

2021年

西安房地产市场周报

【4.19-4.25】

◀ 本周楼市看点 ▶

宏观环境

1季度西安GDP总量约2460亿元，同比增长16%，固定资产投资、社会消费品零售总额增速高位运行，经济延续向好态势

土地市场

本周成交土地26宗、合计约1483亩，其中，招商蛇口溢价156%摘得秦汉新城94亩住宅用地

数据楼市

大西安商品房供应43万m²，环比上涨、同比下降；成交量47万m²，环比下降、同比上涨；成交价13548元/m²，环比微降，同比大涨

创典监测

本周西安合计4个项目开盘，整体推货1371套，去化量1130套，去化率82%，环比下降10%

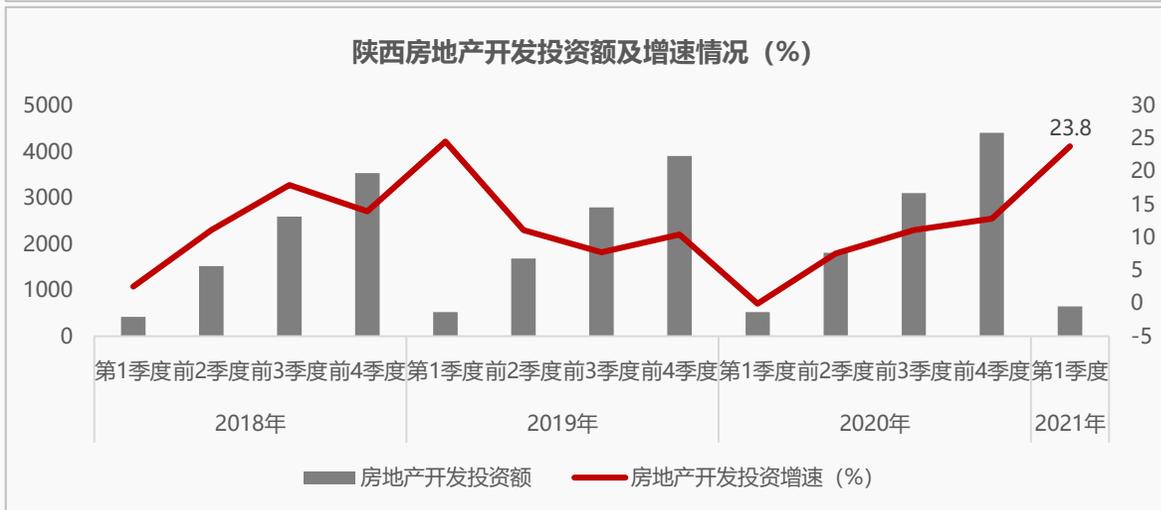
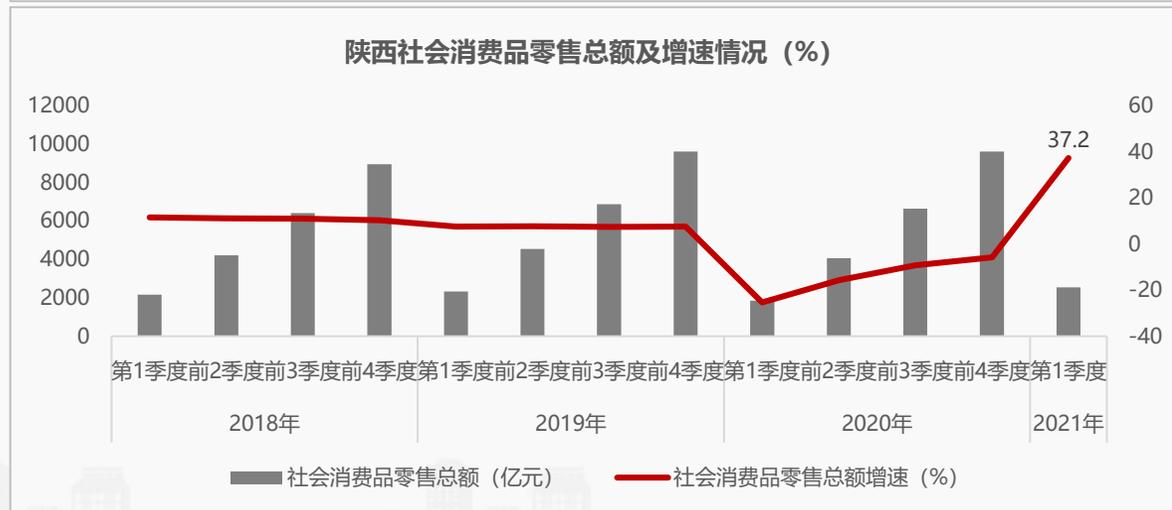
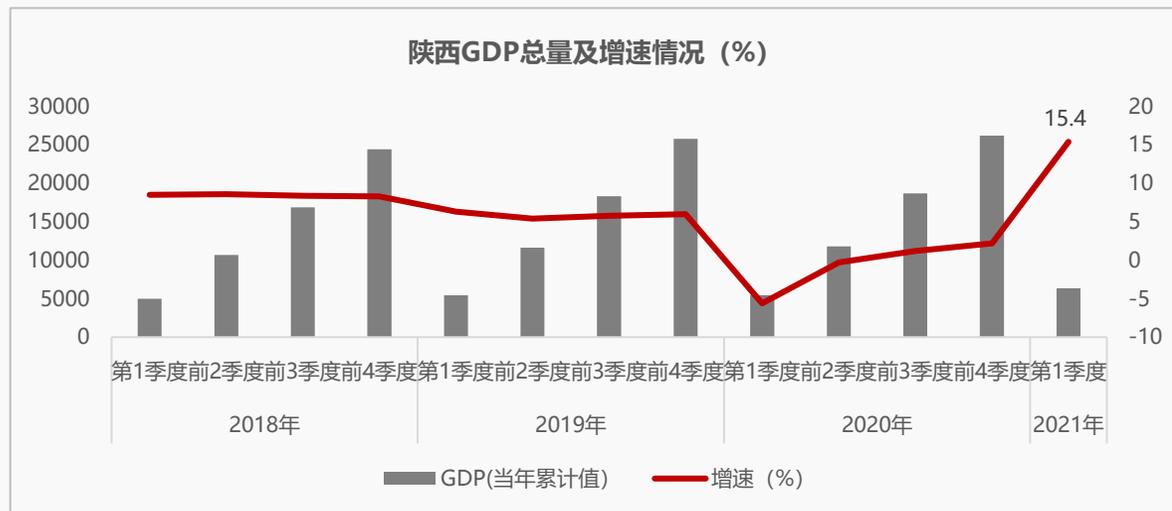
PART 01 宏观环境

- 宏观经济
- 楼市政策
- 行业资讯



1.1 宏观经济

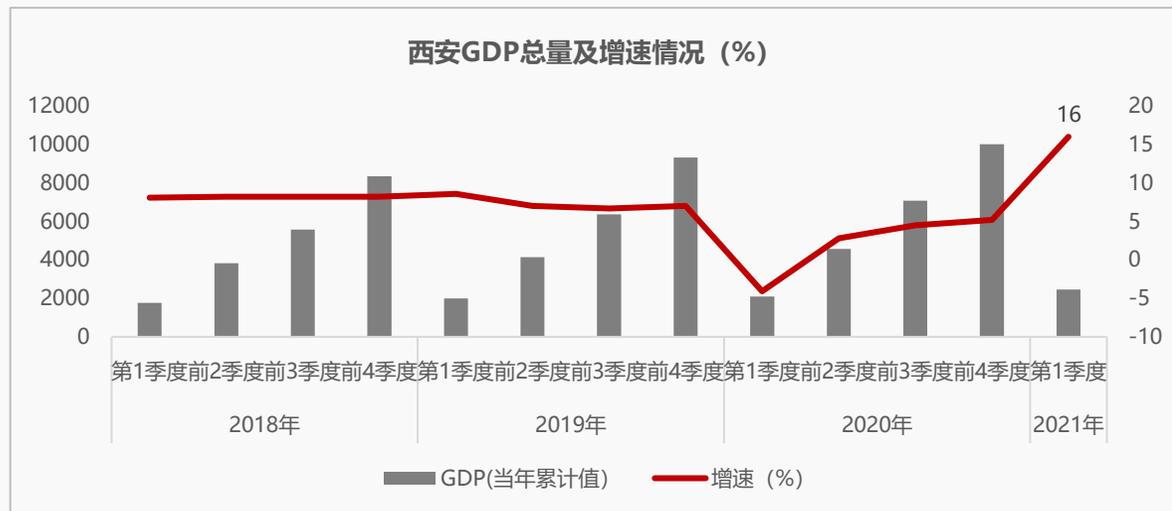
◆ 1季度陕西GDP总量6352.79亿元，同比增长15.4%，固定资产投资、社会消费品零售总额增速相对温和，经济持续恢复且质量有所改善



创典解读：4月21日，陕西统计局公布2021年1季度经济运行情况，从各项指标表现来看，受去年较低基数影响，均表现为较大幅度上扬态势，与2019年同期相比亦表现为上涨，整体来看，1季度陕西经济持续恢复且房地产带动作用明显减弱，有利于经济长期稳健发展。

1.1 宏观经济

◆ 1季度西安GDP总量2459.94亿元，同比增长16%，其中，固定资产投资、社会消费品零售总额增速高位运行，经济延续向好态势

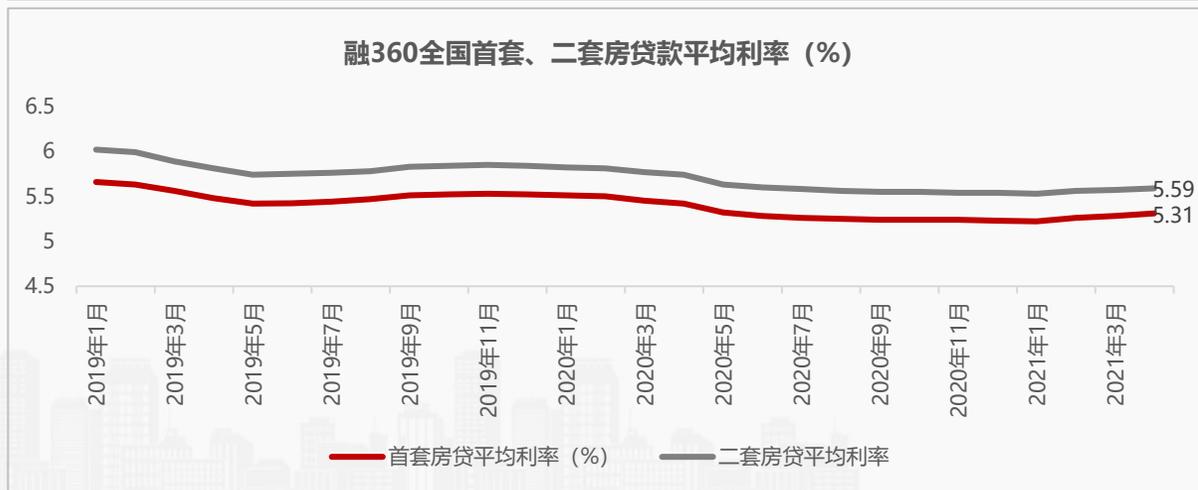
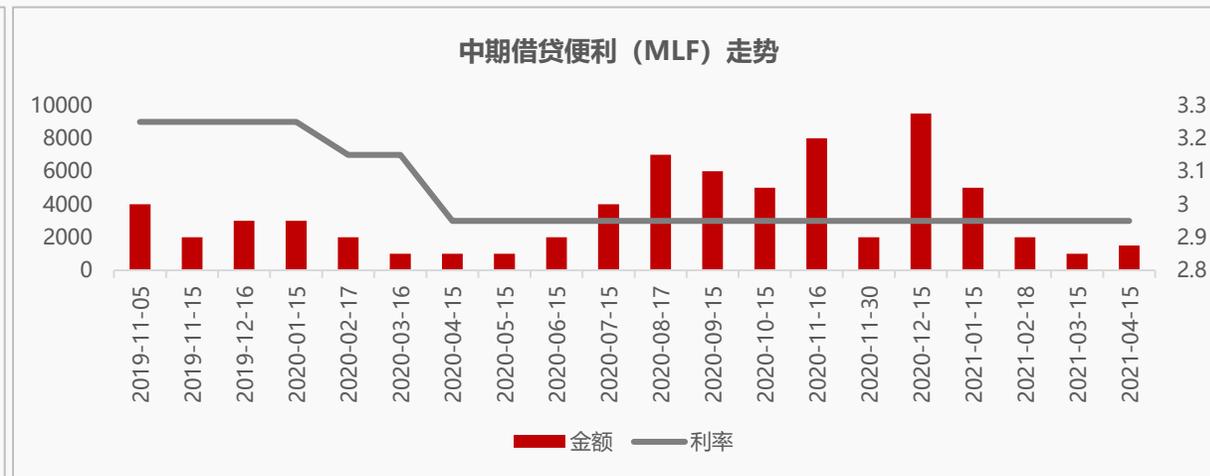
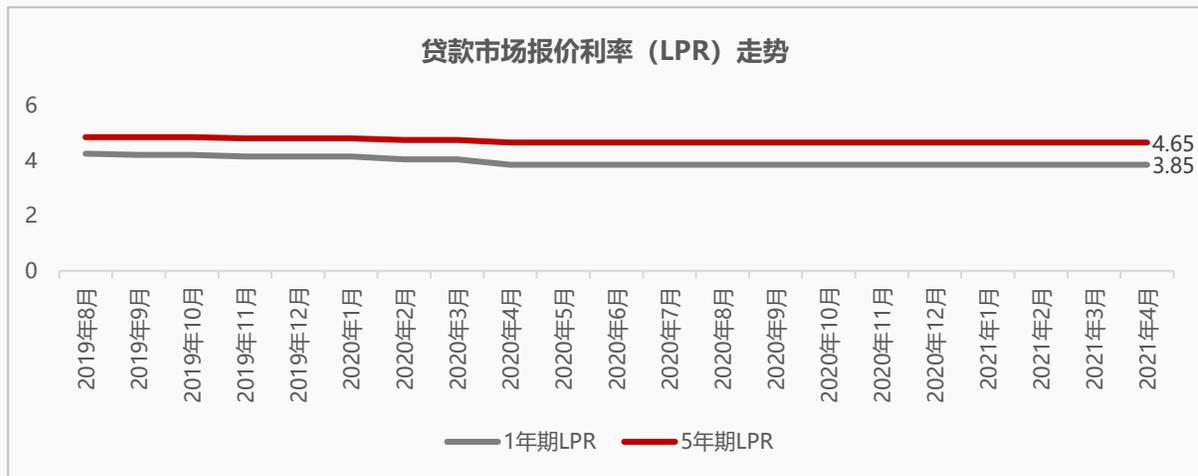


创典解读：4月23日，西安统计局公布2021年1季度经济运行情况，其中固定资产投资、消费品零售总额增速持续高位运行，助推全市经济恢复持续向好。

1.1 宏观经济

◆ LPR连续12个月保持不变，全国首套房及二套房贷款利率持续小幅回升，增加楼市购房成本；叠加MLF操作，缓解实体经济融资压力

4月20日，人民银行公布了“新版”贷款市场报价利率（LPR）第二十一一次报价，其中，1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%，与上月持平。另外，4月15日，央行开展1500亿元中期借贷便利（MLF）操作，中标利率2.95%，持续缓解实体经济融资压力。



创典解读：自2020年4月20日以来，LPR已连续1年保持不变，有助于稳定市场预期。根据监测，2021年4月全国首套房贷款平均利率5.31%，环比上月上涨3BP，二套房贷款平均利率5.59%，环比上月上涨2BP，持续加大购房成本。叠加MLF操作，降低实体行业融资成本，助推社会经济稳步前行。

1.2 楼市政策

◆ 打击违规炒房行为、构建楼市平稳发展环境，广州升级人才购房门槛、延长增值税免征年限，稳定市场预期；北京严查学区房炒作、违规资金流入楼市，营造良性市场格局；南通发文严查违规资金流入楼市、加大住宅用地供应，平抑房价上涨预期

广州

4月21日，广州市政府发布《广州市人民政府办公厅关于完善我市房地产市场平稳健康发展政策的通知》。

- 享受市辖区人才政策的家庭和单身（含离异）人士，**购买商品住房时须提供购房之日前12个月在人才认定所在区连续缴纳个人所得税或社会保险的缴纳证明，不得补缴。**严肃查处房地产开发企业和中介机构伙同他人弄虚作假、虚报瞒报等骗取人才购房资格的行为。
- 将越秀区、海珠区、荔湾区、天河区、白云区、黄埔区、番禺区、南沙区、增城区9区个人销售住房**增值税征免年限从2年提高至5年。**本通知自2021年4月22日起施行。

创典解读：

规范人才购房现象，延长增值税免征年限，打击炒房投资行为，确保行业健康平稳发展。

北京

4月22日，北京市住建委发布关于进一步加强房地产市场秩序整治工作的通知。

- 针对近期群众反映强烈的机构炒作学区房、经营贷违规进入楼市、群租房治理等问题，依法从严惩处，形成高压态势，规范市场秩序。
- 引导房地产开发企业、房地产经纪机构、住房租赁企业及从业人员增强守法意识，自觉守法守规经营，共同营造良好市场环境。

创典解读：

打击楼市炒房行为，营造良好市场环境。

南通

4月22日，江苏省南通市发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》。

- 加强个人住房贷款规模管理，落实差别化住房信贷政策，强化对借款人还款能力的审查；严肃查处经营贷、消费贷、抵押贷流入房地产市场行为；加强住房用地购地资金来源审查，严禁房地产企业使用非自有资金购地，严控购地加杠杆行为。
- 加大住宅用地供应力度，实行相对集中公告和出让，对确定的保障性安居工程建设用地进行“计划单列、快速审批”，做到应保尽保。及时公布住宅用地供应计划和存量住宅用地信息，稳定市场预期。

创典解读：

严查违规资金流入楼市，防范市场运营风险；加大土地供应力度，平抑房价上涨预期。

◆ 陕西住建厅安排部署全省房地产领域问题专项整治工作，西安、榆林或将成为本轮整治重点对象，促进房地产市场健康发展

4月16日，陕西省住建厅召开全省整治房地产领域问题专项工作视频会议，对全省房地产领域问题专项整治工作进行安排部署，会上宣读了《2021年专项整治房地产市场乱象实施方案》，西安市、榆林市分别作了表态发言。

会议重点信息——

■ 要聚焦群众反映强烈的房地产市场乱象，重点解决房地产开发企业变相囤积房源，哄抬房价，不按合同约定交房和办理房产证，以及房地产“黑中介”非法牟利，物业服务搞垄断、收取高昂服务费，侵害群众利益等问题，加强与相关部门的协作配合，逐一研究制定解决房地产领域突出问题的方案，积极做好化解存量减少增量工作，确保房地产领域问题整治工作取得实效，确保社会大局和谐稳定。

■ 要实行领导班子成员包抓案件、包抓区县制度，落实案件销号制度，真正做到一级抓一级、层层抓落实，推动整治工作扎实有序开展。要从制度上查找原因和漏洞，把事前防范、事中监督和事后查处有机结合，着力从制度上、机制上解决问题。要建立健全房地产领域信访突出问题化解的长效机制。

创典解读：西安市和榆林市作为陕西省内房价涨幅最大的城市，或将成为本轮整治乱象的重点城市，确保楼市平稳健康发展。



1.3行业资讯

◆ 空军军医大学获批落户西咸新区秦汉新城，大大提升区域医疗水平、推动社会经济快速发展

4月19日，空军军医大学新校区建设获中央军委批准，批复同意学校校本部搬迁意见，标志着转隶空军后新校区建设工作进入实质性阶段。空军军医大学新校区位于西咸新区秦汉新城塬北综合服务区，机场高速南侧，泾渭大道以西，总建筑面积约100万平方米，总投资50亿元。空医大新校区规划建设具有国际标准、3500张床位的三甲医院和康复疗养中心，西北地区规模最大的医药航母及科研中心，成为具有国际重要影响的医教研示范基地。



创典解读：此次空医大的北迁，有助于提升秦汉新城乃至西咸新区医疗水平，助推区域经济高质量发展。

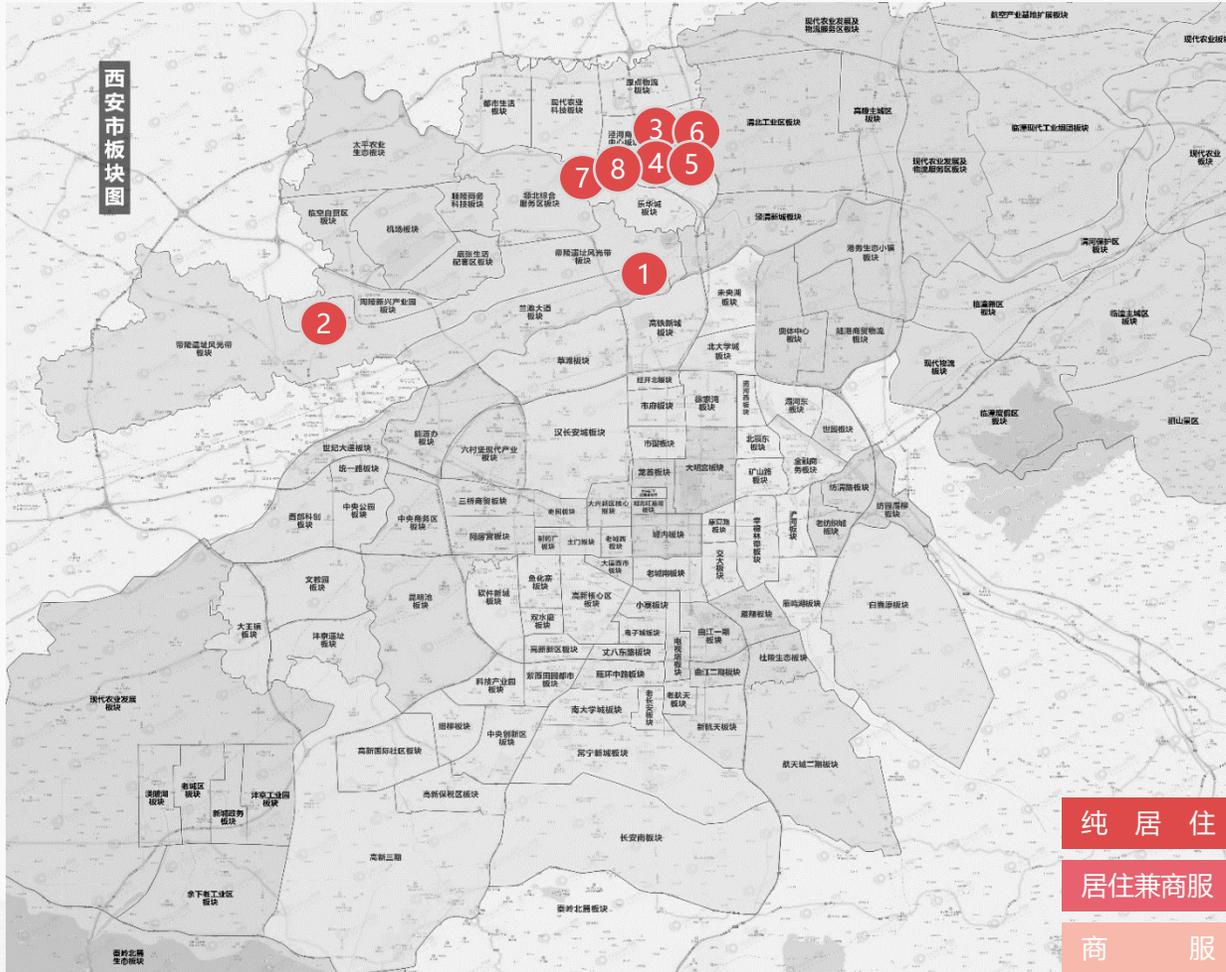
PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交
- 典型地块



2.1 土地成交

◆ 本周土地市场火热，集中成交共26宗土地，约1483亩（11宗安置用地，1宗共有产权用地）。其中纯居住用地8宗，合计约584亩，整体亩单价776万元/亩，整体楼面地价4809元/m²，重点成交分布在泾河新城。



序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	成交价(亿)	亩单价(万/亩)	楼面地价(元/m ²)	溢价率	竞得人	备注
1	秦汉新城	XXQH-WB05-40	秦汉新城渭北片区正阳五路以东、兰池二路以南、正阳六路以西、兰尚路以北	94.1	居住	15.7	1665	9993	156%	招商集团	——
2	秦汉新城	XXQH-ZL02-26-1	周鼎二路以东、天健二路以南、周鼎一路以西、天健一路以北	83.2	居住	4.6	549	4118	20%	陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司	——
3	泾河新城	XXJH-JG04-141	泾干片区泾干二街以西、滨河北路以北	90.6	居住	10.2	1127	8451	89%	隆基泰和	——
4	泾河新城	XXJH-CW01-15-A	崇文新街以南、泾河一街以东、泾河二路以北、崇文塔北路以西	84.4	居住	2.5	300	1552	0%	——	安置用地
5	泾河新城	XXJH-CW01-15-B	泾河一街以东、泾河二路以北、崇文塔北路以西	73.4	居住	2.2	300	1552	0%	——	陕西省西咸新区泾河新城城市建设投资有限公司
6	泾河新城	XXJH-CW01-18-A	泾河二路以南、泾河一街以东、泾河一路以北	62.7	居住	1.9	300	1552	0%	——	安置用地
7	泾河新城	XXJH-JY05-31-A-01	茶驼大道以南、秦龙一路以东、耕读路以北	27.5	居住	2.4	871	6529	46%	——	陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司
8	泾河新城	XXJH-JY05-31-B-01	茶驼大道以南、泾渭大道以西、耕读路以北	68.0	居住	5.9	860	6452	42%	——	——
合计				583.9	—	45.3	776	4809	——	——	——

2.1 土地成交

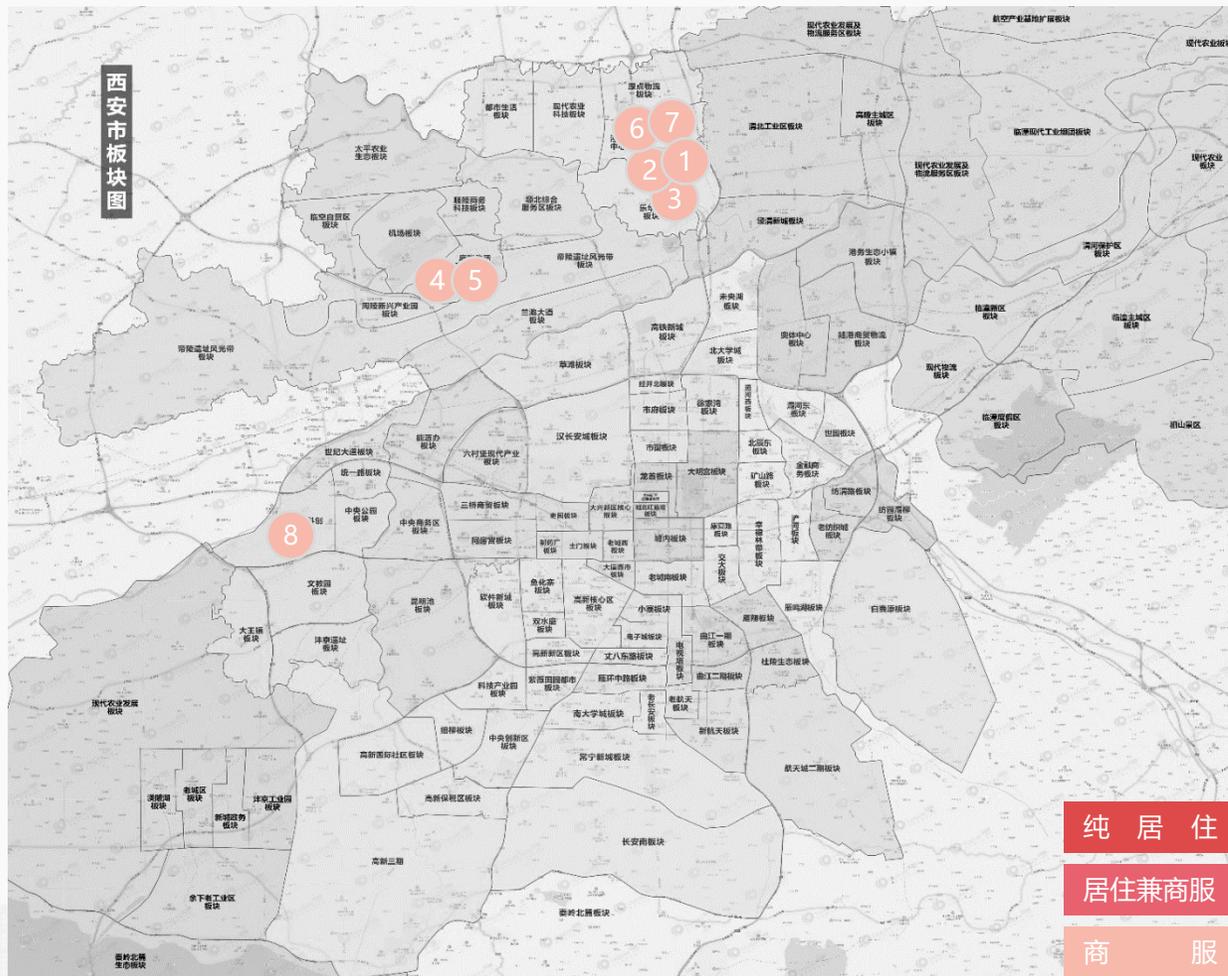
◆ 本周商住用地成交11宗，合计成交约565亩，整体亩单价442万元/亩，楼面地价2439元/m²，成交重点分布在沣西新城。



序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	成交价(亿)	亩单价(万/亩)	楼面地价(元/m ²)	溢价率	竞得人	备注
1	沣东新城	FD2-7-19 FD2-7-20	沣东新城三桥片区征和六路以北，太安路以东，征和七路以南，太宁路以西	43.9 54.4	商住	11.9	1215	6563	41%	西安沣东地产有限公司	—
2	空港新城	XXKG-DZ02-32	底张大街以南、崇文路以东、崇礼路以西、兴安街以北	84.3	商住	2.7	317	2376	0	陕西空港星皓房地产有限公司【空港安居置业】	共有产权
3	空港新城	XXKG-DZ02-46-(02)	广仁大街以南、崇义路以东、立义路以西、奉化街以北	17.1	商住	0.8	491	3685	0	上海东航置业有限公司	—
4	沣西新城	XXFX-CXG02-204	创新港片区CXG东南二路以东、CXG南一路以南、科创谷一路以西、科创谷四路以北	32.8	商住	0.9	260	1345	0	—	安置用地
5	沣西新城	XXFX-CXG02-206	创新港片区CXG东南二路以东、科创谷四路以南、科创谷一路以西、创智路以北	40.1	商住	1.0	260	1345	0	—	安置用地
6	沣西新城	XXFX-CXG02-209	创新港片区科创谷一路以东、CXG南一路以南、CXG南四路以西、科创谷四路以北	39.9	商住	1.0	260	1345	0	—	安置用地
7	沣西新城	XXFX-CXG02-212	创新港片区科创谷一路以东、科创谷四路以南、CXG南四路以西、CXG南九路以北	75.2	商住	2.0	260	1345	0	陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	安置用地
8	沣西新城	XXFX-CXG02-213	创新港片区科创谷一路以东、CXG南九路以南、CXG南四路以西、创智路以北	36.5	商住	0.9	260	1345	0	—	安置用地
9	沣西新城	XXFX-FJ01-23	丰京片区西三路以东、横四路以南、纵一路以西、横五路以北	52.8	商住	1.4	260	1345	0	—	安置用地
10	沣西新城	XXFX-FJ01-28	丰京片区西三路以东、横五路以南、咸户路以西、108国道以北	87.6	商住	2.3	1215	1345	0	—	安置用地
合计				564.6	—	24.9	442	2439	—	—	—

2.1 土地成交

◆ 本周商服用地成交8宗，合计约334亩，整体亩单价129万元/亩，楼面地价929元/m²，成交重点分布在泾河新城。



序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	成交价 (亿元)	亩单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	溢价率	竞得人
1	泾河新城	XXJH-JG04-92-A	泾河大道以北、环湖路以东、湖滨一路以南、泾河二街以西	66.5	商服	0.9	140	467	41%	陕西西咸新区泾河新城城市建设投资有限公司
2	泾河新城	XXJH-JY05-30-A	秦龙大道以东、茶驼大道以南、秦龙一路以西、耕读路以北	98.2	商服	0.9	90	1350	0	
3	泾河新城	XXJH-JY05-27	茶驼大道以北、秦龙大道以东	60.2	商服	0.5	90	1351	0	西咸新区泾河新城生态发展集团有限公司
4	空港新城	XXKG-DZ04-54	底张片区延庆街以北、安仁路以东、慈恩大街以南、安远路以西	33.1	商服	1.0	300	2250	0	陕西空港星皓房地产有限公司【空港安居置业】
5	空港新城	XXKG-DZ02-69-(02)	奉化街以南、立政路以东、崇仁路以西、慈恩大街以北	1.4	商服	0.0	204	1021	0	上海东航置业有限公司
6	泾河新城	XXJH-JG01-24	泾干片区泾永路以南，镇东路以东	53.3	商服	0.6	120	900	0	西咸新区泾河新城生态发展集团有限公司
7	泾河新城	XXJH-JG02-48-D	泾河新城泾干片区原点西二路以西	14.5	商服	0.2	140	842	0	西咸新区泾河新城产发置业有限公司
8	沣西新城	XXFX-CXG03-195	沣西新城创新港片区CXG东南二路以东、CXG东南四路以南、CXG东南五路以北	7.1	商服	0.1	120	515	0	陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司
合计				334.3	—	4.3	129	929	—	—

2.2 典型成交地块

◆ 该地块位于秦汉新城，约94.1亩，由招商蛇口以楼面地价9993元/m²竞得，溢价率156%。区域内在售精装小高层13000元/m²，精装洋房16000元/m²

地块名称	XXQH-WB05-40
地块位置	秦汉新城渭北片区正阳五路以东、兰池二路以南、正阳六路以西、兰尚路以北
面积	94.1
规划用途	居住
容积率	2.0/2.5
亩单价	1665万元/亩
楼面地价	9993元/m ²
地块周边在售均价	保利时光印象：精装小高层13000元/m ² 精装洋房16000元/m ²
竞得人	南京招商招盛房地产有限公司



地块价值分析：宗地位于秦汉新城，属于限制开发区，土地供给有限，虽外在配套发展较慢，但整体生态优势凸出，房地产市场健康。

PART 03 数据楼市

- 西安商品房市场概况
- 区域商品房市场分析
- 商品房销售排行top5



3.1 商品房供销概况

◆ 本周大西安商品房供应环比上涨、同比下降，成交量价环比齐降、同比齐涨，受恒大文化旅游城集中获证影响，西咸供应涨幅最大

区域	主城区	西咸新区	近郊区域	合计
供应面积 (万m ²)	22.5	9.9	11.0	43.3
环比	-31%	150%	—	18%
同比	-37%	2%	123%	-14%
2020年周均值 (万m ²)	31.8	10.7	4.4	46.9
成交面积 (万m ²)	27.4	14.3	5.2	46.9
环比	-24%	-13%	-3%	-19%
同比	6%	57%	12%	18%
2020年周均值 (万m ²)	29.2	10.3	5.3	44.8
成交均价 (元/m ²)	14099	14749	7359	13548
环比	-8%	-5%	-17%	-8%
同比	13%	16%	-3%	13%
2020年均值 (元/m ²)	13855	12729	7606	12859
存量 (万m ²)	1228.1	404.9	237.1	1870.2
去化周期 (月)	9.5	8.9	10.2	9.5

备注：

1、主城区包括浐灞、城北、城东、城南、城内、城西、高新、经开、曲江、长安、港务区、灞河新区、航天城；西咸新区包括沣东新城、沣西新城、秦汉新城、泾河新城、空港新城；近郊区域包括临潼、高陵、周至、蓝田、鄠邑、阎良。

2、去化周期=当前存量/2020年月均销量。

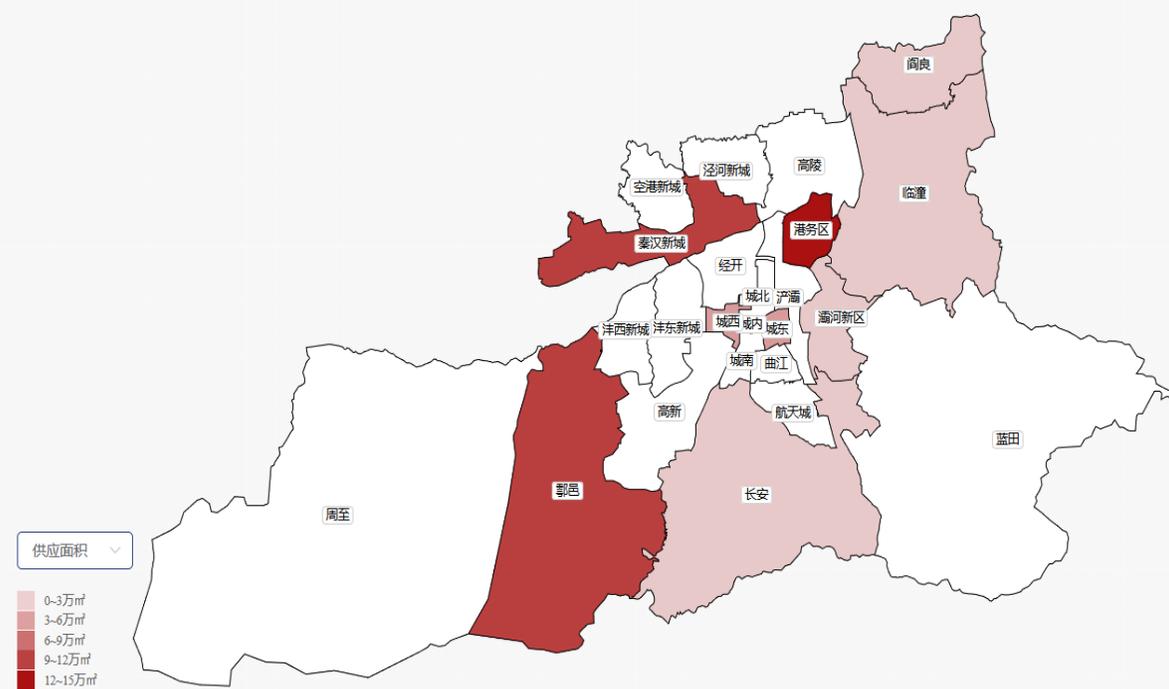
数据来源：房管局网签数据

3.1 商品房供销概况

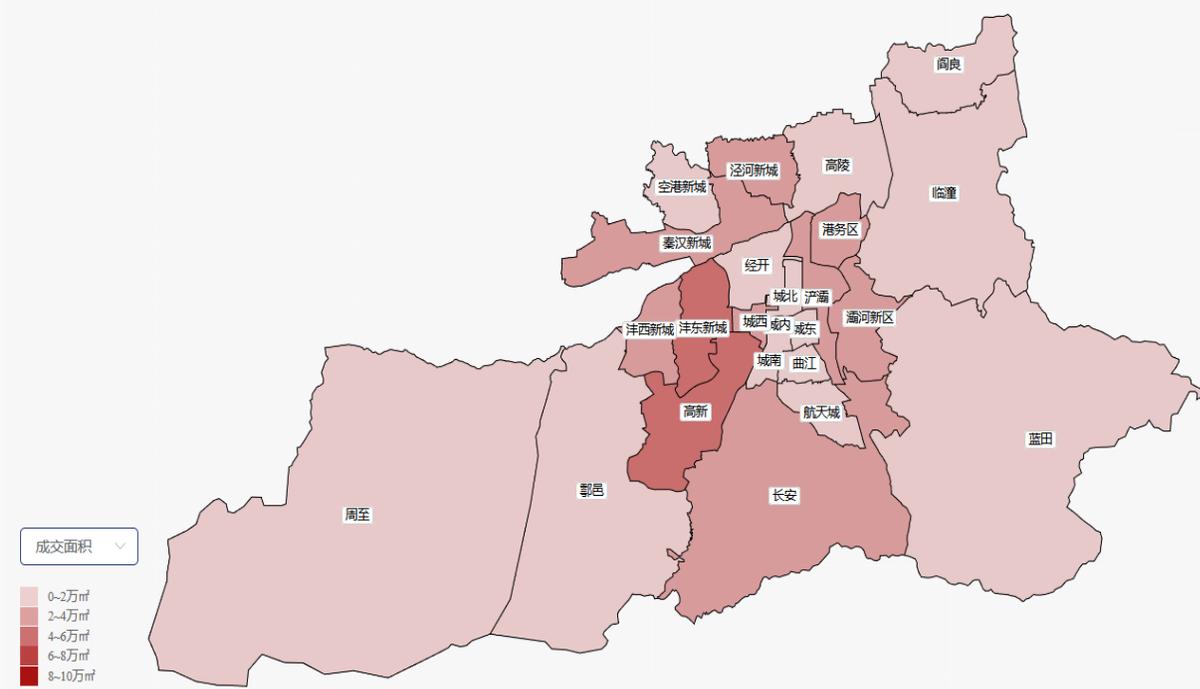
◆ 本周港务区以12.1万m²的供应量、沣东新城以5.1万m²的成交量位居全市供销之首

- **供应量方面：**本周港务区以12.1万m²供应量居首位，其次是鄠邑和秦汉新城，分别供应10.4万m²和9.9万m²；
- **成交量方面：**本周沣东新城、高新和城西居前三位，依次成交5.1万m²、4.5万m²和3.9万m²。

大西安商品房供应热力图



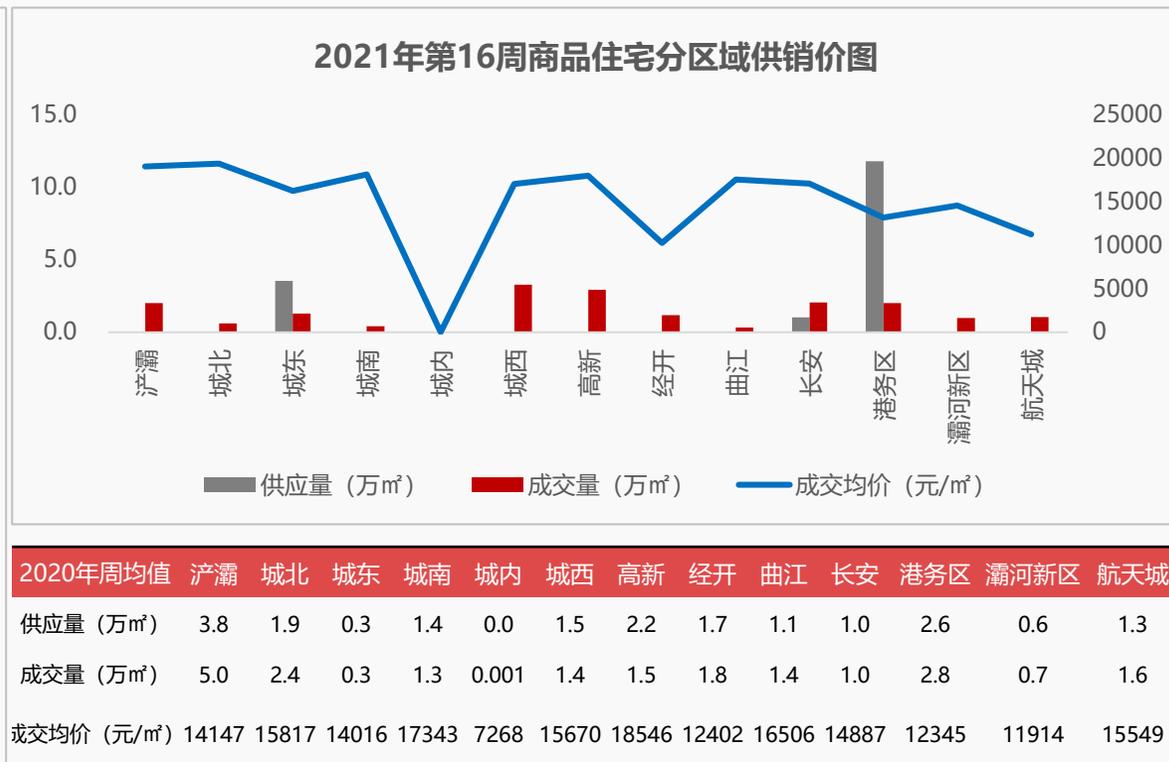
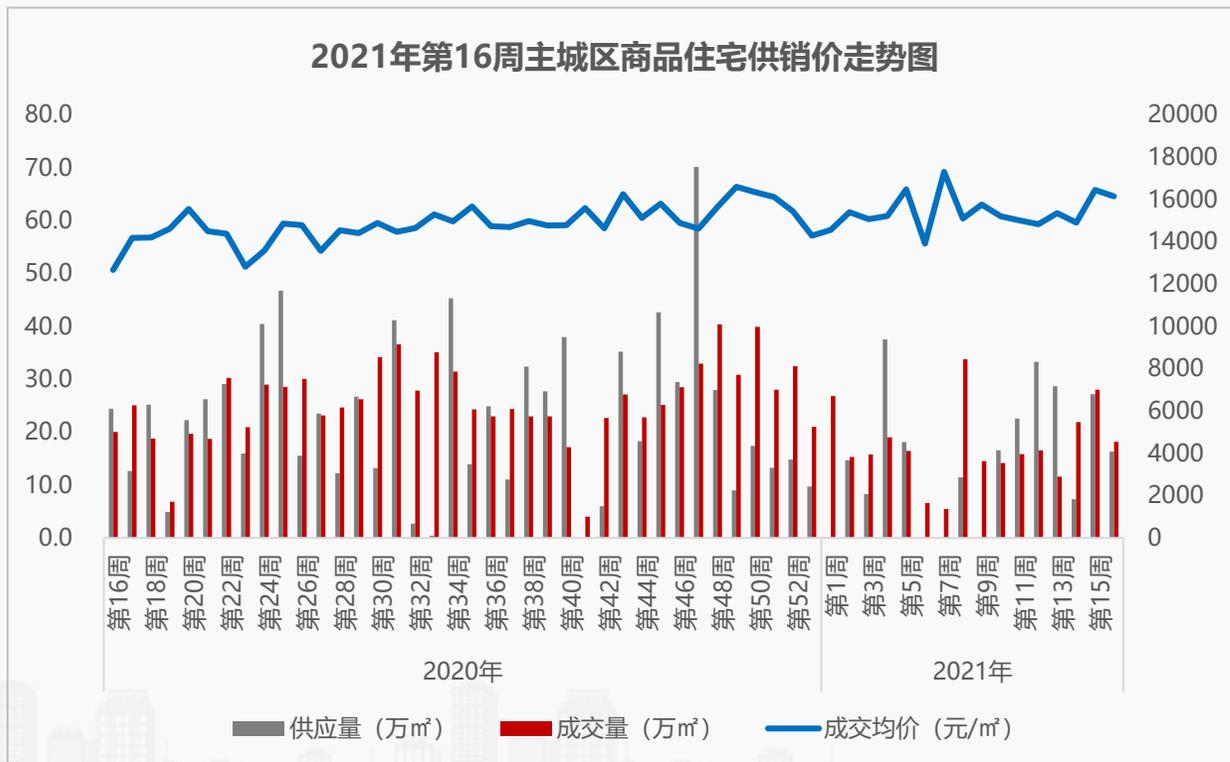
大西安商品房成交热力图



3.2主城/住宅供销概况

◆ 本周主城区商品住宅供销同环比齐跌，价格走势平稳

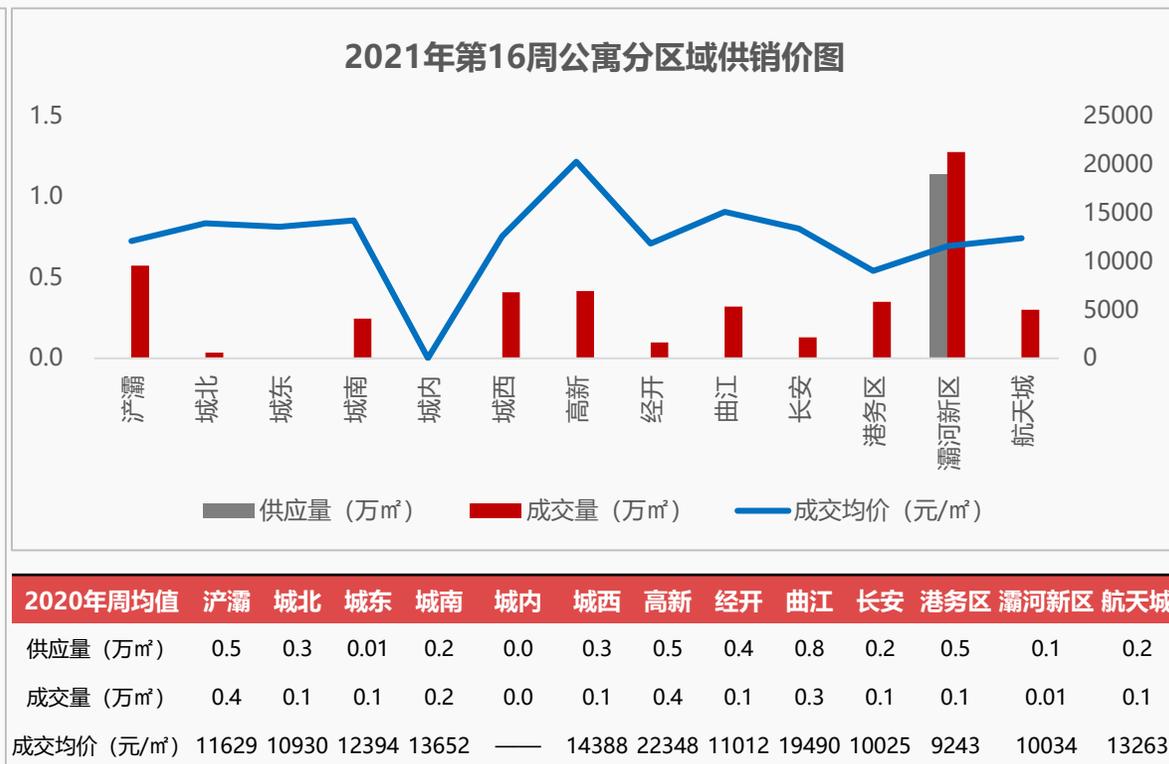
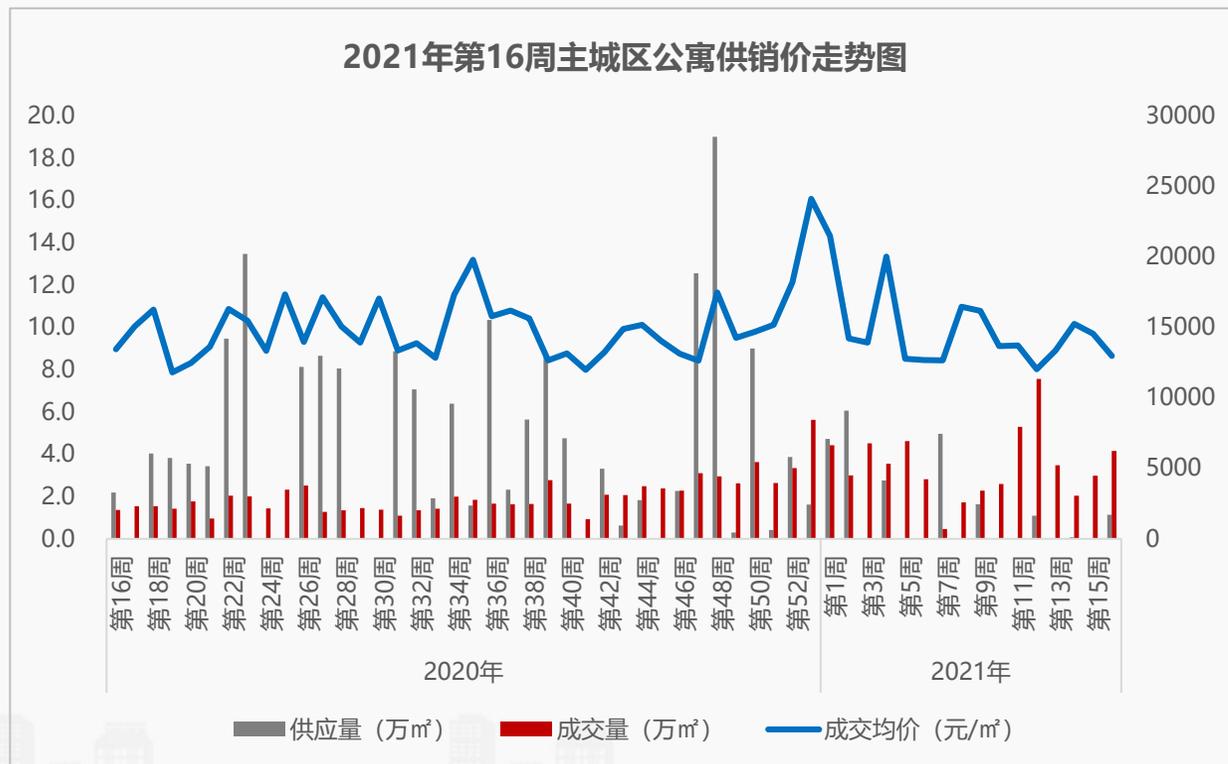
- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目5个，商品住宅新增供应1153套、16.4万㎡，环比下降39.9%，同比下降33.1%，供应主要来自长安的摩卡思想家、城东的红星天铂、港务区的融创望江府及中粮奥体壹号及华润置地未来城市；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量有所回落，商品住宅网签备案1485套、18.2万㎡，环比下降35.2%，同比下降9.5%，成交集中在高新的紫薇华发CID中央首府、长安的融创江山宸院、港务区的绿地国港新里城、城西的老城根·蓝光·雍锦世家及卓越坊；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价16152元/㎡，环比下降1.8%，同比上涨27.4%。



3.2 主城/公寓供销概况

◆ 本周公寓供应上涨，成交延续量涨价跌态势；灞河新区、浐灞、高新位居主城区成交前三

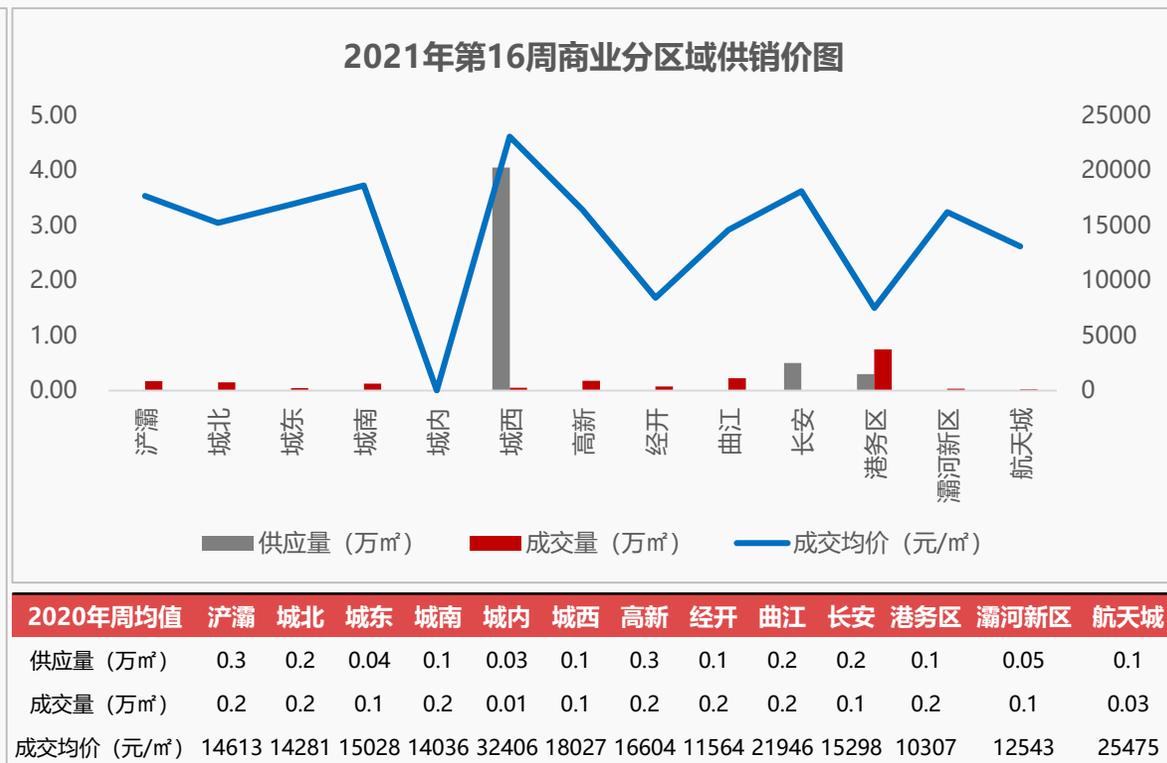
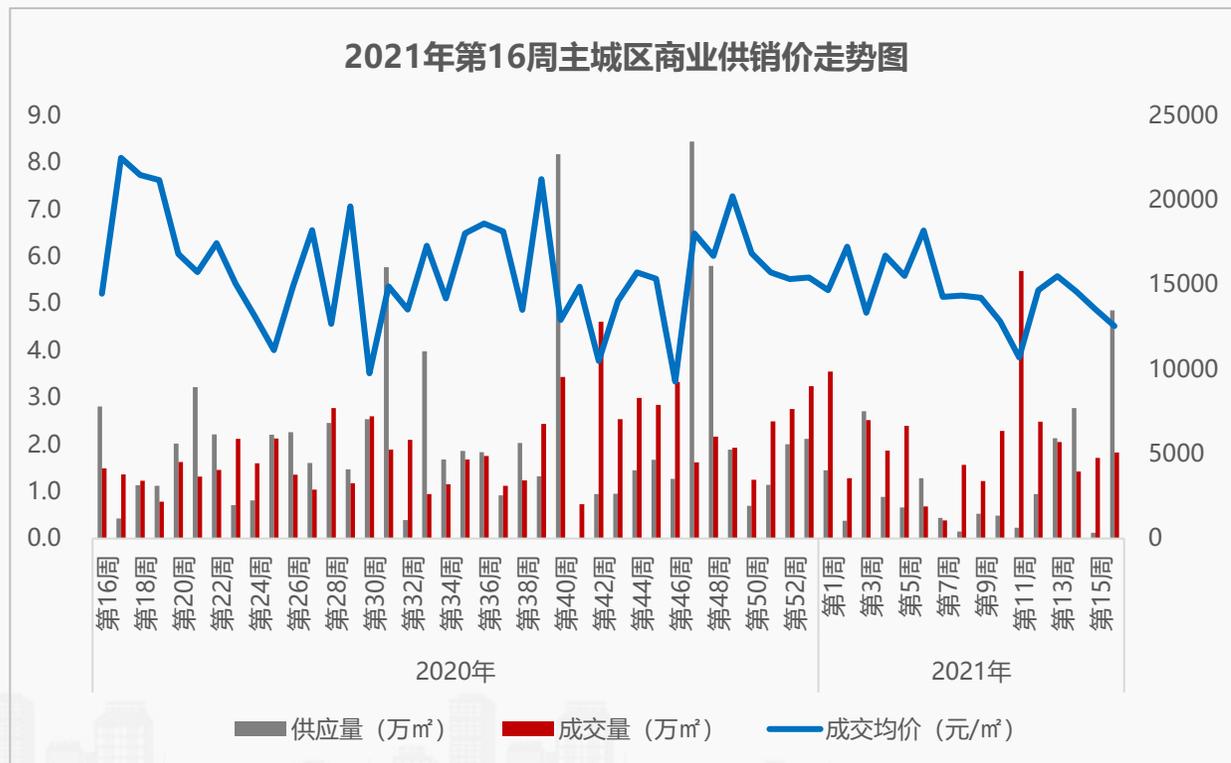
- **供应量方面**：本周主城区发放预售证项目1个，公寓新增供应1套、1.1万㎡，环比——，同比下降48.3%，供应主要来自灞河新区的辰宇世纪城；
- **成交量方面**：本周主城区公寓成交量持续上涨，公寓网签备案658套、4.2万㎡，环比上涨39.2%，同比上涨205.9%，成交集中在灞河新区的辰宇世纪城、航天城的龙湖星图、浐灞的浐灞金融城、高新的第五大道、城西的亿润领域；
- **成交价方面**：本周主城区公寓成交价12961元/㎡，环比下降10.9%，同比下降3.7%。



3.2 主城/商业供销概况

◆ 本周商业供销同环比齐涨，成交价同环比齐跌；港务区、曲江、高新位居主城区成交前三

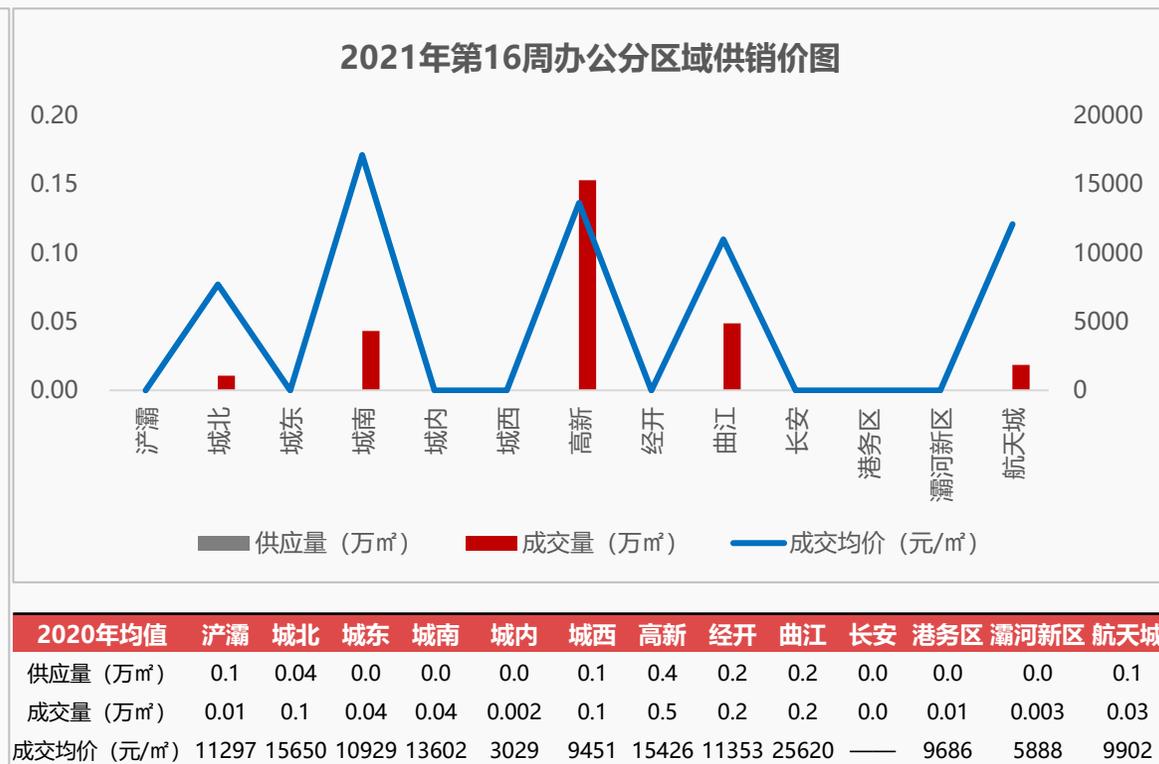
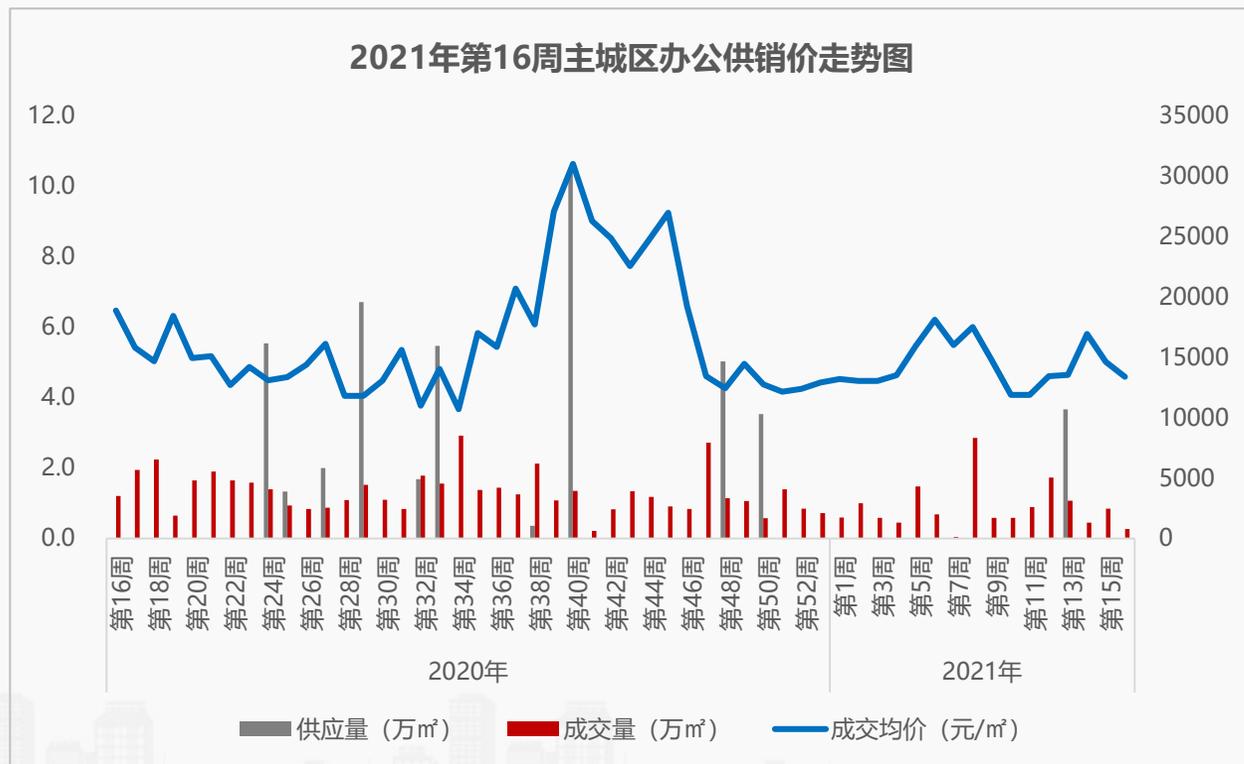
- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目4个，商业新增供应150套、4.9万㎡，环比上涨3988.7%，同比上涨72.8%，供应主要来自城西的唐延中心城、港务区的融创望江府及华润置地未来城市、长安的摩卡思想家；
- **成交量方面：**本周主城区商业成交量有所上涨，商业网签备案197套、1.8万㎡，环比上涨6.7%，同比上涨22.5%，成交集中在港务区的西安华南城、曲江的华润置地时光里、高新的高新时代广场、经开的开元第一城；
- **成交价方面：**本周主城区商业成交价12545元/㎡，环比下降7.3%，同比下降13.3%。



3.2 主城/办公供销概况

◆ 办公连续3周无供应，成交量价齐跌；高新、曲江、城南位居主城区成交前三

- **供应量方面**：本周主城区发放预售证项目0个，办公无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面**：本周主城区办公成交量大幅回落，办公网签备案15套、0.3万㎡，环比下降67.4%，同比下降77.2%，成交集中在高新的国瑞西安金融中心及高科尚都及竹园天寰国际、城南的MOMOPARK、曲江的曲江国际金融中心；
- **成交价方面**：本周主城区办公成交价13397元/㎡，环比下降8.3%，同比下降29%。

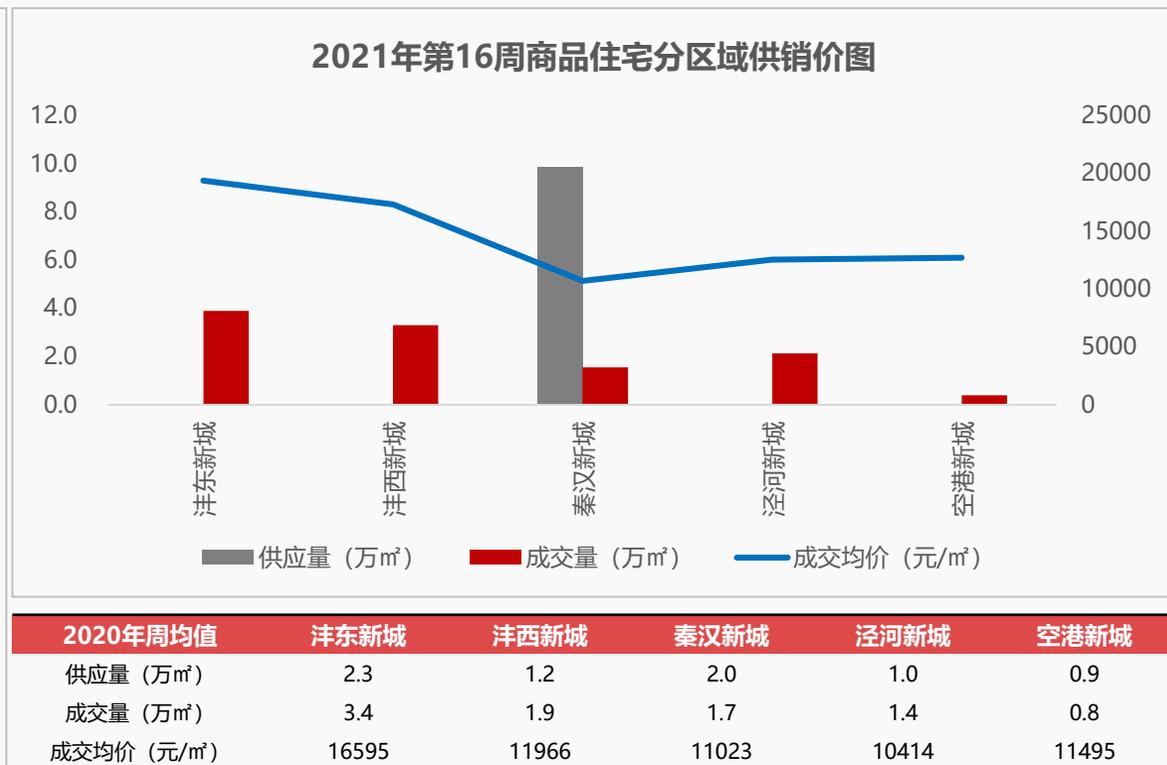
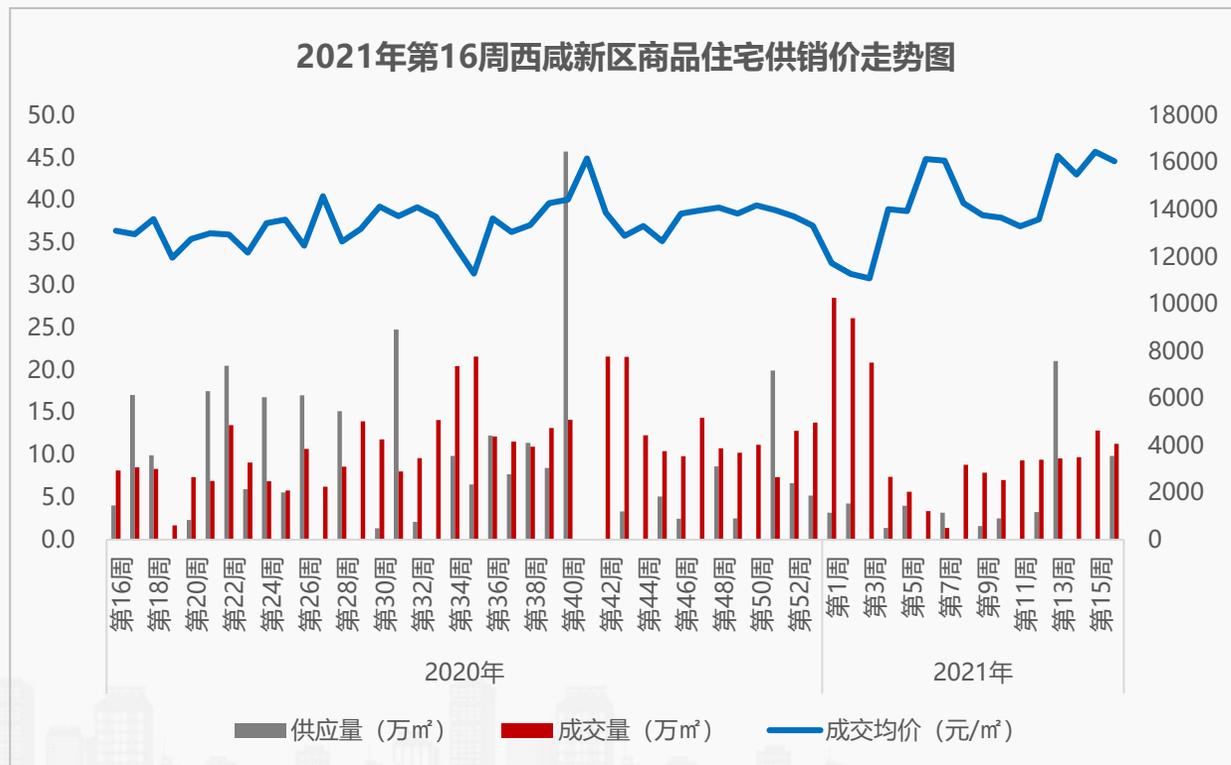


2020年均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.1	0.04	0.0	0.0	0.0	0.1	0.4	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0	0.1
成交量 (万㎡)	0.01	0.1	0.04	0.04	0.002	0.1	0.5	0.2	0.2	0.0	0.01	0.003	0.03
成交均价 (元/㎡)	11297	15650	10929	13602	3029	9451	15426	11353	25620	—	9686	5888	9902

3.3西咸/住宅供销概况

◆ 本周西咸商品住宅供应上涨，成交量价齐跌；沣东新城、沣西新城、泾河新城位居西咸新区成交前三

- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目1个，商品住宅新增供应920套、9.9万㎡，环比——，同比上涨144.4%，供应主要来自秦汉新城的西安恒大文化旅游城；
- **成交量方面：**本周西咸新区商品住宅成交量小幅回落，商品住宅网签备案903套、11.3万㎡，环比下降12.2%，同比上涨38.8%，成交集中在沣东新城的天地源兰樾坊及中天宸悦、泾河新城的黄冈学府城、秦汉新城的西安恒大文化旅游城、沣西新城的香榭汇沣；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价16055元/㎡，环比下降2.4%，同比上涨22.5%。



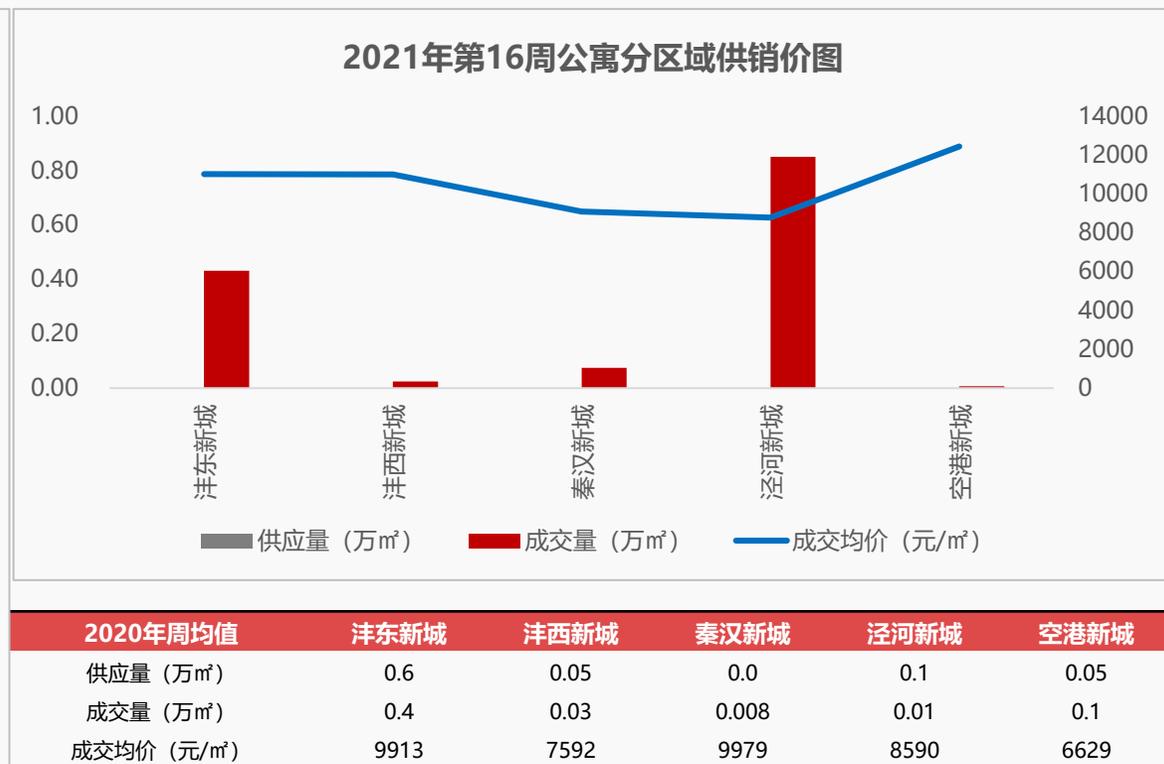
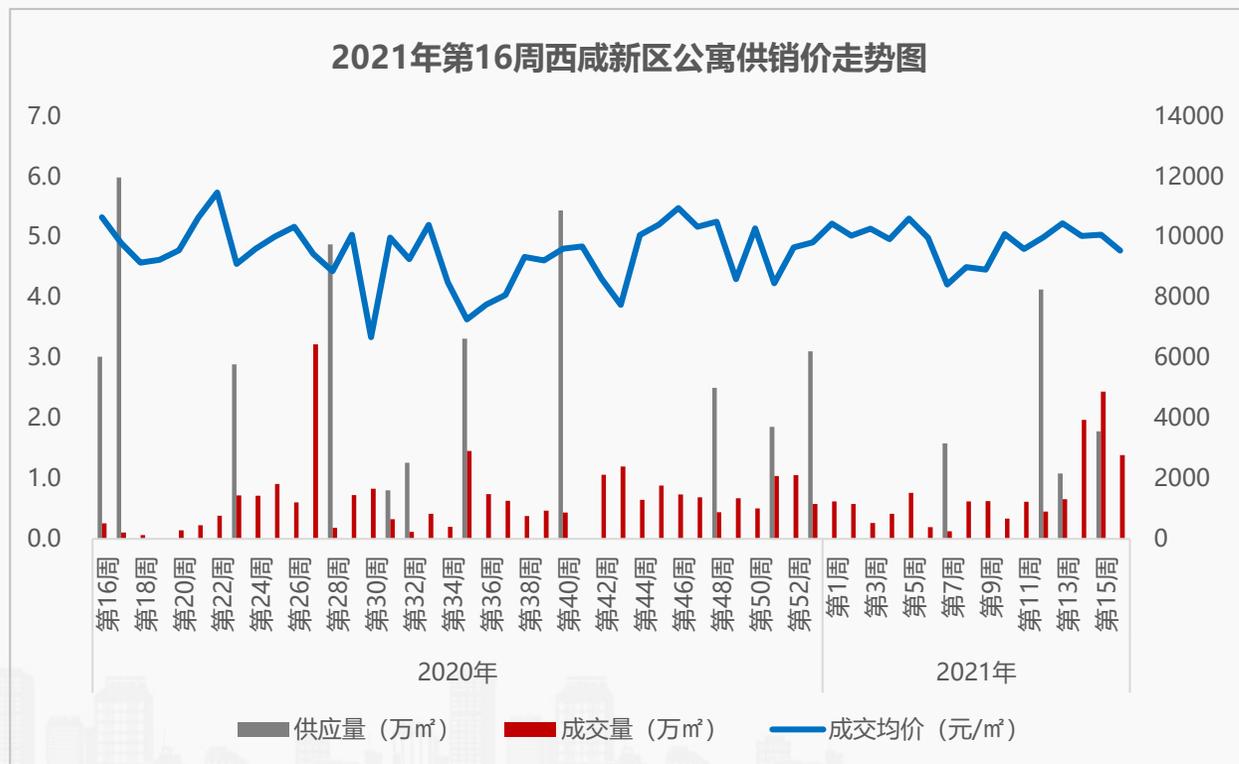
2020年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	2.3	1.2	2.0	1.0	0.9
成交量 (万㎡)	3.4	1.9	1.7	1.4	0.8
成交均价 (元/㎡)	16595	11966	11023	10414	11495

数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/公寓供销概况

◆ 本周西咸公寓无供应，成交量价齐跌；泾河新城、沣东新城、秦汉新城位居西咸新区成交前三

- **供应量方面**：本周西咸新区发放预售证项目0个，公寓无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面**：本周西咸新区公寓成交量有所回落，公寓网签备案322套、1.4万㎡，环比下降43.1%，同比上涨439.9%，成交集中在泾河新城的华福国际、沣东新城的中南菩悦东望府及OCT华侨城·创想中心及华润置地万象域、秦汉新城的西安恒大文化旅游城；
- **成交价方面**：本周西咸新区公寓成交价9543元/㎡，环比下降5.3%，同比下降10.4%。



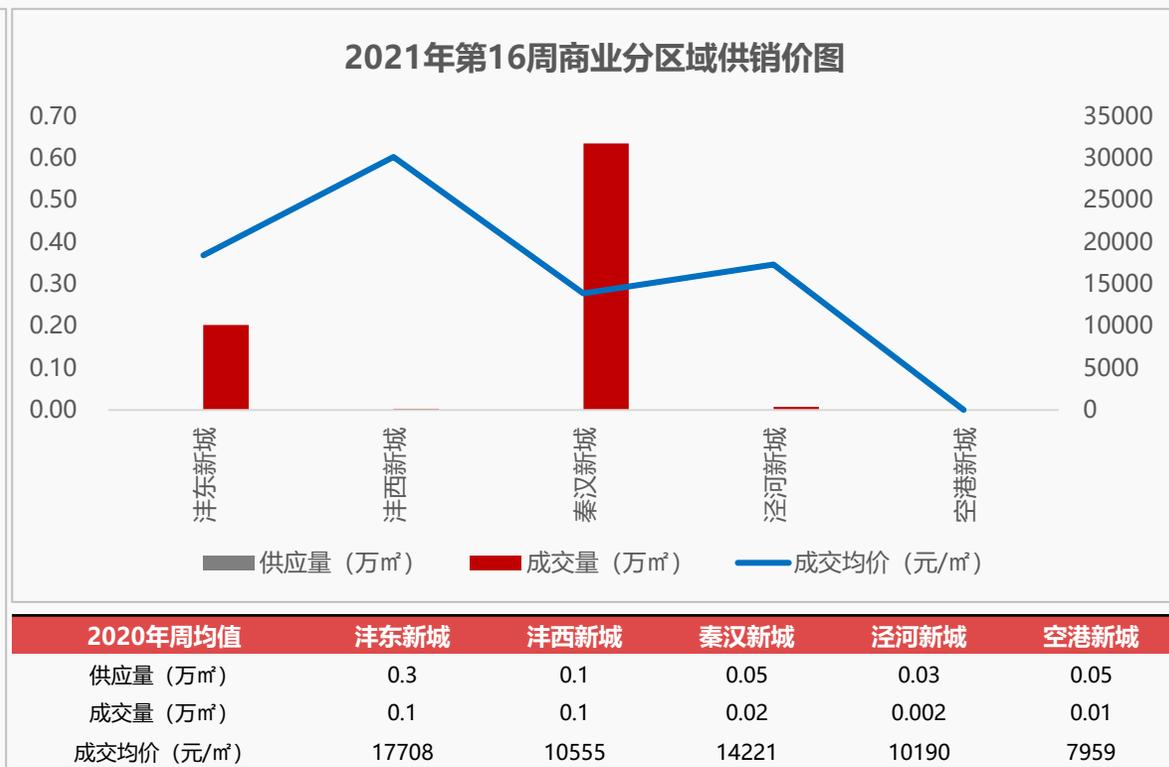
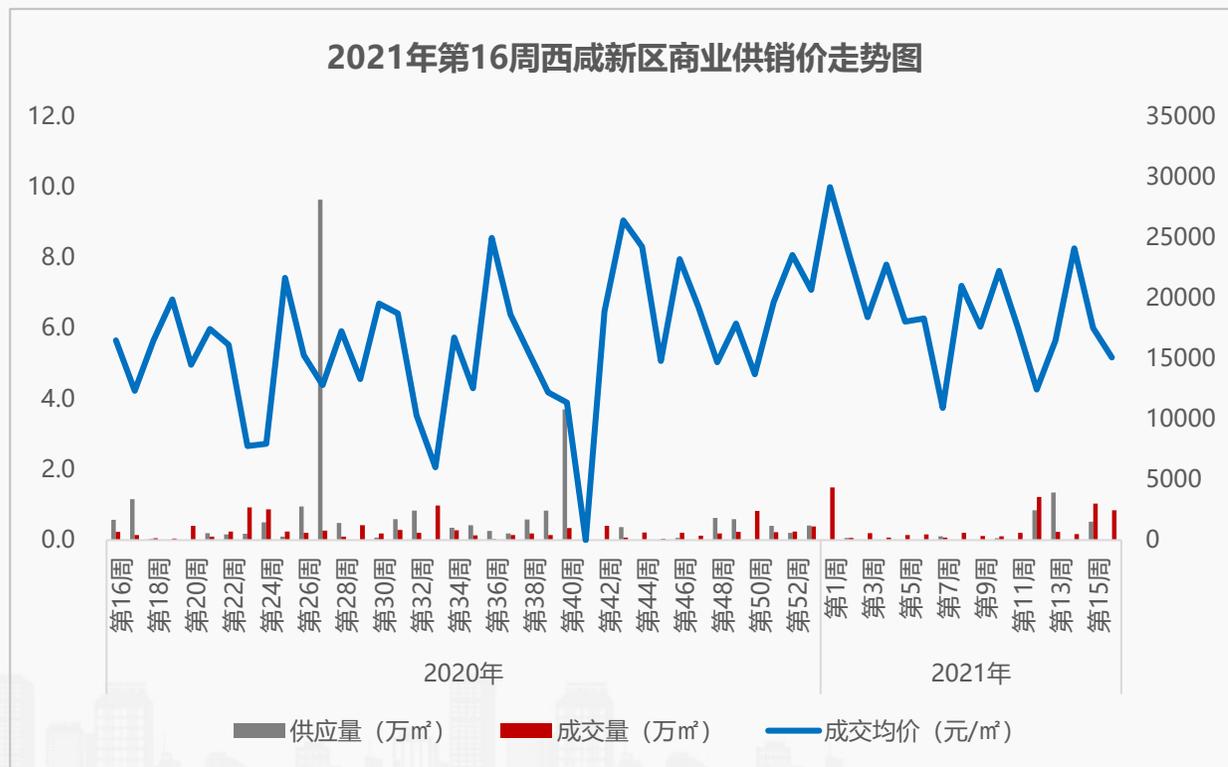
2020年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.6	0.05	0.0	0.1	0.05
成交量 (万㎡)	0.4	0.03	0.008	0.01	0.1
成交均价 (元/㎡)	9913	7592	9979	8590	6629

数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/商业供销概况

◆ 本周西咸商业无供应，成交量价齐跌；秦汉新城、沣东新城、泾河新城位居西咸新区成交前三

- **供应量方面**：本周西咸新区发放预售证项目0个，商业无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面**：本周西咸新区商业成交量有所回落，商业网签备案112套、0.8万㎡，环比下降18.1%，同比上涨264.6%，成交集中在秦汉新城的西安恒大文化旅游城、沣东新城的阳光城壹号及沣东旺城及绿地新里铂瑞公馆及华润置地万象城；
- **成交价方面**：本周西咸新区商业成交价15071元/㎡，环比下降14%，同比下降8.6%。



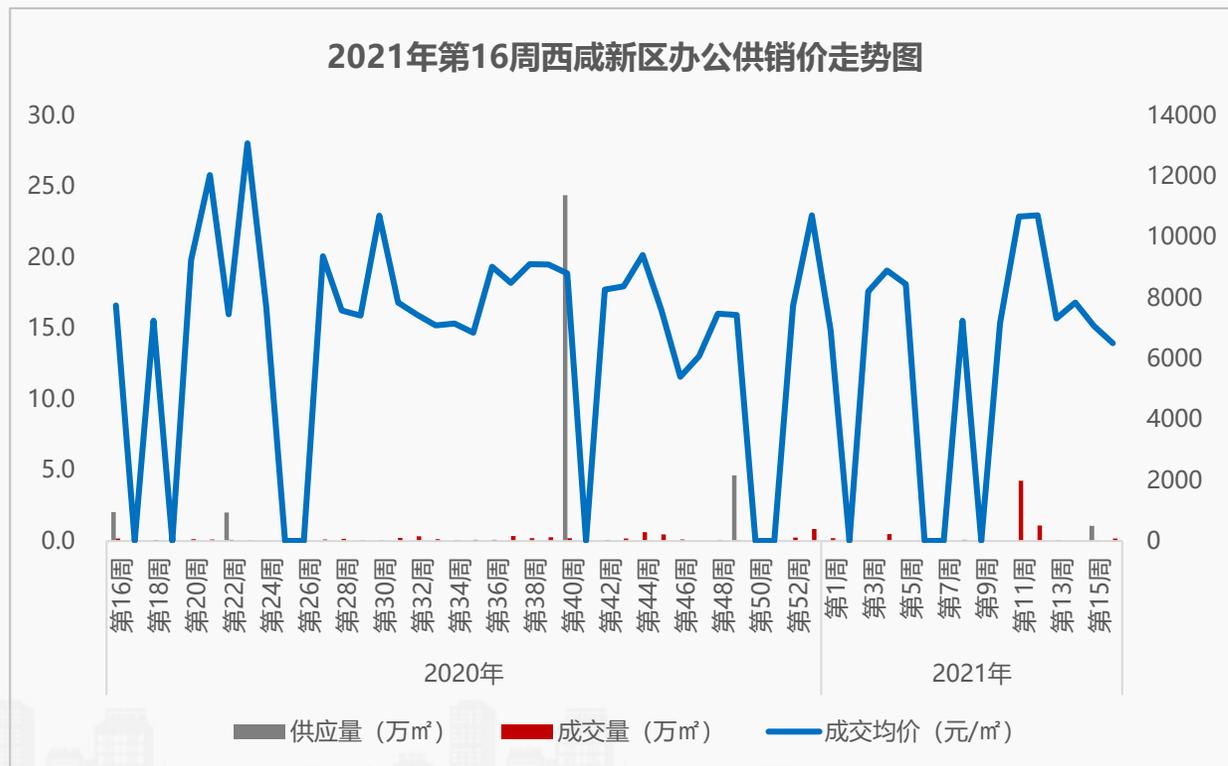
2020年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.3	0.1	0.05	0.03	0.05
成交量 (万㎡)	0.1	0.1	0.02	0.002	0.01
成交均价 (元/㎡)	17708	10555	14221	10190	7959

数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/办公供销概况

◆ 本周西咸办公无供应，成交量涨价跌

- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目0个，办公无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周西咸新区办公成交量上扬，办公网签备案14套、0.2万㎡，环比上涨1098.5%，同比——，成交集中在沣西新城的沣西国际大厦；
- **成交价方面：**本周西咸新区办公成交价6507元/㎡，环比下降8%，同比下降16.1%。

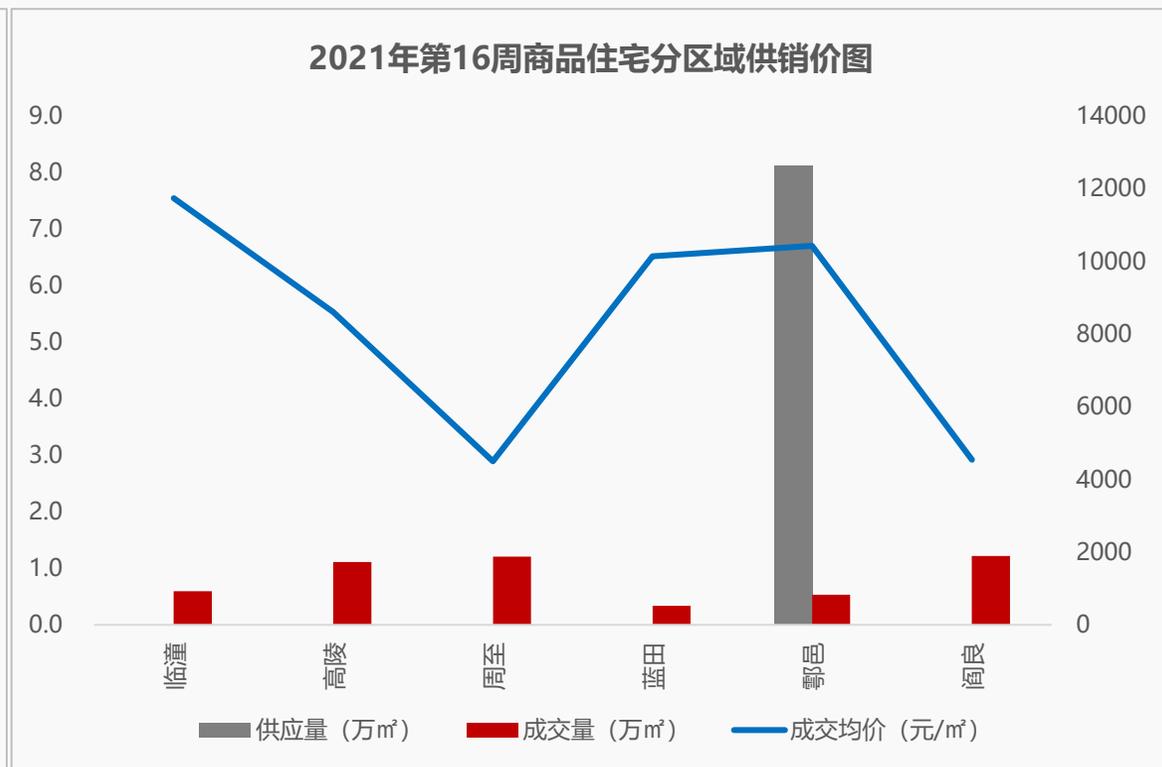
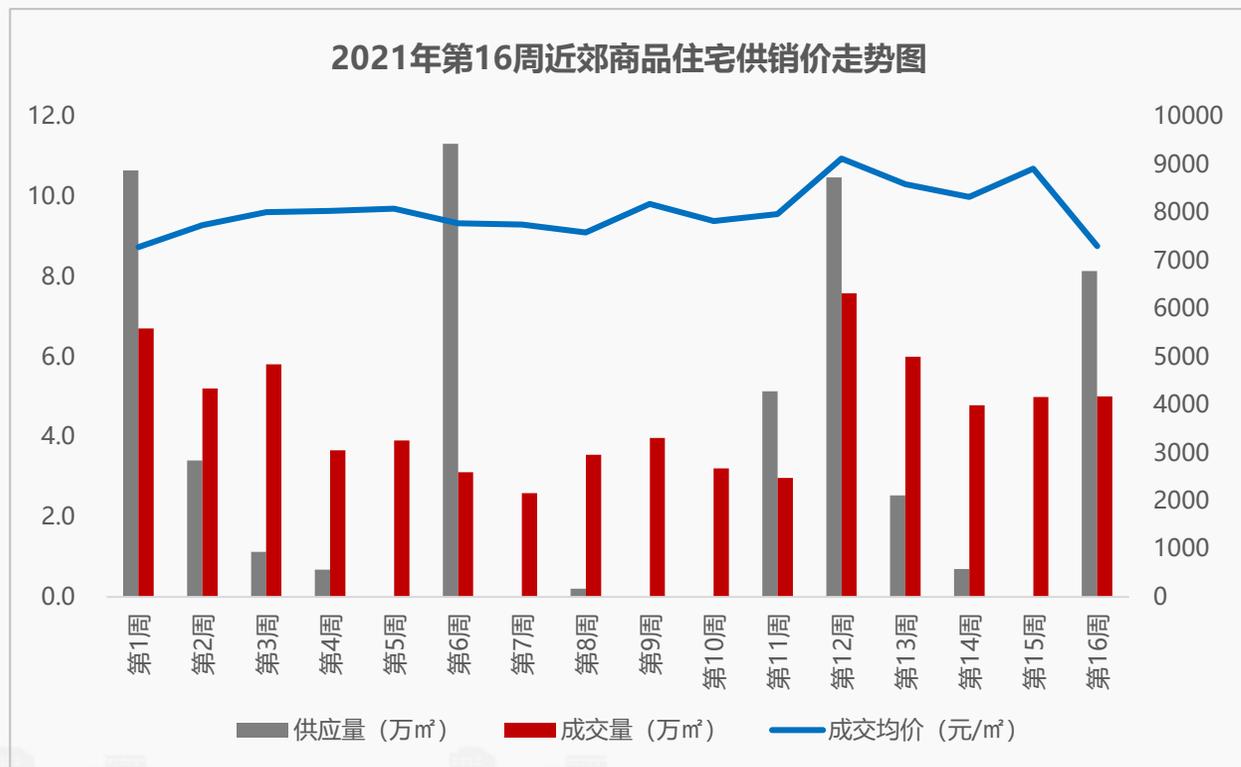


2020年均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.8	0.1	0.1	0.0	0.0
成交量 (万㎡)	0.1	0.1	0.002	0.0	0.0
成交均价 (元/㎡)	10456	7356	7768	—	—

3.4近郊/住宅供销概况

◆ 本周近郊商品住宅供应大涨，成交量平价跌；阎良、周至、高陵位居近郊成交前三

- **供应量方面：**本周近郊商品住宅新增供应807套、8.1万㎡，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周近郊商品住宅成交量走稳，商品住宅网签备案433套、5万㎡，环比上涨0.2%，同比——；
- **成交价方面：**本周近郊商品住宅成交价7298元/㎡，环比下降18.1%，同比——。



3.5商品房销售排行

第16周普通住宅销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)	产品及交付标准
1	紫薇华发CID中央首府	349057326	19136.72	157	18240	精装小高层/高层
2	融创·江山宸院	310277245	17833.38	149	17399	精装小高层
3	天地源·兰樾坊	325347560	17115.46	134	19009	精装高层
4	黄冈学府城	213431873	16589.4	139	12866	精装高层
5	绿地国港新里城	172333690	13363.03	127	12896	精装高层

第16周别墅销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)	产品及交付标准
1	荣德·荣泽公馆	40224083	1823.94	9	22053	毛坯叠拼
2	东原印未央	39340379	1626.51	9	24187	简装叠拼
3	中梁壹号院	19173162	1386.34	8	13830	毛坯叠拼
4	金辉·江山铭著	14192465	613.41	3	23137	毛坯叠拼
5	金辉·崇文府	4270020	300.46	2	14212	毛坯叠拼

第16周商业销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)
1	西安华南城	50998287	7241.75	23	7042
2	西安恒大文化旅游城	88327766	6354.82	73	13899
3	华润置地·时光里	23080533	1583.79	6	14573
4	高新时代广场	15441682	1270.26	61	12156
5	沣东·旺城	7365600	736.56	17	10000

第16周洋房销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)	产品及交付标准
1	保利·熙岸林语	133018528	8954.52	83	14855	精装
2	山水美树	46856892	3043.89	19	15394	毛坯
3	龙湖·春江天序	41892392	2319.07	15	18064	精装
4	华宇·锦绣长安	50809997	2245.56	16	22627	精装
5	中华世纪城	50627008	1948.83	8	25978	毛坯

第16周公寓销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)	产品及交付标准
1	辰宇世纪城	146448228	12653.58	33	11574	精装平层
2	华福国际	74682008	8511.12	193	8775	精装平层
3	龙湖星图	33888977	2689.64	67	12600	毛坯LOFT
4	浐灞金融城	28178620	2585.88	52	10897	毛坯LOFT
5	第五大道	47422502	2087.83	54	22714	平层精装

第16周办公销售面积排行

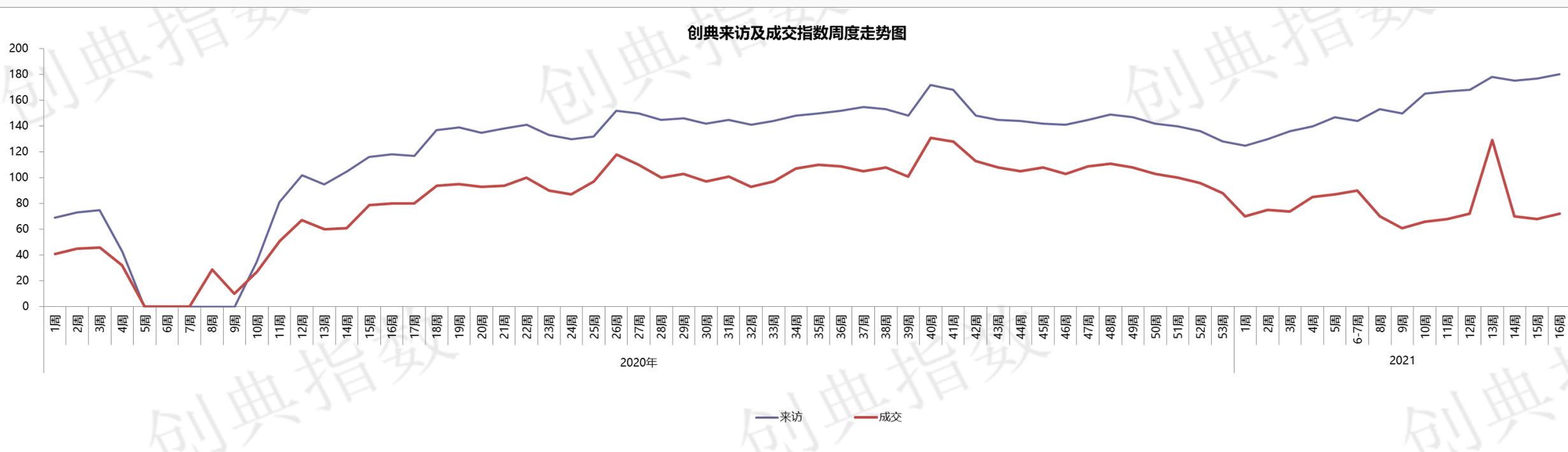
排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)
1	沣西国际大厦	10620120	1632.08	14	6507
2	国瑞西安金融中心	10319217	605.12	2	17053
3	高科尚都	4651398	507.31	3	9169
4	MOMOPARK	7421510	433.06	3	17137
5	曲江国际金融中心	2519963	300.75	1	8379

PART 04 创典监测

- 创典指数
- 项目登记
- 开盘监测



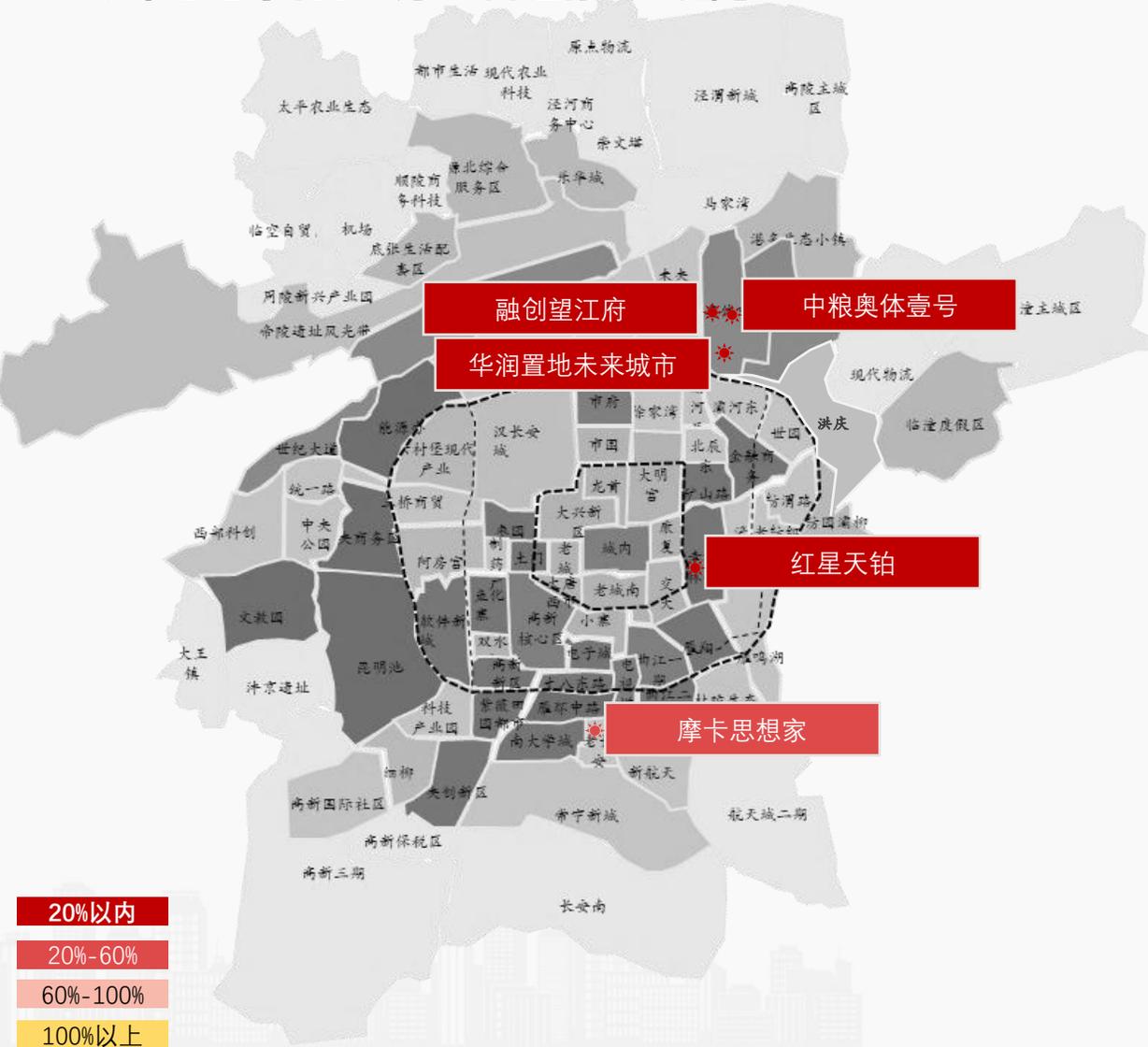
◆ 本周楼市延续上行态势，平均来访指数180，环比上涨2%，成交指数72，环比上涨6%



(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。)

4.2项目登记

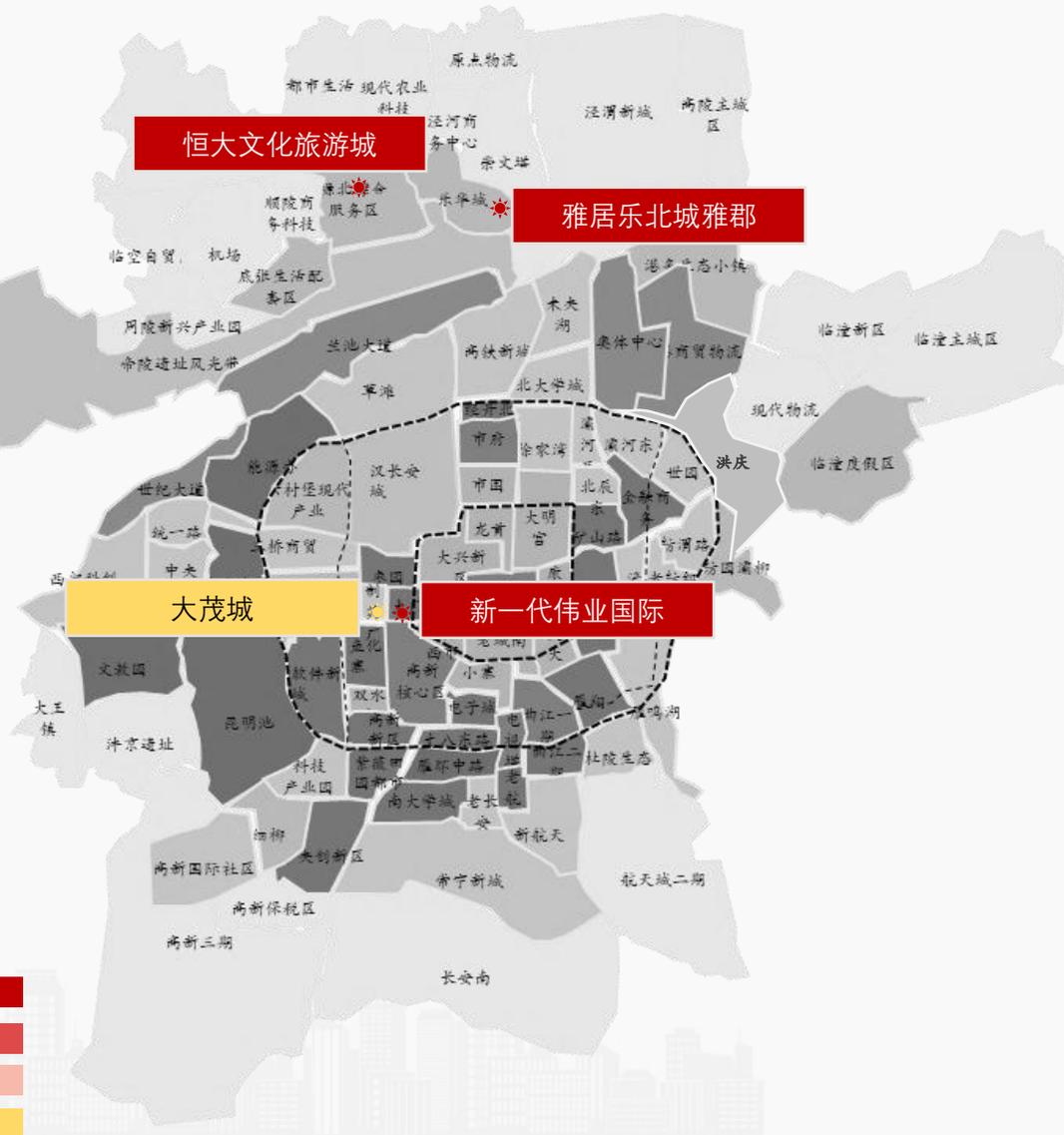
◆ 本周共5个项目开启线上登记，合计供应1153套，登记人数共17513个，核验通过人数14950个，整体中签率8%，其中华润置地未来城市、中粮奥体壹号、融创望江府中签率均不足10%，将于4月26日进行公证摇号，红星天铂将于4月24日进行公证摇号，摩卡思想家将于4月30日进行公证摇号



登记时间	序号	区域	项目名称	登记楼栋	登记人数 (个)	核验人数 (个)	登记房源 (套)	中签率 (%)	公示价格 (元/m ²)
4.17-4.19	1	城东	红星天铂	6#	1806	1577	84	14%	高层19376
				7#			34		小高层22154
4.19-4.21	2	港务区	华润置地未来城市	4#、8#	2587	1927	106	6%	大平层21498
				10#			28		洋房13581
4.19-4.21	3	港务区	中粮奥体壹号	2#、6#	6217	5742	106	5%	洋房13336
				4#			80		高层13775
4.22-4.24	4	港务区	融创望江府	1#、2#、3#	5197	4516	206	9%	小高层14810
				13#、17#-22#			394		小高层15420
4.22-4.24	5	长安	摩卡思想家	1#	405	288	115	40%	小高层16599
							合计		17513

4.3 开盘监测

◆ 本周西安合计4个项目开盘，整体推货1371套，去化量1130套，去化率82%，环比下降10%，其中新一代伟业国际推售最后50套毛坯大平层产品，开盘当天仅剩1套；恒大文化旅游城连续3天加推A09新地块4栋楼，合计920套高层产品，整体去化96%



序号	开盘方式	开盘日期	项目	区域	推售楼栋	产品类型	户型	登记人数	核验人数	中签率	供应(套)	成交(套)	去化率	成交均价(元/㎡)	装修
1	摇号开盘	4.20	新一代伟业国际	高新	6#	大平层	四室206-208 五室225-232	318	117	43%	50	49	98%	20142	毛坯
2	自行开盘	4.22-4.24	恒大文化旅游城	秦汉	1#,2#,3#,4#	高层	两室80 三室105-129	—	—	—	920	880	96%	10500-11500	精装
3	自行开盘	4.25	雅居乐北城雅郡	泾河	17#	高层	三室99-116	—	—	—	104	104	100%	11800	精装
					9#	洋房	四室143				32	17	53%	13200	精装
					1#	LOFT公寓	开间44-127				60	70	34%	17000	
4	自行开盘	4.24	大茂城	高新	2#	LOFT公寓	开间34-44	—	—	—	145				毛坯
						平层公寓	开间34-44				60	10	17%	22000	
合计								318	117	1172%	1371	1130	82%	—	

备注：表格以去化率由高到低进行排序。

【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19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2000余人，2020年代理销售额超300亿。

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。