

# 2021年9月西安房地产市场报告

伙伴服务 · 专业解决

# 本月市场概括:

## 01 宏观背景

- 本月**PMI指数降至荣枯线以下**，制造业景气度回落，CPI一平一涨、PPI同比涨幅不断扩大，**经济形势严峻**；
- 央行货币政策例会首次提出**“维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益”**释放积极信号，居民购房信贷政策有望迎来“放松”；
- 各地**调控开启“双向”调节模式**，加码调控与**“限跌”、“财税托市”**等政策共频，以保证房地产市场平稳发展；

## 03 商品房市场

- 本月大西安**商品房供应小幅回落，全市及各板块成交量全线飘红，成交价走势维稳**。其中主城区商品住宅供应115万 $m^2$ ，环比下降28.5%，同比上涨19.7%；成交量145.4万 $m^2$ ，环比上涨32.4%，同比上涨55.7%；成交均价17081元/ $m^2$ ，环比上涨2.4%；
- 二手房市场成交量持续回落、价格趋稳；
- 2021年前十房企累积总销额753.6亿元，同比下降5%，**融创中国、碧桂园集团、中海地产**位居排行榜前三甲；

## 02 土地市场

- **本月西安迎来第二次集中供地**，供应面积4565.4亩，环比上涨1042.2%，同比上涨71.1%；成交面积244亩，环比上涨13.5%，同比下降87.5%，**平均亩单价503万元/亩**，环比上涨108.6%，**平均楼面价3114元/ $m^2$** ，环比上涨176.1%，所有地块均为底价成交；
- **万科集团、绿城中国、华侨城地产**位居2021年品牌房企累计储地排行前三甲；

## 04 微观监测

- **9月全市共51个项目举行开盘活动**，相比上月增加19个，项目分布于港务区、高新、浐灞等区域，**总推货14290套，环比上涨60%，认购8542套，环比上涨43%，平均去化率60%，相比上月下降7个百分点，市场回落明显**；
- 本月共计10个项目价格公示，**合计4106套房源、均价15792元/ $m^2$** ，其中添锦名居、官园美岸、德信西宸府均为首次价格公示。

# 目 录

## CONTENTS

01 | 宏观背景

02 | 土地市场

03 | 商品房市场

04 | 微观监测

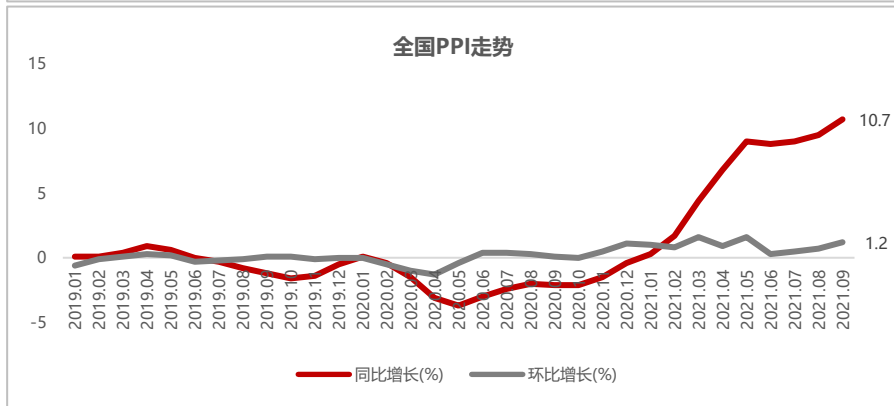
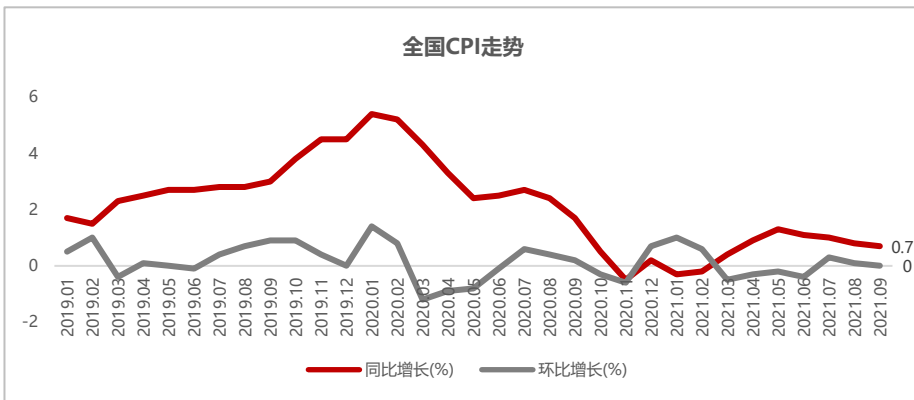
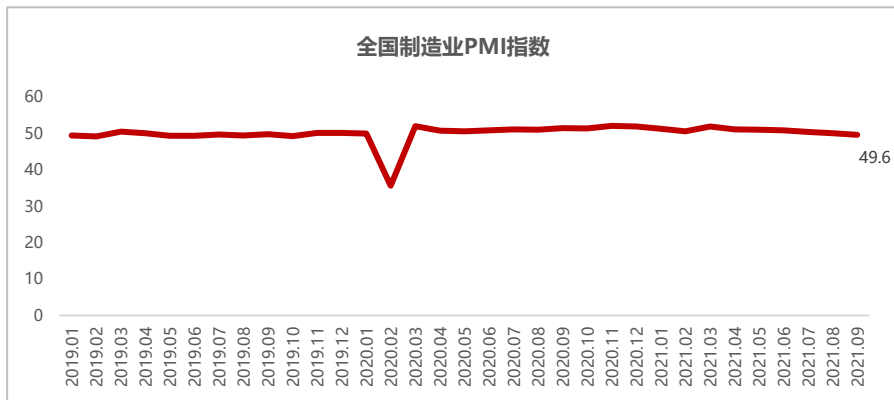


# 01 宏观背景

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯

# 宏观背景|经济环境

◆ 本月PMI指数降至荣枯线以下，制造业景气度回落，CPI一平一涨、PPI同环比涨幅不断扩大，经济形势严峻



- 2021年9月份，PMI为49.6，较上月微降0.5个百分点，继去年3月后首次降至荣枯线以下，其中生产指数和新订单指数分别为49.5和49.3，均为年内低点，表明制造业生产活动和市场需求总体放缓；
- 2021年9月份，PPI环比上涨1.2%，涨幅比上月扩大0.5个百分点；同比上涨10.7%，涨幅比上月扩大1.2个百分点。受煤炭及部分高耗能行业产品价格上涨影响，工业品价格涨幅继续扩大；
- 2021年9月份，CPI环比由涨转平，其中，食品价格下降0.7%，非食品价格上涨0.2%。同比上涨0.7%，涨幅比上月回落0.1个百分点。

数据来源：国家统计局

## 宏观背景|楼市政策

- ◆ 央行货币政策例会首次提出“维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益”释放积极信号，居民购房信贷政策有望迎来“放松”

9月24日，央行召开货币政策委员会三季度例会，首次提出“维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益”，相比过去打压性的表述，此次“两维护”的提法释放一定积极信号，对稳定市场预期、提振市场信心有着重要作用。

### 维护房地产市场健康发展

严守系统性金融风险底线，行业去杠杆将持续推进，房企整体融资环境继续保持收紧态势，但**居民信贷政策或将迎来“适度松绑”**，以支持居民**自住及改善性购房消费**。预计四季度银行房贷额度紧张局面有所缓解，放贷审批难、放款周期长、房贷利率飙升等问题将有所改善，对刚需购房者形成一定利好，同时有助于提升房企销售回款速度，**改善企业现金流**。

### 维护住房消费者的合法权益

“三条红线”、“房贷集中度管理”等政策重压之下，近期房企信用风险事件逐渐增多，部分龙头房企和中小型已面临资金链断裂风险，央行加大对此类风险的关注度，并借此例会表态“维护住房消费者的合法权益”。意味着一方面国家将积极协调资源保证居民住房的及时竣工和交付，维护住房消费者的合法权益；另一方面**将加大对预售资金的监管力度**，以杜绝烂尾楼风险。

### ◆ “房住不炒”大基调下，各地调控开启“双向”调节模式，加码调控与“限跌”、“财税托市”等政策共频，以保证房地产市场平稳发展

9月楼市调控频率减弱，仅17个省/城出台楼市调控相关政策，且随着楼市热度的降温，各地出台政策更加注重“双向”调节，房价上涨压力较大的城市，如：厦门、三亚、海口围绕限价、限售、限购继续加码调控；部分下行压力较大的城市，在“房住不炒”的基调下，对政策进行微调以稳定市场预期。如：株洲、张家口出台限跌令等托低调控政策；珠海等城市下调二手住宅转让税率，降低二手房交易成本托举市场；长春为首次购房的人才和农民发放购房补贴，沈阳上调人才首套房公积金贷款额度等刺激购房需求。

政策类型	2021年9月典型城市政策要点
限价	三亚楼盘备案均价不得超过该项目近期网签价格，1年内不得上调备案价格；芜湖要求申请预售许可的项目进行价格备案后，1年内不再调整备案价格
限售	厦门从岛内新房限售由之前2年延长至5年；芜湖摇号所购新房限售由之前2年延长至3年
限购	海口收紧人才购房政策，限制离异购房
市场规范	江西、苏州、呼和浩特、云南对整顿房地产市场秩序，打击虚假房地产广告、恶意炒作、捆绑销售等违规行为；芜湖、沈阳禁炒学区房、成都约谈自媒体人
购房补贴	长春对首次购房的人才按50元/m <sup>2</sup> ，进城的农民按80元/m <sup>2</sup> 额度发放购房补贴
公积金	沈阳人才使用住房公积金购买首套住房时，贷款额度放宽至当期贷款最高限额1.5-4倍
财税	珠海、肇庆、中山、惠州个人转让二手住宅的个人所得税率由2%调整为1%，二手非住宅个人所得税率、土地增值税率分别调整为1.5%和5%
限跌	张家口新取得预售许可证的项目不得低于备案价格85%进行销售，株洲针对降价行为对房企进行约谈

- ◆ 西安市住房和城乡建设局发布《关于推进经纪机构租赁房源核验及租赁合同网签备案工作的通知》，明确房地产经纪机构达成的租赁交易，由房地产经纪机构通过交易系统进行租赁合同网签备案等相关规定

### 《关于推进经纪机构租赁房源核验及租赁合同网签备案工作的通知》

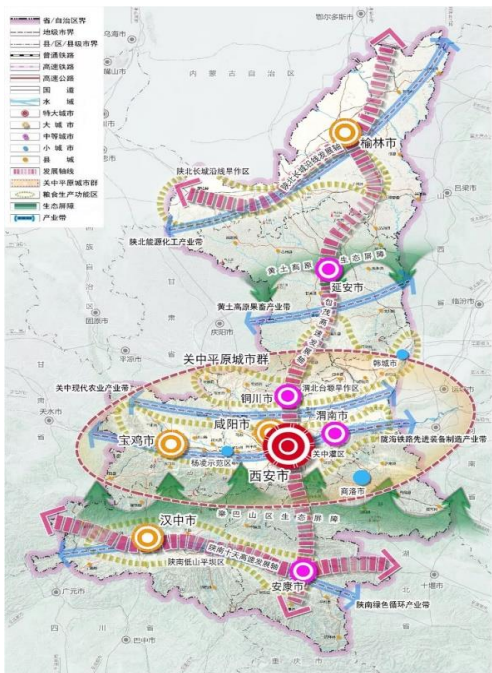
- 1、房地产经纪机构受托发布住房租赁房源信息的，须通过“西安市房地产经纪机构开户和二手房交易管理系统”进行房屋权属核验及备案获取房源核验码。**未经交易系统房屋权属核验及备案获取房源核验码的房源，各网络信息平台不得发布；**
- 2、房地产经纪机构达成的租赁交易，**应自达成租赁交易之日起30日内，由房地产经纪机构通过交易系统进行租赁合同网签备案；**
- 3、本通知发布前房地产经纪机构已撮合达成租赁交易且签订租赁合同的，**房地产经纪机构应于10月15日之前将租赁合同通过线下导入备案方式（有自有系统或平台的），或者通过交易系统线上备案方式进行租赁合同网签备案；**
- 4、各区县、开发区住建管理部门要加强本辖区租赁房源核验和租赁合同网签备案的监督管理；

**创典点评：**此次西安发布关于租赁住房的相关政策，有利于规范西安住房租赁房源发布行为，规避市场虚假房源信息；同时，部分租赁住房也进入网签备案时代，降低租客租赁风险，保障租客合法权益，响应国家“租购并举”住房制度，进一步规范楼市。



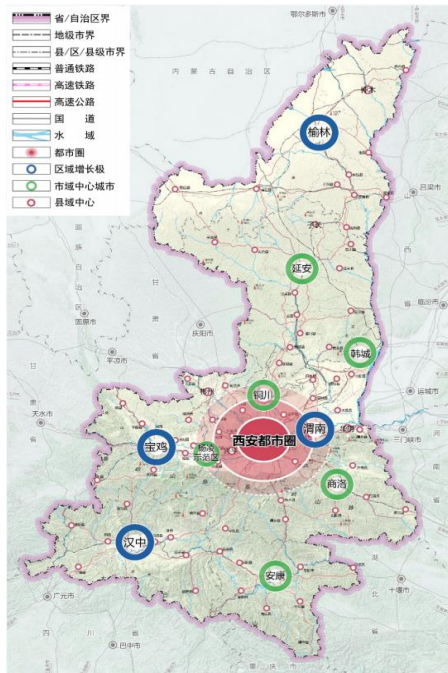
## ◆ 陕西自然资源厅发布新版国土空间规划，致力构建“一圈四极六城多镇”城镇发展格局，推动全域稳步发展

9月28日，陕西省自然资源厅发布关于公开征求《陕西省国土空间规划（2021-2035年）》意见建议的公告。国土空间规划体系由“全国—省—市—县—乡镇”五级、“总体规划、专项规划和详细规划”三类，再加上“实用性村庄规划”构成。



### 陕西国土空间总体格局 (2021-2035)

- 一群——关中平原城市群；
- 两屏——秦巴山区生态屏障、黄土高原生态屏障；
- 三轴——包茂高速发展轴、陕北长城沿线发展轴、陕南十天高速发展轴；
- 四区——陕北长城沿线旱作区、渭北台塬旱作区、关中灌区、陕南低山平坝区；
- 五带——陕北能源化工产业带、黄土高原果畜产业带、关中现代农业产业带、陇海铁路先进装备制造产业带、陕南绿色循环产业带。



### 陕西城镇发展格局 (2021-2035)

- 一圈——以西安主城区、咸阳主城区及西咸新区为核心，渭南中心城区、铜川中心城区、杨凌示范区为副中心组成的西安都市圈，是全省发展的核心区域；
- 四极——宝鸡、渭南、汉中和榆林等4个区域中心城市，是辐射带动区域发展的增长极；
- 六城——包括铜川、延安、安康、商洛、杨凌示范区和韩城等6个市域中心城市，是带动市域发展的中心；
- 多镇——县城（市）和重点镇，是全省城镇化的重要支点，是统筹城乡发展、促进乡村振兴的重要支撑。

## ◆ 西安地铁四期建设规划系列项目启动招标，涉及12条城市轨道交通线路及4条支线，建成后将大大改善城市交通面貌，助力国家中心城市建设

9月1日，西安地铁官网发布《西安城市轨道交通线网规划资源共享专题研究项目招标公告》。9月8号，西安市城市轨道交通第四期建设规划系列项目启动招标。据悉，四期工程将由12条城市轨道交通线路及4条支线构成，总里程833公里，是地铁1期至3期工程的2倍。



### 西安地铁11号线规划图

### 西安地铁17号线/支线规划图

#### 2021年版西安市轨道交通线网规划资源共享专题研究项目招标公告

来源：西安地铁 责任编辑：西安地铁 浏览次数：2208

##### 1. 招标条件

本招标项目2021年版西安市轨道交通线网规划资源共享专题研究项目业主（招标人）为西安市轨道交通集团有限公司，该项目为第四期建设规划的前置研究项目，建设资金来自政府拨付项目资本金。项目已具备招标条件，现进行公开招标。

##### 2. 项目概况与招标范围

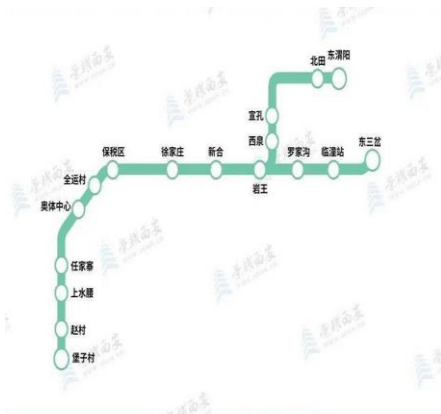
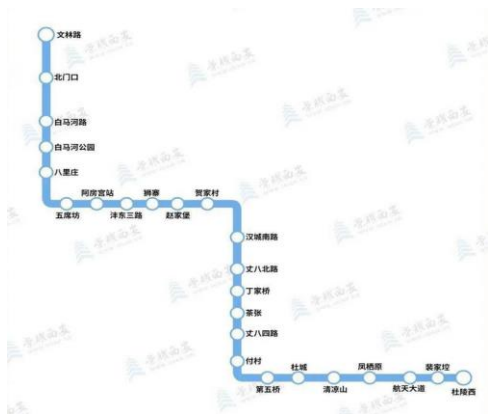
2.1 项目概况：西安市轨道交通已获批建设12条地铁线路，即线网中的1、2、3、4、5、6、8、9、10、14、15、16号线，总里程约393公里。本次招标研究的资源共享线网方案，为专业线网规划报审稿，由24条线及4条支线组成，包含上述已获批建设的12条线路，总规模约1226公里。线网呈“棋盘+环+放射”形态，分为城市轨道交通和市域线两个层次。

2.2 项目地点：西安市。

2.3 招标范围：开展2021年版西安市轨道交通线网规划资源共享专题研究工作，具体详见招标文件技术要求。

##### 3. 投标人资格要求

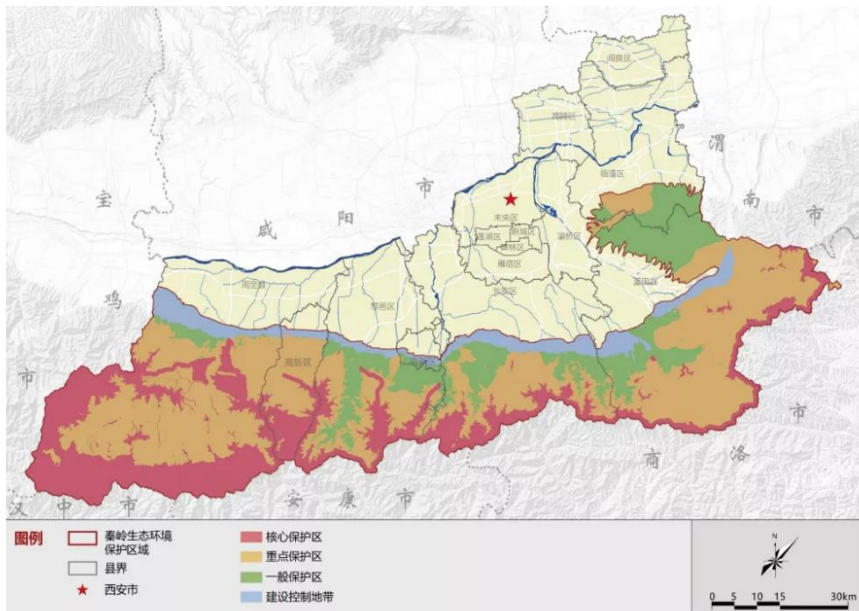
1. 投标人须是在中华人民共和国境内注册的独立法人；
2. 投标人须具备建设行政主管部门核发的合格有效的工程设计综合类甲级资质，或市政行业甲级资质，或市政行业（轨道交通工程）专业甲级资质；



**创典点评：**自2006年9月西安地铁第一期建设规划获批以来，历时15年，西安已成功开通8条地铁线路，城市通达性大大增加，在此背景下，西有引力持续发力，刺激城市政治经济人口等方面迅猛发展。当下四期工程已进入启动阶段，预计建成后将大大提升城市综合实力，为建设国家中心城市奠定良好基础。

### ◆ 西安出台秦岭生态环境保护规划，构建“一屏、一带、一山、六水、多点、联网”的生态保护新格局，促进人文生态平衡发展

9月23日，西安市政府出台《西安市秦岭生态环境保护规划》，规划期限是2021-2025年，远期展望至2035年。在国土空间管控方面，《规划》指出，在秦岭生态环境保护区域构建“一屏、一带、一山、六水、多点、联网”的生态保护新格局，有针对性地开展生态保护和修复，维护秦岭西安段生态空间格局的完整性和生态系统的健康稳定。



#### 秦岭生态保护新格局

“一屏”——南部秦岭山地生态屏障；

“一带”——秦岭山前建设控制地带，主要分布在107省道沿线；

“一山”——骊山水土流失综合治理区；

“六水”——灞河、浐河、沔河、漓河、涝河、黑河六条河流及其流域；

“多点”——秦岭山地内的各类建设点，因地制宜开展植树造林种草，恢复生态，改善居住地及周边生态环境；

“联网”——由各级管护站点和监测点共同构成的管理网络。



### ◆ 西咸新区投资环境说明会集中签约资金883亿元、签约项目49个，42个落户秦创原驱动平台总窗口，助推区域经济高质量发展

9月24日，西咸新区投资环境说明会暨入区项目签约仪式成功举办，会上集中签约49个项目，总投资达883.58亿元，其中，42个项目落户秦创原创新驱动平台总窗口，总投资额达675.58亿元。7个项目落户西咸新区其他领域，总投资额达208亿元。签约项目涉及先进制造、电子信息、科技研发、总部经济、金融服务、国企高校平台、科技成果转化等多个领域，对西咸新区培育现代产业体系，推动区域经济高质量发展具有重大意义。



#### 落户秦创原创新渠道平台总窗口代表项目

##### 先进制造类——

瀚海氢能低压液态储氢材料及加放氢高端装备制造基地项目，总投资30亿元；  
恩坦华汽车零部件制造项目，总投资2800万元；

##### 电子信息类——

能斯特高温功能陶瓷芯片研发生产基地项目，总投资10亿元；  
罗普特人工智能产业基地项目，总投资10亿元；

##### 科技研发类——

北京四维图新西北研发中心项目；  
陕煤天众轻质合金材料研究院项目，拟投资20亿元；

##### 金融及其他服务业类——

陕投集团秦创原创新驱动平台项目；  
分布式清洁能源综合利用项目；

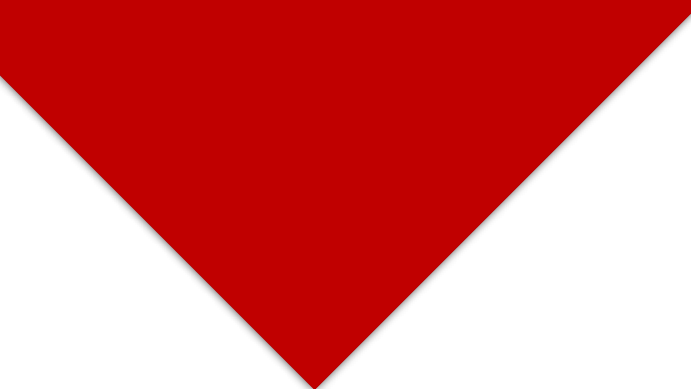
##### 国企及高校平台类——

秦川创新基地项目，总投资10亿元。

### ◆ 360集团西北区域总部暨网络安全重大基础设施群项目正式落户西安未来产业城，加快融入秦创原创新驱动平台建设，为区域社会经济发展赋能

9月28日，360集团西北区域总部暨网络安全重大基础设施群落户未来产业城，一期总投资约3.2亿元，总建筑面积约1万㎡；项目包括设立360“一带一路”安全运营中心、360西北区域总部、360西安创新研发中心并同时建设国家网络安全产业基地重大基础设施群，建成后将成为秦创原的安全基座。



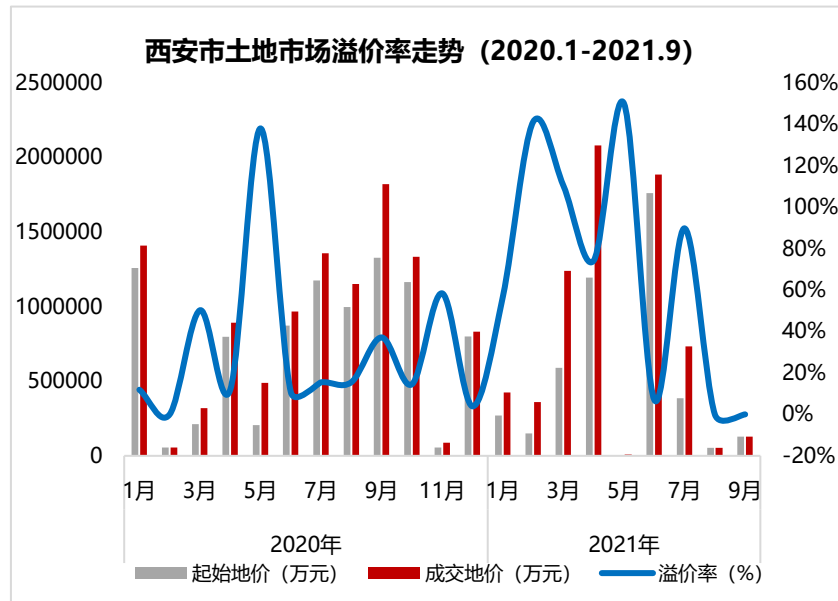
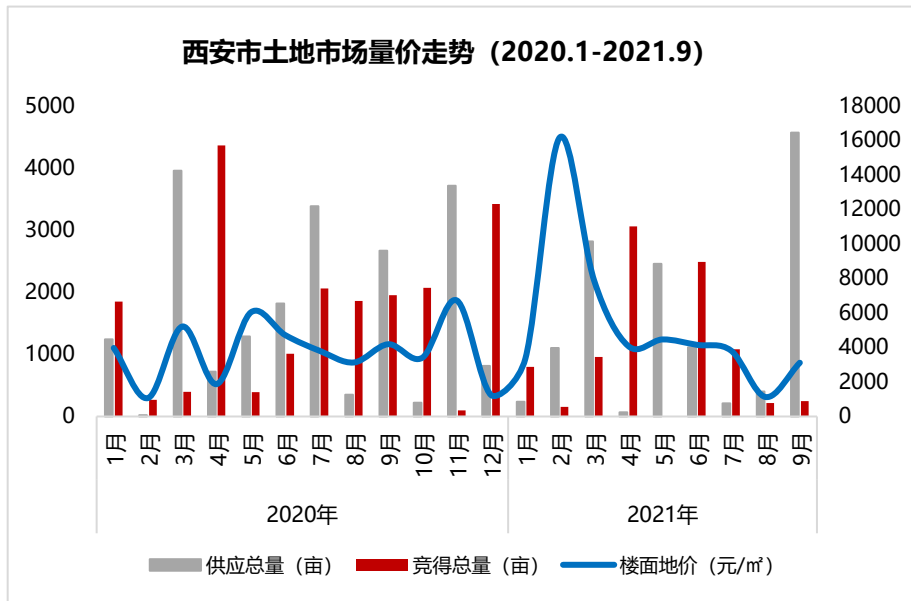


## 02 土地市场

- 土地市场概况
- 重点成交地块
- 房企土储排行

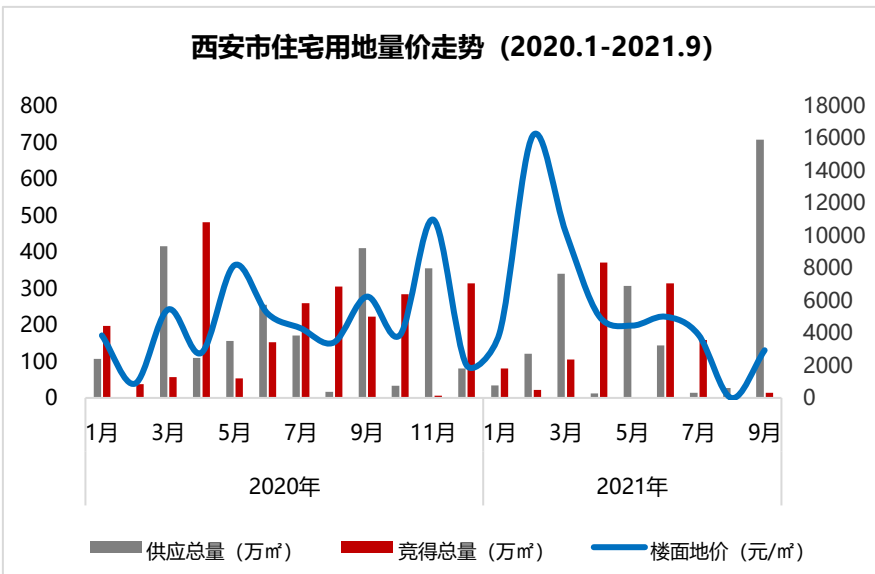
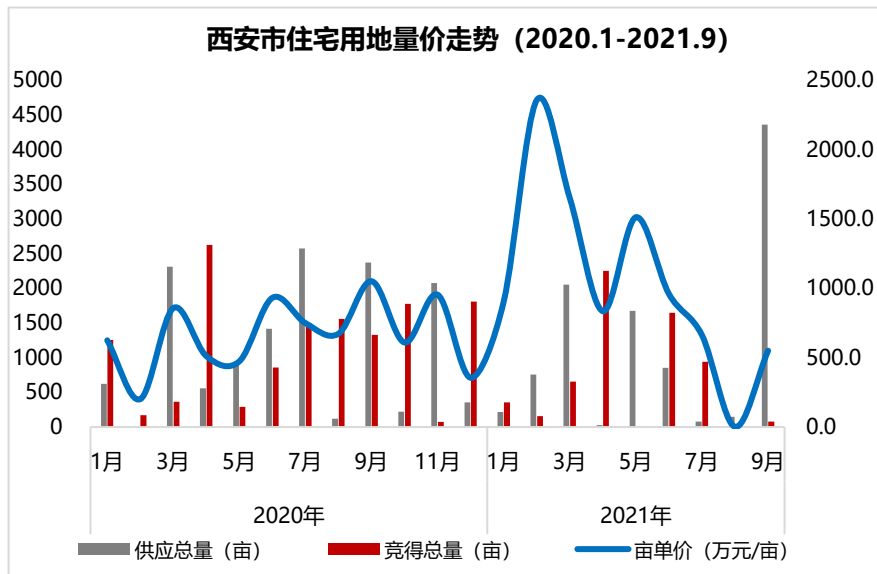
# 土地市场|整体概况

## ◆ 9月西安土地市场迎来第二次集中供地，供应激增，成交量价上涨



- **土地供应**：2021年9月全市出让土地67宗，供应面积4565.4亩，环比上涨1042.2%，同比上涨71.1%；
- **土地成交**：2021年9月全市成交土地8宗，成交面积244亩，环比上涨13.5%，同比下降87.5%，计容建面40.8万㎡，环比下降11.1%；
- **土地价格**：2021年9月成交土地平均亩单价503万元/亩，环比上涨108.6%，同比下降46.2%，平均楼面价为3114元/㎡，环比上涨176.1%，同比下降25.6%，均为底价成交。

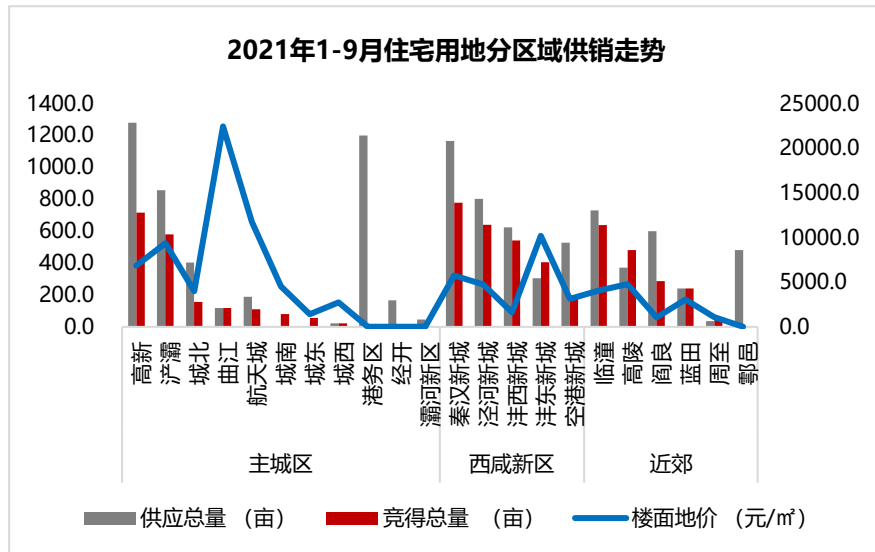
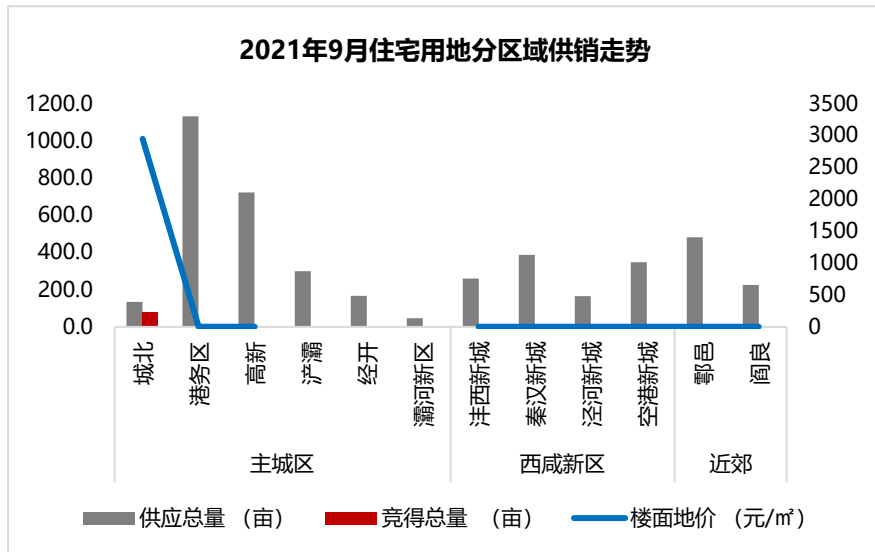
## ◆ 住宅用地市场供应大幅上涨，创近20个月新高，成交破冰



- **住宅用地供应:** 2021年9月住宅用地供应59宗，供应面积4356.9亩，环比上涨2870.4%，同比上涨84%；
- **住宅用地成交:** 2021年9月住宅用地成交1宗，成交面积78.1亩，环比——，同比下降94.1%；
- **住宅用地价格:** 2021年9月住宅用地平均亩单价549万/亩，环比——，同比下降47.7%；按最大容积率可形成建筑面积14.6万㎡，平均楼面地价2943元/㎡，环比——，同比下降52.9%。



## ◆ 住宅用地供应集中在主城区的港务区、高新和近郊的鄂邑，成交集中在城北区域



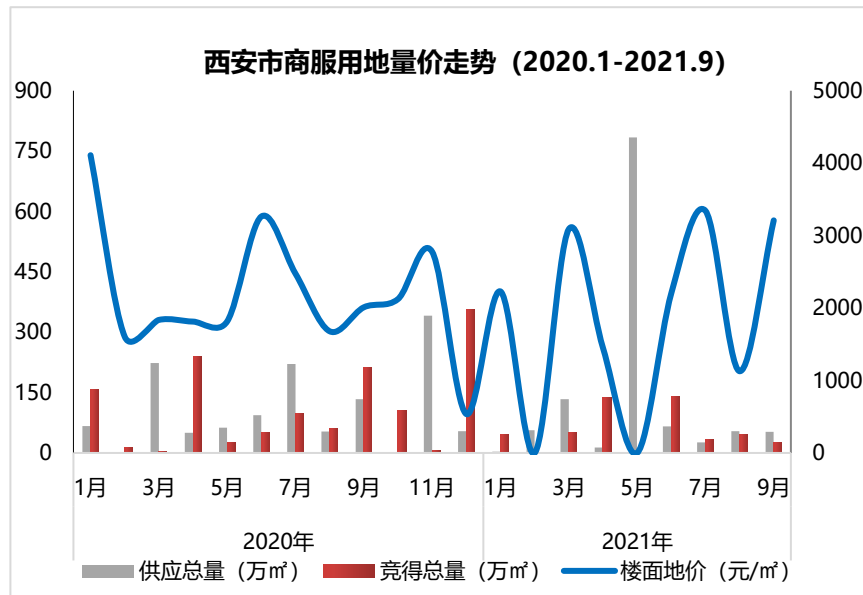
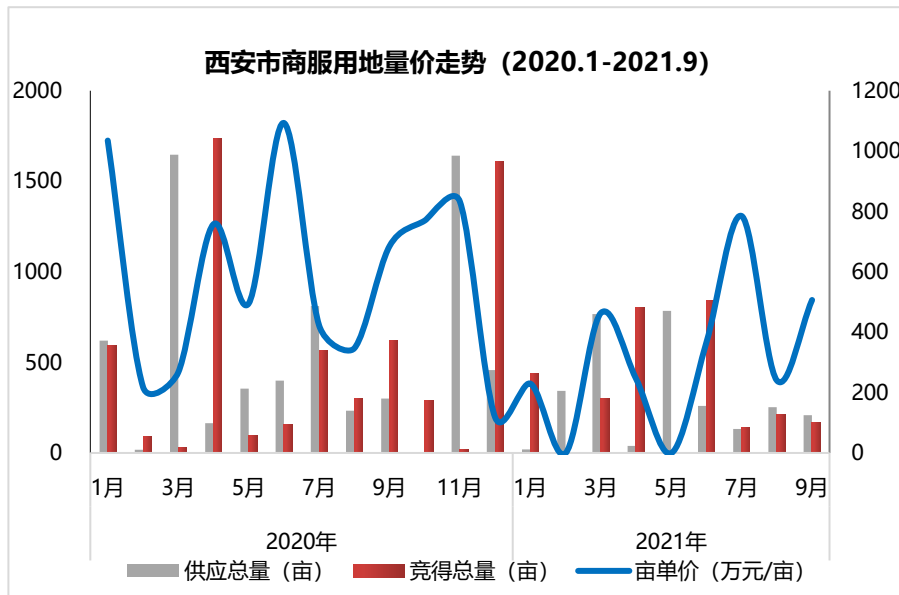
■ **主城区住宅用地供销价：**供应主要集中于港务区、高新、浐灞区域，分别供应1130.5亩、722.5亩和299.4亩；成交主要集中于城北区域，成交78.1亩，成交楼面地价2943元/m²；

■ **西咸新区住宅用地供销价：**供应主要集中于秦汉新城、空港新城、沣西新城，分别供应386.7亩、346.6亩和258.3亩；无成交；

■ **近郊区域住宅用地供销价：**供应主要集中于鄂邑、阎良，分别供应480.8亩和224.1亩；无成交。

■ **全年累计住宅用地分区域供销价：**2021年1-9月，高新、港务区、秦汉新城位居住宅用地供应前三，分别供应1280亩、1199.1亩和1164.5亩；秦汉新城、高新、泾河新城位居住宅用地成交前三，分别成交777.8亩、715.5亩和638.3亩，曲江、航天城、沣东新城位居住宅用地成交楼面地价前三，分别为22418元/m²、11769元/m²和10180元/m²。

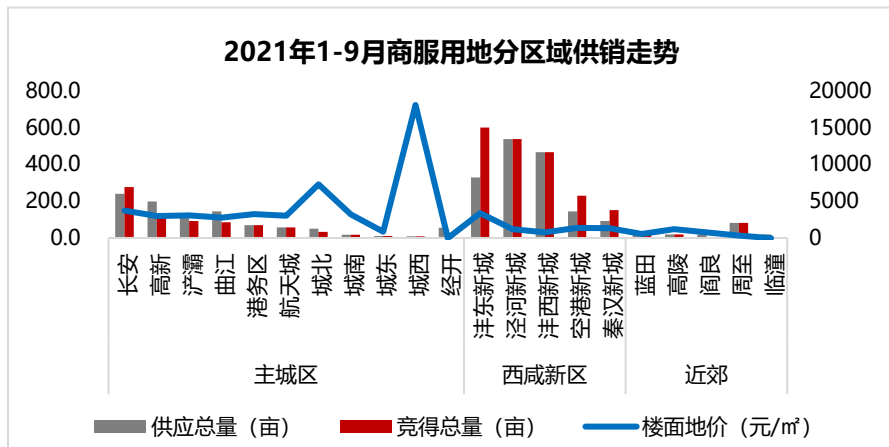
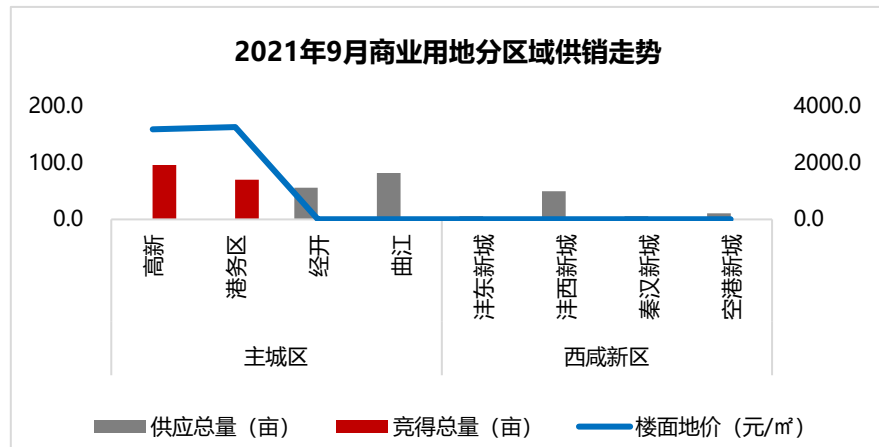
## ◆ 商服用地供销同环比继续下滑，价格上涨



- **商服用地供应**: 2021年9月商服用地供应8宗，供应面积208.4亩，环比下降17.7%，同比下降30.6%；
- **商服用地成交**: 2021年9月商服用地成交7宗，成交面积165.9亩，环比下降22.9%，同比下降73.3%；
- **商服用地价格**: 2021年9月商服用地平均亩单价507万/亩，环比上涨110.5%，同比下降26%；按最大容积率可形成建筑面积26.2万㎡，平均楼面地价3210元/㎡，环比上涨184.5%，同比上涨59.7%。

# 土地市场|商服用地分区域

## ◆ 商服用地供应集中主城区的曲江、经开和西咸新区的沣西新城，成交集中在主城区的高新和港务区



- **主城区商服用地供销价：**供应主要集中于曲江、经开，分别供应81.5亩和70亩；成交主要集中于高新和港务区，分别成交95.9亩和70亩，港务区、高新位居商服用地成交楼面地价前二，分别为3254元/㎡和3173元/㎡；
- **西咸新区商服用地供销价：**供应主要集中于沣西新城、空港新城、沣东新城分别供应49.8亩、10.4亩和5.4亩；无成交；
- **近郊区域商服用地供销价：**无供应；无成交。

- **全年累计商服用地分区域供销价：**2021年1-9月，泾河新城、沣西新城、沣东新城位居商服用地供应前三，分别供应537.8亩、465.5亩和328.6亩；沣东新城、泾河新城、沣西新城位居商服用地成交前三，分别成交600.6亩、537.8亩和465.5亩，城西、城北、长安位居商服用地成交楼面地价前三，分别为18057元/㎡、7276元/㎡和3745元/㎡。

## 土地市场|重点成交地块

- ◆ 该地块位于未央区，约78.1亩，由西安曲江荣苑置业有限公司（曲江大明宫置业）竞得，楼面地价2943元/m<sup>2</sup>，宗地用于建设共有产权房，住房毛坯销售均价为8813元/m<sup>2</sup>

宗地编号	WY6-28-315
地块位置	未央区龙朔路以北
面积	78.1
规划用途	居住
容积率	≤2.8
亩单价	549万元/亩
楼面地价	2943元/m <sup>2</sup>
地块周边在售均价	远洋御山水：精装高层12290元/m <sup>2</sup> 精装洋房13870元/m <sup>2</sup>
竞得人	西安曲江荣苑置业有限公司（曲江大明宫置业）

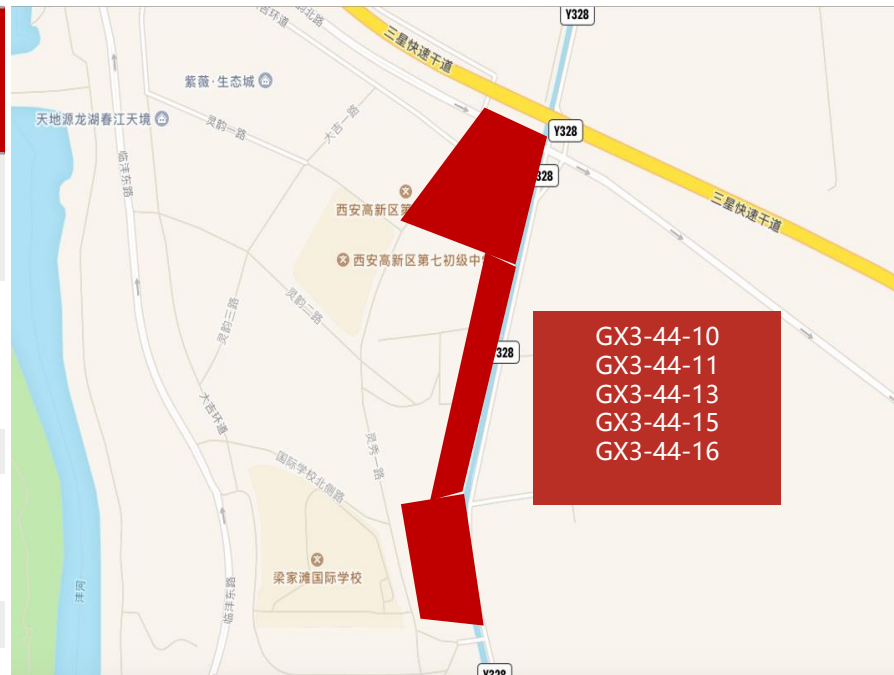


**地块解读：**宗地位于未央湖板块，生态资源突出，文化氛围浓厚，随着区域的复兴，品牌开发商争相进驻，未央湖板块的投资价值正在加速兑现，成为楼市热点板块。

## 土地市场|重点成交地块

◆ 该地块位于高新国际社区板块，约95.9亩，由西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司竞得，楼面地价3172元/m<sup>2</sup>

宗地编号	GX3-44-10 GX3-44-11 GX3-44-13 GX3-44-15 GX3-44-16
地块位置	GX3-44-10: 高新区国际社区灵秀东路以西、灵秀一路以东 GX3-44-11: 高新区国际社区灵秀东路以西、灵秀一路以东 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 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 GX3-44-16: 高新区国际社区灵秀东路以东、沣惠渠以西
面积	GX3-44-10: 33.7 GX3-44-11: 12.2 GX3-44-13: 12.5 GX3-44-15: 12.3 GX3-44-16: 25.2
规划用途	商服
容积率	GX3-44-10: ≤2.5 GX3-44-11: ≤2.5 GX3-44-13: ≤2.0 GX3-44-15: ≤2.0 GX3-44-16: ≤2.0
亩单价	474万元/亩
楼面地价	3172元/m <sup>2</sup>
地块周边在售均价	——
竞得人	西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司



**地块解读:** 宗地位于高新国际社区板块，生态资源突出，周边学校、商业配套齐全，随着该板块的加速建设，后期将成为楼市热点板块。

# 土地市场|房企土储排行

## 2021年9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	西安国际社区时尚小镇建设开发有限公司	95.9	45435	474	3173
2	西安曲江荣苑置业有限公司(曲江大明宫置业)	78.1	42910	549	2943
3	西安自贸港资产管理有限公司	43.3	27100	627	2937
4	西安港集结中心建设有限公司	26.8	11630	435	4347
合计		244.0	127075	521	——

## 2021年品牌房企在西安累计储地排行TOP10

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	万科集团	639.1	459845	719	4209
2	绿城中国	380.0	518650	1365	9694
3	华侨城	272.0	55850	205	4399
4	高新地产	266.3	272420	1023	6331
5	大悦城控股	244.9	221738	905	4850
6	招商蛇口	174.8	361009	2065	13655
7	旭辉集团	157.7	72971	463	3470
8	中天美好	153.5	166053	1082	6493
9	紫薇地产	153.4	160206	1044	6267
10	中国铁建	116.9	349400	2989	22418
合计		2558.7	2638142	1031	——



## 03 商品房市场

- 新房市场
- 二手房市场

## ◆ 本月大西安商品房供应小幅回落，全市及各板块成交量全线飘红，成交价走势维稳

区域	主城区	西咸新区	近郊区域	合计
供应面积 (万㎡)	183.4	44.4	22.7	250.5
环比	-21%	20%	-15%	-15%
同比	32%	7%	-4%	23%
2020年月均值 (万㎡)	140.6	47.2	19.4	207.1
成交面积 (万㎡)	189.9	25.7	22.3	237.9
环比	36%	17%	10%	31%
同比	49%	-50%	8%	19%
2020年月均值 (万㎡)	129.0	45.5	23.4	197.8
成交均价 (元/㎡)	15722	12822	8099	14694
环比	1%	-12%	4%	1%
同比	11%	-3%	2%	11%
2020年月均值 (元/㎡)	13855	13385	7606	12859
存量 (万㎡)	1154.7	397.3	309.3	1861.3
去化周期 (月)	9	9	14	9

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/2021年月均销量。

数据来源：房管局网签备案数据

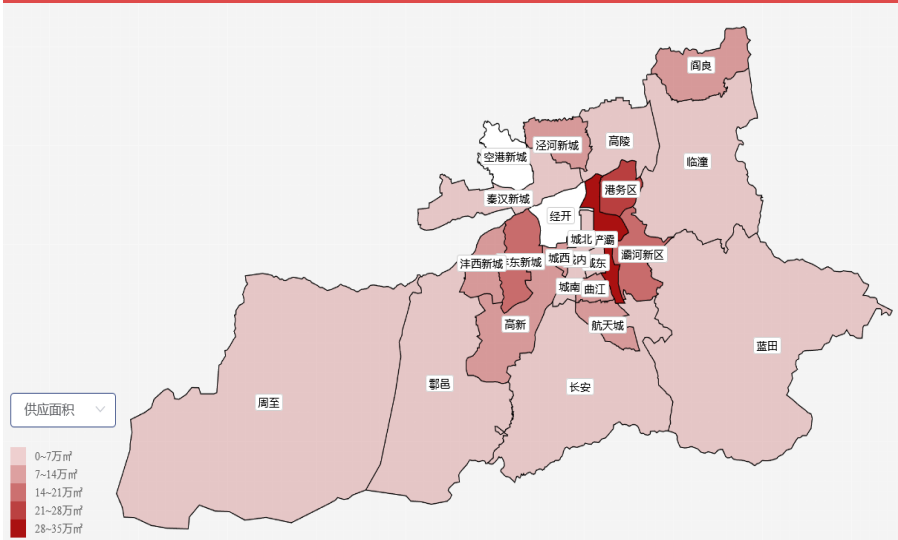


# 商品房市场|新房市场|分区域

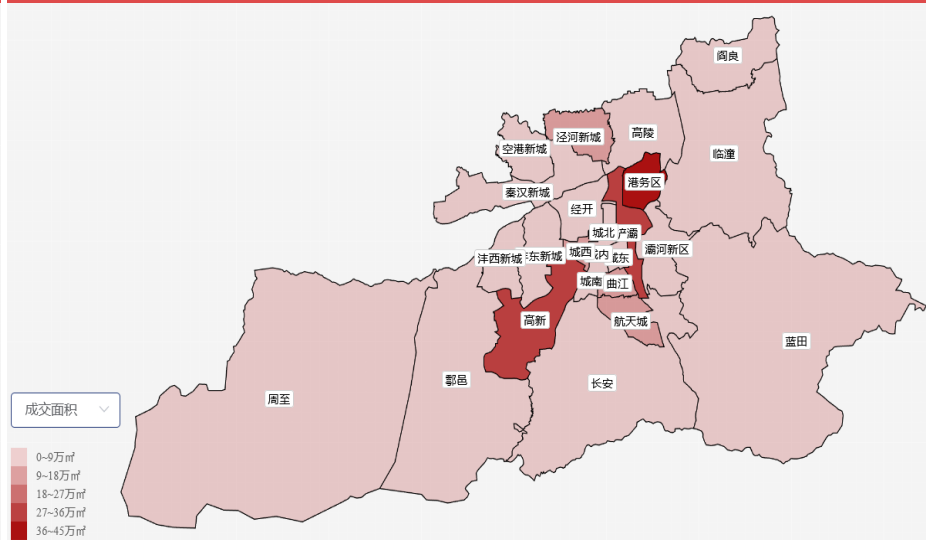
## ◆ 本月港务区以51.9万㎡的供应量、43.4万㎡的成交量位居全市供销之首

- **供应量方面**：本月港务区以51.9万㎡供应量居首位，其次是浐灞和灞河新区，分别供应31.3万㎡和21.2万㎡；
- **成交量方面**：本月港务区、高新和浐灞居前三位，依次成交43.4万㎡、38.7万㎡和35万㎡；

### 大西安商品房供应热力图



### 大西安商品房成交热力图

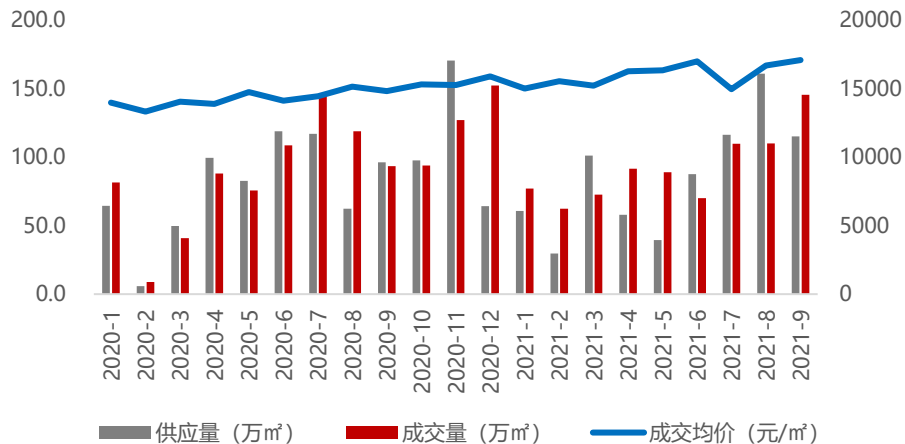


# 商品房市场|新房市场|主城区商品住宅

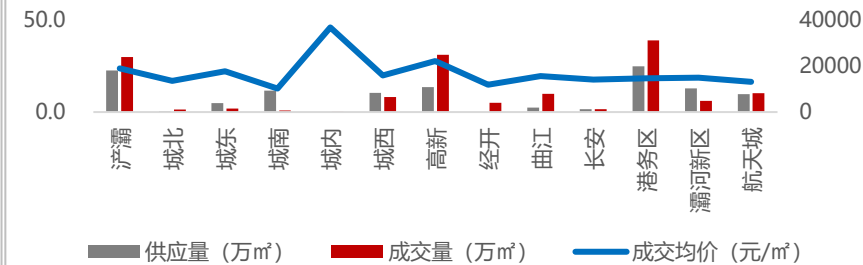
## ◆ 本月主城区商品住宅供应高位回落，成交量价齐涨；港务区、高新、浐灞位居成交前三

- **供应量方面：**本月主城区商品住宅新增供应8340套、115万㎡，环比下降28.5%，同比上涨19.7%，供应主要来自浐灞的御锦城、源邸壹号、上河雲璟、碧桂园云府、科达东御兰汀、融创云潮府及高新的招商华宇臻境、天地源云水天境、天琴湾、高新天谷雅舍及港务区的绿地国港新里城；
- **成交量方面：**本月主城区商品住宅成交量大幅上扬，商品住宅网签备案10558套、145.4万㎡，环比上涨32.4%，同比上涨55.7%，成交集中在港务区的招商城市主场、枫林九溪、陆港宁海湾、电建地产西安泛悦城及高新的碧桂园高新云墅、新希望锦麟天玺及浐灞的碧桂园云府、自然界；
- **成交价方面：**本月主城区商品住宅成交价17081元/㎡，环比上涨2.4%，同比上涨15.4%。

### 2021年9月主城区商品住宅供销价走势图



### 2021年9月商品住宅分区域供销价图



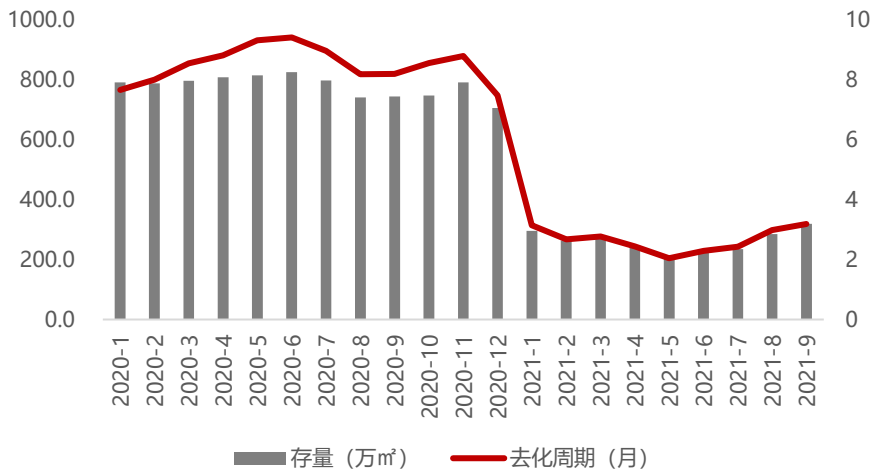
2020年月均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	16.9	8.4	1.2	6.3	0.0	6.7	9.7	7.4	4.6	4.4	11.7	2.7	5.6
成交量 (万㎡)	22.3	10.6	1.5	5.8	0.01	6.3	6.7	7.9	6.3	4.6	12.4	3.1	6.9
成交均价 (元/㎡)	14147	15817	14016	17343	7268	15670	18546	12402	16506	14887	12345	11914	15549

## 商品房市场|新房市场|主城区商品住宅

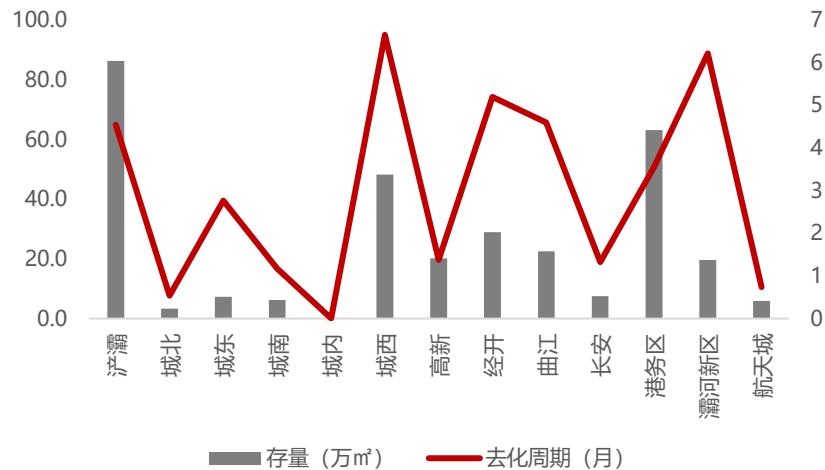
◆ 本月主城区商品住宅存量持续上扬，去化周期维稳至3个月；城西以7个月的去化周期居主城区之首，而城北、城南、高新、长安、航天城均处于供不应求状态

- **主城区：**本月主城区商品住宅存量319.1万㎡，环比上涨11.6%，去化周期维稳至3个月；
- **分区域：**城西去化周期为7个月，居主城区第一；而城北、城南、高新、长安、航天城去化周期仅为1个月，市场处于严重供不应求状态。

### 2021年9月主城区商品住宅存量及去化周期走势图



### 2021年9月商品住宅分区域存量及去化周期走势

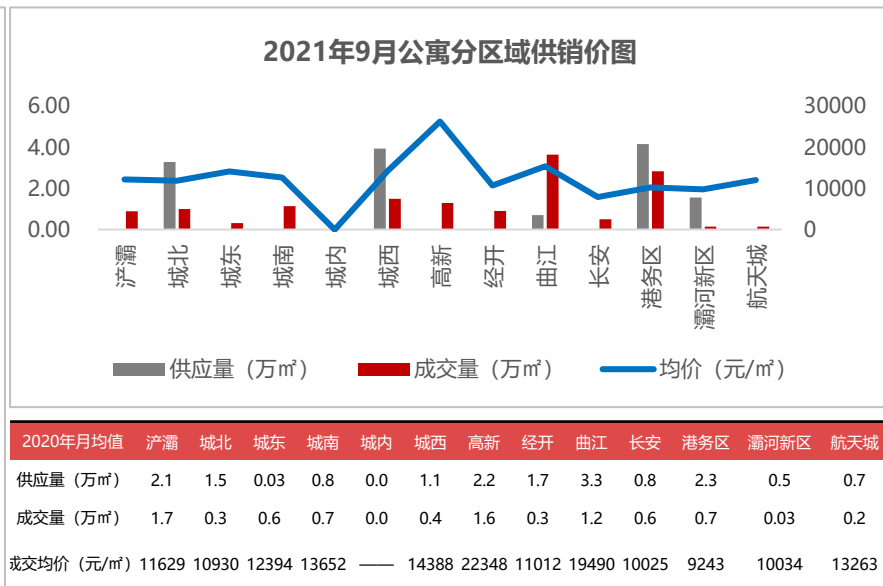
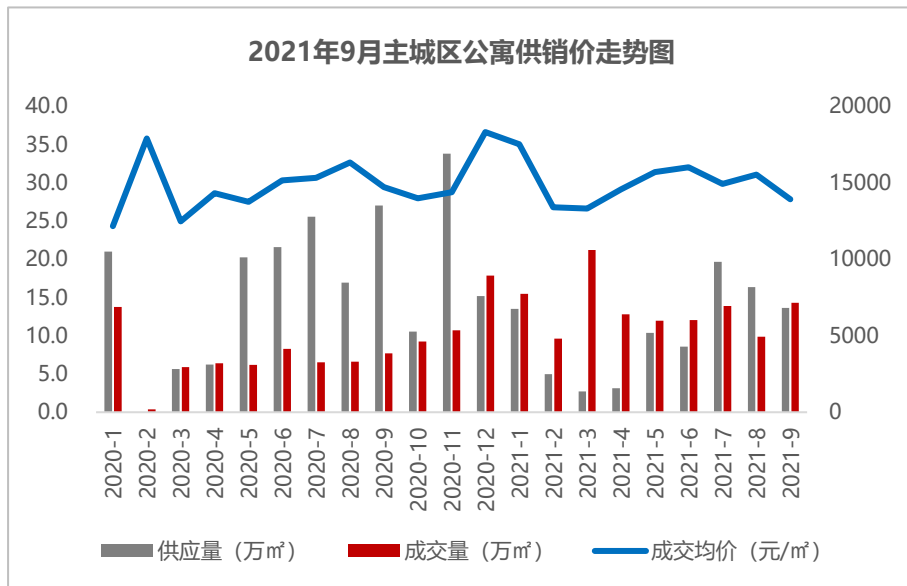


备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类别除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

# 商品房市场|新房市场|主城区公寓

## ◆ 本月主城区公寓供应回落，成交量大幅上扬、价格小幅回落；曲江、港务区、城西位居成交前三

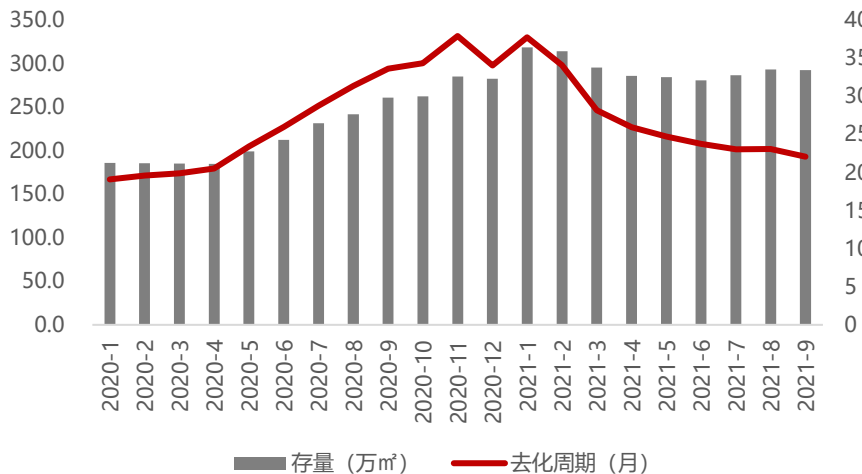
- **供应量方面：**本月主城区公寓新增供应2716套、13.7万㎡，环比下降16.6%，同比下降49.5%，供应主要来自城北的钜益100、城西的老三届悦湖、港务区的白马公馆、灞河新区的万象湾；
- **成交量方面：**本月主城区公寓成交量大幅上涨，公寓网签备案2797套、14.3万㎡，环比上涨45%，同比上涨85.3%，成交集中在高新的环球西安中心及大茂城、港务区的招商局丝路中心及中铁卓越中心、曲江的曲江奥园城市天地、华润置地时光里、曲江流光云谷及城西的秦都宏基公寓；
- **成交价方面：**本月主城区公寓成交价13933元/㎡，环比下降10.4%，同比下降5.3%。



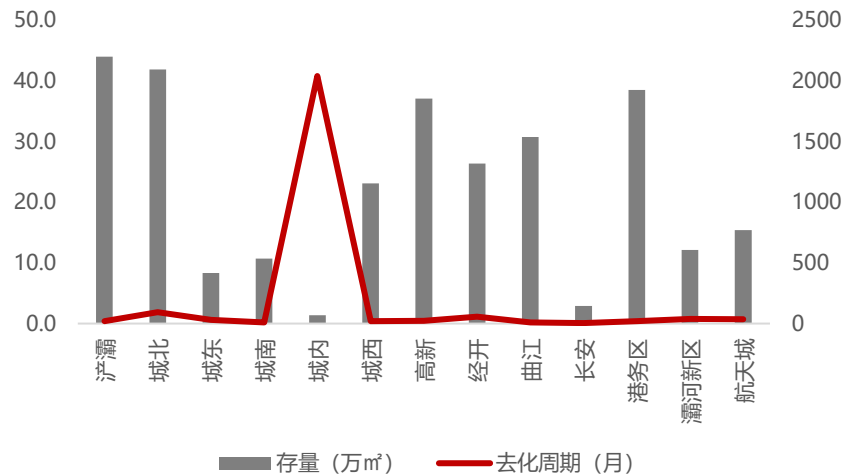
## ◆ 本月主城区公寓存量维稳，去化周期微降至22个月；除城内外，城北以94个月的去化周期居主城区之首，长安去化周期最短仅为4个月

- **主城区：**本月主城区公寓存量292.6万㎡，环比微降0.2%，去化周期微降至22个月；
- **分区域：**除城内外，城北存量41.9万㎡，去化周期为94个月，去化周期位居主城区第一；浐灞以44万㎡存量居首，去化周期为21个月，而长安去化周期最短，仅为4个月。

### 2021年9月主城区公寓存量及去化周期走势图



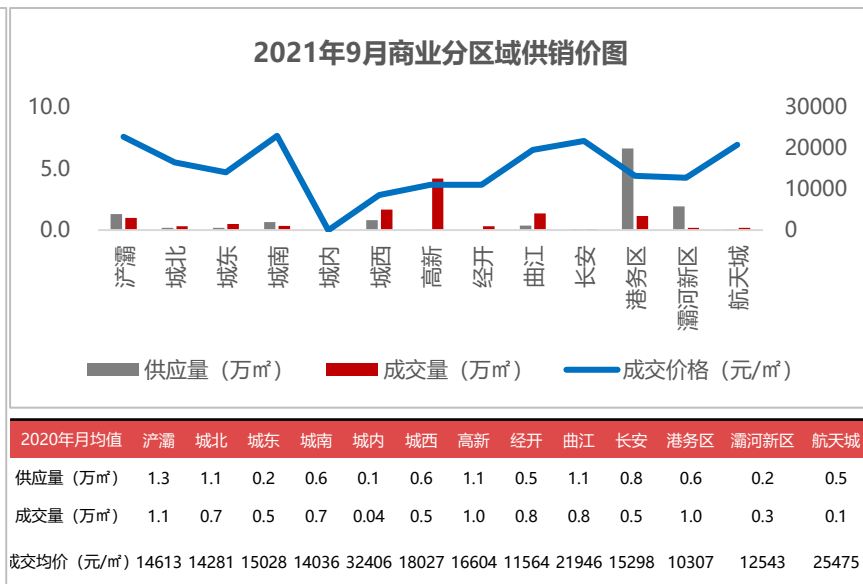
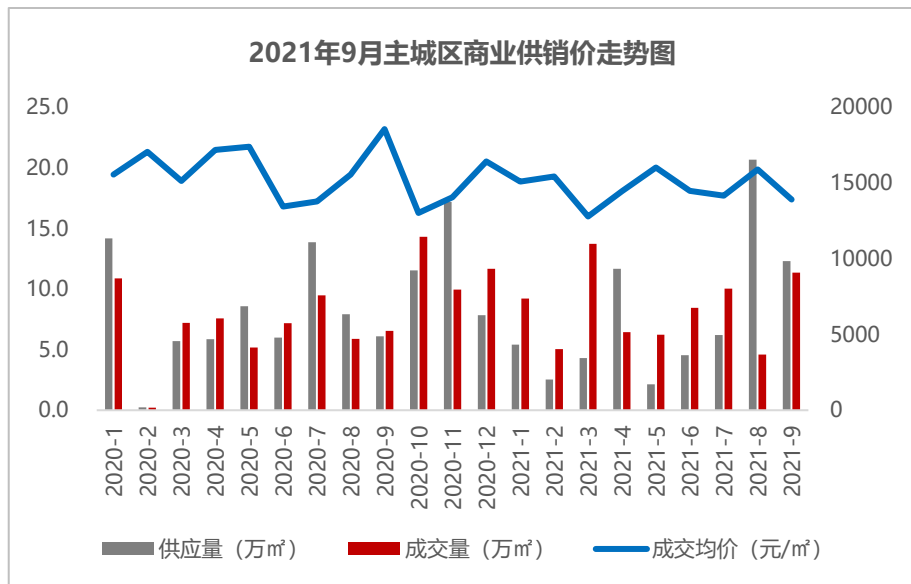
### 2021年9月公寓分区域存量及去化周期走势



备注：自2021年1月起，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。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

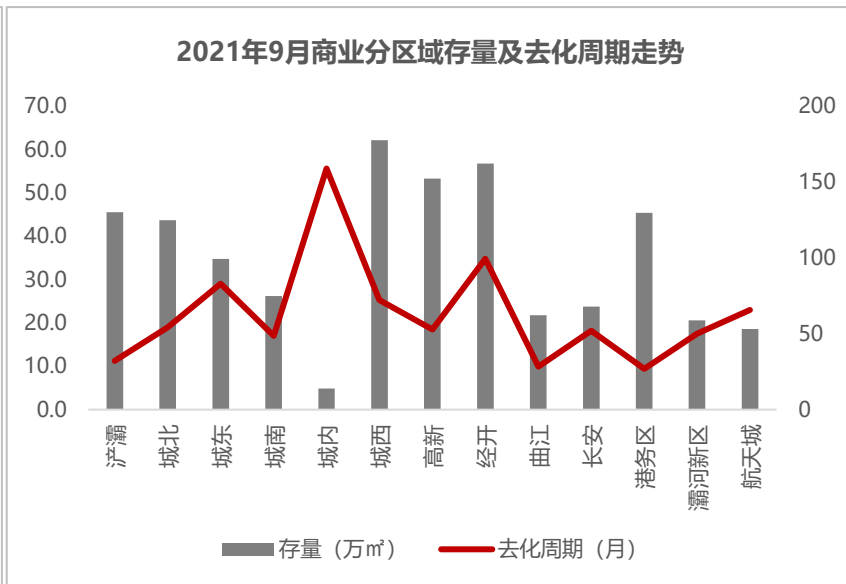
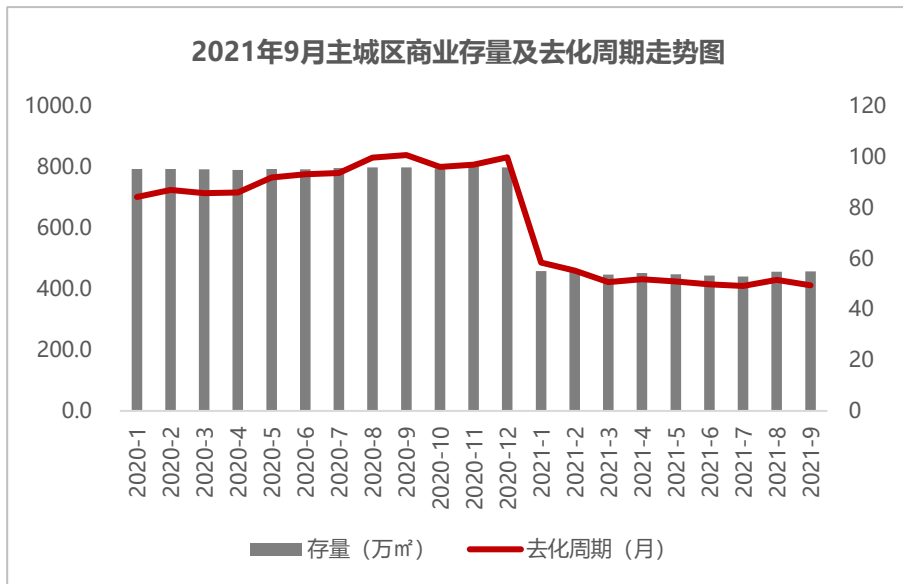
## ◆ 本月主城区商业供应下降四成，成交量涨价跌；高新、城西、曲江位居成交前三

- **供应量方面：**本月主城区商业新增供应981套、12.3万㎡，环比下降40.5%，同比上涨101.2%，供应主要来自港务区的西安华南城及汇悦城、灞河新区的万象湾、浐灞的高科麓湾国际社区及桃源漫步及当代境MOMA；
- **成交量方面：**本月主城区商业成交量大幅上涨，商业网签备案1001套、11.4万㎡，环比上涨146.5%，同比上涨73.2%，成交集中在高新的禾盛京广中心及招商臻观府、港务区的绿地国港新里城及西安华南城、曲江的中海曲江大城及万众广场；
- **成交价方面：**本月主城区商业成交价13917元/㎡，环比下降12.5%，同比下降25%。



◆ 本月主城区商业存量维稳，去化周期下降至49个月；除城内外，经开以100个月的去化周期居主城区之首，港务区去化周期最短为27个月

- **主城区：**本月主城区商业存量457.6万㎡，环比上涨0.2%，去化周期下降至49个月；
- **分区域：**除城内外，经开存量56.8万㎡，去化周期仍为100个月，去化周期位居主城区第一；港务区去化周期最短，为27个月。

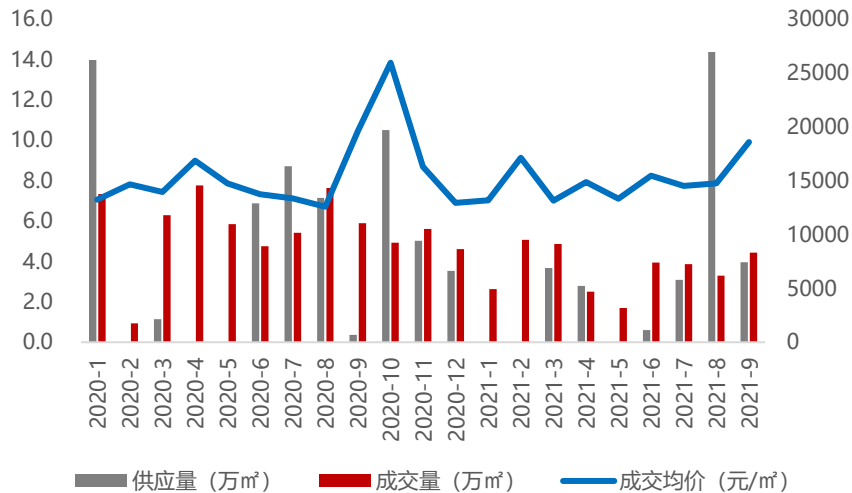


备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

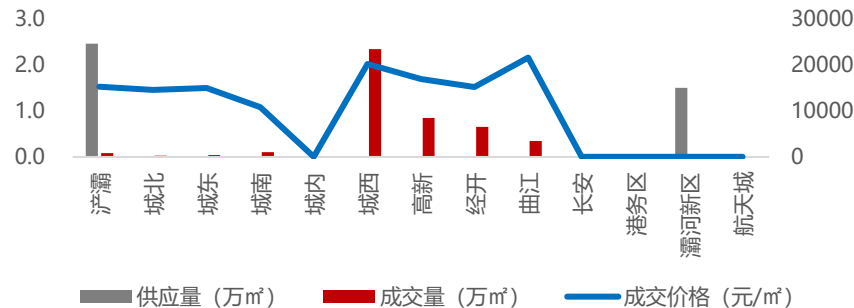
## ◆ 本月主城区办公供应大幅下滑，成交量价齐涨；城西、高新、经开位居成交前三

- **供应量方面：**本月主城区办公新增供应119套、4万㎡，环比下降72.4%，同比上涨1003.2%，供应主要来自灞桥的桃源漫步、灞河新区的万象湾；
- **成交量方面：**本月主城区办公成交量大幅上扬，办公网签备案182套、4.4万㎡，环比上涨34.6%，同比下降24.7%，成交集中在城西的大唐西市、曲江的莱安中心、高新的金融创新中心及国瑞西安金融中心、经开的中建璟庭；
- **成交价方面：**本月主城区办公成交价18595元/㎡，环比上涨26.1%，同比下降5.3%。

### 2021年9月主城区办公供销价走势图



### 2021年9月办公分区域供销价图



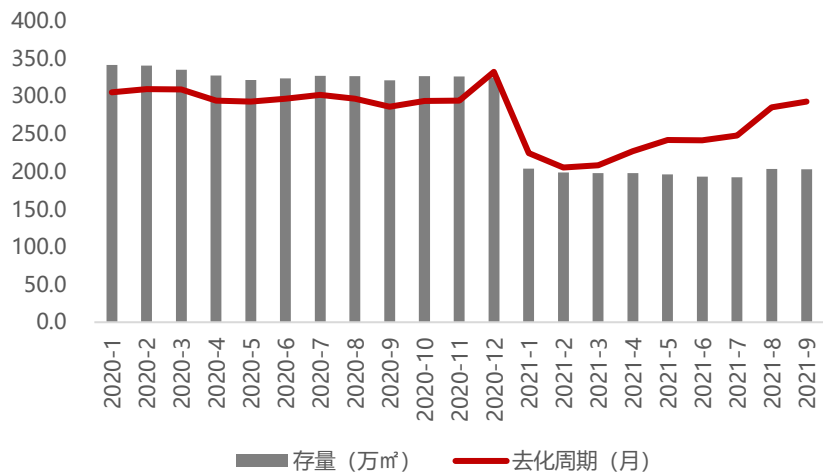
2020年月均值	灞桥	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.5	0.2	0.0	0.1	0.0	0.4	1.8	0.8	0.7	0.0	0.0	0.0	0.4
成交量 (万㎡)	0.1	0.4	0.2	0.2	0.01	0.5	2.4	0.8	0.9	0.0	0.03	0.0	0.2
成交均价 (元/㎡)	11297	15650	10929	13602	3029	9451	15426	11353	25620	—	9686	5888	9902



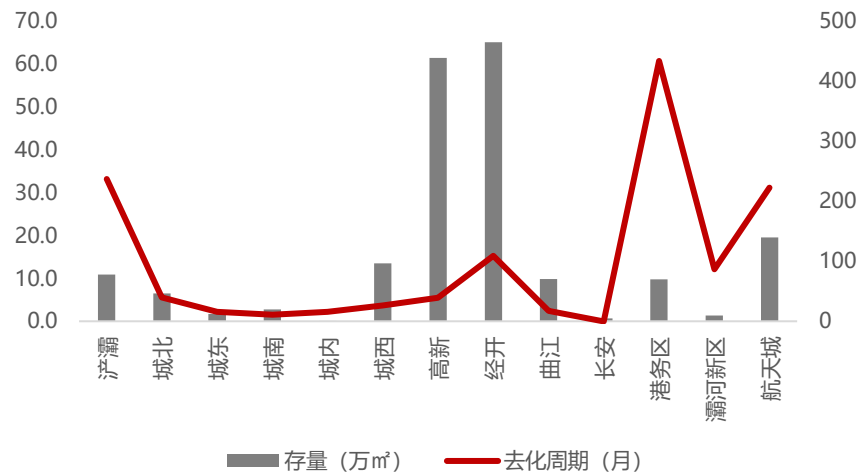
## ◆ 本月主城区办公存量微降，去化周期微涨至51个月；港务区以434个月的去化周期居主城区之首，城南去化周期最短为11个月

- **主城区：**本月主城区办公存量203.1万㎡，环比微降0.3%，去化周期微涨至51个月；
- **分区域：**港务区存量9.7万㎡，去化周期为434个月，去化周期位居主城区第一；紧随其后的是航天城、浐灞，存量分别为19.5万㎡、10.9万㎡，去化周期均超过200个月；经开以65.1万㎡的存量位居主城区之首，去化周期为109个月；城南去化周期最短，仅为11个月。

### 2021年9月主城区办公存量及去化周期走势图



### 2021年9月办公分区域存量及去化周期走势图



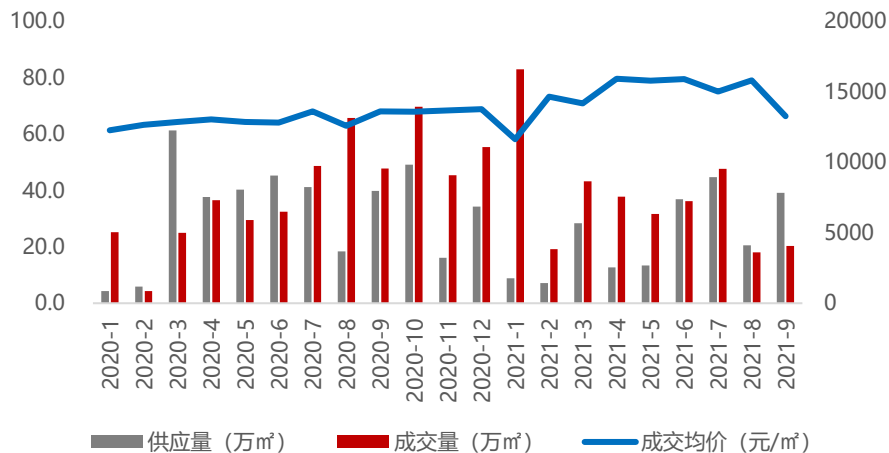
备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

# 商品房市场|新房市场|西咸新区商品住宅

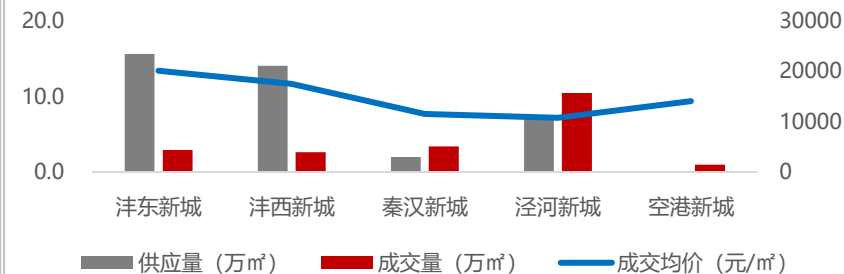
◆ 本月西咸新区商品住宅供销齐涨，成交价受金辉城等价格相对较低项目集中备案影响明显回落；泾河新城、秦汉新城、沣东新城位居成交前三

- **供应量方面：**本月西咸新区商品住宅新增供应3034套、39.1万㎡，环比上涨90.9%，同比下降1.6%，供应主要来自沣东新城的奥园璞樾湾、沣东智谷国樾府、沣景国际、湖光山色锦绣、阳光城蔷薇溪谷及沣西新城的科为城熙府、吾悦滨河湾、香榭汇沣、中旅名门府及泾河新城的绿地智创金融城、天朗云熙；
- **成交量方面：**本月西咸新区商品住宅成交量小幅上扬，商品住宅网签备案1732套、20.3万㎡，环比上涨12.5%，同比下降57.4%，成交集中在泾河新城的金辉城、沣东新城的湖光山色、秦汉新城的力高荣华·君樾；
- **成交价方面：**本月西咸新区商品住宅成交价13268元/㎡，环比下降16%，同比下降2.5%。

### 2021年9月西咸新区商品住宅供销价走势图



### 2021年9月商品住宅分区域供销价图



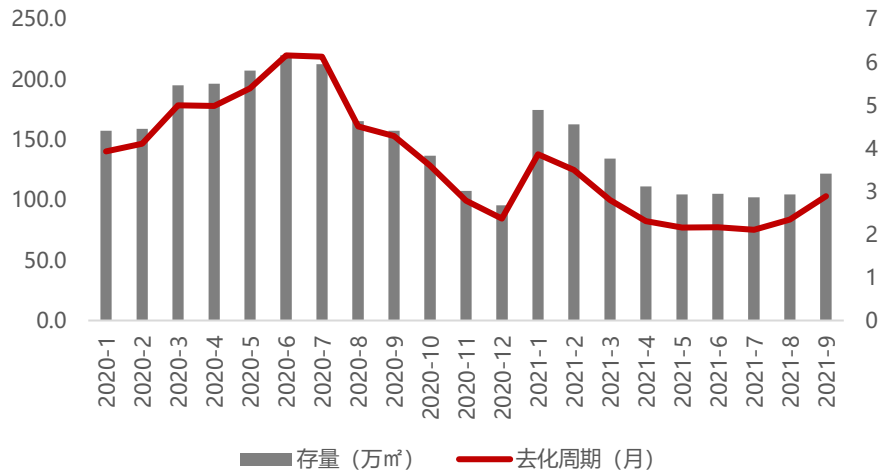
2020年月均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	10.3	5.1	9.0	4.4	4.1
成交量 (万㎡)	15.0	8.4	7.4	6.2	3.5
成交均价 (元/㎡)	16595	11966	11023	10414	11495

## 商品房市场|新房市场|西咸新区商品住宅

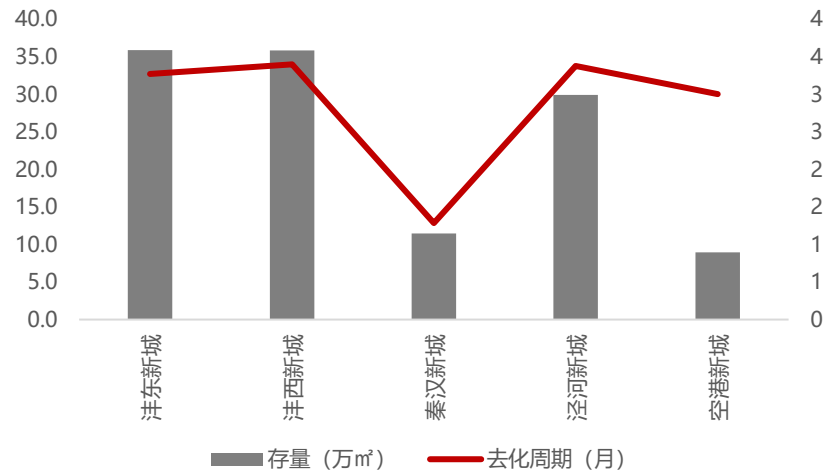
◆ 本月西咸新区商品住宅存量大涨，去化周期微涨至3个月；沣东新城、沣西新城、泾河新城、空港新城均以3个月的去化周期居西咸新区之首

- 西咸新区：本月西咸新区商品住宅存量122.1万㎡，环比上涨16.5%，去化周期微涨至3个月；
- 分区域：沣东新城、沣西新城、泾河新城、空港新城去化周期均为3个月，去化周期位居西咸新区第一；而秦汉新城去化周期仅为1个月。

2021年9月西咸新区商品住宅存量及去化周期走势图



2021年9月商品住宅分区域存量及去化周期走势

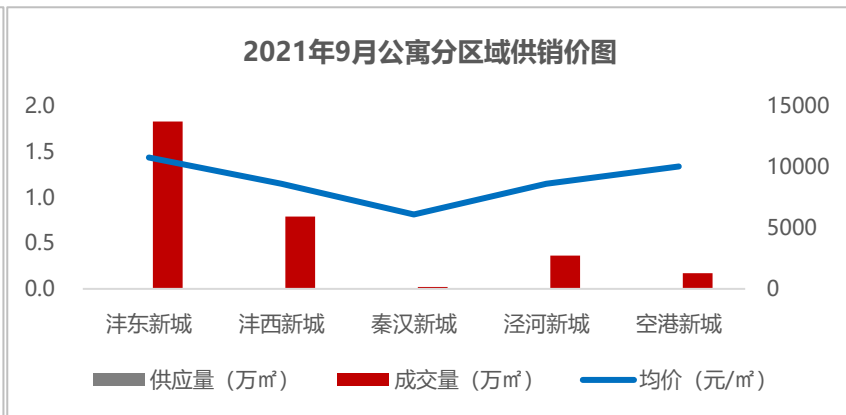
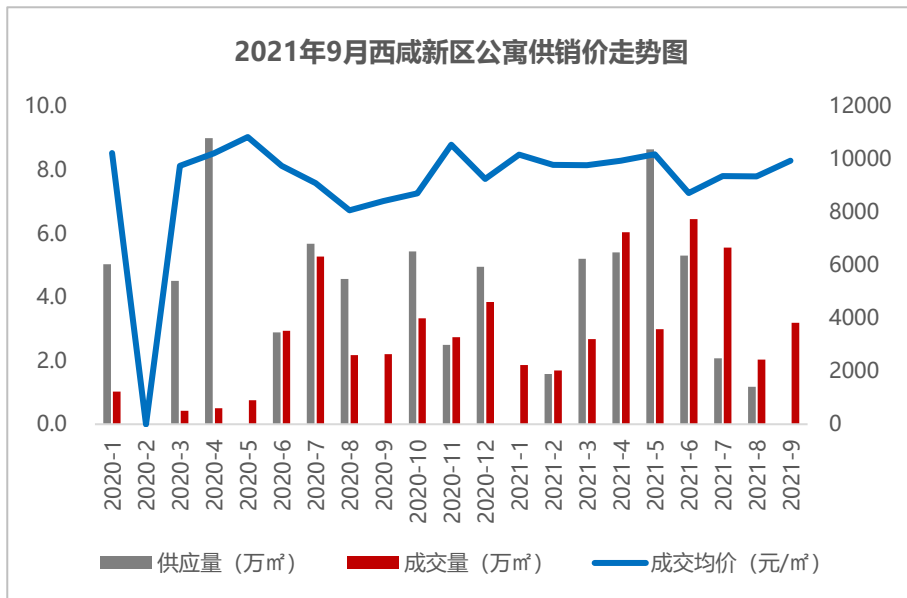


备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

# 商品房市场|新房市场|西咸新区公寓

## ◆ 本月西咸新区公寓无供应，成交量价齐涨；沣东新城、沣西新城、泾河新城位居成交前三

- **供应量方面：**本月西咸新区公寓无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本月西咸新区公寓成交量大幅上涨，公寓网签备案727套、3.2万㎡，环比上涨56.4%，同比上涨44.4%，成交集中在沣东新城的融创海逸长洲及华宇东原阅境及华润万象城、沣西新城的紫薇万科大都会及橙世万象、泾河新城的华福国际；
- **成交价方面：**本月西咸新区公寓成交价9951元/㎡，环比上涨6.3%，同比上涨18.1%。



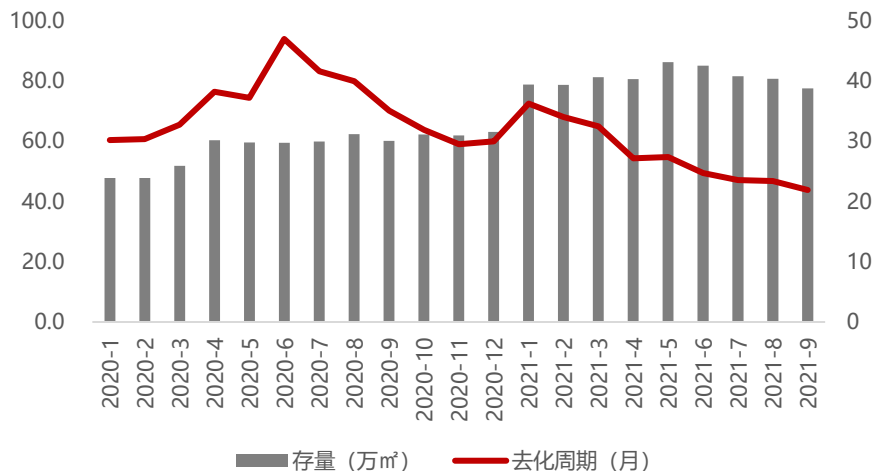
2020年月均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	2.7	0.2	0.0	0.6	0.2
成交量 (万㎡)	1.6	0.1	0.04	0.1	0.3
成交均价 (元/㎡)	9913	7592	9979	8590	6629

## 商品房市场|新房市场|西咸新区公寓

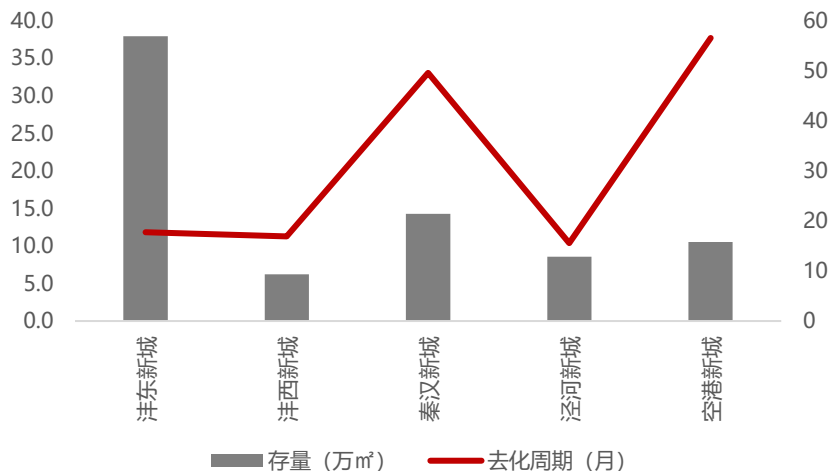
◆ 本月西咸新区公寓存量小幅下滑，去化周期微降至22个月；空港新城以57个月的去化周期居西咸新区之首，泾河新城去化周期最短为16个月

- 西咸新区：本月西咸新区公寓存量77.6万㎡，环比下降3.9%，去化周期微降至22个月；
- 分区域：空港新城存量10.5万㎡，去化周期为57个月，去化周期位居西咸新区第一；其次是秦汉新城，去化周期为50个月；沣东新城以38万㎡存量居首，去化周期为18个月；泾河新城去化周期最短，为16个月。

### 2021年9月西咸新区公寓存量及去化周期走势图



### 2021年9月公寓分区域存量及去化周期走势

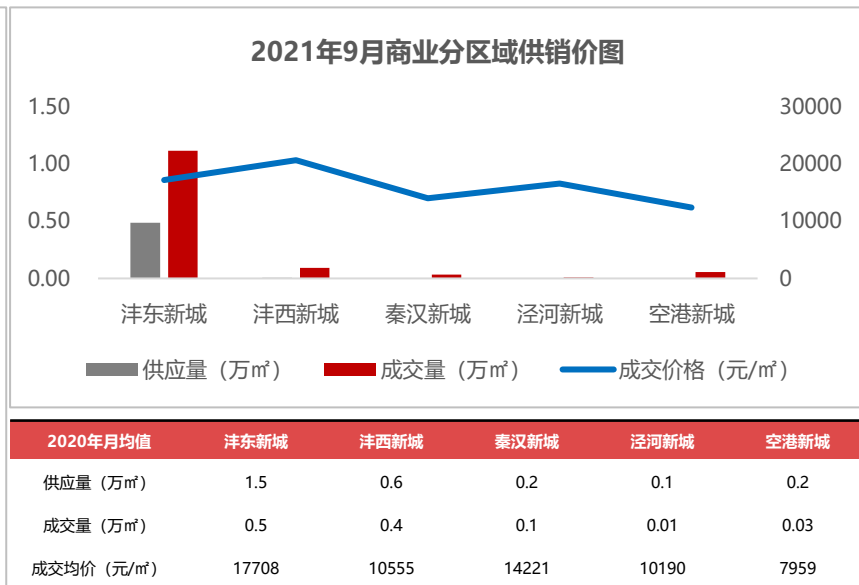
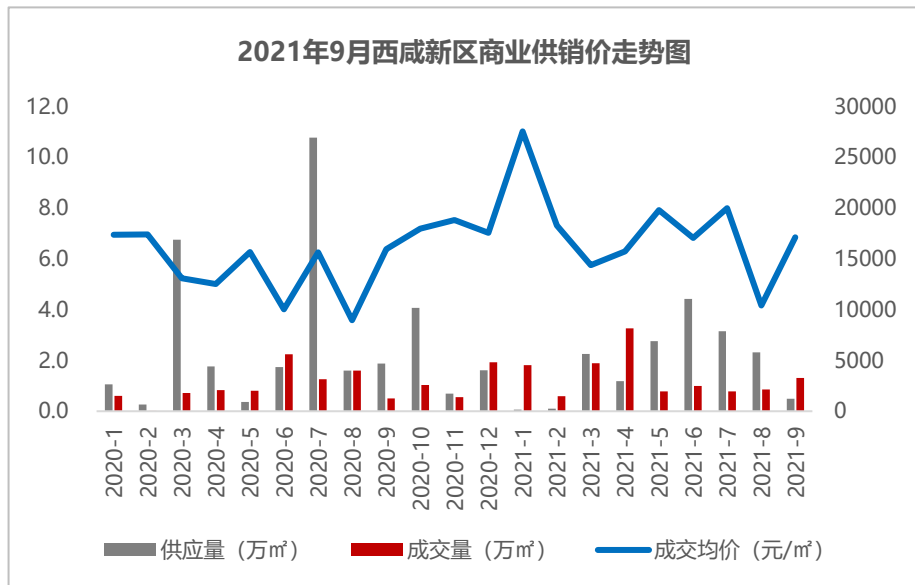


备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

# 商品房市场|新房市场|西咸新区商业

## ◆ 本月西咸新区商业供应持续下降，成交量价齐涨；沣东新城、沣西新城、空港新城位居成交前三

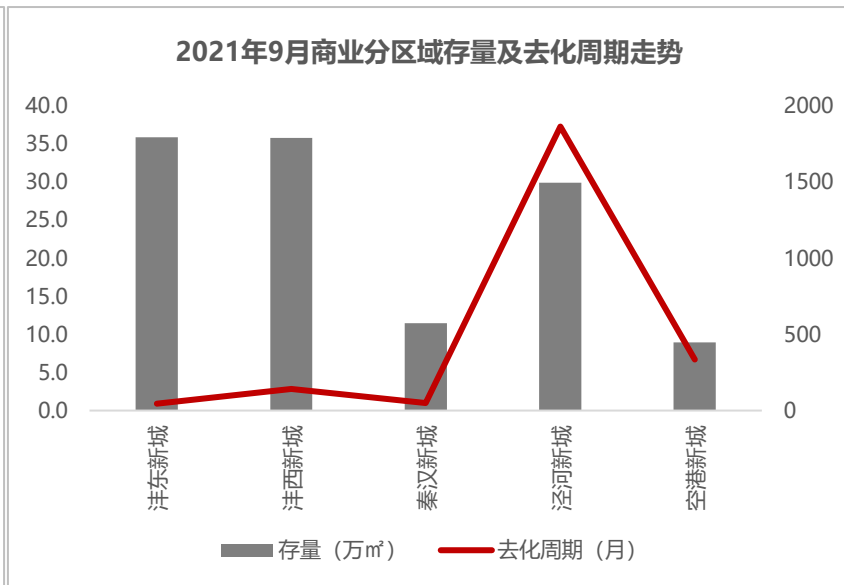
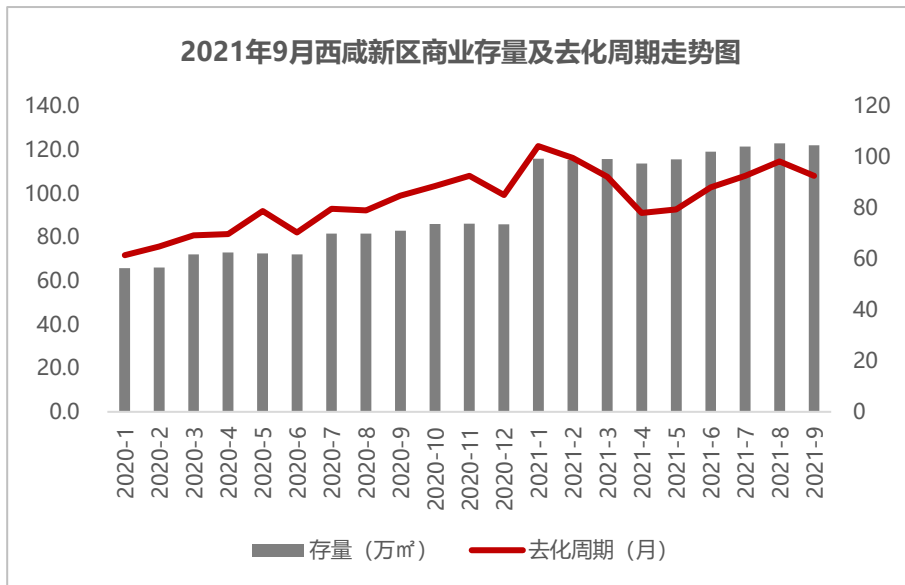
- **供应量方面：**本月西咸新区商业新增供应58套、0.5万㎡，环比下降78.8%，同比下降73.7%，供应主要来自沣东新城的沣东智谷国樾府、阳光城蔷薇溪谷、奥园璞樾湾；
- **成交量方面：**本月西咸新区商业成交量涨幅扩大，商业网签备案147套、1.3万㎡，环比上涨51.7%，同比上涨160.4%，成交集中在沣东新城的恒大都市广场及华润万象城、沣西新城的橙世万象及沣润和园、空港新城的金地格林云上；
- **成交价方面：**本月西咸新区商业成交价17118元/㎡，环比上涨64.2%，同比上涨7.2%。



2020年月均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	1.5	0.6	0.2	0.1	0.2
成交量 (万㎡)	0.5	0.4	0.1	0.01	0.03
成交均价 (元/㎡)	17708	10555	14221	10190	7959

◆ 本月西咸商业存量维稳，去化周期下降至93个月；泾河新城以1867个月的去化周期居西咸新区之首，沣东新城去化周期最短为45个月

- 西咸新区：本月西咸新区商业存量122.1万㎡，环比下降0.7%，去化周期下降至93个月；
- 分区域：泾河新城存量29.9万㎡，去化周期为1867个月，去化周期位居西咸新区第一；其次是空港新城，存量为9万㎡，去化周期高达335个月；沣东新城存量35.9万㎡，位居西咸新区之首，去化周期为45个月，去化周期最短。

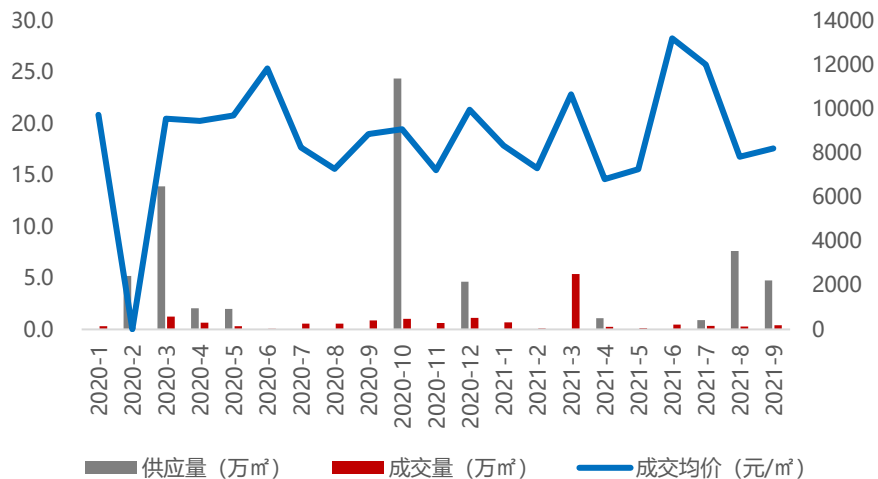


备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类别除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

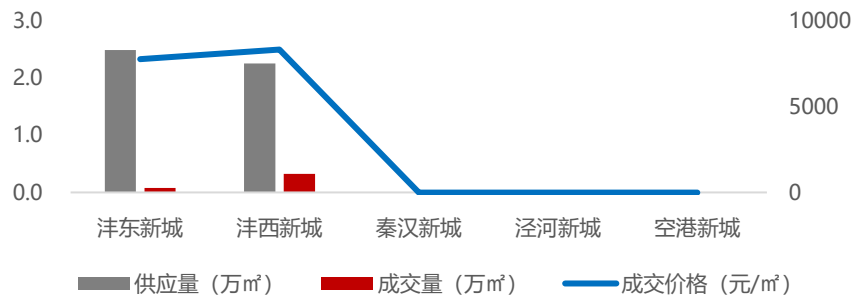
## ◆ 本月西咸新区办公供应下降，成交量价齐涨；沣西新城、沣东新城位居成交前列

- **供应量方面：**本月西咸新区办公新增供应100套、4.7万㎡，环比下降37.8%，同比——，供应主要来自沣东新城的沣东i时代、沣西新城的西部云谷；
- **成交量方面：**本月西咸新区办公成交量大幅上扬，办公网签备案16套、0.4万㎡，环比上涨43.8%，同比下降52.5%，成交集中在沣西新城的西部云谷、沣东新城的沣东旺城；
- **成交价方面：**本月西咸新区办公成交价8198元/㎡，环比上涨4.7%，同比下降7.4%。

### 2021年9月西咸新区办公供销价走势图



### 2021年9月办公分区域供销价图



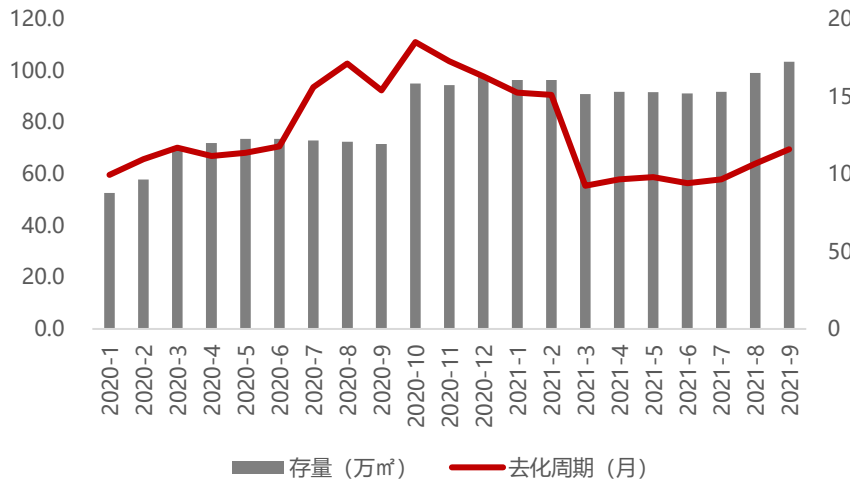
2020年月均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	3.5	0.4	0.5	0.0	0.0
成交量 (万㎡)	0.3	0.3	0.01	0.0	0.0
成交均价 (元/㎡)	10456	7356	7768	—	—



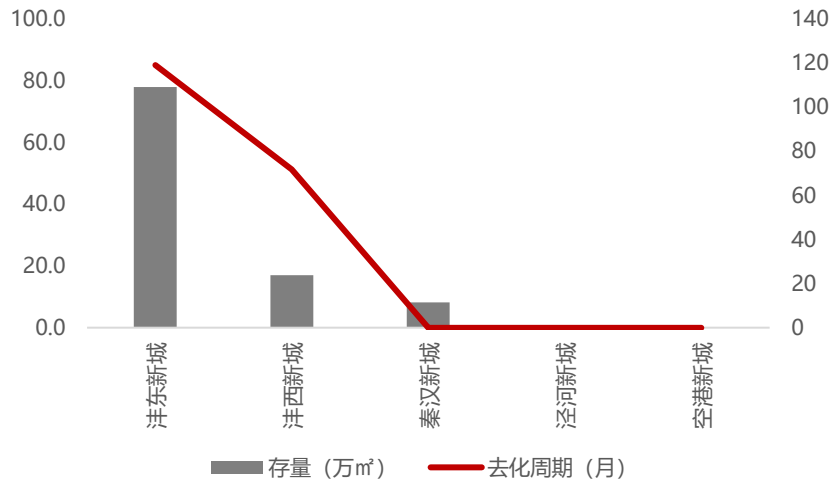
## ◆ 本月西咸新区办公存量小幅上扬，去化周期上涨至116个月；沣东新城以119个月的去化周期居西咸新区之首

- **西咸新区**：本月西咸新区办公存量103.5万㎡，环比上涨4.4%，去化周期上涨至116个月；
- **分区域**：沣东新城以78万㎡的存量、119个月的去化周期位居西咸新区之首；沣西新城去化周期最短，为72个月。

### 2021年9月西咸新区办公存量及去化周期走势图



### 2021年9月办公分区域存量及去化周期走势



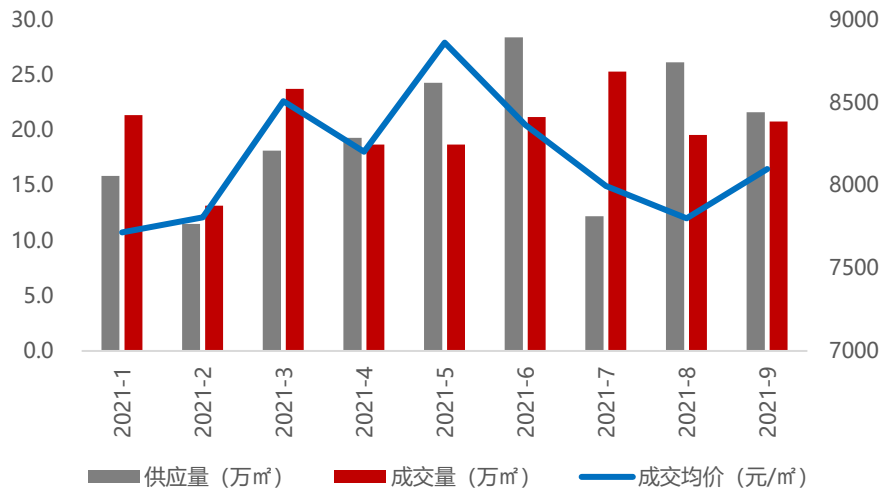
备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

# 商品房市场|新房市场|近郊商品住宅

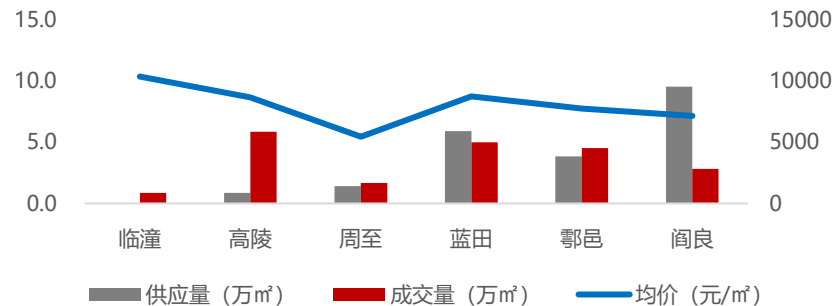
## ◆ 本月近郊商品住宅供应回落，成交量价齐涨；高陵、蓝田、鄠邑位居成交前三

- **供应量方面：**本月近郊商品住宅新增供应1700套、21.6万㎡，环比下降17.3%，同比——，供应主要来自阎良的碧桂园翡翠天境、卓越府及蓝田的中远白鹿汀州、万科四季花城、天鹅湖及鄠邑的朱雀溪陂熙园、德信西宸府；
- **成交量方面：**本月近郊商品住宅成交量有所上扬，商品住宅网签备案1769套、20.8万㎡，环比上涨6.2%，同比——；
- **成交价方面：**本月近郊商品住宅成交价8099元/㎡，环比上涨3.8%，同比——。

### 2021年9月近郊商品住宅供销价走势图



### 2021年9月商品住宅分区域供销价图



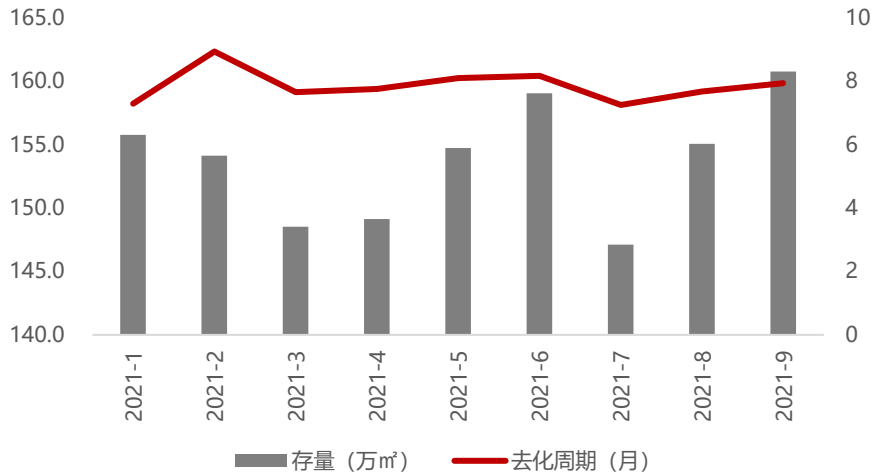
2020年月均值	临潼	高陵	周至	蓝田	鄠邑	阎良
供应量 (万㎡)	2.5	3.8	3.4	1.6	1.6	2.6
成交量 (万㎡)	3.4	7.3	3.20	1.2	2.6	2.9
成交均价 (元/㎡)	9945	8072	5000	8287	7844	6462

## 商品房市场|新房市场|近郊商品住宅

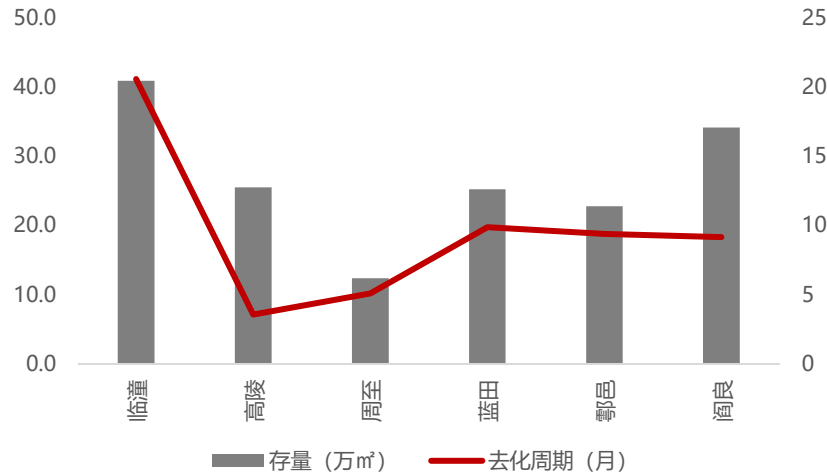
◆ 本月近郊商品住宅存量小幅上扬，去化周期维稳至8个月；临潼以21个月的去化周期居近郊之首，高陵去化周期最短仍为4个月

- 近郊：本月近郊商品住宅存量160.7万㎡，环比上涨3.7%，去化周期维稳至8个月；
- 分区域：临潼存量40.9万㎡，去化周期为21个月，存量、去化周期均居近郊第一；高陵存量为25.5万㎡，去化周期最短，仍为4个月。

### 2021年9月近郊商品住宅存量及去化周期走势图



### 2021年9月商品住宅分区域存量及去化周期走势



备注：去化周期=当前存量/2021年累计月均去化量。

## 商品房市场|各物业排行

◆ 本月高新CID新盘碧桂园高新云墅、高新国际社区板块紫薇国际生态城、航天城高端豪宅融创揽月府分别高居普通住宅、洋房、别墅销售金额排行首位

2021年9月大西安普通住宅成交金额排行TOP10					2021年9月大西安洋房成交金额排行TOP10					2021年9月大西安别墅成交金额排行TOP10				
排名	项目全名	成交金额(亿元)	成交套数(套)	成交均价(元/㎡)	排名	项目全名	成交金额(亿元)	成交套数(套)	成交均价(元/㎡)	排名	项目全名	成交金额(亿元)	成交套数(套)	成交均价(元/㎡)
1	碧桂园·高新云墅	11.26	220	26878	1	紫薇国际生态城	2.79	86	19888	1	融创·揽月府	5.45	91	27984
2	碧桂园·云府	9.61	410	16642	2	碧桂园·云府	1.63	47	19061	2	东原印未央	2.81	69	22379
3	招商城市主场	8.55	539	14447	3	天地源龙湖·春江天境	1.60	58	19477	3	荣德·荣泽公馆	1.20	24	24329
4	新希望·锦麟天玺	8.40	241	24278	4	中铁琉森水岸	1.50	67	16167	4	紫薇国际生态城	1.03	17	26592
5	陆港·宁海湾	8.23	535	12951	5	金地·玖峯汇	0.87	40	15164	5	碧桂园·文景府	0.66	14	25129
6	高新·枫林九溪·岱溪	8.23	311	16766	6	湖光山色	0.85	10	31096	6	皇城坊	0.30	2	40130
7	自然界·河山	7.60	120	27832	7	高新·云锦	0.81	25	19290	7	金辉·江山铭著	0.23	5	23255
8	电建地产·西安·泛悦城	7.51	417	14849	8	世园·林曦	0.80	24	17202	8	曲江·帕提欧	0.18	2	25773
9	金辉城	6.93	621	9995	9	高新·枫林九溪·岱溪	0.54	12	16635	9	力高荣华·君樾	0.16	12	9622
10	天地源·大都会	6.12	220	14666	10	上河·雲璟	0.38	15	15084	10	沣西·逸园	0.14	4	20291

## 商品房市场|各物业排行

◆ 精装大平层环球西安中心、高新一期禾盛京广中心、城西核心地段大唐西市分列本月公寓、商业、办公销售金额头名

2021年9月大西安公寓成交金额排行TOP10					2021年9月大西安商业成交金额排行TOP10					2021年9月大西安办公成交金额排行TOP10				
排名	项目全名	成交金额 (亿元)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)	排名	项目全名	成交金额 (亿元)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)	排名	项目全名	成交金额 (亿元)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	环球西安中心	1.03	11	38140	1	禾盛京广中心	2.66	184	9698	1	大唐西市	4.71	70	20500
2	招商局丝路中心	1.01	232	10794	2	绿地国港新里城	0.64	30	15142	2	莱安中心	0.42	10	20344
3	中铁·卓越中心	0.92	205	10348	3	中海·曲江大城	0.57	34	29056	3	金融创新中心	0.36	8	16930
4	曲江奥园城市天地	0.88	148	13512	4	招商臻观府	0.51	27	27292	4	国瑞西安金融中心	0.35	7	20913
5	秦都宏基公寓	0.56	78	12570	5	华润置地·万象城	0.47	21	12415	5	西部云谷	0.27	13	7773
6	大茂城	0.56	39	23759	6	西安华南城	0.45	34	8835	6	中建璟庭	0.20	5	13612
7	华润置地·时光里	0.54	108	10815	7	万众广场	0.44	6	27400	7	银池·道拉斯财富中心	0.15	4	13417
8	曲江·流光云谷	0.49	4	36024	8	华龙太乙城	0.42	2	13160	8	永威时代中心	0.15	4	19236
9	正荣府	0.44	115	9912	9	蓝光公园华府	0.40	11	16277	9	绿地中央广场	0.14	3	23406
10	复地·大华里	0.44	58	14726	10	公园上城	0.38	50	22479	10	九树	0.13	1	47047

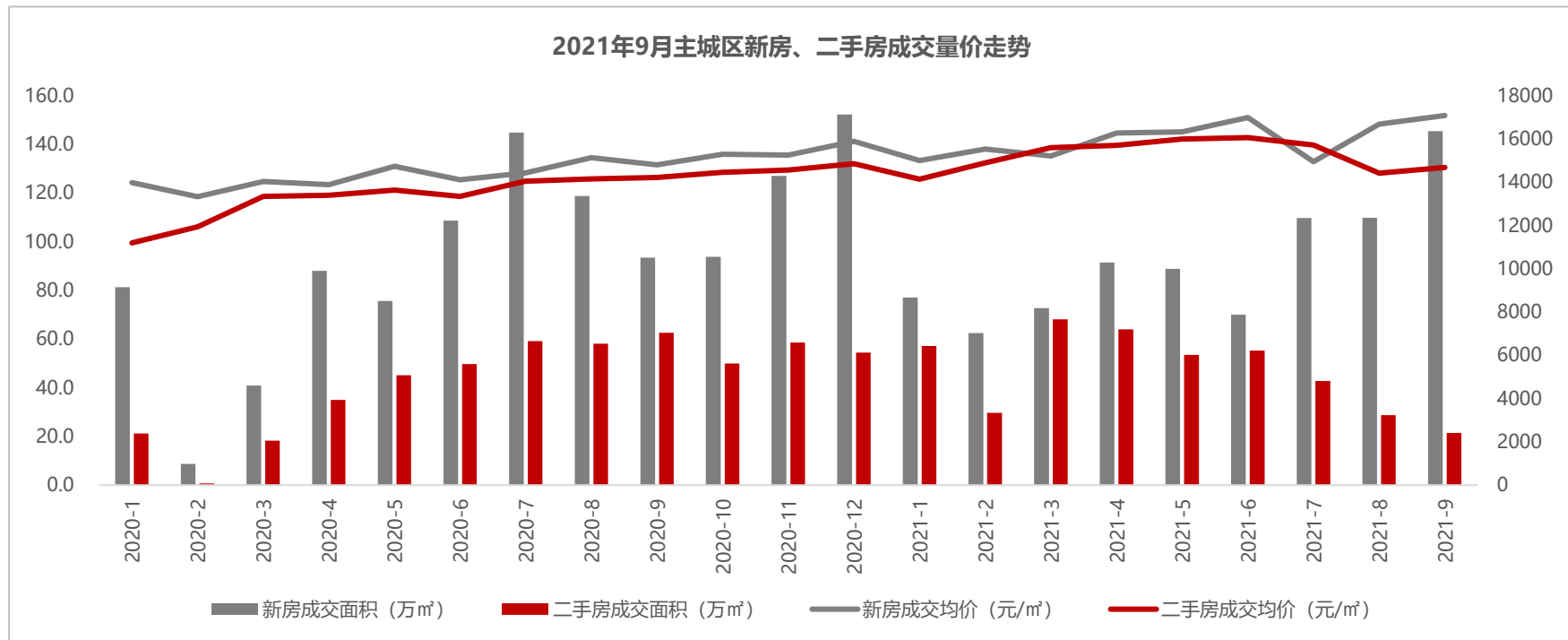
## ◆ 2021年1-9月前十房企总销额同比下降5%，融创中国、碧桂园集团、中海地产位居排行榜前三甲

2021年1至9月西安前十房企总销额753.6亿元，同比下降5%，房企总销售面积526万㎡，同比下降8%，融创中国、碧桂园集团、中海地产位居榜单前三甲。

2021年1至9月大西安房企成交金额排行TOP10					2020年1至9月大西安房企成交金额排行TOP10				
排名	房企名称	成交金额 (亿元)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)	排名	房企名称	成交金额 (亿元)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	融创中国	173.15	9598	16351	1	融创中国	133.66	8934	17419
2	碧桂园集团	87.52	3052	18799	2	万科地产	124.08	11069	13241
3	中海地产	77.37	4470	17625	3	碧桂园集团	96.55	3428	18746
4	绿地控股	75.39	7230	12092	4	中南置地	95.56	6134	15723
5	绿城中国	63.36	6089	11929	5	绿地控股	72.69	8424	11041
6	招商地产	61.70	4270	16422	6	绿城中国	70.09	4854	12521
7	保利发展	57.74	5173	15588	7	中国恒大集团	67.40	7133	10253
8	金辉集团	55.09	5137	14032	8	华润置地	46.53	4737	13041
9	西咸新区交大科技创新港发展有限公司	51.49	2956	10220	9	中海地产	44.69	3679	14543
10	中国恒大集团	50.80	5433	10171	10	金辉集团	44.13	6390	12590

# 商品房市场|二手房市场|成交对比

◆ 二手房市场成交量持续回落、价格趋稳，新房与二手房成交量比为6.8:1



- 9月主城区二手住宅成交面积21.4万㎡，环比下降25.4%，同比下降65.8%；二手住宅成交均价14673元/㎡，环比上涨1.8%，同比上涨3.2%；
- 9月主城区新房与二手房成交量比约为6.8:1，上年同期新房与二手房成交量比约为1.5:1。

## 04 微观监测

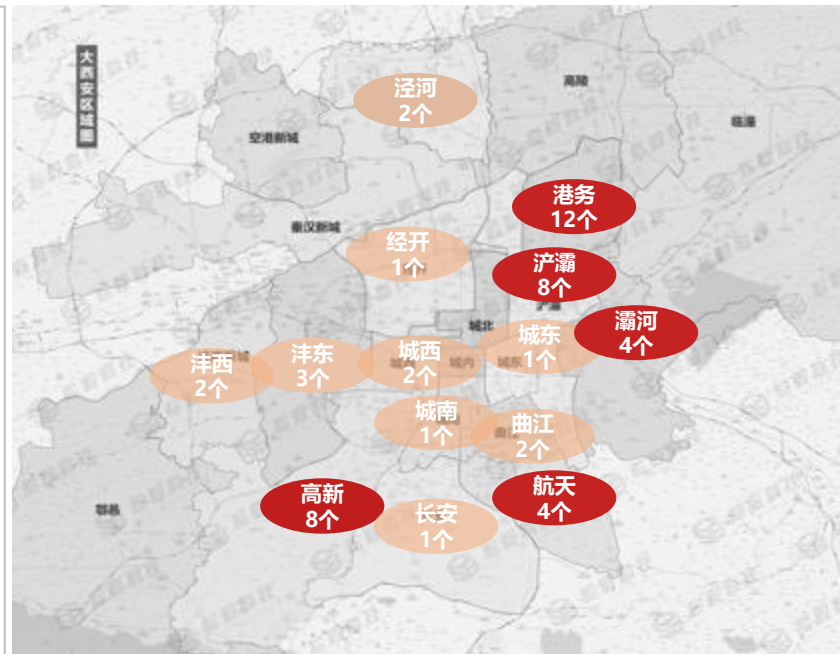
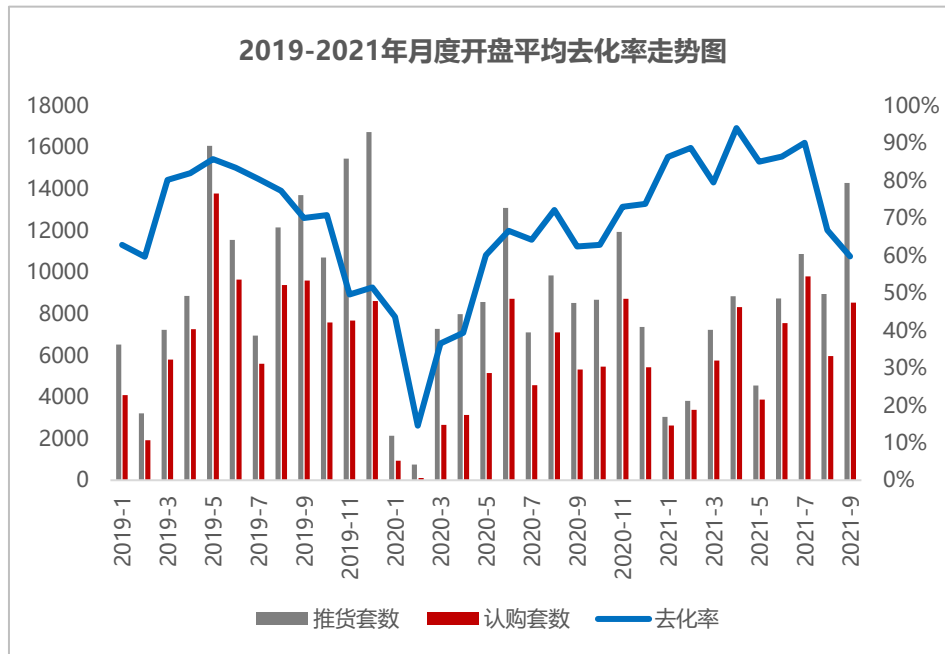
- 开盘表现
- 价格公示
- 典型楼盘



## 微观监测|开盘表现|大西安

◆ 本月西安开盘项目个数、推货量均创2020年以来新高，成交量为年内第二高，整体去化率降至60%

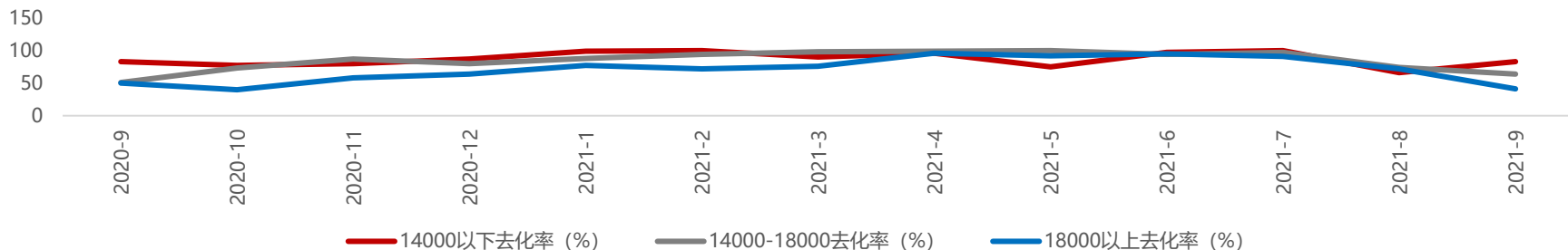
据创典重点项目监测，9月全市共有51个项目举行开盘活动，相比上月增加19个，项目分布于港务区、高新、浐灞、灞河新区、航天城等区域，开盘总推货14290套，环比上涨60%，认购8542套，环比上涨43%，平均去化率60%，相比上月下降7个百分点。



### ◆ 本月主城区各价格段开盘项目成交分化明显，14000以下价格段开盘去化率回升，14000以上价格段开盘去化率持续下滑

- **14000以下价格段**：本月开盘11个项目，推货量2117套，成交量1762套，去化率83%，主力项目为港务区的华润置地未来城市、金地玖峯汇、陆港宁海湾、招商城市主场，城西的黄金嘉境，浐灞的科达东御兰汀、御锦城，灞河新区的领航悦宸、臻园阳光，曲江的曲江奥园城市天地，航天城的英郡年华国际社区；
- **14000-18000价格段**：本月开盘24个项目，推货量6427套，成交量4108套，去化率64%，主力项目为经开的白桦林溪，浐灞的碧桂园云府、世园林曦、御锦城，长安的翠景台，港务区的电建地产泛悦城、枫林九溪、华润置地未来城市、金地玖峯汇、绿地国港新里城、融创时代奥城、融创望江府、招商城市主场、中粮奥体壹号、中铁卓越城、中冶奥体云璟，城西的黄金嘉境、蓝光雍锦世家，高新的南飞鸿玖玺大观，曲江的启迪大院儿，航天城的融创揽月府、山水美树、鑫苑府，城南的香山红叶；
- **18000以上价格段**：本月开盘17个项目，推货量3895套，成交量1612套，去化率41%，主力项目为高新的CID中央首府、碧桂园高新云墅、高新天谷雅舍、天地源龙湖春江天境、阳光城檀境、招商华宇臻境、中天新希望未来印，经开的白桦林溪，浐灞的碧桂园阅江府、碧桂园云府、朗基锦云著、融创云潮府、源邸壹号，城西的蓝光雍锦世家，城东的龙湖天曜，灞河新区的三迪灞河壹號、中海云锦。

#### 主城区商品住宅各价格段开盘去化情况



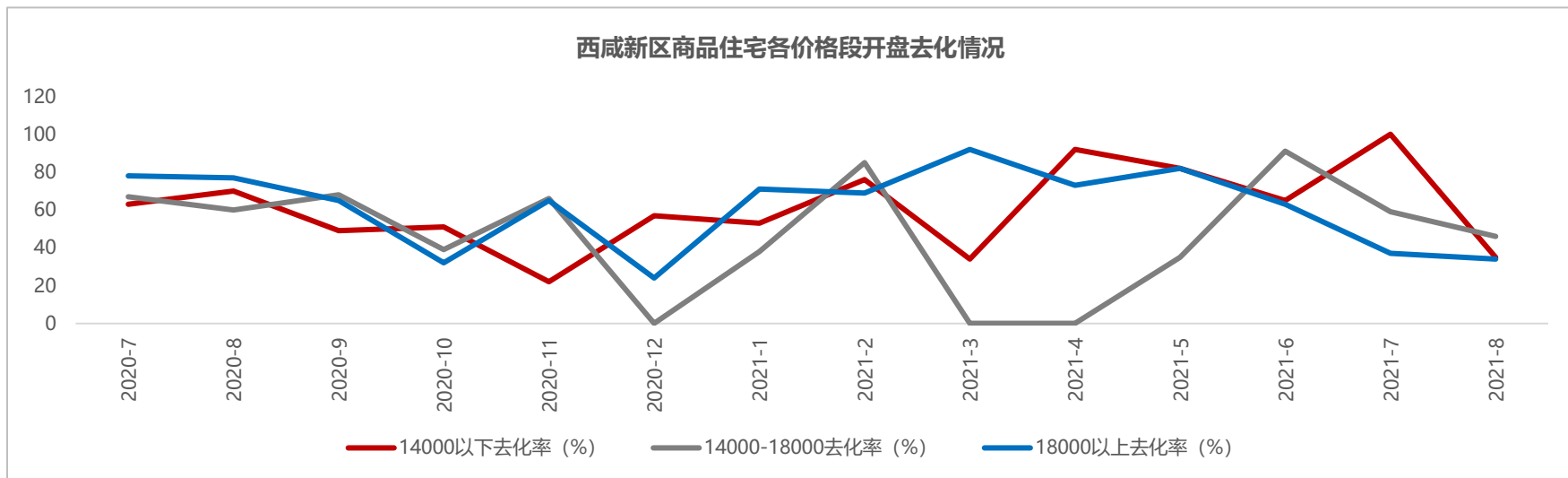
备注：以当月所有开盘项目推售的产品类型对应价格进行分价格段数据统计。

数据来源：浐灞、城北、城东、城南、城西、高新、经开、曲江、长安、港务、灞河新区、航天城市场数据

## 微观监测|开盘表现|西咸新区

◆ 本月西咸新区各价格段开盘项目成交分化，14000以下价格段开盘去化率回升明显，14000以上价格段开盘去化率跌至冰点

- **14000以下价格段**：本月开盘3个项目，推货量1290套，成交量987套，去化率77%，主力项目为沣西新城的天朗云熙，泾河新城的绿地智创金融城、吾悦滨河湾；
- **14000-18000价格段**：本月开盘1个项目，推货量175套，成交量8套，去化率5%，主力项目为沣东新城的沣东智谷国樾府；
- **18000以上价格段**：本月开盘3个项目，推货量386套，成交量65套，去化率17%，主力项目为沣东新城的奥园璞樾湾及湖光山色锦绣，沣西新城的香榭汇沣。



备注：以当月所有开盘项目推售的产品类型对应价格进行分价格段数据统计。

数据来源：沣东、沣西、秦汉、空港、泾河

# 微观监测|开盘表现|详表

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
8.31-9.1	高新	招商华宇臻境	高层	1#,2#,5#	自行开盘	三室	251	272	102	41%	24628	精装
			小高层	3#		三室,四室	34		8	24%	27989	精装
8.31-9.1	高新	阳光城檀境	高层	1#,2#,5#,6#	自行开盘	三室,六室	381	488	108	28%	23826	精装
			大平层	3#		四室	48		3	6%	27991	精装
			小高层	7#,8#,10#,13#,14#		三室,四室	299		74	25%	25964	精装
			高层	1#,2#,3#,4#,5#		三室	420		364	87%	12963	毛坯
8.30-9.1	港务区	陆港宁海湾	小高层	6#,7#	自行开盘	三室	140	530	132	94%	12944	毛坯
			高层	1#,2#,3#,5#,6#,10#		三室	840		312	37%	17704	毛坯
8.31-9.1	浐灞	御锦城	高层	43#,44#,45#	摇号开盘	三室,四室	294	9254	294	100%	13338	毛坯
			小高层	47#,48#		三室,四室	68		68	100%	14212	毛坯
9.4	浐灞	朗基锦云著	小高层	27#,28#,29#,30#,31#	自行开盘	三室,四室,五室	174	5	12	7%	20961	精装
9.2-9.4	港务区	电建地产西安泛悦城	高层	6#,11#,14#	自行开盘	三室	277	381	225	81%	14741	精装
			小高层	7#,12#,15#		四室	170		90	53%	15234	精装
9.4	港务区	中铁卓越城	高层	3#,5#,7#,11#	自行开盘	三室,四室	273	94	155	57%	15081	精装
			小高层	9#		三室,四室	53		18	34%	15235	精装
9.5-9.7	港务区	中冶奥体云璟	高层	1#,6#,10#	摇号开盘	三室,四室	276	1329	276	100%	14411	精装
9.5	港务区	融创时代奥城	高层	3#	摇号开盘	三室	76	765	76	100%	15314	精装
9.5-9.7	港务区	招商城市主场	高层	8#,14#	摇号开盘	三室	276	1416	276	100%	13739	精装
			小高层	9#,13#,14#		三室,四室	200		157	79%	15273	精装
9.7			小高层	22#	摇号开盘	三室	69	91	55	80%	14330	精装
9.6-9.7	港务区	融创望江府	小高层	5#,7#,16#,12#	摇号开盘	四室	138	4396	138	100%	16059	精装
9.5-9.6	港务区	中粮奥体壹号	小高层	5#,6#,11#,12#,13#	摇号开盘	三室,四室	337	6018	308	91%	14860	精装
			小高层	7#		三室	60		427	60	100%	13977
9.8-9.10	港务区	华润置地未来城市	小高层	1#,2#,3#,5#,11#	摇号开盘	三室	384	3236	384	100%	14291	精装
			大平层	6#,7#		四室	44		44	100%	15716	精装
9.7-9.8	港务区	金地玖峯汇	小高层	7#,9#,11#,13#	摇号开盘	一室,两室,三室	272	8924	272	100%	13694	精装
			洋房	10#		三室	40		40	100%	15164	精装
9.7	高新	天地源龙湖春江天境	洋房	10#	摇号开盘	三室,四室	60	130	58	97%	19460	精装

# 微观监测|开盘表现|详表

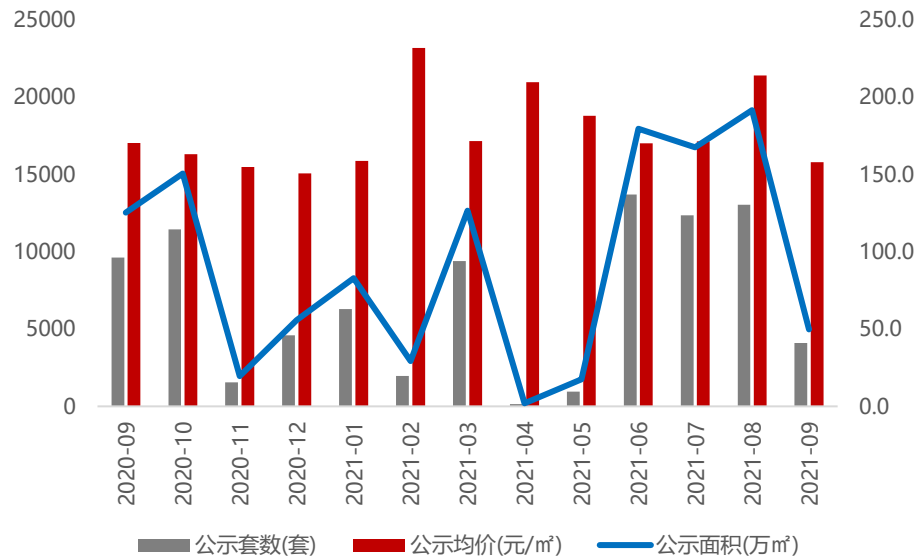
开盘日期	区域	项目名称	建筑类型	推售楼栋	开盘方式	户型	推货量	认筹量	认购量	去化率	成交均价(元/m²)	装修类型
9.7	高新	中天新希望未来印	小高层	12#,16#	摇号开盘	四室	61	356	21	29%	27678	精装
			高层	13#,17#		三室	138		102	58%	26323	精装
9.8	浐灞	碧桂园阅江府	小高层	14#	自行开盘	四室	68	61	68	100%	19644	精装
9.8	高新	高新天谷雅舍	大平层	10#,11#	自行开盘	三室,四室	140	48	45	32%	27479	精装
9.7-9.8	灞河新区	中海云锦	小高层	1#,5#,6#,9#	自行开盘	两室,三室,四室	268	243	22	8%	22134	精装
9.7-9.9	高新	碧桂园高新云墅	高层	3#,4#,5#,6#,7#,10#,16#,17#	摇号开盘	三室,四室	379	775	229	60%	27165	精装
9.9	灞河新区	三迪灞河壹號	高层	14#	自行开盘	两室,三室	144	112	1	1%	19450	精装
			小高层	13#		四室	64		0	0%	22370	精装
			叠拼	2#		三室,四室	16		1	6%	37900	精装
9.10	浐灞	世园林曦	洋房	2#	摇号开盘	三室,跃层	36	78	34	94%	17359	毛坯
9.5	港务区	枫林九溪	小高层	1#,3#,5#,6#,8#,9#,12#,15#,16#,17#	自行开盘	两室,三室,四室	560	215	135	24%	16649	精装
			洋房	2#,7#,10#,11#		三室,四室	78		15	19%	16949	精装
9.10	经开	白桦林溪	小高层	8#	摇号开盘	三室,四室	36	107	36	100%	14172	精装
9.10			小高层	15#	摇号开盘	三室,四室	34	311	34	100%	14677	毛坯
9.11			洋房	1#,2#,3#,4#,5#,6#,7#,8#,9#,10#,11#,12#,13#	摇号开盘	四室,五室,六室	218	297	120	55%	20828	毛坯
9.12	城西	蓝光雍锦世家	高层	3#	自行开盘	一室,两室,三室,四室	365	377	231	63%	16503	精装
			洋房	5#		四室	18		0	0%	24260	精装
9.12	曲江	启迪大院儿	高层	6#	摇号开盘	三室	184	837	180	98%	16100	毛坯
9.12	浐灞	源邸壹号	大平层	5#,6#	自行开盘	三室,四室	111	69	81	73%	33330	精装
9.15	高新	CID中央首府	小高层	12#	摇号开盘	四室	56	1998	56	100%	18670	精装
9.16	沣东	沣东智谷国樾府	高层	1#	自行开盘	三室	124	2	5	4%	14861	精装
			小高层	15#		三室,四室	51		3	6%	16335	精装
9.16	长安	翠景台	高层	19#	摇号开盘	三室	256	1251	253	99%	14800	毛坯
9.17	浐灞	融创云潮府	小高层	1#,2#	自行开盘	三室	95	88	85	89%	18217	毛坯
9.18	港务区	中粮奥体壹号	小高层	1#,2#,3#,4#,5#,6#,7#,12#	自行开盘	三室	351	169	168	48%	17894	精装
9.19	泾河	天朗云熙	高层	1#,2#,6#,7#	自行开盘	两室,三室	463	—	272	59%	12598	精装
9.19	泾河	绿地智创金融城	高层	8#	自行开盘	两室,三室	158	—	77	49%	12000	精装
9.19	曲江	曲江奥园城市天地	平层公寓	3#	自行开盘	开间	58	—	42	72%	10000-12000	毛坯

# 微观监测|开盘表现|详表

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
9.19	浐灞	碧桂园云府	高层	48#,53#	自行开盘	四室,五室	99	258	0	0%	16982	毛坯
			小高层	51#		四室,五室	68		68	100%	16759	毛坯
			洋房	43#,52#,56#		四室,五室	100		0	0%	19144	毛坯
9.21	城南	香山红叶	高层	A#,BC#	自行开盘	两室,三室	432	295	100	23%	17267	毛坯
9.22	航天城	融创揽月府	小高层	4#,8#	摇号开盘	四室	101	722	101	100%	17906	精装
9.22-9.23	航天城	鑫苑府	高层	6#,7#	摇号开盘	三室,四室	208	1629	208	100%	17655	精装
9.23	沣东	奥园璞樾湾	高层	11#,16#	自行开盘	三室,四室	92	40	17	18%	19500	精装
			小高层	17#,18#		三室,四室	100		11	11%	20500	精装
9.26	港务区	绿地国港新里城	高层	25#	自行开盘	三室,四室	92	124	8	9%	15754	精装
			小高层	31#		三室	72		10	14%	14968	精装
9.26	航天城	英郡年华国际社区	高层	12#	摇号开盘	两室,三室	26	1899	26	100%	11709	毛坯
9.26	浐灞	科达东御兰汀	高层	5#,8#,9#	摇号开盘	三室,四室	22	46	20	91%	12058	毛坯
9.26	沣西	吾悦滨河湾	高层	1#,2#,3#	自行开盘	三室,四室	669		638	95%	10400	精装
9.26	城西	黄金嘉境	高层	1#	摇号开盘	一室,两室,四室	86	558	86	100%	12500	毛坯
			洋房	3#		三室,四室	18		6	33%	16400	毛坯
9.26-9.28	城东	龙湖天曜	高层	9#,10#,11#,13#	摇号开盘	三室,四室	400	1454	400	100%	18126	精装
9.27	高新	招商华宇臻境	高层	4#,6#,7#,9#	自行开盘	三室	372	44	16	4%	24906	精装
9.27-9.28	航天城	山水美树	洋房	1#,6#,8#,9#,10#	摇号开盘	三室,四室,六室	192	13202	175	91%	15488	毛坯
9.29	灞河新区	领航悦宸	高层	1#	自行开盘	一室,两室,三室,四室	365	65	142	39%	13947	精装
9.29	灞河新区	臻园阳光	高层	15#	摇号开盘	两室,三室,四室	98	165	48	49%	10969	毛坯
9.29	沣东	湖光山色锦绣	小高层	7#,8#	自行开盘	三室	94	14	25	27%	26900	精装
9.30	沣西	香榭汇沣	小高层	8#	自行开盘	四室	60	20	9	15%	24000	精装
			洋房	13#,16#		三室,四室	40		3	8%	28975	精装

◆ 本月公示10盘4106套房源、体量49.8万<sup>m</sup>²，均价15792元/<sup>m</sup>²，供应体量、均价均呈回落态势，其中添锦名居、宫园美岸、德信西宸府均为首次价格公示

### 2021年9月大西安商品住宅公示体量及价格走势



板块	城区	项目名称	物业类型	楼栋	供应面积( <sup>m</sup> ²)	供应套数	公示均价	装修标准	备注
1	城西	老城根蓝光雍锦世家	高层	3#	40341.72	360	16503	精装	下降9%，本次推售产品为2T6H
			洋房	5#	4376.34	18	24260	精装	上涨36%，本次推售楼王位置洋房产品，产品品质升级
2	城西	黄金嘉境	高层	1#	7696.83	86	12500	毛坯	下降14%，本次推售产品小面积居多
			小高层	3#	3167.46	18	16400	毛坯	首次公示小高层产品
3	城西	宫园美岸	高层	1#	7215.86	78	14530	毛坯	首次价格公示
4	城西	添锦名居	高层	1#、2#	18183.87	183	14397	毛坯	首次价格公示
			小高层	3#	6581.89	65	14871	毛坯	首次价格公示
5	经开	合悦华府	高层	6#、7#、8#、9#	54510.84	452	11889	毛坯	持平
			洋房	21#、23#	15682.62	110	12929	毛坯	持平
6	曲江	海德堡公园	高层	20#	26510.66	124	18031	毛坯	持平
			小高层	22#	16517.64	102	17586	毛坯	首次公示
7	浐灞	旭辉国宸府	高层	13#、14#、16-19#	146494.58	1172	17720	毛坯	下降4%，精装变毛坯
			小高层	15#	7239.36	64	18750	毛坯	下降5%，精装变毛坯
8	浐灞	世园林语	高层	11#、12#	8667.36	56	14510	毛坯	持平
			洋房	4#、5#	26791.74	220	11740	毛坯	持平
9	长安	中南春风南岸	高层	1#、2#、6#、26#	90336.03	848	16290	毛坯	持平
10	鄠邑	德信西宸府	高层	6#	13140.4	120	11885	精装	首次价格公示
			小高层	9#	4291.54	30	13247	精装	首次价格公示



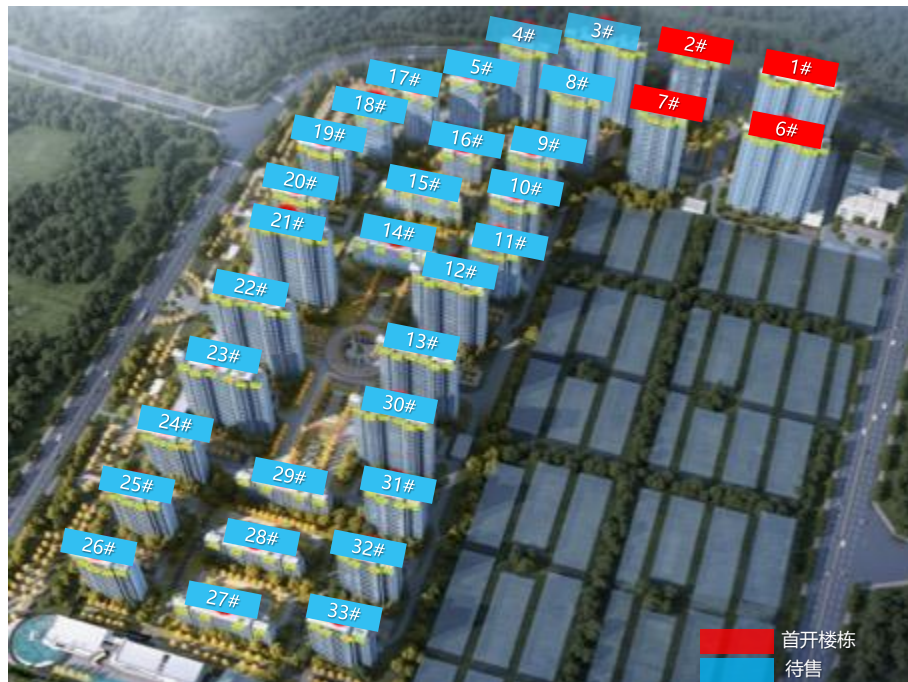
项目位于泾河新城南门户位置，近邻滨水岸线，产品以高层、小高层、洋房为主，打造区域低密品质社区



项目基础信息			
项目地址	正阳大道与沣泾大道交汇处东北角		
开发商	陕西泾诚朗筑置业有限公司		
占地面积	约201亩	容积率	2.5
建筑面积	约50万㎡	绿化率	35%
物业类型	高层、小高层、洋房	装修情况	精装
户型面积	高层88-137 小高层95-160 洋房160	价格	高层12598元/㎡ 小高层及洋房价格待定
项目配套	<p><b>交通配套：</b>地铁2号线三期（规划中）、地铁10号线（规划中）、大西安首条智轨专线“首平小镇站”，周边已形成“三纵四横”公路网、机场、高速、公交全覆盖的立体交通网络</p> <p><b>教育配套：</b>崇文中学、泾河第一小学、泾河第一中学、泾河第二学校、泾河新城第三学校、黄冈国际学校</p> <p><b>商业配套：</b>茯茶小镇、静安奥莱荟、华福国际、乐华城</p> <p><b>医疗配套：</b>西安交通大学附属泾河医院、西安红会国际医院、西安儿童医院、西安市红会医院（建设中）</p> <p><b>生态配套：</b>崇文塔、万亩湿地公园、汉阳陵遗址公园</p>		



【产品规划】项目总占地201亩，规划33栋住宅，13栋22F/25F高层，14栋17F小高层，6栋8F洋房，共2836套房源



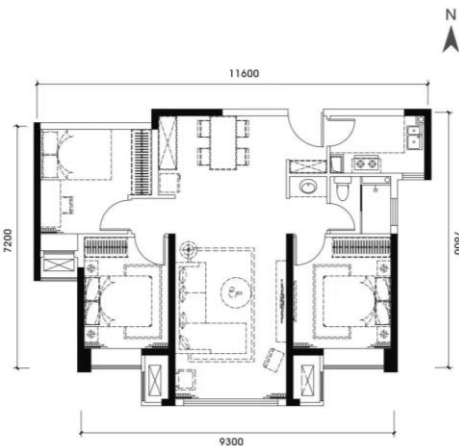
物业类型	楼栋号	总高	单元数	梯户	面积区间 (m <sup>2</sup> )
高层	1#、2#、3#、4#、6#、7#、8#、12#、13#、21#、22#、23#、30#	25F 22F	1/2	2T4	88-137
小高层	5#、9#、10#、11#、17#、18#、19#、20#、24#、25#、26#、31#、32#、33#	17F	1/2	2T4	95-160
洋房	14#、15#、16#、27#、28#、29#	8F	1/2	2T2	160

## 微观监测|典型楼盘|天朗·云熙

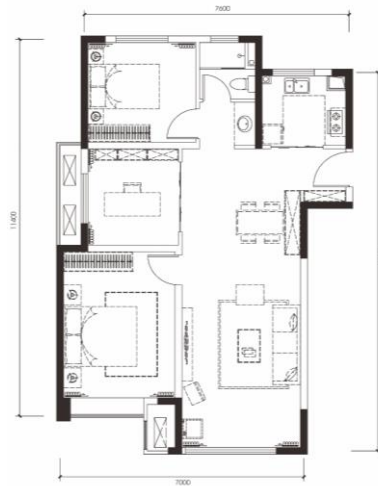
- 88㎡户型方正，两面朝南，餐客一体，南向客厅卧室采光及通透性极佳，主卧无独卫，便利性不足；
- 96㎡户型三面朝南，入户门虽有玄关遮挡，但直面卧室门，私密性不佳，晚归有噪音影响；
- 107㎡户型两面朝南，进深较长，餐客厅动线较长，公共活动空间不足；
- 119㎡户型两面朝南，主卧套房设计，私密性好，客餐厅相连，南北通透采光佳。



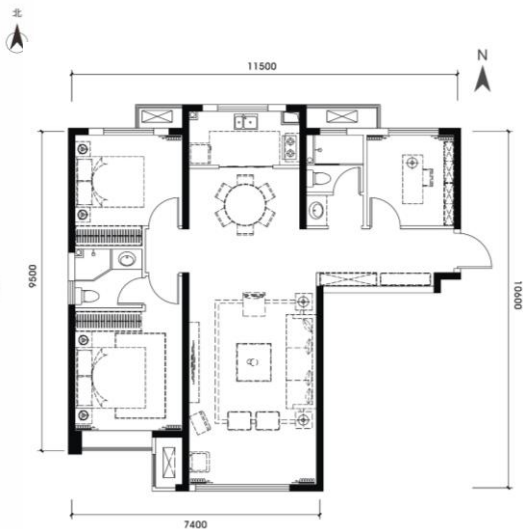
88㎡-两室两厅一卫



96㎡-三室两厅一卫



107㎡-三室两厅一卫



119㎡-三室两厅两卫

【外立面】项目建筑形象采用“银灰色+横向线条+Low-E宽幕”简约风格，形成独树一帜的公建化立面，立面结构原理以泾河湿地、自然生长为基础，屋顶采用现代风格、横向线条、大玻璃面设计





【营销展示区】营销中心采用现代设计手法，以简洁的造型和流畅的线条，塑造项目品质形象



# 微观监测|典型楼盘|天朗·云熙

项目		材料 / 规格	品牌
门厅玄关			
硬装标准	吊顶天花	石膏板吊顶, 乳胶漆	三棵树、多乐士、立邦等
	墙面处理	乳胶漆	
	地面铺装	仿石材地砖, 规格800 * 800mm	
	地脚线	木塑地脚线	
客餐厅			
硬装标准	吊顶天花	石膏板吊顶, 石膏装饰线条, 原始顶乳胶漆饰面	三棵树、多乐士、立邦等
	墙面处理	乳胶漆	
	地面铺装	仿石材地砖, 规格800 * 800mm	
	地脚线	木塑地脚线	
主卧室			
硬装标准	吊顶天花	局部石膏板吊顶, 石膏装饰线条, 原始顶乳胶漆饰面	三棵树、多乐士、立邦等
	墙面处理	乳胶漆	
	地面铺装	强化复合木地板	
	地脚线	木塑地脚线	
	窗台盖板	天然石材	
次卧室(儿童房)			
硬装标准	吊顶天花	局部石膏板吊顶, 石膏装饰线条, 原始顶乳胶漆饰面	三棵树、多乐士、立邦等
	墙面处理	乳胶漆	
	地面铺装	强化复合木地板	
	地脚线	木塑地脚线	
	窗台盖板	天然石材	
次卧室(客房)			
硬装标准	吊顶天花	局部石膏板吊顶, 石膏装饰线条, 原始顶乳胶漆饰面	三棵树、多乐士、立邦等
	墙面处理	乳胶漆	
	地面铺装	强化复合木地板	
	地脚线	木塑地脚线	
	窗台盖板	天然石材	
厨房			
硬装标准	吊顶天花	铝扣板集成吊顶	/
	墙面处理	仿石材墙砖, 规格600 * 300mm	
	地面铺装	仿石材地砖, 规格800 * 800mm	
	窗台盖板	天然石材	

项目		材料 / 规格	品牌
卫生间			
硬装标准	吊顶天花	湿区铝扣板集成吊顶, 干区防水石膏板吊顶乳胶漆饰面	三棵树、多乐士、立邦等
	墙面处理	仿石材墙砖, 规格600*300mm	
	地面铺装	防滑地砖, 规格300300mm	
	挡水地台	天然石材	
	过门石	天然石材	
	窗台盖板	天然石材	
	淋浴隔断	成品淋浴隔断	乐怡、木百年等
交付安装项目			
户内门	木门	免漆复合门	新居、日门、江山欧派等
	厨房移门	免漆复合门	
柜体	橱柜地柜	覆膜门板 + 石英石台面	帝森、顶固、大自然-柯拉尼、欧派、索菲亚等
	橱柜吊柜	覆膜门板	
	玄关柜	覆膜门板	
	卫浴地柜	覆膜门板 + 一体盆台面	
	镜柜	银镜 + 柜体板 + 灯带	
厨卫	洗菜盆	不锈钢	摩恩、美标、科勒、九牧等
	菜盆龙头	高抛龙头	
	主卫智能坐便器	陶瓷	
	面盆龙头	不锈钢	
	淋浴器		
	地漏		
洗衣机龙头	小五金	摩恩、雅朗、箭牌、九牧等	
	浴巾架、纸巾架、挂衣钩、入户挂钩等		
项目	材料 / 规格	品牌	
电气	可视对讲	安居宝、立林等	
	筒射灯	西顿、雷士、欧普等	
门窗	开关插座	罗格朗、施耐德等	
	窗户: 多腔塑钢窗 + 中空镀膜玻璃	/	
	入户防盗门	王力、步阳、新多等	
配置	指纹密码锁	步阳, 米卡等	
	烟机	美的、海尔等	
	燃气灶	美的、海尔等	
	暖风机	奥普、欧普等	
	净水器	美的、海尔等	
	凉霸	名族、龙胜等	
除霾新风系统	/	朗思威、中洁等	

## 【营销节点】

2021年7月31日，售楼部与样板间同时开放，现场搭配光影艺术展与分子料理冷餐；

2021年8月21日，天朗云熙项目价格公示，首批次公示4栋高层；

2021年9月18日，首开推出高层1#、2#、6#、7#楼，共计463套，开盘去化272套，去化率59%；



2021年8月21日价格公示信息						
楼号	总高	单元数	梯户	面积	推售套数	备案价格 (元/㎡)
1#	25F	2	2T4H	89-109	75	12615
2#	22F	1	2T4H	97-120	88	12847
6#	25F	2	2T4H	89-108	200	12430
7#	25F	1	2T4H	97-120	100	12657



2021年9月18日开盘										
楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	房型面积 (㎡)	推货套数	认购套数	去化率	存量套数	成交均价 (元/㎡)
1#	2	25F	2T4H	两室	88	75	54	59%	9	11960-12375
				三室	108-109					
2#	1	22F	2T4H	三室	97	88	45		6	
				三室	115-120					
6#	2	25F	2T4H	两室	89	200	115	36		
				三室	108					
7#	1	25F	2T4H	三室	97	100	58	22		
				三室	115-120					



### 【区位优势】城市北跨，势起泾河，大西安生态人居2.0

项目位于西咸泾河新城重要的南门户位置，立于西安北向中轴脊梁之上，坐享城市一体化发展红利；近享8.8平方公里“院士谷”项目，此外阿里巴巴菜鸟智慧物流基地、华为5G等重大产业项目进驻，为区域发展带来强劲动力，同时也是生态宜居之地，近临17公里泾河水岸风情线，万亩泾河国家湿地公园、崇文塔生态园等11座公园；乐华城欢乐世界、茯茶镇、寿平民宿小镇等特色文旅产业，区域未来投资发展潜力较大；



### 【产品优势】生态宜居社区，产品线齐全，满足各类置业需求

项目规划88-160㎡高层、小高层、洋房产品，产品线齐全且内部规划“内外双揽景”，两环、两轴、浮森十二境”的森系私家园林，下沉式设计的休闲坐台、共享观景吧台、康养花园等，打造全龄段业主交流会客、健康活动、休闲观赏等功能社区空间，儿童嬉戏、老年康养、自然氧吧等一站式休闲娱乐空间。



# 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！

