



同成长 共分享

## 创典全程市场周报

---

2017年第39-40期【2017.9.25-2017.10.8】

2017年10月9日

资源信息中心

## PART1：热点速读

### 【政策纵览】

#### ➤ 楼市迎来新一轮密集调控期，着重加码“限售”政策

重庆、南昌、南宁、石家庄、长沙、江西、桂林、无锡、贵阳、武汉等近 12 个城市开启新一轮调控潮，比如重庆、南昌、南宁针对特定区域内的住房，均要求购房者取得《不动产权证》满两年后才能上市交易；长沙则要求购房者取得不动产权属证书 3 年后才能再次出售。贵阳政府则给出了“在贵阳购买的新建商品住房，3 年内不得转让”的规定。而石家庄则要求，市区内居民家庭新购住房的，五年内不得上市交易，购房时间以交易合同网签备案时间为准。江西重拳出击，进一步规范个人非按揭类贷款管理，二线城市的消费贷监管正在加强。

**创典点评：从政策内容来看，“限售”已成为楼市新一轮调控的主要手段，打击投资需求，限售范围从一、二线蔓延至三、四线甚至热点城市周边的区县。**

### 【行业速递】

- 1、西安高新区与雅居乐集团签署战略合作协议，双方将合作建设沣河国际小镇，项目总投资约 1500 亿元。
- 2、西安市与世界 500 强企业正威国际集团签署合作协议，电子信息产业园项目和金属事业群总部项目分别落户西安经开区和航天基地，总投资 225 亿。
- 3、绿地控股投资 10.7 亿元，以增资扩股方式收购西安建工 66% 的股权并实现控股，此次投资控股西安建工，符合绿地提升建筑产业核心竞争力、形成产业链竞争优势、做大做强“大基建”产业集群的战略方向。

## 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> )
高陵	610126002107GB00039	高陵区泾河工业园(北区)陕汽路北侧	加油加气站	6.7	≤0.5	2227
临潼	QJ15-9-7-1	骊山大道以北、芷阳五路以西	商服	59.9	1.0-1.4	55922
灞桥	BQ8-77-13	灞桥区西韩公路以东、西禹高速以西、秦汉大道以北	工业	210.9	1.0-1.2	168807
灞桥	BQ8-77-14	灞桥区西韩公路以东、西禹高速以西、秦汉大道以北	工业	16.6	1.0-1.2	13315
城内	XC9-25-58	东大街以北、尚俭路以西、医药集团西北公司以东、市第四医院以南	商服	1.8	≤5.38	6398
曲江	QJ6-6-20	曲江新区雁翔路以西、南三环以南	商服	18.0	3.0-4.0	47968

九月西安推地速度放缓，国庆前夕共出让土地 6 宗，推出土地性质也主要为商服与工业用地，其中商服用地主要集中在曲江、城内等区域，工业用地集中在灞桥边缘地带。

## 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)	竞得单位
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	47.9	≤2.8	48800	510	西安唐悦置业有限公司
			商服	47.9	≤4.0			
高陵	610126202003GB00002	高陵区上林三路南侧	住宅	77.3	1.0-2.7	4326	56	西安盛和源房地产开发有限公司
高陵	610126202003GB00004	高陵区鹿苑大道西侧	住宅	39.9	1.0-2.7	2253	56	
高陵	610126202004GB00007	高陵区鹿苑大道东侧	住宅	68.7	≤3.5	4819	51	西安永挺置业有限公司
			教育科研	26.4	0.5-1.2			
灞桥	CB6-1-1233	灞桥生态区富祥路以北、白龙池东路以东	交通运输	11.6	1.2-1.7	155	65	西安富祥房地产开发有限公司

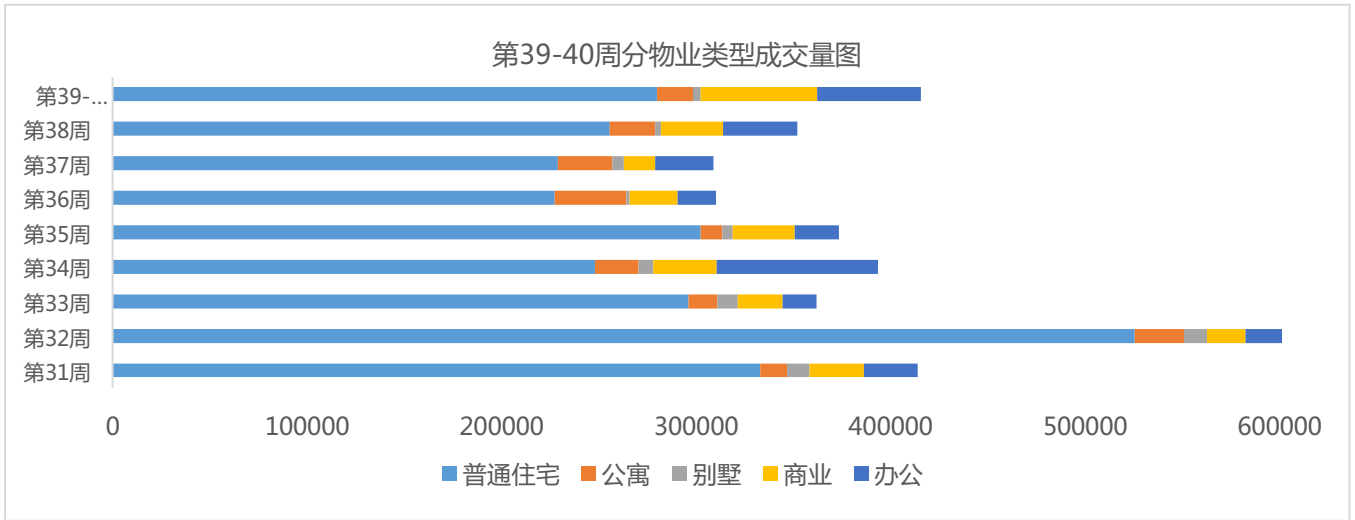
西安土地市场供应虽有所放缓，但交易依旧活跃态势，近两周西安共计成交土地 5 宗，成交总金额约 6.21 亿元。成交土地集中在高陵区域，典型地块为西安唐悦置业有限公司耗资 4.88 亿摘得的北客站 95.8 亩用地，据悉该宗地为政府定向出让给中国建筑。

### 【新房市场】

第 39-40 周网签数据显示商品房共成交 47.85 万 m<sup>2</sup>，环比前两周下跌 31.49%，合计成交 5843 套，环比下跌 20.48%，成交均价 9600 元/m<sup>2</sup>，环比下跌 5.11%。其中普通住宅共成交 28 万 m<sup>2</sup>，环比前两周下跌 42.22%，成交套数为 2420 套，环比下跌 42.61%，成交均价 9577 元/m<sup>2</sup>，环比下跌 3.37%。

**分物业类型来看：**“9.13”楼市限购政策及国庆出游对近两周楼市形成一定影响，除商业物业环比上涨 25.50%

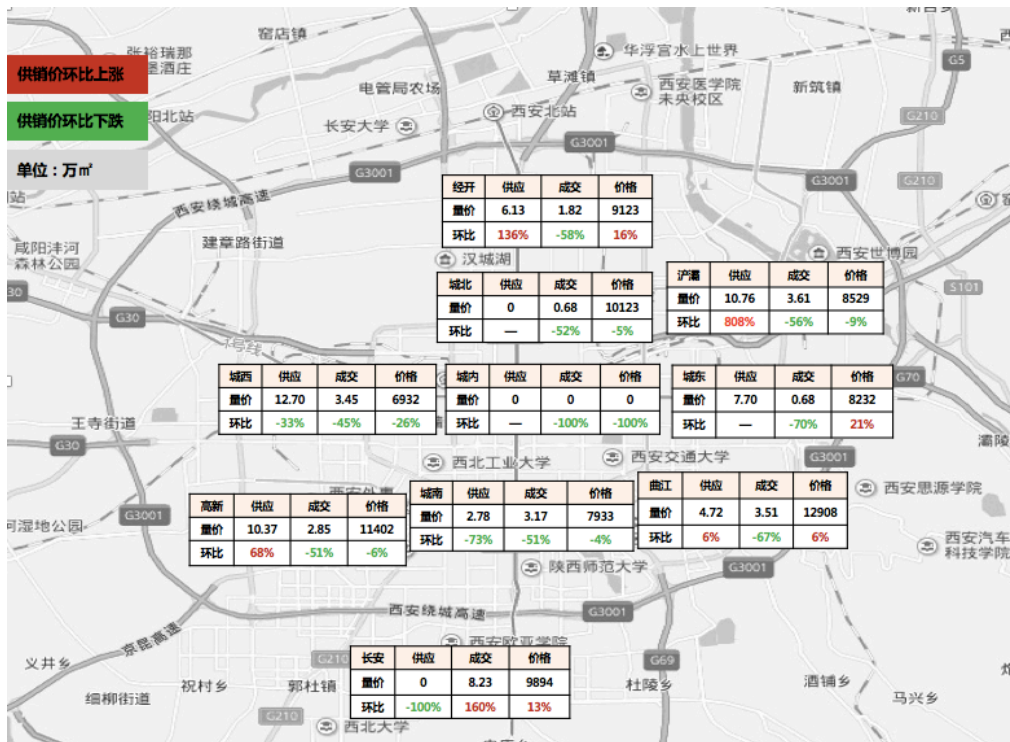
外，其余各物业均下滑，公寓环比下跌 64.25%、别墅环比下跌 57.46%、普通住宅环比下跌 42.22%、办公环比下跌 22.03%。



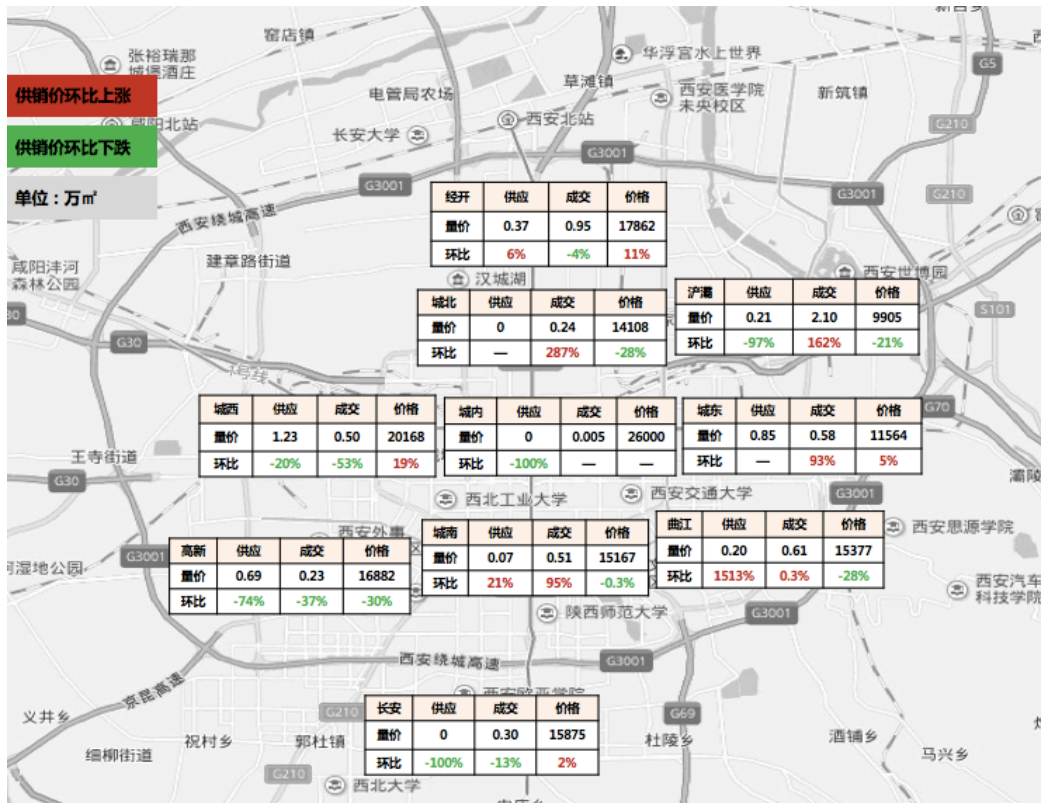
数据来源：创典数据库

**分区域成交来看：**

**住宅分区域成交情况：**第 39-40 周住宅成交量排行前三位的区域分别为长安、浐灞、曲江区域，成交量分别为 8.23 万㎡， 3.61 万㎡和 3.51 万㎡；价格居前三位的依次是曲江、高新、城北，价格分别为 12908 元/㎡、11402 元/㎡和 10123 元/㎡。

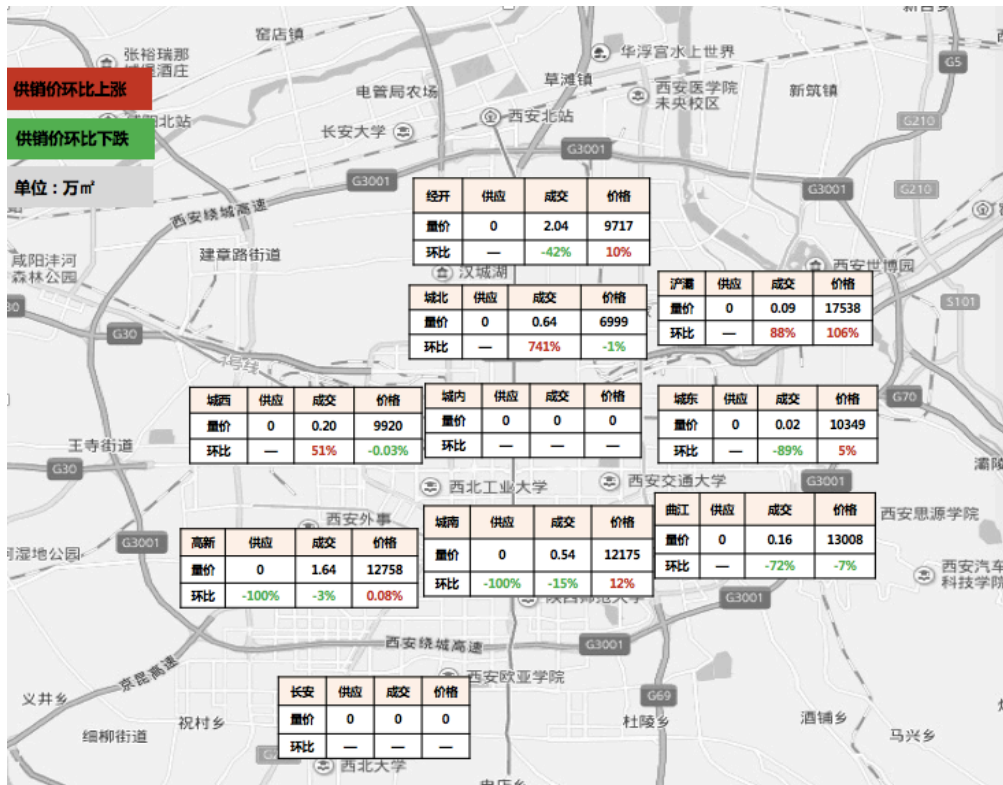


**商业分区域成交情况：**第 39-40 周商业成交量排行前三位的区域分别为浐灞、经开、曲江区域，成交量分别为 2.10 万㎡，0.95 万㎡和 0.61 万㎡；价格居前三位的依次是城内、城西、经开，价格分别为 26000 元/㎡、20168 元/㎡和 17862 元/㎡。



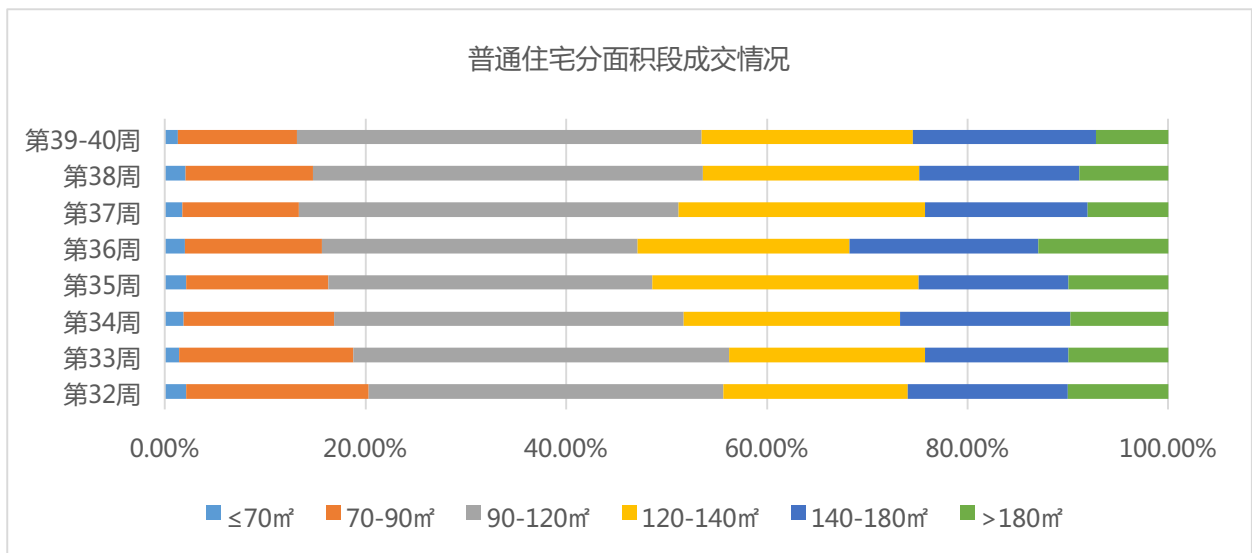
数据来源：创典数据库

**办公分区域成交情况：**第 39-40 周办公成交量排行前三位的区域分别为经开、高新、城北区域，成交量分别为 2.04 万㎡，1.64 万㎡和 0.64 万㎡；价格居前三位的依次是浐灞、曲江、高新，价格分别为 17538 元/㎡、13008 元/㎡和 12758 元/㎡。



数据来源：创典数据库

**分面积段成交来看：**第 39-40 周普通住宅各面积段成交量排名前三的是 90-120 m<sup>2</sup>和 120-140 m<sup>2</sup>和 140-180 m<sup>2</sup>，分别成交 11.28 万 m<sup>2</sup>、5.90 万 m<sup>2</sup>和 5.12 万 m<sup>2</sup>；近两周各面积段成交量环比均下滑，≤70 m<sup>2</sup>面积段跌幅最大，环比下跌 60.39%，140-180 m<sup>2</sup>跌幅最小，环比下跌 34.20%。



数据来源：创典数据库

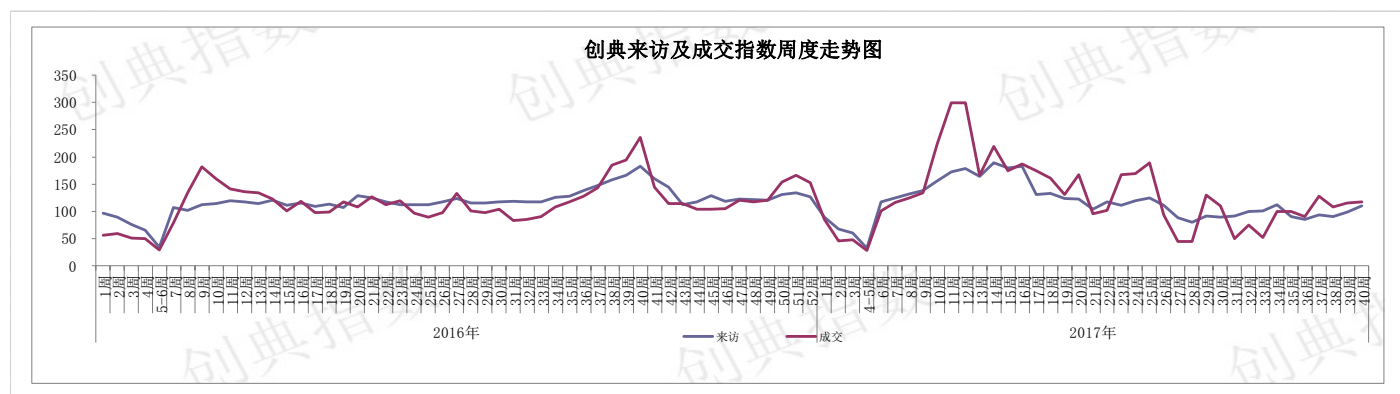
### 第 39-40 周普通住宅成交排行

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	万科城·润园	2.56	20996.44	176	12206
2	万科城	1.91	17158.64	149	11156
3	华侨城·天鹅堡	1.32	7463.74	49	17737
4	紫薇·睿纳时代	0.92	12563.64	105	7313
5	保利天悦	0.84	5346.87	41	15752
6	蓝光公园华府	0.80	10559.26	90	7621
7	保利·心语花园	0.74	7570.73	67	9828
8	融创西安宸院	0.72	5644.06	49	12808
9	万科城	0.47	5532.68	48	8483
10	金地褐石公馆	0.43	3911.18	36	10932

## PART3 : 创典监测

### 【创典指数】

“金九”最后一周及国庆八天黄金周，西安楼市供需两旺，楼盘到访量与成交量环比均有所提升。创典指数显示：第 39、40 周来访指数平均为 99，环比上升 16 个百分点，成交指数 117，环比上升 8%，周度平均成交套数约 11 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】

开盘日期	区域	项目名称	推售产品	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
9月30日	城东	合能铂悦府	高层	260	81	31%	8700-9300
9月30日	城西	恒大翡翠龙庭	高层、小高层	312	27	9%	高层：9800 (精装) 小高层：10500 (精装)

9月30日	高新	融创星美御	高层	288	178	62%	17500 (精装)
10月1日	经开	恒大国际城	高层	526	348	66%	9300-10050 (精装)
10月1日	浐灞	保利心语花园	高层	258	166	64%	9500-10300
10月1日	浐灞	万科金域蓝湾	高层	198	51	26%	10200-13100 (精装)
10月1日	高新	融创西安宸院	高层	262	160	61%	12500 (精装)
10月8日	曲江	万科翡翠国际	超高层	440	300	68%	9000-10000 (精装)



## 【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。