

# 2021年

# 西安房地产市场周报

【3.15-3.21】

## ◀ 本周楼市看点 ▶

### 宏观环境

西安住建局发布《进一步规范房地产市场秩序有关问题》通知，加强购房资格、资金核验，规范商品房销售、存量房交易秩序，规范涉房信息发布行为并加大检查监督力度

### 土地市场

本周土地市场供销火热，供应26宗，共计241万 $m^2$ （约1482.8亩），成交5宗，共计23.6万 $m^2$ （约354亩），本周溢价地块频出，主要集中在蓝田区域

### 数据楼市

大西安商品房供销同环比齐涨，成交价环比小幅回落，其中主城区供应环比上涨翻番、西咸新区成交同比上涨9成

### 创典监测

本周西安合计5个项目开盘，整体推货量1122套，去化量698套，去化率62%，环比下降1%

# PART 01 宏观环境

- 宏观经济
- 楼市政策
- 行业资讯



## 1.1 楼市政策

### ◆ 西安住建局发布《进一步规范房地产市场秩序有关问题》通知，加强购房资格、资金核验，规范商品房销售、存量房交易秩序，规范涉房信息发布行为并加大检查监督力度

#### ——《进一步规范房地产市场秩序有关问题》政策要点——

- **加强购房资格核验：**不得鼓动购房人通过“代持”等方式规避限购政策。企业、机构违反本规定的，要记入信用档案、暂停使用房屋网签系统；**购房人违反本规定的，5年内不得购房；**
- **加强购房资金核验：**不得诱导、协助购房人以“信用贷”、“消费贷”等方式支付首付；不得提供垫资或与其他机构合作提供首付贷等违规金融产品和服务。企业、机构违反本规定的，要记入信用档案、暂停使用房屋网签系统；
- **规范商品房销售秩序：**不得捂盘惜售、价外收费，不得“雇佣”人员恶意登记购房信息，违反本规定的，要记入信用档案，暂停使用房屋网签系统；
- **规范存量房交易秩序：**不得为不符合住房交易条件的房屋提供挂牌服务；不得以学区、学位为名，煽动出卖方抬高房屋挂牌价格；不得发布挂牌价明显高于实际成交价的房屋信息；
- **规范涉房信息发布行为：**不得发布背离“房住不炒”定位的信息，不得捏造、散布不实消息，不得使用夸张标题、发布内容与标题严重不符的文章

**创典解读：**新政以“房主不炒”为目标，从严购房资格和购房资金核验，加强商品房销售秩序、存量房交易秩序、涉房信息发布管理。目的是通过净化市场购房环境保护刚需群体、整顿楼市风向平稳市场预期，让楼市更加健康平稳运行。



中央人民政府 陕西省人民政府 西安市人民政府 微博 微信 无障碍浏览 登录 注册 本站支持IPv6

西安市住房和城乡建设局 西安市轨道交通建设办公室 首页 新闻 政务 服务 互动 请输入搜索关键词

首页 / 政务 / 政府信息公开目录 / 政务信息 / 最新通知 / 正文

#### 西安市住房和城乡建设局关于进一步规范房地产市场秩序有关问题的通知

索引号	1161010001335318XX/2021-000129	主题分类	城乡建设、环境保护、房地产管理\商品房
发布机构	西安市住房和城乡建设局	成文日期	2021-03-15
发文字号	市建发〔2021〕27号	发布日期	2021-03-16 15:30
有效性	有效	生效日期	
摘要	各区、县住建局，各开发区住建管理部门，各房地产开发企业、房地产经纪机构，各有关单位：为进一步规范房地产市场秩序，促进我市房地产市场健康发展，按照中央“房住不炒”的定位精神，结合我市实际，现将有关事项通知如下：一、加强购房资格核验。购房人骗取或通过“代持”方式规避限购政策的，其本人及“代持人”将列入我市购房失信人员名单，5年内不得购房；涉嫌犯罪的，将移交公...		

## 1.1 楼市政策

### ◆ 打击违规炒房行为、杜绝险资流入楼市，海南、武汉、深圳纷纷出台文件，规范房企售房、购房者购房、中介机构炒房动作，夯实房住不炒这一定位，确保行业运行健康平稳

#### 海南

3月8日，海南省人民政府网站发布《关于印发海南省2021年房地产市场专项整治工作方案的通知》。

- 购房人规避限购政策骗取购房资格。购房人和用人单位虚构劳动关系，并缴交社保或个税，预交房款，预约到期具备购房资格后再办理购房手续；利用人才引进政策，与用人单位虚构劳动关系，办理人才落户骗取购房资格；购房人伪造银行转账、社保或个税凭证等方式骗取购房资格；
- 开发商违规销售商品房。开发商未取得商品房预售许可进行销售，以认购、预定等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等行为。在备案价格之外加价销售商品房或将委托装修、购买车位、加入会员、签订“阴阳合同”等作为购房前置条件的行为。

#### 创典解读：

打击购房者违规购房、房企违规售房，夯实房住不炒这一定位，确保行业健康平稳发展。

#### 武汉

3月19日，武汉市住房保障房管局关于征求《关于进一步加强新建商品房销售全过程监管的通知（征求意见稿）》意见的公告。

- 明确预售申报形象进度和规模要求。申请预售许可的新建商品房项目，十五层及以下建筑达到总层数的二分之一；十五层以上建筑达到总层数的三分之一且不少于七层；
- 规范购房登记和选房活动。房地产开发企业和受托房地产经纪机构不得以圈存保证金、购买基金或理财产品、拒绝使用住房公积金贷款或按揭贷款等附加条件限制意向购房人参与登记、选房的权利；不得接受不具备购房资格的意向购房人参与登记、选房；不得故意误导、诱导、欺骗、强制或协助意向购房人提供虚假证明材料骗取购房资格或规避限购政策。

#### 创典解读：

深化新房售前、售中、售后管理，规范房企经营销售行为，加强房地产市场风险管控能力。

#### 深圳

3月19日，深圳市房地产中介协会官网发布《关于要求全市房地产中介机构自查自纠并严禁参与经营贷的郑重提示》。

- 持续谨防信贷资金违规流入房地产领域，各房地产中介机构、从业人员务必高度重视，以相关法律法规及要求为底线，坚守职业道德，自觉抵制违法违规行为，提示消费者切勿利用经营贷资金违规流入房地产市场。并严格遵守有关规定，严禁为消费者在成立企业、经营贷咨询等任何环节提供便利或信息。

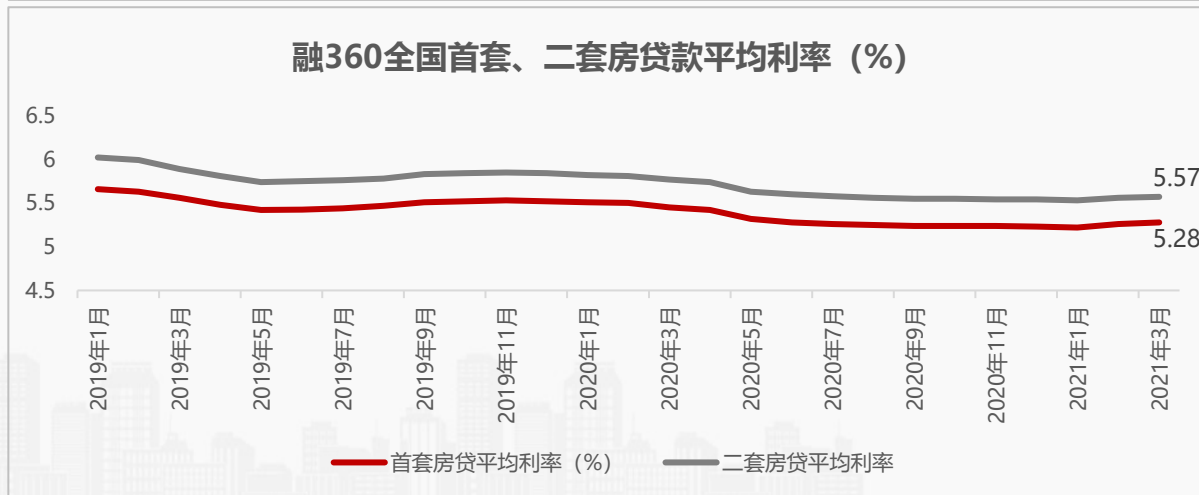
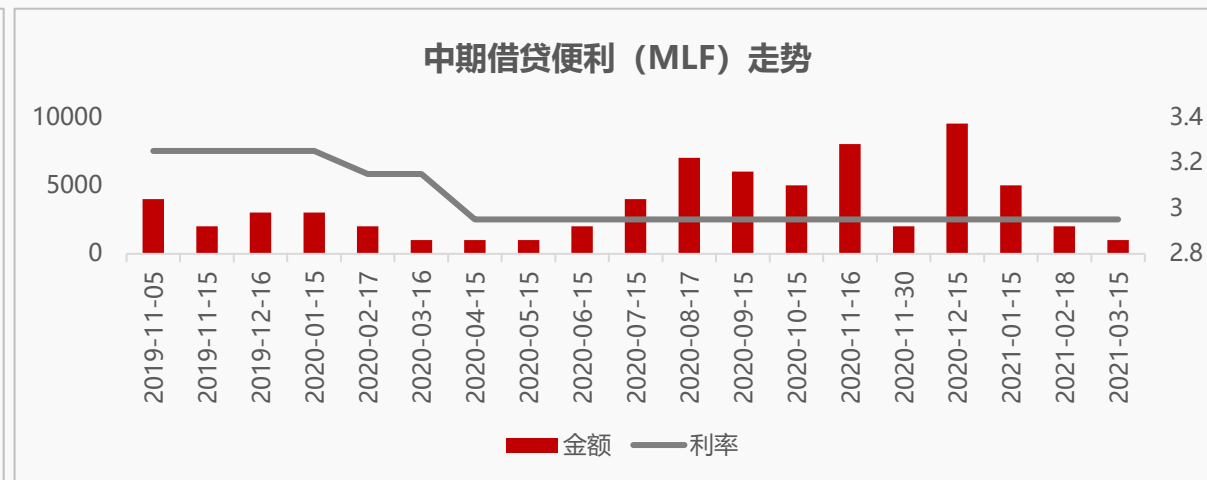
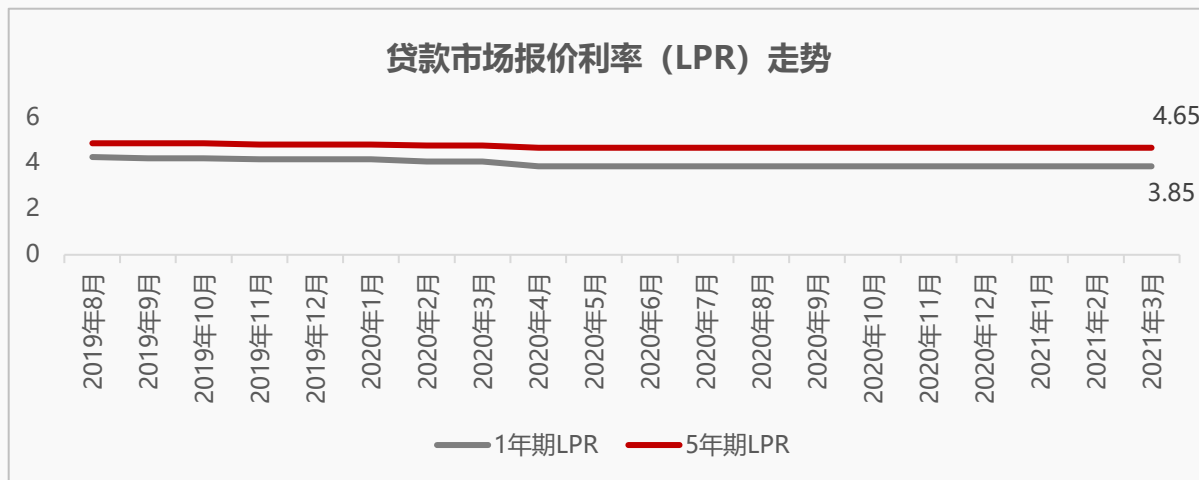
#### 创典解读：

杜绝违规资金流入楼市，为房地产市场降低金融风险。

## 1.2 行业资讯

### ◆ LPR连续11个月保持不变，全国首套房及二套房贷款利率持续小幅回升，增加楼市购房成本；叠加MLF操作，缓解实体经济融资压力

3月22日，人民银行公布了“新版”贷款市场报价利率（LPR）第二十次报价，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，3月15日，央行开展1000亿元中期借贷便利（MLF）操作，中标利率2.95%，持续缓解实体经济融资压力。



**创典解读：**自4月20日以来，LPR已连续11个月保持不变，有助于稳定市场预期。根据监测，2021年3月全国首套房贷款平均利率5.28%，环比上月上涨2BP，二套房贷款平均利率5.57%，环比上月上涨1BP，持续加大购房成本。叠加MLF操作，降低实体行业融资成本，助推社会经济稳步前行。

## 1.2 行业资讯

### ◆ 西安发布会议会展产业三年行动计划，深化产业扶持政策，打造“一带一路”国际会展名城，推动全市经济发展、提升城市综合影响力

3月16日，《西安市会议会展产业三年行动计划（2021—2023年）》印发，提出到2023年，全市会展业布局进一步优化，形成“一核四区”城市会展新格局，全年全市举办规模以上展会活动达到580场以上，会展业综合经济效益达到700亿元。

#### 会场定位——

- **一核。** 浐灞会展核心区，为综合型会展集聚区；
- **四区。** 空港新城会展产业园区，为临空产业会展集聚区；国际港务区会展产业园区，为文体电商产业会展集聚区；高新区会展产业园区，为高新技术产业会展集聚区；曲江会展产业园区，为文旅产业会展集聚区。

#### 展会目标——

2023年全年全市举办规模以上展会活动达到580场以上，会展业综合经济效益达到700亿元；3年共引进国内外知名展会活动50场，落户国内外知名会展企业46家；全市会展场馆总面积超过70万平方米；新增UFI和ICCA认证项目5个。

**创典解读：**展会作为当下经济社会发展的产物，其承载着城市对外招商引资的主要功能。西安此次三年行动计划的印发，将进一步抓住会议会展产业发展这一枚城市进步钥匙，推动西安经济高质量发展，并提升城市国内外综合影响力。

区县、开发区、市级相关部门举办展会活动三年任务表

序号	分类	单位名称	举办展会活动数量 (单位: 场)			
			2021年	2022年	2023年	合计
1	五大集聚区	浐灞生态区	70	90	110	270
2		空港新城	20	40	50	110
3		曲江新区	50	70	80	200
4		国际港务区	5	30	40	75
5		高新区	40	45	55	140
6	区县	雁塔区	20	25	30	75
7		碑林区	15	18	20	53
8		新城区	10	12	15	37
9		莲湖区	10	12	15	37
10		未央区	10	12	15	37
11		灞桥区	10	12	15	37
12		临潼区	7	8	9	24
13		阎良区	7	8	9	24
14		长安区	7	8	9	24
15		高陵区	7	8	9	24
16		鄠邑区	5	6	7	18
17		蓝田县	5	6	7	18
18		周至县	5	6	7	18
19	其他开发区	西咸新区 (不含空港新城)	10	12	15	37
20		航空基地	5	7	8	20
21	市级相关部门	航天基地	10	20	30	60
22		市文化旅游局	3	4	5	12
23		市发改委	1	1	1	3
24		市投资局	1	1	1	3
25		西安贸促会	2	3	4	9
26		市工信局	1	1	1	3
27		市大数据局	3	4	5	12
28		市科技局	3	4	5	12
29		市金融工作局	1	1	1	3
30		市商务局	3	4	5	12
31	市博览事务中心	3	4	5	12	
	合计		349	482	588	1419

区县、开发区培育区域品牌展会项目任务表

序号	分类	单位名称	培育区域品牌展会项目 (单位: 场)			
			2021年	2022年	2023年	合计
1	区县	雁塔区	1	1	1	3
2		碑林区	1	1	1	3
3		新城区	1	1	1	3
4		莲湖区	1	1	1	3
5		未央区	1	1	1	3
6		灞桥区	1	1	1	3
7		临潼区	1	1	1	3
8		阎良区	1	1	1	3
9		长安区	1	1	1	3
10		高陵区	1	1	1	3
11		鄠邑区	1	1	1	3
12		蓝田县	1	1	1	3
13		周至县	1	1	1	3
14	开发区	西咸新区 (不含空港新城)	1	2	2	5
15		航空基地	1	1	1	3
16		航天基地	1	1	1	3
	合计		16	17	17	50

注：项目包括展览、会议。

## 1.2 行业资讯

### ◆ 西咸新区印发一级环境建设三年行动计划及2021年建设实施方案，涵盖38所学校、7家三级医院、16号线、两条智轨等核心内容，提升城市发展信心，构建美好人居环境

近日，西咸新区在2018年-2020年宜居环境建设成效及实践经验的基础上，制定西咸新区一级环境建设三年行动计划（2021-2023年）及2021年建设实施方案，推动新区逐步实现高质量发展。

#### 提升公共服务品质——

- 建成投用38所学校，新增5.5万余个学位
- 创建5所省级示范园，普惠性幼儿园占比达到90%以上
- 建成投用7个三级医院，新增5000余张床位

#### 提升城市精细管理——

- 30%以上建成区面积达到海绵城市要求
- 推进新区第二水厂建设，2021年达到通水条件，2022年启动新区第四水厂建设

#### 加快文体设施建设——

- 加快建设秦咸阳博物院、周文化博物馆、长陵博物馆3个博物馆
- 升级昆明池七夕公园、诗经里小镇、大秦文明园等A级景区内涵
- 恒大文旅城产业项目，华侨城欢乐谷等建成投用

#### 完善商业服务功能——

- 加快渭北和底长2个片区商圈建设，持续提升3个片区的商业服务品质，建成10个以上大型商业设施

#### 优化住房综合保障——

- 加快编制《西咸新区住房发展规划》
- 启动建设12个公租房及长租房项目

#### 促进交通出行便利——

- 地铁16号线一期建成通车
- 2023年沣河新城智轨专线、昆明池智轨跨线建成通车

三年  
行动  
计划

01

02

03

04

05

06

07

08

#### 推动便民生活圈建设——

- 建成10个基础类便民圈、建成13个提升类便民生活圈

#### 加快小微空间提质——

- 新建改造36个口袋公园，每个新城园办各新建改造6个口袋公园，保障12平方米人均公园绿地面积

**创典解读：**自西咸新区托管以来，城市发展步入快速通道。截至2020年，区域内已聚集众多总部经济重点项目，交大创新港落户沣西新城，院士谷等项目落户泾河，城际轨交机场地铁线也已通车，诸如万科、恒大、绿地、新城、雅居乐、中梁等品牌房企纷纷进驻，区域发展前景十分广阔，然而相比主城区，该区域生活配套仍然十分匮乏。本次三年行动计划的发布，涵盖38所学校+7家医院+地铁16号线+两条智轨等主要内容，有助于提升城市发展信心，推动新区逐步实现高质量发展。放眼未来，西咸新区住房发展规划的出台，将进一步优化城市布局，构建美好人居环境。



## 1.2行业资讯

### ◆ 2021年秦汉集团第一批新建项目集中开工，涵盖29个项目、总投资78亿元，为新城发展注入新的活力

3月16日，西咸新区秦汉新城秦汉集团公司2021年第一批新建项目集中开工，本次集中开工项目29个，总投资约78亿元，涉及工业、服务业、基础设施和民生工程等多个领域。

序号	项目名称	总建筑面积	备注
1	周礼佳苑二期幼儿园	3473.4	9个班、270名学生
2	大秦文明园地下商业超市	5000	经营类别包含烟酒、食品、粮油、蔬菜、水果、生鲜、饮料、针织、洗涤、日杂百货等
3	沣泾大道调蓄池	17300	主要建设雨水调蓄池、雨水处理站、回用水池、变配电及管理用房等
4	正阳佳苑安置小区	690000	总户数3980户，小区配套幼儿园，建设期三年
5	渭阳佳苑安居小区	533800	18栋2949套保障房以及24班幼儿园一座
6	秦风雅集	—	—



**创典解读：**秦汉新城地处渭河北岸，区域生态环境优美，宜居特征鲜明，加之周秦汉历史文化底蕴厚重，是近年来西安城市北跨发展的重心，当前区域处于快速发展阶段，万科、恒大、绿地、星河湾、旭辉等房企纷纷登陆，然而内部生活配套严重缺失，此次29个项目集中开工，有助于填补区域该类资源的空白，为秦汉新城高质量发展注入新的活力。

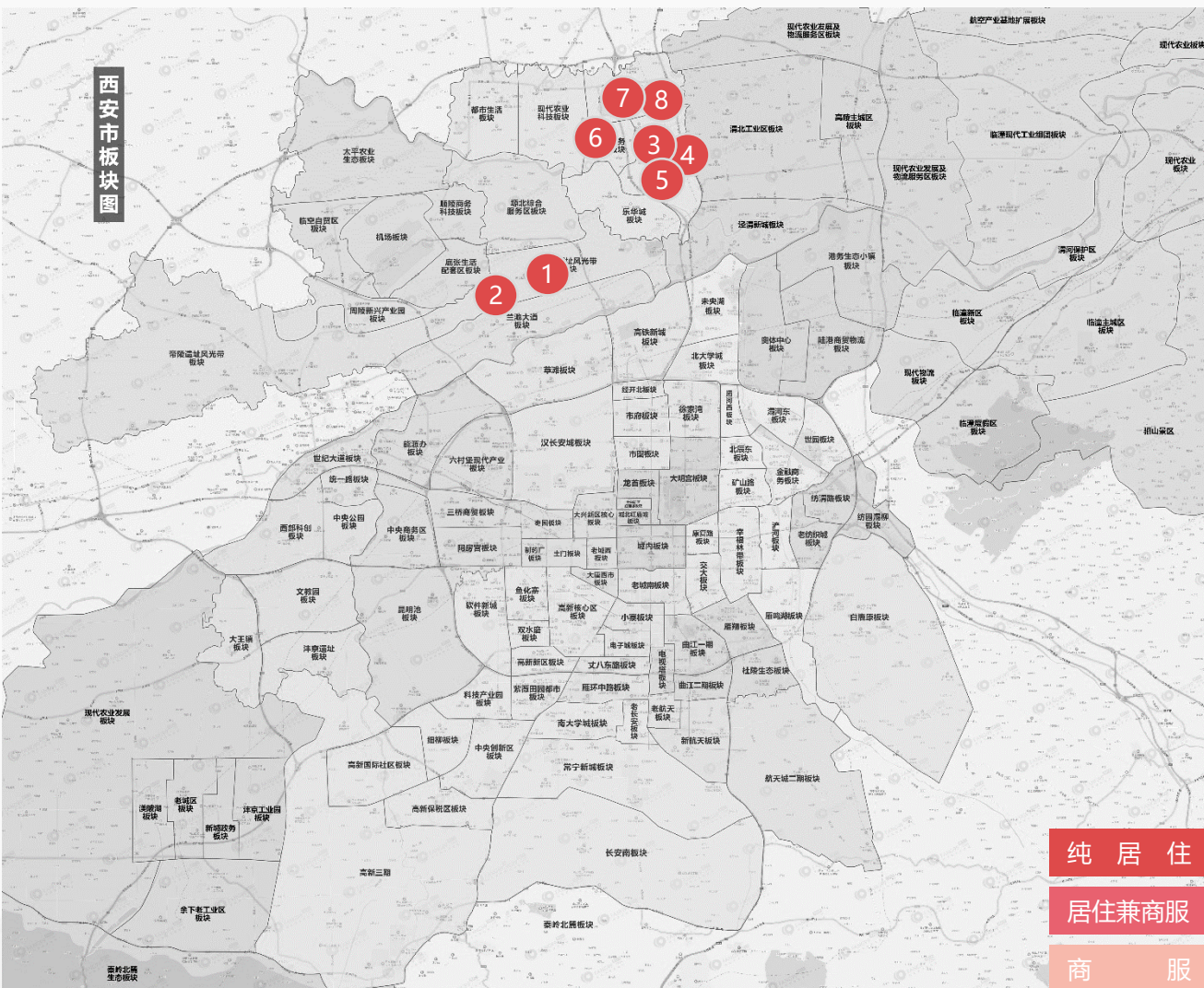
# PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交
- 典型地块



## 2.1 土地供应

◆ 本周土地市场推出共26宗开发用地，共计1483亩，其中纯居住用地8宗，主要集中在西咸新区秦汉新城及泾河新城，合计584亩



序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	控规建面 (万㎡)
1	秦汉新城	XXQH-WB05-40	秦汉新城渭北片区正阳五路以东、兰池二路以南、正阳六路以西、兰尚路以北	94.1	住宅	2.0-2.5	15.7
2	秦汉新城	XXQH-ZL02-26-1	周鼎二路以东、天健二路以南、周鼎一路以西、天健一路以北	83.2	住宅	1.5-2.0	11.1
3	泾河新城	XXJH-CW01-15-A	崇文新街以南、泾河一街以东、泾河二路以北、崇文塔北路以西	84.4	住宅	2.4-2.9	16.3
4	泾河新城	XXJH-CW01-15-B	泾河一街以东、泾河二路以北、崇文塔北路以西	73.4	住宅	2.4-2.9	14.2
5	泾河新城	XXJH-CW01-18-A	泾河二路以南、泾河一街以东、泾河一路以北	62.7	住宅	2.4-2.9	12.1
6	泾河新城	XXJH-JG04-141	泾干片区泾干二街以西，滨河北路以北	90.6	住宅	1.5-2.0	12.1
7	泾河新城	XXJH-JY05-31-A-01	茶驼大道以南、秦龙一路以东、耕读路以北	27.5	住宅	1.5-2.0	3.7
8	泾河新城	XXJH-JY05-31-B-01	茶驼大道以南、泾渭大道以西、耕读路以北	68.0	住宅	1.5-2.0	9.1
<b>合计</b>				<b>583.9</b>	—	—	<b>94.2</b>

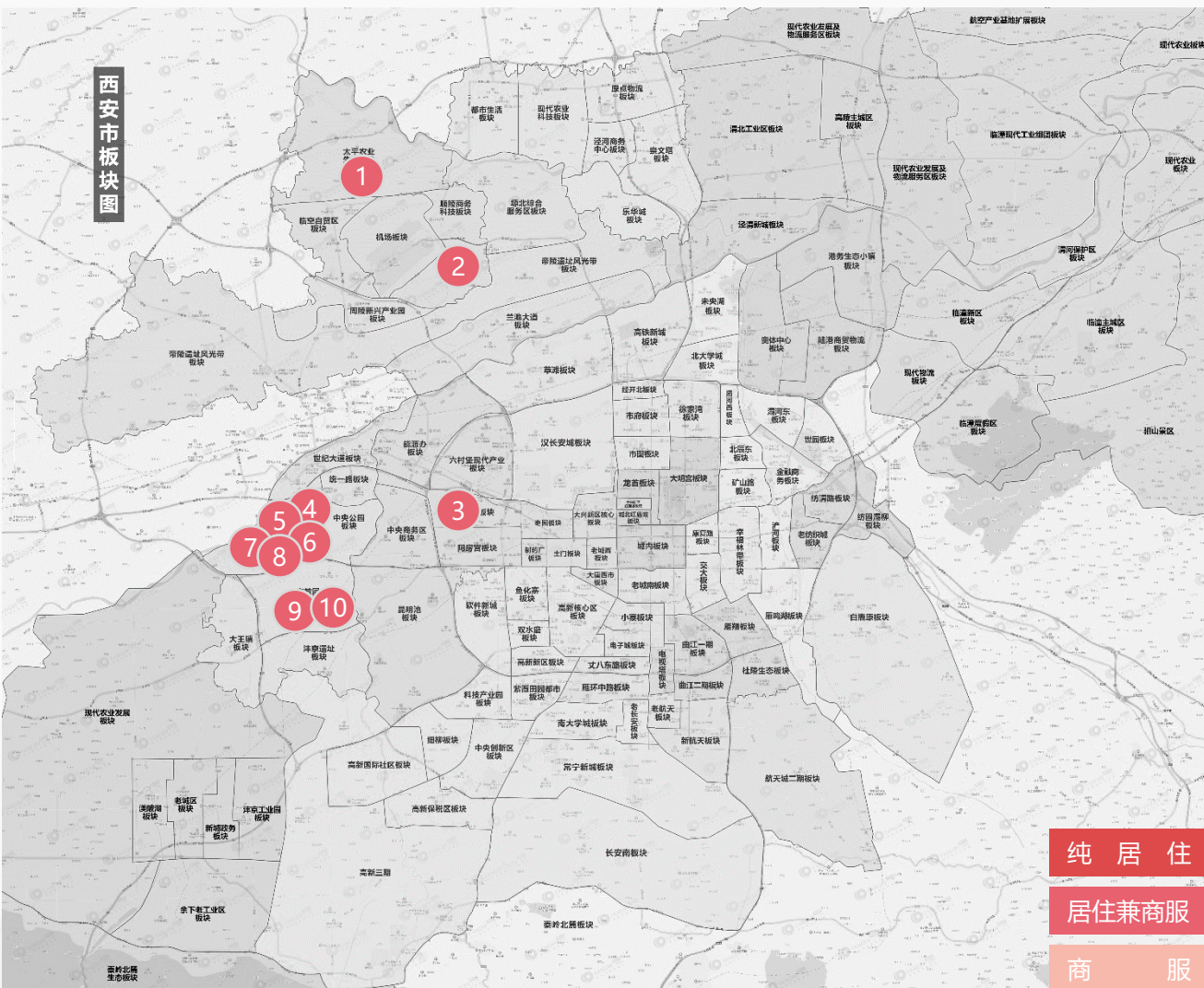
纯居住

居住兼商服

商服

## 2.1 土地供应

◆ 本周土地市场推出商住用地10宗，主要集中在西咸新区沣西新城和空港新城，合计565亩

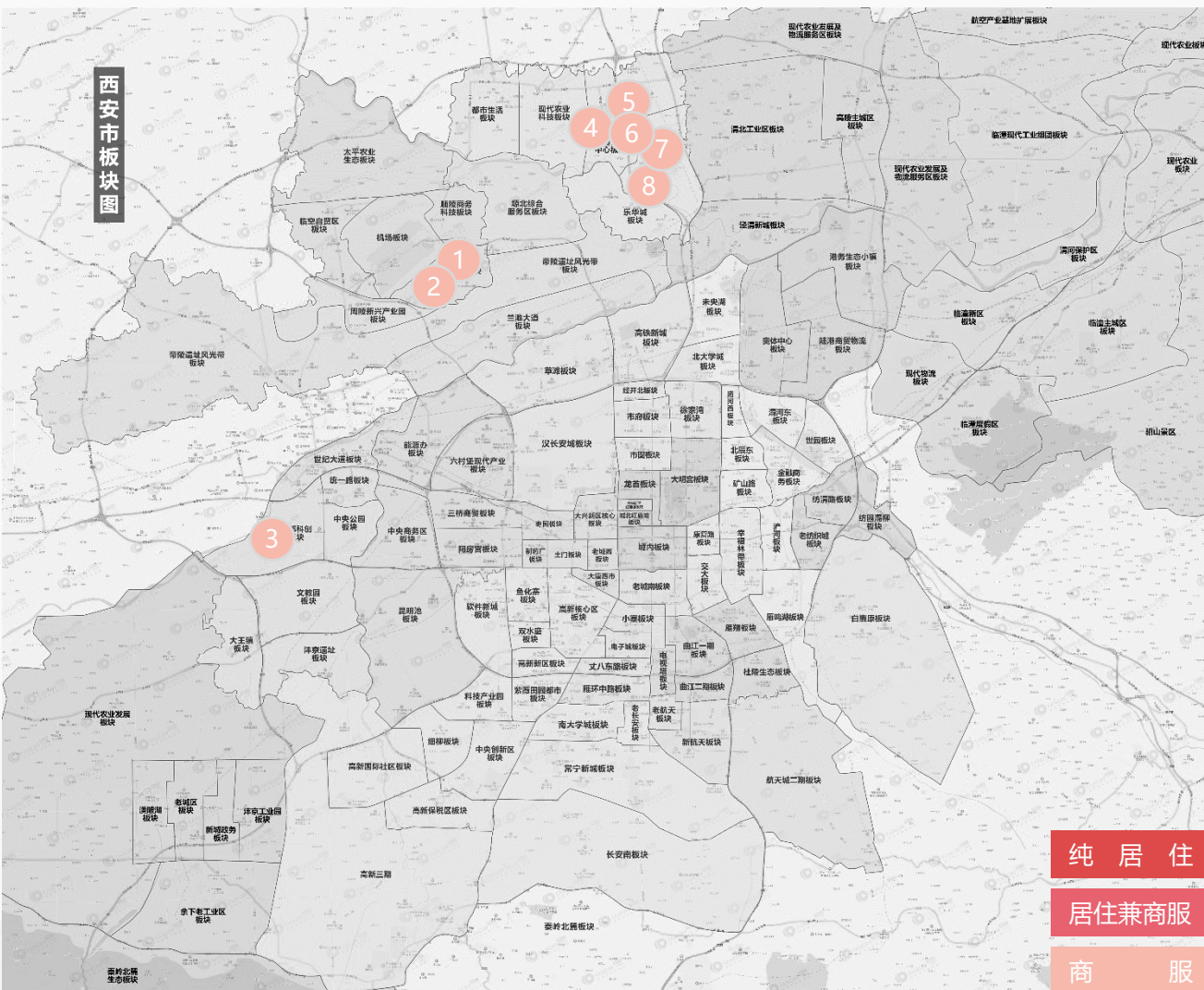


序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率	控规建面(万㎡)
1	空港新城	XXKG-DZ02-46-(02)	广仁大街以南、崇义路以东、立义路以西、奉化街以北	17.1	商住	1.5-2.0	2.3
2	空港新城	XXKG-DZ02-32	底张大街以南、崇文路以东、崇礼路以西、兴安街以北	84.3	商住	1.5-2.0	11.2
3	沣东新城	FD2-7-19、FD2-7-20	沣东新城三桥片区征和六路以北，太安路以东，征和七路以南，太宁路以西	98.3	商住	2.0-2.5	16.4
4	沣西新城	XXFX-CXG02-204	沣西新城创新港片区CXG东南二路以东、CXG南一路以南、科创谷一路以西、科创谷四路以北	32.8	商住	2.4-2.9	6.3
5	沣西新城	XXFX-CXG02-206	沣西新城创新港片区CXG东南二路以东、科创谷四路以南、科创谷一路以西、创智路以北	40.1	商住	2.4-2.9	7.8
6	沣西新城	XXFX-CXG02-209	沣西新城创新港片区科创谷一路以东、CXG南一路以南、CXG南四路以西、科创谷四路以北	39.9	商住	2.4-2.9	7.7
7	沣西新城	XXFX-CXG02-212	沣西新城创新港片区科创谷一路以东、科创谷四路以南、CXG南四路以西、CXG南九路以北	75.2	商住	2.4-2.9	14.5
8	沣西新城	XXFX-CXG02-213	沣西新城创新港片区科创谷一路以东、CXG南九路以南、CXG南四路以西、创智路以北	36.5	商住	2.4-2.9	7.0
9	沣西新城	XXFX-FJ01-23	丰西新城丰京片区西三路以东、横四路以南、纵一路以西、横五路以北	52.8	商住	2.4-2.9	10.2
10	沣西新城	XXFX-FJ01-28	丰西新城丰京片区西三路以东、横五路以南、咸户路以西、108国道以北	87.6	商住	2.4-2.9	16.9
合计				564.6	—	—	100.4

数据来源：创典数据库

## 2.1 土地供应

◆ 本周土地市场推出商服用地8宗，主要集中在西咸新区空港新城与泾河新城，合计334亩



序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	控规建面 (万 <sup>m</sup> ²)
1	空港新城	XXKG-DZ04-54	底张片区延庆街以北、安仁路以东、慈恩大街以南、安远路以西	33.1	商服	1.5-2.0	4.4
2	空港新城	XXKG-DZ02-69-(02)	奉化街以南、立政路以东、崇仁路以西、慈恩大街以北	1.4	商服	2.5-3.0	0.3
3	沣西新城	XXFX-CXG03-195	沣西新城创新港片区CXG东南二路以东、CXG东南四路以南，CXG东南五路以北	7.1	商服	3.0-3.5	1.6
4	泾河新城	XXJH-JG04-92-A	泾河大道以北、环湖路以东、湖滨一路以南、泾河二街以西	66.5	商服	4.0-4.5	19.9
5	泾河新城	XXJH-JG02-48-D	泾河新城泾干片区原点西二路以西	14.5	商服	2.0-2.5	2.4
6	泾河新城	XXJH-JG01-24	泾干片区泾永路以南，镇东路以东	53.3	商服	1.5-2.0	7.1
7	泾河新城	XXJH-JY05-27	茶驼大道以北、秦龙大道以东	60.2	商服	0.5-1.0	4.0
8	泾河新城	XXJH-JY05-30-A	秦龙大道以东、茶驼大道以南、秦龙一路以西、耕读路以北	98.2	商服	0.5-1.0	6.5
<b>合计</b>				<b>334.3</b>	—	—	<b>46.4</b>

## 2.2 土地成交

◆ 本周土地市场共成交5宗土地，合计354亩，其中蓝田成交4宗，长安成交1宗，整体亩单价457万/亩，整体楼面地价3029元/m<sup>2</sup>；值得关注的是本周蓝田3宗地块，由万科耗资12.8亿以318%的高溢价摘得



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/m <sup>2</sup> )	溢价率	竞得人
1	蓝田	610122102206G B00411	西北家具工业园新港大道以东、红河以西、福银高速以南、灞河以北，蓝田县西北家具工业园范围内	87.8	居住	5.1	581	3349	318%	万科集团
2	蓝田	610122102206G B00408	西北家具工业园新港大道以东、红河以西、福银高速以南、灞河以北，蓝田县西北家具工业园范围内	103.3	居住	5.1	498	2871	252%	万科集团
3	蓝田	610122102206G B00407	西北家具工业园新港大道以东、红河以西、福银高速以南、灞河以北，蓝田县西北家具工业园范围内	44.7	居住	2.6	575	3315	315%	万科集团
4	蓝田	610122107201G B00013	蓝田县迎宾路东延伸段三里镇马河村范围，东临蓝小路与迎宾路交叉口，西至群众村民住宅，南临迎宾路东段，北临马毛路	4.8	居住	0.1	166	653	0%	蓝田县基础设施建设投资有限公司
5	长安	CA06-27-11	长安区郭杜街道，子午大道以东、锦湖街以北	113.4	商服	3.3	291	2909	0%	西安乐汇清水湾置业有限公司
合计				354	——	16.2	457.2	3029	——	——

数据来源：创典数据库

## 2.3 典型成交地块

◆ 该地块位于蓝田区域，合计约235.8亩，由西安麓湾房地产开发有限公司（万科）以楼面地价3133元/m<sup>2</sup>竞得，周边配套相对欠缺，区域内在售价格洋房8500元/m<sup>2</sup>，叠拼约14500元/m<sup>2</sup>。

地块名称	610122102206GB00411 610122102206GB00408 610122102206GB00407
地块位置	西北家具工业园新港大道以东、红河以西、福银高速以南、灞河以北，蓝田县西北家具工业园范围内
面积	610122102206GB00411: 87.8 610122102206GB00408: 103.3 610122102206GB00407: 44.7
规划用途	居住
容积率	2.0/2.6
亩单价	543.1万元/亩
楼面地价	3133元/m <sup>2</sup>
地块周边在售均价	白鹿汀洲: 叠拼14500元/m <sup>2</sup> 洋房8500元/m <sup>2</sup>
竞得人	西安麓湾房地产开发有限公司（万科集团）



**地块价值分析：**本次成交地块地处蓝田县新港西北家具工业园内，距离西安香王立交约10公里，距离蓝田县城约15公里，区域房地产市场开发处于起步期，在售项目仅有白鹿汀洲，伴随着城市外扩，区域后期发展潜力较强。

# 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同环比齐涨，成交价环比小幅回落，其中主城区供应环比上涨翻番、西咸新区成交同比上涨9成

区域	主城区	西咸新区	近郊区域	合计
供应面积 (万m <sup>2</sup> )	33.5	0.0	5.3	38.7
环比	<b>95%</b>	<b>-100%</b>	<b>13626%</b>	<b>96%</b>
同比	<b>76%</b>	<b>-100%</b>	—	<b>17%</b>
2020年周均值 (万m <sup>2</sup> )	31.8	10.7	4.4	46.9
成交面积 (万m <sup>2</sup> )	29.7	14.7	3.5	47.9
环比	<b>35%</b>	<b>91%</b>	<b>3%</b>	<b>45%</b>
同比	<b>36%</b>	<b>124%</b>	—	<b>69%</b>
2020年周均值 (万m <sup>2</sup> )	29.2	10.3	5.3	44.8
成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	13139	12200	7847	12464
环比	<b>-3%</b>	<b>-8%</b>	0%	<b>-3%</b>
同比	<b>4%</b>	<b>-4%</b>	—	<b>-1%</b>
2020年均值 (元/m <sup>2</sup> )	13855	12729	7606	12859
存量 (万m <sup>2</sup> )	1220.4	425.6	239.2	1885.2
去化周期 (月)	9.5	9.4	10.2	9.5

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。

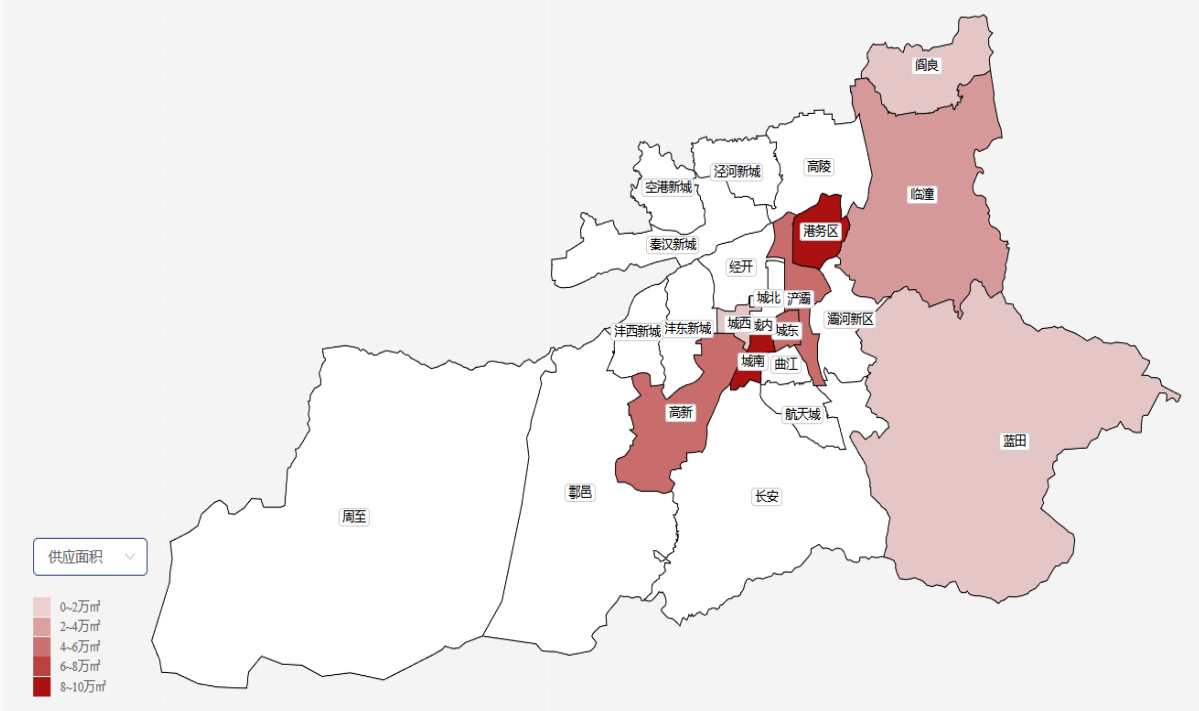
数据来源：房管局网签数据

### 3.1 商品房供销概况

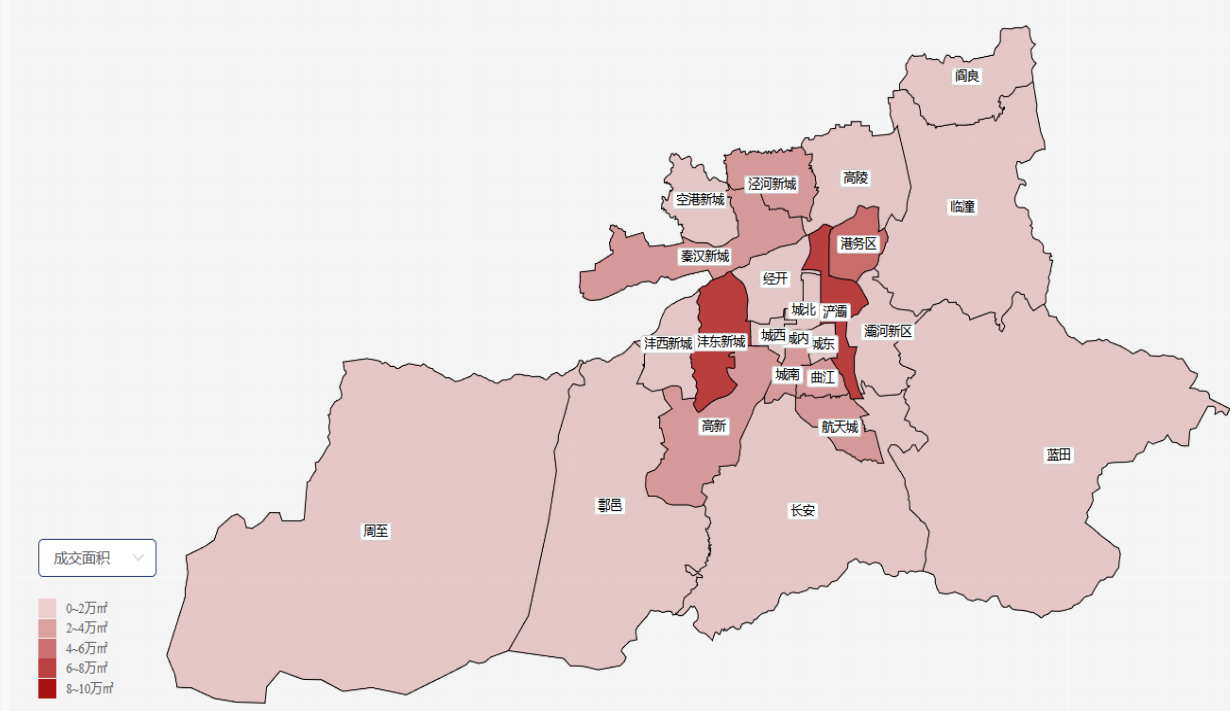
◆ 本周港务区以9.3万m<sup>2</sup>的供应量、浐灞以6.6万m<sup>2</sup>的成交量位居全市供销之首

- 供应量方面：本周港务区以9.31万m<sup>2</sup>供应量居首位，其次是城南和城东，分别供应9.26万m<sup>2</sup>和5万m<sup>2</sup>；
- 成交量方面：本周浐灞、沣东新城和港务区居前三位，依次成交6.63万m<sup>2</sup>、6.629万m<sup>2</sup>和5.2万m<sup>2</sup>；

大西安商品房供应热力图



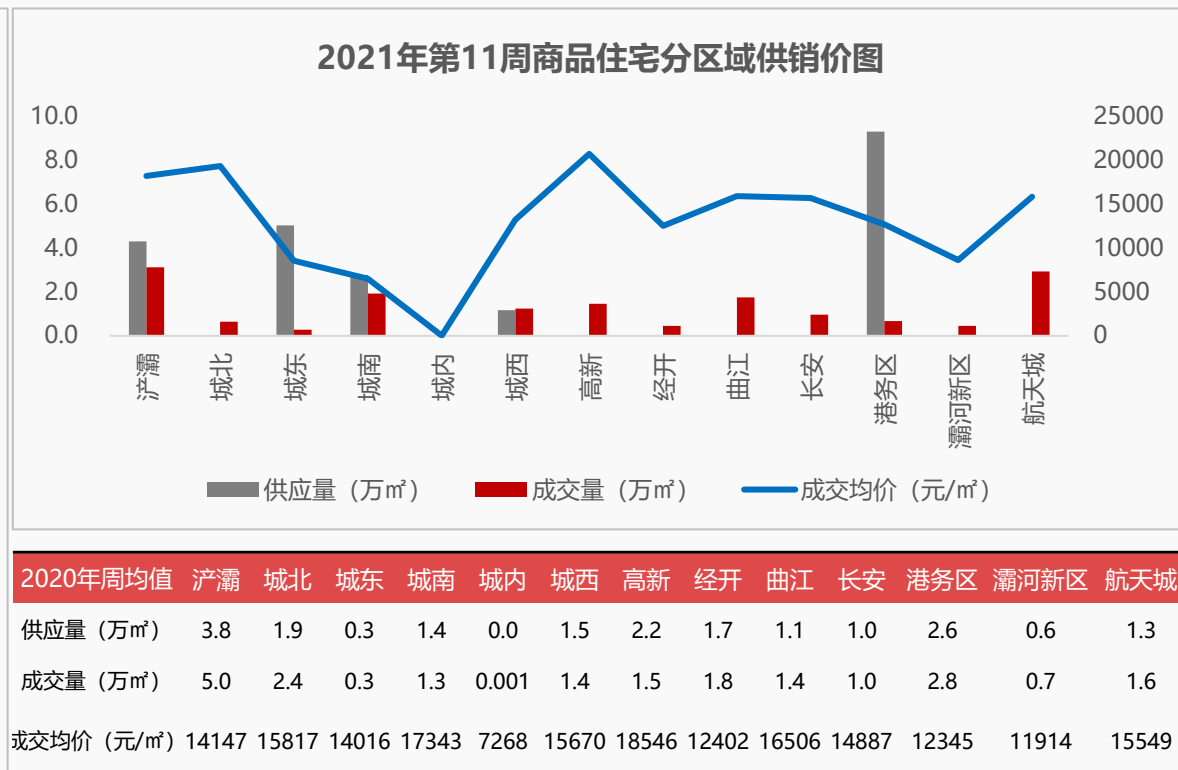
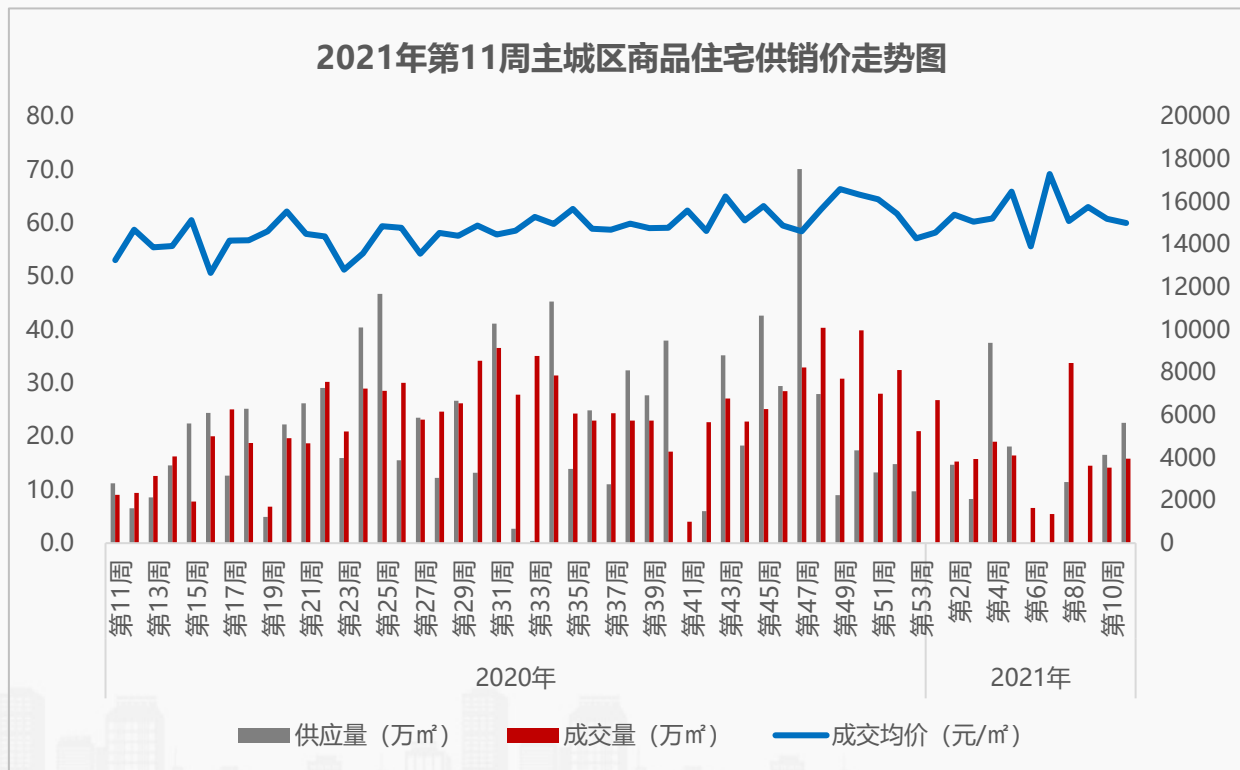
大西安商品房成交热力图



## 3.2 主城/住宅供销概况

### ◆ 本周主城区商品住宅供销同环比齐涨，成交价走势维稳

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目7个，商品住宅新增供应1851套、22.6万㎡，环比上涨36.4%，同比上涨100.6%，供应主要来自港务区的融创时代奥城及招商城市主场、浐灞的旭辉国宸府及自然界河山、城东的龙湖天曜、城西的卓越坊、城南的新城首府；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量有所上涨，商品住宅网签备案1256套、15.8万㎡，环比上涨12.1%，同比上涨74.9%，成交集中在曲江的启迪大院儿、浐灞的滋水朝阳、航天城的鑫苑府、城南的江林新城、长安的金辉长安云筑；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价15016元/㎡，环比下降1.3%，同比上涨13.1%。

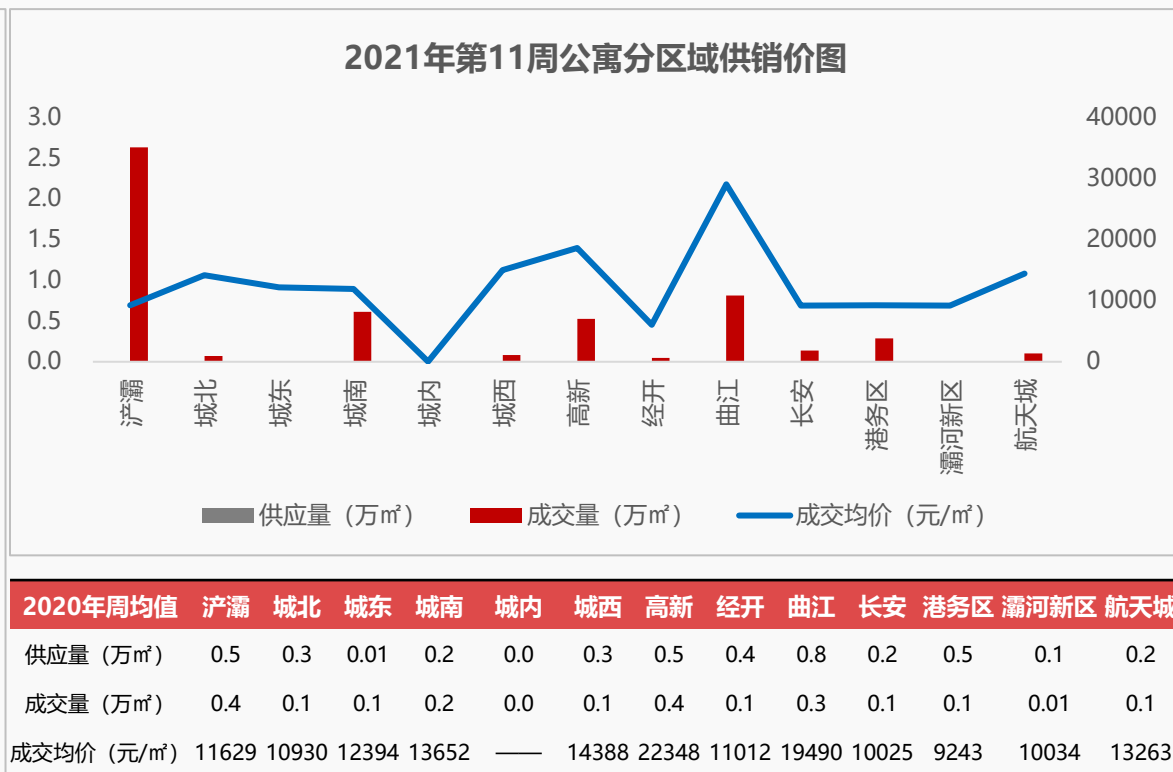
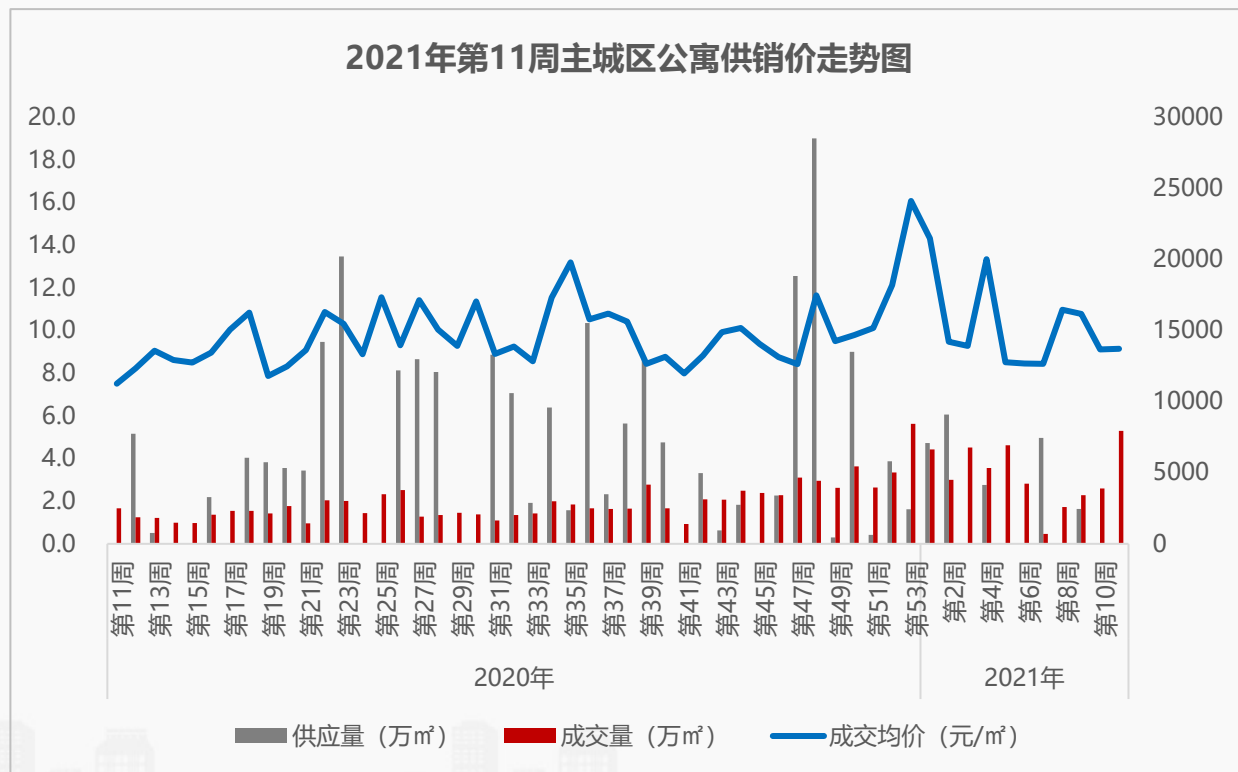


2020年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	3.8	1.9	0.3	1.4	0.0	1.5	2.2	1.7	1.1	1.0	2.6	0.6	1.3
成交量 (万㎡)	5.0	2.4	0.3	1.3	0.001	1.4	1.5	1.8	1.4	1.0	2.8	0.7	1.6
成交均价 (元/㎡)	14147	15817	14016	17343	7268	15670	18546	12402	16506	14887	12345	11914	15549

## 3.2 主城/公寓供销概况

### ◆ 公寓连续两周无供应，成交量涨价稳；浐灞、曲江、城南位居主城区成交前三

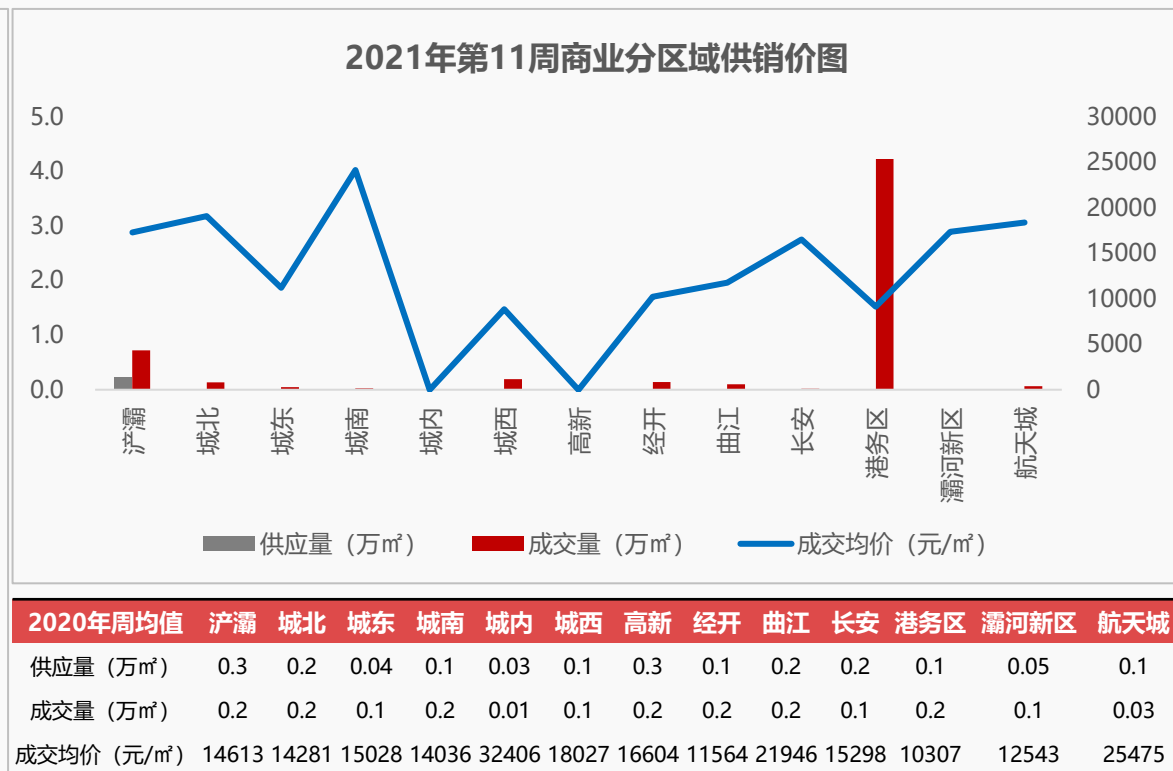
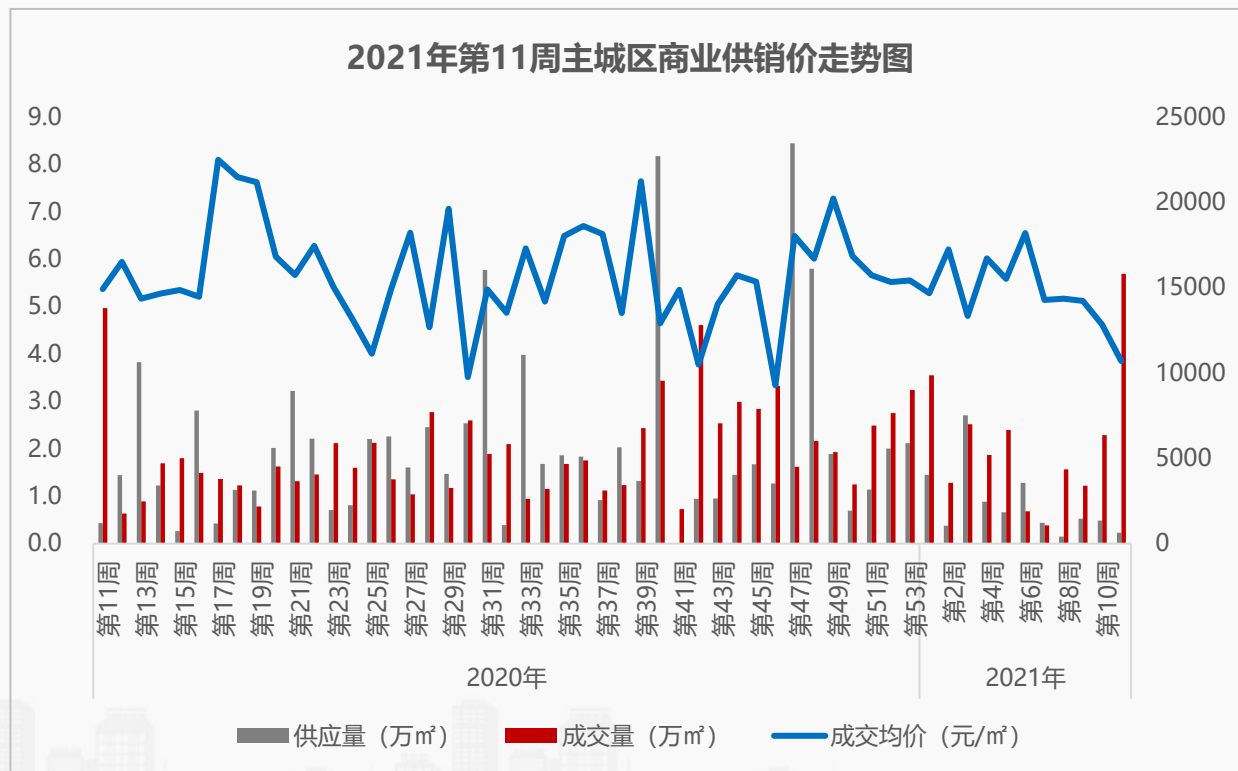
- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目0个，公寓无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周主城区公寓成交量涨幅扩大，公寓网签备案889套、5.3万㎡，环比上涨103.7%，同比上涨218.4%，成交集中在浐灞的西安新天地金融中心、城南的合景汇峰、高新的兰基中心、曲江的曲江流光云谷及融创曲江印；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价13718元/㎡，环比上涨0.4%，同比上涨21.9%。



## 3.2 主城/商业供销概况

### ◆ 本周商业供应环比下降，成交延续量涨价跌；港务区、浐灞、城西位居主城区成交前三

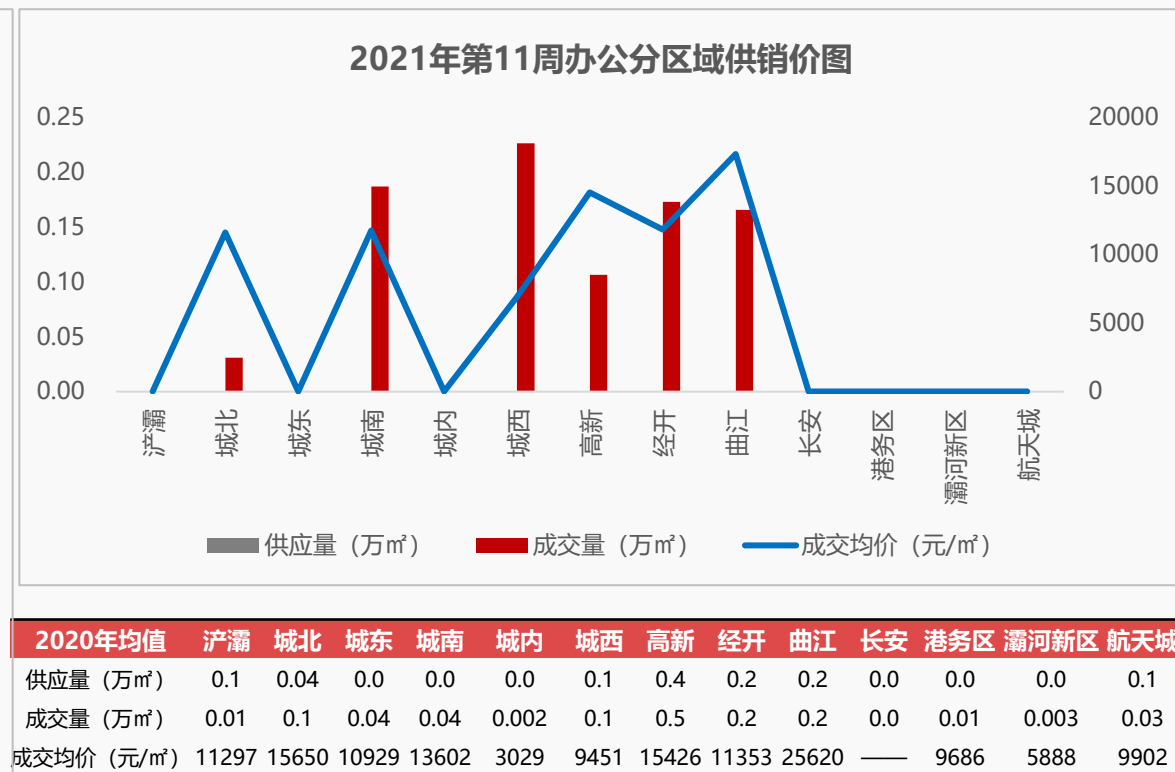
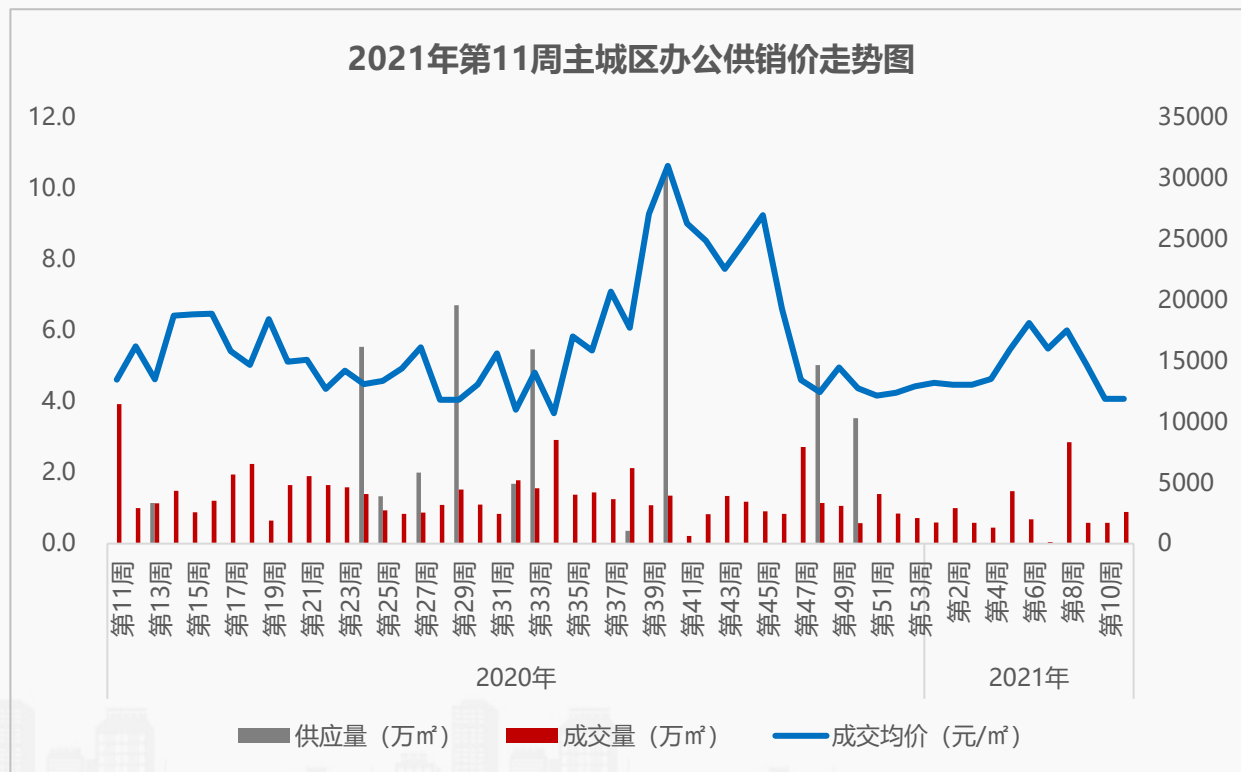
- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目2个，商业新增供应23套、0.2万㎡，环比下降53%，同比下降47.4%，供应主要来自浐灞的金辉江山铭著、振业泊公馆；
- **成交量方面：**本周主城区商业成交量大幅上涨，商业网签备案279套、5.7万㎡，环比上涨149.1%，同比上涨14.6%，成交集中在港务区的西安华南城、浐灞的西安新天地金融中心及万科雁鸣湖、城西的汉韵首座、曲江的海伦国际；
- **成交价方面：**本周主城区商业成交价10689元/㎡，环比下降16.7%，同比下降28.4%。



## 3.2 主城/办公供销概况

### ◆ 本周办公无供应，成交量涨价平；城西、城南、经开位居主城区成交前三

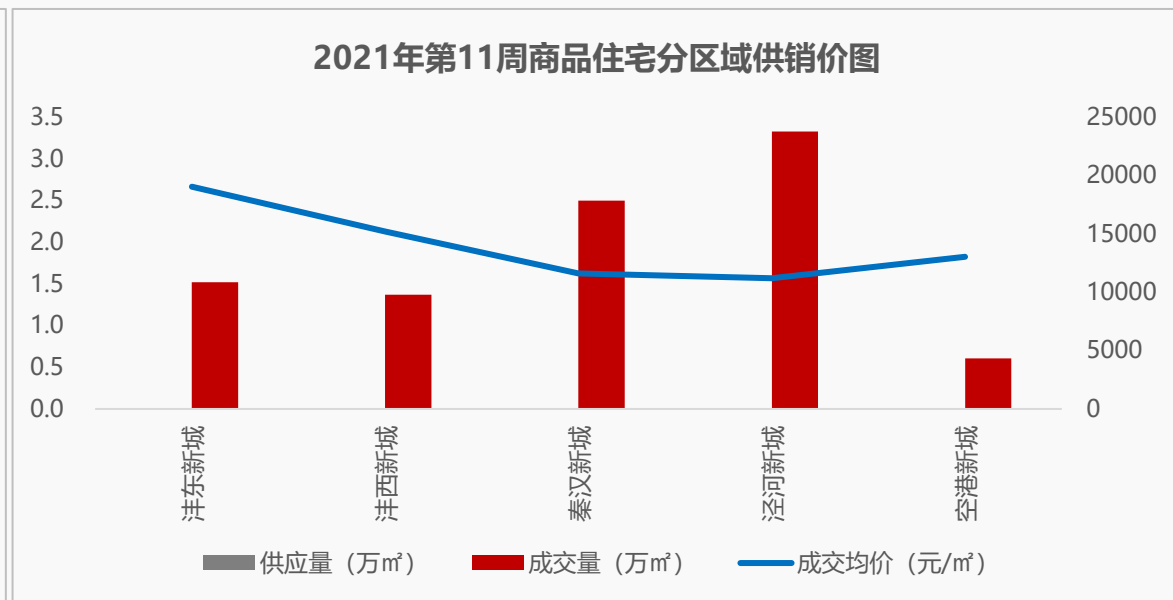
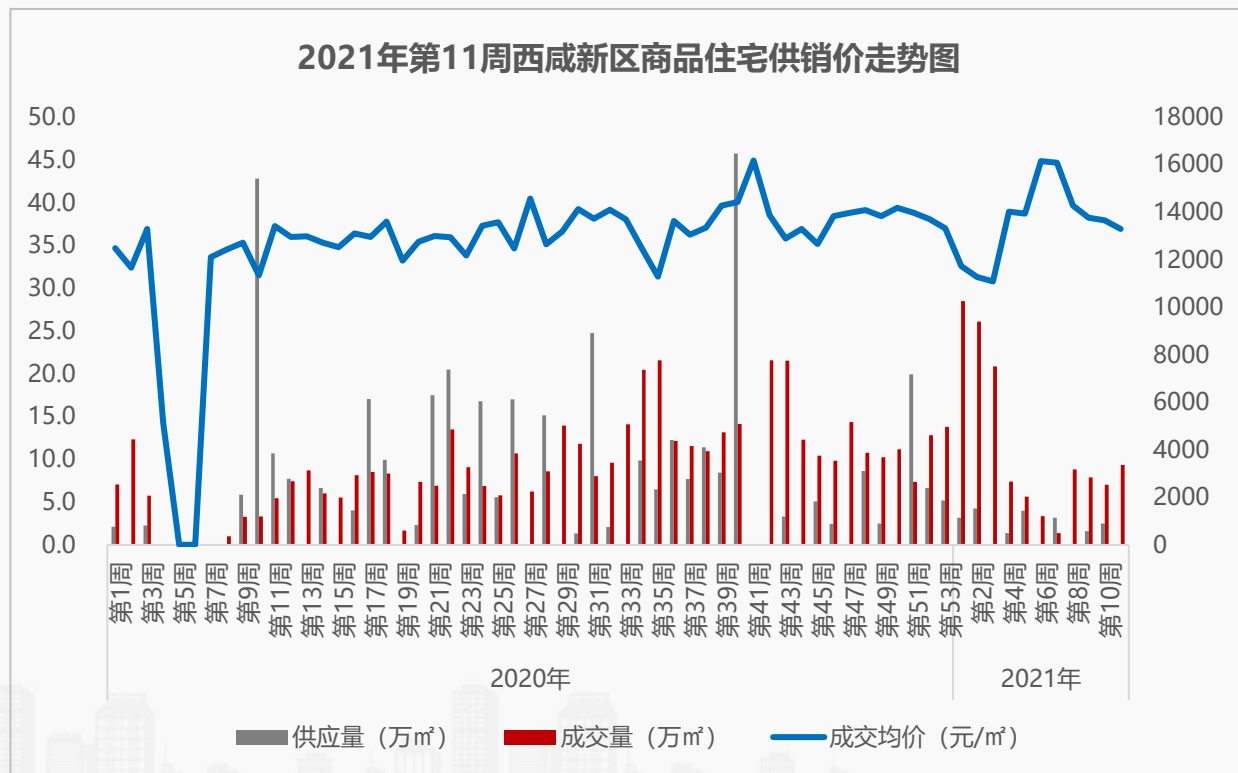
- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目0个，办公无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周主城区办公成交量有所上扬，办公网签备案71套，0.9万㎡，环比上涨52.8%，同比下降77.3%，成交集中在城南的鹏博大厦、曲江的莱安中心、经开的银池·道拉斯财富中心、城西的鑫苑大都汇及汉韵首座；
- **成交价方面：**本周主城区办公成交价11900元/㎡，环比上涨0.1%，同比下降11.6%。



### 3.3西咸/住宅供销概况

#### ◆ 本周西咸商品住宅无供应，成交量涨价跌；泾河新城、秦汉新城、沣东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，商品住宅无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周西咸新区商品住宅成交量有所上扬，商品住宅网签备案829套、9.3万㎡，环比上涨32.9%，同比上涨70.8%，成交集中在秦汉新城的西安恒大文化旅游城及万科金域缙香、泾河新城的西咸城投新华阙及雅居乐北城雅郡、沣东新城的莱安万莱逸宸、空港新城的绿地西安世界中心、沣西新城的中铁·沣河湾；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价13298元/㎡，环比下降2.6%，同比下降0.9%。



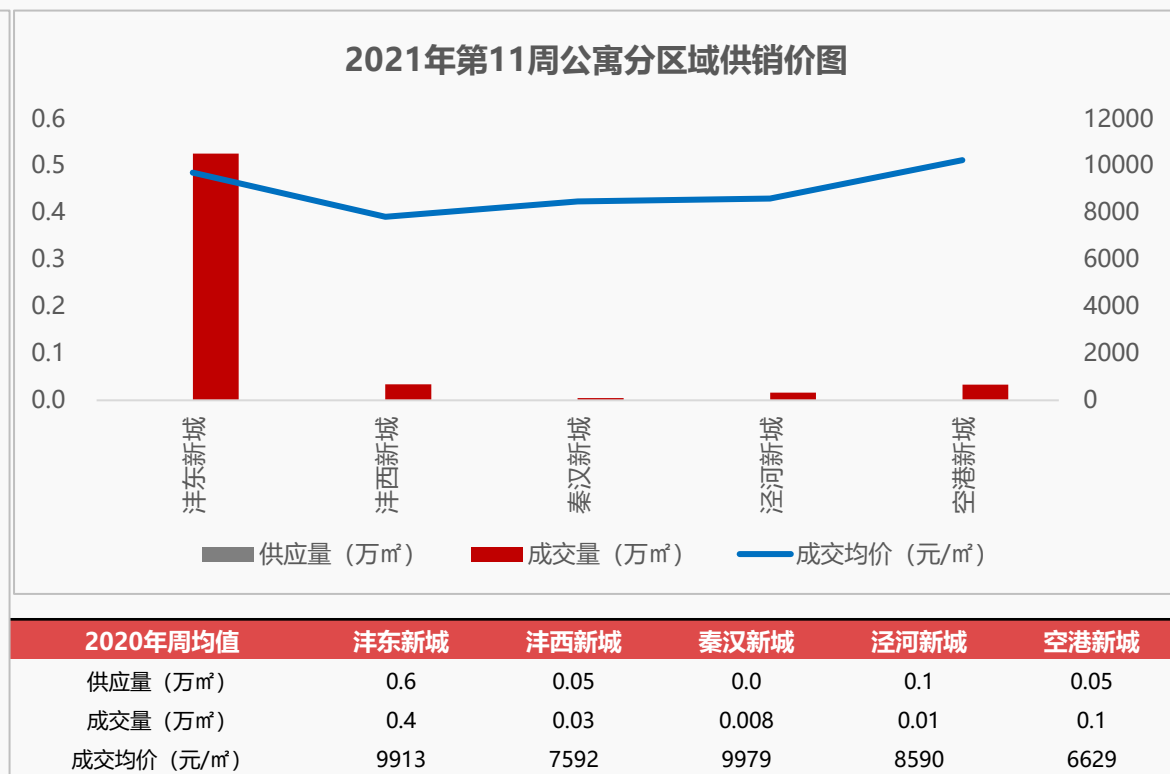
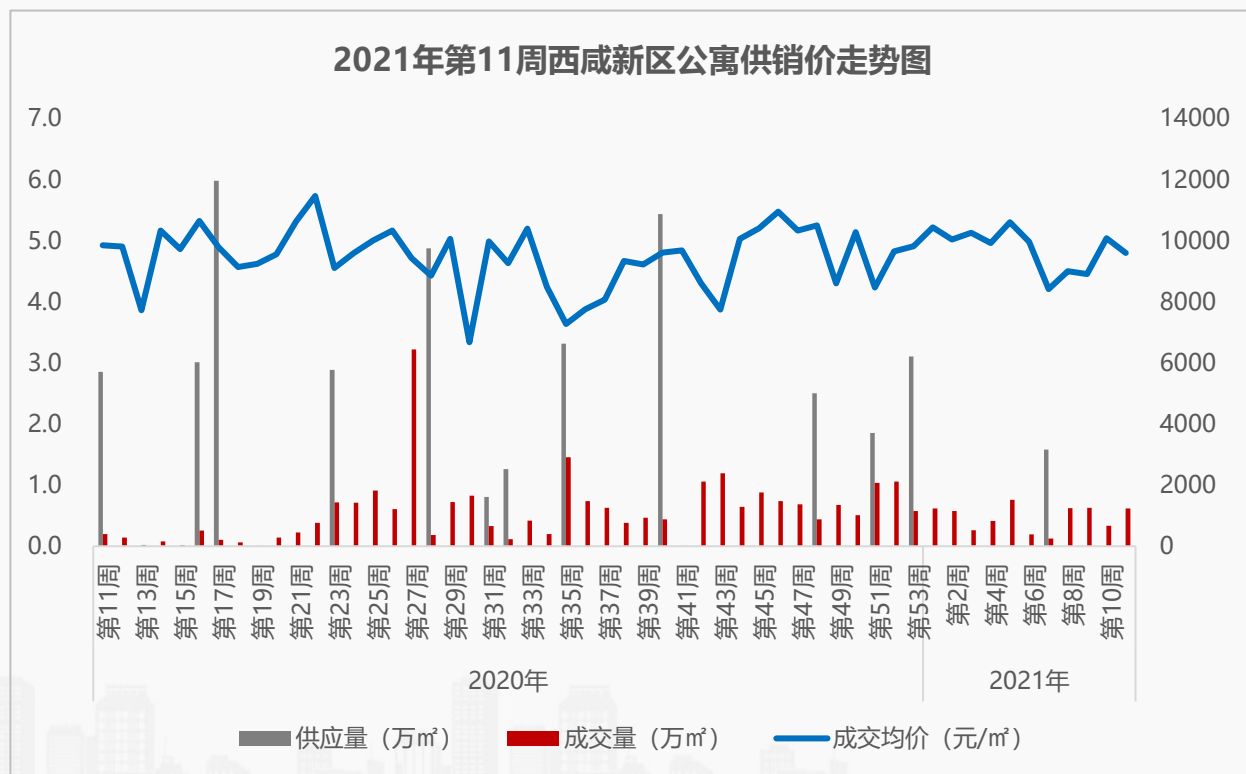
2020年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	2.3	1.2	2.0	1.0	0.9
成交量 (万㎡)	3.4	1.9	1.7	1.4	0.8
成交均价 (元/㎡)	16595	11966	11023	10414	11495

数据来源：房管局网签数据

### 3.3西咸/公寓供销概况

#### ◆ 西咸公寓连续四周无供应，成交量涨价跌； 沣东新城、沣西新城、空港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有所上扬，公寓网签备案139套、0.6万㎡，环比上涨83.1%，同比上涨209%，成交集中在沣东新城的华宇东原阅境及绿地新里铂瑞公馆及中南菩悦东望府及OCT华侨城·创想中心及华润置地万象城；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价9599元/㎡，环比下降4.9%，同比下降2.6%。



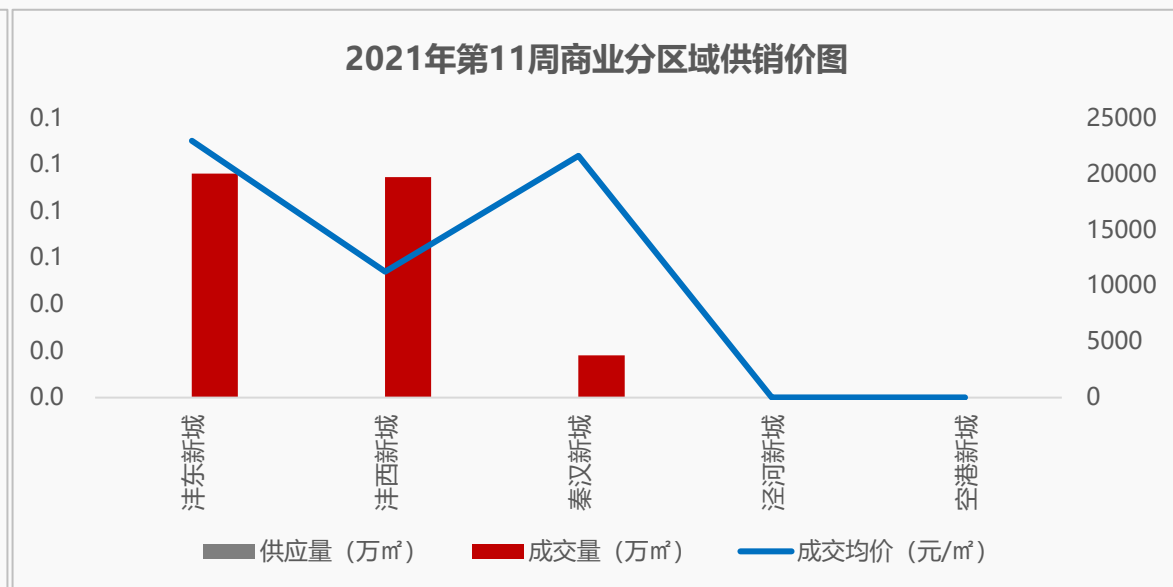
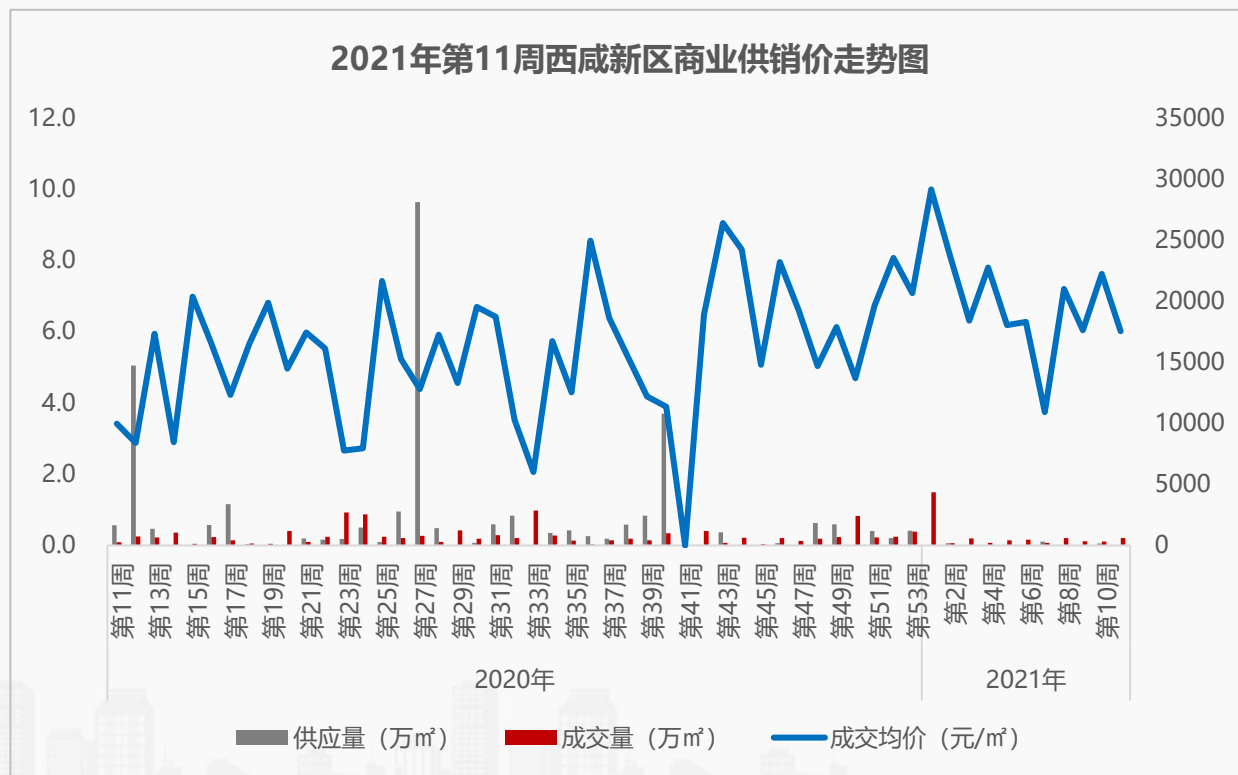
数据来源：房管局网签数据



### 3.3西咸/商业供销概况

#### ◆ 本周西咸商业无供应，成交量涨价跌；沣东新城、沣西新城、秦汉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，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上扬，商业网签备案26套、0.2万㎡，环比上涨96.7%，同比上涨124.2%，成交集中在沣西新城的紫薇万科大都会、沣东新城的中国国际丝路中心及蓝光公园华府世家及中南菩悦东望府、秦汉新城的绿地新里格林公馆；
- **成交价方面：**本周西咸新区商业成交价17544元/㎡，环比下降21.1%，同比上涨75.8%。



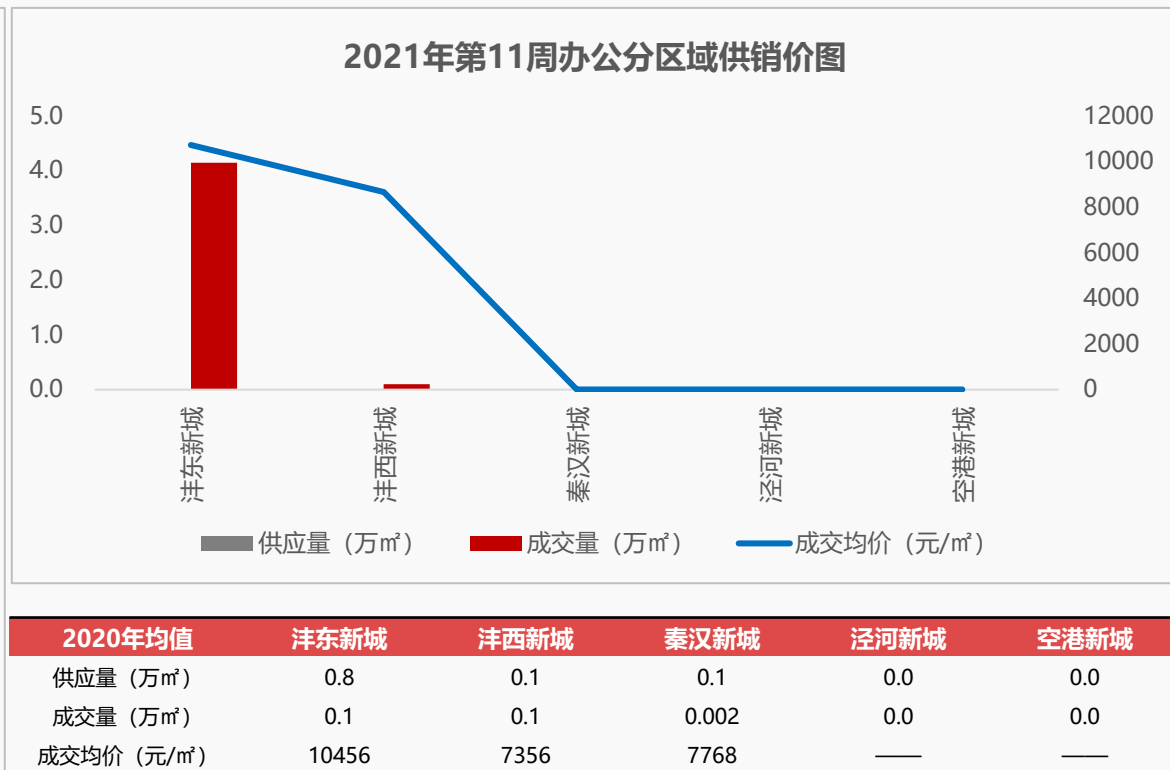
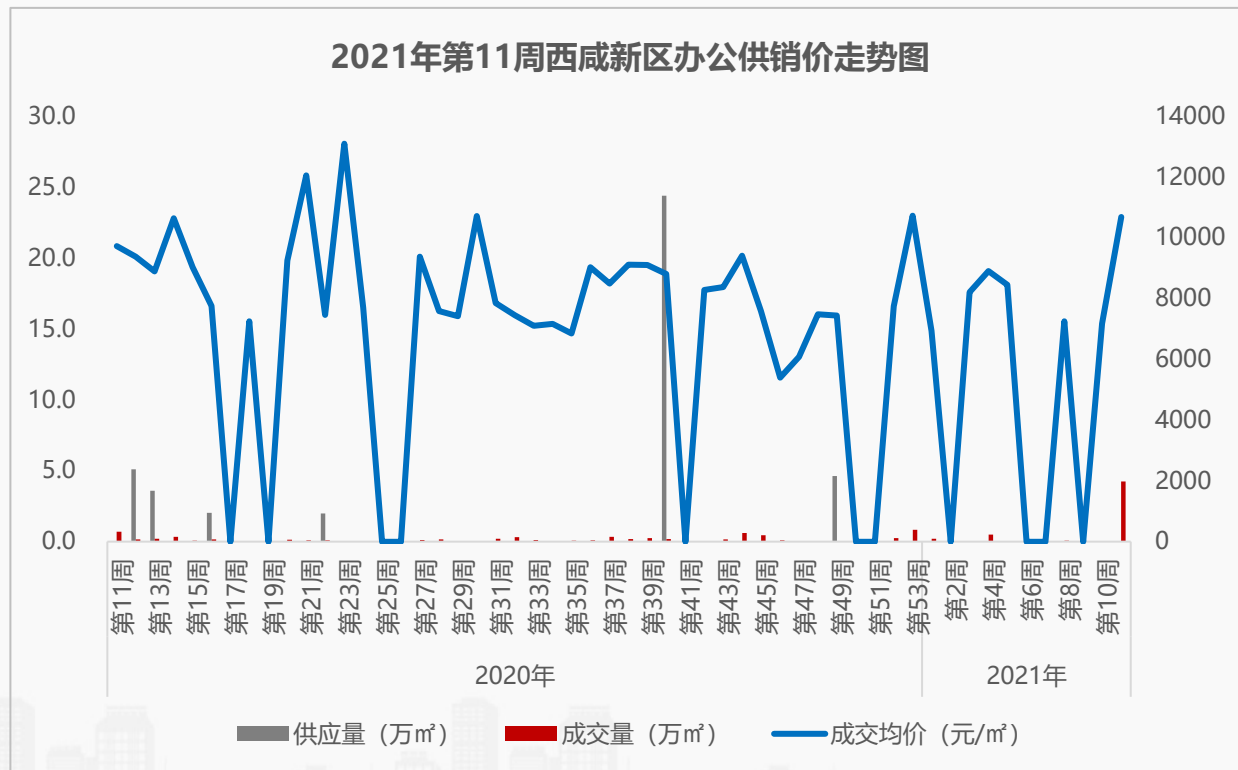
2020年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.3	0.1	0.05	0.03	0.05
成交量 (万㎡)	0.1	0.1	0.02	0.002	0.01
成交均价 (元/㎡)	17708	10555	14221	10190	7959

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，受中国国际丝路中心集中备案影响，成交量价大幅上扬

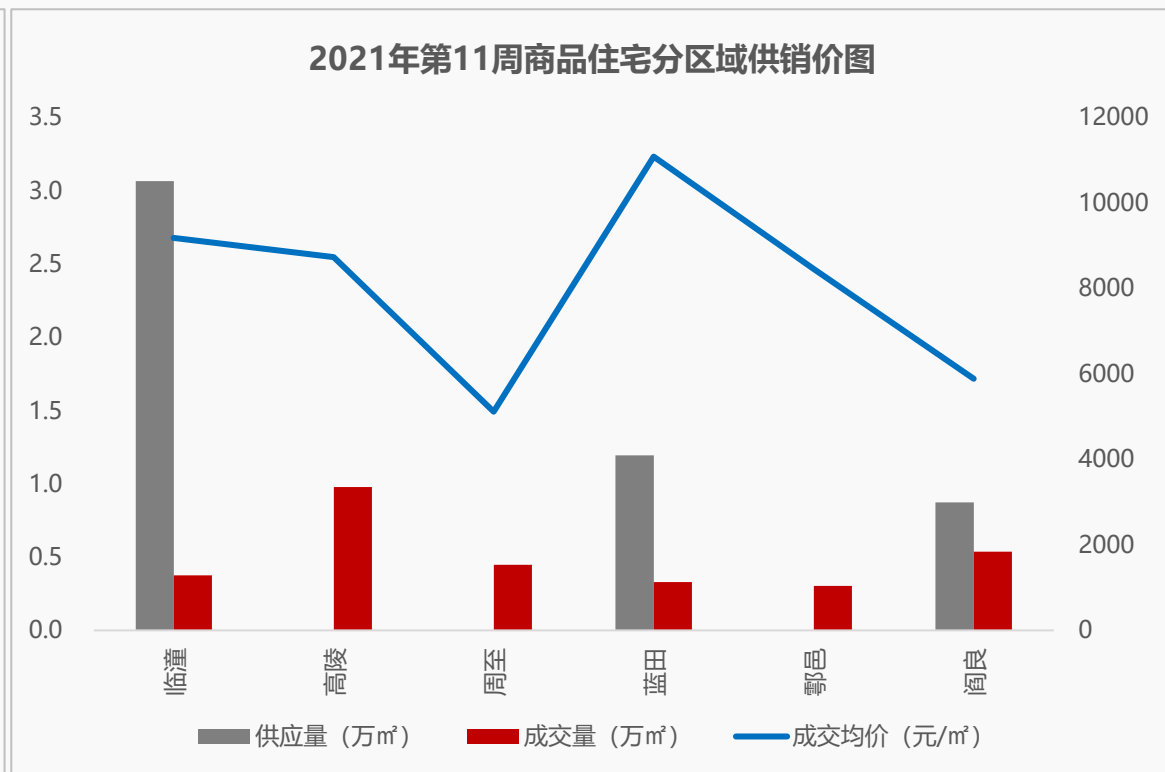
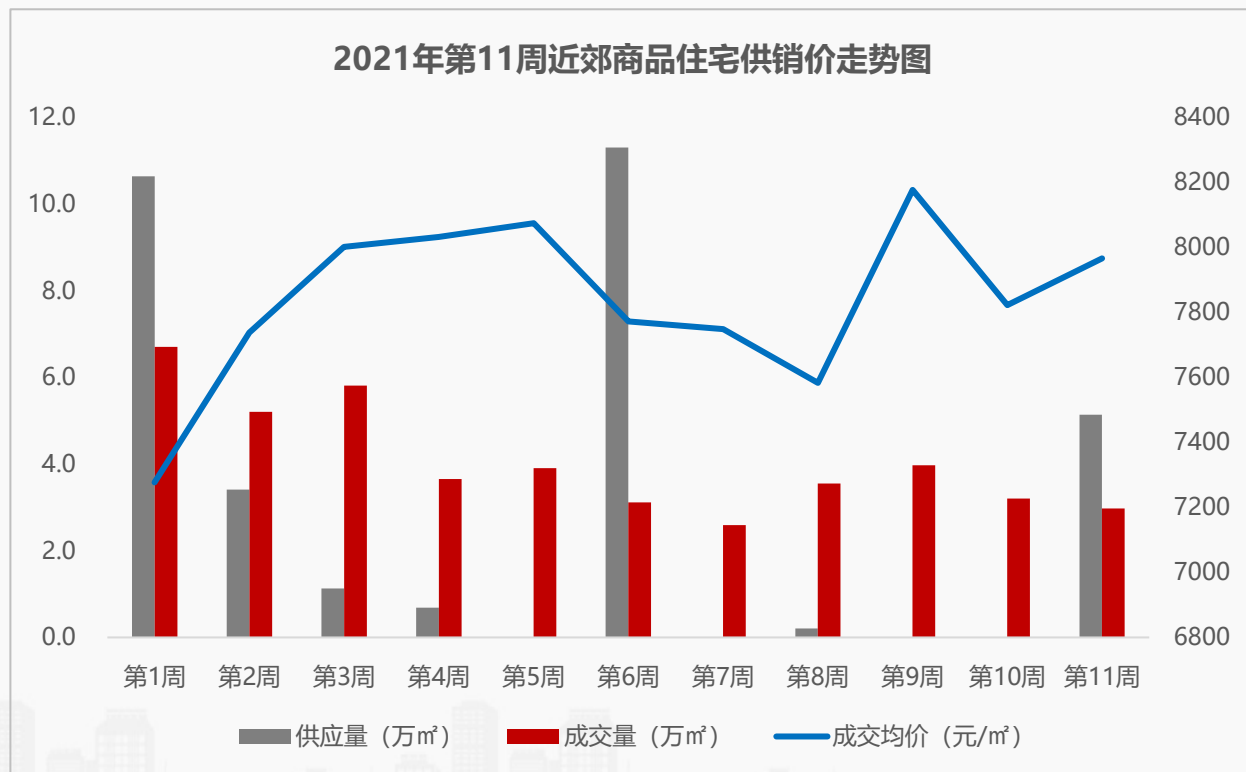
- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目0个，办公无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周西咸新区办公成交量大幅上扬，办公网签备案65套、4.2万㎡，环比上涨46181.3%，同比上涨515%，成交集中在沣东新城的中国国际丝路中心、沣西新城的西部云谷及先河瞰都；
- **成交价方面：**本周西咸新区办公成交价10679元/㎡，环比上涨48.8%，同比上涨9.8%。



### 3.4近郊/住宅供销概况

#### ◆ 本周近郊商品住宅供应上涨，成交量跌价稳；高陵、阎良、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4个，商品住宅新增供应451套、5.1万㎡，环比——，同比——，供应主要来自临潼的高新骊山下的院子及天荣骊景苑、蓝田的中远白鹿汀州、阎良的居圣苑；
- **成交量方面：**本周近郊住宅成交量有所回落，商品住宅网签备案241套、3万㎡，环比下降7.3%，同比——；
- **成交价方面：**本周近郊住宅成交价7967元/㎡，环比上涨1.8%，同比——。



## 3.5商品房销售排行

### 第11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	启迪·大院儿	250803666	15802.94	134	15871	毛坯高层
2	西安恒大文化旅游城	145659310	14628.24	167	9957	精装高层
3	西咸城投新华阙	109005827	10089.59	98	10804	精装小高层
4	鑫苑府	152535247	9012.56	54	16925	精装高层/小高层
5	金辉长安云筑	144504223	8946.07	83	16153	精装高层

### 第11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	滋水朝阳	158607052	9232.5	53	17179	毛坯
2	雅居乐·北城雅郡	73893738	6014.87	55	12285	精装
3	紫薇国际生态城	99674621	4894.55	28	20364	毛坯
4	万科金域缙香	67390846	4351.93	31	15485	精装
5	未央金茂府	97790158	4123.88	27	23713	精装

### 第11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	380167674	41991.28	118	9053
2	西安新天地金融中心	85305682	4627.95	47	18433
3	汉韵·首座	6285868	1090.35	5	5765
4	万科·雁鸣湖	12375765	948.75	15	13044
5	紫薇·万科大都会	9678412	913.11	6	10599

### 第11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	41117107	1787.98	9	22996	毛坯叠拼
2	紫薇国际生态城	34972065	1409.38	6	24814	毛坯叠拼
3	金辉·崇文府	10804075	940.88	6	11483	毛坯叠拼
4	荣德·荣泽公馆	20669978	850.18	4	24312	毛坯叠拼
5	绿地西安世界中心	7940482	431.05	3	18421	毛坯叠拼

### 第11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	西安新天地金融中心	211731809	23602.14	425	8971	LOFT毛坯
2	合景汇峰	36903580	3231.46	76	11420	平层毛坯
3	曲江·流光云谷	107862352	3034.97	10	35540	平层精装
4	融创·曲江印	84876734	2299.81	6	36906	平层精装
5	华宇东原阅境	16225760	2004.12	45	8096	平层毛坯

### 第11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	中国国际丝路中心	444649386	41456.07	58	10726
2	鹏博大厦	20205187	1698.45	14	11896
3	莱安中心	27062833	1449.52	9	18670
4	银池·道拉斯财富中心	15502285	1151.1	4	13467
5	鑫苑大都汇	6887410	910.11	6	7568

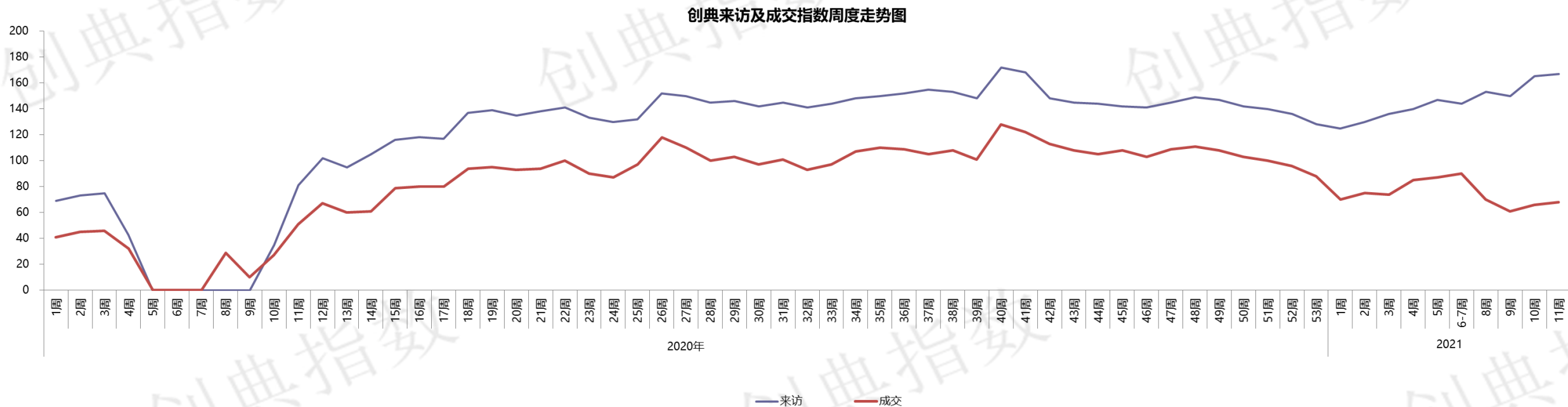
# PART 04 创典监测

- 创典指数
- 项目登记
- 开盘监测



## 4.1 创典指数

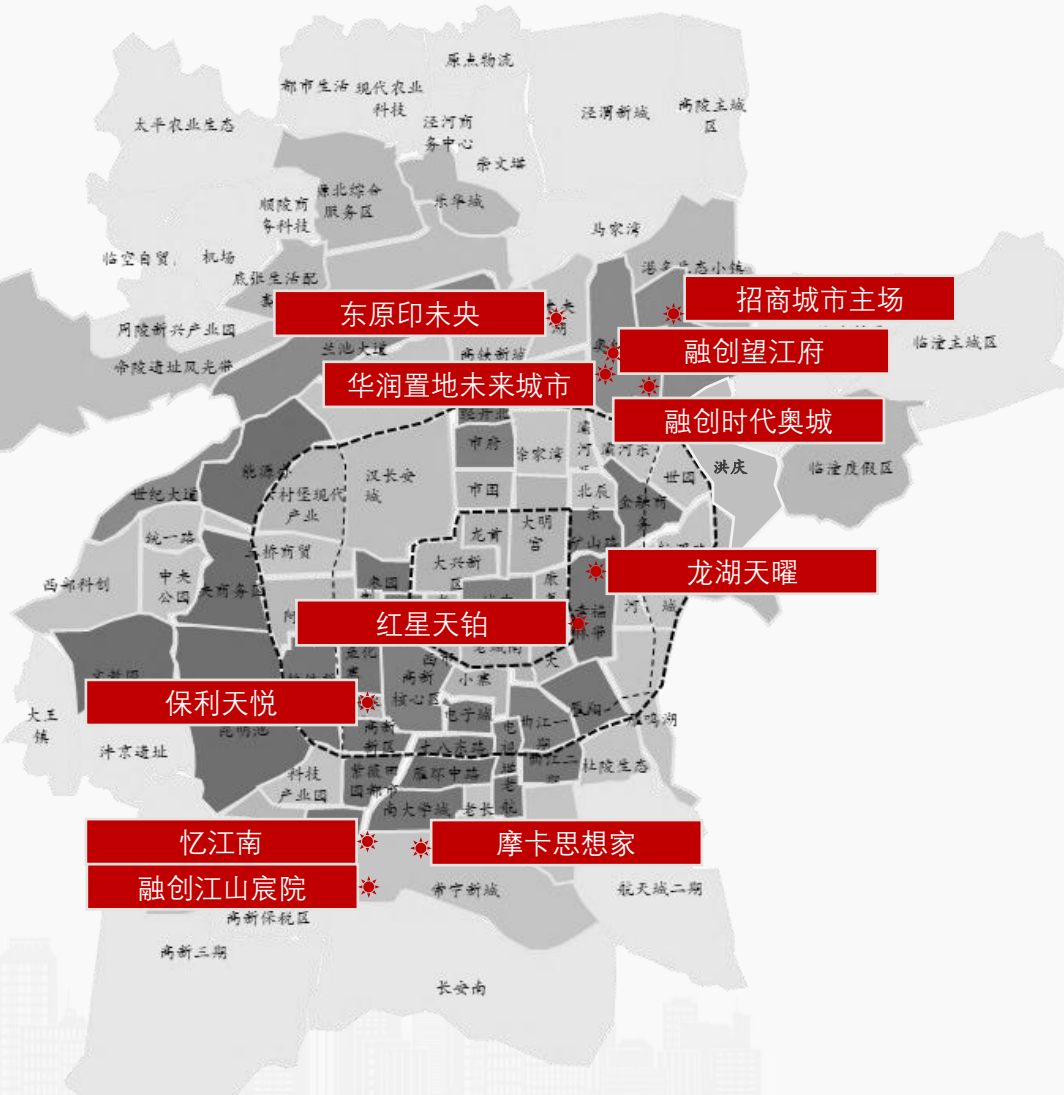
◆ 本周楼市继续稳步上行，项目平均来访指数167，环比上涨1%，成交指数68，环比上涨3%



(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价格公示

◆ 西安住建局3月17日发布第5批商品住房价格信息、长安人民政府3月18日发布第1批商品住房价格信息，合计公示11盘6747套房源均价17663元/m<sup>2</sup>，环比上涨12%。其中未央湖的东原印未央、城东的红星天铂及龙湖天曜、港务区的融创时代奥城及融创望江府、长安的融创江山宸院等6个项目均为首次价格公示，保利天悦、招商城市主场均为新地块首次公示，价格相比上期同产品涨幅明显



序号	板块	项目	楼栋	业态	总面积	总套数	装修标准	公示均价(元/m <sup>2</sup> )	涨幅原因	
1	高新	保利天悦	1-4#	叠拼	17863.04	96	精装	23797	该产品首次价格公示	
			5-9#,10-12#	高层	139550.31	926	精装	21002		17% (上期价格公示为2019年5月, 对应地块一, 本次为地块八)
2	浐灞	东原印未央	1#,2#	大平层	19986.01	114	精装	20000	首次价格公示	
			3#,4#,9#,10#	叠拼	13073.22	72	精装	22405	首次价格公示	
3	城东	红星天铂	3#,4#,8-10#,12#,13#	大平层	84817.84	470	精装	21604	首次价格公示	
			1#,2#,5#,6#,14#,15#	高层	118807.72	877	精装	18774	首次价格公示	
			7#	小高层	5520.58	34	精装	22154	首次价格公示	
4	港务区	华润置地未来城市	1-3#,5#,11#	小高层	50493.68	384	精装	14291	持平	
			6-8#	大平层	15194.08	70	精装	15719	该产品首次价格公示	
5	城东	龙湖天曜	6-8#	高层	50313.81	396	精装	17597	首次价格公示	
6	港务区	融创时代奥城	融创时代奥城(DK3)	1#,3#,5#,7#	高层	41844.46	349	—	14059	首次价格公示
			融创时代奥城(DK5)	1-6#	高层	58590.78	496	—	14034	首次价格公示
7	港务区	融创望江府	10#,13#,14#,16-22#	小高层	88415.09	545	精装	15545	首次价格公示	
			9#,12#,15#	大平层	15881.25	66	精装	15800	首次价格公示	
8	港务区	招商城市主场	1#,5#,7#,11#	高层	51156.68	534	精装	13544	7% (上期价格公示为2020年8月, 对应地块一, 本次为地块三)	
			2#,6#,10#	小高层	24294.24	202	精装	14882	该产品首次价格公示	
9	长安	忆江南	15#	高层	17542.06	149	—	13350	首次价格公示	
10	长安	摩卡思想家	1#	小高层	10238.47	115	—	16599	首次价格公示	
11	长安	融创江山宸院	13-17#,19-23#,25#	小高层	102787.48	852	—	17398	首次价格公示	
合计					926370.8	6747	—	17663	—	

## 4.3项目登记

◆ 本周共9个项目开启线上登记，供应2044套，登记人数共4606人，中签率133%，其中龙湖天曜、融创时代奥城均为首次登记

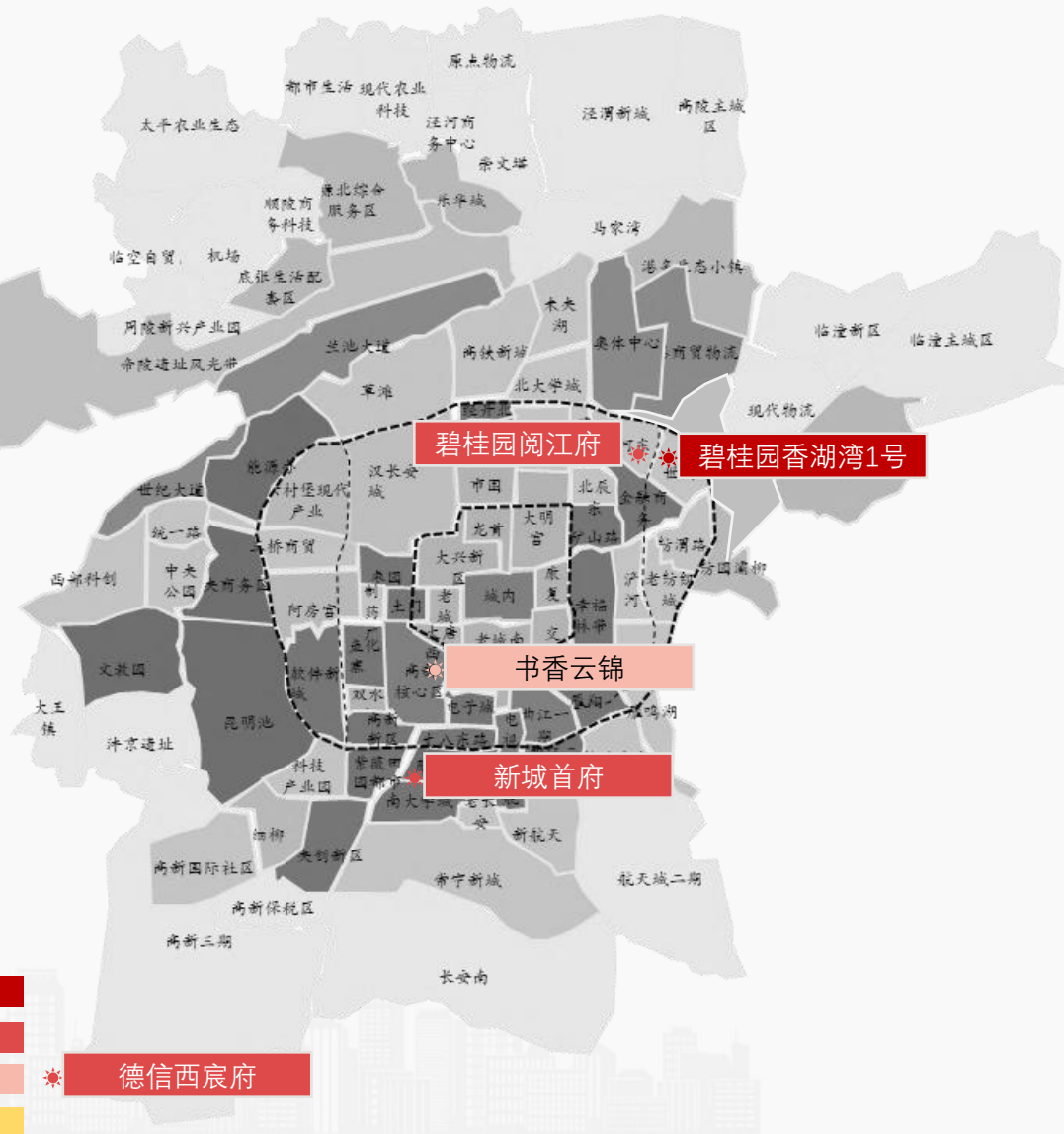


登记时间	序号	区域	项目名称	登记楼栋	登记人数 (个)	核验人数 (个)	登记房源 (套)	中签率 (%)	公示价格 (元/m <sup>2</sup> )
3/13-3/15	1	沪灞	碧桂园阅江府	20#	144	54	64	119%	小高层21625 (精装)
3/13-3/15	2	沪灞	碧桂园香湖湾1号	35#	186	115	132	115%	高层19311 (精装)
3/13-3/15	3	沪灞	旭辉国宸府	1#,2#	957	775	264	34%	高层18376 (精装)
3/13-3/15	4	沪灞	自然界	30#	135	45	38	84%	大平层33317 (精装)
3/16-3/18	5	高新	新城首府	7#,9#	293	95	172	217%	高层19190 (精装)
				8#			34		小高层20637 (精装)
3/16-3/18	6	高新	卓越坊	4#	928	450	104	23%	高层17154 (精装)
3/18-3/20	7	城东	龙湖天曜	6#,7#,8#	1963	—	396	—	高层17597 (精装)
3/19-3/21	8	港务区	融创时代奥城	1-6#	—	—	496	—	高层14034 (精装)
3/19-3/21	9	港务区	招商城市主场	5#,11#	—	—	276	—	高层13540 (精装)
				10#			68		小高层14830 (精装)
合计					4606	1534	2044	133%	—



## 4.4开盘监测

◆ 本周西安合计5个项目开盘，整体推货量1122套，去化量698套，去化率62%，环比下降1%，其中书香云锦带钱学森第二小学上学指标、单价34500，首开推售535套平层公寓，去化率为45%



序号	开盘方式	开盘日期	项目	区域	推售楼栋	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	3.19	碧桂园香湖湾1号	灞灞	35#	高层	109-331	186	115	115%	132	130	98%	19311	精装
2	自行开盘	3.20	碧桂园阅江府	灞灞	20#	小高层	109-131	144	54	119%	64	49	77%	21625	精装
3	自行开盘	3.20	德信西宸府	鄂邑	5#	高层	106-131	—	—	—	153	117	76%	11000	精装
					8#	小高层	141-143	—	—	—	32	18	56%	12900	精装
4	自行开盘	3.21	新城首府	城南	7#,9#	高层	124-132	—	—	—	172	127	74%	19190	精装
					8#	小高层	141-169	293	95	217%	34	15	44%	20637	精装
5	自行开盘	3.21	书香云锦	高新	1#	平层公寓	36-61	—	—	—	535	242	45%	34500	精装
合计								623	264	425%	1122	698	62%	—	—

备注：表格以去化率由高到低进行排序。

## 【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。