

市场周报

2018年第5期【2018.1.29-2018.2.4】

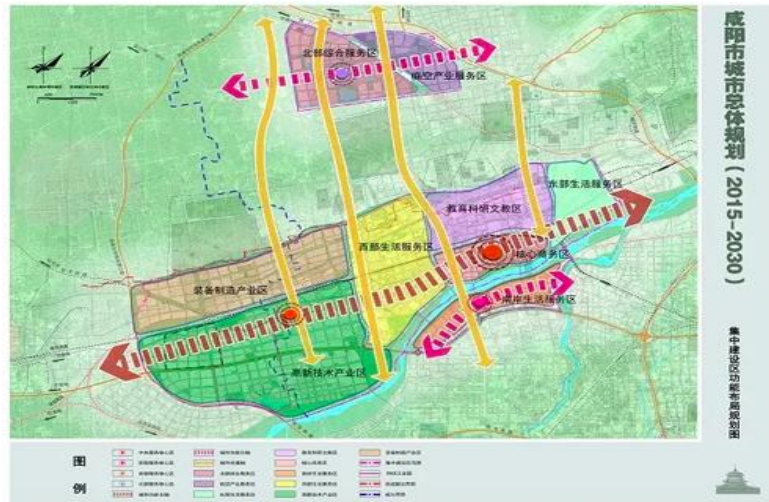




01

政策纵览

政策原文：陕西省政府网站发布《陕西省人民政府关于咸阳市城市总体规划（2011—2030年）的批复》（陕政函〔2018〕20号）。批复内容概况如下：1、原则同意《咸阳市城市总体规划（2011—2030年）》；2、重视城乡区域统筹发展；3、合理控制城市规模。到2030年，中心城区常住人口控制在141万人以内，城市建设用地控制在138平方公里以内；4、完善城市基础设施体系；5、创造优良的人居环境；6、重视历史文化和风貌特色保护；7、严格实施《总体规划》。



创典点评：根据已批复的城市规划来看，咸阳未来发展将集中在老城区升级改造、城西的高新区、新兴纺织工业园区、以及城北的奥体中心-市民中心片区；到2030年中心城区常住人口控制141万人以内，而目前，咸阳的集中建设区常住人口只有90万左右，意味着咸阳集中建设区在未来12年将有50万人以上的常住人口增长空间。按照2016年全国人均住房面积40.8平方米计算，这意味着未来12年时间咸阳住房市场有2000万平米以上的需求，房地产市场也将迎来一定的发展空间。

政策原文：财政部、国土资源部近日印发《土地储备资金财务管理办法》。本《办法》自2018年2月1日起施行。

《办法》规定，土地储备资金来源于下列渠道：财政部门从已供应储备土地产生的土地出让收入中安排给土地储备机构的征地和拆迁补偿费用、土地开发费用等储备土地过程中发生的相关费用；财政部门从国有土地收益基金中安排用于土地储备的资金；发行地方政府债券筹集的土地储备资金；经财政部门批准可用于土地储备的其他财政资金；明确了土地储备资金使用范围，包括征收、收购、优先购买或收回土地需要支付的土地价款或征地和拆迁补偿费用等。在土地储备相关资金管理方面，《办法》要求，土地储备机构所需的日常经费，应当与土地储备资金实行分账核算，不得相互混用。土地储备零星收入全部缴入同级国库，纳入一般公共预算，实行「收支两条线」管理。



创典点评：此次《办法》明确了土地储备资金来源、资金管理及使用范围等内容，强化土地储备资金监管。

政策原文：西安市公安局召开新闻发布会，推出最新户籍新政新举措，全面公布户籍工作“一指南、两规范”，大幅简化落户流程、提升服务标准，按照流程最简，效率最高、服务最优的目标，推进窗口服务升级和办事流程再造。内容包括：缩短9类业务办理时间，简化70%的证明材料，放宽单位、社区集体户家属随迁限制，推出10项服务承诺、落实4项监督保障措施。



创典点评：“史上最宽松户籍政策”实施，助推西安吸引人才的成效，但同时也需重视完善“引人才”相对应的配套服务方面的内容。



02

行业速递

腾讯布局大西安，五大项目包括：1)、腾讯双创小镇项目——位于灞灞，占地1000亩，建面110万m²，将建设总部办公、国际创新中心、青腾园、企鹅号文创基地、青腾大学、云计算中心、互联网+城市服务中心、互联网金融中心、电子竞技等11个产业。2)、西安公共交通乘车码项目——西安公交开启微信扫码乘车，乘客可享受与交通卡同等折扣；3)、腾讯与陕西省交通厅签署“互联网+交通”领域合作，推进云计算和大数据在运输服务领域应用，优化提升陕西省交通公众服务的互联网应用水平；4)、腾讯与陕西省文物局签署合作；5)、腾讯与陕西历史博物馆签署合作，共建陕历博“无现金”馆，同步借助腾讯人脸识别技术，实现优客“刷脸”入馆。



创典点评：腾讯、京东等500强企业纷纷抢滩西安市场，助推西安发展进程；此次腾讯重点实施“科技+文化”战略，为西安带来交通乘车码、人工智能、医疗觅影等技术，未来将引领一种“新消费”模式，整合线上线下资源，为陕西打造出领先的互联网+平台。

中国奥园进入咸阳高新区，收购八水清和坊项目，将二期更名为奥园枫丹名郡，项目位于咸阳高新区西华路南段，东临西华路，西靠香柏路，南依永昌路，北望胭脂路，整个社区三面临路。项目总占地123亩，总建筑面积18万平米，产品由此前的高层产品调整为高层+洋房产品。

八水清和坊二期（奥园枫丹名郡）项目规划调整公示

公示说明

八水清和坊二期（奥园枫丹名郡）项目位于咸阳市永昌路与西华路十字西北角，东邻西华路，南邻永昌路，西邻香柏路，北邻香柏里村，该项目由陕西恒泰房地产发展有限责任公司投资建设。

根据建设单位申请，原名八水清和坊二期项目现更名为八水清和坊奥园枫丹名郡，本次将项目调整为1#-2#、4#-5#楼地上均为32层，3#、6#-11#楼地上均为6层，12#、13#楼地上均为3层，14#楼地上6层，幼儿园地上3层，小区配套地上2层，地下均为1层。现将调整前与后总平面图进行公示，相关利益人如有意见，请于7日内将书面意见送交咸阳市住房和城乡建设规划局。

本公示从公示之日起视为送达所有相关利益人。

公示时间：2018年1月23日—2018年1月30日

咸阳市住房和城乡建设规划局
联系电话：33571131
联系人：曹先生

👉 **创典点评：中国奥园进入陕西市场后，首个项目以收购的方式正式落地咸阳，这是继恒大、融创、保利、荣盛发展、天地源、力高等房企之后，又一家进入咸阳市场的上市房企。从此前品牌进入咸阳市场的方式来看，基本都是通过并购形式进入，越来越多的品牌房企选择进入咸阳市场，一方面与西安市场优质土地资源稀缺，获地难有关；另一方面，在西咸一体化推进背景下，大牌地产商对咸阳市场发展潜力比较看好。**

2018 年开始将由四方万通旗下的万邦山水公司开发和运营以“梧桐公寓”为品牌的健康公寓项目，未来将以每年十个以上项目的速度在西安、武汉、南京等强二线城市拓展，目前首个项目已落子西安高新区与惠大集团合作。梧桐公寓将凭借以往万通在北京运营“逸兰公寓”和“台北 2011公寓”的成熟经验，全力聚焦健康主题，精心打造“梧桐公寓”品牌；为西安高端公寓市场提供更健康、更完善和更温馨的产品，提升西安高端公寓市场运营服务的标准。



创典点评：万通在立体城市搁浅5年后，以“梧桐公寓”为品牌的健康公寓项目亮相西安，梧桐公寓将引入国际健康住宅的标准，打造“好水、新氧”的生活空间，提升西安高端公寓市场运营服务的标准。

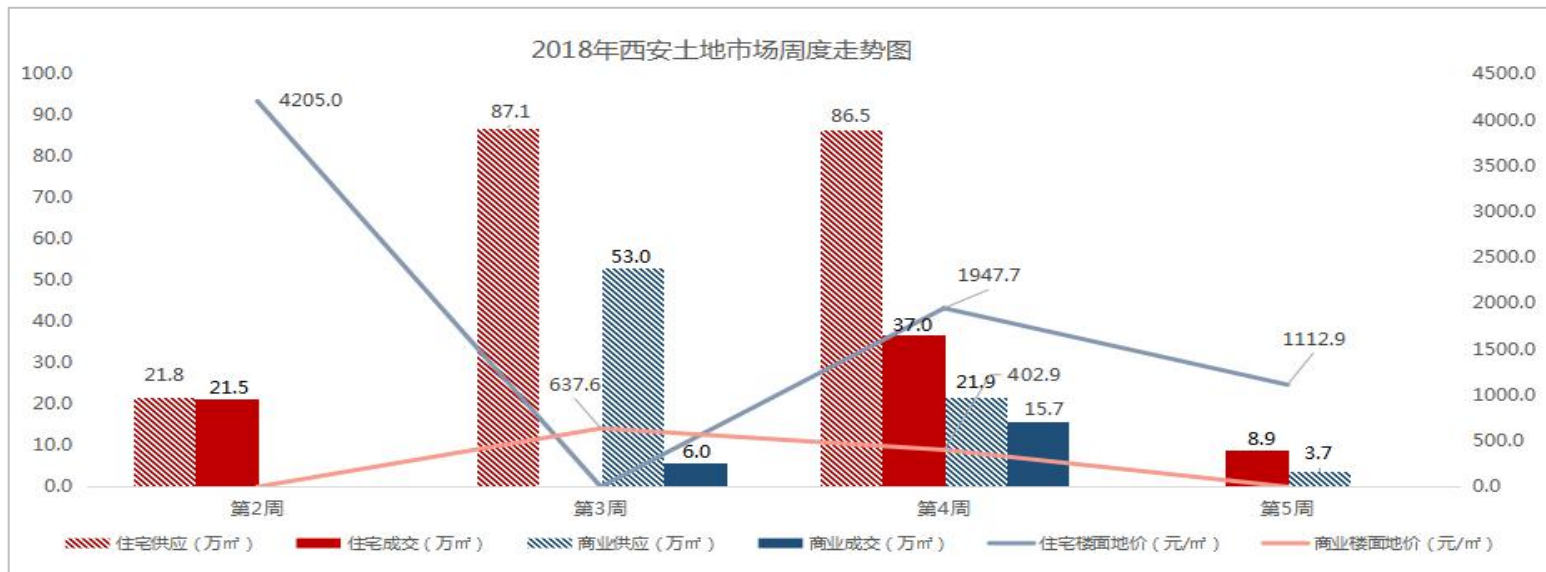


03

土地市场

土地供销价

本周供应和成交土地各3宗，融创、嘉园、科为拿地，成交最高单价1290万元/亩



- 本周仅3宗土地入市，其中商服用地2宗，工业用地1宗，出让总面积269亩，其中商务用地55.4亩，工业用地214亩。出让土地主要分布在高陵、航天。
- 本周成交3宗住宅用地，面积134亩，其中，新城区长缨东路成交一宗商住用地，成交面积7.5亩，被陕西嘉园西安城实业有限公司以2190万元的底价摘得，楼面地价高达3342元/㎡；陕西科为摘得西安开关厂地块，成交总金额35090万元；西安融创天朗地产摘得长安区韦曲街道办事处徐家寨社区以北的一宗地，成交价486万元/亩，该宗地是南长安街壹号项目用地之一。

供销分布图

本周土地供应小憩，仅有高陵和航天区域3宗地块挂牌，商住用地成交3宗，均位于主城区





04

新房市场

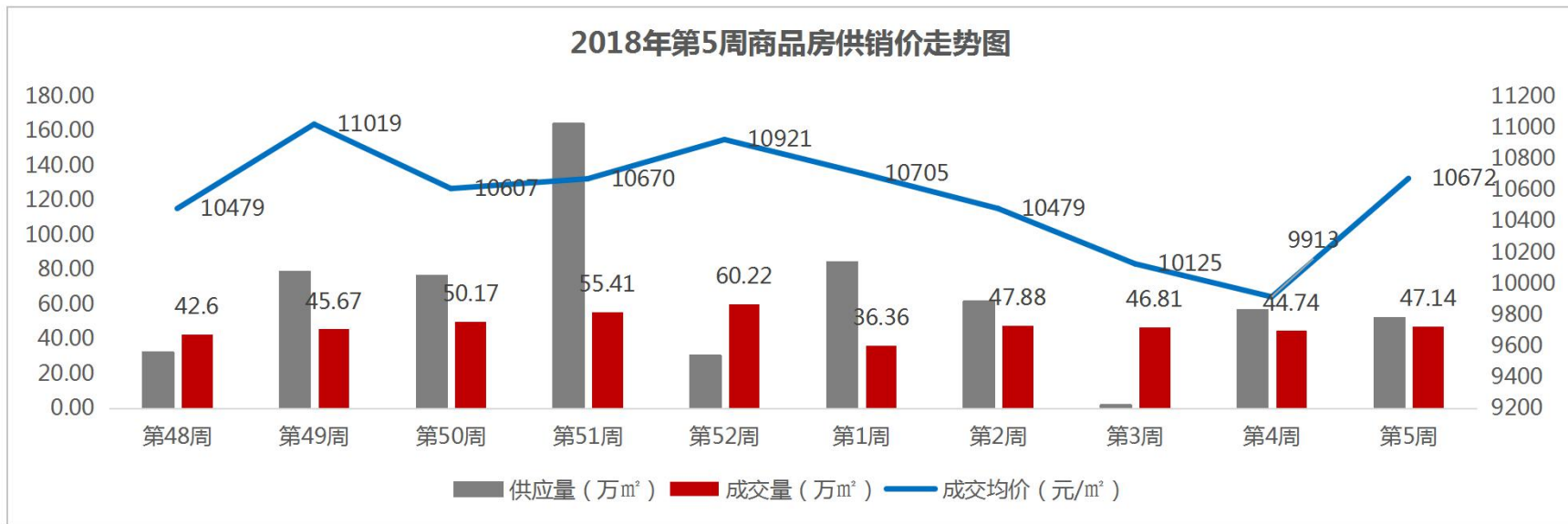
新房批售

本周获证楼盘11个，总预售套数5642套，重点集中在浐灞、曲江、经开、高新区域，新项目凯森爱家首批房源获证

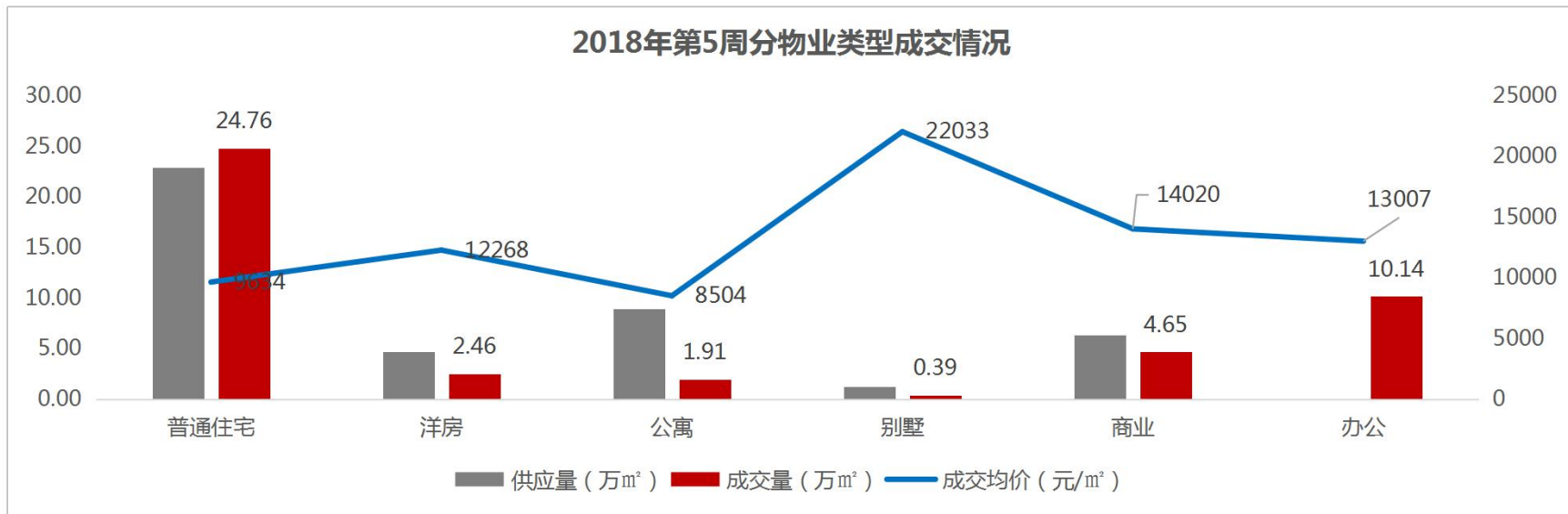
区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积 (m ²)	预售信息
浐灞	湾流	16、33、34、43	330	42700.47	16#楼高层总高32层，2个单元，2梯4户，面积95-132m ² ；33#、34#楼洋房总高7层，1梯2户，面积220-301m ² ；43#楼为别墅，面积347-386m ²
	西安华南城	61	1006	37709.02	商业
	凯森爱家	4、5	308	32376.58	4#楼总高32层，2个单元，2梯3户，面积83-131m ² ；5#楼总高34层，1个单元，2梯3户，面积83-107m ²
	高科麓湾国际社区	26、27	273	28381.3	26#、27#楼总高34层，1个单元，2梯4户，面积83-127m ²
	华远·海蓝城	4	205	19201.94	4#楼总高34层，1个单元，2梯6户，面积65-113m ²
曲江	金辉环球广场	4	2067	100560.39	4#楼1单元总高25层，2单元总高26层，面积17-832m ²
	中海曲江大城	7、8	36	7572.72	项目7#、8#楼叠拼别墅，面积185-231m ²
经开	经发大厦	4	380	25758.9	办公
	华宇·时间城	13、14、23、25	825	74253.15	13#总高25层，1个单元，2梯6户，面积49-105m ² ；14#楼总高27层，2个单元，2梯6户，面积38-103m ² ；23#楼总高18层，2个单元，2梯3户，面积84-119m ² ；25#楼总高18层，3个单元，2梯3户，面积86-112m ²
高新	保利天悦	2	139	18412.82	2#楼总高32层，共2个单元，1梯2户，面积140m ² 、143m ²
	金泰新理城	3、5	73	9492.01	3#、5#楼洋房总高“9+1”层，3#楼2个单元，1梯2户，面积130-153m ² ；5#楼1个单元，1梯2户，面积131-301m ²

商品房供销价

本周商品房供应量下跌8.49%，成交量价在商办物业的带动下均有所上涨，涨幅在10%以内

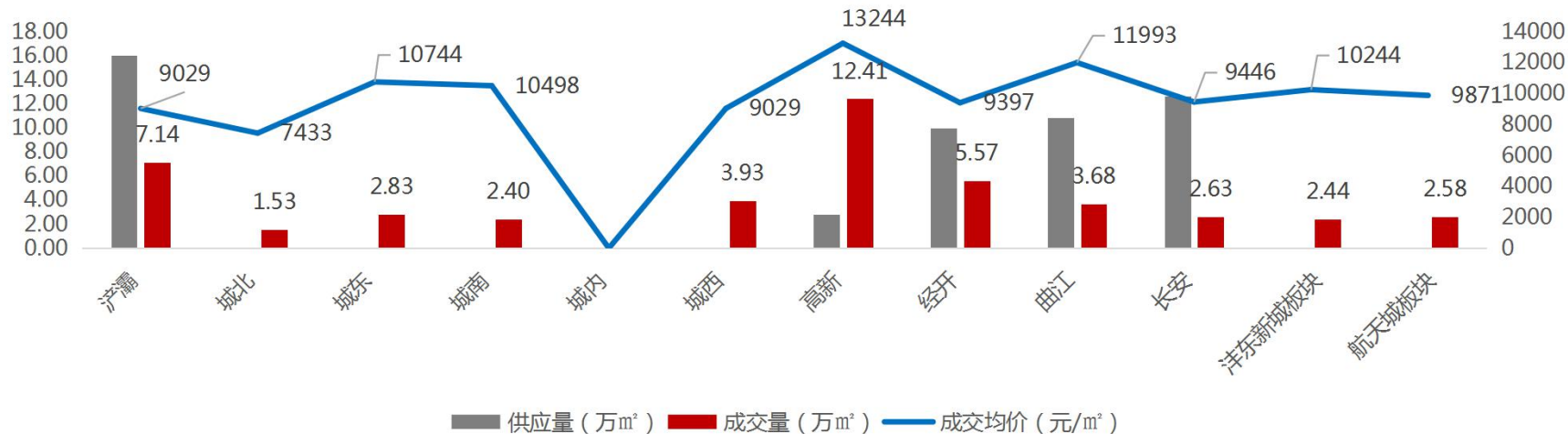


➤ 2018年第5周，本周商品房市场整体供应量52.25万m²，环比下跌8.49%；成交量47.14万m²，环比上涨5.36%；成交价格10672元/m²，环比上涨7.66%。



- 2018年第5周，供应方面：本周仅办公无供应，普通住宅供应量最大，22.88万m²，其次公寓公寓量8.95万m²；
- 成交方面：办公成交10.14万m²，涨幅最大，环比上涨51.34%；其次商业物业，成交4.65万m²，环比上涨42.59%；公寓跌幅最大，成交1.91万m²，环比下跌9.68%；
- 成交价格方面：商业14020元/m²，涨幅最大，环比上涨16.93%，洋房12268元/m²，跌幅最大，环比下跌4.50%。

2018年第5周商品房分区域图

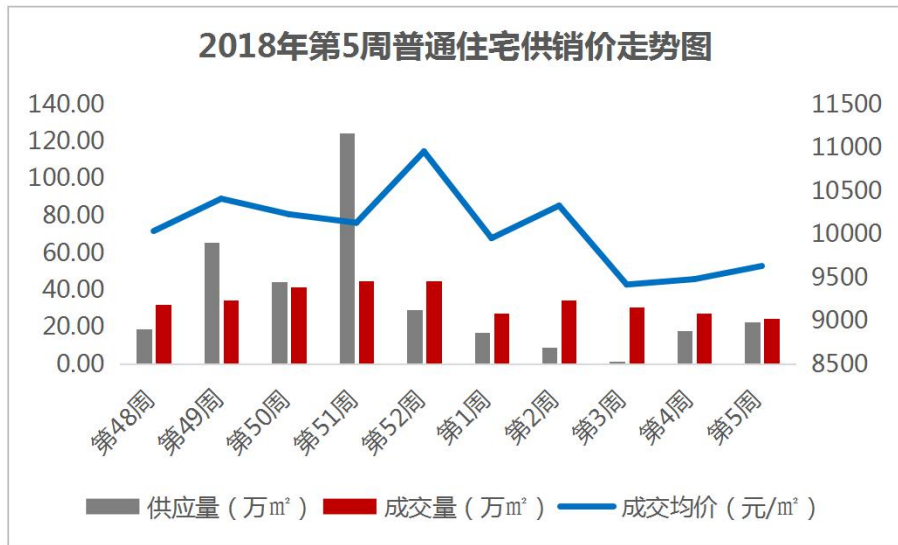


- 供应方面：泸灞、长安、曲江供应居前三位，分别供应16.04万m²、12.61万m²、10.81万m²；
- 成交方面：高新、泸灞、经开成交居前三位，依次成交12.41万m²、7.14万m²和5.57万m²；
- 成交价格方面：居区域前三位的依次是高新13244元/m²，曲江11993元/m²及城东10744元/m²。

普通住宅

住宅供应环比上涨26.34%，成交“量跌价涨”，价格平稳上涨1.60%

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	绿地新里城	139,131,446	12765.48	10899
2	华远·海蓝城	138,738,355	13616.09	10189
3	碧桂园凤凰城	94,423,358	9774.72	9660
4	万科城·润园	93,699,712	8718.09	10748
5	融创西安宸院	83,503,755	6354.83	13140
6	恒大翡翠龙庭	63,244,218	6524.84	9693
7	金辉·优步花园	57,740,682	6116.66	9440
8	中国铁建·话语城	57,355,593	5953.39	9634
9	中铁琉森水岸	50,252,299	6350.27	7913
10	华安紫竹苑	46,117,134	5454.94	8454

- 2018年第5周，普通住宅市场整体供应量22.88万m²，环比上涨26.34%；成交量24.76万m²，环比下跌9.57%；成交价格9634元/m²，环比小幅上涨1.60%。
- 绿地新里城、华远·海蓝城、碧桂园凤凰城居本周住宅销售金额排行前三位。

普通住宅

济灞供应、成交均居区域首位，高新价格最高11348元/m²

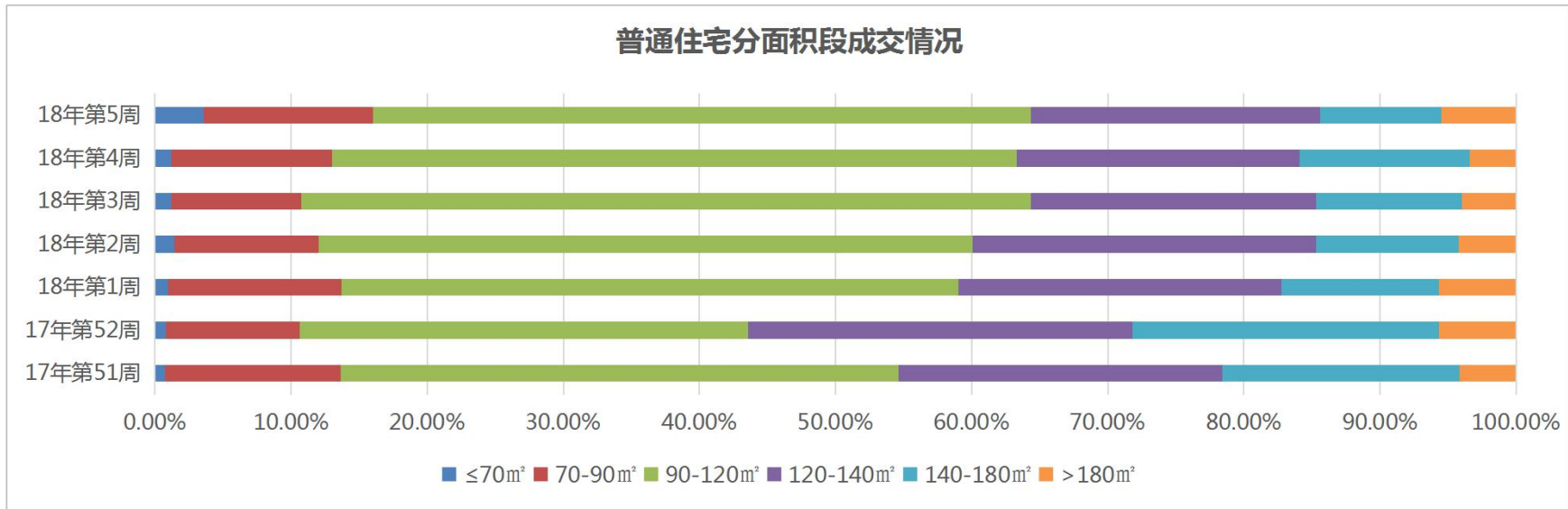


- 供应方面：济灞、经开、长安供应居前三位，依次供应10.17万m²、6.44万m²和4.51万m²；
- 成交方面：济灞、经开、城西成交居前三位，依次成交4.42万m²、3.20万m²和3.19万m²；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是高新11348元/m²，曲江10661元/m²及城北10300元/m²。

普通住宅

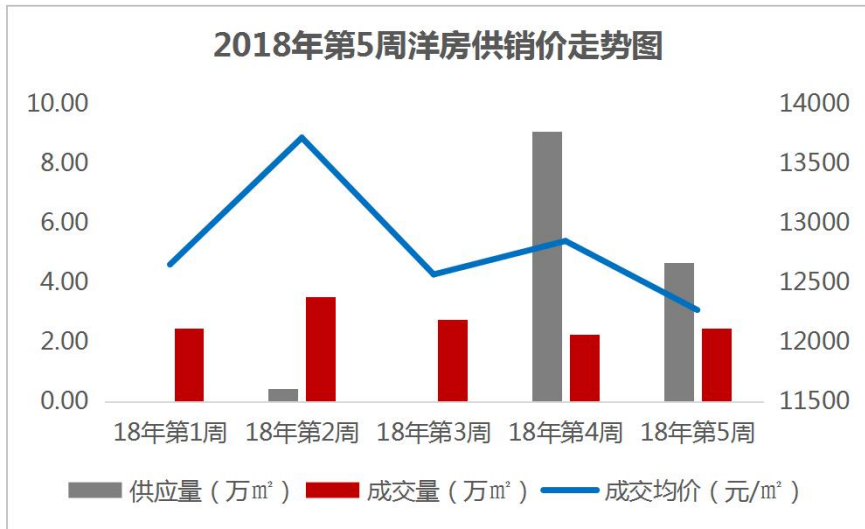
本周70-90m²面积段成交回升，跻身前三位；≤70m²涨幅最大，环比上涨167.27%，140-180m²跌幅最大，环比下跌35.10%

普通住宅分面积段成交情况



➤ 分面积段成交来看：第5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11.96万m²、5.26万m²和3.08万m²；本周仅≤70m²和>180m²成交量环比分别上涨167.27%和45.58%，其他各面积段成交环比均下跌，其中140-180m²面积段成交跌幅最大，环比下跌35.10%。

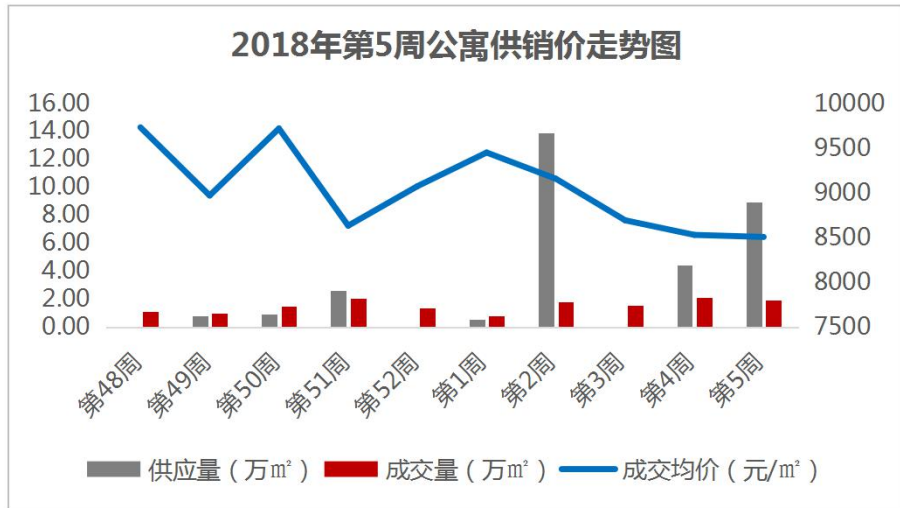
洋房销售金额排行



排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m²)	(元/m²)
1	融创·揽月府	68,801,727	5124.82	13425
2	中铁琉森水岸	50,618,888	5346.82	9467
3	融创西安宸院	26,704,449	1530.65	17446
4	万科城·润园	18,046,373	1333.13	13537
5	富力·白鹭湾	14,186,773	1348.10	10524
6	天地源·曲江香都	10,719,207	749.22	14307
7	红星·紫御半山	10,256,198	880.01	11655
8	华清学府城	10,071,307	781.67	12884
9	阳光城·翡丽曲江	9,254,755	772.50	11980
10	绿地城	8,047,464	664.66	12108

- 2018年第5周，洋房供应4.65万m²，环比下跌48.63%；成交2.46万m²，环比上涨9.58%，成交价格12268元/m²，环比下跌4.50%；
- 分区域来看：供应方面：长安供应量最大，3.11万m²；成交方面：浐灞、航天城板块、曲江成交居前三位，依次成交0.76万m²、0.63万m²、0.30万m²；成交价格方面：居前三位的依次是高新18969元/m²，城南17446元/m²及城西14592元/m²。

公寓销售金额排行

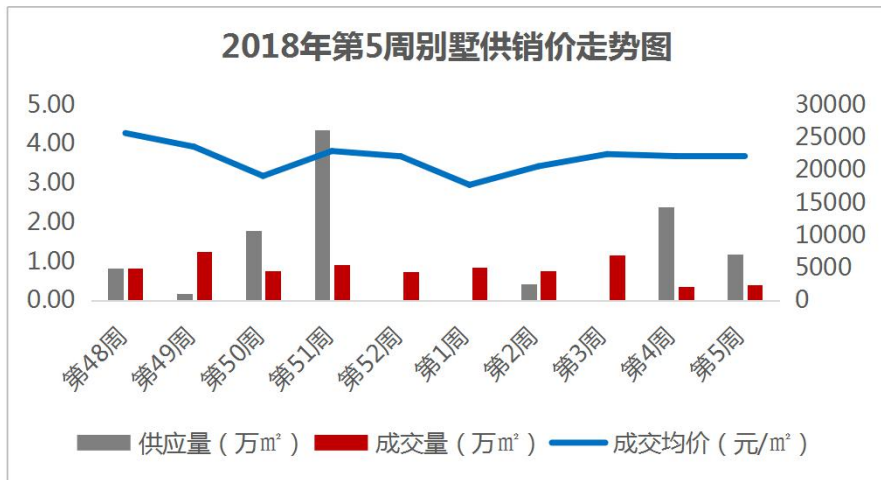


排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(^m)	(元/ ^m)
1	高新大都荟	24,613,495	3217.45	7650
2	恒大都市广场	15,703,223	1907.37	8233
3	亿润·领域	12,554,550	1345.13	9333
4	御笔城市广场	11,275,901	1275.12	8843
5	世茂轩府	11,092,146	1380.69	8034
6	欧亚国际	6,751,992	685.29	9853
7	水滴Uhome	5,680,345	1056.76	5375
8	尚书房	5,330,236	480.93	11083
9	KingMall未来中心	5,314,660	494.93	10738
10	大话南门	4,510,722	528.32	8538

- 2018年第5周，公寓供应8.95万^m，环比上涨102.49%；成交1.91万^m，环比下跌9.91%，成交价格8504元/^m，环比下跌0.27%；
- 分区域来看：供应方面：仅曲江供应8.95万^m；成交方面：高新、城西、沣东新城成交居前三位，依次成交0.68万^m、0.36万^m、0.22万^m；成交价格方面：居前三位的依次是城南10062元/^m，城西9170元/^m及浐灞9018元/^m。

本周别墅供应下滑近半，成交量平稳上涨，价格小幅下跌0.35%；曲江、航天城、浐灞成交居前三位

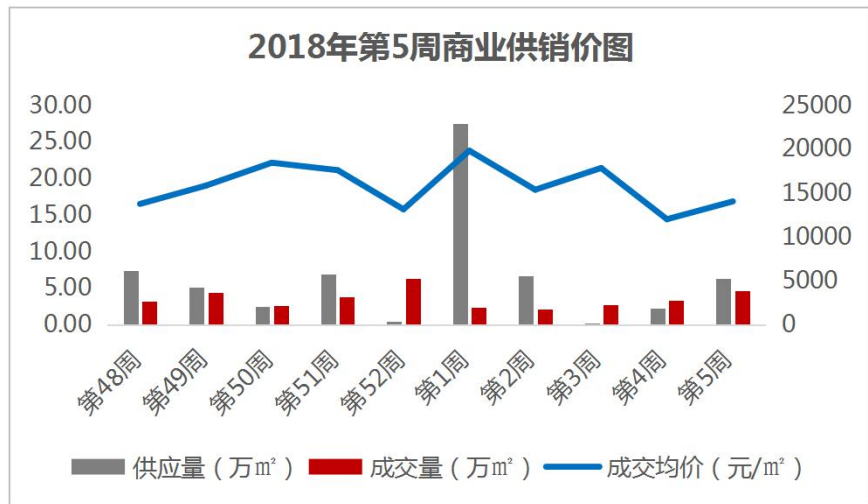
别墅销售金额排行



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	融创·揽月府	21,553,434	907.36	23754
2	紫薇·永和坊	17,117,571	710.86	24080
3	金地·湖城大境	15,486,761	682.22	22701
4	曲江公馆·和园	11,450,000	453.14	25268
5	中海·昆明路九号	6,260,000	374.78	16703
6	绿地国际生态城	5,451,463	365.87	14900
7	荣德·河与墅	5,150,000	253.19	20340
8	中国铁建·西派国际	4,490,732	199.34	22528

- 2018年第5周，别墅供应1.19万m²，环比下跌50.21%；成交0.39万m²，环比上涨8.33%，成交价格22033元/m²，环比下跌0.35%；
- 分区域来看：曲江供应量最大，供应0.76万m²；成交方面：曲江、航天城、浐灞成交居前三位，依次成交0.18万m²、0.09万m²、0.06万m²；成交价格方面：居前三位的依次是曲江23862元/m²，航天城板块23751元/m²及城北22528元/m²。

商业销售金额排行



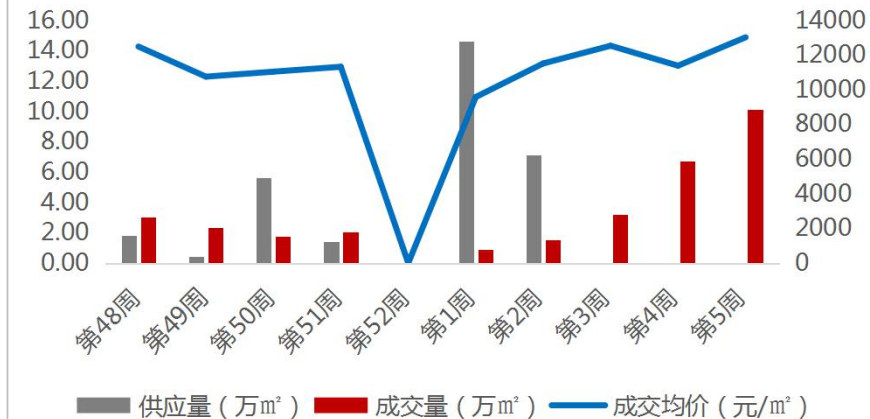
排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m ²)	(元/m ²)
1	禾盛京广中心	116,188,380	5281.29	22000
2	恒达国际城	85,931,675	6253.93	13740
3	东方亿象城	41,281,365	2257.64	18285
4	西安淘宝生态城	40,749,310	2461.96	16552
5	天时新苑	24,576,468	834.85	29438
6	高山流水·和城	21,651,588	3436.76	6300
7	高科尚都	20,555,947	1828.29	11243
8	科达·东御兰汀	19,216,104	3924.44	4897
9	万科金域未央	17,327,531	676.77	25603
10	蓝光公园华府	16,391,405	712.68	23000

- 2018年第5周，商业市场整体供应6.35万m²，环比上涨191.28%，成交4.65万m²，环比上涨42.64%，成交价格14020元/m²，环比上涨16.92%；
- 分区域来看：浐灞供应居首，4.35万m²；成交方面：高新、浐灞、经开成交居前三位，依次成交1.90万m²、0.90万m²、0.74万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江23827元/m²，城东20366元/m²及长安19589元/m²。

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	禾盛京广中心	796,153,996	46896.88	16977
2	恒达国际城	178,378,330	18484.80	9650
3	启迪·清扬时代	41,053,172	5203.93	7889
4	曲江万众国际	40,329,790	1882.81	21420
5	名京·九合院	40,022,950	8004.59	5000
6	长和·上尚郡	27,062,078	3074.75	8801
7	华海湖滨会馆	26,000,000	1111.30	23396
8	高科尚都	20,994,216	2468.25	8506
9	中铁·西安中心	20,700,000	1190.39	17389
10	中投国际	15,658,399	1268.97	12339

2018年第5周办公供销价图



- 2018年第5周，办公无供应，成交10.14万m²，环比上涨51.34%，成交价格13007元/m²，环比上涨14.37%；
- 分区域来看：成交方面：高新、经开、城北成交居前三位，依次成交7.76万m²、0.84万m²、0.83万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是浐灞22069元/m²，曲江18009元/m²及高新14120元/m²。



05

创典监测

创典指数显示：本周周末访指数109环比上升3%，成交指数106环比上升3%。



（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 高新丈八北路以西，科技六路以北

物业类型 高层

开盘时间 2018年2月2日

总建面 80万m²

容积率 3.05

绿化率 35%

成交价格 15600-16700元/m² (精装)

成交金额 2.16亿

开发商 保利地产



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)
2#	2	32	2T2	三室	140	62	52	77%	15600-16700 (精装)
				四室	143	62	43		



140m² 3室2厅2卫



143m² 4室2厅2卫

项目简介：

项目地址 丈八四路与西户公路交汇处西北角

物业类型 多层,高层

开盘时间 2018年2月3日

总建面 60万m²

容积率 3.2

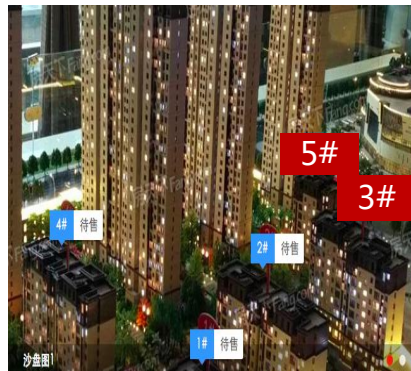
绿化率 35%

成交价格 16700元/m²

成交金额 0.51亿

开发商 陕西金泰恒业西城置业有限公司

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)
3#、5#	1/2	9+1	1T2	两室	131/132	48	24	50%	16700
				三室	153				
				四室	203				



153m² 3室2厅3卫(一层及二层)



131m² 2室2厅3卫



203m² 4室2厅4卫

项目简介：

项目地址	曲江南三环与雁塔南路交汇向东800米
物业类型	洋房
开盘时间	2018年2月2日
总建面	38万m ²
容积率	2.97
绿化率	60%
成交价格	平层15500-16500元/m ² ；一层带花园18000元/m ² ；顶跃16700元/m ²
成交金额	1.49亿
开发商	西安天地源曲江房地产开发有限公司



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)
10#	2	7F	1T2	四室	144/145/跃层195	104	23	58%	平层15500-6500元/m ² ； 一层带花园8000元/m ² ； 顶跃16700元/m ²
12#	2	9F	1T2	四室	144/165/跃层195		32		
30#	2	10F	1T2	四室	147/跃层217		5		



147m² 4室2厅2卫



165m² 4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。