

# 市场周报

2018年第46周【2018.11.12-2018.11.18】





01  
行业资讯

### 资讯内容：

西安市完成《大西安2050空间发展战略规划》，首次明确大西安的格局和体量，在以西安、咸阳、渭南、杨凌、西咸新区为主体的约1.76万平方公里规划范围内，实施“北跨、南控、西进、东拓、中优”空间战略。

**北跨：**重点通过富阎板块、渭北工业组团、西咸空港组团，加快大西安北部“工业增长极”建设；

**南控：**通过划定秦岭生态控制线，优先生态保育，严控开发建设；

**西进：**重点通过发展西咸新区、咸阳城区及杨凌区三大核心区域，加快大西安西部特色产业建设；

**东拓：**重点通过大西安新中心、临潼文化旅游度假中心、临渭现代服务中心的打造，辐射带动整个东部区域发展；

**中优：**主要为中心城区提升优化。



### 资讯内容：

西安航天基地服务外包产业园有限公司与希尔顿欢朋(中国)成功签约，在西安北航科技园同时引进希尔顿欢朋酒店、希尔顿欢朋公寓双品牌，希尔顿欢朋将为西安北航科技园提供国际一流水平的商旅服务。

西安航天基地服务外包产业园有限公司旗下的西安北航科技园项目由西安航天基地管委会与北京航空航天大学科技园共同合作建设，项目位于航天基地飞天路 588号，是根据西安航天产业基地的总体规划，按照“统一规划、自筹资金、分步实施、滚动发展”的原则建设“产、学、研”相结合的科技园区。

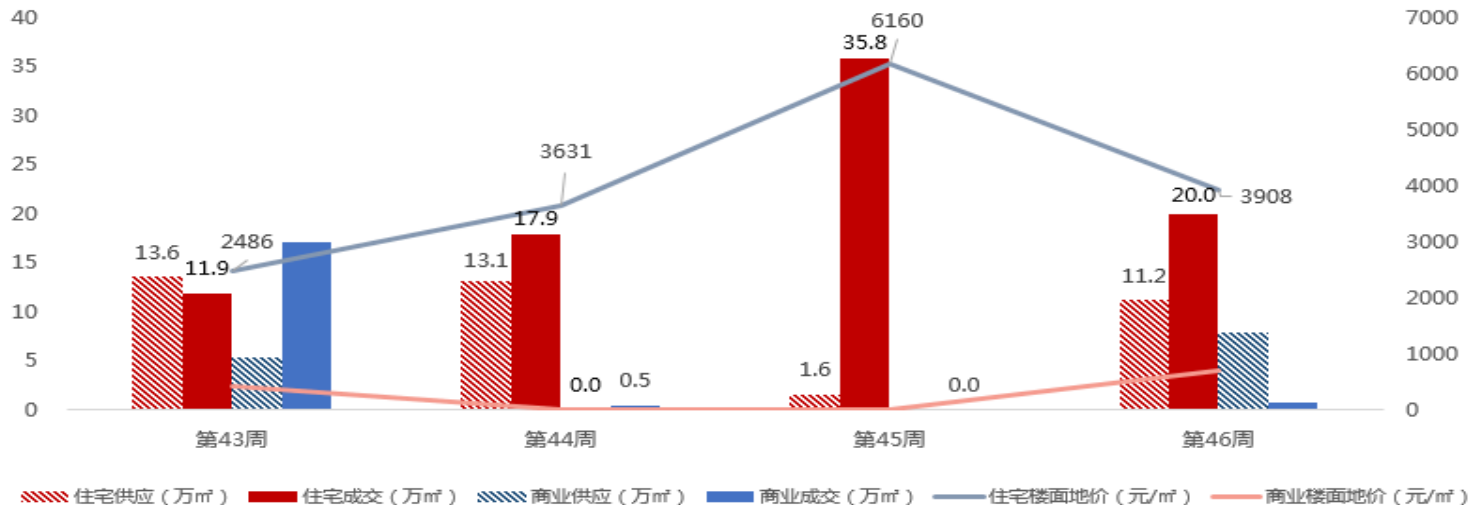
目前希尔顿欢朋已完成在西安的初步战略布局。





02  
土地市场

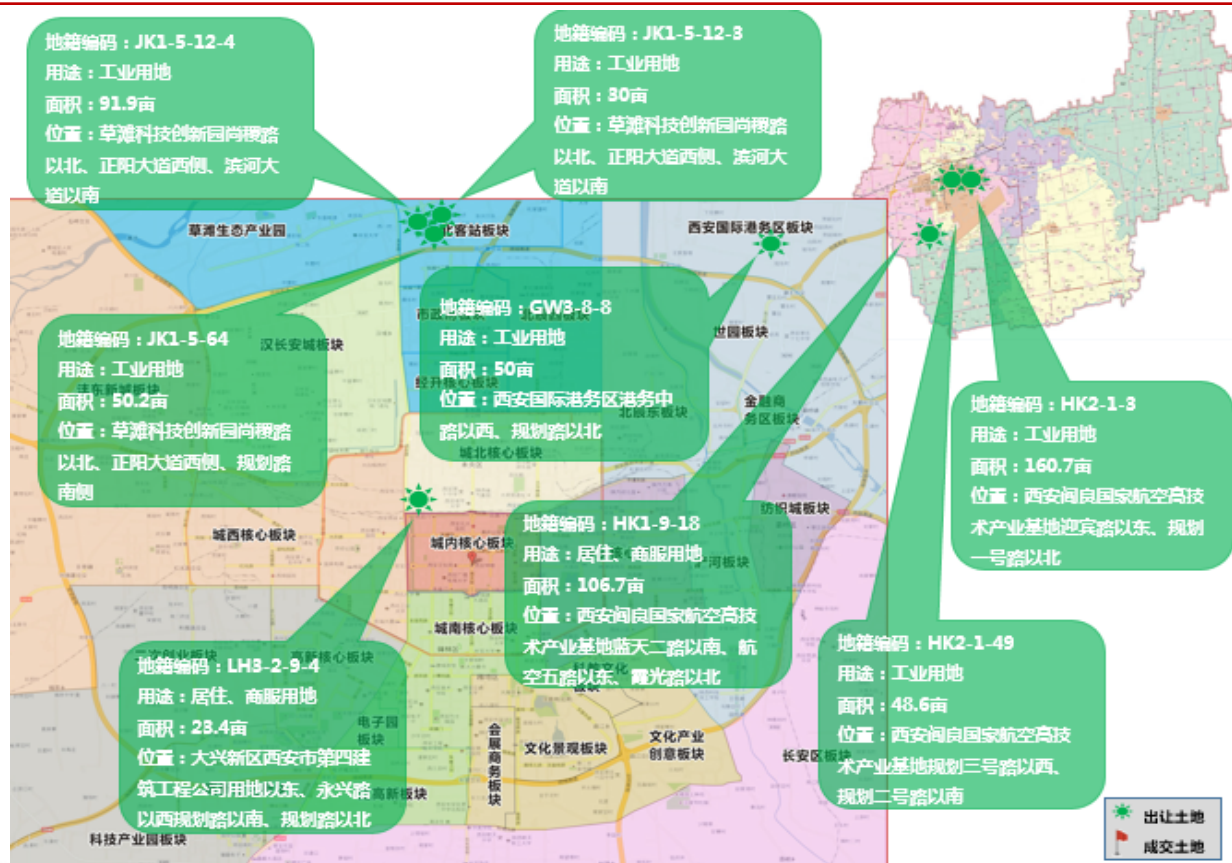
2018年西安土地市场周度走势图

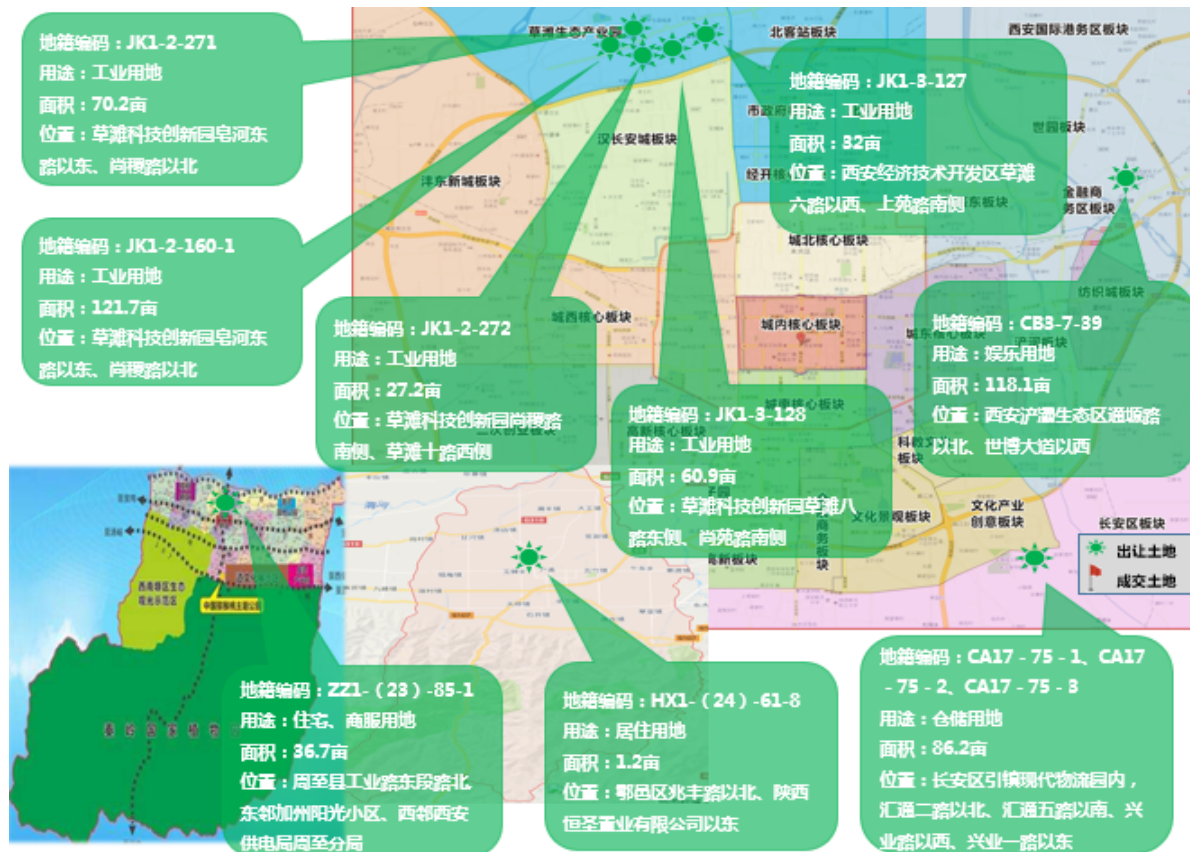


- 供应方面：本周共供应土地17宗，面积1275亩，其中住宅用地4宗，面积167.9亩，主要位于阎良、周至、大兴新区；商服用地1宗，面积118亩，位于浐灞；工业仓储用地本周供应大增，共12宗，面积988.7亩，重点位于阎良、经开和长安。
- 成交方面：本周共成交土地6宗，面积312.5亩，用途为住宅、商服，位于秦汉新城和空港新城。其中秦汉新城成交2宗总面积约279亩的住宅用地，最高溢价率112.1%，由西安西北航空中心有限公司和中铁二十局集团分别竞得，空港新城成交3宗约29亩住宅、商服用地，绿地集团竞得其中2宗住宅用地，商服用地由陕西空港美术城发展有限公司摘得。此外，周至县成交1宗商服用地。

# 供销分布图

## 西安“稳”楼市同时供地提速，多区域密集推地

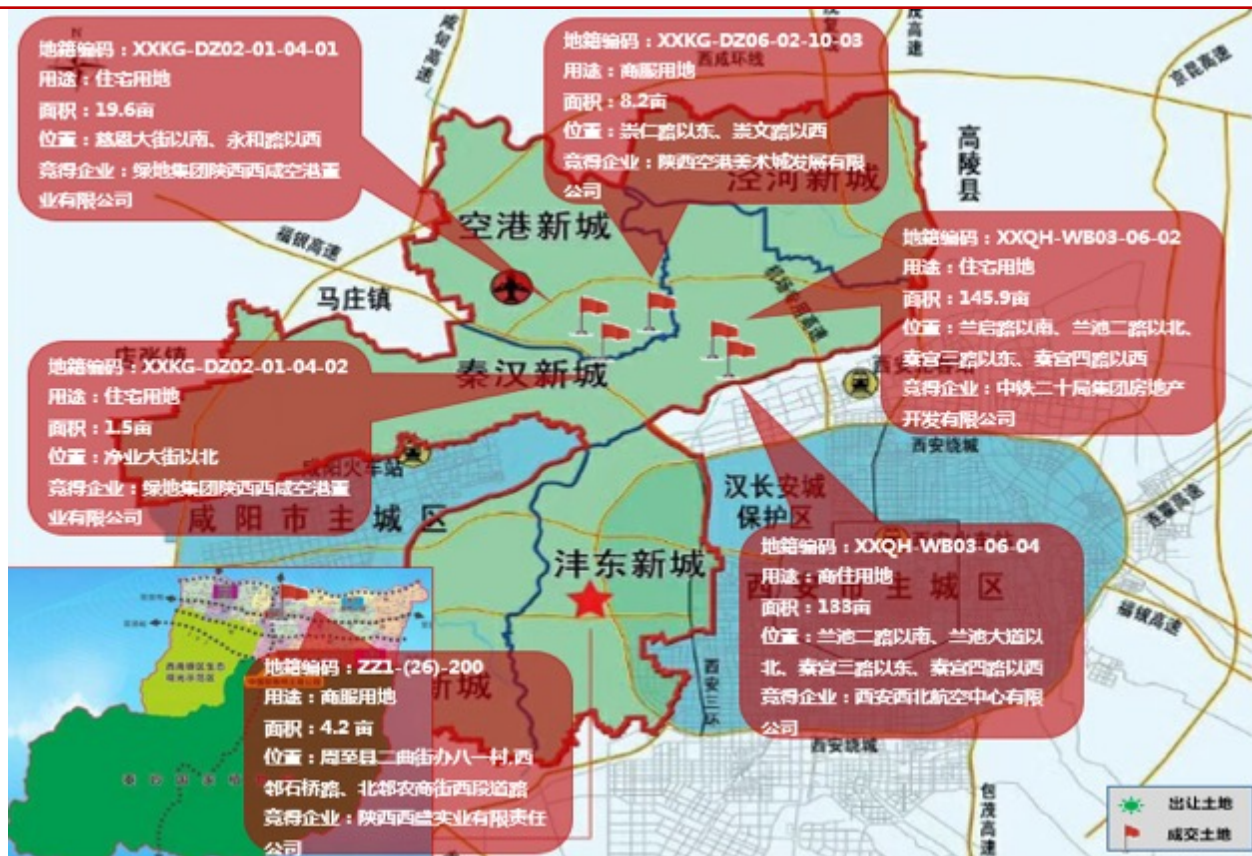






# 供销分布图

## 西咸新区再成交5宗商住用地，最高溢价112%，697万元/亩，秦汉新城地价刷新高





03

新房市场

# 价格公示

2018年第56批（总共第68批）6个项目2172套商品住房价格公示，毛坯高层均价12098元/m<sup>2</sup>，精装高层均价12535元/m<sup>2</sup>

序号	项目	楼栋号	面积区间	总套数	层高	价格区间（元/m <sup>2</sup> ）
毛坯						
1	凯跃大厦	6#	49-68	348	30	11500-12359
2	中海曲江大城·华宸	5#、11#、17#、20#、26#	187-244	140	6	17513-24661
3	紫薇西棠	7#、8#、9#	134-217	161	10	13389-17631
精装						
4	碧桂园·锦唐	1#、2#、5#	109-129	384	32	10218-13608
		3#、6#、7#、8#	118-143	210	15/18	11712-18635
5	大华·公园世家4#、5#地块	4#	96-133	156	28	11900-15525
		5#	133.58-133.79	44	11	13811-15844
6	西安全运村项目二期	15#-23#	123-193	274	9F/10F	13171-16169
7	中海曲江大城·华宸	2#、6#、12#、21#	75-165	455	18F	11198-16768

# 新房批售

## 批售量高位运行，本周17家项目获得预售证，批售10886套房源，其中住宅3955套

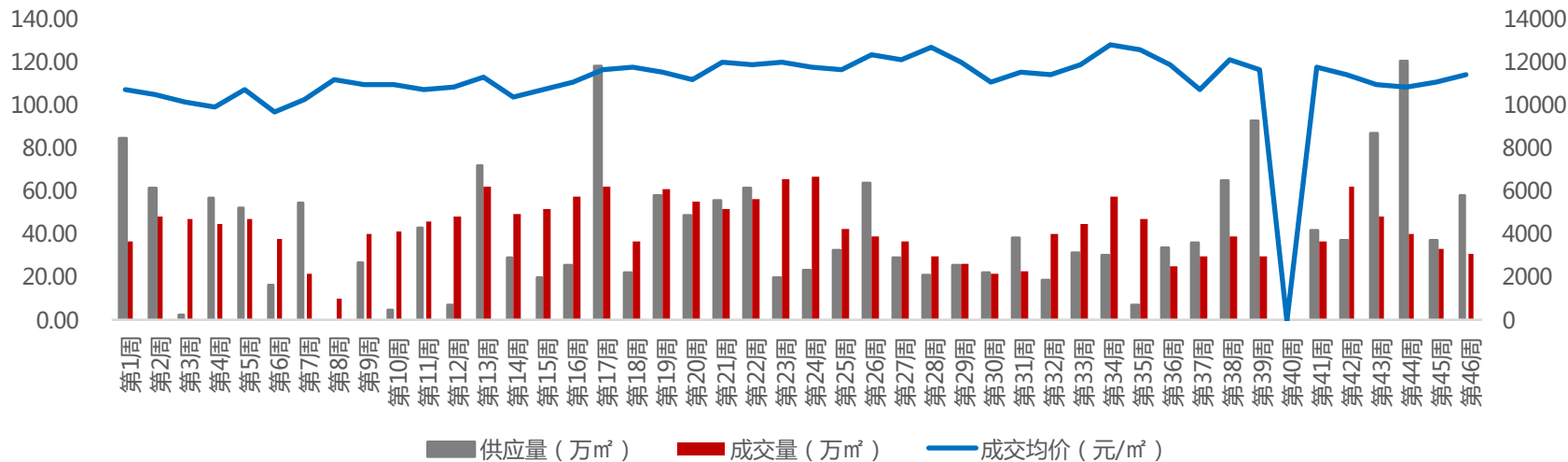
区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售信息
高新	铭城国际社区	13#	622	13#楼为公寓，总高25层，面积31-76㎡
	万科·翡翠天誉	10、20#	1663	10#楼总高33层，面积131-192㎡，20#楼为车库
	万达·西安one	1、2#	256	1、2#楼均为大平层产品，1#总高31层，面积159-190㎡，2#总高32层，面积189-221㎡，均价20502元/㎡
	保利天悦	30#	1321	车库
经开	绿地·香树花城	54#	2050	车库
	保利中央公园	2、3#	259	2#总高34层，面积98-115㎡，均价14909元/㎡，3#总高31层，面积99-115㎡，均价14591元/㎡
	华远枫悦	21、22、24#	428	21#总高34层，面积97-118㎡，均价11320元/㎡，22#总高18层，面积96-140㎡，均价11849元/㎡，24#总高28层，面积95-118㎡，均价12377元/㎡
	开元·第一城	33#	427	车库
	万科幸福臻园	5、6#	309	5、6#楼总高25层，2个单元，2梯3户，面积102-134㎡

# 新房批售

## 获证项目多为老盘加推，碧桂园锦唐首次获证

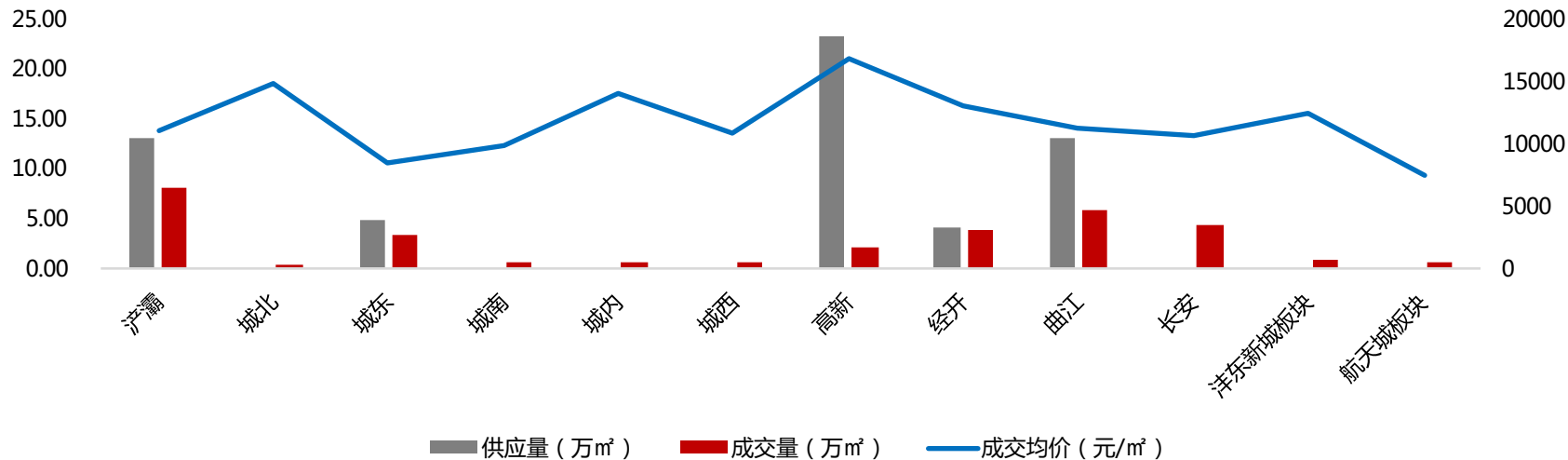
区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售信息
城南	天浩·上元郡	17#	286	车库
	龙湖·紫宸	2#	299	2#楼总高34层，面积99-142m <sup>2</sup> ，均价13534元/m <sup>2</sup>
曲江	万科城市之光	21#	1171	车库
	中海·曲江大城	2、5、6、45#	456	2、5、6#楼均总高6层，面积184-230m <sup>2</sup> ，45#楼为车库
	真爱万科公园华府	2、8、9、10、11#	536	2、8#总高33层，面积101-134m <sup>2</sup> ，9#、11#总高17层，面积155m <sup>2</sup> ，均价约13478元/m <sup>2</sup> ，10#总高13层，面积155m <sup>2</sup> ，均价13803元/m <sup>2</sup>
浐灞	碧桂园·锦唐	1、9、10#	288	1#总高33层，面积109-129m <sup>2</sup> ，均价12408元/m <sup>2</sup> ，9#总高18层，面积143m <sup>2</sup> ，均价14489元/m <sup>2</sup> ，10#总高18层，面积123-128m <sup>2</sup> ，均价13496元/m <sup>2</sup>
城西	万科金色悦城	34#	223	34#总高25层，面积111m <sup>2</sup> ，均价11200元/m <sup>2</sup>
城北	紫薇东进	5、6#	292	5#总高27层，面积87-167m <sup>2</sup> ，均价9580元/m <sup>2</sup> ，6#总高18层，面积83-137m <sup>2</sup> ，均价10550元/m <sup>2</sup>

### 2018年第46周商品房供销价走势图



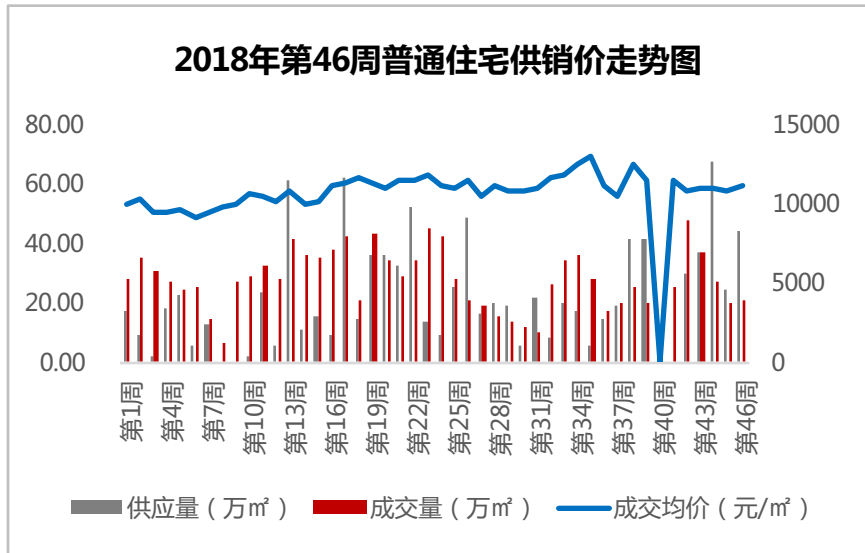
➤ 2018年第46周，全市商品房市场供应量58.12万㎡，环比上涨55.67%，成交量30.36万㎡，环比下跌7.76%，成交价格11400元/㎡，环比上涨3.54%。

### 2018年第46周商品房分区域图



- 供应量方面：本周高新供应23.13万m<sup>2</sup>，供应量最大，其次是曲江和浐灞区域，分别供应13.07m<sup>2</sup>和12.98万m<sup>2</sup>；
- 成交量方面：浐灞、曲江、长安成交居前三位，依次成交8.07万m<sup>2</sup>、5.69万m<sup>2</sup>和4.25万m<sup>2</sup>；
- 成交价格方面：居区域前三位的依次是高新16816元/m<sup>2</sup>，城北14760元/m<sup>2</sup>及城内13980元/m<sup>2</sup>。

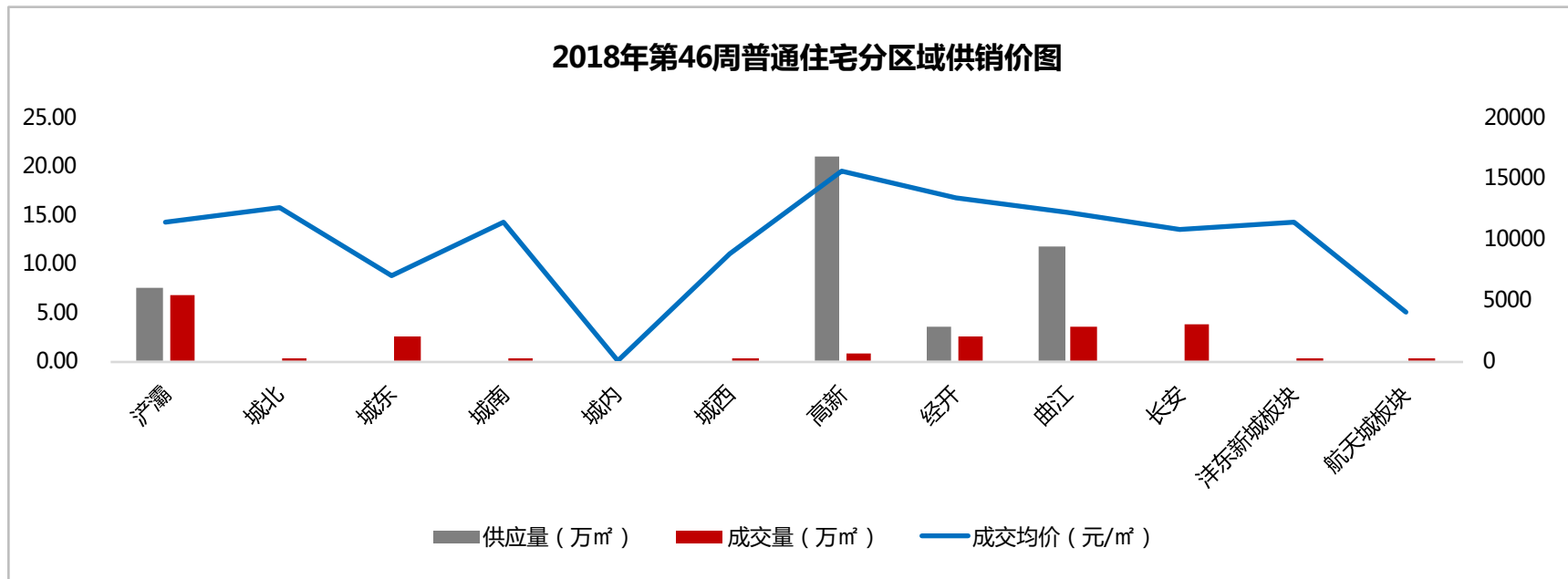
### 第46周普通住宅销售金额排行



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	美好时光	268,994,902	23847.15	11280
2	振业泊岸	268,775,806	24064.28	11169
3	雅居乐·湖居笔记	184,293,439	16601.76	11101
4	旭辉国悦府	164,239,596	10858.02	15126
5	曲江三迪枫丹	135,627,252	9382.91	14455
6	绿城·采薇苑	116,419,272	10599.71	10983
7	中南·樾府	109,825,782	9230.41	11898
8	保利·心语花园	109,779,592	8402.91	13064
9	合能公馆	83,178,205	7405.73	11232
10	司法小区	73,860,378	15914.25	4641

- 2018年第46周，市场供应量43.66万 $m^2$ ，环比上涨82.87%，成交量20.91万 $m^2$ ，环比上涨7.46%，成交价格11042元/ $m^2$ ，环比上涨2.35%；
- 本周美好时光、振业泊岸、雅居乐·湖居笔记销售金额排行居前三位。



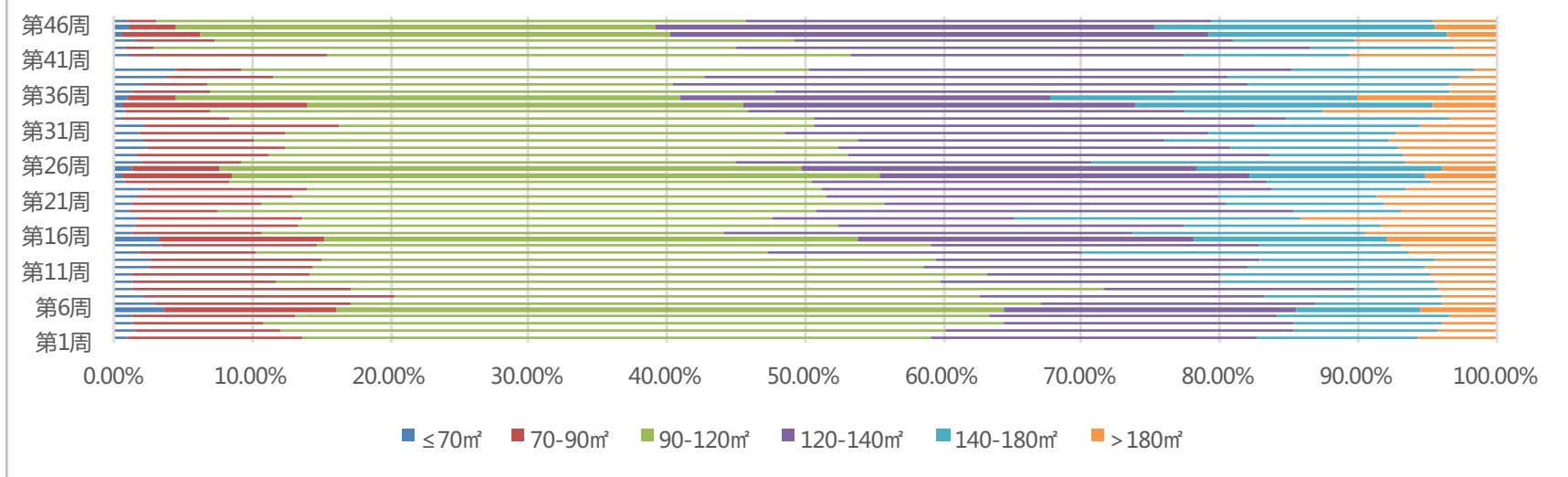


- 供应量方面：本周高新供应20.95万 $m^2$ ，供应量最大，其次是曲江和浐灞区域，分别供应11.63万 $m^2$ 和7.48万 $m^2$
- 成交量方面：浐灞、长安、曲江成交居前三位，依次成交6.74万 $m^2$ 、3.86万 $m^2$ 和3.55万 $m^2$ ；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是高新15450元/ $m^2$ ，经开13342元/ $m^2$ 、城北12486元/ $m^2$ 。

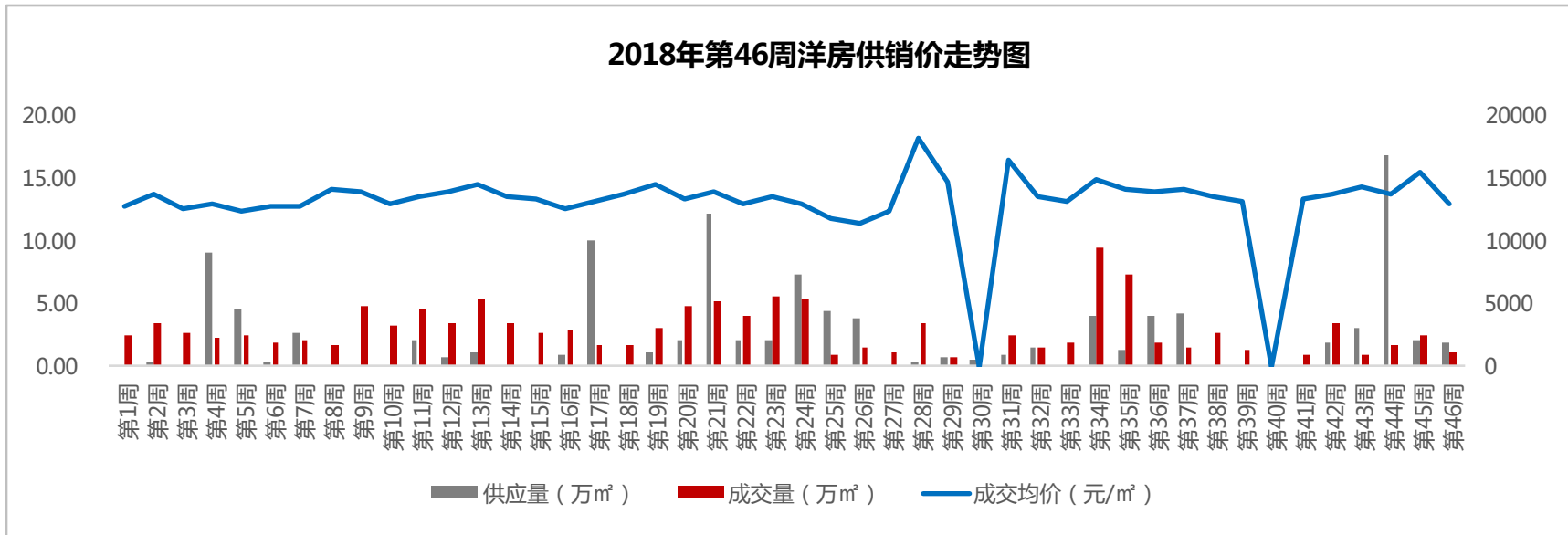
## 普通住宅

本周90-180m<sup>2</sup>依旧是市场主力成交面积段，其中70-90m<sup>2</sup>面积段成交跌幅依旧最大，环比下跌30.04%

### 普通住宅分面积段成交情况



- 分面积段成交来看：第46周普通住宅各面积段成交量排名前三的依次是90-120m<sup>2</sup>、120-140m<sup>2</sup>和140-180m<sup>2</sup>，分别成交8.91万m<sup>2</sup>、7.02万m<sup>2</sup>和3.35万m<sup>2</sup>，本周90-120m<sup>2</sup>面积段成交涨幅最大，环比上涨31.95%，70-90m<sup>2</sup>面积段成交跌幅最大，环比下跌30.04%。

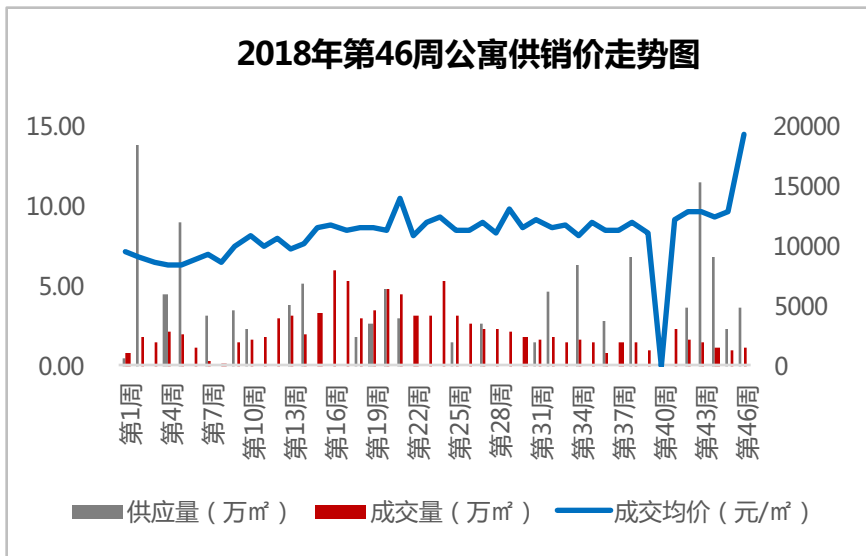


- 2018年第46周，洋房供应1.90万㎡，环比下跌9.47%，成交量1.06万㎡，环比下跌56.21%，成交价格13007元/㎡，环比下跌16.13%；
- 分区域来看：供应方面：曲江供应最大1.06万㎡；成交方面：经开、城东、长安成交居前三位，依次成交0.27万㎡、0.24万㎡、0.20万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是曲江16782元/㎡，浐灞13831元/㎡及经开12147元/㎡。

### 第46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 <sup>2</sup> )	(元/m <sup>2</sup> )
1	环球西安中心	80,260,422	1087.91	73775
2	西安环球贸易中心	22,898,850	1215.72	18836
3	兰基中心	19,926,014	732.63	27198
4	旭辉荣华·公园大道	13,132,087	1034.28	12697
5	中铁立丰国际广场	11,914,494	623.23	19117
6	中国国际丝路中心	10,708,125	999.93	10709
7	星河9号	9,213,909	570.30	16156
8	金辉世界城	8,659,802	633.88	13662
9	鼎正·中央领郡	5,383,694	648.67	8300
10	尚书府	4,130,909	464.42	8895

### 2018年第46周公寓供销价走势图

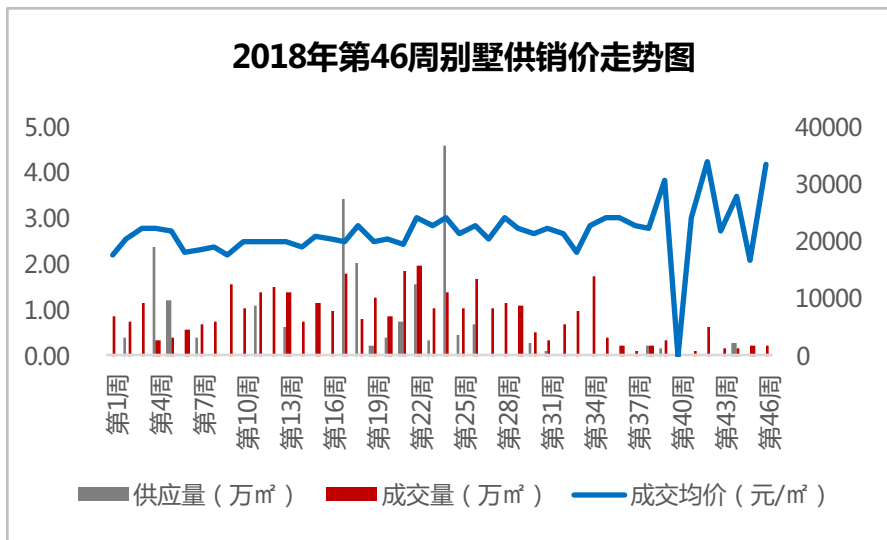


- 2018年第46周，公寓供应3.74万m<sup>2</sup>，环比上涨63.06%，成交1.12万m<sup>2</sup>，环比上涨8.47%，成交价格19272元/m<sup>2</sup>，环比上涨49.45%；
- 分区域来看：供应方面：仅浐灞供应3.74万m<sup>2</sup>；成交方面：高新、经开、浐灞成交居前三位，依次成交0.25万m<sup>2</sup>、0.22万m<sup>2</sup>和0.12万m<sup>2</sup>；成交价格方面：居前三位的依次是高新42987元/m<sup>2</sup>，城南17036元/m<sup>2</sup>及航天城16156元/m<sup>2</sup>。

### 第46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	锦绣唐朝	47,118,170	1316.15	35800
2	华海湖滨会馆	15,000,000	508.17	29518
3	荣德·河与墅	5,750,000	191.68	29998
4	绿地城	1,035,100	47.05	22000
5	——	——	——	——
6	——	——	——	——
7	——	——	——	——
8	——	——	——	——
9	——	——	——	——
10	——	——	——	——

### 2018年第46周别墅供销价走势图

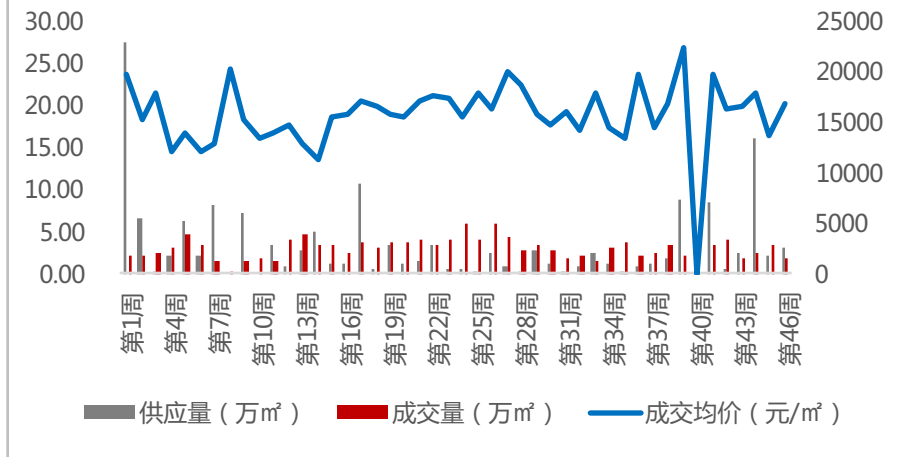


- 2018年第46周，别墅无供应，成交0.21万m<sup>2</sup>，环比下跌14.24%，成交价格33399元/m<sup>2</sup>，环比上涨98.87%；
- 分区域来看：成交量方面：曲江、浐灞、长安成交居前三位，依次成交0.13万m<sup>2</sup>、0.07万m<sup>2</sup>、0.005万m<sup>2</sup>；成交价格方面：曲江35800元/m<sup>2</sup>，浐灞29649元/m<sup>2</sup>及长安22000元/m<sup>2</sup>。

### 第46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	新城吾悦广场	49,239,294	1936.75	25424
2	腾业·国王镇	29,922,540	1177.96	25402
3	立达国际机电城	16,213,861	1526.34	10623
4	招商依云曲江	15,894,526	1186.55	13396
5	春晓华苑	14,033,377	469.85	29868
6	龙城铭园	13,206,150	1436.97	9190
7	龙记玖玺	9,835,390	741.87	13258
8	华洲城	8,931,726	592.18	15083
9	金地南湖艺境	8,349,186	272.82	30603
10	世茂都	7,960,121	1047.39	7600

### 2018年第46周商业供销价图

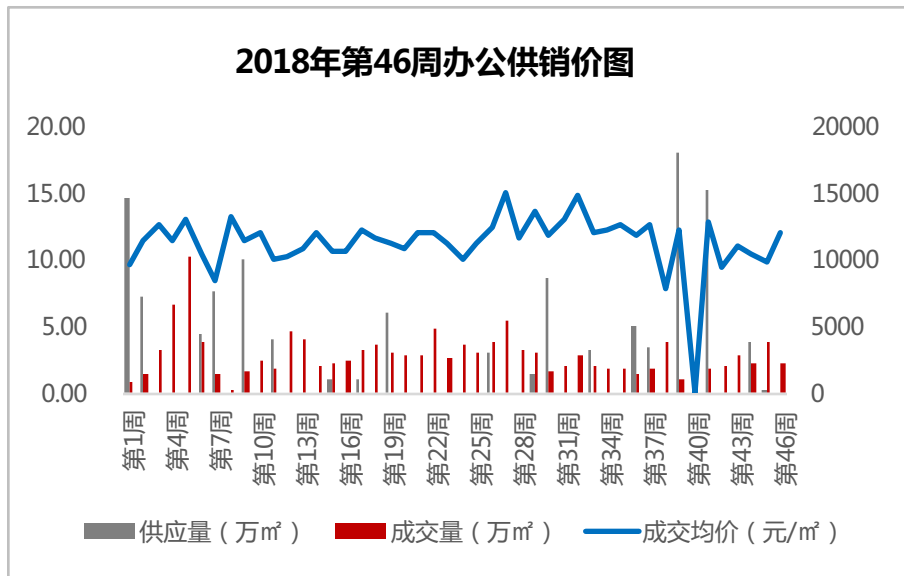


- 2018年第46周，商业供应3万㎡，环比上涨42.61%，成交量1.95万㎡，环比下跌44.24%，成交价格16911元/㎡，环比上涨22.89%；
- 分区域来看：供应方面：高新供应最大2.07万㎡；成交方面：高新、经开、浐灞成交居前三位，依次成交0.43万㎡、0.32万㎡、0.25万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是津东新城25537元/㎡，城西24119元/㎡及城东21974元/㎡。

### 第46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	唐人国际商会大厦	72,717,396	5201.53	13980
2	中投国际	32,851,380	2513.03	13072
3	MOMOPARK	19,719,323	2881.26	6844
4	正尚国际金融广场	17,652,677	1131.76	15598
5	东方亿象城	10,948,834	1184.52	9243
6	旭辉中心	10,164,117	686.74	14801
7	高新大都荟	8,944,637	665.68	13437
8	首创国际城	8,871,302	1091.86	8125
9	汇诚国际	8,009,381	463.64	17275
10	竹园天寰国际	7,723,712	557.77	13847

### 2018年第46周办公供销价图



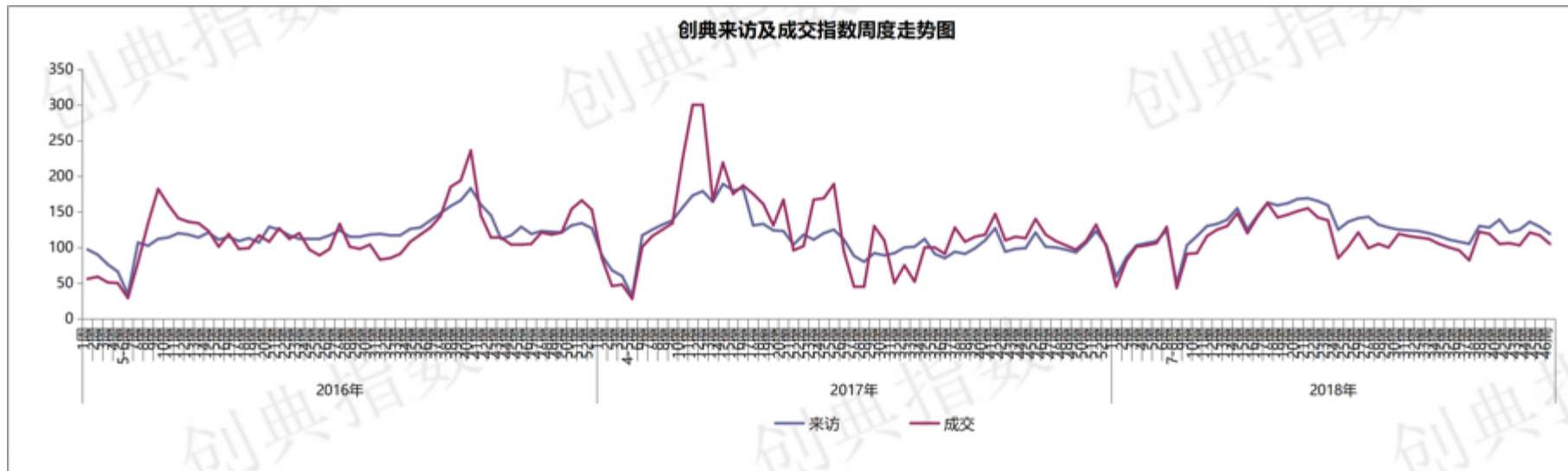
- 2018年第46周，办公无供应，成交2.14万m<sup>2</sup>，环比下跌44.95%，成交价格12086元/m<sup>2</sup>，环比上涨22.98%；
- 分区域来看：成交方面：高新、城内、经开成交居前三位，依次成交0.59万m<sup>2</sup>、0.52万m<sup>2</sup>、0.44万m<sup>2</sup>；成交价格方面：位居前三位的依次是浐灞15505元/m<sup>2</sup>、曲江15105元/m<sup>2</sup>，城内13980元/m<sup>2</sup>。



04  
创典监测



创典指数显示：第46周项目来访指数119环比下滑8%，成交指数105环比下滑10%。



(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	高新西沔路与西部大道十字交汇处向东200米路南
物业类型	高层
开盘时间	2018年11月13日
总建面	80.67万m <sup>2</sup>
容积率	3.37
绿化率	30%
成交价格	12462元/m <sup>2</sup> (精装)
成交金额	约1.69亿
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 <sup>2</sup> )	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
20#	1	33F	2T4H	三室	100/124	126	121	96%	12462



100m<sup>2</sup> 3室2厅1卫



124m<sup>2</sup> 3室2厅2卫

### 项目简介：

项目地址 沪灞东三环和世博大道交汇处向东300米

物业类型 高层、洋房

开盘时间 2018年11月14-15日

总建面 16.6万㎡

容积率 2.5

绿化率 35%

成交价格 高层12299元/㎡ (精装)  
洋房15409元/㎡ (精装)

成交金额 约7.24亿

开发商 中南置地

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/㎡)
20#	1	24F	3T4H	三室、四室	106/132	94	94	100%	12299
24#	2	10F	1T2H	四室跃层	平层143 顶跃171 底跃141	286	266	93%	15409
25#	2	11F							
26#	1	11F							
27#	2	8F							
28#	2	9F							
29#	3	8F							
30#	2	11F							
31#	1	10F							



中南樾府项目楼位图



143㎡ 4室2厅2卫



132㎡ 4室2厅2卫

### 项目简介：

项目地址	浐灞西安奥体中心南侧
物业类型	高层
开盘时间	2018年11月16-17日
总建面	60万㎡
容积率	2.5
绿化率	35%
成交价格	9977元/㎡
成交金额	约3.27亿
开发商	华润置地

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> )
3#	2	31F	2T4H	三室	97/112/128	348	293	84%	9977
4#	1	30F	2T4H						



112㎡ 3室2厅1卫

128㎡ 3室2厅2卫

### 项目简介：

项目地址	长安翰林北路
物业类型	高层
开盘时间	2018年11月16-17日
总建面	13万㎡（一期）
容积率	3.2
绿化率	35%
成交价格	10215元/㎡（精装）
成交金额	约2.19亿
开发商	海亮地产



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	30F	2T4H	两室 三室	89/91/108	224	223	99%	10215



89㎡ 2室2厅1卫

### 项目简介：

项目地址	城西大兴东路与西二环东北角
物业类型	高层、洋房
开盘时间	2018年11月16-17日
总建面	26.61万㎡
容积率	—
绿化率	30%
成交价格	高层13148元/㎡（精装） 洋房15356元/㎡（精装）
成交金额	约3.55亿
开发商	中南置地



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	34F	2T4H	三室	100-125	223	187	84%	13148
7#	1	30F	2T10H	开间	32-102				
3#	2	11F	1T2H	四室跃层	122-150	88	61	70%	15356
8#	2	11F	1T2H						



100㎡ 3室2厅2卫



125㎡ 3室2厅2卫

### 项目简介：

项目地址	城北东二环石家街东元西路11号
物业类型	高层
开盘时间	2018年11月17-18日
总建面	22.7万 <sup>m</sup> <sub>2</sub>
容积率	3.5
绿化率	38%
成交价格	10124元/ <sup>m</sup> <sub>2</sub>
成交金额	约3.53亿
开发商	西安曲江明安雅居置业有限公司



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> )
6#	3	30F3 2F	2T4H	两室 三室 四室	83/88/96 /118	368	362	98%	10124



96<sup>m</sup><sub>2</sub> 3室2厅1卫



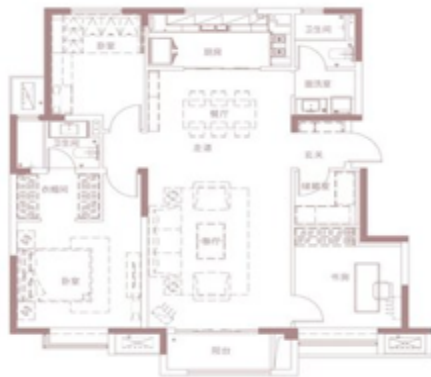
118<sup>m</sup><sub>2</sub> 4室2厅2卫

### 项目简介：

项目地址	西咸新区兰池二路中段
物业类型	洋房
开盘时间	2018年11月17日
总建面	92万㎡
容积率	1.69
绿化率	46%
成交价格	11500-13000元/㎡（精装）
成交金额	约1.29亿
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/㎡)
C1	1	10F	1T2H	三室	130	112	81	72%	11500-13000
C2	2	10F	1T2H						
C3	2	6F	1T2H						
C4	2	7F	1T2H						



130㎡ 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18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1900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。