



同成长 共分享

## 创典全程市场周报

2017 年第 47 期【2017.11.20-2017.11.26】

2017 年 11 月 27 日

资源信息中心

## PART1：热点速读

### 【政策纵览】

#### ➤ 西安实行存量房经济服务记分管理，超 5 分暂停网签资格

西安市住房保障和房屋管理局规定，即日起，西安市对经纪机构在进行存量房经纪服务过程中的有关行为实行记分管理，其中，对记 5 分以上 15 分下的（不含 15 分）的经纪机构，在整改或行政处罚完毕前暂停涉事机构存量房网签资格；对记 15 分以上的，注销涉事机构备案手续，并在媒体公告；有多家分支机构的，合计分值达 50 分以上的，依法依规注销所有关联机构备案手续，并在媒体公告。经纪机构的违法违规行记分记录周期为半年，记录周期届满后，记分信息统一清零，违法违规行列入其信用档案。但对在记分记录周期内，拒绝整改或未按期整改的，其违法违规行作为记分在下一个记录周期累计计算。对存在行政处罚或因违法违规行引起重大涉稳事项的经纪机构，除按照记分处理外，还将纳入“黑名单”，报送市社会信用体系建设领导小组办公室，由有关部门实施联合惩戒；情节严重构成犯罪的，移送司法机关。

**创典点评：监管房地产开发企业及代理机构的销售行为，进一步加强房地产市场管理。**

#### ➤ 西安市国土资源局关于启动西安市土地二级市场的公告

根据国土资源部《关于陕西省西安市完善建设用地使用权转让、出租、\*押二级市场的试点方案的批复》（国土资函〔2017〕268 号）要求，我市的土地二级市场试点工作正式启动。一、受理地点及范围：西安市土地储备交易中心在市政务中心（未央路凤城八路）开设土地二级市场业务受理窗口，受理全市范围内（不含西咸新区、蓝田县、周至县）国有建设用地使用权转让；全市范围内（不含西咸新区、阎良区、临潼区、高陵区、鄠邑区、蓝田县、周至县）国有建设用地使用权\*押登记。全市范围内的土地出租业务可在窗口申请，也可在相关区、县国土资源管理部门办理。二、受理内容：（一）、国有建设用地使用权转让；（二）国有建设用地使用权\*押；三、受理程序：（一）土地转让受理程序；1、现状转让；2、改变土地用途转让；（二）土地抵押受理程序。

**创典点评：西安此次是全国首批 34 个试点城市之一，土地二级市场的启动，将一定程度盘活存量土地，增加土地市场供应，间接缓解房价。**

### 【行业速递】

1、上实城开集团西安公司与龙湖集团西安公司在浐灞艾美酒店签订自然界 A14-20 商业及公寓综合体项目合作协议，未来龙湖集团西安公司冠寓团队将负责该栋物业的改造设计、精装修及交付后的管理，以“冠寓（长租公寓）”及“一展空间（联合办公）”充分发挥龙湖集团在地产开发、商业运营、物业管理等方面的优势，打造融合居住、社交、商业、娱乐、生活服务等功能在内的多元化社区。

2、星河控股集团与越秀地产集团在广州国际金融中心签订战略合作协议，根据协议，双方将在地产开发、城市更新、产业运营、城市综合体、特色小镇、总部基地、商业运营、物业管理、金融证券投资等方面展开全方位合作。

3、力高地产收购荣华宝格丽小镇项目，项目位于西咸新区秦汉新城迎宾大道与天汉大道的东北角处，占地 1600 亩，实现收购后，股权变更为西安荣华集团有限公司持股 25%、西安力高置业有限公司持股 75%。

## 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（㎡）
高新	GX3-7-17-1	毕原三路以南、上林苑一路以东、丈八八路以西	工业	100.1	1.5-2.0	133523

第 47 周西安市共计推出土地仅 1 宗，土地类型为工业用地，位于高新区域。

#### 2、土地成交

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（㎡）
长安	CA06-22-1	东至崔家营村、南至温国堡村、西至温国堡村、北至学府大道	居住、商服	58.0	≤4.63	178968
沣东	FD2-9-28	沣东新城武警路以西、三桥新街以南	商业	17.0	≤6.88	78072
临潼	LT3-2-46-1	临潼区骊山街道办事处辖区，东临健康路、西邻临潼区行者街办小寨村庙西组、南邻西安东阳房地产开发有限公司、北临道路	居住	2.6	≤4.428	7700

第 47 周西安土地市场共成交经营性用地 3 宗，分别位于长安、沣东与临潼区域，以居住、商服为主。其中长安地块位于长安区大学城板块，学府大道沿线，由西安万景美免置业有限公司摘得，土地成交单价 378 万元/亩，预计可开发地上建面 17.9 万㎡，折合楼面单价 1223 元/㎡。据了解，该地块为长安区温国堡村城改，土地利用现状为在建住宅万景·荔知湾项目，此次拿地是万景·荔枝湾后期项目的储备用地。

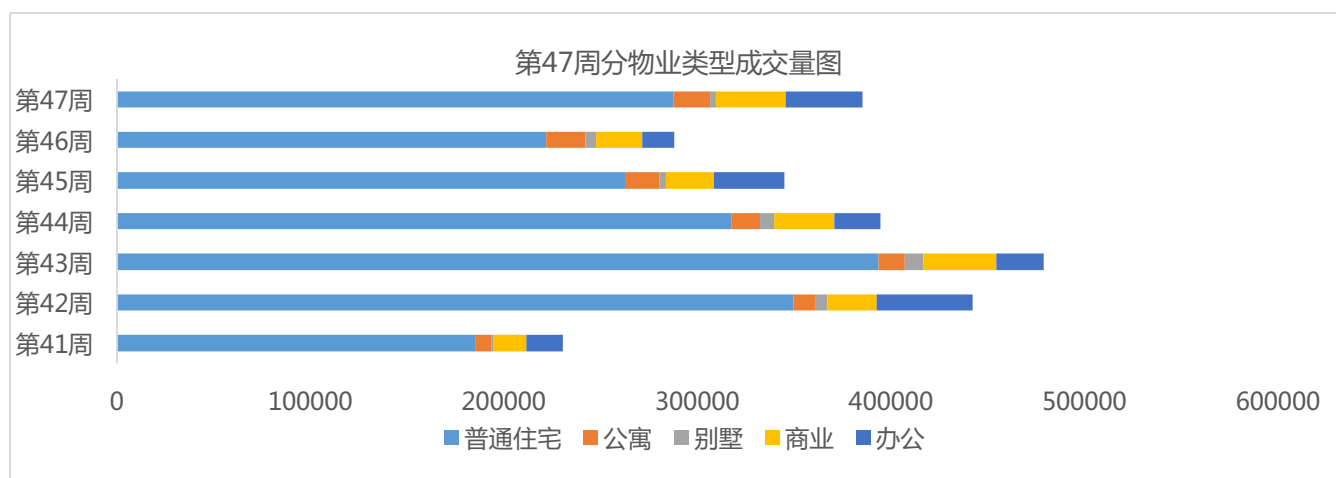
### 3、土地位置分布图



#### 【新房市场】

第47周网签数据显示商品房共成交 40.15 万<sup>m</sup>，环比上周上涨 33.88%，合计成交 3859 套，环比上涨 25.66%，成交均价 10702 元/<sup>m</sup>，环比下跌 0.30%。其中普通住宅共成交 28.75 万<sup>m</sup>，环比上周上涨 29.76%，成交套数为 2513 套，环比上涨 30.27%，成交均价 10563 元/<sup>m</sup>，环比上涨 4.44%。

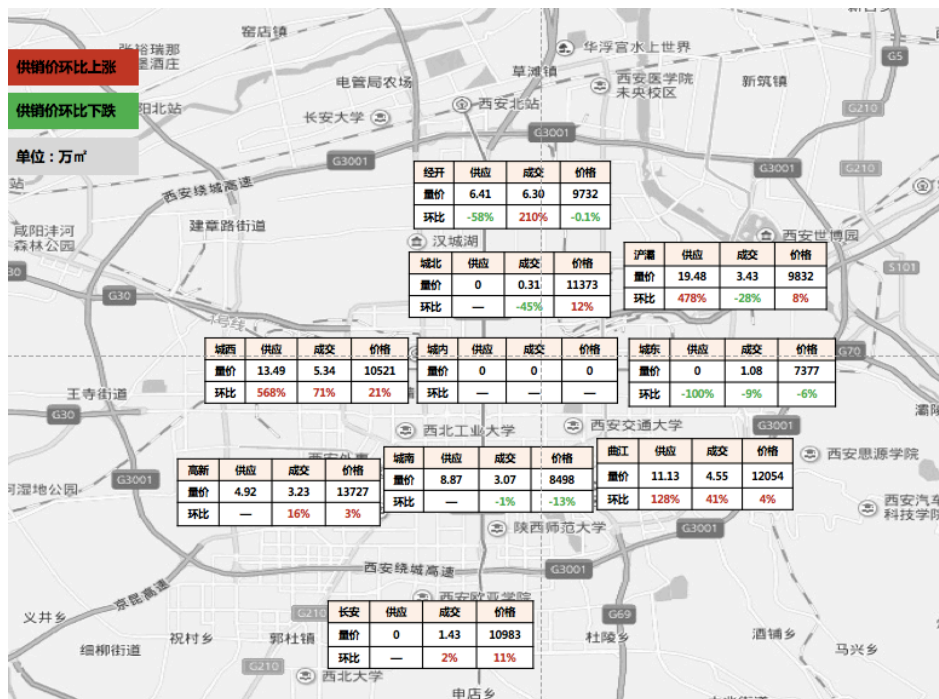
**分物业类型来看：**本周普通住宅、商业和办公成交量环比均上涨，成交量分别为 28.75 万<sup>m</sup>、3.60 万<sup>m</sup>和 3.95 万<sup>m</sup>，环比分别上涨 29.76%、51.78%和 139.75%；其余物业环比均下跌，其中公寓成交量 1.87 万<sup>m</sup>，环比下跌 7.86%，别墅成交量 0.33 万<sup>m</sup>，环比下跌 42.92%。



数据来源：创典数据库

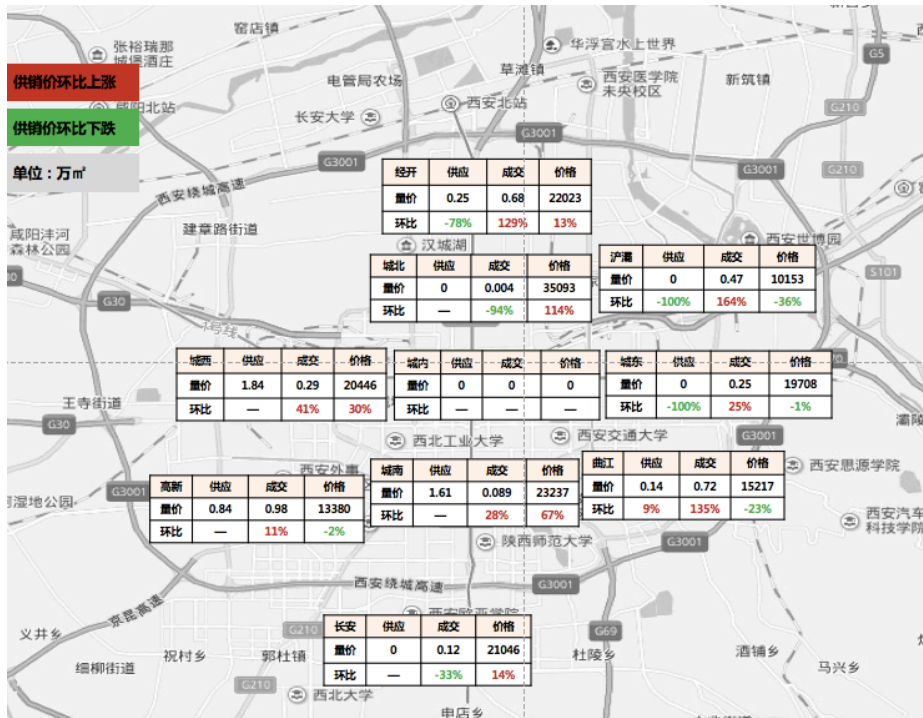
**分区域成交来看：**

**住宅分区域成交情况：**第 47 周住宅成交量排行前三位的区域分别为经开、城西、曲江区域，成交量分别为 6.30 万 m<sup>2</sup>，5.34 万 m<sup>2</sup>和 4.55 万 m<sup>2</sup>；价格居前三位的依次是高新、曲江、城北，价格分别为 13727 元/m<sup>2</sup>、12054 元/m<sup>2</sup>和 11373 元/m<sup>2</sup>。



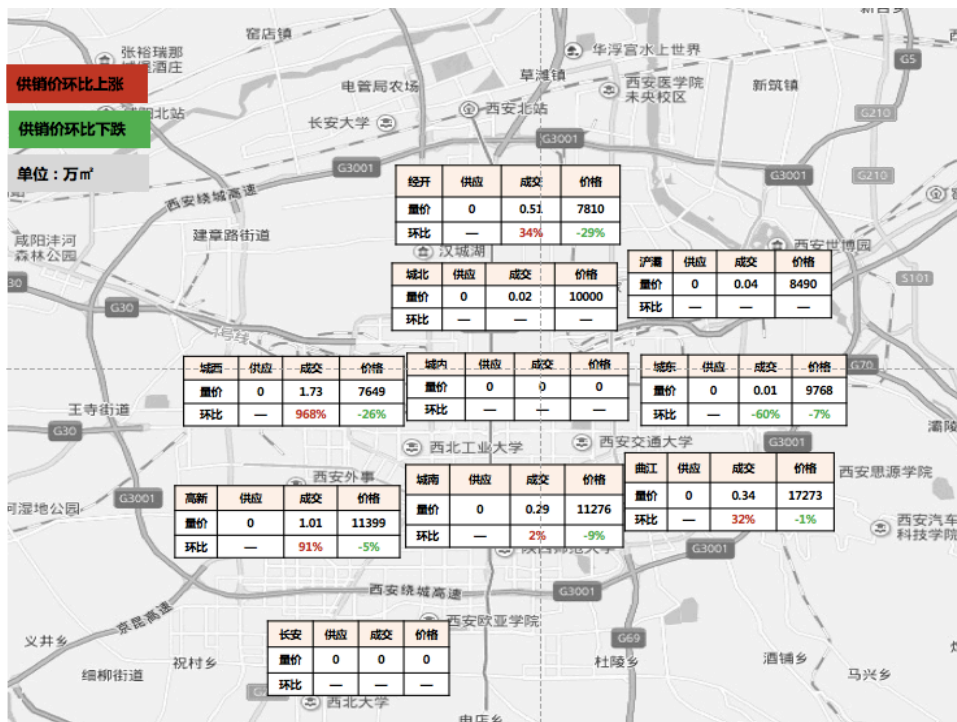
数据来源：创典数据库

**商业分区域成交情况：**第 47 周商业成交量排行前三位的区域分别为高新、曲江、经开区域，成交量分别为 0.98 万 m<sup>2</sup>，0.72 万 m<sup>2</sup> 0.68 万 m<sup>2</sup>；价格居前三位的依次是城北、城南、经开，价格分别为 35093 元/m<sup>2</sup>、23237 元/m<sup>2</sup>和 22023 元/m<sup>2</sup>。



数据来源：创典数据库

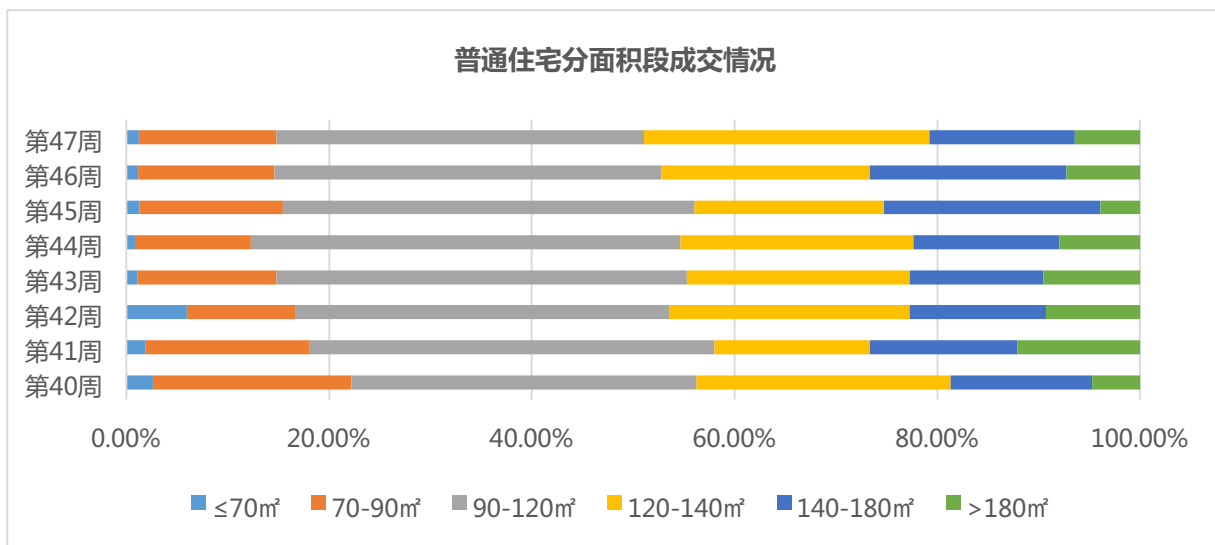
**办公区域成交情况：**第 47 周办公成交量排行前三位的区域分别为城西、高新、经开区域，成交量分别为 1.73 万  $m^2$ ，1.01 万  $m^2$  和 0.51 万  $m^2$ ；价格居前三位的依次是曲江、高新、城南，价格分别为 17273 元/ $m^2$ 、11399 元/ $m^2$  和 11276 元/ $m^2$ 。



数据来源：创典数据库

**分面积段成交来看：**第 47 周普通住宅各面积段成交量排名前三的是 90-120  $m^2$  和 120-140  $m^2$  和 140-180  $m^2$ ，分别

成交 10.42 万㎡、8.10 万㎡和 4.12 万㎡，从本周各面积段成交量环比来看：仅 140-180 ㎡面积段环比下跌 4.21%，其他各面积段成交量环比均上涨，其中 120-140 ㎡涨幅最大，环比上涨 77.73%。



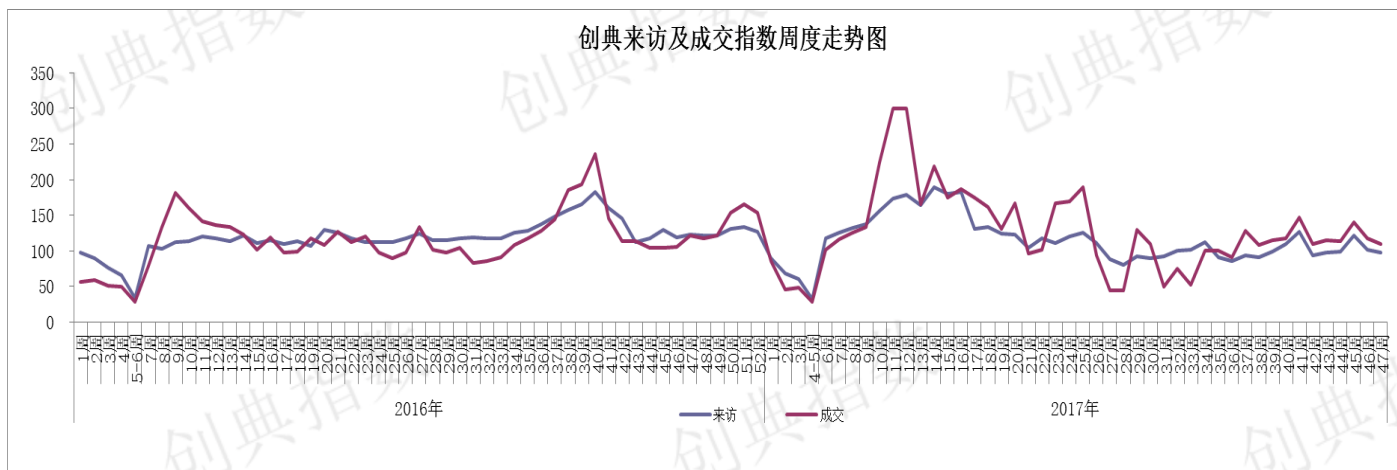
### 第 47 周普通住宅按成交金额排行 TOP10

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	万科东方传奇	3.66	29284.57	289	12512
2	万科金域未央	2.99	29175.01	242	10245
3	融创天朗蘭园	1.65	13544.64	122	12183
4	碧桂园凤凰城	1.62	14919.99	125	10826
5	融创御园	1.59	13004.28	108	12206
6	融创星美御	1.07	6081.42	41	17513
7	保利天悦	0.94	6096.77	52	15482
8	融创西安宸院	0.71	5481.46	47	13025
9	万科金域东郡	0.64	4812.53	33	13389
10	金地南湖艺境	0.61	5114.74	40	12023

## PART3 : 创典监测

### 【创典指数】

本周西安楼市延续上周低温态势，创典指数显示：第 47 周末访指数 100 环比下滑 1%，成交指数 109 环比下滑 8%。



(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> )
2017.11.20	高新	融创西安宸院	高层	260	74	28%	12500-12800 (精装)
2017.11.21	城东	万科金域东郡	高层	674	312	46%	9200—11000 (精装)
2017.11.22	经开	万科金域未央	高层	294	294	100%	10900 (精装)
2017.11.24	长安	海亮德文郡	小高层、洋房	184	150	82%	小高：10300 (精装) 洋房：12000 (精装)
2017.11.24	曲江	金辉公园里	高层	264	110	42%	10900
2017.11.24	曲江	金地南湖艺境	高层	245	70	29%	10400
2017.11.25	浐灞	富力白鹭湾	高层	528	143	27%	9500 (精装)
2017.11.25	曲江	阳光城丽兹 PLUS	高层、小高层	188	64	34%	10300—13500 (精装)
2017.11.26	曲江	三迪枫丹	高层	528	160	30%	10000-10300



## 【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、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、华远海蓝城、华远辰悦、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。