

# 2021年

# 西安房地产市场周报

【12.13-12.19】

## ◀ 本周楼市看点 ▶

### 宏观环境

央行货币政策定调，保持房地产金融政策连续性、稳定性，稳妥实施房地产金融审慎管理制度，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展

### 土地市场

本周土地市场无供应；本周土地共成交7宗，合计约431.8亩

### 数据楼市

第50周大西安商品房供应101.5万 $m^2$ ，环比上涨95%，成交42.1万 $m^2$ ，环比上涨24%，成交价走势平稳

### 创典监测

本周西安合计13个项目开盘，整体推货3538套，去化2255套，开盘综合去化率64%

# PART 01 宏观环境

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



## 1.1 经济环境

### ◆ 央行货币政策定调，保持房地产金融政策连续性、稳定性，稳妥实施房地产金融审慎管理制度，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展

12月13日，人民银行党委召开扩大会议，强调做好跨周期和逆周期政策设计，提高货币政策的前瞻性针对性；金融服务实体经济；稳妥实施房地产金融审慎管理制度；

- 一：稳健的货币政策要灵活适度，保持流动性合理充裕；**做好跨周期和逆周期政策设计，提高货币政策的前瞻性针对性。持续释放贷款市场报价利率改革潜力，促进企业综合融资成本稳中有降；
- 二：持续改进金融服务实体经济质效；**加强政策协调联动，引导金融机构加大重点领域的支持，推动国民经济畅通循环，多措并举，促进中小微企业融资增量、扩面、降价；
- 三：坚持防范化解金融风险；**巩固拓展防范化解重大金融风险攻坚战成果，守住不发生系统性金融风险底线；
- 四：深化金融供给侧结构性改革；**坚持房子是用来住地，不是用来炒的定位，稳妥实施好房地产金融审慎管理制度，加快完善住房租赁金融政策体系，因城施策促进房地产良性循环和健康发展。

#### 政策解读：

本次会议明确明年货币政策取向和重点任务，未来货币政策或将保持稳健略偏宽松的状态。从房地产角度来看，政策仍然坚持“房住不炒”的定位，金融监管政策难言放松，以促进房地产良性循环和健康发展。

## 1.2 楼市政策

◆ 中央经济会议表示“房住不炒”是未来楼市长期总基调，继续做好“六稳”、“六保”工作，着力稳定宏观经济大盘，政策发力适当靠前，传递“稳增长”信号

### 中央经济工作会议提及新方向：

第一：加强预期引导，探索新的发展模式；

第二：支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展；

第三：正确认识和把握防范化解重大风险，统筹协调，分类施策、精准拆弹的方针，加强金融法治建设，压实地方、金融监管、行业主管等各方责任，压实企业自救主体责任。

历次经济会议对房地产定调			
2018年	2019年	2020年	2021年
<p>坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位</p> <p>要构建房地产市场健康发展长效机制</p> <p>因城施策、分类指导</p> <p>夯实城市政府主体责任</p> <p>完善住房市场体系和住房保障体系</p>	<p>要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位</p> <p>加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房</p> <p>全面落实因城施策、稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展</p>	<p>要坚持房子是用来住地、不是用来炒的定位</p> <p>因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展</p> <p>解决好大城市住房突出问题</p> <p>高度重视保障性租赁住房建设，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利</p>	<p>要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位</p> <p>加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举</p> <p>加快发展长租房市场，推进保障性住房建设</p> <p>支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展</p> <p>精准拆弹，压实企业自救主体责任</p>

### 政策解读：

首先，房地产发展多年来，已然形成了金融化、泡沫化的发展模式，居民家庭财富及地方财政过度依赖房地产，形成了高房价背后的民生重负，高杠杆及高负债背后的金融风险，房地产对实体经济和消费的挤出效应等，届时告别过度金融化的发展模式，向基础民生行业回归是探索新发展模式的发展趋势；其次，各地因城施策，根据各城市的发展差异采取不同的调控模式，保障刚需和改善性购房需求；最后，房企出现债务问题时，需加强企业自救的主体责任，规避政府托底救市，高杠杆、高负债将无生存空间，房地产行业也将面临新一轮洗牌。

### ◆ 自2022年1月起全国推行法拍房限购政策，进一步夯实房住不炒定位

12月19日，中华人民共和国最高人民法院发布《最高人民法院关于人民法院司法拍卖房产竞买人资格若干问题的规定》，将法拍房划入限购范围，并针对买受人虚构购房资格等行为出台相应惩罚规定。

#### 最高人民法院关于人民法院司法拍卖房产竞买人资格若干问题的规定

- 人民法院组织的司法拍卖房产活动，受房产所在地限购政策约束的竞买人申请参与竞拍的，人民法院不予准许。
- 人民法院组织司法拍卖房产活动时，发布的拍卖公告载明竞买人必须具备购房资格及其相应法律后果等内容，竞买人申请参与竞拍的，应当承诺具备购房资格及自愿承担法律后果。
- 人民法院在司法拍卖房产成交后、向买受人出具成交裁定书前，应当审核买受人提交的自其申请参与竞拍到成交裁定书出具时具备购房资格的证明材料；经审核买受人不符合持续具备购房资格条件，买受人请求出具拍卖成交裁定书的，人民法院不予准许。
- 买受人虚构购房资格参与司法拍卖房产活动且拍卖成交，当事人、利害关系人以违背公序良俗为由主张该拍卖行为无效的，人民法院应予支持。依据前款规定，买受人虚构购房资格导致拍卖行为无效的，应当依法承担赔偿责任。
- 司法拍卖房产出现流拍等无法正常处置情形，不具备购房资格的申请执行人等当事人请求以该房抵债的，人民法院不予支持。
- 人民法院组织的司法拍卖房产活动，竞买人虚构购房资格或者当事人之间恶意串通，侵害他人合法权益或者逃避履行法律文书确定的义务的，人民法院应当根据情节轻重予以罚款、拘留；构成犯罪的，依法追究刑事责任。
- 除前六条规定的情形外，人民法院组织司法拍卖房产活动的其他事宜，适用《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》以及《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》的有关规定。
- 人民法院组织司法变卖房产活动的，参照适用本规定。

**政策解读：**在此之前，仅北京、上海、广州、深圳等地执行法拍房限购政策，西安并未涉及其中。此次全国推行法拍房限购政策，将完全堵上法拍房不限购的“漏洞”，以净化房地产市场环境，稳定市场预期。据不完全统计，西安目前近万套法拍房，但市场关注度不高，预计该政策对西安楼市影响有限。

## 1.2 楼市政策

### ◆ 陕西省优化生育政策促进人口均衡发展，从房地产长远发展来看，在家庭人口结构变化及住房需求升级下，后期对于大面积的高品质改善需求会进一步加大

2021年12月14日，陕西省政府发布《陕西省优化生育政策促进人口长期均衡发展实施方案》方案中在建立完善积极生育配套支持政策措施部分明确提出，方案从优化生育、养育、教育政策体系，建立完善积极生育配套支持政策措施、加强政策调整有序衔接、强化组织实施保障等方面，为全省推进三孩政策制定全面的支持政策和实施方案：

**一、扎实稳妥实施三孩生育政策：实施一对夫妻可以生育三个子女的生育政策；**

**二、发展普惠托育服务体系：**

- 建立健全支持政策和标准规范体系
- 大力发展多种形式的普惠服务

**三、建立完善积极生育配套支持政策措施：生育休假、生育保险、女性就业、税收政策支持、教育政策支持、住房政策支持等，其中住房支持政策包括：**

- **第一：多子女家庭改善、置换房屋，按刚需家庭对待；**
- **第二：多个未成年子女家庭在租房、购房方面给予帮助和倾斜；**
- **第三：研究制定差异化租赁优惠政策，根据未成年子女数量，配租公租房时，在户型选择等方面给予照顾。**

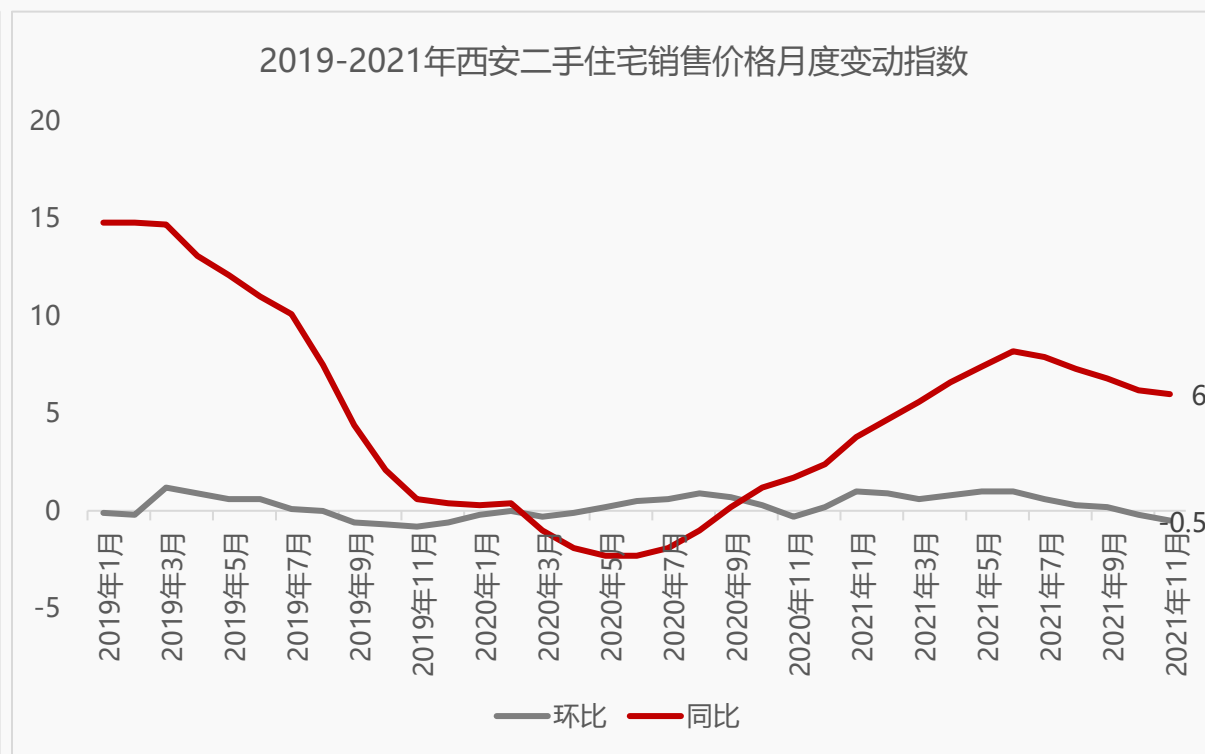
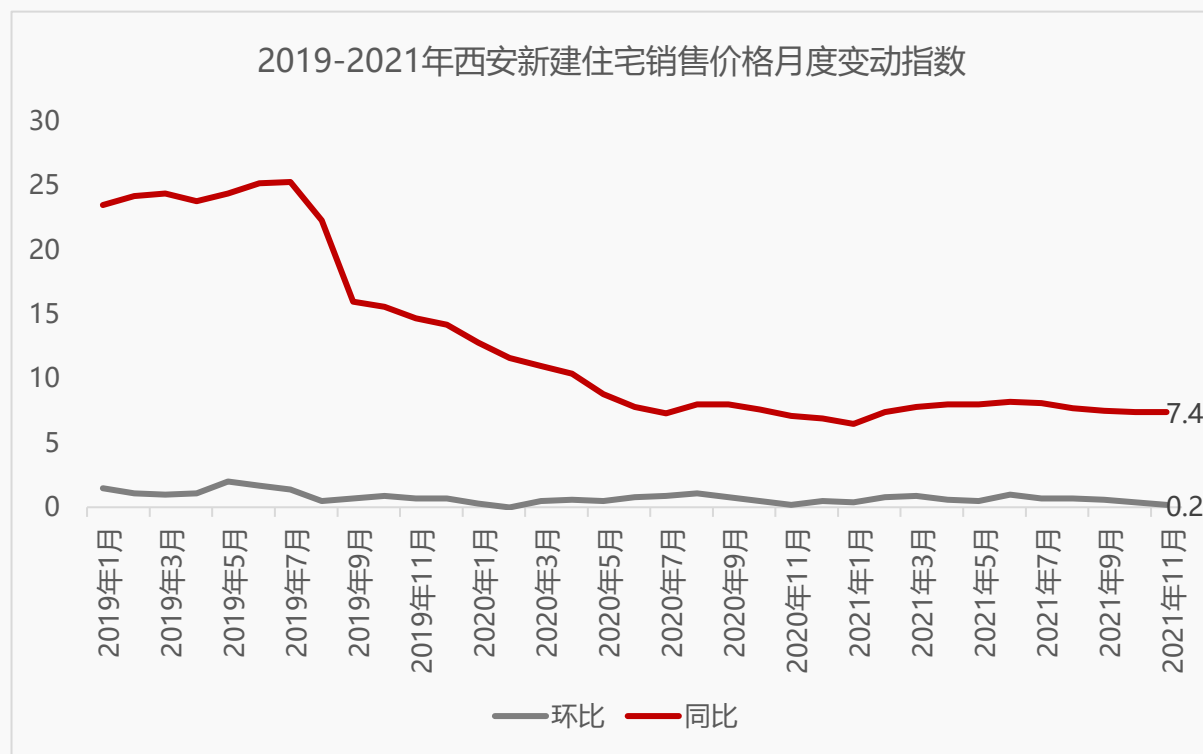
#### **政策解读：**

陕西省政府为优化生育政策，从生育、养育、教育、税收、住房等方面进行相关政策支持，对于住房政策支持方面，提出对多子女家庭在租房、购房方面给予帮助和支持，但具体帮助细则尚待出台，同时对于多子女家庭按刚需房对待，但对已有住房面积、套数等是否有要求仍需具体细则规定；从长远对于房地产市场发展来看，后续在家庭人口结构变化及住房需求升级下，多孩家庭对大面积的高品质改善需求会进一步加大。

## 1.3 行业资讯

### ◆ 房地产市场持续走弱，多个城市房价呈现回落态势，整体涨幅呈现收紧态势，西安新房价格涨幅收紧，二手房市场继续回落

12月15日，国家统计局发布《2021年11月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况》，11月西安新房价格涨幅环比上涨0.2%，同比上涨7.4%，二手房价格环比下降0.5%，同比上涨6.0%，总体来看，西安新房环比价格延续略降态势，同比涨幅和去年持平，二手房涨幅继续回落。





## 1.3 行业资讯

◆ 教育部联合八部门发布政策进行“公参民”学校改革，促进教育质量公平，“地方政府+房地产开发商+公办学校品牌+民办学校”的办学模式将不复存在，对于房地产而言，减少炒学位投资住房的现象，也一定程度起到抑制房价的作用

针对“公参民”改革，教育部传达4点重要信息：

- 实施义务教育的公办学校不得举办或参与举办民办学校；
- 不再审批新的“公参民”学校，公办学校也不得以举办者变更，集团办学、品牌输出等变相举办民办义务教育；
- 民办义务教育学校不得以（合作或挂牌的）公办学校校区、分校的名义招生，也不得以借读、挂靠等名义变相违规招生；
- 地方政府不得利用国有企业、公办教育资源举办或者参与举办实施义务教育的民办学校。

区域	改革措施	涉及学校
雁塔区	雁塔区已经形成初步方案，目前还在等市上的实施方案	西安交通大学附属小学南校区更名为雁塔雁南小学、西安交大二附中南校区更名为西安雁南中学
灞桥区	西安铁一中滨河学校将继续为民办学校，铁一中团队将推出，学校更名“西安滨河学校”	铁一中滨河学校更名为西安滨河学校
新城区	西安黄河实验小学、西安建大华清小学、西安康桥紫薇东进小学等三所民办学校将继续维持民办，在2022年4月前完成转制工作	——
长安区	公参民转制方案已提交区政府，明年招生政策有变	——
经开区	西安博爱国际学校拟去掉“国际”两字，西安外国语大学附属西安外国语学校名称中包含大学校名，新的名字将按照国家对义务教育段中小学命名规范要求进行	西安博爱国际学校更名为西安博爱学校
曲江新区	西安曲江康桥学校、西安曲江德宏学校为“六独立”民办学校，“公参民”涉及西安交大附小金辉分校，将继续为民办学校，将会去除“交大”字眼	西安交大附小金辉分校去掉“交大”字眼
浐灞生态区	陕师大绿地浐灞小学、陕师大御锦城小学、西安交大阳光海蓝城小学、西工大附小龙湖分校，计划2021年12月完成更名	陕西师范大学绿地浐灞小学、陕师大御锦城小学、西安交大阳光海蓝城小学、西工大附小龙湖分校
航天城	——	西安交通大学附属中学航天学校更名为西安航天菁英学校
港务区	监督民办学校规范办学	——
高新区	西安高新国际学校更名为西安高新实验小学，高新国际学校办学类型由“小学、初中”变更为“小学”	西安高新国际学校更名为西安高新实验小学
西咸新区	转制工作2022年4月完成 2022年秋季按新机制招生	——

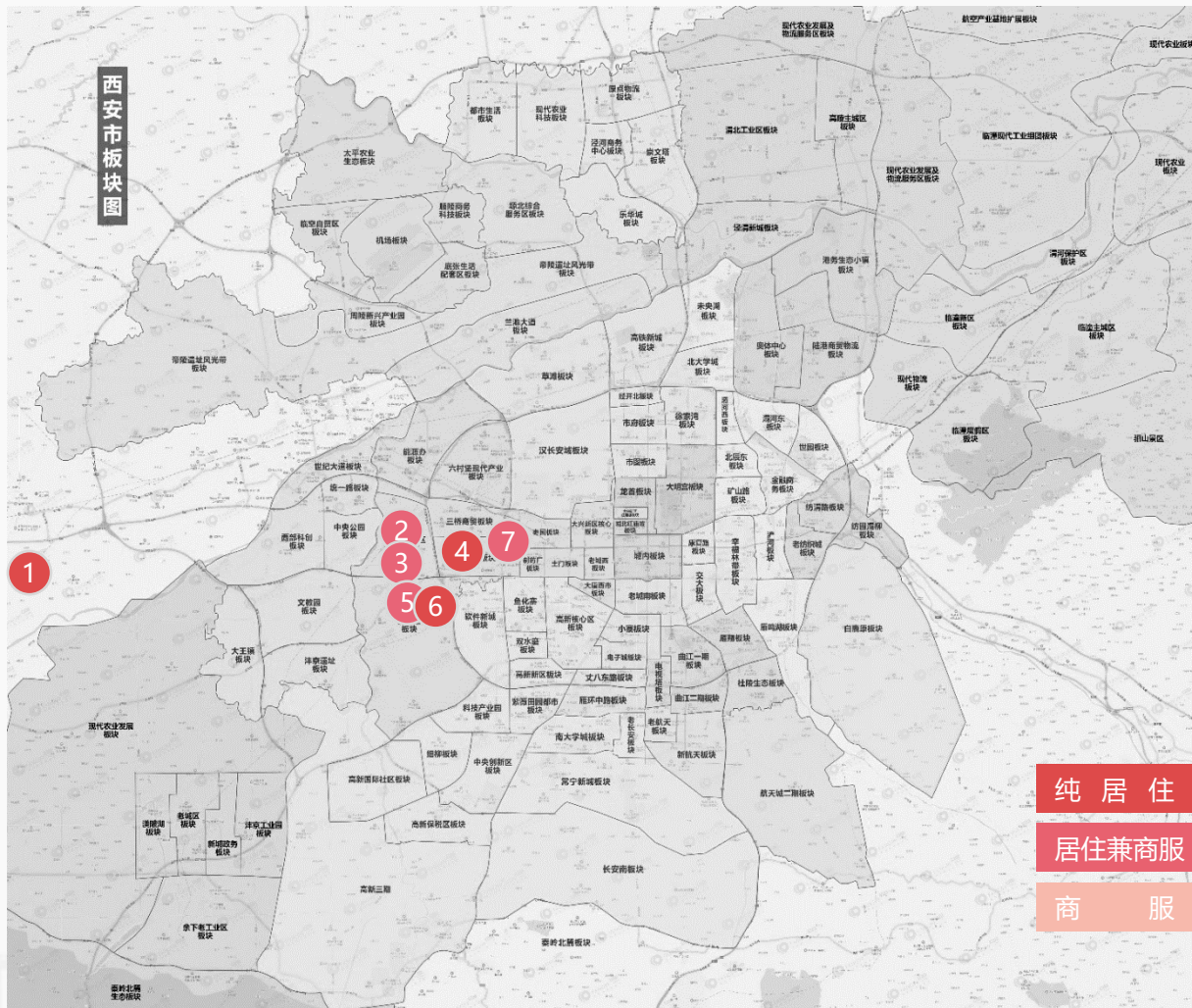
# PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交
- 典型成交地块



## 2.1 土地成交

◆ 本周土地成交共7宗，合计约431.8亩，整体亩单价642万元/亩，整体楼面地价3439元/m<sup>2</sup>，整体溢价率0.2%，沣东新城成交6宗共389.3亩全部为安置用地



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	周至	610124002001GB00069	周至县富仁镇沙河村	42.5	居住	0.7	170	911	9%	陕西盈泰房地产开发有限公司
2	沣东新城	FD3-9-6	沣东新城沣泾大道以东，科统三路以南	24.7	商住	1.7	671	3595	0%	陕西建工房地产开发集团有限公司
3	沣东新城	FD3-9-7	沣东新城沣泾大道以东、沣东四路以北、规划路以南	35.7	商住	2.4	668	3579	0%	陕西建工房地产开发集团有限公司
4	沣东新城	FD2-14-29	沣东新城广场南环路以南、广场西环路以西、沣明路以北	103.2	居住	6.9	672	3600	0%	中建七局地产集团有限公司
5	沣东新城	FD4-5-6	沣东新城昆明二以南、汉池路以西、昆明三路以北、豫章大道以东	77.9	商住	5.6	714	3826	0%	中铁四局集团房地产开发有限公司
6	沣东新城	FD4-5-7	沣东新城昆明二以南、豫章四路以西、昆明三路以北、汉池路以东	76.8	居住	5.7	748	4008	0%	合肥中建国际投资发展有限公司
7	沣东新城	FD2-13-13	沣东新城阿房一路以南、设计九路以东、阿房路以西	71.0	商住	4.7	664	3559	0%	西安市沣东新城恒业置地有限公司
合计				431.8	—	27.7	642	3439	0.2%	—

# 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上涨，成交量持续上扬、价格走势平稳，其中西咸新区供销涨幅最大

区域	主城区	西咸新区	近郊区域	大西安
2021年第50周供应面积 (万m <sup>2</sup> )	66.9	21.9	12.7	101.5
环比	<b>85%</b>	<b>2289%</b>	<b>-15%</b>	<b>95%</b>
同比	<b>53%</b>	—	—	<b>132%</b>
2020年供应周均值 (万m <sup>2</sup> )	31.8	10.7	4.4	46.9
2021年第50周成交面积 (万m <sup>2</sup> )	24.9	11.9	5.3	42.1
环比	<b>-1%</b>	<b>175%</b>	<b>21%</b>	<b>24%</b>
同比	<b>-48%</b>	<b>-9%</b>	<b>77%</b>	<b>-34%</b>
2020年成交周均值 (万m <sup>2</sup> )	29.2	10.3	5.3	44.8
2021年第50周成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	14142	9871	7994	12155
环比	<b>5%</b>	<b>-15%</b>	<b>53%</b>	0%
同比	<b>-10%</b>	<b>-27%</b>	<b>-4%</b>	<b>-18%</b>
2020年成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	13855	12729	7606	12859
存量 (万m <sup>2</sup> )	1419.8	419.1	263.0	2101.9
去化周期 (月)	11.0	9.2	11.3	10.6

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。

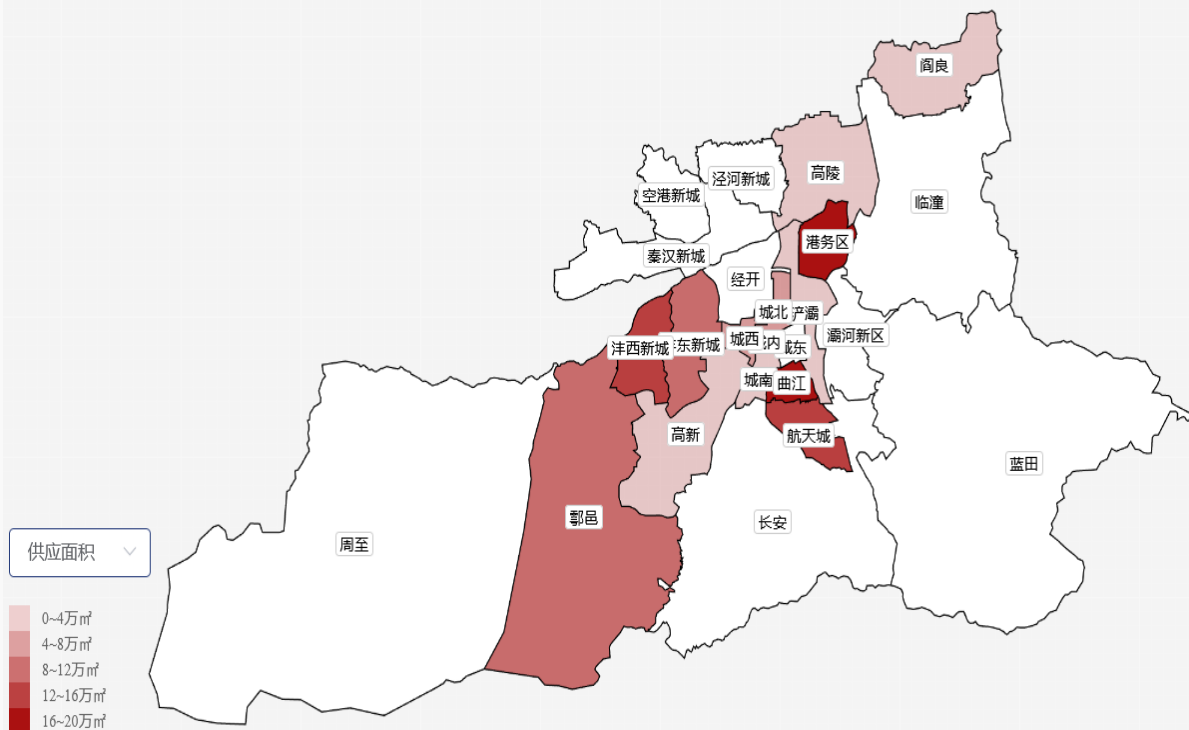
数据来源：房管局网签数据

### 3.1 商品房供销概况

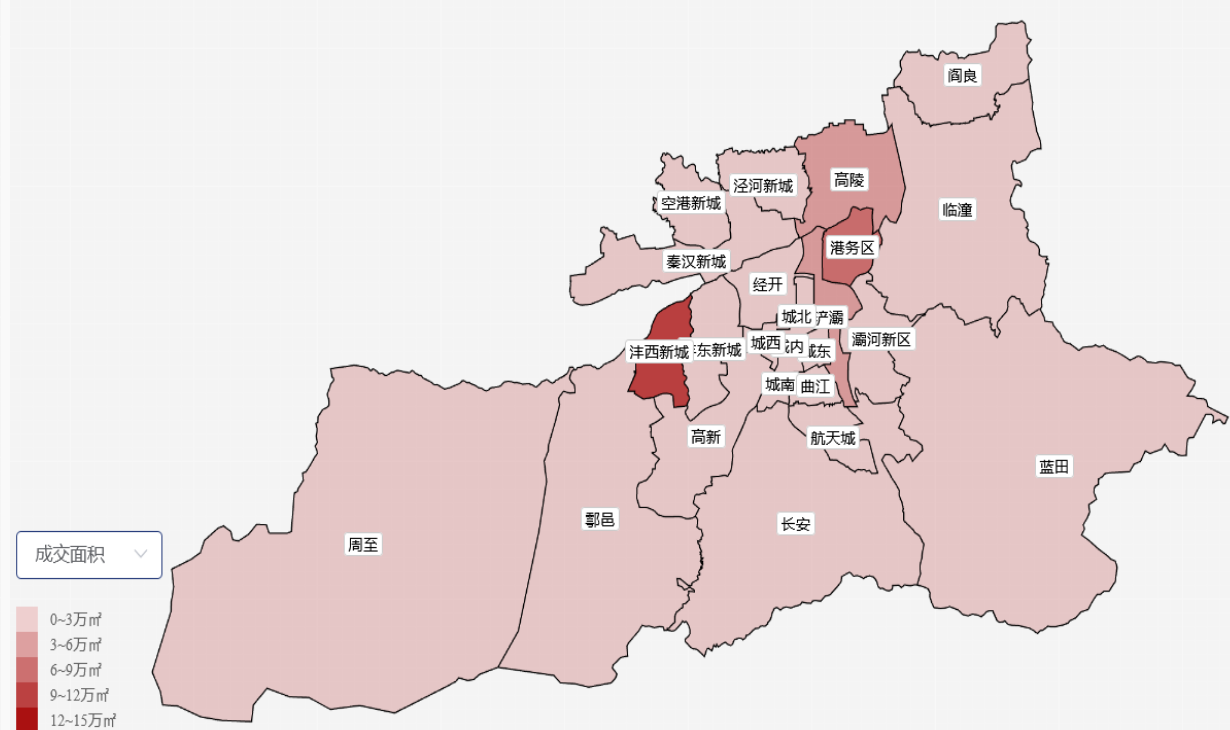
#### ◆ 本周港务区以18.7万m<sup>2</sup>的供应量、沣西新城以10.1万m<sup>2</sup>的成交量位居全市供销之首

- **供应量方面：**本周港务区以18.7万m<sup>2</sup>的供应量居首位，其次是曲江和航天城，分别供应17万m<sup>2</sup>和15.1万m<sup>2</sup>；
- **成交量方面：**本周沣西新城、港务区和浐灞居前三位，依次成交10.1万m<sup>2</sup>、6.9万m<sup>2</sup>和5万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

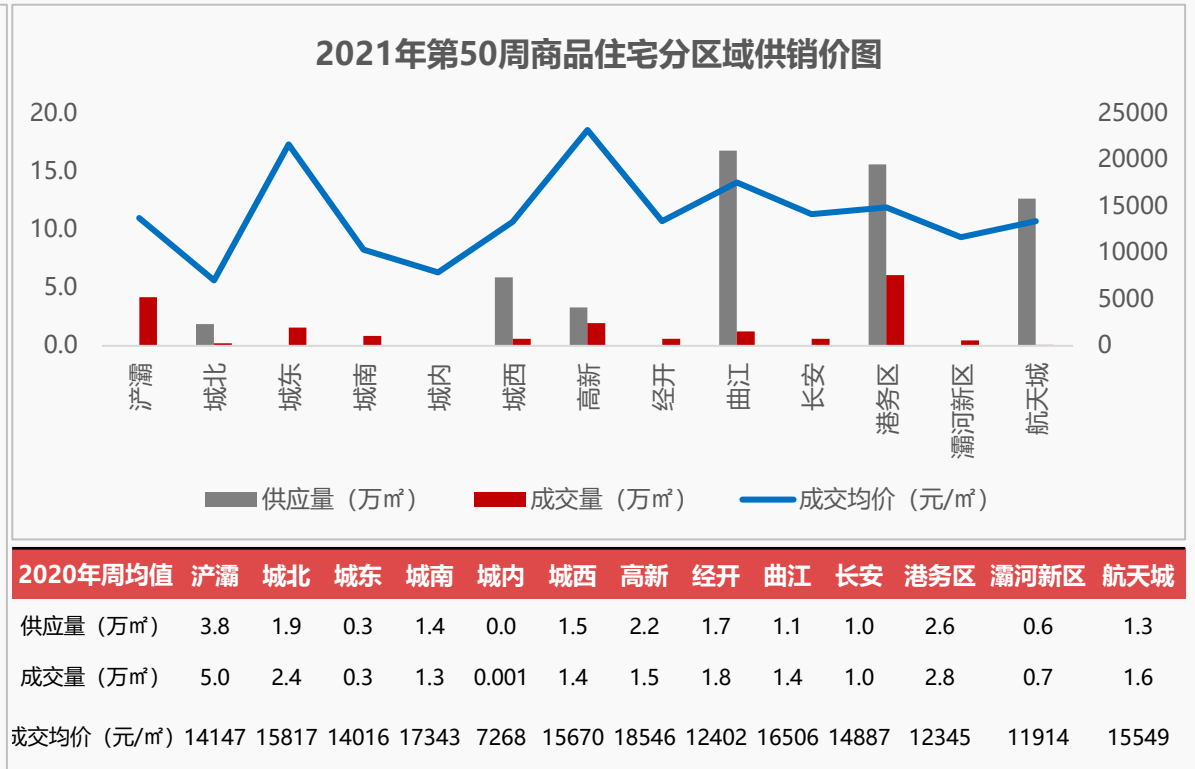
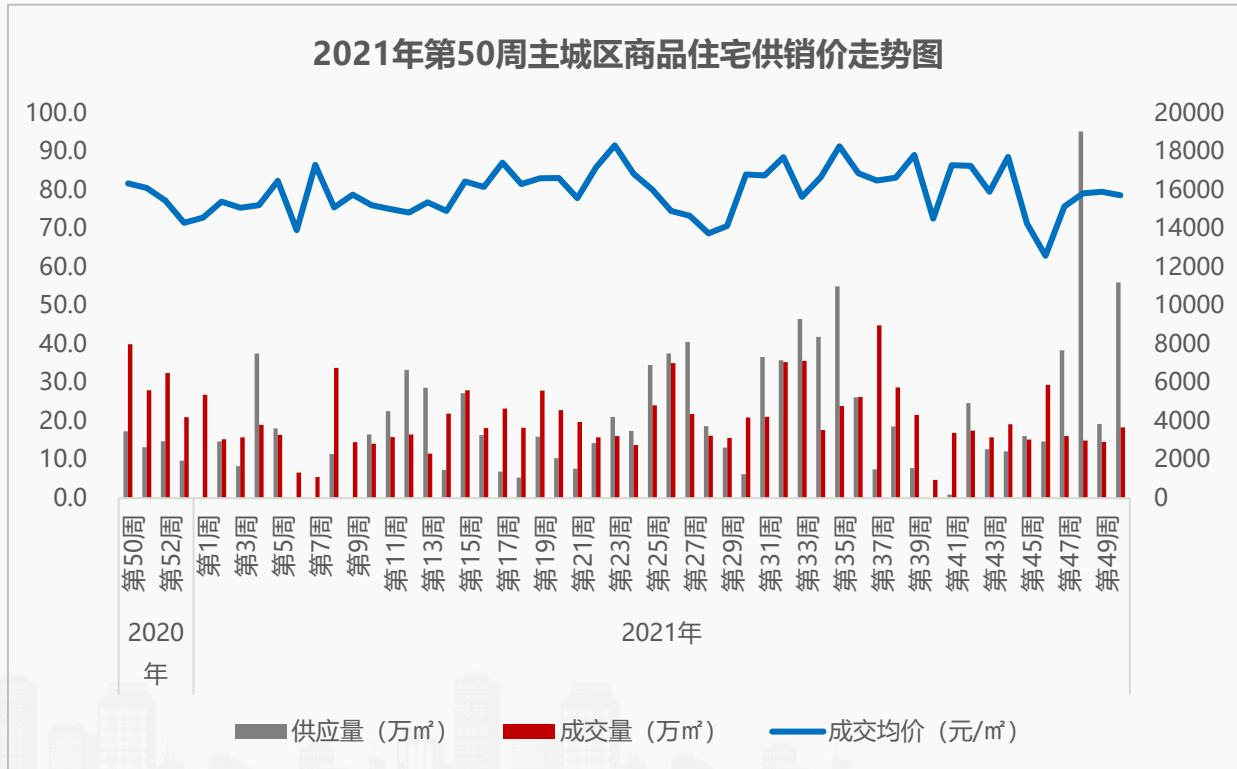




## 3.2 主城/住宅供销概况

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

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目10个，商品住宅新增供应3962套、56万㎡，环比上涨190.6%，同比上涨222.2%，供应主要来自曲江的中国铁建万科翡翠国际、港务区的华润置地未来城市及中铁卓越城及绿地国港新里城及杏园新居、城北的中南君启、航天城的绿城紫薇公馆及鑫苑府、高新的碧桂园高新云墅、城西的富力开远城；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量有所上扬，商品住宅网签备案1426套、18.3万㎡，环比上涨25.6%，同比下降54.1%，成交集中在浐灞的万科金域东郡、城东的赛格国际中京坊、曲江的海德堡PARK、港务区的华润置地紫云府及招商城市主场央畔；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价15723元/㎡，环比下降1.2%，同比下降3.8%。



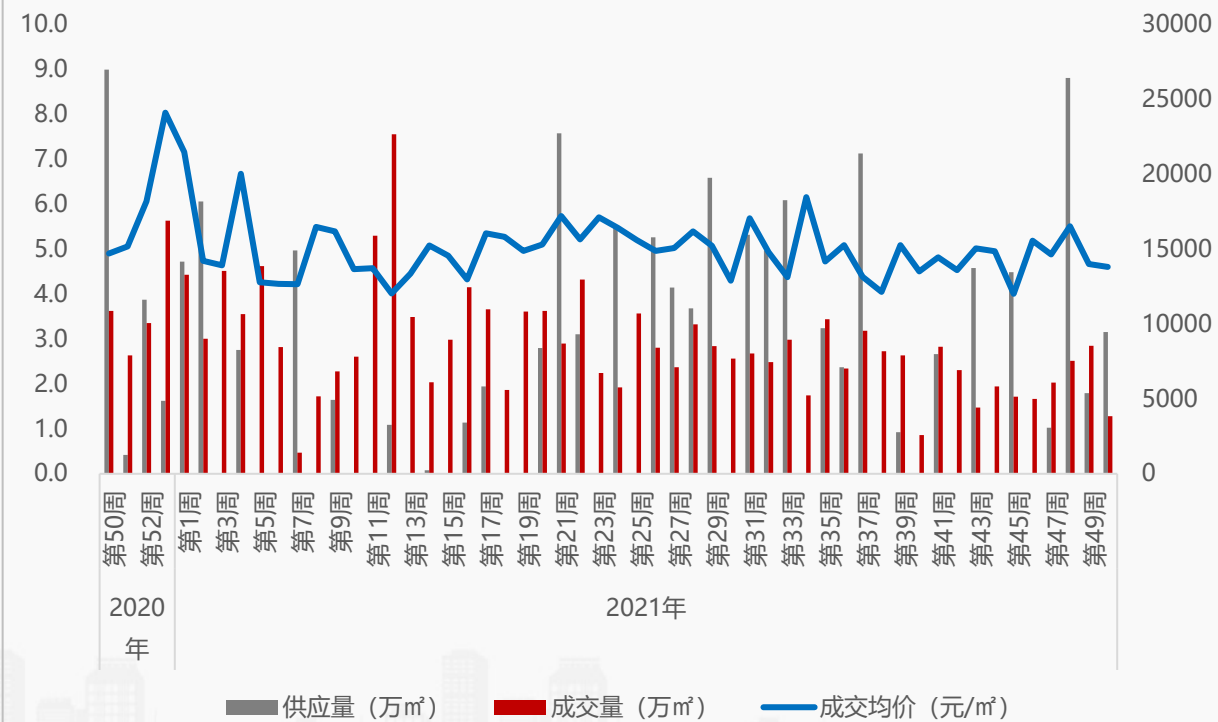
数据来源：房管局网签合同数据

## 3.2 主城/公寓供销概况

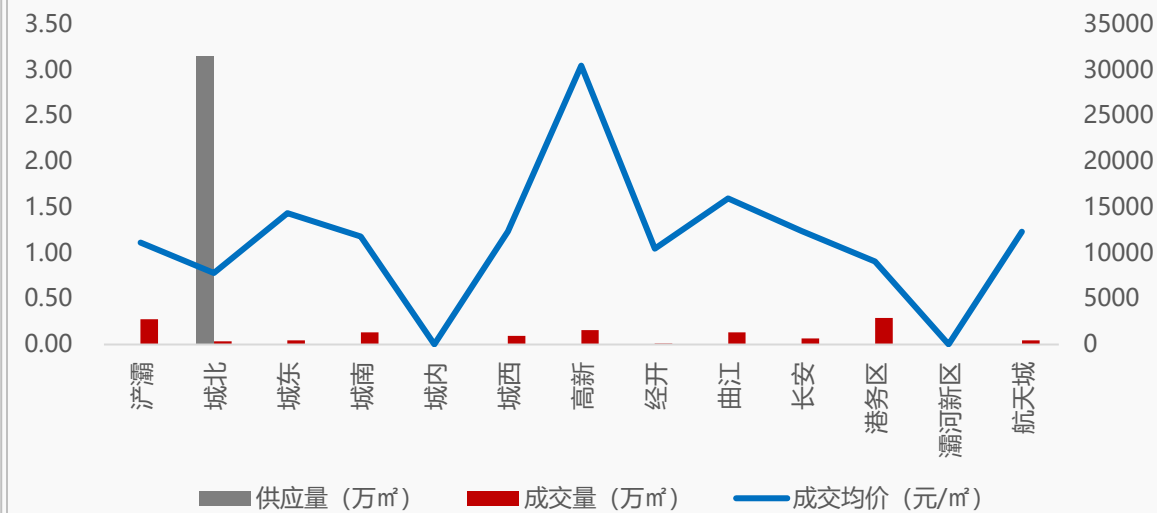
### ◆ 本周公寓供应大幅上涨，成交量跌价稳；港务区、浐灞、高新位居主城区成交前三

- **供应量方面**：本周主城区发放预售证项目1个，公寓新增供应813套、3.2万㎡，环比上涨76.3%，同比下降64.9%，供应主要来自城北的中南君启；
- **成交量方面**：本周主城区公寓成交量大幅回落，公寓网签备案247套、1.3万㎡，环比下降55.1%，同比下降64.7%，成交集中在浐灞的龙湖新壹城及保利心语花园、港务区的西安华南城、高新的环球西安中心、城西的卓越坊；
- **成交价方面**：本周主城区公寓成交价13812元/㎡，环比下降1.3%，同比下降6%。

#### 2021年第50周主城区公寓供销价走势图



#### 2021年第50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

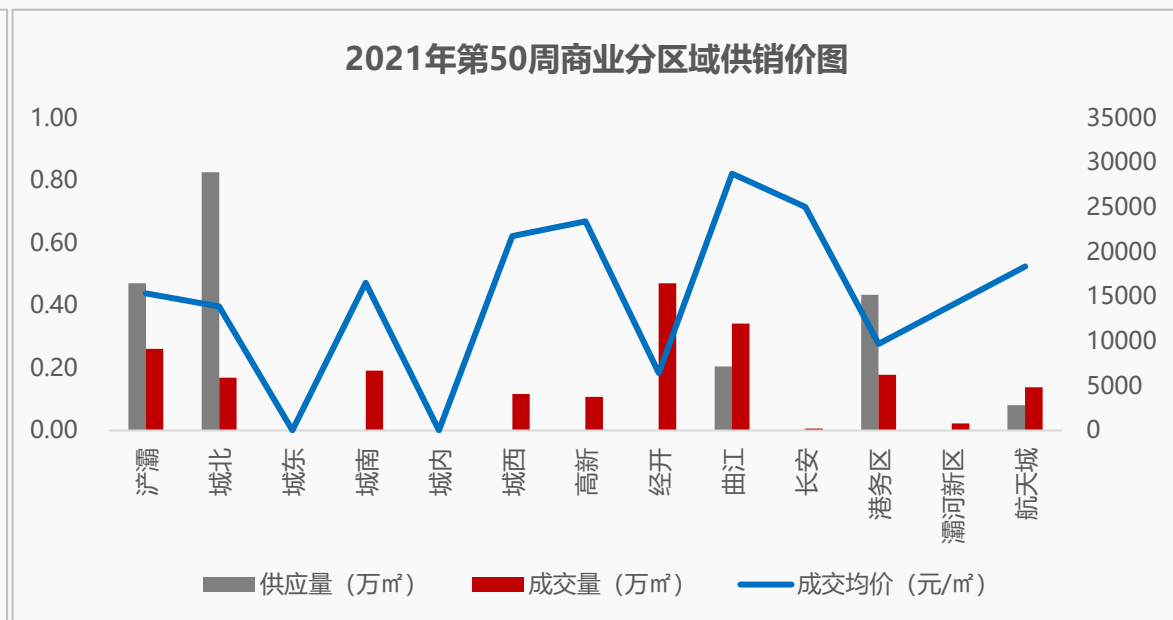
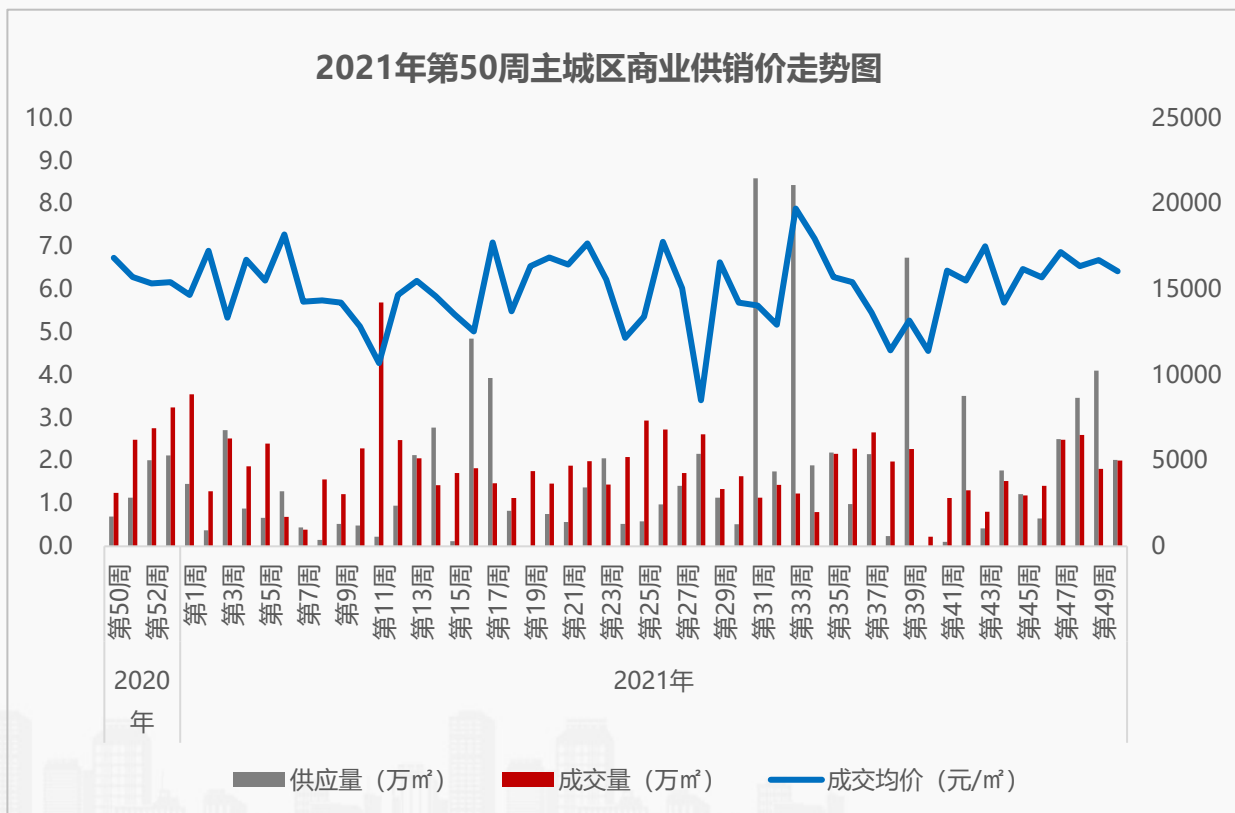
数据来源：房管局网签数据



## 3.2 主城/商业供销概况

### ◆ 本周商业供应大幅回落，成交量涨价跌；经开、曲江、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270套、2万㎡，环比下降50.8%，同比上涨189.9%，供应主要来自曲江的中国铁建万科翡翠国际、港务区的华润置地未来城市及中铁卓越城及招商局丝路中心、城北的中南君启、浐灞的御锦城、航天城的鑫苑府；
- **成交量方面：**本周主城区商业成交量有所上扬，商业网签备案197套、2万㎡，环比上涨10.8%，同比上涨60.3%，成交集中在曲江的中海曲江大城、经开的保利拉菲公馆及东晋桃源缙福源、航天城的融创揽月府、浐灞的海伦湾；
- **成交价方面：**本周主城区商业成交价16062元/㎡，环比下降3.9%，同比下降4.6%。



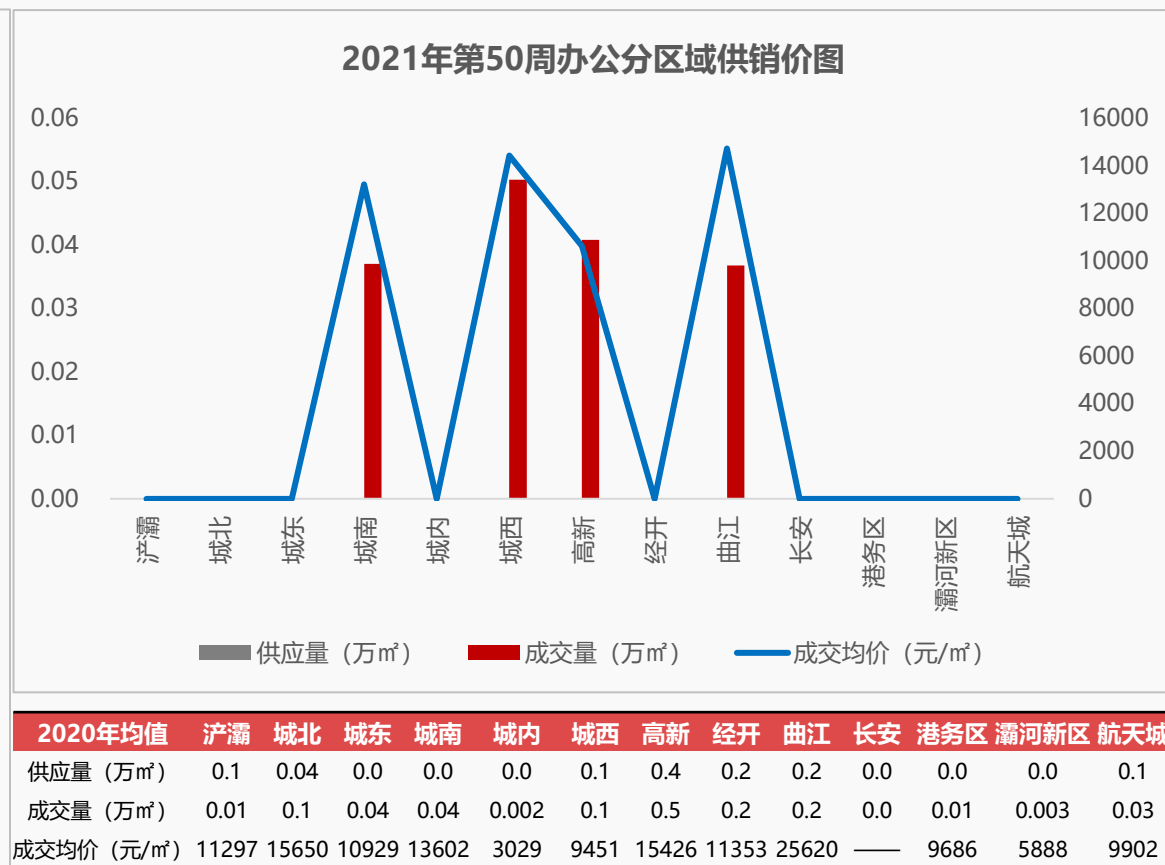
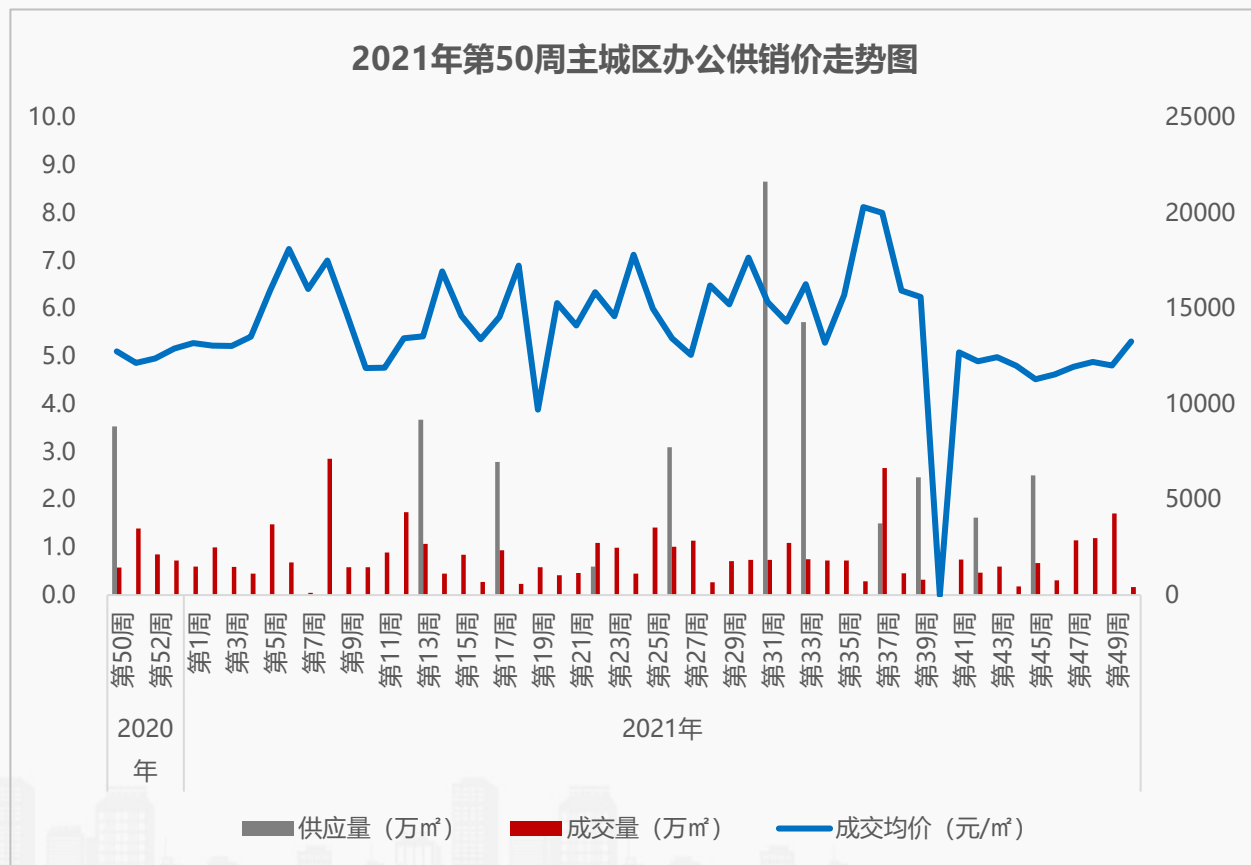
2020年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.3	0.2	0.04	0.1	0.03	0.1	0.3	0.1	0.2	0.2	0.1	0.05	0.1
成交量 (万㎡)	0.2	0.2	0.1	0.2	0.01	0.1	0.2	0.2	0.2	0.1	0.2	0.1	0.03
成交均价 (元/㎡)	14613	14281	15028	14036	32406	18027	16604	11564	21946	15298	10307	12543	25475

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，成交量跌价涨；城西、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0个，办公无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周主城区办公成交量大幅回落，办公网签备案16套、0.2万㎡，环比下降90.4%，同比下降71.4%，成交集中在高新的太和时代广场及绿地丝路全球贸易港及宝德云谷国际、城南的天地源悦熙广场、曲江的曲江文创中心；
- **成交价方面：**本周主城区办公成交价13285元/㎡，环比上涨10.5%，同比上涨4.1%。



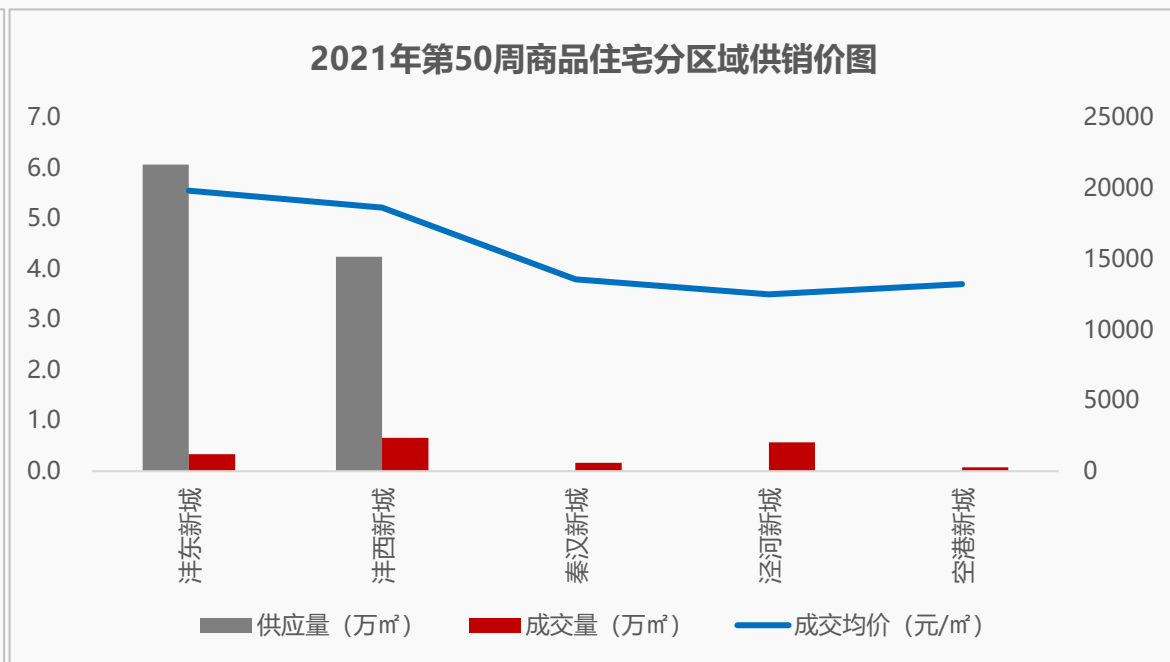
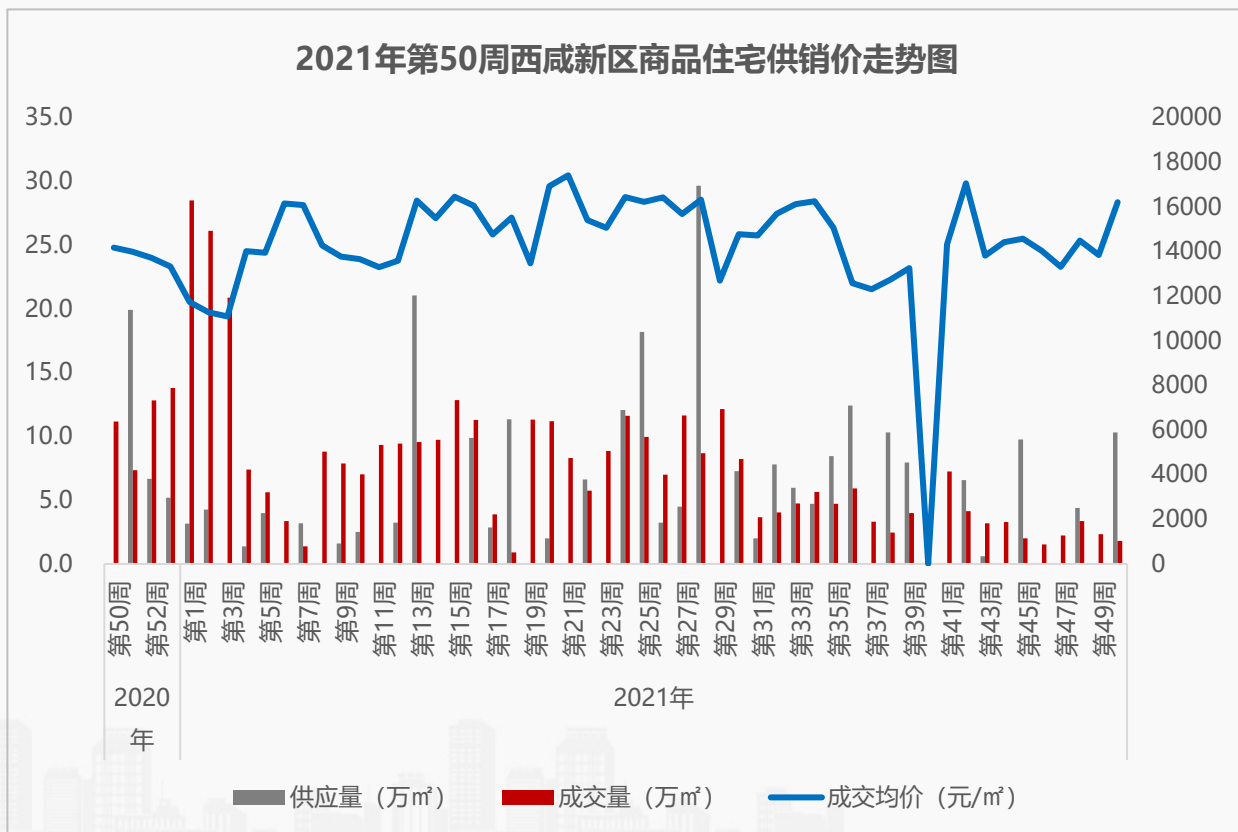
2020年均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.1	0.04	0.0	0.0	0.0	0.1	0.4	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0	0.1
成交量 (万㎡)	0.01	0.1	0.04	0.04	0.002	0.1	0.5	0.2	0.2	0.0	0.01	0.003	0.03
成交均价 (元/㎡)	11297	15650	10929	13602	3029	9451	15426	11353	25620	—	9686	5888	9902

数据来源：房管局网签数据

### 3.3西咸/住宅供销概况

#### ◆ 本周西咸商品住宅供应放量，成交量跌价涨；沣西新城、泾河新城、沣东新城位居西咸新区成交前三

- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目3个，商品住宅新增供应644套、10.3万㎡，环比——，同比——，供应主要来自沣东新城的融创海逸长洲、沣西新城的龙湖景粼玖序及科为城学府；
- **成交量方面：**本周西咸新区商品住宅成交量持续回落，商品住宅网签备案151套、1.8万㎡，环比下降22.5%，同比下降83.8%，成交集中在沣西新城的龙湖景粼玖序、泾河新城的北辰天樾及雅居乐北城雅郡、秦汉新城的中天峯悦、沣东新城的沣东智谷国樾府；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价16221元/㎡，环比上涨17.2%，同比上涨14.4%。



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

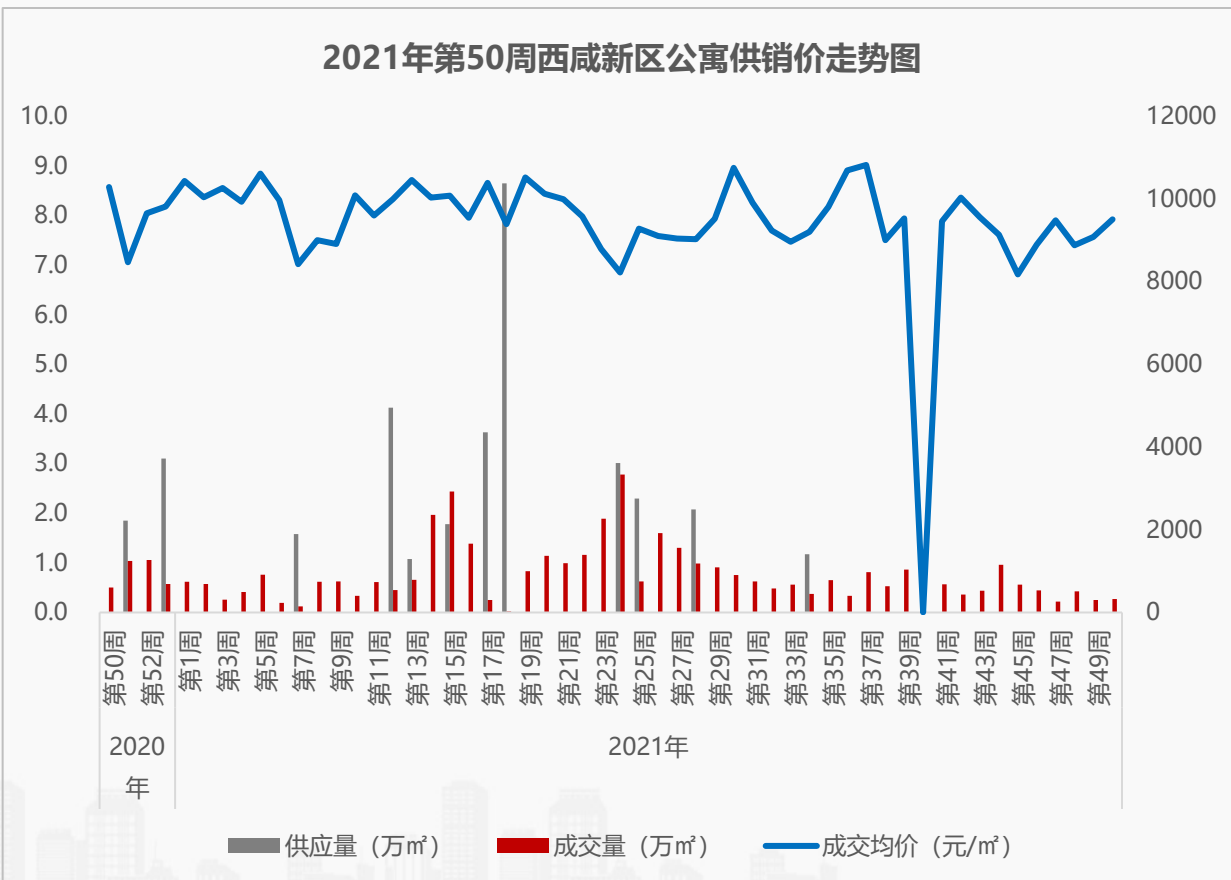
数据来源：房管局网签数据

### 3.3西咸/公寓供销概况

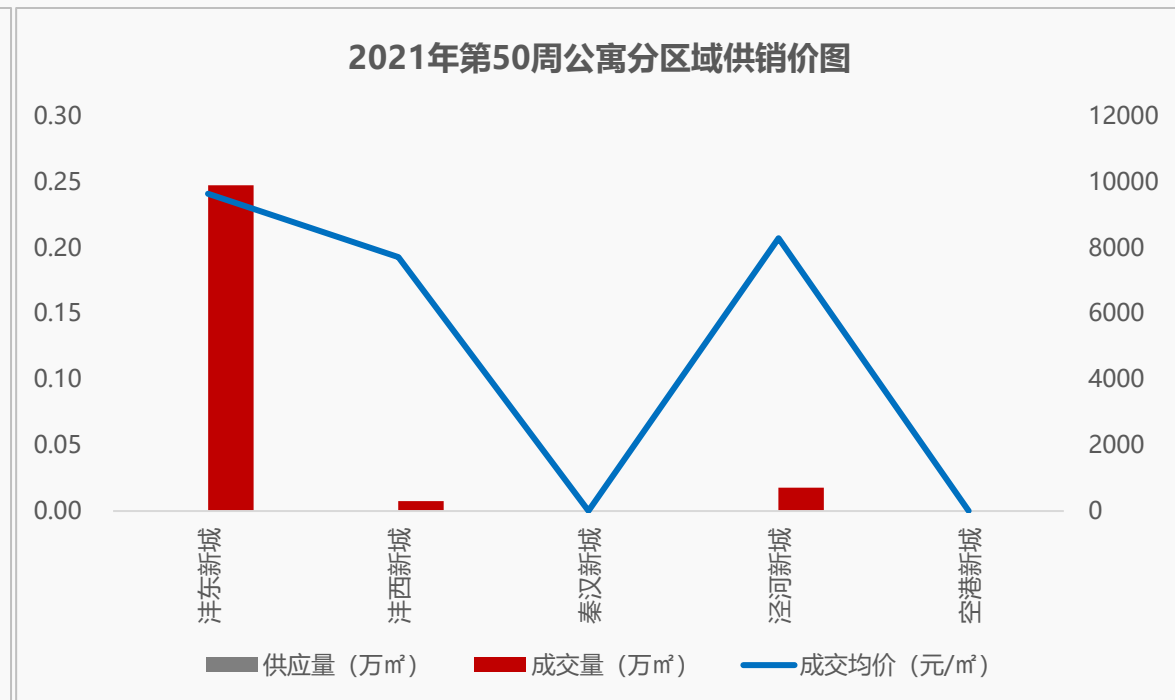
#### ◆ 本周公寓持续无供应，成交量价齐涨； 沣东新城、泾河新城、沣西新城位居西咸新区成交前三

- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目0个，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上扬，公寓网签备案61套、0.3万㎡，环比上涨8.1%，同比下降45.9%，成交集中在沣东新城的华润置地万象城、汉唐新都汇、绿地独角兽公园、绿地新里铂瑞公馆、华宇东原阅境；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价9507元/㎡，环比上涨4.6%，同比下降7.6%。

2021年第50周西咸新区公寓供销价走势图



2021年第50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

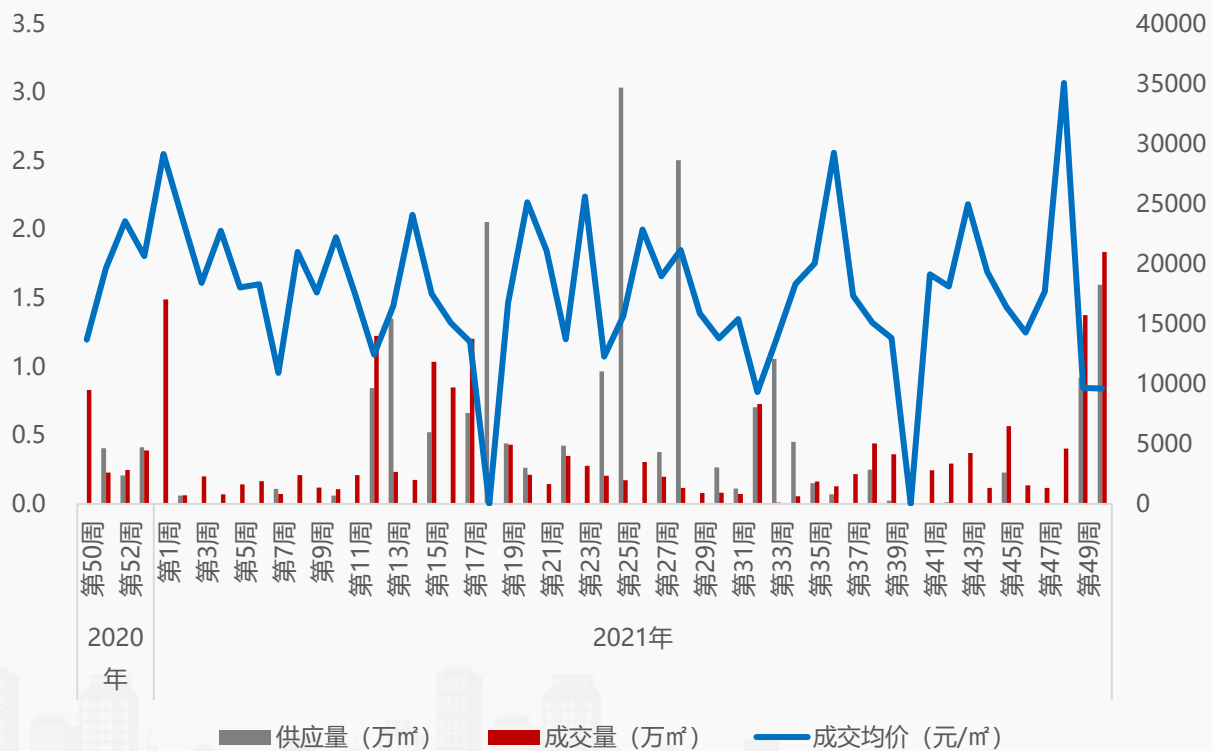
数据来源：房管局网签数据

### 3.3 西咸/商业供销概况

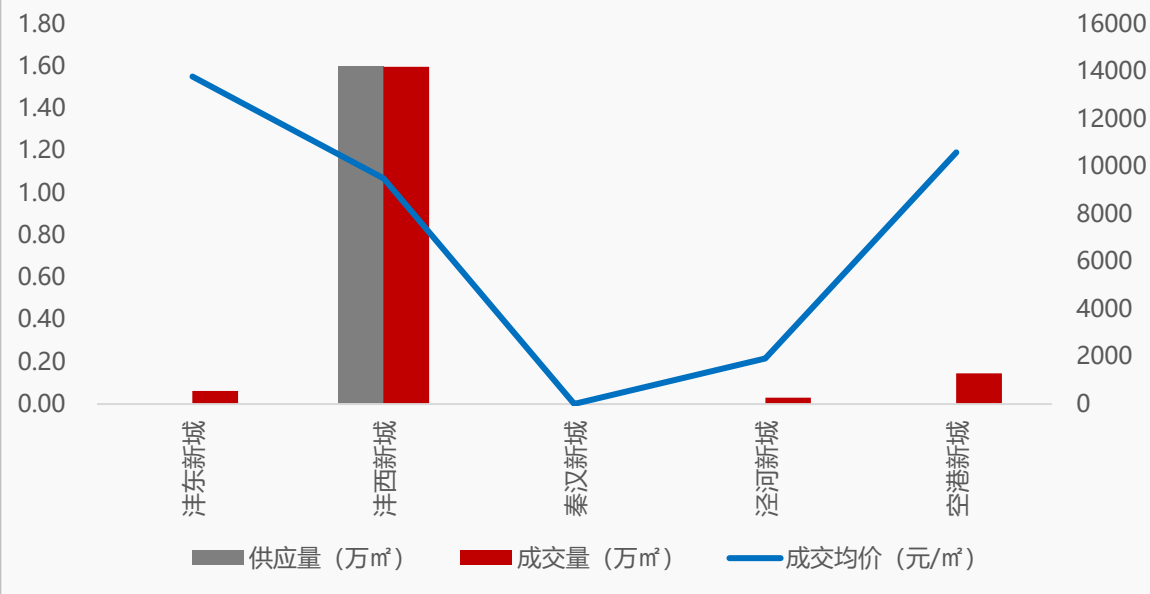
#### ◆ 本周西咸商业供应上涨，成交量涨价稳； 沣西新城、空港新城、沣东新城位居西咸新区成交前三

- **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1套、1.6万㎡，环比上涨74%，同比——，供应主要来自沣西新城的西部云谷；
- **成交量方面**：本周西咸新区商业成交量持续上扬，商业网签备案46套、1.8万㎡，环比上涨33.5%，同比上涨121.3%，成交集中在沣西新城的西部云谷、空港新城的金地格林云上及绿地西安世界中心、沣东新城的华润置地·万象城、泾河新城的金辉城；
- **成交价方面**：本周西咸新区商业成交价9607元/㎡，环比下降0.5%，同比下降29.8%。

2021年第50周西咸新区商业供销价走势图



2021年第50周商业分区域供销价图



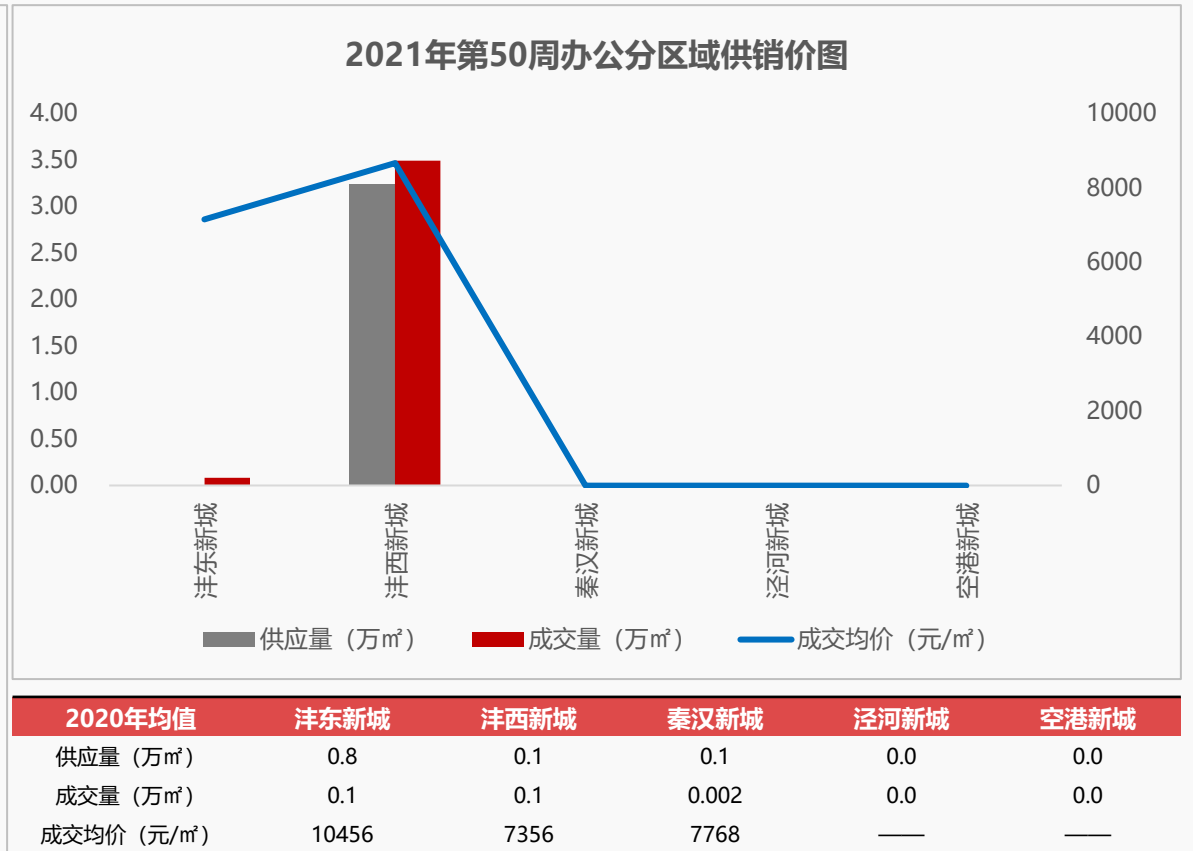
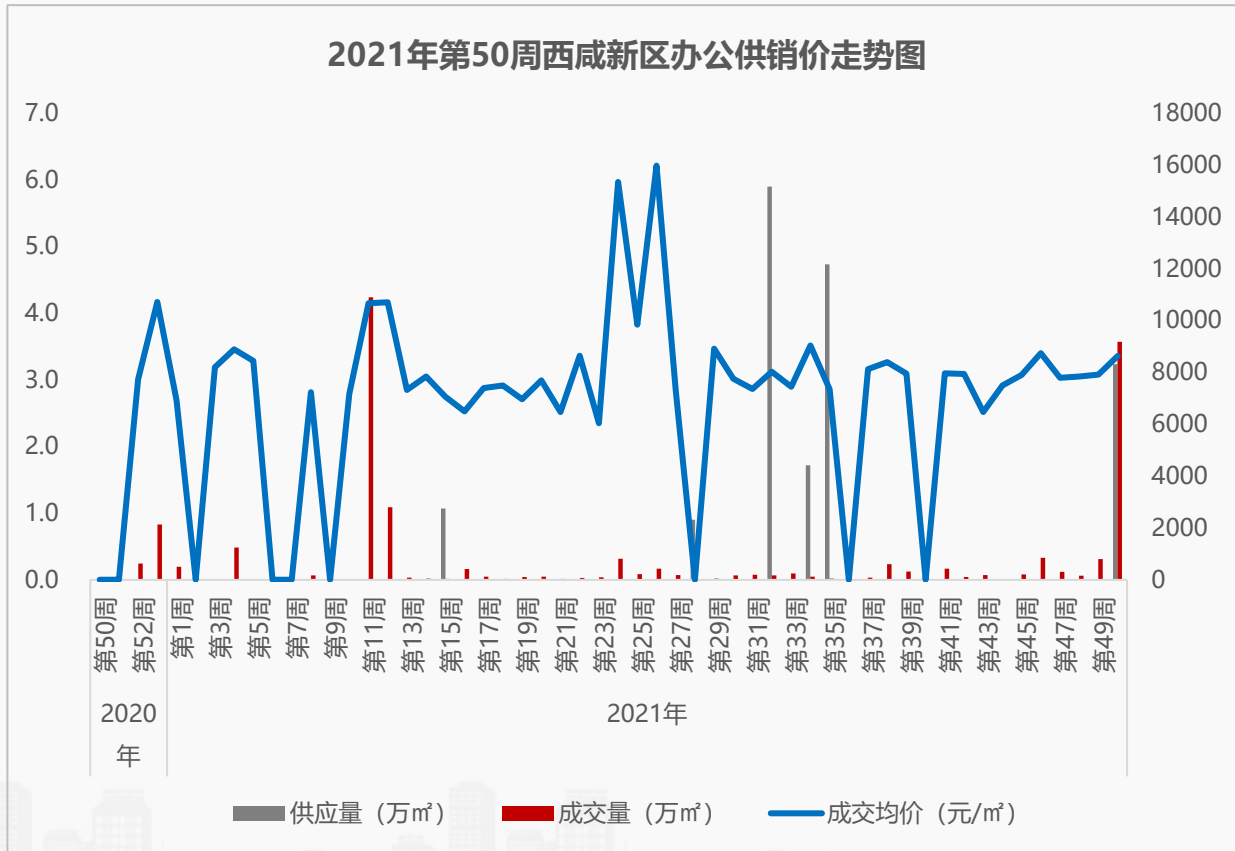
2020年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.3	0.1	0.05	0.03	0.05
成交量 (万㎡)	0.1	0.1	0.02	0.002	0.01
成交均价 (元/㎡)	17708	10555	14221	10190	7959

数据来源：房管局网签数据

### 3.3西咸/办公供销概况

#### ◆ 本周西咸办公持续供应破冰，成交量价齐涨；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1个，办公新增供应2套、3.2万㎡，环比——，同比——，供应主要来自沣西新城的西部云谷；
- **成交量方面：**本周西咸新区办公成交量大幅上扬，办公网签备案17套、3.6万㎡，环比上涨1041.8%，同比——，成交集中在沣西新城的西部云谷及沣西国际大厦、沣东新城的沣东旺城及华润置地万象域；
- **成交价方面：**本周西咸新区办公成交价8637元/㎡，环比上涨9.1%，同比——。

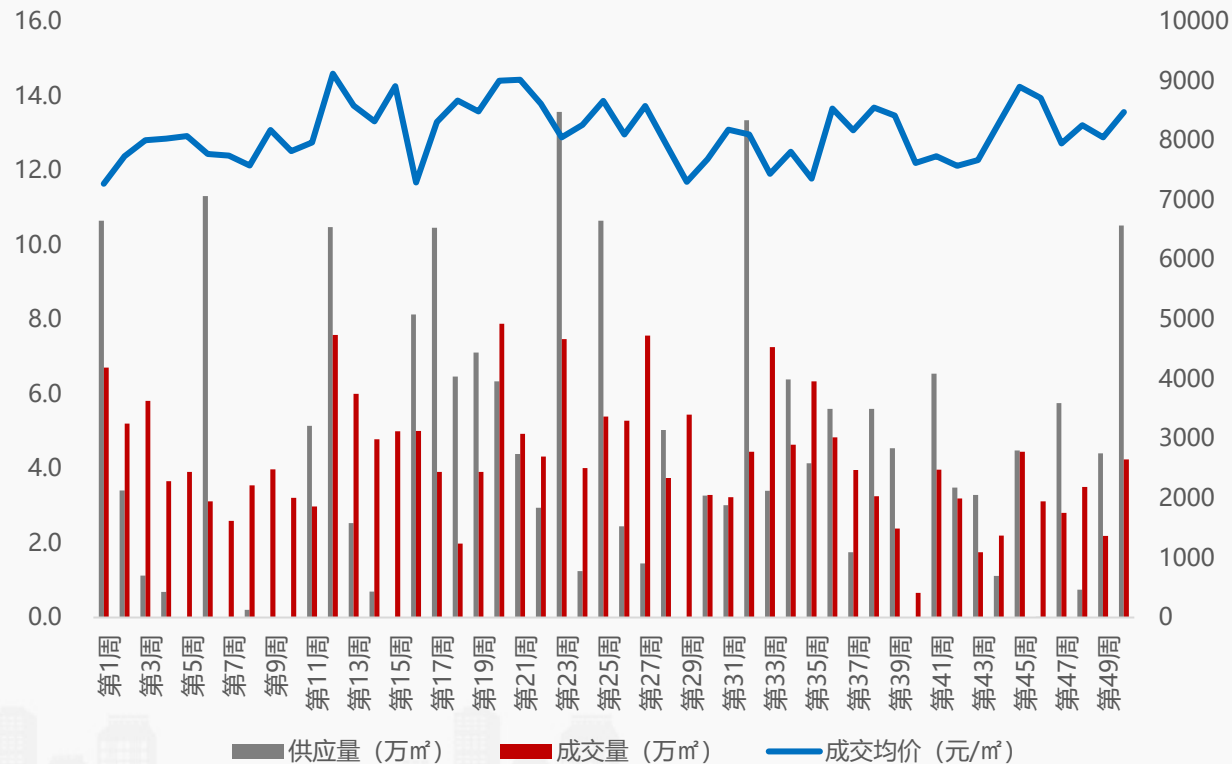


### 3.4近郊/住宅供销概况

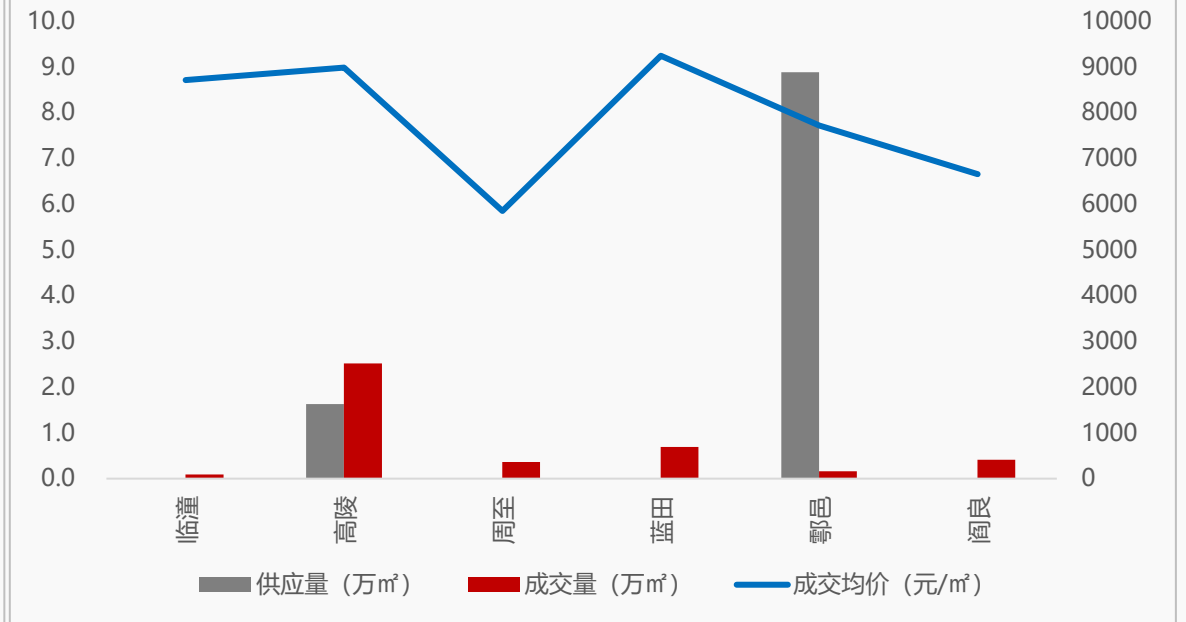
#### ◆ 本周近郊商品住宅供应持续上扬，成交量价齐涨；高陵、蓝田、阎良位居近郊成交前三

- **供应量方面：**本周近郊发放预售证项目2个，商品住宅新增供应903套、10.5万㎡，环比上涨138.8%，同比——，供应主要来自高陵的米罗阳光、鄠邑的御苑新城；
- **成交量方面：**本周近郊商品住宅成交量大幅上扬，商品住宅网签备案381套、4.2万㎡，环比上涨93.8%，同比——；
- **成交价方面：**本周近郊商品住宅成交价8478元/㎡，环比上涨5.3%，同比——。

2021年第50周近郊商品住宅供销价走势图



2021年第50周商品住宅分区域供销价图



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50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	万科金域东郡	212901282	17547.75	171	12133	毛坯高层
2	赛格国际·中京坊	335226908	15427.64	83	21729	毛坯高层
3	华商豪盛旺座城	196879455	11273.75	63	17464	毛坯高层
4	华润置地·紫云府	156445036	10187.93	77	15356	精装小高层
5	招商·央畔	147635461	9697.56	90	15224	精装高层/小高层

### 第50周别墅销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	产品及交付标准
1	东原印未央	22887022	1096.56	6	20872	简装叠拼
2	龙湖·景粼玖序	10303375	373.74	2	27568	毛坯叠拼
3	沔水云间	5860342	224.69	1	26082	毛坯叠拼
4	碧桂园·文景府	3821906	181.71	1	21033	毛坯叠拼

### 第50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	西部云谷	151787200	15977.6	1	9500
2	中海·曲江大城	86921859	2818.12	55	30844
3	保利·拉菲公馆	10000000	1972.55	1	5070
4	融创·揽月府	22860743	1253.05	11	18244
5	东晋桃源·缙福源	8290125	1212.44	6	6838

### 第50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	招商·央畔	35672033	2249.28	14	15859	精装
2	白桦林溪	31993438	1547.45	8	20675	毛坯
3	世园·林语	18810090	1306.32	8	14399	毛坯
4	碧桂园·云府	21201615	1128.19	6	18793	毛坯
5	中铁琉森水岸	17560003	1093.17	8	16063	毛坯

### 第50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	华润置地·万象城	14720577	1599.69	36	9202	毛坯LOFT
2	龙湖·新壹城	14752943	1455.56	35	10136	毛坯LOFT
3	西安华南城	11498323	1358.27	30	8465	精装平层
4	环球西安中心	20032252	599.58	3	33410	精装平层
5	保利·心语花园	6194741	544.75	11	11372	毛坯LOFT

### 第50周办公销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	西部云谷	284466027	32369.29	2	8788
2	沔西国际大厦	18368689	2550.78	9	7201
3	沔东·旺城	5450670	738.58	5	7380
4	太和时代广场	6888888	461.14	2	14939
5	天地源·悦熙广场	4900000	370.52	3	13225

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

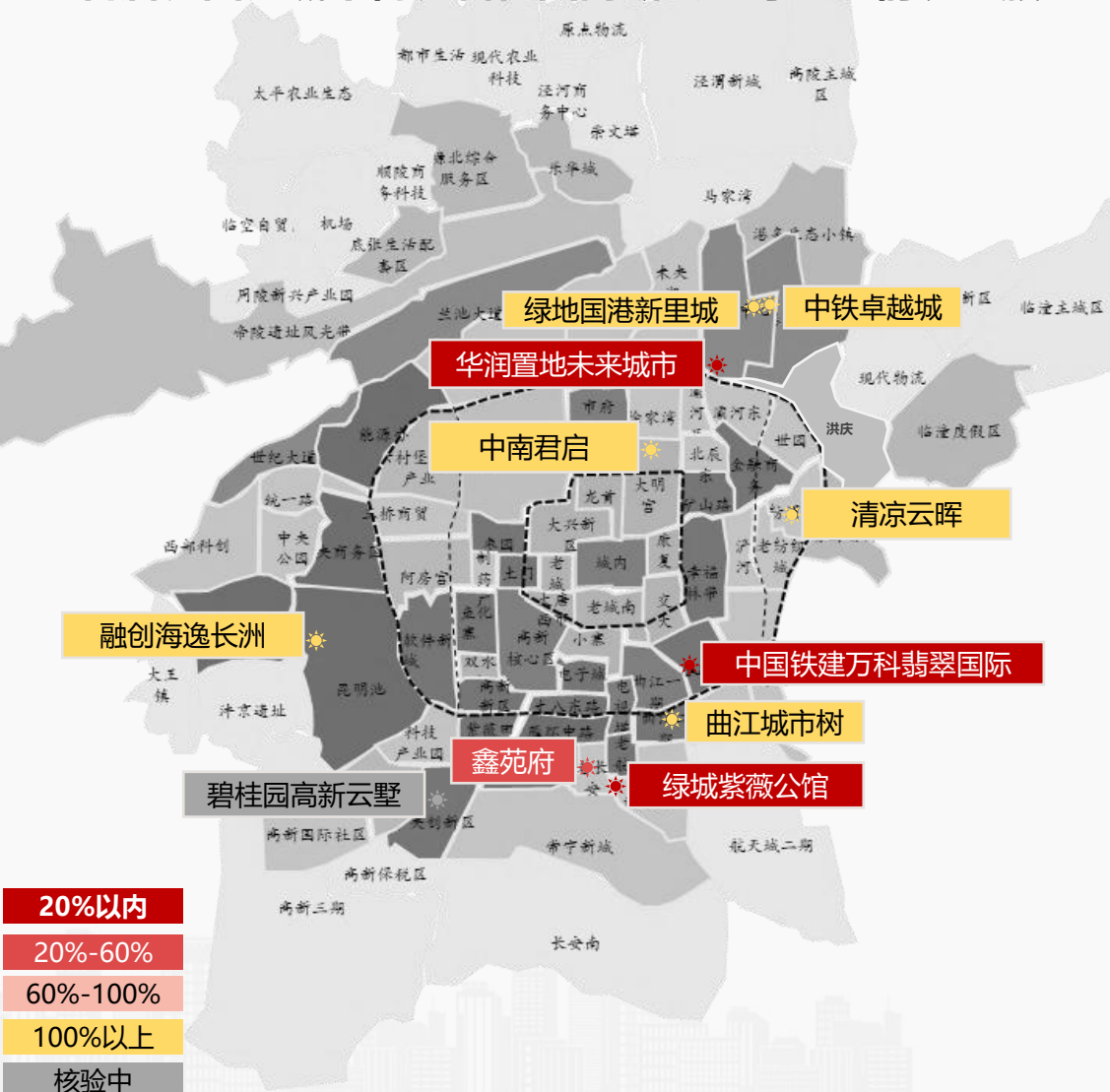
◆ 本周西安及西咸住建部门发布商品住房价格信息，公示2盘373套房源，均价10511元/m<sup>2</sup>，其中朗基幸福乐城、荣华水岸新城均为首次价格公示



2021年第50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	鄠邑	荣华水岸新城	3#,7#,64#	小高层	87-157	199	毛坯	8652	首次价格公示
2	城东	朗基幸福乐城	2#	高层	53-136	174	精装	13348	首次价格公示
合计						373	—	10511	—

## 4.2项目登记

◆ 本周西安共11个项目开启线上登记，合计供应3674套房源，登记人数共51997个。其中中国铁建万科翡翠国际创商品住宅登记记录，总登记达39005个，中签率3%；华润置地未来城市、绿城紫薇公馆等价位优势明显，登记情况良好；中铁卓越城、中南君启、曲江城市树、碧桂园高新云墅等登记情况一般



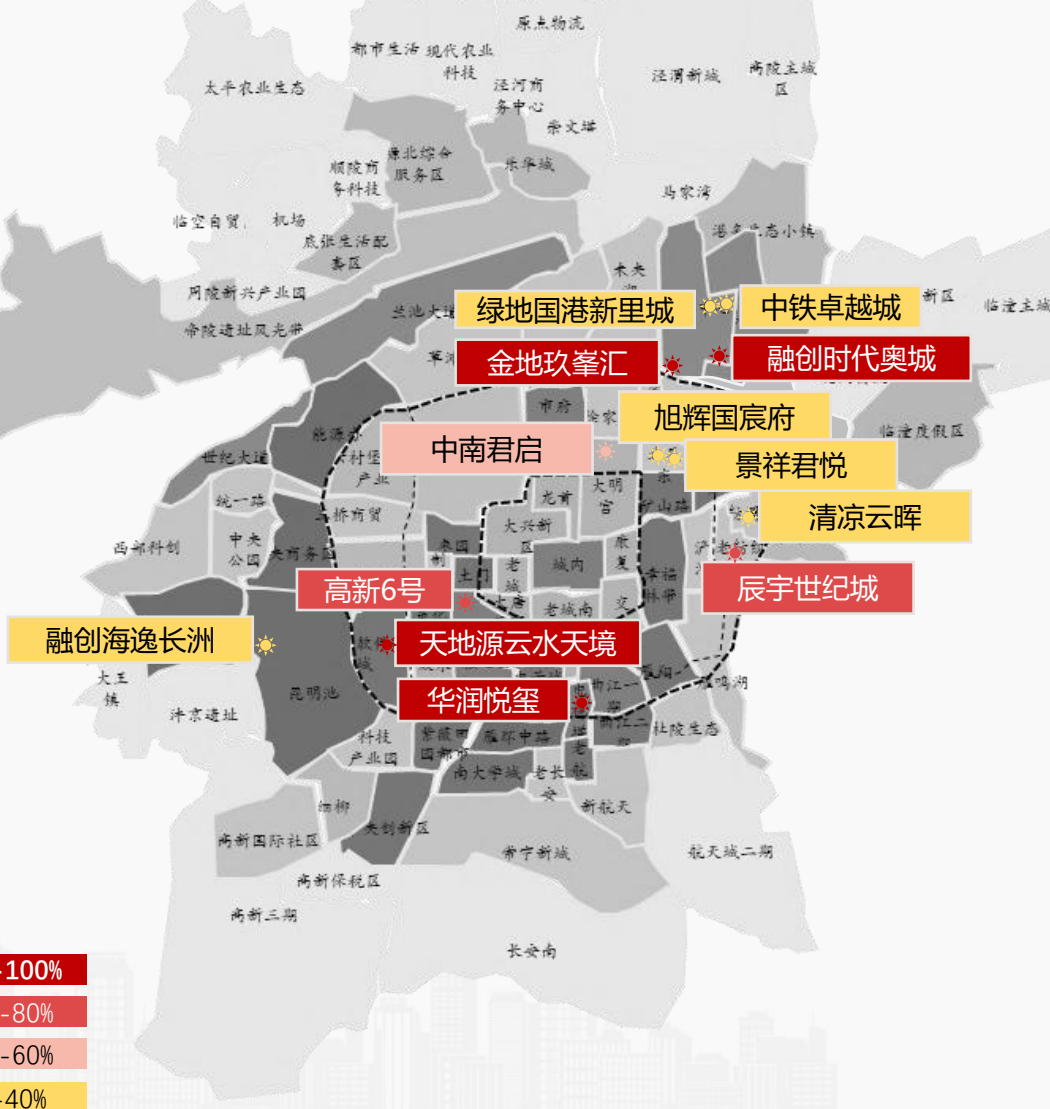
2021年第50周西安商品住房意向登记项目表

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/㎡)
12.11-12.13	1	港务区	绿地国港新里城	8#,26#	208	135	172	127%	高层15188
12.12-12.14	2	港务区	中铁卓越城	1#,13#	256	103	196	190%	高层15023
12.14-12.16	3	航天城	鑫苑府	1#,8#,9#,10#	1278	1111	362	34%	高层18071
				12#			16		洋房21686
12.14-12.16	4	航天城	绿城紫薇公馆	9#	2878	2142	38	19%	洋房19049
				13#,14#,15#			362		高层14515
12.11-12.13	5	城北	中南君启	2#	204	80	130	163%	高层17879
12.16-12.18	6	高新	碧桂园高新云墅	9#,13#,14#,15#	410	—	197	—	高层26761
12.11-12.13	7	曲江	中国铁建万科翡翠国际	18#,20#,22#,24#,26#,27#,28#,29#	39005	33783	1074	3%	高层16321
12.11-12.13	8	港务区	华润置地未来城市	4#,9#	6392	6037	204	4%	小高层14167
				8#			26		大平层15724
12.11-12.13	9	曲江	曲江城市树	1#,2#,6#	535	182	314	192%	高层20471
				3#,4#			36		洋房25648
12.11-12.13	10	沣东	融创海逸长洲	6#,7#,10#,13#,15#	469	105	259	296%	小高层24827
				23#,24#,25#,26#,27#			52		叠拼29575
12.11-12.13	11	灞河新区	清凉云晖	1#	362	232	236	102%	高层11981
合计					51997	43910	3674	8%	—

数据来源：创典数据库

## 4.3 开盘监测

◆ 本周西安合计13个项目开盘，整体推货3538套，去化2255套，开盘综合去化率64%。从开盘去化效果来看，金地玖峯汇、天地源云水天境、华润悦玺等网红盘开盘即清；融创时代奥城、辰宇世纪城、高新6号等项目由于地段优势明显，去化表现较好；绿地国港新里城、中铁卓越城等项目去化表现惨淡



2021年第50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	12.16	金地玖峯汇	港务区	12#	小高层	9764	9003	1%	68	68	100%	13593	精装
2	自行开盘	12.16	绿地国港新里城	港务区	8#,26#	高层	208	135	127%	172	20	12%	15188	精装
3	自行开盘	12.17	中铁卓越城	港务区	1#,13#	高层	256	103	190%	196	35	18%	15023	精装
4	自行开盘	12.14	中南君启	城北	2#	高层	204	80	163%	130	72	55%	17879	毛坯
5	摇号开盘	12.14-12.15	天地源云水天境	高新	1#,6#,16#,17#,18#,20#	高层	4663	4269	9%	395	395	100%	20745	精装
6	自行开盘	12.15	旭辉国宸府	浐灞	16#,17#	高层	409	73	452%	330	68	21%	18009	毛坯
7	自行开盘	12.15	景祥君悦	浐灞	6#	高层	101	53	242%	128	49	38%	13318	毛坯
8	自行开盘	12.15	高新6号	高新	1#	高层	111	26	127%	33	22	67%	14771	毛坯
9	摇号开盘	12.13-12.15	融创时代奥城	港务区	1#,2#,3#,4#,5#,6#,7#,10#,11#,12#	小高层	2431	2173	29%	467	427	91%	15818	精装
					8#,9#	高层				172	172	100%	16021	精装
10	摇号开盘	12.14-12.15	辰宇世纪城	灞河新区	11#,12#,17#	高层	1259	942	56%	524	375	72%	12978	毛坯
11	摇号开盘	12.14-12.15	华润悦玺	曲江	1#,2#,4#,7#,10#	高层	4521	3921	10%	376	376	100%	23439	毛坯
12	自行开盘	12.15	融创海逸长洲	沣东	6#,7#,10#,13#,15#	小高层	469	105	296%	259	32	12%	24827	精装
					23#,24#,25#,26#,27#	叠拼				52	49	94%	29575	毛坯
13	自行开盘	12.19	清凉云晖	灞河新区	1#	高层	362	232	102%	236	95	40%	11981	毛坯
合计							24758	21115	17%	3538	2255	64%	—	

80%-100%  
60%-80%  
40%-60%  
0%-40%

## 【创典全程简介】

创典全程地产机构创立于深圳，2001年进入西安。西安创典全程经过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。