

# 2018年4月份西安房地产市场信息报告

创典全程地产机构  
2018年5月



# 目录/Contents

01

宏观环境

02

土地市场

03

西安市场

04

房企动态

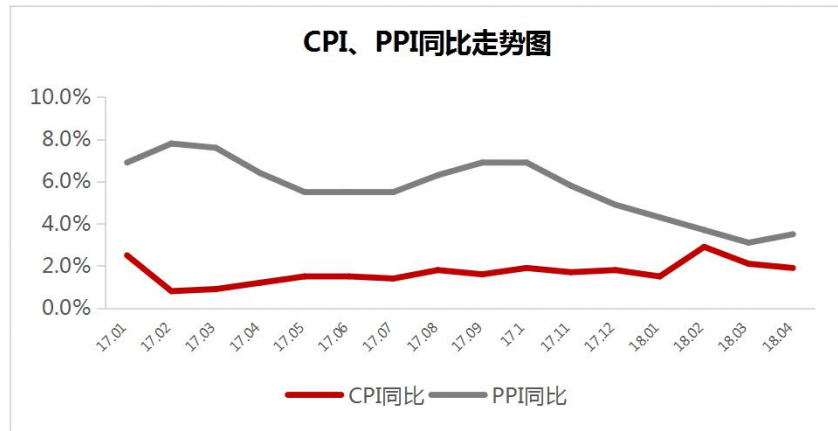
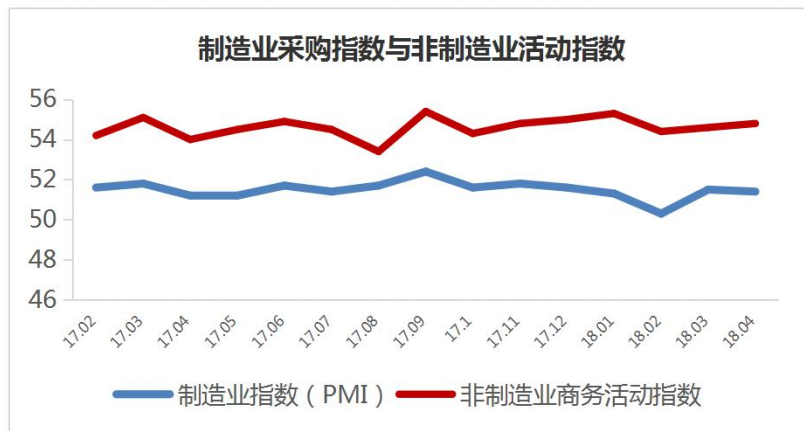
# 宏观环境

---

- 制造业景气维持，经济韧性仍持续；
- 银行房贷利率持续上升，购房者置业成本继续增加；
- 户籍新政再突破，从“普通员工和农民工”到“全面开放35岁以下企业员工”均可落户；
- 重大项目持续落位、西禹高速港务区互通式立交通车，西安加速大都市发展进程。

## 经济环境 制造业景气维持，经济韧性仍持续

- 4月份，制造业PMI为51.4%，微低于上月0.1个百分点，制造业继续保持稳步增长的发展态势。非制造业商务活动指数为54.8%，环比、同比分别上升0.2和0.8个百分点，非制造业总体继续保持增长态势，扩张步伐有所加快。
- 综合PMI产出指数为54.1%，高于上月0.1个百分点，表明我国企业生产经营活动总体保持平稳较快扩张。其中，构成综合PMI产出指数的制造业生产指数和非制造业商务活动指数为53.1%和54.8%，环比一平一升，且非制造业商务活动指数继续高于制造业生产指数，非制造业对经济增长的拉动作用进一步增强。
- 多家机构对4月份CPI进行预测，食品价格平稳下行拖累4月份CPI同比增长小幅回落至1.90%，国际局势紧张和国内开工好转支撑PPI同比增长回升至3.50%。



### 政策原文

#### 4月17日，西安再发24条新措降落户门槛：普通员工和农民工也有望落户

- 西安户籍新政规定：国有企业最近连续3个纳税年度缴纳税额累计100万元以上，可申请其企业员工及配偶和子女落户；股份公司连续3个纳税年度缴纳税额累计在10万元以上，公司法人代表可申请企业员工及配偶和子女落户；个体工商户年度缴纳税额在2万元以上，其本人及配偶和未成年子女，可申请落户；新政策还显示，没有学历、职称、职业技能等的企业员工，从事个体经营的农民工，也可以在西安落户。

#### 4月27日，西安户籍再出新政，全面开放35岁以下企业法人、股东和企业员工落户大西安

- 凡是在西安市市区依法注册登记的股份有限公司、有限责任公司，可申请年龄在35周岁以下（含35周岁）的法人、股东和企业员工落户大西安。所需材料只需提供企业法人代表身份证和企业工商营业执照。申请人主动提出申请自己企业员工落户的，只需提供企业出具的入户介绍信和入户员工花名册。凭以上材料，可申请落户集体户或社区集体户。

●西安落户门槛进一步放宽，从引“人才”战略放宽至“普通员工和农民工”再到全面开放在西安创业的35岁以下企业法人、股东和企业员工落户大西安，人口争夺战愈加激烈。继多次宽松政策后，截止目前已有近50万人落户，潜在新增购房需求不断上涨，在一定程度上推动住房价格的上涨。

### 政策解读

### 政策原文

#### 央行决定从4月25日起下调部分金融机构人民币存款准备金率1个百分点

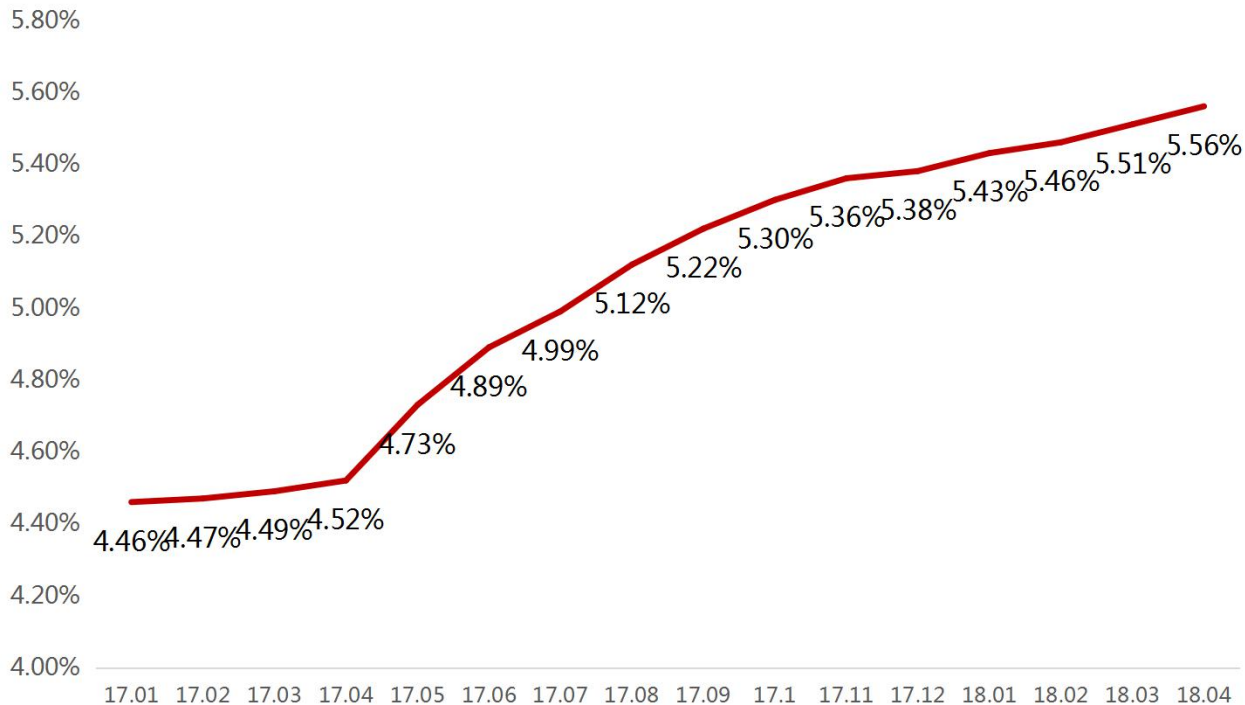
4月17日，央行发布公告：决定从2018年4月25日起，下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率1个百分点；同日，上述银行将各自按照“先借先还”的顺序，使用降准释放的资金偿还其所借央行的中期借贷便利（MLF）。

● 本次降准，短期使得市场流动性相对宽松，可以在一定程度上缓解银行资金紧张态势，对于购房者而言，银行相对严苛的房贷政策或将有望改观，长期货币政策仍将保持稳健中性，保持流动性合理稳定。

### 政策解读

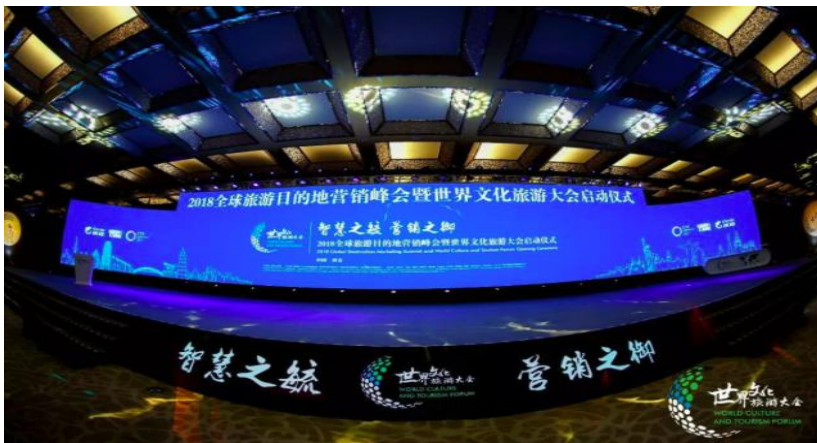
## 金融环境 银行房贷利率持续上升，购房者置业成本继续增加

全国首套房贷款平均利率



- ◆ 融360监测数据显示2018年4月全国首套房贷款平均利率为5.56%，相当于基准利率1.135倍，环比3月上升0.91%，同比去年4月首套房贷款平均利率4.52%，上升23.01%。但是由于目前的基准利率处于历史地位水平，所以即使房贷利率已经上调到了基准利率的1.135倍，但是未来依然有着不小的上涨空间。伴随着房贷及房产市场入口门槛提高，刚需购房群体的置业压力进一步增加。

### 西安市人民政府与携程签署战略合作协议



世界文化旅游大会永久会址落户西安，双方将在大数据、共建携程小镇、文旅产业、体育+旅游、民宿产业等方面进行深度合作。

### “三航小镇”项目落户长安一期预计总投资200亿元



长安区政府与西北工业大学、天津融创奥城投资有限公司共同签署“三航小镇”项目(一期)战略合作框架协议，预计投资约200亿元。

三航小镇项目，毗邻西北工业大学长安校区，规划面积7平方公里左右，主要由三航硬科技区、三航文化主题公园、世界三航科技贸易大会等组成。



4月2日，西禹高速港务区互通式立交通车，将缓解西安绕城高速新筑收费站和西临高速灞桥收费站的通行压力，更好地服务于综合保税区、西安公路港、华南城等项目的物流运输需求和国际港务区、临潼新区的开发建设。



西禹高速港务区立交:位于西禹高速新筑收费站和高陵收费站之间K1050+150处，与秦汉大道相连，向西可进入西安国际港务区，向东可进入临潼新区。同步增设港务区收费站，设置七出四入共11条车道，其中含一出入两条ETC车道。



## 土地市场

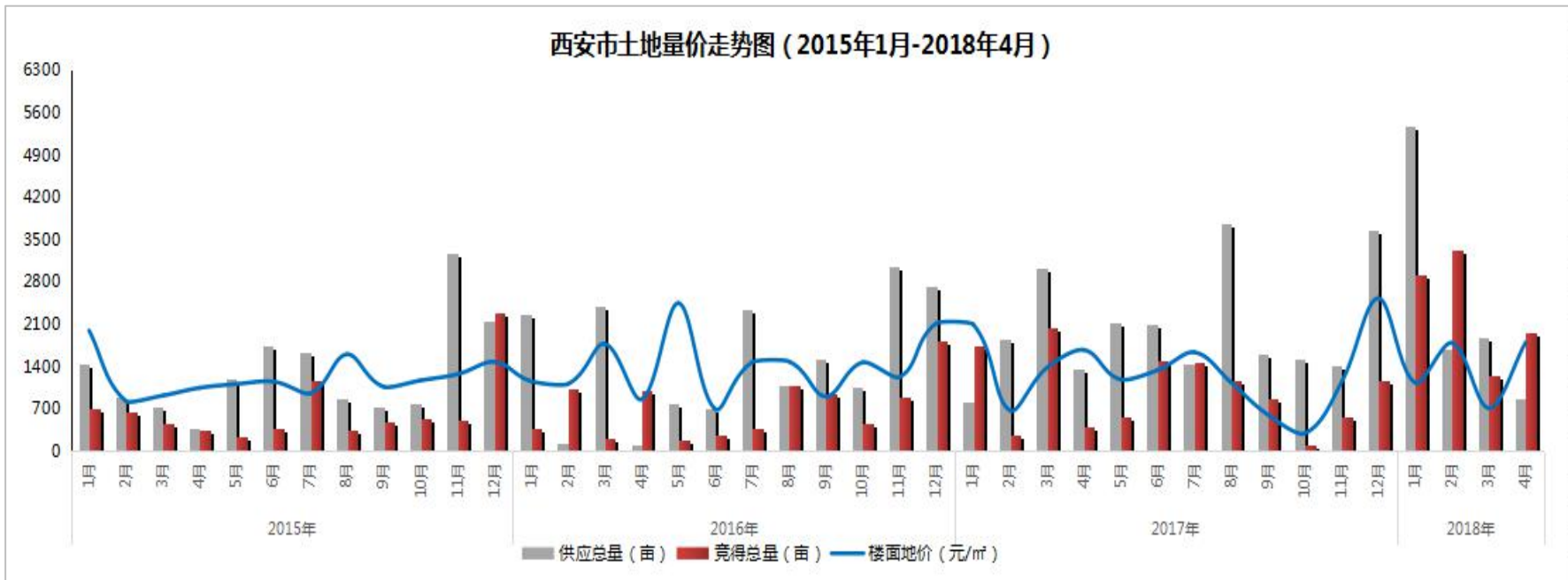
---

- 本月土地市场供应端表现低迷，成交量微涨；
- 主城区无土地成交，西咸新区成交火热异常；
- 万科、恒大领衔，秦汉新城土地市场井喷，区域多元化竞争格局确立。

## 土地整体供求 本月土地市场供应端表现低迷，成交量微涨

- 4月，全市供应土地9宗，成交29宗，土地供应量呈现下滑态势，成交量微涨，楼面地价较上月涨幅明显。
- 不同于上月的平淡，本月土地市场呈现出其独有的特征，一、宅地供应为零，二、成交全部位于西咸。

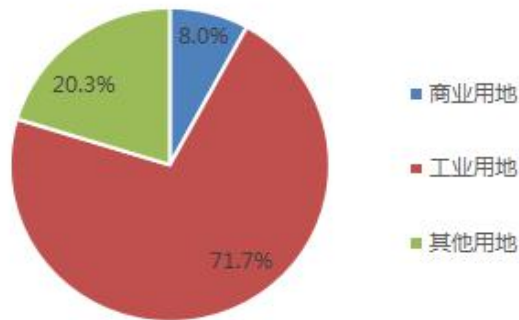
西安市土地量价走势图 (2015年1月-2018年4月)



## 土地供应 土地供应节奏放缓，仅9宗地入市

- 4月西安土地供应共9宗，面积869亩，环比下降53%，同比下降36%。分用途看，本月供地用途广泛，商业、工业、文体、教育、医疗等用途都有供应，住宅用地本月无供应。
- 分区域看，西咸供应5宗，共540亩，和前几个月相比，供应相对处于低位，高新、临潼和高陵分别供应一宗工业用地，此外，高新二次创业板块协议出让一宗医疗卫生用地。

2018年4月供应土地用途占比



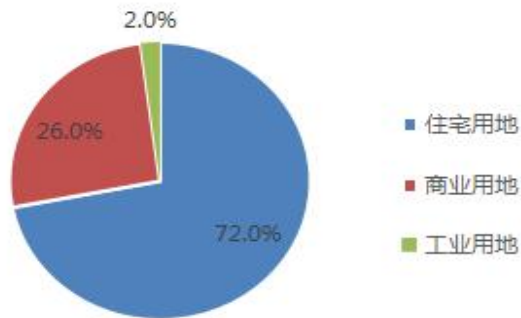
2018年4月西安各区域土地供应情况



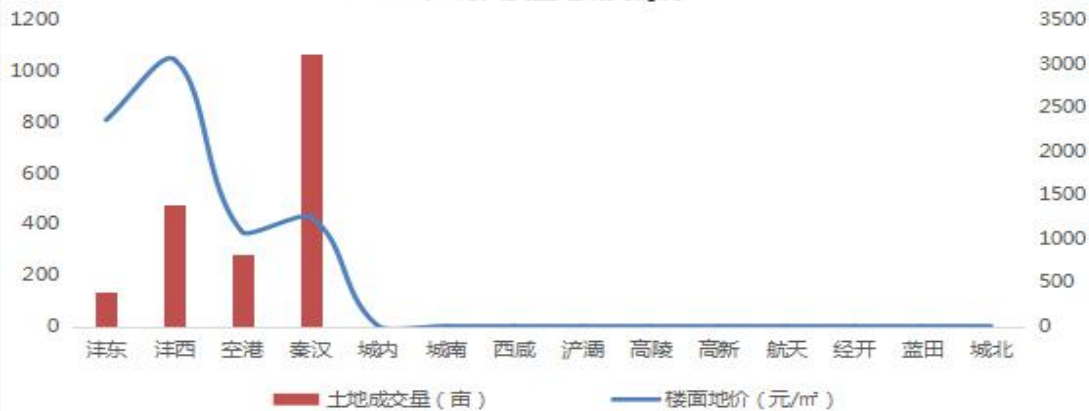
# 土地成交 主城区无土地成交，西咸新区成交依然火热

- 4月西安土地共成交29宗，成交面积1959.2亩，环比上涨57%，分用途看，住宅用地成交1410亩，占当月总成交量的72%，环比上涨118%，商业用地成交509亩，环比涨幅达到158%。
- 从土地成交区域来看，本月成交地块全部位于西咸新区，继沣东、沣西新城后，秦汉新城以1065亩的成交量成为本月的土拍热点，沣西新城、空港新城和沣东新城紧跟其后，分别成交477亩、284亩、132亩。
- 楼面地价方面，本月整体成交楼面地价1792元/平米，环比上涨153%，其中住宅楼面地价1906元/平米，商业楼面地价1552元/平米。

2018年4月成交土地用途占比



2018年4月西安土地成交情况



# 土地市场 万科、恒大领衔，秦汉新城土地市场井喷，区域多元化竞争格局确立

## ▶ 西安恒大童世界旅游开发有限公司摘得6宗地共计646亩，耗资9.07亿元，后期作为西安恒大童世界项目储备用地

本次恒大耗资9.07亿元顺利拍得秦汉新城646亩商住地，其中住宅用地397亩，商业249亩，折合140.45万/亩，经证实是恒大集团为西安恒大童世界项目拿地。西安恒大童世界项目主要包括童世界主题乐园、创意文化产业园、五星级城堡酒店和特色小镇，集主题公园、高端酒店、大众娱乐、商务交流于一体，是专为2-15岁少年儿童打造的全室内、全天候、全季节大型主题乐园，建成后预计年游客量将达到500万人次，带动相关就业2万余人，形成百亿级动漫网游产业集群。对于秦汉新城来说，西安恒大童世界打造国家级的产业集群，将极大提升新城品牌影响力及软实力，成为秦汉新城经济发展的一个重要增长极。



## ▶ 万科接手万通 1.22亿元摘48亩地溢价率最高8.35%

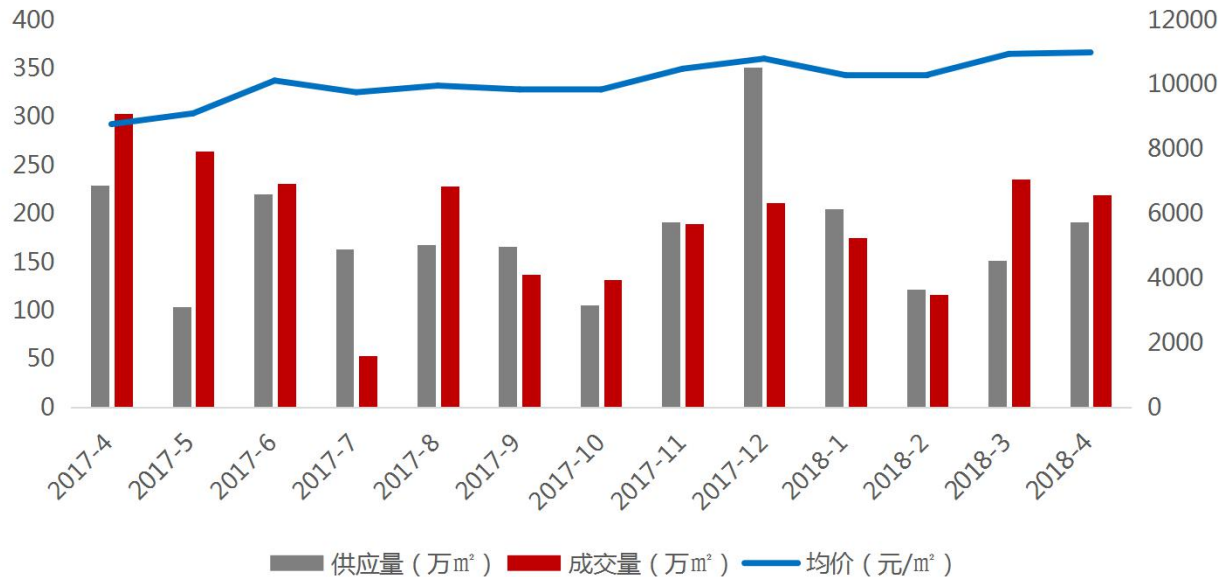
万科1.22亿元秦汉摘地三宗共计48亩住宅用地，亩单价250万元/亩，楼面地价约2500元/平米，据悉本次所拿地块是接手之前万通地产之前的立体城市项目用地，该项目自2013年7月开建后，一直处于停滞状态，目前已被万科接手合作开发，项目的定位、规划、产品均重新规划。

# 西安市场

- 本月受别墅、洋房、办公销量下滑影响，“银四”商品房市场成交量回落，价微涨；
- 住宅市场受供应紧缺影响同比销量下跌近四成，成交价格环比继续攀升；
- 市场高热状态愈演愈烈，创典来访指数、成交指数继续攀升；
- “银色”销售旺季，房企推货热情高涨，恐慌性置业需求继续扩大，开盘项目平均去化率96%。

# 商品房 “银四” 期间供应加大，成交量回落7.04%，价格稳中微涨0.41%

2018年4月份商品房供销价走势图



供应量：192.03万m<sup>2</sup>

环比：26.25% | 同比：-16.33%

成交量：219.43万m<sup>2</sup>

环比：-7.04% | 同比：-27.71%

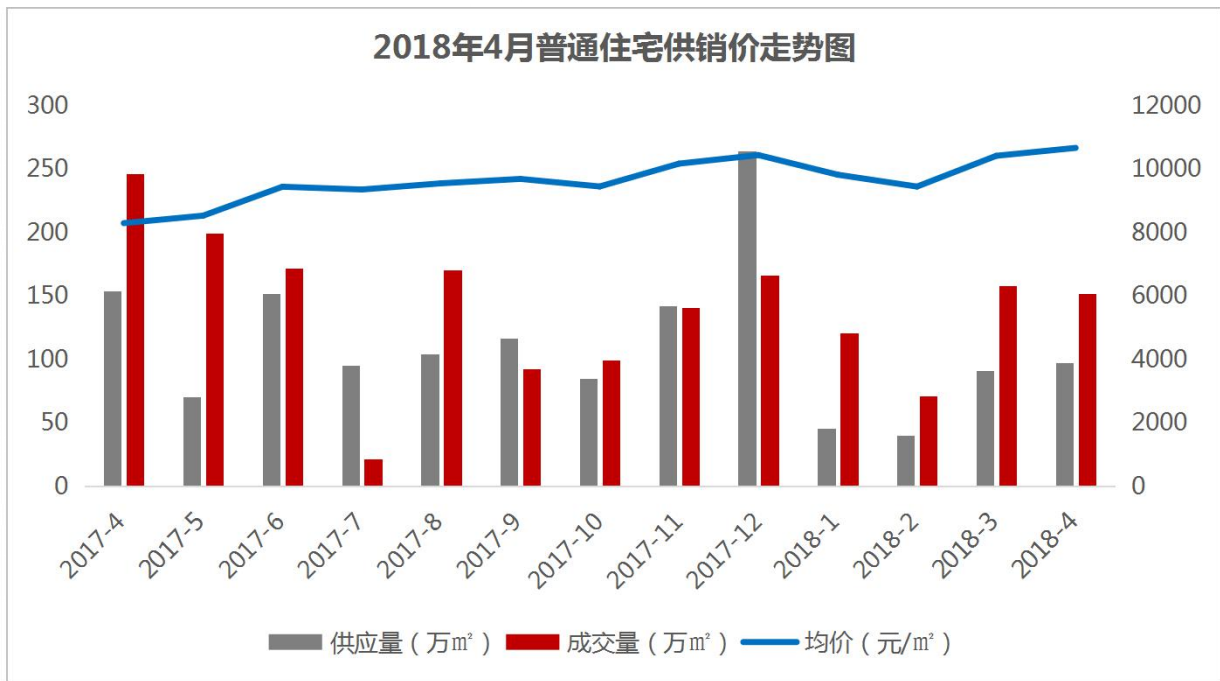
成交价格：10994元/m<sup>2</sup>

环比：0.41% | 同比：25.30%



# 普通住宅 本月市场销量受供应紧缺影响同比下跌近四成，成交价格继续攀升至10664元/m<sup>2</sup>

## 2018年4月普通住宅供销价走势图



供应量：97.69万m<sup>2</sup>

环比：6.67% | 同比：-36.56%

成交量：151.80万m<sup>2</sup>

环比：-4.09% | 同比：-38.45%

成交价格：10664元/m<sup>2</sup>

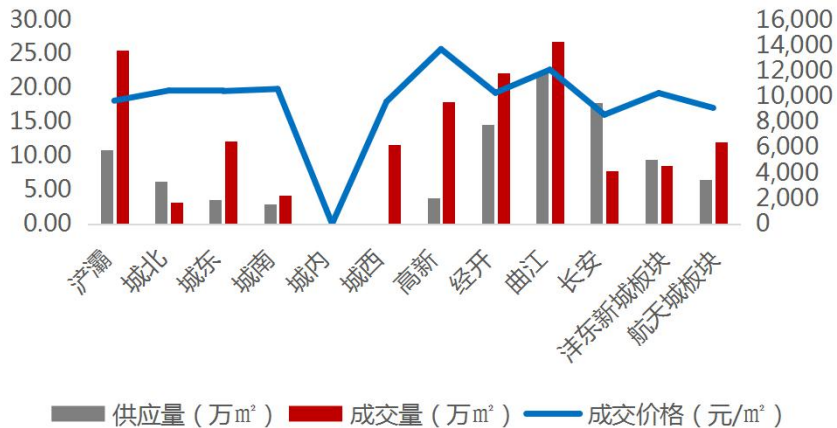
环比：2.39% | 同比：28.57%

# 普通住宅 本月曲江成交26.78万m<sup>2</sup>、高新均价13682元/m<sup>2</sup>分别稳居区域量、价首位

## 普通住宅成交面积排行TOP10

排名	项目	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	陕建·翠园锦绣	67648.28	10190
2	富力·白鹭湾	59979.30	9492
3	中国铁建·万科翡翠国际	53893.86	14447
4	金辉世界城	51135.28	13871
5	绿地新里城	45165.22	11755
6	曲江三迪枫丹	42378.47	10928
7	碧桂园凤凰城	38248.51	13213
8	金泰·新理城	36855.73	12259
9	保利天悦	33286.49	16828
10	当代宏府MOMA	31952.89	11671

## 2018年4月普通住宅分区域图



成交量TOP1：

**曲江 26.78万m<sup>2</sup>**

成交价格TOP1：

**高新 13682元/m<sup>2</sup>**

# 普通住宅

## 90-130m<sup>2</sup>面积段、70-130万总价段仍是本月成交主力；120-130m<sup>2</sup>及130-140m<sup>2</sup>面积段的刚改需求占比升高

### 普通住宅分面积段成交占比图



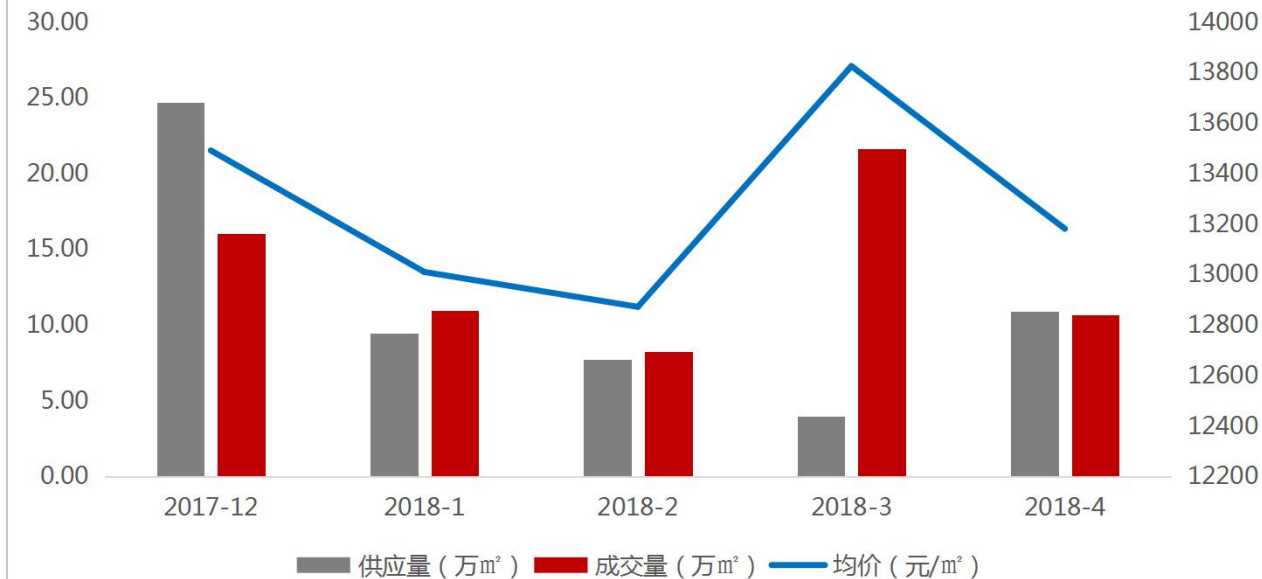
### 普通住宅分总价段成交占比图



- ✓ **普通住宅分面积段**：90-100m<sup>2</sup>、110-120m<sup>2</sup>和120-130m<sup>2</sup>面积段是市场主力成交面积段，其中90-100m<sup>2</sup>本月成交占比继续跌幅最大，环比下跌4个百分点，120-130m<sup>2</sup>和130-140m<sup>2</sup>成交占比环比均上涨2个百分点，涨幅相对最大；
- ✓ **普通住宅分总价段**：90-110万、70-90万和110-130万市场主力成交总价段，其中110-130万总价段成交占比上涨6个百分点，涨幅最大；90-110万总价段占比下跌4个百分点，跌幅最大。

# 洋房 供应放量，环比上涨175%，成交量下滑过半，价格波动下滑4.66%

2018年4月洋房供销价图



供应量：10.89万m<sup>2</sup>

环比：175%

成交量：10.69万m<sup>2</sup>

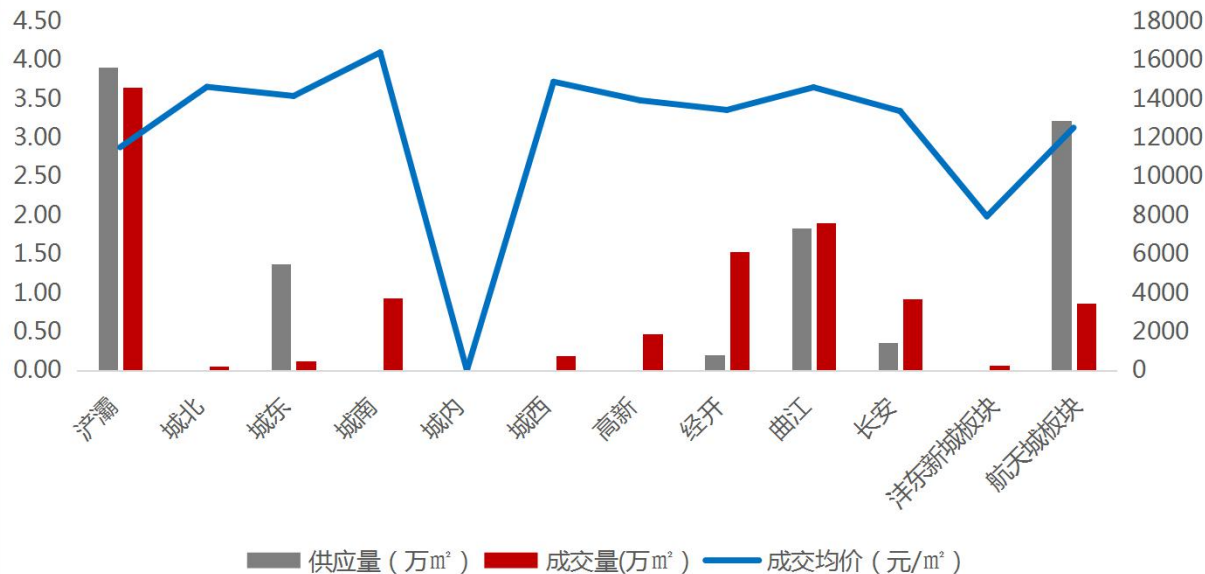
环比：-50.65%

成交价格：13181元/m<sup>2</sup>

环比：-4.66%

# 洋房 沪灞供应、成交量均居区域前三甲，城南以16385元/m<sup>2</sup>的均价继续领跑全市

2018年4月份洋房分区域图



供销价TOP1

供应量TOP1 :

**沪灞 3.91万m<sup>2</sup>**

成交量TOP1 :

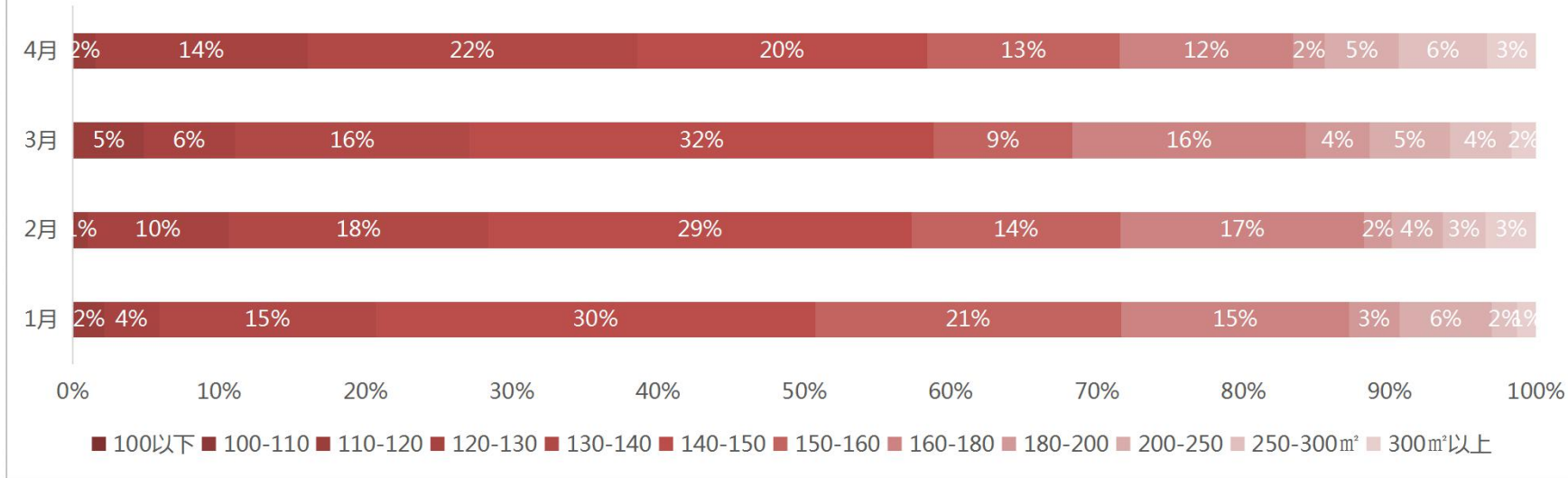
**沪灞 3.65万m<sup>2</sup>**

成交价格TOP1 :

**城南 16385元/m<sup>2</sup>**

# 洋房 市场主力成交面积段较上月缩小，120-140m<sup>2</sup>面积段市场热度升高，跃居前三位

洋房分面积段成交占比图

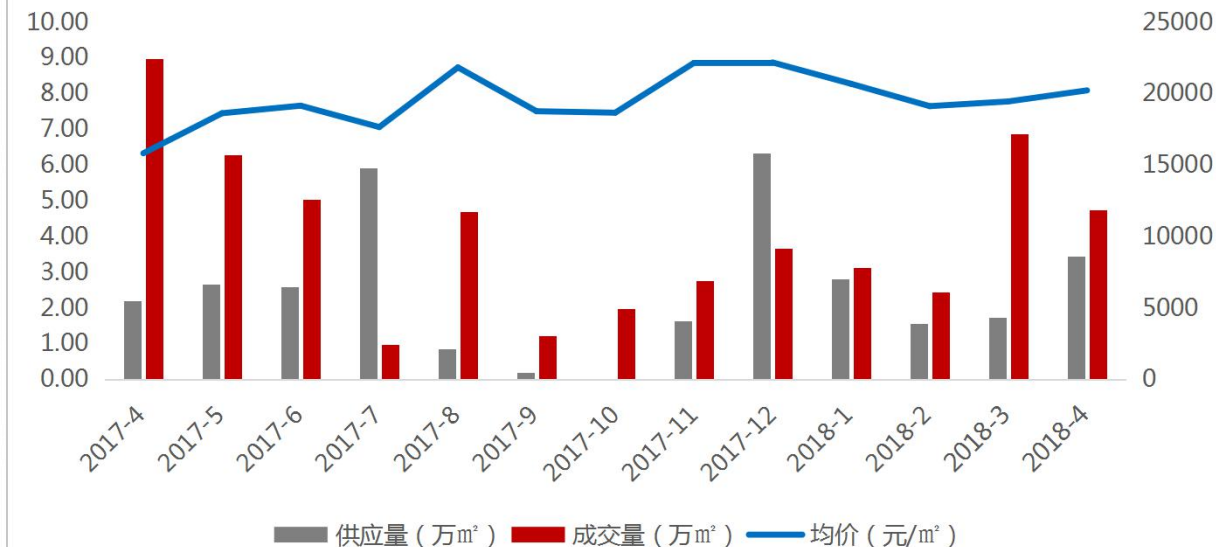


- ✓ **洋房分面积段成交**：130-140m<sup>2</sup>、140-150m<sup>2</sup>和120-130m<sup>2</sup>面积段是市场主力成交面积段，相较上月，主力成交面积段缩小；其中120-130m<sup>2</sup>成交占比涨幅最大，环比上涨8个百分点，140-150m<sup>2</sup>面积段成交占比跌幅最大，环比下跌12个百分点。

# 别墅

别墅供应环比上涨，成交量环比下跌，价格在供需失衡的状态下微涨3.98%

2018年4月别墅供销价走势图



供应量：3.44万m<sup>2</sup>

环比：97.70% | 同比：57.08%

成交量：4.73万m<sup>2</sup>

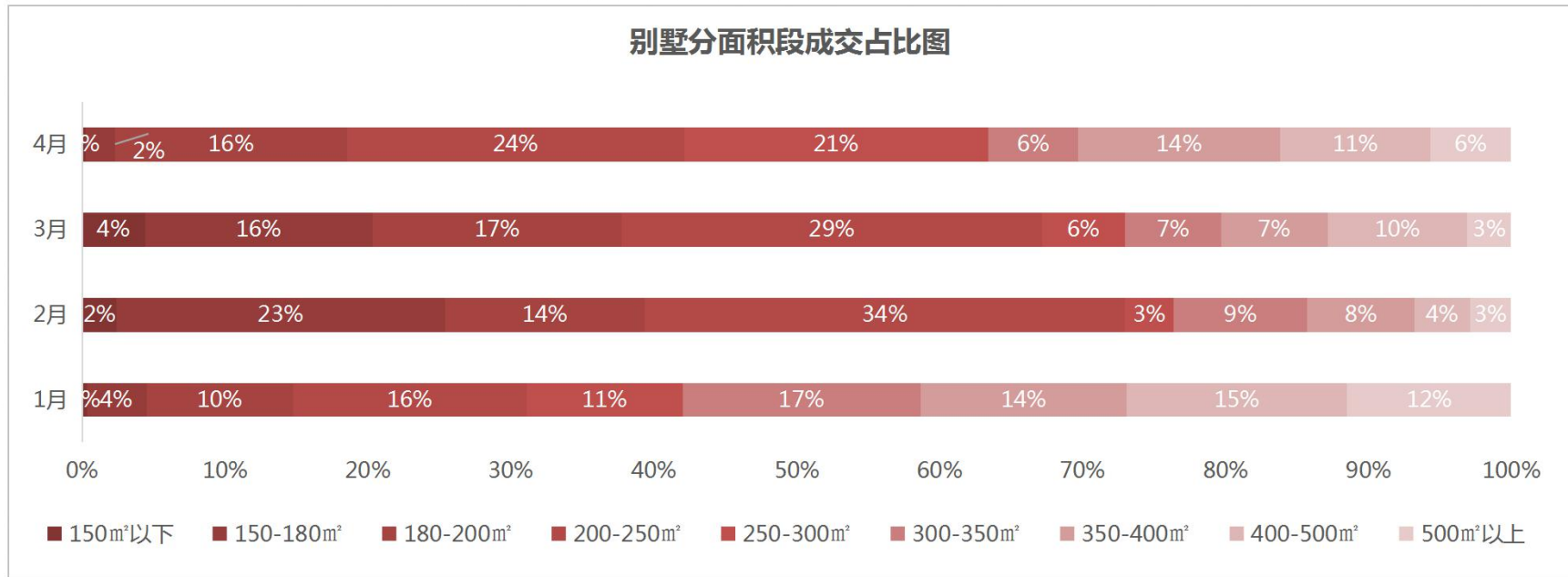
环比：-31.15% | 同比：-47.27%

成交价格：20208元/m<sup>2</sup>

环比：3.98% | 同比：27.83%

# 别墅 200-250m<sup>2</sup>面积段成交占比仍最大；250-300m<sup>2</sup>舒适型别墅成交占比上升，跃居第二位

别墅分面积段成交占比图

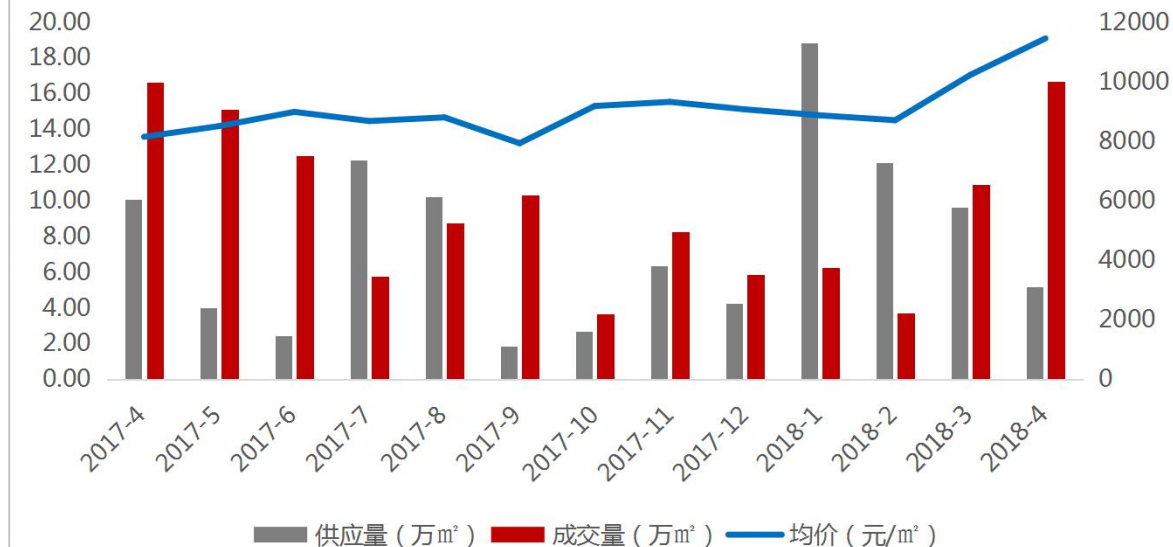


- ✓ **别墅分面积段成交**：200-250m<sup>2</sup>、250-300m<sup>2</sup>和180-200m<sup>2</sup>面积段是市场主力成交面积段，较上月主力成交面积段有所扩大；其中250-300m<sup>2</sup>占比涨幅最大，环比上涨15个百分点，150-180m<sup>2</sup>面积段占比跌幅最大，环比下跌14个百分点。



# 公寓 本月供应继续收缩，但成交量、价持续上涨，量环比上涨52.75%，价环比上涨12%

2018年4月公寓供销价走势图



供应量：5.19万m<sup>2</sup>

环比：-46.11% | 同比：-48.56%

成交量：16.68万m<sup>2</sup>

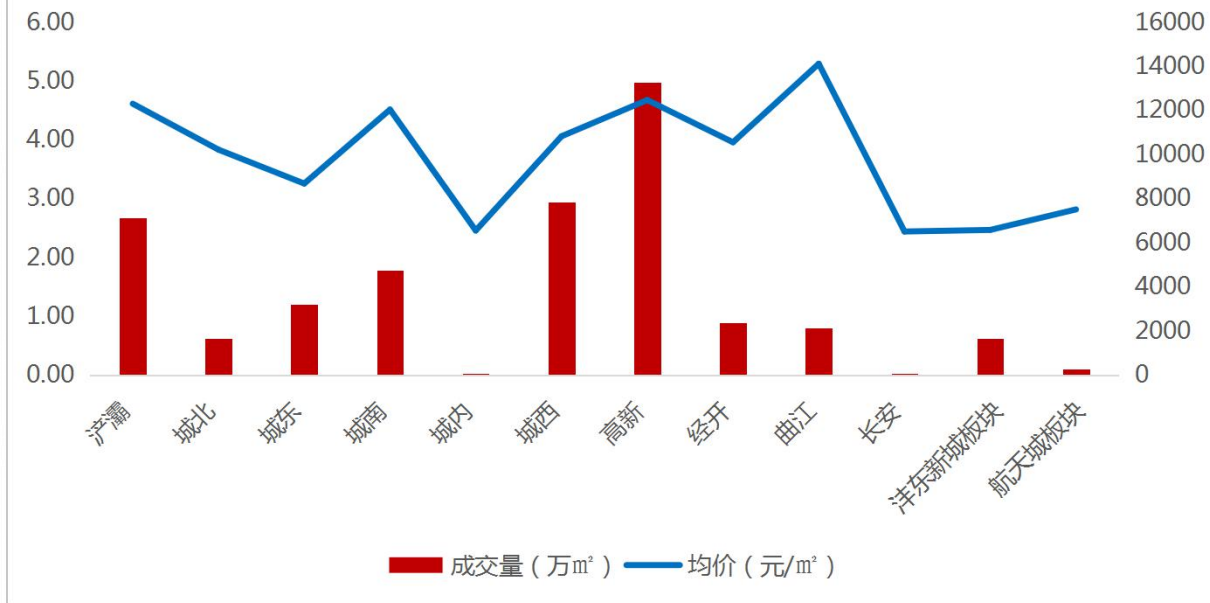
环比：52.75% | 同比：0.36%

成交价格：11445元/m<sup>2</sup>

环比：12% | 同比：40.58%

# 公寓 城北供应居首，高新依旧是公寓成交的主力区域，曲江以14104元/m<sup>2</sup>价格稳居市场首位

2018年4月份公寓分区域图



供销价TOP1

供应量TOP1：

**城北 5.19万m<sup>2</sup>**

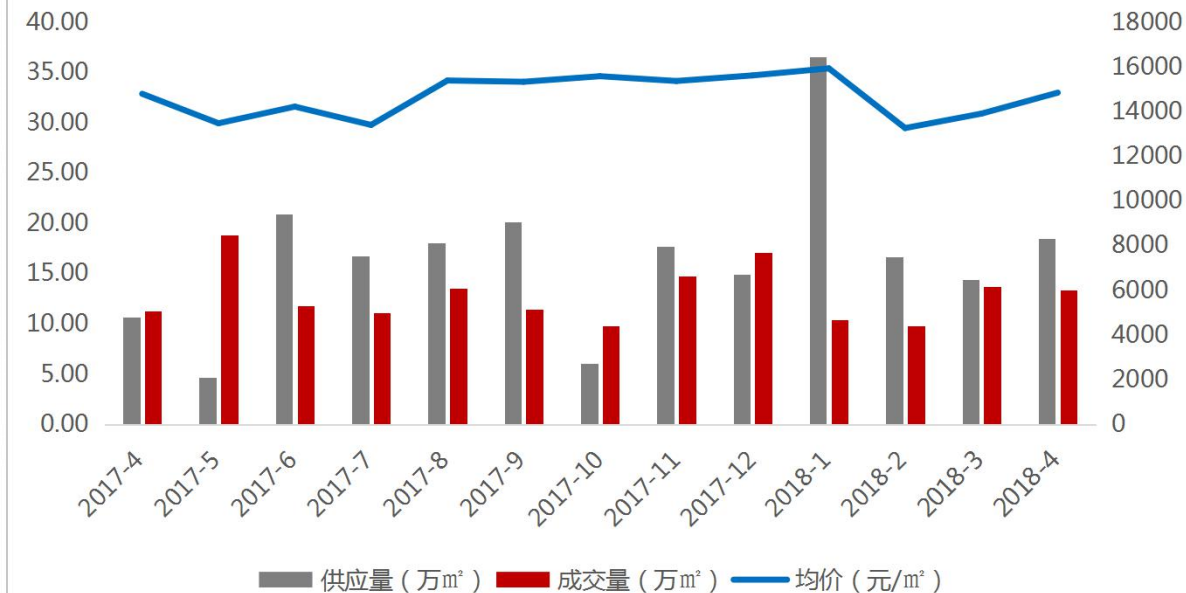
成交量TOP1：

**高新 4.97万m<sup>2</sup>**

成交价格TOP1：

**曲江 14104元/m<sup>2</sup>**

2018年4月商业供销价走势图



供应量：18.48万m<sup>2</sup>

环比：28.42% | 同比：73.03%

成交量：13.35万m<sup>2</sup>

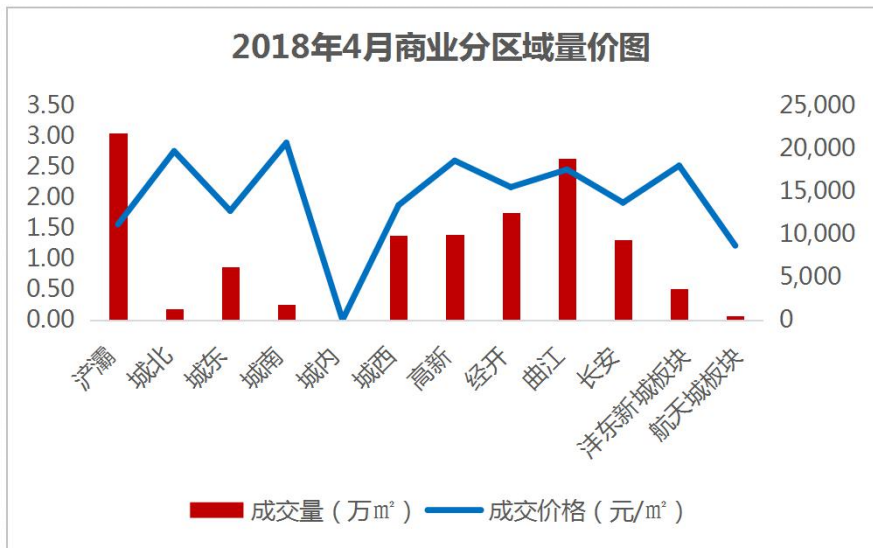
环比：-2.34% | 同比：18.67%

成交价格：14831元/m<sup>2</sup>

环比：6.74% | 同比：0.34%

# 商业 沪灞成交量依旧居首位，城南价格领先20602元/m<sup>2</sup>

## 商业成交面积排行TOP10



排名	项目	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	莱安中心	93736.52	17397
2	西安华南城	6683.83	6064
3	海伦国际	6157.18	12852
4	开远·半岛广场	6081.12	5689
5	万科·翡翠天誉	5239.20	21026
6	兰蒂斯城	5164.03	10000
7	华远·海蓝城	5032.73	17455
8	天时新苑	4734.77	15095
9	国色天香	4410.56	5000
10	曲江·汉华城	2551.76	17704

成交量TOP1 :

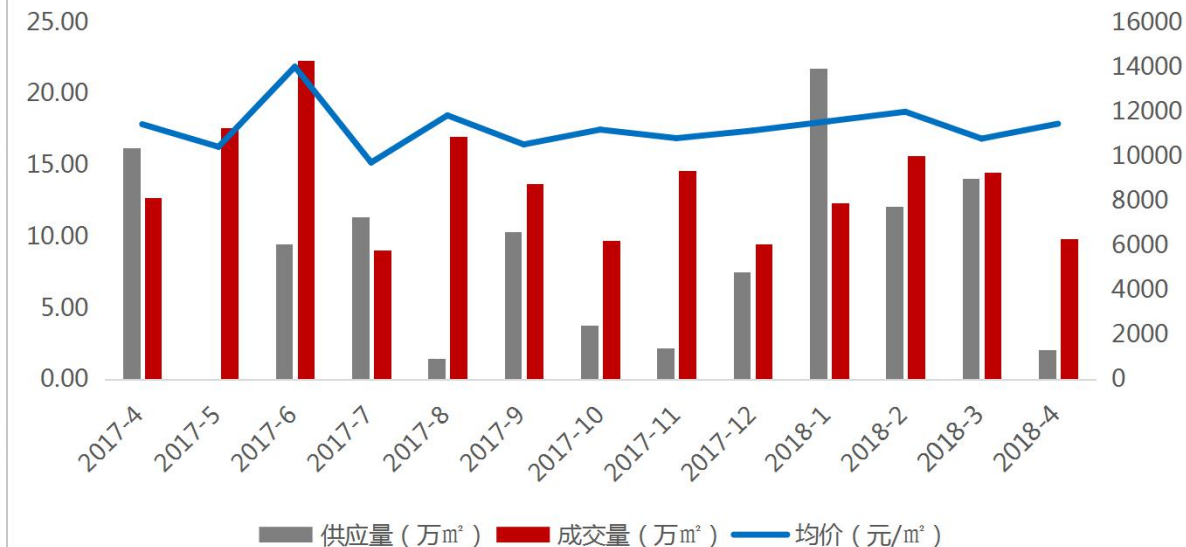
**沪灞 3.04万m<sup>2</sup>**

成交价格TOP1 :

**城南 20602元/m<sup>2</sup>**

# 办公 办公供应收缩幅度较大，成交量下跌3成以上，价格上涨6.18%

## 2018年4月办公供销价走势图



供应量：2.05万m²

环比：-85.40% | 同比：-87.35%

成交量：9.82万m²

环比：-32.14% | 同比：-22.68%

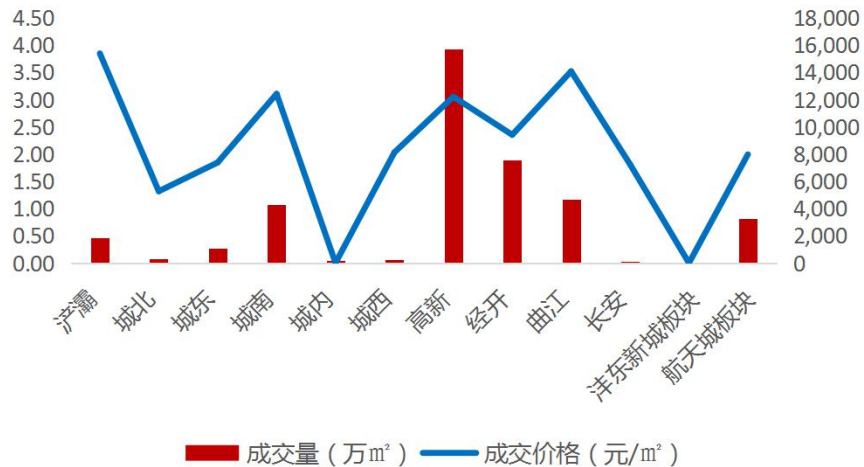
成交价格：11440元/m²

环比：6.18% | 同比：0.19%

### 办公成交面积排行TOP10

排名	项目	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	融城云谷	8225.45	11029
2	华商豪盛旺座城	8106.89	11516
3	航天城中心广场	6002.32	8483
4	首创国际城	4873.58	7854
5	泰华金汇时代	4324.74	9520
6	欧亚国际	3756.70	11826
7	中铁·西安中心	3671.56	20575
8	丝路国际创意梦工场	3287.87	12937
9	绿地国际花都	3188.00	8980
10	禾盛京广中心	2785.00	12012

### 2018年4月份办公分区域量价图



成交量TOP1 :

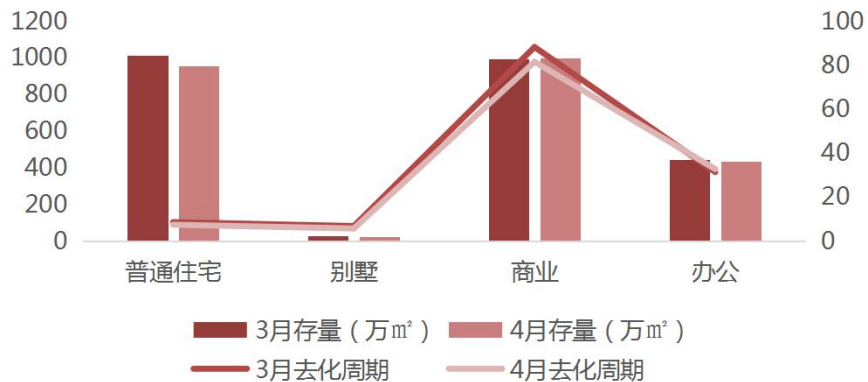
**高新 3.93万m<sup>2</sup>**

成交价格TOP1 :

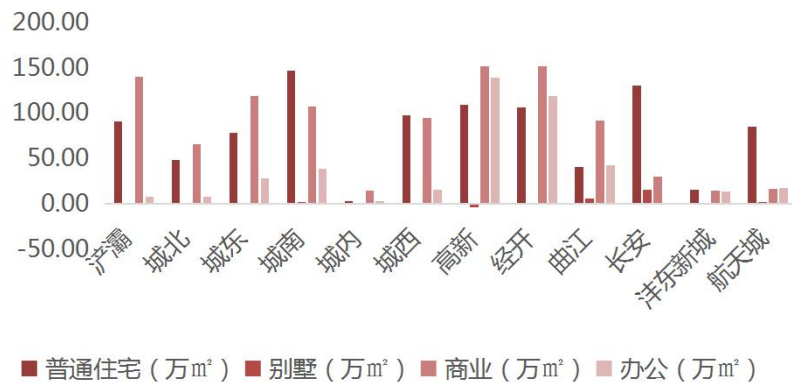
**沪灞 15388元/m<sup>2</sup>**

# 库存 商品房库存量进一步降低至2420.58万m<sup>2</sup>，平均去化周期下降至12个月

## 2018年3-4月西安各物业存量对比图



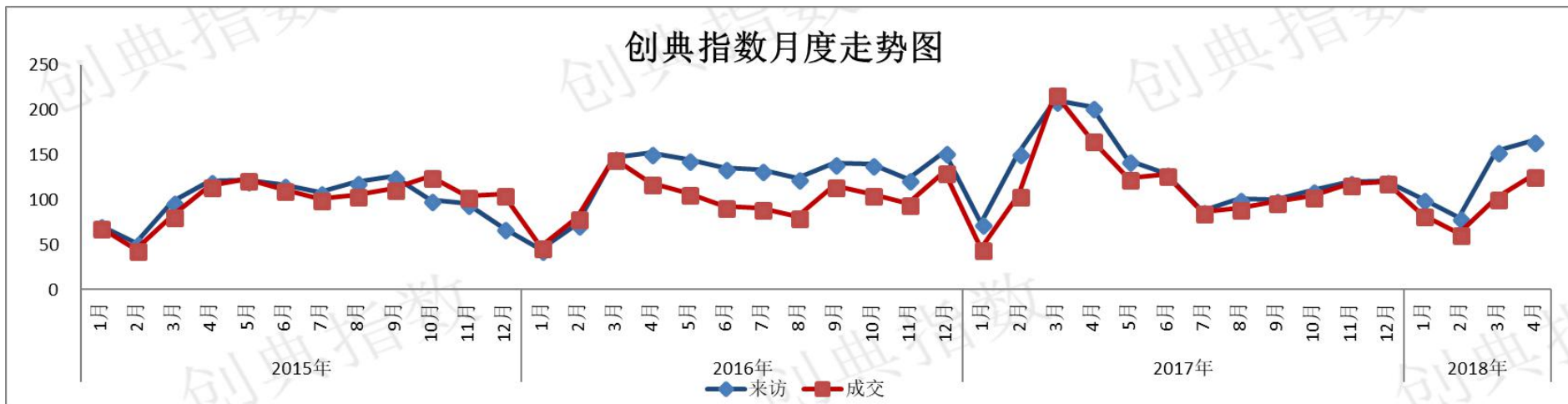
## 2018年4月各物业分区域存量图



- 截止2018年4月份，商品房存量2420.58万m<sup>2</sup>，去化周期12.7个月，较上月下降1.4个月；普通住宅957.47万m<sup>2</sup>，去化周期下降至7.5个月，别墅存量27.08万m<sup>2</sup>，去化周期下降至5.8个月，商业存量999.88万m<sup>2</sup>，较上个月上涨5.1万m<sup>2</sup>，但去化周期下降至81.5个月，办公存量下降至436.14万m<sup>2</sup>，去化周期32.8个月，较上月增长1.4个月；
- 商品房分区域来看：高新存量依旧最大，396.55万m<sup>2</sup>，但较上月已下降16.98万m<sup>2</sup>；其次经开377.76万m<sup>2</sup>；城内去化周期最长，其次是城南，去化周期为27个月，沣东新城去化周期最短4.3个月，但较上月进一步下降。

# 创典指数 市场高热状态愈演愈烈，创典来访指数、成交指数继续攀升

伴随着户籍政策的进一步放松，西安市人口内急速增加，置业需求快速激增，投资客、恐慌性购房群体进一步扩大，楼市高热状态愈演愈烈，促使房价保持环比继续上涨，项目平均到访量与成交量继续攀升。创典指数显示：来访指数166，环比上升10%，成交指数127，环比上升25%。



(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。)



# 开盘监测“银四”销售旺季，房企推货热情高涨，恐慌性置业需求继续扩大，开盘项目平均去化率96%

据创典重点项目监测，“银四”期间，房企推售热情高涨，推货速度加快。据统计4月份共有32个项目举行开盘活动，较上月增加13个项目，开盘总推货8109套，环比上涨113%，认购7751套，整体去化率高达96%，较上月平均去化率进一步升高，其中81%的项目达到“开盘即售罄”的情况。推售产品高层居多，区域以曲江、浐灞、高新、长安居多。

### 月度开盘平均去化率走势图



# 开盘监测

开盘日期	区域	项目名称	推售楼栋	建筑类型	户型	推出面积	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/㎡)	
2018.4.04	航天城	陕建·翠园锦绣	7#、8#	高层	三室	128/138/139	342	342	100%	10500	
2018.4.03	浐灞	龙湖香醍国际社区	4#	高层	三室	115/127	340	328	96%	10579	
2018.4.16		万科金域蓝湾	5#	高层	两室、三室	91/108/130	132	132	100%	11230(精装)	
2018.4.22		中南·樾府	1#、2#	洋房	三室	143	56	56	100%	14000(精装)	
2018.4.22		紫薇·花园洲	27#	叠拼	—	206/207/233/241	8	8	100%	16886-20058	
2018.4.21		丝路国际创意梦工场	2#(3-7层)	LOFT	—	50-270	79	76	97%	13000	
2018.4.26		中国铁建·花语城	3#	洋房	四室	143	32	32	100%	12080	
2018.4.27		中南·樾府	7#-11#	高层、洋房	三室、四室	105/130/143	250	250	100%	高层12300(精装) 洋房14500(精装)	
2018.4.29		保利心语花园	23#、24#	洋房	四室	128/143	144	144	100%	平层11288/顶跃 16511/底跃17013	
2018.4.27		绿城·桂语江南	14#、15#	高层	三室	96/117	358	358	100%	11997-12042(精装)	
2018.4.05		长安	万景荔知湾	1#、2#、3#、5#、8#、 11#	高层	二室、三室、四 室	86-138	234	104	81%	11000-12000
2018.4.30			海亮·德文郡	5#、10#、12#	小高层、洋房	二室、三室、四 室	85/90/99/128/138	516	516	100%	10648(精装)
2018.4.25	红星·紫御半山		6#、7#、9#、10#、13#	洋房	三室、四室	平层134/144/161、 底跃139-171、顶跃 129-154	144	144	100%	11500	
2018.4.29	融创南长安街壹号		57#、58#、59#	高层	三室	99/120/124	724	724	100%	10075-12091(精装)	
2018.4.07	曲江	金辉世界城	C11、C12	高层	三室、四室	90-140	520	520	100%	11000-16100	
2018.4.22		中国铁建·万科翡翠国际	10#、17#	高层	四室	157/160/192	392	392	100%	14164-15265(精装)	
2018.4.19		阳光城丽兹公馆	14#	高层	三室、四室	89/110/130	264	264	100%	13000(精装)	

# 开盘监测

开盘日期	区域	项目名称	推售楼栋	建筑类型	户型	推出面积	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/㎡)
2018.4.20	曲江	阳光城丽兹PLUS	6#	高层	三室、四室	94/110/124	157	157	100%	12500-13000(精装)
2018.4.29		金地南湖意境	14#	高层	三室、四室	97/115/136	269	269	100%	12800(精装)
2018.4.29		招商依云曲江	11#、16#	高层	三室、五室	104/130/185	226	226	100%	12000-12200
2018.4.29		华侨城天鹅堡	23#	高层	二室、三室、四室	78/83/106/119/131/167	146	146	100%	18400(精装)
2018.4.8	高新	海亮新英里	19# (10、11、13、14、18、9、20、23、24、25、26层)	高层公寓	一室	40	341	341	100%	10669-11539
2018.4.13		紫郡国韵	1#	高层	三室	98/125	244	151	61.90%	10800
2018.4.25		天地源·万熙天地	2#、3#	高层	三室	105-128	250	250	100%	14900
2018.4.29		保利·天悦	7#、8#	高层	三室、四室	98/142	220	220	100%	16824(精装)
2018.4.02	城南	华安·紫竹苑	9#	高层	二室、三室	97/132	256	256	100%	8700
2018.4.15	城东	合能铂悦府	12#	高层	三室、四室	99/117/129	100	100	100%	8878-9176
2018.4.12	城北	正荣府	1#	高层	三室、四室	98/117	264	262	99%	12000-13500 (精装)
2018.4.21		荣民·时代广场	1# (SOHO办公9-18F)	高层	——	43-107	210	210	100%	12500
2018.4.29		碧桂园凤凰城	9#、10#、11#、12#	高层、洋房	三室、四室	95/136/140	382	382	100%	9885(精装)
2018.4.22	高陵	恒大雅苑	9#	高层	三室	120/128	261	143	55%	7800(精装)
2018.4.30	沣东新城	恒大都市广场	1#	高层	一室、两室、三室	44/81/83/98/110	248	248	100%	9500-10600(精装)



## 房企动态

---

- 万科、融创和碧桂园位列全市成交额前三甲；
- 房企跨界合作成趋势，多领域发展战略布局；
- 绿城春江花月——为长安，造江南。

# 房企成交金额排行 万科、融创、碧桂园夺得榜单前三甲

4月西安房企商品房前十总销额283.58亿，房企总销售面积240.4万 $m^2$ ，万科、融创、碧桂园夺得榜单前三甲。

## 全市房企累计按成交金额TOP10

排名	房企名称	成交金额（元）	成交面积（ $m^2$ ）	成交套数（套）	成交均价（元/ $m^2$ ）
1	万科地产	5,432,646,640	460350.41	4845	11801
2	融创中国	4,872,560,842	357457.07	4115	13631
3	碧桂园集团	3,430,998,512	295812.49	2346	11599
4	绿地集团	3,337,581,260	301916.56	2628	11055
5	保利地产	2,432,567,583	224328.82	2747	10844
6	中海地产	2,129,953,659	148732.35	1455	14321
7	金辉集团	2,082,877,894	176935.53	2236	11772
8	阳光城集团	1,757,392,175	147167.61	1307	11941
9	富力地产	1,464,927,769	149734.61	1275	9783
10	华远地产	1,416,852,741	141753.38	1836	9995

## 房企动态 房企跨界合作成趋势，多领域发展战略布局

恒大集团与中科院签订协议，或进军航空航天领域；

中房交建集团与陕西紫云地产战略合作签约及“南海家缘”项目启动仪式举行；

中国金茂控股与科大讯飞签署合作协议，双方将在智慧城市、智慧社区、智慧家居等方面大城战略合作；

复星联手陕煤集团打造西安渭南文旅项目，总投资200亿；

碧桂园与苏宁开启全面战略合作，将在全国范围内开展商业地产的合作，设计零售、投资、金融等；

西安交大科技园、创客时代媒体、融创中国战略合作签约，将共同打造创新创业经济协同体；

融创与乐视影业成立合资公司，取名为乐创文景，进军文旅实景业务；

# 重点项目研究—绿城春江花月



## 项目基础指标信息

项目地址	西咸新区沣西新城世纪大道陈阳寨转盘向西500米		
开发商	咸阳国金房地产开发有限公司		
占地面积	51亩	容积率	3.4
建筑面积	15万m <sup>2</sup>	绿化率	35%
总户数	777户	产品类型	高层住宅
首开时间	预计2018年8月	交房时间	2020年
户型面积	116-220m <sup>2</sup>	价格	预计9000-10000元/m <sup>2</sup>
项目配套	幼儿园、泳池		
建筑风格	现代风格		
园林风格	中式园林		
项目动态	目前正在前期咨询		

# 重点项目研究—绿城春江花月

连廊设计，在保证居住舒适度的同时，公摊低至22%，项目一期规划为7栋高层，面积116m<sup>2</sup>-146m<sup>2</sup>。

采用古典和现代结合风格建筑外立面，全玻璃材质局部搭配真石漆，尊贵十足，气质盎然，高贵品质——彰显。



客厅特设宽敞落地窗与超大阳台相连，室外美景一览无遗。

小区内部配备幼儿园，自带泳池，目前一期买房送中央空调外机。

为长安造江南



分期	类型	楼栋	梯户比	单元	户型	面积区间(m <sup>2</sup> )
一期	高层	1-2#	2T4	1	三室	116m <sup>2</sup> 、129m <sup>2</sup> 、
		3-4#	2T4	1	三室、四室	116m <sup>2</sup> 、129m <sup>2</sup> 、146m <sup>2</sup>
		5-7	2T2	产品待定		

- 目前处于前期咨询阶段，开展“零距离”活动蓄客，意向客户杭州3天2晚免费游，参观杭州绿城项目，位于世纪大道上的城市展厅于2018年3月16日对外开放，接受客户咨询。

# 重点项目研究—绿城春江花月



高层3室2厅2卫：116m<sup>2</sup>

## 优点：

- ①全明户型，方正实用，
- ②客厅，主、次卧南向，采光较好；主卧独立衣帽间，卫生间，居住舒适度更高；
- ③休息区域与活动区域有明显区分；



高层3室2厅2卫：129m<sup>2</sup>

## 优点：

- ①全明户型，主、次卧南向，采光较好；
- ②客厅东、或西向采光，超大景观阳台，横厅设计，整个客厅看方正大气；



高层4室2厅2卫：146m<sup>2</sup>

## 优点：

- ①全明户型，主、次卧南向，采光较好；
- ②客厅东、或西向采光，超大景观阳台，横厅设计，整个客厅看上去更加方正大气；
- ③增加一间书房，厨房尺度宽敞；

# 重点项目研究—绿城春江花月

## 包装展示——售楼部&外围展示



# 重点项目研究—绿城春江花月

## 项目价值点：



**产品优势**—连廊设计，户户南北通透；客厅特设宽敞落地窗与超大阳台相连，视野开阔；玻璃幕墙+局部石材外立面；



**绿城物业服务**—从满意服务到感动服务，绿城物业服务在业界口碑极佳，为项目储备大量老客户资源；



**绿城品牌优势**——绿城品牌知名度和品牌形象影响力，为项目后期销售带来极大促进作用。

## 【创典全程简介】

创典全程地产机构创立于深圳，2001年进入西安。西安创典全程经过17年发展，从人员规模，项目数量及年销售额，均已成为西北地区房地产服务行业龙头企业。业务范围涵盖咨询顾问、营销代理、金融服务，目前在职人员1600余人，2017年代理销售额280亿。

凭借在西安多年专注深耕形成的资源积累、人才厚度和专业能力，以及极强的团队凝聚力和执行力，赢得了众多客户的真诚信任和持续合作，包括万科、碧桂园、阳光城、金地、金辉、融创、绿地、中铁、中海、华远、华侨城、华润、保利、协和、万众、雅居乐、天朗等极具影响力房企。

创典全程长期保持市场优势和优胜的销售业绩，持续追求更高的客户满意度水平，被业界誉为“创典铁军”。

## 【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。