



同成长 共分享

## 创典全程市场周报

2017 年第 3 期【2017.1.16-2017.1.22】

2017 年 1 月 23 日

资源信息中心

## PART1：热点速读

### 【政策纵览】

#### ➤ 国务院支持各地房地产税等方面的探索创新

中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于创新政府配置资源方式的指导意见》。意见提出，在维护全国统一大市场的前提下，支持各地区在新型城镇化、国资国企改革、区域性金融市场和金融机构、房地产税、养老和医疗保障等方面探索创新。

**创典点评：支持各地因城施策，开征房地产税试点城市有扩容迹象。**

#### ➤ 国务院批复同意《西部大开发“十三五”规划》 推进新型城镇化

国务院正式批复同意国家发展改革委组织编制的《西部大开发“十三五”规划》。《规划》对“十三五”时期西部大开发进行了全面部署，明确提出了重点任务及重大工程。其中与房地产相关的有以下几点：1，促进创新驱动发展；2，坚持开放引领发展；3，培育现代产业体系；4，推进新型城镇化。

**创典点评：新型城镇化是扩大内需的最大潜力，也是实现中国社会转型的重要途径。**

### 【行业速递】

- 1、融创将通过旗下公司收购乐视网8.61%股权，代价为60.4亿元；收购乐视影业15%股权，代价为10.5亿元；增资以及收购乐视致新33.5% 股权，代价为79.5亿元，总代价为150亿元。同时，乐视网和乐视影业、乐视致新将成为融创中国的联营公司。
- 2、中粮地产子公司 6 亿元收购正德兴合房产 49%股权。
- 3、央企整合开启托管模式，中房地产正式托管中交地产。
- 4、中国确定4个全球城市和11个中心城市。4个全球城市：北京，广州，上海，深圳；11座国家中心城市：天津，重庆，沈阳，南京，武汉，成都，西安，杭州，青岛，郑州，厦门。
- 5、西咸新区正式划归西安市政府管理，将全力推进大西安建设，是今后五年西安的战略核心之一。
- 6、万科公告：华润371.7亿转让公司全部股权予深圳地铁。转让完成后，华润股份和其全资子公司中润贸易将不再持有万科股份，目前万科的股权结构已形成新的格局，宝能、深圳地铁、恒大在万科的持股分别为25.4%、15.31%、14.07%，位列前三大股东。

## PART2 : 创典看市

### 【土地市场】

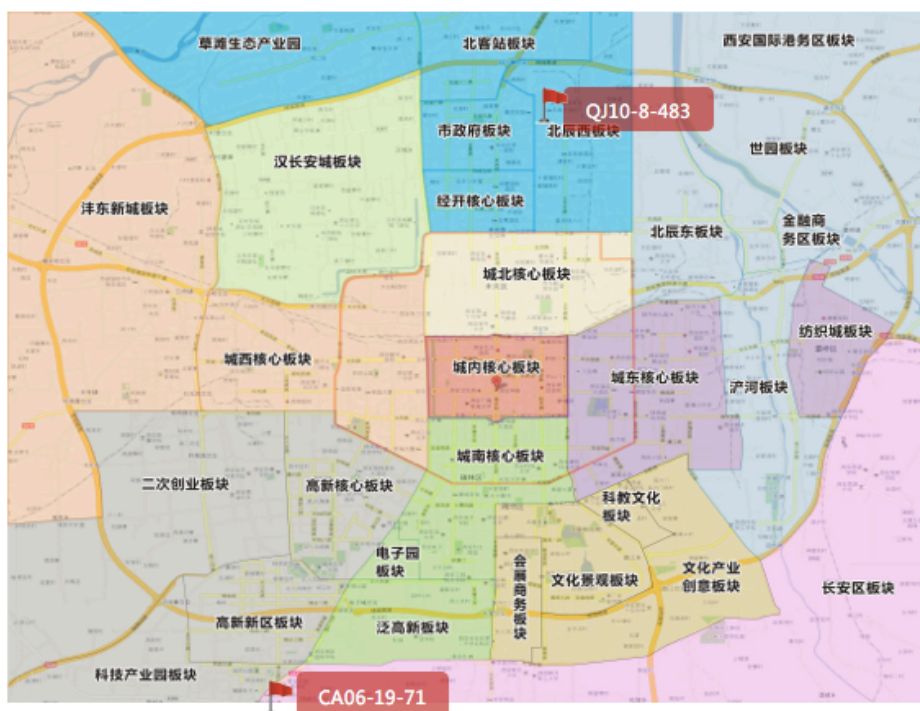
#### 1、土地出让

区域	地籍编码	地块位置	用途	土地面积 (亩)	规划容积率	控建面积 (m <sup>2</sup> )
灞灞	BQ2-8-4-6	灞桥区席王村以西、新寺路以南	住宅、商服	44.03	≤3.5	102746.51
灞灞	BQ2-8-4-7	灞桥区席王村以西、西安市瑞力硅酸盐制品有限公司有限责任公司以北	商服	10.15	≤3.8	25716
高陵	610126003004GB00005	高陵区泾河工业园(北区),东邻高墙村、西邻高陵区土地储备中心用地、南邻高墙村、北邻高陵区土地储备中心用地	商服	4.12	≤0.5	1373.34

第3周西安土地市场供应3宗土地,供应土地面积58.30亩。其中灞灞1宗商住、1宗商服用地,高陵1宗商服用地。

#### 2、土地成交

区域	板块	地籍编码	地块位置	用途	面积 (亩)	规划容积率	成交总价 (万元)	亩均价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	竞得单位
城北	北辰西板块	QJ10-8-483	曲江大明宫遗址区,北临凤城二路,东临红旗铁路线	住宅、商服	76.67	≤2.95	31705	413.54	2102.72	西安曲江瑞和房地产开发有限公司
户县	户县板块	HX10-(1)-5	户县汉陂路以北、青联村(耕地)以南、东城路以东、青联村(耕地)以西	商业	29.93	1.2-3.5	2765	92.40	396	西安秦户汽车贸易有限公司
长安	长安板块	CA06-19-71	长安区郭杜街办南环路以南、翰林路以西	住宅	39.74	≤2	6900	173.61	1302.08	西安中地置业有限公司

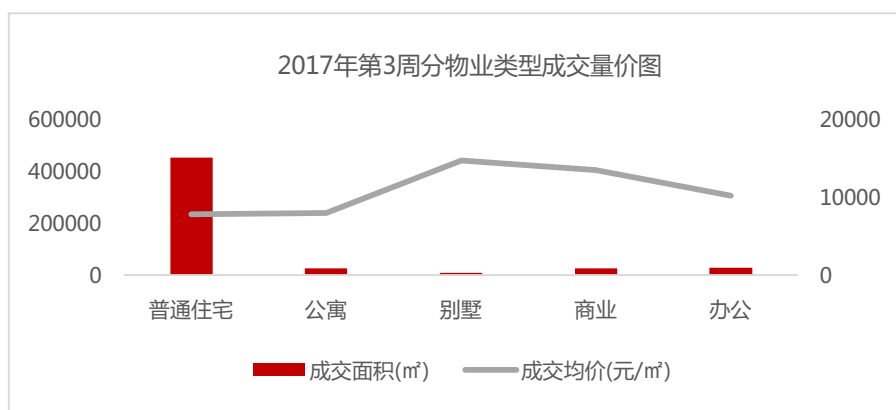


第3周西安土地市场成交3宗土地,共成交土地面积146.34亩。

## 【新房市场】

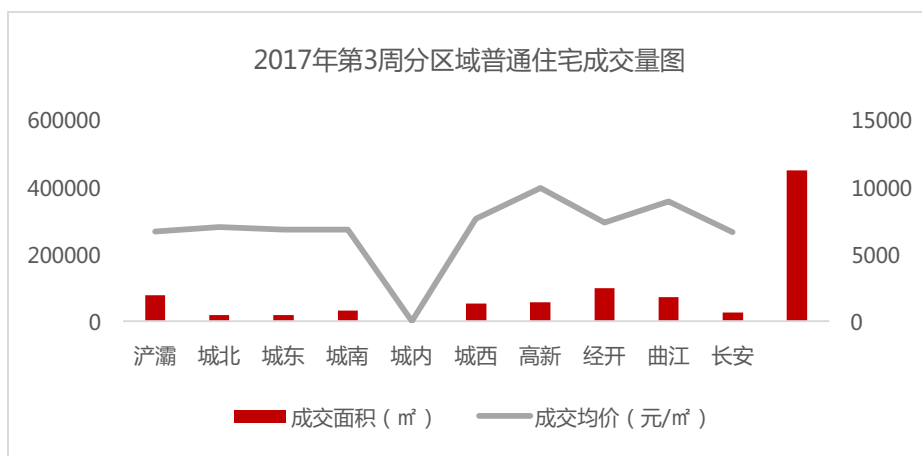
第3周西安全市房管局网签数据显示商品房共成交 54.56 万 $\text{m}^2$ ，环比上周上涨 82.42%，合计成交 5223 套，环比上涨 72.43%，成交均价 8108 元/ $\text{m}^2$ ，环比上涨 11.24%。其中普通住宅共成交 44.84 万 $\text{m}^2$ ，环比上涨 91.41%，成交套数为 4042 套，环比上涨 85.16%，成交金额 34.69 亿元，成交均价 7736 元/ $\text{m}^2$ ，环比上周上涨 9.61%。

**分物业类型来看：**第3周普通住宅共成交 44.84 万 $\text{m}^2$ ，环比上涨 91.41%。普通住宅作为楼市成交主力，成交占比继续攀升至市场总量的 84%；公寓和别墅分别成交 2.45 万 $\text{m}^2$ 和 0.72 万 $\text{m}^2$ ，较上周也呈现上涨态势，其中公寓环比上涨 159.79%，别墅环比上涨 724.14%；商办物业成交平稳，仅小幅上涨；价格方面除别墅本周下滑 17.13%外，其余物业均有所上涨，其中普通住宅价格受碧桂园凤凰城、恒大翡翠龙庭等品牌项目集中开盘签约拉动影响，成交均价达 7736 元/ $\text{m}^2$ ，环比上涨 9.61%。



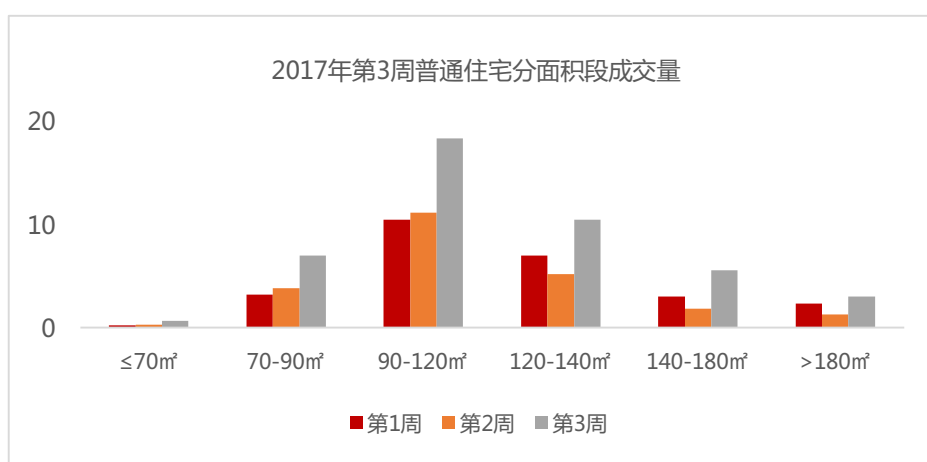
数据来源：创典数据库

**分区域成交来看：**第3周经开区普通住宅成交 9.90 万 $\text{m}^2$ ，居各区域首位，占比 22.08%；其次浐灞区域成交 7.73 万 $\text{m}^2$ ，占比 17.23%；曲江区域成交 7.14 万 $\text{m}^2$ ，位居第三；价格方面排名前三的依次是高新 9923 元/ $\text{m}^2$ 、曲江 8938 元/ $\text{m}^2$ 、城西 7629 元/ $\text{m}^2$ 。



数据来源：创典数据库

**分面积段成交来看：**第3周普通住宅各面积段成交量均上涨，成交排名前三的依旧是 90-120 m<sup>2</sup>，120-140 m<sup>2</sup>和 70-90 m<sup>2</sup>，分别成交 18.29 万 m<sup>2</sup>、10.43 万 m<sup>2</sup>和 6.95 万 m<sup>2</sup>；其中上涨幅度较大的是 120-140 m<sup>2</sup>，环比上涨 102.99%，140-180 m<sup>2</sup>，环比上涨 207.86%，由此可以看出：刚需产品依旧是成交主力，但本周改善类产品成交上涨明显，主要还是受品牌项目改善类产品集中成交备案影响。



数据来源：创典数据库

### 普通住宅成交排行

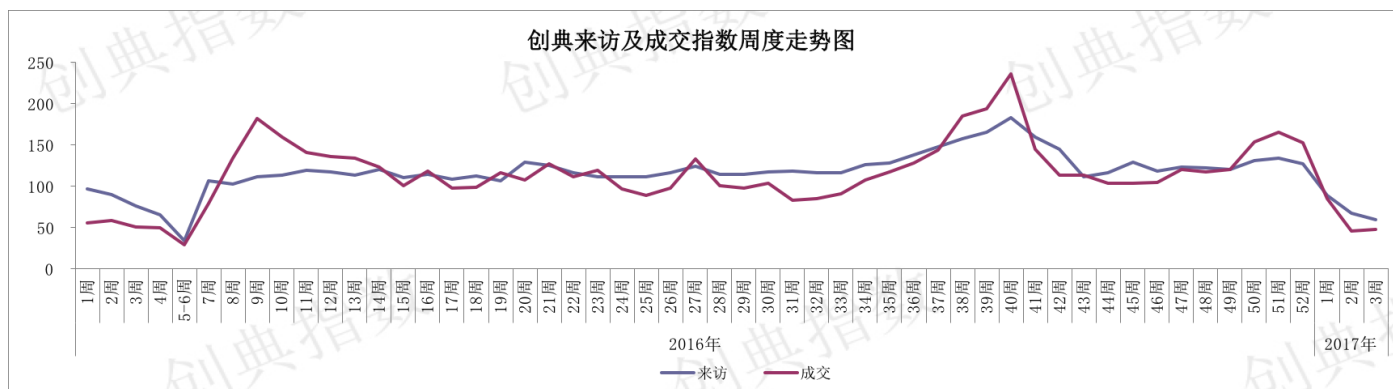
排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m²)
1	碧桂园凤凰城	3.15	43442.92	379	7260.52
2	恒大翡翠龙庭	1.99	26007.32	244	7642.64
3	中大国际 THE CITY	1.46	3472.11	9	41989.34
4	碧桂园天玺	1.37	16260.12	150	8448.01
5	旭景清园	0.99	14534.57	135	6819.44
6	天地源·曲江香都	0.82	8848.67	77	9215.68

7	华远·海蓝城	0.79	9141.63	98	8687.75
8	中国铁建·万科翡翠国际	0.77	8763.80	79	8736.06
9	华洲城	0.75	10398.80	111	7204.82
10	中航华府	0.64	8717.07	106	7336.16

## PART3 : 创典监测

### 【创典指数】

创典指数显示，2017年第3周来访下滑、成交继续保持低位。第3周监控样本项目本周平均成交4套，环比持平；来访指数60，环比下降7个点。



(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。)

### 【新盘亮相】

本周无新入市项目。

### 【开盘追踪】

区域	项目名	推售产品	推货量	蓄客时间	认筹数	认购数	去化率	成交均价(元/m <sup>2</sup> )
经开	华远枫悦	高层 91、105 m <sup>2</sup>	136	30天	260	85	63%	7600
曲江	大华公园世家	94-112 m <sup>2</sup>	90	—	120	60	67%	6900-7300

## 【创典全程简介】

创典全程地产机构于 2000 年 8 月成立于深圳，2001 年进入西安。西安创典全程经过 17 年发展，无论从人员规模，项目数量及年销售额，均已成为西安地区排名首位的房地产代理公司。业务范围涵盖咨询顾问、营销策划、销售代理和金融服务等。目前创典全程在编 1500 余人，西安本地在售项目超过 70 个，2016 年销售额 180 亿。

西安创典全程操作代表项目有：御锦城、曲江公馆和园、万科城、万科金色悦城、万科大明宫、金地西洋公元、金地翔悦天下、金地格林格林、天朗大兴郡、天朗蔚蓝东庭、融创珑府、中海紫御华府、中海城、阳光城丽兹公馆、阳光城西西安小镇、雅居乐御宾府、高新红枫林、高新卡芭拉、中贸广场、曲江华著中城、招商依云曲江、中航华府、湾流、华润二十四城、金辉世界城、保利曲江春天里、华侨城天鹅堡、碧桂园凤凰城、碧桂园天玺等。

凭借在西安多年专注深耕形成的客户资源积累、人才梯队厚度和专业能力，以及超强的团队凝聚力和执行力，创典全程代理长期保持优势明显的骄人销售业绩，被业界誉为“销售铁军”。

## 【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。