

市场周报

2018年第42周【2018.10.15-2018.10.21】





01

政策解读

政策内容：

住建部发布消息称，根据《国务院办公厅关于政府向社会力量购买服务的指导意见》（国办发〔2013〕96号）、《政府购买服务管理办法（暂行）》（财综〔2014〕96号）有关要求，为进一步完善公租房运营管理机制，更好地吸引企业和其他机构参与公租房运营管理，住房城乡建设部、财政部根据地方自愿原则以及公租房发展情况，确定在浙江、安徽、山东、湖北、广西、四川、云南、陕西等8个省（区）开展政府购买公租房运营管理服务试点工作。《方案》称，凡适合市场化方式提供的公租房运营管理服务事项，可通过政府购买服务方式实施。购买内容主要包括四个方面：入住和退出管理事项、租金收缴和房屋使用管理事项、维修养护事项、综合管理事项（住房保障信息系统建设和维护，信息采集和录入；智能化管理系统及监测平台建设和维护；社会调查、绩效评价及群众满意度测评）。



创典点评：此次试点范围确定在浙江、安徽、陕西等8个省（区）开展试点工作，政府主导作为新的运营方推动公租房建设，且此次政府试点公租房运营服务面向社会采购，或将为部分公寓运营企业或是轻资产运营服务企业带来新的增长点。



02
行业资讯

资讯内容：

财富第一家族全球首个洛克菲勒文化中心，落户西咸新区。洛克菲勒文化中心是西咸新区与洛克菲勒家族授权方签署的全球首个洛克菲勒文化中心项目，汇集国际金融、国际艺术、国际教育、国际健康和高端国际社区为核心产业的国际产业园区，旨在打造洛克菲勒家族的国际文化创新中国中心，项目占地440亩，投资约100亿元。

项目选址西咸国际文教区，包括建设洛克菲勒文化中心项目的国际客厅区，由高层写字楼以及商业裙楼、开放式艺术商业街区组成，涵盖洛克菲勒艺术中心、洛克菲勒金融产业中心、西安纽约双城艺术商业街区、梅奥健康管理中心、EQR行政公寓及酒店式公寓，将打造西咸新区地标建筑。此外，还将建设由北美高等教育协会授权的首家北美国际学校。



资讯内容：

西咸新区发布正式通告：投资400亿国内首个柔性半导体服务制造基地项目落地西咸沣西新城。

投资金额：总投资400亿元（约60亿美金）

项目用地：用地面积约为2,000亩，项目所建洁净厂房面积约为55万㎡，是陕西省近年来规模较大的洁净厂房之一。

投产时间：根据计划，项目预计2020年第四季度开始进行投产，2021年第三季度正式批量生产。

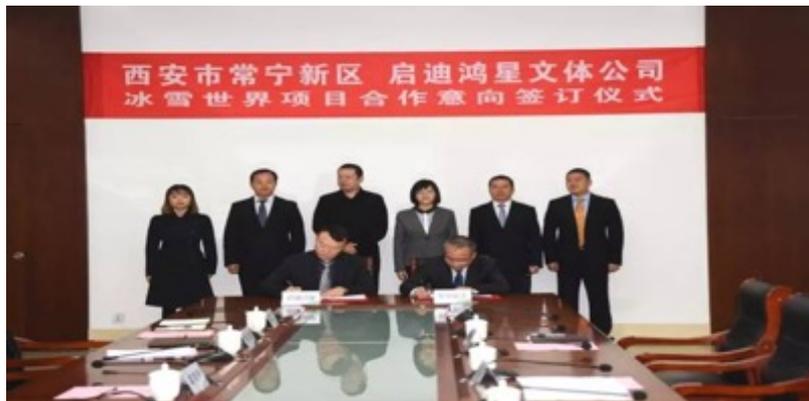
项目简介：项目包含世界级柔性半导体暨显示技术研发认证中心、强大且完整的柔性半导体暨显示产业链及产能规模为30K/月大片基板的第六代全柔性AMOLED示范量产线，主要包括阵列(array)、AMOLED蒸镀(EL)、柔性模组三大工序，基板尺寸为1500mm×1850mm，产品以中小尺寸柔性AMOLED显示屏模组为主。



资讯内容：

常宁新区管委会与启迪鸿星（北京）文化体育发展有限公司举行启迪鸿星（西安）冰雪世界项目合作意向签订仪式。

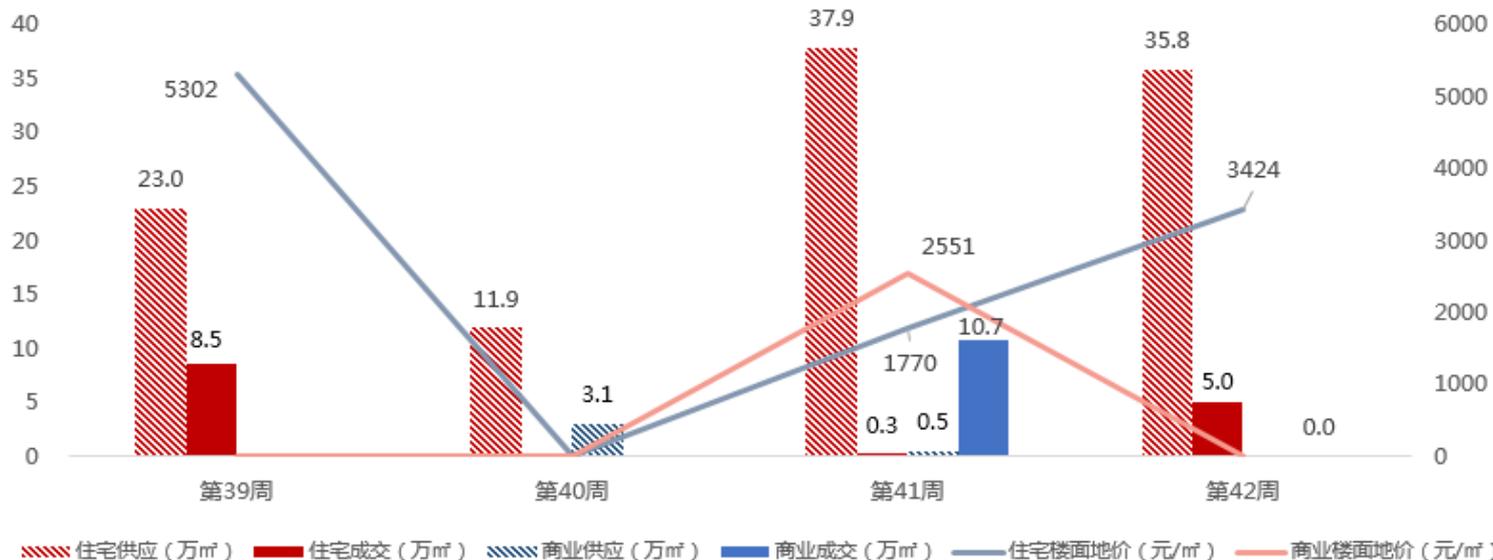
项目选址位于常宁新区东片区，净用地约419亩，投资总额约60亿元。项目主要建设启迪冰雪事业总部、室内冰雪世界、冰雪创意街区、冰雪精灵城、冰雪温泉、冰球馆、极限运动中心、万国客栈、度假酒店、亲子酒店等。





03
土地市场

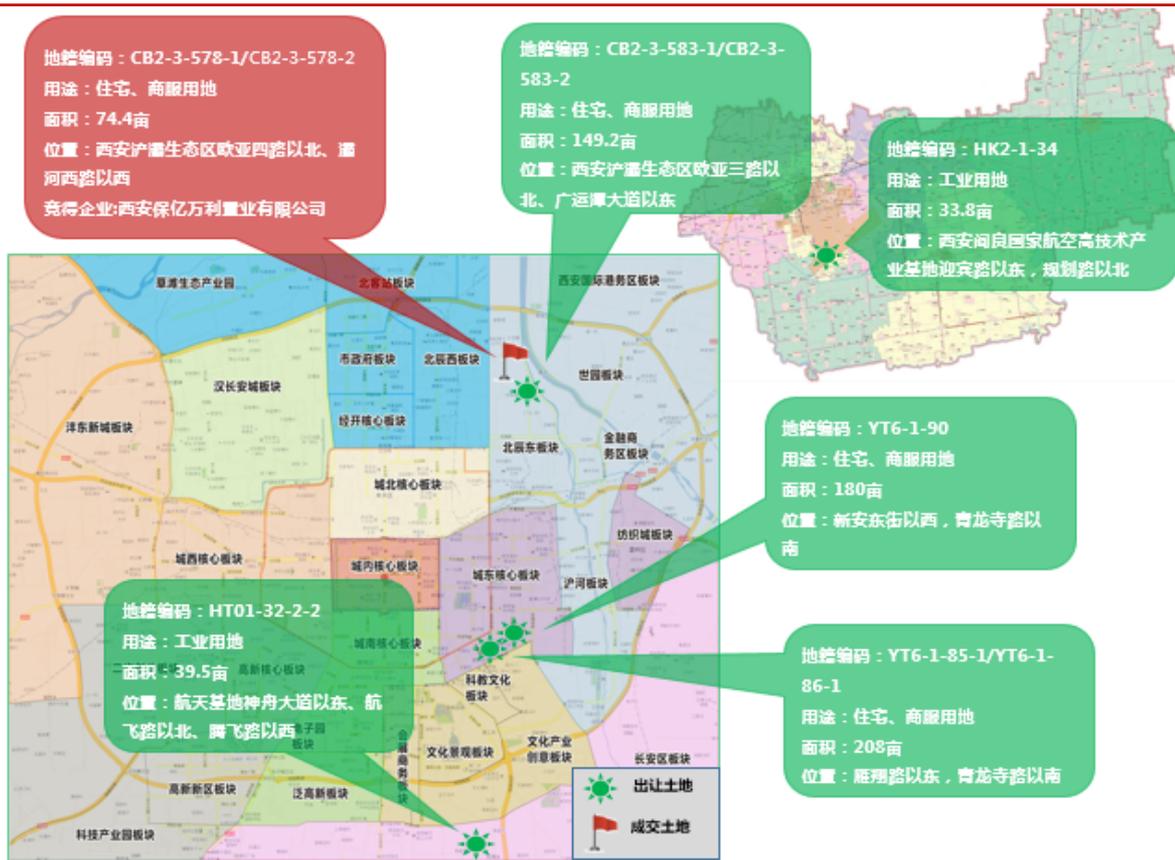
2018年西安土地市场周度走势图



- 供应方面：本周共供应土地5宗，面积661亩，其中工业用地2宗，面积73亩，阎良和航天各1宗，住宅、商服用地3宗，面积537.7亩，浐灞世博园板块1宗，雁塔区青龙寺板块2宗共388亩；
- 成交方面：浐灞成交1宗住宅、商服用地，面积74.4亩，其中48.4亩住宅，26亩商业，商住比为35%：65%，由合能交大合资公司以39920万元底价拍得，折合亩单价537万元/亩，楼面地价3425元/平米。

供销分布图

合能底价拍得沪灞74亩商住用地，须引进不少于1家中国“独角兽”企业的区域总部





04

新房市场

价格公示

2018年第51批（总共第63批）22个项目8428套商品住房价格公示，精装高层均价13185元/m²，毛坯高层均价11006元/m²

序号	项目	楼栋号	面积区间	总套数	均价（元/m ² ）
毛坯					
1	大华翰林华府（一期）	2#、3#、6#、7#	132-158	172	11521
2	海伦国际	8#、23#	82-124	374	11218
3	合能·长安城	19#	113-124	68	11080
4	红星·紫御半山一期	2#	98-129	258	10200
5	华润置地·未来城市	3#	112-127	348	10105
		4#	97-128		9704
6	金泰新理城	1#、2#、4#	130-274	89	17374
7	龙湖香醍漫步七期	110#	133-139	40	12357
		100#、101#、106#、107#、108#、109#、111#、112#	132-194	397	13049
8	绿城新兴玉园	1#、3#、10#	115-196	355	12836
9	绿地国港城一期	26#、27#	87-122	384	9190
10	清凉山居二期	31#	90-139	355	10099
11	西安全运村1、2地块项目	2#	98-139	124	10390
		3#	140	68	11236
	西安全运村5、6地块项目	4#、6#	125-141	102	11403
		12#、14#、16#	98-138	396	10720



价格公示

序号	项目	楼栋号	面积区间	总套数	均价 (元/㎡)
毛坯					
12	雅居乐湖居笔记·揽山	6#	94-131	262	10060
13	龙湖·紫宸	5#—13#	167-187	144	21649
14	远洋心里 (远洋落子栖)	1#、2#	86-117	200	12559
精装					
15	绿地新里城	5#、7#	95-123	416	12022
		8#	132		12914
16	海亮唐宁府	7#	147/151/154	40	15400
17	合能·长安城	11#、12#	93	535	11137
18	曲江风华A地块	1#、2#、3#	110-143	597	14526
19	世园中南樾府建设项目	20#—23#	69-135	379	12101
		24#—31#	139-175	286	15425
20	蔚蓝悦城	14#	99-171	148	14607
		19#	140/171	24	16334
21	恒大悦龙台	7#	143-182	178	16991
22	橡树6号	1#	42-125	215	12497

价格公示

序号	项目	楼栋号	面积区间	总套数	均价 (元/m ²)
精装					
23	雅居乐星徽 (雅居乐湖居笔记)	3#	95-131	176	11473
24	龙湖·紫宸	1#、2#、3#、14#	98-143	832	14034
		4#	163-186	30	15381
25	西安宸院	18#	149-170	48	15690
		19#、20#	99-124	388	12461

新房批售

19盘获证，获批12418套房源，新增住宅供应仅2253套

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	海伦春天	18	21	2550.8	商业
	德杰状元府邸	10、11	374	43616.66	10#楼总高34层，面积区间104-151m ² ，均价10423元/m ² ；11#楼总高34层，面积区间100-121m ² ，均价10320元/m ²
高新	海亮新英里	20	786	42233.38	商业
	华海大厦	1	687	45692.11	办公和商业
城北	华远枫悦	26	707	36886.4	车库
	碧桂园凤凰城	120-124	234	34857.23	120、121、123、124#楼总高18层，面积区间124-155m ² ；122#楼总高6层，面积区间224-280m ² ，均价19668元/m ² ；
经开	城市锦上	6、8、10	524	47189.44	6#楼总高30层，面积区间60-80m ² ，均价7665元/m ² ；8#楼总高31层，面积区间91-132m ² ，均价10101元/m ² ；10#楼总高27层，面积区间104-141m ² ，均价11000元/m ²

新房批售

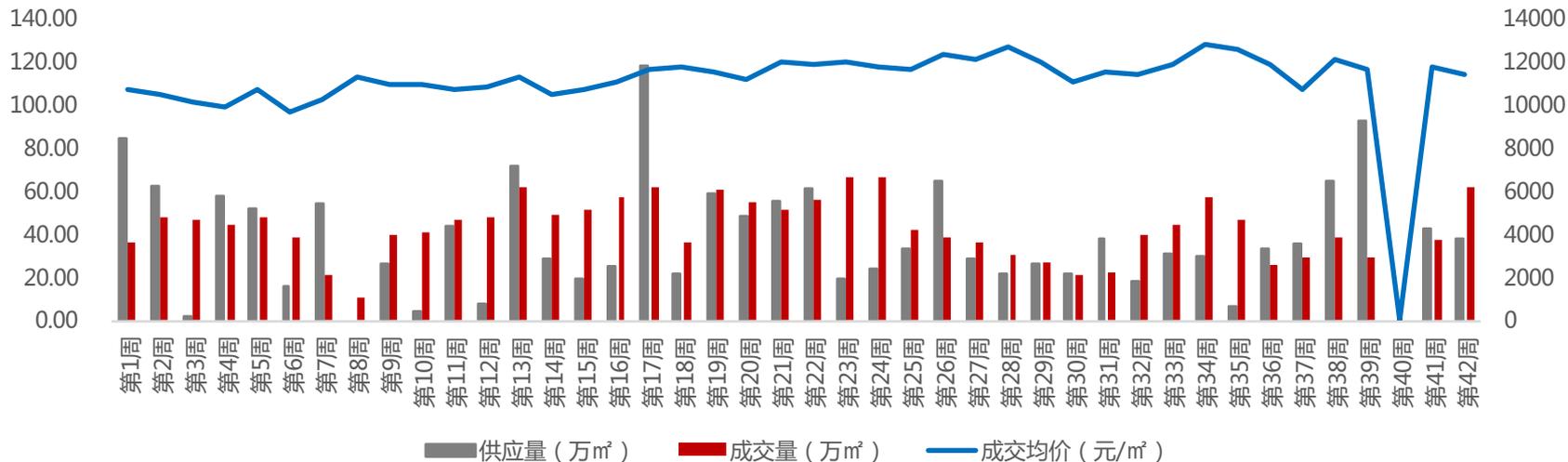
浐灞区域Spring钛茂和城南区域康桥悦蓉园项目首次获证

区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积 (m ²)	预售信息
浐灞	Spring钛茂	3、4	1090	50203.29	商业、办公
	海亮唐宁府	18	1664	52223.73	车库
	振业泊岸	2、3	477	51944.51	2#楼总高27层，面积区间90-140m ² ，均价11320元/m ² ；3#楼总高31层，面积区间90-133m ² ，均价11014元/m ²
城南	红星紫御半山	16	1412	50616.44	车库
	康桥·悦蓉园	11、12、16	369	44509.3	11#、12#楼为毛坯洋房，共计84套，面积区间144-145m ² ，均价13574元/m ² ；16#楼为精装高层，共计264套，面积区间95-129m ² ，均价12563元/m ²
	龙湖紫宸	11	611	28004.79	车库

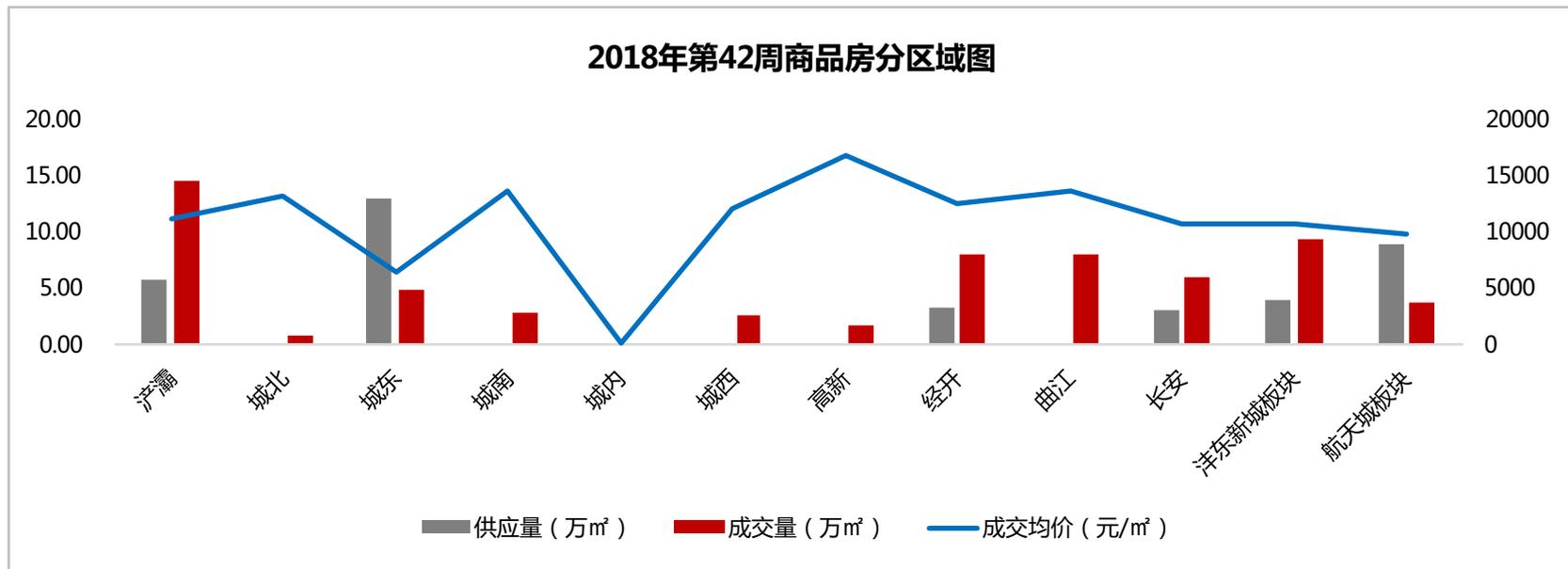
新房批售

区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积 (m ²)	预售信息
曲江	招商依云曲江	26	2236	87328.59	车库
	金地南湖艺境	22	23	2408.98	商业
	万科东方传奇	20、21、24、27	352	34346.21	商业和车库
	阳光城PLUS	13	77	10276.3	13#楼总高12层，面积区间97-132m ² ，均价13617元/m ²
	中国·铁建万科翡翠国际	63	480	15576.68	车库
沣东	中建·昆明澜庭	1、2、3	289	35665.54	1#楼总高18层，面积区间105-134m ² ，均价11178元/m ² ； 2#楼总高18层，面积区间104-133m ² ，均价11278元/m ² ； 3#楼总高18层，面积区间137m ² ，均价11306元/m ²

2018年第42周商品房供销价走势图



➤ 2018年第42周，全市商品房市场供应量37.45万㎡，环比下跌10.84%，成交量61.79万㎡，环比上涨67.87%，成交价格11383元/㎡，环比下跌3.38%。

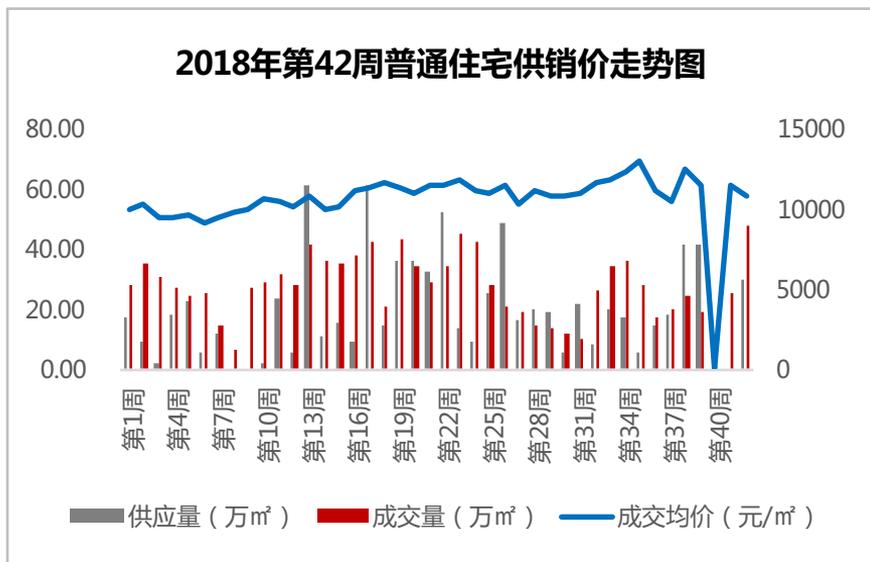


- 供应量方面：本周城东供应12.86万^m²，供应量最大，其次是航天城和浐灞区域，分别供应8.83^m²和5.69万^m²；
- 成交量方面：浐灞、沣东新城、经开成交居前三位，依次成交14.62万^m²、9.32万^m²和7.91万^m²；
- 成交价格方面：居区域前三位的依次是高新16811元/^m²，曲江13712元/^m²及城南13534元/^m²。

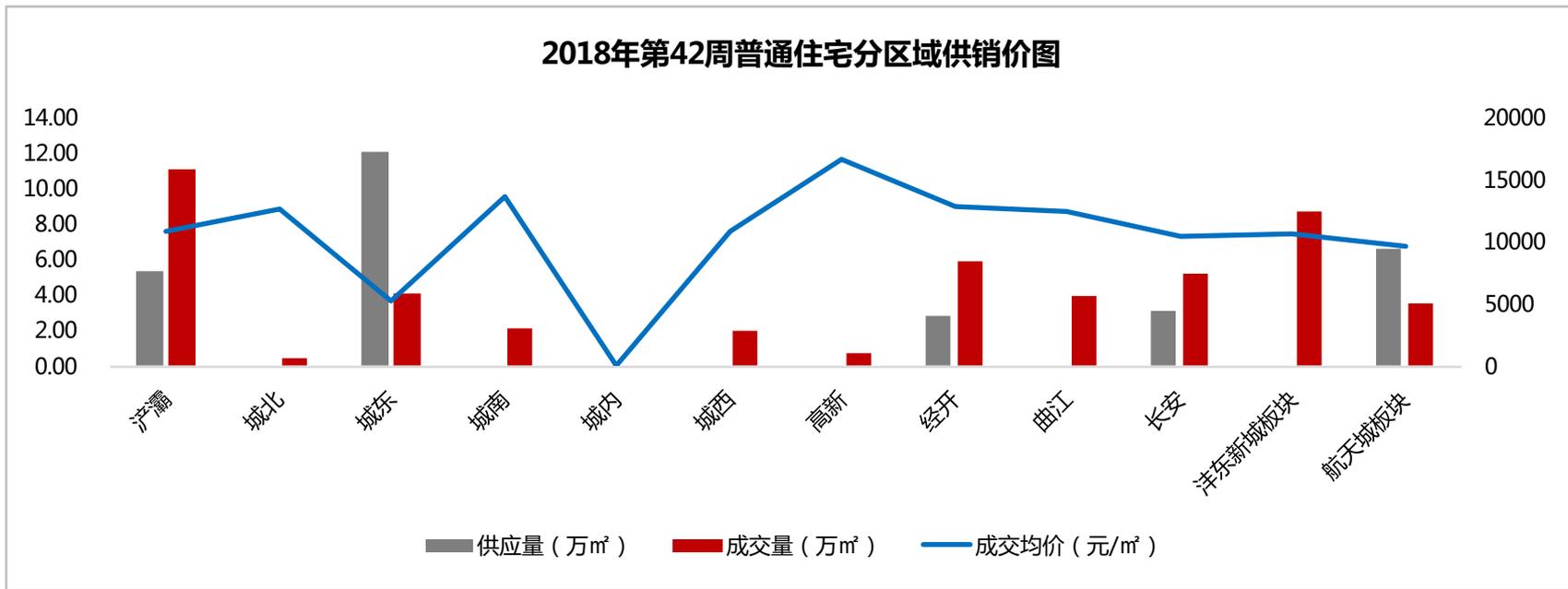
第42周普通住宅销售金额排行

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	雅居乐锦城	326,375,910	29445.40	11084
2	金地南湖艺境	317,190,741	25897.10	12248
3	清凉霸柳	311,161,619	33831.06	9198
4	自然界	273,156,595	21911.04	12467
5	海亮德文郡	262,084,048	24515.68	10690
6	龙湖·紫宸	250,332,432	18268.00	13703
7	红星·紫御半山	247,526,481	24339.43	10170
8	绿城·采薇苑	233,089,206	21933.06	10627
9	碧桂园凤凰城	216,901,459	15218.83	14252
10	中建·昆明澜庭	216,083,941	18105.25	11935

2018年第42周普通住宅供销价走势图



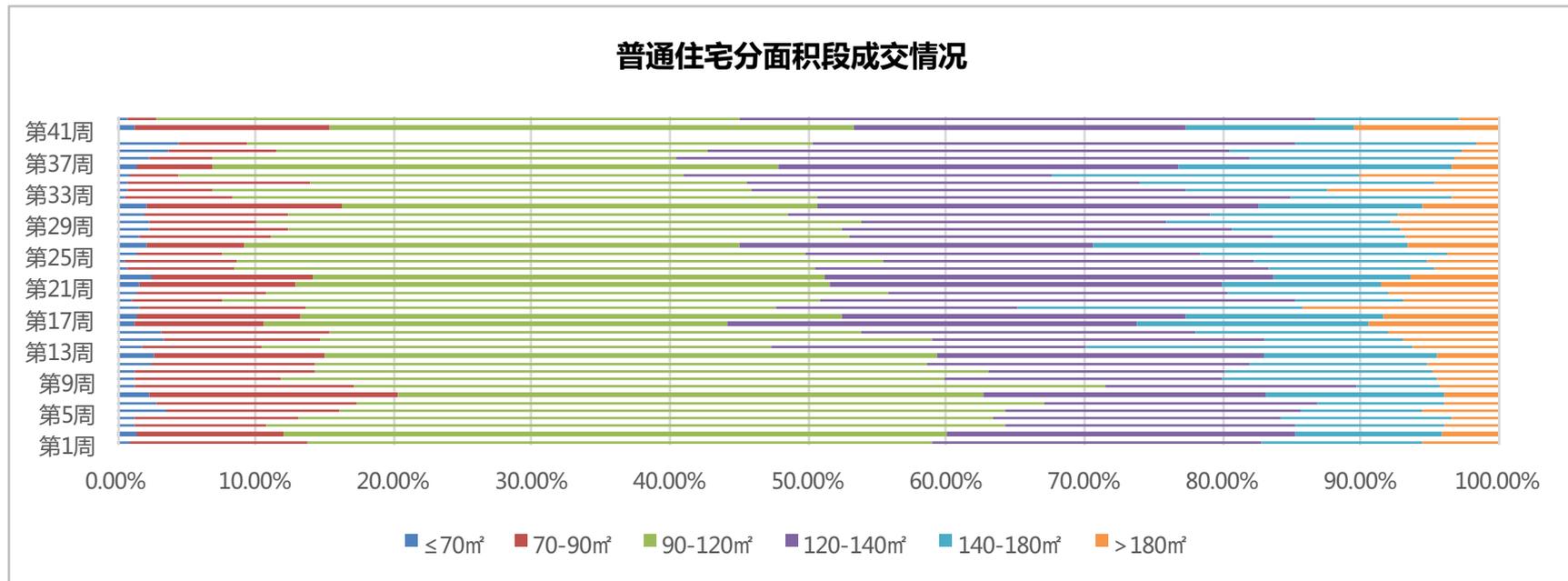
- 2018年第42周，市场供应量29.68万m²，成交量47.51万m²，环比上涨90.82%，成交价格10789元/m²，环比下跌5.42%；
- 本周雅居乐锦城、金地南湖艺境、清凉霸柳销售金额排行居前三位。



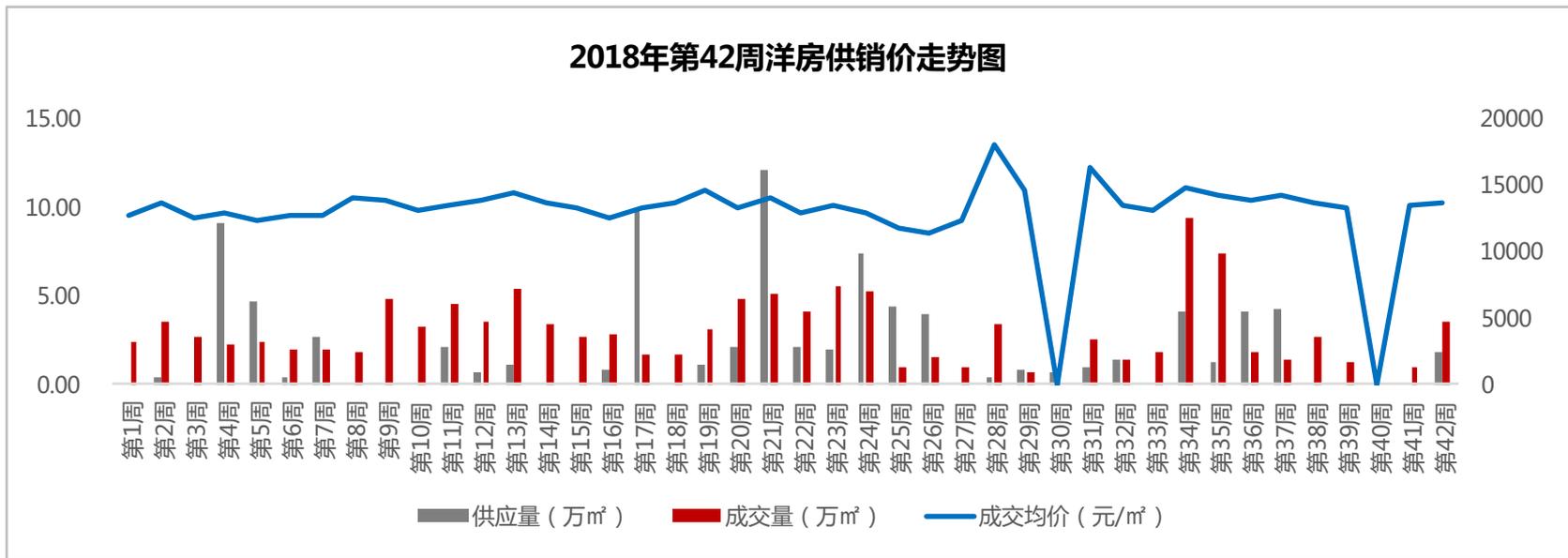
- 供应量方面：本周城东供应11.99万m²，供应量最大，其次是航天城和浐灞区域，分别供应6.54万m²和5.3万m²
- 成交量方面：浐灞、沣东新城、经开成交居前三位，依次成交11.08万m²、8.68万m²和5.91万m²；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是高新16591元/m²，城南13633元/m²、经开12883元/m²。

普通住宅

90-140m² 依旧是市场主力成交面积段，其中120-140m² 面积段成交涨幅最大，环比上涨230.26%



- 分面积段成交来看：第42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20.01万m²、19.81万m²和4.94万m²，本周120-140m²面积段成交涨幅最大，环比上涨230.26%，70-90m²面积段成交跌幅最大，环比下跌71.04%。

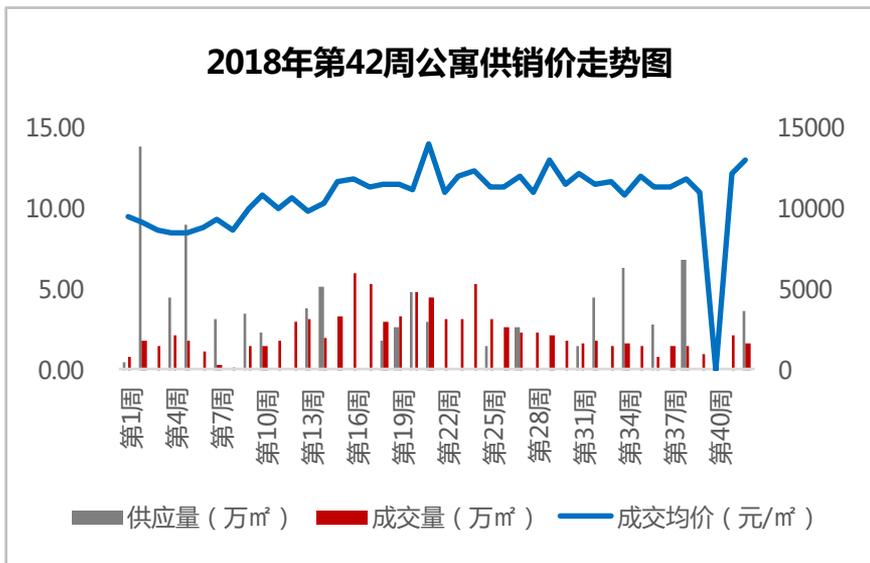


- 2018年第42周，洋房供应1.87万m²，成交量3.49万m²，环比上涨279.54%，成交价格13735元/m²，环比上涨2.54%；
- 分区域来看：供应方面：仅航天城供应1.87万m²；成交方面：浐灞、曲江、长安成交居前三位，依次成交1.58万m²、0.68万m²、0.61万m²；成交价格方面：居前三位的依次是城西15749元/m²，曲江15742元/m²及经开13828元/m²。

第42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	41,501,858	3878.32	10701
2	环球西安中心	23,814,760	711.20	33485
3	荣民·时代广场	23,282,961	1805.47	12896
4	旭辉荣华·公园大道	16,785,605	1289.41	13018
5	曲江·华著中城	10,760,244	608.26	17690
6	西安华南城	9,439,092	1200.85	7860
7	沣东i立方	9,340,185	1067.43	8750
8	星河9号	9,307,533	583.48	15952
9	乔布斯公馆	9,005,803	591.26	15232
10	绿地城	7,785,558	523.62	14869

2018年第42周公寓供销价走势图

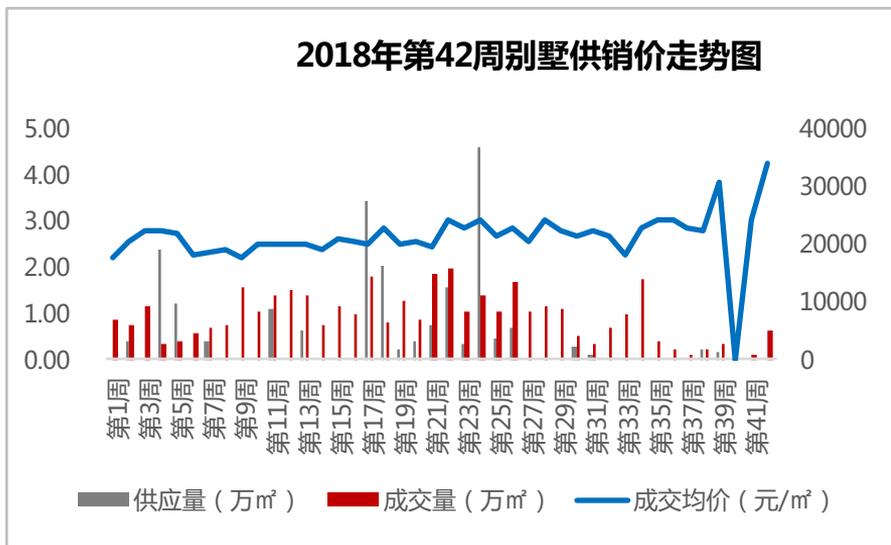


- 2018年第42周，公寓供应3.72万m²，成交1.64万m²，环比下跌27.11%，成交价格12955元/m²，环比上涨5.62%；
- 分区域来看：供应方面：仅沣东新城供应3.72万m²；成交方面：沣东新城、浐灞、城北成交居前三位，依次成交0.53万m²、0.26万m²和0.22万m²；成交价格方面：居前三位的依次是高新20619元/m²，曲江16678元/m²及城南15640元/m²。

第42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	锦绣唐朝	132,553,080	3702.60	35800
2	华海湖滨会馆	58,000,000	1740.10	33331
3	绿地城	8,926,794	355.70	25096
4	荣德·河与墅	5,320,000	253.19	21012
5	——	——	——	——
6	——	——	——	——
7	——	——	——	——
8	——	——	——	——
9	——	——	——	——
10	——	——	——	——

2018年第42周别墅供销价走势图

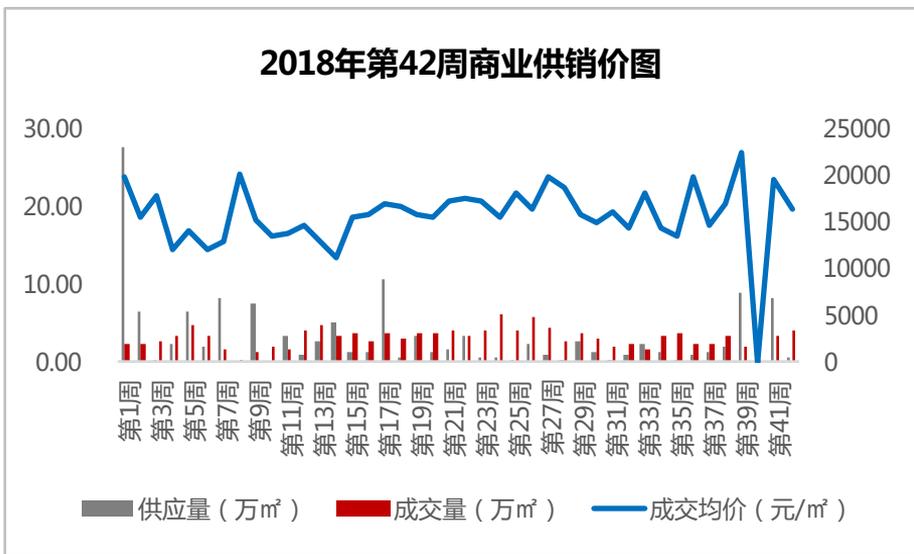


- 2018年第42周，别墅无供应，成交0.61万m²，环比上涨464.12%，成交价格33842元/m²，环比上涨40.48%；
- 分区域来看：成交量方面：曲江、浐灞、长安成交居前三位，依次成交0.37万m²、0.20万m²、0.04万m²；成交价格方面：曲江35800元/m²，浐灞31767元/m²及长安25096元/m²。

第42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	曲江万众国际	106,200,000	3115.15	34091
2	长庆坊	106,161,211	12742.59	8331
3	招商依云曲江	33,095,661	2401.81	13779
4	保利天悦	31,535,529	1035.08	30467
5	明丰阿基米德	26,228,476	780.41	33609
6	东方亿象城	25,960,866	1478.80	17555
7	金地·西洋公元	17,393,098	1183.94	14691
8	恒天国际城	17,140,601	494.06	34693
9	融创天朗蘭园	16,800,000	876.82	19160
10	万科·金色悦城	16,601,058	582.84	28483

2018年第42周商业供销价图

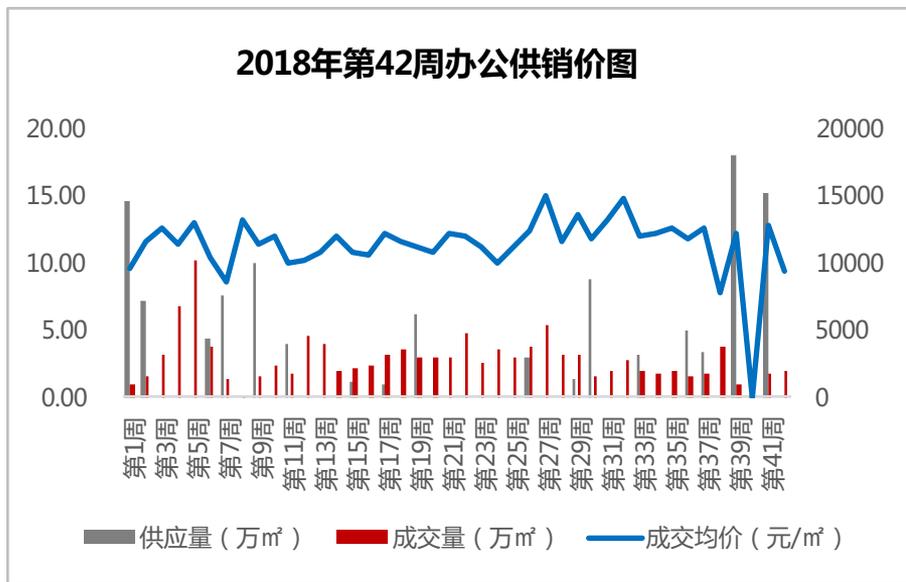


- 2018年第42周，供应量0.62万m²，环比下跌92.56%，成交量4.16万m²，环比上涨24.73%，成交价格16412元/m²，环比下跌16.49%；
- 分区域来看：浐灞供应最大0.21万m²；成交方面：曲江、浐灞、城南成交居前三位，依次成交1.96万m²、0.54万m²、0.39万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是城北25447元/m²，高新23366元/m²及经开23349元/m²。

第42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	首创国际城	42,758,849	6600.57	6478
2	融城云谷	17,885,612	1199.82	14907
3	东方亿象城	12,786,353	1412.61	9052
4	绿地·香树花城	9,958,019	1089.84	9137
5	佳和中心	9,643,554	1350.57	7140
6	一方·中港国际	6,434,615	901.75	7136
7	百寰国际	6,084,726	421.32	14442
8	未央国际	5,955,623	344.74	17276
9	圣朗国际	5,299,800	529.98	10000
10	正尚国际金融广场	5,091,610	309.99	16425

2018年第42周办公供销价图



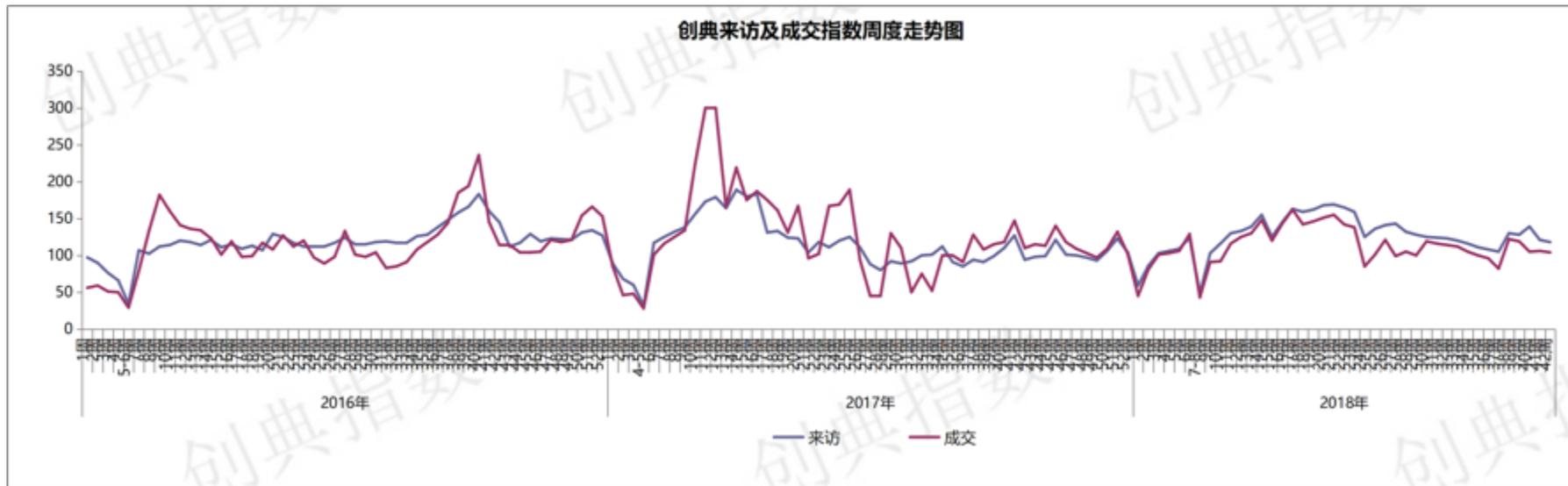
- 2018年第42周，办公无供应，成交1.95万m²，环比上涨12.01%，成交价格9463元/m²，环比下跌25.83%；
- 分区域来看：成交方面：经开、高新、曲江成交居前三位，依次成交1.23万m²、0.31万m²、0.17万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是浐灞16766元/m²、城南13745元/m²，高新12864元/m²。



05

创典监测

创典指数显示：第42周项目来访指数121环比下降2%，成交指数106环比下滑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	城东华清路与东二环交汇处西南角
物业类型	小高层
开盘时间	2018年10月17日
总建面	25万 m^2
容积率	2.39
绿化率	35%
成交价格	小高层22506元/ m^2 （精装）
成交金额	约1.62亿
开发商	融创控股



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)
11#	2	17	2T2H	四室、五室	193/230	68	34	50%	22506



193 m^2 四室两厅三卫



230 m^2 五室两厅三卫

项目简介：

项目地址 西咸新区泾河新城正阳大道东侧

物业类型 高层、小高层

开盘时间 2018年10月19日

总建面 200万㎡

容积率 2.69

绿化率 35%

成交价格 高层7450元/㎡（精装）
小高层7950元/㎡（精装）

成交金额 约0.79亿

开发商 四川滨江地产发展有限公司

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/㎡)
27#	1	15	2T2H	三室	125/130	26	95	63%	7950
28#	1	33	2T4H	三室	90/110/120	124			7450



110㎡ 三室两厅两卫



125㎡ 三室两厅两卫

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10月20-21日
总建面	310万㎡
容积率	2.02
绿化率	45%
成交价格	高层11422元/㎡ 小高层13806元/㎡ 洋房14727元/㎡
成交金额	约6.3亿
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/㎡)
1#、7#	2	18F	1T2H	四室	141	108	108	100%	13806
3#、4#	1	33F	2T4H	三室	98/123/131 98/123	264	264		11422
9#	2	9F	1T2H	四室 七室	157/177/272	32	32		14727



98㎡ 三室两厅一卫



141㎡ 四室两厅两卫

【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。