



同成长 共分享

创典全程市场周报

2017年第9期【2017.2.27-2017.3.5】

2017年3月6日

资源信息中心

PART1：热点速读

【政策纵览】

➤ 2017年国资委将全面推动国有资本投资运营公司试点，企业进一步扩围

2017年国资委将全面推动国有资本投资运营公司试点，试点企业会进一步扩围，通过拓展授权内容，加大授权力度，积极探索有效的运营模式。目前多家选定的试点央企基本已经明确了改革思路，并制定了方案并上报待批。

创典点评：意味着国资监管正在从“管资产”向“管资本”转变。

➤ 住建部称将严厉打击租赁市场违法违规行为

住建部副部长陆克华在参加国新办举行的新闻发布会上明确表示，今年将规范住房租赁市场秩序作为重点，严厉打击租房租赁市场上的违法违规行为，大力整治“黑中介”、“黑二房东”，保护租赁群众的合法权益。

创典点评：从监管层到中介行业相继开展监管与自律，预计这或将加速中介行业洗牌。

➤ 西安启动房地产信用档案系统 中介违规可网上查询

西安市住房保障和房屋管理局启动房地产经纪机构信用档案系统，中介是否违规可上网查询。信用档案系统向社会公示取得房地产经纪机构备案证明的机构名称、住所、办公电话、备案情况、投诉情况、累计网签量等，以及经纪人员的基本情况，包括姓名、上岗证号、累计网签量等。下一步，将增加“中介曝光台”、“网签量排行”等模块，引导群众选择信用良好、有责任感的机构，促进房地产经纪市场健康有序发展。

【行业速递】

- 1、绿地签下陕西千亿项目，拟在投资重镇复制综合产业模式。重点围绕房地产综合开发、基础设施、金融产业、进口商品直销及参与国有企业混合所有制改革等“五大领域”，启动全面战略合作。
- 2、昆百大65.6亿全购我爱我家，战略布局房地产中介服务行业举措。
- 3、万达集团与中国银联启动战略合作，力推互联网金融服务实体经济。
- 4、西北区域第一家全自动购物体验馆落地西安老钢厂设计创意产业园。

PART2 : 创典看市

【土地市场】

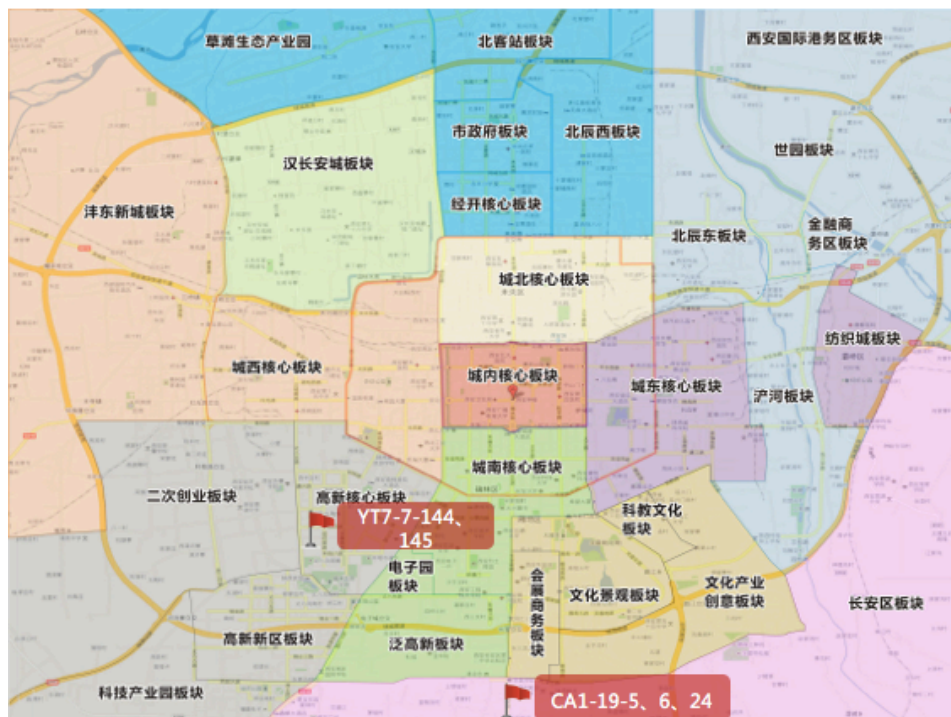
1、土地出让

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 (㎡)
高新	GX3-11-19	高新区定昆池三路以北、上林苑四路以西	工业用地	29.23	1.5-2.0	38973.53
浐灞	BQ7-1-2	灞桥区纺渭路以东、西禹高速公路以北	商服用地	131.30	≤2.47	216201.83
浐灞	BQ7-1-1	灞桥区纺渭路以东、西禹高速公路以北	仓储用地	194.72	≤0.99	128516.50
城南	LH11-9-76-1	莲湖区南二环路以北,西安大唐西市实业有限公司用地以西	商服用地	12.70	≤6.1	51650.99
临潼	LT4-55-26	临潼区陇海铁路南侧、108国道北侧	商服用地	21.39	1.5-2.0	28514.81
临潼	LT9-55-18	临潼区骊兴路东侧、规划路以北、代王街办斜杨村南西组以南	工业用地	60.37	1.0-1.5	60369.30
临潼	LT24-55-32	临潼区渭水七路以南、大秦路以西	工业用地	71.85	1.0-1.5	71853.36
临潼	LT15-55-5	临潼区北田街道远秦路以西、渭水七路以南	工业用地	156.46	1.0-1.1	114737.17
高陵	610126003103GB00015	高陵区泾河工业园(北区)东西四横路北侧	工业用地	48.86	0.7-1.5	48856.24
高陵	610126002103GB00022	高陵区310国道南侧	工业用地	47.12	0.7-1.5	47124.24
高陵	610126003101GB00033	高陵区泾河工业园(北区)东西四横路北侧	工业用地	55.01	0.7-1.5	55009.28
高陵	610126003101GB00016	高陵区泾河工业园(北区)东西五横路南侧、高陵区土地储备中心用地以西、楚家村以东以北	工业用地	21.24	0.7-1.5	21236.11
高陵	610126003104GB00013	高陵区泾河工业园(北区)东西七横路北侧、旅游大道西侧	工业用地	199.18	≥0.8	106228.80

第9周西安土地市场供应13宗土地,供应土地面积1049.43亩。供应主要集中在临潼、高陵区域,供应土地多为工业用地。

2、土地成交

区域	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 ²)	竞得单位
长安	CA1-19-24	长安区韦曲街道办事处南长安街南端, 规划路以北、徐家寨社区以南、规划路以西、黑河管线防护范围以东	住宅、商服	73.37	≤3.14	8400	114.50	546.95	西安天磊置业有限公司(市国土地招拍挂)
长安	CA1-19-5	长安区韦曲街道办事处南长安街南端, 规划路以南、规划路以西、黑河管线防护范围以东	住宅、商服	11.44	≤2.85	1200	104.86	551.88	西安天磊置业有限公司(市国土地招拍挂)
长安	CA1-19-6	长安区韦曲街道办事处南长安街南端, 规划路以北、规划路以南、规划路以西、规划路以东	住宅、商服	96.79	≤3.59	11200	115.72	483.51	西安天磊置业有限公司(市国土地招拍挂)
临潼	LT4-55-4	临潼区陇海铁路南侧、108国道西侧	商服	18.99	1.5-2.0	1650	86.89	651.66	西安市临潼区大秦陶器制作有限公司
灞桥	BQ2-6-98-1	灞桥区电厂西路以东、规划路以北	住宅、商业金融	25.18	≤3.95	3299	130.99	497.45	陕西辰宇实业有限公司
航天	HT1-24-38	航天基地东长安街与神舟一路十字东南角	住宅	86.52	≤2.79	9700	112.11	602.76	西安星凯置业有限公司
长安	CA01-18-47	长安区韦曲街道办事处西寨村以东, 规划路、申店村以西, 申店村以北, 长安家园以南	住宅、商服	63.55	≤3.63	7280	114.56	473.37	陕西长建房地产开发集团有限公司
高陵	61012620205GB00007	高陵区310国道以北、钓北村十二组以东、以西、以南	商服用地(加油站)	3.47	≤0.5	317	91.46	2743.78	延长壳牌石油有限公司
高新	YT7-7-144	雁塔区科技六路以北、经九路以东	住宅	30.87	≤2.8	25440	824.13	4414.95	陕西尚润房地产开发有限公司
高新	YT7-7-145	雁塔区科技六路以北、经五路以西	住宅	33.64	≤2.8	27720	824.07	4414.63	陕西尚润房地产开发有限公司

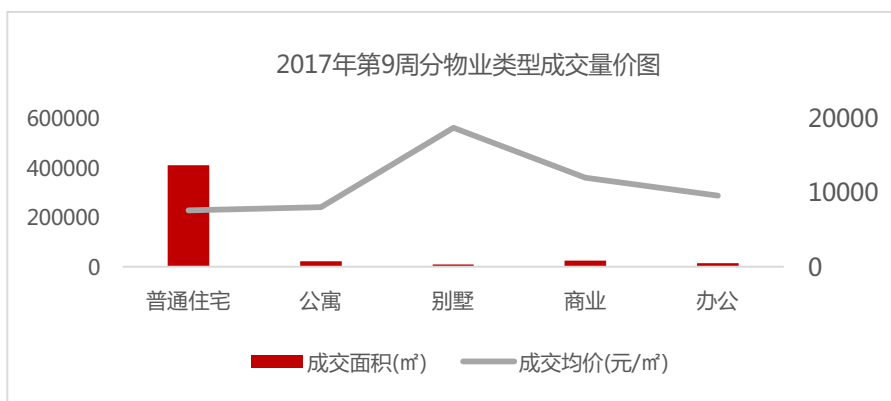


第9周西安土地市场成交10宗土地,成交土地面积443.82亩。其中CA1-19-5、6、24为融创南长安街项目用地。YT7-7-144、145为保利双水磨项目用地。

【新房市场】

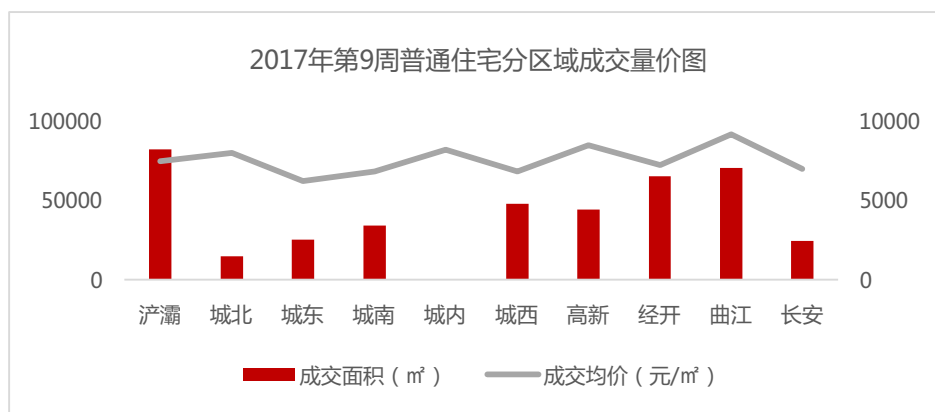
第9周西安全市房管局网签数据显示商品房共成交 49.80 万 m^2 ，环比上涨 3.12%，合计成交 5102 套，环比上涨 8.88%，成交均价 7865 元/ m^2 ，环比上涨 1.44%。其中普通住宅共成交 40.62 万 m^2 ，环比上涨 1.05%，成交 3632 套，环比上涨 0.41%，成交均价 7566 元/ m^2 ，环比上涨 2.32%。

分物业类型来看：从第9周各物业市场表现来看，别墅和办公物业波动较大，住宅物业量价平稳。其中别墅成交 0.93 万 m^2 ，环比上涨 29.40%，上涨幅度最大，办公成交 1.23 万 m^2 ，环比下跌 21.30%，下跌幅度最大；成交价格方面仅别墅和住宅环比分别上涨 19.95%和 2.32%，其余物业价格环比均下跌，但仅小幅度下滑，波动不大。



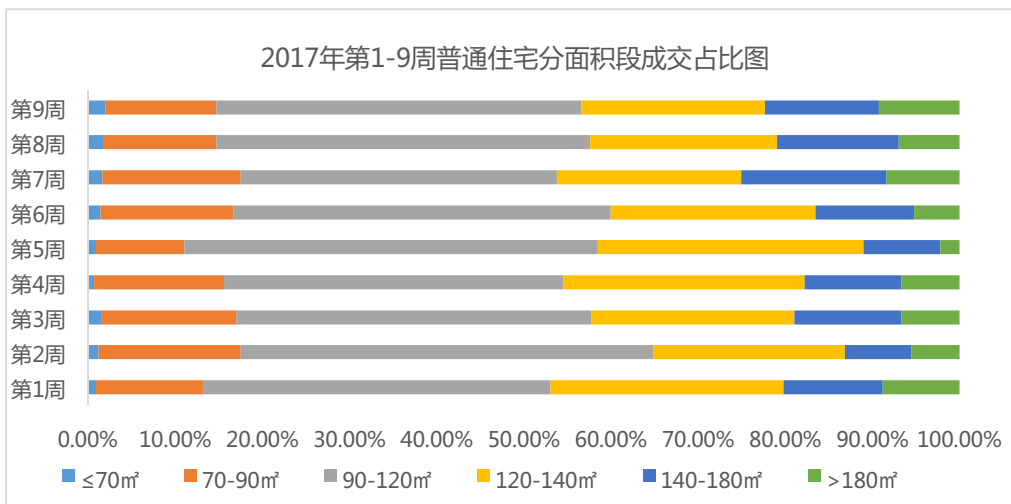
数据来源：创典数据库

分区域成交来看：第9周受碧桂园凤凰城及保利·心语花园热销项目带动作用，浐灞本周成交居首位，成交 8.18 万 m^2 ，曲江区域成交 7.01 万 m^2 ，位居第二，经开区域成交 6.50 万 m^2 ，位居第三；曲江、高新、城内三个区域的价格依旧坚挺，连续两周排名居前三位，分别为 9103 元/ m^2 、8439 元/ m^2 、8150 元/ m^2 。



数据来源：创典数据库

分面积段成交来看：第 9 周普通住宅各面积段成交量排名前三的依次是 90-120 m²，120-140 m²和 140-180 m²，分别成交 16.99 万 m²、8.59 万 m²和 5.31 万 m²；从各面积段成交量环比来看仅≤70 m²和>180 m²面积段分别上涨 21.05%和 33.13%，其余各面积段成交环比均小幅度下滑。由此可以看出：刚需客户依旧是市场成交的主力，但改善类需求及投资需求回升显著。



数据来源：创典数据库

普通住宅成交排行

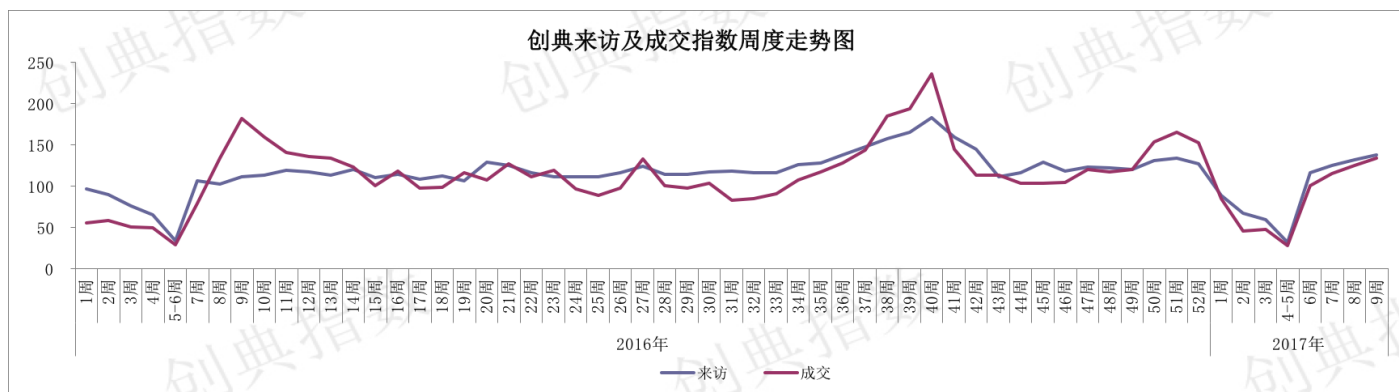
排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)
1	碧桂园凤凰城	2.72	37849.97	344	7177
2	保利·心语花园	1.24	16391.97	152	7549
3	天地源·曲江香都	1.04	11497.64	98	9081
4	满堂悦 MOMA	0.66	8675.38	94	7654
5	金地褐石公馆	0.64	6286.14	38	10243
6	阳光台 365	0.63	9526.00	85	6569
7	华远·海蓝城	0.63	6810.25	64	9184
8	金辉世界城	0.62	6188.46	56	10091
9	龙湖源著	0.47	4519.41	28	10493
10	大华·公园世家	0.45	5933.68	54	7508

PART3：创典监测

【创典指数】

创典指数显示，2017年第9周来访上涨、成交保持平稳。第9周监控样本项目本周平均成交13套，环比持

平；来访指数 138，环比上涨 6 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】



<p>区位图</p>	
<p>开发商</p>	<p>蓝光地产</p>
<p>项目地址</p>	<p>征和四路与天台路十字西南角，后卫寨立交向南 800 米</p>
<p>项目概况</p>	<p>占地 335 亩，产品包含高层和洋房，主要以改善型为主。面积区间为 95 -130 m²，洋房面积区间为 142-243 m²，总户数 5164 户，一期 1084 户。</p>
<p>项目动态</p>	<p>3 月 5 日样板间、园林景观、售楼部同步开放，目前处于前期咨询阶段，开盘时间待定</p>

【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 ²)
长安	万科城润园	高层 90-130 m ²	242	50 天	260	166	69%	8600
城北	华远枫悦	高层 92、105 m ²	170	15 天	200	110	65%	7900-8200

【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、自然界、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收集整理，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。