

# 2021年

# 西安房地产市场周报

【5.31-6.6】

## ◀ 本周楼市看点 ▶

### 宏观环境

四部门联合发文：将国有土地使用权出让收入划转给税务部门负责征收

### 土地市场

本周土地市场集中供地，供应24宗，共计约1498亩；底价成交土地4宗，合计约125亩，整体亩单价1275万元/亩，楼面地价4151元/m<sup>2</sup>

### 数据楼市

第22周大西安商品房供应30万m<sup>2</sup>，环比小幅上涨，成交38.3万m<sup>2</sup>，环比持续回落，成交价企稳

### 创典监测

本周西安合计2个项目开盘，整体推货521套，去化量452套，去化率87%

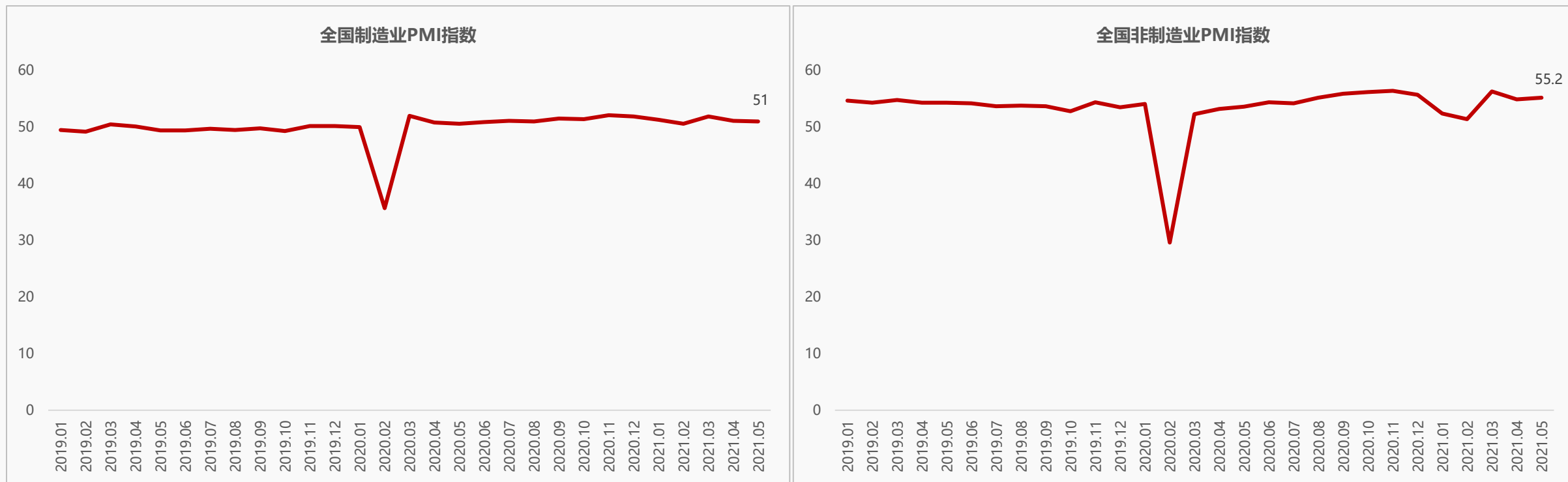
# PART 01 宏观环境

- 宏观经济
- 楼市政策
- 行业资讯



# 1.1 经济环境

◆ 5月全国制造业PMI平稳扩张、非制造业PMI步伐加快，均持续处于扩张区间，表明我国经济持续稳定恢复



**创典解读：**5月31日，国家统计局公布5月全国PMI运行情况，其中制造业PMI为51，微低于上月0.1个百分点，非制造业PMI为55.2，环比上月上涨0.3个百分点。本月制造业保持平稳扩张、非制造业PMI扩张步伐有所加快，且均已连续15个月处在荣枯线上方，表明国内经济继续保持稳定恢复势头。

## 1.2 楼市政策

### ◆ 土地出让金划归税务部门征收，短期对房地产市场以及对地方政府收入基本无影响，长期有助于推动地方政府摆脱对土地财政的依赖，加速房地产税落地

6月4日，财政部、自然资源部、税务总局、人民银行联合发布《关于将国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》。

#### 政策重点内容

- 将国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入统一划转税务部门征收，自2021年7月1日起，选择在河北、内蒙古、上海、浙江、安徽、青岛、云南省（自治区、直辖市、计划单列市）以省（区、市）为单位开展征管职责划转试点，并自2022年1月1日起全面实施征管划转工作。
- 四项政府非税收入划转给税务部门征收后，以前年度和今后形成的应缴未缴收入以及按规定分期缴纳的收入，由税务部门负责征缴入库。
- 税务部门按照属地原则征收四项政府非税收入。具体征收机关由国家税务总局有关省（自治区、直辖市、计划单列市）税务局按照“便民、高效”原则确定。



中华人民共和国财政部  
Ministry of Finance of the People's Republic of China

综合司

2021年06月07日 星期一

请输入关键字

综合司

搜索

返回主站

当前位置：首页>政策发布

**关于将国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知**

财综〔2021〕19号

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、自然资源厅（局），新疆生产建设兵团财政局、自然资源局，国家税务总局各省、自治区、直辖市、计划单列市税务局，中国人民银行上海总部，各分行、营业管理部，各省会（首府）城市中心支行，各副省级城市中心支行：

**创典解读：**土地出让金划归税务部门征收，只是改变征收流程，不改变其归属，不改变资金分配格局。短期看，对房地产市场以及对地方政府收入上的影响并不会太大，但从长远看，这项举措还是具有比较深远的影响。1、国有土地使用权出让收入由税务部门统一征收后，进一步强化中央对资金使用范围的监管，一定程度上将推动地方政府摆脱对土地财政的依赖，有助于推动房地产税加速落地。2、税务部门征收，规范了土地出让金征收的过程，征收的严格程度和规范程度将明显提升，对于房企拿地自有资金要求进一步提升，前融能力也要进一步加强，未来中小房企融资压力进一步加剧。

## 1.2 楼市政策

◆ 行业调控不断加码，深圳、天津纷纷发声，打击房地产市场违规融资现象，防范楼市运营风险；绍兴升级限购+限售政策，遏制投机炒房行为，促使市场回归居住属性

### 深圳

6月2日，深圳市地方金融监管局发布《市地方金融监管局对部分融资担保公司进行监管约谈》。

- 各融资担保公司应对照各项监管要求，全面排查经营用途贷款担保业务，重点自查涉及房地产“贷款担保”或“委托贷款”相关业务，一旦发现违规情形，应提前结清相关业务，并向市地方金融监管局报告；
- 各融资担保公司应在符合国家和本市房地产调控政策的前提下，审慎开展“赎楼担保”业务及涉房地产“委托贷款”业务。

#### 创典解读：

严厉打击房地产市场违规融资行为，防范行业运行风险。

### 天津

6月3日，天津银保监局、人民银行天津分行、天津市住房与城乡建设委员会联合向社会发布经营用途贷款违规流入房地产领域风险提示和举报投诉热线。

- 现提示广大居民，经营用途贷款等信贷资金不得违规用于购房、结清房贷、偿还其他渠道垫付的房款；
- 房地产企业、房地产中介机构不得提供房抵经营贷等金融产品资源和服务，不得诱导购房人违规使用经营用途贷款资金；
- 如违规使用经营用途贷款资金，借款人可能面临提前还款、核减授信额度和上报征信记录等风险。

#### 创典解读：

全民预警经营性用途贷款违规流入房地产领域，降低行业运行风险。

### 绍兴

6月3日，绍兴市住房和城乡建设局发布《关于进一步促进绍兴市房地产市场平稳健康发展的通知》。

- 为市区(越城区、柯桥区、上虞区)商品住房价格实行网格化管控。各区根据区域实际，科学划分网格，合理设定网格控价；
- 完善房价地价联动机制。在既有住宅“限地价、竞配建”出让方式的基础上，进一步完善房价地价联动机制；
- 在市区范围内实行限购，本市户籍居民限购3套(拆迁安置房除外)；非本市户籍居民限购1套；
- 提高限售年限。在市区新购买的住房(含新建商品住房和二手住房)，须取得不动产权证书满3年后方可转让，购买时间以交易合同网签时间为准。

#### 创典解读：

进一步压实房地产市场平稳健康发展城市主体责任，引导市场预期的稳定，促进绍兴房地产市场平稳健康发展。

## 1.3 行业资讯

◆ 应对人口老龄化、少子化等问题，中央政治局会议要求组织实施三孩生育政策，但受教育成本、看护成本等不断高企，政策作用有待市场检验，之于房地产市场，改善型住房市场空间有望进一步放大

5月31日，中共中央政治局召开会议，要求各级党委和政府要加强统筹规划、政策协调和工作落实，依法组织实施三孩生育政策，促进生育政策和相关经济社会政策配套衔接，健全重大经济社会政策人口影响评估机制。

### 《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的决定》重点内容

- 积极应对人口老龄化，事关国家发展和民生福祉，是实现经济高质量发展、维护国家安全和社会稳定的重要举措；
- 要稳妥实施渐进式延迟法定退休年龄，积极推进职工基本养老保险全国统筹，完善多层次养老保障体系，探索建立长期护理保险制度框架；
- 进一步优化生育政策，实施一对夫妻可以生育三个子女政策及配套支持措施，有利于改善我国人口结构、落实积极应对人口老龄化国家战略、保持我国人力资源禀赋优势。



**创典解读：**2013年以来，我国单独二孩、全面二孩等政策措施的落地，阶段性缓解了人口老龄化等社会问题，然而源于较大生活成本压力及适龄剩余群体生育意愿下降等因素影响，人口红利效应逐渐减弱。当前三孩政策的发布，相信在配套政策的出台后，一定程度上将带动新生人口的阶段性增长，同时保障性住房有望发挥更大功能，改善型住房市场发展空间进一步扩大。

## 1.3行业资讯

### ◆ 西安发布丝路科学城片区规划，预计10年建成，到2035年人口达150万、经济规模3万亿，助力高新经济社会高质量发展

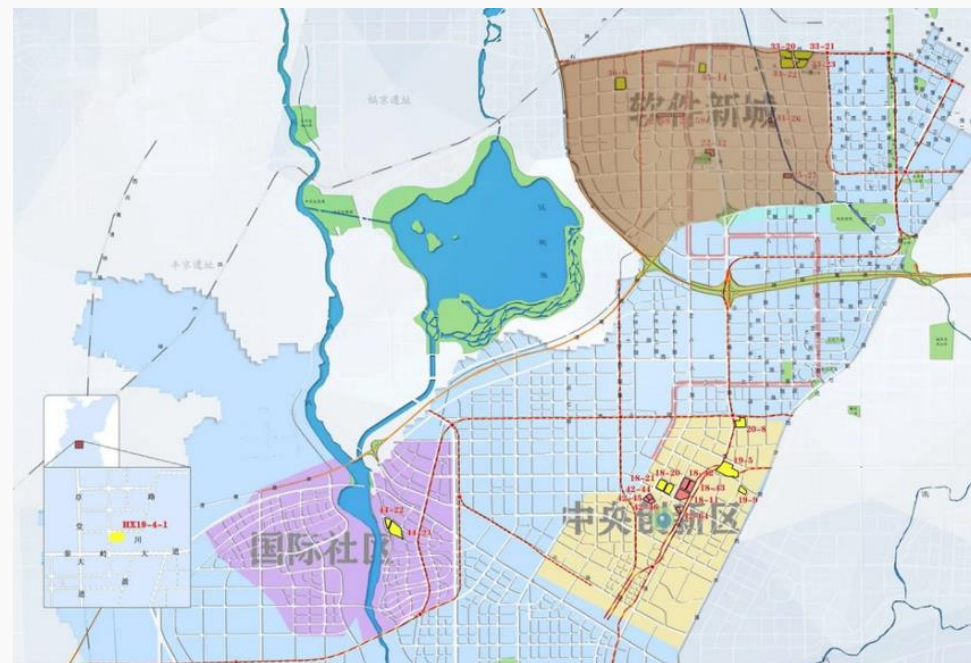
6月2日，西安市政府召开“2021全球硬科技创新大会筹备情况”会议，发布位于高新三期的丝路科学城片区规划及相关情况。丝路科学城总体规划面积约220平方公里，由中央创新区、生态文创区和硬科技产业区三个片区组成，致力打造具有全球影响力的硬科技创新高地、彰显中国气韵的一带一路国际科学交流中心、秦创原创新驱动平台建设的样板示范区和西安建设综合性国家科学中心的核心支点。

#### 丝路科学城项目概况——

##### 三大片区：

- 中央创新区规划面积50.5km，将打造“科技+金融+创新”深度融合、互乘放大的丝路国际金融中心，建设成为科创城市的形象门户、科创生态的赋能中心、科技应用的未来场景。
- 生态文创区规划面积21.82km，以科技旅游、生态文创、商务会议为核心功能，发展科技绿色文旅，建设城市乐活中心、休闲中心。
- 硬科技产业区规划面积147.7km，将以五大创新源为核心，运用“秦创原”创新驱动大平台，实现协同创新、产业应用，成为“秦创原”的承载地、成果转化的示范地和硬科技产业的聚集地。

**战略目标：**到“十四五”末，丝路科学城将聚集50万人口，承载1万亿经济规模；到2035年，聚集人口150万，经济规模突破3万亿元，带动西安高新区经济总规模达到5万亿元，成为西安市经济发展的主引擎。



**创典解读：**高新自1991年成立以来，俨然已成为拉动区域乃至西安经济的重要引擎。此次地处高新三期的丝路科学城项目规划的发布，有助于陕西建设西部科技创新中心，带动高新高质量发展。据悉6月15日，丝路科学城片区总投资达1000亿元的27个项目将举行集中开工仪式，区域内配套如前海园、西安市第一医院等即将落成，进一步为城市发展蓄力。



## 1.3行业资讯

### ◆ 2021年2季度西安集中开工83个项目，总投资795亿元，其中先进制造业投资额占比突出，为全市经济发展增添新动能

5月31日，西安市举行2021年二季度重点项目集中开工仪式，合计83个项目，总投资795亿元，年计划投资225亿元，项目涵盖先进制造业、服务业、文化旅游、城建基础设施、生态环保和民生保障6大领域，助推城市经济发展迈上新台阶。



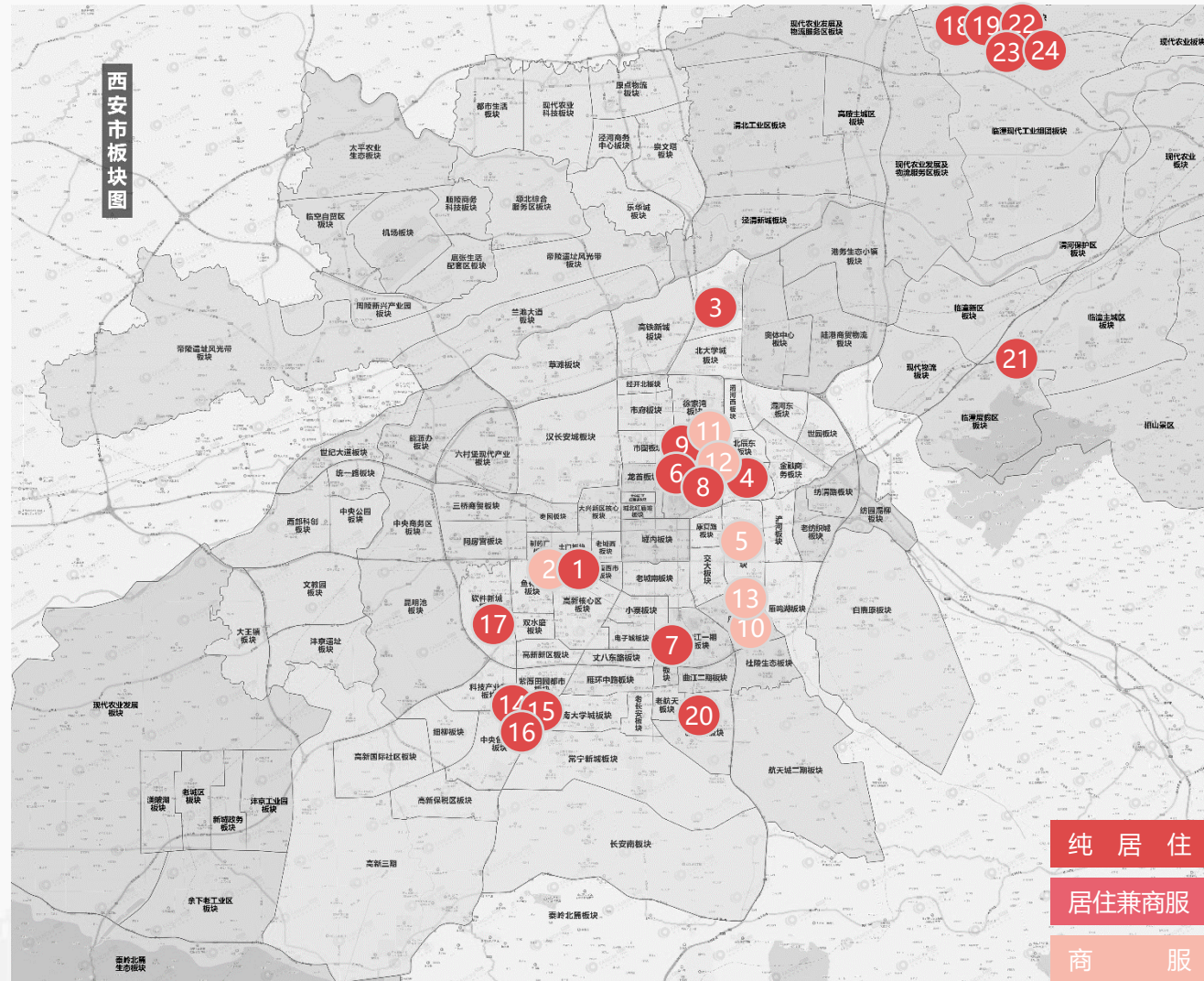
# PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交
- 典型成交地块



## 2.1 土地供应

◆ 本周西安土地市场迎来“330新政”后首次集中供地，供应土地共24宗，合计约1498亩。其中住宅用地18宗，集中分布在高新、曲江新区，将按照房地联动机制的要求实行“限房价、定品质、竞地价”出让；商服用地6宗，集中位于曲江新区

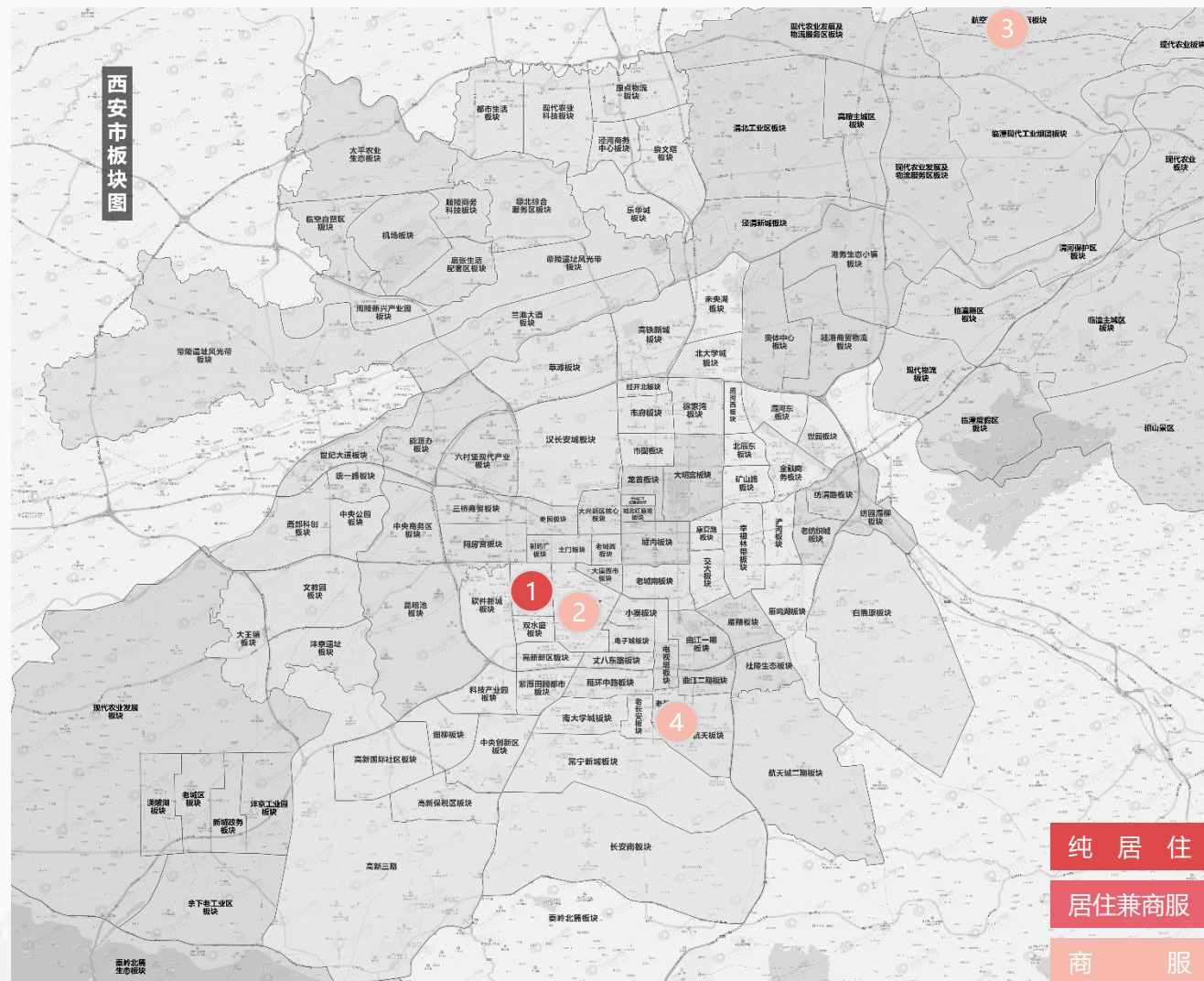


序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率	控规建面(万㎡)
1	城西	YT7-5-69	大寨路以南、丈八北路以东	22.1	居住	≤5.72	8.4
2	城西	YT7-5-70	大寨路以南、丈八北路以东	2.8	商服	≤2.73	0.5
3	浐灞	WY6-20-363	未央区北辰大道以西、环湖路以东	194.8	居住	≤3.29	42.7
4	浐灞	CB2-8-315-3	浐灞生态区东二环以东、广安路以南	35.2	居住	≤4.53	10.6
5	浐灞	CB5-2-199	咸宁路以北，长乐路以西	26.2	商服	≤6.26	10.9
6	城北	QJ10-9-259	大明宫太华南路以东、北二环以南、玄武路以北	52.4	居住	≤3.5	12.2
7	曲江	QJ4-2-88	长安南路以东、翠华路以西、南三环以北	78.6	居住	≤2.8	14.7
8	城北	QJ10-10-256	大明宫遗址区太元路以北、红旗铁路专用线以东	17.7	居住	≤2.8	3.3
9	城北	QJ10-8-491	大明宫遗址区凤城一路以南、陕西大明宫投资发展有限公司以东	17.8	居住	1.2-2.8	3.3
10	曲江	QJ6-5-42	曲江新区雁翔路以东、翔悦路以南	31.1	商服	≤3.5	7.3
11	城北	QJ0-8-494	大明宫遗址区北二环以北，太华路以东	33.3	商服	≤2.0	4.4
12	城北	QJ0-10-260	大明宫遗址区玄武路以北，太华路以西	17.8	商服	≤6.5	7.7
13	城南	YT8-110-708	金花南路以东、公园南路以西、黄渠头路以北、规划路以南	17.0	商服	≤5.16	5.9
14	高新	GX3-19-14	兴隆街办纬三十二路以北、西沔路以西	104.1	居住	≤2.8	19.4
15	高新	GX3-26-31	兴隆街办兴隆二路以北，兴隆三路以南，双江一路以西	133.3	居住	≤2.8	24.9
16	高新	GX3-26-5	兴隆街办兴隆一路以北，兴隆二路以南，规划一路以西，经三十八路以东	172.8	居住	≤2.8	32.2
17	高新	GX3-36-6	高新区鱼化街办天谷三路以北，天谷二路以南，云水五路以西，云水六路以东	78.5	居住	1.2-2.8	14.7
18	阎良	HK2-1-57-1	航空基地宏腰路以南、规划五号路以东	93	居住	≤2.59	16.1
19	阎良	HK2-1-52	航空基地规划八号路以北、迎宾大道以东	40	居住	≤2.6	6.9
20	航天	HT01-5-47-1	航天基地神舟大道以东、航开路以北、高望路以西	109.2	居住	≤2.8	20.4
21	临潼	LT3-55-10-1	临潼区行者街办黄金大道以西、陇海铁路线以北、西康铁路以南	66	居住	1.0-1.8	7.9
22	阎良	610114003013-GB00008	阎良区人民东路以北、柳东路以东、泾惠一支渠以南	48.7	居住	2.0-2.6	8.4
23	阎良	610114003015-GB00002	阎良区人民东路以北、规划路以东、泾惠一支渠以南	16.7	居住	2.0-2.6	2.9
24	阎良	610114004009-GB00003	阎良公园道一号小区以北、航博大道以南、年丰路以西	89	居住	≤2.5	14.8
<b>合计</b>				<b>1498</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>300.7</b>

数据来源：创典数据库

## 2.2 土地成交

◆ 本周底价成交土地4宗，合计约125亩，整体亩单价1275万元/亩，楼面地价4151元/m<sup>2</sup>；成交土地集中分布在高新、航天和阎良区



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	高新	YT1-10-644	雁塔区科技西路以北、皂河以西、经十三路以东、规划路以南	86.2	居住	12.3	1432	5006	0%	陕西天基房地产开发有限公司(南海集团)
2	高新	GX2-2-7-3	高新区团结南路东侧	32	商服	3.2	990	2744	0%	西安中晶实业有限公司
3	阎良	610114002006GB00013W00000000	阎良区前进西路以北、西安铁路局以南、以西	2.9	商服	0.1	313	774	0%	西安天展房地产开发有限公司
4	航天	HT01-26-2-2	东长安街以南、神舟四路以东、星河路以北	3.8	商服	0.3	860	3225	0%	陕西煤业化工集团有限责任公司
合计				124.9	——	15.9	1275	4151	——	——

## 2.3 典型成交地块

◆ 该地块位于雁塔区，约86.2亩，由陕西天基房地产开发有限公司底价摘得，楼面地价5006元/m<sup>2</sup>

地块名称	YT1-10-644
地块位置	雁塔区科技西路以北、皂河以西、经十三路以东、规划路以南
面积	86.2
规划用途	居住
容积率	4.29
亩单价	1432万元/亩
楼面地价	5006元/m <sup>2</sup>
地块周边在售均价	招商臻观府：精装高层25000元/m <sup>2</sup> 精装小高层29000元/m <sup>2</sup>
竞得人	陕西天基房地产开发有限公司 (南海集团)



**地块价值分析：**宗地位于鱼化寨板块地铁3号线鱼化寨站旁，虽说该地块属于雁塔，却与高新区仅一路之隔，可以享受到高新区的交通、商业、医疗等配套。地理位置非常优越，目前板块内无在售住宅项目，且大宗住宅地块非常稀少，目前周边在售项目主要分布在软件新城及高新三期CID板块，价格实现和去化表现良好。

# 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应环比小幅上涨、同比持续下滑，成交量同环比齐降、价格运行平稳，其中近郊供应降幅最大、西咸成交降幅最大、主城成交价涨幅最大

区域	主城区	西咸新区	近郊区域	合计
供应面积 (万m <sup>2</sup> )	19.8	7.0	3.1	30.0
环比	-19%	—	-33%	3%
同比	-67%	-71%	30%	-65%
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> )	25.6	7.8	4.9	38.3
环比	-9%	-21%	-8%	-12%
同比	-32%	-45%	13%	-32%
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> )	15764	13553	8330	14362
环比	8%	-15%	-5%	1%
同比	13%	6%	13%	9%
2020年均值 (元/m <sup>2</sup> )	13855	12729	7606	12859
存量 (万m <sup>2</sup> )	1150.2	394.1	247.2	1791.4
去化周期 (月)	8.9	8.7	10.6	9.1

备注:

1、主城区包括浐灞、城北、城东、城南、城内、城西、高新、经开、曲江、长安、港务区、灞河新区、航天城；西咸新区包括沣东新城、沣西新城、秦汉新城、泾河新城、空港新城；近郊区域包括临潼、高陵、周至、蓝田、鄠邑、阎良。

2、去化周期=当前存量/2020年月均销量。

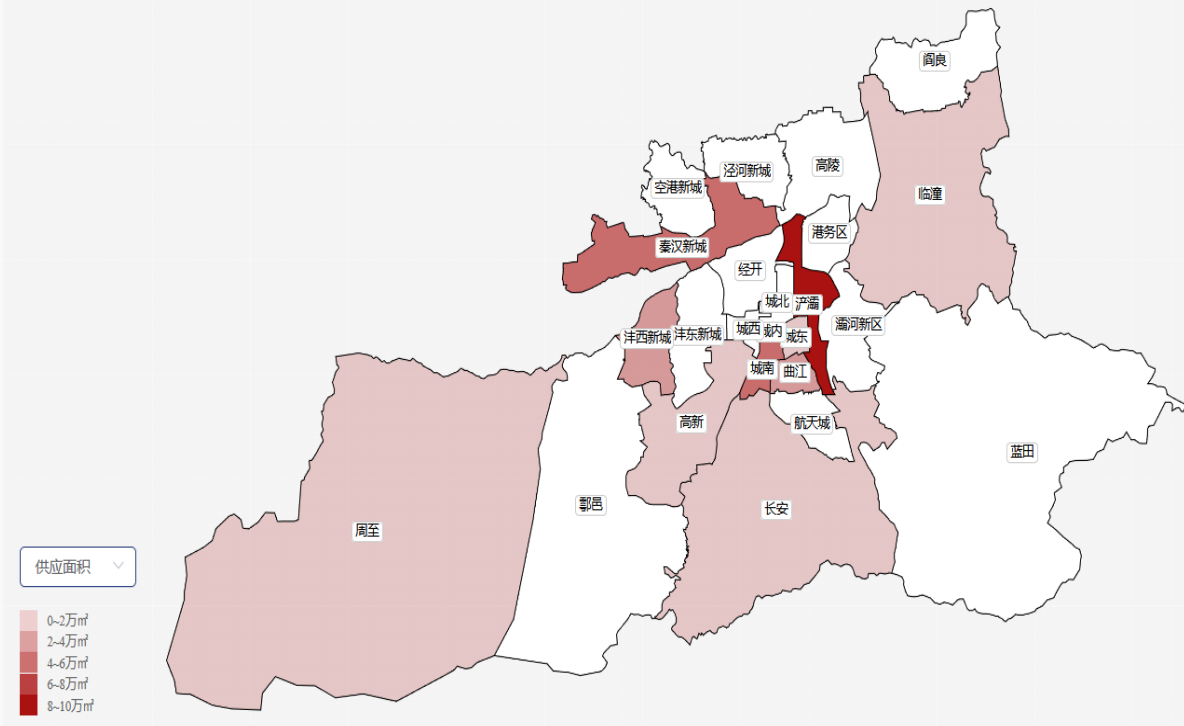
数据来源：房管局网签数据

### 3.1 商品房供销概况

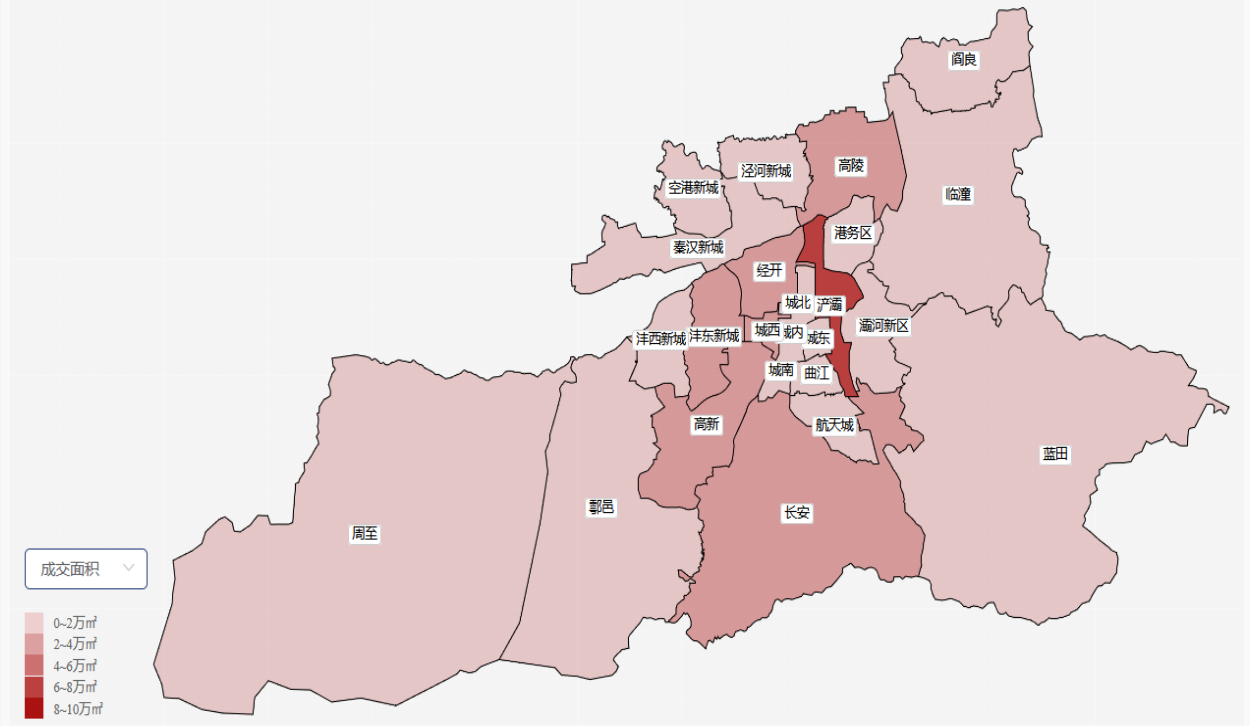
#### ◆ 本周灞灞以8.2万㎡的供应量、7万㎡的成交量位居全市供销之首

- **供应量方面：**本周灞灞以8.2万㎡供应量居首位，其次是秦汉新城和城南，分别供应4.3万㎡和4.1万㎡；
- **成交量方面：**本周灞灞、长安和沣东新城居前三位，依次成交7万㎡、3.3万㎡和2.9万㎡。

大西安商品房供应热力图



大西安商品房成交热力图



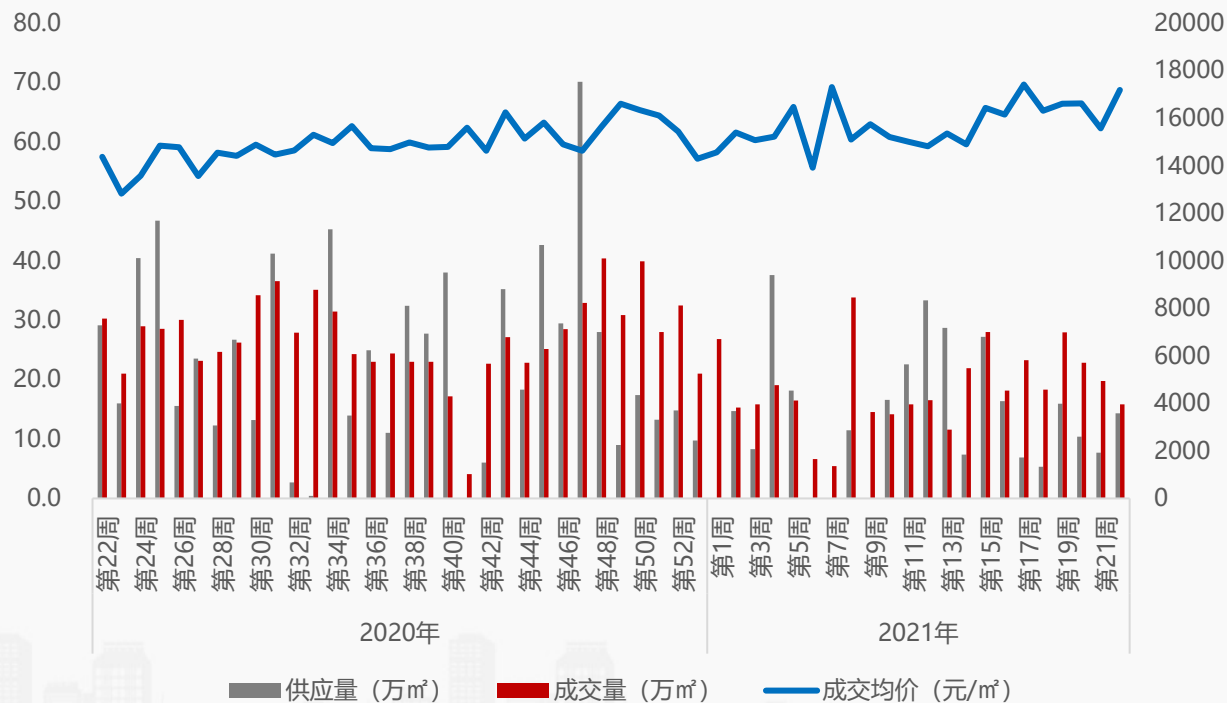


## 3.2主城/住宅供销概况

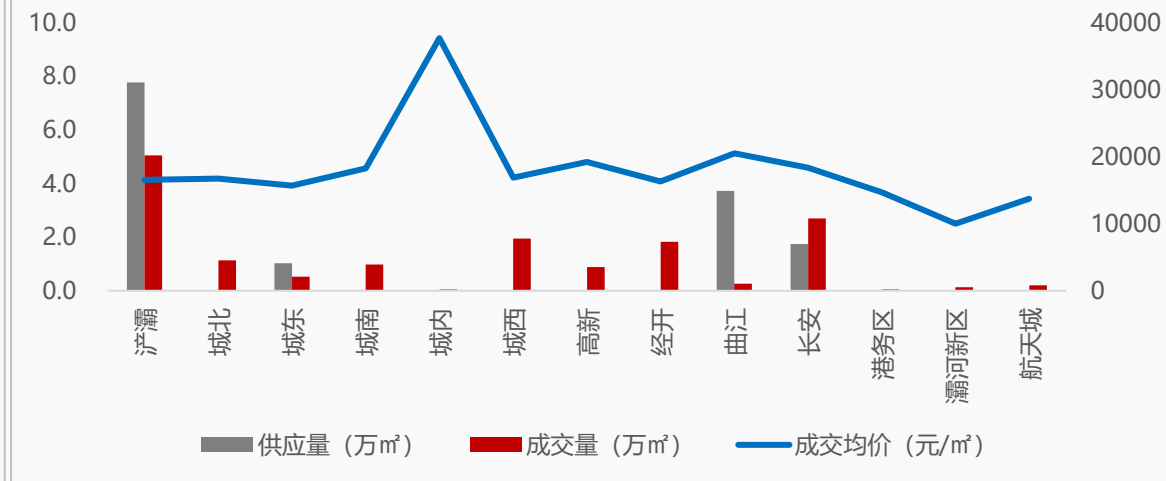
### ◆ 本周主城区商品住宅供应上涨，成交量跌价涨；浐灞、长安、城西位居主城区成交前三

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目5个，商品住宅新增供应895套、14.3万㎡，环比上涨86.3%，同比下降50.9%，供应主要来自曲江的中海曲江大城、城东的龙湖天曜、浐灞的融创云潮府及旭辉国宸府、长安的忆江南；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量持续回落，商品住宅网签备案1185套、15.8万㎡，环比下降20%，同比下降47.8%，成交集中在城南的清凉山樾、浐灞的御锦城及旭辉·国宸府、城西的卓越坊、经开的龙湖·景粼天序及世茂璀璨倾城；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价17192元/㎡，环比上涨10.4%，同比上涨19.6%。

#### 2021年第22周主城区商品住宅供销价走势图



#### 2021年第22周商品住宅分区域供销价图

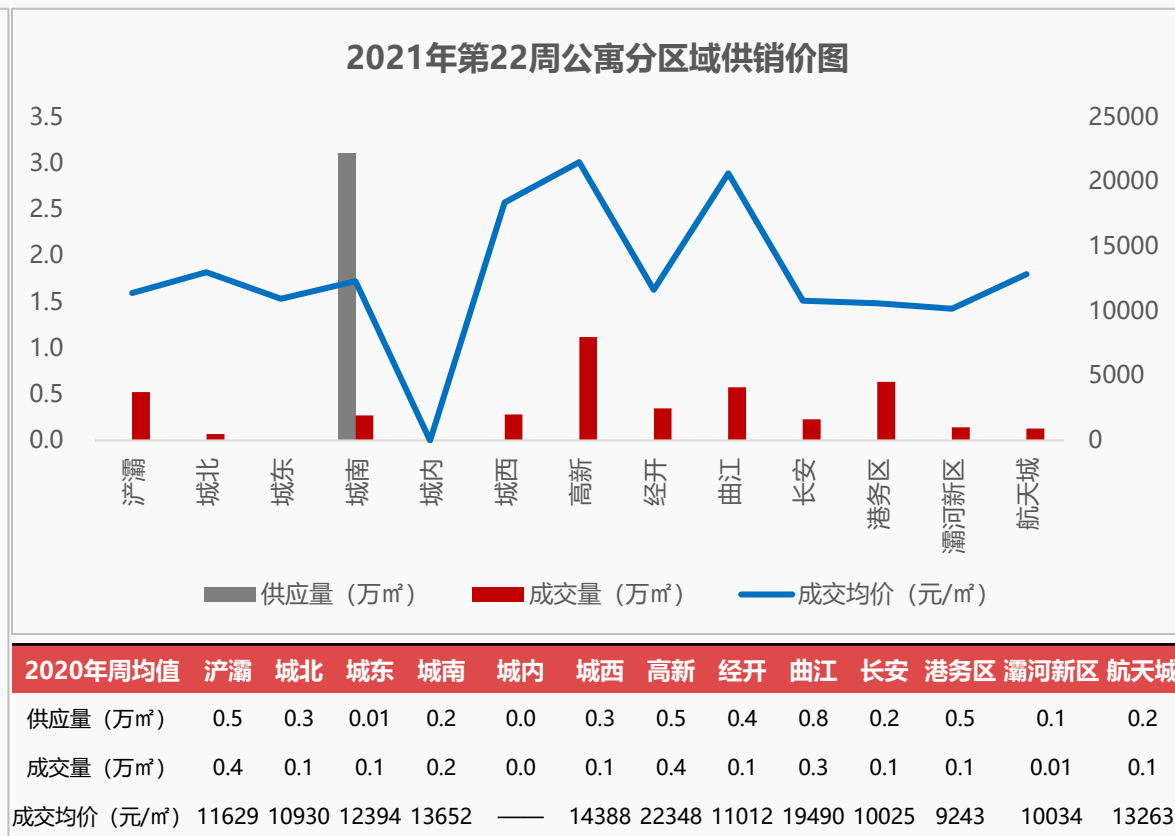
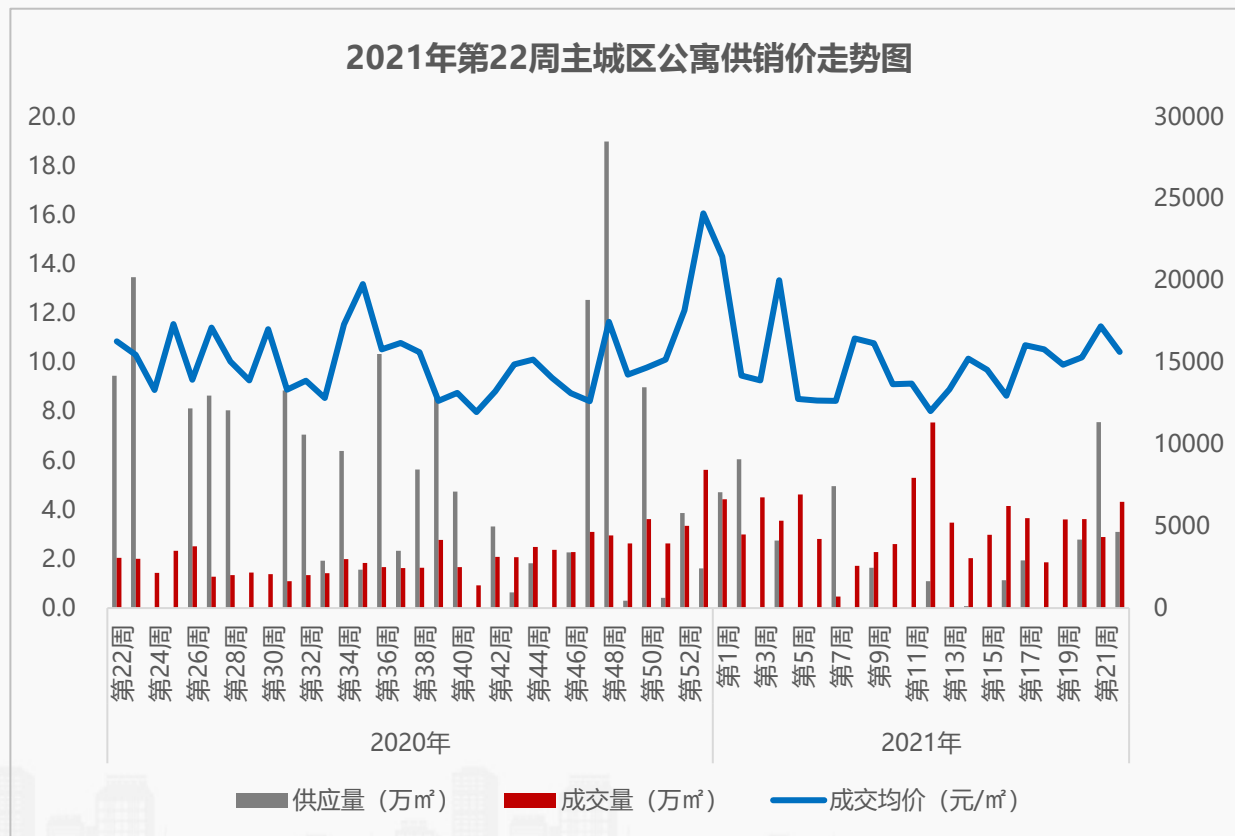


2020年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	3.8	1.9	0.3	1.4	0.0	1.5	2.2	1.7	1.1	1.0	2.6	0.6	1.3
成交量 (万㎡)	5.0	2.4	0.3	1.3	0.001	1.4	1.5	1.8	1.4	1.0	2.8	0.7	1.6
成交均价 (元/㎡)	14147	15817	14016	17343	7268	15670	18546	12402	16506	14887	12345	11914	15549

## 3.2 主城/公寓供销概况

### ◆ 本周公寓供应大幅下降，成交量涨价跌；高新、港务区、曲江位居主城区成交前三

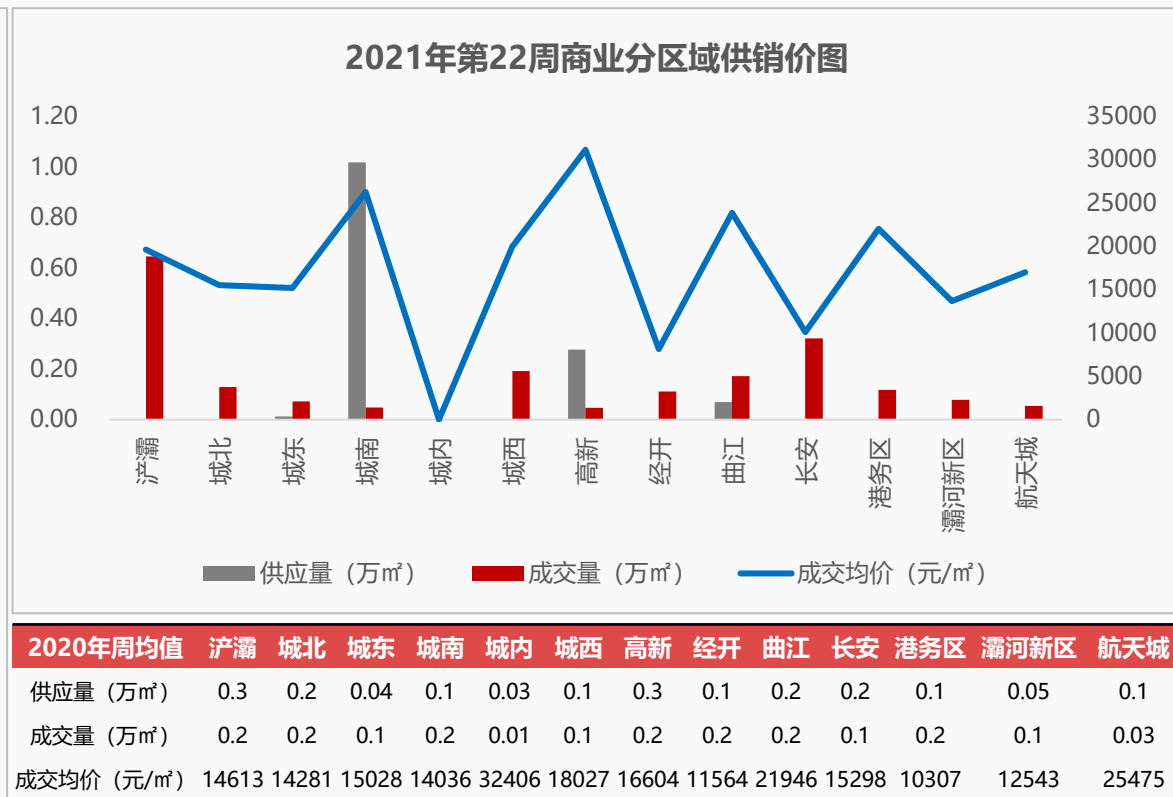
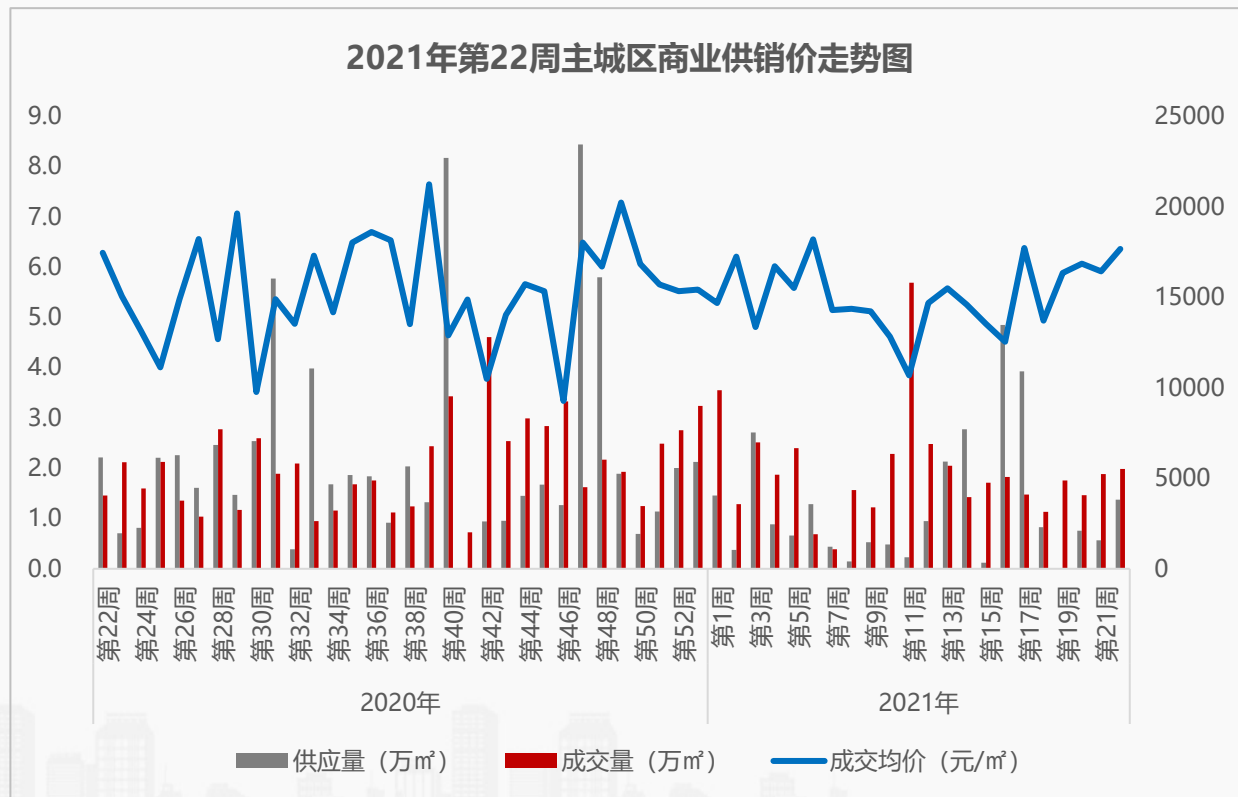
- **供应量方面**：本周主城区发放预售证项目1个，公寓新增供应698套、3.1万㎡，环比下降59%，同比下降67.2%，供应主要来自城南的盛安广场；
- **成交量方面**：本周主城区公寓成交量大涨上扬，公寓网签备案686套、4.3万㎡，环比上涨49.1%，同比上涨111.5%，成交集中在港务区的绿地国港新里城、高新的西安国际人才大厦及万达西安One及荣民捌号、经开的中建璟庭；
- **成交价方面**：本周主城区公寓成交价15646元/㎡，环比下降9.1%，同比下降4%。



## 3.2 主城/商业供销概况

### ◆ 本周商业供销价齐涨；浐灞、长安、城西位居主城区成交前三

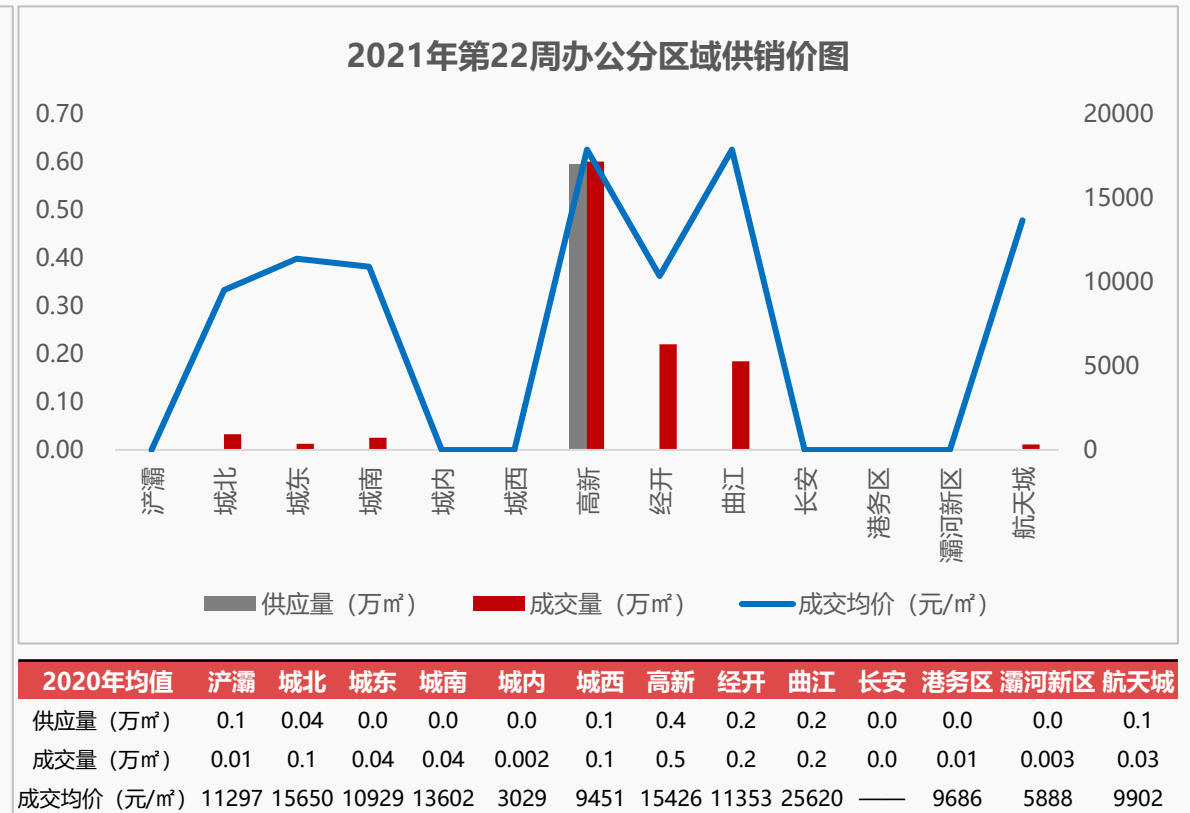
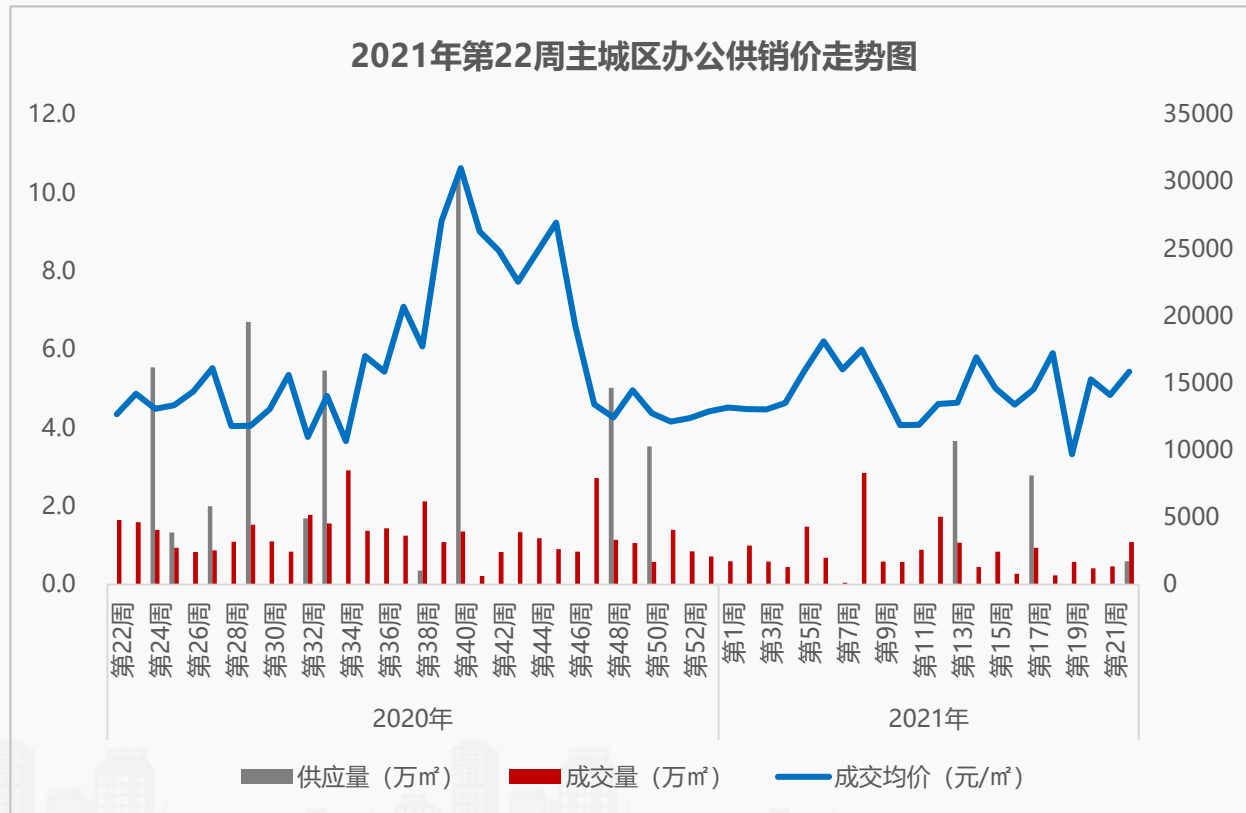
- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目4个，商业新增供应103套、1.4万㎡，环比上涨142.3%，同比下降37.9%，供应主要来自高新的建邦华庭、曲江的中海曲江大城、城东的龙湖天曜、城南的盛安广场；
- **成交量方面：**本周主城区商业成交量持续上扬，商业网签备案209套、2万㎡，环比上涨5.3%，同比上涨36.4%，成交集中在浐灞的金辉·江山铭著及高科麓湾国际社区及德美万有引俚及西安奥园誉府、长安的圣合家园；
- **成交价方面：**本周主城区商业成交价17680元/㎡，环比上涨7.6%，同比上涨1.3%。



## 3.2 主城/办公供销概况

### ◆ 本周办公供应破冰，成交量价齐涨；高新、经开、曲江位居主城区成交前三

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目1个，办公新增供应4套、0.6万㎡，环比——，同比——，供应主要来自高新的建邦华庭；
- **成交量方面：**本周主城区办公成交量大幅上扬，办公网签备案61套、1.1万㎡，环比上涨135.8%，同比下降33.8%，成交集中在高新的国瑞西安金融中心及高新NEWORLD及永威时代中心、曲江的菜安中心、经开的海璟新天地；
- **成交价方面：**本周主城区办公成交价15853元/㎡，环比上涨12.2%，同比上涨24.8%。

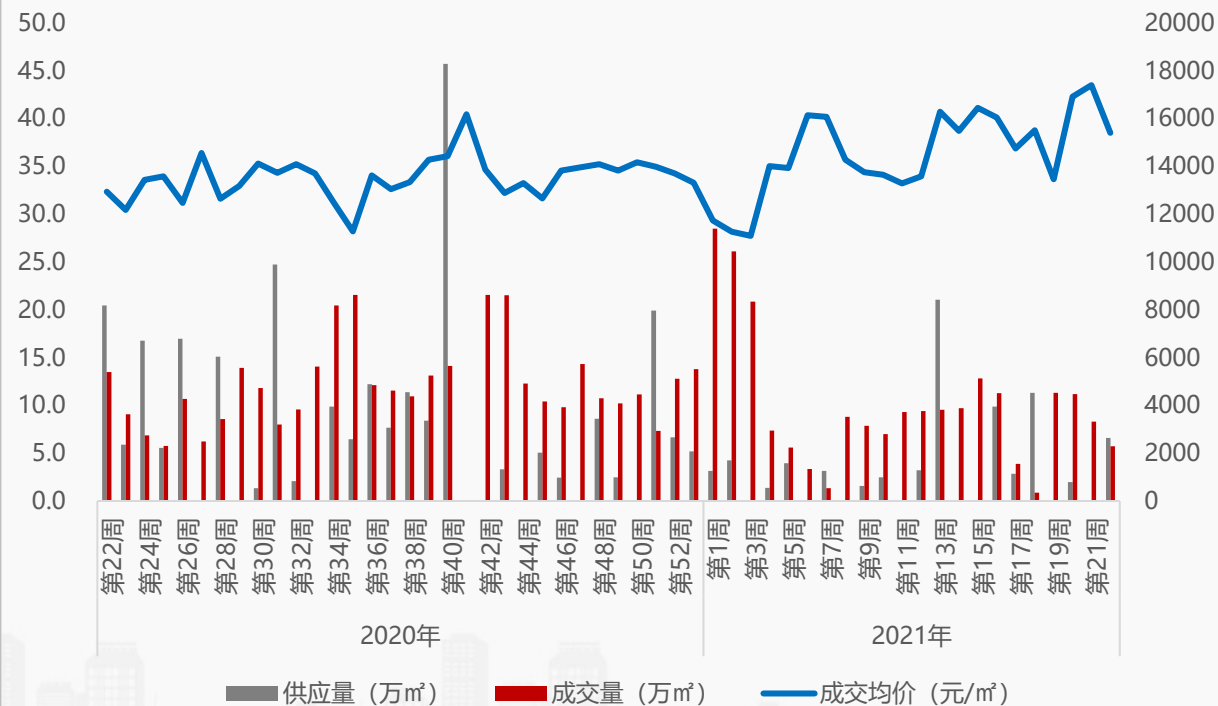


### 3.3西咸/住宅供销概况

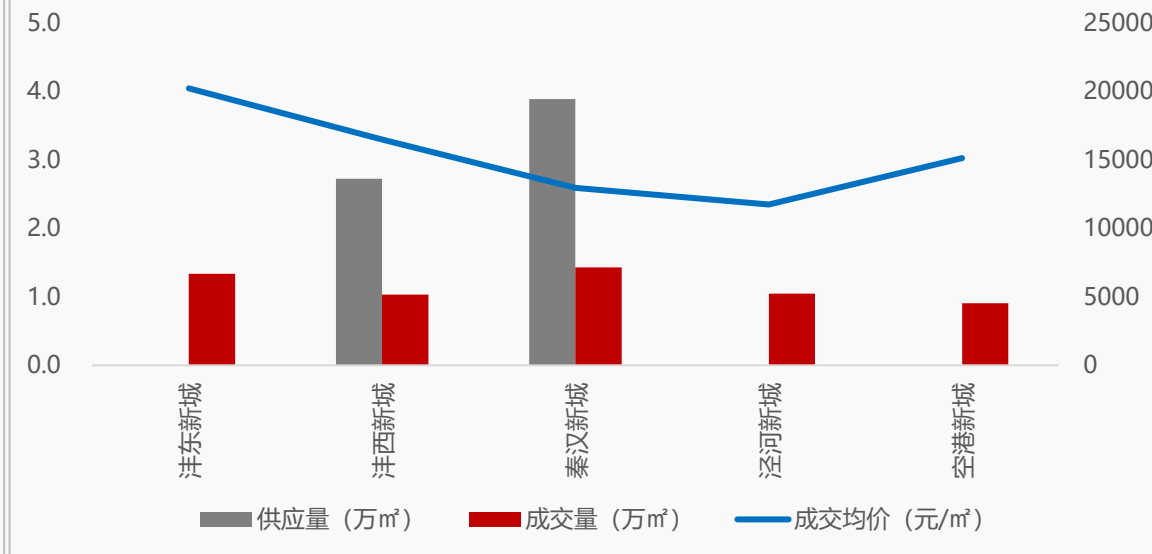
#### ◆ 本周西咸商品住宅供应上涨，成交量价齐跌；秦汉新城、沣东新城、泾河新城位居西咸新区成交前三

- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目4个，商品住宅新增供应538套、6.6万㎡，环比——，同比下降67.7%，供应主要来自秦汉新城的中天峯悦及西安恒大文化旅游城、沣西新城的香榭汇沣及沣水云岭；
- **成交量方面：**本周西咸新区商品住宅成交量持续回落，商品住宅网签备案406套、5.8万㎡，环比下降30.8%，同比下降57.4%，成交集中在泾河新城的绿地智创金融谷、沣东新城的奥园璞樾湾、秦汉新城的西安恒大文化旅游城及中梁壹号院、空港新城的星皓·锦樾；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价15406元/㎡，环比下降11.5%，同比上涨19%。

2021年第22周西咸新区商品住宅供销价走势图



2021年第22周商品住宅分区域供销价图



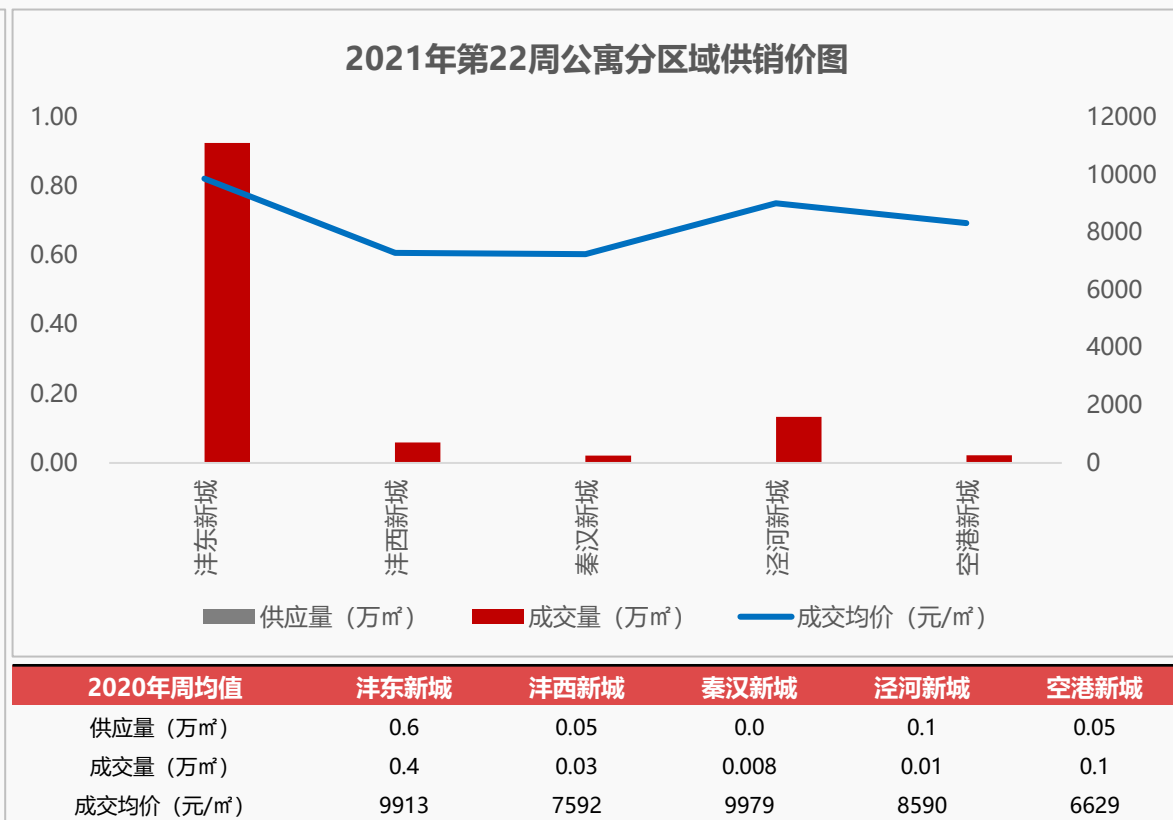
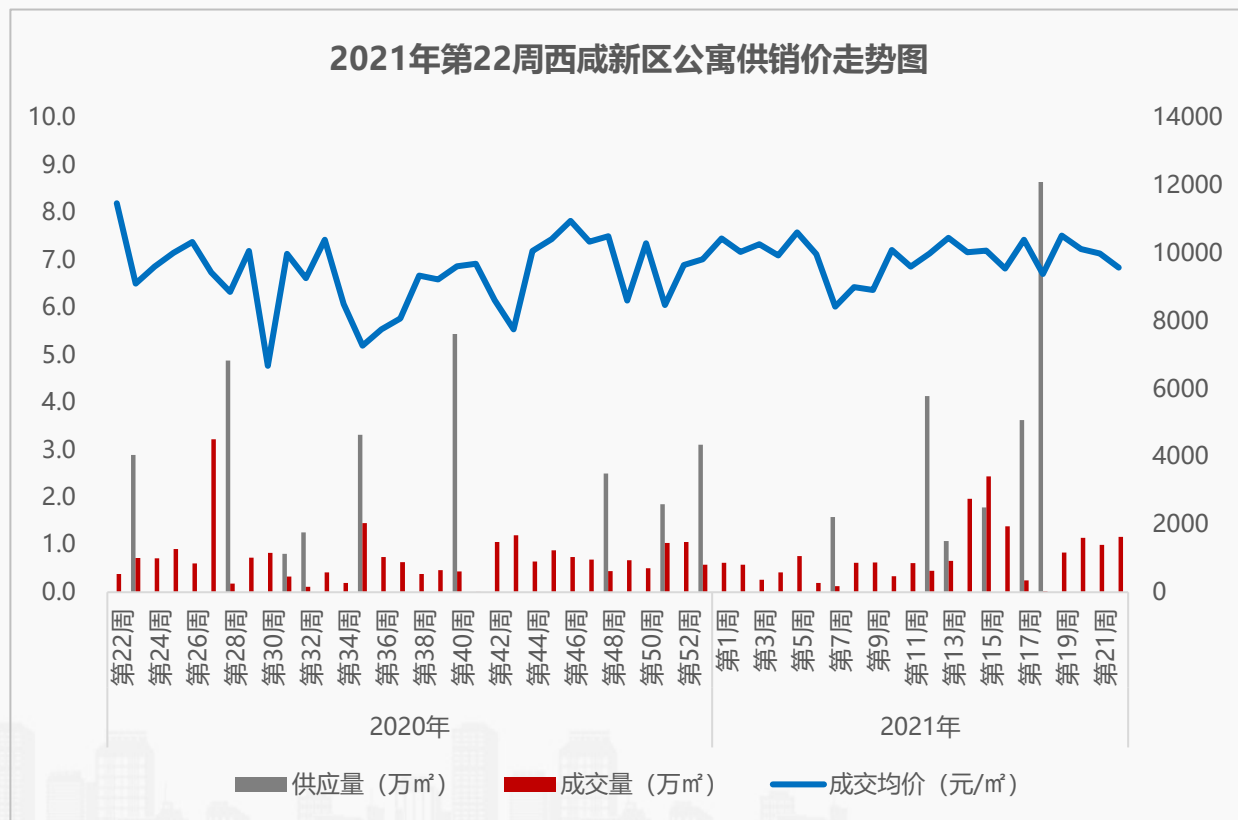
2020年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	2.3	1.2	2.0	1.0	0.9
成交量 (万㎡)	3.4	1.9	1.7	1.4	0.8
成交均价 (元/㎡)	16595	11966	11023	10414	11495

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、泾河新城、沣西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255套、1.2万㎡，环比上涨16.7%，同比上涨204.3%，成交集中在沣东新城的华宇东原阅境及华润置地·万象域及OCT华侨城创想中心、泾河新城的华福国际、沣西新城的橙世万象；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价9575/㎡，环比下降4.2%，同比下降16.5%。



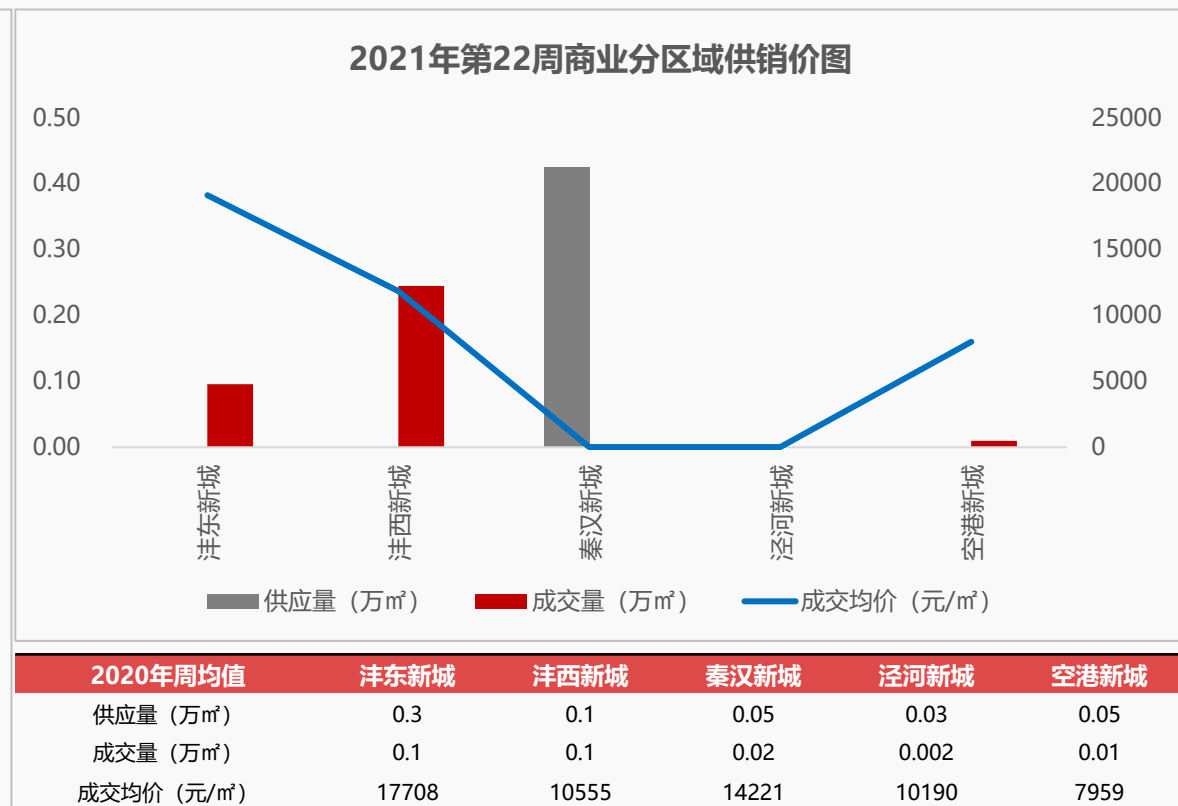
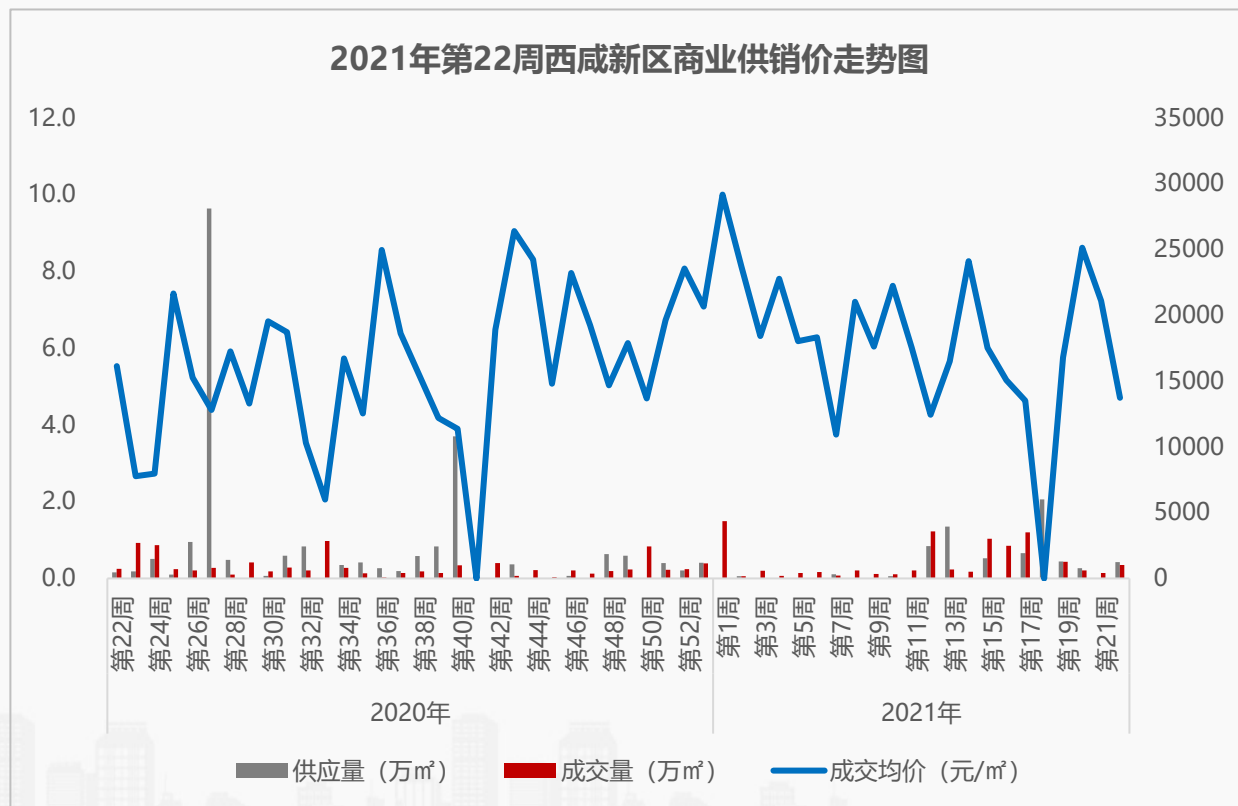
2020年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.6	0.05	0.0	0.1	0.05
成交量 (万㎡)	0.4	0.03	0.008	0.01	0.1
成交均价 (元/㎡)	9913	7592	9979	8590	6629

数据来源：房管局网签数据

### 3.3西咸/商业供销概况

#### ◆ 本周西咸商业供应上涨，成交量涨价跌； 沣西新城、沣东新城、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2个，商业新增供应40套、0.4万㎡，环比——，同比上涨162.1%，供应主要来自秦汉新城的中天峯悦及西安恒大文化旅游城；
- **成交量方面：**本周西咸新区商业成交量大幅上涨，商业网签备案28套、0.3万㎡，环比上涨143%，同比上涨41.3%，成交集中在沣西新城的紫薇万科大都会及沣润和园、沣东新城的阳光城壹号；
- **成交价方面：**本周西咸新区商业成交价13728元/㎡，环比下降34.9%，同比下降14.9%。



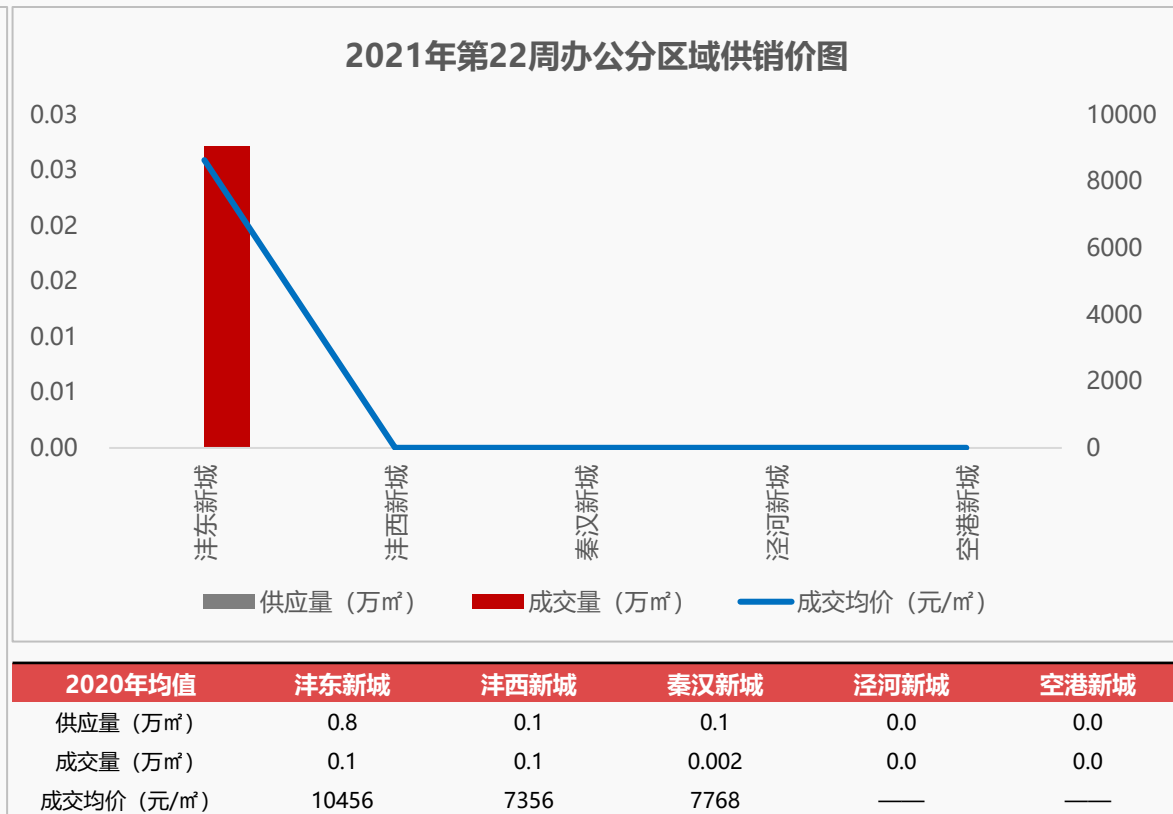
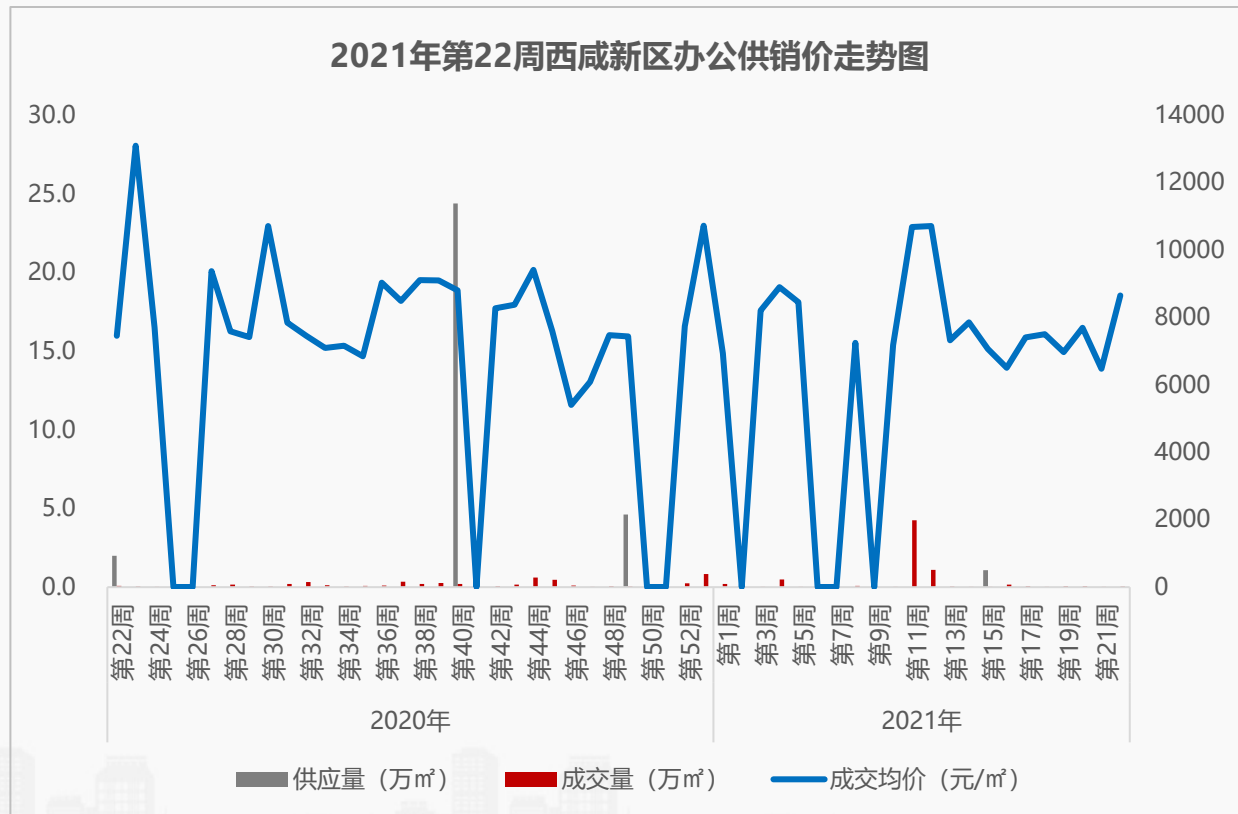
2020年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.3	0.1	0.05	0.03	0.05
成交量 (万㎡)	0.1	0.1	0.02	0.002	0.01
成交均价 (元/㎡)	17708	10555	14221	10190	7959

数据来源：房管局网签数据

### 3.3西咸/办公供销概况

#### ◆ 西咸办公连续七周无供应，成交量价齐涨； 沣东新城位居西咸新区成交前列

- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目0个，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有所上扬，办公网签备案2套、0.03万㎡，环比上涨99.9%，同比下降66.6%，成交集中在沣东新城的沣东旺城；
- **成交价方面：**本周西咸新区办公成交价8654元/㎡，环比上涨33.6%，同比上涨16%。

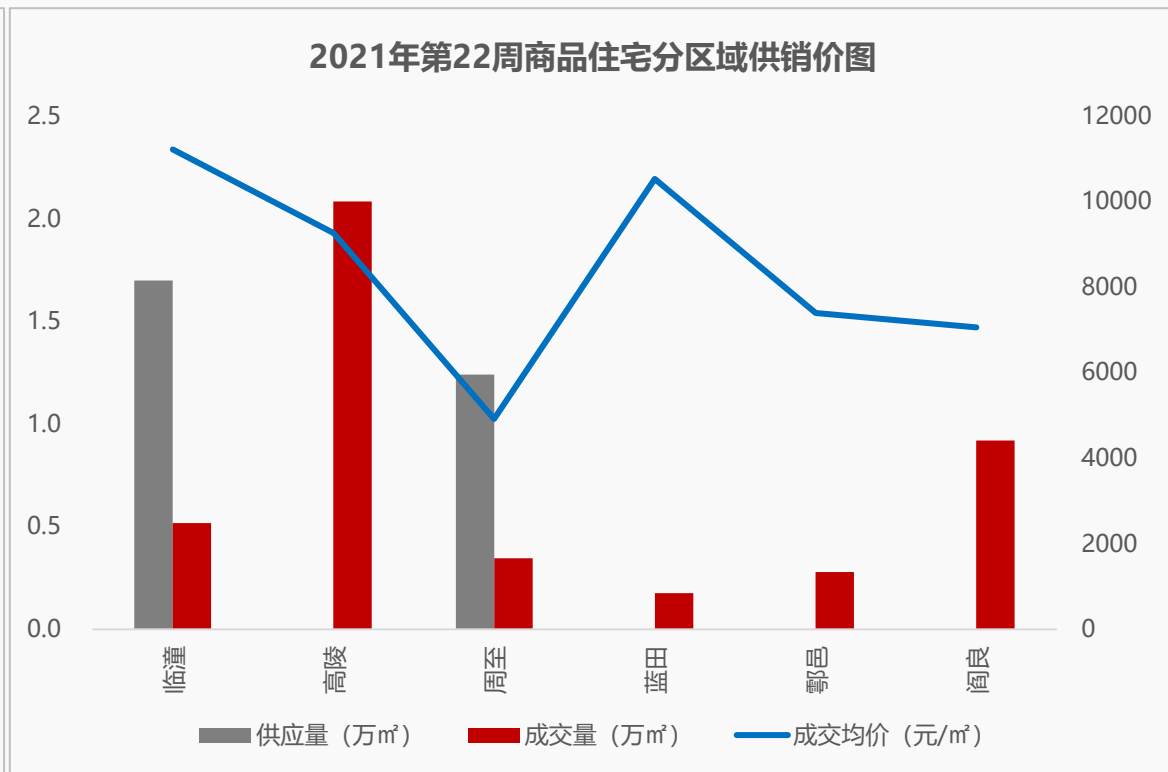
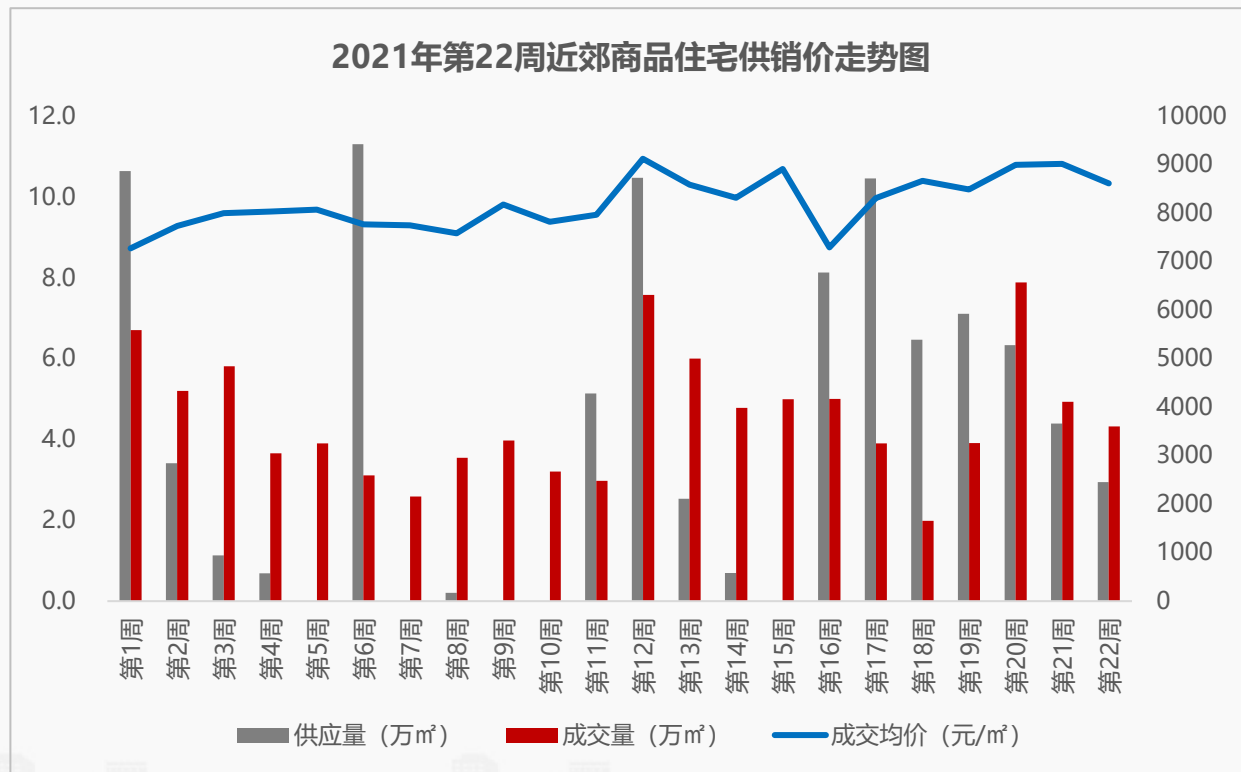




### 3.4近郊/住宅供销概况

#### ◆ 本周近郊商品住宅供应降幅持续扩大，成交量价齐跌；高陵、阎良、临潼位居近郊成交前三

- **供应量方面：**本周近郊商品住宅新增供应235套、2.9万㎡，环比下降33%，同比——，供应主要来自周至的中安新天地、临潼的蓝光长岛国际社区；
- **成交量方面：**本周近郊商品住宅成交量持续回落，商品住宅网签备案366套、4.3万㎡，环比下降12.3%，同比——；
- **成交价方面：**本周近郊商品住宅成交价8616元/㎡，环比下降4.4%，同比——。



## 3.5商品房销售排行

### 第22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	清凉山樾	388095904	20482.82	163	18947	精装高层
2	御锦城	233481412	19024.58	160	12273	毛坯高层
3	旭辉·国宸府	250064510	13439.55	106	18607	精装高层
4	卓越坊	200406644	11714.92	102	17107	精装高层
5	龙湖·景粼(天序)	213759949	11403.45	64	18745	毛坯高层

### 第22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	中梁壹号院	100853414	7141.28	41	14123	毛坯叠拼
2	星皓·锦樾	49725996	2689.52	15	18489	毛坯叠拼
3	金辉·江山铭著	48506059	2006.1	10	24179	毛坯叠拼
4	东原印未央	27594606	1267	7	21779	简装叠拼
5	中梁国宾府	17522106	1074.31	7	16310	毛坯叠拼

### 第22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	金辉·江山铭著	45668764	2108.35	21	21661
2	紫薇·万科大都会	20754921	1948.65	11	10651
3	圣合家园	15470259	1764.33	3	8768
4	高科麓湾国际社区	17167486	1046.47	14	16405
5	德美万有引玺	28000734	1038.51	9	26962

### 第22周洋房销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	产品及交付标准
1	世茂璀璨倾城	144323515	9158.59	58	15758	精装
2	御锦城	102479168	7434.53	55	13784	毛坯
3	未央金茂府	91262741	3591.72	21	25409	精装
4	清凉山樾	45259855	2133.75	9	21211	毛坯
5	华宇·锦绣长安	40140212	1685.52	12	23815	精装

### 第22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	华宇东原阅境	74149898	7597.36	159	9760	毛坯LOFT 毛坯平层
2	绿地国港新里城	50566530	4815.86	24	10500	精装平层
3	西安国际人才大厦	30845760	3831.56	70	8050	毛坯平层
4	万达西安One	116947949	2909.94	9	40189	精装平层
5	中建璟庭	24174090	2228.37	42	10848	毛坯平层

### 第22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	国瑞西安金融中心	69434557	3590.08	14	19341
2	莱安中心	31117979	1646.26	11	18902
3	海璟·新天地	14857600	1487.02	10	9992
4	高新NEWORLD	21765702	1385.36	7	15711
5	永威时代中心	15166927	910.35	5	16661

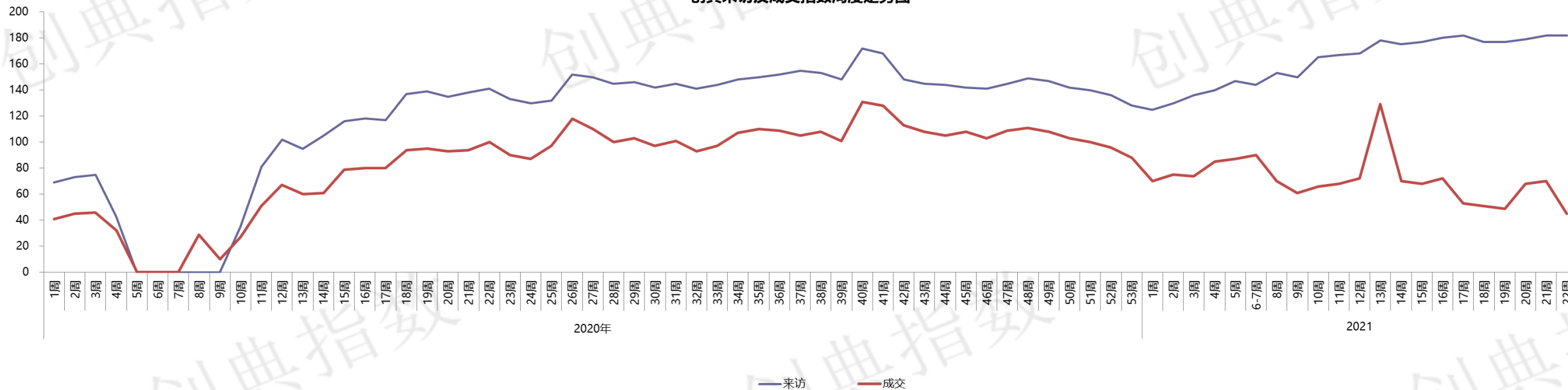
# PART 04 创典监测

- 创典指数
- 项目登记
- 开盘监测



◆ 楼市供应紧张，市场温度稳定上升，创典来访指数182，环比持平，成交指数45，因供应紧缺环比下滑36%

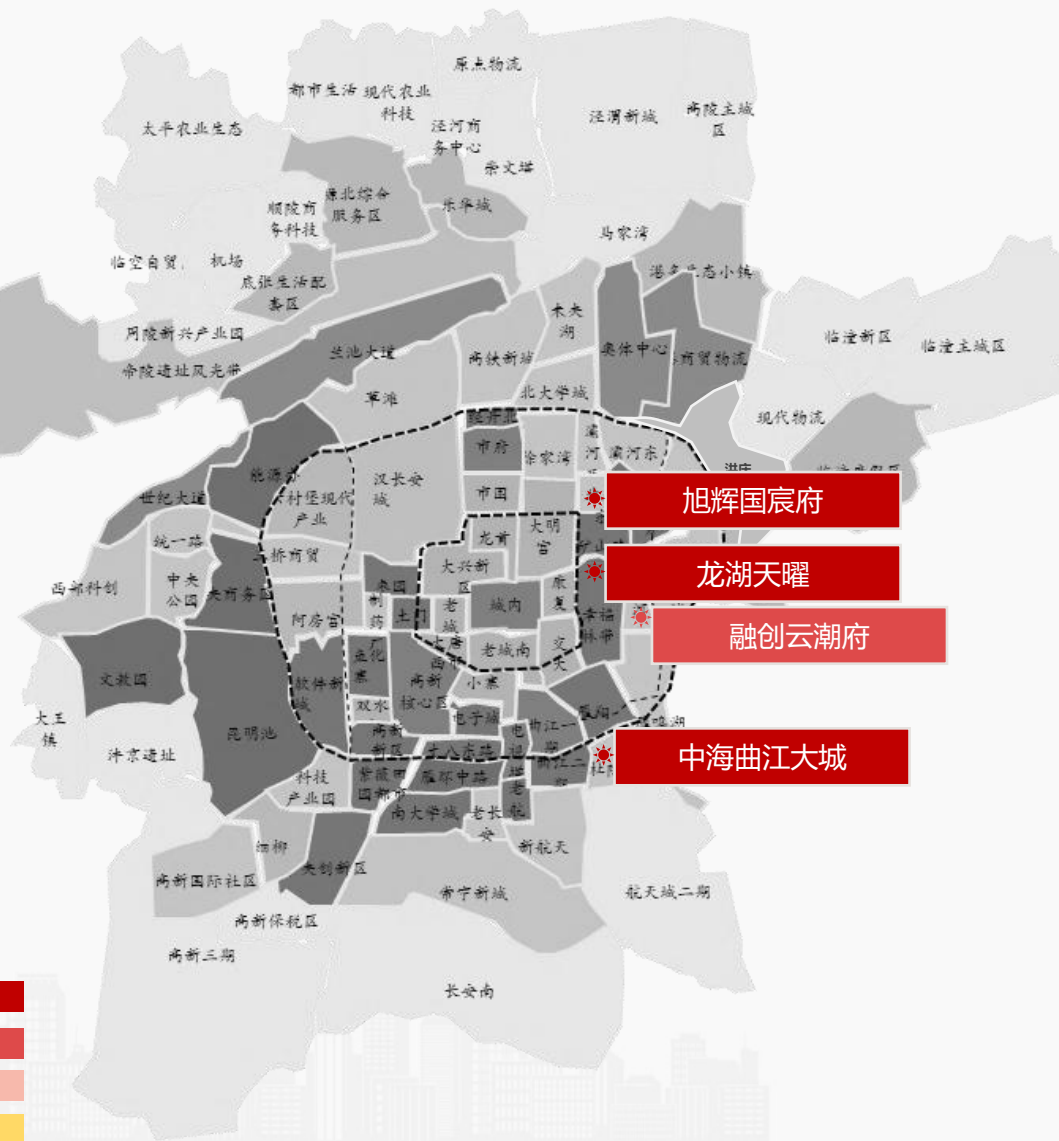
创典来访及成交指数周度走势图



(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项目登记

◆ 本周西安共4个项目开启线上登记，合计供应746套，登记人数共19624个，其中融创云潮府于6月9日公证摇号，中海曲江大城、旭辉国宸府摇号时间待定，龙湖天曜尚处于资料核验中

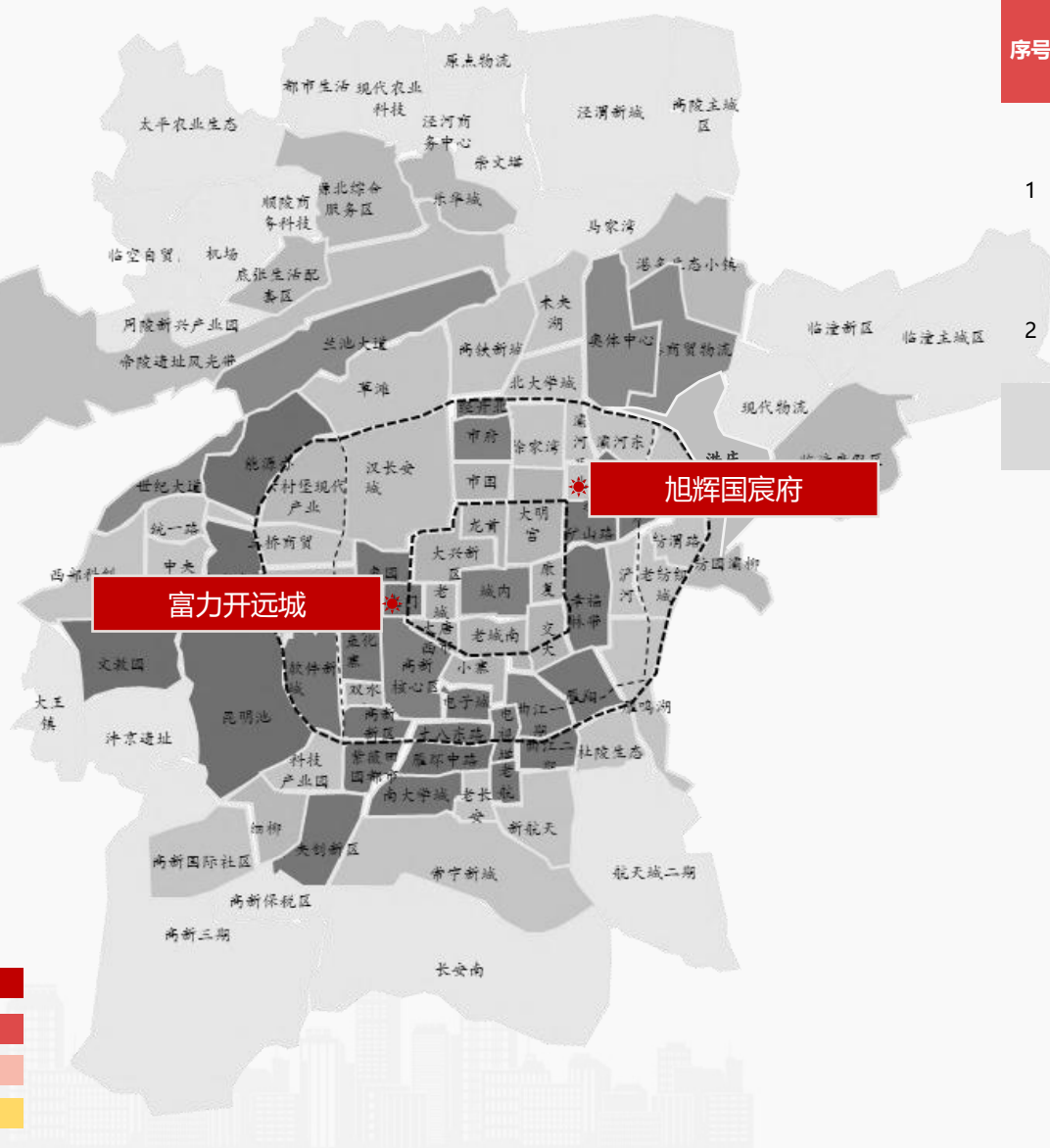


登记时间	序号	区域	项目名称	登记楼栋	登记人数 (个)	核验人数 (个)	登记房源 (套)	中签率 (%)	公示价格 (元/㎡)
6.1-6.3	1	曲江	中海曲江大城	21#,22#,26#	16234	15133	136	2%	洋房20931
6.1-6.3	2	浐灞	融创云潮府	20#	925	770	108	31%	小高层16999
6.3-6.5	3	浐灞	旭辉国宸府	5#	1818	1595	198	12%	高层18649
6.4-6.6	4	城东	龙湖天曜	3#	647	—	64	—	洋房20668

合计 19624 17498 746 4%

## 4.3开盘监测

◆ 本周西安合计2个项目开盘，整体推货521套，去化量452套，去化率87%，其中旭辉国宸府去化率为100%



序号	开盘方式	开盘日期	项目名称	区域	推售楼栋	产品类型	户型	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/㎡)	装修
1	摇号开盘	5.30-5.31	旭辉国宸府	灞桥	9#	小高层	四室	1818	1665	8%	56	56	100%	19650	精装
					11#	高层	三室				75	75	100%	18215	精装
2	摇号开盘	6.5	富力开远城	城西	7#,8#	高层	两室,三室,四室	1057	727	54%	390	321	82%	19959	精装
合计								2875	2392	22%	521	452	87%	—	

## 【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，2020年代理销售额超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。