

市场周报

2018年第34周【2018.8.20-2018.8.26】





01

政策解读

政策内容：经陕西省人民政府研究同意，西安市人民政府决定设立西安市渭河生态区。

西安市渭河生态区位于渭河西安段。纵向范围：南岸西起周(周至)—眉(眉县)交界，东至临(临潼)—渭(渭南)交界(不含咸阳段);北岸西起秦(秦汉新城)—高(高陵)交界，东至临(临潼)—渭(渭南)交界。横向范围：沿渭河两岸堤防向外按照城市核心区200米、城区段1000米、农村段1500米进行控制。西安市渭河生态区重点发展生态保护、生态旅游、文化休闲、农业观光、滩地湿地治理等项目，禁止建设有污染的工业项目及房地产项目，限制开发类建设项目，严格项目审批。渭河生态区沿岸城市建设规划要服从生态区规划，已建成区段要逐步改造，满足生态区要求。对生态区内的准入项目，要严格控制滨水天际线建筑高度，保证低强度、低密度建设要求。



创典点评：为进一步巩固渭河综合治理成果并发挥渭河产业集聚效应，建设西安渭河生态区，预示房地产开发已从控制土地到目前控制资源阶段，资源是人居生态环境发展的关键，未来生态型项目土地获取及开发要求难度也将进一步加大。



02
行业资讯

万科首个自营新零售品牌“万物市集”在广州亮相：**①商业定位**：集生鲜零售、日常零售、餐饮美食、生活服务、特色体验等多种功能于一身的万物市集；**②运营定位**：致力于多重解决社区居民生活需求，同时给予消费者丰富的体验；**③新零售模式**：与一般商超不同，万物市集将传统食材零售变为餐饮体验+销售的场景融合模式。消费者选好海鲜后，即可交由市集厨师烹饪，现选现煮，让消费者轻松即享美味；**④产品定位**：除了海鲜之外，市集还有现煎牛扒、日式料理、面包、糕点、茶饮等。此外，市集内的各类进口水果、蔬菜都每日新鲜直供，不隔天售卖，同时还有以日蔬菜、肉类和粮油米面搭配食谱的组合形式呈现，给消费者提供高效、多样的购买选择；**⑤未来趋势**：未来万物市集还将启动周边快速配送服务，实现生鲜农产品线上下单，直送餐桌；同时针对不同家庭需求、人群需求，提供不同周期时长的生鲜配送包，为城市居民打造便捷绿色生活消费渠道

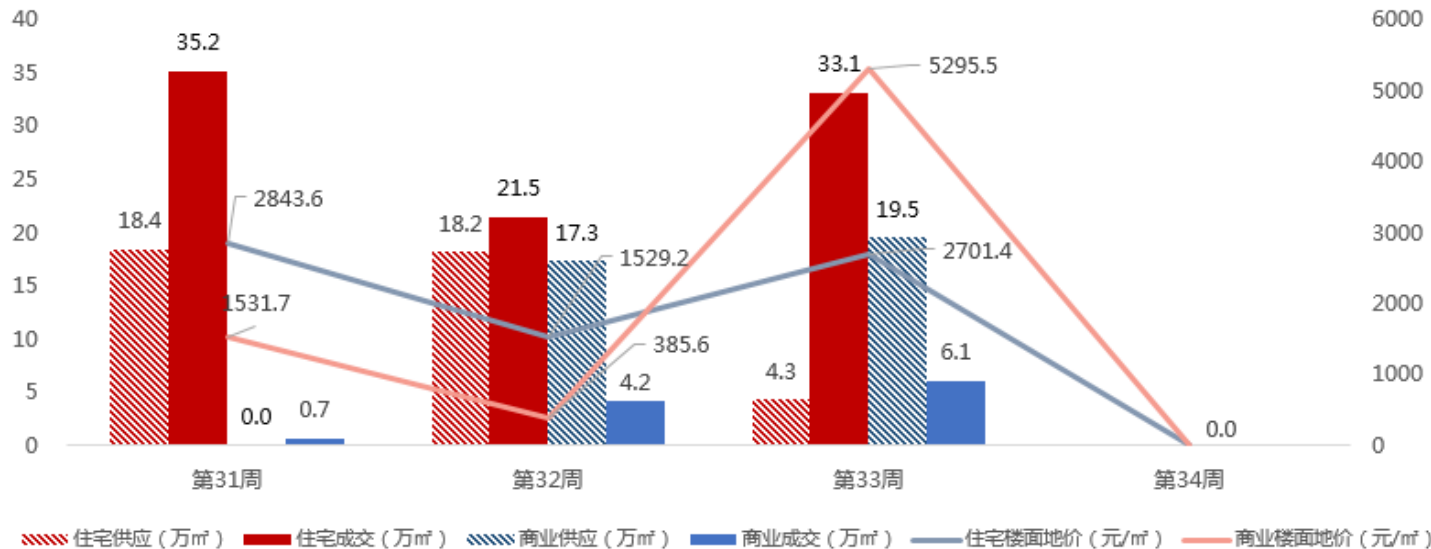


创典点评：随着阿里、京东、苏宁等众多新零售项目落地，地产商开始跨界开零售市集，如保利等，主要目的在于对社区商业进行补充，满足一定的配套服务。



03
土地市场

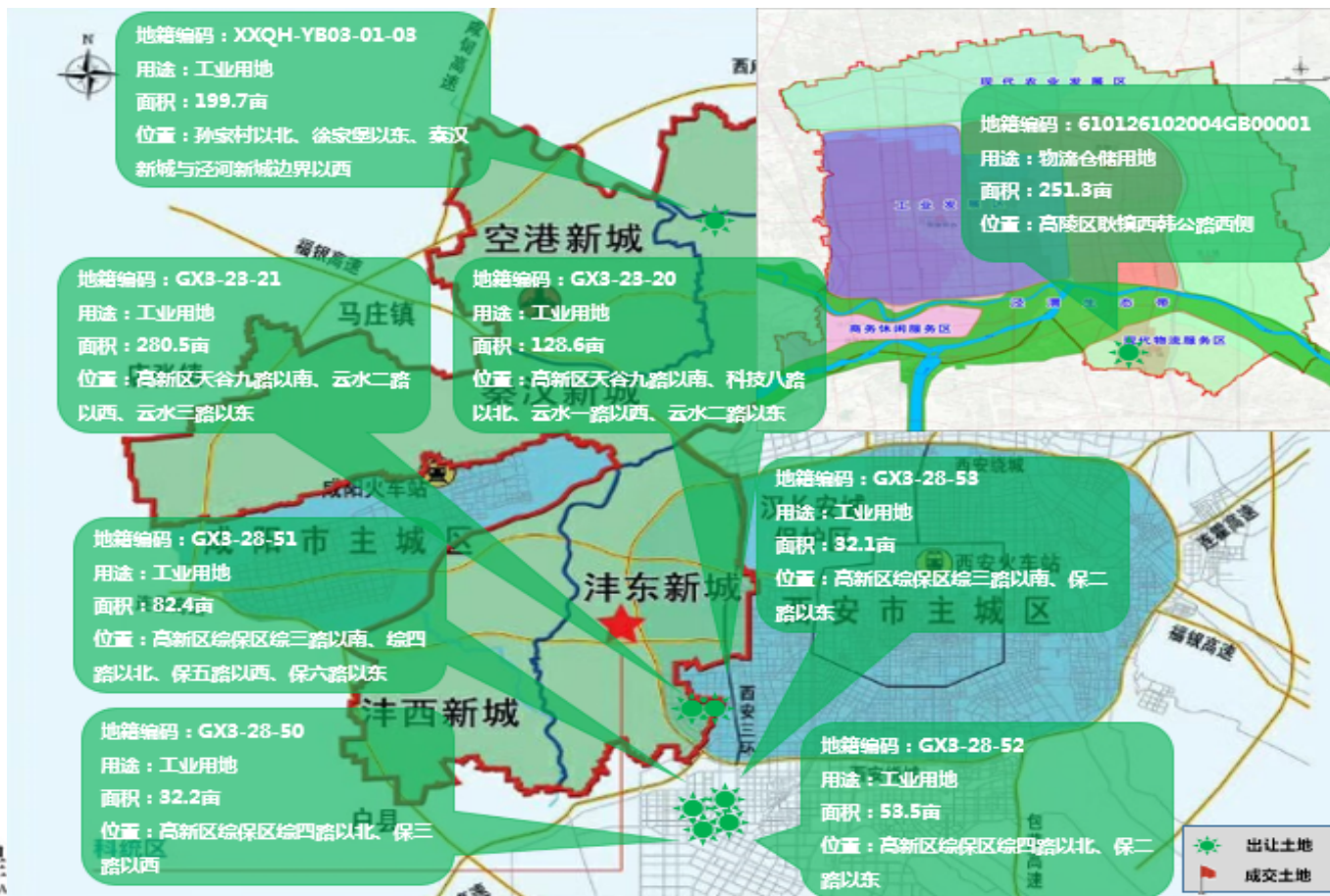
2018年西安土地市场周度走势图



- 本周供应8宗，面积1060.4亩，全部为工业和仓储用地，主力供应区域位于高新综保区，住宅和商服用地本周零供应。
- 本周无地块成交。

供销分布图

高新区、秦汉新城、高陵等区域工业仓储用地集中供应，为产业发展预留空间





04

新房市场

价格公示

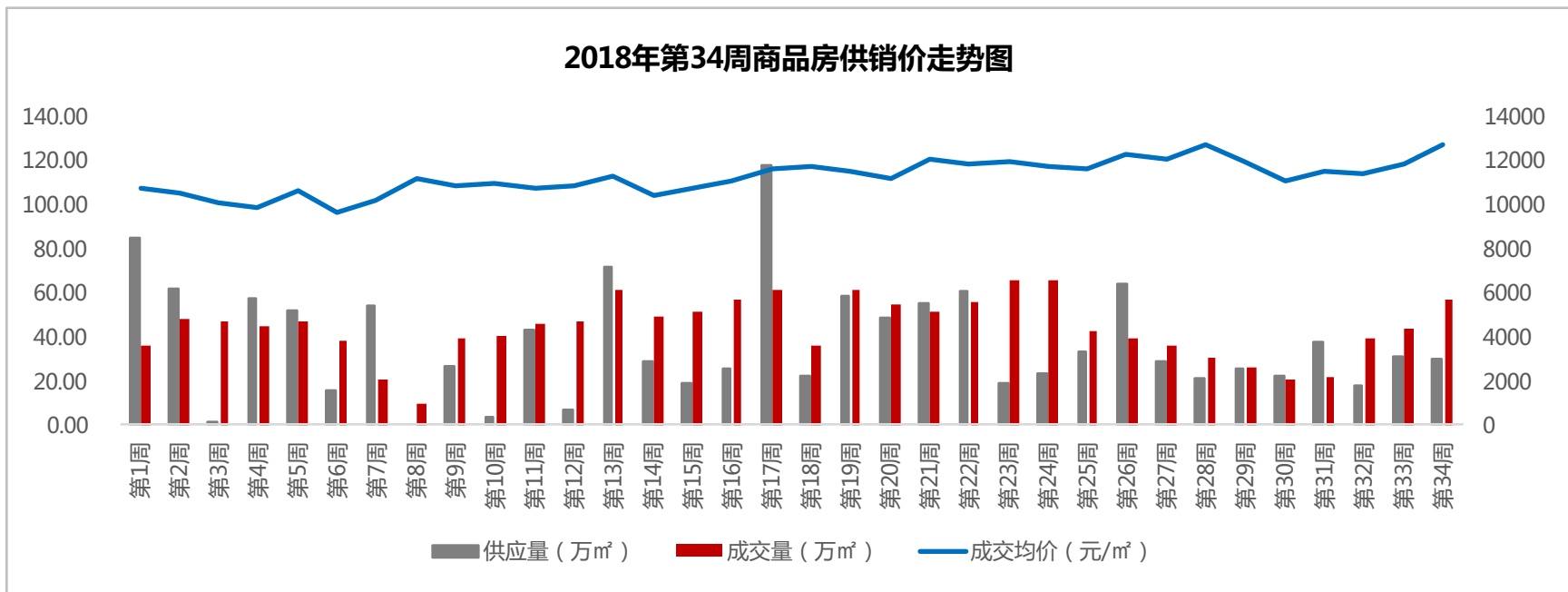
2018年第43批（总共第55批）9个项目3024套商品住房价格公示，毛坯均价9352-14829元/m²，精装均价12241-20838元/m²

| 序号 | 项目 | 楼栋号 | 面积区间 | 总套数 | 均价（元/m ² ） |
|----|------------------------|---------|---------|-----|-----------------------|
| 毛坯 | | | | | |
| 1 | （御锦城智慧树）浐河东岸住宅项目2-R5地块 | 27#、30# | 66-127 | 535 | 10897-11855 |
| 2 | 辰宇世纪城 | 3# | 102-136 | 88 | 10626 |
| 3 | 高科鹭湾国际社区二期 | 23#-25# | 83-137 | 408 | 9352-9368 |
| 4 | 红星紫御半山一期 | 1# | 97-128 | 392 | 10210 |
| | | 3# | 97-129 | | 10204 |
| | | 5# | 129-138 | 90 | 11488 |
| 5 | 陕建·翠园锦绣 | 3# | 71-140 | 143 | 10816 |
| 6 | 西安曲江褐石小镇B地块二期 | 11# | 84-117 | 40 | 13850 |
| 7 | 西安自然界A3地块A3-1、A3-2组团 | 2# | 98-131 | 132 | 11455 |
| | 西安自然界A3地块A3-1、A3-2组 | 5#、6# | 141 | 72 | 13755-13856 |
| | 西安自然界A3地块A3-1、A3-2组 | 12# | 157-272 | 32 | 14829 |
| 精装 | | | | | |
| 8 | 天坛佳苑（1#住宅） | 1# | 89-185 | 140 | 13569 |
| 9 | 万科翡翠国宾 | 2#、8# | 116-135 | 348 | 19673-20838 |
| 10 | 西安曲江褐石小镇B地块二期 | 12-14# | 83-124 | 604 | 12241-13127 |

新房批售

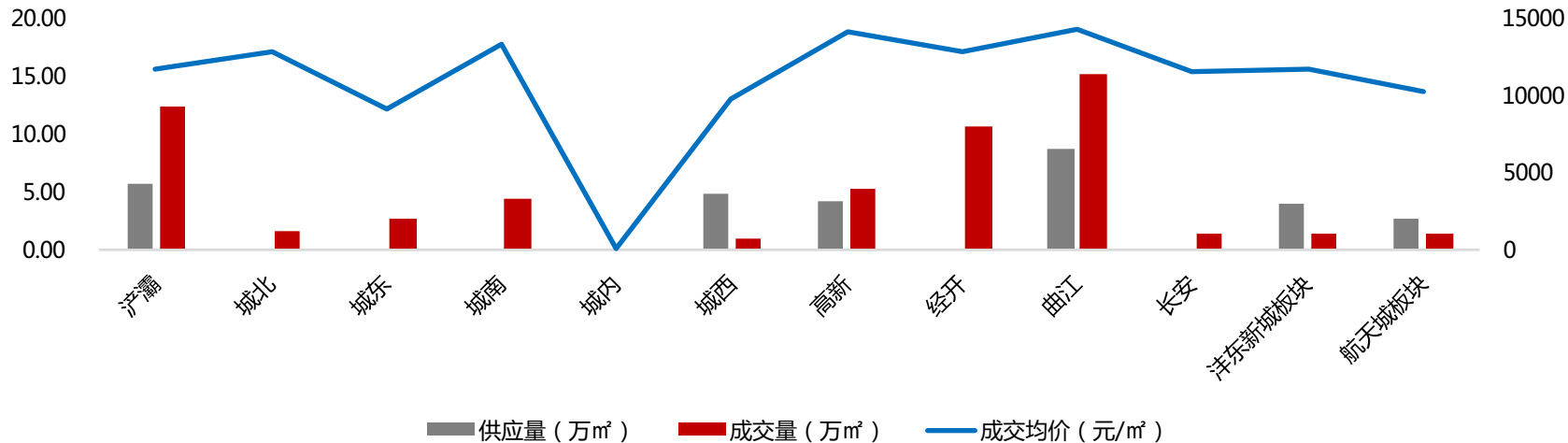
本周仅城南一办公项目获证，打造外资企业聚集、综合商务配套服务和基金支持的创新模式

| 区域 | 项目名称 | 可售楼栋 | 预售套数 | 预售面积 (m ²) | 预售信息 |
|----|--------------|------|------|-------------------------|-------------------------|
| 城南 | 中国西部欧洲创投商务中心 | 2 | 695 | 27103.14 | 2号楼为写字楼，总高18层，面积33-70平米 |



➤ 2018年第34周，全市商品房市场供应量30.04万㎡，环比下降3.77%，成交量56.77万㎡，环比上涨28.73%，成交价格12761元/㎡，环比上涨7.60%。

2018年第34周商品房分区域图

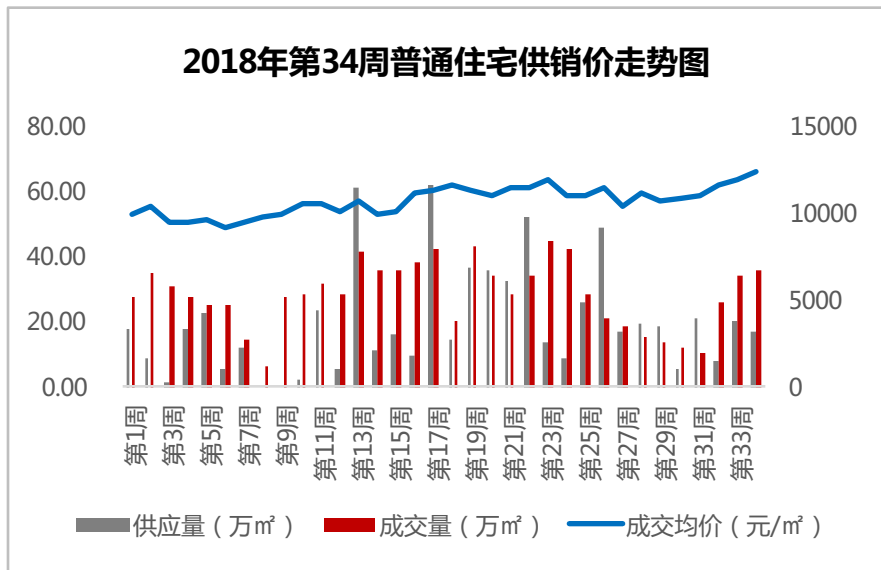


- 供应量方面：本周曲江供应8.69万 m^2 ，供应量最大，其次是浐灞和城西，分别供应5.74万 m^2 和4.83万 m^2 ；
- 成交量方面：曲江、浐灞、经开成交居前三位，依次成交15.10万 m^2 、12.43万 m^2 和10.73万 m^2 ；
- 成交价格方面：居区域前三位的依次是曲江14231元/ m^2 ，高新14092/ m^2 及城南13235元/ m^2 。

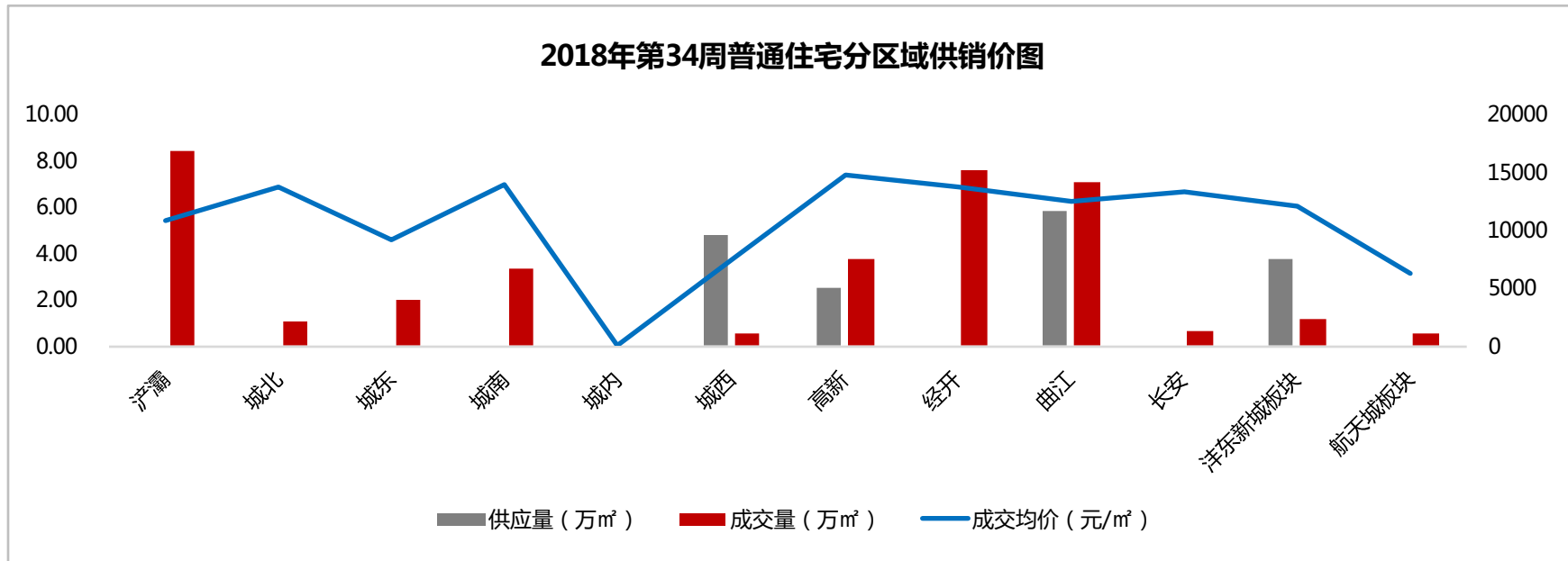
第34周普通住宅销售金额排行

| 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 | 旭辉国悦府 | 418,660,810 | 27696.96 | 15116 |
| 2 | 龙湖·紫宸 | 391,503,248 | 28090.13 | 13937 |
| 3 | 华远·辰悦 | 391,130,419 | 36375.95 | 10752 |
| 4 | 阳光城丽兹公馆 | 326,408,258 | 25114.97 | 12997 |
| 5 | 万科·翡翠天誉 | 325,332,600 | 23497.16 | 13846 |
| 6 | 招商依云曲江 | 279,259,042 | 23727.73 | 11769 |
| 7 | 中国铁建·万科翡翠国际 | 240,090,921 | 17684.69 | 13576 |
| 8 | 绿地·峰辉 | 203,802,758 | 17162.75 | 11875 |
| 9 | 碧桂园凤凰城 | 171,106,508 | 10793.69 | 15852 |
| 10 | 海亮·唐宁府 | 144,358,958 | 13194.01 | 10941 |

2018年第34周普通住宅供销价走势图

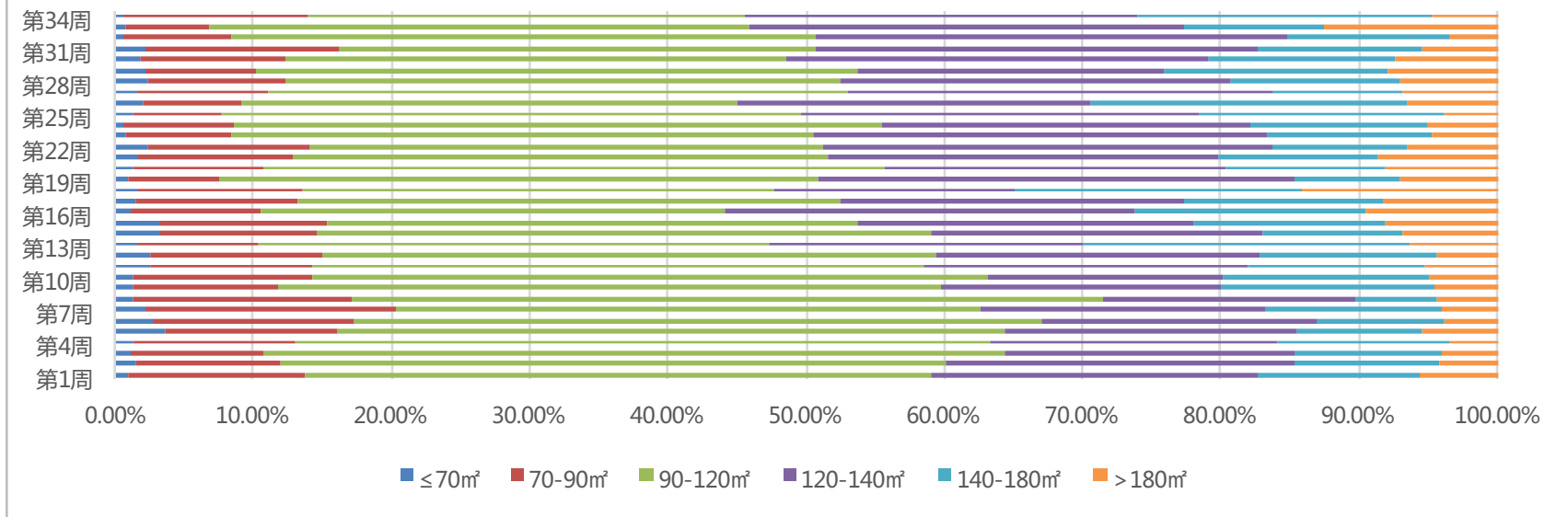


- 2018年第34周，市场供应量16.91万m²，环比下降14.63%，成交量35.92万m²，环比上涨5.82%，成交价格12384元/m²，环比上涨4.55%；
- 本周旭辉国悦府、龙湖·紫宸、华远·辰悦销售金额排行居前三位。



- 供应量方面：本周曲江供应5.81万 m^2 ，供应量最大，其次是城西和沣东新城板块，分别供应4.82万 m^2 和3.76万 m^2 ；
- 成交量方面：浐灞、经开、曲江成交居前三位，依次成交8.39万 m^2 、7.56万 m^2 和7.07万 m^2 ；
- 成交价格方面：居区域前三位的依次是高新14731元/ m^2 ，城南13888/ m^2 及经开13670元/ m^2 。

普通住宅分面积段成交情况

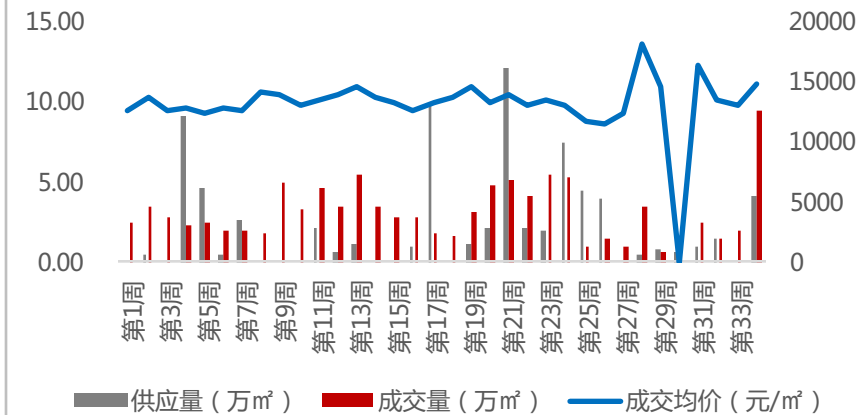


▶ 分面积段成交来看：第34周普通住宅各面积段成交量排名前三的依次是90-120m²和120-140m²和140-180m²，分别成交11.34万m²、10.18万m²和7.70万m²，本周70-90m²面积段涨幅最大，环比上涨128.57%，>180m²面积段跌幅最大，环比下跌60.66%。

第34周洋房销售金额排行

| 排名 | 项目名称 | 成交金额 | 成交面积 | 成交价格 |
|----|-----------|-------------|-------------------|---------------------|
| | | (元) | (m ²) | (元/m ²) |
| 1 | 中海·曲江大城 | 909,933,192 | 58362.40 | 15591 |
| 2 | 海亮·唐宁府 | 134,653,825 | 8795.69 | 15309 |
| 3 | 龙湖·香醍国际社区 | 86,969,122 | 6710.31 | 12961 |
| 4 | 绿地·峰辉 | 75,537,133 | 5736.11 | 13169 |
| 5 | 红星·紫御半山 | 51,003,433 | 4528.84 | 11262 |
| 6 | 万科高新华府 | 42,591,808 | 2670.26 | 15950 |
| 7 | 碧桂园凤凰城 | 27,657,150 | 1485.45 | 18619 |
| 8 | 绿地·海珀紫庭 | 27,093,410 | 2328.48 | 11636 |
| 9 | 金地中心风华 | 6,709,821 | 433.89 | 15464 |
| 10 | 中南·紫云集 | 5,711,664 | 426.18 | 13402 |

2018年第34周洋房供销价走势图

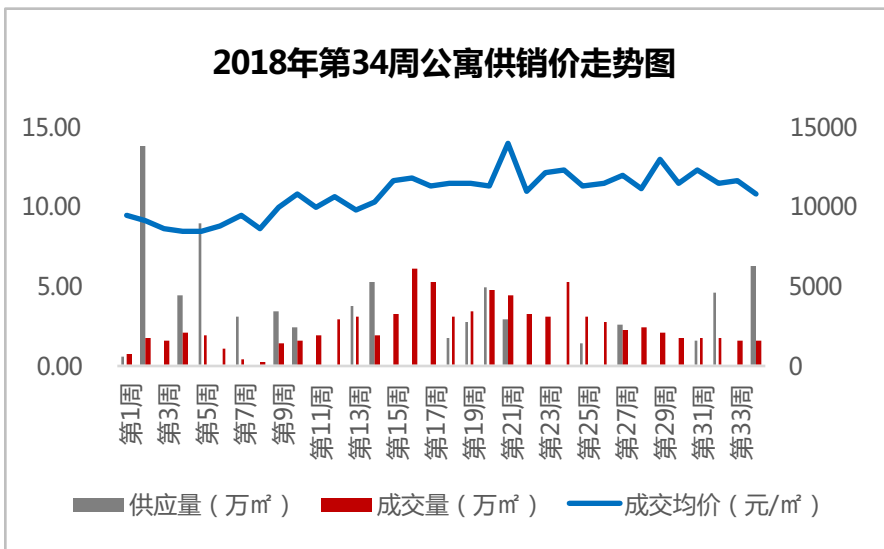


- 2018年第34周，洋房供应量4.09万m²，成交量9.39万m²，环比上涨395.46%，成交价格14875元/m²，环比上涨13.47%；
- 分区域来看：供应方面：浐灞和曲江供应量均最大达1.68万m²；成交方面：曲江、浐灞、经开成交居前三位，依次成交5.93万m²、1.56万m²和0.82万m²；成交价格方面：居前三位的依次是高新16293元/m²，曲江15572元/m²及浐灞14300元/m²。

第34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 | 绿地城 | 47,172,800 | 4556.53 | 10353 |
| 2 | 旭辉荣华·公园大道 | 18,695,591 | 1471.58 | 12704 |
| 3 | 官园美寓 | 17,444,416 | 1694.48 | 10295 |
| 4 | 金辉世界城 | 15,233,066 | 1061.64 | 14349 |
| 5 | 拉克雷公馆 | 11,637,227 | 903.05 | 12887 |
| 6 | 乔布斯公馆 | 11,058,371 | 750.20 | 14741 |
| 7 | 西安华南城 | 7,811,050 | 1013.39 | 7708 |
| 8 | 曲江·华著中城 | 7,484,842 | 398.44 | 18785 |
| 9 | CROSS万象汇 | 7,330,794 | 1108.77 | 6612 |
| 10 | 海亮·新英里 | 6,744,009 | 514.89 | 13098 |

2018年第34周公寓供销价走势图

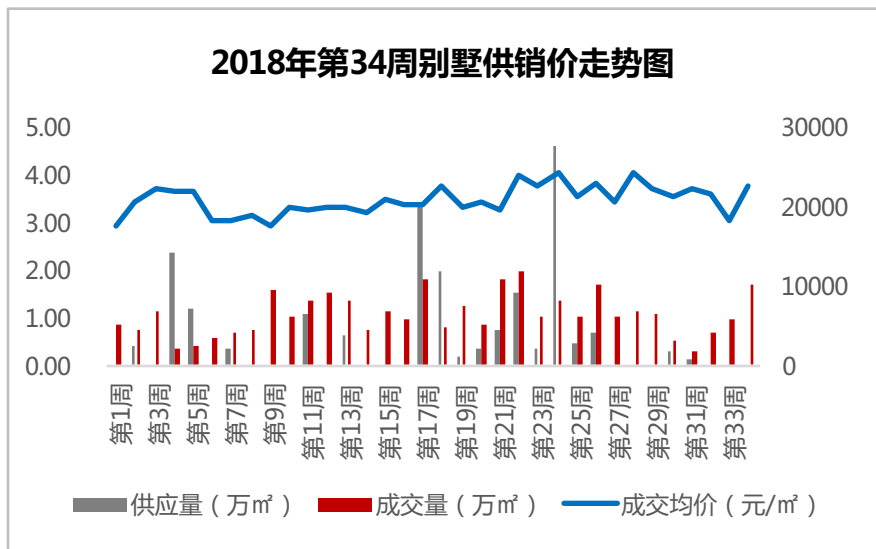


- 2018年第34周，公寓供应6.27万m²，成交1.66万m²，环比上涨8.90%，成交价格10872元/m²，环比下降6.74%；
- 分区域来看：供应方面：浐灞供应量最大3.66万m²；成交方面：长安、高新、浐灞成交居前三位，依次成交0.46万m²、0.26万m²和0.25万m²；成交价格方面：居前三位的依次是曲江15559元/m²，城西12832元/m²及城南11410元/m²。

第34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 | 中海·曲江大城 | 175,978,507 | 8618.78 | 20418 |
| 2 | 绿地国际生态城 | 34,388,311 | 1855.24 | 18536 |
| 3 | 雁鸣墅语 | 34,127,949 | 832.64 | 40988 |
| 4 | 龙湖·香醍国际社区 | 25,893,635 | 881.24 | 29383 |
| 5 | 科为·城墅 | 22,497,573 | 884.16 | 25445 |
| 6 | 荣德·河与墅 | 18,368,776 | 683.92 | 26858 |
| 7 | 紫楹台 | 16,650,000 | 719.13 | 23153 |
| 8 | 中海国际社区·铂宫 | 13,609,349 | 465.04 | 29265 |
| 9 | 曲江公馆·和园 | 13,561,338 | 450.78 | 30084 |
| 10 | 世园大公馆 | 13,221,247 | 811.43 | 16294 |

2018年第34周别墅供销价走势图

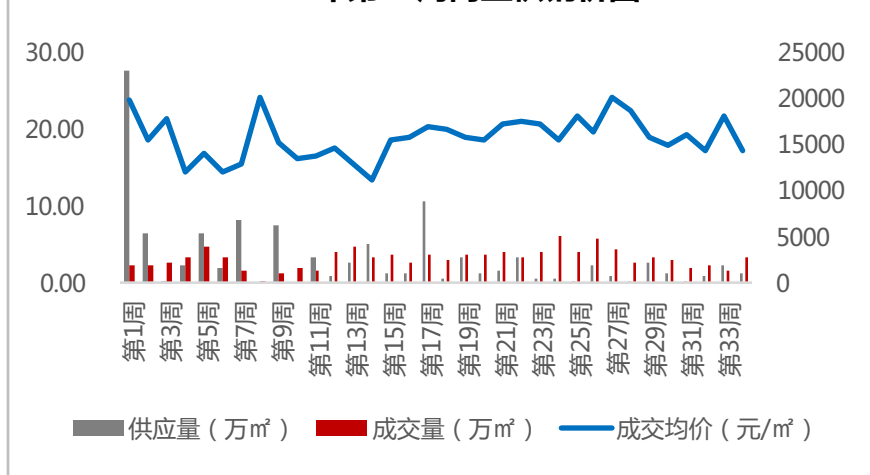


- 2018年第34周，别墅无供应，成交1.73万m²，环比上涨80.74%，成交价格22782元/m²，环比上涨25.04%；
- 分区域来看：成交量方面：曲江、浐灞、航天城成交居前三位，依次成交0.99万m²、0.65万m²和0.09万m²；成交价格方面：居前三位的依次是航天城25445元/m²，浐灞24383元/m²及曲江21498元/m²。

第34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 | 都市春天 | 20,985,840 | 1748.82 | 12000 |
| 2 | 太奥广场 | 20,085,379 | 1451.84 | 13834 |
| 3 | 立达国际机电城 | 19,247,534 | 1683.88 | 11430 |
| 4 | 保亿·风景御园 | 18,149,040 | 576.16 | 31500 |
| 5 | 紫郡长安 | 17,731,550 | 2462.85 | 7200 |
| 6 | 增源·航都绿洲 | 16,705,637 | 935.89 | 17850 |
| 7 | 中南·樾府 | 16,500,000 | 965.14 | 17096 |
| 8 | 保利·心语花园 | 13,621,820 | 539.97 | 25227 |
| 9 | 金科天籟城 | 12,570,706 | 1257.66 | 9995 |
| 10 | 天地源·悦熙广场 | 12,403,892 | 861.46 | 14399 |

2018年第34周商业供销价图

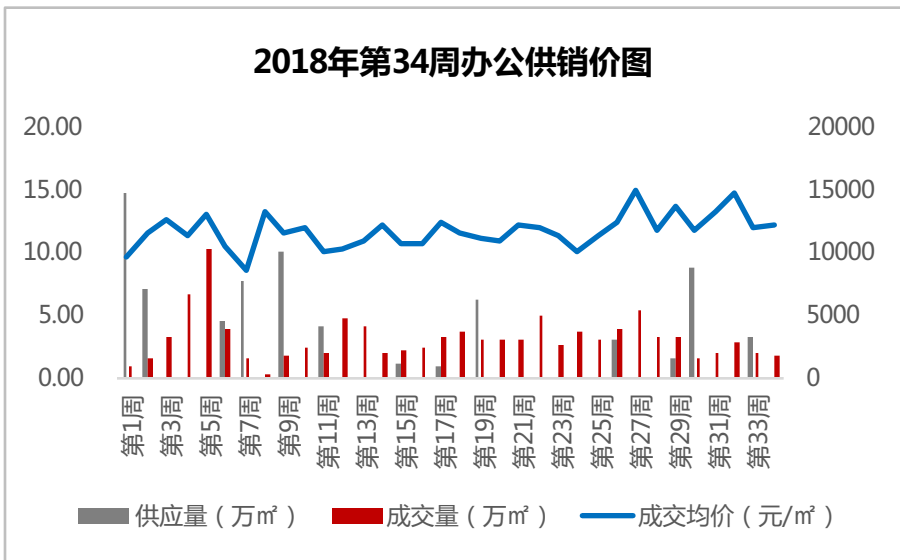


- 2018年第34周，商业供应量1.21万m²，环比下降50.7%，成交量3.2万m²，环比上涨117.53%，成交价格14356元/m²，环比下降20.30%；
- 分区域来看：供应方面：高新供应最大为0.50万m²；成交方面：浐灞、城南、经开成交居前三位，依次成交0.58万m²、0.47万m²、0.40万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是经开18967元/m²，曲江18609元/m²及航天城18437元/m²。

第34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 | 未央国际 | 45,900,720 | 3187.55 | 14400 |
| 2 | 西部网货批发中心 | 18,387,741 | 1617.08 | 11371 |
| 3 | 欧亚国际 | 13,701,501 | 1583.63 | 8652 |
| 4 | 曲江文化创意大厦 | 13,114,600 | 1425.50 | 9200 |
| 5 | 华东万悦城 | 12,709,200 | 1270.92 | 10000 |
| 6 | 鑫苑大都汇 | 10,020,748 | 1020.76 | 9817 |
| 7 | 旭辉中心 | 10,019,153 | 626.57 | 15990 |
| 8 | 兰基中心 | 9,999,213 | 568.18 | 17599 |
| 9 | 竹园天寰国际 | 9,903,307 | 739.68 | 13389 |
| 10 | 融城云谷 | 7,475,628 | 696.42 | 10734 |

2018年第34周办公供销价图



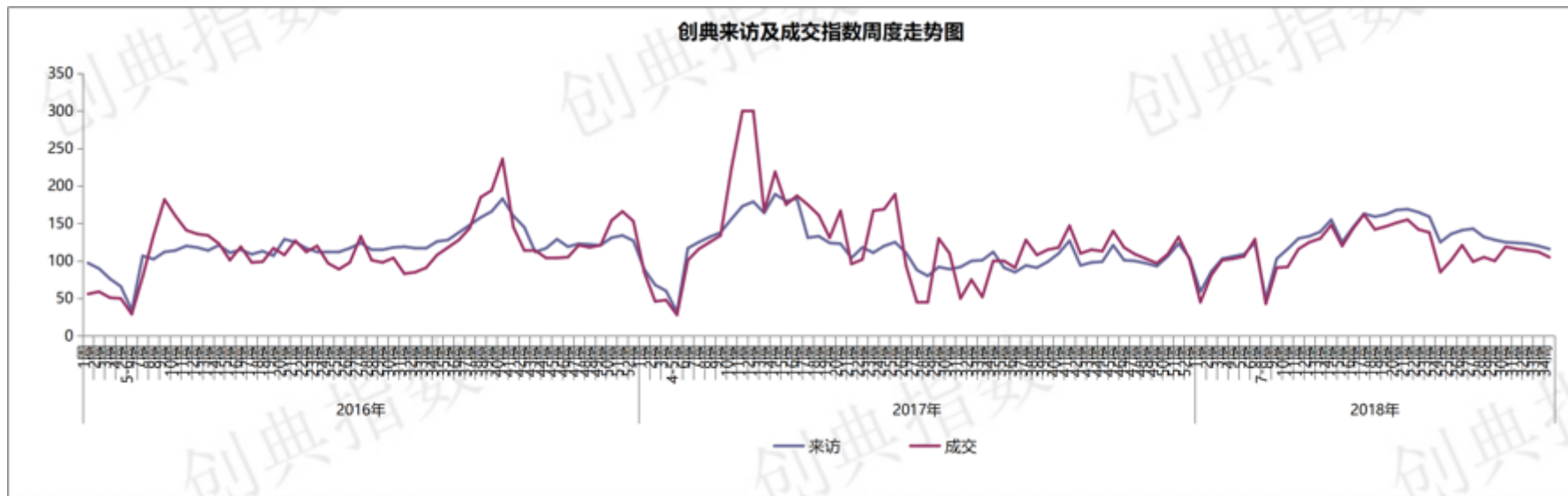
- 2018年第34周，办公无供应，成交1.78万m²，环比下跌10.11%，成交价格12198元/m²，环比上涨1.90%；
- 分区域来看：成交方面：经开、高新、曲江成交居前三位，依次成交0.71万m²、0.31万m²、0.24万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是城南15834元/m²、高新13364元/m²，经开13296元/m²。



05

创典监测

创典指数显示：第34周项目来访指数116环比下滑3%，成交指数105环比下滑6%。



(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 | 城北北辰立交向北500米路西 |
| 物业类型 | 高层 |
| 开盘时间 | 2018年8月24-25日 |
| 总建面 | 182.58万 ^m ² |
| 容积率 | 1.8 |
| 绿化率 | 30% |
| 成交价格 | 12035元/ ^m ² （精装） |
| 成交金额 | 约3.9亿 |
| 开发商 | 碧桂园控股 |



碧桂园凤凰城E地块一期规划图

| 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) |
|----|-----|----|-----|------|------------------------|------|-----|------|--------------------------------------|
| 6# | 4 | 33 | 2T2 | 三室 | 109-128 | 262 | 262 | 100% | 12035 |



109^m² 3室2厅2卫

项目简介：

项目地址 灞桥区祥云路与灞柳一路交汇东南角

物业类型 高层、小高层

开盘时间 2018年8月25日

总建面 11.57万㎡

容积率 3.0

绿化率 35%

成交价格 高层8640元/㎡
小高层9632元/㎡

成交金额 约1.7亿

开发商 保利地产



| 楼栋 | 单元数 | 层高 | 梯户 | 推案房型 | 房型面积 (㎡) | 推案套数 | 认购 | 去化率 | 成交均价 (元/㎡) |
|----|-----|----|-----|------|----------|------|-----|-----|------------|
| 5# | 1 | 32 | 2T4 | 三室 | 108 | 192 | 165 | 86% | 8640 |
| | | | | 四室 | 139 | | | | |
| 6# | 2 | 17 | 2T2 | 四室 | 143 | | | | 9632 |



108㎡ 3室2厅2卫



139㎡ 4室2厅2卫

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8月21-22日

总建面 80万㎡

容积率 3.05

绿化率 35%

成交价格 17300元/㎡（精装）

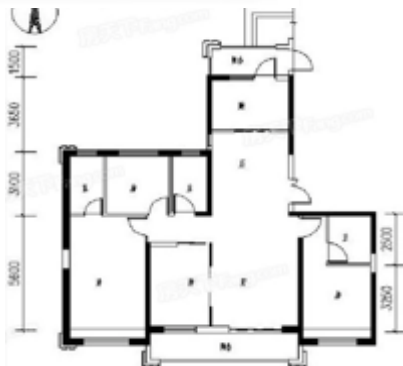
成交金额 约3.4亿

开发商 保利地产

| 楼栋 | 单元数 | 层高 | 梯户 | 推案房型 | 房型面积 (㎡) | 推案套数 | 认购 | 去化率 | 成交均价 (元/㎡) |
|----|-----|----|-----|------|----------|------|-----|------|------------|
| 6# | 2 | 32 | 1T2 | 四室 | 144-148 | 128 | 128 | 100% | 17300 |
| | | | | 四室 | 171 | | | | |



144㎡ 4室2厅2卫



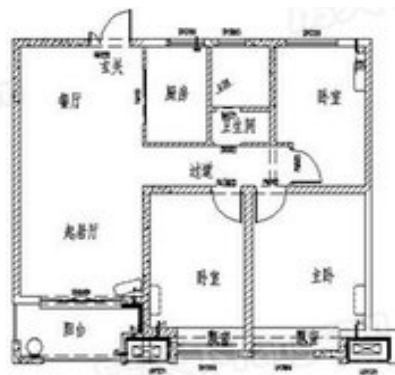
171㎡ 4室2厅3卫

项目简介：

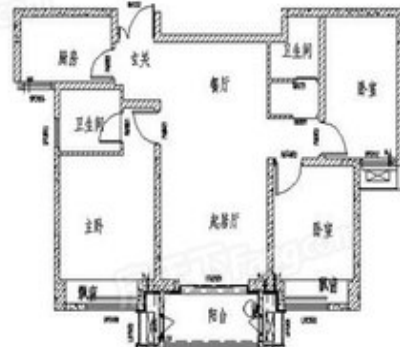
| | |
|------|-------------------|
| 项目地址 | 国际港务区西航花园向北500米 |
| 物业类型 | 高层 |
| 开盘时间 | 2018年8月20-21日 |
| 总建面 | 40万㎡ |
| 容积率 | 3.1 |
| 绿化率 | 40% |
| 成交价格 | 9928元/㎡ |
| 成交金额 | 约2.4亿 |
| 开发商 | 西安西港房地产开发(集团)有限公司 |



| 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 | 32 | 2T3/ 2T4 | 三室、四 室 | 142-144、 112-126、 106 | 205 | 202 | 99% | 9928 |



106㎡ 3室2厅1卫



112㎡ 3室2厅2卫

项目简介：

项目地址 高新区科技八路以北，丈八北路以西

物业类型 高层

开盘时间 2018年8月22日

总建面 ——

容积率 3.42

绿化率 35%

成交价格 均价20380元/㎡（精装）

成交金额 约6.4亿

开发商 万科地产

| 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/㎡) |
|---------|-----|---------|-----|------|-------------|------|-----|-----|-------------|
| 1#、9# | 3 | 25F、19F | 2T3 | 三室 | 120/129/133 | 588 | 260 | 44% | 18229-20673 |
| 7# | 2 | 32 | 1T2 | 四室 | 162 | | | | 23021 |
| 10#、11# | 2 | 19 | 1T2 | 四室 | 176 | | | | 20110-20771 |



129㎡ 3室2厅2卫



162㎡ 4室2厅2卫

项目简介：

| | |
|------|----------------|
| 项目地址 | 临潼新区秦安大道秦皇医院对面 |
| 物业类型 | 小高层 |
| 开盘时间 | 2018年8月26日 |
| 总建面 | 45万㎡ |
| 容积率 | 2.7 |
| 绿化率 | 42% |
| 成交价格 | 8379元/㎡ |
| 成交金额 | 约0.58亿 |
| 开发商 | 隆基泰和地产 |



| 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/㎡) |
|----|-----|----|-----|------|----------|------|----|-----|------------|
| 8# | 2 | 17 | 1T2 | 三室 | 125㎡ | 68 | 59 | 87% | 8379 |

【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。