

2021年

西安房地产市场周报

【10.18-10.24】

▾ 本周楼市看点 ▾

宏观环境

中央密集发声推进房地产税改革，试点工作加速落地，核心一二线城市、房价涨幅较大的长三角、粤港澳区域及中西部核心二线城市有望成为试点城市

土地市场

本周土地市场无供应；本周土地成交共13宗，合计约722.5亩，整体溢价率2%

数据楼市

第42周大西安商品房供应44万 m^2 ，环比上涨315%，成交34.1万 m^2 ，环比下降6%，成交价走势平稳

创典监测

本周西安合计6个项目开盘，整体推货1164套，去化857套，开盘综合去化率74%

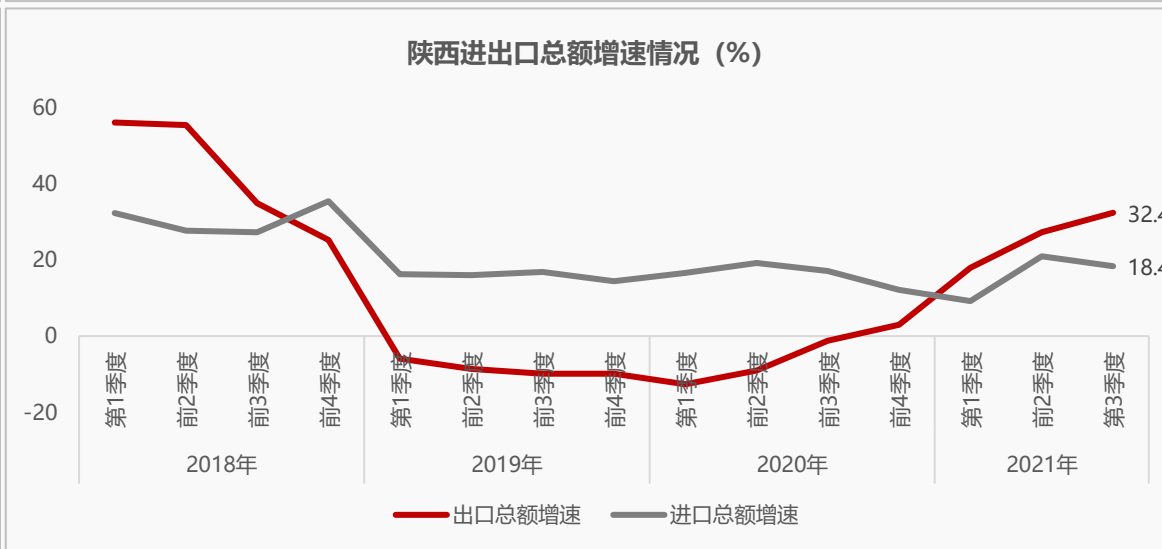
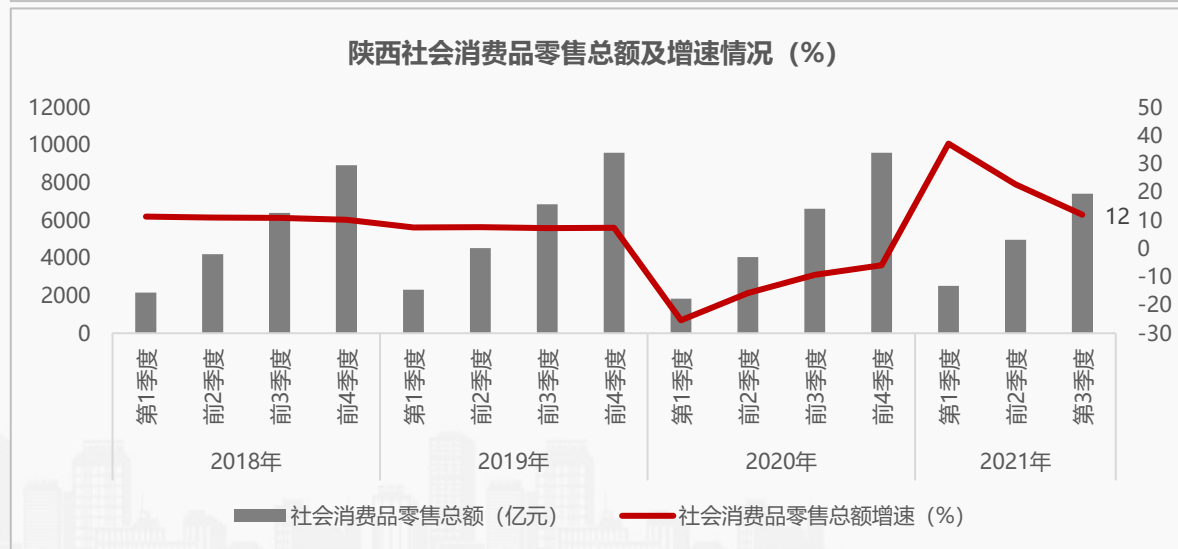
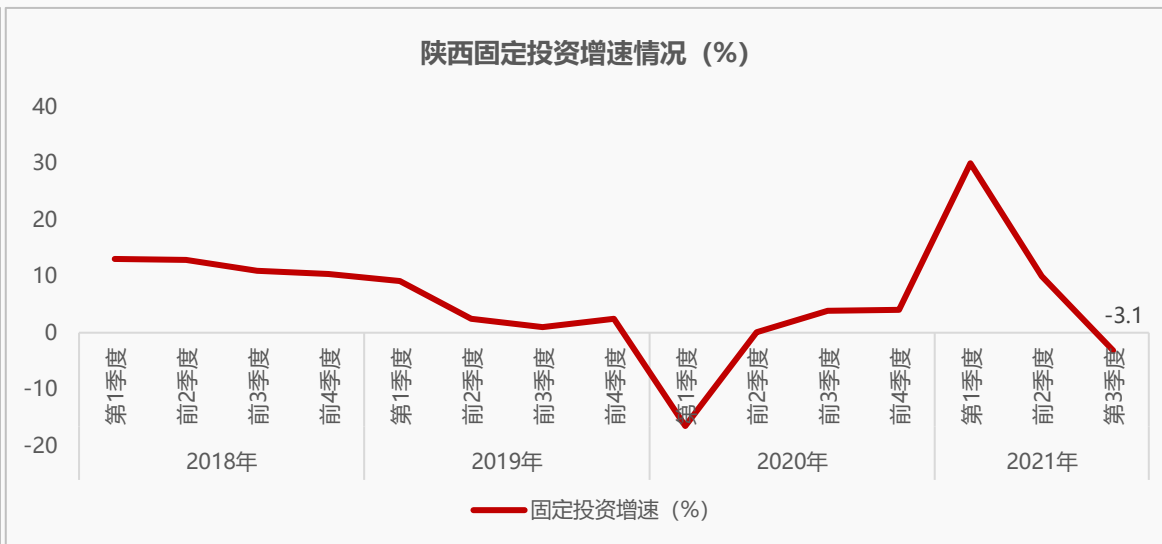
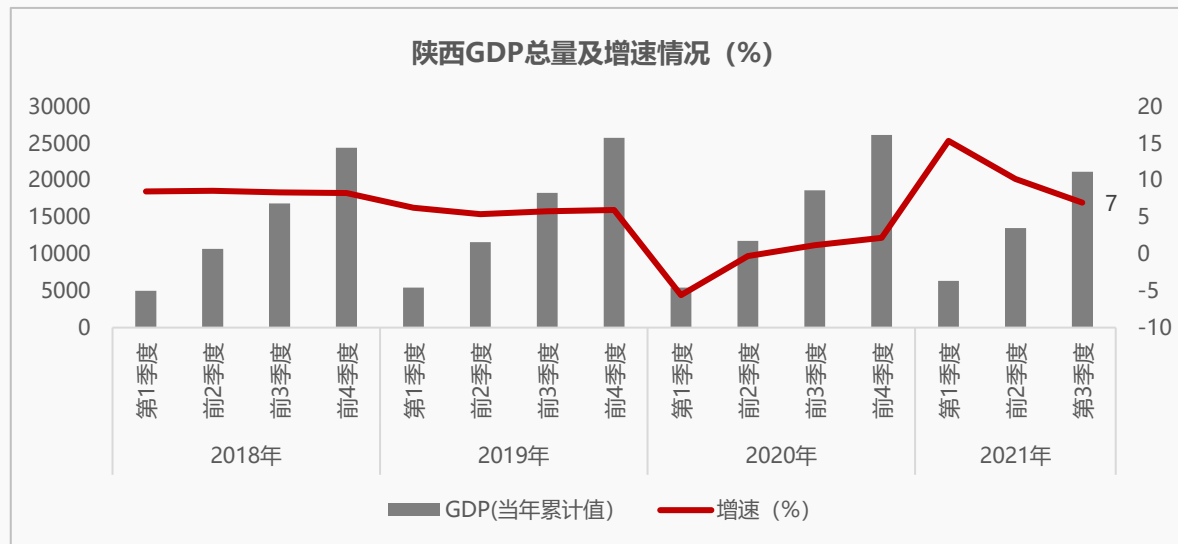
PART 01 宏观环境

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



1.1 宏观经济

◆ 前三季度陕西GDP总量21193.18亿元，同比增长7%，低于全国平均水平2.8个百分点，“三驾马车”中仅出口总额高位增长，其余指标均出现回落，固定资产投资增速同比回落，经济运行稳中承压



1.2 楼市政策

◆ 中央密集发声推进房地产税改革，试点工作加速落地，核心一二线城市、房价涨幅较大的长三角、粤港澳区域及中西部核心二线城市有望成为试点城市

2021年中央关于房地产税改革推进表述

- ◆ 5月：财政部等4部门已召开房地产税改革试点工作座谈会，听取了部分城市政府负责人及部分专家学者对房地产税改革试点工作的意见。
- ◆ 8月：财政部指出下一步将健全地方税、直接税体系，积极稳妥推进房地产税立法和改革，配合做好增值税法、消费税法、关税法等立法审核工作。
- ◆ 10月15日：习近平总书记在《求是》发表文章，进一步强调“积极稳妥推进房地产税立法和改革，做好试点工作”，加强对高收入的规范和调节。
- ◆ 10月23日：第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议通过全国人民代表大会常务委员会关于授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作的决定；
 - 一、试点地区的房地产税征税对象为居住用地和非居住用地等各类房地产，不包括依法拥有的农村宅基地及其上住宅。土地使用权人、房屋所有权人为房地产税的纳税人。非居住用房地产继续按照《中华人民共和国房产税暂行条例》、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》执行；
 - 二、国务院制定房地产税试点具体办法，试点地区人民政府制定具体实施细则。
 - 三、国务院按照积极稳妥的原则，统筹考虑深化试点与统一立法、促进房地产平稳健康发展等情况确定试点地区，本决定授权的试点期限为五年；

创典解读：

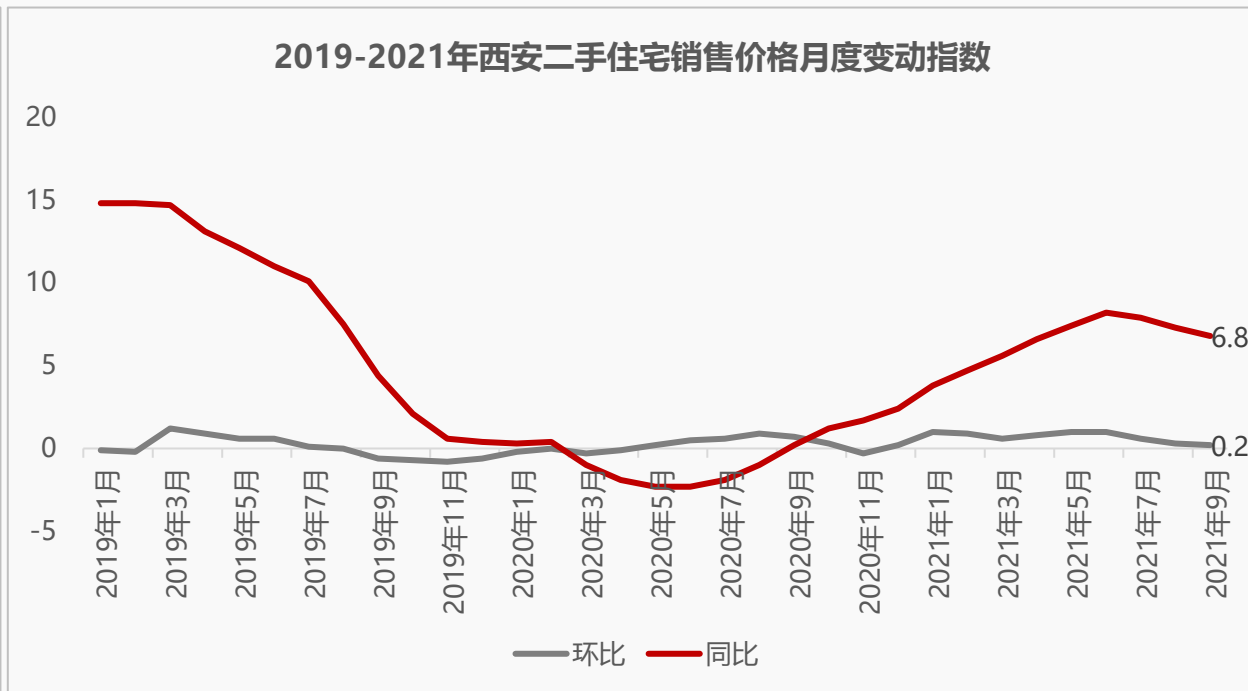
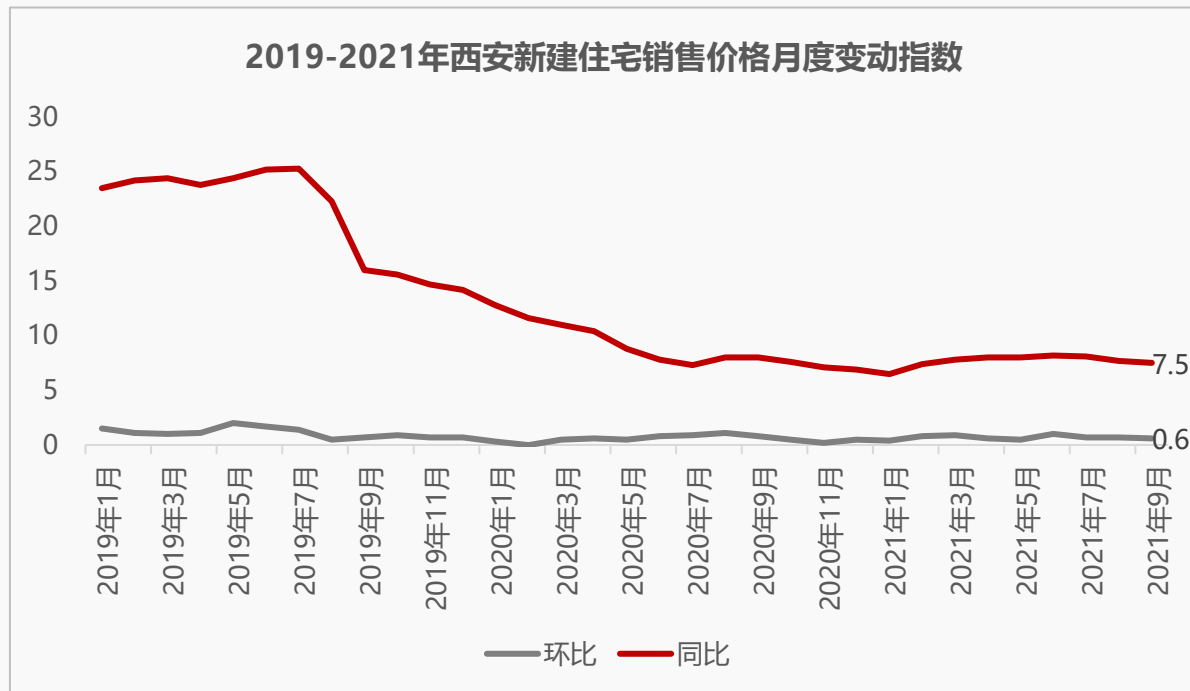
本次全国人大常委会授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作，充分体现了国家最高领导人发声后，房地产税试点工作在加速推进和落地。从表述中可看出，本次房地产税改革明确提出征收对象是居住用地和非居住用地，土地使用权人、房屋所有权人为房地产税的纳税人，未来试点城市针对居住用房地产征收的房地产税也是对土地及房屋进行征税，“合二为一”构成房地产税，是对保有环节的征税；其次国务院制定试点具体办法，试点地区制定具体实施细则，体现出因城施策的政策多样化，预计本次试点城市可能借鉴上海、重庆房产税的内容进行适当调整，对于征税对象、税率、免征等相关政策力度或将加大，但对首套及人均起征面积免征优惠原则仍将存在，同时试点地区将优先核心一二线城市、房价涨幅较大的长三角、粤港澳地区城市及中西部核心二线城市；

后市预判：开征房产税势必对房地产市场产生一定影响，从土地方面来看：保有环节房产税开征将会对土地财政和供地节奏产生影响，中长期有利于降低土地财政依赖度，推动土地供求规模趋于合理；从新房市场来看：对于供应端产品业态及产品结构存在一定导向影响，在成交端短期市场成交量和成交价将受到一定冲击。另外，根据日韩经验，房地产税对市场调控短期效果明显但中长期效果相对有限。从租赁市场来看，房地产税开征提高多套房产所有人持有成本，也增强其利用租金弥补税收支出的意愿，租赁住房供应量有所增加，租金涨幅在一定程度上受到抑制。

1.3 行业资讯

◆ 9月西安新房及二手房价格同环比涨幅均出现小幅回落，其中新房价格涨幅与银川并列全国第一，且后期房价上涨压力较大；在二手房成交参考价机制覆盖面扩大背景下，二手房价格涨幅有望进一步回落，进而稳定预期

10月20日，国家统计局发布2021年9月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况显示：27个新建商品住宅价格环比上涨，相比上月减少19个。新房方面，西安新建商品住宅销售价格环比上涨0.6%，涨幅相比上月收窄0.1个百分点，同比上涨7.5%，涨幅相比上月收窄0.2个百分点。二手房方面，西安二手住宅销售价格环比上涨0.2%，涨幅相比上月收窄0.1个百分点，同比上涨6.8%，涨幅相比上月收窄0.5个百分点。



创典解读：新房方面，成交价格环比已连续上涨66个月，本月涨幅高居全国第一，且从第二批次集中供地对应毛坯商品住宅价格来看，后期新房价格上涨压力依旧较大；二手房方面，成交价格环比连续10个月、同比连续13个月呈现上涨态势，但受二手房成交参考价覆盖小区范围的逐渐扩大，二手市场量价预期已明显回落。

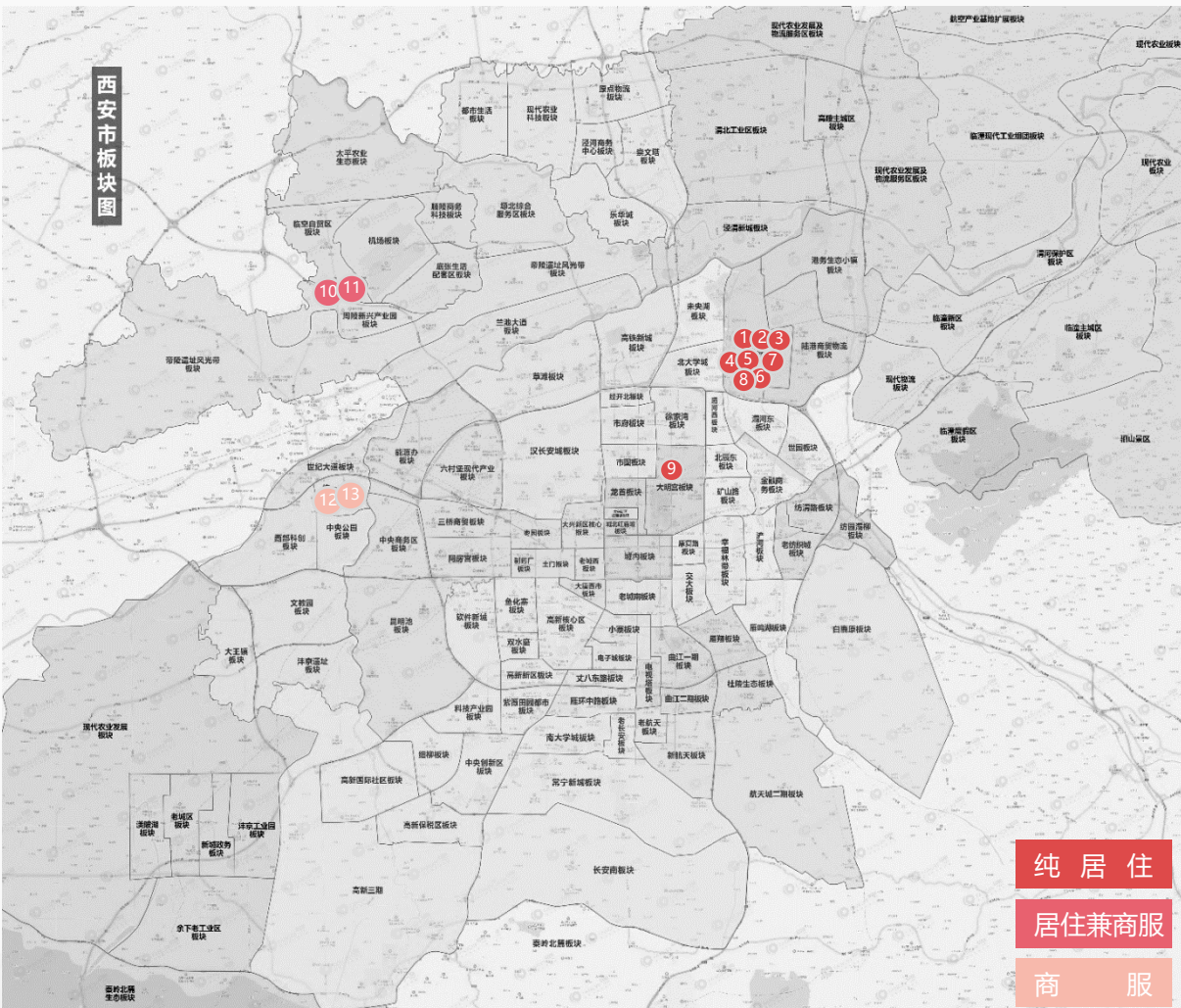
PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交
- 典型成交地块



2.1 土地成交

◆ 本周土地共成交13宗，合计约722.5亩，其中居住用地9宗，商住用地2宗，商服用地2宗，整体亩单价784万元/亩，整体楼面地价4791元/m²，整体溢价率2%

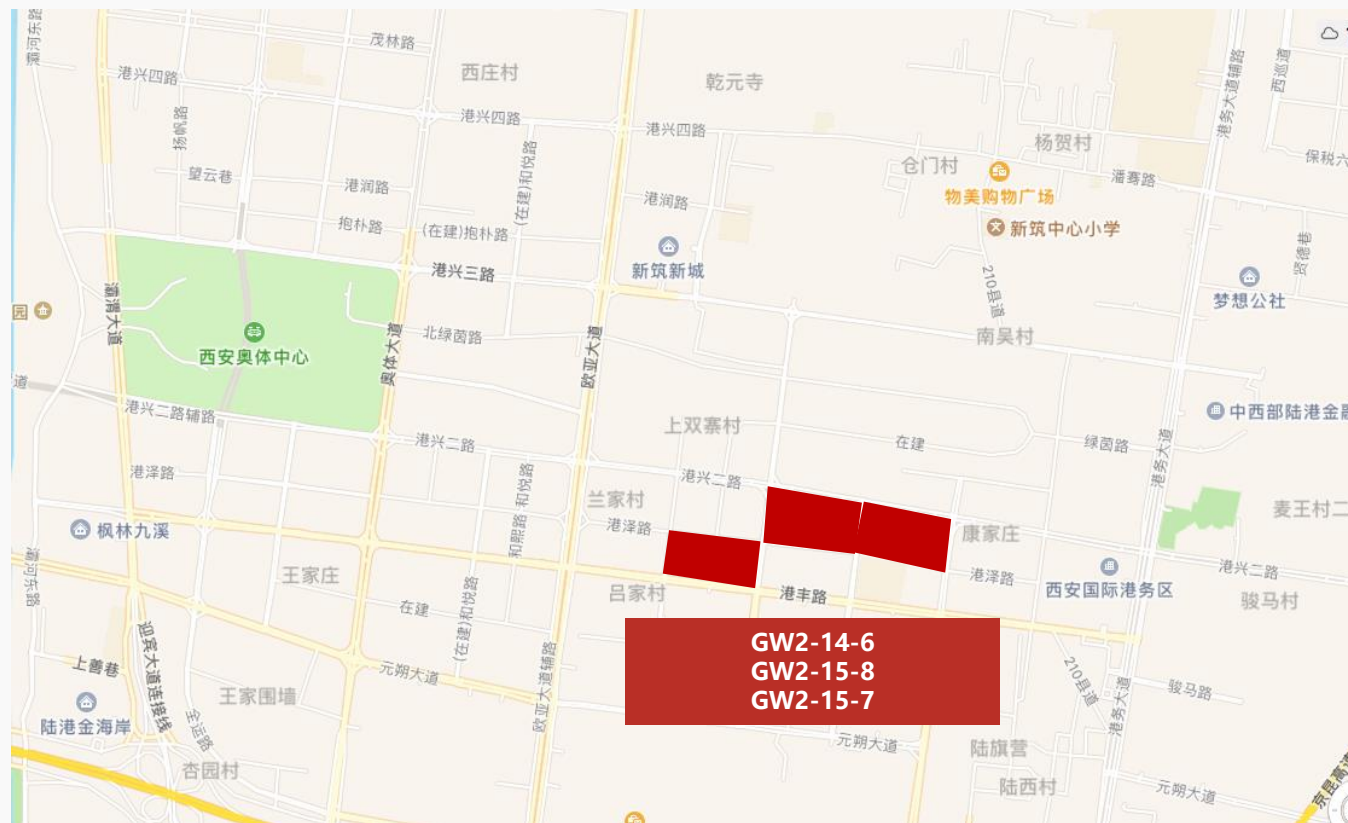


序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	成交价 (亿元)	亩单价 (万/亩)	楼面地价 (元/m ²)	溢价率	竞得人
1	港务	GW2-14-6	国际港务区港兴二路以北、新寺路以西	82.4	居住	8.3	1003	6839	0%	
2	港务	GW2-15-8	国际港务区港兴三路以南、新寺路以东	55.6	居住	5.6	1004	6847	0%	西安国际陆港愿景置业有限公司
3	港务	GW2-15-7	国际港务区广场南路以北、灞耿路以西	37.2	居住	4.7	1272	7634	15%	
4	港务	GW2-9-9	国际港务区港兴三路以北、和祥路以东	89.6	居住	8.6	954	5726	1%	陕西鸿业房地产开发有限公司
5	港务	GW2-10-7	国际港务区港兴三路以北、和秦路以西	95.4	居住	9.0	943	5657	0%	陕西保利房地产开发有限公司
6	港务	GW2-11-7	国际港务区港兴三路以南、新筑路以东	48.8	居住	4.7	956	5736	0%	
7	港务	GW2-12-3	国际港务区港兴三路以南、和祥路以东	52.5	居住	5.1	962	5772	0%	山东龙翔置业有限公司
8	港务	GW2-12-4	国际港务区港兴三路以南、和畅路以东	56.2	居住	5.4	961	5767	0%	
9	城北	QJ10-8-491	曲江大明宫遗址区凤城一路以南、陕西大明宫投资发展有限责任公司以东	17.8	居住	3.1	1748	9362	15%	运城市翼帮房地产开发有限公司(龙湖)
10	空港新城	XXKG-BD05-26-A	空港新城北杜片区广德路以西、信平大街以南、敦化路以东	100.0	商住	1.0	100	882	0%	陕西省西咸新区空港新城安居置业有限公司
11	空港新城	XXKG-BD05-26-B	空港新城北杜片区熙平大街以北、广德路以西、敦化路以东	37.1	商住	0.4	100	882	0%	
12	沣西新城	XXFX-ZX05-09	沣西新城支七路以东、雅韵路以北、同文路以西、支一路以南	25.7	商服	0.5	185	505	0%	陕西秦鑫华锦置业有限公司
13	沣西新城	XXFX-ZX04-02	沣西新城同文路以东、支一路以北、同心西路以西、沣润西路以南	24.1	商服	0.4	185	694	0%	陕西瑞峰荣达置业有限公司
		合计		722.5	—	56.7	784	4791	2%	—
15										

2.2 典型成交地块

◆ 该地块位于国际港务区板块，约175.2亩，由西安国际陆港愿景置业有限公司竞得，楼面地价7028元/m²，溢价率3%

地块名称	GW2-14-6
地块位置	GW2-14-6: 国际港务区港兴二路以北、新寺路以西 GW2-15-8: 国际港务区港兴三路以南、新寺路以东 GW2-15-7: 国际港务区广场南路以北、灞耿路以西
面积	GW2-14-6: 82.4 GW2-15-8: 55.6 GW2-15-7: 37.2
规划用途	居住
容积率	2.2-2.5
亩单价	1060万元/亩
楼面地价	7028元/m ²
地块周边在售均价	融创时代奥城: 高层15314元/m ² (精装) 中冶奥体云璟: 高层14411元/m ² (精装)
竞得人	西安国际陆港愿景置业有限公司



• **地块价值分析:** 宗地位于国际港务区奥体中心板块，属当前楼市热点区域，距离地铁14号线200米，地理位置优越；区域处于发展阶段，规划利好较多，后期增值空间较大。

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涨，成交量跌价平，其中主城区供应涨幅最大、西咸新区成交跌幅最大

区域	主城区	西咸新区	近郊区域	大西安
供应面积 (万m ²)	33.8	6.6	3.6	44.0
环比	743%	—	-45%	315%
同比	214%	—	748%	294%
2020年周均值 (万m ²)	31.8	10.7	4.4	46.9
成交面积 (万m ²)	25.5	5.0	3.6	34.1
环比	7%	-41%	-14%	-6%
同比	-23%	-79%	53%	-42%
2020年周均值 (万m ²)	29.2	10.3	5.3	44.8
成交均价 (元/m ²)	14750	16243	7260	14166
环比	-5%	17%	-4%	0%
同比	11%	19%	-17%	7%
2020年均值 (元/m ²)	13855	12729	7606	12859
存量 (万m ²)	1255.6	420.2	249.6	1925.4
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。

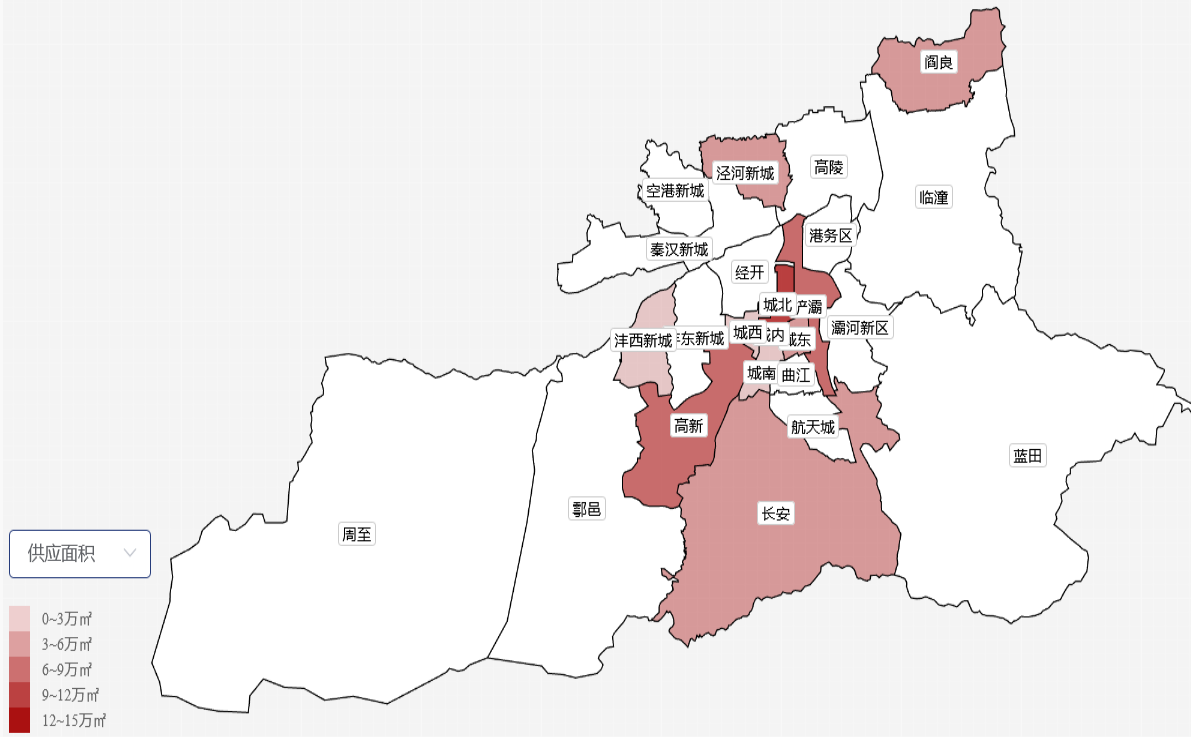
数据来源：房管局网签数据

3.1 商品房供销概况

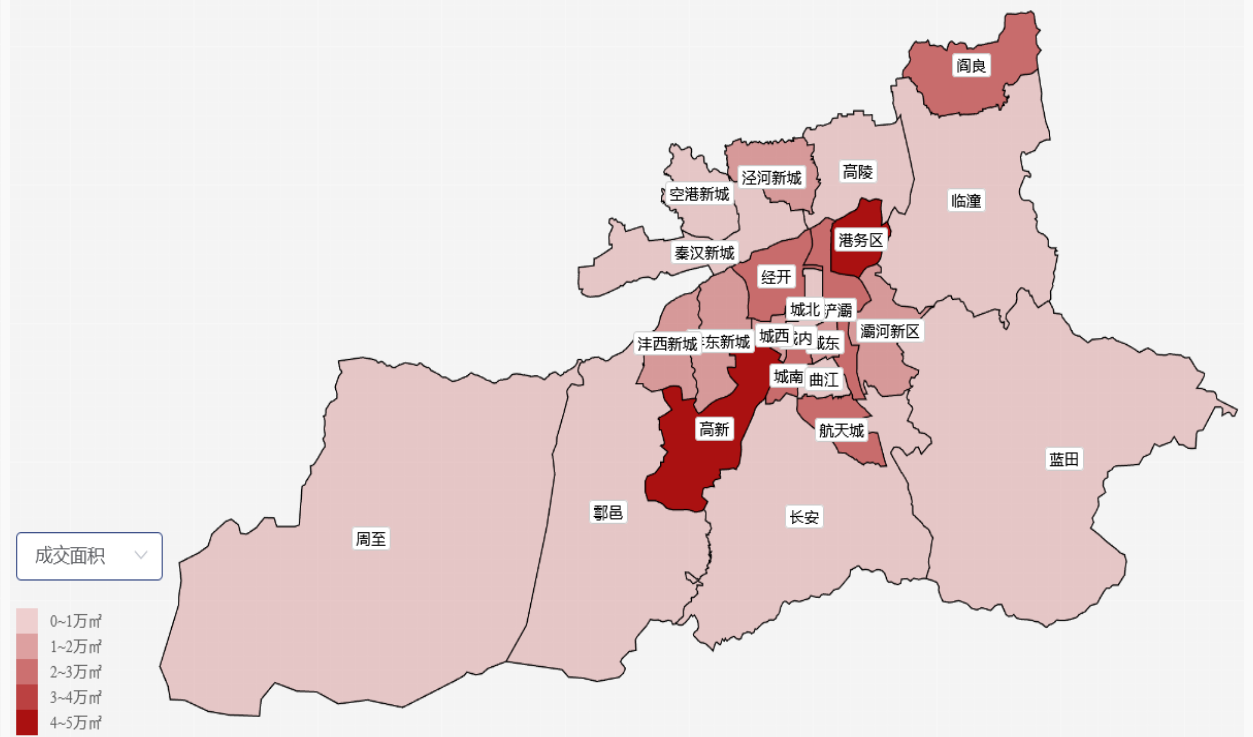
◆ 本周城北以10.2万m²的供应量、高新以4.4万m²的成交量位居全市供销之首

- **供应量方面：**本周城北以10.2万m²的供应量居首位，其次是高新和浐灞，分别供应8万m²和7.5万m²；
- **成交量方面：**本周高新、港务区和浐灞居前三位，依次成交4.4万m²、4.2万m²和2.9万m²。

大西安商品房供应热力图



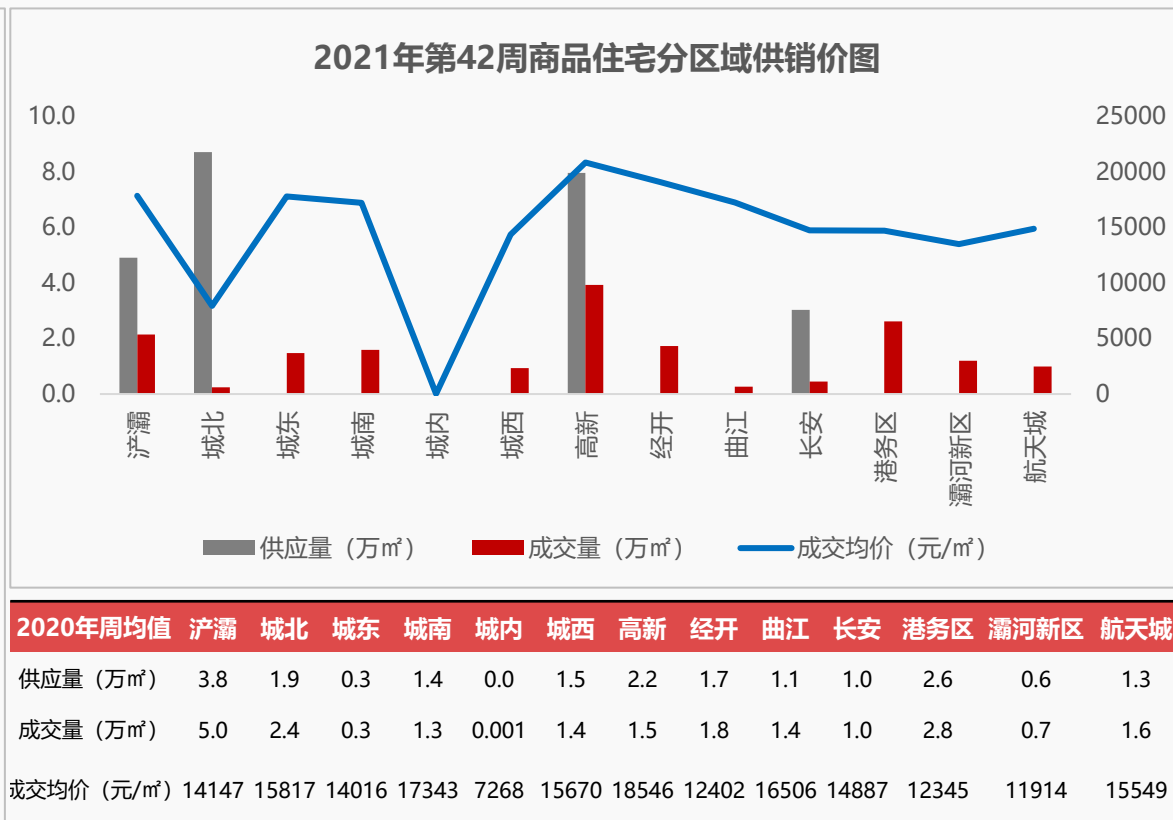
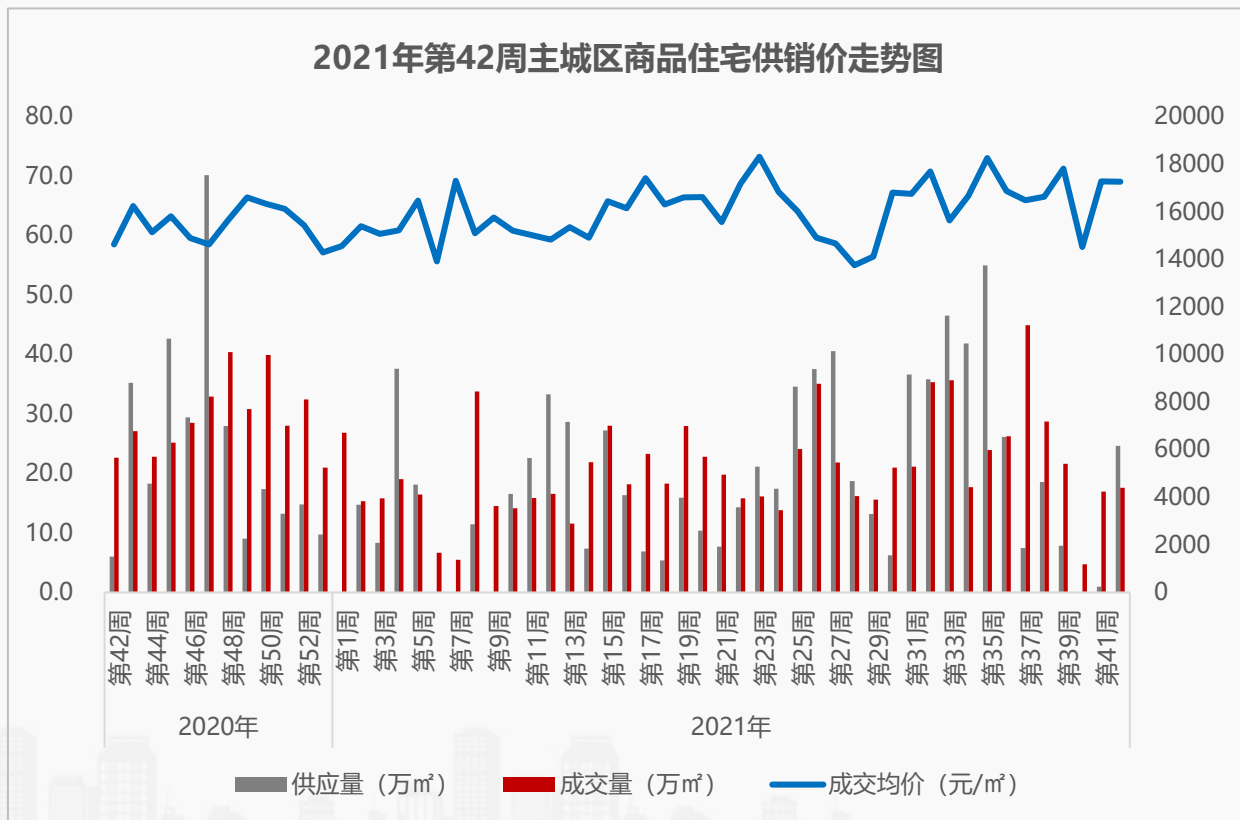
大西安商品房成交热力图



3.2主城/住宅供销概况

◆ 本周主城区商品住宅供应大涨，成交量涨价稳；高新、港务区、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7个，商品住宅新增供应2091套、24.6万㎡，环比上涨2545.8%，同比上涨309.5%，供应主要来自高新的碧桂园云墅、新希望锦麟天玺及浐灞的碧桂园云府、旭辉国宸府及城北的正尚盛世家合、宫园美岸及长安的雅居乐宏府翰林山；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量持续上扬，商品住宅网签备案1263套、17.6万㎡，环比上涨3.8%，同比下降22.5%，成交集中在高新的紫薇华发CID中央首府、港务区的中冶奥体云璟、城南的香山红叶、城东的龙湖天曜、经开的白桦林溪；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价17263元/㎡，环比下降0.1%，同比上涨18%。



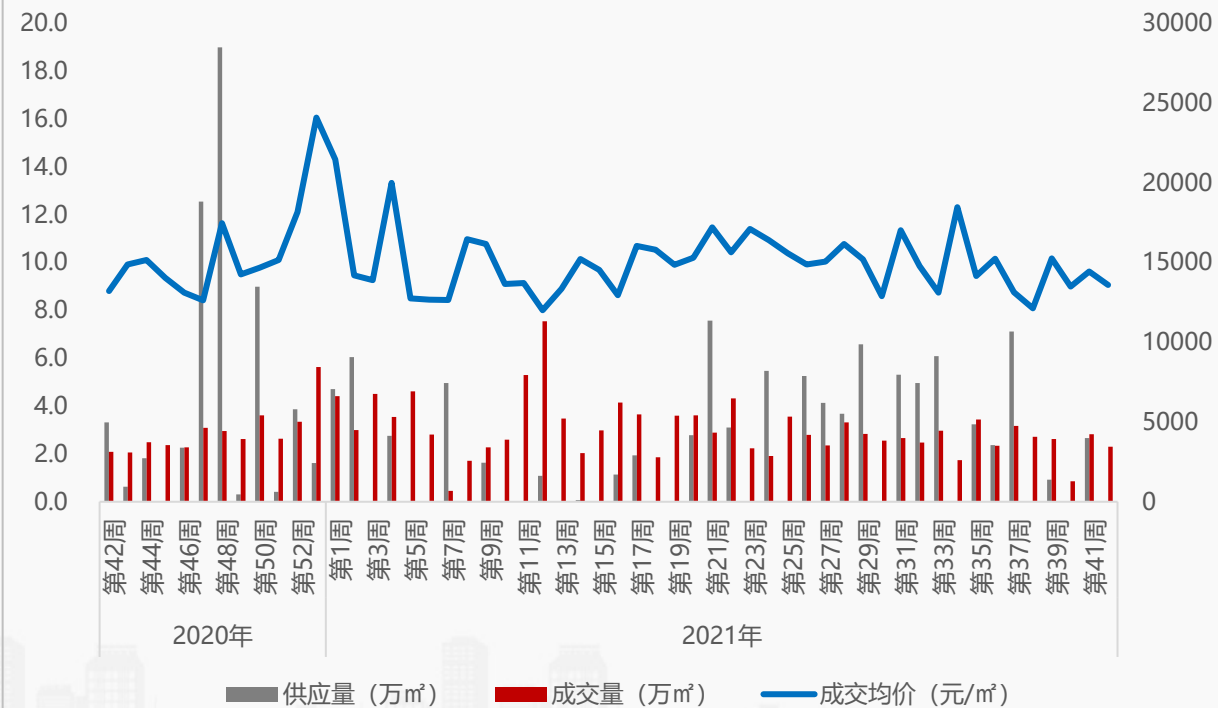
数据来源：房管局网签合同数据

3.2 主城/公寓供销概况

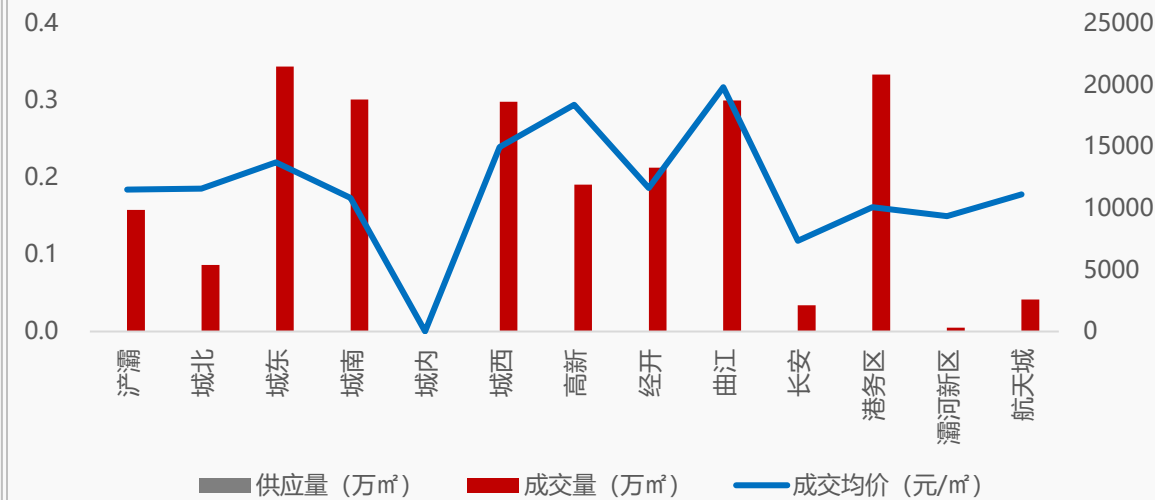
◆ 本周公寓无供应，成交量价齐跌；城东、港务区、城南位居主城区成交前三

- **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544套、2.3万㎡，环比下降18.4%，同比上涨10.4%，成交集中在城东的赛格国际中京坊及经开的明丰阿基米德及城南的泰华金汇时代及港务区的中铁卓越中心、招商局丝路中心；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价13596元/㎡，环比下降5.9%，同比上涨2.7%。

2021年第42周主城区公寓供销价走势图



2021年第42周公寓分区域供销价图



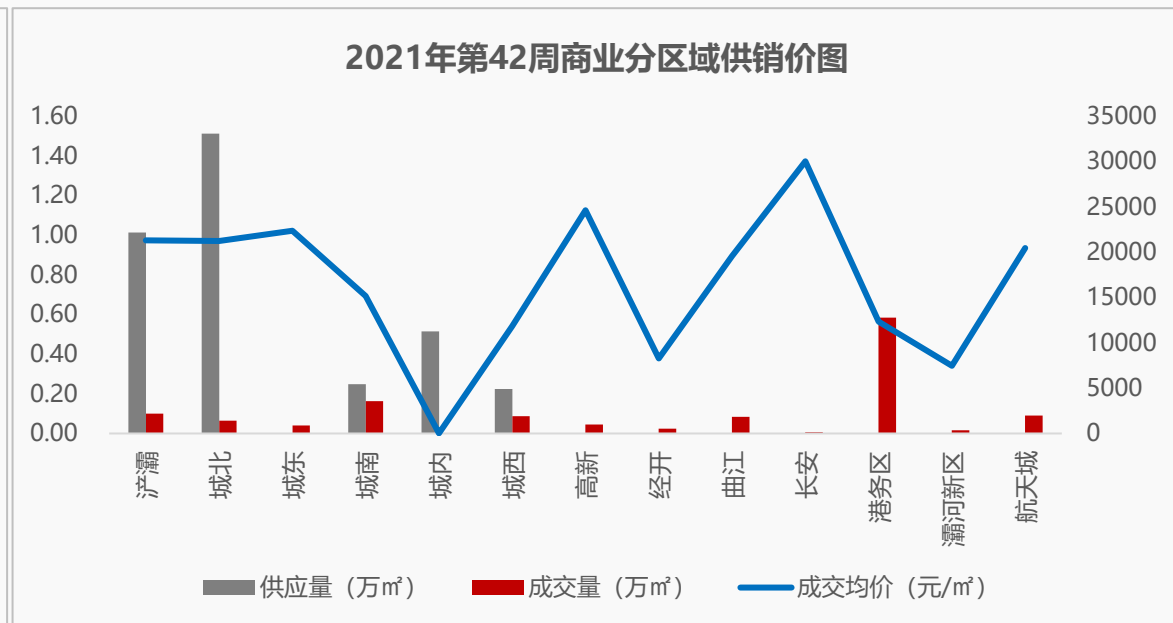
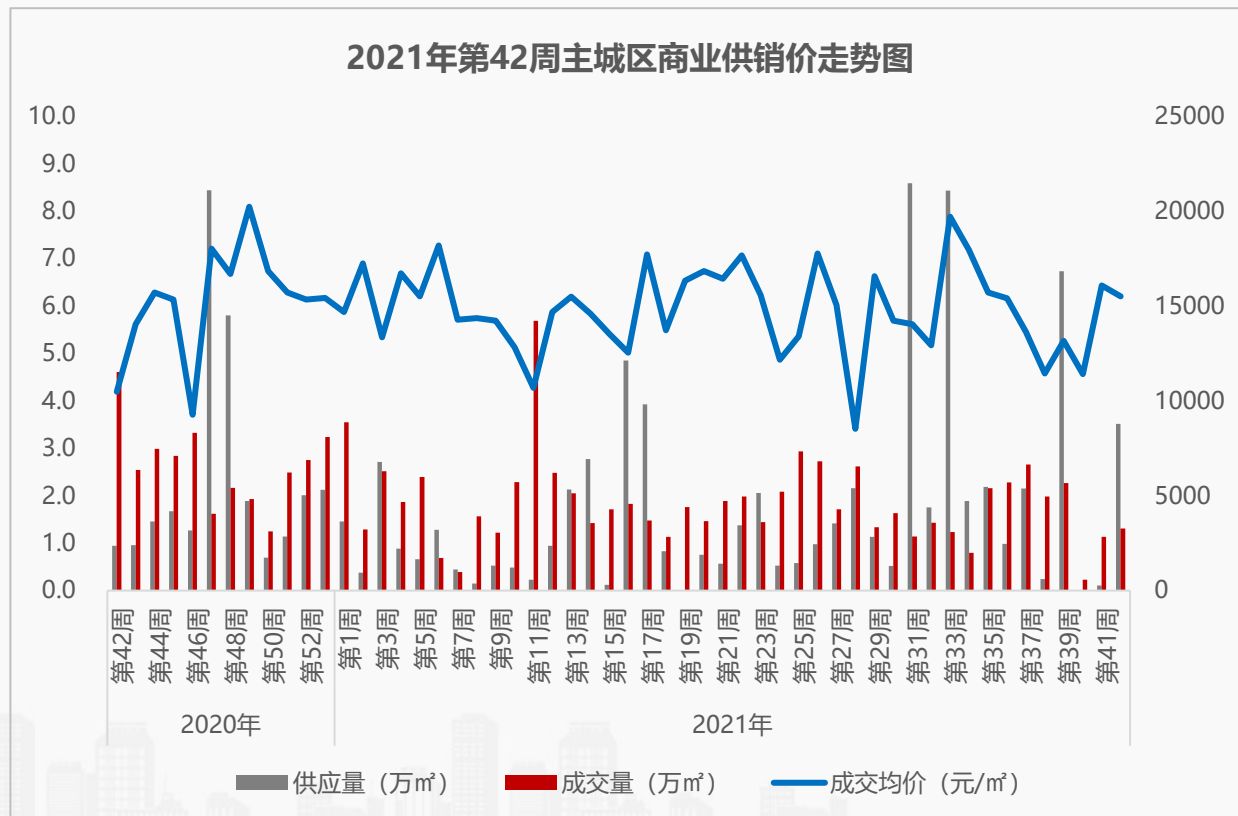
2020年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.5	0.3	0.01	0.2	0.0	0.3	0.5	0.4	0.8	0.2	0.5	0.1	0.2
成交量 (万㎡)	0.4	0.1	0.1	0.2	0.0	0.1	0.4	0.1	0.3	0.1	0.1	0.01	0.1
成交均价 (元/㎡)	11629	10930	12394	13652	—	14388	22348	11012	19490	10025	9243	10034	13263

数据来源：房管局网签数据

3.2 主城/商业供销概况

◆ 本周商业供应大涨，成交量涨价跌；港务区、城南、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7个，商业新增供应131套、3.5万㎡，环比上涨3268%，同比上涨272.4%，供应主要来自城南的天地源万熙天地及浐灞的碧桂园云府、旭辉国宸府、陕核大厦及城内的尚德映巷及城北的宫园美岸及城西的德杰状元府邸；
- **成交量方面：**本周主城区商业成交量持续上扬，商业网签备案133套、1.3万㎡，环比上涨15.5%，同比下降71.7%，成交集中在港务区的华润置地未来城市及西安华南城、城南的泰华金汇时代、城西的恒大翡翠龙庭、航天城的碧桂园云顶；
- **成交价方面：**本周主城区商业成交价15511元/㎡，环比下降3.6%，同比上涨47.9%。



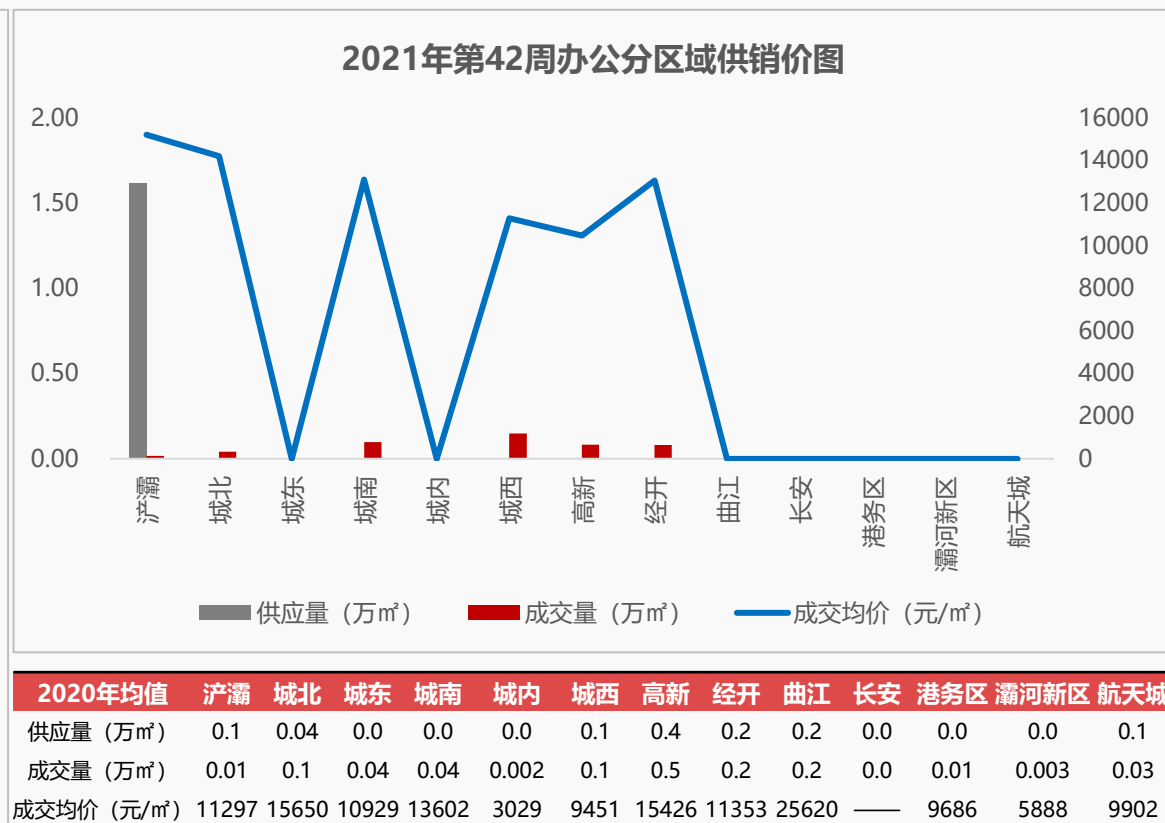
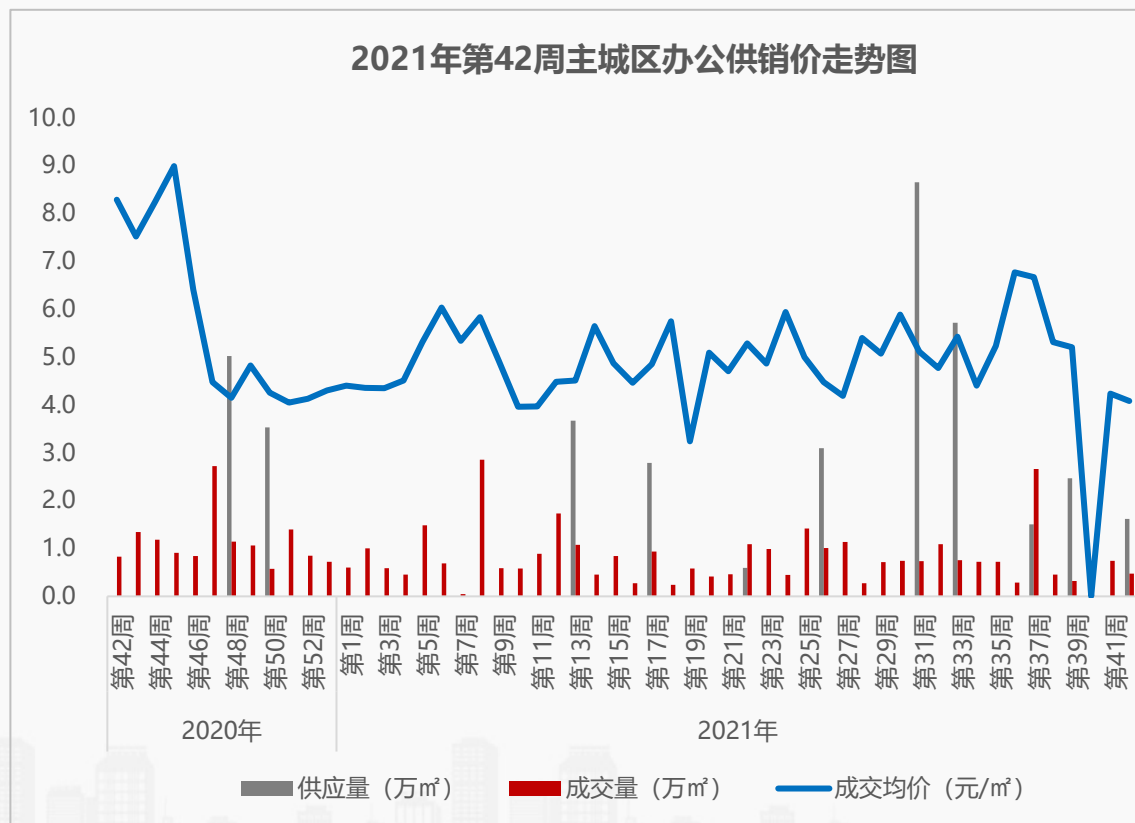
2020年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.3	0.2	0.04	0.1	0.03	0.1	0.3	0.1	0.2	0.2	0.1	0.05	0.1
成交量 (万㎡)	0.2	0.2	0.1	0.2	0.01	0.1	0.2	0.2	0.2	0.1	0.2	0.1	0.03
成交均价 (元/㎡)	14613	14281	15028	14036	32406	18027	16604	11564	21946	15298	10307	12543	25475

数据来源：房管局网签数据

3.2 主城/办公供销概况

◆ 本周办公供应破冰，成交量价齐跌；城西、城南、高新位居主城区成交前三

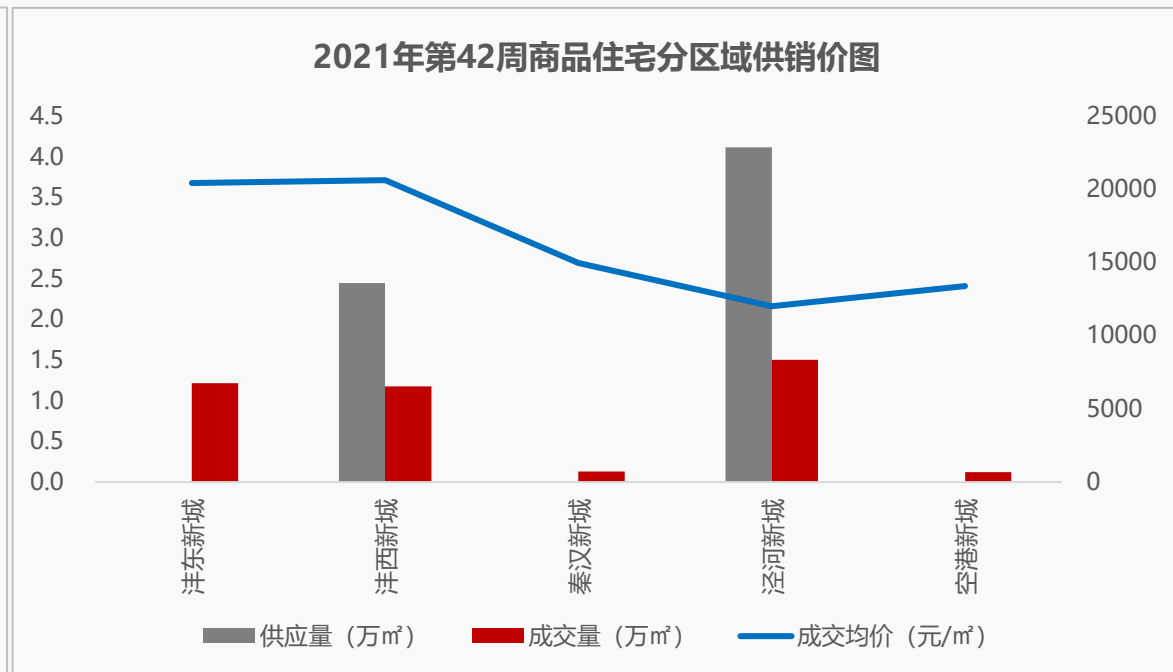
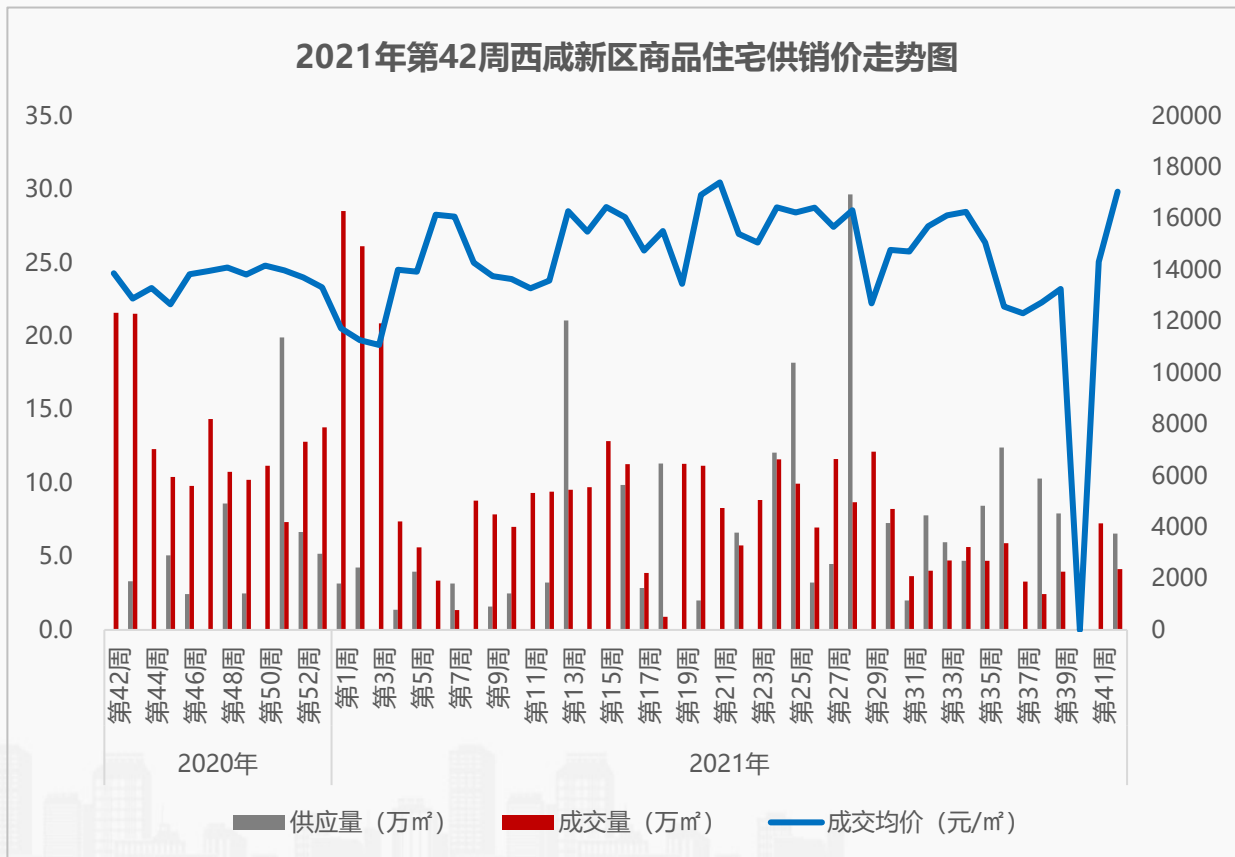
- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目1个，办公新增供应94套、1.6万㎡，环比——，同比——，供应主要来自灞桥的陕核大厦；
- **成交量方面：**本周主城区办公成交量大幅回落，办公网签备案28套、0.5万㎡，环比下降36.5%，同比下降43.2%，成交集中在城西的太奥广场、城南的天地源悦熙广场、高新的禾盛京广中心及太和时代广场、城北的中国铁建西派国际；
- **成交价方面：**本周主城区办公成交价12237元/㎡，环比下降3.7%，同比下降50.8%。



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、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2个，商品住宅新增供应585套、6.6万㎡，环比——，同比——，供应主要来自沣西新城的中国铁建西派宸樾、泾河新城的金地乐华翰林艺境；
- **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660套、4.1万㎡，环比下降42.8%，同比下降80.8%，成交集中在泾河新城的绿地智创金融谷、雅居乐北城雅郡、天朗云熙及沣西新城的香榭汇沣及沣东新城的奥园璞樾湾；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价17056元/㎡，环比上涨19%，同比上涨23%。



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

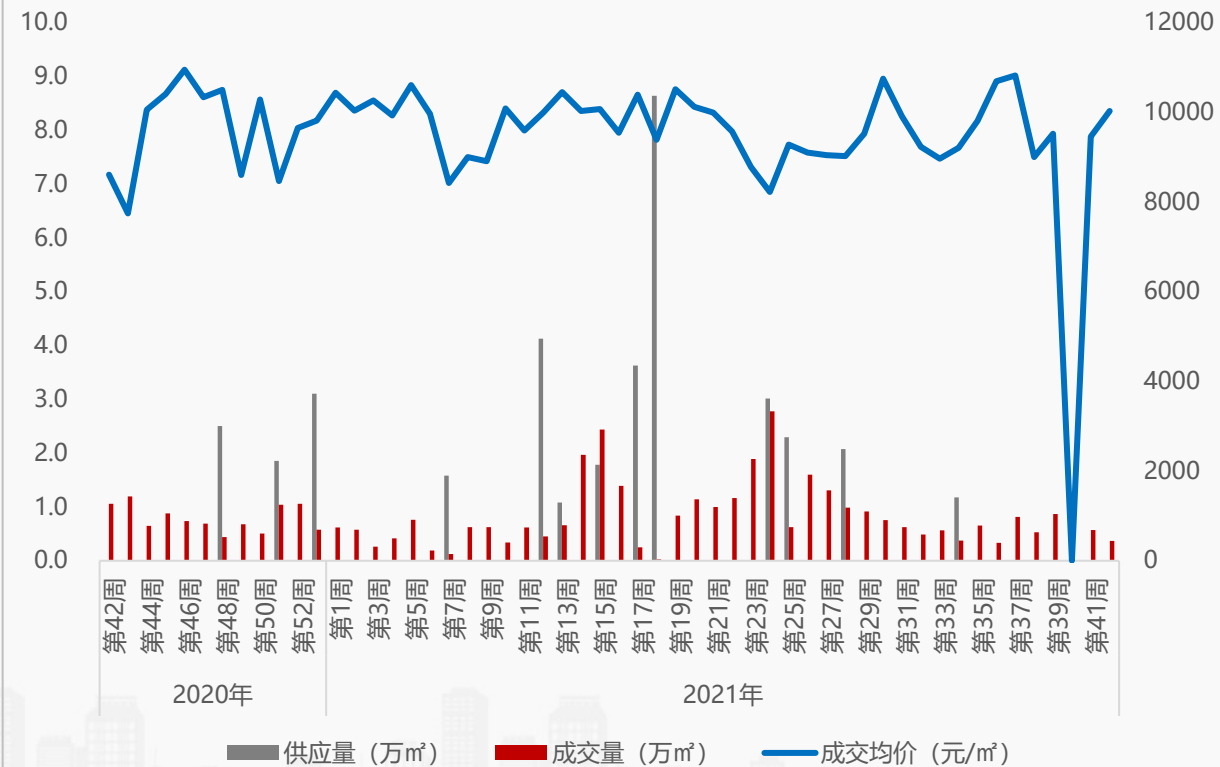
数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/公寓供销概况

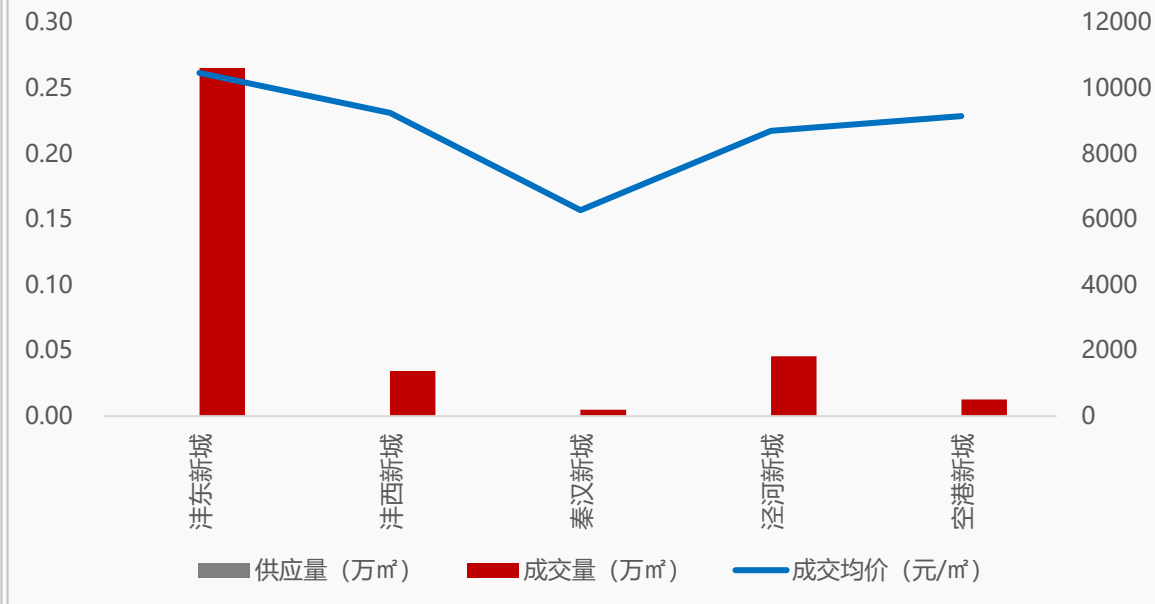
◆ 本周公寓持续无供应，成交量跌价涨； 沅东新城、泾河新城、沅西新城位居西咸新区成交前三

- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目0个，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73套、0.4万㎡，环比下降35.9%，同比下降65.7%，成交集中在沅东新城的融创海逸长洲、绿地新里铂瑞公馆、绿地独角兽公园、华润置地万象域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10032元/㎡，环比上涨6%，同比上涨16.5%。

2021年第42周西咸新区公寓供销价走势图



2021年第42周公寓分区域供销价图



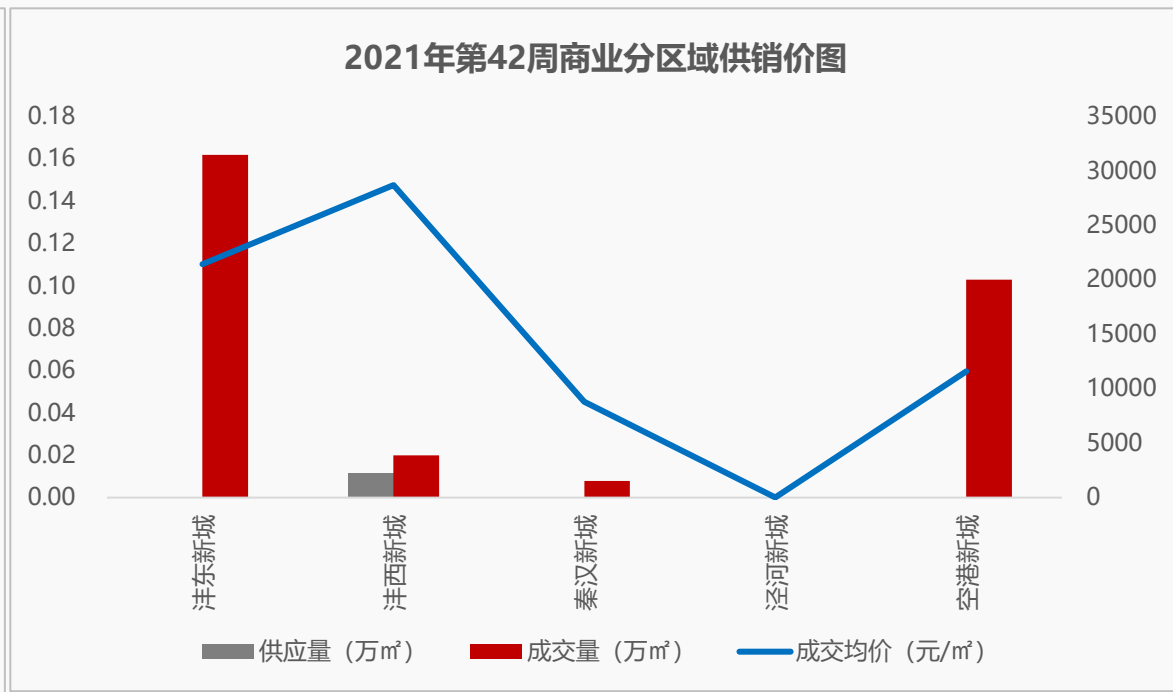
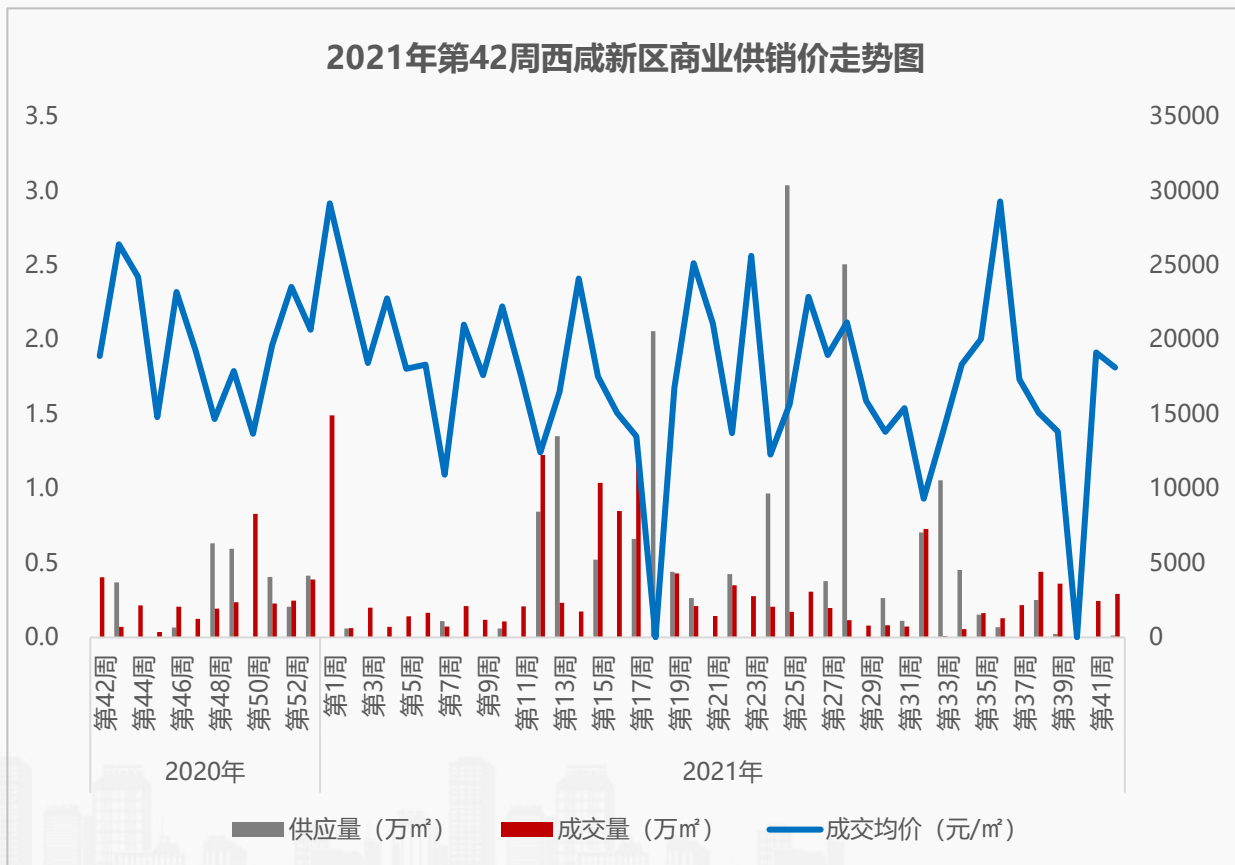
2020年周均值	沅东新城	沅西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.6	0.05	0.0	0.1	0.05
成交量 (万㎡)	0.4	0.03	0.008	0.01	0.1
成交均价 (元/㎡)	9913	7592	9979	8590	6629

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； 沣东新城、空港新城、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2套、0.01万㎡，环比——，同比——，供应主要来自沣西新城的中国铁建西派宸樾；
- **成交量方面**：本周西咸新区商业成交量有所上扬，商业网签备案35套、0.3万㎡，环比上涨20.2%，同比下降27.4%，成交集中在沣东新城的华润置地万象城及绿地新里铂瑞公馆及阳光城壹号、空港新城的绿地西安世界中心、沣西新城的中国西部科技创新港；
- **成交价方面**：本周西咸新区商业成交价18130元/㎡，环比下降5.2%，同比下降4.1%。



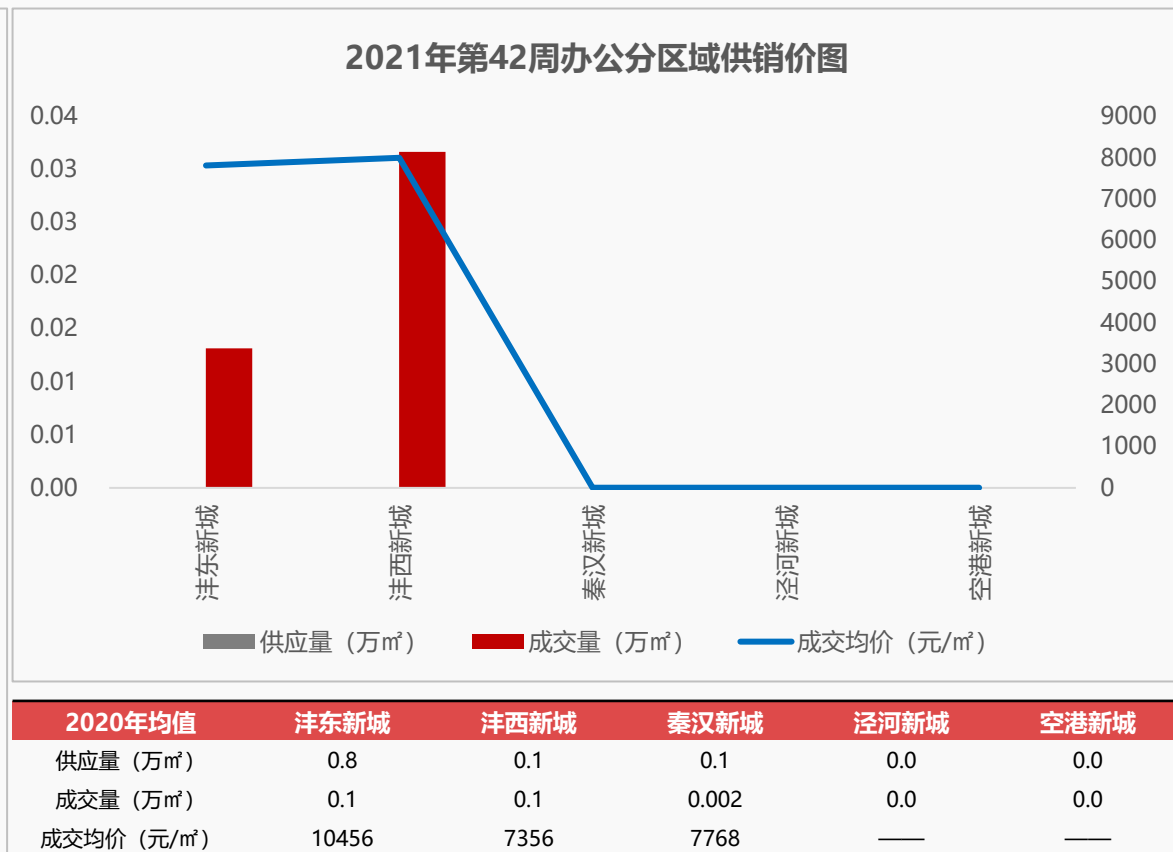
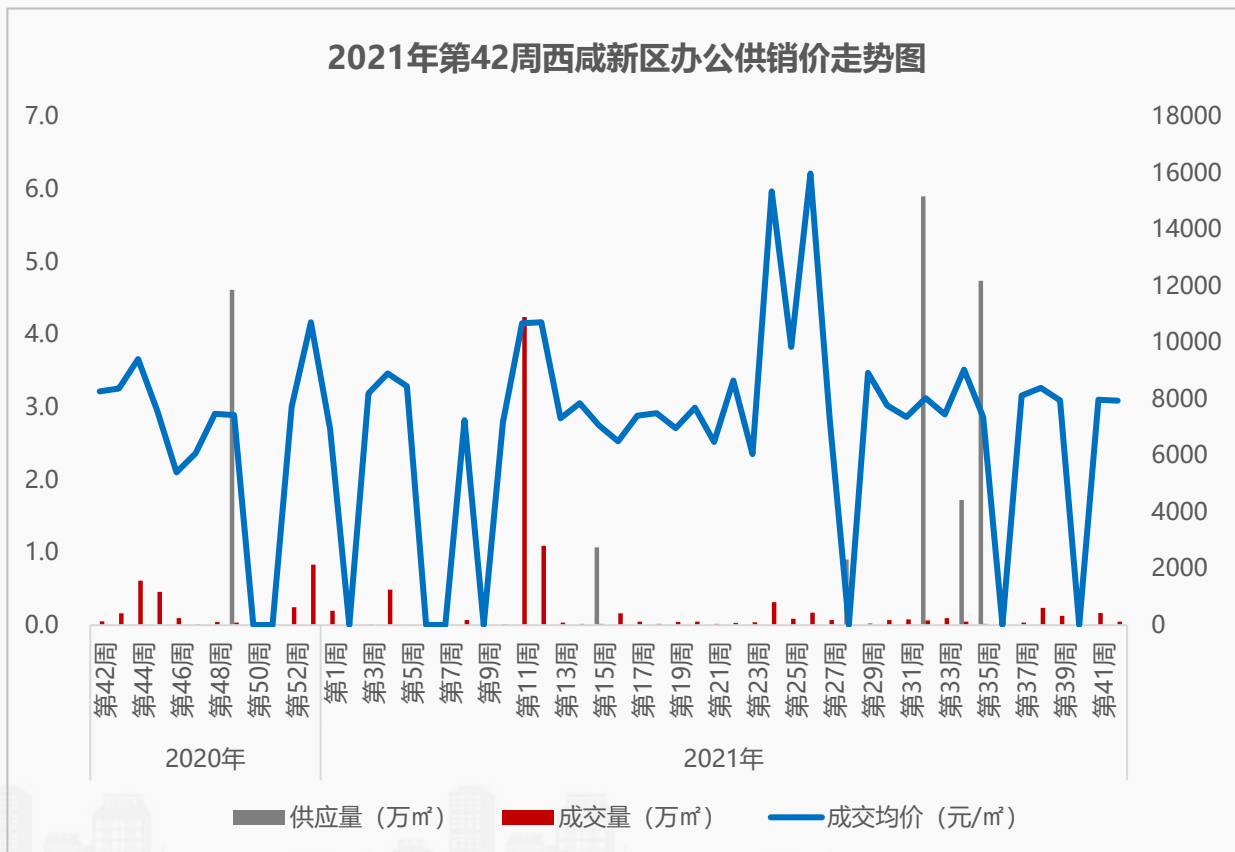
2020年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.3	0.1	0.05	0.03	0.05
成交量 (万㎡)	0.1	0.1	0.02	0.002	0.01
成交均价 (元/㎡)	17708	10555	14221	10190	7959

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，成交量跌价稳；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大幅回落，办公网签备案2套、0.04万㎡，环比下降73.2%，同比下降10.3%，成交集中在沣西新城的先河瞰都、沣东新城的沣东旺城；
- **成交价方面：**本周西咸新区办公成交价7946元/㎡，环比下降0.4%，同比下降4%。



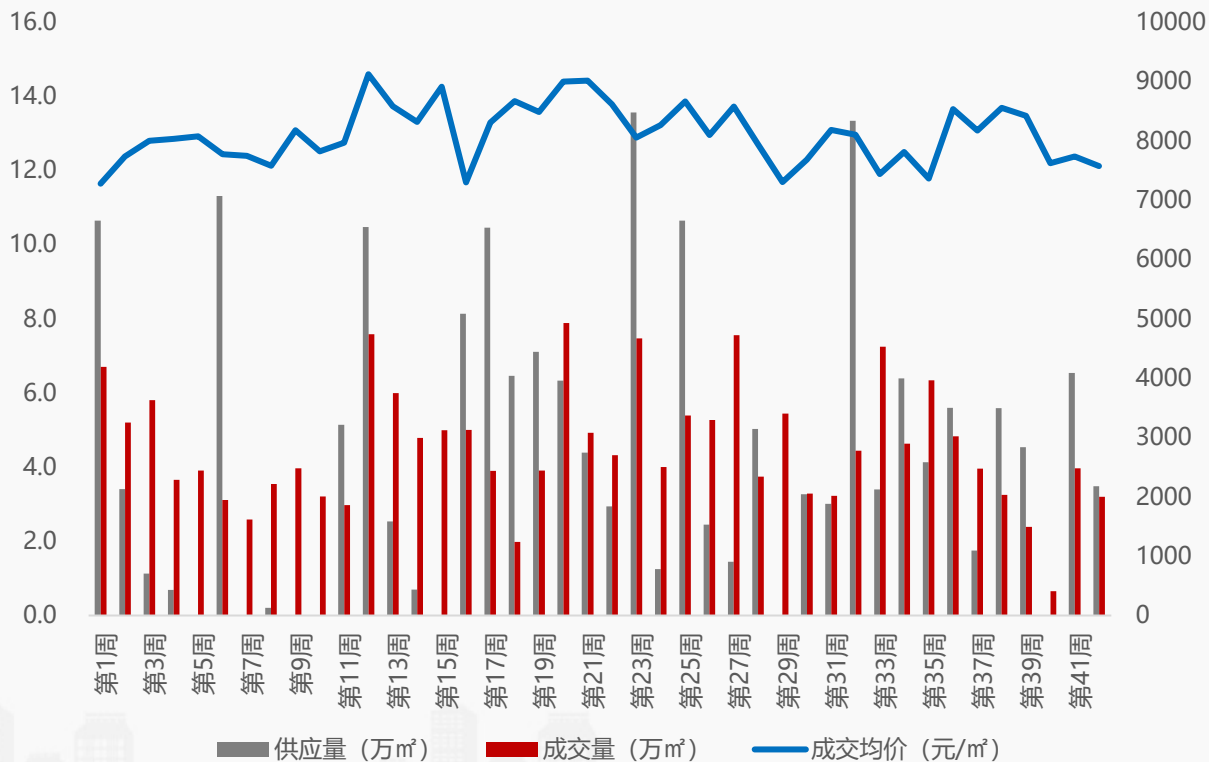
2020年均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.8	0.1	0.1	0.0	0.0
成交量 (万㎡)	0.1	0.1	0.002	0.0	0.0
成交均价 (元/㎡)	10456	7356	7768	—	—

3.4近郊/住宅供销概况

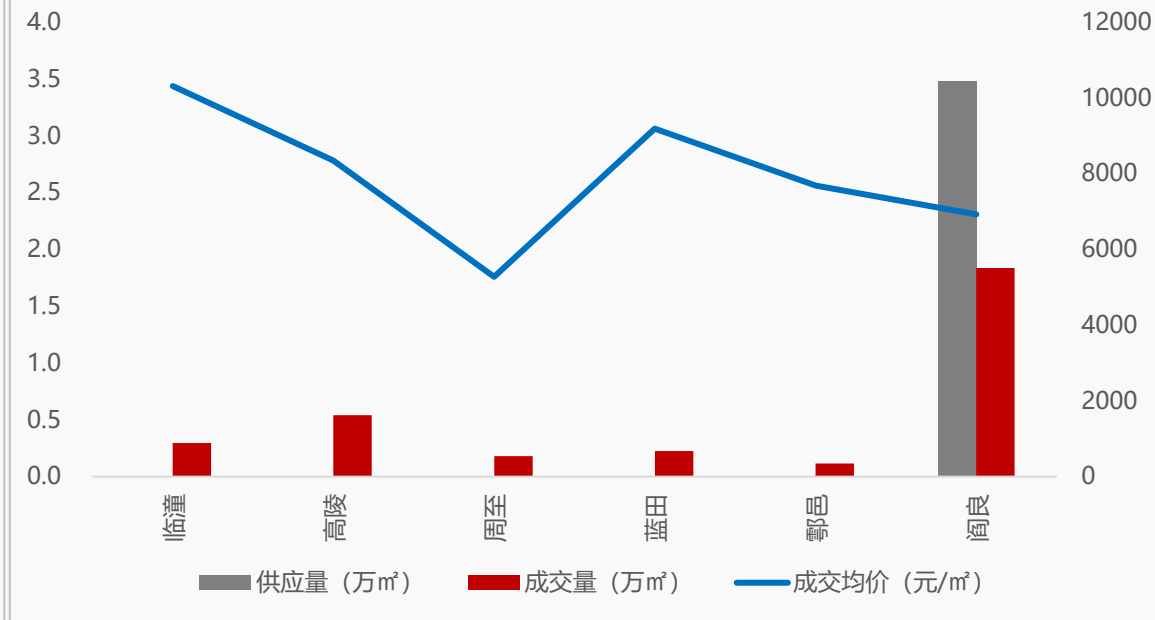
◆ 本周近郊商品住宅供应回落，成交量价齐跌；阎良、高陵、临潼位居近郊成交前三

- **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240套、3.5万㎡，环比下降46.7%，同比——，供应主要来自阎良的碧桂园天誉、陕建荣华臻萃府、卓越府；
- **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269套、3.2万㎡，环比下降19.4%，同比——；
- **成交价方面：**本周近郊商品住宅成交价7575元/㎡，环比下降2.1%，同比——。

2021年第42周近郊商品住宅供销价走势图



2021年第42周商品住宅分区域供销价图



2020年均值	临潼	高陵	周至	蓝田	郿邑	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42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	紫薇华发CID中央首府	411786023	23007.2	151	17898	精装高层/小高层
2	中冶奥体云璟	289502958	20095.98	177	14406	精装高层
3	香山红叶	249484521	14430.19	145	17289	毛坯高层
4	龙湖·天曜	257122498	14253.16	118	18040	精装高层
5	中天新希望·未来印	180495820	6892.59	50	26187	精装高层

第42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	碧桂园·文景府	19039344	742	4	25659	毛坯叠拼
2	沔水云间	8360047	297.03	1	28145	毛坯叠拼
3	沔水云岭	8578585	222.65	1	38529	毛坯叠拼
4	中海·曲江大城	4531925	202.84	1	22342	毛坯叠拼
5	荣德·荣泽公馆	4729221	174.51	1	27100	毛坯叠拼

第42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	华润置地·未来城市	60743104	4774.67	44	12722
2	华润置地·万象城	26707306	1162.53	15	22973
3	绿地西安世界中心	11932950	1028.65	9	11601
4	西安华南城	10079532	1010.31	7	9977
5	泰华金汇时代	7617800	817.06	1	9323

第42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	254636904	12259.93	69	20770	毛坯
2	山水美树	105258667	6907.34	42	15239	毛坯
3	中铁琉森水岸	55198375	3584.27	27	15400	毛坯
4	香榭汇沔	21260068	705.13	4	30151	精装
5	沔水云间	15887862	566.33	2	28054	精装

第42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	赛格国际·中京坊	47236230	3439.97	57	13732	精装平层
2	明丰阿基米德	17254584	1503.31	30	11478	精装平层
3	泰华金汇时代	13606534	1340.41	13	10151	毛坯平层
4	中铁·卓越中心	14256233	1303.38	29	10938	精装平层
5	融创·海逸长洲	12000000	1102.44	16	10885	毛坯平层

第42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	太奥广场	11794585	1150.82	8	10249
2	天地源·悦熙广场	9570709	657.77	1	14550
3	禾盛京广中心	5609750	590.22	2	9505
4	中国铁建·西派国际	5978672	420.9	4	14204
5	太和时代广场	5033184	340.08	1	14800

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

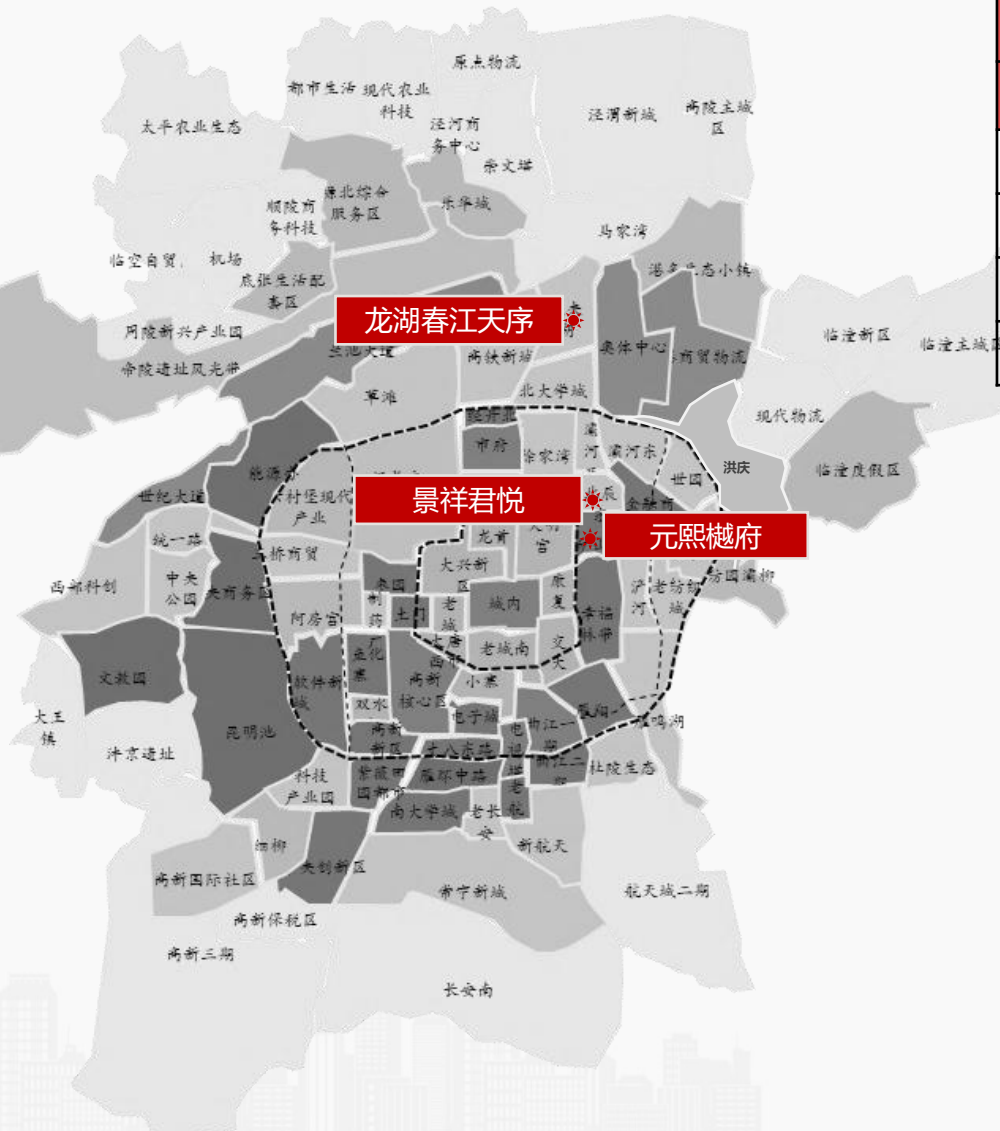


4.1 价格公示

◆ 本周西安市住建局发布商品住房价格信息，合计公示3盘1242套房源，均价13779元/m²，其中景祥君悦、元熙樾府（科达东御兰汀三期）均为首次价格公示

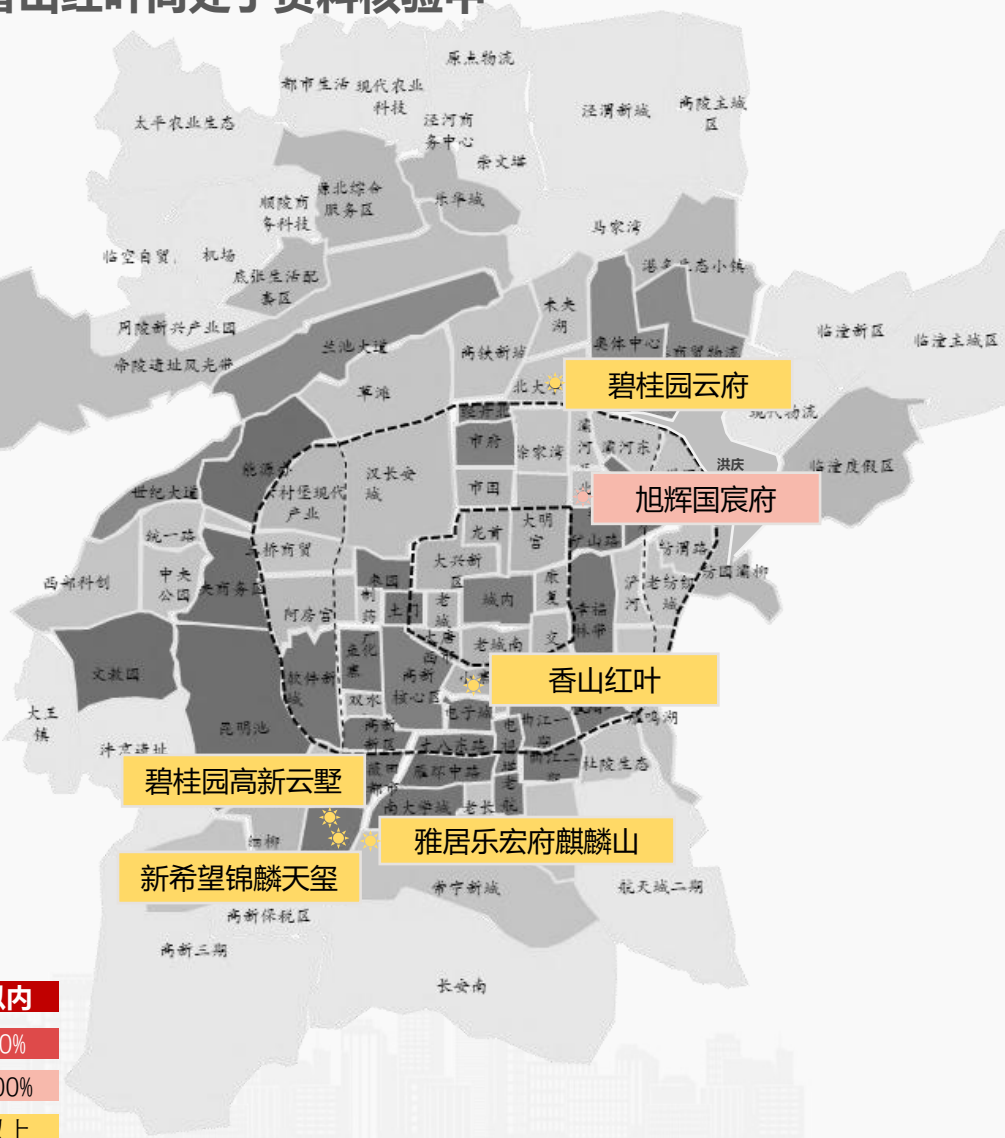
2021年第42周西安商品住房价格公示项目表

序号	城区	项目	楼栋	业态	装修情况	面积段	总套数	公示均价(元/m ²)	涨幅原因
1	灞灞	景祥君悦	6#	高层	毛坯	122-233	128	13318	首次价格公示
2	灞灞	元熙樾府	11#,12#,13#,14#,15#,16#	高层	毛坯	98-142	1074	13633	科达东御兰汀三期首次价格公示
3	灞灞	龙湖春江天序	10#	洋房	精装	143	40	18289	持平
合计							1242	13779	—



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1538套房源，登记人数共4784个。从登记项目情况来看，雅居乐宏府翰林山首次登记，整体情况良好，旭辉国宸府于10月29日公证摇号，新希望锦麟天玺、碧桂园云墅于10月24日自行开盘，而碧桂园云府、香山红叶尚处于资料核验中



2021年第42周西安商品住房意向登记项目表

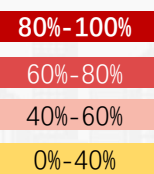
登记时间	序号	区域	项目名称	登记楼栋	登记人数(个)	核验人数(个)	登记房源(套)	中签率(%)	公示价格(元/㎡)
10.18-10.20	1	高新	新希望锦麟天玺	14#	209	115	104	233%	大平层26115
				15#			31		洋房28941
				16#			45		小高层25329
				18#			88		高层24916
10.22-10.24	2	浐灞	碧桂园云府	58#	119	—	64	—	小高层15650
10.22-10.24	3	城南	香山红叶	GH#,JK#	186	—	291	—	高层18708
10.18-10.20	4	高新	碧桂园高新云墅	2#	384	199	68	110%	小高层28147
				8#,11#,12#			150		高层27307
10.21-10.23	5	浐灞	旭辉国宸府	13#,14#	672	496	314	63%	高层18142
10.21-10.23	6	长安	雅居乐宏府翰林山	1#,2#,11#	3214	2654	383	14%	高层14073
合计					4784	3464	1538	44%	—

4.3 开盘监测

本周西安合计6个项目开盘，整体推货1164套，去化857套，开盘综合去化率74%。从开盘去化效果来看，全市高性价比刚需首改项目去化良好，如天地源云水天境、中南春风南岸；片区竞争白热化项目高总价产品去化难度持续加大，如新希望锦麟天玺、碧桂园高新云墅高层大面积产品

2021年第42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	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	10.20	天地源云水天境	高新	12#,19#,21#	高层	三室,四室	4543	4040	5%	204	204	100%	20745	精装
2	自行开盘	10.24	新希望锦麟天玺	高新	14#	大平层	四室	209	115	233%	104	22	21%	26115	精装
					15#	洋房	四室				31	10	32%	28941	精装
					16#	小高层	三室,四室				45	8	18%	25329	精装
					18#	高层	三室				88	40	45%	24916	精装
3	自行开盘	10.24	碧桂园高新云墅	高新	2#	小高层	三室	384	199	110%	68	62	91%	28147	精装
					8#,11#,12#	高层	三室,四室				150	50	33%	27307	精装
4	摇号开盘	10.21-10.22	天琴湾	高新	6#	高层	三室	2051	952	28%	267	259	97%	15230	毛坯
5	摇号开盘	10.19	添好大厦	城北	1#	小高层	一室,两室,三室	654	332	22%	74	69	93%	12899	毛坯
6	摇号开盘	10.20	中南春风南岸	长安	6#	高层	三室	2231	1910	7%	133	133	100%	16737	精装
合计								10072	7548	15%	1164	857	74%	—	



【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。