

# 2021年

# 西安房地产市场周报

【3.1-3.7】

## ▾ 本周楼市看点 ▾

### 宏观环境

两会发布今年GDP增速6%以上，经济运行预期向好；政策层面坚持“房住不炒”、“因城施策”、三稳总基调不变；金融监管层面将进一步加强，保障实体经济高质量发展

### 土地市场

本周土拍市场供销火热，供应土地8宗，合计396亩；成交土地13宗，合计564亩，沪灞再掀土拍高潮

### 数据楼市

大西安商品房供销价环比齐降，其中主城区供销降幅最大，成交价小幅回落

### 创典监测

3个项目开盘，合计推售485套房源，平均去化率71%，其中科为城熙府加推68套小高层产品、去化率百分之百

# PART 01 宏观环境

- 宏观经济
- 楼市政策
- 行业资讯



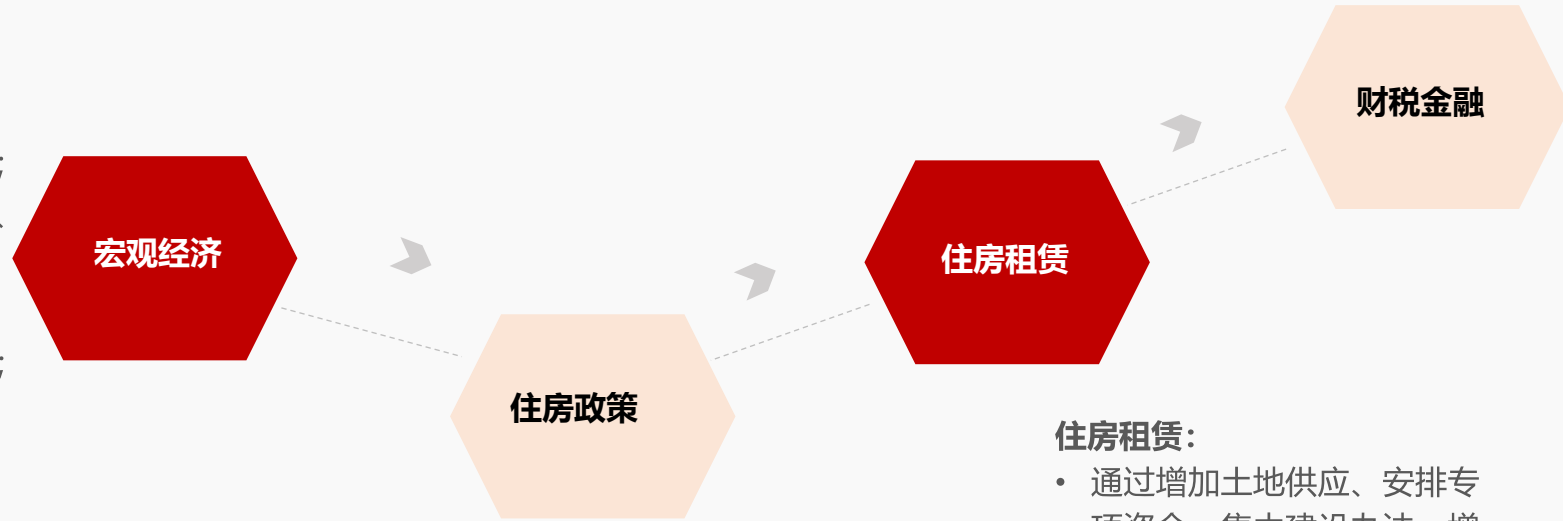
# 1.1 楼市政策

◆ 2021年整体经济运行预期向好，政策层面坚持“房住不炒”、“因城施策”、三稳总基调不变；金融监管层面将进一步加强，保障实体经济高质量发展

3月4日-3月5日，全国政协十三届四次会议和十三届全国人大四次会议相继召开，会议内容涉及宏观经济、住房政策、财税金融等方面；

### 宏观经济：

- 国内生产总值增长6%；
- 经济增速目标设定为6%以上；
- 保持宏观政策连续性、稳定性、可持续性，促进经济运行合理区间；
- 积极财政政策，稳健货币政策；



### 住房政策：

- “房住不炒”，解决好大城市住房突出问题；
- 推进以人为核心的新型城镇化战略，加快农业转移人口市民化，常住人口城镇化率提高65%，发展壮大城市群和都市圈；

### 住房租赁：

- 通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设办法，增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费等；

### 财税金融

- 深化财税金融体制改革，金融机构要坚守服务实体经济的本分；

**创典解读：**基于目前的国内外严峻经济环境，国内经济发展不平衡不充分问题仍较突出，两会经济目标设定6%以上，表明政府对今年经济整体运行预期向好，一定程度上预示货币政策将逐步回归理性，同时房地产政策层面坚持“房住不炒”、“因城施策”，三稳总基调不变；金融方面，从发展实体经济的角度来看，金融监管层面将继续加强，严控违规资金流入地产市场。

## 1.1 楼市政策

- ◆ 上海出台限售政策+加大住宅用地供应，为楼市降温；杭州升级限购政策+严防违规资金进入楼市，确保市场健康运行；淮安叫停商转公业务，促进楼市长期稳健发展

### 上海

3月3日，上海市住房和城乡建设管理委员会发布《关于进一步加强本市房地产市场管理的通知》。

- 强化住宅用地供应管理。及时公布住宅用地供应计划和存量住宅用地信息。加大商品住宅用地供应力度；
- 严格新建商品住房价格备案管理，坚决防止上市销售项目备案价格过高；
- **实施住房限售**。对按照优先购房政策购买的新建商品住房，在购房合同网签备案满5年后方可转让。

#### 创典解读：

土地供应力度的加大、住房限售政策的升级，将从供给端、需求端为楼市降温，促进楼市平稳发展。

### 杭州

3月3日，杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步规范房地产市场秩序的通知》。

- **进一步加强住房限购**。规定参与本市限购范围内住房司法拍卖的竞买人，须符合本市住房限购政策；
- 明确严格防范经营贷、消费贷违规流入房地产市场。严禁发放用于购房首付款或偿还首付款借贷资金的个人经营性贷款和消费贷款，严格个人经营贷和消费贷真实性审查，加强贷后资金管理。

#### 创典解读：

将法拍房纳入限购范围，进一步落实房住不炒定位；同时严防违规资金流入楼市，确保楼市健康良性发展。

### 淮安

3月1日，江苏省淮安市住房公积金管理中心发布消息。

- 依据《住房公积金资金管理业务标准》《淮安市住房公积金贷款管理实施细则》《淮安市商业性个人住房贷款转住房公积金贷款管理规定》，淮安暂停受理商业性个人住房贷款转住房公积金贷款业务；
- 2021年3月1日前已受理的商业性个人住房贷款转住房公积金贷款业务，按借款人的商转公贷款申请先后顺序审核轮候三个月发放。

#### 创典解读：

截至2021年2月20日，淮安市住房公积金个贷率达98.86%，高于江苏省平均水平且有持续上升趋势，住房公积金资金流动性严重不足。此次商转公业务的暂停，有利于市场的长期稳健发展。

## 1.2行业资讯

### ◆ 西北农林科技大学未来农业研究院项目落地西咸新区沣西新城，项目与中国西部科技创新港、西北工业大学翱翔小镇共同形成中国丝路科创谷的发展引领区

3月2日，西咸新区官网上发布《关于公布实施西咸新区XXQH-WB04-01等两个开发单元综合规划方案（2021年第一批次）成果的公告》，其中涉及到西咸新区XXFX-CXG02-03开发单元综合规划，即西北农林科技大学未来农业研究用地。根据规划，该开发单元拟由西北农林科技大学建设集教学、科研和综合配套于一体的未来农业研究院，支撑和引领我国未来农业发展，目标打造为中国西部科技创新港农科特色板块，形成一个内外交融、开放合作、共建共享的“小封闭大开放”的创新学镇。整个片区以科研教育及居住为主要功能，1649.84亩的土地中绿地、道路、医院等设施类用地1124.17亩，可开发用地425.67亩，单元地上总建筑面积上限为140.7万平方米。其中，居住用地约311亩。



**创典解读：**近年来，随着西咸一体化发展的逐步融合，沣西新城发展可谓日新月异，尤其是中国西部科技创新港板块，此次西北农林科技大学未来农业研究院项目的重磅落地，叠加交大创新港、西工大翱翔小镇等项目，区域价值不言而喻，未来有望成为助推西咸新区乃至西安经济发展的又一引擎。

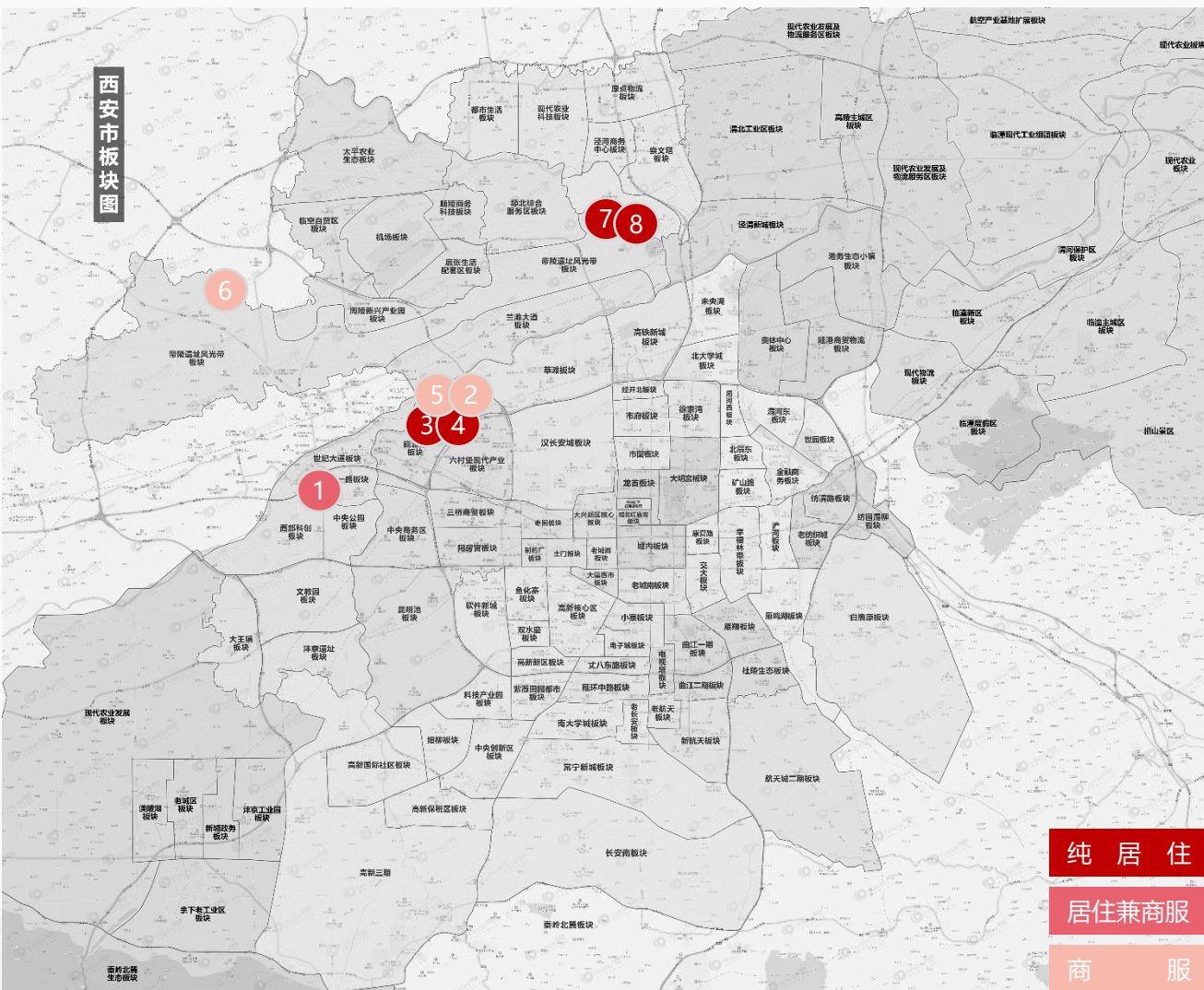
# PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交
- 典型地块





◆ 本周供应8宗土地，共计396亩，其中居住用地4宗、商服3宗，商住1宗；供应区域主要集中在西咸新区沣东、沣西、秦汉及泾河四大区域，需要指出的是，本次供地设置较多竞拍条件，同时为了防止出现单宗地王，沣西地块设置了熔断机制

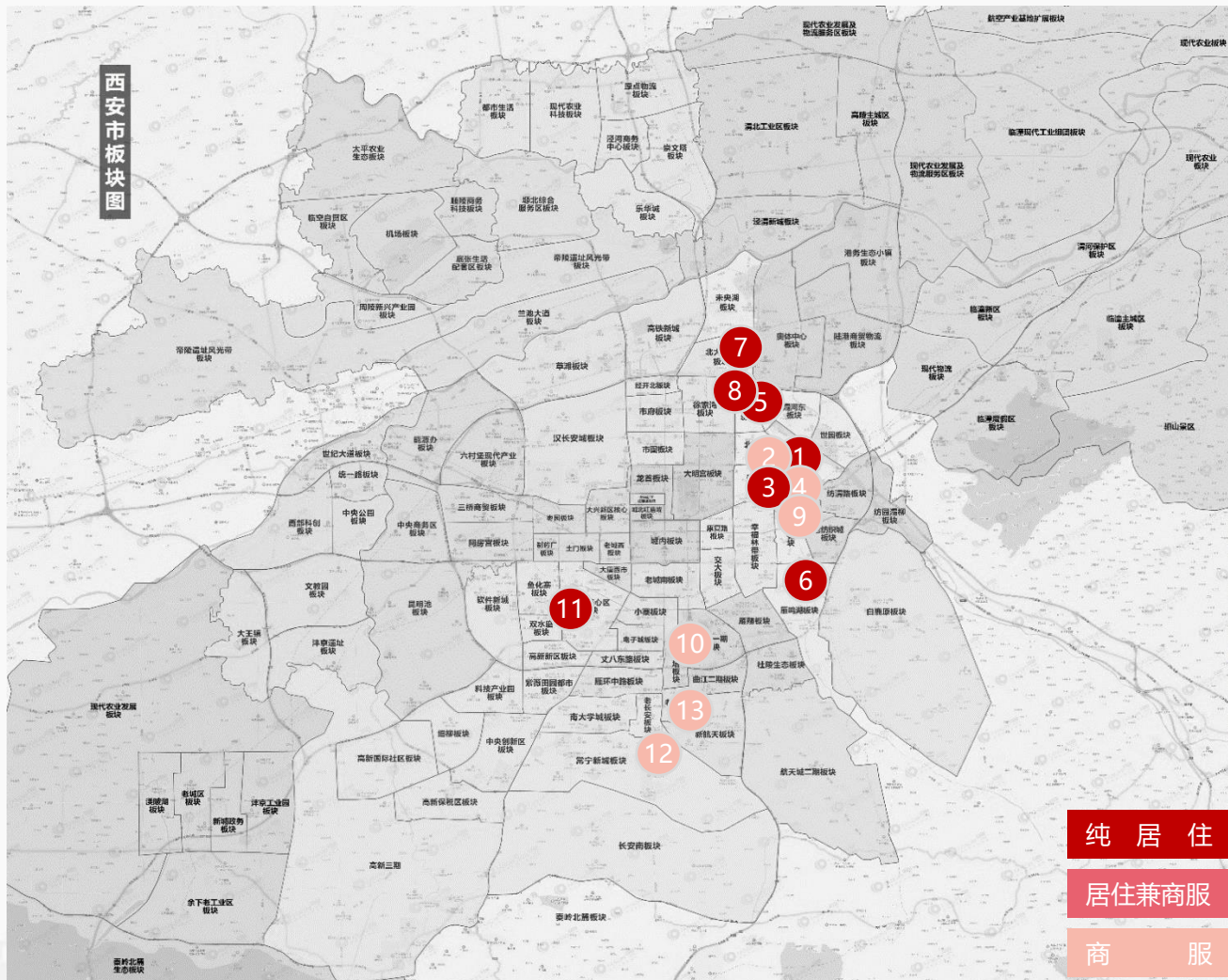


序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率	控规建面(万㎡)
1	沣西新城	XXFX-XX02-40	兴信路以东、天雄西路以南、兴园路以西、横十一路以北	115.1	商住	2.0-2.5	19.2
2	沣东新城	XXFD-JM02-49	金融三路以东、丰产路以南、金融西路以西、丰宁路以北	20.2	商服	6.0-7.0	9.4
3	沣东新城	XXFD-JM02-88-A	贸易路以东、丰登路以南、丝绸路以西、丰安路以北	56	居住	2.0-2.5	9.3
4	沣东新城	XXFD-JM02-123	贸易路以东、丰安路以南、丝绸路以西、石化大道以北	34	居住	2.0-2.5	5.7
5	沣东新城	XXFD-JM02-47-A	金融四路以东、丰产路以南、贸易路以西、丰宁路以北	21.2	商服	3.5-4.0	5.7
6	秦汉新城	XXQH-ZL07-07	西兰路以北、北源一路以南、咸平路以西	7.4	商服	0.3-1.0	0.5
7	泾河新城	XXJH-GZ01-59-A	乐华二路以东、泾河湾一路以南、乐华一路以西	79.7	居住	2.0-2.5	13.3
8	泾河新城	XXJH-GZ01-59-B	乐华二路以东、泾河湾一路以北、乐华一路以西	62.9	居住	2.0-2.5	10.5
合计				396.4	—	—	73.5

数据来源：创典数据库



◆ 土拍市场热度继续攀升，全市成交13宗土地，合计564亩。成交土地均位于主城区，其中浐灞高溢价成交9宗地块，成为本周土拍市场的王者



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/m²)	竞得人
1	浐灞	CB2-6-728-1	浐河西路以西,浐灞二路以南	58.3	居住	21	2684	17124	西安羿日置业有限公司
2	浐灞	CB2-6-728-2		20	商服				
3	浐灞	CB2-6-725-1	浐灞三路以南,浐河西路以西	41.7	居住	17.1	2650	16768	中信德集团
4	浐灞	CB2-6-725-2		22.9	商服				
5	浐灞	CB3-2-145	香槐五路以南,锦堤二路以东	19.5	居住	5.1	2626	15755	三迪地产
6	浐灞	CB6-4-7	月登阁路以南,恒通二路以西	29.7	居住	7.4	2486	14919	德美地产
7	浐灞	CB4-3-225	启源二路以南,上春北路以东	76.8	居住	15.5	2014	15104	上实城开
8	浐灞	CB2-2-277	欧亚五路以南,广运潭大道以东	80.7	居住	20.4	2532	19685	招商蛇口
9	浐灞	CB2-6-727	浐河西路以西,浐灞二路以北	40.6	商服	2.9	721	3606	陕西亚冠华实业有限公司
10	曲江	QJ6-6-21-2	曲江新区植物园西路以南	20	商服	1.2	586	3649	西安曲江曲建地产有限公司
11	高新	GX3-33-20	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	8.4	1317	7054	高新地产
12	长安	CA16-5-5	王曲街道,常宁大街以东,西安信息职业大学以西	36.9	商服	2.4	661	4954	中南置地
13	航天	HT01-26-5	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	5.9	1101	3003	西安航天城实业发展有限公司
<b>合计</b>				<b>564.4</b>	<b>—</b>	<b>107.3</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

- ◆ 3月1日浐灞土拍市场迎来高光时刻，6宗土地高溢价成交。其中浐灞经济园区CB2-2-277地块吸引18家房企竞争，最终被招商以溢价率149.95%摘得，综合楼面价达到19685元/m<sup>2</sup>，成为浐灞新地王

地块名称	CB2-2-277
地块位置	浐灞生态区欧亚五路以南、广运潭大道以东
面积	80.72亩
规划用途	商住
容积率	不大于2.0
溢价率	149.95%
综合土地价格	202858万元
亩单价	2532万/亩
楼面地价	19685元/m <sup>2</sup>
公租房异地配建费等	7378万元
土地成交价格	110600万元
基础教育设施代建费	84880万元
地块周边在售项目	源邸壹号：精装大平层32101元/m <sup>2</sup> 自然界河山：精装大平层26113元/m <sup>2</sup>
竞得人	招商蛇口



### 地块价值分析：

浐灞生态区位于西安城区东部，规划总面积129平方公里，整体规划为“一核两带六板块”，目前已形成集生态+居住+产业核心价值为一体的综合性城市发展新高地，板块价值高。

该地块位于浐灞经济园区三角洲总部板块，周边有广运潭公园、西安华夏文旅海洋公园等，生态景观资源丰富，配套相对成熟，板块内产品多以改善楼盘为主，典型项目为自然界河山与源邸壹号。

# 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销价环比齐降，其中主城区供销降幅最大，成交价小幅回落

区域	主城区	西咸新区	近郊区域	合计
供应面积 (万 $m^2$ )	4.7	1.6	0.0	6.3
环比	-72%	—	-100%	-63%
同比	-24%	-94%	—	-80%
2020年周均值 (万 $m^2$ )	31.8	10.7	4.4	46.9
成交面积 (万 $m^2$ )	22.9	8.9	4.2	35.9
环比	-46%	-10%	13%	-36%
同比	223%	168%	—	245%
2020年周均值 (万 $m^2$ )	29.2	10.3	5.3	44.8
成交均价 (元/ $m^2$ )	13549	13190	8072	12825
环比	-8%	-5%	8%	-9%
同比	0%	4%	—	-4%
2020年均值 (元/ $m^2$ )	13855	12729	7606	12859
存量 (万 $m^2$ )	1221.3	445.5	240.8	1907.6
去化周期 (月)	9.5	9.8	10.3	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。

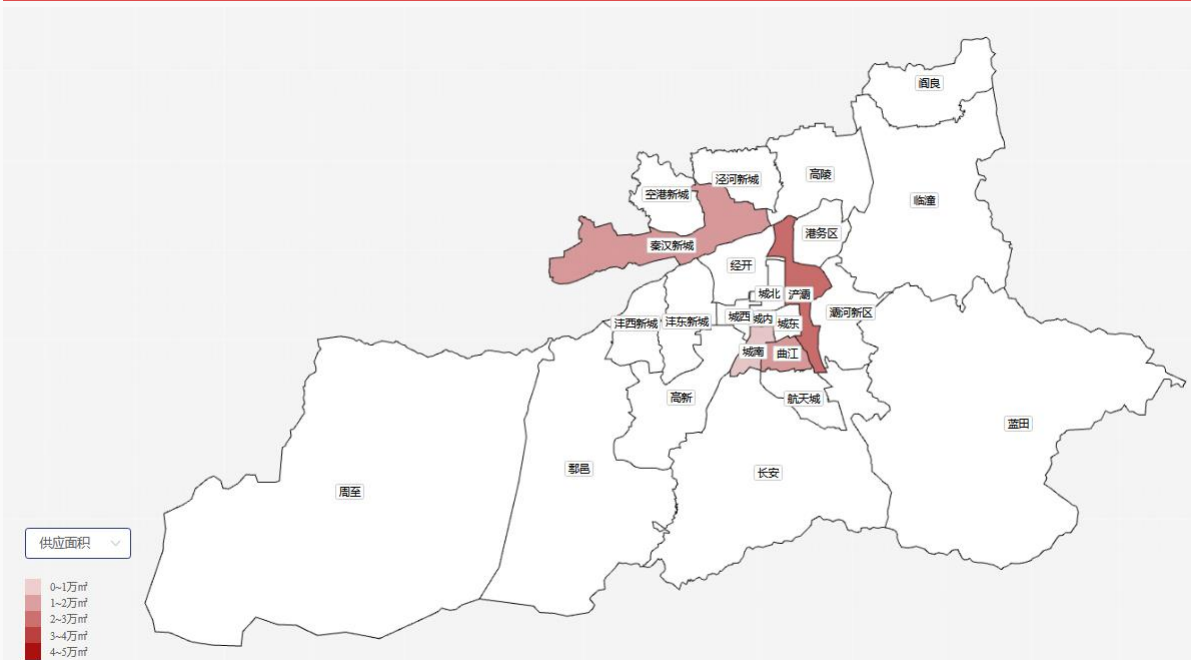
数据来源：房管局网签数据

## 3.1 商品房供销概况

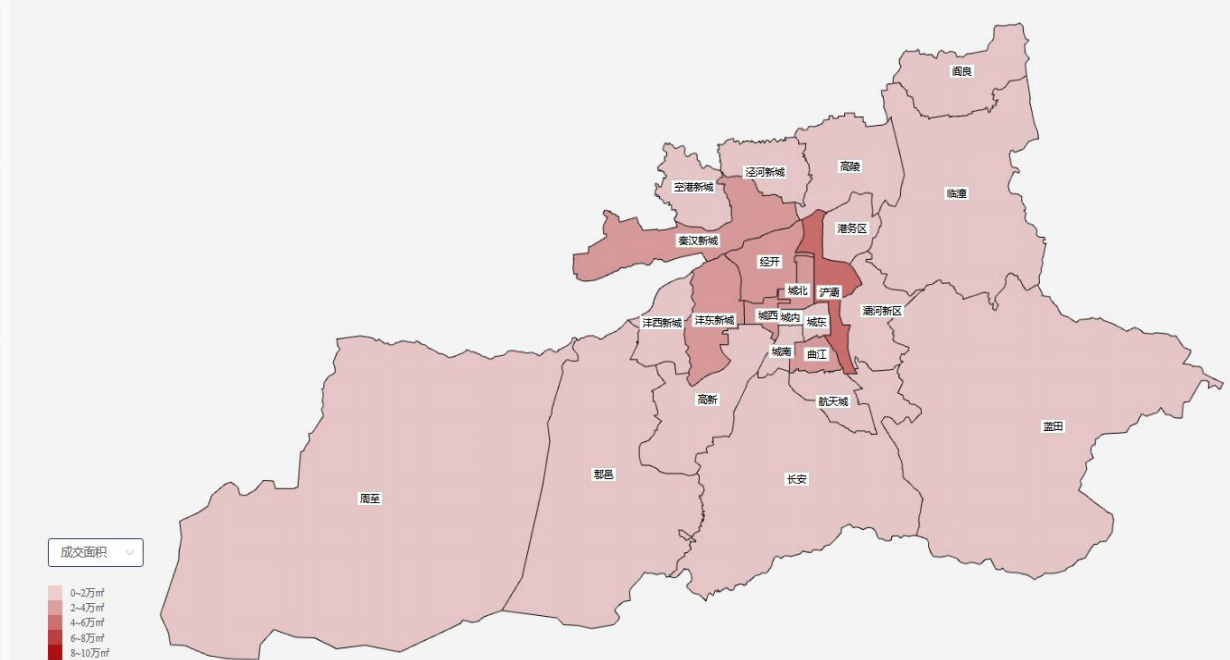
### ◆ 本周灞灞以2.3万㎡的供应量、5.2万㎡的成交量位居全市供销之首

- **供应量方面：**本周灞灞以2.3万㎡供应量居首位，其次是曲江和秦汉新城，分别供应1.9万㎡和1.6万㎡；
- **成交量方面：**本周灞灞、曲江和秦汉新城居前三位，依次成交5.2万㎡、3.3万㎡和2.8万㎡；

#### 大西安商品房供应热力图



#### 大西安商品房成交热力图

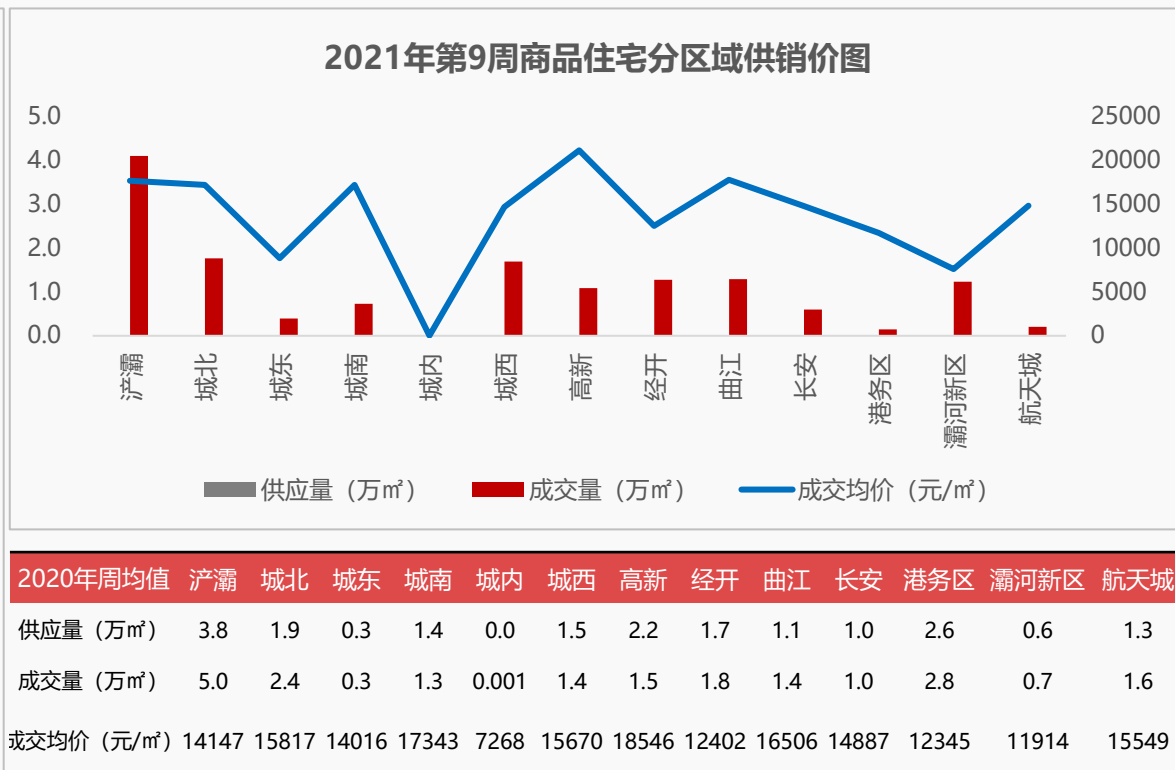
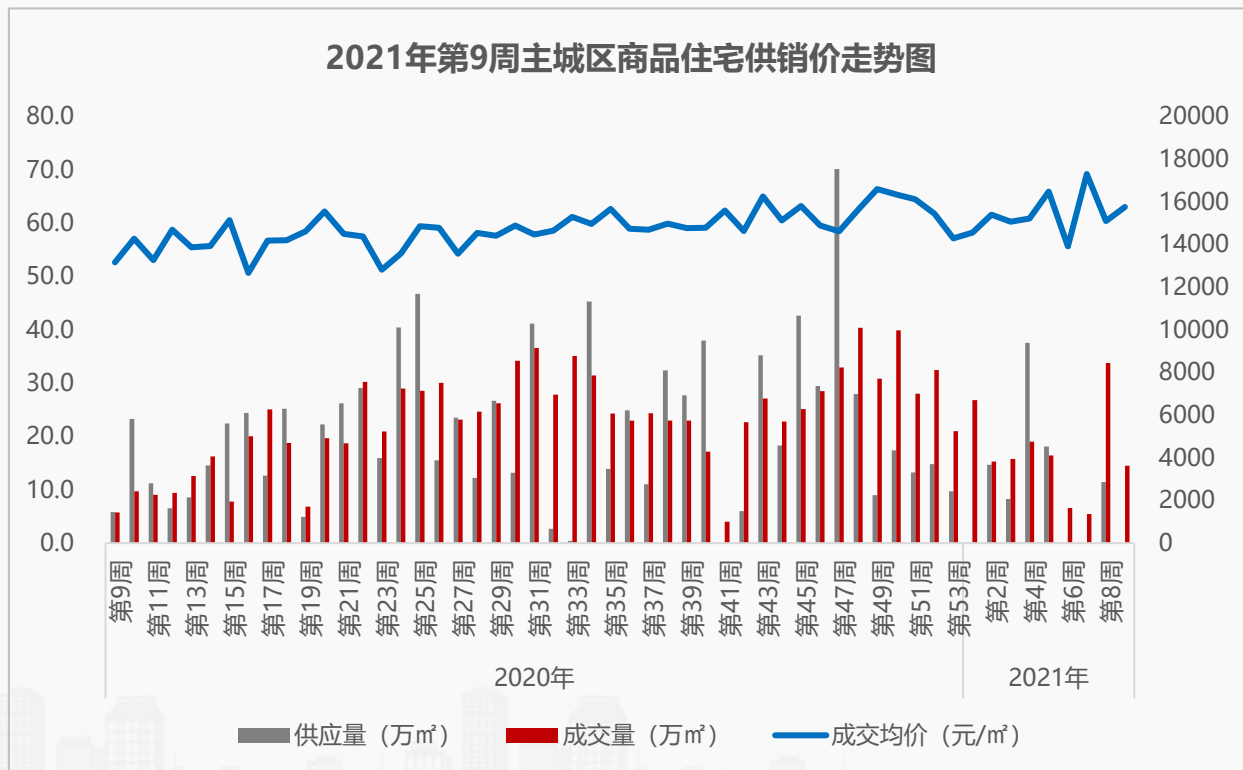




## 3.2 主城/住宅供销概况

### ◆ 本周主城区商品住宅无供应，成交量大幅回落、价格小幅回升

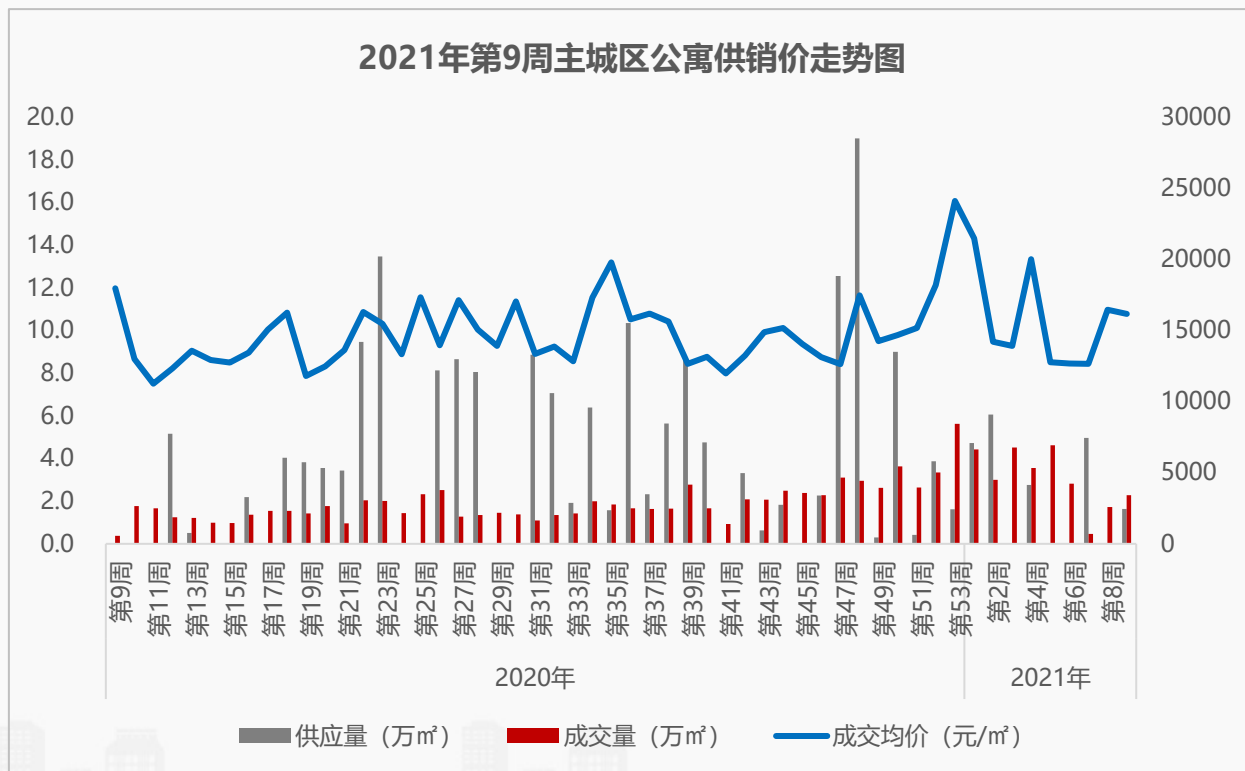
- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目0个，商品住宅无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周主城区住宅成交量大幅回落，商品住宅网签备案1100套、14.5万㎡，环比下降57.1%，同比上涨151.8%，成交集中在浐灞的旭辉·国宸府、御锦城，曲江的华商豪盛旺座城，灞河新区的东城豪庭、经开的旭景清园、世茂璀璨倾城；
- **成交价方面：**本周主城区住宅成交价15757元/㎡，环比上涨4.4%，同比上涨19.7%。



## 3.2 主城/公寓供销概况

### ◆ 本周公寓供应上涨，成交延续量涨价跌态势；浐灞、高新、港务区位居主城区成交前三

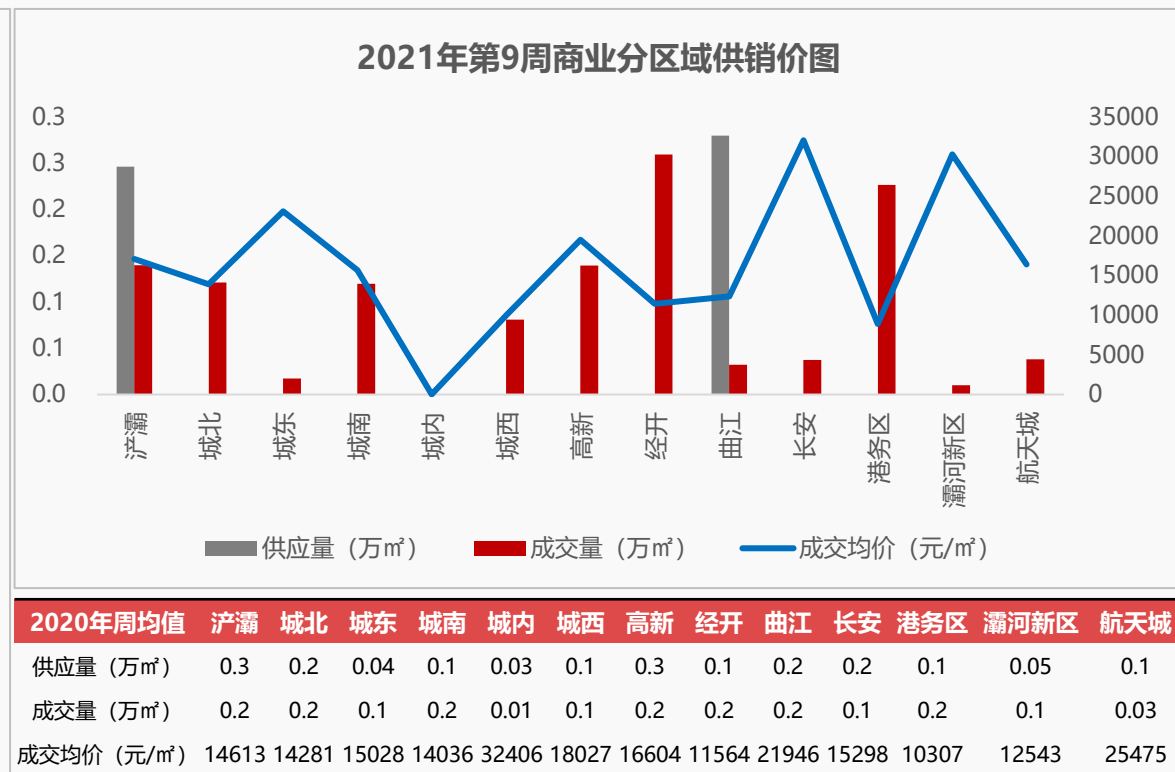
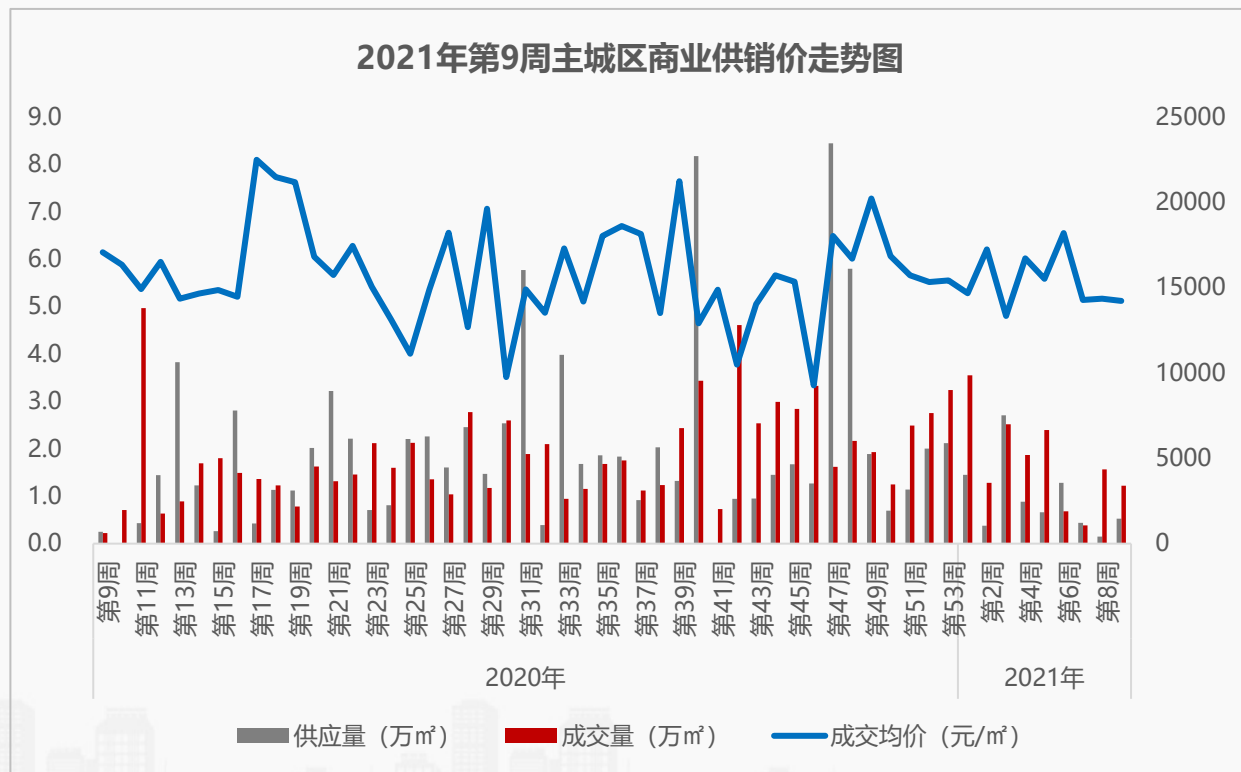
- **供应量方面**：本周主城区发放预售证项目1个，公寓新增供应135套、1.6万㎡，环比——，同比——，供应主要来自曲江的曲江6号；
- **成交量方面**：本周主城区公寓成交量持续上涨，公寓网签备案384套、2.3万㎡，环比上涨32.7%，同比上涨508.6%，成交集中在经开的鼎正大都城、高新的赛里斯壹号及万达西安One、港务区的招商局丝路中心、浐灞的万科悦湾；
- **成交价方面**：本周主城区公寓成交价16167元/㎡，环比下降1.8%，同比下降10%。



## 3.2 主城/商业供销概况

### ◆ 本周商业供应环比大涨，成交量跌价稳；经开、港务区、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2个，商业新增供应37套、0.5万㎡，环比上涨257.6%，同比上涨110.2%，供应主要来自曲江的天地源曲江香都、浐灞的领汇双河湾；
- **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91套、1.2万㎡，环比下降22%，同比上涨456.1%，成交集中在港务区的西安华南城、经开的九如御、高新的国瑞西安金融中心；
- **成交价方面：**本周主城区商业成交价14227元/㎡，环比下降0.9%，同比下降16.6%。

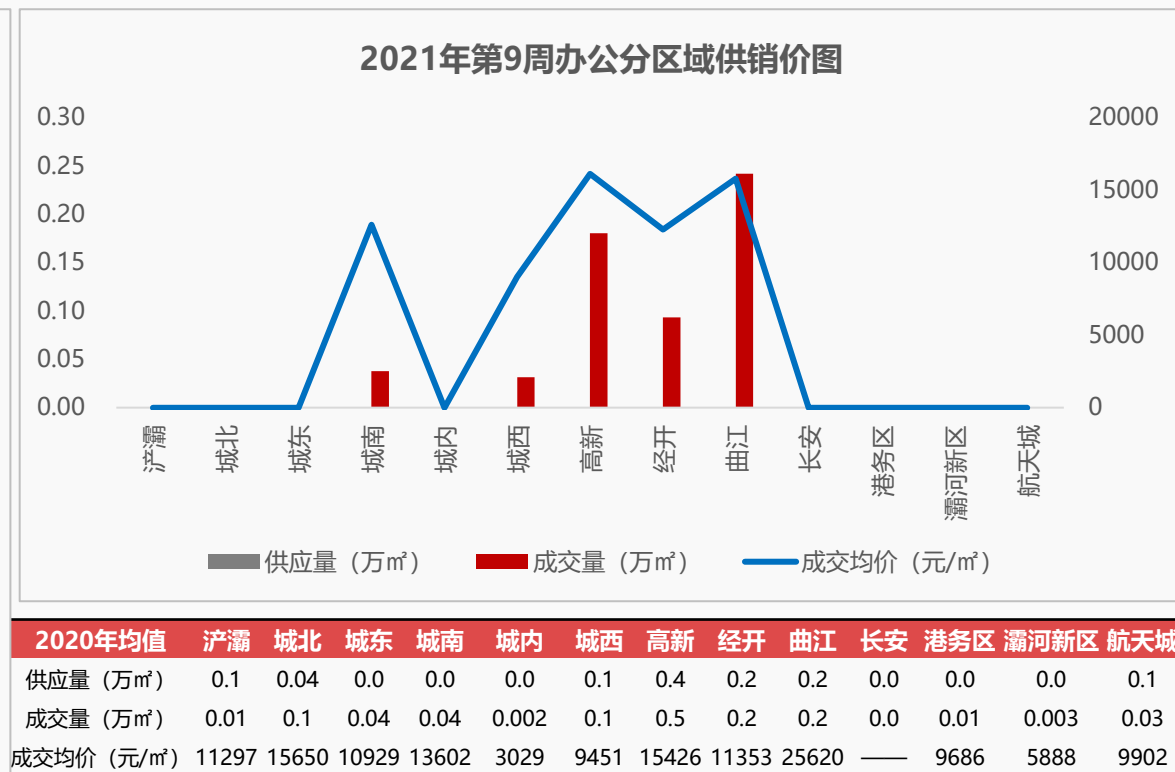
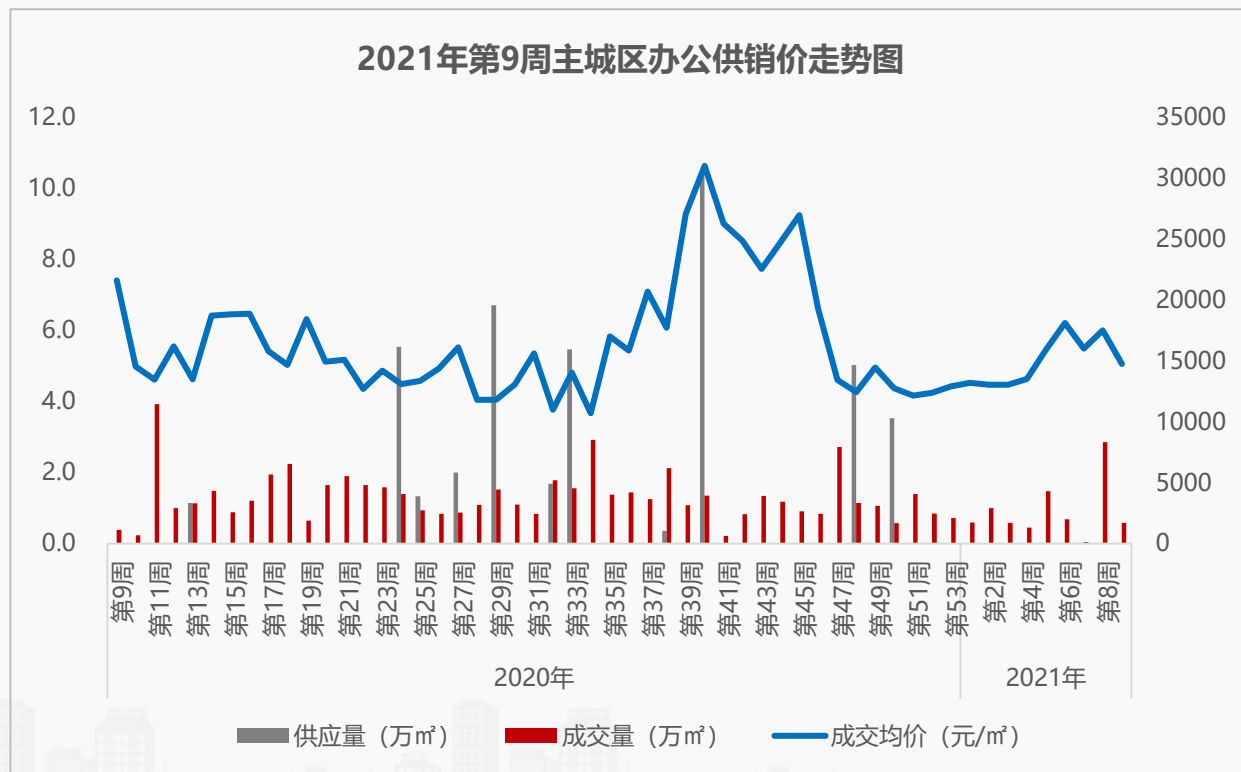


2020年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.3	0.2	0.04	0.1	0.03	0.1	0.3	0.1	0.2	0.2	0.1	0.05	0.1
成交量 (万㎡)	0.2	0.2	0.1	0.2	0.01	0.1	0.2	0.2	0.2	0.1	0.2	0.1	0.03
成交均价 (元/㎡)	14613	14281	15028	14036	32406	18027	16604	11564	21946	15298	10307	12543	25475

## 3.2 主城/办公供销概况

### ◆ 本周办公无供应，成交量价齐降；曲江、高新、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大幅下滑，办公网签备案37套，0.6万㎡，环比下降79.5%，同比上涨52.6%，成交集中在曲江的莱安中心、高新的国瑞西安金融中心及永威时代中心、经开的富尔顿国际财富中心；
- **成交价方面：**本周主城区办公成交价14752元/㎡，环比下降15.8%，同比下降31.7%。

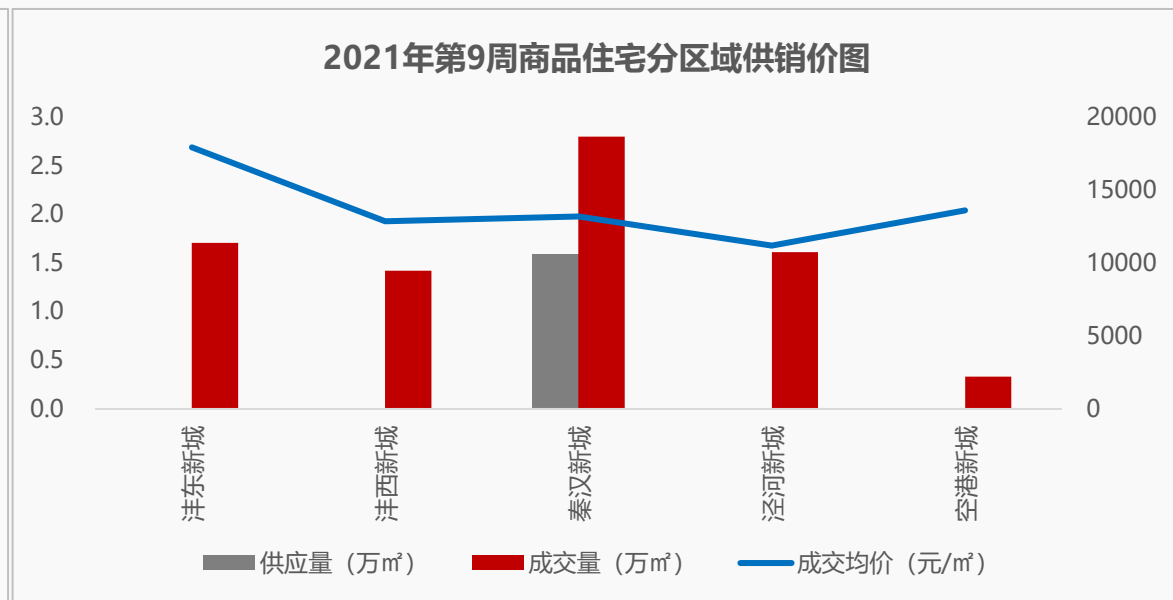
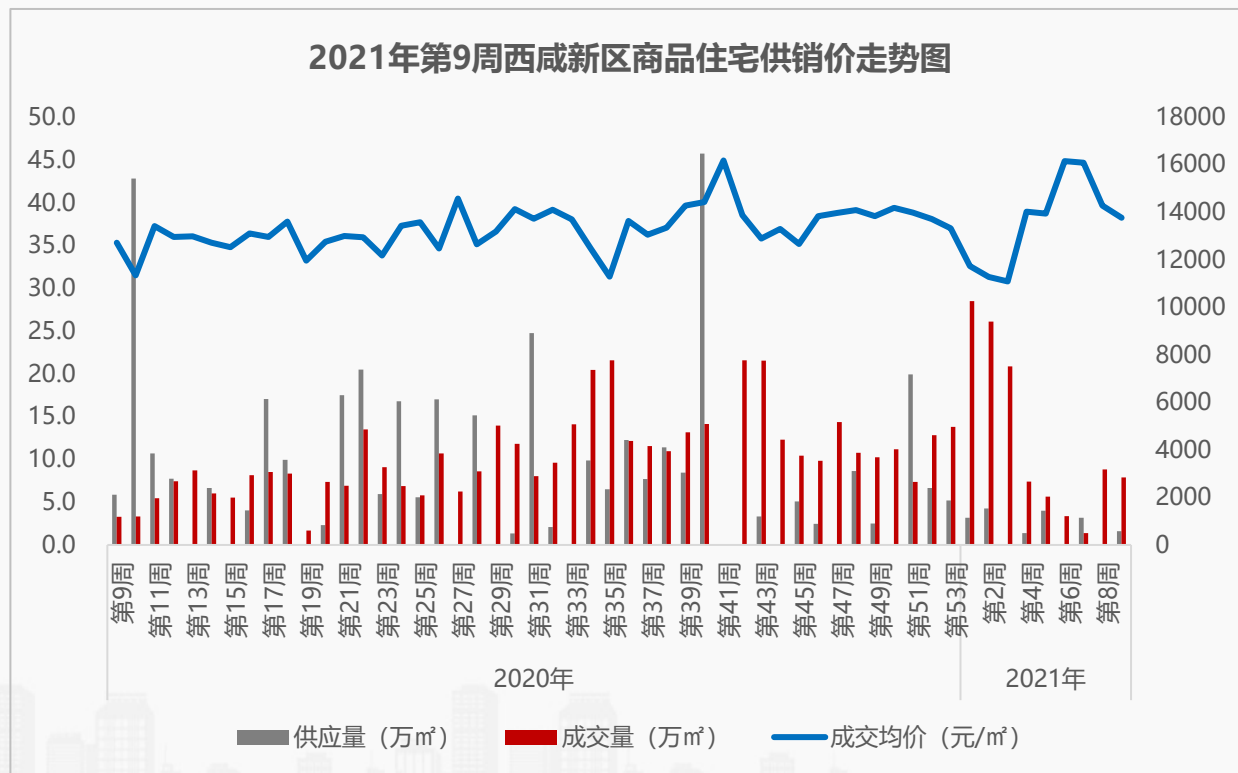


2020年均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.1	0.04	0.0	0.0	0.0	0.1	0.4	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0	0.1
成交量 (万㎡)	0.01	0.1	0.04	0.04	0.002	0.1	0.5	0.2	0.2	0.0	0.01	0.003	0.03
成交均价 (元/㎡)	11297	15650	10929	13602	3029	9451	15426	11353	25620	—	9686	5888	9902

### 3.3西咸/住宅供销概况

#### ◆ 本周西咸商品住宅供应破冰，成交量价齐跌；秦汉新城、沣东新城、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1个，商品住宅新增供应152套、1.6万㎡，环比——，同比下降72.8%，供应主要来自秦汉新城的万科金域缙香；
- **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659套、7.9万㎡，环比下降10.6%，同比上涨139.3%，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、泾河新城的绿地智创金融谷；
- **成交价方面：**本周西咸新区住宅成交价13770元/㎡，环比下降3.6%，同比上涨8.3%。



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

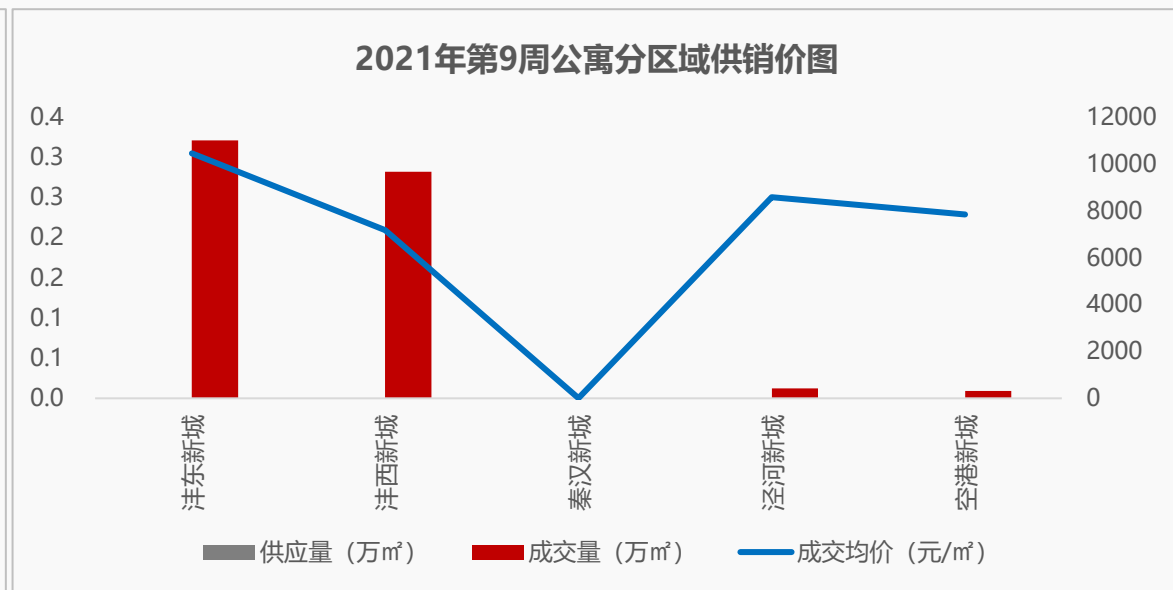
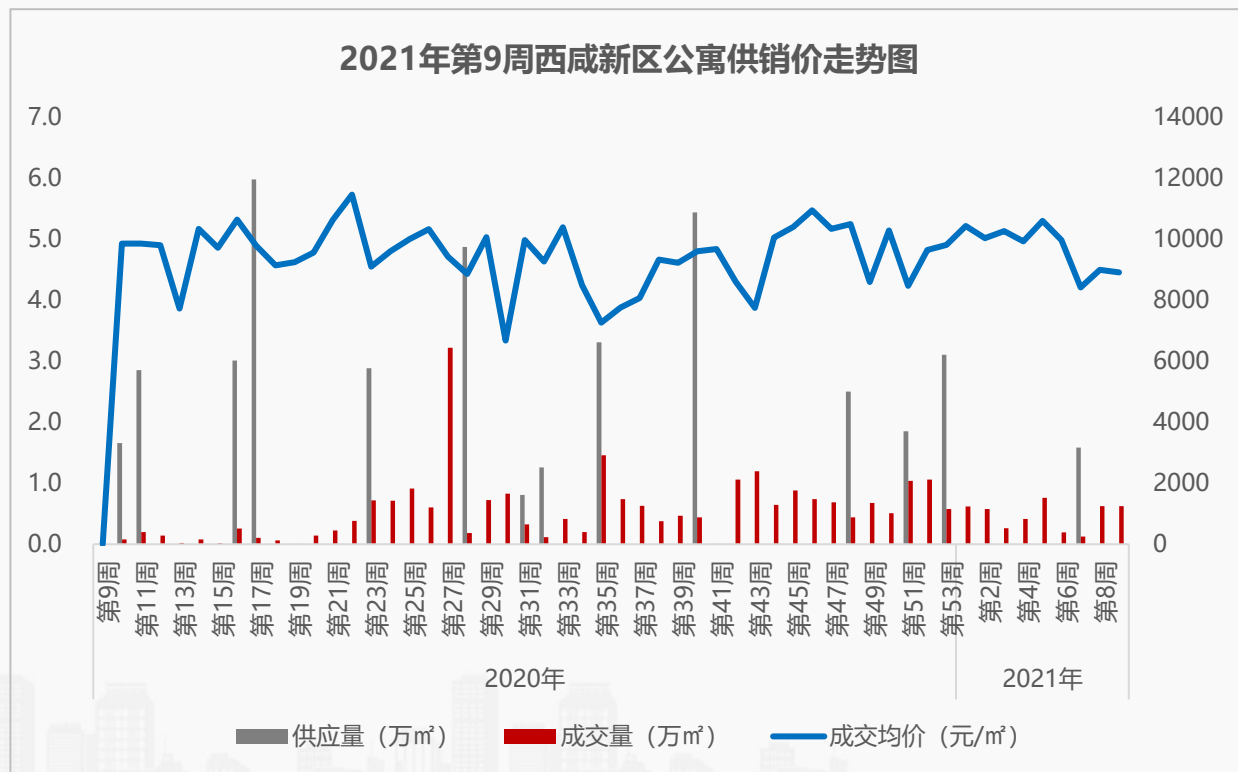
数据来源：房管局网签数据



### 3.3西咸/公寓供销概况

#### ◆ 西咸公寓连续两周无供应，成交量价企稳；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企稳，公寓网签备案149套、0.6万㎡，环比上涨0.8%，同比——，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华润置地万象域及中南菩悦东望府；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价8912元/㎡，环比下降1%，同比——。



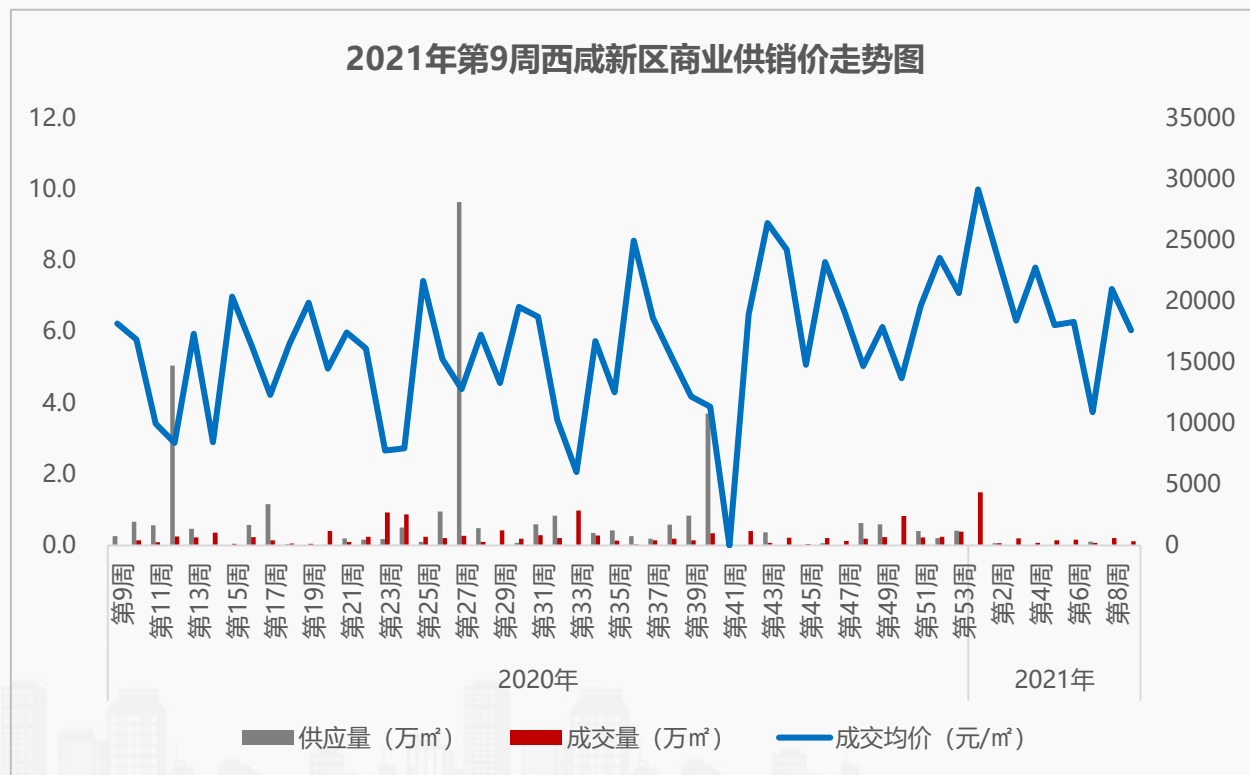
2020年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.6	0.05	0.0	0.1	0.05
成交量 (万㎡)	0.4	0.03	0.008	0.01	0.1
成交均价 (元/㎡)	9913	7592	9979	8590	6629

数据来源：房管局网签数据

### 3.3西咸/商业供销概况

#### ◆ 西咸商业连续两周无供应，成交量价齐跌；沣西新城、沣东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，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有所回落，商业网签备案15套、0.1万㎡，环比下降44.1%，同比上涨807.8%，成交集中在沣西新城的紫薇万科大都会及林凯城、沣东新城的绿地新里铂瑞公馆及绿地新里城；
- **成交价方面**：本周西咸新区商业成交价17617元/㎡，环比下降16.2%，同比下降3.1%。

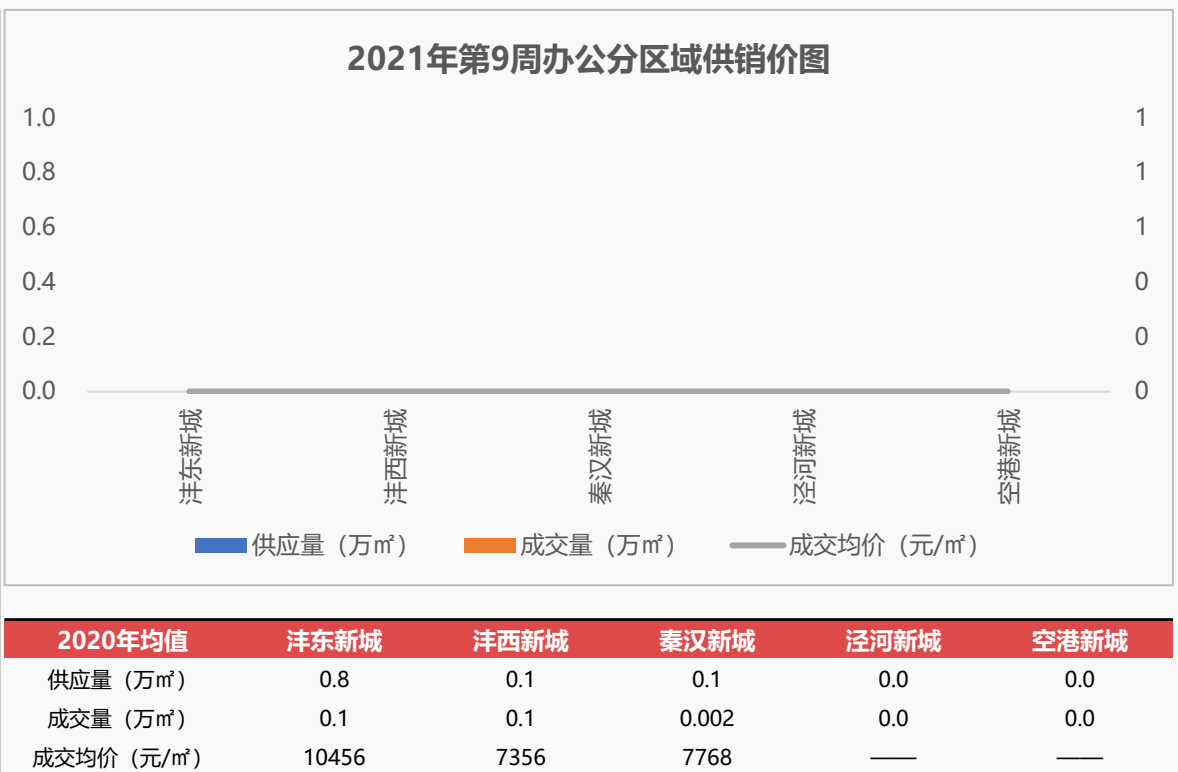
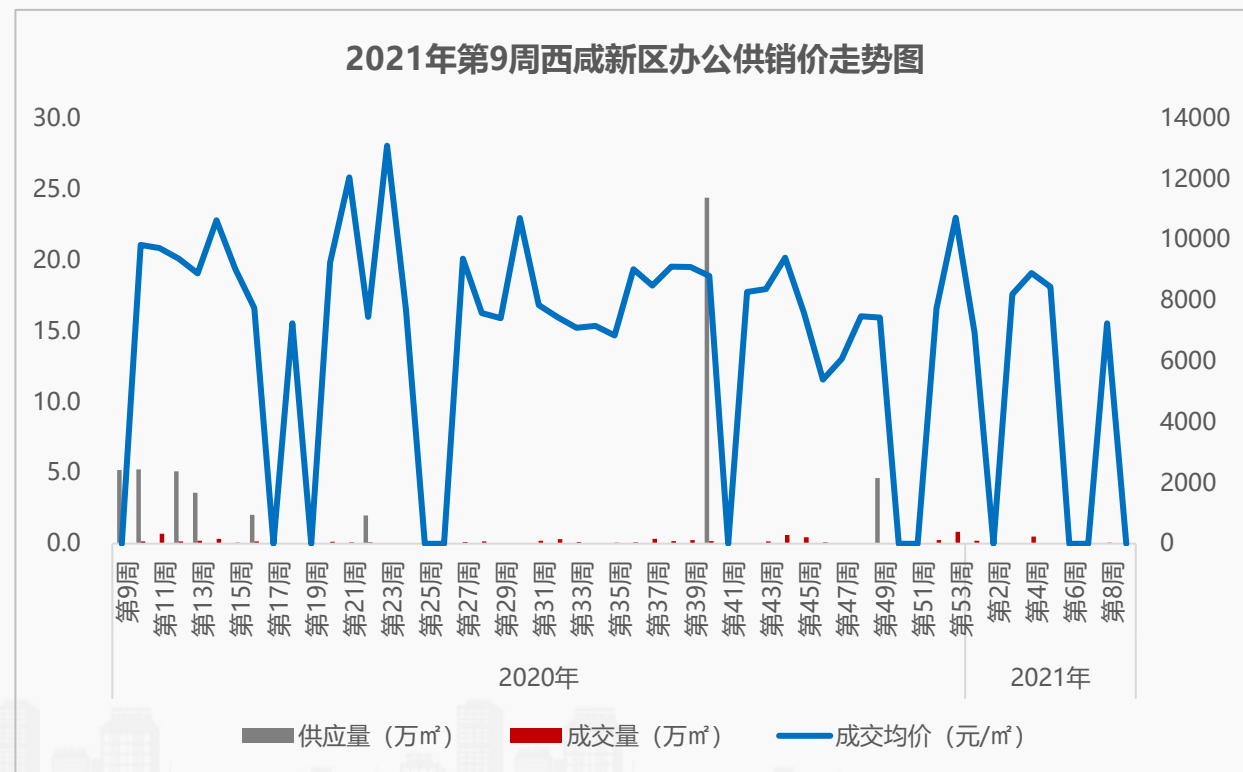


数据来源：房管局网签数据

### 3.3西咸/办公供销概况

#### ◆ 本周西咸办公无供应、无成交

- **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：**本周西咸新区办公无成交，办公网签备案0套，环比——，同比——；
- **成交价方面：**本周西咸新区办公无成交价，环比——，同比——。

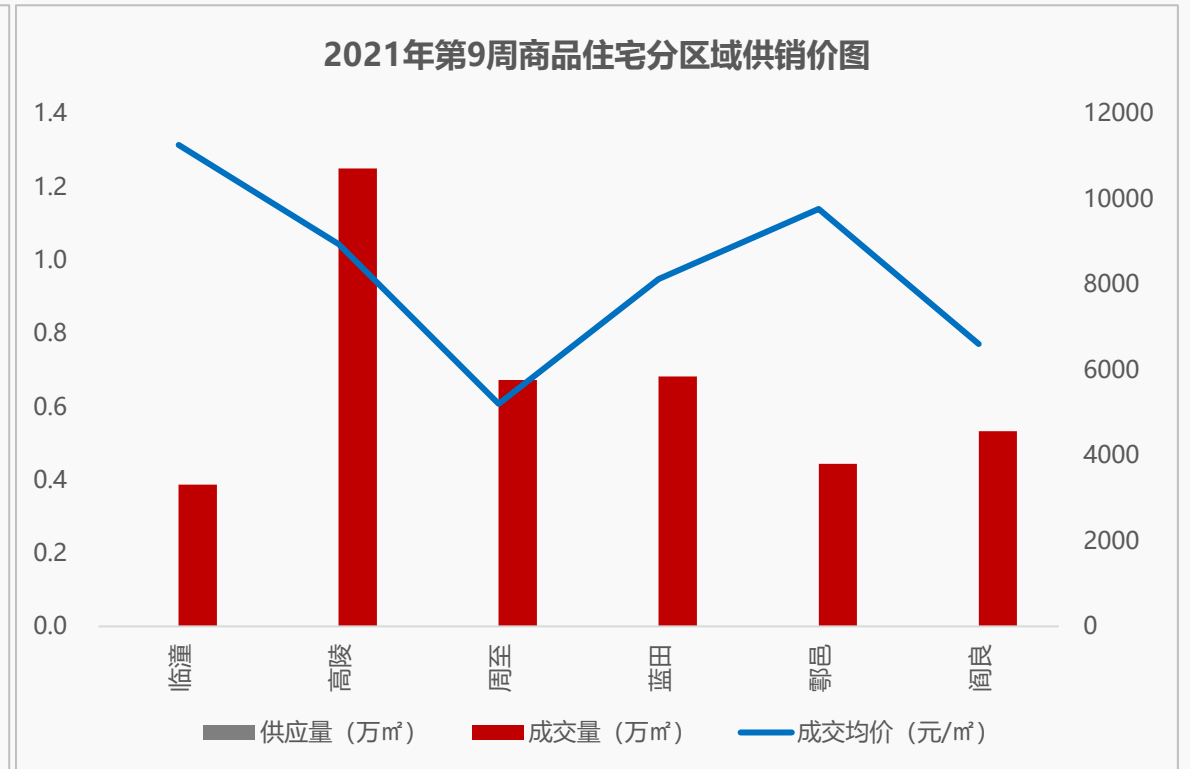
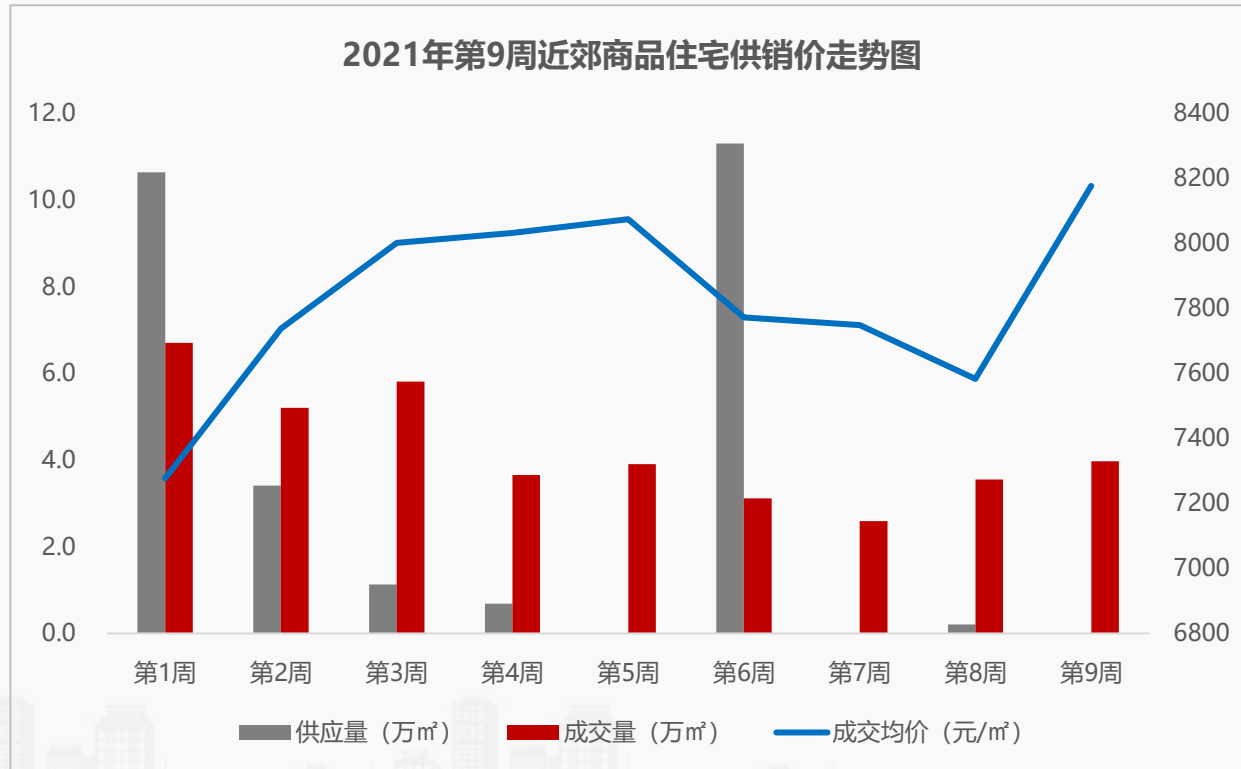


数据来源：房管局网签数据

### 3.4近郊/住宅供销概况

#### ◆ 本周近郊商品住宅无供应，成交量价齐涨；高陵、蓝田、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持续上涨，商品住宅网签备案322套、4万㎡，环比上涨11.9%，同比——；
- **成交价方面：**本周近郊住宅成交价8177元/㎡，环比上涨7.8%，同比——。



## 3.5商品房销售排行

### 第9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	旭辉·国宸府	335457196	19132	151	17534	精装高层
2	万科金域缙香	170453871	12566.6	127	13564	精装小高层
3	华商豪盛旺座城	192496687	10768.03	52	17877	精装高层
4	东城豪庭	70577524	10569.09	113	6678	毛坯高层
5	旭景清园	127823409	10086.21	88	12673	毛坯高层

### 第9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	世茂璀璨倾城	141838278	8853.98	59	16020	精装
2	万科金域缙香	61591908	4062.26	29	15162	精装
3	紫薇华发CID中央首府	82169831	4022.57	24	20427	精装
4	未央金茂府	50604531	2120.67	14	23863	精装
5	雅居乐·北城雅郡	20793924	1799.95	15	11553	精装

### 第9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	西安华南城	19105090	2219.02	18	8610
2	九如御	19159300	2048.63	3	9352
3	国瑞西安金融中心	26172474	1285.02	1	20367
4	华安紫竹苑	7107638	523.9	2	13567
5	紫薇·万科大都会	6484271	503.35	4	12882

### 第9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	68173537	3167.78	16	21521	毛坯叠拼
2	金辉·崇文府	12477186	969.66	6	12868	毛坯叠拼
3	保利和光尘樾	15842800	832.22	5	19037	毛坯叠拼
4	荣德·荣泽公馆	20092673	825.82	4	24331	毛坯叠拼
5	御河上院	11800000	729.95	4	16165	毛坯叠拼

### 第9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	橙世万象	20030318	2784.32	70	7194	毛坯平层
2	赛里斯·壹号	66884216	2015.47	15	33185	精装平层
3	万达西安One	51882096	1436.05	4	36128	精装平层
4	招商局丝路中心	12115371	1355.43	29	8938	毛坯LOFT
5	万科·悦湾	14779538	1228.99	39	12026	毛坯LOFT

### 第9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	莱安中心	36556497	2214.67	15	16507
2	永威时代中心	13974486	867.58	5	16107
3	富尔顿国际财富中心	8768692	628.58	3	13950
4	国瑞西安金融中心	8508400	478	2	17800
5	万科高新华府	4779055	378.92	2	12612



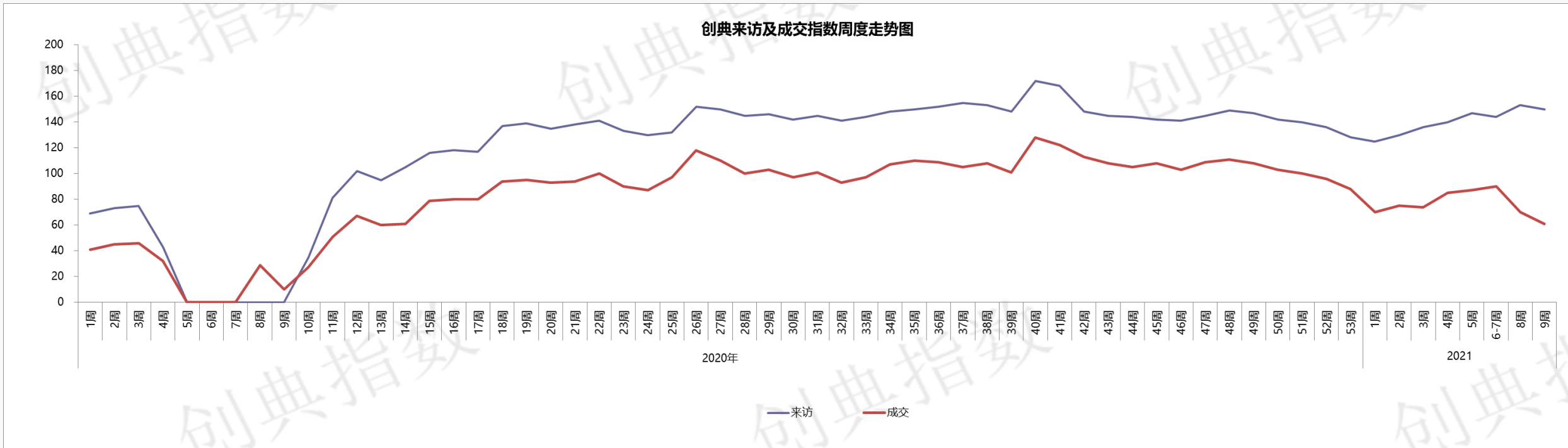
# PART 04 创典监测

- 创典指数
- 项目登记
- 开盘监测



## 4.1 创典指数

◆ 本周楼市稳定前行，项目平均到访量维持高位，成交量因供应短缺继续下滑，项目平均来访指数150，环比下降2%，成交指数61，环比下降13%。



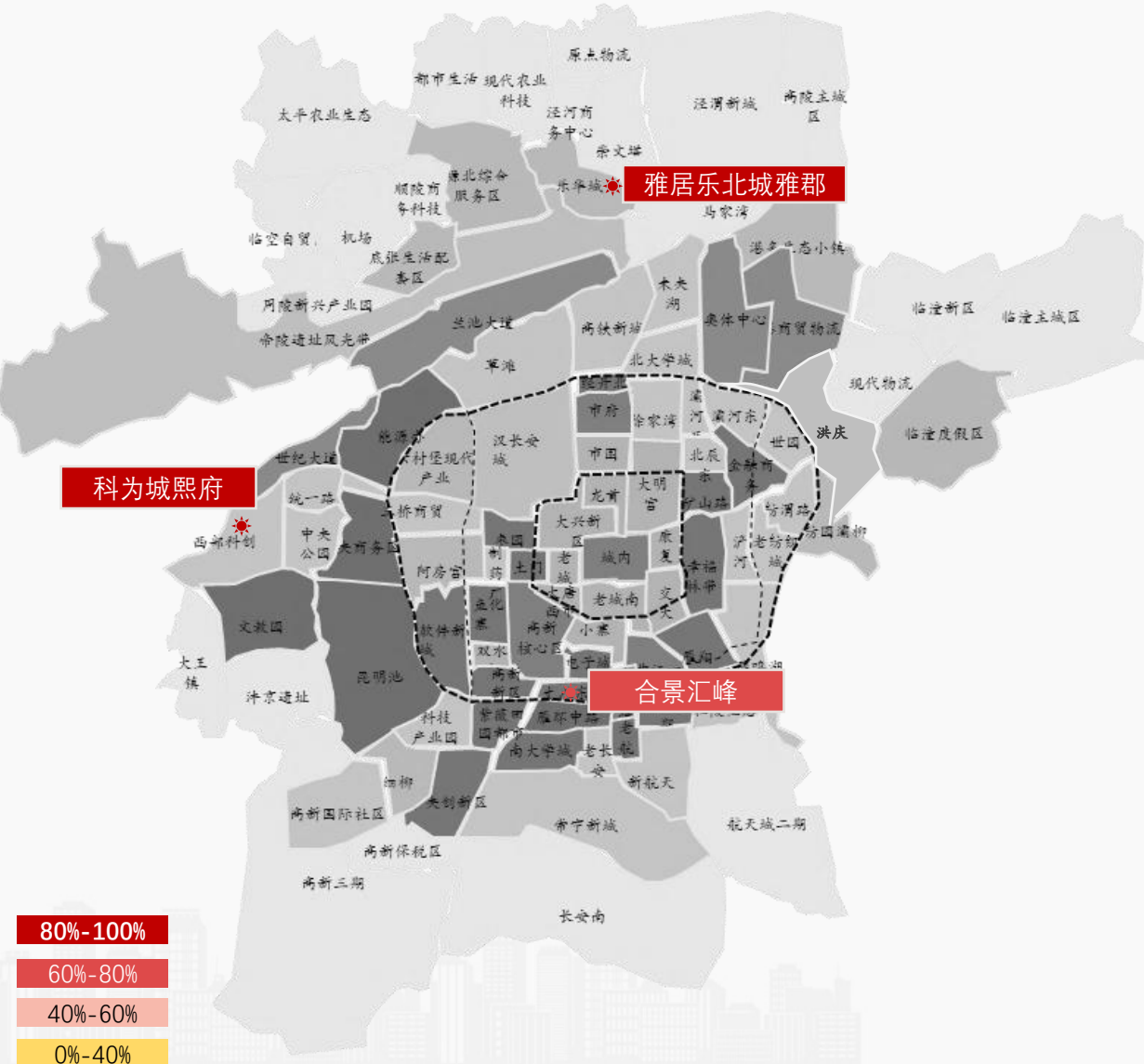
(关于创典指数：创典指数采用创典代理及竞品项目的案场实时数据，综合运用加权平均法换算得出。来访指数由各项目上客量换算得出，成交指数由各项目平均成交套数换算得出，旨在专业、实时、精准的反映市场一线动态。)

## 4.2 开盘监测

◆ 本周西安合计3个项目开盘，整体推货量485套，去化量346套，去化率71%，环比下降24%，其中科为城熙府加推2号楼共计68套小高层产品，实现百分百清盘。

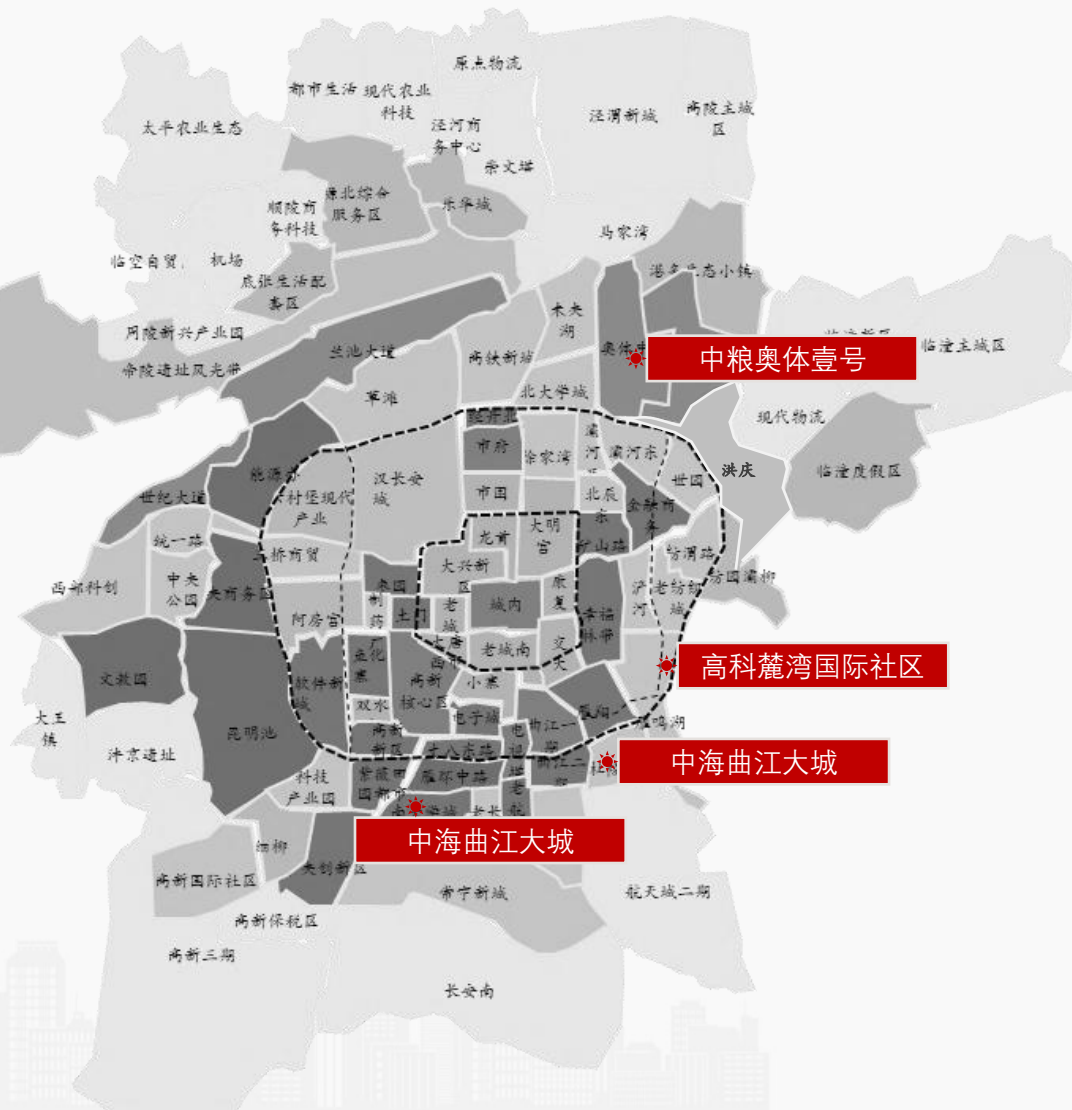
序号	开盘方式	开盘日期	项目	区域	产品类型	户型面积	登记人数	核验人数	中签率	供应(套)	成交(套)	去化率	成交均价(元/m <sup>2</sup> )	装修类型
1	自行开盘	3.6	科为城熙府	沣西新城	小高层	108-128	—	—	—	68	68	100%	18550	精装
2	自行开盘	3.7	雅居乐北城雅郡	泾河新城	高层	99-116	—	—	—	77	66	86%	10900-11300	精装
					洋房	98				40	32	80%	11900-12400	精装
3	自行开盘	3.6	合景汇峰	城南	平层公寓	35-66	—	—	—	300	180	60%	11000-13000	毛坯
合计										485	346	71%	—	

备注：表格以去化率由高到低进行排序。



## 4.3价格公示

◆ 西安住建局3月5日发布2021年第4批商品住房价格信息，公示4盘2655套房源均价15798元/m<sup>2</sup>，环比下降31.8%，其中毛坯房1401套均价15631元/m<sup>2</sup>，环比下降1.4%；精装房1254套均价15996元/m<sup>2</sup>，环比下降32.9%。其中中梁奥体壹号首次价格公示，中海曲江大城部分产品由于稀缺性及市场看涨预期，价格相比上期同种产品涨幅明显。



序号	板块	项目	楼栋	业态	面积段	总套数	装修标准	公示均价(元/m <sup>2</sup> )	涨幅原因
1	高新	高科麓湾国际社区	2#,3#,4#	高层	105-175	776	毛坯	12320	——
	曲江	中海曲江大城华宸	3#	小高层	110-143	72	毛坯	16988	——
2	曲江	中海曲江大城华宸	8#,9#,15#	洋房	85-172	149	毛坯	19540	——
	曲江	中海曲江大城华宸	13#	叠拼	188-327	12	毛坯	25947	27% (产品稀缺及看涨预期)
	曲江	中海曲江大城君尚府	14#,16#,20#	小高层	121-144	324	毛坯	16988	——
	曲江	中海曲江大城君尚府	21#,25#	洋房	169-357	68	毛坯	23346	19% (楼位差叠加市场预期)
3	高新	新城首府	6#,7#,9#	高层	102-144	304	精装	19087	4% (产品稀缺及看涨预期)
	高新	新城首府	8#	小高层	141-169	34	精装	20637	首次价格公示
4	港务区	中梁奥体壹号	4#,8#	高层	101-123	156	精装	13718	首次价格公示
	港务区	中梁奥体壹号	1-3#,5-7#,9-13#	小高层	97-261	760	精装	14832	首次价格公示
合计						2655	——	15798	——

## 【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。