

**第3周**

# 西安市场周报

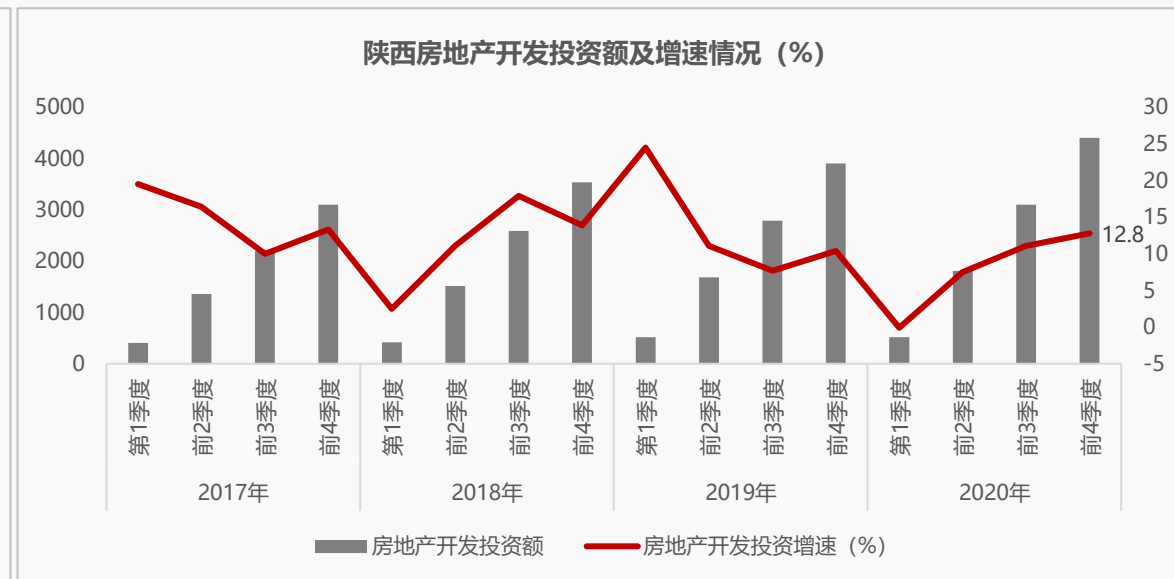
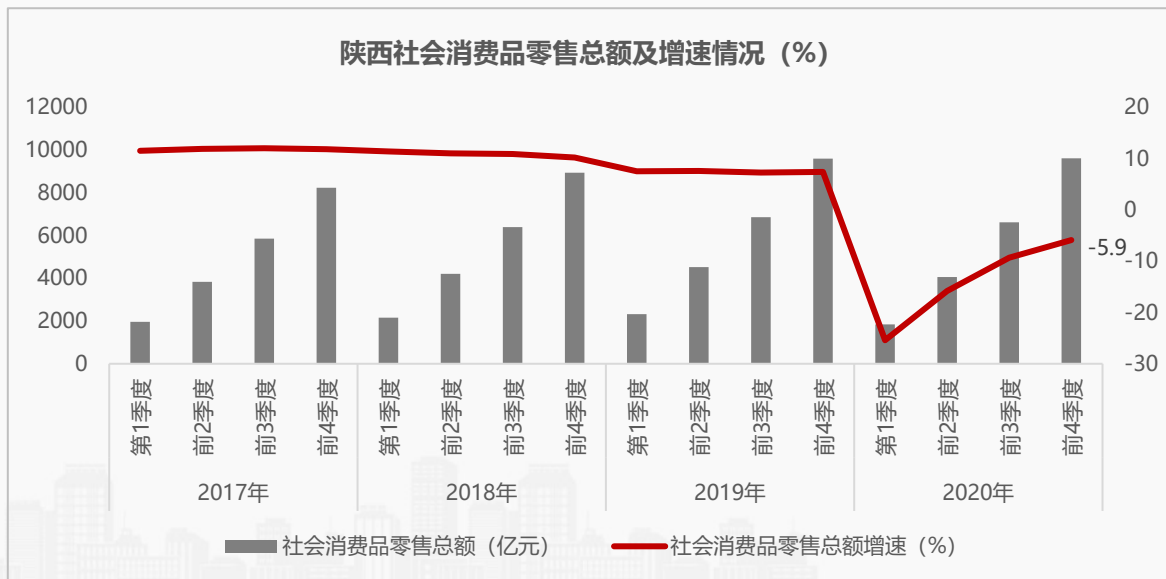
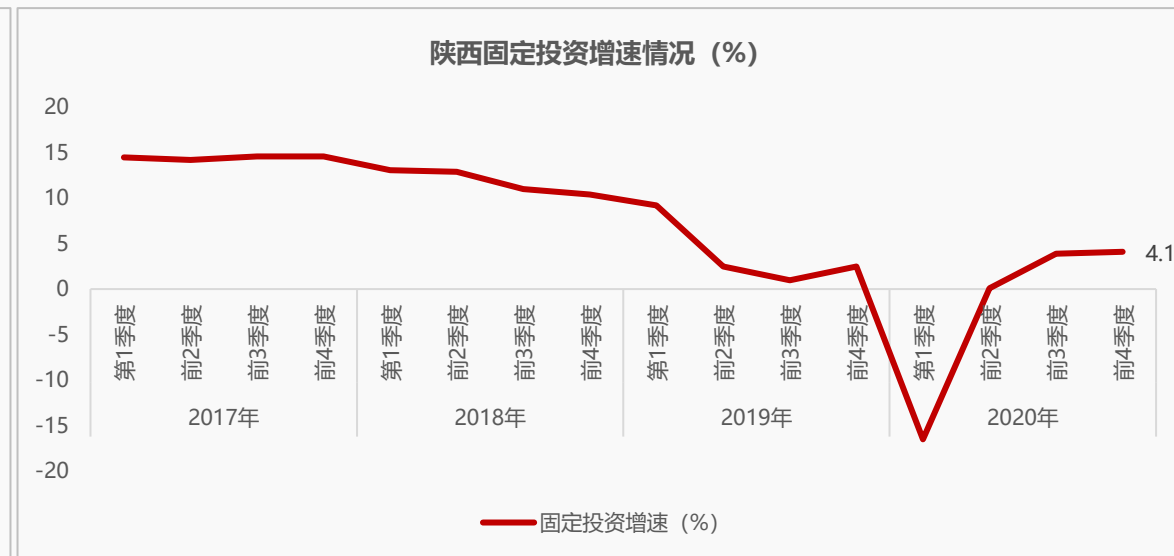
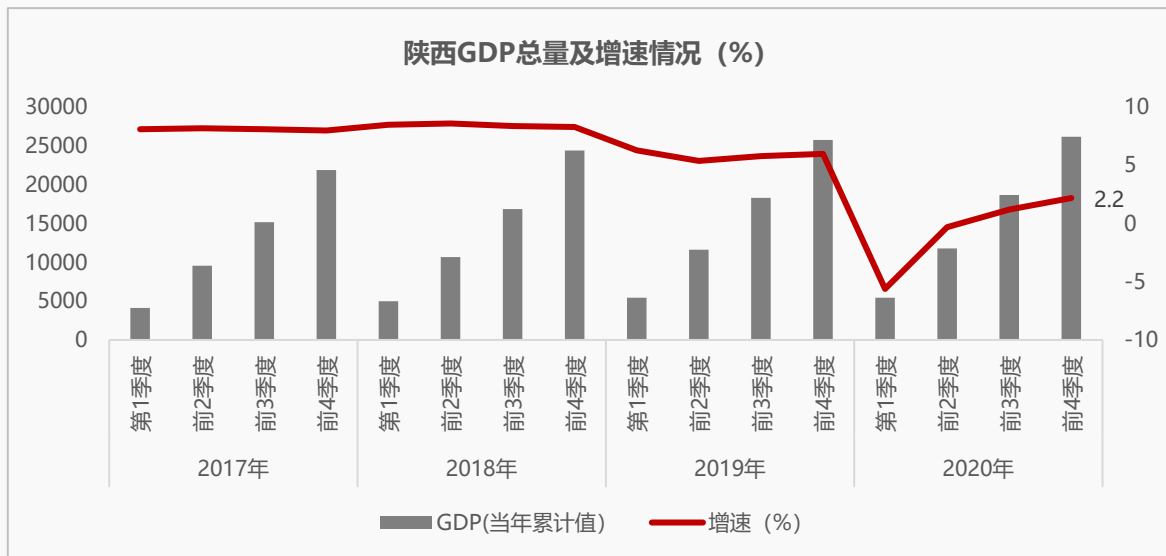
【2021.1.18-2021.1.24】



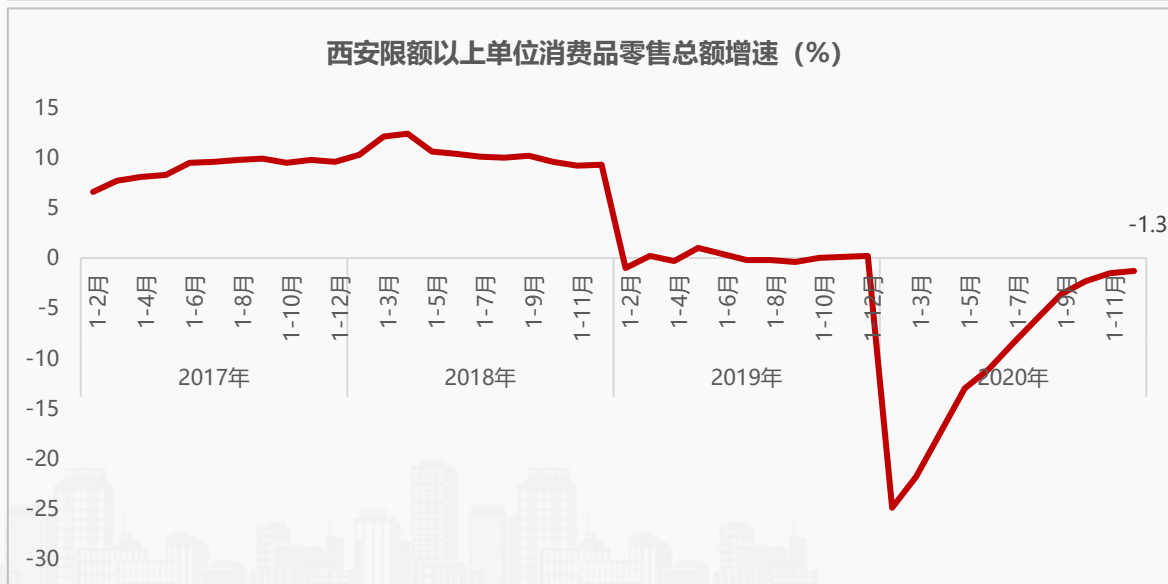
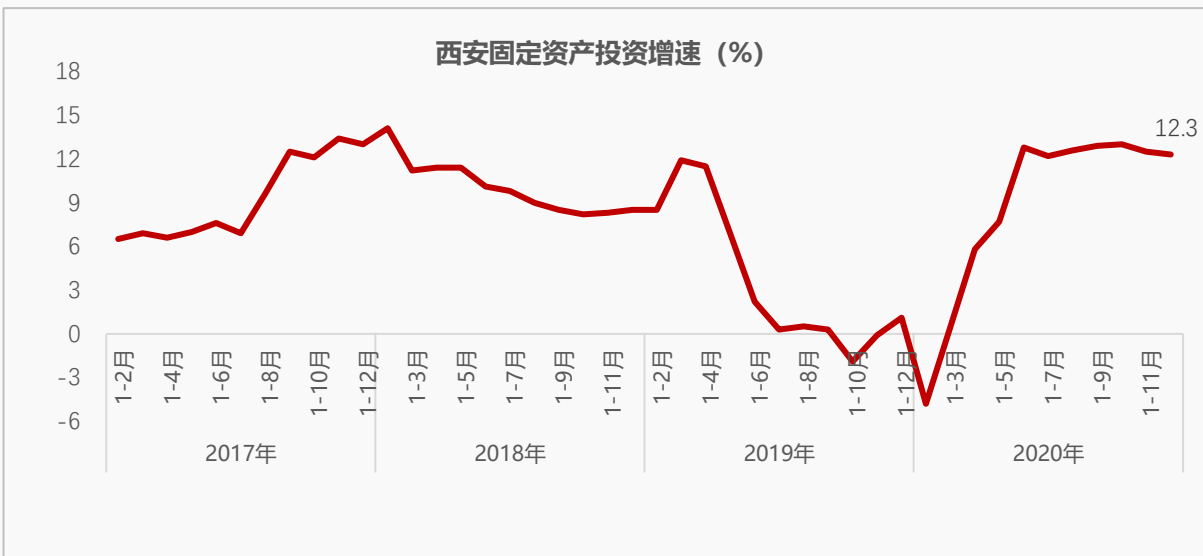
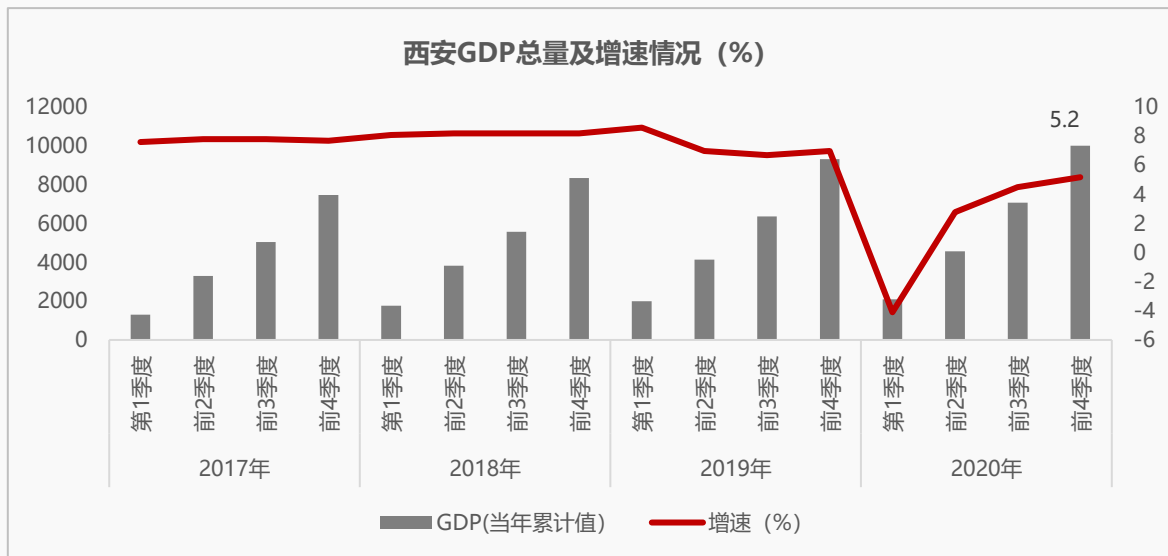
# PART 01 宏观环境



## 2020年陕西GDP总量2.6万亿，同比增速2.2%，相比全国增速下降0.1%，其中房地产投资拉动固定投资增速相对高位运行，社会消费品同比增速为负，经济持续稳定恢复



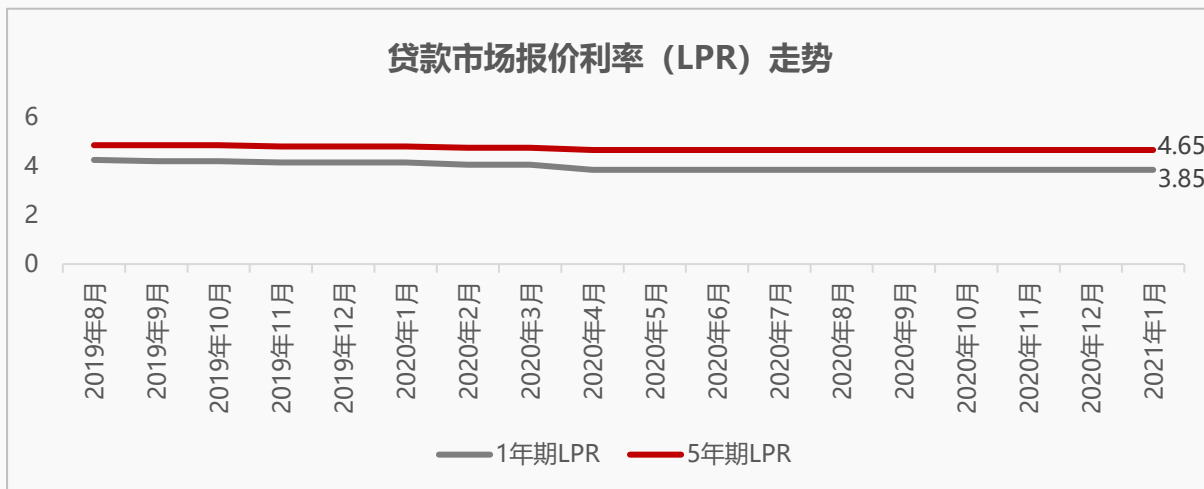
2020年西安GDP总量突破万亿，同比增速5.2%，高出全国增速2.9%，其中固定资产投资增速持续高位运行，进出口总额增速相对温和，社会消费品同比增速为负，整体经济发展相对良性



## LPR连续九个月保持不变，全国首套房及二套房贷款利率维稳，有助于稳定市场预期

1月20日，人民银行公布了“新版”贷款市场报价利率（LPR）第十八次报价，其中，1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%，与上月持平。

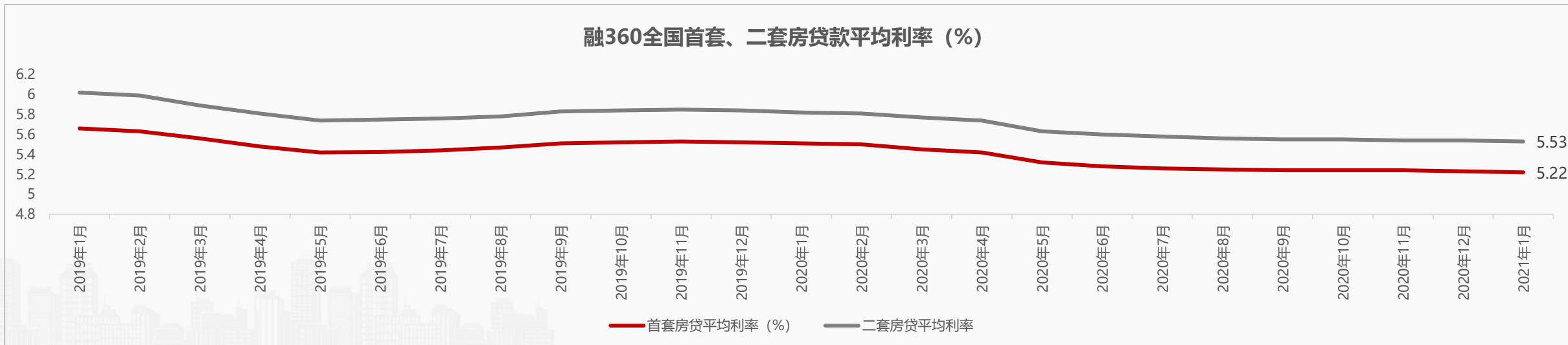
贷款市场报价利率（LPR）走势



### 政策解读：

自4月20日以来，LPR已连续9个月保持不变，有助于稳定市场预期。根据监测，2021年1月全国首套房贷款平均利率5.22%，二套房贷款平均利率5.53%，环比上月均下降1BP。

融360全国首套、二套房贷款平均利率 (%)



## 楼市调控持续加码，蚌埠应对疫情，暂停集中性展销会、开盘活动；上海防范假离婚、增加土地供应，推动楼市平稳健康运行；深圳打击违规购房行为，净化房企销售环境

### 安徽-蚌埠

1月21日，安徽省蚌埠市政府官网发布《关于暂停聚集式营销和会展等活动的通告》。

- 冬春季疫情防控期间，一律暂停以会议、培训、讲座、健康咨询、试用体验、年会聚餐等人群聚集形式现场销售或宣传推介商品的聚集式营销活动；
- 冬春季疫情防控期间，一律暂停举办各类会展、展销、展览活动，包括展览会、博览会、交易会、洽谈会、展示会、展销会、订货会、看房会、楼盘开盘活动等。

#### 政策解读：

该通告的发布，有助于加强疫情防控。同时，势必压缩当前楼市销量、放缓房企资金回笼速度。

### 上海

1月21日，上海市住建委、房管局等8部门联合印发《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》。

- 夫妻离异的，任何一方自夫妻离异之日起3年内购买商品住房的，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算；
- 将个人对外销售住房增值税免征年限从2年提高至5年；
- 增加商品住房用地供应，特别是在郊区轨道交通站点周边、五大新城（南汇、松江、嘉定、青浦、奉贤新城）加大供应力度；
- 本意见自2021年1月22日起施行。

#### 政策解读：

加大土地供应，有助于平抑房价上涨预期；防范假离婚、提高增值税免征年限，打击投资、投机购房行为，有利于刚性需求的稳定释放。

### 深圳

1月23日，深圳市住房和建设局发布《关于进一步加强我市商品住房购房资格审查和管理的通知》。购房人采取弄虚作假、隐瞒真实情况，或者提供虚假证明材料等方式申购商品住房。

- 停止相关人员使用我市“购房意向登记系统”以及合同网签系统三年；
- 停止相关人员在深圳市购买、承租保障性住房和人才住房资格三年；已在公共住房轮候名单内的，取消其轮候资格；
- 停止相关人员在深圳市的住房公积金贷款资格三年；
- 本通知自发布之日起实施。

#### 政策解读：

加强对违规购房行为管控力度，净化市场环境，进一步落实房住不炒这一定位。

## 隆基股份正式落户泾河新城，助推区域产业再升级，为城市高质量发展提供重要支撑

1月18日，西咸新区与隆基绿能科技股份有限公司达成合作，总投资180亿元的“年产15GW高效单晶电池及年产15GW高效光伏组件项目”正式签约落户西咸新区泾河新城。

一期建设年产15GW高效单晶电池项目，项目预计2022年3月投产，达产后年均实现营业收入120亿元，实现利润约12亿元，上缴税收6.4亿元，带动区域就业4000人。一期项目投产后，二期年产15GW高效光伏组件项目启动实施。

# 隆基股份

年产15GW高效单晶电池  
及年产15GW高效光伏组件项目

## 签约落户泾河新城

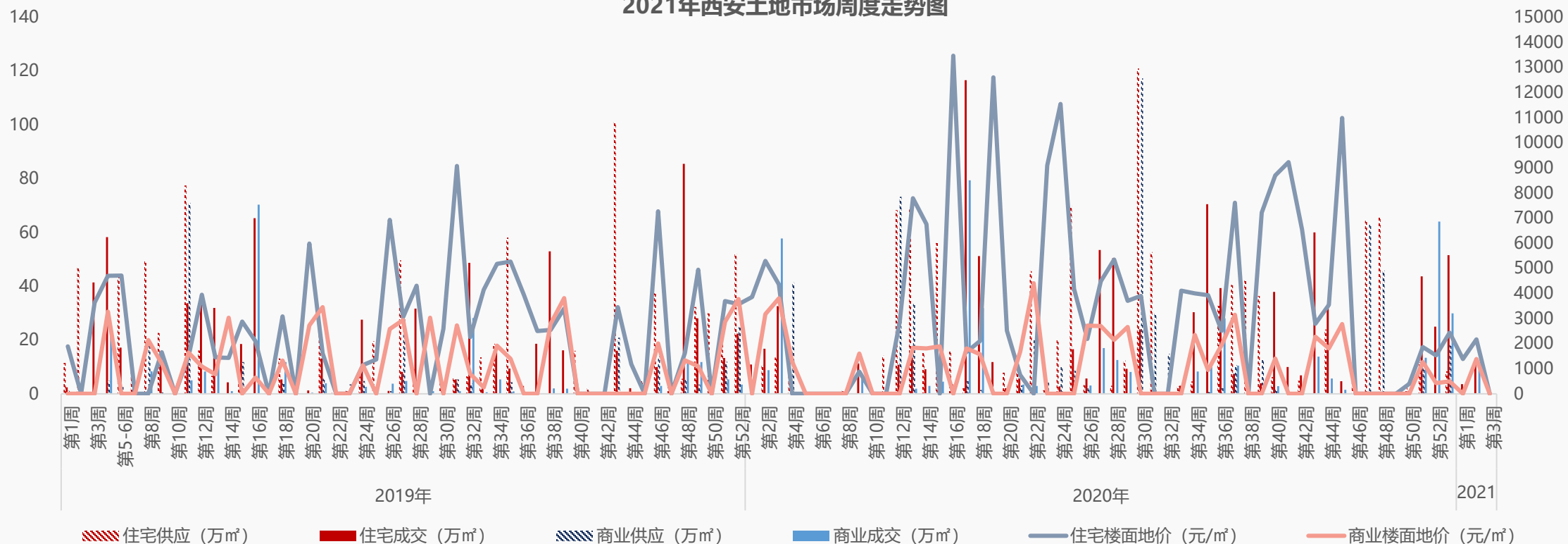
# PART 02 土地市场





## 本周经营性用地无供销

### 2021年西安土地市场周度走势图



◆ **供应：**第3周经营性用地无供应；

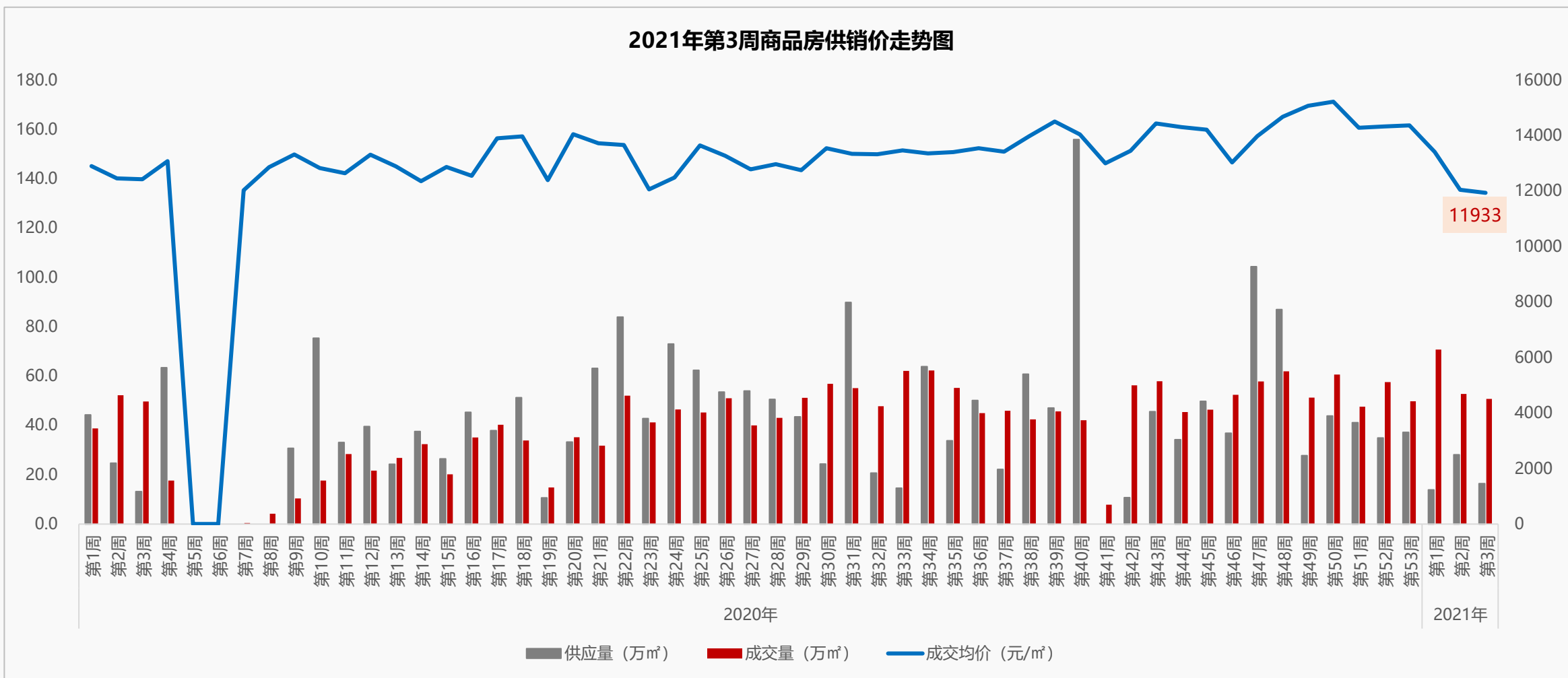
◆ **成交：**第3周经营性用地无成交。

# PART 03 数据楼市



## 西安商品房供应环比下降四成，成交量小幅回落、价格企稳

### 2021年第3周商品房供销价走势图



◆ 2021年第3周，商品房供应量16.4万㎡，环比下降41.7%，同比上涨24.9%；成交量50.7万㎡，环比下降3.9%，同比上涨2.1%；成交价格11933元/㎡，环比下降0.9%，同比下降3.9%。

## 浐灞以7.2万m<sup>2</sup>的供应量、津西新城以16.2万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

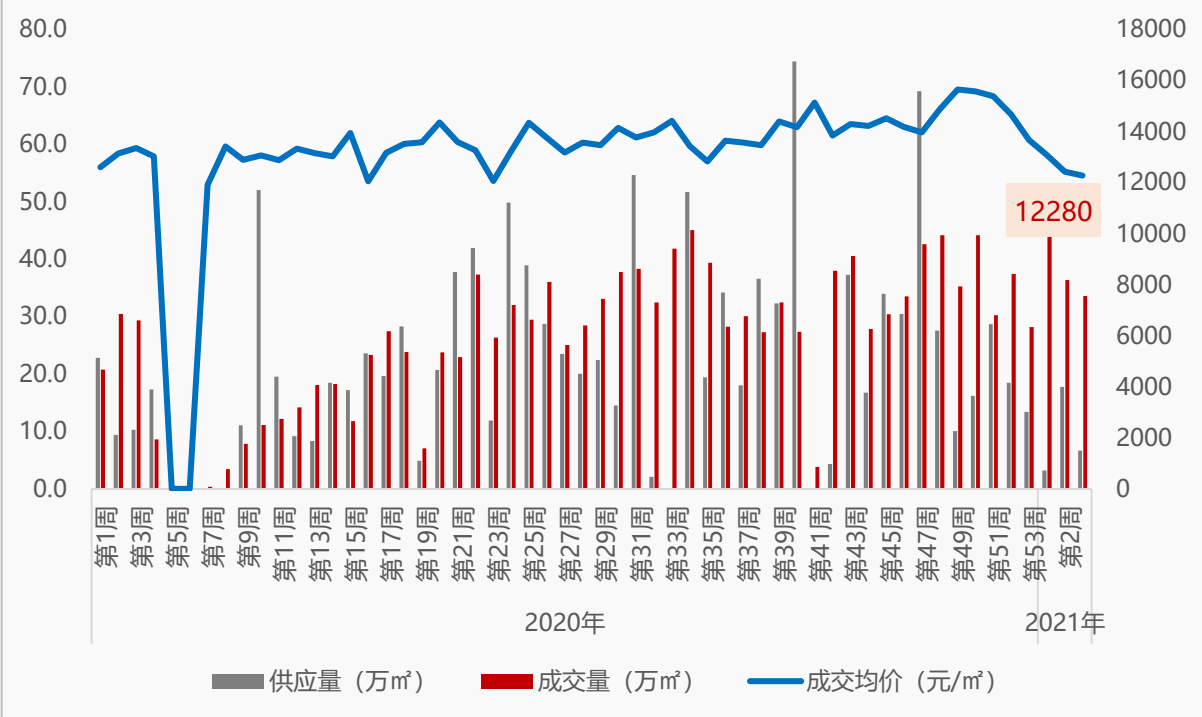
2021年第3周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周浐灞以7.2万m<sup>2</sup>的供应量居首位，其次是城北和长安，分别供应3.3万m<sup>2</sup>和2.5万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交量方面：津西新城、港务区、浐灞居前三位，依次成交16.2万m<sup>2</sup>、4.64万m<sup>2</sup>和4.57万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交价格方面：居前三位的依次是津东新城15979元/m<sup>2</sup>，高新14783元/m<sup>2</sup>及城南14489元/m<sup>2</sup>。

## 本周普通住宅供应下降六成、成交量跌价稳；中国西部科技创新港连续三周荣登周度销售面积NO.1

2021年第3周普通住宅供销价走势图



第3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	1383213419	140905.86	9817
2	绿城·春风心语·春风苑	361528005	29352.13	12317
3	绿地国港新里城	150422409	11694.46	12863
4	西安恒大文化旅游城	107662147	11395.79	9448
5	碧桂园·云顶	263314613	11228.23	23451

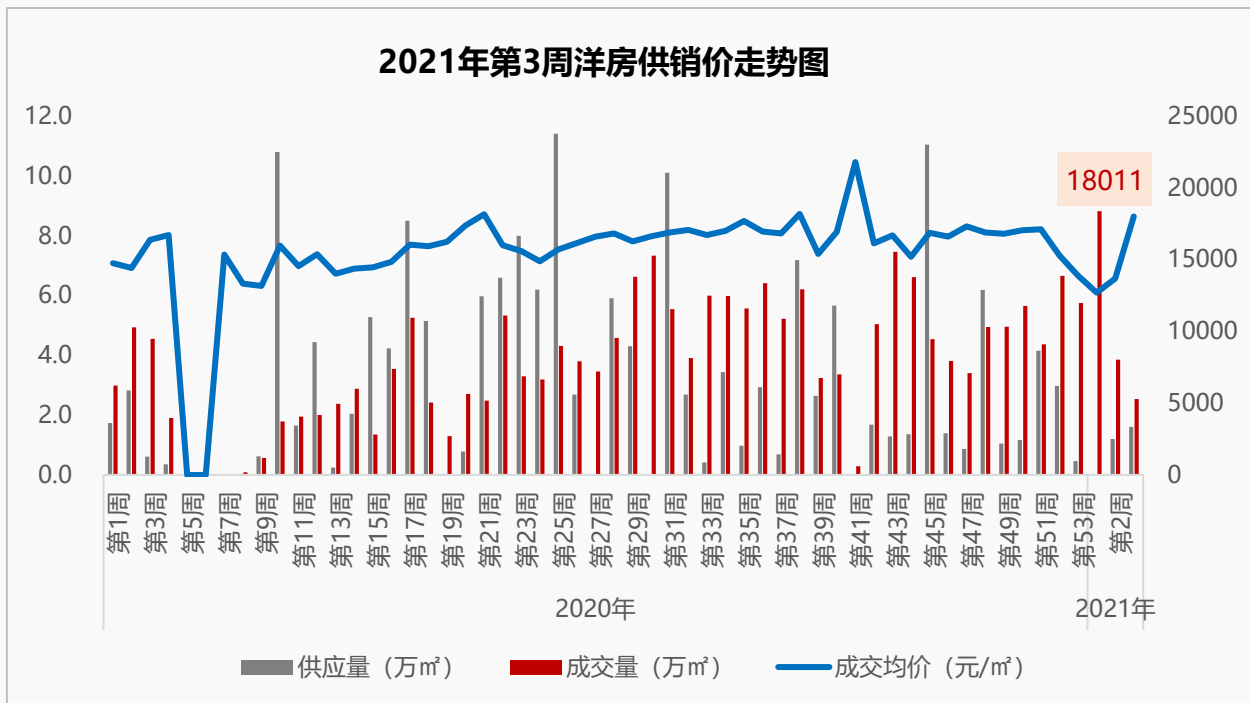
- ◆ 2021年第3周，普通住宅供应量6.7万㎡，环比下降62.3%，同比下降34.8%；成交量33.6万㎡，环比下降7.6%，同比上涨14.5%；成交价格12280元/㎡，环比下降1.2%，同比下降8.1%；
- ◆ 本周中国西部科技创新港、绿城·春风心语·春风苑、绿地国港新里城销售面积居排行前三位。

## 浐灞以4.9万m<sup>2</sup>的供应量、沣西新城以15.9万m<sup>2</sup>的成交量位列全市供销之首，浐灞价格领跑全市



- ◆ 供应量方面：浐灞以4.9万m<sup>2</sup>的供应量居首位，其次是城南，供应1.8万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交量方面：沣西新城、高新、港务区居前三位，依次成交15.9万m<sup>2</sup>、3.5万m<sup>2</sup>和2.4万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是浐灞19798元/m<sup>2</sup>，沣东新城19400元/m<sup>2</sup>及城南16680元/m<sup>2</sup>。

## 本周洋房供应持续上涨，成交延续量跌价涨态势；曲江、浐灞、沣西新城成交居全市前三位



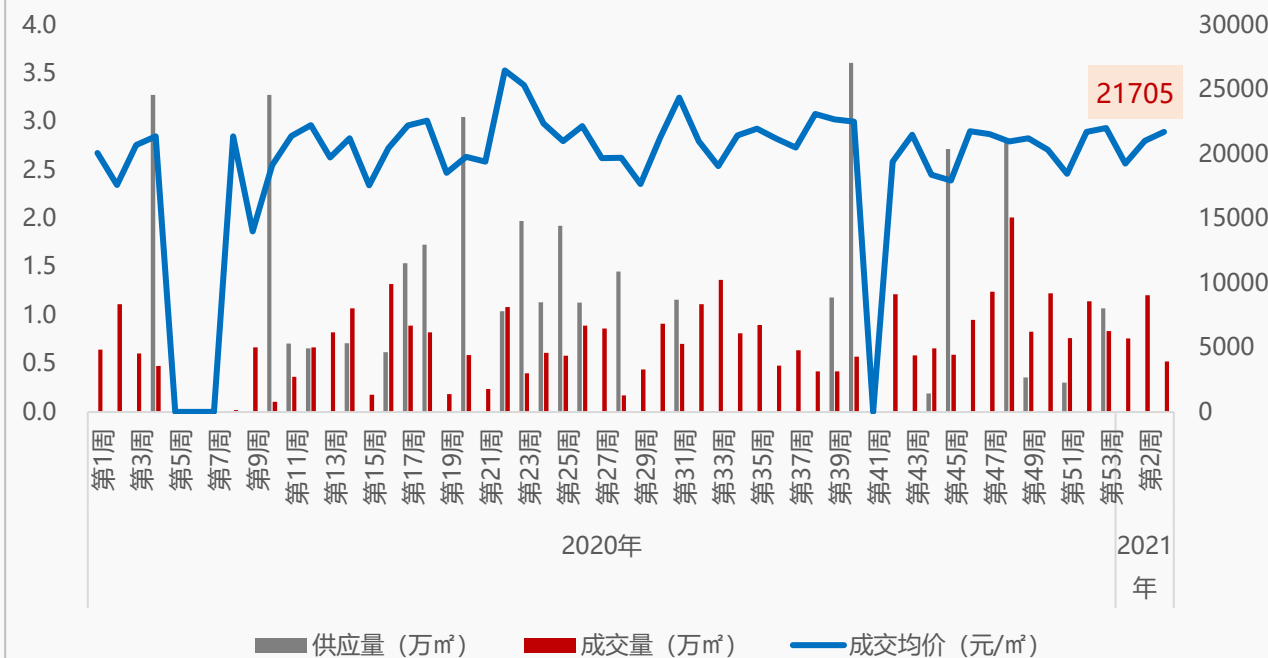
### 第3周洋房销售面积排行

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	中海·曲江大城	247950845	12623.13	19643
2	万科金域缙香	17235782	1194.68	14427
3	未央金茂府	25056548	1133.66	22102
4	悦尚锦云	16205234	1120.47	14463
5	紫薇·大都会	11869367	817.23	14524

- ◆ 2021年第3周，洋房供应量1.6万m<sup>2</sup>，环比上涨34.5%，同比上涨161.5%；成交量2.5万m<sup>2</sup>，环比下降34.1%，同比下降44.2%；成交价格18011元/m<sup>2</sup>，环比上涨31.5%，同比上涨9.8%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅高新供应1.6万m<sup>2</sup>；成交量方面：曲江、浐灞、沣西新城居前三位，依次成交1.3万m<sup>2</sup>、0.3万m<sup>2</sup>、0.1万m<sup>2</sup>；成交价格方面：居前三位的依次是航天城29551元/m<sup>2</sup>，沣东新城21568元/m<sup>2</sup>及曲江19687元/m<sup>2</sup>。

## 别墅连续三周无供应，成交量跌价涨；高新、浐灞、空港新城成交居全市前三位

2021年第3周别墅供销价走势图



第3周别墅销售面积排行

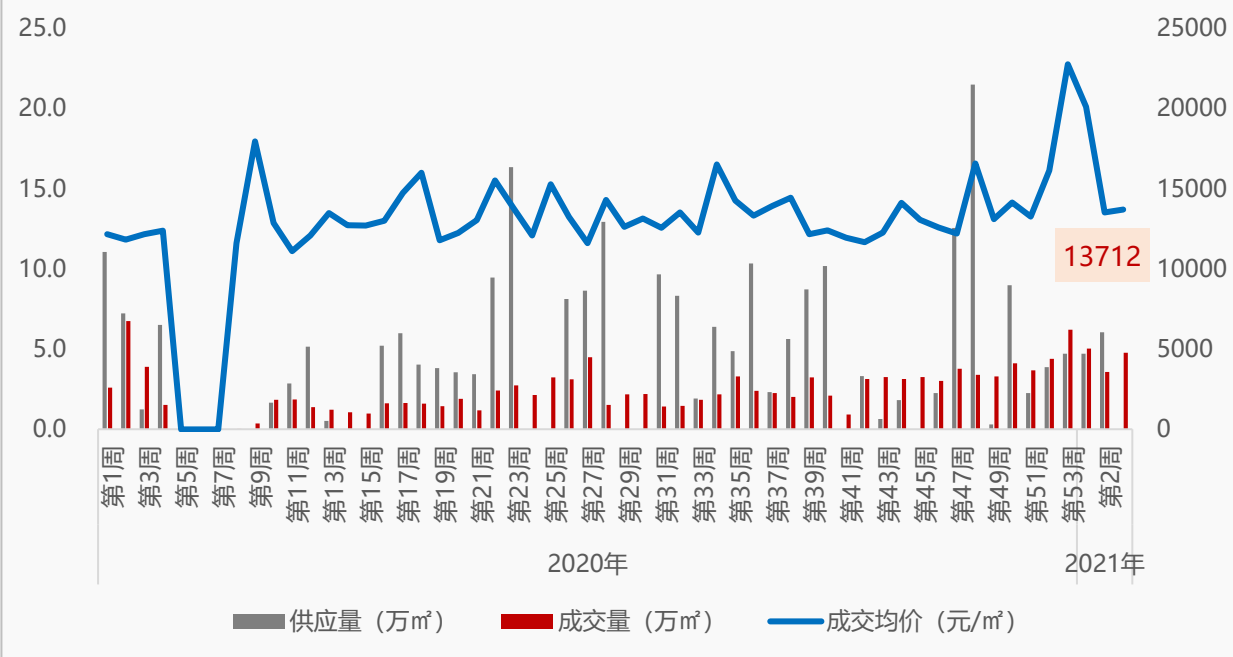
排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	紫薇国际生态城	31091445	1162.2	26752
2	荣德·荣泽公馆	17081617	702.74	24307
3	保利和光尘樾	10642479	556.47	19125
4	绿地西安世界中心	8978071	535.36	16770
5	金辉·崇文府	6156316	469.61	13109

- ◆ 2021年第3周，别墅无供应；成交量0.5万㎡，环比下降56.9%，同比下降13.7%；成交价格21705元/㎡，环比上涨3.3%，同比上涨4.9%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：高新、浐灞、空港新城成交居前三位，成交量分别为0.12万㎡、0.11万㎡和0.09万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是经开28328元/㎡，高新26752元/㎡及浐灞23669元/㎡。



## 本周公寓无供应，成交量涨价稳；长安、高新、曲江成交居全市前三位

### 2021年第3周公寓供销价走势图



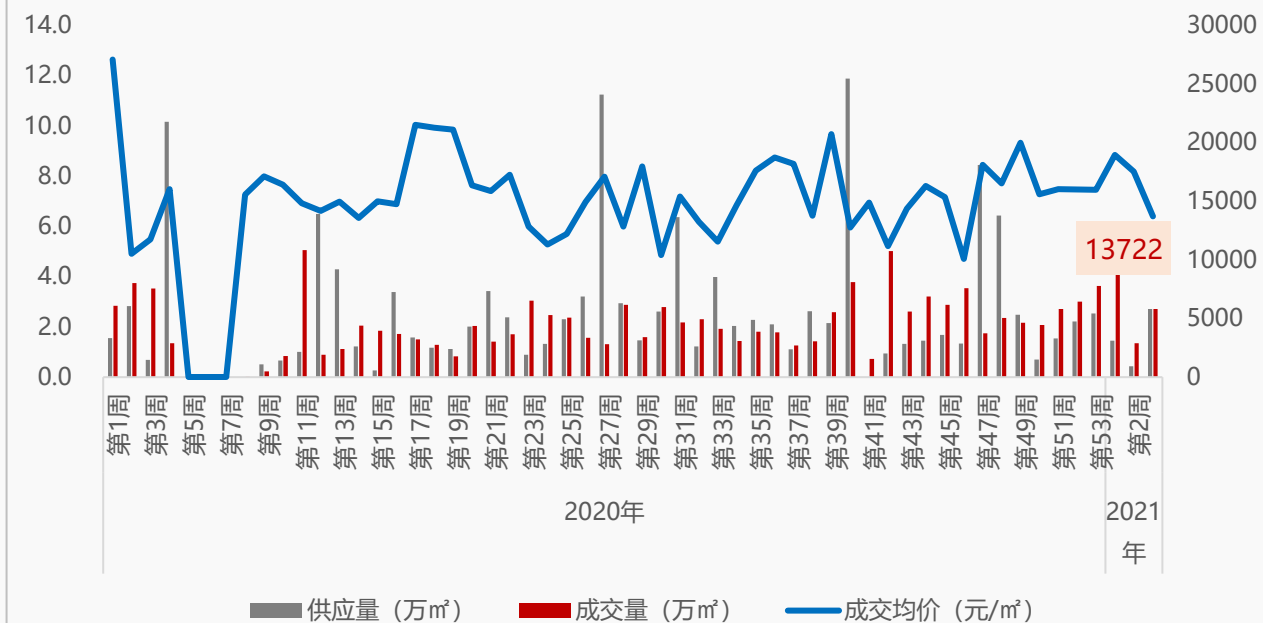
### 第3周公寓销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	招商局丝路中心	95083881	10478.96	9074
2	华润置地·未来城市	89414354	9214.08	9704
3	新福兴·纽约城	35962195	3143.08	11442
4	曲江·流光云谷	108634019	3097.32	35074
5	西安国际人才大厦	20725335	1822.73	11370

- ◆ 2021年第3周，公寓无供应；成交量4.8万㎡，环比上涨33.3%，同比上涨22.4%；成交价格13712元/㎡，环比上涨1.3%，同比上涨12.6%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：长安、高新、曲江居前三位，分别成交2.1万㎡、0.5万㎡和0.4万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是曲江31186元/㎡，高新22899元/㎡及城南13479元/㎡。

## 本周商业供应大涨，成交量涨价跌；城东、浐灞、城北成交居全市前三位

### 2021年第3周商业供销价走势图



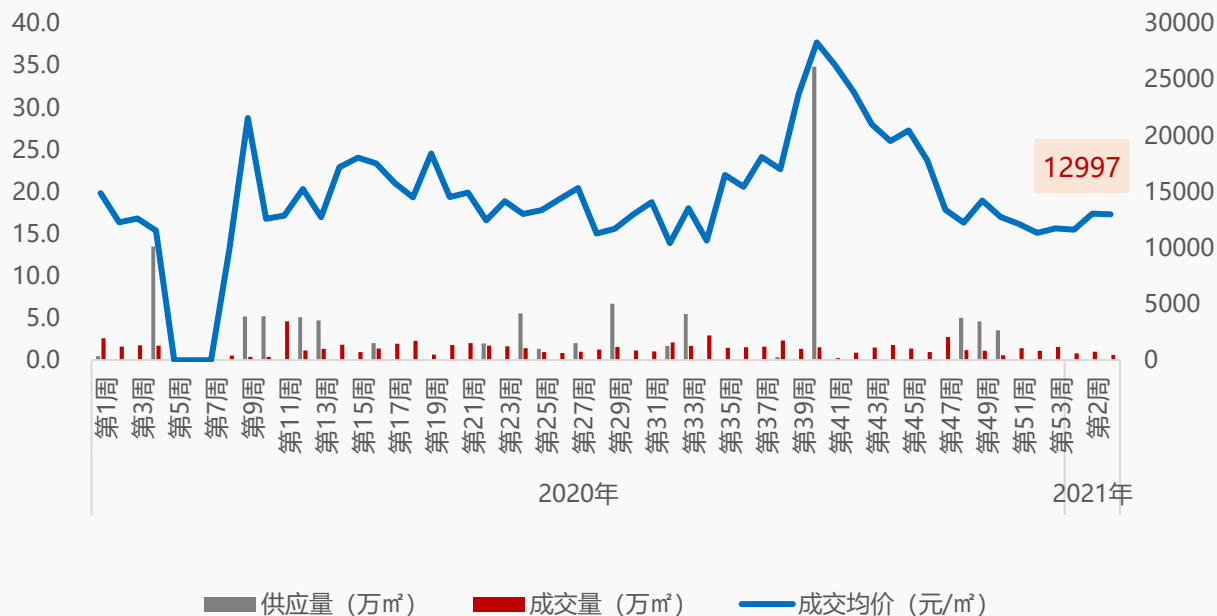
### 第3周商业销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	华东万悦城	88874200	8887.42	10000
2	万科·璞悦	26846534	2635.14	10188
3	碧桂园·云顶	29725869	1423.62	20880
4	翠屏湾	9977250	1355.65	7360
5	华润置地·未来城市	21983662	972.49	22606

- ◆ 2021年第3周，商业供应量2.7万㎡，环比上涨519.3%，同比上涨293.5%；成交量2.7万㎡，环比上涨101.6%，同比下降23.1%；成交价格13722元/㎡，环比下降21.8%，同比上涨16.9%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：长安以2.5万㎡的供应量居首位，其次是浐灞和曲江，分别供应0.13万㎡和0.07万㎡；成交量方面：城东、浐灞和城北成交居前三位，依次成交0.9万㎡、0.7万㎡和0.3万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是沣东新城23053元/㎡，港务区22606元/㎡及航天城20880元/㎡。

## 办公市场连续六周无供应，成交量跌价稳；城南、高新、经开成交居全市前三位

### 2021年第3周办公供销价走势图



### 第3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	鹏博大厦	14958736	1329.56	11251
2	浐灞金融城	11754720	734.67	16000
3	泉石·北奥中心	6945100	701.61	9899
4	亚鸿时代广场	11556157	689.85	16752
5	汇豪国际	8777210	675.17	13000

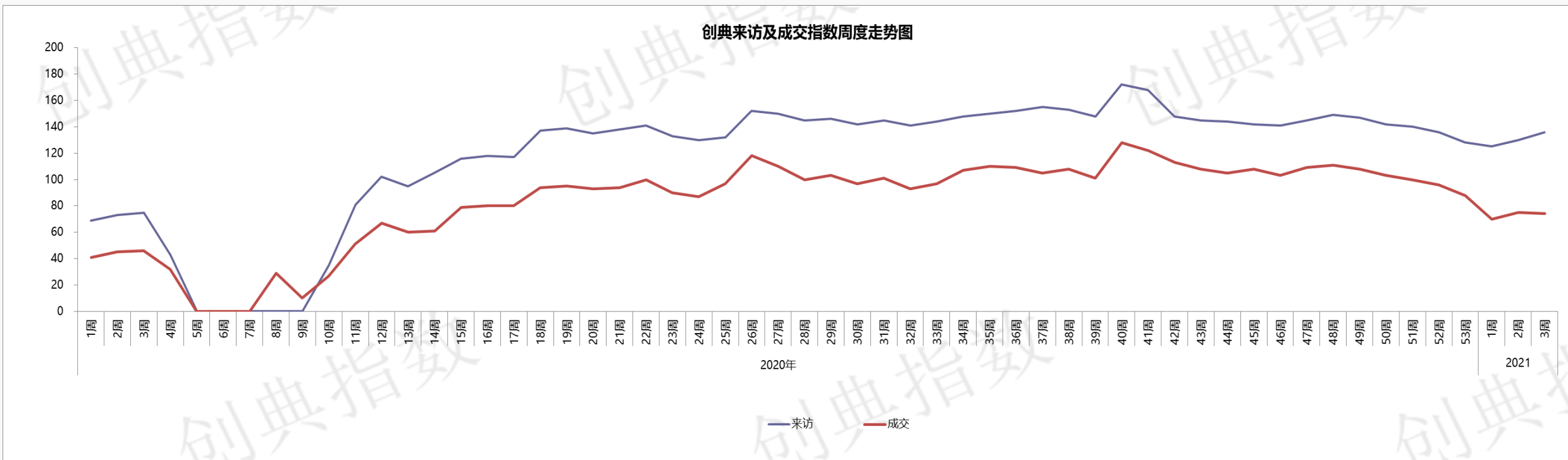
- ◆ 2021年第3周，办公无供应；成交量0.6万m²，环比下降40.6%，同比下降66.1%；成交价格12997元/m²，环比下降0.5%，同比上涨2.8%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：城南、高新、经开成交居前三位，依次成交0.2万m²、0.105万m²和0.096万m²；成交价格方面：居前三位的依次是城东16752元/m²，浐灞16000元/m²及高新13698元/m²。

# PART 04 创典监测



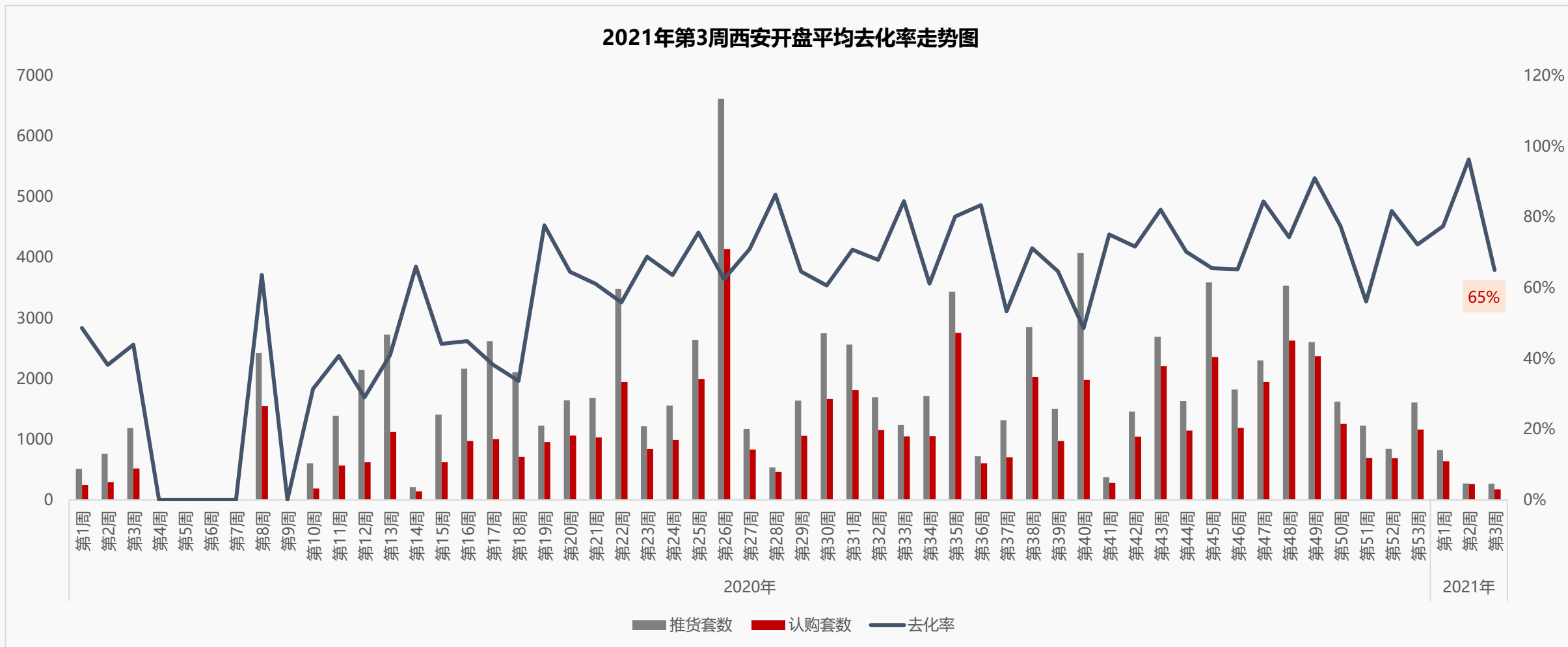
## 楼市活跃度提升，项目到访量持续上行、成交量表现稳定

创典指数显示：2021年第3周楼市活跃度在市场供应逐步释放环境下稳步提升，项目平均来访指数136，环比上涨5%，成交指数73，环比下降2%。



(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低位盘整、去化量大幅缩水，整体去化率骤降至65%



◆ 2021年第3周，西安合计3个项目开盘，整体推货量269套，去化量175套，去化率65%，环比下降31个百分点，其中碧桂园香湖湾1号、碧桂园阅江府去化率均五成，拉低全市去化水平。

## 2021年第3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 (元/㎡)	装修类型
1.23	浐灞	碧桂园阅江府	15#,21#	小高层	四室	96	79	自行开盘	51	53%	20106	精装
1.24	浐灞	碧桂园香湖湾1号	33#	高层	五室	41	35	自行开盘	21	51%	21232	精装
1.24	城南	新城首府	5#	高层	三室,四室	132	115	自行开盘	103	78%	18606	精装

西安住建局1月19日发布2020年第18批商品住房价格信息，公示4盘2868套房源均价15030元/m<sup>2</sup>，环比下降0.4%，其中毛坯房668套均价15177元/m<sup>2</sup>，环比上涨23.5%；精装房2200套均价14972元/m<sup>2</sup>，环比下降10.8%

### 2020年第18批西安商品住房价格公示项目名单

序号	城区	备案名	项目名称	楼栋号	物业类型	层高	总套数	面积段	总面积	均价 (元/m <sup>2</sup> )
毛坯房源										
1	航天城	山水美树项目	山水美树	1#	洋房	11	66	110-186	9142.04	13308
				2#	洋房	11	66	110-192	9177.76	14222
				3#	洋房	11	42	109-194	5931.13	14261
				4#	洋房	11	42	129-194	5962.75	14343
				5#	洋房	11	42	109-194	5934.58	14494
				6#	洋房	7	42	154-326	7872.04	15916
				7#	洋房	7	42	154-326	7871.9	16551
				8#	洋房	7	28	154-325	5296.34	15573
				9#	洋房	7	28	172-331	5725.84	17191
				10#	洋房	7	28	154-326	5295.6	16689
				11#	洋房	7	28	154-325	5297.1	16005
				12#	洋房	7	28	172-331	5725.84	17250
				13#	洋房	7	28	154-326	5295.6	17048
				14#	洋房	6	36	149-304	6657.56	14837
				15#	洋房	7	42	149-303	7542.1	15432
				16#	洋房	7	28	149-303	5055.13	15186
2	灞灞	草南村城中村改造项目DK1 (开发部分) 三期	龙腾万都汇	11#	高层	31,30	52	109-131	6150.55	11298
精装房源										
3	城东	灞桥区长乐坡村城中村改造项目DK3-1项目	融创宸阅和鸣	1#	高层	25	184	104-130	21468.2	15048
				2#	高层	25	184	104-129	21449.76	15048
				3#	高层	25	187	113-140	23705.46	15342
				4#	小高层	16	96	142	13650.24	15315
				5#	高层	26	208	113-138	26163.28	15266
				6#	高层	26	208	113-138	26163.28	15682
				7#	小高层	16	96	142	13650.24	15315
				8#	高层	25	197	113-139	24817.29	15680
				9#	高层	26	202	114-139	25516.73	15035
				10#	高层	26	206	113-139	25977.18	15395
				11#	高层	21	168	113-139	21162.12	15210
4	经开	冯家滩村城中村改造项目DK-1 (金科博翠天宸)	金科博翠天宸	6#	高层	34	264	101-144	30908.52	12290



西安住建局1月20日发布2021年第1、2批商品住房价格信息，公示9盘3429套房源均价16614元/m<sup>2</sup>，其中毛坯房1418套均价15706元/m<sup>2</sup>，精装房2011套均价17215元/m<sup>2</sup>

### 2021年第1、2批西安商品住房价格公示项目名单

序号	城区	备案名	项目名称	楼栋号	物业类型	层高	总套数	面积段	总面积	均价 (元/m <sup>2</sup> )
毛坯房源										
1	经开	东晋桃源·沁福源项目 (绿城·桂语蘭庭)	绿城桂语蘭庭	50#	高层	33	128	99-129	14628.78	12070
2	城西	黄金嘉境项目	黄金嘉境	2#	高层	30	116	112-140	14618.12	14500
				4#	高层	32	128	88-139	16002.58	14800
3	曲江	启迪大院儿项目	启迪大院	1#	高层	32	232	110-126	27131.99	15601
				2#	高层	32	224	110-127	26307.36	15799
				3#	高层	32	94	22-143	11713.06	16001
				4#	高层	33	132	105-137	15712.47	16301
				5#	高层	33	132	105-138	15767.77	16501
				6#	高层	33	182	111-148	24240.71	16100
4	高新	新一代伟业国际项目	新一代伟业国际项目	6#	高层	25	50	206-232	11466.44	20142
精装房源										
5	经开	隆源国际城项目D区 (DK-1-1、DK-1-2) 项目	隆源国际城	26#	高层	25	184	104-125	21086.63	13772
				27#	小高层	13	44	93-111	4478.54	13924
				28#	高层	26	78	136-145	11074.82	13225
				29#	高层	26	78	136-145	11074.82	13325
				30#	高层	27	216	95-107	21848.68	13642
6	城西	蔚蓝睿城项目	天朗熙湖	31#	高层	27	216	94-118	22564.7	13543
				1#	高层	33	248	85-100	22047.02	15320
				2#	高层	26	78	109-141	9567	16454
				3#	高层	28	56	165-261	10098.89	16269
				4#	高层	29	58	165-261	10452.09	16234
7	航天城	鑫苑府 (一期) 项目	鑫苑府	2#	高层	26	96	139	13366.08	16363
				3#	高层	26	96	195-223	20073.6	17407
				4#	小高层	17	60	140	8391	16545
8	城西	老城根蓝光雍锦世家项目3#、4#、5#楼	蓝光雍锦世家	13#	洋房	8	16	260-353	4339.74	20741
9	高新	招商臻观府项目2#、3#、5#楼	招商臻观府	4#	高层	27,30,33	246	120-190	38793.54	18089
				2#	高层	24	89	143-165	13685.94	25169
				3#	小高层	16	60	186	11134.8	29368
				5#	高层	23	92	112-162	13861.86	26182

第3周大西安新增9个取证项目，供应面积约36.8万方、供应套数4281套，其中住宅供应面积29.7万方、供应套数2455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	城南	2021014	新城首府	5	住宅	132	17604.52	精装	18606
2	曲江	2021015	万科城市之光	12	商业	2	708.94	——	——
3	城北	2021016	世茂璀璨倾城	35	其他	993	23639.51	——	——
4	城北	2021017	万科大明宫	20	其他	46	1574.57	——	——
		2021018		18,19	其他	228	7328.09	——	——
5	航天城	2021019	天浩·上元郡	18,19,28	住宅	393	42926.56	毛坯	12000
6	城北	2021020	大明宫馆	1	办公	479	27563.48	——	——
					其他	19	1117.19		
					商业	49	8053.58		
7	城西	2021021	黄金·嘉境	2,4	住宅	244	30620.7	毛坯	14657
8	浐灞	2021022	融创·宸阅和鸣	10,11,3,4,6,7,8,9	住宅	1360	174642.54	精装	15384
9	城西	2021023	天朗·大兴郡	1,2	商业	10	791.78	——	——
					住宅	326	31614.02	精装	15663

## 【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。