

2021年

西安房地产市场周报

【4.26-5.9】

◀ 本周楼市看点 ▶

宏观环境

西安市相关部门联合发文，推行全域交房即交证工作，缩减购房时间成本，“左手钥匙右手房本”将成常态

土地市场

第17周至第18周，土地市场供应有所放缓，供应3宗，共计约25.6亩；土地成交市场依旧火热，成交7宗，溢价率最高达到140%

数据楼市

18周大西安商品房供应35.7万 m^2 ，环比小幅上扬，成交26.8万 m^2 ，环比降幅扩大，成交价14581元/ m^2 ，环比持续攀升

创典监测

4月26日至5月9日期间，西安合计13个项目开盘，整体推货3854套，去化量3679套，去化率95%

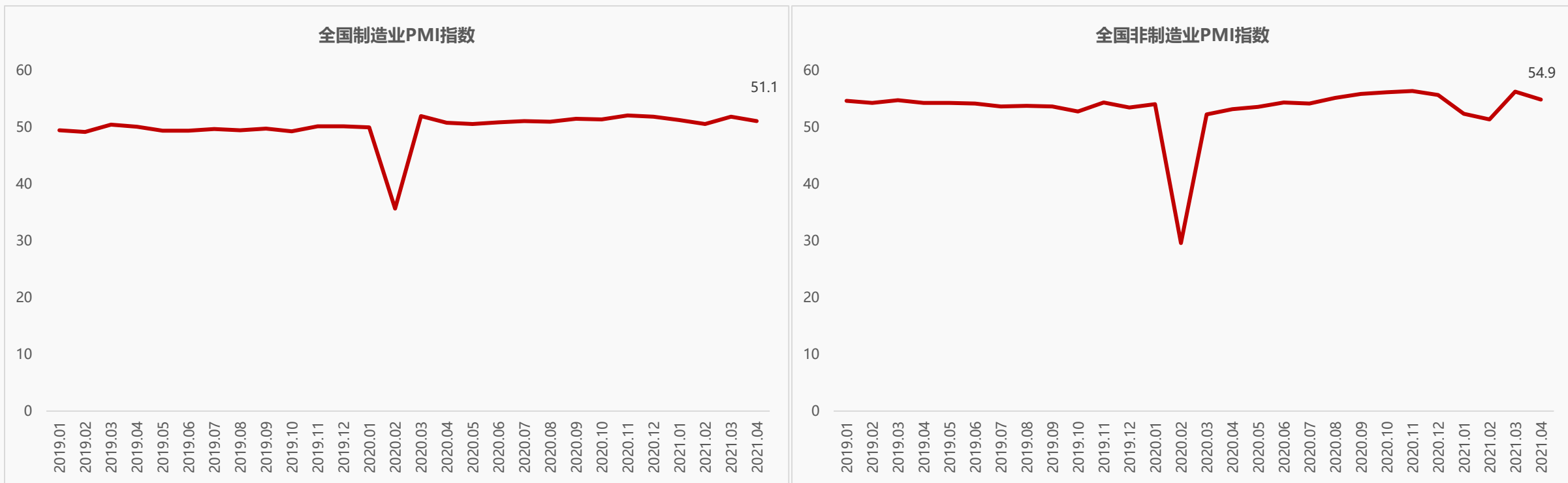
PART 01 宏观环境

- 宏观经济
- 楼市政策
- 行业资讯



1.1 经济环境

◆ 4月PMI指数虽有回落，但仍处于扩张区间，表明我国经济仍保持稳定恢复势头



创典解读：4月30日，国家统计局公布4月全国PMI运行情况，其中制造业PMI为51.1，低于上月0.8个百分点，非制造业PMI为54.9，环比上月下降1.4个百分点。本月相比3月制造业和非制造业PMI均出现一定程度的放缓态势，但该指数已连续14个月处在荣枯线上方，表明制造业继续保持扩张，经济继续保持稳定恢复势头。

◆ 住建部等6部门联合发文，7方面内容加强租赁市场监管，促进长租公寓行业健康稳定规范发展

4月26日，住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、公安部、市场监管总局、国家网信办、银保监会等6部门联合印发《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》，从从业管理、租赁经营、资金监管、消费贷款等七方面入手，加强住房租赁市场监管。

政策重点内容——

- 加强从业管理。从事住房租赁经营的企业和转租一定套（间）的自然人，应当依法办理市场主体登记，并在开展经营前向住房和城乡建设部门推送开业信息。
- 规范住房租赁经营行为。住房租赁企业应当将经营的房源信息纳入所在城市住房租赁管理服务平台，单次收取租金的周期原则上不超过3个月，支付房屋权利人的租金原则上不高于收取承租人的租金。
- 开展住房租赁资金监管。企业单次收取租金超过3个月，或单次收取押金超过1个月的，应当纳入住房租赁资金监管账户。城市住房和城乡建设部门会同金融监管部门建立住房租赁资金监管制度，强化日常监督管理。
- 禁止套取使用住房租赁消费贷款。企业不得利用承租人信用套取“租金贷”，不得诱导承租人使用“租金贷”。金融机构严格管理住房租赁消费贷款，加强授信审查和用途管理，对住房租赁企业加强名单式管理。
- 合理调控住房租金水平。租赁需求旺盛的大城市住房和城乡建设部门建立住房租金监测制度，定期公布不同区域不同类型租赁住房的市场租金水平。
- 妥善化解住房租赁矛盾纠纷。发挥相关部门、街道办事处、社区、行业协会作用，加强协同联动，综合运用多元调解机制，维护租赁当事人合法权益。
- 落实城市政府主体责任。建立多部门协同的住房租赁联合监管机制，将相关部门的监管工作纳入政府绩效考核体系。



创典解读：近两年来长租公寓行业频频出现爆雷、跑路现象，严重影响了租户和房东的权益，对于租赁市场的健康稳定发展造成了不良的影响，基于这样的背景，本次六部门联合发文加强租赁市场监管，进一步强调了今年工作的重点方向。政策全方位从租赁市场参与主体到租金水平进行了全面的管控，有利于促进长租公寓行业健康稳定规范发展，同时也促使长租公寓企业将未来的重点放在精细化运营上，提升服务水平和运营能力，确保企业、行业稳步发展。

◆ 西安市相关部门联合发文，推行全域交房即交证工作，缩减购房时间成本，“左手钥匙右手房本”将成常态

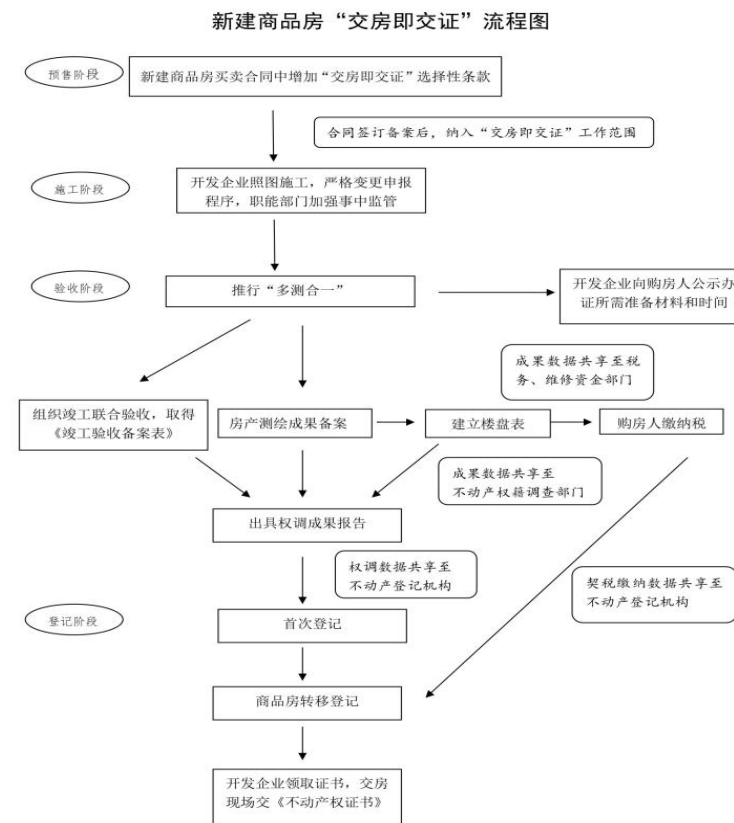
4月30日，西安市资源规划局各分局，各县资源规划局，各区县、开发区住建管理部门，各区县税务局，市不动产登记服务中心、市不动产登记档案管理中心、市不动产权籍调查中心、市房产交易管理中心发布关于印发《新建商品房“交房即交证”工作方案（试行）》的通知。

政策重点内容——

- 本方案适用于我市行政区域内城六区及所辖开发区新建商品房开发项目。自2021年5月1日起取得《商品房预售许可证》的开发项目应大力推行“交房即交证”工作，目前已取得《商品房预售许可证》且符合“交房即交证”的项目，开发企业可根据实际情况自愿申请。
- 已制定“交房即交证”方案的开发区可参照本方案优化执行，其他区（县）结合本地实际，参照执行。



创典解读：自去年11月以来，浐灞、高新、港务区、西咸新区沣西新城相继推行交房即交证试点工作，标志区域新建商品房进入交房即交证时代。此次通知的印发，将覆盖区域扩大至城六区乃至全市，极大缩减购房时间成本，“左手钥匙右手房本”将成常态。



1.3行业资讯

◆ 2021年秋季西安将投入使用42所幼儿园，新增1.45万个学位，均衡全市教育资源及城市发展水平

4月27日，西安市教育局透露，按照市委、市政府《西安市基础教育提升三年行动计划（2019-2021年）》部署，今年我市秋季开学计划投入使用新建、改扩建中小学及幼儿园共126所，新增学位10.8万个。其中幼儿园42所，新增1.45万个学位，新建幼儿园38所、改扩建幼儿园4所，公办幼儿园31所，民办幼儿园11所。

2021年秋季西安即将投入使用学校名单（幼儿园）							2021年秋季西安即将投入使用学校名单（幼儿园）						
序号	学校名称	区域	办学性质	建设性质	规模	增加学位（个）	序号	学校名称	区域	办学性质	建设性质	规模	增加学位（个）
1	盐店街幼儿园	碑林	公办	新建	6个班	180	22	新区幼儿园	周至	公办	改扩建	3个班	90
2	莲湖格芙特幼儿园	莲湖	民办	新建	6个班	180	23	四屯镇渭滨幼儿园	周至	公办	改扩建	3个班	90
3	雁塔区第十三幼儿园	雁塔	公办	新建	6个班	180	24	阳光里幼儿园	空港	公办	新建	9个班	270
4	先锋花园幼儿园	未央	公办	新建	12个班	360	25	启航鑫苑小区幼儿园	沣东	公办	新建	15个班	450
5	灞桥区第三幼儿园	灞桥	公办	新建	12个班	360	26	沣科花园第二幼儿园	沣东	公办	新建	18个班	540
6	中铁缤纷新城幼儿园	灞桥	公办	新建	4个班	120	27	西凹里村公租房项目配套幼儿园	沣东	公办	新建	3个班	90
7	高科绿水东城幼儿园	灞桥	公办	新建	12个班	360	28	芋域阳光二期幼儿园	沣东	公办	新建	15个班	450
8	阎良区第五幼儿园	阎良	公办	新建	12个班	360	29	大王镇第二幼儿园	沣西	公办	新建	18个班	540
9	栎阳街办第二幼儿园	临潼	公办	新建	12个班	360	30	联沣和园配套幼儿园	沣西	公办	新建	18个班	540
10	零口街办第二幼儿园	临潼	公办	新建	6个班	180	31	创新港第一幼儿园	沣西	公办	新建	18个班	540
11	恒大养生谷（一期）幼儿园	长安	民办	新建	6个班	180	32	金悦城幼儿园	沣西	公办	新建	12个班	360
12	合能长安城幼儿园	长安	民办	新建	24个班	720	33	周礼佳苑二期幼儿园	秦汉	公办	新建	9个班	270
13	海亮熙悦幼儿园	长安	民办	新建	14个班	420	34	沣东新城第七幼儿园	沣东	公办	新建	16个班	480
14	万科城润园幼儿园	长安	民办	新建	9个班	270	35	经开四幼	经开	公办	新建	15个班	450
15	中海长安府幼儿园	长安	民办	新建	9个班	270	36	雁翔新城A地块幼儿园	曲江	民办	新建	15个班	450
16	西崔家庄幼儿园	长安	公办	新建	12个班	360	37	湖城大境一号地幼儿园	曲江	民办	新建	9个班	270
17	恒大养生谷（一期南侧）居乐幼儿园	长安	民办	新建	22个班	660	38	中国铁建国际城二期幼儿园	曲江	民办	新建	26个班	780
18	忆江南幼儿园	长安	民办	新建	9个班	270	39	大华公园世家4#5#地块一期幼儿园	曲江	公办	新建	9个班	270
19	甘河中心幼儿园	鄠邑	公办	改扩建	6个班	180	40	城市之光南区一期幼儿园	曲江	公办	新建	15个班	450
20	苍游幼儿园	鄠邑	公办	改扩建	6个班	180	41	浐灞第十六幼儿园	浐灞	公办	新建	12个班	360
21	城北幼儿园	周至	公办	新建	12个班	360	42	刘郑幼儿园	浐灞	公办	新建	9个班	270

创典解读：丰富全市教育资源，缓解幼儿受教育压力。

1.3行业资讯

◆ 2021年秋季西安将投入使用64所小学，新增5.38万个学位，均衡全市教育资源及城市发展水平

今年西安市秋季开学计划投入使用新建、改扩建中小学及幼儿园共126所，新增学位10.8万个。其中小学64所，新增5.38万个学位，新建小学26所、改扩建小学38所，全部为公办小学。

2021年西安即将投入使用学校名单 (小学)							2021年西安即将投入使用学校名单 (小学)						
序号	学校名称	区域	办学性质	建设性质	规模	增加学位 (个)	序号	学校名称	区域	办学性质	建设性质	规模	增加学位 (个)
1	铁五小学	碑林	公办	改扩建	4个班	180	33	窑子头小学	高陵	公办	改扩建	6个班	270
2	报恩寺街小学	莲湖	公办	改扩建	9个班	405	34	井王小学	高陵	公办	改扩建	12个班	540
3	莲湖区第一学校	莲湖	公办	新建	36个班	1620	35	苏家小学	高陵	公办	改扩建	6个班	270
4	新建小学	灞桥	公办	改扩建	6个班	270	36	虎家小学	高陵	公办	改扩建	6个班	270
5	西航二校	未央	公办	改扩建	9个班	405	37	姜李小学	高陵	公办	改扩建	6个班	270
6	徐寨小学	未央	公办	改扩建	8个班	360	38	新建小学	高陵	公办	改扩建	6个班	270
7	惠育小学	未央	公办	改扩建	9个班	405	39	北孙小学	高陵	公办	改扩建	6个班	270
8	第一实验小学	未央	公办	改扩建	12个班	540	40	甘河中心学校	鄠邑	公办	改扩建	6个班	270
9	雁塔区第三小学	雁塔	公办	新建	36个班	1620	41	余姚小学	鄠邑	公办	改扩建	3个班	135
10	雁塔区第四小学	雁塔	公办	新建	24个班	1080	42	竹峪镇东寨小学	周至	公办	改扩建	2个班	90
11	雁塔区第五小学	雁塔	公办	新建	24个班	1080	43	孟村镇中心学校	蓝田	公办	改扩建	6个班	270
12	聚宝小学	阎良	公办	新建	12个班	540	44	汤峪镇高堡小学	蓝田	公办	改扩建	6个班	270
13	阎良区第三小学	阎良	公办	新建	24个班	1080	45	沔东新城第九小学	沔东	公办	新建	36个班	1620
14	临潼区实验小学	临潼	公办	改扩建	10个班	450	46	李家庄配套小学	沔西	公办	新建	36个班	1620
15	临潼区相桥小学	临潼	公办	改扩建	5个班	225	47	沔东路学校 (一期)	沔东	公办	新建	36个班	1620
16	临潼区任留小学	临潼	公办	改扩建	6个班	270	48	泾河第二小学	泾河	公办	新建	36个班	1620
17	临潼区新市小学	临潼	公办	改扩建	6个班	270	49	西安经开七小	泾河	公办	新建	36个班	1620
18	临潼区新丰小学	临潼	公办	改扩建	8个班	360	50	经开三小二期	经开	公办	改扩建	24个班	1080
19	太乙宫街道中心小学	长安	公办	改扩建	6个班	270	51	经开二小	经开	公办	改扩建	12个班	540
20	大学城附属小学	长安	公办	新建	42个班	1890	52	经开十四小	经开	公办	改扩建	6个班	270
21	长安区第四小学	长安	公办	新建	36个班	1620	53	曲江第一学校	曲江	公办	新建	48个班	2400
22	长安区第七小学	长安	公办	新建	24个班	1080	54	曲江第十六小学	曲江	公办	新建	36个班	1620
23	长安金茂府小学	长安	公办	新建	24个班	1080	55	曲江二小第一分校	曲江	公办	新建	36个班	1620
24	长安区第八小学	长安	公办	新建	30个班	1350	56	浐灞第一学校	浐灞	公办	新建	24个班	1080
25	高陵区城西小学	高陵	公办	新建	48个班	2160	57	浐灞第二小学	浐灞	公办	改扩建	24个班	1080
26	船张社区观澜小学	高陵	公办	新建	18个班	810	58	浐灞第六小学	浐灞	公办	新建	48个班	2160
27	银王中心小学	高陵	公办	改扩建	6个班	270	59	浐灞一小创新分校	浐灞	公办	新建	36个班	1620
28	草王小学	高陵	公办	改扩建	6个班	270	60	浐灞七小创新小学	浐灞	公办	新建	18个班	810
29	药惠小学	高陵	公办	改扩建	6个班	270	61	航空基地第一小学	航空基地	公办	改扩建	18个班	810
30	张卜中心小学	高陵	公办	改扩建	6个班	270	62	西安航天城第六小学	航天城	公办	新建	36个班	1620
31	安家中心小学	高陵	公办	改扩建	18个班	810	63	铁一中陆港小学	港务区	公办	改扩建	38个班	1710
32	徐吾小学	高陵	公办	改扩建	6个班	270	64	水流中心小学	港务区	公办	改扩建	12个班	540

创典解读：丰富全市教育资源，缓解少年儿童受教育压力。

1.3 行业资讯

◆ 2021年秋季西安将投入使用23所中学，新增3.72万个学位，均衡全市教育资源及城市发展水平

今年西安市秋季开学计划投入使用新建、改扩建中小学及幼儿园共126所，新增学位10.8万个。其中初中21所，新增3.09万个学位，新建初中15所、改扩建初中6所，全部为公办初中；高中4所，新增0.63万个学位，全为新建，除铁一中湖滨学校外，其余均为公办学校。

2021年西安即将投入使用学校名单（中学）							
序号	学校名称	区域	办学性质	教育程度	建设性质	规模	增加学位（个）
1	莲湖区第一学校	莲湖	公办	初中	新建	24个班	1200
2	东城第二中学	灞桥	公办	初中	新建	45个班	2250
3	西安市第62中学	灞桥	公办	初中	改扩建	9个班	450
4	灞桥区庆华中学	灞桥	公办	初中	改扩建	6个班	300
5	滦镇街道景民初级中学	长安	公办	初中	改扩建	6个班	300
6	长安区第四初级中学	长安	公办	初中	新建	39个班	1950
7	西安市铁一中湖滨学校（高中部）	长安	民办	高中	新建	30个班	1500
8	长安区大学城附属中学	长安	公办	初中	新建	39个班	1950
			公办	高中	新建	36个班	1800
9	高陵区泾渭中学	高陵	公办	初中	改扩建	3个班	150
10	高陵区城东初级中学	高陵	公办	初中	新建	48个班	2400
11	高陵区渭滨学校	高陵	公办	初中	新建	48个班	2400

2021年西安即将投入使用学校名单（中学）							
序号	学校名称	区域	办学性质	教育程度	建设性质	规模	增加学位（个）
12	蓝田县职业教育中心（尧山中学）	蓝田	公办	初中	改扩建	15个班	750
13	西咸新区沣西中学	沣西	公办	初中	改扩建	30个班	1500
14	西咸新区泾河新城第二学校	泾河	公办	初中	新建	36个班	1800
15	西咸新区第一初中	沣东	公办	初中	新建	24个班	1200
16	西安市创新港中学（完全中学）	沣西	公办	初中	新建	48个班	2400
			公办	高中	新建	24个班	1200
17	经开五中	经开	公办	初中	新建	48个班	2400
18	曲江第一学校	曲江	公办	初中	新建	24个班	1200
19	浐灞第一学校	浐灞	公办	初中	新建	30个班	1500
20	航空基地第一初级中学	航空基地	公办	初中	新建	24个班	1200
21	西安市航天城第二中学	航天城	公办	初中	新建	36个班	1800
22	国际港务区铁一中陆港初中	港务区	公办	初中	新建	36个班	1800
23	国际港务区铁一中陆港高中	港务区	公办	高中	新建	36个班	1800

创典解读：丰富全市教育资源，缓解青少年受教育压力。

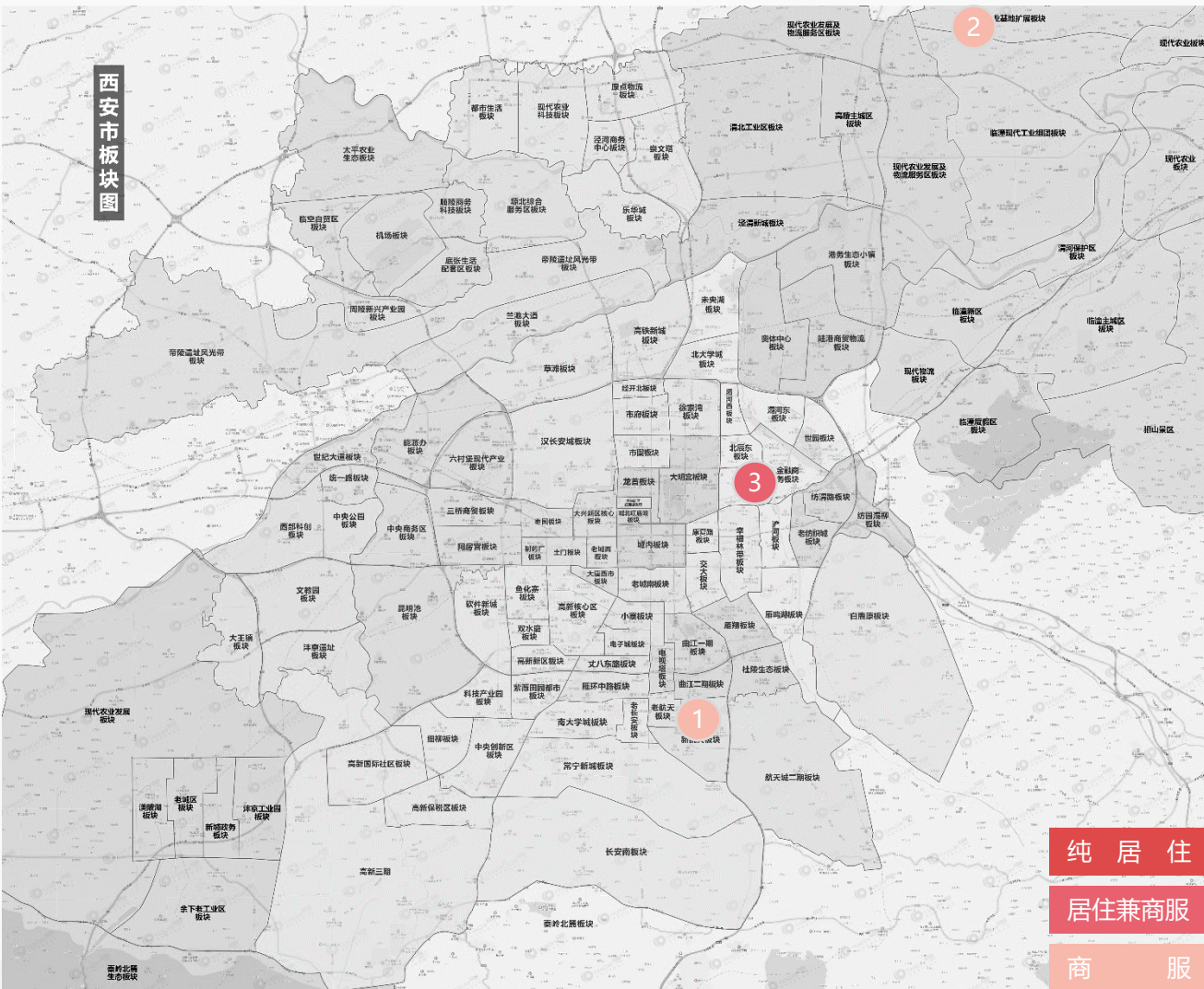
PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交
- 典型地块



2.1 土地供应

◆ 第17周至第18周经营性用地市场供应共3宗，其中商服用地2宗，商住1宗，分布于航天、阎良及浐灞区域，合计约25.6亩

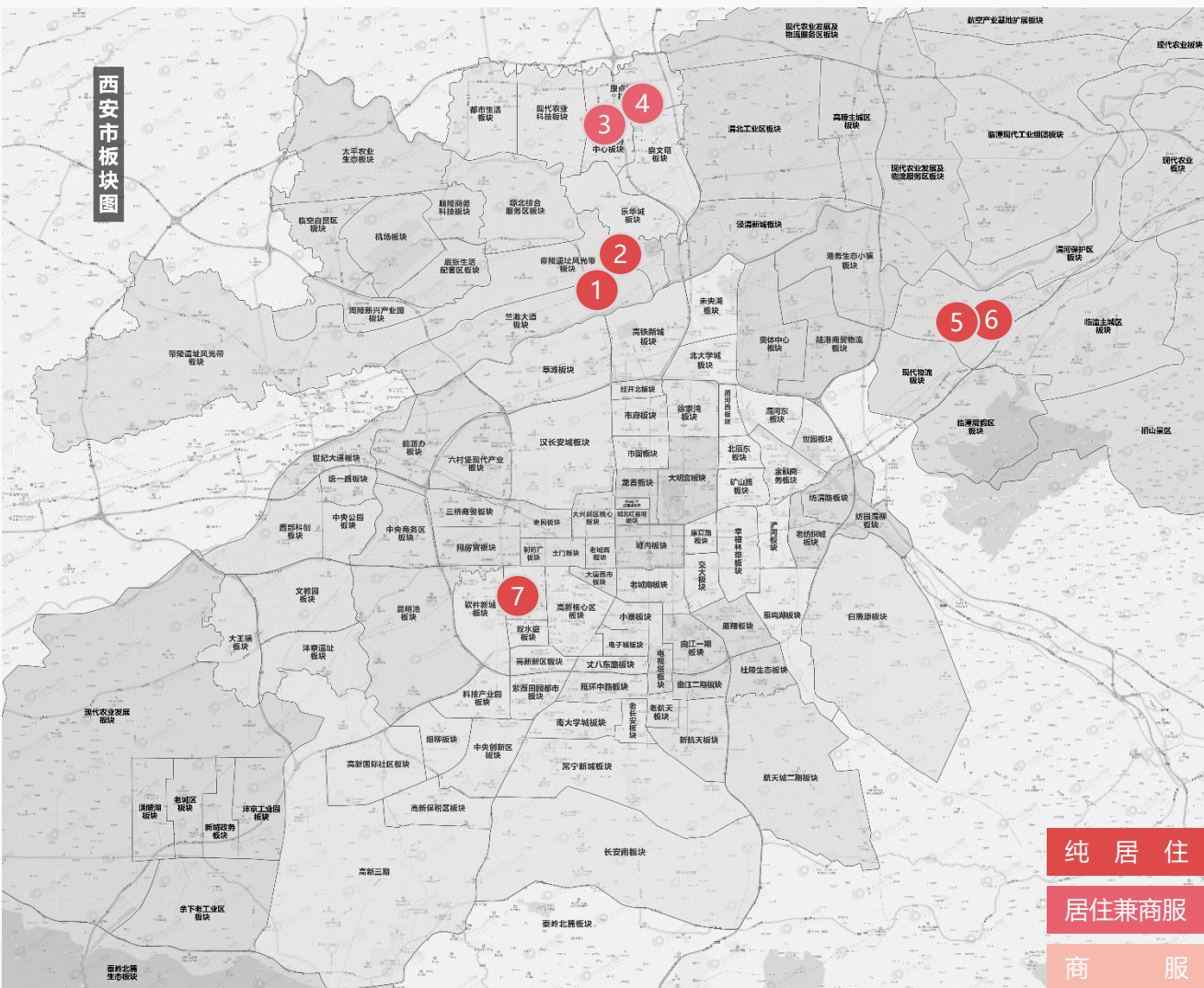


序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率	控规建面(万m ²)
1	航天	HT01-26-2-2	东长安街以南、神舟四路以东、星河路以北	3.7	商服	≤4.0	1.0
2	阎良	610114002006 GB00013W000 00000	阎良区前进西路以北、西安铁路局以南、以西	2.9	商服	6.07	1.2
3	浐灞	CB2-8-319-1	东二环以东、广安路以南	19	商住	≤8.74	11.0
合计				25.6	—	—	13.2

数据来源：创典数据库

2.2 土地成交

◆ 第17周至第18周经营性用地市场成交共7宗，主要集中在秦汉新城、泾河新城、临潼和高新；本周合计成交约575亩，整体亩单价769万元/亩，整体楼面地价4825元/m²



序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	成交价 (亿元)	亩单价 (万/亩)	楼面地价 (元/m ²)	溢价率	竞得人
1	秦汉新城	XXQH-YB07-24	秦汉新城天汉大道以北、怡魏街以南、汉高大道以东、韩家湾路以西	153.5	居住	16.6	1082	6493	140%	西咸新区中天房地产开发有限公司 (中天美好)
2	秦汉新城	XXQH-ZL05-40	兰池四路以南、文清路以北、尚智路以东、尚信路以西	157.7	居住	7.3	463	3470	3%	西安和添泽置业有限公司 (旭辉)
3	泾河新城	XXJH-CW03-11	泾河大道以南、正阳二路以东、崇文塔西街以北、正阳西一路以西	27.8	商服	0.4	160	800	0%	泾河新城实业发展有限公司
4	泾河新城	XXJH-JY05-37-A	井读路以南、学院路以北、秦龙二路以东	29.1	商服	0.3	120	514	0%	陕西西咸新区泾河新城城市建设投资有限公司
5	临潼	LT3-(55)-2-1	临潼区行者街办辖区秦汉南二路北侧、秦汉南一路南侧、芷渭东五路东侧	183.2	居住	18.8	930	6052	100%	高新地产
6	临潼	LT3-(55)-2-2	临潼区行者街办辖区秦汉南二路北侧、秦汉南一路南侧、芷渭东五路东侧	19	商服					
7	高新	GX3-34-3-5	西三环以东、经十四路以西、科技二路以北	4.7	居住	0.7	1512	4463	0%	陕西华久置业有限公司 (南飞鸿)
合计				575	—	44.1	769	4825	—	—

2.3 典型成交地块

◆ 该地块位于秦汉新城，约153.5亩，该地块在2019年11月、2020年8月两次挂牌，后终止出让，本次经过97轮竞价，最终由中天美好溢价140%竞得，楼面地价6493元/m²。区域内在售价格精装高层11500元/m²，毛坯叠拼13000-18000元/m²

地块名称	XXQH-YB07-24
地块位置	秦汉新城天汉大道以北、怡魏街以南、汉高大道以东、韩家湾路以西
面积	153.5
规划用途	居住
容积率	2.0/2.5
亩单价	1082万元/亩
楼面地价	6493元/m ²
地块周边在售均价	中梁壹号院：毛坯叠拼13000-18000元/m ² 西安恒大文化旅游城：精装高层11500元/m ²
竞得人	西咸新区中天房地产开发有限公司（中天美好）

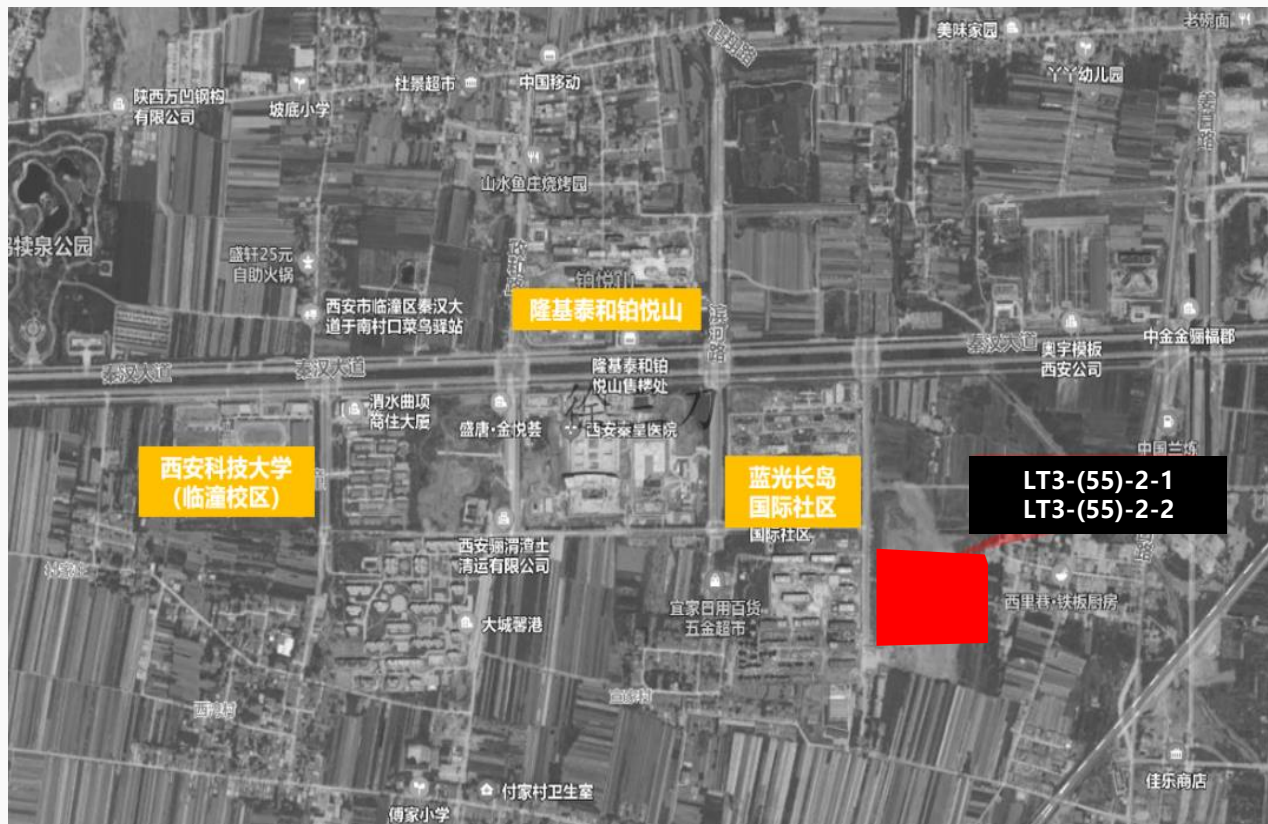
地块价值分析：宗地位于秦汉新城塬北板块，随着板块周边地铁、医疗、教育、商业配套逐渐落地成型，以及媲美曲江的生态优势，众多大牌房企相继入驻，区域价值快速提升，



2.3 典型成交地块

◆ 该地块位于临潼新区，约202亩，由高新地产以溢价率100%，**“现房销售”**，自持住宅1.5万m²竞得，楼面地价6052元/m²，刷新区域地价，区域内在售价格毛坯高层9000元/m²。

地块名称	LT3-(55)-2-1 LT3-(55)-2-2
地块位置	临潼区行者街办辖区秦汉南二路北侧、秦汉南一路南侧、芷渭东五路东侧
面积	LT3-(55)-2-1: 183.2 LT3-(55)-2-2: 19
规划用途	LT3-(55)-2-1: 居住 LT3-(55)-2-2: 商服
容积率	LT3-(55)-2-1: ≤2.44 LT3-(55)-2-2: ≤1.0
亩单价	930万元/亩
楼面地价	6052元/m²
地块周边在售均价	蓝光长岛国际社区: 毛坯高层9000元/m ²
竞得人	高新地产



地块价值分析：宗地位于临潼新区板块，距离临潼新区管委会2公里，距离地铁9号线芷阳广场站约2公里，周边3公里范围内有1所大学，西安科技大学（临潼校区），以及鸣犊泉公园、西安秦皇医院等配套。整体来看，板块目前生活配套匮乏，伴随着蓝光长岛社区、铂悦山等项目的交付，区域配套将逐渐完善中。

备注：该地块4月9日又发布恢复出让公告，并对出让方案做了补充条件要求：宗地出让设定最高限价14.2亿元，报价超过最高限价后，以最高限价为基础，转竞现房销售面积占可销售商品住宅建筑面积比例，起始比例1%，增幅1%；竞报现房销售面积占比达到100%的，转竞自持商品住宅建筑面积，起始比例1%，增幅1%，自持年限不少于10年。

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小幅上扬，成交量降幅扩大、价格持续攀升，其中西咸新区供应大涨、成交量降幅最大、价格涨幅最大

区域	主城区	西咸新区	近郊区域	合计
供应面积 (万m ²)	7.2	22.0	6.5	35.7
环比	-57%	208%	-40%	3%
同比	-83%	121%	160%	-33%
2020年周均值 (万m ²)	31.8	10.7	4.4	46.9
成交面积 (万m ²)	23.6	0.9	2.2	26.8
环比	-34%	-83%	-45%	-41%
同比	-6%	-89%	-39%	-29%
2020年周均值 (万m ²)	29.2	10.3	5.3	44.8
成交均价 (元/m ²)	15128	15273	8427	14581
环比	2%	8%	2%	3%
同比	6%	15%	-2%	8%
2020年均值 (元/m ²)	13855	12729	7606	12859
存量 (万m ²)	1192.6	427.7	248.2	1868.5
去化周期 (月)	9.2	9.4	10.6	9.4

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。

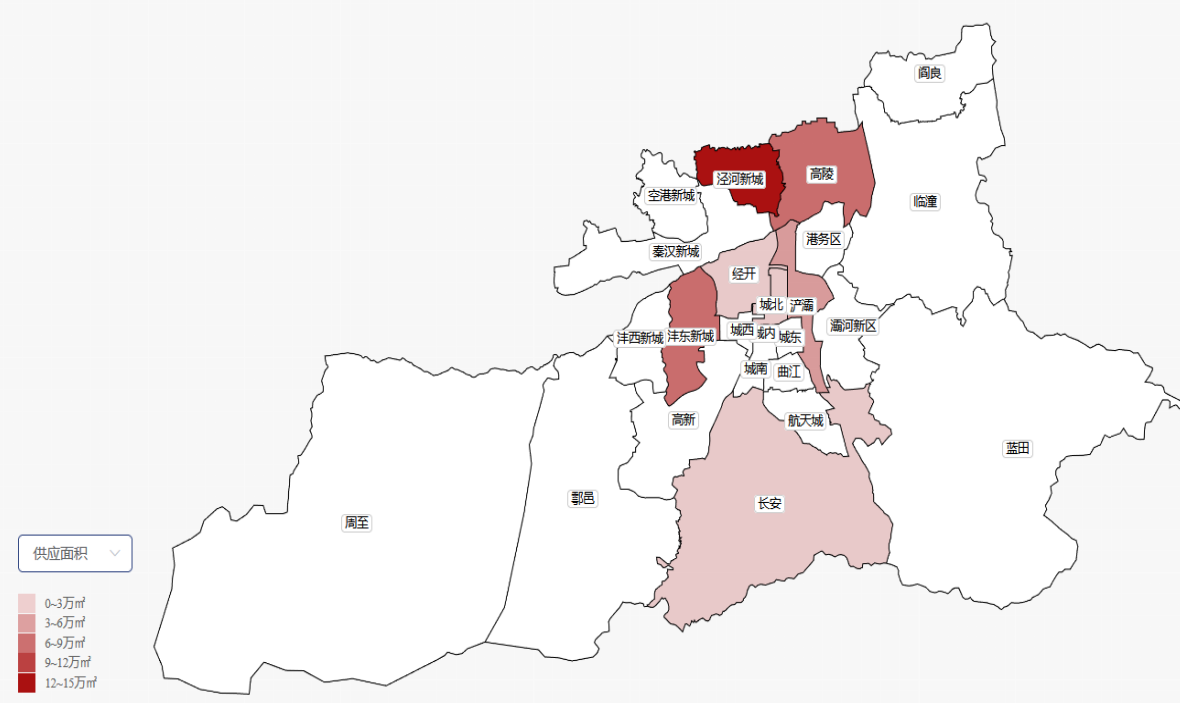
数据来源：房管局网签数据

3.1 商品房供销概况

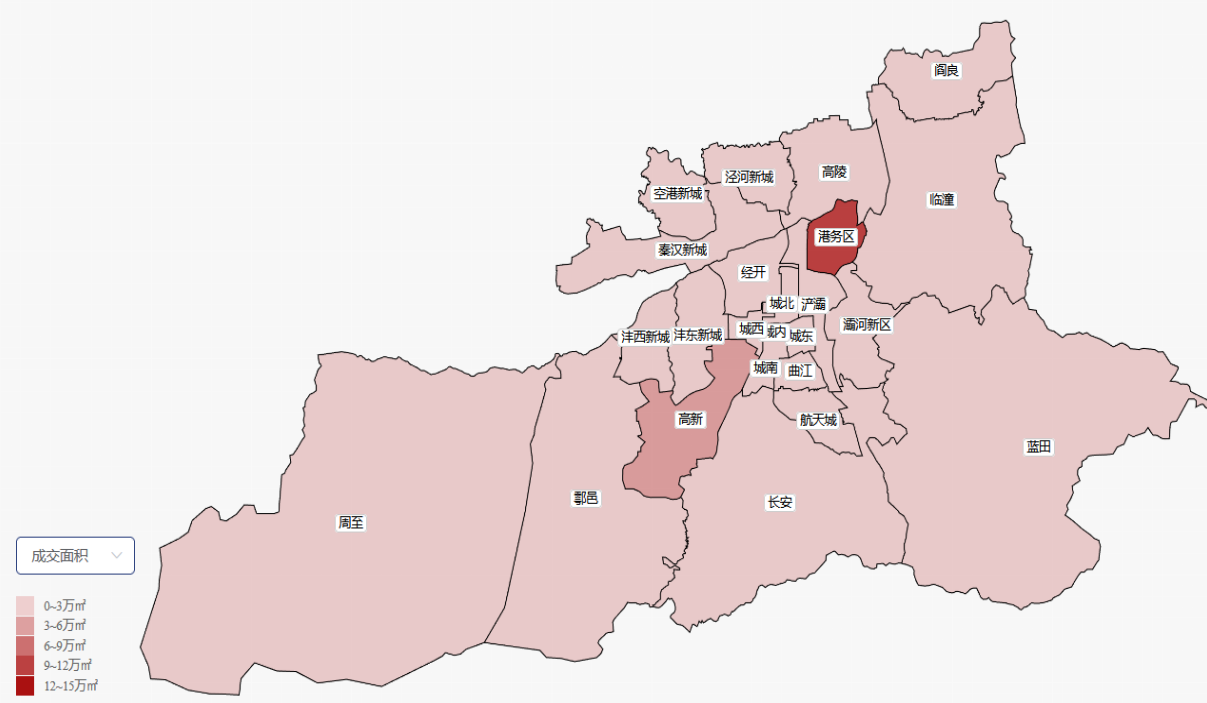
◆ 本周泾河新城以14.9万m²的供应量、港务区以10.2万m²的成交量位居全市供销之首

- **供应量方面：**本周泾河新城以14.9万m²供应量居首位，其次是沣东新城和高陵，分别供应7.1万m²和6.5万m²；
- **成交量方面：**本周港务区、高新和曲江居前三位，依次成交10.2万m²、3.9万m²和2.6万m²。

大西安商品房供应热力图



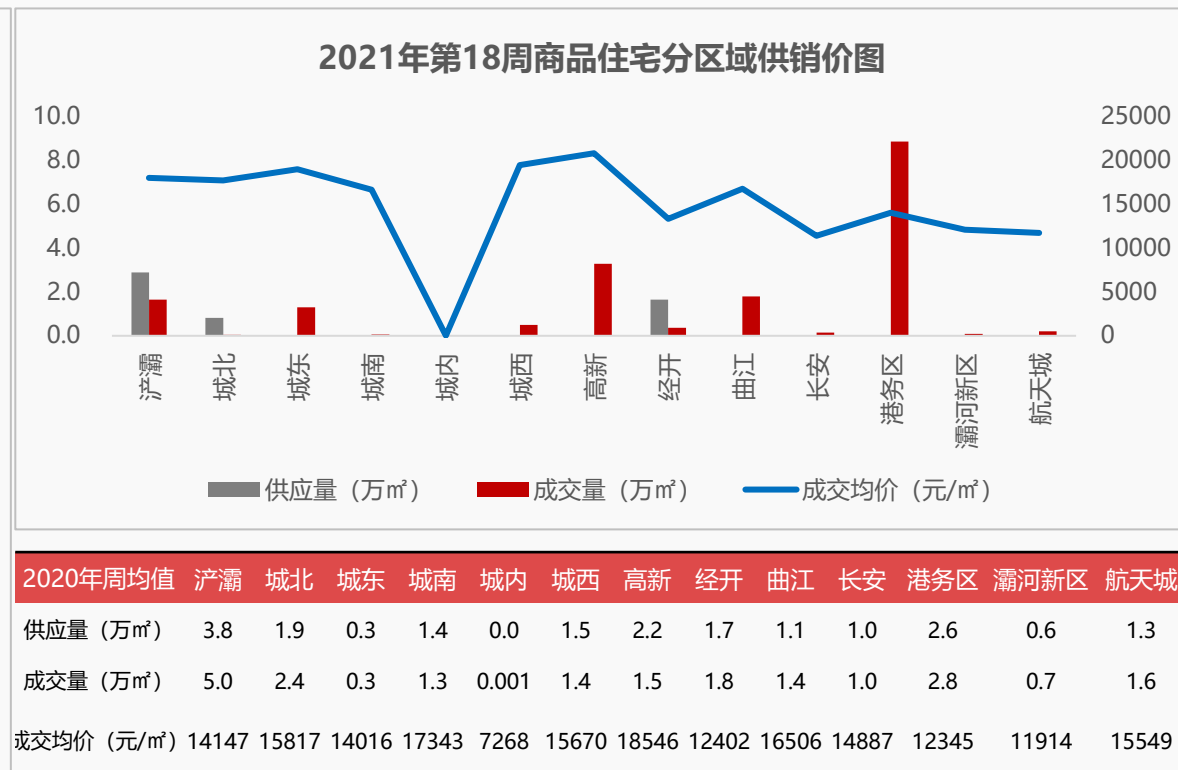
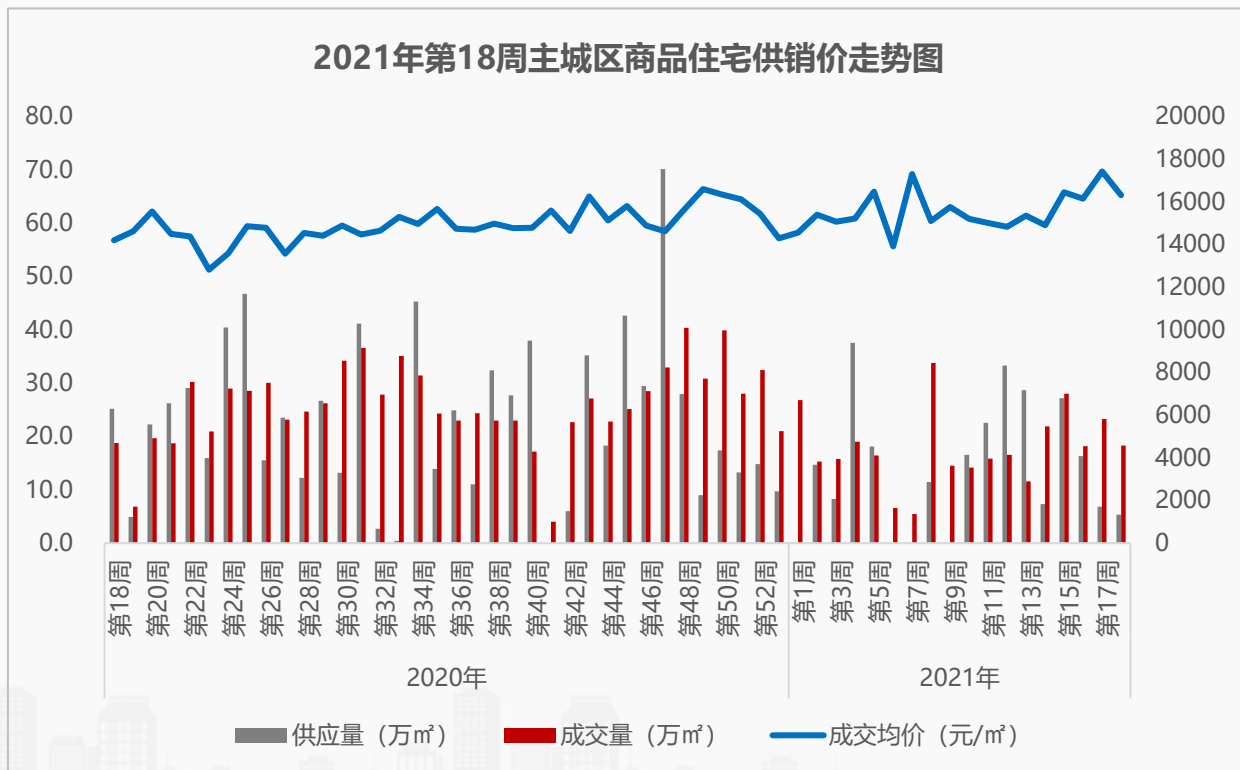
大西安商品房成交热力图



3.2 主城/住宅供销概况

◆ 本周主城区商品住宅供应持续下滑，成交量价齐跌；港务区、高新、曲江位居主城区成交前三

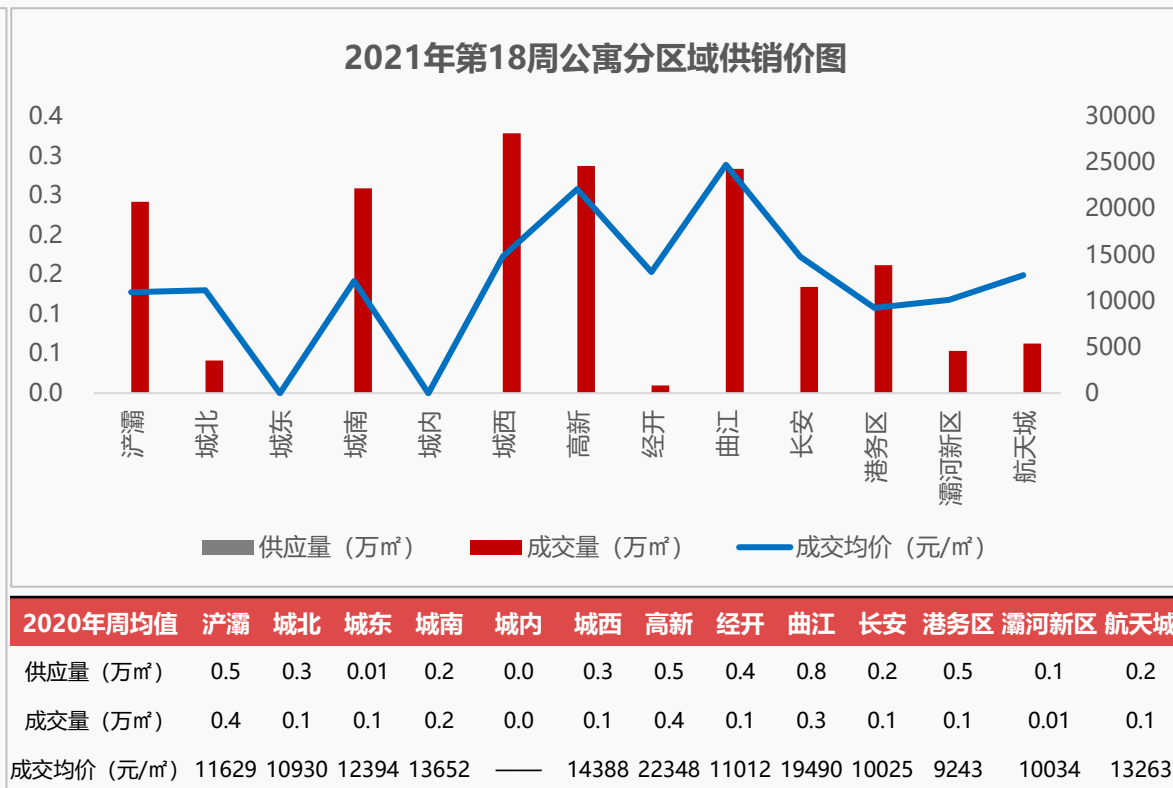
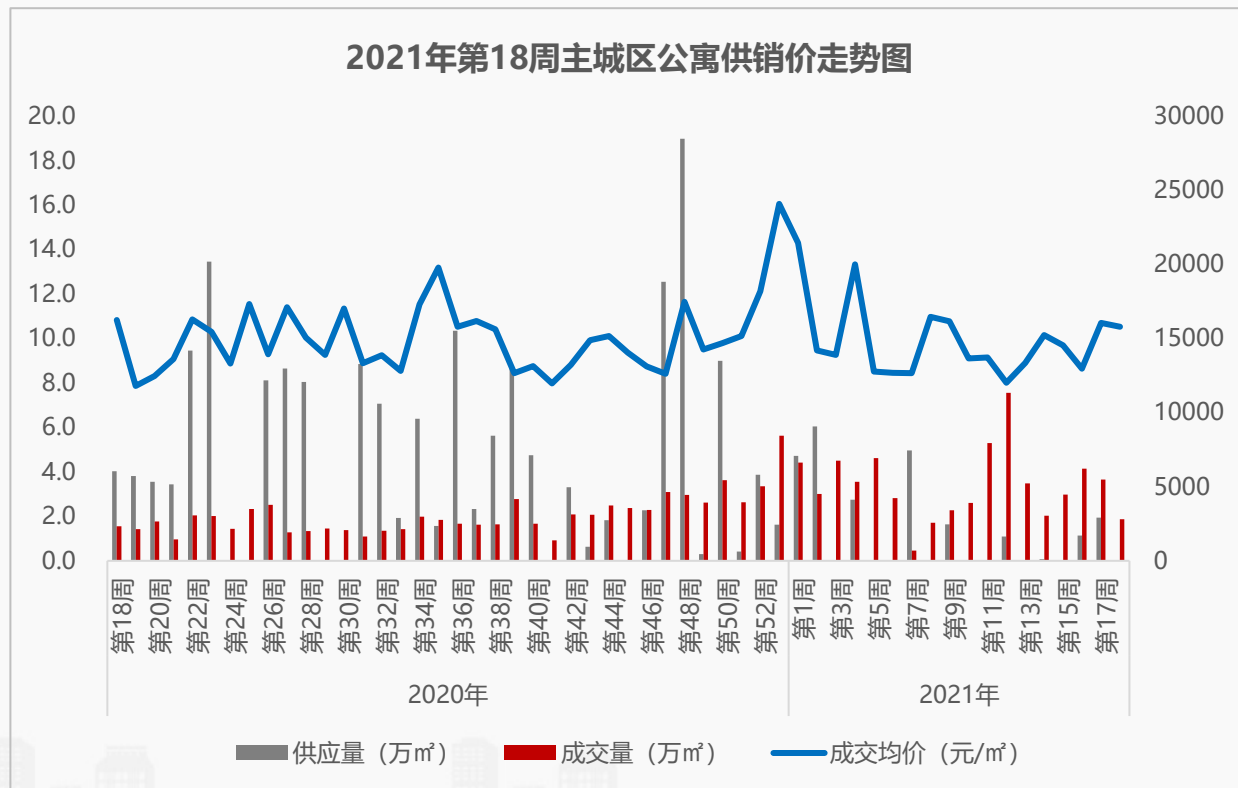
- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目3个，商品住宅新增供应397套、5.3万㎡，环比下降22.1%，同比下降78.8%，供应主要来自城北的华宇·锦绣长安、浐灞的高科麓湾国际社区、经开的龙湖·景粼天序；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量有所回落，商品住宅网签备案1484套、18.3万㎡，环比下降21.5%，同比下降2.6%，成交集中在港务区的融创·时代奥城及招商城市主场、高新的保利天悦、城东的红星·天铂、曲江的启迪·大院儿；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价16317元/㎡，环比下降6.3%，同比上涨14.9%。



3.2 主城/公寓供销概况

◆ 本周公寓无供应，成交量跌价平；城西、高新、曲江位居主城区成交前三

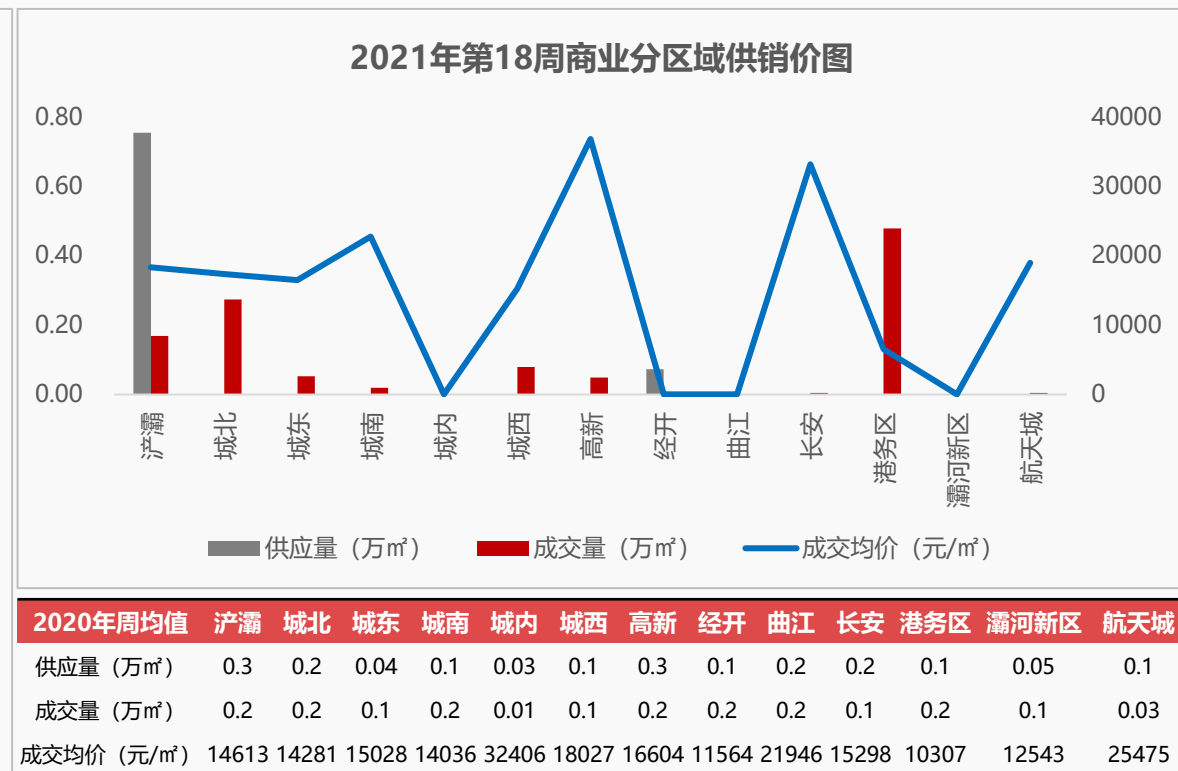
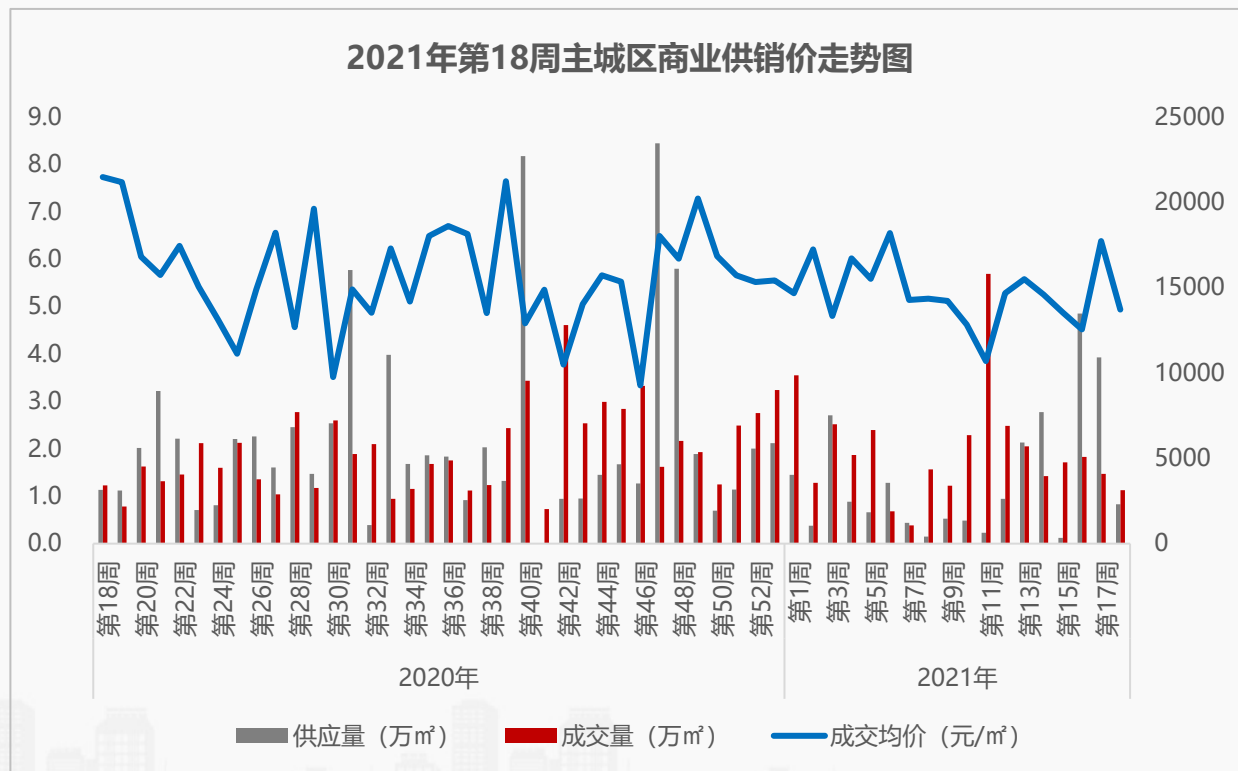
- **供应量方面**：本周主城区发放预售证项目0个，公寓无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面**：本周主城区公寓成交量降幅扩大，公寓网签备案344套、1.9万㎡，环比下降49.1%，同比上涨20.5%，成交集中在高新的高新·星荟及大茂城及荣民捌号、曲江的曲江·流光云谷、城西的卓越坊；
- **成交价方面**：本周主城区公寓成交价15806元/㎡，环比下降1.5%，同比下降2.8%。



3.2 主城/商业供销概况

◆ 本周商业供销价同环比齐跌；港务区、城北、浐灞位居主城区成交前三

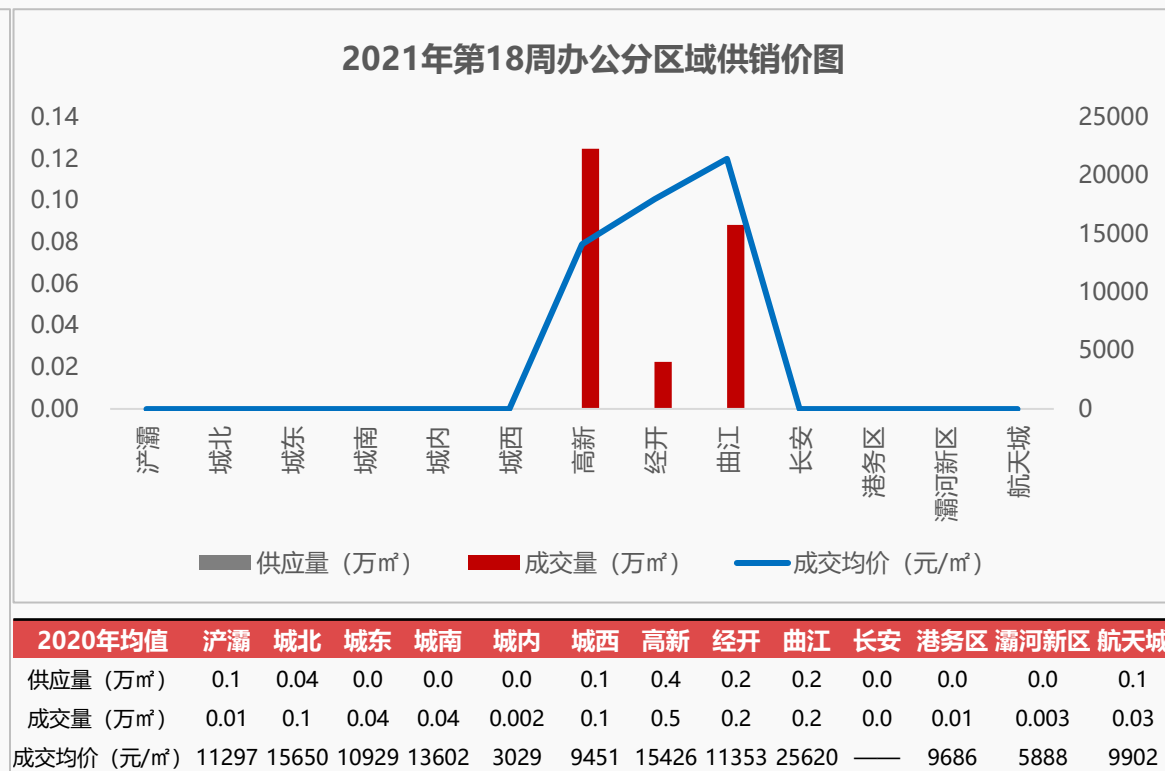
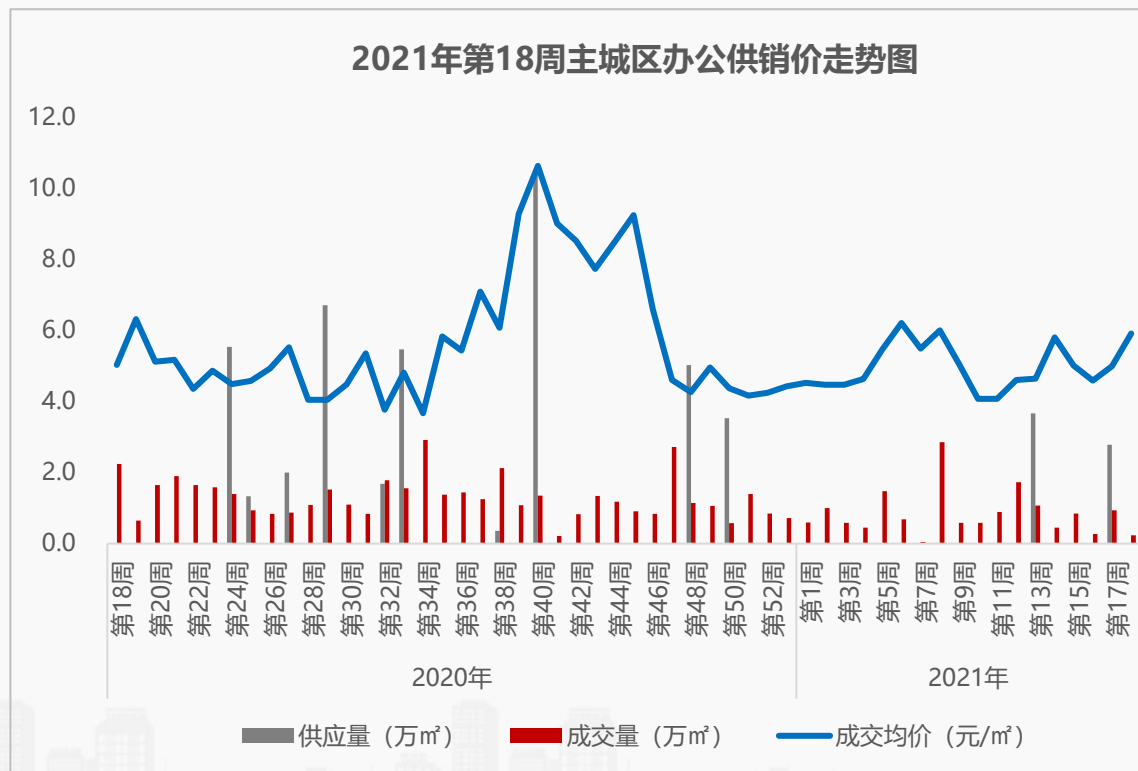
- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目2个，商业新增供应89套、0.8万㎡，环比下降78.9%，同比下降27%，供应主要来自浐灞的高科麓湾国际社区、经开的龙湖景粼天序；
- **成交量方面：**本周主城区商业成交量持续回落，商业网签备案152套、1.1万㎡，环比下降23.4%，同比下降7.9%，成交集中在港务区的西安华南城、城北的绿地峰辉、浐灞的西安奥园誉府、城西的龙湖水晶郦城、高新的荣民捌号；
- **成交价方面：**本周主城区商业成交价13721元/㎡，环比下降22.6%，同比下降36.1%。



3.2 主城/办公供销概况

◆ 本周办公无供应，成交量跌价涨；高新、曲江、经开位居主城区成交前三

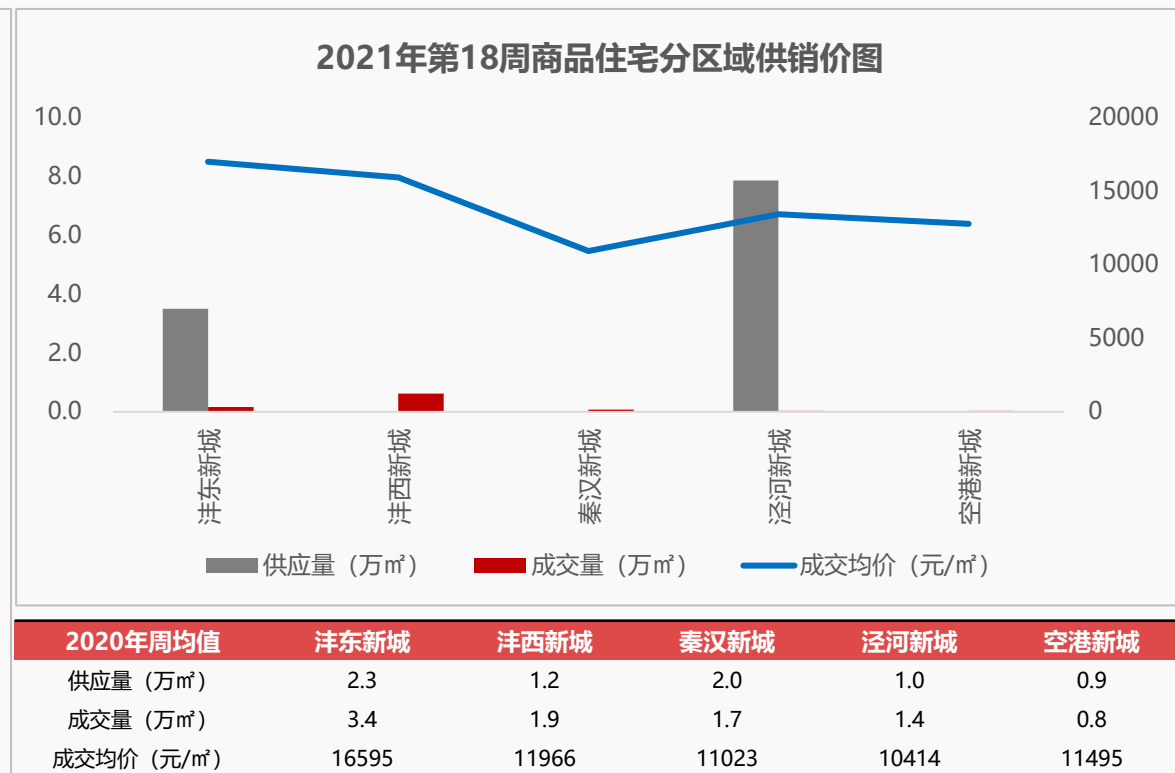
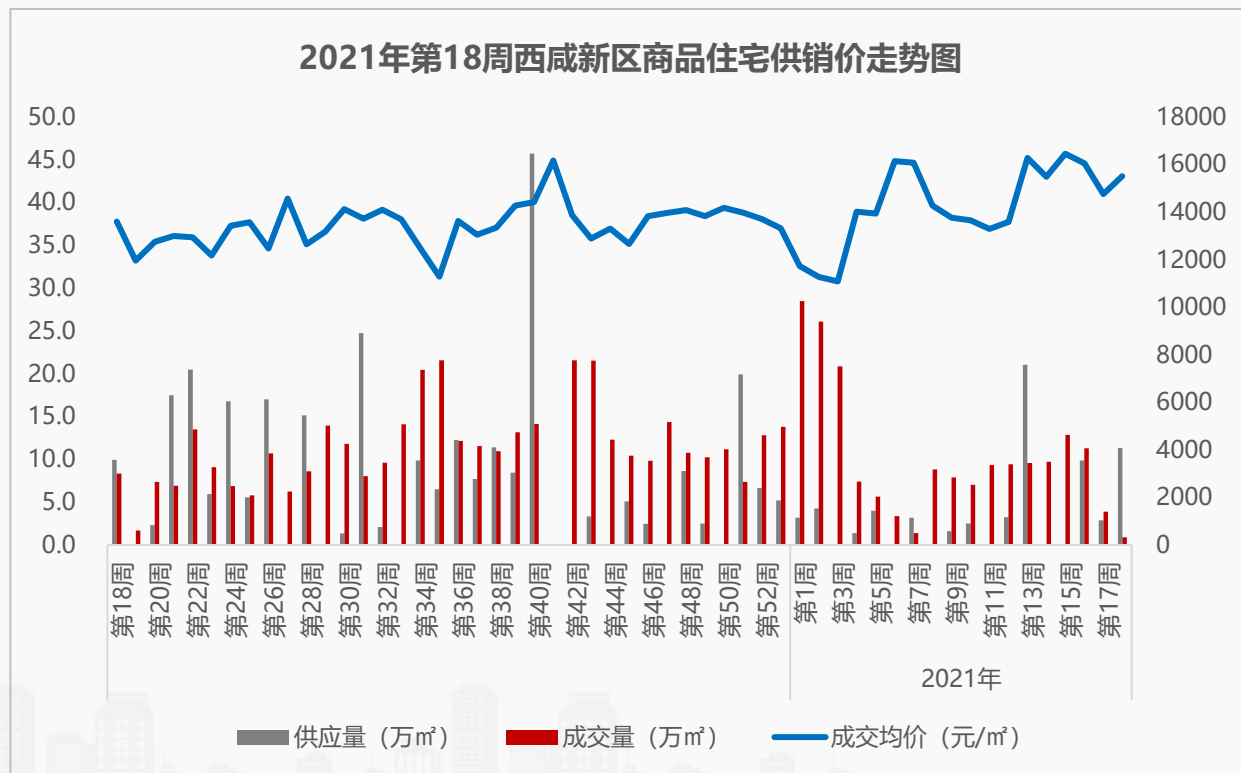
- **供应量方面**：本周主城区发放预售证项目0个，办公无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面**：本周主城区办公成交量下滑，办公网签备案12套、0.2万㎡，环比下降74.8%，同比下降89.5%，成交集中在高新的高新时代广场及绿地中央广场、曲江的曲江万众国际及莱安中心、经开的未央国际；
- **成交价方面**：本周主城区办公成交价17241元/㎡，环比上涨18.4%，同比上涨17.6%。



3.3西咸/住宅供销概况

◆ 本周西咸商品住宅供应上涨，成交量跌价涨；沣西新城、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3个，商品住宅新增供应1034套、11.3万㎡，环比上涨297.5%，同比上涨14%，供应主要来自沣东新城的中南·上悦城、泾河新城的金地·乐华翰林艺境及南飞鸿·云境澜湾；
- **成交量方面：**本周西咸新区商品住宅成交量降幅扩大，商品住宅网签备案64套、0.9万㎡，环比下降77%，同比下降89.3%，成交集中在沣西新城的中国铁建·西派宸樾及中铁沣河湾及中国铁建西派时代、秦汉新城的西安恒大文化旅游城、沣东新城的世纪锦城；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价15521元/㎡，环比上涨5.2%，同比上涨14%。

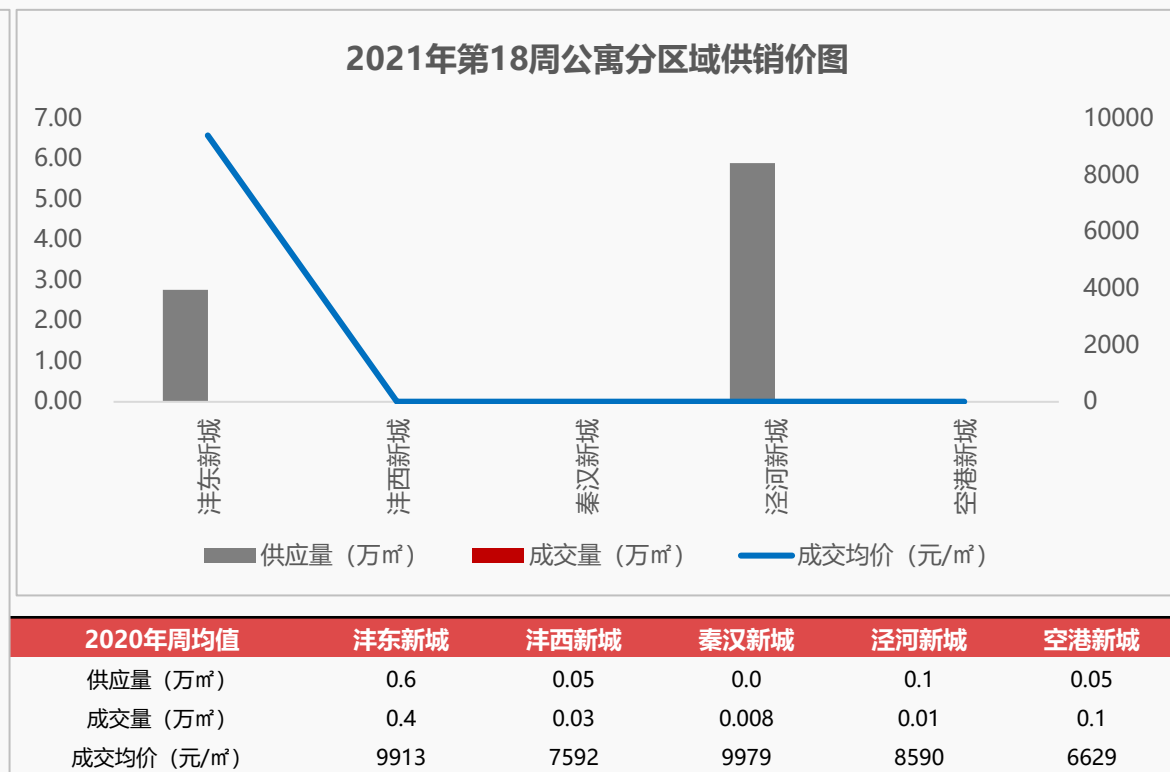
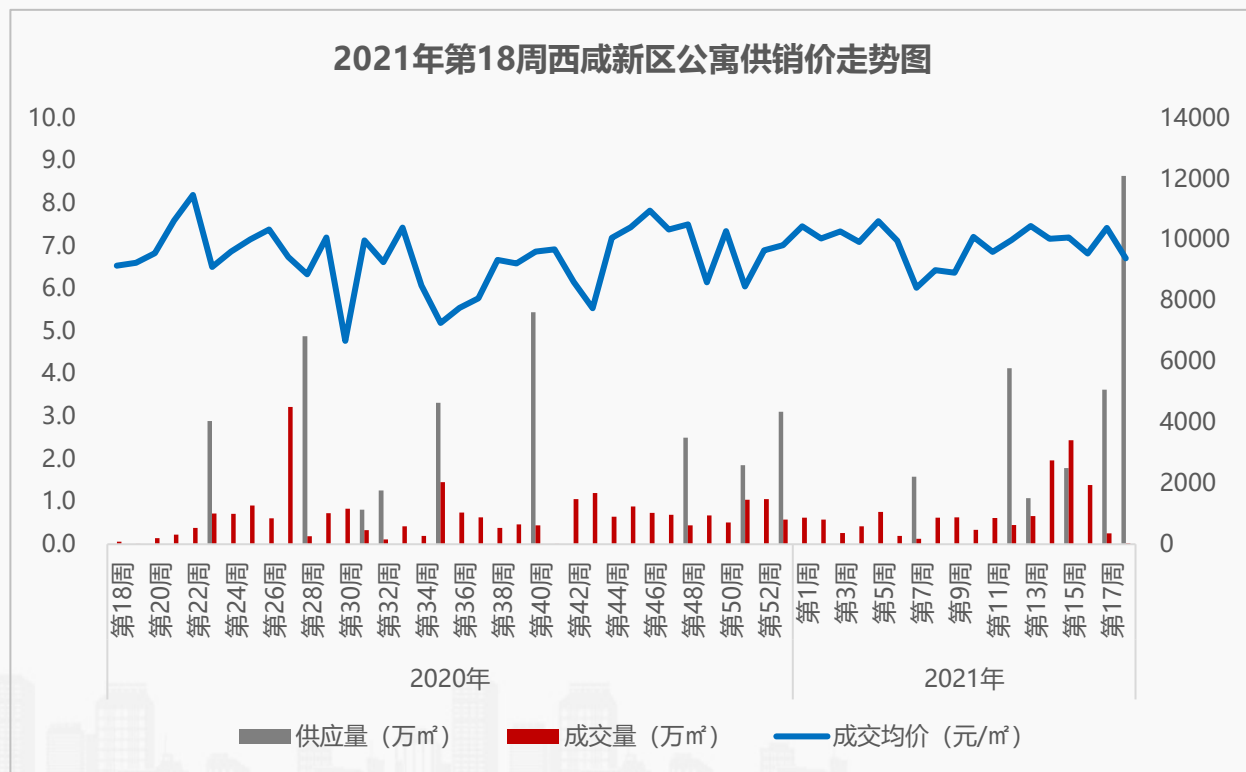


数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/公寓供销概况

◆ 本周西咸公寓供应大涨，成交量价齐跌； 沣东新城位居西咸新区成交头名

- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目2个，公寓新增供应2039套、8.6万㎡，环比上涨138.3%，同比——，供应主要来自沣东新城的绿地新里铂瑞公馆、泾河新城的泾河·荟智广场；
- **成交量方面：**本周西咸新区公寓成交量持续回落，公寓网签备案5套、0.02万㎡，环比下降92%，同比下降65.7%，成交集中在沣东新城的中南上悦城及华宇东原阅境及绿地新里铂瑞公馆及梧桐年华；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价9391元/㎡，环比下降9.6%，同比上涨2.7%。

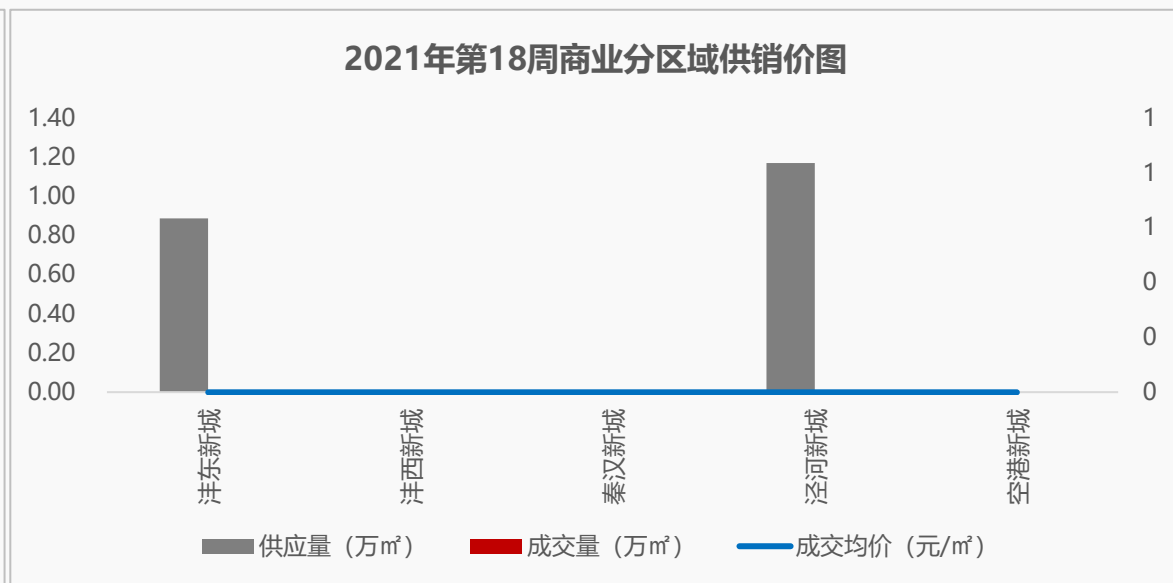
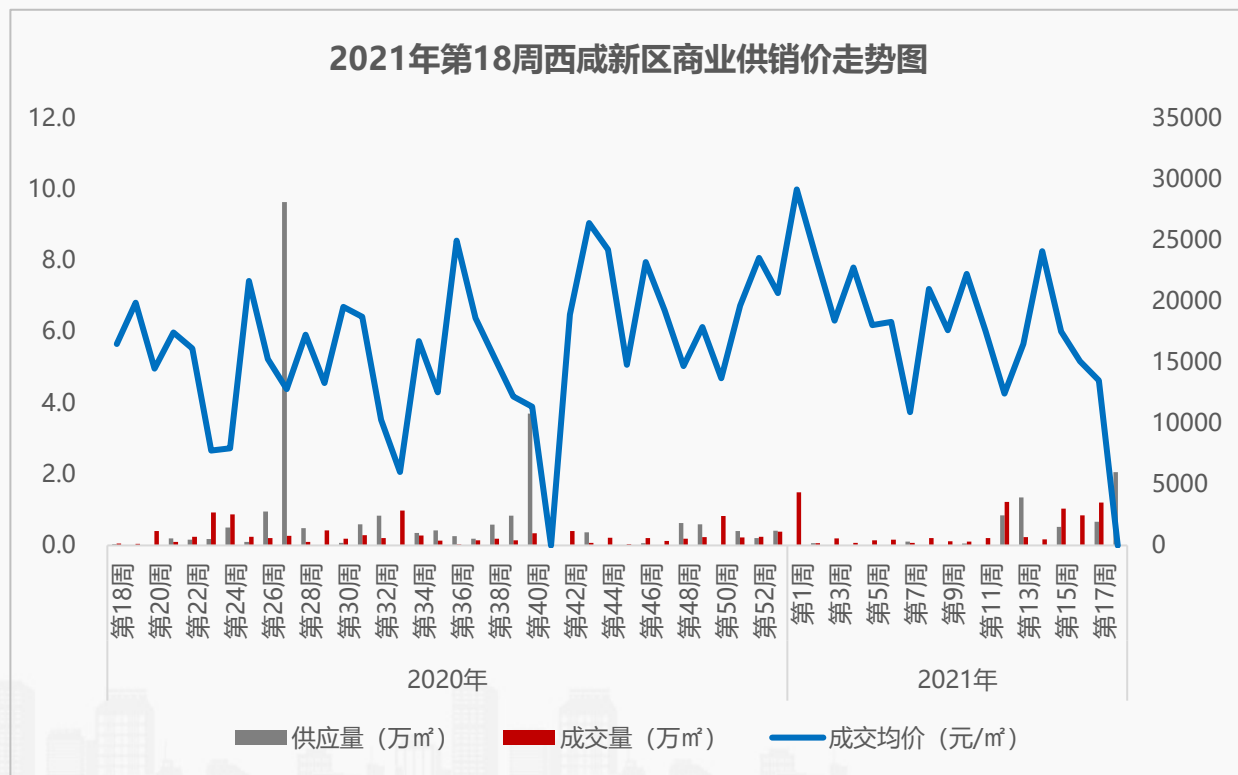


数据来源：房管局网签数据

3.3 西咸/商业供销概况

◆ 本周西咸商业供应大涨，成交挂“零”

- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目4个，商业新增供应91套、2.1万㎡，环比上涨210.6%，同比上涨5387.5%，供应主要来自沣东新城的中南·上悦城及绿地新里铂瑞公馆、泾河新城的泾河·荟智广场及南飞鸿·云境澜湾；
- **成交量方面：**本周西咸新区商业无成交，商业网签备案0套，环比——，同比——；
- **成交价方面：**本周西咸新区商业无成交价，环比——，同比——。



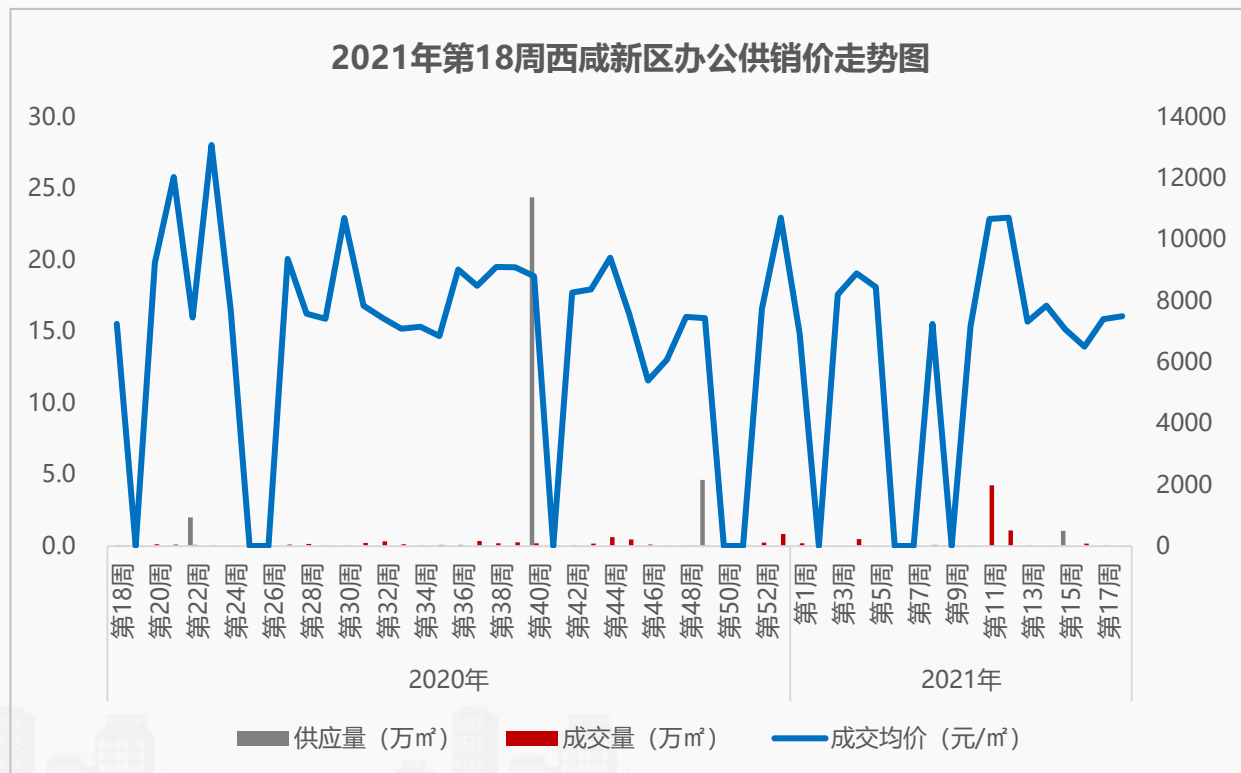
2020年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.3	0.1	0.05	0.03	0.05
成交量 (万㎡)	0.1	0.1	0.02	0.002	0.01
成交均价 (元/㎡)	17708	10555	14221	10190	7959

数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/办公供销概况

◆ 西咸办公连续三周无供应，成交量跌价平

- **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大幅回落，办公网签备案1套、0.01万㎡，环比下降70.5%，同比下降70.8%，成交集中在沣西新城的先河瞰都；
- **成交价方面**：本周西咸新区办公成交价7504元/㎡，环比上涨1.3%，同比上涨3.6%。

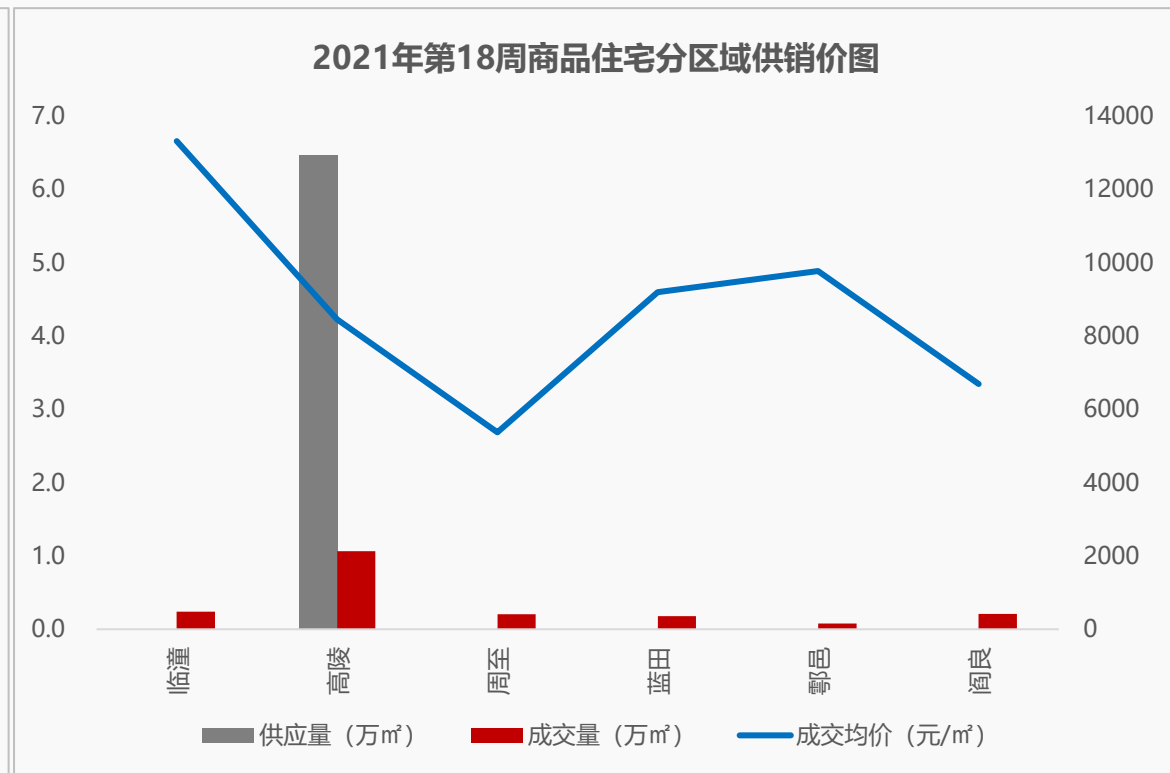
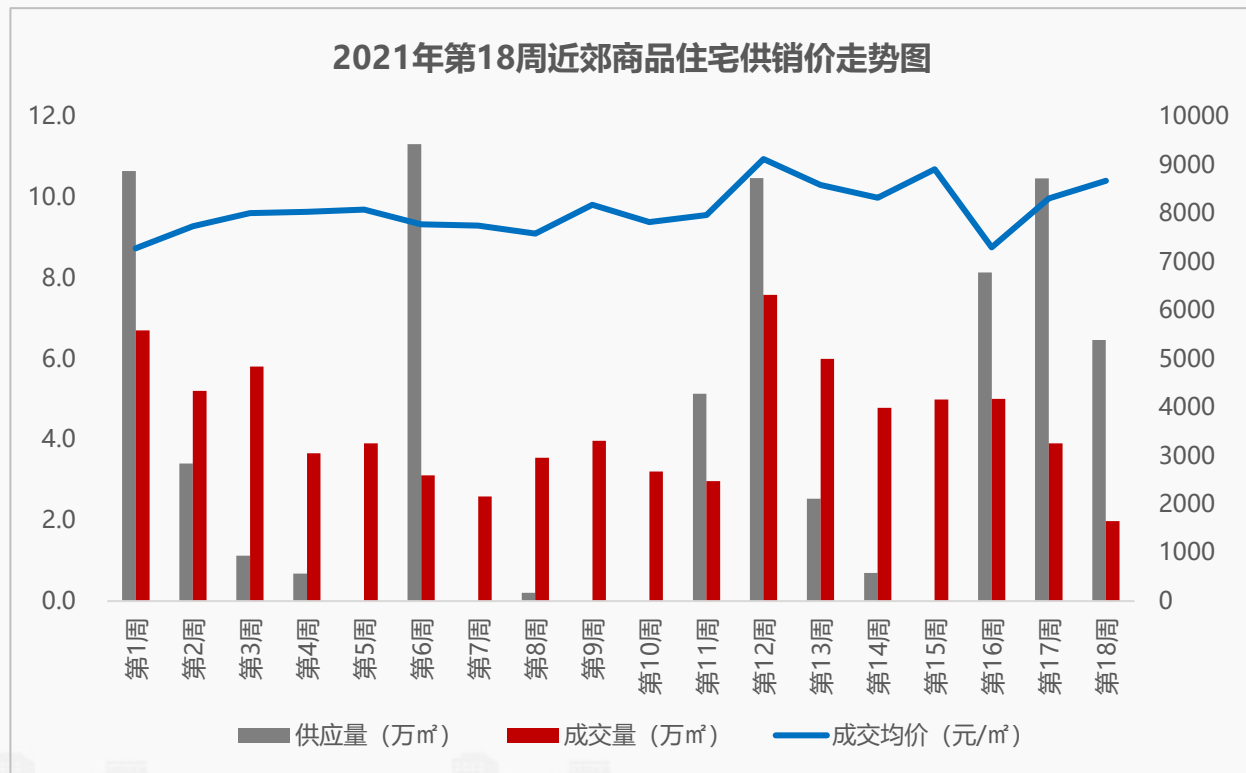


2020年均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.8	0.1	0.1	0.0	0.0
成交量 (万㎡)	0.1	0.1	0.002	0.0	0.0
成交均价 (元/㎡)	10456	7356	7768	—	—

3.4近郊/住宅供销概况

◆ 本周近郊商品住宅供销齐回落，成交价持续上涨；高陵、临潼、阎良位居近郊成交前三

- **供应量方面：**本周近郊商品住宅新增供应612套、6.5万㎡，环比下降38.2%，同比——，供应主要来自高陵的中南春风里；
- **成交量方面：**本周近郊商品住宅成交量降幅扩大，商品住宅网签备案170套、2万㎡，环比下降49.2%，同比——；
- **成交价方面：**本周近郊商品住宅成交价8670元/㎡，环比上涨4.3%，同比——。



3.5商品房销售排行

第18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	融创·时代奥城	581520018	41371.27	345	14056	精装高层
2	招商城市主场	567313232	40361.5	387	14056	精装小高层/高层
3	保利天悦	504251989	24065.67	160	20953	精装高层
4	红星·天铂	241558735	12474.11	85	19365	精装高层
5	启迪·大院儿	180780893	11383.42	95	15881	毛坯高层

第18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	碧桂园·文景府	22069714	742.08	4	29740	毛坯叠拼
2	金辉·江山铭著	13199053	597.65	3	22085	毛坯叠拼
3	东原印未央	11152277	535.1	3	20841	简装叠拼
4	荣德·荣泽公馆	4140890	199.34	1	20773	毛坯叠拼
5	中梁国宾府	2003155	151.58	1	13215	毛坯叠拼

第18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	22043691	4213	5	5232
2	绿地·峰辉	38127559	2192.85	76	17387
3	西安奥园誉府	10231675	629.23	14	16261
4	龙湖·水晶郦城	3172600	467.27	4	6790
5	荣民捌号	16964325	421.45	7	40252

第18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	华润置地·未来城市	68887596	5077.59	32	13567	毛坯
2	中华世纪城	52778926	1966.96	7	26833	毛坯
3	未央金茂府	36289488	1609.85	11	22542	精装
4	中海·曲江大城	23219076	1081.51	4	21469	毛坯
5	碧桂园·云顶	14758108	491.86	2	30005	精装

第18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	高新·星荟	24436156	1946.41	40	12554	毛坯平层
2	曲江·流光云谷	52724393	1659.12	5	31779	精装平层
3	大茂城	25820907	1256.97	28	20542	毛坯LOFT 毛坯平层
4	荣民捌号	21564797	1072.98	6	20098	毛坯平层
5	卓越坊	10938728	1000.38	29	10935	精装平层

第18周办公销售面积排行

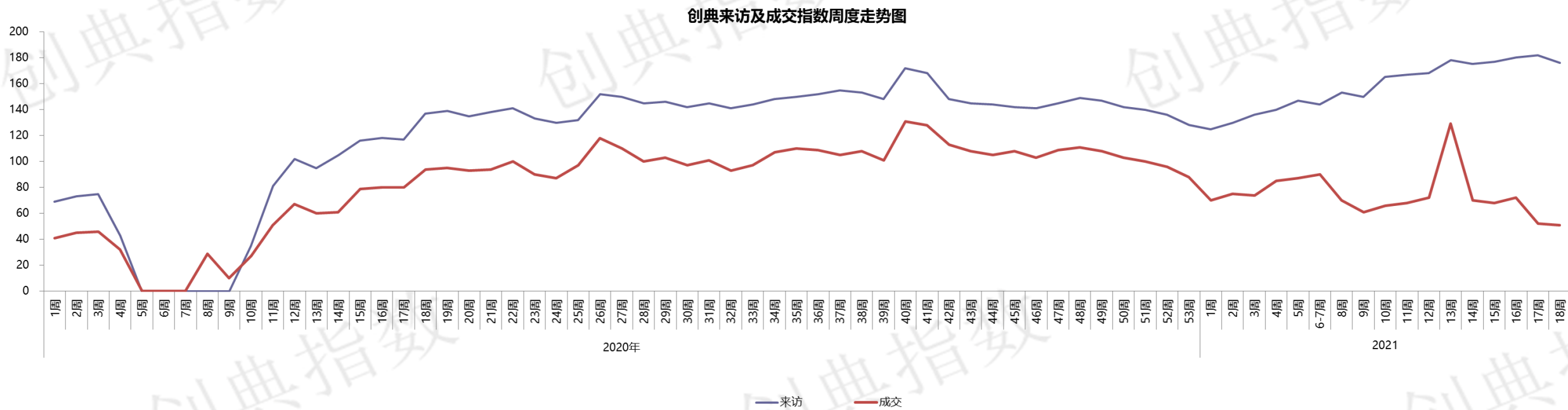
排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)
1	高新时代广场	5008033	636.61	5	7867
2	曲江万众国际	13914922	570.34	1	24398
3	绿地中央广场	11193935	521.57	1	21462
4	莱安中心	4435900	245.22	2	18089
5	未央国际	4068000	226	1	18000

PART 04 创典监测

- 创典指数
- 项目登记
- 开盘监测



◆ 楼市热度持续升温，来访持续上行，成交则因供应紧缺继续下滑，第18周来访指数177，环比下降3%，成交指数51，环比下降4%。

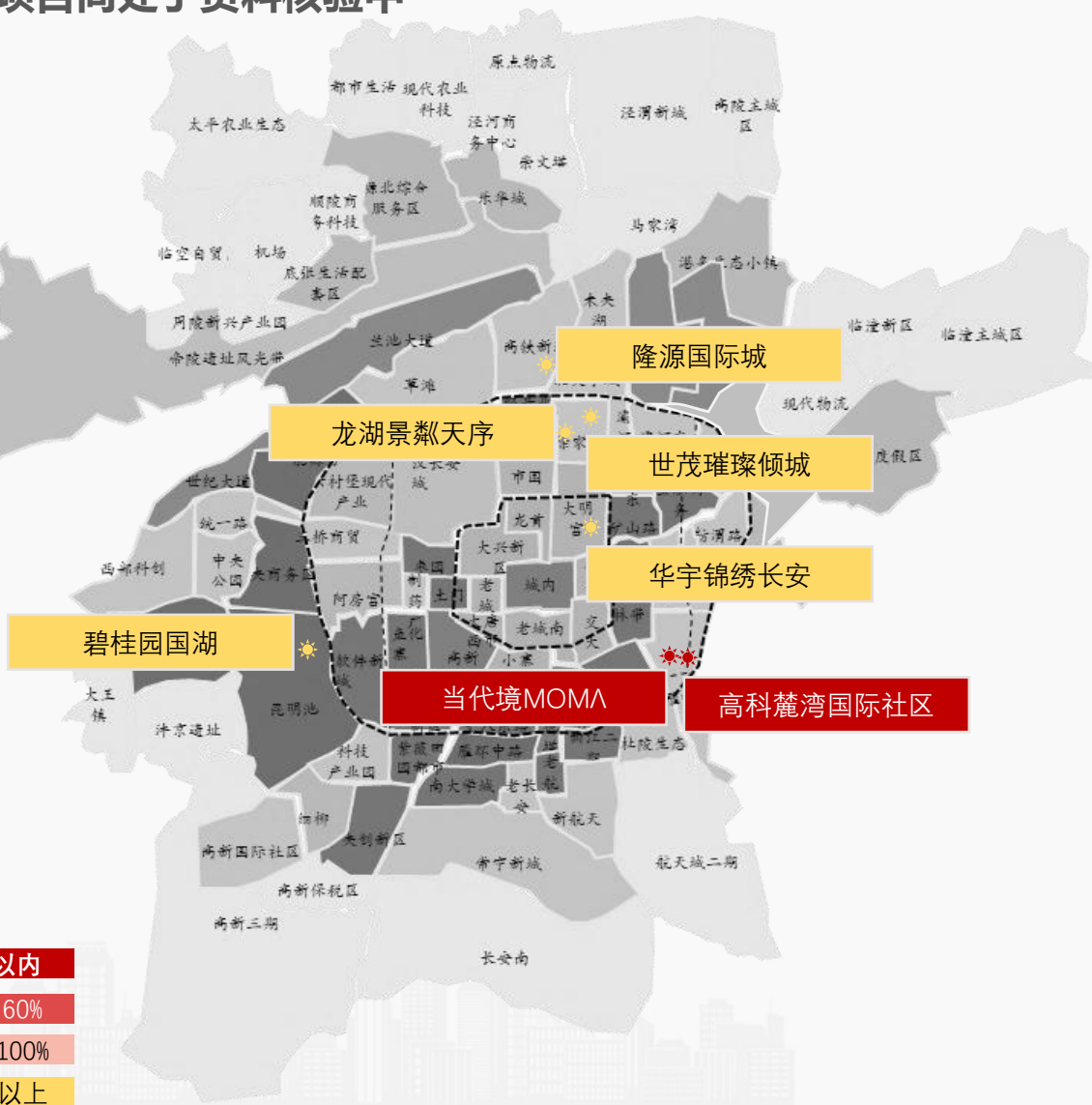


(关于创典指数：创典指数采用创典代理及竞品项目的案场实时数据，综合运用加权平均法换算得出。来访指数由各项目上客量换算得出，成交指数由各项目平均成交套数换算得出，旨在专业、实时、精准的反映市场一线动态。)

4.2项目登记

◆ 2021年第17周至第18周西安共7个项目开启线上登记，合计供应967套，登记人数共19720个，其中碧桂园国湖、当代境MOMA分别于5月1日、5月9日开盘，另外龙湖景粼天序、世茂璀璨倾城、隆源国际城、高科麓湾国际社区、华宇锦绣长安5个项目尚处于资料核验中

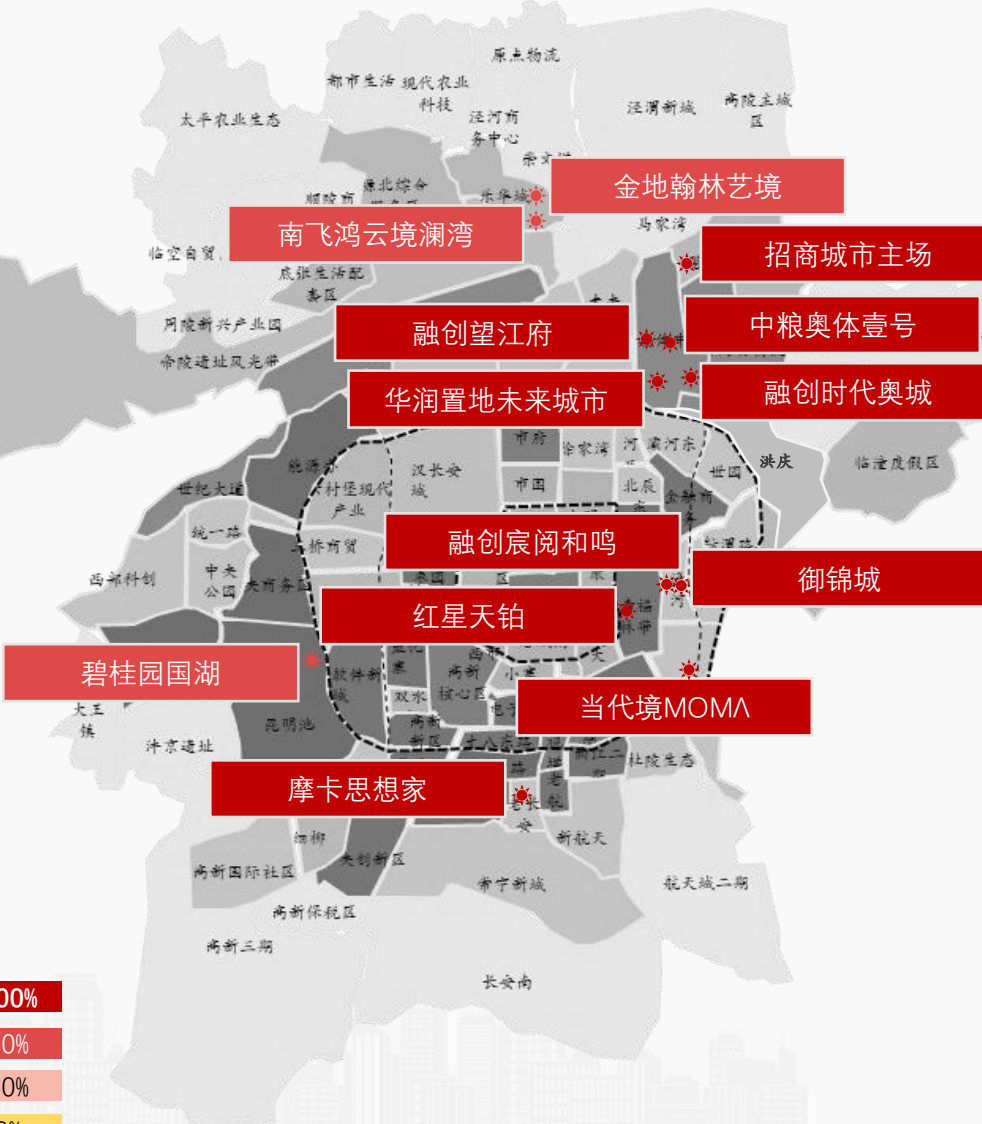
登记时间	序号	区域	项目名称	登记楼栋	登记人数(个)	核验人数(个)	登记房源(套)	中签率(%)	公示价格(元/㎡)
4.26-4.28	1	沣东	碧桂园国湖	29#,30#,35#	157	38	43	113%	洋房24403
4.28-4.30	2	浐灞	当代境MOMA	9#	2212	1398	256	18%	高层14598
	3		龙湖景粼天序	2#,5#	1201	—	93	—	高层18635
	4	经开	世茂璀璨倾城	20#,21#,23#	637	—	115	—	洋房15731
5.6-5.9	5		隆源国际城	28#,29#	107	—	156	—	高层13275
	6	浐灞	高科麓湾国际社区	4#	15233	—	248	—	高层12084
	7	城北	华宇锦绣长安	4#	173	—	56	—	洋房23457
合计					19720	1436	967	67%	—



4.3 开盘监测

◆ 2021年第17周至第18周西安合计13个项目开盘，整体推货3854套，去化量3679套，去化率95%，其中主城区10个项目均为摇号开盘、去化率均为100%，西咸新区3个项目均为自行开盘、去化率仅为67%

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	4.30	华润置地未来城市	港务区	10# 2#,6#	洋房	四室146-194 跃层243 四室148-170 跃层198-220	1301 2587	900 1927	3% 6%	28 106	28 106	100% 100%	13581 13336	毛坯
2	摇号开盘	4.26-4.28	御锦城	浐灞	6#,7# 5#,8#	高层	一室31-41 三室107-137 三室118-119 四室143-144	8723	5966	10%	469 132	469 132	100% 100%	12353 13784	毛坯
3	摇号开盘	4.28-4.29	融创宸阅和鸣	城东	1#,2#,5#	高层	三室104-129 四室138	7690	6767	9%	576	576	100%	15130	精装
4	摇号开盘	4.30	中粮奥体壹号	港务区	1#,2#,3# 4#	小高层	三室97-130	6217	5742	5%	206 80	206 80	100% 100%	14810 13775	精装
5	摇号开盘	4.28	招商城市主场	港务区	1#,7# 2#,6#	高层	三室90-107	1659	1382	28%	258 134	258 134	100% 100%	13549 14908	精装
6	摇号开盘	4.30	融创望江府	港务区	13#,17# -22#	小高层	两室108 三室114-162 四室154-196	5197	4516	9%	394	394	100%	15420	精装
7	摇号开盘	4.28	融创时代奥城	港务区	1#,3#,5# 7#	高层	三室98-130	4553	3819	9%	349	349	100%	14059	精装
8	摇号开盘	4.28	红星天铂	城东	6# 7# 4#,8#	高层	四室125-142	1806	1577	14%	84 34 106	84 34 106	100% 100% 100%	19376 22154 21498	精装
9	摇号开盘	5.9	当代境MOMA	浐灞	9#	高层	三室	2212	1398	18%	256	256	100%	14598	精装
10	摇号开盘	5.5	摩卡思想家	长安	1#	小高层	两室,三室	405	288	40%	115	115	100%	16599	精装
11	自行开盘	5.1	金地翰林艺境	泾河	10# 2#,4#	高层	两室84三室98 三室112四室125	—	—	—	168 72	168 8	100% 11%	13500 15000	精装
12	自行开盘	5.9	南飞鸿云境澜湾	泾河	1# 5#	高层	三室	—	—	—	168 76	133 17	79% 22%	13100-13835 14308-15370	精装
13	自行开盘	5.1	碧桂园国湖	沣东	29#,30# 35#	洋房	四室181-264	157	38	113%	43	26	60%	24403	毛坯
合计								42507	34320	11%	3854	3679	95%	—	



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。