



同成长 共分享

## 创典全程市场周报

2017 年第 7 期【2017.2.13-2017.2.19】

2017 年 2 月 20 日

资源信息中心

## PART1：热点速读

### 【政策纵览】

#### ➤ 中国证券投资基金业协会发文规定对投资房价上涨过快城市住宅项目的基金不予备案

文件规定，投资于房地产价格上涨过快热点城市普通住宅地产项目的私募资产管理计划，暂不予备案。

具体来说，房价上涨过快热点城市目前包括北京、上海、广州、深圳、厦门、合肥、南京、苏州、无锡、杭州、天津、福州、武汉、郑州、济南、成都等16个，将根据住房和城乡建设部相关规定适时调整范围。

**创典点评：房企融资端再度收紧，或将导致资金流动性趋紧。**

#### ➤ 国土资源部、国家发改委联合发文将落实最严格的耕地保护制度

国土资源部、国家发改委印发《全国土地整治规划(2016-2020年)》。规划提出，“十三五”期间耕地数量质量保护全面提升，落实最严格的耕地保护制度，努力补充优质耕地，加强耕地质量建设。规划提出，通过土地整治补充耕地2000万亩，通过农用地整理改造中低等耕地2亿亩左右，开展农田基础设施建设。

**创典点评：落实生态文明建设要求，加强土地生态建设和土地资源合理利用的举措。**

### 【行业速递】

- 1、国资委同意中星集团无偿划转所持绿地控股7.62%的股份予上海地产集团。
- 2、中国远洋海运集团公司与绿地控股宣布战略合作，合作重点在金融、物流产业地产开发、物流与消费产业链整合等领域。
- 3、重庆德杰地产集团进驻西安城心，首个项目为德杰·状元府邸。
- 4、联合办公空间品牌梦想加空间宣布获得腾讯众创空间战略入股。
- 5、阳光城105亿并购物产中大地产业业务已完成工商过户。
- 6、远洋与广发银行签署协议，将在银行业务、资产管理业务、不良资产处置和管理、房地产金融、国际业务、社区服务业务等六大领域建立业务合作关系。

## PART2：创典看市

### 【土地市场】

#### 1、土地出让

区域	地籍编码	地块位置	用途	土地面积(亩)	规划容积率	控建面积(m <sup>2</sup> )
灞灞	GW3-5-1	西安国际港务区港务大道以东、草南二路以南	商服	112.95	≤3.5	263560.65
灞灞	GW1-13-1	西安国际港务区迎宾大道以西、灞灞路以北、灞灞东路以东、郑西客运专线以南	商服	157.61	≤1.2	126086.23
灞灞	GW1-18-1	西安国际港务区迎宾大道以西、灞灞路以南、灞灞东路以东、柳新路以北	商服	153.99	≤1.2	123192.62
灞灞	GW1-24-7	西安国际港务区迎宾大道以西、西安陆港愿景置业有限公司以北、规划路以南	商服	15.11	≤4.95	49850.05
灞灞	GW1-24-2	西安国际港务区迎宾大道以西、西安陆港愿景置业有限公司以北、规划路以南、西安陆港愿景置业有限公司以东	住宅、商服	25.13	≤2.78	46572.65
灞灞	BQ2-8-92	灞灞新区中小企业家属院以西、灞灞新区储备地以北	住宅	9.03	≤2.47	14864.53
灞灞	BQ2-8-93	灞灞新区长乐东路以北、灞灞新区储备地以南	商业	16.64	≤4.85	53806.17
城北	QJ10-8-482	西安曲江大明宫遗址区、凤城三路以南、红旗铁路线以西	住宅、商服	79.68	≤2.8	148734.88
灞灞	GW1-13-4	西安国际港务区迎宾大道以东、郑西客运专线以南、规划路以北、规划路以西	住宅、商服	26.61	≤2.5	44348.56
灞灞	GW1-13-5	西安国际港务区郑西客运专线以南、规划路以东、规划路以北、规划路以西	住宅、商服	36.78	≤2.5	61296.97
灞灞	GW1-13-8	西安国际港务区郑西客运专线以南、规划路以东、规划路以北、规划路以西	住宅、商服	48.82	≤2.5	81360.41
灞灞	GW1-13-9	西安国际港务区郑西客运专线以南、柳林路以西、规划路以东、规划路以北	住宅、商服	43.18	≤2.5	71958.69
灞灞	GW1-13-10	西安国际港务区柳林路以西、规划路以南	住宅、商服	38.64	≤2.5	64403.66
灞灞	GW1-13-11	西安国际港务区柳林路以西、规划路以北	住宅、商服	48.26	≤2.5	80435.40
灞灞	GW1-13-12	西安国际港务区迎宾大道以东、规划路以南、规划路以西、规划路以北	住宅、商服	45.96	≤2.5	76597.05
灞灞	GW1-13-13	西安国际港务区迎宾大道以东、规划路以南、规划路以西、市土地储备交易中心储备地以北	住宅、商服	27.69	≤2.5	46150.23
灞灞	BQ3-9-35	灞灞新区灞灞东路以东、汽车主题公园1号路以南	商服	17.95	0.5-1.0	11968.73
户县	HX19-(3)-26	户县秦岭西五路以北、秦岭西六路以南、户县东焦将村以西	工业用地	119.33	1.0-1.5	119331.60
航天	HT01-25-44-1	航天基地神舟三路与东长安街十字东南角	商服	23.37	≤5.45	84922.32

第7周西安土地市场供应19宗土地，供应土地面积1046.72亩。供应主要集中在灞灞区域。

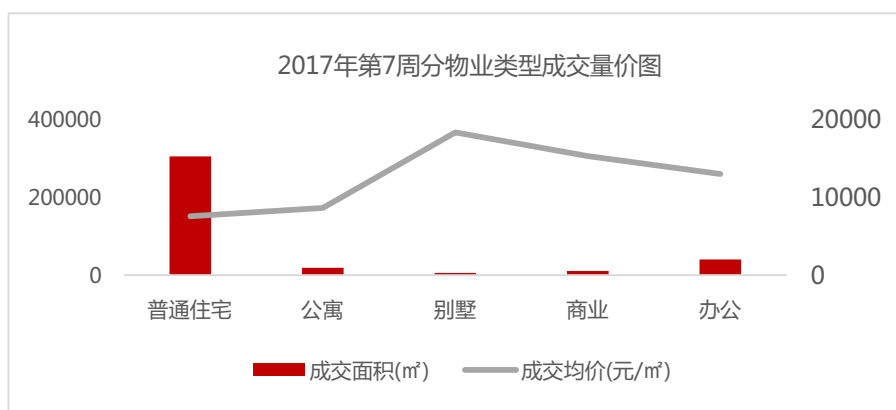
#### 2、土地成交

第7周无土地成交。

## 【新房市场】

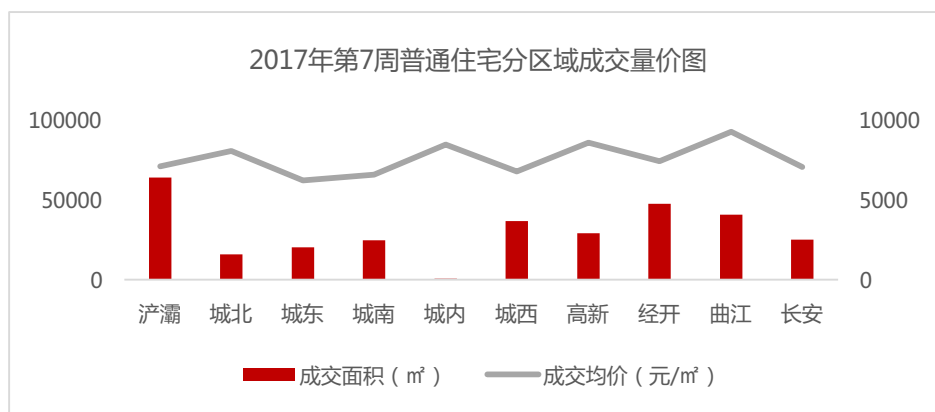
第7周西安市房管局网签数据显示商品房共成交 38.45 万 $\text{m}^2$ ，环比上涨 5.59%，合计成交 3523 套，环比下跌 1.48%，成交均价 8431 元/ $\text{m}^2$ ，环比上涨 9.68%。其中普通住宅共成交 30.30 万 $\text{m}^2$ ，环比上涨 13.03%，成交套数为 2686 套，环比上涨 8.39%，成交均价 7480 元/ $\text{m}^2$ ，环比上涨 1.04%。

**分物业类型来看：**第7周住宅、别墅和商业成交量上涨，公寓和办公物业成交均下跌。其中，别墅涨幅最大，成交 0.51 万 $\text{m}^2$ ，环比上涨 112.55%，办公跌幅最大，成交 3.89 万 $\text{m}^2$ ，环比下跌 27.03%；价格方面：仅商业物业价格环比下跌 7.13%，其余物业均有所上涨，办公物业受个案高价拉升，上涨幅度最大，环比上涨 61.25%。



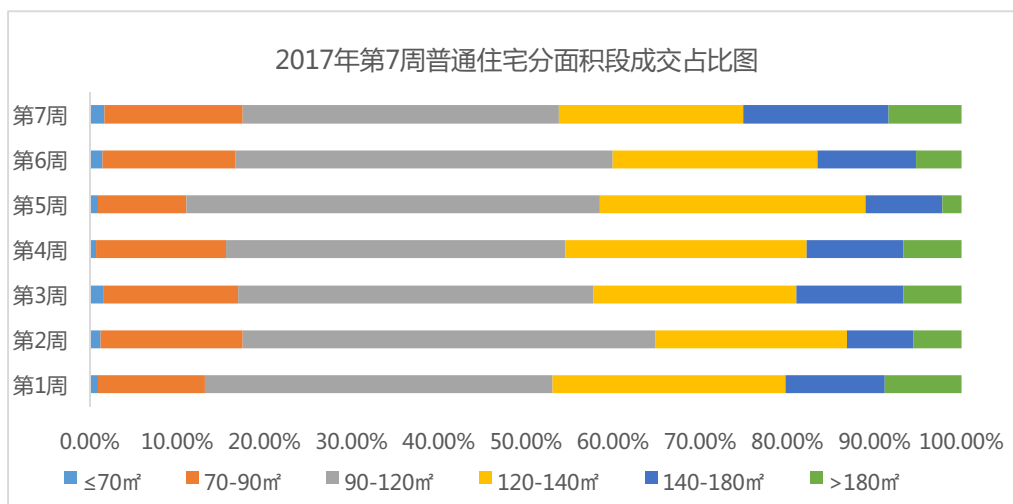
数据来源：创典数据库

**分区域成交来看：**第7周浐灞区域成交居首位，成交 6.38 万 $\text{m}^2$ ，占比 21.06%；其次经开区域成交 4.75 万 $\text{m}^2$ ，占比 15.68%；曲江区域成交 4.06 万 $\text{m}^2$ ，位居第三；价格方面排名前三的依次为曲江、高新、城内，分别为 9260 元/ $\text{m}^2$ 、8585 元/ $\text{m}^2$ 、8451 元/ $\text{m}^2$ 。浐灞、经开、曲江区域成交量排行居前三，主要受碧桂园凤凰城、御锦城、金辉世界城等热销项目成交带动作用影响。



数据来源：创典数据库

**分面积段成交来看：**第7周普通住宅各面积段成交量，排名前三的依次是 90-120 m<sup>2</sup>，120-140 m<sup>2</sup>和 140-180 m<sup>2</sup>，分别成交 10.99 万 m<sup>2</sup>、6.43 万 m<sup>2</sup>和 5.05 万 m<sup>2</sup>；从各面积段成交量环比来看，其中 >180 m<sup>2</sup> 面积段上涨幅度最大，成交量 2.54 万 m<sup>2</sup>，环比上涨 82.25%，其次是 140-180 m<sup>2</sup>，成交量 5.05 万 m<sup>2</sup>，环比上涨 65.71%，90-120 m<sup>2</sup> 面积段本周反而下跌，环比下跌 5.26%。由此可以看出：受政策倾向等多重因素的持续影响，成交结构上移，改善型需求逐步回升。



数据来源：创典数据库

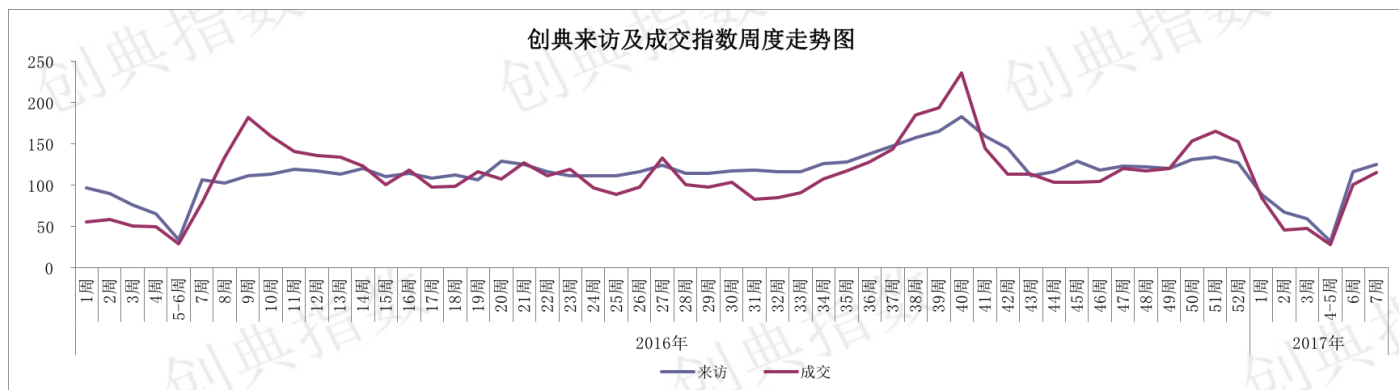
### 普通住宅成交排行

排名	项目名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	碧桂园凤凰城	1.50	20974.12	190	7141
2	御锦城	0.52	8101.36	87	6430
3	恒大翡翠龙庭	0.49	6285.82	59	7795
4	华远·海蓝城	0.49	5383.02	52	9030
5	金辉世界城	0.48	4969.71	43	9574
6	雅居乐·湖居笔记	0.41	5505.01	50	7372
7	紫薇东进	0.39	6288.38	64	6244
8	华侨城·天鹅堡	0.39	3004.92	18	12917
9	万科·金色悦城	0.38	5219.37	52	7357
10	中大国际 THE CITY	0.34	880.08	3	38602

## PART3 : 创典监测

### 【创典指数】

创典指数显示，2017年第7周来访、成交持续上涨。第7周监控样本项目本周平均成交12套，环比上涨2套；来访指数125，环比上涨8个点。



(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。)

### 【新盘亮相】

本周无新入市项目。

### 【开盘追踪】

区域	项目名	推售产品	推货量	蓄客时间	认筹数	认购数	去化率	成交均价(元/m <sup>2</sup> )
高新	满堂悦 MOMA	75-119 m <sup>2</sup>	324	60天	482	230	71%	7500-7800

## 【创典全程简介】

创典全程地产机构于 2000 年 8 月成立于深圳，2001 年进入西安。西安创典全程经过 17 年发展，无论从人员规模，项目数量及年销售额，均已成为西安地区排名首位的房地产代理公司。业务范围涵盖咨询顾问、营销策划、销售代理和金融服务等。目前创典全程在编 1500 余人，西安本地在售项目超过 70 个，2016 年销售额 180 亿。

西安创典全程操作代表项目有：御锦城、自然界、曲江公馆和园、万科城、万科金色悦城、万科大明宫、金地西洋公元、金地翔悦天下、金地格林格林、天朗大兴郡、天朗蔚蓝东庭、融创珑府、中海紫御华府、中海城、阳光城丽兹公馆、阳光城西西安小镇、雅居乐御宾府、高新红枫林、高新卡芭拉、中贸广场、曲江华著中城、招商依云曲江、中航华府、湾流、华润二十四城、金辉世界城、保利曲江春天里、华侨城天鹅堡、碧桂园凤凰城、碧桂园天玺等。

凭借在西安多年专注深耕形成的客户资源积累、人才梯队厚度和专业能力，以及超强的团队凝聚力和执行力，创典全程代理长期保持优势明显的骄人销售业绩，被业界誉为“销售铁军”。

## 【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。