



同成长 共分享

## 创典全程市场周报

2017 年第 49 期【2017.12.4-2017.12.10】

2017 年 12 月 11 日

资源信息中心

## PART1：热点速读

### 【政策纵览】

#### ➤ 西安人才安居办法出台：5年将建22万套安居房满足五类人才住房需求

西安市人才安居办法正式出台并开始实施。主要采取以下措施：一、构建多层次、全方位、广覆盖的人才安居体系；二、持续加大投入，加快人才安居房建设。今后5年，全市计划建设和筹集人才安居房不少于22万套。三、适应人才住房需求，分层级给予相应补贴。办法规定，由市委人才办和市人社局认定的五类人才，可享受到人才安居政策。补贴采取货币化补贴为主，货币化补贴包括购房补贴和租赁补贴。购房补贴适用对象为A、B、C类人才，补贴标准为购房款的50%，补贴上限按人才层级分别为100万元、70万元、40万元，5年内按年度核发；租赁补贴适用对象为A、B、C、D类人才，补贴标准按人才层级分别为每月6500元、5000元、3500元、1000元，按季度核发，最高补贴5年。

**创典点评：适应国际化大都市发展战略，吸纳人才，为城市发展注入新动力，对房地产市场影响不大。**

### 【行业速递】

- 1、西安灞桥区分别与融创中国、深圳振业集团签订了洪庆新城军民融合产业园核心区合作开发项目和军民融合产业园配套提升改造项目的合作协议，计划总投资约350亿元，涉及基础设施建设、公共服务设施建设、棚户区改造、旧厂房搬迁改造等方面。
- 2、11月万科新增三项目，包括富平的万科地建滨河四季项目：占地面积16.1万平米，容积率2.0，总建筑面积32.2万平米，万科权益比重为33.15%；未央区的万科幸福臻园项目：占地面积4.9万平米，容积率2.8，建筑面积13.8万平米，万科权益比重100%；沣东新城物流地产项目，占地面积12.9万平米，建筑面积12.7万平米，万科权益比重为60%。

## PART2：创典看市

### 【土地市场】

#### 1、土地出让

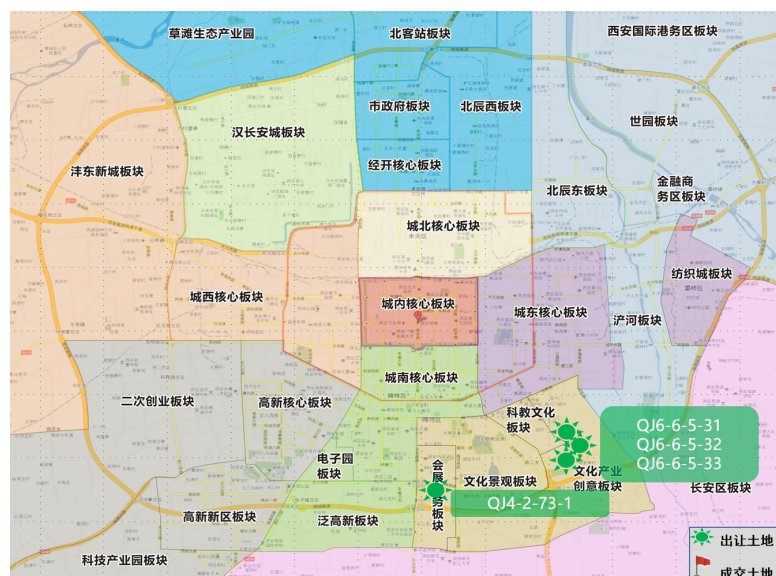
区域	地籍编码	地块位置	用途	土地面积 (亩)	规划容积率	控建面积 (㎡)
蓝田	LG5-1-37	蓝田县101省道以南华胥镇张斜村	工业	124.1	1.0-1.4	115891
蓝田	LG5-1-38	蓝田县101省道以南华胥镇新街村	工业	101.7	1.0-1.4	94923
蓝田	LG1-5-2	蓝田县101省道以南三里镇席家河村	工业	53.8	1.0-1.2	43024
临潼	QJ15-1-49	临潼区悦椿东路以南、芷阳三路以东、骊山大道以北	住宅	52.4	1.0-1.5	52399
高陵	610126002125 GB00005	高陵区渭华路西侧	工业	172.3	≥0.7	80433
曲江新区	QJ4-2-73-1	和谐路以北、汇新路以西	住宅、商服	97.5	2.0-2.8	182140
曲江新区	QJ6-5-31	曲江新区植物园东路以南、雁翔路以东、绕城高速以北	商业设施	59.0	2.0-3.0	118123
	QJ6-5-32	曲江新区植物园东路以南、雁翔路以东、绕城高速以北	住宅、商服	119.5	2-2.47	196985
曲江新区	QJ6-5-33	曲江新区植物园东路以南、绕城高速以北	住宅、商服	45.9	2-2.5	76623

第 49 周西安全市推出土地 8 宗，分布范围以蓝田县和曲江新区为主，其中蓝田县出让土地 3 宗，出让土地用途为工业，出让总面积约 279 亩。曲江新区出让土地 3 宗，约 321.9 亩，用途为住宅和商服。高陵和临潼各出让一宗土地。

## 2、土地成交

本周无土地成交。

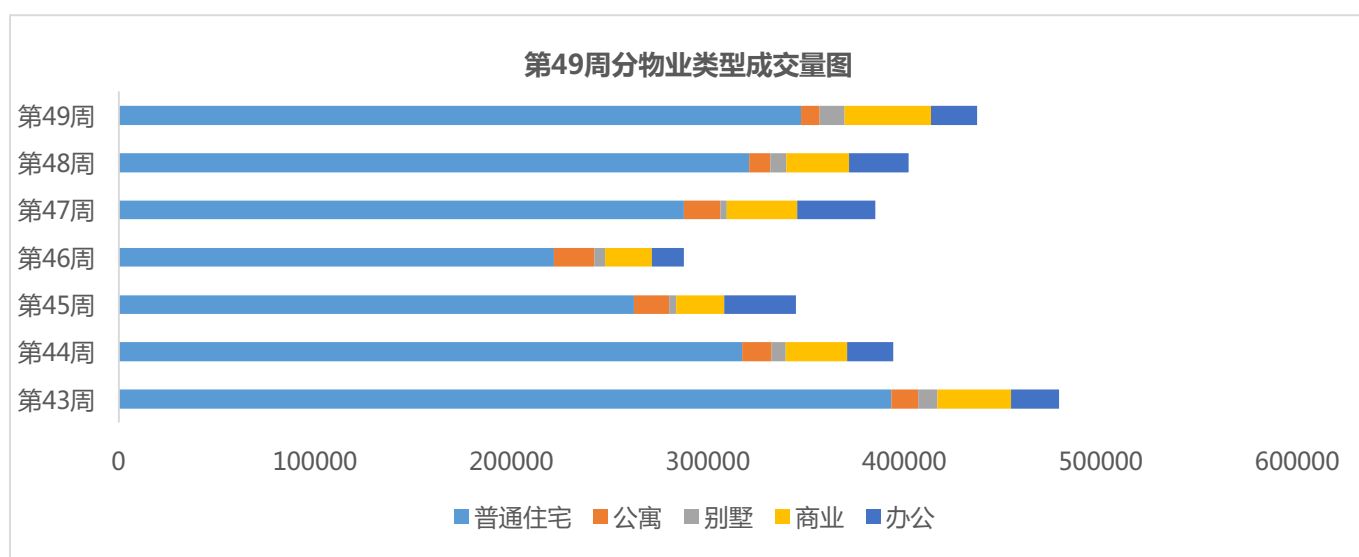
## 3、土地位置分布图



## 【新房市场】

第49周网签数据显示商品房共成交45.67万㎡，环比上周上涨7.19%，合计成交4257套，环比下跌1.32%，成交均价11019元/㎡，环比上涨5.15%。其中普通住宅共成交34.72万㎡，环比上周上涨8.20%，成交套数为3056套，环比上涨8.06%，成交均价10410元/㎡，环比上涨3.71%。

**分物业类型来看：**本周别墅、商业和普通住宅成交量环比均上涨，成交量分别为1.25万㎡、4.40万㎡和34.72万㎡，环比分别上涨53.70%、37.23%和8.20%；其余物业环比均下跌，其中公寓已连续两周成交量出现下滑，本周成交0.96万㎡，环比下跌10.57%，办公成交量2.36万㎡，环比下跌21.88%。



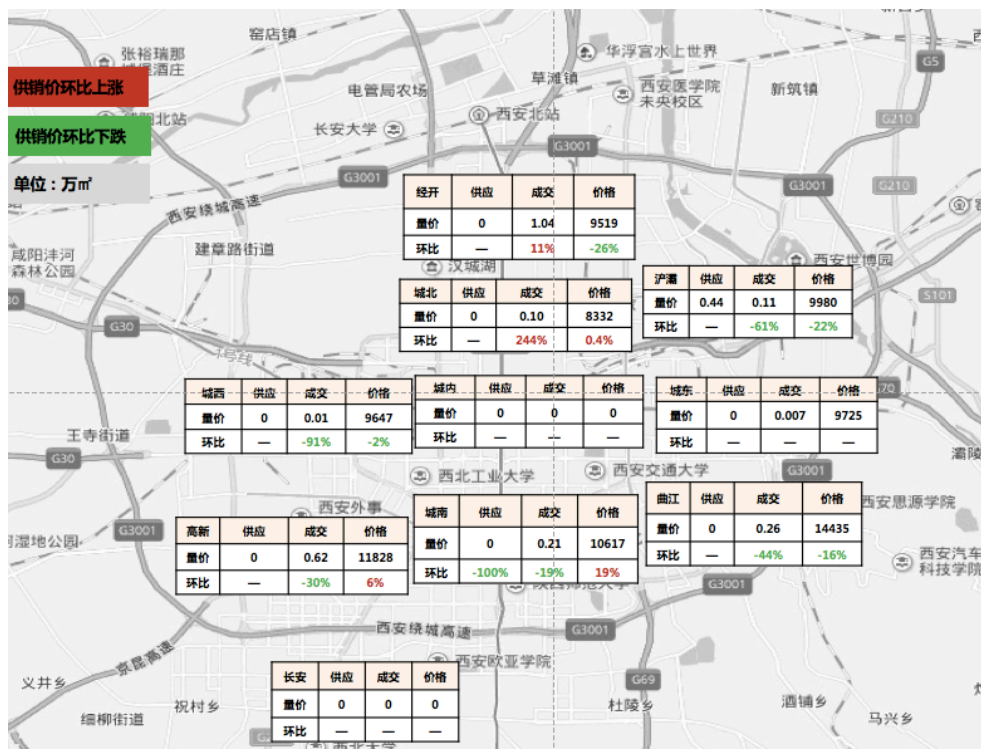
数据来源：创典数据库

### 分区域成交来看：

**住宅分区域成交情况：**第49周住宅成交量排行前三位的区域分别为经开、浐灞、城南区域，成交量分别为8.27万㎡，4.84万㎡和4.67万㎡；价格居前三位的依次是高新、曲江、城北，价格分别为12848元/㎡、11570元/㎡和11090元/㎡。

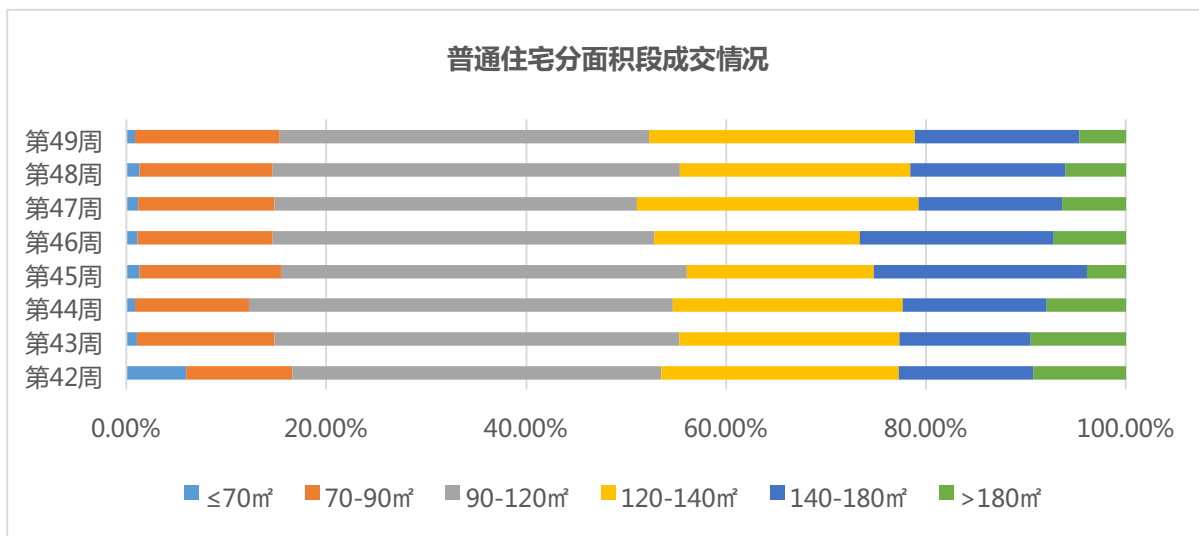


m<sup>2</sup>，0.62 万m<sup>2</sup>和 0.26 万m<sup>2</sup>；价格居前三位的依次是曲江、高新、城南，价格分别为 14435 元/m<sup>2</sup>、11828 元/m<sup>2</sup>和 10617 元/m<sup>2</sup>。



数据来源：创典数据库

**分面积段成交来看：**第 49 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 12.84 万m<sup>2</sup>、9.24 万m<sup>2</sup>和 5.70 万m<sup>2</sup>，从本周各面积段成交量环比来看：120-140 m<sup>2</sup>面积段涨幅最大，环比上涨 24.68%，≤70 m<sup>2</sup>跌幅最大，环比下跌 29.44%。



数据来源：创典数据库

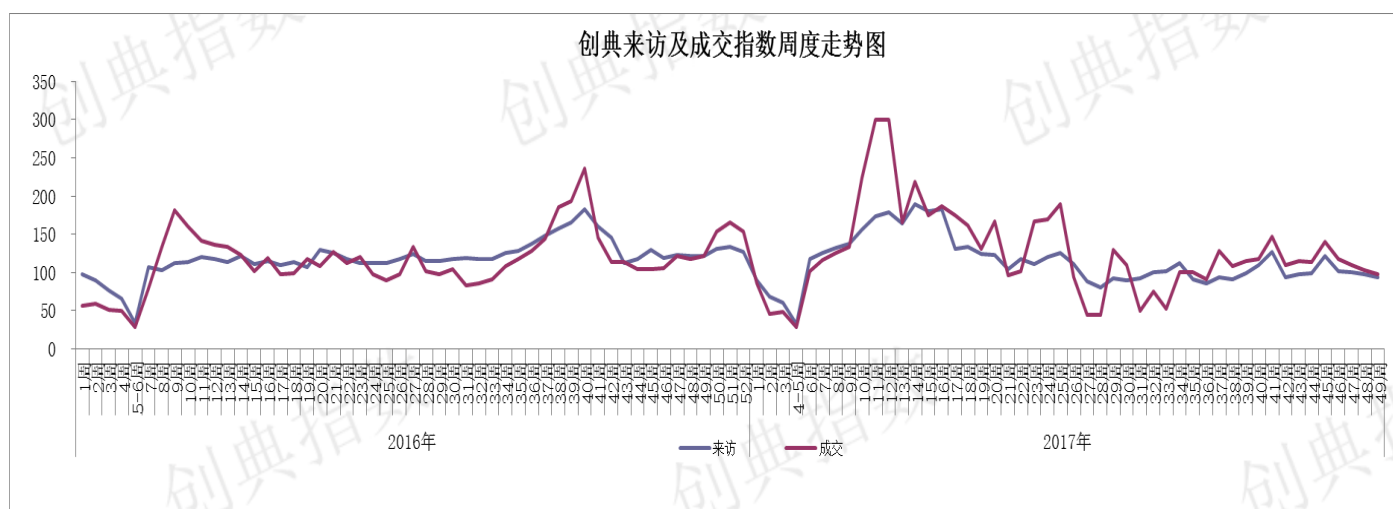
### 第 49 周普通住宅按成交金额排行 TOP10

排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	碧桂园凤凰城	3.62	33970.90	285	10643
2	万科金域未央	3.05	28745.80	243	10598
3	融创天朗·南长安街壹号	2.48	21393.40	165	11595
4	万科高新华府	2.34	19330.55	175	12106
5	万科金域东郡	2.27	21620.82	223	10484
6	融创西安宸院	2.17	17378.42	155	12475
7	融创·揽月府	1.75	12687.05	81	13782
8	阳光城丽兹公馆	1.13	9222.77	88	12220
9	金地南湖艺境	0.92	8360.27	71	10915
10	融创星美御	0.88	4827.68	30	18255

## PART3 : 创典监测

### 【创典指数】

本周西安楼市呈现稳中趋降的态势，创典指数显示：第 49 周末访指数 97 环比下滑 4%，成交指数 101 环比下滑 6%。



(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> )
2017.12.5	沣东	中海昆明路九号	小高层	240	204	85%	9500
2017.12.6	长安	万科城润园	高层	680	320	47%	10500 (精装)

2017.12.8	城西	雅居乐·锦城	高层	186	156	84%	9900 (精装)
2017.12.9	城北	碧桂园凤凰城	小高层	144	40	28%	13000 (精装)
2017.12.9	城西	蓝光公园华府	高层	260	61	23%	8500
2017.12.9	沣东	中建昆明澜庭	小高层	72	72	100%	9300
2017.12.9	城北	中国铁建·西派国际	高层	38	13	34%	16000 (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、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。