

市场周报

2018年第36周【2018.9.3-2018.9.9】





01

政策解读

政策内容：

咸阳市住房公积金管理中心发布《关于调整公积金信贷业务办理细则的通知》，提出了14条规范，公积金贷款要求更加严格。具体原文如下：

1、进一步规范缴至年月，将现行的“缴至距当前6个月以内”缩短至“缴至距当前3个月以内”；2、职工申请公积金贷款的缴存条件从现行的“正常连续缴存6个月以上”调整为“正常连续缴存12个月以上”；3、将家庭第二套房的首付比例从现行的20%上浮至40%；4、将现行的家庭月负债与月收入比上限从现行的60%下降至50%；5、暂停“商转公”贷款业务；6、职工本人或配偶名下存在未结清贷款本息或未解除贷款担保的，不予受理；7、职工离婚半年以内申请公积金贷款的，不予受理；8、职工本人或配偶征信报告历史逾期记录达到连续3期或累计6期的，不予受理；个人住房贷款逾期累计达到2期的，不予受理；其他贷款、欠款或信用卡大额透支（界定标准为5000元）逾期累计达到3期的，不予受理；9、职工本人或配偶征信报告存在展期记录的，分以下情况处置：助学贷款累计展期次数超过3次（不含）或累计展期时间超过12个月（不含）的，不予受理；其他种类贷款仅展期1次且展期时间不超过6个月（含）的，可以受理，但须由原贷款银行出具证明，公积金贷款额度按可贷最高额度的70%核定；其他种类贷款累计展期2次（含）以上或累计展期时间超过6个月（不含）的，不予受理；10、职工本人或配偶征信查询过于频繁的（近6个月查询超过2次，或近12个月查询超过5次，或近24个月查询超过10次），不予受理；11、加强对异地贷款的资格审查，严格审核异地贷款缴存证明和缴存明细，对职工在非缴存地、非户籍地购房申请异地贷款的，不予受理；12、全面暂停缴存20%贷款保证金可暂不办理预抵押登记直接发放贷款的政策；建立职工诚信档案，对发现有提供虚假资料或面谈情况不实等骗贷行为的职工，取消其本人和配偶5年内提取公积金或申请公积金贷款的资格，并书面通知所在单位，属于机关、事业单位或国有企业的缴存职工，同时向单位纪检部门通报；14、公积金缴存人、购房第一买受人、公积金借款人必须为同一人，购房共同买受人只能是借款人配偶（若有父母、子女、兄弟及其他第三人为共同买受人的，均不予受理），配偶产权份额超过50%的，不予受理。

创典点评：以上政策内容分别从提高缴存条件，从现行的“正常连续缴存6个月以上”调整为“正常连续缴存12个月以上”、提高二套首付比例至40%、下调负债与收入比，负债过大将无法贷款、暂停“商转公”贷款业务、离婚半年内不能贷款，封堵通过假离婚贷款炒房行为、对夫妻双方征信要求更加严格并取消异地非户籍地购买资格等政策，目的在于规范公积金贷款提取要求，从信贷角度封堵炒房者，防止以提取公积金用于炒房投机行为。



02
行业资讯

9月7日，世界自由区组织首席执行官萨米尔在西咸新区空港新城为中国（陕西）自由贸易区试验区空港功能区授牌，吸纳其成为世界自由区组织成员。空港新城自贸功能区是陕西唯一、全国面积较大的临空型自贸区，具有“临空+保税+自贸+口岸”的多重功能优势，肩负着打造国家航空枢纽，发展临空经济的使命。去年4月成立以来，空港新城坚持大胆闯、大胆试、自主改，加快推进贸易投资自由化、营商环境便利化、金融资本国际化，努力打造“关键要素最多、配套功能最全、发展政策最优”的内陆改革开放新高地。2017年，空港新城引进外资额增长1.5倍，聚集梅里众城、东航以赛峰、海航现代物流等世界500强项目。



创典点评：陕西自贸区空港功能区成功加入世界自由区组织，成为继上海自贸区、辽宁自贸区、大连自贸区后，全国第三个加入该组织的自贸区。作为陕西唯一、全国面积较大的临空型自贸区，具有“临空+保税+自贸+口岸”的多重功能优势，肩负着打造国家航空枢纽，发展临空经济的使命。

绿地集团与陕西省人民政府在西安签署深化合作框架协议，双方就在西安、西咸新区、杨凌、延安、汉中、安康等市区开展综合产业投资及区域成片开发，打造特色产业新城、新型特色小镇和国际化高品质社区等项目达成合作协议，总投资近1000亿元。主要涉及以下项目：1. 空港绿地国际会展中心综合体项目，计划总投资20亿元，建设25万平方米的会展场馆、国际会议中心等；

2. 秦汉新城自贸企业总部与格林童话小镇项目，计划总投资160亿元，规划建设涵盖办公、酒店及会议功能的自贸区标志性建筑等；

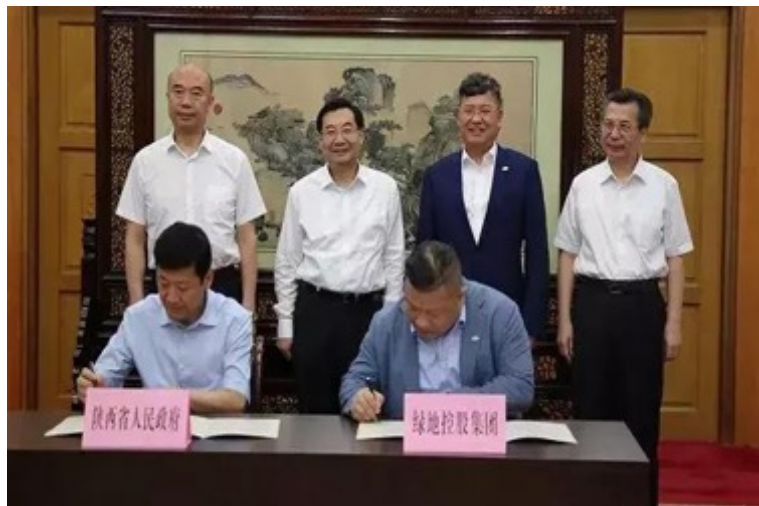
3. 西咸新区能源金融中心超高层项目，计划总投资100亿元，主要建设301米丝路能源金融中心，功能涵盖总部办公、主题商业街区、人才公寓等；

4. 西安高新区笔克会展中心改造项目，计划总投资100亿元，规划建设超5A甲级办公、超5星国际酒店等办公商业集群，为西安建设更具设计感、更具影响力、功能业态更丰富的国际化形象地标；

5. 西安阎良区城市建设项目，投资100亿元，建设项目涵盖主题公园、航空科技博览馆、会议中心、高品质商业综合体等诸多业态；

6. 杨凌绿地世界城项目，投资100亿元，主要建设双创基地、农产品集散中心、农业高科技孵化园，助力杨凌打造具有国际影响力的现代农业人才高地、创新创业高地、产业聚集高地和产城融合高地。

7. 精准扶贫项目：落实百亿扶贫计划，投资1.5亿元在延川打造以康复疗养、教育培训等为主题的国际生态旅游酒店项目，助力延川提升就业、旅游接待能力，带动更多贫困群众增收致富。

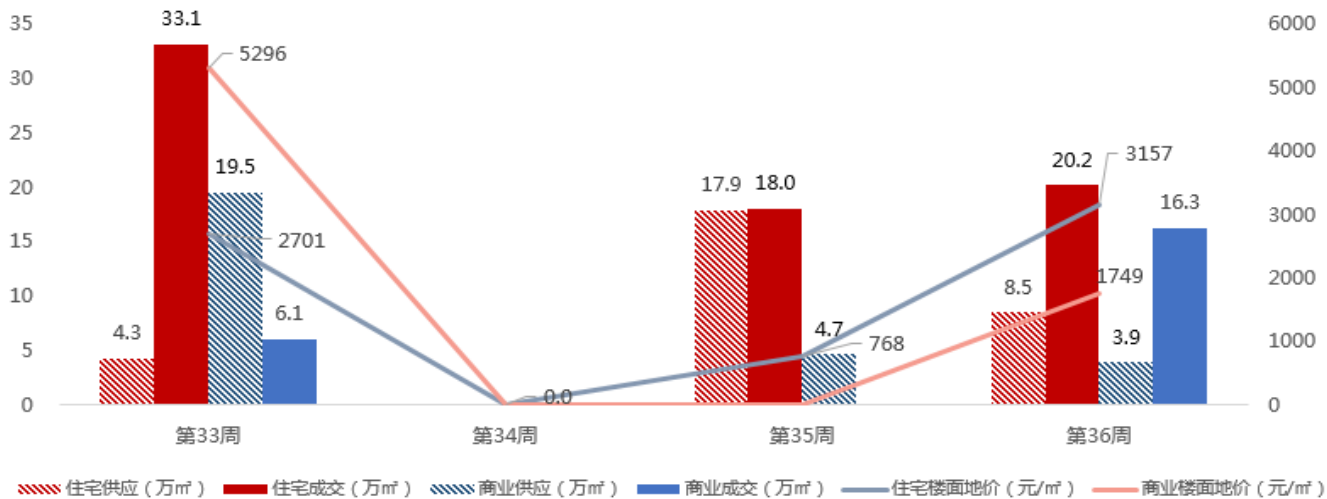


创典点评：绿地集团多元化战略布局，以城市运营商的角色参与大西安建设，带动整个片区的发展。



03
土地市场

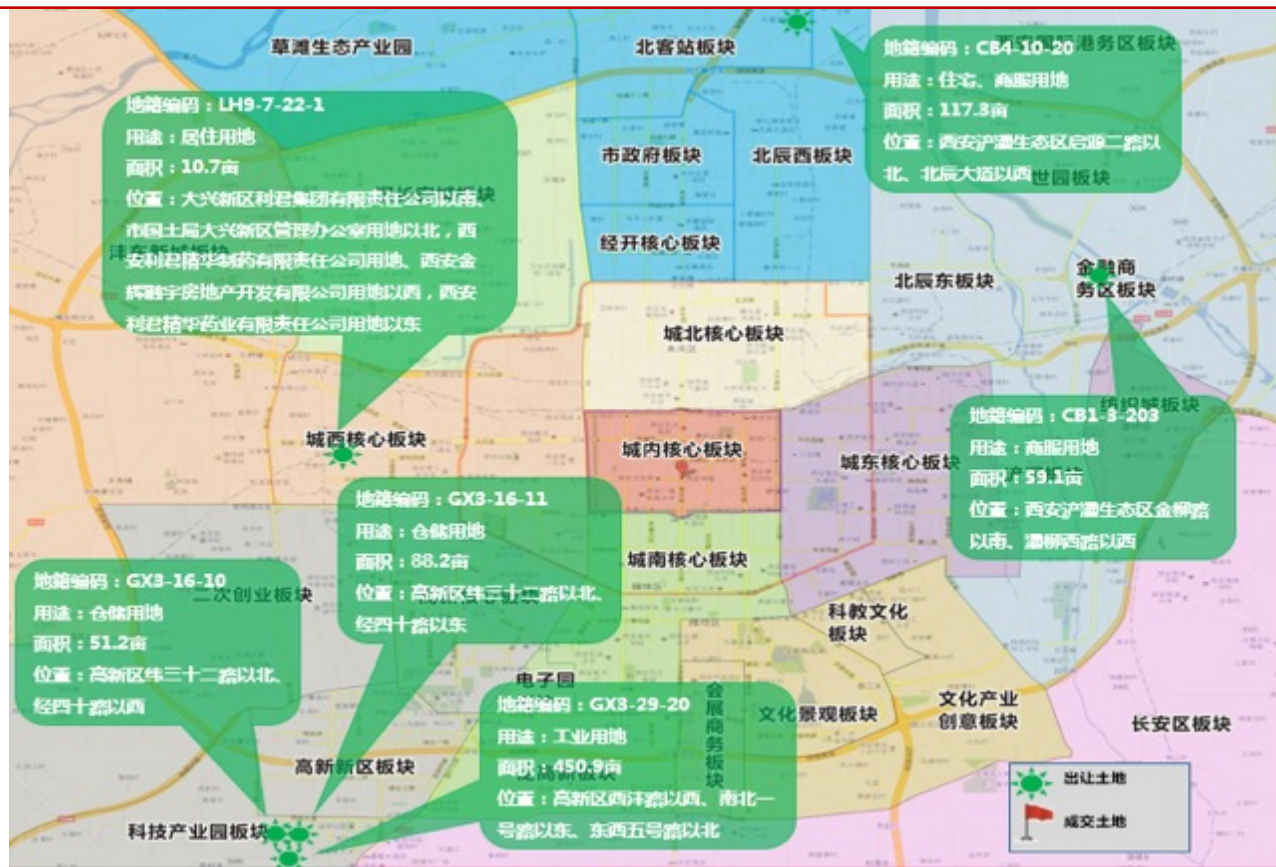
2018年西安土地市场周度走势图



- 供应方面：本周西安土拍市场供应土地6宗，合计777.6亩，其中，住宅、商服用地2宗，约128.1亩，商业用地1宗，约59亩，工业仓储用地各3宗，合计590.4亩。供应土地主要分布于高新和浐灞。
- 成交方面：本周西安土拍市场成交7宗商住、商服用地，共计548.7亩，成交总金额约28亿，成交亩单价约510万/亩。成交宗地均位于沣东新城西安西轴线“科技创新引领轴”核心地段上，华侨城收揽其中2宗，作为华侨城欢乐谷项目建设用地。保利摘得1宗商服、1宗商住用地，为保利西北总部及保利电商港项目用地，沣东时代中心建设摘得1宗商服用地。

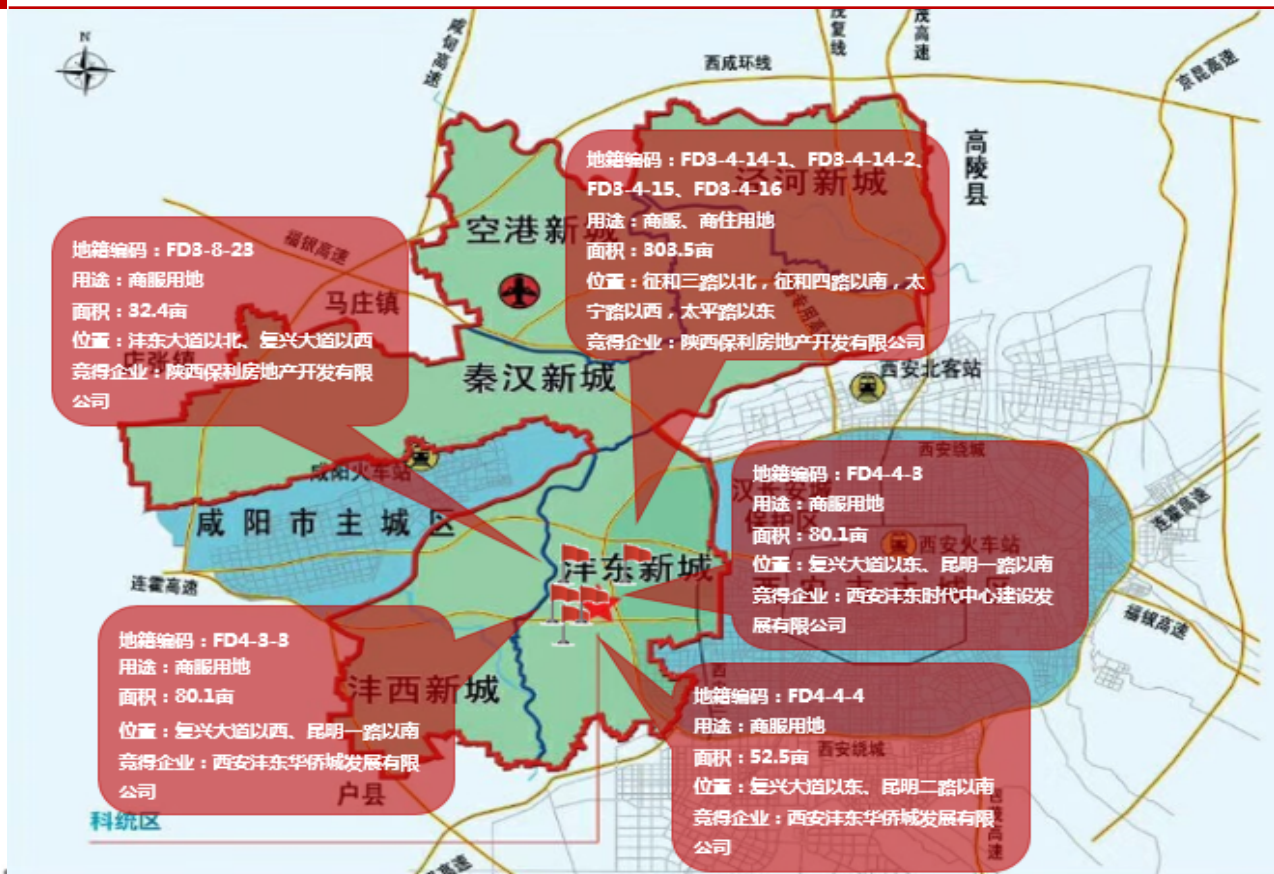
供销分布图

高新、浐灞为本周主力供应区域，供应土地类型多以工业、仓储用地为主



供销分布图

保利、华侨城耗资28亿，摘得西安西轴线“科技创新引领轴”上548亩土地，沣东新城再迎重量级配套！





04

新房市场

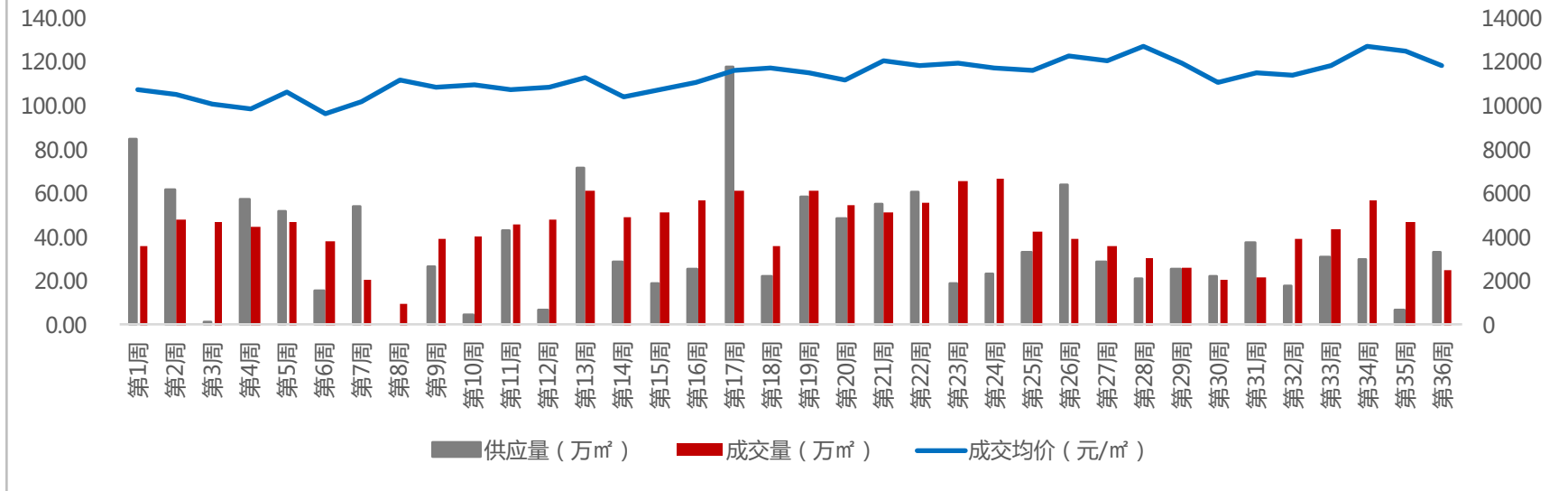
价格公示

2018年第45批（总共第57批）7个项目2178套商品住房价格公示，毛坯8928-13732元/m²，精装10533-16617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					
1	华安紫竹苑一期二期项目	10#、13#	93-142	380	8928-11166
2	林邑	10#	73-136	108	9916-10720
3	普华·熙岸三期（浅水湾·澜园）	22#、24#	123-210	122	9483-13732
		20#	113-231	103	9032-12153
4	上和郡	6#	71-118	368	9487-10487
5	颐馨·湿地·壹號	2#、3#	99-165	189	9056-9806
精装					
6	绿城桂语江南	13#	78-118	182	11491-12441
		3#-11#	121-206	252	15517-16617
7	旭辉·大明宫	3#、5#	100-142	396	14465-16588
8	颐馨·湿地·壹號	6#	101-141	78	10533-11233

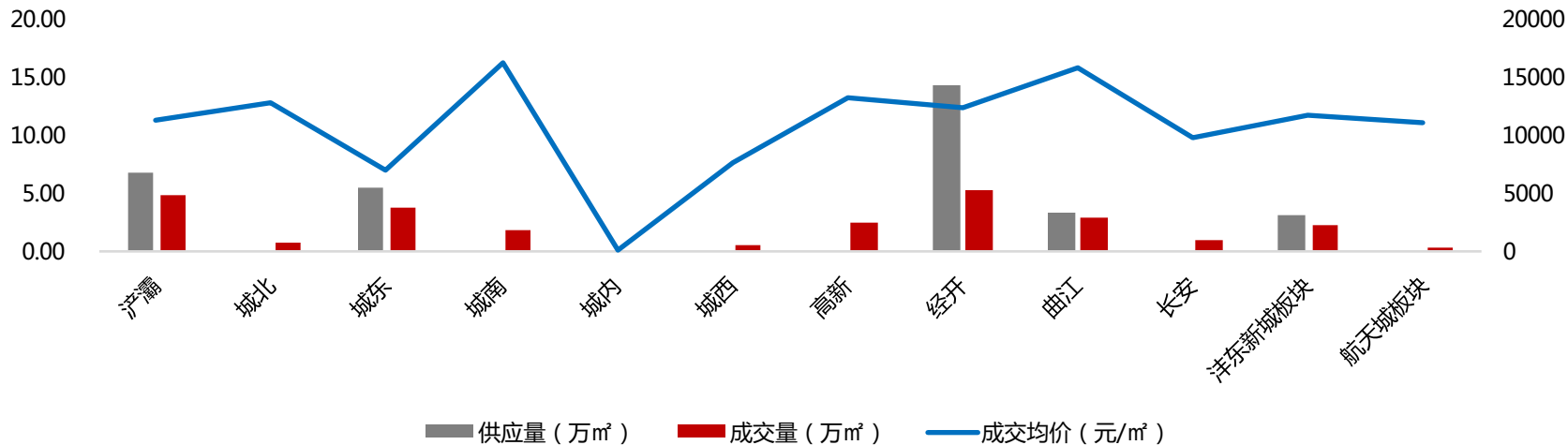
区域	项目名称	可售楼栋	预售套数	预售面积 (m ²)	预售信息
济灞	自然界	2,5,6,12	239	30672.01	2#总高33层，1个单元，户型面积为98-131m ² 的三室，5#总高18层，1个单元，户型面积为141m ² 四室，6#楼总高18层，1个单元，户型以四室和跃层为主，面积157-272m ² ，12#楼总高为8层，2个单元，户型以四室和跃层为主，面积157-272m ²
济灞	绿城西安全运村	2,3,5,7,8,9	294	37255.62	2#楼共16层，2个单元，面积128-129m ² ，9#楼共9层，1个单元，面积均为140m ² ，3#、5#楼均为17层，2个单元，面积117-127m ² ，7#共9层，2个单元，面积119-129m ² ，8#楼共9层，2个单元，面积119-140m ²
经开	世茂璀璨倾城	6,9,10	472	52635.58	9#、10#楼共11层，3个单元，面积126-143m ² ，6#楼3个单元，1单元共34层，2单元35层，面积105-136m ²

2018年第36周商品房供销价走势图



➤ 2018年第36周，全市商品房市场供应量33.07万 m^2 ，环比上升383.50%，成交量25.50万 m^2 ，环比下降45.78%，成交价格11846元/ m^2 ，环比下降5.40%。

2018年第36周商品房分区域图

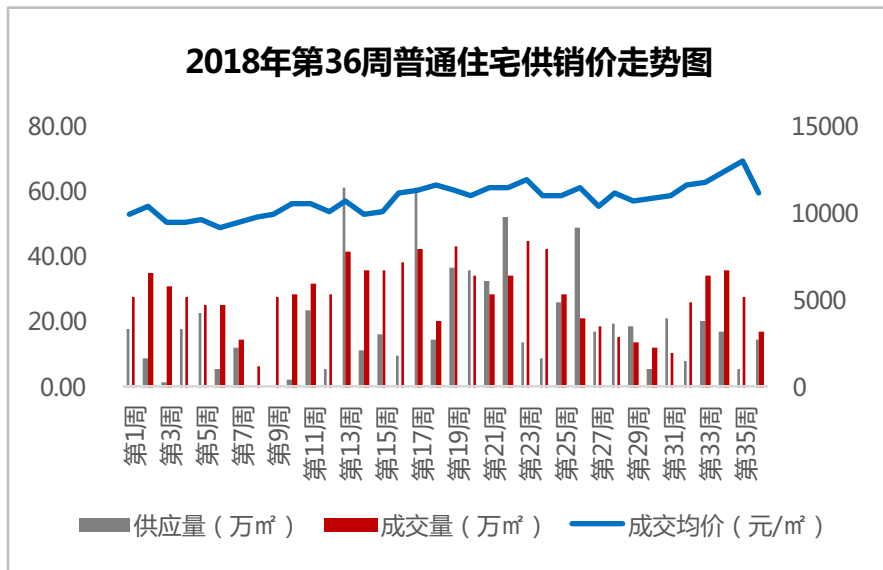


- 供应量方面：本周经开供应14.33万^m，供应量最大，其次是浐灞和城东，分别供应6.79万^m和5.55万^m；
- 成交量方面：经开、浐灞、城东成交居前三位，依次成交5.34万^m、4.87万^m和3.66万^m；
- 成交价格方面：居区域前三位的依次是城南16147元/^m，曲江15761元/^m及高新13207元/^m。

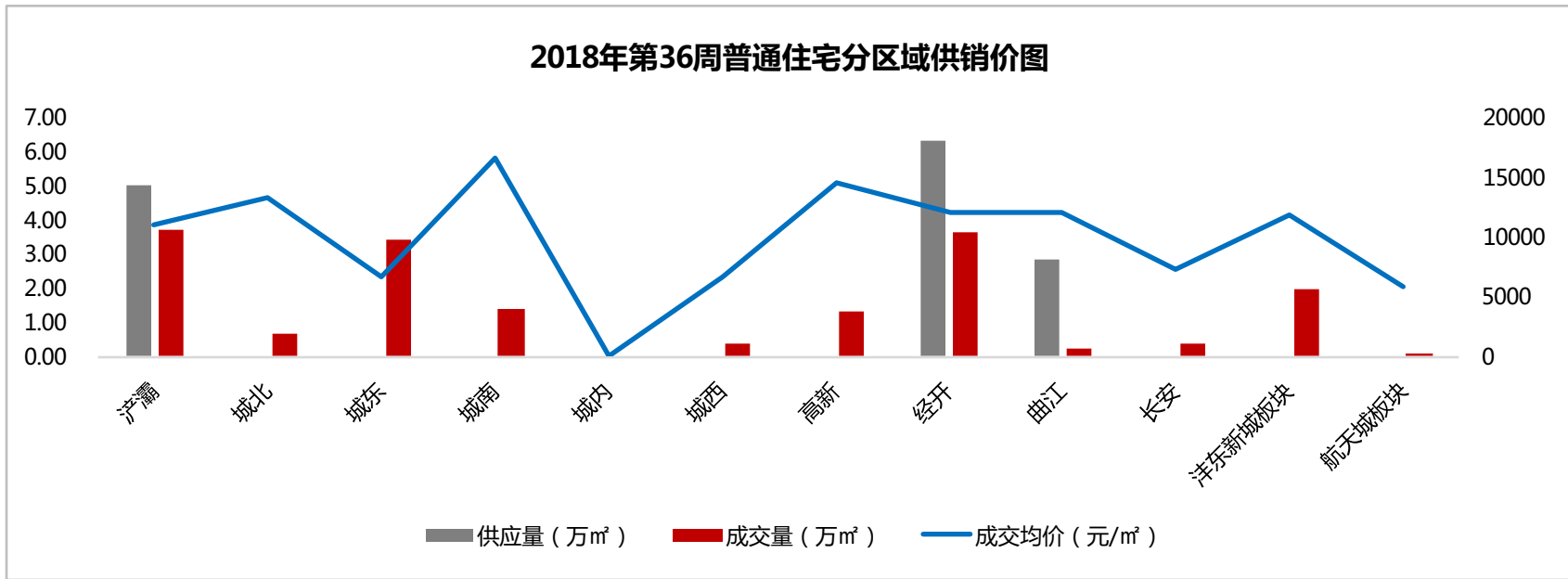
第36周普通住宅销售金额排行

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	碧桂园凤凰城	260,376,269	19810.50	13143
2	绿地新里城	225,647,414	18838.80	11978
3	御锦城	160,837,389	15092.09	10657
4	碧桂园·高新时代	151,435,383	8089.69	18720
5	绿地·峰辉	125,154,937	10535.36	11880
6	中南·樾府	108,019,843	9070.80	11909
7	保利天悦	103,823,578	5994.48	17320
8	西港碧水湾	103,472,706	11235.57	9209
9	司法小区	87,310,461	18809.11	4642
10	荣民·时代广场	56,389,764	3527.19	15987

2018年第36周普通住宅供销价走势图

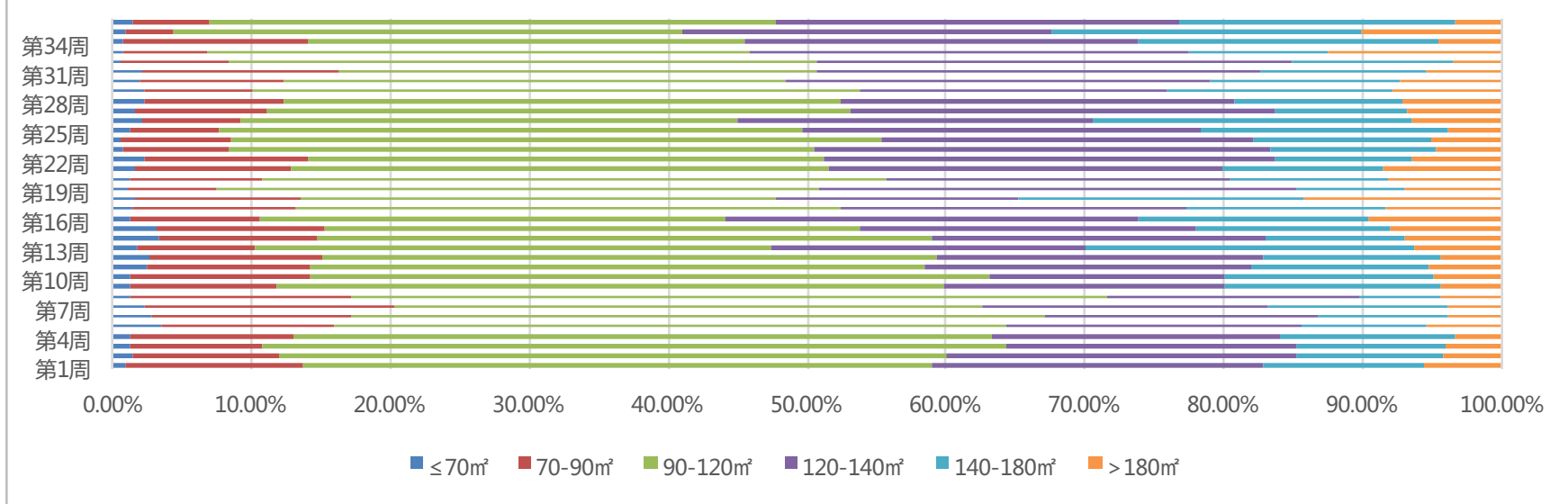


- 2018年第36周，市场供应量14.15万m²，环比上升153.31%，成交量17.04万m²，环比下降39.11%，成交价格11092元/m²，环比下降14.26%；
- 本周碧桂园凤凰城、绿地新里城、御锦城销售金额排行居前三位。



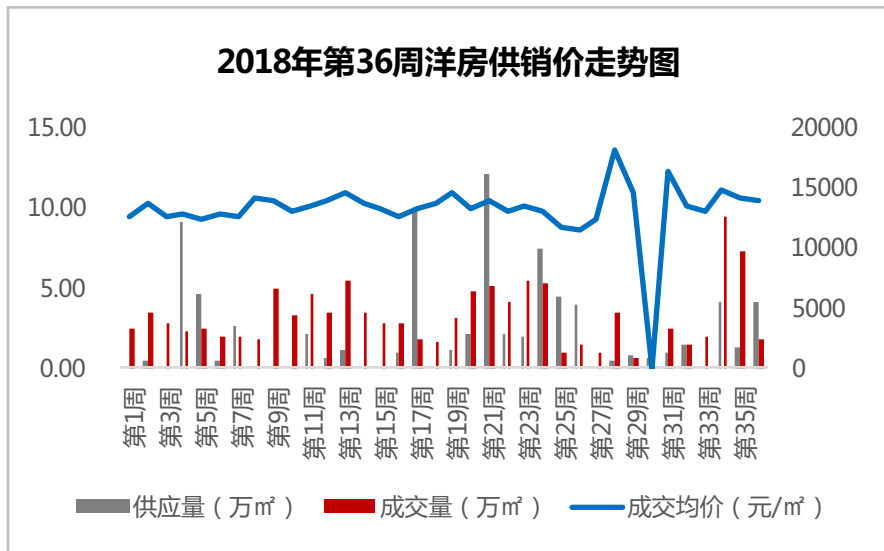
- 供应量方面：本周经开供应6.32万^m，供应量最大，其次是浐灞和曲江，分别供应4.99万^m和2.83万^m；
- 成交量方面：浐灞、经开、城东成交居前三位，依次成交3.70万^m、3.63万^m和3.38万^m；
- 成交价格方面：居区域前三位的依次是城南16645元/^m，高新14467元/^m及城北13352元/^m。

普通住宅分面积段成交情况



▶ 分面积段成交来看：第36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6.96万m²、4.93万m²和3.38万m²，本周各面积段成交量均下跌，>180m²面积段跌幅最大，环比下跌79.42%。

第36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	阳光城PLUS	115,553,038	8469.85	13643
2	中海·曲江大城	35,324,199	2104.92	16782
3	绿地·峰辉	29,212,564	2188.79	13346
4	中南·樾府	13,935,325	877.03	15889
5	中南·紫云集	11,548,072	851.56	13561
6	曲江6号	9,561,985	450.69	21216
7	碧桂园凤凰城	6,252,842	391.12	15987
8	融创·揽月府	4,935,525	352.87	13987
9	绿地·香树花城	3,508,190	201.25	17432
10	龙湖·香醍国际社区	3,449,487	284.19	12138

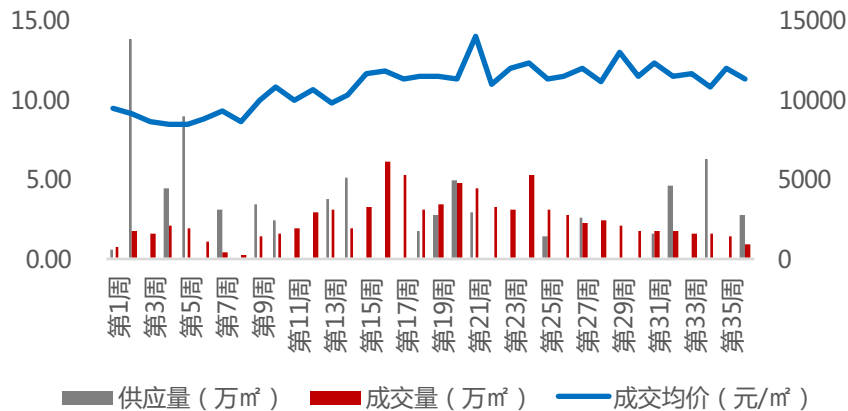
- 2018年第36周，洋房供应量4.07万 m^2 ，环比上涨228.37%，成交量1.85万 m^2 ，环比下降74.82%，成交价格13934元/ m^2 ，环比下降1.71%；
- 分区域来看：供应方面：经开供应量最大达1.86万 m^2 ；成交方面：曲江、经开、浐灞成交居前三位，依次成交1.12万 m^2 、0.39万 m^2 和0.16万 m^2 ；成交价格方面：居前三位的依次是曲江14466元/ m^2 ，航天城13987元/ m^2 及浐灞13836元/ m^2 。

公寓成交量持续下降40.81%，成交价格波动下滑5.44%；沣东新城、城北、长安成交继续居区域前三位

第36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	中国国际丝路中心	16,324,188	1509.36	10815
2	宫园美寓	12,191,916	1117.66	10908
3	绿地城	10,747,799	1057.72	10161
4	金辉世界城	8,248,569	550.57	14982
5	拉克雷公馆	6,920,206	541.18	12787
6	曲江·华著中城	5,586,222	329.68	16944
7	旭辉荣华·公园大道	4,990,917	406.21	12287
8	金科天籁城	4,856,895	650.52	7466
9	兰基中心	4,057,608	145.25	27935
10	尚书房	3,439,990	331.74	10370

2018年第36周公寓供销价走势图

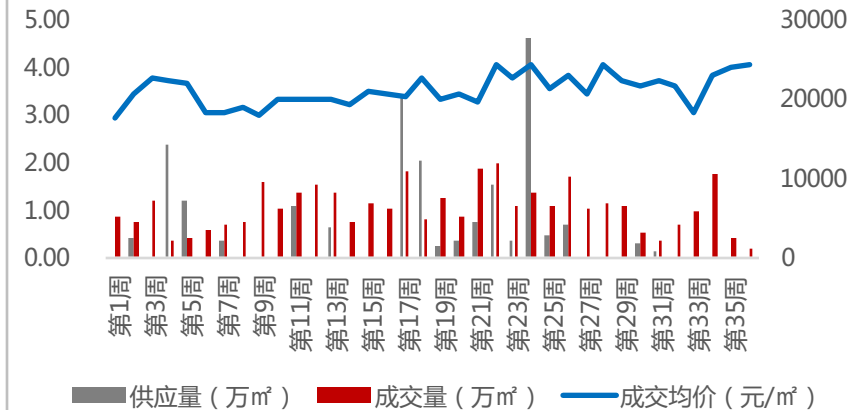


- 2018年第36周，公寓供应2.81万m²，成交0.87万m²，环比下降40.81%，成交价格11299元/m²，环比下降5.44%；
- 分区域来看：供应方面：仅沣东新城供应2.81万m²；成交方面：沣东新城、城北、长安成交居前三位，依次成交0.19万m²、0.12万m²和0.11万m²；成交价格方面：居前三位的依次是高新15999元/m²，曲江15717元/m²及城南11641元/m²。

第36周别墅销售金额排行

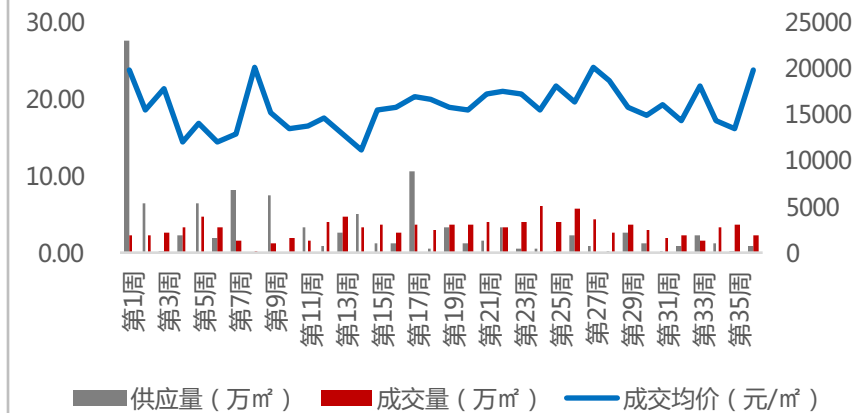
排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(㎡)	(元/㎡)
1	清凉山居	18,051,194	670.08	26939
2	华海湖滨会馆	17,000,000	554.26	30672
3	中海·曲江大城	7,667,753	418.98	18301
4	荣德·河与墅	5,230,000	252.64	20701
5	绿地城	2,647,853	197.18	13429
6	——	——	——	——
7	——	——	——	——
8	——	——	——	——
9	——	——	——	——
10	——	——	——	——

2018年第36周别墅供销价走势图



- 2018年第36周，别墅无供应，成交0.21万㎡，环比下降46.63%，成交价格24173元/㎡，环比上涨0.91%；
- 分区域来看：成交量方面：长安、浐灞、曲江成交居前三位，依次成交0.09万㎡、0.08万㎡和0.04万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是浐灞27550元/㎡，长安23867元/㎡及曲江18301元/㎡。

2018年第36周商业供销价图



第36周商业销售金额排行

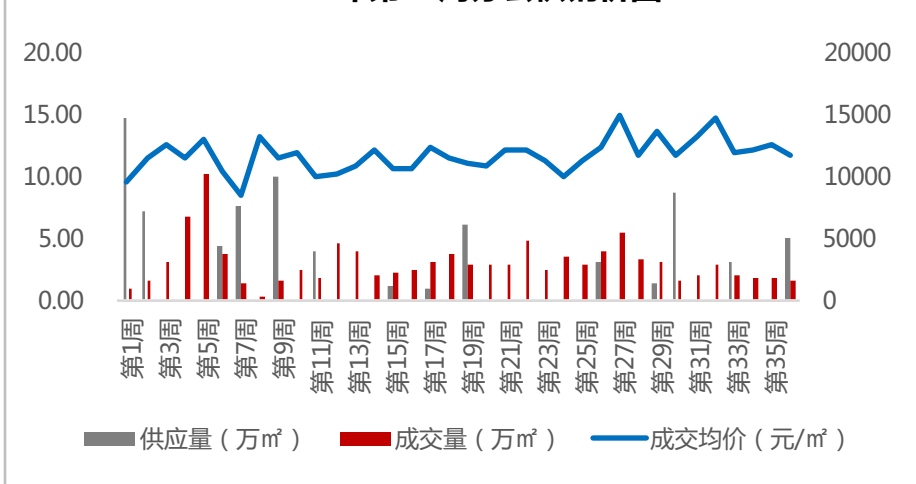
排名	项目名称	成交金额	成交面积	成交均价
		(元)	(m ²)	(元/m ²)
1	曲江公馆·和园	150,000,000	7005.42	21412
2	禾盛京广中心	23,729,875	1073.75	22100
3	立达国际机电城	23,213,765	1885.29	12313
4	海亮·唐宁府	13,367,090	471.29	28363
5	百寰国际	13,255,583	637.02	20809
6	中铁立丰国际广场	13,233,906	479.02	27627
7	阳光城丽兹公馆	13,121,742	470.76	27874
8	金辉世界城	12,782,180	165.87	77061
9	华远·锦悦	11,514,807	279.35	41220
10	华远·海蓝城	11,388,819	893.33	12749

- 2018年第36周，商业供应量0.78万m²，环比上涨5135.55%，成交量2.33万m²，环比下降39.20%，成交价格19755元/m²，环比上涨47.67%；
- 分区域来看：供应方面：经开供应最大为0.52万m²；成交方面：曲江、浐灞、经开成交居前三位，依次成交0.92万m²、0.47万m²、0.36万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是航天城23159元/m²，曲江22766元/m²及城南22468元/m²。

第36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	巍然大厦	46,019,614	4087.47	11259
2	莱安中心	16,602,053	898.00	18488
3	西部网货批发中心	10,185,145	902.49	11286
4	高新大都荟	8,632,109	1128.38	7650
5	圣朗国际	8,362,310	683.83	12229
6	湖北大厦	7,221,927	594.95	12139
7	伟业公馆	6,949,680	604.32	11500
8	泉石·北奥中心	6,001,490	545.59	11000
9	汇豪国际	5,436,935	350.77	15500
10	天地源·悦熙广场	5,331,290	481.48	11073

2018年第36周办公供销价图



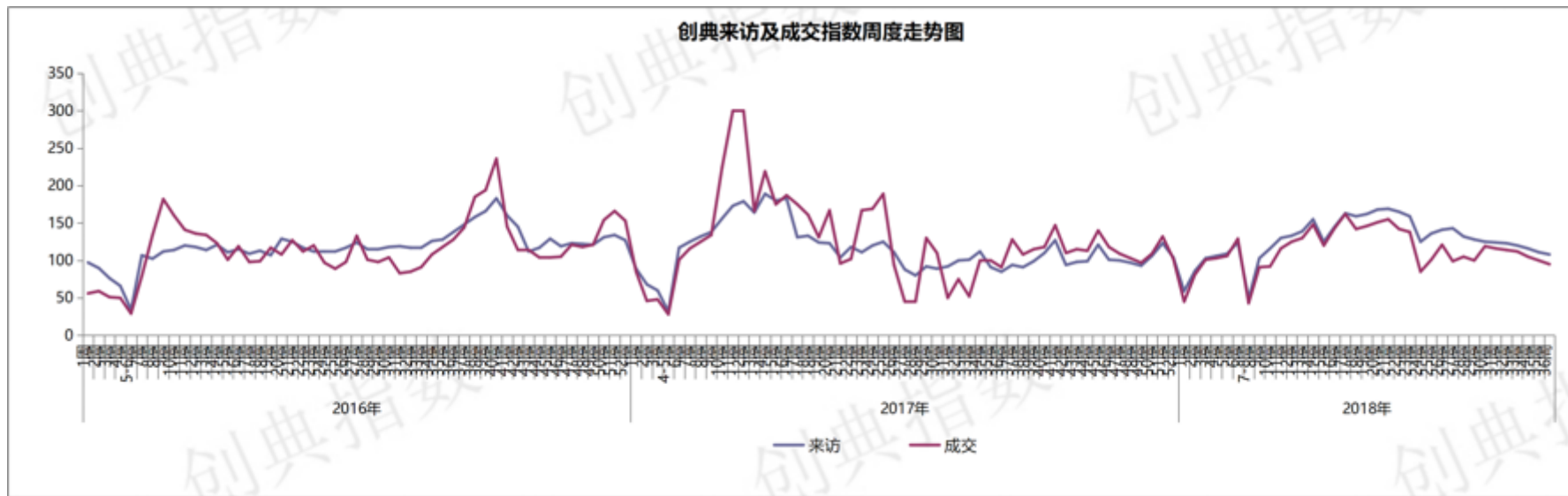
- 2018年第36周，办公供应5.02万m²，成交1.50万m²，环比下跌21.57%，成交价格11726元/m²，环比下跌6.71%；
- 分区域来看：供应方面：仅经开供应5.02万m²；成交方面：经开、高新、曲江成交居前三位，依次成交0.76万m²、0.44万m²、0.12万m²；成交价格方面：位居前三位的依次是曲江17545元/m²、浐灞15236元/m²，城西12750元/m²。



05

创典监测

创典指数显示：第36周项目来访指数109环比下滑2%，成交指数96环比下滑4%。



(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 曲江雁翔路与春林路十字交汇处往西400米处

物业类型 叠拼

开盘时间 2018年9月5日

总建面 33万

容积率 2.7

绿化率 38%

成交价格 15400元/㎡

成交金额 约2.5亿

开发商 阳光城集团



楼栋	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/㎡)
19#	11	1T2	四室	152-160	55	105	100%	15400
22#	10	1T2			50			



平层 152㎡

上叠 159.2㎡

项目简介：

项目地址 曲江雁翔路西北妇幼向南500米

物业类型 小高层

开盘时间 2018年9月4-6日

总建面 104万

容积率 2.5

绿化率 35%

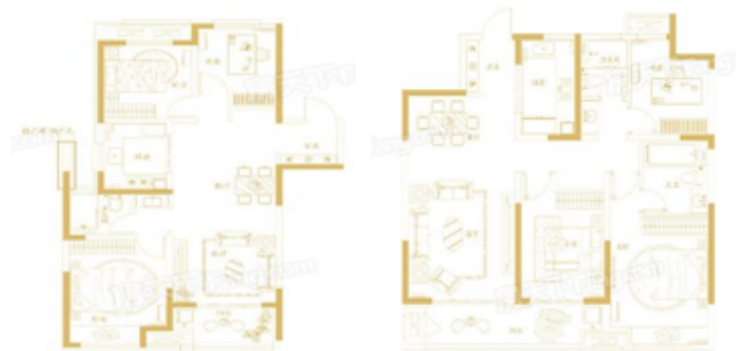
成交价格 14530元/㎡（精装）

成交金额 约5亿

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/㎡)
1#	3	16/18F	2T4	三室	97/117	313	240	77%	14530
4#	2	18F	1T2/2T4	三室	97/117				
				四室	137/142				



97㎡ 三室二厅一卫

117㎡ 三室二厅二卫

项目简介：

项目地址 曲江西影路铁设院向东200米

物业类型 小高层

开盘时间 2018年9月4-5日

总建面 100万

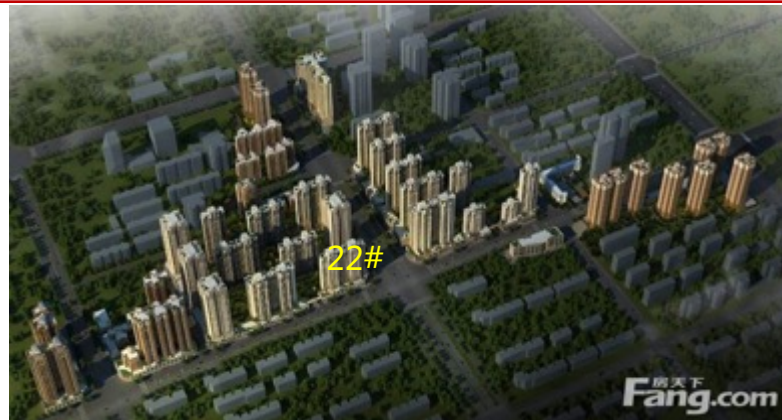
容积率 3.8

绿化率 40%

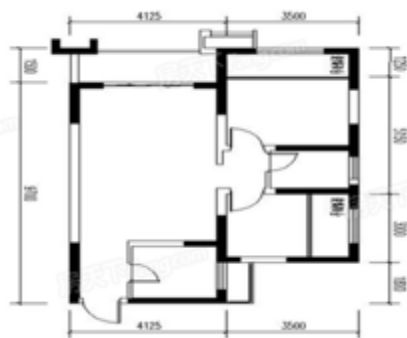
成交价格 11201元/㎡

成交金额 约2.58亿

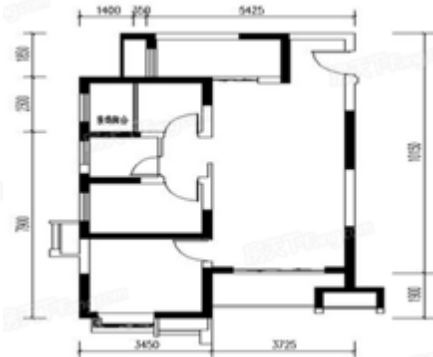
开发商 西安德茂兴房地产开发有限公司



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/㎡)
22#	2	28	2T5	两室	83	256	254	99%	11201
				三室	88/92/113				
				四室	134				



83㎡ 二室二厅一卫



92㎡ 三室二厅一卫

项目简介：

项目地址	高陵区泾慧十四路（高陵区泾河工业园桑军大道）
物业类型	高层、小高层
开盘时间	2018年9月4日
总建面	26万
容积率	2.8
绿化率	35%
成交价格	7800元/㎡
成交金额	约3.5亿
开发商	合创集团



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/㎡)
1#、5#	2	17/2 3F	2T 3/2 T2	三室	104-130	395	387	98%	7800
2#	1	31	2T3	三室	104-125				
3#	1	32	2T3	三室	104-125				



110㎡ 三室两厅二卫



130㎡ 三室两厅二卫

【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。