



同成长 共分享

创典全程市场周报

2017 年第 12 期【2017.3.20-2017.3.26】

2017 年 3 月 27 日

资源信息中心

PART1：热点速读

【政策纵览】

➤ 西安市房管局严查无证售房，违规开发商将暂停其所有项目的网签手续

西安市房管局称，为进一步规范房地产市场秩序，维护群众合法权益，构建诚实守信、运作规范的房地产市场环境，根据《城市房地产管理法》、《商品房销售管理办法》等法律法规政策的规定，即日起，西安市房管局将开展为期一个月的房地产市场秩序专项整治活动，将对无证售房等违法违规行为进行专项整治，违规开发商将暂停其所有项目的网签手续。

创典点评：进一步加强对房地产市场秩序的监管。

➤ 央行发布《做好信贷政策工作的意见》，敦促银行合理控制房贷比

央行发布《做好信贷政策工作的意见》，对房贷政策明确要求：人民银行各分支机构加强对商业银行窗口指导，督促其优化信贷结构，合理控制房贷比和增速。《意见》大致内容为：1、合理搭配使用最低首付比例、贷款利率优惠幅度和最长贷跨年限等住房信贷政策，及时对辖区内住房信贷政策做出适度调整；2、加强对商业银行窗口指导，敦促其优化信贷结构、合理控制房贷比重和增速，做好房贷资源投放的区域分布，支持三四线城市去库存，有效防控信贷风险等。

创典点评：金融去杠杆势在必行。

【行业速递】

- 1、万科接手万通进入秦汉新城，万通立体城市项目或复工。
- 2、世茂集团与空港新城签署战略合作协议，将在空港新城投资 100 亿元，建设集休闲度假、文化旅游、高端居住、配套商业等于一体的空港世茂国际生态城。
- 3、阿里巴巴集团与百联集团宣布达成战略合作，两大商业领军企业将基于大数据和互联网技术，在全业态融合创新、新零售技术研发、高效供应链整合、会员系统互通、支付金融互联、物流体系协同等 6 个领域展开全方位合作。

PART2：创典看市

【土地市场】

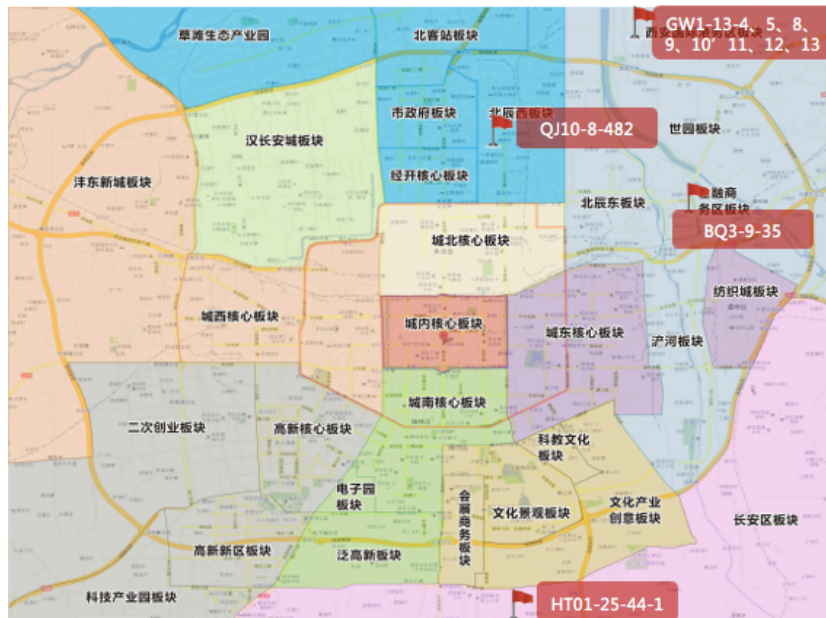
1、土地出让

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 ²)
经开	JK3-6-92	经开区凤城七路南側, 未央路西側	商服用地	3.43	≤6.0	13724.07
浐灞	BQ2-19-87	灞河新区柳烟路以南、灞瑞二路西安市灞科地产开发有限公司以北、灞丰一路以西、西安市灞科地产开发有限公司以东	住宅、商服	54.48	≤3.5	127111.30
浐灞	BQ6-8-15	灞桥区华清路以南、规划路以东	物流仓储用地	65.87	≥1.3	57085.89
城北	WY9-3-168	未央区凤城八路以南、西安核设备有限公司以西	住宅、商服	45	≤3.5	105000.53

第 12 周西安土地市场供应 4 宗土地, 供应土地面积 168.78 亩。供应主要在浐灞区域。

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
城北	QJ10-8-482	西安曲江大明宫遗址区, 凤城三路以南, 红旗铁路路线以西	住宅、商服	79.68	≤2.8	36660	460.10	2464.79	中海地产集团有限公司
浐灞	GW1-13-4	西安国际港务区迎宾大道以东、郑西客运专线以南、规划路以北、规划路以西	住宅、商服	26.61	≤2.5	6210	233.38	1400.27	西安国际陆港文远置业有限公司
浐灞	GW1-13-5	西安国际港务区郑西客运专线以南、规划路以东、规划路以北、规划路以西	住宅、商服	36.78	≤2.5	8540	232.20	1393.22	西安国际陆港文远置业有限公司
浐灞	GW1-13-8	西安国际港务区郑西客运专线以南、规划路以东、规划路以北、规划路以西	住宅、商服	48.82	≤2.5	11390	233.33	1399.94	西安国际陆港文化体育产业有限公司
浐灞	GW1-13-9	西安国际港务区郑西客运专线以南、柳林路以西、规划路以东、规划路以北	住宅、商服	43.18	≤2.5	10050	232.77	1396.63	西安国际陆港文化体育产业有限公司
浐灞	GW1-13-10	西安国际港务区柳林路以西、规划路以南	住宅、商服	38.64	≤2.5	9170	237.31	1423.83	西安国际陆港文化体育产业有限公司
浐灞	GW1-13-11	西安国际港务区柳林路以西、规划路以北	住宅、商服	48.26	≤2.5	11490	238.08	1428.48	西安国际陆港文化体育产业有限公司
浐灞	GW1-13-12	西安国际港务区迎宾大道以东、规划路以南、规划路以西、规划路以北	住宅、商服	45.96	≤2.5	10930	237.83	1426.95	西安国际陆港文远置业有限公司
浐灞	GW1-13-13	西安国际港务区迎宾大道以东、规划路以南、规划路以西、市土地储备交易中心储备地以北	住宅、商服	27.69	≤2.5	6600	238.35	1430.11	西安国际陆港文远置业有限公司
浐灞	BQ3-9-35	灞河新区浐河东路以东、汽车主题公园1号路以南	商服	17.95	0.5-1.0	4130	230.05	3450.66	西安德云汽车销售服务有限公司
航天	HT01-25-44-1	航天基地神舟三路与东长安街十字东南角	商服	23.37	≤5.5	7800	333.72	918.49	西安武隆房地产开发有限公司

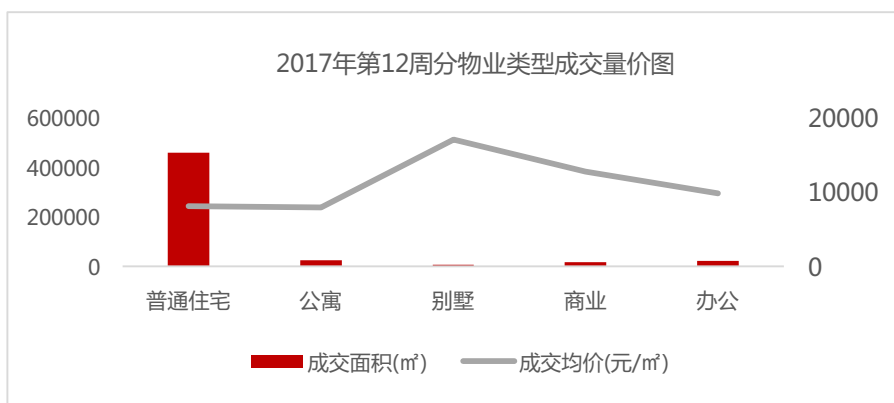


第 12 周西安土地市场成交 11 宗土地，成交土地面积 436.94 亩，主要集中在浐灞国际港务区板块，预计后期将为市场提供 77.22 万 m² 的供应量。

【新房市场】

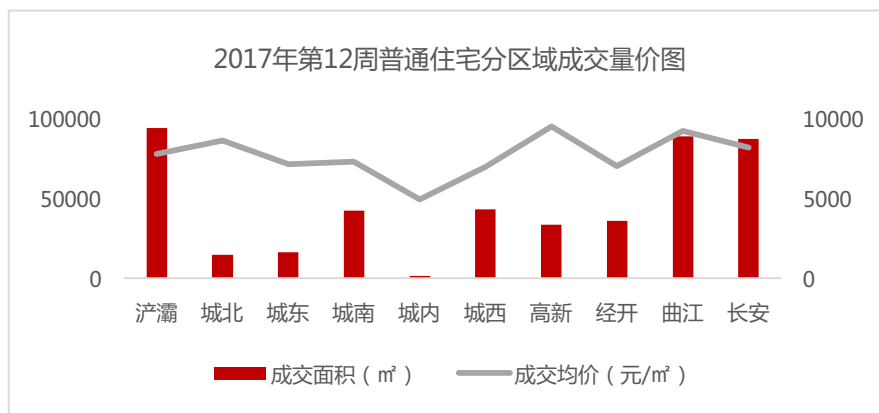
第 12 周西安全市房管局网签数据显示商品房共成交 53.78 万 m²，环比下跌 7.90%，合计成交 5070 套，环比下跌 12.53%，成交均价 8299 元/m²，环比下跌 0.10%。其中普通住宅共成交 45.73 万 m²，环比下跌 3.71%，成交套数为 4031 套，环比下跌 2.82%，成交均价 8075 元/m²，环比下跌 0.44%。

分物业类型来看：第 12 周各物业在成交量方面，除办公环比上涨 24.82%外，其余物业全部下跌，其中商业下跌幅度最大，成交 1.71 万 m²，环比下跌 39.65%，办公成交 0.61 万 m²，环比下跌 39.25%；成交价格方面，别墅物业 17039 元/m²，环比上涨 32.22%，商业物业 12737 元/m²，环比上涨 5.68%，其余物业价格均下跌，其中普通住宅、公寓、办公环比分别环比下跌 0.44%、6.67%和 0.28%。



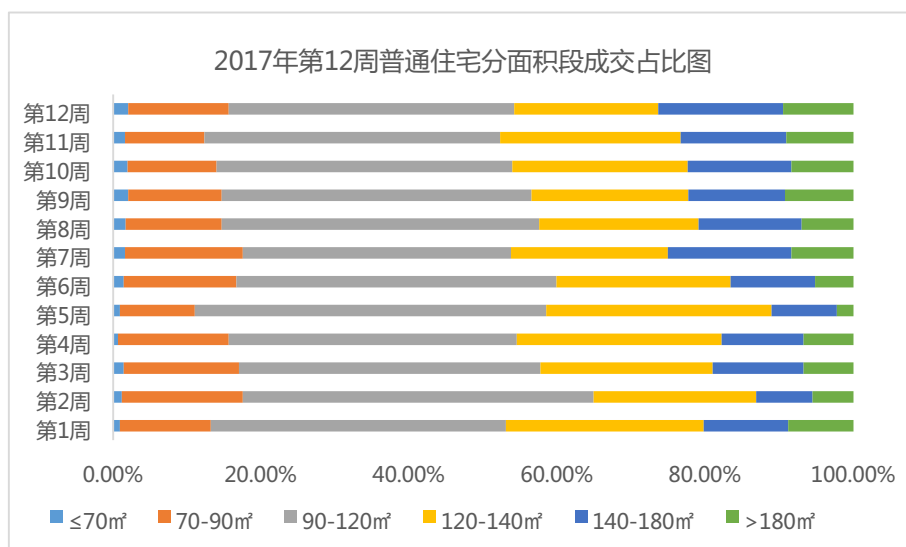
数据来源：创典数据库

分区域成交来看：第 12 周普通住宅分区域成交量排行前三的依次是浐灞、曲江、长安区域，分别成交 9.43 万㎡、8.89 万㎡、8.72 万㎡；价格排名居前三的依次是高新 9504 元/㎡、曲江 9210 元/㎡、城北 8628 元/㎡。长安区域连续两周成交量排行居前三位，主要因融创天朗·南长安街壹号项目热销带动作用。



数据来源：创典数据库

分面积段成交来看：第 12 周普通住宅各面积段成交量排名前三的依旧是 90-120 ㎡，120-140 ㎡和 140-180 ㎡，分别成交 17.62 万㎡、8.90 万㎡和 7.74 万㎡。本周各面积段成交量环比来看，其中 70-90 ㎡环比上涨 22.71%，上涨幅度最大，≤70 ㎡环比上涨 20.55%，位居第二位；120-140 ㎡环比下跌 23.03%，近三周来首次下滑，且下滑幅度较大。



数据来源：创典数据库

普通住宅成交排行

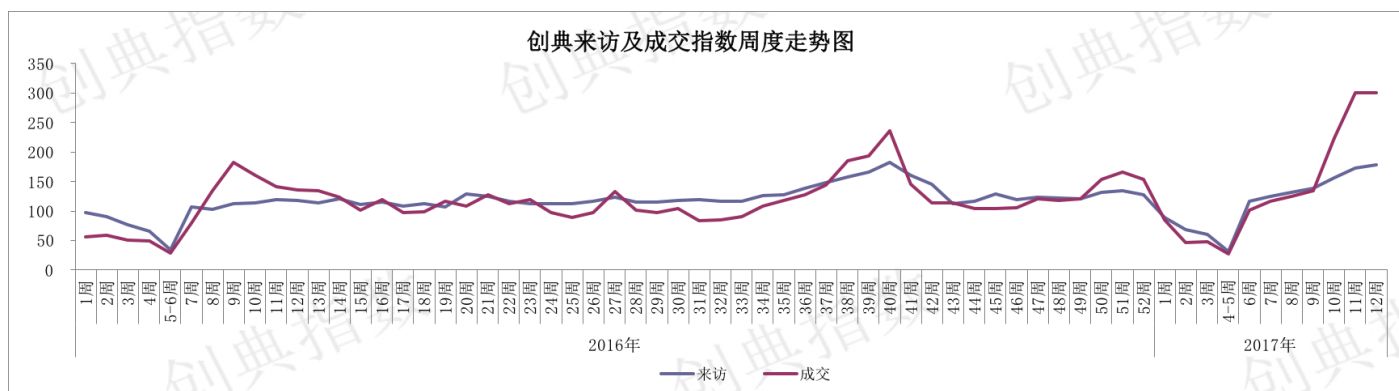
排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	融创天朗·南长安街壹号	5.08	59859.55	514	8480
2	御锦城	1.61	22945.10	226	6996

3	天地源·曲江香都	1.58	16890.49	149	9342
4	金地·西洋公元	1.44	18883.18	206	7632
5	雅居乐·御宾府	0.93	9411.79	43	9835
6	华侨城·天鹅堡	0.92	7852.24	45	11756
7	华远·海蓝城	0.82	8750.70	91	9331
8	中国铁建·西派国际	0.67	6908.22	60	9628
9	华远枫悦	0.66	8574.80	88	7700
10	保利·曲江春天里	0.66	8437.08	90	7766

PART3 : 创典监测

【创典指数】

创典指数显示，2017年第12周末访持续上涨，成交保持平稳。第12周监控样本项目本周平均成交30套，环比持平；来访指数179，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】

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 ² ）
城北	龙记玖玺	小高层 85-117 m ²	324	40天	481	280	86%	6400
高新	万达 one	写字间 60-101 m ²	234	——	——	223	95%	15000-16000 (毛坯)
西咸	蓝光公园华府	高层 95-130 m ² 洋房 142-243 m ²	696	25天	1000	680	98%	高层 6500 洋房 7800

【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。