

2021年2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：

- 受春节假期等因素影响，本月PMI有所回落，但连续12个月处于扩张区间，PPI、CPI环比延续上涨态势，国内经济呈温和式发展势头；放眼2021年，29个省份GDP增速目标均不低于6%，其中湖北、海南目标最高均为10%，陕西目标为6.5%左右；
- 本月央行开展2000亿元MLF操作，改善企业融资环境，推动实体经济发展；全国多地首套房及二套房贷款利率迎来上涨，购房成本有所提升；

宏观政策环境：

- 全国22城土地供应将实施“两集中”，抑制土地市场热度，以加强对房价的管控，未来房企在投资、运营等方面迎来重大挑战；
- 中央印发《国家综合立体交通网规划纲要》包括西安在内的20个城市将被建设成为全国国际性综合交通枢纽城市；
- 各地收紧楼市调控政策，杭州严打违规“代冻资”市场乱象，保障市场平稳发展；深圳防范假离婚骗取购房资格，抑制投机炒房行为；东莞升级限购+提升二套房首付比例，使楼市回归居住属性；
- 广东、海南、浙江等地银行上调房贷占比上限，以缓解中小银行经营压力，稳定房地产市场发展和消费者预期；

西安土地市场：

- 本月经营性用地市场供大于求，新地王的出现导致价格环比涨幅显著，出让经营性用地22宗，供应面积1099.5亩，环比上涨364.5%，同比上涨5875.5%；成交经营性用地2宗，成交面积152.6亩，环比下降80.8%，同比下降42.2%，计容建面22.3万㎡，环比下降82.3%；平均亩单价2356万元/亩，环比上涨343%，同比上涨1038.4%，平均楼面价为16160元/㎡，环比上涨381.2%，同比上涨1410.3%，整体溢价率141%；

西安新房市场：

- 受春节等因素影响，本月商品房供销环比齐降、同比齐涨，市场表现仍为供不应求。其中普通住宅供应量25.7万㎡，环比下降61.3%，同比上涨131.3%；成交量73.7万㎡，环比下降47.2%，同比上涨532.4%；成交均价15095元/㎡，环比上涨16.4%，同比上涨15.9%。从微观市场来看，本月开盘项目13个，整体推货量、成交量小幅回升，平均去化率上涨至89%；

房企业绩表现：2021年1至2月前十房企总销额同比上涨123%，交大科技创新港、融创中国、绿城中国位居排行榜前三甲。



Part 01

宏观背景

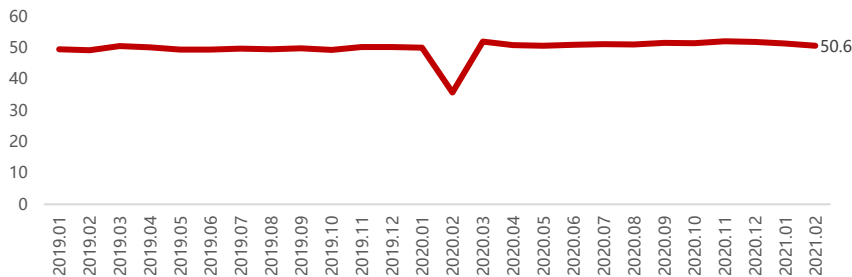
- 经济环境
- 政策环境
- 城市发展



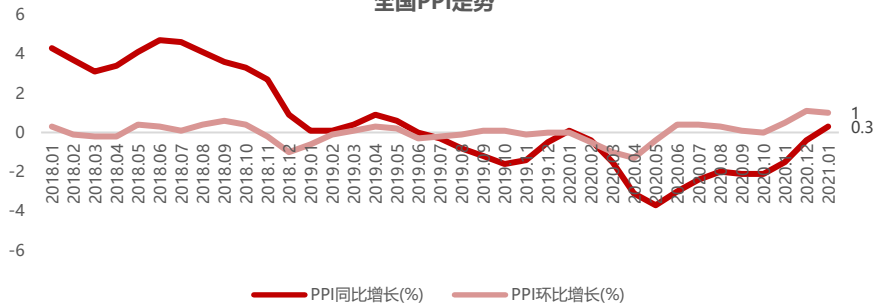
宏观背景/经济环境

受春节假日等因素影响，本月PMI有所回落，但连续12个月处于扩张区间，表现制造业持续恢复态势，PPI、CPI环比延续上涨态势，同比一涨一跌，整体相对稳健，国内经济呈温和式发展势头

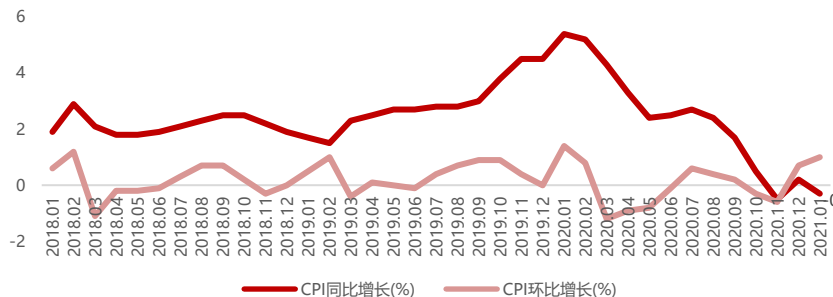
全国制造业PMI指数



全国PPI走势



全国CPI走势



- 2021年2月份，PMI 52.1%，环比上月下降0.7个百分点，呈现放缓趋势，但连续12个月位于临界点以上，表明制造业持续恢复势头；
- 2021年1月份，PPI环比上涨1%，涨幅相比上月收窄0.1个百分点，同比上涨0.4%，涨幅由负转正。其中，国内需求持续改善，原油、铁矿石等国际大宗商品价格延续上涨势头；
- 2021年1月份，CPI环比上涨1%，涨幅相比上月扩大0.3个百分点，同比下降0.3%，涨幅由正转负。其中，食品价格上涨4.1%，涨幅扩大1.3个百分点，影响CPI上涨约0.78个百分点。

数据来源：国家统计局

宏观背景/经济环境

29个省份2021年经济预期相对乐观，GDP增速目标均不低于6%，其中湖北、海南目标最高均为10%，陕西目标为6.5%左右

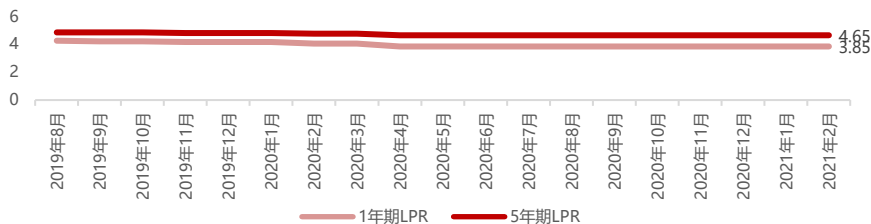
省份	2020年GDP (亿元)	2020年GDP增速	2021年GDP目标	省份	2020年GDP (亿元)	2020年GDP增速	2021年GDP目标
广东	110760.94	2.3%	6%以上	重庆	25002.79	3.9%	6%以上
江苏	10.27万	3.7%	6%以上	云南	2.45万	4.0%	8%以上
山东	73129	3.6%	6%以上	广西	22156.69	3.7%	7.5%以上
浙江	64613	3.6%	6.5%	贵州	17826.56	4.5%	8%
河南	54997.07	1.3%	7%以上	山西	17651.93	3.6%	8%
四川	48598.76	3.8%	7%以上	内蒙古	17360	0.2%	6%左右
福建	43903.89	3.3%	7.5%左右	天津	14083.73	1.5%	6.5%
湖北	43443.46	-5.0%	10%以上	新疆	13797.58	3.4%	6.5%左右
湖南	41781.49	3.8%	7%以上	黑龙江	13698.5	1.0%	尚未公布
上海	38700.58	1.7%	6%以上	吉林	12311.32	2.4%	6%-7%
安徽	38680.6	3.9%	8%	甘肃	9016.7	3.9%	6.5%
河北	36206.9	3.9%	尚未公布	海南	5532.39	3.5%	10%以上
北京	36102.6	1.2%	6%以上	宁夏	3920.55	3.9%	7%以上
陕西	26181.86	2.2%	6.5%左右	青海	3005.92	1.5%	6%以上
江西	25691.5	3.8%	8%	西藏	1902.74	7.8%	9%以上
辽宁	25115	0.6%	6%以上				

宏观背景/经济环境

本月央行开展2000亿元MLF操作，改善企业融资环境，推动实体经济发展；全国多地首套房及二套房贷款利率迎来上涨，购房成本有所提升

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



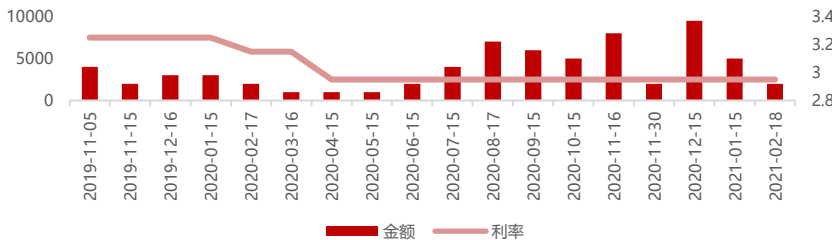
政策解读：

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



全国22城土地供应将实施“两集中”，抑制土地市场热度，以加强对房价的管控，未来房企在投资、运营等方面迎来重大挑战

2月23日，自然资源部召开全国2021年住宅用地供应分类调控工作视频培训会议，会议重点提出“重点城市要合理安排招拍挂出让住宅用地的时序，实行‘两集中’同步公开出让”。“两集中”，是指集中发布出让公告、集中组织出让活动。按照要求，原则上发布出让公告全年不得超过3次，时间间隔和地块数量要相对均衡。

据传新规将在北京、上海、广州、深圳、南京、苏州、杭州、厦门、福州、重庆、成都、武汉、郑州、青岛、济南、合肥、长沙、沈阳、宁波、长春、天津、无锡等22个城市试点实施。目前细则尚未官方出台，但北京、天津、南京、郑州、苏州、济南、青岛等城市已发文或紧急开会响应。

全国土地新规可能试点城市 (22个)



政策解读：本次新规出台目的明确，旨在通过控制土地供应、抑制土地市场热度，以加强对房价的管控。新规的出台预计或将带来如下影响：

- ◆ **土地市场端：**首先“集中供地”模式将有效推进土地市场公开化、透明化，从而引导市场回归理性；其次，全年三次集中供地意味着单次土地供应量加大，一定程度能降低房企争抢热度，使得土地溢价率得到控制，从而抑制城市地价走高；最后，全年仅有三次拿地机会，将加剧土地市场的分化和城市的分化。新房库存紧张的城市，如西安等地土地市场竞争大概率会更激烈，而库存较大的城市，新房和土地库存会积压更加严重。
- ◆ **房企端：**房企在融资、销售、运营等方面将面临巨大考验，未来资金实力雄厚、现金流充足、负债杠杆低的头部房企将获得更多机会。中小型房企拿地压力则会变大，从而导致更多房企转向联合拿地、项目收购、合作开发、法拍地等。
- ◆ **客户端：**同一时期住宅用地集中供应与成交，意味着后期新项目将集中入市，项目之间的竞争会也更加激烈，一定程度上倒逼房企加强对产品力的打造和对品质的提升，同时也有利于降低客户对房价上涨预期。

各地收紧需求端楼市调控政策，杭州严打违规“代冻资”市场乱象，保障市场平稳发展；深圳防范假离婚骗取购房资格，抑制投机炒房行为；东莞升级限购+提升二套房首付比例，使楼市回归居住属性

杭州

2月3日，浙江省杭州市住房保障和房产管理局发布消息称：
将督促房地产开发企业严格审查购房家庭冻资情况，指导相关金融机构规范管理，确保冻资账户为购房家庭成员名下账户；
如发现存在不规范冻资行为的，企业将取消其摇号资格。

政策解读：

杭州出台政策严打部分购房者通过违规冻资获取购房资格和贷款资格的炒房行为，规避市场乱象，保障市场平稳健康发展。

深圳

2月19日，深圳出台购房新政：
夫妻离婚并将房产分割登记给无购房资格一方名下的，另一方自离婚之日起，3年内不得在深圳市购买商品住房。3年内再婚或复婚的，也适用这一规定。

政策解读：

防止假离婚取得购房资格、炒房行为，促使房地产市场健康发展。

东莞

2月27日，东莞市住房和城乡建设局官网发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知（东建〔2021〕6号）》。

- 非本市户籍居民家庭在本市购买第二套商品住房，须在购房之日前四年内在本市逐月连续缴纳社保满三年。
- 新入户居民家庭购买第一套新建商品住房的，须在本市落户满半年、且在购房前两年内逐月连续缴纳社保满半年。
- 拥有1套住房且贷款未结清的，购买普通住房首付最低50%，购买非普通住房首付最低60%。

政策解读：

升级限购政策，进一步打击投机炒房行为，确保楼市回归居住属性。

广东、海南、浙江等地银行上调房贷占比上限，以缓解中小银行经营压力，稳定房地产市场发展和消费者预期

广东

2月，央行广州分行、广东银保监局下发有关广东（不含深圳）辖内地方人银行业金融机构房地产贷款集中度管理相关工作的通知。

- 对广东省辖内（除深圳外）第三档中资小型银行和非县域农合机构房地产贷款占比上限、个人住房贷款占比上限分别提高2个百分点至24.5%、19.5%；
- 对广东省辖内（除深圳外）第四档县域农合机构房地产贷款占比上限、个人住房贷款占比上限分别提高2.5个百分点至20%、15%。

海南

2月22日，人民银行联合海南银保监局发布《关于实施海南省地方法人银行业金融机构房地产贷款集中度管理要求的通知》。

海南省辖内第三档（中资小型银行和非县域农合机构）银行房地产贷款占比上限和个人住房贷款占比上限分别提高2.5个百分点至25%和20%。

浙江

2月23日，人民银行杭州中心支行、浙江银保监局发布《关于贯彻落实银行业金融机构房地产贷款集中度管理要求的通知》。

- 浙江省辖内第四档（县域农合机构）银行房地产贷款占比上限和个人住房贷款占比上限分别提高1个百分点至18.5%和13.5%。
- 浙江省辖内第五档（村镇银行）房地产贷款占比上限和个人住房贷款占比上限分别提高2个百分点至14.5%和9.5%。

政策解读：

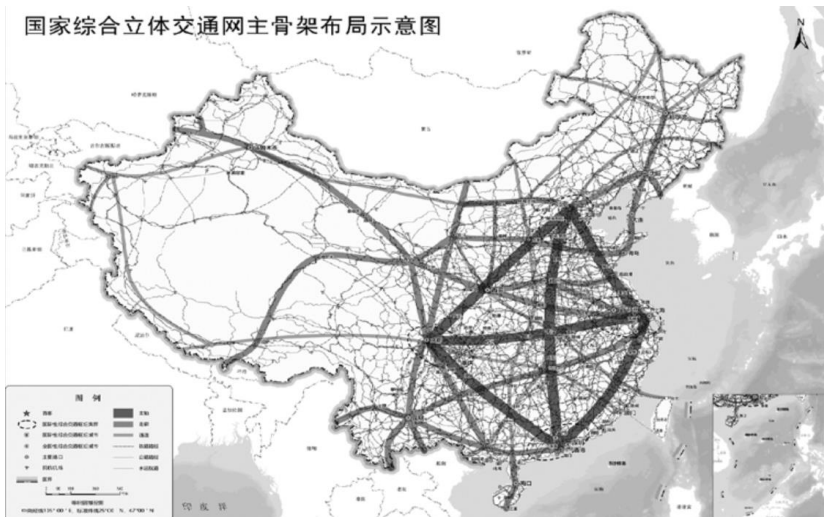
对比去年12月央行发布的对于第三档、第四档、第五档银行地产贷款占比上限、个人住房贷款占比上限，本月广东、海南、浙江、辽宁、山东等省份上调中小银行房地产贷款占比上限、个人住房贷款占比上限，整体均处于中央限定范围，既彰显各地楼市调控政策灵活性，又保障房地产市场贷款需求的合理释放，有助于楼市的长期稳健发展。

为推进交通强国建设，中央印发《国家综合立体交通网规划纲要》，包括西安在内的20个城市将被建设成全国国际性综合交通枢纽城市

2月24日，中共中央、国务院印发《国家综合立体交通网规划纲要》。规划期为2021至2035年，远景展望到本世纪中叶。建设综合交通枢纽集群、枢纽城市及枢纽港站“三位一体”的国家综合交通枢纽系统。

建设面向世界的京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝地区双城经济圈四大国际性综合交通枢纽集群。加快建设北京、天津、上海、南京、杭州、广州、深圳、成都、重庆、沈阳、大连、哈尔滨、青岛、郑州、武汉、海口、昆明、西安、乌鲁木齐等20个左右国际交通枢纽城市，以及80个左右全国性综合交通枢纽城市。推进一批国际性枢纽港站、全国性枢纽港站建设。

国家综合立体交通网主骨架布局示意图



发展目标——

至2035年：

- “全国123出行交通圈”（都市区1小时通勤、城市群2小时通达、全国主要城市3小时覆盖）；
- “全球123快货物流圈”（国内1天送达、周边国家2天送达、全球主要城市3天送达）；

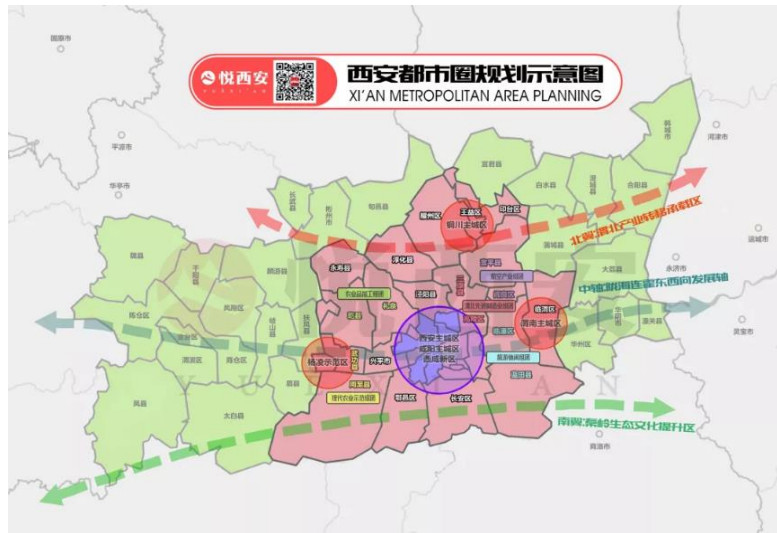
至本世纪中叶：

- 全面建成现代化高质量国家综合立体交通网，拥有世界一流的交通基础设施体系；
- 全面建成交通强国，为全面建成社会主义现代化强国当好先行。

陕西“十四五”规划瞄准“城市群”和“都市圈”建设，致力“一核一轴、两翼三区、多组团”发展格局，加快培育西安都市圈

2020年4月，国家发改委发布《2020年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》提出“大力推进都市圈同城化建设，建立中心城市牵头的协调推进机制，支持南京、西安、福州等都市圈编制实施发展规划。

近日，陕西省“十四五”规划《纲要》第六篇公开发布，划定西安都市圈范围和明晰其功能，同时未来五年将发力建设陕西城市群，提升新型城镇化质量和水平，推进关中平原城市群高质量发展。



西安都市圈

- **范围：**西安、咸阳、渭南、铜川、杨凌等多个市区；
- **发展格局：**“一核一轴、两翼三区、多组团”；
- **一核：**西安主城区、咸阳主城区和西咸新区组成的都市圈核心区；
- **一轴：**依托陇海铁路、连霍高速形成的东西向发展轴；
- **两翼：**南部秦岭生态文化提升区和北部渭北产业转移承载区；
- **三区：**铜川主城区、渭南主城区、杨凌示范区；
- **多组团：**以高陵、临潼、三原为主体的渭北先进制造业组团；以富平、阎良为主体的航空产业组团；以临潼、蓝田为主体的旅游休闲组团；以武功、周至为主体的现代农业示范组团；以乾县、礼泉为主体的农产品加工组团。

宏观背景/城市发展

2020年雁塔区GDP高达2510亿元、同比增速7.3%，总量位居全市第一；未央区以1319亿元、长安区以1136亿元分列全市GDP第二、第三，其中长安区同比增速15.3%，增速位居全市第一

2020年西安市各区县GDP及相关指标增速

排名	区县	2020年GDP (单位: 亿元)	2019年GDP (单位: 亿元)	2020年GDP同比增速
—	西安	10020.39	6372.92	5.20%
1	雁塔区	2510.72	2271.01	7.30%
2	未央区	1319.43	1255.07	3.00%
3	长安区	1136.25	1001.21	15.30%
4	碑林区	1060.47	1013.97	2.00%
5	莲湖区	814.95	789.05	2.80%
6	新城区	579.05	605.93	0.40%
7	灞桥区	542.06	489.19	8.50%
8	高陵区	374.49	374.44	2.10%
9	临潼区	252.53	242.69	2.30%
10	阎良区	249.1	255.06	0.70%
11	鄠邑区	233.61	180.23	2.30%
12	蓝田县	142.96	149.23	-5.90%
13	周至县	139.44	137.15	-1.40%

(数据来源: 西安市及各区县统计局)

2021年1季度西安集中开工83个项目，总投资2580亿元，预计带动年度固定资产投资10%以上增长，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：

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

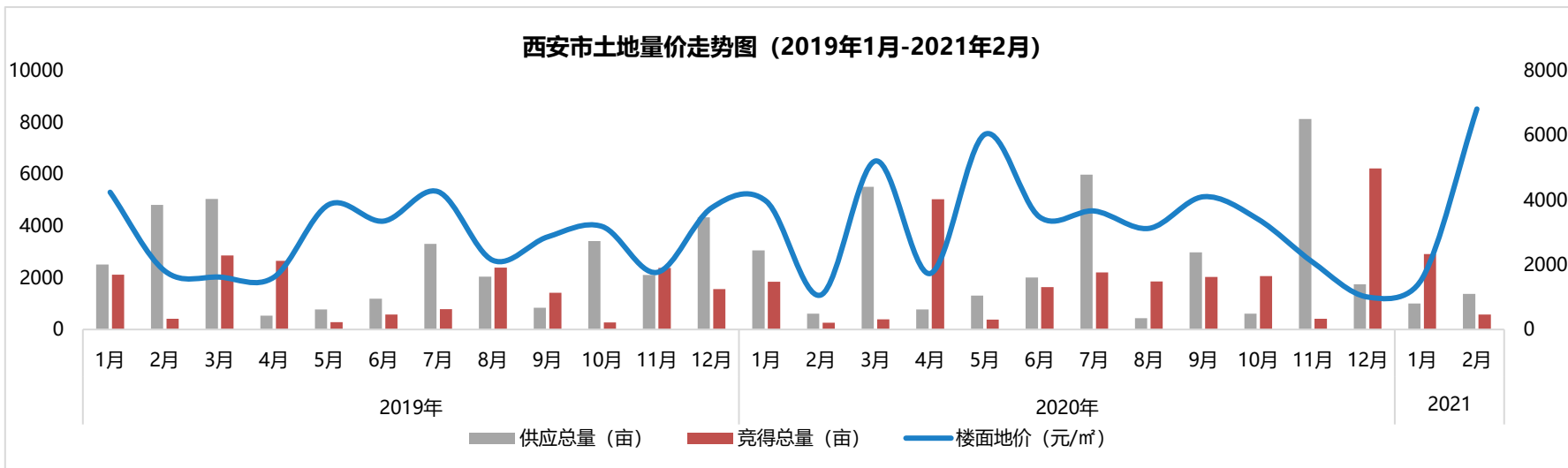


Part 02

土地市场

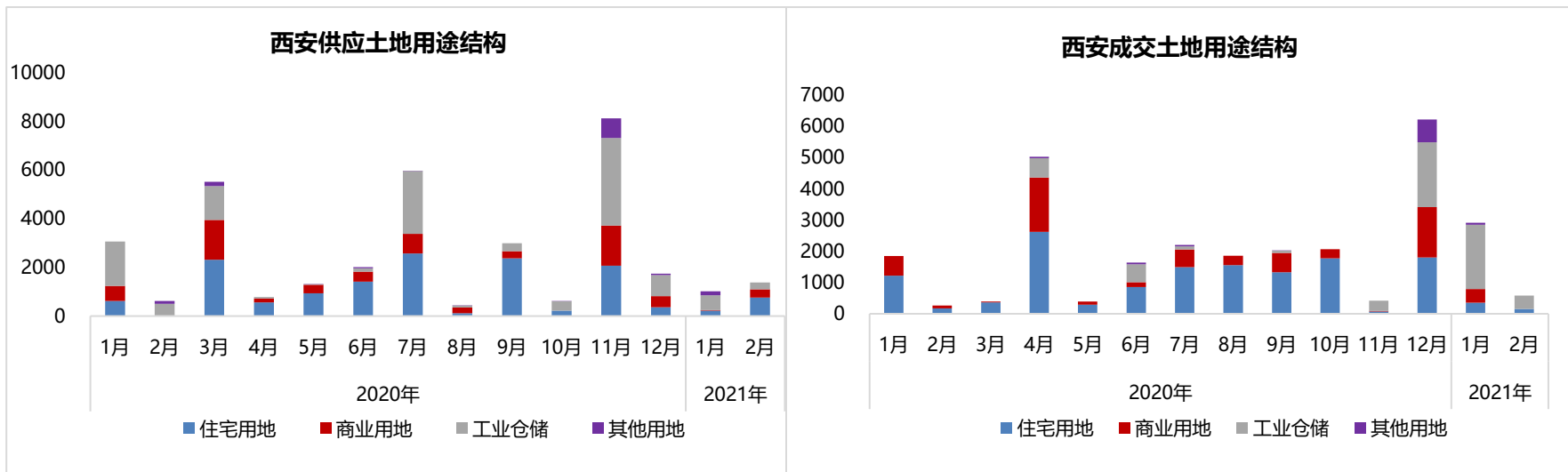
- 整体供求
- 经营性用地表现
- 房企土储排行

开年土地市场供应上涨，成交量跌价涨



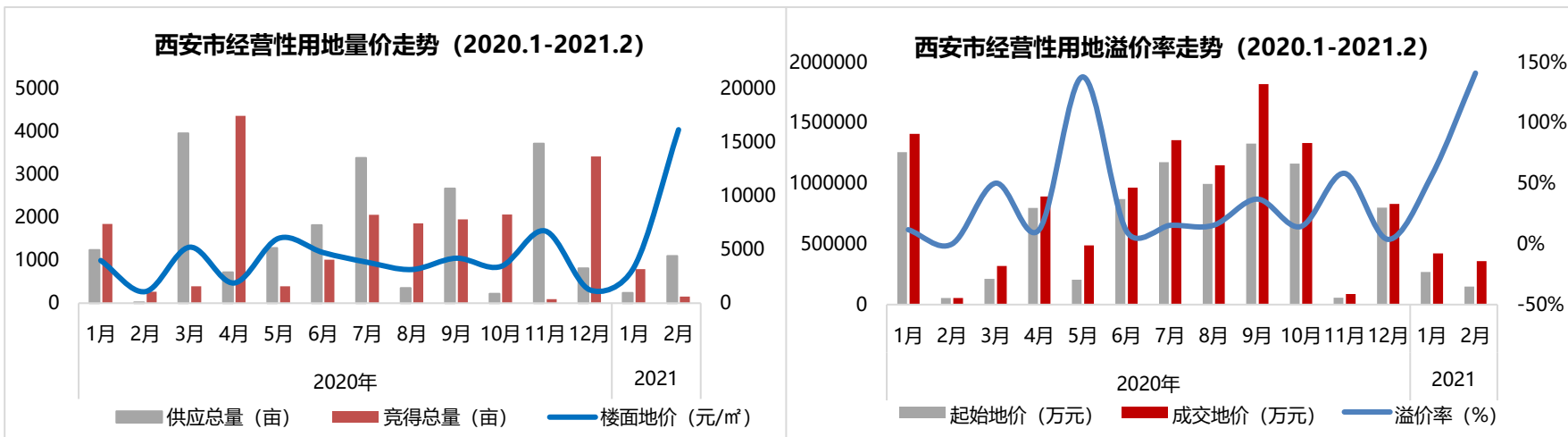
- **供应:** 2021年2月西安供应土地27宗, 供应土地面积共计1377.6亩, 环比上涨36.4%, 同比上涨122.84%;
- **成交:** 2021年2月西安成交土地6宗, 成交土地面积共计581.6亩, 环比下降80.1%, 同比上涨120.2%;
- **价格:** 2021年2月西安土地成交金额37.5亿, 环比下降26.3%, 土地成交亩单价645万/亩, 环比上涨270.7%, 整体楼面地价6821元/㎡, 环比上涨330.9%, 同比上涨537.4%。

本月供应以住宅用地为主，成交依旧以工业用地为主



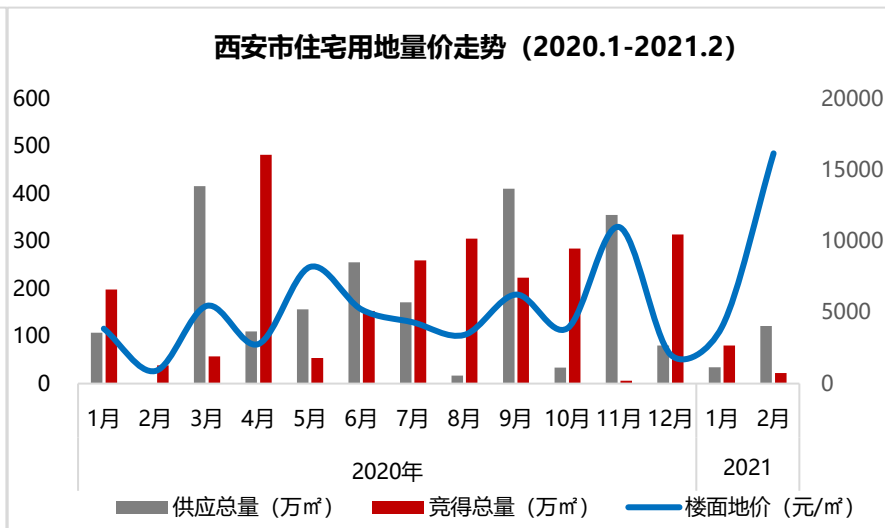
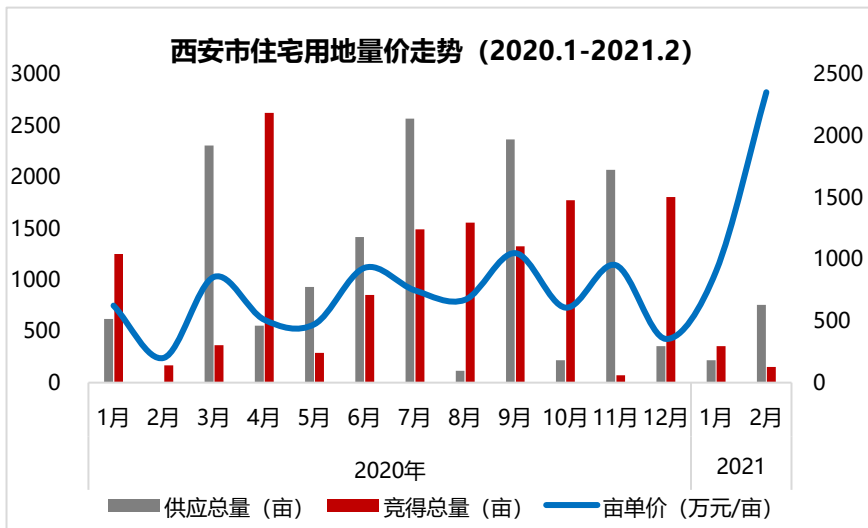
- **供应类型：**2021年2月，住宅用地供应面积756.4亩，占比55%，商服用地供应面积343.1亩，占比25%，工业仓储用地供应面积278.1亩，占比20%，其他用地无供应；
- **成交类型：**2021年2月，仅住宅、工业用地成交，分别成交152.6亩、429亩。

经营性用地市场供大于求，新地王的出现导致价格环比涨幅显著



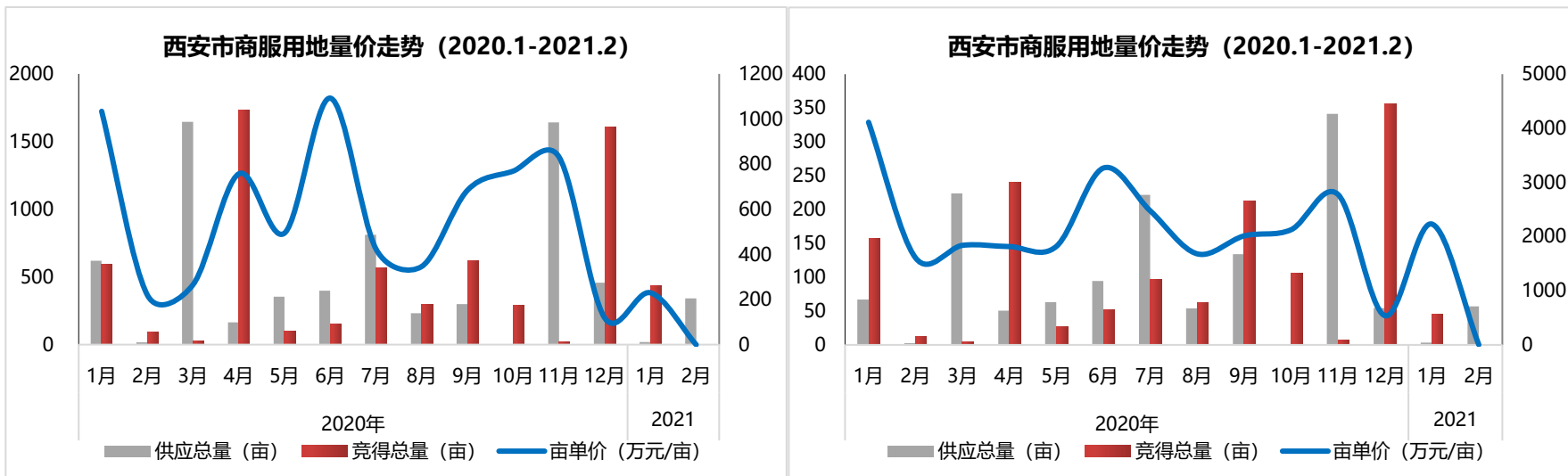
- **经营性用地供应**：2021年2月全市出让经营性用地22宗，供应面积1099.5亩，环比上涨364.5%，同比上涨5875.5%；
- **经营性用地成交**：2021年2月全市成交经营性用地2宗，成交面积152.6亩，环比下降80.8%，同比下降42.2%，计容建面22.3万m²，环比下降82.3%；
- **经营性用地价格**：2021年2月经营性用地平均亩单价2356万元/亩，环比上涨343%，同比上涨1038.4%，平均楼面价为16160元/m²，环比上涨381.2%，同比上涨1410.3%，整体溢价率141%。

住宅用地市场供应上涨，成交量降价涨



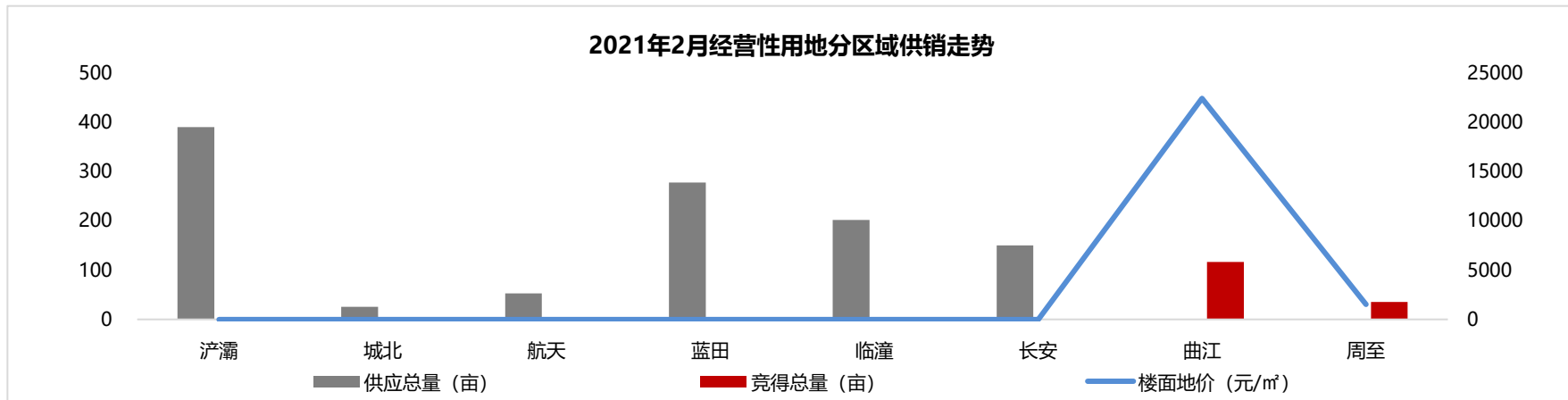
- **住宅用地供销价：**2021年2月住宅用地供应12宗，供应面积756.4亩，环比上涨249%，同比——；成交2宗，成交面积152.6亩，环比下降57%，同比下降10%；平均亩单价2356.4万元/亩，环比上涨160.5%，同比上涨1078.2%；按最大容积率可形成建筑面积22.3万㎡，平均楼面地价16160元/㎡，环比上涨304.5%，同比上涨1719.8%；

本月商服用地无成交，供应量上涨显著



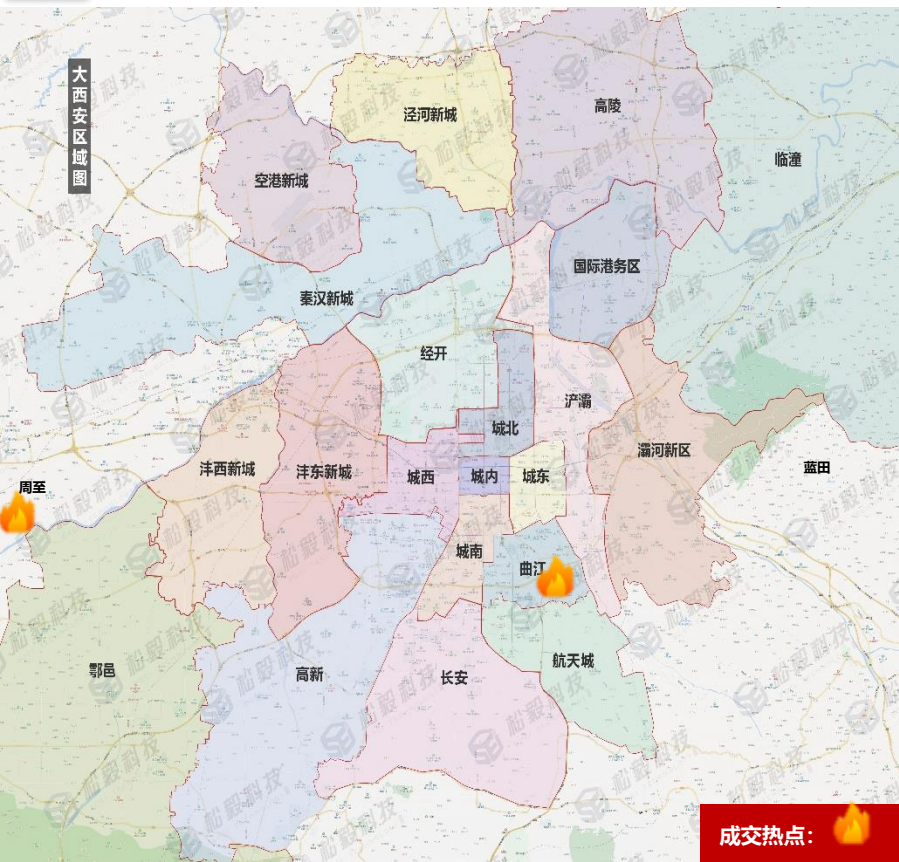
■ **商服用地供销价**：2021年2月商服用地供应10宗，供应面积343.1亩，环比上涨1614.9%，同比上涨1764.8%；本月商业无成交；

本月经营性用地供应放量，市场成交火热



- **土地供应分区域：**本月经营性用地供应6区，供应面积1099.5亩，灞桥为供应之首，供应面积390.1亩；其次为蓝田和临潼，分别供应277.7亩、202.2亩，曲江、周至无供应。
- **土地成交分区域：**本月经营性用地成交仅两区，成交面积合计152.6亩，分别为曲江（116.9亩）居住用地和周至（35.7亩）商住用地。值得关注的是曲江1宗116.9亩的居住用地，由15家房企竞拍，最终由西安曲江上和置业有限公司（曲江大明宫&中铁建）以溢价141%，成交总价款34.94亿元摘得，成为西安新地王。

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/㎡)	历史最高地价 (元/㎡)	新房均价 (元/㎡)	房地价比
灞桥	390.1	0.0	0.0	11939	14970	——
城北	25.9	0.0	0.0	15293	13437	——
航天	53.2	0.0	0.0	11550	15892	——
蓝田	277.7	0.0	0.0	667	7251	——
临潼	202.2	0.0	0.0	5810	9368	——
长安	150.4	0.0	0.0	6850	13037	——
曲江	0.0	116.9	22418	22418	14093	0.6
周至	0.0	35.7	1532	1532	5061	3.3

2021年2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	西安曲江上和置业有限公司 (曲江大明宫&中铁建)	117	349400	2989	22418
2	西安煌泰置业有限公司	36	10212	286	1532
合计		153	359612	2356	—



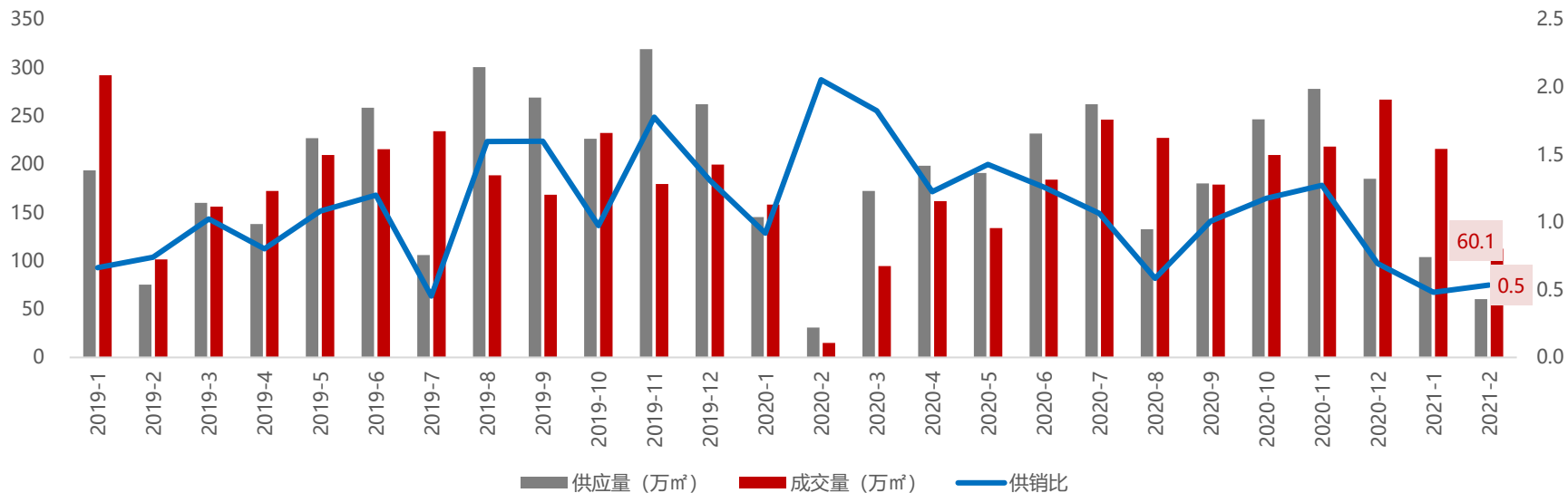
Part 03

新房市场

-
- 整体市场
 - 分物业表现
 - 创典数据

受春节等因素影响，本月商品房供销环比齐降、同比齐涨，市场表现仍为供不应求

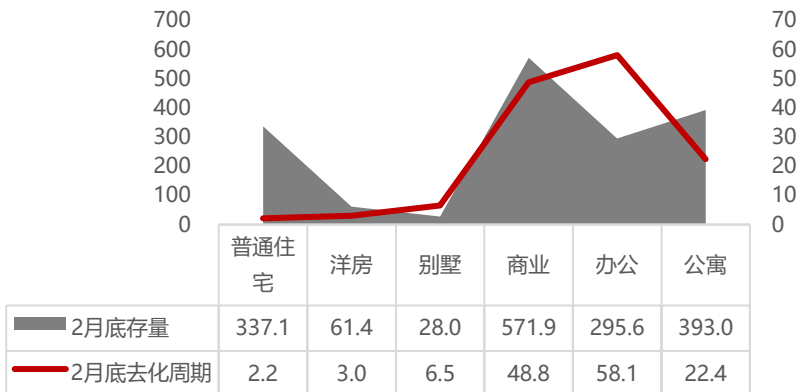
2019-2021年月度商品房供销走势图



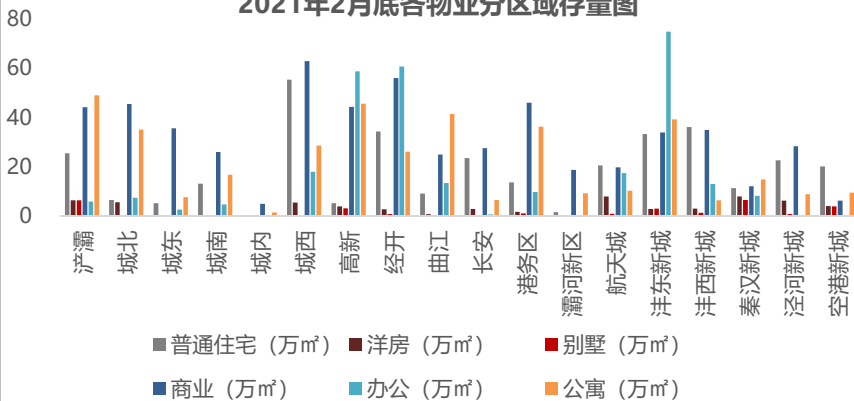
- 2月，西安商品房供应量60.1万m²，环比下降42.1%，同比上涨95.8%；成交量112.5万m²，环比下降47.9%，同比上涨651.3%；本月商品房供销比仍为0.5，市场延续供不应求局面。

除洋房外，西安其余物业去化周期均出现微幅回落，其中沣西新城商品房去化周期最短为3.8个月

2021年2月底各物业存量及去化周期图



2021年2月底各物业分区域存量图



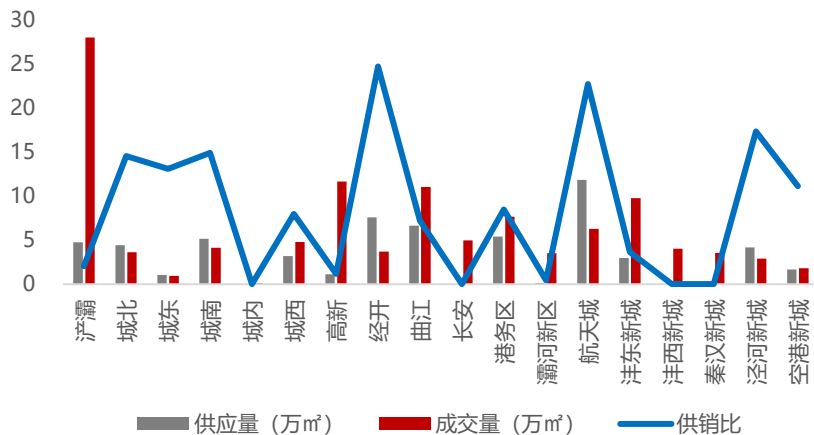
- 2月底，商品房市场库存总量1686.9万㎡，去化周期降至7.9个月；其中普通住宅去化周期降至2.2个月，洋房去化周期涨至3个月，别墅去化周期降至6.5个月，商业去化周期降至48.8个月，办公去化周期降至58.1个月，公寓去化周期降至22.4个月；
- 商品房库存分区域看：城内由于商业、公寓消化速度慢，去化周期居全市之首，为128个月；其次为经开、城东，去化周期均超过20个月；去化周期最短的仍是沣西新城，仅为3.8个月。

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。

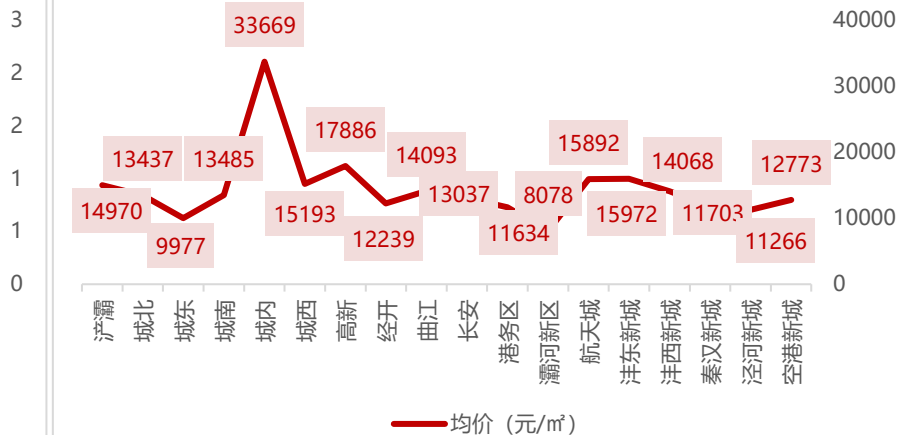
新房市场/整体市场

航天城以11.8万m²的供应量、浐灞以28万m²的成交量位列全市之首，经开整体供大于求，高新明显供不应求

2021年2月商品房分城区供销图



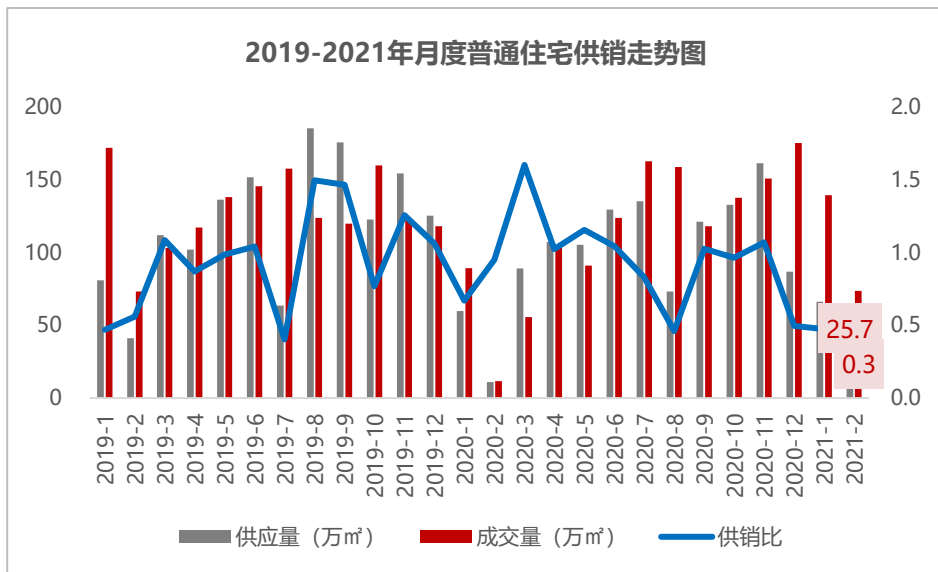
2021年2月商品房分城区价格图



- 2月，航天城以11.8万m²的供应量、浐灞以28万m²的成交量领跑全市；经开整体供大于求，供销比为2.1，高新明显供不应求，供销比为0.1（成交主力为招商臻观府、紫薇华发CID中央首府）；
- 2月，西安商品房成交均价14318元/m²，环比上涨13.2%，同比上涨8.8%，其中城内价格最高，为33669元/m²（对应项目为皇城坊），环比上涨301%；灞河新区价格最低，为8078元/m²（主力成交项目为东城豪庭经适房），环比下降25.8%。

新房市场/分物业表现/住宅物业

普通住宅供销延续环比双降、同比齐涨态势，市场供不应求加剧

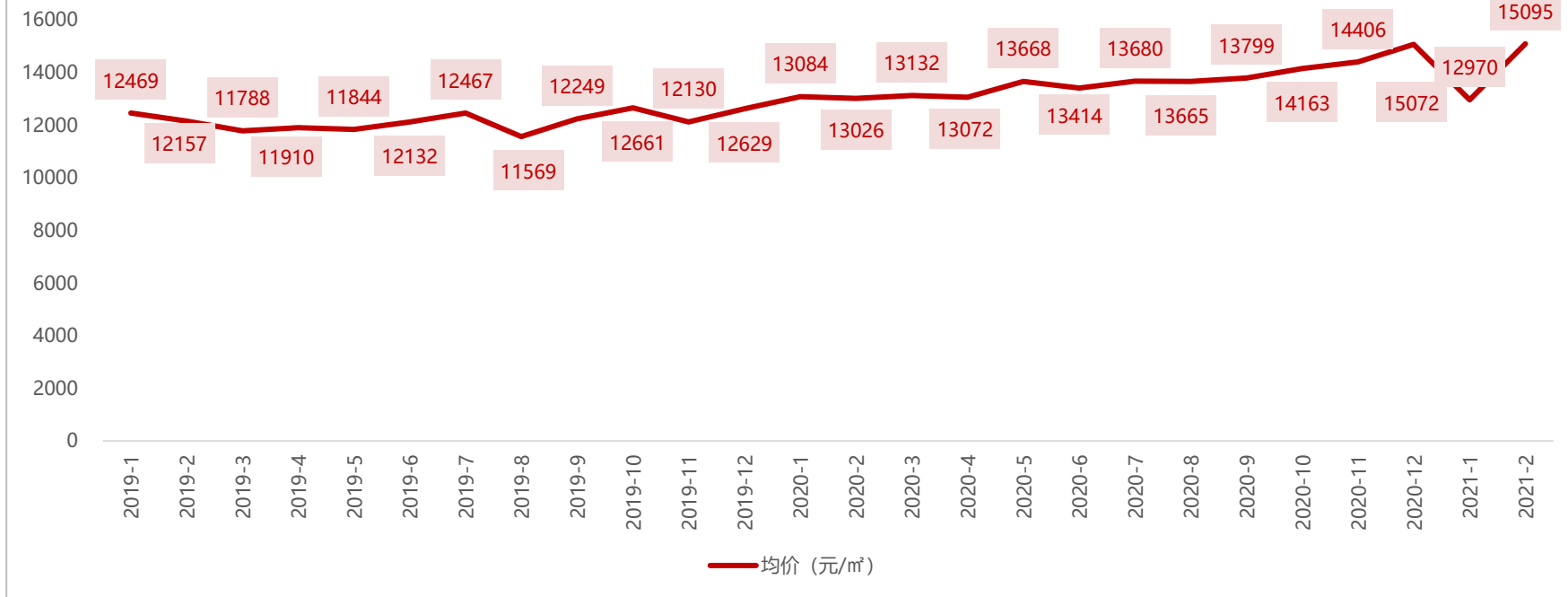


2021年2月普通住宅成交金额排行			
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	融创·宸阅和鸣	2,618,860,576	15379
2	御锦城	592,245,849	11784
3	华商豪盛旺座城	579,111,264	17883
4	富力·开远城	442,030,000	18604
5	金辉长安云筑	430,781,564	16292
6	招商臻观府	389,028,834	25499
7	蓝光公园华府	333,935,534	14090
8	正荣紫阙·峯著	302,985,963	18300
9	金辉·凤栖云筑	281,083,067	18593
10	旭景清园	269,777,787	12660

- 2月，西安普通住宅供应量25.7万㎡，环比下降61.3%，同比上涨131.3%；成交量73.7万㎡，环比下降47.2%，同比上涨532.4%，普通住宅供销比降至0.3，市场供需失衡加剧。

本月普通住宅成交均价15095元/㎡，环比上涨16.4%，同比上涨15.9%

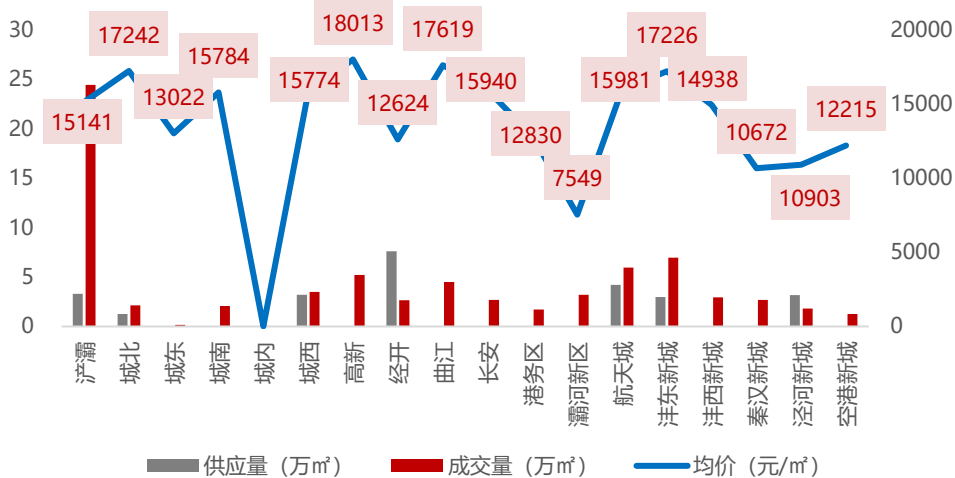
2019-2021年月度普通住宅成交价走势图



新房市场/分物业表现/住宅物业

经开以7.6万m²的供应量、浐灞以24.5万m²的成交量居全市首位，高新以18013元/m²的价格领跑

2021年2月普通住宅分城区供销价走势图



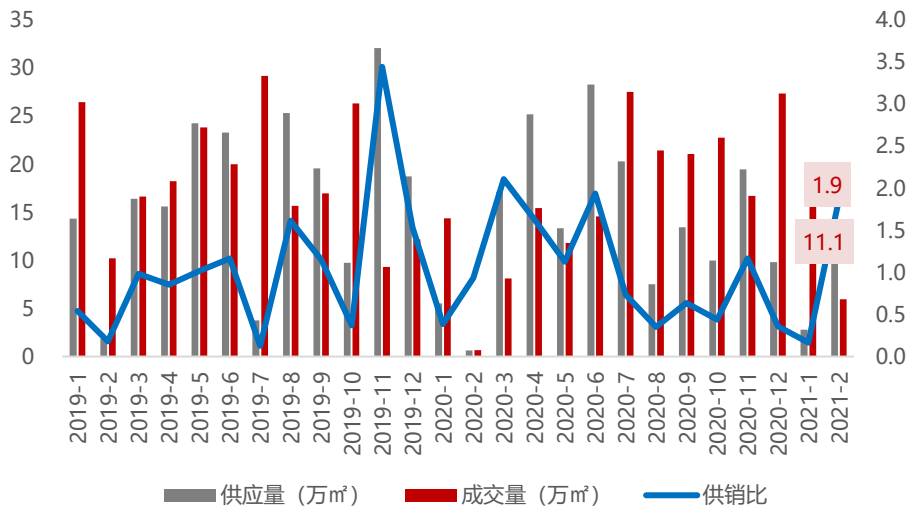
2021年2月各区域典型获证项目一览表

区域	典型获证项目
浐灞	碧桂园阅江府、碧桂园香湖湾1号、龙腾万都汇
沣东	蓝光公园华府
城西	天朗熙湖、西安彩虹电器工业有限公司棚户区改造项目
航天城	鑫苑府
城北	华宇锦绣长安
泾河	西咸城投新华阙
高陵	白桦林家愿、中南春风里
鄠邑	沣京名苑
秦汉	万科金域缙香

- 2月，西安普通住宅供应量排名前三的区域分别是经开、航天城和浐灞，供应面积分别为7.6万m²、4.2万m²和3.3万m²，其中鑫苑府、蓝光公园华府、天朗熙湖、碧桂园香湖湾1号、西咸城投新华阙等均为供应大户。成交量排名前三的区域分别是浐灞、沣东新城和航天城，成交面积分别为24.5万m²、7万m²和5.9万m²；
- 2月，西安普通住宅成交均价前三的区域分别是高新、曲江和城北，成交均价分别为18013元/m²、17619元/m²、17242元/m²。

洋房供应环比大涨、成交环比大降，市场表现供大于求

2019-2021年月度洋房供销走势图



2021年2月洋房成交金额排行

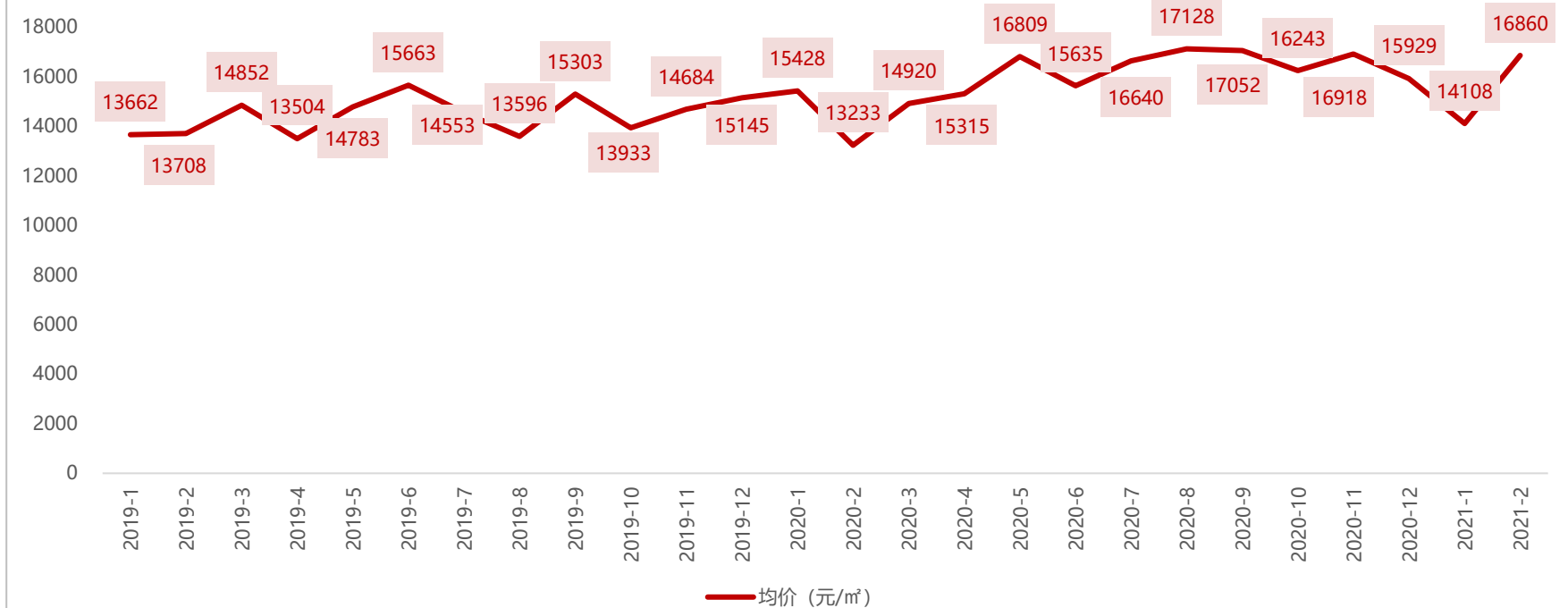
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	紫薇华发CID中央首府	267,350,860	20452
2	万科金域缙香	103,832,534	14880
3	雅居乐·北城雅郡	82,004,496	11893
4	中华世纪城	81,870,203	26672
5	世茂璀璨倾城	68,906,717	16074
6	清凉山樾	39,952,121	21358
7	未央金茂府	39,315,183	23122
8	紫薇·大都会	33,073,054	14977
9	金辉长安云筑	28,489,937	18573
10	悦尚锦云	21,538,147	13702

■ 2月，西安洋房供应量11.1万㎡，环比上涨295.7%，同比上涨1688.9%；成交量6万㎡，环比下降65%，同比上涨798.7%，本月洋房供销比上涨至1.9，市场表现供大于求。

新房市场/分物业表现/洋房物业

本月洋房成交均价16860元/m²，环比上涨19.5%，同比上涨27.4%

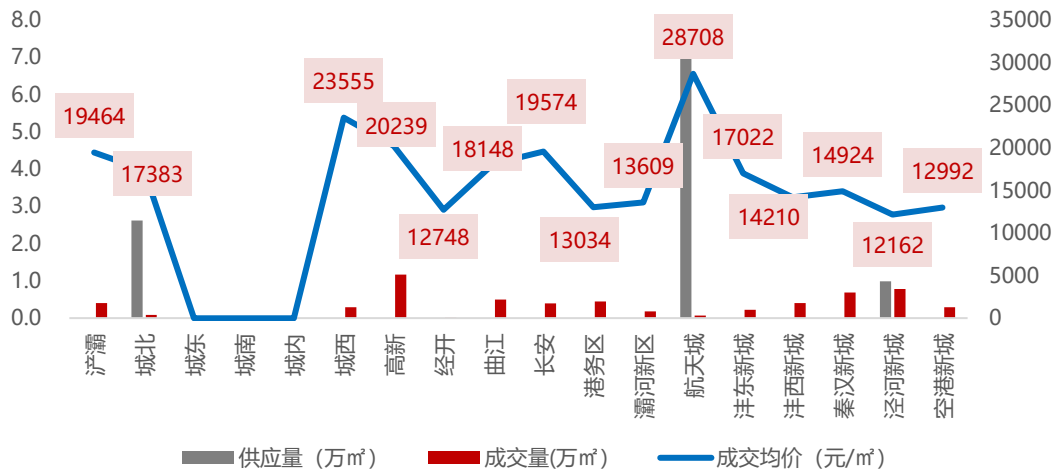
2019-2021年月度洋房成交价走势图



新房市场/分物业表现/洋房物业

航天城以7.5万m²的供应量、高新以1.2万m²的成交量居全市首位，航天城以28708元/m²的价格领跑

2021年2月洋房分城区供销价图



2021年2月各区域典型获证项目一览表

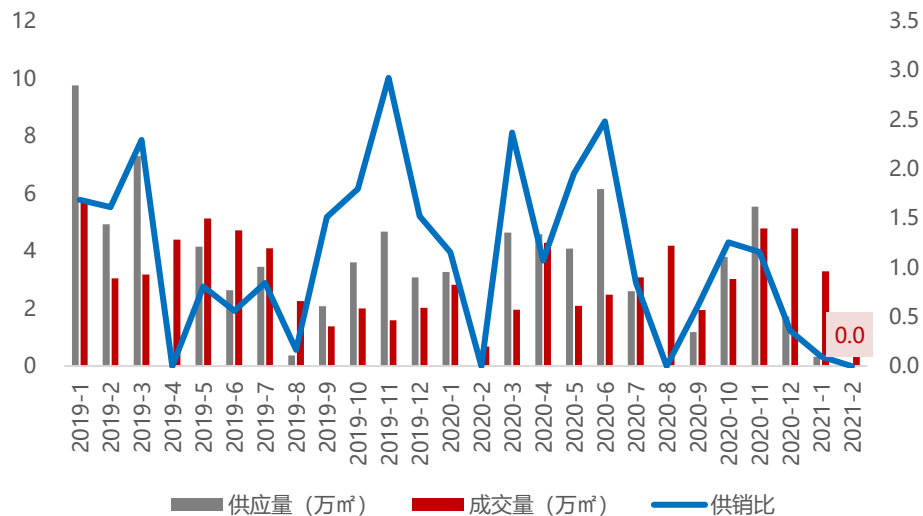
区域	典型获证项目
航天城	山水美树、鑫苑府
城北	华宇锦绣长安

- 2月，西安洋房供应量排名前三的区域分别是航天城、城北、泾河新城，供应面积分别为7.5万m²、2.6万m²和1万m²；成交量排名前三的区域分别是高新、泾河新城和秦汉新城，成交面积分别为1.2万m²、0.8万m²和0.7万m²；
- 2月，西安洋房成交均价排名前三的区域分别是航天城、城西和高新，成交均价分别为28708元/m²、23555元/m²、20239元/m²。

新房市场/分物业表现/别墅物业

本月别墅无供应，成交量环比下降、同比上涨

2019-2021年月度别墅供销走势图



2021年2月别墅成交金额排行

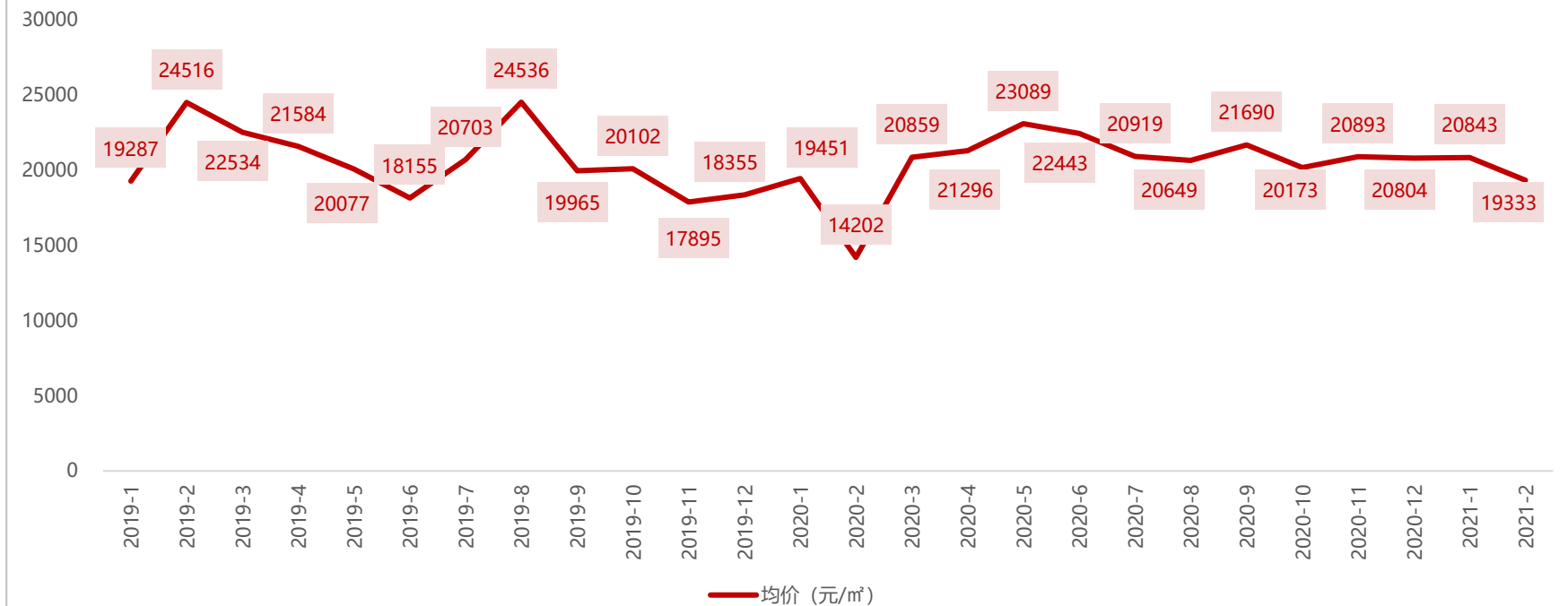
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/m²)
1	金辉·江山铭著	101,719,633	20841
2	保利和光尘樾	53,775,339	20025
3	天地源·兰樾坊	30,525,186	27836
4	金辉·崇文府	29,015,108	11450
5	荣德·荣泽公馆	24,267,795	23297
6	中梁壹号院	24,201,605	14563
7	中梁国宾府	23,627,331	16213
8	西郡南山	16,645,852	19049
9	沔水云间	13,034,483	24969
10	碧桂园·文景府	11,347,885	29744

■ 2月，西安别墅无供应，环比——，同比——；成交量1.8万m²，环比下降44.1%，同比上涨169.3%。

新房市场/分物业表现/别墅物业

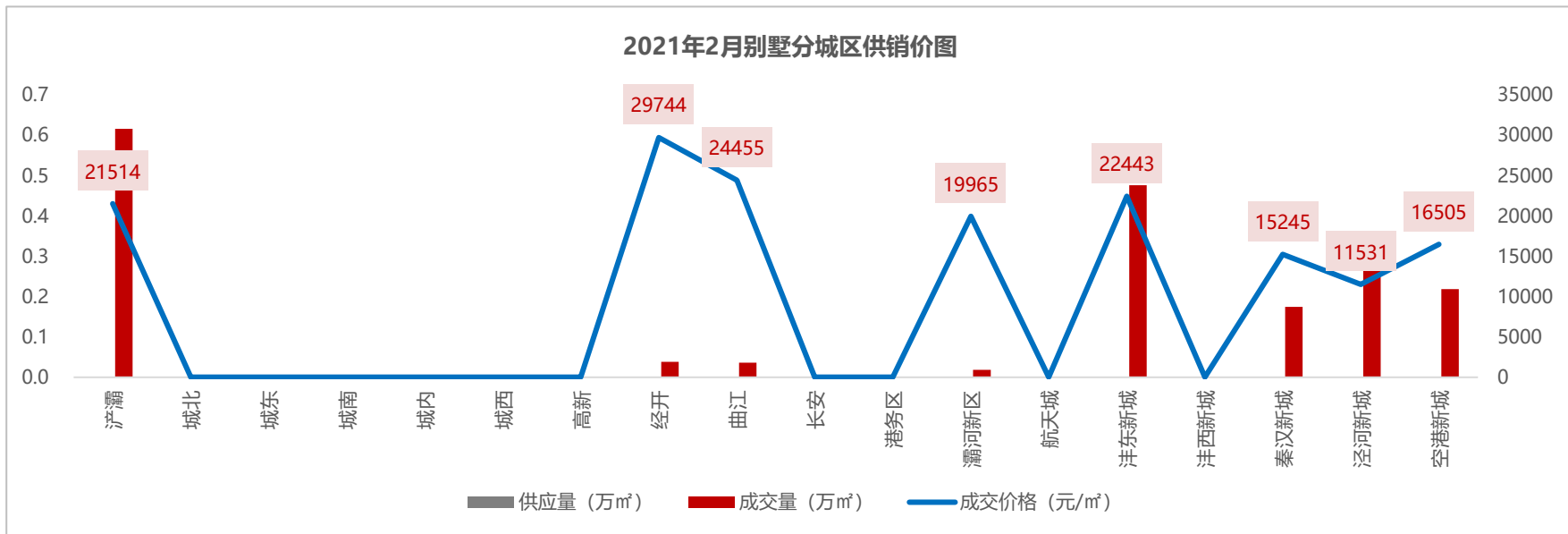
本月别墅成交均价19333元/㎡，环比下降7.2%，同比上涨36.1%

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

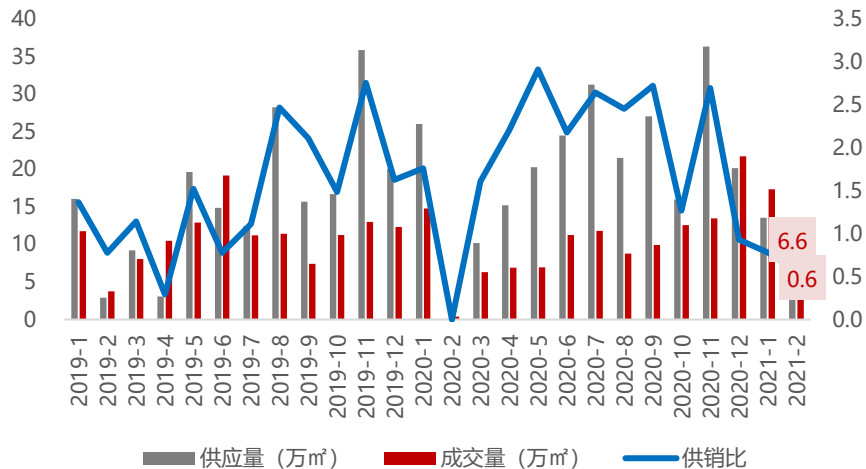
浐灞以0.6万m²的成交量居全市首位，经开以29744元/m²的价格领跑



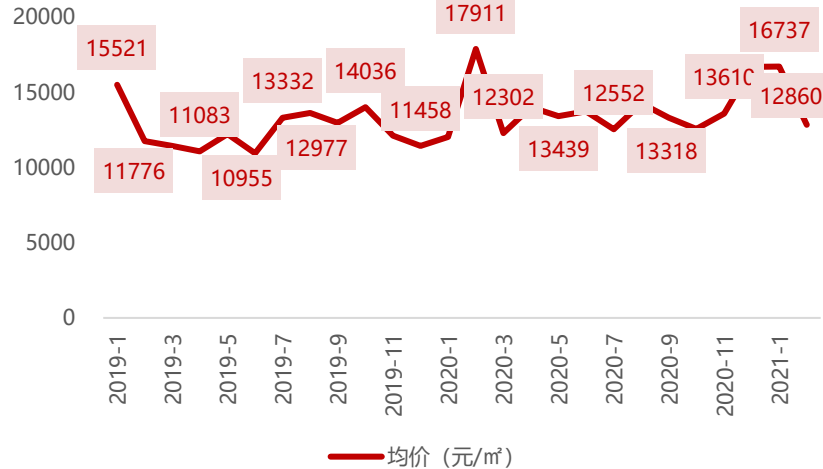
- 2月，西安别墅成交量排名前三的区域分别是浐灞、沣东新城、泾河新城，成交面积分别为0.6万m²、0.5万m²、0.3万m²；
- 2月，西安别墅成交均价排名前三的区域分别是经开、曲江、沣东新城，成交均价分别为29744元/m²、24455元/m²、222443元/m²。

本月公寓供销延续环比双降态势，市场表现供不应求

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



- 2月，西安公寓供应量6.6万㎡，环比下降51.6%，同比——；成交量11.3万㎡，环比下降34.8%，同比上涨2896.6%；本月公寓供销比下降至0.6，市场表现供不应求；
- 2月，西安公寓成交均价12860元/㎡，环比下降23.2%，同比下降28.2%。

新房市场/分物业表现/公寓物业

港务区以5万m²的供应量、3.9万m²的成交量居全市首位，高新以20650元/m²的价格领跑

2021年2月公寓分城区供销价图



2021年2月各区域典型获证项目一览表

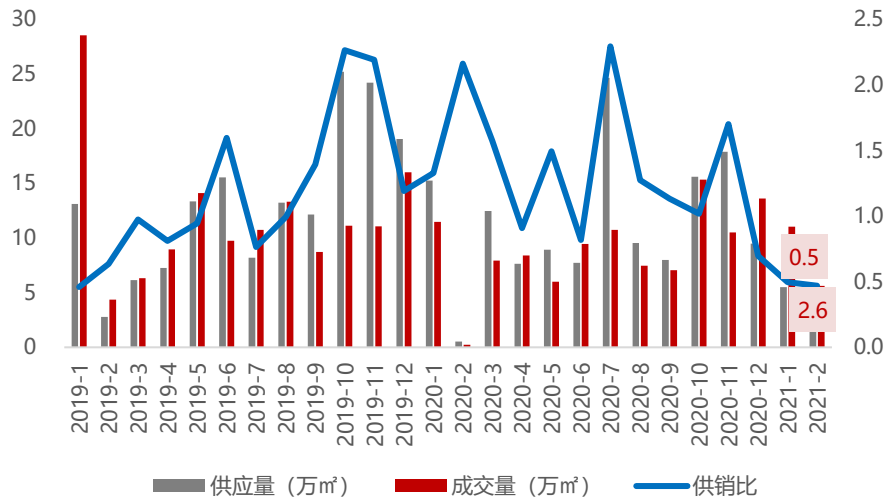
区域	典型获证项目
港务区	高新枫林九溪蓝溪
沣东	保利和光辰悦
空港	绿地西安世界中心

- 2月，西安公寓供应量排名靠前的区域分别是港务区、空港新城，供应面积分别为5万m²、1.6万m²。成交量排名前三的区域分别是港务区、曲江、沣东新城，成交面积分别为3.9万m²、1.6万m²、1.3万m²；
- 2月，西安公寓成交均价排名前三的分别是高新、曲江、灞桥，均价分别为20650元/m²、17615元/m²、13625元/m²。

新房市场/分物业表现/商业物业

本月商业供销环比齐降、同比大涨，整体表现仍为供不应求

2019-2021年月度商业供销走势图



2021年2月商业物业成交金额排行

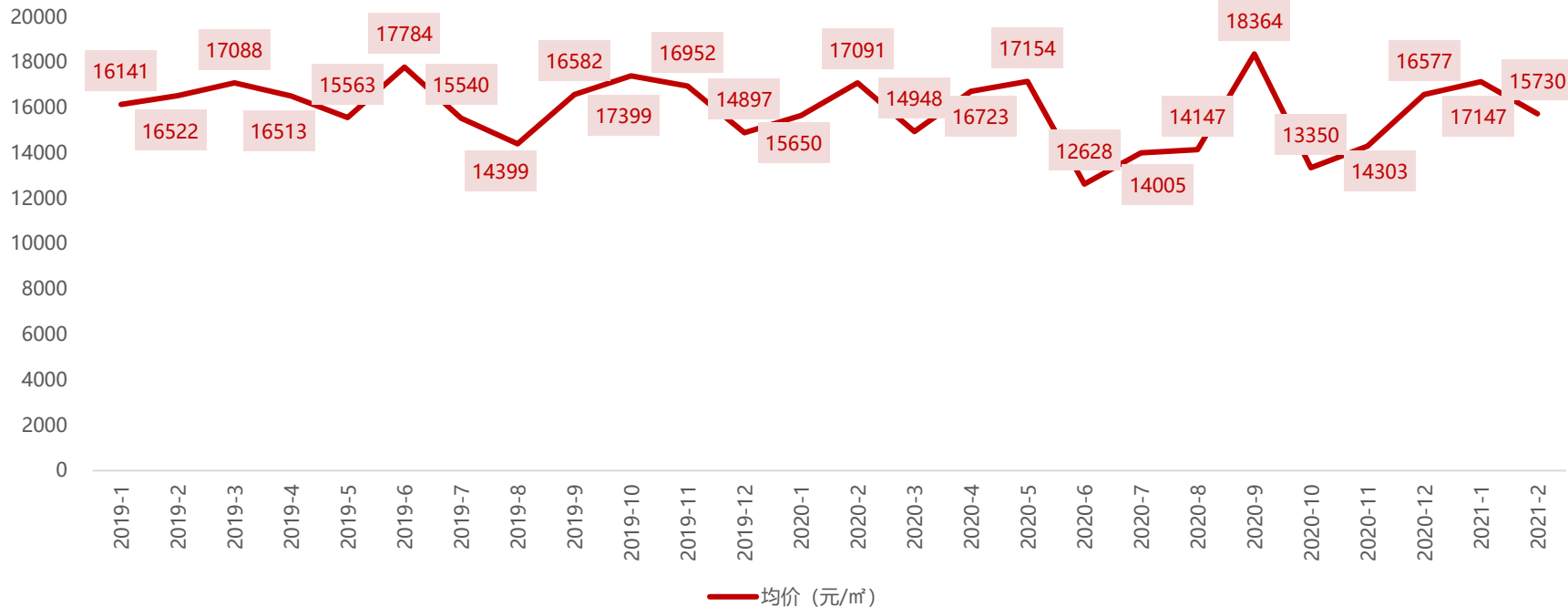
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	汇悦城	100,430,000	27108
2	国瑞西安金融中心	64,389,196	20367
3	西安华南城	63,595,496	8689
4	万科高新华府	51,120,841	13731
5	南方星座	43,150,158	25369
6	紫薇·万科大都会	41,635,924	13686
7	金辉·江山铭著	32,829,062	18058
8	华宇东原阅境	30,087,828	33533
9	皇城坊	29,147,643	41474
10	紫薇·永和坊	25,461,224	28370

■ 2月，西安商业供应量2.6万㎡，环比下降51.9%，同比上涨413.8%；成交量5.6万㎡，环比下降49.1%，同比上涨2263.1%，本月商业供销比仍为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15730元/m²，环比下降8.3%，同比下降8%

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

城东以1万m²的供应量、城南以1.11万m²的成交量居全市首位，城内以33669元/m²的价格领跑

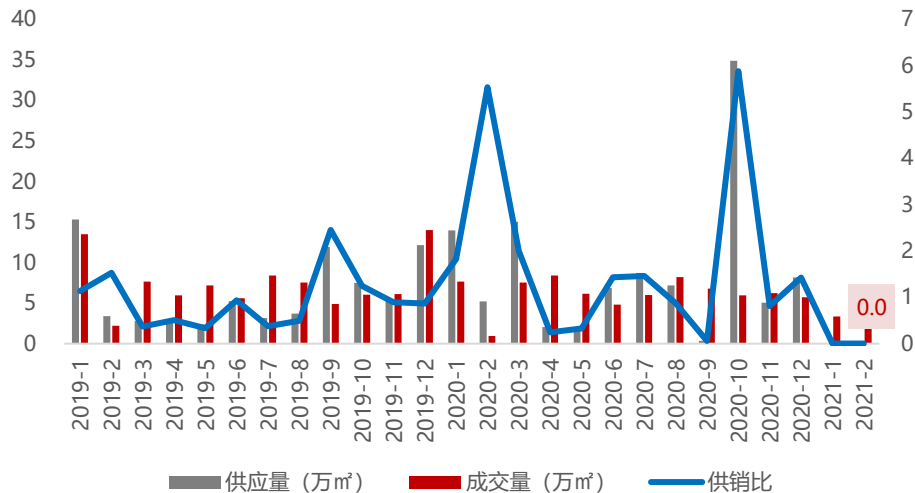
2021年2月商业分城区供销价图



- 2月，西安商业供应量排名前三的区域分别是城东、港务区、城北，供应面积分别为1万m²、0.44万m²、0.42万m²。成交量排名前三的区域分别是城南、港务区、灞灞，成交面积分别为1.11万m²、1.06万m²、0.8万m²；
- 2月，西安商业成交均价排名前三的分别是城内、沣东新城、曲江，均价分别为33669元/m²、26872元/m²、20243元/m²。

本月办公无供应，成交同环比齐涨

2019-2021年月度办公供销走势图



2021年2月办公物业成交金额排行

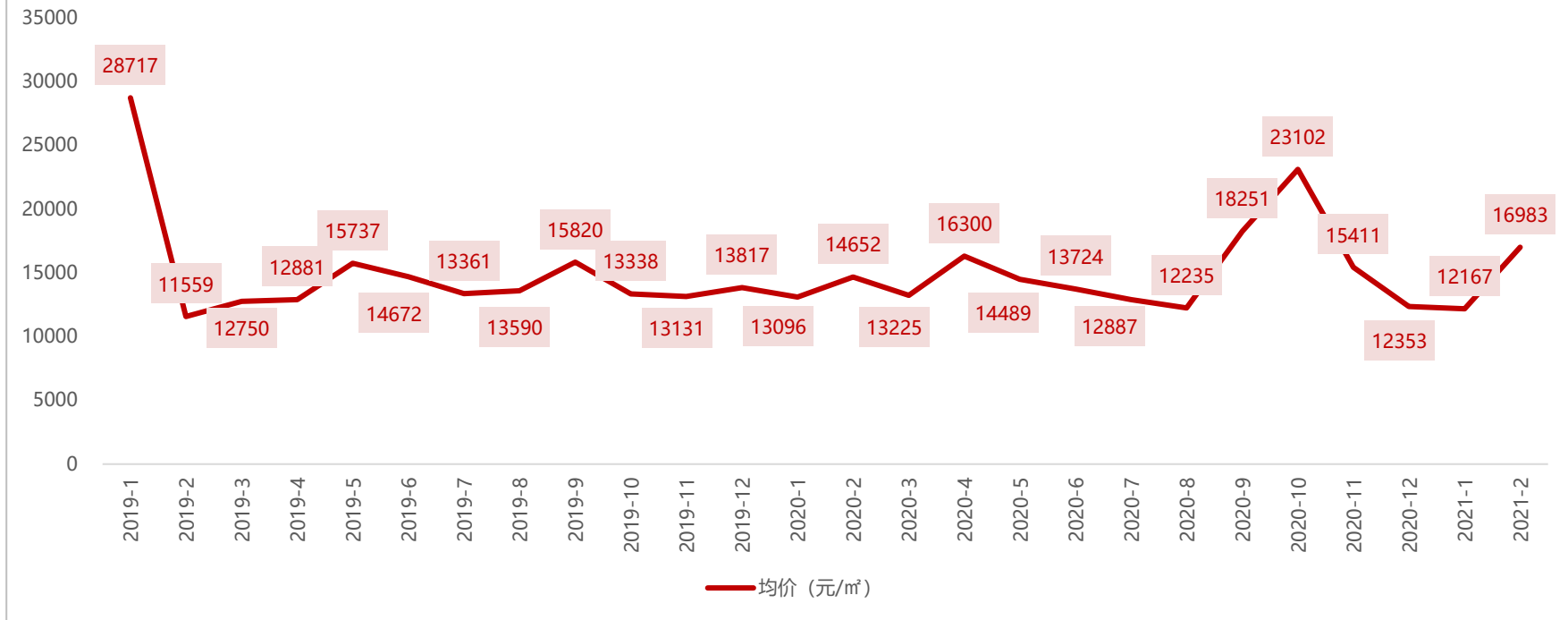
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/m ²)
1	国瑞西安金融中心	451998366	18805
2	莱安中心	105251700	20974
3	永威时代中心	64611925	16167
4	华商豪盛旺座城	50323185	16500
5	曲江万众国际	42673200	19219
6	正尚国际金融广场	22457582	13694
7	鹏博大厦	16548970	12772
8	万科金域国际	16339988	15374
9	汇豪国际	13432322	15189
10	陕西国家广告产业园	13082524	9759

■ 2月，西安办公无供应，环比——，同比——；成交量5.1万m²，环比上涨54.4%，同比上涨448.8%。

新房市场/分物业表现/办公物业

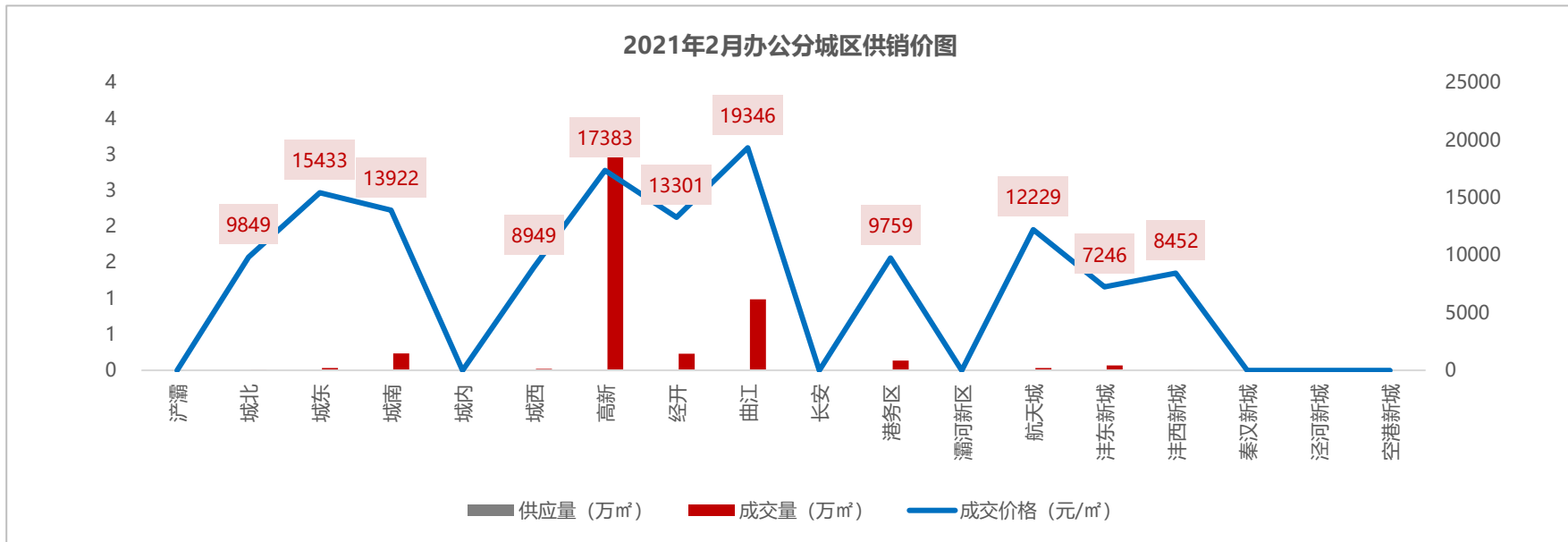
本月办公成交均价16983元/㎡，环比上涨39.6%，同比上涨15.9%

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

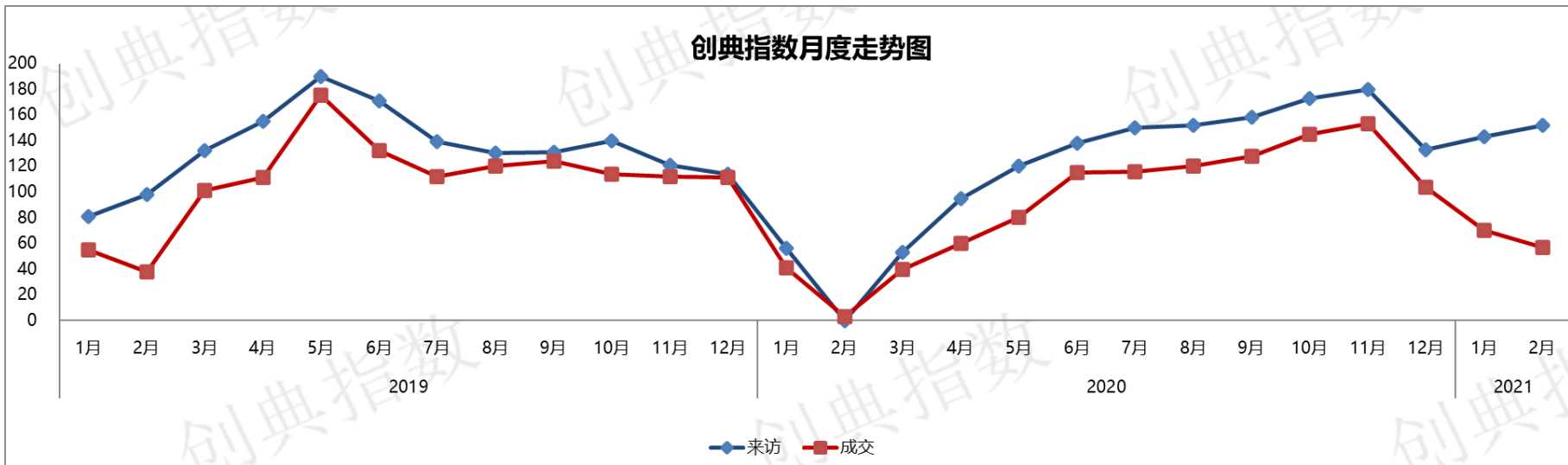
高新以3.4万m²的成交量居全市首位，曲江以19346元/m²的价格领跑



- 2月，西安办公成交量排名前三的区域分别是高新、曲江、城南，成交面积分别为3.4万m²、1万m²、0.2万m²；
- 2月，西安办公成交均价排名前三的分别是曲江、高新、城东，成交均价分别为19346元/m²、17383元/m²、15433元/m²。

供需失衡加剧，楼市置业热度持续攀升

受春节假期等因素影响，2月市场供应继续收缩，但楼市置业需求依旧强劲。“高地价”的涌现、“万人摇”楼盘的再现，也侧面反映出楼市供需关系依旧紧张的现状。创典指数显示：到访指数152，环比上涨6%，成交指数59，环比下降16%。

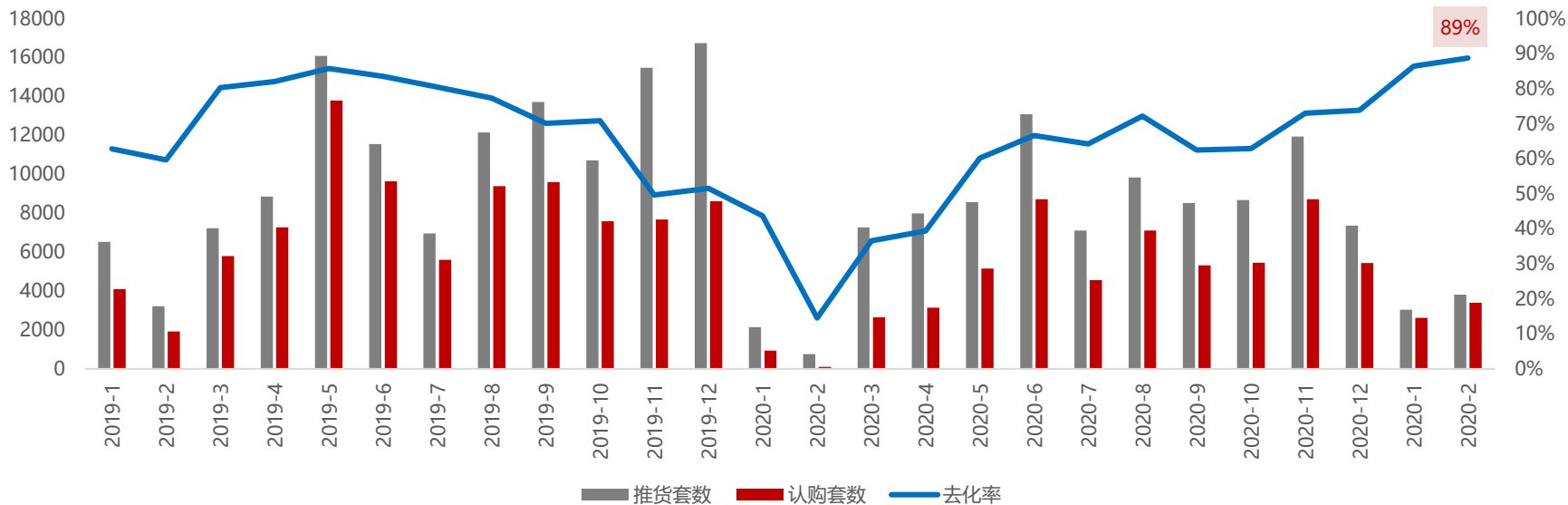


(关于创典指数：创典指数采用创典代理及竞品项目的案场实时数据，综合运用加权平均法换算得出。到访指数由各项目上客量换算得出，成交指数由各项目平均成交套数换算得出，旨在专业、实时、精准的反映市场一线动态。)

本月西安开盘项目推货量、成交量小幅回升，整体去化率上涨至89%

据创典重点项目监测，2月全市共有13个项目举行开盘活动，较上月减少2个项目，项目分布于航天城、沣东新城、城北等区域，开盘总推货3823套，环比上涨26%，认购3392套，环比上涨29%，平均去化率89%，相比上月上涨3个百分点。

2019-2021年月度开盘平均去化率走势图



本月主城区市场高位运行，去化率为91%，相对维稳；外围城区去化涨幅明显，整体去化率为78%

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：2月，主城区开盘项目8个，推货量3092套，环比上涨20%，成交量2821套，环比上涨20%，整体去化率91%，相比上月下降1%；
- 外围城区：2月，外围城区开盘项目5个，推货量731套，环比上涨55%，成交量571套，环比上涨109%，整体去化率78%，相比上月上涨20%。

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
2.2	高新	招商臻观府	高层	2#,5#	自行开盘	两室,三室,四室	184	95	170	92%	25679	精装
			小高层	3#		四室	60		16	27%	29368	精装
2.3	沔东新城	天地源兰樾坊	小高层	1#	自行开盘	三室	68	61	53	78%	21285	精装
			叠拼	21#		两室	18		6	33%	28825	毛坯
2.3-2.4	城西	天朗熙湖	高层	1#,2#	摇号开盘	两室,三室	326	1097	326	100%	15663	精装
2.9	城西	天朗熙湖	高层	3#,4#	自行开盘	三室,四室,五室,六室	114	64	62	54%	16251	精装
2.9	经开	绿城桂语蘭庭	高层	50#	摇号开盘	三室	128	845	128	100%	12070	毛坯
2.9	沔东新城	蓝光公园华府	高层	5#	自行开盘	三室,四室	240	191	205	85%	14356	精装
2.8-2.9	曲江	启迪大院儿	高层	1#,4#	摇号开盘	三室	364	938	275	76%	15858	毛坯
2.5-2.10	浐灞	融创宸阅和鸣	高层	3#,6#,8#-11#	摇号开盘	三室,四室	1168	7099	1168	100%	15397	精装
			小高层	4#,7#		三室	192		192	100%	15315	精装
2.10	城北	华宇锦绣长安	高层	2#	自行开盘	两室,三室,四室	104	202	98	94%	19032	精装
			洋房	3#,5#		三室,四室	104		38	37%	22892	精装
2.10	泾河新城	西咸城投新华阙	小高层	8#,10#	自行开盘	三室	210	135	133	63%	10800	精装
2.21	城北	世茂璀璨倾城	洋房	15#,22#	摇号开盘	三室,四室	80	205	80	100%	16094	精装
2.21-2.22	航天城	鑫苑府	高层	2#	摇号开盘	三室	96	1560	96	100%	16363	精装
			小高层	4#		三室	60		60	100%	16545	精装
			洋房	13#		五室,七室	16		16	100%	20741	精装
			大平层	3#		三室,四室	96		96	100%	17407	精装
2.27	沔东新城	保利和光辰悦	平层公寓	1#	自行开盘	一室	63	—	42	67%	9000	精装
2.27-2.28	秦汉新城	万科金域缙香	小高层	13#	自行开盘	三室	132	—	132	100%	13200	精装



Part 04

房企表现

- 房企排行
 - 房企动态
 - 重点项目研究
- 

1至2月前十房企总销额同比上涨123%，交大科技创新港、融创、绿城位居排行榜前三甲

2021年1至2月西安前十房企总销额207.4亿元，同比上涨122.53%，房企总销售面积162.76万㎡，同比上涨140.37%，交大科技创新港、融创中国、绿城中国位居榜单前三甲。

2021年1至2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㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	西咸新区交大科技创新港发展有限公司	50.20	49.26	2877	10190
2	融创中国	35.00	21.54	1891	16247
3	绿城中国	29.96	24.27	2376	12346
4	金辉集团	21.98	14.14	1729	15540
5	碧桂园集团	15.46	7.09	412	21798
6	中海地产	13.52	8.76	1254	15431
7	万科地产	11.39	12.14	2814	9383
8	绿地控股	11.10	9.94	1432	11166
9	华润置地	9.78	8.79	1279	11127
10	中南置地	9.01	6.83	825	13181
全市		434.19	328.38	37019	13222

2020年1至2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㎡)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	华润置地	19.61	12.53	1014	15654
2	万科地产	18.95	12.73	1244	14881
3	融创中国	13.14	10.39	2322	12642
4	绿地控股	8.48	8.00	1014	10590
5	碧桂园集团	6.96	4.08	272	17053
6	绿城中国	5.93	4.82	397	12296
7	金辉集团	5.34	4.82	1228	11078
8	保亿集团	5.09	3.32	164	15339
9	中海地产	4.88	2.86	199	17063
10	经发集团	4.83	4.15	477	11621
全市		219.36	173.16	20087	12668

房企表现/房企动态

本月房企发债规模减至480亿元，环比下降7成，其中金辉、万科、电建、金地、越秀、华润纷纷发布境内融资计划，带动单月境内债规模占比首次超过境外债



2月1日，华润置地发行10亿元公司债券，发行期限3年，票面利率3.3%



2月2日，金辉集团83.49亿元小公募公司债券获上交所受理，债券期限不超过5年



2月23日，万科80亿元公司债券获深交所受理，债券类别为小公募，承销商/管理人为中信证券股份有限公司



2月24日，金地集团拟发行20亿元公司债券，发行期限5年，本期债券未来拟偿还到期或回售的存续公司债券



2月26日，据上交所消息，广州越秀集团股份有限公司拟发行2021年公司债券（第二期），本期债券发行规模不超过15亿元



2月26日，据深交所消息，中国电建地产集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券，本次债券发行总额不超过48.60亿元



融创宸阅和鸣—基础信息

西安主城核心区，地铁口，低容积率品牌大盘



项目基础信息			
项目地址	长乐坡地铁A口向西50米处		
开发商	融创中国		
占地面积	140亩（一期）	容积率	2.85
建筑面积	35.1万㎡	绿化率	35%
物业类型	高层103-140 小高层142	装修情况	精装
户型面积	三室/四室	价格	高层15397元/㎡ 小高层15315元/㎡
项目配套	<p>【交通优势】紧邻东二环和东三环；距长乐坡地铁口仅50米</p> <p>【自然资源】幸福林带、一河三园（浐河、长乐公园、兴庆公园、桃花潭）</p> <p>【商业资源】凯德广场（御锦城店）、立丰国际、龙湖天街、万和城</p> <p>【医疗资源】西京医院、唐都医院、陕西省第四人民医院、华山中心医院</p> <p>【教育资源】西光实验小学、黄河实验小学、西安理工附属小学、秦川小学、华清小学、交大阳光小学等7所重点小学；黄河中学、西光中学、华山中学、交大阳光中学等10所知名中学；空军工程大学、西安工业大学、西安工程大学、建筑科技大学等7大高等学府</p>		

融创宸阅和鸣—产品规划

项目占地近400亩，分为三个地块三期开发建设，一期占地140亩，总规划11栋楼，包含9栋高层，2栋小高层，其中高层主力产品为四室138-140m²，小高层主力产品为三室142m²

NEW COREPARK
项目总平面图

- 面积约103.89m²(高层) 三室两厅一卫
- 面积约113.44m²(高层) 三室两厅两卫
- 面积约129.47m²(高层) 三室两厅两卫
- 面积约138.58m²(高层) 四室两厅两卫
- 面积约142.25m²(小高) 三室两厅两卫
- 商业配套
- 12班幼儿园



物业	楼栋数	层数	单元数	梯户比	户型	面积 (m ²)	套数	占比
高层	1-3# 5-6# 8-11#	21F 25F 26F	2	2T4H	三室	113-130	472	24%
					四室	138-140	1272	66%
小高层	4#、7#	16F	3	2T2H	三室	142	192	10%
合计							1936	100%

融创宸阅和鸣—户型

高层户型产品北连廊设计，客厅采用传统竖厅设计，户型结构方正，动线布局合理，南向三面宽，采光佳
小高层户型产品客厅采用横厅设计，采光充足，南向三面宽，居住舒适度高



高层：113m² 三室两厅两卫



高层：130m² 三室两厅两卫



高层：138m² 四室两厅两卫



小高层：142m² 三室两厅两卫

融创宸阅和鸣—营销展示



融创宸阅和鸣—营销推广

时间 2020年10月20日

2020年12月25日

2021年1月19日

2021年2月5日-2月10日

项目面市、售楼部开放

首推前营销活动

首批次价格公示

项目首推



项目于2021年1月22日取证，2月1日公开摇号，于2月5日-2月10日开盘，开盘销售楼幢3#、4#、6#、7#、8#、9#、10#、11#楼，共1360套，总面积约174642.54㎡，开盘去化1360套，去化率100%；

二批次1#、2#、5#楼目前准备资料阶段，预计中旬加推，面积103-138㎡，合计577套；



城市主城核心区域，长乐坡地铁口，纯熟配套楼盘

项目位于城东主城区东二环与东三环之间，长乐坡地铁口，紧邻全国最大城市林带——幸福林带，生态资源较佳；3公里范围内拥有凯德广场、西京医院、唐都医院等成熟配套资源；



融创中国—全国一线房企，高端品牌影响力

融创中国，全国品牌房企，坚持全国优势布局和高端精品战略，旗下项目以品质居住著称；



低容积率，超大楼间距品质大盘

项目占地400亩，容积率2.8，融创宸院系产品，最小楼间距60米，最大楼间距超高80米；采用现代极简建筑风格，打破传统园林构造，将室内会所融于室外园林，打造集社交、运动、成长、颐养等于一身的会所式园林



融创一级物业资质，赋能城市理想

“零干扰服务、零距离服务、零时差服务、零死角服务”4个零服务住的舒心；社区生活服务站、居家服务站、能量补给站、便民服务月、夜间陪护”等便民给客户感受品牌的强大；“安防严格保障、周界立体安防保障、智能化安防系统、24小时社区巡逻”强大的安保系统

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！

