

市场周报

2018年第41周【2018.10.8-2018.10.14】





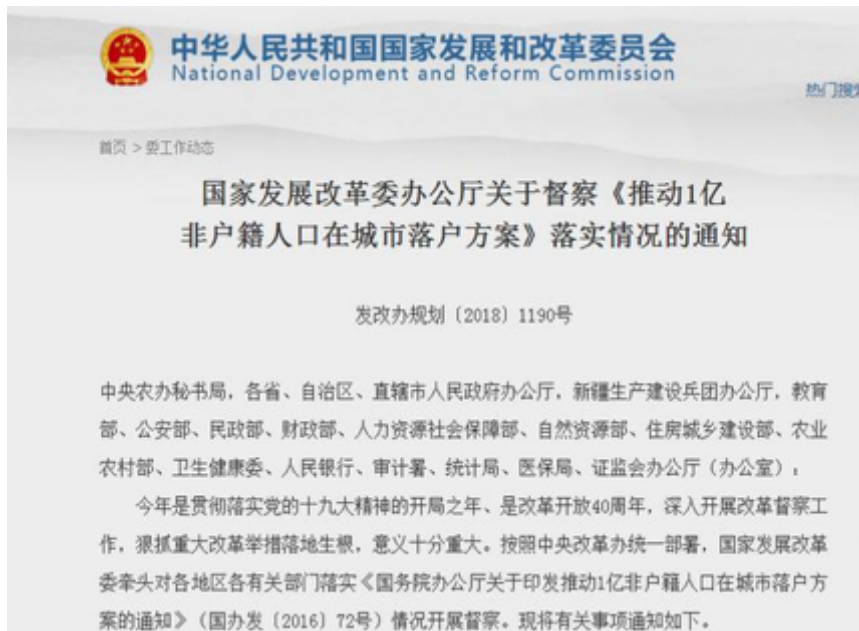
01

政策解读

政策内容：

发改委10月10日发布《国家发展改革委办公厅关于督察《推动1亿非户籍人口在城市落户方案》落实情况的通 知》，《通知》称推动1亿非户籍人口在城市落户，是推进新型城镇化高质量发展的重要任务，是扩大内需和改善民生的有机结合点，是全面建成小康社会惠及更多人口的内在要求。

🔴 **创典点评：**《通知》目的在于推进非户籍人口城市落户，将扩大内需，推进城镇化，新增购房需求或将有所增加。从需求端来看，对整个房地产市场有积极推动作用。



政策内容：

整治重点内容包括：1、投机炒房行为：垄断房源，操纵房价、房租，捂盘惜售或者变相囤积房源等；2、房地产“黑中介”违法违规行为：为不符合交易条件的房屋提供经济服务，或者对购房人隐瞒抵押、查封等限制房屋交易的信息等；3、房地产开发企业违法违规行为：在取得商品房预售许可前，以认购、认筹、预订、排号、售卡等方式向购房人收取或者变相收取定金、预订款、诚意金等费用等；4、虚假房地产广告；通过捏造、散布不实信息，或者曲解有关房地产政策等方式，误导购房人的市场预期等内容。

创典点评：在中央的常态化限购政策和市场强监管下，西安再出重拳整顿市场秩序，规范房企违规销售行为，保障购房者合法权益。





02
行业资讯

资讯内容：

绿地集团正式重组成立“三大产业集团”，分别是绿地大基建集团、绿地商贸集团、绿地酒店旅游集团，朝着万亿级收入规模快速迈进。

目前绿地已经形成“以房地产为核心主业，大基建、大金融、大消费、科创、康养等产业并举发展”的多元经营格局。通过“地产+”的商业模式，各产业互为支撑、相得益彰，形成了“1+5>N”的协同发展效应，构筑了独特的竞争优势。



资讯内容：

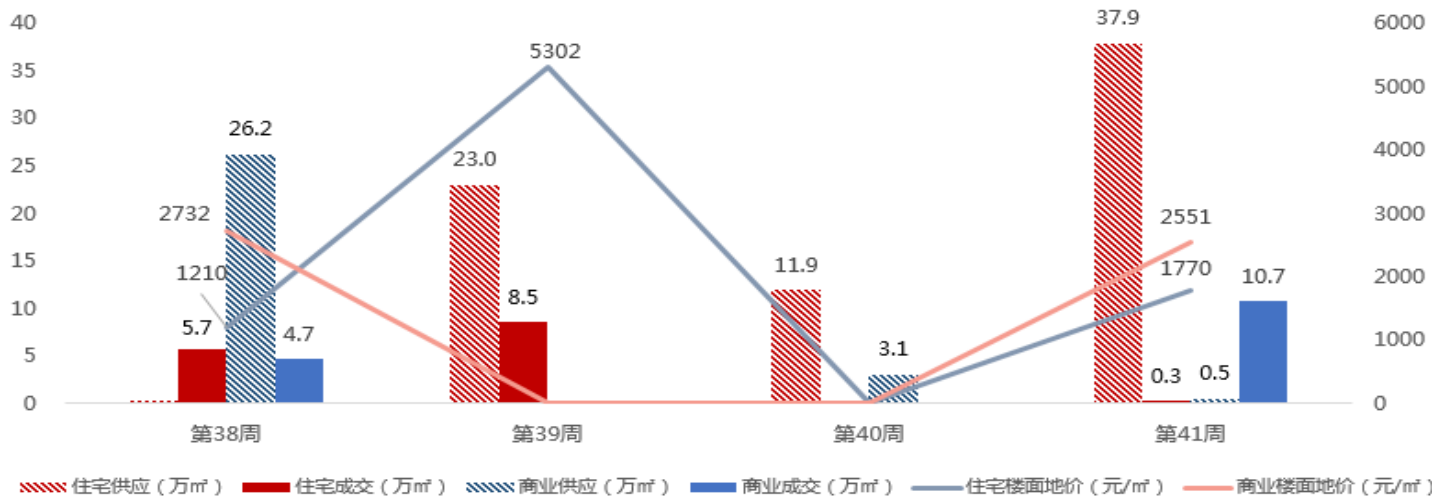
富力（西安）环球商品贸易港，10月13日品牌展示中心正式启幕，项目作为区域内首个以全商业姿态入驻空港新城的品牌房企，也是西北首座富力·环贸港产品，为空港乃至为整个西北，首次引入时尚智贸综合体概念，依托空港新城航空城的世界级布局，依托富力自建的线上生态产业运营平台，在空港新城，为大西安提供全新的商贸方案，首发建面约40-116平米精装酒店公寓，样板间也在此次活动中揭开面纱，一线大牌精装标准，合理的空间布局，让项目即将首发的酒店公寓产品备受赞叹，项目品质与用心随即彰显。





03
土地市场

2018年西安土地市场周度走势图



- 供应方面：本周共供应土地8宗，面积776.5亩，其中住宅用地6宗，面积568.6亩，商服用地1宗，面积8.2亩，工业用地1宗，面积199.6亩。
- 成交方面：共成交3宗地块，面积128亩，其中，高新自贸区成交1宗94亩的商服用地，由西安高科集团8.24亿元摘得，折合亩单价874万元/亩，楼面地价2622元/平米，为高新区会议中心项目用地；大兴新区2宗约7.5亩住宅、商服类用地成交，容积率超高，平均亩单价994万元/亩，平均楼面地价1710元/平米。

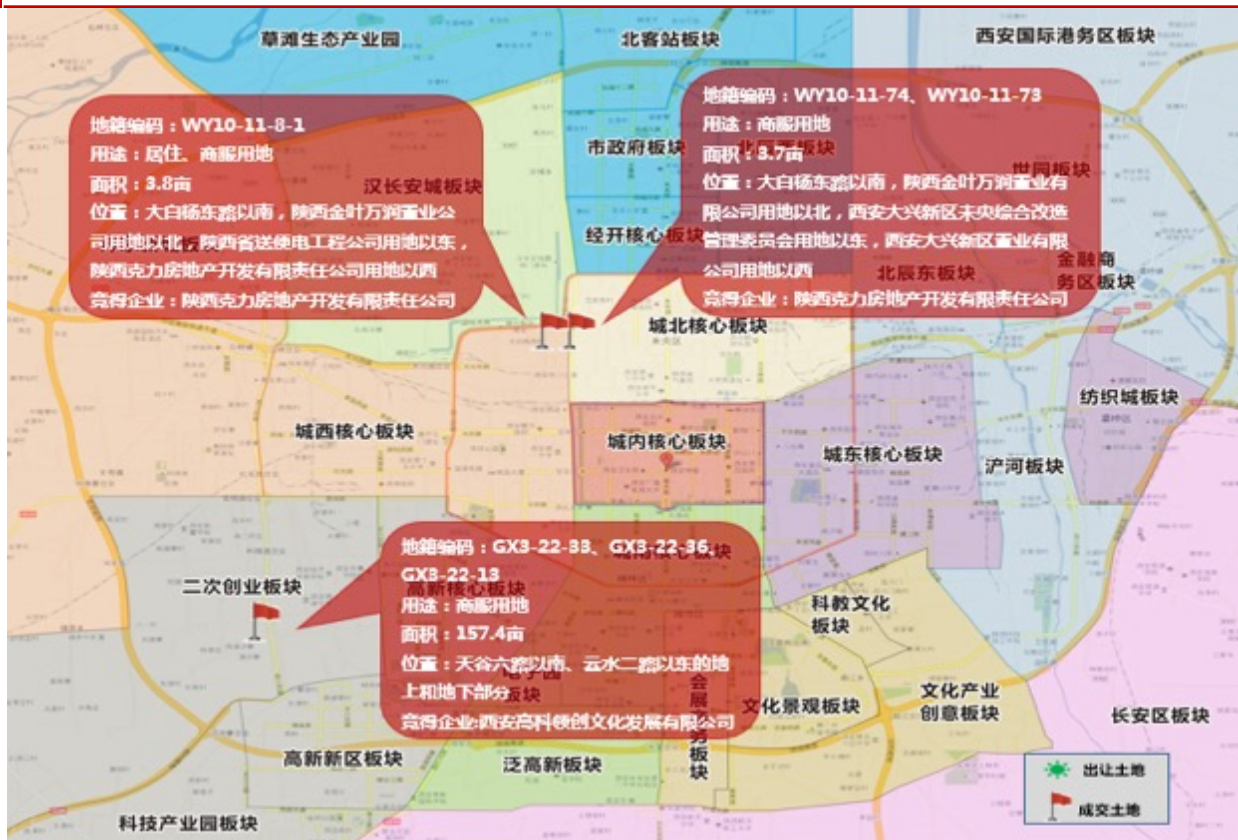
供销分布图

西咸新区5宗住宅、商服类用地挂牌，分布在空港和秦汉新城



供销分布图

大兴新区约7.5亩住宅商服用地底价成交，亩单价994万元/亩；高新区会议中心项目用地成交





04

新房市场

价格公示

2018年第50批（总共第62批）10个项目3067套商品住房价格公示，毛坯高层10873元/平米，毛坯洋房13574元/平米；精装高层12288元/平米，精装洋房15977元/平米

| 序号 | 项目 | 楼栋号 | 面积区间 | 总套数 | 均价（元/㎡） |
|----|----------|----------|---------|-----|---------|
| 毛坯 | | | | | |
| 1 | 德杰·状元府邸 | 10#、11# | 100-151 | 374 | 10372 |
| 2 | 康桥·悦蓉园 | 11#、12# | 144 | 84 | 13574 |
| 3 | 鸿锦城·天逸 | 1#、2# | 86-106 | 310 | 11653 |
| 4 | 紫薇花园洲 | 1# | 82-124 | 168 | 10318 |
| 精装 | | | | | |
| 5 | 保利中央公园 | 2#、3# | 98-115 | 256 | 14750 |
| 6 | 海亮·德文郡二期 | 2#、3#、4# | 89-130 | 496 | 10830 |
| 7 | 合能·铂悦府 | 8#、9# | 100-129 | 232 | 10515 |
| 8 | 康桥·悦蓉园 | 16# | 96-129 | 264 | 12566 |
| 9 | 中建昆明澜庭 | 1#、2#、3# | 104-137 | 288 | 11254 |
| 10 | 南湖七号 | 1# | 108-135 | 86 | 13383 |
| | | 2#—4#、6# | 93-170 | 108 | 15977 |
| 11 | 万科城市之光南区 | 7# | 154 | 68 | 14829 |
| | | 8#、9# | 90-134 | 333 | 13646 |

新房批售

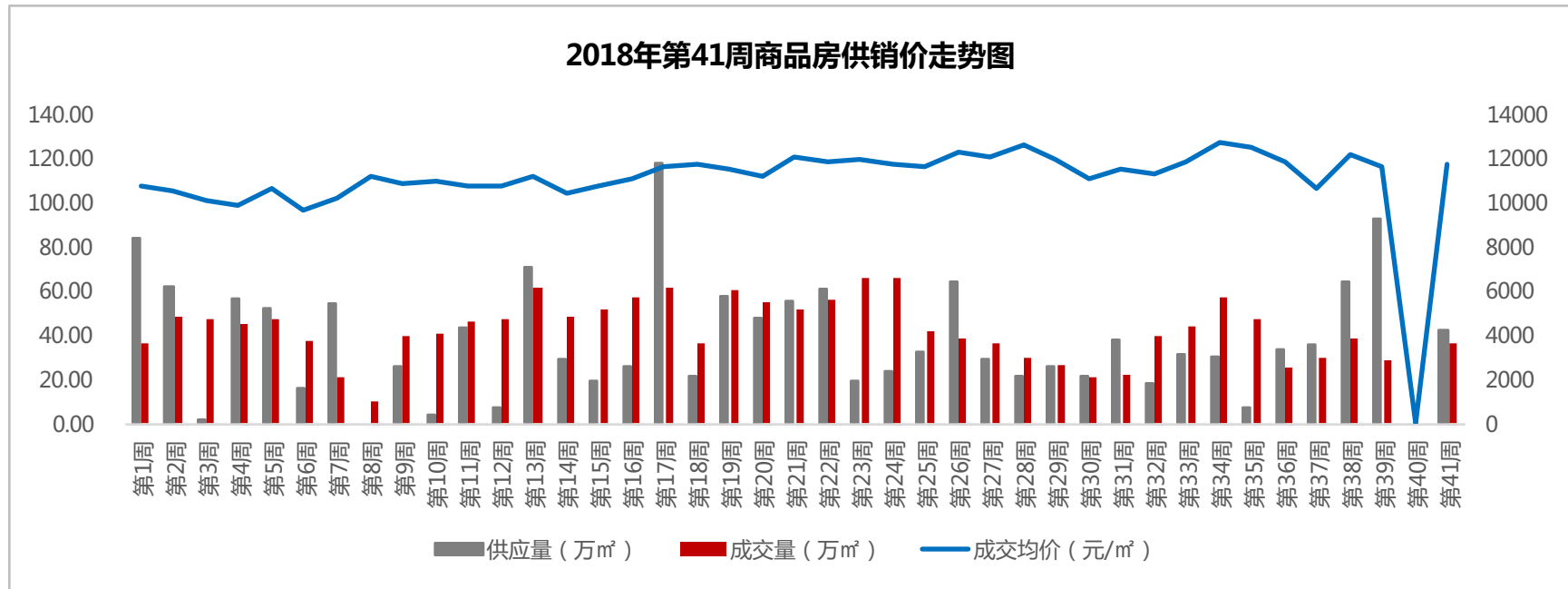
本周11项目获证，房源共6409套，住宅房源约占50%

| 区域 | 项目名称 | 可售楼栋 | 预售套数 | 预售面积 (m ²) | 预售信息 |
|----|----------|---------|------|-------------------------|--|
| 港务 | 汇悦城 | 5,6,7,8 | 1278 | 91999.72 | 5#、8#楼总高26层，面积77-241m ² ，6#、7#楼总高28层，面积88-129m ² ，均价9413元/m ² |
| 城东 | 西安壹号院 | 13 | 1862 | 69357.68 | 车库 |
| | 西港碧水湾 | 6,7 | 269 | 36583.26 | 6#楼高32层，1个单元，面积114m ² 、196m ² 、145m ² 、167m ² ，7#楼共32层，3个单元，面积101m ² 、111m ² 、120m ² 、138m ² 、141m ² ，均价约9400元/m ² |
| 城南 | 卡布奇诺国际社区 | 3,5,6 | 538 | 45844.6 | 3#、5#楼为高层，共计462套，户型面积61-107m ² ，均价约10061元/m ² ，6#楼为11层小高层，共计66套，户型面积113-166m ² ，均价约11698元/m ² |
| | 大华公园世家 | 2,8,9 | 447 | 42462.91 | 2#楼总高33层，2个单元，户型为三室，面积93m ² 、101m ² 、119m ² 、120m ² 。8#、9#楼总高7层，2个单元，户型主要为四室，跃层，四室面积145m ² ，跃层面积192m ² |
| 城西 | 中国国际丝路中心 | 3,4 | 849 | 39093.53 | 办公，3#楼共29层，面积为37m ² 、38m ² 、39m ² 、47m ² 。4#楼共20层，面积区间46-83m ² |

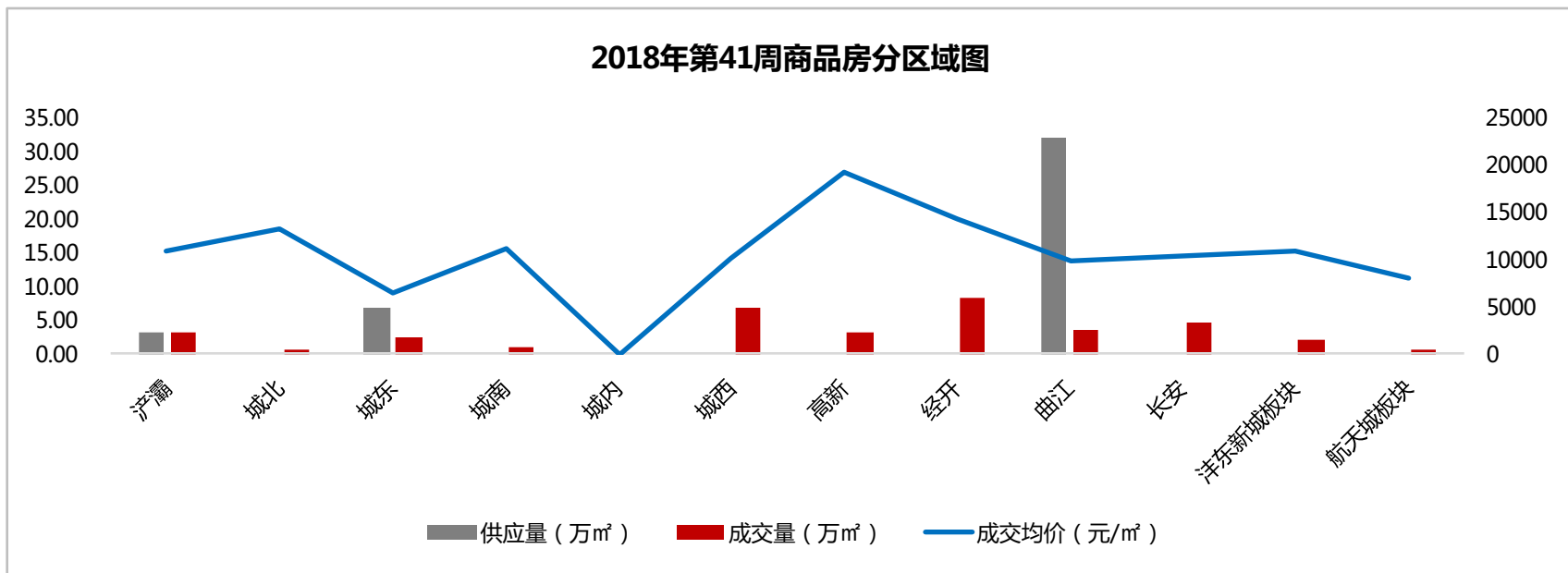
新房批售

获证项目多为老盘推新，纯新盘汇悦城1278套房源获证，均价仅9413元/平米

| 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 | 18, 21 | 15 | 1386.35 | 商业，面积26-340m ² |
| | 旭辉国悦府 | 2,4 | 224 | 30029.43 | 2#楼总高33层，2个单元，面积136m ² 、142m ² 、143m ² 。4#楼为商业，面积102m ² |
| 济灞 | 中南樾府 | 14,17,18 | 128 | 14570.88 | 14#楼总高26层，2个单元，面积区间66-132m ² ，17#、18#楼均商业 |
| | 灞业大境 | 8 | 418 | 42287.98 | 8#楼总高34层，3个单元，面积区间87-129m ² ，备案均价10470元/m ² |
| | 立达国际机电城 | 6-15 | 381 | 30483.94 | 商业，面积71-143m ² |

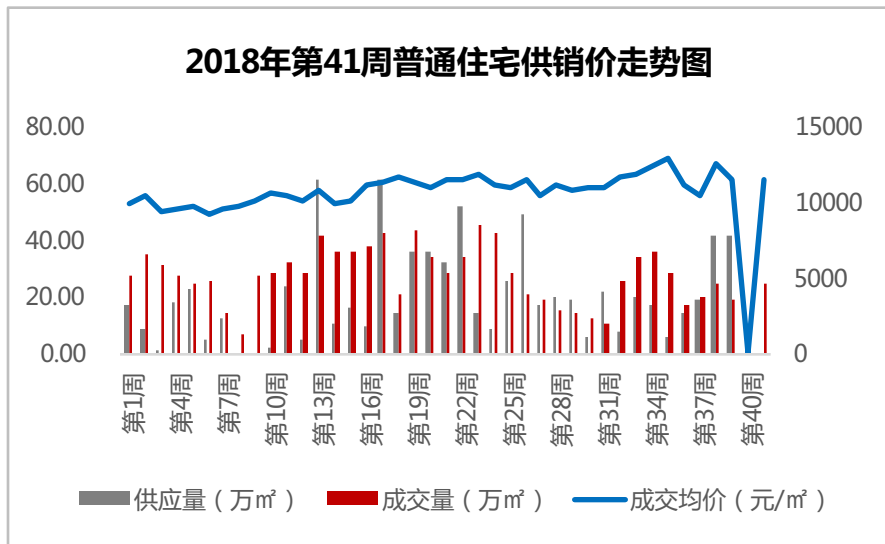


➤ 2018年第41周，全市商品房市场供应量42万m²，成交量36.81万m²，成交价格11781元/m²。



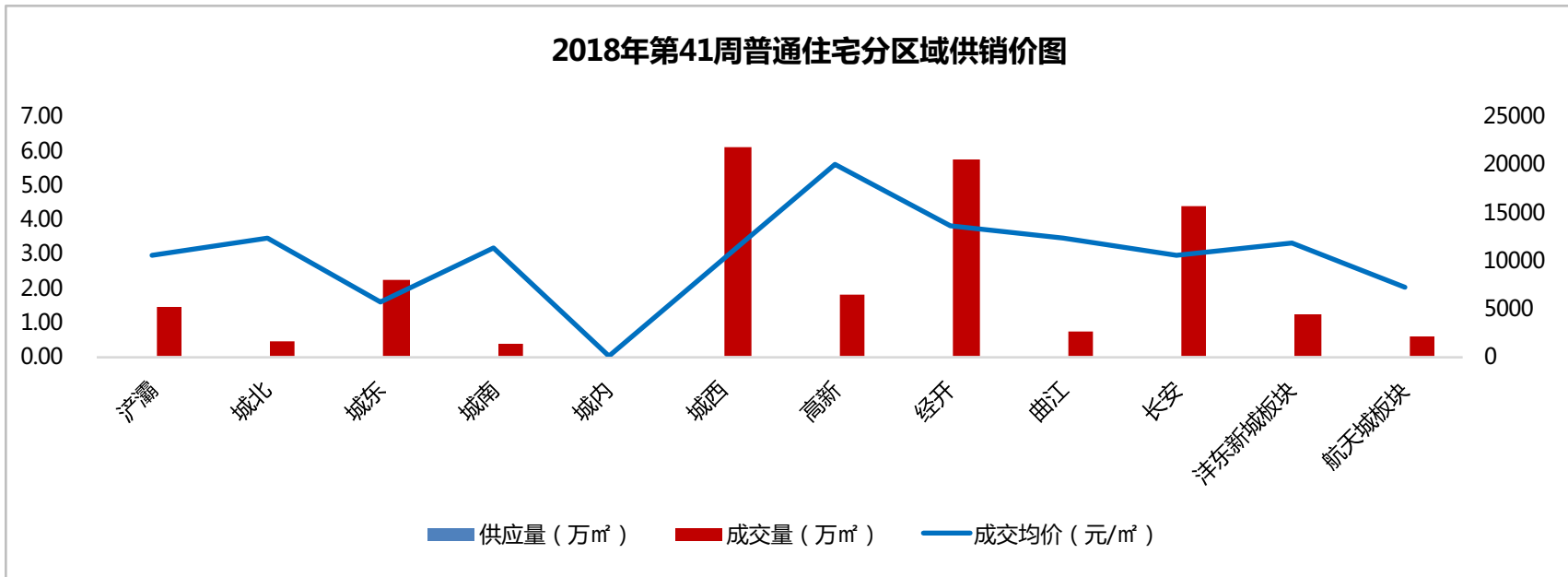
- ▶ 供应量方面：本周曲江供应32.02万 m^2 ，供应量最大，其次是城东和浐灞区域，分别供应6.94万 m^2 和3.05万 m^2 ；
- ▶ 成交量方面：经开、城西、长安成交居前三位，依次成交8.22万 m^2 、6.74万 m^2 和4.72万 m^2 ；
- ▶ 成交价格方面：居区域前三位的依次是高新19246元/ m^2 ，经开14297元/ m^2 及城北13214元/ m^2 。

第41周普通住宅销售金额排行

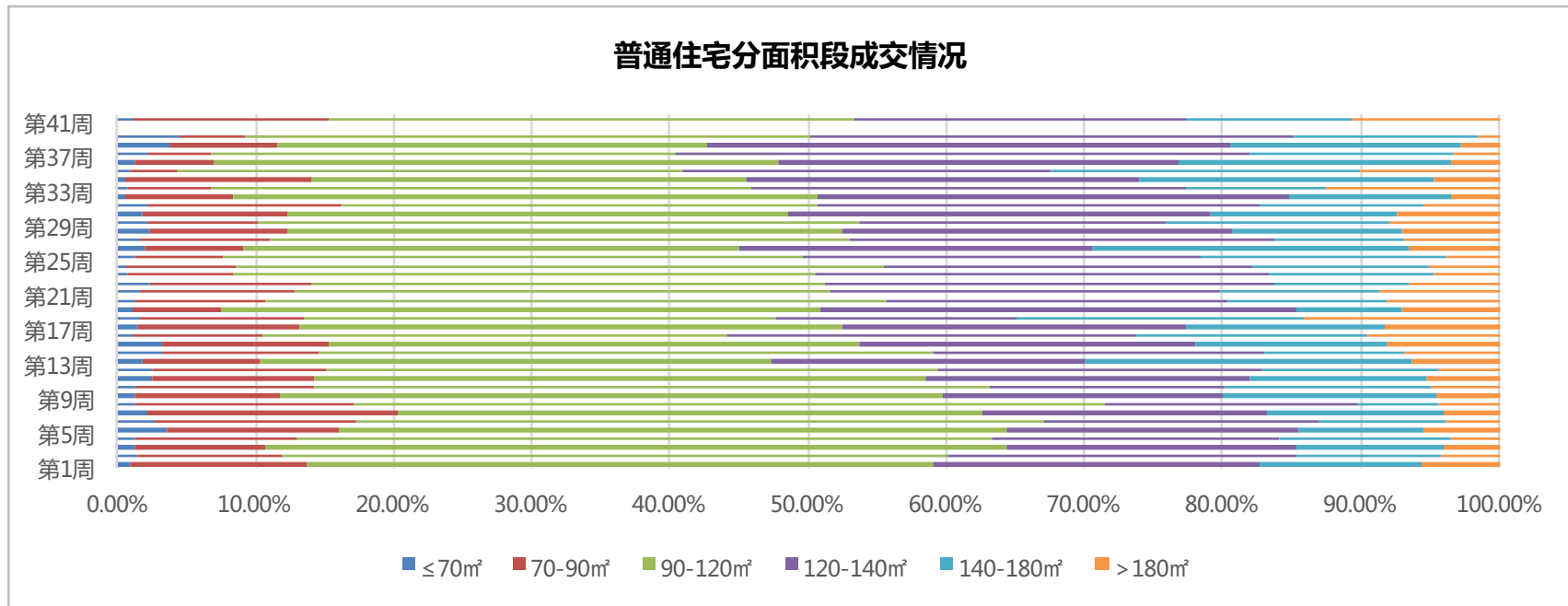


| 排名 | 项目名称 | 成交金额 | 成交面积 | 成交均价 |
|----|---------|-------------|-------------------------------|---------------------------------|
| | | (元) | (^m ₂) | (元/ ^m ₂) |
| 1 | 万科·金色悦城 | 579,105,491 | 55580.63 | 10419 |
| 2 | 白桦林·团圆 | 401,971,597 | 25045.72 | 16050 |
| 3 | 万科翡翠国宾 | 333,524,530 | 16175.30 | 20619 |
| 4 | 世茂璀璨倾城 | 210,093,058 | 18477.60 | 11370 |
| 5 | 海亮德文郡 | 193,702,736 | 18119.39 | 10690 |
| 6 | 绿地新里城 | 139,148,320 | 11630.35 | 11964 |
| 7 | 普华·浅水湾 | 119,144,489 | 11267.66 | 10574 |
| 8 | 保利中央公园 | 92,875,796 | 6104.76 | 15214 |
| 9 | 智慧新城 | 90,593,259 | 10416.43 | 8697 |
| 10 | 司法小区 | 84,184,471 | 18046.15 | 4665 |

- 2018年第41周，市场无供应，成交量24.90万^m₂，成交价格11407元/^m₂；
- 本周万科·金色悦城、白桦林·团圆、万科翡翠国宾销售金额排行居前三位。

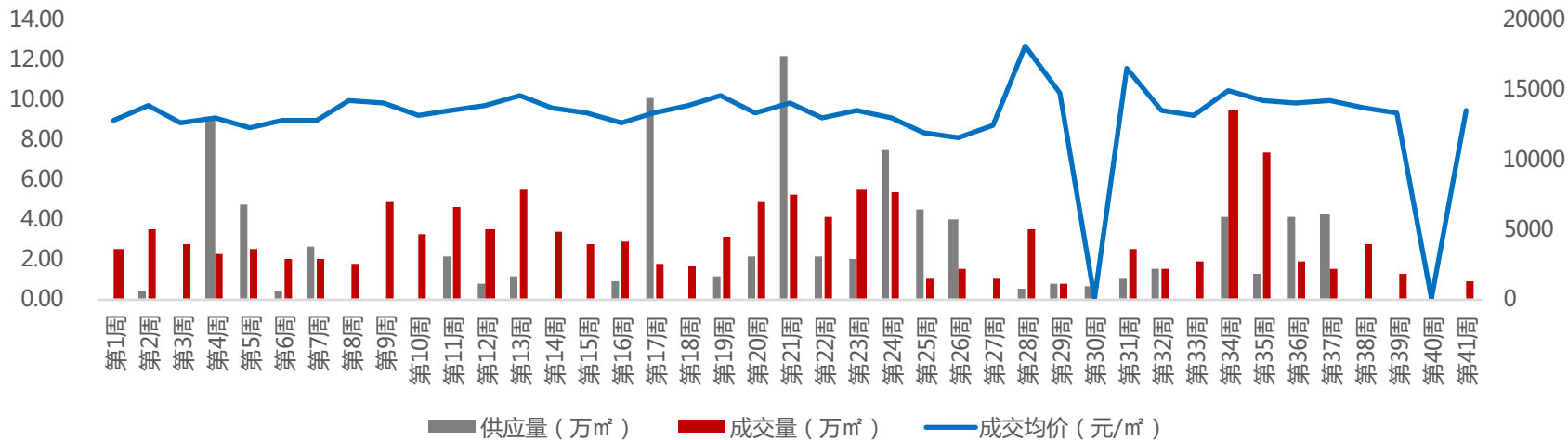


- 供应量方面：本周各区域均无市场供应；
- 成交量方面：城西、经开、长安成交居前三位，依次成交6.08万m²、5.72万m²和4.35万m²；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是高新20028元/m²，经开13631元/m²、城北12396元/m²。



➤ 分面积段成交来看：第41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70-90m²，分别成交9.45万m²、6.0万m²和3.53万m²。

2018年第41周洋房供销价走势图

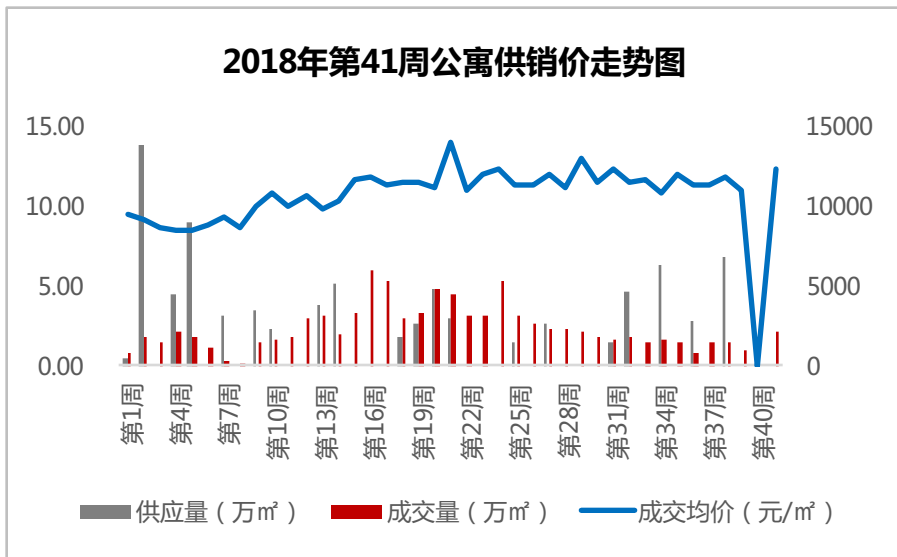


- 2018年第41周，洋房无供应，成交量0.92万m²，成交价格13394元/m²；
- 分区域来看：成交方面：经开、浐灞、城东成交居前三位，依次成交0.51万m²、0.22万m²、0.08万m²；成交价格方面：居前三位的依次是长安16065元/m²，曲江15971元/m²及经开13845元/m²。

第41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) | (元/ ^m) |
| 1 | 中国国际丝路中心 | 78,069,323 | 7222.07 | 10810 |
| 2 | 旭辉荣华·公园大道 | 74,549,074 | 5807.36 | 12837 |
| 3 | 曲江·华著中城 | 19,955,465 | 1050.03 | 19005 |
| 4 | 金辉世界城 | 16,379,269 | 1071.03 | 15293 |
| 5 | 荣民·时代广场 | 15,660,842 | 1232.74 | 12704 |
| 6 | KingMall未来中心 | 7,756,854 | 464.23 | 16709 |
| 7 | 星河9号 | 5,939,262 | 379.77 | 15639 |
| 8 | 顺泽·自在城 | 5,553,867 | 571.91 | 9711 |
| 9 | 沔东·立方 | 5,366,525 | 613.11 | 8753 |
| 10 | 通泰·曲江左岸 | 4,906,799 | 388.01 | 12646 |

2018年第41周公寓供销价走势图

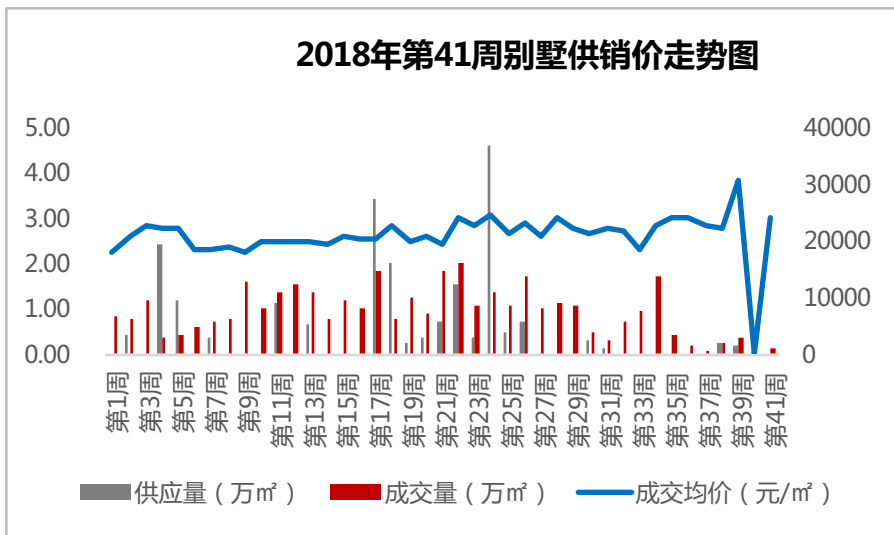


- 2018年第41周，公寓无供应，成交2.25万^m，成交价格12265元/^m；
- 分区域来看：成交方面：沔东新城、浐灞、曲江成交居前三位，依次成交0.78万^m、0.64万^m和0.25万^m；成交价格方面：居前三位的依次是经开17239元/^m，曲江16437元/^m及航天城15639元/^m。

第41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) | (㎡) | (元/㎡) |
| 1 | 绿地城 | 8,661,600 | 320.80 | 27000 |
| 2 | 白桦林间 | 7,485,306 | 365.85 | 20460 |
| 3 | 龙湖双珑原著 | 5,297,543 | 231.17 | 22916 |
| 4 | 荣德·河与墅 | 4,399,263 | 154.92 | 28397 |
| 5 | —— | —— | —— | —— |
| 6 | —— | —— | —— | —— |
| 7 | —— | —— | —— | —— |
| 8 | —— | —— | —— | —— |
| 9 | —— | —— | —— | —— |
| 10 | —— | —— | —— | —— |

2018年第41周别墅供销价走势图

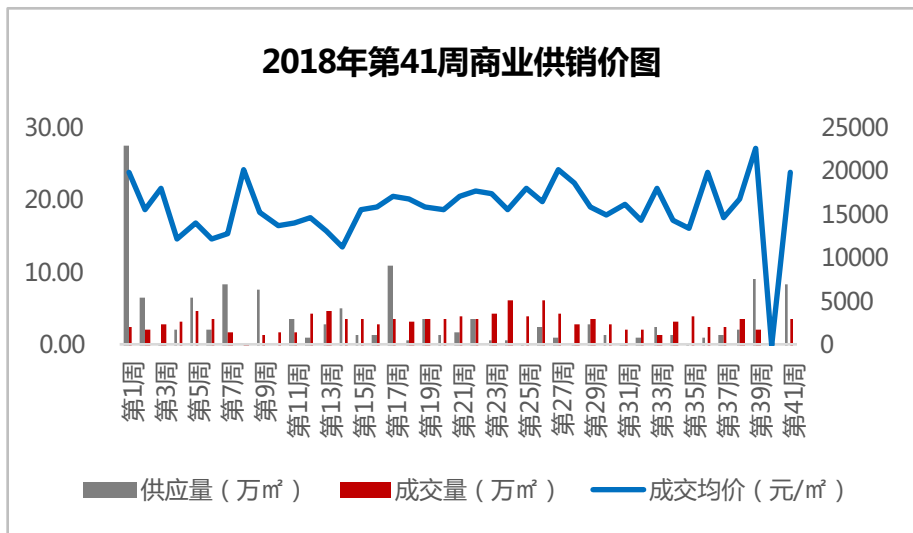


- 2018年第41周，别墅无供应，成交0.11万㎡，成交价格24091元/㎡；
- 分区域来看：成交量方面：长安、经开、浐灞成交居前三位，依次成交0.05万㎡、0.04万㎡、0.02万㎡；成交价格方面：浐灞28397元/㎡，长安25290元/㎡及经开20460元/㎡。

第41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 | 融城云谷 | 170,695,849 | 5417.78 | 31507 |
| 2 | 开元·第一城 | 105,586,000 | 4223.44 | 25000 |
| 3 | 西安华南城 | 24,523,268 | 3238.22 | 7573 |
| 4 | 碧桂园凤凰城 | 20,360,345 | 691.63 | 29438 |
| 5 | 百寰国际 | 19,161,264 | 752.26 | 25472 |
| 6 | 长兴园湖曲 | 16,500,000 | 1086.16 | 15191 |
| 7 | 圣合家园 | 15,113,555 | 1148.30 | 13162 |
| 8 | 保利·心语花园 | 13,234,664 | 708.61 | 18677 |
| 9 | 白桦林国际 | 12,710,268 | 830.05 | 15313 |
| 10 | 星雨华府 | 10,165,240 | 652.78 | 15572 |

2018年第41周商业供销价图

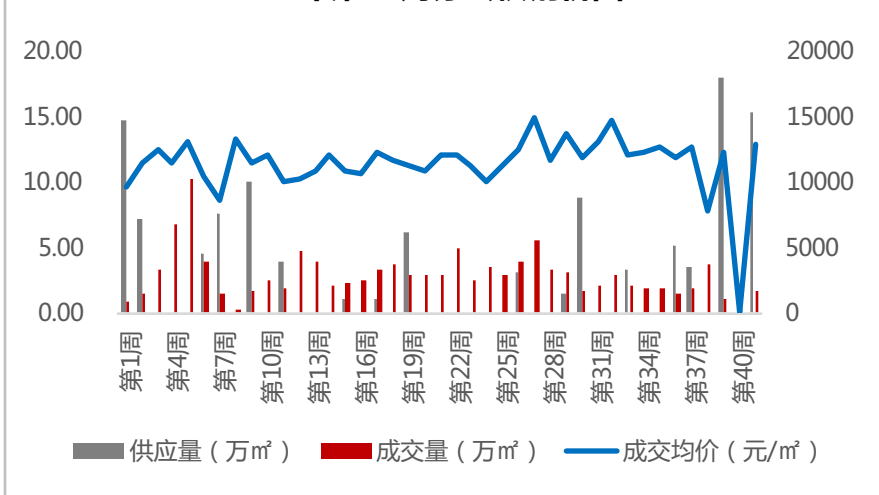


- 2018年第41周，商业供应量8.37万m²，成交量3.34万m²，成交价格19653元/m²；
- 分区域来看：曲江供应最大5.33万m²；成交方面：经开、浐灞、高新成交居前三位，依次成交0.99万m²、0.61万m²、0.60万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是高新30605元/m²，城北30565元/m²及航天城29035元/m²。

第41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 | 未央国际 | 44,286,943 | 2657.57 | 16664 |
| 2 | 旭辉中心 | 16,387,859 | 1106.01 | 14817 |
| 3 | 高新大都荟 | 15,024,781 | 1046.22 | 14361 |
| 4 | 华商豪盛旺座城 | 14,955,416 | 1053.11 | 14201 |
| 5 | 圣朗国际 | 13,648,323 | 1339.67 | 10188 |
| 6 | 天地源·悦熙广场 | 12,933,166 | 1090.66 | 11858 |
| 7 | 鑫苑大都汇 | 10,640,573 | 1006.05 | 10577 |
| 8 | 欧亚国际 | 9,086,922 | 659.15 | 13786 |
| 9 | 巍然大厦 | 7,570,820 | 610.55 | 12400 |
| 10 | 融城云谷 | 7,021,400 | 700.22 | 10027 |

2018年第41周办公供销价图



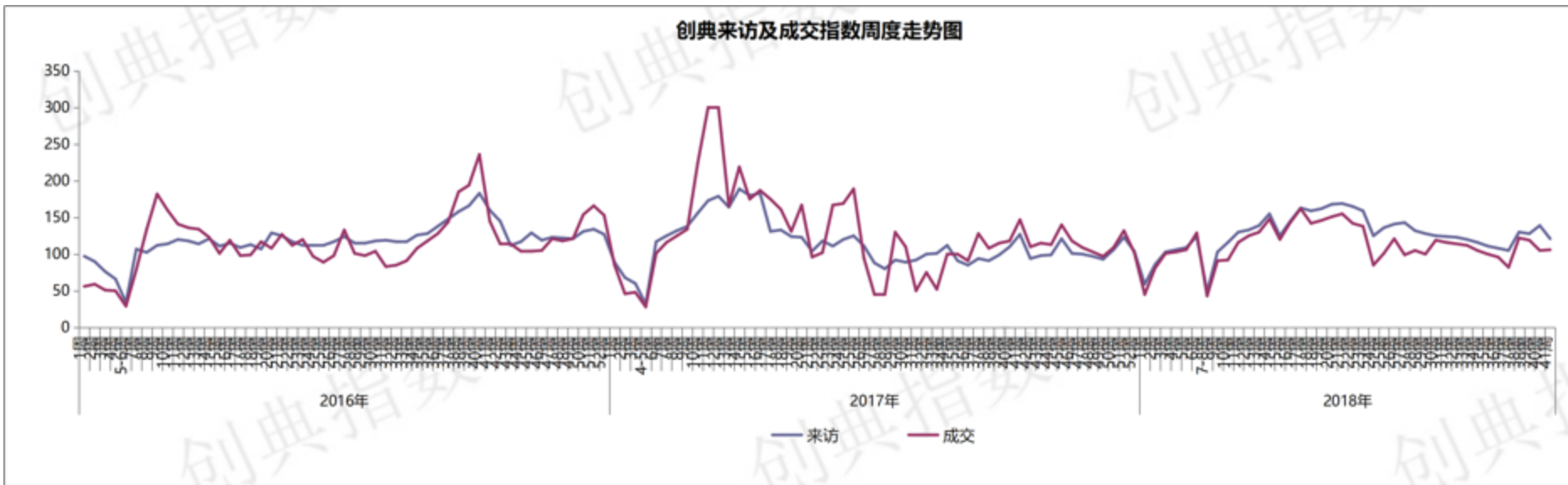
- 2018年第41周，办公供应15.25万㎡，成交1.74万㎡，成交价格12757元/㎡；
- 分区域来看：供应方面：仅曲江供应15.2万㎡；成交方面：经开、高新、曲江成交居前三位，依次成交0.68万㎡、0.45万㎡、0.17万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是浐灞13945元/㎡、曲江13818元/㎡，经开13671元/㎡。



05

创典监测

创典指数显示：第41周项目来访指数121环比下降13%，成交指数106环比微升1%。



(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 | 长安航天大道与神舟六路交汇处向南500米 |
| 物业类型 | 高层 |
| 开盘时间 | 2018年10月7日 |
| 总建面 | 6.7万㎡ |
| 容积率 | 3.47 |
| 绿化率 | 30% |
| 成交价格 | 高层10110元/㎡ |
| 成交金额 | 约1亿 |
| 开发商 | 西安航天基地智昊房地产开发有限责任公司 |

| 楼栋 | 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# | 33 | 2T3 | 两室、三室 | 105-127 | 92 | 89 | 97% | 10110 |



115㎡ 3室2厅2卫



123㎡ 3室2厅2卫

项目简介：

| | |
|------|------------------------|
| 项目地址 | 灞灞灞河东岸（东三环与长乐东路交汇处西北角） |
| 物业类型 | 高层 |
| 开盘时间 | 2018年10月8日-10日 |
| 总建面 | 133.4万㎡ |
| 容积率 | 2.29 |
| 绿化率 | 42% |
| 成交价格 | 高层11371元/㎡ |
| 成交金额 | 约5.3亿 |
| 开发商 | 盛恒（西安）房地产开发有限公司 |



| 楼栋 | 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/㎡) |
|-----|-----|-----------|----------|----------|------|-----|-----|------------|
| 27# | 30F | 2T4 | 两室、三室、四室 | 94-127 | 535 | 487 | 91% | 11371 |
| 30# | 33F | 2T4 / 2T5 | | 66-127 | | | | |



81㎡ 2室2厅1卫



109㎡ 3室2厅2卫

项目简介：

| | |
|------|-----------------|
| 项目地址 | 城北凤城四路与经九路交汇西南角 |
| 物业类型 | 高层 |
| 开盘时间 | 2018年10月9日-11日 |
| 总建面 | 4.9万㎡ |
| 容积率 | 2.80 |
| 绿化率 | 35% |
| 成交价格 | 高层13285元/㎡（精装） |
| 成交金额 | 约4.9亿 |
| 开发商 | 万科地产 |

| 楼栋 | 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#、 4# | 32F | 2T3 | 两室、三 室 | 101-134 | 384 | 312 | 81% | 13285（精 装） |



101㎡ 3室2厅2卫



130㎡ 3室2厅2卫

项目简介：

| | |
|------|----------------------------------|
| 项目地址 | 灞灞浐河东路南端，雁鸣湖东岸 |
| 物业类型 | 高层 |
| 开盘时间 | 2018年10月12日 |
| 总建面 | 120万 ^m ² |
| 容积率 | 2.28 |
| 绿化率 | 36% |
| 成交价格 | 9446元/ ^m ² |
| 成交金额 | 4.27亿 |
| 开发商 | 西安高科东城置业有限公司 |



| 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) |
|-------------|-----|-----|------|-------|------------------------|------|-----|------|--------------------------------------|
| 23#、24#、25# | 1 | 34F | 2T4H | 三室、四室 | 84/98/107/128/137 | 408 | 408 | 100% | 9446 |

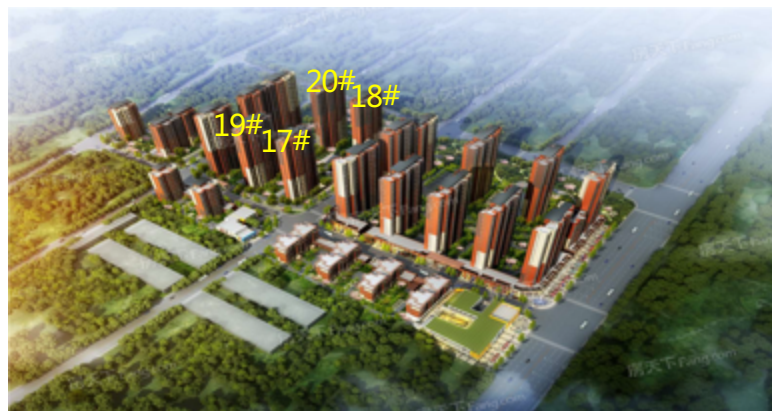


84^m² 3室2厅1卫

107^m² 3室2厅2卫

项目简介：

| | |
|------|--------------------|
| 项目地址 | 城北凤城五路与太华路十字向东400米 |
| 物业类型 | 高层 |
| 开盘时间 | 2018年10月11-14日 |
| 总建面 | 40万㎡ |
| 容积率 | 3.5 |
| 绿化率 | 35% |
| 成交价格 | 11452元/㎡ |
| 成交金额 | 6.91亿 |
| 开发商 | 华远地产 |



| 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#—20# | 1 | 34F | 2T4H | 三室、四室 | 96/118/143 | 542 | 507 | 94% | 11452 |



96㎡ 3室2厅2卫



118㎡ 3室2厅2卫

项目简介：

| | |
|------|----------------|
| 项目地址 | 秦汉大道与姜白路交汇处东北角 |
| 物业类型 | 小高层 |
| 开盘时间 | 2018年10月13日 |
| 总建面 | 29.65万㎡ |
| 容积率 | 2.79 |
| 绿化率 | 38% |
| 成交价格 | 7700元/㎡ |
| 成交金额 | 1.03亿 |
| 开发商 | 中金（西安）投资开发有限公司 |



| 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# | 3 | 17F/ 18F | 2T 4H | 两室、三室 | 89/113/ 130 | 208 | 120 | 58% | 7700 |



89㎡ 2室2厅1卫



133㎡ 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。