



同成长 共分享

创典全程市场周报

2017年第17期【2017.4.24-2017.4.30】

2017年5月2日

资源信息中心

PART1：热点速读

【政策纵览】

➤ 西安房管局发布通知，继续开展为期三个月的房地产市场专项整治工作

西安房管局决定在全市范围内继续开展为期三个月的房地产市场秩序专项整治活动。时间从4月25日开始—7月25日结束。将重点查处，房地产开发企业、中介机构的以下违法违规行为：（一）未取得《商品房预售许可证》非法销售商品房，或以认购（包括认定、预订、登记、选号、排号、发卡等）、收取预订款性质费用等各种形式变相销售商品房的；（二）未经备案从事房地产经纪业务或代理销售未取得预售许可的商品房的；（三）通过捏造散布涨价信息、炒卖房号、捂盘惜售、囤积房源等方式恶意炒作，误导市场预期，扰乱市场秩序的；（四）以内部认购、排号、排队等方式营造紧张气氛，制造虚假热销场面，趁机哄抬房价的；（五）其他违反房地产市场管理法律法规的行为。

创典点评：进一步落实西安楼市新政，规范市场秩序，净化市场环境。

➤ 6月底前，陕西省不动产登记信息全部接入国家平台

全省不动产登记信息平台建设暨数据整合建库工作现场会在韩城召开。省上要求6月底前全省各市县不动产登记信息平台都要接入国家级平台。目前我省安康、榆林、宝鸡三市完成了全域接入任务，其他各市进展情况不一。会议要求，各地要加快工作进度，切实增强完成信息平台和整合建库工作的紧迫感。确保今年6月底前全省100%的市县接入国家级平台，年底前80%的市县完成存量数据整合汇交任务。

创典点评：为后期出台各项房地产政策提供数据依据。

【行业速递】

- 1、绿地控股收购协信远创40%股权，交易价格定约49.7亿。
- 2、融创进军咸阳市场，与丽彩合作开发咸阳高新区溪悦城地块。该项目占地近500亩，建面约70万㎡，将规划高层、洋房产品，是咸阳首个全精装大盘项目。
- 3、绿地发布了2017年重点战略，包括一千亿综合产业投资战略、特色小镇大盘战略、基建PPP“大平台、大项目、大联动”战略以及校企合作切入高成长产业。
- 4、融创中国与中登集团项目合作签约。

PART2：创典看市

【土地市场】

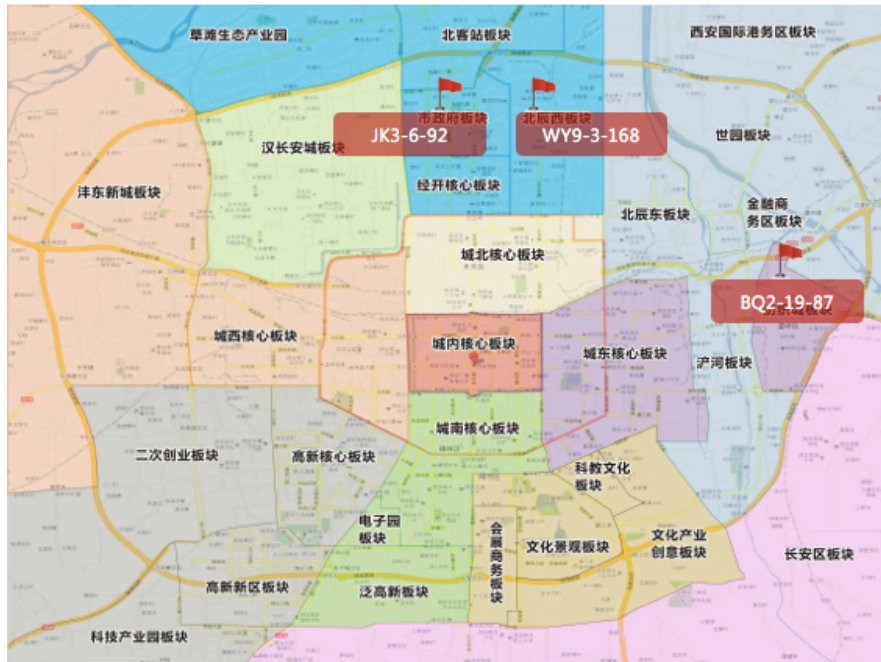
1、土地出让

| 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) |
|----|-------------------------|--------------------------------|--------|---------|---------|-----------------------|
| 高陵 | 610126001120G B00002 | 高陵区东二环路东侧 | 住宅 | 11.41 | ≤1.5 | 11412.06 |
| 高陵 | 610126003101G B00027 | 高陵区桑军大道西侧、东西一横路北侧 | 住宅 | 77.67 | 1.0-2.5 | 129457.31 |
| 高陵 | 610126202006G B00014 | 高陵区皇册村西侧、规划路东侧 | 住宅 | 68.39 | ≤3.3 | 150449.95 |
| 高新 | YT2-25-52-1 | 雁塔区西沔公路二路以东、雁环路以北 | 商服 | 39.89 | ≤4.2 | 111695.36 |
| 高新 | GX3-11-18-1 | 高新区西汉高速以南、定昆池三路以北、上林苑四路以西 | 工业用地 | 44.94 | 1.5-2.0 | 59914.97 |
| 沣东 | FD2-7-7 | 沣东新城三桥新街以南、晨光路以西、车城西路以东，西成高铁以南 | 交通设施用地 | 91.47 | 0.8-1.2 | 73176.37 |
| 浐灞 | GW2-2-9 | 西安国际港务区灞耿路以东、郑西客运专线以北 | 物流仓储 | 135.57 | 1.0-1.5 | 135573.68 |
| 浐灞 | GW3-7-1-1 | 西安国际港务区灞褰路以南、港务中路以东 | 物流仓储 | 300.01 | 1.0-2.5 | 500024.17 |
| 高新 | GX3-14-1-15 | 高新区上林苑七路以西、上林苑八路以东、毕原二路以南 | 工业用地 | 72.37 | 1.5-2.3 | 110961.75 |
| 高新 | GX3-14-1-16 | 高新区上林苑七路以西、上林苑八路以东、毕原三路以北 | 工业用地 | 27.99 | 1.5-2.3 | 42928.95 |
| 高新 | GX3-11-20 | 高新区定昆池二路西段以西 | 工业用地 | 29.72 | 1.5-2.3 | 45570.89 |

第 17 周西安土地市场供应 11 宗土地，供应土地面积 899.43 亩。主要供应土地性质为工业仓储用地。

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 |
|----|-----------|--|-------|-------|-------|----------|-----------|-------------------------|-----------------|
| 经开 | JK3-6-92 | 经开区凤城七路南侧，未央路西侧 | 商服用地 | 3.43 | ≤6.0 | 2595 | 756.34 | 1890.84 | 西安吴灏房地产开发有限公司 |
| 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 | 15851 | 290.97 | 1247.02 | 西安奥达房地产开发有限责任公司 |
| 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 | 14972 | 332.71 | 1425.90 | 陕西中机腾达置业有限公司 |

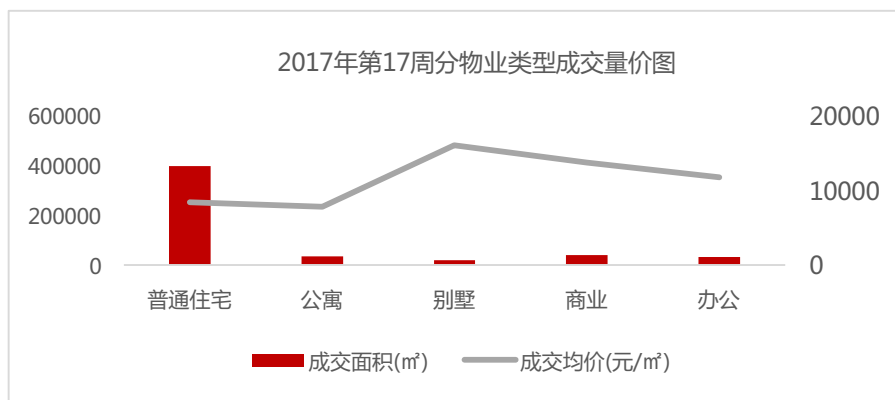


第 17 周西安土地市场成交 2 宗商住、1 宗商服用地，成交土地面积 102.91 亩，预计后期将为市场提供 24.58 万㎡的供应量。

【新房市场】

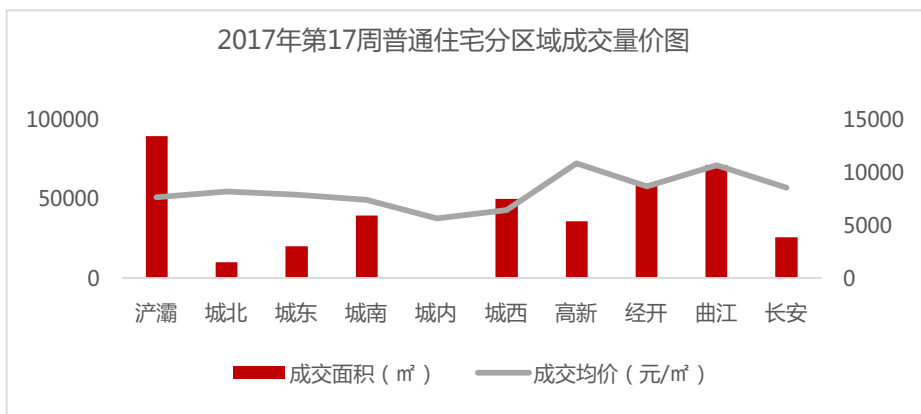
第 17 周西安全市房管局网签数据显示商品房共成交 53.61 万㎡，环比下跌 32.60%，合计成交 5038 套，环比下跌 33.56%，成交均价 9135 元/㎡，环比下跌 0.53%。其中普通住宅共成交 39.70 万㎡，环比下跌 37.91%，成交套数为 3386 套，环比下跌 37.63%，成交均价 8444 元/㎡，环比下跌 3.26%。

分物业类型来看：本周西安调控政策初显，住宅类物业呈现“量价齐跌”态势。在成交量方面，除商业环比上涨 118.18%，其余物业环比均下跌，普通住宅跌幅最大，环比下跌 37.91%，其次别墅物业，环比下跌 33.89%，办公跌幅最小，环比下跌 22.78%；成交价格方面，办公成交价格 11714 元/㎡，环比上涨 4.47%，商业跌幅最大，环比下跌 22.07%，普通住宅、公寓、别墅环比仅小幅下跌 3.26%、6.51%、4.02%。



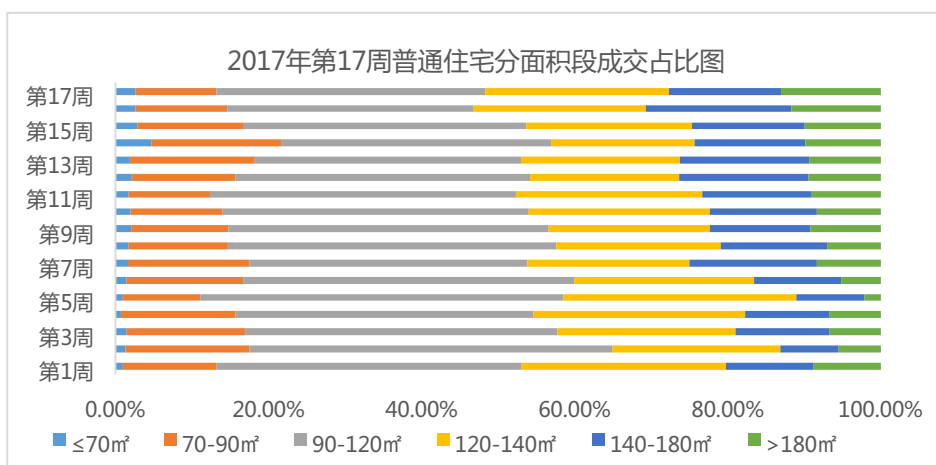
数据来源：创典数据库

分区域成交来看：第 17 周普通住宅分区域成交量居前三位的依次是浐灞、曲江、经开区域，分别成交 8.88 万㎡、7.08 万㎡和 5.90 万㎡；价格排名居前三的依次是高新 10770 元/㎡、曲江 10580 元/㎡、经开 8585 元/㎡。从成交价格环比来看：经开价格涨幅最大，环比上涨 15.85%，其次城南环比上涨 12.18%，曲江环比上涨 4.13%居第三位，城西价格跌幅最大，环比下跌 20.77%。



数据来源：创典数据库

分面积段成交来看：第 17 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 13.93 万㎡、9.56 万㎡和 5.81 万㎡；本周各面积段成交量环比均下跌，140-180 ㎡下跌幅度最大，环比下跌 52.11%，其次是 70-90 ㎡环比下跌 45.01%，≤70 ㎡环比下跌 38.61%跌幅居第三位，>180 ㎡跌幅相对最小，环比下跌 31.14%。



数据来源：创典数据库

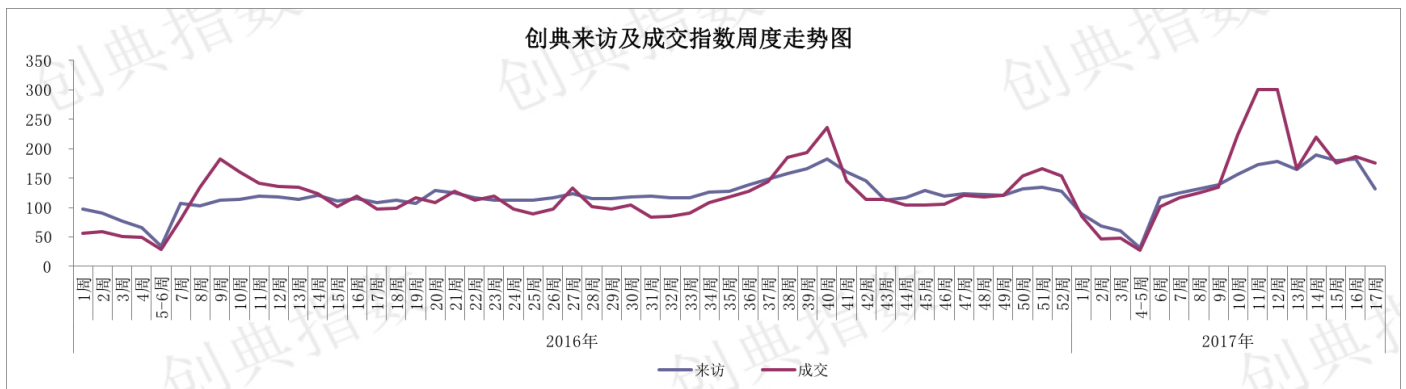
普通住宅成交排行

| 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 | 御锦城 | 1.99 | 27322.66 | 278 | 7296 |
| 2 | 恒大帝景 | 1.50 | 15050.60 | 114 | 9981 |
| 3 | 龙湖·花千树 | 1.32 | 14198.43 | 131 | 9284 |
| 4 | 金辉·公园里 | 1.12 | 11011.18 | 89 | 10147 |
| 5 | 蓝光公园华府 | 1.07 | 16273.81 | 139 | 6570 |
| 6 | 华侨城·天鹅堡 | 0.86 | 6019.28 | 28 | 14235 |
| 7 | 天地源·曲江香都 | 0.79 | 6854.79 | 56 | 11457 |
| 8 | 唐顿庄园 | 0.69 | 7629.53 | 75 | 9094 |
| 9 | 昆明时光 | 0.67 | 14586.69 | 158 | 4588 |
| 10 | 绿地城 | 0.65 | 4524.87 | 32 | 14370 |

PART3 : 创典监测

【创典指数】

创典指数显示，2017年第17周来访、成交下滑明显。第17周监控样本项目本周平均成交18套，环比减少1套；来访指数131，环比下滑52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】

| 融创宸院 | |
|-------------|--|
| 区位图 | |
| 开发商 | 融创地产 |
| 项目地址 | 西部大道与文苑北路向东 200 米 |
| 项目概况 | 占地 280 亩，容积率 3.5，项目规划 16 栋 33 层高层，2 栋 17 层小高层，17 栋 8 层洋房，9 栋 6 层洋房。高层面积 99-150 m ² ，洋房面积 140-220 m ² 。 |
| 项目动态 | 项目目前前期咨询中 |

【开盘追踪】

| 区域 | 项目名 | 推售产品 (m ²) | 推货量 (套) | 蓄客 时间 | 认筹数 | 认购数 | 去化率 | 成交均价 (元/m ²) |
|----|---------|---------------------------|------------|----------|-----|-----|------|------------------------------|
| 高新 | 中建昆明澜庭 | 洋房 | 80 | 20 天 | — | 72 | 90% | 9800-10000 |
| 高新 | 金泰新理城 | 高层 | 220 | 41 天 | 700 | 220 | 100% | 两室：9200-9300 三室：9500-9600 |
| 高新 | 东方米兰国际城 | 高层 | 20 | 无认筹 | — | 20 | 100% | 11000 |
| 城东 | 龙腾·万都汇 | 高层 | 368 | 7 天 | 600 | 306 | 83% | 7200 |

【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。