

市场周报

2018年第41周【2018.10.8-2018.10.14】





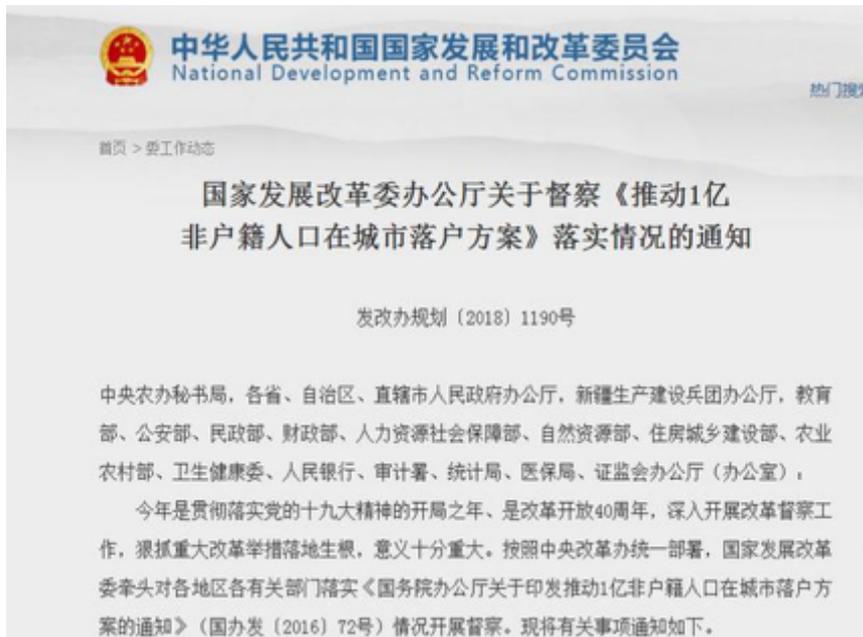
01

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：

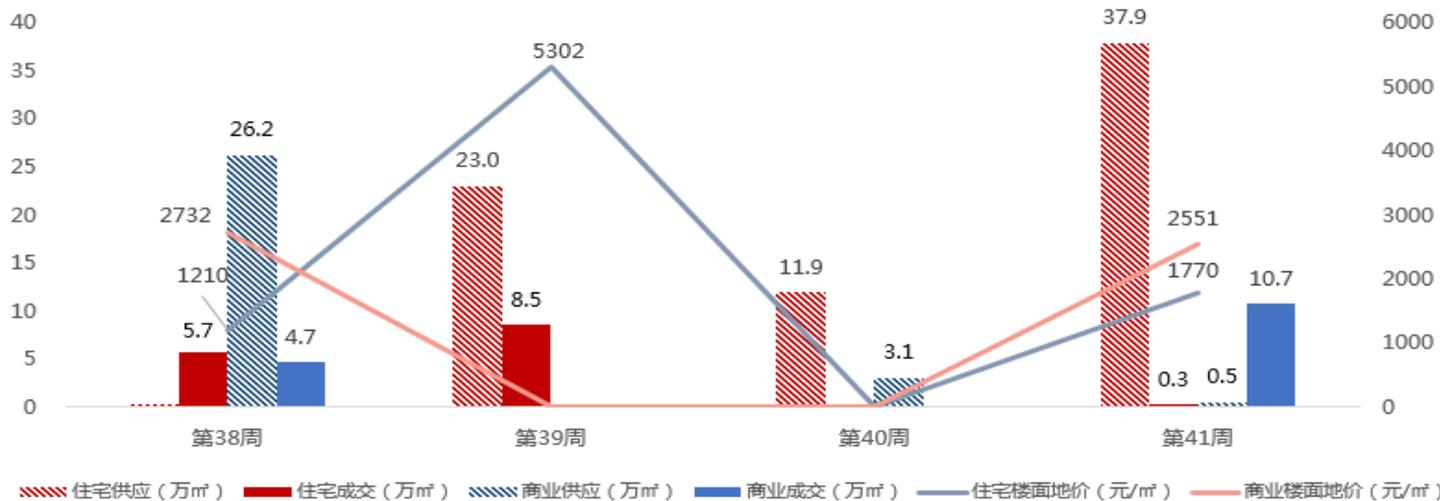
富力（西安）环球商品贸易港，10月13日品牌展示中心正式启幕，项目作为区域内首个以全商业姿态入驻空港新城的品牌房企，也是西北首座富力·环贸港产品，为空港乃至为整个西北，首次引入时尚智贸综合体概念，依托空港新城航空城的世界级布局，依托富力自建的线上生态产业运营平台，在空港新城，为大西安提供全新的商贸方案，首发建面约40-116平米精装酒店公寓，样板间也在此次活动中揭开面纱，一线大牌精装标准，合理的空间布局，让项目即将首发的酒店公寓产品备受赞叹，项目品质与用心随即彰显。





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。

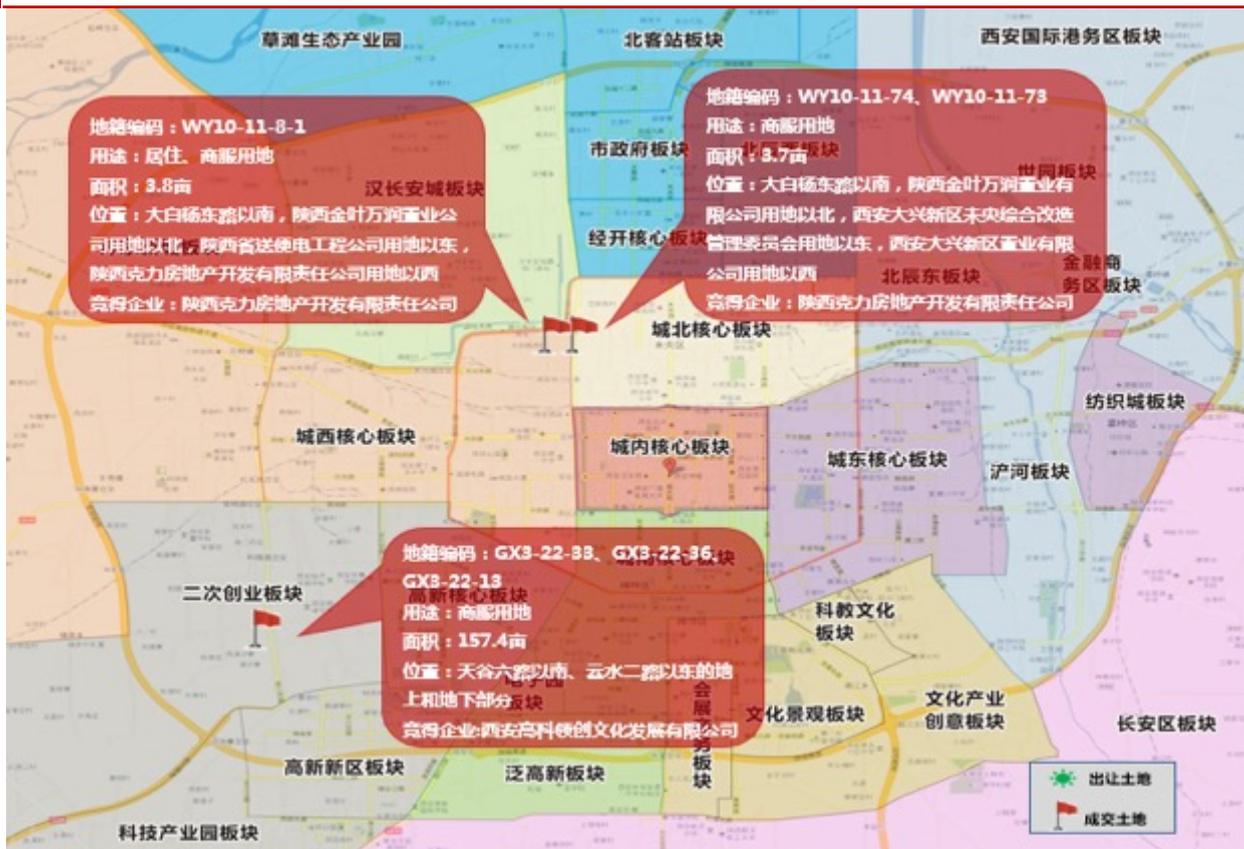
供销分布图

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

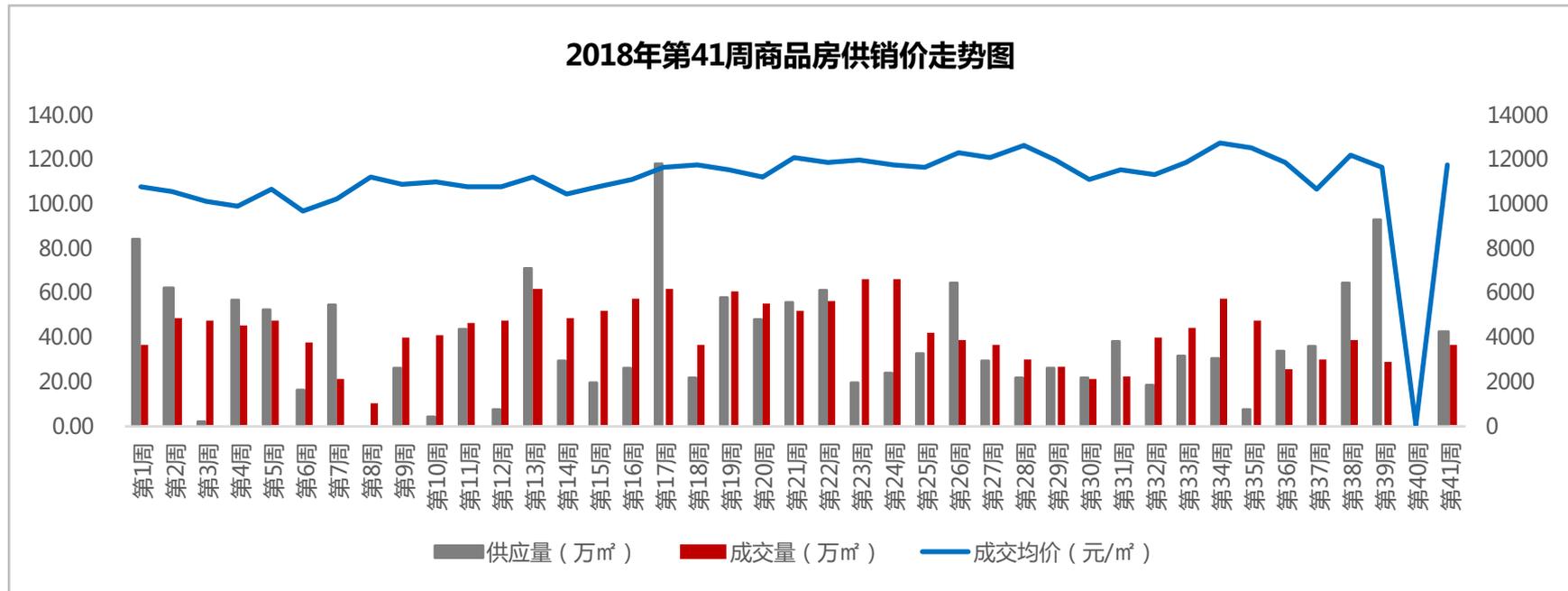
本周11项目获证，房源共6409套，住宅房源约占50%

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

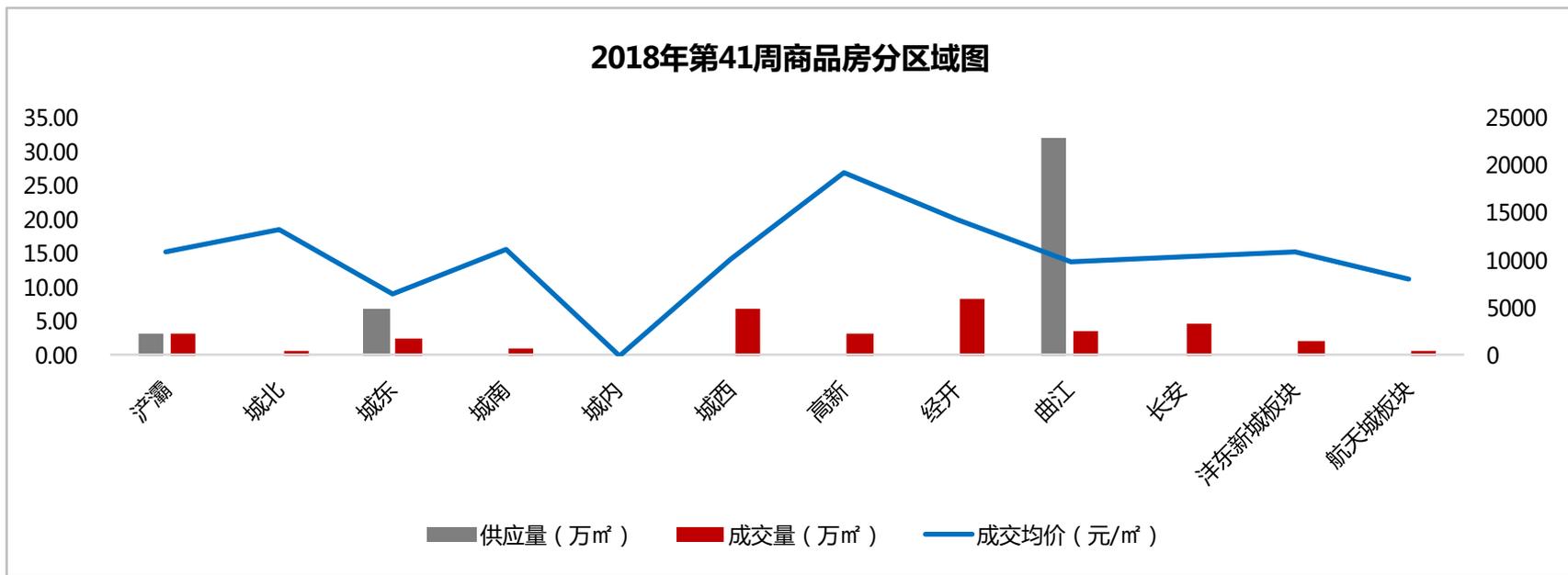
新房批售

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

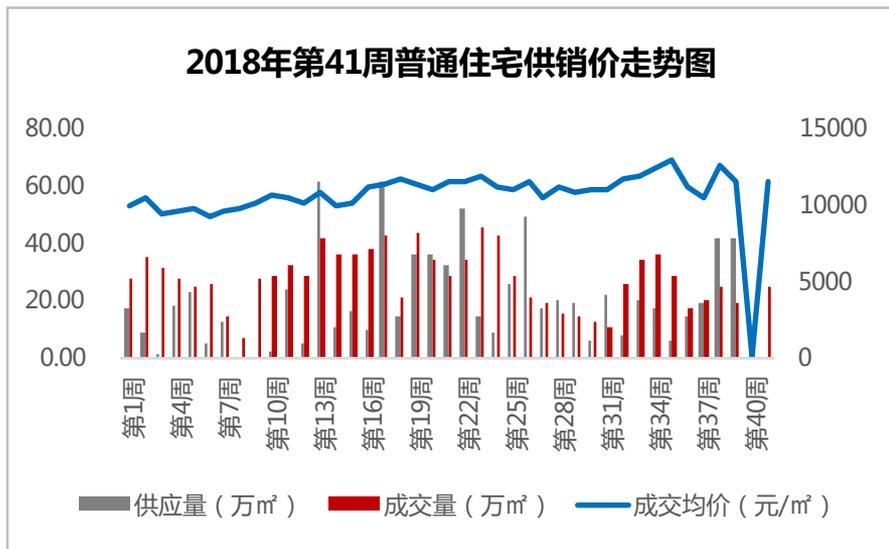


➤ 2018年第41周，全市商品房市场供应量42万m²，成交量36.81万m²，成交价格11781元/m²。



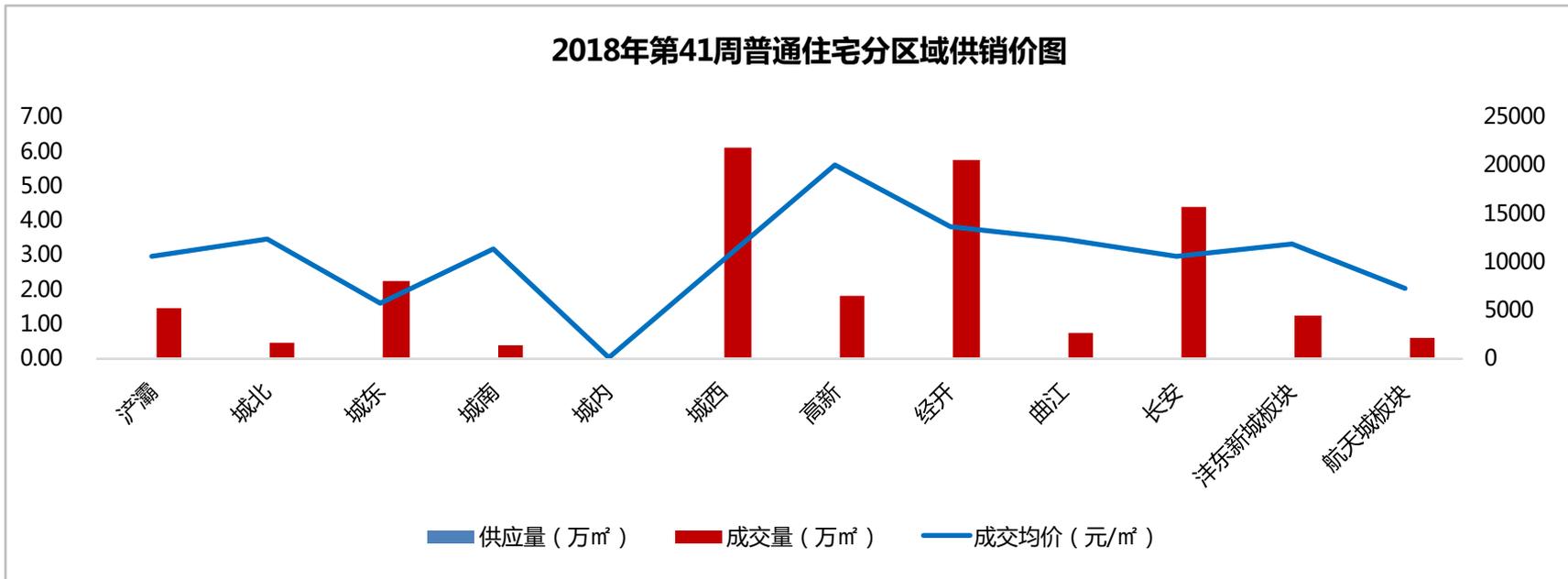
- ▶ 供应量方面：本周曲江供应32.02万 m^2 ，供应量最大，其次是城东和浐灞区域，分别供应6.94万 m^2 和3.05万 m^2 ；
- ▶ 成交量方面：经开、城西、长安成交居前三位，依次成交8.22万 m^2 、6.74万 m^2 和4.72万 m^2 ；
- ▶ 成交价格方面：居区域前三位的依次是高新19246元/ m^2 ，经开14297元/ m^2 及城北13214元/ m^2 。

第41周普通住宅销售金额排行

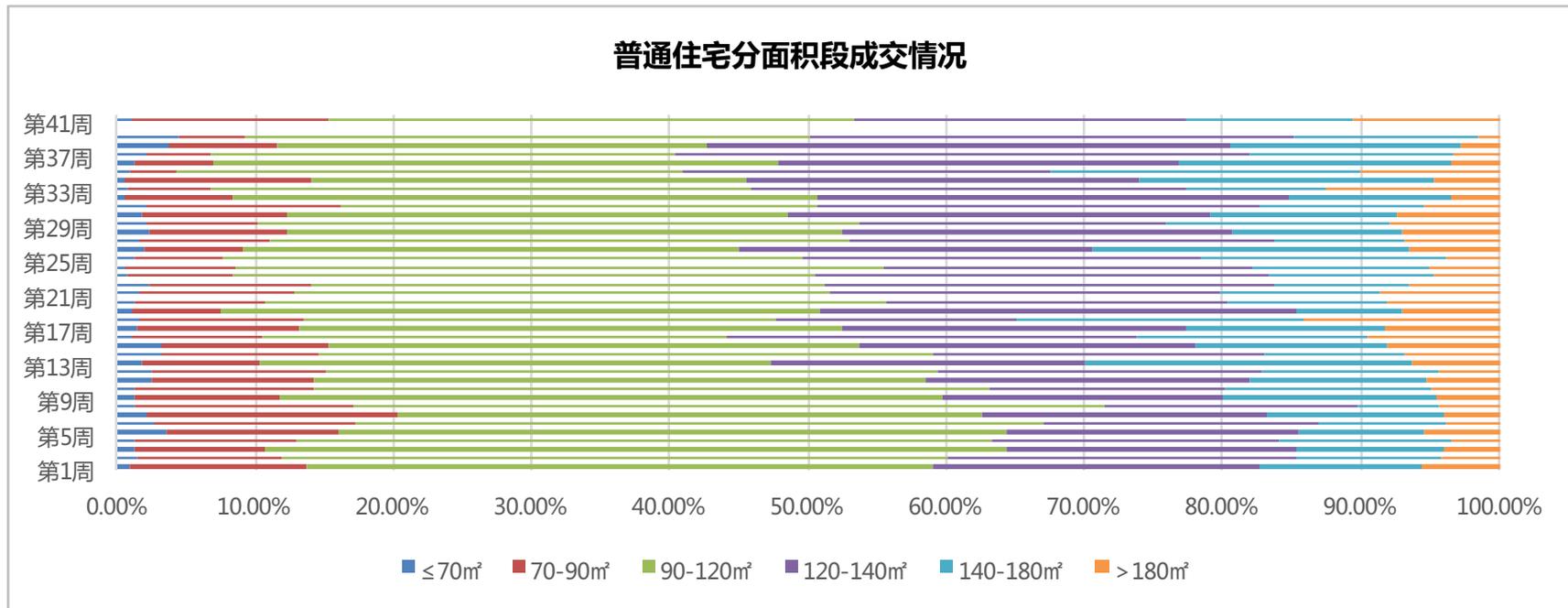


排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(^m)	(元/ ^m)
1	万科·金色悦城	579,105,491	55580.63	10419
2	白桦林·团圆	401,971,597	25045.72	16050
3	万科翡翠国宾	333,524,530	16175.30	20619
4	世茂璀璨倾城	210,093,058	18477.60	11370
5	海亮德文郡	193,702,736	18119.39	10690
6	绿地新里城	139,148,320	11630.35	11964
7	普华·浅水湾	119,144,489	11267.66	10574
8	保利中央公园	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^m，成交价格11407元/^m；
- 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。

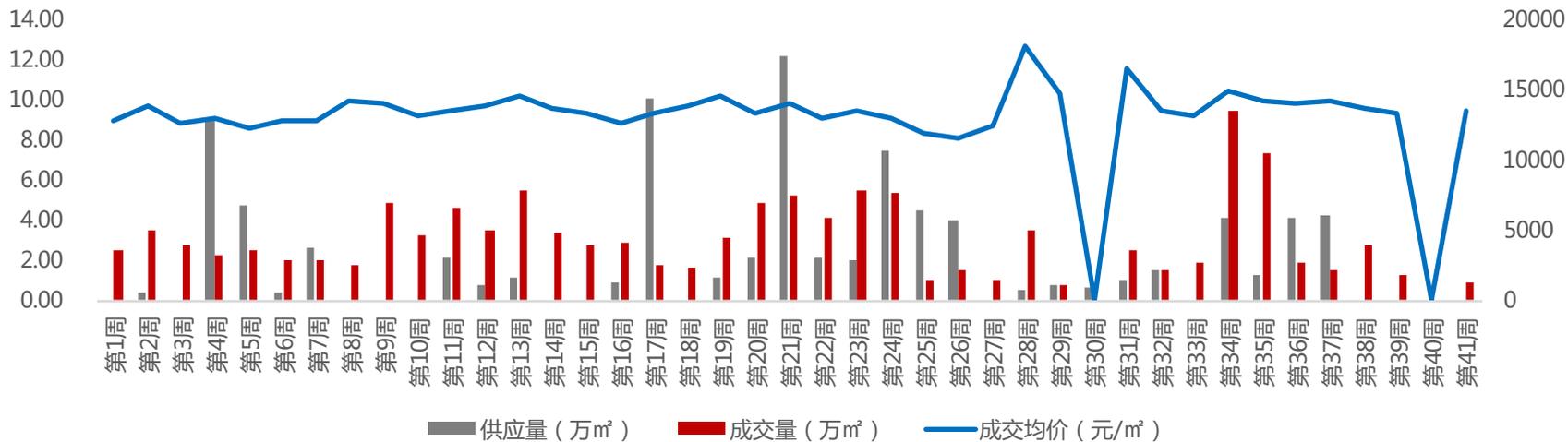


- 供应量方面：本周各区域均无市场供应；
- 成交量方面：城西、经开、长安成交居前三位，依次成交6.08万m²、5.72万m²和4.35万m²；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是高新20028元/m²，经开13631元/m²、城北12396元/m²。



➤ 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

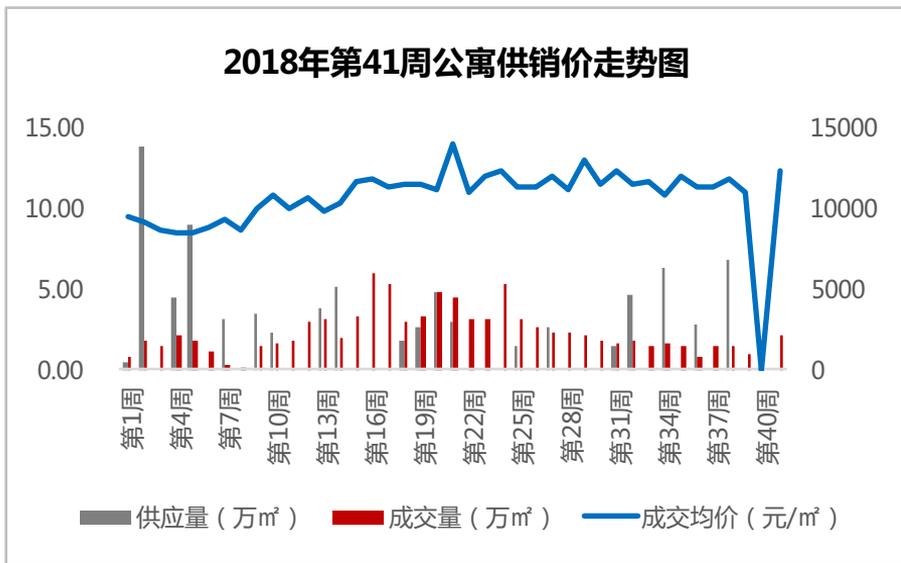


- 2018年第41周，洋房无供应，成交量0.92万m²，成交价格13394元/m²；
- 分区域来看：成交方面：经开、浐灞、城东成交居前三位，依次成交0.51万m²、0.22万m²、0.08万m²；成交价格方面：居前三位的依次是长安16065元/m²，曲江15971元/m²及经开13845元/m²。

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 ²)	(元/m ²)
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	沱东·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

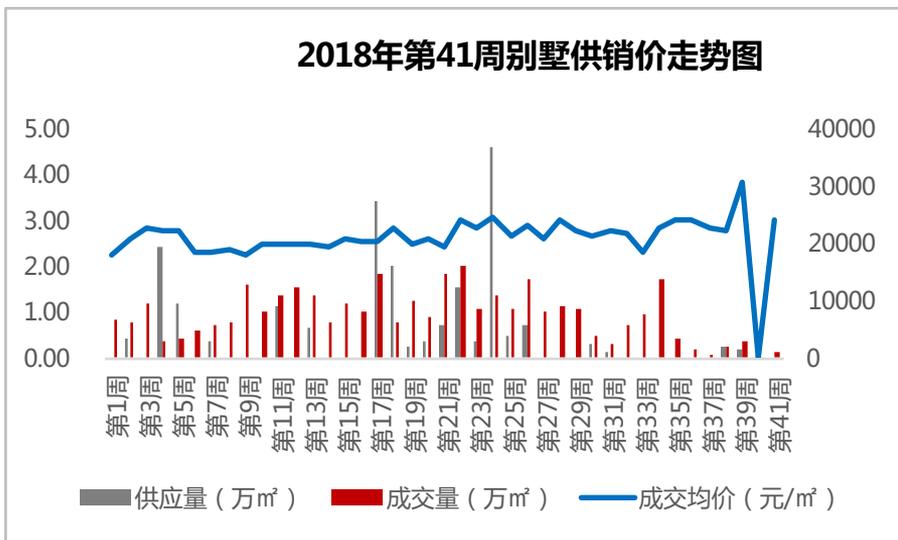


- 2018年第41周，公寓无供应，成交2.25万m²，成交价格12265元/m²；
- 分区域来看：成交方面：沱东新城、浐灞、曲江成交居前三位，依次成交0.78万m²、0.64万m²和0.25万m²；成交价格方面：居前三位的依次是经开17239元/m²，曲江16437元/m²及航天城15639元/m²。

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

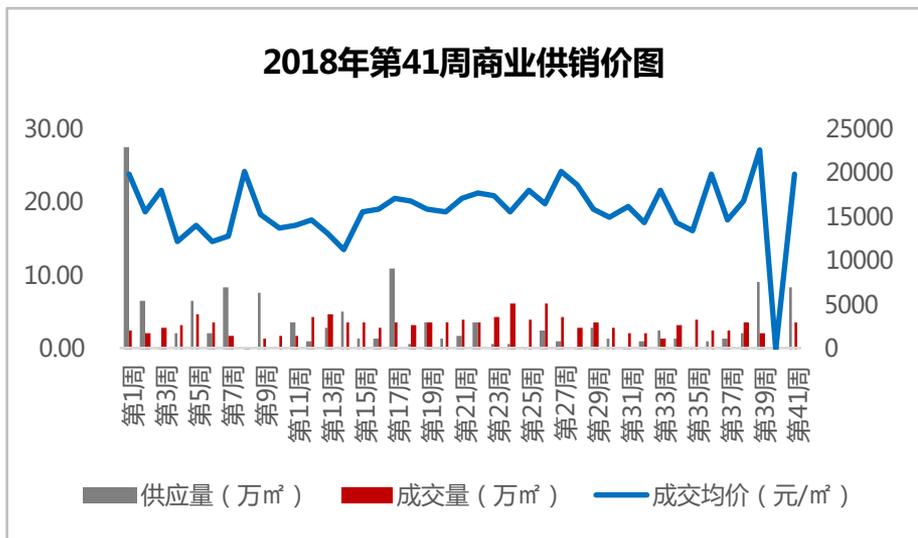


- 2018年第41周，别墅无供应，成交0.11万㎡，成交价格24091元/㎡；
- 分区域来看：成交量方面：长安、经开、浐灞成交居前三位，依次成交0.05万㎡、0.04万㎡、0.02万㎡；成交价格方面：浐灞28397元/㎡，长安25290元/㎡及经开20460元/㎡。

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



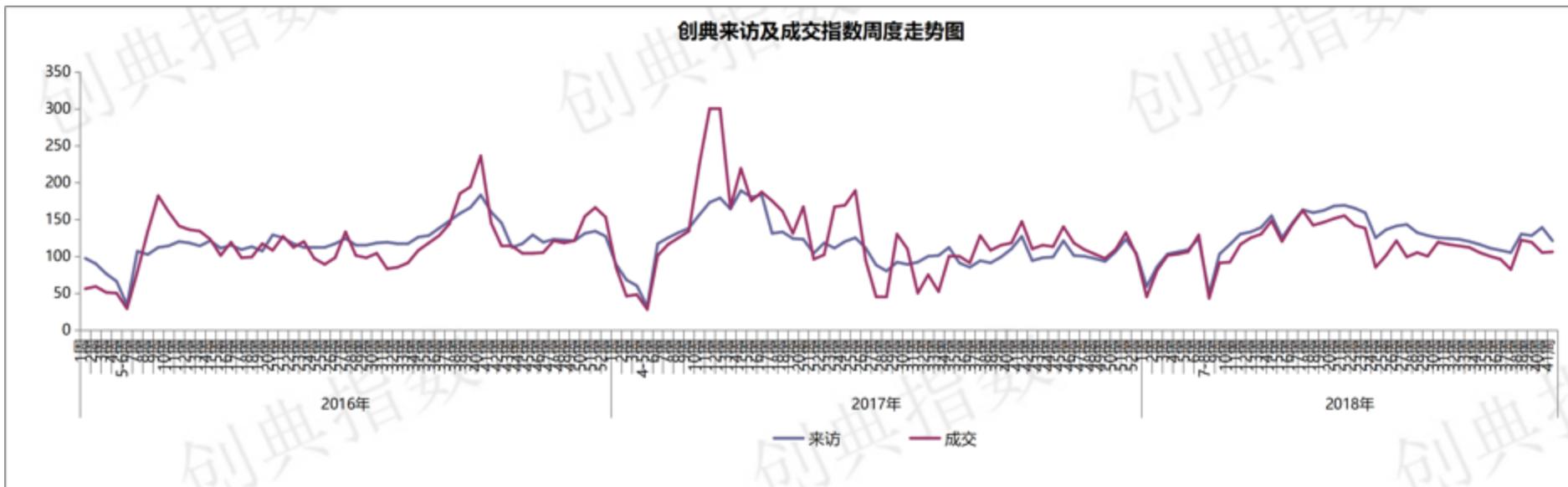
- 2018年第41周，办公供应15.25万㎡，成交1.74万㎡，成交价格12757元/㎡；
- 分区域来看：供应方面：仅曲江供应15.2万㎡；成交方面：经开、高新、曲江成交居前三位，依次成交0.68万㎡、0.45万㎡、0.17万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是浐灞13945元/㎡、曲江13818元/㎡，经开13671元/㎡。



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



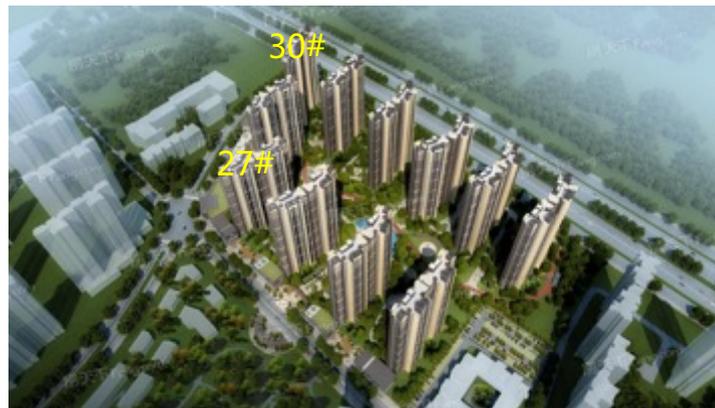
115㎡ 3室2厅2卫



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

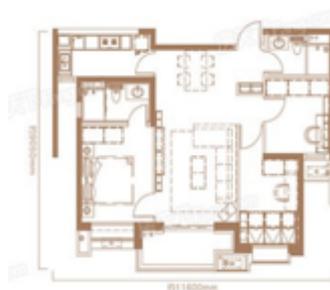


109㎡ 3室2厅2卫

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m ²
容积率	2.80
绿化率	35%
成交价格	高层13285元/m ² (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 (m ²)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/m ²)
3#、4#	32F	2T3	两室、三室	101-134	384	312	81%	13285 (精装)



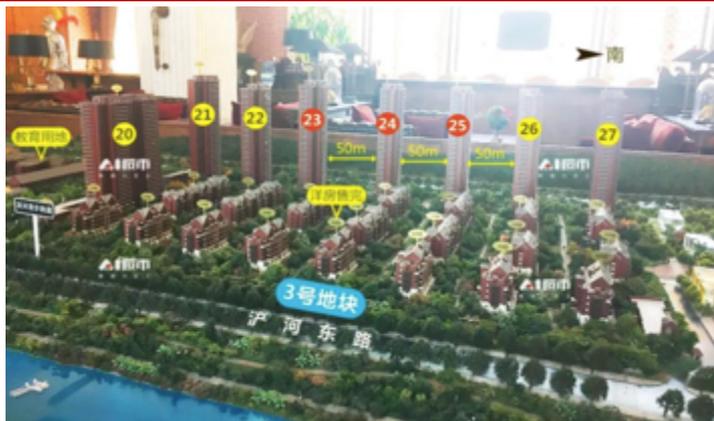
101m² 3室2厅2卫



130m² 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。