

2021年11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指数重回扩张区间，CPI环比涨幅缩小，PPI环比由涨转平，但受国外复杂形势和国内疫情防控等因素影响，经济继续承压；
- 中央继续坚持“房住不炒、因城施策”的主基调不变，以“稳地价、稳房价、稳预期”为目标，实现房地产市场平稳健康发展；多个城市从预售条件、预售流程、预售资金监管等方面出台政策以完善预售监管工作机制，为房企减负和提振市场信心，保障市场平稳健康发展；
- 西安发布新规，购房者可自行申办商品房所有权转移登记，大大提升相关信息透明度、办证效率，保证置业者合法权益；

03 商品房市场

- 本月大西安商品房供销大幅上涨，受森林乐章等早期项目集中备案影响价格出现小幅回落。其中主城区商品住宅供应81.4万 m^2 ，环比上涨112.6%，同比下降52.2%；成交量79.9万 m^2 ，环比上涨45.4%，同比下降37.1%；成交均价14660元/ m^2 ，环比下降11.9%；二手房市场成交量低位盘整、价格走势平稳；
- 2021年1至11月前十房企总销售额824.56亿元，同比下降18%，融创中国、碧桂园集团、绿地控股位居排行榜前三甲；

02 土地市场

- 西安土拍市场迎来第三批集中供地，供应规模较上批次有所下降，总体供应面积2663.6亩，环比上涨4369.1%，同比下降28.3%；
- 本月成交面积656.5亩，环比下降74.5%，同比上涨589.9%，平均亩单价828万元/亩，环比下降11.99%，同比下降10.4%，平均楼面价5286元/ m^2 ，环比下降3.5%，同比下降21.4%，整体溢价率7.3%；
- 万科集团、华侨城、绿城中国位居2021年品牌房企累计储地排行前三甲；

04 微观监测

- 11月全市共26个项目举行开盘活动，相比上月增加8个，项目分布于港务区、浐灞等区域，总推货5783套，环比上涨44%，认购2886套，环比上涨41%，平均去化率50%，持续处于低位水平；
- 本月共计27个项目价格公示，合计11597套房源、均价16751元/ m^2 ，其中赛格中京坊、金色港湾、东航云锦东方、紫薇樾湾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

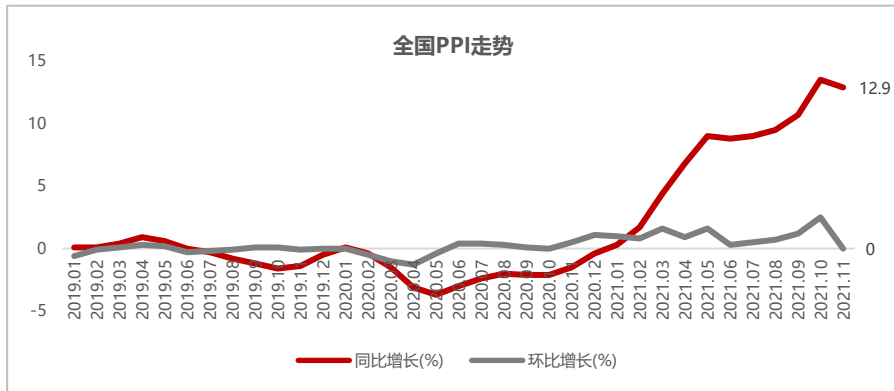
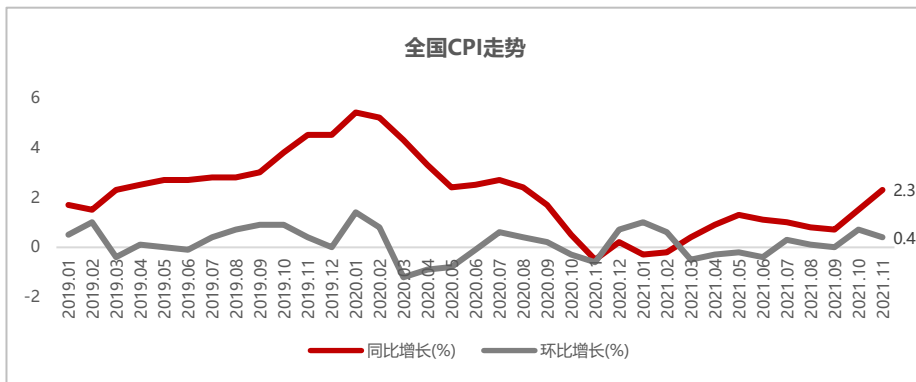
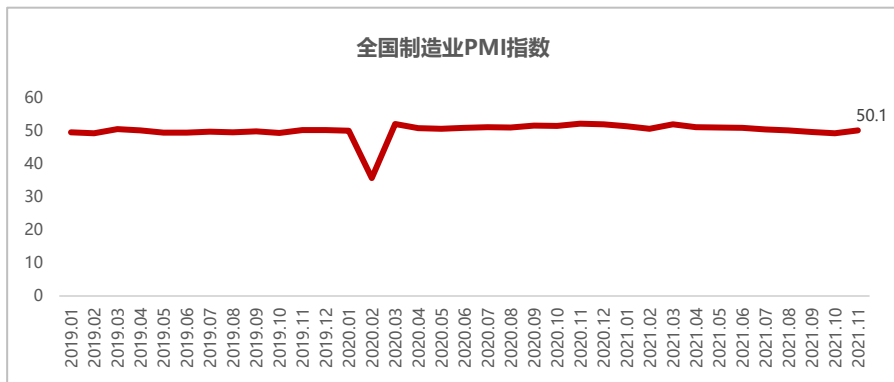


01 宏观背景

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯

宏观背景|经济环境

◆ 本月PMI指数重回扩张区间，CPI环比涨幅缩小，PPI环比由涨转平，但受国外复杂形势和国内疫情防控等因素影响，经济继续承压



- 2021年11月份，PMI为50.1，较上月上涨0.9个百分点，重回荣枯线以上，其中生产指数为52%，比上月上升3.6个百分点，表明制造业生产活动加快；
- 2021年11月份，PPI环比持平；同比上涨12.9%，涨幅比上月回落0.6个百分点。本月煤炭、金属等能源和原材料价格上涨势头有所放缓；
- 2021年11月份，CPI环比上涨0.4%，涨幅相比上月回落0.3个百分点，其中，食品价格上涨2.4%，非食品价格转平。同比上涨2.3%，涨幅相比上月上涨0.8个百分点。

数据来源：国家统计局

宏观背景|楼市政策

◆ 中央继续坚持“房住不炒、因城施策”的主基调不变，以“稳地价、稳房价、稳预期”为目标，实现房地产市场平稳健康发展

11月12日，银保监会
党委扩大会议

会议提出，**稳地价、稳房价、稳预期，遏制房地产金融化泡沫化倾向，健全房地产调控长效机制，促进房地产业稳定健康发展**；加大不良资产处置力度，持续整治影子银行业务，加快推动高风险金融机构风险化解，严厉打击违法违规金融活动；（来源：中国银行保险监督管理委员会网站）

11月19日，人民银行发布
2021年第三季度中国货币
政策执行报告

11月19日，中国人民银行发布《2021年第三季度中国货币政策执行报告》中提出，**房地产市场风险总体可控，坚持不将房地产作为短期刺激经济手段；在货币政策方面，央行强调要深化利率、汇率市场化改革，畅通货币政策传导渠道；在债券市场方面，央行要求坚持风险与促发展并重，持续推动债券市场高质量发展；在支持实体经济方面，加大普惠小微信用贷款支持政策实施力度，强化中小微企业金融服务能力建设，推动形成敢贷、愿贷、能贷、会贷长效机制**；（来源：人民银行网站）

11月24日，刘鹤强调
房地产因城施策、
分类指导”

文中强调：**重视需求侧管理，坚持扩大内需为战略基点；要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，着力稳地价、稳房价、稳预期，落实好房地产市场长效机制**，顺应居民高品质住房需求，更好解决居民住房问题，促进房地产行业平稳健康发展和良性循环；（来源：人民日报）

宏观背景|楼市政策

- ◆ 为应对部分房企出现流动资金紧张的情况，避免项目出现烂尾风险，多个城市从预售条件、预售流程、预售资金监管等方面出台政策以完善预售监管工作机制。另有部分城市灵活调整预售资金监管政策，促进提高房企资金使用效率，为房企减负和提振市场信心，保障市场平稳健康发展

11月1日，成都明确商品房预售款监管的通知

内容：优化商品房预售款支取条件，开发企业可申请支取多余部分资金，**申请支取的多余部分资金可用于农民工工资支付**。根据购房人选择升级装修的情况，将每套已售房源升级装修价款总额的50%且与开发企业信用关联后纳入监管，并按规定节点进行支取；

解读：商品房预售款宽松

11月5日，武汉保障房政策

内容：积极落实大学生保障房配租配售政策和外来务工人员公租房保障政策，**非本市户籍总部企业高级管理人员，在武汉市无自有住房的，其在限购区域购买首套自住住房可不受限购政策限制**。

解读：限购政策适度放松

11月7日，石家庄《加强房地产开发项目监管》

内容：2021年11月8日后出让的房地产开发项目，**建筑预售许可审批手续由此前的总层数的三分之一提高至主体封顶**，同事加强预售资金监管力度；

解读：提升预售证审批难度，规范市场

11月10日，辽宁整治规范房地产市场秩序

内容：重点包含四个方面：房地产开发领域、房屋买卖领域、住房租赁领域、物业服务领域等；

解读：加强监管，规范市场秩序

11月4日，北京《商品房预售资金管理办法》

内容：调整入账流程，**购房人只有将定金、首付款足额存入专用账户后，方可开通网签**，以确保预售资金及时足额入账，监管预售资金银行实行招标制，两年考核一次；房企发生质量事故，或被暂停支付资金，公众可查询各监管账户总额。

解读：加强预售资金监管

11月5日，长春《关于办理在建建筑物抵押、商品房预售等业务的通知》

内容：1、**允许房企在土地使用权或在建建筑物抵押期间办理商品房预售许可证及进行商品房预售**。2、允许房企在取得商品房预售许可证后对未预售商品房进行在建建筑物抵押。3、允许房企在办理不动产首次登记后对未售的商品房进行抵押权登记。4、允许房企在限制上市交易的期限届满或抵押权注销后将自留房状态变更为商品房备案状态。

解读：缓解房地产开发企业资金压力

11月18日，广州规范市场销售秩序

内容：重点整治未依法依规取得土地即开工建设，未按期动工导致住宅项目用地构成闲置土地，**未取得预售许可证或不符合商品房销售条件时，以认购、预定、排号等方式向买受人变相收取诚意金、定金、预订款、捆绑销售车位、储藏室、变相涨价等行为**；

解读：加强监管，规范市场秩序

◆ 《西安市住房租赁行业经营服务规范》于2021年11月1日起正式实施，进一步规范住房租赁秩序，保障租户合法权益

11月1日，西安市住建局发布《西安市住房租赁行业经营服务规范》，并即日起正式实施，规范内容主要包括“项目运营规范”、“对客服务规范”、“信息管理规范”、“运营安全规范”等部分，对住房租赁及交易资金、合同及入住公约、运营管理等方面做出了明确规定。

主要包括：

1、从业人员方面要求：从业人员禁止发布虚假房源信息；禁止以企业名义私自提高租金、额外收取服务费或以个人名义私下成交住房租赁企业的租赁住房；从业人员不得在房屋租赁过程中，以威胁、恐吓等暴力手段驱逐承租户，诱导、哄骗或迫使租客接受服务；不得恶意克扣或者延迟返还租金、押金；不得泄露或者不当使用出租人及租客信息；不得为不符合租赁条件的房屋提供租赁服务；

2、项目房源管理方面：要求收储房源不得采用“高收低租”、“长收短付”经营模式，扰乱住房租赁市场秩序；出租住房应当遵循政府规定面积和人数标准，不得将厨房、卫生间、阳台和地下储藏室分割出租供人员居住；**增值服务应当实行明码标价。**收费前应当出具收费清单，列明全部服务项目、收费标准、收费金额等内容，并由当事人签字确认。住房租赁合同期限届满时，除冲抵合同约定的费用外，剩余租金、押金等应当及时退还承租人。在租赁期间不得采取暴力、威胁或其他强制方式驱逐承租人，未经承租人同意不得擅自进入出租住房。向境外单位、人员出租、转租、转借房屋应当遵守国家和本市有关国家安全管理的规定。

3、住房租赁及交易资金监管方面：凡是收储西安市国有土地上的存量住房并通过租赁平台进行租赁交易的住房租赁交易企业（即“托管式”租赁企业），**均需按照《西安市住房租赁资金监督管理实施意见(试行)》对其租赁交易资金的收付进行监管。**

“托管式”租赁企业在开展业务前需与西安市范围内的商业银行签订《住房租赁资金监管协议书》，并由企业在监管银行开立存量住房租赁交易资金监管专用账户(以下简称监管专用账户)。“托管式”租赁企业在监管银行开立存量住房租赁交易资金监管专用账户后，需在租赁平台填报监管账户信息并开展相关业务。由住房租赁行业管理部门对“托管式”租赁企业的监管专用账户日常收支情况进行监督。

◆ 《西安市城市更新办法》正式印发，突出“留改拆”并举、保留利用提升，强化规划先行，更加注重城市更新质量

2021年11月4日，国家住建部公布21个第一批城市更新试点城市，西安市名列其中。

2021年11月23日，西安市人民政府办公厅正式发布《西安城市更新办法》，自2022年1月1日起实施。

《西安城市更新办法》重点内容

明确城市更新定义——《办法》明确城市更新是根据本市国民经济和社会发展规划、国土空间规划，依法对城市空间形态和功能进行整治、改善、优化的活动。

明确城市更新原则——《办法》规定城市更新工作应当遵循政府主导、科学规划、多方参与、量力而行、成果共享、防范风险的原则。

明确城市更新模式——《办法》明确采取“留改拆”并举、保留利用提升为主的方式。

确定城市更新的审批机制——“市政府组织领导、市城市更新工作领导小组统筹协调、区政府承担主体责任”的机制对城市更新工作进行实施。

规范土地出让方式——采取公开招拍挂方式办理供地手续。同时可以在土地出让公告中明确片区履约相关内容。

鼓励多方参与——鼓励引导社会资本通过公开、公平、公正方式参与城市更新。

政策解读：1、明确了“城市更新”的定义，回归城市更新本质，让城市更新的边界更加清晰、方向更加明确。2、强调政府作为城市更新主导方的角色，从整体上对城市更新进行把控。响应住建部“限拆令”，从本质上告别城市更新对房地产的依赖，夯实“房住不炒”，同时强调优化城市功能空间，延续城市特色风貌，提升城市形象，突出了城市更新的前瞻性、持续性。3、“保留利用提升为主”不仅优化城市功能，提升城市居民的生活环境，同时提高拆除重建类区域门槛，让城市更新项目的盈利性受限，防止城市更新过度沿用地产化的开发模式。4、建立西安城市更新的审批机制，明确各层级城市更新中的职能范畴，同时为后续构建城市更新政策体系奠定基础，保证城市更新工作顺利操作实施。5、“招拍挂方式出让”，让城市更新政策基本回归“公平、公开、竞价”的原则，使城市更新出让方式更趋于合规、合理。6、通过鼓励社会资本参与城市更新项目，引导企业积极参与，推动连片更新和产业升级，实现透明、公开的市场运作。

◆ 西安发布新规，购房者可自行申办商品房所有权转移登记，大大提升相关信息透明度、办证效率，保证置业者合法权益

11月21日，西安市自然资源和规划局发布关于《推行购房人自行申请办理商品房所有权转移登记的公告》。

关于推行购房人自行申请办理商品房所有权转移登记的公告

一、实施范围

已办理商品房买卖合同网签备案，但未进行所有权首次登记的商品房。

二、实施措施

1. 商品房所有权首次登记

(1) 开发企业申请办理商品房所有权首次登记时，应当同时向登记机构提交办理商品房所有权转移登记的申请书和承诺书。

(2) 项目公示：对于已完成首次登记及提交转移登记申请书和承诺书，具备购房人自行申请办理转移登记条件的商品房项目，登记机构将在“西安不动产登记”微信公众号上进行公示。

2. 商品房所有权转移登记

(1) 商品房所有权首次登记时开发企业已提交转移登记申请的项目，购房人可委托开发企业代为申请办理商品房所有权转移登记，也可由购房人自行申请办理。

(2) 开发企业不同意购房人自行申请办理商品房所有权转移登记的，应当向登记机构提交相应材料（包括但不限于买卖合同解除协议、因商品房买卖合同纠纷提起诉讼或者申请仲裁的受理通知书、确认商品房买卖合同解除的生效法律文书等）。

(3) 购房人自行申请办理商品房所有权转移登记时，应向登记机构提交不动产登记申请书、身份证明材料、经网签备案的商品房买卖合同、完税凭证。

三、注意事项

按揭贷款购房的，自行申请办理后商品房所有权已转移的事实由购房人自行告知贷款银行，或由贷款银行依法查询知晓，登记机构按照贷款银行的申请办理预购商品房预告抵押权转房屋抵押权登记。

四、本公告事项自2022年1月1日起在西安市行政区域内城六区及所辖开发区执行，其他区县参照执行。

政策解读：房企在办理房屋首次登记后，依照法律规定和合同约定，应积极为群众办理不动产权证书。但在现实中，一些房企怠于履行合同办证义务导致办证周期过长，甚至不履行合同办证义务导致群众无法拿到不动产权证书。最终形成群众办证难的局面，进而引发落户、子女上学、银行贷款、资产处置等民生“痛点”。根据新规，购房人可自行申请办理商品房所有权转移登记的措施，将有效提升购房者不动产权办证效率，保障购房者合法权益。

◆ 10月商品住宅价格环比下跌城市继续扩大，上涨城市持续走低；其中西安新房价格同环比涨幅持续收窄，二手房价格今年来环比首现下跌

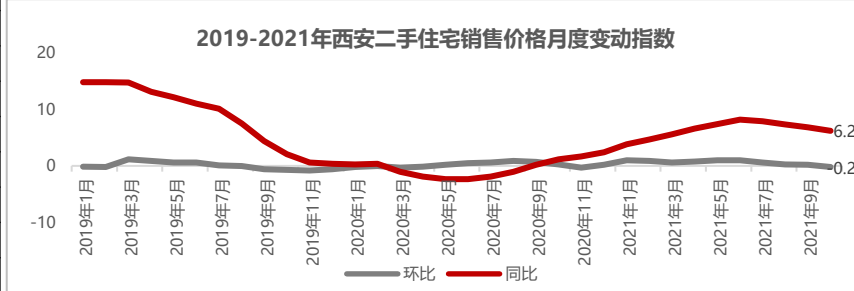
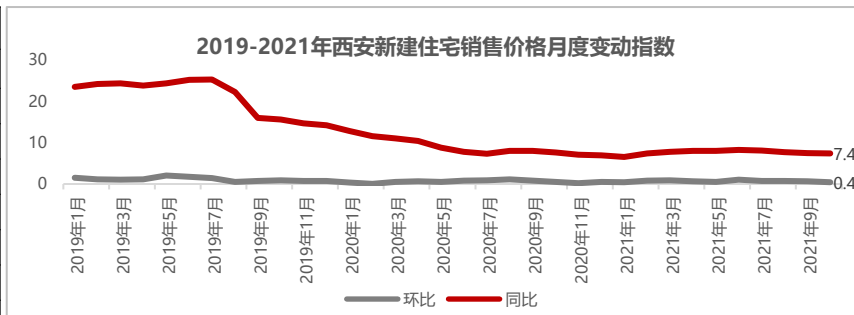
11月15日，国家统计局发布2021年10月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况显示：13个新建商品住宅价格环比上涨，相比上月减少14个。新房方面，西安新建商品住宅销售价格环比上涨0.4%，涨幅相比上月收窄0.2个百分点，同比上涨7.4%，涨幅相比上月收窄0.1个百分点。二手房方面，西安二手住宅销售价格环比下降0.2%，同比上涨6.2%，涨幅相比上月收窄0.6个百分点。

70个大中城市新建商品住宅销售价格变动情况

时间	上涨	持平	下降
2020年8月	59	2	9
2020年9月	55	7	14
2020年10月	45	6	19
2020年11月	36	6	28
2020年12月	42	6	22
2021年1月	53	3	14
2021年2月	56	2	12
2021年3月	62	2	6
2021年4月	62	3	5
2021年5月	62	3	5
2021年6月	55	3	12
2021年7月	51	3	16
2021年8月	46	4	20
2021年9月	27	7	36
2021年10月	13	5	52

70个大中城市二手住宅销售价格变动情况

时间	上涨	持平	下降
2020年8月	47	5	18
2020年9月	50	3	17
2020年10月	39	4	27
2020年11月	44	3	23
2020年12月	38	1	31
2021年1月	49	6	15
2021年2月	55	1	14
2021年3月	58	3	9
2021年4月	54	2	14
2021年5月	50	3	17
2021年6月	48	6	16
2021年7月	41	3	26
2021年8月	27	9	34
2021年9月	17	1	52
2021年10月	4	2	64



◆ 西安市发布“十四五”综合交通运输发展规划，提出将在2025年建成交通强国典范城市的目标

规划范围：覆盖西安行政区和西咸新区

规划期限：规划期为2021-2025年，远景愿望至2035年

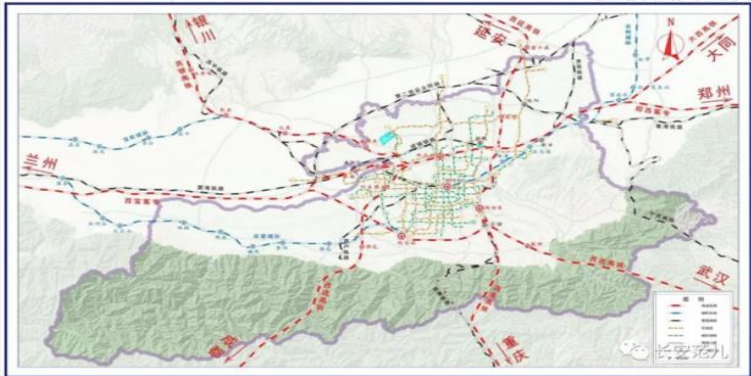
规划目标：到2025年，将西安建成交通强国典范城市，国际枢纽功能及辐射能力不断增强，一体化、多层次的综合交通运输体系基本建成；打造一体化交通运输网、构建多层次综合枢纽体系、推动综合运输服务转型升级、建设现代化智慧交通系统、推动绿色交通可持续发展。

- **打造一体化交通运输网**，形成“米”字型高铁网+“棋盘+环+放射”地铁网+“四环十二辐射”高速网+“七横七纵”快速路；
- **构建多层次综合枢纽体系**，立体客运枢纽体系与现代物流节点体系建设基本完成，与枢纽站场系统功能相匹配的集疏运通道与信息支撑系统基本完善；
- **推动综合运输服务转型升级**，城乡客运一体化发展与“空、铁、公”联运发展模式初显成效，区县级物流枢纽功能不断完善，枢纽经济实现高质量发展，服务中欧班列，支撑西部陆海新通道建设；
- **建设现代化智慧交通系统**，数据共享、创新驱动、智慧高效的行业信息化体系基本建成。
- **推动绿色交通可持续发展**，绿色物流、绿色出行体系初步形成。



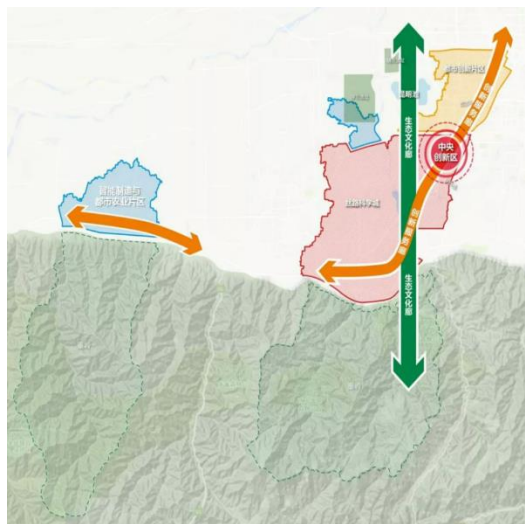
西安市“十四五”交通运输发展规划

轨道网络布局图



◆ 高新区十四五规划建设目标，建设具有全球影响力的硬科技创新示范区、内陆改革开放引领区和科技新城发展样板区

“十四五”期间目标	围绕建设世界一流高科技园区总体目标，建设硬科技创新示范区、“一带一路”发展先行区，内陆改革开放引领区和科技新城发展样板区
2025年总体目标	建成具有全球影响力的硬科技创新示范区，基本建成世界一流高科技园区，地区生产总值4800亿元，国家级高新技术企业达到6000家，外贸进出口突破3500亿元



- “一心”为中央创新区：是建设大西安都市区南中心的核心功能区**
 以科技金融和总部经济为主，以文化展演和休闲商业为辅，整合西太路和铁路南站地区的空间资源，打造丝路国际金融中心核心区，成为引领大西安的创新服务中心；
- “双廊”为生态文化廊和创新服务廊**
 生态文化廊：自北向南串联昆明池、秦岭等生态节点；
 创新服务廊：以唐延路、西泮路和西太路为骨架，以科技创新、企业总部、国际商务、商贸会展及公共服务等为核心功能；
- “三区”为都市创新片区、丝路科学城片区、智能制造片区**
- “八个功能组团”为唐延路-锦业路现代服务业集聚区、丝路软件城、智能制造与研发组团、中央创新区、硬科技产业组团、生态文创组团、灵沼组团、周至集贤园**
- 产业方面：**高新区围绕电子信息、生物医药、先进制造三大高新技术产业、人工智能和5G等新兴产业，以及科技金融为主的现代服务业，建设一批产业集聚度高、关联性强、带动效应好的万亿级产业大平台，形成“一核两翼”的生产力空间布局。

◆ 空港新城十四五规划建设，将空港新城打造为枢纽功能完善、功能要素齐备的机场城市，强化新城综合承载力

空港新城发布关于印发《西咸新区空港新城国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》的通知，轨道交通、城市建设、产业等方面规划。

“十四五”期间目标	将空港新城打造为枢纽功能完善、功能要素齐备的机场城市，构建“一核、双心、两环、五区”空间格局，强化新城综合承载力
2025年总体目标	常住人口突破20万，地区生产总值突破100亿元，临空主导产业产值营收达到1000亿元，国际性航空枢纽、千亿级临空产业、创新型机场城市基本形成，成为陕西、西安对外开放的新名片和经济增长的新引擎
2035年远景展望	空港新城枢纽能力与经济实力大幅提升，国际航线达到180条，年旅客吞吐量达到1亿人次，货邮吞吐量突破120万吨，临空主导产业产值营收突破2500亿元

✓ 以西安咸阳国际机场为“核”：

强化空港客货运枢纽与综合交通枢纽建设，重点布局飞机维修、货运、航食、机场服务保障设施等；

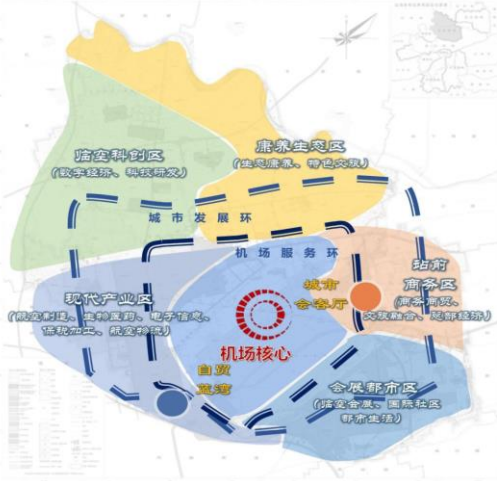
✓ 城市会客厅、自贸蓝湾建设空港“双心”发展门户：

城市会客厅区域重点推进T5站前商务区建设，形成以人流集散、商贸服务、总部办公及高端购物休闲文旅等功能为一体的聚集区，打造以“开放”为特色的东门户；自贸蓝湾区域重点发挥秦创原创新驱动平台先导区引领作用，推动空港新城各产业科创载体支撑秦创原创新驱动平台建设，打造以“创新”为特色的西门户；

✓ “五区”发展联动：

临空科创区（数字经济、科技研发）、康养生态区（生态康养、特色文旅）、现代产业区（航空制造、生物医药、电子信息、保税加工、航空物流）、会展都市区（临空会展、国际社区、都市生活）

“一核、双心、两环、五区”布局示意图



✓ 培育千亿临空产业集群：

航空枢纽保障业、临空先进制造业、临空高端服务业三大产业集群，重点打造“3+3+1”临空新经济产业体系（包括航空制造、生物医药、电子信息三大核心产业，航空服务、商贸会展、特色文旅三大特色产业及数字经济产业）

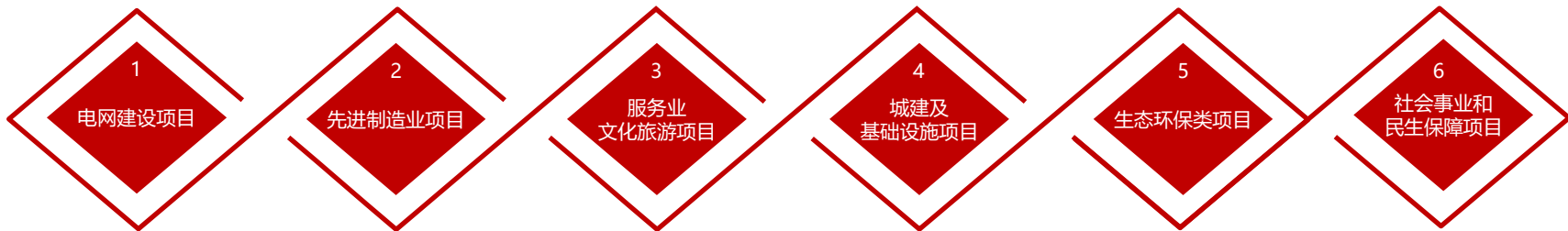
航空制造业：依托赛峰起落架维修等重点企业，围绕机载设备及系统、航空部附件、航空新材料、航空维修等领域形成航空制造产业集群；

生物医药产业：依托陕药集团、梅里众诚动物保健有限公司、康龙化成、欧亚国际（陕西）健康产业集团等重点企业；围绕生物制药、智慧医疗装备、临空医疗美容等打造生物医药产业集群；

电子新产业：依托西安融信智通、陕西信唐智创、七七一研究所等重点企业，围绕智能终端、集成电路、电子元件、新型显示、半导体材料、5G通讯设备等打造电子信息产业集群

◆ 4季度西安市集中开工100个重点项目，总投资650.58亿元，助推全市产业经济发展再上新台阶

11月4日，西安市2021年四季度重点项目暨电网攻坚项目集中开工仪式在西安航空基地阎航110千伏输变电站项目举行。本次开工项目共100个，总投资650.58亿元，年度投资122.66亿元，涵盖电网建设、先进制造业、服务业、文化旅游、城建及基础设施、生态环保和社会事业民生保障等领域。



- 29个项目，总投资33.91亿元，年计划投资5.81亿元；
■ 主要有：110千伏阎航、万寿、海池、西影路、老烟庄、软件园、雁翔输变电工程等；
- 23个项目，总投资186.4亿元，年计划投资13.39亿元；
■ 主要有：总投资50亿元的大唐网络5G创新生产中心、总投资20亿元以上的浪潮产业基地项目、丝路航空创新中心、沣东国际智能科创园等；
- 16个项目，总投资59.62亿元，年计划投资16.37亿元；
■ 主要有：总投资10亿元以上的曹家滩创新中心、陕西数字医药产业园项目等；
- 11个项目，总投资76.34亿元，年计划投资23.56亿元；
■ 主要有：高新区基础配套提升项目、沣泾大道-机场专用高速枢纽工程、昆明路高架桥（阿房宫收费站-沣东界）等；
- 3个项目，总投资18.2亿元，年计划投资4.1亿元；
■ 主要有：灞河上游综合治理工程、高新区第二污水处理厂扩建工程项目等；
- 18个项目，总投资276.1亿元，年计划投资59.43亿元；
■ 主要有：经开区教育配套设施建设、周至县人民医院传染病综合楼建设项目、高新区乡村振兴示范村建设项目等。

◆ 西咸新区举行四季度扩大有效投资重点项目开工仪式，合计开工20个项目、总投资225亿元，助推秦创原建设

11月16日，西咸新区举行2021年四季度扩大有效投资重点项目集中开工仪式，本次集中开工项目共计20个，总投资224.9亿元，其中年度投资54.6亿元，对于加快秦创原总窗口建设、夯实产业发展基础、完善城市配套、保障和改善民生具有重要意义。本次集中开工重点项目：沣东智能制造创新园。园区主要分为总部办公、标准厂房、园区公共配套设施三大板块，总投资额13亿元，将重点引入智能电子、智能终端、智能电气企业，打造产业链条完备的智能制造新高地。



- ◆ 西十高铁获批，项目建成后将形成西安至武汉便捷高铁通道，加强中心城市群联系；中国西电集团智慧产业园落位丝路科学城及高新一中落户港务区、秦创原创新生态城项目启动等，助力区域发展及配套成熟

西十高铁获批

西十高铁新建正线全长255.7公里，其中陕西境内169.4公里，湖北境内86.3公里，设计时速350公里，西十高铁陕西段将于12月20日开工，建设工期4.5年，计划于2026年6月20日竣工。

陕西交通 职业技术学校开工

项目地处高陵区，总占地1161亩，总建面35万㎡，分两期建设，总投资15.7亿，计划总工期约5-8年，其中一期项目总建面12.8万㎡，投资约11.78亿元，预计2024年9月建成投用。

西电集团 智慧产业园开工

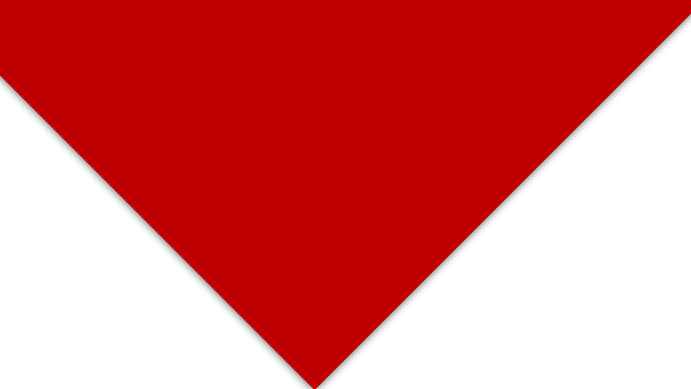
项目位于西安高新区丝路科学城区域，占地面积1000亩，总建筑面积约60万㎡，建设周期3年，投用时间2024年，预计年产值100亿元。

高新一中 陆港学校落户港务区

高新一中陆港学校位于港兴一路以北、全运路以东，项目占地约125亩，总建筑面积约129550㎡，其中，地上建筑面积约101250㎡，地下建筑面积28300㎡，投资总额达9.75亿元。

秦创原创新 生态城项目启动

项目位于沣西新城科技路与咸户路十字西北角，总建筑面积87万㎡，总投资达69亿元，打造“科学家+工程师”工程中心、科技研发平台聚集区、产业链创新驱动器、科创辐射带动区、产研综合服务区及生活配套区等六大功能区，构建集科技创新应用流水线、人才宜居宜业的全周期创新生态圈。

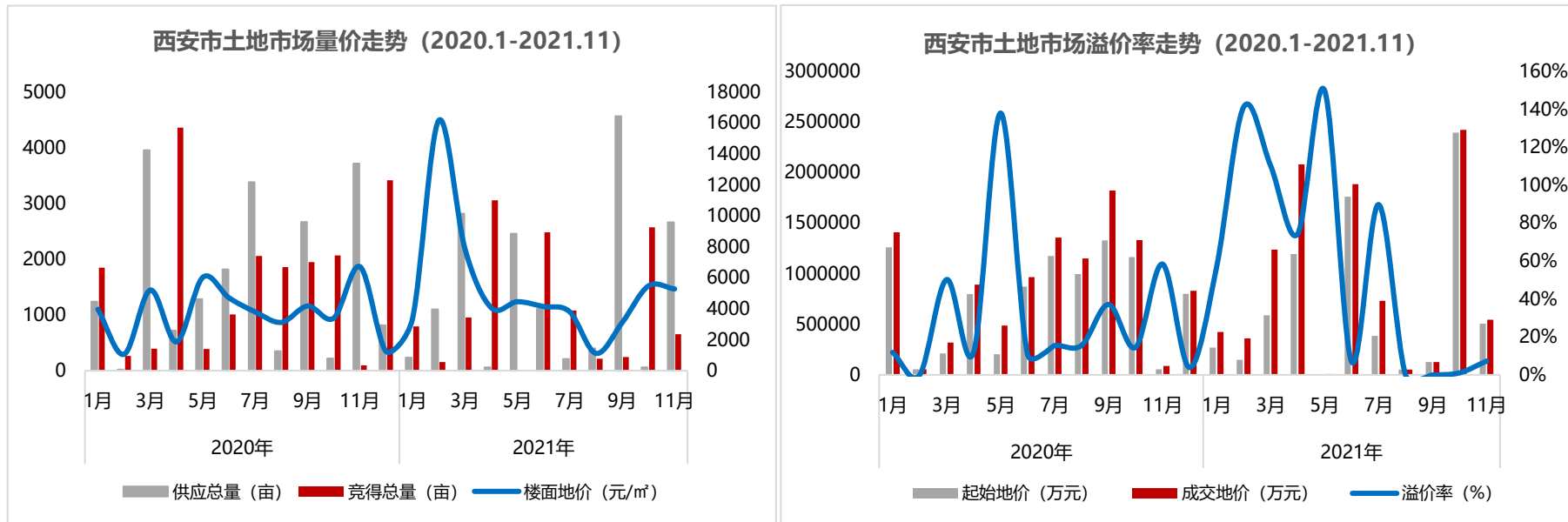


02 土地市场

- 土地市场概况
- 重点成交地块
- 房企土储排行

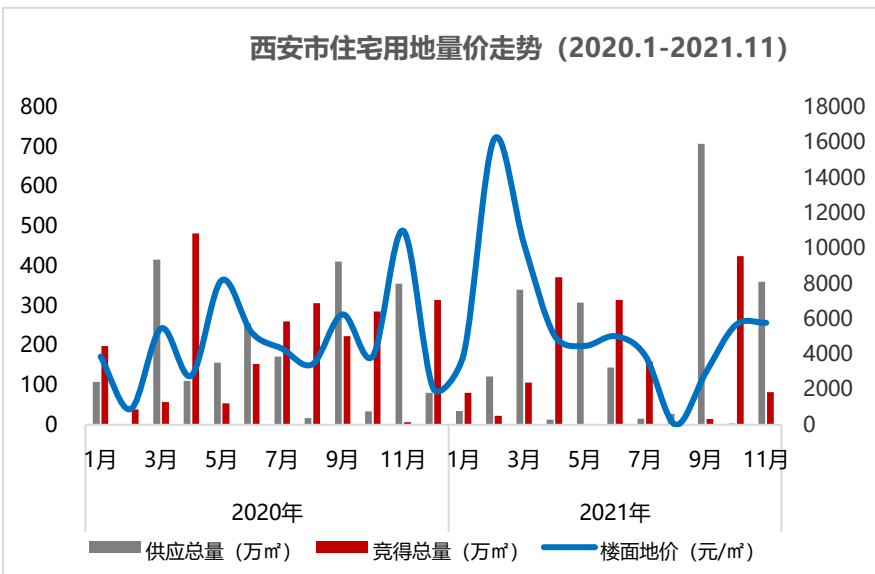
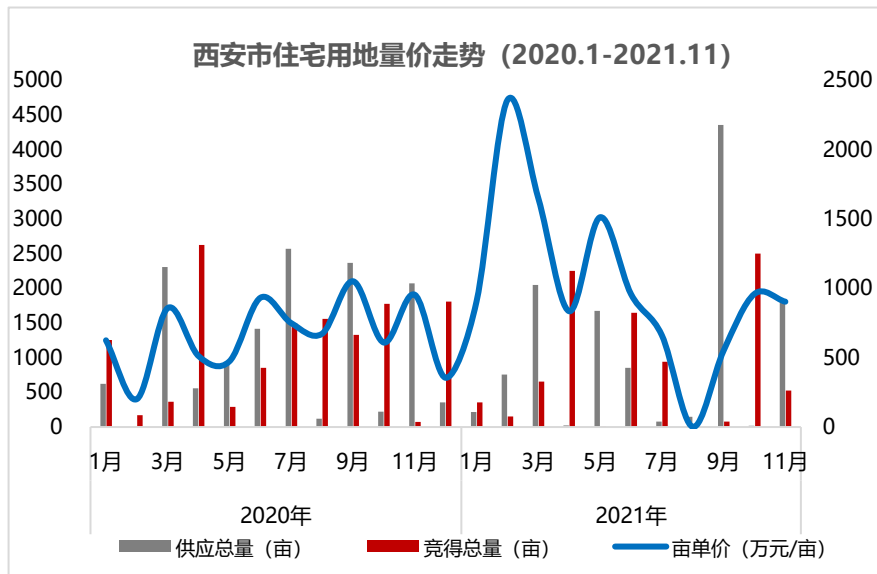
土地市场|整体概况

◆ 11月西安土地市场迎来第三批集中供地，供应规模较上批次有所下降



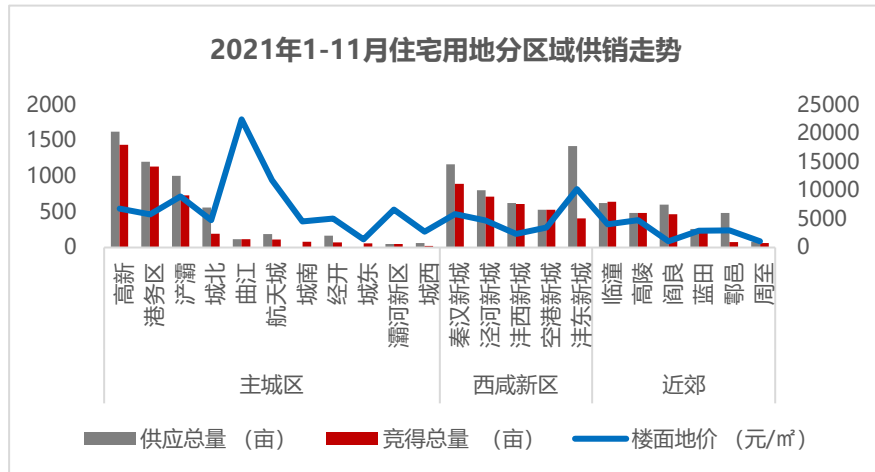
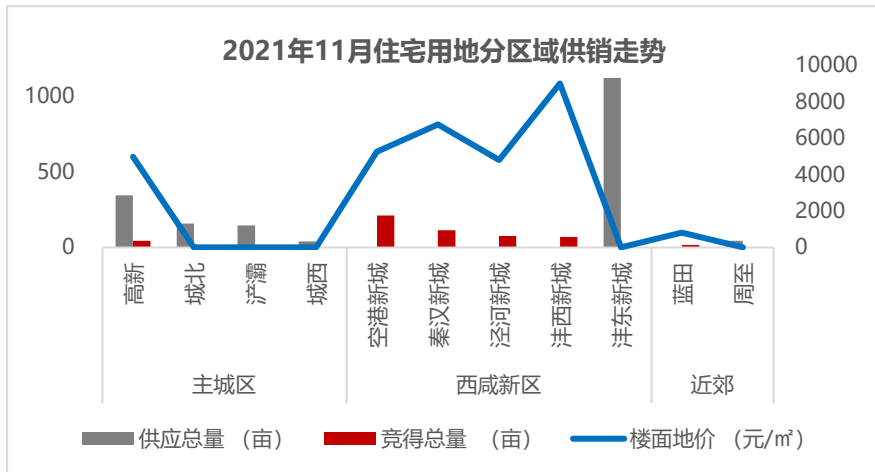
- **土地供应**: 2021年11月全市供应土地45宗，供应面积2663.6亩，环比上涨4369.1%，同比下降28.3%；
- **土地成交**: 2021年11月全市成交土地12宗，成交面积656.5亩，环比下降74.5%，同比上涨589.9%，计容建面102.8万㎡，环比下降76.7%；
- **土地价格**: 2021年11月成交土地平均亩单价828万元/亩，环比下降12%，同比下降10.4%，平均楼面价为5286元/㎡，环比下降3.5%，同比下降21.4%，整体溢价率7.3%。

◆ 住宅用地供应大幅上涨，成交量跌价稳



- **住宅用地供应:** 2021年11月住宅用地供应27宗，供应面积1843.8亩，环比上涨11007.2%，同比下降11.0%；
- **住宅用地成交:** 2021年11月住宅用地成交8宗，成交面积525.2亩，环比下降79.0%，同比上涨624.3%；
- **住宅用地价格:** 2021年11月住宅用地平均亩单价903万元/亩，环比下降5.9%，同比下降5.3%；按最大容积率可形成建筑面积82.1万㎡，平均楼面地价5773元/㎡，环比上涨2.1%，同比下降47.5%。

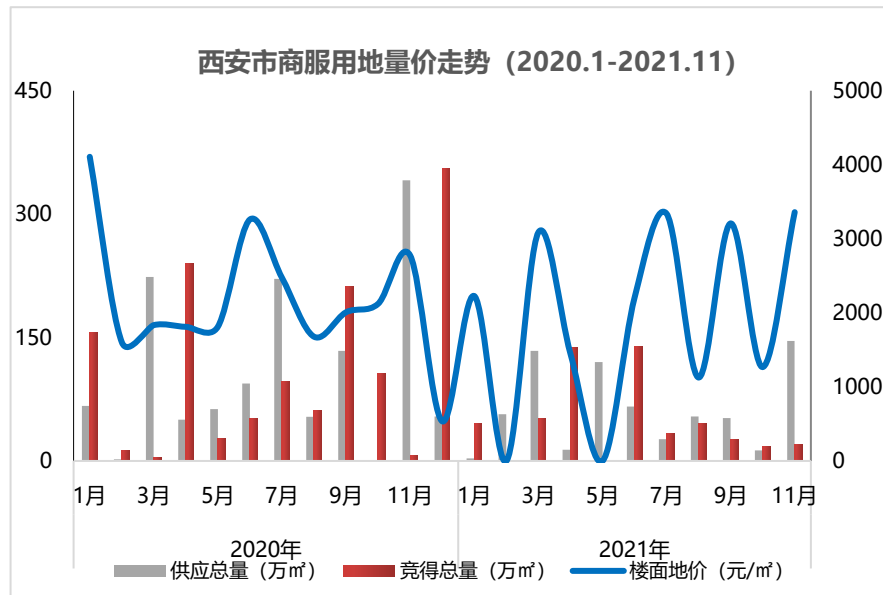
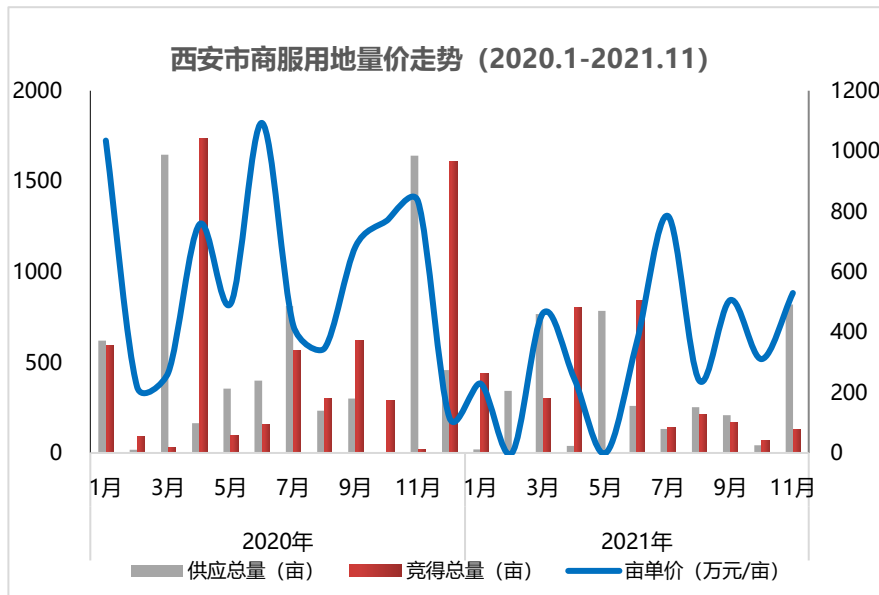
◆ 住宅用地供应集中在西咸新区的沣东新城和主城区的高新、城北，成交集中在西咸新区的空港新城、秦汉新城、泾河新城



- **主城区住宅用地供销价：** 供应主要集中在高新、城北、灞桥，分别供应342.9亩、157.2亩和145.5亩；高新成交43.9亩，成交楼面地价4975元/㎡；
- **西咸新区住宅用地供销价：** 仅沣东新城供应1116.9亩；空港新城、秦汉新城、泾河新城位居住宅用地成交前三，分别成交209.4亩、112.4亩和74.5亩；沣西新城、秦汉新城、空港新城位居住宅用地成交楼面地价前三，分别为9000元/㎡、6750元/㎡和5263元/㎡；
- **近郊区域住宅用地供销价：** 周至供应42.5亩；蓝田成交16.6亩，成交楼面地价808元/㎡。

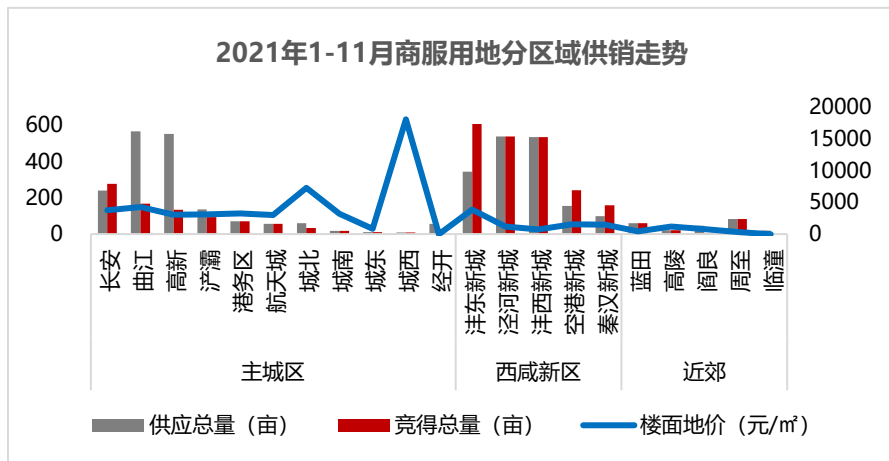
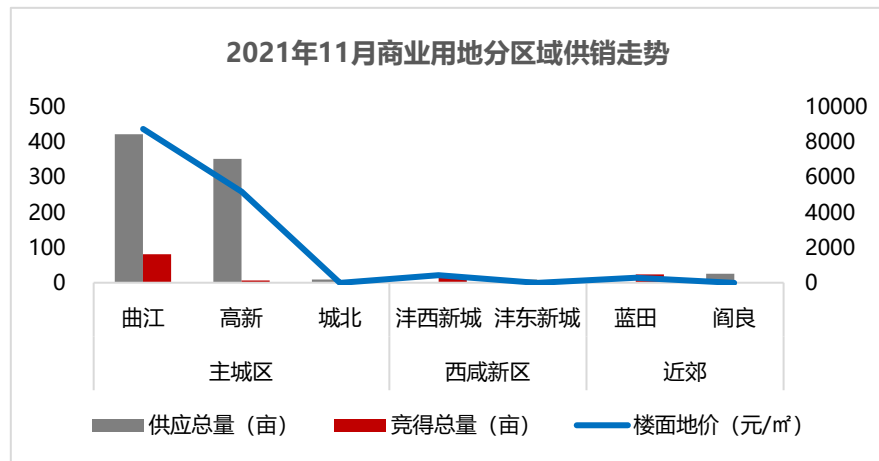
- **全年累计住宅用地分区域供销价：** 2021年1-11月，高新、港务区、秦汉新城位居住宅用地供应前三，分别供应1622.9亩、1199.1亩和1164.5亩；高新、港务区、秦汉新城位居住宅用地成交前三，分别成交1438.0亩、1130.5亩和890.2亩；曲江、航天城、沣东新城位居住宅用地成交楼面地价前三，分别为22418元/㎡、11769元/㎡和10180元/㎡。

◆ 商服用地供应创2021年新高，成交量价双升



- **商服用地供应**: 2021年11月商服用地供应18宗, 供应面积819.8亩, 环比上涨1805.7%, 同比下降50.1%;
- **商服用地成交**: 2021年11月商服用地成交4宗, 成交面积131.2亩, 环比上涨84.6%, 同比上涨479%;
- **商服用地价格**: 2021年11月商服用地平均亩单价530万元/亩, 环比上涨70.3%, 同比下降36.3%; 按最大容积率可形成建筑面积20.7万㎡, 平均楼面地价3361元/㎡, 环比上涨164.8%, 同比上涨21.1%。

◆ 商服用地供应集中在主城区的曲江、高新，成交集中在主城区的曲江和近郊的蓝田



- **主城区商服用地供销价：**供应主要集中在曲江、高新、城北，分别供应422.4亩、352.4亩和9.7亩；成交主要集中于曲江和高新，分别成交81.5亩和6.7亩；曲江、高新商服用地成交楼面地价分别为8759元/m²、5193元/m²；
- **西咸新区商服用地供销价：**洋东新城供应9.3亩；洋西新城成交19.3亩，成交楼面地价427元/m²；
- **近郊区域商服用地供销价：**阎良供应26亩；蓝田成交23.7亩，成交楼面地价285元/m²。

- **全年累计商服用地分区域供销价：**2021年1-11月，曲江、泾河新城、洋西新城位居商服用地供应前三，分别供应566.8亩、537.8亩和534.6亩；洋东新城、泾河新城、洋西新城位居商服用地成交前三，分别成交606.1亩、537.8亩和534.6亩；城西、城北、曲江位居商服用地成交楼面地价前三，分别为18057元/m²、7276元/m²和4237元/m²。

土地市场|重点成交地块

◆ 该地块位于曲江雁翔路板块，约81.5亩，由西安曲江中大置业有限公司竞得，楼面地价8759元/m²，地块将建设文旅康养项目

宗地编号	QJ7-7-48-1
地块位置	曲江新区雁翔路以东、规划三路以南
面积	81.5亩
规划用途	商服
容积率	1.3
亩单价	759万元/亩
楼面地价	8759元/m ²
竞得人	西安曲江中大置业有限公司



地块解读：宗地位于曲江雁翔路板块，地块所在区域规划定位为以文化教育、医疗康养功能为主的都市文化承接地和养生服务区，随着该板块内项目的建成，整个雁翔路板块的环境将会得到大幅提升。

土地市场|房企土储排行

2021年11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 ²)
1	陕西西咸新区泾河实业有限公司	112.4	101139	900	6750
2	西安曲江中大置业有限公司	81.5	61860	759	8759
3	西咸新区泾河新城产发置业有限公司	74.5	59623	800	4800
4	陕西建工房地产开发集团有限公司	74.4	38613	519	3894
5	陕西空港自贸产业发展有限公司	73.3	58628	800	6000
合计		416.1	319863	769	—

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 ²)
1	万科集团	639.127	459845	719	4209
2	华侨城	576.6	325820	565	5134
3	绿城中国	380	518650	1365	9694
4	龙湖集团	377	626750	1662	8906
5	高科房产	368.4	303360	823	4411
6	高新地产	266.3	272420	1023	6331
7	大悦城控股	244.93	221738	905	4850
8	陆港愿景	175.3	185900	1060	7028
9	招商蛇口	174.8	361009	2065	13655
10	旭辉集团	157.7	72971	463	3470
合计		3360.2	3348463	997	—



03 商品房市场

- 新房市场
- 二手房市场

商品房市场|新房市场|大西安

◆ 本月大西安商品房供销环比大幅上涨，成交价受森林乐章等早期项目集中备案影响小幅回落

区域	主城区	西咸新区	近郊区域	合计
供应面积 (万㎡)	116.7	10.0	12.3	139.1
环比	69%	40%	-9%	55%
同比	-55%	-48%	1%	-52%
2020年月均值 (万㎡)	140.6	47.2	19.4	207.1
成交面积 (万㎡)	110.6	14.2	14.3	139.1
环比	45%	-19%	33%	33%
同比	-34%	-73%	-6%	-40%
2020年月均值 (万㎡)	129.0	45.5	23.4	197.8
成交均价 (元/㎡)	13331	12425	8313	12723
环比	-10%	-15%	11%	-9%
同比	-7%	-5%	-2%	-7%
2020年月均值 (元/㎡)	13855	13385	7606	12859
存量 (万㎡)	1193.1	416.8	338.4	1948.3
去化周期 (月)	10	11	15	10

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。

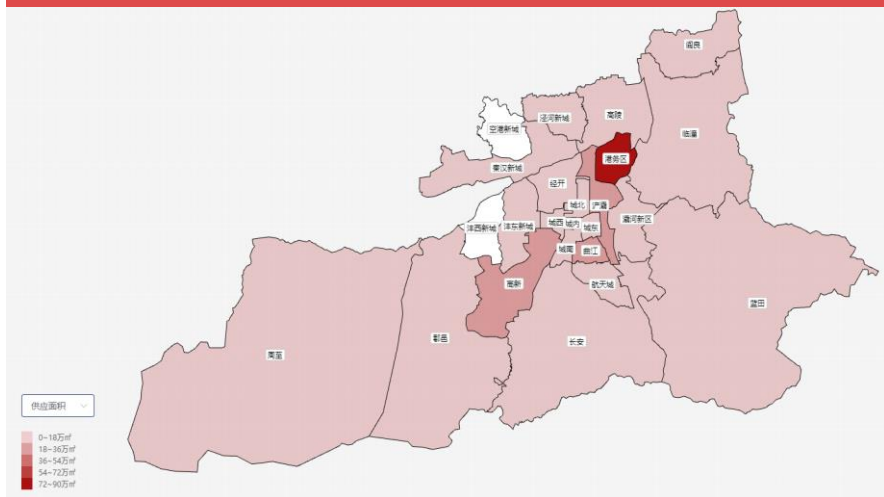
数据来源：房管局网签备案数据

商品房市场|新房市场|分区域

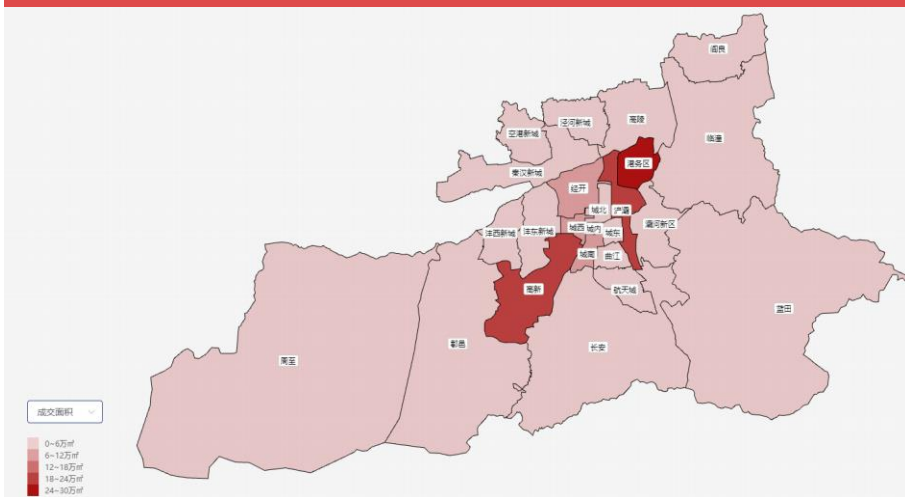
◆ 本月港务区分别以58万㎡的供应量、26.5万㎡的成交量位居全市供销之首

- **供应量方面**：本月港务区以58万㎡供应量居首位，其次是高新和曲江，分别供应17.6万㎡和12.3万㎡；
- **成交量方面**：本月港务区、浐灞和高新居前三位，依次成交26.5万㎡、19.5万㎡和19.1万㎡。

大西安商品房供应热力图



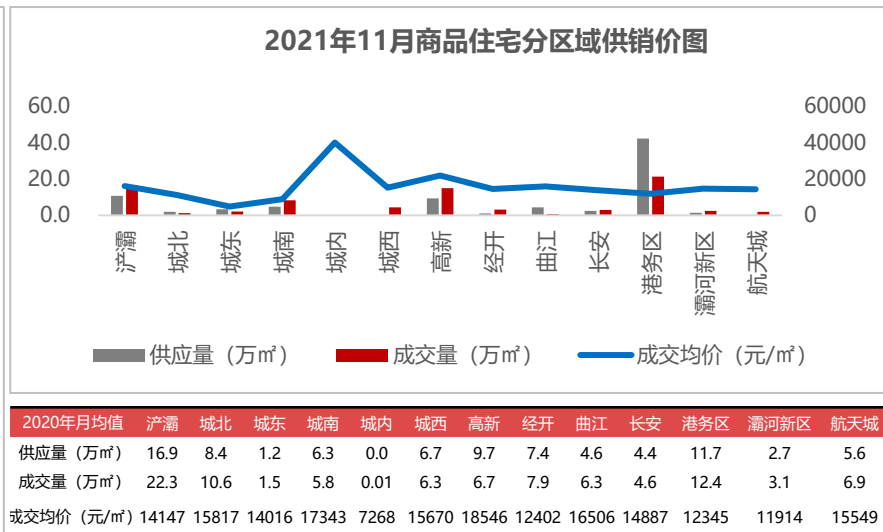
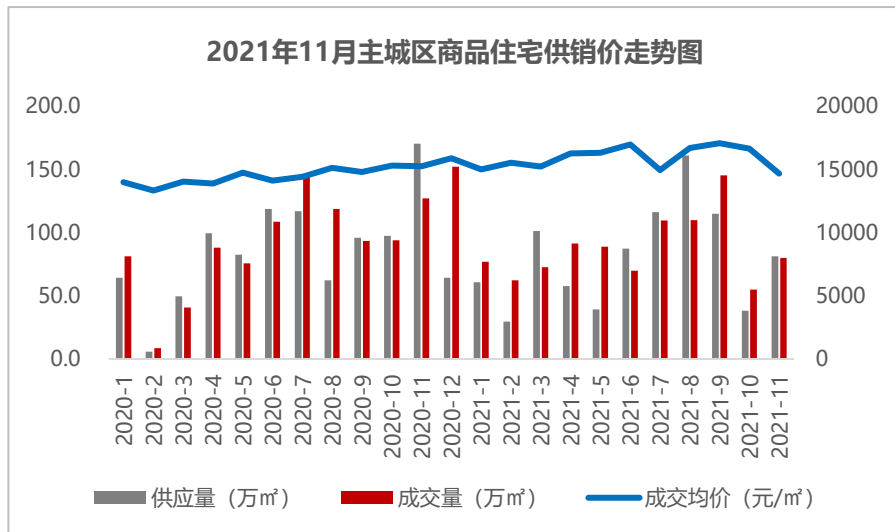
大西安商品房成交热力图



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销齐涨，价格受早期城改、安置项目集中备案影响显著回落；港务区、浐灞、高新位居成交前三

- **供应量方面：**本月主城区商品住宅新增供应6590套、81.4万㎡，环比上涨112.6%，同比下降52.2%，供应主要来自港务区的杏园新居（安置房）、华润置地未来城市、华润紫云府、招商城市主场、融创时代奥城、秦汉和苑，浐灞的万科金域东郡、御锦城、世园林语、滋水朝阳、龙湖春江天序、元熙樾府，高新的天地源云水天境、中天新希望未来印、保利天悦、南飞鸿锦城；
- **成交量方面：**本月主城区商品住宅成交量上涨明显，商品住宅网签备案6507套、79.9万㎡，环比上涨45.4%，同比下降37.1%，成交集中在港务区的新合新苑（安置房）、绿地国港新里城、华润置地紫云府，浐灞的御锦城、旭辉国宸府及高新的天地源云水天境、碧桂园·高新云墅；
- **成交价方面：**本月主城区商品住宅成交价14660元/㎡，环比下降11.9%，同比下降3.8%。

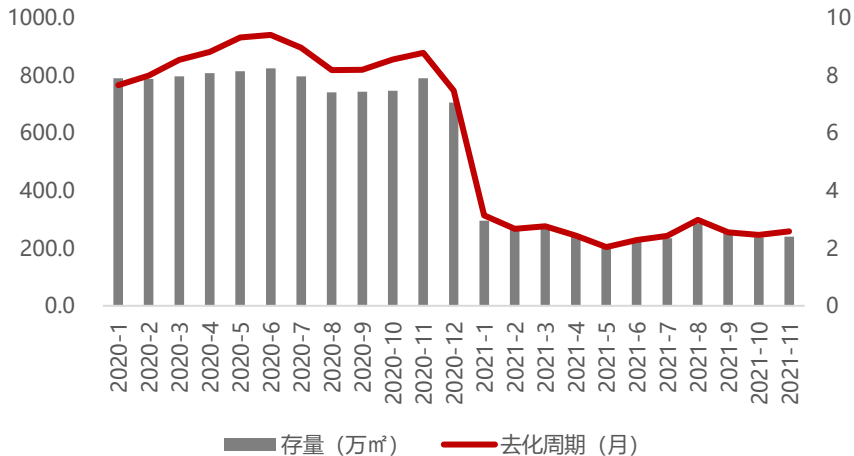


商品房市场|新房市场|主城区商品住宅

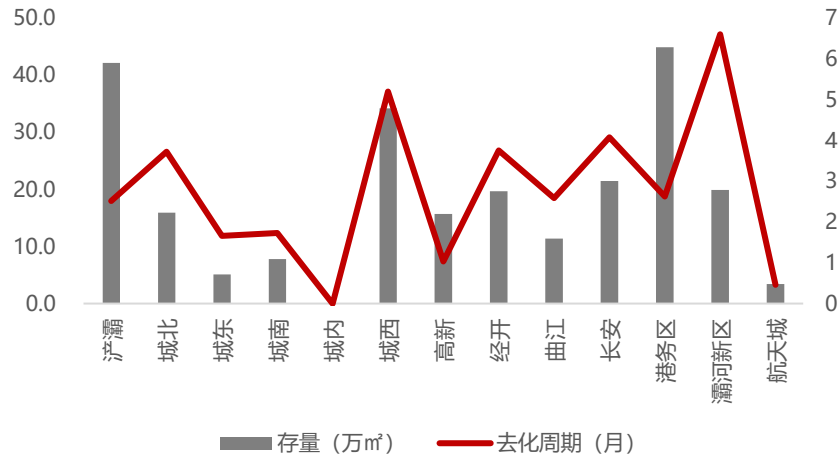
◆ 本月主城区商品住宅存量微幅上涨，去化周期升至3个月；灞河新区以7个月的去化周期居主城区之首，高新、航天城均处于严重供不应求状态

- 主城区：本月主城区商品住宅存量240.2万㎡，环比上涨0.6%，去化周期升至3个月；
- 分区域：灞河新区去化周期为7个月，居主城区第一；高新、航天城去化周期最短，市场处于严重供不应求状态。

2021年11月主城区商品住宅存量及去化周期走势图



2021年11月商品住宅分区域存量及去化周期走势

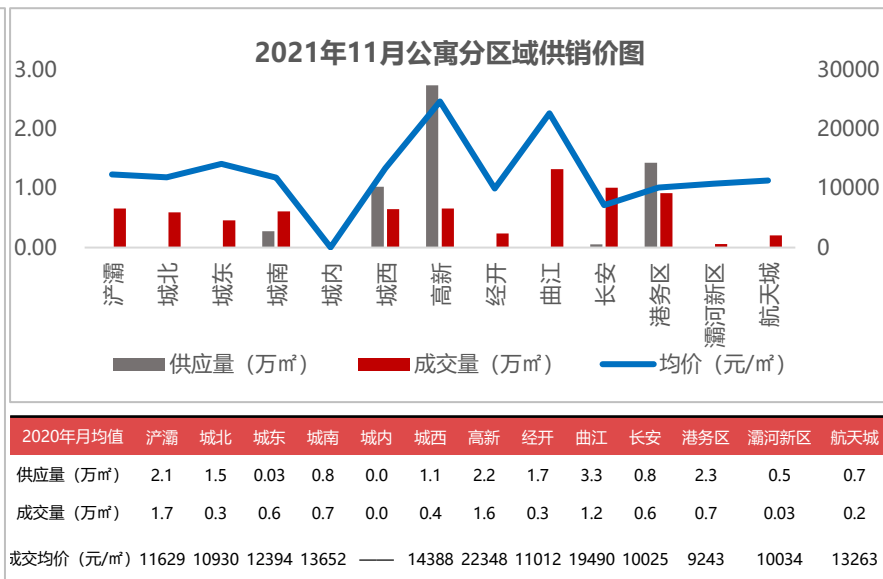
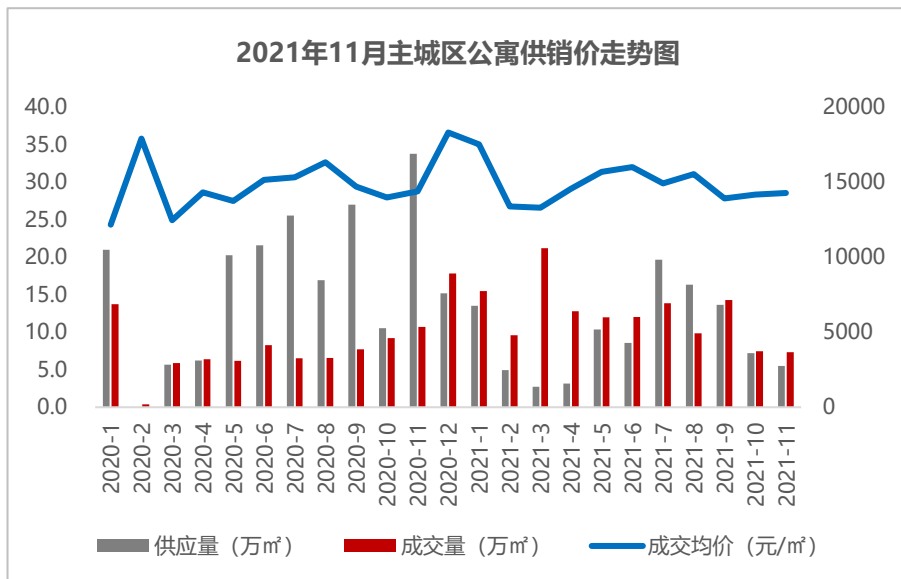


备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类别除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

商品房市场|新房市场|主城区公寓

◆ 本月主城区公寓供应持续回落，成交量价趋稳；曲江、长安、港务区位居成交前三

- **供应量方面：**本月主城区公寓新增供应641套、5.5万㎡，环比下降23.9%，同比下降83.7%，供应主要来自高新的秦商国际中心，港务区的中国五矿金融贸易中心，城西的劳动公园里；
- **成交量方面：**本月主城区公寓成交量小幅回落，公寓网签备案1330套、7.3万㎡，环比下降1.5%，同比下降31.5%，成交集中在曲江的华润置地时光里、曲江流光云谷、融创曲江印，长安的恒大养生谷、海亮德文郡、鹏润悦秀城，港务区的招商局丝路中心、汇悦城、中铁卓越中心，航天城的陕建·航天新天地；
- **成交价方面：**本月主城区公寓成交价14284元/㎡，环比上涨0.6%，同比下降0.7%。

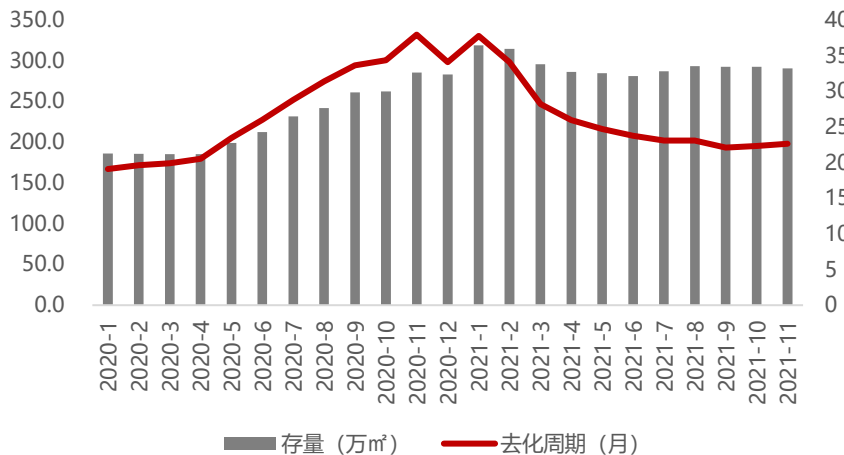


2020年月均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	2.1	1.5	0.03	0.8	0.0	1.1	2.2	1.7	3.3	0.8	2.3	0.5	0.7
成交量 (万㎡)	1.7	0.3	0.6	0.7	0.0	0.4	1.6	0.3	1.2	0.6	0.7	0.03	0.2
成交均价 (元/㎡)	11629	10930	12394	13652	—	14388	22348	11012	19490	10025	9243	10034	13263

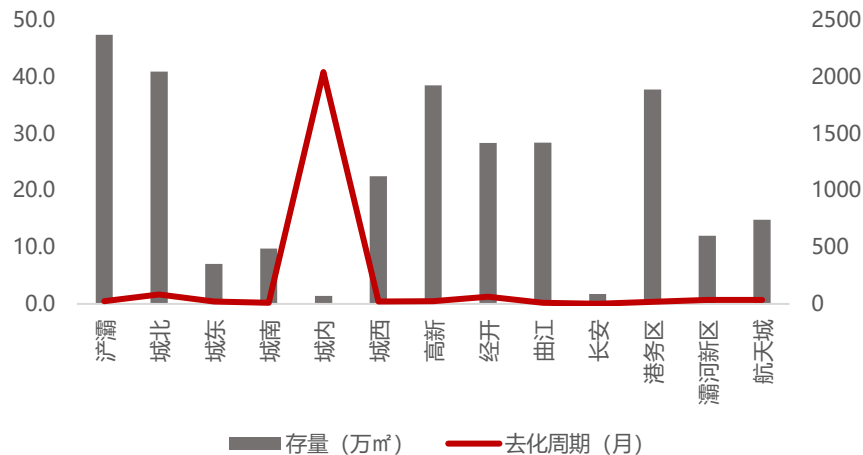
◆ 本月主城区公寓存量微降，去化周期微涨至23个月；除城内外，城北以85个月的去化周期居主城区之首，长安去化周期最短仅为3个月

- **主城区：**本月主城区公寓存量290.5万㎡，环比微降0.6%，去化周期微涨至23个月；
- **分区域：**除城内外，城北存量40.9万㎡，去化周期为85个月，去化周期位居主城区第一；浐灞以47.4万㎡存量居首，去化周期为25个月，而长安去化周期最短，仅为3个月。

2021年11月主城区公寓存量及去化周期走势图



2021年11月公寓分区域存量及去化周期走势

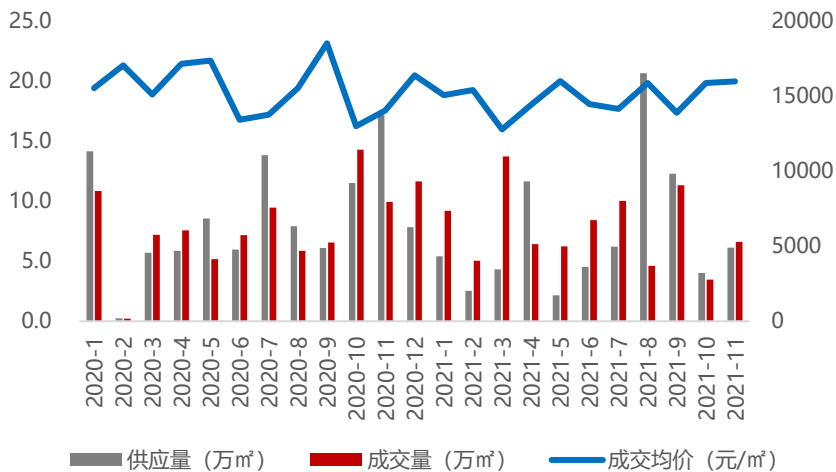


备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

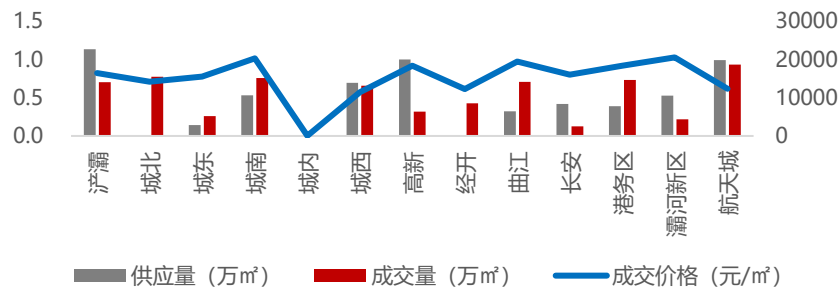
◆ 本月主城区商业供销大幅上涨，成交价格企稳；航天城、城北、城南位居成交前三

- **供应量方面：**本月主城区商业新增供应657套、6.2万㎡，环比上涨52.3%，同比下降64.2%，供应主要来自沪灞的元熙樾府、远洋御山水、世园林语、龙湖春江天序，高新的天地源云水天境、中天新希望未来印、保利天悦，航天城的大华锦绣前城、康桥悦蓉园；
- **成交量方面：**本月主城区商业成交量大幅上扬，商业网签备案581套、6.6万㎡，环比上涨90.6%，同比下降33.6%，成交集中在航天城的天浩上元郡，城南的金地中央公园，城北的绿地香树花城、恒大悦龙台；
- **成交价方面：**本月主城区商业成交价16000元/㎡，环比上涨0.7%，同比上涨13.9%。

2021年11月主城区商业供销价走势图



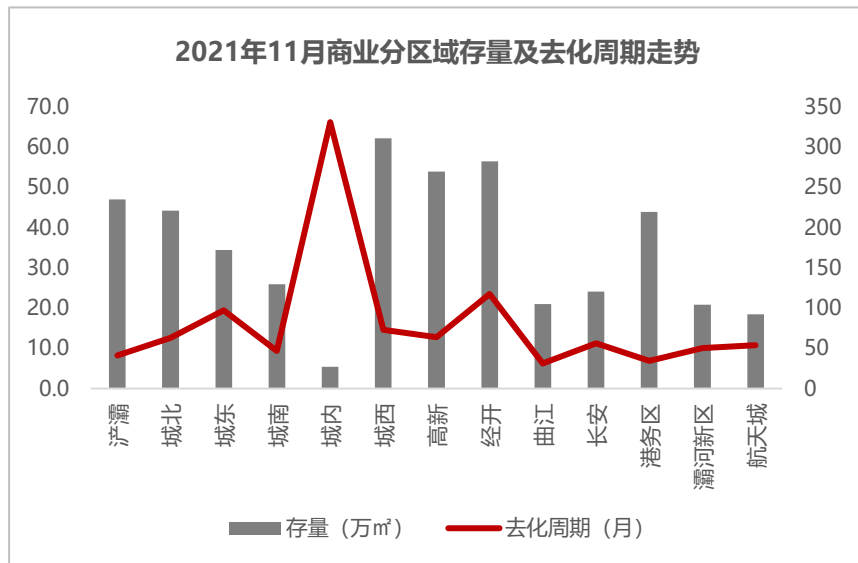
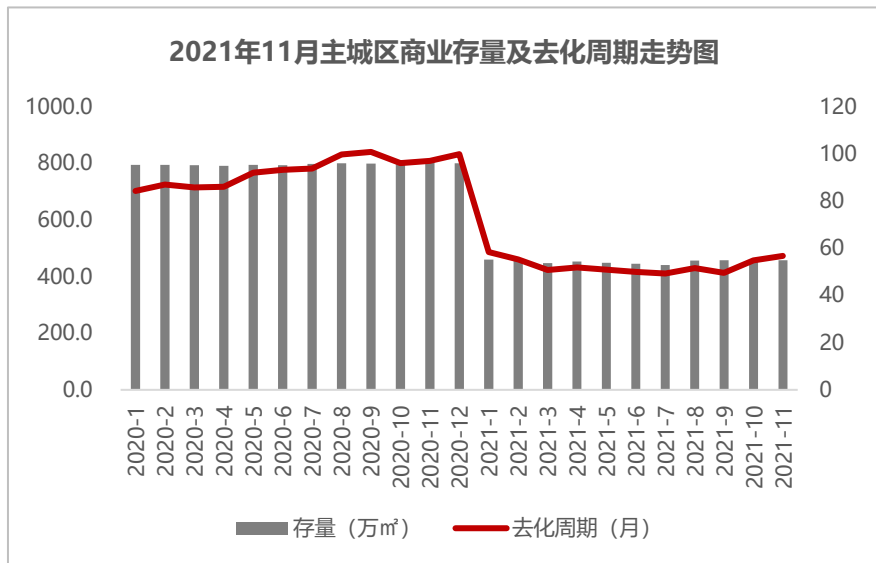
2021年11月商业分区域供销价图



2020年月均值	沪灞	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㎡)	1.3	1.1	0.2	0.6	0.1	0.6	1.1	0.5	1.1	0.8	0.6	0.2	0.5
成交量 (万㎡)	1.1	0.7	0.5	0.7	0.04	0.5	1.0	0.8	0.8	0.5	1.0	0.3	0.1
成交均价 (元/㎡)	14613	14281	15028	14036	32406	18027	16604	11564	21946	15298	10307	12543	25475

◆ 本月主城区商业存量维稳，去化周期上涨至57个月；除城内外，经开以117个月的去化周期居主城区之首，曲江去化周期最短为31个月

- **主城区：**本月主城区商业存量457.7万㎡，环比下降0.1%，去化周期上涨至57个月；
- **分区域：**除城内外，经开存量56.4万㎡，去化周期为117个月，去化周期位居主城区第一；曲江去化周期最短，为31个月。

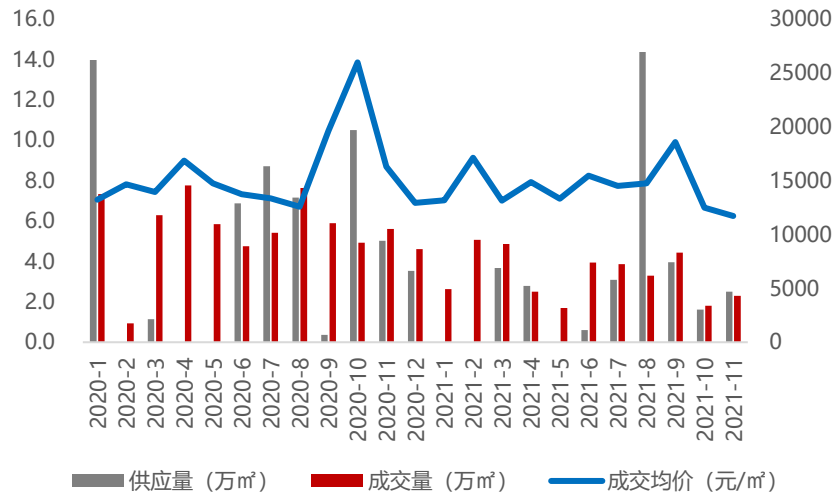


备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

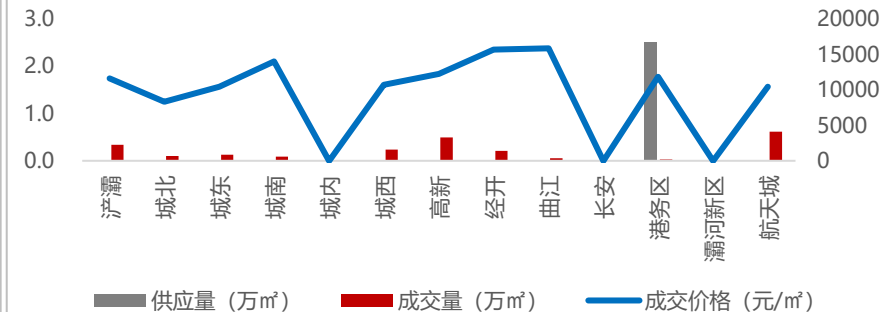
◆ 本月主城区办公供销齐涨，成交价小幅回落；航天城、高新、浐灞位居成交前三

- **供应量方面：**本月主城区办公新增供应231套、2.5万㎡，环比上涨54.9%，同比下降50.1%，供应主要来自港务区的中国五矿金融贸易中心；
- **成交量方面：**本月主城区办公成交量有所上扬，办公网签备案197套、2.3万㎡，环比上涨27.1%，同比下降59%，成交集中在航天城的陕建航天新天地、航天城中心广场，高新的禾盛京广中心、天地源·悦熙广场、永威时代中心、高新NEWORLD、西安国际人才大厦、融城云谷，浐灞的远洋合能·枫丹江屿；
- **成交价方面：**本月主城区办公成交价11718元/㎡，环比下降6.3%，同比下降28.1%。

2021年11月主城区办公供销价走势图



2021年11月办公分区域供销价图

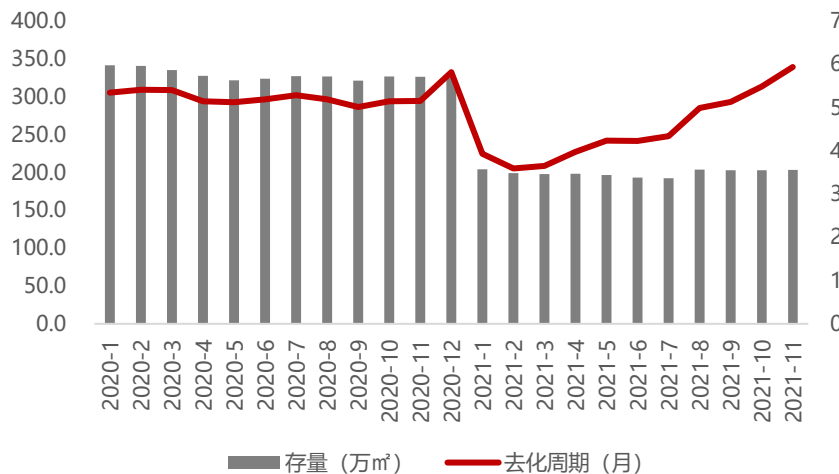


2020年月均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.5	0.2	0.0	0.1	0.0	0.4	1.8	0.8	0.7	0.0	0.0	0.0	0.4
成交量 (万㎡)	0.1	0.4	0.2	0.2	0.01	0.5	2.4	0.8	0.9	0.0	0.03	0.0	0.2
成交均价 (元/㎡)	11297	15650	10929	13602	3029	9451	15426	11353	25620	—	9686	5888	9902

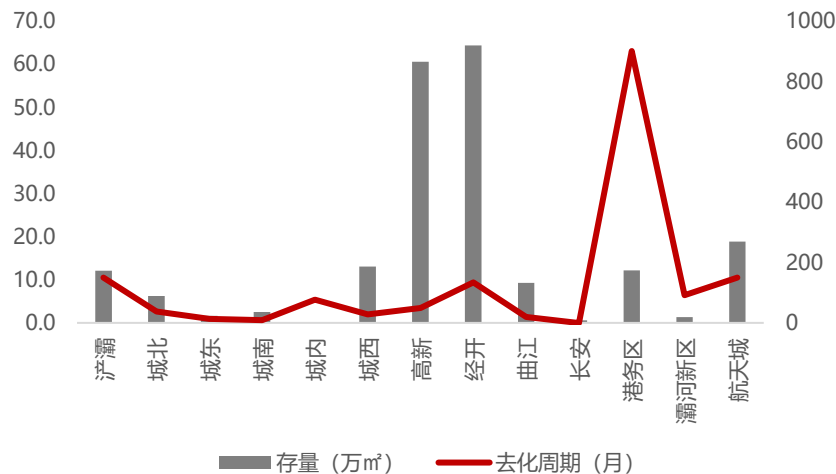
◆ 本月主城区办公存量维稳，去化周期上涨至59个月；港务区以901个月的去化周期居主城区之首，城南去化周期最短为10个月

- **主城区：**本月主城区办公存量203.3万㎡，环比上涨0.1%，去化周期上涨至59个月；
- **分区域：**港务区存量12.2万㎡，去化周期为901个月，去化周期位居主城区第一；紧随其后的是航天城、浈灞，存量分别为18.9万㎡、12.1万㎡，去化周期均超过150个月；经开以64.4万㎡的存量位居主城区之首，去化周期为135个月；城南去化周期最短，仅为10个月。

2021年11月主城区办公存量及去化周期走势图



2021年11月办公分区域存量及去化周期走势

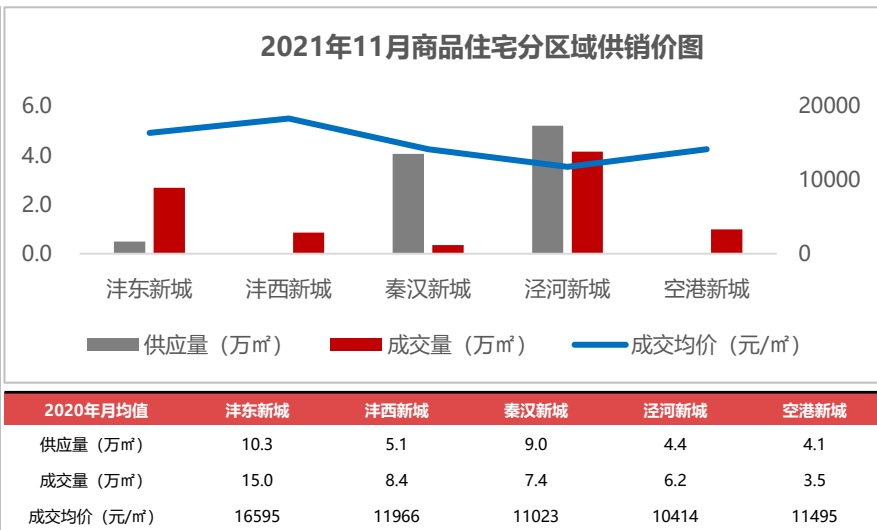
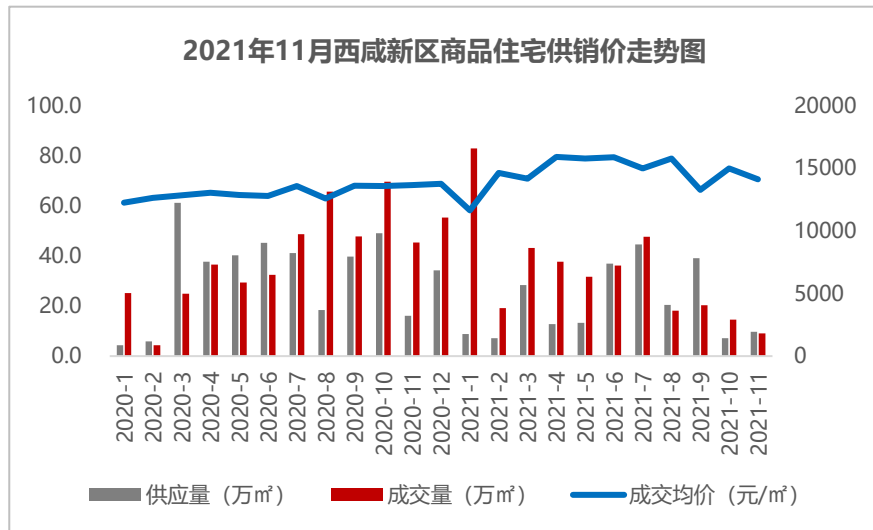


备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

商品房市场|新房市场|西咸新区商品住宅

◆ 本月西咸新区商品住宅供应小幅上涨，成交量价齐跌；泾河新城、沣东新城、空港新城位居成交前三

- **供应量方面**：本月西咸新区商品住宅新增供应894套、9.8万㎡，环比上涨36.6%，同比下降39.6%，供应主要来自泾河新城的北辰天樾，秦汉新城的中天峯悦，沣东新城的碧桂园国湖；
- **成交量方面**：本月西咸新区商品住宅成交量有所回落，商品住宅网签备案731套、9万㎡，环比下降38%，同比下降80.1%，成交集中在泾河新城的雅居乐北城雅郡、北辰天樾、崇文·海棠、金辉城、南飞鸿云境澜湾，沣东新城的电建地产洛悦府、阳光城蔷薇溪谷、沣东智谷国樾府、奥园璞樾湾、陕建沣渭壹号院，空港新城的东航云锦东方；
- **成交价方面**：本月西咸新区商品住宅成交价14118元/㎡，环比下降5.8%，同比上涨3.3%。

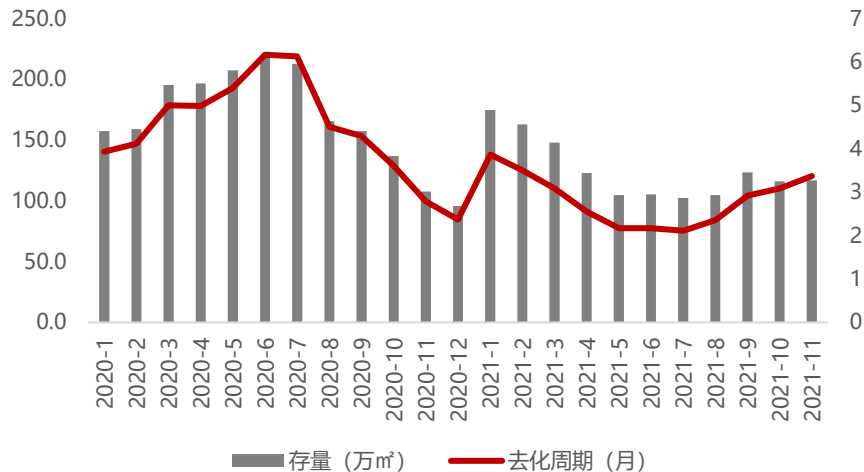


商品房市场|新房市场|西咸新区商品住宅

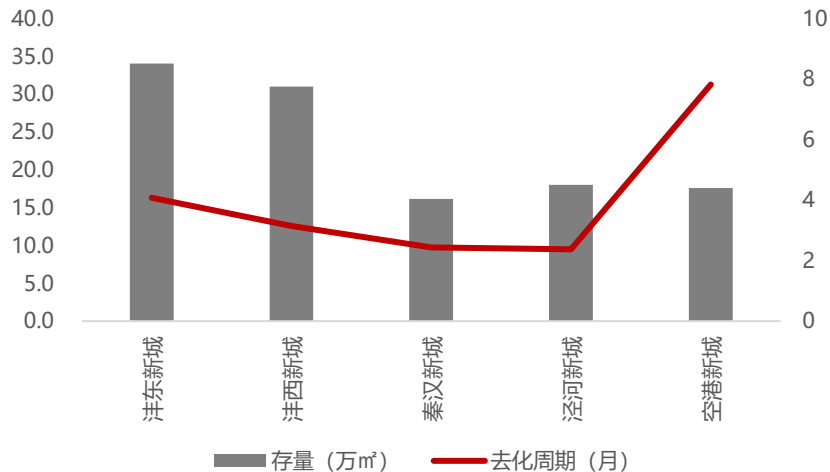
◆ 本月西咸新区商品住宅存量维稳，去化周期仍为3个月；空港新城以8个月的去化周期居西咸新区之首，秦汉新城、泾河新城去化周期最短均为2个月

- 西咸新区：本月西咸新区商品住宅存量116.9万㎡，环比上涨0.6%，去化周期维稳至3个月；
- 分区域：空港新城存量17.6万㎡，去化周期为8个月，去化周期位居西咸新区第一；秦汉新城、泾河新城去化周期均为2个月。

2021年11月西咸新区商品住宅存量及去化周期走势图



2021年11月商品住宅分区域存量及去化周期走势



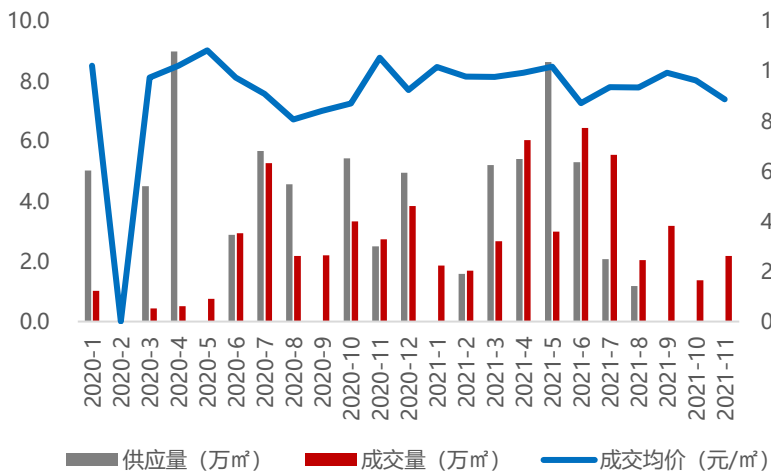
备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

商品房市场|新房市场|西咸新区公寓

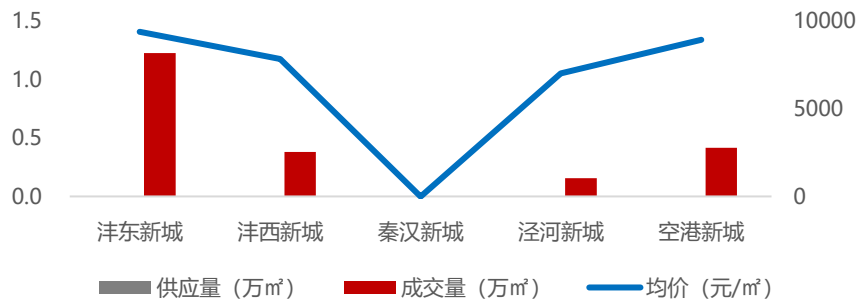
◆ 本月西咸新区公寓持续无供应，成交量涨价跌；沣东新城、空港新城、沣西新城位居成交前三

- **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有所上扬，公寓网签备案530套、2.2万㎡，环比上涨59.9%，同比下降20.3%，成交集中在沣东新城的保利和光尘樾、华宇东原阅境、梧桐年华、绿地新里铂瑞公馆、恒大都市广场、华润置地万象城、绿地独角兽公园、OCT华侨城·创想中心，空港新城的绿地西安世界中心，沣西新城的橙世万象、紫薇万科大都会；
- **成交价方面：**本月西咸新区公寓成交价8878元/㎡，环比下降7.9%，同比下降15.9%。

2021年11月西咸新区公寓供销价走势图



2021年11月公寓分区域供销价图

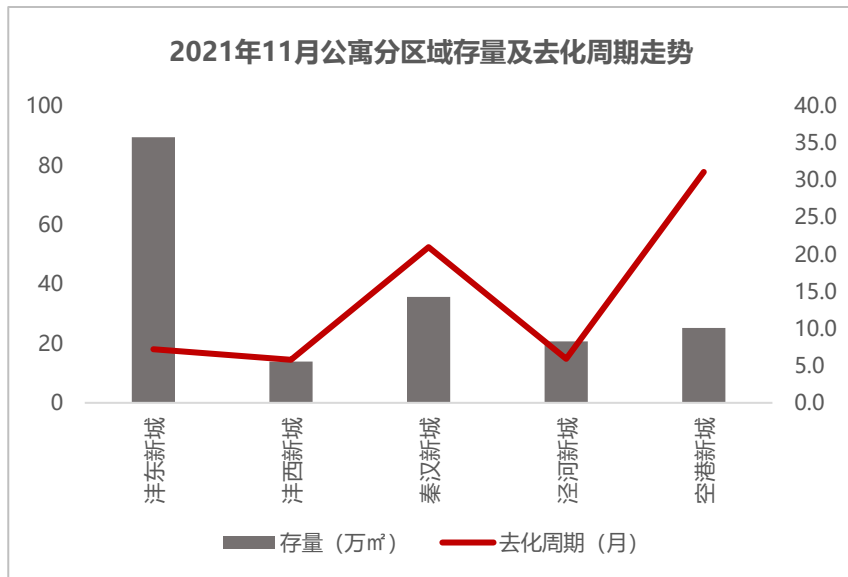
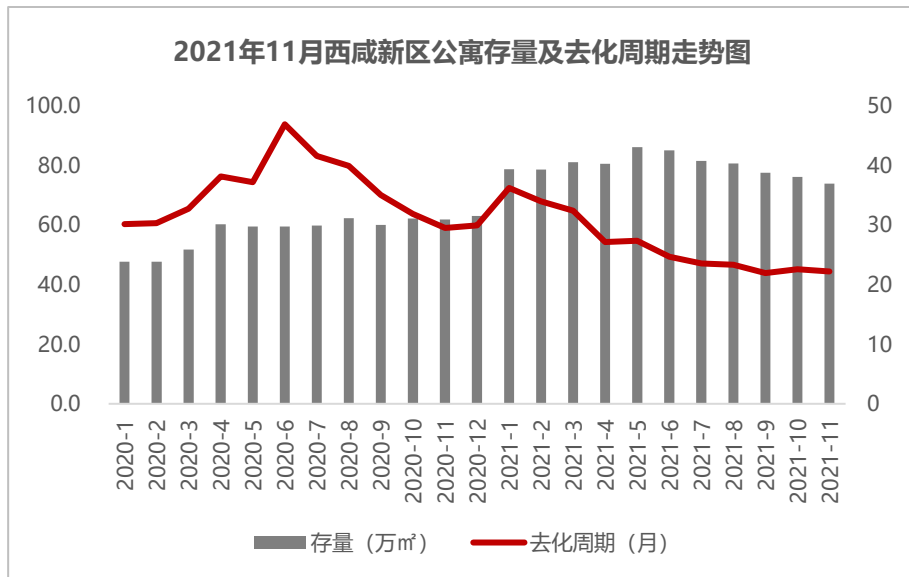


2020年月均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	2.7	0.2	0.0	0.6	0.2
成交量 (万㎡)	1.6	0.1	0.04	0.1	0.3
成交均价 (元/㎡)	9913	7592	9979	8590	6629

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78个月的去化周期居西咸新区之首，沣西新城去化周期最短为14个月

- 西咸新区：本月西咸新区公寓存量74万㎡，环比下降2.9%，去化周期微降至22个月；
- 分区域：空港新城存量10.1万㎡，去化周期为78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52个月；沣东新城以35.8万㎡存量居首，去化周期为18个月；沣西新城去化周期最短，为14个月。

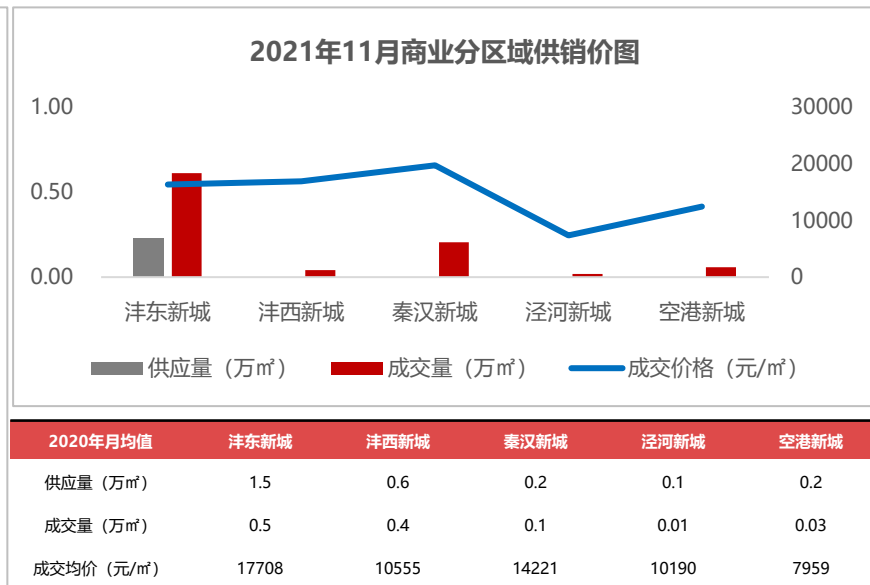
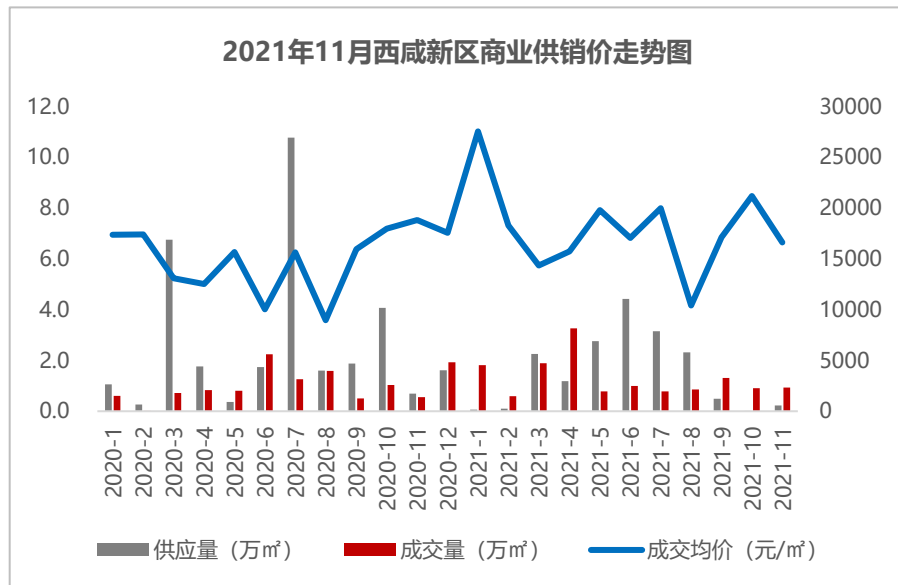


备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

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上涨，成交量涨价跌； 沣东新城、秦汉新城、空港新城位居成交前三

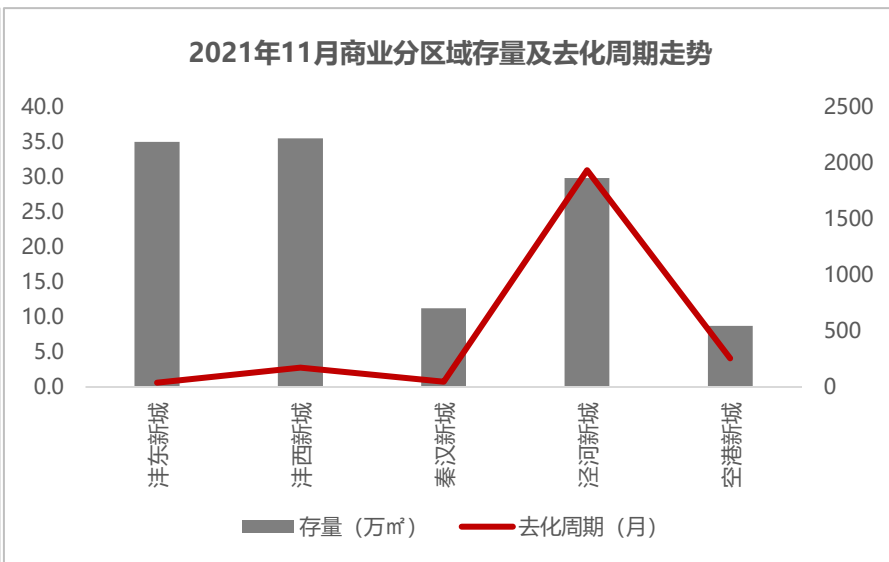
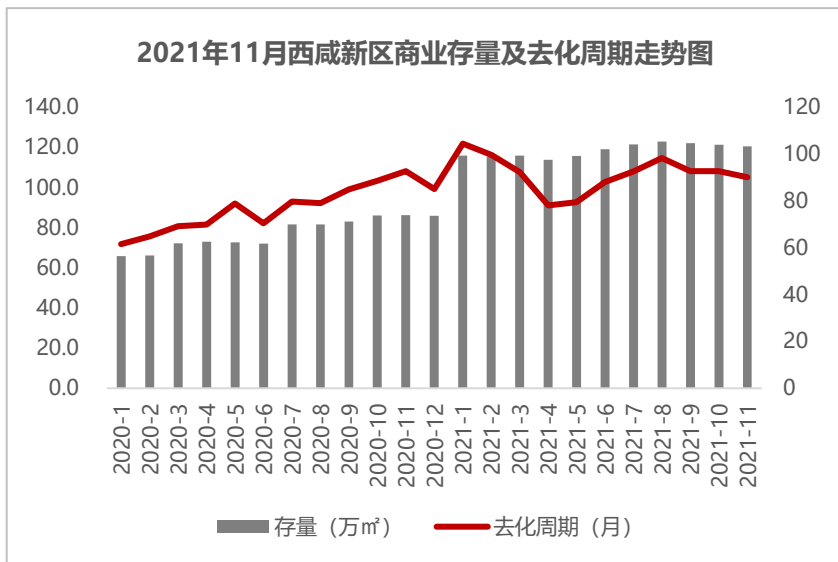
- **供应量方面**：本月西咸新区商业新增供应32套、0.2万㎡，环比上涨1889.9%，同比下降67.2%，供应主要来自沣东新城的碧桂园国湖；
- **成交量方面**：本月西咸新区商业成交量小幅上扬，商业网签备案116套、0.9万㎡，环比上涨3.2%，同比上涨67.1%，成交集中在沣东新城的华润置地万象城、沣华熙城、蓝光公园华府、恒大都市广场、绿地新里兰亭公馆、沣东旺城、融创海逸长洲、碧桂园国湖、中南普悦东望府、阳光城壹号，秦汉新城的启迪佳莲未来科技城，空港新城的绿地西安世界中心及金地格林云上；
- **成交价方面**：本月西咸新区商业成交价16621元/㎡，环比下降21.6%，同比下降11.8%。



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

◆ 本月西咸商业存量企稳，去化周期降至90个月；泾河新城以1936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41个月

- 西咸新区：本月西咸新区商业存量120.5万㎡，环比下降0.6%，去化周期降至90个月；
- 分区域：泾河新城存量29.9万㎡，去化周期为1936个月，去化周期位居西咸新区第一；其次是空港新城，存量为8.8万㎡，去化周期为257个月；沣西新城存量35.6万㎡，位居西咸新区之首，去化周期为175个月；沣东新城去化周期最短为41个月。

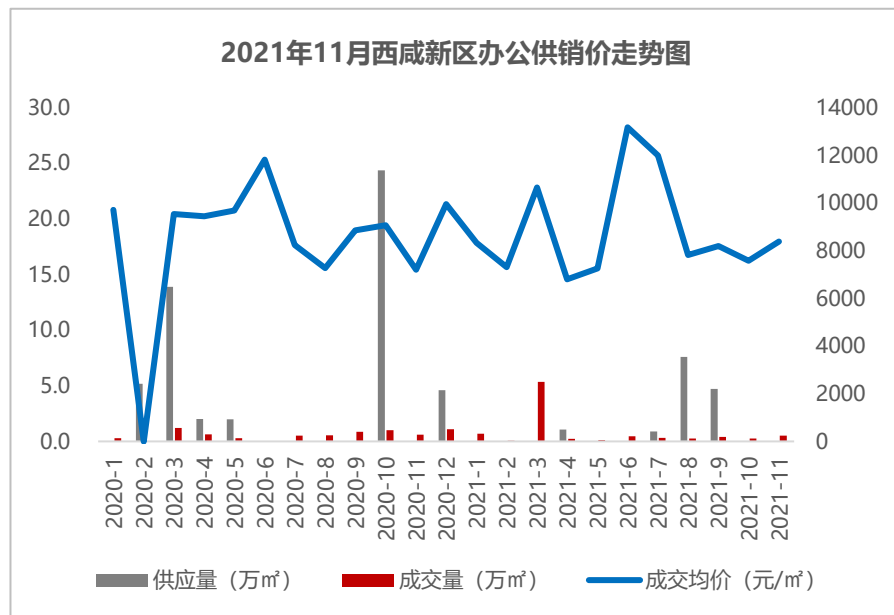


备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

商品房市场|新房市场|西咸新区办公

◆ 本月西咸新区办公无供应，成交量价齐涨；沣东新城、沣西新城位居成交前列

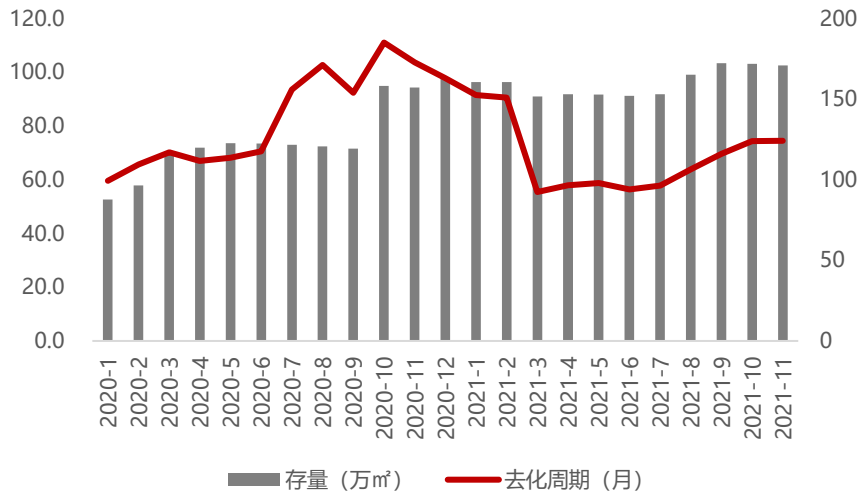
- **供应量方面：**本月西咸新区办公无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本月西咸新区办公成交量有所上扬，办公网签备案26套、0.5万㎡，环比上涨89.6%，同比下降10.7%，成交集中在沣东新城的沣东旺城、沣西新城的西部云谷、总部经济园；
- **成交价方面：**本月西咸新区办公成交价8393元/㎡，环比上涨10.6%，同比上涨16.4%。



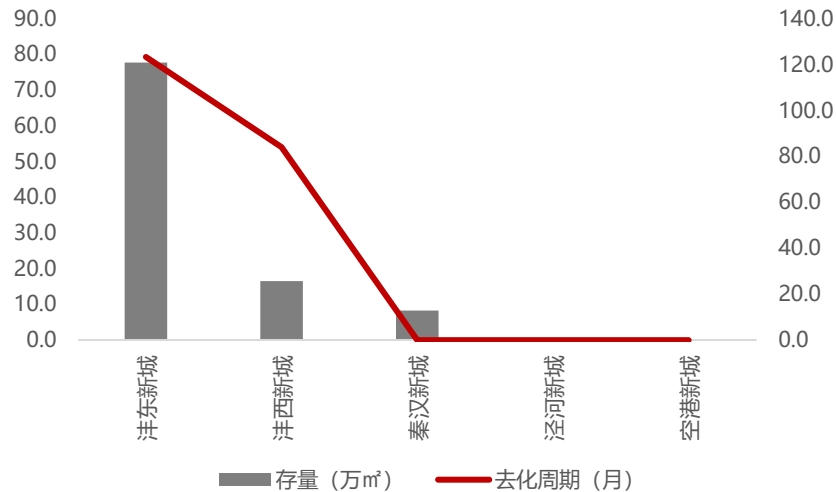
◆ 本月西咸新区办公存量企稳，去化周期维稳至124个月；沣东新城以123个月的去化周期居西咸新区之首

- **西咸新区**：本月西咸新区办公存量102.6万㎡，环比下降0.5%，去化周期维稳至124个月；
- **分区域**：沣东新城以77.7万㎡的存量、123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84个月。

2021年11月西咸新区办公存量及去化周期走势图



2021年11月办公分区域存量及去化周期走势



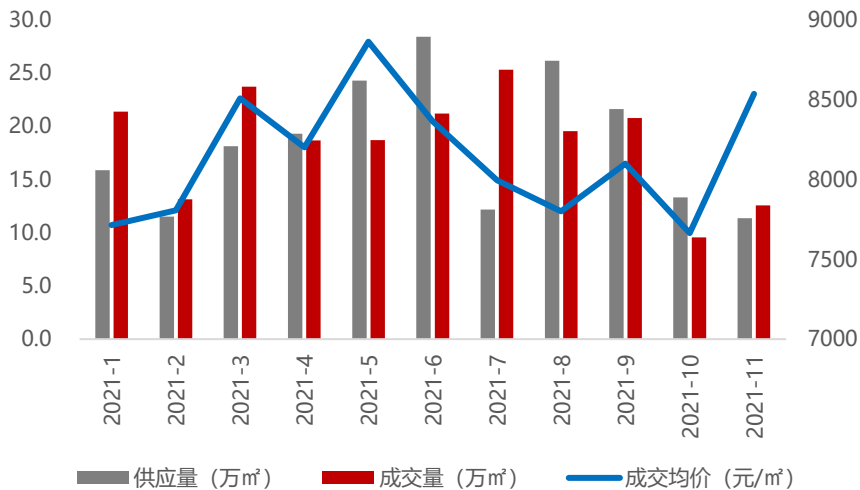
备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

商品房市场|新房市场|近郊商品住宅

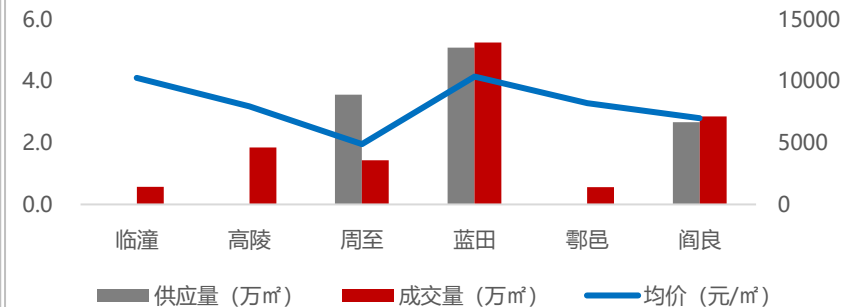
◆ 本月近郊商品住宅供应下降，成交量价齐涨；蓝田、阎良、高陵位居成交前三

- **供应量方面：**本月近郊商品住宅新增供应921套、11.4万㎡，环比下降14.7%，同比——，供应主要来自蓝田的万科四季花城、蓝玉锦苑，周至的嘉兴业源著，阎良的锦庭春晓、陕建荣华臻萃府；
- **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1057套、12.6万㎡，环比上涨31.3%，同比——；
- **成交价方面：**本月近郊商品住宅成交价8536元/㎡，环比上涨11.4%，同比——。

2021年11月近郊商品住宅供销价走势图



2021年11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

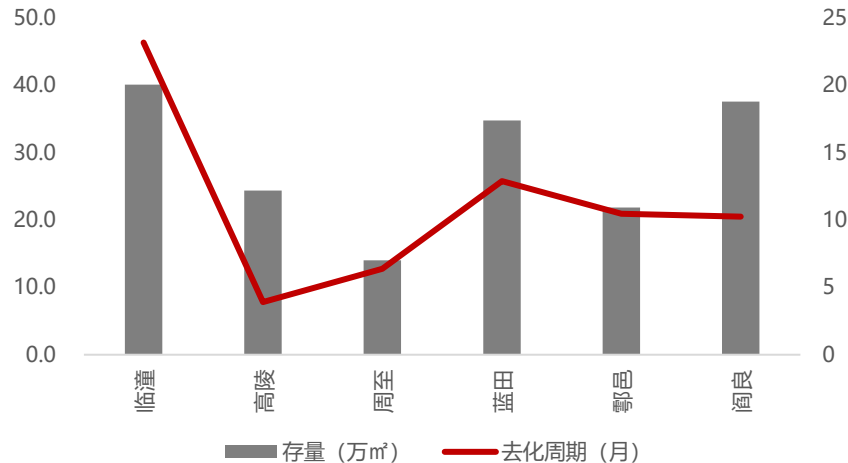
◆ 本月近郊商品住宅存量企稳，去化周期维稳至9个月；临潼以23个月的去化周期居近郊之首，高陵去化周期最短仍为4个月

- 近郊：本月近郊商品住宅存量172.5万㎡，环比上涨0.5%，去化周期维稳至9个月；
- 分区域：临潼存量40万㎡，去化周期为23个月，存量、去化周期均居近郊第一；高陵存量为24.3万㎡，去化周期最短，仍为4个月。

2021年11月近郊商品住宅存量及去化周期走势图



2021年11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

◆ 本月软件新城品质盘天地源·云水天境、航天城高性价比洋房山水美树及高新三期低密住宅紫薇国际生态城分别位居普通住宅、洋房、别墅销售金额排行首位

2021年11月大西安普通住宅成交金额排行TOP10					2021年11月大西安洋房成交金额排行TOP10					2021年11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	天地源云水天境	6.75	197	21369	1	山水美树	2.47	102	15019	1	紫薇国际生态城	1.27	21	26112
2	御锦城	6.50	357	13575	2	中铁琉森水岸	1.81	81	16465	2	东原印未央	0.54	13	22577
3	万科·四季花城	5.24	440	10799	3	白桦林溪	1.62	39	20847	3	荣德·荣泽公馆	0.54	11	23994
4	新合新苑	5.23	542	9000	4	滋水朝阳	1.61	54	17187	4	碧桂园·文景府	0.33	7	25139
5	旭辉国宸府	5.11	217	18263	5	紫薇国际生态城	1.59	45	21205	5	皇城坊	0.28	2	39987
6	碧桂园·云府	5.02	195	16088	6	崇文·海棠	1.18	63	10974	6	金辉·江山铭著	0.27	7	19762
7	碧桂园·高新云墅	4.57	100	27514	7	碧桂园·云府	1.16	31	18327	7	融创·揽月府	0.27	4	29248
8	绿地国港新里城	4.54	301	13891	8	中华世纪城	0.81	10	27448	8	龙湖·天璞	0.15	5	21346
9	丰硕佳园	4.49	847	6615	9	中南·上悦城	0.27	9	21268	9	保利和光尘樾	0.07	2	19577
10	华润置地紫云府	4.42	224	15441	10	新希望锦麟天玺	0.27	5	26686	10	中海·曲江大城	0.04	1	22387

商品房市场|各物业排行

◆ 精装大平层曲江流光云谷、城北的恒大悦龙台、航天城的陕建航天新天地分列本月公寓、商业、办公销售金额头名

2021年11月大西安公寓成交金额排行TOP10					2021年11月大西安商业成交金额排行TOP10					2021年11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	曲江流光云谷	1.26	9	42198	1	恒大悦龙台	0.87	36	16742	1	陕建·航天新天地	1.25	139	10406
2	融创曲江印	0.91	5	35860	2	绿地国港新里城	0.84	48	19000	2	未央国际	0.37	8	24080
3	万达西安One	0.81	7	34644	3	天浩上元郡	0.74	28	10488	3	高新NEWORLD	0.31	12	13754
4	枫丹江屿	0.66	70	12055	4	金地中央公园	0.68	40	25105	4	沣东·旺城	0.24	14	7570
5	华润置地时光里	0.56	113	10563	5	中海曲江大城	0.58	47	25339	5	西部云谷	0.23	11	9336
6	正荣府	0.44	105	12739	6	万象城	0.49	30	13806	6	正尚国际金融广场	0.15	7	13466
7	保利和光尘樾	0.41	140	9392	7	宫园学府	0.47	13	21723	7	禾盛京广中心	0.14	5	9995
8	赛格国际中京坊	0.39	46	14548	8	天地源万熙天地	0.43	1	17369	8	天地源·悦熙广场	0.12	1	15007
9	荣民捌号	0.37	9	21119	9	绿地香树花城	0.41	1	18100	9	太和时代广场	0.11	3	12366
10	大茂城	0.34	25	23172	10	融创宸阅和鸣	0.41	15	39035	10	永威时代中心	0.10	3	18709

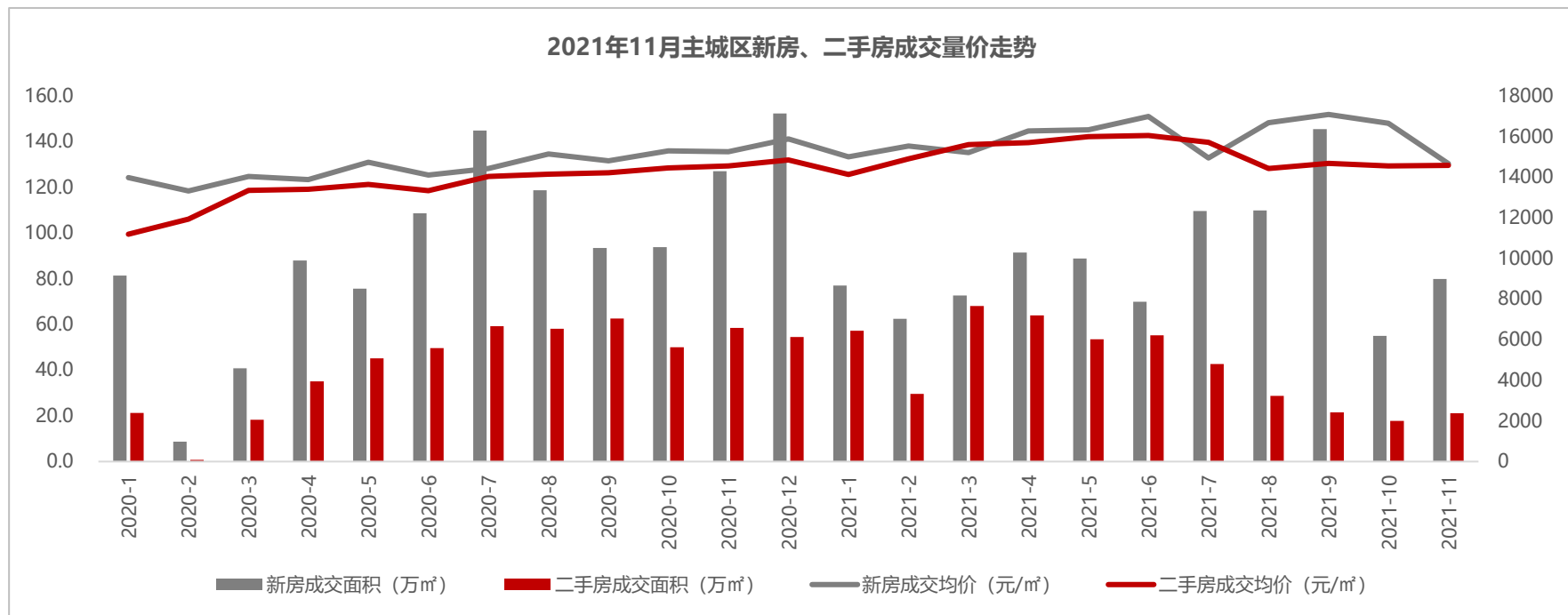
◆ 2021年1-11月前十房企总销额同比下降18%，融创中国、碧桂园集团、绿地控股位居排行榜前三甲

2021年1至11月西安前十房企总销额824.56亿元，同比下降18%，房企总销售面积568.35万^m，同比下降20%，融创中国、碧桂园集团、绿地控股位居榜单前三甲。

2021年1至11月大西安房企成交金额排行TOP10					2020年1至11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/ ^m)	排名	房企名称	成交金额 (亿元)	成交套数 (套)	成交均价 (元/ ^m)
1	融创中国	181.96	10041	16447	1	融创中国	160.99	11101	17547
2	碧桂园集团	105.89	3659	18843	2	万科地产	149.68	13731	13198
3	绿地控股	85.82	8327	12109	3	中南置地	119.64	7843	15407
4	中海地产	81.65	5444	17067	4	碧桂园集团	117.80	4112	19009
5	招商地产	67.73	5042	16318	5	绿地控股	100.72	10919	11229
6	绿城中国	67.08	7741	11448	6	绿城中国	90.92	6496	12497
7	保利发展	59.21	5560	15342	7	中国恒大集团	86.60	9235	10117
8	万科地产	58.9	9562	10051	8	金辉集团	65.04	7735	13514
9	华润置地	58.82	5861	13307	9	金地集团	57.55	2917	16520
10	金辉集团	57.5	5441	13919	10	中海地产	56.94	4166	15145

商品房市场|二手房市场|成交对比

◆ 二手房市场成交量小幅上涨、价格趋稳，新房与二手房成交量比为3.8:1



- 11月主城区二手住宅成交面积21.1万㎡，环比上涨19.1%，同比下降63.9%；二手住宅成交均价14584元/㎡，环比上涨0.3%，同比上涨0.2%；
- 11月主城区新房与二手房成交量比约为3.8:1，上年同期新房与二手房成交量比约为2.2:1。

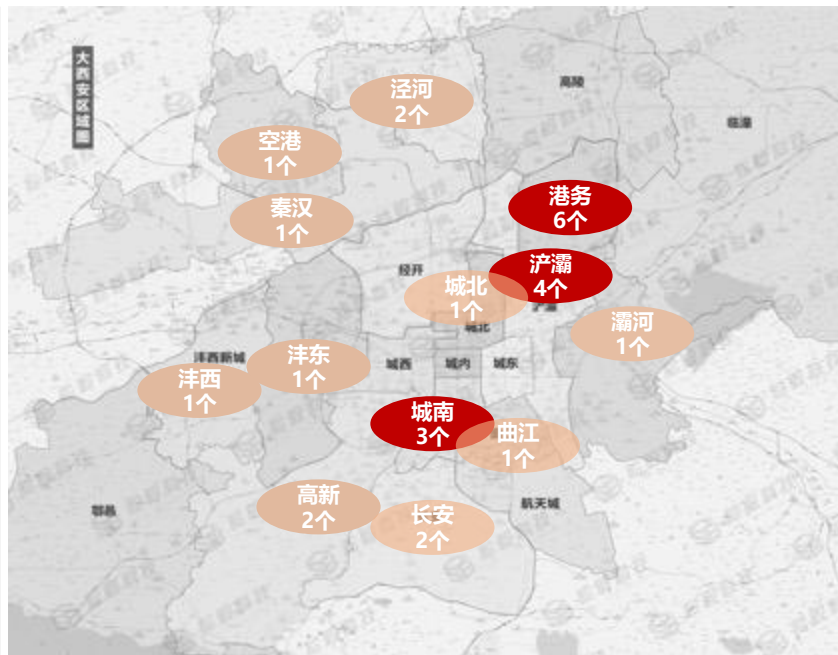
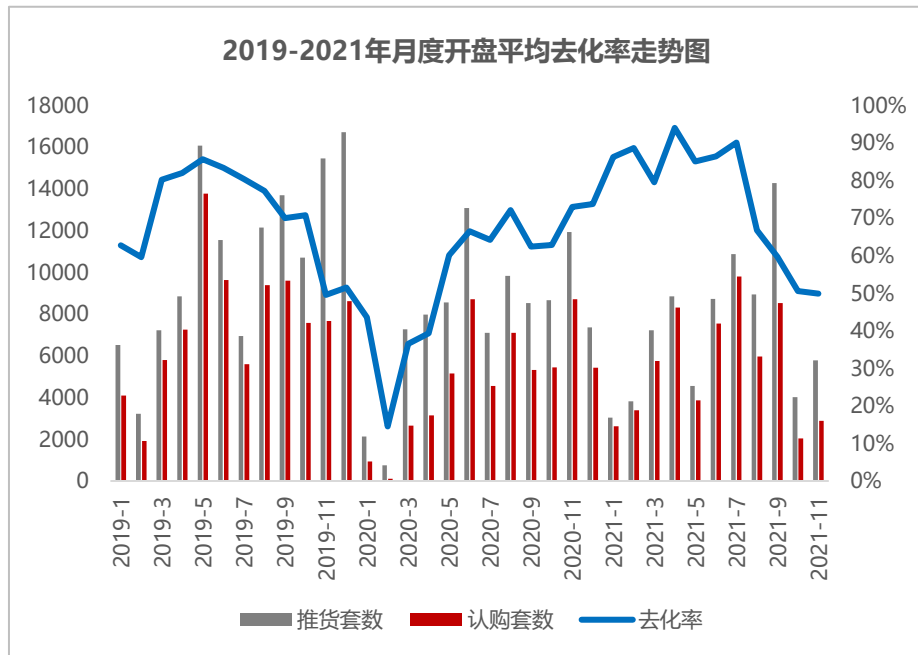
04 微观监测

- 开盘表现
- 价格公示
- 典型楼盘

微观监测|开盘表现|大西安

◆ 受港务区、浐灞等区域集中推货影响，本月开盘项目个数、推货量、成交量均出现上涨态势，整体去化率50%、持续低位运行

据创典重点项目监测，11月全市共有26个项目举行开盘活动（共27批次，新兴熙园分别于11月3日、27日开盘），相比上月增加8个，项目分布于港务区、浐灞、城南等区域，开盘总推货5783套，环比上涨44%，认购2886套，环比上涨41%，平均去化率50%，相比上月下降1个百分点。



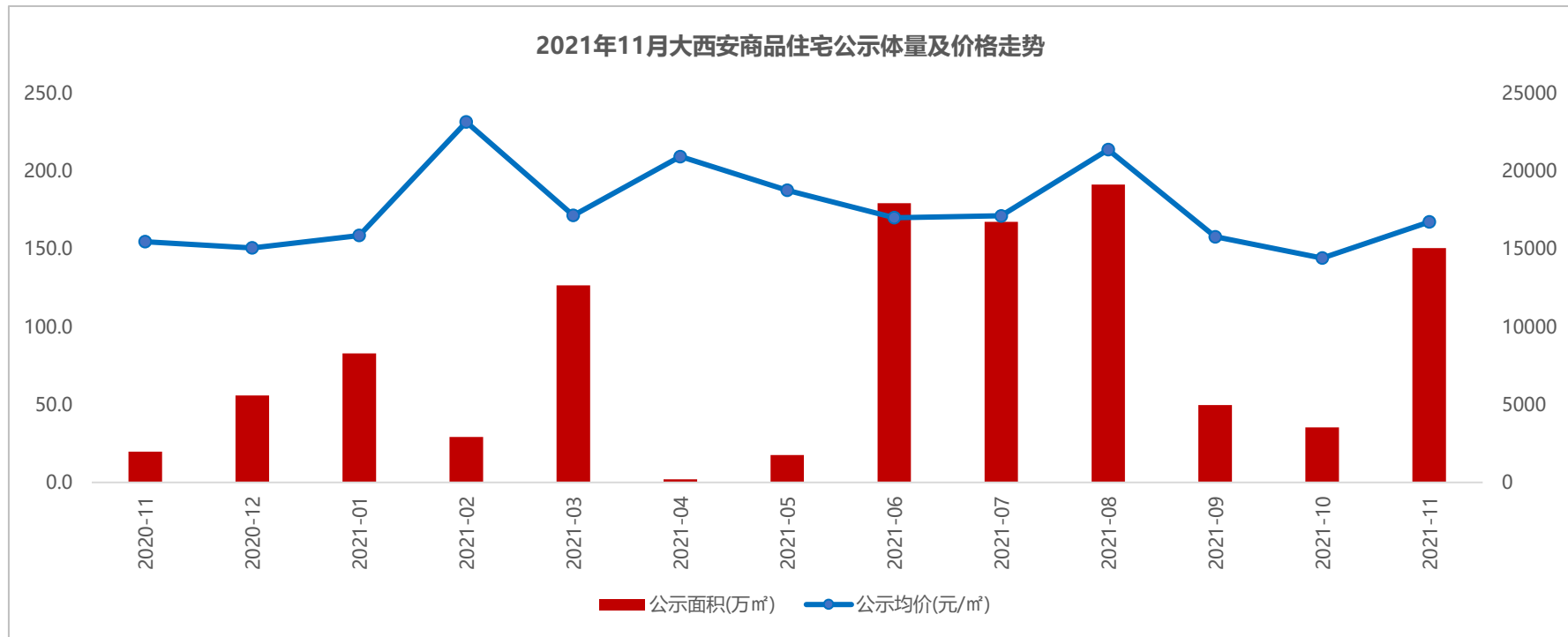
微观监测|开盘表现|详表

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 ²)	装修类型
11.2-11.3	浐灞	旭辉国宸府	高层	13#	摇号开盘	三室	314	496	209	67%	18142	毛坯
11.3	港务区	电建地产西安泛悦城	高层	9#	自行开盘	三室	169	168	109	64%	14833	精装
11.3	港务区	华润紫云府	小高层	2#,10#,12#,13#,14#	自行开盘	三室	333	317	154	46%	15423	精装
11.3	长安	新兴熙园	高层	3#,5#,6#	自行开盘	两室,三室	470	317	150	32%	14588	毛坯
11.3-11.5	长安	雅居乐宏府翰林山	高层	1#,2#,11#	摇号开盘	一室,两室,三室	383	2654	379	99%	14073	毛坯
11.5	港务区	中铁卓越城	高层	4#	自行开盘	三室	136	95	21	15%	14939	精装
11.7	秦汉新城	中天峯悦	小高层	18#,23#,25#	自行开盘	三室	336	—	13	4%	14300	精装
11.10	泾河新城	北辰天樾	洋房	26#	自行开盘	四室,跃层	44	—	10	23%	14813	精装
			小高层	24#		三室	56		12	21%	13406	
			高层	22#,25#		两室,三室	388		37	10%	13009	
11.10-11.12	港务区	中冶奥体云璟	小高层	2#,7#,11#,8#	摇号开盘	三室,四室	204	1264	204	100%	15557	精装
			高层	3#		三室,四室	92		92	100%	15049	
11.13	城南	朗诗乐府	高层	1#	自行开盘	三室,四室	120	145	32	27%	16970	毛坯
			洋房	2#		三室	31		6	19%	19172	
11.13	高新	中天新希望未来印	大平层	7#	自行开盘	四室	46	146	4	9%	28839	精装
			小高层	15#		四室	30		7	23%	27080	
			高层	5#,9#		三室	156		39	25%	26809	
11.13	灞河新区	创新名城	高层	2#	自行开盘	三室,四室	114	73	25	22%	13603	毛坯
11.14	沣东新城	碧桂园国湖	小高层	40#	自行开盘	四室	34	14	20	59%	21366	精装
11.17	城南	金色港湾	高层	1#	自行开盘	一室,两室,三室	156	72	11	7%	16332	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/㎡)	装修类型
11.17	灞灞	滋水朝阳	小高层	10#	摇号开盘	两室,三室	60	262	47	78%	15000	毛坯
			洋房	1#,5#,6#		四室,五室	72		65	90%	17194	毛坯
11.17	城北	中南君启	高层	1#	自行开盘	三室	131	102	90	69%	17875	毛坯
11.18	灞灞	元熙樾府	高层	14#,16#	自行开盘	三室	348	91	63	18%	13617	毛坯
11.20-11.21	曲江	海德堡PARK	小高层	22#	摇号开盘	三室,四室	102	5671	102	100%	17586	毛坯
			高层	20#		三室,四室	124		124	100%	18031	
11.20	高新	天地源云水天境	高层	11#,22#	摇号开盘	三室	194	3040	194	100%	20745	精装
11.22	空港新城	东航云锦东方	小高层	1#,2#,3#	自行开盘	两室,三室	207	—	136	66%	13000	精装
11.23	港务区	金地玖峯汇	小高层	6#,8#	摇号开盘	一室,两室,三室	136	9043	136	100%	13483	精装
11.24	城南	朗诗乐府	高层	3#	自行开盘	三室,四室	75	33	18	24%	17562	毛坯
11.27	长安	新兴熙园	洋房	2#	摇号开盘	两室,三室,四室	70	404	6	9%	15838	毛坯
			小高层	1#		两室	120		116	97%	13488	
11.27	沣西新城	吾悦滨河湾	高层	4#	自行开盘	三室,四室	240	—	140	58%	11000	精装
11.28	泾河新城	万科未来时光	小高层	9#	自行开盘	四室	64	—	23	36%	13000	精装
			高层	8#		三室	96		75	78%	11300	
11.28	灞灞	龙湖春江天序	洋房	10#	自行开盘	四室	40	62	8	20%	18289	精装
11.29	港务区	绿地国港新里城	高层	3#	自行开盘	两室,三室	92	72	9	10%	14867	精装

◆ 本月公示27盘11597套房源、体量150.6万 m^2 ，均价16751元/ m^2 ，供应体量大幅上涨，均价有所上扬，其中赛格中京坊、金色港湾、东航云锦东方、紫薇樾湾府等多个项目均为首次价格公示



微观监测|价格公示

区域	项目名称	楼栋	业态	面积段	总套数	装修情况	公示均价(元/㎡)	涨幅原因
城南	朗诗乐府	1#,3#	高层	134-165	195	毛坯	17202	首次价格公示
		2#	洋房	163	31		19172	
长安	华安紫竹苑	4#	高层	103-140	36	毛坯	11097	断货周期长, 价格上涨5%
城南	世家星城	12#	小高层	44-91	242	精装	15639	价格公示机制以来, 首次公示
城东	赛格中京坊	2#	高层	159-201	180	毛坯	21600	首次价格公示
城南	金色港湾	1#	高层	43-143	156	毛坯	16332	首次价格公示
沔西	科为城学府	1#,11#	小高层	107-138	121	精装	21000	首次价格公示
秦汉	中天峯悦	15#	洋房	140	36	精装	17800	首次价格公示
		18#,23#,25#	小高层	65-117	336		15799	
泾河	雅居乐北城雅郡	22#,23#,26#,28#	洋房	124-143	150	精装	14190	首次价格公示
泾河	南飞鸿云境澜湾	7#	洋房	133	44	精装	15450	首次价格公示
泾河	北辰天樾	22#,25#	高层	84-120	388	精装	13839	首次价格公示
		24#	小高层	103-123	56		14262	
		26#	洋房	119-163	44		15759	
空港	东航云锦东方	1#,2#,3#,5#,7#	小高层	72-141	337	精装	15164	首次价格公示
曲江	中国铁建万科翡翠国际	18#,20#,22#,24#,26#,27#,28#,29#	高层	78-243	1074	毛坯	16321	毛坯首次价格公示

微观监测|价格公示

区域	项目名称	楼栋	业态	面积段	总套数	装修情况	公示均价(元/㎡)	涨幅原因
灞河新区	中海云锦	2#,3#,8#,10#,11#	小高层	115-293	390	精装	23583	上涨5%，正常楼位差
经开	老三届悦湖	1#,2#	高层	65-188	312	毛坯	16390	首次价格公示
高新	高新6号	1#	高层	130-352	33	毛坯	14771	首次价格公示
泾河	黄冈学府城	26#,27#,28#,29#,35#,36#	高层	103-131	616	精装	14300	首次价格公示
沣西	紫薇樾湾府	1#,6#	高层	97-114	390	精装	18352	首次价格公示
		2#,7#,14#	小高层	82-125	199	精装	18420	首次价格公示
		3#,5#,8#,13#	洋房	140	126	精装	18949	首次价格公示
泾河	万科未来时光	1#,2#,3#,4#,5#,6#,7#,8#,11#	高层	92-109	838	精装	13491	首次价格公示
		9#,10#,12#,13#,14#,15#	小高层	129-131	330	精装	14099	首次价格公示
港务区	华润置地未来城市	4#,9#,10#,12#,13#	小高层	115-132	464	精装	14255	持平
港务区	华润紫云府	1#,6#,7#,8#,9#,15#,16#	小高层	107-139	412	精装	15255	持平
港务区	招商城市主场	3#,4#,5#,6#,7#,17#,29#,30#	高层	63-123	1046	精装	15366	DK2首次价格公示
		8#,9#,15#,16#,28#,31#,40#,41#	小高层	130-143	392	精装	15674	DK2首次价格公示
		18#,27#,32#,39#,42#	洋房	148-195	160	精装	16279	DK2首次价格公示
港务区	融创时代奥城	8#,9#	高层	99-129	172	精装	16021	DK6首次价格公示
		1#,2#,3#,4#,5#,6#,7#,10#,11#,12#	小高层	126-171	467	精装	15818	DK6首次价格公示
灞河新区	辰宇世纪城	11#,12#,17#	高层	88-144	530	毛坯	12978	持平
高新	南飞鸿鸣锦城	1#,2#,3#,4#,5#	高层	37-136	216	毛坯	18037	首次价格公示
曲江	华润悦玺	1#,2#,4#,7#,10#	高层	145-206	376	毛坯	23439	首次价格公示
曲江	曲江城市树	1#,2#,6#	高层	161-249	314	毛坯	20471	首次价格公示
		3#,4#	洋房	184-324	36	毛坯	25648	首次价格公示
城西	富力开远城	6#	高层	117-358	352	精装	20350	持平

项目地处曲江一期CCBD板块，为央企华润打造的城市品质改善型社区



项目基础信息

项目地址	汇新路与雁展路交汇处西南角		
开发商	华润置地		
占地面积	94亩	容积率	2.8
建筑面积	25.08万㎡	绿化率	35%
物业类型	高层	装修情况	毛坯（毛坯+精装包不低于3000元/㎡）
户型总数	864户	车位配比	1: 1.2
户型面积	145-206㎡	价格	23439元/㎡

项目配套

交通配套：距离地铁2号线会展中心站约500米，地铁8号线（建设中），西侧临中轴路段长安路，南侧临近绕城高速及城市三环及500米内5个公交站，公交线路近30条，出行便利；

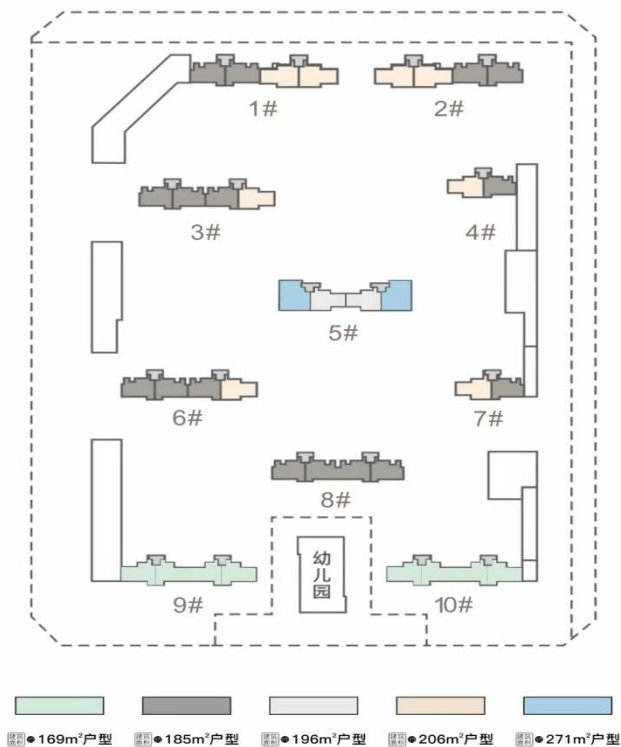
教育配套：项目1公里范围内4所学校，曲江十六小学（距离项目约717米），大雁塔小学雁南分校（距离项目约776米），且内部规划幼儿园；

商业配套：项目地处商业集群区，莱安中心、佳和中心、曲江国际金融中心等及万象天地商业（已开业），华润置地万象商业高端综合体（规划中）；

医疗配套：项目5公里范围内10所医院，西安市第八医院约900米，西安交通大学医学院第一附属医院约2.9公里，西安航天总医院3.4公里等；

生态配套：距离曲江池遗址公园约3公里、隋唐天坛遗址公园。

【产品规划】项目总建面25万m²，容积率2.8，因整体限高80米，规划19-25层10栋高层产品，首推一期高层1#、2#、4#、7#、10#楼，主力产品169/185/206m²四室户型

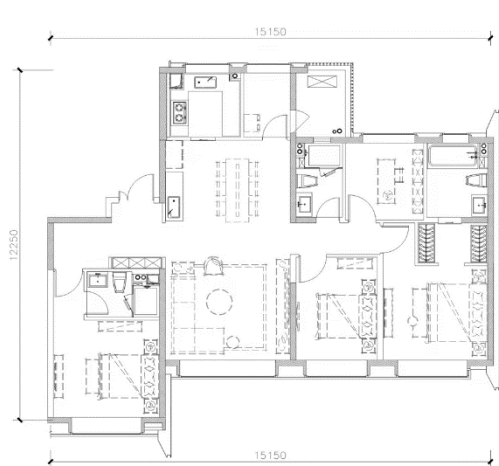


首批推售产品户型配比

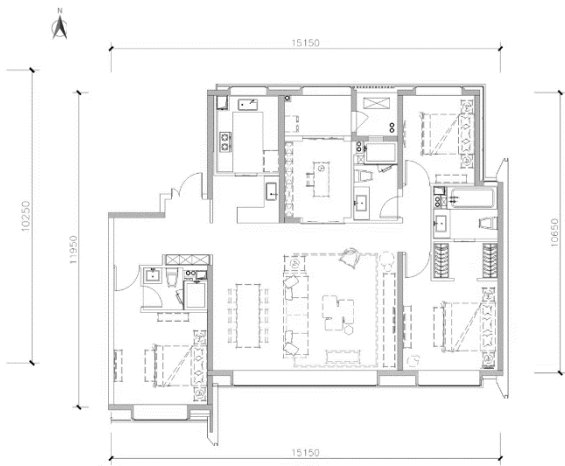
物业类型	梯户	户型	面积 (m ²)	套数	占比
高层	2T2H	三室两厅两卫	145-147	5	1.3%
		三室两厅两卫	157-159	5	1.3%
		三室两厅两卫	165-167	5	1.3%
		四室两厅三卫	169	92	24.6%
		三室两厅两卫	177-179	5	1.3%
		四室两厅三卫	183-186	132	35.1%
		四室两厅三卫	203-206	132	35.1%
合计				376	100%

【户型设计】

- 169m²户型方正，四面宽朝南，南向面宽15.15米，双主卧系统，独立家政阳台，不足在于次卧为暗卫；
- 185m²三开间朝南，南向面宽15.15米，双主卧套房，中西双厨加吧台设计；
- 206m²四开间朝南，南向面宽17.15米，270°宽幕视野；南向双主卧，北向独立生活阳台，次卧卫生间暗卫。



169m²-四室两厅三卫



185m²-四室两厅三卫



206m²-四室两厅三卫

【外立面】项目外立面体现简洁现代的公建化立面效果，通过铝线条与玻璃的融合，呈现琉璃视觉化立面，打造西安国际生活



【景观园林规划】园林山水意境+架空层全龄化活动空间

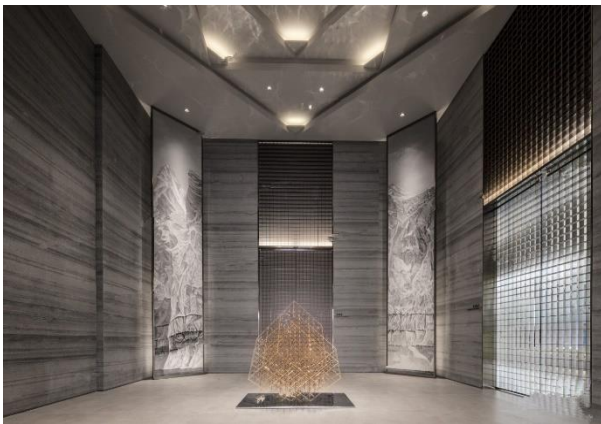
- 特邀国内知名景观设计单位——笛东规划设计（北京）有限公司执笔，解构长安山水意境；主动强化归家体验，合理规划功能场所，全龄化活动需求，打造具有仪式感的景观互动；
- 架空层设计，打造泛社区空间，将引入休闲、观景、会客等多种主题互动区。



图中景观布局及树木非最终呈现效果，仅示意，具体以实际交付为准。

示意图

【营销展示区】



【营销节点】

2021年10月，项目面市，前期咨询阶段；

2021年11月29日，项目首次价格公示，首批次公示1#、2#、4#、7#、10#楼共5栋高层，公示均价23439元/m²；

2021年12月1日至3日，意向登记推出1#、2#、4#、7#、10#楼，共376套房源，定于12月10日摇号，开盘待定；

华润·悦玺项目一期1#、2#、4#、7#、10#楼 意向登记结果公示

[返回 首页](#)

全部可售房源：376套

意向登记申请数(含撤销)：4521个

开发企业现场核验家庭：3940个 (其中核验通过3921个 (刚需935个、普通2986个)、未通过19个)

未核验或申请撤销家庭：581个

说明：公示结果可能因群众提出异议、企业操作有误等原因有所调整，但仅限于已公示意向登记人的信息调整，不再新增意向登记人。

意向登记公示 参与摇号家庭公示

申请流水号	申请人姓名	证件类型	申请人证件号码	购房家庭类型	登记时间	登记信息修改时间	核验状态
1	*庆然	身份证	*****4512	普通家庭	2021-12-01	2021-12-01 08:00:31	核验通过
2	*学军	身份证	*****3239	普通家庭	2021-12-01	2021-12-01 08:00:46	核验通过
3	*栋	身份证	*****2815	刚需家庭	2021-12-01	2021-12-01 08:00:48	核验通过
4	*青	身份证	*****0622	普通家庭	2021-12-01	2021-12-01 08:00:50	核验通过
5	*芳	身份证	*****0020	普通家庭	2021-12-01	2021-12-01 08:00:52	核验通过
6	*馨	身份证	*****0327	普通家庭	2021-12-01	2021-12-03 08:33:46	申请撤销
7	*嘉辉	身份证	*****0016	刚需家庭	2021-12-01	2021-12-01 08:01:05	核验通过
8	*家利	身份证	*****0017	刚需家庭	2021-12-01	2021-12-01 08:01:06	核验通过
9	*宝玉	身份证	*****7518	普通家庭	2021-12-01	2021-12-02 12:23:10	申请撤销
10	*仕	身份证	*****0017	普通家庭	2021-12-01	2021-12-03 12:37:04	申请撤销
11	*锦鹏	身份证	*****0016	普通家庭	2021-12-01	2021-12-01 08:01:18	核验通过

项目首批价格公示情况

项目名称	楼栋号	层高	套数	面积区间 (m ²)	均价 (元/m ²)
华润·悦玺	1#	25	96	148-204	23410
	2#	25	100	147-203	23229
	4#	25	50	145-205	24883
	7#	25	38	146-206	24850
	10#	24	92	169	22183



【区位优势】曲江CCBD板块，周边配套齐全

项目所处曲江CCBD板块，西安中央文化商务区位于电视塔以东，航天大道以北，周边交通、景观、教育等生活配套齐全，其中距离地铁2号线会展中心站约500米，周边公交线路近30条，出行便利；1公里范围内4所学校，5公里范围内10所医院，距离曲江池遗址公园约3公里；



【产品优势】舒居城市大平层

项目规划10栋19-25层高层，2T2H大平层产品，主力面积169/185/206㎡，舒居城市大平层产品，且1#楼、10#楼一层规划架空层，打造泛社区空间，内部最大楼间距可达80米，简洁现代的公建化立面效果，整体居住品质较高；



【品牌优势】TOP10品牌房企，红色央企

全国地产开发商前十强·华润置地，深耕西安9年，与西安政府战略合作，采用场馆建设+片区开发+产业导入”模式，打造西安奥体中心、西安国际会议中心、西安国际会展中心，并布局7大住宅项目、3大商业项目及3大自持商业。房企综合实力强、物业服务品质高。

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！

