



同成长 共分享

## 创典全程市场周报

2017 年第 15 期【2017.4.10-2017.4.16】

2017 年 4 月 17 日

资源信息中心

## PART1：热点速读

### 【政策纵览】

#### ➤ 全国已有 13 城市把楼市调控从“限购”升级到“限卖”

成都、厦门、福州、青岛、杭州、广州、珠海、惠州、扬州、常州、长乐、启东、保定白沟新城，13个城市把楼市调控从“限购”升级到“限卖”。其中成都规定：自即日起在成都市住房限购区域内新购买的住房(含商品住房和二手住房)，须取得不动产权证满3年后方可转让；保定白沟新城也出台了“限卖”规定，非本地户籍家庭在该区限购新建住宅或二手房一套，且首付款比例不低于40%，该房产自登记之日起五年内不得转让。

**创典点评：“限卖”成为楼市调控的新思路，一定年限的限制转让，可有效降低投机行为。**

#### ➤ 住建部联手建设银行通知指出，引导社会资本进入特色小镇

4月11日，住房城乡建设部和中国建设银行联合发布通知指出，现阶段小城镇建设存在任务重、项目多、资金缺口大的问题，因此，迫切需要发挥市场主体作用，加大商业金融的支持力度，积极引导社会资本进入小城镇。支持范围包括特色小镇、重点镇和一般镇建设，将优先支持《住房城乡建设部关于公布第一批中国特色小镇名单的通知》确定的127个特色小镇和各省（区、市）人民政府认定的特色小镇。

**创典点评：加大信贷支持力度。**

### 【行业速递】

1、恒大地产收购秦宇地产摘咸阳珠泉路163.58亩住宅用地，这是恒大继西安、杨凌、汉中之后，进驻陕西的第四个城市。

2、雅居乐牵手陕水集团，合作开发西咸新区阿房一路59434平米的住宅用地，为雅居乐地产进入西安的第五个项目，也是入驻西咸的第一个项目。

3、云南城投挂牌转让持有的陕西安得房地产开发有限公司70%的股权，本次股权转让完成后，云南城投不再持有陕西安得股权，正式退出西安刘南村城改项目。

4、西安北客站区域详细规划公示，将北客站区域打造成为国家一流交通枢纽和城市北部商业商务核心区。

## PART2：创典看市

### 【土地市场】

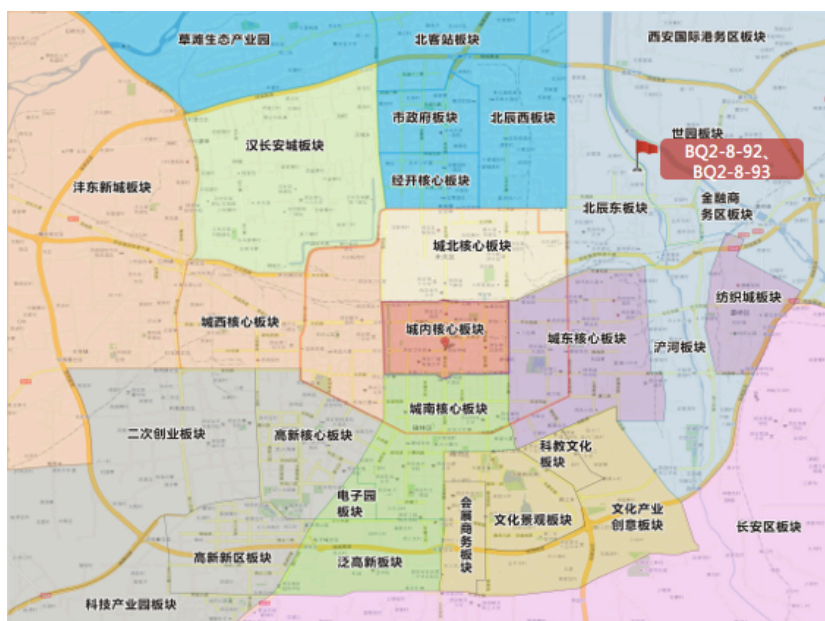
#### 1、土地出让

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> )
城北	QJ10-8-484	大明宫遗址区北二环以北,红旗铁路线以西	住宅	36.22	≤3.3	79693.20
城北	QJ10-8-485	大明宫遗址区北二环以北、先锋花园项目以南	商服	22.76	≤5.5	83446.42
长安	CA06-24-28	长安区学府大道以北,陕西飞扬教育研究开发基地以西	工业用地	21.48	1.0-2.4	34360.17

第 15 周西安土地市场供应 3 宗土地,供应土地面积 80.46 亩。供应主要在城北、长安区域。

#### 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 <sup>2</sup> )	竞得单位
灞灞	BQ2-8-92、BQ2-8-93	灞灞新区中小企业家属院以西、灞灞新区储备地以北、灞灞新区长乐东路以北、灞灞新区储备地以南	住宅、商服	25.67	≤4.85	8677	338.05	1045.50	西安创新利置业有限公司

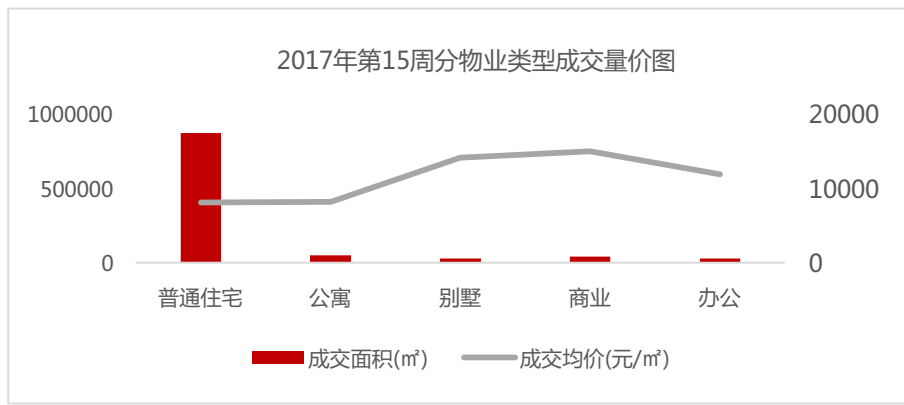


第 15 周西安土地市场成交 2 宗商住,成交土地面积 25.67 亩,预计后期将为市场提供 8.3 万 m<sup>2</sup>的供应量。

### 【新房市场】

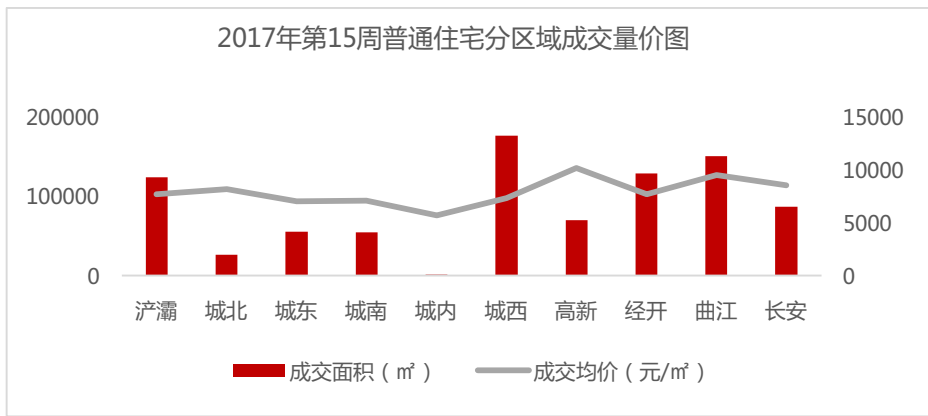
第 15 周西安全市房管局网签数据显示商品房共成交 103.32 万 m<sup>2</sup>,环比上涨 54.06%,合计成交 9760 套,环比上涨 48.80%,成交均价 8521 元/m<sup>2</sup>,环比上涨 1.57%。其中普通住宅共成交 86.92 万 m<sup>2</sup>,环比上涨 55.05%,成交套数为 7653 套,环比上涨 48.80%,成交均价 8101 元/m<sup>2</sup>,环比上涨 1.37%。

**分物业类型来看：**第 15 周各物业在成交量方面，仅办公物业环比下跌 1.41%，其余物业环比均上涨，商业上涨幅度最大，成交量 3.90 万㎡，环比上涨 154.34%，公寓涨幅最小，成交 4.82 万㎡，环比上涨 28.90%；成交价格方面，商业、办公及普通住宅价格环比均上涨，分别上涨 9.29%、7.19%和 1.37%，别墅和公寓环比分别下跌 16.75%和 1.18%。



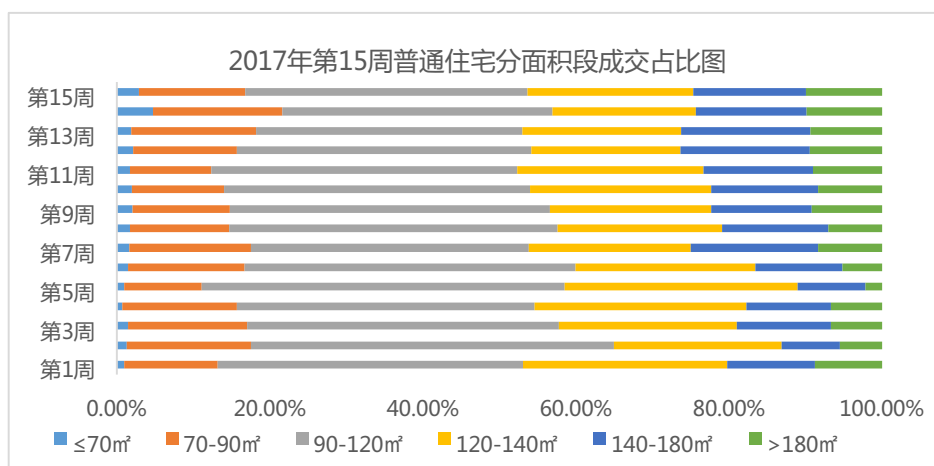
数据来源：创典数据库

**分区域成交来看：**第 15 周普通住宅分区域成交量居前三位的依次是城西、曲江、经开区域，成交量分别为 17.53 万㎡、15.00 万㎡和 12.81 万㎡，城西成交量攀升较快主要受恒大都市广场等项目集中备案影响。价格排名居前三的依次是高新 10079 元/㎡、曲江 9470 元/㎡、长安 8467 元/㎡，其中高新价格涨幅最大，环比上涨 15.87%。



数据来源：创典数据库

**分面积段成交来看：**第 15 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 32.11 万㎡、18.81 万㎡和 12.81 万㎡；从本周各面积段成交量环比来看，除≤70 ㎡环比下跌 6.22%外，其余各面积段环比均上涨，其中 120-140 ㎡涨幅最大，环比上涨 79.59%，70-90 ㎡环比上涨 27.48%，涨幅最小。



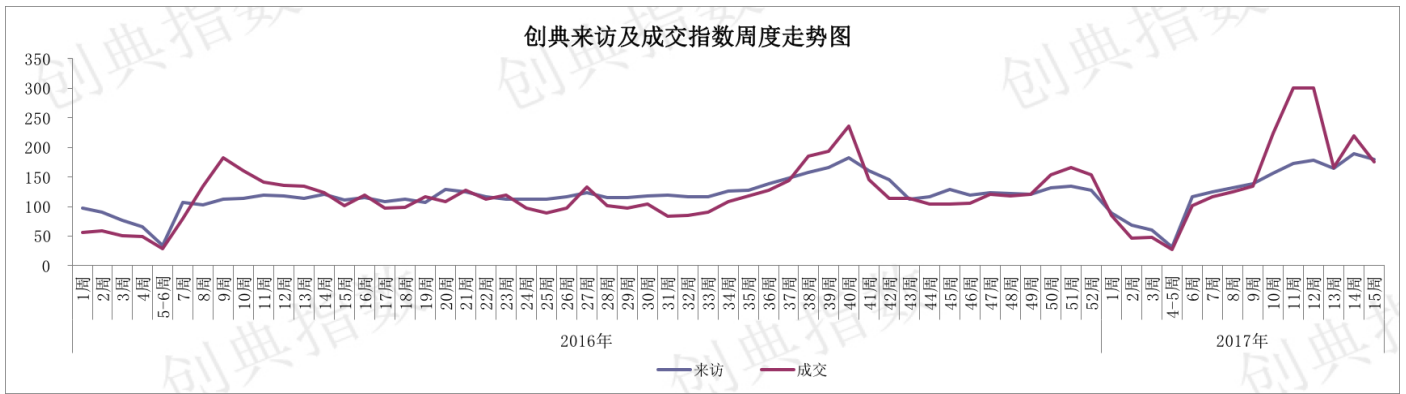
### 普通住宅成交排行

排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	恒大都市广场	7.23	93433.18	889	7742
2	万科城·润园	3.19	35034.31	324	9111
3	恒大帝景	2.31	24221.68	219	9543
4	天地源·曲江香都	1.96	18519.69	145	10608
5	招商依云曲江	1.88	21111.40	185	8912
6	华润·二十四城	1.76	25853.47	229	6810
7	融创天朗·南长安街壹号	1.45	15673.41	136	9270
8	星雨华府	1.33	22418.46	215	5943
9	保利·曲江春天里	1.25	14887.97	139	8377
10	曲江龙邸	1.17	16685.42	117	7037

## PART3 : 创典监测

### 【创典指数】

创典指数显示，2017年第15周来访、成交小幅下滑。第15周监控样本项目本周平均成交18套，环比减少4套；来访指数180，环比下滑9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】

万科公园华府	
<b>区位图</b>	
<b>开发商</b>	万科地产
<b>项目地址</b>	公园南路与北陆路十字东北角
<b>项目概况</b>	项目占地 183 亩，容积率 2.8，其中住宅面积约 32.9 万㎡，商业面积约 6600 ㎡
<b>项目动态</b>	项目目前处于前期咨询阶段

## 【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> ）
曲江	金辉公园里	高层	90	14天	150	71	79%	9916
曲江	金辉世界城	高层	128	20天	600	111	87%	11800-12500

## 【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。

电话:029---88450100

传真:029---88450100—806

网址: