



同成长 共分享

创典全程市场周报

2017年第22期【2017.5.29-2017.6.4】

2017年6月5日

资源信息中心

PART1：热点速读

【政策纵览】

➤ 土地储备专项债券管理办法出台 项目应有预期偿债资金。

根据《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）等有关规定，为完善地方政府专项债券管理，逐步建立专项债券与项目资产、收益对应的制度，有效防范专项债务风险，2017年先从土地储备领域开展试点，发行土地储备专项债券，规范土地储备融资行为，促进土地储备事业持续健康发展，国土资源部研究制定《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》。从额度管理、预算编制、预算执行和决算、监督管理等方面进行规定。

创典点评：完善地方政府专项债券管理，规范土地储备融资行为。

【行业速递】

- 1、陕旅集团落户西安航天基地，计划投资100亿元，打造建设金融产业园、航天旅游文化产业园、航天旅游文化产业聚集区。
- 2、西咸新区首个与浙商合作落地的“互联网+产业”项目——“世界苹果中心”项目落户西咸空港新城。
- 3、2017年丝博会暨第21届西洽会上，西安公布381个重点招商项目，包括43个地产项目、34个城改项目。如：西安体育中心全运村项目、西沔路商务区项目、土门街心花园周边综合改造项目、兴庆宫片区综合改造项目、大唐东市片区综合改造项目等。

PART2：创典看市

【土地市场】

1、土地出让

本周无土地出让。

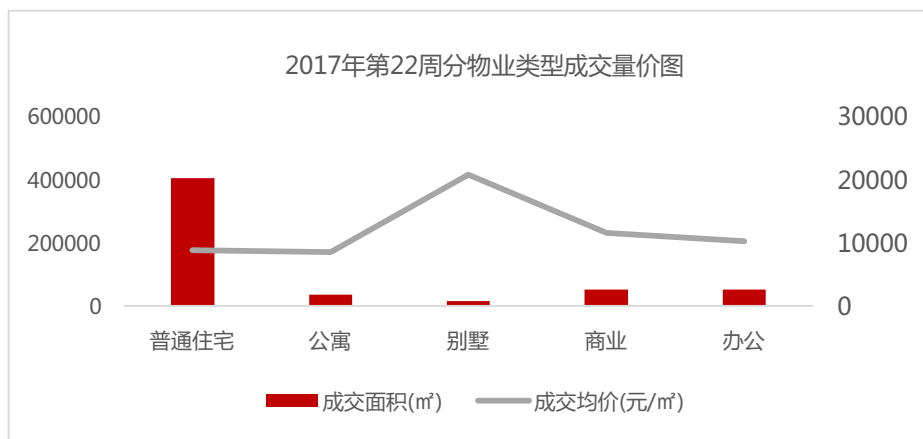
2、土地成交

本周无土地成交。

【新房市场】

第 22 周西安全市房管局网签数据显示商品房共成交 57.16 万 m^2 ，环比上周上涨 9.57%，合计成交 5185 套，环比上涨 5.11%，成交均价 9311 元/ m^2 ，环比上涨 2.75%。其中普通住宅共成交 40.29 万 m^2 ，环比上周上涨 6.06%，成交套数为 3446 套，环比上涨 3.39%，成交均价 8813 元/ m^2 ，环比上涨 3.89%。

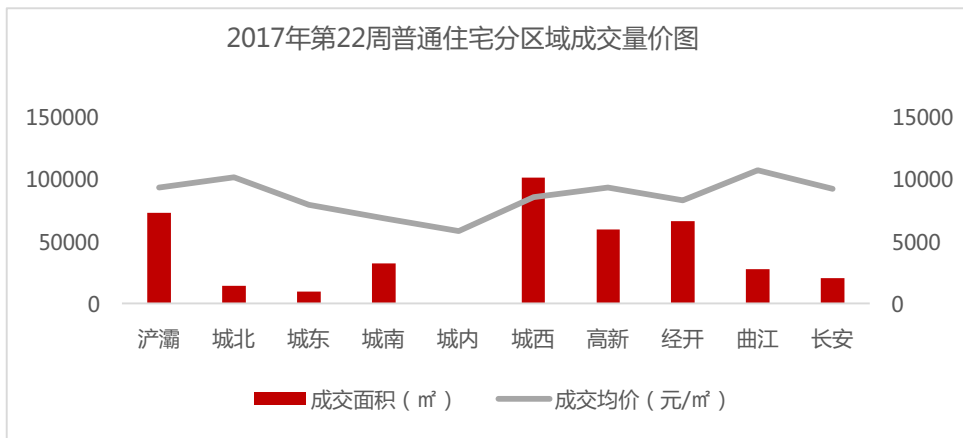
分物业类型来看：在成交量方面，仅别墅环比略微下跌 0.13%，其余物业均有不同程度的上涨，公寓涨幅最大，环比上涨 53.63%，涨幅超五成以上，办公次之，环比上涨 30.46%，商业和住宅涨幅基本相当，分别环比上涨 8.83%和 6.06%；成交价格方面，别墅、公寓、住宅价格环比分别上涨 13.22%、5.87%和 3.89%，商业和办公价格分别环比下跌 3.59%和 6.71%。



数据来源：创典数据库

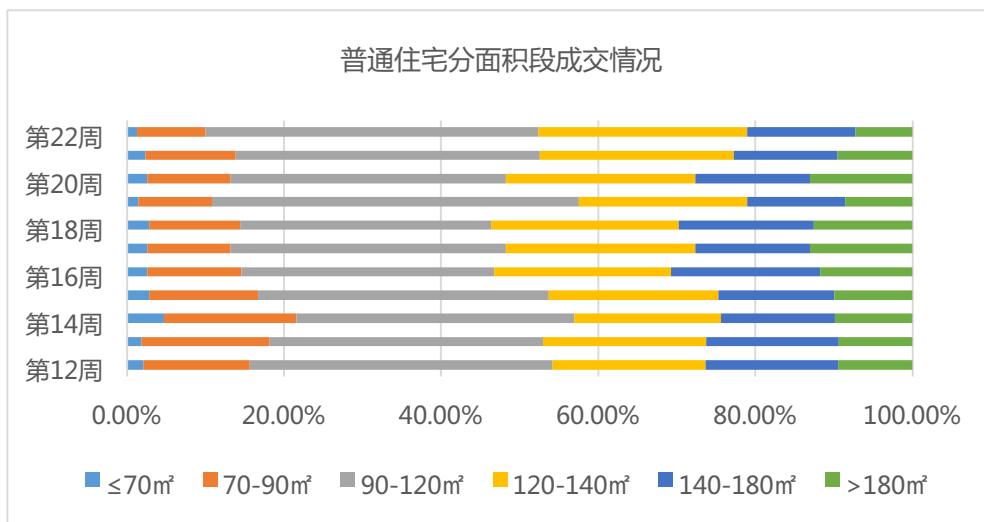
分区域成交来看：第 22 周普通住宅分区域成交量城西区域首居首位，成交量 10.08 万 m^2 ，产灞次之，成交量 7.25 万 m^2 ，经开居第三位，成交量 6.59 万 m^2 ；价格排名居前三的依次是曲江 10660 元/ m^2 、城北 10100 元/ m^2 、高新 9269 元/ m^2 。从成交量环比来看，城西涨幅明显，环比上涨 71.08%，长安跌幅最大，环比下跌 53.63%；从成交价格环比来

看，城西价格连续两周环比涨幅最大，环比上涨 27.65%，城南价格跌幅最大，环比下跌 17.77%。城西量价上涨明显，主要受中海·昆明路九号项目集中网签备案数据影响，带动区域量价涨幅较大。



数据来源：创典数据库

分面积段成交来看：第 22 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 17.08 万 m²、10.71 万 m²和 5.56 万 m²；本周各面积段成交量环比来看，90-120 m²，120-140 m²和 140-180 m²环比均上涨，分别上涨 16.22%、14.09%和 10.88%；≤70 m²跌幅最大，环比下跌近四成，70-90 m²环比下跌两成以上，刚需、刚改产品依然是市场成交主力结构。



数据来源：创典数据库

普通住宅成交排行

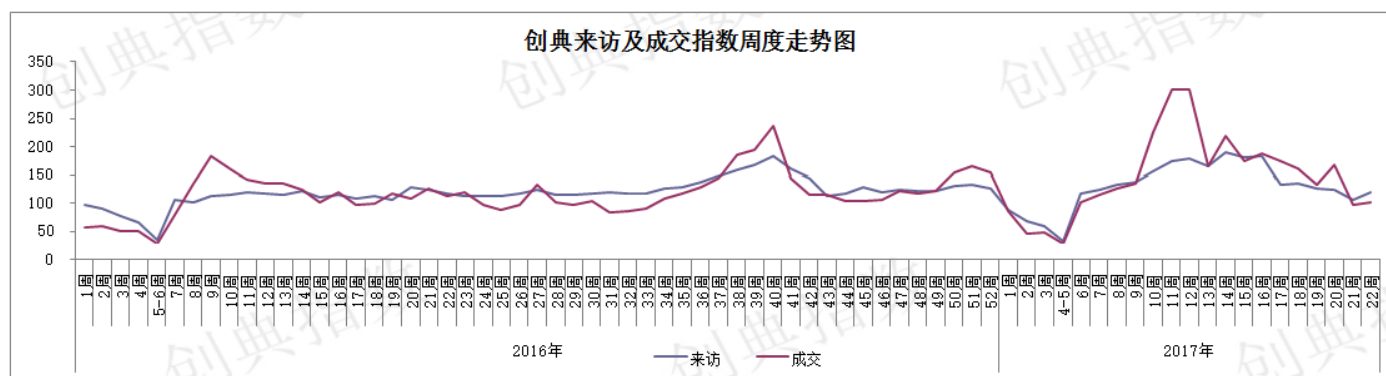
排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (m²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m²)
1	中海·昆明路九号	5.75	62961.88	492	9134
2	紫薇西棠	2.89	36212.65	305	7979

3	碧桂园凤凰城	2.87	27914.54	229	10271
4	龙湖·香醍国际社区	2.03	19533.37	167	10390
5	御锦城	1.18	13461.53	125	8771
6	恒大御龙湾	1.00	8970.45	80	11154
7	雅居乐·湖居笔记	0.87	8744.70	75	9935
8	金辉世界城	0.70	6379.01	57	10922
9	融创天朗蘭园	0.58	4425.81	34	13120
10	华宇·时间城	0.55	10866.99	126	5077

PART3 : 创典监测

【创典指数】

创典指数显示，2017年第22周末访、成交均有所回升。第22周监控样本项目来访指数118，环比上涨14个点，平均成交套数10套，环比持平；



（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 ）
城西	华润二十四城	高层	256	2个月	330	250	98%	8000-8300
高新	万科高新华府	高层	408	5个月	700	298	73%	10000-14000 (精装)
西咸新区	阳光城·上林府	联排	83	7天	22	15	18%	17000-22000

西咸新区	奥林匹克花园	高层	30	3天	50	27	90%	7700-7900
------	--------	----	----	----	----	----	-----	-----------

【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、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。