



同成长 共分享

创典全程市场周报

2017年第19期【2017.5.8-2017.5.14】

2017年5月15日

资源信息中心

PART1：热点速读

【政策纵览】

➤ 三四线城市去库存持续分化，部分城市取消“购房补贴”

5月9日，芜湖发布新的调控政策，提出新房交易后两年内不得入市，同时取消了购房的契税补贴。之前的包括镇江、嘉兴浙江海宁等热点地区，都取消了“购房补贴”的相关政策。

创典点评：城市分化持续，部分热点城市由去库存战略逐渐转变为抑房价的战略。

【行业速递】

- 1、红星美凯龙家居集团联合西安致辉房地产开发有限公司合作开发西安首个“度假式”商业中心“爱琴海购物公园”。项目占地 148.88 亩，位于咸宁中路与东二环十字东南角西安普天通讯设备厂厂区。
- 2、荣民地产进驻高新，首个项目位于西安高新区丈八北路东侧、科技一路以南、科技二路以北，总占地 45 亩，为纯住宅产品。预计 10 月份正式亮相。
- 3、融创天朗与瑞景地产合作开发长乐坡项目，项目位于西安主城区核心地段长乐坡，毗邻西安地铁一号线长乐坡站，预计开发用地 306 亩，是城东备受瞩目的城改住宅项目。

PART2：创典看市

【土地市场】

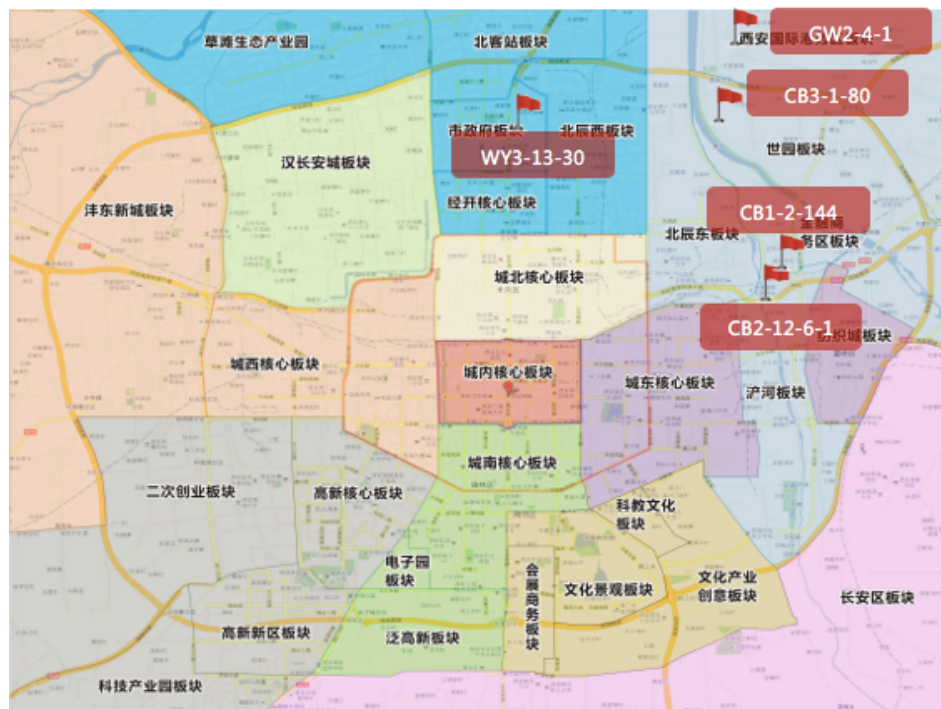
1、土地出让

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)
城北	WY8-57-156	未央区北客站以南、尚贤路以西、北三环以北、明光路以东	住宅、商服	95.77	2.8-4.0	255374.61
长安	CA01-56-6	常宁新区城南大道以西、南北六号路以东、东西一号路以南、东西二号路以北	住宅、商服	73.95	≤1.3	64088.59
灞灞	BQ6-12-1	灞河新区洪海二路以南、洪海一路以北、庆铁东路以东	工业用地	41.39	1.0-2.0	55182.94
灞灞	CB5-2-186	西安市物资回收利用公司长乐公司以南、长十路以西、西安灞业房地产有限公司以北	住宅、商服	27.08	≤3.7	67455.68

第 19 周西安土地市场供应 4 宗土地，供应土地面积 238.19 亩。主要供应土地性质为商住用地。

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/㎡)	竞得单位
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	233	31.64	118.63	西安市龙源把商贸有限公司
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	14712	528.22	1657.59	陕西金泰恒业房地产有限公司
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	≤6.8	8330	500.42	1097.41	西安市宏峰实业有限公司
浐灞	GW2-4-1	西安国际港务区秦汉大道以南、港务西路以东	住宅、商服	44.20	≤2.5	11400	257.91	1547.47	西安陆港恩景置业有限公司
浐灞	CB3-1-80	浐灞生态区香槐一路以西、欧亚大道以北	商业	56.77	2.0-2.3	12520	220.56	1438.42	——
户县	HX1-(13)-211-1	户县吕公路以北、东马营村以西、小丰村以东	商业服务业设施用地(B)	7.50	1.2-3.5	950.06	126.64	542.74	西安市秦户建筑总公司
浐灞	CB2-12-6-1	浐灞生态区通源路以南、东二环以东	住宅、商服	11.07	3.0-3.5	3560	321.65	1378.48	陕西科达房地产开发有限公司
户县	HX19-(5)-4-2	户县草堂镇太平河以西、西太公路以南、大良村以东	商业服务业设施用地(B)	53.42	1.2-1.3	3896.18	72.93	817.59	西安草堂奥特莱斯购物广场实业有限责任公司
浐灞	CB1-2-144	浐灞生态区通源路以北、东三环以西	商服(加油加气站)	3.60	≤0.5	1580	438.89	13166.60	陕西威腾能源科技有限公司
西咸	WL1-2-2	西咸新区国际文教园文教六路以南、沣景大道以西	商服	45.03	2.6-3.0	6000	133.24	999.26	西咸新区创新文旅发展有限公司
西咸	WL1-2-3	西咸新区国际文教园中央大街以东、文教六路以南	商服	33.99	2.8-3.2	4700	138.26	648.07	西咸新区创新文旅发展有限公司

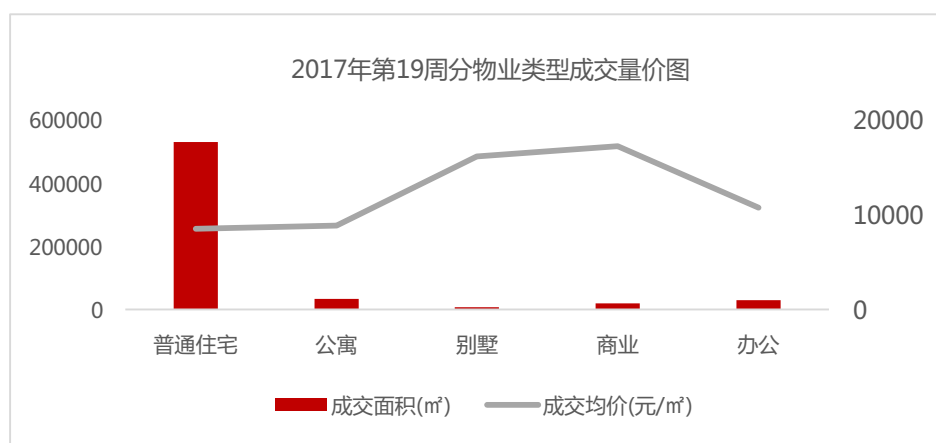


第 19 周西安土地市场成交 3 宗商住、8 宗商服用地，成交土地面积 307.45 亩，预计后期将为市场提供 56.98 万㎡的供应量。

【新房市场】

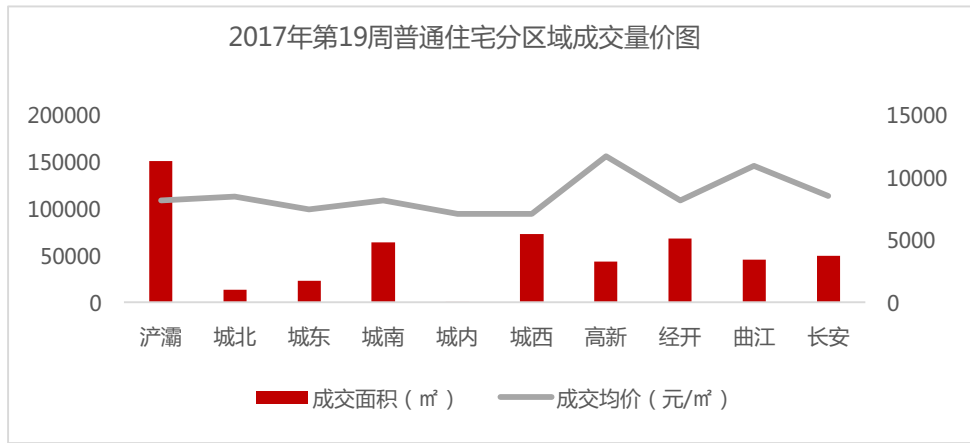
第 19 周西安全市房管局网签数据显示商品房共成交 63.33 万 m^2 ，环比上涨 39.37%，合计成交 6045 套，环比上涨 37.79%，成交均价 8936 元/ m^2 ，环比下跌 4.36%。其中普通住宅共成交 52.94 万 m^2 ，环比上涨 50.71%，成交套数为 4640 套，环比上涨 54.87%，成交均价 8532 元/ m^2 ，环比下跌 2.03%。

分物业类型来看：在成交量方面，仅别墅环比下跌 44.86%，其余物业均上涨，住宅物业本周涨幅最大，环比上涨 50.71%，其次办公物业，成交量 3.09 万 m^2 ，环比上涨 11.47%，公寓和商业涨幅基本相当，分别环比上涨 6.62% 和 7.25%；成交价格方面，别墅本周价格跌幅最大，环比下跌 19.44%，办公、商业和公寓均有一定幅度的涨幅，环比分别上涨 4.42%、3.10%和 1.15%。



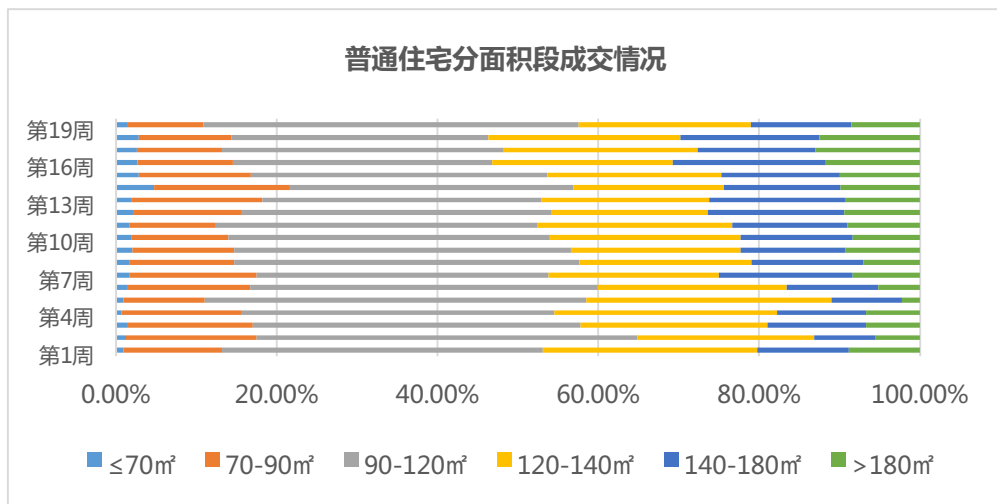
数据来源：创典数据库

分区域成交来看：第 19 周普通住宅分区域成交量居前三位的依次是浐灞、城西、经开区域，分别成交 15.04 万 m^2 、7.30 万 m^2 和 6.83 万 m^2 ；价格排名居前三的依次是高新 11679 元/ m^2 、曲江 10906 元/ m^2 、长安 8500 元/ m^2 。从成交量环比来看，城西环比上涨幅度最大，涨幅达 165.66%，其次长安，环比涨幅 163.90%；从成交价格环比来看：城内价格涨幅最大，环比上涨 21.90%，其次高新，环比上涨 8.59%，城北价格跌幅最大，环比下跌 5.18%。城西与长安区域本周有较大的涨幅主要受恒大都市广场和金地西洋公园两项目集中备案数据的影响。



数据来源：创典数据库

分面积段成交来看：第 19 周普通住宅各面积段成交量排名前三的是 90-120 m²，120-140 m²和 140-180 m²，分别成交 24.73 万 m²、11.33 万 m²和 6.61 万 m²；本周各面积段成交量环比来看，除≤70 m²环比下跌 21.28%外，其余各面积段环比均上涨，90-120 m²涨幅最大，环比上涨 120.49%。



数据来源：创典数据库

普通住宅成交排行

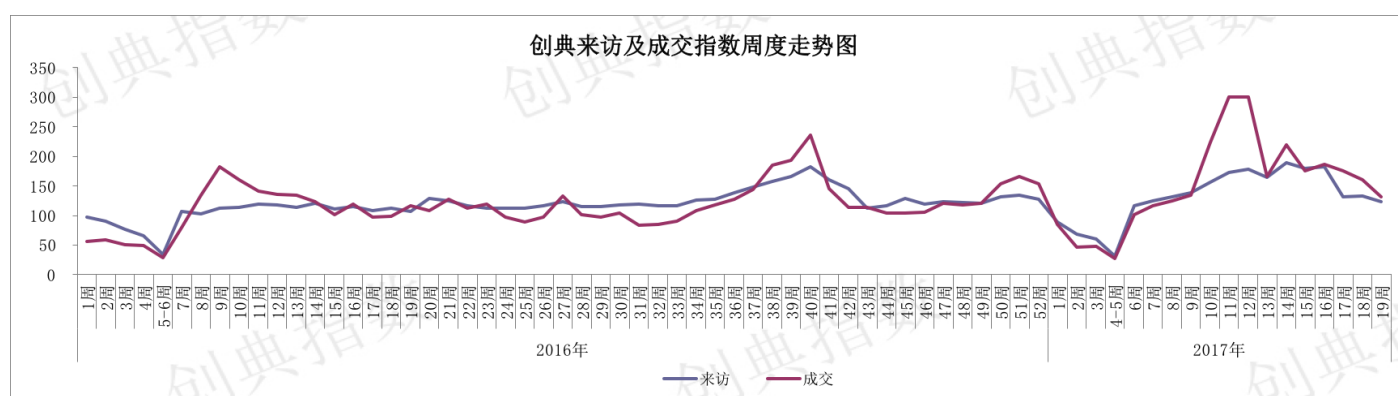
排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)
1	保利·心语花园	4.66	51255.18	458	9096
2	恒大都市广场	2.95	33822.72	322	8720
3	金地·西洋公元	2.34	25355.46	228	9225
4	合能公馆	1.82	21253.99	224	8585
5	御锦城	1.76	21759.93	207	8076
6	龙腾·万都汇	1.60	23311.95	199	6845

7	恒大国际城	1.42	16255.60	124	8737
8	中大国际 THE CITY	1.18	3094.06	10	38251
9	龙湖·花千树	1.12	12720.63	126	8698
10	天地源·曲江香都	0.97	8149.98	67	11841

PART3 : 创典监测

【创典指数】

创典指数显示，2017年第19周来访、成交双双下滑。第19周监控样本项目来访指数124，环比下滑9个点，平均成交套数13套，环比减少3套；



(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。)

【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)
城北	中国铁建西派国际	178、201	113	无蓄客	无	21	19%	16300-17300 (精装)
城北	金科天籁城	129	98	7天	130	91	93%	9900
城西	金辉优步花园	高层 82-115 洋房 124、125	368	3个月	1000	350	95%	高层 8300-9000 洋房 13000-15000
浐灞	荣民宫园学府	72-122	312	7天	400	241	77%	6400-8600

【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。