

市场周报

2018年第2期【2018.1.8-2018.1.14】





01

政策纵览

政策原文：1月13日，中国银行业监督管理委员会发布《关于进一步深化整治银行业市场乱象的通知》，表明将进一步深化整治银行业市场乱象。其中需整治的，包括违反房地产行业政策等银行业行为。

《通知》指出，直接或变相为房地产企业支付土地购置费用提供各类表内外融资，或以自身信用提供支持或通道；向“四证”不全、资本金未足额到位的商业性房地产开发项目提供融资；发放首付不合规的个人住房贷款。或以充当筹资渠道或放款通道等方式，直接或间接为各类机构发放首付贷等行为提供便利；综合消费贷款、个人经营性贷款、信用卡透支等资金用于购房等行为都将被列入整治。

创典点评：进一步重申加强金融业监管行为，通过金融手段间接规范房地产市场，配合房地产调控政策相关规定；同时降低金融高杠杆和规避金融系统性风险。

政策原文：我省财税部门近日出台实体经济城镇土地使用税和房产税减免优惠政策，同时对利用低品位矿、废石、尾矿、废渣、废水、废气等提取的矿产品减免资源税，以减税实招全力支持实体经济发展。根据城镇土地使用税年减免金额权限，分别报县（区）、市、省地税局核准后减免；按照相关规定报经省政府同意后，给予缴纳房产税有困难的企业进行减免；对陕西自贸试验区内的新设企业、经省级有关部门批准新建的特色产业小镇，城镇土地使用税按所在地现行标准降低一个等级执行，房产税减免比例由20%提高到30%，按房产原值的70%征收。



创典点评：“脱虚向实”支持实体经济发展。



02

行业速递

绿城春江花月项目落定西咸新区沣西新城，项目位于沣西新城陈阳寨转盘向西约500米，占地面积34464平米，约51亩，项目建筑面积154460平米，容积率3.21，绿地率30%。

绿城在咸阳的另一个项目，**绿城留香园**——西北绿城在西咸新区能源金融贸易区开发的一个楼盘，具体位置位于沣河以东、世纪大道以南，即咸阳肿瘤医院对面蓝马啤酒旁那块地，与陕西中医药大学隔河相望，地铁一号线二期的终点森林公园站旁边。



创典点评：2017年是众多品牌开发商入驻咸阳的元年。融创、恒大、天地源、绿城等相继进驻，咸阳市场未来发展前景备受期待；绿城开始拓展西安、咸阳市场等业务，先期已全新合作模式进驻西安，以“开发商+代建+金融”三主合作模式与长岛置业签订协议，同时还介入了陕西全运村建设等，加快布局西安区域的步伐。

西安市长安区人民政府与蓝城房产建设管理集团有限公司签署战略框架合作协议。根据协议，双方将整合优势，聚力推进全域旅游、现代农业、休闲康养等产业加快发展，共同打造城乡融合及乡村振兴战略示范区。

长安区在山水自然资源、历史文化资源方面都有得天独厚的优势，蓝城集团以其雄厚的资金实力和推广经验，把长安优美的秦岭北麓自然生态、河流湿地景观、川塬交错地貌等资源禀赋用好用活，通过在特色小镇、田园综合体等领域深度合作，使“悠然见南山”成为西安乃至全国城市人重温“乡愁”的美好憧憬，也能在探索“乡村振兴”上走出一条可借鉴的新路子。

创典点评：长安与蓝城集团签约，将有效整合大秦岭，长安国际大学城的生态、科技资源优势，开辟广阔的合作空间，长安将围绕秦岭北麓的优质资源保护开发，通过若干项目的运作布局，突出特色、彰显魅力，积极打造秦岭北麓生态旅游带，助推长安经济转型、“乡村振兴”。



绿地控股宣布通过旗下绿地金融投资控股集团，拟向国内电子竞技场景运营商上海鹏塔网络科技有限公司（简称“竞界电竞”），战略投资6000万元并获其50%股权。根据协议，未来绿地和竞界电竞将合作“地产+电竞”，竞界电竞将协同绿地“魔奇”项目提供电子竞技部分的解决方案，为项目带来电子竞技板块的内容和电竞客户群体。计划在2-3年内打造出全国最大的电竞运营平台，未来还将进一步推动房地产主业在电竞场馆建设及其衍生产业领域的发展。



创典点评：绿地此次投资电竞行业，是对绿地在文化创新领域的拓展具有重要战略意义，不仅看重电竞行业无限的发展潜力，同时也看重其对绿地传统成熟的地产业务带来的巨大协同效应，加快绿地转型多元化、产业发展的进程。

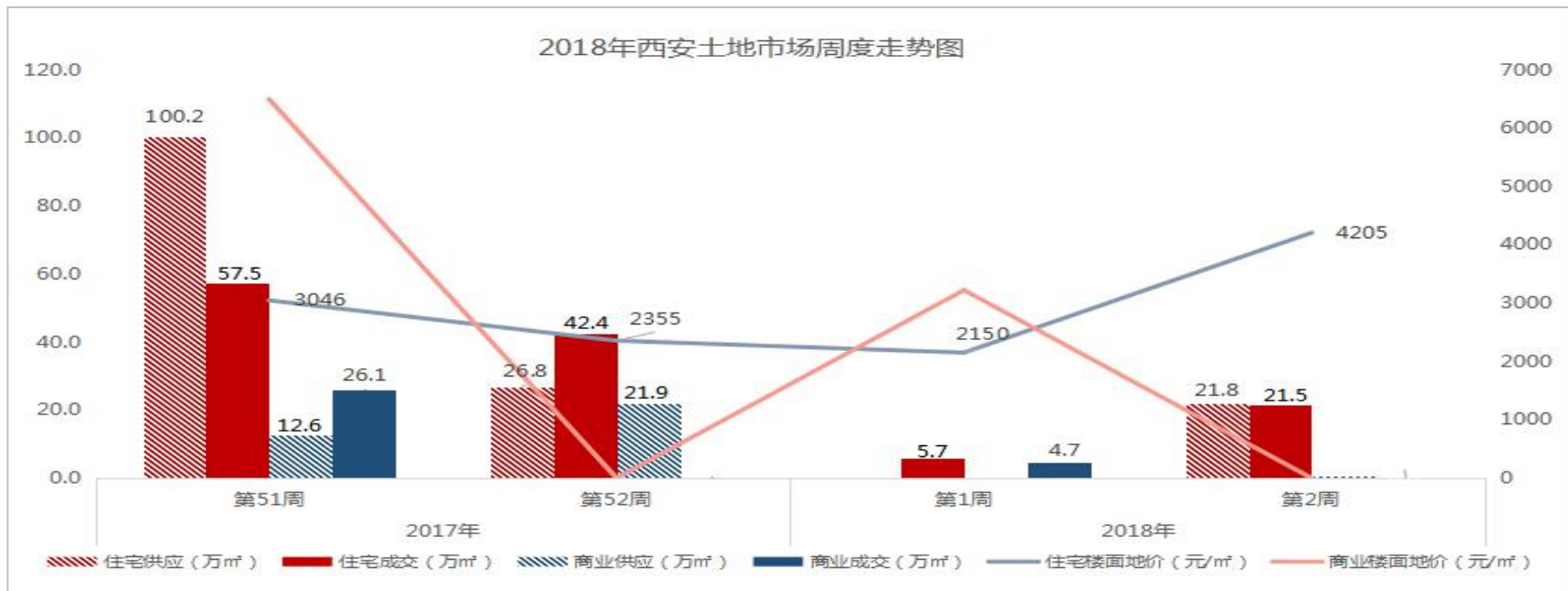


03

土地市场

土地供销价

供应土地13宗，成交3宗，住宅楼面地价4205元/平米



- 2018年第2周，西安全市推出土地13宗，面积642亩，其中，文化设施用地、供热和供应设施用地314.8亩，住宅用地326.6亩，商业用地0.7亩，工业用地零供应。
- 第2周西安土地市场成交经营性用地3宗，共计322.1亩，成交土地用途为住宅、商服用地，由华润集团以24.1亿的总价摘得，楼面地价4205元/平米，预计将为市场提供总建面约57.3万平米的住宅供应。

供销分布图

本周西安市供应经营性地块重点位于雁塔、长安区域，成交三宗经营性土地，分别位于曲江会展商务板块与新植物园区域





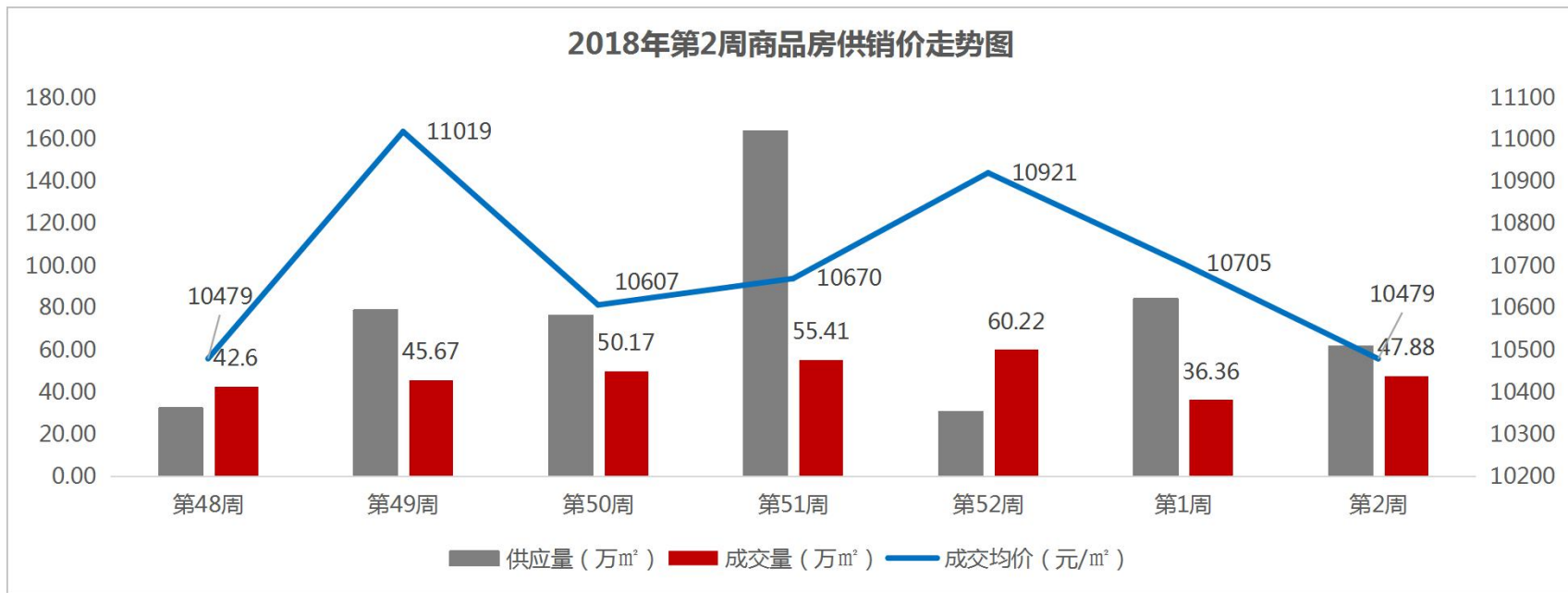
04

新房市场

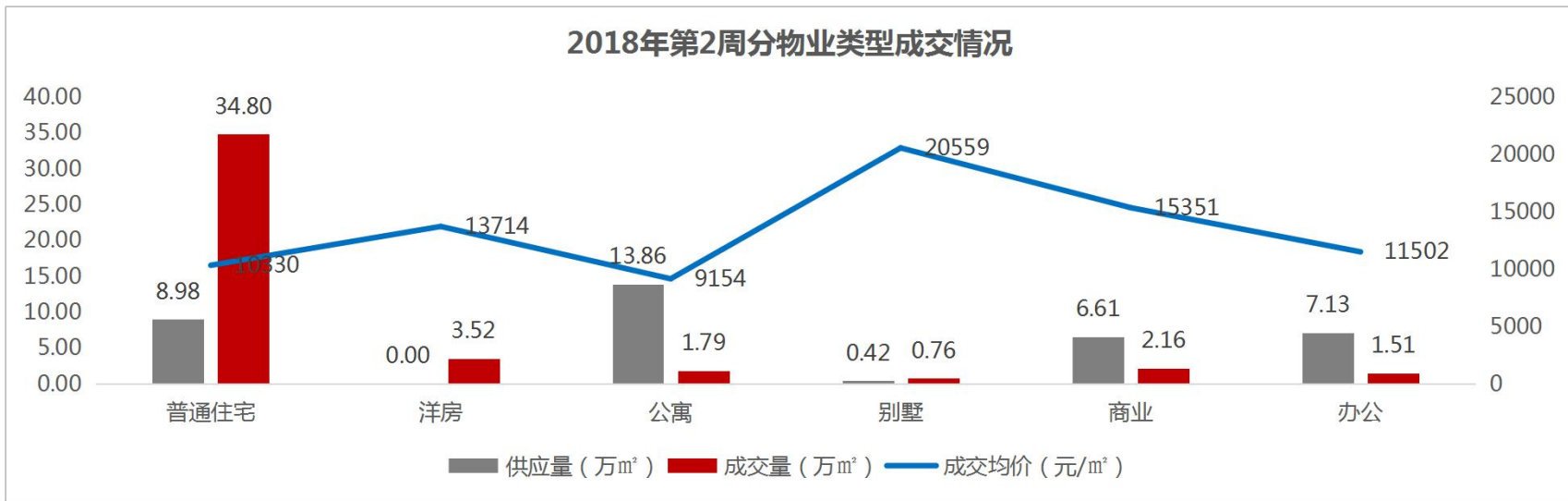
新房批售

本周获证楼盘5个，可预售房源861套，多集中在浐灞，取证楼盘多为老盘推新。

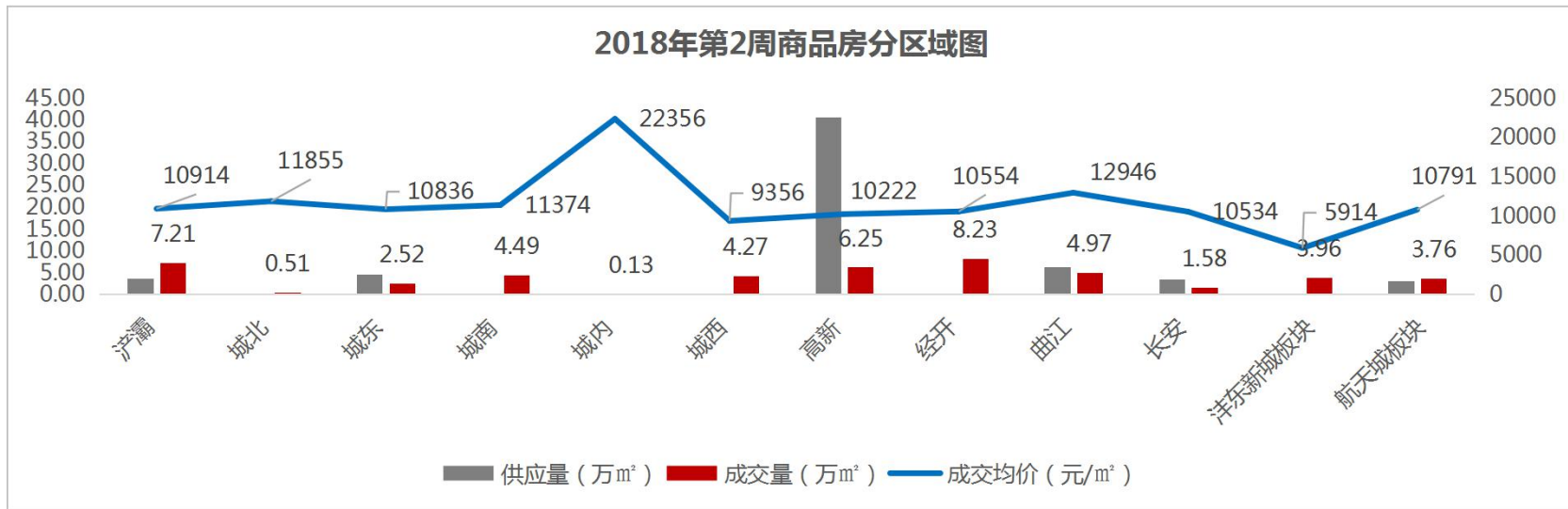
区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积 (m ²)	预售产品信息
高新	伟业公馆	7#	157	15674.41	总高24层，2梯4户， 面积98-125m ²
浐灞	世园大公馆	2#	78	10078.64	精装高层，总高26层，2梯3户， 面积109-153m ²
浐灞	绿地与湖	36#	248	23894.06	总高31层，2梯4户， 面积81m ² -112m ²
浐灞	中南樾府	16#	1	965.14	商业
浐灞	腾业·国王镇	1#	377	24237.63	总高32层，3梯12户， 面积26-91m ²



➤ 2018年第2周，多数房企提前完成年度销售任务，年前推盘节奏放缓，本周商品房市场整体供应量61.95万m²，环比下跌26.69%；成交量47.88万m²，环比上涨31.68%；成交价格10479元/m²，环比下跌2.11%。



- 2018年第2周，供应发面：公寓供应量大幅上涨，环比上涨2386.28%，其他物业供应量均出现下滑；
- 成交方面：公寓成交1.79万㎡，涨幅最大，环比上涨127.95%；其次办公物业，成交1.51万㎡，环比上涨65.34%；普通住宅涨幅最小，成交34.80万㎡，环比上涨25.53%；别墅跌幅最大，环比下跌10.55%；
- 成交价格方面：办公11502元/㎡，涨幅最大，环比上涨20.22%，商业15351元/㎡，跌幅最大，环比下跌22.46%。

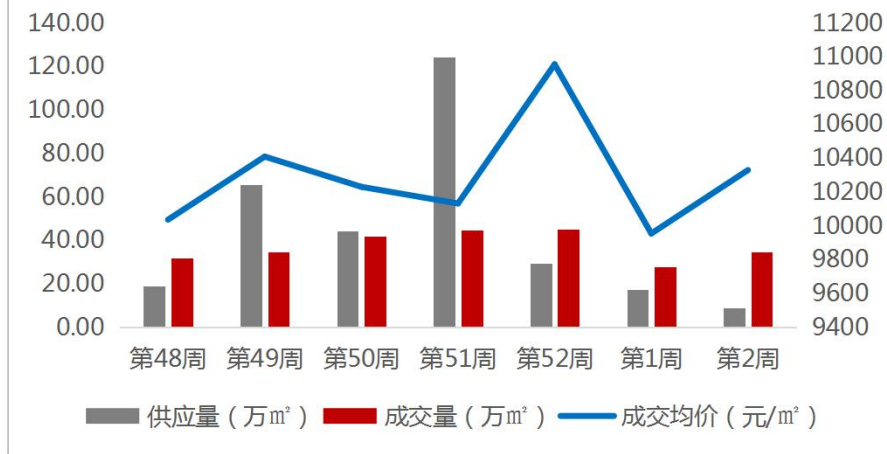


- 供应方面：高新供应40.64万m²，位居首位，其次曲江供应6.32万m²，城东供应4.59万m²，居第三位；
- 成交量方面：经开、浣灞、高新成交居前三位，依次成交8.23万m²、7.21万m²、6.25万m²；
- 成交价格：居区域前三位的依次是城内22356元/m²，曲江12946元/m²及城北11855元/m²。

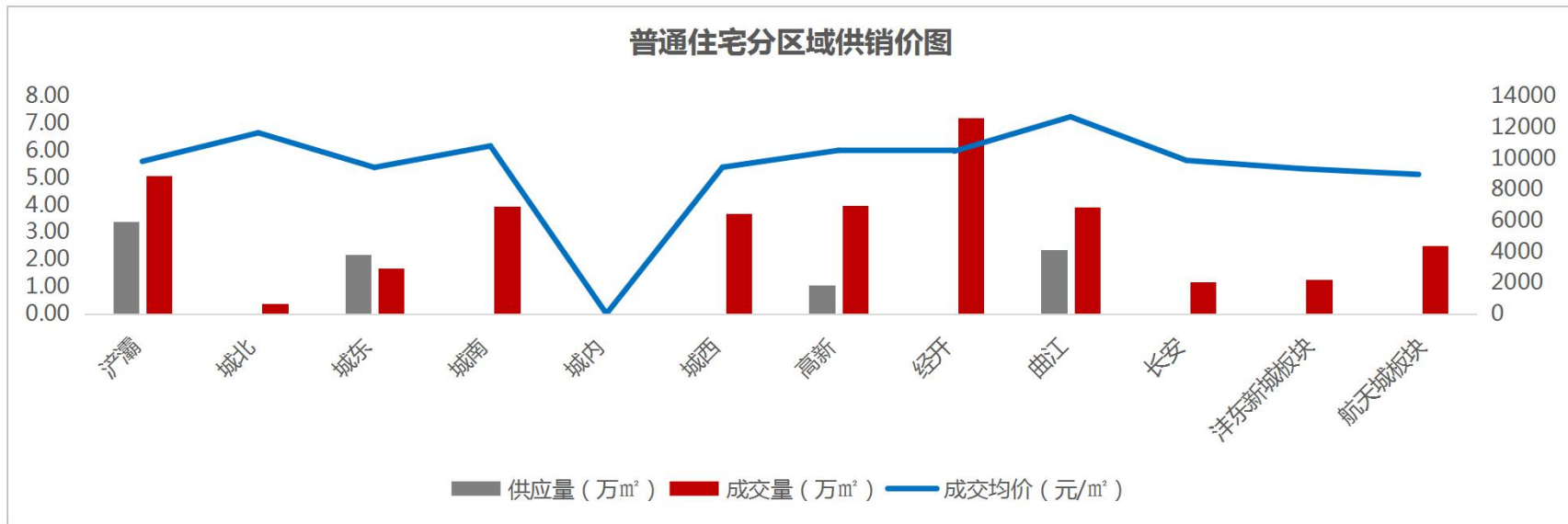
普通住宅销售金额排行

排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m ²)	(元/m ²)
1	碧桂园凤凰城	498,872,752	44853	11122
2	融创西安宸院	225,903,885	15469	14604
3	真爱万科公园华府	157,866,655	10463	15089
4	中南·樾府	135,295,705	11156	12128
5	华安紫竹苑	127,192,937	14954	8505
6	金辉·优步花园	102,406,192	11074	9248
7	大华·公园世家	98,014,550	9317	10519
8	万达西安One	91,834,714	4931	18622
9	金辉·公园里	89,319,390	8400	10633
10	保利·心语花园	79,840,498	8354	9557

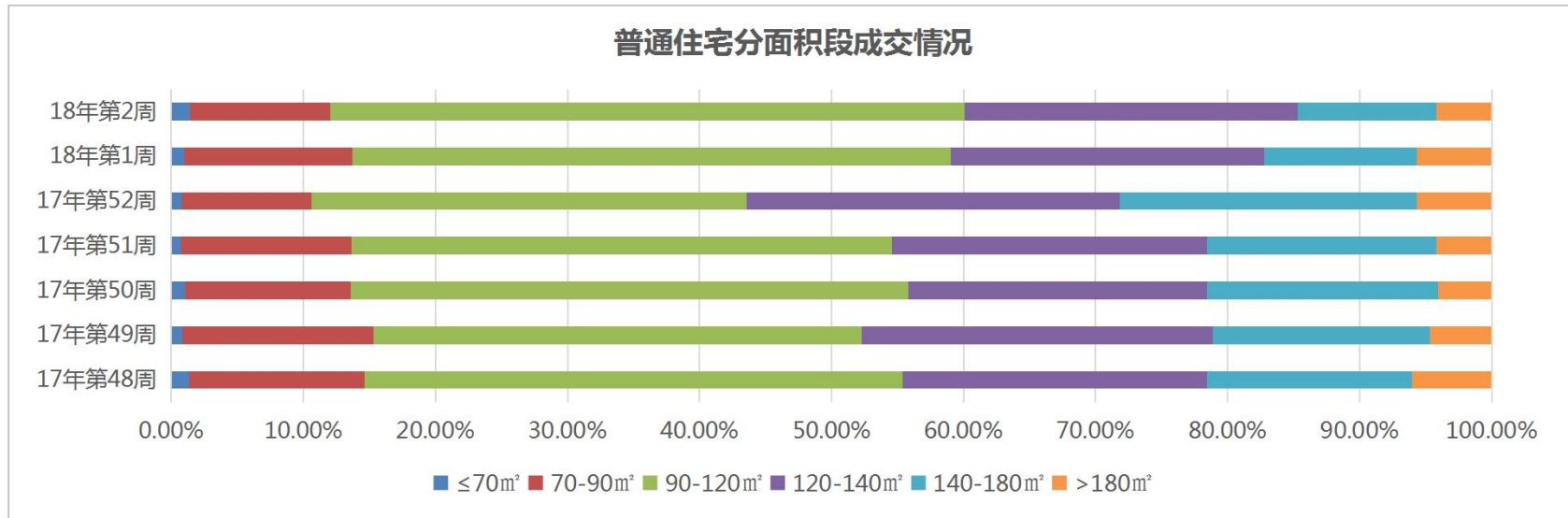
2018年第2周普通住宅供销价走势图



- 2018年第2周，普通住宅市场整体供应量8.98万m²，环比下跌48.33%；成交量34.80万m²，环比上涨25.54%；成交价格10330元/m²，环比上涨3.77%。
- 碧桂园凤凰城、融创西安宸院、真爱万科公园华府居本周住宅销售金额排行前三位。



- 供应方面：浐灞供应3.40万m²，位居首位，其次曲江供应2.37万m²，城东供应2.17万m²，居第三位；
- 成交方面：经开、浐灞、高新居成交居前三位，依次成交7.21万m²、5.08万m²、3.98万m²；
- 成交价格：位居前三位的依次是曲江12658元/m²，城北11629元/m²及高新10499元/m²。

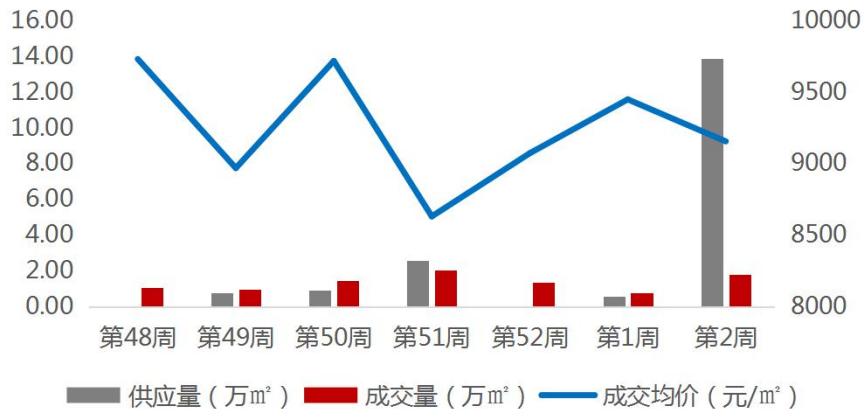


➤ 分面积段成交来看：第2周普通住宅各面积段成交量排名前三的是90-120m²和120-140m²和70-90m²，分别成交16.72万m²、8.79万m²和3.69万m²；本周仅>180m²环比下跌6.75%，≤70m²面积段涨幅最大，环比上涨84.23%。

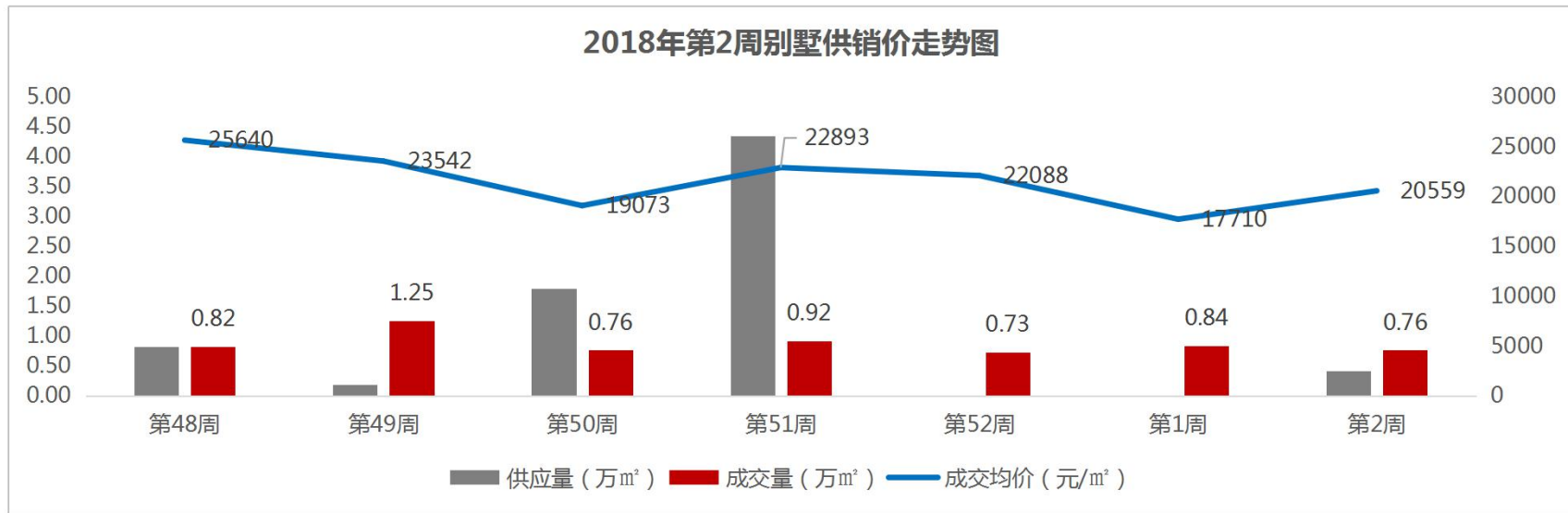
公寓销售金额排行

排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m ²)	(元/m ²)
1	金辉悦府	18,692,775	2492	7500
2	KingMall未来中心	18,228,094	1642	11102
3	东方罗马花园	15,581,824	870	17908
4	雅苑东方	14,240,615	1949	7307
5	东城新一家	8,803,752	1258	6996
6	御笔城市广场	8,435,058	985	8560
7	天朗玖悦都	6,784,075	526	12909
8	沣东立方	6,372,856	1110	5742
9	新城吾悦广场	6,095,800	631	9659
10	美苑楼尚	5,792,554	426	13584

2018年第2周公寓供销价走势图

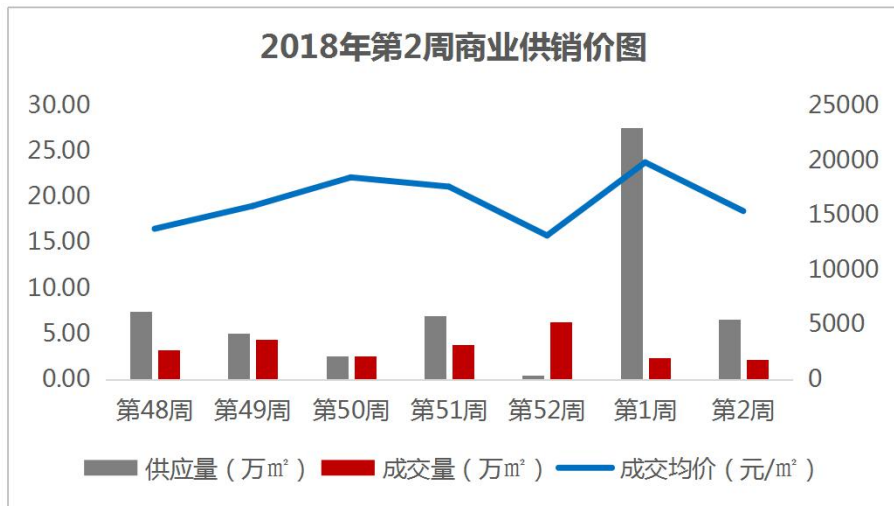


- 2018年第2周，公寓供应13.86万m²，环比上涨2385.51%；成交1.79万m²，环比上涨128.58%，成交价格9154元/m²，环比下跌3.10%；
- 分区域成交来看：供应方面：仅高新区供应13.86万m²；成交方面：高新、城东、城西成交居前三位，依次成交0.51万m²、0.33万m²、0.30万m²；成交价格方面：居前三位的依次是沪灞16638元/m²，城南11086元/m²及城北9939元/m²。



- 2018年第2周，别墅供应0.42万m²，环比上涨100%；成交0.76万m²，环比下跌9.52%，成交价格20559元/m²，环比上涨16.09%；
- 分区域成交来看：供应方面：仅曲江供应0.42万m²；成交方面：浐灞、航天城、沣东新城成交居前三位，依次成交0.35万m²、0.15万m²、0.11万m²；成交价格方面：居前三位的依次是城北25283元/m²，城东23483元/m²及航天城23342元/m²。

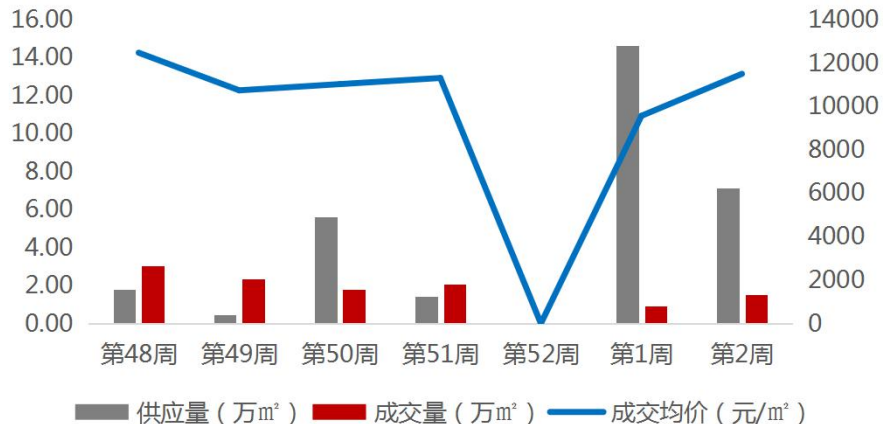
商业销售金额排行



排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m ²)	(元/m ²)
1	皇城坊	29,622,092	1325	22356
2	东方亿象城	25,590,279	1278	20018
3	尚品美地城	22,057,100	2020	10918
4	国宾中央区	20,111,420	944	21301
5	浐灞1号	16,019,762	1129	14195
6	西安淘宝生态城	14,030,122	1046	13418
7	新兴骏景园	13,920,000	901	15442
8	海棠名城	11,000,610	1222	9000
9	合能公馆	10,316,868	419	24627
10	和平春天	9,500,000	940	10105

- 2018年第2周，商业市场整体供应6.61万m²，环比下跌75.97%，成交2.16万m²，环比下跌6.49%，成交价格15353元/m²，环比下跌22.45%；
- 分区域成交来看：高新供应量最大，6.34万m²；成交方面：高新、经开、城东成交居前三位，依次成交0.40万m²、0.38万m²、0.29万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是城南25776元/m²，曲江25141元/m²及城内22356元/m²。

2018年第2周办公供销价图



办公销售金额排行

排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m ²)	(元/m ²)
1	曲江万众国际	34,115,184	1496	22800
2	融城云谷	23,649,559	2245	10535
3	莱安中心	13,268,923	815	16271
4	华商豪盛旺座城	13,204,440	1100	12000
5	大西洋金融中心	9,157,707	860	10644
6	昆城国际	8,032,865	699	11500
7	长和·上尚郡	7,974,742	1197	6664
8	中投国际	5,896,960	461	12800
9	泉石·北奥中心	5,841,234	721	8100
10	一方·中港国际	4,890,102	524	9338

- 2018年第2周，办公市场整体供应7.13万m²，环比下跌51.23%，成交1.51万m²，环比上涨64.13%，成交价格11502元/m²，环比上涨20.21%；
- 分区域成交来看：高新供应量最大，6.91万m²；成交方面：高新、曲江、经开成交居前三位，依次成交0.65万m²、0.35万m²、0.28万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江17638元/m²，高新10458元/m²及城南10230元/m²。



05

创典监测

创典指数

本周市场开盘数量骤减，楼市到访、成交虽有回升但仍处于低位运行中。

创典指数显示：本周周末访指数87环比上升48%，成交指数81环比上升80%。



(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。)

项目简介：

项目地址	沪灞咸宁东路与沪河西路十字
物业类型	高层
开盘时间	2018年1月13日
总建面	17.6万 ^m ²
容积率	2.18
绿化率	37%
成交价格	8927-9266元/ ^m ²
成交金额	2.18亿
开发商	绿地集团



楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (m ²)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/ ^m ²)
36#	2	31F	2T4	二室	81	248	248	100%	8927-9266
				三室	112				



81m² 2室2厅1卫

112m² 3室2厅2卫

【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18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。