

# 2021年

# 西安房地产市场周报

【3.8-3.14】

## ◀ 本周楼市看点 ▶

### 宏观环境

2月CPI环比涨幅回落、同比降幅收窄，PPI环比涨幅回落、同比涨幅扩大，国内经济总体运行稳中向好

### 土地市场

土地市场无成交，仅长安区供应1宗商服用地，面积约89.5亩

### 数据楼市

大西安商品房供应环比大涨，成交量跌价平，其中主城供应涨幅最大，成交量小幅回落、价格走势平稳

### 创典监测

本周7个项目开盘，整体推货量1957套，去化量1224套，去化率63%

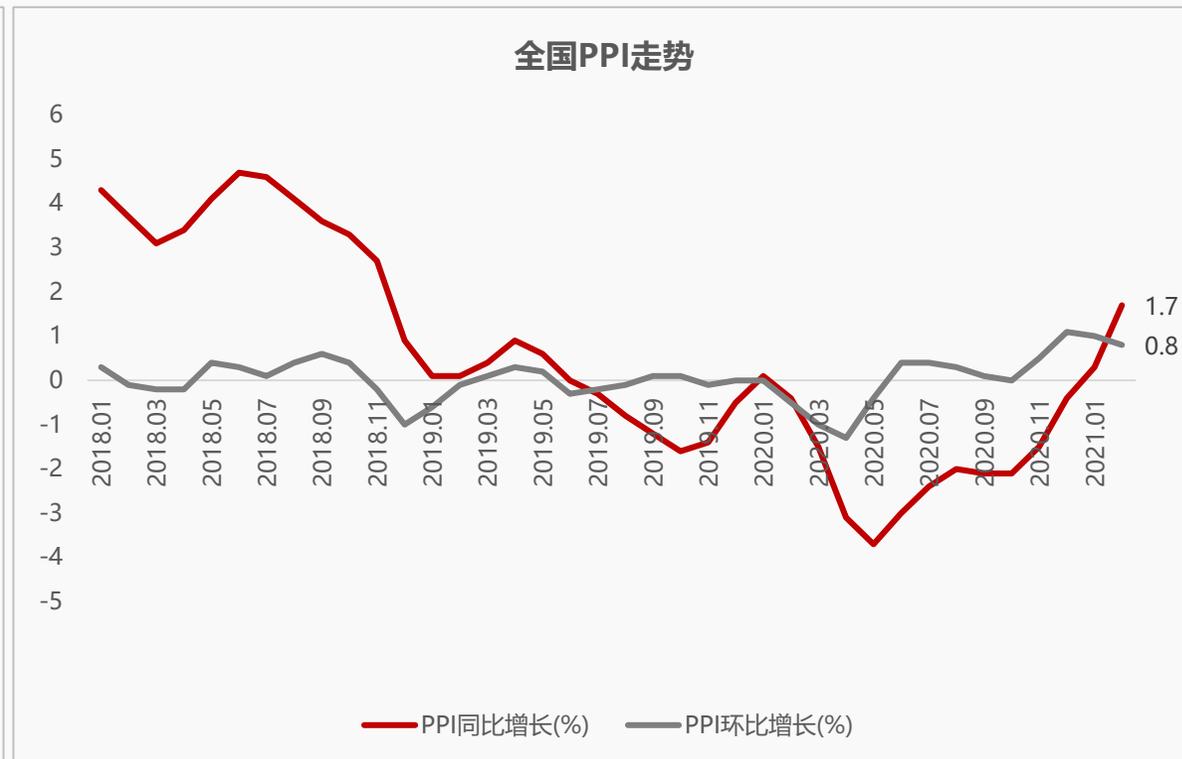
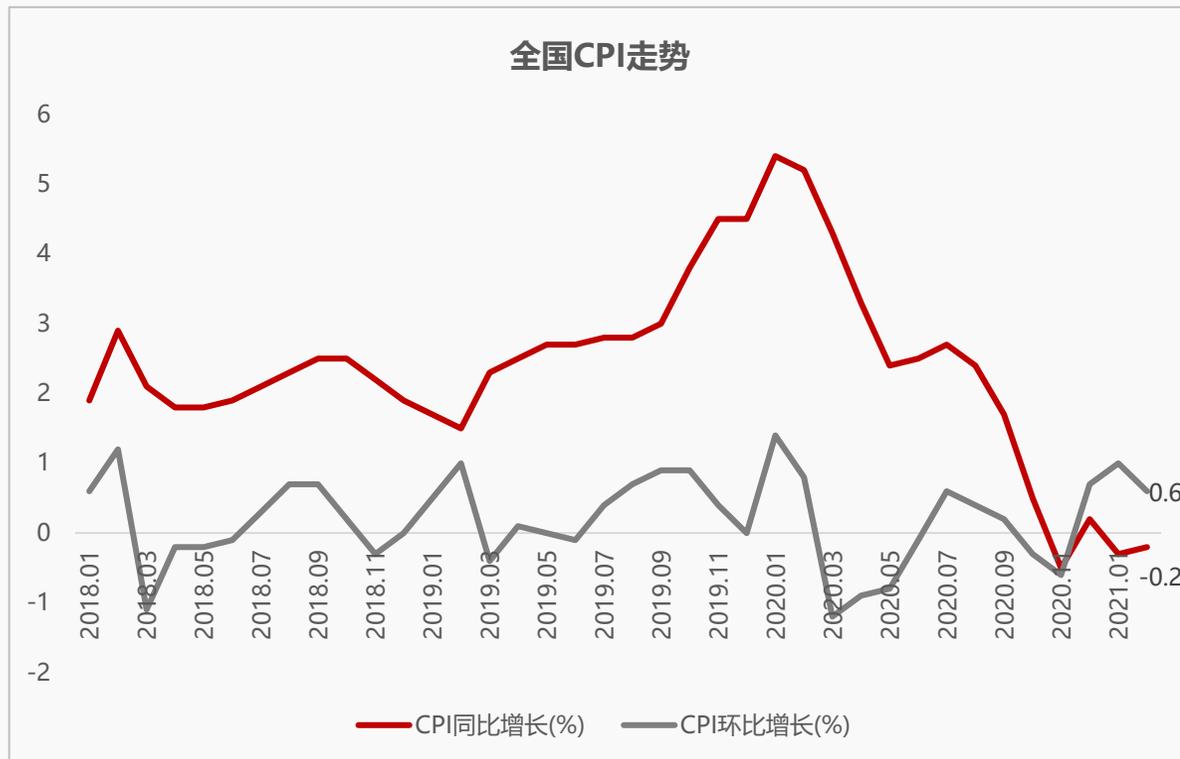
# PART 01 宏观环境

- 宏观经济
- 楼市政策
- 行业资讯



# 1.1 宏观经济

◆ 2月CPI环比涨幅回落、同比降幅收窄，PPI环比涨幅回落、同比涨幅扩大，国内经济总体运行稳中向好

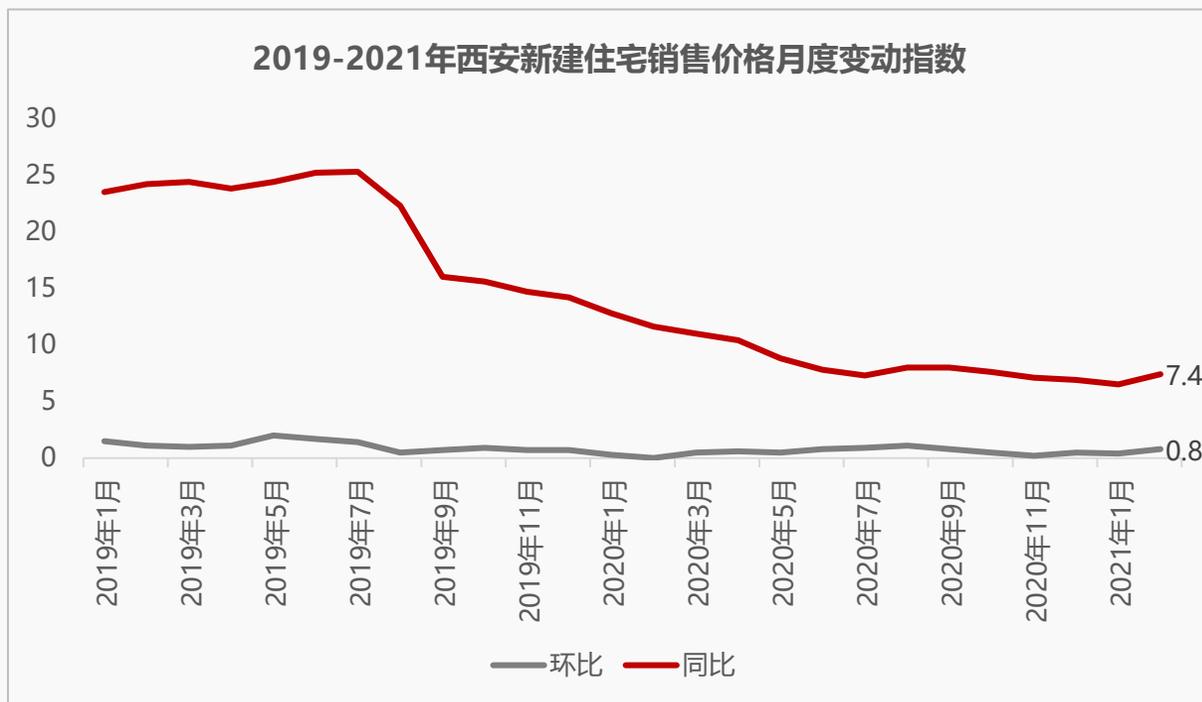


**创典解读：**2月，全国CPI环比上涨0.6%，涨幅相比上月回落0.4个百分点，同比下降0.2%，降幅比上月收窄0.1个百分点；PPI环比上涨0.8%，涨幅相比上月回落0.2个百分点，同比上涨1.7%，涨幅比上月扩大1.4个百分点。总体来看，CPI、PPI环比小幅回落，同比均为回升，国内经济运行持续稳健。

## 1.2 行业资讯

### ◆ 2月西安房价环比上涨0.8%、同比上涨7.4%，同环比涨幅相比上月均小幅扩大

国家统计局发布2021年2月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况显示：56个新建商品住宅价格环比上涨，相比上月增加3个。其中，徐州新建商品住宅销售价格环比上涨1.2%，涨幅居全国首位，西安新建商品住宅销售价格环比上涨0.8%，涨幅相比上月上涨0.4个百分点，同比上涨7.4%，涨幅相比上月回落0.9个百分点。



**创典解读：**从国家统计局公布最新一期70城房价表现来看，56个城市房价环比上扬。西安新房价格环比、同比上涨幅度均有所扩大，其中环比已连续上涨59个月，且涨幅为去年10月以来最大，居全国第4位。可以预见，随着低价项目的逐步售罄、高价项目的纷纷入市，西安房价上涨压力有增无减。

## 1.2行业资讯

### ◆ 2021年一季度高新集中开工38个项目、总投资535亿元，助推区域经济高质量发展

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。

#### 典型项目概览——

- 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；
- 沔河浈河入沔口综合治理、生态环境保护、道路建设等项目。



**创典解读：**一直以来，高新作为西安发展的绝对核心，此次区域内38个项目集中开工，主要涉及先进制造业、服务、民生保障及基础设施等，有助于强化高新主导地位，助推全市社会经济高质量发展。

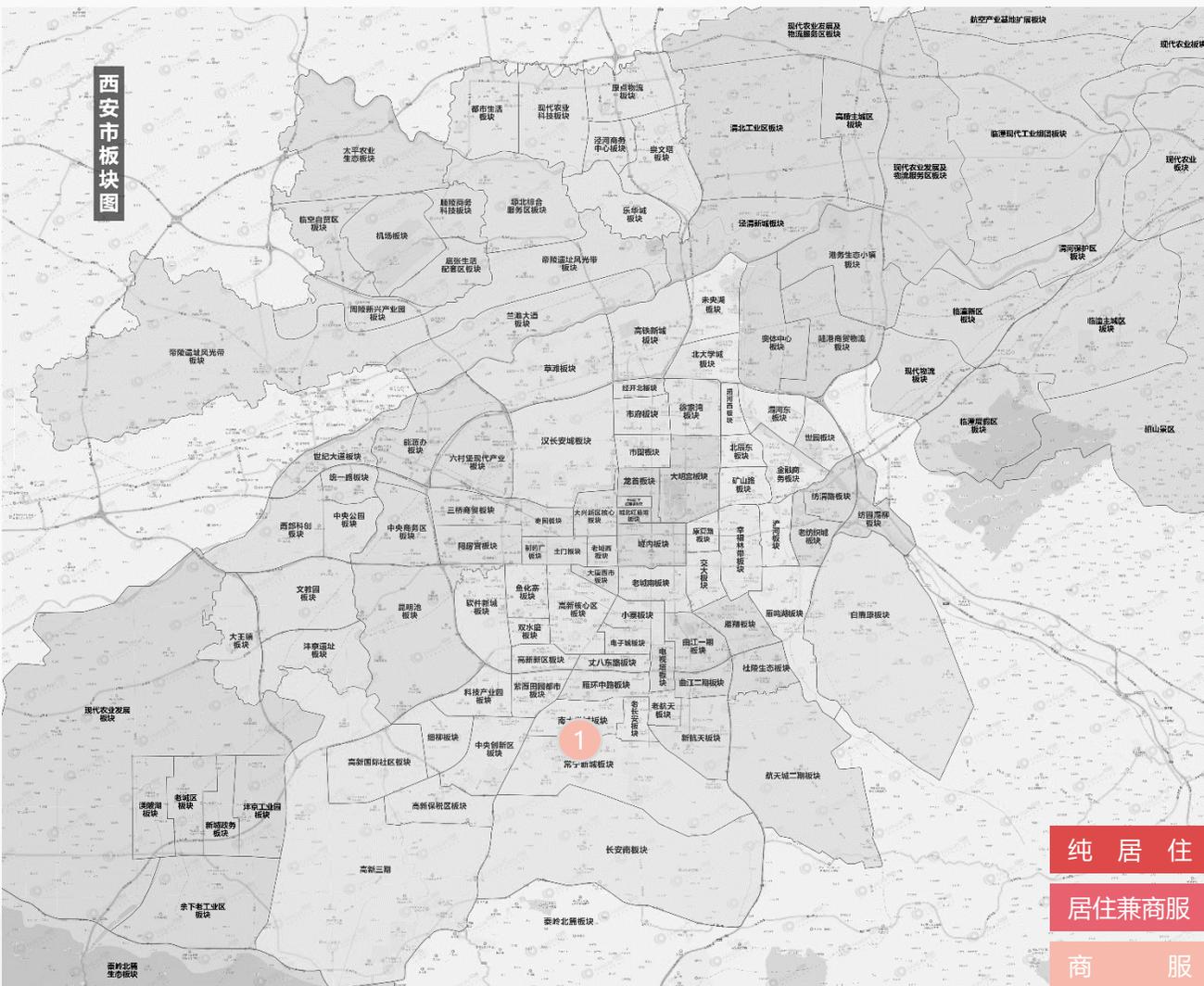
# PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交
- 典型地块



## 2.1 土地供应

◆ 本周经营性用地市场供应，仅长安区1宗商服用地，合计6.0万/m<sup>2</sup>（约89.5亩），控规建面约9.0万/m<sup>2</sup>



序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率	控规建面(万m <sup>2</sup> )
1	长安	CA01-56-7	长安区韦曲街道，城南大道以西、锦湖街以北	89.5	商服	≤1.5	9.0
合计				89.5	—	—	9.0

1、该宗地地上总建筑面积不大于89550平方米，其中商业建筑不大于1740平方米，商务建筑不大于61093平方米，星级酒店建筑不大于26717平方米。

2、西安市常宁新区管理委员会明确须在宗地内建设建筑面积不大于26717平方米的五星级高品质酒店。宗地采用装配式建筑技术进行建设，且装配率不低于20%。

# 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环比大涨，成交量跌价平，其中主城区供应涨幅最大，成交量小幅回落、价格走势平稳

区域	主城区	西咸新区	近郊区域	合计
供应面积 (万m <sup>2</sup> )	17.2	2.6	0.0	19.8
环比	<b>267%</b>	<b>60%</b>	—	<b>215%</b>
同比	<b>-31%</b>	<b>-95%</b>	—	<b>-74%</b>
2020年周均值 (万m <sup>2</sup> )	31.8	10.7	4.4	46.9
成交面积 (万m <sup>2</sup> )	21.9	7.7	3.4	33.0
环比	<b>-4%</b>	<b>-13%</b>	<b>-18%</b>	<b>-8%</b>
同比	<b>59%</b>	<b>102%</b>	—	<b>88%</b>
2020年周均值 (万m <sup>2</sup> )	29.2	10.3	5.3	44.8
成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	13486	13321	7858	12867
环比	0%	<b>1%</b>	<b>-3%</b>	0%
同比	<b>2%</b>	<b>19%</b>	—	0%
2020年均值 (元/m <sup>2</sup> )	13855	12729	7606	12859
存量 (万m <sup>2</sup> )	1216.6	440.3	237.4	1894.4
去化周期 (月)	9.4	9.7	10.2	9.6

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。

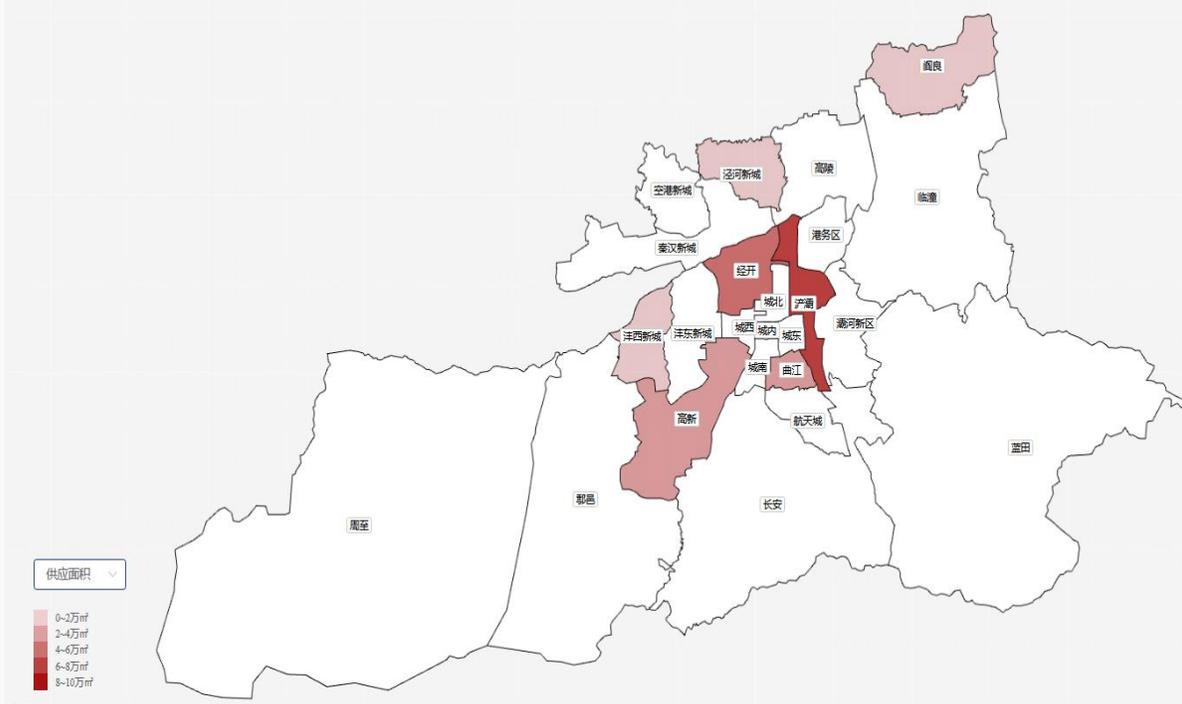
数据来源：房管局网签数据

## 3.1 商品房供销概况

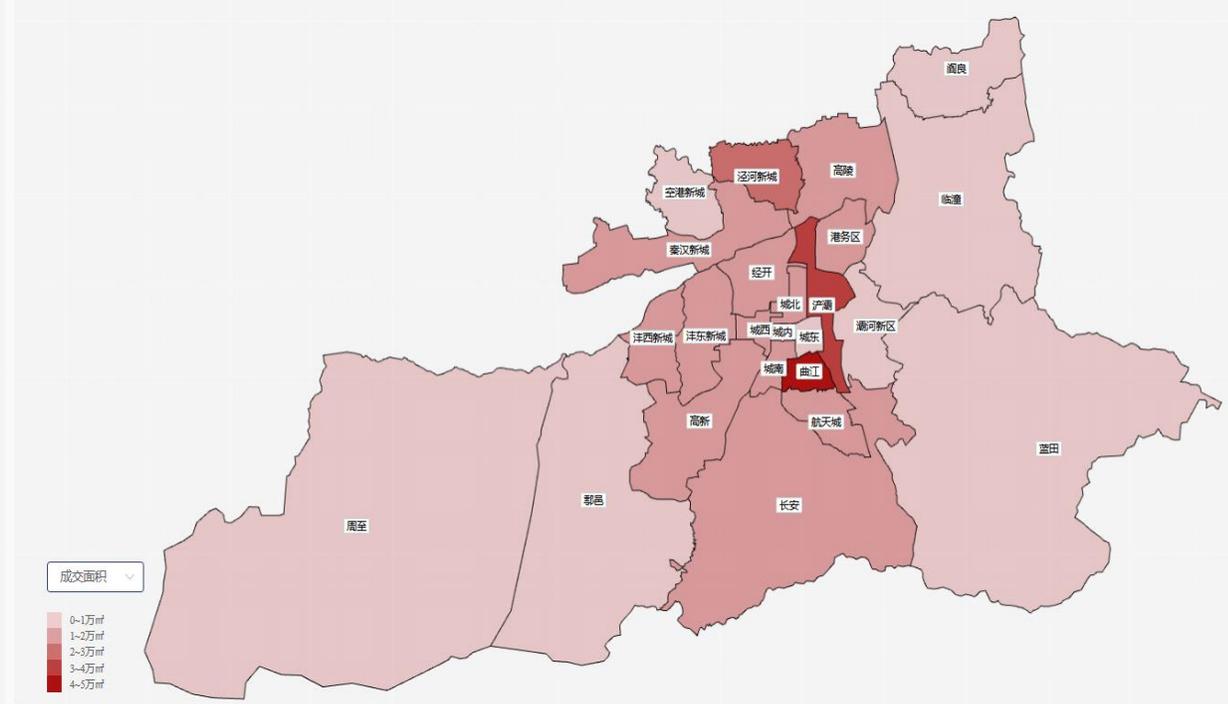
### ◆ 本周浐灞以6.6万㎡的供应量、曲江以4.4万㎡的成交量位居全市供销之首

- **供应量方面：**本周浐灞以6.6万㎡供应量居首位，其次是经开和曲江，分别供应4.4万㎡和3.7万㎡；
- **成交量方面：**本周曲江、浐灞和泾河新城居前三位，依次成交4.4万㎡、3.9万㎡和2.2万㎡；

大西安商品房供应热力图



大西安商品房成交热力图

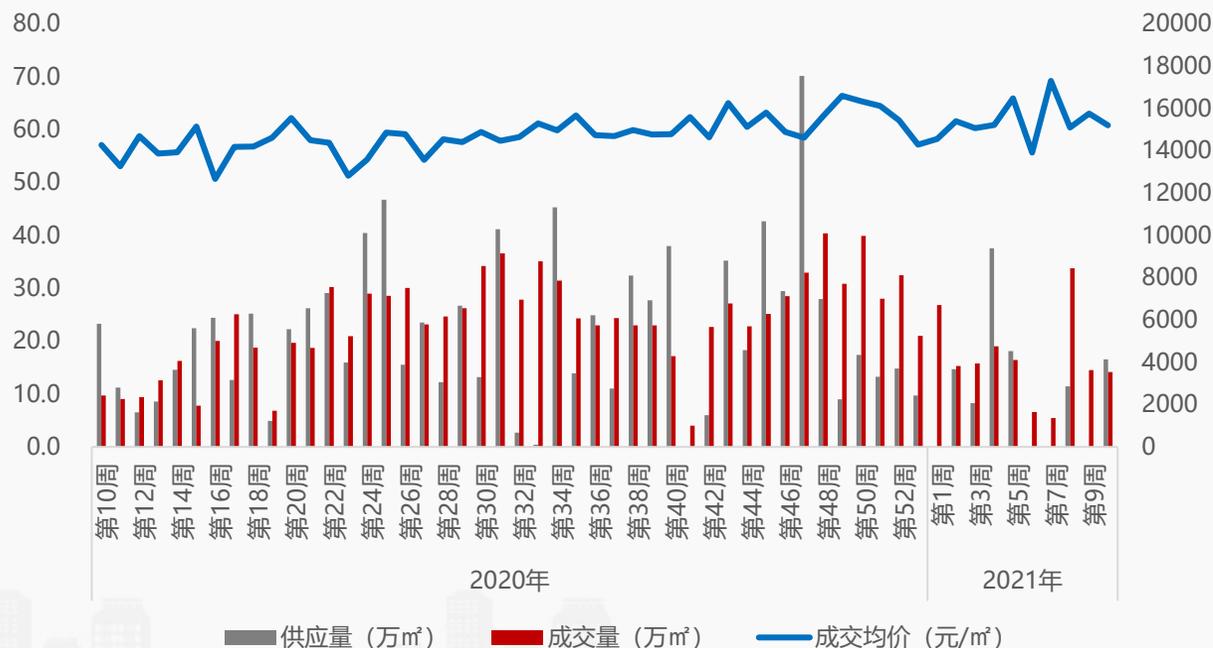


## 3.2 主城/住宅供销概况

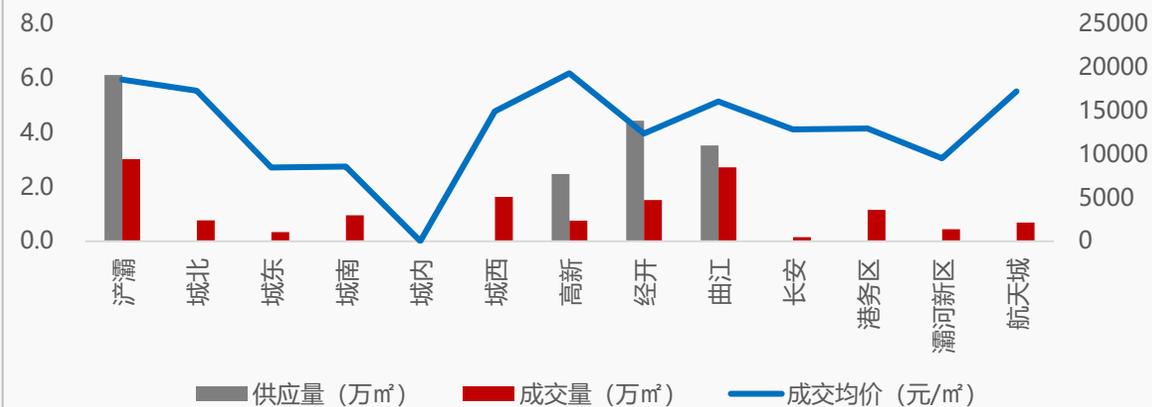
### ◆ 本周主城区商品住宅供应环比上涨，成交量价均小幅回落

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目4个，商品住宅新增供应1625套、16.6万㎡，环比——，同比下降28.9%，供应主要来自曲江的中海曲江大城、浐灞的高科麓湾国际社区、高新的高新智尚、经开的隆源国际城；
- **成交量方面：**本周主城区住宅成交量小幅回落，商品住宅网签备案1133套、14.1万㎡，环比下降2.6%，同比上涨45.4%，成交集中在曲江的启迪大院儿，浐灞的旭辉国宸府，经开的绿城桂语蘭庭，港务区的绿地国港新里城、城南的江林新城；
- **成交价方面：**本周主城区住宅成交价15208元/㎡，环比下降3.5%，同比上涨6.6%。

#### 2021年第10周主城区商品住宅供销价走势图



#### 2021年第10周商品住宅分区域供销价图

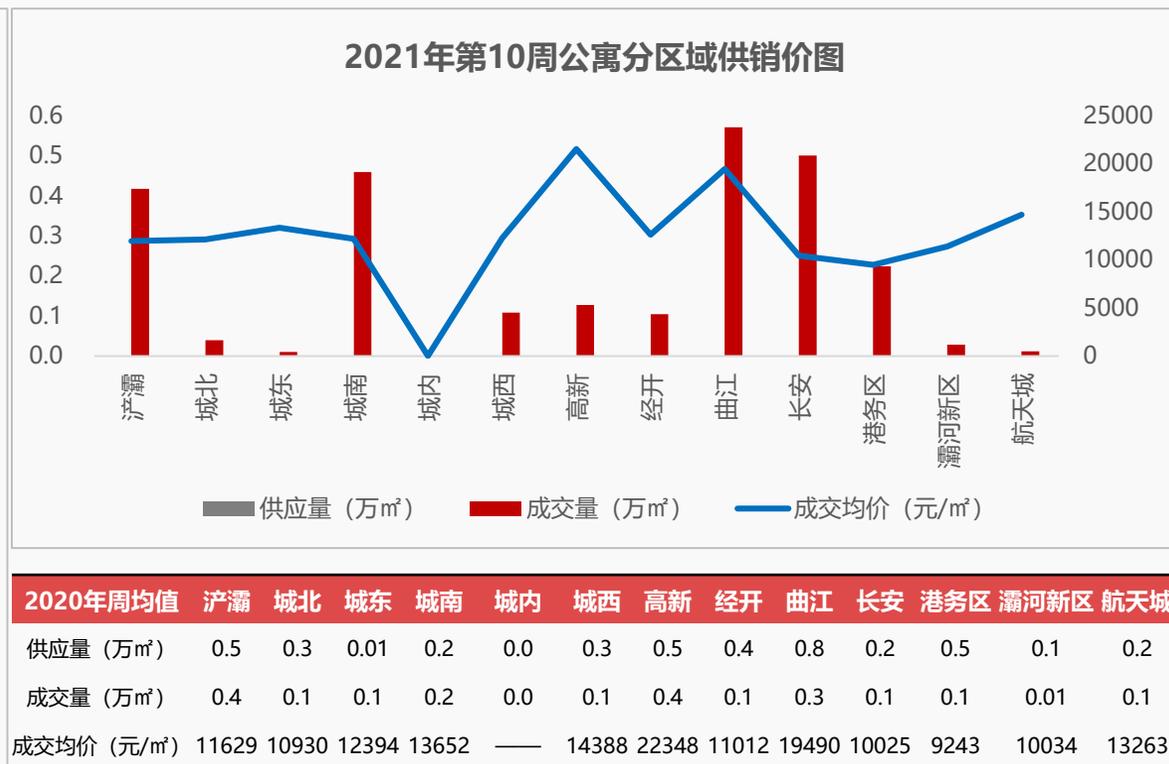
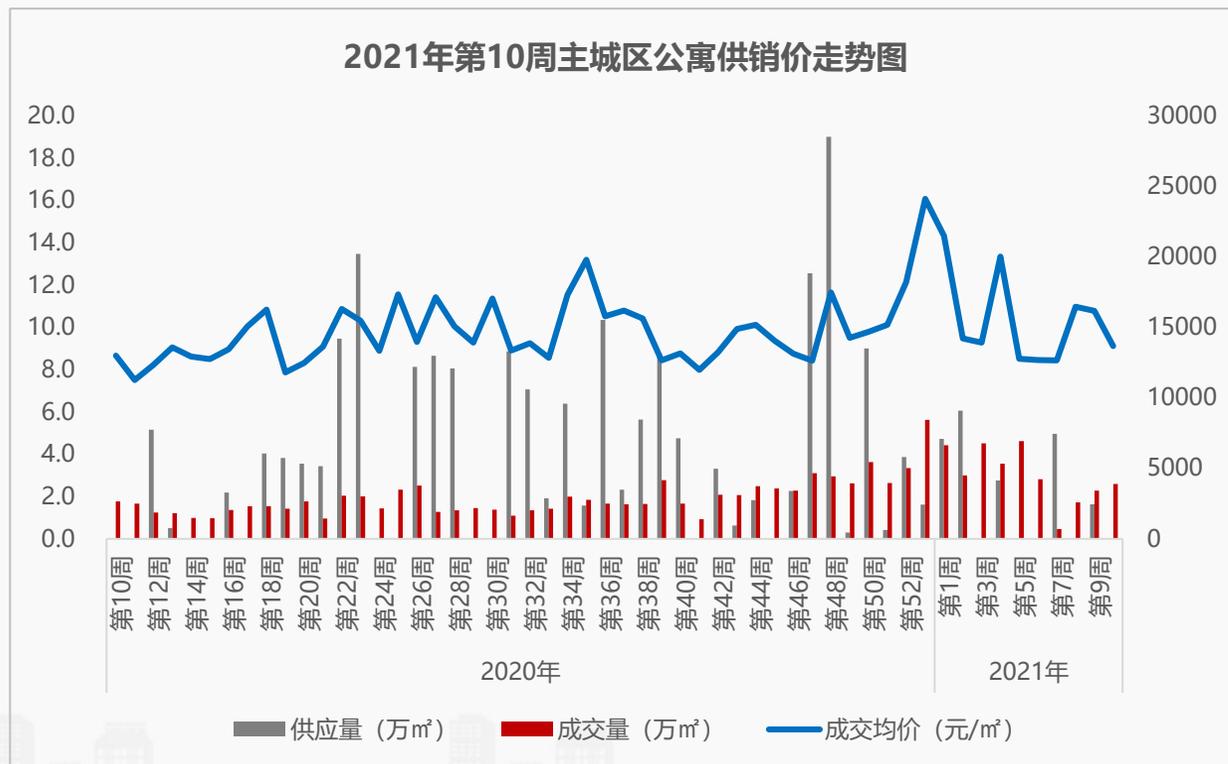


2020年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	3.8	1.9	0.3	1.4	0.0	1.5	2.2	1.7	1.1	1.0	2.6	0.6	1.3
成交量 (万㎡)	5.0	2.4	0.3	1.3	0.001	1.4	1.5	1.8	1.4	1.0	2.8	0.7	1.6
成交均价 (元/㎡)	14147	15817	14016	17343	7268	15670	18546	12402	16506	14887	12345	11914	15549

## 3.2 主城/公寓供销概况

### ◆ 本周公寓无供应，成交延续量涨价跌态势；曲江、长安、城南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持续上涨，公寓网签备案482套、2.6万㎡，环比上涨14.1%，同比上涨46.6%，成交集中在城南的合景汇峰、长安的恒大养生谷及万科城、曲江的华润置地时光里及曲江奥园城市天地；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价13662元/㎡，环比下降15.5%，同比上涨5.1%。

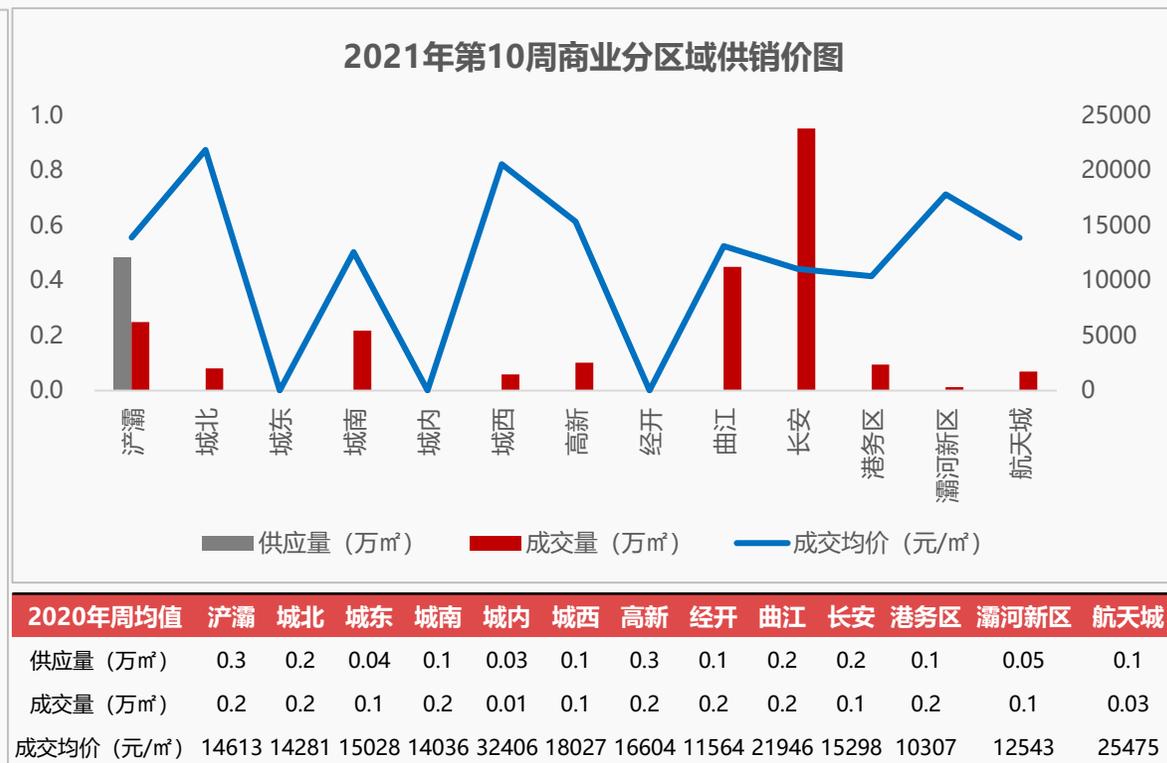
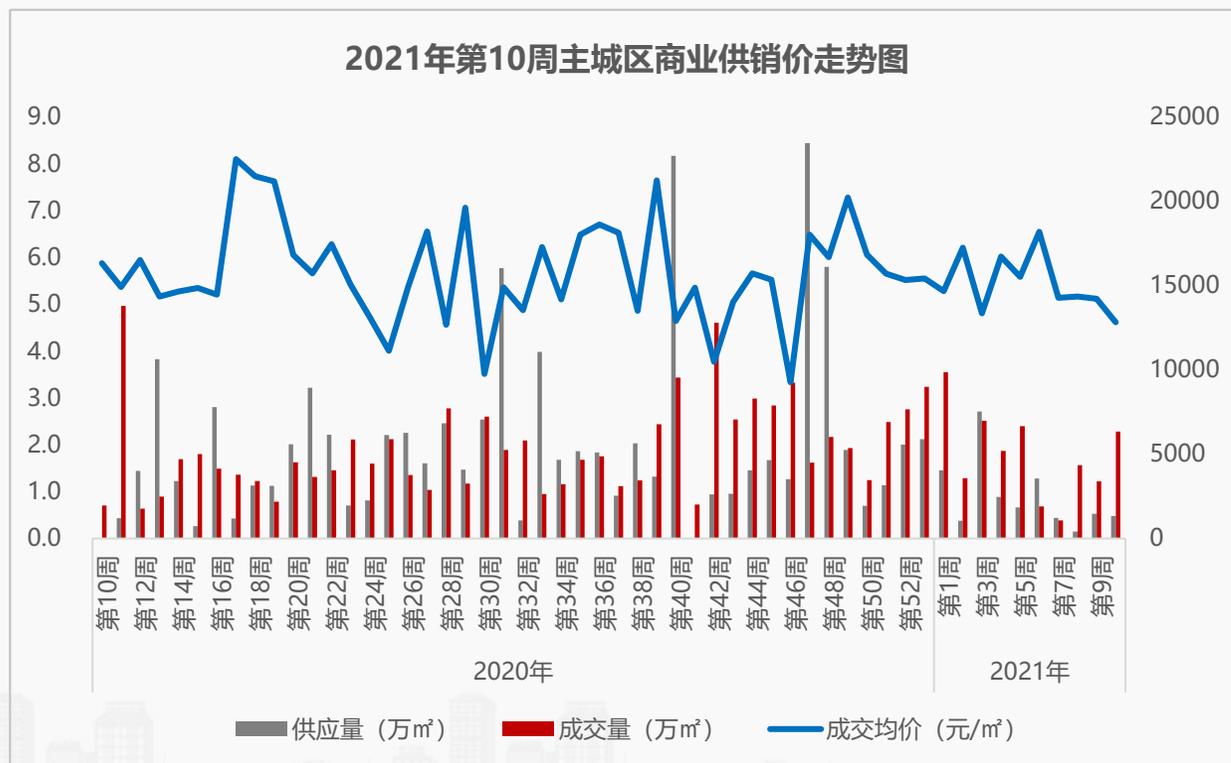


2020年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.5	0.3	0.01	0.2	0.0	0.3	0.5	0.4	0.8	0.2	0.5	0.1	0.2
成交量 (万㎡)	0.4	0.1	0.1	0.2	0.0	0.1	0.4	0.1	0.3	0.1	0.1	0.01	0.1
成交均价 (元/㎡)	11629	10930	12394	13652	—	14388	22348	11012	19490	10025	9243	10034	13263

## 3.2 主城/商业供销概况

### ◆ 本周商业供应环比上涨，成交量涨价跌；长安、曲江、浐灞位居主城区成交前三

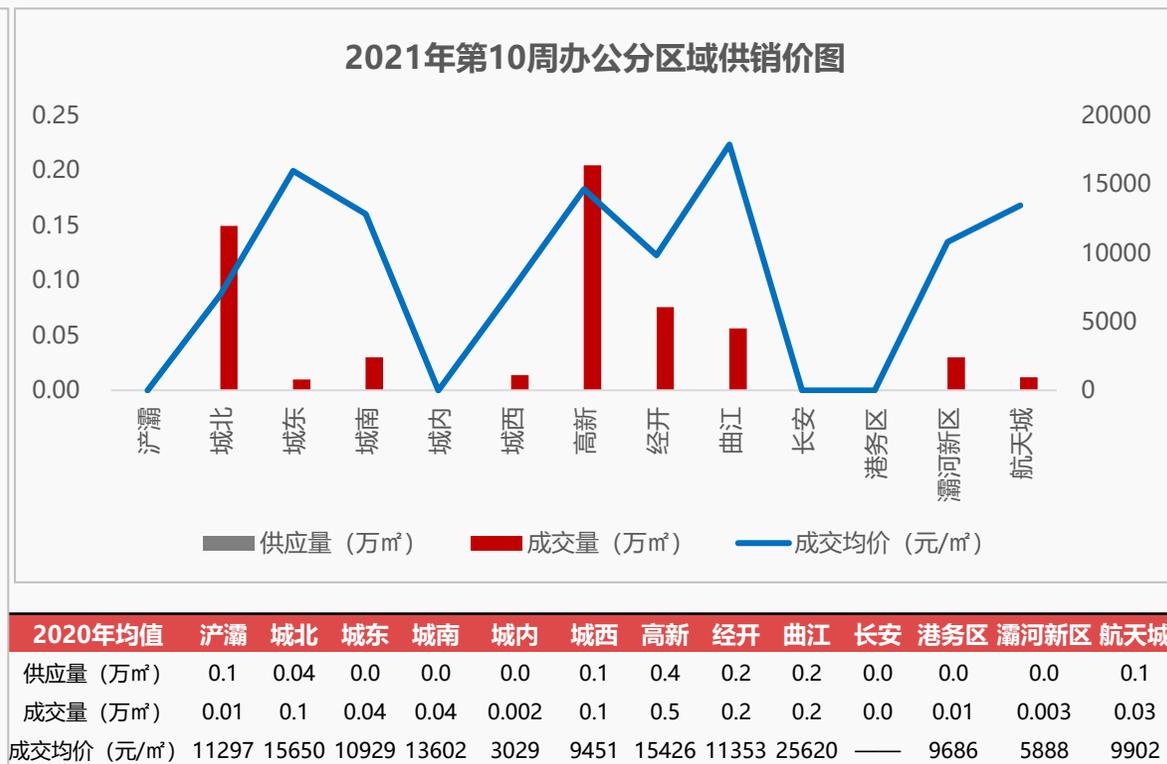
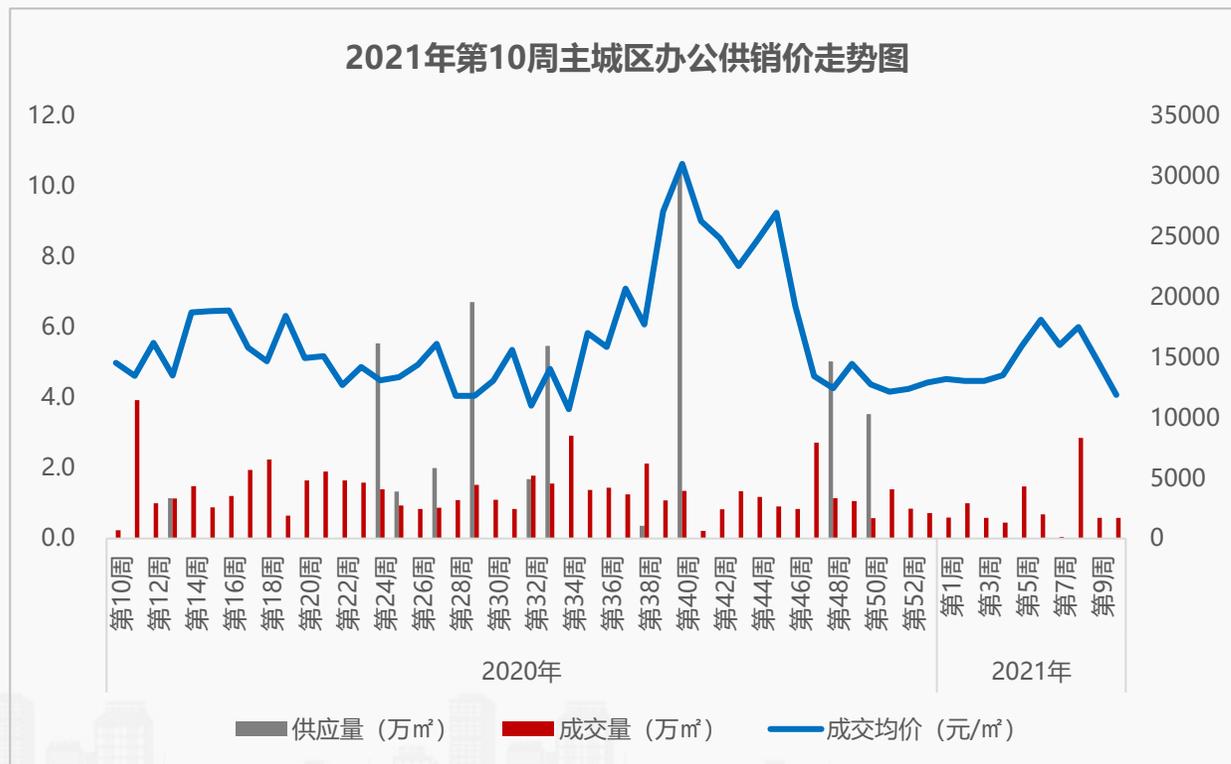
- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目1个，商业新增供应41套、0.5万㎡，环比上涨8.1%，同比——，供应主要来自浐灞的高科麓湾国际社区；
- **成交量方面：**本周主城区商业成交量小幅回落，商业网签备案161套、2.3万㎡，环比上涨87.1%，同比上涨223.7%，成交集中在长安的万科城润园及吉源水岸都市花园、曲江的锦园曲江龙邸、港务区的西安华南城；
- **成交价方面：**本周主城区商业成交价12835元/㎡，环比下降9.8%，同比下降21.4%。



## 3.2 主城/办公供销概况

### ◆ 本周办公无供应，成交量平价跌；高新、城北、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相对持平，办公网签备案33套，0.6万㎡，环比下降0.4%，同比上涨150.4%，成交集中在城北的百寰国际、高新的摩尔中心及国瑞西安金融中心、曲江的莱安中心、经开的一方·中港国际；
- **成交价方面：**本周主城区办公成交价11892元/㎡，环比下降19.4%，同比下降18.3%。

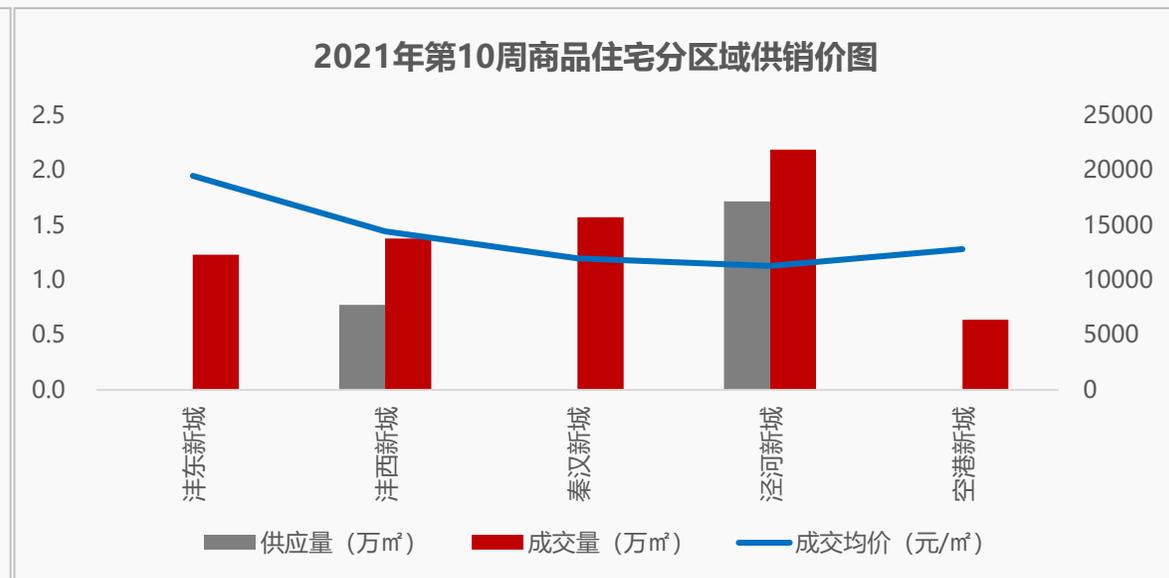
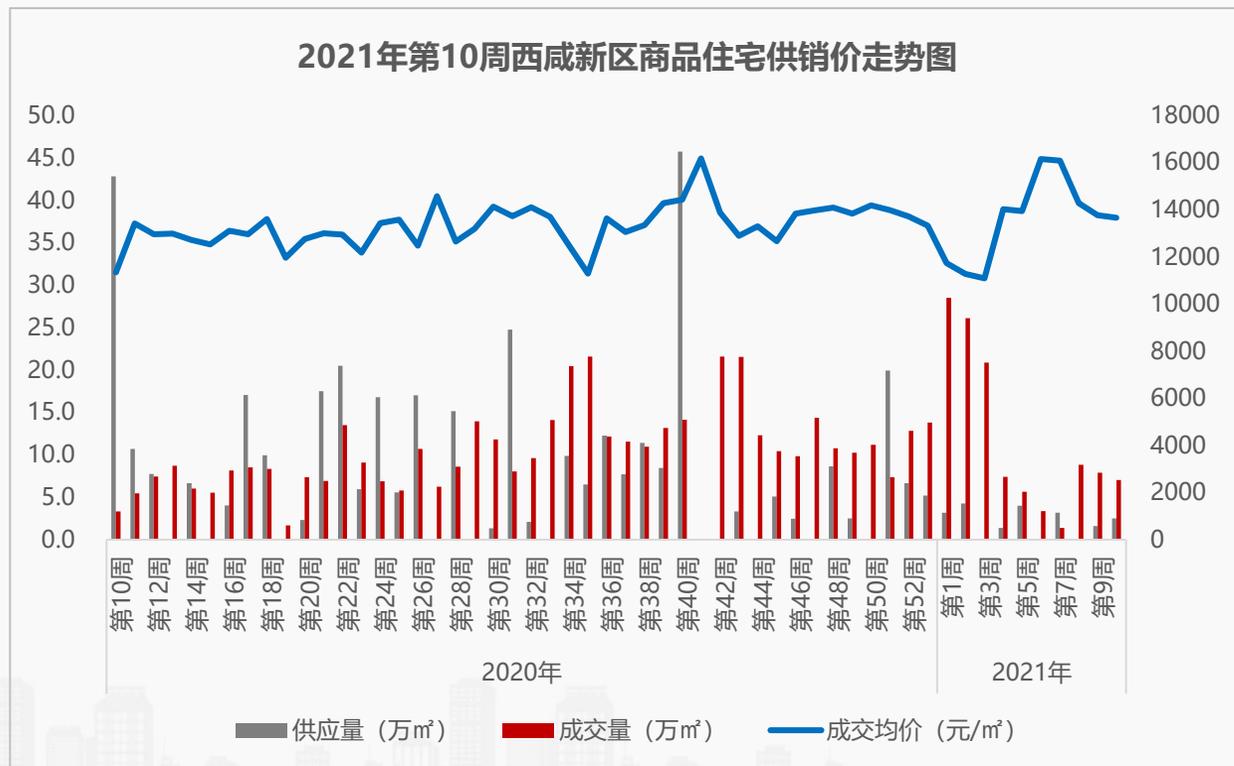


2020年均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.1	0.04	0.0	0.0	0.0	0.1	0.4	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0	0.1
成交量 (万㎡)	0.01	0.1	0.04	0.04	0.002	0.1	0.5	0.2	0.2	0.0	0.01	0.003	0.03
成交均价 (元/㎡)	11297	15650	10929	13602	3029	9451	15426	11353	25620	—	9686	5888	9902

### 3.3西咸/住宅供销概况

#### ◆ 本周西咸商品住宅供应上涨，成交量跌价平；泾河新城、秦汉新城、沣西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2个，商品住宅新增供应225套、2.5万㎡，环比上涨56.4%，同比下降94.2%，供应主要来自泾河新城的雅居乐·北城雅郡、沣西新城的科为城·熙府；
- **成交量方面：**本周西咸新区住宅成交量小幅回落，商品住宅网签备案585套、7万㎡，环比下降10.9%，同比上涨112.7%，成交集中在秦汉新城的万科金域缙香及西安恒大文化旅游城、泾河新城的西咸城投新华澜及黄冈学府城、空港新城的绿地西安世界中心；
- **成交价方面：**本周西咸新区住宅成交价13659元/㎡，环比下降0.8%，同比上涨20.3%。



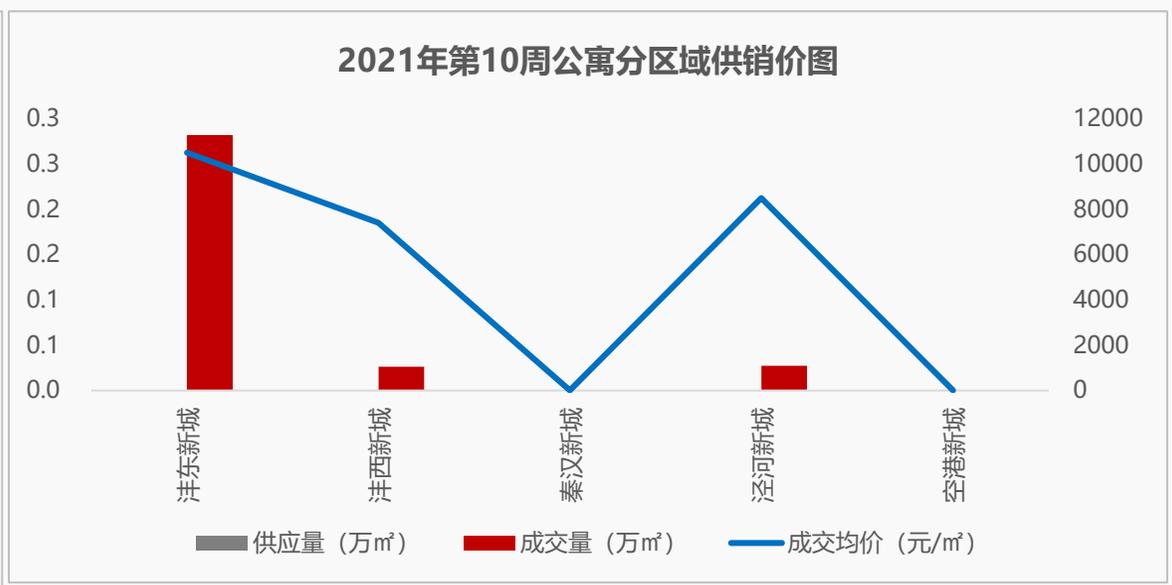
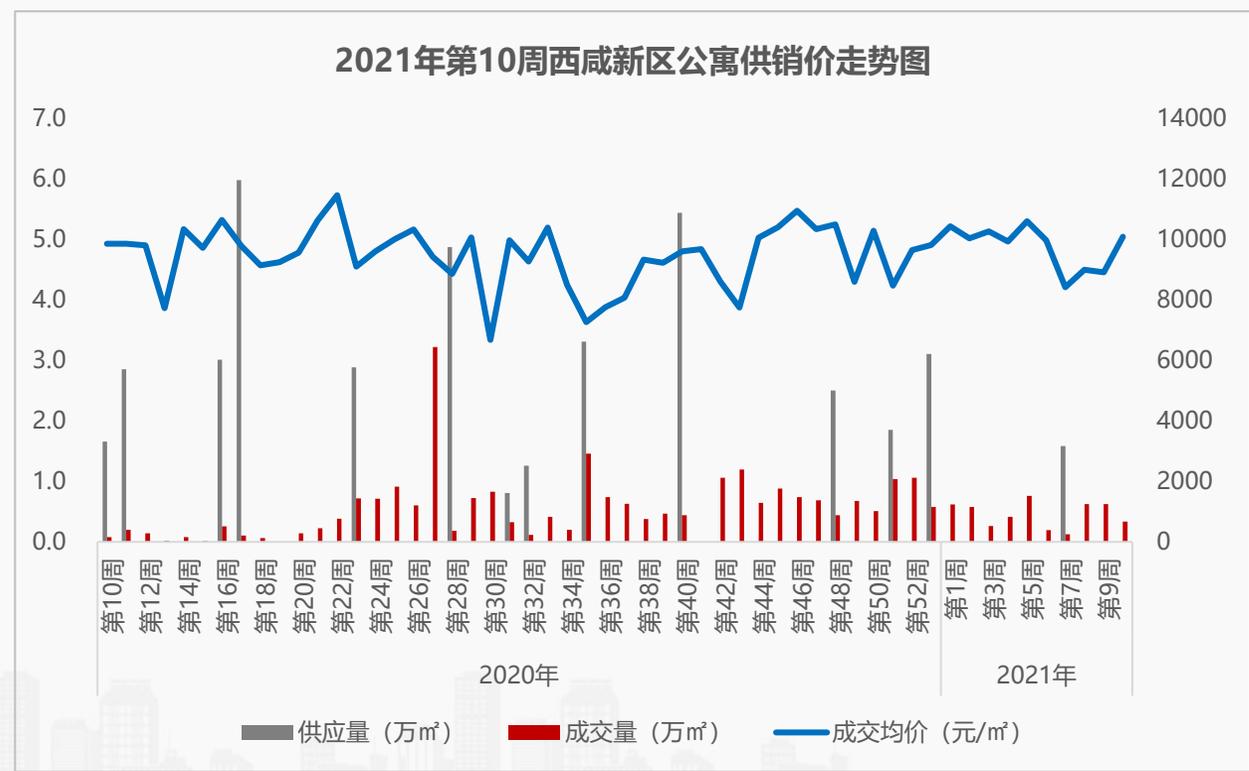
2020年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	2.3	1.2	2.0	1.0	0.9
成交量 (万㎡)	3.4	1.9	1.7	1.4	0.8
成交均价 (元/㎡)	16595	11966	11023	10414	11495

数据来源：房管局网签数据

### 3.3西咸/公寓供销概况

#### ◆ 西咸公寓连续三周无供应，成交量跌价涨；沣东新城、泾河新城、沣西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0个，公寓无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周西咸新区公寓成交量有所回落，公寓网签备案75套、0.3万㎡，环比下降46.4%，同比上涨352.1%，成交集中在沣西新城的橙世万象、沣东新城的绿地独角兽公园及绿地新里铂瑞公馆及中南菩悦东望府；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价10090元/㎡，环比上涨13.2%，同比上涨2.3%。



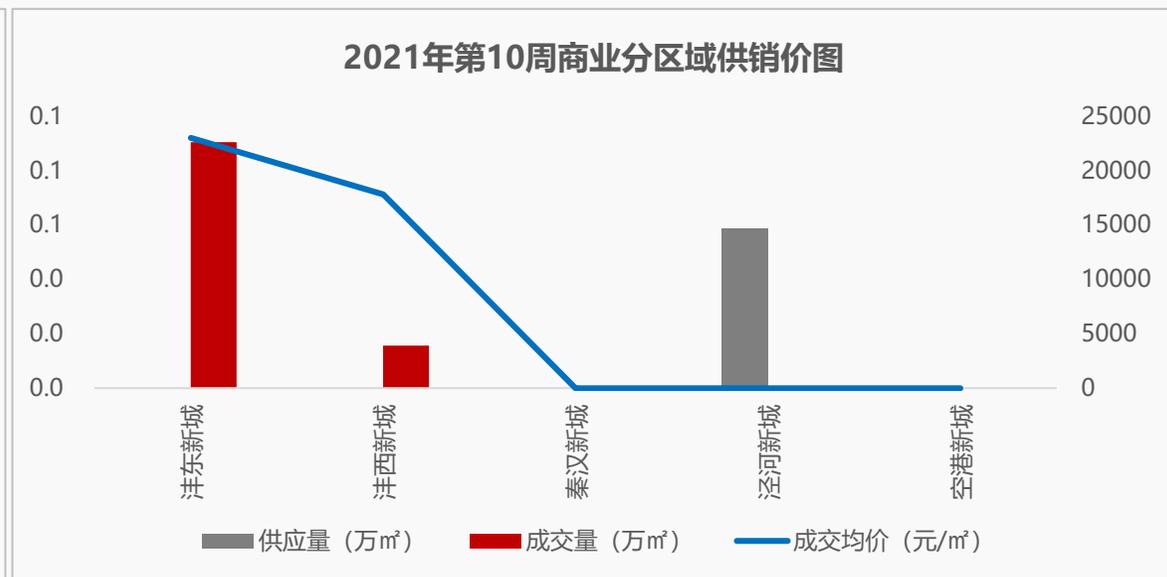
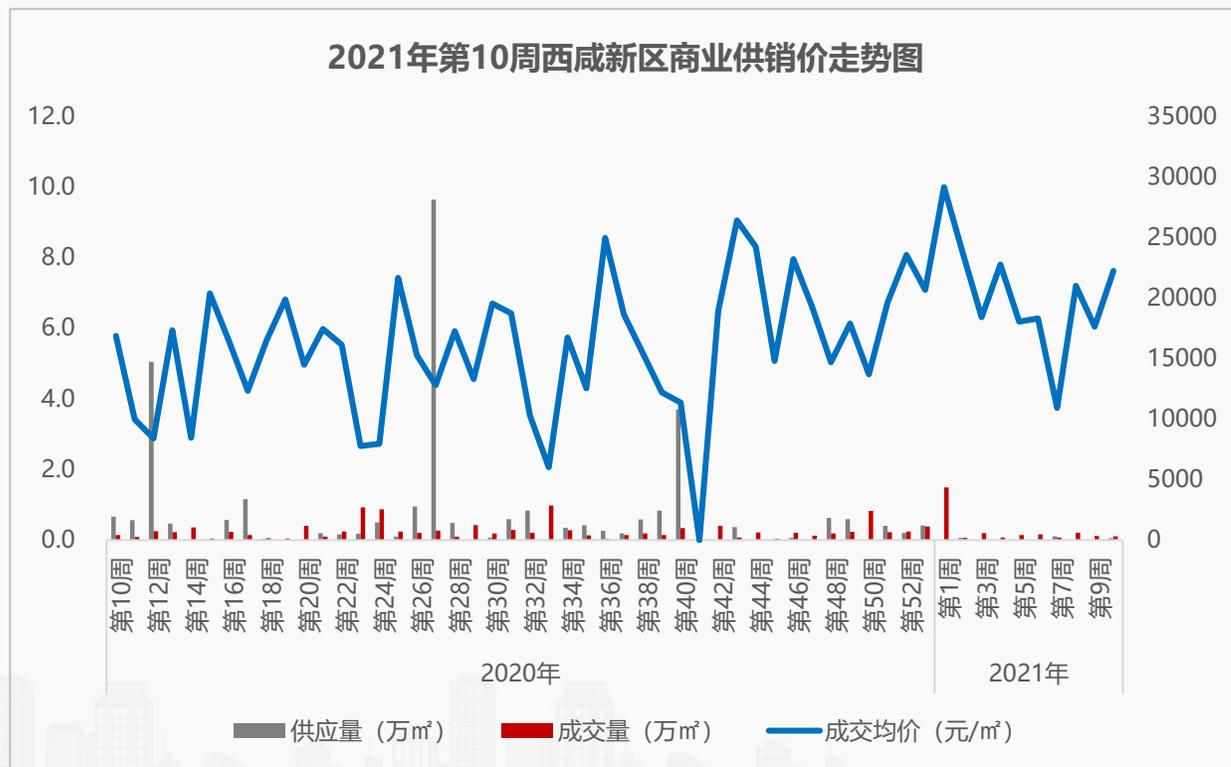
2020年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.6	0.05	0.0	0.1	0.05
成交量 (万㎡)	0.4	0.03	0.008	0.01	0.1
成交均价 (元/㎡)	9913	7592	9979	8590	6629

数据来源：房管局网签数据

### 3.3 西咸/商业供销概况

#### ◆ 西咸商业供应上涨，成交量跌价涨； 津东新城、 津西新城位居西咸新区成交前列

- **供应量方面**：本周西咸新区发放预售证项目1个，商品住宅新增供应12套、0.1万㎡，环比——，同比下降91.2%，供应主要来自泾河新城的雅居乐·北城雅郡；
- **成交量方面**：本周西咸新区商业成交量有所回落，商业网签备案13套、0.1万㎡，环比下降9.6%，同比下降24.3%，成交集中在津西新城的紫薇万科大都会、津东新城的华润二十四城及华宇东原阅境及华润置地万象域及中国国际丝路中心；
- **成交价方面**：本周西咸新区商业成交价22233元/㎡，环比上涨26.2%，同比上涨31.9%。



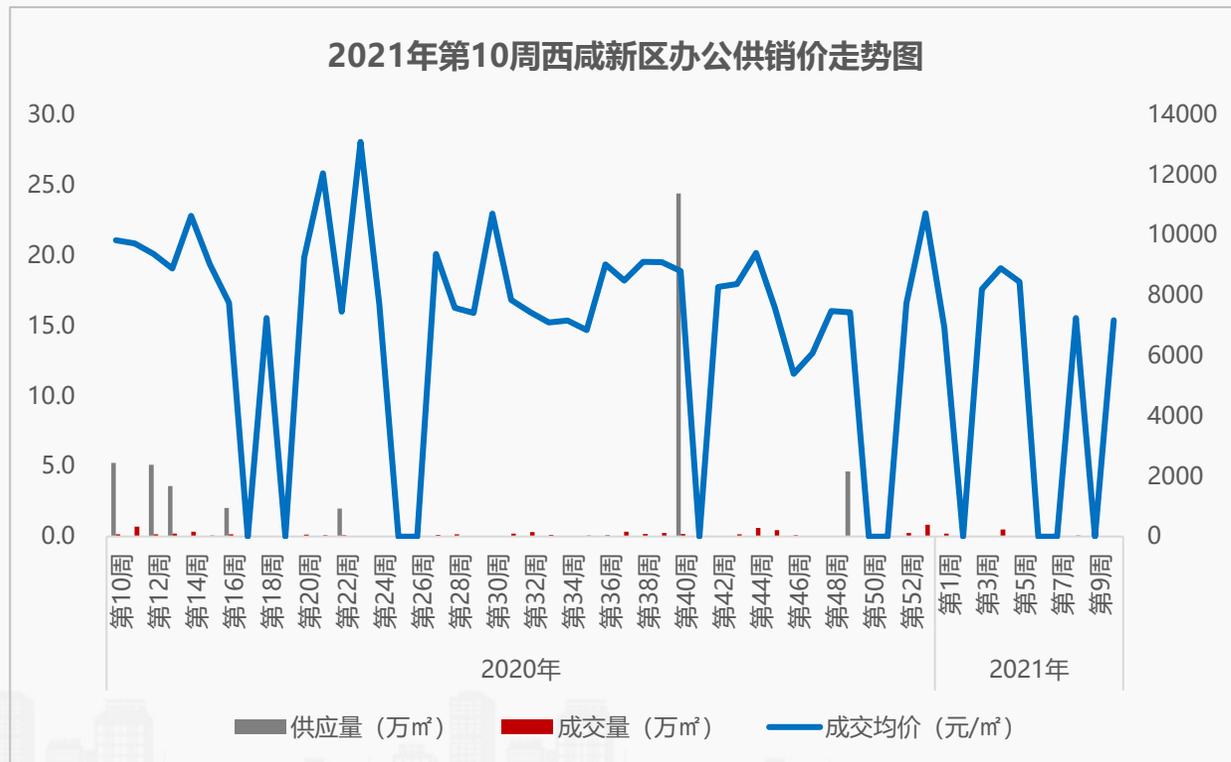
2020年周均值	津东新城	津西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.3	0.1	0.05	0.03	0.05
成交量 (万㎡)	0.1	0.1	0.02	0.002	0.01
成交均价 (元/㎡)	17708	10555	14221	10190	7959

数据来源：房管局网签数据

### 3.3西咸/办公供销概况

#### ◆ 本周西咸办公无供应，成交量小幅回升、价格低位运行

- **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有所回升，办公网签备案1套、0.01万㎡，环比——，同比下降94.4%，成交集中在沣西新城的西部云谷；
- **成交价方面：**本周西咸新区办公成交价7176元/㎡，环比——，同比下降27%。

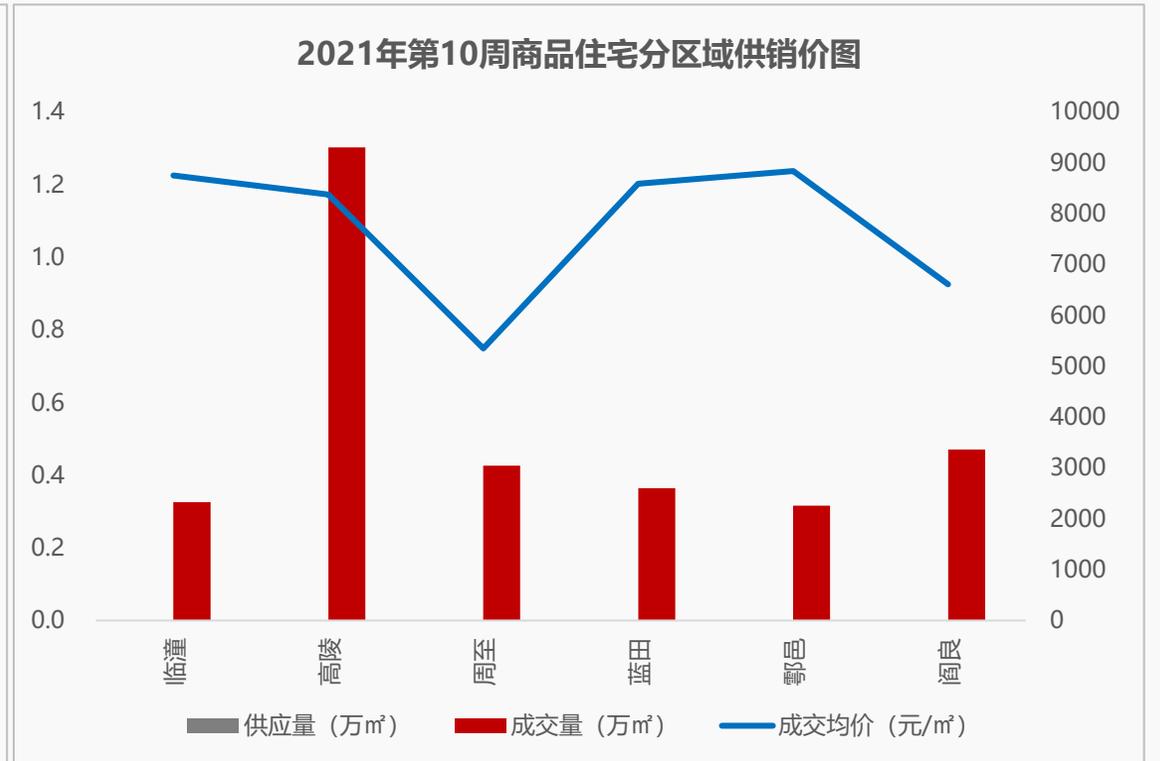
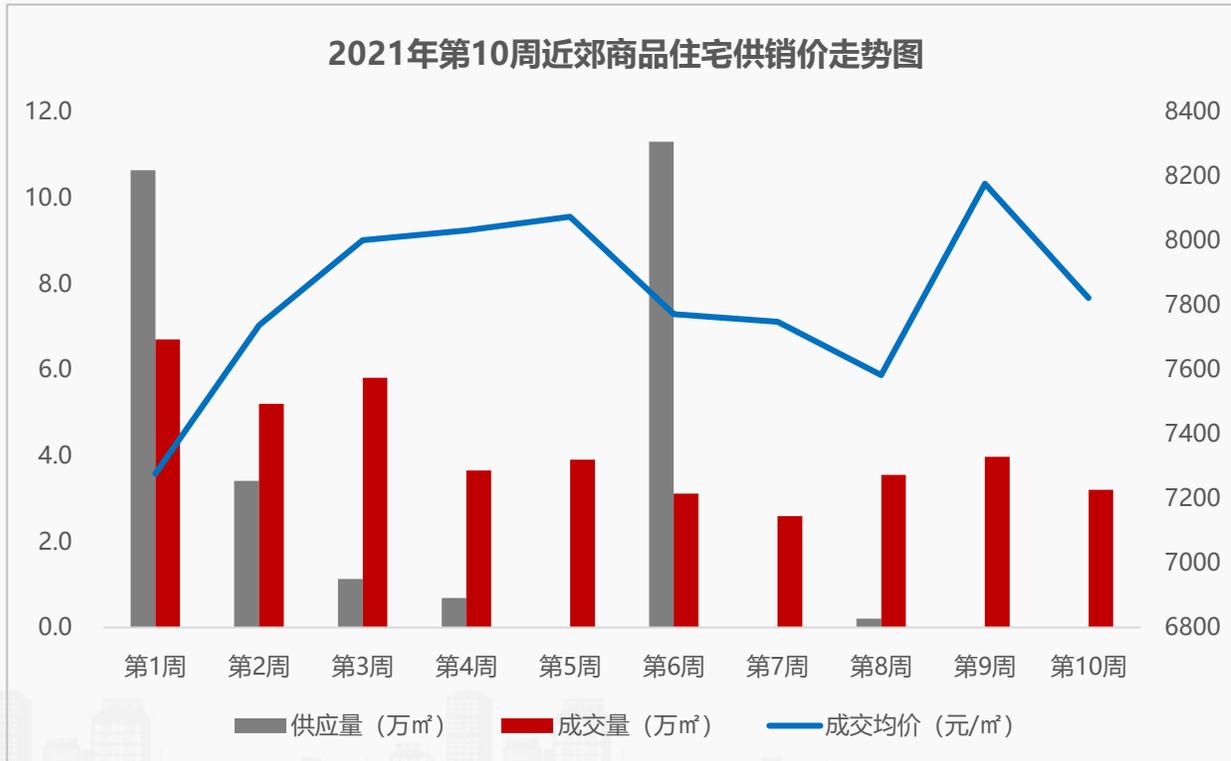


2020年均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.8	0.1	0.1	0.0	0.0
成交量 (万㎡)	0.1	0.1	0.002	0.0	0.0
成交均价 (元/㎡)	10456	7356	7768	—	—

### 3.4近郊/住宅供销概况

#### ◆ 本周近郊商品住宅无供应，成交量价齐跌；高陵、阎良、周至位居近郊成交前三

- 供应量方面：本周近郊发放预售证项目0个，商品住宅新增供应0套，环比——，同比——；
- 成交量方面：本周近郊住宅成交量有所回落，商品住宅网签备案260套、3.2万㎡，环比下降19.2%，同比——；
- 成交价方面：本周近郊住宅成交价7823元/㎡，环比下降4.3%，同比——。



## 3.5商品房销售排行

### 第10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 <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	产品及交付标准
1	启迪·大院儿	374118266	23651.01	202	15818	毛坯高层
2	旭辉·国宸府	245119167	14002.34	111	17506	精装高层
3	绿城·桂语蘭庭	132530639	11011.16	97	12036	毛坯高层
4	绿地国港新里城	127965836	9957.6	94	12851	精装高层
5	西咸城投新华阙	98029652	9289.54	90	10553	精装小高层

### 第10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> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	产品及交付标准
1	万科金域缙香	36457260	2392.99	17	15235	精装
2	世茂璀璨倾城	30922996	1930.64	13	16017	精装
3	滋水朝阳	19413636	1160.14	7	16734	毛坯
4	华宇·锦绣长安	22058188	948.65	7	23252	精装
5	未央金茂府	21252417	909	6	23380	精装

### 第10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 <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	万科城·润园	55195599	4269.88	24	12927
2	吉源水岸都市花园	20932440	3488.74	1	6000
3	锦园·曲江龙邸	19593600	2184.33	10	8970
4	融发沁园	14367020	1240.75	13	11579
5	西安华南城	8234283	872.13	7	9442

### 第10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 <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	产品及交付标准
1	金辉·江山铭著	51746222	2342.1	12	22094	毛坯叠拼
2	金辉·崇文府	22725383	1729.86	11	13137	毛坯叠拼
3	绿地西安世界中心	12475980	710.06	5	17570	毛坯叠拼
4	保利和光尘樾	12338049	680.13	4	18141	毛坯叠拼
5	荣德·荣泽公馆	15240868	589.62	3	25849	毛坯叠拼

### 第10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 <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	产品及交付标准
1	合景汇峰	28908717	2594.26	63	11143	毛坯平层
2	恒大·养生谷	24391320	2592.06	39	9410	平层精装
3	万科城	21467180	1969.21	33	10901	精装平层
4	华润置地·时光里	15176320	1250.73	26	12134	平层精装
5	绿地新里铂瑞公馆	11356809	1166.41	22	9737	平层精装

### 第10周办公销售面积排行

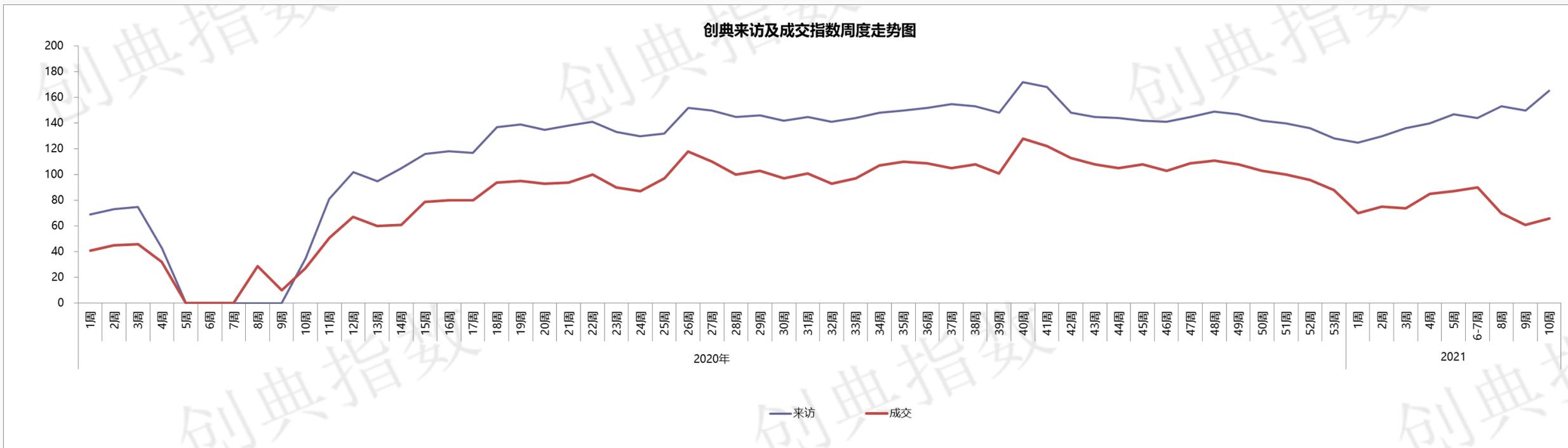
排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	百寰国际	10400250	1496.61	9	6949
2	摩尔中心	11050439	841.22	3	13136
3	国瑞西安金融中心	12373948	674.79	3	18337
4	莱安中心	10100000	563.65	3	17919
5	一方·中港国际	4184850	466.98	1	8962

# PART 04 创典监测

- 创典指数
- 项目登记
- 开盘监测



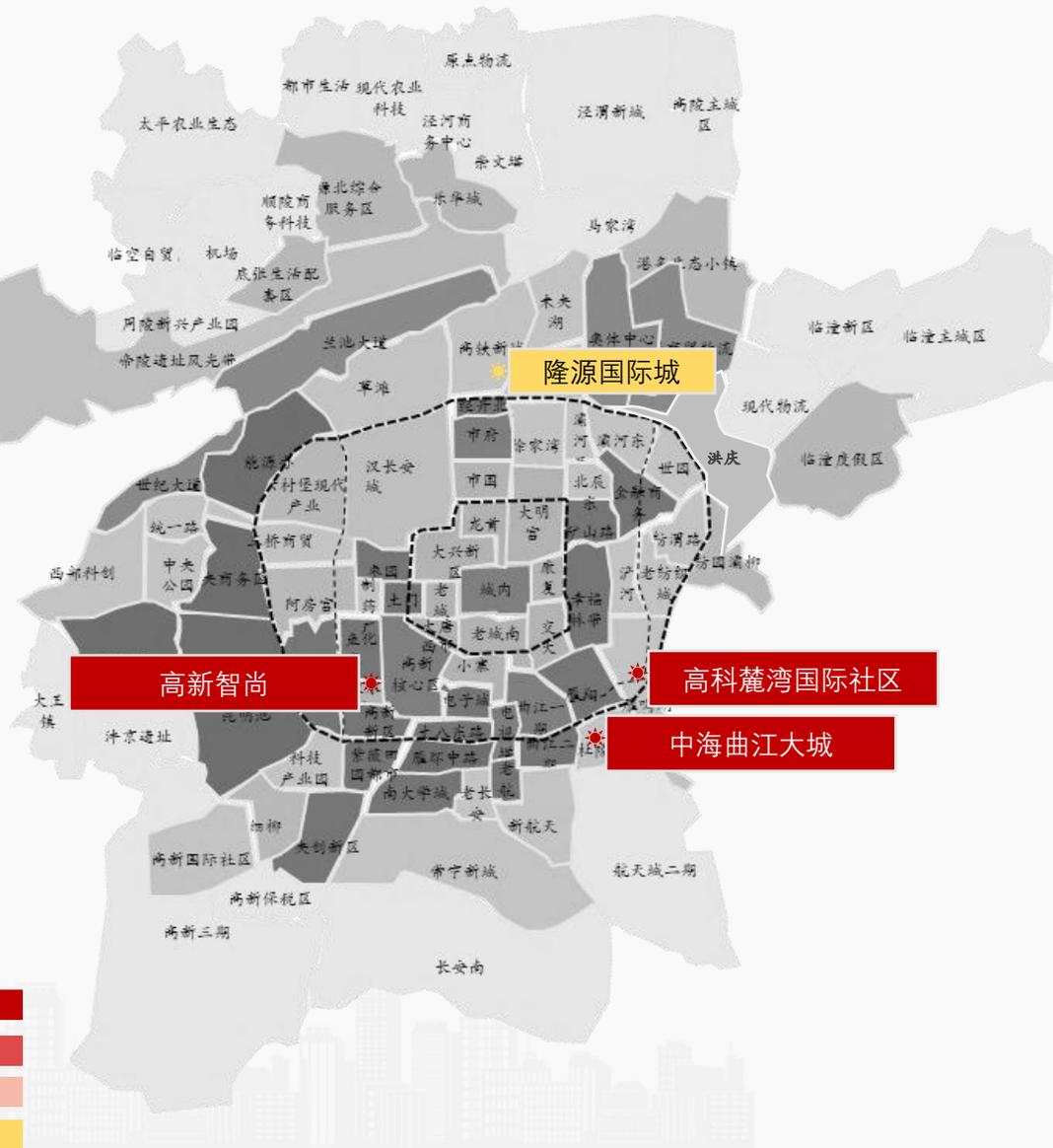
◆ 本周楼市热度持续上升，项目平均到访量、成交量双双上行，项目平均来访指数165，环比上涨10%，成交指数66，环比上涨8%



(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

◆ 本周共4个项目开启线上登记，供应1620套，登记人数共13566人，中签率184%，其中高科麓湾国际社区登记人数为12811个，有望成为继紫薇东进、山水美树后又一“万人摇”项目

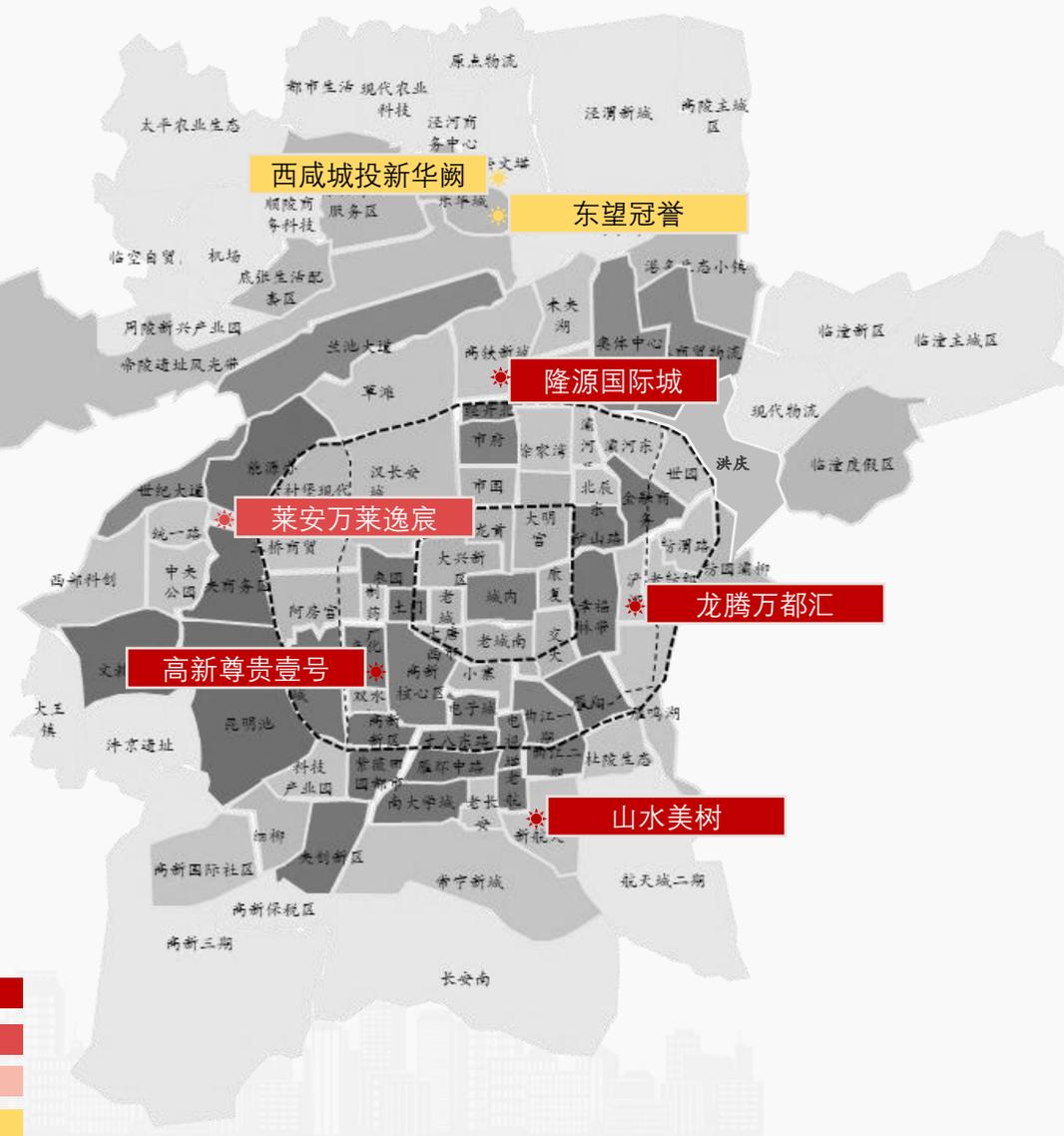


登记时间	序号	区域	项目名称	登记人数 (个)	核验人数 (个)	登记房源 (套)	中签率 (%)	公示价格 (元/m <sup>2</sup> )
3/9-3/11	1	经开	隆源国际城	755	235	432	184%	高层13592 (精装)
3/11-3/13	2	浐灞	高科麓湾国际社区	12811	—	528	—	高层12320 (毛坯)
3/12-3/14	3	高新	高新智尚	3402	—	424	—	高层15848 (毛坯)
3/12-3/14	4	曲江	中海曲江大城	7666	—	236	—	小高层16983 (毛坯) 洋房24517 (毛坯)
合计				13566	235	1620	—	—

## 4.3开盘监测

◆ 本周西安合计7个项目开盘，整体推货量1957套，去化量1224套，去化率63%，环比下降8%，其中山水美树首推424套洋房产品，核验人数刷新摇号时代最高值，整体去化率93%，主要剩余低楼层293m<sup>2</sup>以上产品，因底跃地下室计算面积，客户存在一定抗性

序号	开盘方式	开盘日期	项目	区域	推售楼栋	产品类型	户型面积	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/m <sup>2</sup> )	装修类型
1	摇号开盘	3.8	龙腾万都汇	灞灞	11#	高层	109-131	1661	937	6%	52	52	100%	11298	毛坯
2	摇号开盘	3.8-3.9	山水美树	航天城	2-5#、7#、11-16#	洋房	109-331	23791	18596	2%	424	396	93%	15368	毛坯
3	自行开盘	3.14	隆源国际城	经开	30、31#	高层	94-118	755	235	184%	432	392	91%	13592	精装
4	自行开盘	3.13	高新尊贵壹方	高新	B栋	平层公寓	35-69	—	—	—	140	116	83%	14500	毛坯
5	自行开盘	3.14	莱安万莱逸宸	沣东	2#	高层	112-129	—	—	—	60	43	72%	19333	精装
6	自行开盘	3.13-3.14	东望冠誉	高陵	1#	平层公寓	65-85	—	—	—	753	209	28%	7500	毛坯
					4#	平层公寓	32-36	—	—	—	—	—	6800-6900	毛坯	
7	自行开盘	3.10	西咸城投新华阙	泾河	6#	小高层	99-117	—	—	—	96	16	17%	11500	精装
合计								26207	19768	10%	1957	1224	63%	—	—



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，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。