

# 西安市房地产市场月度报告

——2017年7月

同成长 共分享

## “7·24” 中央政治局会议召开



创典全程地产顾问股份有限公司  
资源信息中心

2017年8月9日

# 目 录

导读 .....	1
<b>PART1：本月速览 .....</b>	<b>1</b>
1、经济环境 .....	1
2、政策环境 .....	1
3、行业动态 .....	2
4、市场表现 .....	2
<b>PART2：土地市场 .....</b>	<b>3</b>
1、土地市场综述 .....	4
2、土地市场特征 .....	5
<b>PART3:二级市场.....</b>	<b>6</b>
1、商品房市场.....	6
(1) 商品房市场概况.....	6
(2) 各物业类型销售情况.....	6
(3) 各区域商品房销售情况 .....	7
(4) 商品房存量分析.....	8
2、住宅市场 .....	9
(1) 住宅供求量价走势 .....	9
(2) 住宅分区域供求量价.....	9
(3) 住宅成交结构 .....	10
(4) 住宅存量分析 .....	11
3、创典一线数据 .....	11
(1) 创典指数分析 .....	11
(2) 开盘数据分析 .....	12
(3) 热销楼盘展示 .....	13
<b>PART4:营销市场.....</b>	<b>14</b>
附件 1：2017 年 7 月份政策汇总表 .....	17
附件 2：2017 年 7 月西安市土地出让详情.....	18
附件 3：2017 年 7 月西安市土地成交详情.....	20

## 导读

- 各项指标向好，经济保持稳健增长。
- 中央政治局会议释放政策继续从紧信号。
- 受供应与政策的持续收紧，多数城市量价环比双双下滑。

## PART1：本月速览

### 1、经济环境

**各项指标向好，经济保持稳健增长。**国家统计局公布 7 月中国制造业采购经理指数(PMI)为 51.4%，比上月小幅回落 0.3 个百分点，与上半年均值基本持平，财新制造业 PMI 为 51.1，高于 6 月 0.7 个百分点，创四个月新高，制造业运行连续两月出现改善，制造业景气度再次回升，经济延续了上月反弹，在金融监管成为新常态背景下，货币派生仍将受到一定压制，M2 继续低位波动。

### 2、政策环境

**中央政治局会议透露房地产调控政策继续从紧信号，同时进一步推进“租售并举”制度。**7月24日召开的中央政治局会议的重点内容强调：国内政策以稳定为主，更好把握稳和进的关系，防止系统性金融风险的发生，国内去杠杆防风险的政策会持续。**预计下半年热点城市调控政策将贯穿较长的时间周期，短期内暂无退出和加码的可能。即一二线城市房地产调控继续从紧，三四线城市保持相对平稳的库存消化速度，长效机制有望在土地供应和租赁市场培育等供给侧方面得到实质性推行。**同时自 7 月 20 日，住建部等九部委联合印发通知，要求在人口净流入的大中城市，加快发展住房租赁市场。随后，广州、深圳推出“租购同权”政策，**释放出楼市正在由“以售为主”转向“租售并举”，租赁权益大增有助于房地产市场转型，**



通过租赁市场使房企转型进军存量资产的运营，另外，租赁权益大增对于购房需求本身没有挤压的导向，但可以说是有分流的效应，这也是对冲高房价的一个重要举措。

### 3、行业动态

7月份行业内企业动态主要有以下内容：1)、万达商业与融创签订转让协议，融创以总额631.7亿接手万达13个文旅项目及76个酒店项目。2)、浙江长龙航空运营基地落户西咸新区空港新城，将建成西北总部基地。3)、宝能集团将在西咸新区投资800亿，围绕航空产业、高端制造、科技产业、总部经济等四大板块布局重大项目。4)、西安与吉利集团签署合作协议，吉利新能源汽车产业化项目落户经开区泾渭新城。

### 4、市场表现

受制于供应与政策的持续收紧，各线城市（包括西安）量价环比均下跌。7月，房地产市场尽显淡季特征，重点城市成交量高位回落，其中，一线城市环比下跌22%，同比减少60%，二三线城市环比下降14%，同比减少28%。西安“6·28”楼市新政对市场影响快速显现，购房者观望情绪开始出现，市场进入调整期。普通住宅成交量出现断崖式下滑，成交价格则趋于稳定，住宅成交量的大幅下滑也导致本月商品房存量有所回升。

## PART2：土地市场

### 1、土地市场综述

2017年7月，西安楼市在6·28限购新政的影响下进入调整期。而土地市场在西安投资规划利的驱动下并没有沉寂下来。全市土地供应热度不减，出让土地类型依然以商住与商服用地为主，工业仓储用地为

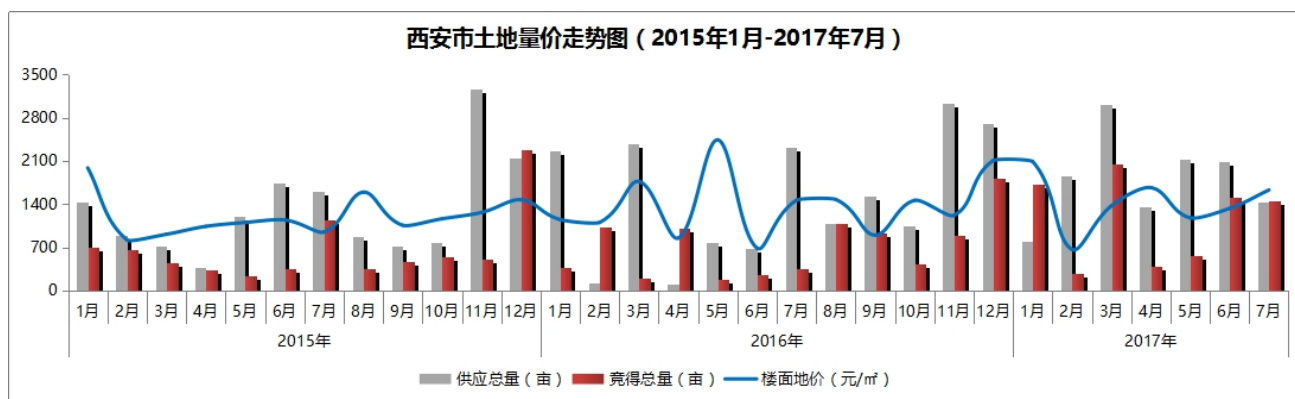


辅。成交方面更为疯狂，各大品牌房企四处攻城略地，中海、新城控股布局临潼，之前备受瞩目的浐灞三宗土地，也经过 256 轮角逐，最终以挂牌价、商业自持面积和住宅现房销售面积均达到上限被碧桂园和荣德置业摘得，3 宗地的实际成交楼面价在 6500 元/m<sup>2</sup>左右，直接拉动本月楼面地价出现小幅攀涨。

2017 年 7 月 西安市出让土地共计 30 宗 累计供应土地 1439.5 亩 环比下滑 31.5% 同比下滑 38.2%。其中出让住宅、商住用地 578.8 亩，环比下滑 56.6%，同比下滑 49.08%；商业用地供应 516.2 亩，环比增长 259.5%，同比增长 332.1%。

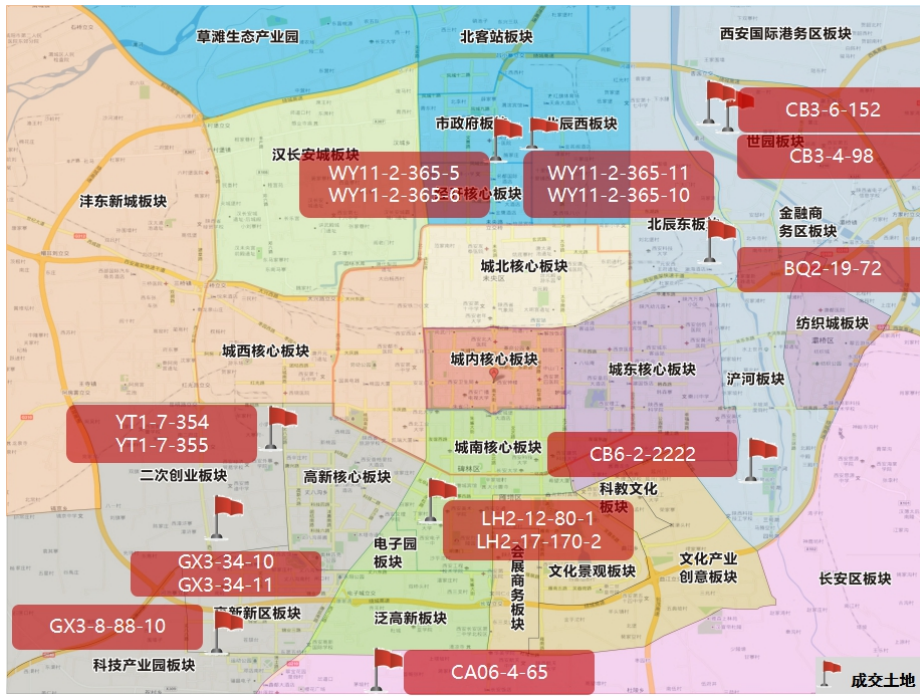
2017 年 7 月，西安市成交土地共计 25 宗，累计成交土地 1456.98 亩，环比下滑 3.07%，同比增长 303.5%。其中成交商住用地 1315.6 亩，环比上涨 44.1%，同比上涨 276.21%；成交商业用地 141.4 亩，环比下滑 69.8%，同比增加 1138.7%。

2017 年 7 月，西安市土地成交总金额为 412586 万元，成交亩均价 283.18 万元/亩，环比上涨 1.2%，整体楼面地价 1629.1 元/m<sup>2</sup>，环比攀升 22.4%。



2017 年 7 月西安市土地成交分布图





数据来源:创典数据库

## 2、土地市场特征

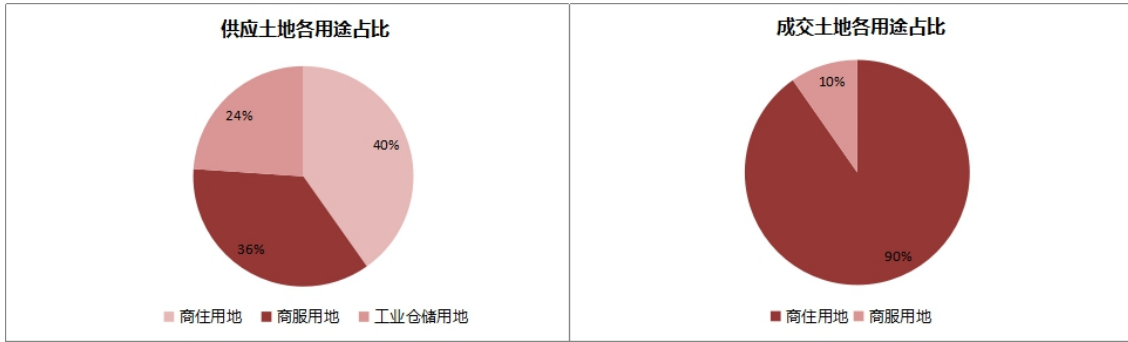
本月土地市场继续保持活跃态势，供应方面依然以商住与商服用地供应为主，工业仓储用地为辅；成交方面商住用地占据绝对主力，预计后期为市场提供约 225.9 万 $m^2$ 的供应。

2017 年 7 月，西安供应土地 30 宗，其中商住用地 6 宗、商服用地 14 宗、工业仓储用地 10 宗。商住用地供应土地面积达 578.8 亩，占总供应量的 40%，商服用地 516.2 亩，占总供应的 36%，工业仓储用地 344.5 亩，占总供应的 24%。

2017 年 7 月，西安市成交土地 25 宗，其中商住用地成交 20 宗，总成交面积 1315.6 亩，占总成交量的 90%，预计后期为市场提供约 225.9 万 $m^2$ 的住宅供应；商服用地 141.4 亩，占宗成交量的 10%，预计后期为市场提供约 27 万 $m^2$ 的商业供应。

2017 年 7 月西安市土地供应、成交地块性质比例图





数据来源:创典数据库

**7月土地供应热度不减，全市供应用地主要分布于城北、曲江、浐灞、高新等区域。成交方面，房企继续攻城略地，浐灞、临潼等热点区域成为本期主力成交区。**

2017年7月，西安推出经营性用地主要分布在城北、曲江、浐灞、高新等区域，其中位居供应首位的城北，供应土地5宗，推出土地277.3亩，约占总供应量的20%，重点地块位于大明宫版块。其次为曲江，推出土地2宗，推出土地227.6亩，约占总供应量的16%。从本月的土地供应区域来看，下月城北、经开曲江、浐灞、高新、临潼和沣东或将为成交热点区域。

2017年7月，西安市土地成交主力集中在临潼和浐灞区域。其中临潼的3宗地块分别被中海与新城控股摘取，成交土地面积428.9亩，约占全市总成交量的29%。浐灞区域的4宗地块成交中，位于世博中路、香湖湾五路和田马路的三宗地块则经过多家房企的全力比拼后，最终以挂牌价、商业自持面积和住宅现房销售面积均达到上限被碧桂园和荣德置业摘取。

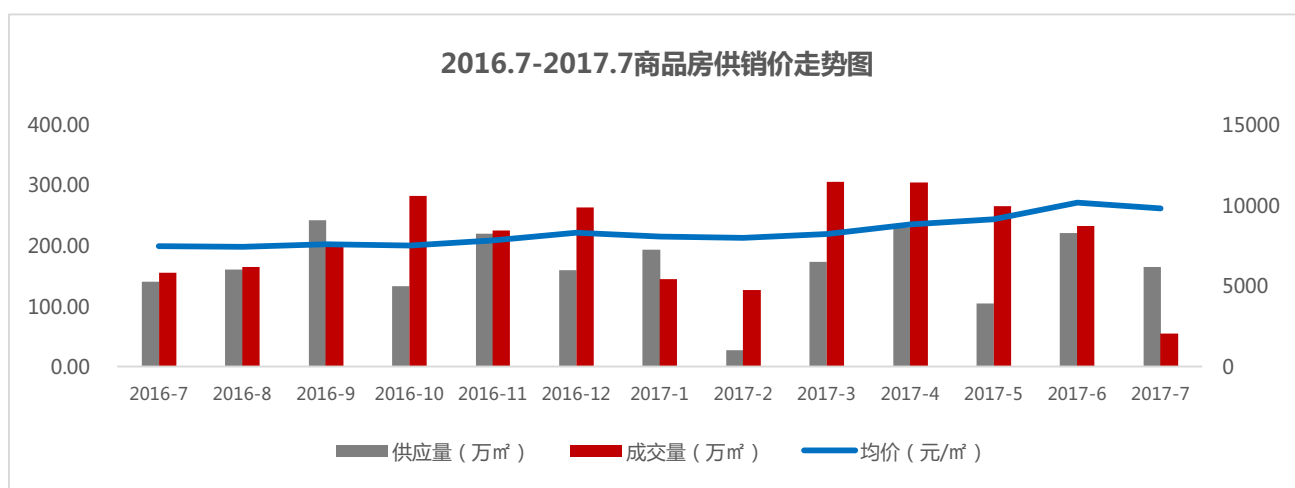


## PART3：二级市场

### 1、商品房市场

#### (1) 商品房市场概况

2017年7月份商品房供应量164.05万㎡,环比下跌25.58%,同比上涨17.82%。商品房成交量53.84万㎡,环比下跌76.75%,同比下跌65.10%;成交价格9761元/㎡,环比小幅下跌3.58%,同比上涨30.91%。受“6·28”楼市限外政策及传统销售淡季因素双重影响,下半年首月商品房市场开局“遇冷”,成交量同比、环比均高位回落,成交价格有所松动,开始小幅回落。



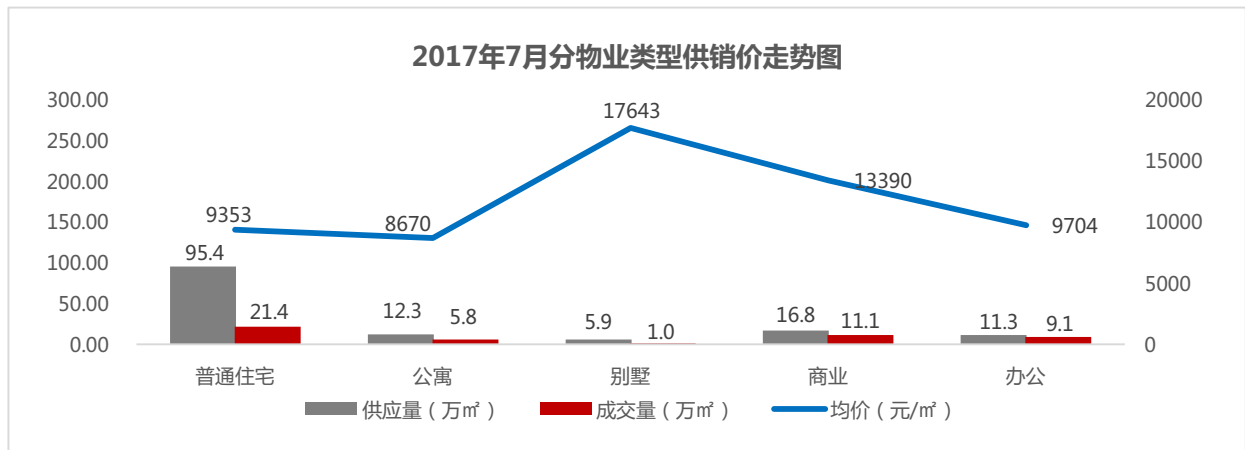
数据来源:创典数据库

#### (2) 各物业类型销售情况

**分物业类型来看：**从各物业供应增速来看，公寓供应增量位居各物业之首，本月环比上涨400.41%，别墅次之，环比上涨128.39%，而住宅供应跌幅最大，环比下跌37.29%；从各物业成交增速来看，本月各物业成交量环比均下滑，住宅跌幅最大，环比下跌87.55%，别墅次之，环比下跌80.69%，商业跌幅最小，环比仅下跌5.90%；价格方面，各物业价格环比均下滑，办公跌幅最大，价格9704元/㎡，环比下跌30.65%，住宅跌幅最小，价格9353元/㎡，环比仅下跌0.93%。



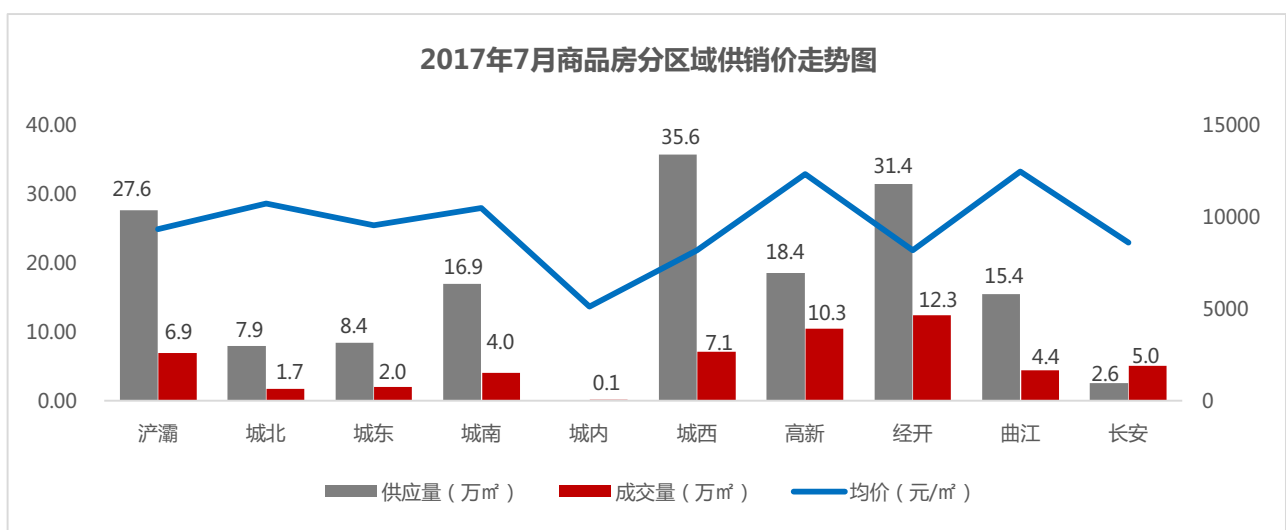




数据来源:创典数据库

### (3) 各区域商品房销售情况

**分区域来看：**供应方面，本月城西居首位，供应 35.57 万㎡，经开次之，供应 31.36 万㎡，产灞供应 27.56 万㎡，居第三位；从成交量排行来看，经开、高新、城西成交量居前三位，分别成交 12.33 万㎡、10.35 万㎡和 7.06 万㎡。从各区域成交量增速来看，各区域成交均出现大幅下滑，其中曲江环比下跌近九成，跌幅最大。城内环比下跌 13.32%，跌幅最小；成交价格方面居前三的是曲江、高新和城北，分别为 12418 元/㎡、12269 元/㎡和 10700 元/㎡，与上月价格相比来看，城东价格 9494 元/㎡，环比上涨 12.7%，涨幅最大，城北次之，成交价格 10700 元/㎡，环比上涨 12.1%，高新跌幅最大，环比下跌 9.2%。

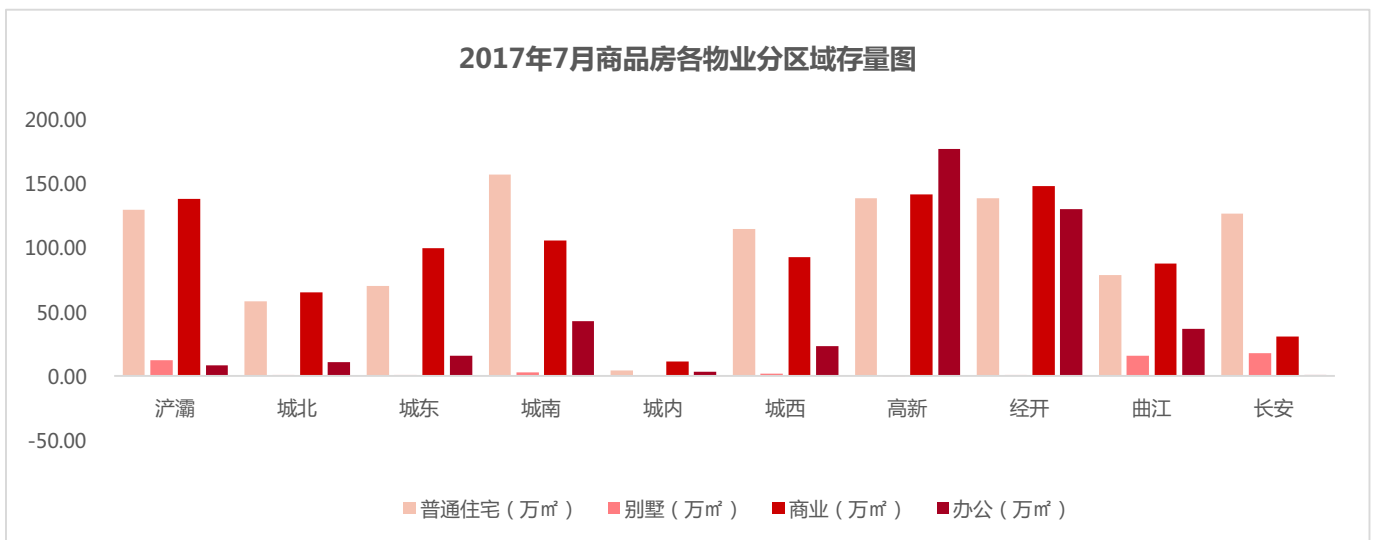


数据来源:创典数据库



#### (4) 商品房存量分析

商品房销量延续上月下滑态势，致使本月商品房存量较上月回升。截止 2017 年 7 月，西安商品房存量 2431.66 万 $m^2$ ，去化周期 13.3 个月，较上月增加 4.5 个月。分物业类型来看：普通住宅存量为 1015.35 万 $m^2$ ，去化周期 7.8 个月；别墅的存量 49.17 万 $m^2$ ，去化周期 12 个月；商业存量 919.38 万 $m^2$ ，去化周期 66.1 个月，较上月增加 0.6 个月；办公存量 447.76 万 $m^2$ ，去化周期 27.4 个月，较上月增加 2 个月；分区域存量来看，高新存量最大，456.74 万 $m^2$ ，经开次之，417.25 万 $m^2$ ；分区域去化周期来看，城内居首位，去化周期高达 105 个月，其次是城北区域 23.5 个月，城西去化周期最小，为 8.4 个月。



数据来源:创典数据库

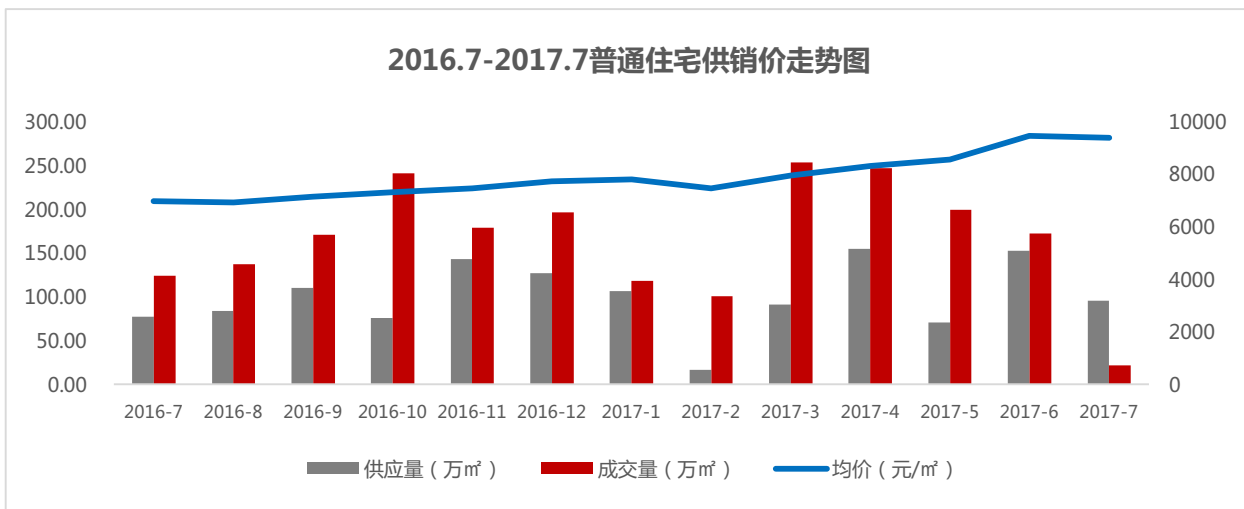
## 2、住宅市场

### (1) 住宅供求量价走势

2017 年 7 月份普通住宅市场供销价环比均下跌。本月供应量 95.37 万 $m^2$ ，环比仍下跌 37.29%，同比上涨 23.63%，成交量 21.36 万 $m^2$ ，环比下跌 87.55%，同比下跌 82.76%；成交价格 9353 元/ $m^2$ ，环比仅小幅下滑 0.93%，同比上涨 34.29%。7 月销量受到“6·28”楼市新政的影响，外地客户购买严重受限，



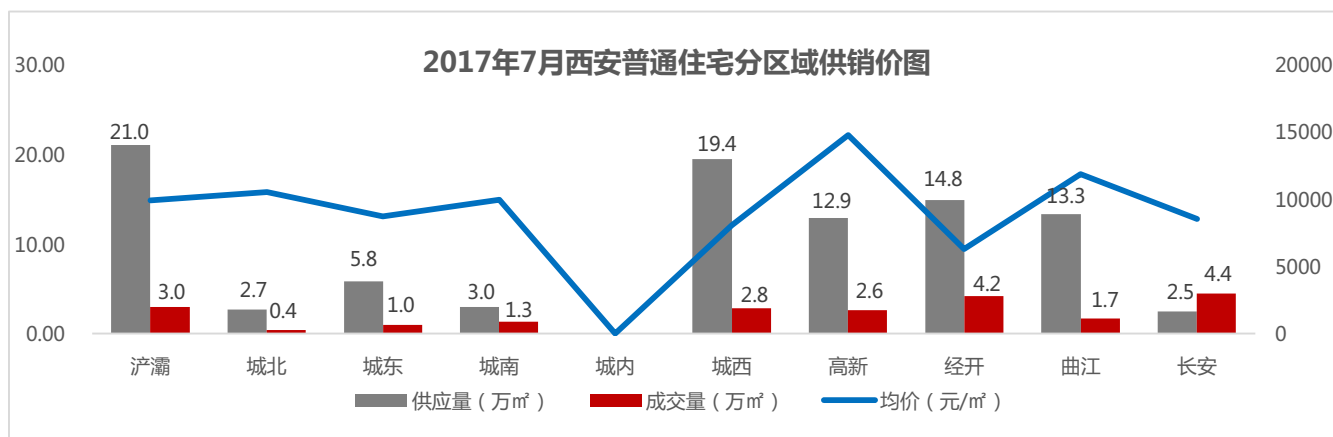
造成本月销量同比、环比高位回落，价格方面依旧坚挺，与上月基本持平，仅小幅度下滑 0.93%，房价滞涨局面初步形成。



数据来源:创典数据库

## (2) 住宅分区域供求量价

2017年7月，除经开供应量环比上涨4.8%外，其他区域供应环比均下滑，成交量排名前三的依次是长安、经开、浐灞区域，分别成交4.45万㎡、4.19万㎡和2.99万㎡，从各区域成交量环比来看，城内跌幅最大，环比下跌100%，城南次之，环比下跌91.39%，长安跌幅最小，环比下跌67.5%；价格方面，位居前三位的依次是高新14749元/㎡、曲江11838元/㎡和城北10491元/㎡，从价格涨幅情况来看，本月高新价格涨幅最大，环比上涨17.9%，城内跌幅最大，环比下跌100%，经开次之，环比下跌20.6%。

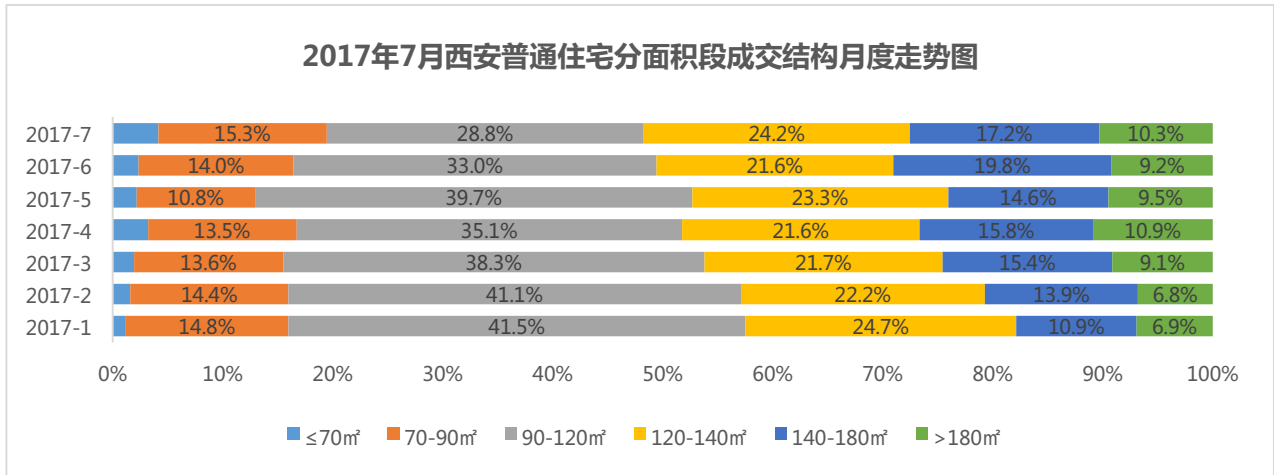


数据来源:创典数据库



### (3) 住宅成交结构

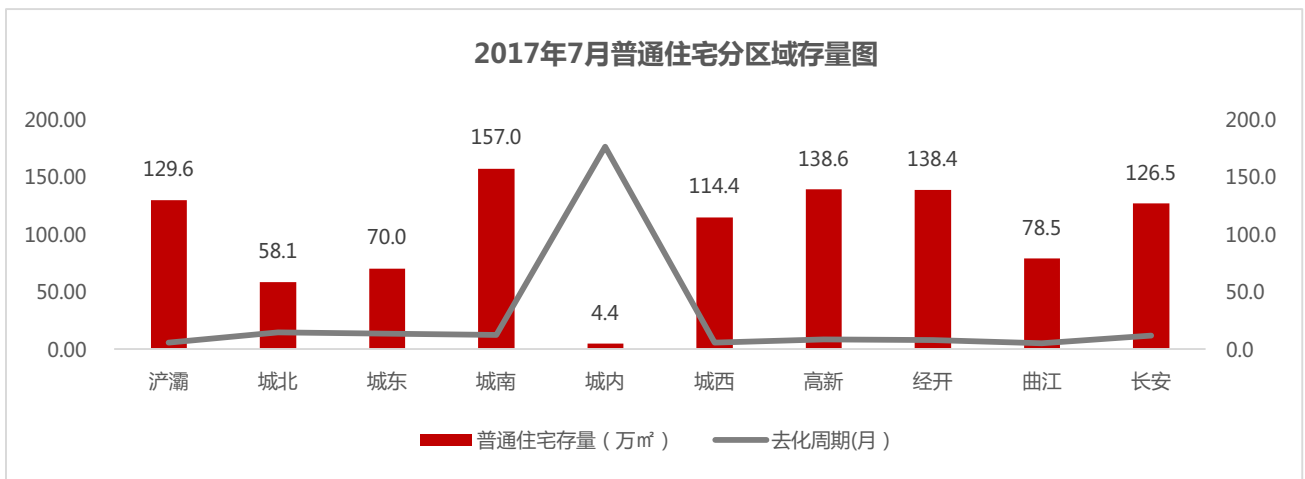
7月份普通住宅分面积段成交结构显示,90-120㎡面积段成交6.16万㎡,占比近三成,依旧位居首位,其次120-140㎡面积段成交5.16万㎡,占比24.18%,140-180㎡面积段居第三位,成交3.68万㎡,占比17.22%;本月各面积段成交量环比均下跌近8成以上,其中140-180㎡,环比下跌89.19%,跌幅最大。



数据来源:创典数据库

### (4) 住宅存量分析

截止2017年7月,普通住宅存量1015.35万㎡,去化周期7.8个月,较上月上涨3.2个月。分区域来看,城南存量157.02万㎡居首位,其次高新区域,存量138.64万㎡;从去化周期情况来看,城内去化周期居首位,高达175.8个月,其次城北区域,为14.1个月,曲江区域去化周期最短,为4.8个月。



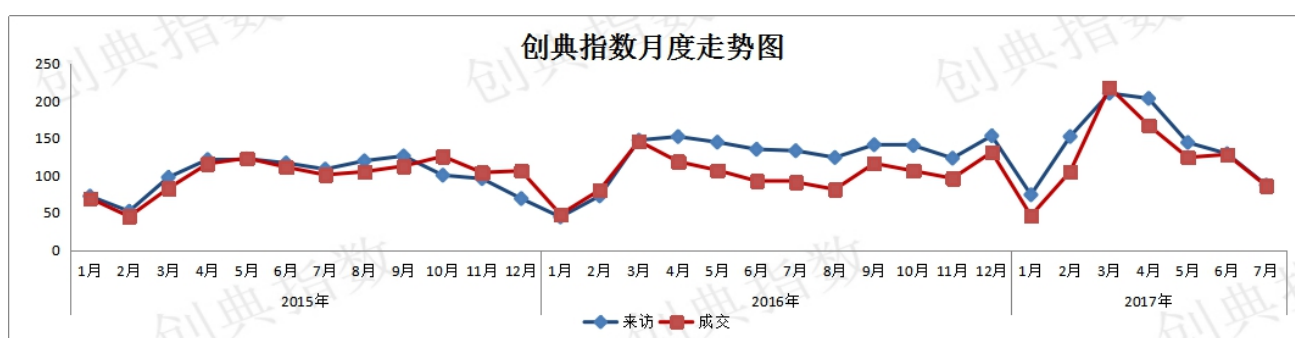
数据来源:创典数据库



### 3、创典一线数据

#### (1) 创典指数分析

“6·28”楼市新政后，市场急速遇冷，创典来访、成交均持续大幅下跌。2017年7月创典来访指数为87，环比下滑32.6%，同比下滑34.6%；成交指数为86，环比下滑32.8%，同比下滑5.4%。目前来看调控政策效应初显，政府目标已初步实现。



( 注明：创典指数采用创典代理 70 个项目案场的实时数据，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。 )

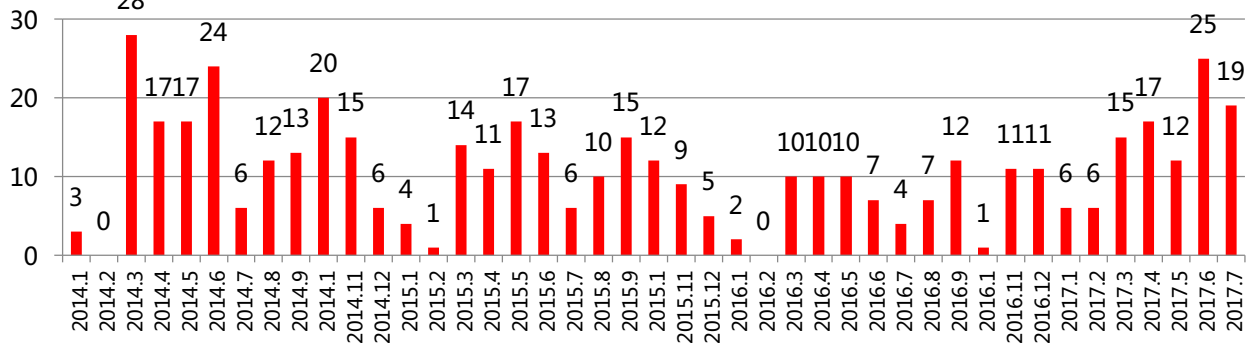
数据来源:创典数据库

#### (2) 开盘数据分析

据创典重点项目监测，7月份共 19 个项目举行开盘活动，较上月减少 6 个项目，环比下跌 24%，开盘项目总推货量为 5162 套，认购套数 2606 套，受“6·28”政策持续影响及客户观望情绪加重，平均去化率下滑，仅为 59%；产品方面，刚需和改善类产品均有供应。分区域来看，开盘项目供应主要集中于城西、曲江、浐灞和城东。从价格看，基本维持和区域内在售楼盘同等价位，或与上批次开盘房源价格持平。



开盘项目数量月度走势



区域	项目名	推售产品	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
浐灞	万科金域蓝湾	高层	327	213	65%	10500-13000 (精装)
城东	华远海蓝城	高层	726	254	35%	9500-13000
曲江	海亮唐宁府	洋房	32	32	100%	平层 13500 元/m <sup>2</sup> (精装) 顶底跃 13500 元/m <sup>2</sup> (毛坯)
城东	上和郡	高层	128	106	83%	8000
曲江	真爱万科公园华府	高层、小高层	498	229	46%	高层：11000-13000 (精装) 小高层：13000-14300 (精装)
城西	阳光城西西里	高层	231	102	44%	8200 (精装)
高新	融创西安宸院	高层	264	263	99.6%	11000—12000 (精装)
经开	恒大国际城	高层、洋房	348	140	40.2%	高层：8300—8900 (精装) 洋房：10500
城西	恒大翡翠龙庭	高层	302	135	44.7%	9000—9200 (精装)
城北	龙记玖玺	小高层、洋房	195	108	55%	小高层：8250—8650 洋房：平层 9000-10000 顶跃：10500-11000 底跃 16600-17100
曲江	阳光城丽兹公馆	洋房	36	23	64%	13500 (精装)
浐灞	合能铂悦府	高层	264	149	56%	8500
曲江	金地南湖意境	高层	305	219	72%	9700-9820



高新	保利天悦	高层	268	120	45%	15000-16000 (精装)
城西	万科·金色悦城	高层	396	58	15%	8600-9200 (精装)
沣东新城	中建·昆明澜庭	小高层	144	130	90%	8800-9100
浐灞	自然界	小高层、洋房	120	103	86%	小高层：10000-13000 洋房：平层 13000-14000 顶低跃：15000 -17000
城南	华安紫竹苑	高层	352	112	32%	8600-9000
沣东新城	阳光城壹号·巴塞阳光	高层	226	110	49%	8400 (精装)

### (3) 热销楼盘展示

据创典监控的数据显示，2017年7月各区域热销楼盘如下表所示，本期榜单中上榜项目多为举行过开盘的项目。

区域	项目	来电	来访	成交	来访转化率
城东	*华远海蓝城	561	2149	563	26%
城南	*华安紫竹苑	100	944	120	13%
城西	*恒大翡翠龙庭	270	518	138	27%
城北	*龙记玖熙	94	293	141	48%
曲江	*真爱万科公园华府	159	2078	316	15%
高新	*融创西安宸院	27	941	306	33%
长安	合能公馆	53	546	205	38%
浐灞	*万科金域蓝湾	212	839	337	40%
经开	*恒大国际城	320	621	145	23%
西咸	华润万象城	65	160	148	93%

(注：带\*的项目为当月举行开盘活动的项目)

数据来源:创典数据库



## PART4:营销市场

### 营销活动概述

盛夏七月，火爆的西安楼市在 6·28 新政后骤然遇冷，楼盘到访量、成交量出现断崖式下滑。各房企逐渐加大营销力度，营销活动明显增多，除了举办比较常规的售楼部暖场营销活动外，本月多个品牌房企通过举办品牌发布会、新品发布会、大型营销活动展示新盘形象，为项目开盘做铺垫。例如：万科·金域蓝湾以一场致敬城市进取菁英的音乐节宣告项目亮相，合能铂悦府以一场儿童夏日主题活动揭开面纱，海亮德文郡以海亮书友会成立宣告项目入市，真爱·万科公园华府以万科和真爱战略合作发布会宣告楼盘面世。此外，也有个别楼盘再度开启买房送大礼等促销活动来吸引购房者关注，增加售楼部上客量。例如龙湖·曲江畔先后在李家村万达及售楼部，举办了“沁心大礼送清凉”抽奖活动，受到了不少置业者的欢迎。

2017年7月西安部分项目主题活动示例		
项目	活动时间	活动内容
金地九玺	7月1日	举办“曲池千年，墨香九玺——张国华、张燕父女《翰墨飘香》”书画艺术展
万科·金域蓝湾	7月2日	举办“蓝色电音乐节”，营销中心、样板间、实景风情街区同步开放
海亮唐寧府	7月2日	举办样板开放活动
绿地集团	7月6日	举办“西北第一高”国际丝路中心开工典礼活动
金泰恒业	7月7日	举办的金泰恒业蓝精灵荧光夜跑活动
航天实业公司	7月8日	开展“远山梦”公益捐助活动
碧桂园·凤凰城	7月8日	举办碧桂园 2017 “爱岳之城”岳云鹏孙越相声专场
新城吾悦广场	7月8日	举办“七色光计划”大型公益活动
华远·海蓝城	7月8日	举办《HELLOLIKE》美国慧才苑幼儿学苑暨六期生活方式发布会
金地·南湖艺境	7月8日	举办“夏天你好”褐石街区风情节
荣民·天玺	7月9日	举办“对话港式轻奢生活”样板间开放仪式





龙湖集团	7月11日	举办龙湖冠寓品牌发布会, 启幕租住 3.0 时代
名城地产	7月11日	举办“名城地产践行社会责任, 致敬西安交警共同助力大西安建设”慰问活动
旭辉集团	7月11日	举办“荣呈盛世, 辉煌长安”旭辉·荣华合作签约暨旭辉品牌发布会
融创南长安街壹号	7月15日	举办融创杯 2017 少儿英语电视大赛决赛
金辉集团	7月15日	举办“小二租车”西安首发仪式暨“小二租车”&金辉战略合作发布会
龙湖曲江畔	7月17日	举办《悟空传》观影活动
龙湖香醍璟宸	7月19日	发起“援助瓜农·爱赠全城”爱心公益活动
合能铂悦府	7月22日	举办“水上大冲关, 积木嘉年华”儿童主题活动, 售楼部、样板间及园林示范区同时盛大开放
天地源地产	7月21日	举办天地源·创享生活季品牌活动启动仪式暨天地源“文化地产·创享邻里家”品牌推广战略发布会
御锦城	7月21日	举办第三届千人炫彩跑活动
海亮德文郡	7月22日	举办海亮书友会成立仪式
真爱·万科公园华府	7月23日	举办“万·爱无疆”品牌战略合作发布会
阳光城壹号	7月26日	举办“智胜西咸·起势未来”西咸区域发展趋势论坛
长征地产	7月27日	开展“关爱环卫工·酷暑送清凉”爱心公益活动
星河湾	7月28日	举办星河湾·未来音乐家演奏会
龙湖·曲江畔	7月29日	举办“沁心大礼送清凉”抽奖活动
华远海蓝城	7月29日	举办“家的想象力”——2017 华远海蓝城比邻生活馆&悦享一刻空间&LIKE 文创产品发布会
碧桂园嘉誉	7月30日	举办“预见幸福家”工地开放日活动



## 附件 1：2017 年 7 月份政策汇总表

日期	发文部门	主要内容
7 月 1 日	房管局	西安保障性住房管理中心发布《关于调整我市限价商品房准入条件有关问题的通知》，内容规定：外地人购买西安限价房须 2 年社保，无需居住证及用工合同。
7 月 6 日	房管局	为引导合理住房需求，进一步促进我市房地产市场平稳健康发展，根据《西安市人民政府办公厅关于调整我市住房交易政策有关问题的通知》，西安市关于落实住房交易政策有关问题的实施细则。
7 月 10 日	财政部、国家税务总局	财政部、国家税务总局下发《关于支持农村集体产权制度改革有关税收政策的通知》（以下简称《通知》），对农村集体产权制度改革涉及的契税、印花税政策进行免征、不征等优惠政策。《通知》提出，对农村集体土地所有权、宅基地和集体建设用地使用权及地上房屋确权登记，不征收契税。
7 月 11 日	住建部	住房城乡建设部近日发布通知称，各地要有序推进特色小镇的规划建设发展，应保持小镇宜居尺度，不盲目盖高楼，不盲目拆老街区，不盲目搬袭外来文化。
7 月 12 日	北京住建委	北京住建委发布《住房和城乡建设发展白皮书》，严格商品住房预售、现售的价格引导，对于申报价格明显高于前期或周边在售项目价格的，一律暂缓批准预售许可或办理现房销售备案，确保 2017 年房价环比不增长。
7 月 19 日	广州	广州发布《关于加快发展住房租赁市场工作方案的通知》，首次提出租售同权。
7 月 24 日	中央	7 月 24 日，中央政治局会议召开，强调坚持房地产政策的连续性和稳定性。
7 月 28 日	陕西	陕西公布《房产税实施细则》和《城镇土地税实施办法》

数据来源:创典数据



## 附件 2：2017 年 7 月西安市土地出让详情

区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	年限	容积率	绿地 率	控建面积 <sup>m<sup>2</sup></sup>
曲江	QJ10-6-481	大明宫遗址区凤城四路以南、御井路以东	92	住宅、商服	70/40	≤2.8	≥35%	172144
曲江	QJ10-6-482		25	教育	50	≤0.78	≥35%	13007
灞桥	BQ2-6-97-1	电厂西路以东、规划路以南	137.0	住宅、商服	70/40	3.64	≥ 42.09 %	332690
阎良	YL2-13-2	航空城大道南侧，西至中源加油站用地，北至航空城大道	4.2	商服	40	0.397	≥30%	1114
曲江	QJ10-9-258	大明宫遗址区，西临太华路、南临太元路	20.9	商服	40	≤2.5	≥25%	34854
莲湖	LH9-7-200	红光路以北，西安利君精华药业有限责任公司用地以西	12.8	商服	40	5.67	30%	48472
莲湖	LH11-10-13 5-7	丰镐东路以南、西安曲江实业有限责任公司用地以东	4.0	商服	40	≤6.5	≥25%	17372
阎良	HK2-1-48	阎良国家航空高技术产业基地迎宾路以东、兴业大道以北、和谐一路以西、和谐大道以南	28.0	工业	50	≥1.0	≤15%	18676
经开	JK2-1-40	北三环南侧、明光路西侧	20.5	科教	50	≤3.0	——	41117
经开	JK1-2-225	尚稷路南侧、草滩十一路西侧	70.0	工业	50	1.0-2.0	——	93348
曲江	QJ15-1-51	临潼新区凤凰大道以北、芷阳五路以东	53.6	商服	40	3.0-3.5	≥25%	125209
曲江	QJ15-1-52		66.8	商服	40	3.0-3.5	≥25%	155975
曲江	QJ15-1-53		34.7	商服	40	1.0-1.5	≥25%	34674
航天	HT01-1-29	航天西路与航天	7.2	交通运输	50	——	——	——



		大道十字东北角						
高新	GX3-8-47-1	信息大道以北、西安必康制药集团有限公司以西	32.8	工业	50	1.5-2.2	≤20%	48150
高新	GX3-14-1-17	毕原一路西段以南、上林苑五路以西	8.5	工业	50	1.0-2.0	≤20%	11342
高新	GX3-14-24	上林苑五路以西、西部大道以北	92.8	工业	50	1.0-1.5	≤20%	92886
曲江	QJ6-1-6-1	雁翔路以东、黄渠头南路以南、南三环以北、金花路以西	7.0	商服	40	9.0-9.78	≥15%	45689
户县	HX2-(2)-86	余下镇电厂路以东、马营村以南、陕西国防工业职业技术学院以西、马营村(耕地)以北	16.4	工业	50	0.7-1.0	15%-20%	10914
户县	HX1-(16)-275-3	友谊路以西,东至友谊路,西至西安市户县同创置业有限公司,南至南街村,北至东关村	32.8	住宅、商服	70/40	1.2-2.3	≥35%	50279
户县	HX19-(2)-22	草堂大道以西、秦岭三路以南。东至草堂大道,西至户县土地储备中心,北至秦岭三路	64.8	商服	40	1.2-2.0	≥25%	86405
未央	WY9-6-231-1	新行政中心以东、太华路北延伸线西侧	92.9	住宅、商服	70/40	≤4.34	≥33.27%	268821
未央	WY9-6-231-2		46.4	住宅、商服	70/40	≤3.91	≥35%	120919
曲江	QJ6-4-25	南三环路以南、七号路以西、植物园东路以北、金花路以东	220.5	商服	40	1.2-2.0	≥30%	294204
沣东	FD4-5-1	沣东新城锦京大道以北、沣东八路以西	177.6	住宅、商服	70/40	2.0-2.5	≥35%	296141
浐灞	CB2-8-72-1	东二环以东、矿山路以北	12.6	商服	40	4.0-4.5	≥20%	37699
浐灞	CB2-8-72-3		6.9	商服	40	4.0-4.5	≥20%	20767



						5		
灞桥	CB2-7-953	广运潭西路以西、 灞桥二路以南	2.9	商服	40	≤0.5	≥25%	980
灞桥	CB2-7-955		4.4	商服	40	1.5-2.5	≥25%	7370
高新	GX3-28-47	高新区枣林二街 以北、西太路以 西、翠微路以东	43.2	工业	50	1.0-3.5	≤20%	100944

数据来源:创典数据库

### 附件 3 : 2017 年 7 月西安市土地成交详情

2017 年 7 月西安市土地成交详情							
区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	竞得人	亩均价 (万元/ 亩)	楼面地 价(元/ m <sup>2</sup> )
高新	GX3-34-10	西三环以东、彩虹路 以北	3.9	商服	陕西华久置业有限公司	217	550
高新	GX3-34-11		66.7	住宅、商 服		163	838
灞桥	BQ2-19-72	灞河西路以西、灞丰 二路以东	21.0	住宅、商 服	陕西荣民房地产集团有 限公司	334	1432
临潼	QJ15-1-58	骊山大道以北、凤凰 池东路以南、芷阳五 路以东、芷阳四路以 西	186.5	住宅	中海地产集团有限公司	245	2454
临潼	QJ15-1-56		103.0	住宅	耀启发展有限公司	246	2454
临潼	QJ15-1-57	骊山大道以北、凤凰 池东路以南、芷阳五 路以东、芷阳四路以 西	139.5	住宅	西安新城万嘉房地产开 发有限公司	245	2452
长安	CA06-4-65	郭杜街道办事处西 万路以东、韦郭路以 北	8.6	住宅	陕西时光房地产开发有 限公司	339	1453
户县	HX1-(8)-1-2	户县北街与渼陂路 十字东南角,东至连 丰村,西至北街,北 至渼陂路	5.3	住宅、商 服	陕西琪祥置业有限公司	229	461
户县	HX1-(9)-40-1	户县画展街北侧,东 至七一村三组,西至 七一村三组,北至七	1.4	住宅	西安天逸置业有限公司	277	327



		一村三组					
高新	GX3-8-88-10	西太路以东,创汇路以南	105.3	住宅、商服	陕西空间房地产有限公司	166	710
未央	WY11-2-365-11	西安煜星置业有限公司以东、代征路以西	52.2	商服	陕西旅游集团西安旅游文化产业有限公司	238	966
未央	WY11-2-365-10		57.0	住宅、商服		235	717
未央	WY11-2-365-5	曹家庙村以南、代征路以西、代征绿地以北	30.1	住宅、商服	西安尚煜置业有限公司	212	909
未央	WY11-2-365-6		49.4	住宅、商服		213	914
城南	YT1-7-354	丈八北路以西、科技路以北	53.5	住宅、商服	西安辉盛房地产开发有限公司	193	626
城南	YT1-7-355		2.5	住宅、商服			
高陵	610126003104GB00022	泾河工业园(北区)旅游大道西侧	59.9	商服	陕西多快好省商贸有限公司	59	522
高陵	610126003106GB00028	泾河工业园(北区)东西九横路北侧、渭阳路东侧	78.4	住宅	陕西嘉园置业有限公司	57	242
高陵	610126202006GB00012	鹿苑大道以西、上林三路北侧	31.8	住宅	西安怡阳房地产开发有限责任公司	53	531
莲湖	LH2-12-80-1	太白路以西、丰庆路以南	0.4	商服	西安景寓置业有限公司	451	641
莲湖	LH2-17-170-2		37.0	住宅、商服		252	777
灞灞	CB3-4-98	东三环以西、世博中路以南	115.3	住宅、商服	碧桂园集团	378	4257
灞灞	CB3-6-152	新岛路以北、香湖湾五路以东	161.3	住宅、商服		386	4335
灞灞	CB6-2-2222	南三环以北、田马路以西	62.2	住宅、商服	陕西荣德置业有限公司	357	3203
阎良	HK3-1-10	阎良国家航空高技术产业基地迎宾路以西、郭靳路以北、航空七路以东、综保一路以南	25.0	商服	西安航空城建设发展(集团)有限公司	96	410

数据来源:创典数据库



## 【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顾问股份有限公司所有，仅供西安创典全程地产顾问股份有限公司及其合作方内部使用，未经西安创典全程地产顾问股份有限公司书面许可，其他任何机构和个人不得擅自传阅、引用或复制。

