

# 2021年

# 西安房地产市场周报

【8.9-8.15】

## ◀ 本周楼市看点 ▶

### 宏观环境

网传自然资源部召开闭门会议优化土拍规则，意在通过下调溢价率上限，减少拼配建、拼自持等方式，控地价，促使房地产市场平稳健康发展；

### 土地市场

本周土地市场推出7宗商服用地约134.7亩；本周土地成交共37宗，合计成交约98.8亩，主要集中在浐灞、城东、周至

### 数据楼市

第32周大西安商品房供应81.7万 $m^2$ ，环比持续上扬，成交54.4万 $m^2$ ，环比涨幅过半，成交价持续上扬

### 创典监测

本周西安合计8个项目开盘，整体推货2638套，去化量1519套，整体开盘去化率继续下滑至58%

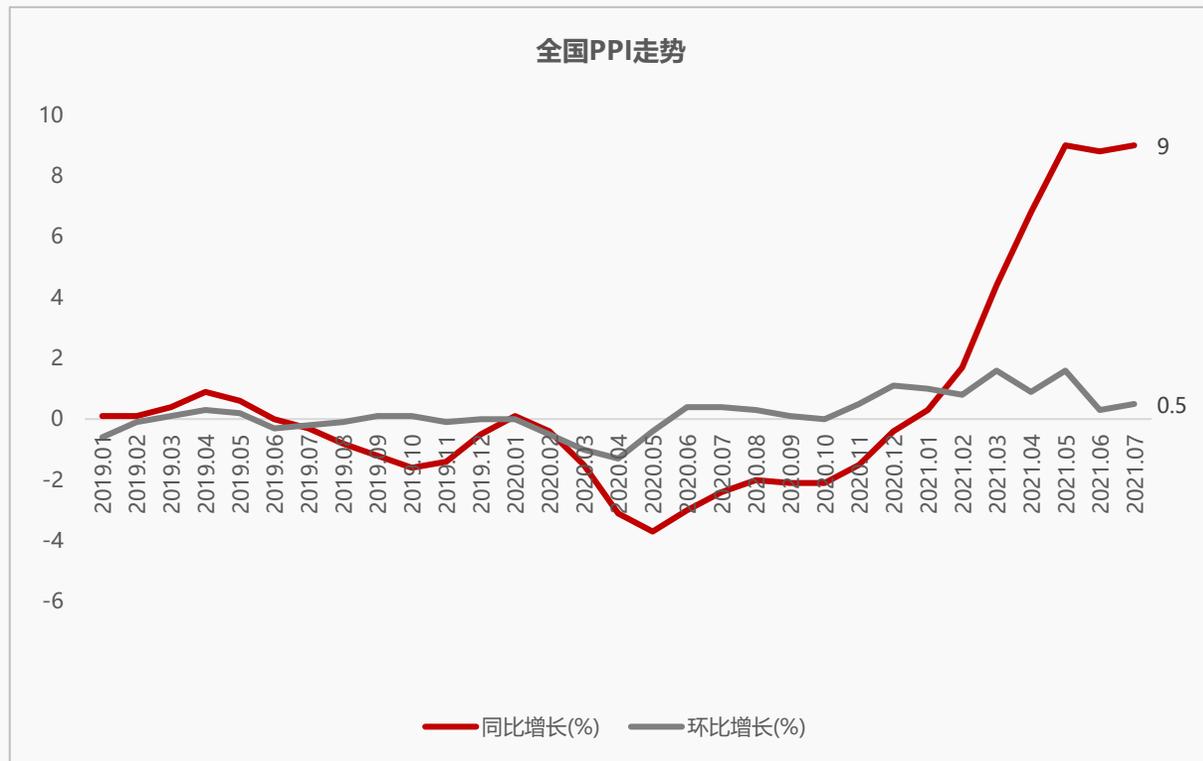
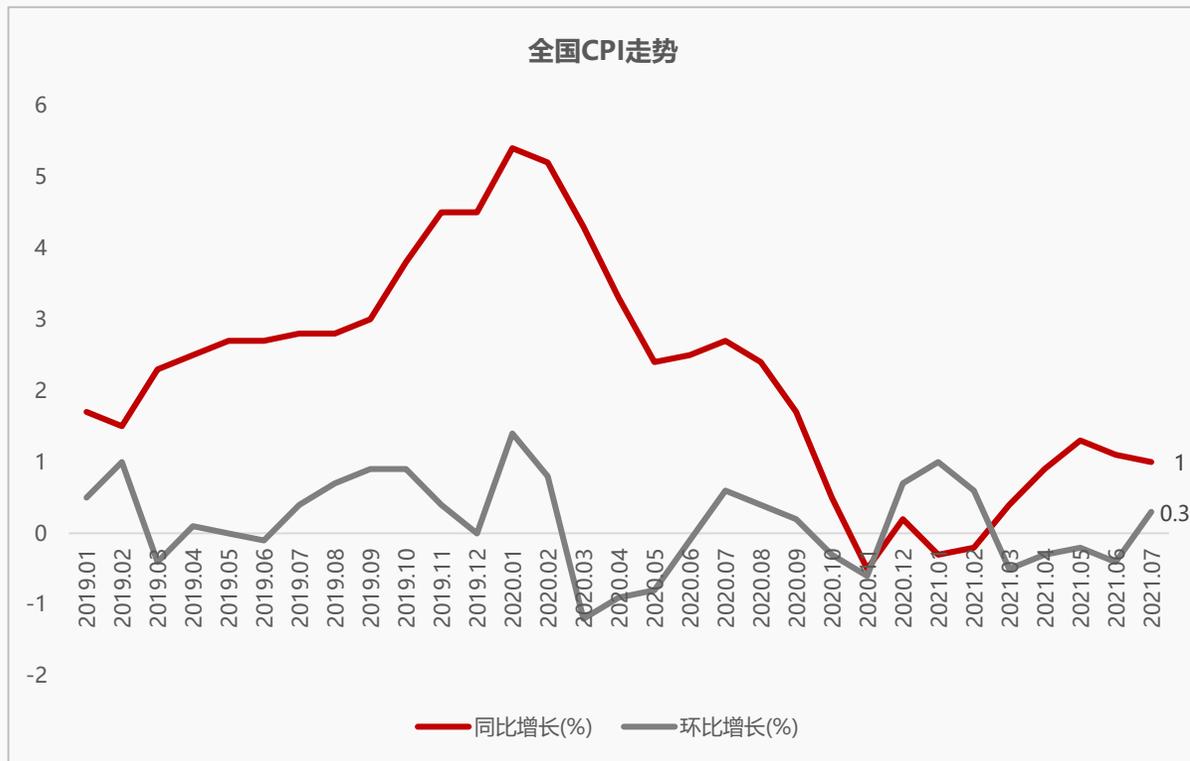
# PART 01 宏观环境

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



# 1.1 经济环境

◆ 7月全国CPI环比由降转涨，同比涨幅略有回落，PPI同环比涨幅有所扩大，国内经济稳中向好



**创典解读：**7月，全国CPI环比上涨0.3%，环比由降转涨，其中，食品价格下降0.4%，非食品价格上涨0.5%。同比上涨1%，表现相对趋稳。PPI环比上涨0.5%，涨幅相比上月扩大0.2个百分点；同比上涨9%，涨幅比上月扩大0.2个百分点。总体来看，CPI、PPI运行稳中向好，国民经济表现稳健。

## 1.2 楼市政策

### ◆ 网传自然资源部召开闭门会议优化土拍规则，意在通过下调溢价率上限，减少拼配建、拼自持等方式，控地价，促使房地产市场平稳健康发展；

8月10日，自然资源部召开闭门会议，对第二批次核心城市土地出让政策进行调整，主要三方面内容，单宗住宅用地溢价上限15%；不得通过调高底价、竞配建等方式抬升实际房价；到达上限后通过摇号、一次性报价、竞高标方案决定土地归属。当前，深圳、天津、青岛等城市已先后叫停二次土地出让计划，预计土地市场面临新的洗牌。

则，建立有效的企业购地资金审查制度的部署要求，商品住宅用地招拍挂出让公告中应当体现以下内容：

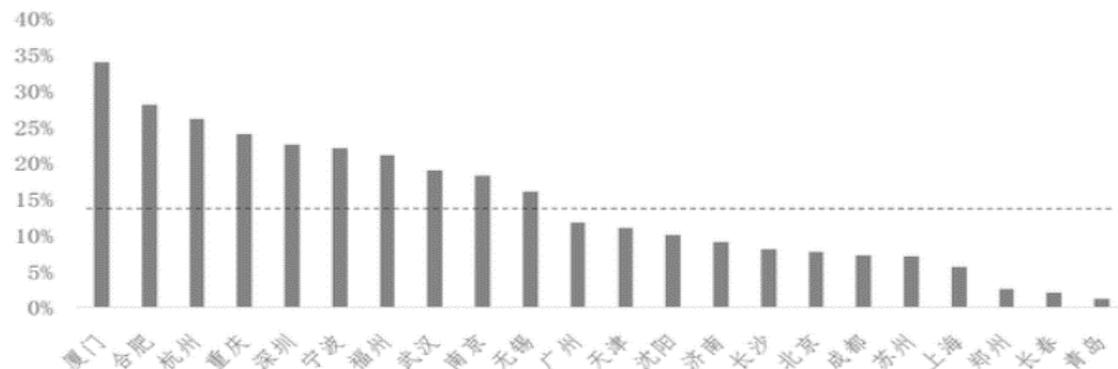
一是参加商品住宅用地竞买企业应当具有房地产开发资质。

二是建立有效的购地审查制度，要落实《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号），加强对房地产企业购地和融资的监管。房地产开发企业在参与土地竞拍和开发建设过程中，其股东不得违规对其提供借款，转贷，担保或其他相关融资便利，以及《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1号），参与土地竞买的单位或个人必须说明资金来源并提供相应证明等要求，将现行政策工具箱中“建立购地资金来源审查制度”，由可选用的政策措施改为统一实施的政策措施。

三是单宗住宅用地溢价率不得超15%，绝不允许通过提高起拍价方式调整溢价率，否则将公开严肃处理，严格控制城市楼面地价新高。

四是在达到地价或溢价率上限时，不以竞配建等方式增加实际地价，可通过竞一次性合理报价、摇号、竞更高更优建筑品质方式确定竞得人。

第一次集中供地各城市平均溢价率情况



**创典解读：**今年2月，自然资源部要求22城实施“两集中”供地政策，旨在加大土地供应，稳定地价、房价。然而当前首轮集中供地已落下帷幕，从政策效果来看，市场热度依旧较高，土拍溢价率并未明显下降；7月以来，部分城市已开启二轮供地计划，其中深圳、厦门等城市更是加大供地规模，旨在保障土地市场稳定，同时，苏州、天津、杭州、无锡等城市纷纷优化土地竞拍规则，进一步提升报名门槛，减少“拼马甲”漏洞，下调溢价率上限，规范土拍市场竞争环境。此次自然资源部召开会议，旨在通过控制地价、以稳房价，促使房地产市场平稳健康发展。

## 1.2 楼市政策

◆ 地方楼市调控不断加码，惠州发布加大土地供应、升级限购限售等措施，确保楼市健康发展；义乌作为百强县，推行摇号买房+限售升级，旨在打击炒房行为；衢州升级限购限售政策+延长增值税免征年限，旨在稳定市场预期

### 惠州

8月9日，惠州发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》。

- 土地政策：实行“限房价、限地价、竞配建、竞品质”等出让方式。对超出“三道红线”，存在重大失信行为的房地产开发企业，不得参与我市土地招拍挂；
- 新房预售：取得预售许可后10日内须一次性公开全部房源。商品房项目分期申请价格备案的，总建筑面积在5万平方米以下的，须一次性申请；
- 限售升级：严格执行新购住房三年限售政策；
- 限购升级：重点片区暂停向区域内拥有一套及以上住房的非本市户籍居民出售新建商品住房；

#### 创典解读：

被约谈后，惠州继金华后发布“惠八条”，从土地端、新房端对市场进行调控，确保促进房地产市场平稳发展。

### 义乌

8月10日，浙江义乌发布《关于进一步加强房地产市场调控的通知》。

- 土地端：加大供应量，及时公布年度出让计划，扩大热点区域的土地供应，增加市场有效供给；
- 预售机制：所有新取得预售许可（含现售）商品房项目的住宅销售，实行“公证摇号”；房地产开发企业应按照每批次不低于20%的房源保障比例优先支持自住需求，优先户的优先资格仅限一次，通过公证摇号方式获得选房资格后放弃选房、购房的，不再享有优先资格；
- 限售政策：凡在义乌区域新购买的新建商品住宅和二手住宅，在取得《不动产权证》满3年后方可上市交易；

#### 创典解读：

义乌作为全国具有代表性的百强县，此次调控政策升级，预示百强县市后续调控政策将进一步升级。

### 衢州

8月7日，浙江衢州市住建局发布关于进一步促进市区房地产市场平稳健康发展的通知。

- 限购升级：非本市户籍限购1套且需连续12个月社保/个税；暂停向个体公共商户及企事业单位销售商品住房；
- 限售扩大：衢州市区144㎡以上新建商品住房（720新政为智慧新城、老城区新出让土地的144㎡以下新房），五年内不得转让；
- 税收调节：住房转让增值税免征年限2年调整为5年；
- 二手房：热点区域试点建立二手住房参考价格发布机制，商业银行以此为依据发放贷款；二手房源信息禁提“学区”相关概念。

#### 创典解读：

稳定市场预期，促进全域楼市健康运行。

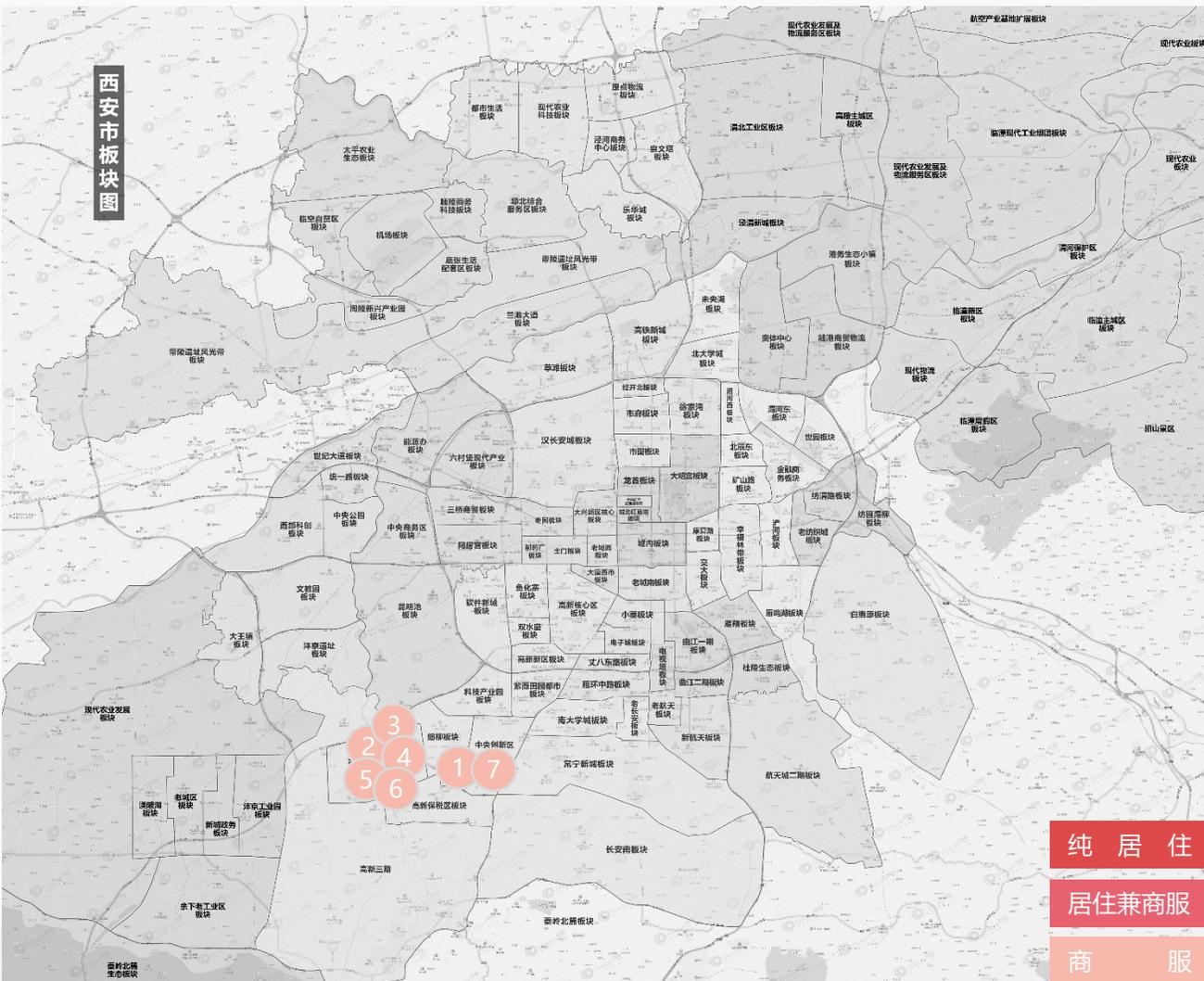
# PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交
- 典型成交地块



# 2.1 土地供应

◆ 本周土地供应共7宗商业用地，合计约134.7亩，主要集中在高新三期

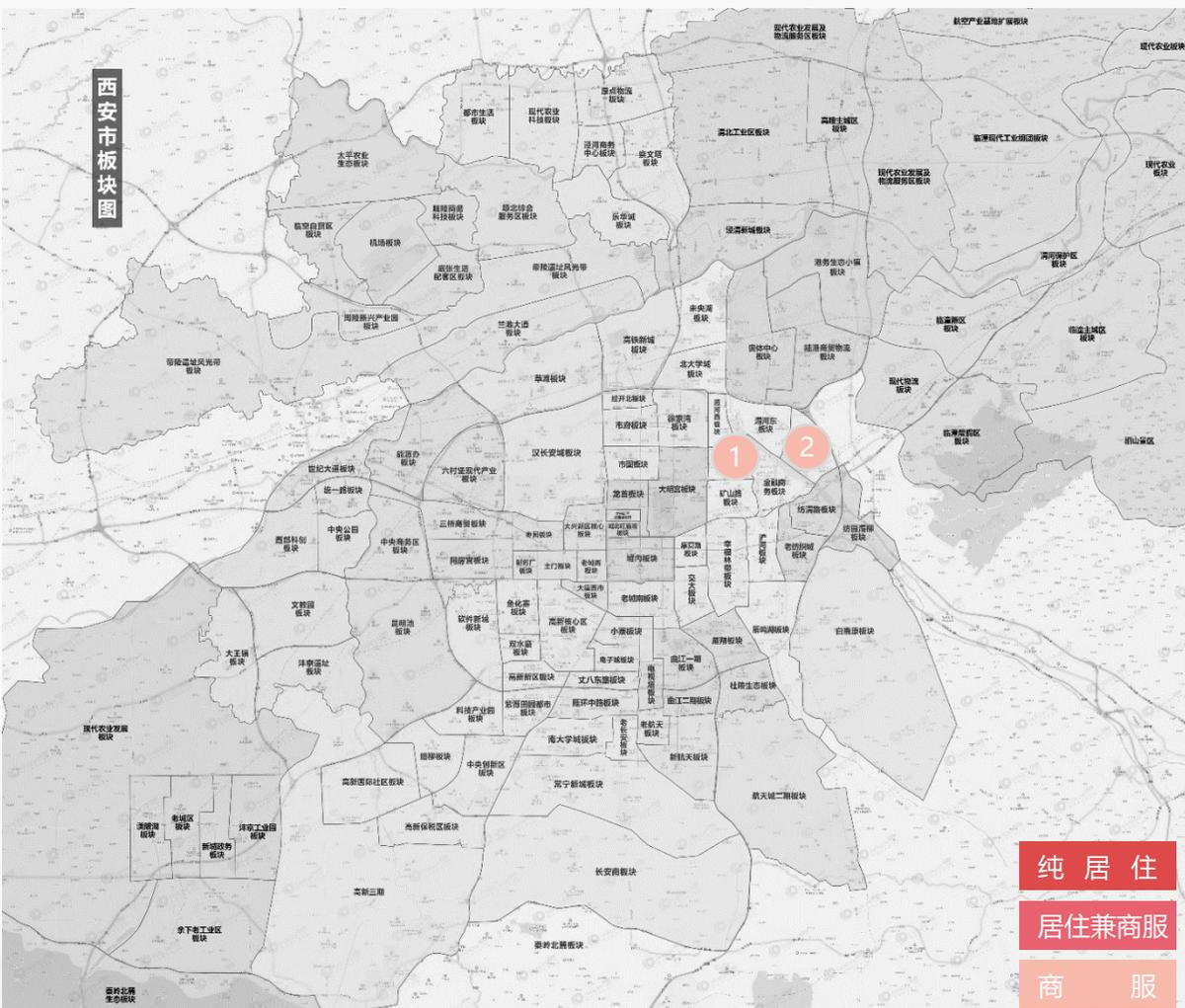


序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	控规建面 (万㎡)
1	高新	GX3-26-53	高新区兴隆二路以南，双江二路以东	6.7	商服	1.2	0.5
2	高新	GX3-44-10	高新区国际社区灵秀东路以西、灵秀一路以东	33.7	商服	≤2.5	5.6
3	高新	GX3-44-11	高新区国际社区灵秀东路以西、灵秀一路以东	12.2	商服	≤2.5	2.0
4	高新	GX3-44-13	高新区国际社区灵秀东路以南、灵秀一路以东、灵韵二路以北	12.5	商服	≤2.0	1.7
5	高新	GX3-44-15	高新区国际社区灵秀东路以南、灵秀一路以西、灵韵二路以东	12.3	商服	≤2.0	1.6
6	高新	GX3-44-16	高新区国际社区灵秀东路以东、沣惠渠以西	25.2	商服	≤2.0	3.4
7	高新	GX3-26-21	高新区中央创新区双江二路以东、兴隆三路以南	32.1	商服	4.5-5.0	10.7
合计				134.7	—	—	25.6

数据来源：创典数据库

## 2.2土地成交

◆ 本周土地成交共37宗商服用地，合计约98.9亩，整体亩单价83.7万元/亩，整体楼面地价391元/m<sup>2</sup>。



纯居住  
居住兼商服  
商服

序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	成交价(亿元)	亩单价(万/亩)	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	溢价率	竞得人
1	浐灞	CB2-7-967	浐灞大道以北、北辰大道以东	6.4	商服	0.1	150	1358	0%	西安永坤房地产有限责任公司
2	城东	BQ2-28-99	纺渭路以东，长乐东路以南	10.0	商服	0.1	105	850	0%	西安市灞桥区城镇建设开发有限公司
3	周至	610124001028GB00011	周至县沙河公园范围内	1.0	商服	0.6	76	326	0%	陕西沙河实业有限公司
4	周至	610124001028GB00012	周至县沙河公园范围内	0.6	商服					
5	周至	610124001028GB00015	周至县沙河公园范围内	1.6	商服					
6	周至	610124001028GB00016	周至县沙河公园范围内	0.7	商服					
7	周至	610124001029GB00052	周至县沙河公园范围内	4.6	商服					
8	周至	610124001029GB00053	周至县沙河公园范围内	0.7	商服					
9	周至	610124001029GB00054	周至县沙河公园范围内	0.6	商服					
10	周至	610124001029GB00055	周至县沙河公园范围内	0.6	商服					
11	周至	610124001029GB00056	周至县沙河公园范围内	0.7	商服					
12	周至	610124001029GB00057	周至县沙河公园范围内	0.8	商服					
13	周至	610124001029GB00058	周至县沙河公园范围内	0.9	商服					
14	周至	610124001029GB00059	周至县沙河公园范围内	0.9	商服					
15	周至	610124001029GB00060	周至县沙河公园范围内	20.5	商服					
16	周至	610124001029GB00061	周至县沙河公园范围内	4.0	商服					
17	周至	610124001029GB00062	周至县沙河公园范围内	0.7	商服					
18	周至	610124001029GB00063	周至县沙河公园范围内	0.6	商服					
19	周至	610124001029GB00064	周至县沙河公园范围内	0.6	商服					
20	周至	610124001029GB00065	周至县沙河公园范围内	0.9	商服					
21	周至	610124001029GB00066	周至县沙河公园范围内	0.9	商服					
22	周至	610124001029GB00067	周至县沙河公园范围内	1.1	商服					
23	周至	610124001029GB00068	周至县沙河公园范围内	1.1	商服					
24	周至	610124001028GB00078	周至县沙河公园范围内	2.3	商服					
25	周至	610124001028GB00079	周至县沙河公园范围内	12.9	商服					
26	周至	610124001029GB00080	周至县沙河公园范围内	1.7	商服					
27	周至	610124001029GB00081	周至县沙河公园范围内	0.3	商服					
28	周至	610124001029GB00082	周至县沙河公园范围内	0.3	商服					
29	周至	610124001029GB00083	周至县沙河公园范围内	2.4	商服					
30	周至	610124001029GB00084	周至县沙河公园范围内	1.8	商服					
31	周至	610124001029GB00085	周至县沙河公园范围内	3.1	商服					
32	周至	610124001029GB00086	周至县沙河公园范围内	2.4	商服					
33	周至	610124001029GB00087	周至县沙河公园范围内	6.7	商服					
34	周至	610124001027GB00096	周至县沙河公园范围内	1.5	商服					
35	周至	610124001027GB00097	周至县沙河公园范围内	1.3	商服					
36	周至	610124001027GB00098	周至县沙河公园范围内	1.1	商服					
37	周至	610124001027GB00099	周至县沙河公园范围内	0.6	商服					
合计				98.9	—	0.8	83.7	391	—	—

数据来源：创典数据库

# PART 03 数据楼市

- 西安商品房市场概况
- 区域商品房市场分析
- 商品房销售排行top5



## 3.1 商品房供销概况

◆ 本周大西安商品房供销价全面飘红，其中西咸新区供应涨幅最大、主城区成交涨幅最大

区域	主城区	西咸新区	近郊区域	合计
供应面积 (万m <sup>2</sup> )	48.1	19.8	13.9	81.7
环比	-31%	831%	360%	9%
同比	193%	369%	98%	196%
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> )	44.3	5.5	4.6	54.4
环比	58%	20%	31%	51%
同比	18%	-47%	173%	10%
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> )	16078	13813	8115	15174
环比	3%	0%	0%	4%
同比	22%	1%	-3%	15%
2020年均值 (元/m <sup>2</sup> )	13855	12729	7606	12859
存量 (万m <sup>2</sup> )	1234.2	405.2	249.7	1889.1
去化周期 (月)	9.6	8.9	10.7	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。

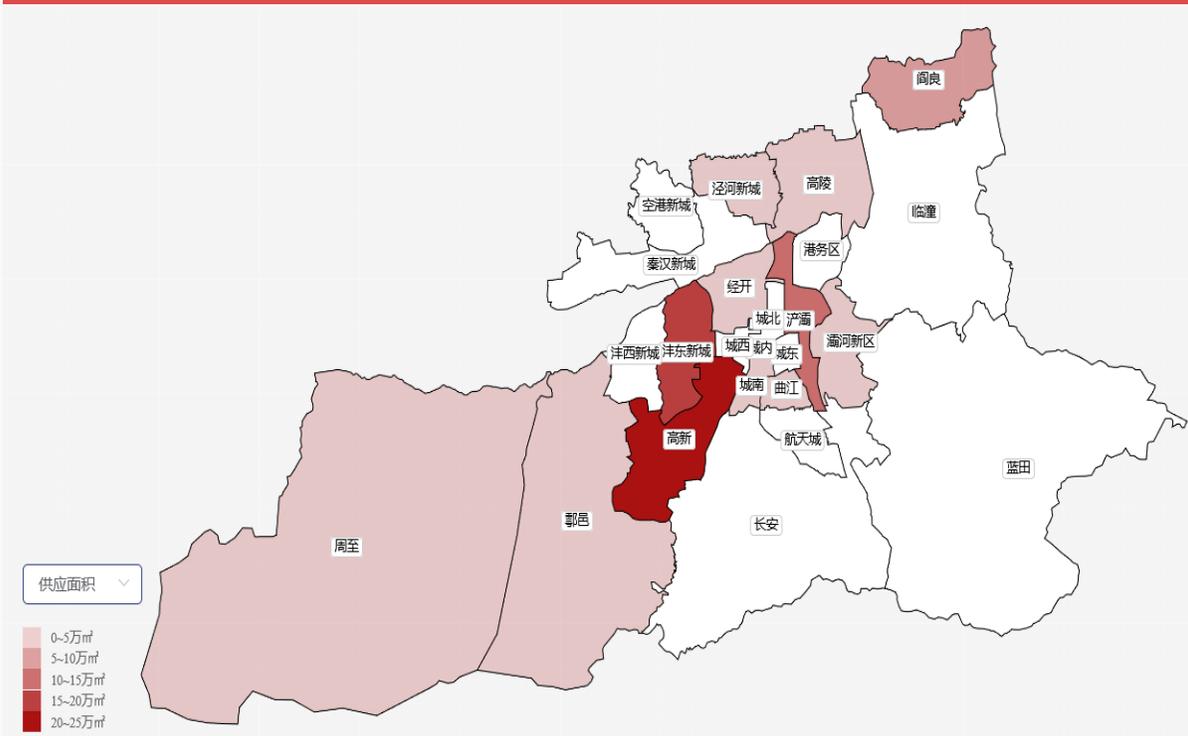
数据来源：房管局网签数据

## 3.1 商品房供销概况

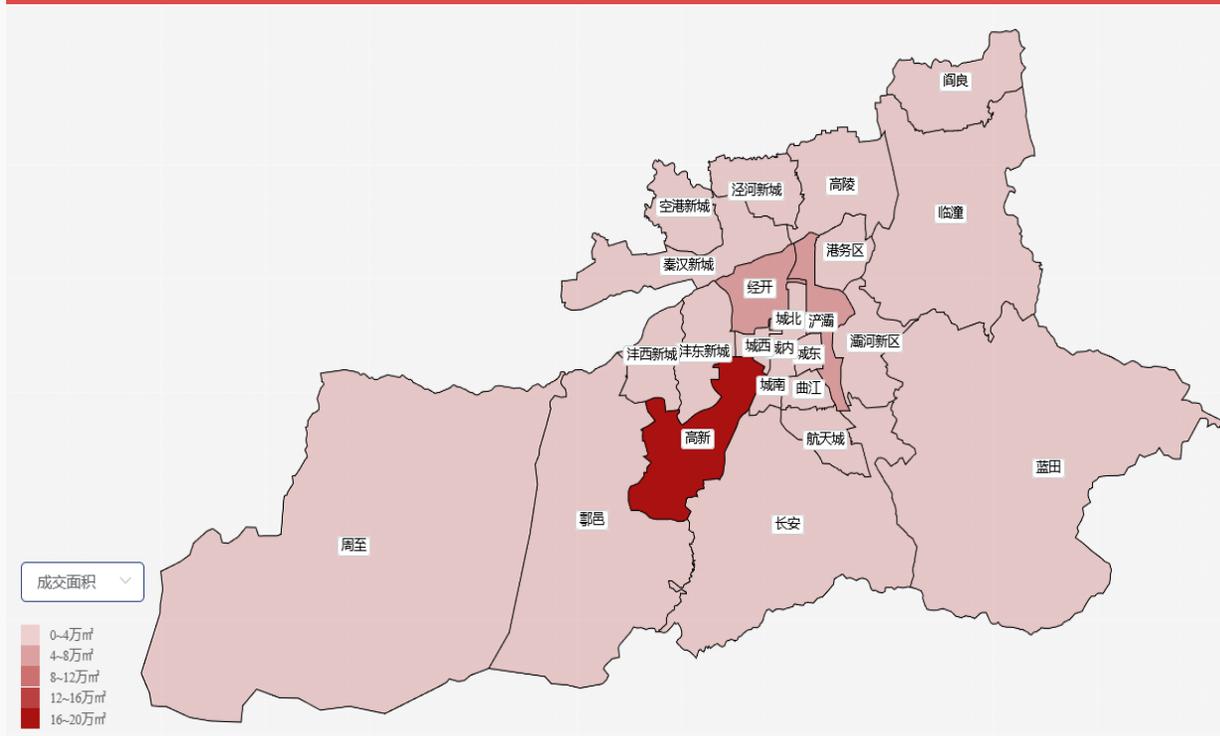
### ◆ 本周高新以24万m<sup>2</sup>的供应量、18.7万m<sup>2</sup>的成交量位居全市供销之首

- **供应量方面：**本周高新以24万m<sup>2</sup>的供应量居首位，其次是沣东新城和浐灞，分别供应15.9万m<sup>2</sup>和13.9万m<sup>2</sup>；
- **成交量方面：**本周高新、经开和浐灞居前三位，依次成交18.7万m<sup>2</sup>、4.3万m<sup>2</sup>和4.1万m<sup>2</sup>。

大西安商品房供应热力图



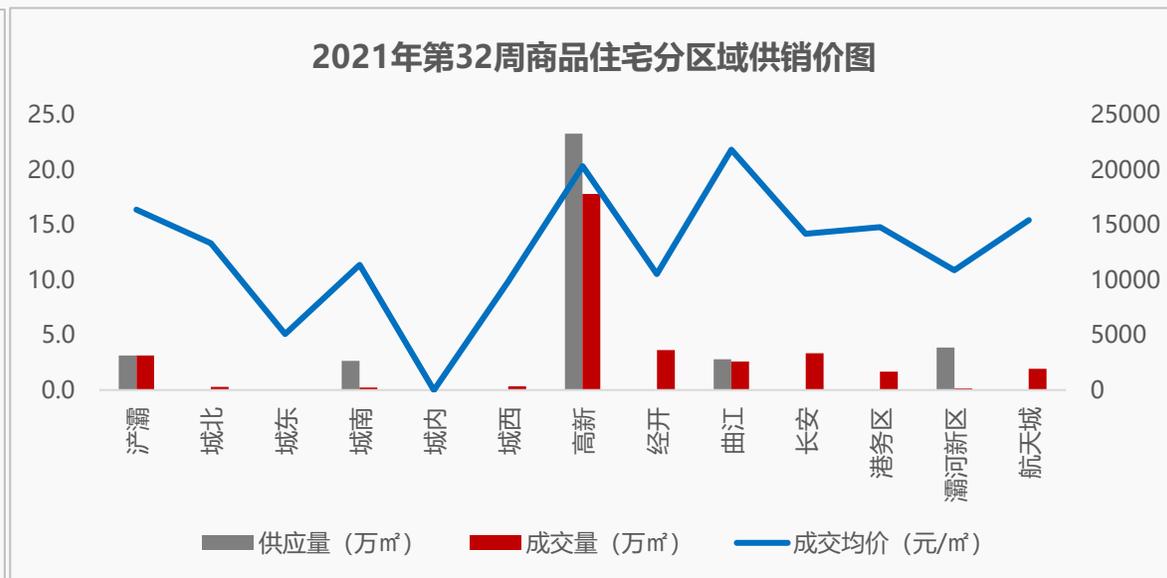
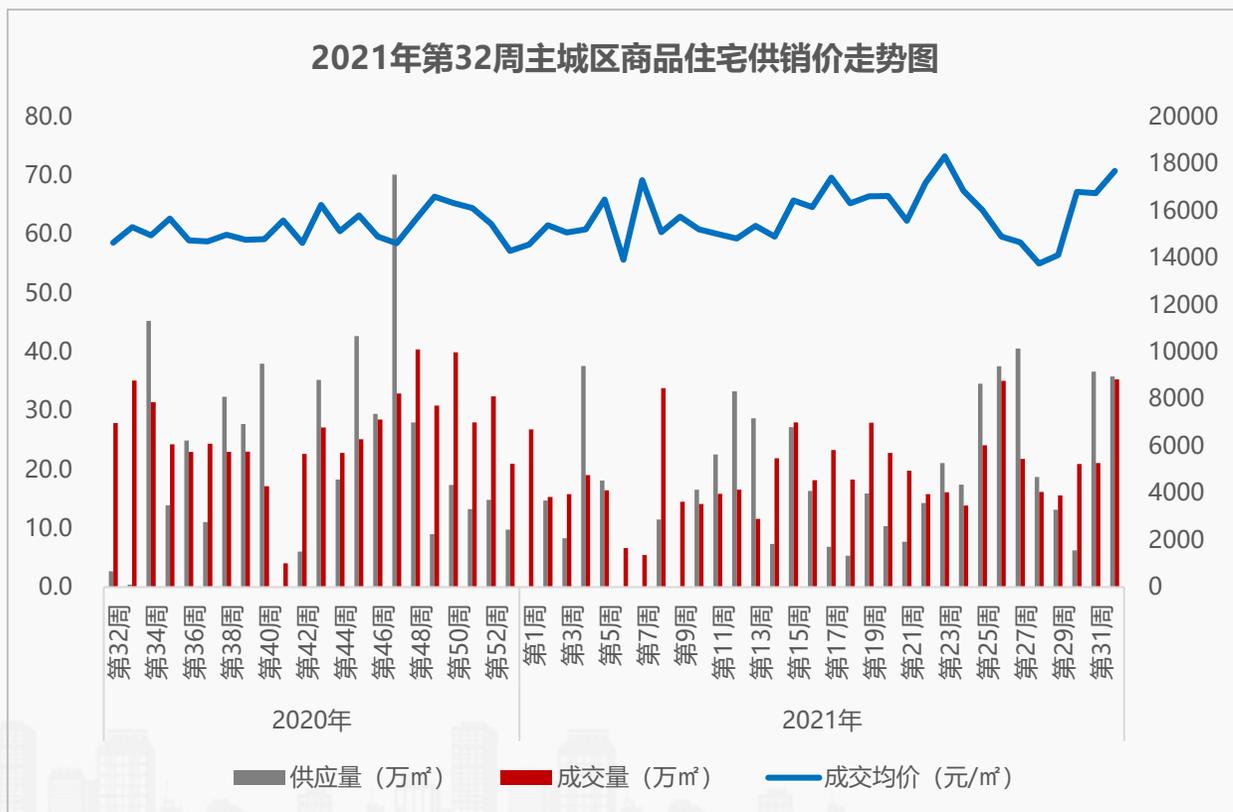
大西安商品房成交热力图



## 3.2主城/住宅供销概况

### ◆ 本周主城区商品住宅供应小幅回落，成交量价齐涨；高新、经开、长安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9个，商品住宅新增供应2576套、35.8万㎡，环比下降2.2%，同比上涨1231.5%，供应主要来自曲江的阳光城翡丽曲江、高新的新希望锦麟天玺及CID中央首府及中海寰宇天下及高新云锦、浐灞的碧桂园阅江府及自然界、灞河新区的领航悦宸、城南的凯旋城；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量大幅上扬，商品住宅网签备案2607套、35.3万㎡，环比上涨67.3%，同比上涨26.8%，成交集中在长安的蓝光·长建翠景台、高新的天地源·云水天境及新希望·锦麟天玺、航天城的鑫苑府、经开的绿城·桂语蘭庭；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价17700元/㎡，环比上涨5.6%，同比上涨20.8%。

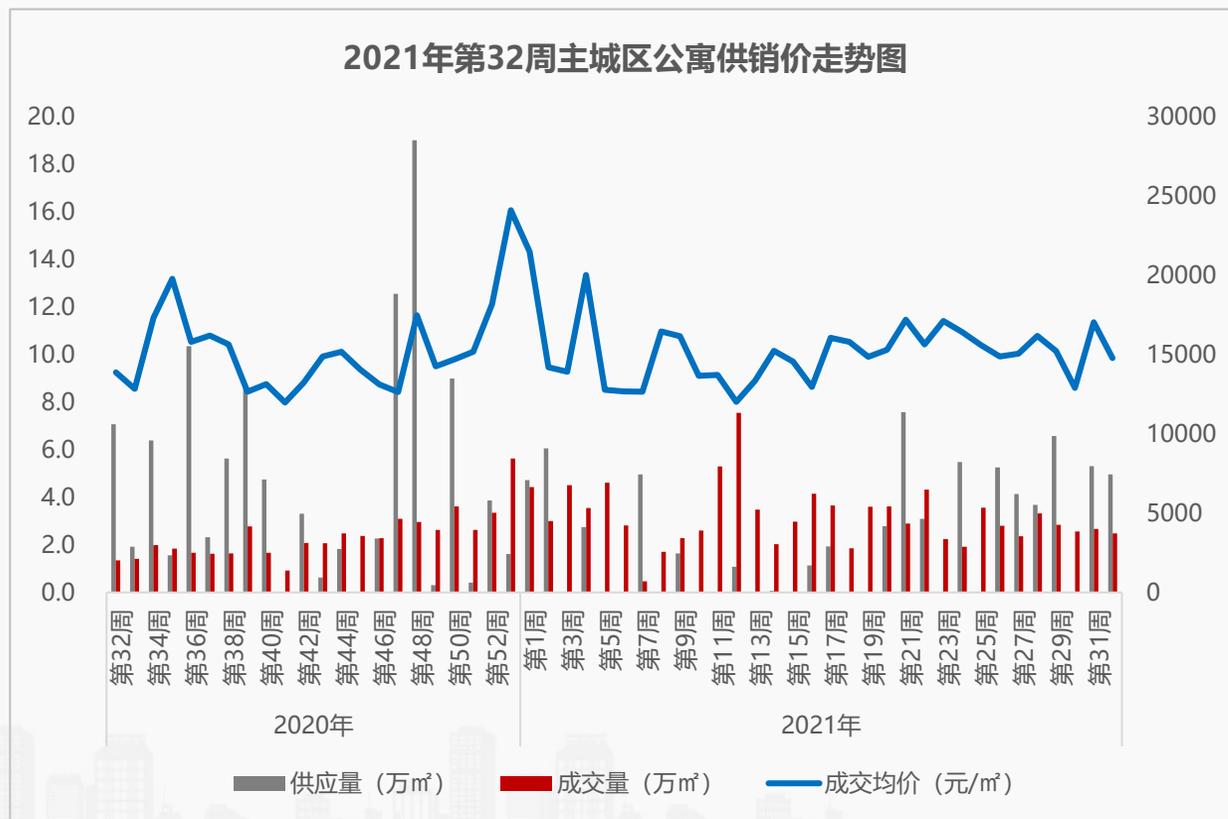


2020年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	3.8	1.9	0.3	1.4	0.0	1.5	2.2	1.7	1.1	1.0	2.6	0.6	1.3
成交量 (万㎡)	5.0	2.4	0.3	1.3	0.001	1.4	1.5	1.8	1.4	1.0	2.8	0.7	1.6
成交价 (元/㎡)	14147	15817	14016	17343	7268	15670	18546	12402	16506	14887	12345	11914	15549

## 3.2 主城/公寓供销概况

### ◆ 本周公寓供销价全面回落；港务区、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2个，公寓新增供应842套、5万㎡，环比下降6.5%，同比下降29.7%，供应主要来自浐灞的科达东御兰汀、浐灞金融城；
- **成交量方面**：本周主城区公寓成交量小幅回落，公寓网签备案451套、2.5万㎡，环比下降7.1%，同比上涨84.1%，成交集中在港务区的瑞斯丽·悦庭及西安华南城、曲江的曲江流光云谷、高新的荣民捌号；
- **成交价方面**：本周主城区公寓成交价14780元/㎡，环比下降13.3%，同比上涨6.5%。



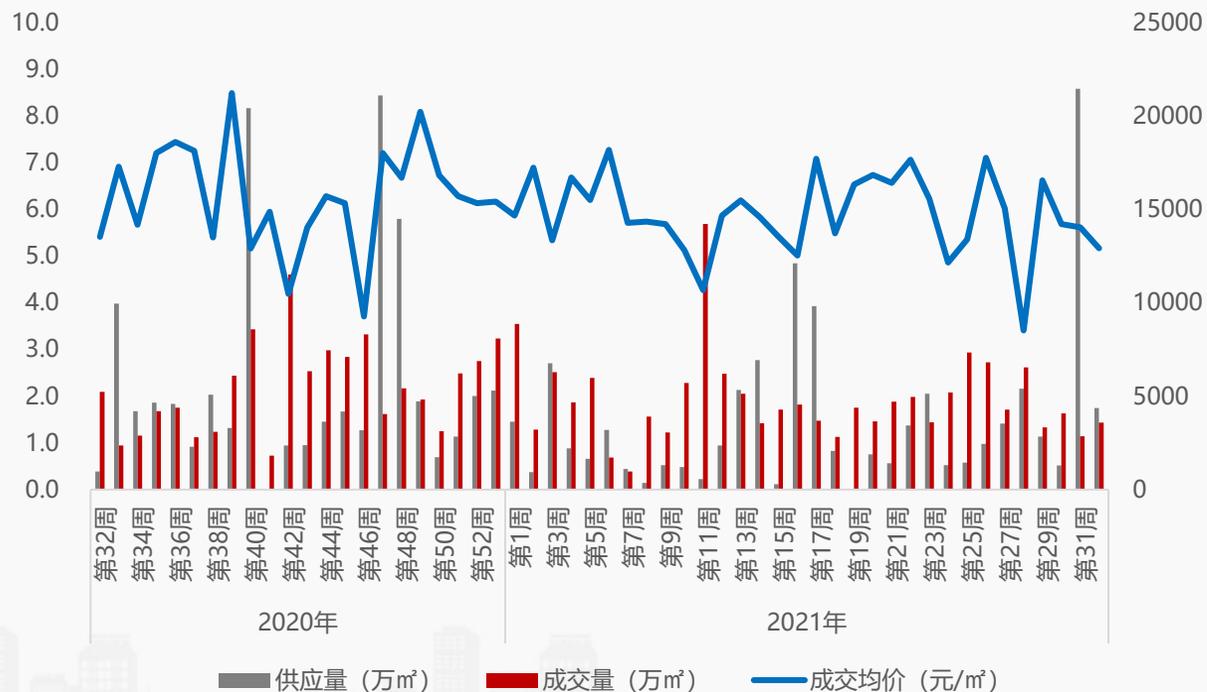
数据来源：房管局网签数据

## 3.2 主城/商业供销概况

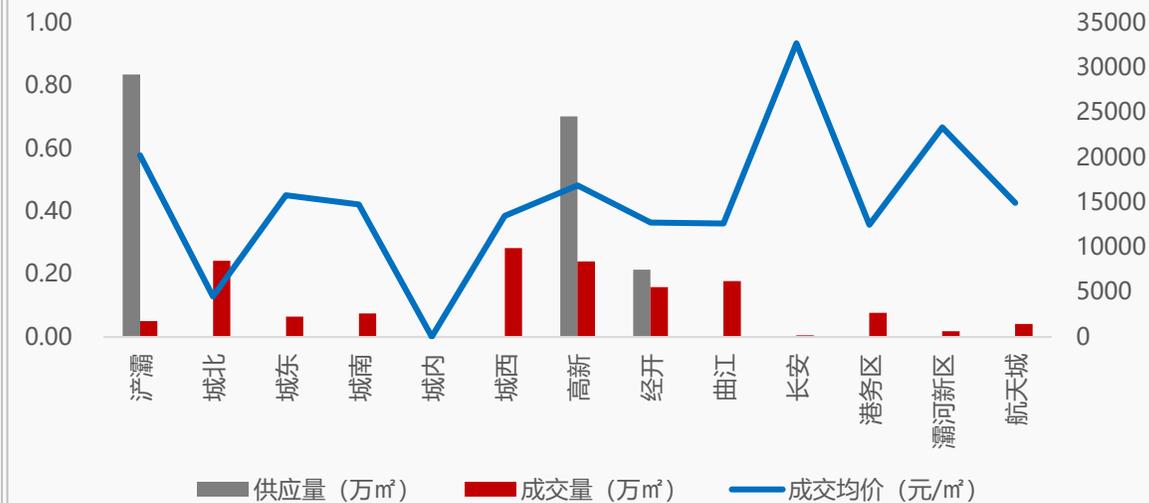
### ◆ 本周商业供应下降八成，成交量涨价跌；城西、城北、高新位居主城区成交前三

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目7个，商业新增供应168套、1.8万㎡，环比下降79.6%，同比上涨349.4%，供应主要来自高新的新希望锦麟天玺及中海寰宇天下、浐灞的浐灞金融城及科达东御兰汀及高科麓湾国际社区及旭辉国宸府、经开的白桦林溪；
- **成交量方面：**本周主城区商业成交量有所上涨，商业网签备案115套、1.4万㎡，环比上涨25.6%，同比下降31.7%，成交集中在城北的龙记帝景湾、城西的中南·青樾、高新的绿地中央广场、曲江的海伦国际、经开的鼎正大都城；
- **成交价方面：**本周主城区商业成交价12929元/㎡，环比下降8%，同比下降4.5%。

#### 2021年第32周主城区商业供销价走势图



#### 2021年第32周商业分区域供销价图



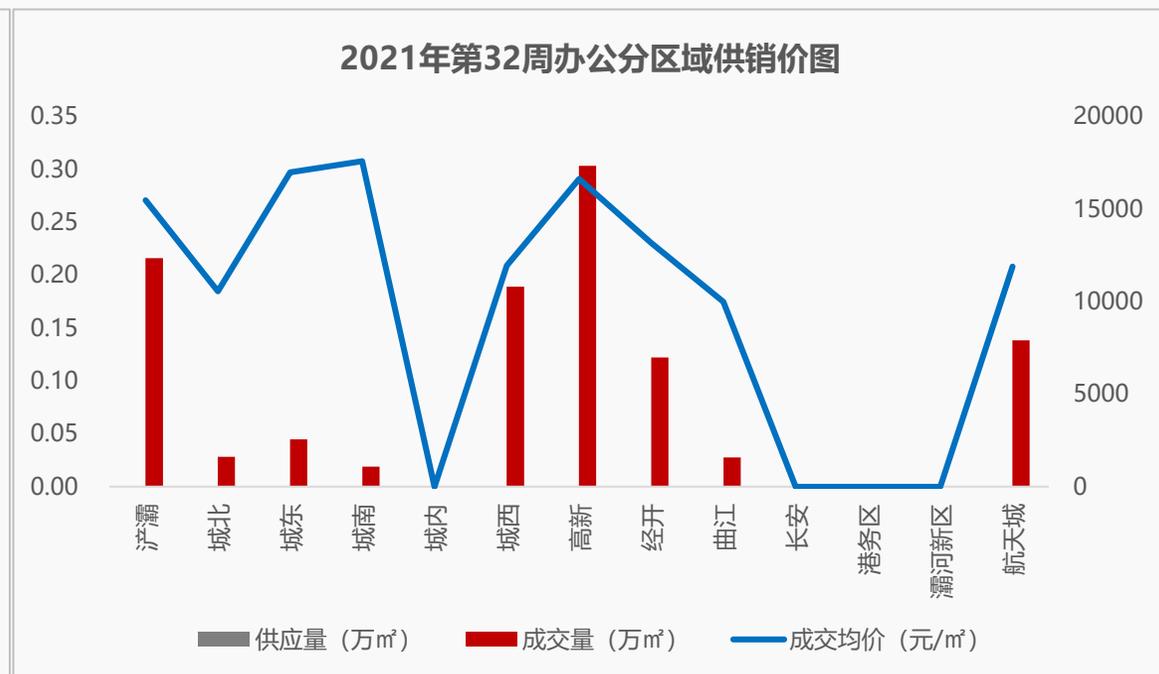
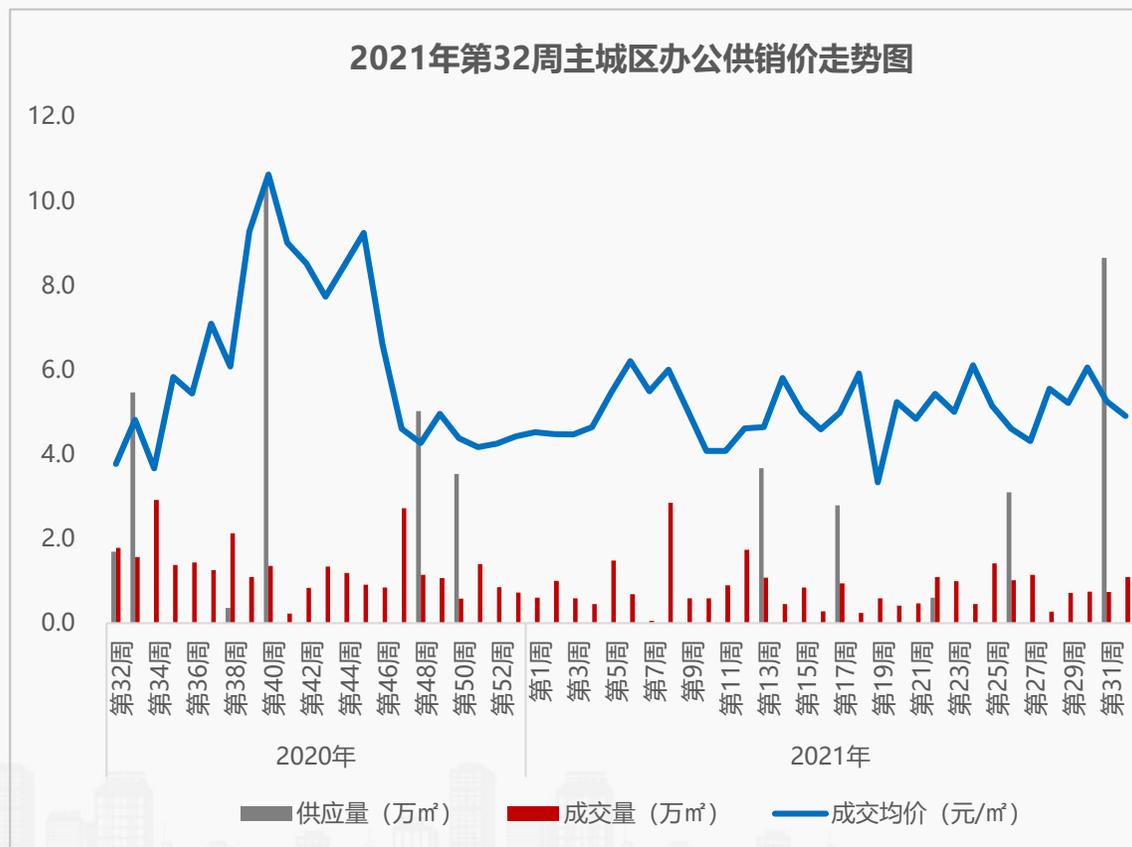
2020年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.3	0.2	0.04	0.1	0.03	0.1	0.3	0.1	0.2	0.2	0.1	0.05	0.1
成交量 (万㎡)	0.2	0.2	0.1	0.2	0.01	0.1	0.2	0.2	0.2	0.1	0.2	0.1	0.03
成交均价 (元/㎡)	14613	14281	15028	14036	32406	18027	16604	11564	21946	15298	10307	12543	25475

数据来源：房管局网签数据

## 3.2 主城/办公供销概况

### ◆ 本周办公无供应，成交量涨价跌；高新、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0个，办公无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周主城区办公成交量大幅上涨，办公网签备案59套、1.1万㎡，环比上涨48%，同比下降38.9%，成交集中在浐灞的远洋合能枫丹江屿、高新的高新NEWORLD及融城云谷、航天城的正衡金融服务大厦、经开的湖北大厦；
- **成交价方面：**本周主城区办公成交价14309元/㎡，环比下降6.7%，同比上涨30.2%。



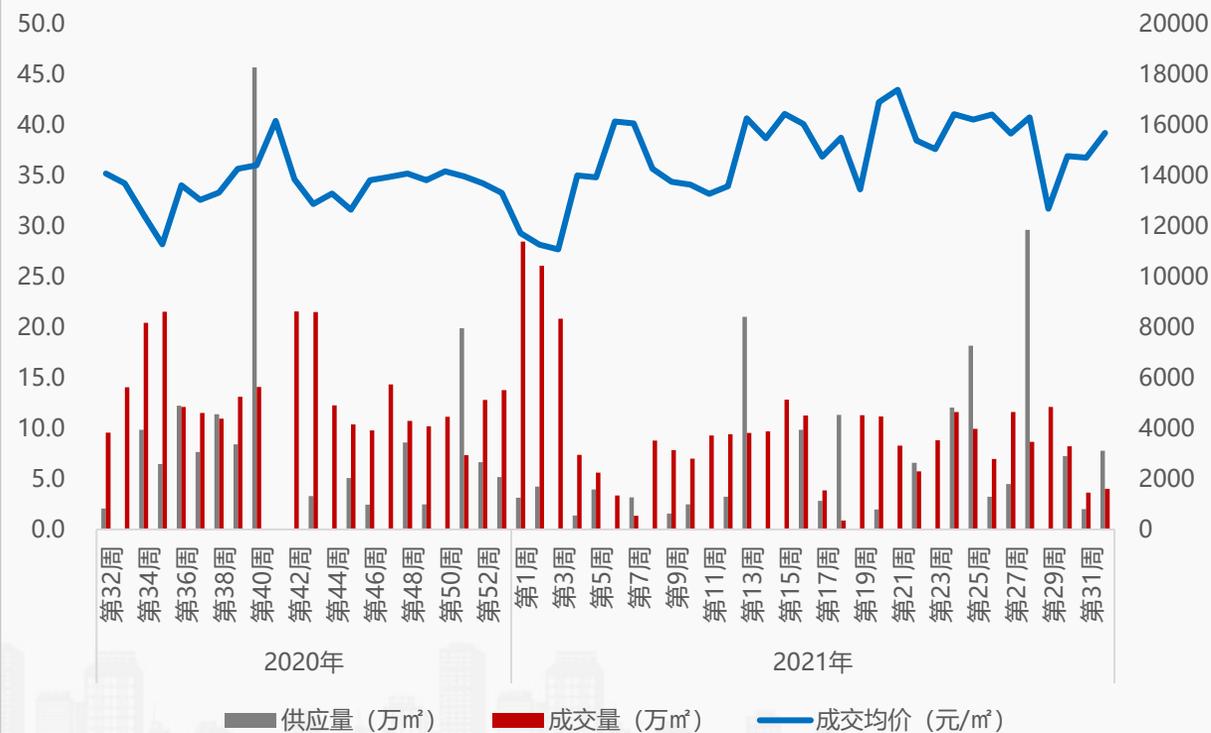
2020年均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.1	0.04	0.0	0.0	0.0	0.1	0.4	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0	0.1
成交量 (万㎡)	0.01	0.1	0.04	0.04	0.002	0.1	0.5	0.2	0.2	0.0	0.01	0.003	0.03
成交均价 (元/㎡)	11297	15650	10929	13602	3029	9451	15426	11353	25620	—	9686	5888	9902

### 3.3西咸/住宅供销概况

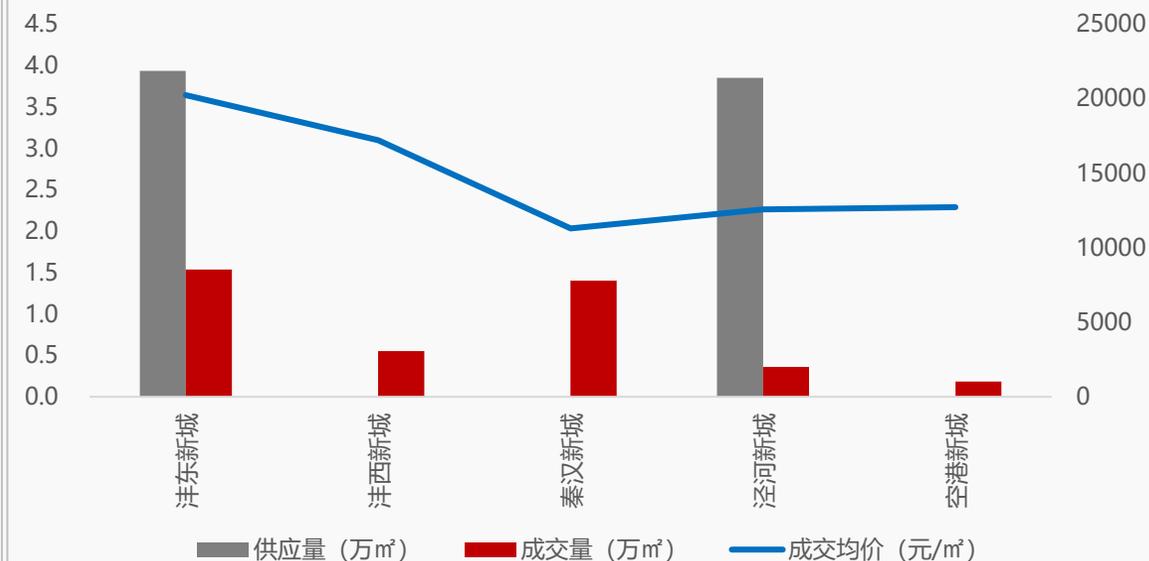
#### ◆ 本周西咸商品住宅供销价齐涨； 沣东新城、秦汉新城、沣西新城位居西咸新区成交前三

- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目3个，商品住宅新增供应610套、7.8万㎡，环比上涨287.3%，同比上涨275.6%，供应主要来自沣东新城的湖光山色、君合天玺及泾河新城的雅居乐北城雅郡；
- **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344套、4万㎡，环比上涨10.2%，同比下降58%，成交集中在秦汉新城的西安恒大文化旅游城、中天峯悦及沣东新城的沣东智谷·国樾府、中南上悦城、阳光城蔷薇溪谷；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价15703元/㎡，环比上涨6.6%，同比上涨11.4%。

2021年第32周西咸新区商品住宅供销价走势图



2021年第32周商品住宅分区域供销价图



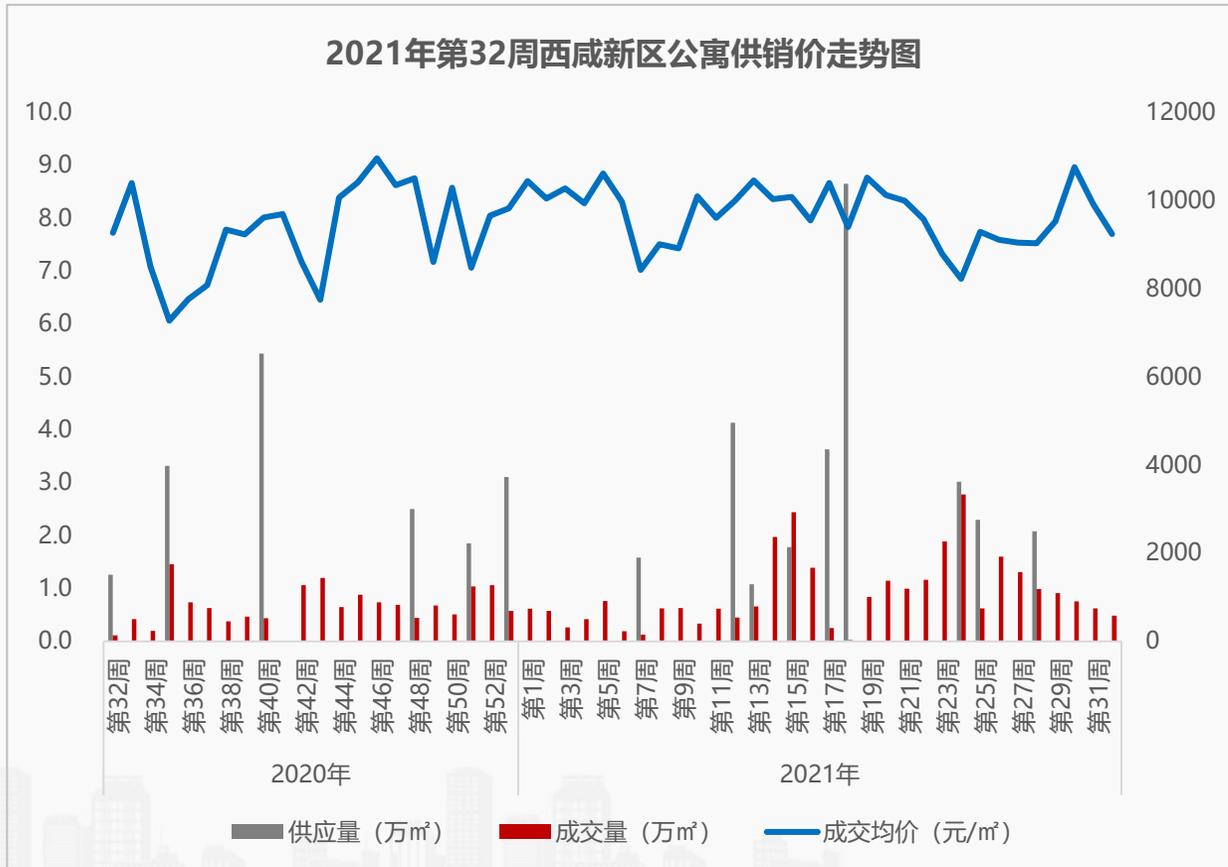
2020年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	2.3	1.2	2.0	1.0	0.9
成交量 (万㎡)	3.4	1.9	1.7	1.4	0.8
成交均价 (元/㎡)	16595	11966	11023	10414	11495

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，成交延续量价齐跌； 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持续回落，公寓网签备案106套、0.5万㎡，环比下降22.4%，同比上涨327.5%，成交集中在沣西新城的橙世万象及空港新城的绿地西安世界中心及泾河新城的华福国际及沣东新城的华润置地万象域、华宇东原阅境；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价9234元/㎡，环比下降6.8%，同比下降0.4%。



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

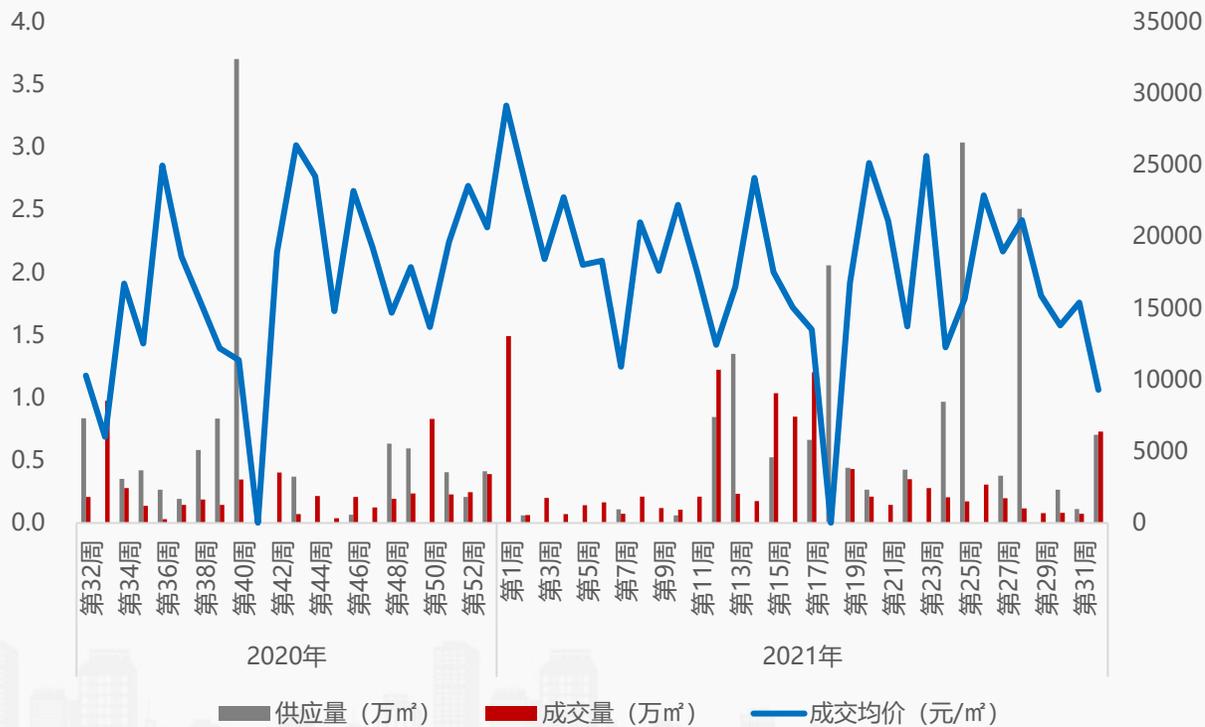
数据来源：房管局网签数据

### 3.3西咸/商业供销概况

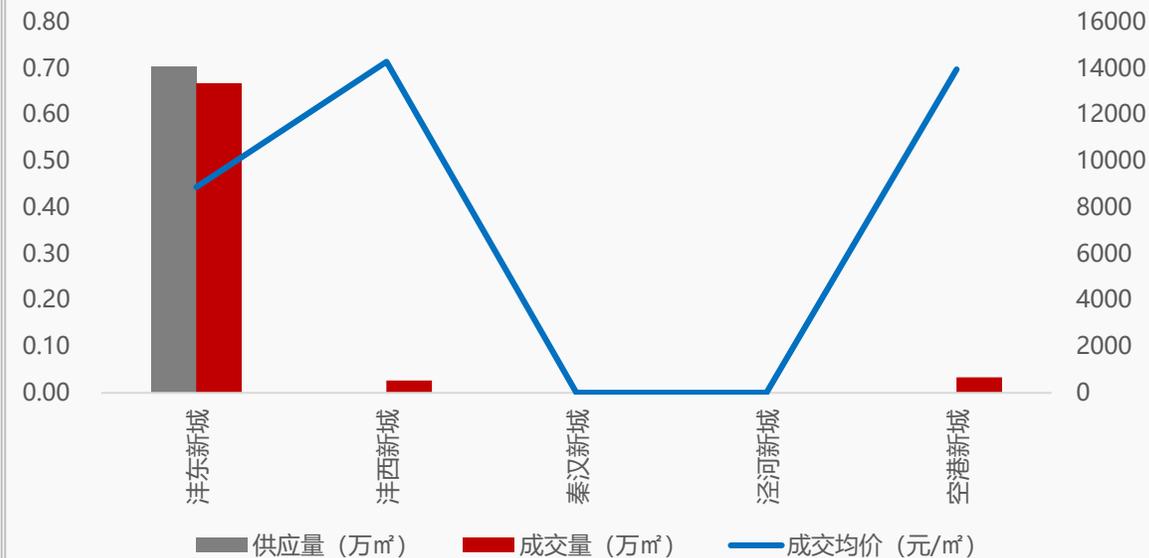
#### ◆ 本周西咸商业供销大涨，成交价回落明显；成交集中于沣东新城的沣东旺城

- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目3个，商业新增供应33套、0.7万㎡，环比上涨529.8%，同比下降15.7%，供应主要来自沣东新城的沣华熙城、华润置地万象城、保利和光尘樾；
- **成交量方面：**本周西咸新区商业成交量大幅上扬，商业网签备案114套、0.7万㎡，环比上涨913.7%，同比上涨252.8%，成交集中在沣东新城的沣东旺城、中建昆明澜庭、中南上悦城及空港新城的绿地西安世界中心及沣西新城的中铁港沣国际；
- **成交价方面：**本周西咸新区商业成交价9305元/㎡，环比下降39.6%，同比下降9.6%。

2021年第32周西咸新区商业供销价走势图



2021年第32周商业分区域供销价图



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㎡)	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

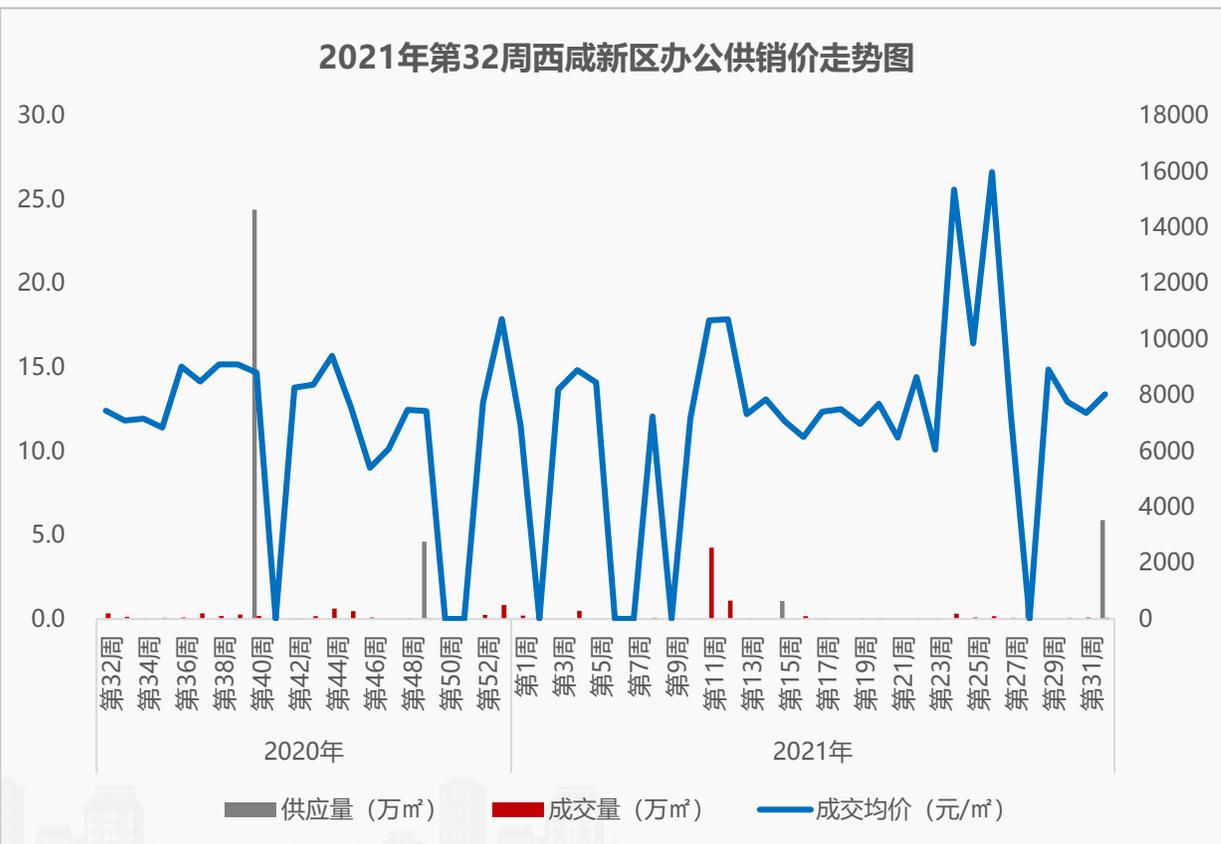
数据来源：房管局网签数据

### 3.3西咸/办公供销概况

#### ◆ 本周西咸办公供应放量，成交集中于沣东新城的沣东旺城

- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目1个，办公新增供应580套、5.9万㎡，环比——，同比——，供应主要来自沣东新城的华润置地万象城；
- **成交量方面：**本周西咸新区办公成交量有所回落，办公网签备案4套、0.1万㎡，环比下降16.6%，同比下降80.2%，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8032元/㎡，环比上涨9%，同比上涨7.8%。

2021年第32周西咸新区办公供销价走势图



2021年第32周办公分区域供销价图

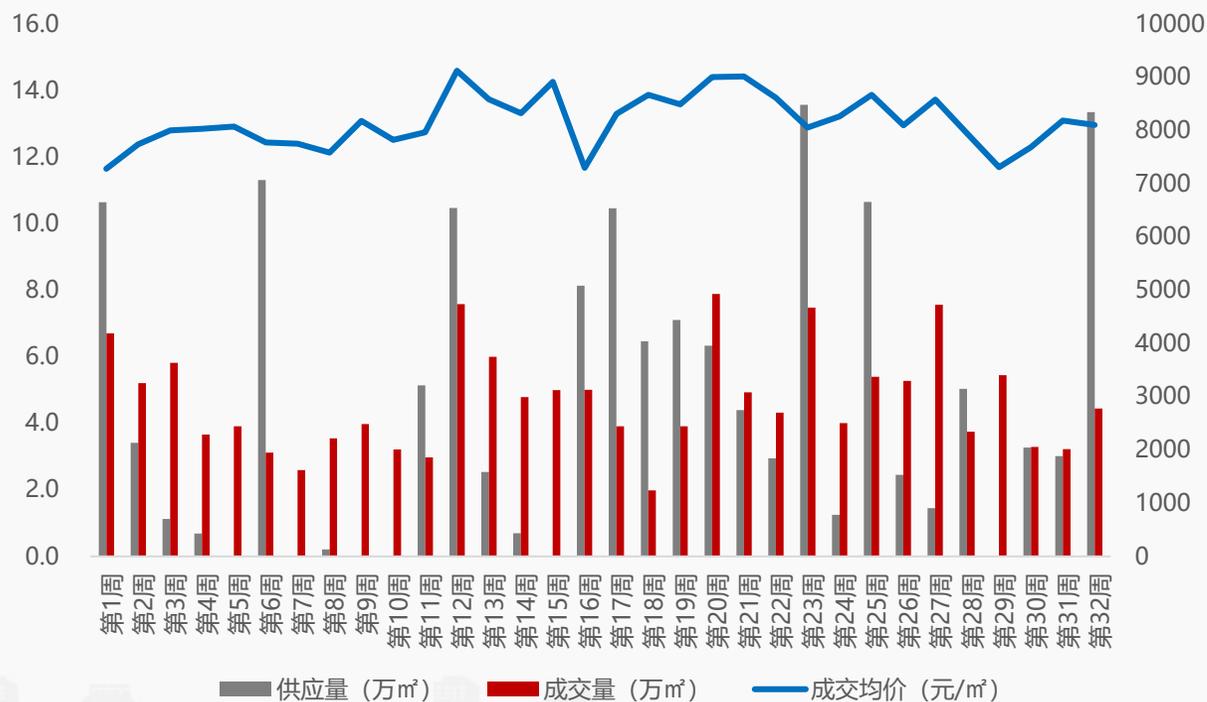


### 3.4近郊/住宅供销概况

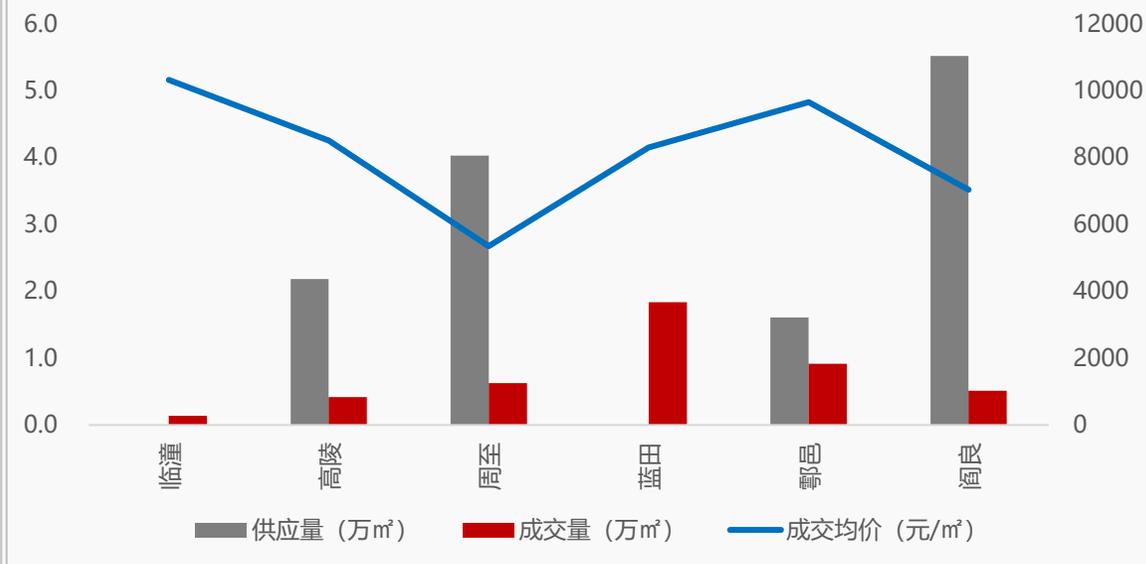
#### ◆ 本周近郊商品住宅供销上涨，成交价趋稳；蓝田、鄂邑、周至位居近郊成交前三

- **供应量方面：**本周近郊发放预售证项目6个，商品住宅新增供应979套、13.3万㎡，环比上涨342.9%，同比——，供应主要来自高陵的奥园誉峯及阎良的卓越府、陕建荣华臻萃府、碧桂园翡翠天境及鄂邑的德信西宸府及周至的鼎丰源碧馨苑；
- **成交量方面：**本周近郊商品住宅成交量有所上扬，商品住宅网签备案378套、4.4万㎡，环比上涨37.9%，同比——；
- **成交价方面：**本周近郊商品住宅成交价8103元/㎡，环比下降1%，同比——。

2021年第32周近郊商品住宅供销价走势图



2021年第32周商品住宅分区域供销价图



2020年均值	临潼	高陵	周至	蓝田	鄂邑	阎良
供应量 (万㎡)	0.6	0.9	0.8	0.4	0.4	0.6
成交量 (万㎡)	0.8	1.7	0.74	0.3	0.6	0.7
成交均价 (元/㎡)	9945	8072	5000	8287	7844	6462

## 3.5商品房销售排行

### 第32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	中海·寰宇天下	1446071650	72413.19	552	19970	精装高层/小高层
2	蓝光·长建翠景台	421095852	29188.38	231	14427	毛坯高层/小高层
3	华润置地·悦府	534699575	24206.75	147	22089	精装高层
4	金泰·新理城	425099296	23026.16	139	18462	毛坯高层
5	高新·云锦	396851757	22301.18	183	17795	毛坯高层

### 第32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	荣德·荣泽公馆	29426377	1162.56	6	25312	毛坯叠拼
2	东原印未央	22311650	898.17	5	24841	简装叠拼
3	碧桂园·文景府	19583749	742.72	4	26368	毛坯叠拼
4	华海湖滨会馆	30330000	669.65	1	45292	毛坯独栋
5	金辉·江山铭著	4452399	194.62	1	22877	毛坯叠拼

### 第32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	沔东·旺城	45988311	5957.08	99	7720
2	龙记·帝景湾	10245068	2282.64	5	4488
3	中南·青樾	14285312	1356.12	10	10534
4	绿地中央广场	18600000	1177.61	1	15795
5	海伦国际	16977888	1124.3	8	15101

### 第32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	绿城·紫薇公馆	68344050	4087.03	25	16722	毛坯
2	高新·云锦	31796598	1672.33	11	19013	毛坯
3	合悦华府	14343051	1139.14	8	12591	毛坯
4	中南·上悦城	20133348	850.6	6	23670	精装
5	中海·曲江大城	12731617	741.39	4	17173	毛坯

### 第32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	瑞斯丽·悦庭	31709990	3752.66	83	8450	精装平层
2	曲江·流光云谷	75054386	2003.32	6	37465	精装平层
3	西安华南城	14672228	1766.3	39	8307	精装平层
4	荣民捌号	34530283	1566.38	8	22045	毛坯平层
5	橙世万象	9909554	1257.75	32	7879	毛坯平层

### 第32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	远洋合能·枫丹江屿	33502391	2163.44	24	15486
2	高新NEWORLD	34680124	2008.83	10	17264
3	正衡金融服务大厦	16492805	1385.31	5	11905
4	湖北大厦	16121246	1224.28	4	13168
5	融城云谷	15830771	1027.01	4	15414

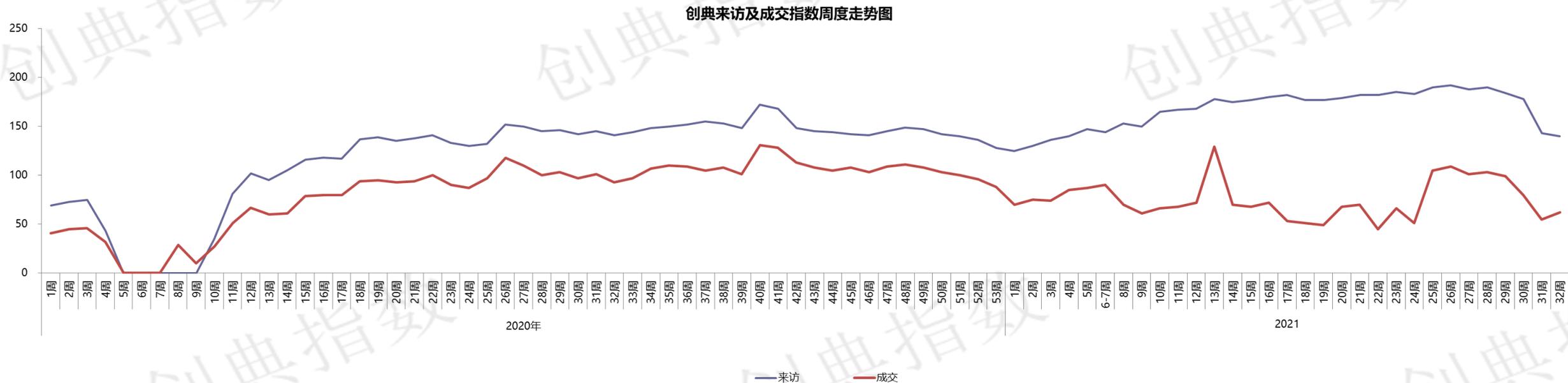
# PART 04 创典监测

- 创典指数
- 项目登记
- 开盘监测



## 4.1 创典指数

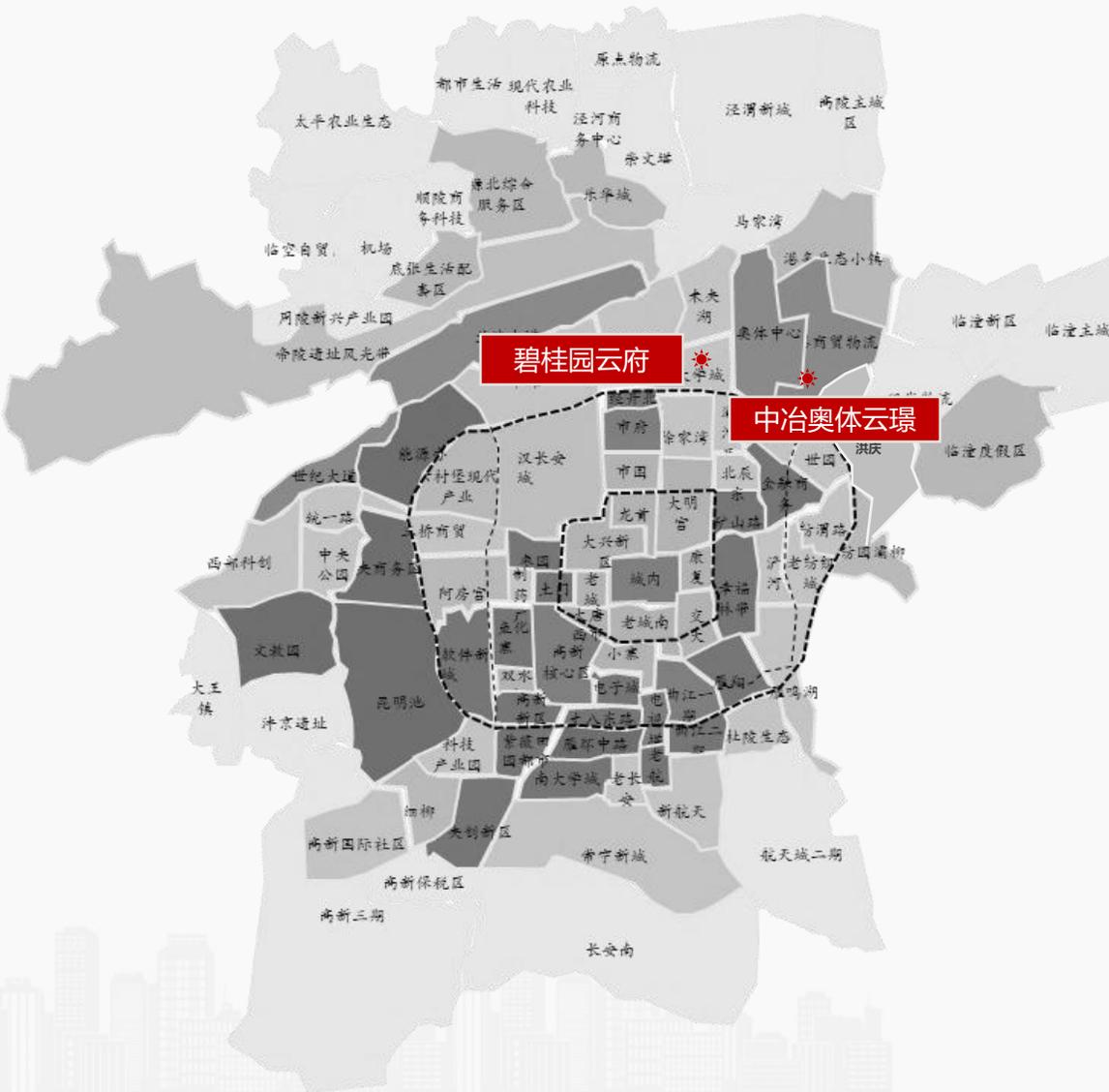
◆ 本周楼市热度继续回落，到访下降，成交则在市场多个项目集中推货的节奏下小幅攀升；创典来访指数143，环比下降2%，成交指数65，环比上涨15%



(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

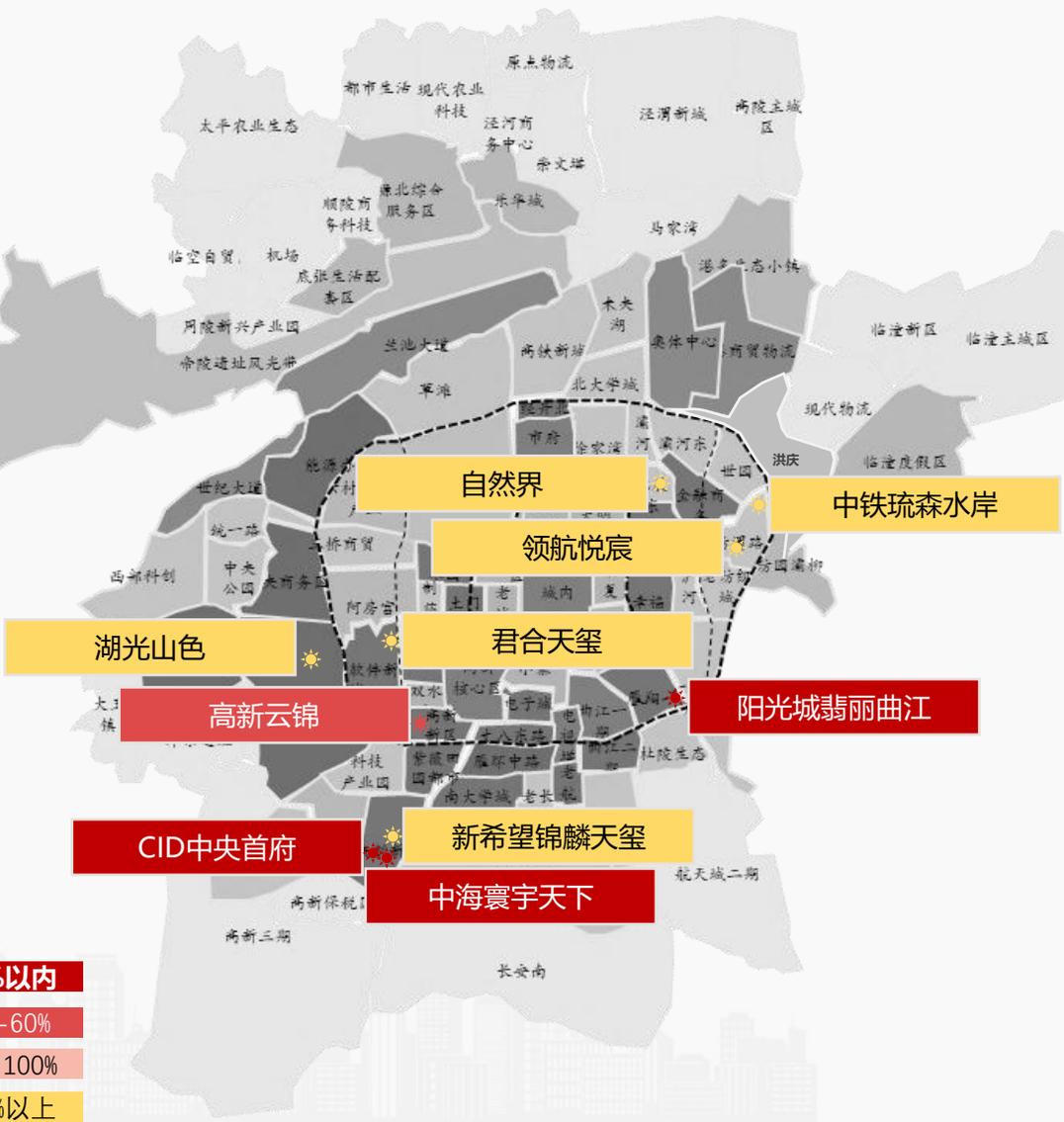
◆ 第32周西安港务区、浐灞住建部门发布商品住房价格信息，合计公示2盘1592套房源，均价16600元/㎡



序号	城区	项目	楼栋	业态	面积段	总套数	装修情况	公示均价(元/㎡)	涨幅原因
1	浐灞	碧桂园云府	42#,44#,47#,48#,50#,53#	高层	75-258	558	毛坯	16751	首次价格公示
			41#,51#,54#,57#,58#	小高层	142-177	306	毛坯	16617	首次价格公示
			43#,45#,46#,49#,52#,55#,56#	洋房	144-248	190	毛坯	19154	首次价格公示
2	港务区	中冶奥体云璟	1#,3#,6#,10#	高层	106-133	368	精装	14575	首次价格公示
			2#,7#,11#	小高层	115-140	170	精装	15458	首次价格公示
合计						1592	—	16600	—

## 4.3项目登记

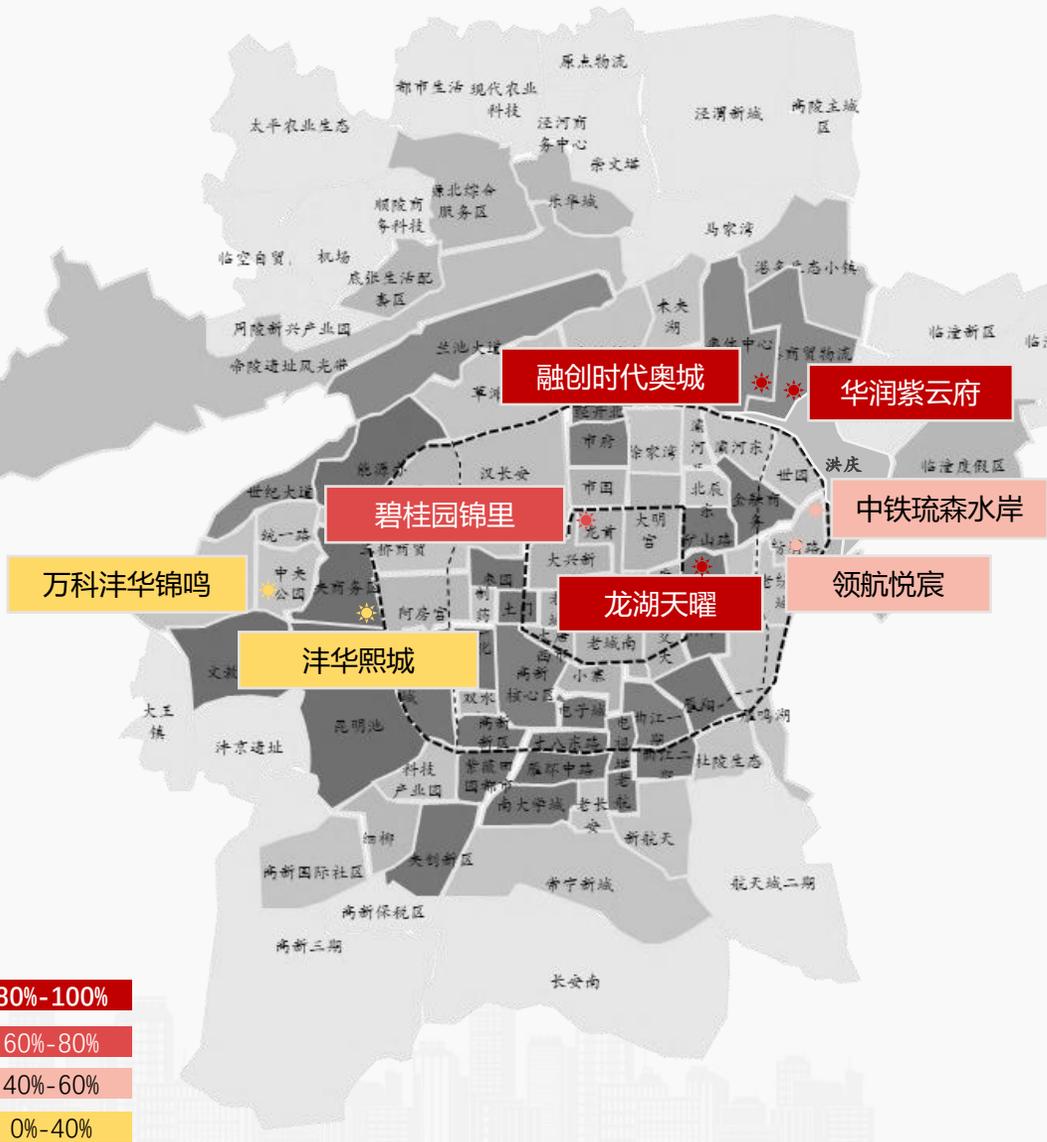
◆ 本周西安共10个项目开启线上登记，合计供应3469套，登记人数共18771个，其中领航悦宸于8月12日自行开盘，中铁琉森水岸于8月15日开盘，高新云锦于8月17日公证摇号，其余项目开盘时间未定



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> )
8.7-8.9	1	灞灞	自然界	8#	97	53	104	196%	大平层26688
8.9-8.11	2	高新	高新云锦	1#	1650	1050	36	26%	洋房19453
				3#			232		高层17853
8.10-8.12	3	高新	中海寰宇天下	1#	2178	1870	175	9%	高层19035
8.10-8.12	4	高新	CID中央首府	1#,2#	8332	7677	202	3%	高层17426
				5#			64		小高层18872
8.10-8.12	5	曲江	阳光城翡丽曲江	20#	4362	3738	232	6%	高层16239
8.7-8.9	6	灞河新区	领航悦宸	2#	247	196	305	170%	高层14291
				5#,6#			28		洋房16767
8.9-8.11	7	灞河新区	中铁琉森水岸	1#,5#,6#	916	584	200	167%	小高层13689
				2#,3#,7#-25#			774		洋房16429
8.10-8.12	8	高新	新希望锦麟天玺	1#,2#,11#,21#-,23#	821	605	528	150%	大平层26201
				3#,6#,8#,9#			377		高层23868
8.11-8.13	9	沣东	君合天玺	4#	136	5	124	2480%	高层13980
8.11-8.13	10	沣东	湖光山色	1#,2#,4#,5#	32	18	88	489%	洋房34500
合计					18771	15796	3469	22%	—

## 4.4开盘监测

◆ 本周西安合计8个项目开盘，整体推货2638套，去化量1519套，整体开盘去化率58%，其中华润紫云府、万科泮华锦鸣均为新盘首开



序号	开盘方式	开盘日期	项目	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/㎡)	装修情况
1	自行开盘	8.10	碧桂园锦里	城北	2#	高层	三室,四室	444	115	110%	126	76	60%	16719.529	毛坯
2	自行开盘	8.12	领航悦宸	灞河新区	2#	高层	两室,三室,四室	247	196	170%	305	161	53%	14290.856	精装
					5#,6#	洋房	四室				28	8	29%	16767	精装
3	自行开盘	8.10	泮华熙城	泮东	15#,16#,17#	洋房	三室,四室,跃层	87	25	616%	154	54	35%	22433	精装/毛坯
4	自行开盘	8.12	万科泮华锦鸣	泮西	1#,6#,12#	高层	三室	—	—	—	276	114	41%	17500-19500	精装
					9#	洋房	四室				20	5	25%	22500-23500	精装
					2#,8#,10#,13#	小高层	四室				143	52	36%	20000-21500	精装
5	摇号开盘	8.13-8.15	融创时代奥城	港务区	2#,4#,9#	高层	三室	5680	5222	6%	296	296	100%	15197	精装
6	摇号开盘	8.13-8.15	华润紫云府	港务区	3#,4#,5#,11#	小高层	三室	1477	1115	21%	232	231	99%	15176	精装
7	自行开盘	8.15	中铁琉森水岸	灞河新区	1#,5#,6#	小高层	三室	916	584	167%	200	197	99%	13689	毛坯
					2#,3#,7#-25#	洋房	三室,四室				774	241	31%	16429	毛坯
8	摇号开盘	8.15	龙湖天曜	城东	1#	高层	两室,三室,四室	1850	1560	5%	84	84	100%	17705	精装
合计								10701	8817	30%	2638	1519	58%	—	—

## 【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。