

2021年

西安房地产市场周报

【10.11-10.17】

◀ 本周楼市看点 ▶

宏观环境

西安发布第二批103个住宅小区二手住房参考价格，进一步稳定二手市场价格预期，推动市场良性发展，同时促使楼市热度继续降低

土地市场

本周土地市场无供应；本周西安二批次集中土拍开幕，共计成交32宗、合计约1850.2亩，底价成交成主，整体溢价率仅3%

数据楼市

第41周大西安商品房供应10.6万 m^2 ，环比——，成交36.4万 m^2 ，环比上涨373%，成交价环比小幅上涨

创典监测

本周西安合计7个项目开盘，整体推货1967套，去化1077套，开盘综合去化率55%

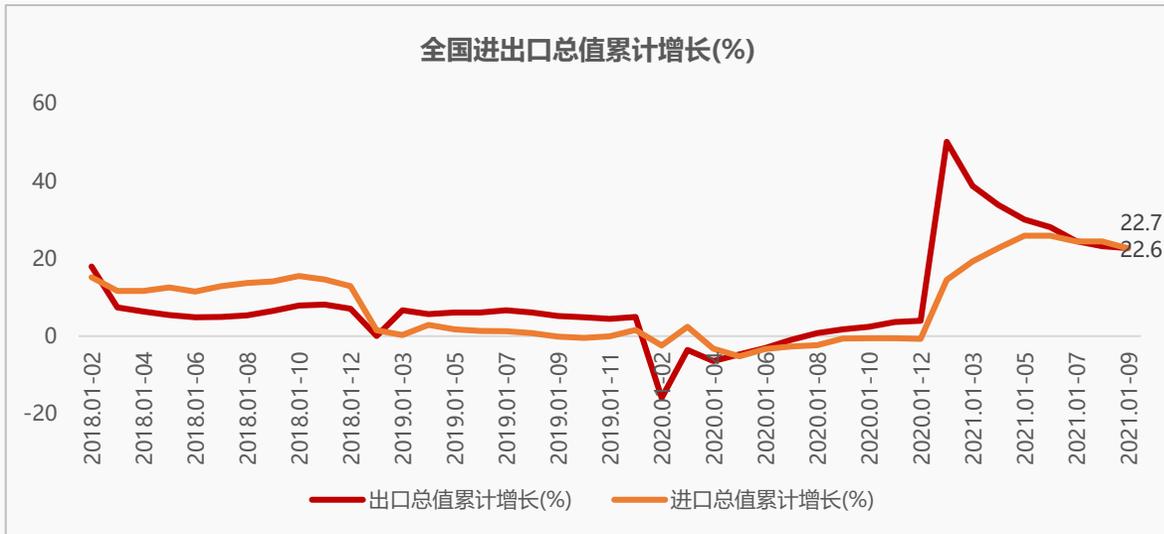
PART 01 宏观环境

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



1.1 宏观经济

◆ 前三季度全国GDP总量82.3万亿元，同比增长9.8%，三驾马车均处于合理区间，推动经济稳定恢复，但受国内外风险挑战增多影响，社会经济发展仍不稳固、不均衡



1.2 行业资讯

◆ 受三道红线、紧缩的金融政策环境影响，房企资金链问题频出，商品房新开工面积、房企土地购置面积均出现负增长，行业开发景气程度持续下滑



1.2 行业资讯

◆ 西安发布第二批103个住宅小区二手住房参考价格，进一步稳定二手市场价格预期，推动市场良性发展，促使楼市热度继续降低

10月13日，西安市住房和城乡建设局发布“第二批住宅小区二手住房成交参考价格”，涉及103个小区，本次指导价中最低价为灞桥的普华浅水湾，指导价为12008元/㎡；最高为高新区的天地源枫林意树，指导价为25838元/㎡。叠加7月9日发布首批102个二手住宅小区成交参考价格，累计205个小区，进一步改变二手房市场预期，推动行业理性发展。

序号	区域	小区名称	挂牌价 (元/㎡)	成交参考价格 (元/㎡)	序号	区域	小区名称	挂牌价 (元/㎡)	成交参考价格 (元/㎡)	序号	区域	小区名称	挂牌价 (元/㎡)	成交参考价格 (元/㎡)
1	高新区	高山流水和城	16922	15817	33	曲江新区	三迪枫丹	21608	14465	68	碑林区	西雅图翡翠城	15996	13898
2	高新区	高新枫尚	16253	14637	34	曲江新区	万科东方传奇	28715	19115	69	浐灞生态区	浐灞1号	19432	13928
3	高新区	捷瑞新时代	15603	13246	35	曲江新区	阳光城翡丽曲江一期	22496	14098	70	浐灞生态区	恒大御景	19806	14113
4	高新区	金泰新理城	24986	18905	36	曲江新区	中海·曲江·碧林湾	29341	19615	71	浐灞生态区	锦绣天下一期	17423	13950
5	高新区	龙城铭园	一期19104 二期19946	15441	37	曲江新区	中海凯旋门	29097	19677	72	浐灞生态区	锦绣天下三期	17972	14012
6	高新区	美寓华庭(一二期)	17698	13209	38	曲江新区	雅居乐御宾府	30568	19827	73	浐灞生态区	龙腾华府	16033	12354
7	高新区	万科翡翠天誉	27087	19056	39	曲江新区	曲江美好时光一期	21306	13434	74	浐灞生态区	紫薇花园洲	19562	14452
8	高新区	海棠别馆	20777	16122	40	曲江新区	万科城市之光蜜柚	24694	15710	75	浐灞生态区	湾流一期	22608	14274
9	高新区	城市风景夏日景色	一期31445 二期28749	22891	41	曲江新区	万科城市之光	27000	16969	76	浐灞生态区	中建尚城	17365	13723
10	高新区	东方米兰国际城	21987	16290	42	曲江新区	阳光城丽兹公馆一期	24802	15380	77	航天基地	龙湖花千树	23374	16218
11	高新区	都市印象	34923	24541	43	曲江新区	中海城	26803	19413	78	航天基地	曲江观山悦	20382	14229
12	高新区	高科尚都	25468	19351	44	曲江新区	中海观园	28693	20594	79	经开区	贰号院	18713	13771
13	高新区	龙天名俊	21183	16342	45	曲江新区	中海东郡	35658	23501	80	经开区	九如御	16165	12941
14	高新区	满堂悦MOMA	19869	15023	46	曲江新区	中海紫御华府	36653	24127	81	经开区	国金华府	21964	16918
15	高新区	尚品美地城	21968	16710	47	曲江大明宫	中国铁建西派国际	23499	15873	82	经开区	海棠雅庭花园	14057	12436
16	高新区	橡树街区	18400	15148	48	曲江大明宫	龙记帝景湾	15905	13132	83	经开区	荣华北经城	16055	14575
17	高新区	逸翠园一期	34613	23599	49	曲江大明宫	荣华金域名城	18330	13792	84	经开区	盛世一品	17950	15259
18	高新区	云顶园	31131	18648	50	曲江大明宫	中海开元壹号一期	21694	16410	85	经开区	双威理想城	14311	13246
19	高新区	左岸春天	16295	13743	51	雁塔区	美丽的院子	14781	13031	86	经开区	魏玛公馆	18660	15615
20	高新区	高新枫叶新都市	23000	18413	52	雁塔区	美立方	15511	13112	87	莲湖区	公园天下	23484	19613
21	高新区	天地源枫林意树	38667	25838	53	雁塔区	绿地曲江名城	21343	14422	88	莲湖区	西市佳园	17749	15991
22	高新区	泰祥花园	36271	23423	54	雁塔区	明德8英里	14849	13136	89	莲湖区	上城小区	17831	16168
23	高新区	枫叶苑南区	33705	23756	55	雁塔区	融尚中央住区	16814	15582	90	莲湖区	群贤道九号	21766	18713
24	高新区	高科花园	一期29872 二、三期30869	22891	56	雁塔区	御笔华府	15668	14891	91	莲湖区	荣民官园中央	17732	14830
25	高新区	高科新花园	31473	23473	57	雁塔区	长延居	16018	14148	92	莲湖区	金辉天鹅湾	19299	16193
26	曲江新区	大华曲江公园世家	23416	16381	58	雁塔区	中航华府	23462	17407	93	未央区	高山流水幸福快车	16570	13964
27	曲江新区	海德堡PARK	29207	19024	59	雁塔区	紫薇臻品	17618	15668	94	未央区	锦园新世纪	18144	15822
28	曲江新区	曲江观唐	18022	13319	60	雁塔区	海亮新英里	23082	16424	95	未央区	锦园君逸	17449	15204
29	曲江新区	曲江华著中城	30074	18954	61	雁塔区	伟业公馆	24280	18895	96	未央区	紫薇希望城	17106	14842
30	曲江新区	保利曲江春天里	25408	16930	62	灞桥区	中铁缤纷新城	16665	12493	97	未央区	龙湖枫香庭	22857	17615
31	曲江新区	金地褐石公馆	23966	16053	63	灞桥区	普华浅水湾	16896	12008	98	新城区	民乐园万达小区	13317	13223
32	曲江新区	龙湖紫都城	29144	19844	64	碑林区	九锦台	18811	15623	99	新城区	恒基碧翠锦华	19244	15651
					65	碑林区	荣城	18543	16588	100	新城区	东尚小区	16435	14106
					66	碑林区	新旅城	17448	15084	101	长安区	国色天香	20965	15638
					67	碑林区	中贸广场	16348	14329	102	长安区	雅居乐铂琅峯	21060	16445
										103	长安区	悦美国际	19279	14843

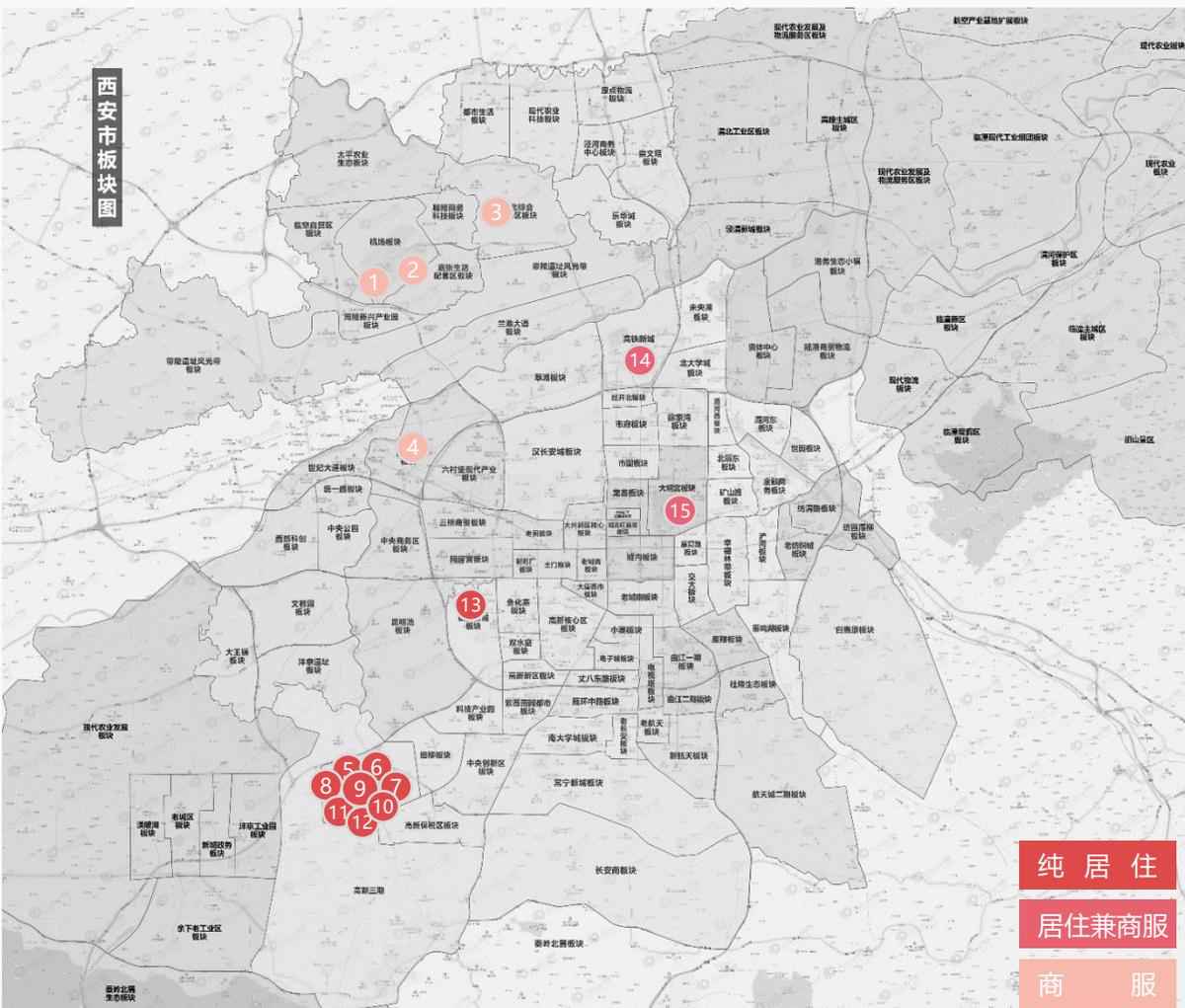
PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交
- 典型成交地块



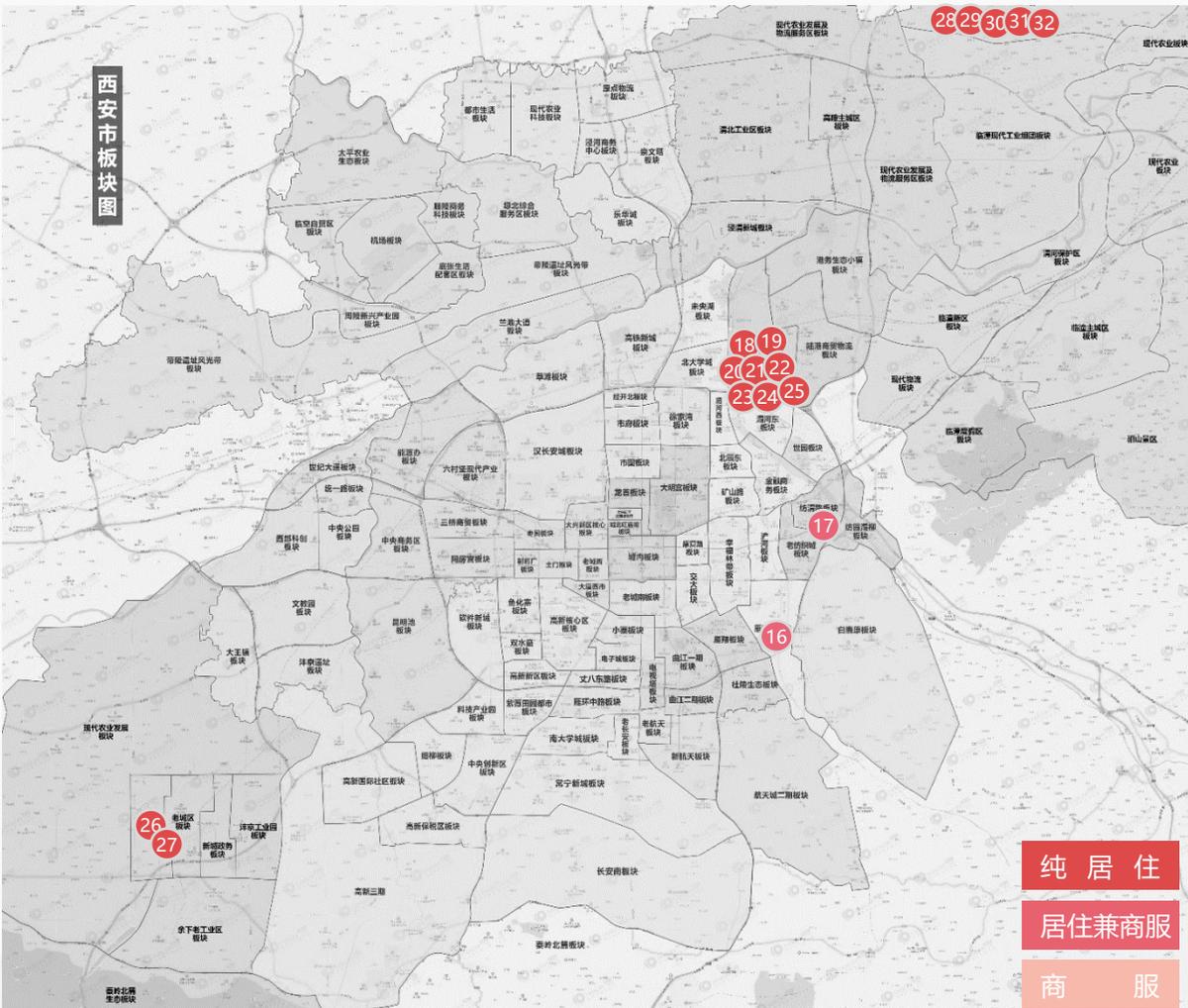
2.2 土地成交

◆ 本周土地共成交32宗用地，合计约1850.2亩，其中居住用地21宗，商住用地7宗，商服用地4宗，整体亩单价1019万元/亩，整体楼面地价5827元/m²，整体溢价率3%



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 ²)	溢价率	竞得人
1	空港新城	XXKG-DZ01-113	空港新城沣泾大道以北	5.1	商服	0.2	300	4501	0%	中国石油天然气股份有限公司陕西咸阳销售分公司
2	空港新城	XXKG-SL02-02-A	空港新城沣泾大道以南，基达路以西	5.3	商服	0.5	904	13557	201%	中国航油集团陕西石油有限公司
3	秦汉新城	XXQH-YB01-48	秦汉新城沣泾大道以南、卫青西街以北、汉风四路以西、汉风五路以东	5.4	商服	0.5	906	13591	159%	西咸新区秦汉新城中油氢能科技有限公司
4	沣东新城	XXFD-JM03-11-B	尚航七路以东、能源四路以南、科创路以西、能源三路以北	5.4	商服	0.2	313	3135	0%	西咸新区能源金贸实业有限公司
5	高新	GX3-42-2	高新区中央创新区双江二路与兴隆三路十字东北角	33.9	居住	7.6	2242	12008	9%	西安天地源房地产开发有限公司
6	高新	GX3-42-3	高新区中央创新区规划三十路以北、规划二十八路以南、经二十二路以西、规划四路以东	21.6	居住	4.7	2177	11662	4%	
7	高新	GX3-42-4	高新区中央创新区经二十二路以西、规划四路以东、兴隆三路以北、规划三十路以南	17.4	居住	3.8	2186	11712	6%	西安龙湖众鑫置业有限公司
8	高新	GX3-42-5	高新区中央创新区纬三十六路以南、经二十二路以西、经二十六路以东	101.6	居住	21.0	2375	12721	0%	
9	高新	GX3-42-6	高新区中央创新区经二十二路以西、经二十六路以东、规划二十八路以北	72.8	居住	15.0	2060	11037	0%	西安丰钜房地产开发有限责任公司
10	高新	GX3-19-15	高新区中央创新区规划十七路以北、纬二十八路以南、西沣路以西	124.4	居住	10.4	838	4489	0%	
11	高新	GX3-42-65	高新区中央创新区兴隆三路以北、规划一路以西，经三十八路以东	139.3	居住	11.3	809	4333	0%	西安高科集团高科房产有限责任公司
12	高新	GX3-42-66	高新区中央创新区规划一路以西，经三十八路以东，纬三十六路以南	104.6	居住	8.6	826	4424	0%	
13	高新	GX3-36-8	高新区鱼化街办天谷三路以南、云水四路以西、云水五路以东	62.9	居住	5.3	842	4510	0%	西安高新区城建创远房地产发展有限公司
14	经开	WY6-12-145	经开区高铁新城尚稷路以南、尚贤路以东	71.1	商住	6.7	945	5065	0%	陕西恒业地嘉置业有限公司
15	城北	QJ10-256	曲江大明宫遗址区天元路以北、红旗铁路专用线以东	17.7	商住	2.6	1469	7871	0%	陕西鹏鲲置业有限公司

2.2土地成交



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/m²)	溢价率	竞得人
16	灞灞	CB6-5-10-1 CB6-5-10-2	灞灞生态区新兴南路以南、田马路以东	147.2	商住	20.0	1359	7278	0%	西安龙湖众鑫置业有限公司
17	灞河新区	BQ2-19-69	灞桥区西柳瑞路以东,灞瑞一路以北,柳烟路以西	45.5	商住	5.6	1230	6590	0%	运城市翼帮房地产开发有限公司
18	港务	GW3-7-7	国际港务区汇通路以南、融合路以东	108.1	居住	9.5	882	5292	0%	华侨城集团
19	港务	GW3-8-9	国际港务区港兴三路以北、融合路以西	43.0	居住	3.8	879	5273	0%	
20	港务	GW3-9-11	国际港务区港兴三路以南、融合路以西	153.4	居住	13.7	892	5349	0%	
21	港务	GW2-14-8	国际港务区港兴二路以北、港务西路以东	30.6	居住	3.5	1138	7756	0%	西安西港房地产开发(集体)有限公司
22	港务	GW2-14-9	国际港务区港兴二路以南、港务西路以东	68.9	居住	7.4	1075	7331	0%	中电建丝路(陕西)建设投资发展有限公司
23	港务	GW1-10-6	国际港务区奥体大道以东,林荫路以南	52.8	居住	5.8	1101	6608	0%	西安颐馨裕盛置业有限公司
24	港务	GW1-11-4	国际港务区秦汉大道以北、杏渭路以西	82.5	居住	5.7	695	4170	0%	西安城墙投资(集团)有限公司
25	港务	GW1-11-5	国际港务区林荫路以北、杏渭路以西	73.4	居住	5.1	699	4197	0%	
26	鄠邑	HY1-12-4-1	鄠邑区宏桥路以东、湓陂路以南	22.2	居住	0.7	304	1627	0%	西安秦邑置业有限公司
27	鄠邑	HX1-(4)-28-5	鄠邑区湓陂路以北、娄敬路以西、北极路以东	54.4	居住	2.9	538	3665	0%	陕西瀚晨轩房地产开发有限公司
28	阎良	610114002012GB00003	阎良区航博大道以北、荆航四路以西、航博大路以南、规划路以东	43.3	商住	0.7	160	926	0%	西安天展房地产开发有限公司
29	阎良	610114002008GB00046	阎良区迎宾大道以东、迎宾小学以北、青松路以南	40.0	商住	0.8	193	1112	0%	
30	阎良	610114002008GB00043	阎良区人民西路以南、凤凰南街以西、铝业路以北	13.1	居住	0.2	189	1135	0%	
31	阎良	610114002008GB00044	阎良区人民西路以南、凤凰南街以西、铝业路以北、西飞公司铁路专用线以东	5.3	居住	0.1	180	1079	0%	
32	阎良	610114002008GB00045	阎良区人民西路以南、规划路以东、以西	78.0	商住	1.5	190	1141	0%	
合计				1850.2	—	185.4	1019	5827	3%	—

数据来源：创典数据库

2.3 典型成交地块

◆ 该地块位于高新三期板块，约140.6亩，由龙湖集团竞得，楼面地价11241元/m²，毛坯销售均价26383-26485元/m²，溢价率1%

地块名称	GX3-42-3 GX3-42-4 GX3-42-5
地块位置	GX3-42-3: 高新区中央创新区规划三十路以北、规划二十八路以南、经二十二路以西、规划四路以东 GX3-42-4: 高新区中央创新区经二十二路以西、规划四路以东、兴隆三路以北、规划三十路以南 GX3-42-5: 高新区中央创新区纬三十六路以南,经二十二路以西,经二十六路以东
面积	GX3-42-3: 21.6 GX3-42-4: 17.4 GX3-42-5: 101.6
规划用途	商服
容积率	GX3-42-3: 2.3-2.8 GX3-42-4: 2.3-2.8 GX3-42-5: ≤2.8
亩单价	2098万元/亩
楼面地价	11241元/m ²
地块周边在售均价	新希望锦麟天玺: 高层25375元/m ² (精装)
竞得人	龙湖集团



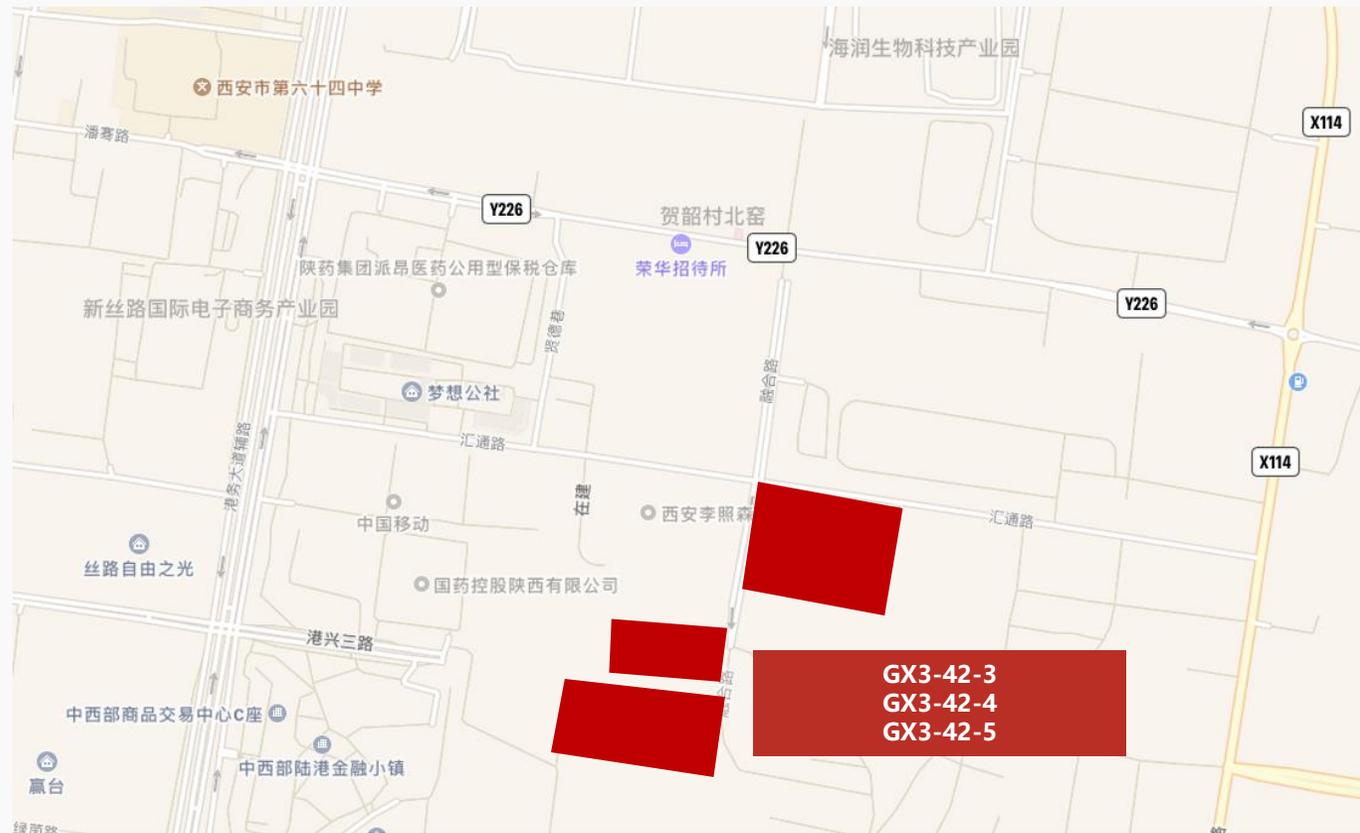
数据来源：创典数据库

- **地块价值分析：**宗地位于高新高新三期板块，临近规划地铁(规划)23号线、(在建)6号线南段，未来交通便利，地块周边教育配套较为成熟，板块处于发展阶段，规划利好较多，后期增值空间较大。

2.3 典型成交地块

- 该地块位于国际港务区，约304.5亩，由华侨城集团竞得，楼面地价5318元/m²，毛坯销售均价14757-15132元/m²，配建公租房和自持租赁住房

地块名称	GW3-7-7 GW3-8-9 GW3-9-11
地块位置	GW3-7-7: 国际港务区汇通路以南、融合路以东 GW3-8-9: 国际港务区港兴三路以北、融合路以西 GW3-9-11: 国际港务区港兴三路以南、融合路以西
面积	GW3-7-7: 108.1 GW3-8-9: 43.0 GW3-9-11: 153.4
规划用途	居住
容积率	≤2.5
亩单价	887万元/亩
楼面地价	5318元/m ²
地块周边在售均价	华润紫云府: 小高层15176/m ² (精装)
竞得人	华侨城集团



- 地块价值分析:** 宗地位于国际港务区，临近规划地铁(在建)14号线，未来交通便利，地块周边教育、商业配套较为成熟、医疗配套有待提升，区域规划利好较多，有较大的增值空间。

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应破冰，成交量价齐涨，其中近郊区域、主城区分别领涨板块成交量价

区域	主城区	西咸新区	近郊区域	大西安
供应面积 (万m ²)	4.0	0.0	6.6	10.6
环比	—	—	—	—
同比	—	—	—	—
2020年周均值 (万m ²)	31.8	10.7	4.4	46.9
成交面积 (万m ²)	23.8	8.4	4.2	36.4
环比	239%	—	531%	373%
同比	208%	9120%	497%	326%
2020年周均值 (万m ²)	29.2	10.3	5.3	44.8
成交均价 (元/m ²)	15548	13865	7589	14236
环比	24%	—	—	17%
同比	20%	11%	-15%	12%
2020年均值 (元/m ²)	13855	12729	7606	12859
存量 (万m ²)	1247.3	418.6	249.6	1915.5
去化周期 (月)	9.7	9.2	10.7	9.7

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。

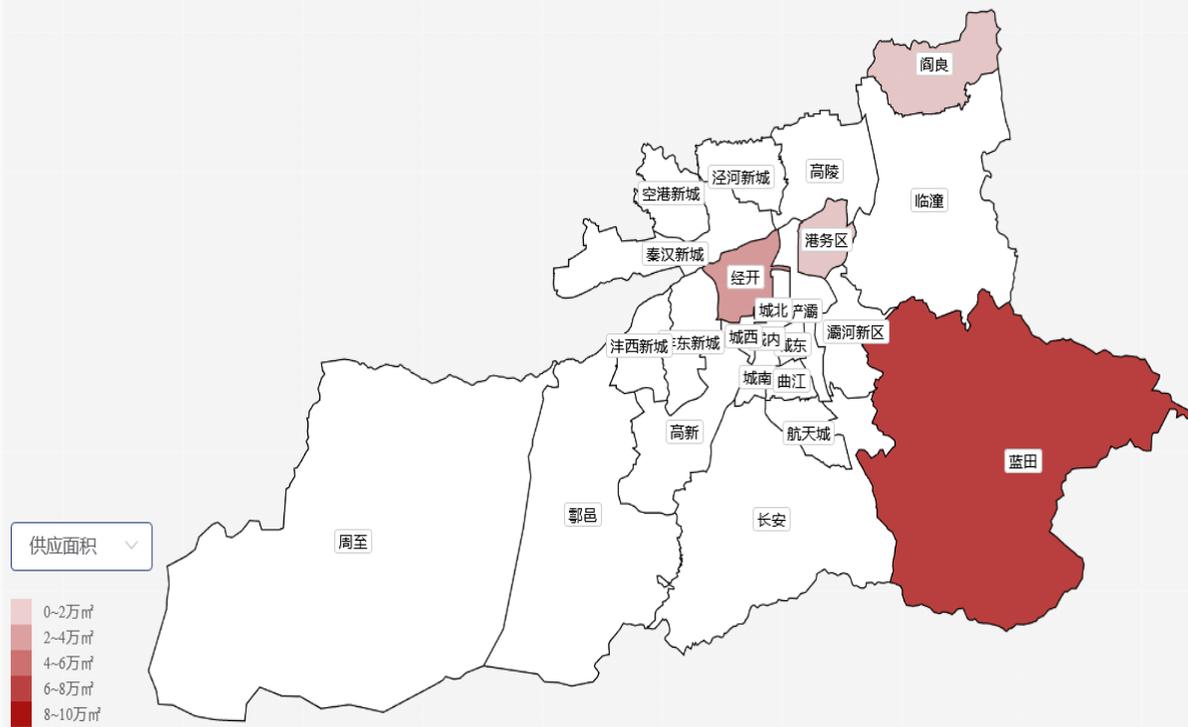
数据来源：房管局网签数据

3.1 商品房供销概况

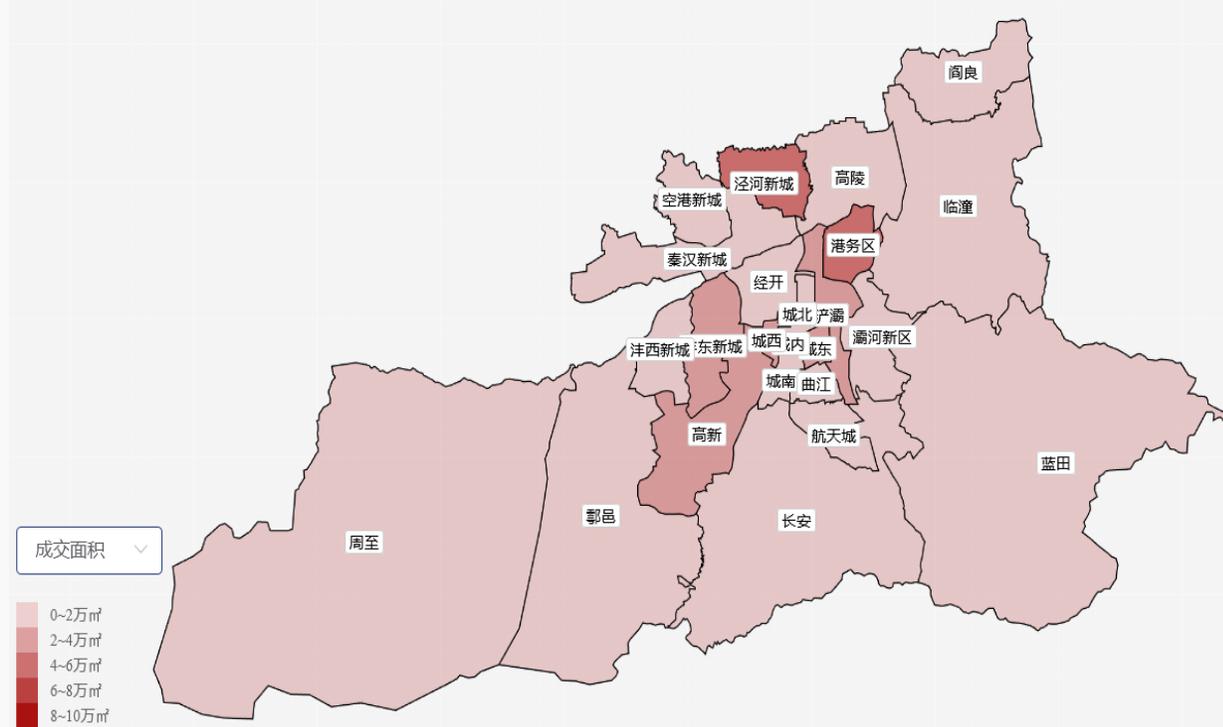
◆ 本周蓝田以6.5万㎡的供应量、港务区以5万㎡的成交量位居全市供销之首

- **供应量方面：**本周蓝田以6.5万㎡的供应量居首位，其次是经开和港务区，分别供应3.1万㎡和0.9万㎡；
- **成交量方面：**本周港务区、泾河新城和城东居前三位，依次成交5万㎡、4.5万㎡和3.3万㎡。

大西安商品房供应热力图



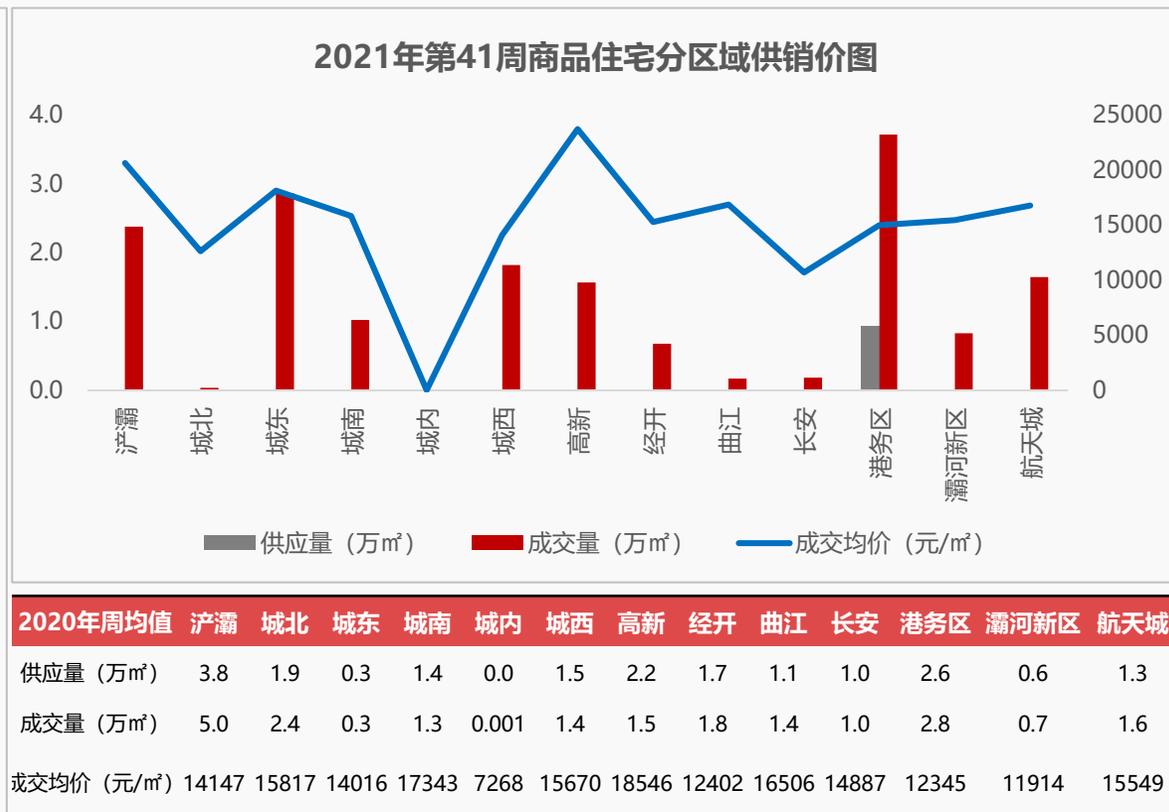
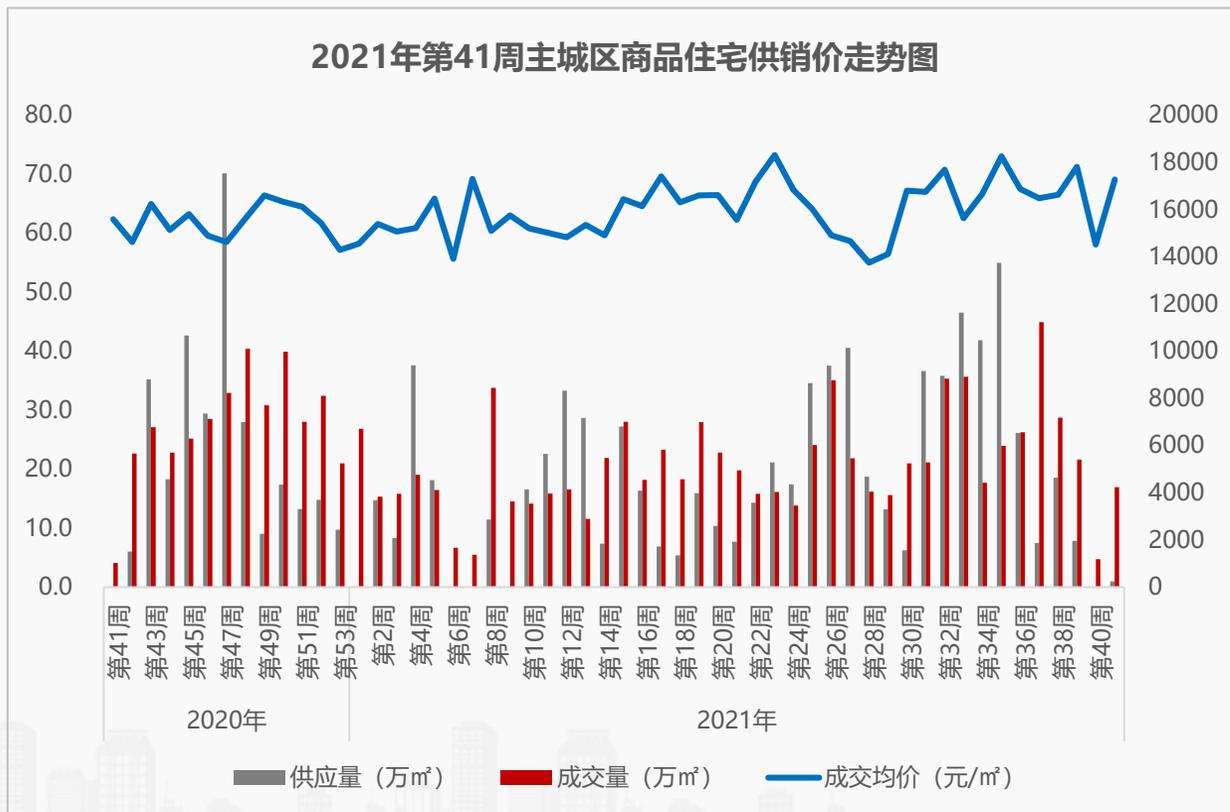
大西安商品房成交热力图



3.2 主城/住宅供销概况

◆ 本周主城区商品住宅供应破冰，成交量价齐涨；港务区、城东、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，商品住宅新增供应92套、0.9万㎡，环比——，同比——，供应主要来自港务区的绿地国港新里城；
- **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1263套、16.9万㎡，环比上涨259.3%，同比上涨317.5%，成交集中在城东的龙湖天曜、港务区的华润置地未来城市、航天城的鑫苑府、浐灞的融创云潮府、城西的蓝光雍锦世家；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价17283元/㎡，环比上涨19%，同比上涨10.8%。

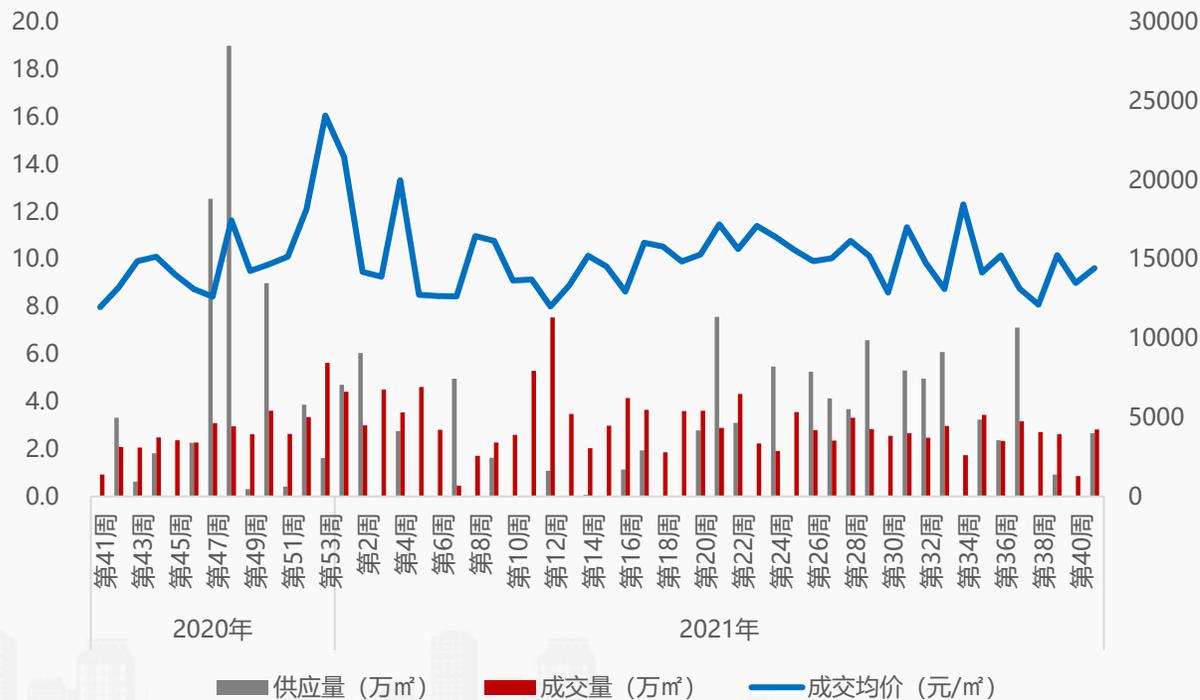


3.2 主城/公寓供销概况

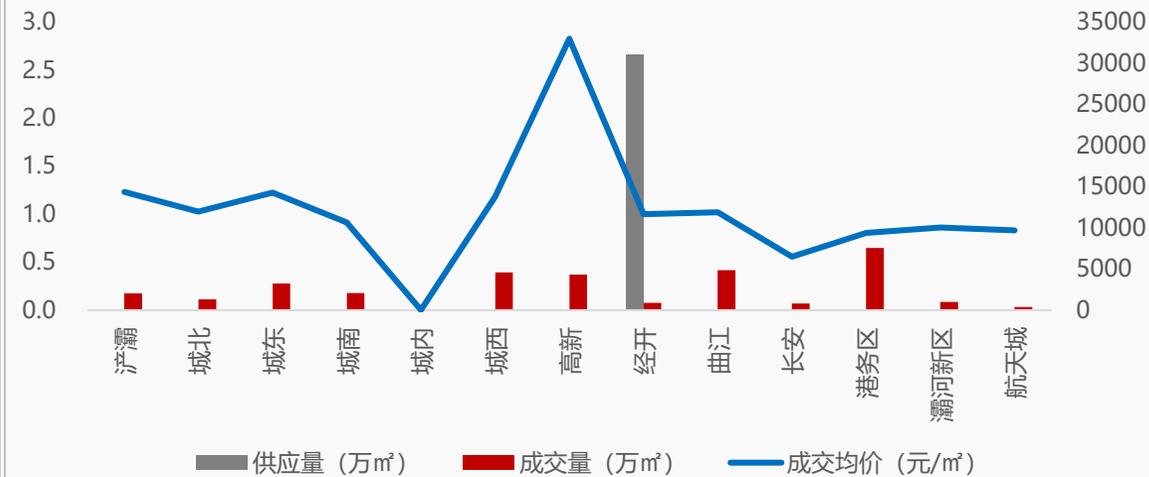
◆ 本周公寓供应破冰，成交量价齐涨；港务区、曲江、城西位居主城区成交前三

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目1个，公寓新增供应654套、2.7万㎡，环比——，同比——，供应主要来自经开的福门耀里中心；
- **成交量方面：**本周主城区公寓成交量大幅上扬，公寓网签备案544套、2.8万㎡，环比上涨227.9%，同比上涨206.6%，成交集中在港务区的招商局丝路中心、绿地国港新里城及城东的赛格国际中京坊及曲江的曲江奥园城市天地及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14445元/㎡，环比上涨7%，同比上涨20.7%。

2021年第41周主城区公寓供销价走势图



2021年第41周公寓分区域供销价图



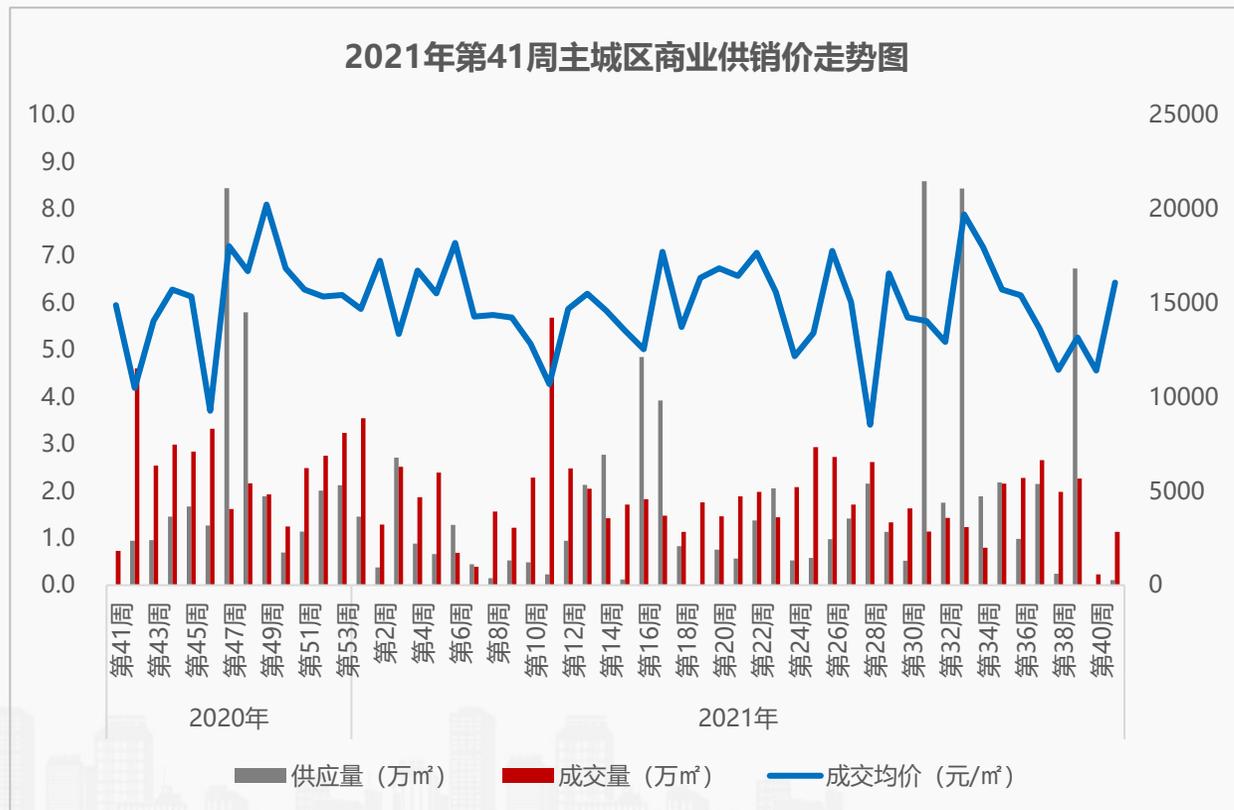
2020年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.5	0.3	0.01	0.2	0.0	0.3	0.5	0.4	0.8	0.2	0.5	0.1	0.2
成交量 (万㎡)	0.4	0.1	0.1	0.2	0.0	0.1	0.4	0.1	0.3	0.1	0.1	0.01	0.1
成交均价 (元/㎡)	11629	10930	12394	13652	—	14388	22348	11012	19490	10025	9243	10034	13263

数据来源：房管局网签数据

3.2 主城/商业供销概况

◆ 本周商业供应破冰，成交量价齐涨；港务区、城北、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9套、0.1万㎡，环比——，同比——，供应主要来自经开的福门耀里中心；
- **成交量方面**：本周主城区商业成交量大幅上扬，商业网签备案117套、1.1万㎡，环比上涨396.9%，同比上涨55.6%，成交集中在港务区的西安华南城及华润置地未来城市、经开的世茂璀璨倾城、曲江的金地中心风华、浐灞的金辉江山铭著；
- **成交价方面**：本周主城区商业成交价16090元/㎡，环比上涨41%，同比上涨8.1%。



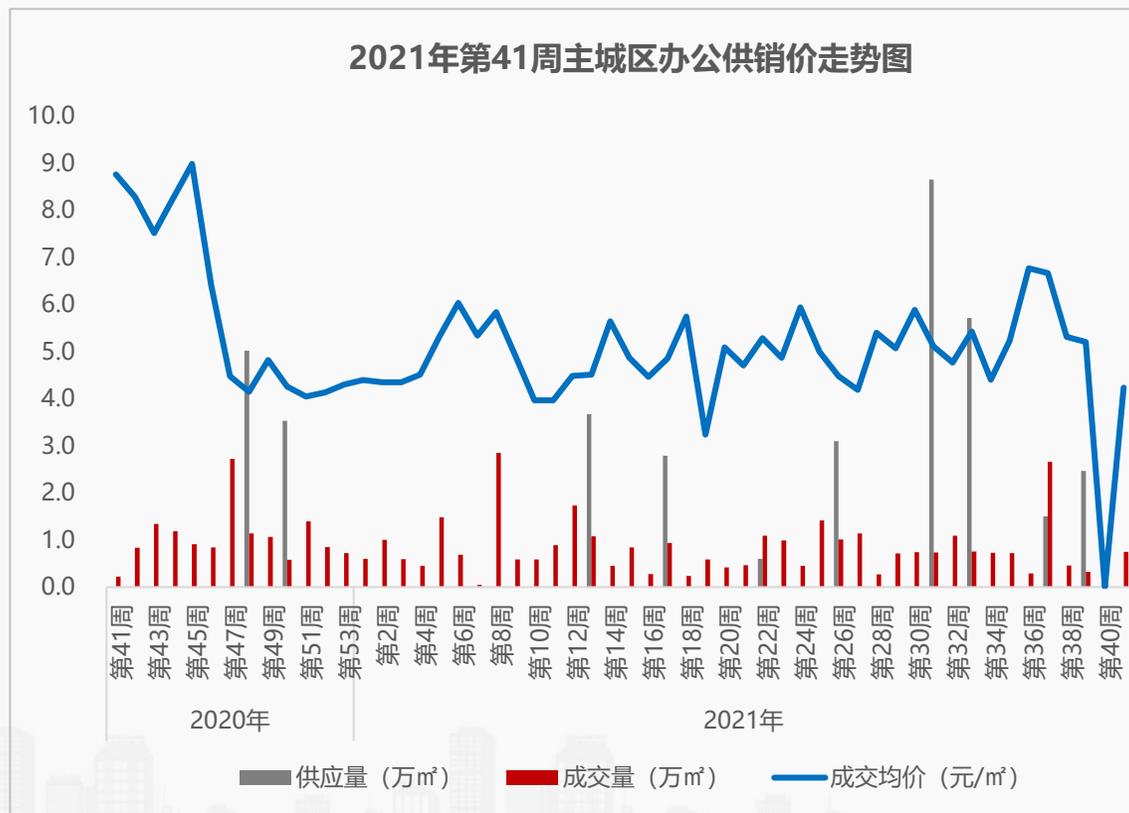
2020年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.3	0.2	0.04	0.1	0.03	0.1	0.3	0.1	0.2	0.2	0.1	0.05	0.1
成交量 (万㎡)	0.2	0.2	0.1	0.2	0.01	0.1	0.2	0.2	0.2	0.1	0.2	0.1	0.03
成交均价 (元/㎡)	14613	14281	15028	14036	32406	18027	16604	11564	21946	15298	10307	12543	25475

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，成交破冰；经开、高新、城北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扬，办公网签备案37套、0.7万㎡，环比——，同比上涨238%，成交集中在经开的巍然大厦及中建璟庭、城西的太奥广场、城北的中国铁建西派国际、高新的锦业时代；
- **成交价方面：**本周主城区办公成交价12706元/㎡，环比——，同比下降51.7%。



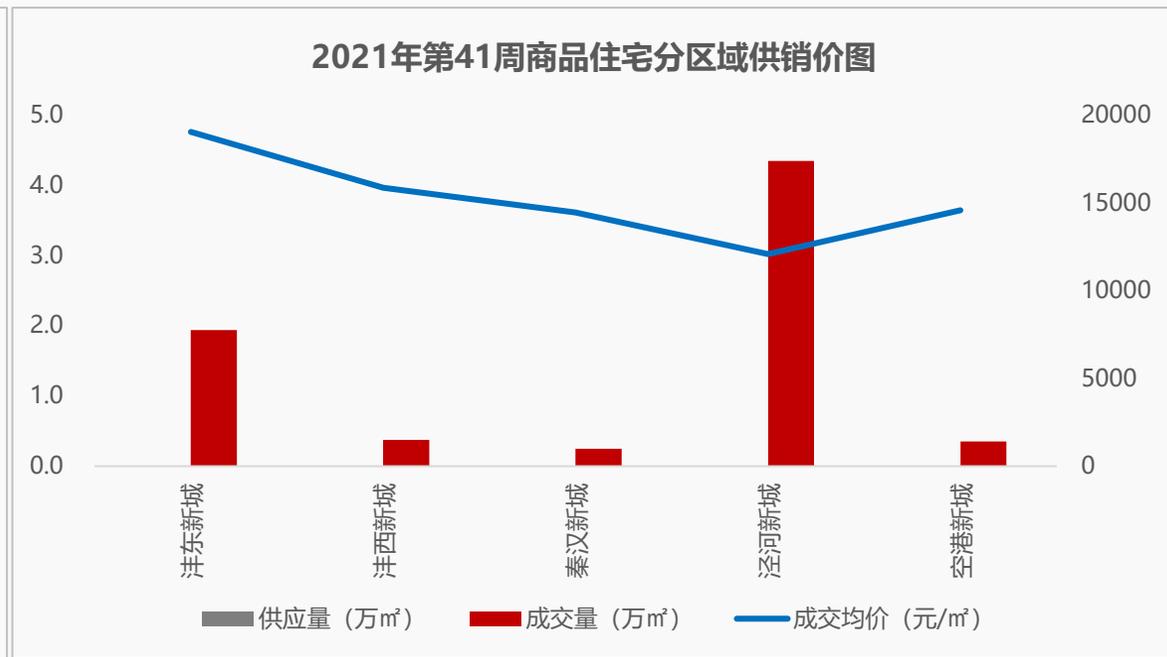
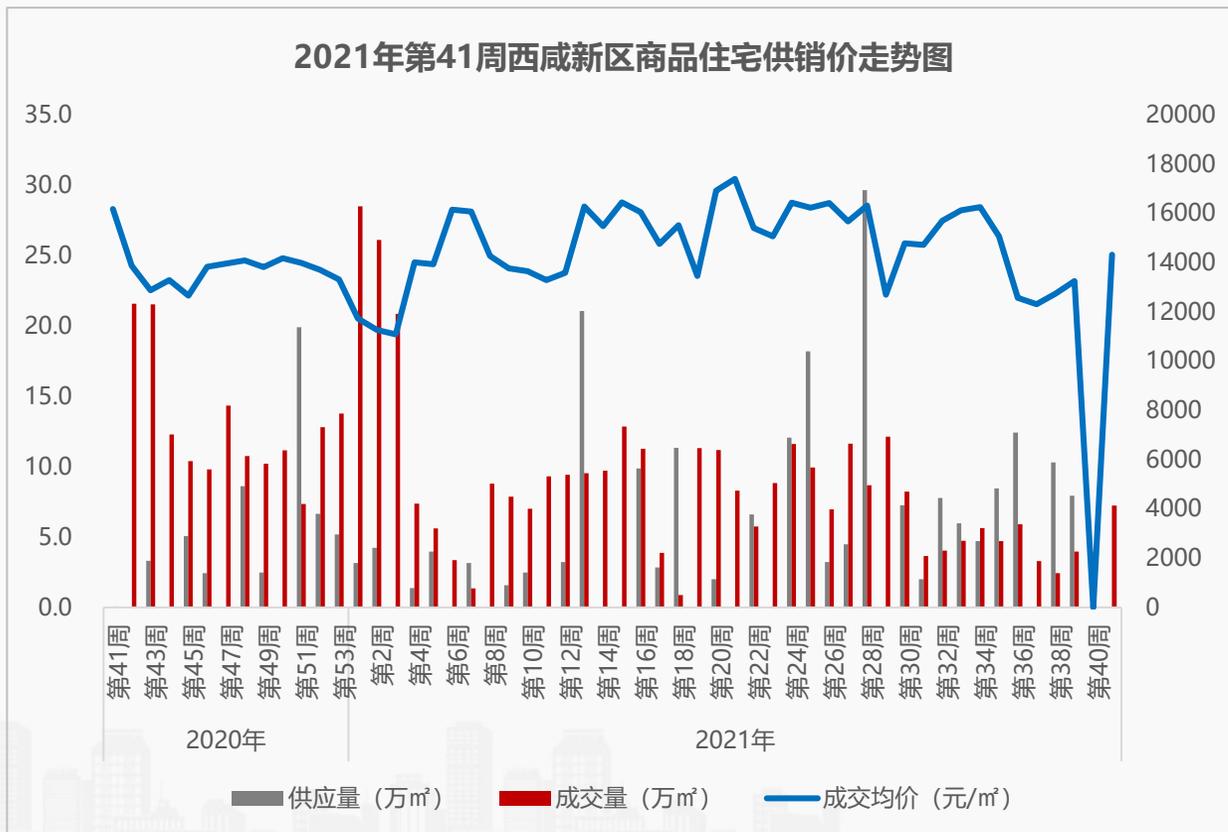
2020年均值	灞灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.1	0.04	0.0	0.0	0.0	0.1	0.4	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0	0.1
成交量 (万㎡)	0.01	0.1	0.04	0.04	0.002	0.1	0.5	0.2	0.2	0.0	0.01	0.003	0.03
成交均价 (元/㎡)	11297	15650	10929	13602	3029	9451	15426	11353	25620	—	9686	5888	9902

数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/住宅供销概况

◆ 本周西咸商品住宅无供应，成交量价齐涨；泾河新城、沣东新城、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，商品住宅无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周西咸新区商品住宅成交量大幅上扬，商品住宅网签备案660套、7.3万㎡，环比——，同比上涨10921.4%，成交集中在泾河新城的天朗云熙及雅居乐北城雅郡及金辉城、沣东新城的君合天玺及沣东智谷国樾府；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价14328元/㎡，环比——，同比下降11.5%。



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

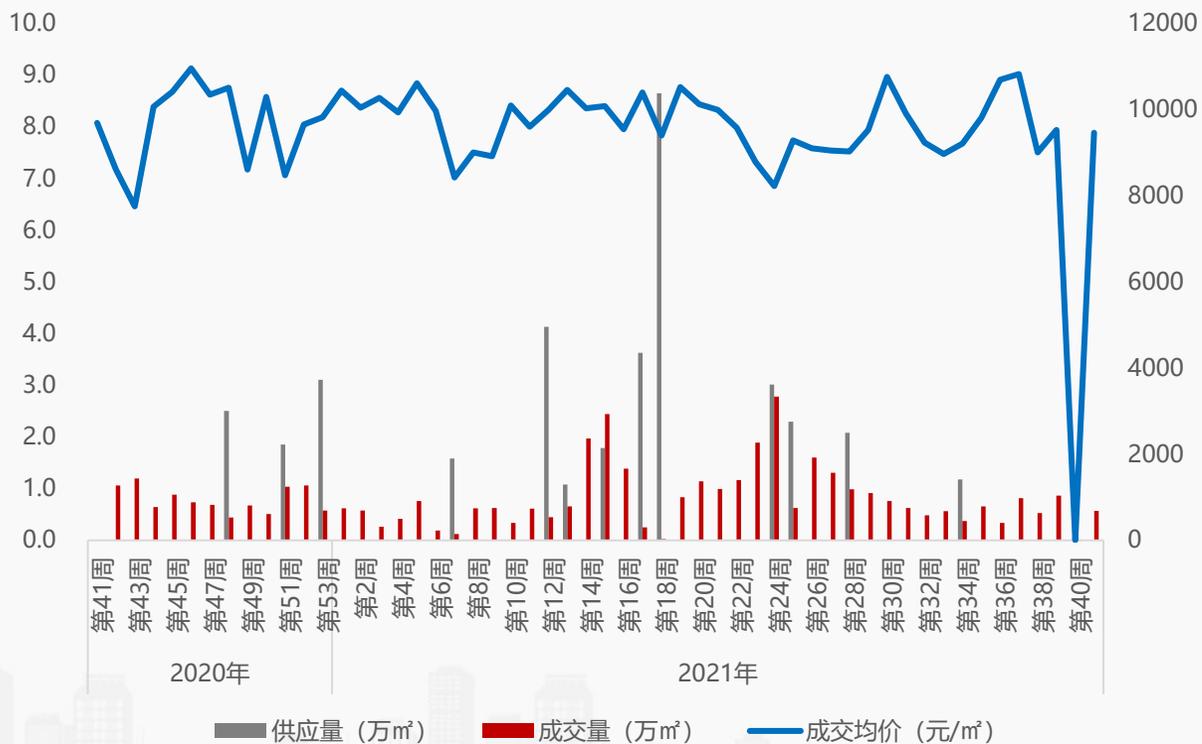
数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/公寓供销概况

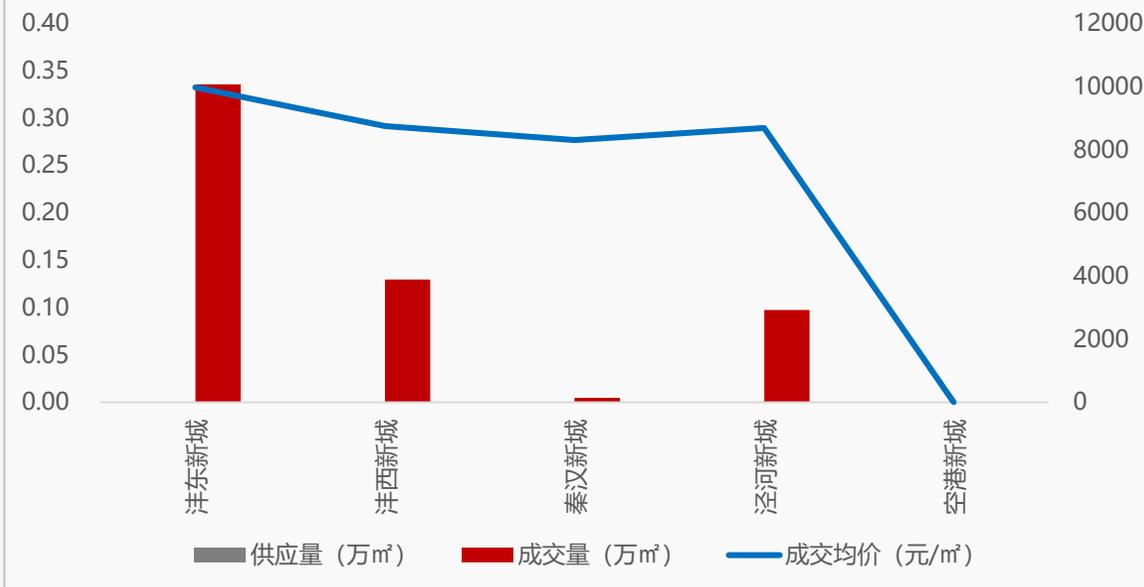
◆ 本周公寓持续无供应，成交破冰； 沣东新城、沣西新城、泾河新城位居西咸新区成交前三

- **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破冰，公寓网签备案125套、0.6万㎡，环比——，同比上涨17347.1%，成交集中在泾河新城的华福国际及沣东新城的华润置地万象域、中建MAX及沣西新城的紫薇万科大都会、橙世万象；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价9461元/㎡，环比——，同比下降2.3%。

2021年第41周西咸新区公寓供销价走势图



2021年第41周公寓分区域供销价图



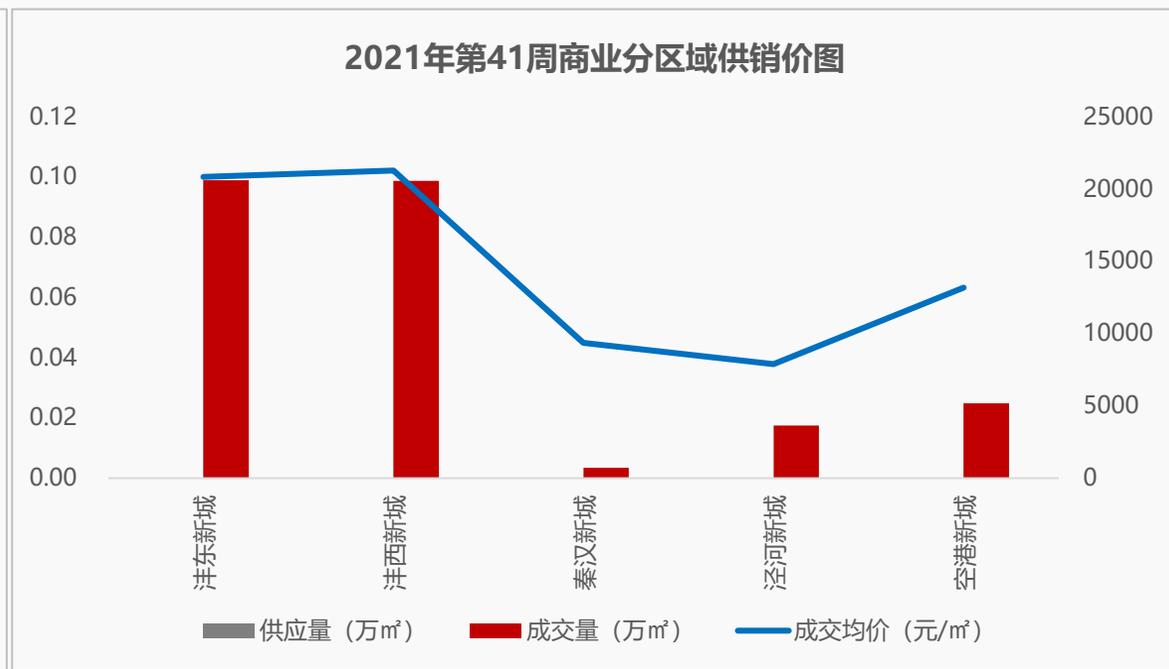
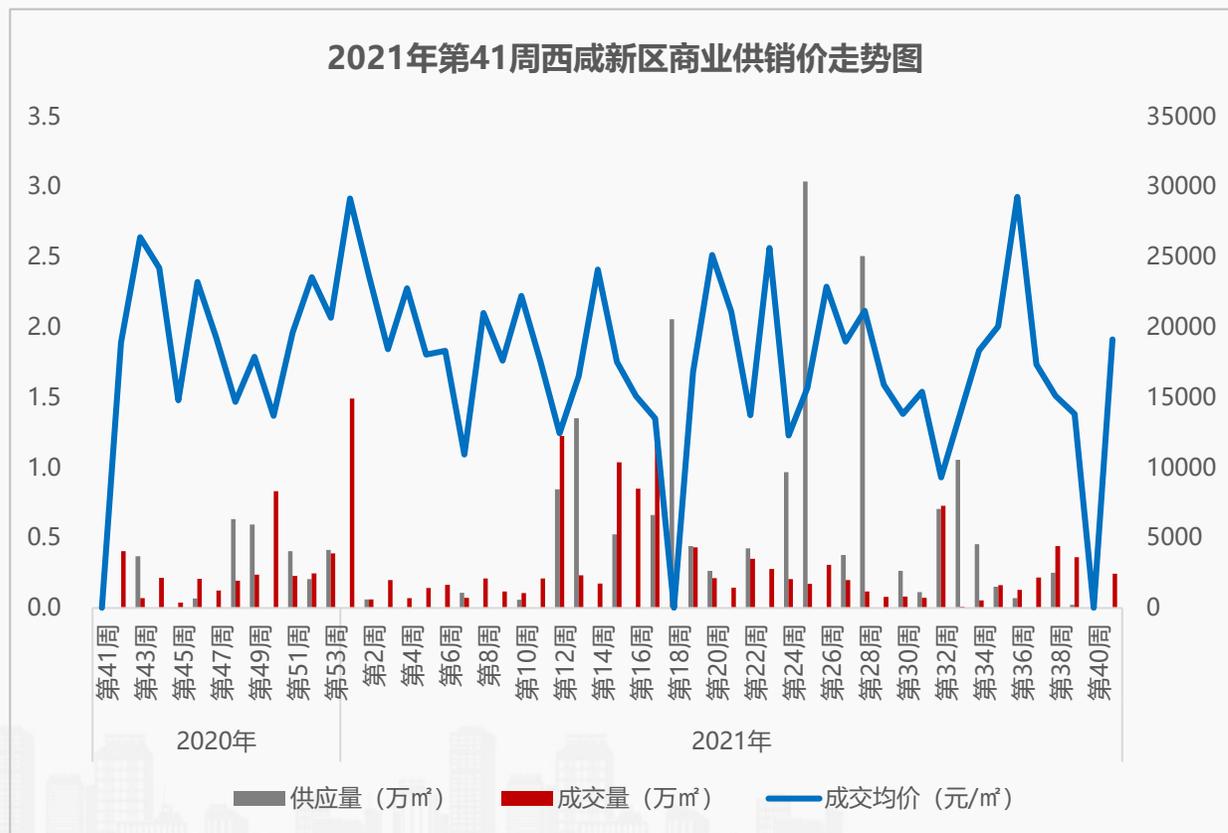
2020年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.6	0.05	0.0	0.1	0.05
成交量 (万㎡)	0.4	0.03	0.008	0.01	0.1
成交均价 (元/㎡)	9913	7592	9979	8590	6629

数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/商业供销概况

◆ 本周西咸商业无供应，成交破冰； 沣东新城、沣西新城、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，商业无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周西咸新区商业成交量破冰，商业网签备案34套、0.2万㎡，环比——，同比——，成交集中在沣西新城的康定和园及宜家沣都、沣东新城的华润置地万象域及碧桂园国湖及中南上悦城；
- **成交价方面：**本周西咸新区商业成交价19132元/㎡，环比——，同比——。



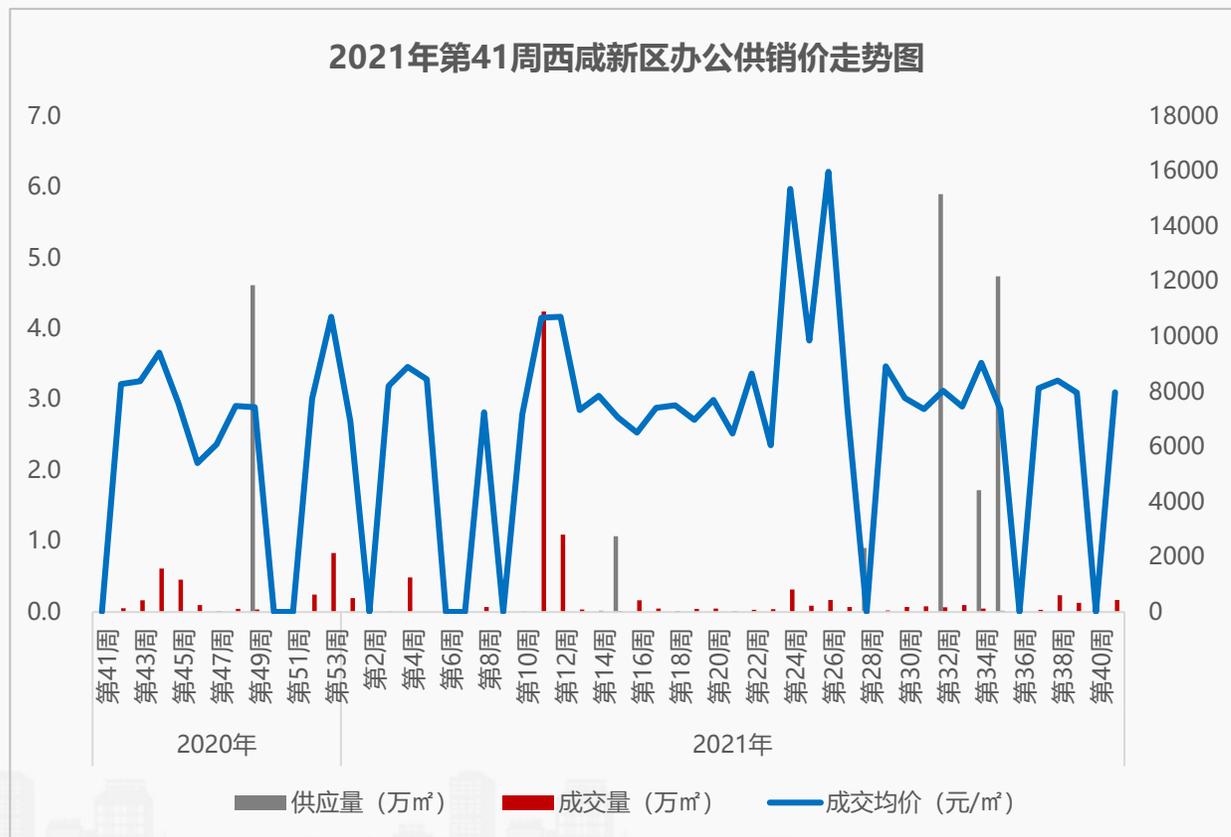
2020年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.3	0.1	0.05	0.03	0.05
成交量 (万㎡)	0.1	0.1	0.02	0.002	0.01
成交均价 (元/㎡)	17708	10555	14221	10190	7959

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

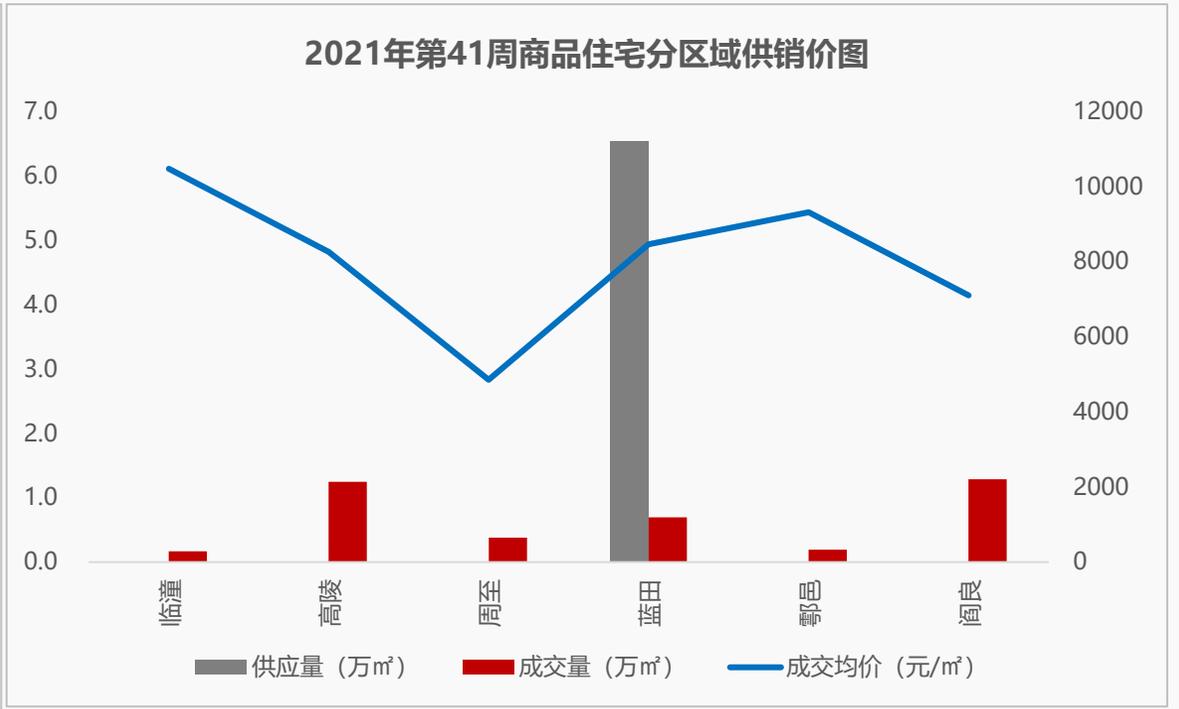
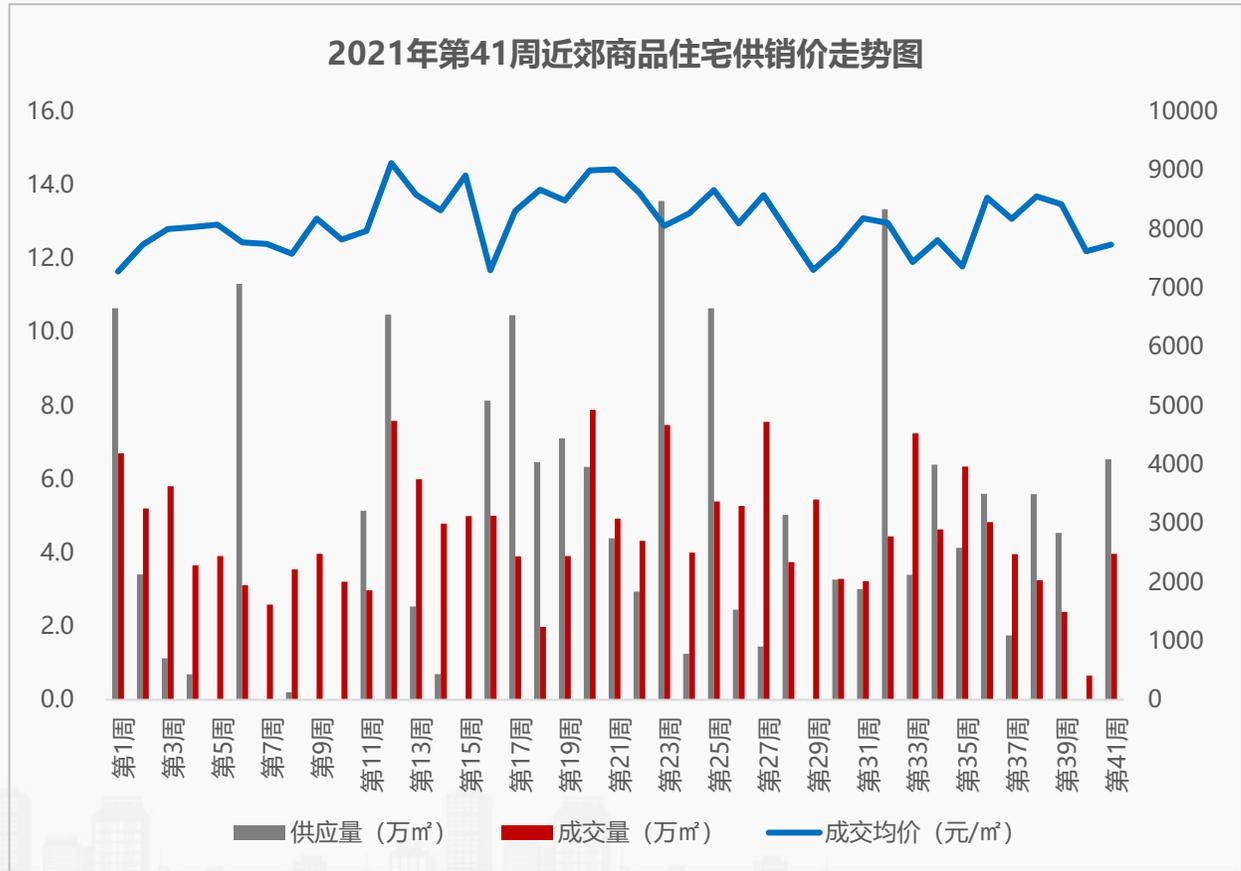
- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目0个，办公无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周西咸新区办公成交量破冰，办公网签备案6套、0.2万㎡，环比——，同比——，成交集中在沣西新城的西部云谷；
- **成交价方面：**本周西咸新区办公成交价7978元/㎡，环比——，同比——。



3.4近郊/住宅供销概况

◆ 本周近郊商品住宅供应上涨，成交量涨价稳；阎良、高陵、蓝田位居近郊成交前三

- **供应量方面：**本周近郊发放预售证项目1个，商品住宅新增供应532套、6.5万㎡，环比——，同比——，供应主要来自蓝田的万科麓湾；
- **成交量方面：**本周近郊商品住宅成交量大幅上涨，商品住宅网签备案334套、4万㎡，环比上涨503.3%，同比——；
- **成交价方面：**本周近郊商品住宅成交价7739元/㎡，环比上涨1.5%，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41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 ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)	产品及交付标准
1	龙湖·天曜	518735644	28555.29	232	18166	精装高层
2	天朗·云熙	346773016	28105.24	277	12338	精装高层
3	华润置地·未来城市	345647287	23560.58	160	14671	精装大平层/小高层
4	鑫苑府	263478677	14998.45	97	17567	精装高层
5	融创·云潮府	197028857	10234.6	51	19251	毛坯大平层

第41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 ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)	产品及交付标准
1	东原印未央	16346139	719.5	4	22719	简装叠拼
2	龙湖·天璞	14202414	711.35	5	19965	毛坯叠拼
3	荣德·荣泽公馆	9821633	392.74	2	25008	毛坯叠拼
4	紫薇国际生态城	5912683	232.32	1	25451	毛坯叠拼
5	金辉·江山铭著	4542801	194.62	1	23342	毛坯叠拼

第41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 ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)
1	西安华南城	23019535	3008.36	17	7652
2	华润置地·未来城市	17490849	1021.79	10	17118
3	世茂璀璨倾城	6923288	927.76	4	7462
4	金地中心风华	13838456	699.39	7	19786
5	金辉·江山铭著	8412741	556.88	4	15107

第41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 ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)	产品及交付标准
1	白桦林溪	78437566	3792.75	21	20681	毛坯
2	中铁琉森水岸	49113043	3095.28	23	15867	毛坯
3	中南·上悦城	22574153	991.6	7	22765	精装
4	中华世纪城	23772806	870.28	3	27316	毛坯
5	湖光山色	26035622	804.69	3	32355	毛坯

第41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 ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)	产品及交付标准
1	招商局丝路中心	27922383	3333.79	97	8376	毛坯平层
2	赛格国际·中京坊	39412735	2762.94	48	14265	精装平层
3	曲江奥园城市天地	23553423	1636.52	37	14392	毛坯平层
4	秦都宏基公寓	20280218	1618.34	26	12531	精装平层
5	绿地国港新里城	13378529	1421.24	31	9413	精装平层

第41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 ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)
1	巍然大厦	27302670	2022.42	1	13500
2	中建璟庭	24144617	1828.71	6	13203
3	西部云谷	13322200	1669.91	6	7978
4	太奥广场	4504500	530.41	4	8492
5	中国铁建·西派国际	7872474	524.81	5	15001

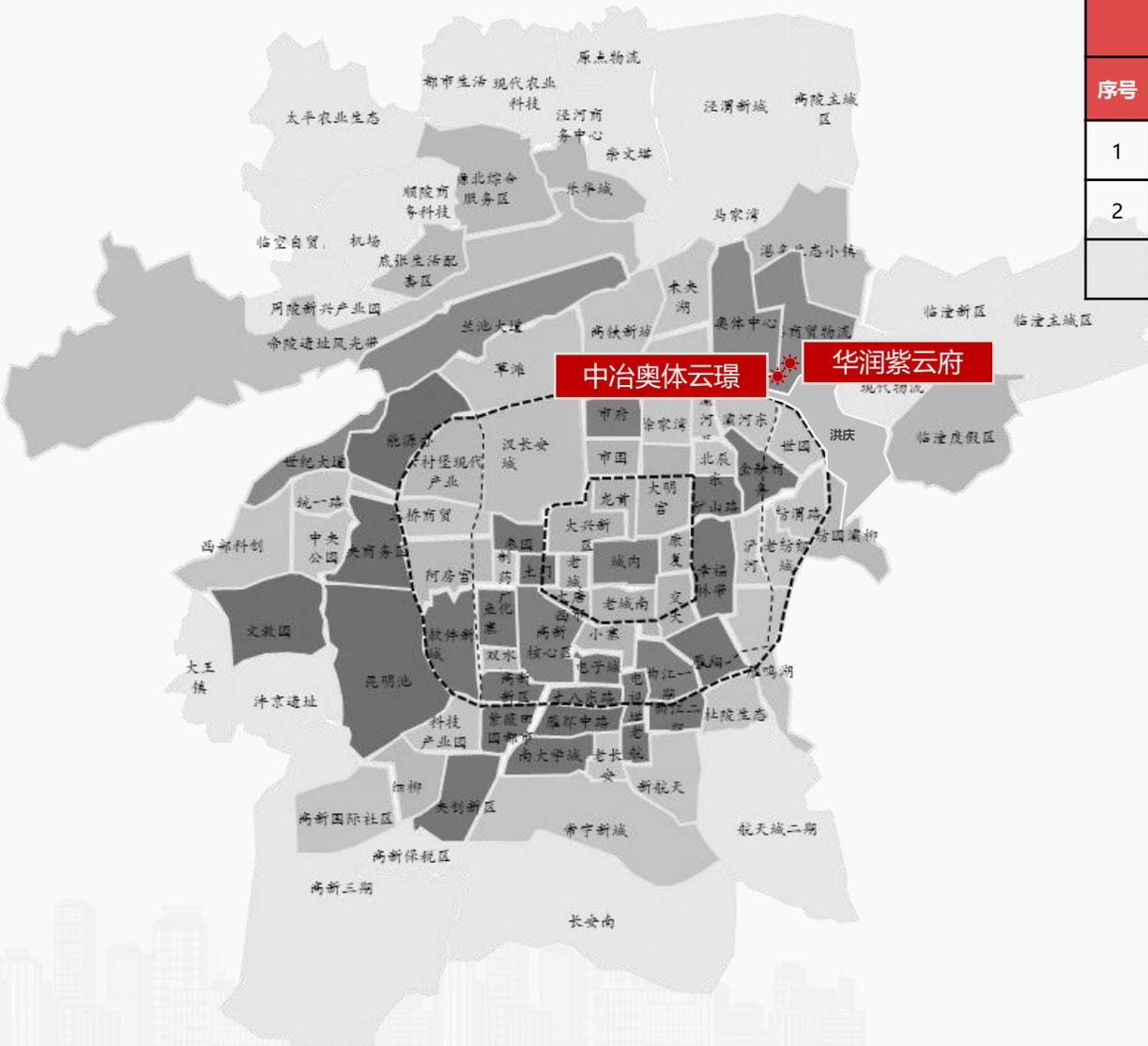
PART 04 创典监测

- 价格公示
- 项目登记
- 开盘监测



4.1价格公示

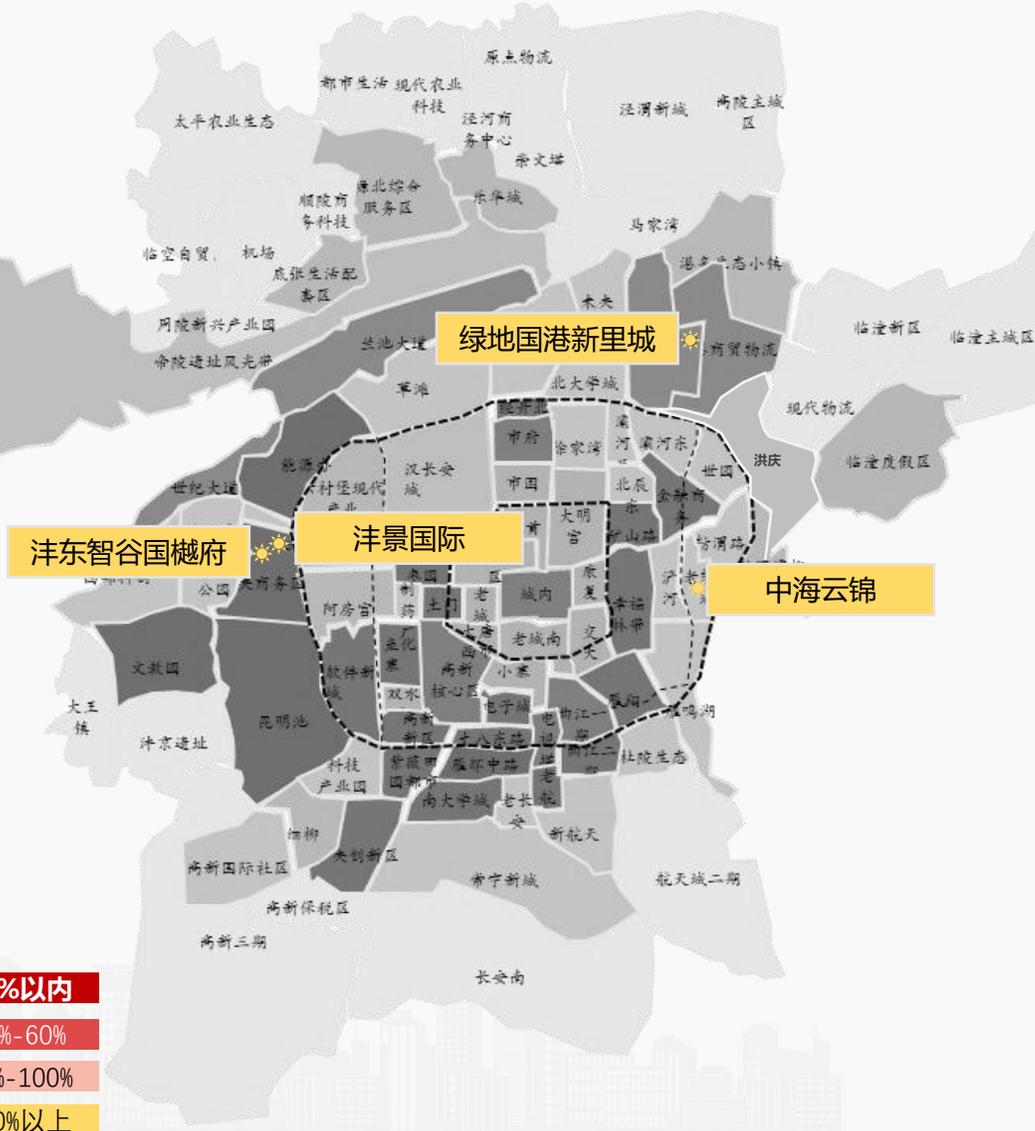
◆ 本周西安市住建局发布商品住房价格信息，合计公示2盘503套房源，均价15476元/m²



2021年第41周西安商品住房价格公示项目表									
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/m ²)	涨幅原因
1	港务区	中冶奥体云璟	4#,8#,12#	小高层	115-140	170	精装	15580	持平
2	港务区	华润紫云府	2#,10#,12#,13#,14#	小高层	106-140	333	精装	15423	持平
合计						503	—	15476	—

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685套房源，登记人数共360个。从登记项目情况来看，4个项目均采用自行开盘，市场登记热度显著回落，其中沣景国际、绿地国港新里城、沣东智谷国樾府于10月15日开盘，中海云锦于10月17日开盘

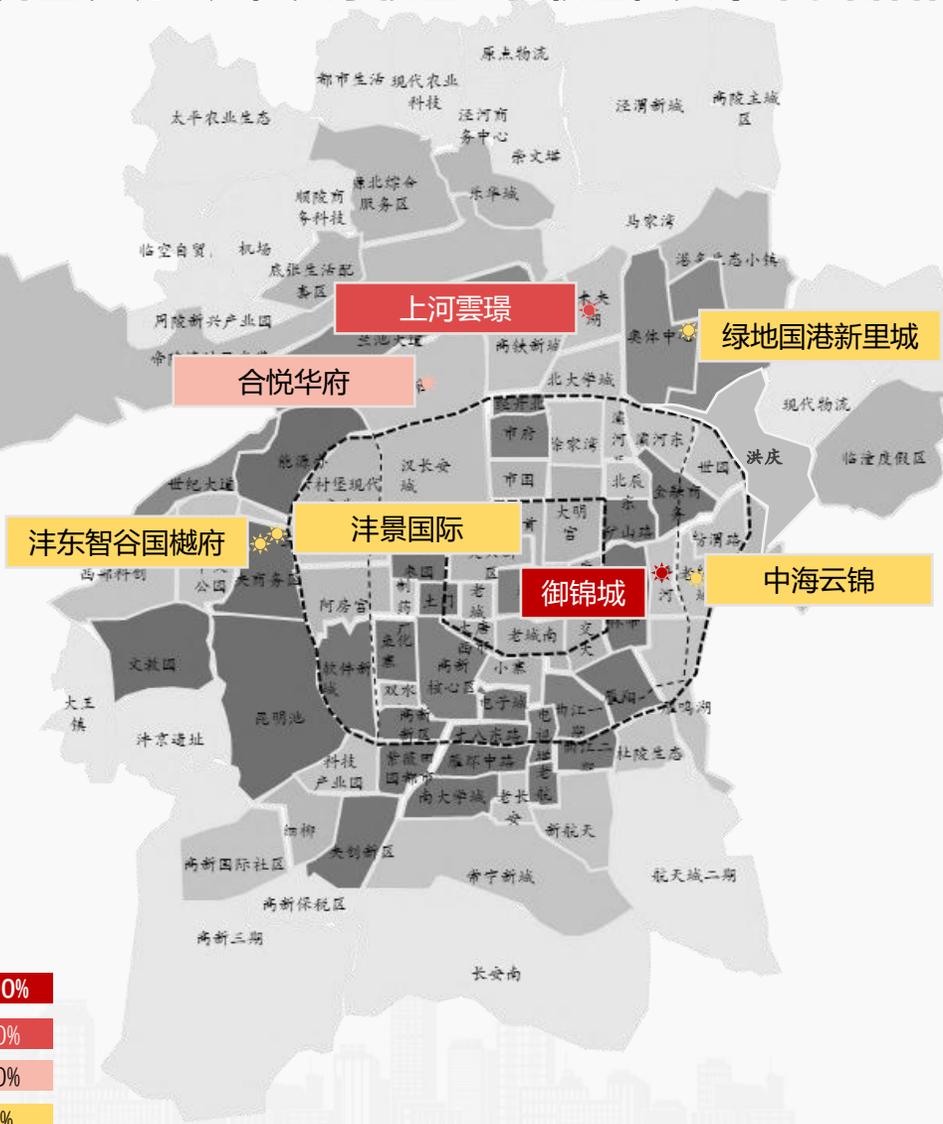


登记时间	序号	区域	项目名称	登记楼栋	登记人数 (个)	核验人数 (个)	登记房源 (套)	中签率 (%)	公示价格 (元/m ²)
10.10-10.12	1	港务区	绿地国港新里城	28#	122	35	92	108%	高层14615
10.10-10.12	2	灞河新区	中海云锦	7#,12#,13#	173	75	198	211%	小高层22915
10.9-11.11	3	沣东	沣景国际	1#	31	11	148	779%	高层15500
10.9-11.11	4	沣东	沣东智谷国樾府	6#	34	13	112	1372%	高层18800
				10#,11#			135		小高层19301
合计					360	134	685	511%	—

4.3 开盘监测

本周西安合计7个项目开盘，整体推货1967套，去化1077套，开盘综合去化率55%。从开盘去化效果来看，全市仅刚需热盘御锦城开盘表现火热，其余楼盘去化较差，其中沣东智谷国樾府开盘去化率仅为3%

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	10.15	绿地国港新里城	港务区	28#	高层	两室,三室	122	85	108%	92	10	11%	14615	精装
2	摇号开盘	10.10-10.11	上河雲璟	灞灞	21#,22#	高层	三室,四室	1200	1035	50%	394	320	80%	12979	精装
					24#,25#	小高层	三室,四室				104	46	29%	14450	精装
					38#	洋房	四室,六室				19	3	16%	15959	精装
3	摇号开盘	10.12-10.14	御锦城	灞灞	39#,40#,41#,42#	高层	三室,四室,五室	9969	9499	5%	391	391	100%	13375	毛坯
					46#	小高层	三室,四室,五室				52	52	100%	14687	毛坯
4	自行开盘	10.17	中海云锦	灞河新区	7#,12#,13#	小高层	两室,三室,四室	173	94	211%	198	32	16%	22915	精装
5	自行开盘	10.14	合悦华府	经开	6#,7#	高层	三室,四室	392	176	183%	212	130	61%	11990	毛坯
					21#,23#	洋房	四室				110	50	45%	12929	毛坯
6	自行开盘	10.15	沣景国际	沣东	1#	高层	两室,三室	31	19	779%	148	35	24%	14725	毛坯
7	自行开盘	10.15	沣东智谷国樾府	沣东	6#	高层	三室	34	18	1372%	112	5	4%	18800	精装
					10#,11#	小高层	三室,四室				135	3	2%	19301	精装
合计								11921	10926	18%	1967	1077	55%	—	



【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。