

第1周

西安市场周报

【2021.1.4-2021.1.10】



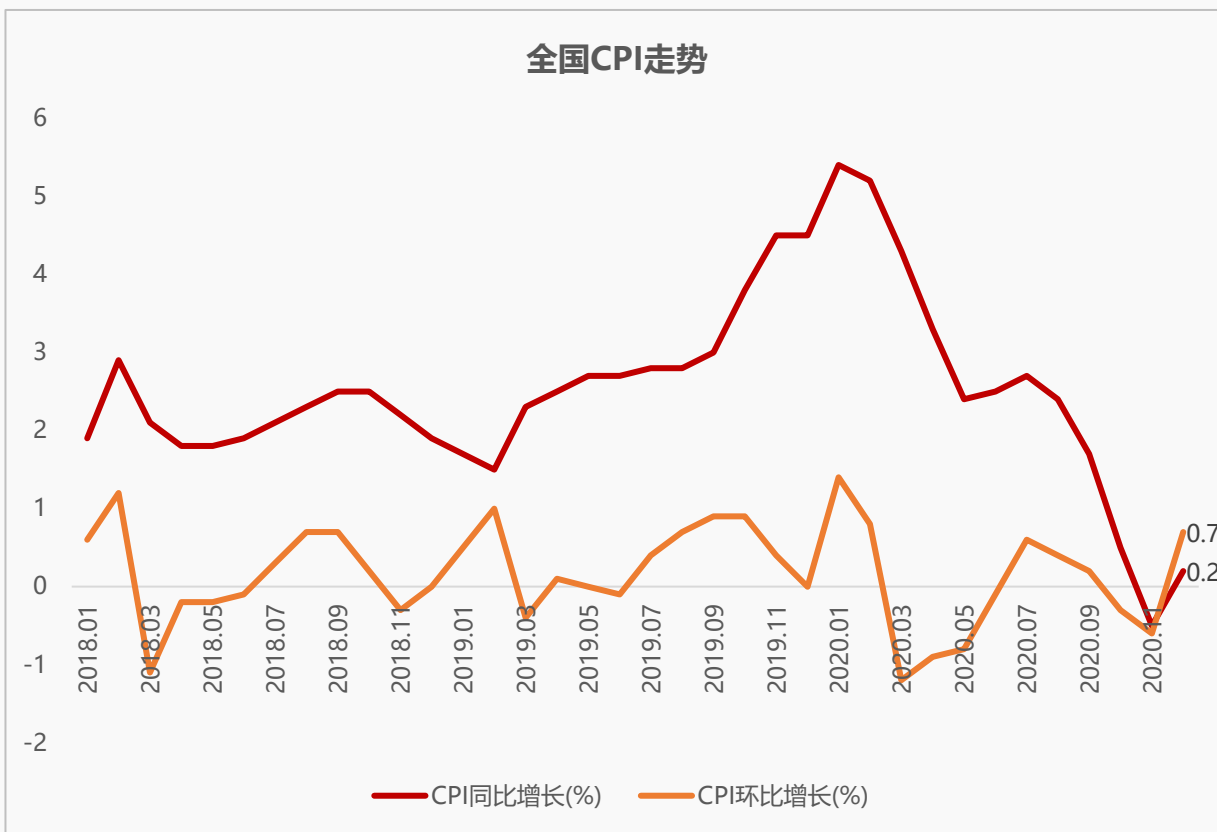
PART 01 宏观环境



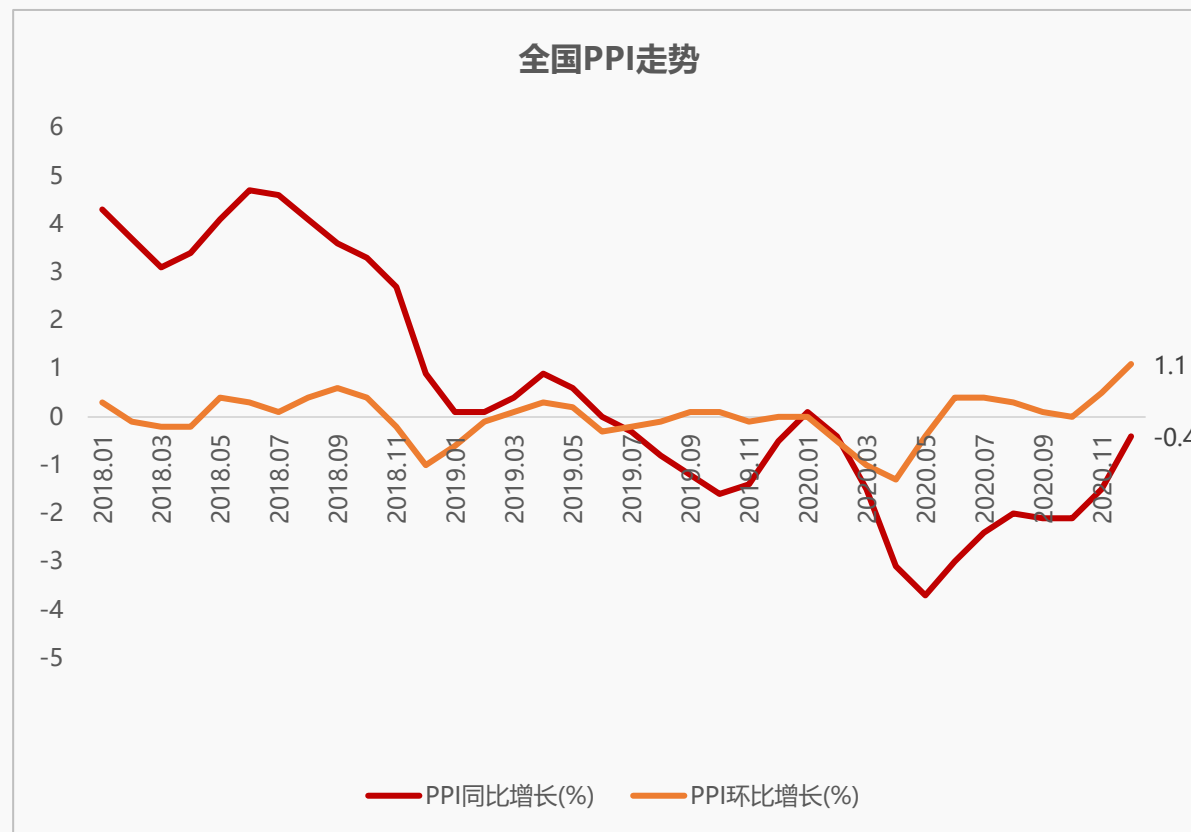
12月全国CPI同环比均由负转正，PPI同比降幅持续收窄、环比涨幅继续扩大，国内经济形势持续向好

12月，全国CPI同比上涨0.2%，环比上涨0.7%，涨幅均由负转正；PPI同比下降0.4%，降幅相比上月收窄1.1个百分点，环比上涨1.1%，涨幅相比上月扩大0.6个百分点。其中，食品价格由上月下降2.4%转为上涨2.8%，影响CPI上涨约0.62个百分点。

全国CPI走势



全国PPI走势



央行召开2021年工作会议，提出支持实体经济、防范金融风险等10项工作任务，促进社会经济可持续发展

1月4日，央行召开2021年工作会议，总结2020年主要工作，定调2021年的十项工作任务，继续支持实体经济发展，落实碳达峰碳中和重大决策部署，防范金融风险防范并扩大金融改革开放，确保经济平稳健康长期发展。

2021年十项工作任务：

- 稳健的货币政策要灵活精准、合理适度。
- 继续发挥好结构性货币政策工具和信贷政策精准滴灌作用，构建金融有效支持小微企业等实体经济的体制机制。
- 落实碳达峰碳中和重大决策部署，完善绿色金融政策框架和激励机制。
- 加快完善宏观审慎政策框架，将主要金融活动、金融机构、金融市场和金融基础设施纳入宏观审慎管理。
- 持续防范化解金融风险。加强风险排查，做好风险应对。
- 深度参与全球金融治理，严密防控外部金融风险，稳步扩大金融双向开放。
- 稳慎推进人民币国际化。
- 深化金融市场和金融机构改革。
- 持续改进外汇管理和服务。稳妥有序推进资本项目开放。
- 提升金融服务和管理水平。



人民银行等六部门联合发布通知，持续优化营商环境，推动实体经济发展，同时规定其收入不得进入楼市，确保房地产市场健康平稳发展

1月4日，人民银行联合各部委发布《关于进一步优化跨境人民币政策 支持稳外贸稳外资的通知》，本通知自2021年2月4日起实施。其中，境内机构要求资本项目人民币收入（包括外商直接投资资本金、跨境融资及境外上市募集资金调回）不得用于建设、购买非自用房地产（房地产企业除外）。

推动更高水平贸易投资人民币结算便利化

- 在全国范围内开展更高水平贸易投资便利化试点。
- 支持贸易新业态跨境人民币结算。
- 根据商事制度改革，及时调整对业务办理及审核的要求。

进一步简化跨境人民币结算流程

- 优化跨境人民币业务重点监管名单形成机制。
- 支持单证电子化审核。
- 优化跨国企业集团经常项目下跨境人民币集中收付安排。
- 在全国范围内开展对外承包工程类优质企业跨境人民币结算业务便利化试点。

优化跨境人民币投融资管理

- 放宽对部分资本项目人民币收入使用限制。**不得用于建设、购买非自用房地产（房地产企业除外）。**
- 便利外商投资企业境内再投资。
- 取消对外商直接投资业务相关专户管理要求。
- 优化对境内企业境外人民币借款业务的管理。
- 简化对境内企业人民币境外放款业务的管理。

便利个人经常项下人民币跨境收付

- 支持个人经常项目下跨境人民币结算业务开展。
- 便利个人人民币银行结算账户接收港澳同名汇款。

便利境外机构人民币银行结算账户使用

- 便利境外机构人民币银行结算账户接收境外资金。

西安召开十三届十二次全会，提出2021年十项重点工作，全面推进社会经济高质量发展

1月6日，西安市委十三届十二次全会举行，会议提出2021年西安市在全力推动新时代对外开放、生态西安建设、城市规划建设管理、优化营商环境、重大项目建设、保障和改善民生等十项重点工作要实现新突破。

2021年十项重点工作：

- 做大开放载体、做优开放通道、做好开放平台、做强开放产业。
- 完成全域治水碧水兴城主要任务，推进大气污染防治，加快城市增绿和“三河一山”环线绿道建设。
- 以高水平规划引领国家中心城市建设，强力推进城建和重大交通设施建设，高质量完成“三改一通一落地”各项任务。
- 打造审批事项最少、收费标准最低、办事效率最高、服务水平最优的“四最”西安品牌。
- 坚持“大抓项目、抓大项目”不动摇，全力抓开工抓进度，开展精准招商，以高质量项目支撑高质量发展。
- 聚焦“五强”目标精准发力，全力推动“6+5+6+1”现代产业体系。
- 促进文化旅游产业转型升级和深度融合，加大文物保护力度，加快建设传承中华文化的世界级旅游目的地。
- 做精都市型现代农业，深入推进城乡融合发展，实施乡村建设行动，全面深化农村改革。
- 加快建设教育强市，打造高标准区域卫生健康中心，构建多层次养老服务体系。
- 推动企业创新、人才创业、政府创优，促进科技与经济紧密结合、创新成果与产业发展密切对接。提升金融服务和管理水平。



泾河新城体育中心开工、陕煤研究院新能源产业基地签约，产业配套持续升级，助推区域经济发展进一步加快

1月8日，西咸新区首个综合性大型体育场馆泾河新城体育中心项目正式开工，项目位于泾河大道北侧、泾河三街以东区域，包括游泳中心、羽毛球馆、篮球馆、健身房、电竞中心、训练基地、网咖等体育运动场馆和相关配套设施，总建筑面积约49813m²，预计2022年5月15日达到竣工验收条件。

同日，陕煤研究院泾河新城新能源产业基地项目签约仪式在西咸新区泾河新城产业孵化基地隆重举行，项目计划投资约25.6亿元，预计2022年完成项目建设并投产。

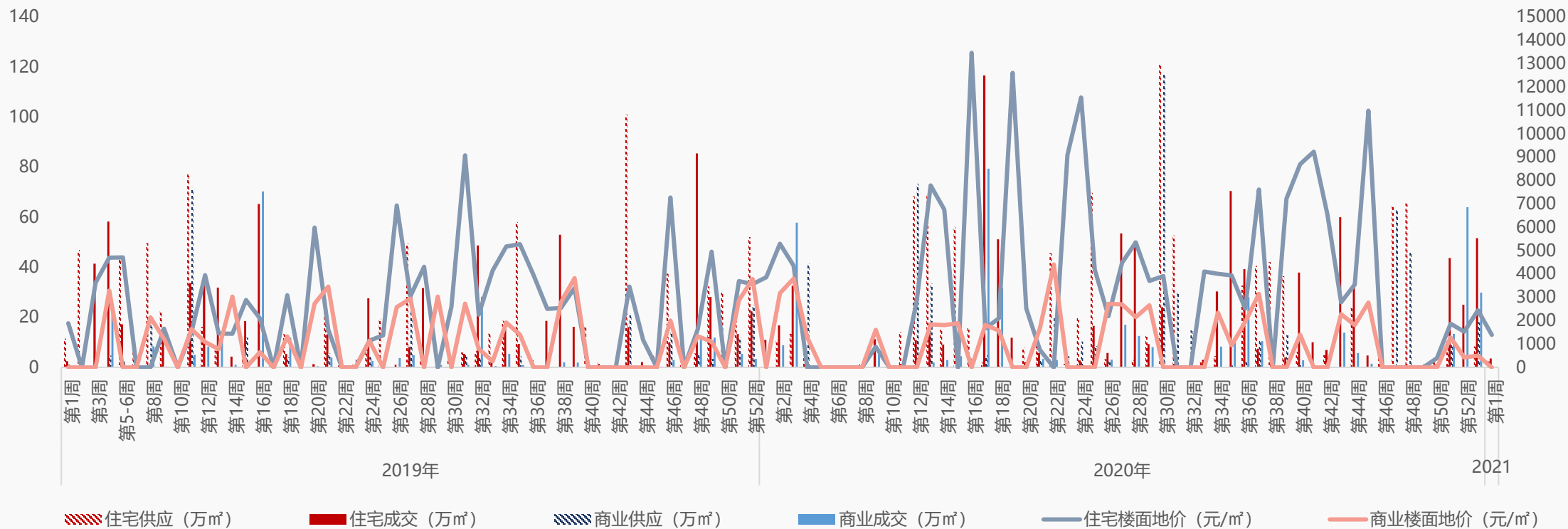


PART 02 房地产市场



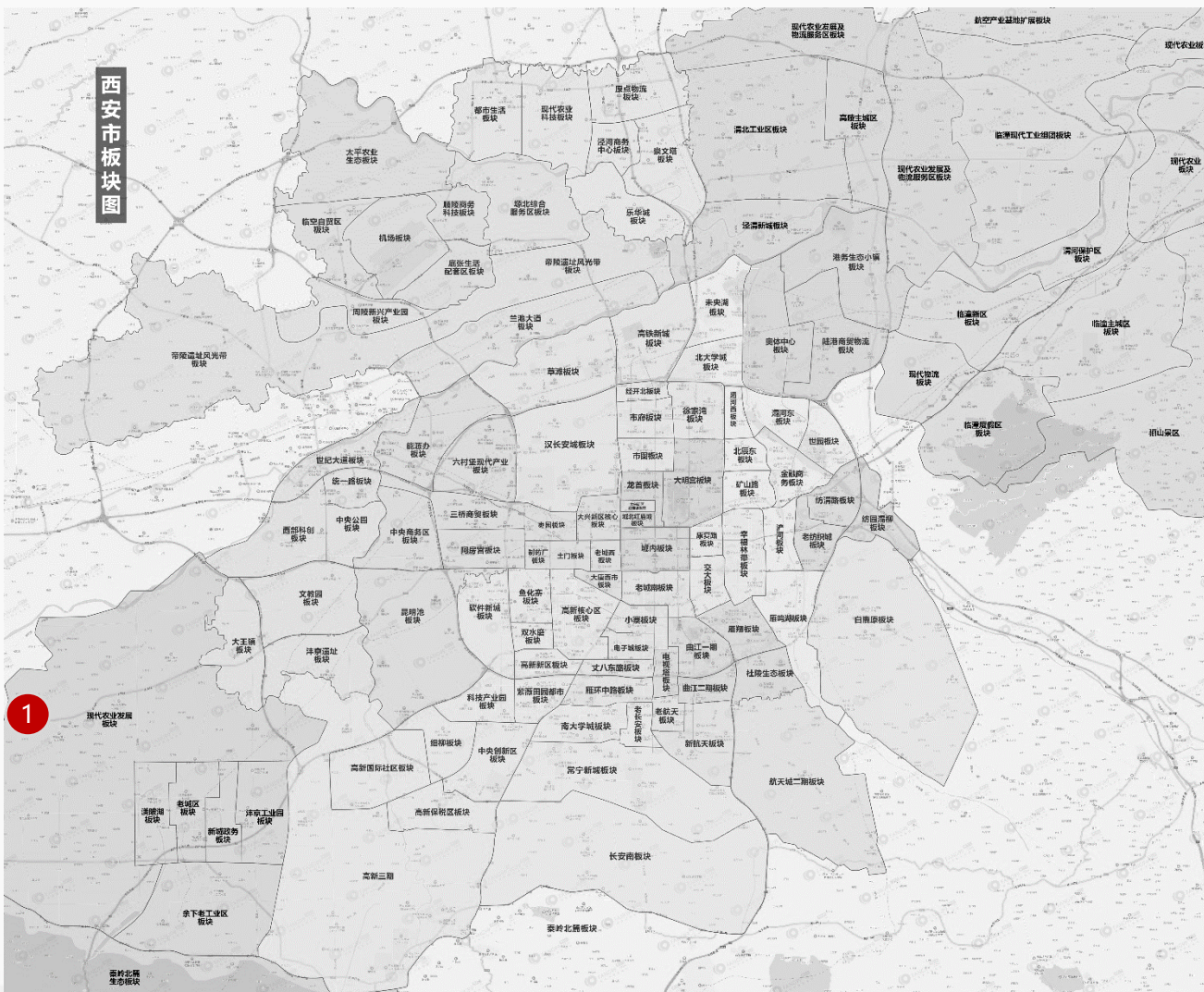
2021年第1周土地市场供销冷清，成交价格微涨

2021年西安土地市场周度走势图



- ◆ **供应**：1周经营性用地供应仅1宗，供应面积2.4万 m^2 （约35.7亩）；
- ◆ **成交**：1周经营性用地成交仅1宗，成交面积3.6万 m^2 （约54.4亩），环比下降95.6%；控规建面28.9万 m^2 ，环比下降95%；楼面地价1387元/ m^2 ，环比上涨2%。

第1周大西安仅供应1宗用地，位于周至1宗商住用地，供应面积共2.4万m²（约35.7亩），建面约6.7万m²。



区域	序号	宗地编号
周至	1	610124001025GB00296

序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	控建面积 (万m ²)
1	周至	610124001025GB00296	周至县二曲街办南大街	35.7	商住	2.5-2.8	6.7



第1周大西安经营性用地成交仅碑林区一宗，为商住用地，成交面积3.6万m²（约54.4亩），楼面地价约1387元/m²，亩单价约738万元/亩。



区域	序号	宗地编号
碑林区	1	BL6-12-106

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 ²)	溢价率	竞得人
1	碑林区	BL6-12-106	碑林区党校以东、卧龙巷以南、兴庆西路以西	54.4	商住	1.2-7.98	40104	40104	738	1387	0%	陕西白云房地产开发有限公司

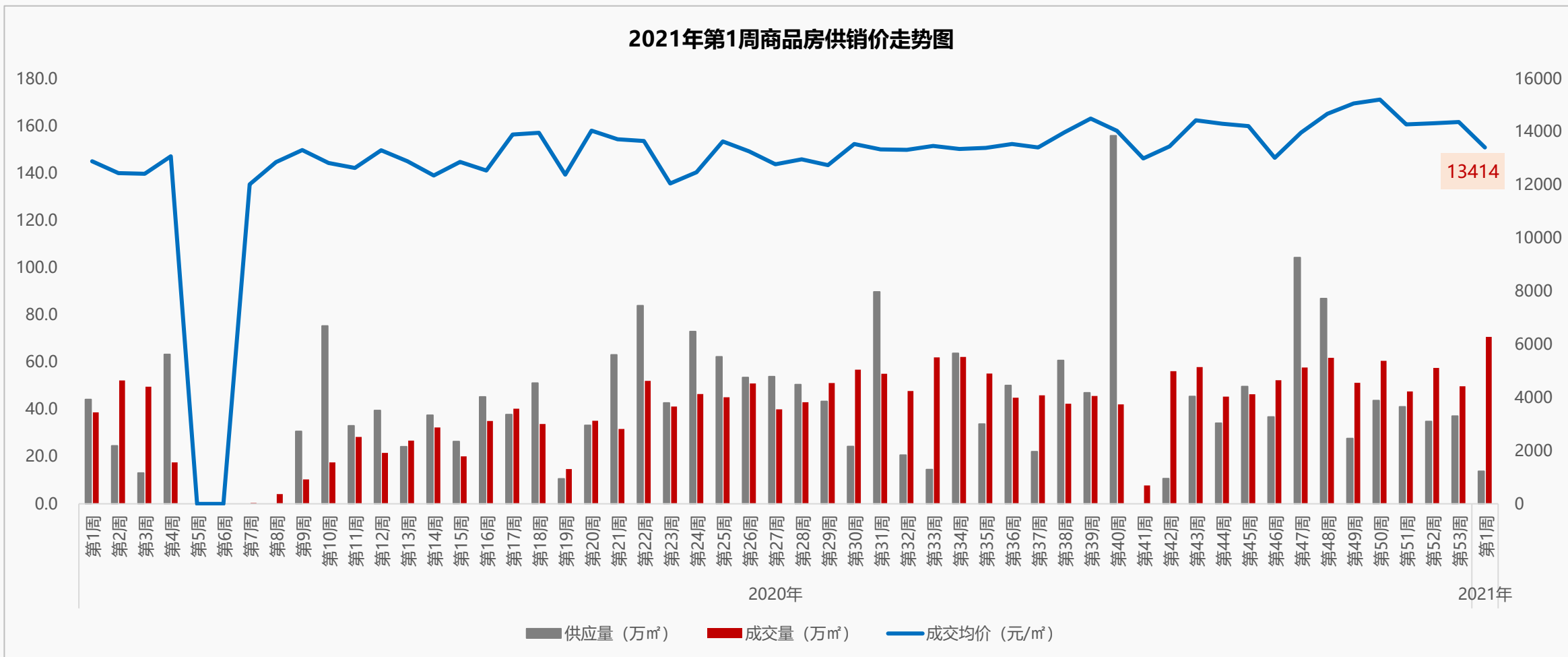


PART 03 数据楼市



西安商品房供应同环比下降、销量同环比上涨，成交价格回落

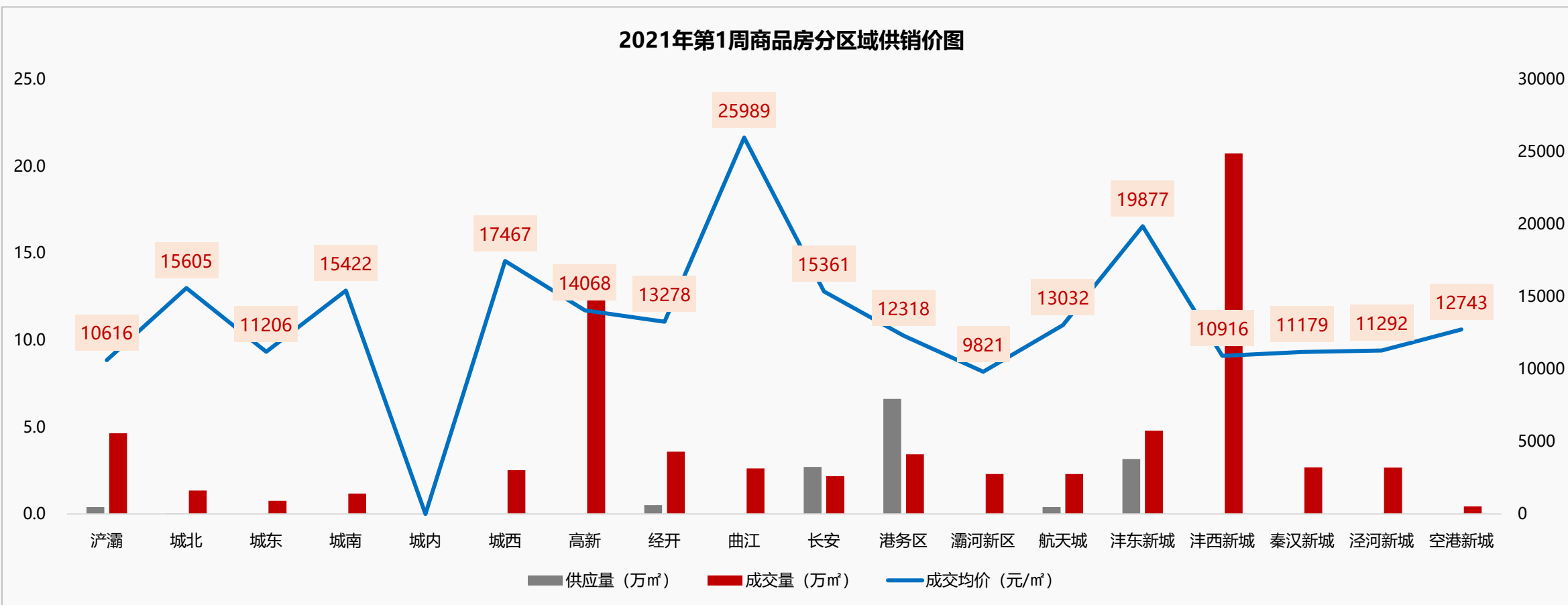
2021年第1周商品房供销价走势图



- ◆ 2021年第1周，商品房供应量13.8万 m^2 ，环比下降62.9%，同比下降68.8%；成交量70.7万 m^2 ，环比上涨42%，同比上涨82.6%；成交价格13414元/ m^2 ，环比下降6.7%，同比上涨4%。

港务区以6.6万m²的供应量、津西新城以20.8万m²的成交量位列全市供销之首，曲江价格领跑全市

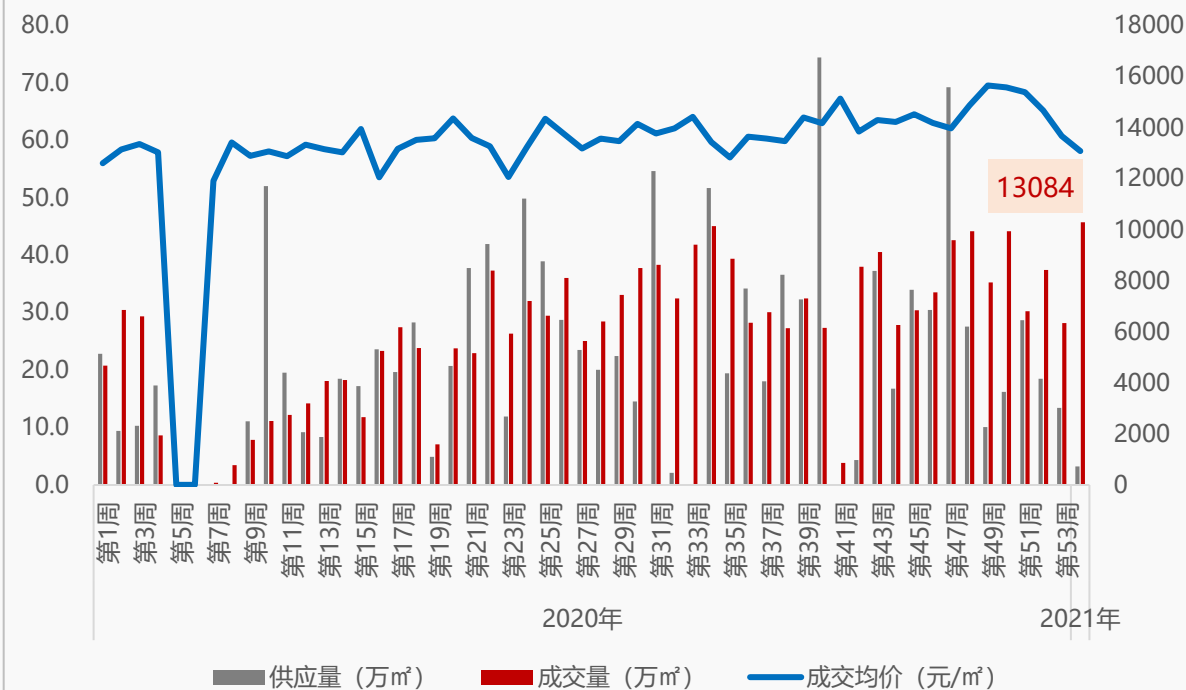
2021年第1周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周港务区以6.6万m²的供应量居首位，其次是津东新城和长安，分别供应3.2万m²和2.7万m²；
- ◆ 成交量方面：津西新城、高新、津东新城居前三位，依次成交20.8万m²、12.5万m²和4.8万m²；
- ◆ 成交价格方面：居前三位的依次是曲江25989元/m²，津东新城19877元/m²及城西17467元/m²。

本周普通住宅供应下降、成交量涨价跌；中国西部科技创新港荣登周度销售面积NO.1

2021年第1周普通住宅供销价走势图



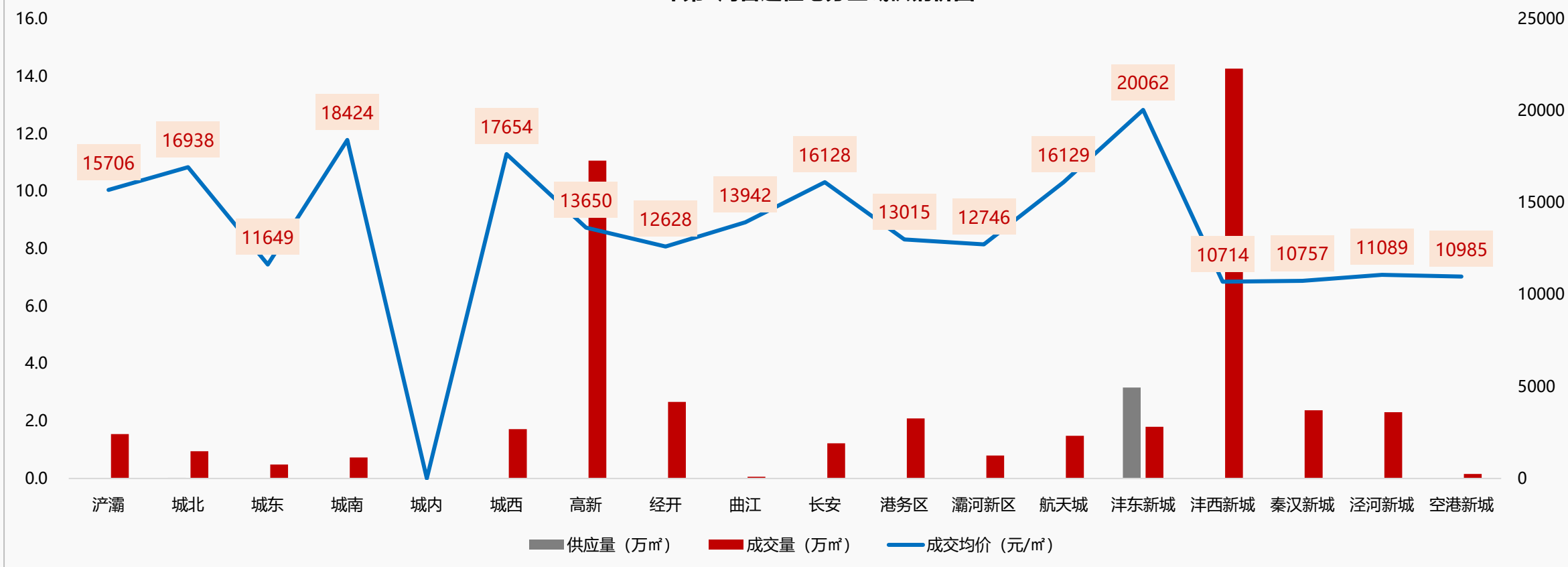
第1周普通住宅销售面积排行

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	1200827356	118226.43	10157
2	绿城·春风心语·春风苑	954768685	77570.61	12308
3	白桦林溪	295837097	23253.56	12722
4	南飞鸿·蓝庭序	311075887	19235.45	16172
5	西安恒大文化旅游城	134533879	14187.71	9482

- ◆ 2021年第1周，普通住宅供应量3.2万㎡，环比下降76.2%，同比下降86%；成交量45.8万㎡，环比上涨62.3%，同比上涨120.2%；成交价格13084元/㎡，环比下降4.3%，同比上涨3.7%；
- ◆ 本周中国西部科技创新港、绿城·春风心语·春风苑、白桦林溪销售面积居排行前三位。

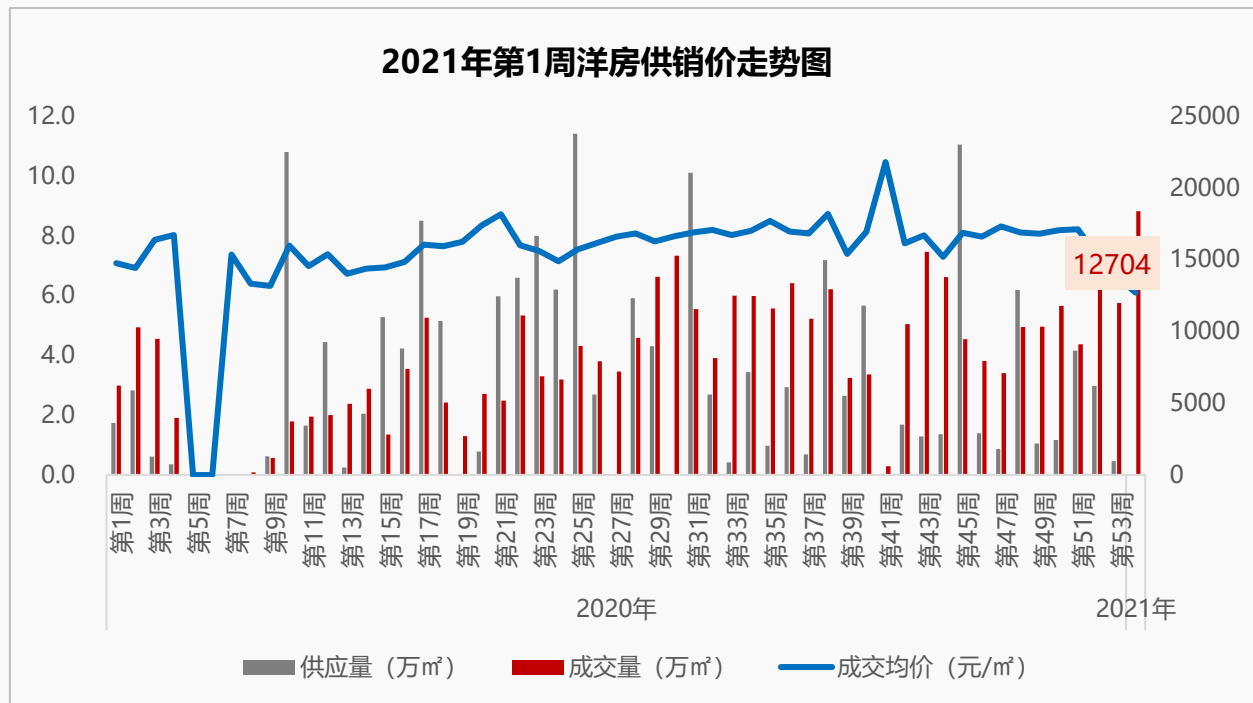
津东新城以3.2万m²的供应量、津西新城以14.3万m²的成交量位列全市供销之首，津东新城价格领跑全市

2021年第1周普通住宅分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周仅津东新城供应3.2万m²；
- ◆ 成交量方面：津西新城、高新、经开居前三位，依次成交14.3万m²、11.1万m²和2.7万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是津东新城20062元/m²，城南18424元/m²及城西17654元/m²。

本周洋房无供应，成交量涨价跌；津西新城、港务区、长安成交居全市前三位



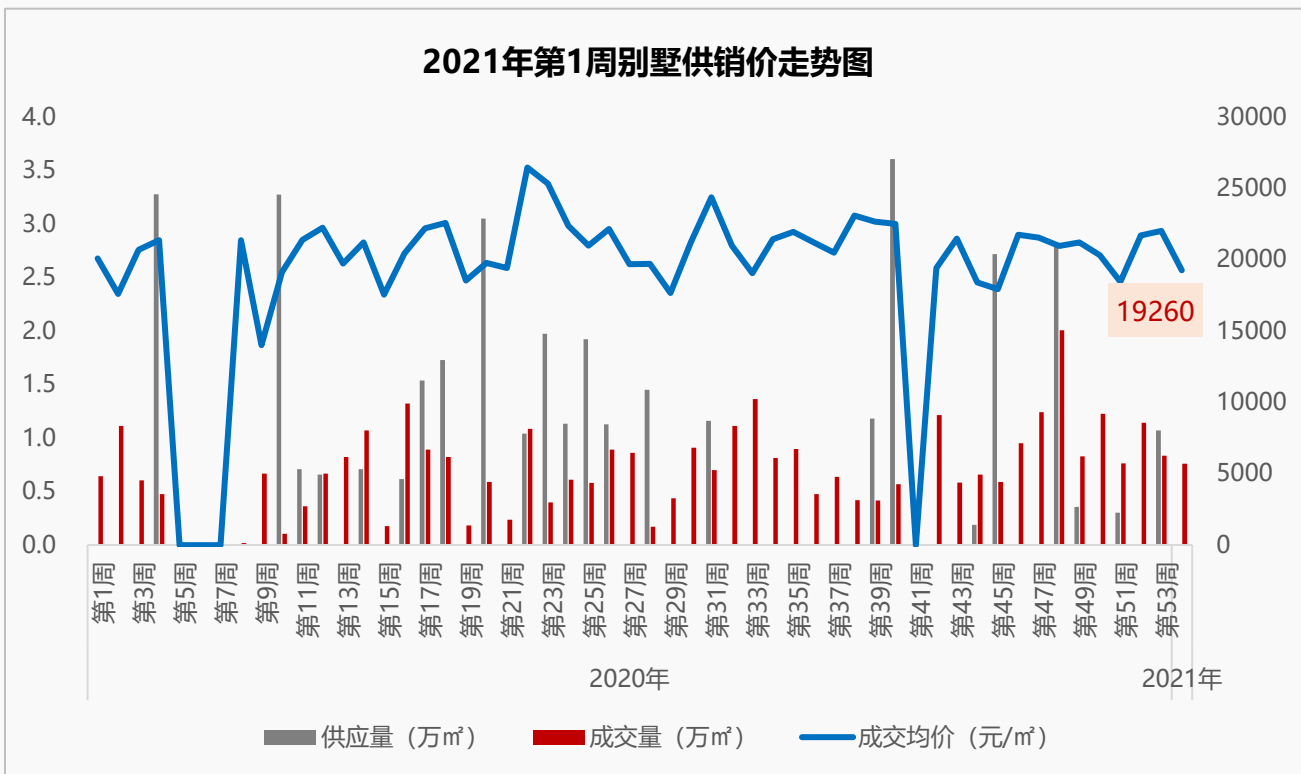
第1周洋房销售面积排行

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	693029807	61027.31	11356
2	华润置地·未来城市	65480800	4940.47	13254
3	金辉长安云筑	56610524	3095.58	18288
4	世园·林逸	44695291	2671.19	16732
5	清凉山樾	26999344	1301.61	20743

- ◆ 2021年第1周，洋房无供应；成交量8.8万㎡，环比上涨53.4%，同比上涨195%；成交价格12704元/㎡，环比下降8.5%，同比下降14%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：津西新城、港务区、长安居前三位，依次成交6.2万㎡、0.5万㎡、0.4万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新20581元/㎡，城北20233元/㎡及长安19014元/㎡。

本周别墅无供应，成交量价齐跌；沅东新城、泾河新城、浈灞成交居全市前三位

2021年第1周别墅供销价走势图



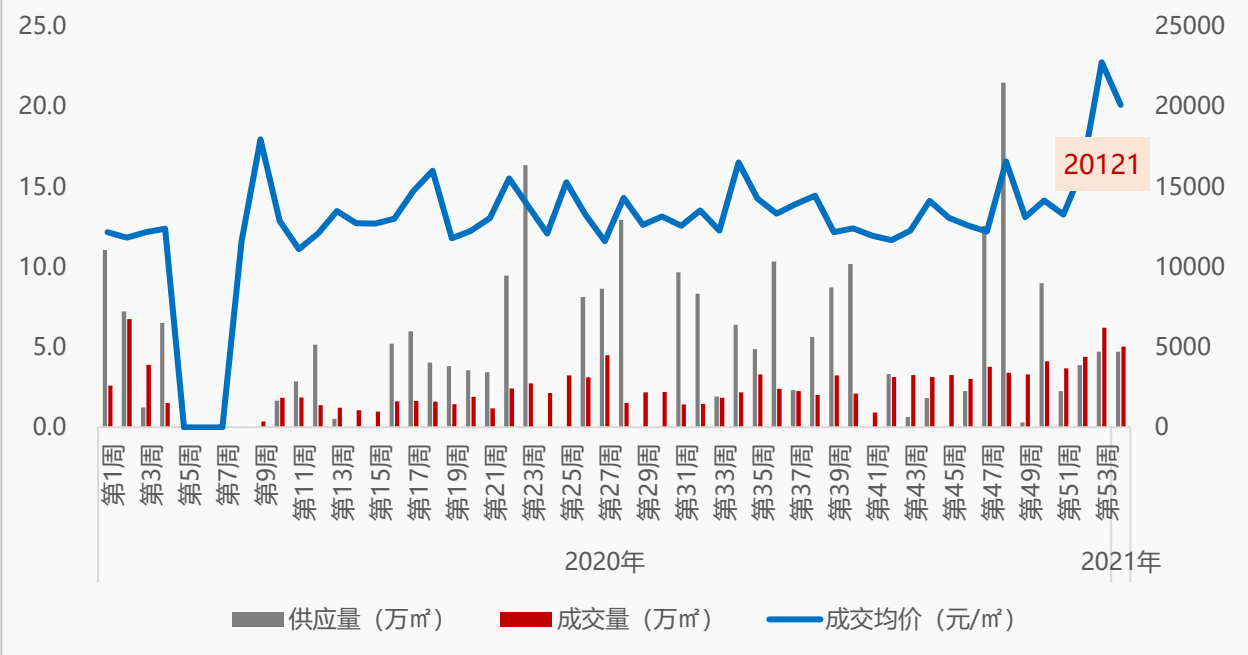
第1周别墅销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	保利和光尘樾	55381974	2924.87	18935
2	金辉·崇文府	19906981	1492.13	13341
3	中梁国宾府	18032451	1014.86	17768
4	荣德·荣泽公馆	24154010	1013.07	23842
5	融创·海逸长洲	14870442	460.13	32318

- ◆ 2021年第1周，别墅无供应；成交量0.8万m²，环比下降8.9%，同比上涨17.9%；成交价格19260元/m²，环比下降12.5%，同比下降4.1%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：沅东新城、泾河新城、浈灞成交居前三位，成交量分别为0.4万m²、0.15万m²和0.12万m²；成交价格方面：居前三位的依次是城南26618元/m²，浈灞23399元/m²及沅东新城20697元/m²。

本周公寓供应企稳，成交量价齐跌；曲江、高新、沣东新城成交居全市前三位

2021年第1周公寓供销价走势图

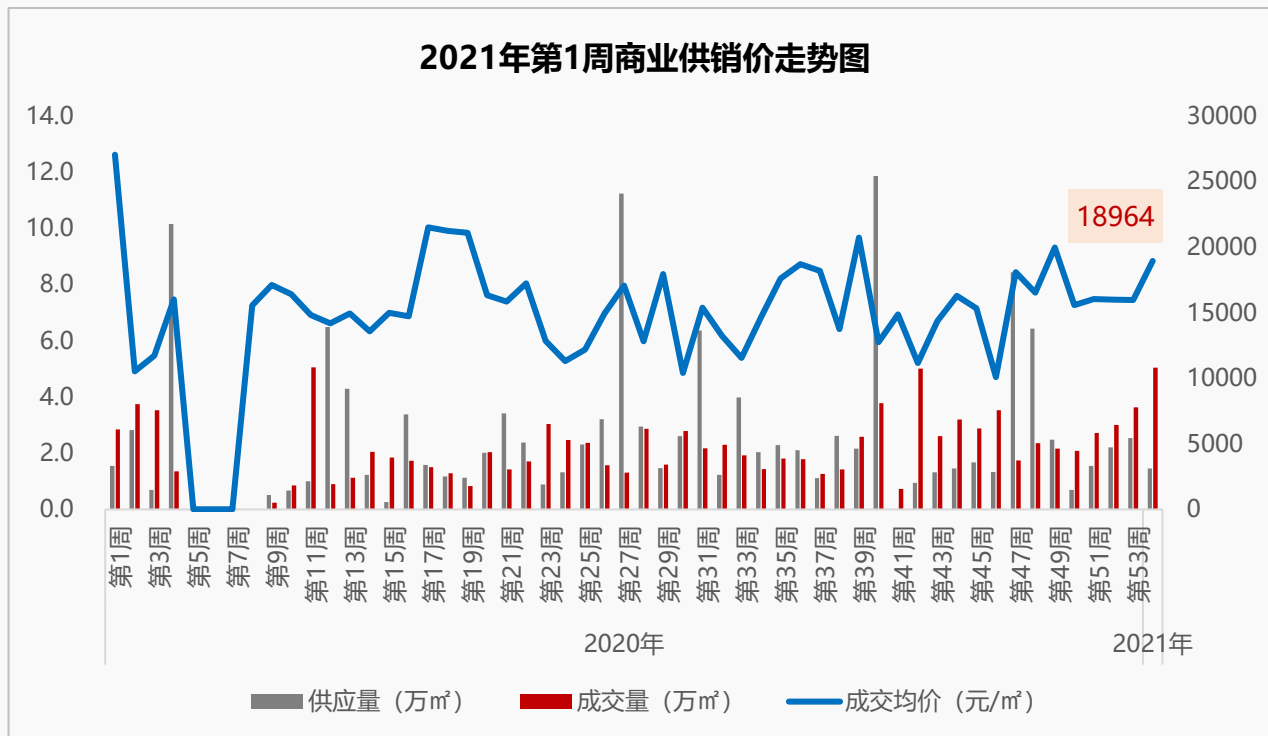


第1周公寓销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	融创·曲江印	557467971	13618.37	40935
2	西安国际人才大厦	25949506	3074.34	8441
3	万科城	33095938	3031.8	10916
4	华润置地·未来城市	25736831	2715.72	9477
5	中南菩悦东望府	21202783	2059.47	10295

- ◆ 2021年第1周，公寓供应量4.7万㎡，环比下降0.1%，同比下降57.3%；成交量5万㎡，环比下降18.8%，同比上涨93.5%；成交价格20121元/㎡，环比下降11.7%，同比上涨65.3%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：本周仅港务区供应4.7万㎡；成交量方面：曲江、高新、沣东新城居前三位，分别成交1.8万㎡、0.63万㎡和0.57万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是曲江34370元/㎡，高新17229元/㎡及城西14077元/㎡。

本周商业供应下降，成交量价齐涨；沣东新城、灞河新区、高新成交居全市前三位



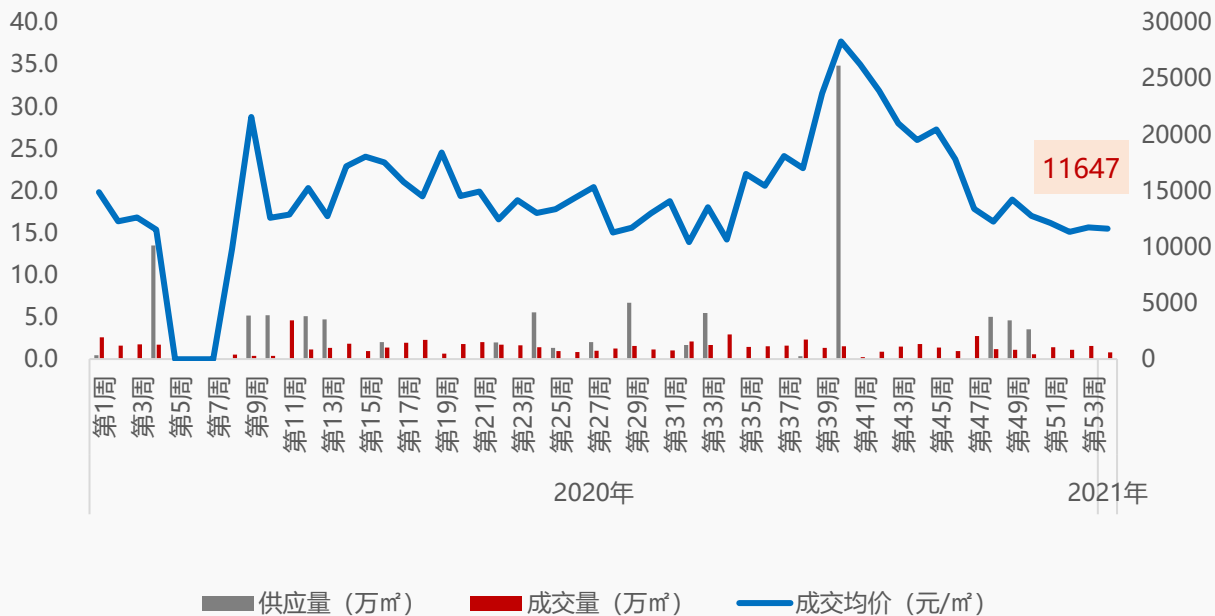
第1周商业销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	融创·海逸长洲	395598676	13391.88	29540
2	臻园·阳光	90799717	12480.64	7275
3	世茂都	88323601	4740.1	18633
4	高新臻园	93431250	3675.56	25420
5	西安华南城	11907373	1319.51	9024

- ◆ 2021年第1周，商业供应量1.5万m²，环比下降42.6%，同比下降6.1%；成交量5万m²，环比上涨38.9%，同比上涨77.2%；成交价格18964元/m²，环比上涨18.6%，同比下降30%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：经开以0.5万m²的供应量居首位，其次是浐灞和航天城，分别供应0.4万m²和0.39万m²；成交量方面：沣东新城、灞河新区和高新成交居前三位，依次成交1.4万m²、1.3万m²和0.5万m²；成交价格方面：居前三位的依次是沣东新城29392元/m²，城西25332元/m²及航天城24910元/m²。

办公市场连续四周无供应，成交量跌价稳；经开、高新、沔西新城成交居全市前三位

2021年第1周办公供销价走势图



第1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	中建璟庭	20551529	1568.73	13101
2	西部云谷	9695624	1274.21	7609
3	万科金域国际	16033008	1043.56	15364
4	湖北大厦	10370400	820.42	12640
5	中铁·港洋国际	3953676	695.58	5684

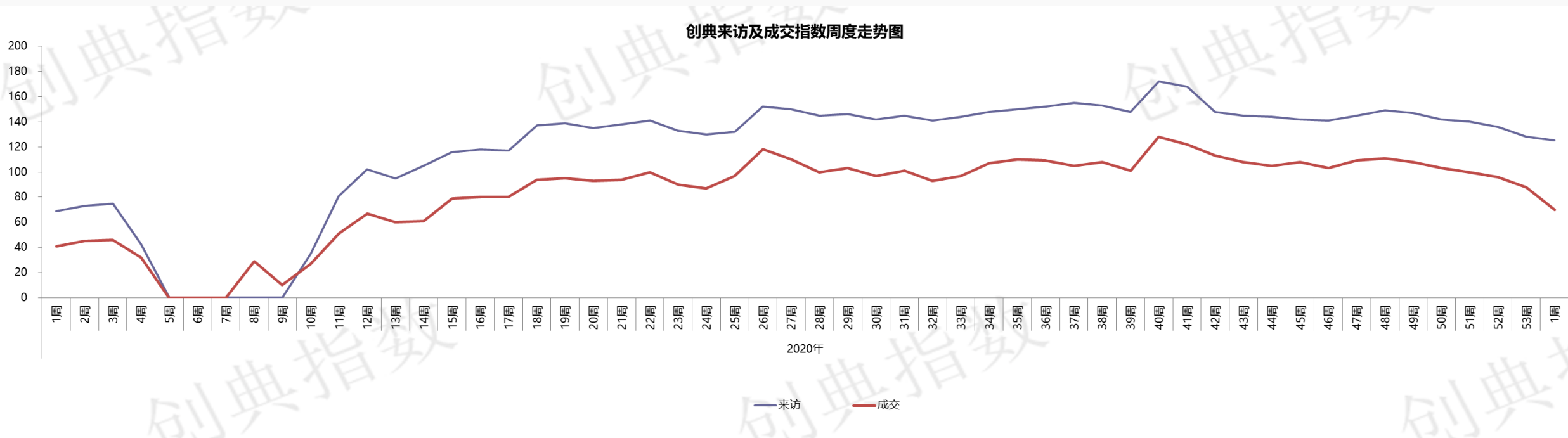
- ◆ 2021年第1周，办公无供应；成交量0.8万m²，环比下降48.9%，同比下降69.5%；成交价格11647元/m²，环比下降0.8%，同比下降21.8%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：经开、高新、沔西新城成交居前三位，依次成交0.3万m²、0.23万m²和0.2万m²；成交价格方面：居前三位的依次是城南14651元/m²，城北14406元/m²及高新13342元/m²。

PART 04 创典监测



开年第一周楼市表现稳定，项目到访量、成交量受供应短缺影响持续下滑

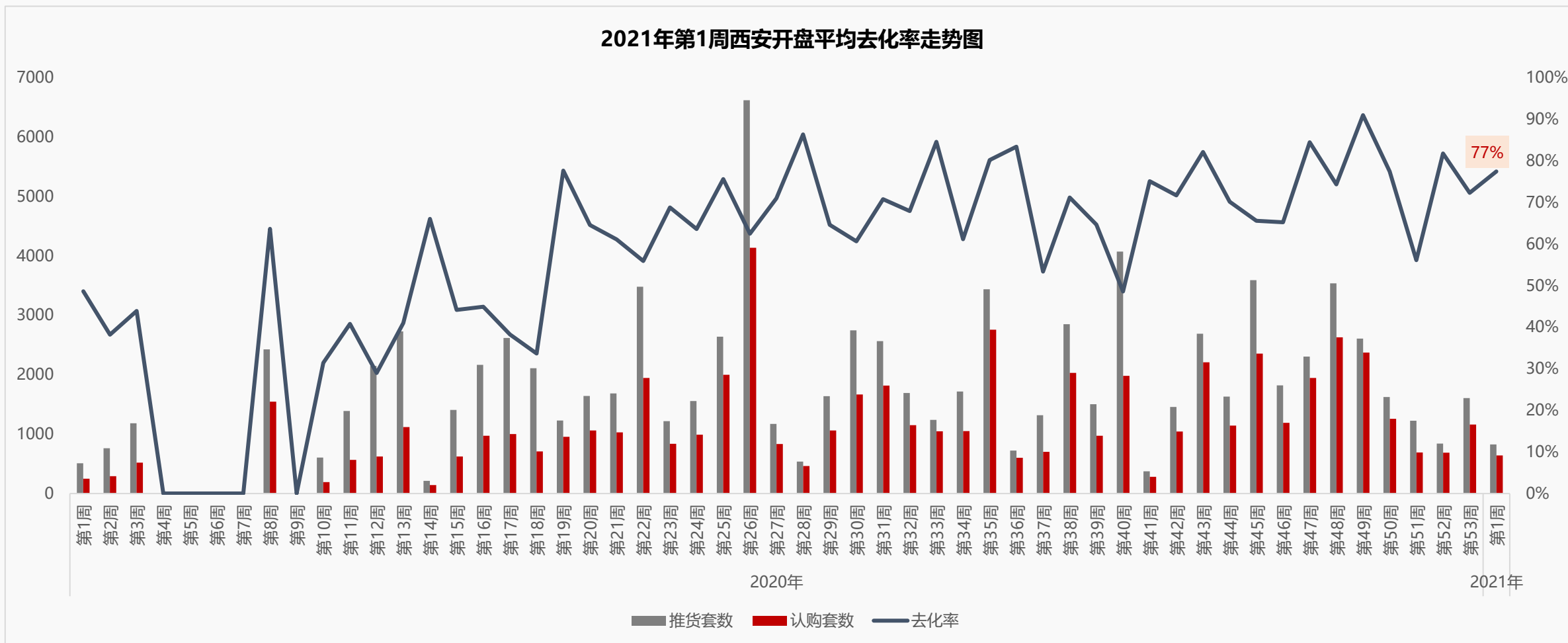
创典指数显示：2021年第1周楼市表现平稳，项目平均来访指数128，环比下降2%，成交指数71，环比下降20%。



(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77%

2021年第1周西安开盘平均去化率走势图



◆ 2021年第1周，西安合计4个项目开盘，整体推货量826套，去化量640套，去化率77%，环比上涨5个百分点，其中中海曲江大城、旭景清园均实现百分百去化。

2021年第1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
1.5	曲江	中海曲江大城	29#,34#	小高层	四室	215	3548	摇号开盘	215	100%	17290	精装
1.9	沣西新城	科为城学府	5#,6#	高层	三室	187	—	自行开盘	71	38%	16000	精装
1.10	经开	旭景清园	2#	高层	两室,三室	270	1512	摇号开盘	270	100%	12700	毛坯
1.10	港务区	招商局丝路中心	3#	LOFT	开间	154	—	自行开盘	84	55%	9000	毛坯

本周无价格公示信息!



第1周大西安新增8个取证项目，供应面积约19.8万方、供应套数3268套，其中住宅供应面积14万方、供应套数1189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 ²)	交付标准	备案价 (元/m ²)
1	浐灞	2021001	万科·悦湾	21,22	商业	53	3983.1	——	——
2		2021006	御锦城	1,9	商业	20	884.4	——	——
3	长安	ca21001	合能公馆	11a	商业	12	402.1	——	——
		ca21002		25	其他	1109	26697.4	——	——
4	航天城	2021003	山水悦庭	4,7	其他	11	411.4	——	——
					住宅	288	37868.5	毛坯	13409
5	高新	2021002	荣民捌号	4	其他	662	19077.0	——	——
6		2021004	天地源龙湖·春江天境	15	其他	212	6624.1	——	——
7		2021005	中海·熙峰里	4	住宅	91	11631.9	精装	19353
8	沣东新城	2020253	中梁·鎏金雲玺	5,6,7	住宅	284	31680.7	——	——

【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。