

**第2周**

# 西安市场周报

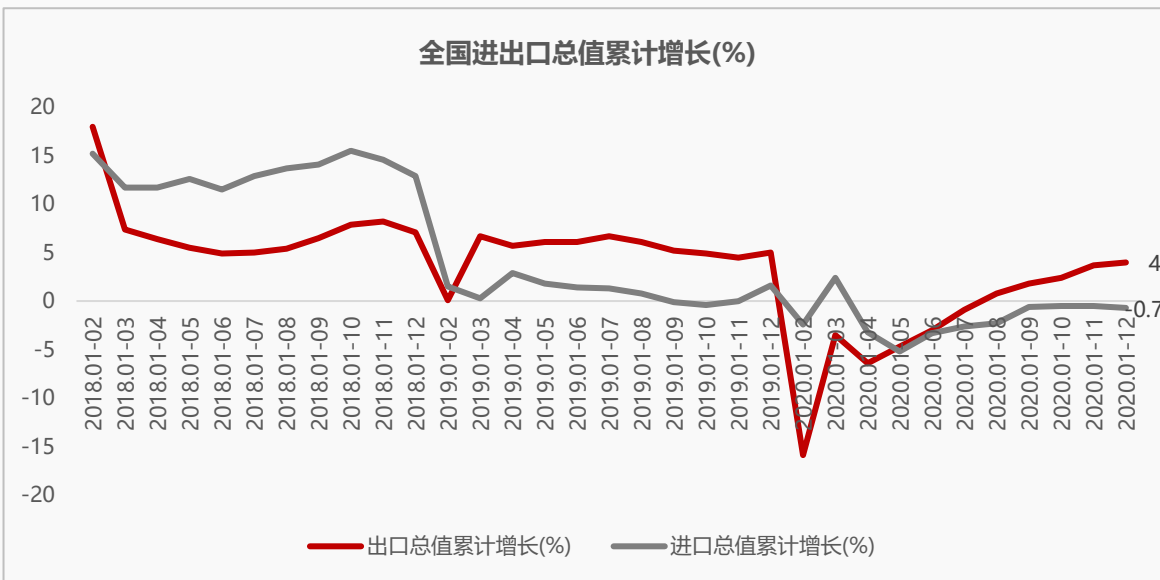
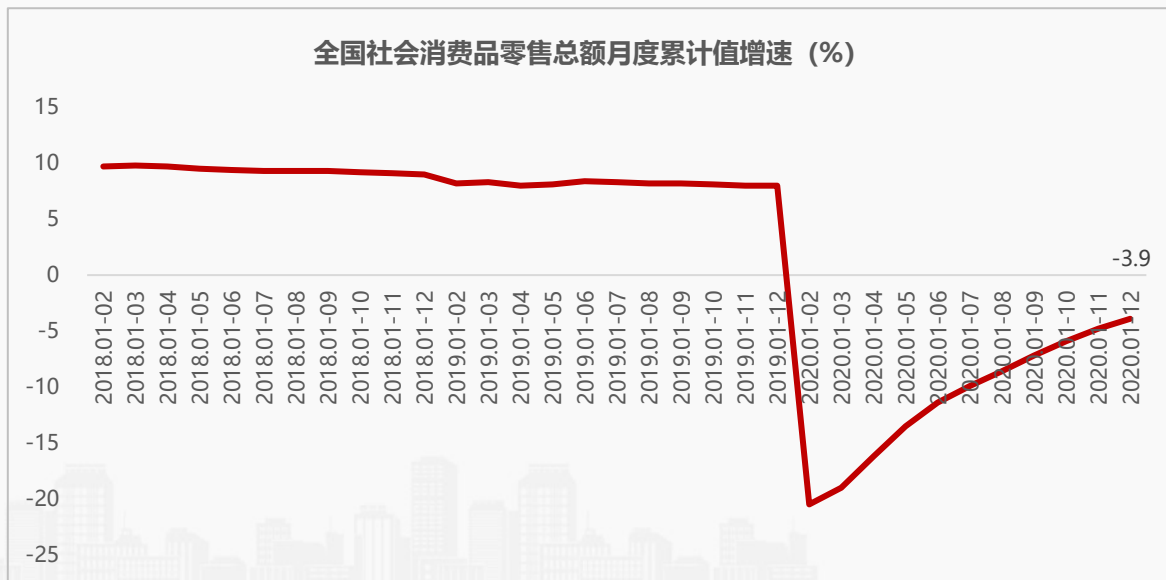
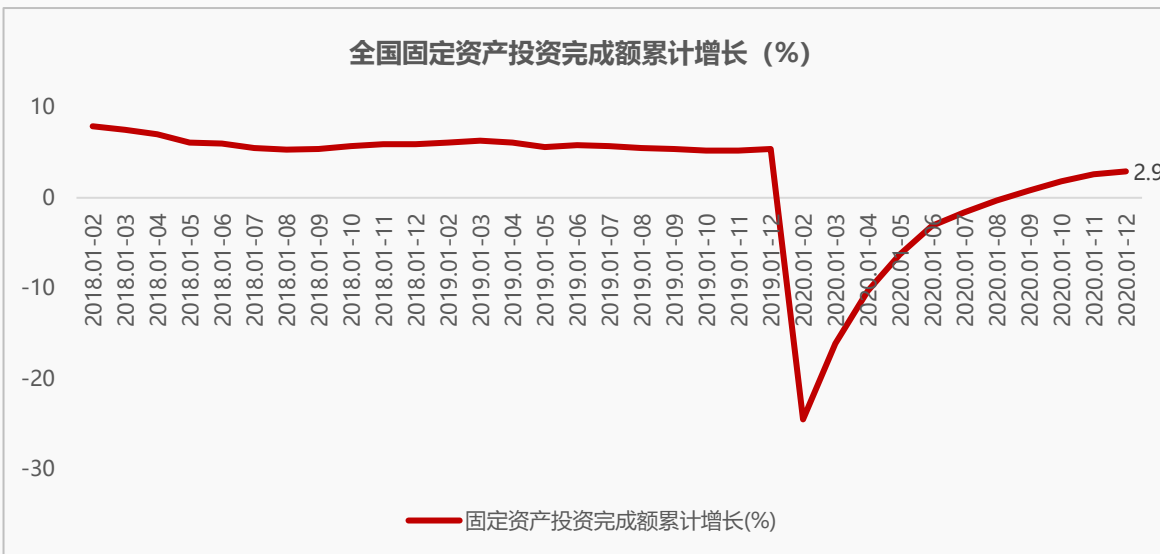
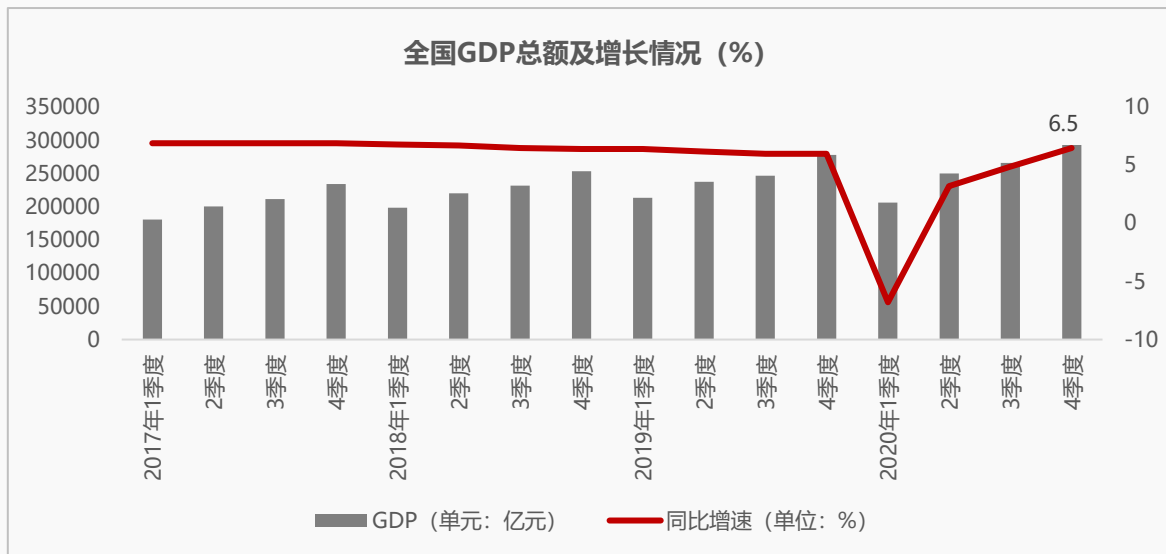
【2021.1.11-2021.1.17】



# PART 01 宏观环境



4季度全国GDP增速涨至6.5%，经济运行好于预期，全年突破百万亿，增速转正为2.3%，三驾马车持续恢复；然而受国际不确定因素增多、国内疫情反弹等影响，2021年经济运行压力有增无减



## 西安发布居住区规划设计指导意见的通知，七大项标准规范房企开发建设，构建适宜人居环境、提升城市综合形象

1月11日，西安市人民政府办公厅发布《关于转发市资源规划局居住区规划设计指导意见的通知》，进一步提升城市形象和品质，规范城市居住区规划设计，确保居住生活环境宜居适度。

沿城市主要道路（道路红线 $\geq 40$ 米）、滨水等城市重点区域的第一排建筑，同一项目地块或相邻地块之间，建筑高度在54米以上的相邻成排建筑一般不超过3栋，3栋以上应进行错落设计，高差宜为较高建筑的1/5。建筑成组群布局时，避免出现高度悬殊的“高低配”和“一刀平齐”现象。

沿城市主要道路（道路红线 $\geq 40$ 米）、滨水等城市重点区域的住宅建筑，外立面应进行公建化设计，建筑空调机位、附属设施、电梯机房、设备用房、楼梯间等立面和屋顶建构物应进行一体化隐蔽设计；低层、多层建筑宜采用坡屋顶。

新建高层建筑临道路侧主体部分直接落地；沿城市主要道路（道路红线 $\geq 40$ 米）的住宅建筑，底层为商业、公共服务等公共功能时，退道路红线不少于10米，并与人行道进行一体化设计，不得设置实体围墙等影响视线通透的设施。

建筑界面

建筑高度

建筑面宽

建筑立面

建筑色彩

街道环境

绿地环境

沿城市主要道路（道路红线 $\geq 40$ 米）、滨水等城市重点区域的第一排建筑，建筑高度在27米以上的，其通透率应大于35%；建筑布局应考虑日照、采光、通风、管线埋设、视觉卫生、防灾等要求，塑造舒适宜人的居住环境。

建筑高度 $\leq 27$ 米，最大连续面宽投影不应大于80米；建筑高度 $> 27$ 米，最大连续面宽投影不应大于65米；沿城市主要道路（道路红线 $\geq 40$ 米）、滨水等城市重点区域的第一排建筑，单元拼接不宜超过两个，高度大于54米的，不应拼接组合。

建筑色彩应符合“黄韵银律”城市主色调，相邻同类性质建筑的主色调应选择同一色系。

沿城市道路宜布置对外开放的绿地（广场）或口袋公园；单个地块面积大于4万平方米的居住区，应沿城市道路布置不小于该地块建设用地面积3%的绿地（广场）或口袋公园，且宽度不少于8米。

## 地方调控旨在稳市场，郑州出台限价格涨幅+土地出让熔断机制，确保楼市平稳发展；山东应对人口老龄化，要求四层以上新建住宅设置电梯；南京提高人才置业门槛，打击投资、投机购房行为

### 郑州

1月8日，郑州市政府官网发布了《关于加强土地出让管理工作的意见》。

- 建立土地供应动态调控模型，为地价决策提供参考依据，实现房地产市场销售价格与土地价格相挂钩，确保全市年度住宅用地价格变化幅度控制在5%以内；
- 同时，分类适配土地竞买规则，对住宅用地采取“限地价、竞自持”方式出让或熔断后摇号确定竞得人，报（竞）价首次达到出让起始价的120%~130%时熔断。

#### 政策解读：

加强土地出让管理，进一步提升土地出让组织效率，合理确定土地出让价格，加强房地产市场调控，确保房地产市场健康平稳发展。

### 山东

1月13日，山东省住房和城乡建设厅印发《山东省健康住宅开发建设技术导则》。

- 要求四层及四层以上新建住宅建筑，或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过9米的新建住宅建筑，必须设置电梯，同先进省市住宅建筑设计规范要求一致，同时，我省提出了电梯应满足担架电梯功能的更高要求；
- 明确非接触功能要求，通过技术及智能手段，采用小区人行入口、非机动车入口、单元入口、地下车库单元入口、电梯梯控等非碰触的方式。

#### 政策解读：

针对人口老龄化、疫情等社会问题，从住宅开发建设出发，赋予城市住宅更多人性化设计。

### 南京

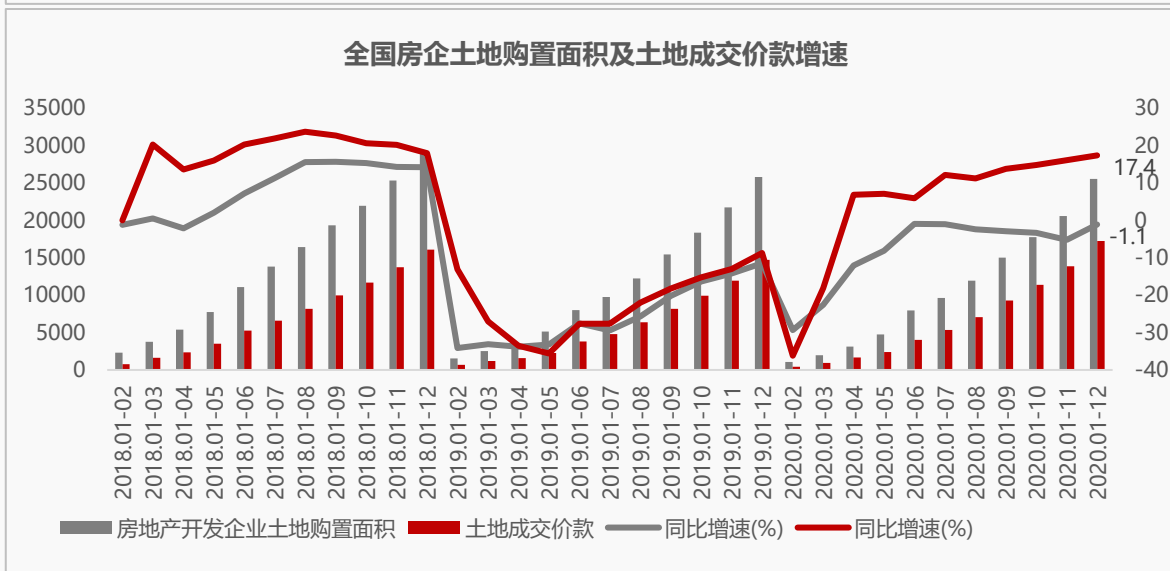
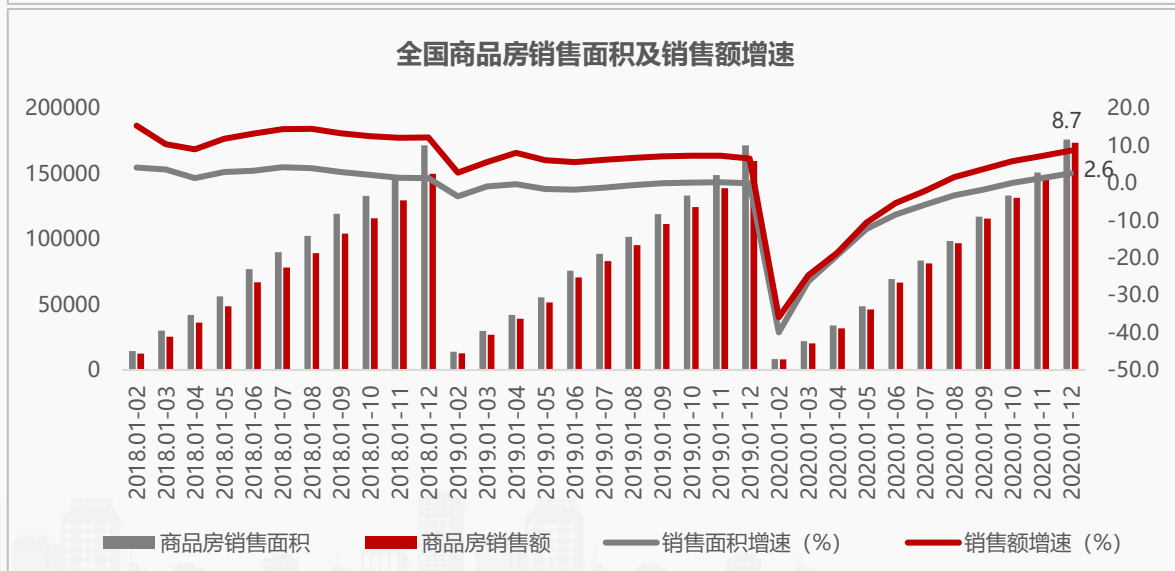
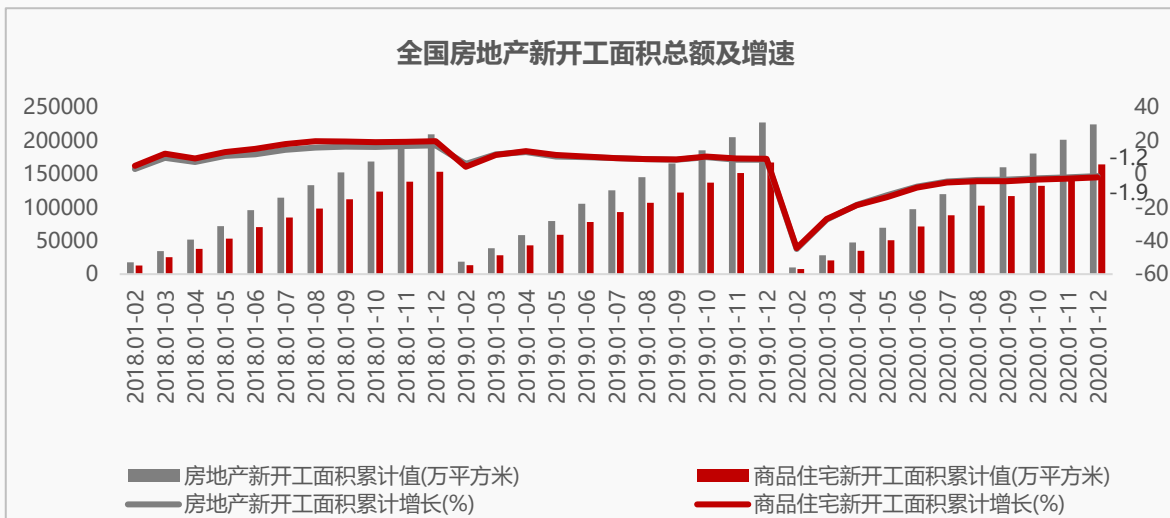
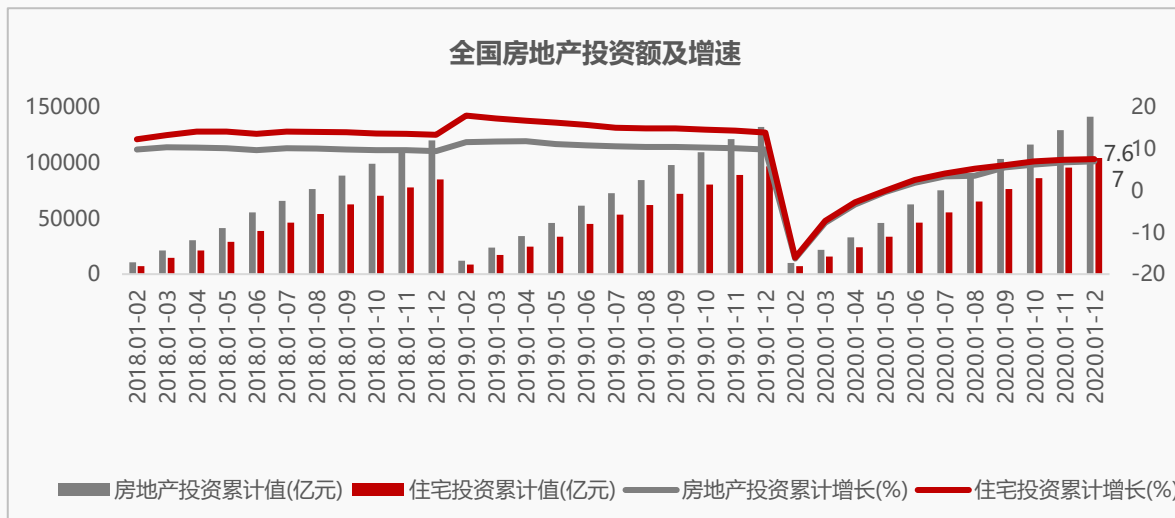
1月16日，南京发布新版《南京市人才购买商品住房办法》。

- 取得硕士学位的人才，与单位签订1年及以上劳动合同，在南京缴纳6个月及以上社会保险或个人所得税，可获得人才购房资格。取得本科学历的人才，需与单位签订1年及以上劳动合同，在南京市缴纳12个月及以上社会保险或个人所得税。此前这两类人才只要签订一年合同，缴纳社保或者个税就可以申请。
- 如发现人才在申请购房时存在弄虚作假、虚报瞒报、炒卖房号行为的，立即取消其人才购房资格，未购房的注销其《人才购房证明》，已选房或认购的收回房源，已签约的不予合同备案。同时，2年内不得申请享受人才购房政策。

#### 政策解读：

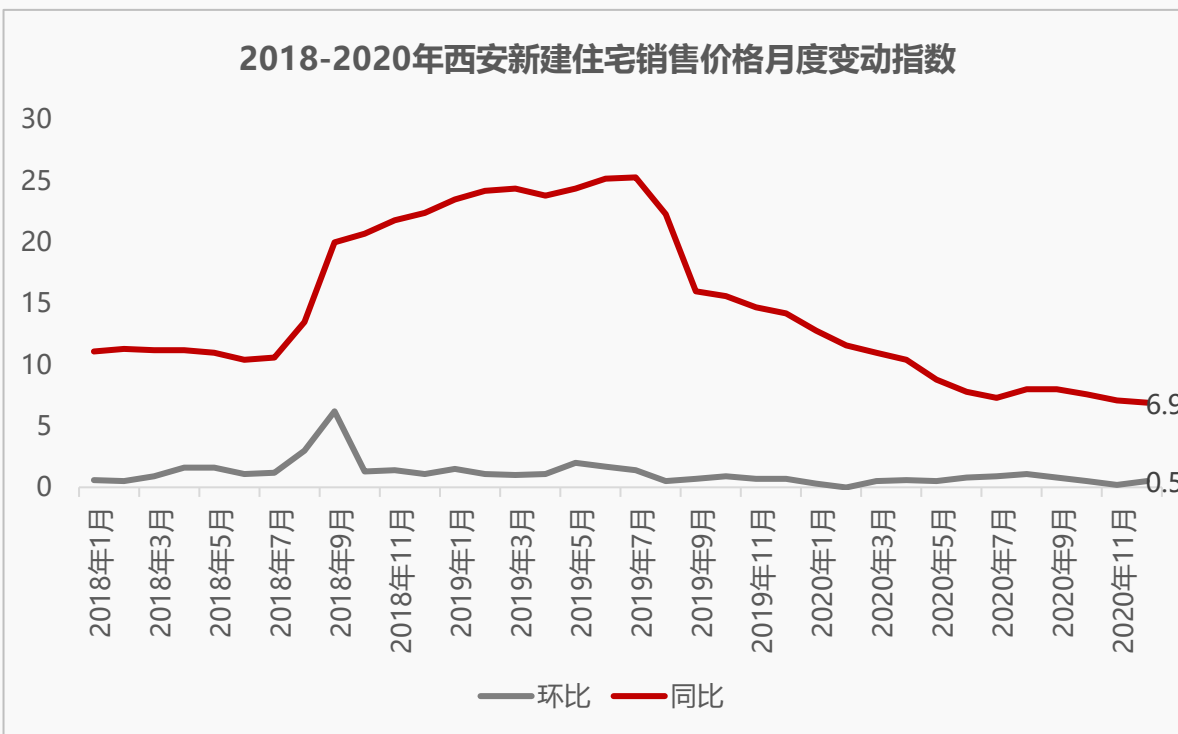
此次南京收紧人才购房条件，同时加大违规购房行为，遏制楼市投资、投机置业。

## 全年全国房地产投资、商品房销售面积、销售额增速持续走高、且创年内峰值，仅房地产新开工面积、房企土地购置面积两项指标同比小幅回落，为经济恢复注入楼市力量



## 12月西安房价环比上涨0.5%、环比涨幅扩大，同比上涨6.9%，同比涨幅持续小幅收窄

1月15日，国家统计局发布2020年12月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况显示，42个新建商品住宅价格环比上涨，相比上月增加6个。其中，扬州新建商品住宅销售价格环比上涨0.8%，涨幅居全国首位，西安新建商品住宅销售价格环比上涨0.5%，涨幅相比上月扩大0.3个百分点，同比上涨6.9%，涨幅相比上月回落0.2个百分点。



## 西安至安康高铁先行用地获批，有助于完善米字形交通网，提升西部城市协同发展

1月5日，新建西安至安康高速铁路控制性工程先行用地获得自然资源部办公厅正式批复（自然资办函〔2020〕2310号），先行用地9.0103公顷，其中隧道口用地7.9012公顷，桥梁用地1.1091公顷。西康高铁既是国家高速铁路网包海通道的组成部分，也是西安至重庆高速铁路的北段。线路建成后将形成纵贯西部、沟通成渝和关中两大国家城市群的快速客运大通道，以及沟通陕、甘、宁、晋、内蒙古西与西南地区间的最便捷客运通道。



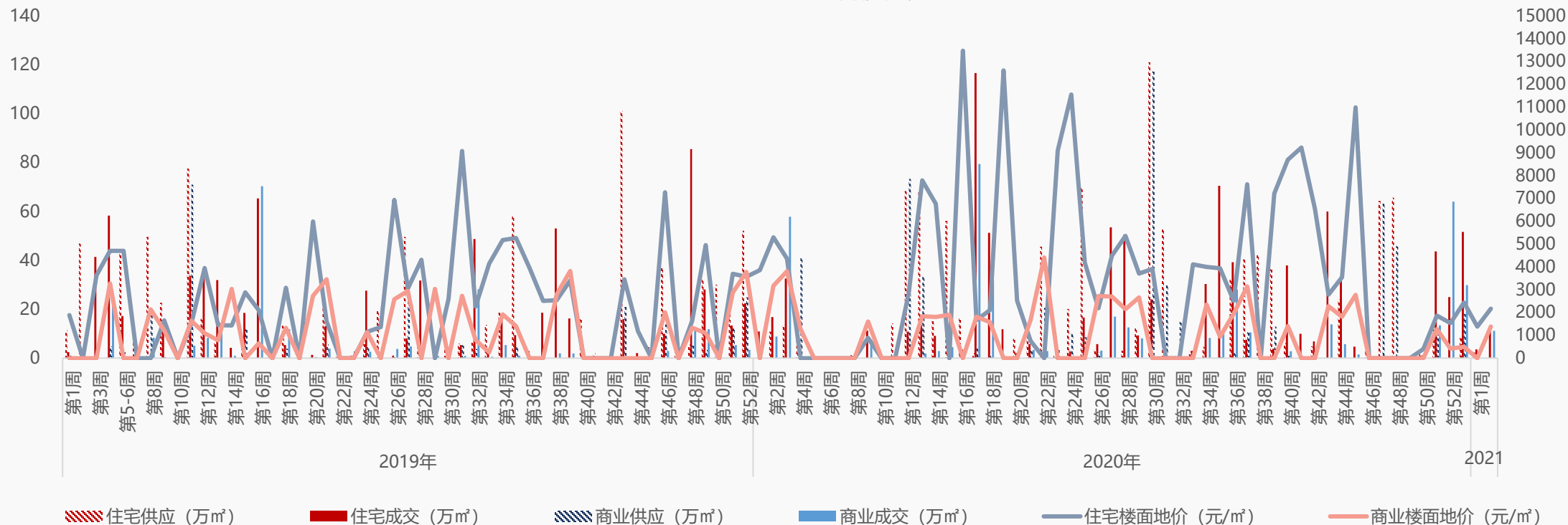


# PART 02 房地产市场



## 本周经营性用地无供应，成交量价齐涨

2021年西安土地市场周度走势图



◆ **供应：**第2周，经营性用地无供应；

◆ **成交：**第2周，经营性用地成交4宗，成交面积22.9万 $m^2$ （约342.7亩），环比上涨534.8%；控规建面28.9万 $m^2$ ，环比上涨126%；楼面地价1778元/ $m^2$ ，环比上涨28%。

第2周大西安经营性用地成交四宗，主要集中在沣西新城、秦汉新城及曲江区域，成交面积22.9万m<sup>2</sup>（约342.7亩），楼面地价约1778元/m<sup>2</sup>，亩单价约339万元/亩。



区域	序号	宗地编号
沣西新城	1	XXFX-WJ03-18
	2	XXFX-WJ03-20
秦汉新城	3	XXQH-WB04-27
曲江	4	QJ6-5-46

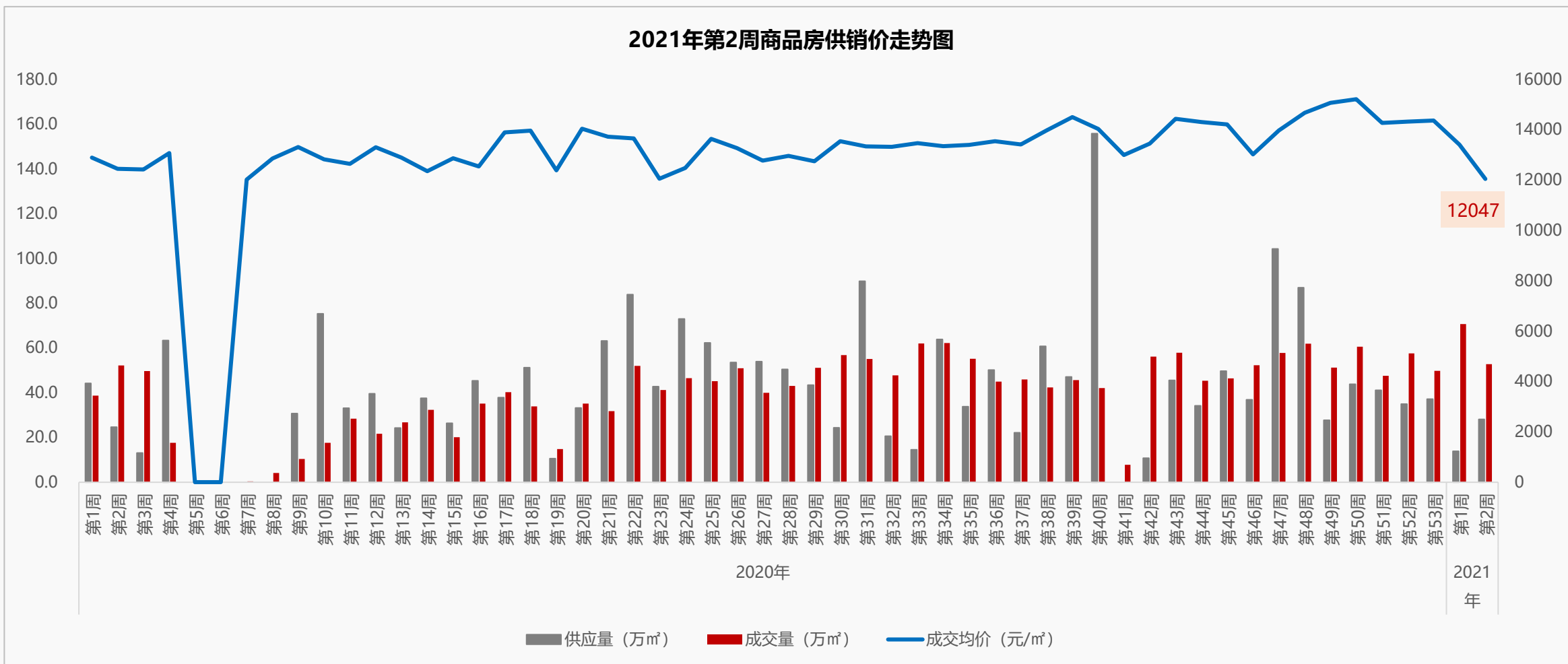
序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	起始价 (万元)	成交价 (万元)	亩均价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	竞得人
1	沔西新城	XXFX-WJ03-18	文昌四路以南、科技路以北、文韬二路以西、文韬一路以东	88.9	商住	住宅用地:2.3-2.8 商服用地:2.5-3.0	35600	35600	400	2144	0%	陕西西咸文化旅游产业集团有限公司
2		XXFX-WJ03-20	文昌四路以南、文韬二路以东、文韬三路以西、科技路以北	86.2	商住	住宅用地:2.3-2.8 商服用地:2.5-3.0	35300	35300	410	2194	0%	陕西西咸文化旅游产业集团有限公司
3	秦汉新城	XXQH-WB04-27	机场城际以东、兰池二路以南、光伏一路以西、兰池大道以北	145.1	商服	2.0-2.5	29458	29458	203	1218	0%	西咸新区鹏翔置业有限公司
4	曲江	QJ6-5-46	曲江新区雁翔路以东、南三环以南	22.5	商服	≤5.7	15975	15975	709	1866	0%	西安旅游集团恒大置业有限公司

# PART 03 数据楼市



## 西安商品房供应翻番，成交量价齐跌

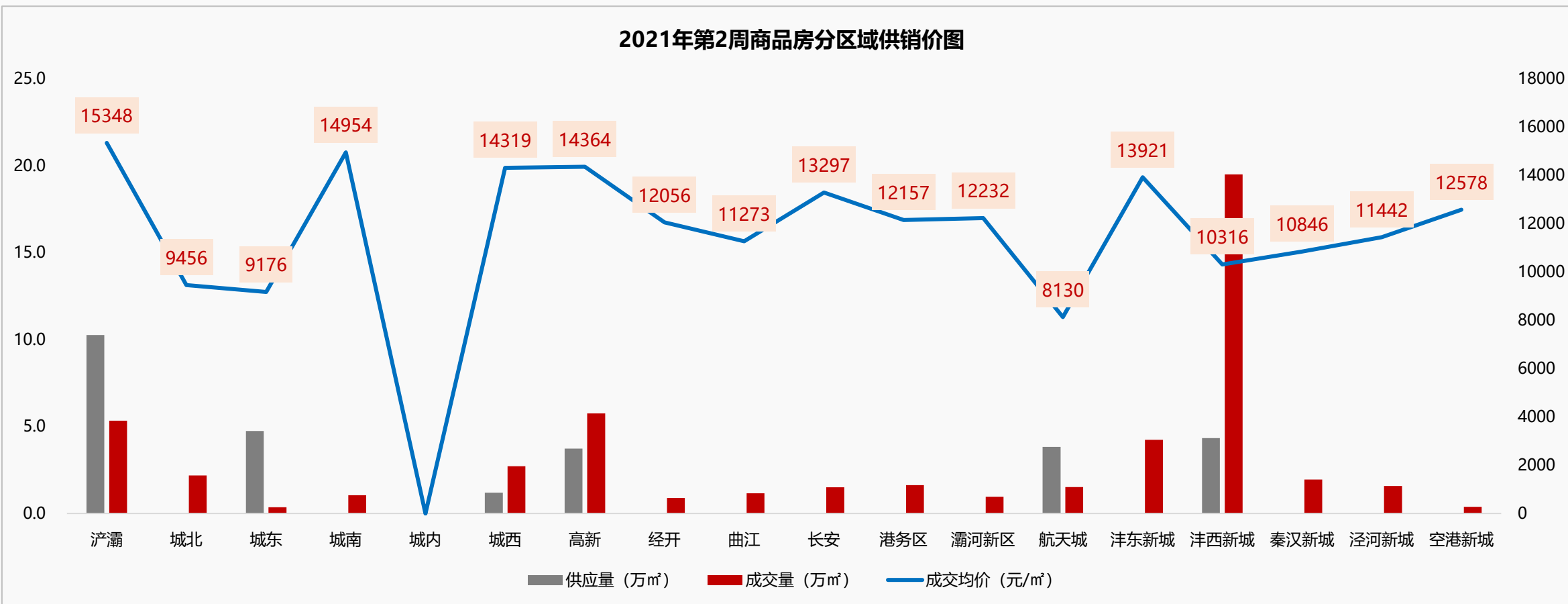
### 2021年第2周商品房供销价走势图



◆ 2021年第2周，商品房供应量28.1万m²，环比上涨103.3%，同比上涨14%；成交量52.7万m²，环比下降25.4%，同比上涨1%；受低价项目中国西部科技创新港集中备案影响，成交价格12047元/m²，环比下降10.2%，同比下降3.3%。

## 浐灞以10.3万m<sup>2</sup>的供应量、沣西新城以19.5万m<sup>2</sup>的成交量位列全市供销之首，浐灞价格领跑全市

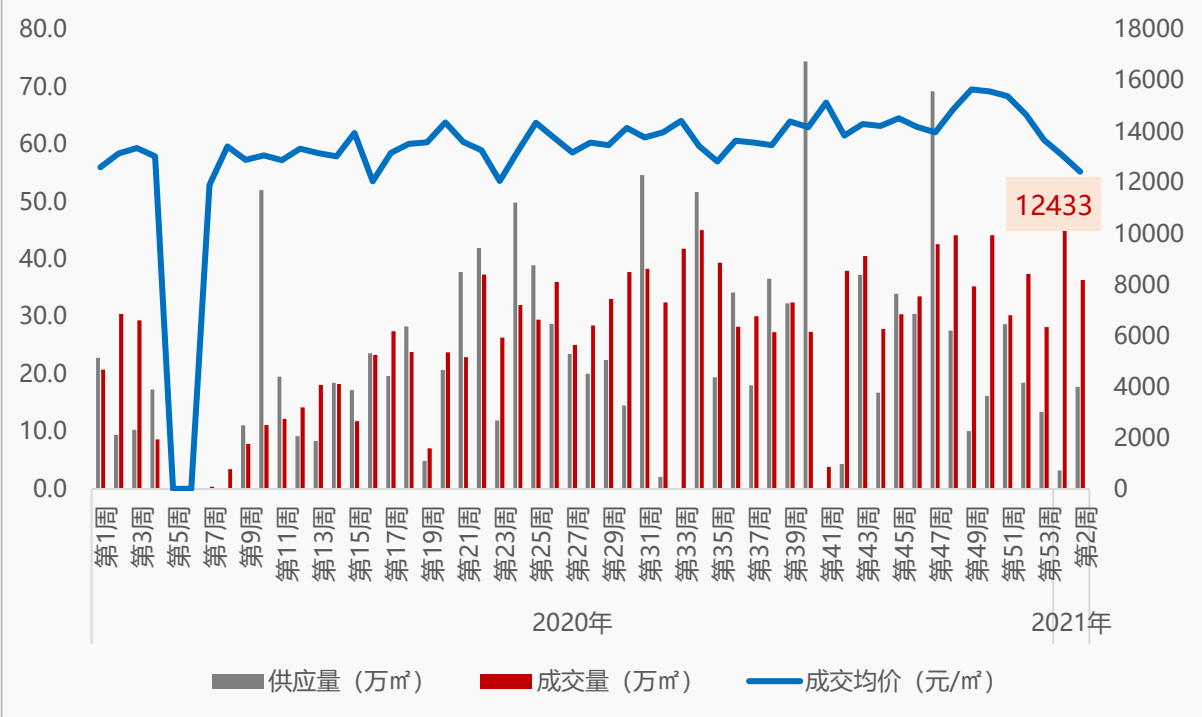
2021年第2周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周浐灞以10.3万m<sup>2</sup>的供应量居首位，其次是城东和沣西新城，分别供应4.7万m<sup>2</sup>和4.3万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交量方面：沣西新城、高新、浐灞居前三位，依次成交19.5万m<sup>2</sup>、5.8万m<sup>2</sup>和5.3万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交价格方面：居前三位的依次是浐灞15348元/m<sup>2</sup>，城南14954元/m<sup>2</sup>及高新14364元/m<sup>2</sup>。

## 本周普通住宅供应大涨、成交量价齐跌；中国西部科技创新港连续两周荣登周度销售面积NO.1

### 2021年第2周普通住宅供销价走势图



### 第2周普通住宅销售面积排行

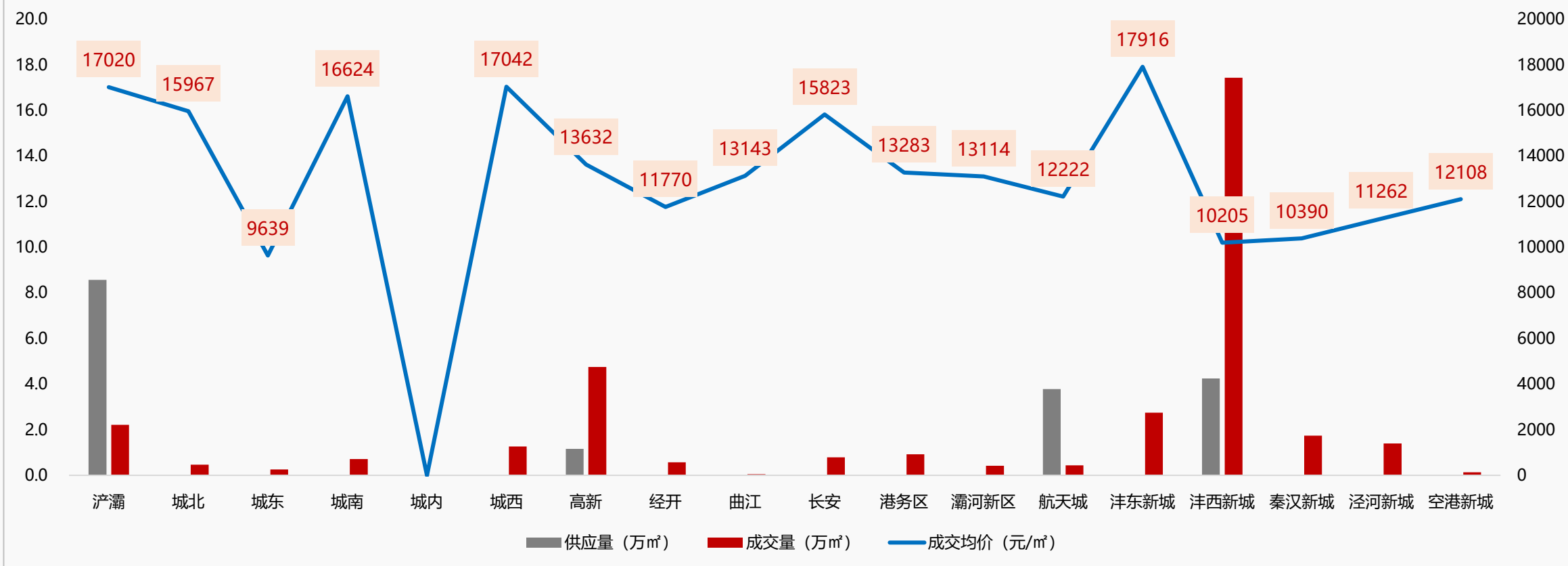
排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	中国西部科技创新港	1583085113	157448.68	10055
2	绿城·春风心语·春风苑	502842243	40725.11	12347
3	中梁·鎏金雲玺	309166959	17139.91	18038
4	西安恒大文化旅游城	115708160	12160.07	9515
5	中铁·沔河湾	89411500	9936.89	8998

- ◆ 2021年第2周，普通住宅供应量17.8万㎡，环比上涨457.3%，同比上涨89.1%；成交量36.4万㎡，环比下降20.5%，同比上涨19.2%；成交价格12433元/㎡，环比下降5%，同比下降5.4%；
- ◆ 本周中国西部科技创新港、绿城·春风心语·春风苑、中梁·鎏金雲玺销售面积居排行前三位。



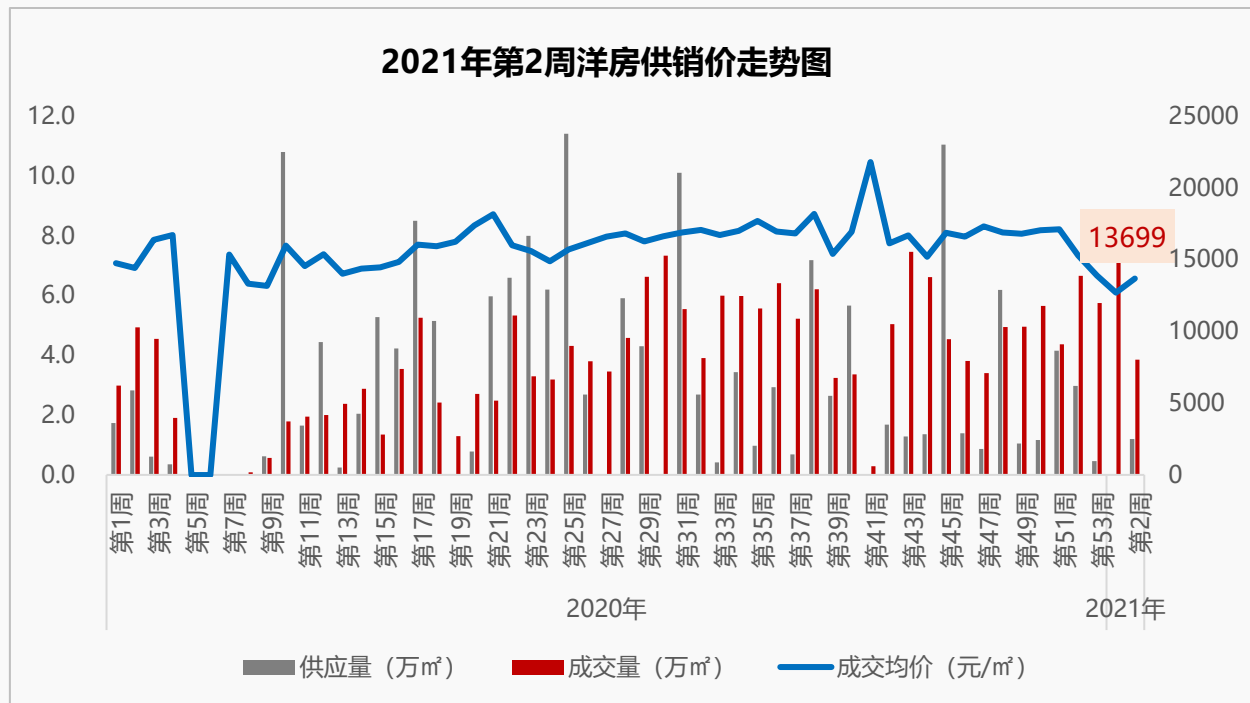
浐灞以8.6万m<sup>2</sup>的供应量、津西新城以17.4万m<sup>2</sup>的成交量位列全市供销之首，津东新城价格领跑全市

2021年第2周普通住宅分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：浐灞以8.6万m<sup>2</sup>的供应量居首位，其次是津西新城和航天城，分别供应4.3万m<sup>2</sup>和3.8万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交量方面：津西新城、高新、津东新城居前三位，依次成交17.4万m<sup>2</sup>、4.8万m<sup>2</sup>和2.8万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是津东新城17916元/m<sup>2</sup>，城西17042元/m<sup>2</sup>及浐灞17020元/m<sup>2</sup>。

## 本周洋房供应上涨，成交量跌价涨；津西新城、浈灞、城西成交居全市前三位

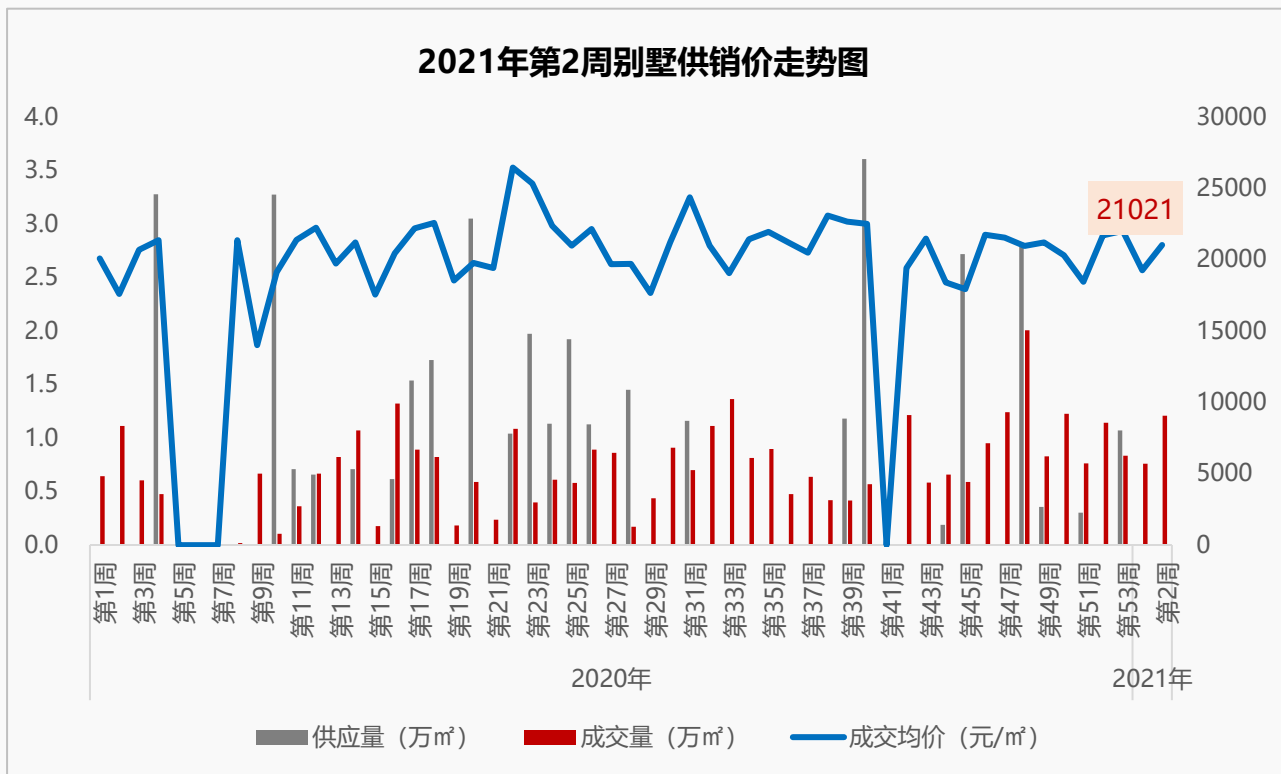


### 第2周洋房销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	中国西部科技创新港	204744054	18556.75	11033
2	卓越坊	40628023	2108.1	19272
3	未央金茂府	42822758	1704.77	25119
4	华润置地·未来城市	22239802	1699.55	13086
5	金辉长安云筑	27901789	1553.77	17957

- ◆ 2021年第2周，洋房供应量1.2万m<sup>2</sup>，环比——，同比下降57.8%；成交量3.9万m<sup>2</sup>，环比下降56.3%，同比下降21.8%；成交价格13699元/m<sup>2</sup>，环比上涨7.8%，同比下降5.1%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅城西供应1.2万m<sup>2</sup>；成交量方面：津西新城、浈灞、城西居前三位，依次成交2万m<sup>2</sup>、0.4万m<sup>2</sup>、0.2万m<sup>2</sup>；成交价格方面：居前三位的依次是浈灞21348元/m<sup>2</sup>，城西19437元/m<sup>2</sup>及长安18222元/m<sup>2</sup>。

## 别墅连续两周无供应，成交量价齐涨；浐灞、泾河新城、空港新城成交居全市前三位



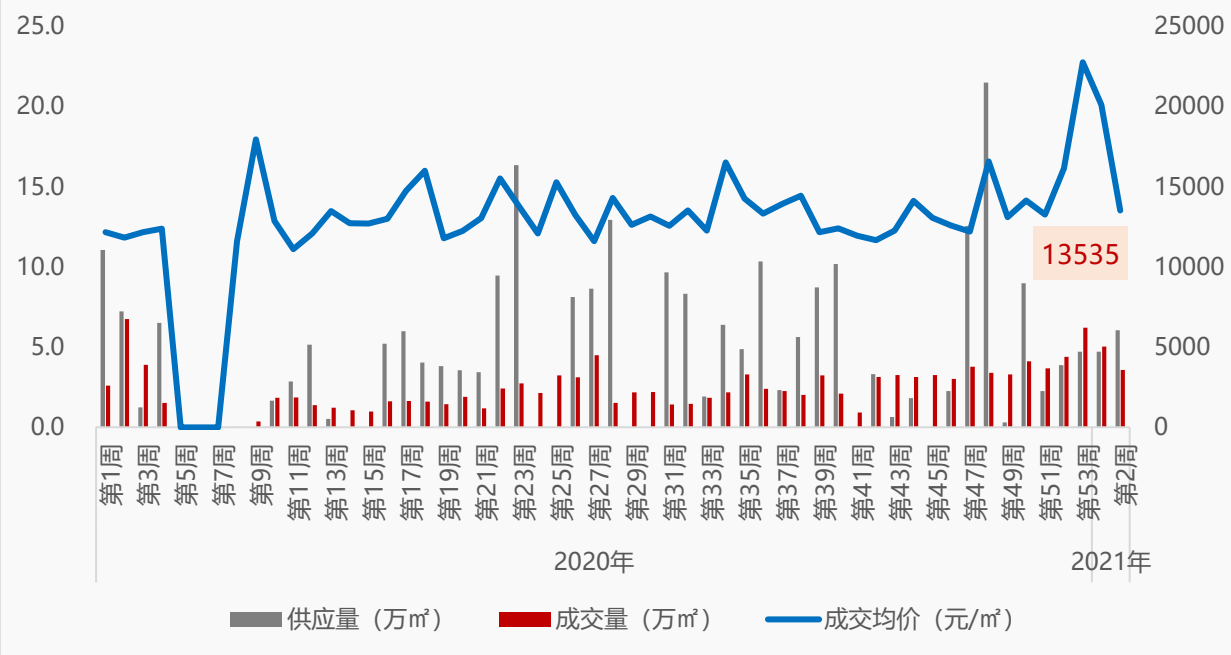
### 第2周别墅销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	金辉·江山铭著	185974825	8628.78	21553
2	金辉·崇文府	136533339	1008.43	13539
3	荣德·荣泽公馆	21049481	901.31	23354
4	中梁国宾府	12380854	690.54	17929
5	曲江·帕提欧	10386150	408.39	25432

- ◆ 2021年第2周，别墅无供应；成交量1.2万㎡，环比上涨58.9%，同比上涨8.4%；成交价格21021元/㎡，环比上涨9.1%，同比上涨19.4%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：浐灞、泾河新城、空港新城成交居前三位，成交量分别为1万㎡、0.1万㎡和0.07万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是曲江25432元/㎡，沣西新城24960元/㎡及浐灞21779元/㎡。

## 本周公寓供应上涨，成交量价持续下行；城西、高新、沣东新城成交居全市前三位

2021年第2周公寓供销价走势图

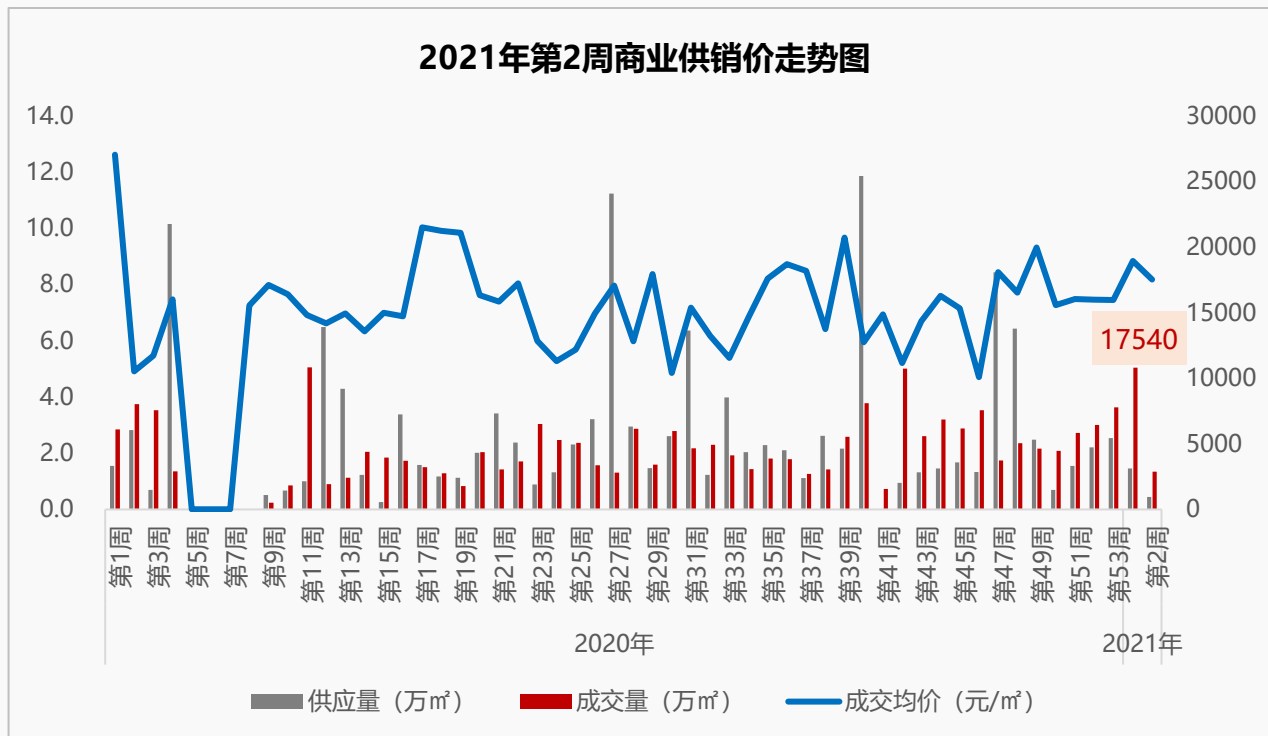


第2周公寓销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	卓越坊	35450740	3689.15	9609
2	新福兴·纽约城	39696883	3447.45	11515
3	招商局丝路中心	24725745	2771.69	8921
4	西安国际人才大厦	16641290	2254.9	7380
5	中南菩悦东望府	21832090	2061.62	10590

- ◆ 2021年第2周，公寓供应量6.1万㎡，环比上涨28.3%，同比下降16.2%；成交量3.6万㎡，环比下降29.1%，同比下降47%；成交价格13535元/㎡，环比下降32.7%，同比上涨14.4%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：城东以4.6万㎡的供应量居首位，其次是浐灞，供应1.4万㎡；成交量方面：城西、高新、沣东新城居前三位，分别成交0.6万㎡、0.51万㎡和0.46万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是曲江22985元/㎡，高新20238元/㎡及城南15017元/㎡。

## 本周商业供应持续下降，成交量价齐跌；灞河新区、浐灞、城西成交居全市前三位



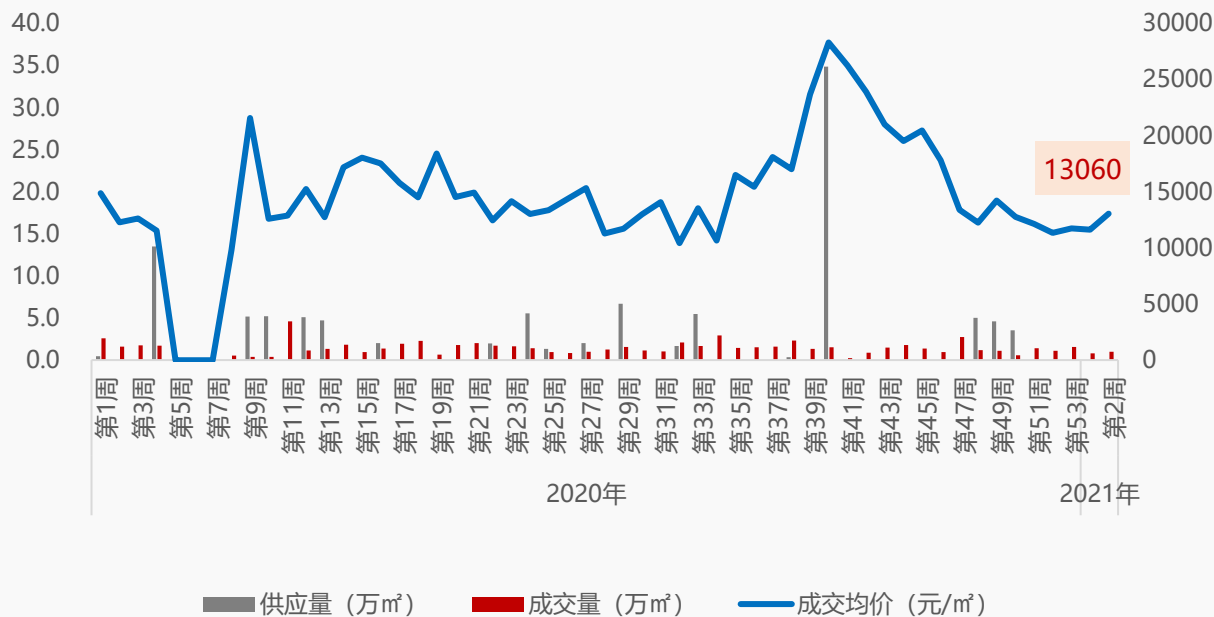
### 第2周商业销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	京都国际	37594842	3635.13	10342
2	金辉·江山铭著	48689497	1885.19	25827
3	卓越坊	25785540	1125.9	22902
4	碧桂园·云顶	21366788	727.1	29386
5	鹏润·悦秀城	6200000	663.7	9342

- ◆ 2021年第2周，商业供应量0.4万㎡，环比下降69.9%，同比下降84.5%；成交量1.3万㎡，环比下降73.3%，同比下降64.1%；成交价格17540元/㎡，环比下降7.5%，同比上涨66.7%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：浐灞以0.2万㎡的供应量居首位，其次是城东和沣西新城，分别供应0.14万㎡和0.06万㎡；成交量方面：灞河新区、浐灞和城西成交居前三位，依次成交0.4万㎡、0.3万㎡和0.2万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是港务区29115元/㎡，曲江26316元/㎡及航天城24870元/㎡。

## 办公市场连续五周无供应，成交量价齐涨；城北、高新、经开成交居全市前三位

2021年第2周办公供销价走势图



第2周办公销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	国瑞西安金融中心	34488381	1822.22	18927
2	四海唐人街	11528000	1441	8000
3	百寰国际	15694022	1315.56	11930
4	莱安中心	16410080	920.81	17821
5	湖北大厦	5860014	721.26	8125

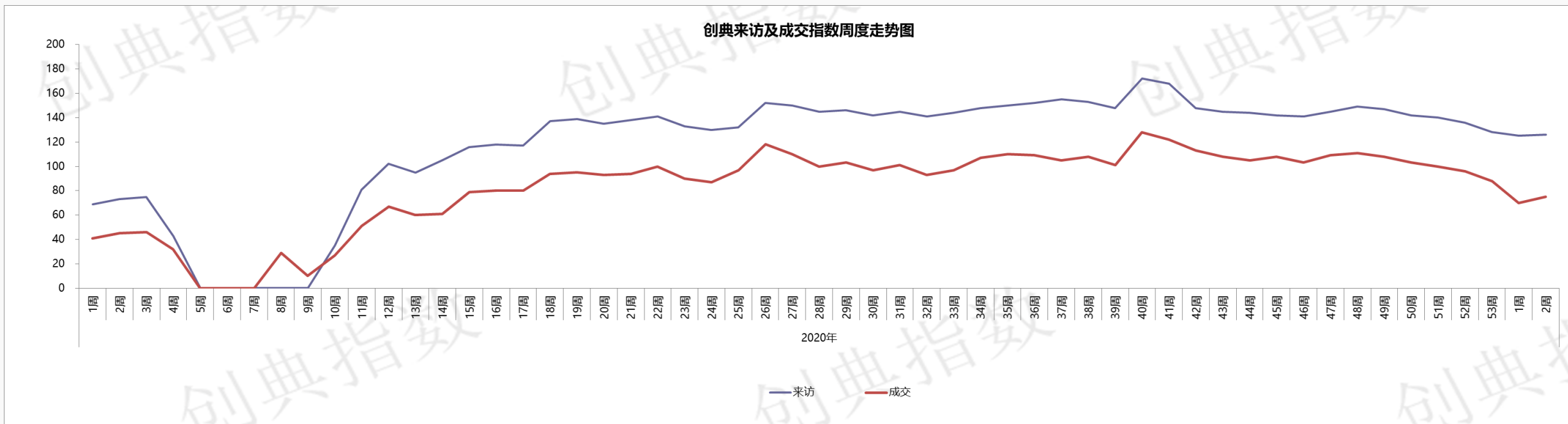
- ◆ 2021年第2周，办公无供应；成交量1万m²，环比上涨25.9%，同比下降37.1%；成交价格13060元/m²，环比上涨12.1%，同比上涨6.3%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：城北、高新、经开成交居前三位，依次成交0.4万m²、0.3万m²和0.2万m²；成交价格方面：居前三位的依次是高新16833元/m²，曲江15579元/m²及城南14351元/m²。

# PART 04 创典监测



## 楼市维稳运行，项目到访量、成交量微升

创典指数显示：2021年第2周楼市表现平稳，项目平均来访指数130，环比上涨2%，成交指数75，环比上涨5%。

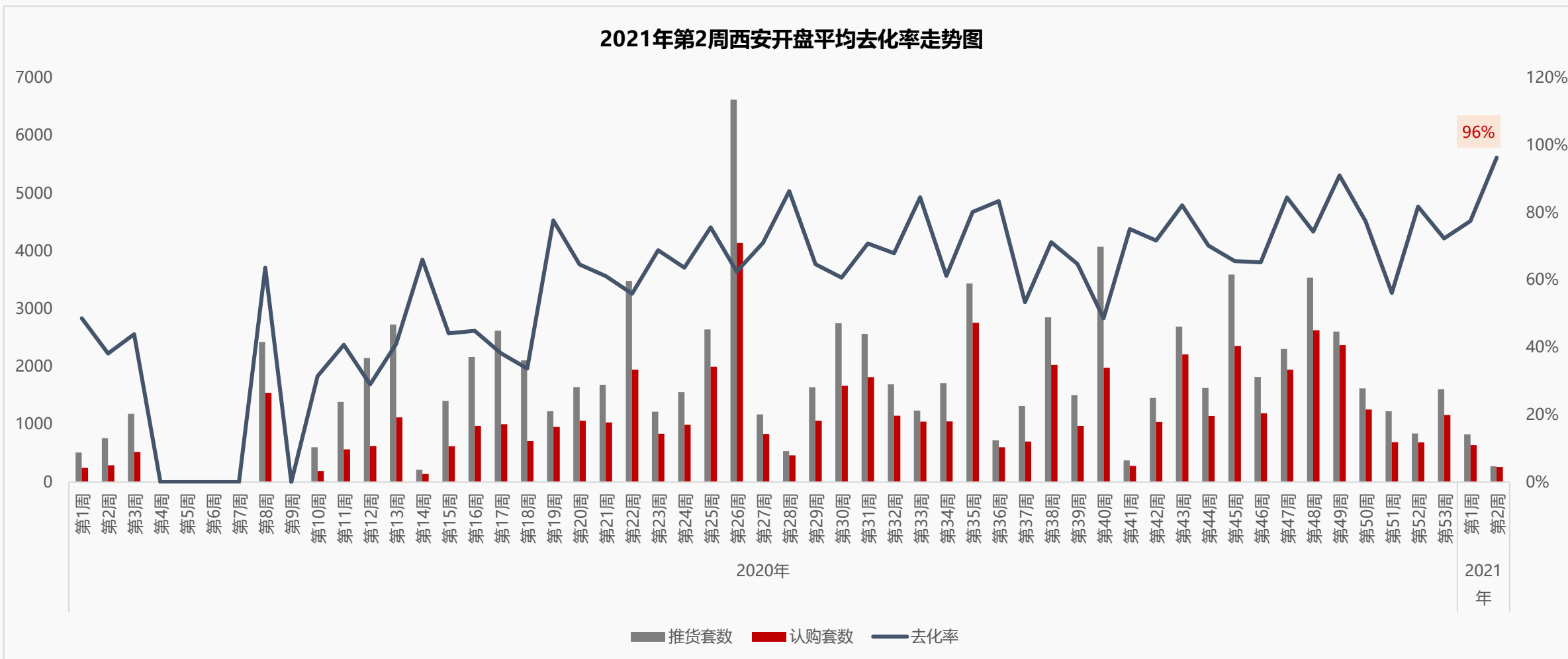


(关于创典指数：创典指数采用创典代理及竞品项目的案场实时数据，综合运用加权平均法换算得出。来访指数由各项目上客量换算得出，成交指数由各项目平均成交套数换算得出，旨在专业、实时、精准的反映市场一线动态。)



## 全市开盘项目推货量、去化量双双回落，整体去化率上涨至96%

### 2021年第2周西安开盘平均去化率走势图



◆ 2021年第2周，西安合计2个项目开盘，整体推货量271套，去化量261套，去化率96%，环比上涨19个百分点，其中山水香堤实现百分百去化。

## 2021年第2周西安开盘项目一览表

开盘日期	区域	项目名称	推售楼栋	产品类型	户型	推货量	认筹量	开盘方式	认购量	去化率	成交均价	装修类型
1.17	航天城	山水香堤	16#	高层	一室,两室	180	5045	摇号开盘	180	100%	10035	毛坯
	高新	中海熙峰里	4#	高层	一室,两室,三室,四室	91	90	自行开盘	81	89%	19353	精装



**本周无价格公示信息!**



第2周大西安新增9个取证项目，供应面积约20.7万方、供应套数2808套，其中住宅供应面积12万方、供应套数929套。

序号	区域	预售证号	项目名称	楼栋	物业类型	套数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	交付标准	备案价 (元/m <sup>2</sup> )
1	城西	2021007	中华世纪城	1,2	住宅	88	11961.99	毛坯	26221
2	城东	2021010	赛格国际·中京坊	7	办公	713	46057.88	——	——
					商业	8	1350.31		
3	高新	2021011	紫薇华发CID中央首府	11,12,13	住宅	96	16089.12	精装	20474
4	浐灞	2021008	德美万有引俪	6	办公	266	14490.12	——	——
					商业	6	561.43		
5	浐灞	2021009	万科·澜岸	36	商业	13	975.43	——	——
6		2021012	旭辉·国宸府	7,8	商业	18	1286.92	——	——
					住宅	390	49394.81	精装	17726
7	2021013	海伦湾	29	其他	842	21184.5	——	——	
8	沣西新城	2021003	科为城·学府	5,6	其他	3	285.87	——	——
					住宅	187	22307.91		
9	沣西新城	2021004	沣水云岭	2	商业	10	603.41	——	——
					住宅	168	20220.37		

## 【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，2019年代理销售额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。