

第5周

西安市场周报

【2021.2.1-2021.2.7】



PART 01 宏观环境



2020年雁塔区GDP高达2510亿元，总量第一；长安同比增速15.3%，增速第一

近日，西安各区县公布2020年GDP数据，第一梯队千亿级市辖区仍为雁塔、未央、长安和碑林，与2019年保持一致。雁塔区以2510.72亿元的绝对优势位居第一，占据西安经济总量的25.1%，较上一年增量239.71亿元，实际增速7.3%。

2020年西安市各区县GDP及相关指标增速

排名	区县	2020年GDP (单位: 亿元)	2019年GDP (单位: 亿元)	2020年GDP同比增速
—	西安	10020.39	6372.92	5.20%
1	雁塔区	2510.72	2271.01	7.30%
2	未央区	1319.43	1255.07	3.00%
3	长安区	1136.25	1001.21	15.30%
4	碑林区	1060.47	1013.97	2.00%
5	莲湖区	814.95	789.05	2.80%
6	新城区	579.05	605.93	0.40%
7	灞桥区	542.06	489.19	8.50%
8	高陵区	374.49	374.44	2.10%
9	临潼区	252.53	242.69	2.30%
10	阎良区	249.1	255.06	0.70%
11	鄠邑区	233.61	180.23	2.30%
12	蓝田县	142.96	149.23	-5.90%
13	周至县	139.44	137.15	-1.40%

广东、江苏、山东GDP总量前三名省份2021年GDP增速目标均为6%以上，陕西目标为6.5%左右

2月2日，29个省份在政府工作报告中明确了2021年经济增长预期目标，整体来看，设定的2021年GDP增速目标均不低于6%，湖北、海南设定的GDP增速目标最高为10%以上。

省份	2020年GDP (亿元)	2020年GDP增速	2021年GDP目标
广东	110760.94	2.3%	6%以上
江苏	10.27万	3.7%	6%以上
山东	73129	3.6%	6%以上
浙江	64613	3.6%	6.5%
河南	54997.07	1.3%	7%以上
四川	48598.76	3.8%	7%以上
福建	43903.89	3.3%	7.5%左右
湖北	43443.46	-5.0%	10%以上
湖南	41781.49	3.8%	7%以上
上海	38700.58	1.7%	6%以上
安徽	38680.6	3.9%	8%
河北	36206.9	3.9%	尚未公布
北京	36102.6	1.2%	6%以上
陕西	26181.86	2.2%	6.5%左右
江西	25691.5	3.8%	8%
辽宁	25115	0.6%	6%以上

省份	2020年GDP (亿元)	2020年GDP增速	2021年GDP目标
重庆	25002.79	3.9%	6%以上
云南	2.45万	4.0%	8%以上
广西	22156.69	3.7%	7.5%以上
贵州	17826.56	4.5%	8%
山西	17651.93	3.6%	8%
内蒙古	17360	0.2%	6%左右
天津	14083.73	1.5%	6.5%
新疆	13797.58	3.4%	6.5%左右
黑龙江	13698.5	1.0%	尚未公布
吉林	12311.32	2.4%	6%-7%
甘肃	9016.7	3.9%	6.5%
海南	5532.39	3.5%	10%以上
宁夏	3920.55	3.9%	7%以上
青海	3005.92	1.5%	6%以上
西藏	1902.74	7.8%	9%以上

杭州出台政策严打违规“代冻资”市场乱象，保障市场平稳发展；上海严控租金贷款业务，禁止增量、压降存量，整顿规范租赁市场秩序；郑州出台公积金新规，提高租赁住房提取公积金额度，加快建立租购并举住房制度

杭州

2月3日，浙江省杭州市住房保障和房产管理局发布消息称：
将督促房地产开发企业严格审查购房家庭冻资情况，指导相关金融机构规范管理，确保冻资账户为购房家庭成员名下账户；
如发现存在不规范冻资行为的，企业将取消其摇号资格。

政策解读：

杭州出台政策严打部分购房者通过违规冻资获取购房资格和贷款资格的炒房行为，规避市场乱象，保障市场平稳健康发展。

上海

2月4日，上海市住房和城乡建设管理委员会等十部门联合印发《关于进一步整顿规范本市住房租赁市场秩序的实施意见》。

- 明确要求住房租赁经营机构应在上海市注册的商业银行，开立全市唯一的资金监管账户，由监管银行对企业租金押金的收付实施监管；
- 要求建立住房租赁企业资金风险预警机制，强化风险提示，坚决遏制“高进低出”和“长收短付”行为；
- 严控押金贷款业务，禁止增量、压降存量，未开展个人“租金贷”业务的住房租赁经营机构，原则上不得新增该项业务，已开展个人“租金贷”业务的住房租赁机构，应确保2022年底前贷款金额调整到占企业租金收入比例15%以下。

政策解读：

严控租金贷款业务，禁止增量、压降存量，从源头上杜绝住房租赁经营机构滥用“租赁贷”的可能性。

郑州

2月2日，郑州市住房保障和房地产管理局、郑州住房公积金管理中心联合发布通知，提高租赁住房提取公积金额度。

- 通知称，公积金管理机构(部门)对符合住房公积金提取规定，且已办理房屋租赁登记备案的承租人，在房屋租赁合同有效期内，允许承租人住房公积金提取额度在现有基础上提高30%。

政策解读：

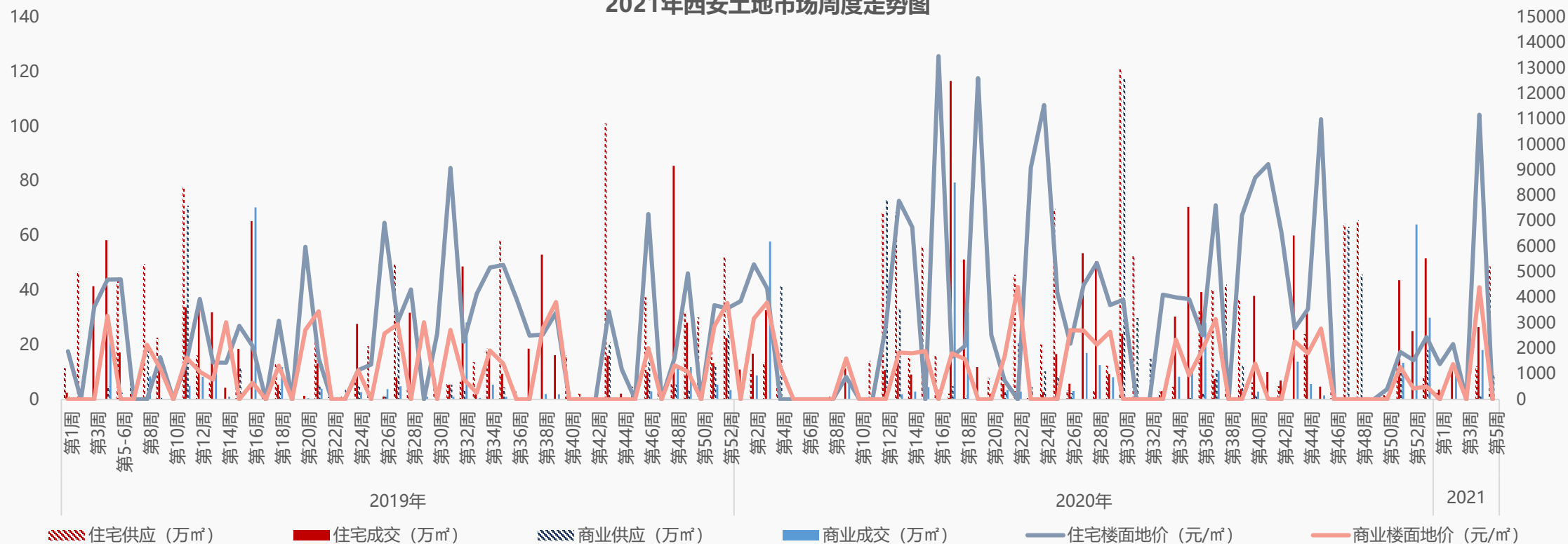
郑州提高租赁住房提取公积金额度，加快建立租购并举住房制度。

PART 02 房地产市场



本周经营性用地无成交，供应放量显著

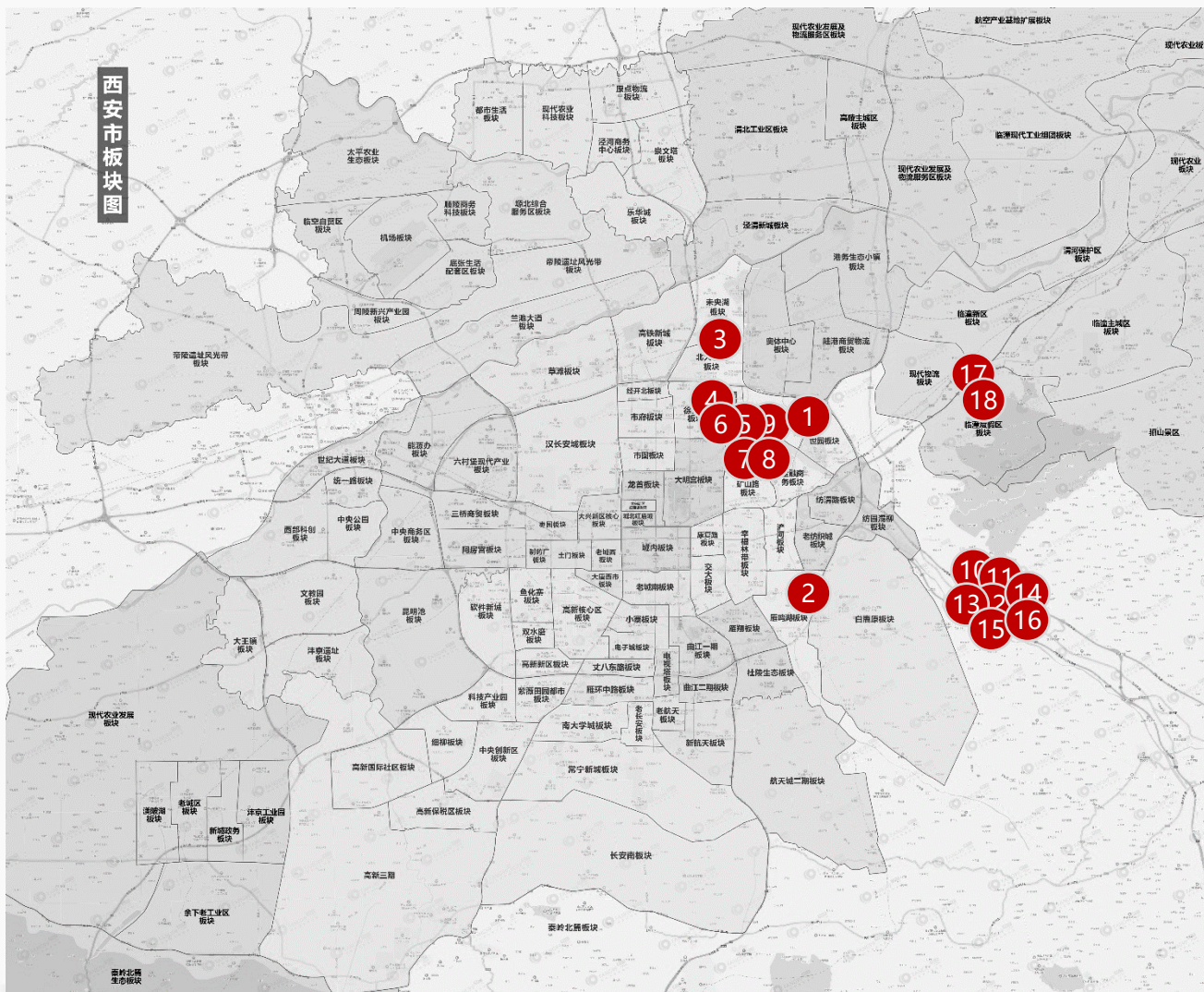
2021年西安土地市场周度走势图



◆ **供应:** 第5周经营性用地供应18宗，供应面积58万m²（约870亩）；

◆ **成交:** 第5周经营性用地无成交。

第5周大西安经营性用地供应放量18宗，分别为11宗居住用地和7宗商服用地，位于灞灞、蓝田及临潼区域，供应面积58万m²（约870亩），建面约137.5万m²。



区域	序号	宗地编号
灞灞	1	CB3-2-145
灞灞	2	CB6-4-7
灞灞	3	CB4-3-225
灞灞	4	CB2-2-277
灞灞	5	CB2-6-725-1
灞灞	6	CB2-6-725-2
灞灞	7	CB2-6-728-1
灞灞	8	CB2-6-728-2
灞灞	9	CB2-6-727
蓝田	10	610122102206GB00412
蓝田	11	610122102206GB00409
蓝田	12	610122102206GB00410
蓝田	13	610122107201GB00013
蓝田	14	610122102206GB00407
蓝田	15	610122102206GB00408
蓝田	16	610122102206GB00411
临潼	17	LT3-(55)-2-1
临潼	18	LT3-(55)-2-2

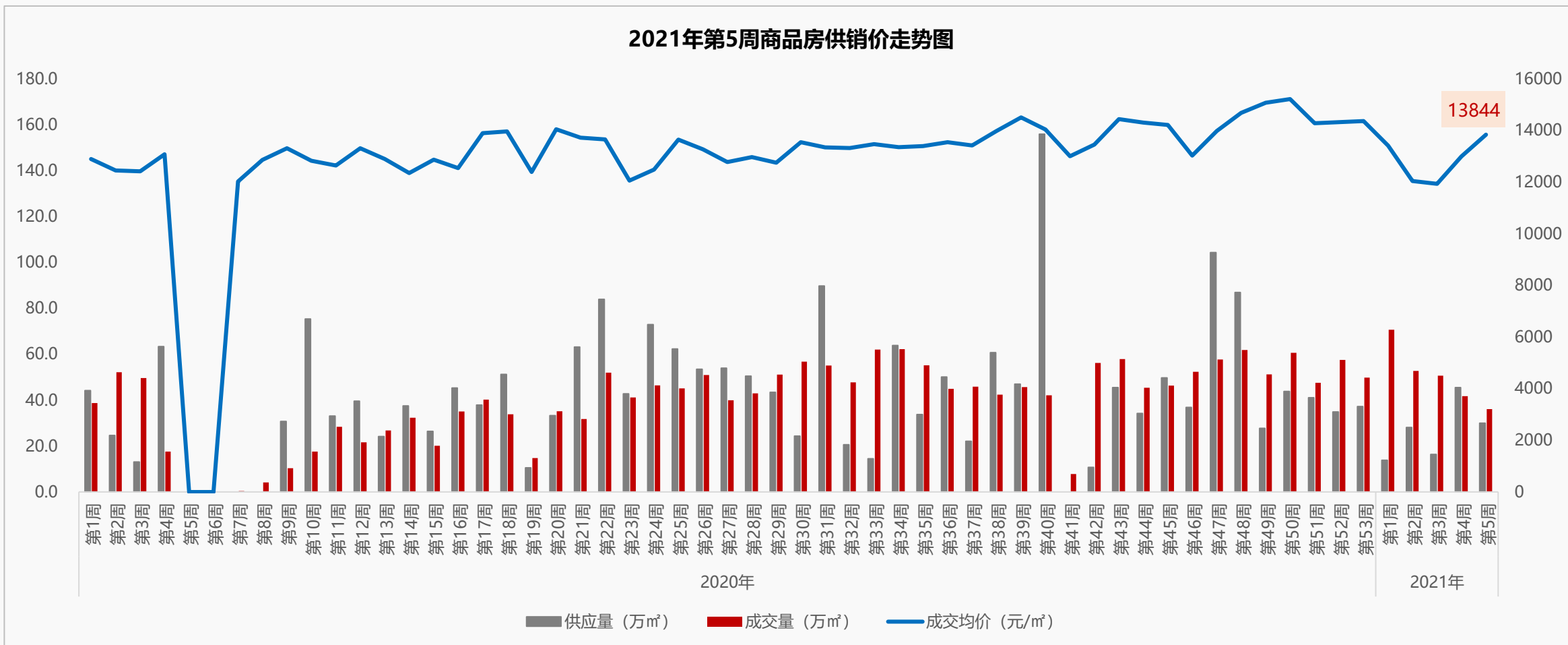
序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	控建面积 (万m ²)
1	灞桥	CB3-2-145	西安灞桥生态区香槐五路以南、锦堤二路以东	19.5	居住	1.2-2.5	3.2
2	灞桥	CB6-4-7	西安灞桥生态区月登阁路以南、恒通二路以西	29.7	居住	≤2.5	5.0
3	灞桥	CB4-3-225	西安灞桥生态区启源二路以南、上春北路以东	76.8	居住	≤2	10.2
4	灞桥	CB2-2-277	西安灞桥生态区欧亚五路以南、广运潭大道以东	80.7	居住	≤2	10.8
5	灞桥	CB2-6-725-1	西安灞桥生态区灞桥三路以南、浐河西路以西	41.7	居住	≤2.3	6.4
6	灞桥	CB2-6-725-2	西安灞桥生态区灞桥三路以南、浐河西路以西	22.9	商服	≤2.5	3.8
7	灞桥	CB2-6-728-1	西安灞桥生态区浐河西路以西、灞桥二路以南	58.3	居住	≤2.3	8.9
8	灞桥	CB2-6-728-2	西安灞桥生态区浐河西路以西、灞桥二路以南	20.0	商服	≤2.5	3.3
9	灞桥	CB2-6-727	西安灞桥生态区浐河西路以西、灞桥二路以北	40.6	商服	≤3	8.1
10	蓝田	610122102206GB00412	西北家具工业园新港大道以东、红河以西、福银高速以南、灞河以北，蓝田县西北家具工业园范围内	15.2	商服	2.0-2.5	2.5
11	蓝田	610122102206GB00409	西北家具工业园新港大道以东、红河以西、福银高速以南、灞河以北，蓝田县西北家具工业园范围内	11.1	商服	1.2-1.4	1.0
12	蓝田	610122102206GB00410	西北家具工业园新港大道以东、红河以西、福银高速以南、灞河以北，蓝田县西北家具工业园范围内	10.8	商服	1.2-1.4	1.0
13	蓝田	610122107201GB00013	蓝田县迎宾路东延伸段三里镇马河村范围，东临蓝小路与迎宾路交叉口，西至群众村民住宅，南临迎宾路东段，北临马毛路	4.8	居住	3.816	1.2
14	蓝田	610122102206GB00407	西北家具工业园新港大道以东、红河以西、福银高速以南、灞河以北，蓝田县西北家具工业园范围内	44.7	居住	2.0-2.6	7.8
15	蓝田	610122102206GB00408	西北家具工业园新港大道以东、红河以西、福银高速以南、灞河以北，蓝田县西北家具工业园范围内	103.3	居住	2.0-2.6	17.9
16	蓝田	610122102206GB00411	西北家具工业园新港大道以东、红河以西、福银高速以南、灞河以北，蓝田县西北家具工业园范围内	87.8	居住	2.0-2.6	15.2
17	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	≤2.44	29.8
18	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	19.0	商服	≤1	1.3

PART 03 数据楼市



西安商品房供销双降，成交价格持续攀升

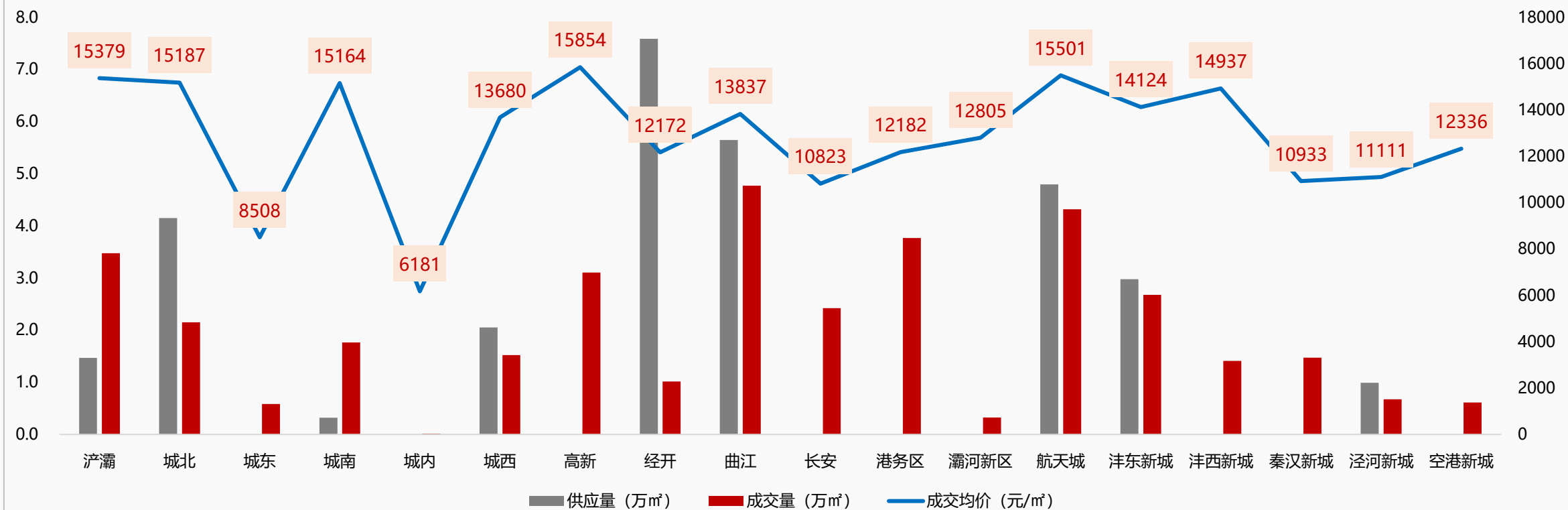
2021年第5周商品房供销价走势图



◆ 2021年第5周，商品房供应量30万㎡，环比下降34.1%，同比——；成交量36.1万㎡，环比下降13.5%，同比——；成交价格13844元/㎡，环比上涨6.5%，同比——。

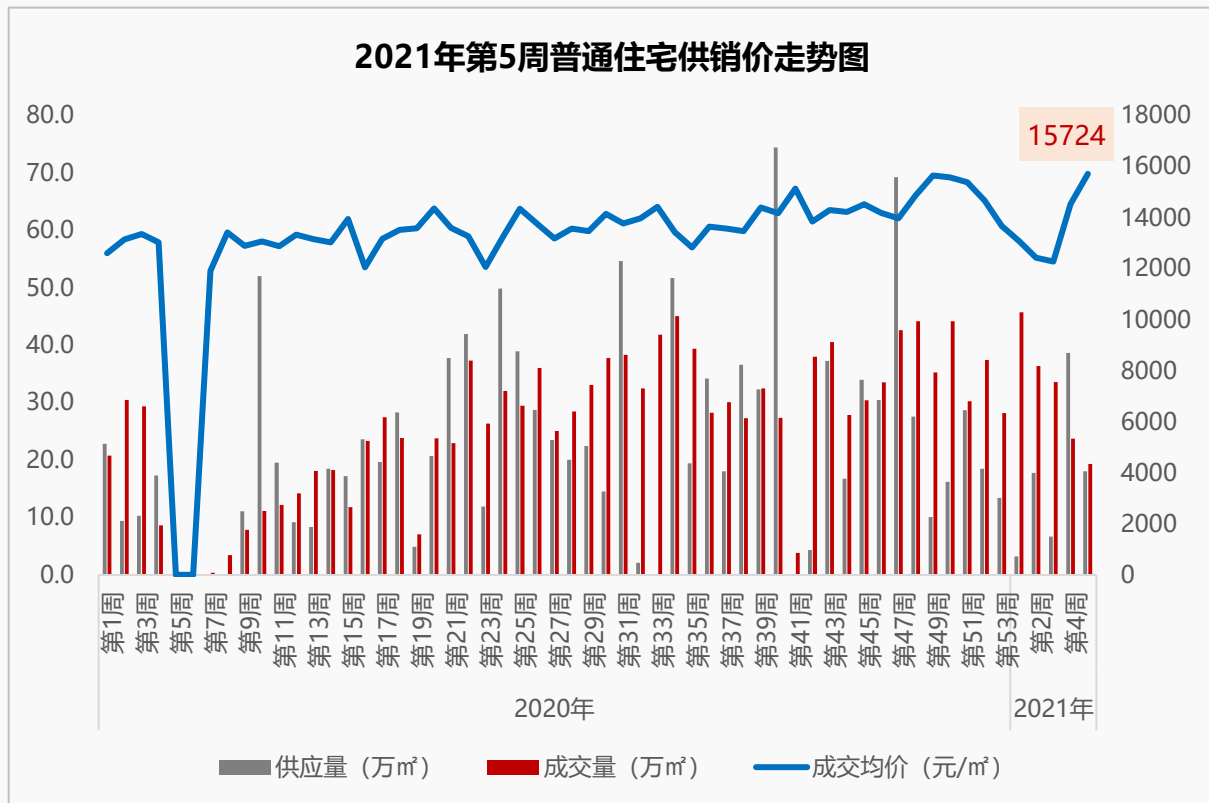
经开以7.6万m²的供应量、曲江以4.8万m²的成交量位列全市供销之首，高新价格领跑全市

2021年第5周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周经开以7.6万m²供应量居首位，其次是曲江和航天城，分别供应5.6万m²和4.8万m²；
- ◆ 成交量方面：曲江、航天城和港务区居前三位，依次成交4.8万m²、4.3万m²和3.8万m²；
- ◆ 成交价格方面：居前三位的依次是高新15854元/m²，航天城15501元/m²及浐灞15379元/m²。

本周普通住宅供应减半，成交持续量跌价涨；正荣紫阙峯著荣登周度销售面积NO.1

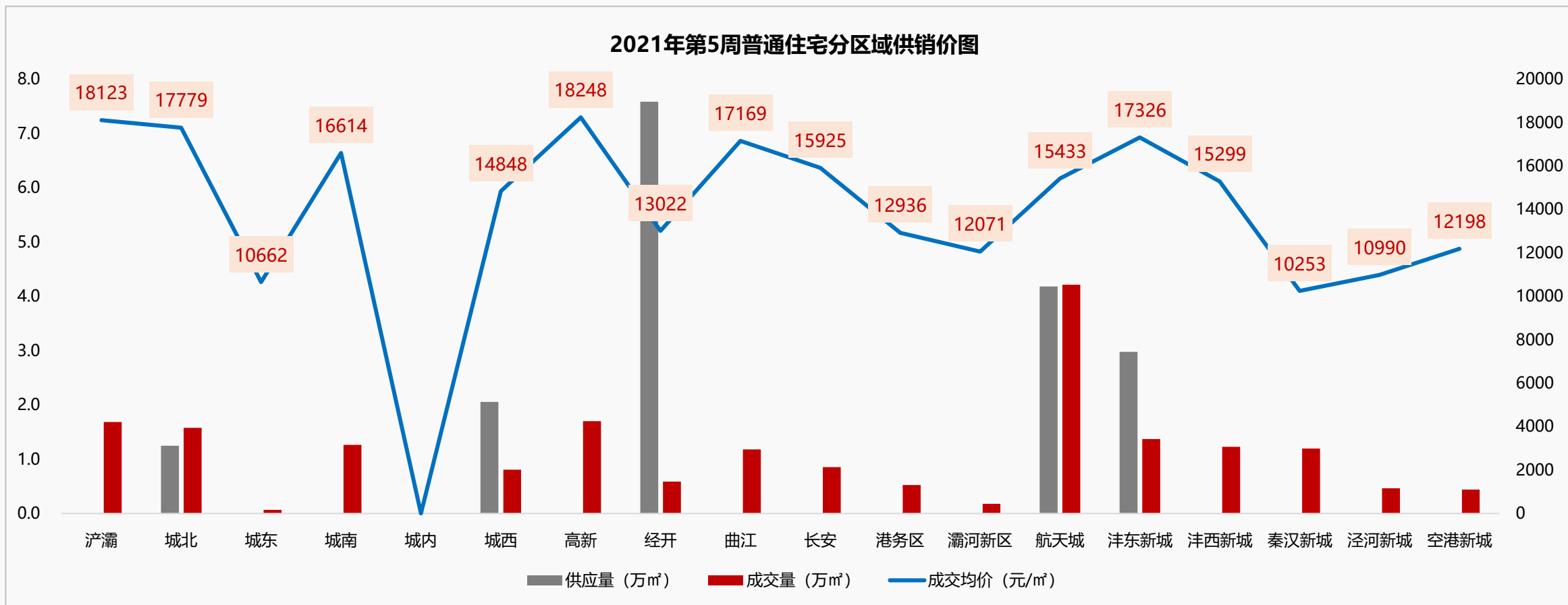


第5周普通住宅销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	正荣紫阙·峯著	240427548	13179.41	18243
2	中海·曲江大城	199396661	11529.11	17295
3	金辉·凤栖云筑	204722046	10964.19	18672
4	山水悦庭	143735048	10746.19	13375
5	西安恒大文化旅游城	98384111	9862.87	9975

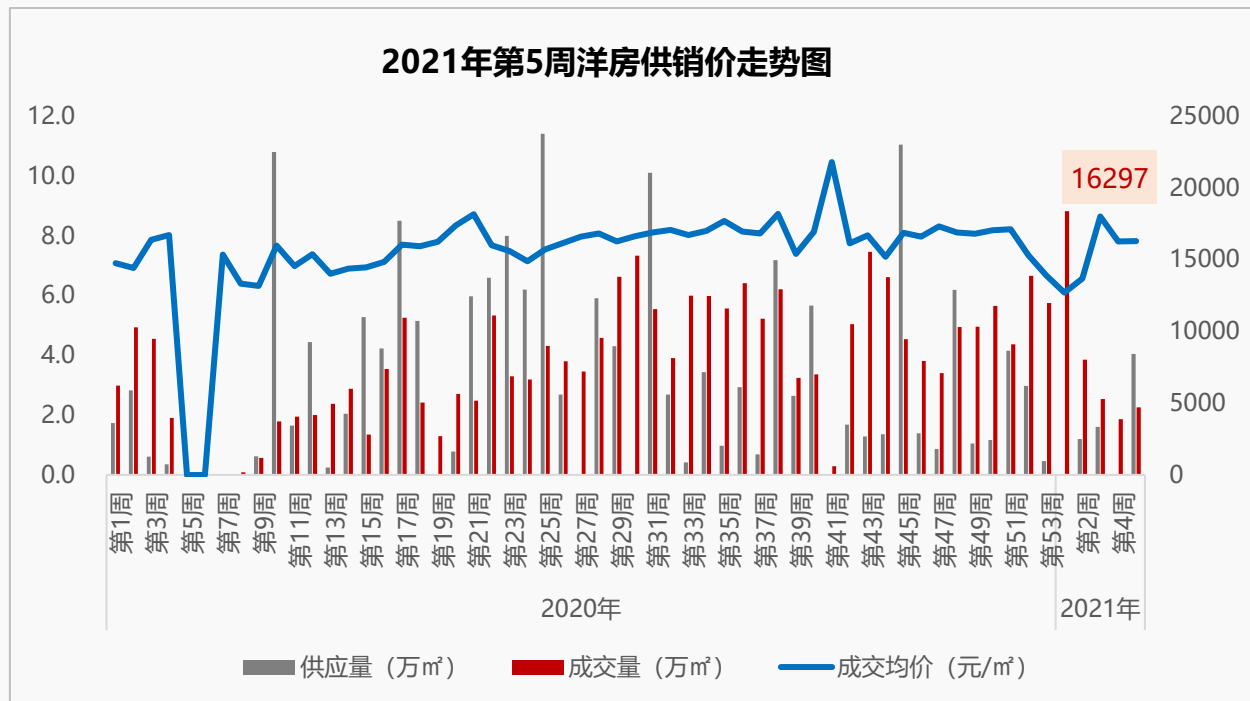
- ◆ 2021年第5周，普通住宅供应量18.1万m²，环比下降53.3%，同比——；成交量19.3万m²，环比下降18.6%，同比——；成交价格15724元/m²，环比上涨8.1%，同比——；
- ◆ 本周正荣紫阙峯著、中海曲江大城、金辉凤栖云筑销售面积居排行前三位。

经开以7.6万m²的供应量、航天城以4.2万m²的成交量位列全市供销之首，高新价格领跑全市



- ◆ 供应量方面：本周经开、航天城、沣东新城居供应前三位，依次供应7.6万m²、4.2万m²、3万m²；
- ◆ 成交量方面：航天城、高新、浐灞居前三位，依次成交4.2万m²、1.7万m²和1.69万m²；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是高新18248元/m²，浐灞18123元/m²及城北17779元/m²。

本周洋房供应上涨，成交量涨价稳；曲江、港务区、航天城成交居全市前三位



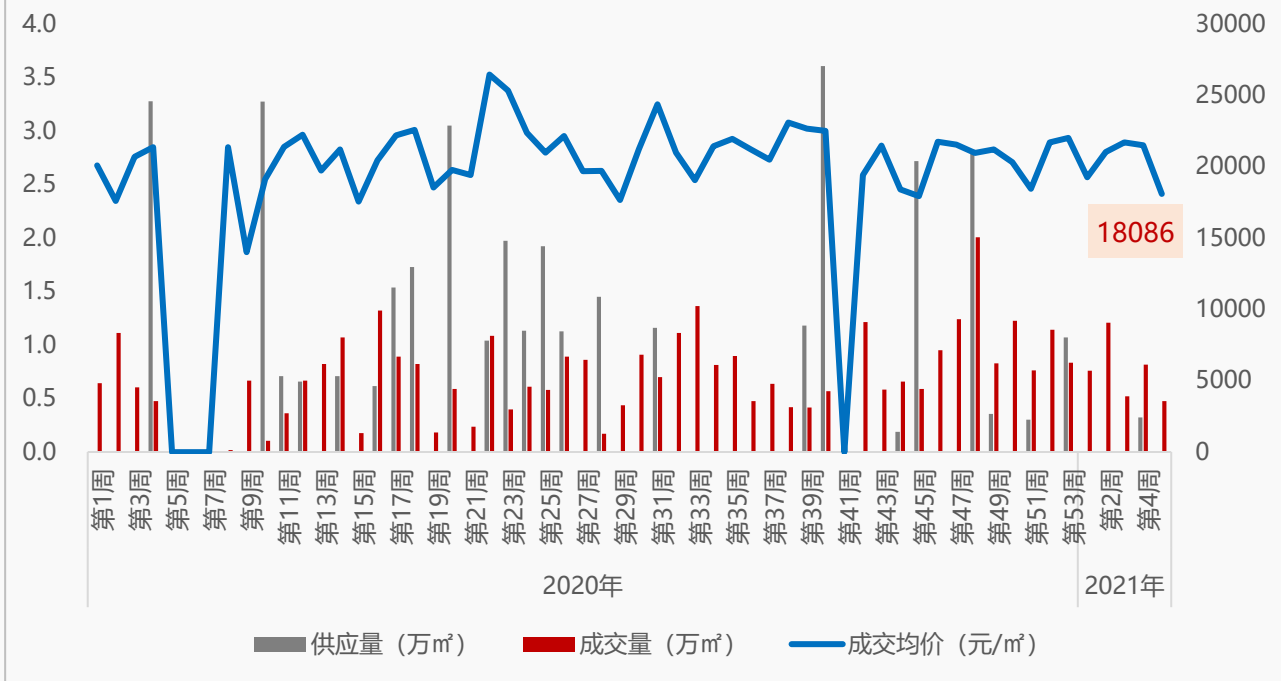
第5周洋房销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	华润置地·未来城市	50747442	3913.72	12967
2	中海·曲江大城	56718664	2864.15	19803
3	金辉长安云筑	33652372	1816.55	18525
4	中南·漫悦湾	25718965	1551.51	16577
5	万科金域缙香	18501904	1230.04	15042

- ◆ 2021年第5周，洋房供应量4.1万m²，环比——，同比——；成交量2.3万m²，环比上涨21.6%，同比——；成交价格16297元/m²，环比上涨0.1%，同比——；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：城北、泾河新城、航天城居供应前三位，依次供应2.6万m²、1万m²、0.4万m²；成交量方面：曲江、港务区、航天城居前三位，依次成交0.43m²、0.4万m²及0.19万m²；成交价格方面：居前三位的依次是航天城28449元/m²，城西21301元/m²及长安18525元/m²。

本周别墅无供应，成交量价齐跌；浐灞、泾河新城、秦汉新城成交居全市前三位

2021年第5周别墅供销价走势图



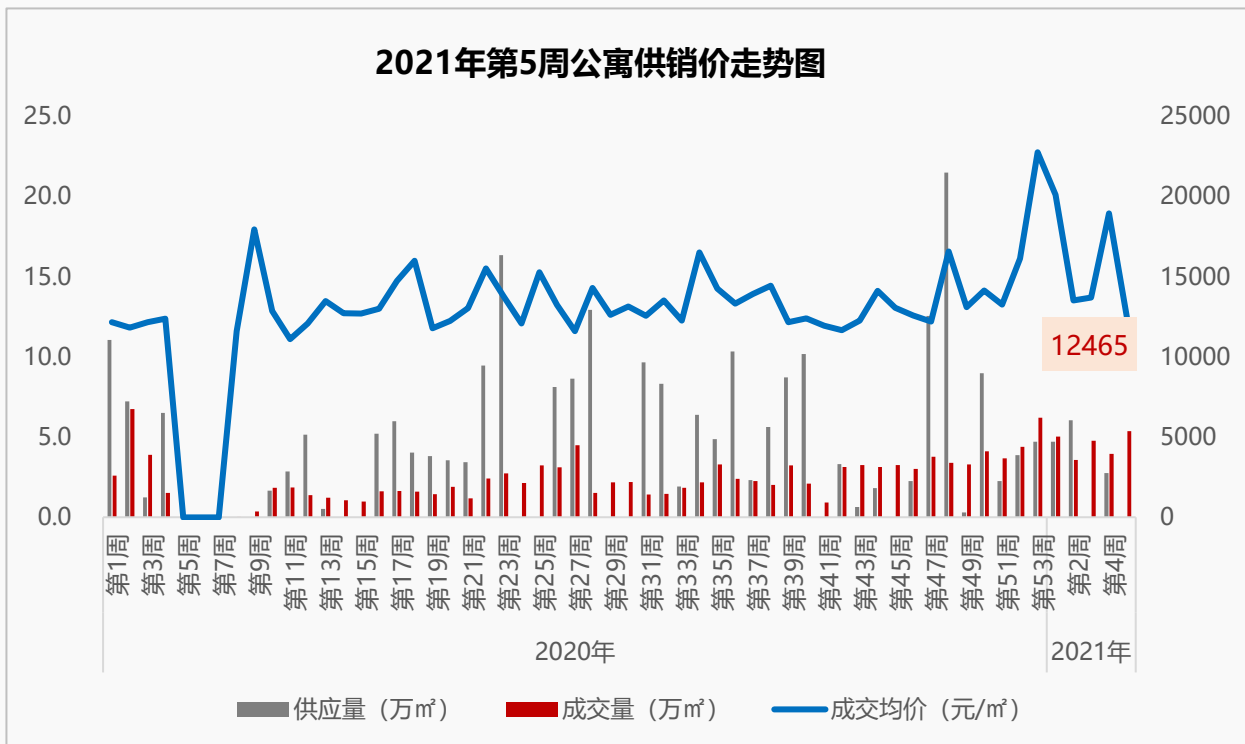
第5周别墅销售面积排行

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	金辉·江山铭著	35666382	1722.14	20711
2	金辉·崇文府	8145582	769.9	10580
3	中梁壹号院	8085951	712.19	11354
4	荣德·荣泽公馆	14384997	636.81	22589
5	保利和光尘樾	6291024	332.89	18898

- ◆ 2021年第5周，别墅无供应，环比——，同比——；成交量0.5万m²，环比下降41.7%，同比——；成交价格18086元/m²，环比下降15.9%，同比——；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：浐灞、泾河新城、秦汉新城成交居前三位，成交量分别为0.2万m²、0.08万m²和0.07万m²；成交价格方面：居前三位的依次是经开32056元/m²，浐灞21218元/m²及沣东新城20837元/m²。

本周公寓无供应，成交量涨价跌；港务区、曲江、沣东新城成交居全市前三位

2021年第5周公寓供销价走势图



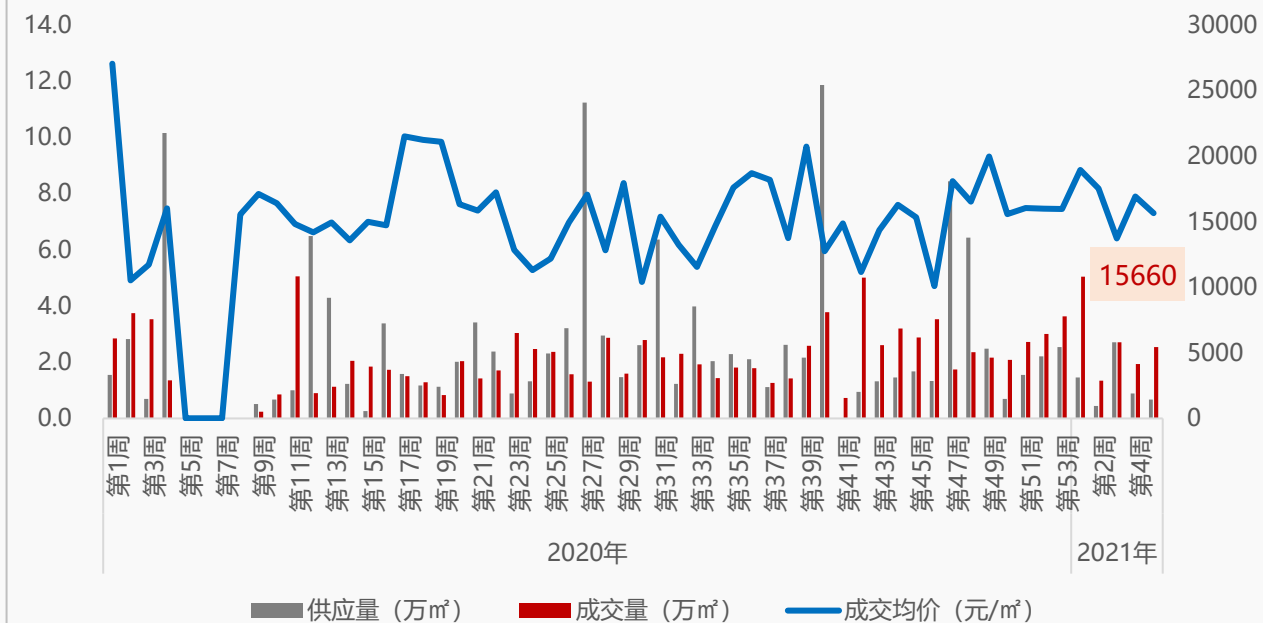
第5周公寓销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	汇悦城	77798758	6382.43	12190
2	西安华南城	51839919	6316.38	8207
3	南飞鸿十年城	44749441	4982.37	8982
4	曲江奥园城市天地	66453555	4492.34	14793
5	招商局丝路中心	21937610	2360.56	9293

- ◆ 2021年第5周，公寓无供应，环比——，同比——；成交量5.4万㎡，环比上涨35.7%，同比——；成交价格12465元/㎡，环比下降34.3%，同比——；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：港务区、曲江、沣东新城居前三位，分别成交1.7万㎡、0.9万㎡和0.7万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是曲江18479元/㎡、高新14825元/㎡及城西12847元/㎡。

本周商业供应持续下降，成交量涨价跌；港务区、浐灞、城东成交居全市前三位

2021年第5周商业供销价走势图



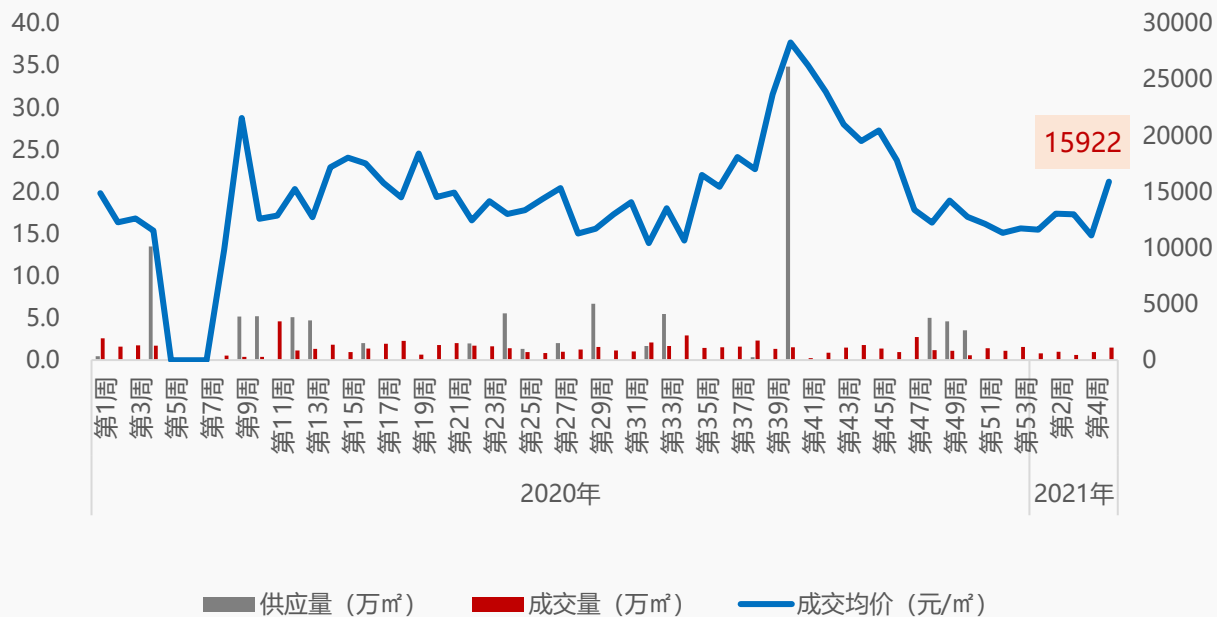
第5周商业销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	西安华南城	43231880	4946.41	8740
2	汇悦城	100430000	3704.8	27108
3	西部电力国际商务中心	15120000	2522.21	5995
4	金辉·江山铭著	32829062	1817.95	18058
5	盛世长安	5952210	888.04	6703

- ◆ 2021年第5周，商业供应量0.7万㎡，环比下降25.1%，同比——；成交量2.5万㎡，环比上涨31%，同比——；成交价格15660元/㎡，环比下降7.6%，同比——；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：城南、航天城、城北居供应前三位，依次供应0.3万㎡、0.18万㎡、0.16万㎡；成交量方面：港务区、浐灞和城东成交居前三位，依次成交0.9万㎡、0.5万㎡和0.3万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是曲江30013元/㎡，沣东新城26494元/㎡及城北18450元/㎡。

办公市场连续八周无供应，成交量价齐涨；曲江、高新、港务区成交居全市前三位

2021年第5周办公供销价走势图



第5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)	成交均价 (元/m ²)
1	莱安中心	72861991	3134.46	23245
2	曲江万众国际	42673200	2220.31	19219
3	华商豪盛旺座城	33548790	2033.26	16500
4	融城云谷	9832932	1384.92	7100
5	陕西国家广告产业园	13082524	1340.56	9759

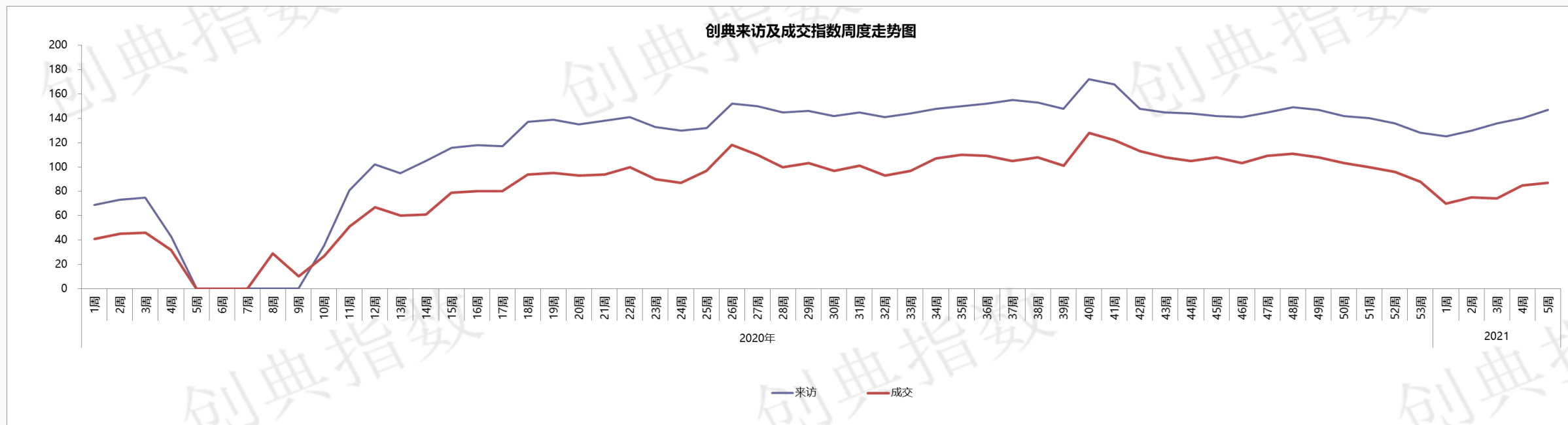
- ◆ 2021年第5周，办公无供应，环比——，同比——；成交量1.5万m²，环比上涨58.3%，同比——；成交价格15922元/m²，环比上涨43.1%，同比——；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：曲江、高新、港务区成交居前三位，依次成交0.7万m²、0.4万m²和0.1万m²；成交价格方面：居前三位的依次是曲江20179元/m²，城南15909元/m²及航天城12229元/m²。

PART 04 创典监测



西安置业需求强劲，推动项目到访量、成交量继续上行

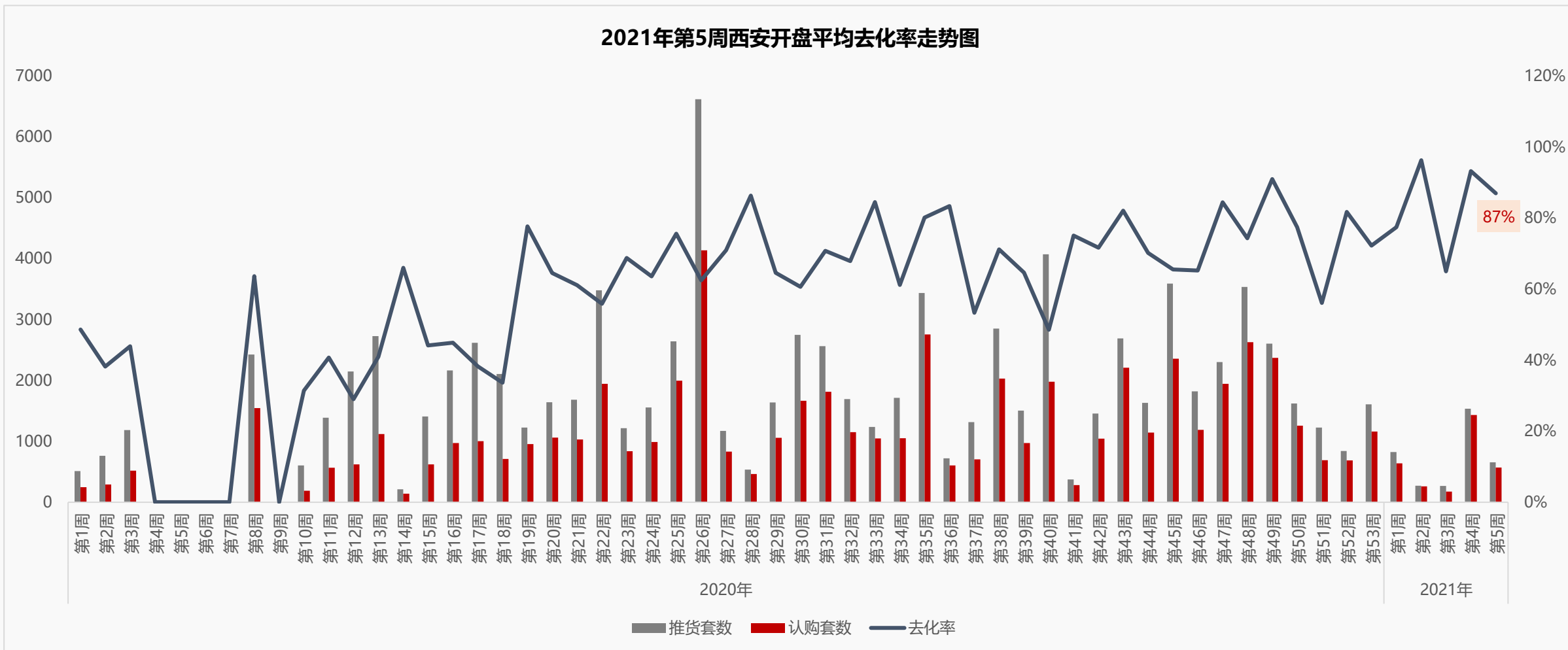
创典指数显示：2021年第5周楼市热度持续上升，项目平均来访指数147，环比上涨5%，成交指数87，环比上涨5%。



(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、去化量再度下滑，整体去化率87%

2021年第5周西安开盘平均去化率走势图



◆ 2021年第5周，西安合计3个项目开盘，整体推货量656套，去化量571套，去化率87%，环比下降6个百分点，其中天朗熙湖实现百分百去化，整体去化水平仍处高位。

2021年第5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
2.2	高新	招商臻观府	2#,5#	高层	两室,三室,四室	184	95	自行开盘	170	92%	25679	精装
			3#	小高层	四室	60			16	27%	29368	精装
2.3	沣东新城	天地源兰樾坊	1#	小高层	三室	68	61	自行开盘	53	78%	21285	精装
			21#	叠拼	两室	18			6	33%	28825	毛坯
2.3-2.4	城西	天朗熙湖	1#,2#	高层	两室,三室	326	1097	摇号开盘	326	100%	15663	精装

西安住建局2月3日发布2021年第3批商品住房价格信息，公示5盘1971套房源均价23173元/m²，环比上涨39.5%，其中毛坯房429套均价15848元/m²，环比上涨0.9%；精装房1542套均价23849元/m²，环比上涨38.5%

2021年第3批西安商品住房价格公示项目名单

序号	城区	备案名称	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 ²)
毛坯房源										
1	高新	高新智尚	高新智尚	1#	高层	31	429	40-89	24742.86	15848
精装房源										
2	浐灞	碧桂园香湖湾1号	碧桂园香湖湾1号	36#	高层	23	132	103-148	17354.64	19489
				47#	高层	25	72	103-147	9449.76	19335
				48#	高层	25	72	102-147	9430.56	19053
				49#	大平层	22	42	283	11905.74	22629
3	浐灞	自然界A3地块A3-8、A3-9组团项目二期、三期	自然界	1#	大平层	22	41	240-517	11590.6	33317
				2#	大平层	25	47	239-517	13215.73	32468
				3#	大平层	26	49	239-516	13757.5	32652
				8#	大平层	26	100	186-248	21792.78	26688
				9#	大平层	21	80	189-247	17554.1	27308
				10#	大平层	25	50	164-192	8940.3	24645
				11#	大平层	26	52	165-192	9292.78	23346
				12#	大平层	28	108	188-245	23519.72	26367
				13#	大平层	30	116	166-193	20887.4	22894
4	城北	华宇大明宫	华宇锦绣长安	2#	高层	26	104	93-133	12493.35	19032
				3#	洋房	10,9,9	56	107-141	7618.02	23080
				5#	洋房	10	48	140-141	6733.62	22680
5	浐灞	旭辉旭城昌泰项目（一期）	旭辉国宸府	5#	高层	33	198	112-143	25774.65	18649
				6#	洋房	11	44	189	8308.52	19855
				9#	小高层	14	56	168	9426.48	19650
				11#	高层	20	75	110-128	8899.4	18215

第5周大西安新增10个取证项目，供应面积约17.8万方、供应套数1934套，其中住宅供应面积13.3万方、供应套数910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	航天城	2021032	鑫苑府	13,2,3,4	商业	41	1816.5	—	—
					住宅	268	46170.4	精装	17261
2	曲江	2021033	中国铁建·万科翡翠国际	61	其他	557	19417.1	—	—
3	城西	2021034	天朗·熙湖	3,4	住宅	114	20551.0	精装	16251
4	城北	2021035	华宇·锦绣长安	2,3,5	商业	18	1585.0	—	—
					住宅	208	26845.0	精装	21096
5	灞河新区	2021036	悦尚锦云	20	商业	10	1274.8	—	—
6	高新	2021037	南飞鸿十年城	7	其他	299	9219.8	—	—
7	城东	2021038	西安泛太平洋大厦	1	商业	84	10415.8	—	—
8	泾河新城	2021006	雅居乐·北城雅郡	12,13	住宅	80	9937.8	—	—
9	沣东新城	2021007	蓝光公园华府	5	住宅	240	29779.8	—	—
10	城北	2014508	珠江新城	36,42	商业	15	1133.0	—	—

【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。