

2021年

西安房地产市场周报

【6.28-7.4】

◀ 本周楼市看点 ▶

宏观环境

国务院发文，通过土地支持、优化行政审批、资金支持、减税降费和金融支持等五方面，加快解决大城市新市民、青年人住房困难问题，确保行业健康发展

土地市场

本周土地市场推出1宗商服用地约20亩；本周西安首次迎来集中成交，共成交18宗，合计约1345.9亩

数据楼市

第26周大西安商品房供应63.1万 m^2 ，环比小幅回落，成交62.6万 m^2 ，环比持续上扬，成交价小幅回落

创典监测

本周西安合计11个项目12批次开盘，整体推货3285套，去化量3017套，去化率92%

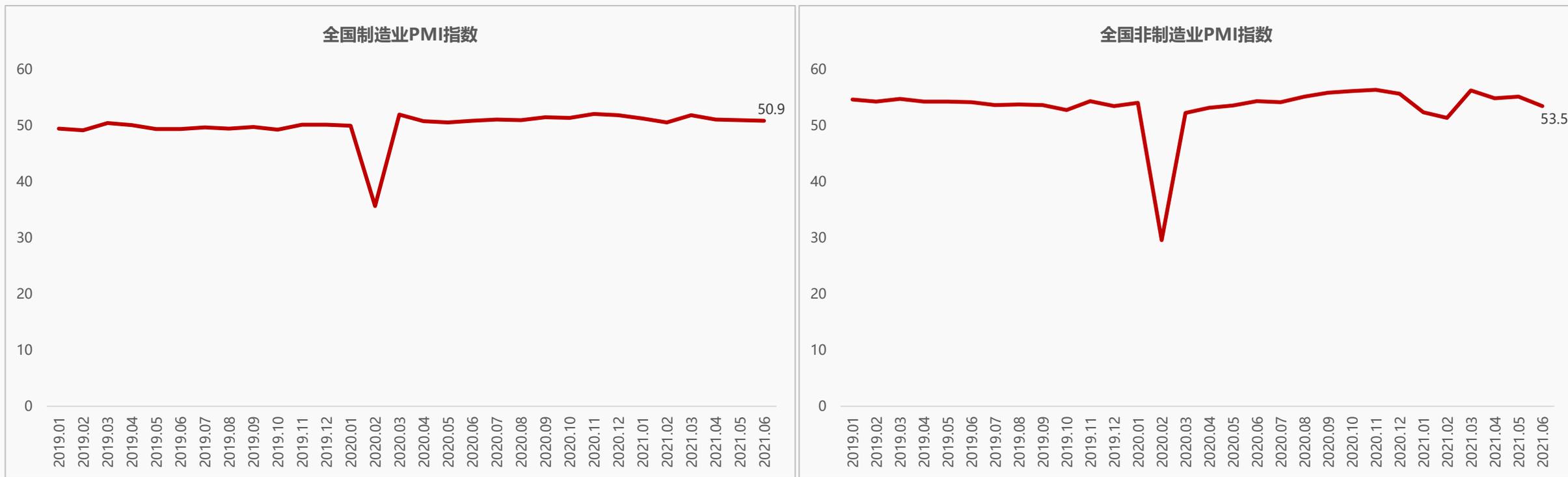
PART 01 宏观环境

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



1.1 经济环境

◆ 6月全国制造业PMI运行平稳扩张、非制造业PMI扩张步伐放缓，且长期处于扩张区间，企业生产活动保持平稳发展态势



创典解读：6月30日，国家统计局公布6月全国PMI运行情况，其中制造业PMI为50.9，较上月微降0.1个百分点，非制造业PMI为53.5，较上月回落1.7个百分点。本月制造业采购经理指数保持平稳扩张、非制造业商务活动指数扩张力度有所减弱，目前均已连续16个月处在荣枯线上方，表明国内经济继续稳定恢复。

1.2 楼市政策

◆ 国务院发文，通过土地支持、优化行政审批、资金支持、减税降费和金融支持等五方面，加快解决大城市新市民、青年人住房困难问题，确保行业健康发展

7月2日，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，从土地支持、优化行政审批、资金支持、减税降费和金融支持等五方面入手，主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。

《关于加快发展保障性租赁住房的意见》五大支持政策

- 完善土地支持政策。人口净流入的大城市和省级人民政府确定的城市，可探索利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房；允许利用企事业单位自有土地建设保障性租赁住房，变更土地用途，不补缴土地价款；可将产业园区配套用地面积占比上限由7%提高到15%，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房；保障性租赁住房用地可采取出让、租赁或划拨等方式供应。允许将非居住存量房屋改建为保障性租赁住房，不变更土地使用性质，不补缴土地价款；
- 简化审批流程。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，可由市人民政府组织有关部门联合审查建设方案，出具保障性租赁住房项目认定书后，由相关部门办理立项、用地、规划、施工、消防等手续；
- 给予中央补助资金支持。中央对符合规定的保障性租赁住房建设任务予以补助；
- 降低税费负担并执行民用水电气价格。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策，用水、用电、用气价格按照居民标准执行；
- 加强金融支持。支持银行业金融机构以市场化方式向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款，在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。



中华人民共和国中央人民政府
www.gov.cn

国务院 总理 新闻 政策 互动 服务 数据 国情 国家政务服务平台

2021-07-02 17:03 来源：新华社

国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》

新华社北京7月2日电 国务院办公厅日前印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（以下简称《意见》），明确保障性租赁住房基础制度和支持政策。

《意见》指出，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民

创典解读：保障性租赁住房作为解决中低收入人群住房问题的主要举措，此次意见明确“以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金”等内容。同时，从五方面入手，夯实保障性租赁住房制度，全面精准缓解租赁市场供需不平衡问题，推动市场健康发展。

◆ 陕西发文推进西咸一体化发展，西咸新区划分为西咸新区直管区、西安（西咸新区）-咸阳共管区，为新城发展增添新的活力

6月28日，陕西省推进西安—咸阳一体化发展领导小组办公室发布《关于印发西安市全面代管西咸新区指导意见的通知》，西咸新区直管区由西安市全面管理，负责辖区内的行政、经济和社会管理事务。西安（西咸新区）—咸阳共管区，由咸阳市在《西咸新区总体规划》框架下，负责辖区内的行政、经济和社会管理事务。

陕西省推进西安—咸阳一体化发展领导小组办公室文件

陕西咸办发〔2021〕1号

陕西省推进西安—咸阳一体化发展领导小组办公室关于印发西安市全面代管西咸新区指导意见的通知

西安市委、市政府，咸阳市委、市政府，西咸新区党工委、管委会，省委和省级国家机关各部门、各直属机构：

经省委、省政府同意，现将《关于西安市全面代管西咸新区的指导意见》印发给你们，请认真贯彻执行。

陕西省推进西安—咸阳一体化
发展领导小组办公室
(陕西省发展和改革委员会代章)
2021年6月28日

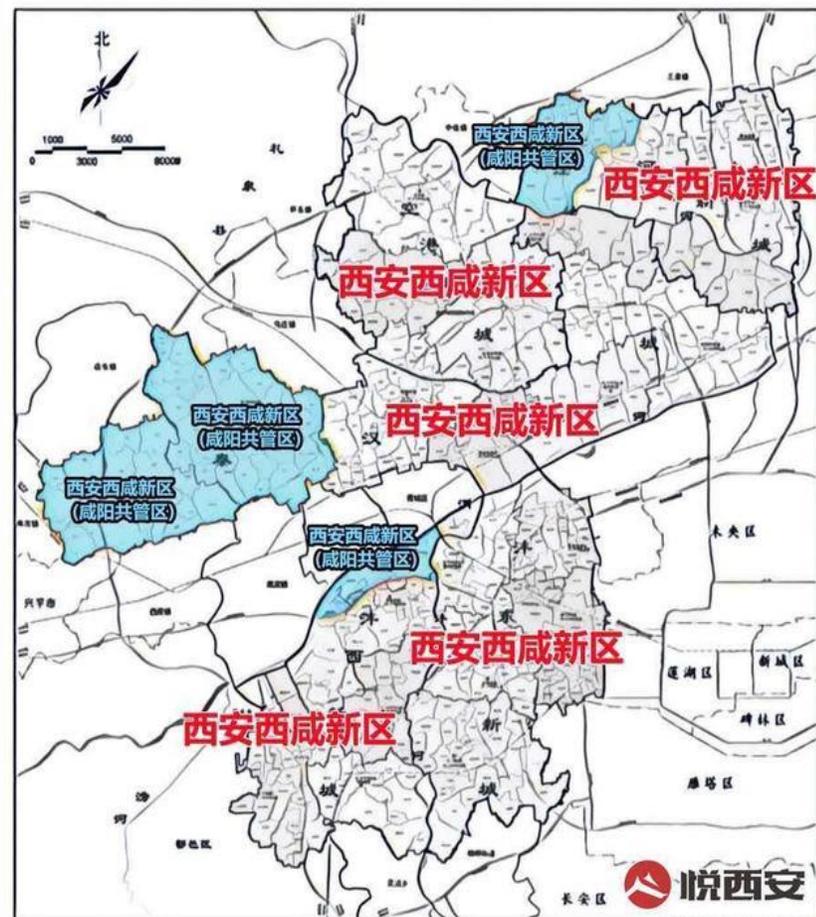
关于西安市全面代管西咸新区的指导意见

为深入贯彻落实习近平总书记来陕考察重要讲话精神，加快推进西安—咸阳一体化发展进程，加快西安国家中心城市建设，现就进一步优化西咸新区管理体制机制，提出如下指导意见。

一、西咸新区党工委、管委会作为省委、省政府派出机构保持不变，按照“全面授权、不留空白”的要求，由西安市全面管理。由西安市制定西咸新区管委会及所属新城职能配置、机构设置、人员编制等方案，并做好改革中的机构划转、人员安置、债务化解等工作。

二、西咸新区882平方公里规划范围，划分为西咸新区直管区和西安（西咸新区）—咸阳共管区。西咸新区直管区由西安市全面管理，负责辖区内的行政、经济和社会管理事务。西安（西咸新区）—咸阳共管区，由咸阳市在《西咸新区总体规划》框架下，负责辖区内的行政、经济和社会管理事务。

三、西咸新区管委会及所属新城副厅级以下（含副厅级）各级行政事业干部，按照干部管理权限由西安市管理。西安（西咸新区）—咸阳共管区各级行政事业干部，按照干部管理权限由咸阳市管理。



1.3 行业资讯

◆ 西安地铁14号线正式开通，机场、高铁、奥体三点一线，全力助推空港、港务、经开等沿线板块产业经济突飞猛进

6月29日，西安地铁14号线正式开通运营，该线路将与既有机场城际铁路贯通运营，统一为地铁14号线，并与2号线、3号线、4号线实现无缝换乘。作为十四届全运会的交通设施配套工程，连接西安咸阳国际机场、北客站、奥体中心，助推空港新城、秦汉新城、港务区、经开等区域产业升级与经济发展。

西安地铁14号线工程概况

起止：机场西-贺韶

全长：43.01km，新建14号线东段13.7公里，原机场城际铁路29.31公里

站点数：18个（贺韶、港务大道、新寺、双寨、奥体中心、北辰、西安工大·武德路、文景山公园、北客站（北广场）、渭河南、秦宫、秦汉新城、长陵、摆旗寨、艺术中心、空港新城、机场T5、机场西。机场T5站暂未开通。）

开工时间：2011年12月30日（机场城际铁路）、2019年（东段）

开通时间：2019年9月29日（机场城际铁路）、2021年6月29日（东段）



1.3行业资讯

◆ 西安幸福林带正式对外开放，有助于提升城市综合形象，推动城市经济快速发展

7月1日，西安幸福林带项目（地上景观绿化和地下商业首开段）建成正式对外开放，该项目作为西安生态文明建设的重要组成部分。项目位于西安市幸福路和万寿路之间，南起新兴南路、北至华清路，全长约5.85公里，平均宽度210米，占地1134亩，是目前全球最大的地下空间利用工程之一和全国最大的城市林带工程，也是西安市最大的市政工程、生态工程和民生工程，被誉为“世纪工程”。

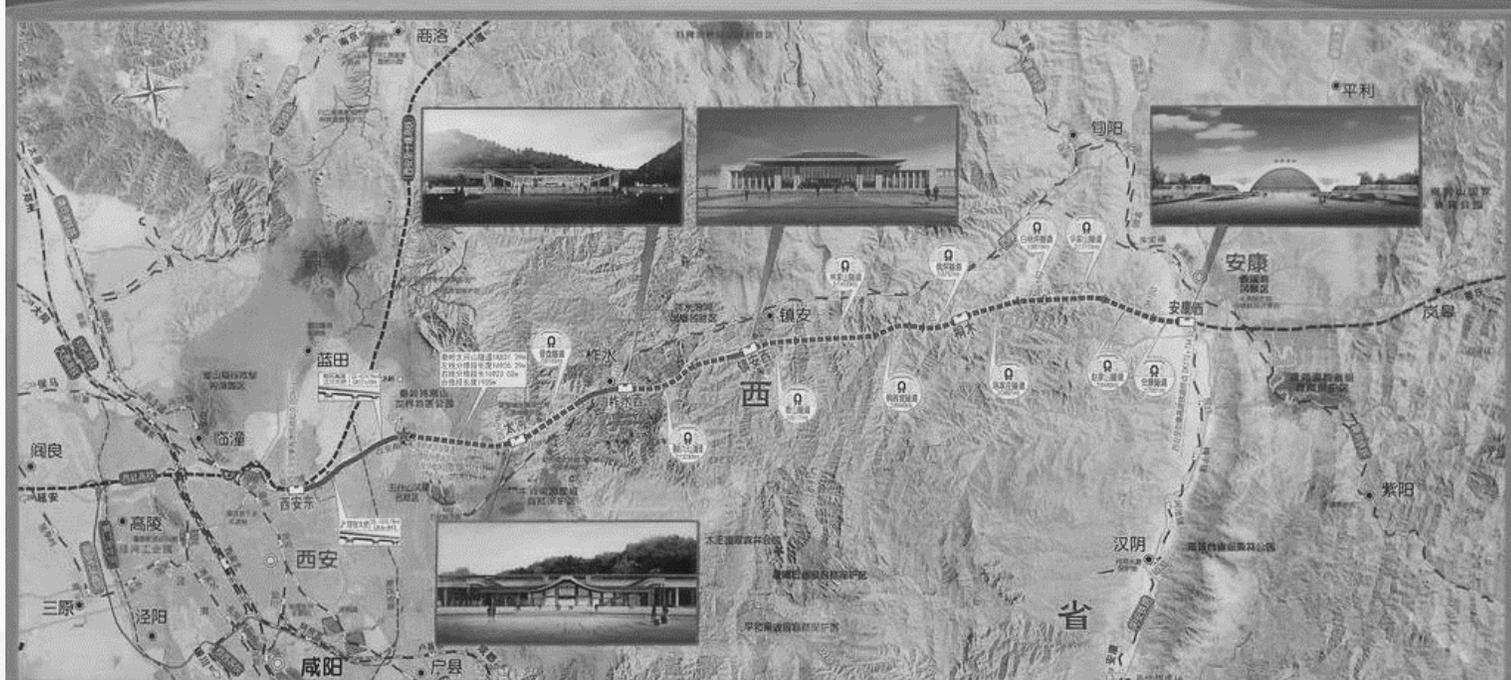


1.3行业资讯

◆ 西康高铁正式开建，开通后两地通行时间缩至1小时，大幅拉近关中平原城市群与陕南秦巴地区空间距离，推动经济协调发展

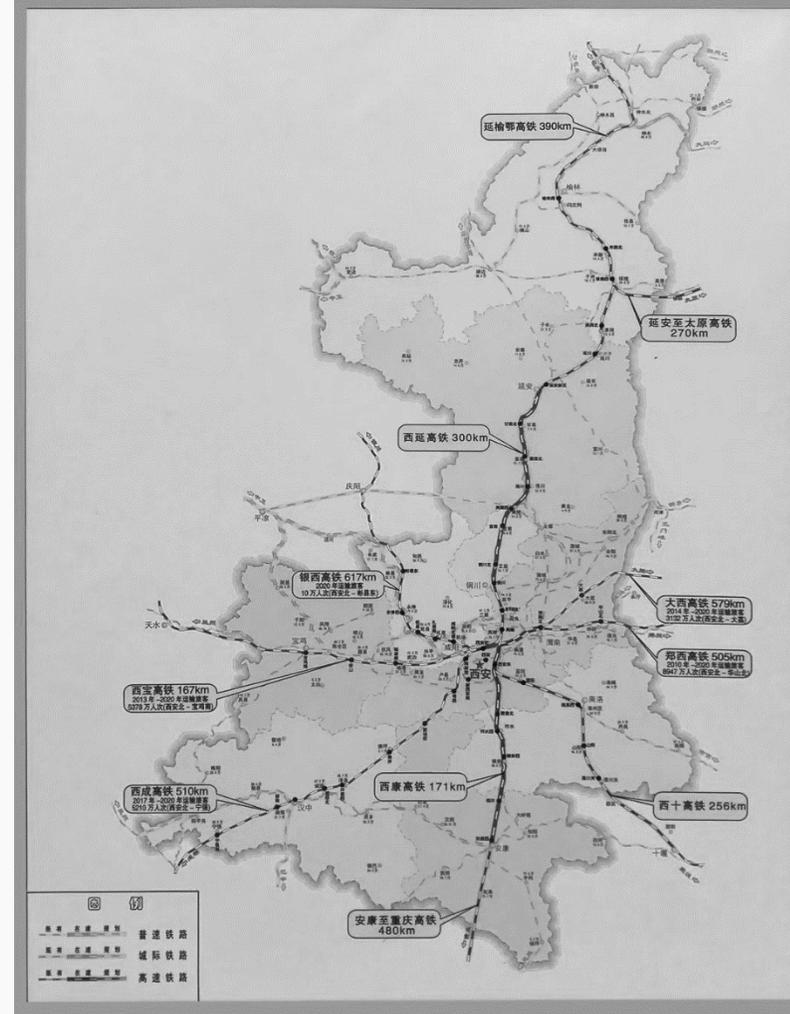
6月29日，西安至安康高速铁路正式开工建设。作为国家中长期铁路网规划“八纵八横”高铁通道中包（银）海通道、京昆通道的重要组成部分。新建正线全长约171公里，设计时速350公里/小时，线路规划自西安东站南端引出，跨越泾河，进入少陵塬，穿越秦岭，经过柞水、镇安、旬阳，接入安康西站，全线设西安东、太河、柞水西、镇安西、桐木、安康西6个车站，建设工期预计5年。

新建西安至安康高速铁路线路平面示意图



西安至安康高速铁路是国家中长期铁路网规划中“八纵八横”高速铁路主通道包（银）海通道的重要组成部分，新建正线全长171km，设计时速350km/h，线路北起西安枢纽西安东站，向南途经西安市灞桥区、长安区，商洛市柞水县、镇安县，安康市旬阳县、汉滨区、高新区，纵贯三市七区县。

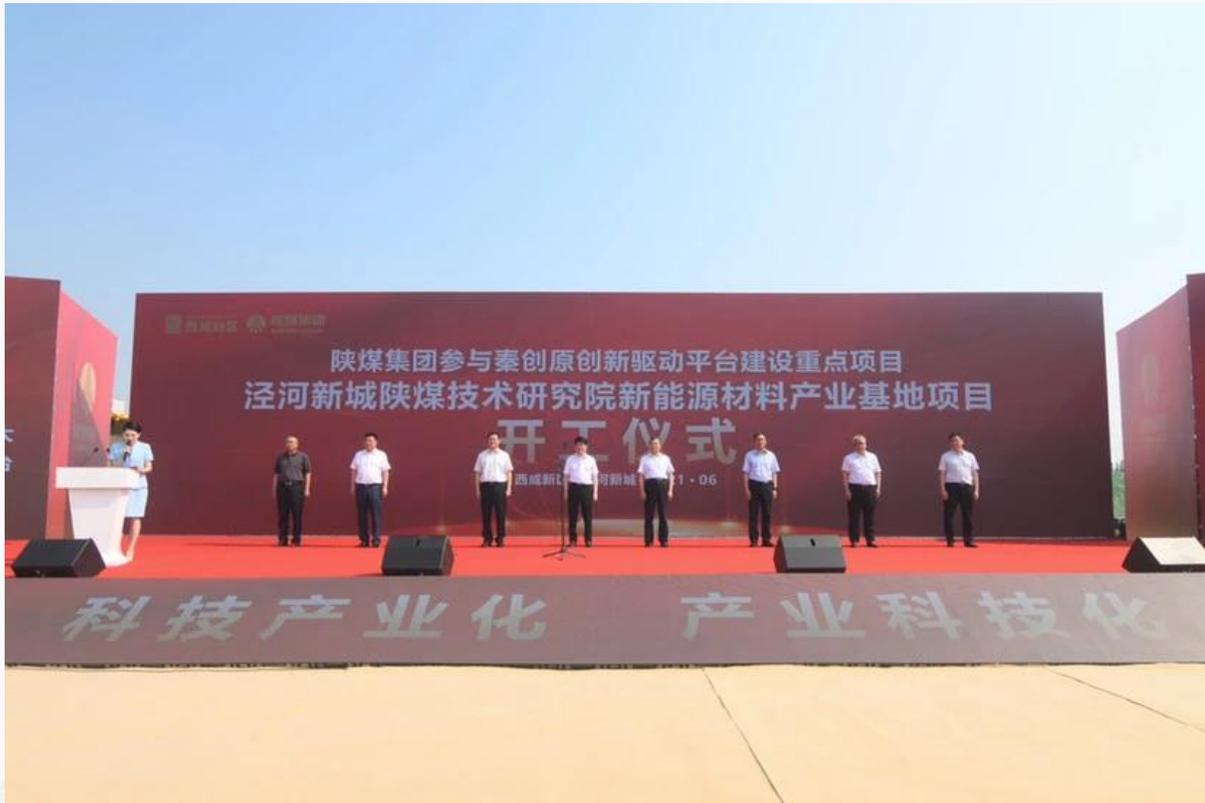
陕西省高速铁路规划图



1.3 行业资讯

◆ 陕煤技术研究院新能源材料产业基地项目在泾河新城开建，总投资25.6亿元，建成后将大大推动区域产业升级及经济高质量发展

6月28日，陕煤集团参与秦创原创新驱动平台建设重点项目——总投资25.6亿元的陕煤技术研究院新能源材料产业基地项目在西咸新区泾河新城隆重开工。项目建成后将作为泾河新城乃至全省新能源产业的示范生产线及配套基地，实现创新产品与市场需求无缝联接，打造成为科技成果产业化重要平台，对于推动泾河新城经济社会高质量发展具有重要意义。



创典解读：项目的开工建设，极大推动陕西省动力电池及相关关键企业融合发展，同时与秦创原创新驱动平台接轨，为西咸新区及泾河新城创新驱动发展提供更大动能，壮大新能源产业规模，加速推进当地经济社会快速发展。

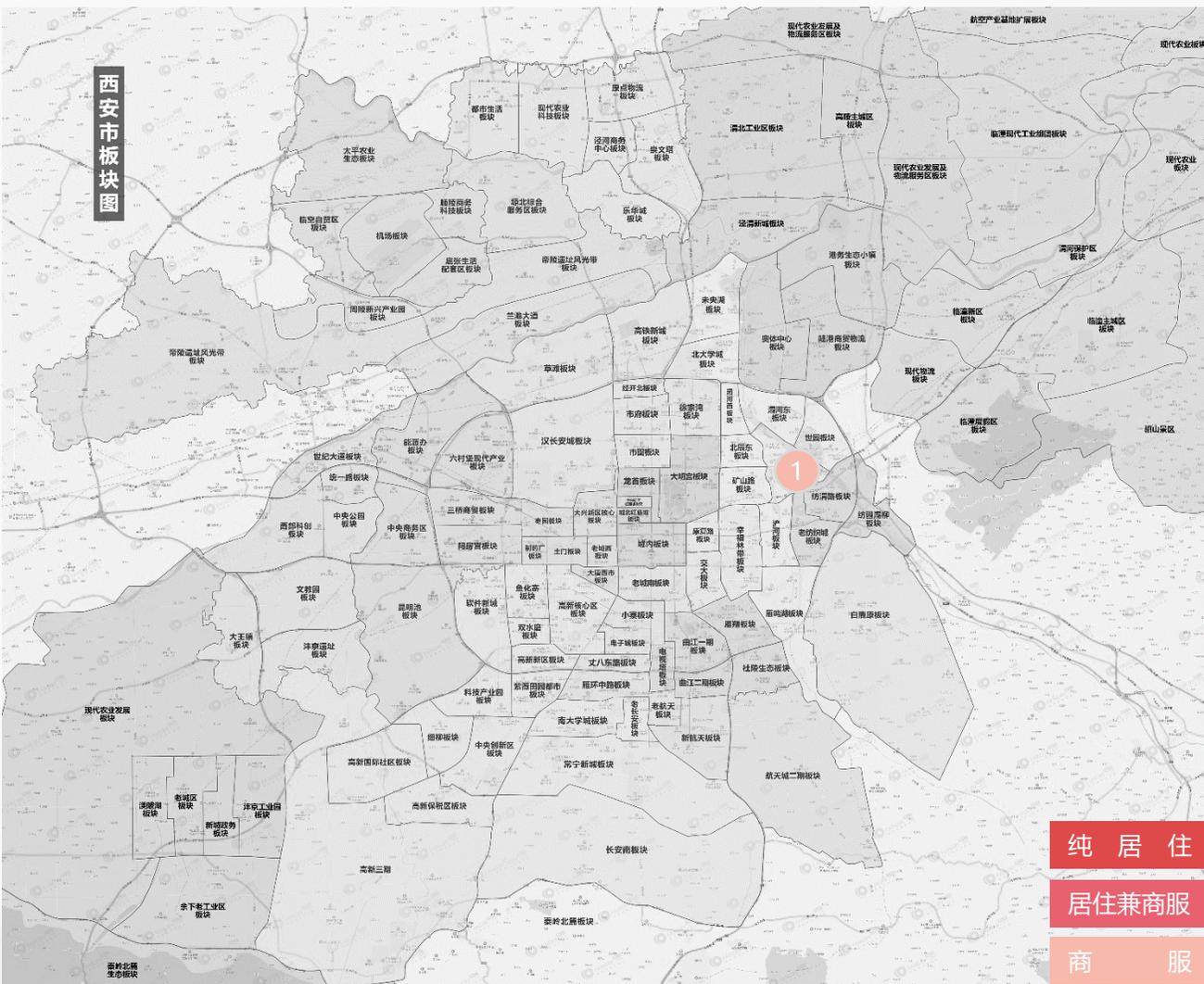
PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交
- 典型成交地块



2.1 土地供应

◆ 本周土地仅供应1宗商服用地，约20亩，位于浐灞区域

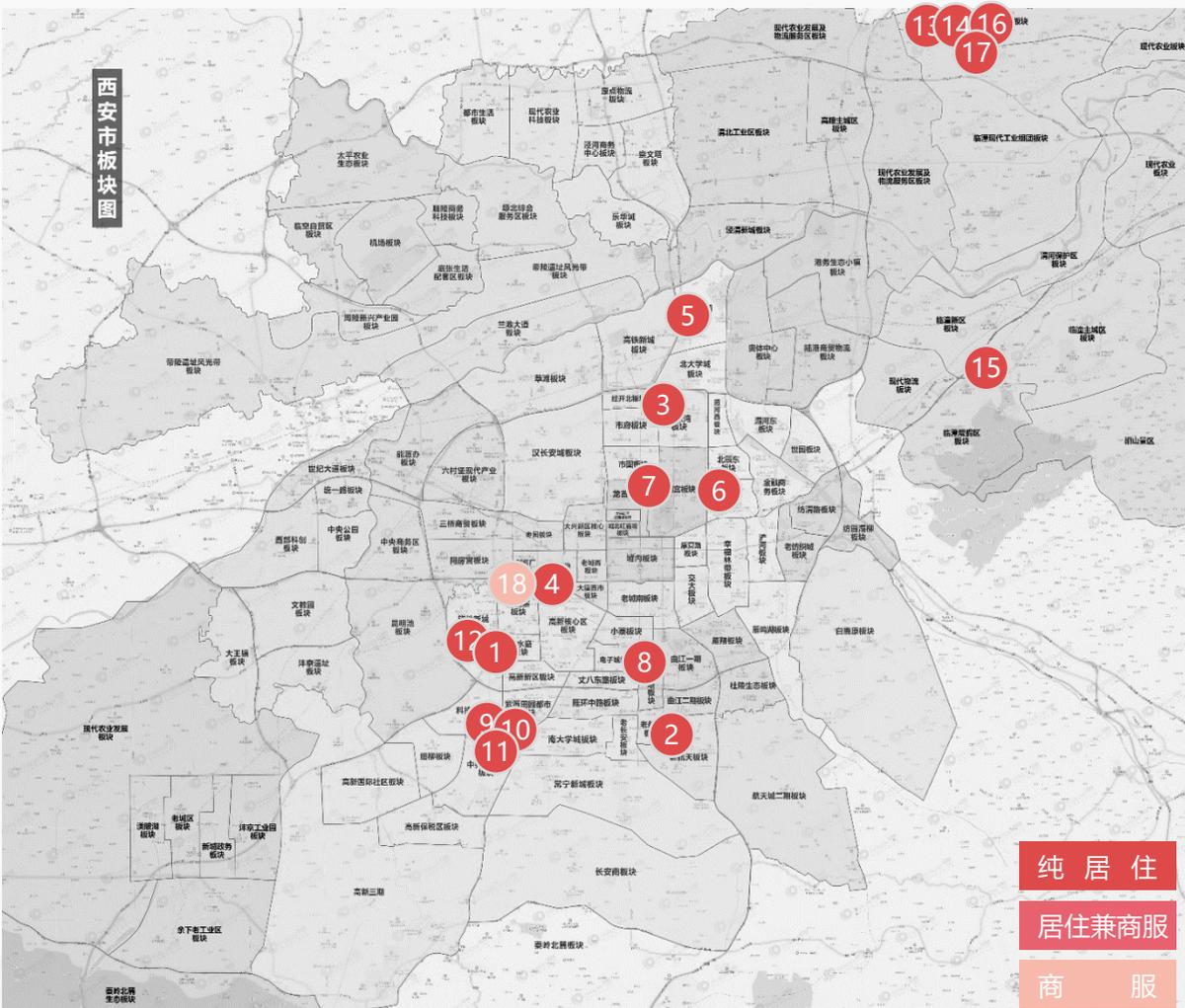


序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	控规建面 (万㎡)
1	浐灞	CB1-3-200	金茂四路以东、金桥四路以北	20	商服	≤2.5	3.3
合计				20	—	—	3.3

数据来源：创典数据库

2.2 土地成交

◆ 本周土地成交共18宗，其中17宗居住用地、1宗商服用地，合计约1345.9亩，整体亩单价998万元/亩，整体楼面地价5137元/m²。其中龙湖集团溢价49%竞得未央区25.9亩居住用地，绿城中国溢价30%竞得航天基地109.2亩居住用地，中国金茂溢价20%竞得软件新城71.8亩居住用地



纯居住
居住兼商服
商服

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	高新	GX3-33-9	鱼斗路以南、经九路以西	71.8	居住	18.0	2507	13429	20%	西安祥茂置业有限公司(金茂)
2	航天	HT01-5-47-1	申舟大道以东、航开路以北、高望路以西	109.2	居住	24.0	2197	11769	30%	绿城岸意房产建设管理有限公司(绿城)
3	城北	WY1-4-20	徐家湾街红旗路以南、同建路东侧	25.9	居住	4.5	1725	9242	49%	西安龙睿晖鸿置业有限公司(龙湖)
4	城西	YT7-5-69	大寨路以南、丈八北路以东	22.1	居住	2.3	1041	2729	2%	西安茂顺置业有限公司
5	浐灞	WY6-20-363	北辰大道以西、环湖路以东	194.8	居住	9.9	508	2315	0%	西安恒正隆房地产有限公司(兴正元)
6	浐灞	CB2-8-315-3	东二环以东、广安路以南	35.2	居住	1.9	548	1814	0%	陕西东顺房地产开发有限责任公司(陕建)
7	城北	QJ10-9-259	太华南路以东、北二环以南、玄武路以北	52.4	居住	3.8	731	3132	0%	西安中山摩码置业有限公司(当代)
8	曲江	QJ4-2-88	长安南路以东、翠华路以西、南三环以北	78.6	居住	6.6	844	4520	0%	西安曲江国际会展投资控股有限公司
9	高新	GX3-19-14	兴隆街办纬三十二路以北、西沔路以西	104.1	居住	12.6	1209	6477	0%	西安市高新区城更大仁房地产开发有限公司
10	高新	GX3-26-31	兴隆街办兴隆二路以北，兴隆三路以南，双江一路以西	133.3	居住	15.5	1162	6227	0%	西安市高新区城更双兴房地产有限公司
11	高新	GX3-26-5	兴隆街办兴隆一路以北，兴隆二路以南，规划一路以西，经三十八路以东	172.8	居住	20.1	1161	6218	0%	西安市高新区城更四安房地产开发有限公司
12	高新	GX3-36-6	鱼化街办天谷三路以北，天谷二路以南，云水五路以西，云水六路以东	78.5	居住	10.3	1307	7003	0%	西安高新城市开发建设有限责任公司
13	阎良	HK2-1-57-1	宏腰路以南、规划五号路以东	93.0	居住	1.7	181	1049	0%	西安渭北航空工业组团保障房开发有限公司
14	阎良	HK2-1-52	航空基地规划八号路以北、迎宾大道以东	40.0	居住	0.7	167	961	0%	西安市航空基地新舟置业有限公司
15	临潼	LT3-55-10-1	行者街办黄金大道以西、陇海铁路线以北、西康铁路以南	66.0	居住	1.2	183	1522	0%	西安市临潼区鼎新工业改造建设有限公司
16	阎良	610114003013	人民东路以北、柳东路以东、泾惠一支渠以南	48.7	居住	0.9	180	1036	0%	西安市阎良区城市开发建设投资有限公司
17	阎良	610114003015	人民东路以北、规划路以东、泾惠一支渠以南	16.7	居住	0.3	178	1024	0%	西安市阎良区城市开发建设投资有限公司
18	城西	YT7-5-70	大寨路以南、丈八北路以东	2.8	商服	0.1	816	4486	0%	西安茂顺置业有限公司
合计				1345.9	——	134.3	998	5137	——	——

2.3 典型成交地块

◆ 该宗地经过45轮竞价，由龙湖集团以“总地价4.47亿元+无偿配建社区老年人日间照料中心面积4500平方米”竞得，土地单价1725万元/亩，楼面价9242元/平，溢价率49%，此外尚需承担公共租赁住房配建义务

地块名称	WY1-4-20
地块位置	徐家湾街道红旗路以南、同建路东侧，属西安汉长安城国家大遗址保护特区管理委员会管理范围内
面积	25.9
规划用途	居住
容积率	≤2.8
亩单价	1725万元/亩
楼面地价	9242元/m ²
地块周边在售均价	科为瑞府：精装洋房22000元/m ²
竞得人	西安龙睿晖鸿置业有限公司（龙湖集团）



地块价值分析：宗地位于徐家湾板块，随着团结村、谭家村片区拆迁的完成，该区域土地将会陆续进入到出让阶段，必将吸引大牌企业的进驻。再加上地铁10号线一期的建设，徐家湾片区的改造在未来几年会加速发展。

2.3 典型成交地块

◆ 该宗地位于高新区，由中国金茂竞得，土地成交价18亿元，亩单价2507万元/亩，楼面价13429元/m²，溢价率20%，另需自持15%租赁住房

地块名称	GX3-33-9
地块位置	鱼斗路以南、经九路以西
面积	71.8
规划用途	居住
容积率	≤2.8
亩单价	2507万元/亩
楼面地价	13429元/m ²
地块周边在售均价	招商臻观府：精装高层25000元/m ²
竞得人	西安祥茂置业有限公司（中国金茂）

地块价值分析：宗地位于软件新城板块，区域人居氛围浓厚，周边教育资源丰富；地块西侧紧依皂河绿化水系，生态环境优越，地块北侧就是高新鱼化寨商业区，地铁3号线鱼化寨站，配套商业完善，板块后期发展潜力大。



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下降，成交量持续上扬、价格小幅回落，其中主城区供销双涨，成交价小幅下滑

区域	主城区	西咸新区	近郊区域	合计
供应面积 (万m ²)	57.4	3.2	2.4	63.1
环比	53%	-86%	-78%	-13%
同比	91%	-86%	560%	17%
2020年周均值 (万m ²)	31.8	10.7	4.4	46.9
成交面积 (万m ²)	47.4	9.4	5.9	62.6
环比	37%	-14%	7%	23%
同比	22%	-23%	118%	17%
2020年周均值 (万m ²)	29.2	10.3	5.3	44.8
成交均价 (元/m ²)	13816	15041	8267	13476
环比	-7%	-4%	-5%	-6%
同比	1%	27%	-7%	3%
2020年均值 (元/m ²)	13855	12729	7606	12859
存量 (万m ²)	1174.8	390.6	252.1	1817.6
去化周期 (月)	9.1	8.6	10.8	9.2

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。

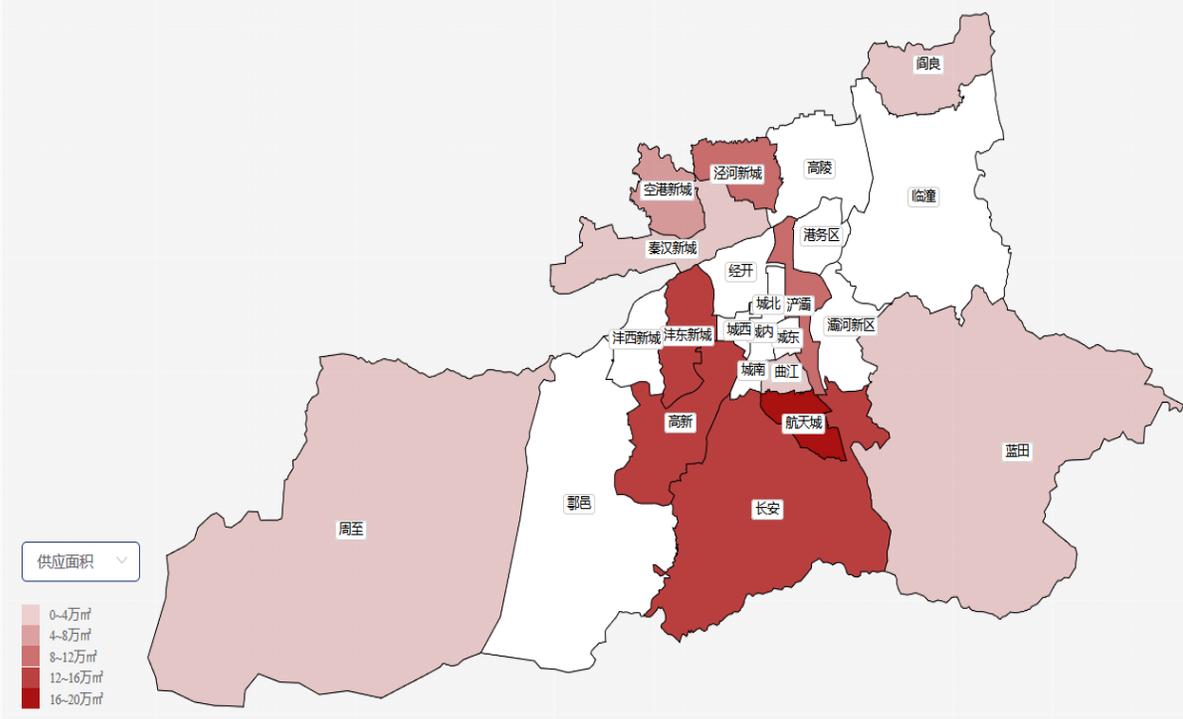
数据来源：房管局网签数据

3.1 商品房供销概况

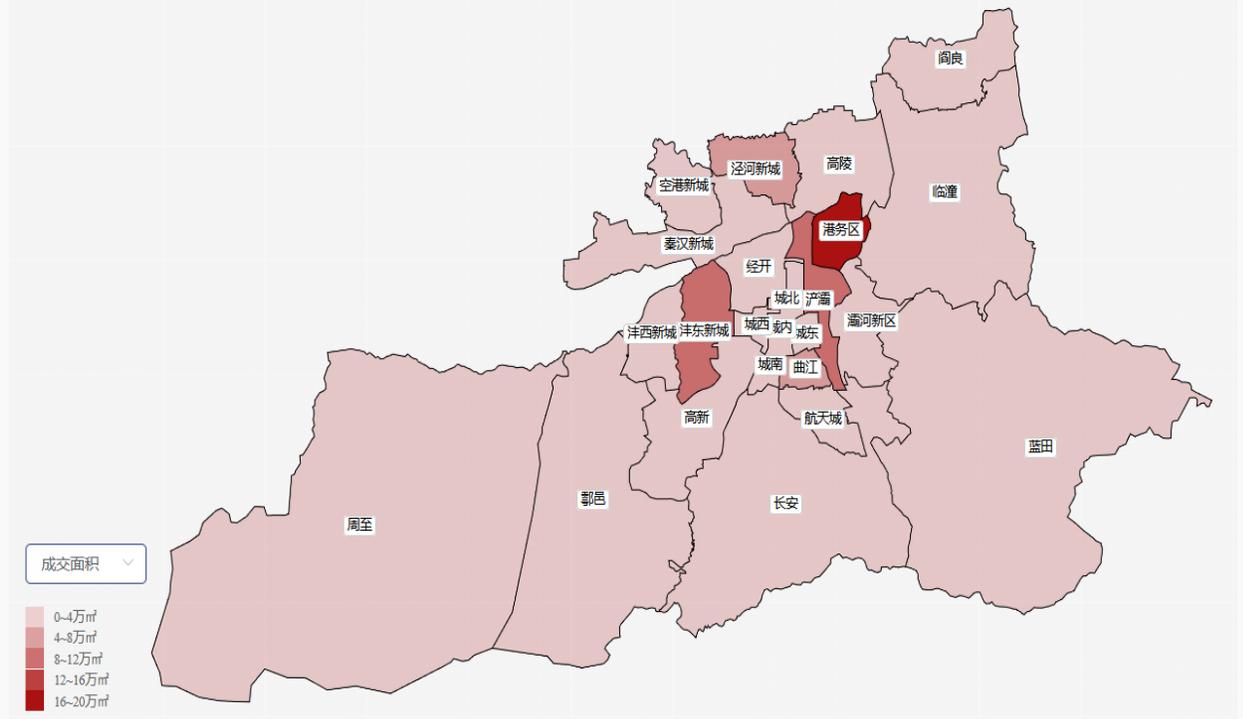
◆ 本周航天城以16.9万㎡的供应量、港务区以18.6万㎡的成交量位居全市供销之首

- **供应量方面：**本周航天城以16.9万㎡的供应量居首位，其次是长安和高新，分别供应13.8万㎡和12.5万㎡；
- **成交量方面：**本周港务区、浐灞和曲江居前三位，依次成交18.6万㎡、10.4万㎡和4.2万㎡。

大西安商品房供应热力图



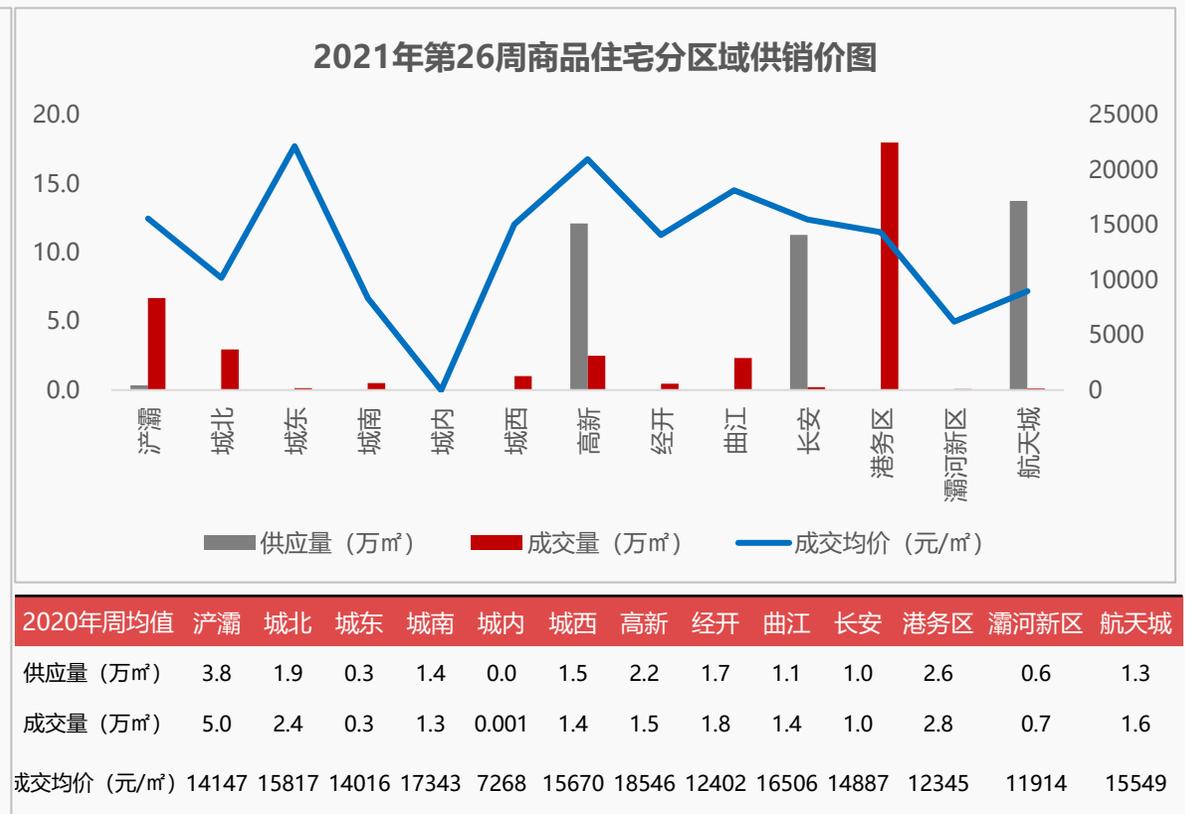
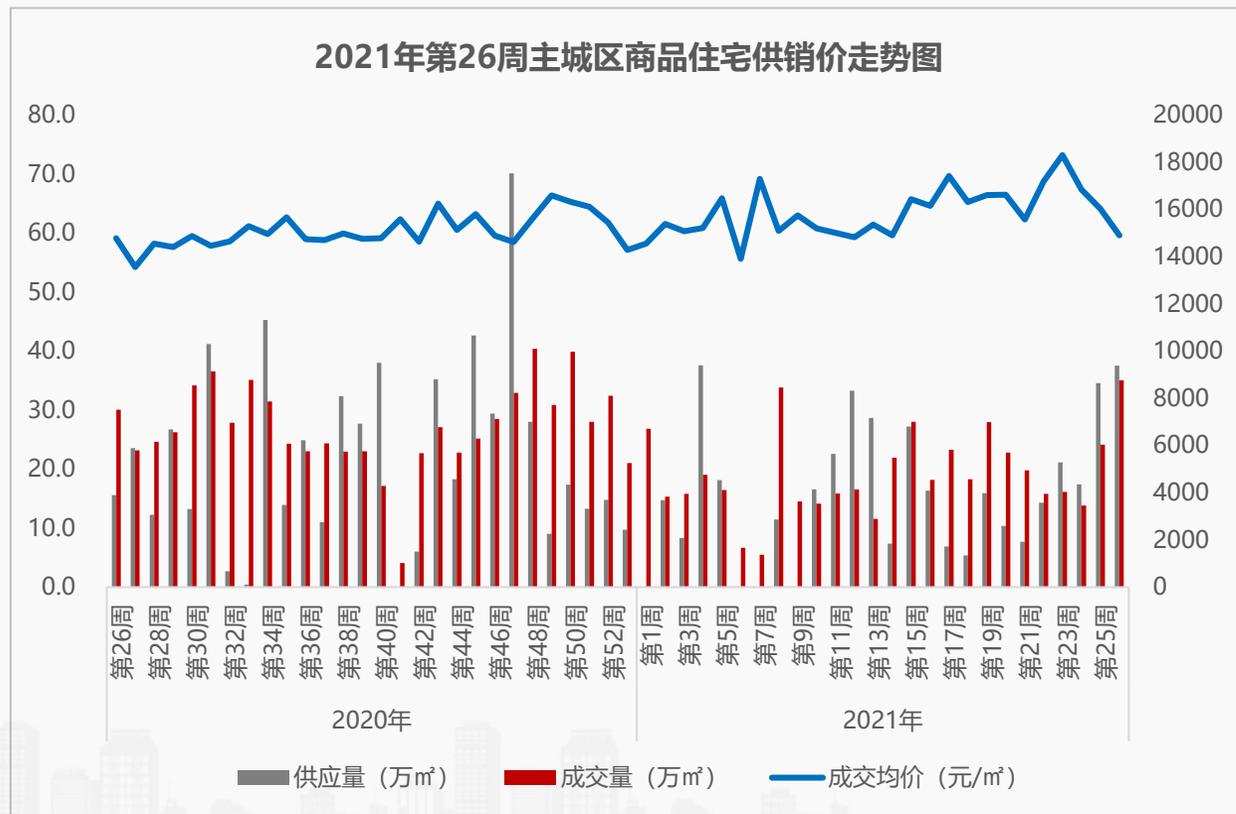
大西安商品房成交热力图



3.2 主城/住宅供销概况

◆ 本周主城区商品住宅供销齐涨，成交价持续回落；港务区、浐灞、城北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8个，商品住宅新增供应2518套、37.5万㎡，环比上涨8.6%，同比上涨141.1%，供应主要来自高新的高新天谷雅舍及新希望锦麟天玺、长安的翠景台、浐灞的远洋御山水、航天城的大华锦绣前城及融创揽月府及鑫苑府及绿城紫薇公馆；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量大幅上扬，商品住宅网签备案2838套、35.1万㎡，环比上涨45.4%，同比上涨16.7%，成交集中在港务区的招商城市主场、绿地国港新里城、融创望江府、金地玖峯汇及浐灞的金科博翠天宸及高新的保利天悦；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价14906元/㎡，环比下降7%，同比上涨0.8%。

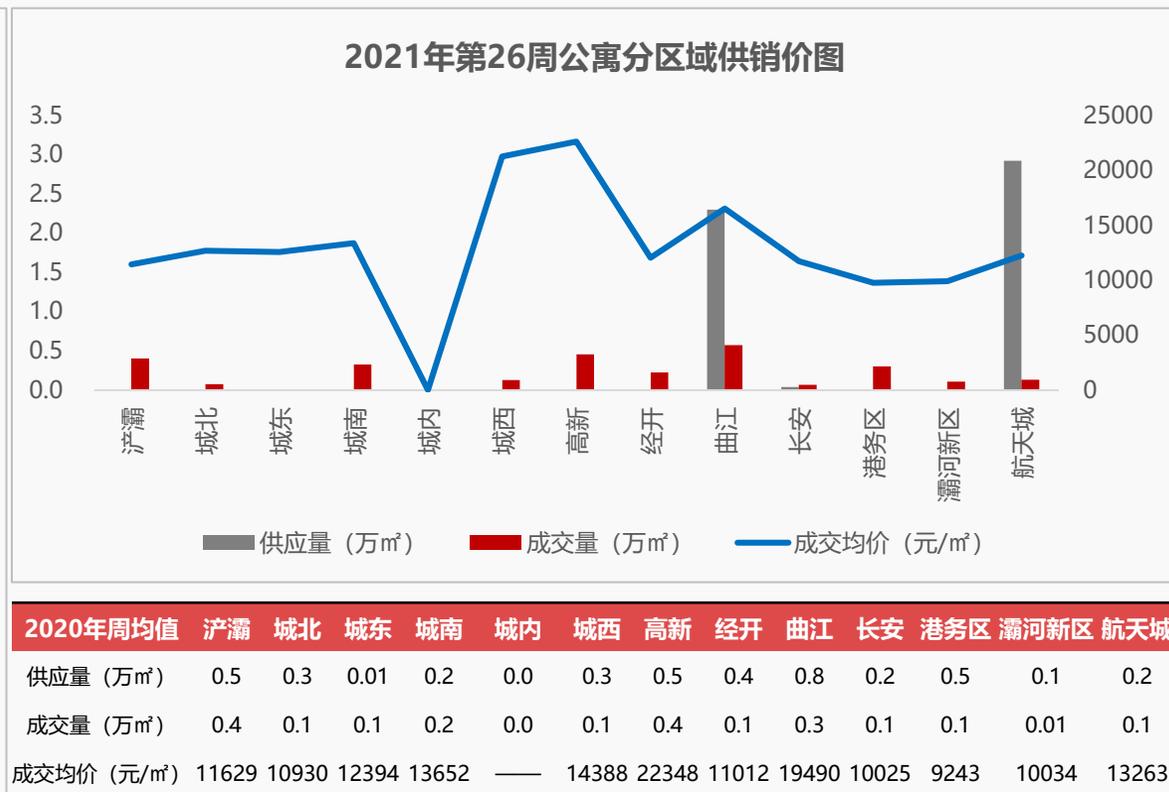
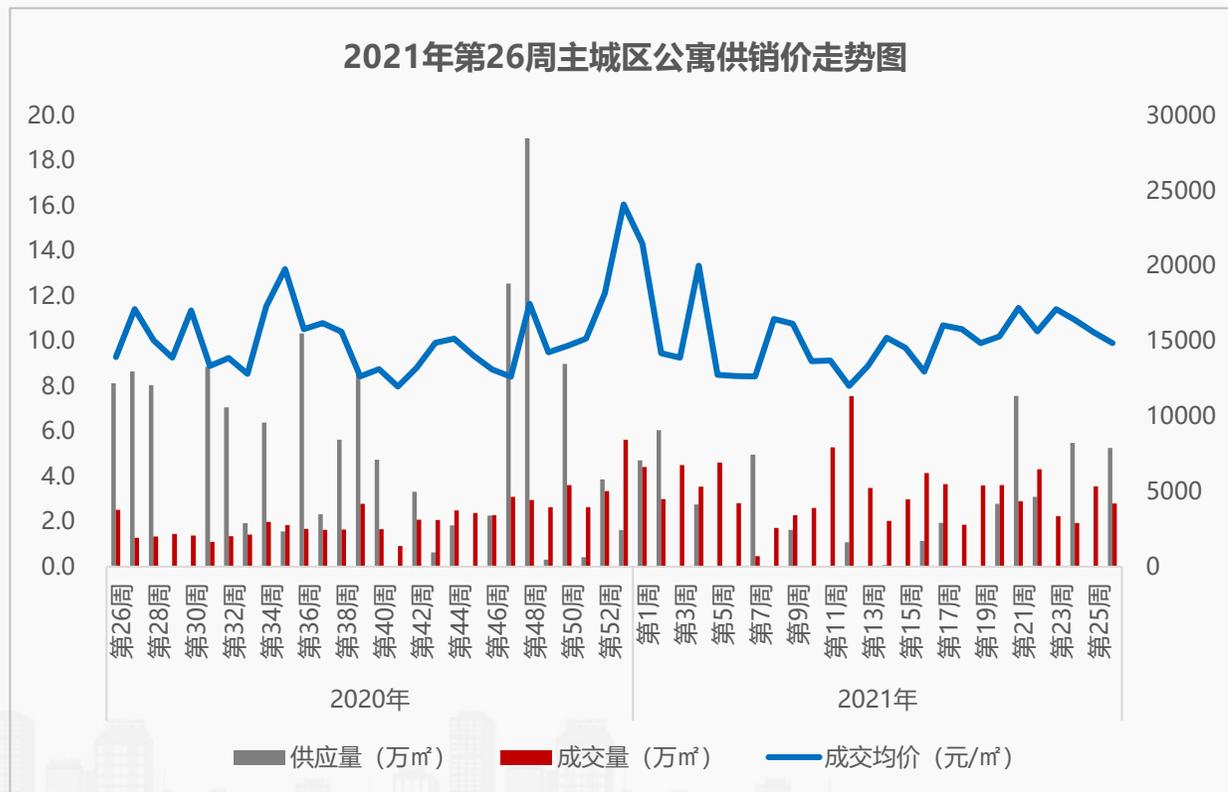


数据来源：房管局网签合同数据

3.2 主城/公寓供销概况

◆ 本周公寓供应大涨，成交量价齐跌；曲江、高新、浐灞位居主城区成交前三

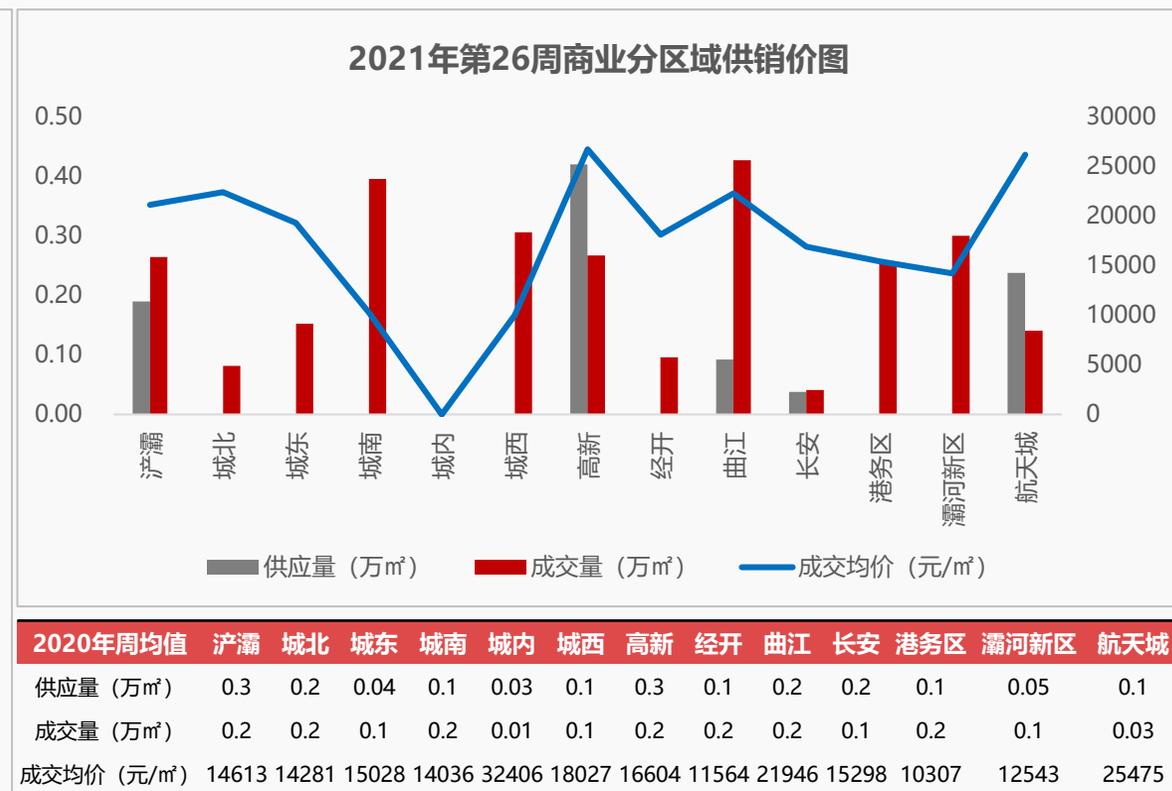
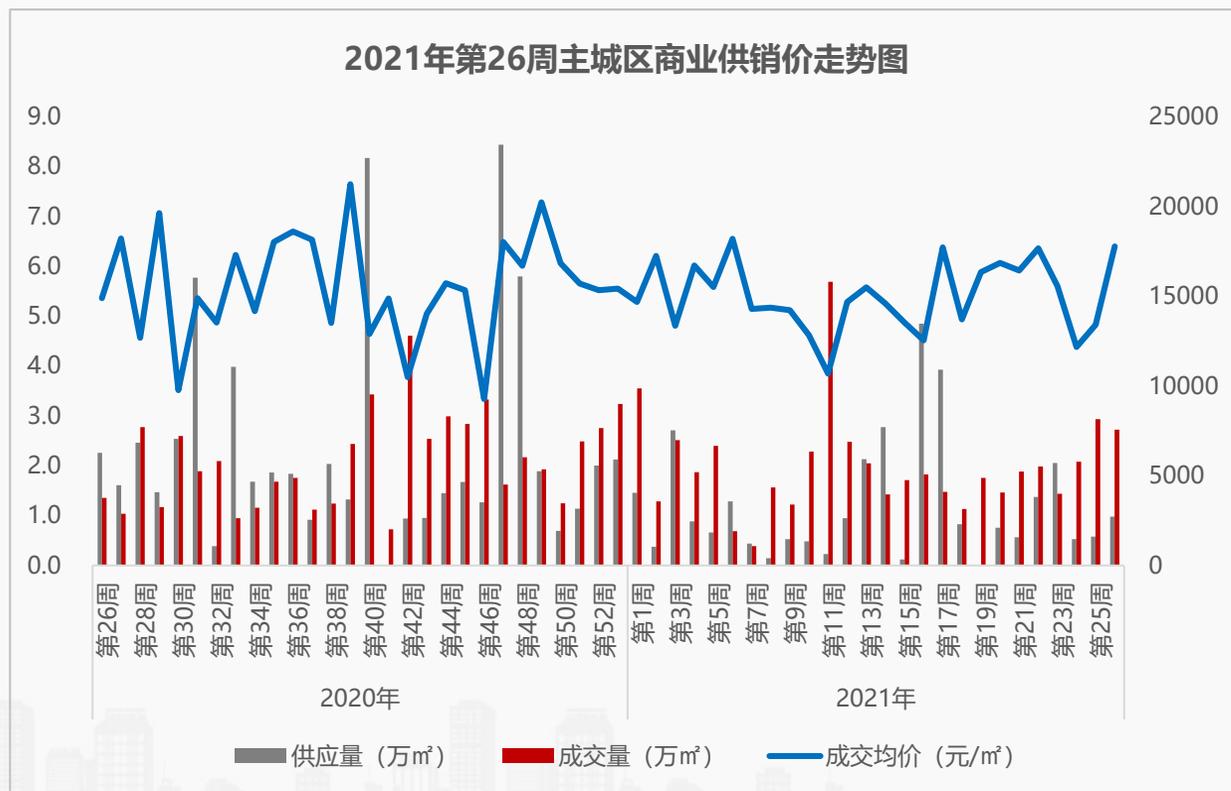
- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目3个，公寓新增供应1202套、5.3万㎡，环比——，同比下降35.3%，供应主要来自航天城的天佑东长安国际、曲江的金辉世界城、长安的莱安领域；
- **成交量方面：**本周主城区公寓成交量有所回落，公寓网签备案553套、2.8万㎡，环比下降21.5%，同比上涨11.3%，成交集中在曲江的曲江雁南离及经开的明丰阿基米德及城南的金地未来域、盛安广场及港务区的西安华南城；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价14880元/㎡，环比下降4.6%，同比上涨6.7%。



3.2 主城/商业供销概况

◆ 本周商业供应大涨，成交量跌价涨；曲江、城南、城西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7个，商业新增供应147套、1万㎡，环比上涨68.2%，同比下降56.7%，供应主要来自灞桥的西安新天地金融中心、高新的新希望锦麟天玺、航天城的万科公园大道及天佑东长安国际、曲江的金辉世界城、长安的金辉长安云筑及莱安领域；
- **成交量方面：**本周主城区商业成交量有所回落，商业网签备案220套、2.7万㎡，环比下降7.1%，同比上涨101.4%，成交集中在高新的海亮新英里、灞河新区的万象湾、港务区的西安华南城、高新的保利天悦、曲江的金辉世界城；
- **成交价方面：**本周主城区商业成交价17772元/㎡，环比上涨32.6%，同比上涨19.3%。

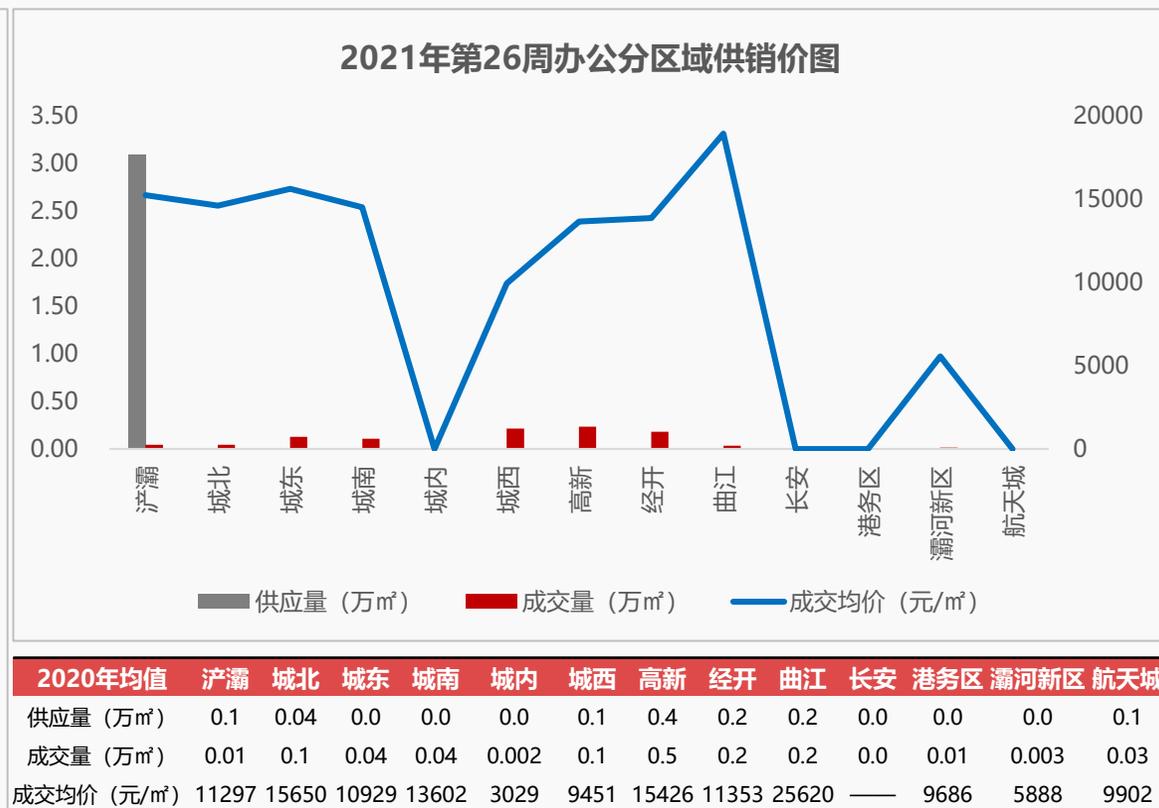
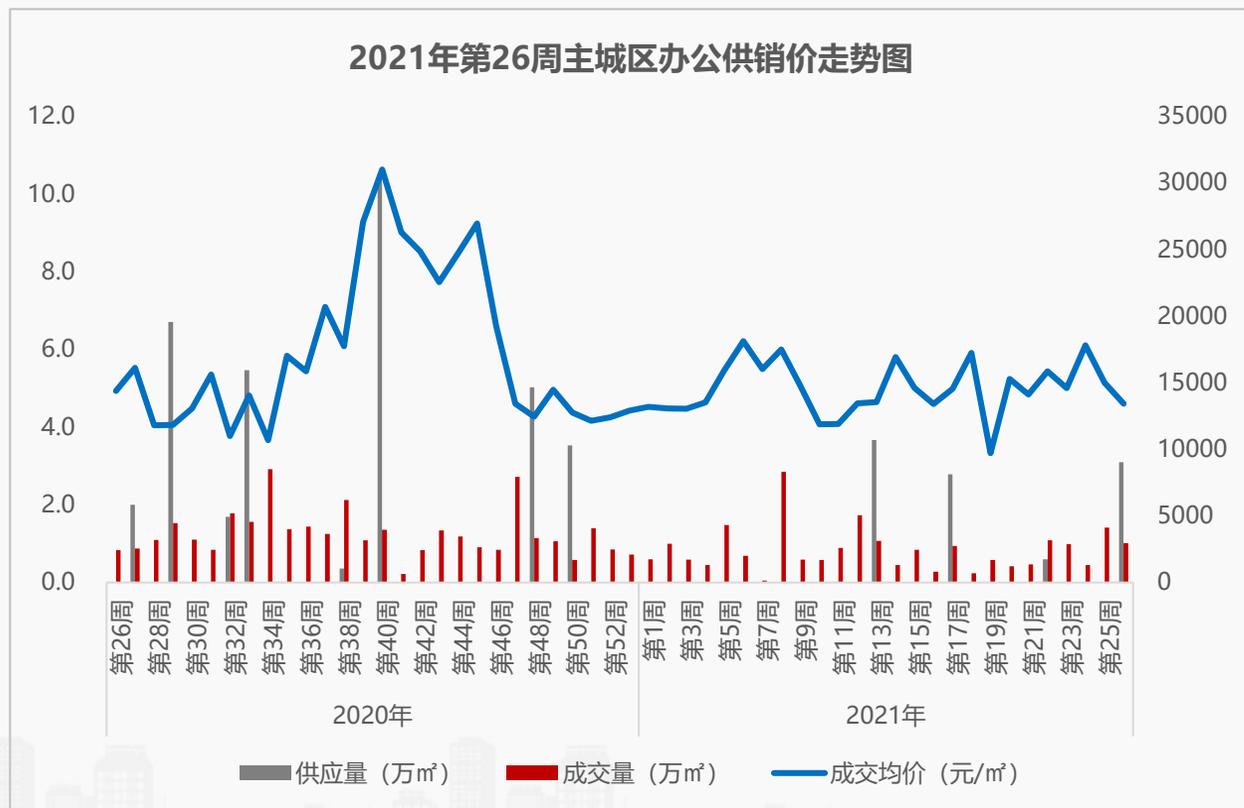


数据来源：房管局网签数据

3.2 主城/办公供销概况

◆ 本周办公供应破冰，成交量价齐跌；高新、城西、经开位居主城区成交前三

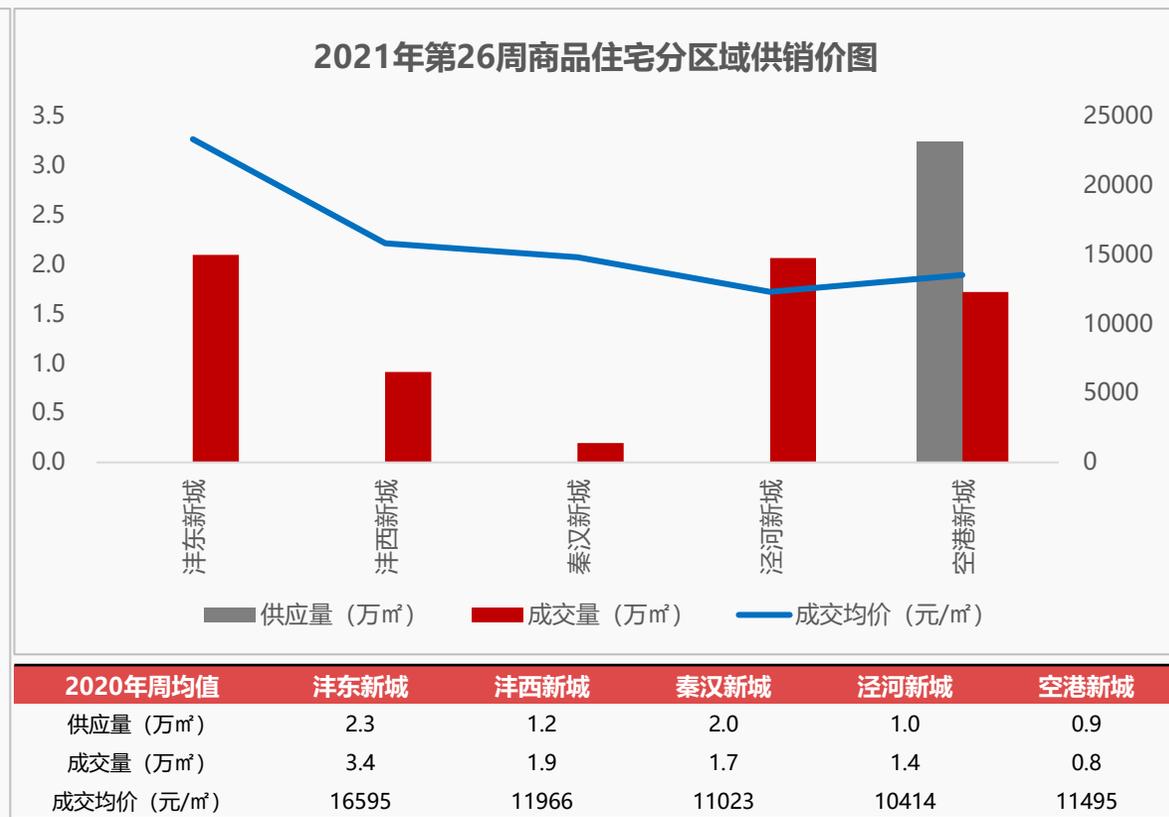
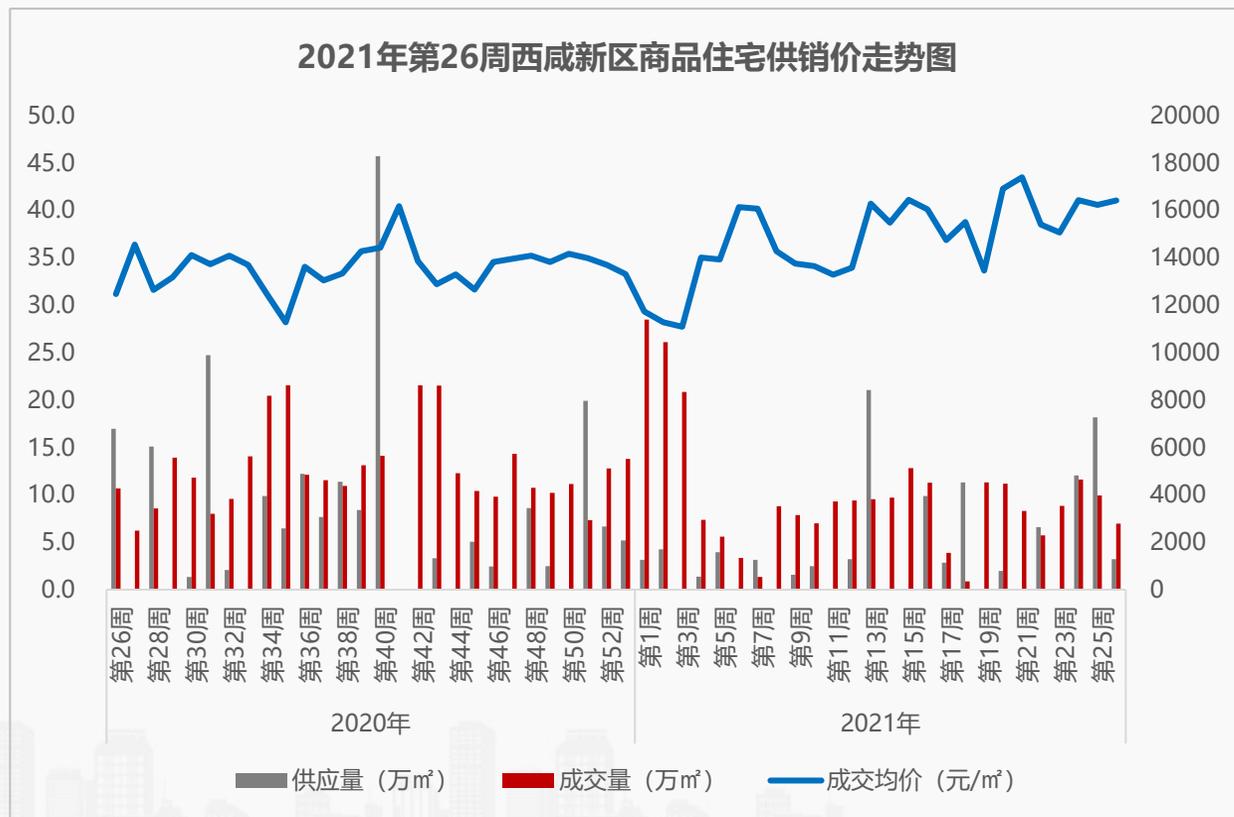
- **供应量方面**：本周主城区发放预售证项目1个，商业新增供应147套、3.1万㎡，环比——，同比——，供应主要来自浐灞的新天地金融中心；
- **成交量方面**：本周主城区办公成交量有所回落，办公网签备案47套、1万㎡，环比下降28.7%，同比上涨21%，成交集中在经开的中建璟庭、城西的新世纪大厦（新）、高新的天地源悦熙广场、融城云谷及城东的亚鸿时代广场；
- **成交价方面**：本周主城区办公成交价13440元/㎡，环比下降10.4%，同比下降6.6%。



3.3西咸/住宅供销概况

◆ 本周西咸商品住宅供应大幅回落，成交持续量跌价稳；沣东新城、泾河新城、空港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1个，商品住宅新增供应316套、3.2万㎡，环比下降82.2%，同比下降80.9%，供应主要来自空港新城的龙湖天璞；
- **成交量方面：**本周西咸新区商品住宅成交量有所回落，商品住宅网签备案542套、7万㎡，环比下降29.9%，同比下降34.7%，成交集中在空港新城的龙湖天璞、沣东新城的天地源兰樾坊、沣水云间及泾河新城的黄冈学府城、绿地智创金融谷；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价16430元/㎡，环比上涨1.2%，同比上涨31.7%。



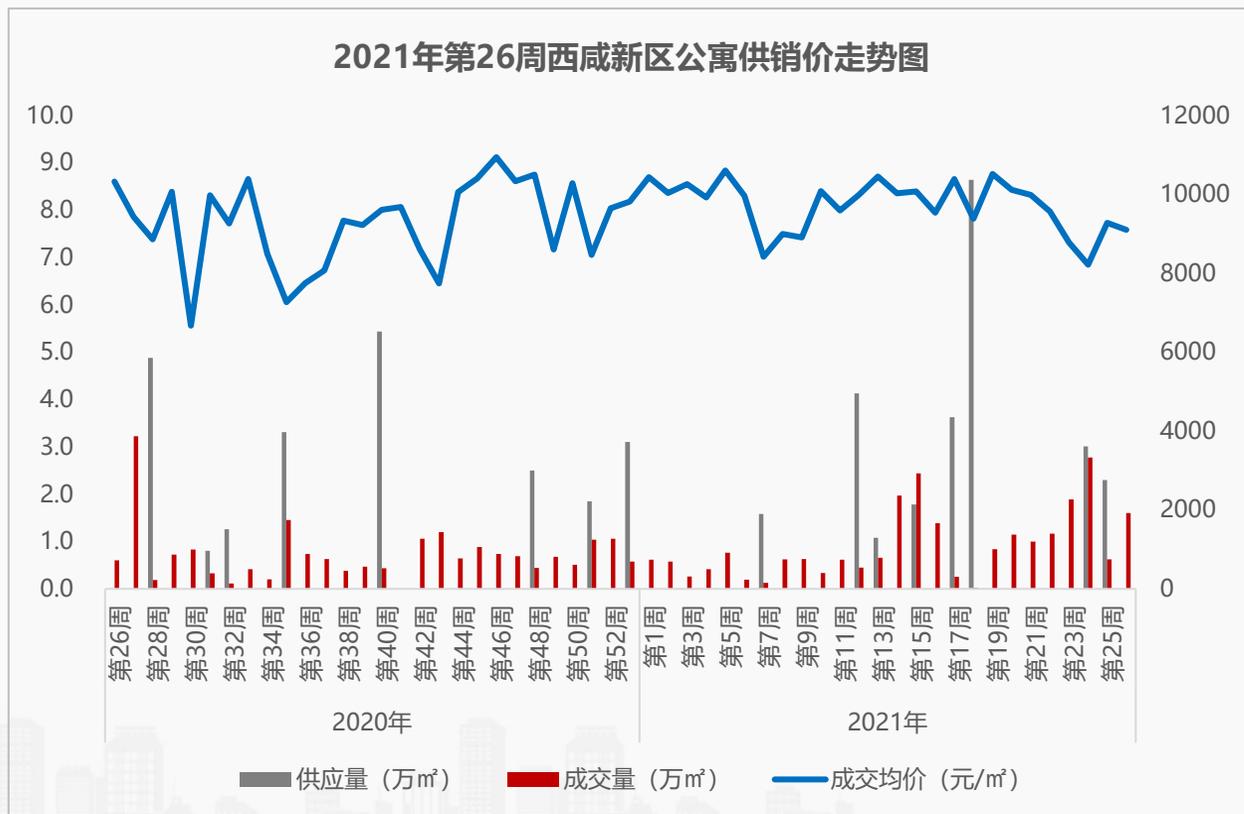
2020年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	2.3	1.2	2.0	1.0	0.9
成交量 (万㎡)	3.4	1.9	1.7	1.4	0.8
成交均价 (元/㎡)	16595	11966	11023	10414	11495

数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/公寓供销概况

◆ 本周西咸公寓无供应，成交量涨价稳；沣东新城、沣西新城、泾河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大幅上扬，公寓网签备案390套、1.6万㎡，环比上涨156.9%，同比上涨164.9%，成交集中在沣西新城的紫薇万科大都会及沣东新城的阳光城壹号、华宇东原阅境及泾河新城的华福国际及空港新城的绿地西安世界中心；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价9103元/㎡，环比下降2%，同比下降11.9%。



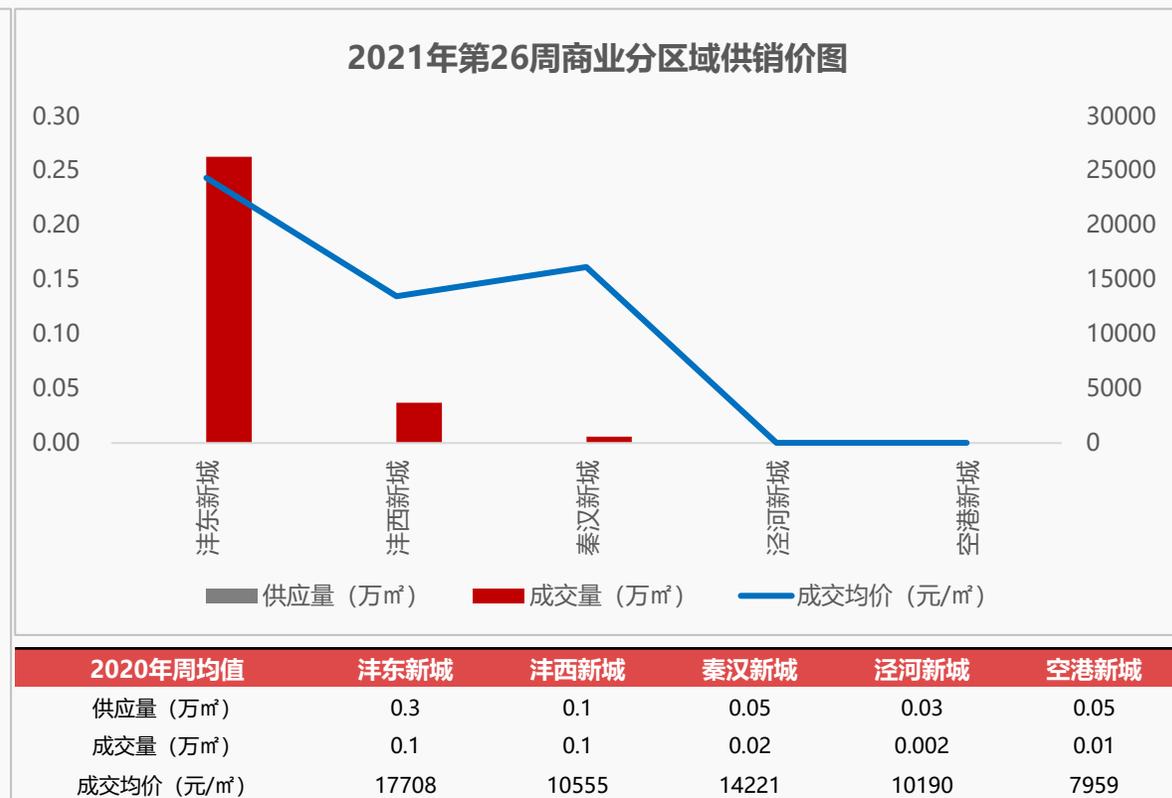
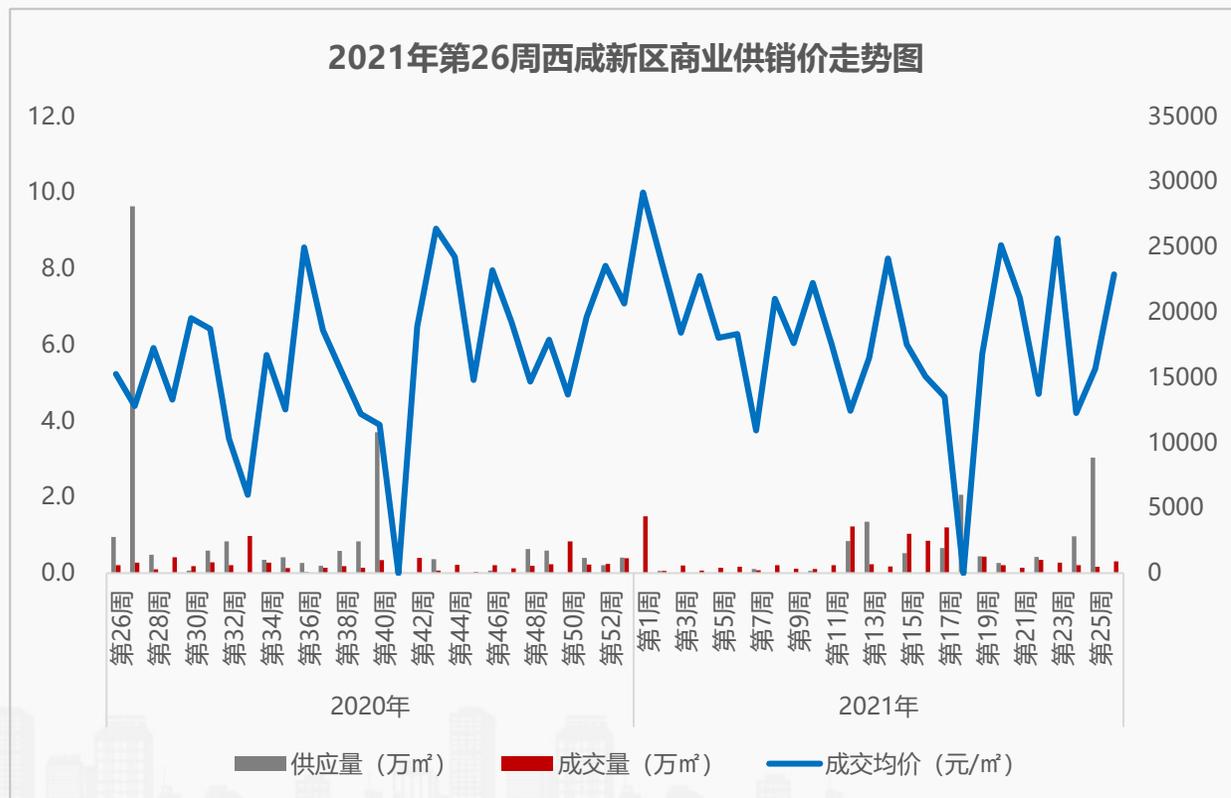
2020年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.6	0.05	0.0	0.1	0.05
成交量 (万㎡)	0.4	0.03	0.008	0.01	0.1
成交均价 (元/㎡)	9913	7592	9979	8590	6629

数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/商业供销概况

◆ 本周西咸商业无供应，成交量价齐涨；沣东新城、沣西新城、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0个，商业无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面**：本周西咸新区商业成交量大幅上扬，商业网签备案38套、0.3万㎡，环比上涨79%，同比上涨45.4%，成交集中在沣东新城的融创海逸长洲、华润置地万象域、华宇东原阅境、中南上悦城及沣西新城的紫薇万科大都会；
- **成交价方面**：本周西咸新区商业成交价22881元/㎡，环比上涨46.1%，同比上涨49.9%。



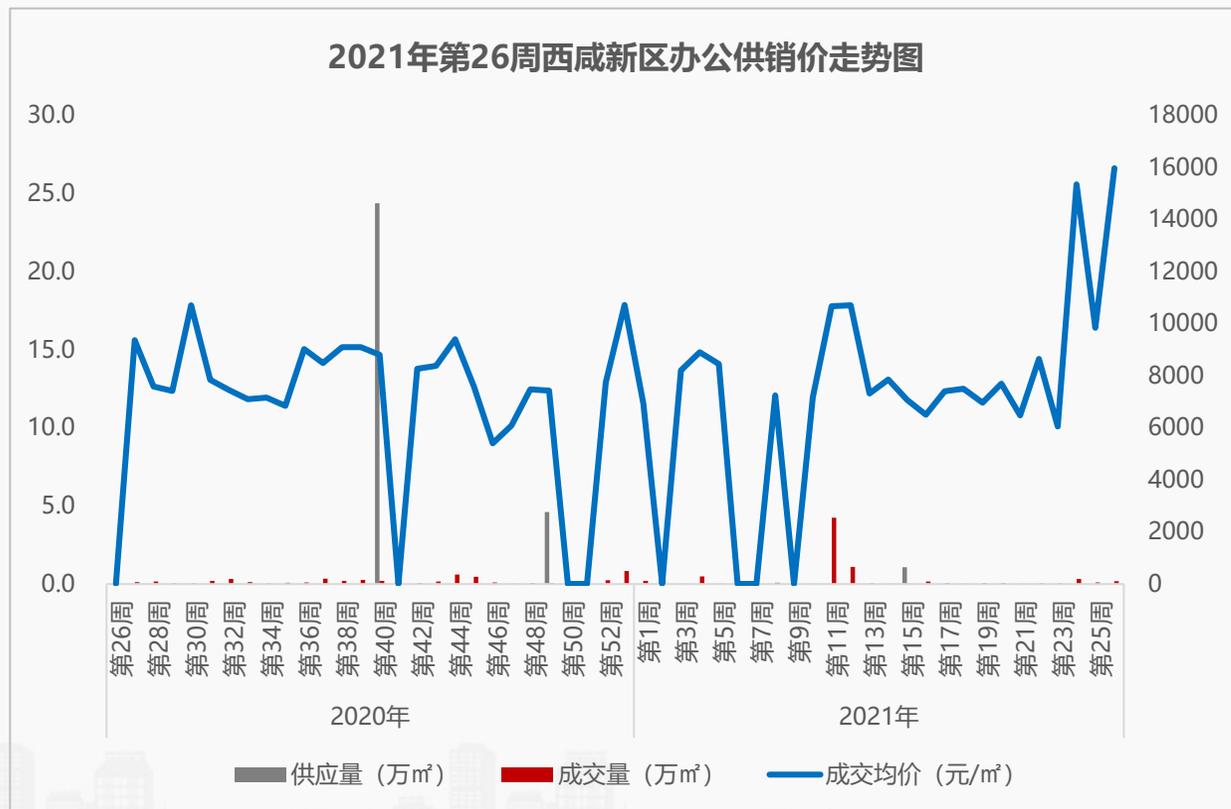
2020年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.3	0.1	0.05	0.03	0.05
成交量 (万㎡)	0.1	0.1	0.02	0.002	0.01
成交均价 (元/㎡)	17708	10555	14221	10190	7959

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11周无供应，成交量价齐涨；沣东新城、沣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上扬，办公网签备案5套、0.2万㎡，环比上涨94.4%，同比——，成交集中在沣东新城的中国国际丝路中心及沣西新城的中铁港沣国际、西部云谷；
- **成交价方面：**本周西咸新区办公成交价15985元/㎡，环比上涨62.3%，同比——。

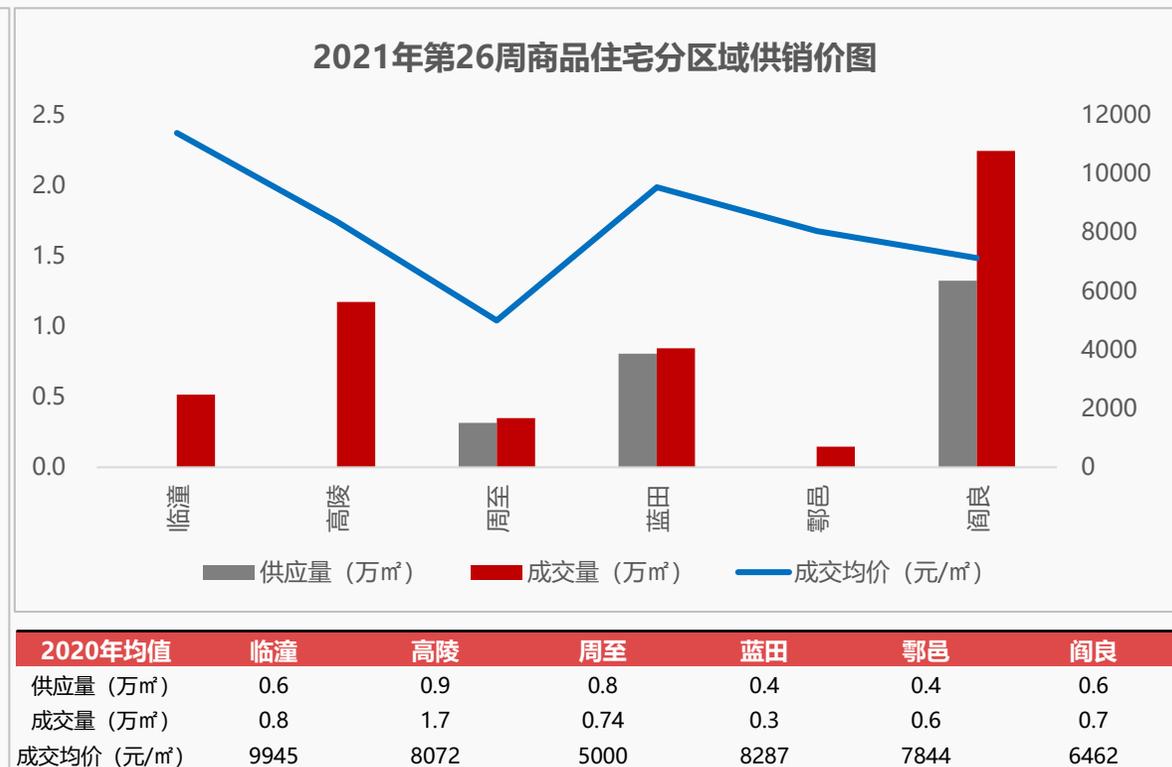
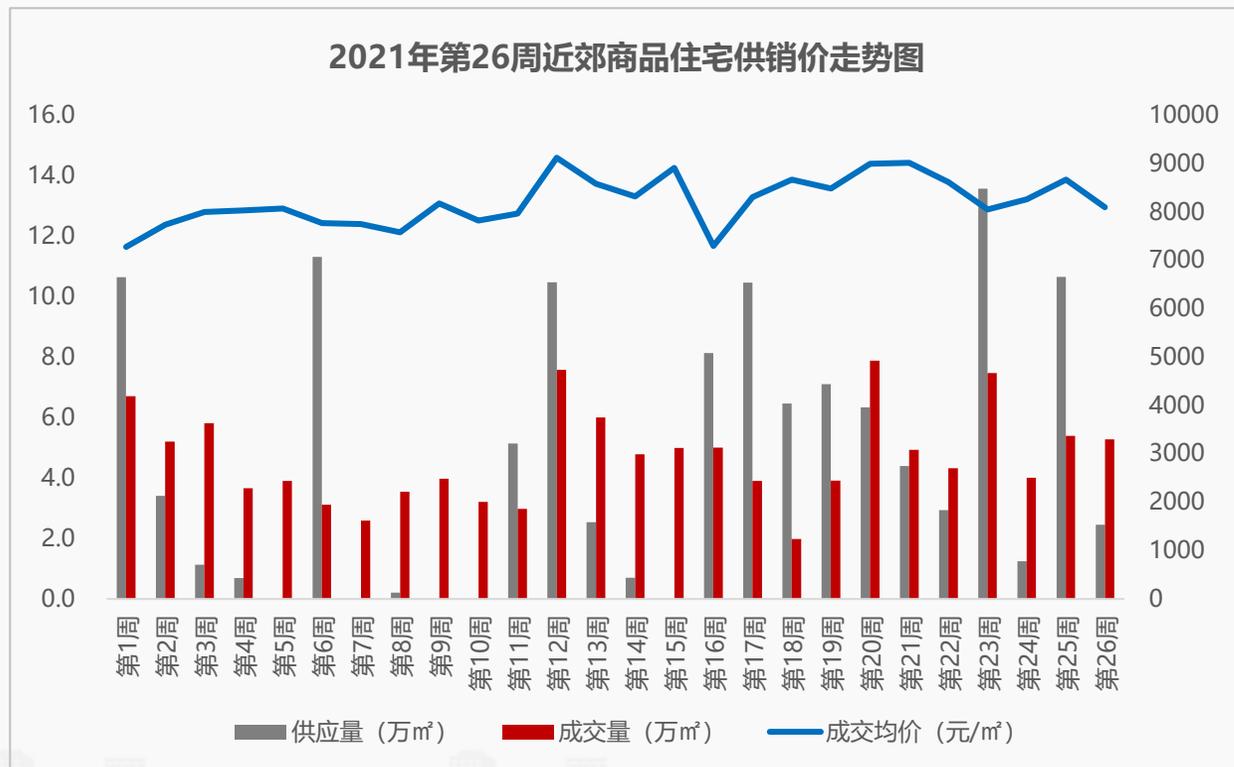


2020年均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.8	0.1	0.1	0.0	0.0
成交量 (万㎡)	0.1	0.1	0.002	0.0	0.0
成交均价 (元/㎡)	10456	7356	7768	—	—

3.4近郊/住宅供销概况

◆ 本周近郊商品住宅供销价齐回落；阎良、高陵、蓝田位居近郊成交前三

- **供应量方面：**本周近郊发放预售证项目3个，商品住宅新增供应192套、2.4万㎡，环比下降77%，同比——，供应主要来自蓝田的盛兴家苑、阎良的碧桂园翡翠天境、周至的南官府；
- **成交量方面：**本周近郊商品住宅成交量小幅回落，商品住宅网签备案444套、5.3万㎡，环比下降2.2%，同比——；
- **成交价方面：**本周近郊商品住宅成交价8099元/㎡，环比下降6.6%，同比——。



2020年均值	临潼	高陵	周至	蓝田	鄠邑	阎良
供应量 (万㎡)	0.6	0.9	0.8	0.4	0.4	0.6
成交量 (万㎡)	0.8	1.7	0.74	0.3	0.6	0.7
成交均价 (元/㎡)	9945	8072	5000	8287	7844	6462

3.5 商品房销售排行

第26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	招商城市主场	621700955	44476.75	416	13978	精装高层 精装小高层
2	绿地国港新里城	587177595	40116.23	380	14637	精装高层
3	融创·望江府	541899042	34654.19	203	15637	精装小高层
4	金科博翠天宸	375872376	30515.93	257	12317	精装高层
5	金地·玖峯汇	373399400	27911.59	229	13378	精装小高层

第26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	保利天悦	412160146	17301.14	93	23823	精装叠拼
2	天地源·兰樾坊	37266807	1183.1	6	31499	毛坯叠拼
3	碧桂园·文景府	26160391	1105	6	23675	毛坯叠拼
4	荣德·荣泽公馆	19644457	846.67	4	23202	毛坯叠拼
5	中梁壹号院	11416064	705.24	4	16187	毛坯叠拼

第26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	海亮·新英里	22496657	2173.59	1	10350
2	万象湾	20000000	1477.02	12	13541
3	西安华南城	14894932	1447.22	13	10292
4	保利天悦	45667458	1391.2	25	32826
5	金辉世界城	17990694	1385.73	6	12983

第26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	中海·曲江大城	170496887	8581.52	57	19868	毛坯
2	沔水云间	157119340	5609	30	28012	精装
3	御笔城市广场	41851356	3219.24	27	13000	毛坯
4	金地·玖峯汇	43818076	2870.6	20	15264	精装
5	华宇·锦绣长安	39247175	1651.22	12	23769	精装

第26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	紫薇·万科大都会	29923454	3311.94	87	9035	精装平层
2	阳光城壹号	27944689	3203.52	90	8723	毛坯平层
3	曲江·雁南寓	38034583	2696.71	66	14104	精装平层
4	绿地西安世界中心	22227226	2519.9	58	8821	精装平层
5	华福国际	20010419	2257.25	50	8865	精装平层

第26周办公销售面积排行

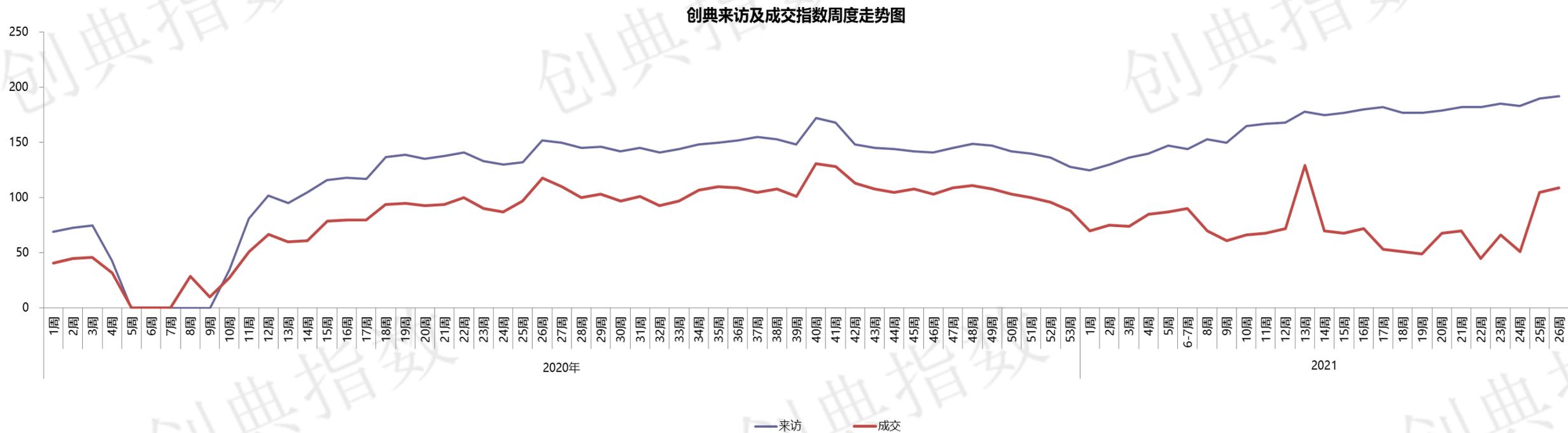
排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)
1	中建璟庭	25400713	1828.71	6	13890
2	新世纪大厦(新)	15256000	1535.12	1	9938
3	中国国际丝路中心	24994817	1407.25	3	17761
4	天地源·悦熙广场	12847409	840.41	2	15287
5	融城云谷	12626482	826.93	3	15269

PART 04 创典监测

- 创典指数
- 项目登记
- 开盘监测



◆ 楼市供应逐步放量，吸引到访、成交快速走高；创典来访指数192，环比上涨1%，成交指数109，环比上涨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价格公示

◆ 第26周西安长安区、航天城、高新区、浐灞生态区住建部门发布商品住房价格信息，公示13盘7992套房源，均价20135元/㎡，其中翠景台、高新天谷雅舍、新希望锦麟天玺、绿城紫薇公馆、高新云锦、隆基泰和云玺领峯、中海寰宇天下均为首次价格公示



序号	城区	项目	楼栋	业态	面积段	总套数	装修情况	公示均价 (元/㎡)	涨幅原因
1	长安	翠景台	10#,11#,12#,16#	高层	106-137	860	毛坯	14430	首次价格公示
			17#	小高层	139-168	34	毛坯	15935	
2	航天城	融创揽月府	1#,2#,5-7#,9-14#	叠拼	198-272	162	精装	28593	首次公示DK2产品,且首次公示小高层、叠拼产品
			3#,4#,8#	小高层	154-175	161	精装	18179	
3	高新	高新天谷雅舍	10-12#,15-20#	大平层	166-321	720	精装	27479	首次价格公示
4	高新	新希望锦麟天玺	4#,5#,7#	高层	127-138	297	精装	23693	首次价格公示
			10#,12#,13#	大平层	163-201	230	精装	27283	
5	航天城	鑫苑府	1#,5-11#	高层	105-227	778	精装	17738	上涨8% (市场普涨)
			12#,14#	洋房	233-362	48	精装	20391	持平
6	航天城	绿城紫薇公馆	1-10#	洋房	147-275	263	毛坯	17471	首次价格公示
			11-15#	高层	122-177	563	毛坯	14169	
7	浐灞	万科金域东郡	24#,25#	高层	57-113	730	毛坯	12414	上涨17% (时隔3年半,且产品不对标)
8	高新	天地源云水天境	13#,15#	高层	142-192	154	精装	21260	首次价格公示
9	高新	金泰新理城	1#,2#	高层	153-178	224	毛坯	18500	上涨50% (时隔3年,且此次为3.3期产品)
10	高新	高新云锦	1#,8#	洋房	133-171	72	毛坯	19311	首次价格公示
			2#,3#,10#	高层	92-141	650	毛坯	17817	首次价格公示
11	高新	隆基泰和云玺领峯	1#,5#,6#,8#,9#	高层	117-298	439	精装	25185	首次价格公示
			2#,3#,7#	洋房	167-196	56	精装	29081	
12	高新	中海寰宇天下	1#,2#	高层	102-235	267	精装	19000	首次价格公示
			3-14#	小高层	105-286	998	精装	20023	
13	高新	紫薇国际生态城	5#,6#	洋房	124-150	126	毛坯	16726	基本持平
			9#,13#,17#,19#,26#	平墅	151-187	100	毛坯	21980	下降4% (楼位差异)
			12#,14-16#,18#	叠拼	211-236	60	毛坯	26444	下降4% (楼位差异)
合计						7992	—	20135	—

4.3项目登记

◆ 本周西安共3个项目开启线上登记，合计供应877套，登记人数共4574个，其中碧桂园香湖湾1号于7月2日自行开盘，远洋御山水于7月5日公证摇号，新希望锦麟天玺摇号时间待定



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/㎡)
6.26-6.28	1	浐灞	远洋御山水	7#	374	133	32	24%	洋房13870
6.26-6.28	2	浐灞	碧桂园香湖湾1号	36#,47#,48#	399	72	276	442%	高层19335
				49#			42		大平层22629
7.1-7.3	3	高新	新希望锦麟天玺	4#,5#,7#	3801	2953	297	14%	高层23693
				10#,12#,13#			230		大平层27283
合计					4574	3158	877	28%	—

4.4开盘监测

◆ 本周西安合计11个项目12批次开盘，整体推货3285套，去化量3017套，去化率92%，其中融创望江府、融创时代奥城、中海曲江大城、红星天铂、合悦华府、东原印未央、碧桂园国湖去化率均为100%



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/㎡)	装修情况
1	摇号开盘	6.29	融创望江府	港务区	6#,8#,10#,11#,14#	小高层	三室,四室	7764	6867	3%	223	223	100%	15632	精装
2	摇号开盘	6.29	融创时代奥城	港务区	2#	高层	两室,三室	3717	2571	5%	132	132	100%	13382	精装
3	摇号开盘	6.30	中海曲江大城	曲江	8#,9#,15#	洋房	两室,三室,跃层	17938	16895	1%	150	150	100%	19540	毛坯
					13#	叠拼	跃层				12	12	100%	25947	毛坯
4	摇号开盘	6.30	红星天铂	城东	3#	大平层	两室,三室,四室	2356	2180	13%	54	54	100%	21230	精装
					5#	高层	四室				219	219	100%	18960	精装
5	摇号开盘	6.30	融创时代奥城	港务区	1#,5#,6#,7#,8#,10#	高层	两室,三室,四室	7312	6590	9%	590	587	99%	15333	精装
6	摇号开盘	7.2	合悦华府	经开	12#,13#	高层	三室,四室	1072	686	54%	262	262	100%	11906	毛坯
					20#,22#	小高层	三室,四室				110	110	100%	12930	毛坯
7	自行开盘	6.29	东原印未央	浐灞	11#,12#,13#	叠拼	跃层	32	8	750%	60	60	100%	22880	精装
8	自行开盘	6.29	龙湖天璞	空港新城	1#,2#,3#,5#,6#	小高层	三室	—	—	—	316	283	90%	14200	精装
9	自行开盘	6.30	碧桂园国湖	沣东	31#,36#,38#,41#	高层	三室,四室,五室	436	271	101%	275	275	100%	21075	精装
10	自行开盘	6.30	中南上悦城	沣东	5#,6#	小高层	三室	348	67	567%	266	150	56%	20000	精装
					7#,9#,10#	洋房	四室				114	30	26%	23000	精装
11	自行开盘	6.3	绿地国港新里城	港务区	1#,11#	高层	三室	410	173	106%	184	166	90%	14448	精装
12	自行开盘	7.2	碧桂园香海湾1号	浐灞	36#,47#,48#	高层	三室,四室	399	72	442%	276	276	100%	19335	精装
					49#	大平层	五室				42	28	67%	22629	精装
合计								41784	36380	9%	3285	3017	92%	—	—

80%-100%

60%-80%

40%-60%

0%-40%

【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。