

# 2021年4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：

- 一季度全国GDP总量24.9万亿元，同比增长18.3%，其中固定资产投资、社会消费品零售总额、进出口总值增速均涨幅明显；**一季度西安GDP总量2459.94亿元，同比增长16%，经济延续向好态势；**

## 宏观政策环境：

- LPR连续12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；**西安首套房及二套房贷款利率均高于全国平均水平，提高炒房成本、抑制购房需求；**
- 4-30中央政治局会议强调优化经济结构，加大对实体经济、薄弱环节支持，推动经济保持稳中向好态势；加大住房侧结构供应，**防止以学区房等名义炒作房价，促进楼市健康平稳发展，预计2季度地方调控仍将以高压收紧为主；**
- **住建部约谈广州、合肥、宁波、东莞、南通5城**，其中广州、合肥已相继出台楼市调控政策，促进行业健康平稳发展，其他城市跟进可能性大；
- 陕西住建厅安排部署全省房地产领域问题专项整治工作，**西安、榆林或将成为本轮整治重点对象，促进房地产市场健康发展。**

## 西安土地市场：

- 本月经营性用地市场供不应求，土地价格下滑明显，**出让经营性用地5宗，供应面积62.4亩**，环比下降97.8%，同比下降91.3%；**成交经营性用地50宗，成交面积3056.5亩**，环比上涨219.9%，同比下降29.9%，计容建面510万㎡，环比上涨225.1%；4月经营性用地**平均亩单价681万元/亩**，环比下降47.4%，同比上涨233.8%，平均楼面价为4079元/㎡，环比下降48.3%，同比上涨117.7%，整体溢价率74%。

## 西安新房市场：

- **“银四”西安商品房供销环比齐降，市场表现供不应求。**其中普通住宅供应量62.4万㎡，环比下降48.8%，同比下降41.8%；成交量113.5万㎡，环比上涨15.5%，同比上涨8.4%，**成交均价15931元/㎡，环比上涨11.4%，同比上涨21.9%。**从微观市场来看，**本月开盘项目25个**，整体推货量、成交量持续上涨，**平均去化率上涨至94%，创近两年最高值；**

**房企业绩表现：**2021年1至4月前十房企总销额同比上涨49%，**融创中国、交大科技创新港、绿地控股位居排行榜前三甲。**



# Part 01

## 宏观背景

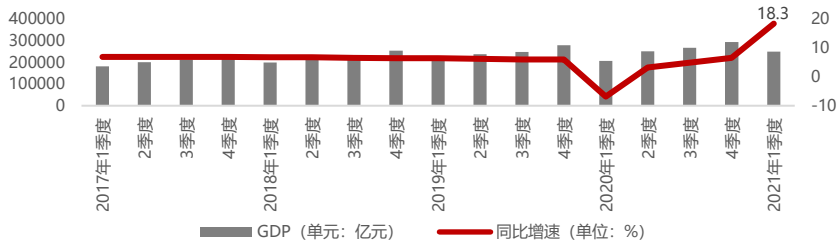
- 经济环境
- 政策环境
- 城市发展



# 宏观背景/经济环境

一季度全国GDP总量24.9万亿元，同比增长18.3%，其中固定资产投资、社会消费品零售总额、进出口总值增速均涨幅明显，2021年开局经济运行良好

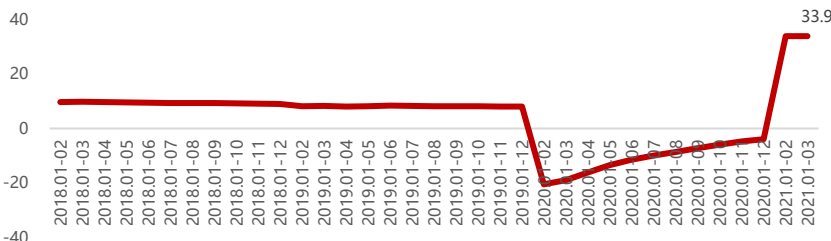
全国GDP总额及增长情况 (%)



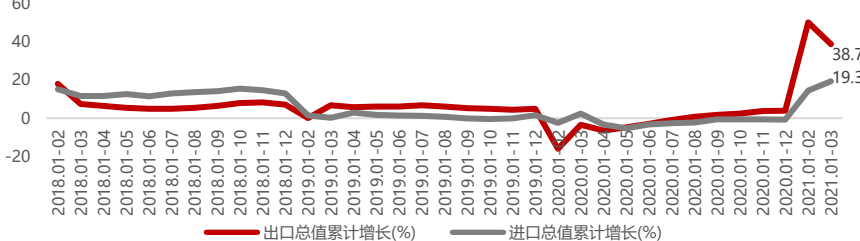
全国固定资产投资完成额累计增长 (%)



全国社会消费品零售总额月度累计值增速 (%)



全国进出口总值累计增长 (%)

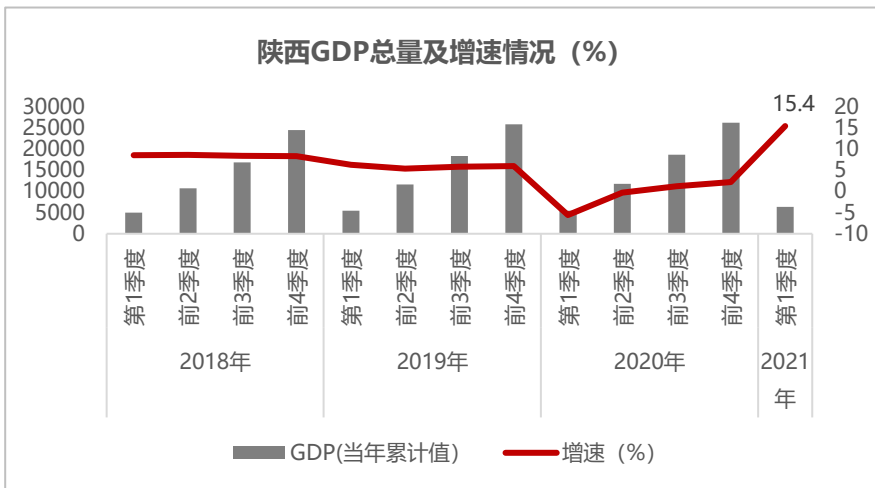


**点评：**4月16日，国家统计局公布2021年1季度经济运行情况，从各项指标表现来看，受去年较低基数影响，均表现为大幅度上扬态势，与2019年同期相比亦表现为上涨，整体来看，1季度全国经济运行良好，为全年乃至“十四五”奠定良好开局。

数据来源：国家统计局

# 宏观背景/经济环境

2021年1季度陕西GDP总量6352.79亿元，同比增长15.4%，相比全国增速下降2.9%，经济持续恢复且质量有所改善；西安、榆林、咸阳位居经济总量前三位，咸阳、汉中分列经济增速前两位，西安、铜川并列第三



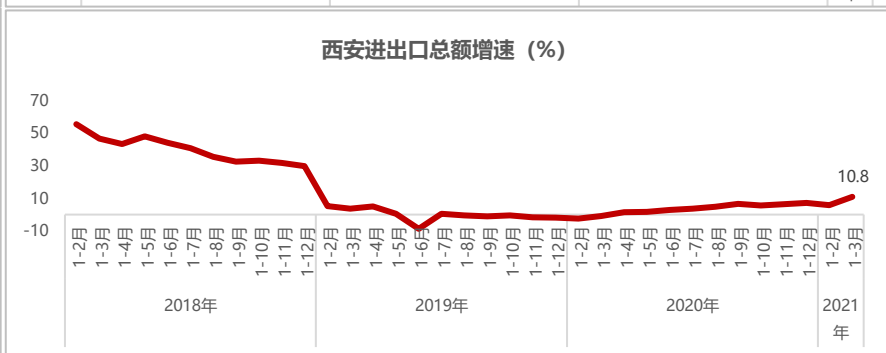
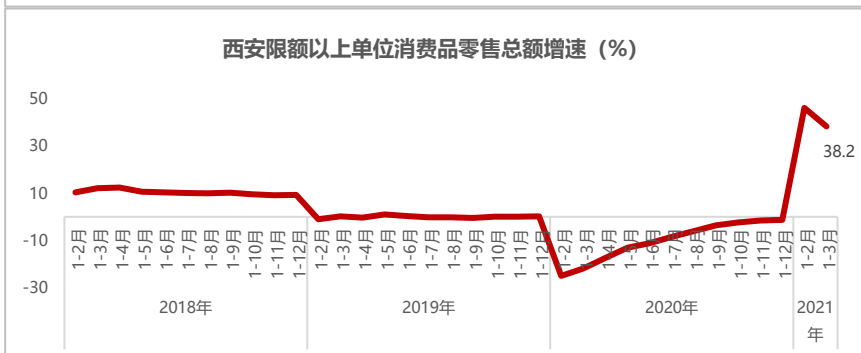
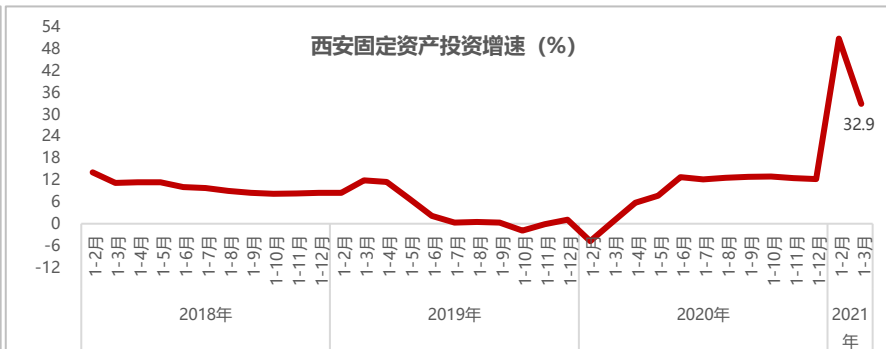
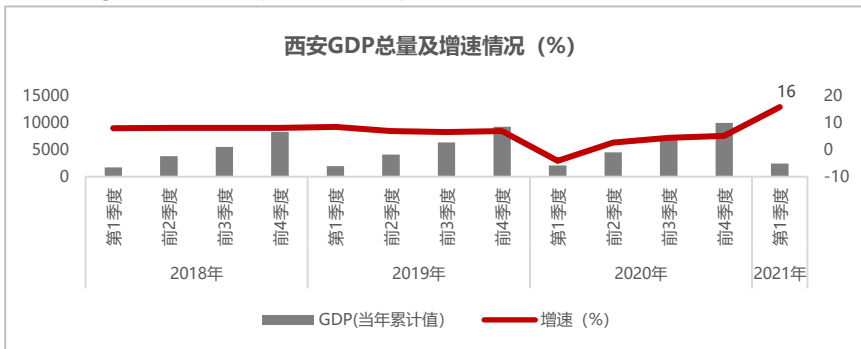
2021年1季度陕西省各市(区)GDP及相关指标增速				
城市	GDP总量 (亿元)		GDP增速 (%)	
	数值	排位	数值	排位
陕西省	6352.79	—	15.4	—
西安	2459.94	1	16.0	3
榆林	1036.08	2	15.6	5
咸阳	526.99	3	18.5	1
宝鸡	511.25	4	11.2	10
延安	401.39	5	12.8	7
渭南	400.71	6	14.6	6
汉中	367.45	7	17.4	2
安康	252.54	8	12.6	8
商洛	165.99	9	10.2	11
铜川	96.61	10	16.0	3
杨凌	33.2	11	11.5	9

□ 2021年1季度，陕西GDP总值**6352.79亿元**，同比上涨15.4%。受去年较低基数影响，**重要指标均持续走强**，其中固定资产投资同比上涨30%，其中房地产开发投资同比上涨23.8%；社会消费品零售额同比上涨37.2%；进出口总额同比上涨13.4%，其中出口490.6亿元，增长18%；进口487.5亿元，增长9.2%。

(数据来源：陕西及各市统计局)

# 宏观背景/经济环境

一季度西安GDP总量2459.94亿元，同比增长16%，其中固定资产投资、社会消费品零售总额增速高位运行，经济延续向好态势

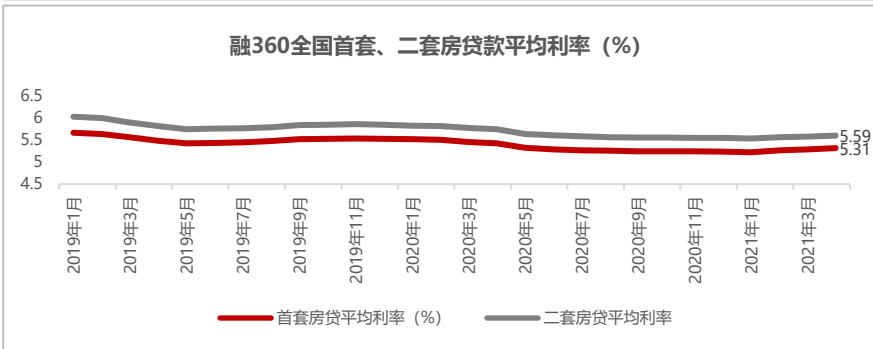
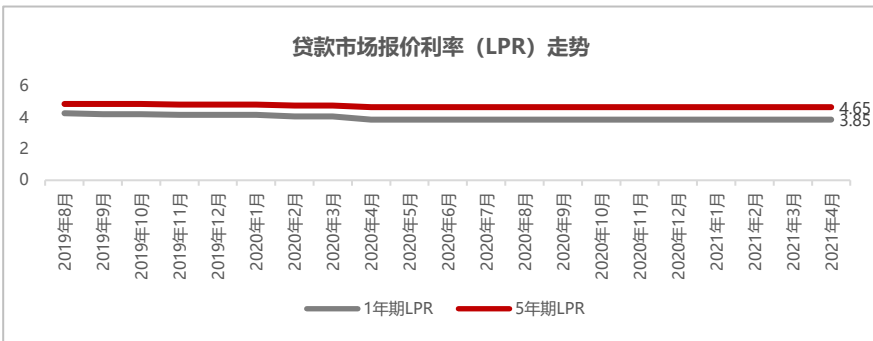


**点评:** 4月23日，西安统计局公布2021年一季度经济运行情况，其中固定资产投资、消费品零售总额增速持续高位运行，助推全市经济恢复持续向好。

# 宏观背景/政策环境

**LPR连续12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；西安首套房及二套房贷款利率均高于全国平均水平，提高炒房成本、抑制购房需求**

4月20日，人民银行公布了“新版”贷款市场报价利率（LPR）第二十一一次报价，其中，1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%，与上月持平。



西安部分商业银行房贷利率							
银行	首套住宅		二套住宅			已有两套房/ 两套房贷未 结清	
	利率 (5年以上)	首付		利率	首付		
		无房贷记录	有房贷记录		名下无房		有一套房
建设银行	LPR+90BP(5.55%)	三成	四成	LPR+110BP(5.75%)	四成/六成	四成/五成/ 六成/七成	
邮储银行	LPR+85BP(5.5%)			LPR+100BP(5.65%)			
北京银行	LPR+88BP(5.53%)			LPR+110BP(5.75%)			
光大银行	LPR+80BP(5.45%)			LPR+110BP(5.75%)			
宁夏银行	LPR+93BP(5.58%)			LPR+113BP(5.78%)			
华夏银行	LPR+88.5BP(5.535%)			LPR+113BP(5.78%)			
西安银行	LPR+85BP(5.5%)			LPR+105BP(5.7%)			
招商银行	LPR+85BP(5.5%)			LPR+110BP(5.75%)			
工商银行	LPR+88BP(5.53%)			LPR+113BP(5.78%)			
民生银行	LPR+88BP(5.53%)			LPR+115BP(5.8%)			
交通银行	LPR+80BP(5.45%)			LPR+105BP(5.7%)			

**点评：**自2020年4月20日以来，LPR已连续1年保持不变，有助于稳定市场预期。根据监测，2021年4月全国首套房贷款平均利率5.31%，环比上月上涨3BP，二套房贷款平均利率5.59%，环比上月上涨2BP，持续加大购房成本。目前西安首套住宅房贷利率5.45%-5.58%，二套房房贷利率5.65-5.8%，均高于全国水平，提高炒房成本、抑制购房需求。



# 宏观背景/政策环境

国家发改委印发《2021年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》，提出要有序放开放宽城市落户限制，促进农业转移人口有效融入城市，增强城市群和都市圈承载能力，转变超大特大城市发展方式，提升城市建设与治理现代化水平，推进以县城为重要载体的城镇化建设。针对住房问题，提出探索利用农村集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房

促进农业转移人口有序融入城市

- 城区常住人口300万以下城市落实全面取消落户限制政策，实行积分落户政策的城市确保社保缴纳年限和居住年限分数占主要比例。
- 支持有条件地区将未落户常住人口纳入普惠性学前教育保障范围。

提升城市群和都市圈承载能力

- 支持福州、成都、西安等都市圈编制实施发展规划，支持其他有条件中心城市在省级政府指导下牵头编制都市圈发展规划。充分利用既有铁路开行市域（郊）列车，科学有序发展市域（郊）铁路，打通城际“断头路”。

促进大中小城市和小城镇协调发展

- 发挥120个县城建设示范地区带动作用，支持在有条件县城建设一批产业转型升级示范园区。
- 建设沿边抵边公路，发展一批抵边新村和新生抵边城镇，引导边民向沿边抵边公路、边民互市贸易点、抵边聚居点等适度集中。

加快建设现代化城市

- 着力解决大城市住房突出问题。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳定地价、房价和预期，促进房地产市场平稳健康发展。
- 探索利用农村集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。

提升城市治理水平

- 适当扩大住宅用地供应比例，提高工业用地利用效率，有序增加蓝绿生态空间。
- 落实适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针，严格限制建设500米以上超高层建筑，严禁建设“丑陋建筑”。

加快推进城乡融合发展

- 完善农民工返乡就业创业服务体系。
- 鼓励农村集体经济组织及其成员采取自营、出租、入股、合作等方式，盘活农村闲置宅基地和地上房屋。

组织实施

- 省级发展改革委要牵头会同省级各有关部门，加大资金和用地等要素保障支持力度。市县级政府要确保取得实质性进展和成效。
- 国家发展改革委依托城镇化工作暨城乡融合发展工作部际联席会议制度，会同各有关部门加强统筹协调和指导督促。

## 4·30中央政治局会议强调优化经济结构，加大对实体经济、薄弱环节支持，推动经济保持稳中向好态势；加大住房侧结构供应，防止以学区房等名义炒作房价，促进楼市健康平稳发展，预计二季度地方调控仍将以高压收紧为主

删除“六稳”、“六保”。当前经济恢复不均衡、基础不稳固。要用好稳增长压力较小的窗口期，推动经济稳中向好。

要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，**防止以学区房等名义炒作房价**。地产调控高压不变，可能面临进一步收紧的压力。

### 经济层面

### 宏观政策

### 楼市政策

### 其他方面

- 以稳为主，保持宏观政策连续性、稳定性、可持续性，稳定预期，保持经济运行在合理区间，使经济在恢复中达到更高水平均衡。
- 财政政策方面，“落实落细”，额外强调要“发挥对优化经济结构的撬动作用”，政策节奏后移倾向显著。
- 货币政策方面，“强化对实体经济、重点领域、薄弱环节的支持”。

- 制定促进共同富裕行动纲要；
- 加强和改进平台经济监管；
- 强调“碳达峰、碳中和工作”，重点关注传统行业限产和碳交易市场；
- 以“最严格耕地保护制度”，确保粮食安全。

**政策解读：**4月30日，中央政治局会议在京召开，会议重点对当下经济运行态势进行分析，并对2季度、全年乃至中长期经济、楼市及民生等行业进行规划布局。从经济层面来看，当前经济总体形势向好，但存在结构失衡、实体经济发展动能不足等特点，国家强调以稳健政策夯实经济稳增长基础。楼市方面，房住不炒仍为调控主导，首提“**防止以学区房等名义炒作房价**”，有助于稳定市场预期，同时在房价看涨预期背景下，后市高压政策或将持续跟进。

## 住建部约谈广州、合肥、宁波、东莞、南通5城，其中广州、合肥已相继出台楼市调控政策，促进行业健康平稳发展，其他城市跟进可能性大

4月8日，住房和城乡建设部副部长倪虹约谈广州、合肥、宁波、东莞、南通等5个城市政府负责人，要求切实提高政治站位，充分认识房地产市场平稳健康发展的重要性，牢牢把握房子是用来住的、不是用来炒的定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，切实扛起城市主体责任，确保实现稳地价、稳房价、稳预期目标。

### 广州

4月2日，广州发布《广州市人民政府办公厅关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的意见》。

- 增加住宅用地供应规模，合理适度集中发布住宅用地出让信息，全年分三批次集中出让住宅用地；
- 通过享受人才政策新购买的住房（含新建商品住房和二手住房），须取得不动产权证满3年后方可转让；

4月21日，广州市政府发布《广州市人民政府办公厅关于完善我市房地产市场平稳健康发展政策的通知》。

- 享受市辖区人才政策的家庭和单身（含离异）人士，**购买商品住房时须提供购房之日前12个月在人才认定所在区连续缴纳个人所得税或社会保险的缴纳证明，不得补缴。**
- 将越秀区、海珠区、荔湾区、天河区、白云区、黄埔区、番禺区、南沙区、增城区9区个人销售住房**增值税征免年限从2年提高至5年。**

#### 政策解读：

增加住宅土地供应，稳定市场预期；从严人才资格核验、升级限购、拓宽限售范围及延长增值税免征年限，打击投资购房行为。

### 合肥

4月5日，合肥市住保房管局发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》。

- 2021年，在近年居住用地平均供应量的基础上增长10%，确保全市不少于9000亩，单列租赁住房用地900亩；
- 暂停市区范围内拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭购买二手住房。在市区范围内暂停向法人、非法人组织出售新建商品住房和二手住房；
- 对登记购房人数与可售房源数之比大于（含等于）1.5的热点楼盘，均应实行摇号销售，摇号所购房源自取得不动产权证之日起3年内不得上市交易；
- 新取得的居住用地，实行住房项目均价控制；同一幢楼的同一套型价差幅度原则上控制在10%以内。

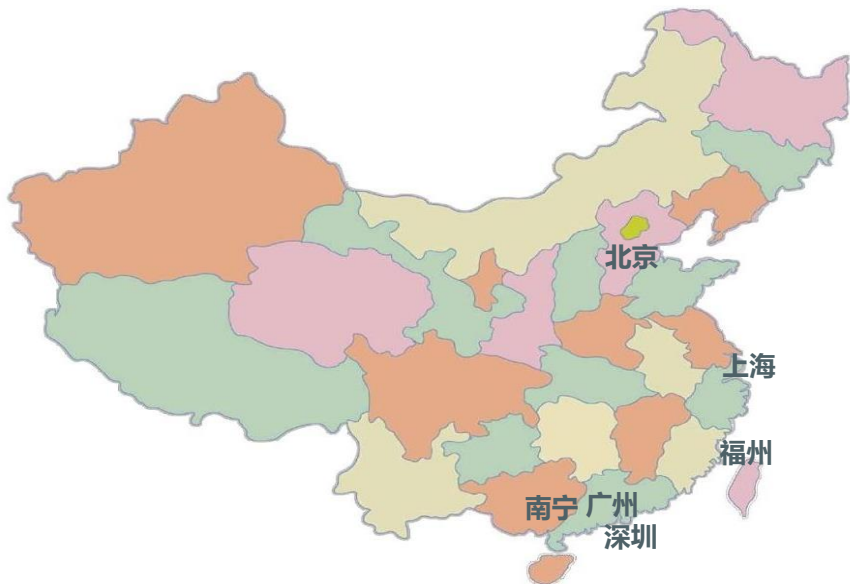
#### 政策解读：

合肥出台楼市调控新政，增加住宅土地供应、升级限购、限价、限售等政策，构建楼市平稳预期。

## 住建部召开保障性租赁住房工作座谈会，要求北京、上海、广州、深圳、福州、南宁6个城市大力发展保障性租赁住房，缓解新市民等群体的住房困难

4月9日，住房和城乡建设部副部长倪虹召开保障性租赁住房工作座谈会，北京、上海、广州、深圳、福州、南宁6城市政府参加，要求人口流入多、房价较高的城市，要由政府给予土地、财税、金融等政策支持，引导多主体投资、多渠道供给。

### 4.9住建部召开保障性租赁住房工作座谈会6个参加城市



### 6城座谈会重点内容

- 应科学确定“十四五”保障性租赁住房建设目标和政策措施，落实年度建设计划，政府给予土地、财税、金融等政策支持，引导多主体投资、多渠道供应；
- 积极利用集体建设用地、企业事业单位自有闲置用地、产业园区辅助用地和库存闲置住宅建设和改建保障性租赁住宅，坚持小户型、低租金，尽最大努力帮助新市民、青年人，特别是基本公共服务人员等群体缓解住宅困难。

**政策解读：**保障性住房作为住房供给的有机组成部分，对于稳定房价、解决住房问题甚至降低租金等都有积极的作用。此次政策对于保障性租赁住房的发展具有积极的导向。

## 住建部等6部门联合发文，7方面内容加强租赁市场监管，促进长租公寓行业健康稳定规范发展

4月26日，住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、公安部、市场监管总局、国家网信办、银保监会等6部门联合印发《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》，从从业管理、租赁经营、资金监管、消费贷款等七方面入手，加强住房租赁市场监管。

### 政策重点内容——

- 加强从业管理。从事住房租赁经营的企业和转租一定套（间）的自然人，应当依法办理市场主体登记，并在开展经营前向住房和城乡建设部门推送开业信息。
- 规范住房租赁经营行为。住房租赁企业应当将经营的房源信息纳入所在城市住房租赁管理服务平台，单次收取租金的周期原则上不超过3个月，支付房屋权利人的租金原则上不高于收取承租人的租金。
- 开展住房租赁资金监管。企业单次收取租金超过3个月，或单次收取押金超过1个月的，应当纳入住房租赁资金监管账户。城市住房和城乡建设部门会同金融监管部门建立住房租赁资金监管制度，强化日常监督管理。
- 禁止套取使用住房租赁消费贷款。企业不得利用承租人信用套取“租金贷”，不得诱导承租人使用“租金贷”。金融机构严格管理住房租赁消费贷款，加强授信审查和用途管理，对住房租赁企业加强名单式管理。
- 合理调控住房租金水平。租赁需求旺盛的大城市住房和城乡建设部门建立住房租金监测制度，定期公布不同区域不同类型租赁住房的市场租金水平。
- 妥善化解住房租赁矛盾纠纷。发挥相关部门、街道办事处、社区、行业协会作用，加强协同联动，综合运用多元调解机制，维护租赁当事人合法权益。
- 落实城市政府主体责任。建立多部门协同的住房租赁联合监管机制，将相关部门的监管工作纳入政府绩效考核体系。



**政策解读：**近两年来长租公寓行业频频出现爆雷、跑路现象，严重影响了租户和房东的权益，对于租赁市场的健康稳定发展造成了不良的影响，基于这样的背景，本次六部门联合发文加强租赁市场监管，进一步强调了今年工作的重点方向。政策全方位从租赁市场参与主体到租金水平进行了全面的管控，有利于促进长租公寓行业健康稳定规范发展，同时也促使长租公寓企业将未来的重点放在精细化运营上，提升服务水平和运营能力，确保企业、行业稳步发展。

## 陕西住建厅安排部署全省房地产领域问题专项整治工作，西安、榆林或将成为本轮整治重点对象，促进房地产市场健康发展

4月16日，陕西省住建厅召开全省整治房地产领域问题专项工作视频会议，对全省房地产领域问题专项整治工作进行安排部署，会上宣读了《2021年专项整治房地产市场乱象实施方案》，西安市、榆林市分别作了表态发言。

### 会议重点信息——

■ 要聚焦群众反映强烈的房地产市场乱象，重点解决房地产开发企业变相囤积房源，哄抬房价，不按合同约定交房和办理房产证，以及房地产“黑中介”非法牟利，物业服务搞垄断、收取高昂服务费，侵害群众利益等问题，加强与相关部门的协作配合，逐一研究制定解决房地产领域突出问题的方案，积极做好化解存量减少增量工作，确保房地产领域问题整治工作取得实效，确保社会大局和谐稳定。

■ 要实行领导班子成员包抓案件、包抓区县制度，落实案件销号制度，真正做到一级抓一级、层层抓落实，推动整治工作扎实有序开展。要从制度上查找原因和漏洞，把事前防范、事中监督和事后查处有机结合，着力从制度上、机制上解决问题。要建立健全房地产领域信访突出问题化解的长效机制。



**点评：**西安市和榆林市作为陕西省内房价涨幅最大的城市，或将成为本轮整治乱象的重点城市，确保楼市平稳健康发展。

## 西安市相关部门联合发文，推行全域交房即交证工作，缩减购房时间成本，“左手钥匙右手房本”将成常态

### 政策重点内容——

- 本方案适用于西安市行政区域内城六区及所辖开发区新建商品房开发项目。自2021年5月1日起取得《商品房预售许可证》的开发项目应大力推行“交房即交证”工作，目前已取得《商品房预售许可证》且符合“交房即交证”的项目，开发企业可根据实际情况自愿申请。
- 已制定“交房即交证”方案的开发区可参照本方案优化执行，其他区（县）结合本地实际，参照执行。



### 关于印发《新建商品房“交房即交证”工作方案（试行）》的通知

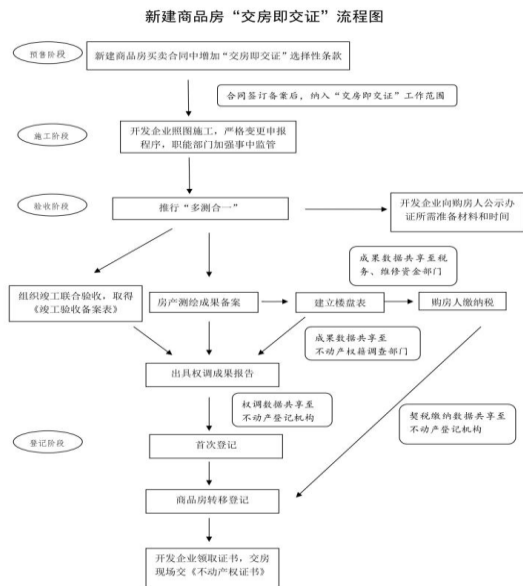
发布时间：2021-04-30 16:34 来源：自然资源和规划局

【字体：大 中 小】 打印 分享

#### 关于印发《新建商品房“交房即交证”工作方案（试行）》的通知

市资源发〔2021〕88号

**政策解读：**自去年11月以来，浐灞、高新、港务区、西咸新区沣西新城相继推行交房即交证试点工作，标志区域新建商品房进入交房即交证时代。此次通知的印发，将覆盖区域扩大至城六区乃至全市，极大缩减购房时间成本，“左手钥匙右手房本”将成常态。



## 2021年秋季西安将投入使用42所幼儿园，新增1.45万个学位，均衡全市教育资源及城市发展水平

4月27日，西安市教育局透露，按照市委、市政府《西安市基础教育提升三年行动计划（2019-2021年）》部署，今年我市秋季开学计划投入使用新建、改扩建中小学及幼儿园共126所，新增学位10.8万个。其中幼儿园42所，新增1.45万个学位，新建幼儿园38所、改扩建幼儿园4所，公办幼儿园31所，民办幼儿园11所。

2021年秋季西安即将投入使用学校名单（幼儿园）

序号	学校名称	区域	办学性质	建设性质	规模	增加学位（个）
1	盐店街幼儿园	碑林	公办	新建	6个班	180
2	莲湖格芙特幼儿园	莲湖	民办	新建	6个班	180
3	雁塔区第十三幼儿园	雁塔	公办	新建	6个班	180
4	先锋花园幼儿园	未央	公办	新建	12个班	360
5	灞桥区第三幼儿园	灞桥	公办	新建	12个班	360
6	中铁缤纷新城幼儿园	灞桥	公办	新建	4个班	120
7	高科绿水东城幼儿园	灞桥	公办	新建	12个班	360
8	阎良区第五幼儿园	阎良	公办	新建	12个班	360
9	栎阳街办第二幼儿园	临潼	公办	新建	12个班	360
10	零口街办第二幼儿园	临潼	公办	新建	6个班	180
11	恒大养生谷（一期）幼儿园	长安	民办	新建	6个班	180
12	合能长安城幼儿园	长安	民办	新建	24个班	720
13	海亮熙悦幼儿园	长安	民办	新建	14个班	420
14	万科城润园幼儿园	长安	民办	新建	9个班	270
15	中海长安府幼儿园	长安	民办	新建	9个班	270
16	西崔家庄幼儿园	长安	公办	新建	12个班	360
17	恒大养生谷（一期南侧）居乐幼儿园	长安	民办	新建	22个班	660
18	忆江南幼儿园	长安	民办	新建	9个班	270
19	甘河中心幼儿园	鄠邑	公办	改扩建	6个班	180
20	苍游幼儿园	鄠邑	公办	改扩建	6个班	180
21	城北幼儿园	周至	公办	新建	12个班	360

2021年秋季西安即将投入使用学校名单（幼儿园）

序号	学校名称	区域	办学性质	建设性质	规模	增加学位（个）
22	新区幼儿园	周至	公办	改扩建	3个班	90
23	四屯镇渭滨幼儿园	周至	公办	改扩建	3个班	90
24	阳光里幼儿园	空港	公办	新建	9个班	270
25	启航鑫苑小区幼儿园	沣东	公办	新建	15个班	450
26	沣科花园第二幼儿园	沣东	公办	新建	18个班	540
27	西凹里村公租房项目配套幼儿园	沣东	公办	新建	3个班	90
28	芋域阳光二期幼儿园	沣东	公办	新建	15个班	450
29	大王镇第二幼儿园	沣西	公办	新建	18个班	540
30	联沣和园配套幼儿园	沣西	公办	新建	18个班	540
31	创新港第一幼儿园	沣西	公办	新建	18个班	540
32	金悦城幼儿园	沣西	公办	新建	12个班	360
33	周礼佳苑二期幼儿园	秦汉	公办	新建	9个班	270
34	沣东新城第七幼儿园	沣东	公办	新建	16个班	480
35	经开四幼	经开	公办	新建	15个班	450
36	雁翔新城A地块幼儿园	曲江	民办	新建	15个班	450
37	湖城大境一号地幼儿园	曲江	民办	新建	9个班	270
38	中国铁建国际城二期幼儿园	曲江	民办	新建	26个班	780
39	大华公园世家4#5#地块一期幼儿园	曲江	公办	新建	9个班	270
40	城市之光南区一期幼儿园	曲江	公办	新建	15个班	450
41	浐灞第十六幼儿园	浐灞	公办	新建	12个班	360
42	刘郑幼儿园	浐灞	公办	新建	9个班	270



## 2021年秋季西安将投入使用64所小学，新增5.38万个学位，均衡全市教育资源及城市发展水平

今年西安市秋季开学计划投入使用新建、改扩建中小学及幼儿园共126所，新增学位10.8万个。其中小学64所，新增5.38万个学位，新建小学26所、改扩建小学38所，全部为公办小学。

2021年西安即将投入使用学校名单 (小学)						
序号	学校名称	区域	办学性质	建设性质	规模	增加学位 (个)
1	铁五小学	碑林	公办	改扩建	4个班	180
2	报恩寺街小学	莲湖	公办	改扩建	9个班	405
3	莲湖区第一学校	莲湖	公办	新建	36个班	1620
4	新建小学	灞桥	公办	改扩建	6个班	270
5	西航二校	未央	公办	改扩建	9个班	405
6	徐寨小学	未央	公办	改扩建	8个班	360
7	惠育小学	未央	公办	改扩建	9个班	405
8	第一实验小学	未央	公办	改扩建	12个班	540
9	雁塔区第三小学	雁塔	公办	新建	36个班	1620
10	雁塔区第四小学	雁塔	公办	新建	24个班	1080
11	雁塔区第五小学	雁塔	公办	新建	24个班	1080
12	聚宝小学	阎良	公办	新建	12个班	540
13	阎良区第三小学	阎良	公办	新建	24个班	1080
14	临潼区实验小学	临潼	公办	改扩建	10个班	450
15	临潼区相桥小学	临潼	公办	改扩建	5个班	225
16	临潼区任留小学	临潼	公办	改扩建	6个班	270
17	临潼区新市小学	临潼	公办	改扩建	6个班	270
18	临潼区新丰小学	临潼	公办	改扩建	8个班	360
19	太乙宫街道中心小学	长安	公办	改扩建	6个班	270
20	大学城附属小学	长安	公办	新建	42个班	1890
21	长安区第四小学	长安	公办	新建	36个班	1620
22	长安区第七小学	长安	公办	新建	24个班	1080
23	长安金茂府小学	长安	公办	新建	24个班	1080
24	长安区第八小学	长安	公办	新建	30个班	1350
25	高陵区城西小学	高陵	公办	新建	48个班	2160
26	船张社区观澜小学	高陵	公办	新建	18个班	810
27	银王中心小学	高陵	公办	改扩建	6个班	270
28	草王小学	高陵	公办	改扩建	6个班	270
29	药惠小学	高陵	公办	改扩建	6个班	270
30	张卜中心小学	高陵	公办	改扩建	6个班	270
31	安家中心小学	高陵	公办	改扩建	18个班	810
32	徐吾小学	高陵	公办	改扩建	6个班	270

2021年西安即将投入使用学校名单 (小学)						
序号	学校名称	区域	办学性质	建设性质	规模	增加学位 (个)
33	窑子头小学	高陵	公办	改扩建	6个班	270
34	井王小学	高陵	公办	改扩建	12个班	540
35	苏家小学	高陵	公办	改扩建	6个班	270
36	虎家小学	高陵	公办	改扩建	6个班	270
37	姜李小学	高陵	公办	改扩建	6个班	270
38	新建小学	高陵	公办	改扩建	6个班	270
39	北孙小学	高陵	公办	改扩建	6个班	270
40	甘河中心学校	鄠邑	公办	改扩建	6个班	270
41	余姚小学	鄠邑	公办	改扩建	3个班	135
42	竹峪镇东寨小学	周至	公办	改扩建	2个班	90
43	孟村镇中心学校	蓝田	公办	改扩建	6个班	270
44	汤峪镇高堡小学	蓝田	公办	改扩建	6个班	270
45	沔东新城第九小学	沔东	公办	新建	36个班	1620
46	李家庄配套小学	沔西	公办	新建	36个班	1620
47	沔东路学校(一期)	沔东	公办	新建	36个班	1620
48	泾河第二小学	泾河	公办	新建	36个班	1620
49	西安经开七小	泾河	公办	新建	36个班	1620
50	经开三小二期	经开	公办	改扩建	24个班	1080
51	经开二小	经开	公办	改扩建	12个班	540
52	经开十四小	经开	公办	改扩建	6个班	270
53	曲江第一学校	曲江	公办	新建	48个班	2400
54	曲江第十六小学	曲江	公办	新建	36个班	1620
55	曲江二小第一分校	曲江	公办	新建	36个班	1620
56	浐灞第一学校	浐灞	公办	新建	24个班	1080
57	浐灞第二小学	浐灞	公办	改扩建	24个班	1080
58	浐灞第六小学	浐灞	公办	新建	48个班	2160
59	浐灞一小创新分校	浐灞	公办	新建	36个班	1620
60	浐灞七小创新小学	浐灞	公办	新建	18个班	810
61	航空基地第一小学	航空基地	公办	改扩建	18个班	810
62	航天城第六小学	航天城	公办	新建	36个班	1620
63	铁一中陆港小学	港务区	公办	改扩建	38个班	1710
64	水流中心小学	港务区	公办	改扩建	12个班	540

## 2021年秋季西安将投入使用23所中学，新增3.72万个学位，均衡全市教育资源及城市发展水平

今年西安市秋季开学计划投入使用新建、改扩建中小学及幼儿园共126所，新增学位10.8万个。其中初中21所，新增3.09万个学位，新建初中15所、改扩建初中6所，全部为公办初中；高中4所，新增0.63万个学位，全为新建，除铁一中湖滨学校外，其余均为公办学校。

2021年西安即将投入使用学校名单（中学）

序号	学校名称	区域	办学性质	教育程度	建设性质	规模	增加学位(个)
1	莲湖区第一学校	莲湖	公办	初中	新建	24个班	1200
2	东城第二中学	灞桥	公办	初中	新建	45个班	2250
3	西安市第62中学	灞桥	公办	初中	改扩建	9个班	450
4	灞桥区庆华中学	灞桥	公办	初中	改扩建	6个班	300
5	滦镇街道景民初级中学	长安	公办	初中	改扩建	6个班	300
6	长安区第四初级中学	长安	公办	初中	新建	39个班	1950
7	西安市铁一中湖滨学校(高中部)	长安	民办	高中	新建	30个班	1500
8	长安区大学城附属中学	长安	公办	初中	新建	39个班	1950
			公办	高中	新建	36个班	1800
9	高陵区泾渭中学	高陵	公办	初中	改扩建	3个班	150
10	高陵区城东初级中学	高陵	公办	初中	新建	48个班	2400
11	高陵区渭滨学校	高陵	公办	初中	新建	48个班	2400

2021年西安即将投入使用学校名单（中学）

序号	学校名称	区域	办学性质	教育程度	建设性质	规模	增加学位(个)
12	蓝田县职业教育中心(尧山中学)	蓝田	公办	初中	改扩建	15个班	750
13	西咸新区沣西中学	沣西	公办	初中	改扩建	30个班	1500
14	西咸新区泾河新城第二学校	泾河	公办	初中	新建	36个班	1800
15	西咸新区第一初中	沣东	公办	初中	新建	24个班	1200
16	西安市创新港中学(完全中学)	沣西	公办	初中	新建	48个班	2400
			公办	高中	新建	24个班	1200
17	经开五中	经开	公办	初中	新建	48个班	2400
18	曲江第一学校	曲江	公办	初中	新建	24个班	1200
19	浐灞第一学校	浐灞	公办	初中	新建	30个班	1500
20	航空基地第一初级中学	航空基地	公办	初中	新建	24个班	1200
21	西安市航天城第二中学	航天城	公办	初中	新建	36个班	1800
22	国际港务区铁一中陆港初中	港务区	公办	初中	新建	36个班	1800
23	国际港务区铁一中陆港高中	港务区	公办	高中	新建	36个班	1800

## 空军军医大学获批落户西咸新区秦汉新城，助力区域医疗水平提升、推动社会经济快速发展

4月19日，空军军医大学新校区建设获中央军委批准，批复同意学校校本部搬迁意见，标志着转隶空军后新校区建设工作进入实质性阶段。空军军医大学新校区位于西咸新区秦汉新城塬北综合服务区，机场高速南侧，泾渭大道以西，总建筑面积约100万平方米，总投资50亿元。空医大新校区规划建设成具有国际标准、3500张床位的三甲医院和康复疗养中心，西北地区规模最大的医药航母及科研中心，成为具有国际重要影响的医教研示范基地。



**点评：**此次空医大的北迁，有助于提升秦汉新城乃至西咸新区医疗水平，助推区域经济高质量发展。

## 联通大数据中心落户航空基地，助推区域产业经济高质量发展

4月15日，西安航空基地联通大数据中心项目签约仪式在航空科技大厦成功举办，西安联通首个大数据中心正式落户西安航空基地，将充分发挥大数据、云计算对航空产业高质量发展的带动作用，进一步夯实基地数字经济发展基础，打造数字经济“底座”，构建航空数字产业生态链，全面提升航空制造业智能化和现代化水平。



### 航空工业云基地联通大数据中心项目

投资单位：西安航空基地管委会、中电兴发、中国联通西安市分公司  
和西安航空科技创新服务中心有限公司

项目总投资：17.2亿元

项目一期大数据投资总额：1.906亿元

## 西安交通大学附属泾河医院正式开建，建成后将成为具有国际一流水准的综合性三甲医院，极大推动泾河新城医疗卫生事业的发展

4月7日，西安交通大学附属泾河医院正式开建。该院按三甲标准建设，开设34个临床科室，设置1500张住院病床，可满足日门诊量5000人次以上，年门诊量100万人次以上需要，投用后将使周边群众享受到高质量的医疗资源，健康生活更有保障。

### 西安交通大学附属泾河医院重点信息

项目位置：泾河新城泾河大道以北、崇文塔西路、崇文环路以西、崇文一路以东

医院等级：三级甲等

占地面积：240亩

总投资额：28.95亿元

开工时间：2021年4月7日

建设工期：2年半

主要功能：心脑血管病院、肿瘤病院、妇产病院、内科综合楼、外科综合楼

### 点评：

西安交通大学附属泾河医院由西安交通大学与泾河新城管委会合作共建，构建“15分钟就医圈”，建成后将极大地推动泾河新城医疗卫生事业的发展，对加快区域经济社会高质量发展具有十分重要的意义。





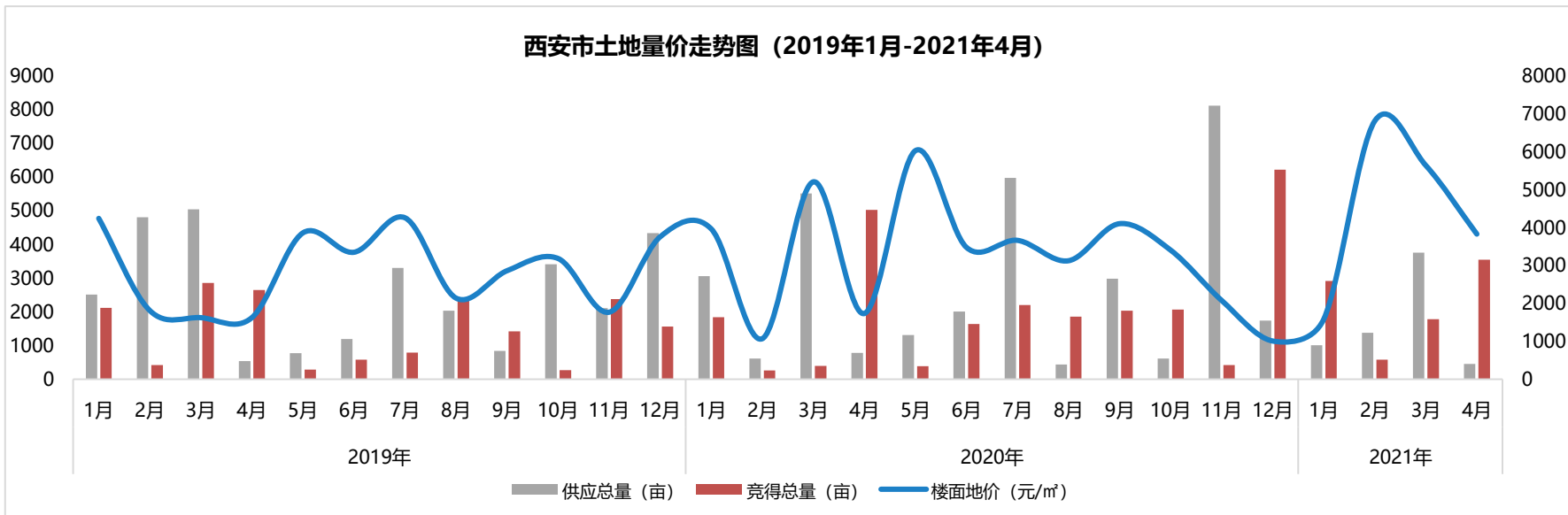
# Part 02

## 土地市场

- 
- 整体供求
  - 经营性用地表现
  - 房企土储排行

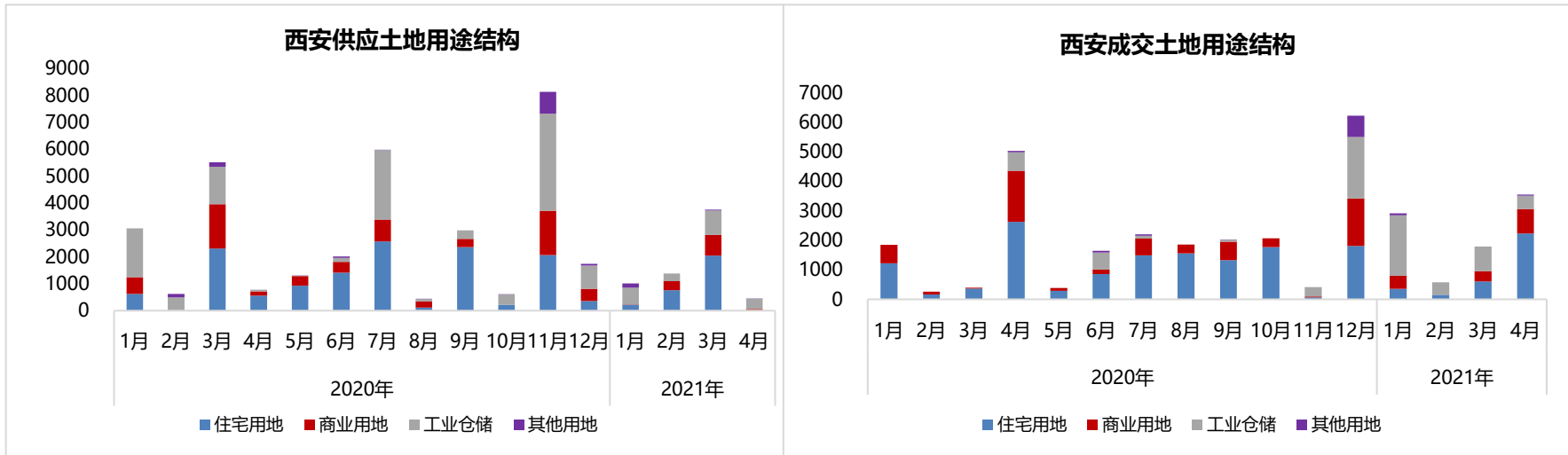
## 土地市场供应收紧，成交量升价跌

西安市土地量价走势图（2019年1月-2021年4月）



- **供应:** 2021年4月西安供应土地13宗，供应土地面积共计457.5亩，环比下降87.8%，同比下降41.3%；
- **成交:** 2021年4月西安成交土地55宗，成交土地面积共计3548.1亩，环比上涨98.7%，同比下降29.5%；
- **价格:** 2021年4月西安土地成交金额约210亿，环比上涨65.8%，同比上涨53.6%；土地成交亩单价592万/亩，环比下降16.6%，同比上涨117.6%；整体楼面地价3833元/m²，环比下降32.1%，同比上涨120.9%。

## 本月工业仓储用地占据市场供应主力，成交依然以住宅用地为主

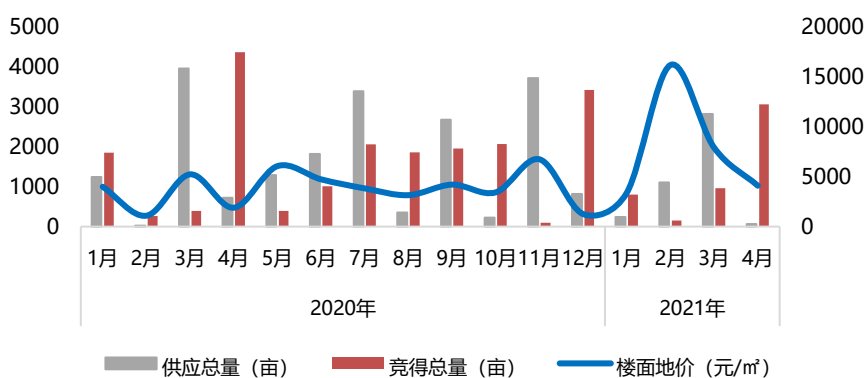


- **供应类型：**2021年4月，住宅用地供应面积23.7亩，占比5.2%，商服用地供应面积38.7亩，占比8.5%，工业仓储用地供应面积382.6亩，占比83.6%；其他用地供应面积12.5亩，占比2.7%；
- **成交类型：**2021年4月，住宅用地成交位居榜首，成交面积2232.9亩，占比62.9%，商服用地成交面积823.6亩，占比23.2%，工业仓储用地成交面积457.8亩，占比12.9%，其他用地成交面积33.8亩，占比1%。

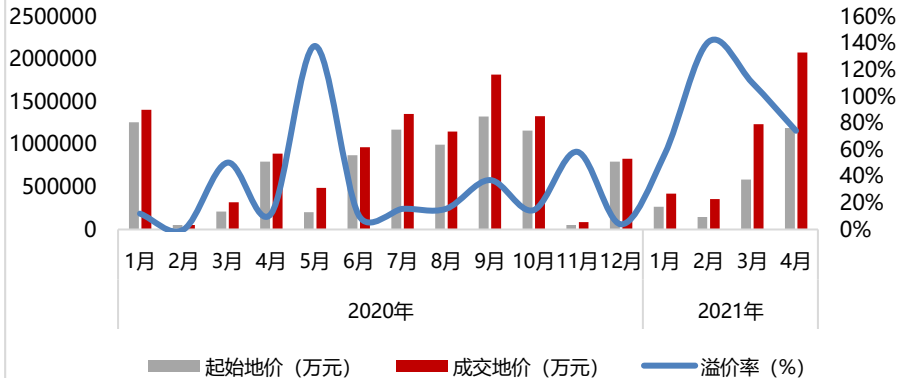


## 经营性用地市场供应锐减，销量大涨，价格下滑显著

### 西安市经营性用地量价走势 (2020.1-2021.4)

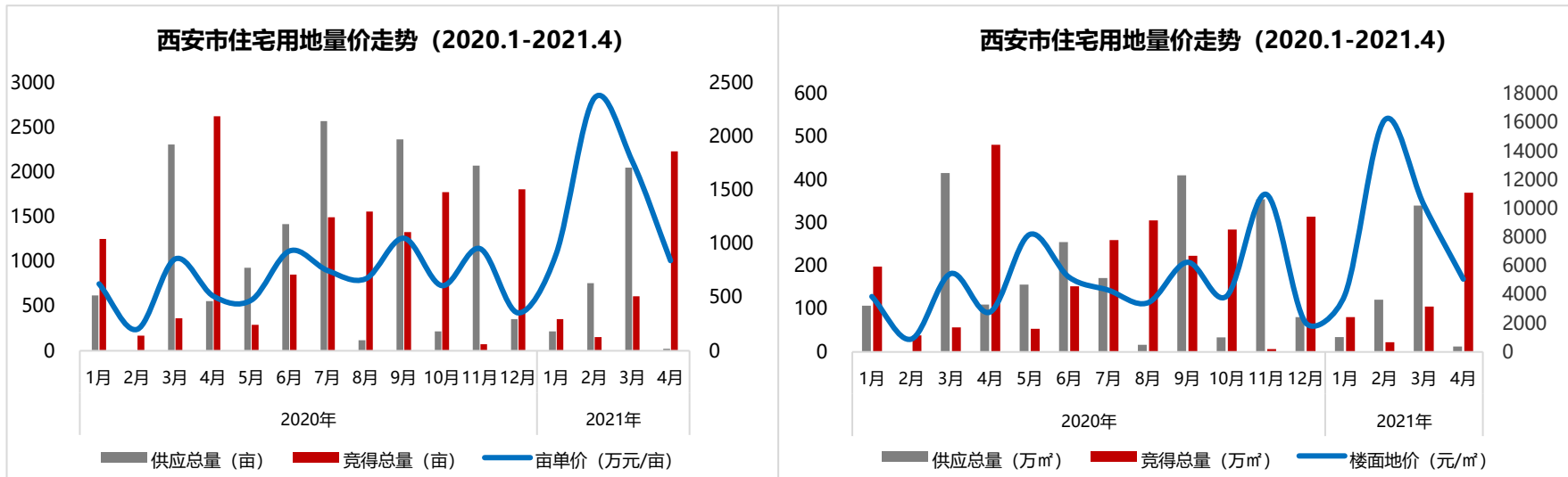


### 西安市经营性用地溢价率走势 (2020.1-2021.4)



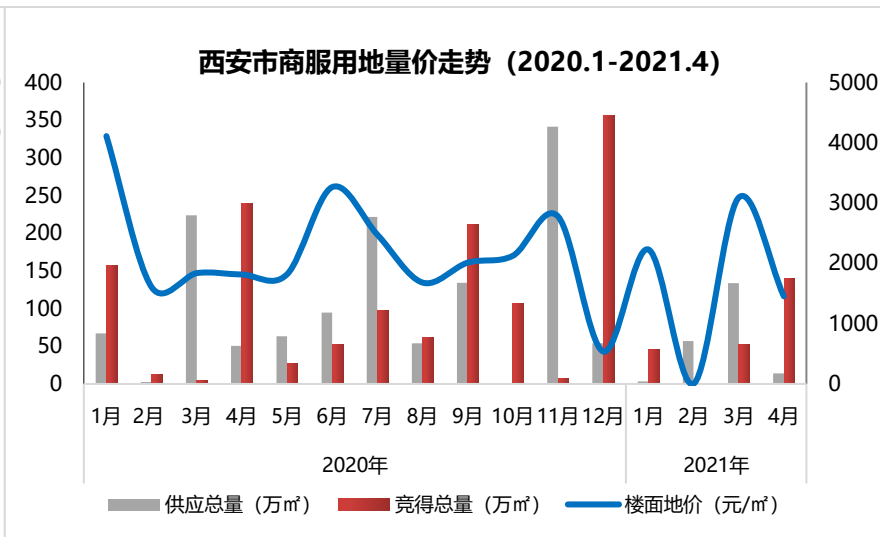
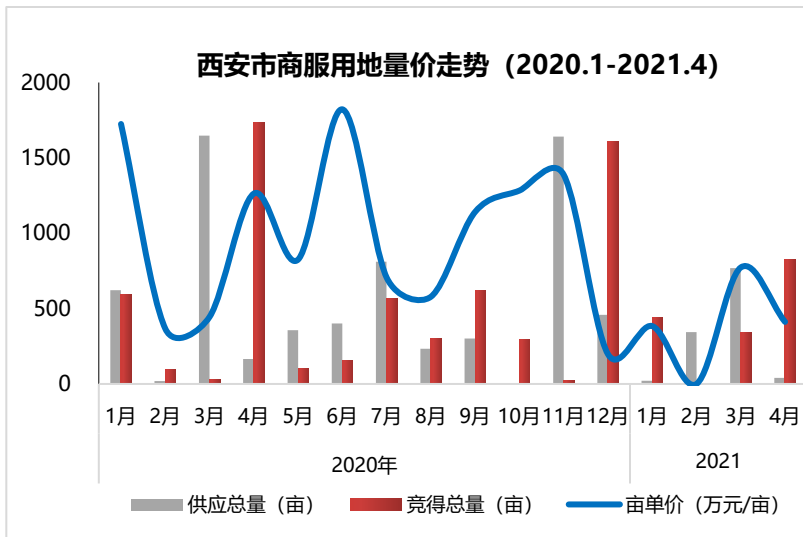
- **经营性用地供应**：2021年4月全市出让经营性用地5宗，供应面积62.4亩，环比下降97.8%，同比下降91.3%；
- **经营性用地成交**：2021年4月全市成交经营性用地50宗，成交面积3056.5亩，环比上涨219.9%，同比下降29.9%，计容建面510万㎡，环比上涨225.1%；
- **经营性用地价格**：2021年4月经营性用地平均亩单价681万元/亩，环比下降47.4%，同比上涨233.8%，平均楼面价为4079元/㎡，环比下降48.3%，同比上涨117.7%，整体溢价率74%。

## 住宅用地供应不应求，价格受多宗城市外围土地成交影响显著下降



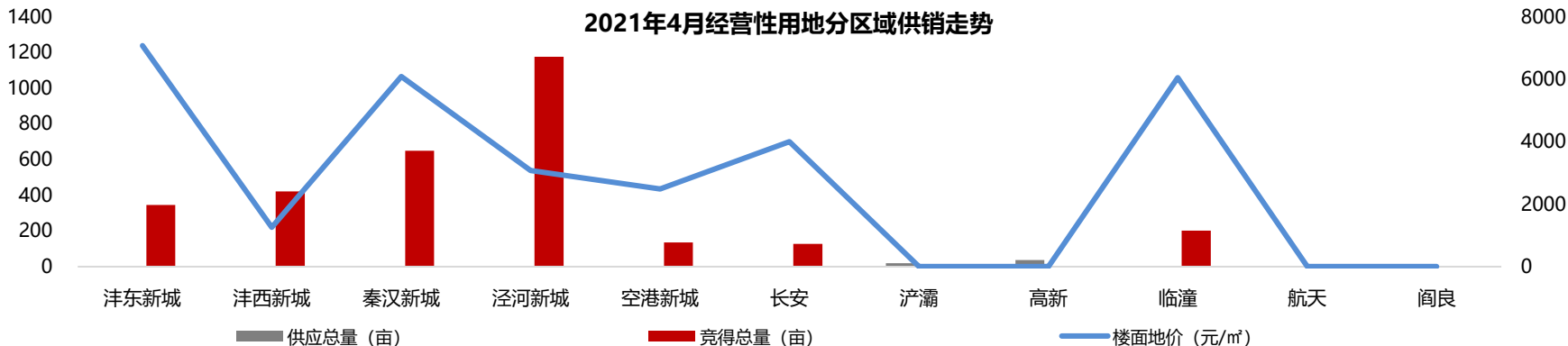
- **住宅用地供销价：**2021年4月住宅用地仅供应2宗，供应面积23.7亩，环比下降98.8%，同比下降95.7%；成交29宗，成交面积2232.9亩，环比上涨265.2%，同比下降15%；平均亩单价840.6万/亩，环比下降52.3%，同比上涨64.9%；按最大容积率可形成建筑面积370万㎡，平均楼面地价5073元/㎡，环比下降50.5%，同比上涨82.6%；

## 商服用地供应收紧，成交量增价降



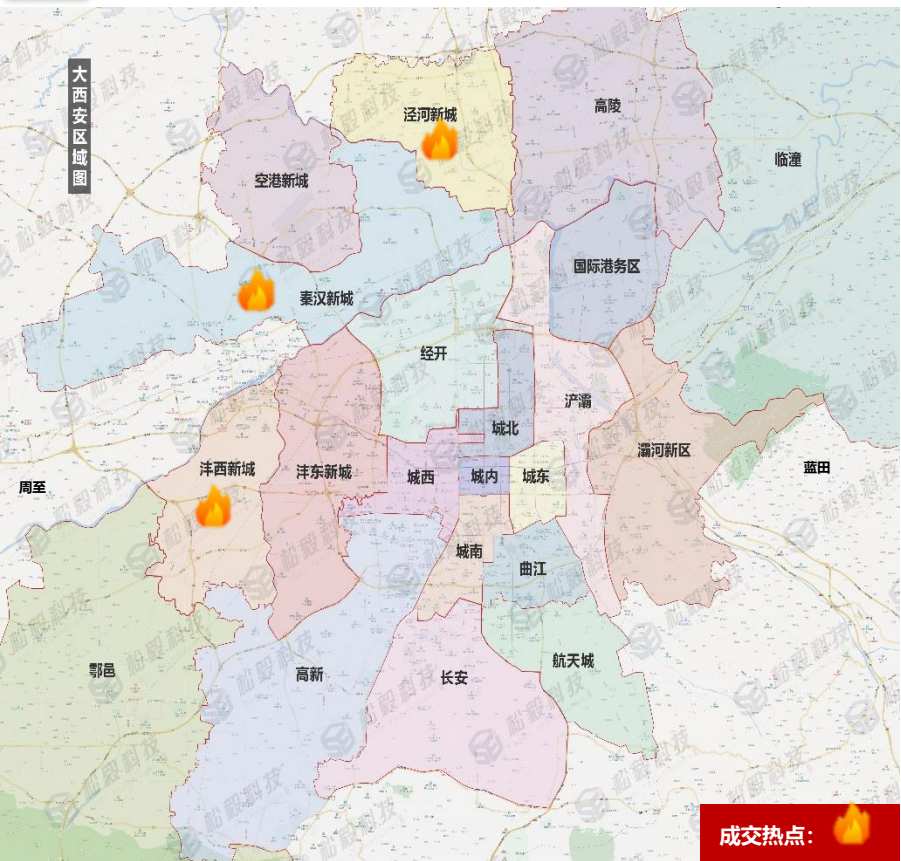
- **商服用地供销价**：2021年4月商服用地供应3宗，供应面积38.7亩，环比下降95%，同比下降76.6%；成交21宗，成交面积823.6亩，环比上涨139.3%，同比下降52.5%，平均亩单价247万/亩，环比下降46.7%，同比下降67.4%；按最大容积率可形成建筑面积140万 $m^2$ ，平均楼面地价1451元/ $m^2$ ，环比下降53%，同比下降20%；

## 本月土拍市场继续升温，泾河新城市场迎来成交高潮



- **土地供应分区域：**本月经营性用地供应减少，仅4区供应，供应面积62.4亩，高新为供应之首，供应36.7亩；其次为灞灞和航天，分别供应19亩、3.8亩。
- **土地成交分区域：**本月经营性用地成交区域减少，共7区成交，成交面积3056.5亩，成交土地集中分布在泾河新城、秦汉新城和沣西新城，其中泾河新城为本月成交之首，成交面积1176.1亩，楼面地价3078元/m<sup>2</sup>，其次为秦汉新城成交649.2亩，楼面地价6081元/m<sup>2</sup>，沣西新城成交422亩，楼面地价1259元/m<sup>2</sup>。值得关注的本月沣西出现首宗“摇号”地块，秦汉新城、泾河新城、临潼纷纷迎来“新地王”。沣西新城115亩商住用地，4月6日网上挂牌出让，58家房企参拍，达到熔断价格后由网上挂牌转入现场摇号。4月9日现场摇号，最终由华润置地以熔断价22.5亿元摇中，成为大西安首宗“熔断+摇号”地块。秦汉新城94亩居住用地由招商蛇口以9213元/m<sup>2</sup>楼面价竞得，刷新区域最高地价；泾河91亩居住用地由隆基泰和以8451元/m<sup>2</sup>楼面价竞得，刷新区域最高地价，临潼202亩由高新地产以6052元/m<sup>2</sup>楼面价竞得，并要求现房销售和部分自持；

# 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/m <sup>2</sup> )	历史最高地价 (元/m <sup>2</sup> )	新房均价 (元/m <sup>2</sup> )	房地价比
沣东新城	0	344.7	7069	15305	17378	2.5
沣西新城	0	422	1259	9403	15851	12.6
秦汉新城	0	649.2	6081	5530	12139	2.0
泾河新城	0	1176.1	3078	4922	11342	3.7
空港新城	0	136.0	2488	6069	12700	5.1
长安	0	126.4	4000	12800	16639	4.2
浐灞	19	0	0	18989	14449	—
高新	36.7	0	0	17122	17649	—
临潼	0	202.2	6052	6052	10411	2.3
航天	3.8	0	0	11550	13588	—
阎良	2.9	0	0	2427	5656	—

## 2021年4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 <sup>2</sup> )
1	高新地产	202.2	188000	930	6052
2	西安和添泽置业有限公司 (旭辉集团)	157.7	72971	463	3470
3	西咸新区中天房地产开发有限公司 (中天美好)	153.5	166053	1082	6493
4	紫薇地产	153.4	160206	1045	6267
5	万科集团	146	124912	856	5580
合计		812.8	712142	876	—



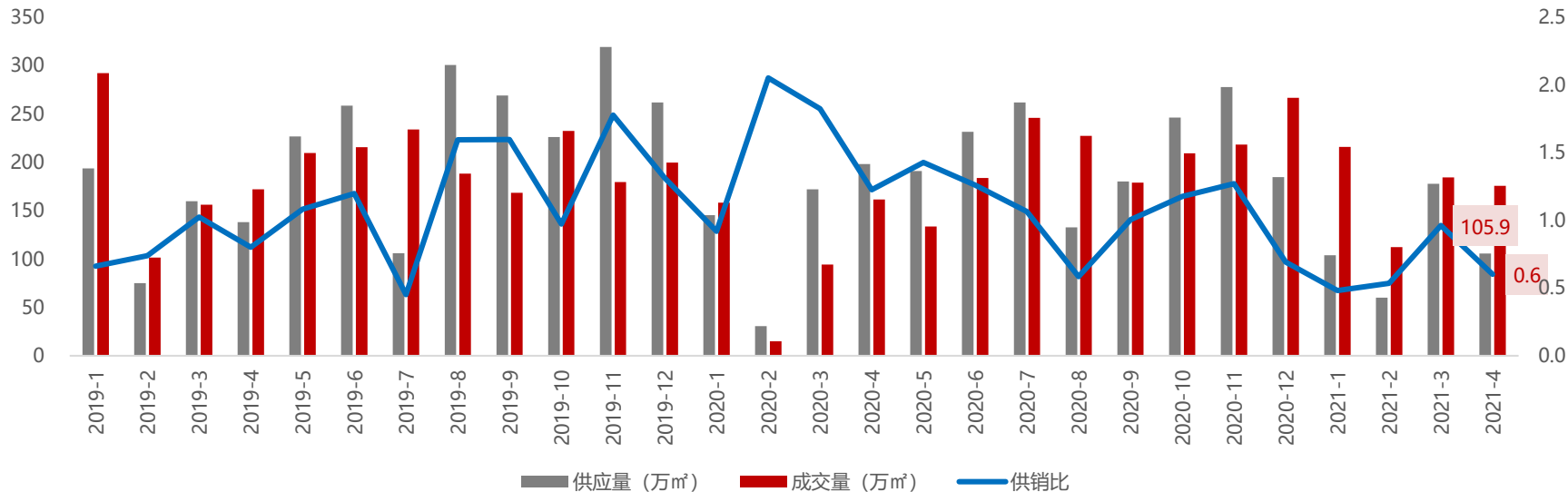
# Part 03

## 新房市场

- 
- 整体市场
  - 分物业表现
  - 创典数据

## “银四” 西安商品房供销环比齐降，市场表现供不应求

2019-2021年月度商品房供销走势图



■ 4月，西安商品房供应量105.9万m<sup>2</sup>，环比下降40.4%，同比下降46.6%；成交量175.7万m<sup>2</sup>，环比下降4.8%，同比上涨8.7%；本月商品房供销比下降至0.6，市场表现供不应求。



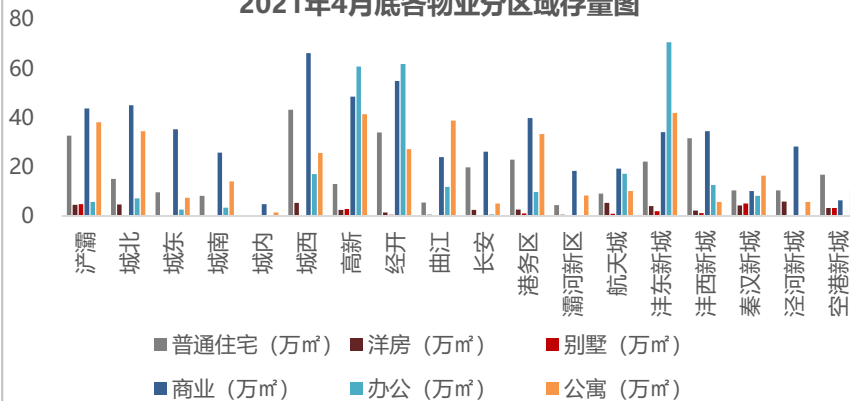
# 新房市场/整体市场

除普通住宅、别墅、公寓外，其余物业去化周期均小幅回升，其中沪灞商品房去化周期最短为5.5个月

2021年4月底各物业存量及去化周期图



2021年4月底各物业分区域存量图



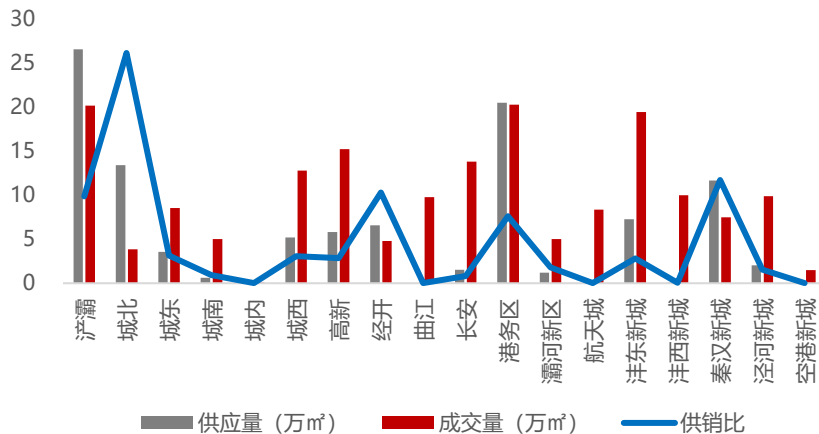
- 4月底，商品房市场库存总量1604.4万 $m^2$ ，去化周期涨至11.2个月；其中普通住宅去化周期降至3.3个月，洋房去化周期涨至4.7个月，别墅去化周期降至7.2个月，商业去化周期涨至54.9个月，办公去化周期涨至48个月，公寓去化周期降至20.3个月；
- 商品房库存分区域看：城内由于商业、公寓消化速度慢，去化周期居全市之首，为115.8个月；其次为经开、城北，去化周期均超过20个月；去化周期最短的是沪灞，仅为5.5个月。

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。

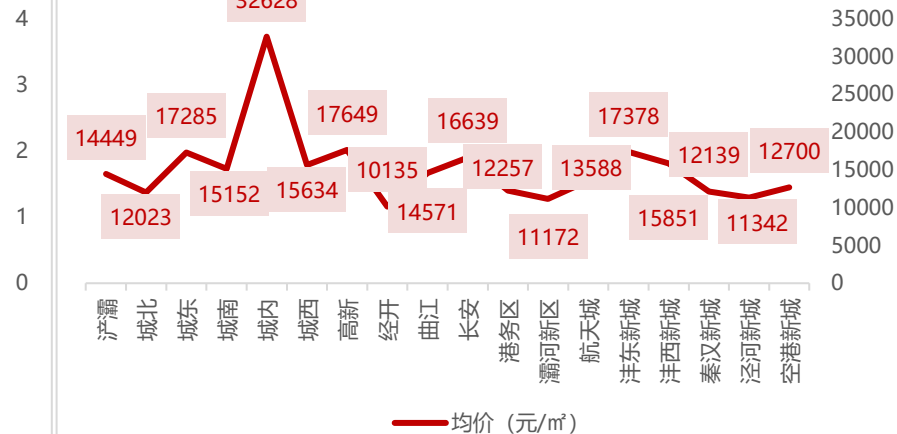
# 新房市场/整体市场

浐灞以26.5万m<sup>2</sup>的供应量、港务区以20.3万m<sup>2</sup>的成交量位列全市之首，城北供大于求，城南、长安明显供不应求

2021年4月商品房分城区供销图



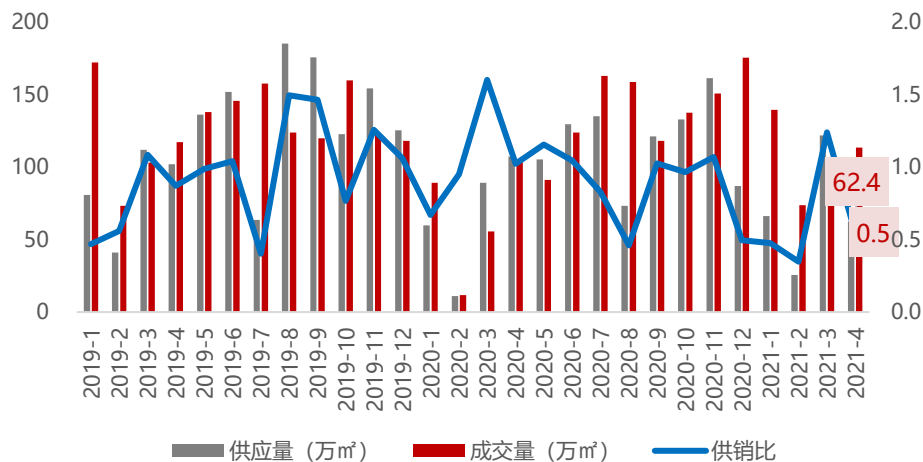
2021年4月商品房分城区价格图



- 4月，浐灞以26.5万m<sup>2</sup>的供应量（供应主力为融创宸阅和鸣）、港务区以20.3万m<sup>2</sup>的成交量（成交主力为招商城市主场及融创时代奥城）领跑全市；城北整体供大于求，供销比为3.5，城南、长安明显供不应求，供销比均为0.1；
- 4月，西安商品房成交均价14711元/m<sup>2</sup>，环比上涨11.6%，同比上涨11.6%，其中城内价格最高，为32628元/m<sup>2</sup>（成交主力为皇城坊），环比上涨202.3%；经开价格最低，为10135元/m<sup>2</sup>，环比下降12.6%。

## 普通住宅供应同环比回落、成交同环比上涨，市场供需矛盾加剧

2019-2021年月度普通住宅供销走势图



2021年4月普通住宅成交金额排行

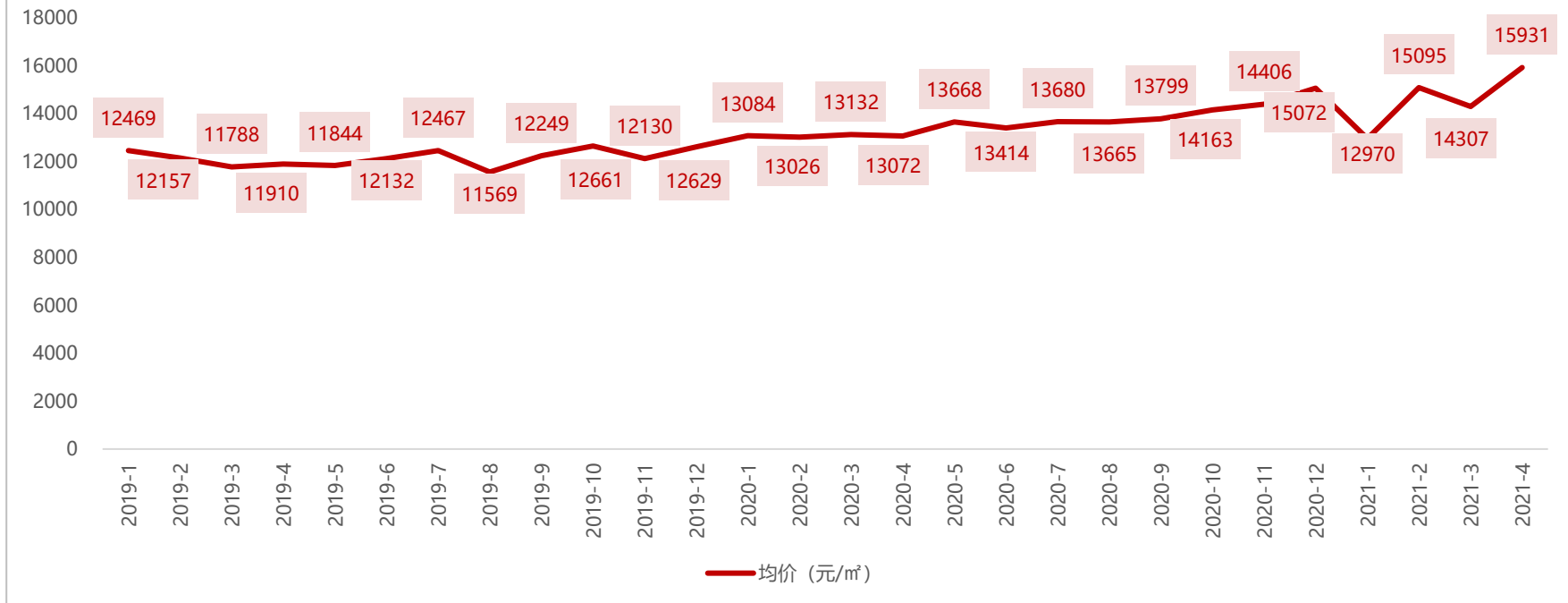
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/m²)
1	融创·江山宸院	1,778,960,151	17386
2	招商城市主场	945,584,999	13947
3	龙湖·天曜	877,579,496	17602
4	融创·时代奥城	818,514,445	14032
5	天地源·兰樾坊	781,494,449	19031
6	高科麓湾国际社区	735,874,684	12430
7	保利天悦	636,938,078	21118
8	黄冈学府城	597,305,270	12829
9	绿地国港新里城	555,364,719	12895
10	招商臻观府	538,735,100	26392

- 4月，西安普通住宅供应量62.4万m²，环比下降48.8%，同比下降41.8%；成交量113.5万m²，环比上涨15.5%，同比上涨8.4%，普通住宅供销比上涨至0.5，市场供不应求。

# 新房市场/分物业表现/住宅物业

本月普通住宅成交均价15931元/m<sup>2</sup>，环比上涨11.4%，同比上涨21.9%

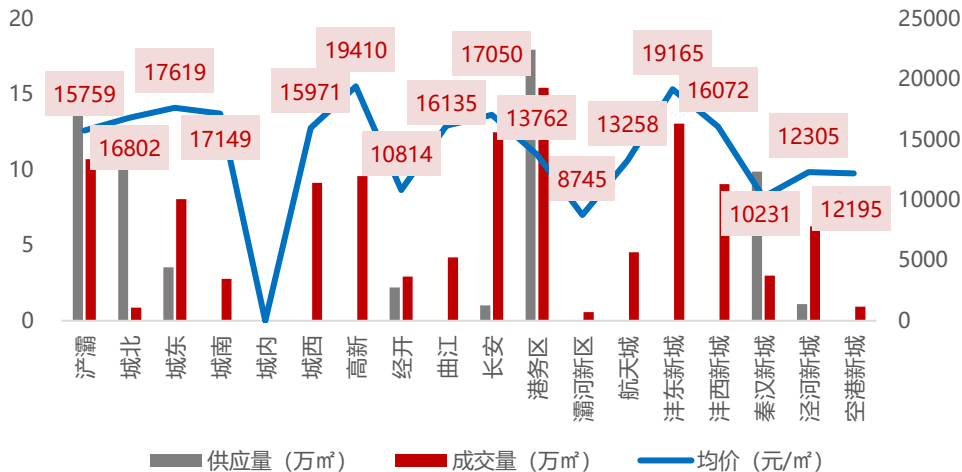
2019-2021年月度普通住宅成交价走势图



# 新房市场/分物业表现/住宅物业

港务区以17.9万m<sup>2</sup>的供应量、15.4万m<sup>2</sup>的成交量居全市首位，高新以19410元/m<sup>2</sup>的价格领跑

2021年4月普通住宅分城区供销价走势图



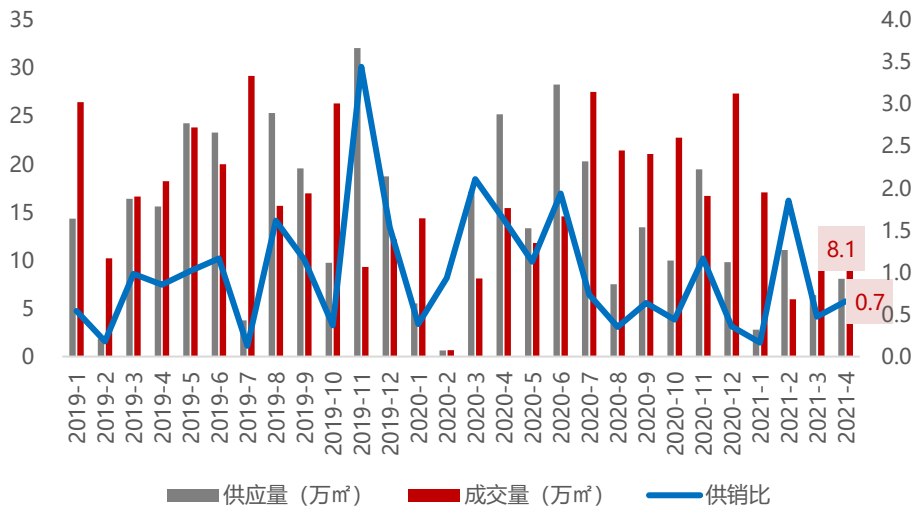
2021年4月各区域典型获证项目一览表

区域	典型获证项目
浐灞	当代境MOMA、高科麓湾国际社区、御锦城
城东	红星天铂、融创宸阅和鸣
城西	御笔城市广场
沣东	中南上悦城
沣西	科为城学府
港务区	融创时代奥城、融创望江府 招商城市主场、中粮奥体壹号
高陵	龙发天泉湾、中南春风里
泾河	金地乐华翰林艺境、南飞鸿云境澜湾、雅居乐北城雅郡
经开	龙湖景粼天序、隆源国际城
秦汉	西安恒大文化旅游城
长安	摩卡思想家

- 4月，西安普通住宅供应量排名前三的区域分别是港务区、浐灞和城北，供应面积分别为17.9万m<sup>2</sup>、15.4万m<sup>2</sup>和11.3万m<sup>2</sup>，其中西安恒大文化旅游城、御锦城、融创宸阅和鸣、中南春风里、融创望江府均为供应大户。成交量排名前三的区域分别是港务区、沣东新城和长安，成交面积分别为15.4万m<sup>2</sup>、13.1万m<sup>2</sup>和12.5万m<sup>2</sup>；
- 4月，西安普通住宅成交均价前三的区域分别是高新、沣东新城和城东，成交均价分别为19410元/m<sup>2</sup>、19165元/m<sup>2</sup>、17619元/m<sup>2</sup>。

## 洋房供应环比上涨、成交环比下降，市场表现仍为供不应求

2019-2021年月度洋房供销走势图



2021年4月洋房成交金额排行

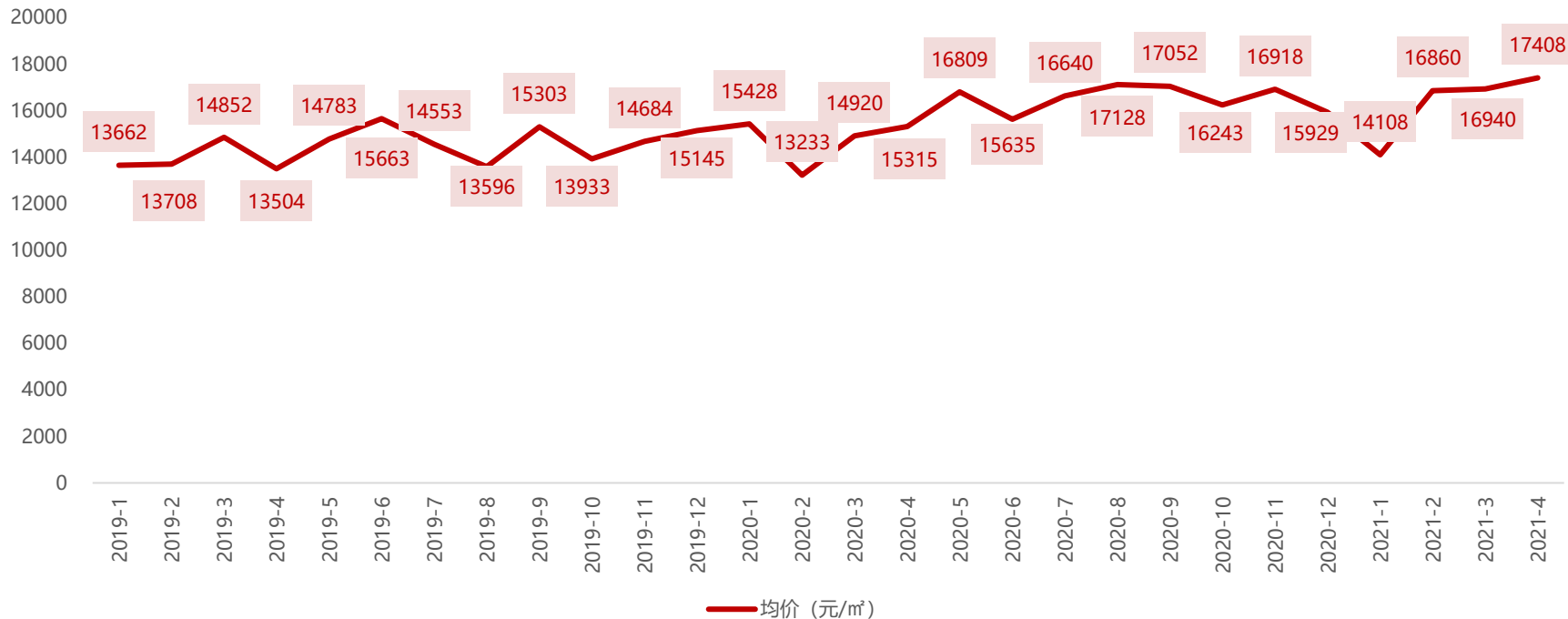
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	山水美树	311,379,409	15387
2	保利·熙岸林语	262,361,927	15123
3	龙湖·春江天序	209,949,346	17729
4	中华世纪城	154,188,282	26840
5	未央金茂府	142,750,924	22999
6	湖光山色	141,237,691	26199
7	启迪佳莲未来科技城	128,342,532	13720
8	华宇·锦绣长安	108,115,054	22812
9	中海·阅骊山	107,066,645	13011
10	中海·曲江大城	94,601,237	24267

■ 4月，西安洋房供应量8.1万㎡，环比上涨26.7%，同比下降67.9%；成交量12.3万㎡，环比下降8.9%，同比下降20.5%，本月洋房供销比上涨至0.7，市场表现仍为供不应求。

# 新房市场/分物业表现/洋房物业

本月洋房成交均价17408元/m<sup>2</sup>，环比上涨2.8%，同比上涨13.7%

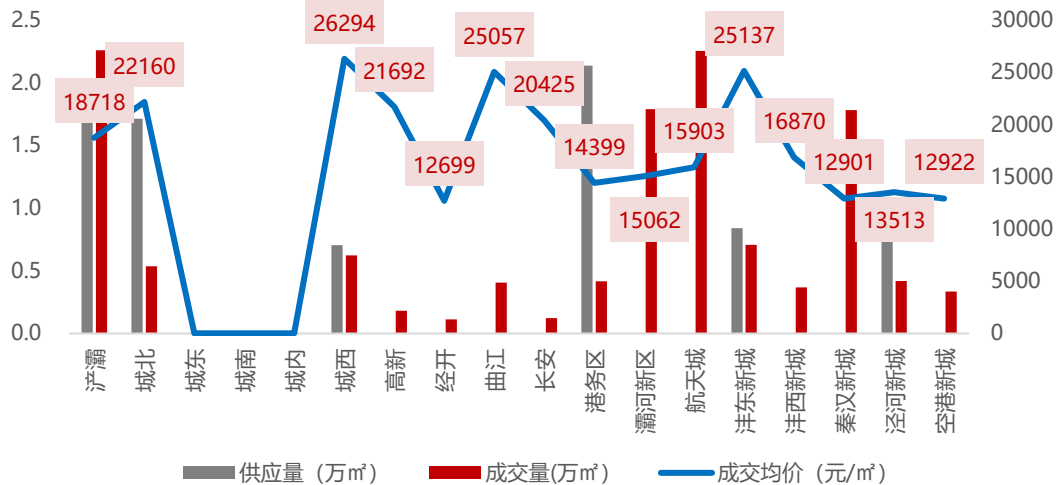
2019-2021年月度洋房成交价走势图



# 新房市场/分物业表现/洋房物业

港务区以2.1万m<sup>2</sup>的供应量、浐灞以2.26万m<sup>2</sup>的成交量居全市首位，城西以26294元/m<sup>2</sup>的价格领跑

2021年4月洋房分城区供销价图



2021年4月各区域典型获证项目一览表

区域	典型获证项目
港务区	华润置地未来城市
经开	世茂璀璨倾城
沣东	碧桂园国湖、中南上悦城
泾河	雅居乐北城雅郡、金地乐华翰林艺境
城北	华宇锦绣长安

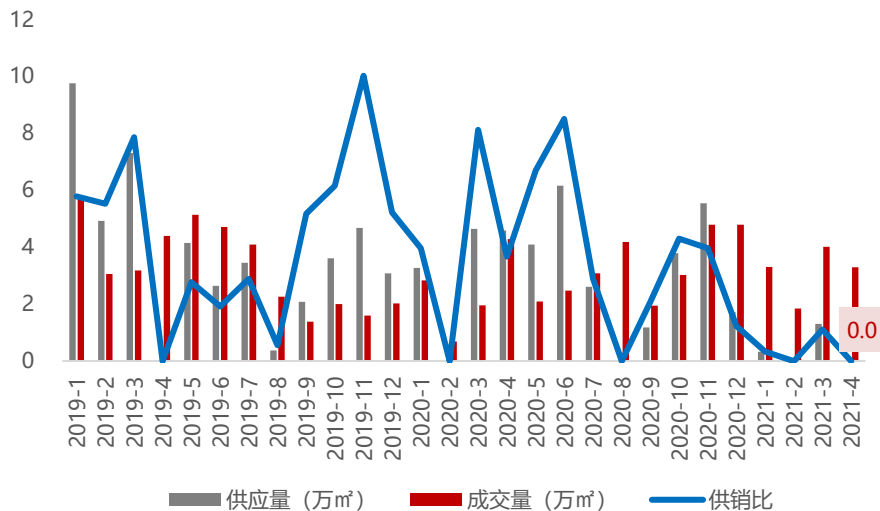
- 4月，西安洋房供应量排名前三的区域分别是港务区、浐灞、城北，供应面积分别为2.1万m<sup>2</sup>、1.8万m<sup>2</sup>和1.7万m<sup>2</sup>；成交量排名前三的区域分别是浐灞、航天城和灞河新区，成交面积分别为2.260万m<sup>2</sup>、2.256万m<sup>2</sup>和1.8万m<sup>2</sup>；
- 4月，西安洋房成交均价排名前三的区域分别是城西、沣东新城和曲江，成交均价分别为26294元/m<sup>2</sup>、25137元/m<sup>2</sup>、25057元/m<sup>2</sup>。



# 新房市场/分物业表现/别墅物业

本月别墅无供应，成交量同环比下降，市场表现供不应求

2019-2021年月度别墅供销走势图



2021年4月别墅成交金额排行

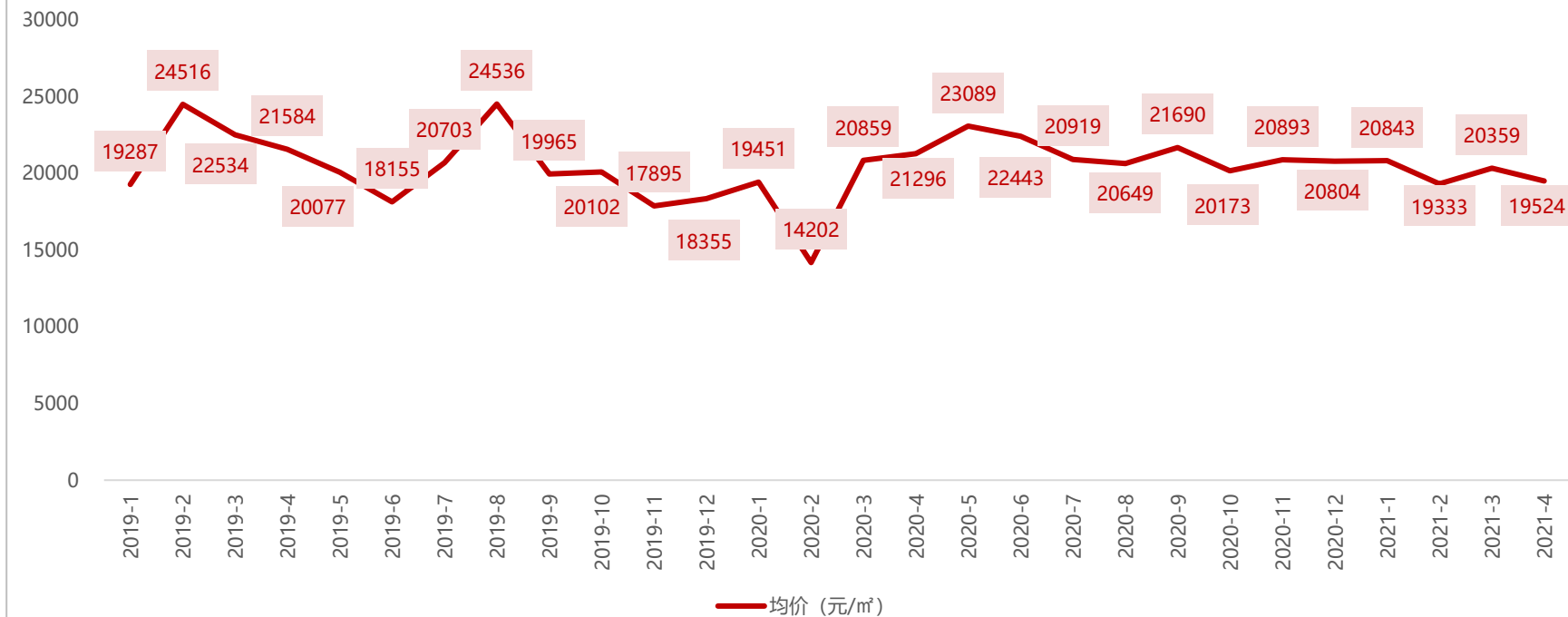
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/m²)
1	中梁壹号院	124,455,222	14420
2	荣德·荣泽公馆	105,270,186	22444
3	金辉·江山铭著	96,990,150	23063
4	中远白鹿汀洲	95,055,544	14462
5	保利和光尘樾	60,429,806	19245
6	东原印未央	53,163,185	22366
7	金辉·崇文府	43,618,869	12110
8	碧桂园·文景府	38,377,045	29447
9	华海湖滨会馆	22,000,000	50914
10	皇城坊	15,609,300	41998

■ 4月，西安别墅无供应，环比——，同比——；成交量3.3万m²，环比下降18%，同比下降23.1%，市场表现供不应求。

# 新房市场/分物业表现/别墅物业

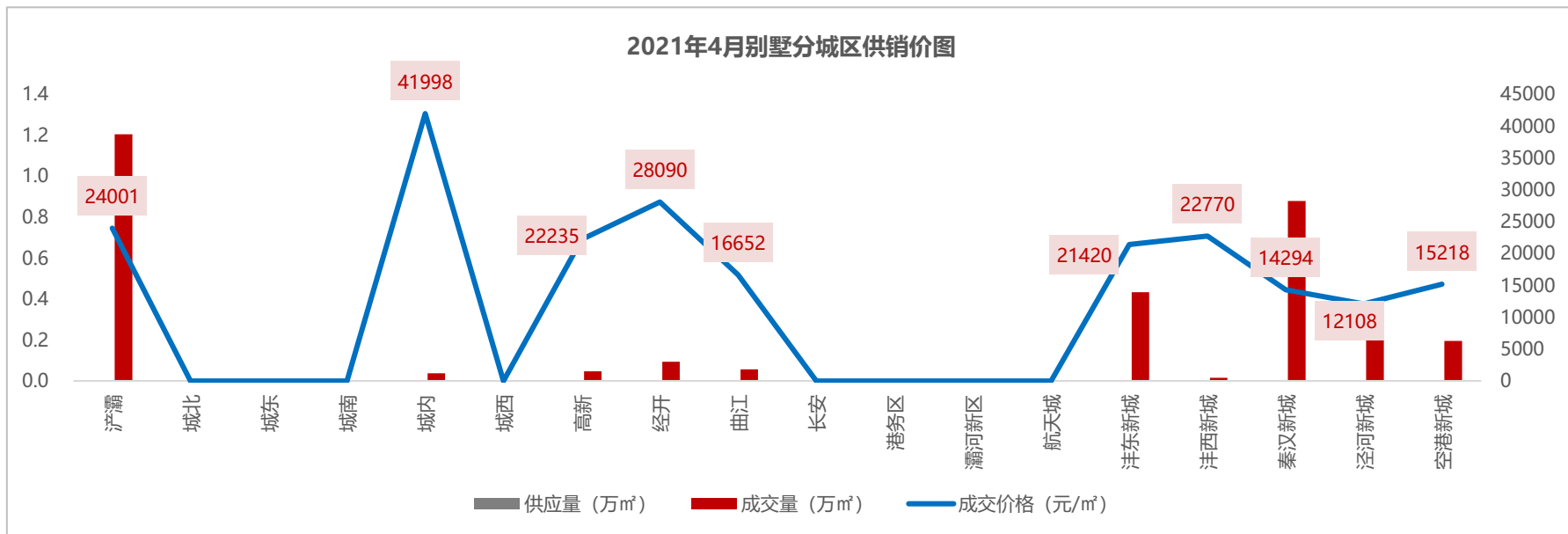
本月别墅成交均价19524元/m<sup>2</sup>，环比下降4.1%，同比下降8.3%

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

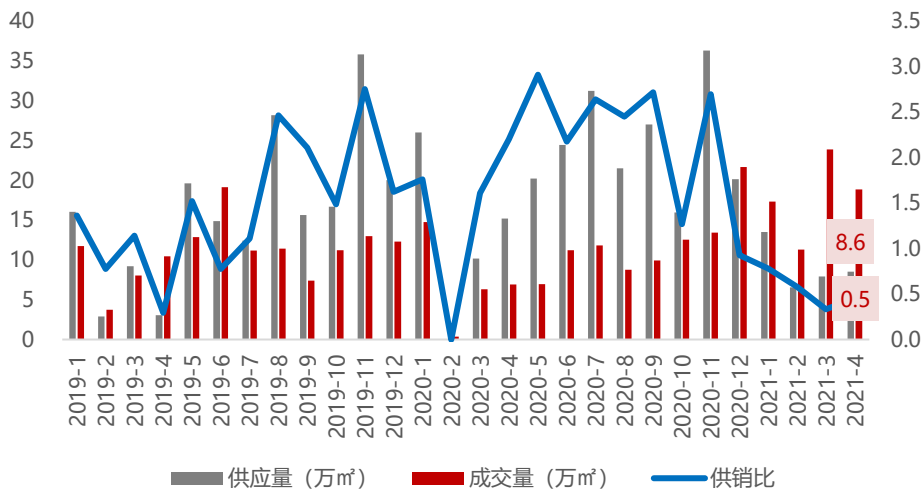
浐灞以1.2万m<sup>2</sup>的成交量居全市首位，城内以41998元/m<sup>2</sup>的价格领跑



- 4月，西安别墅无供应；成交量排名前三的区域分别是浐灞、秦汉新城、沣东新城，成交面积分别为1.2万m<sup>2</sup>、0.9万m<sup>2</sup>、0.4万m<sup>2</sup>；
- 4月，西安别墅成交均价排名前三的区域分别是城内、经开、浐灞，成交均价分别为41998元/m<sup>2</sup>、28090元/m<sup>2</sup>、24001元/m<sup>2</sup>。

## 本月公寓供应上涨、成交下滑，市场表现供不应求

2019-2021年月度公寓供销走势图



2021年4月公寓成交金额排行

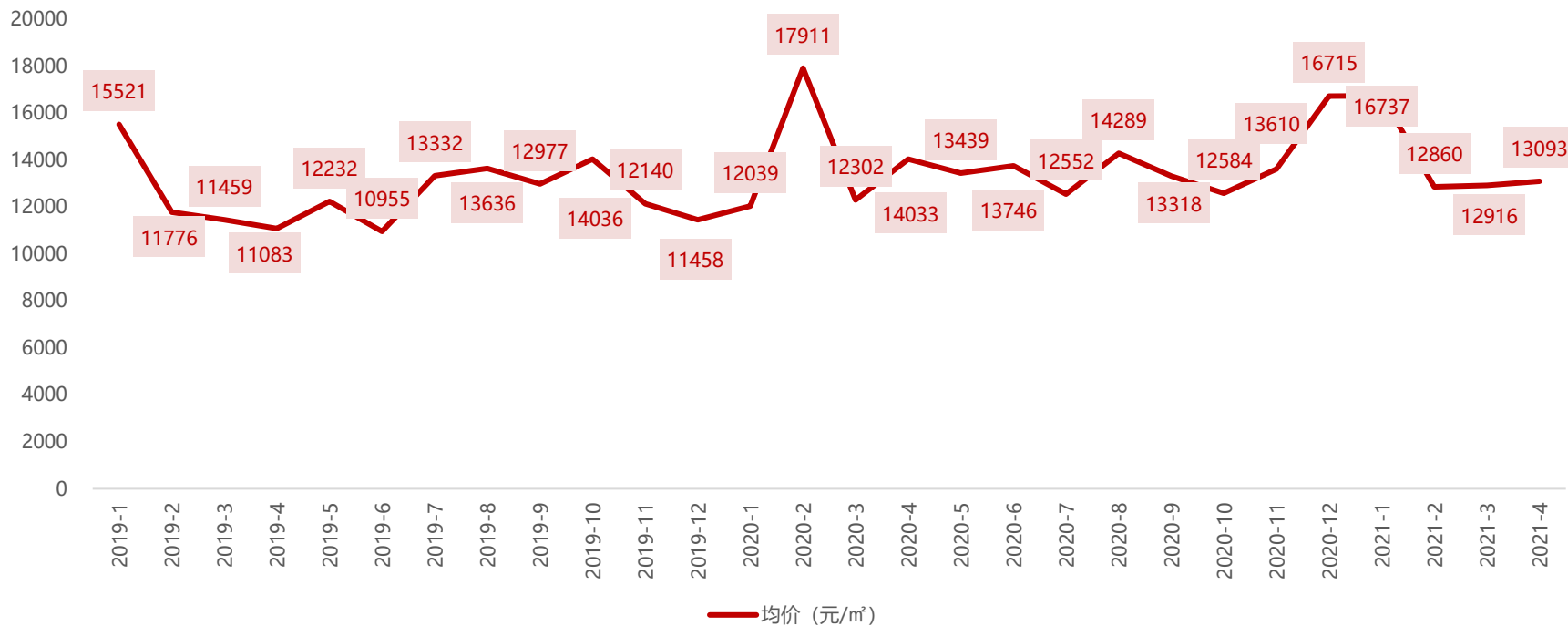
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	华福国际	250,728,330	8769
2	辰宇世纪城	204,883,670	11070
3	OCT华侨城创想中心	158,331,896	11949
4	书香云锦	102,269,411	22431
5	浐灞金融城	92,921,539	10985
6	万达西安One	91,944,103	37945
7	环球西安中心	79,670,592	33570
8	大茂城	67,123,205	22114
9	融创·曲江印	65,827,647	39141
10	高新·尊贵壹方	62,139,664	15171

■ 4月，西安公寓供应量8.6万㎡，环比上涨7.8%，同比下降43.8%；成交量18.9万㎡，环比下降21%，同比上涨173%；本月公寓供销比上涨至0.5，市场仍为供不应求。

# 新房市场/分物业表现/公寓物业

本月公寓成交均价13093元/m<sup>2</sup>，环比上涨1.4%，同比下降6.7%

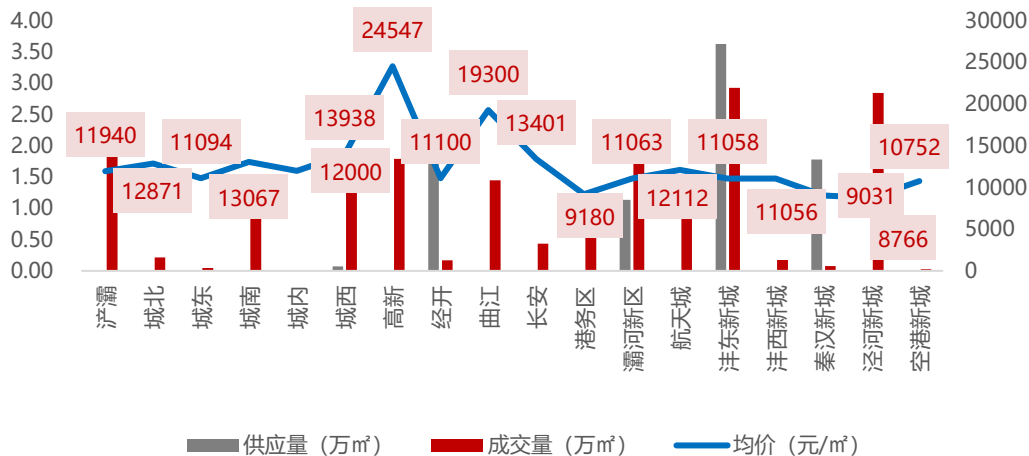
2019-2021年月度公寓成交价走势图



# 新房市场/分物业表现/公寓物业

沣东新城以3.6万m<sup>2</sup>的供应量、2.9万m<sup>2</sup>的成交量居全市首位，高新以24547元/m<sup>2</sup>的价格领跑

2021年4月公寓分城区供销价图



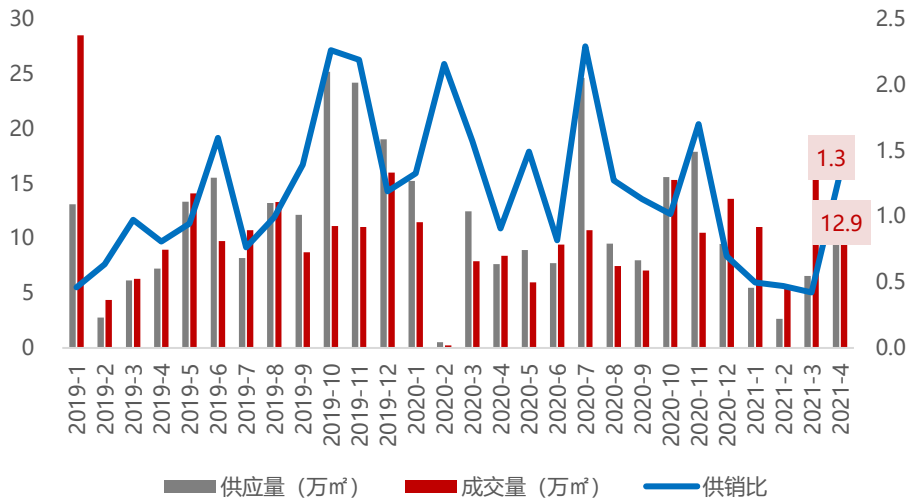
2021年4月各区域典型获证项目一览表

区域	典型获证项目
沣东	华侨城创想中心
城西	M慕容公寓
秦汉	绿地新里格林公馆
灞河新区	辰宇世纪城
经开	金融创新中心

- 4月，西安公寓供应量排名区域分别是沣东新城、经开、秦汉新城，供应面积分别为3.6万m<sup>2</sup>、1.9万m<sup>2</sup>、1.8万m<sup>2</sup>。成交量排名前三的区域分别是沣东新城、泾河新城、灞桥，成交面积分别为2.9万m<sup>2</sup>、2.8万m<sup>2</sup>、2.3万m<sup>2</sup>；
- 4月，西安公寓成交均价排名前三的分别是高新、曲江、城西，均价分别为24547元/m<sup>2</sup>、19300元/m<sup>2</sup>、13938元/m<sup>2</sup>。

## 本月商业供应上涨、成交下降，市场表现供大于求

2019-2021年月度商业供销走势图



2021年4月商业物业成交金额排行

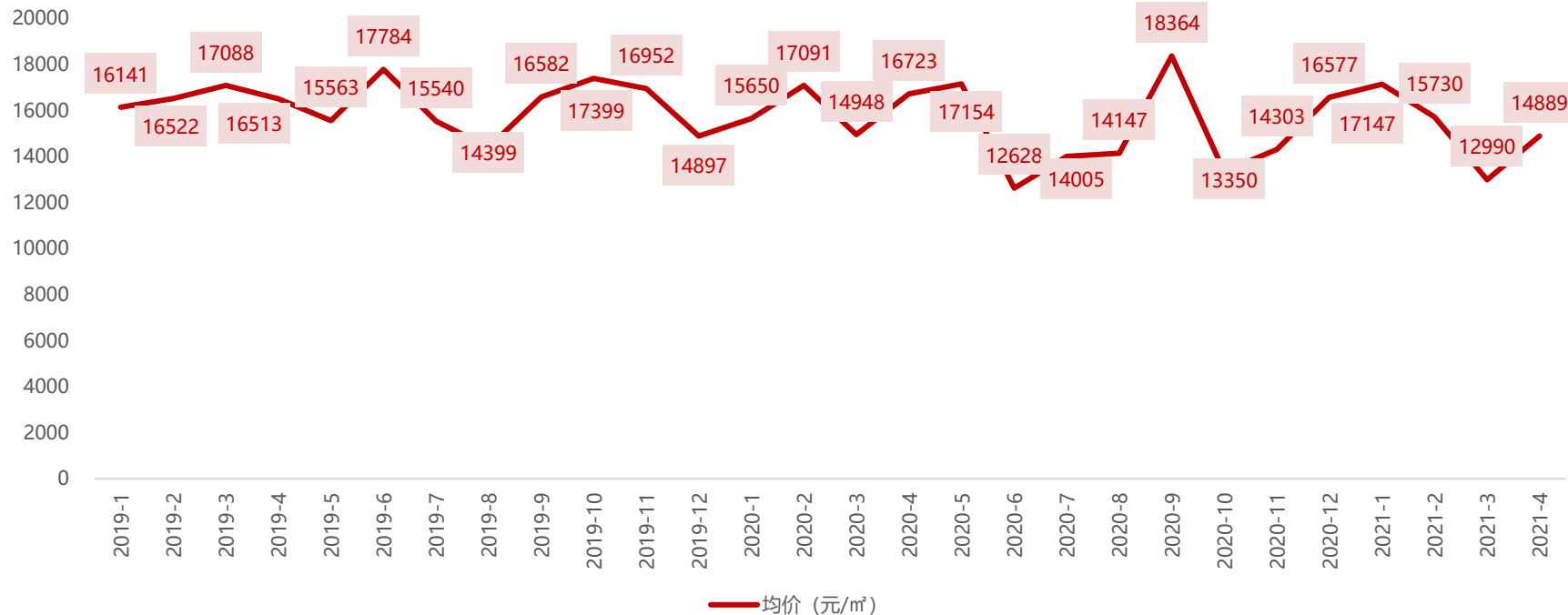
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/m²)
1	西安恒大文化旅游城	230,990,613	13553
2	阳光城壹号	126,923,920	15999
3	西安华南城	99,240,298	6952
4	万科城·润园	45,519,636	15020
5	绿地·峰辉	41,431,753	17826
6	融创·海逸长洲	36,156,171	32422
7	开元·第一城	36,117,220	12186
8	高新时代广场	31,202,098	12549
9	雁栖·玫瑰园	27,440,038	34532
10	华润置地·时光里	26,033,033	15279

■ 4月，西安商业供应量12.9万m²，环比上涨95.7%，同比上涨68.5%；成交量9.7万m²，环比下降37.9%，同比上涨15.4%，本月商业供销比上涨至1.3，市场表现供大于求。

# 新房市场/分物业表现/商业物业

本月商业成交均价14889元/m<sup>2</sup>，环比上涨14.6%，同比下降11%

2019-2021年月度商业成交价走势图

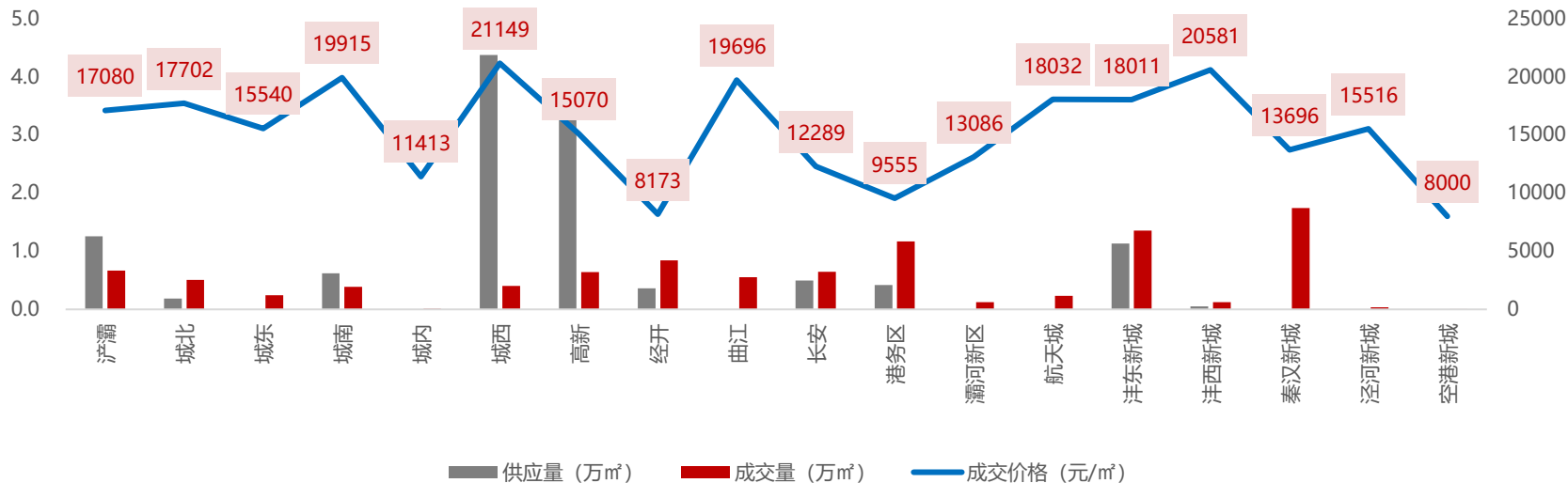




# 新房市场/分物业表现/商业物业

城西以4.4万m<sup>2</sup>的供应量、秦汉新城以1.7万m<sup>2</sup>的成交量居全市首位，城西以21149元/m<sup>2</sup>的价格领跑

2021年4月商业分城区供销价图

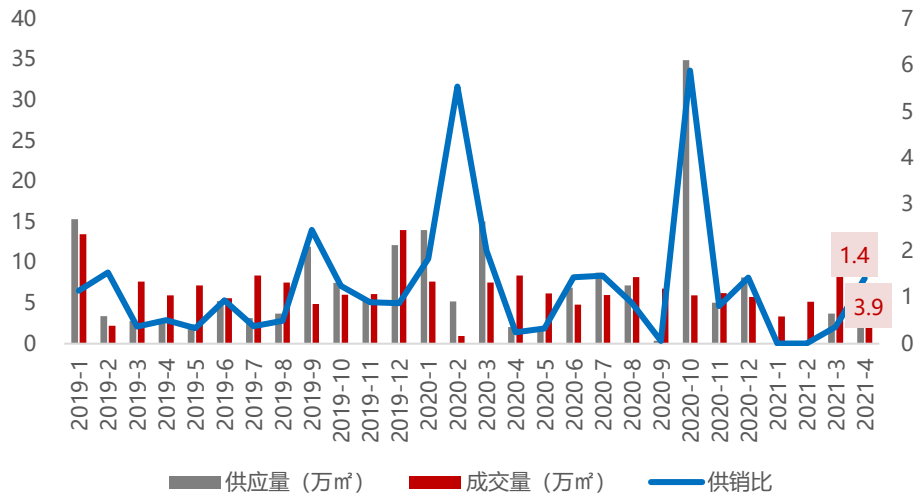


- 4月，西安商业供应量排名前三的区域分别是城西、高新、灞桥，供应面积分别为4.4万m<sup>2</sup>、4万m<sup>2</sup>、1.3万m<sup>2</sup>。成交量排名前三的区域分别是秦汉新城、沣东新城、港务区，成交面积分别为1.7万m<sup>2</sup>、1.4万m<sup>2</sup>、1.2万m<sup>2</sup>；
- 4月，西安商业成交均价排名前三的分别是城西、沣西新城、城南，均价分别为21149元/m<sup>2</sup>、20581元/m<sup>2</sup>、19915元/m<sup>2</sup>。

# 新房市场/分物业表现/办公物业

本月办公供应同环比上涨、成交同环比下降，市场表现供大于求

2019-2021年月度办公供销走势图



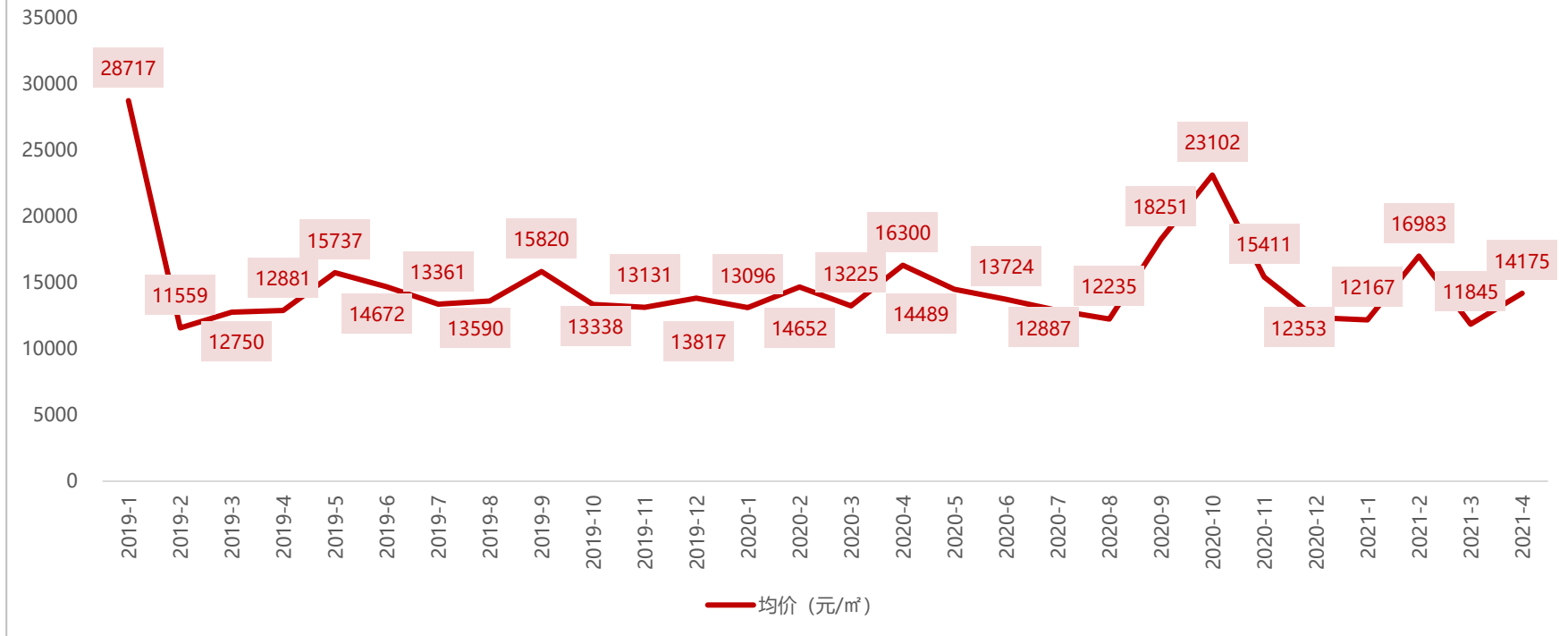
2021年4月办公物业成交金额排行

排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	曲江万众国际	59159770	23476
2	国瑞西安金融中心	57612695	23017
3	莱安中心	44191962	18743
4	MOMOPARK	37995840	17027
5	天地源·悦熙广场	26143790	13965
6	永威时代中心	25700538	17339
7	影视演艺大厦	19551780	13503
8	鹏博大厦	18420813	11876
9	曲江国际金融中心	14722291	8328
10	自在山	12768690	10726

■ 4月，西安办公供应量3.9万㎡，环比上涨5%，同比上涨89.9%；成交量2.7万㎡，环比下降73.2%，同比下降67.3%，本月办公供销比上涨至1.4，市场表现供大于求。

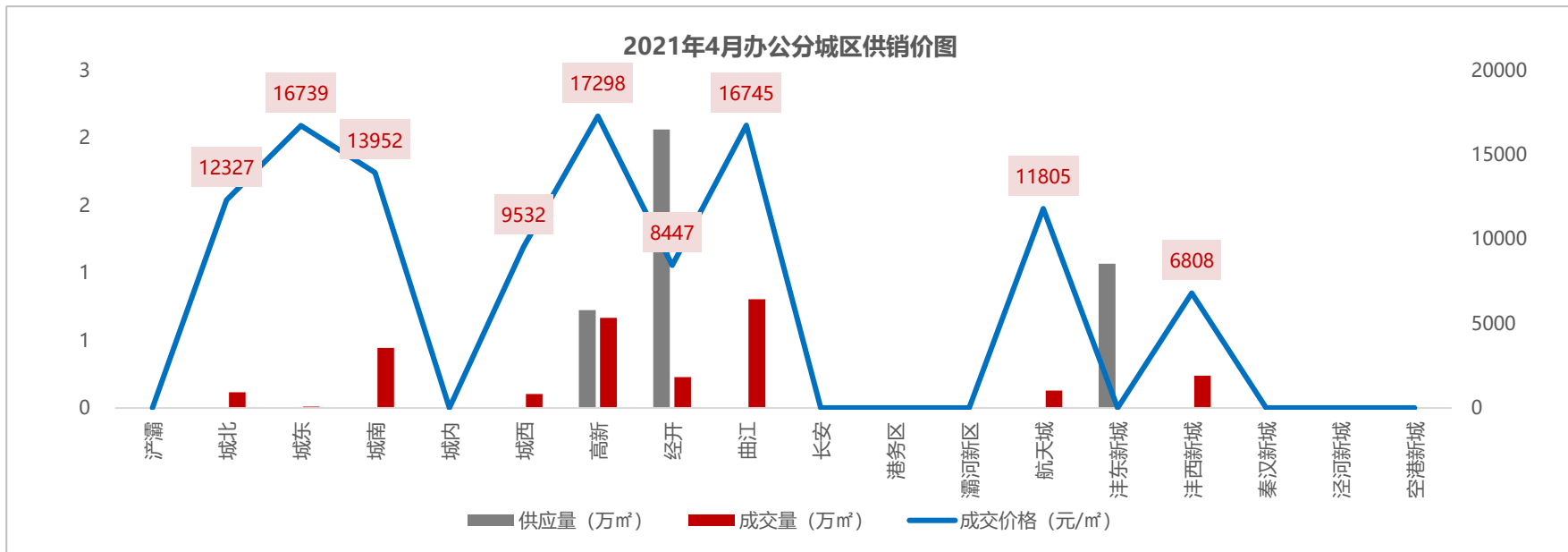
本月办公成交均价14175元/m<sup>2</sup>，环比上涨19.7%，同比下降13%

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

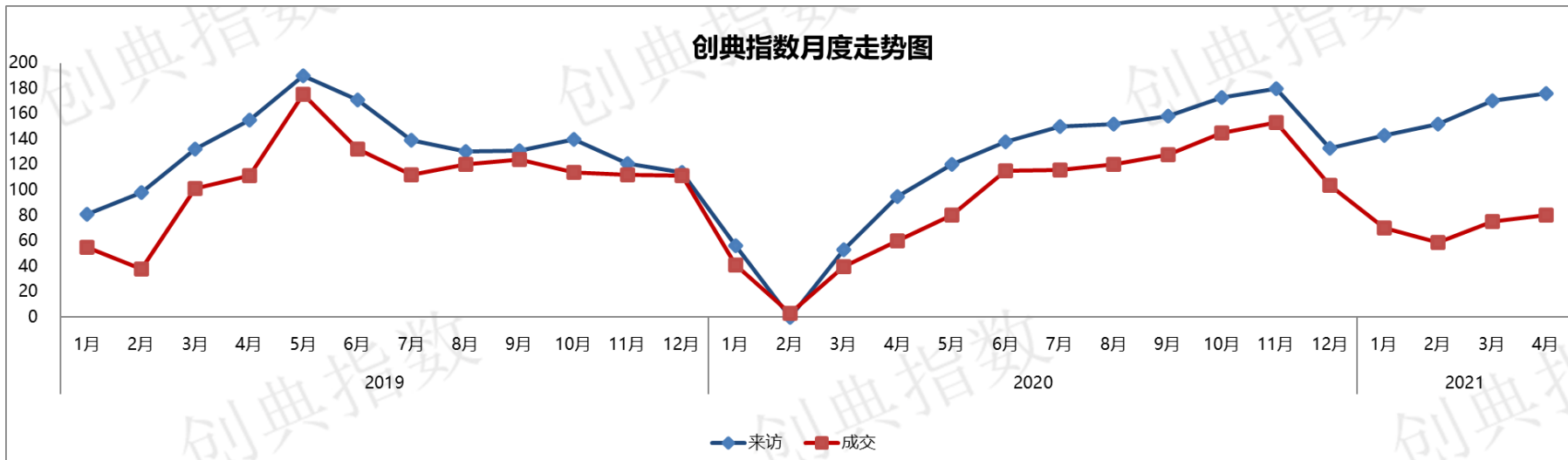
经开以2.1万m<sup>2</sup>的供应量、曲江以0.8万m<sup>2</sup>的成交量居全市首位，高新以17298元/m<sup>2</sup>的价格领跑



- 4月，西安办公供应量排名前三的区域分别是经开、沣东新城、高新，供应面积分别为2.1万m<sup>2</sup>、1.1万m<sup>2</sup>、0.7万m<sup>2</sup>。成交量排名前三的区域分别是曲江、高新、城南，成交面积分别为0.8万m<sup>2</sup>、0.7万m<sup>2</sup>、0.4万m<sup>2</sup>；
- 4月，西安办公成交均价排名前三的分别是高新、曲江、城东，成交均价分别为17298元/m<sup>2</sup>、16745元/m<sup>2</sup>、16739元/m<sup>2</sup>。

## “房荒”现象加剧，楼市到访量、成交量持续攀升

银四月，西安楼市供应微增，成交热度持续提升，“开盘即摇号，摇号即售罄”基本已成为市场常态，“房荒”现象进一步加剧。在供需未能实现平衡的环境下，预计西安楼市还将持续保持火热状态。创典指数显示：到访指数178，环比上涨3%，成交指数78，环比上涨8%。

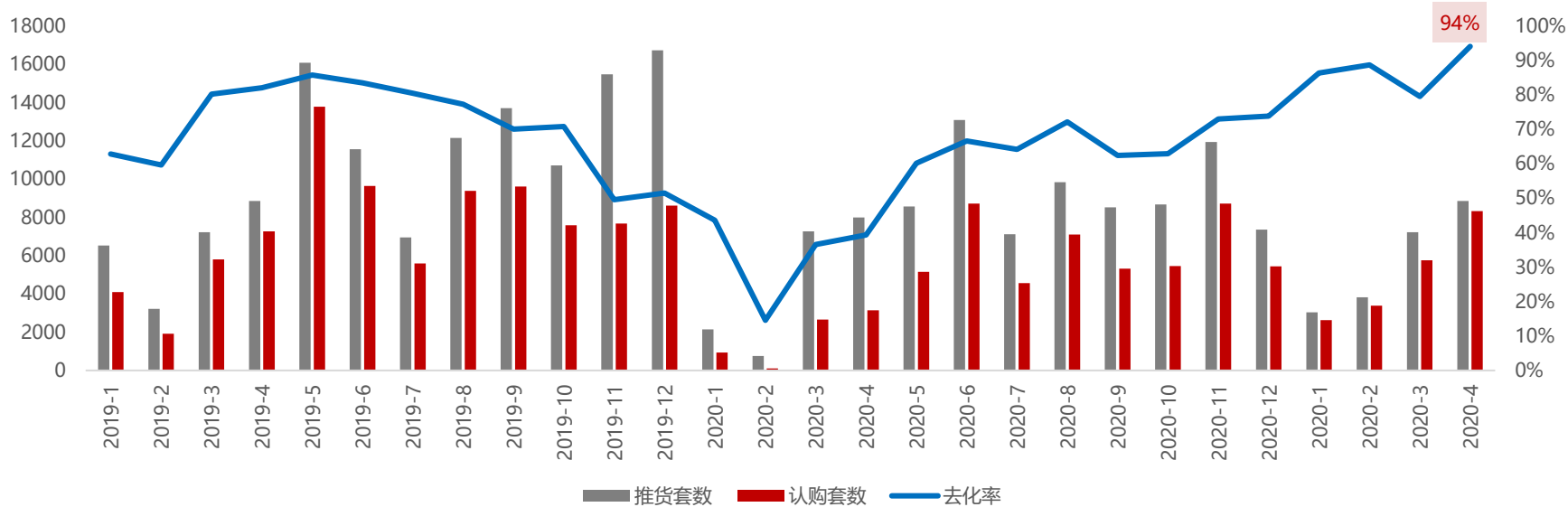


(关于创典指数：创典指数采用创典代理及竞品项目的案场实时数据，综合运用加权平均法换算得出。到访指数由各项目上客量换算得出，成交指数由各项目平均成交套数换算得出，旨在专业、实时、精准的反映市场一线动态。)

本月开盘项目推货量、成交量持续上涨，受刚需项目集中入市影响整体去化率上涨至94%，创近两年新高

据创典重点项目监测，4月全市共有25个项目举行开盘活动，较上月减少4个项目，项目分布于港务区、浐灞、高新等区域，开盘总推货8853套，环比上涨22%，认购8327套，环比上涨45%，平均去化率94%，相比上月上涨14个百分点。

2019-2021年月度开盘平均去化率走势图



本月供应市场稳步上扬，成交均表现优异：主城区开盘去化率涨至98%、外围城区攀升至83%

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：4月，主城区开盘项目19个，推货量6667套，环比上涨20%，成交量6505套，环比上涨32%，整体去化率98%，相比上月上涨9%；
- 外围城区：4月，外围城区开盘项目6个，推货量2186套，环比上涨29%，成交量1822套，环比上涨122%，整体去化率83%，相比上月上涨35%。

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/m <sup>2</sup> )	装修类型
3.31-4.1	高新	CID中央首府	高层	2#,6#	摇号开盘	三室	208	11292	208	100%	17768	精装
			小高层	5#		三室,四室	64		64	100%	19474	精装
4.1	港务区	中粮奥体壹号	高层	8#	摇号开盘	三室	76	4403	76	100%	13660	精装
			小高层	9#,10#		三室	189		189	100%	14676	精装
4.1-4.3	长安	融创江山宸院	小高层	13#-17#,19#-23#,25#	摇号开盘	三室	852	2424	852	100%	17398	精装
4.3	灞灞	东原印未央	大平层	1#,2#	自行开盘	四室	114	183	112	98%	20000	精装
			叠拼	3#,4#,9#,10#		四室	72		54	75%	22405	精装
4.5	曲江	启迪大院儿	高层	2#,3#	自行开盘	三室	318	268	270	85%	15861	毛坯
4.7	灞灞	当代境MOMA	高层	8#	摇号开盘	三室,四室	129	742	129	100%	14839	精装
	沣东新城	天地源兰樾坊	高层	5#,7#	自行开盘	三室	388	309	310	80%	19000	精装
4.10	灞河新区	保利熙岸林语	小高层	1#,2#,11#,16#	摇号开盘	两室,三室	186	1110	186	100%	15152	精装
	城西	蓝光雍锦世家	高层	4#	摇号开盘	三室,四室	241	764	199	83%	18089	精装
4.11	沣西新城	香榭汇沣	高层	3#	自行开盘	三室	200	—	120	60%	20784	精装
			小高层	4#,5#		四室	124		80	65%	22684	精装
4.10-4.11	城南	高新星荟	平层公寓 LOFT公寓	1#	自行开盘	一室	258	—	207	80%	12500 18000	毛坯
4.14	灞灞	远洋御山水	洋房	6#	摇号开盘	三室,四室	28	106	28	100%	14370	精装
	沣西新城	科为城学府	小高层	3#,4#,7#	自行开盘	一室,三室	198	—	127	64%	19900	精装
	沣东新城	中天宸悦	高层	10#,11#,12#	自行开盘	三室	220	—	184	84%	19700	精装
4.14-4.16	高新	保利天悦	高层	5#-12#	摇号开盘	三室,跃层	926	12999	926	100%	21002	精装



# 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
4.20	高新	新一代伟业国际	大平层	6#	摇号开盘	四室,五室	50	117	49	98%	20142	毛坯
4.22-4.24	秦汉新城	西安恒大文化旅游城	高层	1#,2#,3#,4#	自行开盘	两室,三室	920	—	880	96%	11000	精装
4.25	泾河新城	雅居乐北城雅郡	高层	17#	自行开盘	三室	104	—	104	100%	11800	精装
			洋房	9#		四室	32		17	53%	13200	精装
4.26-4.28	浐灞	御锦城	高层	6#,7#	摇号开盘	三室	469	5966	469	100%	12353	毛坯
			小高层	5#,8#		三室,四室	132		132	100%	13784	毛坯
4.28	港务区	招商城市主场	高层	1#,7#	摇号开盘	三室	258	1382	258	100%	13549	精装
			小高层	2#,6#		三室	134		134	100%	14908	精装
	港务区	融创时代奥城	高层	1#,3#,5#,7#	摇号开盘	三室	349	3819	349	100%	14059	精装
	城东	红星天铂	高层	6#	摇号开盘	四室	84	1577	84	100%	19376	精装
小高层			7#	两室,三室		34	34		100%	22154	精装	
大平层			4#,8#	两室,三室		106	106		100%	21498	精装	
4.28-4.29	浐灞	融创宸阅和鸣	高层	1#,2#,5#	摇号开盘	三室	576	6767	576	100%	15130	精装
4.30	港务区	华润置地未来城市	洋房	2#,6#	摇号开盘	四室,跃层	106	1927	106	100%	13336	毛坯
			洋房	10#		四室,跃层	28	900	28	100%	13581	毛坯
		中粮奥体壹号	高层	4#	摇号开盘	三室	80	5742	80	100%	13775	精装
			小高层	1#,2#,3#		三室	206		206	100%	14810	精装
		融创望江府	小高层	13#,17#-22#	摇号开盘	四室	394	4516	394	100%	15420	精装



# Part 04

## 房企表现

---

- 房企排行
  - 房企动态
  - 重点项目研究
- 

# 房企表现/房企排行

## 1至4月前十房企总销额同比上涨49%，融创中国、交大科技创新港、绿地控股位居排行榜前三甲

2021年1至4月西安前十房企总销额355.9亿元，同比上涨49%，房企总销售面积262.5万㎡，同比上涨53%，融创中国、交大科技创新港、绿地控股位居榜单前三甲。

### 2021年1至4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	融创中国	74.19	43.80	3939	16938
2	西咸新区交大科技创新港发展有限公司	51.08	50.04	2932	10206
3	绿地控股	40.13	33.96	3530	11815
4	金辉集团	36.33	23.54	2889	15434
5	绿城中国	36.11	30.24	3384	11941
6	招商地产	29.22	17.24	2174	16952
7	碧桂园集团	28.80	13.47	821	21378
8	中海地产	21.58	14.25	1931	15137
9	万科地产	20.90	21.85	4975	9567
10	保利发展	17.52	14.11	2440	12418
全市		935.87	688.63	79186	13590

### 2020年1至4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	万科地产	54.62	39.76	3902	13739
2	融创中国	39.71	26.08	3960	15225
3	华润置地	25.37	18.33	2261	13842
4	绿地控股	23.10	19.38	2267	11917
5	碧桂园集团	21.84	12.64	831	17283
6	绿城中国	18.45	15.14	1275	12183
7	中国恒大集团	17.79	16.03	1760	11101
8	中海地产	14.82	8.47	529	17498
9	中南置地	11.25	7.11	527	15829
10	金辉集团	11.15	8.78	1730	12691
全市		554.36	429.26	47566	12914

# 房企表现/房企动态

本月中国金茂、金地集团、恒大集团、招商蛇口、万科纷纷发布境内融资计划，滨江集团与越秀地产强强联手，开展长三角、珠三角地区业务全方位合作



4月1日，中国金茂发布公告称，全资附属公司上海金茂投资管理集团有限公司2宗中期票据获准注册，金额合计50亿元



4月14日，滨江集团与越秀地产举行战略合作协议签约仪式，双方就长三角和粤港澳地区的房地产开发进行全方位深入合作



4月25日，招商蛇口发布2021年度第三期超短期融资计划，本期融资券发行金额为15亿元，期限150天



4月8日，金地（集团）股份有限公司发布公开发行2021年公司债券，本期债券发行规模为不超过29.95亿元



4月22日，恒大地产集团有限公司发布公告表示，拟公开发行2021年（第一期）公司债券。本期公司债券发行规模不超过82亿元



4月28日，万科企业股份有限公司披露拟公开发行2021年度第二期中期票据，发行规模为人民币20亿元



# 融创时代奥城—基础信息

项目位于奥体中心板块，紧邻“奥体中央公园、管委会、地铁口、学校旁”为项目核心竞争力

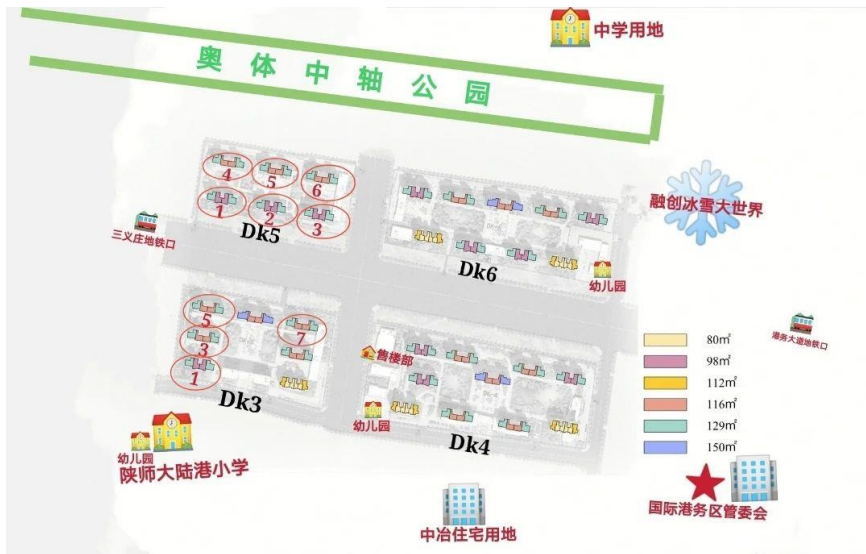


## 项目基础信息

项目地址	港丰路与新筑路交汇处北100米		
开发商	融创中国		
占地面积	215亩(一期)	容积率	约2.5
建筑面积	36万m <sup>2</sup> (一期)	绿化率	35%
物业类型	高层	装修情况	精装
户型面积	80-150m <sup>2</sup>	价格	13830-14240元/m <sup>2</sup>
项目配套	<p>1、交通配套：紧邻在建中地铁十四号线三义庄站口，14号线计划于2021年6月开通，届时将与地铁2、3号线等实现换乘，联通全城；奥体中心周边骨干路网与西安三环路、绕城高速无缝对接，距离西安咸阳国际机场28公里，西安高铁站7公里，距西安行政新中心约15分钟车程；</p> <p>2、商业配套：距离华润万象派一站地铁，毗邻华南城奥特莱斯，砂之船奥特莱斯；</p> <p>3、医疗配套：在建交大一附院陆港分院；</p> <p>4、教育配套：紧邻陕师大附小陆港小学，同时版块还有铁一中陆港中学和铁一中陆港小学为项目教育加持；</p> <p>5、景观配套：北侧为奥体中轴绿化带、奥体运动公园以及毗邻河景的幸福沿岸；</p>		

# 融创时代奥城—项目规划

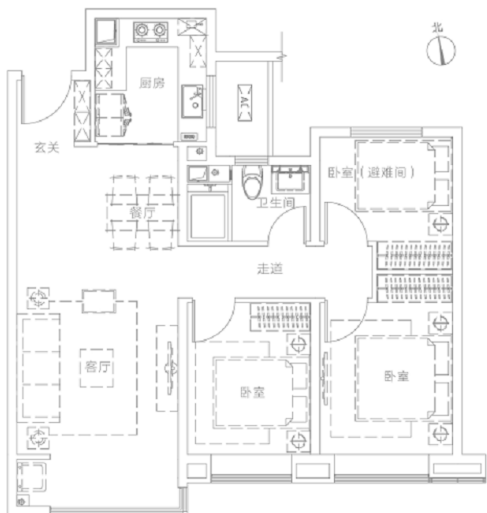
项目总占地约700余亩，分两期开发建设，一期占地250亩，分为四个地块开发，均为精装高层，面积区间80-150㎡，目前DK5已售罄，二期包含住宅和教育用地，信息待定。项目规划4所公办幼儿园（一期两个，二期两个）



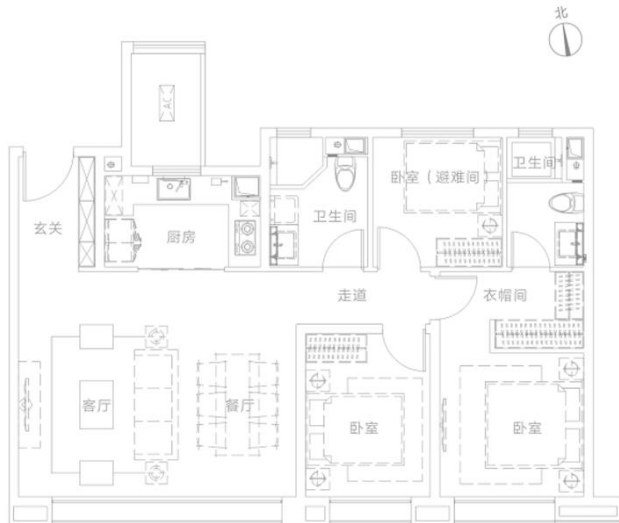
物业	楼栋数	单元数	层数	梯户比	户型	面积 (m <sup>2</sup> )	套数	占比
DK5 (36.35亩)	高层 (1-6#)	1	20-21F	2t4h	三室	98	124	4%
					三室	116	126	4%
					三室	129	246	8%
DK3 (47.44亩)	高层 (1-7#)	1	22F	2t4h	三室	98	44	1%
					三室	116	220	7%
					三室	129	217	7%
					四室	150	44	1%
					两室	80	88	3%
					三室	112	44	1%
DK4(69.88亩)	高层 (1-10#)	—	—	—	—	—	1950	63%
DK6(60.97亩)	高层 (1-9#)	—	—	—	—	—		
合计							3103	100%

# 融创时代奥城—户型

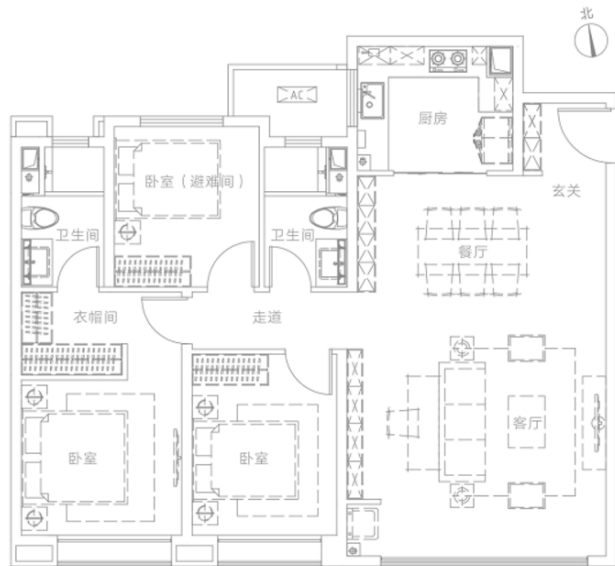
户型布局方正，南北通透，三开间朝南，整体设计无明显硬伤



高层：99m<sup>2</sup> 三室两厅一卫



高层：115m<sup>2</sup> 三室两厅两卫



高层：129m<sup>2</sup> 三室两厅两卫

# 融创时代奥城一样板间





# 融创时代奥城—精装

区域	类别	品牌	区域	类别	品牌		
卧室	顶棚	局部吊顶, 三棵树或亚士或嘉宝莉或同档次品牌白色乳胶漆	厨房	地面	特地或欧美货能强货马可波罗或蒙娜丽莎或冠珠或顺辉或金牌亚洲或欧神诺或宏宇或同档次品牌地砖, 人造石材过门石		
	地面	贝尔或肯帝亚或德尔或福人或同等档次品牌强化复合木地板, 人造石材过门石		墙面	特地或欧美货能强货马可波罗或蒙娜丽莎或冠珠或顺辉或金牌亚洲或欧神诺或宏宇或同档次品牌墙砖		
	墙面	圣莉雅或阳升或同等档次品牌壁纸		顶棚	龙胜 (型号: BB2301) 或同等档次品牌铝扣板吊顶		
	灯具	TCL或雷士或西顿或同等档次品牌灯具, 主灯白炽灯泡		厨具	特铭或我乐或华帝或优非或科雄或海尔或雅科波罗或澳柯玛或同等档次品牌成品橱柜		
	空调	美的或同等档次品牌中央空调系统			摩恩 (型号: GN70111MCL) 或同等档次品牌龙头		
		室内机型号MDVH-J45T2/BP3N1Y-TR			摩恩 (型号: 22178) 或同等档次品牌厨盆		
		室外机型号MDVH-V140W/N1-5R0(E1)		老板抽油烟机 (型号: CXW-200-8103K, 灶具型号JZ (Y/T/R) -7B19) 或方太或同等档次品牌油烟机及灶具			
	开关面板	公牛 (型号: G06系列开关) 或西蒙或同等档次品牌开关面板、插座		厨房推拉门	顶固或同等档次品牌		
地板采暖系统	集中供热	开关面板	公牛 (型号: G06系列开关) 或西蒙或同等档次品牌开关面板、插座				
卫生间	地面	特地或欧美货能强货马可波罗或蒙娜丽莎或冠珠或顺辉或金牌亚洲或欧神诺或宏宇或同档次品牌地砖, 人造石材过门石	客厅 餐厅 过道 玄关	顶棚	局部吊顶, 三棵树或亚士或嘉宝莉或同档次品牌白色乳胶漆		
	墙面	特地或欧美货能强货马可波罗或蒙娜丽莎或冠珠或顺辉或金牌亚洲或欧神诺或宏宇或同档次品牌墙砖		地面	特地或欧美货能强货马可波罗或蒙娜丽莎或冠珠或同档次品牌地砖		
	顶棚	龙胜 (型号: BB2301) 或同等档次品牌铝扣板吊顶		墙面	圣莉雅或阳升或同等档次品牌壁纸; 洗衣机位置局部特地或欧美货能强货马可波罗或蒙娜丽莎或冠珠或顺辉或金牌亚洲或欧神诺或宏宇或同档次品牌墙砖		
	卫生器具	特铭或我乐或华帝或优非或科雄或雅科波罗或澳柯玛或同等档次品牌成品浴室柜		灯具	TCL或雷士或西顿或同等档次品牌灯具, 主灯白炽灯泡		
		龙胜 (型号: FTHJ7-6P2) 或鼎美或同等档次品牌暖风机		空调	美的或同等档次品牌中央空调系统		
		恒洁洗手盆台下盆 (型号: HC10350-054)			室内机型号MDVH-J45T2/BP3N1Y-TR		
		恒洁台盆龙头 (型号: HMF2500-42W)			室外机型号MDVH-V140W/N1-5R0(E1)		
		恒洁坐便器 (型号: HC0171PT)		开关面板	公牛 (型号: G06系列开关) 或西蒙或同等档次品牌开关面板、插座		
	恒洁明装花洒 (手持+下出水+淋雨升降杆) 型号: HMF117-21+HMP891-18-1或箭牌或同等档次品牌五金洁具			可视对讲	立林或星网锐捷或冠林或同等档次品牌可视对讲		
	淋浴隔断	九牧或同等档次品牌		地板采暖系统	集中供热		
开关面板	公牛 (型号: G06系列开关) 或西蒙或同等档次品牌开关面板、插座						
门窗	窗户	塑钢窗 (不配纱窗); 设置为避难间的房间为耐火窗					
	入户门	王力或金大或步阳或同等档次品牌钢质门; 机械锁具					
	户内门	大自然或海尔或干川或泰森日盛或肯帝亚或同等档次品牌PVC覆膜门					
		名门或坚朗或同等档次品牌锁具					
厨房推拉门	设置为避难间的房间为防火门						
	顶固或同等档次品牌						

# 融创时代奥城—营销推广

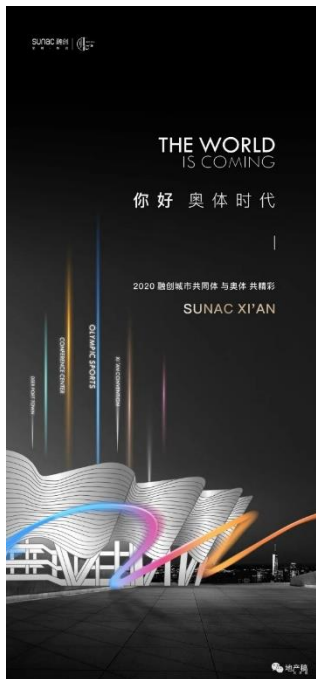
时间 2020年11月8日

2020年11月8日

2021年1月14日

2021年3月18日-4月28日

## 项目面世



## 售楼部开放



## 首推前营销活动



## 项目推货





项目DK4鸟瞰图



## 港务区核心奥体中心板块，14号线地铁口

项目位于港务区奥体中心东侧，紧邻港务区管委会和港务大道，距离地铁14号线三义寨站不足500米，1KM生活圈内拥有奥体中央公园、陕师大陆港小学，三甲医院西安交大一附院国际陆港医院等优质资源，此外项目自身商业和文娱配套也比较齐全，北侧在建的融创雪世界总投资50亿元，总建面5.78万㎡是西北地区规模最大的室内冰雪运动乐园；



## 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、低密品质刚需首改大盘

项目占地700亩，容积率约2.5，住宅建筑总高21-23层，绿化率约35%。户型面积82-150㎡，两室、三室、四室均有，可满足不同家庭结构的置业需求；



## 融创一级物业资质

“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！

