

2021年1月西安房地产市场信息报告

伙 伴 服 务 · 专 业 解 决

目 录

CONTENTS

Part 01 宏观背景

Part 03 新房市场

Part 02 土地市场

Part 04 房企表现

本月市场概括：

宏观经济环境：

- 2020年全国GDP突破百万亿，增速转正为2.3%，三驾马车持续恢复，经济运行好于预期；2020年西安GDP总量突破万亿，同比增速5.2%，分别高出全国、陕西增速2.9%、3%，其中固定资产投资增速持续高位运行，进出口总额增速相对温和，社会消费品同比降幅持续收窄，整体经济发展相对良性；
- 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。

宏观政策环境：

- 本月各地楼市调控持续加码，福建南平发布限价新政，旨在稳定楼市预期；郑州出台限土地价格变动幅度+土地出让熔断机制，确保楼市平稳发展；南京提高人才置业门槛，打击投资、投机购房行为；上海防范假离婚、提升增值税免征年限、增加土地供应，推动楼市平稳健康运行；深圳打击违规购房行为，净化房企销售环境；杭州升级限购、限售、税费等政策，降低市场热度；
- 西安发布新版房屋征收有关税收政策的通知，2月起免征个税，符合标准契税亦可减免，有助于保障被征收人合法权益，推动城镇房屋拆迁进度。

西安土地市场：

- 本月经营性用地市场供销双降，土地价格环比涨幅显著，市场仍为供不应求，出让经营性用地4宗，供应面积236.7亩，环比下降70.9%，同比下降80.9%；成交经营性用地8宗，成交面积795亩，环比下降76.7%，同比下降56.9%，计容建面125.9万㎡，环比下降81.2；1月经营性用地平均亩单价532万元/亩，环比上涨119%，同比下降30.3%，平均楼面价为3358元/㎡，环比上涨170.9，同比下降15.4%，整体溢价率57%；

西安新房市场：

- 本月商品房供应环比降幅扩大、成交环比由涨转降，市场供不应求格局加剧。其中普通住宅供应量66.3万㎡，环比下降23.7%，同比上涨10.9%；成交量139.5万㎡，环比下降20.5%，同比上涨56.3%；成交均价12970元/㎡，环比下降13.9%，同比下降0.9%。从微观市场来看，本月开盘项目15个，整体推货量、成交量持续大幅下降，平均去化率上涨至86%；

房企业绩表现：2021年1月前十房企总销额同比上涨80%，交大科技创新港、绿城中国、金辉集团位居全市销售排行榜前三位。



Part 01

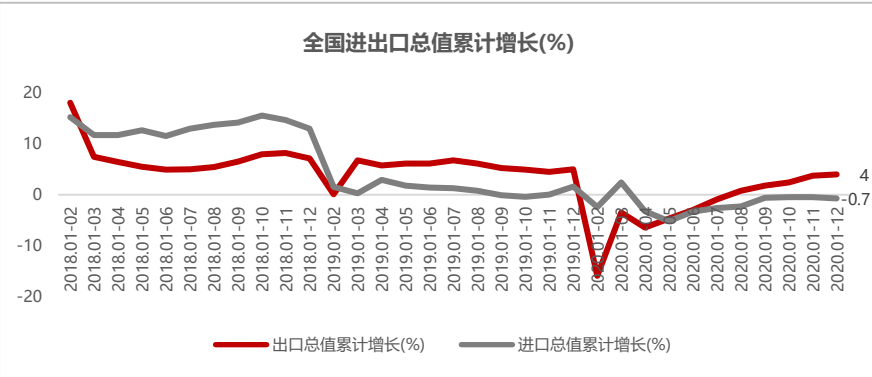
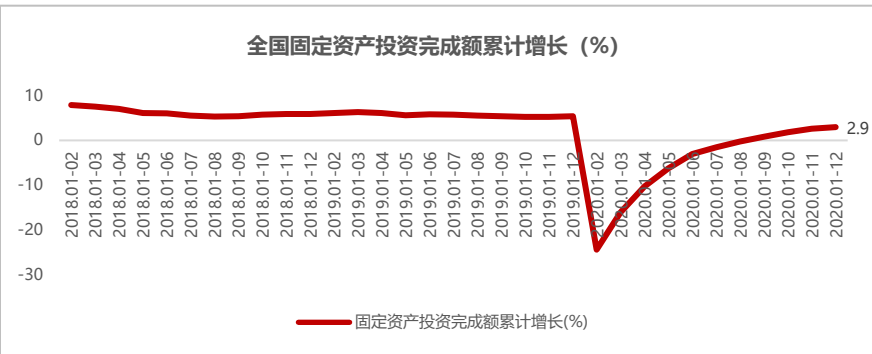
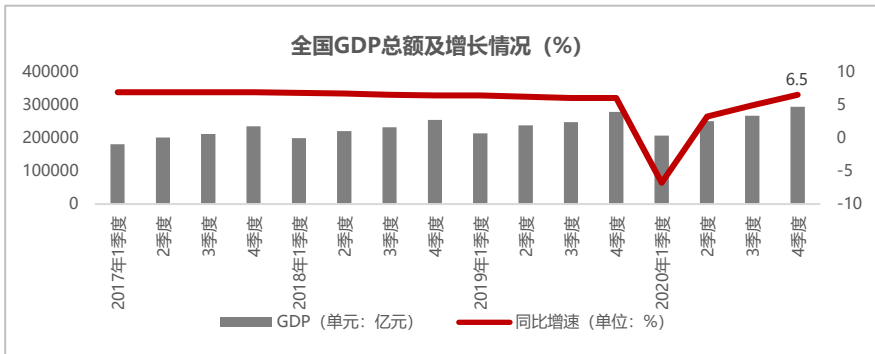
宏观背景

- 经济环境
- 政策环境
- 城市发展



宏观背景/经济环境

4季度全国GDP增速涨至6.5%，经济运行好于预期，全年突破百万亿，增速转正为2.3%，三驾马车持续恢复；然而受国际不确定因素增多、国内疫情反弹等影响，2021年经济运行压力有增无减

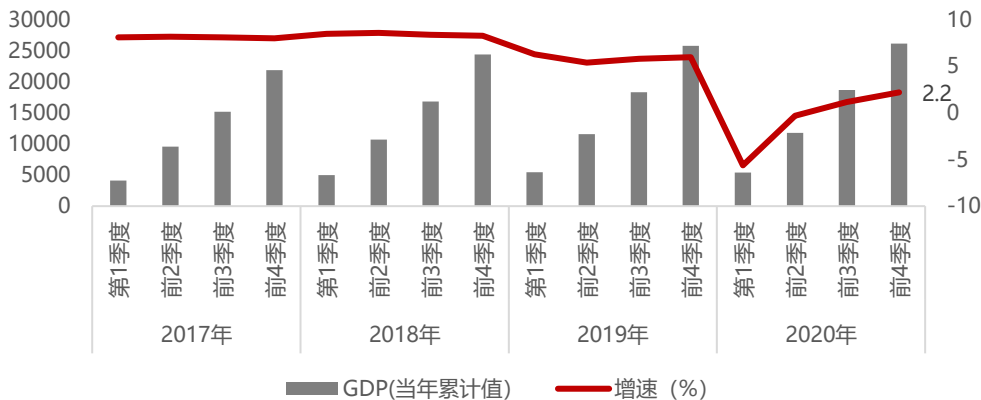


数据来源：国家统计局

宏观背景/经济环境

2020年陕西GDP总量2.6万亿，同比增速2.2%，相比全国增速下降0.1%，经济持续稳定恢复；西安经济总量、同比增速均居全省之首，而商洛、杨凌、安康同比下滑幅度较大

陕西GDP总量及增速情况 (%)



2020年陕西省各市（区）GDP及相关指标增速

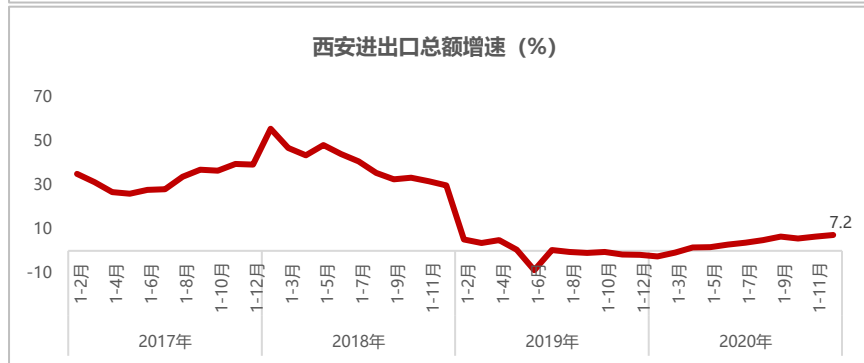
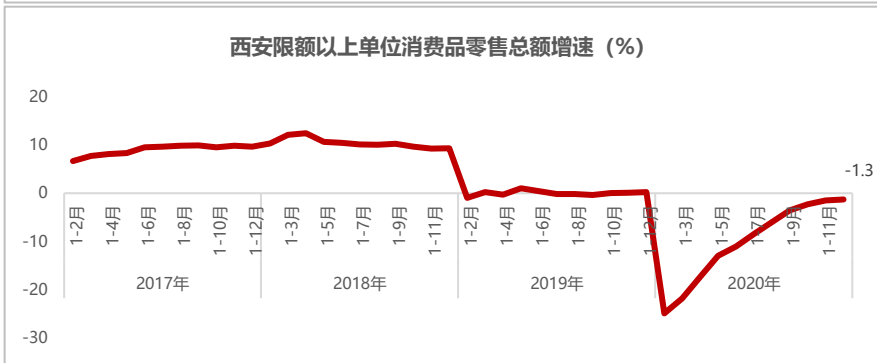
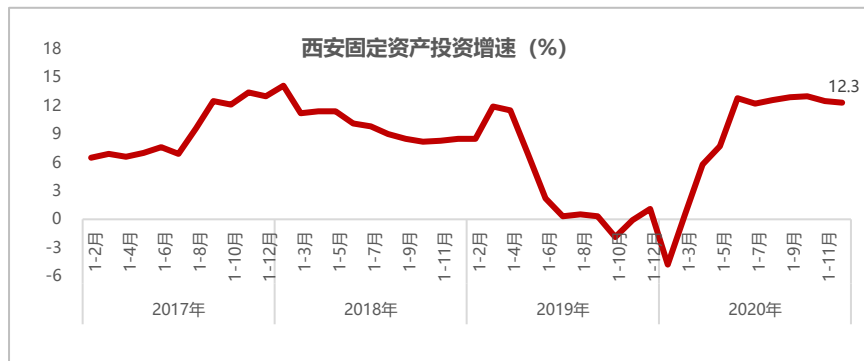
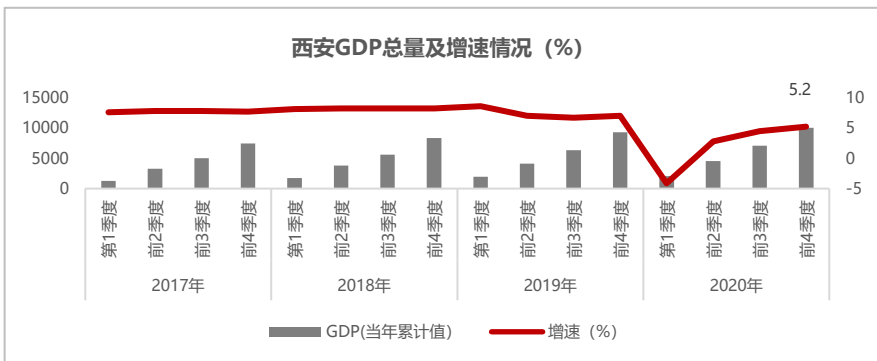
排名	城市	2020年GDP (单位: 亿元)	2019年GDP (单位: 亿元)	2020年GDP 同比增速	2019年GDP 同比增速
—	陕西省	26181.86	18319.64	2.20%	5.80%
1	西安	10020.39	6372.92	5.20%	6.70%
2	榆林	4089.66	3042.04	4.50%	5.80%
3	宝鸡	2276.95	1613.45	3.30%	2.50%
4	咸阳	2204.81	1538.96	0.10%	1.80%
5	渭南	1866.27	1311.69	0.20%	4.70%
6	延安	1601.48	1201.35	-0.80%	7.80%
7	汉中	1593.4	1111.13	0.90%	7.50%
8	安康	1088.78	905.29	-9.20%	8.90%
9	商洛	739.46	616.86	-11.20%	4.30%
10	铜川	381.75	255.4	5.00%	7.30%
11	杨凌	151.71	106.85	-10.90%	4.10%

2020年，陕西GDP总值**26181.86亿元**，同比上涨2.2%，增幅相比前3季度增加1个百分点。**重要指标均持续走强**，其中固定资产投资同比上涨4.1%，增幅相比前3季度增加0.2个百分点，其中房地产开发投资同比上涨12.8%，下半年增速均为双位数；社会消费品零售额同比下降5.9%，降幅相比3季度收窄3.4%；进出口总额同比上涨7.3%，增幅相比前3季度增加0.1个百分点。

(数据来源：陕西及各市统计局)

宏观背景/经济环境

2020年西安GDP总量突破万亿，同比增速5.2%，高出全国增速2.9%，其中固定资产投资增速持续高位运行，进出口总额增速相对温和，社会消费品同比降幅持续收窄，整体经济发展相对良性



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。
- 审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。

便利个人经常项目下人民币跨境收付

- 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。

宏观背景/政策环境

本月各地楼市调控持续加码，福建南平发布限价新政，旨在稳定楼市预期；郑州出台限土地价格变动幅度+土地出让熔断机制，确保楼市平稳发展；南京提高人才置业门槛，打击投资、投机购房行为；上海防范假离婚、提升增值税免征年限、增加土地供应，推动楼市平稳健康运行；深圳打击违规购房行为，净化房企销售环境；杭州升级限购、限售、税费等政策，降低市场热度

■ 土地：

建立土地供应动态调控模型，为地价决策提供参考依据，实现房地产市场销售价格与土地价格相挂钩，确保全市年度住宅用地价格变化幅度控制在5%以内；

同时，分类适配土地竞买规则，对住宅用地采取“限地价、竞自持”方式出让或熔断后摇号确定竞得人，报（竞）价首次达到出让起始价的120%~130%时熔断。

南平

郑州

南京

上海

深圳

杭州

■ 限价：

房价上涨过快的县(市、区)，要采取限涨幅、控房价的调控措施，坚决遏制房价上涨态势。延平区、建阳区(含武夷新区)新开盘项目申请预售报备均价不得超过可比楼盘(区位相近、时间相近)上月成交均价的1.5%，分期开发的项目不得超过本盘上月成交均价的1%，申请预售许可间隔期原则上不少于2个月。

■ 限购：

硕士+1年及以上劳动合同，在南京缴纳6个月及以上社会保险或个人所得税，可获得人才购房资格。本科+1年及以上劳动合同，在南京市缴纳12个月及以上社会保险或个人所得税；

如发现人才在申请购房时存在弄虚作假、虚报瞒报、炒卖房号行为的，立即取消其人才购房资格，未购房的注销其《人才购房证明》，已选房或认购的收回房源，已签约的不予合同备案。同时，2年内不得申请享受人才购房政策。

■ 限购：夫妻离异的，任何一方自夫妻离异之日起3年内购买商品住房的，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算；

■ 税费：将个人对外销售住房增值税免征年限从2年提高至5年；

■ 土地：增加商品住房用地供应，特别是在郊区轨道交通站点周边、五大新城加大供应力度。

■ 限购：落户未满5年的，限购1套住房；住房赠与他人的，赠与人须满3年方可购买限购范围内住房；受赠人家庭须符合本市住房限购政策（不含遗赠）；

■ 限售：中签率小于或等于10%的，自取得不动产权证之日起5年内不得转让；以优先购买方式取得的热点商品住房，自取得不动产权证之日起5年内不得转让；

■ 税费：个人住房转让增值税征免年限由2年调整为5年；

购房人采取弄虚作假、隐瞒真实情况，或者提供虚假证明材料等方式申购商品住房。

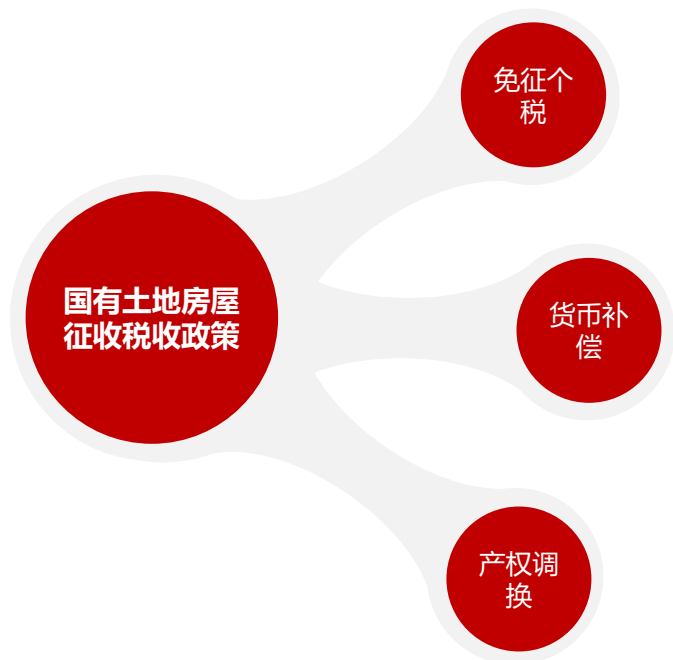
■ 停止相关人员使用我市“购房意向登记系统”以及合同网签系统三年；

■ 停止相关人员在市购买、承租保障性住房和人才住房资格三年；已在公共住房轮候名单内的，取消其轮候资格；

■ 停止相关人员在市的住房公积金贷款资格三年。

西安发布新版房屋征收有关税收政策的通知，2月起免征个税，符合标准契税亦可减免，有助于保障被征收人合法权益，推动城镇房屋拆迁进度

1月14日，西安市住建局和西安市税务局联合下发关于国有土地上房屋征收有关税收政策的通知，自2月1日起，西安房屋征收货币补偿将免征个人所得税。



对被征收人按照《西安市国有土地上房屋征收与补偿办法》规定的标准取得的征收补偿款，持已网签备案的《西安市国有土地上房屋征收与补偿协议（货币补偿）》，免征个人所得税。

对选择货币补偿的房屋被征收人重新购置房屋的，持已网签备案的《西安市国有土地上房屋征收与补偿协议（货币补偿）》，购房成交价格不超过货币补偿的，对新购房屋免征契税；购房成交价格超过货币补偿的，对差价部分按规定征收契税。

对选择产权调换的房屋被征收人，持已网签备案的《西安市国有土地上房屋征收与补偿协议（产权调换）》，不缴纳房屋产权调换差价的，对新换房屋免征契税；缴纳房屋产权调换差价的，对差价部分按规定征收契税。

西安发布居住区规划设计指导意见的通知，七大项标准规范房企开发建设，提升城市综合形象

1月11日，西安市人民政府办公厅发布《关于转发市资源规划局居住区规划设计指导意见的通知》，进一步提升城市形象和城市品质，规范城市居住区规划设计，确保居住生活环境宜居适度。

沿城市主要道路（道路红线 ≥ 40 米）、滨水等城市重点区域的第一排建筑，同一项目地块或相邻地块之间，建筑高度在54米以上的相邻成排建筑一般不超过3栋，3栋以上应进行错落设计，高差宜为较高建筑的1/5。建筑成组群布局时，避免出现高度悬殊的“高低配”和“一刀平齐”现象。

沿城市主要道路（道路红线 ≥ 40 米）、滨水等城市重点区域的住宅建筑，外立面应进行公建化设计，建筑空调机位、附属设施、电梯机房、设备用房、楼梯间等立面和屋顶建构物应进行一体化隐蔽设计；低层、多层建筑宜采用坡屋顶。

新建高层建筑临道路侧主体部分直接落地；沿城市主要道路（道路红线 ≥ 40 米）的住宅建筑，底层为商业、公共服务等公共功能时，退道路红线不少于10米，并与人行道进行一体化设计，不得设置实体围墙等影响视线通透的设施。

建筑界面

沿城市主要道路（道路红线 ≥ 40 米）、滨水等城市重点区域的第一排建筑，建筑高度在27米以上的，其通透率应大于35%；建筑布局应综合考虑日照、采光、通风、管线埋设、视觉卫生、防灾等要求，塑造舒适宜人的居住环境。

建筑高度

建筑高度 ≤ 27 米，最大连续面宽投影不应大于80米；建筑高度 > 27 米，最大连续面宽投影不应大于65米；沿城市主要道路（道路红线 ≥ 40 米）、滨水等城市重点区域的第一排建筑，单元拼接不宜超过两个，高度大于54米的，不应拼接组合。

建筑面宽

建筑立面

建筑色彩

建筑色彩应符合“黄韵银律”城市主色调，相邻同类性质建筑的主色调应选择同一色系。

街道环境

绿地环境

沿城市道路宜布置对外开放的绿地（广场）或口袋公园；单个地块面积大于4万平方米的居住区，应沿城市道路布置不小于该地块建设用地面积3%的绿地（广场）或口袋公园，且宽度不少于8米。

西安召开十三届十二次全会，提出2021年十项重点工作，涵盖生态西安建设、城市规划建设管理、重点项目建设、保障和改善民生等内容，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。

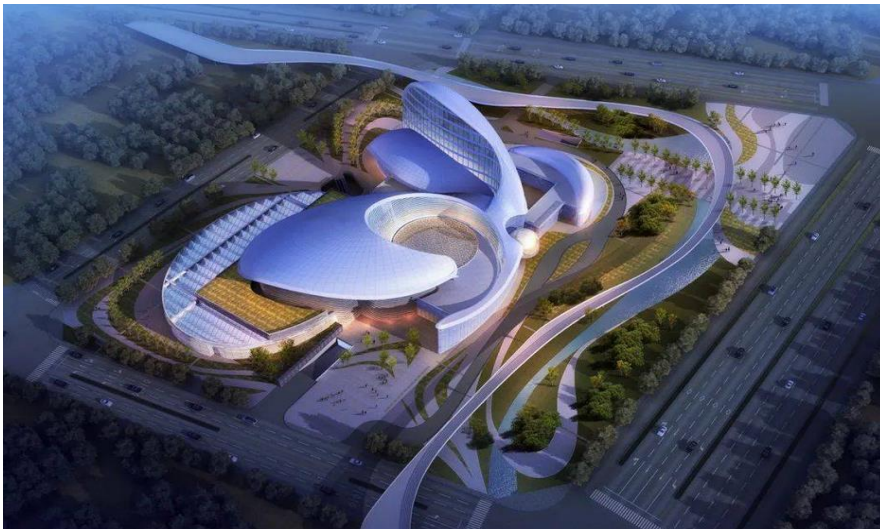
2021年十项重点工作：

- 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及隆基股份180亿项目双双签约，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；1月18日，西咸新区与隆基绿能科技股份有限公司达成合作，总投资180亿元的“年产15GW高效单晶电池及年产15GW高效光伏组件项目”正式签约落户西咸新区泾河新城。



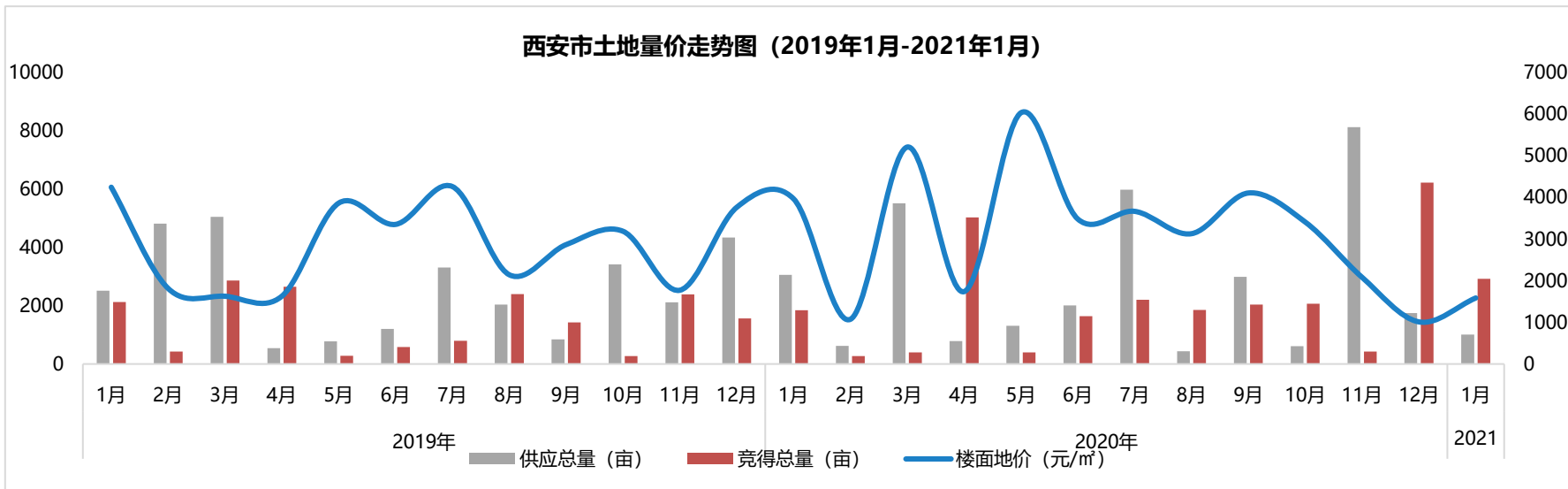


Part 02

土地市场

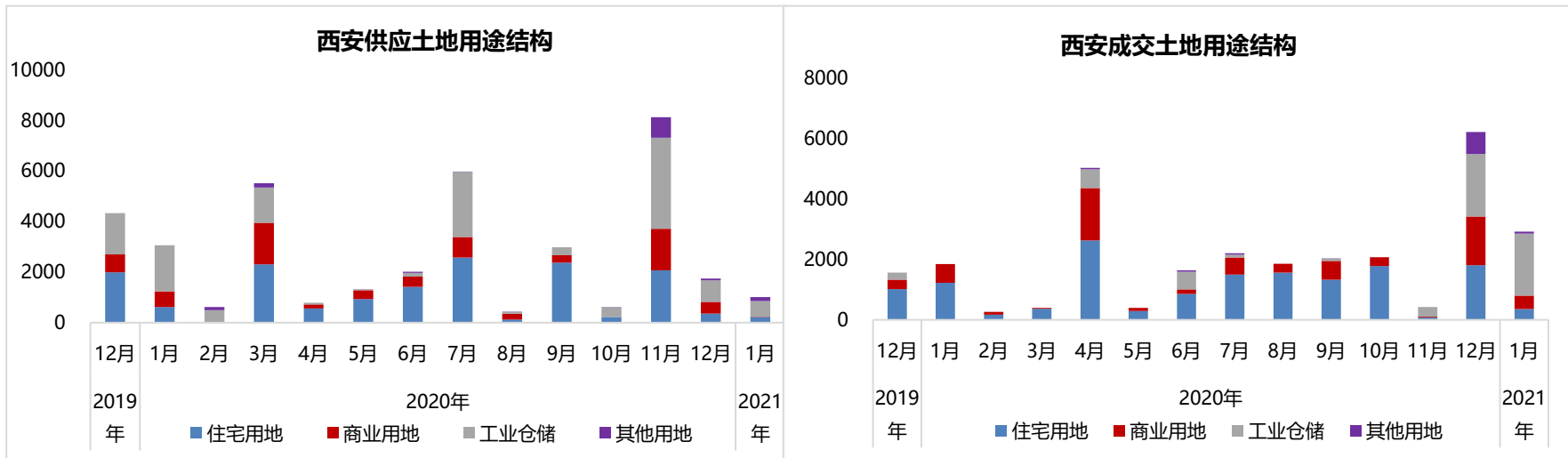
-
- 整体供求
 - 经营性用地表现
 - 房企土储排行

本月西安土地市场供不应求，价格上扬



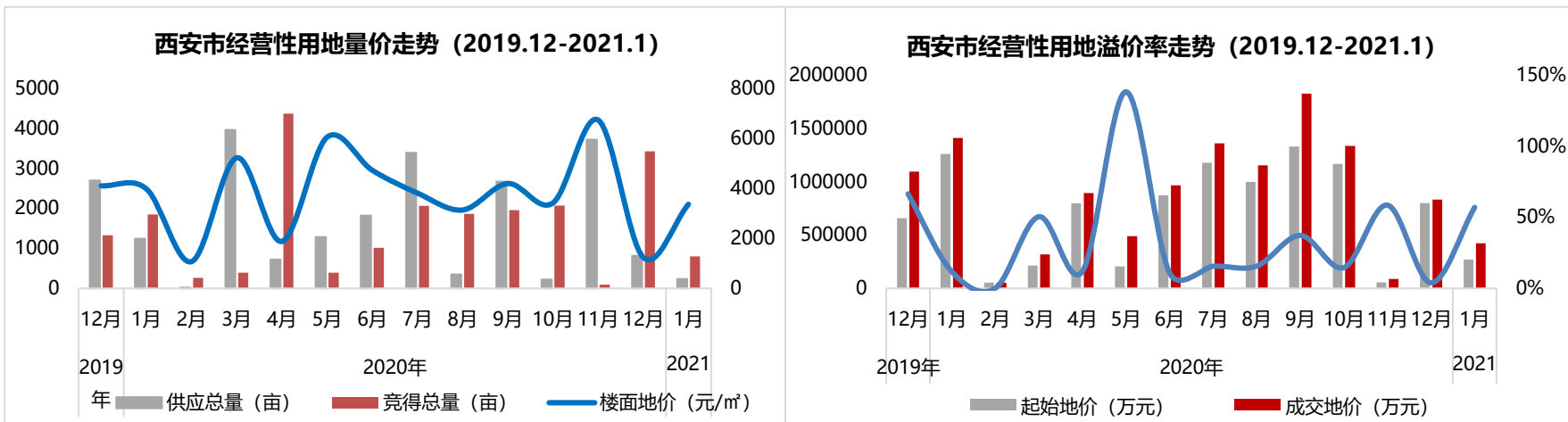
- **供应:** 2021年1月西安供应土地13宗, 供应土地面积共计1009.8亩, 环比下降42.1%, 同比下降67%;
- **成交:** 2021年1月西安成交土地30宗, 成交土地面积共计2917.4亩, 环比下降53.1%, 同比上涨58.1%;
- **价格:** 2021年1月西安土地成交金额50.8亿, 环比下降45.8%, 土地成交亩单价174万/亩, 环比上涨15.5%, 整体楼面地价1583元/㎡, 环比上涨57%, 同比下降60.1%。

本月工业仓储用地供销占比依旧较高，经营性用地供销占比下降显著



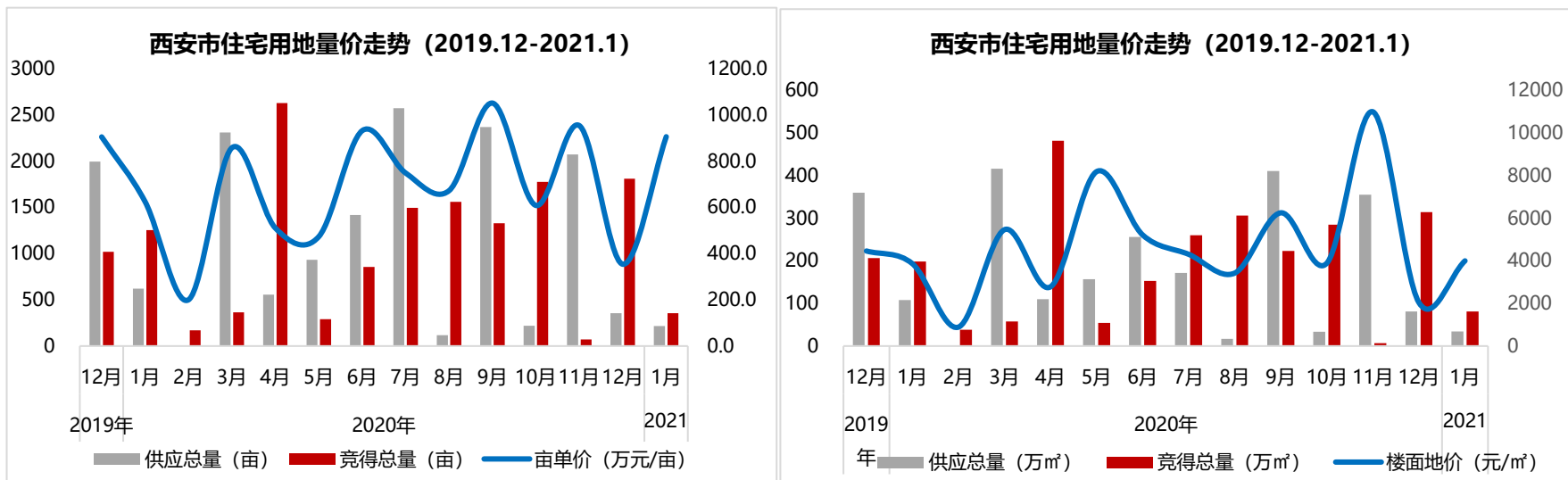
- **供应类型：**2021年1月，住宅用地供应面积216.7亩，占比21.5%，商服用地供应面积20亩，占比2%，工业仓储用地供应面积614.5亩，占比60.8%；其他用地供应面积158.6亩，占比15.7%；
- **成交类型：**2021年1月，工业仓储用地成交位居榜首，成交面积2054.9亩，占比70.4%，住宅用地成交面积355.3亩，占比12.2%，商服用地成交面积439.7亩，占比15.1%；其他用地成交面积67.5亩，占比2.3%。

经营性用地市场供销双降，整体表现供不应求，土地价格环比涨幅显著



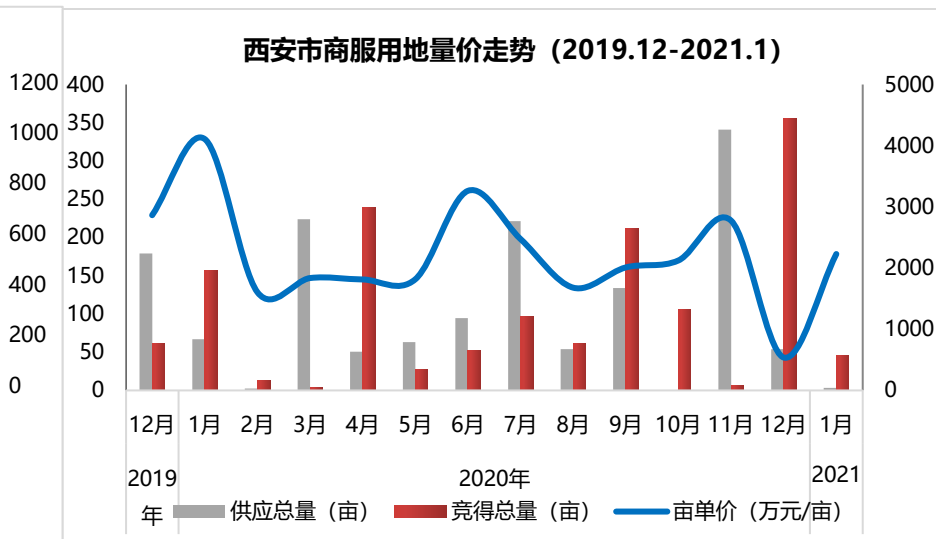
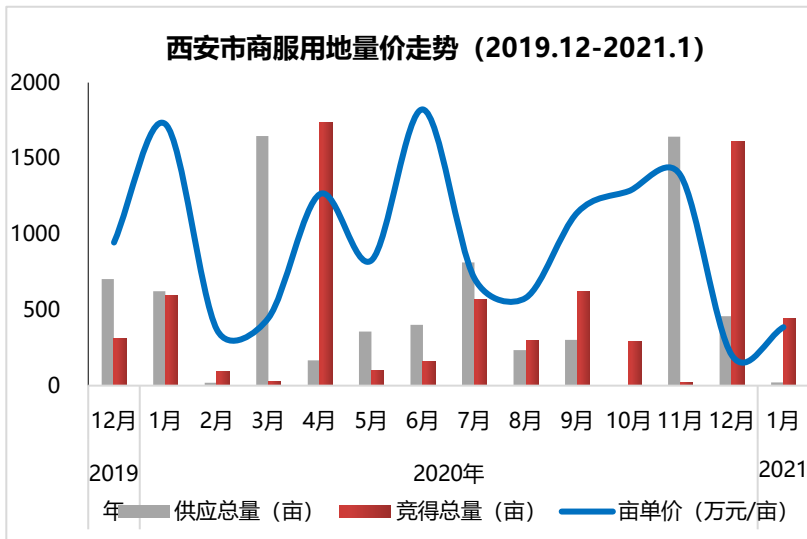
- **经营性用地供应**：2021年1月全市出让经营性用地4宗，供应面积236.7亩，环比下降70.9%，同比下降80.9%；
- **经营性用地成交**：2021年1月全市成交经营性用地8宗，成交面积795亩，环比下降76.7%，同比下降56.9%，计容建面125.9万㎡，环比下降81.2%；
- **经营性用地价格**：2021年1月经营性用地平均亩单价532万元/亩，环比上涨119%，同比下降30.3%，平均楼面价为3358元/㎡，环比上涨170.9%，同比下降15.4%，整体溢价率57%。

住宅用地市场供销下降，价格上涨



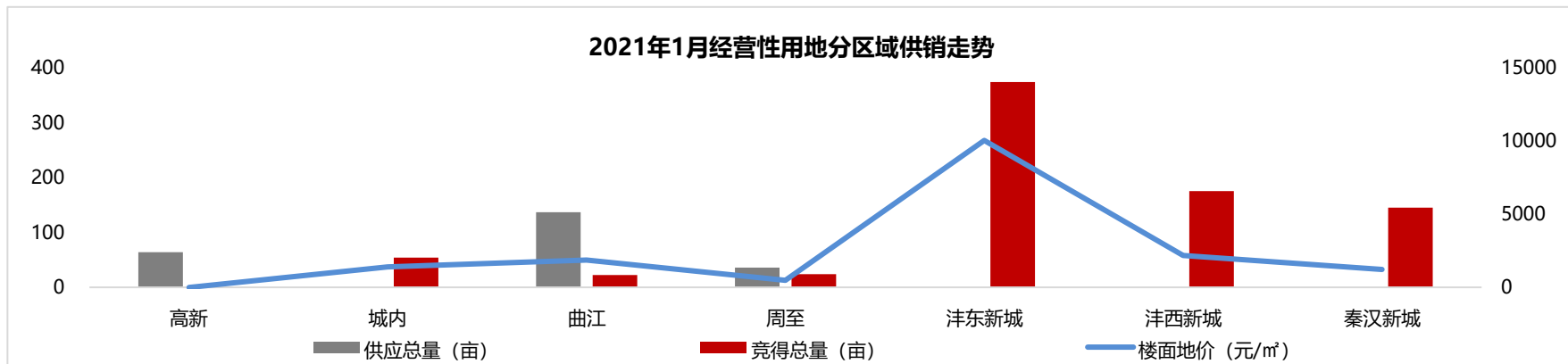
- **住宅用地供销价：**2021年1月住宅用地供应3宗，供应面积216.7亩，环比下降39%，同比下降65%；成交5宗，成交面积355.3亩，环比下降80.3%，同比下降71.6%；平均亩单价904.7万/亩，环比上涨155.8%，同比上涨45%；按最大容积率可形成建筑面积80.5万㎡，平均楼面地价3995元/㎡，环比上涨96.3%，同比上涨3.5%；

商服用地供应跌至最低点，成交量降价涨



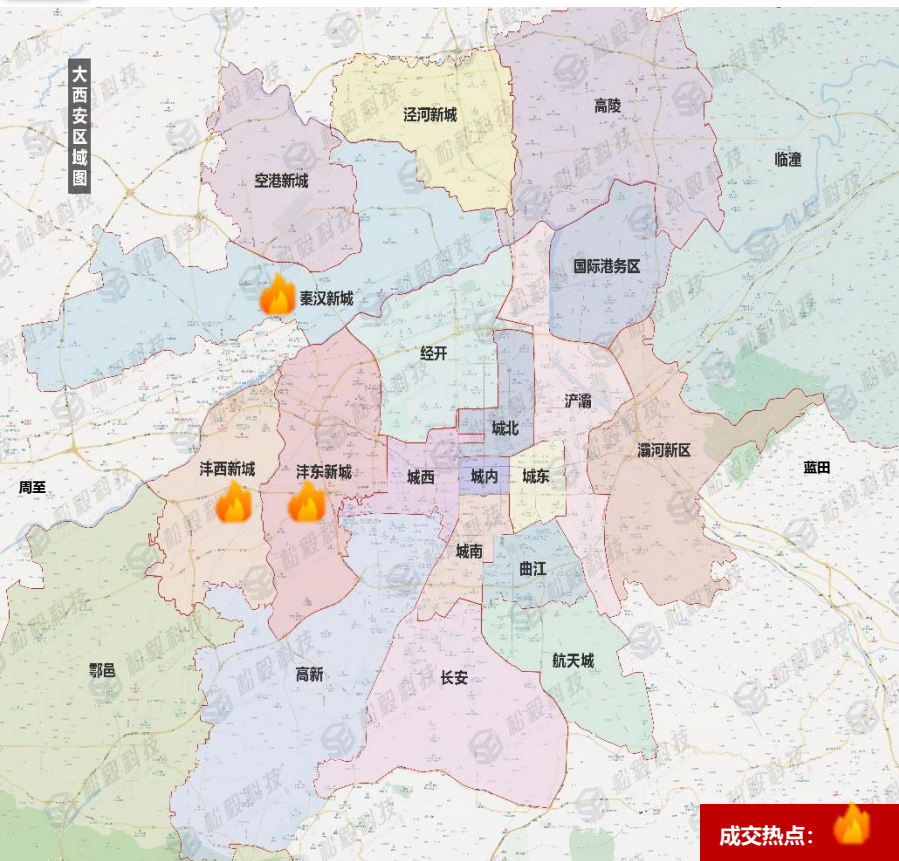
- **商服用地供销价**：2021年1月商服用地供应1宗，供应面积20亩，环比下降95.6%，同比下降96.8%；成交3宗，成交面积439.7亩，环比下降72.7%，同比下降25.9%，平均亩单价230万/亩，环比上涨94.2%，同比下降77.7%；按最大容积率可形成建筑面积45.4万 m^2 ，平均楼面地价2229元/ m^2 ，环比上涨315.2%，同比下降45.8%；

本月经营性用地供销区域收缩，外围区域市场火热



- **土地供应分区域：**本月经营性用地供应收缩，仅3区供应，供应面积236.7亩，曲江为供应之首，供应面积136.9亩；其次为高新和周至，分别供应64.1亩、35.7亩。
- **土地成交分区域：**本月经营性用地成交区域下降显著，仅6区成交，成交面积795亩，成交区域主要以西咸新区及城内、曲江和周至区域为主，本月成交之首为沣东新城，成交面积373.9亩，楼面地价10036.4元/㎡，其次为沣西新城成交175.1亩，楼面地价2168.8元/㎡，秦汉新城成交145.1亩，楼面地价1218元/㎡。值得关注的是周至1宗23.9亩的商住用地，由西安嘉兴业房地产开发有限公司以溢价5%，成交总价款2523万元摘得；热点地块为沣东1宗102亩的居住用地，由28家房企竞拍，经过88轮报价，最终由西北致美绿城置业发展有限公司以溢价279%，成交总款20.79亿元竞得。

土地市场/经营性用地表现



区域	土地供应 (亩)	土地成交 (亩)	楼面地价 (元/m ²)	历史最高地价 (元/m ²)	新房均价 (元/m ²)	房地价比
高新	64.1	0.0	0.0	15415	14685	——
城内	0	54.4	1387	9344	8396	6.1
曲江	136.9	22.5	1866	12501	13478	7.2
周至	35.7	23.9	480	653	——	——
沣东新城	0	373.9	10036	15305	16454	1.6
沣西新城	0	175.1	2169	9403	10664	4.9
秦汉新城	0	145.1	1218	5530	11240	9.2

2021年1月房企拿地排行榜

排名	房企名称	成交面积 (亩)	成交金额 (万元)	亩均价 (万/亩)	楼面地价 (元/m ²)
1	华侨城集团	272	55850	205	4399
2	陕西西咸文化旅游产业集团有限公司	175	70900	405	2169
3	西咸新区鹏翔置业有限公司	145	29458	203	1218
4	绿城中国	102	207900	2041	15305
5	陕西白云房地产开发有限公司	54	40104	738	1387
合计		749	404212	3591	—



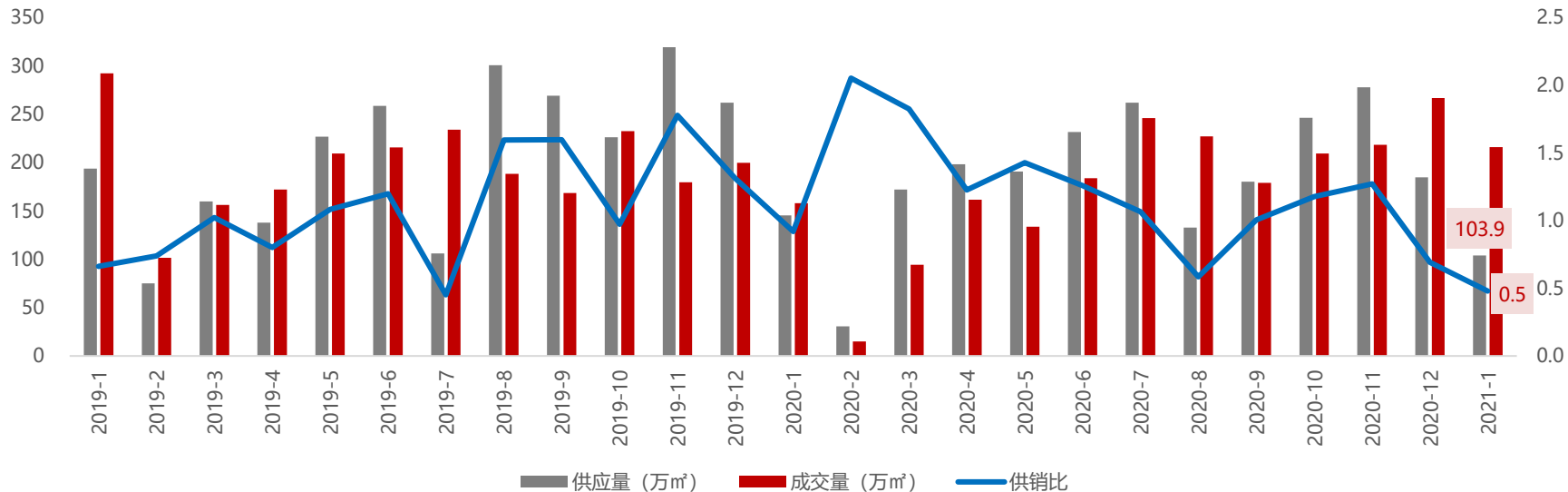
Part 03

新房市场

-
- 整体市场
 - 分物业表现
 - 创典数据

本月商品房供应环比降幅扩大、成交环比由涨转降，市场供不应求格局加剧

2019-2021年月度商品房供销走势图

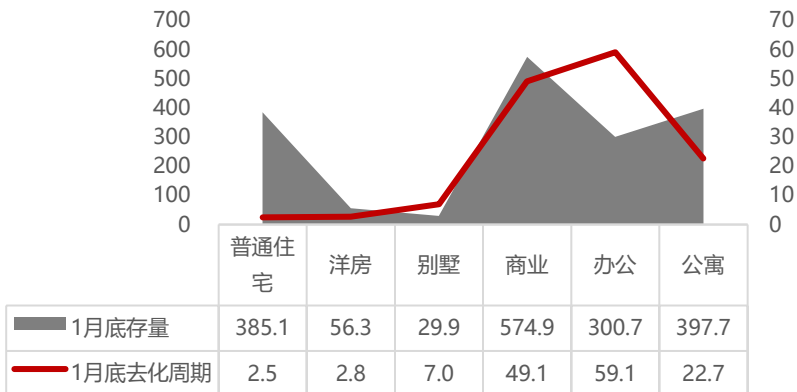


- 1月，西安商品房供应量103.9万㎡，环比下降43.8%，同比下降28.6%；成交量215.9万㎡，环比下降19.1%，同比上涨36.5%；本月商品房供销比下降至0.5，市场供不应求局面加剧。

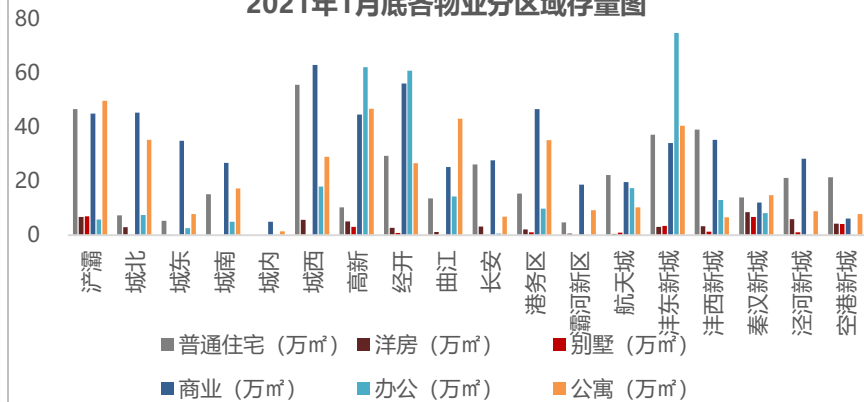
新房市场/整体市场

除洋房、公寓物业外，西安其余物业去化周期均出现回落，其中沣西新城商品房去化周期最短为4个月

2021年1月底各物业存量及去化周期图



2021年1月底各物业分区域存量图



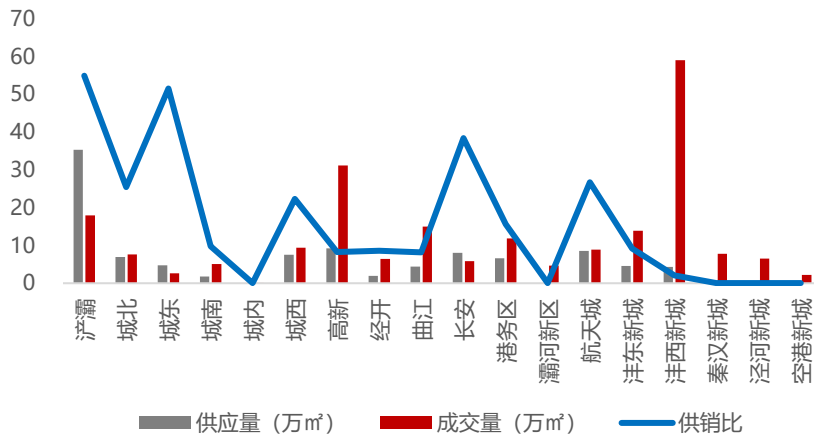
- 1月底，商品房市场库存总量1744.6万㎡，去化周期降至8.1个月；其中普通住宅去化周期降至2.5个月，洋房去化周期涨至2.8个月，别墅去化周期降至7个月，商业去化周期降至49.1个月，办公去化周期降至59.1个月，公寓去化周期涨至22.7个月；
- 商品房库存分区域看：城内由于商业、公寓消化速度慢，去化周期居全市之首，为130个月；其次为经开、城东，去化周期均超过20个月；去化周期最短的仍是沣西新城，仅为4个月。

备注：自2021年1月月报起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。

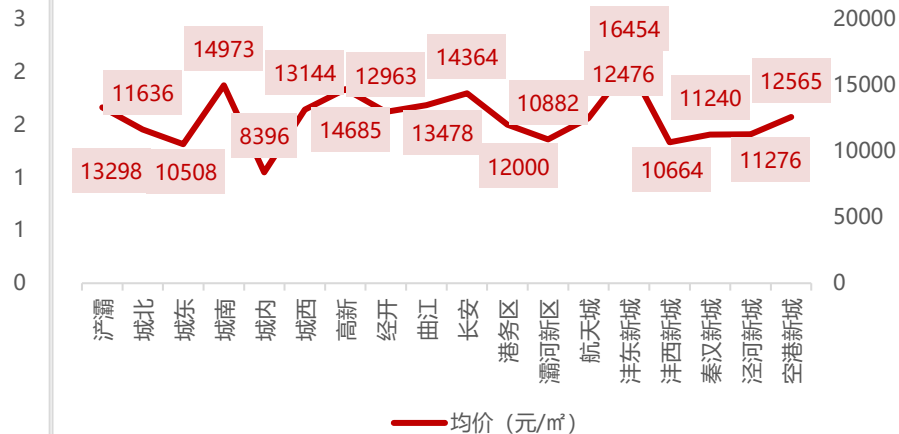
新房市场/整体市场

浐灞以35.3万m²的供应量、沣西新城以59.1万m²的成交量位列全市之首，浐灞整体供大于求，沣西明显供不应求

2021年1月商品房分城区供销图



2021年1月商品房分城区价格图

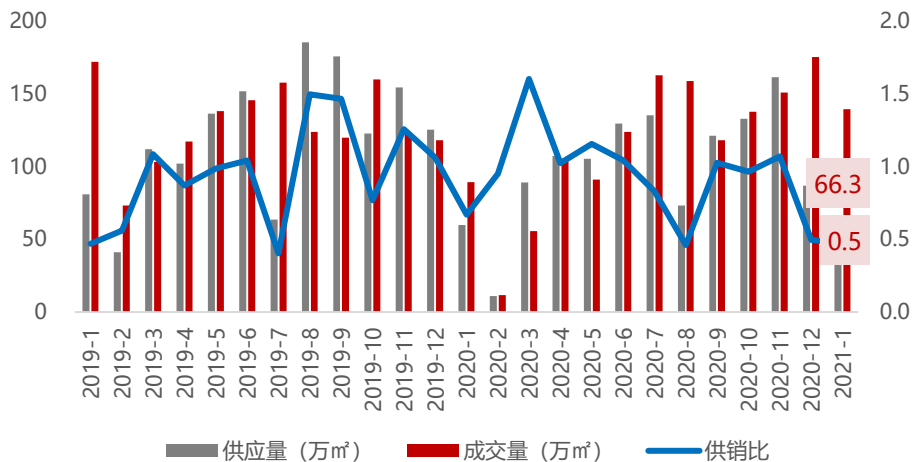


- 1月，浐灞以35.3万m²的供应量、沣西新城以59.1万m²的成交量领跑全市；浐灞整体供大于求，供销比为2，沣西新城明显供不应求，供销比为0.1（成交主力为中国西部科技创新港）；
- 1月，西安商品房成交均价12652元/m²，环比下降13.8%，同比上涨0.2%，其中沣东新城价格最高，为16454元/m²，环比上涨2.1%；城内价格最低，为8396元/m²，环比下降79.1%。

新房市场/分物业表现/住宅物业

普通住宅供销环比双降、同比齐涨，市场表现供不应求

2019-2021年月度普通住宅供销走势图



2021年1月普通住宅成交金额排行

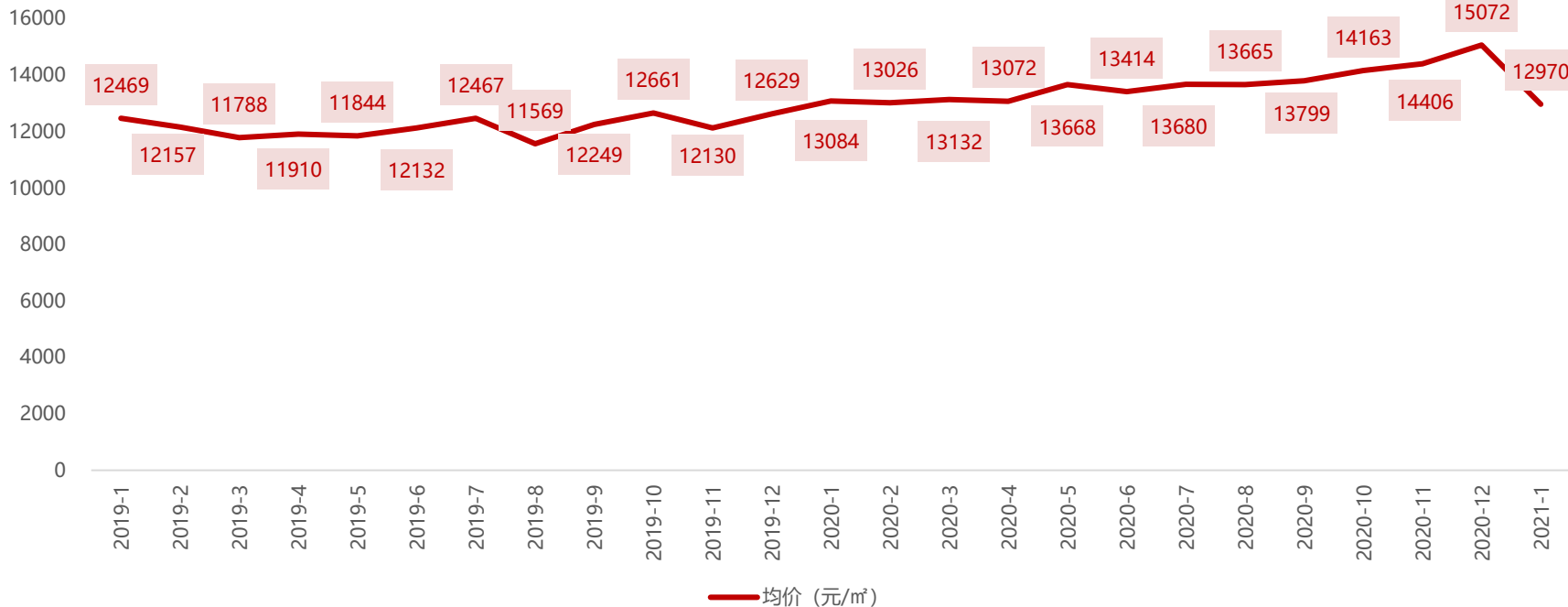
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	中国西部科技创新港	4,160,754,728	10000
2	绿城·春风心语·春风苑	2,598,936,225	12326
3	碧桂园·云顶	580,087,201	23108
4	华润置地·未来城市	517,750,825	13529
5	西安恒大文化旅游城	457,043,755	9547
6	中梁·鎏金雲玺	453,753,974	18080
7	富力·开远城	425,034,338	18503
8	中海·曲江大城	356,564,788	17252
9	白桦林溪	336,581,308	12712
10	金辉长安云筑	336,366,307	16302

- 1月，西安普通住宅供应量66.3万㎡，环比下降23.7%，同比上涨10.9%；成交量139.5万㎡，环比下降20.5%，同比上涨56.3%，普通住宅供销比仍为0.5，市场表现供不应求。

新房市场/分物业表现/住宅物业

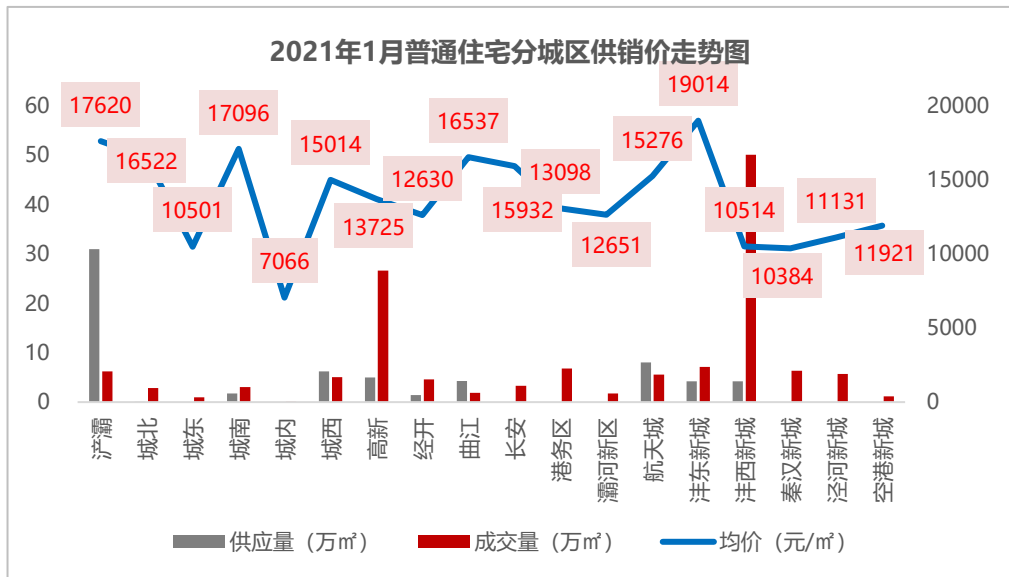
本月普通住宅成交均价12970元/m²，环比下降13.9%，同比下降0.9%

2019-2021年月度普通住宅成交价走势图



新房市场/分物业表现/住宅物业

灞灞以31万m²的供应量、沣西新城以50.1万m²的成交量居全市首位，沣东新城以19014元/m²的价格领跑



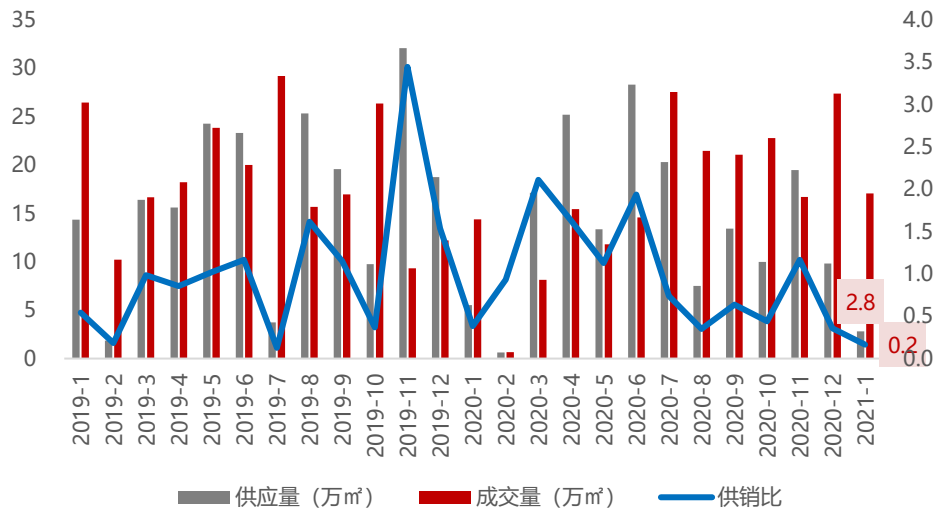
2021年1月各区域典型获证项目一览表	
区域	典型获证项目
灞灞	旭辉国宸府、御锦城、融创宸阅和鸣
城南	新城首府
城西	黄金嘉境、天朗熙湖
沣东	天地源兰樾坊
沣西	科为城学府
高新	招商臻观府、中海熙峰里
航天城	山水悦庭
鄠邑	德信西宸府
泾河	雅居乐北城雅郡
经开	凤城御井园、绿城桂语蘭庭
曲江	启迪大院儿

■ 1月，西安普通住宅供应量排名前三的区域分别是灞灞、航天城和城西，供应面积分别为31万m²、8.1万m²和6.2万m²，其中融创宸阅和鸣、凤城御井园、御锦城、旭辉国宸府、启迪大院儿等均为供应大户。成交量排名前三的区域分别是沣西新城、高新和沣东新城，成交面积分别为50.1万m²、26.7万m²和7.1万m²；

■ 1月，西安普通住宅成交均价前三的区域分别是沣东新城、灞灞和城南，成交均价分别为19014元/m²、17620元/m²、17096元/m²。

洋房供销环比双降，市场表现仍为供不应求

2019-2021年月度洋房供销走势图



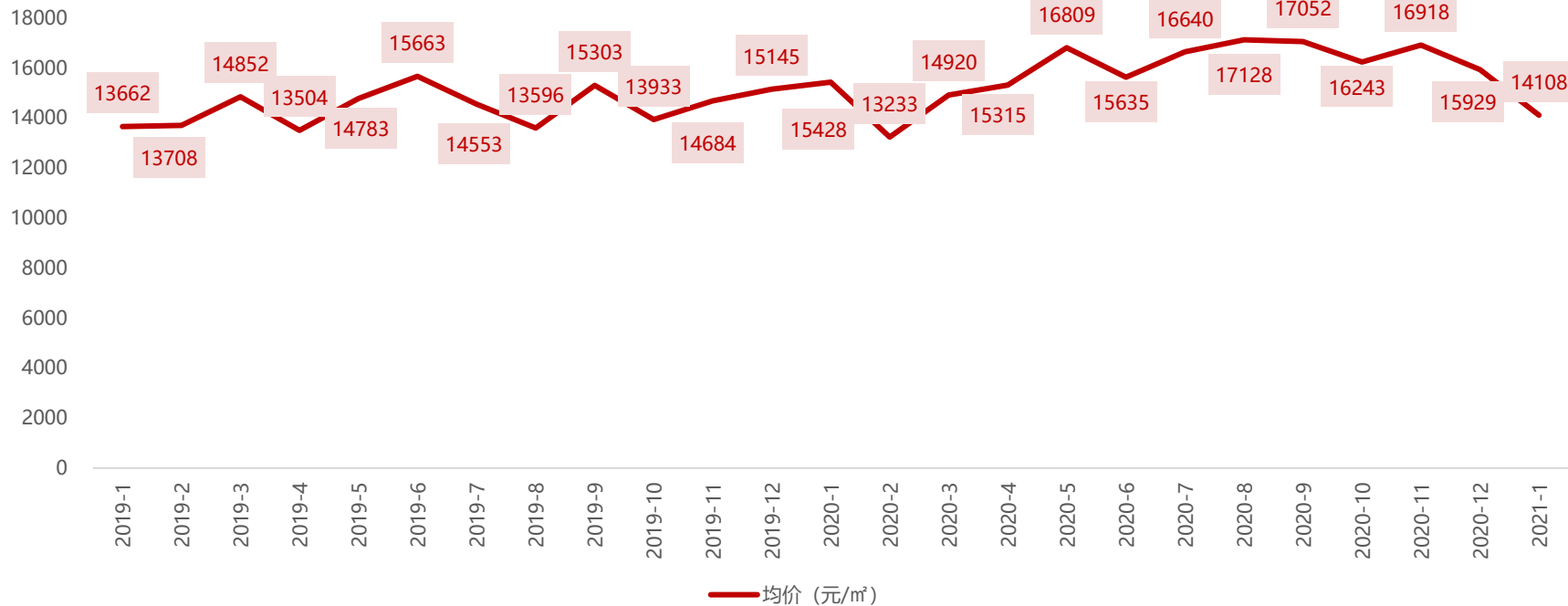
2021年1月洋房成交金额排行

排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	中国西部科技创新港	817,592,808	11268
2	中海·曲江大城	305,943,442	19667
3	华润置地·未来城市	135,997,828	13100
4	未央金茂府	134,243,220	23771
5	保利时光印象	118,553,953	15356
6	金辉长安云筑	84,645,550	18108
7	悦尚锦云	77,701,225	14219
8	世园·林曦	67,710,840	16660
9	紫薇·大都会	57,064,394	14861
10	万科金域缙香	54,288,444	14641

■ 1月，西安洋房供应量2.8万㎡，环比下降71.4%，同比下降49.4%；成交量17.1万㎡，环比下降37.7%，同比上涨18.8%，本月洋房供销比下降至0.2，市场供不应求格局加剧。

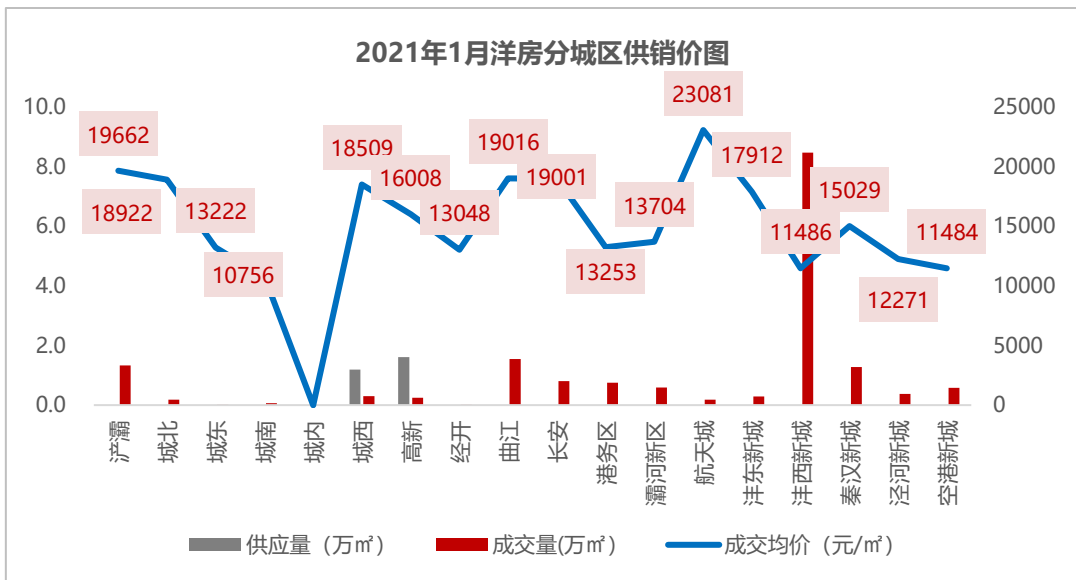
本月洋房成交均价14108元/㎡，环比下降11.4%，同比下降8.6%

2019-2021年月度洋房成交价走势图



新房市场/分物业表现/洋房物业

高新以1.6万m²的供应量、沣西新城以8.5万m²的成交量居全市首位，航天城以23081元/m²的价格领跑



2021年1月各区域典型获证项目一览表

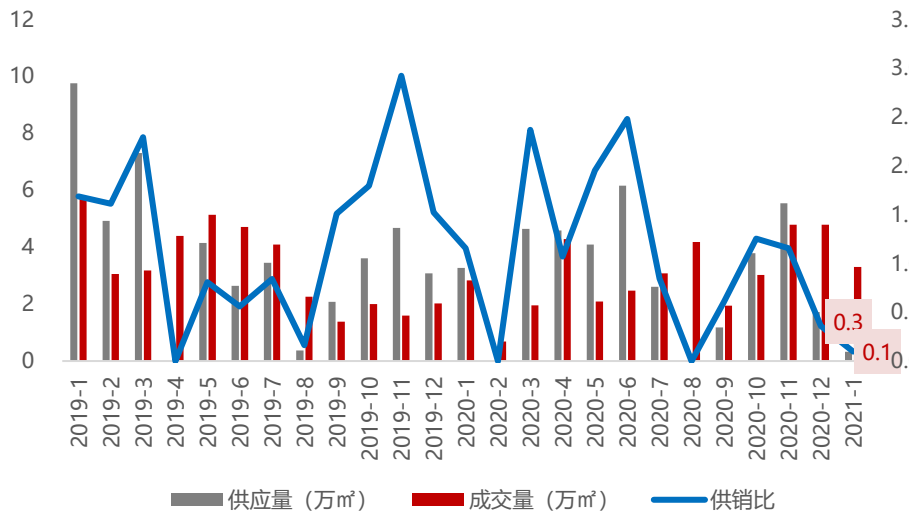
区域	典型获证项目
经开	世茂璀璨倾城
高新	CID中央首府
城西	中华世纪城

- 1月，西安洋房供应量排名靠前的区域分别是高新和城西，供应面积分别为1.6万m²和1.2万m²；成交量排名前三的区域分别是沣西新城、曲江和灞桥，成交面积分别为8.5万m²、1.5万m²和1.3万m²；
- 1月，西安洋房成交均价排名前三的区域分别是航天城、灞桥和曲江，成交均价分别为23081元/m²、19662元/m²、19016元/m²。

新房市场/分物业表现/别墅物业

本月别墅供销环比双降，市场表现供不应求

2019-2021年月度别墅供销走势图



2021年1月别墅成交金额排行

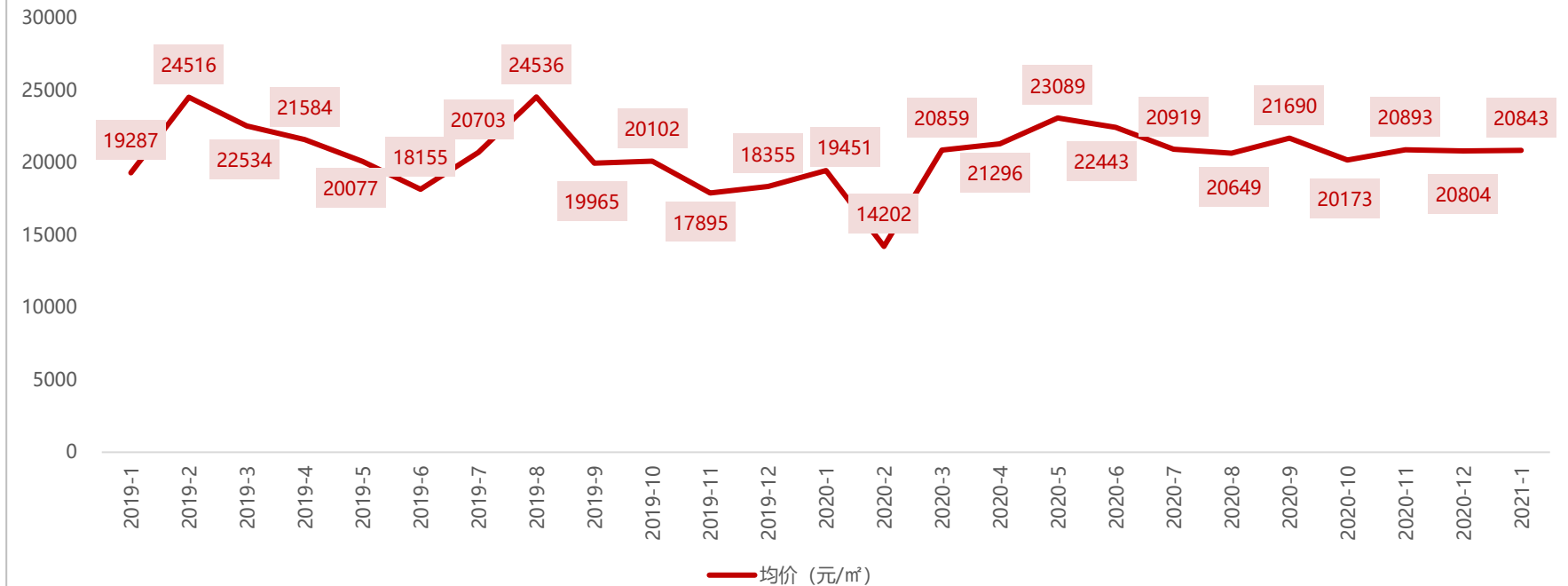
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	金辉·江山铭著	218,008,131	21402
2	荣德·荣泽公馆	94,349,699	24084
3	紫薇国际生态城	70,045,813	27664
4	金辉·崇文府	49,090,734	13069
5	中梁国宾府	32,439,130	17496
6	保利和光尘樾	31,482,449	18699
7	天地源·兰樾坊	16,915,379	24309
8	华海湖滨会馆	15,000,000	22400
9	绿地西安世界中心	14,903,288	17855
10	洋西·逸园	14,806,956	22487

■ 1月，西安别墅供应量0.3万㎡，环比下降81.2%，同比下降90.1%；成交量3.3万㎡，环比下降31.1%，同比上涨16.5%，本月别墅供销比下降至0.1，市场表现供不应求。

新房市场/分物业表现/别墅物业

本月别墅成交均价20843元/m²，环比上涨0.2%，同比上涨7.2%

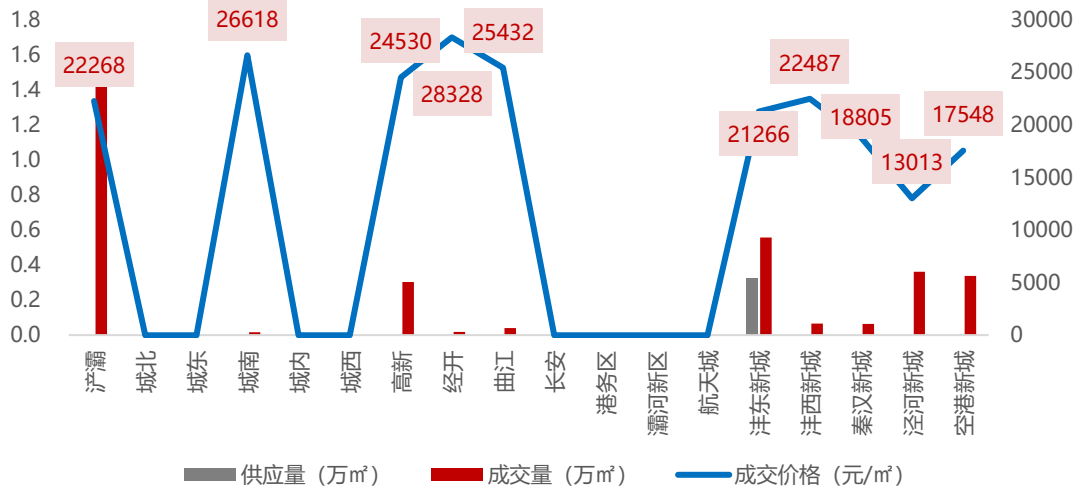
2019-2021年月度别墅成交价走势图



新房市场/分物业表现/别墅物业

津东新城以0.3万m²的供应量、浐灞以1.5万m²的成交量居全市首位，经开以28328元/m²的价格领跑

2021年1月别墅分城区供销价图



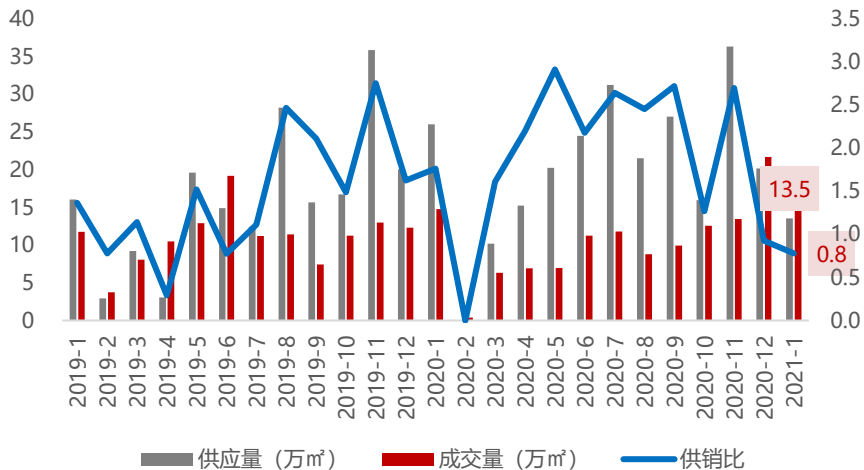
2021年1月各区域典型获证项目一览表

区域	典型获证项目
沣东	天地源兰樾坊

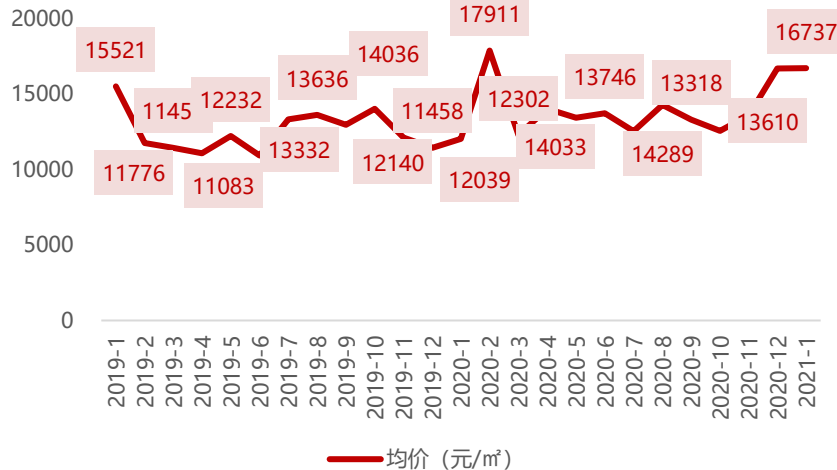
- 1月，西安别墅仅沣东新城有所供应，供应面积为0.3万m²；西安别墅成交量排名前三的区域分别是浐灞、沣东新城、泾河新城，成交面积分别为1.5万m²、0.6万m²、0.4万m²；
- 1月，西安别墅成交均价排名前三的区域分别是经开、城南、曲江，成交均价分别为28328元/m²、26618元/m²、25432元/m²。

本月公寓供销环比双降，市场表现供略小于求

2019-2021年月度公寓供销走势图



2019-2021年月度公寓成交价走势图



- 1月，西安公寓供应量13.5万㎡，环比下降32.9%，同比下降48%；成交量17.4万㎡，环比下降20.1%，同比上涨17.4%；本月公寓供销比下降至0.8，市场供略小于求；
- 1月，西安公寓成交均价16737元/㎡，环比上涨0.1%，同比上涨39%。

新房市场/分物业表现/公寓物业

港务区以4.7万㎡的供应量、3.7万㎡的成交量居全市首位，曲江以31804元/㎡的价格领跑

2021年1月公寓分城区供销价图



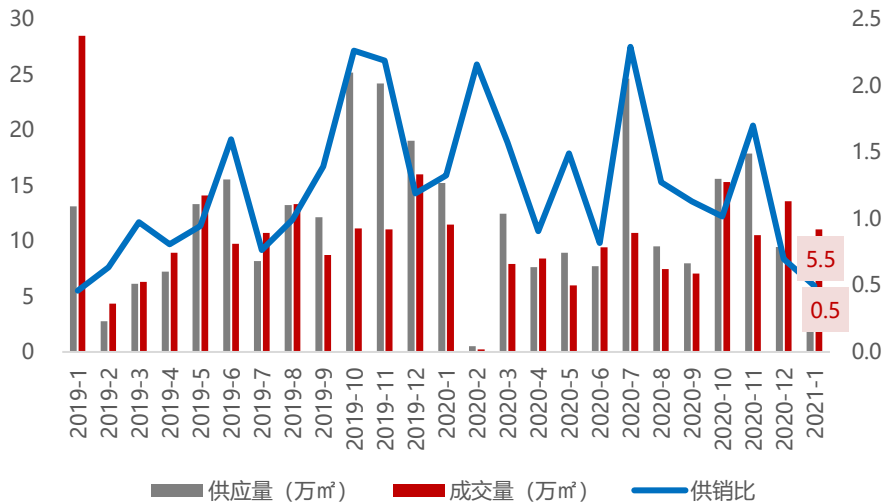
2021年1月各区域典型获证项目一览表

区域	典型获证项目
浐灞	德美万有引丽
城东	赛格国际中京坊

- 1月，西安公寓供应量排名前三的区域分别是港务区、城东、城北，供应面积分别为4.7万㎡、4.6万㎡、2.8万㎡。成交量排名前三的区域分别是港务区、曲江、高新，成交面积分别为3.7万㎡、3.5万㎡、2.3万㎡；
- 1月，西安公寓成交均价排名前三的分别是曲江、高新、城南，均价分别为31804元/㎡、22815元/㎡、13856元/㎡。

本月商业供销同环比齐降，整体表现供不应求

2019-2021年月度商业供销走势图



2021年1月商业物业成交金额排行

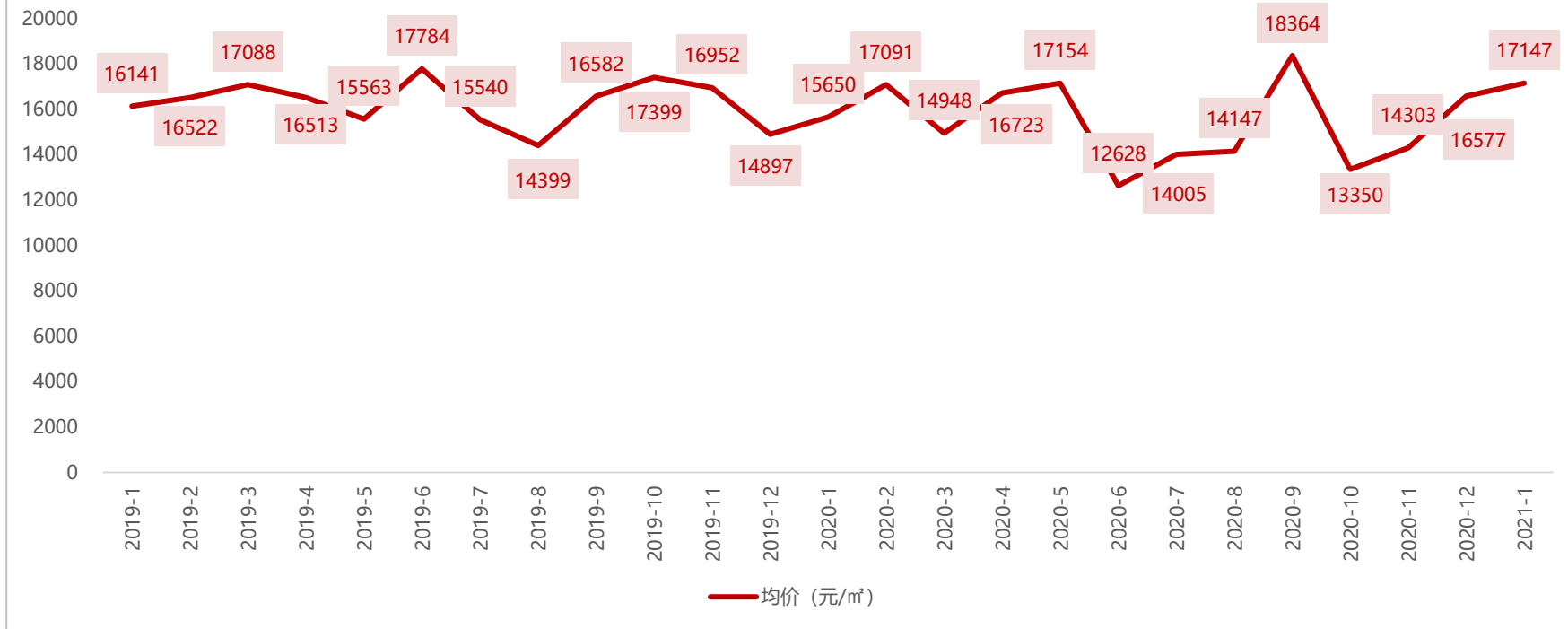
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	华东万悦城	88,874,200	10000
2	臻园·阳光	78,416,072	7275
3	滨河御园	70,400,841	16300
4	碧桂园·云顶	62,876,777	22197
5	金辉·江山铭著	54,894,710	26790
6	国瑞西安金融中心	43,156,510	23000
7	万科·璞悦	37,961,154	12591
8	中南·春溪集	29,333,507	13713
9	万科·雁鸣湖	27,863,186	18149
10	华润置地·未来城市	26,645,780	23867

■ 1月，西安商业供应量5.5万㎡，环比下降42.1%，同比下降64%；成交量11万㎡，环比下降18.8%，同比下降3.8%，本月商业供销比下降至0.5，市场表现供不应求。

新房市场/分物业表现/商业物业

本月商业成交均价17147元/m²，环比上涨3.4%，同比上涨9.6%

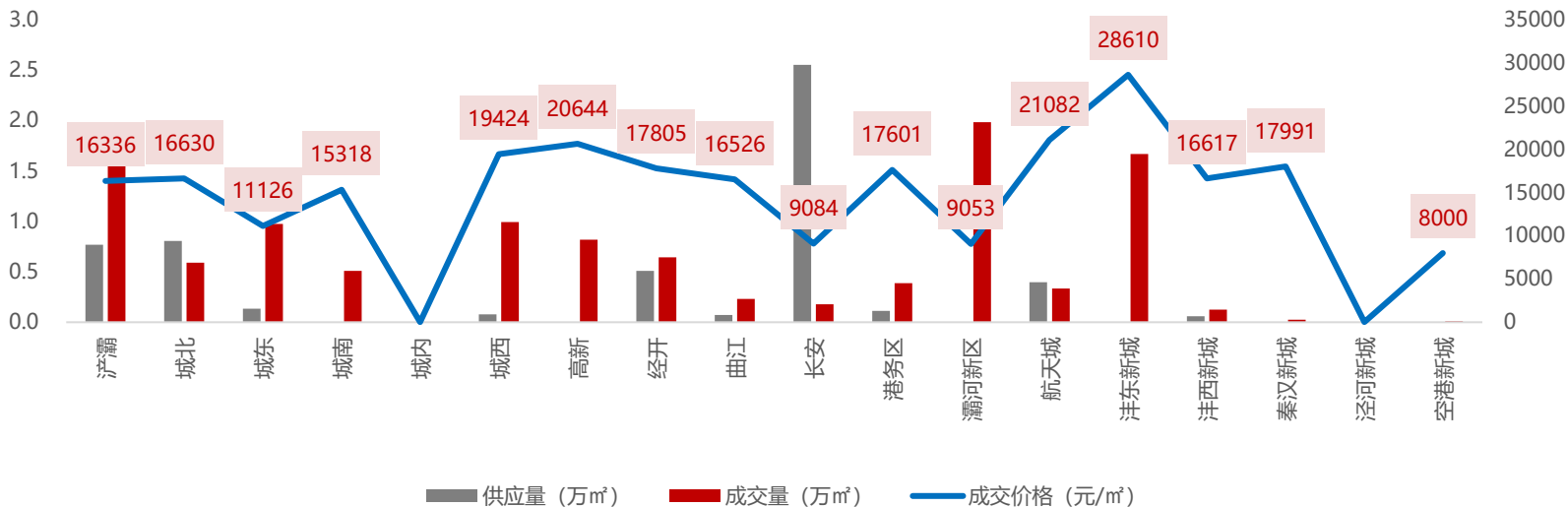
2019-2021年月度商业成交价走势图



新房市场/分物业表现/商业物业

长安以2.5万m²的供应量、灞河新区以2万m²的成交量居全市首位，沣东新城以28610元/m²的价格领跑

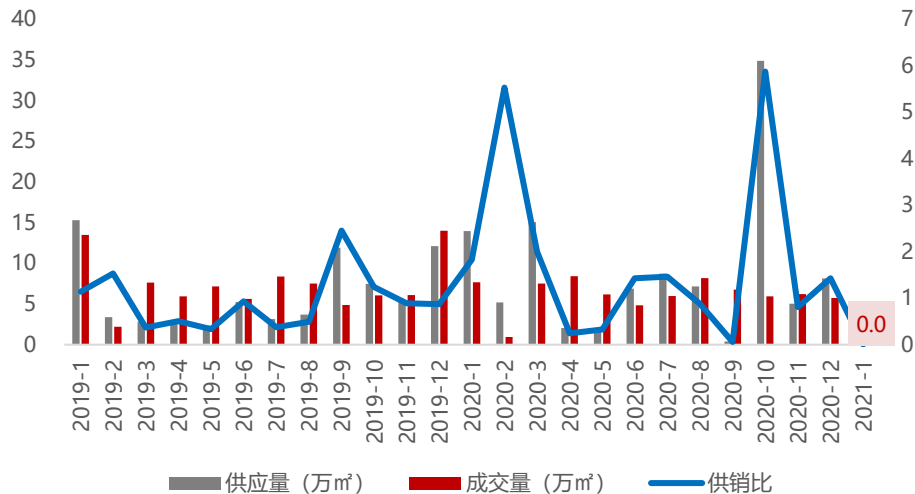
2021年1月商业分城区供销价图



- 1月，西安商业供应量排名前三的区域分别是长安、城北、灞灞，供应面积分别为2.5万m²、0.81万m²、0.77万m²。成交量排名前三的区域分别是灞河新区、沣东新城、灞灞，成交面积分别为2万m²、1.7万m²、1.6万m²；
- 1月，西安商业成交均价排名前三的分别是沣东新城、航天城、高新，均价分别为28610元/m²、21082元/m²、20644元/m²。

本月办公无供应，成交同环比齐降

2019-2021年月度办公供销走势图



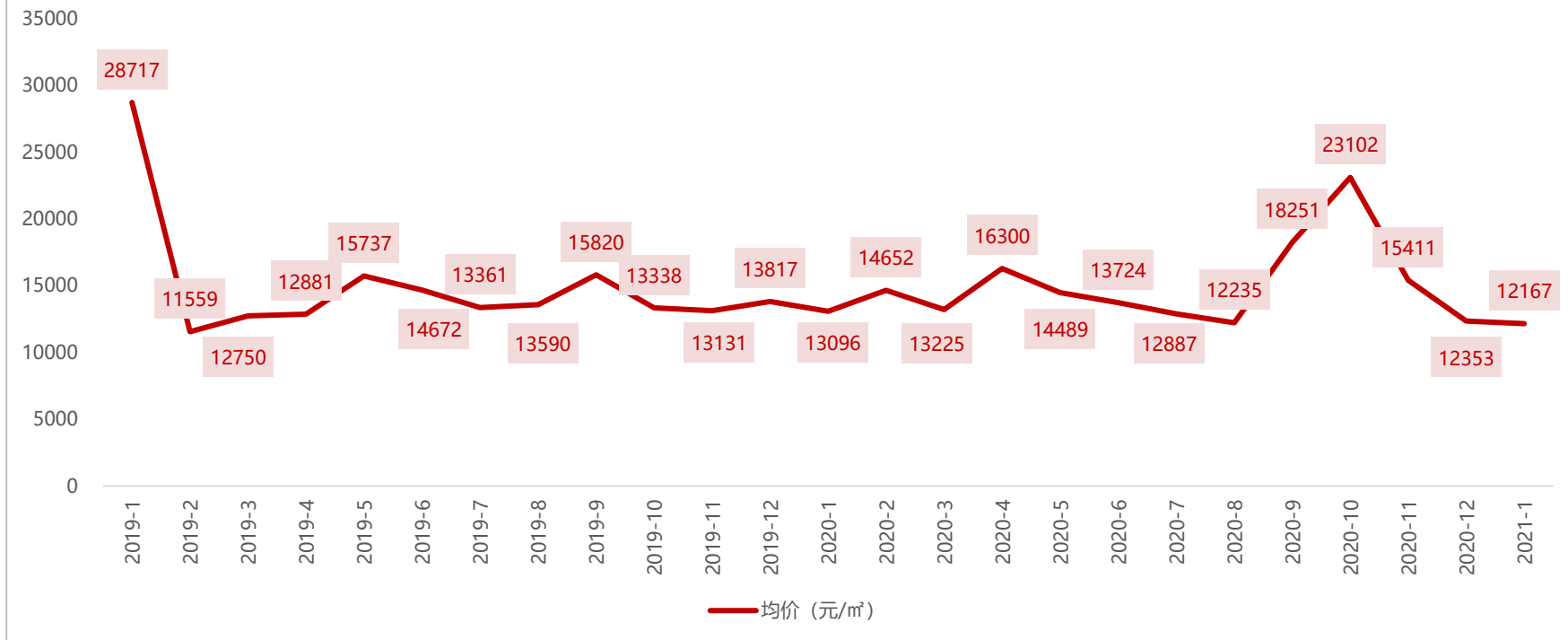
2021年1月办公物业成交金额排行

排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/m ²)
1	沣东·旺城	43325378	8900
2	莱安中心	36238671	17829
3	国瑞西安金融中心	34488381	18927
4	鹏博大厦	27028885	11540
5	未央国际	21903294	21733
6	万科金域国际	18175101	14681
7	四海唐人街	16519969	9242
8	湖北大厦	16230414	10528
9	百寰国际	15694022	11930
10	永威时代中心	14703760	16070

■ 1月，西安办公无供应，环比——，同比——；成交量3.3万m²，环比下降41.8%，同比下降56.5%。

本月办公成交均价12167元/m²，环比下降1.5%，同比下降7.1%

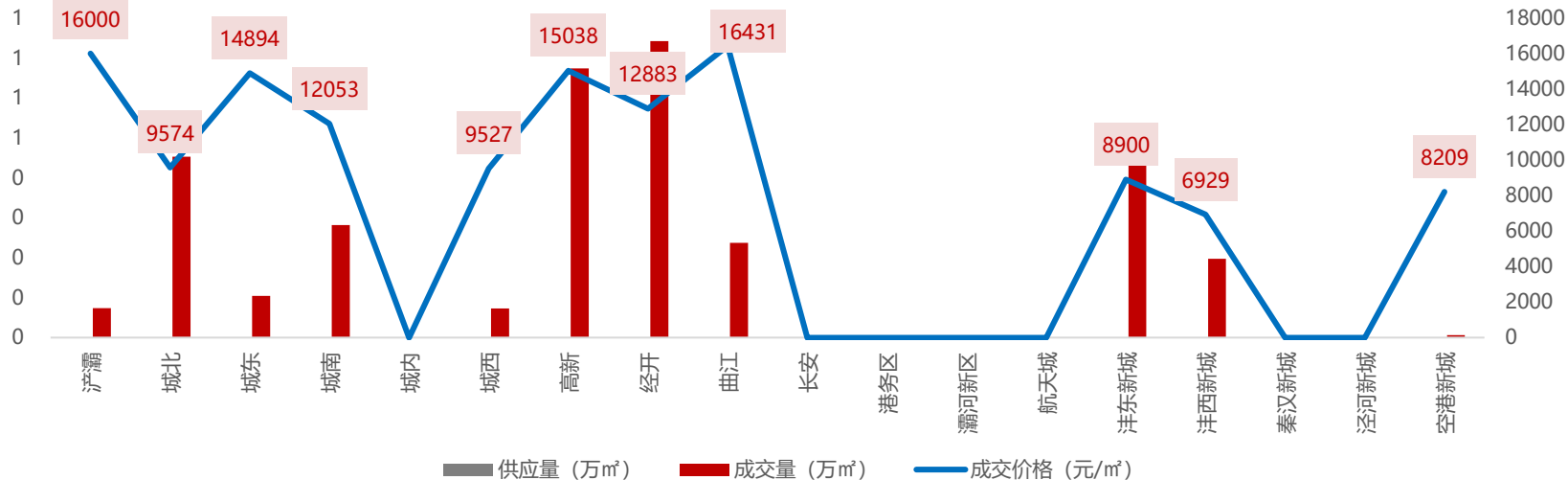
2019-2021年月度办公成交价走势图



新房市场/分物业表现/办公物业

经开以0.74万m²的成交量居全市首位，曲江以16431元/m²的价格领跑

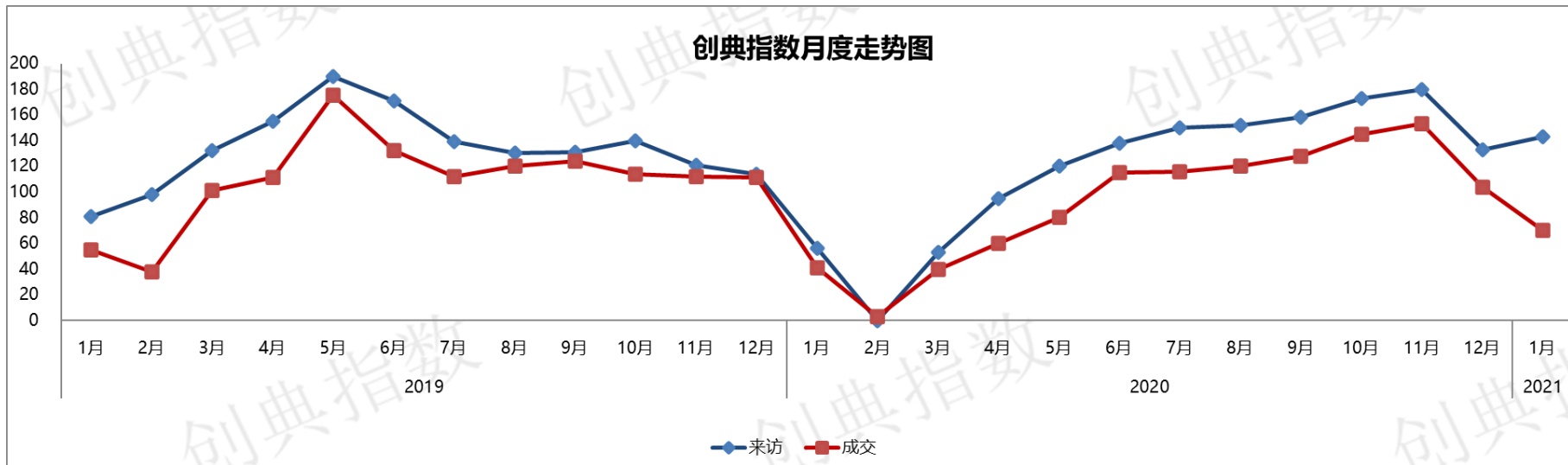
2021年1月办公分城区供销价图



- 1月，西安办公无供应；成交量排名前三的区域分别是经开、高新、沣东新城，成交面积分别为0.74万m²、0.67万m²、0.5万m²；
- 1月，西安办公成交均价排名前三的分别是曲江、灞灞、高新，成交均价分别为16431元/m²、16000元/m²、15038元/m²。

楼市开年火热，到访量持续攀升，成交量受供应短缺影响继续下滑

开年首月，西安置业需求表现依然强劲，推动市场到访量再度攀升，但成交量受市场供应短缺影响继续下滑。创典指数显示：到访指数143，环比上涨8%，成交指数70，环比下降33%。

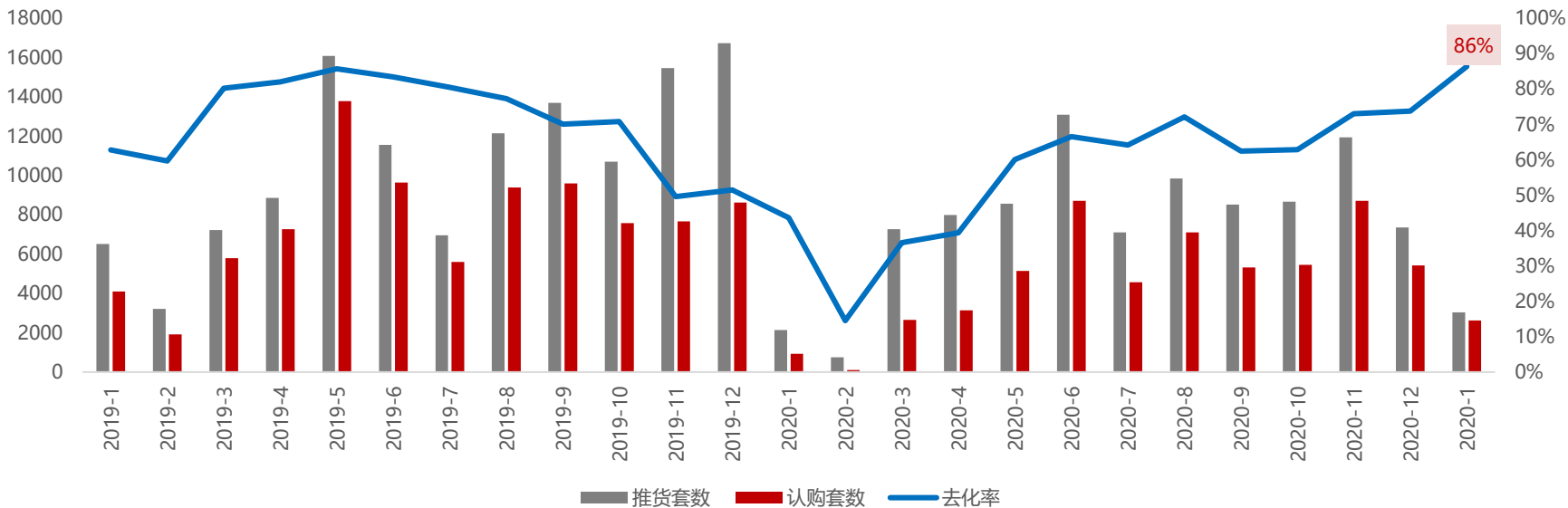


(关于创典指数：创典指数采用创典代理及竞品项目的案场实时数据，综合运用加权平均法换算得出。到访指数由各项目上客量换算得出，成交指数由各项目平均成交套数换算得出，旨在专业、实时、精准的反映市场一线动态。)

本月西安开盘项目个数、推货量、成交量大幅回落，整体去化率上涨至86%

据创典重点项目监测，1月全市共有15个项目举行开盘活动，较上月减少15个项目，项目分布于浐灞、航天城等区域，开盘总推货3045套，环比下降59%，认购2630套，环比下降52%，平均去化率86%，相比上月上涨12个百分点。

2019-2021年月度开盘平均去化率走势图



本月主城区整体去化良好，去化率上涨至92%；外围城区去化一般，整体去化率微升至58%

2019-2021年主城区月度开盘去化率走势图



2019-2021年外围城区月度开盘去化率走势图



- 主城区：1月，主城区开盘项目13个，推货量2574套，环比下降53%，成交量2357套，环比下降47%，整体去化率92%，相比上月上涨11%；
- 外围城区：1月，外围城区开盘项目2个，推货量471套，环比下降75%，成交量273套，环比下降73%，整体去化率58%，相比上月上涨4%。

备注：主城区：浐灞、城北、城南、城西、城东、高新、经开、曲江、港务区、航天城、长安、灞河新区

外围城区：沣东、沣西、秦汉、泾河、空港、高陵、临潼、鄠邑等


新房市场/创典数据/开盘监测

开盘日期	区域	项目名称	建筑类型	推售楼栋	开盘方式	户型	推货量	认筹量	认购量	去化率	成交均价 (元/㎡)	装修类型
1.1	航天城	天浩上元郡	高层	27#,29#	摇号开盘	一室,两室,三室	14	60	4	29%	11999	毛坯
1.1	沣东新城	中梁鎏金云玺	高层	5#,6#,7#	自行开盘	三室,四室	284	—	202	71%	18100	精装
1.5	曲江	中海曲江大城	小高层	29#,34#	摇号开盘	四室	215	3548	215	100%	17290	精装
1.9	沣西新城	科为城学府	高层	5#,6#	自行开盘	三室	187	—	71	38%	16000	精装
1.10	经开	旭景清园	高层	2#	摇号开盘	两室,三室	270	1512	270	100%	12700	毛坯
1.17	高新	中海熙峰里	高层	4#	自行开盘	一室,两室,三室,四室	91	90	81	89%	19353	精装
1.17	航天城	山水香堤	高层	16#	摇号开盘	一室,两室	180	5045	180	100%	10035	毛坯
1.23	浐灞	碧桂园阅江府	小高层	15#,21#	自行开盘	四室	96	79	51	53%	20106	精装
1.24	浐灞	碧桂园香湖湾1号	大平层	33#	自行开盘	五室	41	35	21	51%	21232	精装
1.24	城南	新城首府	高层	5#	自行开盘	三室,四室	132	115	103	78%	18606	精装
1.24-1.25	航天城	山水悦庭	高层	7#	摇号开盘	一室,三室,四室	207	6070	207	100%	13279	精装
			小高层	4#		三室	72		72	100%	13810	精装
1.26-1.28	浐灞	御锦城	高层	1#,9#	摇号开盘	一室,两室,三室	526	5411	526	100%	11779	毛坯
1.28	城西	黄金嘉境	高层	2#,4#	自行开盘	三室	244	217	174	71%	14657	毛坯
1.28-1.29	高新	CID中央首府	洋房	11#,12#,13#	摇号开盘	四室	96	2242	96	100%	20474	精装
1.30-1.31	浐灞	旭辉国宸府	高层	7#,8#	摇号开盘	三室	390	703	357	92%	17726	精装



Part 04

房企表现

- 房企排行
 - 房企动态
 - 重点项目研究
- 

1月前十房企总销额同比上涨8成，交大科技创新港、绿城、金辉位居排行榜前三甲

2021年1月西安前十房企总销额143.31亿元，同比上涨80%，房企总销售面积118.26万 m^2 ，同比翻番，交大科技创新港、绿城中国、金辉集团位居榜单前三甲。

2021年1月房企成交金额排行TOP10

排名	房企名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万 m^2)	成交套数 (套)	成交均价 (元/ m^2)
1	西咸新区交大科技创新港发展有限公司	49.78	48.86	2853	10189
2	绿城中国	27.31	22.15	2158	12330
3	金辉集团	12.58	8.56	1218	14685
4	碧桂园集团	10.64	4.88	288	21807
5	中海地产	9.64	6.18	874	15609
6	华润置地	8.91	7.45	927	11965
7	中南置地	6.93	5.12	607	13541
8	绿地控股	6.36	5.80	848	10971
9	融创中国	5.74	3.00	393	19091
10	万科地产	5.42	6.26	1579	8659
全市		273.16	215.90	24605	12652

2020年1月房企成交金额排行TOP10

排名	房企名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万 m^2)	成交套数 (套)	成交均价 (元/ m^2)
1	华润置地	19.58	12.52	1012	15641
2	万科地产	13.11	8.15	726	16077
3	融创中国	12.10	9.86	2270	12272
4	绿地控股	6.52	6.61	883	9866
5	中海地产	4.92	2.88	200	17084
6	经发集团	4.83	4.15	477	11621
7	金辉集团	4.81	4.48	1197	10746
8	中国铁建房地产集团	4.73	4.05	355	11677
9	绿城中国	4.57	3.67	299	12462
10	碧桂园集团	4.52	2.90	194	15566
全市		199.67	158.19	18730	12622

房企表现/房企动态

本月房企融资井喷，碧桂园、融创中国、世茂集团开启境外融资模式；保利地产、龙湖地产、绿城中国纷纷发布境内融资计划



1月5日，世茂集团控股有限公司公告发行8.72亿美元于2031年到期的3.45%优先票据



1月6日，碧桂园控股有限公司公告称，拟发行两笔优先票据。第一笔本金金额为5亿美元，利率2.7%；第二笔本金金额为7亿美元，利率3.3%



1月22日，融创中国拟发行11亿美元票据。其中包括2024年到期的6亿美元票据，利率5.95%；2026年到期的5亿美元票据，利率6.50%



1月4日，龙湖集团发布向合格投资者公开发行2021年公司债券（第一期）的公告，发行规模不超过人民币30亿元，分为两个品种



1月14日，绿城集团发行规模为25亿元，票面利率3.92%，发行期限为5年



1月26日，中国保利集团有限公司3宗中期票据被交易商协会接受并获准注册，金额合计90亿元，发行期限2年



启迪于2017年及2020年先后通过阿里司法拿地，以成交价69772.58万元摘得地块，楼面单价2721.46元/m²

土地基础信息：



阿里拍卖·司法

【第一次拍卖】西安市雁塔区公园南路西侧土地及其地上建筑物

成交时间 2017/06/01 10:50:50 21次延时

成交价 **69,725,800 元**

本场拍卖已结束！

阿里拍卖 8人报名 177人设置提醒 62236次浏览

起拍价：¥337,725,800 加价幅度：¥5,000,000 类型：拍卖
保证金：¥68,000,000 竞价周期：1天 优先购买权人：无
评估价：¥337,725,800 延时周期：5分钟

竞价规则：至少一人报名且出价不低于起拍价，方可成交
尾款支付方式：查看竞买公告中的说明
尾款线上支付截止：按竞买公告中的截止时间及时支付

土地拍卖历史：

1. 宗地最先属于西安研苑置业有限公司，2017年破产，并拍卖名下的77.382亩住宅用地，经过60轮的竞价最终以69772.58万元被启迪西安科技城发展有限公司摘得；
2. 之后又在2020年8月26日经过一番激烈角逐，启迪公司再次以8162.6万元的价格再次摘得剩余的4.134亩商业用地。两次拿地虽然风波不断，但最终综合楼面价2721.46元/m²；

土地基础位置：



启迪·大院儿—基础信息

启迪大院儿项目携手中国电信，打造5G智慧社区，开启智慧人居生活体验



项目基础信息			
项目地址	曲江公园南路168号		
开发商	启迪（西安）科技城投资发展有限公司		
占地面积	81.5亩	容积率	4.05
建筑面积	29万㎡	绿化率	35%
物业类型	高层、小高层	装修情况	毛坯
户型面积	102-156㎡	价格	1.56-1.7万元/㎡
项目简介	启迪·大院儿项目位于公园南路与延兴门二路交汇处，项目择址曲江新区QCIC核心板块，由11栋住宅楼组成（包含10栋高层及1栋小高层），西侧规划有约1万㎡商业街，南侧配套一所约2000㎡幼儿园，东侧规划一座国际青少年篮球学校，西侧规划有约1万㎡商业街，1.5公里内地铁3、5、8号线环绕，交通便利，区位、地段优势佳。		

启迪·大院儿—外部配套



➤ 产业·四大创意产业园

旺座传媒产业园、创意谷文化产业园、雁翔广场、交大科技产业园



➤ 教育·37所中小学

与大雁塔小学（在建）仅一路之隔，步行约10分钟至特立实验小学、曲江七小，周边交大附中、附小、铁一中、曲江国际中学等名校环绕

➤ 繁华·六大商业体

紧邻龙湖星悦荟、创意谷、大悦城等繁华生活一公里尽享



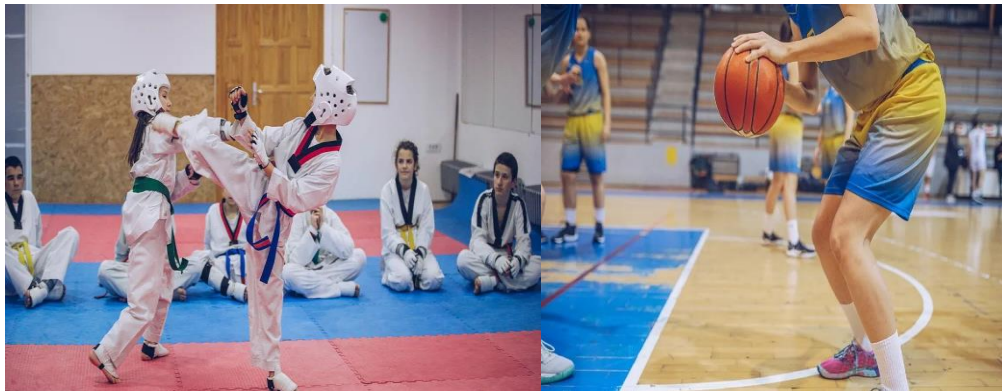
➤ 生态·八大公园环绕

曲江遗址公园、西安植物园、青龙寺公园、兴庆公园、雁鸣湖公园等八大公园

➤ 医疗·5家甲级医院

距西北妇幼、曲江新区医院、西安武警医院等约15分钟车程，为健康保驾护航

启迪·大院儿—内部配套



25亩全龄教育综合体

- ▶ 启迪·大院儿专属配置25亩教育综合体，引进少儿艺术培训、成人职业培训、同时引入亲子餐饮、亲子空间等，形成游、艺、趣体验空间，家门口全龄成长配套；

首座启迪篮球培训基地

- ▶ 与省篮协共创区域首个启迪篮球培训基地，可容纳2000人的篮球场馆，同时规划羽毛球馆、游泳场馆等系列体育设施，在家门口与国手王立彬等知名教练进行对练；

独家启蒙理念式幼儿园

- ▶ 启迪·大院儿

引入独特设计及教育理念，让孩童自由生长，打造启蒙理想乐园；

全龄互动式景观园林

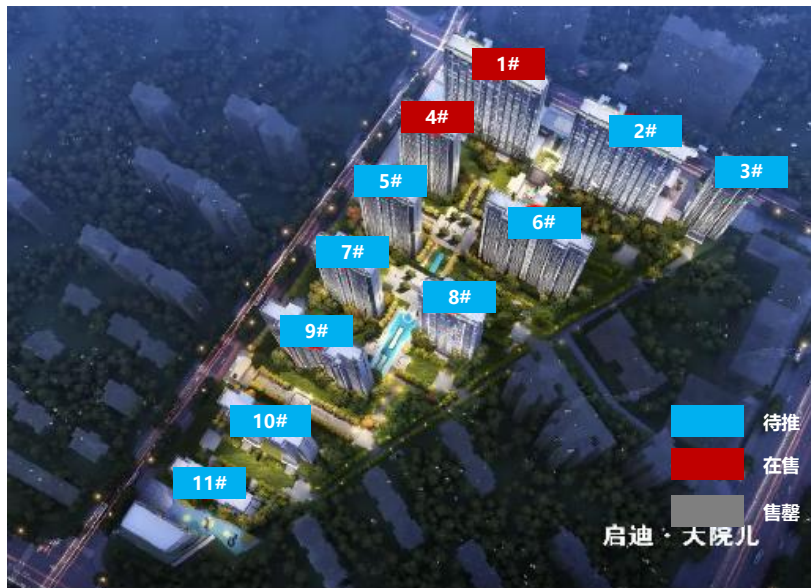
- ▶ 独有五重坡地景观设计

匠心打造少有的全龄段互动邻里景观，实现“小有所乐、青有所益、老有所趣”，让园林形成“可居，可观，可游”的邻里体验；



启迪·大院儿—产品规划

项目高层主力供应产品为三室105-129m²，产品面积契合市场刚需、刚改客群



物业	楼栋数	层数	梯户比	户型	面积 (m ²)	套数	占比
高层	1#、 2#、 3#、 4#、 5#、 6#	32F/ 33F	2T3H/ 2T4H	一室	22-41	2	0.2%
				三室	105-110	421	42.2%
					122-129	385	38.7%
合计	——					996	100%

✓ 项目于2021年1月20日首批价格公示，首批产品高层1#、4#楼已于1月28日-1月30日进行意向登记，且定于2月8日开盘，产品面积105-137m²，备案价格15858元/m²

启迪·大院儿—外立面展示

外立面：启迪·大院儿，以公建化外立面为突破点，呈现LOW-E玻璃幕墙，蓝灰色双层中空玻璃，深灰色金属漆



启迪·大院儿—户型



户型：104.54m² 三室两厅两卫

■ 方正布局

动静分离，功能分区清晰

■ 多功能书房

衣帽间、健身房、安放家人的小心思

■ 宽景阳台

■ 客厅连接南向阳台，采光景观兼得

■ 南向阳光房

空间自然延伸，视野更开阔

启迪·大院儿—户型



户型：126.05 m^2 三室两厅两卫

■ 全能主卧

自带独立卫浴，全能生活空间

■ 南北通透

通透生活家，提升采光率

■ U型厨房动线

无缝衔接生活动线，轻松烹饪美味

■ 阳光会客厅

客厅连接阔景阳台，延伸室内视野

启迪·大院儿—户型



户型：129.78m² 三室两厅两卫

入户私家花园/南向双卧/L 型厨房/动静分区



户型：137.33m² 三室两厅两卫

入户私家花园/7.5米阔景阳台/南向双卧/L 型厨房

启迪·大院儿—营销推广

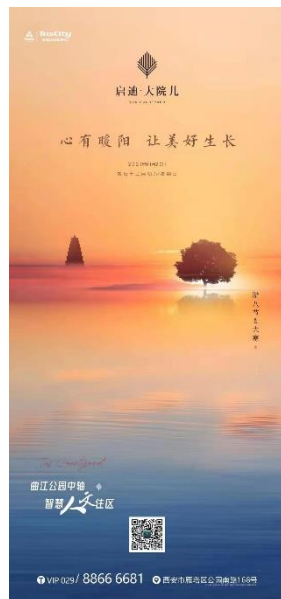
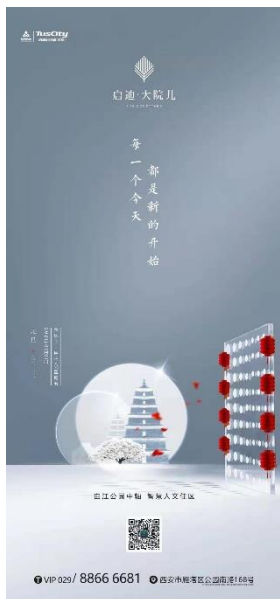
时间 2020年12月

2021年2月5日

项目面市

首推前营销活动

项目首推



项目优势：

- 1、区位优势显著：位居曲江二期，紧邻公园南路，近邻地铁3号线青龙寺/延兴门站、地铁5号线岳家寨站，通勤便捷；
- 2、教育资源丰富：内部规划约2000m²的幼儿园，临近大雁塔小学公园南路分校、交大附小附中、西安曲江第七小学等；
- 3、项目携手中国电信，打造5G智慧社区，多细节智能安防，多重系统协同作业，打造智慧人居体验；

项目不足：

- 1、项目区位优势高，但目前周边多为待拆迁改造的城中村，周边环境氛围一般，整体环境提升需要一定时间周期；
- 2、项目容积率4.0，整体居住舒适度一般；

THANKS!

本报告的数据来源：本报告中所有数据均为创典资源信息中心采集整理，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。

• 若有任何疑问，请致电：029-88450100；

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>

• 欢迎各位客户给我司提出宝贵的意见和建议！

