

**第4周**

# 西安市场周报

【2021.1.25-2021.1.31】



# PART 01 宏观环境





## 杭州升级楼市调控，遏制投机性购房以降低市场温度，各地将继续因城施策平稳楼市发展

1月27日，杭州市住保房管局发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》，通过限购、限售、税费等政策加码，遏制投资投机性购房行为，确保房地产市场平稳健康发展。

### 限购升级

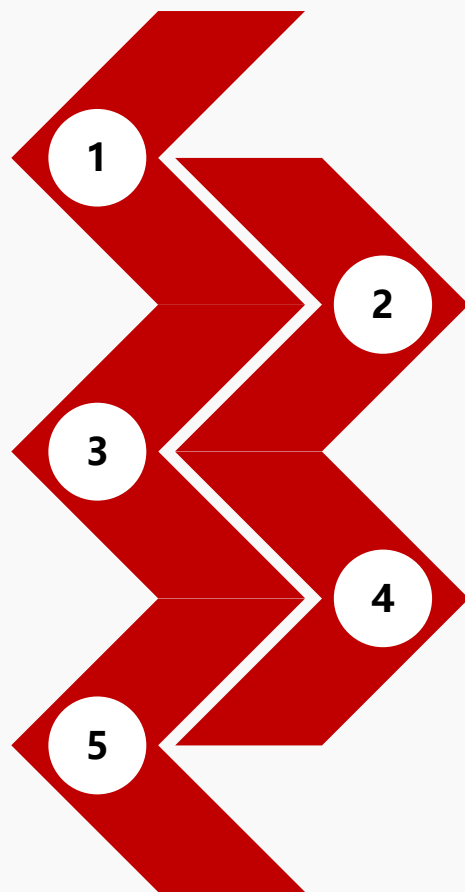
- 落户未满5年的，限购1套住房；
- 住房赠与他人的，赠与人须满3年方可购买限购范围内住房；受赠人家庭须符合本市住房限购政策（不含遗赠）；

### 税收加持

- 个人住房转让增值税征免年限由2年调整为5年；

### 人才购房

- 高层次人才转让本市限购范围内住房的，须在本市限购范围内无自有住房记录满3年方可享受高层次人才优先购房；



### 限售升级

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

### 无房认定

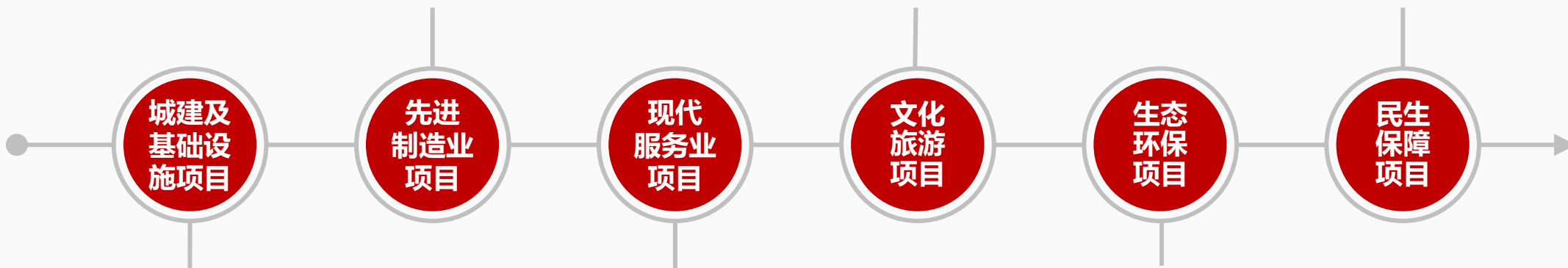
- 2018年4月4日后转让本市限购范围内住房的，在本市限购范围内无自有住房记录满3年，可认定为无房家庭；

## 今年西安将加快建设740个市级重点项目，年度投资近4000亿元，带动固定资产投资保持高位增长，助推全市经济良性发展

2021年，西安安排市级重点项目740个，重点推进314个续建项目、159个新建项目加快建设，全年完成投资3950亿元。

同时，将加快推进267个前期储备项目的手续办理。其中，幸福林带、西安火车站改扩建工程将建成投入使用。

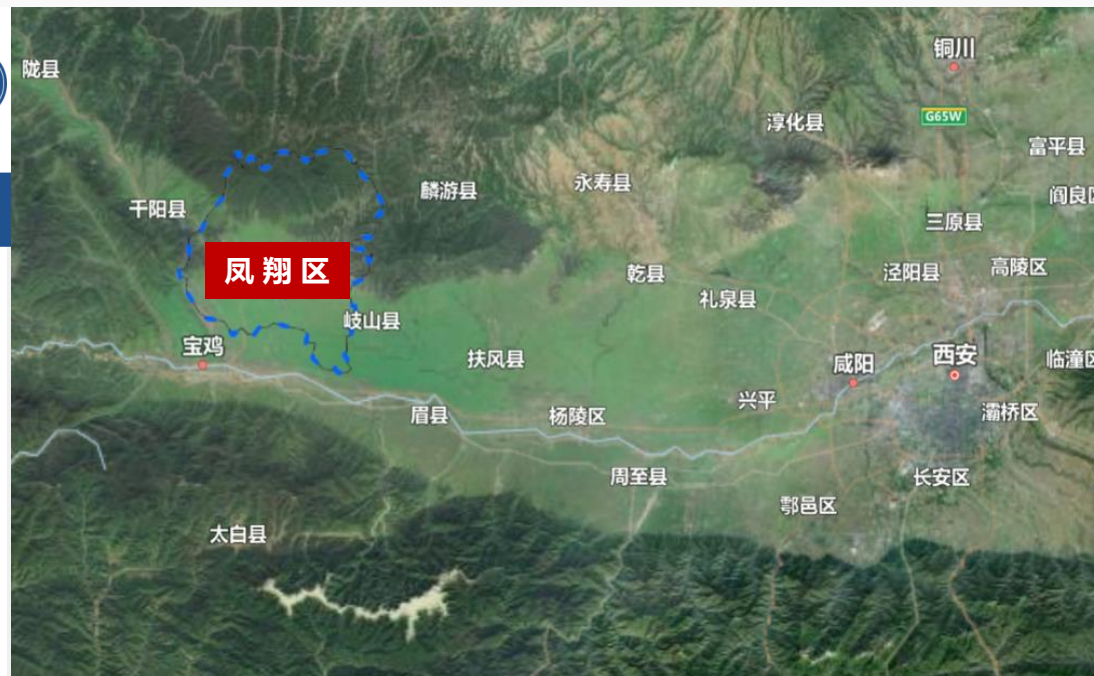
- **投资计划：**751.27亿元+177个项目
  - **重点项目：**国家超算西安中心、华天慧创先进生物识别模组产业化项目、西工大智能飞行器产业化示范基地
- **投资计划：**253.93亿元+65个项目
  - **重点项目：**“西安记忆”、“一带一路”文化中心、曲江文创中心、小雁塔文化片区改造、西安融创冰雪世界
- **投资计划：**1122.16亿元+157个项目
  - **重点项目：**126所学校、13所医院、港务区棚户改造、团结片区更新



- **投资计划：**670.27亿元+64个项目
  - **重点项目：**西安铁路枢纽西安站改扩建、十四运电力改造提升工程、地铁1号线三期，2号、6号线二期，8号线，10、14、15、16号线一期工程
- **投资计划：**887.91亿元+229个项目
  - **重点项目：**西安文化CBD、京东电商中心、国机研发基地
- **投资计划：**264.45亿元+48个项目
  - **重点项目：**幸福林带、河湖水系保护治理项目、灞河两岸改造

## 凤翔撤县设区，进一步提升城市资源整合能力，带动全市经济高质量发展

1月29日，陕西省人民政府官网发布公告，国务院批复同意陕西省撤销凤翔县，设立宝鸡市凤翔区，凤翔区人民政府驻城关镇东大街39号。凤翔县撤县设区有利于提高关中平原城市群综合承载和资源优化配置能力，促进宝鸡城乡融合发展和公共服务一体化建设，促进宝鸡经济社会高质量发展。

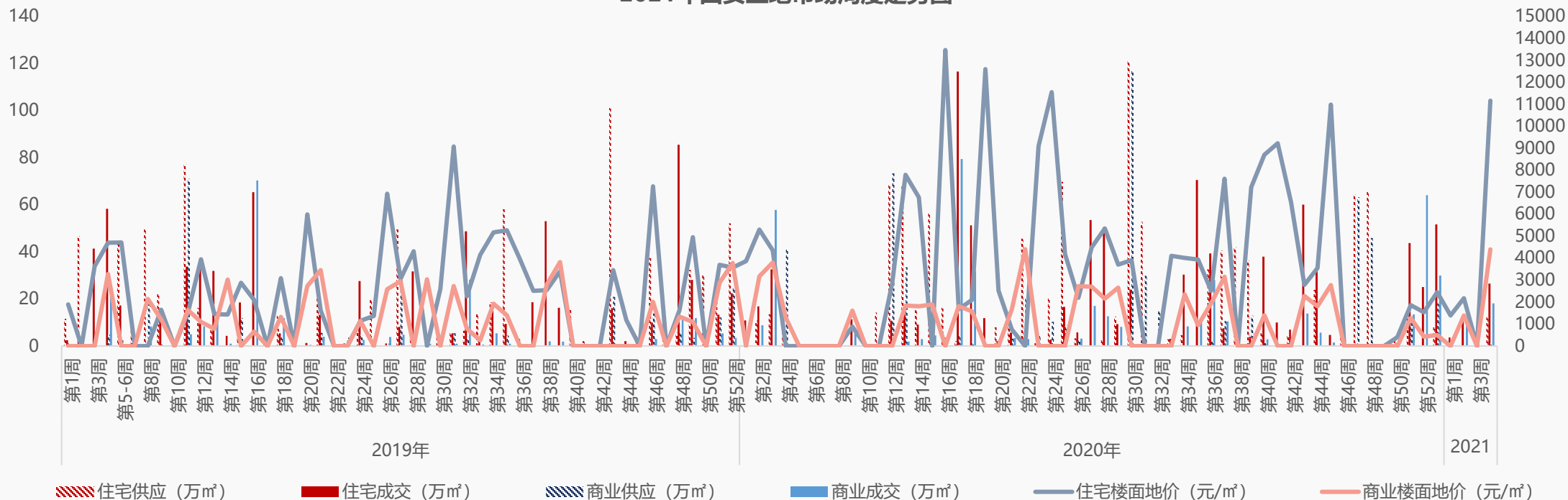


# PART 02 土地市场



## 本周经营性用地供应小幅放量，成交火热，新晋地王诞生

2021年西安土地市场周度走势图



- ◆ **供应：**第4周，经营性用地供应3宗，供应面积13.4万 $m^2$ （约201亩）；
- ◆ **成交：**第4周，经营性用地成交3宗，成交面积26.5万 $m^2$ （约398亩）；控规建面31.5万 $m^2$ ，亩单价669万元/亩，楼面地价8443元/ $m^2$ 。



第4周大西安经营性用地供应仅3宗，分别为2宗居住用地和1宗商服用地，位于曲江及高新区域，供应面积共13.4万m<sup>2</sup>（约201亩），建面约30.8万m<sup>2</sup>



区域	序号	宗地编号
曲江	1	QJ7-8-51
高新	2	GX3-33-20
曲江	3	QJ6-6-21-2

序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	控建面积 (万m <sup>2</sup> )
1	曲江	QJ7-8-51	曲江新区西康高速辅道以东、五典坡路以南	116.9	居住	1.5-2.0	15.6
2	高新	GX3-33-20	高新区科技一路以北, 富鱼路以南, 经五路以西, 经九路以东	64.1	居住	≤2.8	12.0
3	曲江	QJ6-6-21-2	曲江新区植物园西路以南	20.0	商服	1.2-2.41	3.2



第4周大西安经营性用地成交共3宗，其中沣东新城成交1宗272亩的商服用地和1宗102亩的居住用地，周至成交1宗24亩的商住用地；本周合计成交26.5万m<sup>2</sup>（约398亩），亩单价669万元/亩，楼面地价8443元/m<sup>2</sup>；值得关注的是经过88轮报价，绿城中国以20.79亿元摘得能源金贸区居住用地，溢价率279%，楼面地价15305元/m<sup>2</sup>，成为西安新晋地王



区域	序号	宗地编号
沣东新城	1	FD4-2-2
沣东新城	2	XXFD-JM03-45
周至	3	610124001026GB00201

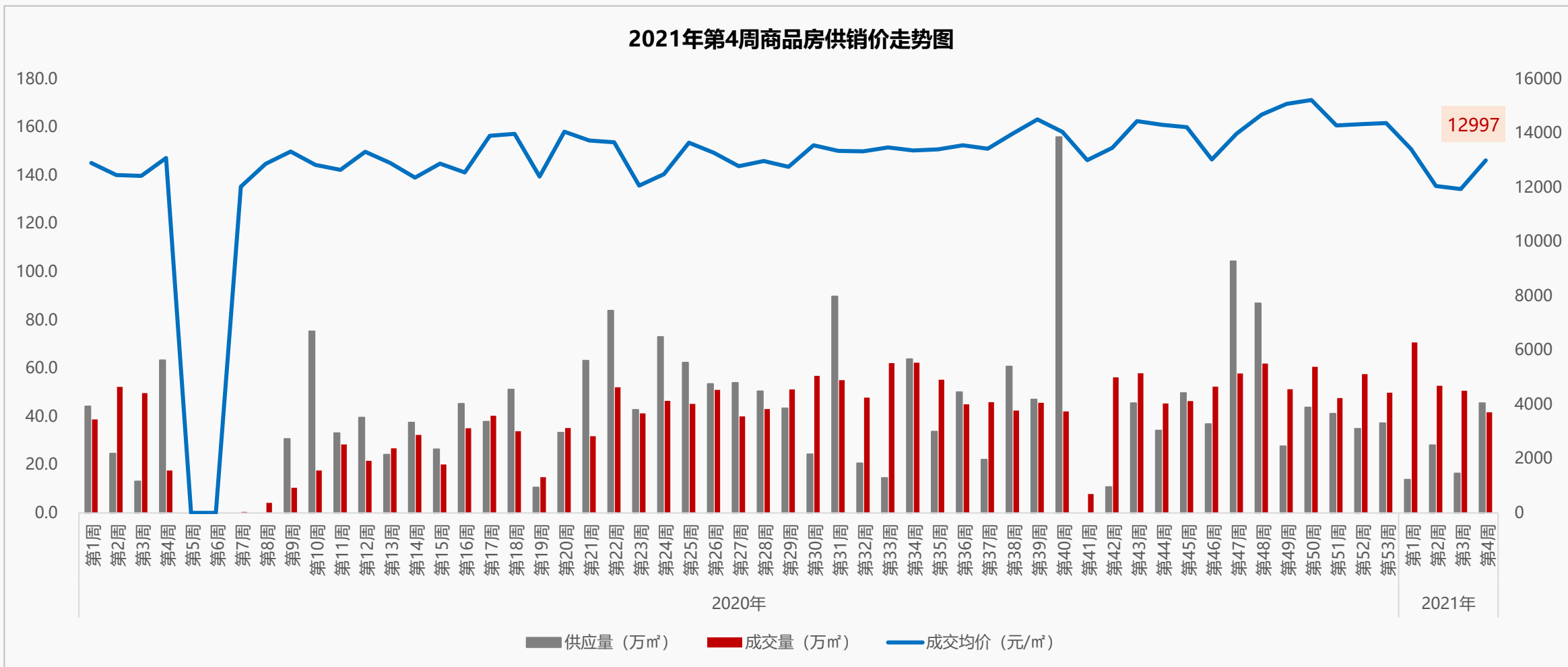
序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	起始价 (万元)	成交价 (万元)	亩均价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	竞得人
1	沔东新城	FD4-2-2	沔东新城昆明一路以南、昆明二路以北、沔河以东	272.0	商服	≤0.7	55850	55850	205	4399	0%	华侨城集团
2	沔东新城	XXFD-JM03-45	尚航七路以东、尚航六路以西、丰安路以南	101.9	居住	1.5-2.0	54900	207900	2041	15305	279%	绿城中国
3	周至	610124001026GB00201	周至县二曲街办范围内太白南路以西	23.9	商住	2.0-3.3	2403	2523	106	480	5%	西安嘉兴业房地产开发有限公司

# PART 03 数据楼市



## 西安商品房供应大涨，成交量降幅扩大、价格低位反弹

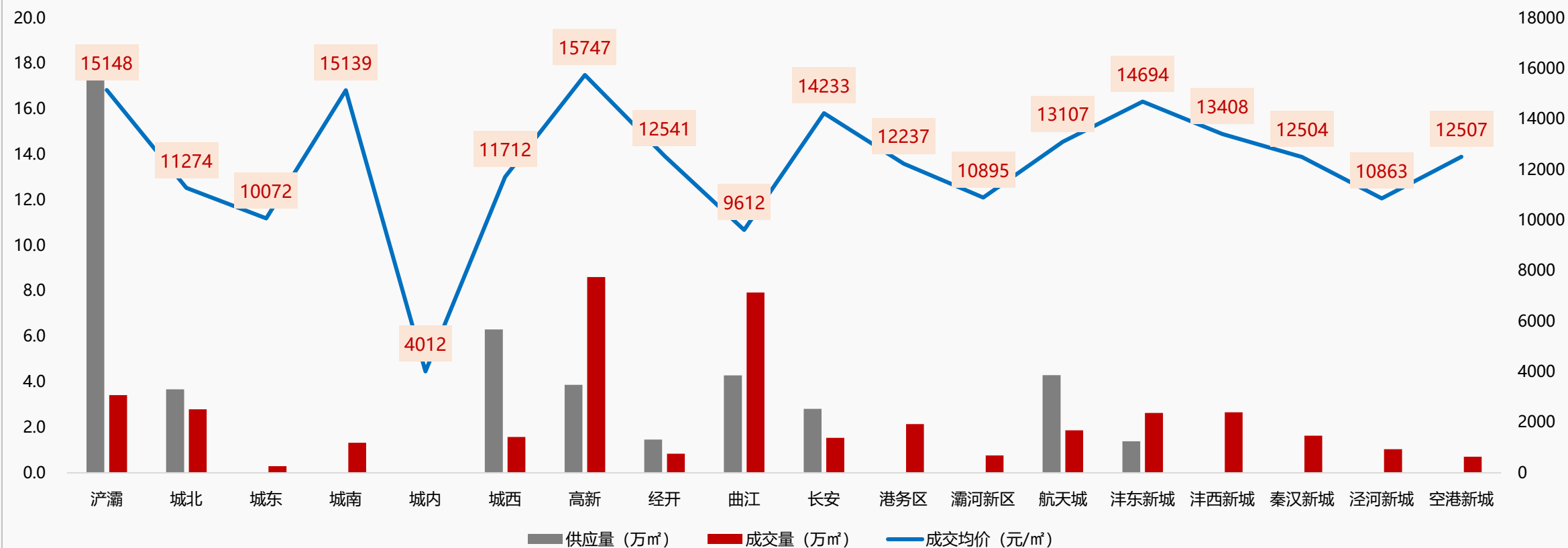
### 2021年第4周商品房供销价走势图



◆ 2021年第4周，商品房供应量45.5万m²，环比上涨177.9%，同比下降28.1%；成交量41.7万m²，环比下降17.6%，同比上涨137.4%；成交价格12997元/m²，环比上涨8.9%，同比下降0.6%。

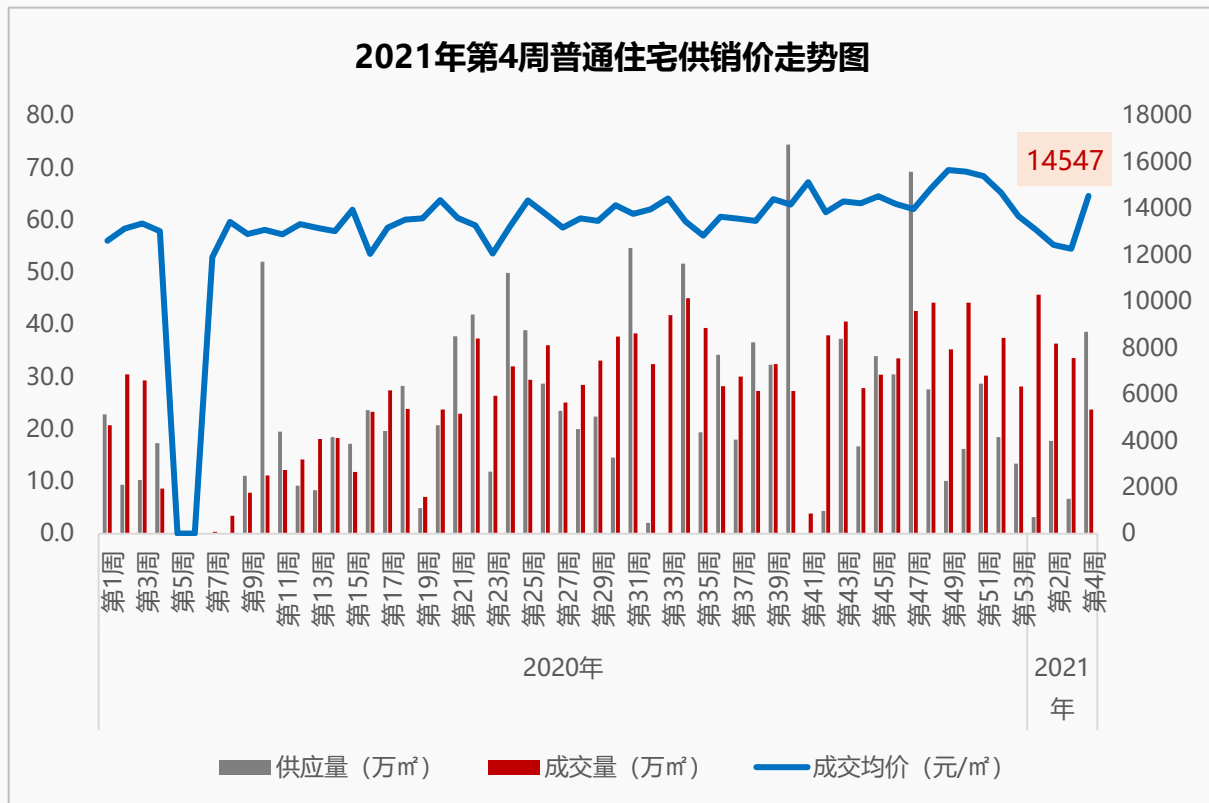
## 浐灞以17.5万m<sup>2</sup>的供应量、高新以8.6万m<sup>2</sup>的成交量位列全市供销之首，高新价格领跑全市

### 2021年第4周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周浐灞以17.5万m<sup>2</sup>的供应量居首位，其次是城西和航天城，分别供应6.3万m<sup>2</sup>和4.3万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交量方面：高新、曲江、浐灞居前三位，依次成交8.6万m<sup>2</sup>、7.9万m<sup>2</sup>和3.4万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交价格方面：居前三位的依次是高新15747元/m<sup>2</sup>，浐灞15148元/m<sup>2</sup>及城南15139元/m<sup>2</sup>。

## 本周普通住宅供应放量、成交量跌价涨；绿城春风心语春风苑荣登周度销售面积NO.1



### 第4周普通住宅销售面积排行

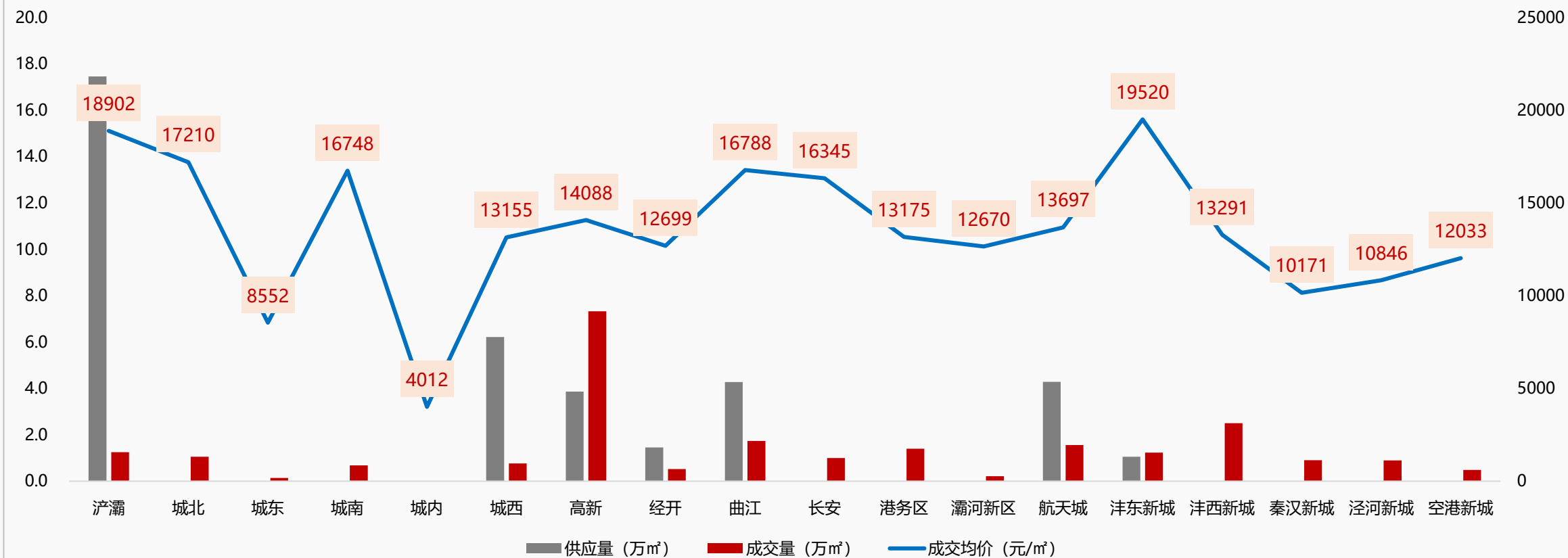
排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	绿城·春风心语·春风苑	751813830	60928.09	12339
2	中海·曲江大城	285801679	16564.45	17254
3	华润置地·未来城市	137399053	10178.44	13499
4	金辉长安云筑	148785373	9042.69	16454
5	科为城·学府	126710946	7966.85	15905

- ◆ 2021年第4周，普通住宅供应量38.7万m<sup>2</sup>，环比上涨476.9%，同比上涨123.3%；成交量23.8万m<sup>2</sup>，环比下降29.3%，同比上涨175.8%；成交价格14547元/m<sup>2</sup>，环比上涨18.5%，同比上涨11.6%；
- ◆ 本周绿城·春风心语·春风苑、中海曲江大城、华润置地未来城市销售面积居排行前三位。



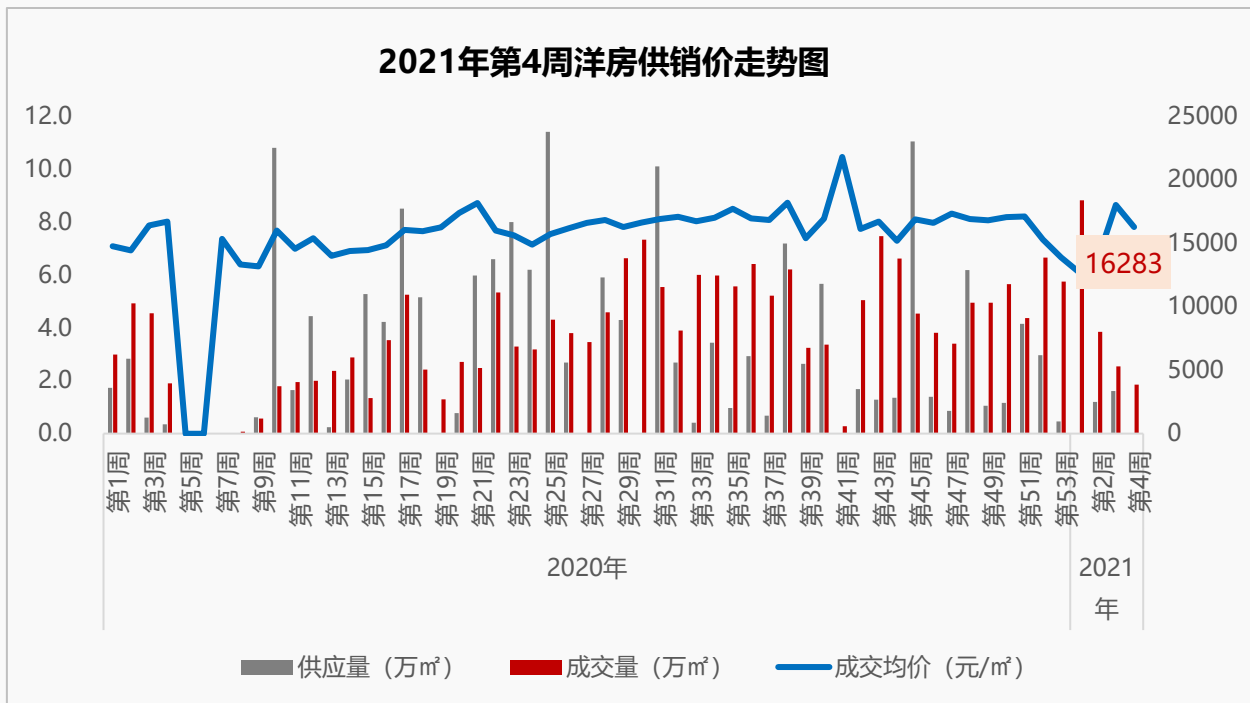
## 浐灞以17.5万m<sup>2</sup>的供应量、高新以7.3万m<sup>2</sup>的成交量位列全市供销之首， 沣东新城价格领跑全市

2021年第4周普通住宅分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周浐灞以17.5万m<sup>2</sup>的供应量居首位，其次是城西和航天城，分别供应6.2万m<sup>2</sup>和4.3万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交量方面：高新、沣西新城、曲江居前三位，依次成交7.3万m<sup>2</sup>、2.5万m<sup>2</sup>和1.7万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是沣东新城19520元/m<sup>2</sup>，浐灞18902元/m<sup>2</sup>及城北17210元/m<sup>2</sup>。

## 本周洋房无供应，成交量价齐跌；秦汉新城、浐灞、灞河新区成交居全市前三位



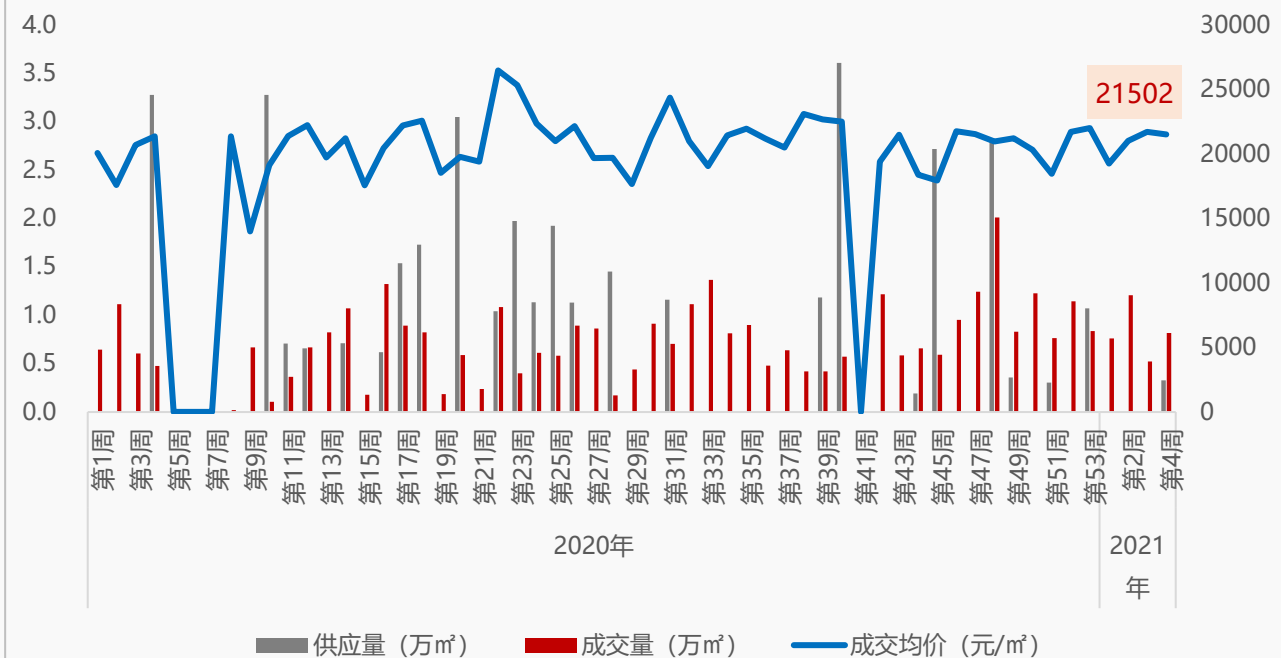
### 第4周洋房销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	保利时光印象	90933634	5855.37	15530
2	悦尚锦云	23876615	1691.17	14118
3	未央金茂府	41206856	1690.25	24379
4	万科金域缙香	12573048	843.6	14904
5	清凉山樾	14614251	683.5	21381

- ◆ 2021年第4周，洋房无供应；成交量1.9万m²，环比下降26.8%，同比下降2.3%；成交价格16283元/m²，环比下降9.6%，同比下降2.6%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：秦汉新城、浐灞、灞河新区居前三位，依次成交0.7万m²、0.3万m²、0.2万m²；成交价格方面：居前三位的依次是浐灞21318元/m²，城北20429元/m²及长安20105元/m²。

## 本周别墅供应破冰，成交量涨价稳；浐灞、高新、沣东新城成交居全市前三位

### 2021年第4周别墅供销价走势图



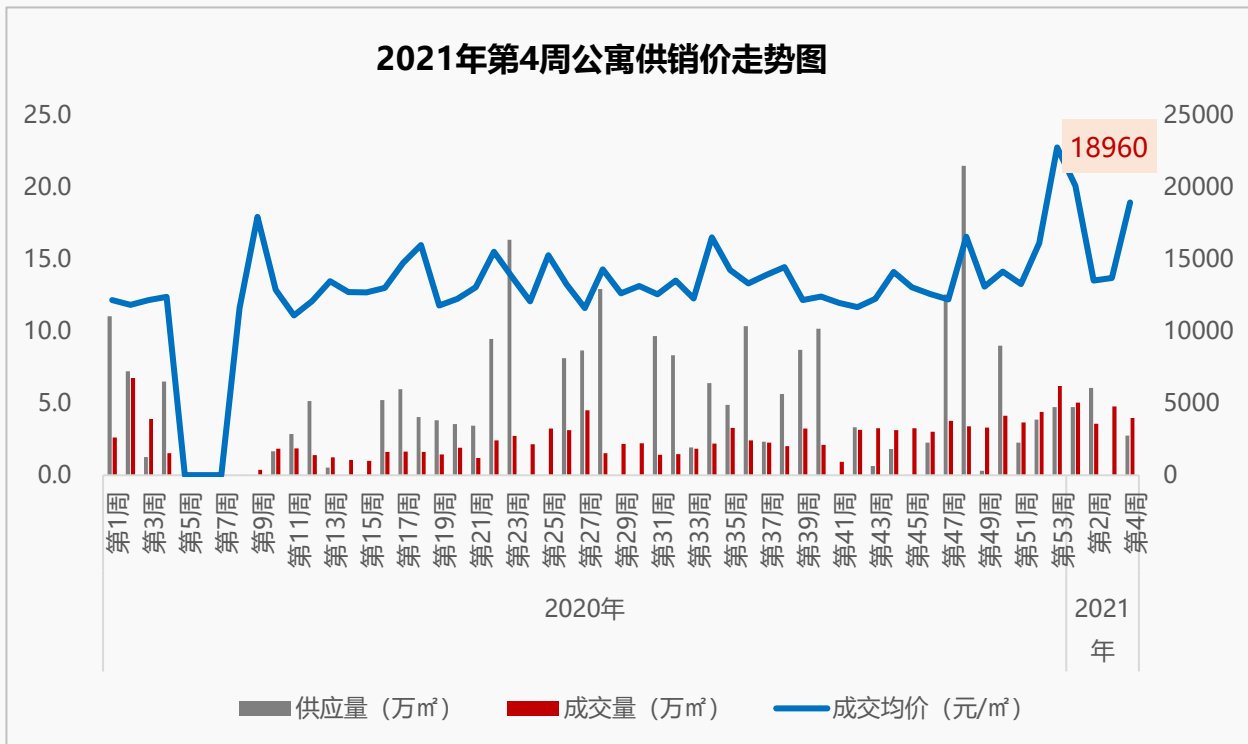
### 第4周别墅销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	紫薇国际生态城	38954368	1369.78	28438
2	荣德·荣泽公馆	32064591	1300.4	24657
3	金辉·江山铭著	24290890	1182.8	20537
4	华海湖滨会馆	15000000	669.65	22400
5	金辉·崇文府	7289631	642.21	11351

- ◆ 2021年第4周，别墅供应量0.3万㎡，同比下降90.1%；成交量0.8万㎡，环比上涨56.8%，同比上涨72%；成交价格21502元/㎡，环比下降0.9%，同比上涨0.7%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅沣东新城供应0.3万㎡；成交量方面：浐灞、高新、沣东新城成交居前三位，成交量分别为0.3万㎡、0.2万㎡和0.1万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新23157元/㎡，浐灞22832元/㎡及沣东新城22820元/㎡。

## 本周公寓供应上涨，成交量跌价涨；曲江、高新、港务区成交居全市前三位

### 2021年第4周公寓供销价走势图



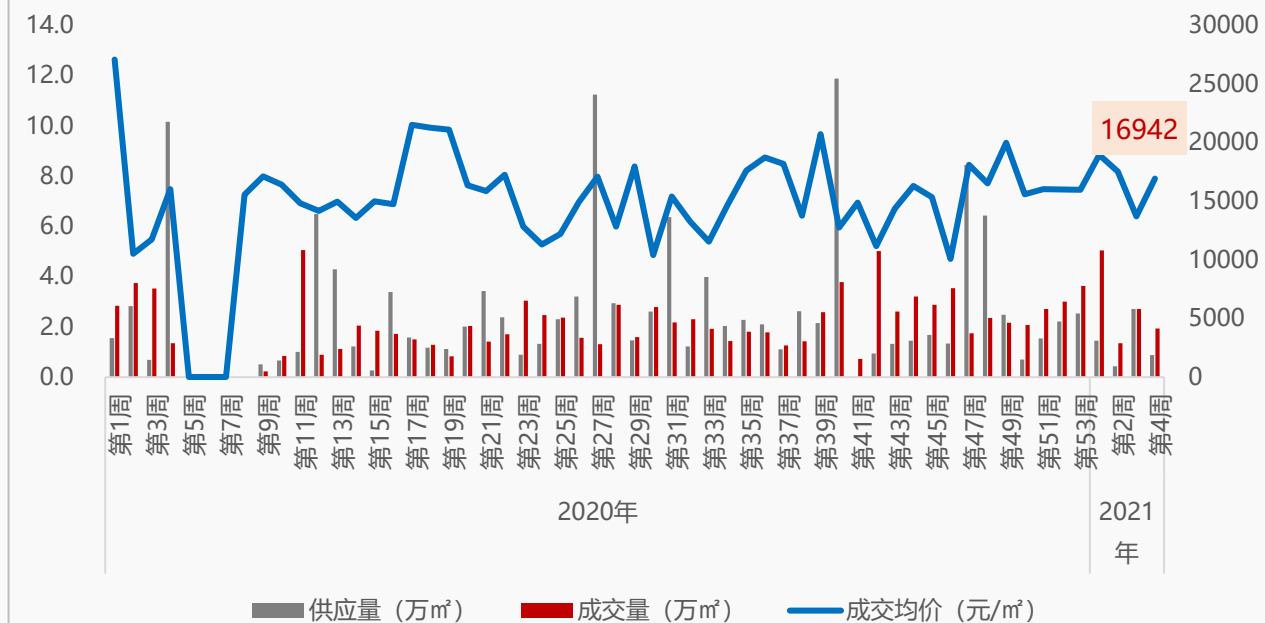
### 第4周公寓销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	曲江·流光云谷	190411921	5541.72	34360
2	招商局丝路中心	42980205	4753.17	9042
3	万达西安One	86770055	2351.43	36901
4	万科·公园大道	19673607	2170.2	9065
5	融创·曲江印	58120035	1557.43	37318

- ◆ 2021年第4周，公寓供应量2.8万㎡，同比下降57.6%；成交量4万㎡，环比下降16.8%，同比上涨159.2%；成交价格18960元/㎡，环比上涨38.3%，同比上涨53%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：仅城北供应2.8万㎡；成交量方面：曲江、高新、港务区居前三位，分别成交1万㎡、0.7万㎡和0.6万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新29812元/㎡，曲江29763元/㎡及城北15203元/㎡。

## 本周商业供应下降，成交量跌价涨；城西、浐灞、城南成交居全市前三位

2021年第4周商业供销价走势图



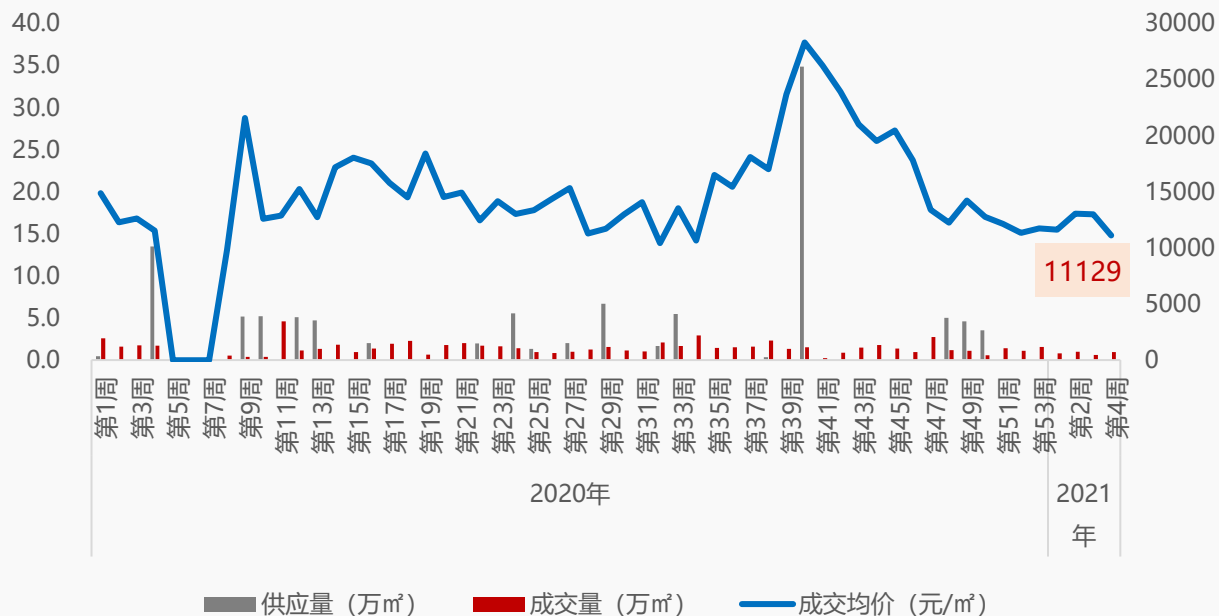
第4周商业销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	万象湾	18821095	2105.65	8938
2	金辉·天鹅湾	9710200	1906.81	5092
3	国瑞西安金融中心	43156510	1876.37	23000
4	荣禾城市理想	20106748	1434.18	14020
5	海璟印象城	14627360	911.04	16056

- ◆ 2021年第4周，商业供应量0.9万㎡，环比下降67.4%，同比下降91.3%；成交量1.9万㎡，环比下降28.6%，同比上涨43.1%；成交价格16942元/㎡，环比上涨23.5%，同比上涨5.7%；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：城北以0.8万㎡的供应量居首位，其次是城西，供应0.1万㎡；成交量方面：城西、浐灞和城南成交居前三位，依次成交0.33万㎡、0.32万㎡和0.27万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是城东25608元/㎡，高新23159元/㎡及津东新城22897元/㎡。

## 办公市场连续七周无供应，成交量涨价跌；津东新城、经开、曲江成交居全市前三位

2021年第4周办公供销价走势图



第4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	津东·旺城	43325378	4868.02	8900
2	巍然大厦	14057052	1263.66	11124
3	莱安中心	16760031	933.15	17961
4	鹏博大厦	8072633	729.13	11072
5	未央国际	8908504	450.18	19789

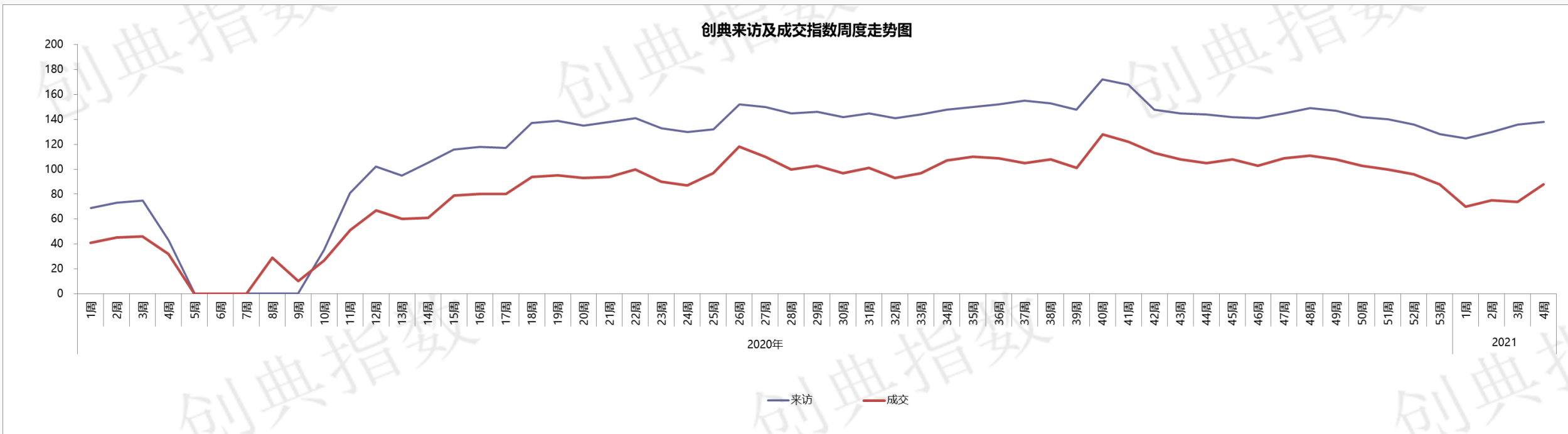
- ◆ 2021年第4周，办公无供应；成交量0.9万m²，环比上涨57.9%，同比下降44.8%；成交价格11129元/m²，环比下降14.4%，同比下降3.7%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：津东新城、经开、曲江成交居前三位，依次成交0.5万m²、0.2万m²和0.1万m²；成交价格方面：居前三位的依次是曲江17961元/m²，高新15068元/m²及经开12831元/m²。

# PART 04 创典监测



## 楼市热度持续上升，项目到访量、成交量同步上行

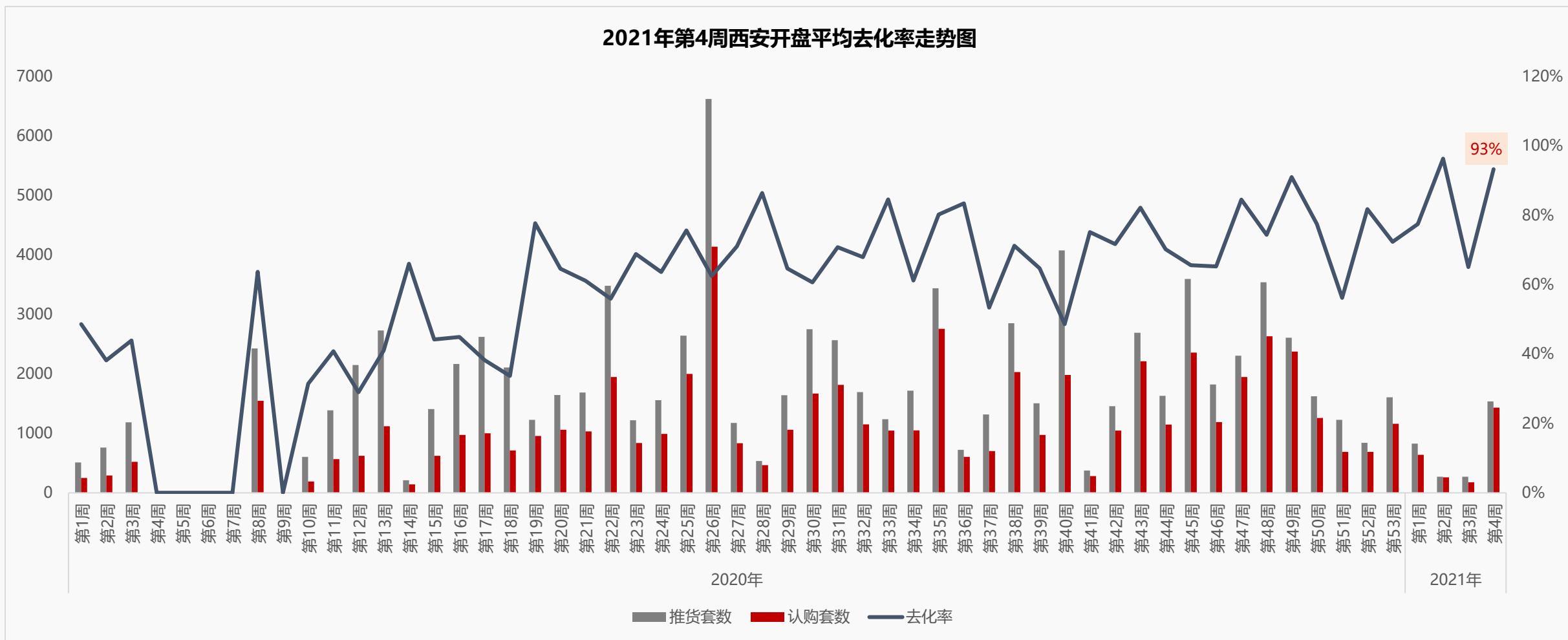
创典指数显示：2021年第4周楼市热度持续上升，项目平均来访指数140，环比上涨3%，成交指数85，环比上涨16%。



(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、去化量齐涨，受摇号项目集中入市影响整体去化率升至93%



◆ 2021年第4周，西安合计5个项目开盘，整体推货量1535套，去化量1432套，去化率93%，环比上涨28个百分点，其中山水悦庭、御锦城、CID中央首府均实现百分百去化，拉高全市整体去化水平。

## 2021年第4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
1.24-1.25	航天城	山水悦庭	7#	高层	一室,三室,四室	207	6070	摇号开盘	207	100%	13279	精装
			4#	小高层	三室	72			72	100%	13810	精装
1.26-1.28	浐灞	御锦城	1#,9#	高层	一室,两室,三室	526	5411	摇号开盘	526	100%	11779	毛坯
1.28	城西	黄金嘉境	2#,4#	高层	三室	244	217	自行开盘	174	71%	14657	毛坯
1.28-1.29	高新	CID中央首府	11#,12#,13#	洋房	四室	96	2242	摇号开盘	96	100%	20474	精装
1.30-1.31	浐灞	旭辉国宸府	7#,8#	高层	三室	390	703	摇号开盘	357	92%	17726	精装

**本周无价格公示信息!**



**第4周大西安新增10个取证项目，供应面积约28.2万方、供应套数4291套，其中住宅供应面积19.8万方、供应套数1440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 <sup>2</sup> )	交付标准	备案价 (元/m <sup>2</sup> )
1	高新	2021024	招商臻观府	2,3,5	住宅	241	38682.6	精装	26741
2	曲江	2021025	启迪·大院儿	1,4	住宅	364	42844.5	毛坯	15858
3	经开	2021026	绿城·桂语蘭庭	50	其他	1	9.3	—	—
					住宅	128	14628.8	毛坯	12070
4	长安	ca21003	中海长安府	20,21	其他	1157	28129.0	—	—
5	沣东新城	2021005	天地源·兰樾坊	1,21	住宅	86	13829.5	精装	29116
6	经开	2021027	凤城·御井园	10,4,5,6,8,9	住宅	541	75903.3	—	—
7	城南	2021028	天地源·万熙天地	10	商业	14	3227.6	—	—
8	曲江	2021029	阳光城·翡丽曲江	25	其他	1135	37059.0	—	—
9	浐灞	2021030	世园·林逸	11	其他	521	14705.7	—	—
10	城北	2021031	世茂璀璨倾城	15,22	其他	23	1169.0	—	—
					住宅	80	11907.7	精装	16094

## 【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。