室、四室	110/123/134	270	270	100%	8572



128㎡ 3室2厅2卫

项目简介：

项目地址 经开未央路与凤城六路交汇向东800米

物业类型 高层

开盘时间 2018年9月29日

总建面 10万㎡

容积率 4.5

绿化率 35%

成交价格 12509元/㎡（精装）

成交金额 2.33亿

开发商 西安惠风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/㎡)
2#	2	32F	2T3H	三室、四室	100/115/135	186	159	85%	12509



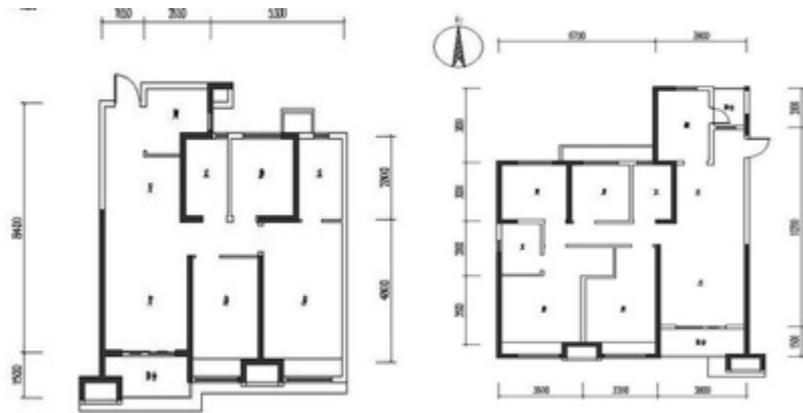
110㎡ 3室2厅2卫

115㎡ 3室2厅2卫

项目简介：

项目地址	高新丈八北路以西，科技六路以北
物业类型	高层
开盘时间	2018年9月30日
总建面	80万㎡
容积率	3.05
绿化率	35%
成交价格	16717元/㎡（精装）
成交金额	约3.6亿
开发商	保利地产

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#	1	33F	2T4H	三室、四室	104-141	260	201	77%	16717
3#	1	33F	2T4H	二室、三室、四室	76-141				



104㎡ 3室2厅2卫

141㎡ 3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。