



同成长 共分享

创典全程市场周报

2017 年第 13 期【2017.3.27-2017.4.2】

2017 年 4 月 3 日

资源信息中心

PART1：热点速读

【政策纵览】

➤ 陕西出台《意见》加快发展特色小镇，首批将重点建设 10 个

陕西省发改委出台《加快发展特色小镇的实施意见》。《意见》提出，全省首批重点培育和规划建设10个特色小镇，此后逐步扩大，力争通过3-5年的培育创建，建设100个空间布局合理、产业特色鲜明、体制机制灵活、生态环境优美、公共服务完善的特色小镇。

创典点评：发展特色小镇旨在全面推进全域旅游，提升陕西旅游的核心竞争力。

➤ 住建部再出重拳，通报 30 家违规房产中介和开发企业

3月29日，住房城乡建设部又通报了近期各地查处的30家违法违规房地产中介机构和开发企业。同时，住房城乡建设部再次要求各地持续整顿房地产市场秩序，重点整治房地产开发企业和中介机构的三类违法违规行为：一是垄断房源，操纵市场价格；二是造谣生事，误导市场预期；三是提供虚假证明，扰乱市场秩序。同时，要配合金融主管部门继续严肃查处“首付贷”和其它资金违规进入房地产市场的行为。

创典点评：目的在于进一步净化市场环境，促进房地产市场平稳健康发展。

【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将复工。
- 2、沔东新城管委会与新城控股集团签订新城控股沔东吾悦广场项目，目前该已选址天台路，占地面积79亩，将建设集时尚购物中心、精品商业街区、高端文化教育、创新餐饮娱乐于一体的城市综合体。
- 3、万科物业引入58集团与博裕资本两家战略投资者，分别占股5%和25%，万科已完成本次增资的工商登记变更。本次增资完成后，万科物业的注册资本变更为人民币6.65亿元，万科物业持有股权比例变更为63%，仍是公司的控股股东。
- 4、西安科技馆建设项目规划出炉，选址灞灞生态区，世博大道以南、欧亚大道以东、广运大桥以西、灞河东路以北，紧临灞河北岸。目前建筑设计有两种方案，方案A：“科技之花 智慧之谷”、方案B：“科技之源”。

PART2 : 创典看市

【土地市场】

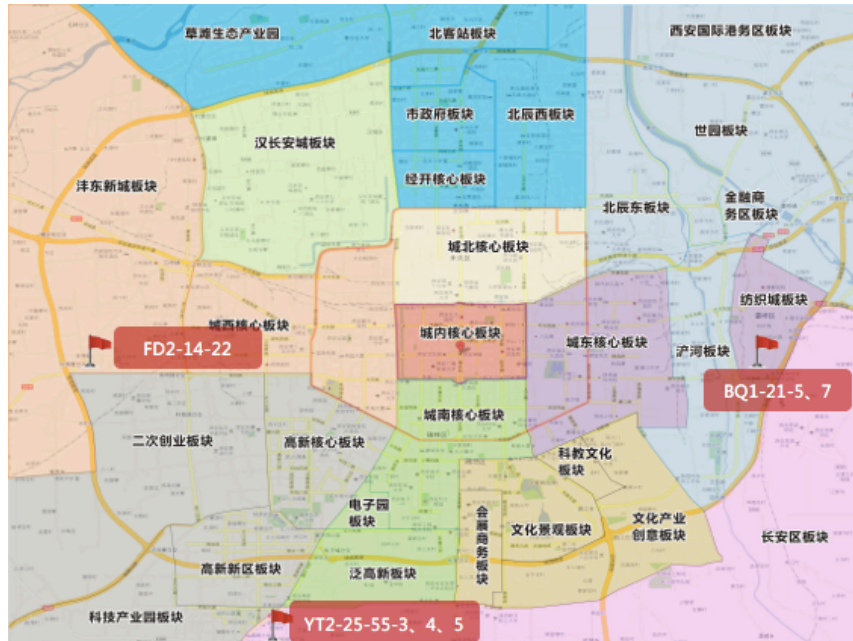
1、土地出让

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)
灞灞	WY8-49-15	未央区草滩六路以东、阳光大道以北	工业用地	194.07	≥1.0	129380.65
灞灞	WY8-49-84-1	未央区草滩六路以西、阳光大道以北	工业用地	51.60	≥1.0	34398.17
城西	YT1-6-21-1	昆明路以南、周家围墙村第二村民小组用地以东、西安时代博金置业有限公司用地以北	住宅、商服	16.65	≤6.84	75906.14
经开	WY3-13-30	经开区贞观路东侧、凤城八路以南	住宅、商服	27.85	≤4.78	88755.48
周至	ZZ2-(1)-106-1	周至县108国道以北,陕西比尔德置业有限公司以东,周至县电力局以西	农产品批发市场	7.37	≤4.0	19640.10

第13周西安土地市场供应5宗土地,供应土地面积297.54亩。供应主要在灞灞区域。

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
高新	YT2-25-55-3	雁塔区西部大道以南、文苑北路以东	住宅、商服	115.05	≤3.355	24060	209.13	935.02	西安国谊置业发展有限公司
高新	YT2-25-55-4		住宅、商服	150.19	≤3.374	31480	209.60	931.82	西安国谊置业发展有限公司
高新	YT2-25-55-5		商服	13.56	≤6.12	3726	274.78	673.47	陕西大方银领房地产开发有限公司
沣东	FD2-14-22	沣东新城天台路以西、沣明路(昆明路)以北	住宅、商服	81.91	2.5-3.0	25390	309.98	1549.88	新城控股集团房地产开发有限公司
灞灞	CB1-3-201	灞灞生态区金桥三路以南、金茂三路以西	商服	49.83	3.0-3.5	16940	339.95	1456.92	杭州置信投资发展有限公司
灞灞	CB1-3-202	灞灞生态区金桥三路以南、金茂二路以东	商服	37.87	3.0-3.5	12875	340.01	1457.16	杭州置信投资发展有限公司
灞灞	GW3-1-8	西安国际港务区秦汉大道以北、纺渭路以西	商服用地(加气站用地)	6.16	≤0.3	1660	269.70	13484.90	陕西唐润置业有限公司
灞灞	GW2-6-3	西安国际港务区港务大道以西、草南二路以南	商服用地	12.53	≤2.5	3020	240.98	1445.89	西安陆港惠景置业有限公司
灞灞	GW1-(13)-2	西安国际港务区迎宾大道以东、郑西客运专线以北	住宅、商服	39.64	≤4.06	4220	106.45	393.30	陕西丰收置业发展有限公司
灞灞	BQ1-21-5	灞灞桥区规划路以东、纺南路以南、国水投资集团西安风电设备股份有限公司以西、国水投资集团西安风电设备股份有限公司以北	住宅、商服	14.77	≤2.0	4680	316.84	1697.33	西安晶南城东置业有限公司
灞灞	BQ1-21-7	灞灞桥区半引路以东、纺南路以南、规划路以北,规划路、国水投资集团西安风电设备股份有限公司以西	住宅、商服	177.94	≤2.8	91000	511.41	2739.66	中铁房地产集团西南有限公司

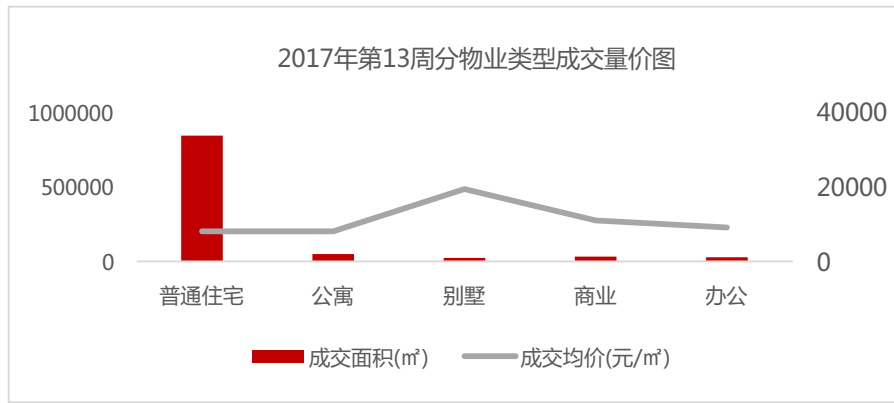


第 13 周西安土地市场成交 11 宗土地，成交土地面积 699.45 亩，预计后期将为市场提供 150.81 万 m^2 的供应量。其中 Y22-25-55-3、4、5 为融创项目储备用地；FD2-14-22 为沣东吾悦广场项目用地；BQ1-21-7 由中铁房地产集团西南有限公司竞得，土地溢价率为 40%。

【新房市场】

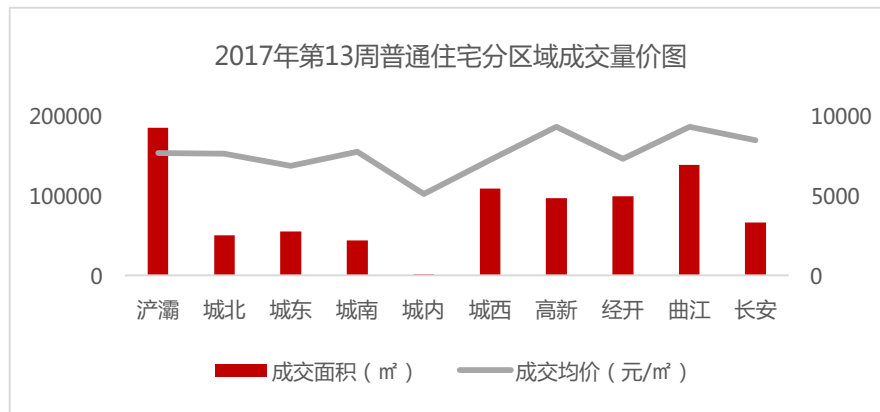
第 13 周西安全市房管局网签数据显示商品房共成交 99.40 万 m^2 ，环比上涨 84.81%，合计成交 9550 套，环比上涨 88.36%，成交均价 8278 元/ m^2 ，环比下跌 0.25%。其中普通住宅共成交 84.25 万 m^2 ，环比上涨 84.22%，成交套数为 7432 套，环比上涨 84.37%，成交均价 8024 元/ m^2 ，环比下跌 0.64%。

分物业类型来看：第 13 周各物业呈现“量涨价平”态势。成交量方面，别墅物业上涨幅度最大，成交量 2.29 万 m^2 ，环比上涨 276.52%，办公物业上涨幅度最小，成交 2.60 万 m^2 ，环比上涨 16.32%；成交价格方面，各物业价格波动相对不大，其中别墅和公寓物业价格环比分别上涨 13.21%和 1.23%，商业、办公、普通住宅环比下跌 14.08%、8.55%和 0.64%。传统“金三银四”房企加速推盘，加之近期市场运行良好，成交量上涨幅度较大。



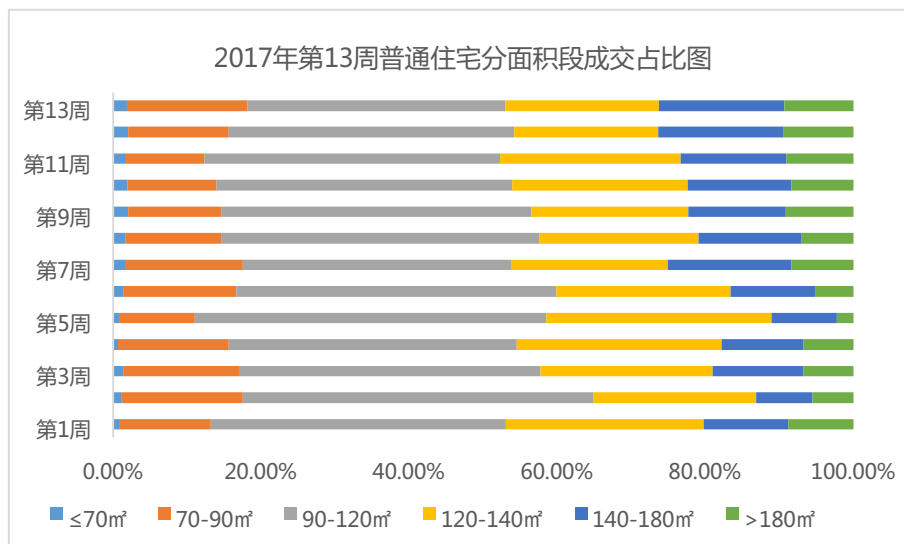
数据来源：创典数据库

分区域成交来看：第13周普通住宅分区域成交量排行前三的依次是浐灞、曲江、城西区域，分别成交18.46万㎡、13.81万㎡、10.87万㎡；价格排名居前三的依次是高新9305元/㎡、曲江9303元/㎡、长安8441元/㎡。长安区域成交价格排行居前三位，主要受融创品牌房企高价拉升作用。



数据来源：创典数据库

分面积段成交来看：第13周普通住宅各面积段成交量排名前三的是90-120㎡，120-140㎡和140-180㎡，分别成交29.30万㎡、17.54万㎡和14.24万㎡。本周各面积段成交量环比均上涨，其中70-90㎡环比上涨121.28%，上涨幅度最大，90-120㎡环比上涨66.29%，上涨幅度最小。



数据来源：创典数据库

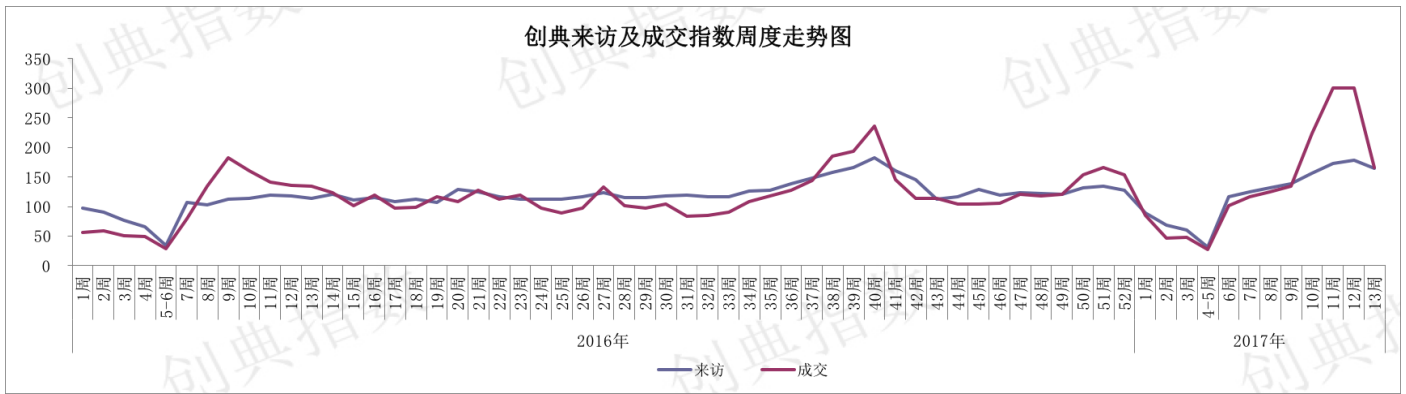
普通住宅成交排行

排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (m²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m²)
1	自然界	2.74	33725.94	254	8139
2	融创天朗·南长安街壹号	2.52	27775.41	235	9083
3	天地源·曲江香都	2.15	21946.53	190	9794
4	中建·国熙台	2.00	17689.10	114	11328
5	华远·海蓝城	1.43	15321.04	164	9348
6	招商依云曲江	1.23	15445.16	138	7963
7	御笔城市广场	1.16	17897.50	212	6463
8	林邑	1.14	17056.51	178	6693
9	融创天朗蘭园	1.10	11042.31	93	9946
10	碧桂园凤凰城	1.05	12611.42	106	8330

PART3：创典监测

【创典指数】

创典指数显示，2017年第13周来访下滑，成交大幅回落。第13周监控样本项目本周平均成交17套，环比减少13套；来访指数164，环比下滑15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	恒大帝景	高层	256	14天	458	243	95%	9700 (精装)
高新	东方米兰国际城	高层	20	—	未认筹	16	80%	10000
浐灞	御锦城	高层	132	7天	—	91	69%	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。