

# 2021年

# 西安房地产市场周报

【12.6-12.12】

## ▾本周楼市看点▾

### 宏观环境

中央政治局会议强调“满足合理住房需求+促进地产良性循环”，2022年楼市或将迎来积极温和式发展

### 土地市场

本周土地市场供应共18宗，合计约973亩；本周土地共成交1宗商服用地，约61.9亩

### 数据楼市

第49周大西安商品房供应51.9万 $m^2$ ，环比下降58%，成交33.9万 $m^2$ ，环比上涨3%，成交价小幅回落

### 创典监测

本周西安合计10个项目开盘，整体推货2783套，去化2036套，开盘综合去化率73%

# PART 01 宏观环境

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



# 1.1 经济环境

## ◆ 央行全面降准0.5个百分点，释放长期资金约1.2万亿元

为支持实体经济发展，促进综合融资成本稳中有降，中国人民银行决定于2021年12月15日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构），此次降准共计释放长期资金约1.2万亿元。



**中国人民银行**  
THE PEOPLE'S BANK OF CHINA

信息公开	新闻发布	法律法规	货币政策	宏观审慎	信贷政策	金融市场	金融稳定	调查统计	银行会计	支付体系
	金融科技	人民币	经理国库	国际交往	人员招录	学术交流	征信管理	反洗钱	党建工作	工会工作
服务互动	政务公开	政策解读	公告信息	图文直播	央行研究	音频视频	市场动态	网上展厅	报告下载	报刊年鉴
	网送文告	办事大厅	在线申报	下载中心	网上调查	意见征集	金融知识	关于我们		

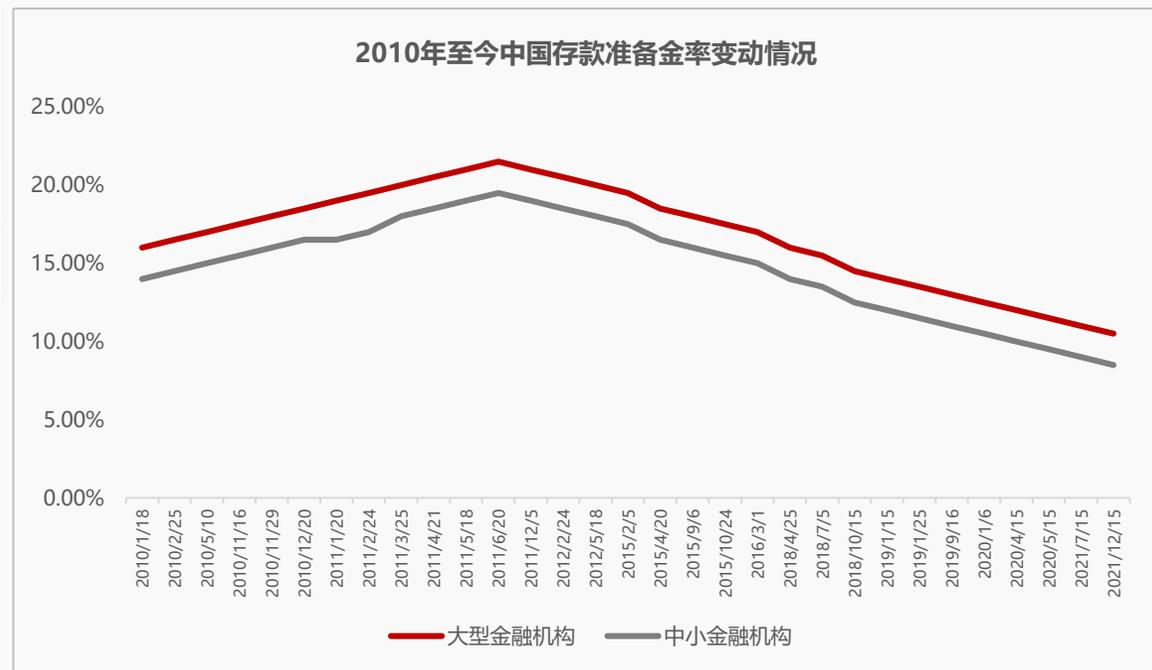
2021年12月13日 星期一 | 我的位置: 首页 > 沟通交流 > 新闻

**中国人民银行决定于2021年12月15日下调金融机构存款准备金率**

字号 大 中 小      文章来源: 沟通交流      2021-12-06 17:00:00

[打印本页](#)   [关闭窗口](#)

为支持实体经济发展，促进综合融资成本稳中有降，中国人民银行决定于2021年12月15日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构）。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率为8.4%。



### 政策解读:

本次降准是央行继今年7月份首次宣布全面降准后实施的又一次全面降准，此次降准共计释放长期资金约1.2万亿元，其中有9500亿将被金融机构用于归还到期的中期借贷便利（MLF），另一部分降准资金则主要用于对实体经济特别是中小微企业的支持。对房地产行业来讲，在降准的大背景下，银行对于房贷投放的力度或将增强，进而有助于包括按揭贷款、开发贷款的放松，但在房住不炒的调控主基调下对楼市直接刺激有限，行业去杠杆仍是主旋律，强化风控、稳健经营才是企业的根本出路。

## 1.2 楼市政策

### ◆ 中央政治局会议强调“满足合理住房需求+促进地产良性循环”，预计2022年楼市或将迎来积极温和式发展

12月6日，中共中央政治局召开会议，分析研究2022年经济工作，会议强调，明年经济工作要稳字当头、稳中求进。宏观政策要稳健有效，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。房地产方面明确要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。

2019年以来中央政治局会议对房地产方面的表述

日期	主要内容
2021年12月6日	要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环
2021年7月30日	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。加快发展租赁住房,落实用地、税收等支持政策
2021年4月30日	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，防止以学区房等名义炒作房价
2020年12月11日	促进房地产市场平稳健康发展
2020年7月30日	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展
2020年4月17日	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展
2019年7月30日	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效机制,不将房地产作为短期刺激经济的手段
2019年4月19日	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制

#### 政策解读：

近年来，在不将房地产作为短期刺激经济的手段、防范房地产金融风险等政策信号下，楼市经历高潮向平稳、低迷期的转变，严重制约国民经济正常发展。此次国家在分析研究2022年经济工作时透露，在健康发展的基础上提出“良性循环”，对重建行业信心，解决当前行业遇到的一些问题，有着重要作用，但并不意味着房地产政策会彻底转向。预计未来政策将从房地产销售、购地、融资等各个环节进行疏通微调，让房地产市场在降杠杆后能快速实现良性循环。

### ◆ 西安市住房保障工作领导小组办公室发布通知，限价商品房备案满5年且取得不动产证可上市交易

12月8日，西安住房保障工作领导小组办公室发布《关于调整限价商品房上市交易有关条款的通知》，对限价商品房上市交易有关规定作了调整。《通知》明确，限价商品房自购买合同网签备案之日起5年内，不得上市交易、不得购买其它住房。网签备案满5年，可购买其它住房。网签备案满5年且取得《不动产权证书》上市交易的，按普通商品房交易相关规定办理。网签备案未满5年，因特殊原因确需转让的，经市住房保障部门批准，按照原购买价格并考虑折旧和物价水平等因素回购，继续作为限价商品房使用。

#### 通知

市住保办发〔2021〕7号

各区县政府，开发区管委会、市级有关部门、有关房地产开发公司：

经市政府同意，现将限价商品房上市交易有关规定调整为：“限价商品房自购买合同网签备案之日起5年内，不得上市交易、不得购买其它住房。网签备案满5年，可购买其它住房。网签备案满5年且取得《不动产权证书》上市交易的，按普通商品房交易相关规定办理。网签备案未满5年，因特殊原因确需转让的，经市住房保障部门批准，按照原购买价格并考虑折旧和物价水平等因素回购，继续作为限价商品房使用。”

本通知自发布之日起执行。

西安市住房保障工作领导小组办公室  
2021年12月3日

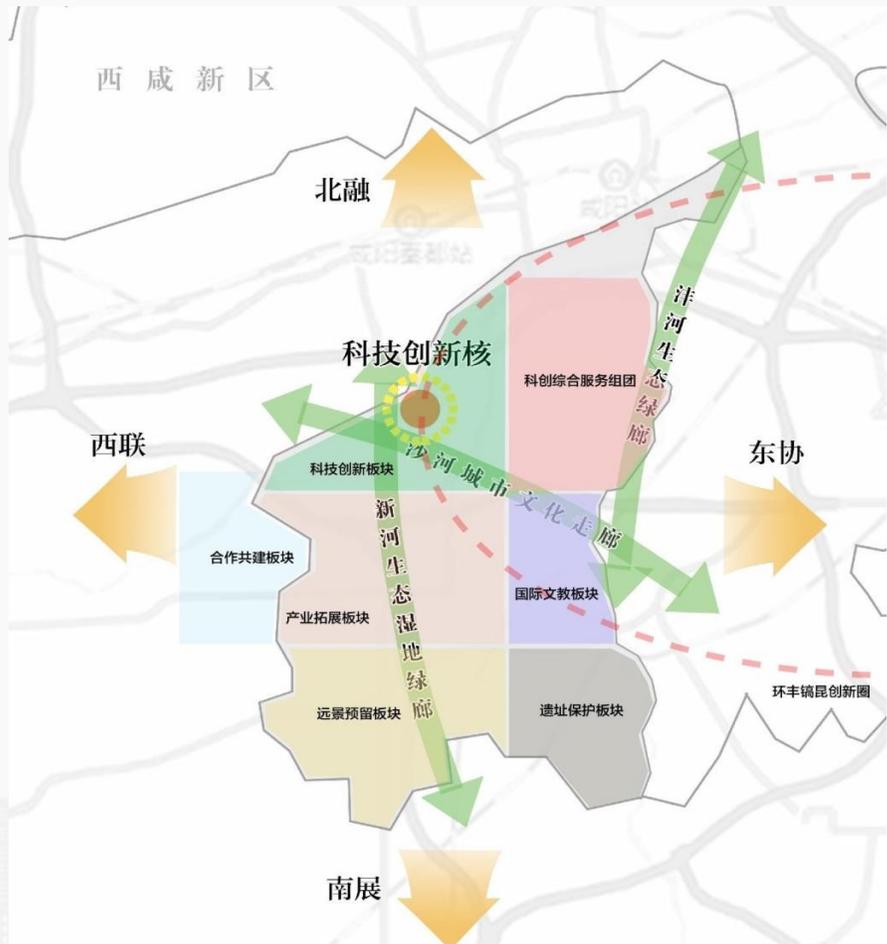
#### 政策解读：

新政缩短了限价房持有者的入市交易时间，增加了交易自由度，以促进此类房产的交易，进而获得购买普通商品房的机会；另一方面，近两年西安保障房政策一直在调整，将经适房、限价房并轨为共有产权房，再到暂缓共有产权房审核，大力发展租赁型保障房，西安保障性住房实际供应量并未得到显著提升，新政也希望通过政府回购的方式来加速限价商品房的循环供应，以扩大保障性住房的供应渠道，但落地难度较大；综合来看，政策偏中性，对西安楼市基本无影响。

## 1.3行业资讯

### ◆ 沔西新城发布“十四五规划及2035年远景目标”，旨在发展“一三五七”空间布局，打造高水平科技自立自强创新策源地·高质量创新城市发展方式样板区

12月2日，沔西新城管理委员会发布《沔西新城国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，共39章、约3.6万字，涉及路网建设、客货运输、物流贸易、节能减排、对外开放等多个领域，明晰沔西新城未来5-15年的发展规划，总体形成“高水平科技自立自强创新策源地·高质量创新城市发展方式样板区”的战略定位，宜居宜业的科创城、蓝绿交织的生态城、开放多元的丝路城、治理先进的智慧城等四个功能定位相统一协调的“1+4”发展定位体系，发展“一三五七”城市空间布局。



#### 沔西新城“十四五”生产空间建设重点项目

- 三一西安产业园：**主要建设工业互联网区域总部、建筑机器人研发区域总部和装配式建筑区域总部，总建筑面积约26万平方米，主要包括15万平方米的联合厂房、5万平方米的科研中心、1.5万平方米的装配式建筑体验中心、2.5万平方米的商业配套等。
- 陕西西部先进制造产业园：**项目位于沔西新城，总建筑面积36万平方米，拟建设总部基地和相应配套设施，投运后年产值100亿元，税收1亿元。
- 鲲鹏智造园：**项目位于沔西新城，总建筑面积约16.2万平方米，其中厂房建筑面积约8万平方米，集中宿舍建筑面积约3万平方米，研发办公和生产配套约5.2万平方米，地下室建筑面积约3.1万平方米。
- 硬科技小镇：**硬科技小镇总建筑面积约79.6万平方米，是全国首个以“硬科技”为主题的第四代科技园区。小镇以“科技成果转化和硬科技产业化示范基地”为总体定位，集创业苗圃、企业孵化器、加速器、办公研发、IDC 数据中心、IT 工业生产及其他商业生活配套服务功能于一体，聚集信息技术、智能制造、生命技术、人工智能四大硬科技产业。

## 1.3行业资讯

### ◆ 12·10西安经开区合计签约20个项目、总投资369亿元，拉动区域经济发展、助推秦创原平台建设

12月10日，西安经开区举办“建设秦创原先进制造业示范区 谱写经开区高质量发展新篇章”——重点项目签约暨首批秦创原创新中心授牌仪式，合计签约20个项目、总投资369亿元，“中国科协海智计划工作基地”揭牌，首批6家科技企业作为秦创原创新中心授牌，带动区域经济高质量发展，助推“秦创原”平台建设。



#### 西安经开区重点签约项目概况

- 乘用车零部件配套一期生产项目——涉及乘用车整车的结构焊接件、底盘件、内外饰件、空调管路、排气系统等零部件生产，将进一步提升经开区整车制造业领域的本地配套能力和产业集群；
- 新兴光子产业园项目——陕投集团投资57亿元，以半导体激光外延及芯片为核心，延伸至下游多场景终端应用，聚集包括激光医美、激光显示终端等在内的一批应用端企业，建成后预计可实现年产值40亿元。
- 秦创原延长新型材料产业孵化基地项目——延长集团投资3亿元，主要包括新材料产业技术研究平台、中试孵化平台、检测检验平台、军民融合平台等。

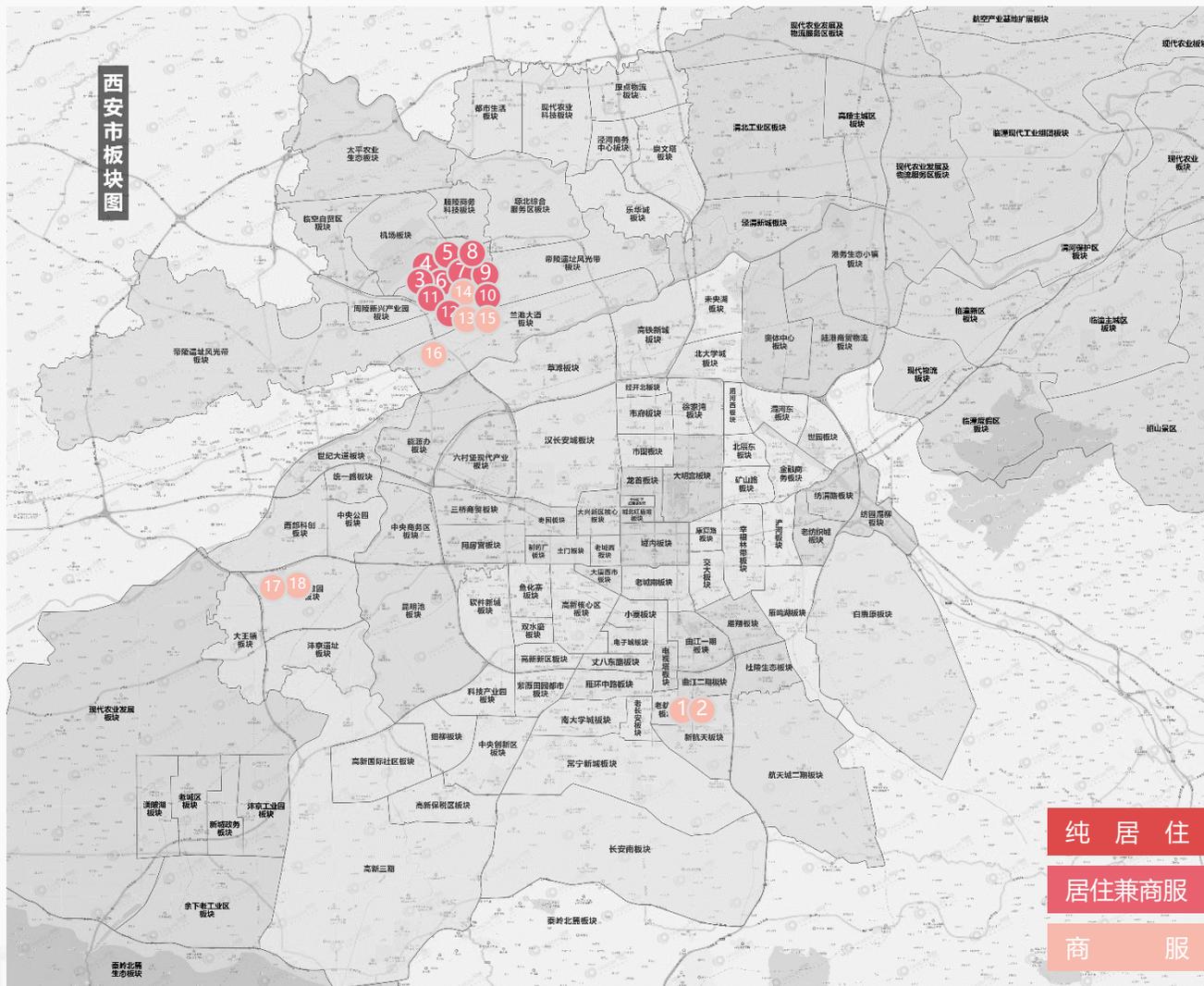
# PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交
- 典型成交地块



# 2.1 土地供应

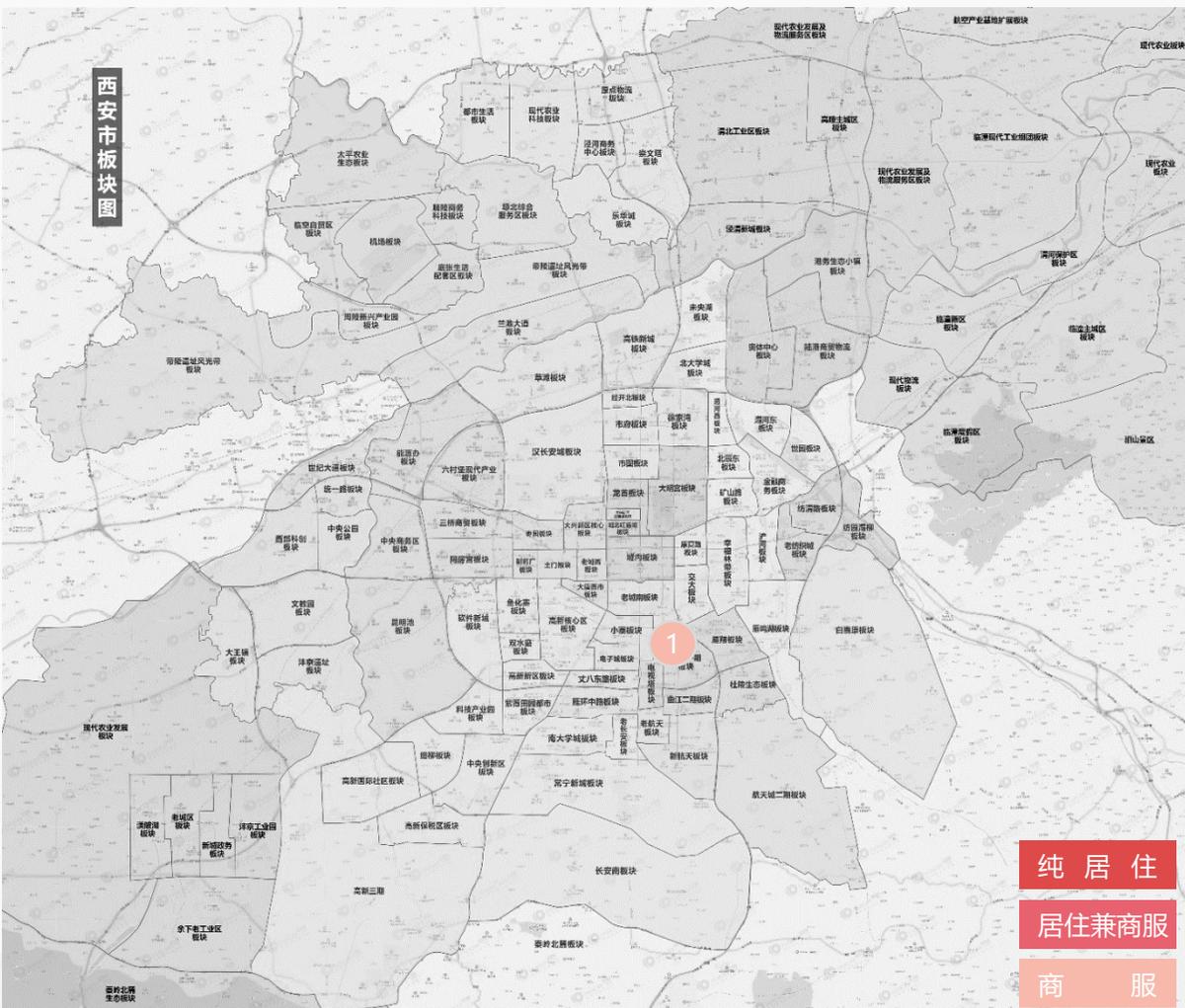
◆ 本周土地供应共18宗，合计约973亩，其中商服用地8宗，商住用地10宗



序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率	控规建面(万㎡)
1	航天	HT01-25-37-1	航天基地神舟二路与东长安街十字东南角	25.5	商服	≤5.5	9.3
2	航天	HT01-25-37-2	航天基地雁塔南路与东长安街十字西南角	15.1	商服	≤5.5	5.5
3	空港新城	XXKG-DZ04-20-(02)	空港新城底张片区慈恩大街以北、天翼大道以东、香积大街以南、安化路以西	88.9	商住	2.3-2.8	16.6
4	空港新城	XXKG-DZ04-03-(02)	空港新城底张片区香积大街以北、天翼大道以东、广仁大街以南、安化路以西	66.4	商住	2.3-2.8	12.4
5	空港新城	XXKG-DZ04-07-(02)	空港新城底张片区香积大街以北、安化路以东、广仁大街以南、安仁路以西	32.0	商住	2.3-2.8	6.0
6	空港新城	XXKG-DZ04-24-(02)	空港新城底张片区兴化街以北、安化路以东、香积大街以南、安仁路以西	47.2	商住	2.3-2.8	8.8
7	空港新城	XXKG-DZ04-17	空港新城底张片区香积大街以北、广仁大街以南、临空大道以西、开远路以东	105.3	商住	2.3-2.8	19.7
8	空港新城	XXKG-DZ04-40	空港新城底张片区香积大街以南、兴化街以北、临空大道以西、开远路以东	70.3	商住	2.3-2.8	13.1
9	空港新城	XXKG-DZ04-42	空港新城底张片区兴化街以南、慈恩大街以北、临空大道以西、开远路以东	59.9	商住	2.3-2.8	11.2
10	空港新城	XXKG-BD02-44	空港新城北杜片区长兴大街以北、正平大街以南、明德路以东、辅兴路以西	97.9	商住	2.3-2.8	18.3
11	空港新城	XXKG-BD02-52	空港新城北杜片区长兴大街以北、正平大街以南、万联大道以西、辅兴路以东	89.0	商住	2.3-2.8	16.6
12	空港新城	XXKG-BD02-37	空港新城北杜片区长兴大街以北、正平大街以南、兴宁路以东、明德路以西	131.0	商住	2.3-2.8	24.5
13	空港新城	XXKG-DZ01-39-C	空港新城底张片区净业大街以北、章义路以西	4.7	商服	0.3-1.0	0.3
14	空港新城	XXKG-DZ04-32-A	空港新城底张片区慈恩大街以北、安仁路以东	4.5	商服	0.3-1.0	0.3
15	空港新城	XXKG-BD05-42-A	空港新城北杜片区照平大街以南、延平大街以北、广德路以东、自贸大道以西	33.6	商服	1.5-2.0	4.5
16	秦汉新城	XXQH-ZL06-27-A	秦汉新城周陵片区朝阳六路以东、金旭路以北	14.4	商服	3.0-3.5	3.4
17	沣西新城	XXFX-CXG03-111	沣西新城创新环东路以东、科技路以南、咸户路以西、CXG东北二路以北	17.7	商服	4.1-4.6	5.4
18	沣西新城	XXFX-CXG03-74-1	沣西新城创新环东路以东、科技北路以南、咸户路以西、科技路以北	69.8	商服	2.1-2.6	12.1
<b>合计</b>				<b>973.0</b>	—	—	<b>187.9</b>

## 2.2 土地成交

◆ 本周土地共成交1宗商服用地，约61.9亩，亩单价1379万元/亩，楼面地价11495元/m<sup>2</sup>，为底价成交



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	曲江	QJ1-6-22	曲江新区慈恩路以南、慈恩东路以东	61.9	商服	8.5	1379	11495	0%	陕西蓝田电子商务产业园有限公司
合计				61.9	—	8.5	1379	11495	0%	—

数据来源：创典数据库

## 2.3 典型成交地块

- 该地块位于曲江一期，约61.9亩，由华侨城竞得，楼面地价11495元/m<sup>2</sup>，宗地要求3年内建设完成一座不低于四星级标准运营高品质特色酒店，酒店建筑面积不少于15000m<sup>2</sup>

地块名称	QJ1-6-22
地块位置	曲江新区慈恩路以南、慈恩东路以东
面积	61.9
规划用途	商服
容积率	≤1.6
亩单价	1379万元/亩
楼面地价	11495元/m <sup>2</sup>
竞得人	西安华侨城实业有限公司



- 地块价值分析：** 地块位于曲江发展成熟板块，商业配套完善，周边1公里范围涵盖购物、餐饮、文化娱乐等多种业态。

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大幅回落，成交量小幅上扬，价格持续回落，其中西咸新区供应降幅最大、主城区成交涨幅最大

区域	主城区	西咸新区	近郊区域	大西安
2021年第49周供应面积 (万m <sup>2</sup> )	36.1	0.9	15.0	51.9
环比	-69%	-79%	1545%	-58%
同比	219%	-94%	—	87%
2020年供应周均值 (万m <sup>2</sup> )	31.8	10.7	4.4	46.9
2021年第49周成交面积 (万m <sup>2</sup> )	25.1	4.3	4.4	33.9
环比	5%	-2%	0%	3%
同比	-37%	-63%	40%	-38%
2020年成交周均值 (万m <sup>2</sup> )	29.2	10.3	5.3	44.8
2021年第49周成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	13498	11680	5209	12183
环比	-6%	-24%	-28%	-10%
同比	-13%	-12%	-26%	-17%
2020年成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	13855	12729	7606	12859
存量 (万m <sup>2</sup> )	1377.8	409.0	255.7	2042.6
去化周期 (月)	10.7	9.0	11.0	10.3

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。

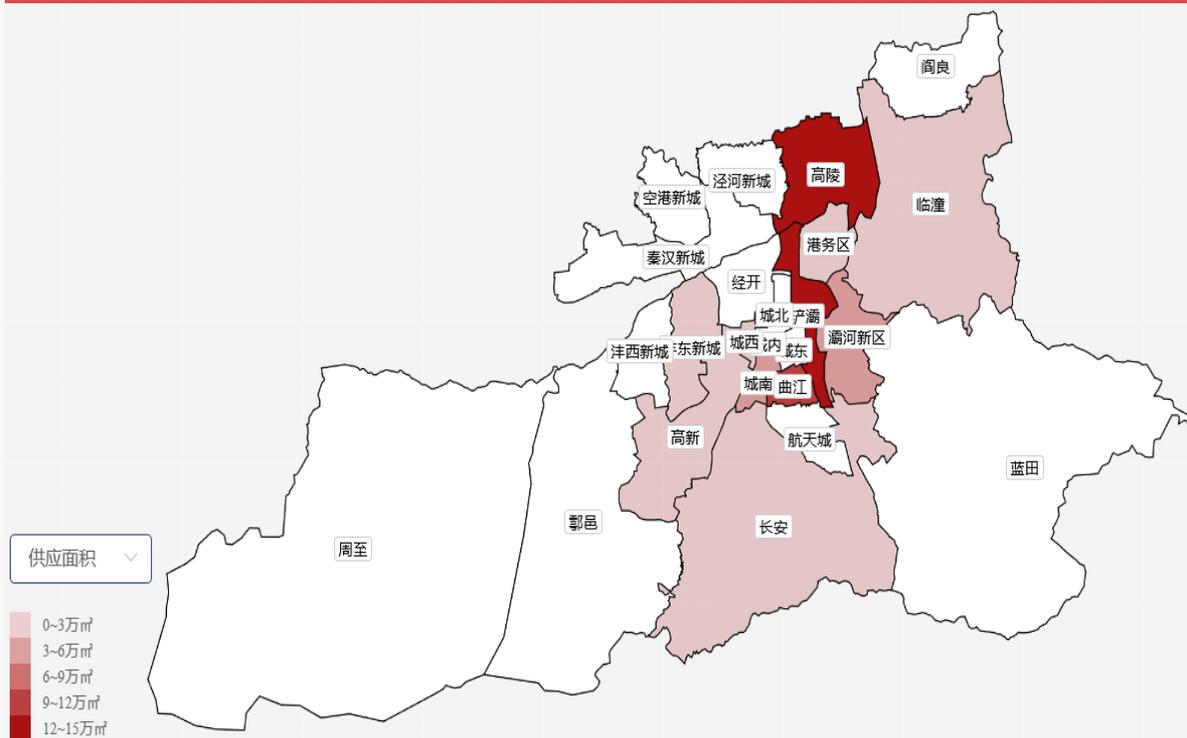
数据来源：房管局网签数据

## 3.1 商品房供销概况

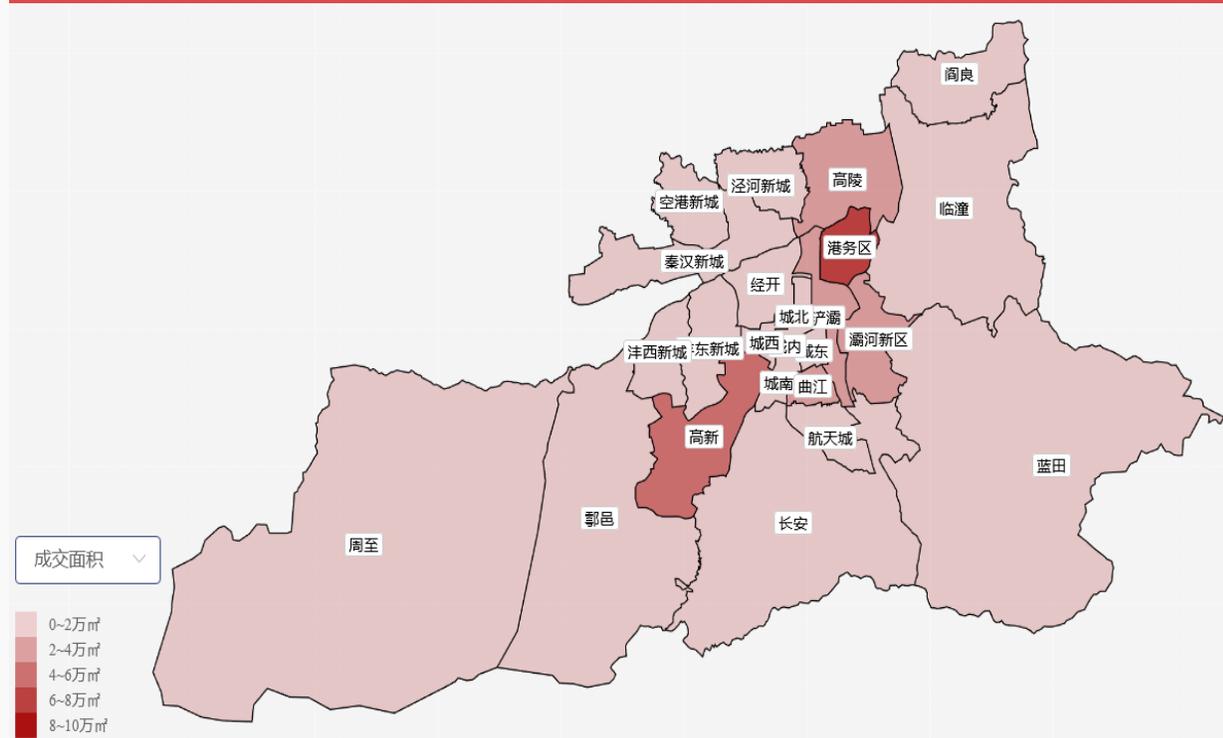
### ◆ 本周高陵以14.9万m<sup>2</sup>的供应量、港务区以6.3万m<sup>2</sup>的成交量位居全市供销之首

- **供应量方面：**本周高陵以14.9万m<sup>2</sup>的供应量居首位，其次是浐灞和曲江，分别供应14.6万m<sup>2</sup>和11.4万m<sup>2</sup>；
- **成交量方面：**本周港务区、高新和高陵居前三位，依次成交6.3万m<sup>2</sup>、4万m<sup>2</sup>和2.9万m<sup>2</sup>。

大西安商品房供应热力图



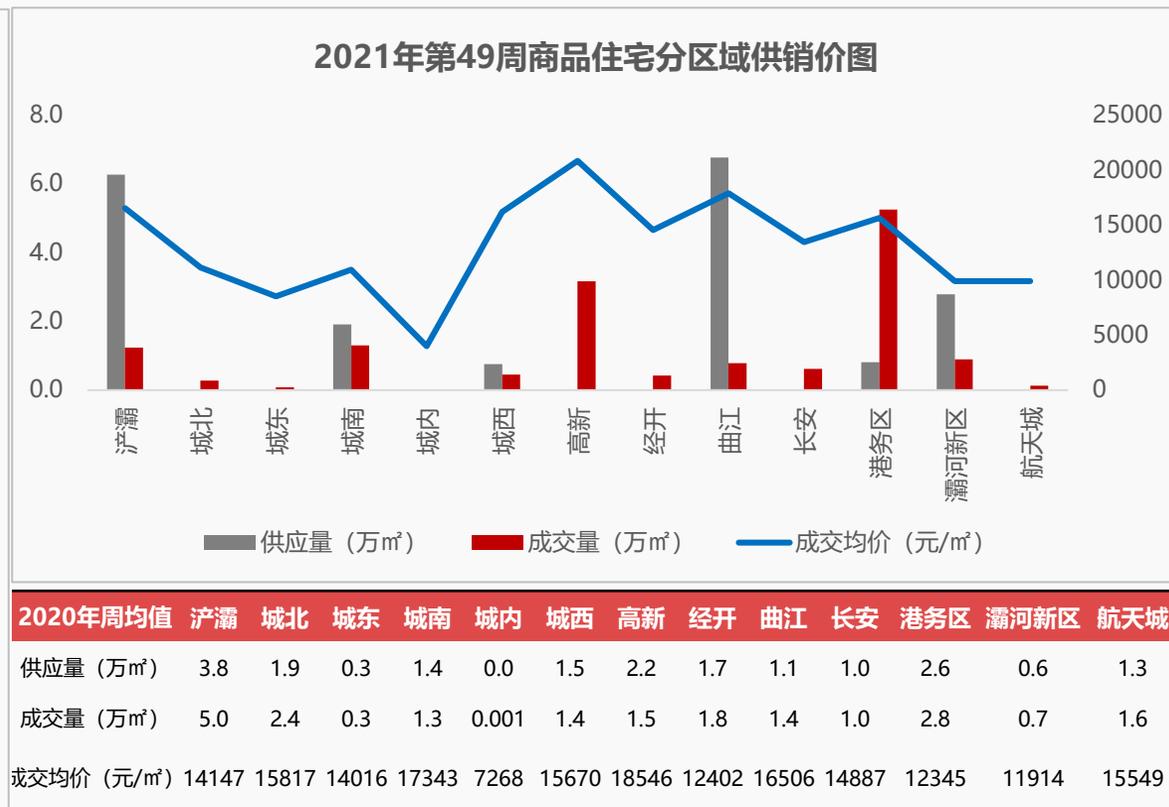
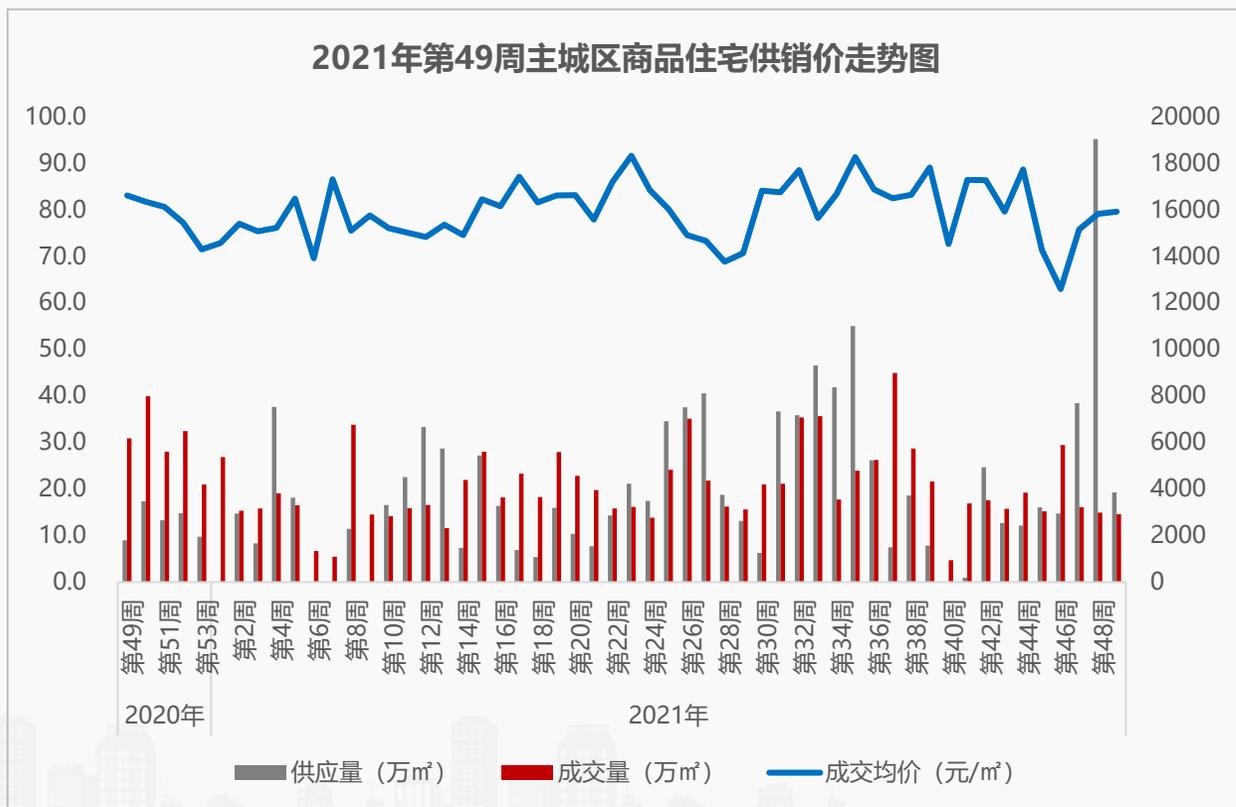
大西安商品房成交热力图



## 3.2 主城/住宅供销概况

### ◆ 本周主城区商品住宅供应大幅回落，成交量跌价稳；港务区、高新、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8个，商品住宅新增供应1434套、19.3万㎡，环比下降79.7%，同比上涨114%，供应主要来自港务区的金地玖峯汇、城南的世家星城、城西的兰晖佳苑、灞河新区的清凉云晖、曲江的曲江城市树、浐灞的世园林语及旭辉国宸府及景祥君悦；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量持续回落，商品住宅网签备案1116套、14.6万㎡，环比下降2.3%，同比下降52.7%，成交集中在港务区的融创望江府及招商城市主场央畔、高新的保利天悦、曲江的海德堡PARK、城南的丰硕佳园；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价15917元/㎡，环比上涨0.6%，同比下降4.2%。



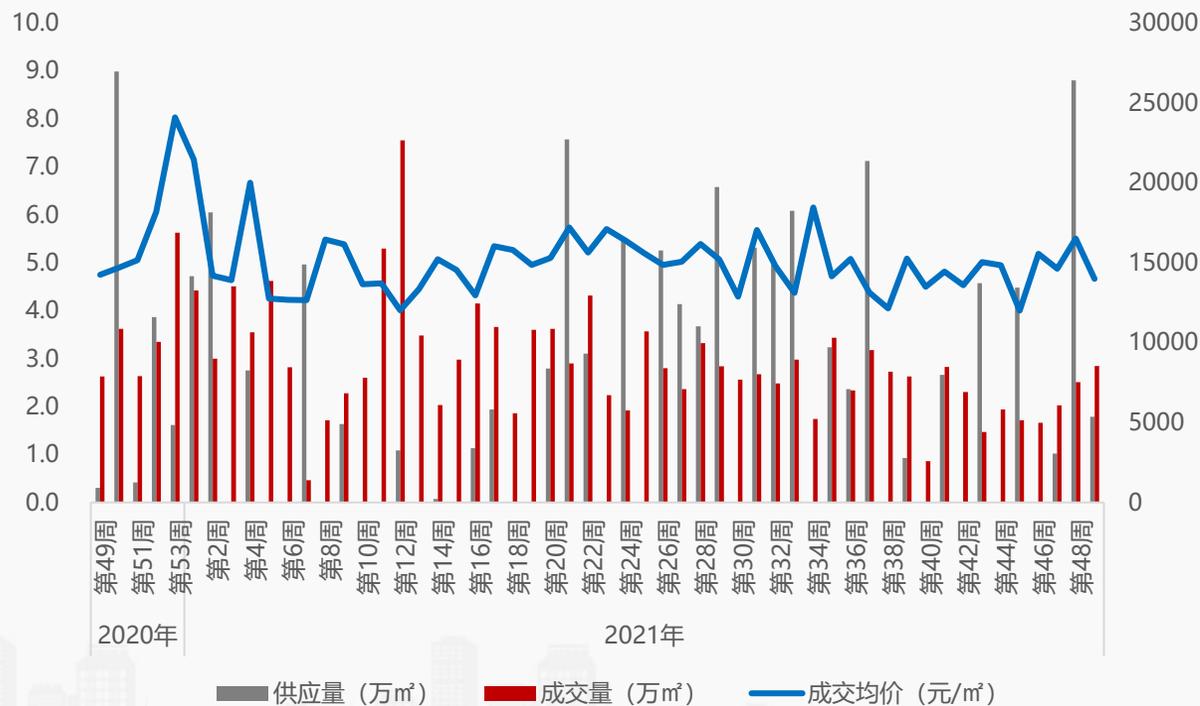
2020年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	3.8	1.9	0.3	1.4	0.0	1.5	2.2	1.7	1.1	1.0	2.6	0.6	1.3
成交量 (万㎡)	5.0	2.4	0.3	1.3	0.001	1.4	1.5	1.8	1.4	1.0	2.8	0.7	1.6
成交均价 (元/㎡)	14147	15817	14016	17343	7268	15670	18546	12402	16506	14887	12345	11914	15549

## 3.2 主城/公寓供销概况

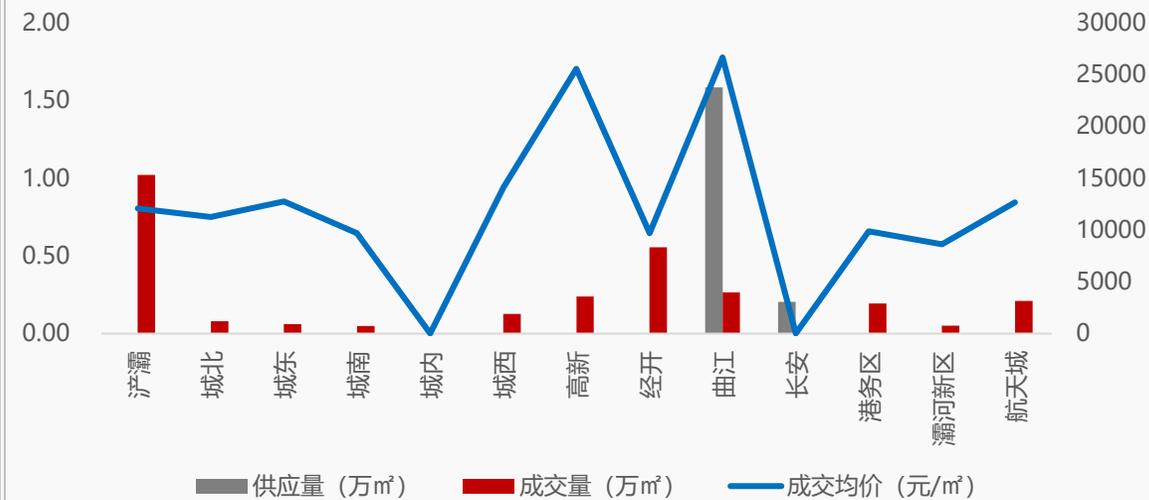
### ◆ 本周公寓供应大幅回落，成交量涨价跌；浐灞、经开、曲江位居主城区成交前三

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目2个，公寓新增供应88套、1.8万㎡，环比下降79.7%，同比上涨484.2%，供应主要来自曲江的融创曲江印、长安的中海长安府；
- **成交量方面：**本周主城区公寓成交量持续上扬，公寓网签备案542套、2.8万㎡，环比上涨13.4%，同比上涨8.5%，成交集中在浐灞的龙湖新壹城及融创世园大观、经开的中建璟庭、曲江的融创曲江印、港务区的中铁卓越中心；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价13987元/㎡，环比下降15.3%，同比下降1.9%。

2021年第49周主城区公寓供销价走势图



2021年第49周公寓分区域供销价图



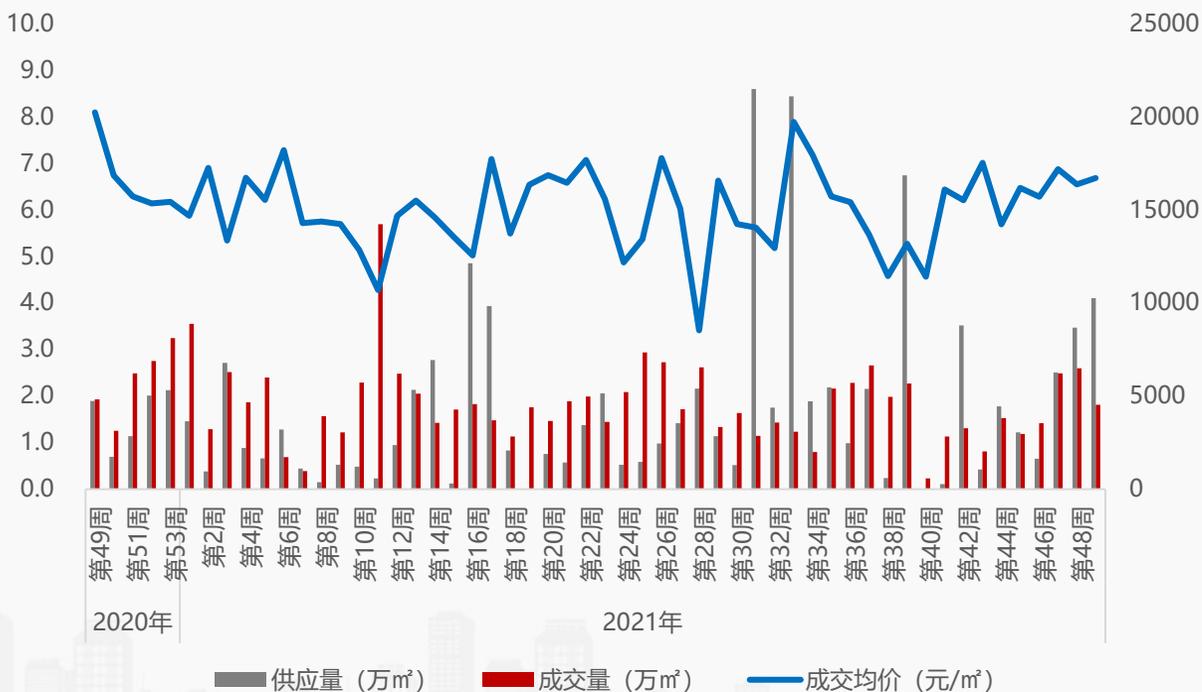
2020年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.5	0.3	0.01	0.2	0.0	0.3	0.5	0.4	0.8	0.2	0.5	0.1	0.2
成交量 (万㎡)	0.4	0.1	0.1	0.2	0.0	0.1	0.4	0.1	0.3	0.1	0.1	0.01	0.1
成交均价 (元/㎡)	11629	10930	12394	13652	—	14388	22348	11012	19490	10025	9243	10034	13263

## 3.2 主城/商业供销概况

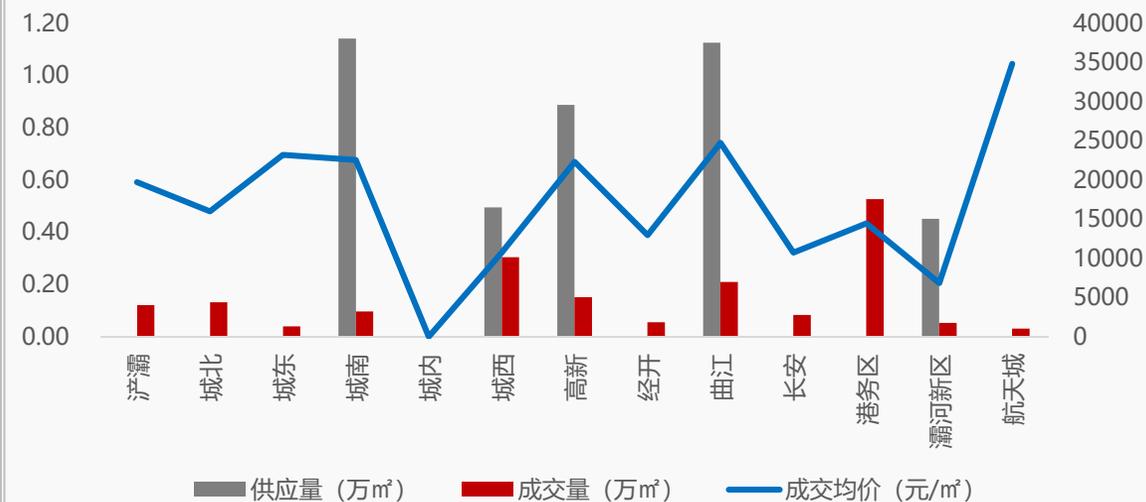
### ◆ 本周商业供应持续上涨，成交量跌价涨；港务区、城西、曲江位居主城区成交前三

- **供应量方面**：本周主城区发放预售证项目7个，商业新增供应414套、4.1万㎡，环比上涨18.3%，同比上涨117.1%，供应主要来自高新的金泰新理城及锦业时代及兰晖佳苑及紫薇华发CID中央首府、城南的天地源万熙天地、灞河新区的清凉云晖、曲江的中海·曲江大城；
- **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194套、1.8万㎡，环比下降30.4%，同比下降6.3%，成交集中在港务区的华润置地未来城市、城西的中航华府、高新的锦业时代、长安的绿地城、浐灞的西安奥园誉府；
- **成交价方面**：本周主城区商业成交价16706元/㎡，环比上涨2.1%，同比下降17.4%。

#### 2021年第49周主城区商业供销价走势图



#### 2021年第49周商业分区域供销价图



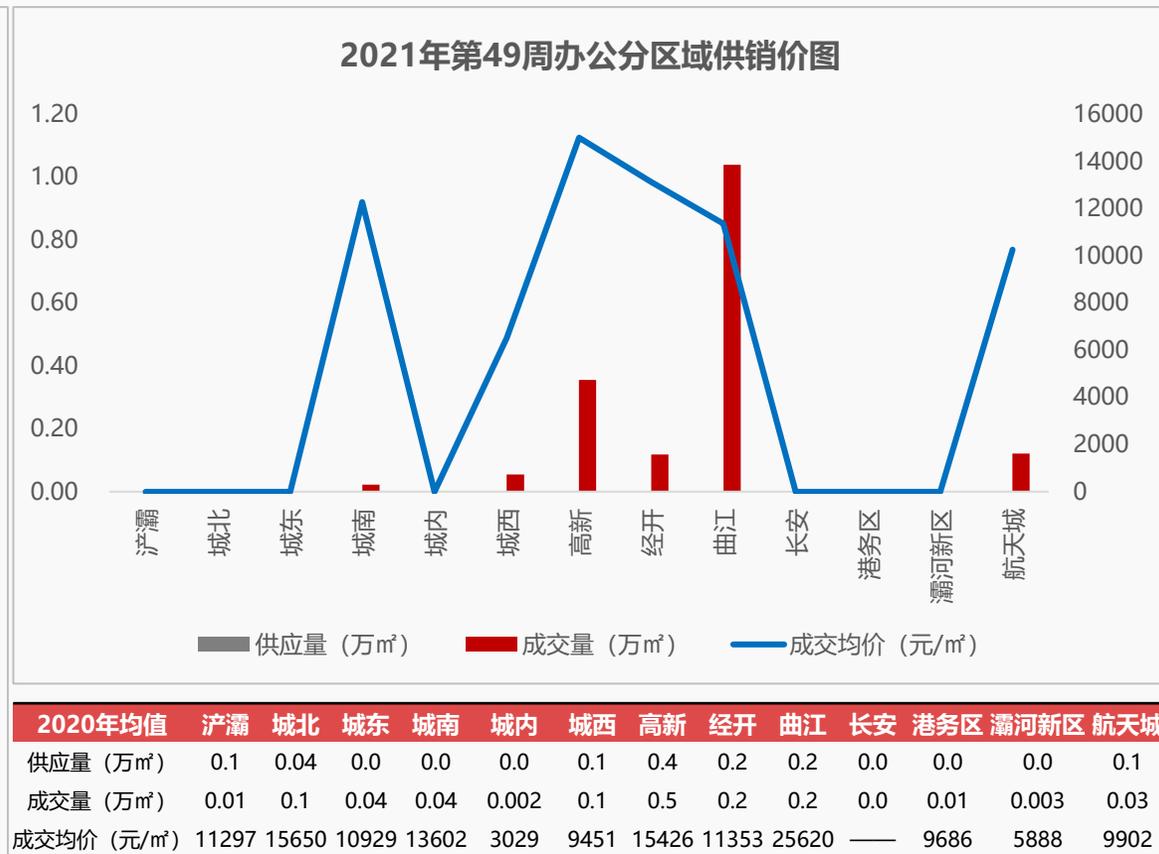
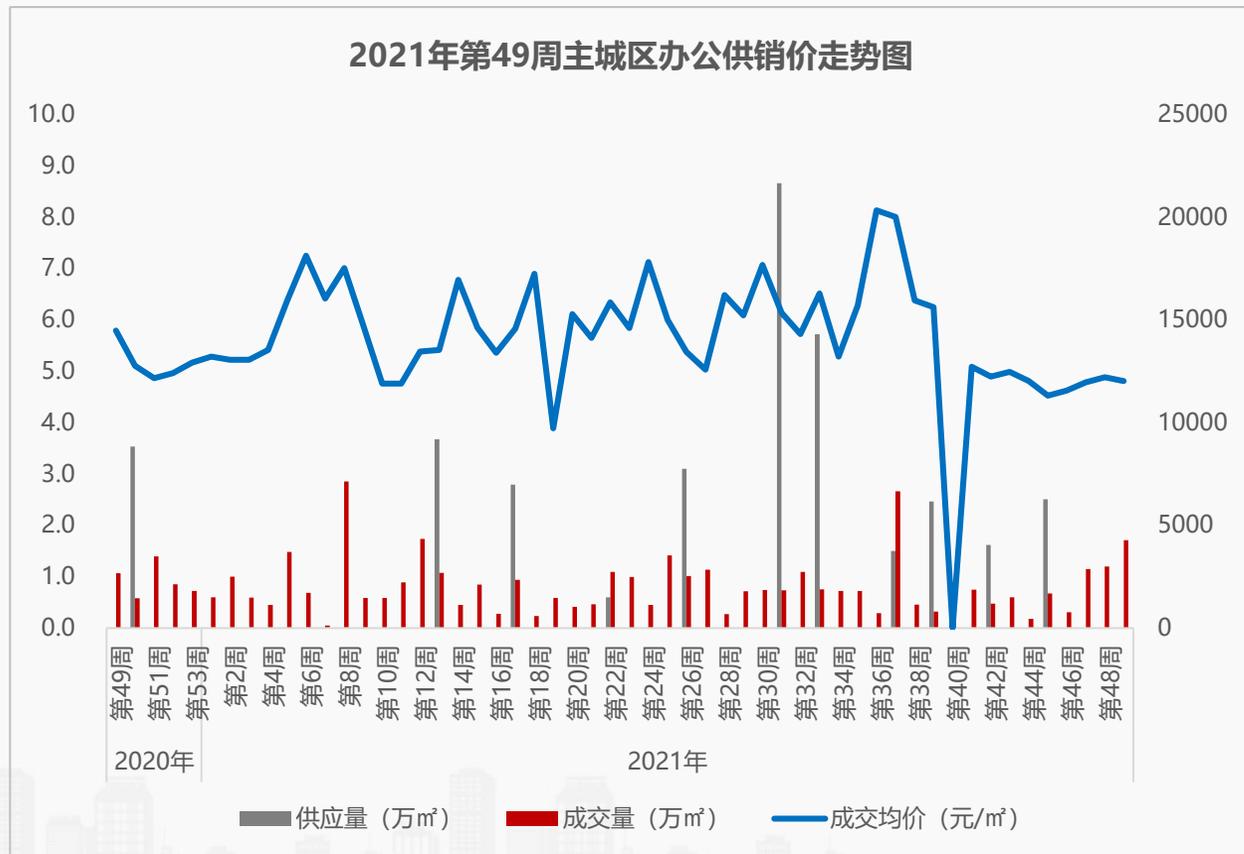
2020年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.3	0.2	0.04	0.1	0.03	0.1	0.3	0.1	0.2	0.2	0.1	0.05	0.1
成交量 (万㎡)	0.2	0.2	0.1	0.2	0.01	0.1	0.2	0.2	0.2	0.1	0.2	0.1	0.03
成交均价 (元/㎡)	14613	14281	15028	14036	32406	18027	16604	11564	21946	15298	10307	12543	25475

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，成交量涨价稳；曲江、高新、航天城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持续上扬，办公网签备案107套、1.7万㎡，环比上涨43.3%，同比上涨60.7%，成交集中在曲江的绿地曲江名城及曲江文创中心、航天城的陕建航天城天地、高新的旺都、经开的中建璟庭；
- **成交价方面：**本周主城区办公成交价12021元/㎡，环比下降1.5%，同比下降16.9%。

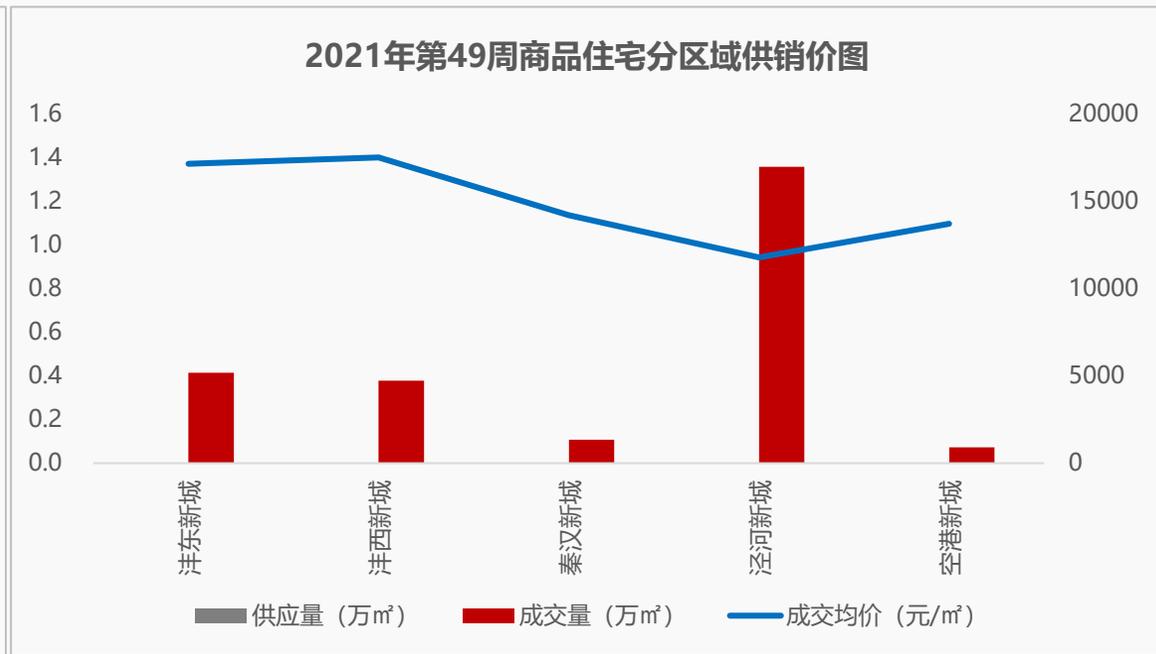
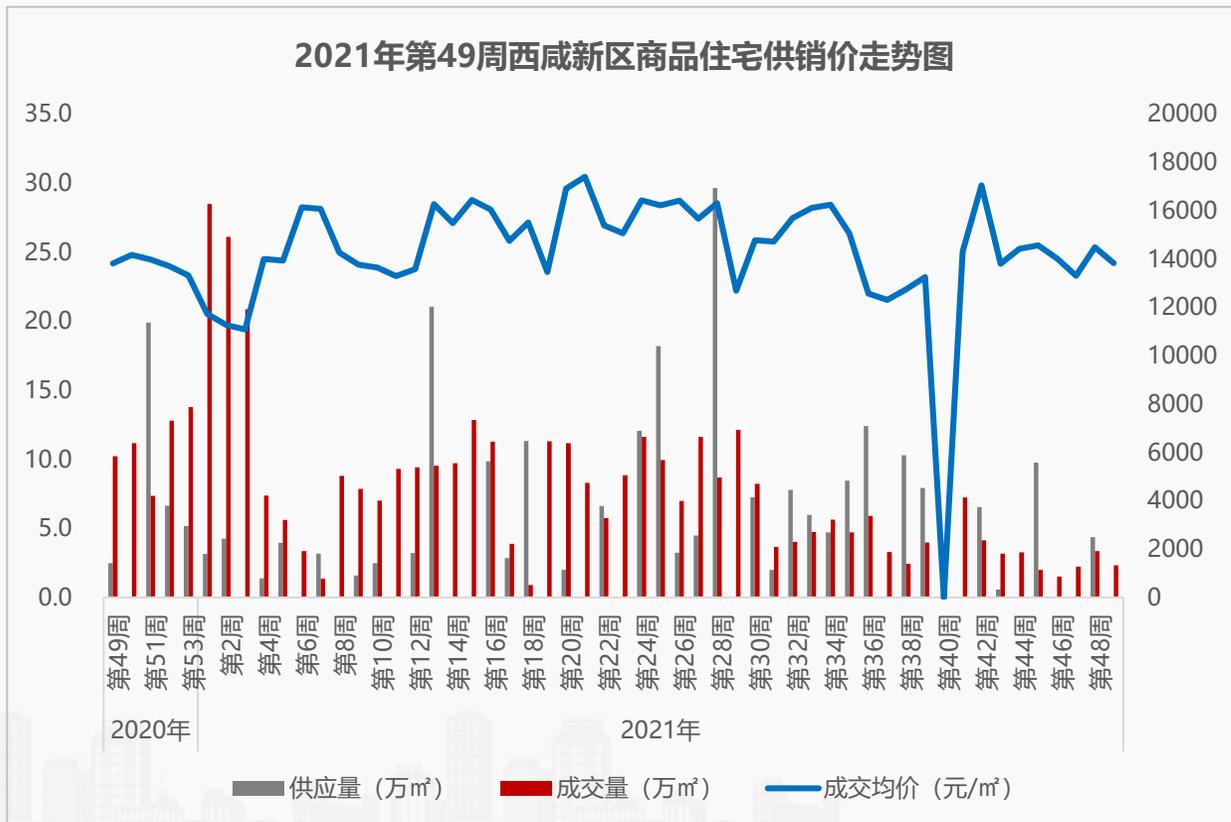


2020年均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.1	0.04	0.0	0.0	0.0	0.1	0.4	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0	0.1
成交量 (万㎡)	0.01	0.1	0.04	0.04	0.002	0.1	0.5	0.2	0.2	0.0	0.01	0.003	0.03
成交均价 (元/㎡)	11297	15650	10929	13602	3029	9451	15426	11353	25620	—	9686	5888	9902

### 3.3西咸/住宅供销概况

#### ◆ 本周西咸商品住宅无供应，成交量价齐跌；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有所回落，商品住宅网签备案176套、2.3万㎡，环比下降30.6%，同比下降77.2%，成交集中在沣西新城的万科津华锦鸣、泾河新城的北辰天樾及万科未来时光及雅居乐北城雅郡、沣东新城的恒大都市广场；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价13845元/㎡，环比下降4.5%，同比上涨0.1%。



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

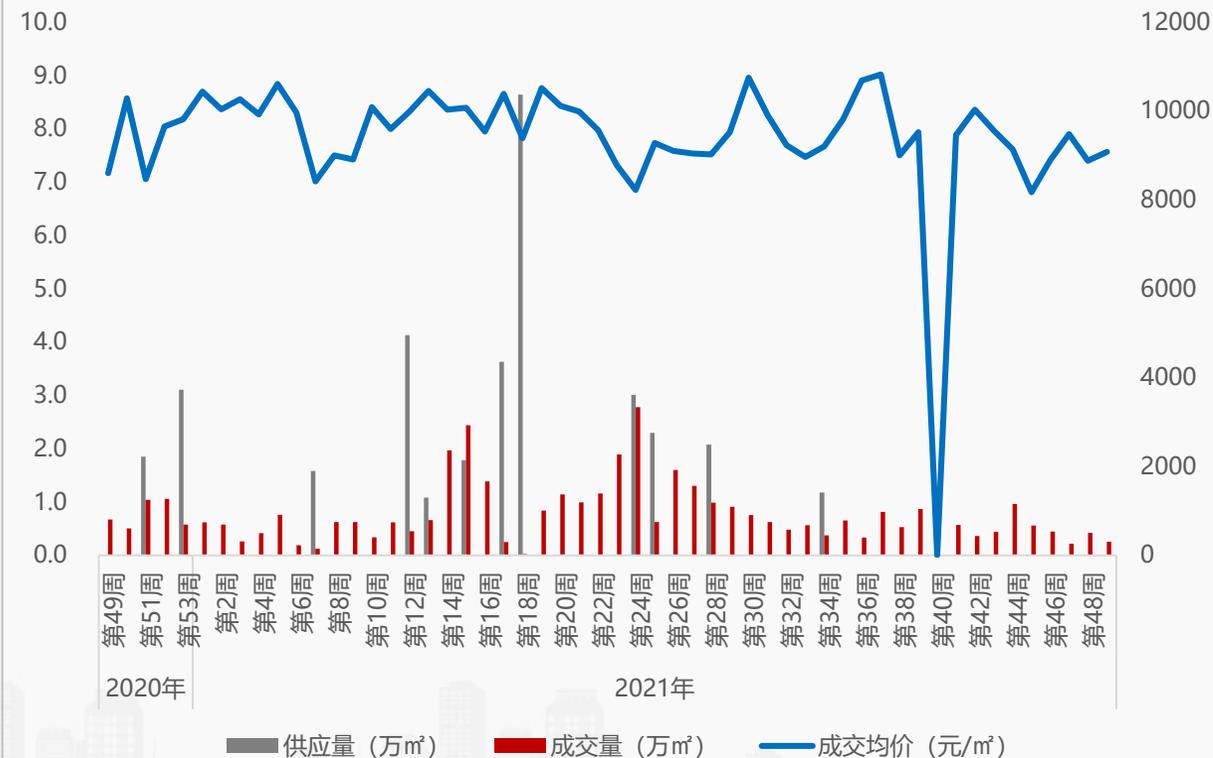
数据来源：房管局网签数据

### 3.3西咸/公寓供销概况

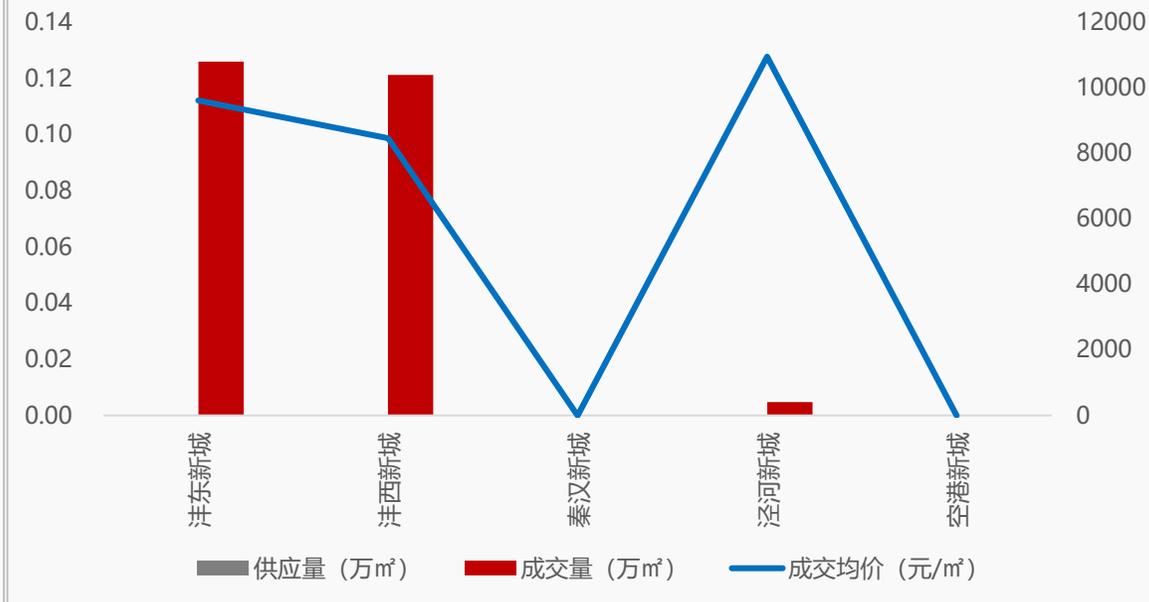
#### ◆ 本周公寓持续无供应，成交量跌价涨；沣东新城、沣西新城位居西咸新区成交前列

- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目0个，公寓无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周西咸新区公寓成交量有所回落，公寓网签备案62套、0.3万㎡，环比下降40.3%，同比下降62.5%，成交集中在沣东新城的华润置地万象域、绿地新里铂瑞公馆、融创海逸长洲、梧桐年华及沣西新城的紫薇万科大都会；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价9085元/㎡，环比上涨2.3%，同比上涨5.6%。

2021年第49周西咸新区公寓供销价走势图



2021年第49周公寓分区域供销价图



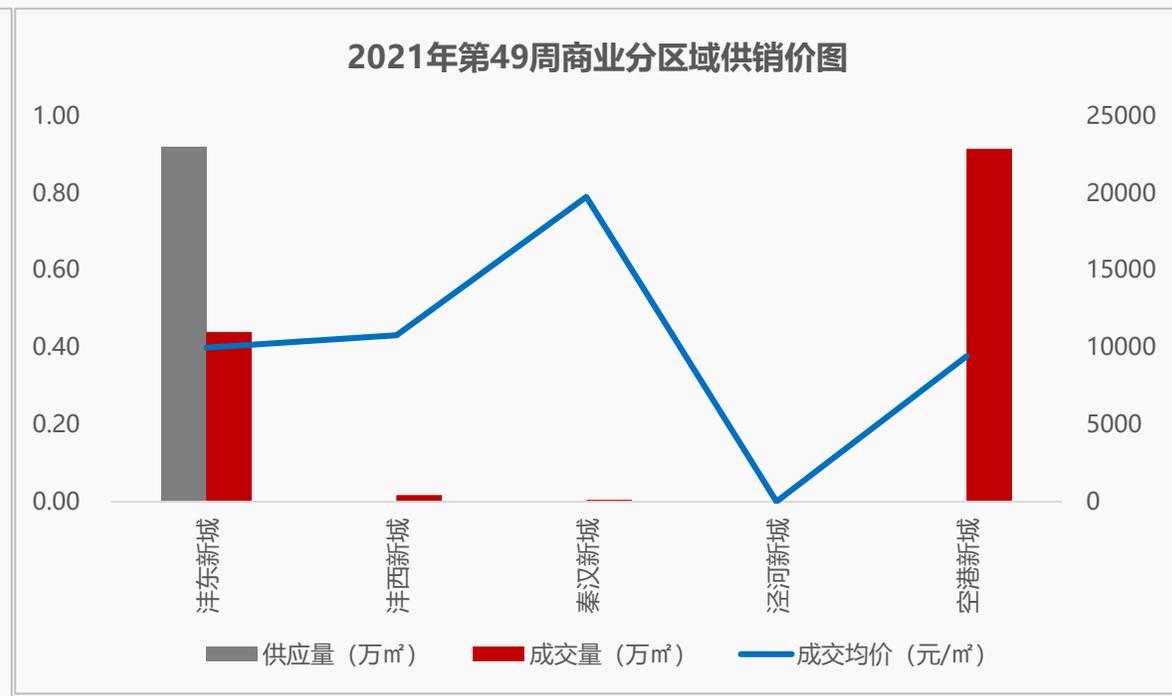
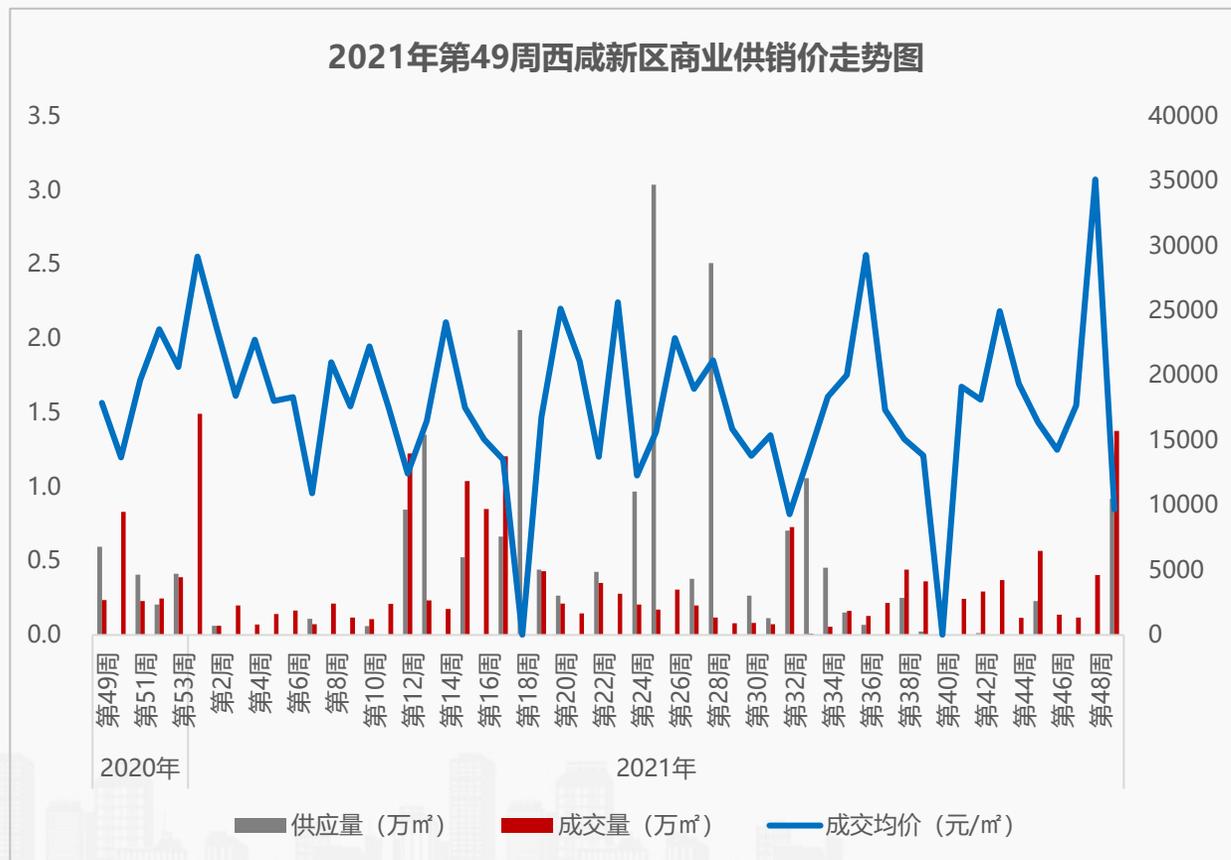
2020年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.6	0.05	0.0	0.1	0.05
成交量 (万㎡)	0.4	0.03	0.008	0.01	0.1
成交均价 (元/㎡)	9913	7592	9979	8590	6629

数据来源：房管局网签数据

### 3.3西咸/商业供销概况

#### ◆ 本周西咸商业供应破冰，成交量涨价跌；空港新城、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1个，商业新增供应32套、0.9万㎡，环比——，同比上涨54.5%，供应主要来自沣东新城的恒大都市广场；
- **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299套、1.4万㎡，环比上涨240.5%，同比上涨483.7%，成交集中在空港新城的金地格林云上及绿地西安世界中心、沣东新城的恒大都市广场及绿地新里铂瑞公馆及华润置地万象城；
- **成交价方面**：本周西咸新区商业成交价9654元/㎡，环比下降72.5%，同比下降46%。



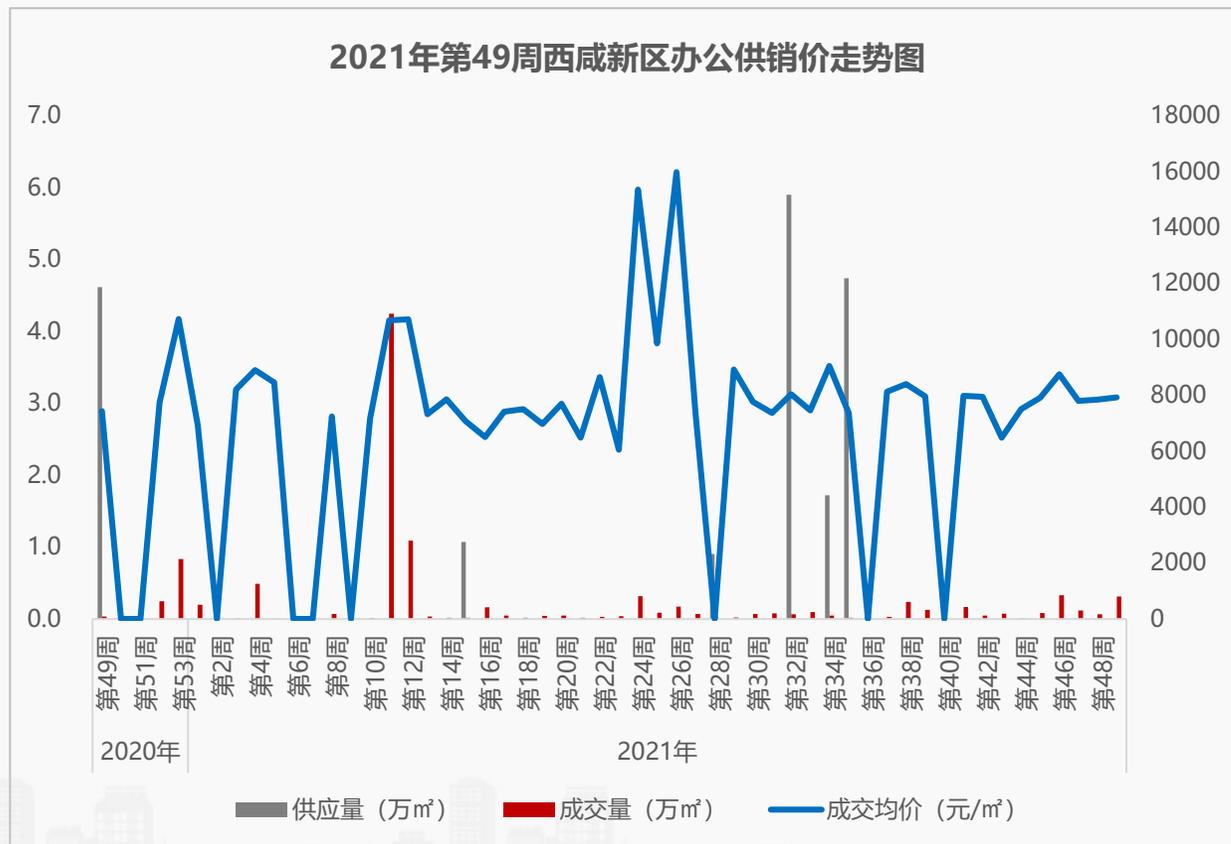
2020年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.3	0.1	0.05	0.03	0.05
成交量 (万㎡)	0.1	0.1	0.02	0.002	0.01
成交均价 (元/㎡)	17708	10555	14221	10190	7959

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，成交量涨价稳； 沣西新城、沣东新城位居西咸新区成交前列

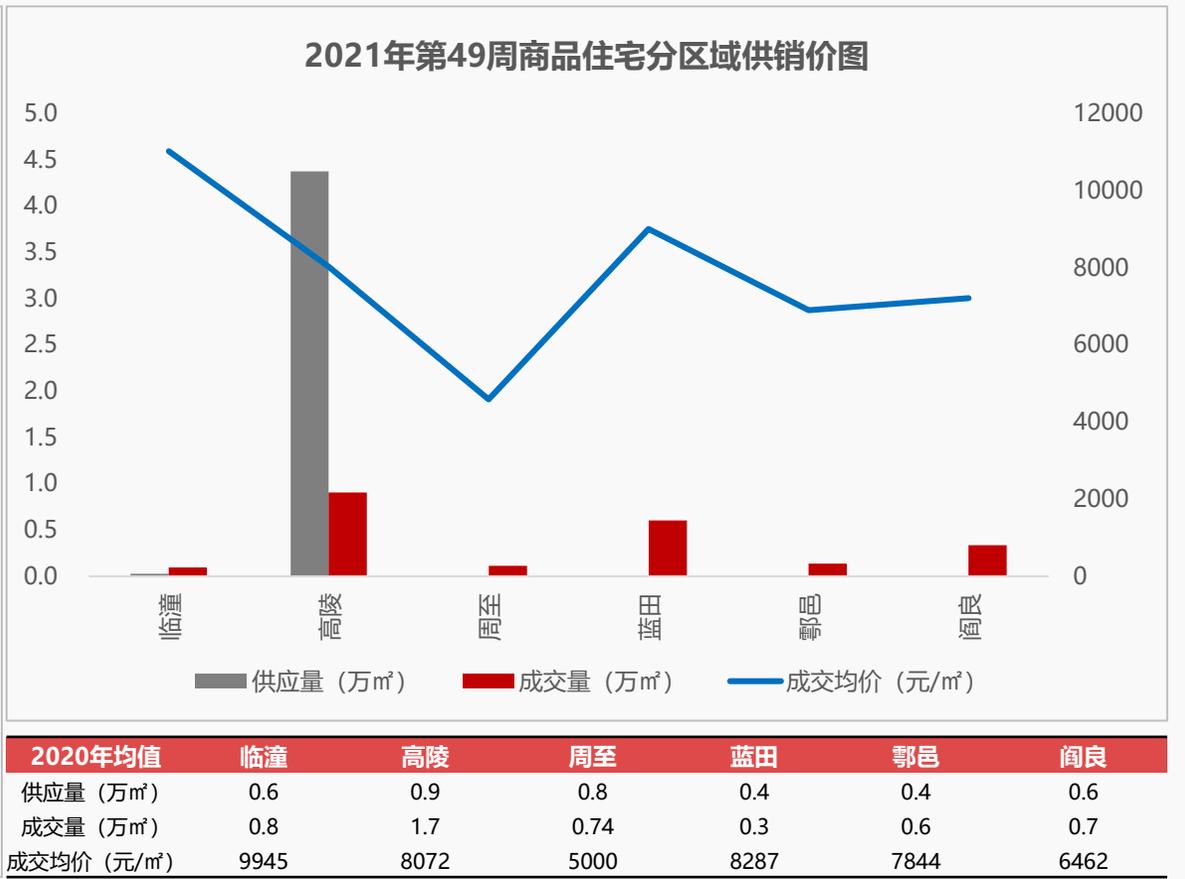
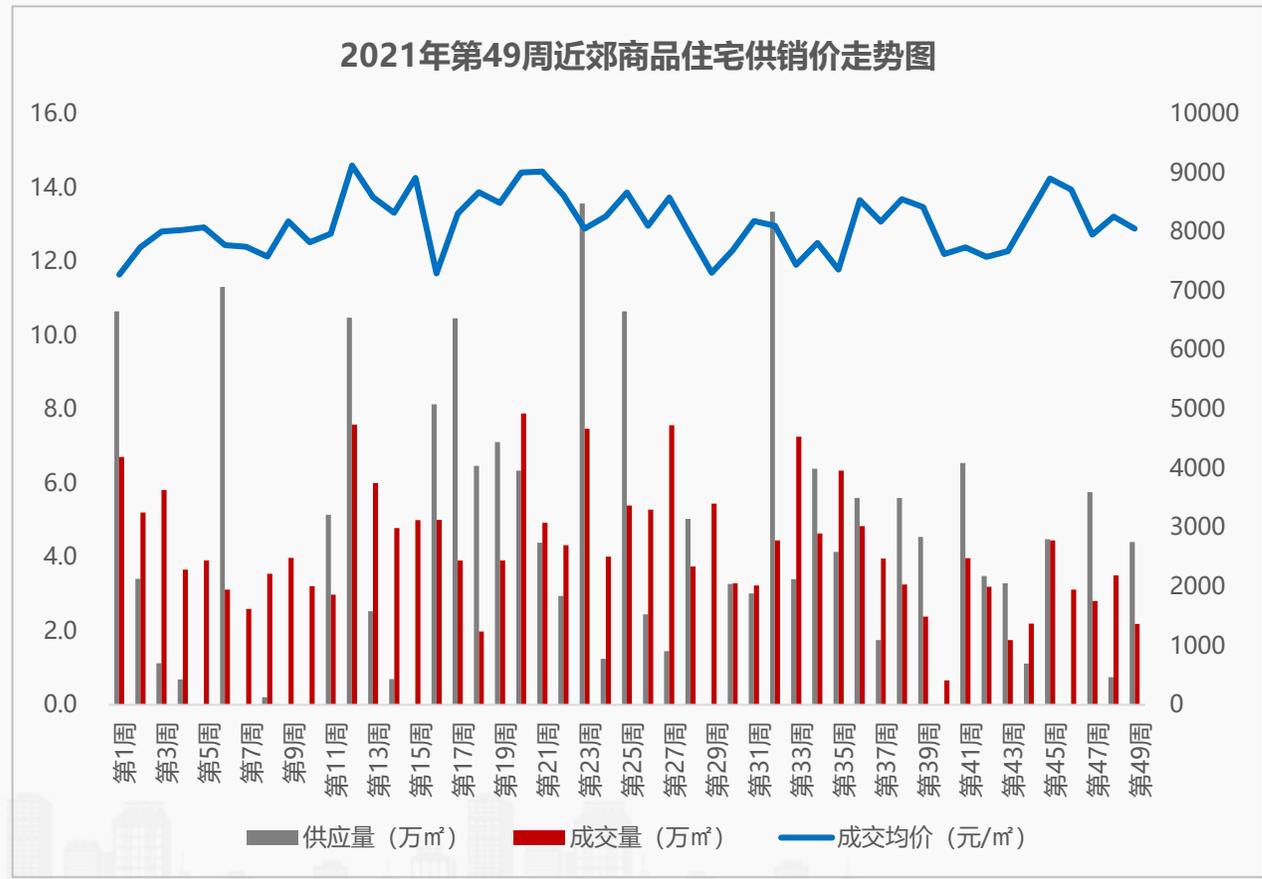
- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目0个，办公无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周西咸新区办公成交量有所上扬，办公网签备案18套、0.3万㎡，环比上涨399.1%，同比上涨784%，成交集中在沣东新城的沣东旺城、沣西新城的西部云谷及沣西国际大厦；
- **成交价方面：**本周西咸新区办公成交价7918元/㎡，环比上涨0.9%，同比上涨6.5%。



### 3.4近郊/住宅供销概况

#### ◆ 本周近郊商品住宅供应大幅上扬，成交量价齐跌；高陵、蓝田、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1个，商品住宅新增供应418套、4.4万㎡，环比上涨489.3%，同比——，供应主要来自高陵的中南春风里、临潼的大明宫雁泊台；
- **成交量方面：**本周近郊商品住宅成交量有所回落，商品住宅网签备案193套、2.2万㎡，环比下降37.5%，同比——；
- **成交价方面：**本周近郊商品住宅成交价8055元/㎡，环比下降2.5%，同比——。



数据来源：房管局网签数据

## 3.5 商品房销售排行

### 第49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	融创·望江府	379445915	23605.63	154	16074	精装小高层
2	保利天悦	372717305	17510.31	132	21286	精装高层
3	招商城市主场·央畔	232008872	15237.03	146	15227	精装高层/小高层
4	华商豪盛旺座城	118334719	6593.15	35	17948	毛坯高层
5	丰硕佳园	39577226	5950.73	74	6651	毛坯高层

### 第49周别墅销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	产品及交付标准
1	中海·曲江大城	13999878	653.11	2	21436	毛坯叠拼
2	碧桂园·文景府	8220150	380.7	2	21592	毛坯叠拼
3	紫薇国际生态城	5371590	211.73	1	25370	毛坯叠拼
4	荣德·荣泽公馆	5027050	185.5	1	27100	毛坯叠拼
5	东原印未央	4000000	184.99	1	21623	简装叠拼

### 第49周商业销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	金地格林云上	79568784	8676.95	264	9170
2	华润置地·未来城市	72742325	4965.55	57	14649
3	恒大都市广场	21257729	3067.44	15	6930
4	中航华府	19543733	1911.3	12	10225
5	绿地城	7734660	746.06	5	10367

### 第49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	崇文·海棠	85719671	7687.09	42	11151	毛坯
2	招商城市主场·央畔	53135620	3242.18	20	16389	精装
3	中铁琉森水岸	28885162	1774.54	13	16278	毛坯
4	滋水朝阳	23864775	1414.92	8	16867	毛坯
5	中华世纪城	30102812	1117.11	4	26947	毛坯

### 第49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	龙湖·新壹城	93219683	7036.25	161	13248	毛坯LOFT
2	中建璟庭	49265913	5056.21	95	9744	毛坯平层
3	融创世园大观	22091708	2452.92	61	9006	毛坯平层
4	融创·曲江印	62309842	1922.58	4	32409	精装平层
5	中铁·卓越中心	13646236	1340.37	30	10181	精装平层

### 第49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	绿地曲江名城	99467600	9097.5	48	10934
2	旺都	29363500	2270.15	10	12935
3	沣东·旺城	11132460	1449.18	9	7682
4	西部云谷	11532578	1385.53	8	8324
5	曲江文创中心	18099267	1232.9	20	14680

数据来源：房管局网签数据

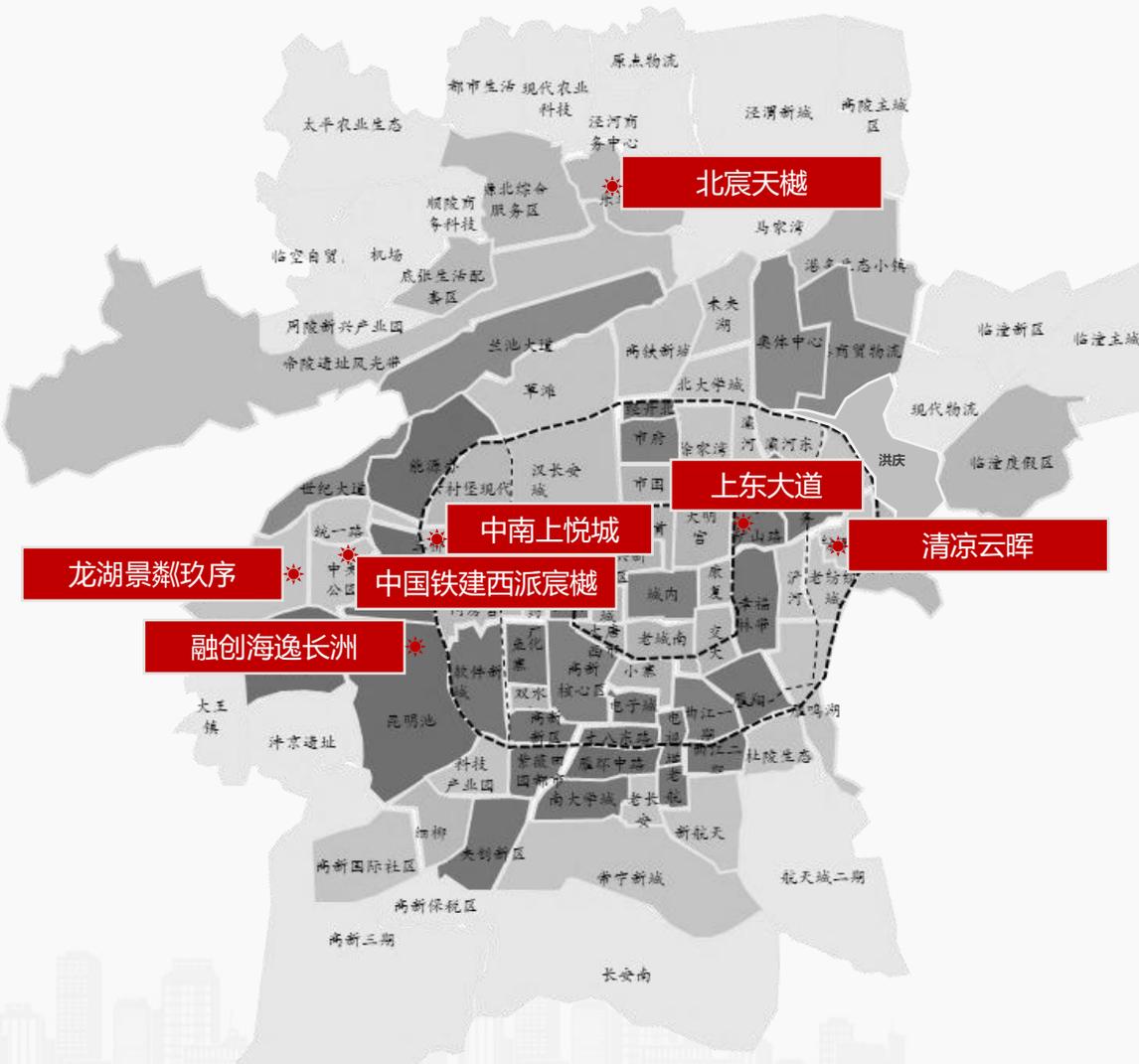
# PART 04 创典监测

- 价格公示
- 项目登记
- 开盘监测



# 4.1 价格公示

◆ 本周西安及西咸住建部门发布商品住房价格信息，公示7盘2209套房源，均价22342元/m<sup>2</sup>，其中上东大道、中国铁建西派宸樾、龙湖景粼玖序均为首次价格公示



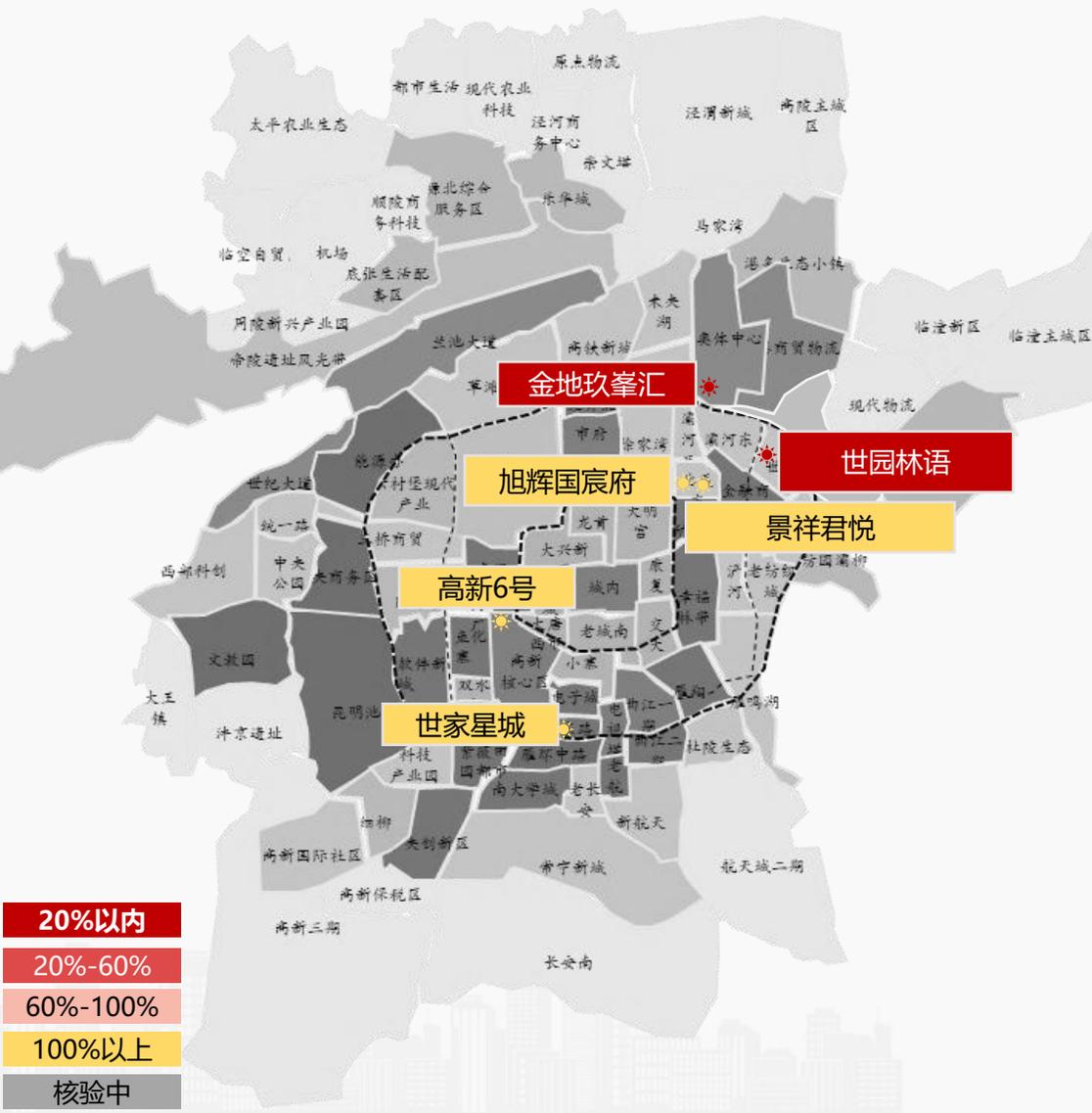
2021年第49周西安商品住房价格公示项目表

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 <sup>2</sup> )	涨幅原因
1	灞桥	上东大道	17#	高层	111-129	112	毛坯	11983	首次价格公示
2	沣东	中南上悦城	1#	小高层	106-121	68	精装	19078	价格下降5%
			11#	洋房	141-142	36	精装	21402	价格下降7%
3	沣东	融创海逸长洲	1#,2#,3#,4#,5#,6#,7#,8#,9#,10#,11#,12#,13#,14#,15#,16#,17#,18#,19#,20#	小高层	136-346	973	精装	25313	价格下降6%
			23#,24#,25#,26#,27#	叠拼	190-293	52	毛坯	29575	持平
4	沣西	中国铁建西派宸樾	4#,9#	小高层	121-170	119	精装	19612	首次价格公示
5	泾河	北宸天樾	19#	高层	85-120	188	精装	14493	价格上涨5%
			18#,21#	小高层	99-120	93	精装	15215	价格上涨7%
			16#,17#	洋房	173-188	24	毛坯	23779	毛坯产品首次价格公示
			20#,23#		112-171	96	精装	16280	价格上涨3%
6	沣西	龙湖景粼玖序	1#	高层	90-128	132	精装	17055	首次价格公示
			11#	小高层	143	68	精装	19085	首次价格公示
			15#	叠拼	184-187	12	毛坯	25846	首次价格公示
7	灞河新区	清凉云晖	1#	高层	111-124	236	毛坯	11981	持平
合计						2209	—	22342	—

## 4.2项目登记

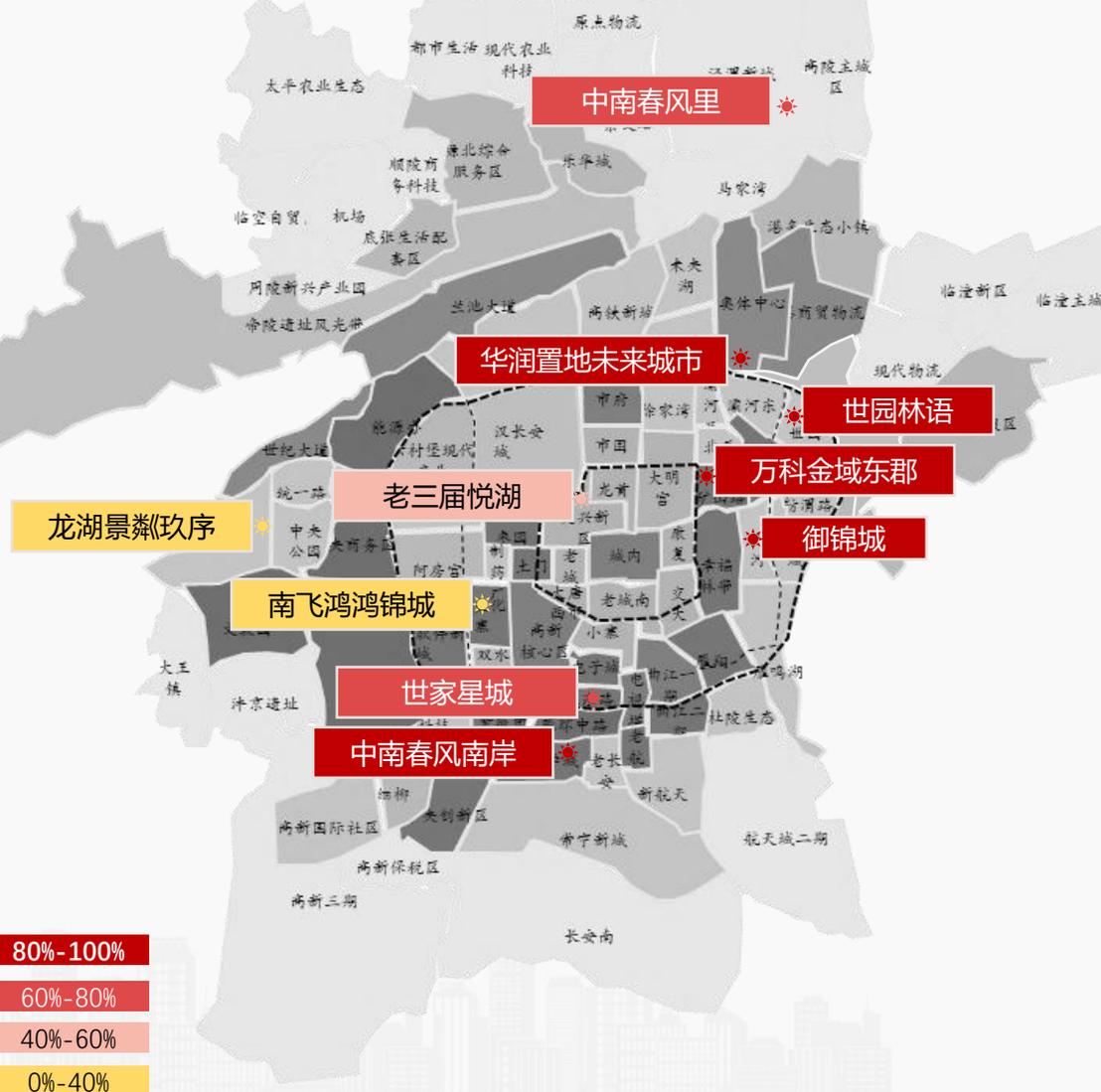
◆ 本周西安共6个项目开启线上登记，合计供应840套房源，登记人数共11192个。其中金地玖峯汇市场关注度高，中签率仅1%；世园林语价位优势明显，登记情况良好；旭辉国宸府、景祥君悦、世家星城、高新6号等登记情况一般

2021年第49周西安商品住房意向登记项目表									
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/㎡)
12.4-12.6	1	港务区	金地玖峯汇	12#	9764	9003	68	1%	小高层13593
12.8-12.10	2	浐灞	世园林语	5#	493	286	35	12%	洋房14700
12.8-12.10	3	高新	高新6号	1#	111	26	33	127%	高层14771
12.4-12.6	4	城南	世家星城	12#	314	117	246	210%	小高层15639
12.8-12.10	5	浐灞	景祥君悦	6#	101	53	128	242%	高层13318
12.9-12.11	6	浐灞	旭辉国宸府	16#,17#	409	73	330	452%	高层18009
合计					11192	9558	840	9%	—



## 4.3 开盘监测

◆ 本周西安合计10个项目开盘，整体推货2783套，去化2036套，开盘综合去化率73%。从开盘去化效果来看，御锦城、世园林语、华润置地未来城市等网红盘开盘即清；万科金域东郡、中南春风南岸、世家星城、老三届悦湖等项目由于地段优势明显，去化表现尚可；南飞鸿锦城由于自身质素不高、龙湖景粼玖序受市场下行等因素影响，去化均表现惨淡



2021年第49周西安开盘项目一览表

序号	开盘方式	开盘日期	项目	区域	推售楼栋	产品类型	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	12.9	万科金域东郡	浐灞	24#	高层	1507	1239	29%	360	304	84%	12152	毛坯
2	摇号开盘	12.7	御锦城	浐灞	38#	高层	4567	4301	2%	98	98	100%	13099	毛坯
3	摇号开盘	12.9	世园林语	浐灞	4#	洋房	3530	2639	9%	24	24	100%	14261	毛坯
					11#,12#	高层				220	220	100%	11740	毛坯
4	摇号开盘	12.10	中南春风南岸	长安	1#	高层	877	648	45%	294	288	98%	15950	精装
					26#	高层	403	301	42%	125	125	100%	16343	精装
5	自行开盘	12.9	世家星城	城南	12#	小高层	314	117	210%	246	194	79%	15639	精装
6	自行开盘	12.8	老三届悦湖	城西	1#	高层	223	121	134%	162	130	80%	16527	毛坯
					2#	高层	137	77	195%	150	40	27%	16267	毛坯
7	摇号开盘	12.7-12.8	华润未来城市	港务区	10#,12#,13#	小高层	5136	4267	6%	260	260	100%	14323	精装
8	自行开盘	12.8	南飞鸿锦城	高新	1#,2#,3#,4#,5#	高层	129	47	460%	216	13	6%	18037	毛坯
9	自行开盘	12.11	中南春风里	高陵	13#,14#	高层	—	—	—	416	302	73%	10027-10122	精装
10	自行开盘	12.11	龙湖景粼玖序	洋西	1#	高层	—	—	—	132	26	20%	17055	精装
					11#	小高层				68	12	18%	19085	精装
					15#	叠拼				12	0	0%	25846	毛坯
合计							16823	13757	20%	2783	2036	73%	—	—

## 【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20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。