

市场周报

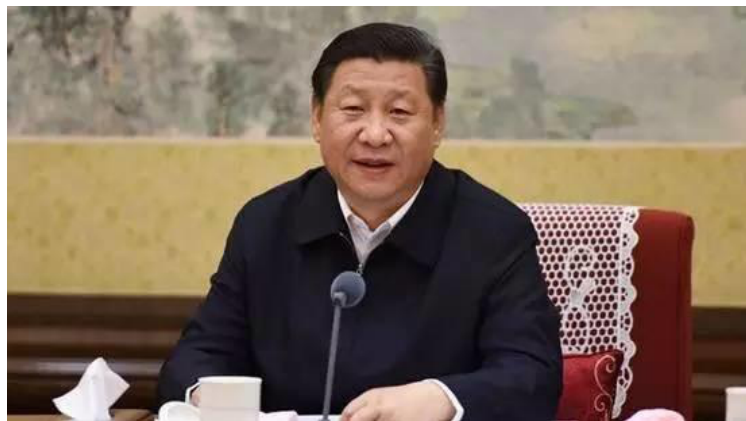
2018年第31期【2018.7.30-2018.8.5】





01

政策解读



7月31日，中共中央政治局会议召开

涉及房地产领域重要内容：下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制；财政政策和货币政策方面：会议强调“提高政策的前瞻性、灵活性、有效性”。财政政策要在扩大内需和结构调整上发挥更大作用。要把好货币供给总闸门，保持流动性合理充裕。

❖创典点评：明确调控政策持续不放松，从“遏制过快上涨”到“坚决遏制房价上涨”，表明控房价、遏制房价上涨的决心；预计下半年整治市场秩序的监管措施持续，并加快推进房地产长效机制建设；财政政策后期会更加“积极”，着力点在“扩内需和调结构”；货币政策从“保持流动性合理稳定”到“保持流动性合理充裕”，预示货币政策会有所放松，“钱荒”会有所缓解，但仍需继续严控资金的流向。



02

行业资讯

中骏集团控股有限公司与美的置业集团正式签署战略合作协议。根据协议，中骏集团与美的置业将本着互利共赢的原则，建立战略合作伙伴关系：一方面，双方将建立信息通报制度，及时共享房地产政策、市场、金融等信息；另一方面，双方还将在土地市场展开战略合作，将采用联合竞买或联合收购的方式共同拿地。除此之外，双方还将在市场研究、设计研发、品牌推广、人才培养等方面加强全方位的合作与交流。

创典点评：此次战略合作协议的签订，标志着双方在房地产开发战略布局的基础上，进行深度合作，有助于中骏未来加速多元化战略布局。

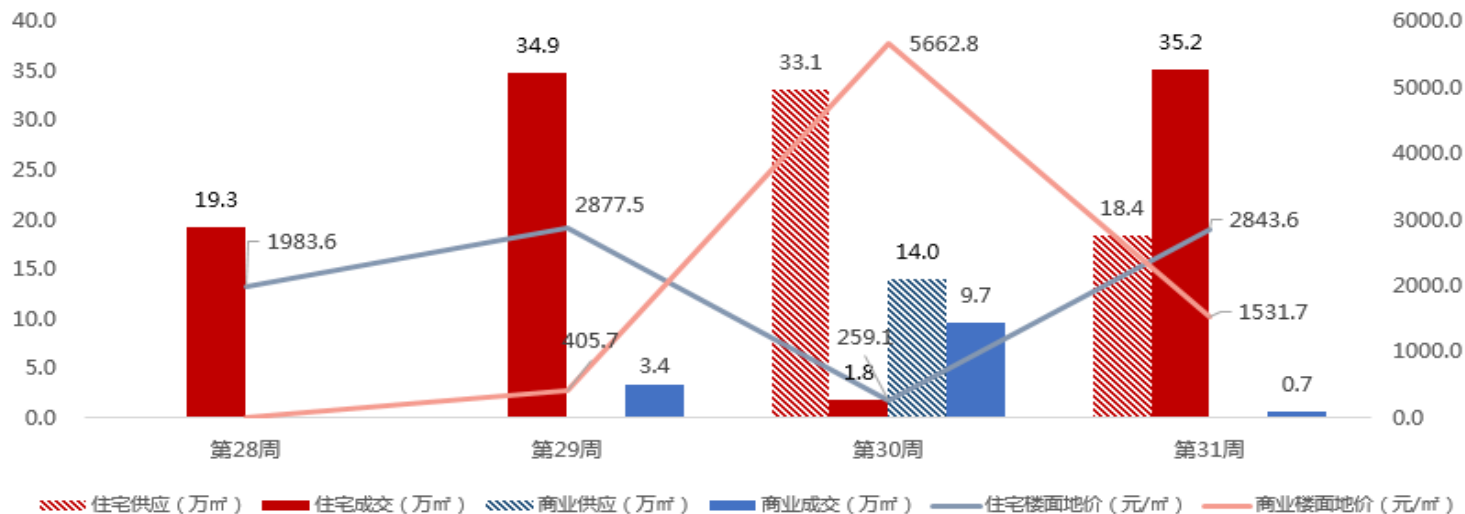


A large red circle with a subtle gradient and a soft drop shadow is centered on the page. It contains the text '03' and '土地市场' in white. Surrounding this central circle are approximately 15 red triangles of various sizes and orientations, scattered across the white background.

03

土地市场

2018年西安土地市场周度走势图



- 本周新增土地供应7宗，面积276.6亩，全部为住宅、商服用地，其中，西咸沣西新城供应6宗纯住宅用地，面积270.3亩，城西供应1宗住宅、商服用地，面积6.3亩。
- 成交方面，本周成交14宗地块，面积868.2亩，其中，住宅、商服用地9宗，面积538.2亩，位于西咸新区泾河、沣西和沣东新城，工业仓储及公共设施用地5宗，面积330亩，位于秦汉和空港新城。

供销分布图

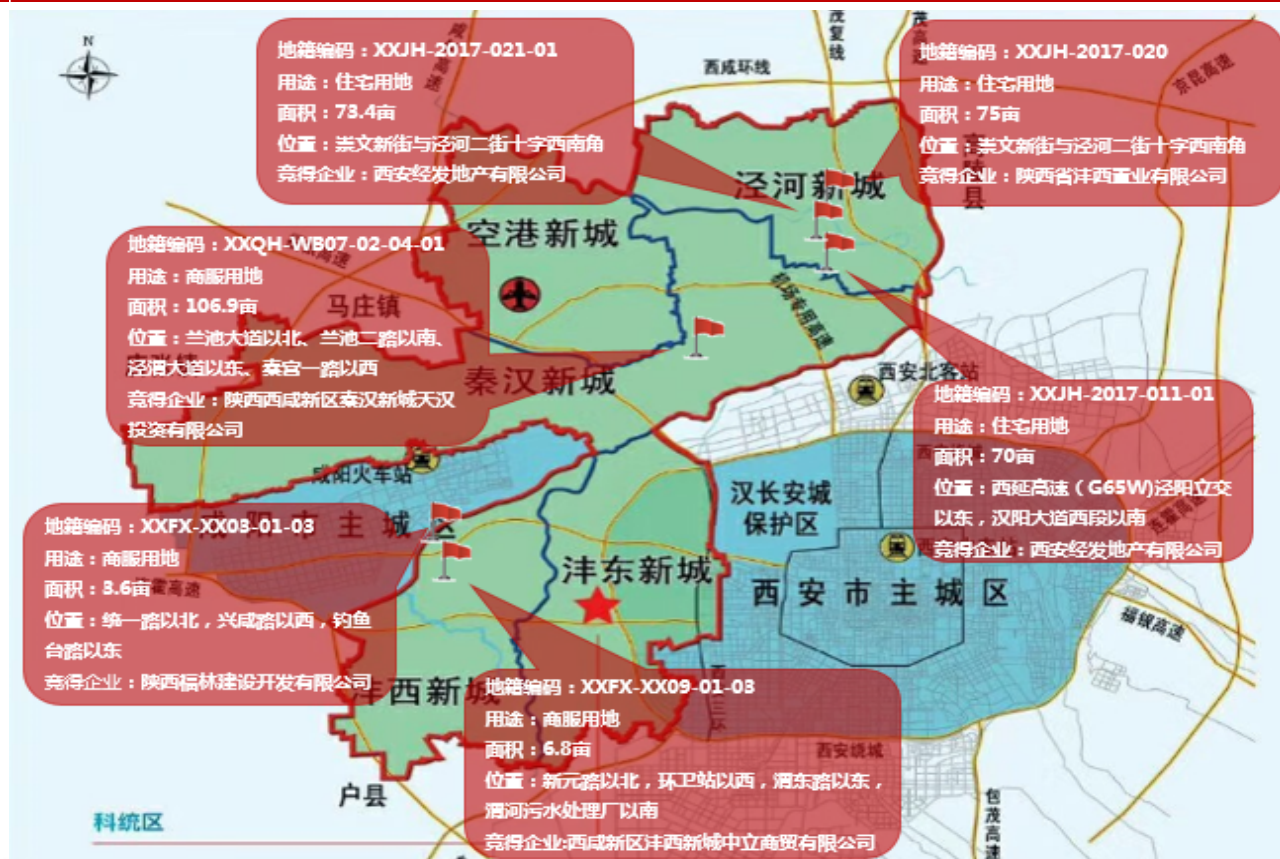
土地市场稳步供应，沣西新城6宗纯住宅用地出让领跑全市





供销分布图

泾河新城426亩住宅用地成交，楼面价达3906元/平方米



A large red circle with a subtle gradient and a soft drop shadow is centered on the page. Surrounding this central circle are approximately 15 smaller red triangles of various sizes and orientations, scattered across the white background.

04 新房市场

价格公示

2018年第37批5个项目769套商品住房价格公示，毛坯8830-24233元/m²，精装11128-18314元/m²

序号	项目	楼栋号	面积区间	总套数	价格区间（元/m ² ）
毛坯项目					
1	大华翰林华府（一期）	4#	95-130	150	8830-11720
2	金地中心风华	6#、7#、10#、13#	119-203	100	14933-24233
3	英俊年华国际社区	6#	104-127	92	9763-10329
精装项目					
4	沣东新里公馆二期	6#	96-124	132	11128-13028
5	西安恒大·养生谷	21#、24#、27#、23#	86-139	295	14614-18314

价格公示

2018年第38批1512套商品住房价格公示，毛坯11850-18018元/m²，精装9768-24445元/m²

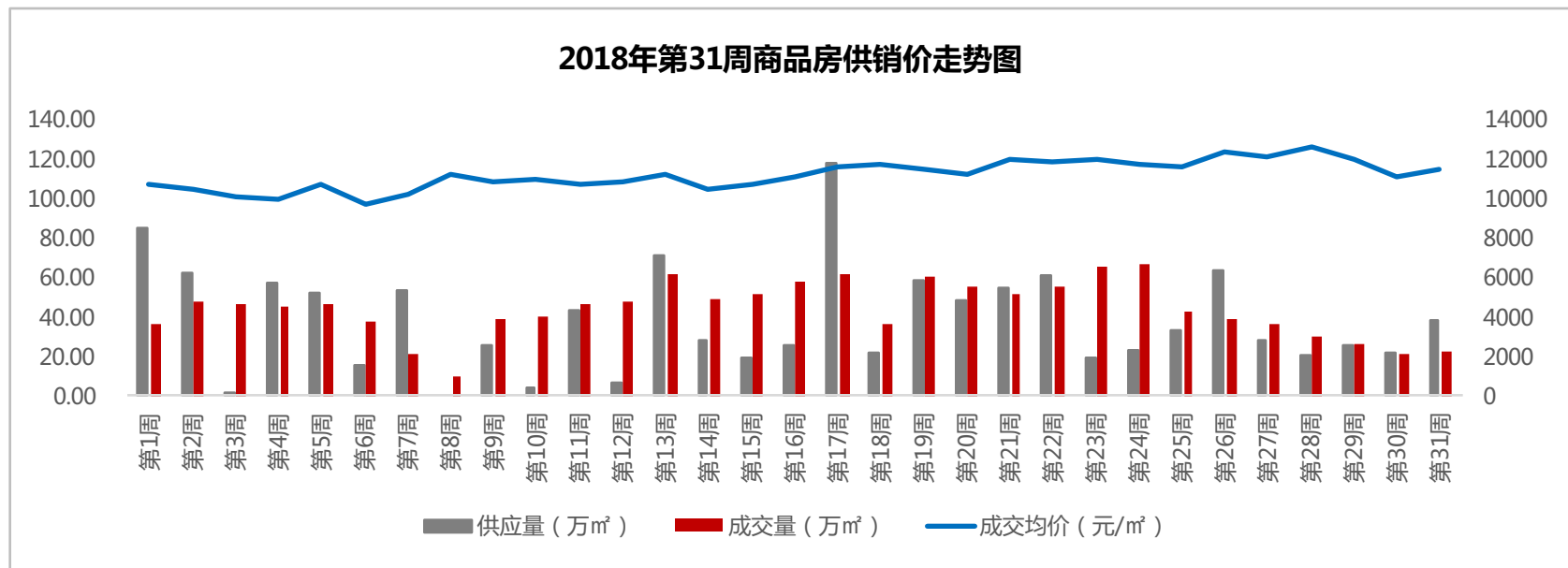
序号	项目	楼栋号	面积区间	总套数	价格区间（元/m ² ）
毛坯项目					
1	保利心语花园	1#	129-142	12	14026-18018
2	中建昆明澜庭	25#、26#	199-231	48	11850-15500
精装项目					
3	海亮·熙悦	1#、4#、7#	84-138	324	9768-11670
4	中建昆明澜庭	2#	67-134	140	10830-16080
5	万科翡翠国宾	1#、7#、9#、10#、11#	83-179	588	15945-24445
6	世贸璀璨倾城	6#	101-136	268	9825-13641
		9#、10#	126-143	132	13057-19348

价格公示

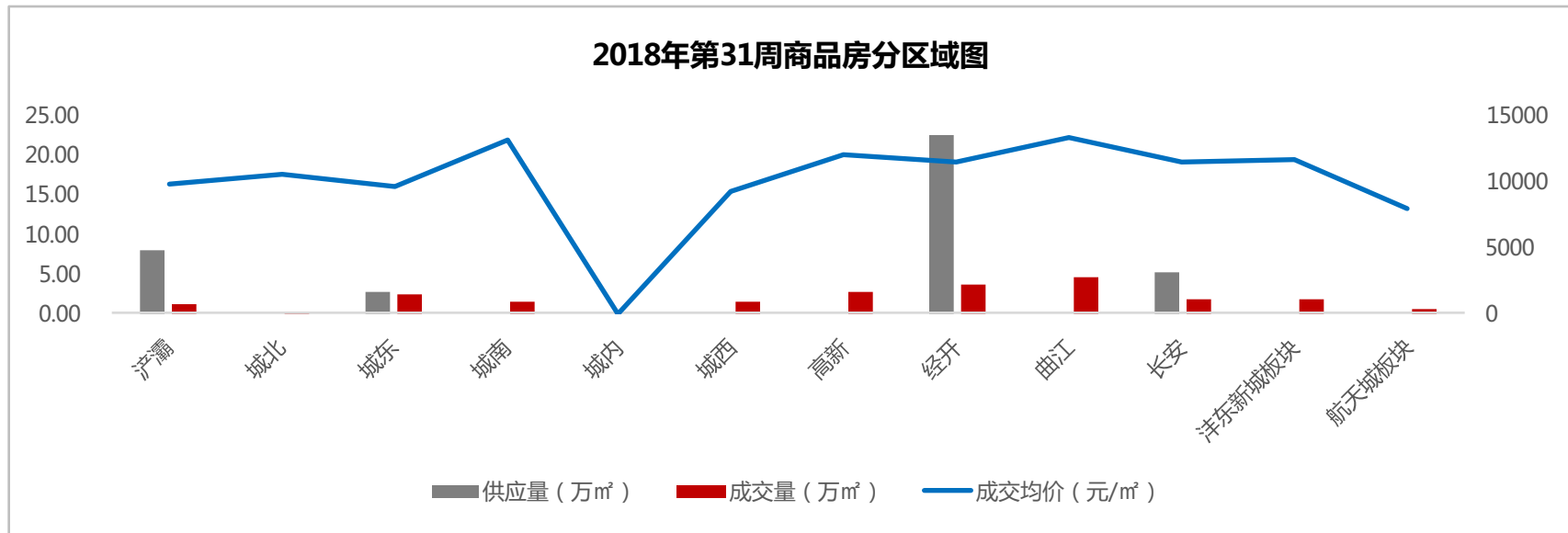
2018年第39批3个项目624套商品住房价格公示，毛坯21324-24724元/m²，精装10076-15828元/m²

序号	项目	楼栋号	面积区间	总套数	价格区间（元/m ² ）
毛坯项目					
1	湾流	35#、39#	346-388	22	21324-24724
精装项目					
2	三迪·曲江香颂枫丹	13#	99-142	254	12729-15828
3	雅居乐·锦城	7#、8#	96-142	204	10294-12085
		6#	97-112	144	10076-11990

区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积（㎡）	预售信息
城西	绿地新里城	3、6	407	42011.3	3#楼高32层，面积97-116㎡，6#楼高33层，面积95-124㎡
城西	中国国际丝路中心	5、7	1076	47326.5	——
浐灞	华远·辰悦	3、4、5	399	39976.45	3、4、5#楼总高均为33层，面积83-1414㎡，均价10698元/㎡
浐灞	中南·樾府	2	33	4667.47	2#楼总共8层，面积139-181㎡，均价14707元/㎡
城东	富力·白鹭湾	16、43-45、47	82	7259.23	商铺
曲江	阳光城PLUS	11	98	12864	11#楼总高15层，面积97-143㎡，均价13609元/㎡



- 2018年第31周，全市商品房市场供应量38.19万m²，环比上涨73.04%，成交量22.20万m²，环比上涨5.46%，成交价格11509元/m²，环比上涨3.70%。

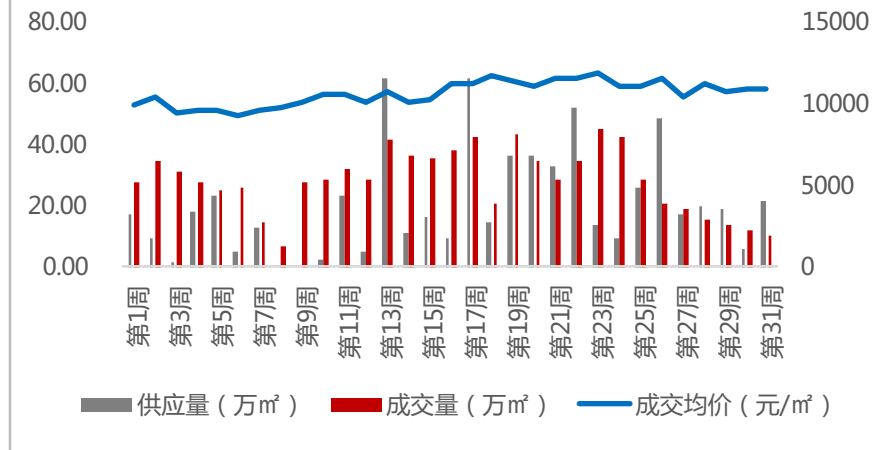


- 供应量方面：本周经开供应22.34万 m^2 ，供应量最大，其次是浐灞和长安区域，分别供应7.84万 m^2 和5.13万 m^2 ；
- 成交量方面：曲江、经开、高新成交居前三位，依次成交4.68万 m^2 、3.73万 m^2 和2.73万 m^2 ；
- 成交价格方面：居区域前三位的依次是曲江13319元/ m^2 ，城南13184元/ m^2 及高新 11981元/ m^2 。

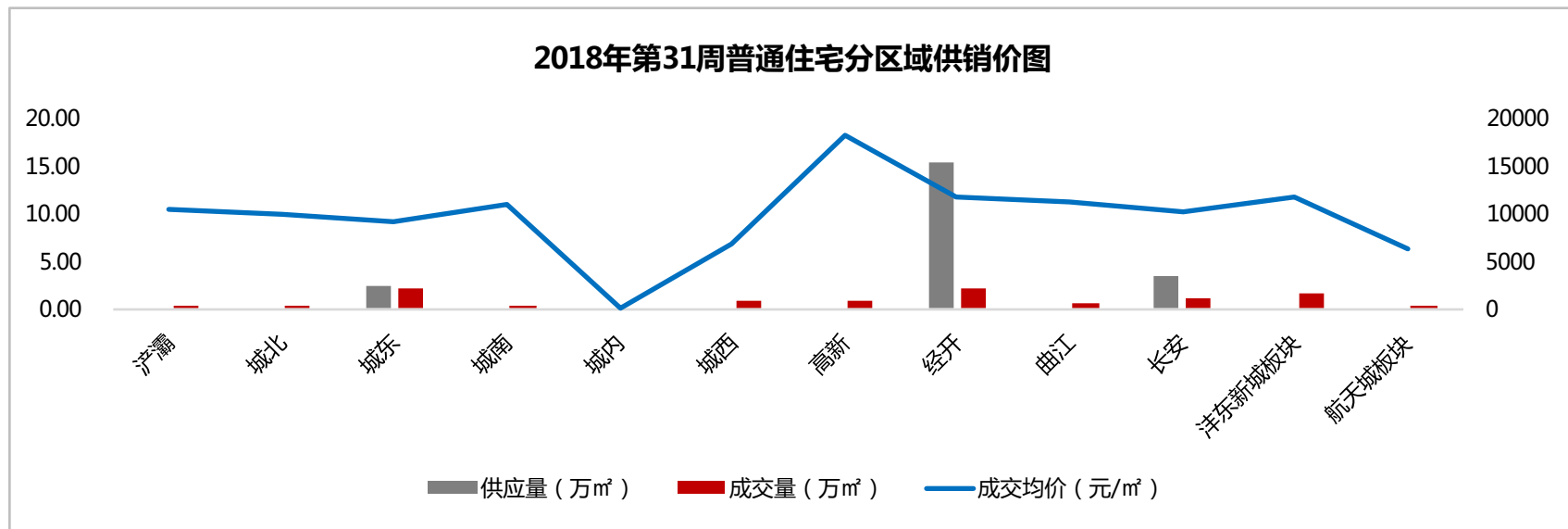
第31周普通住宅销售金额排行

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	万科幸福臻园	116,048,805	8932.96	12991
2	绿地新里城	114,846,653	9247.05	12420
3	辰宇世纪城	106,000,463	10537.63	10059
4	香榭御澄	102,247,536	4205.22	24314
5	中海·太华府	83,120,395	5822.65	14275
6	万景·荔知湾	79,890,415	7789.97	10256
7	新城吾悦广场	61,084,215	5447.78	11213
8	融创西安壹号院	36,206,098	1738.63	20824
9	群贤道九號	25,533,603	1219.34	20941
10	招商依云曲江	19,312,001	1687.08	11447

2018年第31周普通住宅供销价走势图

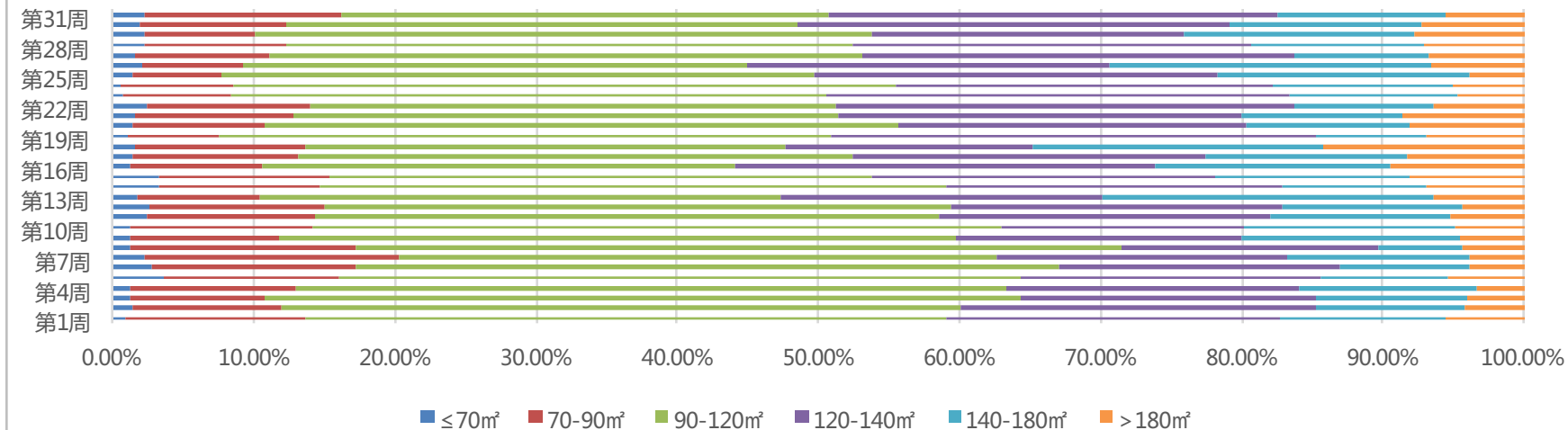


- 2018年第31周，市场供应量21.33万m²，环比上涨280.96%，成交量10.40万m²，环比下跌13.65%，成交价格10948元/m²，环比上涨0.78%；
- 本周万科幸福臻园、绿地新里城、辰宇世纪城销售金额排行居前三位。



- 供应量方面：本周经开供应15.32万 m^2 ，供应量最大，其次是长安和城东区域，分别供应供应3.47万 m^2 和2.54万 m^2 ；
- 成交量方面：经开、城东、沣东新城板块成交居前三位，依次成交2.09万 m^2 、2.09万 m^2 和1.55万 m^2 ；
- 成交价格方面：居区域前三位的依次是高新18229元/ m^2 ，沣东新城板块11837/ m^2 及经开11758元/ m^2 。

普通住宅分面积段成交情况

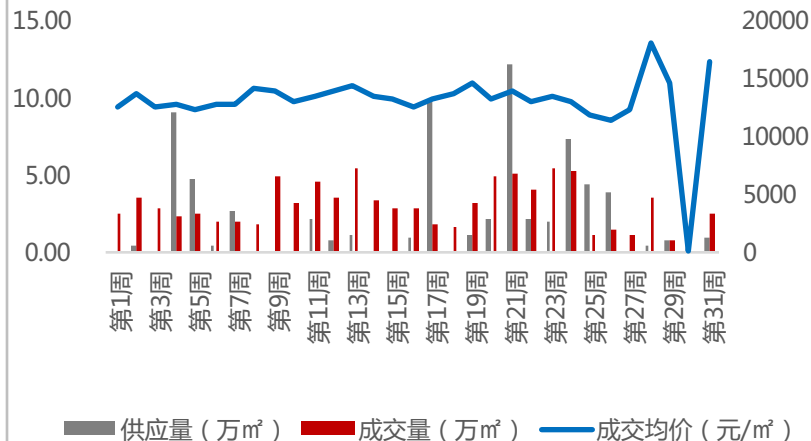


- 分面积段成交来看：第31周普通住宅各面积段成交量排名前三的依次是90-120m²和120-140m²和70-90m²，分别成交3.58万m²、3.32万m²和1.46万m²，本周除70-90m²成交量环比上涨16.34%外，其余各面积段成交环比均下跌，其中>180m²成交跌幅最大，环比下跌35.39%。

第31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	金地中心风华	291,854,967	17788.13	16407
2	中海·曲江大城	60,491,729	3240.16	18669
3	南飞鸿十年城	15,663,648	700.17	22371
4	富力·白鹭湾	11,033,545	969.80	11377
5	曲江6号	8,112,420	450.69	18000
6	融创·揽月府	4,131,633	306.05	13500
7	融创西安宸院	4,030,000	195.48	20616
8	华远枫悦	3,370,037	275.72	12223
9	紫薇西棠	3,200,601	313.69	10203
10	绿地城	2,110,000	136.62	15444

2018年第31周洋房供销价走势图

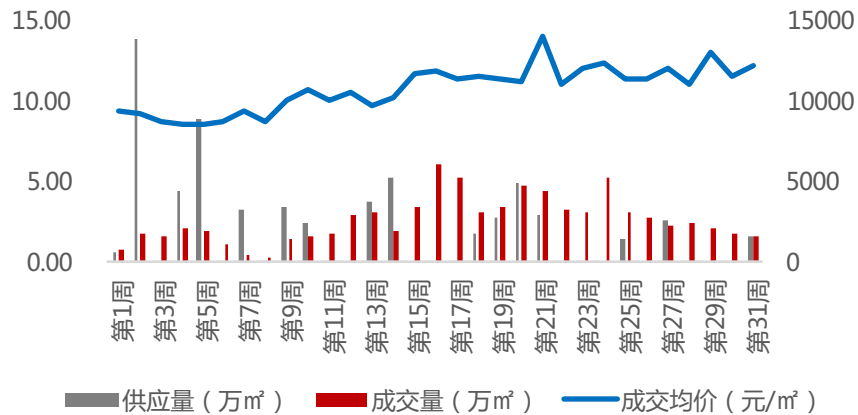


- 2018年第31周，洋房供应0.94万 m^2 ，成交量2.50万 m^2 ，成交价格16394元/ m^2 ；
- 分区域来看：供应方面：仅经开供应0.94万 m^2 ；成交方面：曲江、高新、城东成交居前三位，依次成交2.16万 m^2 、0.10万 m^2 、0.10万 m^2 ；成交价格方面：居前三位的依次是城南20616元/ m^2 ，高新18606元/ m^2 及曲江16760元/ m^2 。

第31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	拉克雷公馆	32,039,876	2489.24	12871
2	绿地城	27,111,483	2718.27	9974
3	旭辉荣华·公园大道	25,856,400	2029.34	12741
4	荣民时代广场	15,293,767	1252.12	12214
5	金辉世界城	14,409,195	1049.08	13735
6	西安环球贸易中心	14,077,639	745.76	18877
7	宫园美寓	10,122,635	959.08	10555
8	曲江·华著中城	9,054,479	463.65	19529
9	南飞鸿广场	7,284,825	366.20	19893
10	顺泽·自在城	5,484,124	521.52	10516

2018年第31周公寓供销价走势图

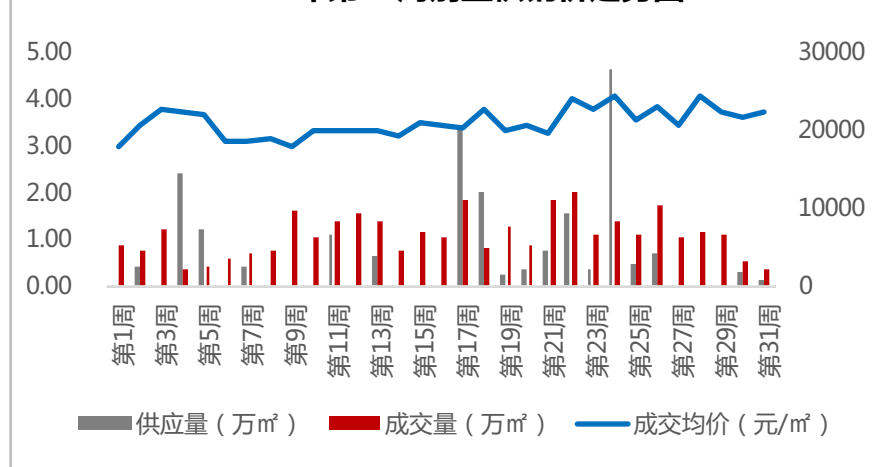


- 2018年第31周，公寓供应1.55万m²，成交1.68万m²，环比下跌6.42%，成交价格12264元/m²，环比上涨6.34%；
- 分区域来看：供应方面：仅长安供应1.55万m²；成交方面：城南、长安、浐灞成交居前三位，依次成交0.41万m²、0.28万m²和0.26万m²；成交价格方面：居前三位的依次是高新16008元/m²，经开15520元/m²及城南曲江15511元/m²。

第31周别墅销售金额排行

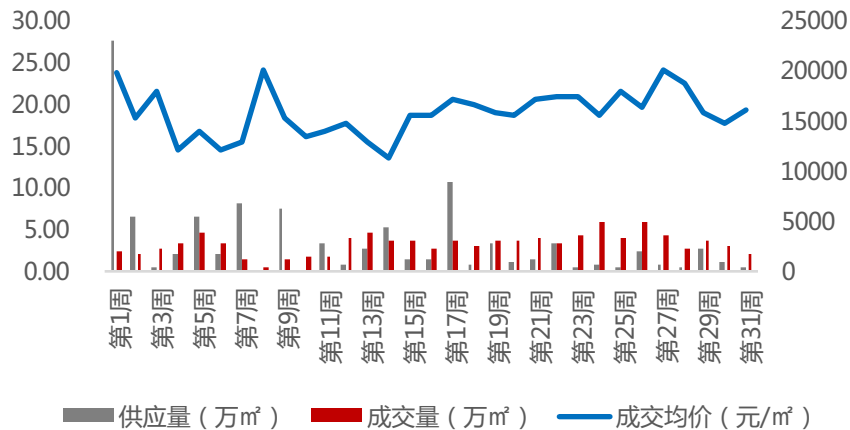
排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m ²)	(元/m ²)
1	绿地城	20,451,000	802.00	25500
2	龙湖双珑原著	12,723,914	538.68	23621
3	华海湖滨会馆	10,670,000	554.27	19251
4	锦绣唐朝	7,812,251	270.89	28839
5	国岭	6,500,000	363.34	17890
6	中建·昆明澜庭	6,101,004	279.35	21840
7	科为·城墅	4,949,279	232.00	21333
8	紫薇·花园洲	4,610,734	272.10	16945
9	总计	73,818,182	3312.63	22284
10	——	——	——	——

2018年第31周别墅供销价走势图



- 2018年第31周，别墅供应0.11万m²，环比下跌63%，成交0.33万m²，环比下跌34.66%，成交价格22284元/m²，环比上涨3.93%；
- 分区域来看：仅长安供应0.11万m²；成交量方面：长安、浐灞、沣东新城板块和曲江成交居前四位，依次成交0.17万m²、0.08万m²、0.03万m²、0.03万m²；成交价格方面：居前三位的依次是曲江28839元/m²，长安23283元/m²及沣东新城板块21840元/m²。

2018年第31周商业供销价图



第31周商业销售金额排行

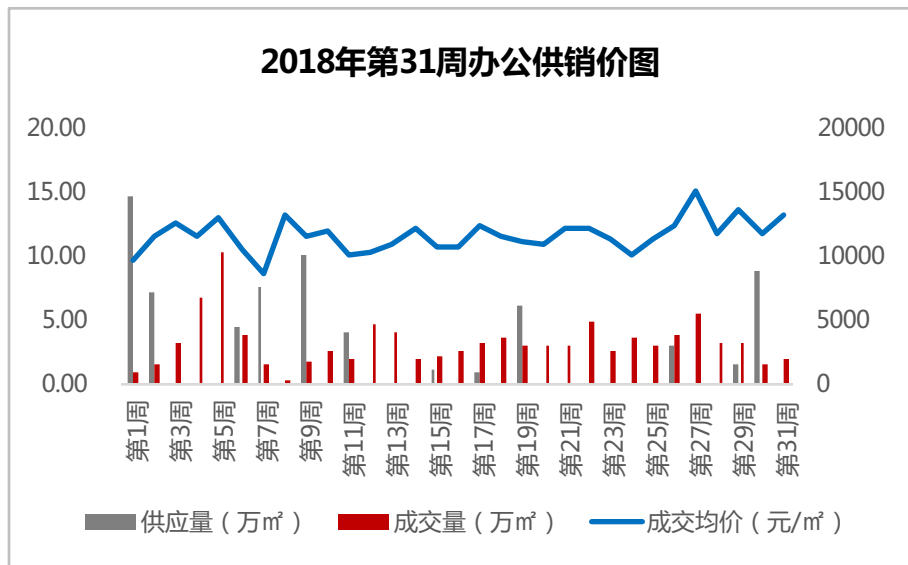
排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(㎡)	(元/㎡)
1	中国铁建·万科翡翠国际	32,893,773	1720.27	19121
2	金地·西沔公元	21,137,615	1103.58	19154
3	中铁立丰国际广场	18,246,596	662.46	27544
4	融创天朗蘭园	15,238,162	972.38	15671
5	利君未来城	14,621,560	2300.82	6355
6	天朗玖悦都	14,457,886	507.93	28464
7	金科天籁城	10,903,529	1004.26	10857
8	立达国际机电城	10,720,372	918.48	11672
9	凤城庭院	10,500,000	687.94	15263
10	万科东方传奇	9,656,747	582.44	16580

- 2018年第31周，商业供应量0.33万㎡，环比下跌72.24%，成交量1.96万㎡，环比下跌31.51%，成交价格16166元/㎡，环比上涨9.36%；
- 分区域来看：仅经开供应0.33万㎡；成交方面：经开、城南、浣灞成交居前三位，依次成交0.64万㎡、0.29万㎡、0.29万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是沣东新城板块22869元/㎡，城南20570元/㎡及城西19285元/㎡。

第31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)	(㎡)	(元/㎡)
1	紫郡长安	43,219,220	3929.02	11000
2	曲江万众国际	42,530,915	1959.95	21700
3	中投国际	32,370,718	2878.01	11248
4	世茂轩府	14,411,269	1455.42	9902
5	莱安中心	12,904,572	760.86	16961
6	旭辉中心	12,877,533	787.88	16345
7	西部网货批发中心	10,467,229	862.94	12130
8	绿地·香树花城	9,792,201	740.99	13215
9	正尚国际金融广场	9,396,210	681.19	13794
10	高新NEWORLD	6,176,303	532.35	11602

2018年第31周办公供销价图



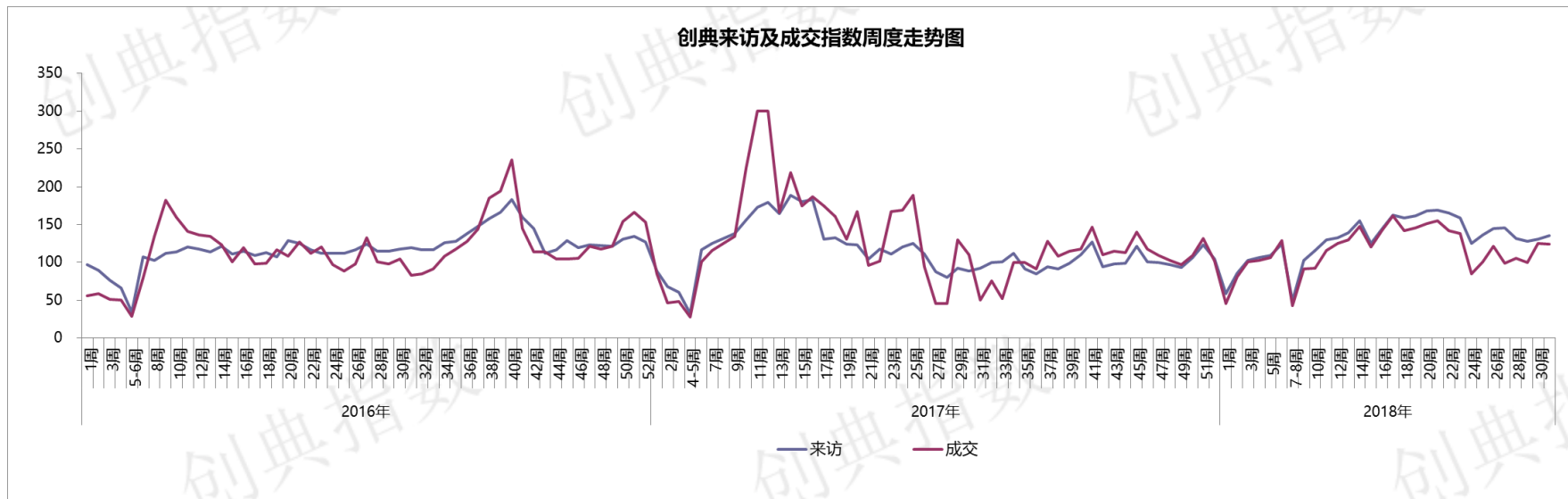
- 2018年第31周，办公无供应，成交1.99万㎡，环比上涨24.94%，成交价格13094元/㎡，环比上涨11.41%；
- 分区域来看：成交方面：经开、高新、城内成交居前三位，依次成交0.58万㎡、0.51万㎡、0.45万㎡；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江18786元/㎡、高新12989元/㎡，经开12268元/㎡。



05

创典监测

创典指数显示：第31周项目来访指数131环比提升3%，成交指数126环比上升1%。



（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	灞桥区地铁一号线半坡站c口向南800米
物业类型	高层、洋房
开盘时间	2018年8月1日
总建面	25万㎡
容积率	2.5
绿化率	30%
成交价格	9030元/㎡
成交金额	约2.17亿
开发商	西安瑞阳进达合能置业有限公司

楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (m²)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/m²)
7#	1	25	2T4	三室	99/117	75	100	100%	9030元/ m²
				四室	128	25			
11#	1	29	2T4	三室	100/117	87	116	100%	
				四室	129	29			



99㎡ 3室2厅1卫



129㎡ 4室2厅2卫

项目简介：

项目地址 尚宏路与尚林路交汇处向西100米

物业类型 高层、小高层

开盘时间 2018年7月30日-8月2日

总建面 25万㎡

容积率 3.0

绿化率 35%

成交价格 12499元/㎡

成交金额 约8.38亿

开发商 西安威翔置业有限公司



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/㎡)
7#、10#	1	33	2T4	三室	97	130	514	98%	12499元/㎡
				四室	124	136			
8#、9#、11#、13#、15#	2-3	11	2T2	四室	143	164			
				四室	160	86			
				顶跃	196	8			



124㎡ 3室2厅2卫



143㎡ 4室2厅2卫

项目简介：

项目地址 书香路与西长安街十字东北角

物业类型 高层、小高层

开盘时间 2018年8月3日-4日

总建面 29万㎡

容积率 3.3

绿化率 35%

成交价格 13343-14213元/㎡

成交金额 约5.1亿

开发商 西安中启置业有限公司



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/㎡)
9#	1	32	2T3	三室	102/131/135	98	98	100%	13343元/㎡
10#	2	19	2T3	三室	102/131/135	114	114	100%	14213元/㎡
11#	1	34	2T3	三室	102/131/135	102	102	100%	13627元/㎡



102㎡ 3室2厅2卫

135㎡ 3室2厅2卫

项目简介：

项目地址 南三环与曲江池东路交汇处东南侧

物业类型 高层

开盘时间 2018年8月3日-4日

总建面 178万㎡

容积率 2.87

绿化率 38%

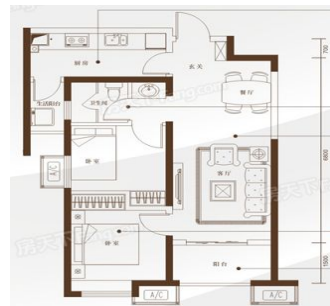
成交价格 11438-12770元/㎡

成交金额 约3.5亿

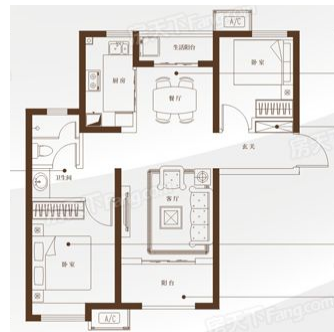
开发商 西安茂安房地产有限公司



楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (m²)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/㎡)
14#	2	30/33	一单元 2T4 二单元 2T6	两室	75	132	132	100%	11438-12770元/㎡
				两室	83	66	66	100%	
				两室	100	60	60	100%	
				三室	126	30	30	100%	
				四室	140	30	30	100%	



75㎡ 2室2厅1卫



85㎡ 2室2厅1卫

项目简介：

项目地址	曲江大道东侧
物业类型	高层、花园洋房
开盘时间	2018年8月6日-7日
总建面	120万㎡
容积率	3.6
绿化率	30%
成交价格	13600元/㎡（精装）
成交金额	约2.6亿
开发商	中铁二十一局集团德盛和置业有限公司



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/㎡)
2#	2	1单元34层, 2单元20层	2T3	三室	93	54	158	100%	13600元/㎡
					131	52			
					135	52			



93㎡ 3室2厅1卫



135㎡ 3室2厅2卫

项目简介：

项目地址 秦汉大道蓝光·长岛国际社区

物业类型 高层、小高层

开盘时间 2018年7月31日-8月1日

总建面 25万㎡

容积率 1.96

绿化率 39%

成交价格 8400元/㎡

成交金额 约1.8亿

开发商 陕西基煜实业有限公司



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/㎡)
15#、16#	3	15	2T2	三室/四室	115	120	132	73%	8350元/㎡
					130	60			8450元/㎡

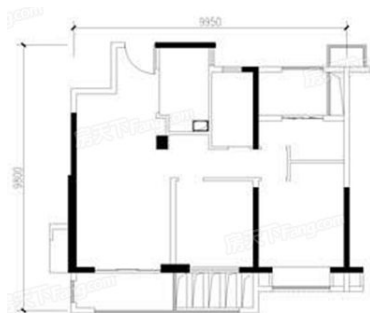


项目简介：

项目地址	东二环与北二环十字向北200米
物业类型	高层、小高层
开盘时间	2018年7月27日-7月30日
总建面	25万㎡
容积率	2.8
绿化率	35%
成交价格	高层12294元/㎡、洋房13310元/㎡
成交金额	约11亿
开发商	西安绿榕置业有限公司



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/㎡)
1#、6#、7#	2	8-33	2T3 4/1 T2	三室/四室	98/118/136	420	702	95%	高层 12294元/㎡ 洋房 13310元/㎡
2#	2	32	2T4	三室	98/118	232			
12#、13#	2	11	1T2	四室	136	88			



98㎡ 3室2厅1卫



118㎡ 3室2厅2卫

项目简介：

项目地址	北辰立交向北500米路西
物业类型	高层、小高层
开盘时间	2018年7月31日
总建面	182万㎡
容积率	1.8
绿化率	30%
成交价格	小高层16400元/㎡（精装）、洋房19200（精装）
成交金额	约5亿
开发商	碧桂园集团



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/㎡)
114#	2	18	1T2	四室	145-155	68	187	96%	小高层 16400元/㎡ 洋房 19200元/㎡
115#	2	18	1T2	四室	145-155	68			
116#	1	18	1T2	四室	145-154	35			
117#	1	6	1T2	五室	224-280	12			
119#	1	6	1T2	五室	224-280	12			



140㎡ 4室2厅2卫



260㎡ 5室2厅2卫

项目简介：

项目地址	长安南路与东长安街十字向东100米
物业类型	高层、花园洋房
开盘时间	2018年8月5日
总建面	70万㎡
容积率	2.79
绿化率	35%
成交价格	11401-11620元/㎡
成交金额	约1.3亿
开发商	西安星凯置业有限公司

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#	3	9	1T2	三室	130-139	90	88	98%	11401元/㎡
11#	2	9	1T2	三室	129-138				11620元/㎡



130㎡ 3室2厅2卫

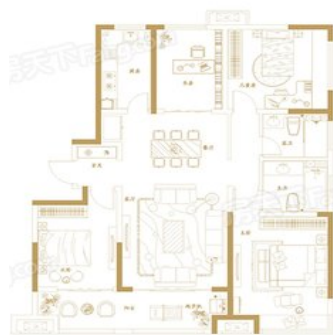


139㎡ 3室2厅2卫

项目简介：

项目地址	曲江新区雁翔路以西、五典坡路以南
物业类型	叠拼
开盘时间	2018年8月3-5日
总建面	104万㎡
容积率	2.0
绿化率	35%
成交价格	小高层14835元/㎡、叠拼20241元/㎡
成交金额	约10亿
开发商	中海地产

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/㎡)
13#	4	6	1T2	叠拼	185-230	478	439	92%	20241元/㎡
31、33、34#	2	11	1T2	三室/四室	140-220				14835元/㎡
35、36#	6	11	1T2		108-140				



140㎡ 4室2厅2卫



108㎡ 3室2厅1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。