

**第6-7周**

# 西安市场周报

【2021.2.8-2021.2.21】



# PART 01 宏观环境

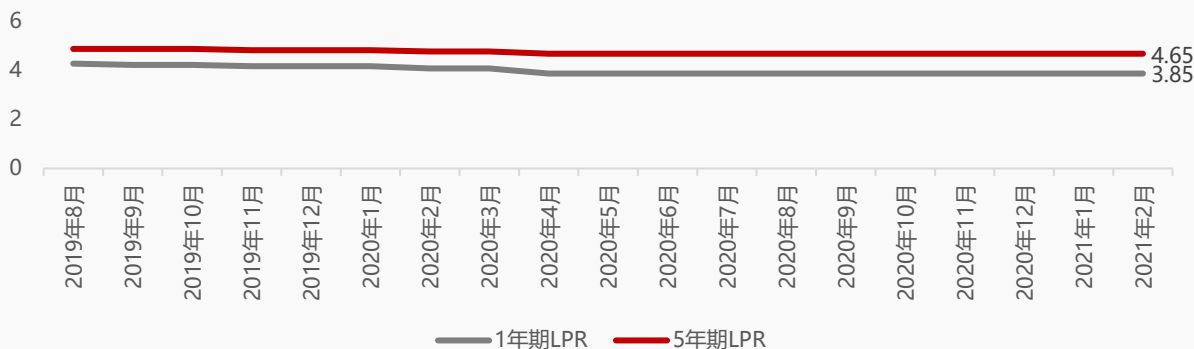




## LPR连续十个月保持不变，全国首套房及二套房贷款利率迎来拐点，加大楼市购房成本、推动实体经济发展

2月20日，人民银行公布了“新版”贷款市场报价利率（LPR）第十九次报价，其中，1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%，与上月持平。另外，2月18日，央行开展2000亿元中期借贷便利（MLF）操作，中标利率2.95%，充分满足金融机构需求。

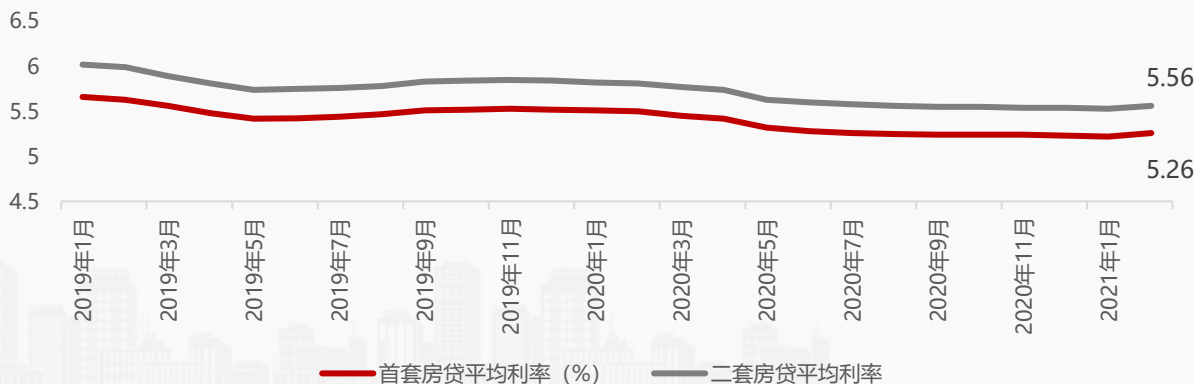
### 贷款市场报价利率（LPR）走势



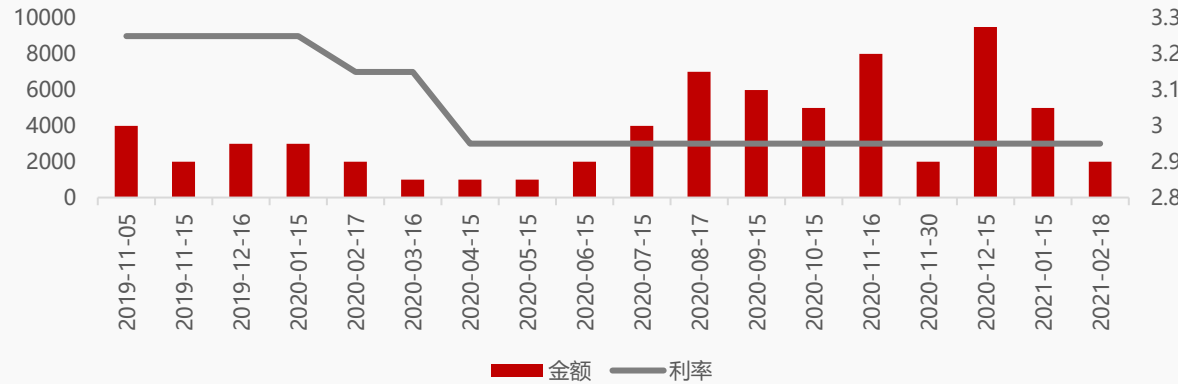
### 政策解读：

自4月20日以来，LPR已连续10个月保持不变，有助于稳定市场预期。根据监测，2021年2月全国首套房贷款平均利率5.26%，环比上月上涨4BP，二套房贷款平均利率5.56%，环比上月上涨3BP，加大购房成本。叠加MLF操作，降低实体行业融资成本，带动社会经济稳步发展。

### 融360全国首套、二套房贷款平均利率 (%)



### 中期借贷便利（MLF）走势



## 2021年1季度西安集中开工83个项目，总投资2580亿元，助推全市经济高质量发展

2月18日，2021年一季度全省重点项目集中开工活动举行，西安市一季度集中开工项目83个，总投资2580亿元，年度计划投资531.37亿元，为全市经济社会发展增添新动力、新活力。

创新驱动和  
先进制造业

33个项目+总投资526.35亿元+  
年度计划投资160.74亿元

代表项目：

- “一带一路”临港产业园
- 奕斯伟硅产业基地二期
- 海尔（西安）虚实网服务园
- 华为（西安）物联网中心

现代服务业  
项目

12个项目+总投资1399.19亿元  
+年度计划投资 142.06亿元

代表项目：

- 西安文化CBD
- 西安绿地之心
- 绿地丝路全球文化中心
- 长安书院
- 曲江电竞产业园

生态环保、  
城建和民生保障

38个项目+总投资654.1亿元+  
年度计划投资228.57亿元

代表项目：

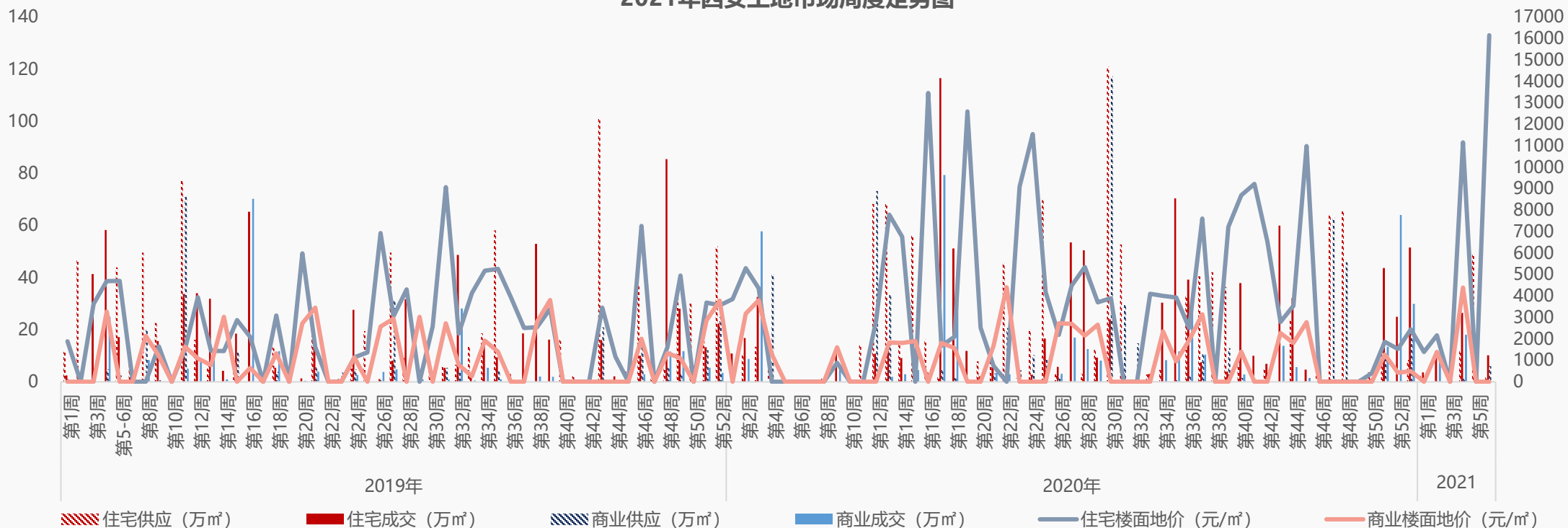
- 灞河绿道
- 港务区生态公园
- 蓝田通用机场
- 高新人才公寓
- 陆港医院

# PART 02 土地市场



## 本周经营性用地供应量下降，成交价格上涨明显

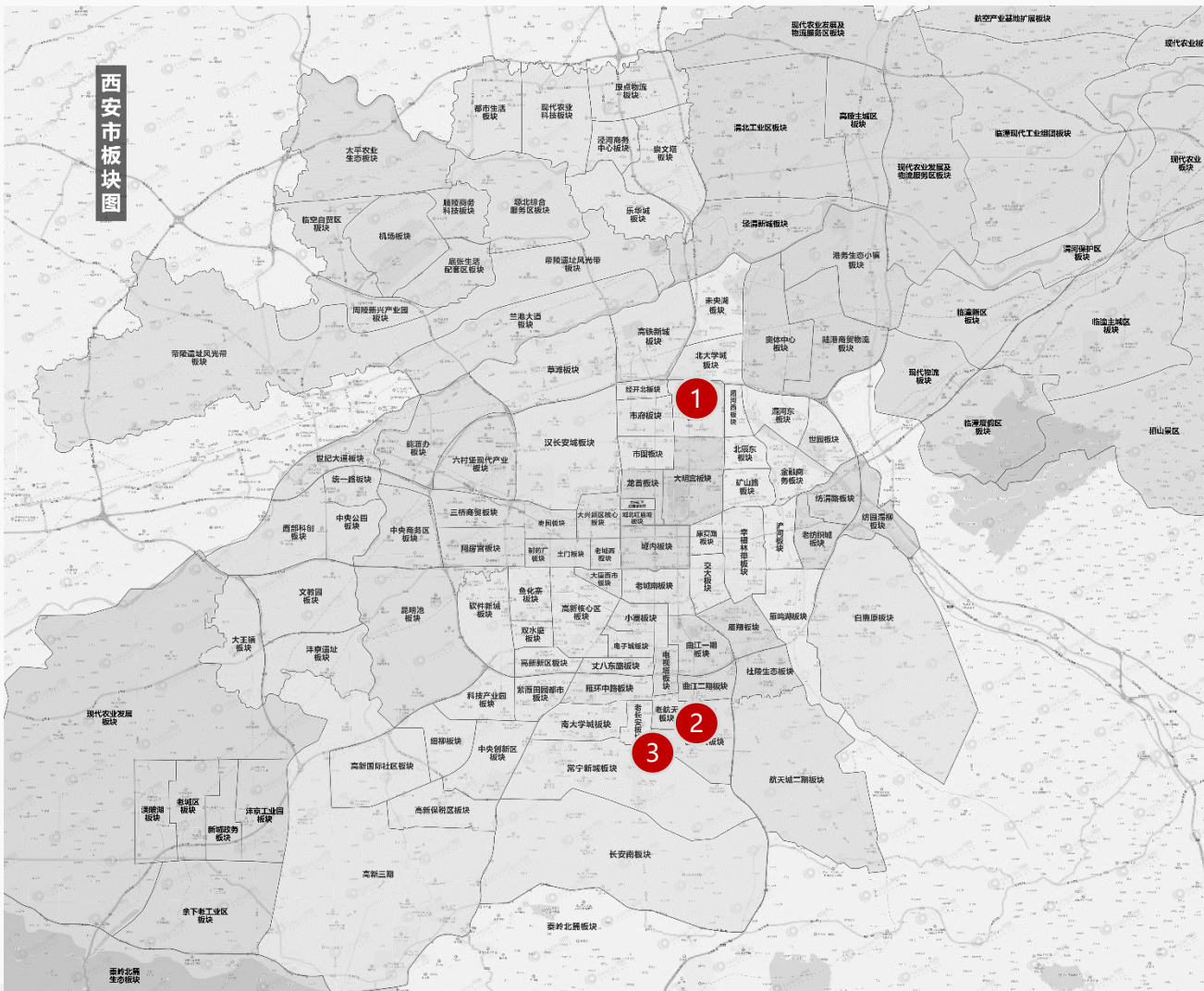
2021年西安土地市场周度走势图



- ◆ **供应：**第6-7周经营性用地供应3宗，供应面积7.7万 $m^2$ （约116.1亩）；
- ◆ **成交：**第6-7周经营性用地成交2宗，成交面积10.2万 $m^2$ （约152.6亩）；控规建面22.3万 $m^2$ ；楼面地价16160元/ $m^2$ 。



第6-7周大西安经营性用地供应3宗，分别为1宗居住用地和2宗商服用地，地块位于未央、航天及长安区域，供应面积7.7万m<sup>2</sup>（约116.1亩），建面约29.3万m<sup>2</sup>。



区域	序号	宗地编号
未央	1	WY1-4-20
航天	2	HT01-26-5
长安	3	CA16-5-5



序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	控建面积 (万㎡)
1	未央	WY1-4-20	未央区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	25.9	居住	≤2.8	4.8
2	航天	HT01-26-5	航天基地神舟四路以东, 航创路以北、星辰路以西、星河路以南	53.2	商服	≤5.5	19.5
3	长安	CA16-5-5	长安区王曲街道, 常宁大街以东、西安信息职业大学以西	36.9	商服	1.2-2.0	4.9



# 成交分布

第6-7周大西安经营性用地成交2宗，成交面积10.2万m<sup>2</sup>（约152.6亩）；分别为周至1宗35.7亩的商住用地，由西安煌泰置业有限公司以10212万元溢价131%竞得，亩均价286万元/亩，楼面地价1532元/m<sup>2</sup>；曲江1宗116.9亩的居住用地，由西安曲江上和置业有限公司（曲江大明宫/中铁建）以成交价21.5亿元+13.44亿元（基础教育设施费）竞得，亩均价2989万元/亩，楼面地价22418元/m<sup>2</sup>，西安新地王再次刷新；



区域	序号	宗地编号
周至	1	610124001025GB00296
曲江	2	QJ7-8-51

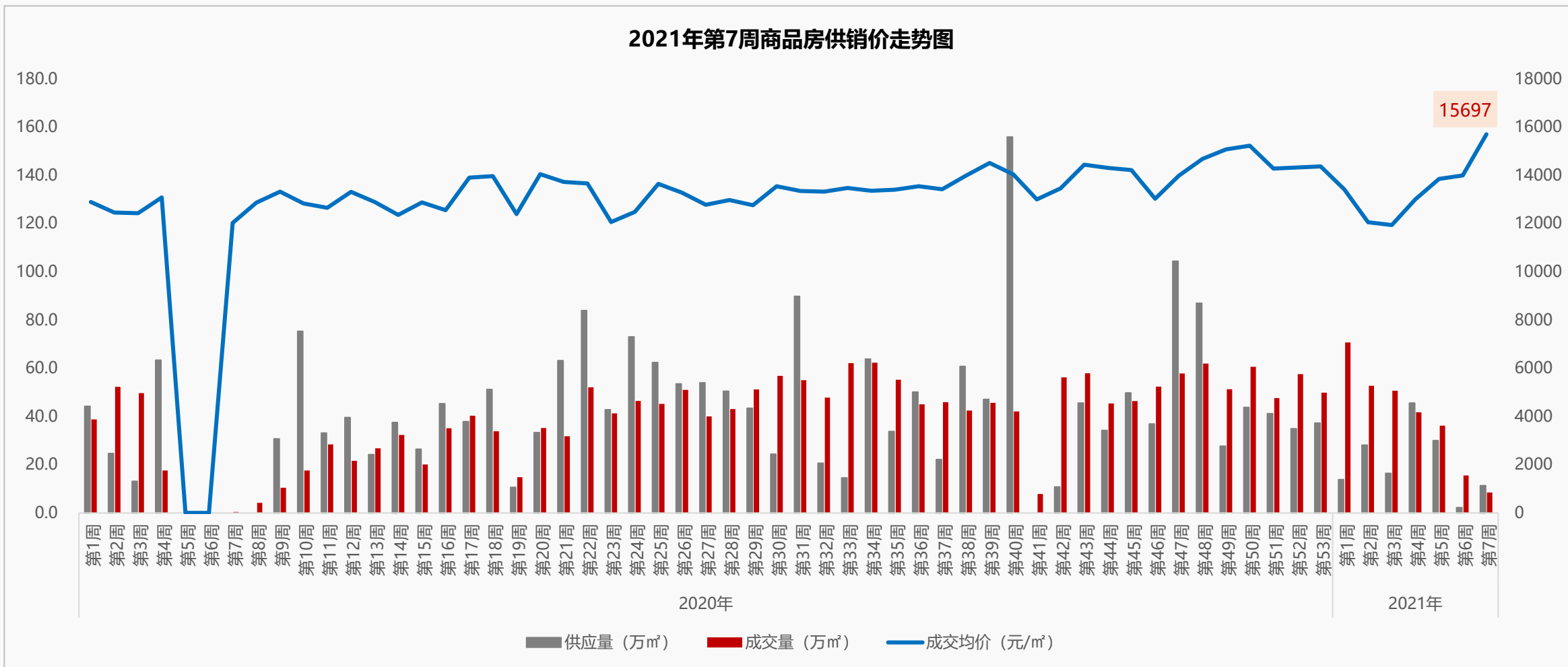
序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	起始价 (万元)	成交价 (万元)	亩均价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	竞得人
1	周至	610124001025GB00296	周至县二曲街办南大街	35.7	商住	2.5-2.8	4412	10212	286	1532	131%	西安煌泰置业有限公司
2	曲江	QJ7-8-51	曲江新区西康高速辅道以东、五典坡路以南	116.9	居住	1.5-2.0	144720	349400	2989	22418	141%	西安曲江上和置业有限公司 (曲江大明宫&中铁建)

# PART 03 数据楼市



## 本周西安商品房供应上涨，成交量持续下行、价格升至历史高位

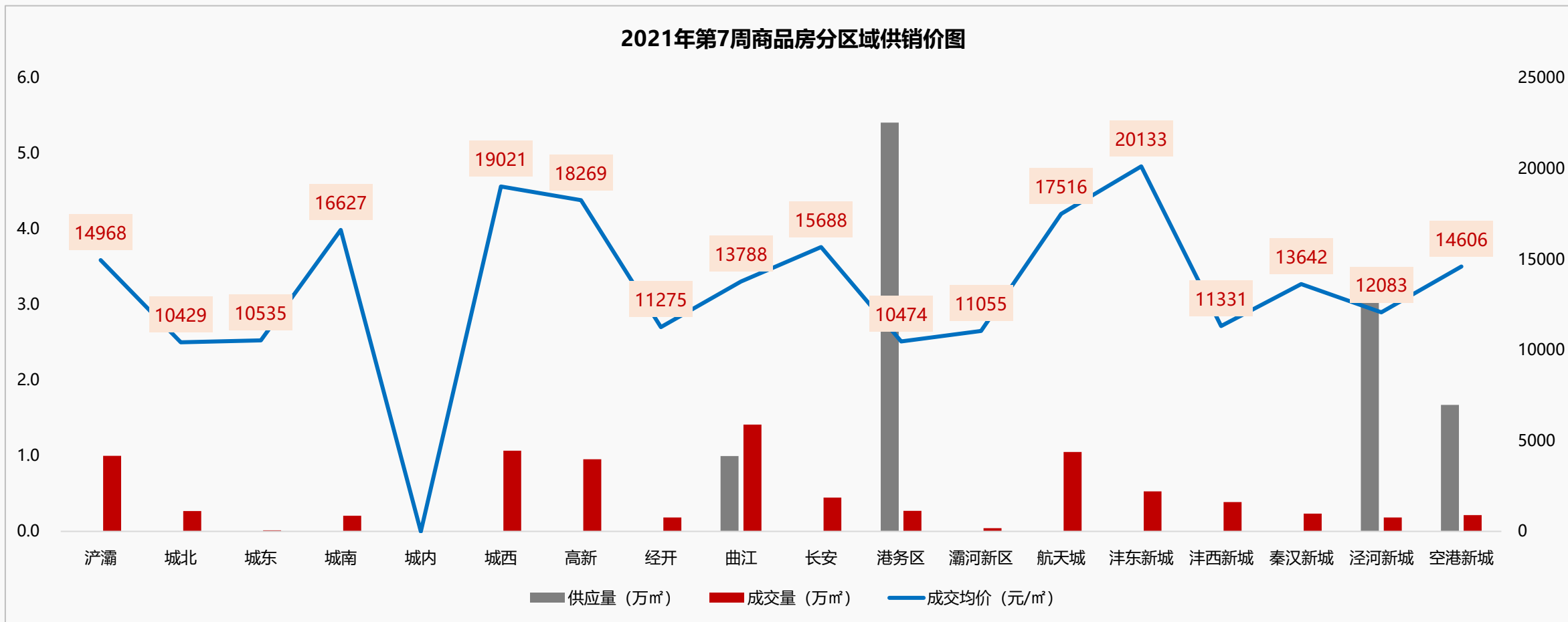
2021年第7周商品房供销价走势图



◆ 2021年第7周，商品房供应量11.3万m²，环比上涨411.4%，同比——；成交量8.5万m²，环比下降45.2%，同比上涨2033.4%；成交价格15697元/m²，环比上涨12.2%，同比上涨30.5%。

## 港务区以5.4万m<sup>2</sup>的供应量、曲江以1.4万m<sup>2</sup>的成交量位列全市供销之首，津东新城价格领跑全市

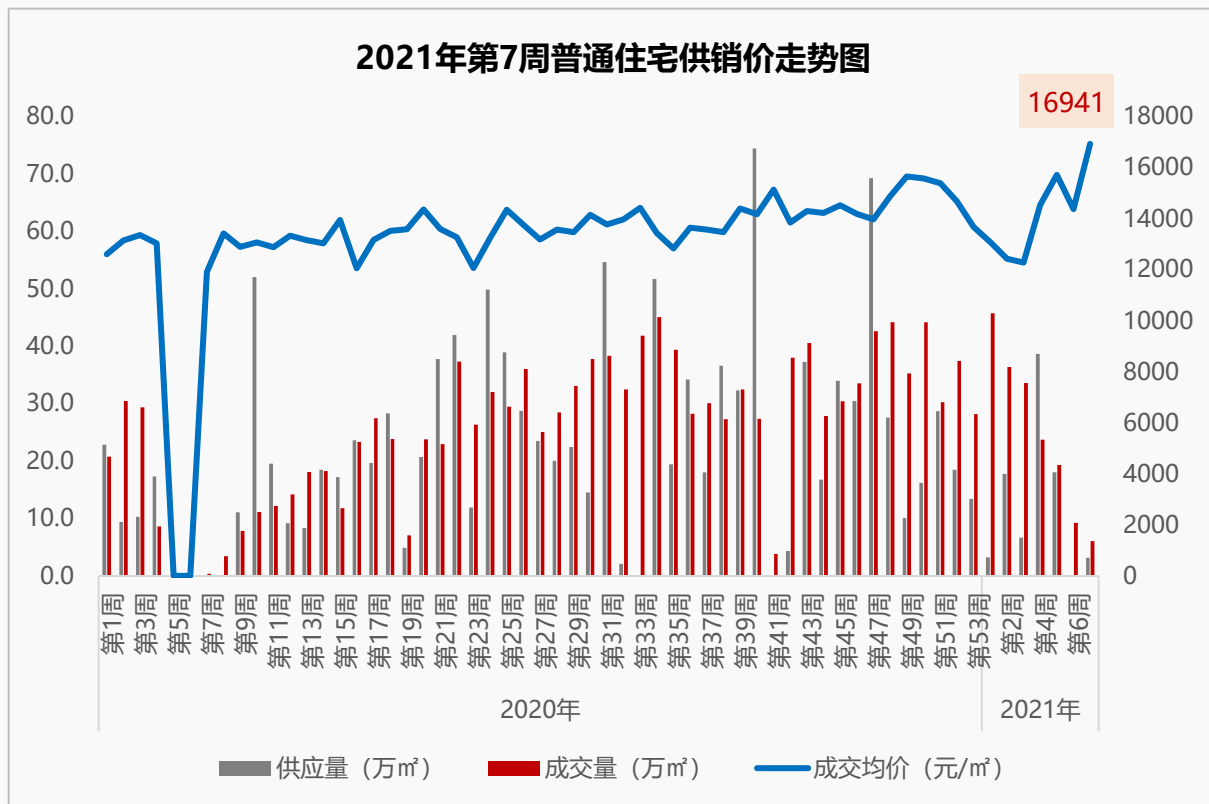
2021年第7周商品房分区域供销价图



- ◆ 供应量方面：本周港务区以5.4万m<sup>2</sup>供应量居首位，其次是泾河新城和空港新城，分别供应3.2万m<sup>2</sup>和1.7万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交量方面：曲江、城西和航天城居前三位，依次成交1.4万m<sup>2</sup>、1.07万m<sup>2</sup>和1.05万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交价格方面：居前三位的依次是津东新城20133元/m<sup>2</sup>，城西19021元/m<sup>2</sup>及高新18269元/m<sup>2</sup>。



## 本周普通住宅供应上涨，成交量跌价涨；富力开远城荣登周度销售面积NO.1



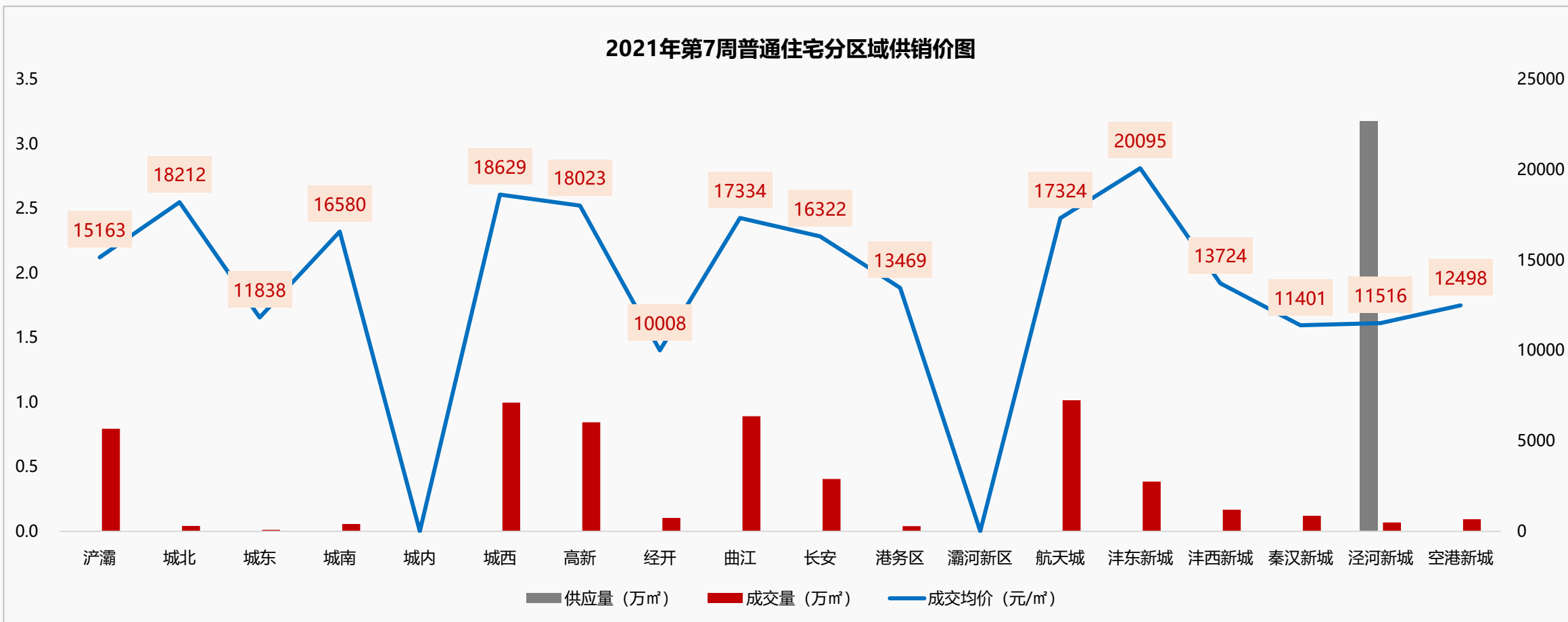
### 第7周普通住宅销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	富力·开远城	183385971	9827.66	18660
2	华商豪盛旺座城	154599285	8919.04	17334
3	融创·宸阅和鸣	80946841	5169.53	15658
4	绿城·春风心语·春风苑	53359275	4376.83	12191
5	金辉长安云筑	66086099	4048.94	16322

- ◆ 2021年第7周，普通住宅供应量3.2万㎡，环比——，同比——；成交量6万㎡，环比下降34.7%，同比上涨1464.5%；成交价格16941元/㎡，环比上涨17.8%，同比上涨42.1%；
- ◆ 本周富力开远城、华商豪盛旺座城、融创宸阅和鸣销售面积居排行前三位。

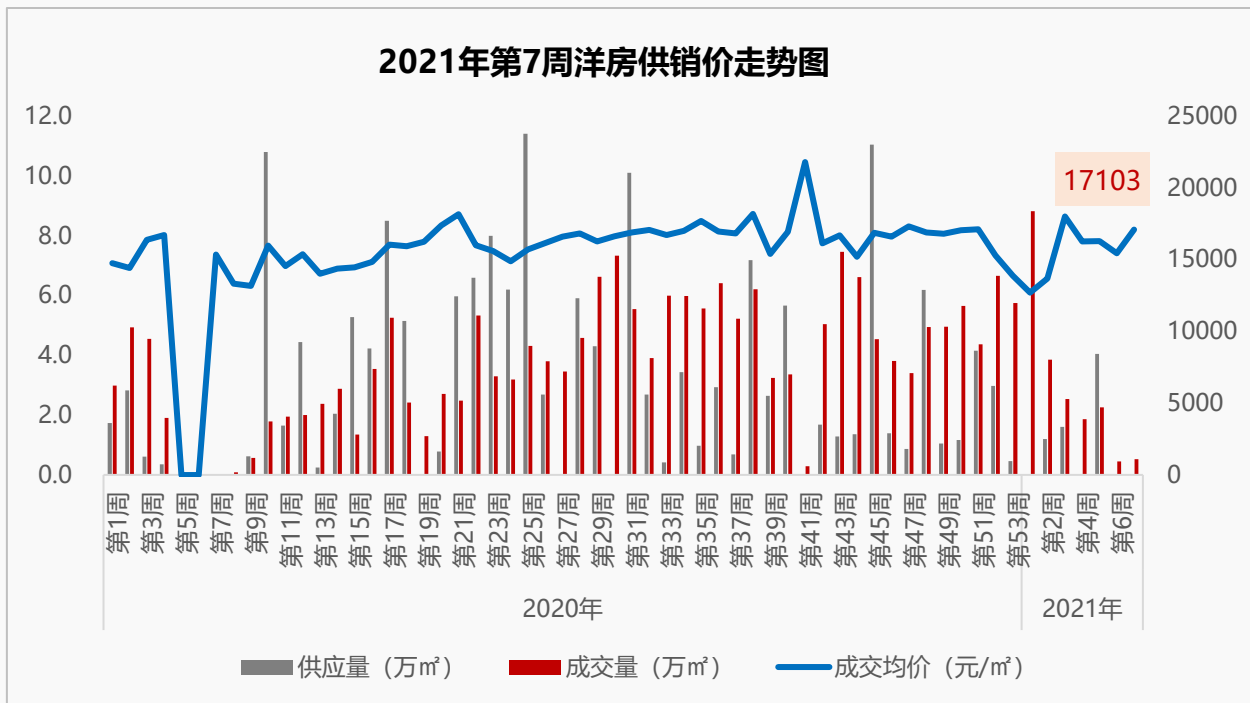


泾河新城以3.2万m<sup>2</sup>的供应量、航天城以1.02万m<sup>2</sup>的成交量位列全市供销之首，沔东新城价格领跑全市



- ◆ 供应量方面：仅泾河新城供应3.2万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交量方面：航天城、城西、曲江居前三位，依次成交1.02万m<sup>2</sup>、1万m<sup>2</sup>和0.9万m<sup>2</sup>；
- ◆ 成交价格方面：位居前三位的依次是沔东新城20095元/m<sup>2</sup>，城西18629元/m<sup>2</sup>及城北18212元/m<sup>2</sup>。

## 洋房连续两周无供应，成交量价齐涨；泾河新城、沣西新城、浐灞成交居全市前三位

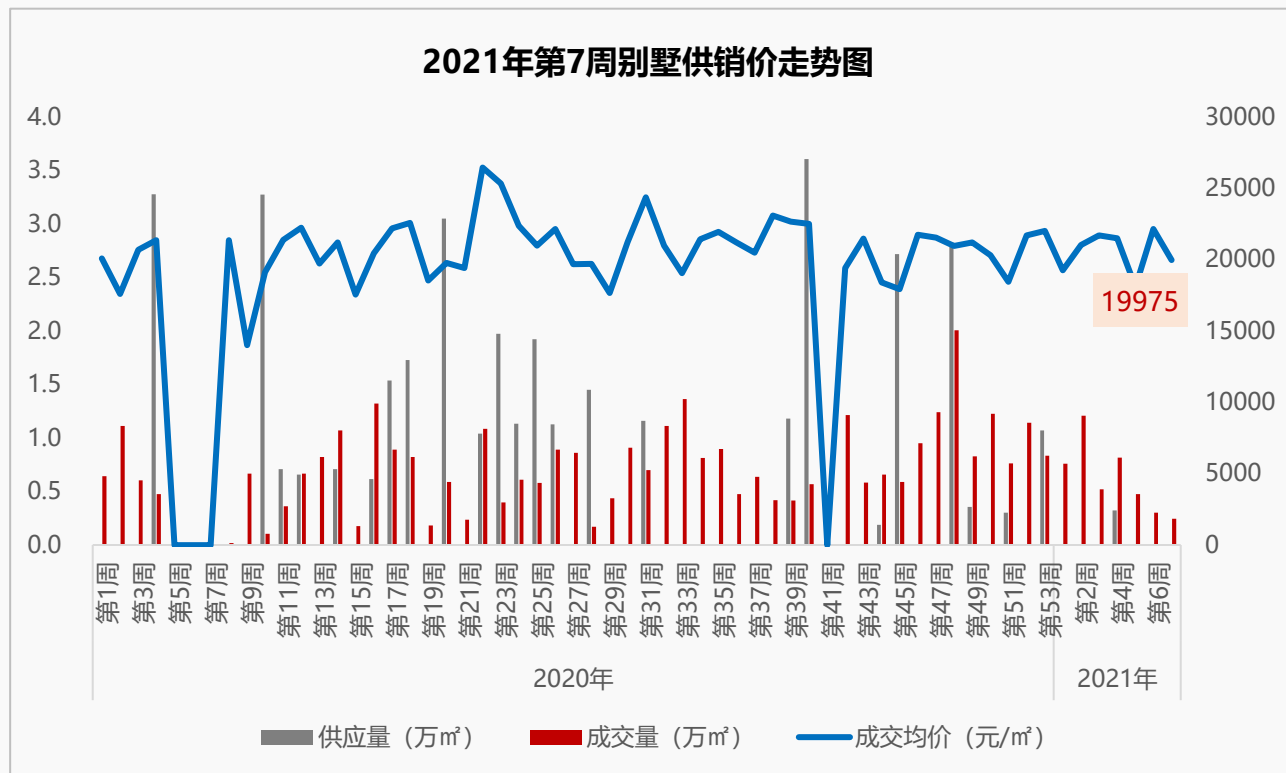


### 第7周洋房销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	中国西部科技创新港	7993219	705.14	11336
2	未央金茂府	13666909	614.99	22223
3	万科金域缙香	8200285	562.4	14581
4	中华世纪城	14446200	535.2	26992
5	雅居乐·北城雅郡	5887521	496.88	11849

- ◆ 2021年第7周，洋房无供应，环比——，同比——；成交量0.5万㎡，环比上涨17.2%，同比上涨4219.6%；成交价格17103元/㎡，环比上涨10.6%，同比上涨11.4%；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：泾河新城、沣西新城、浐灞居前三位，依次成交0.09㎡、0.084万㎡及0.076万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是航天城29201元/㎡，城西26992元/㎡及浐灞21019元/㎡。

## 别墅连续三周无供应，成交量价齐跌；空港新城、津东新城、秦汉新城成交居全市前三位



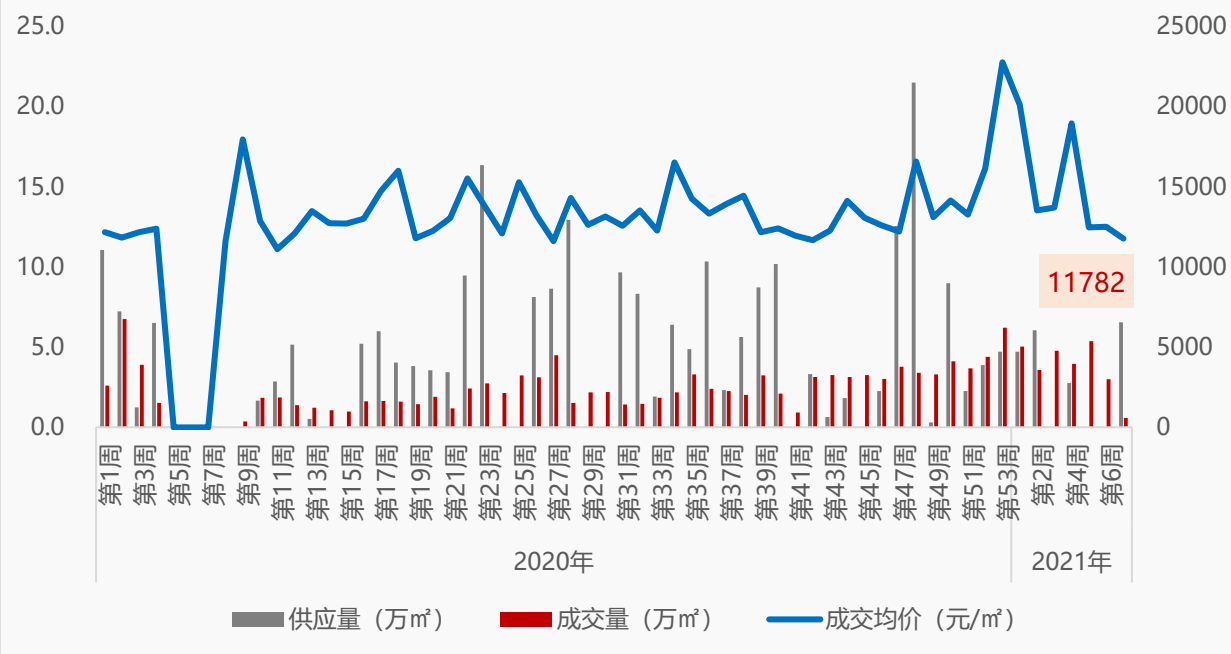
### 第7周别墅销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	中梁国宾府	13576498	812.52	16709
2	天地源·兰樾坊	10606576	370.22	28649
3	中梁壹号院	6214656	367.66	16903
4	金辉·崇文府	3713591	299.19	12412
5	泮水云间	5973976	224.69	26588

- ◆ 2021年第7周，别墅无供应，环比——，同比——；成交量0.2万㎡，环比下降18.2%，同比——；成交价格19975元/㎡，环比下降9.8%，同比——；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：空港新城、津东新城、秦汉新城成交居前三位，成交量分别为0.08万㎡、0.059万㎡和0.056万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是津东新城27871元/㎡，经开27639元/㎡及秦汉新城17650元/㎡。

## 本周公寓供应破冰，成交量价齐跌；港务区、曲江、沣西新城成交居全市前三位

### 2021年第7周公寓供销价走势图



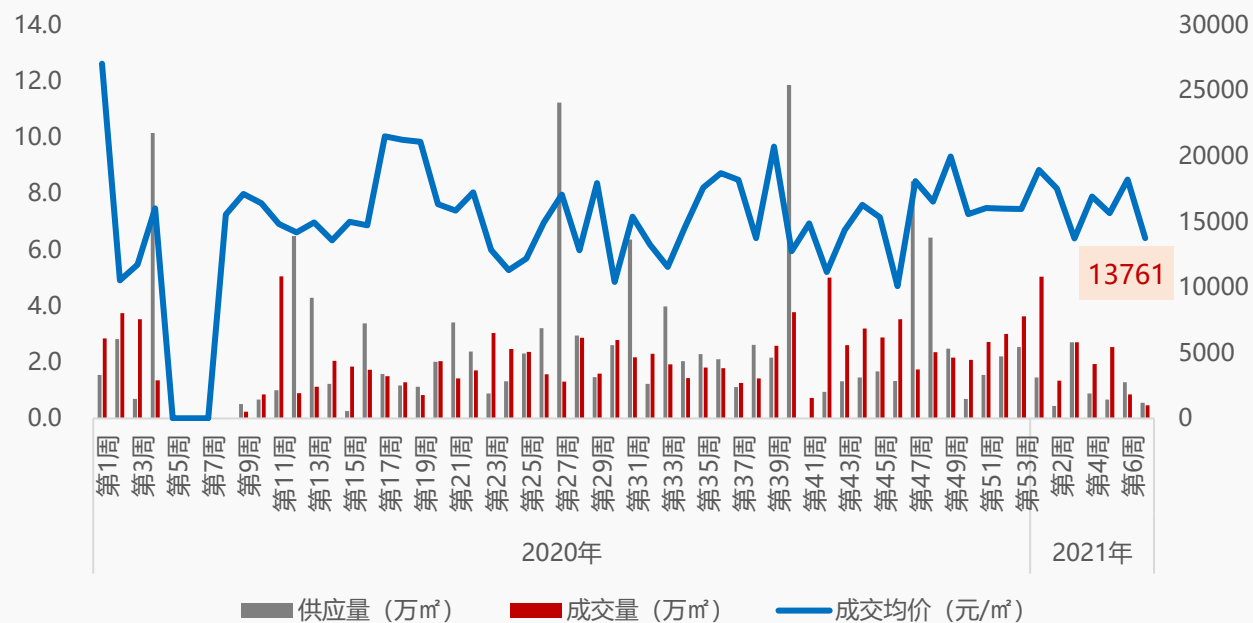
### 第7周公寓销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	招商局丝路中心	11913340	1234.09	9654
2	曲江文创中心	10155207	918.52	11056
3	金科·世界城	5130730	729.87	7030
4	万科城	4204093	381.23	11028
5	金地未来城	3342080	326.49	10236

- ◆ 2021年第7周，公寓供应量6.6万㎡，环比——，同比——；成交量0.6万㎡，环比下降80.4%，同比——；成交价格11782元/㎡，环比下降5.8%，同比——；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：港务区、空港新城供应靠前，依次供应5万㎡、1.6万㎡；成交量方面：港务区、曲江、沣西新城居前三位，分别成交0.15万㎡、0.11万㎡和0.07万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是高新28094元/㎡、城西19644元/㎡及城北12102元/㎡。

## 本周商业供销价全面回落；城北、城南、港务区成交居全市前三位

### 2021年第7周商业供销价走势图



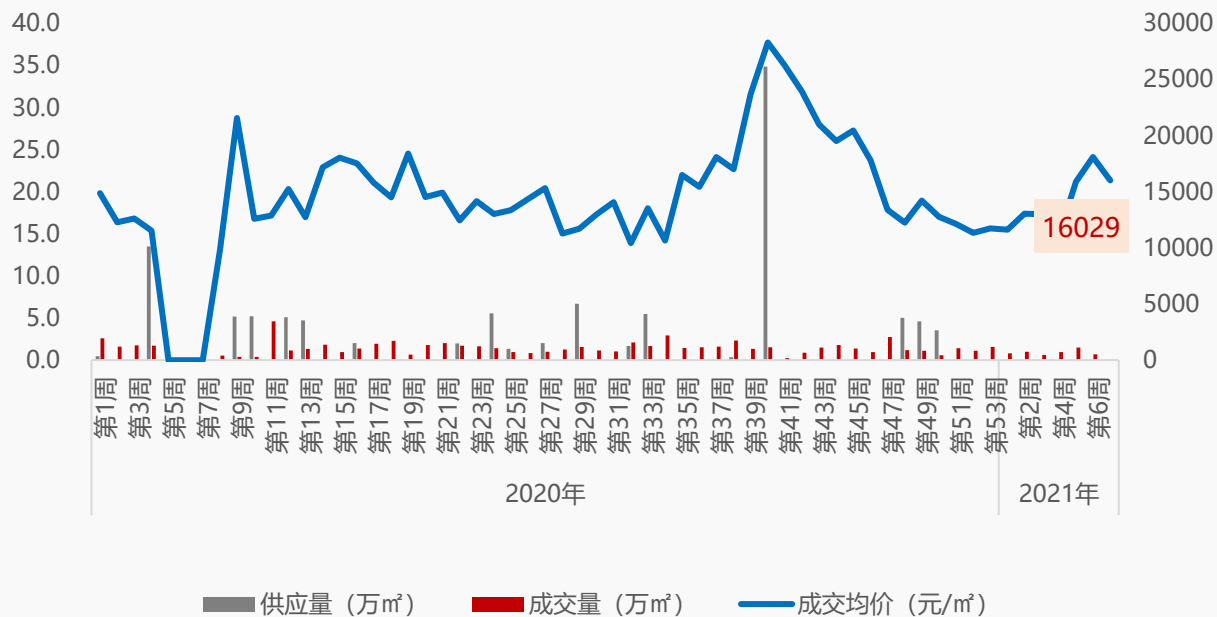
### 第7周商业销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	华远枫悦	7840758	910.2	8614
2	万科高新华府	18598600	907.72	20489
3	陆港金海岸	4234760	418.24	10125
4	金科·世界城	1955166	388.8	5029
5	爱菊欣园	4870855	346.68	14050

- ◆ 2021年第7周，商业供应量0.5万㎡，环比下降57.2%，同比——；成交量0.5万㎡，环比下降45.9%，同比——；成交价格13761元/㎡，环比下降24.5%，同比——；
- ◆ 分区域来看：供应量方面：港务区、空港新城、泾河新城居供应前三位，依次供应0.4万㎡、0.1万㎡、0.02万㎡；成交量方面：城北、城南和港务区成交居前三位，依次成交0.13万㎡、0.09万㎡和0.07万㎡；成交价格方面：居前三位的依次是津东新城28700元/㎡，城南20489元/㎡及浐灞20137元/㎡。

## 办公市场连续十周无供应，成交量价齐跌；高新、曲江成交靠前

2021年第7周办公供销价走势图



第7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	永威时代中心	6840683	403.47	16955
2	曲江银座	709380	67.56	10500

- ◆ 2021年第7周，办公无供应，环比——，同比——；成交量0.05万m²，环比下降93.1%，同比——；成交价格16029元/m²，环比下降11.5%，同比——；
- ◆ 分区域来看：成交量方面：高新、曲江成交靠前，依次成交0.04万m²、0.01万m²；成交价格方面：靠前的依次是高新16955元/m²，曲江10500元/m²。

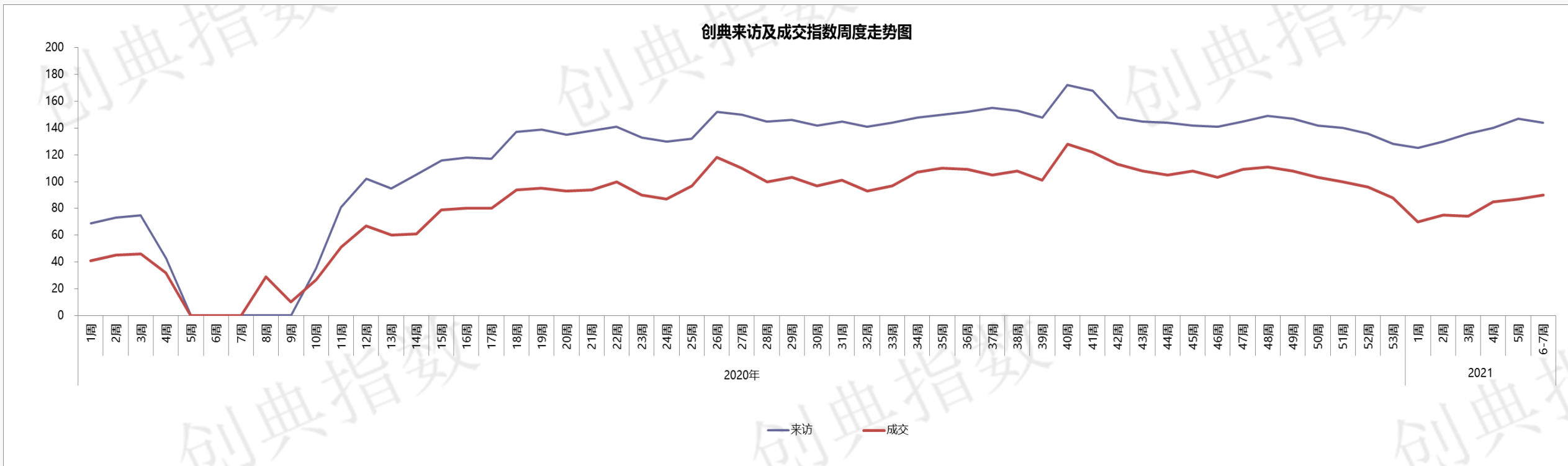
# PART 04 创典监测





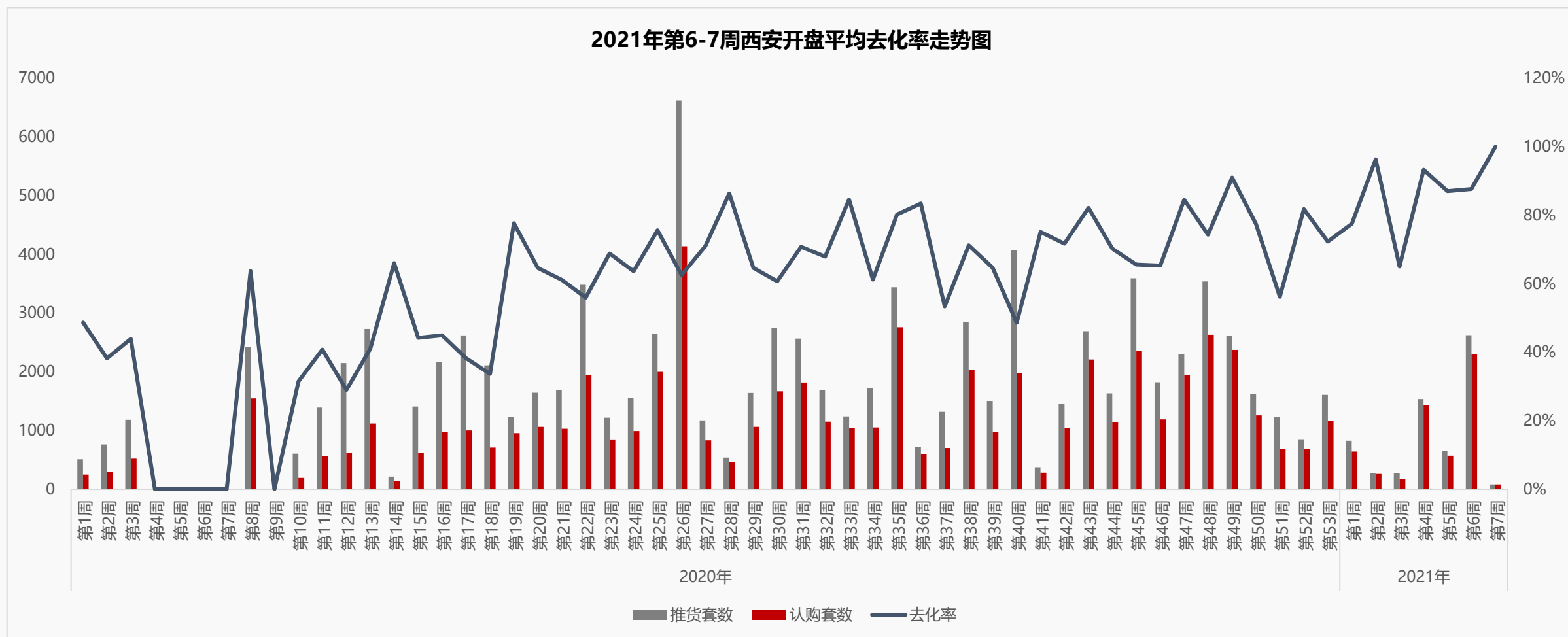
## 春节假期，西安楼市热度不减，项目到访量、成交量平稳前行

创典指数显示：2021年第6-7周项目周度平均来访指数144，环比微降2%，成交指数90，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。)

## 全市开盘项目推货量、去化量大幅反弹，整体去化率微涨至88%



◆ 2021年第6至7周，西安合计8个项目开盘，整体推货量2704套，去化量2379套，去化率88%，环比上涨1个百分点，其中融创宸阅和鸣首开1360套房源，绿城桂语蘭庭、世茂璀璨倾城老盘加推，均实现百分百去化，推动全市整体去化率持续高位运行。

## 2021年第6至7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
2.8-2.9	曲江	启迪大院儿	1#,4#	高层	三室	364	938	摇号开盘	275	76%	15858	毛坯
2.9	经开	绿城桂语蘭庭	50#	高层	三室	128	845	摇号开盘	128	100%	12070	毛坯
2.9	城西	天朗熙湖	3#,4#	高层	三室,四室,五室,六室	114	64	自行开盘	62	54%	16251	精装
2.9	沣东新城	蓝光公园华府	5#	高层	三室,四室	240	191	自行开盘	205	85%	14356	精装
2.5-2.10	浐灞	融创宸阅和鸣	4#,7#	小高层	三室	192	7099	摇号开盘	192	100%	15315	精装
			3#,6#,8#,9#,10#,11#	高层	三室,四室	1168			1168	100%	15397	精装
2.10	城北	华宇锦绣长安	3#,5#	洋房	三室,四室	104	202	自行开盘	38	37%	22892	精装
			2#	高层	两室,三室,四室	104			98	94%	19032	精装
2.10	泾河新城	西咸城投新华阙	8#,10#	小高层	三室	210	135	自行开盘	133	63%	10800	精装
2.21	城北	世茂璀璨倾城	15#,22#	洋房	三室,四室	80	205	摇号开盘	80	100%	16094	精装

**本周无价格公示信息!**



第6-7周大西安新增6个取证项目，供应面积约12.6万方、供应套数2073套，其中住宅供应面积约4.3万方、供应套数417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	曲江	2020119	华润置地·曲江九里	20	其他	363	9971.4	——	——
2	高新	2020186	天地源龙湖·春江天境	1,2,6,7	其他	103	2159.2	——	——
3	城西	2021040	西安彩虹电器工业有限公司棚户区改造项目	1	住宅	111	11267.6	——	——
4	港务	2021039	高新·枫林九溪·蓝溪	2,5,8	办公	768	49685.6	——	——
					商业	40	4410.1		
5	泾河新城	2021008	西咸城投新华阙	10,6,8	商业	7	165.0	——	——
					住宅	102	11891.4		
					住宅	204	19856.9		
6	空港新城	2021009	绿地西安世界中心	3	办公	364	15824.7	——	——
					商业	11	914.9		

## 【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。