

2021年

西安房地产市场周报

【9.6-9.12】

◀ 本周楼市看点 ▶

宏观环境

住建部发布超高层建筑规划意见稿，提出具体限高量化指标，并实行超高层建筑决策责任终身制

土地市场

本周土地市场迎来第二次集中供地，土地供应共45宗，合计约3157.8亩；本周无土地成交

数据楼市

第36周大西安商品房供应53.3万 m^2 ，环比下降45%，成交44.8万 m^2 ，环比持平，成交价持续走稳

创典监测

本周西安合计19个项目共22批次开盘，整体推货4436套，去化3273套，开盘综合去化率74%

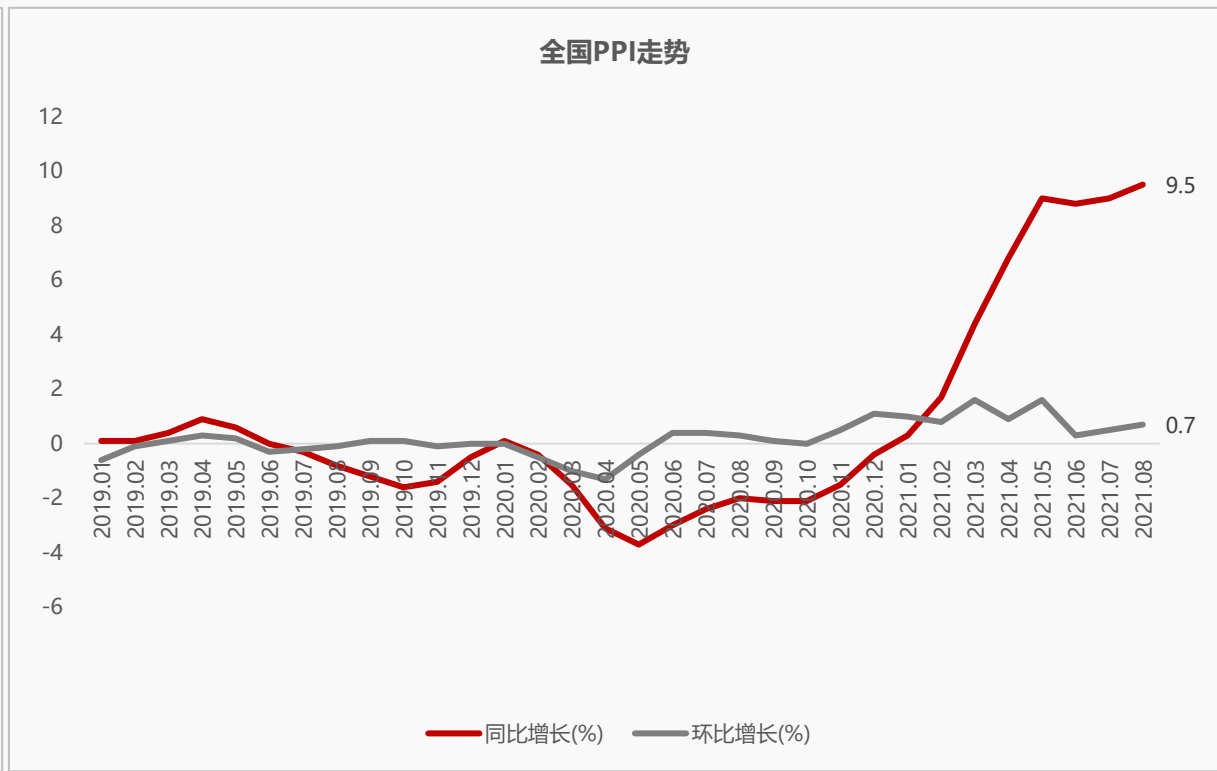
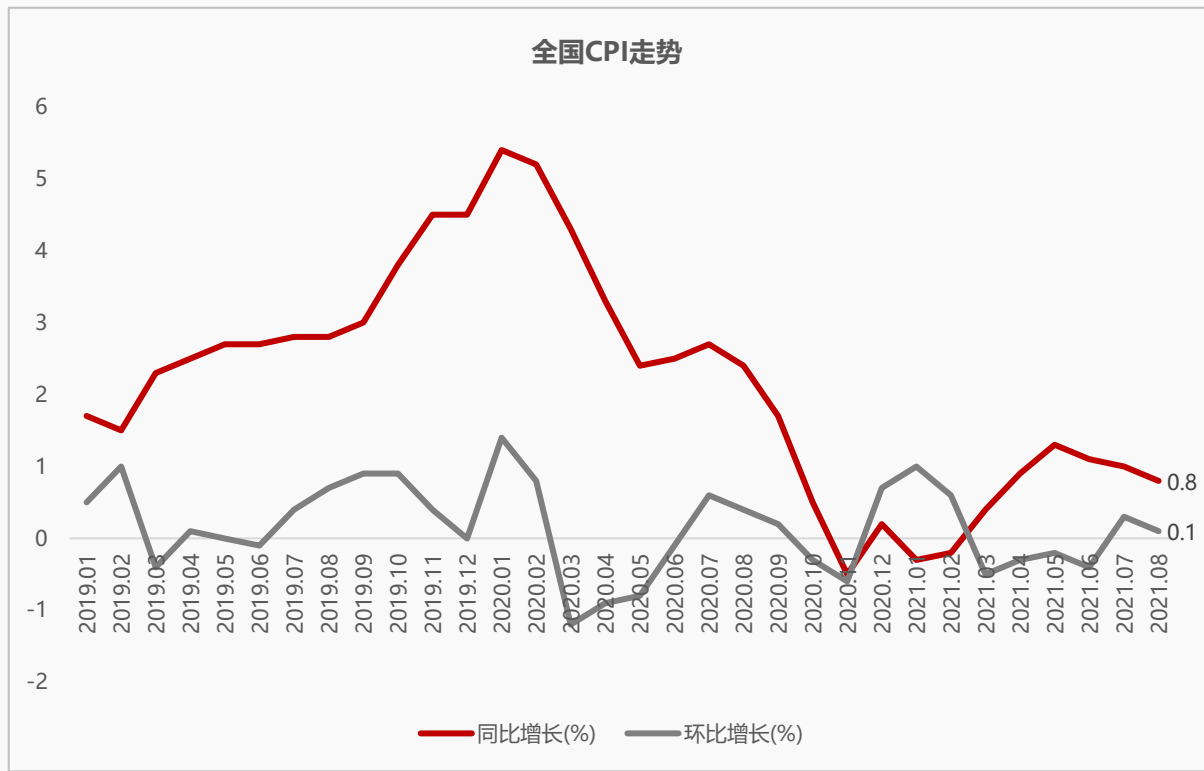
PART 01 宏观环境

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



1.1 经济环境

◆ 8月全国CPI涨幅回落、PPI同环比持续上涨，CPI与PPI剪刀差仍大，货币政策进一步宽松受到制约



创典解读：8月，全国CPI环比上涨0.1%，涨幅比上月回落0.2个百分点，其中，食品价格由上月下降0.4%转为上涨0.8%，影响CPI上涨约0.14个百分点。同比上涨0.8%，物价表现相对稳定。PPI环比上涨0.7%，涨幅相比上月扩大0.2个百分点；同比上涨9.5%，涨幅比上月扩大0.5个百分点。

◆ 住建部公开征求意见：加强超高层建筑规划建设管理

9月10日，住建部发布《关于加强超高层建筑规划建设管理的通知（征求意见稿）》，提出：城区常住人口300万人口以下城市严格限制新建150米以上超高层建筑，不得新建250米以上超高层建筑。城区常住人口300万以上城市严格新建250米以上超高层建筑，不得新建500米以上超高层建筑。

征求意见稿重点内容

（一）从严控制建筑高度。各地要严格控制新建超高层建筑。一般不得新建超高层住宅。城区常住人口300万人口以下城市严格限制新建150米以上超高层建筑，不得新建250米以上超高层建筑。

城区常住人口300万以上城市严格限制新建250米以上超高层建筑，不得新建500米以上超高层建筑。确需新建150米以上超高层建筑的，应报省级住建部门审查，并报住建部备案。

（二）合理确定建筑布局。各地要结合城市空间格局、功能布局，统筹谋划高层和超高层建筑建设，相对集中布局。严格控制生态敏感、自然景观等重点地段的高层建筑建设，不在山边水边建设超高层建筑，不在城市通风廊道上新建超高层建筑群。不在对历史文化街区、历史地段、世界文化遗产及重要文物保护单位有影响的地方新建高层建筑，不在老城旧城的开发强度较高、人口密集、交通拥堵地段，新建超高层建筑。

（三）深化细化评估论证。各地要充分评估论证超高层建筑建设的风险问题和负面影响。特别是超高层建筑集中的地区，要加强超高层建筑建设项目的交通影响评价，避免加剧交通拥堵。加强超高层建筑建设项目的环评，防止加剧城市热岛效应，避免形成光污染、高楼峡谷风。强化超高层建筑人员疏散和应急处置预案评估，超高层建筑防灾避难场地应集中就近布置，人均面积不低于1.5平方米。加强超高层建筑节能管理，标准层平面利用率不得低于80%，绿色建筑水平不得低于3星级标准。

（四）强化公共投资管理。各地应严格落实政府投资有关规定，一般不得批准使用公共资金投资建设超高层建筑，**严格控制城区常住人口300万以下城市国有企事业单位投资建设150米以上超高层建筑，严格控制城区常住人口300万以上城市国有企事业单位投资建设250米以上超高层建筑。**

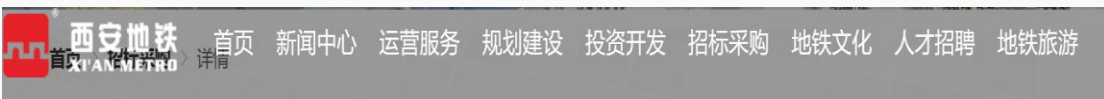
（五）压紧夯实决策责任。实行超高层建筑决策责任终身制。城区常住人口300万以下城市新建150米以上超高层建筑，城区常住人口300万以上城市新建250米以上超高层建筑，应按照《重大行政决策程序暂行条例》（国务院令第713号），作为重大公共建设项目报城市党委政府审定，实行责任终身追究。

创典解读：本次意见征求稿，提出具体限高量化指标，并实行超高层建筑决策责任终身制，体现出国家针对超高层建筑的监管日趋严格。

1.2 行业资讯

◆ 西安地铁四期建设规划系列项目启动招标，涉及12条城市轨道交通线路及4条支线，建成后将大大改善城市交通面貌，助力国家中心城市建设

9月1日，西安地铁官网发布《西安城市轨道交通线网规划资源共享专题研究项目招标公告》。9月8号，西安市城市轨道交通第四期建设规划系列项目启动招标。据悉，四期工程将由12条城市轨道交通线路及4条支线构成，总里程833公里，是地铁1期至3期工程的2倍。



2021年版西安城市轨道交通线网规划资源共享专题研究项目招标公告

来源：西安地铁 责任编辑：西安地铁 浏览次数：2208

1. 招标条件

本招标项目2021年版西安城市轨道交通线网规划资源共享专题研究项目业主（招标人）为西安市轨道交通集团有限公司，该项目为第四期建设规划的前置研究项目，建设资金来自政府拨付项目资本金。项目已具备招标条件，现进行公开招标。

2. 项目概况与招标范围

2.1 项目概况：西安城市轨道交通已获批建设12条地铁线路，即线网中的1、2、3、4、5、6、8、9、10、14、15、16号线，总里程约393公里。本次招标研究的资源共享线网方案，为专业线网规划报审稿，由24条线及4条支线组成，包含上述已获批建设的12条线路，总规模约1226公里。线网呈“棋盘+环+放射”形态，分为城市轨道交通和市域线两个层次。

2.2 项目地点：西安市。

2.3 招标范围：开展2021年版西安城市轨道交通线网规划资源共享专题研究工作，具体详见招标文件技术要求。

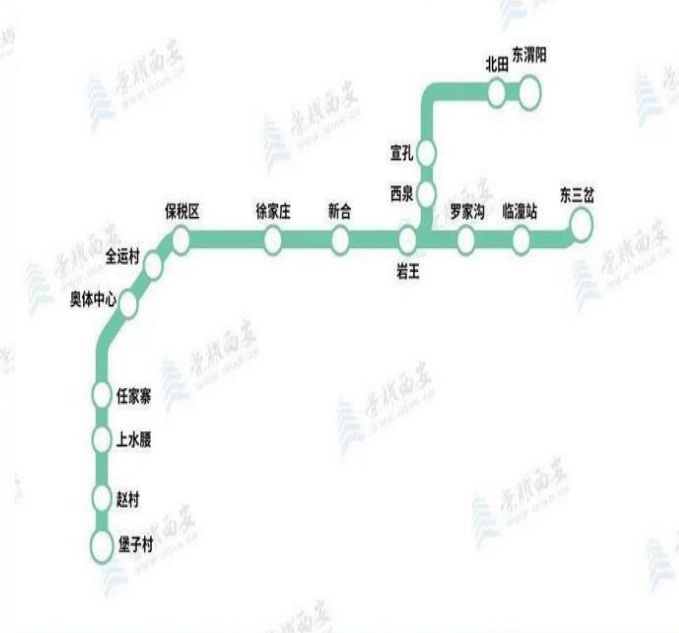
3. 投标人资格要求

1. 投标人须是在中华人民共和国境内注册的独立法人；
2. 投标人须具备建设行政主管部门核发的合格有效的工程设计综合类甲级资质，或市政行业甲级资质，或市政行业（轨道交通工程）专业甲级资质；

西安地铁11号线规划图



西安地铁17号线/支线规划图



创典解读：自2006年9月西安地铁第一期建设规划获批以来，历时15年，西安已成功开通8条地铁线路，城市通达性大大增加，在此背景下，西有引力持续发力，刺激城市政治经济人口等方面迅猛发展。当下四期工程已进入启动阶段，预计建成后将大大提升城市综合实力，为建设国家中心城市奠定良好基础。

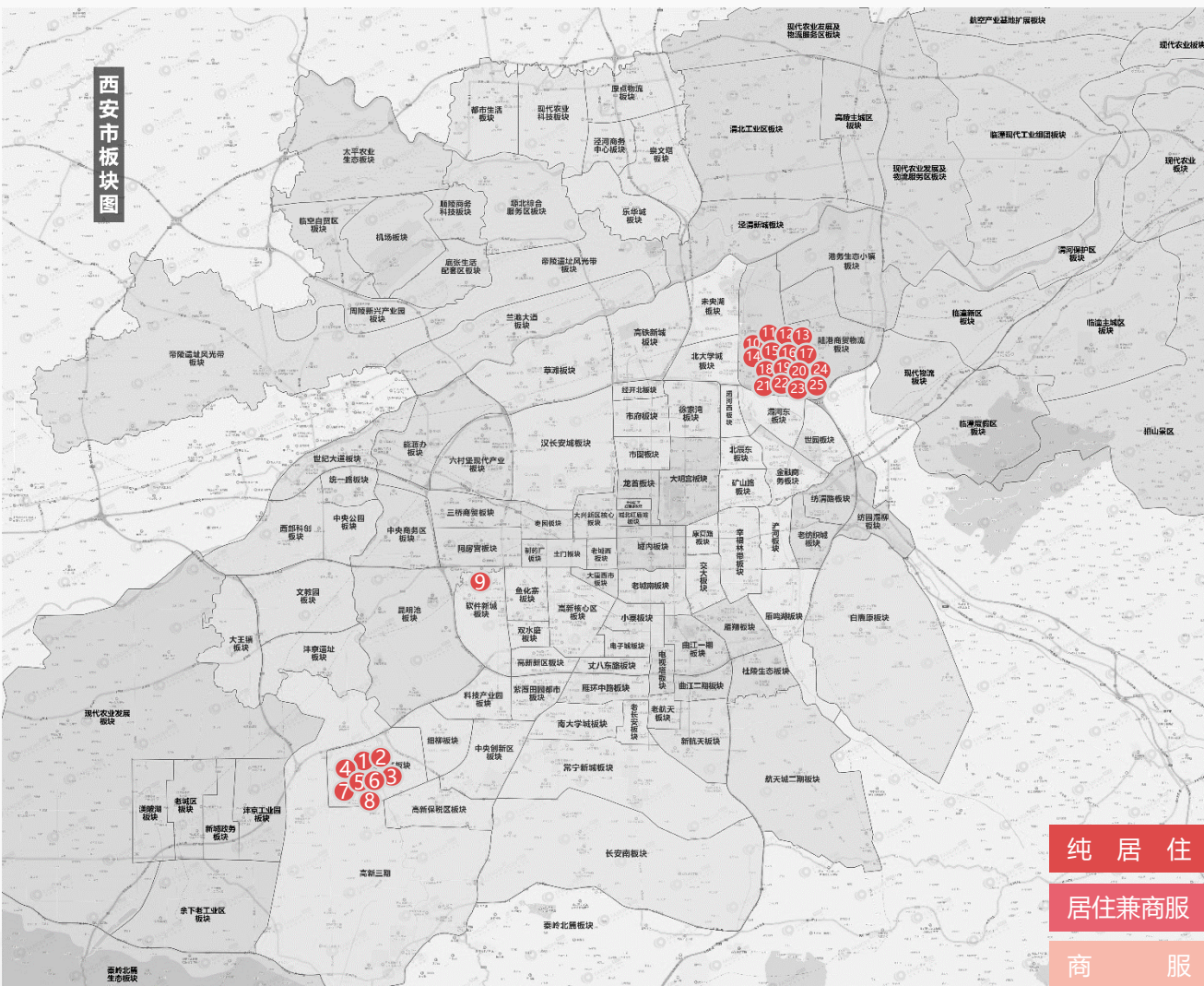
PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交
- 典型成交地块



2.1 土地供应

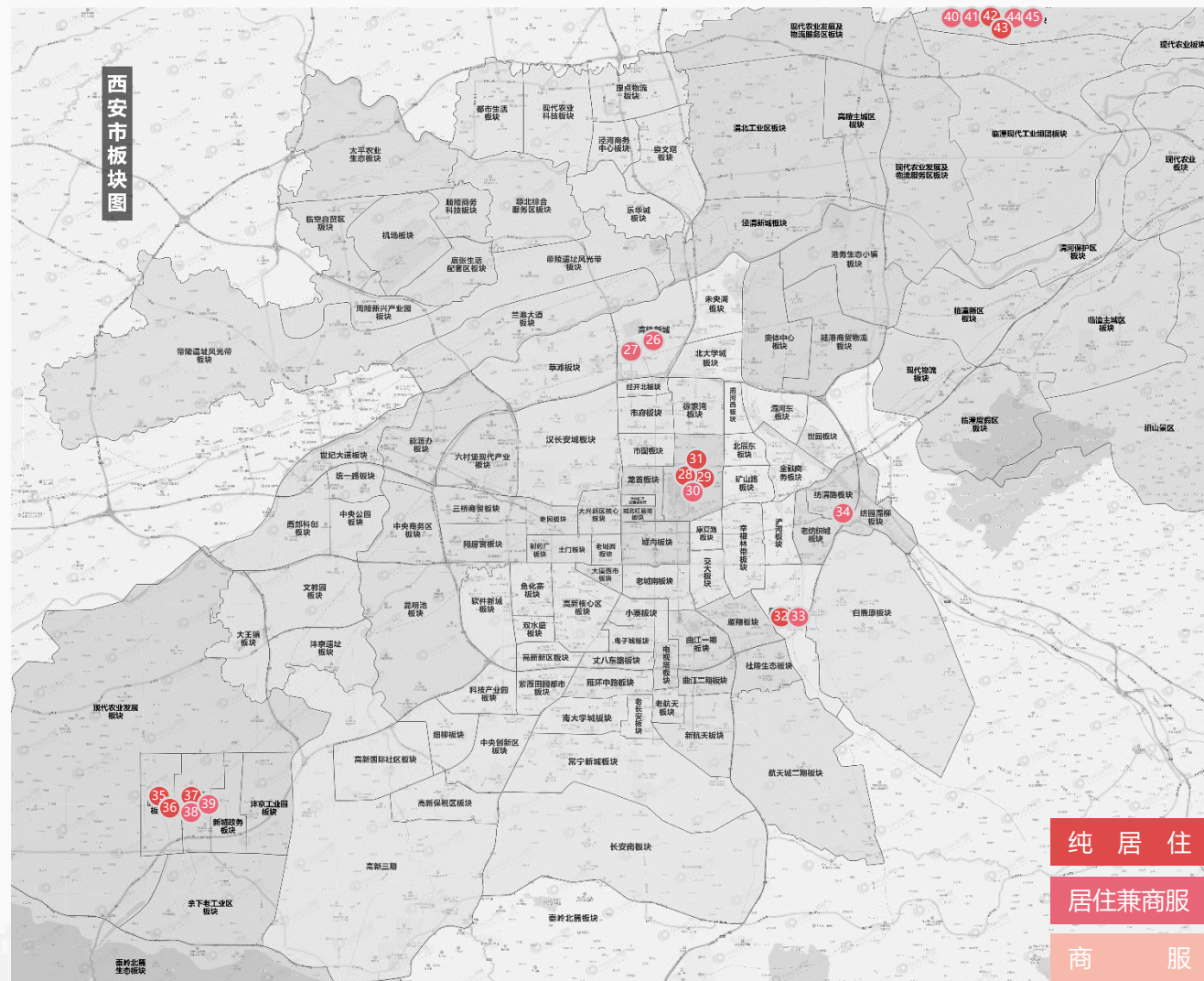
◆ 西安迎来第二次集中供地，合计供应45宗、约3157.8亩，主要集中在高新、港务、城北等区域，其中以拍卖方式出让的28宗约1865.7亩，以挂牌方式出让的17宗约1292.1亩，以上宗地均采用“限房价、定品质、竞地价”方式出让，并对溢价率控制在15%以内，报价达到最高限价后摇号确定竞得人



序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率	控规建面(万m ²)
1	高新	GX3-42-2	中央创新区双江二路与兴隆三路十字东北角	33.9	居住	2.3-2.8	6.3
2	高新	GX3-42-3	中央创新区规划三十路以北、规划二十八路以南、经二十二路以西、规划四路以东	21.6	居住	2.3-2.8	4.0
3	高新	GX3-42-4	中央创新区经二十二路以西、规划四路以东、兴隆三路以北、规划三十路以南	17.4	居住	2.3-2.8	3.2
4	高新	GX3-42-5	区中央创新区纬三十六路以南、经二十二路以西、经二十六路以东	101.6	居住	≤2.8	19.0
5	高新	GX3-42-6	中央创新区经二十二路以西、经二十六路以东、规划二十八路以北	72.8	居住	≤2.8	13.6
6	高新	GX3-19-15	中央创新区规划十七路以北、纬二十八路以南、西沔路以西	124.4	居住	≤2.8	23.2
7	高新	GX3-42-65	中央创新区兴隆三路以北，规划一路以西，经三十八路以东	139.3	居住	≤2.8	26.0
8	高新	GX3-42-66	中央创新区规划一路以西，经三十八路以东，纬三十六路以南	104.6	居住	≤2.8	19.5
9	高新	GX3-36-8	鱼化街办天谷三路以南、云水四路以西、云水五路以东	62.9	居住	≤2.8	11.7
10	港务	GW1-11-4	秦汉大道以北、杏渭路以西	82.5	居住	≤2.5	13.7
11	港务	GW1-11-5	林荫路以北、杏渭路以西	73.4	居住	≤2.5	12.2
12	港务	GW3-7-7	汇通路以南、融合路以西	108.1	居住	≤2.5	18.0
13	港务	GW3-8-9	港兴三路以北、融合路以西	43.0	居住	≤2.5	7.2
14	港务	GW3-9-11	港兴三路以南、融合路以西	153.4	居住	≤2.5	25.6
15	港务	GW2-14-8	港兴二路以北、港务西路以东	30.6	居住	≤2.2	4.5
16	港务	GW2-14-9	港兴二路以南、港务西路以东	68.9	居住	≤2.2	10.1
17	港务	GW2-15-7	广场南路以北、灞耿路以西	37.2	居住	≤2.5	6.2
18	港务	GW1-10-6	奥体大道以东、林荫路以南	52.8	居住	≤2.5	8.8
19	港务	GW2-14-6	港兴二路以北、新寺路以西	82.4	居住	≤2.2	12.1
20	港务	GW2-15-8	港兴三路以南、新寺路以东	55.6	居住	≤2.2	8.2
21	港务	GW2-9-9	港兴三路以北、和祥路以东	89.6	居住	≤2.5	14.9
22	港务	GW2-10-7	港兴三路以北、和秦路以西	95.4	居住	≤2.5	15.9
23	港务	GW2-11-7	港兴三路以南、新筑路以东	48.8	居住	≤2.5	8.1
24	港务	GW2-12-3	港兴三路以南、和祥路以东	52.5	居住	≤2.5	8.8
25	港务	GW2-12-4	港兴三路以南、和畅路以东	56.2	居住	≤2.5	9.4

2.1 土地供应

◆ 本次集中出让45宗涉宅地块中，商品住宅用地32宗，安置型商品住宅用地11宗，共有产权住房用地2宗；



序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率	控规建面(万㎡)
26	城北	WY6-12-145	高铁新城尚稷路以南、尚贤路以东	71.1	商住	≤2.8	13.3
27	城北	JK1-4-281	高铁新城尚稷路北侧、草滩一路以东	95.1	商住	≤2.8	17.7
28	城北	QJ10-10-259	曲江大明官遗址区玄武路以北,红旗铁路路线以东	76.8	居住	≤2.5	12.8
29	城北	QJ10-10-261	曲江大明官遗址区玄武路以北,太和路以西	20.4	居住	≤2.5	3.4
30	城北	QJ10-256	曲江大明官遗址区太元路以北,红旗铁路专用线以东	17.7	商住	≤2.8	3.3
31	城北	QJ10-8-491	曲江大明官遗址区凤城一路以南,陕西大明官投资发展有限责任公司以东	17.8	居住	1.2-2.8	3.3
32	城东	CB6-5-3	月登阁路以南、田马路以东	152.2	居住	≤2.3	23.3
33	城东	CB6-5-10-1、CB6-5-10-2	新兴南路以南、田马路以东	147.2	商住	≤2.8	27.5
34	城东	BQ2-19-69	西柳瑞路以东,灞瑞一路以北,柳烟路以西	45.5	商住	≤2.8	8.5
35	鄠邑	HY1-12-4-1	宏桥路以东,浹陂路以南	22.2	居住	≤2.8	4.1
36	鄠邑	HX1-(4)-28-5	浹陂路以北,姜敬路以西,北极路以东	54.4	居住	≤2.2	8.0
37	鄠邑	HX3-1-298	五竹街办方家寨村、鄠邑区土地储备中心以东,规划路以南	130.2	居住	≤2.7	23.4
38	鄠邑	HY3-1-299	五竹街办黄柏路以东、沔二路以南、沔一路以北	164.4	商住	≤2.8	30.7
39	鄠邑	HY1-13-233	甘亭街办东城路以东、规划路以西,陕西亿丰时代置业有限公司以南	109.7	商住	≤2.7	19.7
40	阎良	610114002012GB00003	阎良区航博大道以北、荆航四路以西、航博北路以南、规划路以东	43.3	商住	≤2.6	7.5
41	阎良	610114002008GB00046	阎良区迎宾大道以东、迎宾小学以北、青松路以南	40.0	商住	≤2.6	6.9
42	阎良	610114002008GB00043	阎良区人民西路以南、凤凰南街以西、铝业路以北	13.1	居住	≤2.5	2.2
43	阎良	610114002008GB00044	阎良区人民西路以南、凤凰南街以西、铝业路以北、西飞公司铁路专用线以东	5.3	居住	≤2.5	0.9
44	阎良	610114002008GB00045	阎良区人民西路以南、规划路以东、以西	78.0	商住	≤2.6	13.5
45	阎良	610114004002GB00008	阎良区航空城大道以北、迎宾大道以西、振兴路以东	44.5	商住	≤2.6	7.7
合计				3157.8	—	—	548.2

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下降，成交量走稳、价格小幅回落，其中主城区供应降幅最大、西咸新区成交涨幅最大

区域	主城区	西咸新区	近郊区域	合计
供应面积 (万m ²)	35.2	12.5	5.6	53.3
环比	-56%	-6%	34%	-45%
同比	-7%	0%	—	6%
2020年周均值 (万m ²)	31.8	10.7	4.4	46.9
成交面积 (万m ²)	33.3	6.4	5.1	44.8
环比	2%	14%	-24%	0%
同比	4%	-51%	60%	-7%
2020年周均值 (万m ²)	29.2	10.3	5.3	44.8
成交均价 (元/m ²)	15890	12771	8303	14574
环比	-4%	-12%	14%	-2%
同比	16%	-4%	-1%	10%
2020年均值 (元/m ²)	13855	12729	7606	12859
存量 (万m ²)	1330.1	422.1	245.5	1997.6
去化周期 (月)	10.3	9.3	10.5	10.1

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。

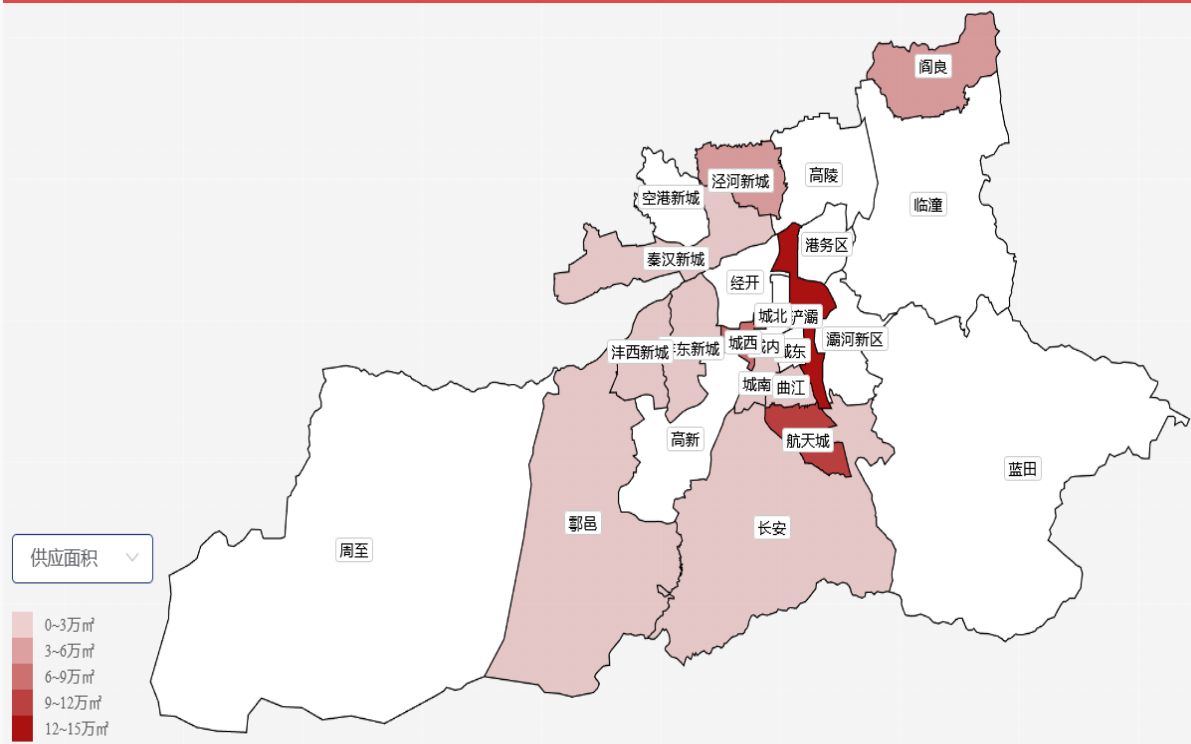
数据来源：房管局网签数据

3.1 商品房供销概况

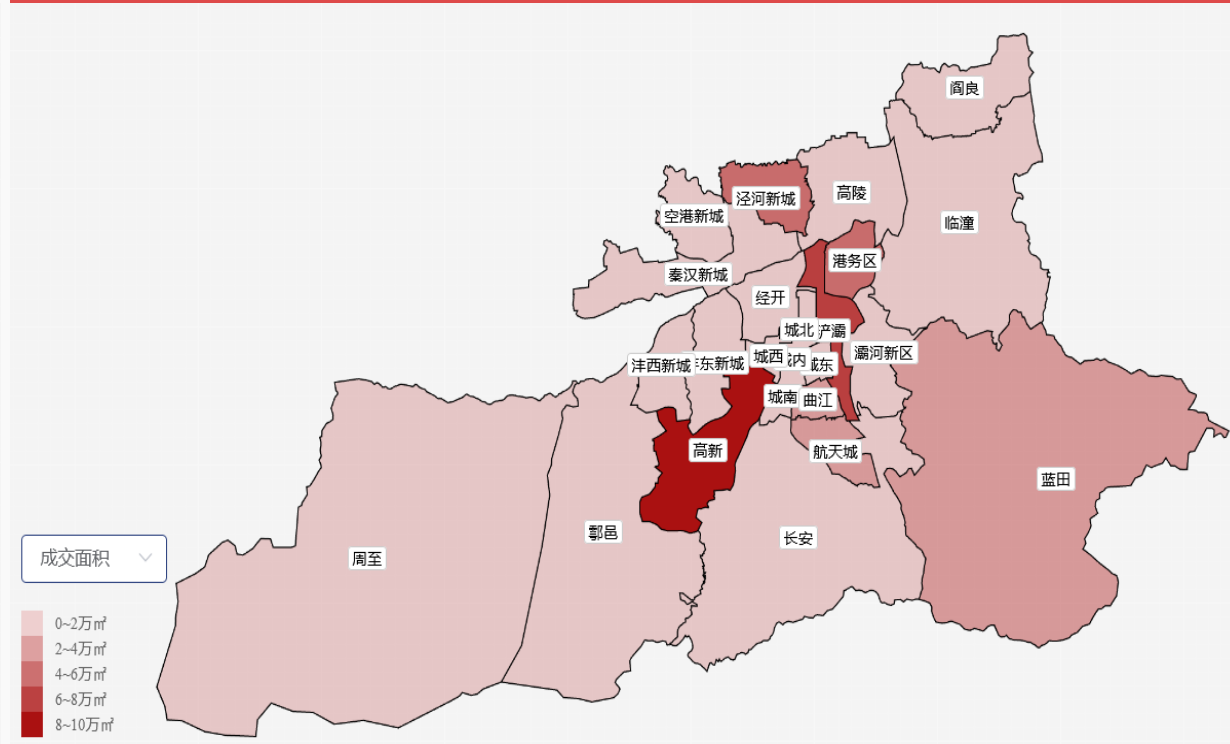
◆ 本周灞灞以14.5万㎡的供应量、高新以8万㎡的成交量位居全市供销之首

- **供应量方面：**本周灞灞以14.5万㎡的供应量居首位，其次是航天城和城西，分别供应11.7万㎡和6.2万㎡；
- **成交量方面：**本周高新、灞灞和港务区居前三位，依次成交8万㎡、6万㎡和4.9万㎡。

大西安商品房供应热力图



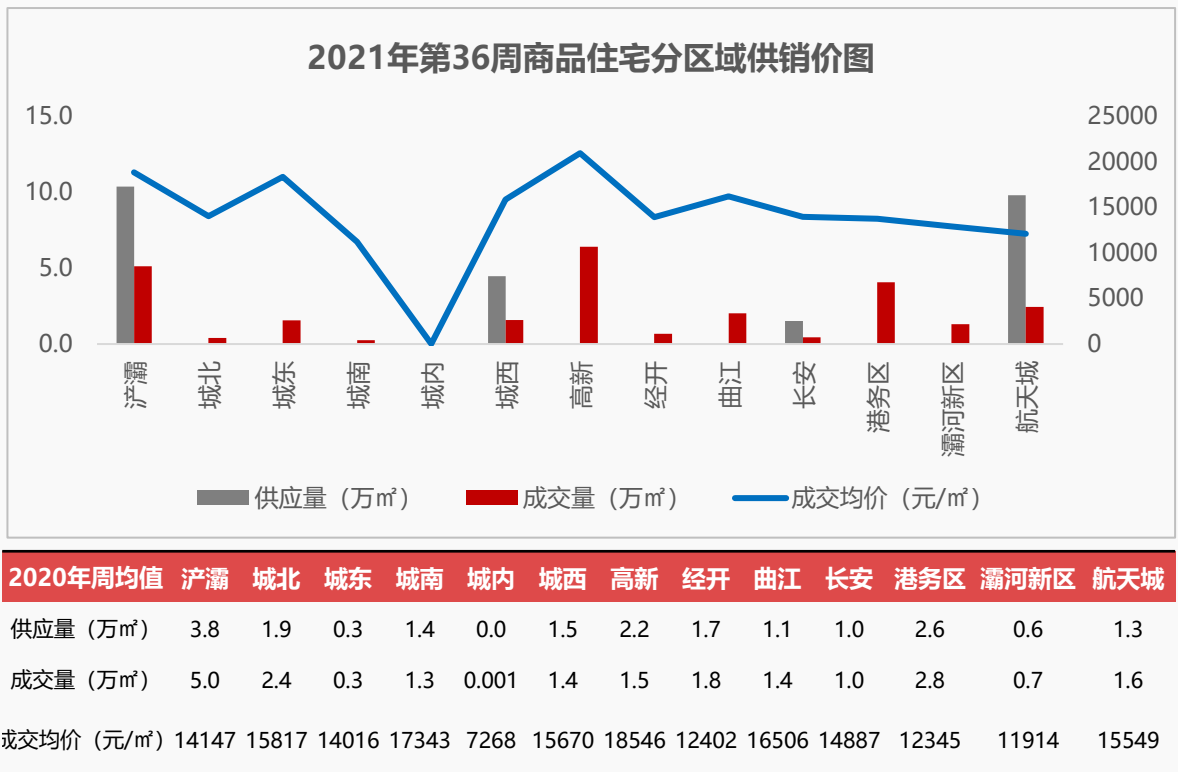
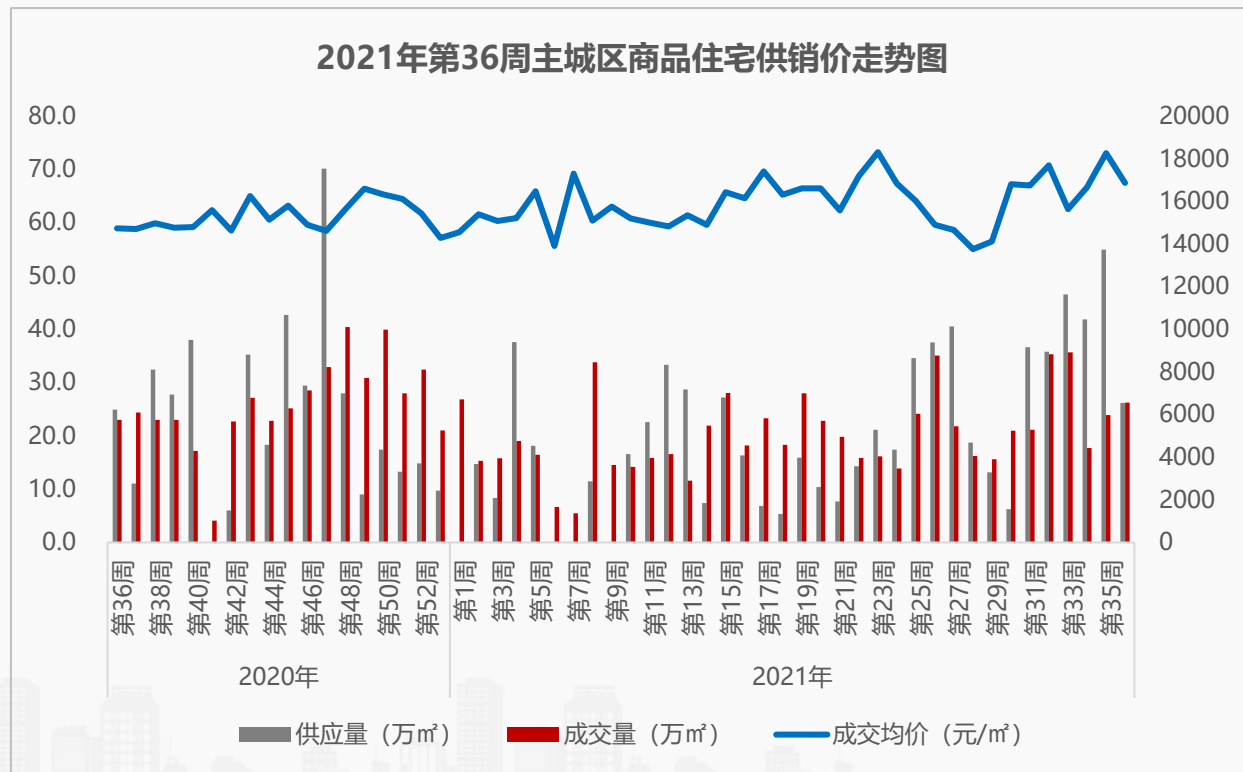
大西安商品房成交热力图



3.2主城/住宅供销概况

◆ 本周主城区商品住宅供应下降五成，成交量涨价跌；高新、浐灞、港务区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1629套、26.2万㎡，环比下降52.4%，同比上涨5%，供应主要来自航天城的山水美树、鑫苑府、融创·揽月府、英郡年华国际社区及城西的老城根·蓝光·雍锦世家及浐灞的碧桂园·云府、融创·云潮府及长安的翠景台；
- **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1978套、26.2万㎡，环比上涨9.7%，同比上涨14.1%，成交集中在港务区的陆港宁海湾、曲江的阳光城翡丽曲江、浐灞的碧桂园云府、高新的中海寰宇天下及紫薇国际生态城、航天城的高速紫禁长安；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价16878元/㎡，环比下降7.6%，同比上涨14.5%。



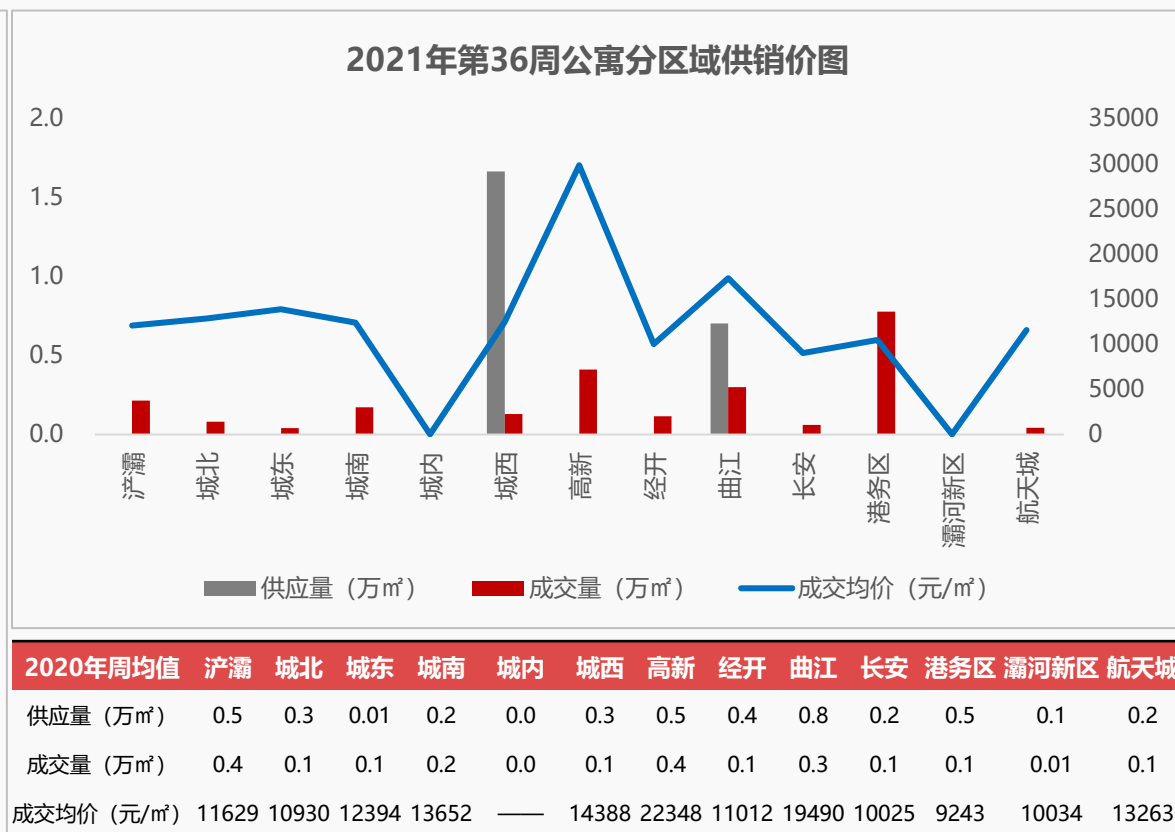
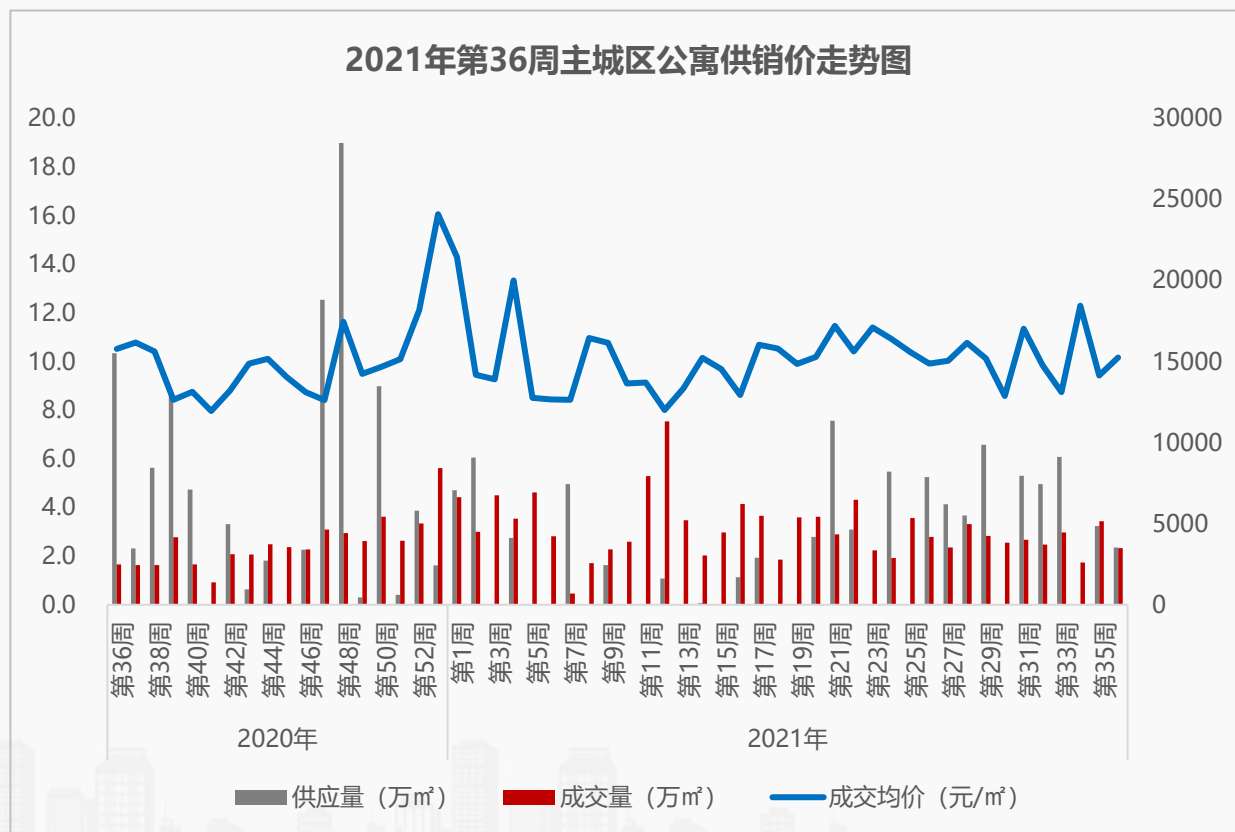
2020年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	3.8	1.9	0.3	1.4	0.0	1.5	2.2	1.7	1.1	1.0	2.6	0.6	1.3
成交量 (万㎡)	5.0	2.4	0.3	1.3	0.001	1.4	1.5	1.8	1.4	1.0	2.8	0.7	1.6
成交均价 (元/㎡)	14147	15817	14016	17343	7268	15670	18546	12402	16506	14887	12345	11914	15549

数据来源：房管局网签合同数据

3.2 主城/公寓供销概况

◆ 本周公寓供销齐降，成交价小幅上扬；港务区、高新、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1个，公寓新增供应512套、2.4万㎡，环比下降26.9%，同比下降77.1%，供应主要来自城西的老城根·蓝光·雍锦世家；
- **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455套、2.3万㎡，环比下降31.9%，同比上涨40.2%，成交集中在港务区的中铁卓越中心、招商局丝路中心、绿地国港新里城及曲江的曲江奥园城市天地、高新的环球西安中心；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价15254元/㎡，环比上涨7.7%，同比下降3.4%。

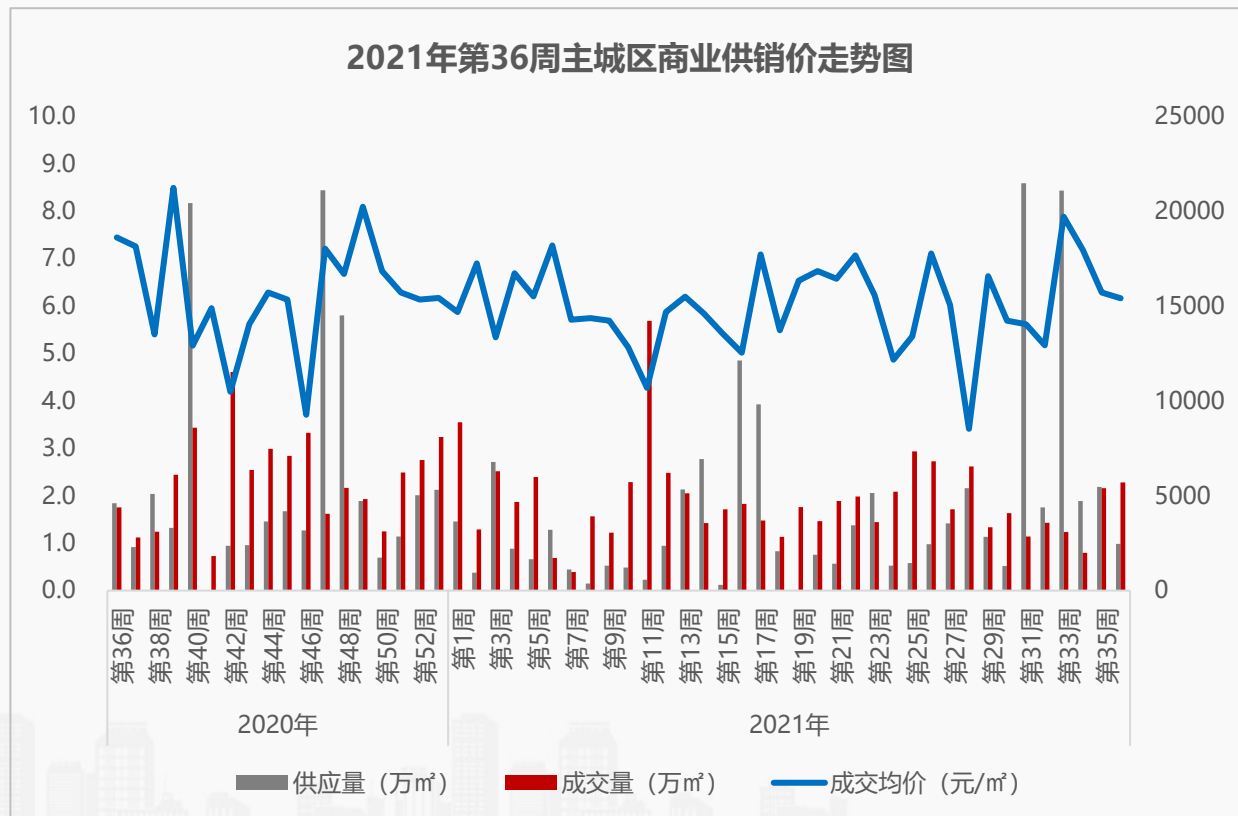


数据来源：房管局网签数据

3.2 主城/商业供销概况

◆ 本周商业供应下降，成交量涨价稳；高新、城东、浐灞位居主城区成交前三

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目5个，商业新增供应117套、1万㎡，环比下降54.8%，同比下降46.3%，供应主要来自航天城的英郡年华国际社区及城南的金地中央公园及浐灞的碧桂园·云府、融创·云潮府及城西的老城根蓝光雍锦世家；
- **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232套、2.3万㎡，环比上涨5.7%，同比上涨30%，成交集中在高新的禾盛京广中心、曲江的中海曲江大城及海伦国际、城东的华龙太乙城、浐灞的奥园誉府；
- **成交价方面：**本周主城区商业成交价15415元/㎡，环比下降1.9%，同比下降17.2%。

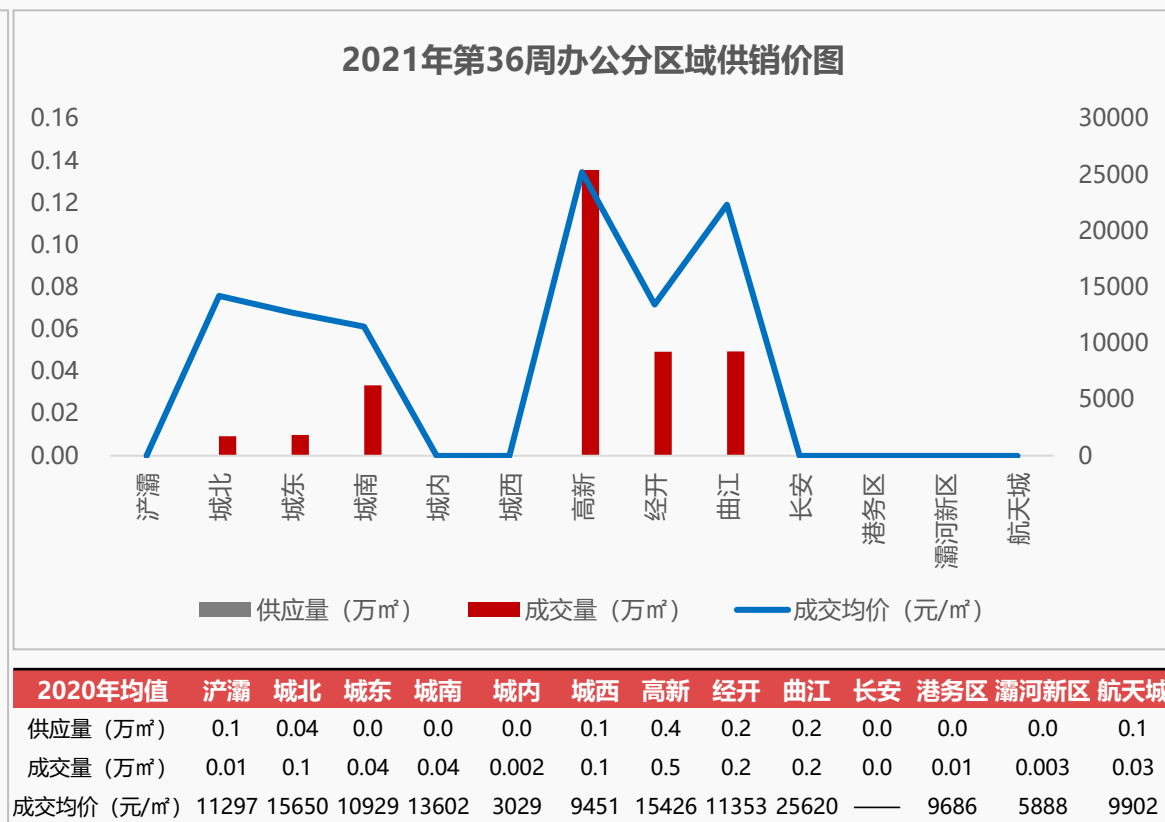
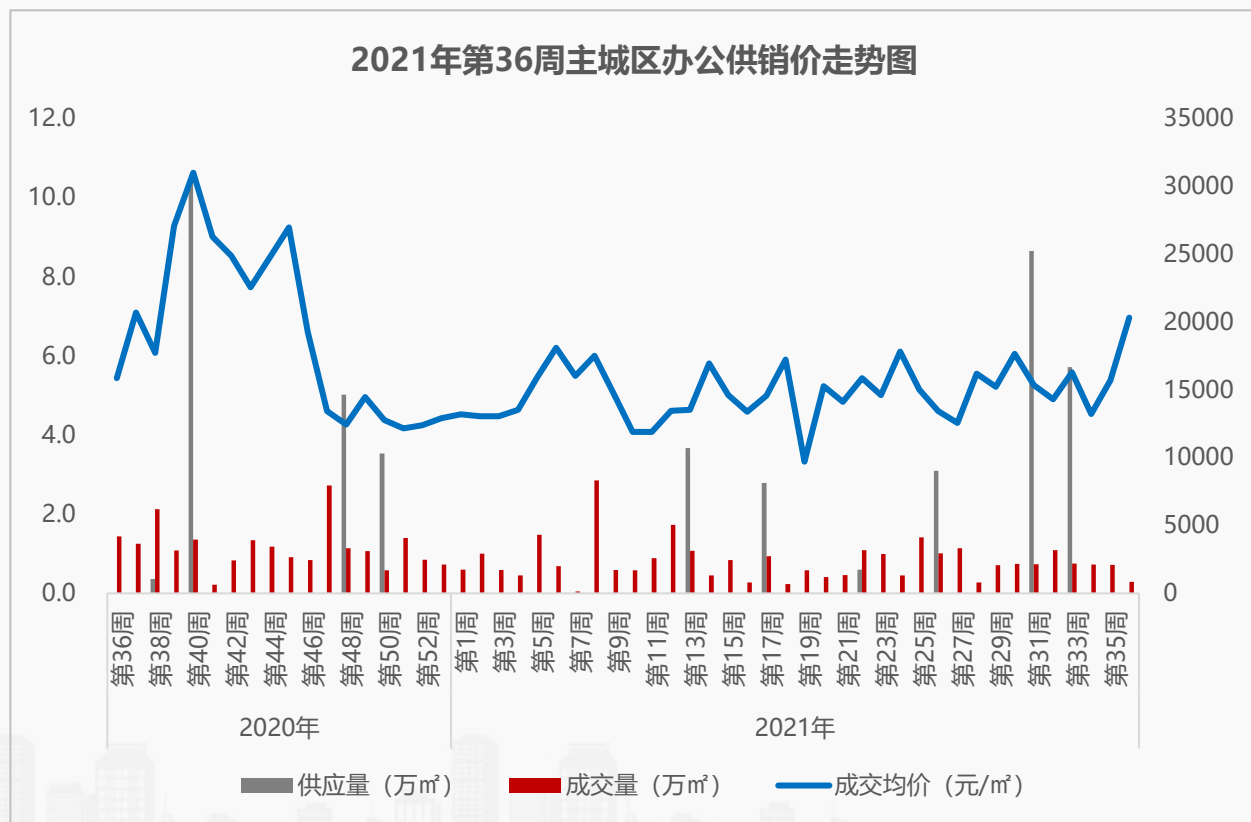


数据来源：房管局网签数据

3.2 主城/办公供销概况

◆ 本周办公持续无供应，成交量跌价涨；高新、曲江、经开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12套、0.3万㎡，环比下降60.1%，同比下降80%，成交集中在高新的国瑞西安金融中心及融城云谷及九树、曲江的莱安中心、经开的中建璟庭；
- **成交价方面：**本周主城区办公成交价20320元/㎡，环比上涨29.4%，同比上涨28.1%。

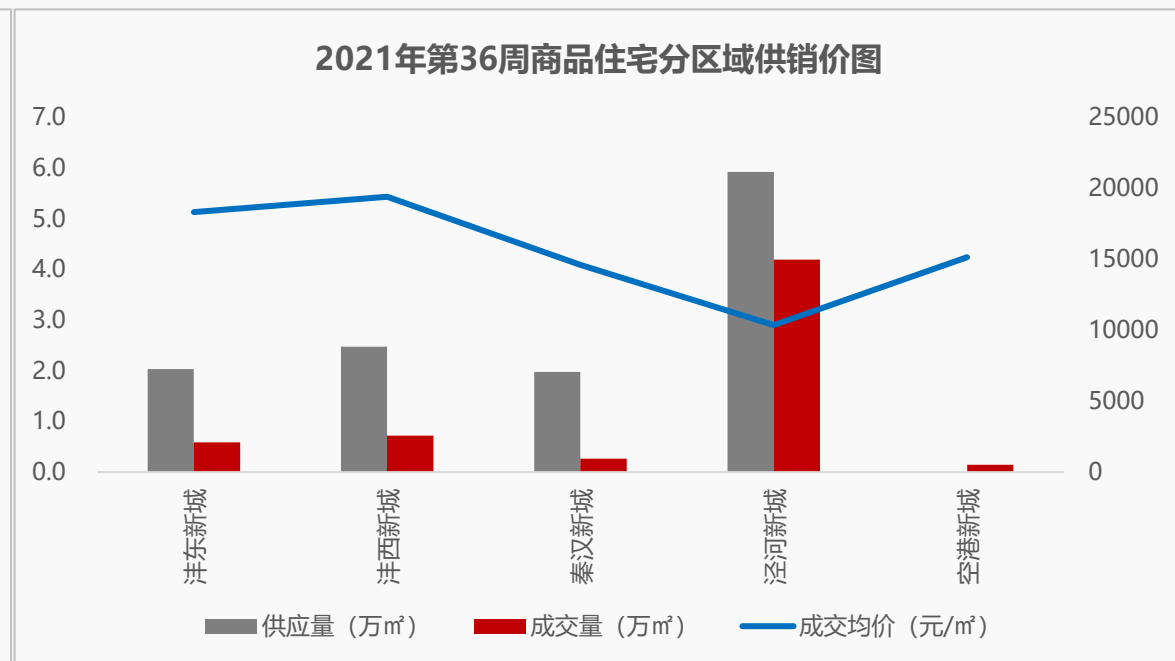
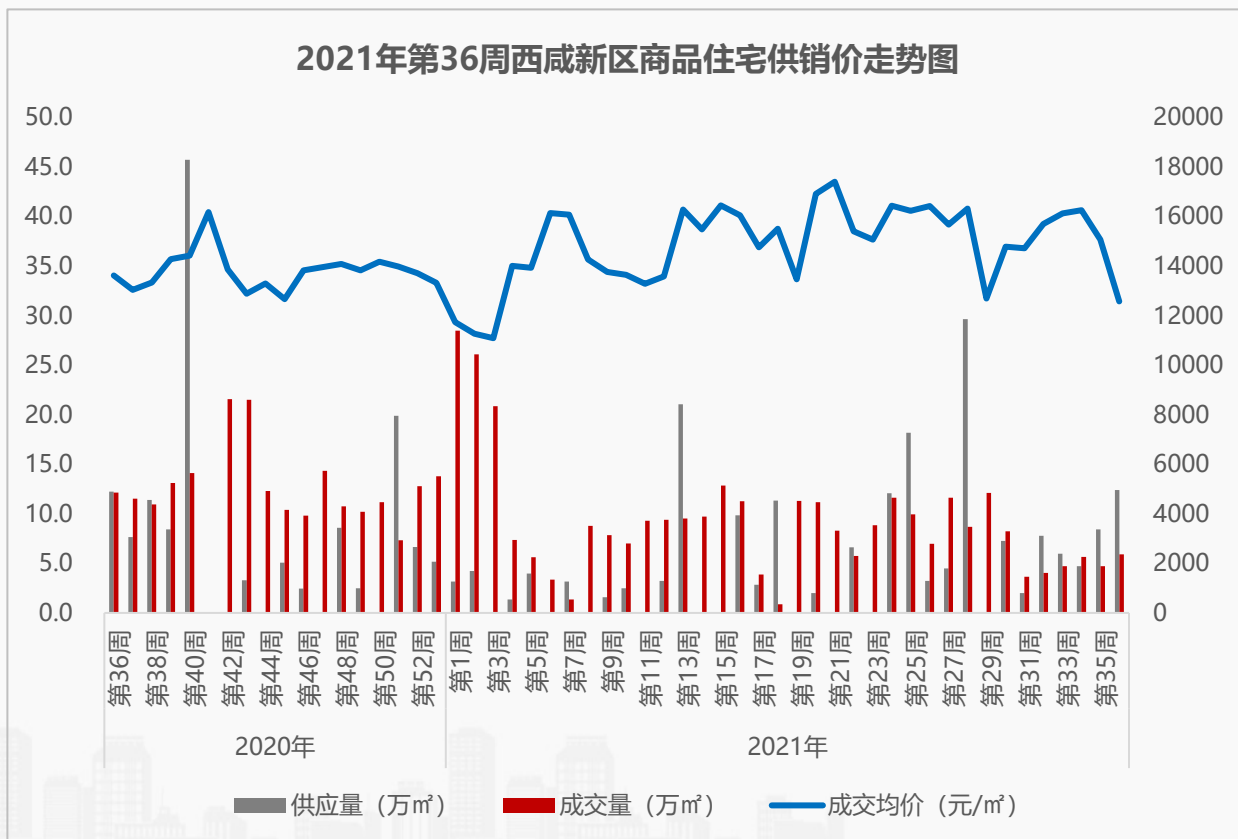


数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/住宅供销概况

◆ 本周西咸商品住宅供应持续上涨，成交量涨价跌；泾河新城、沣西新城、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4个，商品住宅新增供应1113套、12.4万㎡，环比上涨46.9%，同比上涨1.4%，供应主要来自秦汉新城的力高·宝格丽天悦华府、沣东新城的沣东智谷·国樾府、沣西新城的科为城·熙府、泾河新城的天朗·云熙；
- **成交量方面：**本周西咸新区商品住宅成交量有所上涨，商品住宅网签备案512套、5.9万㎡，环比上涨25.5%，同比下降51.3%，成交集中在泾河新城的金辉城及雅居乐北城雅郡、沣西新城的科为城学府、沣东新城的中南上悦城及君合天玺；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价12580元/㎡，环比下降16.5%，同比下降7.7%。



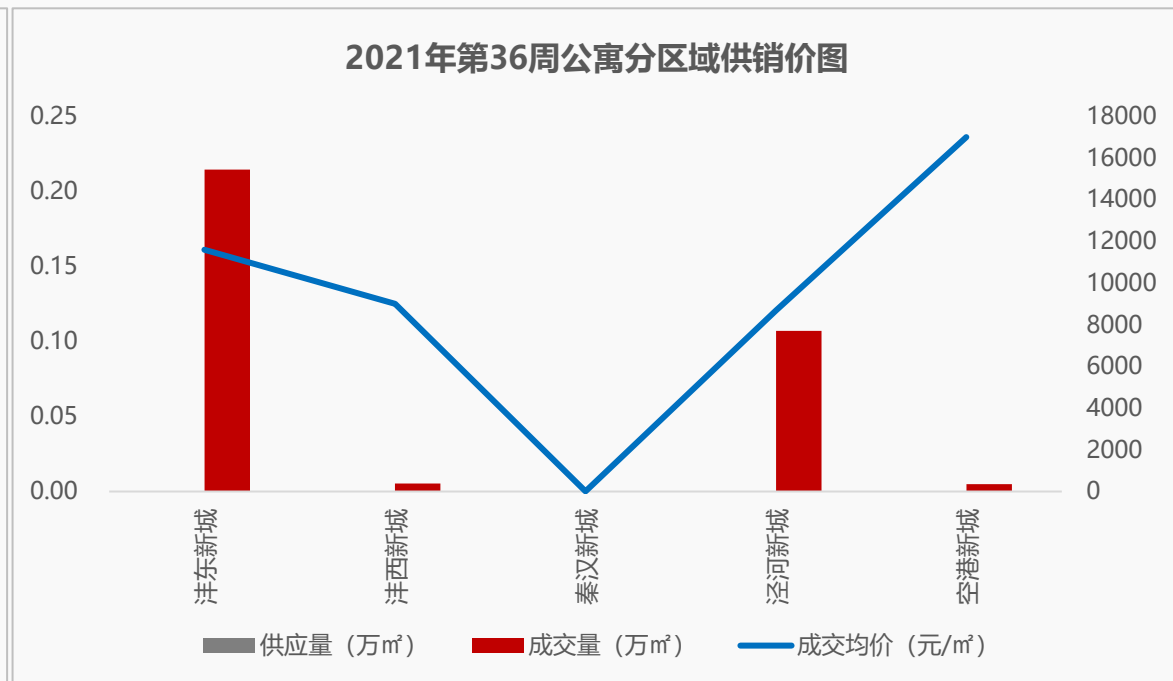
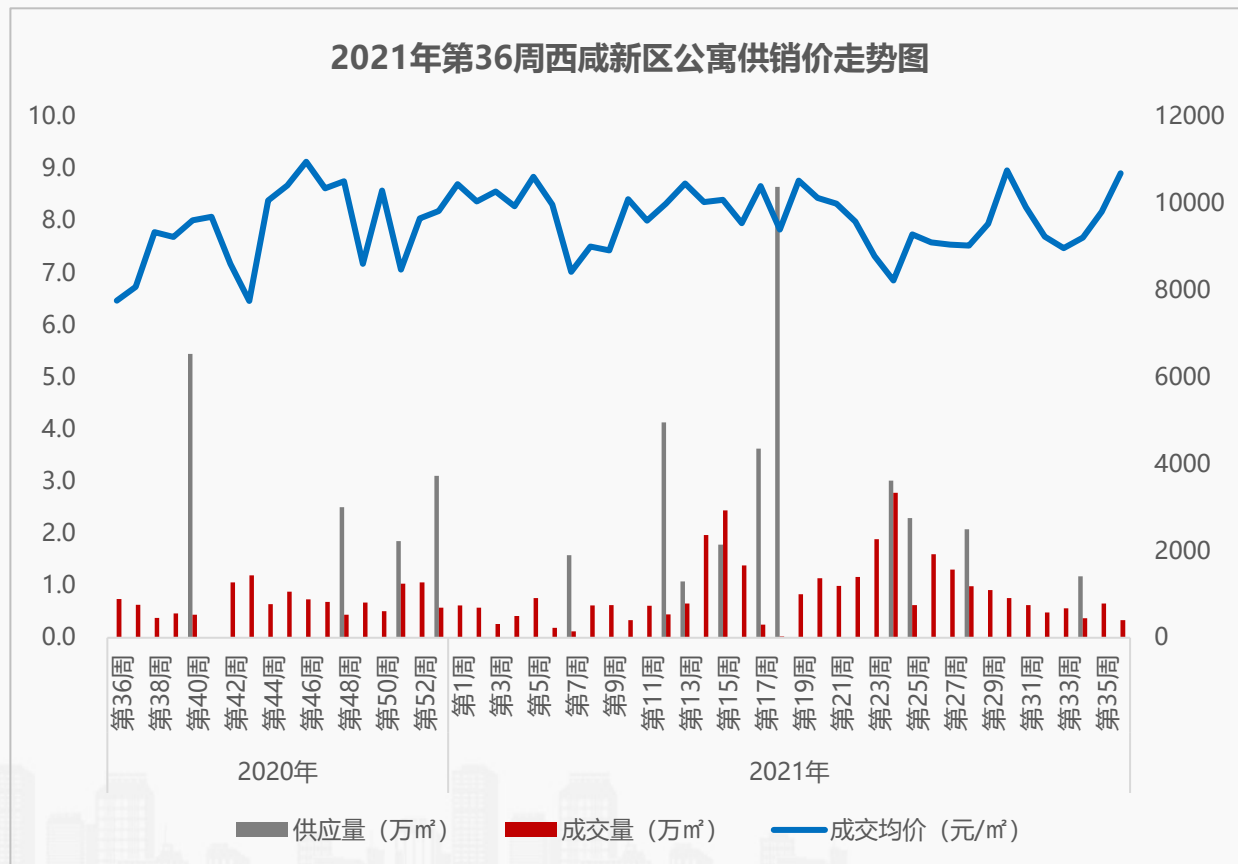
2020年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	2.3	1.2	2.0	1.0	0.9
成交量 (万㎡)	3.4	1.9	1.7	1.4	0.8
成交均价 (元/㎡)	16595	11966	11023	10414	11495

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、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回落，公寓网签备案74套、0.3万㎡，环比下降49.1%，同比下降55%，成交集中在沣东新城的华润置地万象城、梧桐年华、华宇东原阅境、中南上悦城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10693元/㎡，环比上涨9%，同比上涨37.9%。



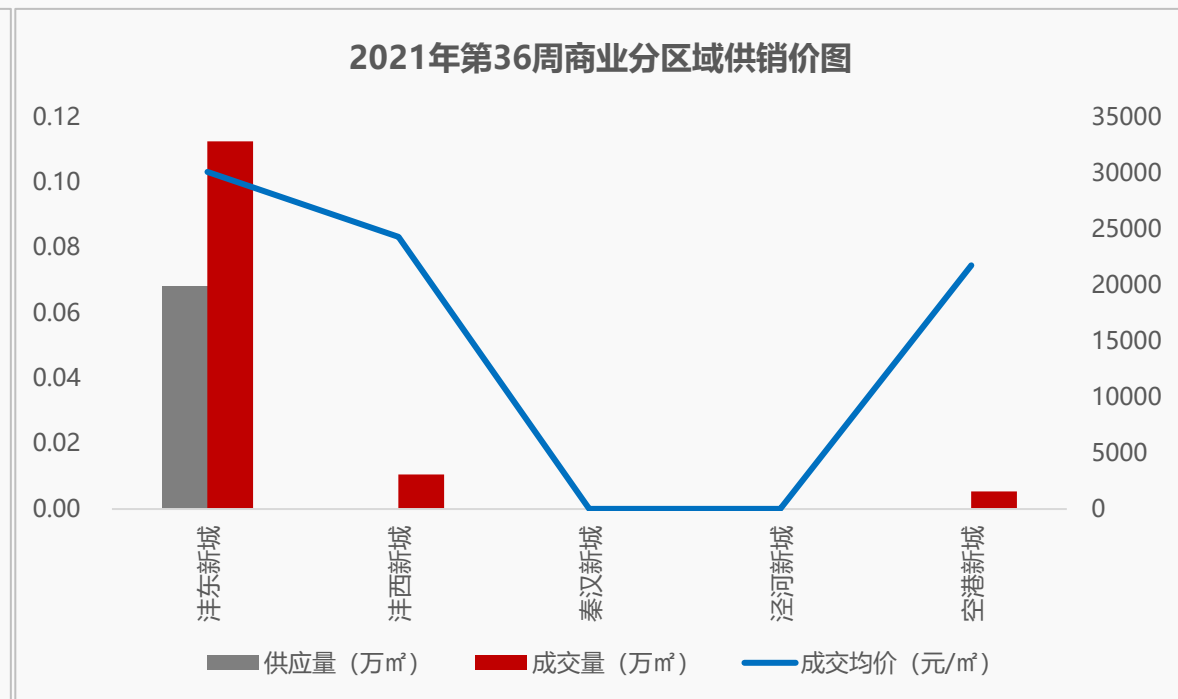
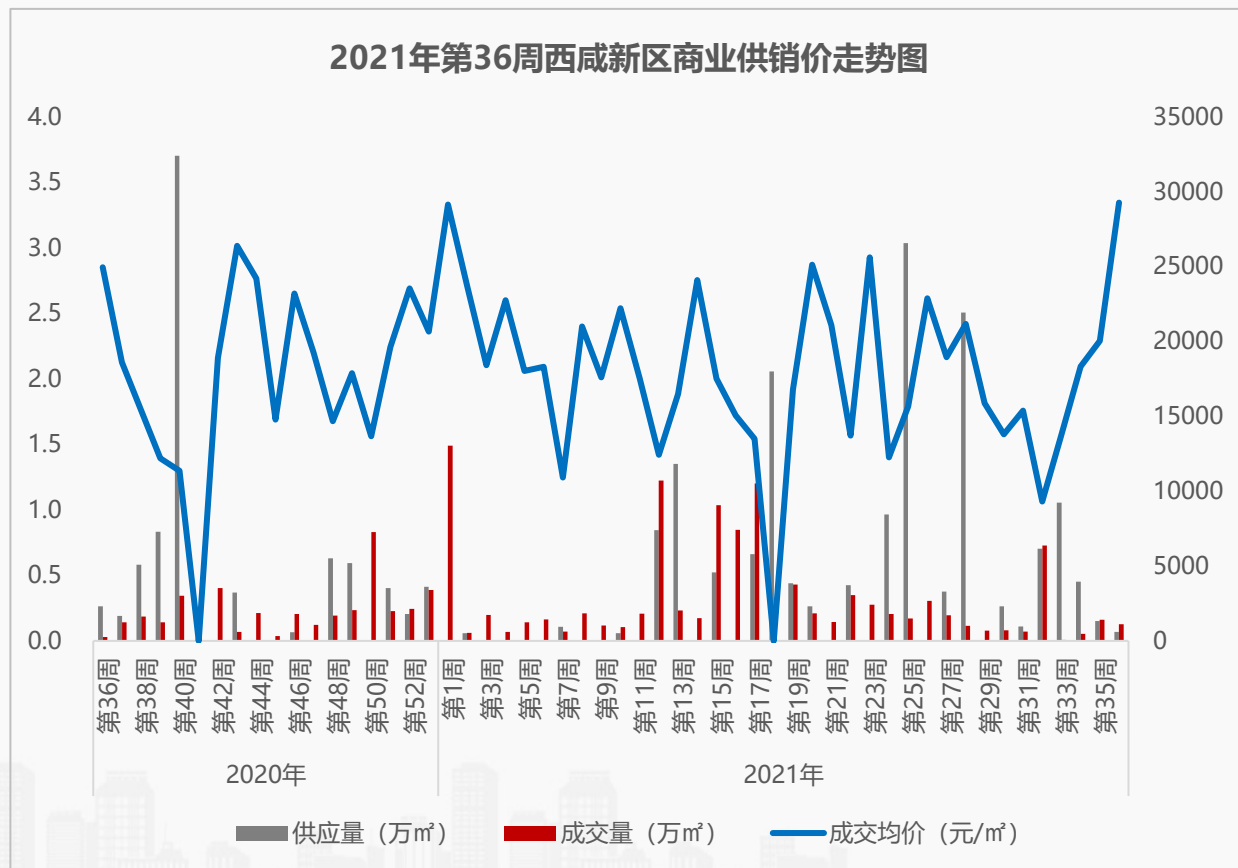
2020年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.6	0.05	0.0	0.1	0.05
成交量 (万㎡)	0.4	0.03	0.008	0.01	0.1
成交均价 (元/㎡)	9913	7592	9979	8590	6629

数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/商业供销概况

◆ 本周西咸商业供应持续下降，成交量跌价涨；沣东新城、沣西新城、空港新城位居西咸新区成交前三

- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目1个，商业新增供应12套、0.1万㎡，环比下降55%，同比下降74.3%，供应主要来自沣东新城的沣东智谷·国樾府；
- **成交量方面：**本周西咸新区商业成交量有所回落，商业网签备案15套、0.1万㎡，环比下降20.7%，同比上涨331.8%，成交集中在沣东新城的沣华熙城、蓝光公园华府、OCT华侨城·创想中心、华润置地万象域及沣西新城的康定和园；
- **成交价方面：**本周西咸新区商业成交价29281元/㎡，环比上涨46.1%，同比上涨17.3%。



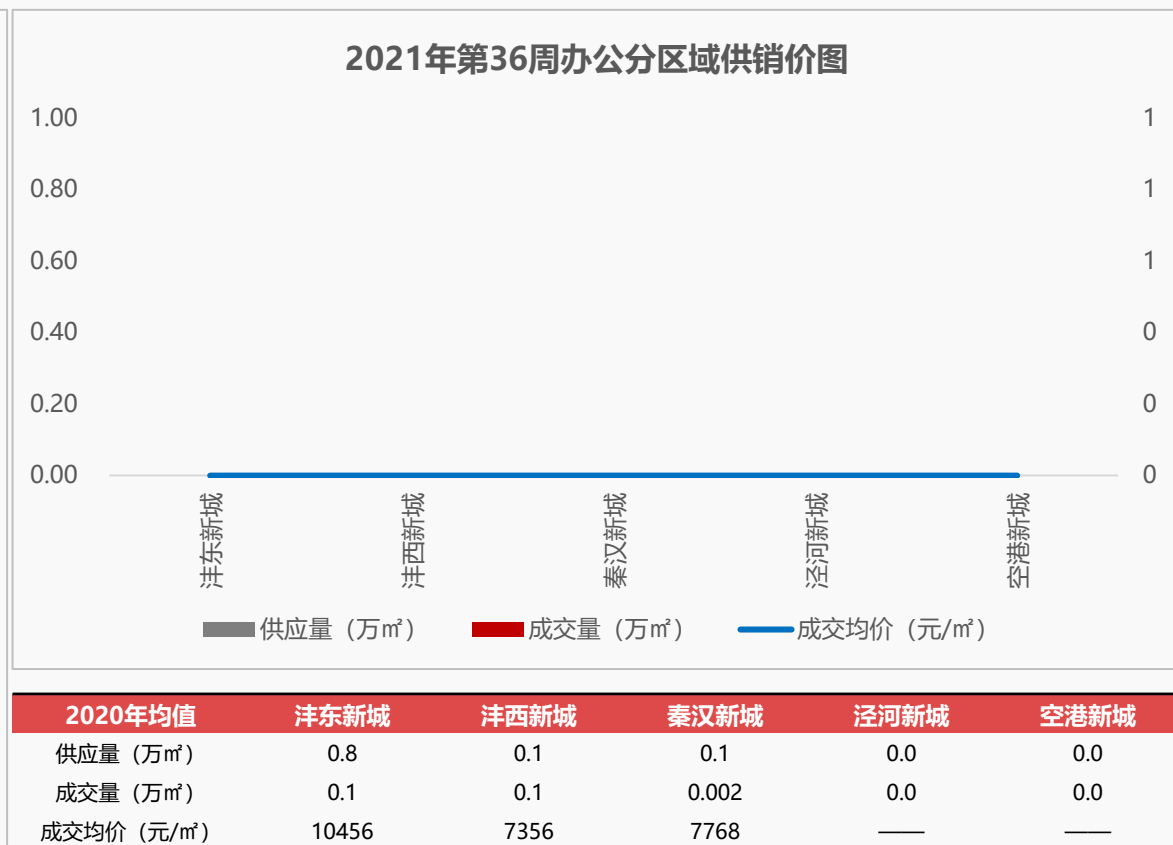
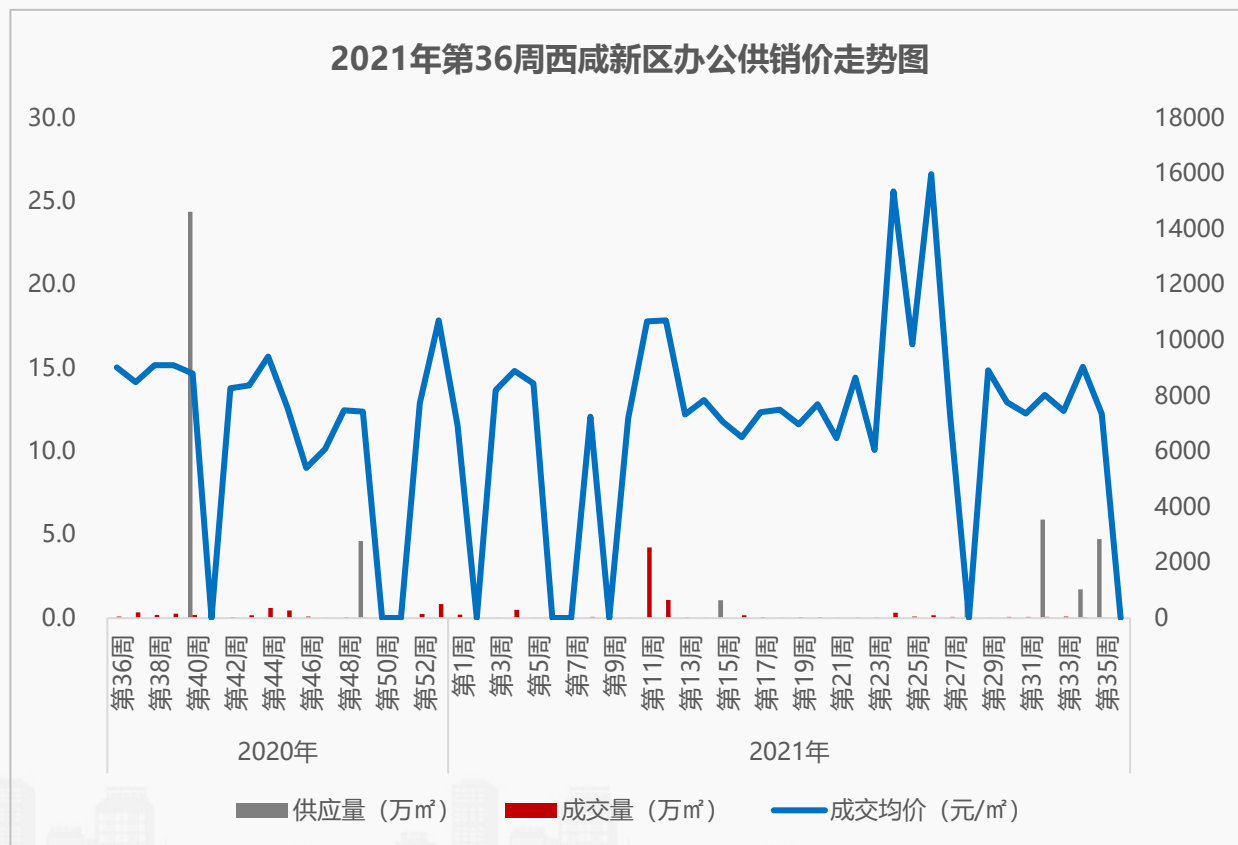
2020年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.3	0.1	0.05	0.03	0.05
成交量 (万㎡)	0.1	0.1	0.02	0.002	0.01
成交均价 (元/㎡)	17708	10555	14221	10190	7959

数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/办公供销概况

◆ 本周西咸办公供应、成交均为零

- **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：**本周西咸新区办公网签备案0套、0万㎡，环比——，同比——；
- **成交价方面：**——。

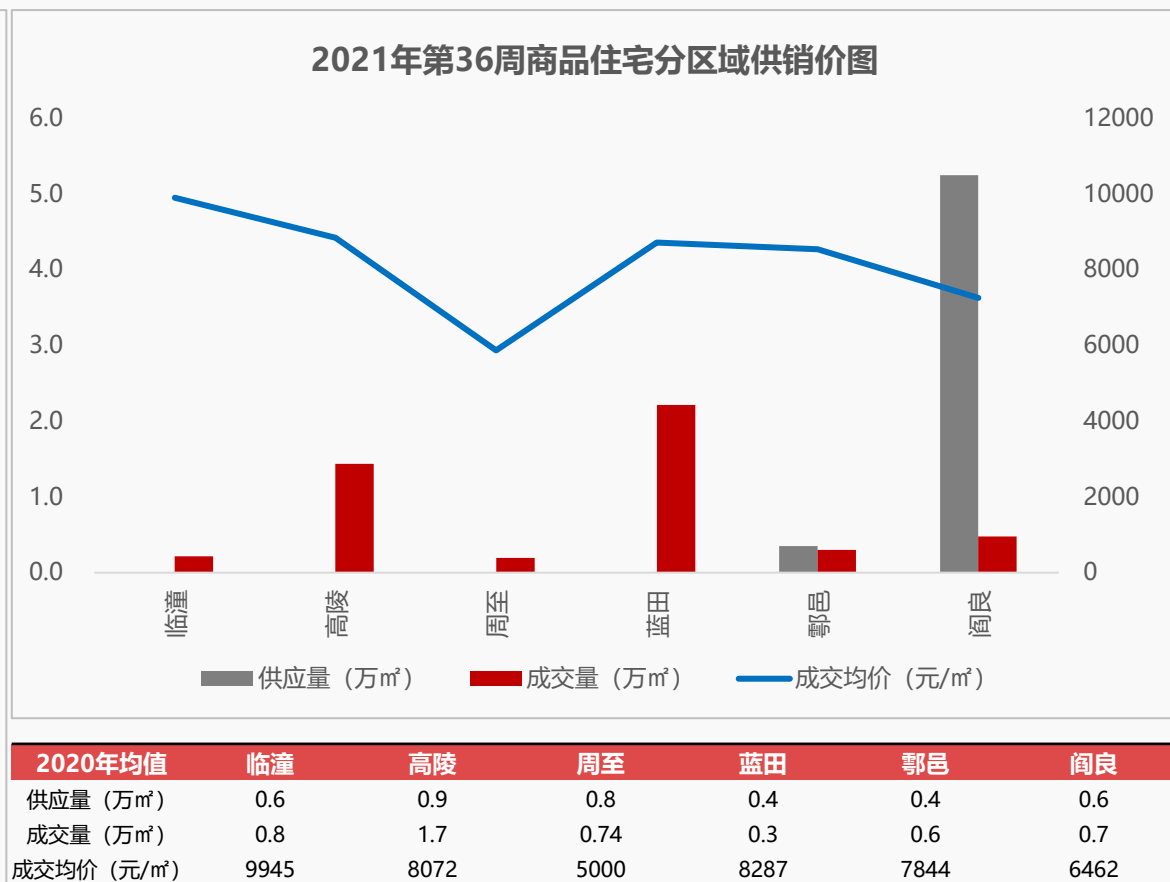
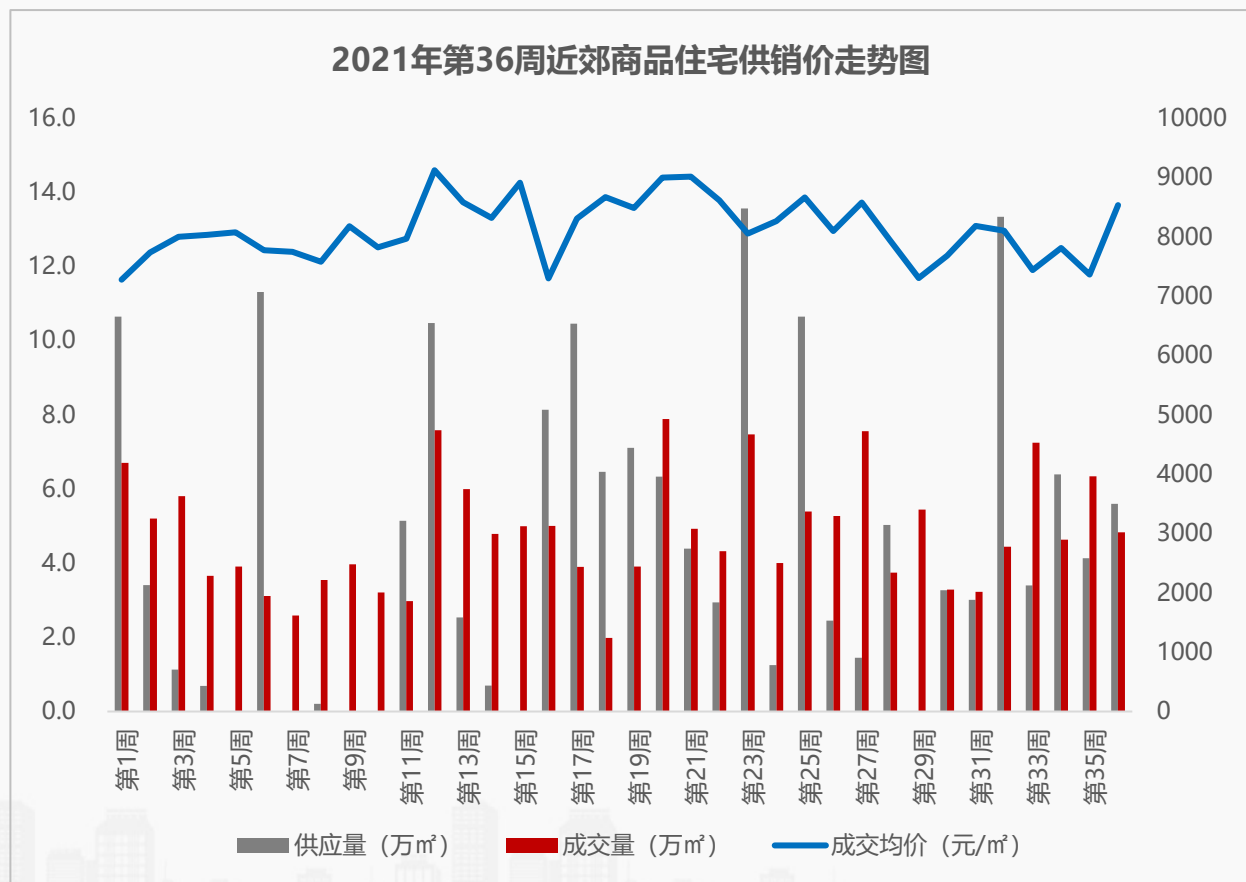


2020年均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.8	0.1	0.1	0.0	0.0
成交量 (万㎡)	0.1	0.1	0.002	0.0	0.0
成交均价 (元/㎡)	10456	7356	7768	——	——

3.4近郊/住宅供销概况

◆ 本周近郊商品住宅供应上涨，成交量跌价涨；蓝田、高陵、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390套、5.6万㎡，环比上涨35.3%，同比——，供应主要来自阎良的碧桂园·翡翠天境及卓越府；
- **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402套、4.8万㎡，环比下降23.7%，同比——；
- **成交价方面：**本周近郊商品住宅成交价8538元/㎡，环比上涨16%，同比——。



2020年均值	临潼	高陵	周至	蓝田	鄠邑	阎良
供应量 (万㎡)	0.6	0.9	0.8	0.4	0.4	0.6
成交量 (万㎡)	0.8	1.7	0.74	0.3	0.6	0.7
成交均价 (元/㎡)	9945	8072	5000	8287	7844	6462

数据来源：房管局网签数据

3.5商品房销售排行

第36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	金辉城	362294279	36285.94	323	9984	毛坯高层
2	陆港·宁海湾	273669730	21021.15	178	13019	毛坯高层/小高层
3	阳光城·翡丽曲江	299460493	18425.38	151	16253	毛坯高层
4	碧桂园·云府	297004042	17893.62	125	16598	毛坯高层/小高层
5	高速紫禁长安	62688116	15270.19	98	4105	毛坯高层

第36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	融创·揽月府	220092559	7472.75	34	29453	精装叠拼
2	东原印未央	159446526	6838.97	38	23314	简装叠拼
3	紫薇国际生态城	96937576	3627.88	16	26720	毛坯叠拼
4	碧桂园·文景府	15137445	561.08	3	26979	毛坯叠拼
5	沣西·逸园	4964550	215.85	1	23000	毛坯叠拼

第36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	禾盛京广中心	75275530	7971.26	68	9443
2	华龙太乙城	39200000	3073.99	1	12752
3	西安奥园誉府	28503623	1640.84	28	17371
4	中海·曲江大城	42575783	1440.88	24	29548
5	海伦国际	9432607	834.68	5	11301

第36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	紫薇国际生态城	269141301	13440.87	82	20024	毛坯
2	碧桂园·云府	51970865	2675.75	15	19423	毛坯
3	中铁·琉森水岸	42047865	2610.53	19	16107	毛坯
4	高新·云锦	36668882	1880.86	11	19496	毛坯
5	中天·峯悦	17709927	1123.53	8	15763	精装

第36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	中铁·卓越中心	28063094	2747.01	60	10216	精装平层
2	招商局丝路中心	26695684	2340.66	55	11405	毛坯LOFT
3	绿地·国港新里城	18847907	1824.66	40	10330	精装平层
4	曲江·奥园城市天地	21338058	1601.61	36	13323	毛坯平层
5	环球西安中心	52972331	1365.41	5	38796	精装平层

第36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	国瑞西安金融中心	13645150	623.18	2	21896
2	莱安中心	11071314	495.49	1	22344
3	中建·璟庭	5349228	385.88	1	13862
4	融城·云谷	4614183	313.89	1	14700
5	九树	12960994	275.49	1	47047

数据来源：房管局网签数据

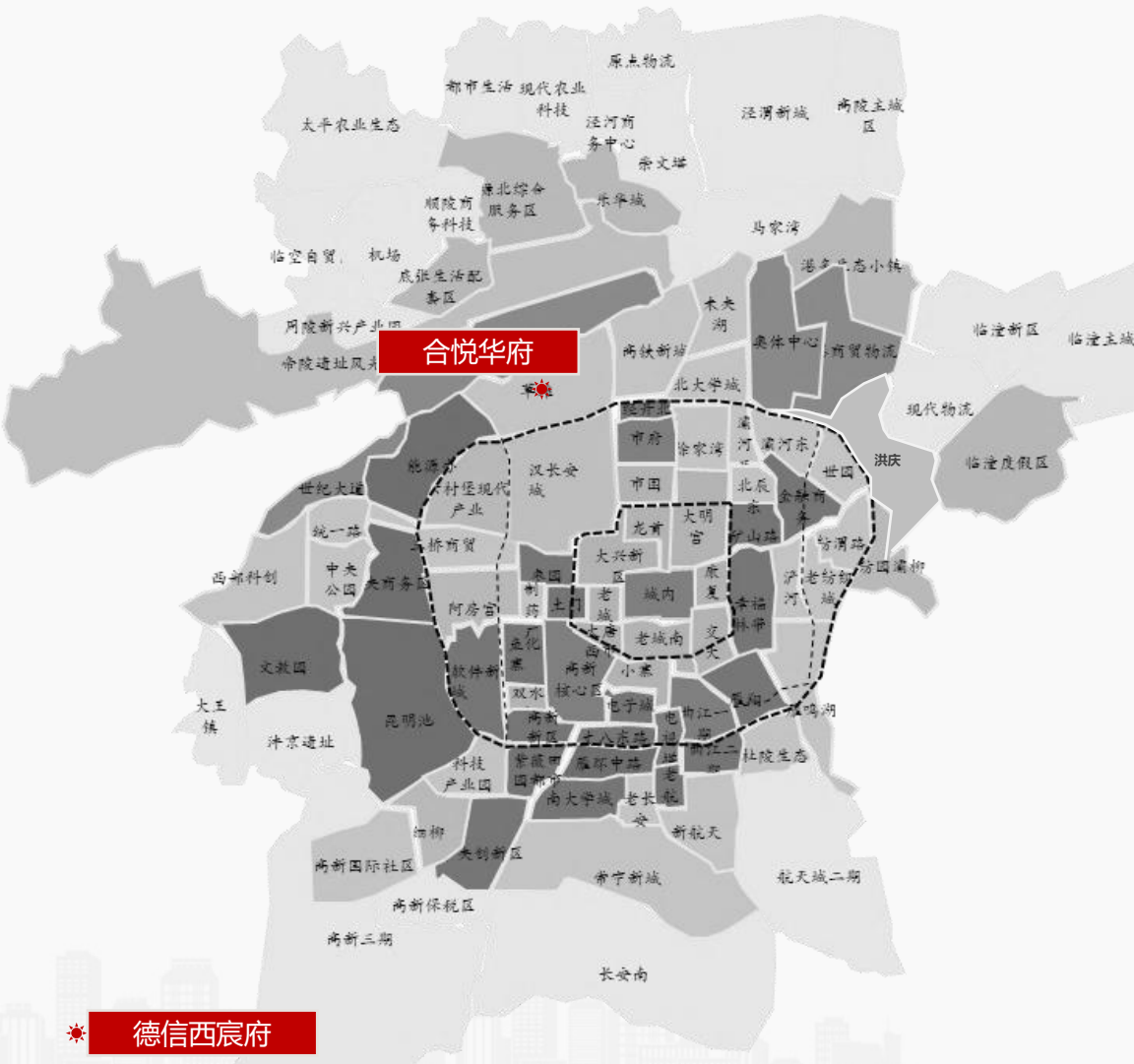
PART 04 创典监测

- 价格公示
- 项目登记
- 开盘监测



4.1价格公示

◆ 第36周西安市住建局发布商品住房价格信息，合计公示2盘712套房源，均价12141元/m²



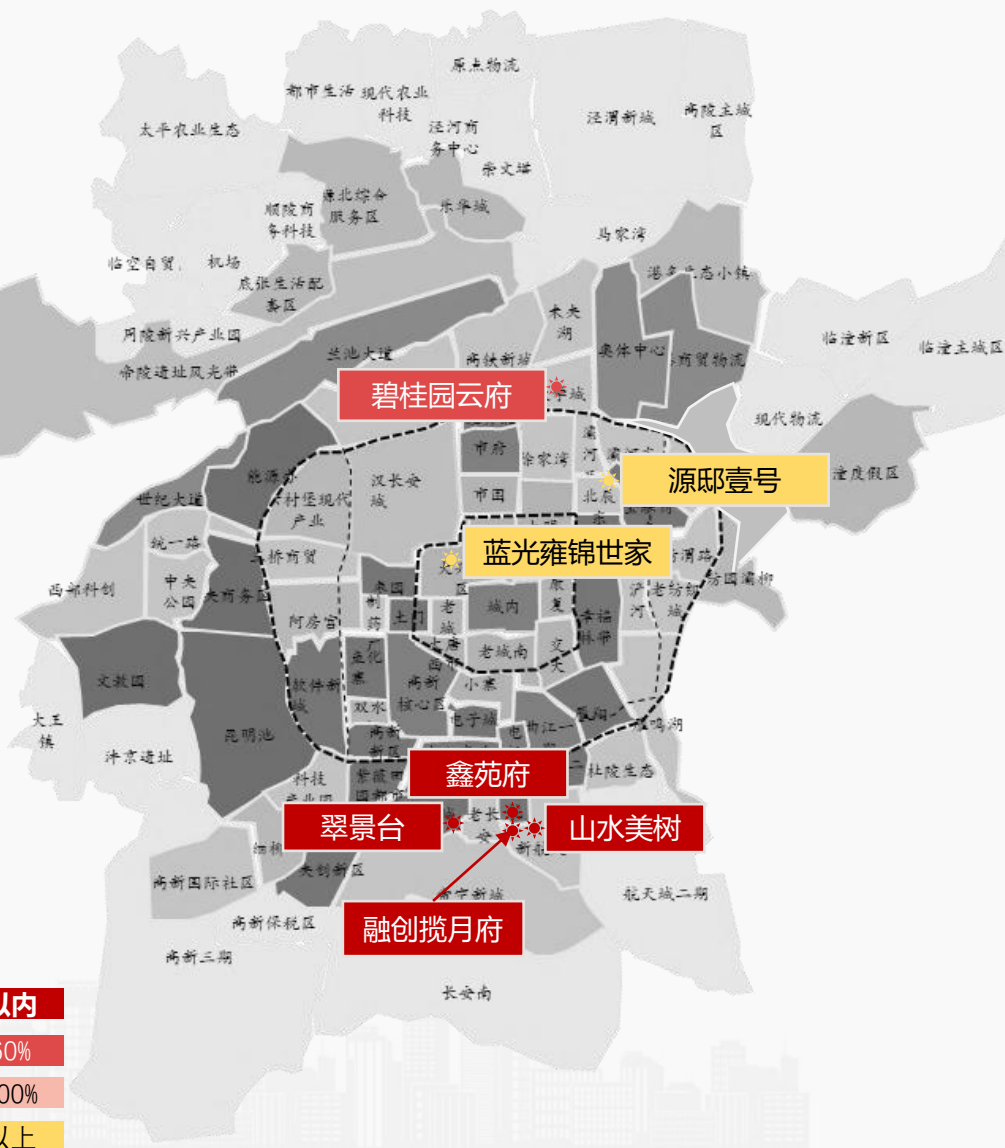
序号	城区	项目	楼栋	业态	面积段	总套数	装修情况	公示均价(元/m ²)	涨幅原因
1	经开	合悦华府	6#,7#,8#,9#	高层	105-136	452	毛坯	11889	持平
			21#,23#	洋房	142-143	110	毛坯	12929	持平
2	鄠邑	德信西宸府	6#	高层	107-115	120	精装	11885	首次价格公示
			9#	小高层	135-144	30	精装	13247	首次价格公示
合计						712	—	12141	—

德信西宸府

4.2项目登记

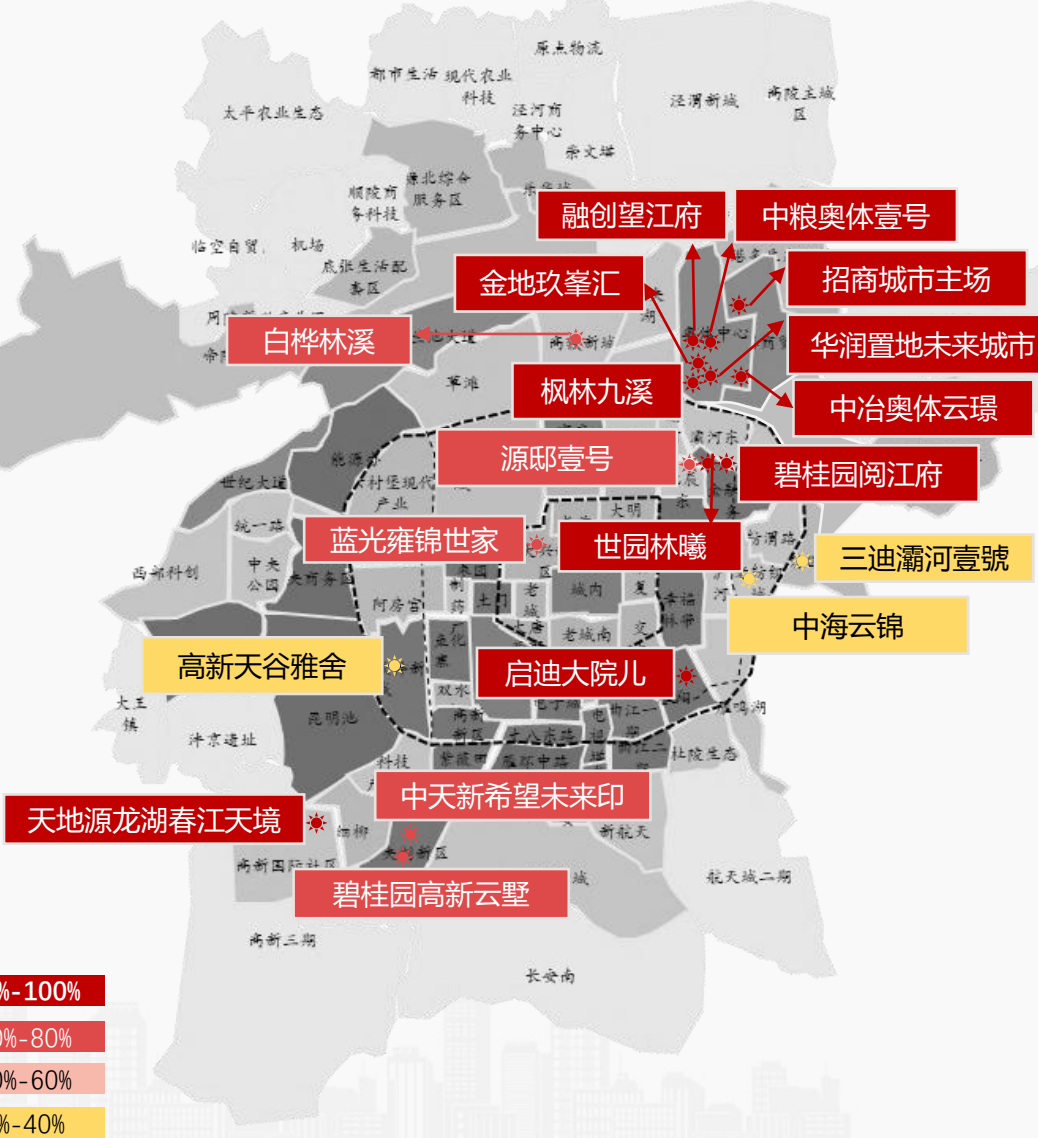
◆ 本周西安共7个项目开启线上登记，合计供应1518套，登记人数共22263个

登记时间	序号	区域	项目名称	登记楼栋	登记人数(个)	核验人数(个)	登记房源(套)	中签率(%)	公示价格(元/m ²)
9.4-9.6	1	长安	翠景台	19#	1455	1251	256	20%	高层14800
9.6-9.8	2	浐灞	源邸壹号	5#,6#	129	69	111	161%	大平层33330
9.7-9.9	3	城西	蓝光雍锦世家	3#	1487	377	360	102%	高层16503
				5#			23		洋房24260
9.10-9.12	4	航天城	山水美树	1#,6#,8#,9#,10#	15818		192		洋房15488
9.10-9.12	5	航天城	融创揽月府	4#,8#	1140		101		小高层17906
9.10-9.12	6	航天城	鑫苑府	6#,7#	1875		208		高层17655
9.10-9.12	7	浐灞	碧桂园云府	48#,53#	359		99		高层16982
				51#			68		小高层16759
				43#,52#,56#			100		洋房19144
合计					22263	1697	1518	89%	—



4.3开盘监测

本周西安合计19个项目共22批次开盘，整体推货4436套，去化3273套，开盘综合去化率74%。从开盘去化效果来看，市场分化愈加显著，港务区热盘及高性价比楼盘实现较高去化成绩；产品力不足、定价偏高、客户认可度较低的项目开盘表现惨淡



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/m²)	装修情况														
1	自行开盘	9.8	碧桂园阅江府	灞灞	14#	小高层	四室	139	61	111%	68	68	100%	19644	精装														
2	摇号开盘	9.6	华润置地未来城市	港务区	7#	小高层	三室	811	427	14%	60	60	100%	13977	精装														
																9.8-9.10	华润置地未来城市	1#,2#,3#,5#,11# 6#,7#	小高层 大平层	三室 四室	3720 3236	13%	384 44	384 44	100%	14291 15716	精装 精装		
3	摇号开盘	9.10	枫林九溪	港务区	8#	小高层	三室,四室	208	107	34%	36	36	100%	14172	精装														
4	摇号开盘	9.10	世园林曦	灞灞	2#	洋房	三室,跃层	133	78	46%	36	34	94%	17359	毛坯														
5	摇号开盘	9.7-9.8	金地玖峯汇	港务区	7#,9#,11#,13# 10#	小高层 洋房	一室,两室,三室 三室	10102	8924	3%	272 40	272 40	100%	13694 15164	精装 精装														
																9.12	启迪大院儿	曲江	6#	高层	三室	1325	837	22%	184	180	98%	16100	毛坯
7	摇号开盘	9.5-9.6	中粮奥体壹号	港务区	5#,6#,11#,12#,13#	小高层	三室,四室	7976	6018	6%	337	308	91%	14860	精装														
8	摇号开盘	9.5-9.7	招商城市主场	港务区	8#,14# 9#,13#,14#	高层 小高层	三室 三室,四室	1580	1416	34%	276 200	276 157	100%	13739 15273	精装 精装														
																9.7	招商城市主场	港务区	22#	小高层	三室	168	91	76%	69	55	65%	14330	精装
9	摇号开盘	9.6-9.7	融创望江府	港务区	5#,7#,16#,12#	小高层	四室	4775	4396	3%	138	138	100%	16059	精装														
10	摇号开盘	9.10	白桦林溪	经开	15#	小高层	三室,四室	377	311	11%	34	34	100%	14677	毛坯														
																9.11	白桦林溪	经开	1#,2#,3#,4#,5#,6#,7#,8#,9#,10#,11#,12#,13#	洋房	四室,五室,六室	359	297	73%	218	120	55%	20828	毛坯
11	自行开盘	9.8	高新天谷雅舍	高新	10#,11#	大平层	三室,四室	152	48	292%	140	45	32%	27479	精装														
12	自行开盘	9.7-9.8	中海云锦	灞河新区	1#,5#,6#,9#	小高层	两室,三室,四室	430	243	110%	268	22	8%	22134	精装														
13	摇号开盘	9.5-9.7	中冶奥体云璟	港务区	1#,6#,10#	高层	三室,四室	1769	1329	21%	276	276	100%	14411	精装														
14	自行开盘	9.12	源邸壹号	灞灞	5#,6#	大平层	三室,四室	129	69	161%	111	81	73%	33330	精装														
15	摇号开盘	9.7	中天新希望未来印	高新	12#,16# 13#,17#	小高层 高层	四室 三室	654	356	56%	61 138	21 102	34% 74%	27678 26323	精装 精装														
																9.7-9.9	碧桂园高新云墅	高新	3#,4#,5#,6#,7#,10#,16#,17#	高层	三室,四室	1166	775	49%	379	229	60%	27165	精装
17	摇号开盘	9.7	天地源龙湖春江天境	高新	10#	洋房	三室,四室	199	130	46%	60	58	97%	19460	精装														
18	自行开盘	9.9	三迪灞河壹號	灞河新区	14# 13# 2#	高层 小高层 叠拼	两室,三室 四室 三室,四室	278	112	200%	144 64 16	1 0 1	1% 0% 6%	19450 22370 37900	精装 精装 精装														
																9.12	蓝光雍锦世家	城西	3#	高层	一室,两室,三室,四室	1487	377	102%	360	231	64%	16503	精装
																9.12	蓝光雍锦世家	城西	5#	洋房	四室	23	0	0%	24260	精装			
合计								37937	29638	15%	4436	3273	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19年发展，从人员规模，项目数量及年销售额，均已成为西北地区房地产服务行业龙头企业。业务范围涵盖咨询顾问、营销代理、金融服务，目前在职人员2000余人，2020年代理销售额超300亿。

凭借在西安多年专注深耕形成的资源积累、人才厚度和专业能力，以及极强的团队凝聚力和执行力，赢得了众多客户的真诚信任和持续合作，包括万科、碧桂园、阳光城、金地、金辉、融创、绿地、中铁、中海、华远、华侨城、华润、保利、协和、万众、雅居乐、天朗等极具影响力房企。

创典全程长期保持市场优势和优胜的销售业绩，持续追求更高的客户满意度水平，被业界誉为“创典铁军”。

【联系方式】

联系电话：88450100

公司地址：西安市高新区唐延路旺座现代城B座21层（整层）

公司网址：<http://www.trenda.cn>

【免责声明】

本报告中所有数据均为创典信息中心采集整理，出自创典信息数据库，由于信息采集范围有限，所提供数据仅作为参考使用。本报告的版权归西安创典全程地产机构所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上声明。