

# 2021年

# 西安房地产市场周报

【9.20-9.26】

## ▾ 本周楼市看点 ▾

### 宏观环境

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

### 土地市场

本周土地市场无供应；本周无成交

### 数据楼市

第38周大西安商品房供应45.8万m<sup>2</sup>，环比上涨111%，成交43.3万m<sup>2</sup>，环比下降34%，成交价持续走稳

### 创典监测

本周西安合计8个项目开盘，整体推货1743套，去化1213套，开盘综合去化率70%

# PART 01 宏观环境

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



- ◆ 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

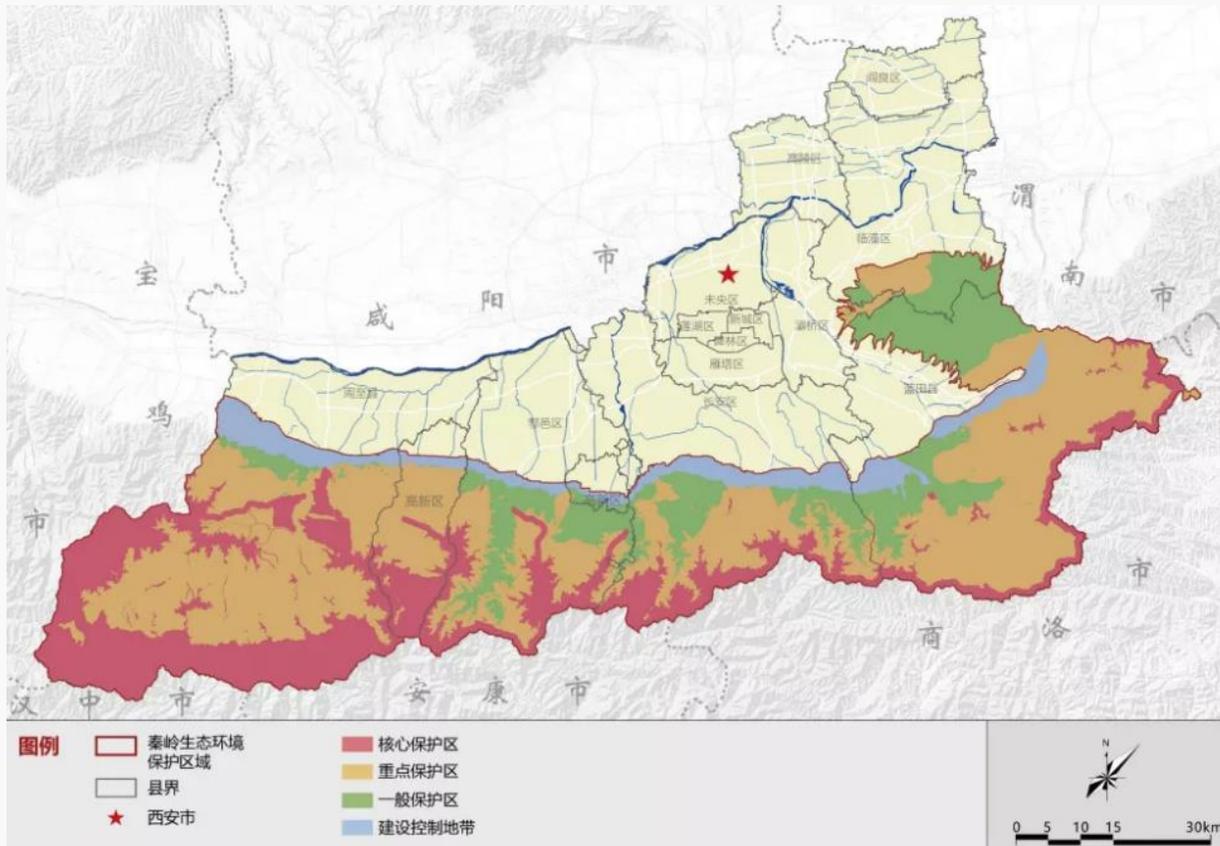
### 《关于推进经纪机构租赁房源核验及租赁合同网签备案工作的通知》

- 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。

## ◆ 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、潏河、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。

# PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交
- 典型成交地块



本周土地无供应、无成交



# 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大涨，成交量跌价稳，其中近郊区域供应涨幅最大、主城区成交降幅最大

区域	主城区	西咸新区	近郊区域	大西安
供应面积 (万m <sup>2</sup> )	29.6	10.6	5.6	45.8
环比	<b>53%</b>	—	<b>134%</b>	<b>111%</b>
同比	<b>-39%</b>	<b>-12%</b>	<b>39%</b>	<b>-29%</b>
2020年周均值 (万m <sup>2</sup> )	31.8	10.7	4.4	46.9
成交面积 (万m <sup>2</sup> )	36.2	3.7	3.4	43.3
环比	<b>-36%</b>	<b>-18%</b>	<b>-26%</b>	<b>-34%</b>
同比	<b>19%</b>	<b>-69%</b>	<b>18%</b>	<b>-4%</b>
2020年周均值 (万m <sup>2</sup> )	29.2	10.3	5.3	44.8
成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	15241	12093	8425	14441
环比	<b>-2%</b>	<b>1%</b>	<b>7%</b>	<b>-2%</b>
同比	<b>6%</b>	<b>-7%</b>	<b>-4%</b>	<b>6%</b>
2020年均值 (元/m <sup>2</sup> )	13855	12729	7606	12859
存量 (万m <sup>2</sup> )	1285.9	424.4	245.6	1955.8
去化周期 (月)	10.0	9.3	10.5	9.9

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/2020年月均销量。

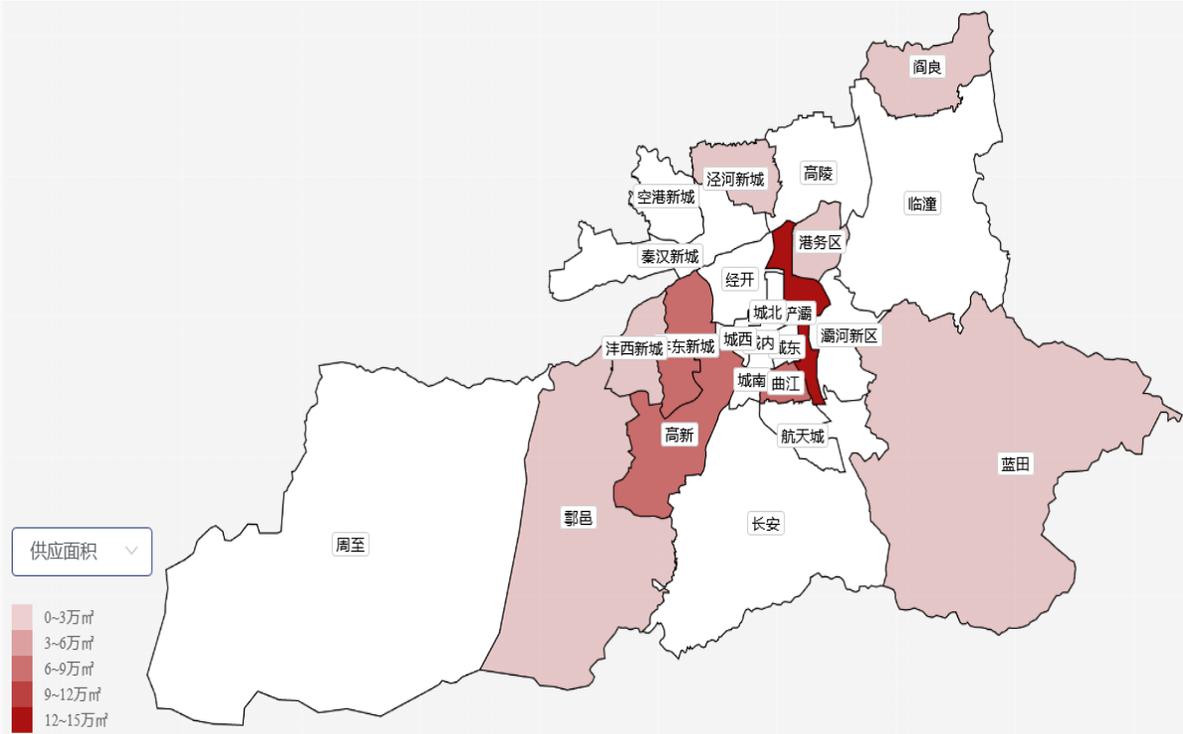
数据来源：房管局网签数据

### 3.1 商品房供销概况

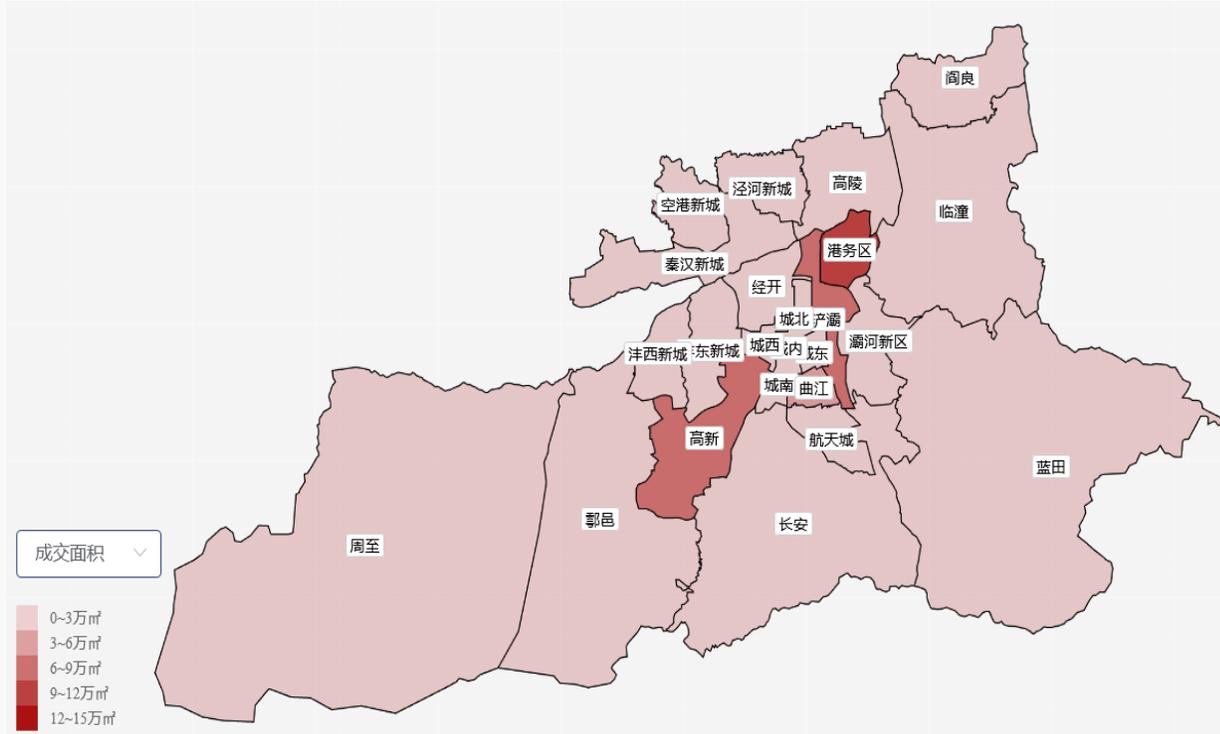
#### ◆ 本周灞灞以13.3万㎡的供应量、港务区以11.9万㎡的成交量位居全市供销之首

- **供应量方面：**本周灞灞以13.3万㎡的供应量居首位，其次是曲江和沣东新城，分别供应8.3万㎡和7.3万㎡；
- **成交量方面：**本周港务区、灞灞和高新居前三位，依次成交11.9万㎡、6.5万㎡和6.1万㎡。

大西安商品房供应热力图



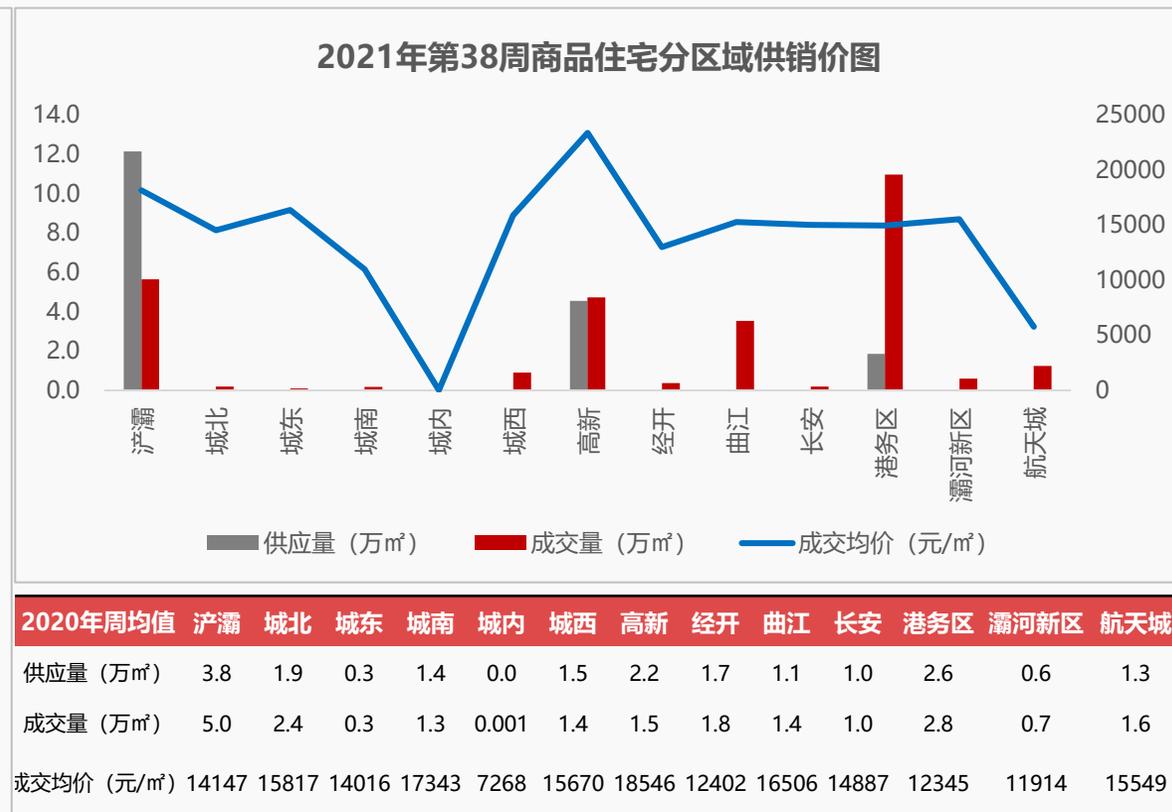
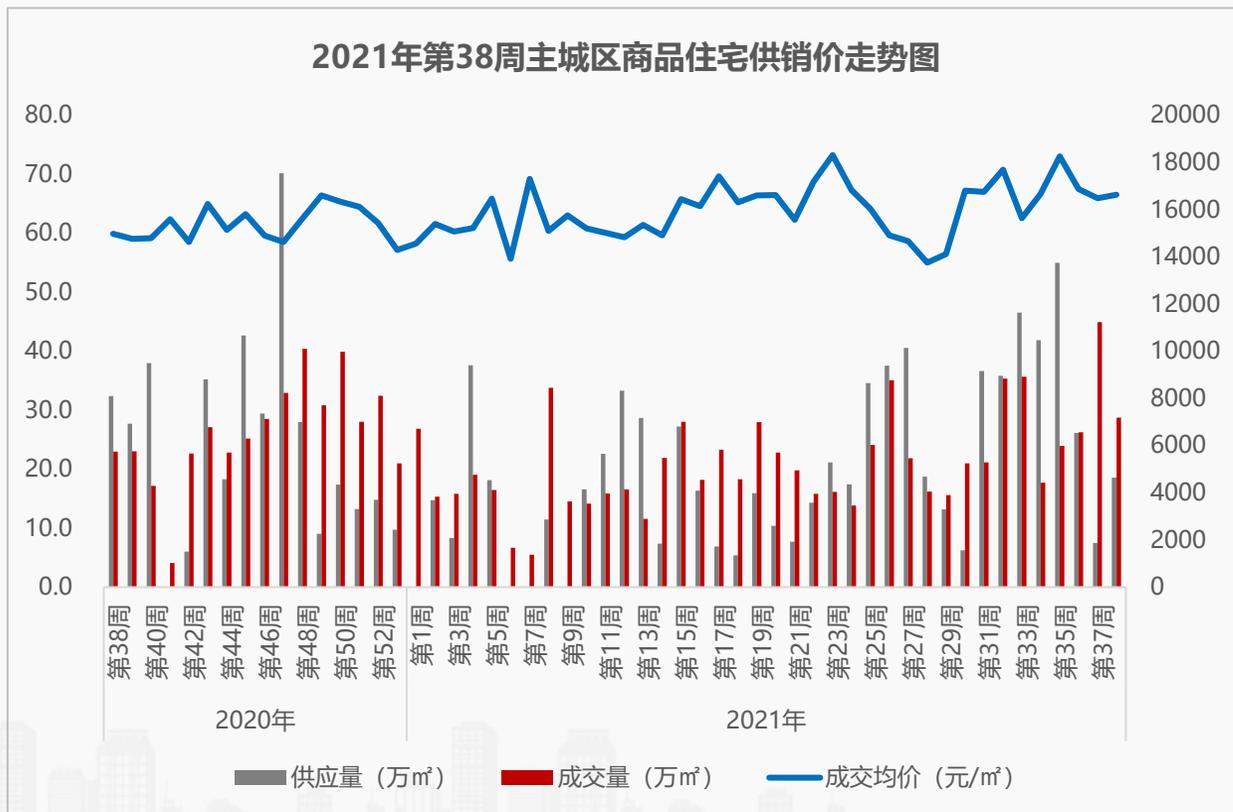
大西安商品房成交热力图



## 3.2 主城/住宅供销概况

### ◆ 本周主城区商品住宅供应大幅上扬，成交量跌价稳；港务区、浐灞、高新位居主城区成交前三

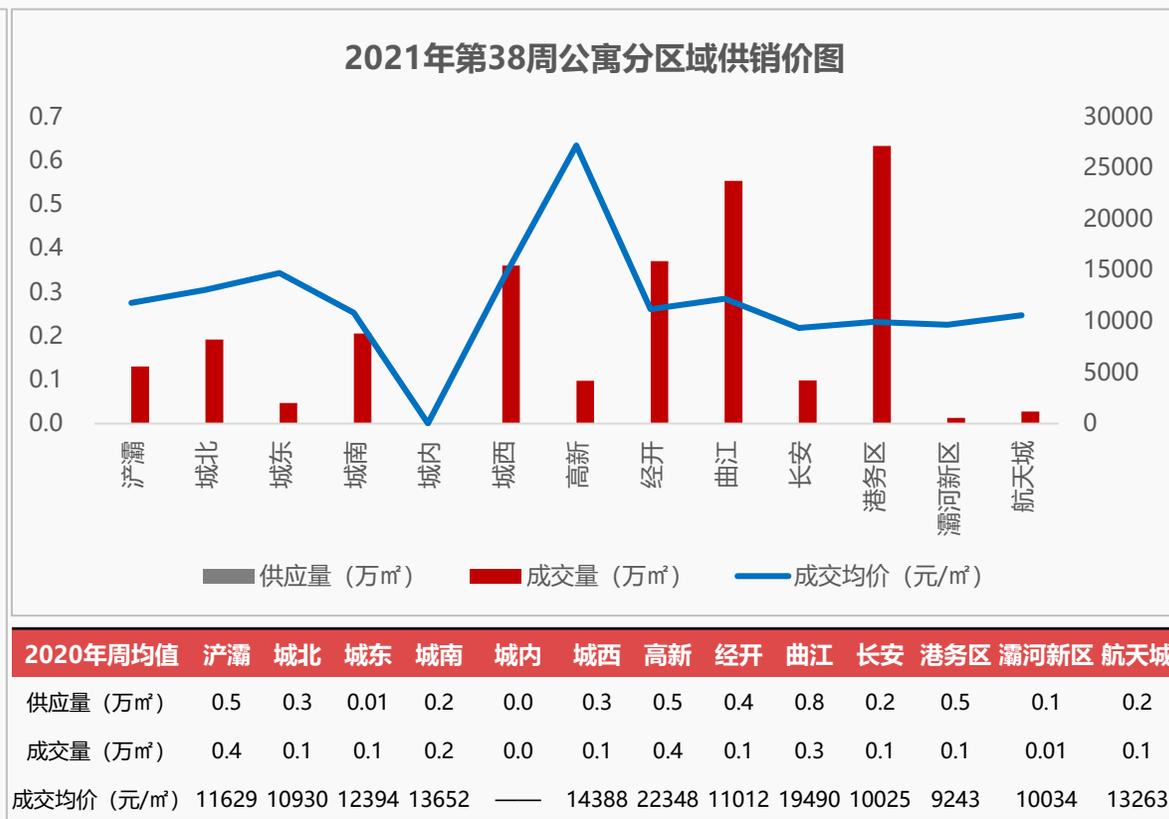
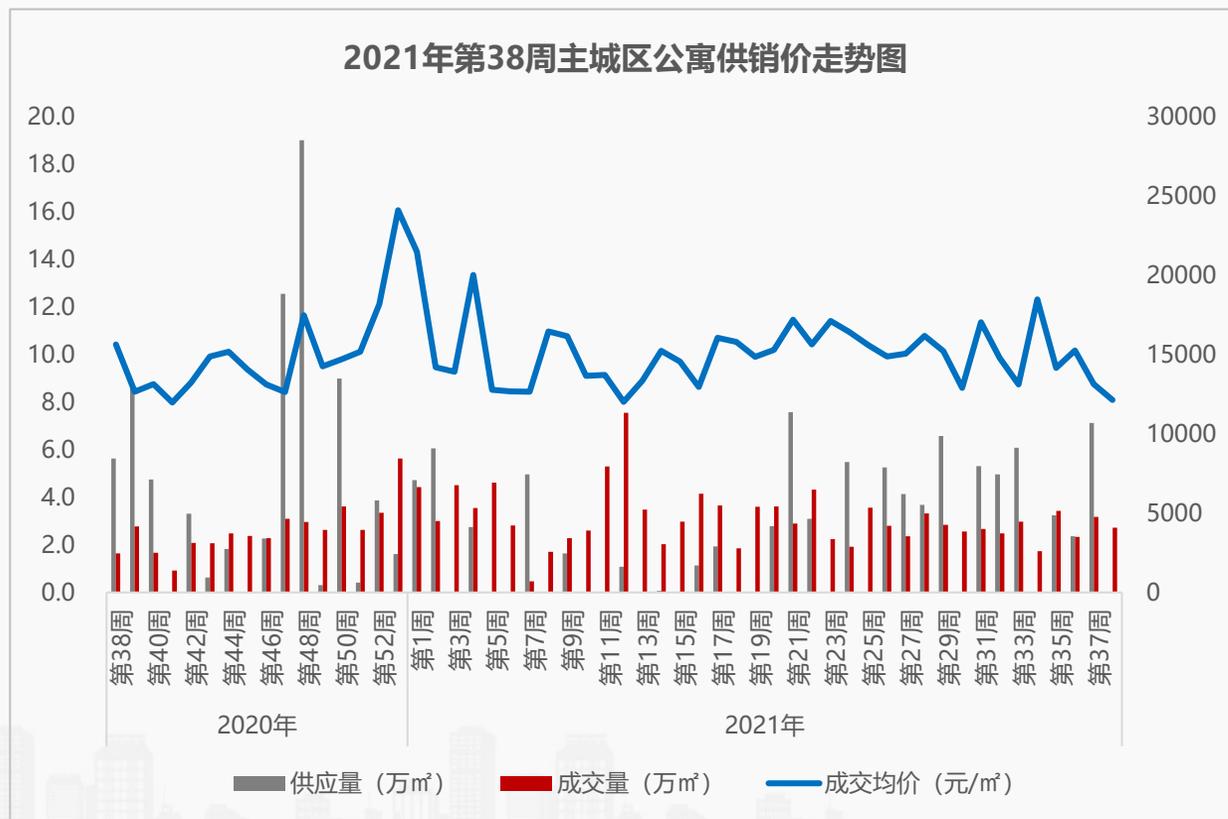
- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目4个，商品住宅新增供应1495套、18.6万㎡，环比上涨148.7%，同比下降42.7%，供应主要来自高新的招商华宇臻境、港务区的绿地国港新里城、浐灞的御锦城及上河雲璟；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量有所回落，商品住宅网签备案2046套、28.7万㎡，环比下降36.1%，同比上涨24.9%，成交集中在港务区的枫林九溪、电建地产·西安·泛悦城、中粮奥体壹号及曲江的天地源大都会及浐灞的御锦城；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价16642元/㎡，环比上涨0.9%，同比上涨11.1%。



## 3.2 主城/公寓供销概况

### ◆ 本周公寓无供应，成交量价齐跌；港务区、曲江、经开位居主城区成交前三

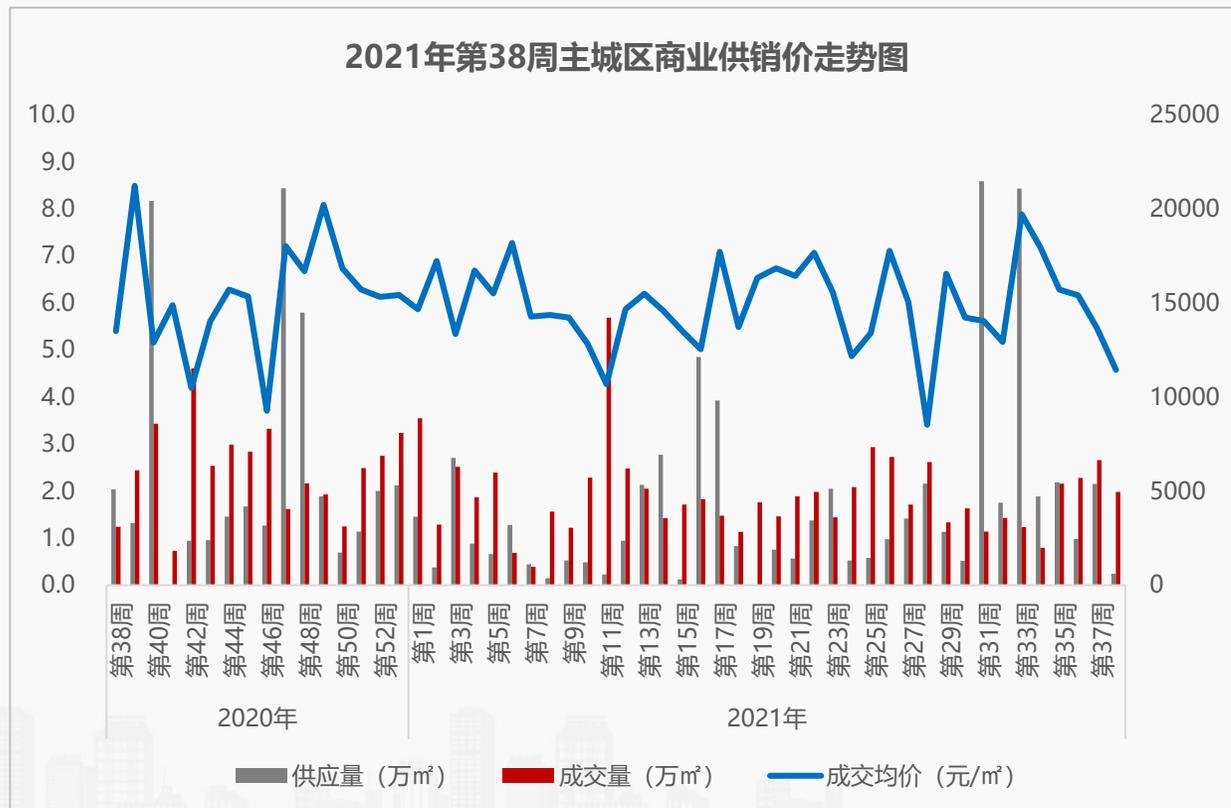
- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目0个，公寓无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周主城区公寓成交量有所回落，公寓网签备案563套、2.7万㎡，环比下降14.3%，同比上涨65.9%，成交集中在曲江的曲江奥园城市天地、华润置地时光里及港务区的中铁卓越中心、招商局丝路中心及城西的秦都宏基公寓；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价12145元/㎡，环比下降7.6%，同比下降22.3%。



## 3.2 主城/商业供销概况

### ◆ 本周商业供销价全面下降；高新、城西、浐灞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，商业新增供应16套、0.2万㎡，环比下降88.9%，同比下降88.3%，供应主要来自曲江的华润置地悦府；
- **成交量方面**：本周主城区商业成交量有所回落，商业网签备案178套、2万㎡，环比下降25.5%，同比上涨59.9%，成交集中在高新的禾盛京广中心、城西的乔布斯公馆及顺泽自在城及中航华府、港务区的绿城西安全运村；
- **成交价方面**：本周主城区商业成交价11441元/㎡，环比下降16.1%，同比下降15.3%。



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，成交量价齐跌；经开、曲江、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回落，办公网签备案22套、0.5万㎡，环比下降82.9%，同比下降78.7%，成交集中在经开的银池·道拉斯财富中心及中建璟庭、曲江的莱安中心、高新的国瑞西安金融中心及万科高新华府；
- **成交价方面：**本周主城区办公成交价15935元/㎡，环比下降20.4%，同比下降10.2%。

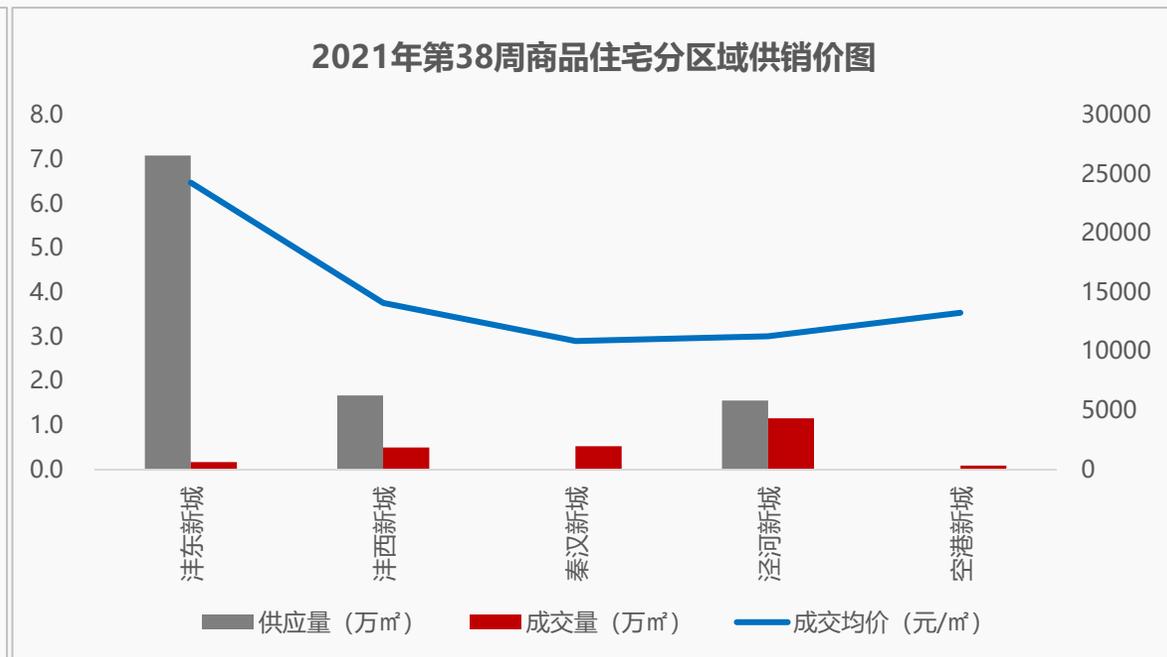
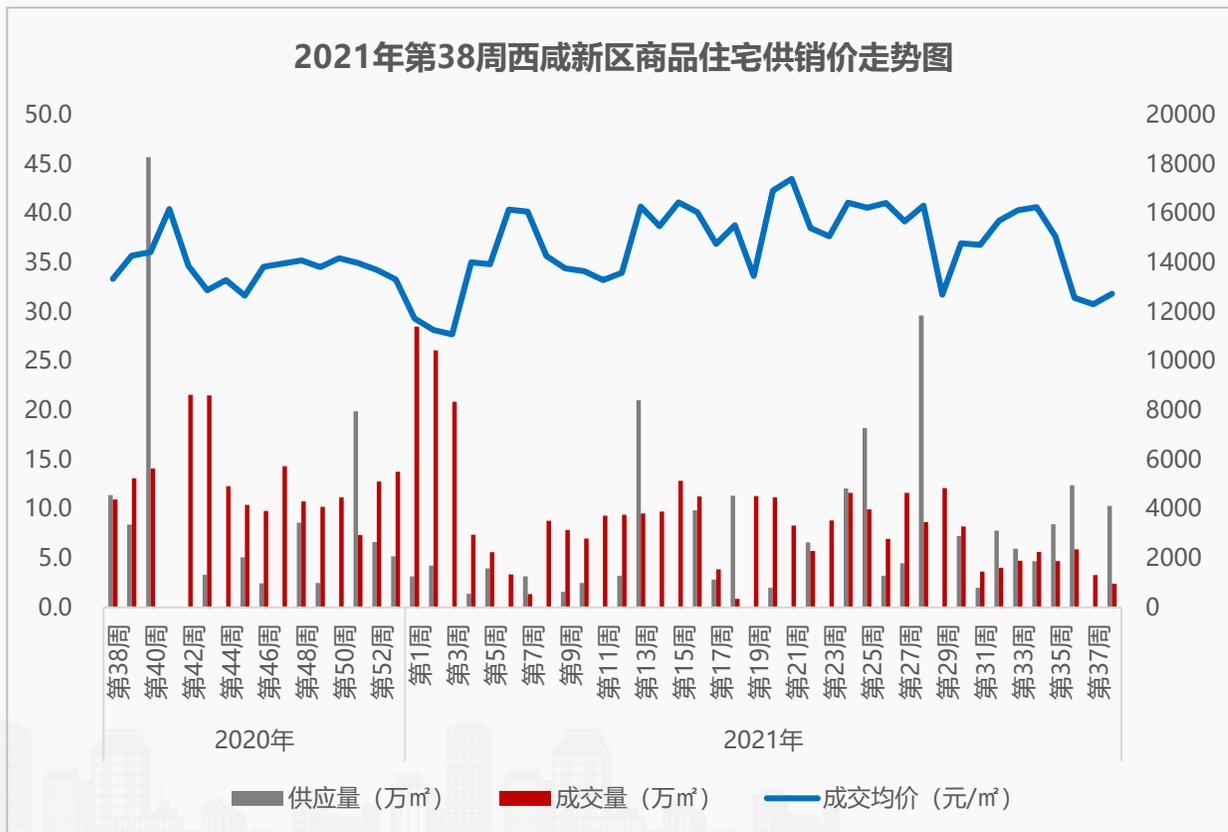


数据来源：房管局网签数据

### 3.3西咸/住宅供销概况

#### ◆ 本周西咸商品住宅供应上涨，成交量跌价涨；泾河新城、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4个，商品住宅新增供应736套、10.3万㎡，环比——，同比下降9.6%，供应主要来自沣东新城的奥园璞樾湾及阳光城蔷薇溪谷、沣西新城的香榭汇沣、泾河新城的绿地智创金融谷；
- **成交量方面：**本周西咸新区商品住宅成交量有所回落，商品住宅网签备案203套、2.4万㎡，环比下降25.9%，同比下降77.7%，成交集中在泾河新城的金辉城及雅居乐北城雅郡及黄冈学府城、秦汉新城的西安恒大文化旅游城、沣西新城的紫薇铂樾府；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价12747元/㎡，环比上涨3.5%，同比下降4.5%。



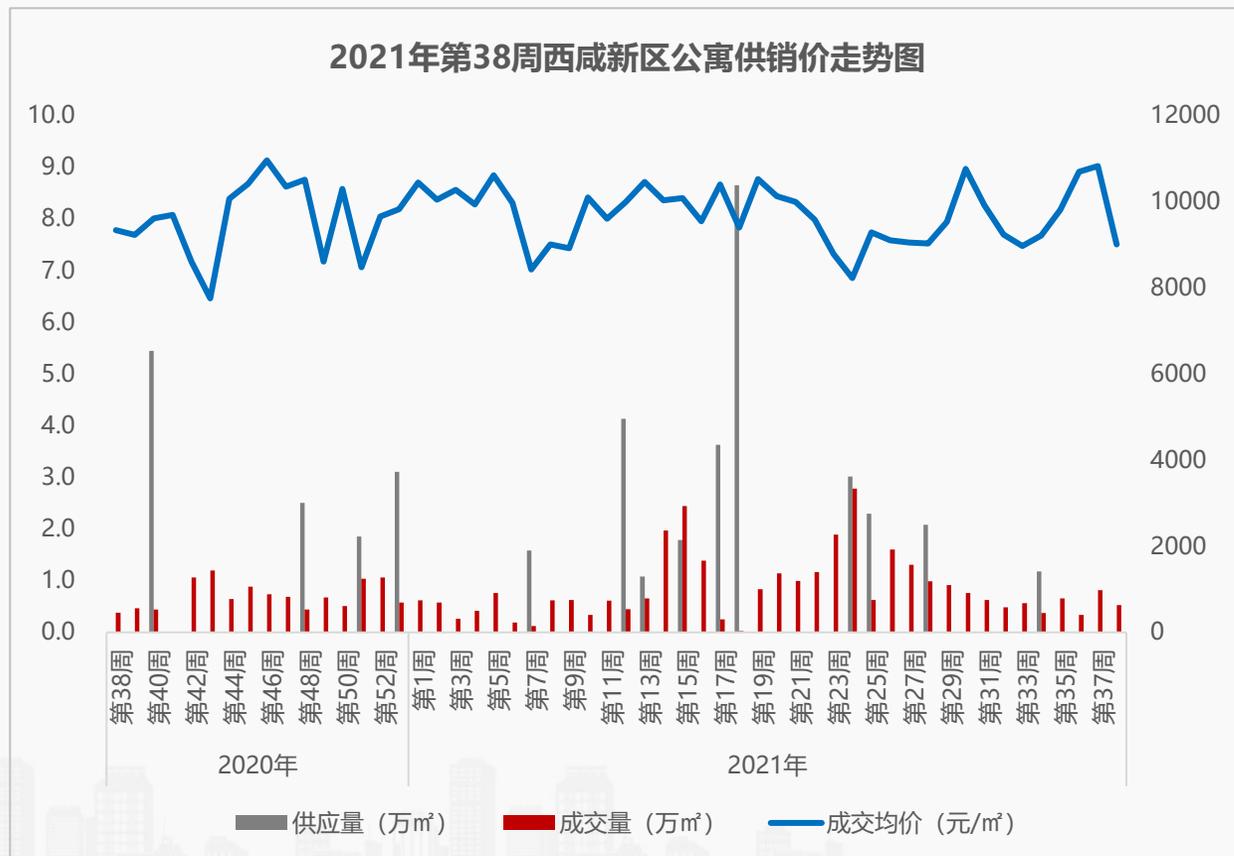
2020年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	2.3	1.2	2.0	1.0	0.9
成交量 (万㎡)	3.4	1.9	1.7	1.4	0.8
成交均价 (元/㎡)	16595	11966	11023	10414	11495

数据来源：房管局网签数据

### 3.3西咸/公寓供销概况

#### ◆ 本周公寓持续无供应，成交量价齐跌；沣东新城、沣西新城、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大幅回落，公寓网签备案183套、0.5万㎡，环比下降35.1%，同比上涨39.5%，成交集中在沣西新城的橙世万象及沣东新城的恒大都市广场、华润置地万象域、绿地独角兽公园及泾河新城的华福国际；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价9004元/㎡，环比下降16.8%，同比下降3.6%。

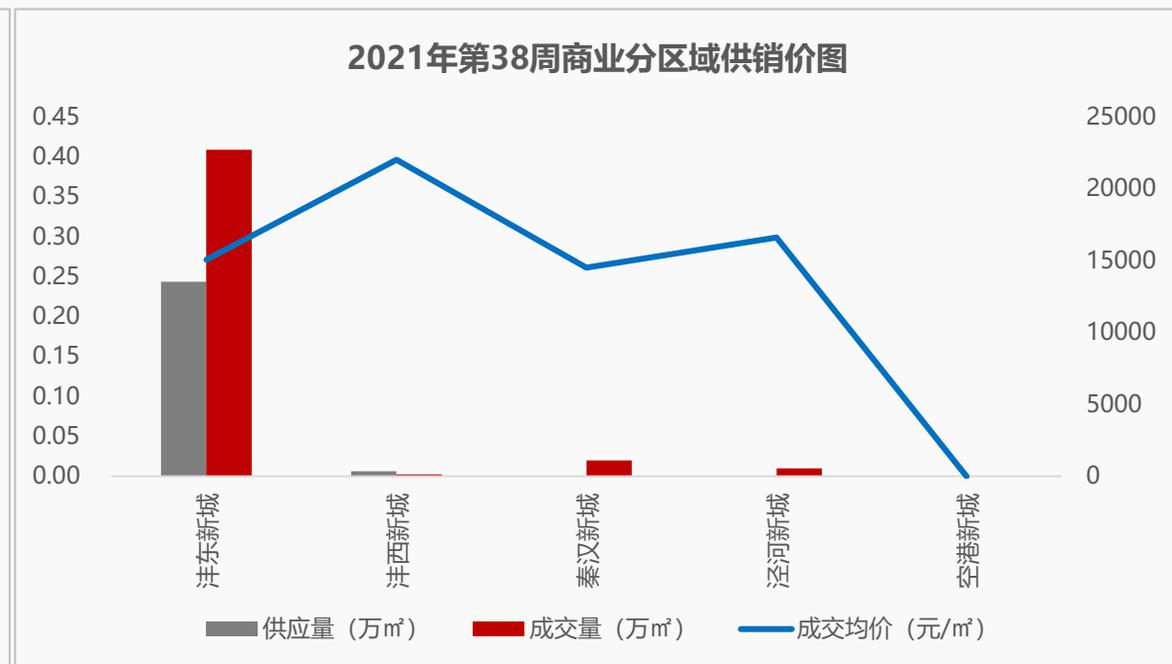
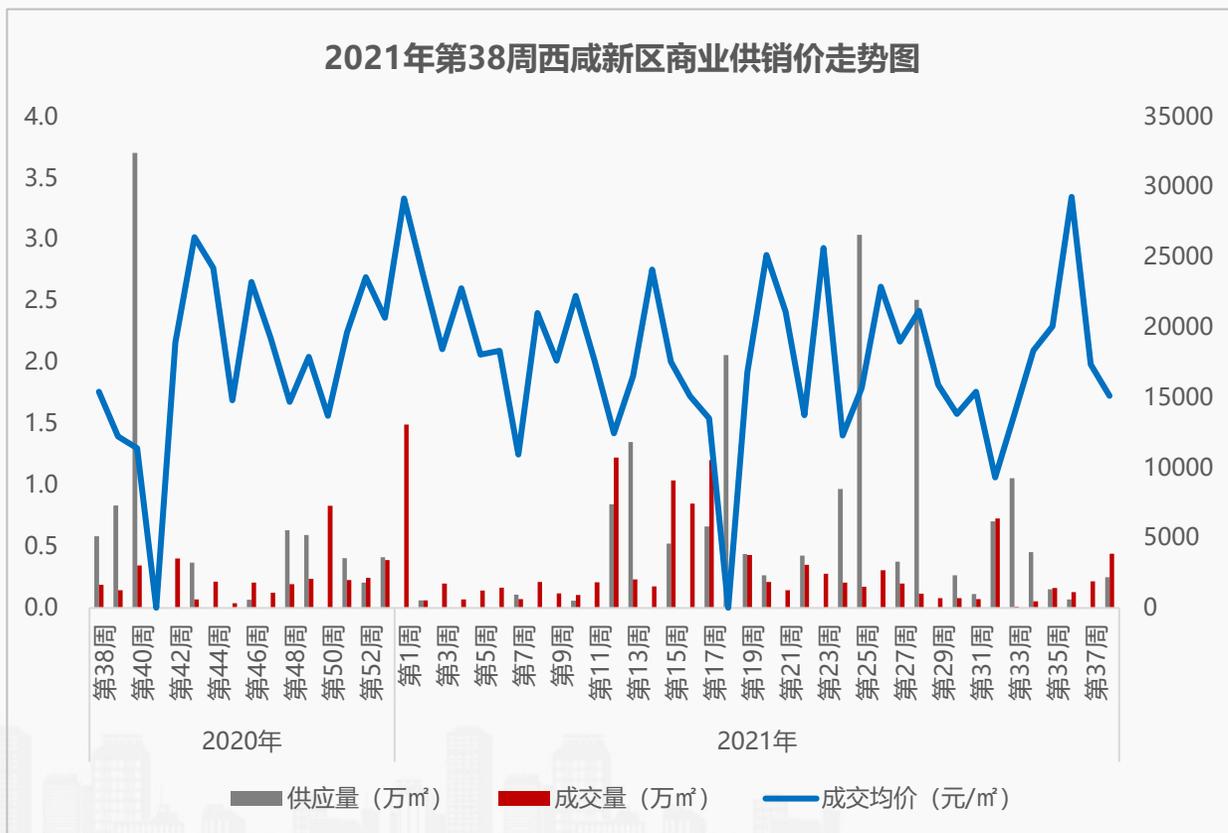


数据来源：房管局网签数据

### 3.3西咸/商业供销概况

#### ◆ 本周西咸商业供应上涨，成交延续量涨价跌态势； 沣东新城、秦汉新城、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3个，商业新增供应30套、0.2万㎡，环比——，同比下降57.1%，供应主要来自沣东新城的奥园璞樾湾及阳光城蔷薇溪谷、沣西新城的香榭汇沣；
- **成交量方面：**本周西咸新区商业成交量有所上涨，商业网签备案32套、0.4万㎡，环比上涨104.8%，同比上涨136.7%，成交集中在沣东新城的蓝光公园华府、华润置地万象域、阳光城壹号、恒大都市广场及秦汉新城的中梁壹号院；
- **成交价方面：**本周西咸新区商业成交价15093元/㎡，环比下降13%，同比下降2%。



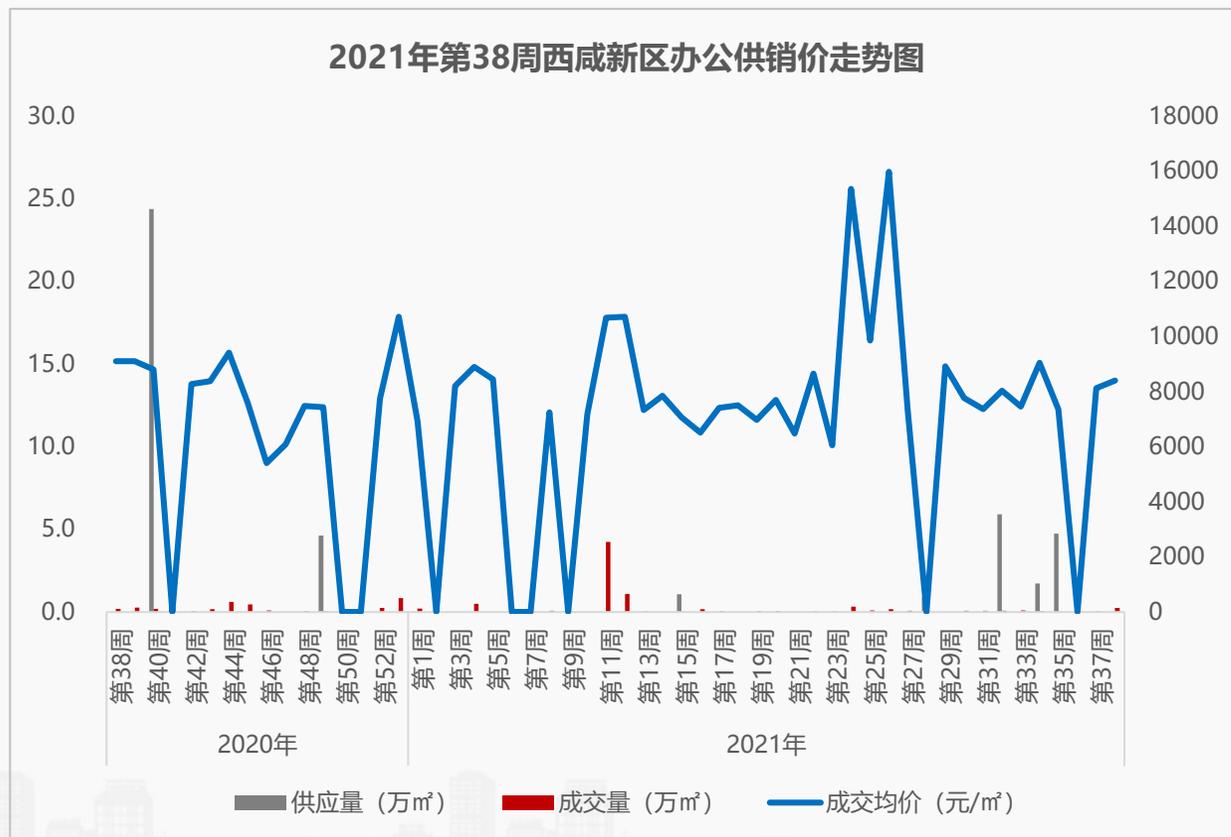
2020年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.3	0.1	0.05	0.03	0.05
成交量 (万㎡)	0.1	0.1	0.02	0.002	0.01
成交均价 (元/㎡)	17708	10555	14221	10190	7959

数据来源：房管局网签数据

### 3.3西咸/办公供销概况

#### ◆ 本周西咸办公持续无供应，成交主要集中于沣西新城的西部云谷及沣西国际大厦

- **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9套、0.2万㎡，环比上涨657%，同比上涨25.3%，成交集中在沣西新城的西部云谷及沣西国际大厦；
- **成交价方面：**本周西咸新区办公成交价8401元/㎡，环比上涨3.4%，同比下降7.7%。

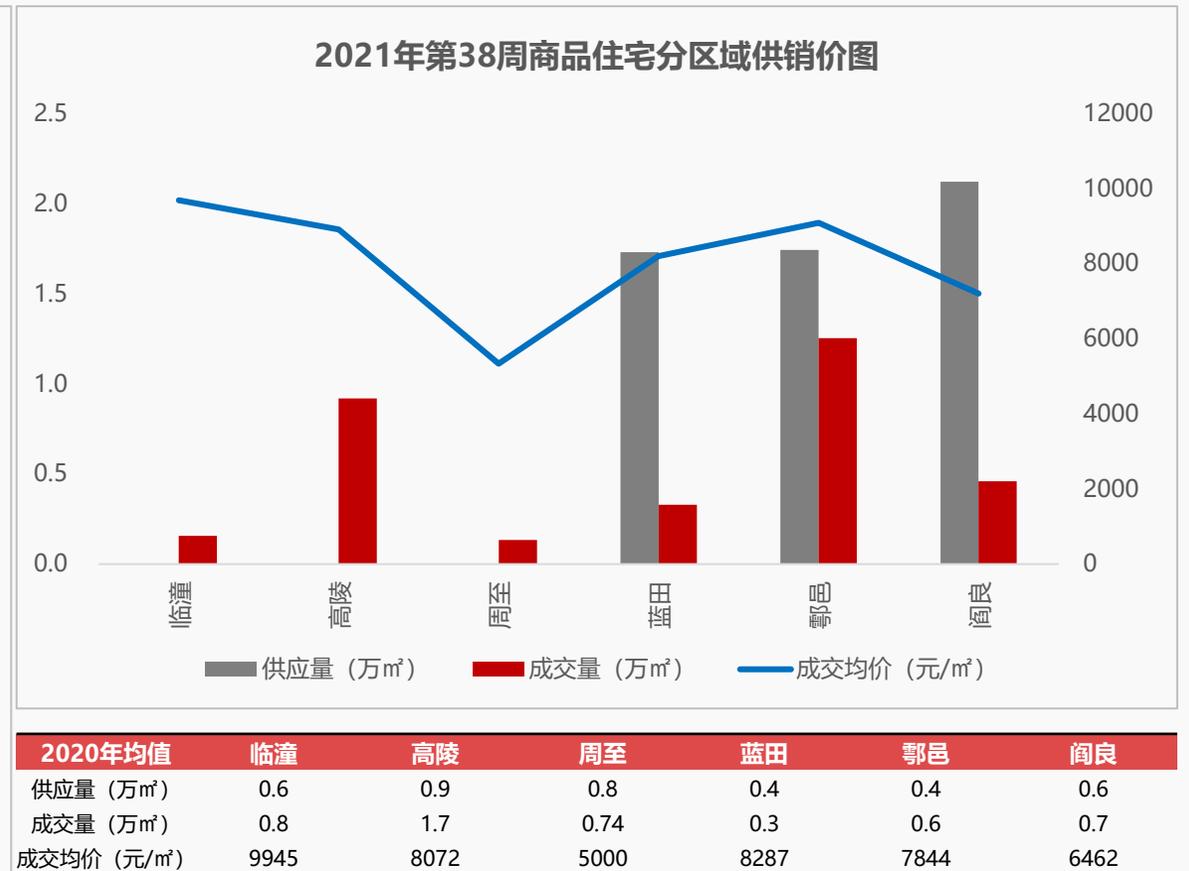
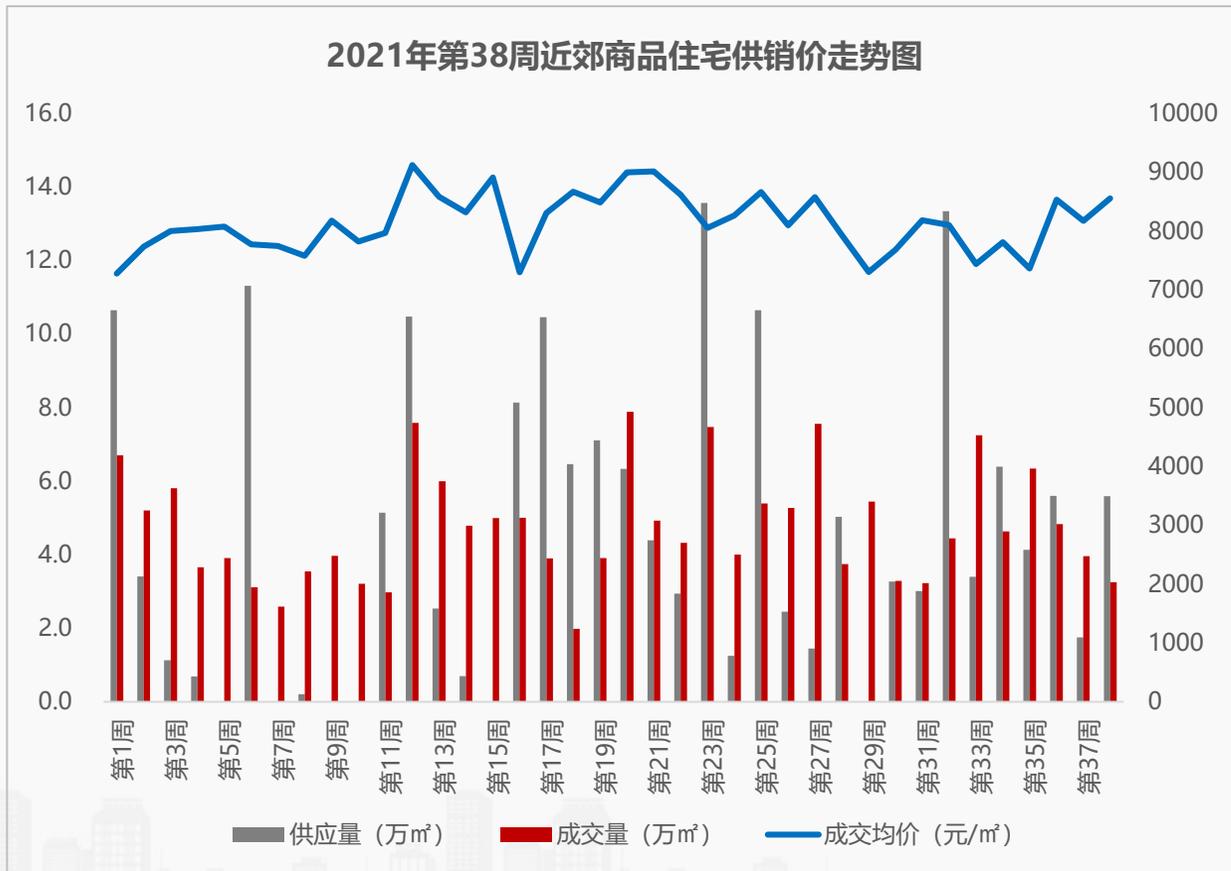


2020年均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.8	0.1	0.1	0.0	0.0
成交量 (万㎡)	0.1	0.1	0.002	0.0	0.0
成交均价 (元/㎡)	10456	7356	7768	—	—

### 3.4近郊/住宅供销概况

#### ◆ 本周近郊商品住宅供应上涨，成交量跌价涨；鄠邑、高陵、阎良位居近郊成交前三

- **供应量方面：**本周近郊发放预售证项目3个，商品住宅新增供应490套、5.6万㎡，环比上涨220.1%，同比——，供应主要来自鄠邑的德信西宸府、蓝田的中远白鹿汀州、阎良的卓越府；
- **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282套、3.3万㎡，环比下降17.8%，同比——；
- **成交价方面：**本周近郊商品住宅成交价8555元/㎡，环比上涨4.7%，同比——。



2020年均值	临潼	高陵	周至	蓝田	鄠邑	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

数据来源：房管局网签数据

## 3.5商品房销售排行

### 第38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	高新·枫林九溪·岱溪	445984115	26583.23	167	16777	精装小高层
2	电建地产·西安·泛悦城	333197616	22496.7	187	14811	精装高层/小高层
3	中粮·奥体壹号	299266983	20203	167	14813	精装小高层
4	天地源·大都会	286252658	19496.93	103	14682	毛坯高层
5	御锦城	228302877	16943.31	127	13475	毛坯高层/小高层

### 第38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	东原印未央	28338589	1495.69	8	18947	简装叠拼
2	荣德·荣泽公馆	18828164	744.54	4	25288	毛坯叠拼
3	沔西逸园	10560666	541.43	3	19505	毛坯叠拼
4	碧桂园·文景府	7268072	379.99	2	19127	毛坯叠拼
5	紫薇国际生态城	5784722	235.03	1	24613	毛坯叠拼

### 第38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	禾盛京广中心	68166010	6713.28	23	10154
2	乔布斯公馆	16563544	4446.32	56	3725
3	蓝光公园华府	39541432	2429.28	11	16277
4	顺泽·自在城	10597205	1246.73	7	8500
5	华润置地·万象城	12397510	1156.59	5	10719

### 第38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	世园·林曦	59092652	3440.19	18	17177	毛坯
2	天地源龙湖·春江天境	38751052	1986.21	14	19510	精装
3	中铁琉森水岸	28421471	1789.09	13	15886	毛坯
4	高新·枫林九溪·岱溪	22580170	1355.45	5	16659	精装
5	紫薇铂樾府	13798989	1147.79	8	12022	毛坯

### 第38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	曲江奥园城市天地	35195940	2642.14	60	13321	毛坯平层
2	华润置地·时光里	19456804	1930.03	42	10081	毛坯平层
3	中铁·卓越中心	19371253	1819.5	44	10646	精装平层
4	招商局丝路中心	15992833	1624.05	40	9848	毛坯LOFT
5	秦都宏基公寓	19401778	1567.76	26	12375	精装平层

### 第38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	西部云谷	16663569	1947.94	7	8554
2	银池·道拉斯财富中心	15435900	1150.51	4	13417
3	中建璟庭	14250002	1053.99	4	13520
4	莱安中心	19285780	964.42	5	19997
5	国瑞西安金融中心	13898914	680.79	3	20416

数据来源：房管局网签数据

# PART 04 创典监测

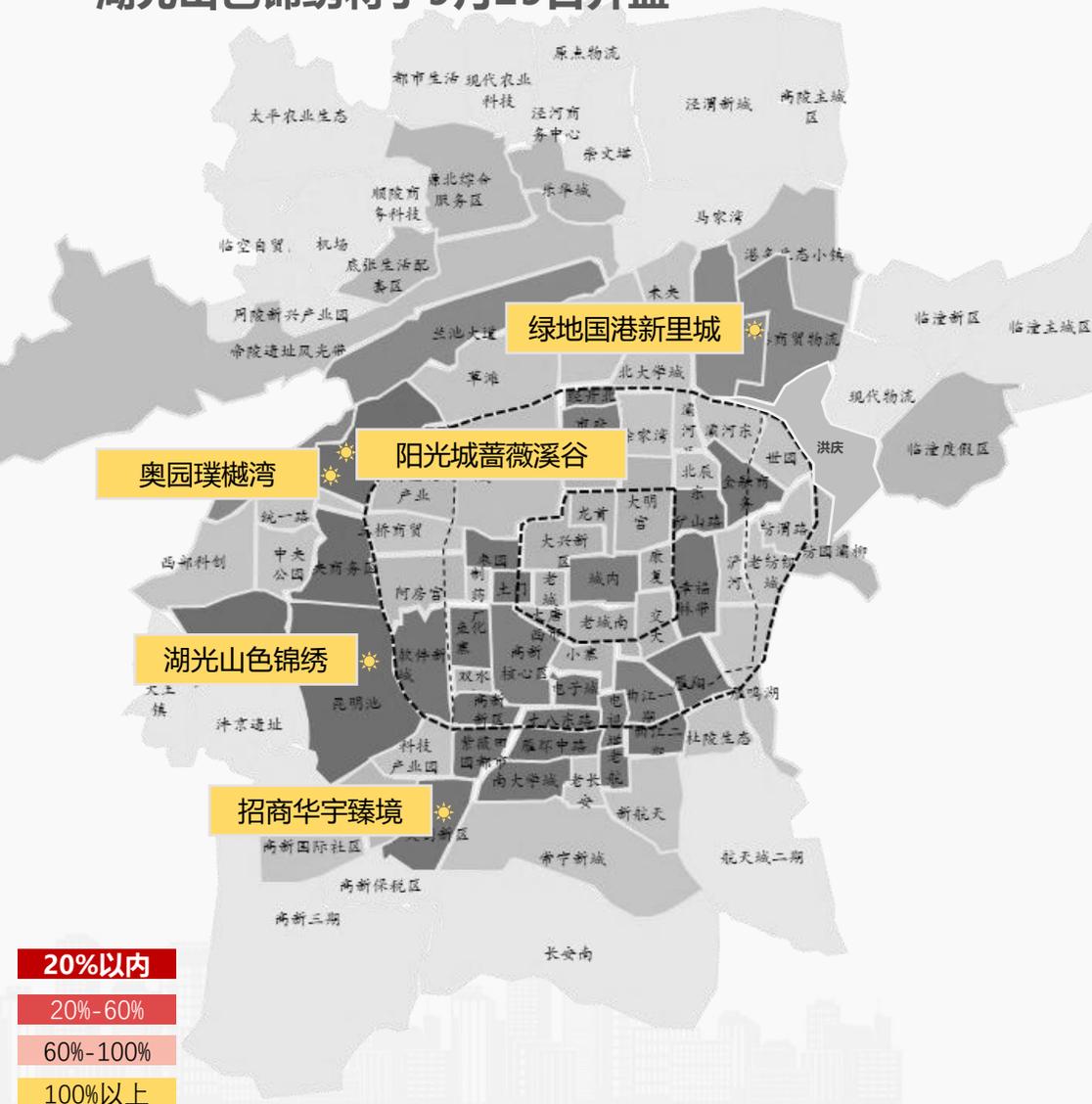
- 价格公示
- 项目登记
- 开盘监测



## 4.1项目登记

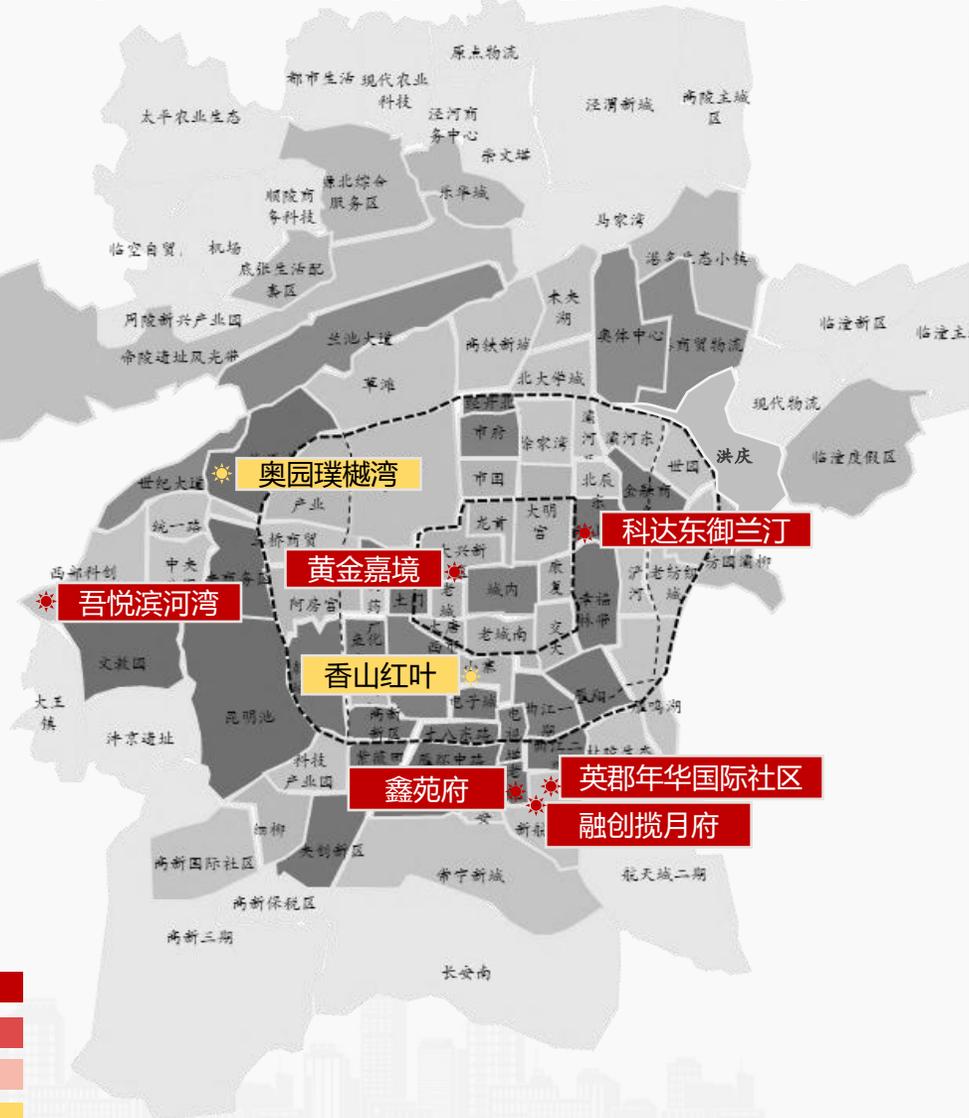
◆ 本周西安共5个项目开启线上登记，合计供应1014套房源，登记人数共551个。从登记项目情况来看，5个项目均采用自行开盘，市场登记热度有所回落，其中奥园璞樾湾于9月23日开盘，绿地国港新里城于9月26日开盘，招商华宇臻境将于9月27日开盘，湖光山色锦绣将于9月29日开盘

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> )
9.19-9.21	1	港务区	绿地国港新里城	25#	165	124	92	132%	高层15754
				31#			72		小高层14968
9.22-9.24	2	高新	招商华宇臻境	4#,6#,7#,9#	198	44	372	845%	高层24906
9.19-9.21	3	沣东	阳光城蔷薇溪谷	26#	43	14	192	1371%	高层19780
9.19-9.21	4	沣东	奥园璞樾湾	11#,16#	81	40	92	480%	高层19500
				17#,18#			100		小高层20500
9.23-9.25	5	沣东	湖光山色锦绣	7#,8#	64	14	94	671%	小高层26900
合计					551	236	1014	430%	——



## 4.2 开盘监测

本周西安合计8个项目开盘，整体推货1743套，去化1213套，开盘综合去化率70%。从开盘去化效果来看，主城区高性价比刚需首改楼盘，去化表现良好，而负面信息较多项目、价格与价值不匹配的城市远郊楼盘去化难度较大



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	摇号开盘	9.22	融创揽月府	航天城	4#,8#	小高层	三室,四室	1140	722	14%	101	101	100%	17906	精装
2	摇号开盘	9.22-9.23	鑫苑府	航天城	6#,7#	高层	三室,四室	1875	1629	13%	208	208	100%	17655	精装
3	摇号开盘	9.26	英郡年华国际社区	航天城	12#	高层	两室,三室	2371	1899	1%	26	26	100%	11709	毛坯
4	摇号开盘	9.26	科达东御兰汀	浐灞	5#,8#,9#	高层	三室,四室	326	46	48%	22	20	91%	12058	毛坯
5	摇号开盘	9.26	黄金嘉境	城西	1#	高层	一室,两室,四室	1059	558	19%	86	86	100%	12500	毛坯
					3#	洋房	三室,四室				18	6	33%	16400	毛坯
6	自行开盘	9.21	香山红叶	城南	A#,BC#	高层	两室,三室	630	295	146%	432	100	23%	17267	毛坯
7	自行开盘	9.26	吾悦滨河湾	沣西	1#,2#,3#	高层	三室,四室	—	—	—	658	638	97%	10400	精装
8	自行开盘	9.23	奥园璞樾湾	沣东	11#,16#	高层	三室,四室	81	40	480%	92	17	18%	19500	精装
					17#,18#	小高层	三室				100	11	11%	20500	精装
合计								7482	5189	34%	1743	1213	70%	—	

80%-100%

60%-80%

40%-60%

0%-40%

## 【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。