

2021年3月西安房地产市场信息报告

伙 伴 服 务 · 专 业 解 决

目 录

CONTENTS

Part 01 宏观背景

Part 03 新房市场

Part 02 土地市场

Part 04 房企表现

本月市场概括：

宏观经济环境：

- PMI连续13个月处于扩张区间、且环比涨幅显著，春节后制造业景气面不断扩大，PPI同比涨幅扩大、CPI同比降幅小幅收窄，环比涨幅均小幅收窄，国内经济总体运行稳中向好；
- 两会设定2021年经济增长目标6%以上，整体运行预期向好；金融监管层面将进一步加强，保障实体经济高质量发展；住房政策层面坚持“房住不炒”、“因城施策”、三稳总基调不变；

宏观政策环境：

- 银保监会、住建部、人民银行三部门联合发文，提出七项措施全面开展经营用途贷款违规流入房地产违规专项排查，保障楼市调控效果，优化实体经济融资环境；
- 本月，住建部赴杭州、无锡、成都、西安调研督导房地产工作，相关城市相继出台楼市政策，加码调控。从西安3·30新政内容看，政府从土地供应端到二手房交易端全面加强调控力度，对于实现“稳地价”、“稳房价”“稳预期”有着积极作用，楼市热度或将有所回落，同时非限购区域、非住宅市场将迎来重大利好；

西安土地市场：

- 本月经营性用地市场供大于求，土地价格环比下滑、同比上涨，出让经营性用地46宗，供应面积2817.4亩，环比上涨156.5%，同比下降28.8%；成交经营性用地21宗，成交面积955.5亩，环比上涨526.1%，同比上涨143.6%，计容建面156.9万㎡，环比上涨603.6%；3月经营性用地平均单价1295万元/亩，环比下降45%，同比上涨59.1%，平均楼面价7894元/㎡，环比下降51.2%，同比上涨51.4%，整体溢价率110%；

西安新房市场：

- “金三”西安商品房供销同环比齐涨，市场表现供需平衡。其中普通住宅供应量121.8万㎡，环比上涨374.9%，同比上涨36.7%；成交量98.3万㎡，环比上涨33.4%，同比上涨76.7%；成交均价14307元/㎡，环比下降5.2%，同比上涨8.9%。从微观市场来看，本月开盘项目29个，整体推货量、成交量大幅上涨，平均去化率小幅回落至80%；

房企业绩表现：2021年1季度前十房企总销额同比上涨69%，交大科技创新港、融创、绿城位居排行榜前三甲。



Part 01

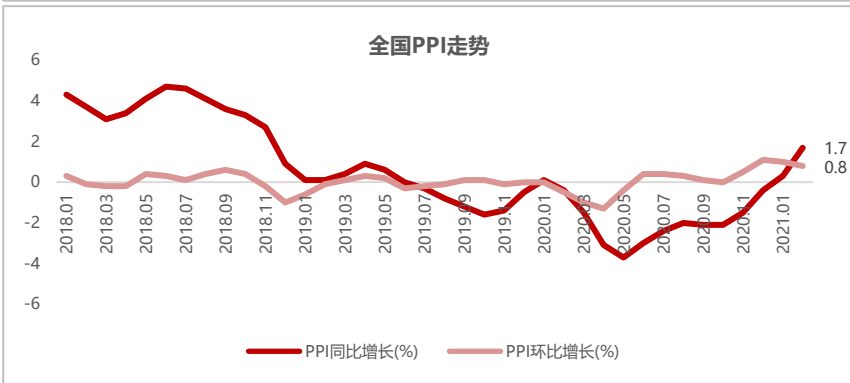
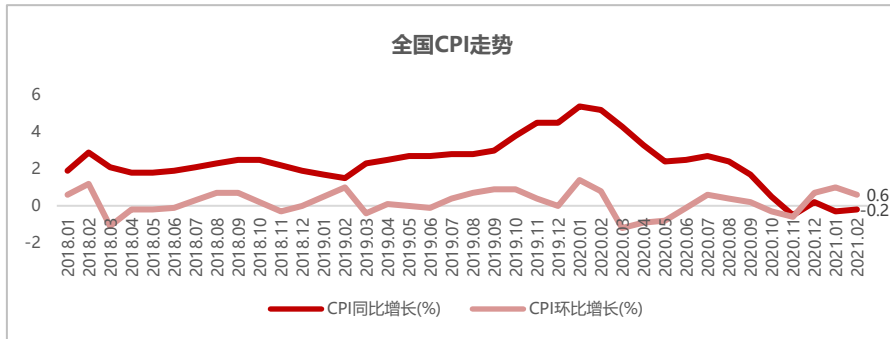
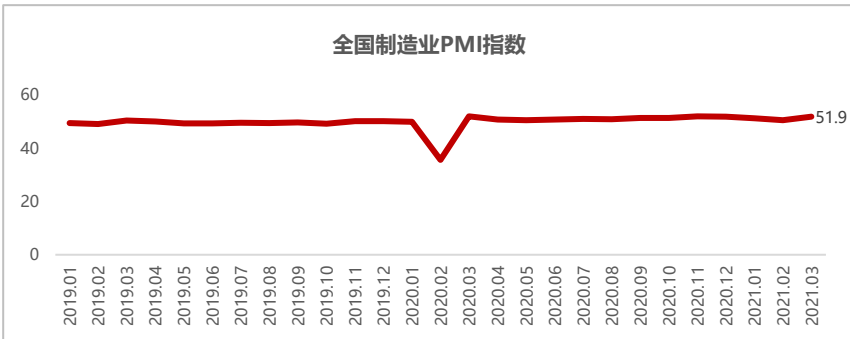
宏观背景

- 经济环境
- 政策环境
- 城市发展



宏观背景/经济环境

PMI连续13个月处于扩张区间、且环比涨幅显著，春节后制造业景气面不断扩大，PPI同比涨幅扩大、CPI同比降幅小幅收窄，环比涨幅均小幅收窄，国内经济总体运行稳中向好



- ❑ 2021年3月份，PMI 51.9%，环比上月上涨1.3个百分点，连续13个月位于临界点以上、且景气面有所扩大，表明制造业加快恢复势头；
- ❑ 2021年2月份，PPI环比上涨0.8%，涨幅相比上月收窄0.2个百分点，同比上涨1.7%，涨幅相比上月扩大1.4个百分点。40个工业行业中，价格上涨的有25个，下降的10个，持平的5个；
- ❑ 2021年2月份，CPI环比上涨0.6%，涨幅相比上月收窄0.4个百分点，同比下降0.2%，降幅相比上月收窄0.1个百分点。其中，食品价格上涨1.6%，涨幅回落2.5个百分点，影响CPI上涨约0.30个百分点。

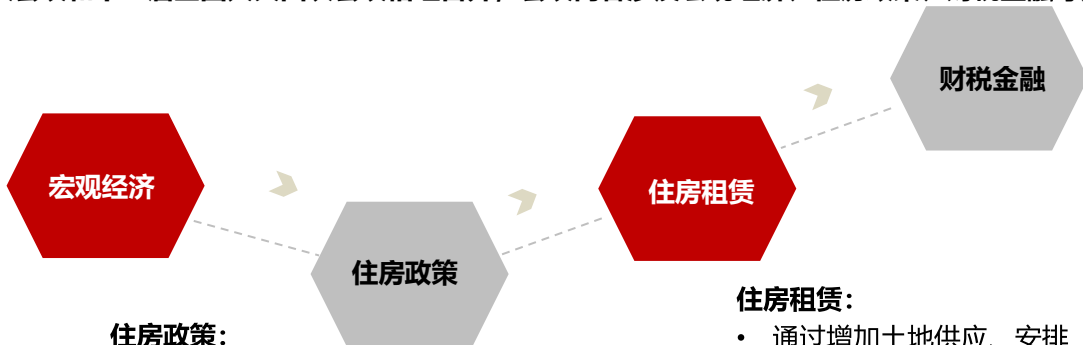
数据来源：国家统计局

两会设定2021年经济增长目标6%以上，整体运行预期向好；金融监管层面将进一步加强，保障实体经济高质量发展；住房政策层面坚持“房住不炒”、“因城施策”、三稳总基调不变

3月4日-3月5日，全国政协十三届四次会议和十三届全国人大四次会议相继召开，会议内容涉及宏观经济、住房政策、财税金融等方面；

宏观经济：

- 国内生产总值增长6%；
- 经济增速目标设定为6%以上；
- 保持宏观政策连续性、稳定性、可持续性，促进经济运行合理区间；
- 积极财政政策，稳健货币政策；



住房政策：

- “房住不炒”，解决好大城市住房突出问题；
- 推进以人为核心的新型城镇化战略，加快农业转移人口市民化，常住人口城镇化率提高65%，发展壮大城市群和都市圈；

住房租赁：

- 通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设办法，增加保障性租赁住房 and 共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费等；

财税金融

- 深化财税金融体制改革，金融机构要坚守服务实体经济的本分；

政策解读：基于目前的国内外严峻经济环境，国内经济发展不平衡不充分问题仍较突出，两会经济目标设定6%以上，表明政府对今年经济整体运行预期向好，一定程度上预示货币政策将逐步回归理性，同时房地产政策层面坚持“房住不炒”、“因城施策”，三稳总基调不变；金融方面，从发展实体经济的角度来看，金融监管层面将继续加强，严控违规资金流入地产市场。

宏观背景/经济环境

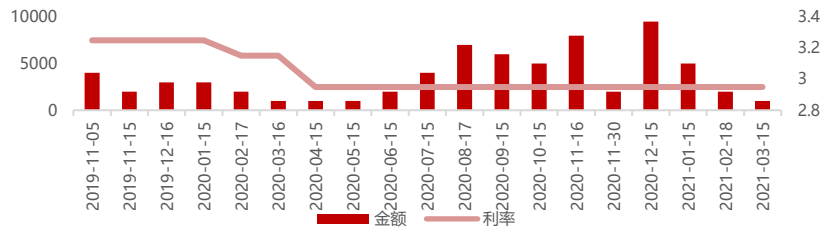
LPR连续11个月保持不变，本月全国首套房及二套房贷款利率持续小幅回升，增加楼市购房成本；叠加MLF操作，缓解实体经济融资压力

3月22日，人民银行公布了“新版”贷款市场报价利率（LPR）第二十次报价，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，3月15日，央行开展1000亿元中期借贷便利（MLF）操作，中标利率2.95%，持续缓解实体经济融资压力。

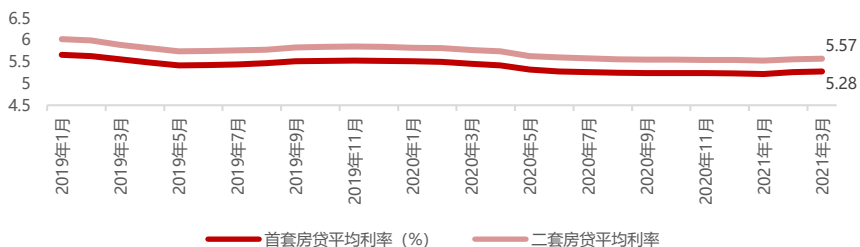
贷款市场报价利率（LPR）走势



中期借贷便利（MLF）走势



融360全国首套、二套房贷款平均利率 (%)



政策解读：自4月20日以来，LPR已连续11个月保持不变，有助于稳定市场预期。根据监测，2021年3月全国首套房贷款平均利率5.28%，环比上月上涨2BP，二套房贷款平均利率5.57%，环比上月上涨1BP，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。

银保监会、住建部、人民银行三部门联合发文，提出七项措施全面开展经营用途贷款违规流入房地产违规专项排查，保障楼市调控效果，优化实体经济融资环境

3月26日，银保监会、住房和城乡建设部、人民银行三部门联合发布《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》，要求各银保监局、地方住房和城乡建设部门、人民银行分支机构联合开展一次经营用途贷款违规流入房地产问题专项排查，并在2021年5月31日前完成排查工作。

政策要点——

- **加强借款人资质核查。**切实加强经营用途贷款“三查”，落实好各项授信审批要求。
- **加强信贷需求审核。**要对经营用途贷款需求进行穿透式、实质性审核，不得因抵押充足而放松对真实贷款需求的审查，不得向资金流水与经营情况明显不匹配的企业发放经营性贷款。
- **加强贷款期限管理。**要根据借款人实际需求合理确定贷款期限。对期限超过3年的经营用途贷款进一步加强内部管理，确保资金真正用于企业经营。
- **加强贷款抵押物管理。**要合理把握贷款抵押成数，重点审查房产交易完成后短期内申请经营用途贷款的融资需求合理性。
- **加强贷中贷后管理。**要严格落实资金受托支付要求，加强贷后资金流向监测和预警。要和借款人签订资金用途承诺函，明确一旦发现贷款被挪用于房地产领域的要立刻收回贷款，压降授信额度，并追究相应法律责任。
- **加强银行内部管理。**要落实主体责任，完善内部制度，强化内部问责，加强经营用途贷款监测分析和员工异常行为监控。
- **加强中介机构管理。**建立合作机构“白名单”。对存在协助借款人套取经营用途贷款行为的中介机构，一律不得进行合作。房地产中介机构不得为购房人提供或与其他机构合作提供房抵经营贷等金融产品的咨询和服务，不得诱导购房人违规使用经营用途资金。



政策解读：此次排查将覆盖中国人民银行上海总部，各分行、营业管理部，各省会（首府）城市中心支行，各副省级城市中心支行，各政策性银行、大型银行、股份制银行、外资银行。这意味着，对于违规经营贷的“围剿”已扩至全国所有区域的全部银行业机构，有助于保障房地产市场调控效果，优化实体经济尤其是小微企业信贷资源。

西安出台楼市政策加码调控，从政策内容来看，土地供应端到二手房交易端全面加强管控力度，楼市热度或将有所回落，同时非限购区域、非住宅市场将迎来重大利好

3月30日，西安发布《西安市人民政府办公厅关于建立房地联动机制促进房地产市场平稳健康发展的通知》，从建立完善房地联动机制、加强住房交易管理、严格住房金融监管、整治规范市场秩序、加大住房保障力度、夯实调控主体责任等六个方面开启新一轮楼市调控。

——		2021.3.30新政	旧政策	创典解读	——	2021.3.30新政	旧政策	创典解读					
开 发 端	土 地	1、商品住宅用地供应总量年均增长20%； 2、商品住宅、共有产权住房均实行“限房价、定品质、竞地价”； 3、每年按季度集中组织国有建设用地公开出让； 4、存在失信行为、超出“三道红线”房企，不得参与土地竞拍	——	1、政策从土地供应端入手，计划全市商品住宅用地供应总量年均增长20%以上，有助于缓解供需矛盾，稳定土地市场预期； 2、“限房价、定品质、竞地价”的住宅用地出让方式从源头控制住了房价上涨的空间，有助于稳定市场预期，但具体如何执行还得看后续土拍的细则； 3、集中供地模式下，虽有效降低房企抢地热度，使得土地溢价率得到控制，从而降低土拍市场热度，抑制地价走高，但因为一年只有四次机会拿地，房企将根据城市各板块的素质更有针对性的拿地，或将导致各区域形成冷热不均的局面；此外，由于土地集中出让，对短期资金占用较大，资金实力雄厚、企业负债率低的大房企拿地机会大，中小房企拿地难度加大；最后，同一时期住宅用地集中供应与成交，意味着后期新项目将集中入市，项目之间的竞争也会更加激烈，一定程度上倒逼房企加强对产品力的打造和对品质的提升，同时也有利于降低客户对房价上涨预期； 4、将“三道红线”作为竞拍主体的禁入条件，对房企再度过滤，房企想要公开竞拍市场拿地必须将重点放在降低负债率，否则只能选择勾地或退出。	客 户 端	升 级 限 售	1、2019年6月20日，西安户口落户1年或1年社保或个税；可购买2套商品住房或二手房；外地户口，5年社保或个税，可购买1套商品住房或二手房 2、2018年6月24日，商品住房满3年方可交易（以网签备案为准）；二手房满2年方可上市交易； 3、刚需家庭认定标准包括居民家庭包括夫妻双方及其未成年子女、离异(丧偶)父(母)及其未成年子女，不含未婚、离异不满3年的单身，登记购房人及其家庭成员在西安市范围内名下均无自有产权住房且自2017年1月1日起无住房转让记录等	1、此前政策为新落户满1年或1年社保或个税，满足一个条件即可；而新政策规定满1年且连续缴纳1年社保或个税，要求升级； 2、二手房交易由此前“满2年”延长“满5年”方可交易；一定程度拉长投资者的套现周期，抑制投资需求的同时，新房置换及二手置换客户被抑制，二手房市场供应量或将有所下降； 3、调整刚需购房门槛，刚需家庭界定标准更清晰，短期内抑制刚改需求，保障真正刚需购房人群； 4、在政策导向下，部分需求或将外溢至西安周边非限购区域；					
									监 管 端	二 手 房 市 场	1、建立二手房交易参考价格发布机制，规范中介机构房源信息发布行为	——	1、建立二手房交易参考价格机制，稳定二手房价格市场 2、对于居民使用经营性贷款炒房防微杜渐 3、完善租赁住房及共有产权房，保障刚需群体购房需求
										资 金 监 管	1、严查经营性贷款违规流入房地产领域		
						租 赁 住 房	1、完善长租房、共有产权住房体系建设，单列租赁住房用地计划，推进住房租赁试点工作，满足新就业家庭等群体合理住房需求						

3·15西安住建局发布《进一步规范房地产市场秩序有关问题》通知，加强购房资格、资金核验，规范商品房销售、存量房交易秩序，规范涉房信息发布行为并加大检查监督力度，严重违反的5年内不得购房

——《进一步规范房地产市场秩序有关问题》政策要点——

- **加强购房资格核验：**不得鼓动购房人通过“代持”等方式规避限购政策。企业、机构违反本规定的，要记入信用档案、暂停使用房屋网签系统；**购房人违反本规定的，5年内不得购房；**
- **加强购房资金核验：**不得诱导、协助购房人以“信用贷”、“消费贷”等方式支付首付；不得提供垫资或与其他机构合作提供首付贷等违规金融产品和服务。企业、机构违反本规定的，要记入信用档案、暂停使用房屋网签系统；
- **规范商品房销售秩序：**不得捂盘惜售、价外收费，不得“雇佣”人员恶意登记购房信息，违反本规定的，要记入信用档案，暂停使用房屋网签系统；
- **规范存量房交易秩序：**不得为不符合住房交易条件的房屋提供挂牌服务；不得以学区、学位为名，煽动出卖方抬高房屋挂牌价格；不得发布挂牌价明显高于实际成交价的房屋信息；
- **规范涉房信息发布行为：**不得发布背离“房住不炒”定位的信息，不得捏造、散布不实消息，不得使用夸张标题、发布内容与标题严重不符的文章。

政策解读：新政以“房住不炒”为目标，从严购房资格和购房资金核验，加强商品房销售秩序、存量房交易秩序、涉房信息发布管理。目的是通过净化市场购房环境保护刚需群体、整顿楼市风向平稳市场预期，让楼市更加健康平稳运行。



西安出台商品房预售资金监管办法，对房地产开发企业资金运作能力要求更加苛刻，或将推动行业兼并，促进楼市健康平稳发展

3月23日，由西安市住房和城乡建设局、西安住房公积金管理中心、中国人民银行西安分行营业管理部联合印发的《西安市商品房预售资金监督管理办法》正式对外发布，并将于4月1日起施行。

政策要点——

- 涵盖本市行政区域内经预售许可的商品房开发项目；
- 商品房预售资金按照商品房开发项目建设进度核拨。完成主体结构验收前，累计申请使用资金额度不得超过重点监管资金总额的50%；完成竣工验收前，累计申请使用资金额度不得超过重点监管资金总额的95%；完成竣工验收备案前，累计申请使用资金额度不得超过重点监管资金总额的99%。完成不动产首次登记后，可以申请提取剩余1%的重点监管资金；
- 7层以上（不含7层）的建筑，增加建设层数达三分之一节点、建设层数达三分之二节点，累计申请使用资金额度分别不得超过重点监管资金总额的20%和35%；
- 根据工程建设需要和实际情况，在上述比例范围内，开发企业可分多次提取预售资金，确保各阶段工程建设顺利进行。

The screenshot shows the official website of the Xi'an Housing and Urban Construction Bureau and Xi'an Metro Construction Office. The page title is '关于印发《西安市商品房预售资金监督管理办法》的通知'. A table provides key details about the notice, including its reference number, classification, release date, and effective date. The notice is categorized under 'Urban Construction, Environmental Protection, Real Estate Management' and was issued on March 19, 2021, becoming effective on April 1, 2021. The issuing body is the Xi'an Housing and Urban Construction Bureau, Xi'an Housing Provident Fund Administration Center, and the PBOC Xi'an Branch Business Management Department.

索引号	116101000133518XX2021-000138	主题分类	城乡建设、环境保护、房地产管理\商品房
发布机构	西安市住房和城乡建设局 西安住房公积金管理中心 中国人民银行西安分行营业管理部	成文日期	2021-03-19
发文字号	市建发〔2021〕28号	发布日期	2021-03-23 17:23
有效性	有效	生效日期	2021-04-01

各区县人民政府、各开发区管委会，各开发企业、各商业银行：经市政府同意，现将《西安市商品房预售资金监督管理办法》印发给你们，请严格遵照执行。第二条本市行政区域内经预售许可的商品房开发项目，其预售资金的交存、支出、使用及监督管理，适用本办法。第四条商品房预

政策解读：西安市商品房预售资金监督管理办法的出台，有助于保障商品房交易活动合法、公正，进而促进房地产市场平稳健康发展。同时，对房地产开发企业资金运作能力要求更加苛刻，将进一步推动行业兼并、净化房地产开发环境。

西安政府发布2021年住房租赁试点工作实施方案，新增租赁住房6万套，缓解新西安人住房压力。土地新政下，房企主城区拿地或将更加谨慎

3月23日，西安市人民政府办公厅关于印发2021年住房租赁试点工作实施方案的通知，以加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度为目标，多方位推进中央财政支持住房租赁市场发展试点工作，大力培育和发展住房租赁市场，有效增加租赁住房供给。

工作目标——

2021年，我市试点目标任务为新增各类租赁住房6万套，其中新建、改建3万套，盘活3万套。对西咸新区单独下达新建、改建2000套、盘活2000套任务。

- 建立配建商品住房自持租赁住房制度。自2021年4月1日起，本市行政区内（不含临潼区、高陵区、阎良区、蓝田县、周至县、航空基地）新出让商品住宅用地，按照宗地地上住宅规划建筑面积的5%设定企业自持租赁住房面积；西咸新区沣东新城商品住宅用地出让时，出让方案中应明确企业自持租赁住房比例不低于宗地规划建筑面积的5%。
- 加快集中新建租赁住房土地供应。土地以“招拍挂”出让方式供应，单宗用地规模原则不少于45亩（3公顷）。
- 支持企事业单位利用自有闲置或低效用地建设租赁住房。
- 鼓励工业园区配套建设租赁住房。
- 完善非住宅存量用房改建租赁住房制度。



首页 领导 新闻 公开 服务 互动 市情 数据



首页 / 公开 / 政策法规 / 市政办发 / 正文

西安市人民政府办公厅关于印发2021年住房租赁试点工作实施方案的通知

索引号	11610100750218682E/2021-003661	主题分类	城乡建设、环境保护、房地产管理\保障性住房
发布机构	西安市人民政府办公厅	成文日期	2021-03-18
发文字号	市政办发〔2021〕16号	发布日期	2021-03-23 16:26
有效性	有效	生效日期	2021-03-18
摘要	各区、县人民政府，市人民政府各工作部门、各直属机构：《西安市2021年住房租赁试点工作实施方案》已经市委、市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。西安市人民政府办公厅2021年3月18日西安市2021年住房租赁试点工作实施方案为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加快完善住房保障体系，增加租赁住房供给，促进住房租赁市场健康发展，特制定本方案。		

政策解读：西安发布住房租赁试点工作实施方案，大力推进租赁市场发展试点工作，降低城市低收入人群住房压力。同时，该政策4月起实施，将改变房企开发运营模式，增加其资金回笼周期，后期主城区、沣东拿地行为将更加谨慎。

宏观背景/政策环境

本月楼市调控持续加码，上海出台限售政策+加大住宅用地供应，为楼市降温；杭州升级限购政策+严防违规资金进入楼市，确保市场健康运行；嘉兴发布限购新政+限售升级，打击投资购房行为，缓解刚需置业压力；成都加大住宅用地供应、拉长网红盘限售期限、扩大限购范围，旨在稳定市场预期、保障刚需购房

上海

3月3日，上海住房和城乡建设管理委员会发布《关于进一步加强本市房地产市场管理的通知》。

- 强化住宅用地供应管理。及时公布住宅用地供应计划和存量住宅用地信息。加大商品住宅用地供应力度；
- 严格新建商品住房价格备案管理，坚决防止上市销售项目备案价格过高；
- **实施住房限售。**对按照优先购房政策购买的新建商品住房，在购房合同网签备案满5年后方可转让。

政策解读：

土地供应力度的加大、住房限售政策的升级，将从供给端、需求端为楼市降温，促进楼市平稳发展。

杭州

3月3日，杭州房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步规范房地产市场秩序的通知》。

- **进一步加强住房限购。**规定参与本市限购范围内住房司法拍卖的竞买人，须符合本市住房限购政策；
- 明确严格防范经营贷、消费贷违规流入房地产市场。严禁发放用于购房首付款或偿还首付款借贷资金的个人经营性贷款和消费贷款，严格个人经营贷和消费贷真实性审查，加强贷后资金管理。

政策解读：

将法拍房纳入限购范围，进一步落实房住不炒定位；同时严防违规资金流入楼市，确保楼市健康良性发展。

嘉兴

3月15日，嘉兴发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展有关事项的通知》。

- 完善商品住房限购政策。暂停向在全市范围内拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭出售住房(含新建商品住房和二手住房)，顶尖、高端人才除外。
- 扩大商品住房限制转让实施范围。自3月16日起，扩大商品住房限制转让实施范围，从嘉兴市区范围扩大到全市范围，限制转让时间为自购买之日起满2年，购买时间以交易合同网签时间为准。

政策解读：

升级限购、扩大限售范围，旨在打击投机炒房行为，缓解刚需置业压力，促进楼市平稳健康运行。

成都

3月22日，成都发布《成都市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》。

- 增加住宅用地供应，2021年度全市住宅用地供应总量将增长20%以上，占经营性用地比例不低于65%；
- 登记购房人数在当期准售房源数3倍及以上的项目，所购商品住房限售期限由3年延长到5年；
- 依据合同约定方式取得成都市住房的主体，以及通过司法拍卖、变卖等取得本市住房的主体，均应当符合本市住房限购、限售政策的规定。

政策解读：

加大土地供应，有助于稳定市场预期。同时，升级网红盘限售门槛、法拍房限购力度，意图保障刚需购房。

西安人民政府设定“十四五”经济总量达到1.4万亿元以上，2035年人均生产总值达到中等发达国家水平，大力推进西安-咸阳一体化、编制第四期轨交建设规划等重要内容，构建城市发展新格局，为国家中心城市、国际化大都市建设注入活力

3月14日，西安市人民政府关于印发《西安市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》的通知。

经济发展目标——

- 到2025年
规模以上先进制造业总产值年均增长15%以上，占规模以上工业比重达到70%，
国家级高新技术企业突破1万家，**经济总量达到1.4万亿元以上**；
- 2035年远景目标
综合实力大幅提升，**人均生产总值达到中等发达国家水平**，基本实现新型工业化、
信息化、城镇化、农业现代化，建成现代化经济体系，治理体系和治理能力基本
实现现代化。

国土空间开发——

- 建立健全“3+1”四线管控体系，**生态保护红线、永久基本农田保护红线、城镇开发边界和历史文化保护控制线**；
- 实施“南控、北跨、西融、东拓、中优”空间发展战略；
- **以西安—咸阳一体化为核心**，推进基础设施、产业布局、公共服务向周边城市延伸，打造现代化都市圈；
- 加快完成轨道交通三期建设，**编制第四期建设规划**，扩大轨道交通覆盖范围。

西安市人民政府文件

市政发〔2021〕7号

西安市人民政府关于印发 《西安市国民经济和社会发展第十四个五年 规划和二〇三五年远景目标纲要》的通知

各区、县人民政府，市人民政府各工作部门、各直属机构：
《西安市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》已经2021年2月4日西安市第十六届人民代表大会第六次会议批准，现印发给你们，请认真贯彻执行。

点评：十三五期间，西安GDP已突破万亿元，国家中心城市建设已初现成效。当下，政府发布十四五规划和2035年远景目标，有助于提升城市发展信心，构建西安发展新格局，进一步锻造国家中心城市、国际化大都市综合影响力。

西安举行2021年产业项目集中签约大会，合计签约215个项目、总投资3037亿元，加速构建“6+5+6+1”现代产业体系

3月24日，2021年西安市产业项目集中签约大会在西安国际会议中心召开，活动总签约合同项目215个、总投资3037.3亿元，涵盖新能源、新材料、航空零部件、智能制造、生物医药、电子信息、数字经济、文旅康养等多个领域，助力加快构建西安市“6+5+6+1”现代产业体系，推动西安经济高质量发展迈上新台阶。

按“6+5+6+1”现代产业细分：

- 6大支柱产业项目112个、总投资1261亿元；
- 5大新兴产业项目15个、总投资259亿元；
- 6大生产性服务业项目42个、总投资790亿元；
- 文化旅游项目42个，总投资695亿元。

重点签约项目：

- 恒大重大产业基地项目——恒大集团
- 陕汽商用车零部件产业园项目——陕汽
- 中建方程创芯园项目——中建方程西北公司
- 长安汇通项目——长安汇通有限责任公司
- 长安信托总部项目——长安国际信托股份有限公司
- 中电科西北总部暨北斗创新中心项目——中电科二十所
- 锦业路高端商业综合体项目——陕西嘉楷投资有限公司



宏观背景/城市发展

西安发布会议会展产业三年行动计划，深化产业扶持政策，打造“一带一路”国际会展名城，推动全市经济发展、提升城市综合影响力

3月16日，《西安市会议会展产业三年行动计划（2021—2023年）》印发，提出到2023年，全市会展业布局进一步优化，形成“一核四区”城市会展新格局，全年全市举办规模以上展会活动达到580场以上，会展业综合经济效益达到700亿元。

区县、开发区、市级相关部门举办展会活动三年任务表

区县、开发区培育区域品牌展会项目任务表

会场定位——

- **一核。**浐灞会展核心区，为综合型会展集聚区；
- **四区。**空港新城会展产业园区，为临空产业会展集聚区；国际港务区会展产业园区，为文体电商产业会展集聚区；高新区会展产业园区，为高新技术产业会展集聚区；曲江会展产业园区，为文旅产业会展集聚区。

展会目标——

2023年全年全市举办规模以上展会活动达到580场以上，会展业综合经济效益达到700亿元；3年共引进国内外知名展会活动50场，落户国内外知名会展企业46家；全市会展场馆总面积超过70万平方米；新增UFI和ICCA认证项目5个。

序号	分类	单位名称	举办展会活动数量（单位：场）			合计	
			2021年	2022年	2023年		
1	五大集聚区	浐灞生态区	70	90	110	270	
2		空港新城	20	40	50	110	
3		曲江新区	50	70	80	200	
4		国际港务区	5	30	40	75	
5		高新区	40	45	55	140	
6	区县	雁塔区	20	25	30	75	
7		碑林区	15	18	20	53	
8		新城区	10	12	15	37	
9		莲湖区	10	12	15	37	
10		未央区	10	12	15	37	
11		雁塔区	10	12	15	37	
12		临潼区	7	8	9	24	
13		阎良区	7	8	9	24	
14		长安区	7	8	9	24	
15		西陵区	7	8	9	24	
16		临潼区	5	6	7	18	
17		蓝田县	5	6	7	18	
18		周至县	5	6	7	18	
19		其他开发区	西咸新区（不含空港新城）	10	12	15	37
20			航空基地	5	7	8	20
21	市级相关部门	航天基地	10	20	30	60	
22		市文化旅游景区	3	4	5	12	
23		市发改委	1	1	1	3	
24		市投融资	1	1	1	3	
25		西安贸促会	2	3	4	9	
26		市工信局	1	1	1	3	
27		市大数据局	3	4	5	12	
28		市科技局	3	4	5	12	
29		市金融工作局	1	1	1	3	
30		市商务局	3	4	5	12	
31		市博览事务中心	3	4	5	12	
	合计		349	482	588	1419	

序号	分类	单位名称	培育区域品牌展会项目（单位：场）			合计
			2021年	2022年	2023年	
1	区县	新市区	1	1	1	3
2		碑林区	1	1	1	3
3		新城二区	1	1	1	3
4		雁塔区	1	1	1	3
5		未央区	1	1	1	3
6		灞桥区	1	1	1	3
7		临潼区	1	1	1	3
8		阎良区	1	1	1	3
9		长安区	1	1	1	3
10		西陵区	1	1	1	3
11		临潼区	1	1	1	3
12		蓝田县	1	1	1	3
13		周至县	1	1	1	3
14	开发区	西咸新区（不含空港新城）	1	2	2	5
15		航空基地	1	1	1	3
16		航天基地	1	1	1	3
	合计		16	17	17	50

注：项目包括展览、会议。

西咸新区印发一级环境建设三年行动计划及2021年建设实施方案，涵盖38所学校、7家三级医院、16号线、两条智轨等核心内容，提升城市发展信心，构建美好人居环境

提升城市精细化管理——

- 30%以上建成区面积达到海绵城市要求
- 推进新区第二水厂建设，2021年达到通水条件，2022年启动新区第四水厂建设

提升公共服务品质——

- **建成投用38所学校，新增5.5万余个学位**
- 创建5所省级示范园，普惠性幼儿园占比达到90%以上
- **建成投用7个三级医院，新增5000余张床位**

加快文体设施建设——

- 加快建设秦咸阳博物院、周文化博物馆、长陵博物馆3个博物馆
- 升级昆明池七夕公园、诗经里小镇、大秦文明园等A级景区内涵
- 恒大文旅城产业项目，华侨城欢乐谷等建成投用

推动便民生活圈建设——

- 建成10个基础类便民圈、建成13个提升类便民生活圈

完善商业服务功能——

- 加快渭北和底长2个片区商圈建设，持续提升3个片区的商业服务品质，建成10个以上大型商业设施

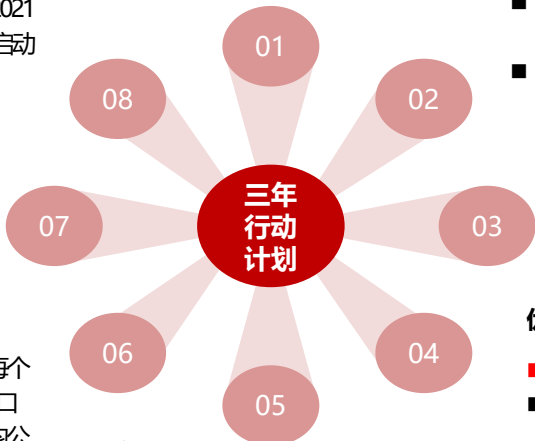
加快小微空间提质——

- 新建改造36个口袋公园，每个新城、园力各新建改造6个口袋公园，保障12平方米人均公园绿地面积

促进交通出行便利——

- **地铁16号线一期建成通车**
- 2023年泾河新城智轨专线、昆明池智轨接驳线建成通车

点评：自西咸新区托管以来，城市发展步入快速通道。截至2020年，区域内已聚集众多总部经济重点项目，交大创新港落户沣西新城，院士谷等项目落户泾河，城际轨交机场地铁线也已通车，诸如万科、恒大、绿地、新城、雅居乐、中梁等品牌房企纷纷进驻，区域发展前景十分广阔，然而相比主城区，该区域生活配套仍然十分匮乏。本次三年行动计划的发布，涵盖38所学校+7家医院+地铁16号线+两条智轨等主要内容，有助于提升城市发展信心，推动新区逐步实现高质量发展。放眼未来，西咸新区住房发展规划的出台，将进一步优化城市布局，构建美好人居环境。



宏观背景/城市发展

3月高新、秦汉、高陵相继举行一季度重大项目开工仪式，合计开工74个项目、总投资643亿元，助推区域产业升级，为西安经济发展注入活力

高新

3月8日，西安高新区2021年一季度重点项目集中开工仪式在草堂基地天宇微创硬化治疗产品研发及生产基地项目现场举行，开工项目共38个，总投资534.69亿元。

典型项目——

天宇微创硬化治疗产品研发及生产基地项目
中交智慧交通产业园项目
西安人工智能健康电器产业园项目
十四运综合提升项目
沣河浣河入沣口综合治理、生态环境保护、道路建设等项目

秦汉

3月16日，西咸新区秦汉新城秦汉集团公司2021年第一批新建项目集中开工，本次集中开工项目29个，总投资约78亿元。

典型项目——

周礼佳苑二期幼儿园
大秦文明园地下商业超市
沣泾大道调蓄池
正阳佳苑安置小区
渭阳佳苑安居小区
秦风雅集

高陵

3月23日，西安市高陵区2021年一季度重大产业项目集中开工仪式在陕西秦食食品产业园举行，7个重大产业项目集中开工，总投资30.2亿元。

典型项目——

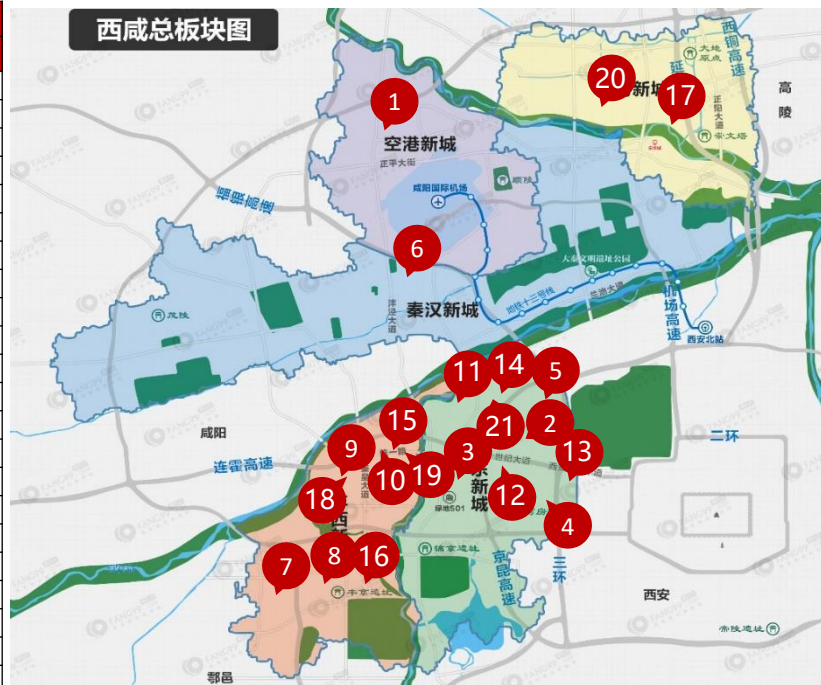
西安丝路融豪科技创业创新产业园三期
陕西秦食食品产业园
源田梦工场田园综合体
西安英特机械制造
西安振德防火智能系统
欧德橡塑产业园

西咸新区今年预计投入21所学校，新增学位2.5万个，丰富区域教育资源

今年秋季西咸新区将投入使用新建、扩建学校21所，叠加去年建成投用的西咸新区泾河新城第一中学、今年正式对外招生的初中部，新增学位1800个，合计新增学位2.5万个，其中幼儿园11所、小学6所、中学4所。

2021年秋季西咸新区将投入使用新建、扩建学校

序号	类别	学校名称	学位(个)	校舍面积(m ²)
1	幼儿园	阳光里幼儿园	270	3200
2	幼儿园	启航馨苑小区幼儿园(西柏梁)	450	6051
3	幼儿园	沣科花园第二幼儿园	540	7261
4	幼儿园	西凹里村公租房项目配套幼儿园	90	1688
5	幼儿园	羊城西阳光二期幼儿园	450	9500
6	幼儿园	周礼佳苑二期幼儿园	270	3500
7	幼儿园	大王镇第二幼儿园	720	10746
8	幼儿园	联沣和园配套幼儿园	540	9000
9	幼儿园	创新港第一幼儿园	540	8671
10	幼儿园	金悦城幼儿园	360	3831
11	幼儿园	沣东新城第七幼儿园	480	9657
12	小学	沣东新城第九小学	1620	39899
13	小学	沣东路学校(一期)	1620	29370
14	小学	北营学校(一期)	1620	39256
15	小学	李家庄配套小学	1620	25684
16	小学	沣西新城第五学校(一期)	2700	39000
17	小学	泾河第二小学	1620	47000
18	初中	西安市创新港中学	3900	141849
19	初中	沣西中学改扩建	1500	32248
20	初中	泾河新城第二学校(初中部)	1800	50000
21	初中	西咸新区第一初中	1200	39470
		合计	23910	556881



西北农林科技大学未来农业研究院项目落地西咸新区沣西新城，项目与中国西部科技创新港、西北工业大学翱翔小镇共同形成中国丝路科创谷的发展引领区

3月2日，西咸新区官网上发布《关于公布实施西咸新区XXQH-WB04-01等两个开发单元综合规划方案（2021年第一批次）成果的公告》，其中涉及到西咸新区XXFX-CXG02-03开发单元综合规划，即西北农林科技大学未来农业研究用地。根据规划，该开发单元拟由西北农林科技大学建设集教学、科研和综合配套于一体的未来农业研究院，支撑和引领我国未来农业发展，目标打造为中国西部科技创新港农科特色板块，形成一个内外交融、开放合作、共建共享的“小封闭大开放”的创新学镇。整个片区以科研教育及居住为主要功能，1649.84亩的土地中绿地、道路、医院等设施类用地1124.17亩，可开发用地425.67亩，单元地上总建筑面积上限为140.7万平方米。其中，居住用地约311亩。

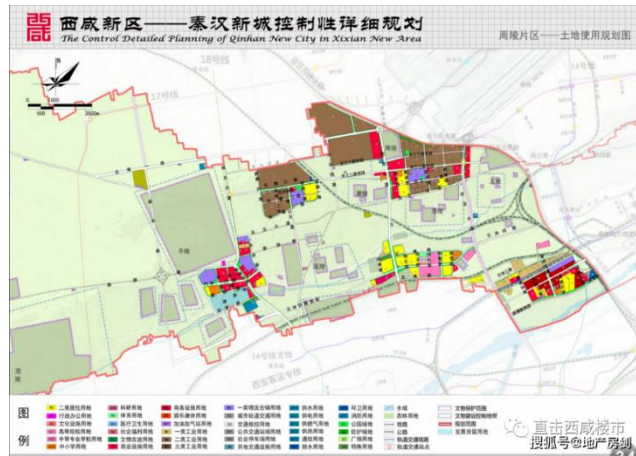


点评：近年来，随着西咸一体化发展的逐步融合，沣西新城发展可谓日新月异，尤其是中国西部科技创新港板块，此次西北农林科技大学未来农业研究院项目的重磅落地，叠加交大创新港、西工大翱翔小镇等项目，区域价值不言而喻，未来有望成为助推西咸新区乃至西安经济发展的又一引擎。

宏观背景/城市发展

秦汉新城发布《西咸新区秦汉新城控制性详细规划修编》，未来10年集中发展渭北、塬北、周陵三大片区，助推区域合理化开发

2011年，《西咸新区总体规划（2010年-2020年）》发布。近日，秦汉新城发布《西咸新区秦汉新城控制性详细规划修编》，接下来的10年，渭河北岸综合服务区、塬北综合服务区、周陵新兴产业园区这三大片区，将成为秦汉新城开发建设重点片区。



- **渭河北岸综合服务区片区：**居住用地625.09公顷，居住人口容量25.07万人，占到整个秦汉新城人口容量的一半，居住社区建设以商品住宅和少量安置用房为主；
- **塬北综合服务区片区：**居住用地396.1公顷，居住人口容量16.12万人，占到秦汉新城50万人口容量的1/3，居住社区建设以商品住宅和国际住区为主，居住以高档小区为主；
- **周陵新兴产业园区片区：**居住用地211.05公顷，居住人口容量8.96万人，居住社区建设以安置用房和工业区的单身公寓、住宅配套为主。

临潼、经开共建渭北新城合计签约16个重点项目，总投资738亿元，打造千亿级先进制造业基地

3月31日，临潼区、西安经开区合作共建渭北新城暨重点项目签约仪式举行，以原临潼渭北工业组团为基础，规划面积150.6平方公里，建设具有国际竞争力的千亿级先进制造业基地，如西安航空动力产业园、西北有色金属研究院等16个重点项目首批入驻新城，总投资738亿元，标志着两区优势互补、产业互通、协同发展的深度合作模式全面开启。





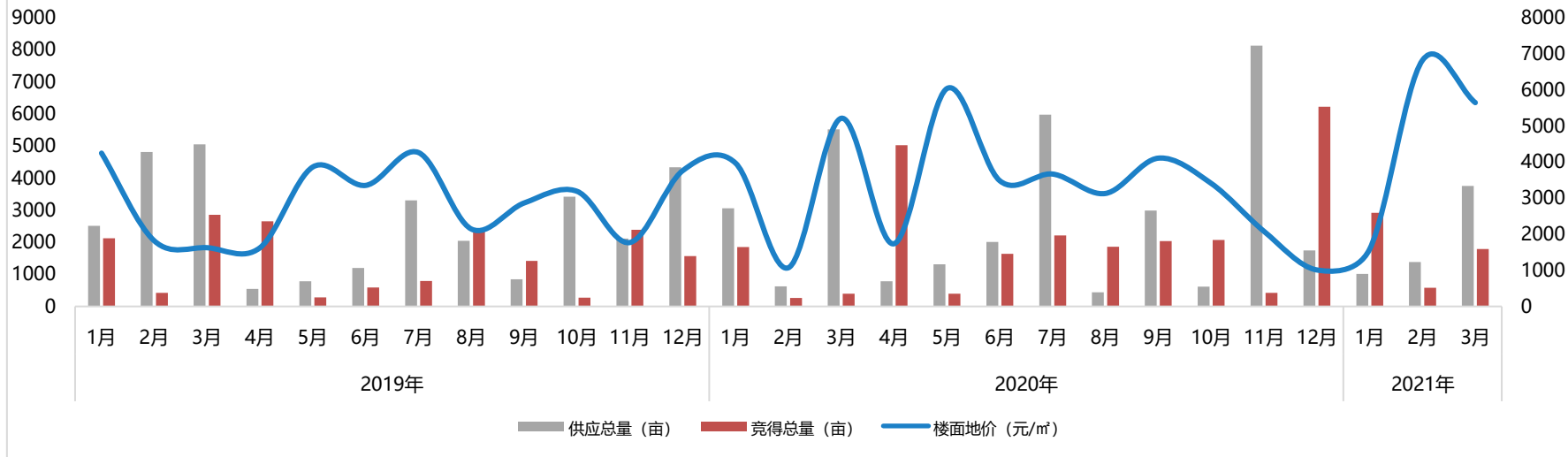
Part 02

土地市场

-
- 整体供求
 - 经营性用地表现
 - 房企土储排行

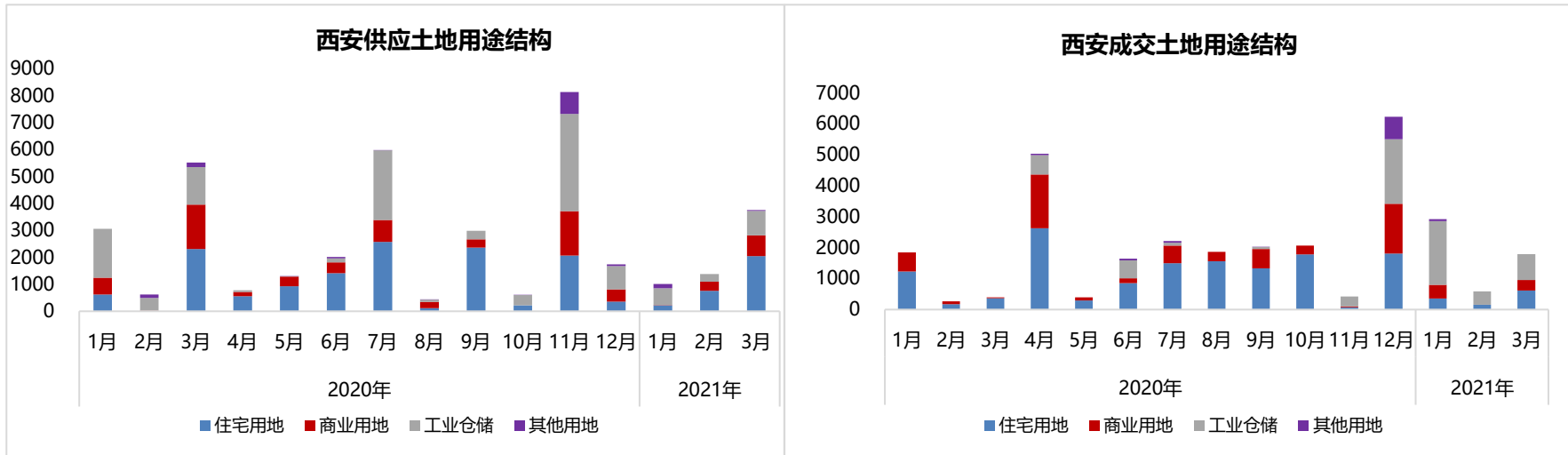
土地市场供大于求，量升价滑

西安市土地量价走势图 (2019年1月-2021年3月)



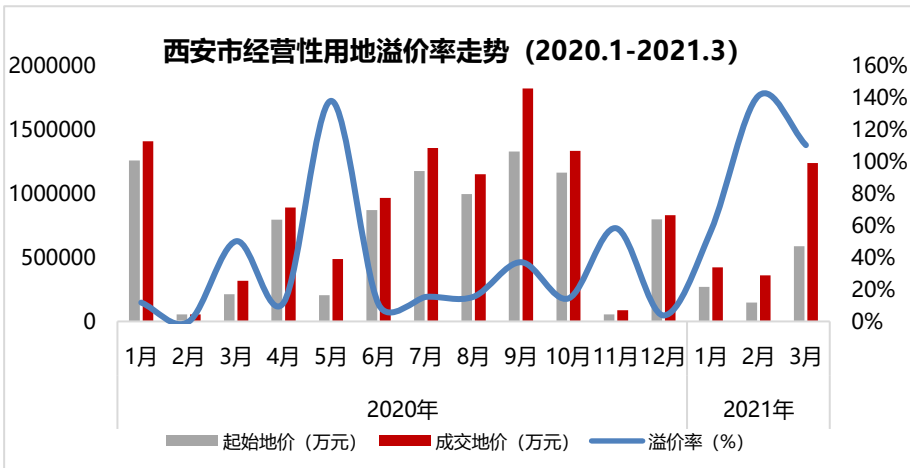
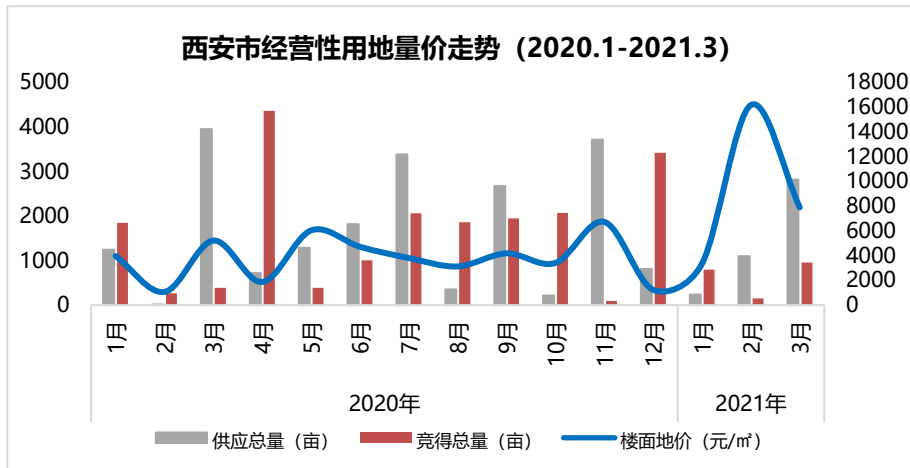
- **供应:** 2021年3月西安供应土地56宗，供应土地面积共计3758.4亩，环比上涨172.8%，同比下降31.9%；
- **成交:** 2021年3月西安成交土地30宗，成交土地面积共计1785.6亩，环比上涨207%，同比上涨355.3%；
- **价格:** 2021年3月西安土地成交金额126.6亿，环比上涨237.8%，同比上涨296.8%；土地成交亩单价709万/亩，环比上涨10%，同比下降12.9%；整体楼面地价5647元/m²，环比下降17.2%，同比上涨8.3%。

本月住宅用地供销占比较高，经营性用地供销大幅上涨



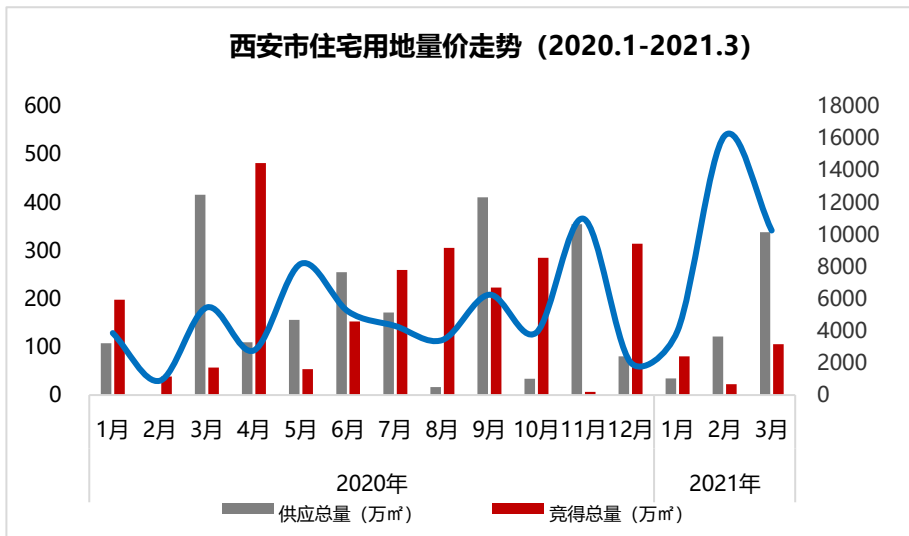
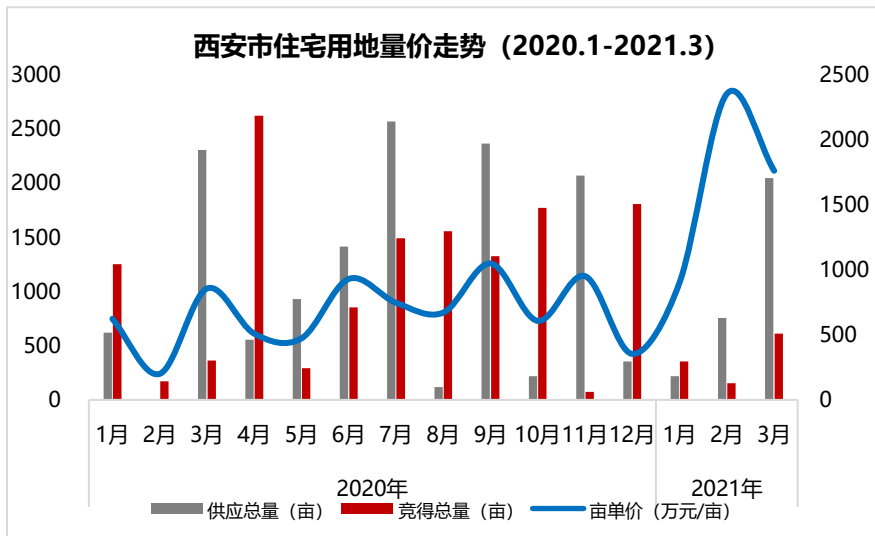
- **供应类型：**2021年3月，住宅用地供应面积2049.7亩，占比54.6%，商服用地供应面积767.7亩，占比20.4%，工业仓储用地供应面积907.2亩，占比24.1%；其他用地供应面积33.8亩，占比0.9%；
- **成交类型：**2021年3月，工业仓储用地成交位居榜首，成交面积830亩，占比46.5%，住宅用地成交面积611.4亩，占比34.2%，商服用地成交面积344.2亩，占比19.3%。

经营性用地市场供大于求，供销量上涨，土地价格环比下滑明显



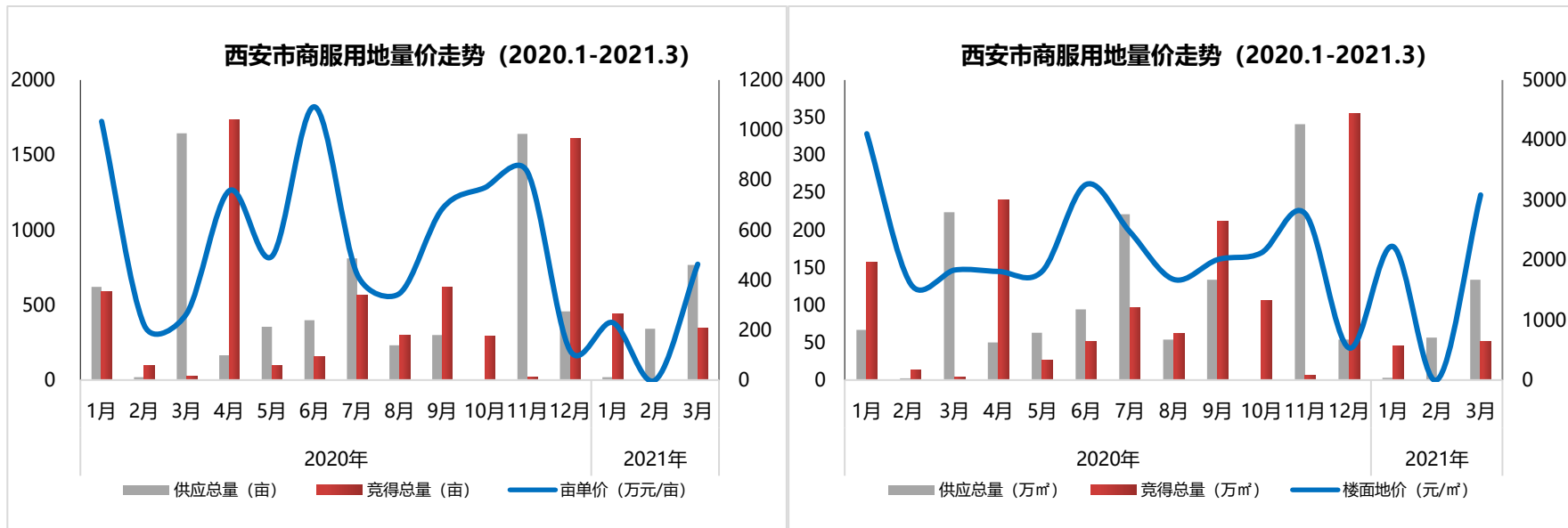
- **经营性用地供应**：2021年3月全市出让经营性用地46宗，供应面积2817.4亩，环比上涨156.5%，同比下降28.8%；
- **经营性用地成交**：2021年3月全市成交经营性用地21宗，成交面积955.5亩，环比上涨526.1%，同比上涨143.6%，计容建面156.9万m²，环比上涨603.6%；
- **经营性用地价格**：2021年3月经营性用地平均亩单价1295万元/亩，环比下降45%，同比上涨59.1%，平均楼面价为7894元/m²，环比下降51.2%，同比上涨51.4%，整体溢价率110%。

住宅用地市场供销上涨，价格下降



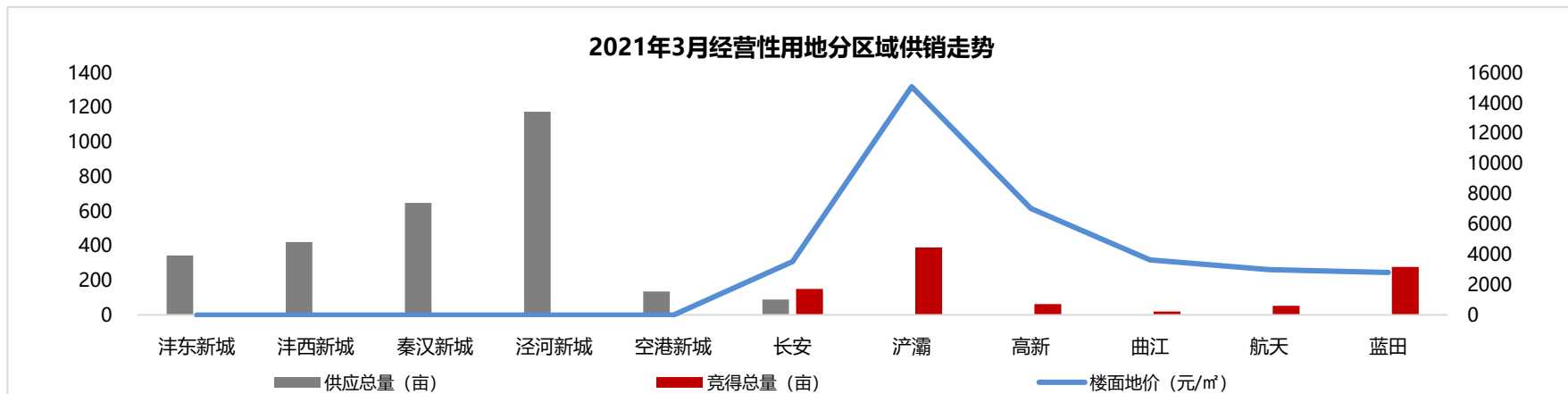
- **住宅用地供销价：**2021年3月住宅用地供应27宗，供应面积2049.7亩，环比上涨171%，同比下降11.2%；成交11宗，成交面积611.4亩，环比上涨300.6%，同比上涨68.1%；平均亩单价1764万/亩，环比下降25.1%，同比上涨105.8%；按最大容积率可形成建筑面积105.2万㎡，平均楼面地价10256元/㎡，环比下降36.5%，同比上涨87.8%；

商服用地供销量、成交价均上涨



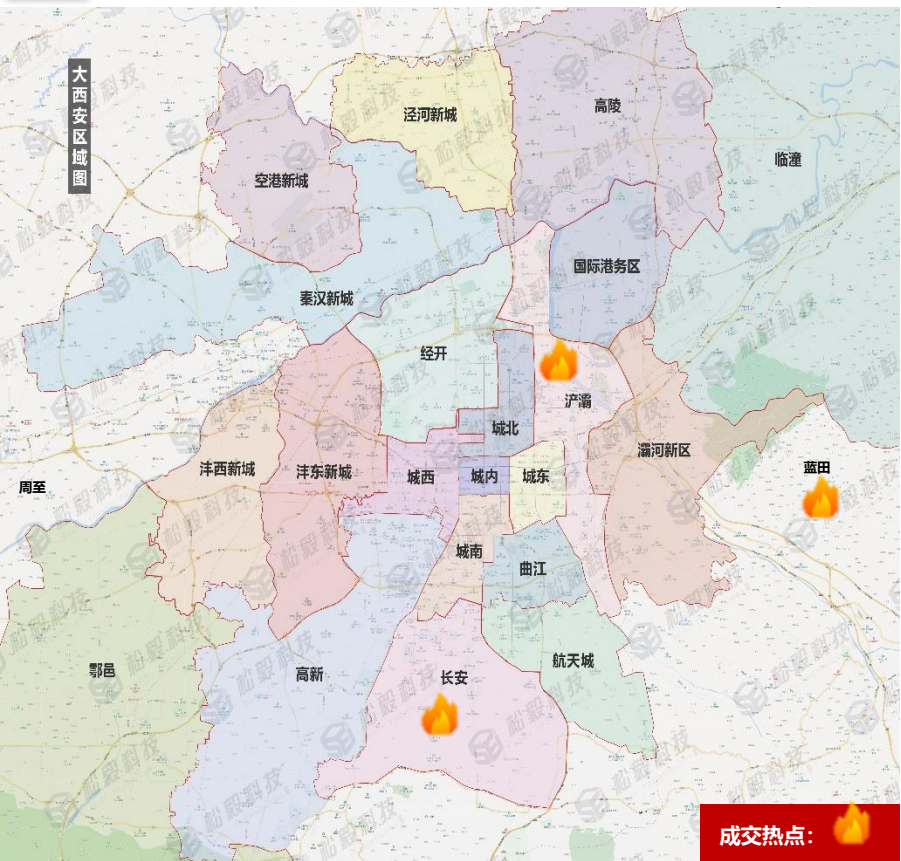
■ **商服用地供销价**：2021年3月商服用地供应19宗，供应面积767.7亩，环比上涨123.7%，同比下降53.4%；成交10宗，成交面积344.2亩，同比上涨1103.3%，平均亩单价463.8万/亩，同比上涨73.7%；按最大容积率可形成建筑面积51.7万㎡，平均楼面地价3088元/㎡，同比上涨62.8%；

本月经营性用地供销区域收缩，外围区域市场火热



- **土地供应分区域：**本月经营性用地供应增加，共6区供应，供应面积2814.7亩，泾河新城为供应之首，供应面积1176.1亩；其次为秦汉新城和沔西新城，分别供应649.2亩、422亩。
- **土地成交分区域：**本月经营性用地成交区域下降显著，仅6区成交，成交面积955.5亩，成交集中于浐灞、蓝田和长安等区域，本月成交之首为浐灞，成交面积390.1亩，楼面地价15106元/㎡，其次为蓝田成交277.7亩，楼面地价2817元/㎡，长安成交150.4亩，楼面地价3528元/㎡。值得关注的是蓝田3宗共计235.8亩的居住用地，由西安麓湾房地产开发有限公司（万科）以平均溢价288%，成交总价款128050万元摘得；热点区域为浐灞，一次拍卖6宗商住用地，合计349.6亩，参拍企业达40家，六宗地总成本共计86.5亿元，平均亩单价2475万元/亩。

土地市场/经营性用地表现



区域	土地供应 (亩)	土地成交 (亩)	楼面地价 (元/㎡)	历史最高地价 (元/㎡)	新房均价 (元/㎡)	房地价比
沔东新城	344.7	0	0	15305	14967	——
沔西新城	422.0	0	0	9403	13826	——
秦汉新城	649.2	0	0	5530	11920	——
泾河新城	1176.1	0	0	4922	11214	——
空港新城	135.9	0	0	6069	12815	——
长安	89.5	150.4	3528	12800	12854	3.6
沔灞	0	390.1	15106	18989	14954	1.7
高新	0	64.1	7054	15415	19593	2.8
曲江	0	20.0	3649	12501	14120	3.9
航天	0	53.2	3003	11550	14933	5.0
蓝田	0	277.7	2817	2817	9641	3.4

2021年3月房企拿地排行榜

排名	房企名称	成交面积 (亩)	成交金额 (万元)	亩均价 (万/亩)	楼面地价 (元/m ²)
1	万科集团	257.7	129610	502	3020
2	西安乐汇清水湾置业有限公司	113.4	33000	291	2909
3	招商蛇口	80.7	204358	2532	18989
4	西安羿日置业有限公司	78.3	210072	2684	17505
5	上实城开	76.8	154689	2014	15104
合计		606.9	731729	1205	—



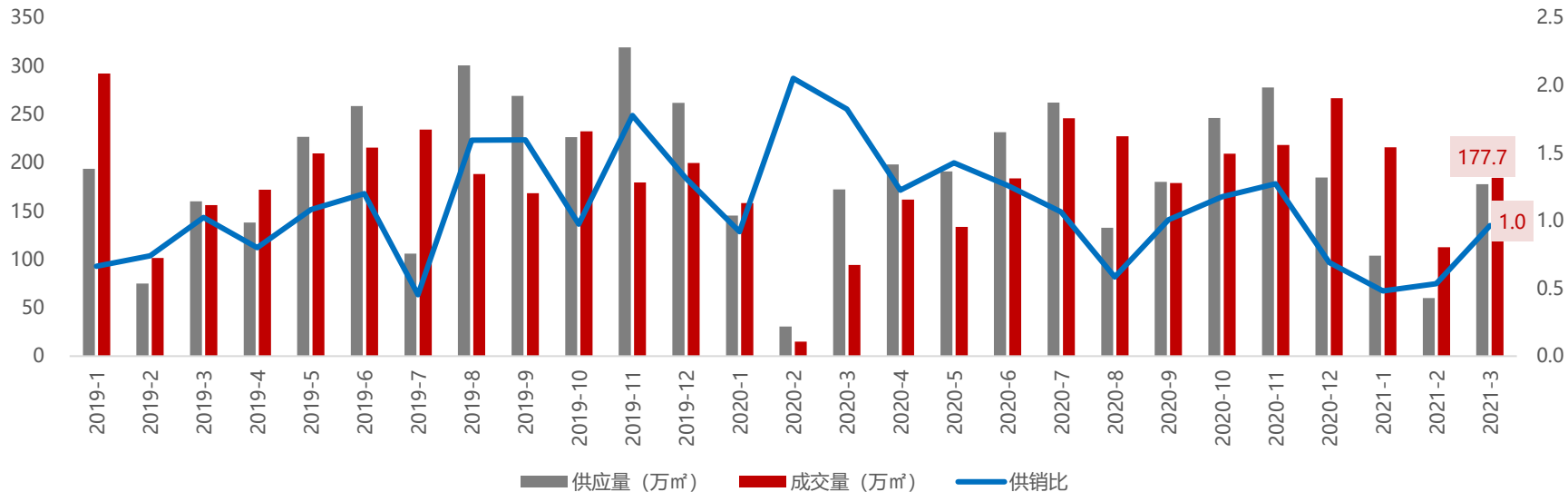
Part 03

新房市场

-
- 整体市场
 - 分物业表现
 - 创典数据

“金三” 西安商品房供销同环比齐涨，市场表现供需平衡

2019-2021年月度商品房供销走势图

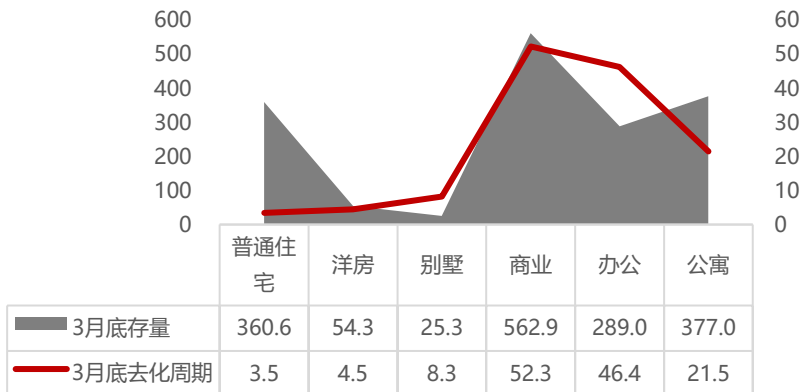


- 3月，西安商品房供应量177.7万㎡，环比上涨195.5%，同比上涨3.2%；成交量184.5万㎡，环比上涨64.1%，同比上涨95.5%；本月商品房供销比上涨至1，市场表现供求平衡。

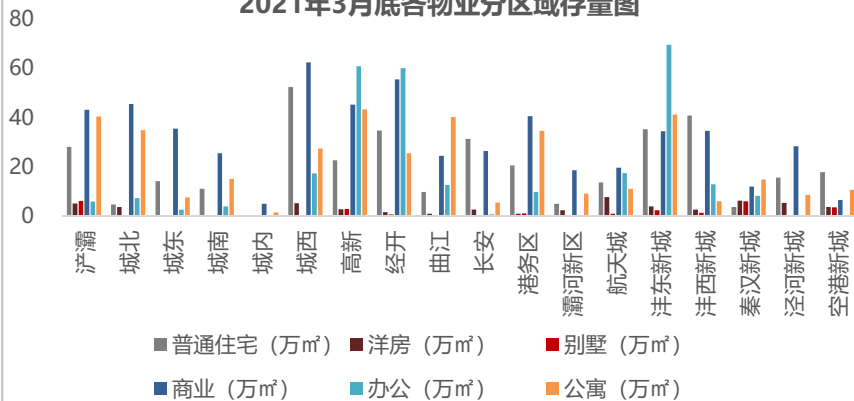
新房市场/整体市场

除办公、公寓外，西安其余物业去化周期均小幅回升，其中沣西新城商品房去化周期最短为4.1个月

2021年3月底各物业存量及去化周期图



2021年3月底各物业分区域存量图



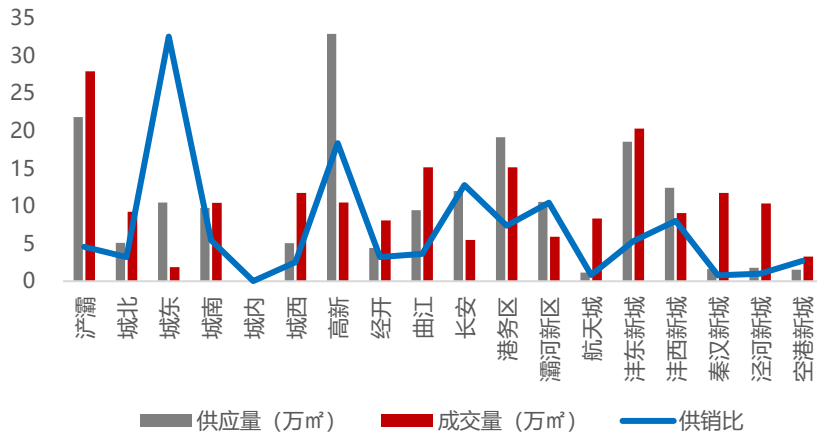
- 3月底，商品房市场库存总量1669.1万㎡，去化周期涨至10.9个月；其中普通住宅去化周期涨至3.5个月，洋房去化周期涨至4.5个月，别墅去化周期涨至8.3个月，商业去化周期涨至52.3个月，办公去化周期降至46.4个月，公寓去化周期降至21.5个月；
- 商品房库存分区域看：城内由于商业、公寓消化速度慢，去化周期居全市之首，为152.6个月；其次为城东、经开、城西、城北，去化周期均超过20个月；去化周期最短的仍是沣西新城，仅为4.1个月。

备注：自2021年1月月报起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。

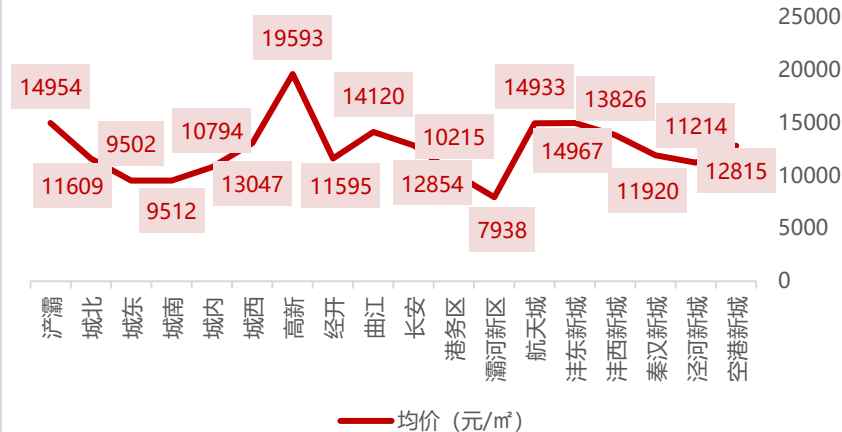
新房市场/整体市场

高新以32.9万m²的供应量、浐灞以27.9万m²的成交量位列全市之首，城东供大于求，航天、秦汉明显供不应求

2021年3月商品房分城区供销图



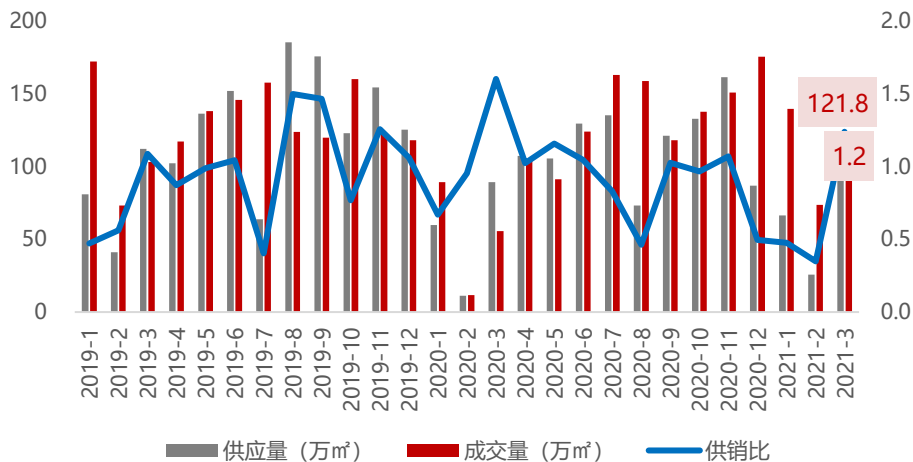
2021年3月商品房分城区价格图



- 3月，高新以32.9万m²的供应量（供应主力为保利天悦）、浐灞以27.9万m²的成交量（成交主力为旭辉国宸府）领跑全市；城东整体供大于求，供销比为5.6，航天城、秦汉新城明显供不应求，供销比均为0.1；
- 3月，西安商品房成交均价13178元/m²，环比下降8%，同比上涨2.1%，其中高新价格最高，为19593元/m²（成交主力为招商臻观府），环比上涨9.5%；灞河新区价格最低，为7938元/m²（成交主力为东城豪庭经适房），环比下降1.7%。

普通住宅供销全线上涨，市场表现供略大于求

2019-2021年月度普通住宅供销走势图



2021年3月普通住宅成交金额排行

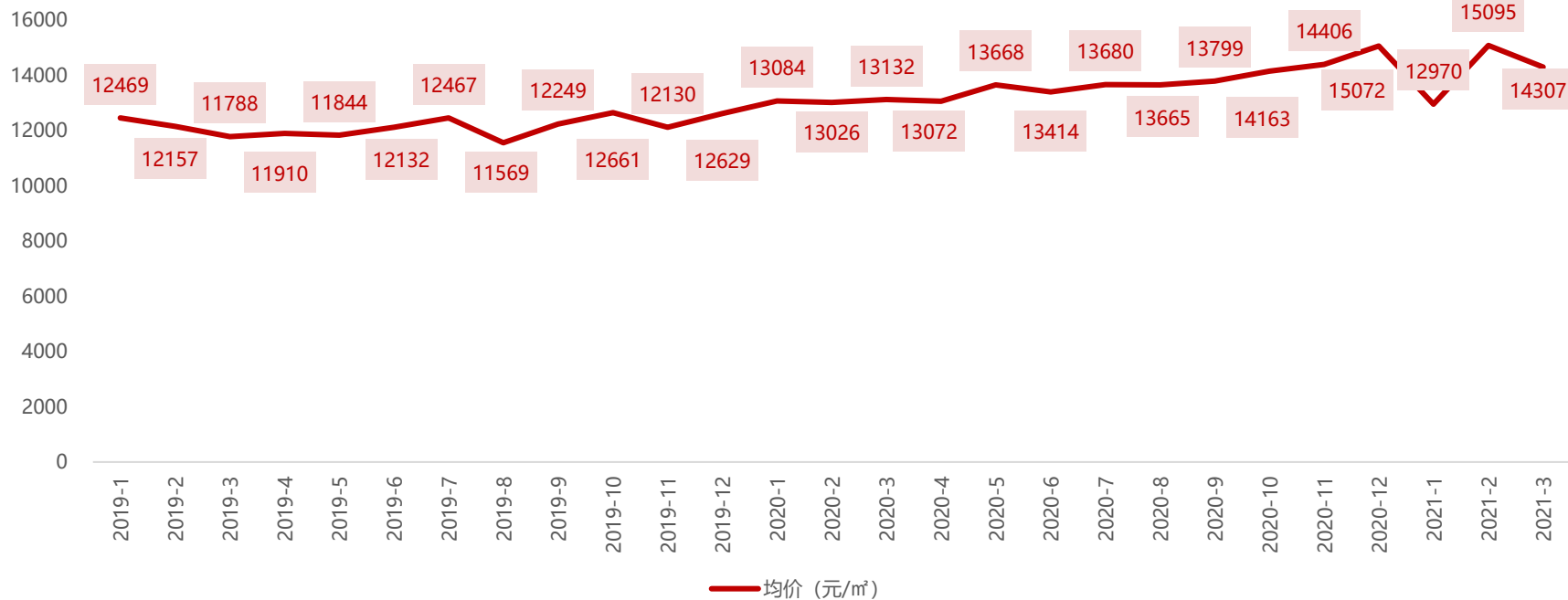
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/m²)
1	启迪·大院儿	651,690,598	15837
2	旭辉·国宸府	622,057,758	17521
3	融创·海逸长洲	596,374,853	26129
4	西安恒大文化旅游城	538,526,434	10009
5	绿地国港新里城	473,701,496	12942
6	招商臻观府	446,651,844	25820
7	莱安万莱逸宸	419,185,965	18884
8	碧桂园香湖湾1号	392,754,393	19395
9	富力·开远城	343,866,040	18198
10	中南·春风里	320,496,225	9485

- 3月，西安普通住宅供应量121.8万m²，环比上涨374.9%，同比上涨36.7%；成交量98.3万m²，环比上涨33.4%，同比上涨76.7%，普通住宅供销比上涨至0.3，市场供略大于求。

新房市场/分物业表现/住宅物业

本月普通住宅成交均价14307元/m²，环比下降5.2%，同比上涨8.9%

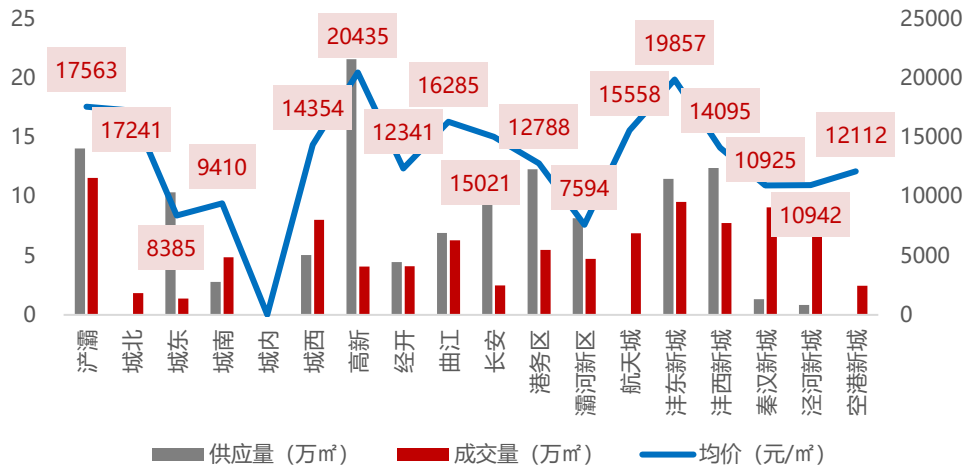
2019-2021年月度普通住宅成交价走势图



新房市场/分物业表现/住宅物业

高新以21.6万m²的供应量、浐灞以11.5万m²的成交量居全市首位，高新以20435元/m²的价格领跑

2021年3月普通住宅分城区供销价走势图



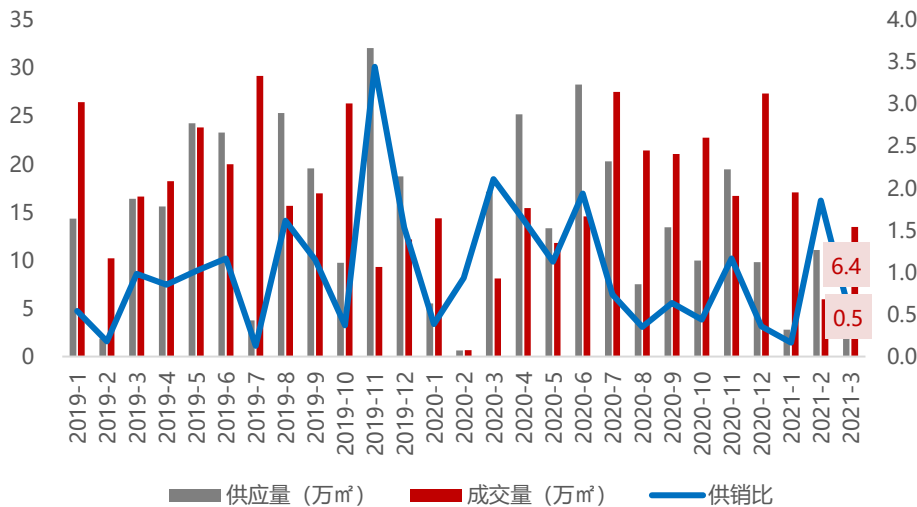
2021年3月各区域典型获证项目一览表

区域	典型获证项目
灞河新区	保利熙岸林语、西安铁一中东城滨河学校住宅小区
浐灞	当代境MOMA、东原印未央、高科麓湾国际社区 旭辉国宸府、自然界
城东	红星天铂、龙湖天曜
城南	新城首府
城西	蓝光雍锦世家
沣东	奥园璞樾湾、融创海逸长洲 天地源兰樾坊、阳光城蔷薇溪谷
沣西	科为城熙府、理想欣港湾、香榭汇沣
港务区	融创时代奥城、招商城市主场、中粮奥体壹号
高新	CID中央首府、保利天悦、高新智尚 金域锦悦府、卓越坊
泾河	雅居乐北城雅郡
经开	隆源国际城
曲江	启迪大院儿、中海曲江大城
长安	融创江山宸院

- 3月，西安普通住宅供应量排名前三的区域分别是高新、浐灞和沣西新城，供应面积分别为21.6万m²、14万m²和12.4万m²，其中保利天悦、融创江山宸院、西安铁一中东城滨河学校住宅小区、理想欣港湾、高科麓湾国际社区均为供应大户。成交量排名前三的区域分别是浐灞、沣东新城和沣西新城，成交面积分别为11.5万m²、9.5万m²和9.1万m²；
- 3月，西安普通住宅成交均价前三的区域分别是高新、沣东新城和浐灞，成交均价分别为20435元/m²、19857元/m²、17563元/m²。

洋房供应同环比下降、成交同环比大涨，市场表现供不应求

2019-2021年月度洋房供销走势图



2021年3月洋房成交金额排行

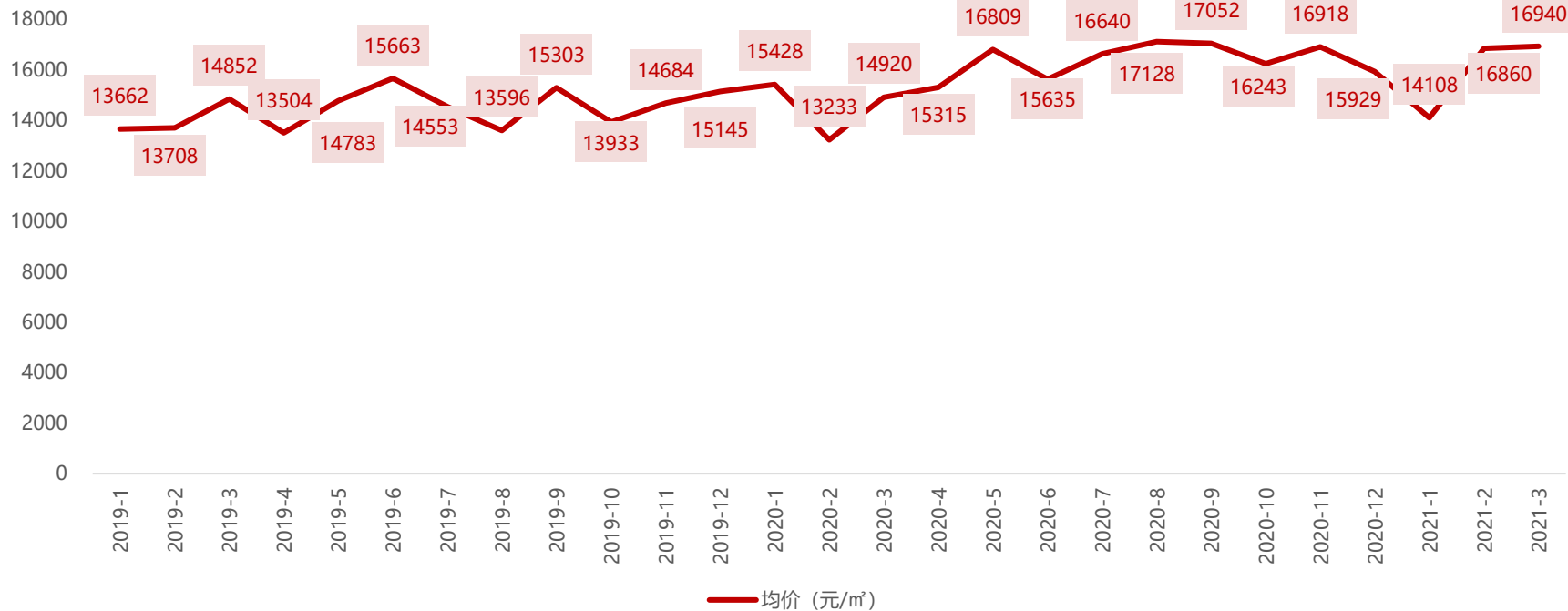
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	未央金茂府	268,977,454	23286
2	滋水朝阳	180,997,956	17146
3	华宇·锦绣长安	179,742,724	22954
4	万科金域缙香	159,390,705	15346
5	雅居乐·北城雅郡	144,878,944	12194
6	世茂璀璨倾城	124,524,019	16019
7	合悦华府	115,820,535	12641
8	紫薇国际生态城	115,643,674	20631
9	绿地璀璨天城	82,518,364	15038
10	保利时光印象	75,953,650	16001

■ 3月，西安洋房供应量6.4万㎡，环比下降42.4%，同比下降62.7%；成交量13.5万㎡，环比上涨125.9%，同比上涨66.2%，本月洋房供销比下降至0.5，市场表现供不应求。

新房市场/分物业表现/洋房物业

本月洋房成交均价16940元/㎡，环比上涨0.5%，同比上涨13.5%

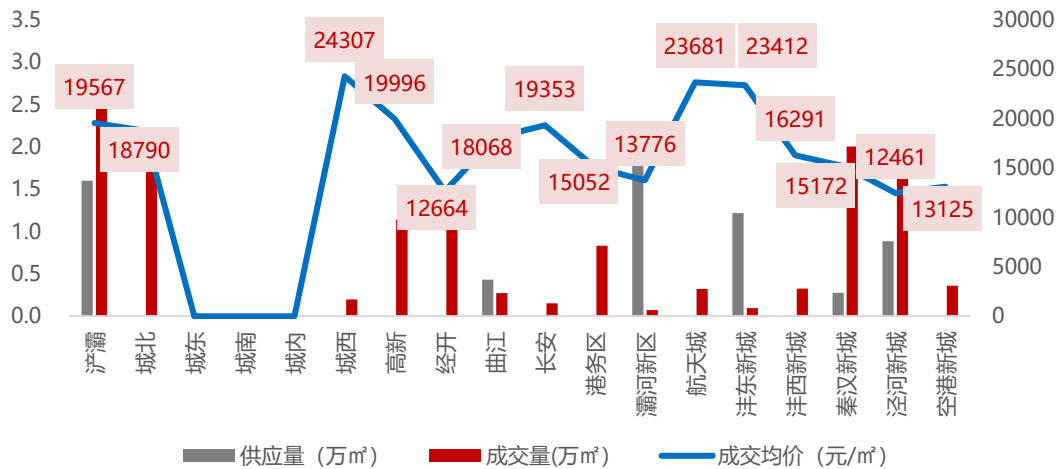
2019-2021年月度洋房成交价走势图



新房市场/分物业表现/洋房物业

灞河新区以2万m²的供应量、浐灞以2.9万m²的成交量居全市首位，城西以24307元/m²的价格领跑

2021年3月洋房分城区供销价图



2021年3月各区域典型获证项目一览表

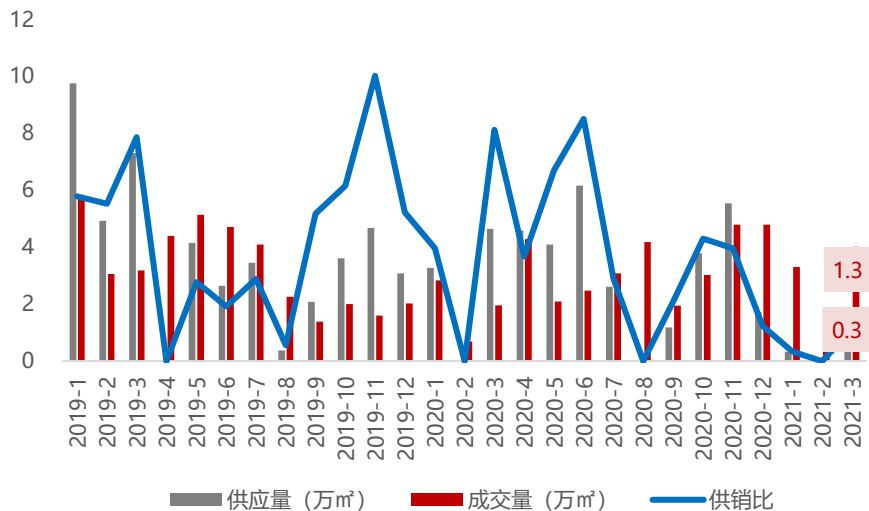
区域	典型获证项目
浐灞	龙湖春江天序、远洋御山水
曲江	中海曲江大城
泾河	雅居乐北城雅郡
沣东	湖光山色锦绣

- 3月，西安洋房供应量排名前三的区域分别是灞河新区、浐灞、沣东新城，供应面积分别为2万m²、1.6万m²和1.2万m²；成交量排名前三的区域分别是浐灞、秦汉新城和城北，成交面积分别为2.9万m²、2.01万m²和1.98万m²；
- 3月，西安洋房成交均价排名前三的区域分别是城西、航天城和沣东新城，成交均价分别为24307元/m²、23681元/m²、23412元/m²。

新房市场/分物业表现/别墅物业

本月别墅供应上涨，成交量同环比大涨，市场表现供不应求

2019-2021年月度别墅供销走势图



2021年3月别墅成交金额排行

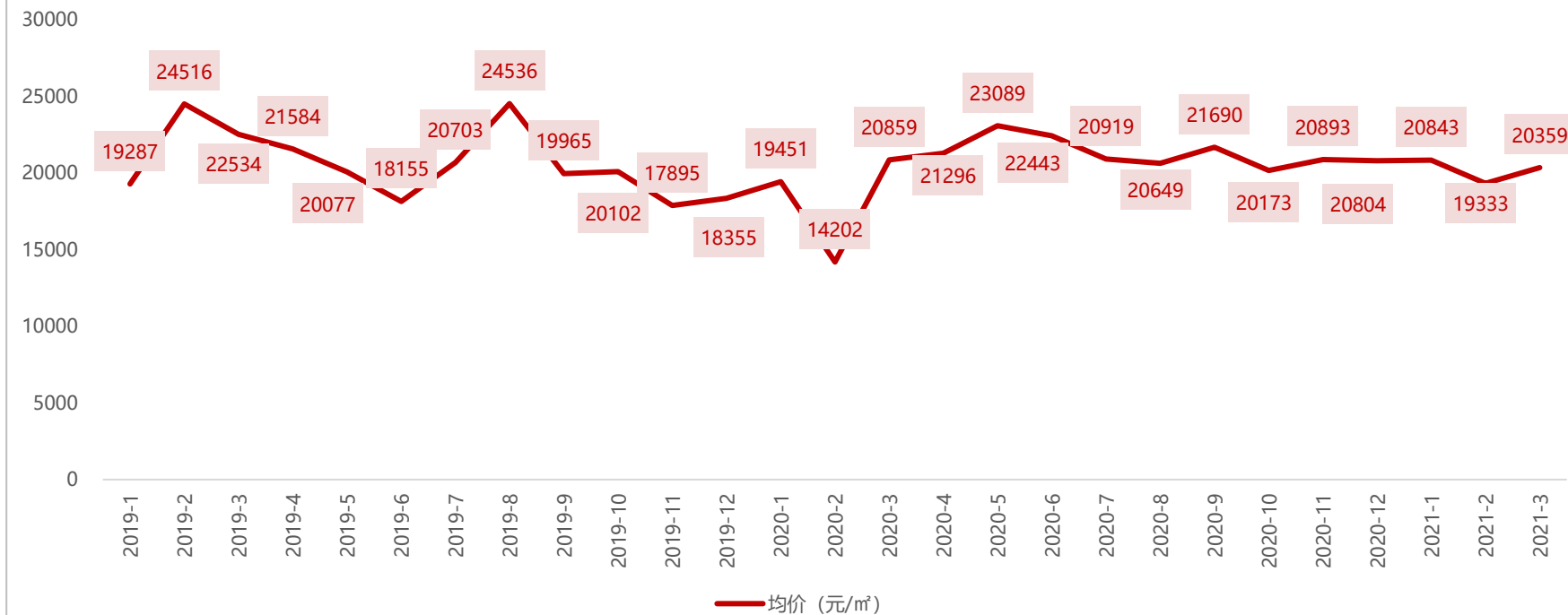
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	金辉·江山铭著	210,517,622	21766
2	荣德·荣泽公馆	153,626,216	23949
3	中远白鹿汀洲	69,970,857	13654
4	保利和光尘樾	62,372,270	18818
5	中梁壹号院	59,125,091	16067
6	金辉·崇文府	51,829,585	12651
7	紫薇国际生态城	46,666,483	24824
8	绿地西安世界中心	36,292,792	18070
9	碧桂园·文景府	22,144,838	29093
10	曲江·帕提欧	19,767,420	26437

■ 3月，西安别墅供应量1.3万㎡，环比——，同比下降71.8%；成交量4万㎡，环比上涨117.6%，同比上涨105.1%，本月别墅供销比为0.3，市场表现供不应求。

新房市场/分物业表现/别墅物业

本月别墅成交均价20359元/m²，环比上涨5.3%，同比下降2.4%

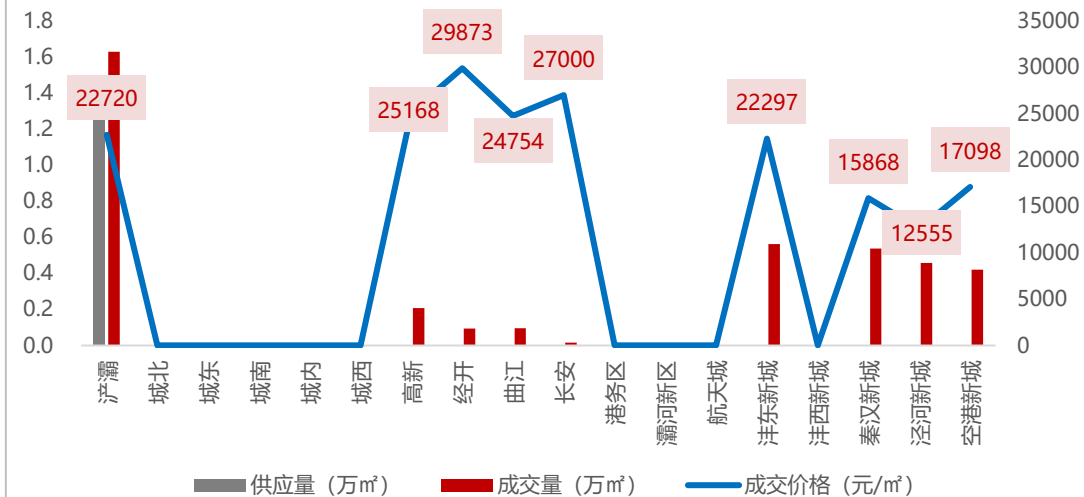
2019-2021年月度别墅成交价走势图



新房市场/分物业表现/别墅物业

浐灞以1.3万m²的供应量、1.6万m²的成交量居全市首位，经开以29873元/m²的价格领跑

2021年3月别墅分城区供销价图



2021年3月各区域典型获证项目一览表

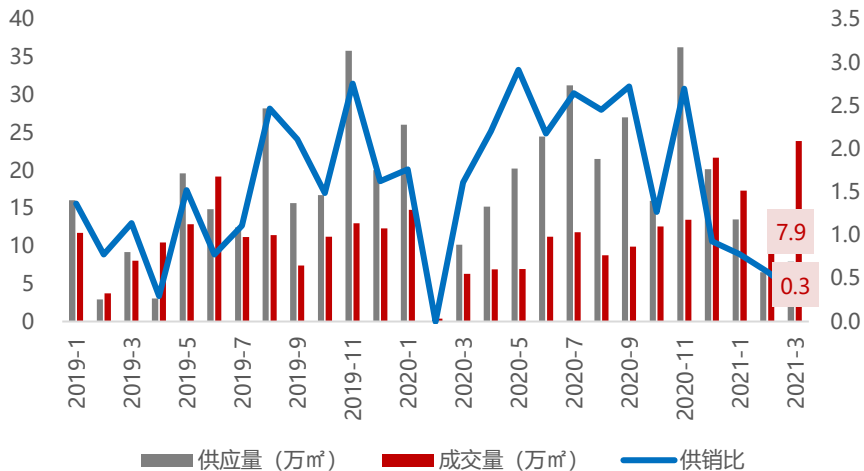
区域	典型获证项目
浐灞	东原印未央

■ 3月，西安别墅仅浐灞有所供应，供应面积为1.3万m²；成交量排名前三的区域分别是浐灞、沣东新城、秦汉新城，成交面积分别为1.6万m²、0.6万m²、0.5万m²；

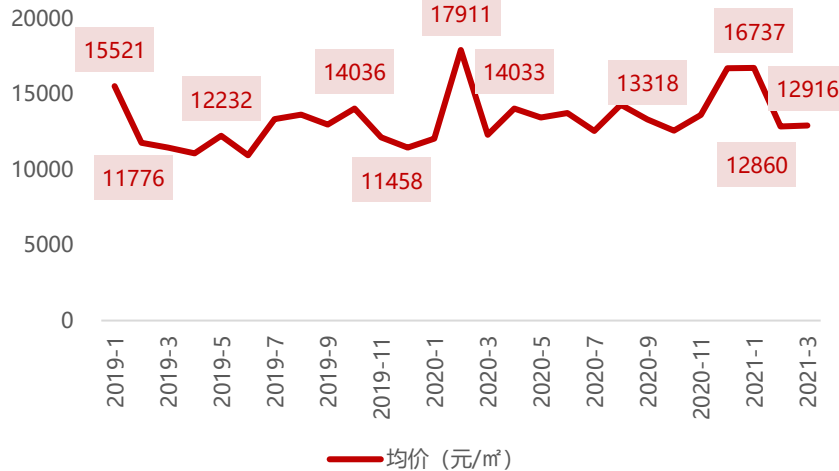
■ 3月，西安别墅成交均价排名前三的区域分别是经开、长安、高新，成交均价分别为29873元/m²、27000元/m²、25168元/m²。

本月公寓供销双涨、价格走势平稳，供不应求态势加重

2019-2021年月度公寓供销走势图



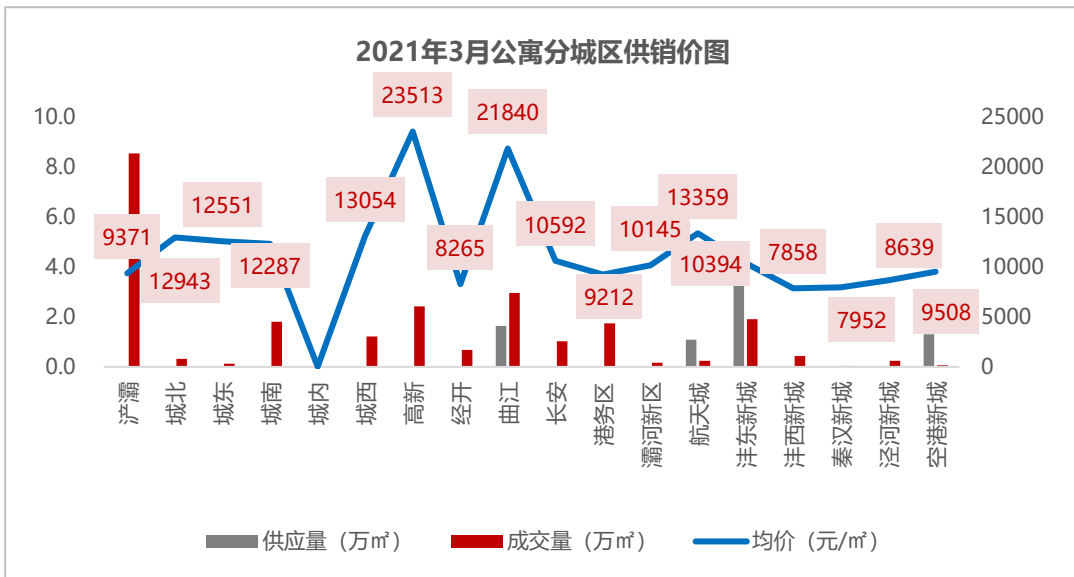
2019-2021年月度公寓成交价走势图



- 3月，西安公寓供应量7.9万㎡，环比上涨21.2%，同比下降22.1%；成交量23.9万㎡，环比上涨111.2%，同比上涨277.8%；本月公寓供销比下降至0.3，市场供不应求格局加重；
- 3月，西安公寓成交均价12916元/㎡，环比上涨0.4%，同比上涨5%。

新房市场/分物业表现/公寓物业

沣东新城以3.9万^m的供应量、浐灞以8.5万^m的成交量居全市首位，高新以23513元/^m的价格领跑

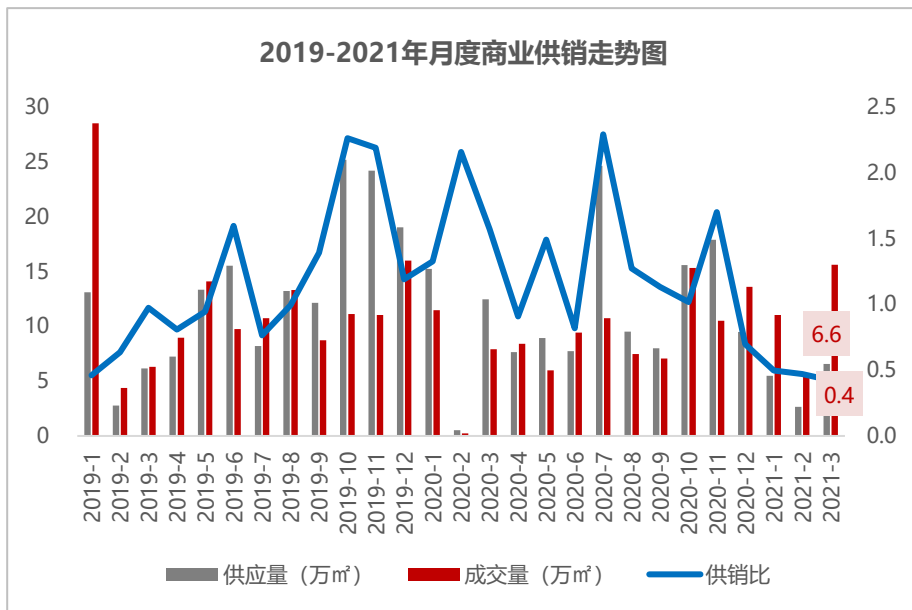


2021年3月各区域典型获证项目一览表

区域	典型获证项目
曲江	曲江6号
航天城	大华锦绣前城
沣东	绿地新里铂瑞公馆
空港	绿地西安世界中心

- 3月，西安公寓供应量排名区域分别是沣东新城、曲江、空港新城，供应面积分别为3.9万^m、1.6万^m、1.3万^m。成交量排名前三的区域分别是浐灞、曲江、高新，成交面积分别为8.5万^m、3万^m、2.4万^m；
- 3月，西安公寓成交均价排名前三的分别是高新、曲江、航天城，均价分别为23513元/^m、21840元/^m、13359元/^m。

本月商业供销双涨，整体表现仍为供不应求

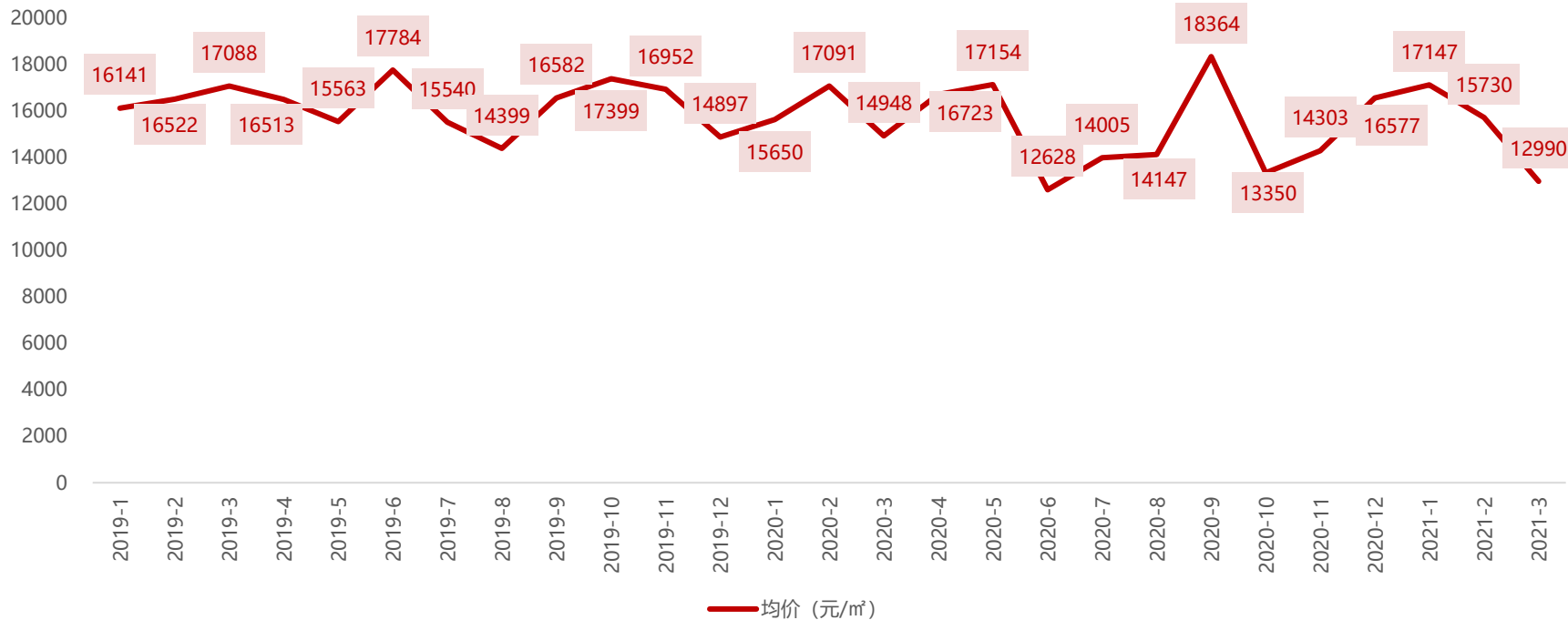


排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	西安华南城	477,500,808	8945
2	西安新天地金融中心	129,283,171	17521
3	绿地新里城	107,433,260	11000
4	万科城·润园	85,012,083	15288
5	臻园·阳光	50,000,003	10971
6	万科·雁鸣湖	40,449,394	15037
7	雁栖·玫瑰园	35,040,822	38905
8	高新水晶·卡芭拉	29,437,200	20000
9	永威·高新紫园	29,006,892	12341
10	万科·澜岸	28,638,375	20331

■ 3月，西安商业供应量6.6万㎡，环比上涨148.7%，同比下降47.2%；成交量15.6万㎡，环比上涨177.8%，同比上涨97.3%，本月商业供销比下降至0.4，市场表现供不应求。

本月商业成交均价12990元/m²，环比下降17.4%，同比下降13.1%

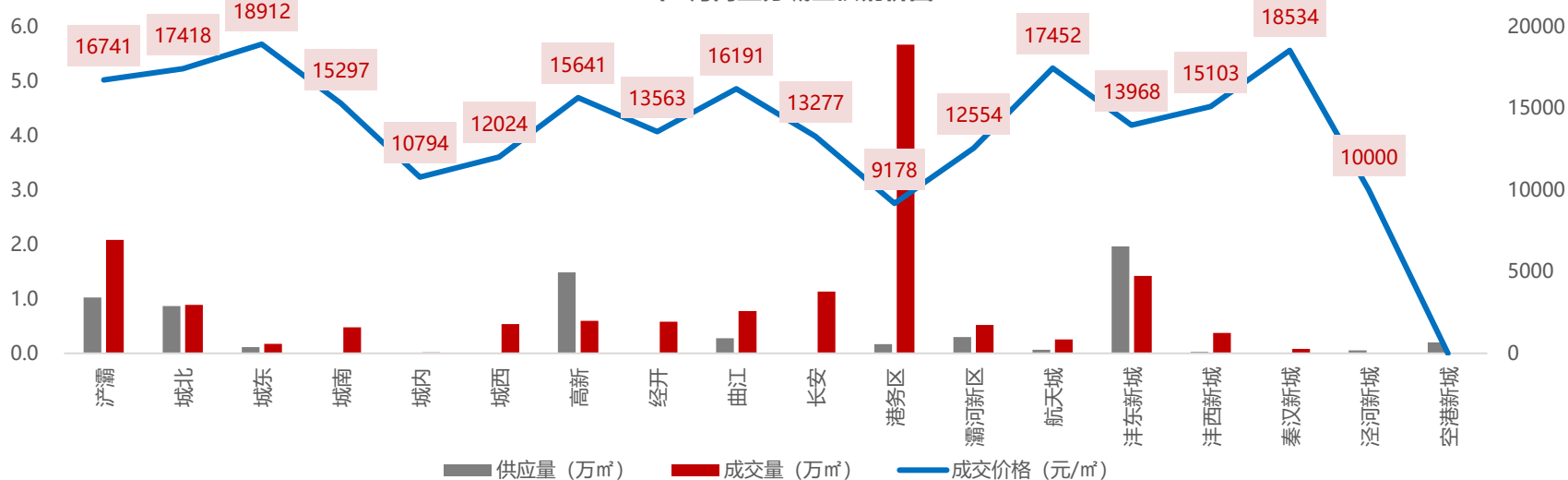
2019-2021年月度商业成交价走势图



新房市场/分物业表现/商业物业

沣东新城以2万m²的供应量、港务区以5.7万m²的成交量居全市首位，城东以18912元/m²的价格领跑

2021年3月商业分城区供销价图

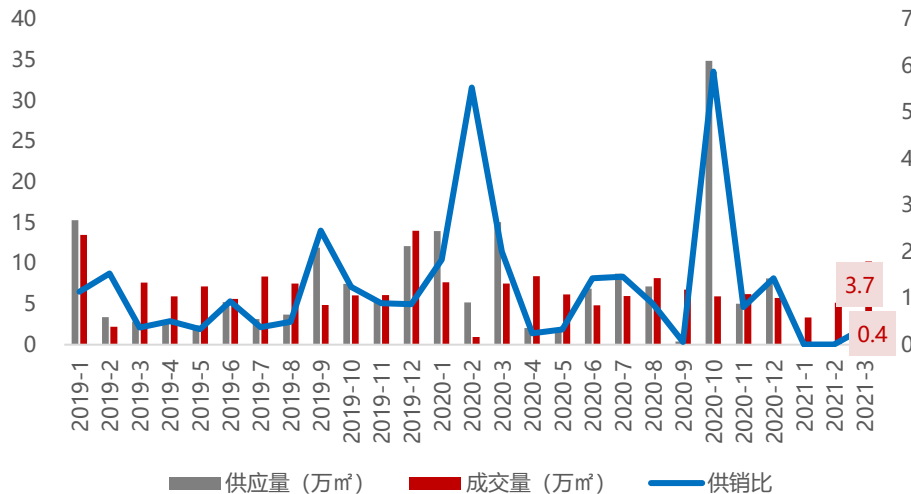


- 3月，西安商业供应量排名前三的区域分别是沣东新城、高新、灞桥，供应面积分别为2万m²、1.5万m²、1万m²。成交量排名前三的区域分别是港务区、灞桥、沣东新城，成交面积分别为5.7万m²、2.1万m²、1.4万m²；
- 3月，西安商业成交均价排名前三的分别是城东、秦汉新城、航天城，均价分别为18912元/m²、18534元/m²、17452元/m²。

新房市场/分物业表现/办公物业

本月办公供应破冰，成交同环比持续上涨，市场表现供不应求

2019-2021年月度办公供销走势图



2021年3月办公物业成交金额排行

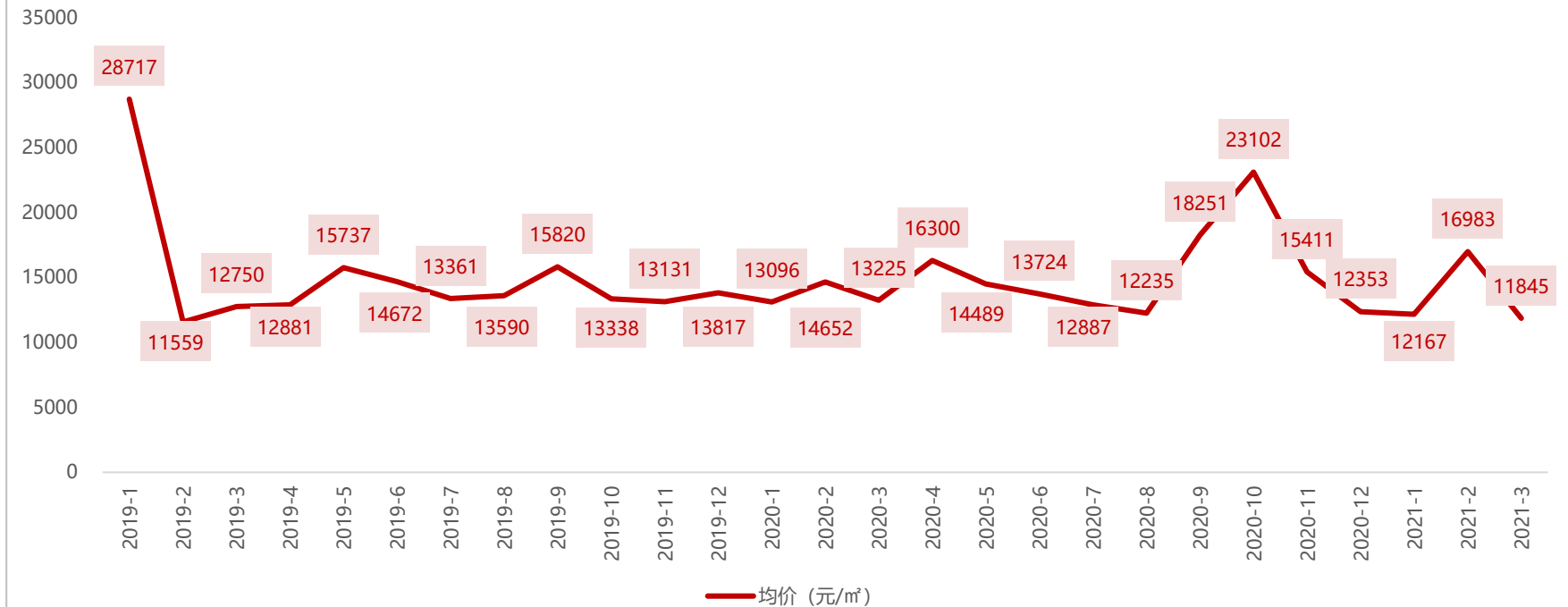
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	中国国际丝路中心	561,378,588	10724
2	莱安中心	96,934,183	17707
3	国瑞西安金融中心	74,180,760	18780
4	永威时代中心	63,501,803	16959
5	万科高新华府	42,737,961	12608
6	摩尔中心	35,268,431	12470
7	鹏博大厦	34,360,036	11024
8	隆基大厦	33,365,000	9067
9	银池·道拉斯财富中心	15,502,285	13467
10	未央国际	15,323,939	17915

- 3月，西安办公供应量3.7万㎡，环比——，同比下降75.6%；成交量10.2万㎡，环比上涨99.1%，同比上涨36.1%，本月办公供销比为0.4，市场表现供不应求。

新房市场/分物业表现/办公物业

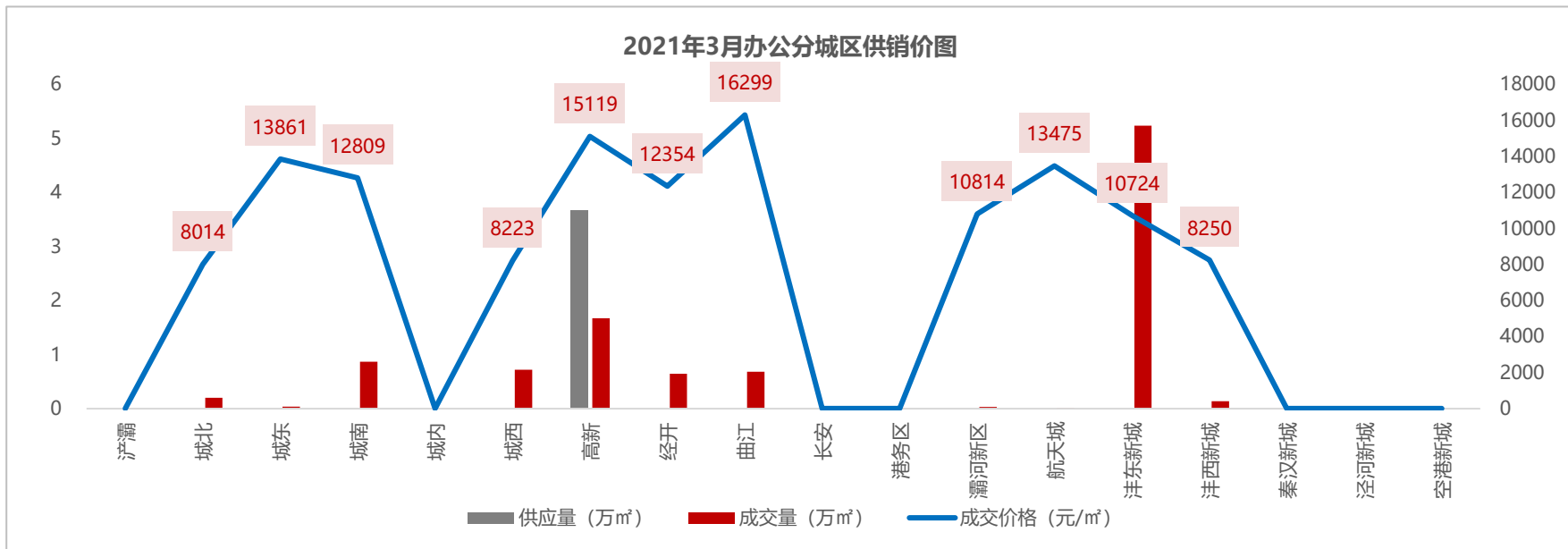
本月办公成交均价11845元/㎡，环比下降30.3%，同比下降10.4%

2019-2021年月度办公成交价走势图



新房市场/分物业表现/办公物业

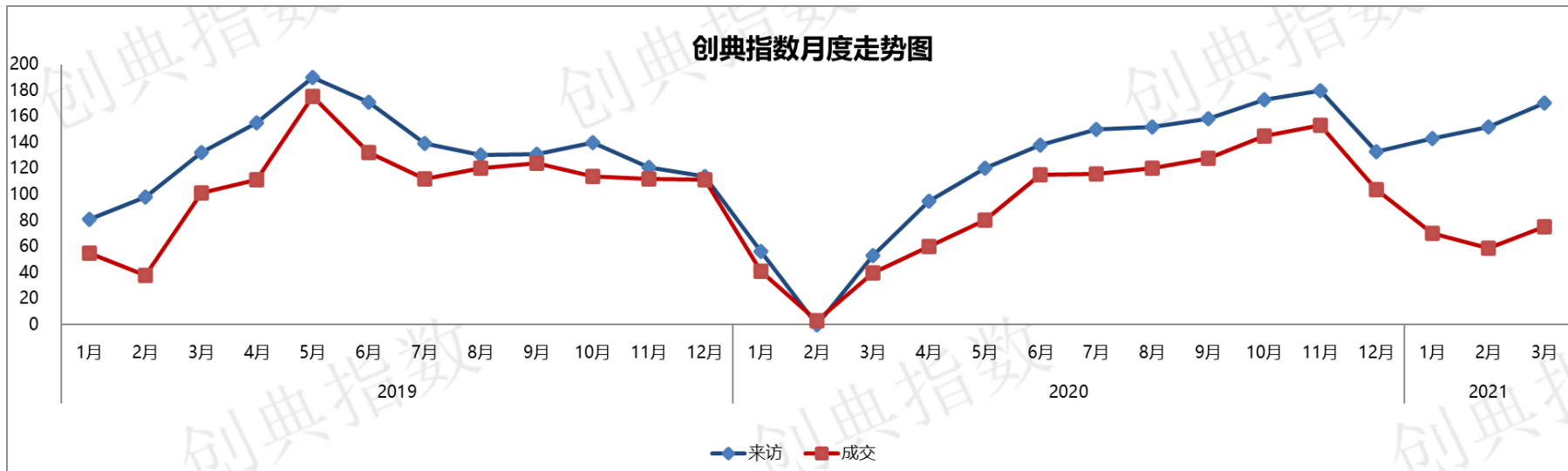
高新以3.7万m²的供应量、沣东新城以5.2万m²的成交量居全市首位，曲江以16299元/m²的价格领跑



- 3月，西安办公仅高新有所供应，供应面积为3.7万m²；成交量排名前三的区域分别是沣东新城、高新、城南，成交面积分别为5.2万m²、1.7万m²、0.9万m²；
- 3月，西安办公成交均价排名前三的分别是曲江、高新、城东，成交均价分别为16299元/m²、15119元/m²、13861元/m²。

供应稳步放量，楼市到访量、成交量双双上涨，市场供需两旺

阳春三月，西安住宅供应稳步放量，置业需求也得到了集中爆发，楼市到访量、成交量同步增长。创典指数显示：到访指数172，环比上涨15%，成交指数72，环比上涨27%。

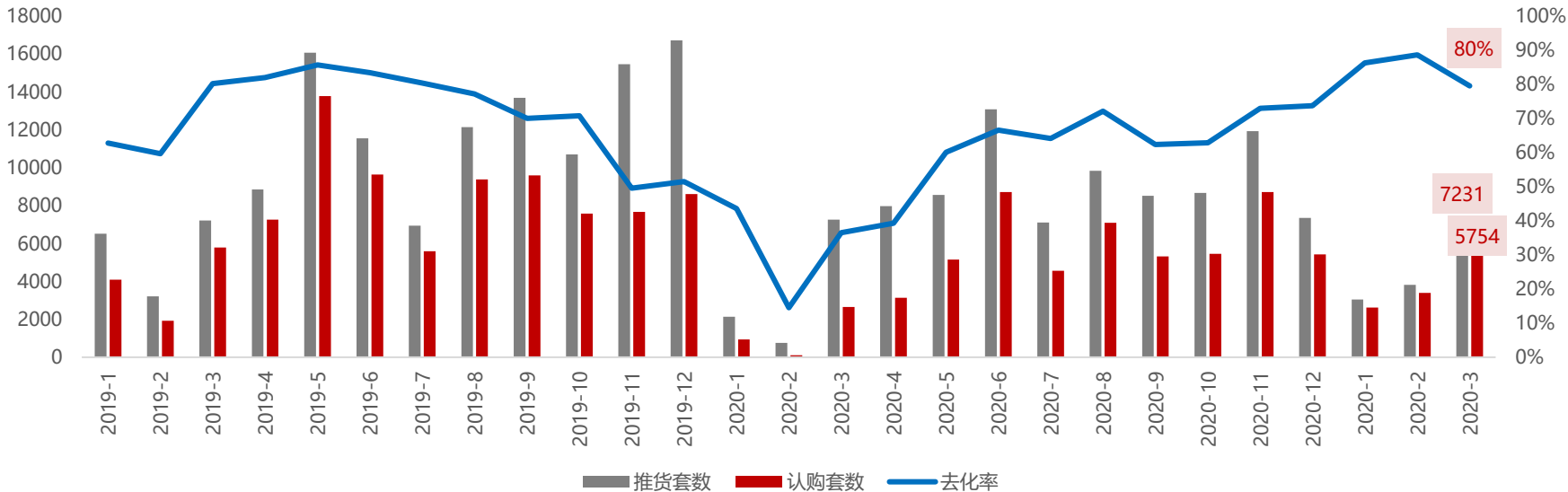


(关于创典指数：创典指数采用创典代理及竞品项目的案场实时数据，综合运用加权平均法换算得出。到访指数由各项目上客量换算得出，成交指数由各项目平均成交套数换算得出，旨在专业、实时、精准的反映市场一线动态。)

本月西安开盘项目个数、推货量、成交量全线上涨，整体去化率回落至80%

据创典重点项目监测，3月全市共有29个项目举行开盘活动，较上月增加16个项目，项目分布于浐灞、高新、泾河新城等区域，开盘总推货7231套，环比上涨89%，认购5754套，环比上涨70%，平均去化率80%，相比上月下降9个百分点。

2019-2021年月度开盘平均去化率走势图



本月供销均大幅上扬，去化率表现各异：主城区高位维稳为89%；外围城区锐减至48%

2019-2021年主城区月度开盘去化率走势图



2019-2021年外围城区月度开盘去化率走势图



- 主城区：3月，主城区开盘项目20个，推货量5535套，环比上涨79%，成交量4934套，环比上涨75%，整体去化率89%，相比上月下降2%；
- 外围城区：3月，外围城区开盘项目9个，推货量1696套，环比上涨132%，成交量820套，环比上涨44%，整体去化率48%，相比上月下降30%。

备注：主城区：浐灞、城北、城南、城西、城东、高新、经开、曲江、港务区、航天城、长安、灞河新区

外围城区：沣东、沣西、秦汉、泾河、空港、高陵、临潼、鄠邑等

新房市场/创典数据/开盘监测

开盘日期	区域	项目名称	建筑类型	推售楼栋	开盘方式	户型	推货量	认筹量	认购量	去化率	成交均价 (元/m ²)	装修类型
3.6	城南	合景汇峰	平层公寓	1#	自行开盘	一室	300	—	180	60%	11000	毛坯
	沔西新城	科为城熙府	小高层	2#	自行开盘	三室	68	—	68	100%	18550	精装
3.7	涇河新城	雅居乐北城雅郡	高层	5#	自行开盘	三室	77	—	66	86%	10900	精装
			洋房	3#		三室	40		32	80%	11900	精装
3.8	浐灞	龙腾万都汇	高层	11#	摇号开盘	三室	52	937	52	100%	11298	毛坯
3.8-3.9	航天城	山水美树	洋房	2#-5#,7#,11#-16#	摇号开盘	两室,三室,四室	424	18596	398	94%	15368	毛坯
3.10	涇河新城	西咸城投新华阙	小高层	6#	自行开盘	三室	96	—	16	17%	11500	精装
3.11	涇河新城	黄冈学府城	高层	18#,19#	自行开盘	三室	256	180	96	38%	13000	精装
3.13	高新	高新尊贵壹方	平层公寓	B栋	自行开盘	一室	140	—	116	83%	14500	毛坯
3.14	经开	隆源国际城	高层	30#,31#	自行开盘	三室	432	235	392	91%	13592	精装
	沔东新城	莱安万莱逸宸	高层	2#	自行开盘	三室	60	—	43	72%	19333	精装
3.13-3.14	涇河新城	东望冠誉	平层公寓	4#	自行开盘	一室	753	—	209	28%	6850	毛坯
				1#		一室					7500	毛坯
3.19	浐灞	碧桂园香海湾1号	高层	35#	自行开盘	三室,四室	132	115	130	98%	19311	精装
3.20	鄂邑	德信西宸府	高层	5#	自行开盘	三室	153	—	117	76%	11000	精装
			小高层	8#		四室	32		18	56%	12900	精装
	浐灞	碧桂园阅江府	小高层	20#	自行开盘	四室	64	54	49	77%	21625	精装


新房市场/创典数据/开盘监测

开盘日期	区域	项目名称	建筑类型	推售楼栋	开盘方式	户型	推货量	认筹量	认购量	去化率	成交均价 (元/㎡)	装修类型
3.21	城南	新城首府	高层	7#,9#	自行开盘	三室	172	95	127	74%	19190	精装
			小高层	8#		三室,四室	34		15	44%	20637	精装
	高新	书香云锦	平层公寓	1#	自行开盘	一室	535	—	242	45%	34500	精装
3.24-3.25	曲江	中海曲江大城	小高层	14#,16#	摇号开盘	三室,四室	216	6708	216	100%	16983	毛坯
			洋房	25#		四室,跃层	20		20	100%	24517	毛坯
3.25-3.26	浐灞	旭辉国宸府	高层	1#,2#	摇号开盘	三室	264	775	264	100%	18376	精装
3.27	浐灞	自然界	大平层	1#	摇号开盘	四室	38	45	27	71%	33317	精装
	高新	卓越坊	高层	4#	摇号开盘	三室,四室	104	450	104	100%	17154	精装
3.25-3.27	浐灞	高科麓湾国际社区	高层	2#,3#	摇号开盘	三室,四室	528	10373	528	100%	12320	毛坯
3.28	沣东新城	融创海逸长洲	小高层	9#,12#	自行开盘	四室	113	103	113	100%	26661	精装
3.27-3.29	高新	高新智尚	高层	1#	摇号开盘	一室,两室	424	1896	397	94%	15848	毛坯
3.29-3.30	城东	龙湖天曜	高层	6#,7#,8#	摇号开盘	三室,四室	396	1471	396	100%	17597	精装
3.30	沣东新城	湖光山色锦绣	洋房	21#,24#	自行开盘	四室,跃层	48	21	42	88%	27000	毛坯
3.31	港务区	招商城市主场	高层	5#,11#	摇号开盘	三室	276	1307	276	100%	13540	精装
			小高层	10#		三室	68		68	100%	14830	精装
	浐灞	龙湖春江天序	洋房	7#,9#	自行开盘	三室,四室	46	55	67	78%	17753	精装
	城东	红星天铂	高层	1#,2#	摇号开盘	四室	310	2042	310	100%	18372	精装
大平层			9#	两室,三室		64	64		100%	21159	精装	
3.30-3.31	港务区	融创时代奥城	高层	1#-6#	摇号开盘	三室	496	4650	496	100%	14034	精装



Part 04

房企表现

- 房企排行
 - 房企动态
 - 重点项目研究
- 

房企表现/房企排行

1季度前十房企总销额同比上涨69%，交大科技创新港、融创、绿城位居排行榜前三甲

2021年1季度西安前十房企总销额275.1亿元，同比上涨69%，房企总销售面积206.93万 m^2 ，同比上涨75%，交大科技创新港、融创中国、绿城中国位居榜单前三甲。

2021年1季度房企成交金额排行TOP10

排名	房企名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万 m^2)	成交套数 (套)	成交均价 (元/ m^2)
1	西咸新区交大科技创新港发展有限公司	50.86	49.93	2919	10188
2	融创中国	44.34	25.44	2184	17430
3	绿城中国	34.06	27.52	2699	12375
4	金辉集团	30.69	19.40	2260	15816
5	绿地控股	29.64	25.72	2611	11522
6	碧桂园集团	24.73	11.52	694	21477
7	万科地产	18.46	19.19	4252	9624
8	中海地产	14.89	9.85	1426	15118
9	中南置地	13.88	11.45	1320	12127
10	招商地产	13.56	6.91	856	19636
全市		677.33	512.89	21508	13178

2020年1季度房企成交金额排行TOP10

排名	房企名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万 m^2)	成交套数 (套)	成交均价 (元/ m^2)
1	万科地产	39.64	29.41	2816	13478
2	华润置地	23.66	16.22	1764	14588
3	融创中国	22.45	16.46	3069	13641
4	绿地控股	16.30	14.10	1756	11565
5	碧桂园集团	13.58	7.89	551	17213
6	绿城中国	11.68	9.51	795	12283
7	中国恒大集团	11.36	9.89	1072	11488
8	中海地产	9.50	5.41	338	17552
9	中南置地	7.50	4.77	347	15714
10	保亿集团	7.23	4.61	230	15680
全市		341.15	267.54	30184	12751

房企表现/房企动态

本月碧桂园、融创、招商蛇口、金地纷纷发布境内融资计划，保利地产、首创置业开启股权转让，拉开行业整合帷幕



3月9日，据深交所披露，碧桂园地产拟发行20亿元公司债券，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权



3月17日，据北京产权交易所消息，保利旗下公司保利（青岛）实业有限公司拟转让青岛广嘉置业有限公司85%股权，转让底价1501万元



3月22日，据北京产权交易所消息，首创集团拟转让北京同创置地房地产开发有限公司45%股权，转让底价319.2万元



3月18日，据上清所消息，金地（集团）股份有限公司拟发行2021年度第三期中期票据，本期债券拟发行金额15亿元，发行期限3年



3月24日，据上清所消息，招商蛇口拟发行2021年度第二期超短期融资券，本期债券拟发行金额30亿元，发行期限180天



3月30日，据深交所消息，融创中国拟发行2021年公司债券（第二期），本期公司债发行规模不超过20亿元（含）



龙湖天曜—基础信息

城东幸福林带旁，西安首个双地铁TOD综合体项目，“区位、配套、产品力、TOD”为项目核心竞争力



项目基础信息			
项目地址	城东万寿路和兴工东路交汇处西南角		
开发商	龙湖地产		
占地面积	85亩	容积率	2.8
建筑面积	21.5万方	绿化率	35%
物业类型	高层/洋房	装修情况	精装
户型面积	高层110-143m ² 洋房143-170m ²	价格	高层17579元/m ²
项目配套	<p>【高规商圈】龙湖天曜的天街、幸福林带商业金街、银泰（幸福林带上）、万和城、龙湖香醍天街、益田假日购物中心、立丰国际购物广场</p> <p>【尖端医疗】西京医院、唐都医院、陕西省第四人民医院、西安北方医院等</p> <p>【多维交通】项目接驳8号线和7号线王家坟站、1.5公里处1、8号线交汇处</p> <p>【优质教育】陕汽二校、西光实验小学、西光实验小学韩森寨分校、西光中学、黄河中小学、昆仑中小学、华山中小学、秦川中小学</p>		

龙湖天曜—项目规划

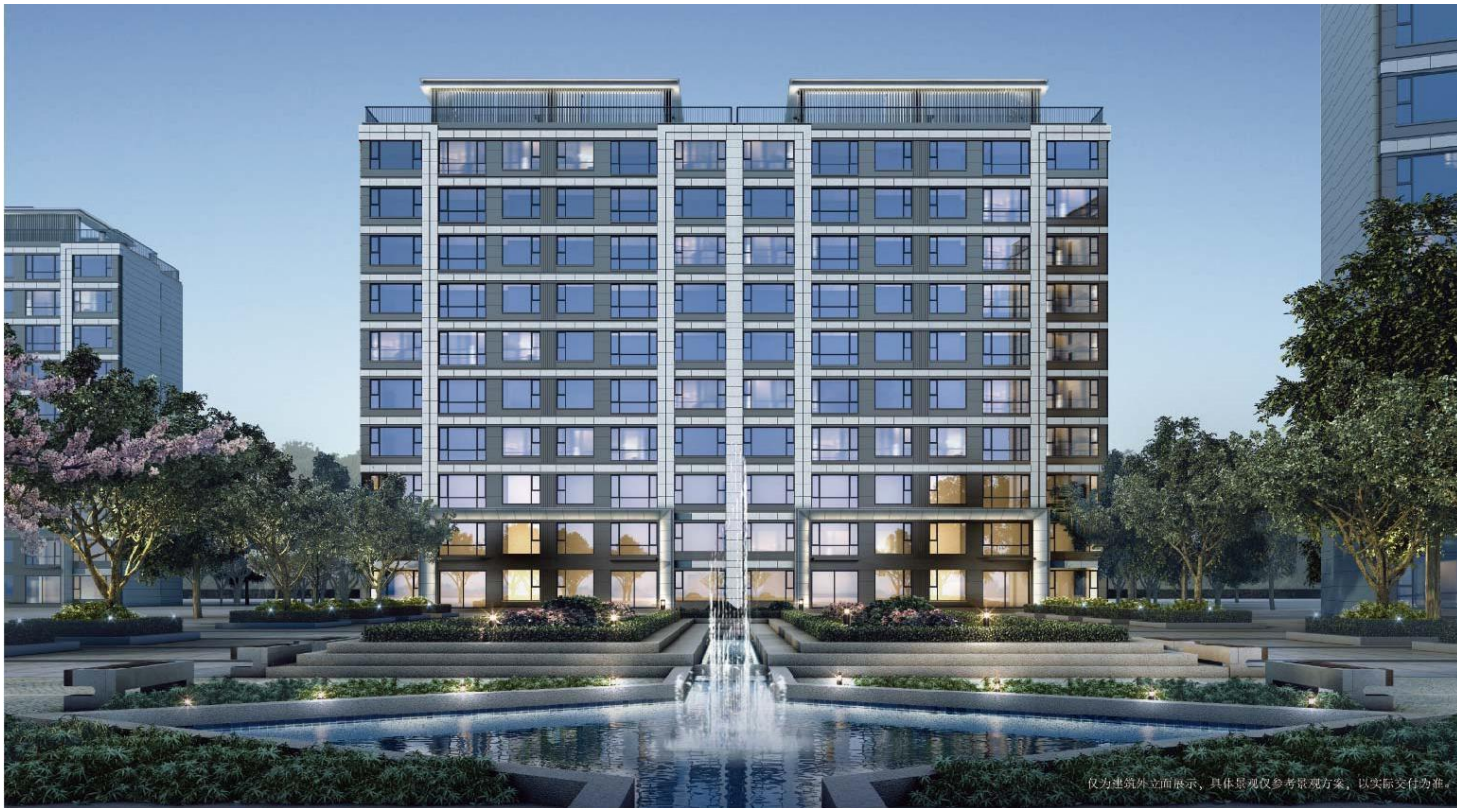
项目总占地138亩，涵盖10万m²龙湖天街商业、住宅、SOHO公寓、高品质写字楼等全功能业态，其中住宅占地面积85亩，规划8栋高层、4栋洋房以及一所幼儿园，高层总高20-26F，2T3/2T4设计，主力产品为110-127m²三室；洋房总高10-11F，2T2设计，主力产品为143-170m²四室，产品整体定位偏改善



物业	楼栋数	层数	单元数	梯户比	户型	面积 (m ²)	套数	占比
高层	1#、6#、9#、10#、11#、13#	21F/22F/26F	1	2T4	三室	110	282	24%
					三室	127/125	141	12%
					四室	143	141	12%
	7#、8#、12#	26F	2	2T3	四室	143	146	12%
					三室	110	138	12%
					三室	127/125	146	12%
洋房	2#、3#、6#	10F/11F	2/3	2T2	四室	143	96	8%
					四室	170	80	8%
合计							1170	100%

龙湖天曜—外立面

项目秉承龙湖TOP级天字系作品基因，选用三玻两腔LOW-E玻璃，辅以高硬度铝型材及金属框架，营造现代典雅建筑立面风格



仅为建筑外立面展示，具体景观仅参考景观方案，以实际交付为准。

龙湖天曜一户型

高层户型产品独立分区设计，南北通透，三开间朝南、布局方正

洋房户型产品玄关+U型厨房设计、家政阳台设置



高层：110m² 三室两厅两卫



高层：110m² 三室两厅两卫



高层：127m² 三室两厅两卫



高层：125m² 三室两厅两卫



高层：143m² 四室两厅两卫



高层：143m² 四室两厅两卫



洋房：143m² 四室两厅两卫

龙湖天曜一样板间



龙湖天曜—精装标准

精装标准	
玄关	地砖：萨米特(或同档次品牌)、墙纸：特普丽(或同档次品牌)、顶棚涂料：三棵树(或同档次品牌)、局部石膏线、筒灯：欧普(或同档次品牌)、灯泡：国产品牌(或同档次品牌)、玄关柜：玛格(或同档次品牌)、开光面板：罗格朗(或同档次品牌)、插座含面板：罗格朗(或同档次品牌)、彩色可视对讲：千丁
客厅	地砖：萨米特(或同档次品牌)、地砖(波打线)：萨米特(或同档次品牌)、墙纸：特普丽(或同档次品牌)、背景墙：BTP(或同档次品牌)、顶棚涂料：三棵树(或同档次品牌)、局部石膏线、筒灯：欧普(或同档次品牌)、射灯：欧普(或同档次品牌)、灯带：欧普(或同档次品牌)、灯泡：国产品牌(或同档次品牌)、铝合金玻璃窗(耐火窗除外)、中央空调、新风、开光含面板：罗格朗(或同档次品牌)、插座含面板：罗格朗(或同档次品牌)、信息(网络)接口：罗格朗(或同档次品牌)、紧急报警按钮：罗格朗(或同档次品牌)
主卧	实木复合地板：生活家(或同档次品牌)、墙纸：特普丽(或同档次品牌)、顶棚涂料：三棵树(或同档次品牌)、局部石膏线、射灯：欧普(或同档次品牌)、灯带：欧普(或同档次品牌)、灯泡：国产品牌(或同档次品牌)、户内复合木门：木年华(或同档次品牌)、铝合金玻璃窗(耐火窗除外)、中央空调、新风、开光含面板：罗格朗(或同档次品牌)、插座含面板：罗格朗(或同档次品牌)、信息(网络)接口：罗格朗(或同档次品牌)
次卧1	实木复合地板：生活家(或同档次品牌)、墙纸：特普丽(或同档次品牌)、顶棚涂料：三棵树(或同档次品牌)、局部石膏线、户内复合木门：木年华(或同档次品牌)、铝合金玻璃窗(耐火窗除外)、中央空调、新风、开光含面板：罗格朗(或同档次品牌)、插座含面板：罗格朗(或同档次品牌)、信息(网络)接口：罗格朗(或同档次品牌)
次卧2	实木复合地板：生活家(或同档次品牌)、墙纸：特普丽(或同档次品牌)、顶棚涂料：三棵树(或同档次品牌)、局部石膏线、户内复合木门：木年华(或同档次品牌)、铝合金玻璃窗(耐火窗除外)、中央空调、新风、开光含面板：罗格朗(或同档次品牌)、插座含面板：罗格朗(或同档次品牌)、信息(网络)接口：罗格朗(或同档次品牌)
走道	地砖：萨米特(或同档次品牌)、墙纸：特普丽(或同档次品牌)、顶棚涂料：三棵树(或同档次品牌)、局部石膏线、筒灯：欧普(或同档次品牌)、开光含面板：罗格朗(或同档次品牌)、插座含面板：罗格朗(或同档次品牌)
厨房	地砖：萨米特(或同档次品牌)、墙砖：萨米特(或同档次品牌)、陶瓷背板：BTP(或同档次品牌)、筒灯：欧普(或同档次品牌)、户内铝合金玻璃门：木年华(或同档次品牌)、铝合金玻璃窗(耐火窗除外)、抽油烟机：西门子(或同档次品牌)、燃气灶/西门子(或同档次品牌)、厨盆：弗兰卡(或同档次品牌)、厨盆龙头：弗兰卡(或同档次品牌)、橱柜：玛格(或同档次品牌)、凉霸：鼎美(或同档次品牌)、洗碗机：西门子(或同档次品牌)、开光含面板：罗格朗(或同档次品牌)、插座含面板：罗格朗(或同档次品牌)
主卧	地砖：萨米特(或同档次品牌)、墙砖：(或同档次品牌)、小夜灯：罗格朗(或同档次品牌)、筒灯：欧普(或同档次品牌)、户内复合玻璃木门：木年华(或同档次品牌)、铝合金玻璃窗(耐火窗除外)、面盆：科勒(或同档次品牌)、面盆龙头：科勒(或同档次品牌)、淋浴花洒：科勒(或同档次品牌)、马桶：科勒(或同档次品牌)、智能马桶盖：科勒(或同档次品牌)、浴室柜、镜柜：玛格(或同档次品牌)、淋浴隔断：朗斯(或同档次品牌)、风暖浴霸：鼎美(或同档次品牌)、厕所架：摩恩(或同档次品牌)、开光含面板：罗格朗(或同档次品牌)、插座含面板：罗格朗(或同档次品牌)
次卫	地砖：萨米特(或同档次品牌)、墙砖：(或同档次品牌)、小夜灯：罗格朗(或同档次品牌)、筒灯：欧普(或同档次品牌)、户内复合玻璃木门：木年华(或同档次品牌)、铝合金玻璃窗(耐火窗除外)、面盆：科勒(或同档次品牌)、面盆龙头：科勒(或同档次品牌)、面盆：科勒(或同档次品牌)、面盆龙头：科勒(或同档次品牌)、淋浴花洒：科勒(或同档次品牌)、马桶：科勒(或同档次品牌)、浴室柜、镜柜：玛格(或同档次品牌)、淋浴隔断：朗斯(或同档次品牌)、风暖浴霸：鼎美(或同档次品牌)、厕所架：摩恩(或同档次品牌)、开光含面板：罗格朗(或同档次品牌)、插座含面板：罗格朗(或同档次品牌)
阳台	地砖：萨米特(或同档次品牌)、内墙涂料：三棵树(或同档次品牌)、吸顶灯：欧普(或同档次品牌)、户内铝合金玻璃门：木年华(或同档次品牌)、铝合金玻璃窗(耐火窗除外)、插座含面板：罗格朗(或同档次品牌)

龙湖天曜—营销展示



示范区以“**OLD MEETS NEW**”为创作灵感，借由关中皮影戏与现代景观光影艺术进行高维度的融合，让审美性、包容性、承载感、现代感流动在空间的每一个细节，整体洋溢着东方韵味与时代设计感。顺应科技美学的当代趋势，整个动线将曲线空间与景观组团大胆穿插，通过**林光幻境、意境水庭、流光艺道、树影漫廊**四大功能景观区，凸显项目品质

龙湖天曜—营销推广

时间 2020年10月15日

项目面市



2020年10月30日

售楼部开放



2020年10月30日

首推前营销活动



2021年3月15日

首批次价格公示



2021年3月29日-3月30日

项目首推

项目于2021年3月17日取证, 3月25日公开摇号, 于3月29日-3月30日开盘, 开盘销售楼幢6#、7#、8#楼, 共396套, 总面积约50313.81㎡, 开盘去化396套, 去化率100%;



城市核心区域幸福林带旁，双地铁TOD综合体项目

项目位于幸福林带板块，无缝接驳8号线和7号线王家坟站，2公里内与5条线地铁线接驳P+R换乘线，坐拥全国最大城市林带——幸福林带景观、商业、轨道、教育、医疗资源，自身TOD综合体的开发模式，赋予项目稀缺价值；



龙湖集团——全国一线房企，高端品牌影响力

龙湖集团，全国品牌房企，业务涵盖地产开发、商业运营、租赁住房、智慧服务、房屋租售、房屋装修六大主航道业务。龙湖连续11年获“财富中国500强”，连续9年获“中国房地产开发企业综合实力10强”；



社区高低配，舒适宜居

项目总占地138亩、住宅占地面积85亩，整个项目共规划8栋高层住宅和4栋洋房，并配建有一所幼儿园和一座地上五层地下一层的龙湖天街；



龙湖一级物业资质，“满意+惊喜”服务模式

龙湖智慧服务以客户视角，以技术驱动，致力于城市空间营造与服务，秉承空间即服务(SaaS, Space as a Service)的理念，通过数据化、智能化，做连接人与空间的未来企业。

THANKS!

本报告的数据来源：本报告中所有数据均为创典资源信息中心采集整理，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。

• 若有任何疑问，请致电：029-88450100；

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>

• 欢迎各位客户给我司提出宝贵的意见和建议！

