

市场周报

2018年第29期【2018.7.16-2018.7.22】





01

政策解读

政策内容：

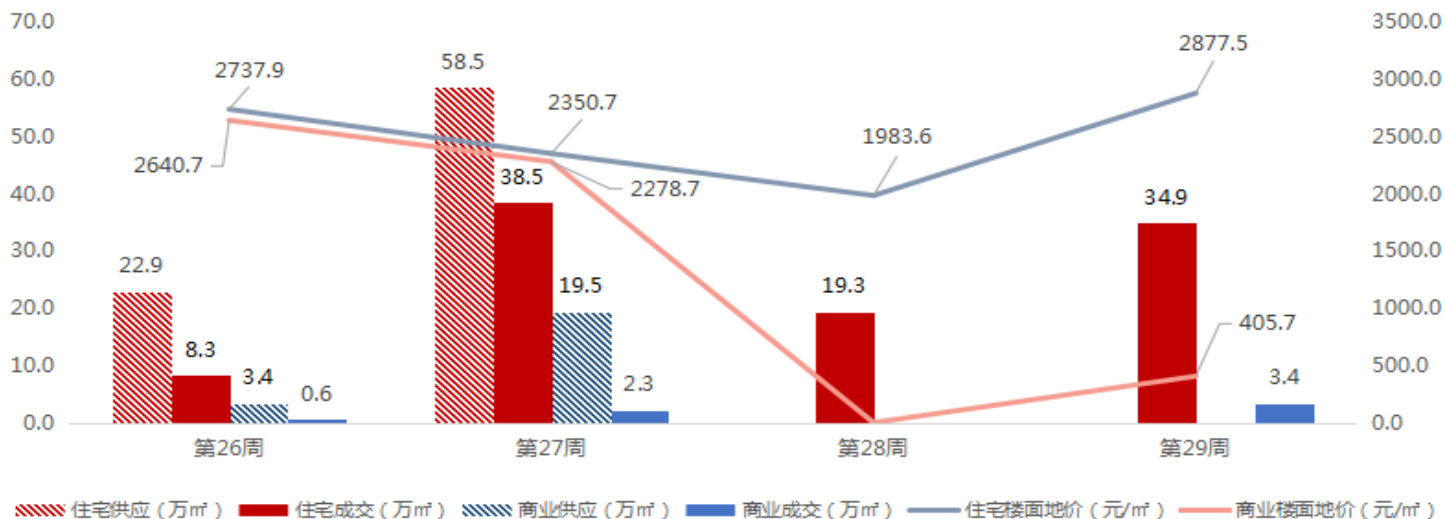
根据《中共西安市委、西安市人民政府关于进一步支持西咸新区加快发展的若干意见》(市字〔2017〕138号)、《西安市人民政府关于授权西咸新区行使辖区行政和社会管理职能的通知》(市政发〔2017〕30号)精神，经西咸新区管委会批准，自2018年7月16日起，对西咸新区规划区内实施商品住房价格申报、公示管理。实施商品房价格申报公示的区域和范围：房地产开发企业在西咸新区辖区882平方公里范围以内(不含反托管的12.6平方公里)的新建商品住房(含已领取预售许可证但尚未售出的商品住房)均列入商品住房价格申报范围。经济适用住房、限价商品房、人才安居房管理仍按现行政策执行，不列入申报范围。其中，沣东新城辖区所有房地产开发企业均应对所售商品住房价格进行申报和公示;空港新城、泾河新城、秦汉新城、沣西新城辖区所有房地产开发企业均应对所售商品住房价格进行申报。

创典点评：西咸新区房地产市场近一年热度高，价格涨幅较大，此次政策明确西咸新区五大新城实施价格申报、公示制度，预示西咸新区的楼市也将进入政府强监管的阶段，以此来稳定区域楼市、平稳房价，从长期角度来看，西咸新区五大板块被纳入西安大限购区域范围内也是大概率事件。



02
土地市场

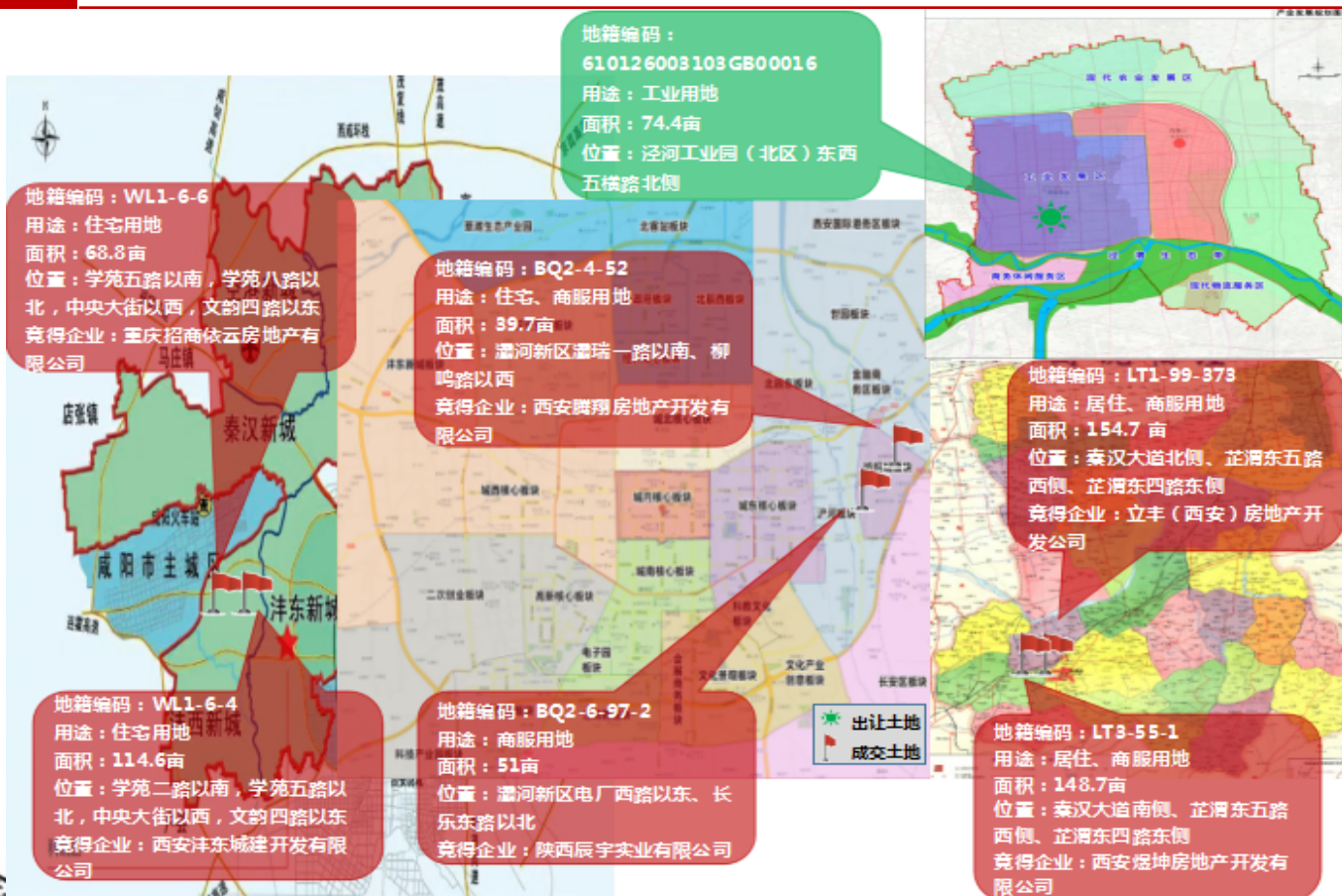
2018年西安土地市场周度走势图



- 本周住宅和商服用地无新增供应，高陵泾河工业园供应1宗工业用地，面积74亩。
- 成交方面，本周成交6宗地块，面积573亩，均为住宅、商服用地；其中，灞河新区成交两宗城改用地，分别为腾业国王镇和辰宇世纪城项目用地。临潼新区秦汉大道附近成交2宗商住用地，分别由蓝光集团和立丰地产摘得，其中蓝光地产以7.86亿元竞得149亩土地，溢价率达201%，立丰地产耗资2.86亿摘得155亩土地，溢价5.5%；此外，沣东地产和招商地产分别摘得西咸文教园2宗179.6亩居住用地，楼面地价高达6401元/㎡。

供销分布图

蓝光、立丰临潼新区摘地，西咸文教园规划调整后首次对外供地，摘地企业再次刷新区域地价





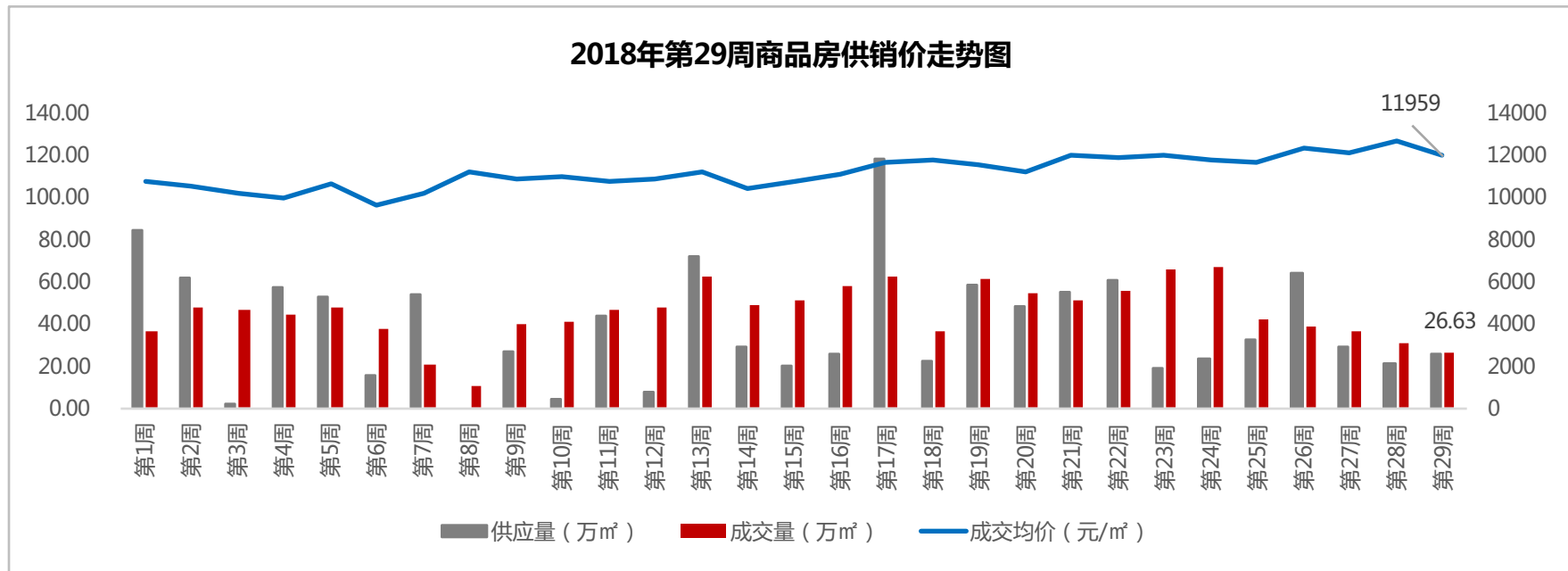
03

新房市场

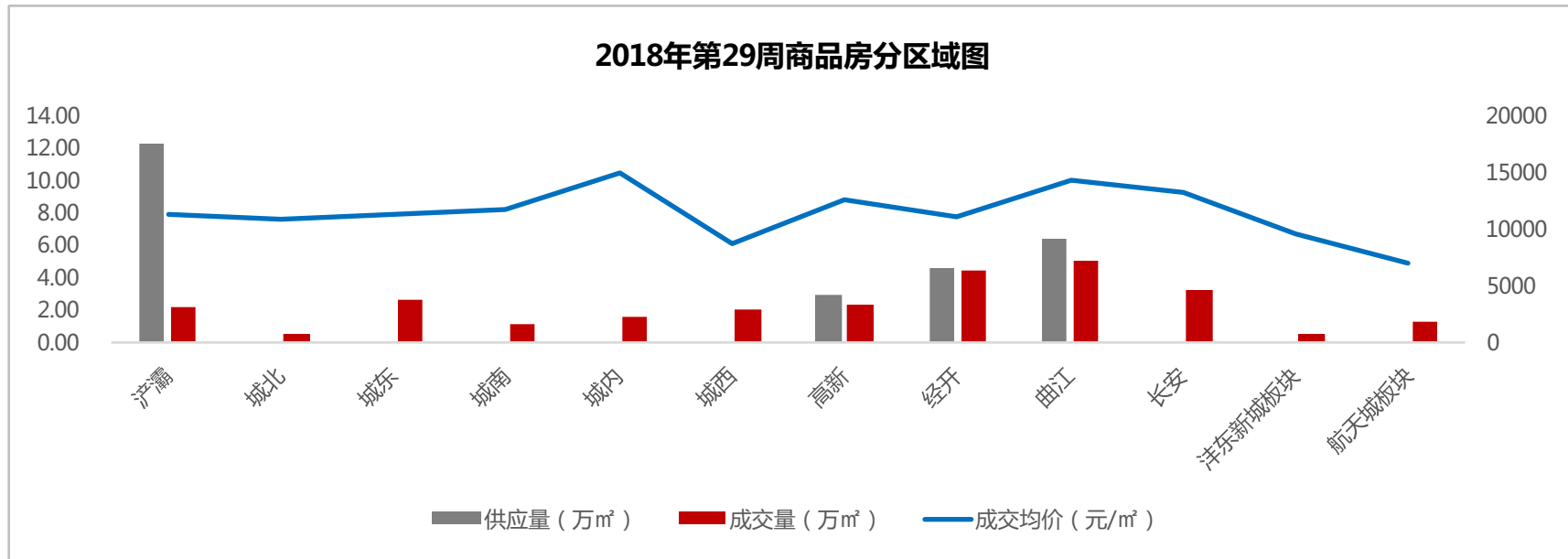
新房批售

商业、车库集中获证，住宅仅508套

区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积 (m ²)	预售信息
经开	碧桂园凤凰城	114-117,119	225	33695.72	114-116#楼总高18层，2梯2户，面积145m ² ；117#、119#楼总高6层，面积260-280m ²
	碧桂园凤凰城	20	265	31044.23	20#楼总高33层，4个单元，2梯2户，面积108m ² 、126m ² ；
曲江	华商豪盛旺座城	2	34	47797.42	办公
	中国铁建·万科翡翠国际	53	2	229.4	商铺，面积114m ²
	中国铁建·万科翡翠国际	54	7	1481.57	商铺，面积77-462m ²
高新	万科高新华府	25	1054	32696.12	车库
	兰基中心	3	315	38948.15	3#楼总高24层，面积70-1460m ²
浐灞	荣德·河与墅	24	18	3040.38	24#楼为洋房，总高6层，房源面积154-185m ²
	丝路国际创意梦工场	5	127	14114.55	商业
	龙湖·香醍国际社区	119	452	17619.32	车库

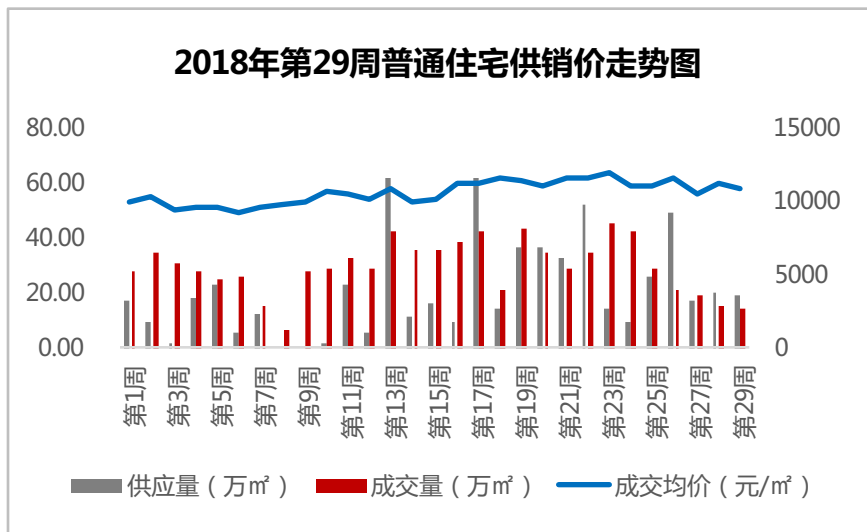


➤ 2018年第29周，全市商品房市场供应量25.97万m²，环比上涨22.46%，成交量26.63万m²，环比下跌11.61%，成交价格11959元/m²，环比下跌5.57%。



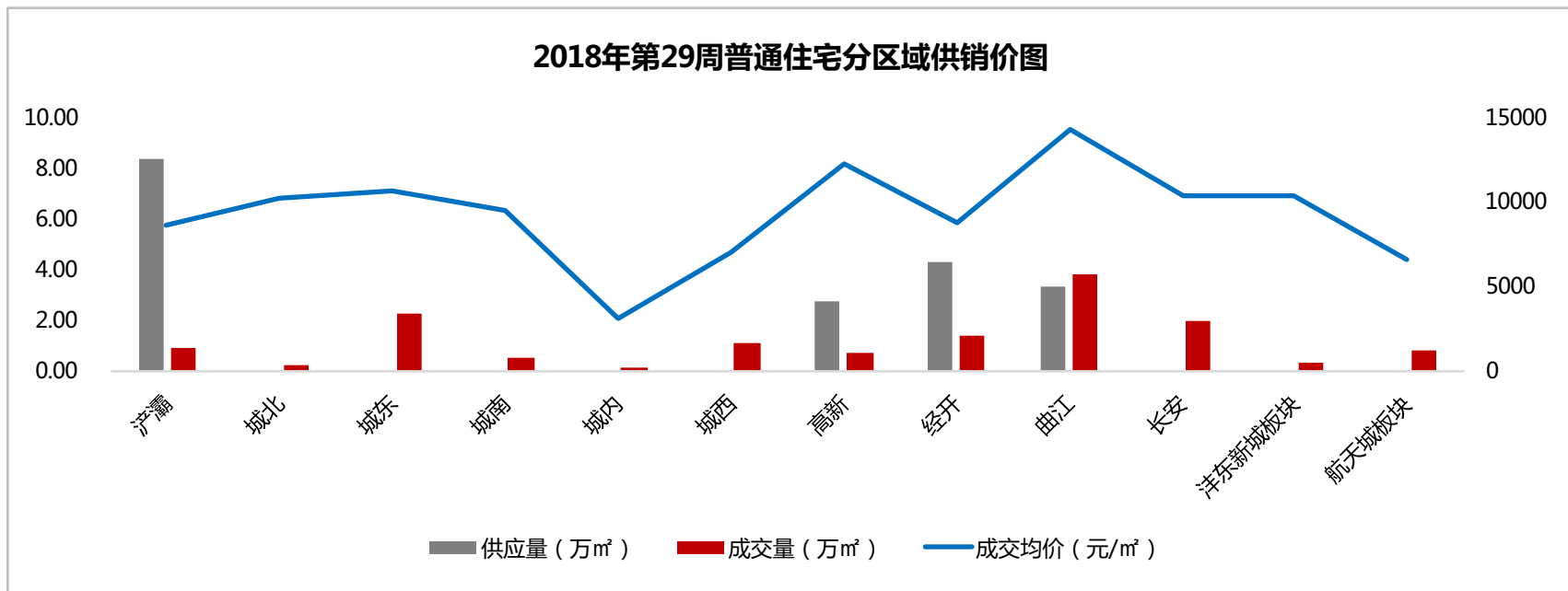
- 供应量方面：本周灞灞供应12.25万 m^2 ，供应量最大，其次是曲江和经开区域，分别供应6.34万 m^2 和4.49万 m^2 ；
- 成交量方面：曲江、经开、长安成交居前三位，依次成交5.06万 m^2 、4.41万 m^2 和3.23万 m^2 ；
- 成交价格方面：居区域前三位的依次是城内14817元/ m^2 ，曲江14341元/ m^2 及长安13147元/ m^2 。

第29周普通住宅销售金额排行



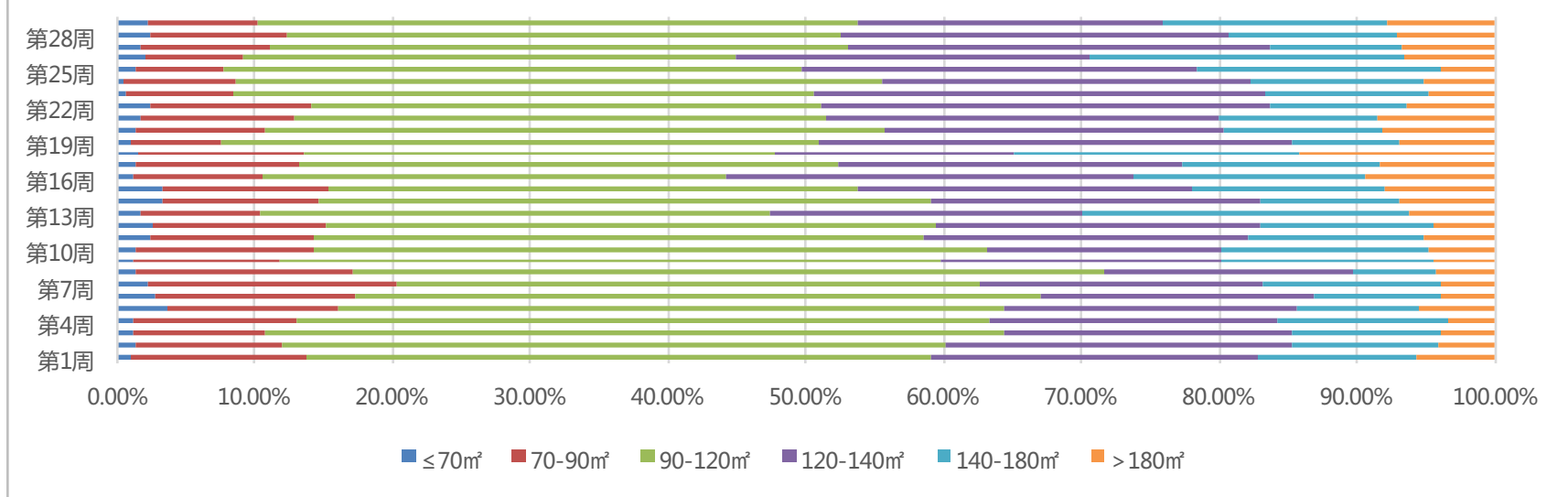
排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m ²)	(元/m ²)
1	中海·曲江大城	460,040,481	30741.18	14965
2	辰宇世纪城	133,207,445	13474.07	9886
3	恒大·养生谷	103,409,420	7882.15	13119
4	融创天朗·南长安街壹号	51,513,863	4556.11	11307
5	融创西安壹号院	50,706,587	2378.42	21319
6	碧桂园凤凰城	44,324,498	3283.54	13499
7	梨园公馆	37,151,961	5567.46	6673
8	曲江三迪枫丹	25,962,516	2322.35	11179
9	天浩·上元郡	23,186,596	2945.17	7873
10	绿地新里城	19,459,913	1688.58	11524

- 2018年第29周，市场供应量18.62万m²，环比下跌5.24%，成交量13.87万m²，环比下跌7.37%，成交价格10734元/m²，环比下跌3.70%；
- 本周中海·曲江大城、辰宇世纪城、恒大·养生谷销售金额排行居前三位。



- 供应量方面：灞桥供应8.36万^m，供应量最大，其次是经开和曲江区域，分别供应4.26万^m和3.27万^m；
- 成交量方面：曲江、城东、长安成交居前三位，依次成交3.83万^m、2.20万^m和1.97万^m；
- 成交价格方面：位居前三位的依次是曲江14204元/^m，高新12283元/^m、城东10653元/^m。

普通住宅分面积段成交情况

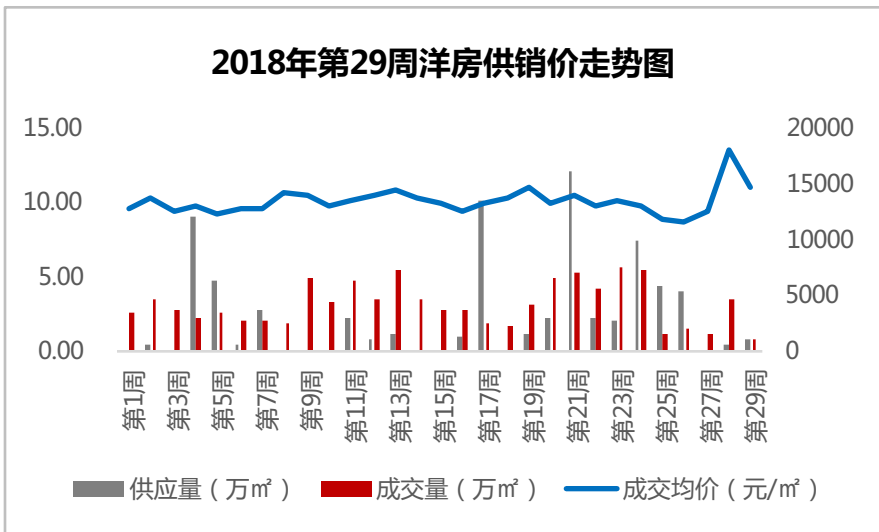


▶ 分面积段成交来看：第29周普通住宅各面积段成交量排名前三的依次是90-120m²和120-140m²和140-180m²，分别成交6.05万m²、3.07万m²和2.25万m²，本周140-180m²面积段涨幅最大，环比上涨22.99%，120-140m²面积段跌幅最大，环比下跌27.40%。

第29周洋房销售金额排行

排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m ²)	(元/m ²)
1	金辉世界城	25,268,754	1361.58	18558
2	南飞鸿十年城	13,464,097	562.80	23923
3	曲江·华著中城	5,622,846	268.94	20907
4	中冶·一曲江山	4,945,554	346.96	14254
5	海亮德文郡	4,829,476	418.92	11528
6	绿地·海珀紫庭	4,081,804	298.36	13681
7	中海·曲江大城	3,817,664	255.75	14927
8	富力·白鹭湾	3,147,984	276.99	11365
9	冠昌·金域湾畔	2,884,689	241.13	11963
10	中铁琉森水岸	2,868,514	289.83	9897

2018年第29周洋房供销价走势图



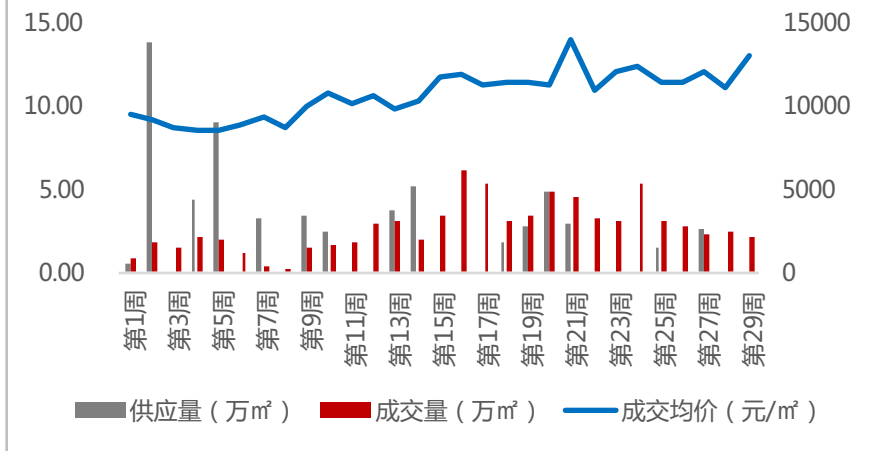
- 2018年第29周，洋房供应0.8万m²，环比上涨82.88%，成交量0.71万m²，环比下跌79.47%，成交价格14622元/m²，环比下跌19.07%；
- 分区域来看：供应方面：仅曲江供应0.8万m²；成交方面：曲江、浐灞、高新成交居前三位，依次成交0.29万m²、0.10万m²、0.08万m²；成交价格方面：居前三位的依次是高新19978元/m²，曲江16132元/m²及航天城14428元/m²。

公寓成交量波动下跌10.64%，价格上涨至12998元/m²，达到年内次高点；长安、经开、曲江成交居区域前三位

第29周公寓销售金额排行

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	西安环球贸易中心	45,543,868	2476.53	18390
2	绿地城	37,309,103	3833.66	9732
3	金辉世界城	27,635,733	1846.80	14964
4	水滴Uhome	20,176,584	1217.07	16578
5	拉克雷公馆	19,922,171	1542.87	12912
6	亿润·领域	18,878,365	1445.40	13061
7	旭辉荣华·公园大道	16,000,867	1248.96	12811
8	曲江·华著中城	15,887,785	820.82	19356
9	环球西安中心	12,620,200	354.50	35600
10	宫园美寓	7,523,150	771.89	9746

2018年第29周公寓供销价走势图

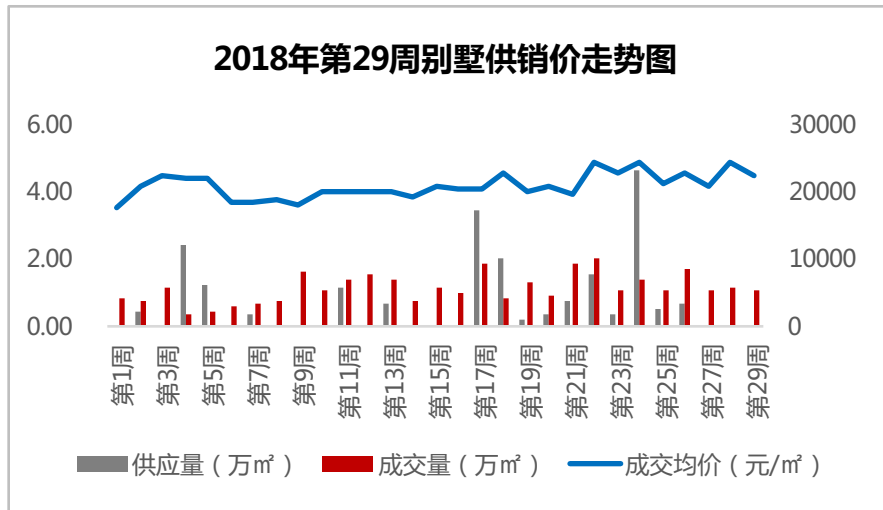


- 2018年第29周，公寓无供应，成交2.14万m²，环比下跌10.64%，成交价格12998元/m²，环比上涨17.16%；
- 分区域来看：成交方面：长安、经开、曲江成交居前三位，依次成交0.43万m²、0.33万m²和0.27万m²；成交价格方面：居前三位的依次是高新17959元/m²，经开16574元/m²及曲江16315元/m²。

第29周别墅销售金额排行

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	龙湖双珑原著	130,490,228	5387.32	24222
2	白桦林间	37,442,538	1857.90	20153
3	就掌灯	12,700,001	636.02	19968
4	荣德·河与墅	9,600,000	324.86	29551
5	世园大公馆	9,015,358	537.14	16784
6	科为·城堡	8,936,984	329.23	27145
7	紫薇·花园洲	8,901,509	448.95	19827
8	高新·枫林九溪	7,108,757	391.72	18148
9	国岭	5,000,000	205.73	24304
10	中国铁建·西派国际	4,505,340	208.86	21571

2018年第29周别墅供销价走势图



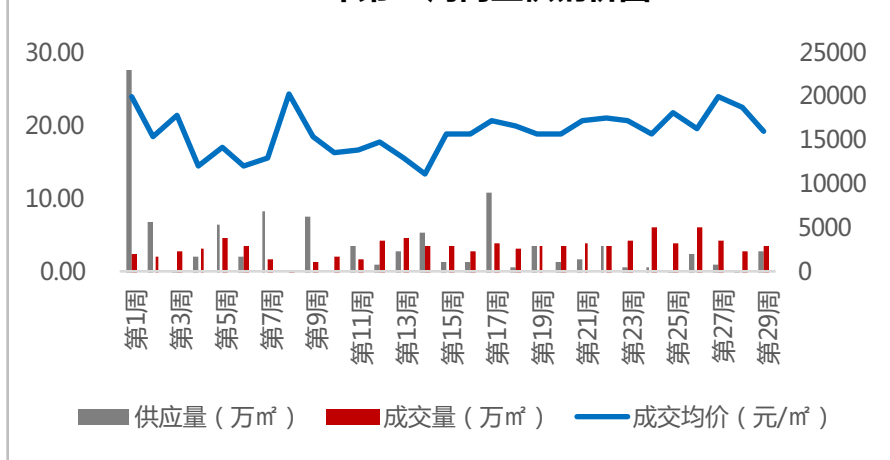
- 2018年第29周，别墅无供应；成交1.07万m²，环比下跌6.96%，成交价格22323元/m²，环比下跌7.96%；
- 分区域来看：成交量方面：长安、浐灞、经开成交居前三位，依次成交0.56万m²、0.21万m²、0.19万m²；成交价格方面：居前三位的依次是航天城27145元/m²，长安24225元/m²及城北21571元/m²。

商业成交量随供应的大幅增加而上涨近三成，但价格下跌十成以上；城内、城西、经开成交居区域前三位

第29周商业销售金额排行

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	唐人国际商会大厦	89,419,650	5961.31	15000
2	锦翔梧桐坊	37,520,350	4583.45	8186
3	华海湖滨会馆	30,000,000	1561.61	19211
4	西部网货批发中心	25,461,534	1199.61	21225
5	万景·荔知湾	20,105,909	758.46	26509
6	碧桂园·高新时代	19,485,112	574.57	33913
7	东方亿象城	18,229,485	915.06	19922
8	金地南湖艺境	15,305,770	806.19	18985
9	中铁·西安中心	14,790,900	870.97	16982
10	紫郡长安	13,803,346	1358.27	10162

2018年第29周商业供销价图



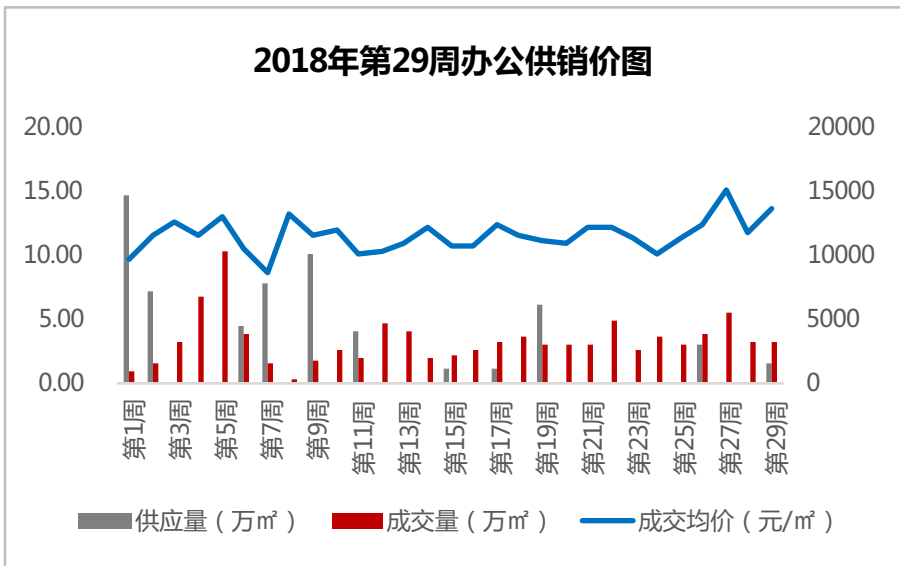
- 2018年第29周，商业供应2.74万m²，环比上涨732.95%，成交量3.52万m²，环比上涨28%，成交价格15810元/m²，环比下跌15.40%；
- 分区域来看：浐灞供应最大2.34万m²；成交方面：城内、城西、经开成交居前三位，依次成交0.62万m²、0.62万m²、0.61万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是长安23906元/m²，航天城板块23232元/m²及城东21300元/m²。

办公市场成交量平稳微跌4.43%，成交价格回升至13608元/m²，达到年内次高点；经开、城内、高新成交居区域前三位

第29周办公销售金额排行

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	唐人国际商会大厦	133,243,950	8882.93	15000
2	旭辉中心	51,944,089	3525.33	14735
3	旺都	28,529,084	1833.53	15560
4	华商豪盛旺座城	25,536,942	1659.75	15386
5	西部网货批发中心	22,159,402	1992.43	11122
6	绿地·香树花城	16,710,419	1413.47	11822
7	坤元TIME	12,385,405	822.09	15066
8	长和·上尚郡	12,184,375	1116.60	10912
9	禾盛京广中心	11,147,680	1173.44	9500
10	莱安中心	10,843,822	615.60	17615

2018年第29周办公供销价图

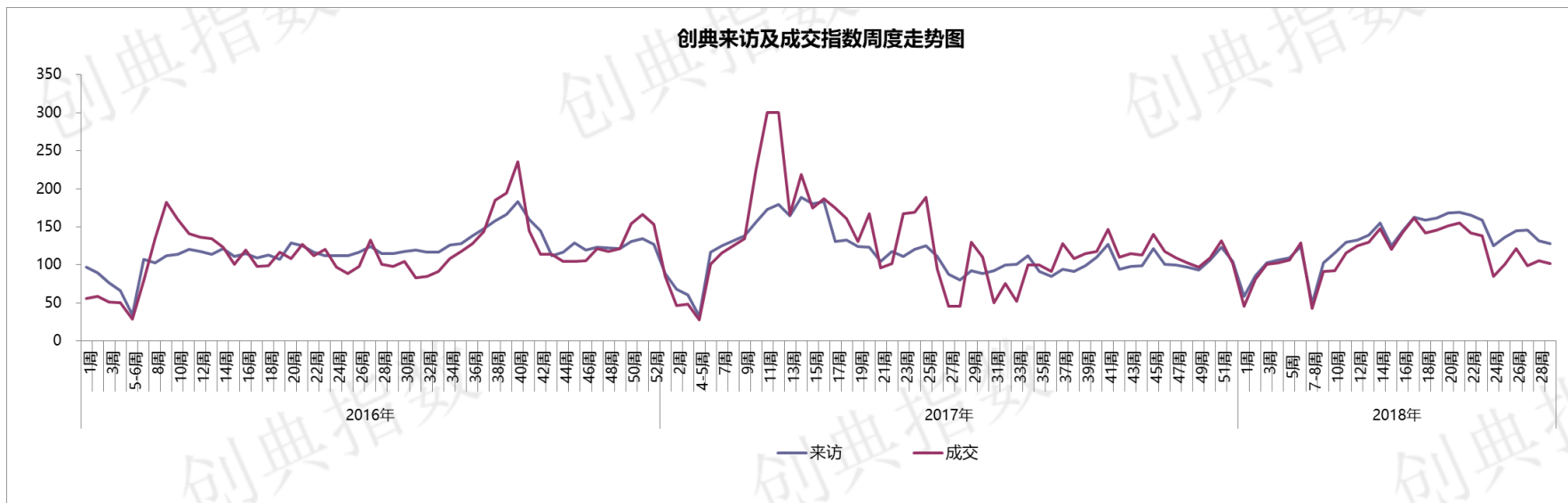


- 2018年第29周，办公供应1.43万m²，成交3.10万m²，环比下跌4.43%，成交价格13608元/m²，环比上涨16.83%；
- 分区域来看：仅产霸供应1.43万m²，成交方面：经开、城内、高新成交居前三位，依次成交1.11万m²、0.89万m²、0.70万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江15989元/m²、城内15000元/m²，高新13396元/m²。



04
创典监测

创典指数显示：第29周项目来访指数128环比下滑2%，成交指数100环比下滑2%。



(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 港务区立交以东三公里（鸣犊泉东侧）

物业类型 高层

开盘时间 2018年7月18日

总建面 46万m²

容积率 2.7

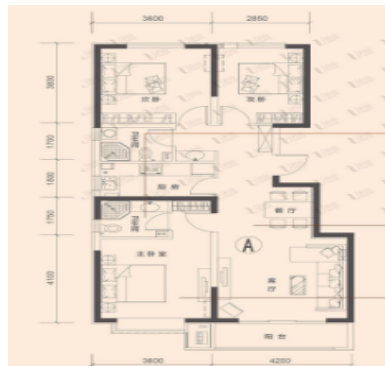
绿化率 34%

成交价格 均价7600-7800元/m²

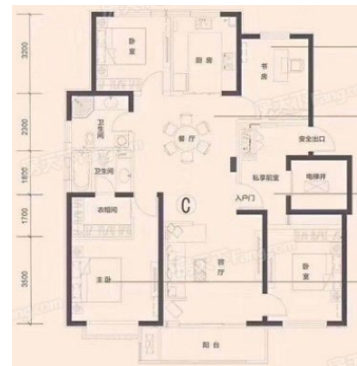
成交金额 约1.9亿

开发商 西安市福尚置业有限责任公司

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)
21#	2	17	1T1	四室	140	68	206	98%	7600-7800元/m ²
19#	4	17	1T2	三室	95	142			
8#	2	17	1T2		115				



115m² 3室2厅2卫



140m² 4室2厅2卫

项目简介：

项目地址 秦汉大道与姜白路交汇的东北角

物业类型 小高层

开盘时间 2018年7月18日

总建面 29万㎡

容积率 2.79

绿化率 38%

成交价格 7500元/㎡

成交金额 约3.1亿

开发商 中金（西安）投资开发有限公司



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)
3#	3	18	2T4	三室	89	356	188	53%	7500元/m ²
					113				
					133				
7#	2	18	2T4	三室	89	356	188	53%	7500元/m ²
					113				
					133				



89m² 2室2厅1卫



133m² 3室2厅2卫

项目简介：

项目地址 新开门南路和裴家控路十字

物业类型 洋房

开盘时间 2018年7月21-22日

总建面 20万㎡

容积率 2.8

绿化率 35%

成交价格 均价16500元/㎡

成交金额 约3.3亿

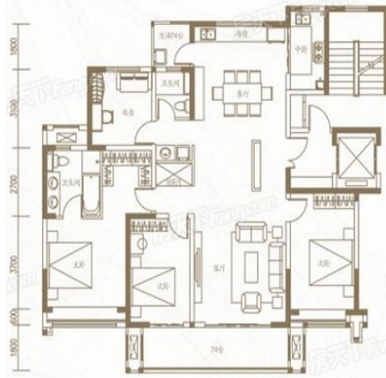
开发商 西安朔坤房地产开发有限公司



楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (㎡)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/㎡)
8#	2	9+1	2T2	四室	平层 144/166、 底跃 144/166、 顶跃 182/203	126	126	100%	16500元/㎡
9#	2	7+1	2T2	四室					
11#	2	9+1	2T2	四室					
12#	2	7+1	2T2	四室					



145㎡ 4室2厅2卫



166㎡ 4室2厅2卫

【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。