

# 2021年5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

- **财政部等四部门主持召开房地产税改革试点工作座谈会**, 传递房地产税改革正在积极推进的信号;
- 应对人口老龄化、少子化等问题, **中央政治局会议要求组织实施三孩生育政策**, 但受教育成本、看护成本等不断高企, 政策作用有待市场检验, 之于房地产市场, 改善型住房市场空间有望进一步放大;
- **西安常住人口已达1295万人, 人口增量全国排名前三**, 北方排名第一, 人口净流入的高增长, 将对城市的经济发展和楼市增长形成强力支撑;

## 03 商品房市场

- **受3·30新政及限价政策趋紧等因素影响, 本月大西安商品房供销双降, 成交价走势平稳**。其中主城区商品住宅供应39.3万 $m^2$ , 环比下降32%, 同比下降52.4%; 成交量88.8万 $m^2$ , 环比下降2.8%, 同比上涨17.5%; 成交均价16324元/ $m^2$ , 环比上涨0.4%;
- 2021年大西安前十房企累计总销售额同比上涨28%, **融创中国、交大科技创**新港、绿地控股位居排行榜前三甲;

## 02 土地市场

- **本月西安土地市场迎来“330新政”后首次集中供地**, 经营性用地供应面积2456.6亩, 环比上涨3836.8%, 同比上涨91%; 成交面积4.7亩, 环比下降99.9%, 同比下降98.8%, **平均亩单价1512万元/亩, 环比上涨122%, 同比上涨301.1%, 平均楼面价为4463元/ $m^2$** , 环比上涨9.4%, 同比下降26.1%, 整体溢价率150%;
- 万科集团、华侨城、高新地产位居2021年品牌房企累计储地排行前三甲;

## 04 微观监测

- **5月全市共有28个项目举行开盘活动**, 较上月增加3个项目, 开盘总推货4654套, 环比下降47%, 认购3966套, 环比下降52%, **平均去化率85%, 相比上月下降9个百分点**;
- 本月共计2个项目价格公示, 供应体量仍处低位运行, 其中**融创云潮府作为新盘首次价格公示**, 推出毛坯大平层产品, 均价18217元/ $m^2$ , 装修包另行计算。

# 目 录

## CONTENTS

01 | 宏观背景

02 | 土地市场

03 | 商品房市场

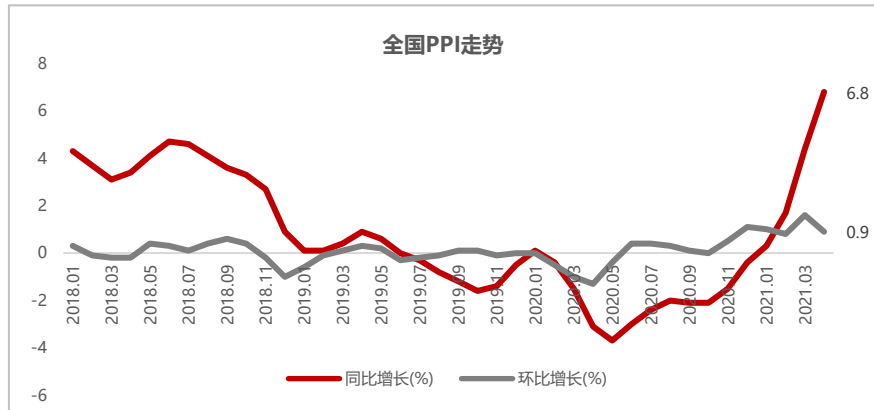
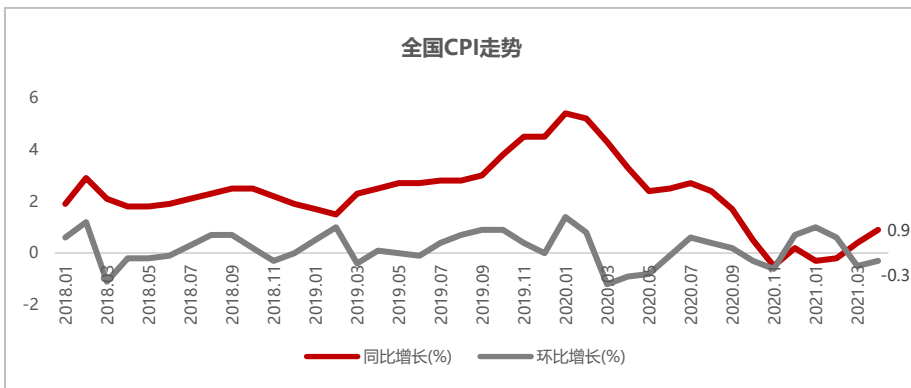
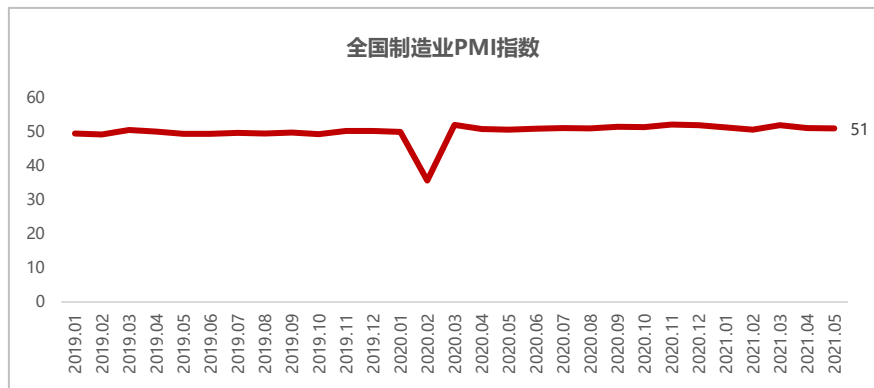
04 | 微观监测



# 01 宏观背景

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯

## ◆ PMI持续保持在扩张区间, PPI、CPI同比涨幅显著, 环比一涨一跌, 我国经济处于稳健恢复态势



- 2021年5月份, PMI为51%, 相比上月微降0.1个百分点, 连续15个月位于临界点以上, 显示制造业处于平稳扩张阶段;
- 2021年4月份, PPI环比上涨0.9%, 涨幅相比上月收窄0.7个百分点, 同比上涨6.8%, 涨幅相比上月扩大2.4个百分点。环比方面主要受石油和有色金属行业价格涨幅回落影响; 同比方面受去年同期对比基数较低影响, 如石油和天然气开采业等行业价格涨幅显著扩大;
- 2021年4月份, CPI环比下降0.3%, 降幅相比上月收窄0.2个百分点, 同比上涨0.9%, 涨幅相比上月扩大0.5个百分点。其中, 食品价格下降2.4%, 降幅收窄1.2个百分点, 影响CPI下降约0.45个百分点。

数据来源: 国家统计局

### ◆ 财政部等四部门主持召开房地产税改革试点工作座谈会，传递房地产税改革正在积极推进的信号

5月11日，财政部、全国人大常委会预算工委、住房城乡建设部、税务总局负责同志在京主持召开房地产税改革试点工作座谈会，听取部分城市人民政府负责同志及部分专家学者对房地产税改革试点工作的意见。



**创典解读：**房地产税立法是一项长期且复杂的工作，自2011年国家公布上海、重庆为首批房地产税试点城市以来，房地产税仍处于“断断续续”被提及的阶段。此次试点工作座谈会的召开，释放出国家正在加快推进房地产税立法和改革的信号，也预示着试点城市或将进一步扩容至“热点”核心城市，以降低投资型购房需求，促进房地产市场平稳运行。

### ◆ 住建部召开40城保障性租赁住房工作座谈会，强调落实一批保障性租赁住房项目、公布2021年供应计划，切实解决新市民、中低收入人群住房问题，促进房地产市场稳健发展

5月12日、14日，住房和城乡建设部分别在沈阳、广州召开发展保障性租赁住房工作座谈会，北京、上海、广州、深圳等40个城市分两批参加，研究做好发展保障性租赁住房工作。

2019年

7月18日，财政部、住建部对2019年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单（首批）进行公示，具体为北京、上海、重庆、长春、南京、杭州、合肥、福州、济南、郑州、武汉、长沙、广州、成都、深圳、厦门等16个城市；  
补助政策：直辖市每年10亿元，省会城市和计划单列市每年8亿元，地级城市每年6亿元，期限3年。

2020年

7月24日，住建部网站对2020年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单（第二批）进行公示，分别为天津、石家庄、太原、沈阳、宁波、青岛、南宁、西安等8个城市；  
补助政策：直辖市每年10亿元，省会城市和计划单列市每年8亿元，地级城市每年6亿元，期限3年。

2021年

4月9日，住建部副部长倪虹召开保障性租赁住房工作座谈会，北京、上海、广州、深圳、福州、南宁6城市政府参加，要由政府给予土地、财税、金融等政策支持，引导多主体投资、多渠道供给；  
**5月12日、14日，住建部召开40个城市发展保障性租赁住房工作座谈会，40个城市将大力发展保障性租赁住房，促进解决新市民、青年人住房困难问题列入重要议事日程。将重点利用存量土地和房屋建设保障性租赁住房，落实了一批保障性租赁住房项目，提出了保障性租赁住房2021年计划。**

**创典解读：**保障性住房作为住房供给的有机组成部分，对于稳定房价、解决住房问题甚至降低租金等都有积极的作用。自2019年以来，国家财政部持续加大对保障性租赁住房市场支持力度，缓解新市民、中低收入人群住房压力，长期来看，有助于房地产市场持续稳定发展。

### ◆ 应对人口老龄化、少子化等问题，中央政治局会议要求组织实施三孩生育政策，但受教育成本、看护成本等不断高企，政策作用有待市场检验，之于房地产市场，改善型住房市场空间有望进一步放大

5月31日，中共中央政治局召开会议，要求各级党委和政府要加强统筹规划、政策协调和工作落实，依法组织实施三孩生育政策，促进生育政策和相关经济社会政策配套衔接，健全重大经济社会政策人口影响评估机制。

#### 《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的决定》重点内容

- 积极应对人口老龄化，事关国家发展和民生福祉，是实现经济高质量发展、维护国家安全和社  
会稳定的重要举措；
- 要稳妥实施渐进式延迟法定退休年龄，积极推进职工基本养老保险全国统筹，完善多层次养  
老保障体系，探索建立长期护理保险制度框架；
- 进一步优化生育政策，实施一对夫妻可以生育三个子女政策及配套支持措施，有利于改善我  
国人口结构、落实积极应对人口老龄化国家战略、保持我国人力资源禀赋优势。



**创典解读：**2013年以来，我国单独二孩、全面二孩等政策措施的落地，阶段性缓解了人口老龄化等社会问题，然而源于较大生活成本压力及适龄剩余群体生育意愿下降等因素影响，人口红利效应逐渐减弱。当前三孩政策的发布，一定程度上将带动新生人口的阶段性增长，同时保障性住房有望发挥更大功能，改善型住房市场发展空间进一步扩大。



### ◆ 西安住建局出台《关于规范住房租赁房源发布行为的通知》，规范二手租赁房源发布行为，推动全行业健康发展

5月24日，西安市住房和城乡建设局发布《关于规范住房租赁房源发布行为的通知》，确保房源真实性，营造良好的市场环境，并要求于2021年6月11日前落实实施。

#### 重点内容——

- 未进行开业申报及资金监管的住房租赁企业不得发布房源信息；
- 个人发布租赁房源的，发布房源套数不得超过10套（间）。个人如需发布房源超过10套（间）以上的，应当依法办理市场主体登记；
- 租赁房源必须核验备案获取房源核验码；
- 尽快下架存量房源获取房源核验码后方可再次展示；

**创典解读：**本次新规的发布，进一步规范二手租赁房源发布行为，有助于净化市场环境，推动行业健康发展。

## 西安市住房和城乡建设局

### 关于规范住房租赁房源发布行为的通知

各网络信息平台、住房租赁企业：

按照住建部等六部委《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》（建房规〔2019〕10号）、《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》（建房规〔2021〕2号）及市住建局等六部门《关于推动我市住房租赁网签备案和资金监管相关工作的通知》（市建发〔2020〕132号）等文件要求，各网络信息平台在发布租赁房源时，应对发布主体资格及房源真实性进行核验。为规范我市住房租赁房源发布行为，营造良好的市场环境，现将有关要求通知如下：

# 宏观背景|楼市政策

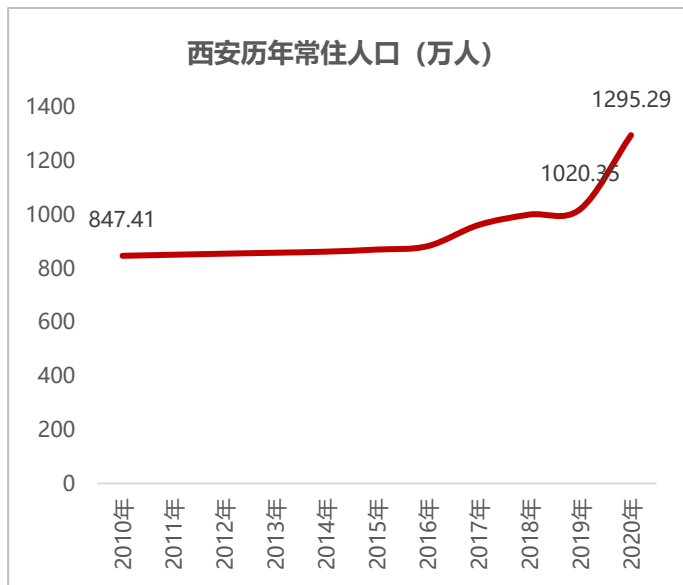
## ◆ 西咸住建局出台8大项40条细则，推动行业信息透明化、公开化，促进市场健康稳定发展

5月24日，西咸住建发布《西咸新区商品房销售信息公示管理规定》，对区域内商品房销售信息公示做了全方位的要求。

西咸新区商品房销售信息公示管理规定（2021年5月24日）	
展示项	具体内容
企业信息	房地产开发企业《营业执照》、《资质证书》、客服联系电话
	委托销售的，应公示委托房地产中介机构《营业执照》、房信码、授权委托书及联系电话 西咸新区房地产开发企业信用信息等级、西咸新区物业企业信用信息等级
项目信息	《建设用地规划许可证》
	《国有建设用地使用权证》(或《不动产权证书》)
	《建设工程规划许可证》
	《建筑工程施工许可证》
	《商品房预售许可证》或《商品房现售备案许可证》
	经审定的建设工程设计方案总平面图、楼层分层平面图、立面图、剖面图以及建筑密度、容积率、绿化率等主要规划设计指标
	各楼栋当月工程进度及对应图片资料
	车位(车库)规划配比、个数、类型、面积、位置、租售方式等
	项目内设置的综合商业、物业服务用房、社区办公或活动用房、变电站、公共厕所、垃圾收集站、幼儿园等教育设施及居民养老服务配套设施的位置、面积等
	全装修商品房项目，应集中公示全装修内容、装饰装修标准及交付要求包括主要装饰装修材料的名称、品牌、规格、型号等提供室内设施设备的，应当标明设施设备的名称、品牌、规格、型号、等级及安装标准等），并设置专门区域用于展示主要建筑材料及设施设备
房屋销售信息	购房流程指引，包括购房信息登记、购房资格审核、买卖合同网签备案、按揭贷款、房产证办理、房屋验收等环节所需条件、资料、时限等内容
	向住房和城乡建设主管部门申报的商品房预(现)售方案
	商品房买卖合同示范文本
	商品房(车位)销售进度表
	房屋户型图(详细标明各房间开间、进深尺寸及层高)
	《西咸新区商品房销售明码标价牌》、《西咸新区商品房销售明码标价表》(含每套房屋单价、总价等信息)
	测绘机构出具的房产测绘成果报告(每套房屋建筑面积、套内建筑面积、公摊面积等信息)
	不拒绝购房人使用住房公积金贷款承诺书
	项目设定土地抵押或建筑物抵押的，应公示抵押情况以及抵押权人同意销售的书面意见
	商品房预售资金监管银行名称和监管账号
项目不利因素信息	按揭贷款渠道、服务内容及信贷服务监督电话等信息
	所有驻场销售人员的姓名、职务、照片(不小于5寸)及二维码
	红线外不利信息。应当公示所售项目红线外200米内对本项目整体或部分楼栋可能产生废气、辐射、噪音、烟尘等影响的因素，包括公共厕所、化粪池、垃圾站、变压器、换热站、配电站、通讯基站、车库出入口、健身场所等
教育信息	户型不利信息。应当公示房屋外立面造型、外连廊、管道层、烟道、天然气管道等及户内梁、柱的位置，尺寸等可能影响购房人装修使用等方面的因素
	房地产开发企业一律无权且不得承诺销售项目相对应的学区或学校，学区或学校须以教育主管部门制定的当年入学政策为准
物业服务信息	物业服务企业《营业执照》
	前期物业服务合同
相关政策文件	物业服务收费标准及服务内容
	《商品房销售管理办法》(建设部令第88号)
	《城市商品房预售管理办法》(建设部令第131号)
项目信息互联网查询渠道及投诉途径	新区执行、制定的住房限购限售等房地产调控政策、不动产权登记等规范性文件
	新区政务服务网或其它渠道商品房预售证、网签合同备案查询地址
	本商品房项目二维码
	西咸新区房地产开发企业信用信息平台、物业企业信用信息平台二维码及投诉指引
	项目所在地资规、物价、住建、市场监管、质量监督、教育等行业主管部门电话
	有集团公司的，应公示集团公司投诉电话及其他投诉方式

## ◆ 西安常住人口已达1295万人，人口增量全国排名前三，北方排名第一，人口净流入的高增长，将对城市的经济发展和楼市增长形成强力支撑

5月19日，陕西第七次全国人口普查显示：全省常住人口3952.9万人，与2010年第六次全国人口普查的3732.74万人相比，十年共增加220.16万人，增长5.9%，年平均增长率为0.57%。西安作为陕西省会城市，人口总量达1295.29万人，占全省人口比重32.77%。比2019年增加274.9万，比2010年增加448.51万人，增长52.97%，人口增量全国排名前三，北方排名第一。

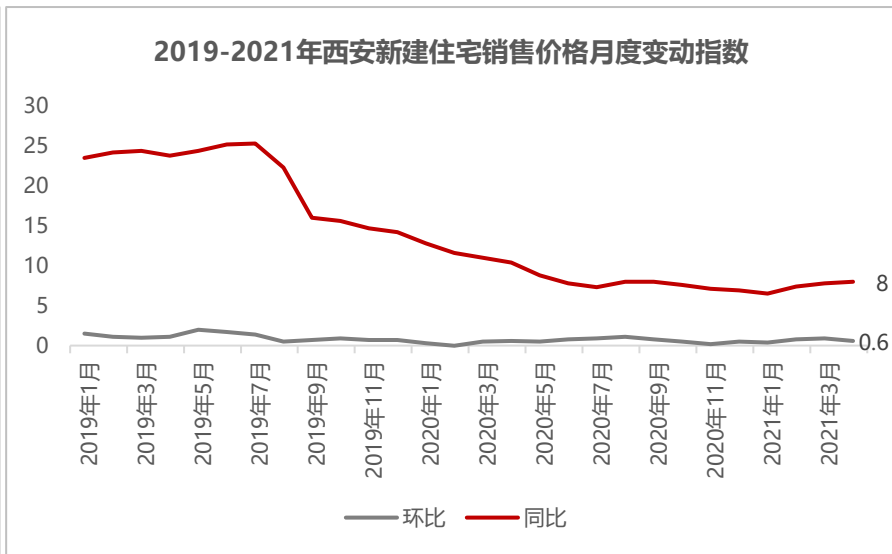
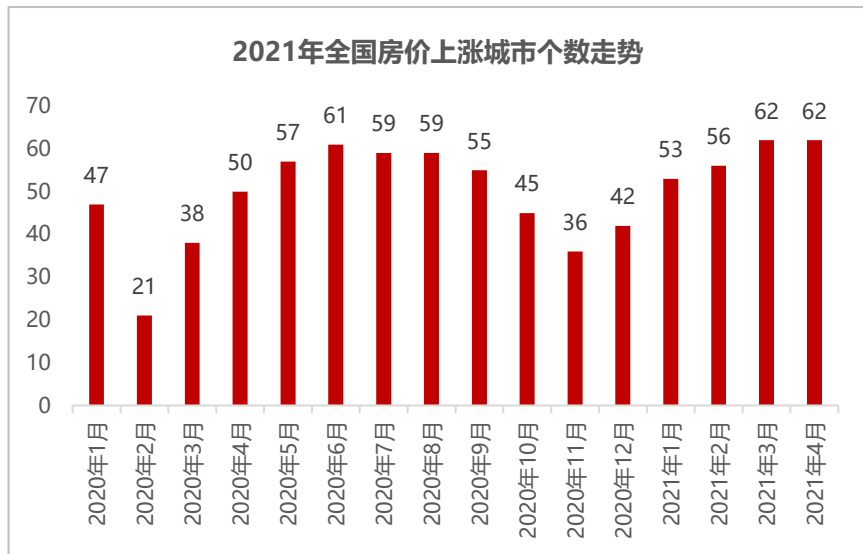


陕西省常住人口规模			
区域	2020年七普 (万人)	2010年六普 (万人)	增减量 (万人)
陕西	3952.9	3732.74	220.16
西安	1295.29	846.78	448.51
渭南	—	528.61	—
咸阳	—	489.48	—
宝鸡	—	371.67	—
汉中	321.15	341.62	-20.47
榆林	362.48	335.14	27.34
安康	249.34	262.99	-13.65
商洛	228.26	234.17	-5.91
延安	204.12	217.7	-13.58
铜川	—	83.44	—
杨凌	25.39	20.12	5.27

西安市各区常住人口数据(七普)		
区域	常住人口数 (人)	占比
西咸新区	1304618	10.1%
雁塔	1202038	9.3%
长安	1090600	8.4%
莲湖	1019102	7.9%
高新	958333	7.4%
碑林	756840	5.8%
未央	733403	5.7%
临潼	675961	5.2%
新城	644702	5.0%
灞桥	593962	4.6%
经开	550411	4.2%
灞灞	550015	4.2%
周至	504144	3.9%
蓝田	491975	3.8%
鄠邑	459417	3.5%
高陵	416996	3.2%
曲江	399872	3.1%
阎良	281536	2.2%
航天基地	161304	1.2%
港务区	135930	1.0%
航空基地	21748	0.2%
西安市	12952907	100.0%

## ◆ 4月西安房价环比上涨0.6%、同比上涨8%，房价上涨压力犹在

5月17日，国家统计局发布2021年4月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况显示：62个新建商品住宅价格环比上涨，相比上月持平。其中，重庆新建商品住宅销售价格环比上涨1.4%，涨幅居全国首位，西安新建商品住宅销售价格环比上涨0.6%，涨幅相比上月回落0.3个百分点，同比上涨8%，涨幅相比上月上涨0.2个百分点。



**创典解读：**从国家统计局公布最新一期70城房价表现来看，62个城市房价环比上扬，与上月持平。西安新房价格环比上涨0.6%，已连续上涨61个月，同比上涨8%。受房企拿地开发成本的不断高企，西安房价上涨压力较大。

## ◆ 2021年2季度西安集中开工83个项目，总投资795亿元，其中先进制造业投资额占比突出，为全市经济发展增添新动能

5月31日，西安市举行2021年二季度重点项目集中开工仪式，合计83个项目，总投资795亿元，年计划投资225亿元，项目涵盖先进制造业、服务业、文化旅游、城建基础设施、生态环保和民生保障6大领域，助推城市经济发展迈上新台阶。



## ◆ 第五届丝博会西安签约项目约330个、吸纳资金4035亿元，提升城市综合竞争力的同时，为经济发展注入新鲜活力

5月11日至5月15日，第五届丝绸之路国际博览会暨中国东西部合作与投资贸易洽谈会在西安浐灞举办，累计签约330余个项目，总投资超过4035亿，赋予西安产能升级、助力城市经济高质量发展。

城区	签约项目 (个)	总投资额 (亿元)	重点项目名称
西咸新区	36	938.83	银丰生物西北生产基地、火箭零部件研发及生产项目、中国西部先进核能技术研究院、南玻西北生产基地、58新经济丝路运营总部、5G制造及运营项目、光电子学研究与创新中心、特来电西北总部
航空基地	57	284.78	西安蓝谷维景现代工业园、防务科技工业研发制造基地项目（一期）、钢制、钢木质隔热防火门生产线项目、精密航空航天附件高端制造项目
高新区	53	1569.28	碳基先进材料产研一体化及集团总部基地、化合物半导体外延片研发和生产项目
雁塔区	29	288	六大片区城市更新项目
新城区	40	272.39	西安建筑科技大学科技园项目、西安建大静态交通研究院、优迈智慧矿山项目
未央区	17	293	团结片区数字港CBD、未央芯国际文化中心、京东超级体验店
灞桥区	11	157.98	西安工程大学、陕西省纺织科学研究院新型纺织产业战略合作项目、中建路桥总部经济体项目
航天基地	2	63.5	航天推进技术研究院新能力提升建设项目、计算产业基地项目
富阎新区	15	168	民机总部研发区、年产5GW 高效光伏组件、华中汽车再制造中心、致冠汽车零部件轻量化制造项目、秦阳智能电气装备制造
碑林区	18	—	华联SKP二期项目、合生汇项目
经开区	20	—	隆基股份、中车永济、天隆科技等一大批龙头企业纷纷增资扩能
浐灞生态区	10+	—	招商蛇口文商融合项目、万达金融中心项目、兴业银行国信证券绿色金融支持碳中和目标战略合作
周至县	26	101.19	先进制造业类项目6个，社会事业发展和民生保障类项目4个，服务业类项目12个，文化旅游产业类项目2个，生态环保类项目2个

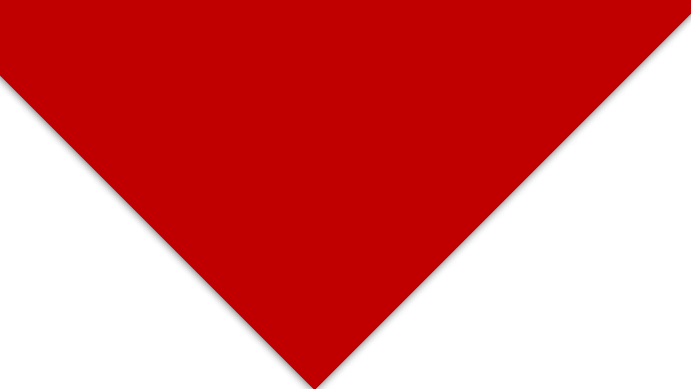
**创典解读：** 本届丝博会的成功召开，累计签约项目330余个、总投资额超过4035亿，有助于提升西安经济增长动能，助力城市发展再上新台阶。

### ◆ 荣耀科技园正式落户西安航天基地，将把西安打造成荣耀双产品研发创新中心，带动区域产业发展进程

5月，荣耀科技园正式落户西安航天基地，项目位于航天基地航天东路与星耀路（原航新路）十字东北角，总建筑面积45000㎡，荣耀终端有限公司相继在北京和西安成立。2021年3月荣耀与华为完成交割，正式宣布公司各方面业务整合已经全面完成，涵盖从研发、市场、营销、供应、采购等体系和能力。荣耀在全国主要有四个研发中心，西安是最大的研发中心之一，业务范围聚焦在影像、芯片、软件研发、架构设计技术领域。



荣耀科技园效果图



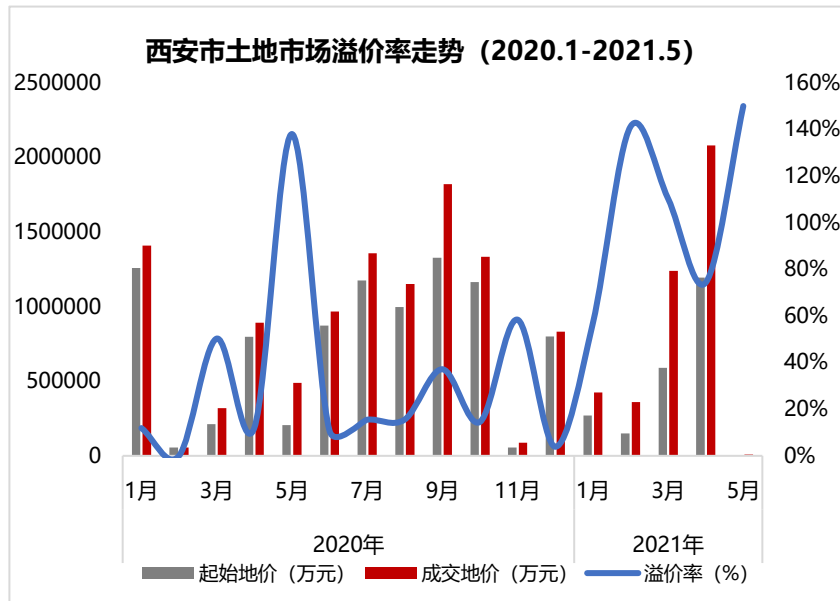
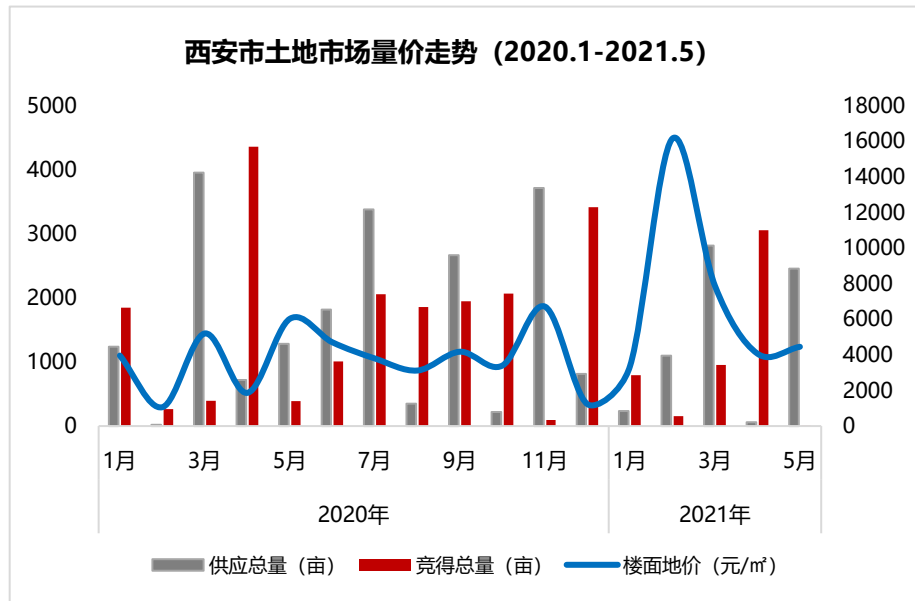
## 02 土地市场

- 土地市场概况
- 重点成交地块
- 房企土储排行



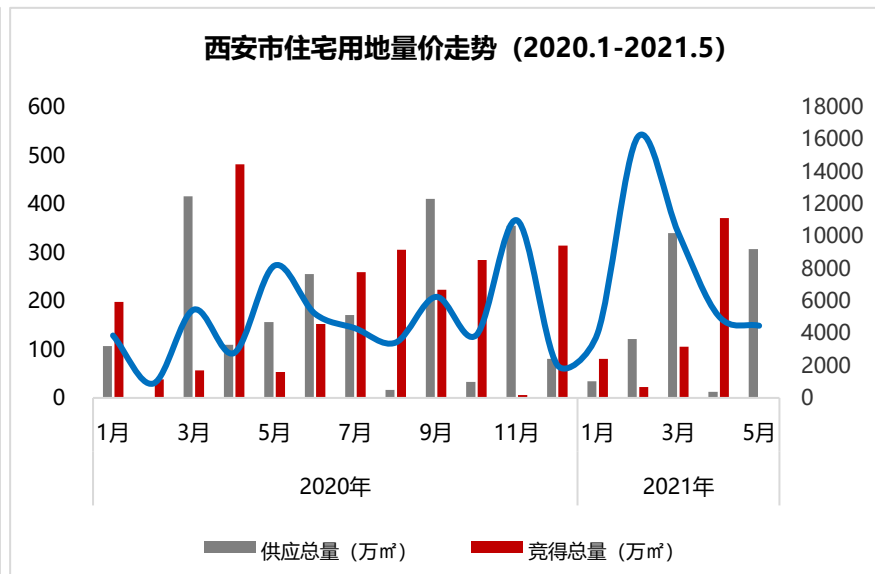
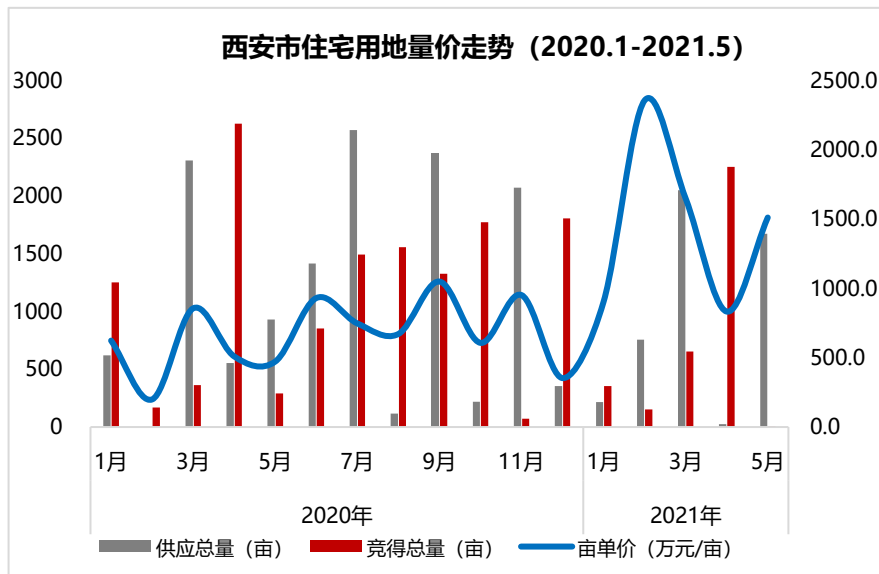
# 土地市场|整体概况

◆ 3·30新政后，西安本月土地迎来首次集中供应，成交受前期供应放缓影响明显缩水，土地价格环比涨幅明显



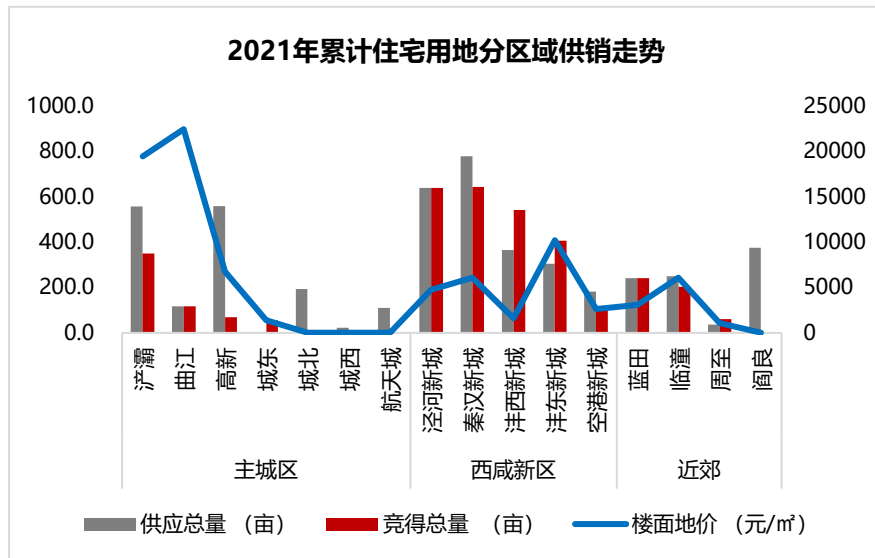
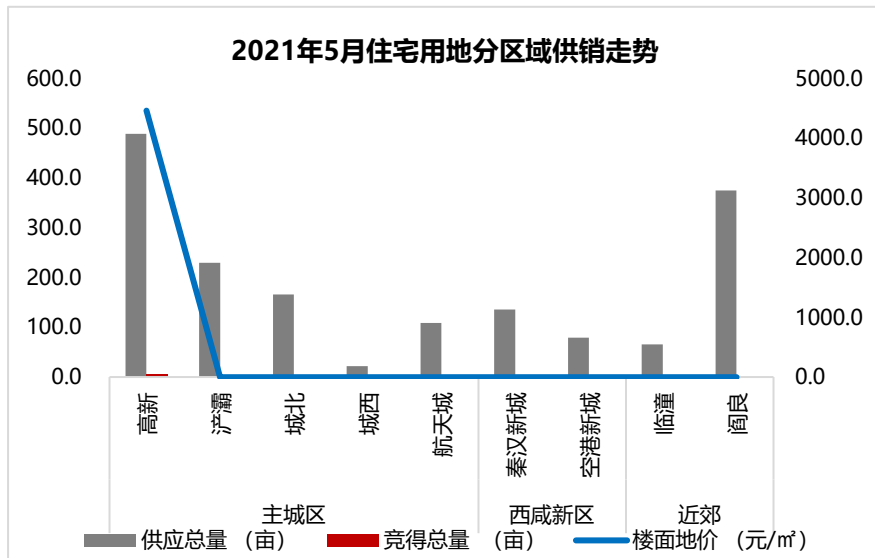
- **土地供应**：2021年5月全市出让土地31宗，供应面积2456.6亩，环比上涨3836.8%，同比上涨91%；
- **土地成交**：2021年5月全市成交土地1宗，成交面积4.7亩，环比下降99.9%，同比下降98.8%，计容建面1.6万㎡，环比下降99.7%；
- **土地价格**：2021年5月成交土地平均亩单价1512万元/亩，环比上涨122%，同比上涨301.1%，平均楼面价为4463元/㎡，环比上涨9.4%，同比下降26.1%，整体溢价率150%。

## ◆ 住宅用地市场供应上涨，成交量价齐降



- **住宅用地供应**：2021年5月住宅用地供应21宗，供应面积1672.8亩，环比上涨6958.2%，同比上涨79.7%；
- **住宅用地成交**：2021年5月住宅用地成交1宗，成交面积4.7亩，环比下降99.8%，同比下降98.4%；
- **住宅用地价格**：2021年5月住宅用地平均亩单价1512万/亩，环比上涨81.3%，同比上涨219.6%；按最大容积率可形成建筑面积1.6万㎡，平均楼面地价4463元/㎡，环比下降11.7%，同比下降45.5%；

## ◆ 住宅用地供应集中在主城区的高新、浐灞及近郊阎良等区域，成交仅高新1宗

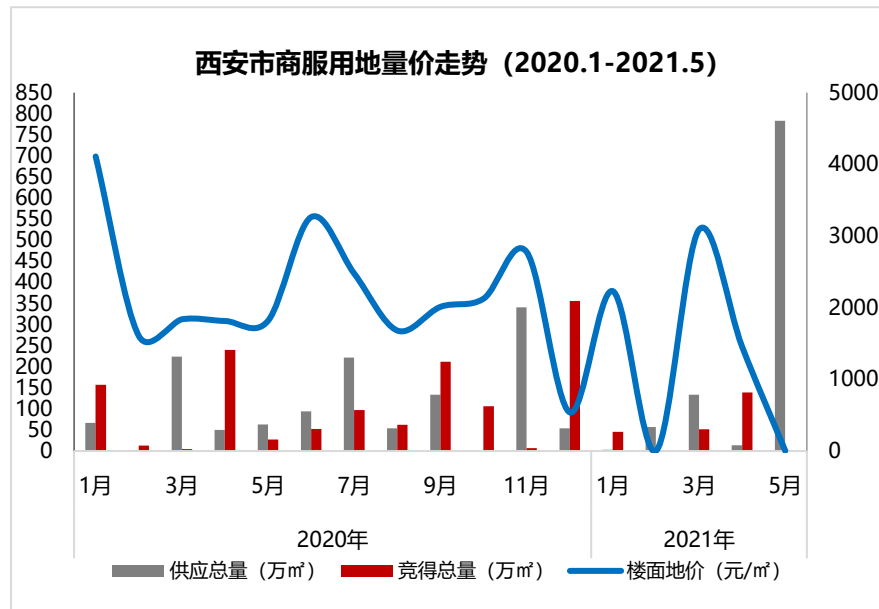
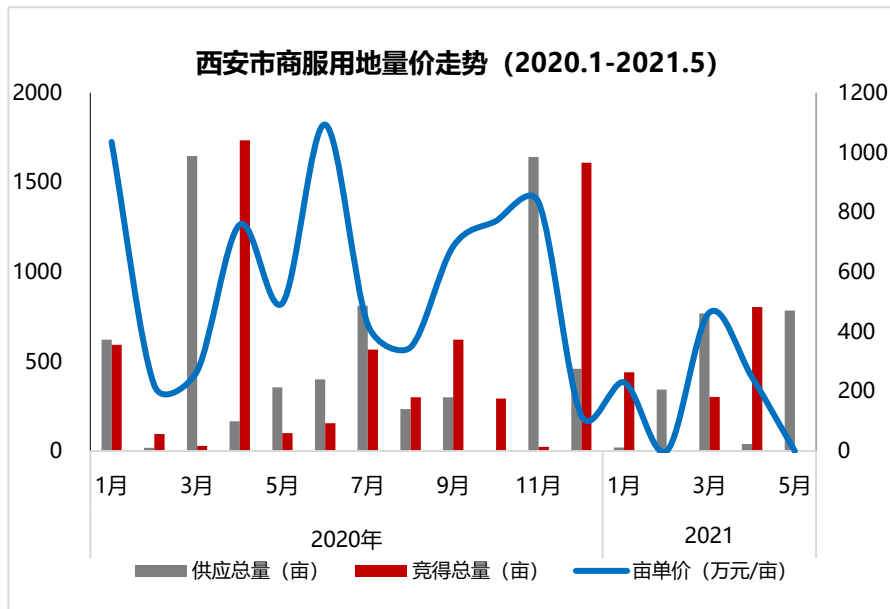


- **主城区住宅用地供销价：**供应主要集中于高新、浐灞、城北等区域，分别供应488.7亩、230亩、166.5亩；成交仅高新1宗，合计4.7亩，楼面地价4463元/㎡；
- **西咸新区住宅用地供销价：**仅秦汉新城和空港新城有供应，分别供应136.1亩和79.3亩；
- **近郊区域住宅用地供销价：**仅阎良和临潼有供应，分别供应375亩和66亩；

- **全年累计住宅用地分区域供销价：**2021年1-5月，秦汉新城、泾河新城、浐灞区域位居住宅用地供应前三，分别供应777.8亩、638.3亩和555.7亩；泾河新城、秦汉新城、沣西新城位居住宅用地成交前三，分别成交641.1亩、638.3亩和540亩，曲江、浐灞、沣东新城位居住宅用地成交楼面地价前三，分别为22418元/㎡、19431元/㎡和10180元/㎡。

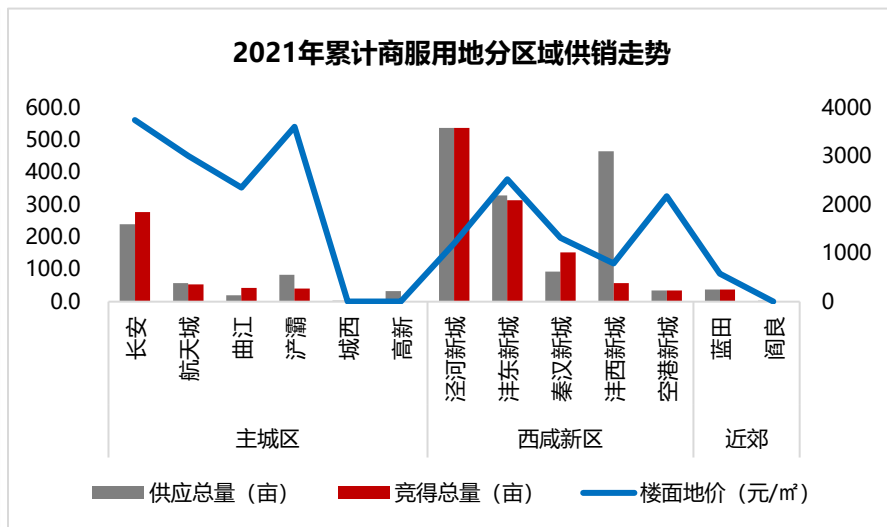
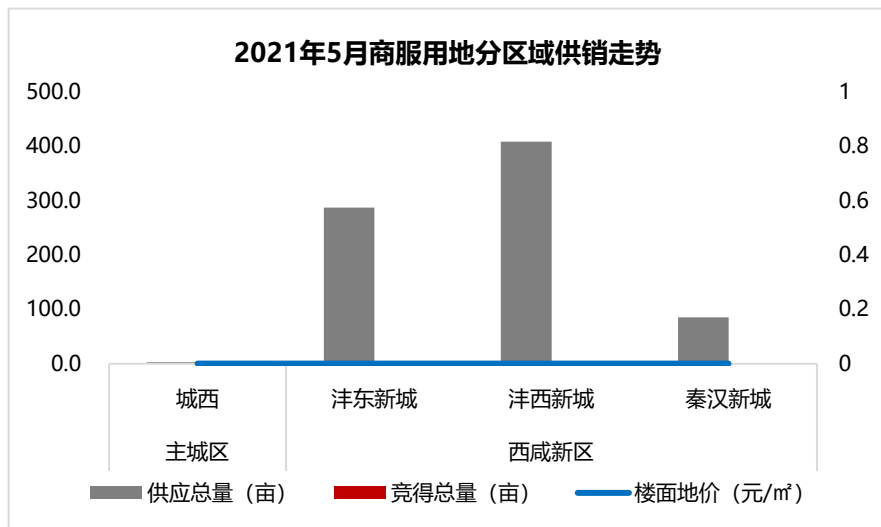
# 土地市场 | 商服用地

## ◆ 商服用地供应上涨，无成交



- **商服用地供应:** 2021年5月商服用地供应10宗，供应面积783.8亩，环比上涨1925.4%，同比上涨120.6%；
- **商服用地成交:** ——；
- **商服用地价格:** ——。

## ◆ 商服用地供应集中在西咸新区的沣东新城、沣西新城、秦汉新城，无土地成交



- **主城区商服用地供销价：**仅城西供应2.8亩；
- **西咸新区商服用地供销价：**供应主要集中于沣西新城、沣东新城、秦汉新城，分别供应408.4亩、287.2亩和85.5亩；
- **近郊区域商服用地供销价：**——

- **全年累计商服用地分区域供销价：**2021年1-5月，泾河新城、沣西新城、沣东新城位居商服用地供应前三，分别供应537.8亩、466.5亩和313.4亩；泾河新城、沣东新城、长安区域位居商服用地成交前三，分别成交537.8亩、313.4亩和276.8亩，长安、沣东新城位居商服用地成交楼面地价前三，分别为3745元/m<sup>2</sup>、3606元/m<sup>2</sup>和2523元/m<sup>2</sup>。

## 土地市场|重点成交地块

◆ 该地块位于软件新城板块，约4.7亩，由陕西华久置业有限公司（南飞鸿）以楼面地价4463元/m<sup>2</sup>竞得

宗地编号	GX3-34-3-5
地块位置	西三环以东、经十四路以西、科技二路以北
面积	4.7
规划用途	居住
容积率	5.08
亩单价	1512万元/亩
楼面地价	4463元/m <sup>2</sup>
地块周边在售均价	招商臻观府：精装高层26000元/m <sup>2</sup> 精装小高层29000元/m <sup>2</sup>
竞得人	陕西华久置业有限公司（南飞鸿）



**地块解读：**地块位于高新热点板块之一，软件新城板块，该区域聚力于软件和信息技术服务创新研发，目前阿里巴巴丝路总部、三星电子、中软国际等高新技术产业已陆续入驻，产业发展将带动区域住房市场需求。地块紧邻西三环，周边有地铁3号线、交通便利，周围配套高新第十小学、西安市第五十二中学、高新儿童医院等，配套设施完善。目前，区域内已集结招商、苏宁、复地等知名房企，区域后期发展潜力优势明显。

备注：该地块上项目已建成

## 2021年5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 <sup>2</sup> )
1	陕西华久置业有限公司 (南飞鸿)	4.7	7157.5	1512	4463
2	——	——	——	——	——
3	——	——	——	——	——
4	——	——	——	——	——
5	——	——	——	——	——
6	——	——	——	——	——
7	——	——	——	——	——
8	——	——	——	——	——
9	——	——	——	——	——
10	——	——	——	——	——
合计		4.7	7157.5	1512	——

## 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 <sup>2</sup> )
1	万科集团	403.7	254522	630	3898
2	华侨城	272.0	55850	205	4399
3	高新地产	266.3	272420	1023	6331
4	绿城中国	191.4	239000	1249	10606
5	招商蛇口	174.8	361009	2065	13655
6	旭辉集团	157.7	72971	463	3470
7	中天美好	153.5	166053	1082	6493
8	紫薇地产	153.4	160206	1044	6267
9	中国铁建	116.9	349400	2989	22418
10	华润置地	115.1	242061	2103	12615
合计		2004.8	2173492	1084	——



## 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双降，成交价走势平稳，其中受限价政策趋紧等因素，主城区供应降幅最大、西咸新区成交降幅最大

区域	主城区	西咸新区	近郊区域	合计
供应面积 (万㎡)	66.8	24.8	25.0	116.6
环比	-21%	18%	0%	-11%
同比	-54%	-44%	255%	-41%
2020年月均值 (万㎡)	140.6	47.2	19.4	207.1
成交面积 (万㎡)	119.9	36.5	20.0	176.4
环比	-6%	-24%	1%	-10%
同比	18%	13%	-25%	10%
2020年月均值 (万㎡)	129.0	45.5	23.4	197.8
成交均价 (元/㎡)	15152	15060	8710	14403
环比	3%	1%	6%	2%
同比	8%	20%	18%	14%
2020年月均值 (元/㎡)	13855	13385	7606	12859
存量 (万㎡)	1155.9	394.9	248.9	1799.7
去化周期 (月)	10	8	12	9

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。

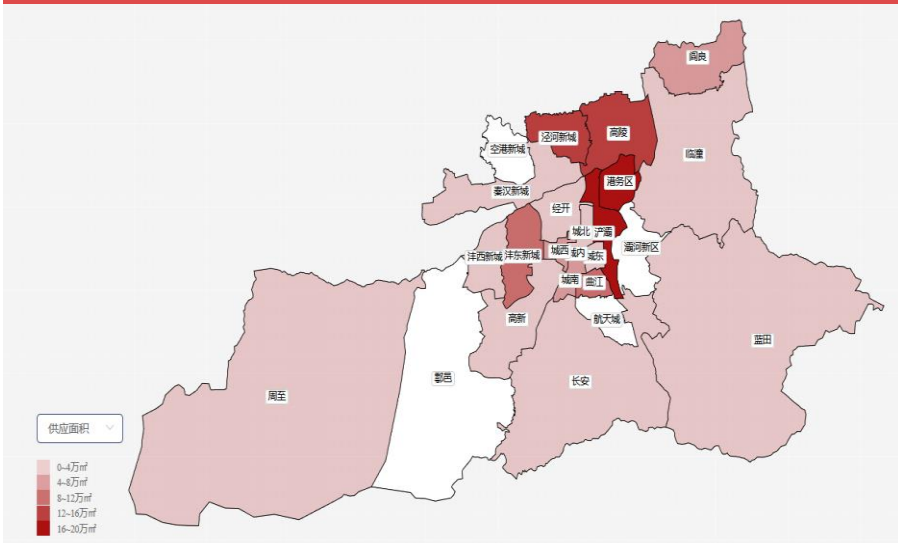
数据来源：房管局网签备案数据

## 商品房市场|新房市场|分区域

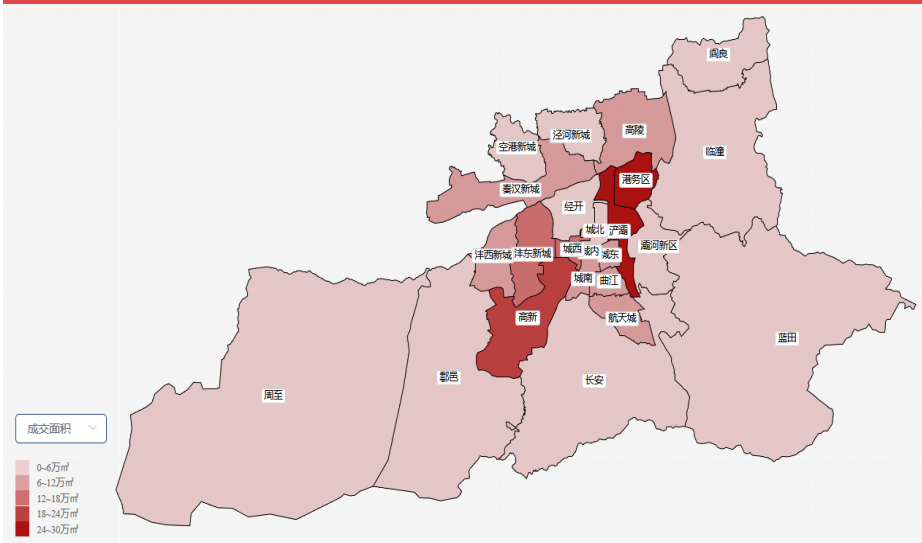
◆ 本月港务区以16.7万m<sup>2</sup>的供应量、浐灞以25.5万m<sup>2</sup>的成交量位居全市供销之首

- **供应量方面**：本月港务区以16.7万m<sup>2</sup>供应量居首位，其次是浐灞和泾河新城，分别供应15.2万m<sup>2</sup>和14.9万m<sup>2</sup>；
- **成交量方面**：本月浐灞、港务区和高新居前三位，依次成交25.5万m<sup>2</sup>、25.1万m<sup>2</sup>和17.4万m<sup>2</sup>；

### 大西安商品房供应热力图



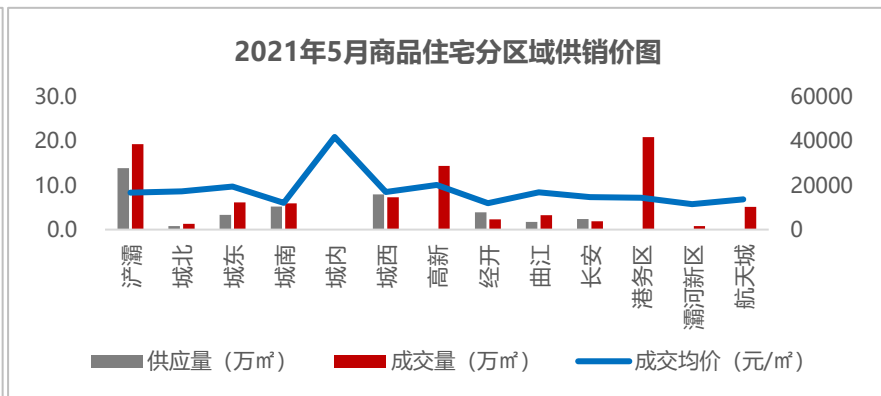
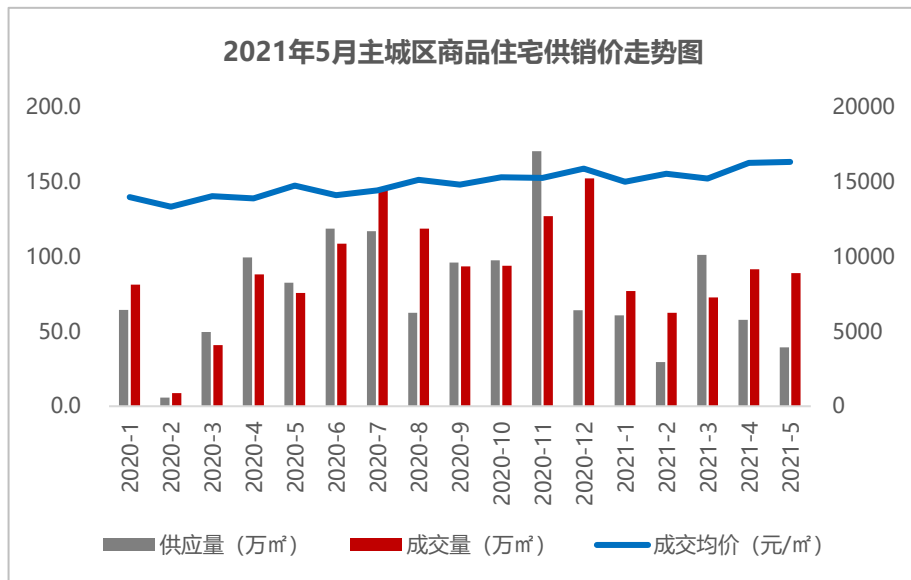
### 大西安商品房成交热力图



# 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环比齐降，成交价走势平稳；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2697套、39.3万㎡，环比下降32%，同比下降52.4%，供应主要来自浐灞的融创云潮府及自然界及旭辉国宸府、城西的卓越坊及富力开远城、曲江的中海曲江大城、城南的新城首府、城东的龙湖天曜；
- **成交量方面：**本月主城区商品住宅成交量小幅回落，商品住宅网签备案6684套、88.8万㎡，环比下降2.8%，同比上涨17.5%，成交集中在高新的保利天悦、城东的红星天铂、浐灞的融创宸阅和鸣、港务区的融创望江府；
- **成交价方面：**本月主城区商品住宅成交价16324元/㎡，环比上涨0.4%，同比上涨10.8%。



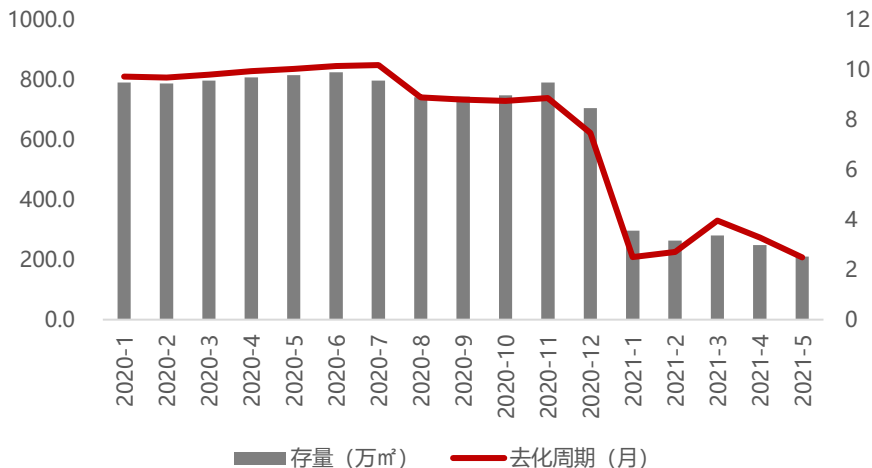
2020年月均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	16.9	8.4	1.2	6.3	0.0	6.7	9.7	7.4	4.6	4.4	11.7	2.7	5.6
成交量 (万㎡)	22.3	10.6	1.5	5.8	0.01	6.3	6.7	7.9	6.3	4.6	12.4	3.1	6.9
成交均价 (元/㎡)	14147	15817	14016	17343	7268	15670	18546	12402	16506	14887	12345	11914	15549

## 商品房市场|新房市场|主城区商品住宅

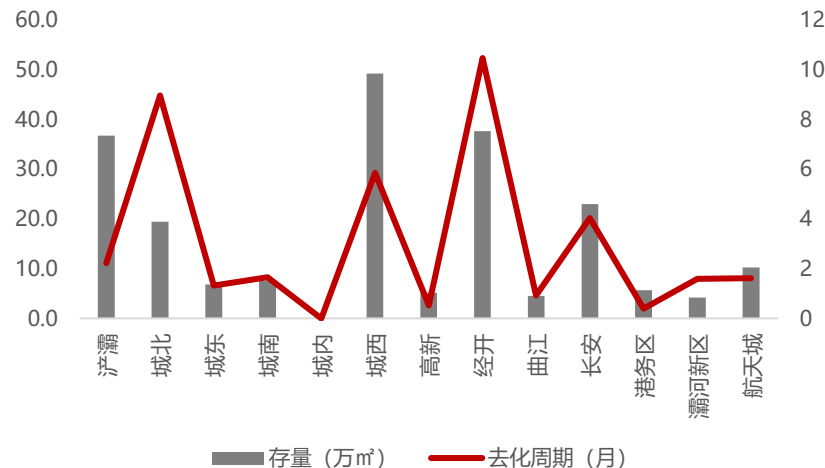
◆ 本月主城区商品住宅存量小幅回落，去化周期降至2个月；经开以10个月的去化周期、城西以49.3万m<sup>2</sup>的存量居主城区之首，而港务区、高新、曲江均处于供不应求状态

- **主城区：**本月主城区商品住宅存量210.3万m<sup>2</sup>，环比下降15%，去化周期2个月，与上月基本持平；
- **分区域：**经开存量37.6万m<sup>2</sup>，去化周期为10个月，去化周期位居主城区第一；城西以49.3万m<sup>2</sup>存量居首，去化周期为6个月，而港务区、高新、曲江去化周期均不足1个月，市场处于严重供不应求状态。

### 2021年5月主城区商品住宅存量及去化周期走势图



### 2021年5月商品住宅分区域存量及去化周期走势



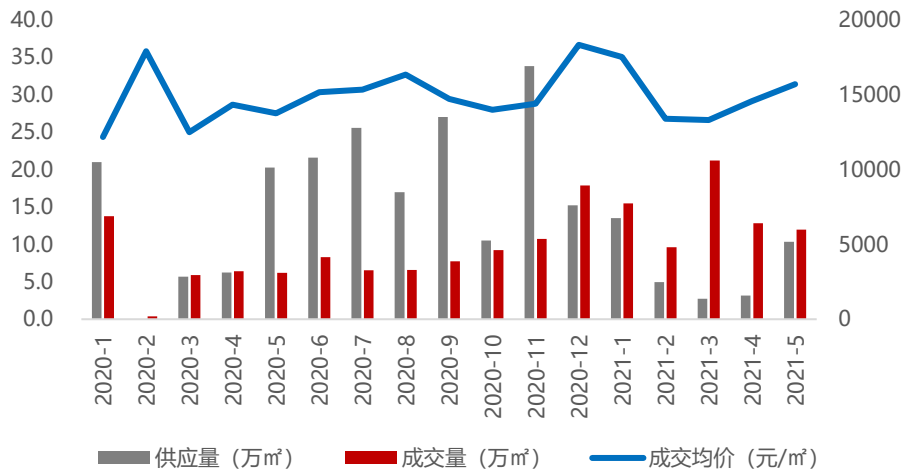
备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/2021年近三月月均去化量。

# 商品房市场|新房市场|主城区公寓

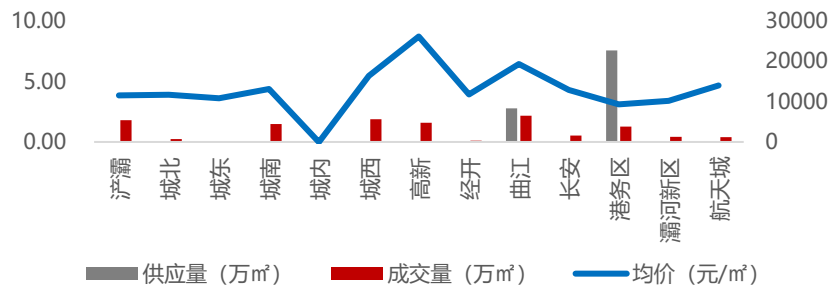
## ◆ 本月主城区公寓供应大涨，成交量跌价涨；曲江、城西、浐灞位居成交前三

- **供应量方面：**本月主城区公寓新增供应861套、10.4万㎡，环比上涨229.2%，同比下降48.8%，供应主要来自港务区的绿地国港新里城、曲江的曲江流光云谷；
- **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2298套、12万㎡，环比下降6.5%，同比上涨93.3%，成交集中在高新的万达西安One及大茂城及高新星荟、曲江的曲江流光云谷及曲江雁南寓；
- **成交价方面：**本月主城区公寓成交价15710元/㎡，环比上涨7.8%，同比上涨14.2%。

### 2021年5月主城区公寓供销价走势图



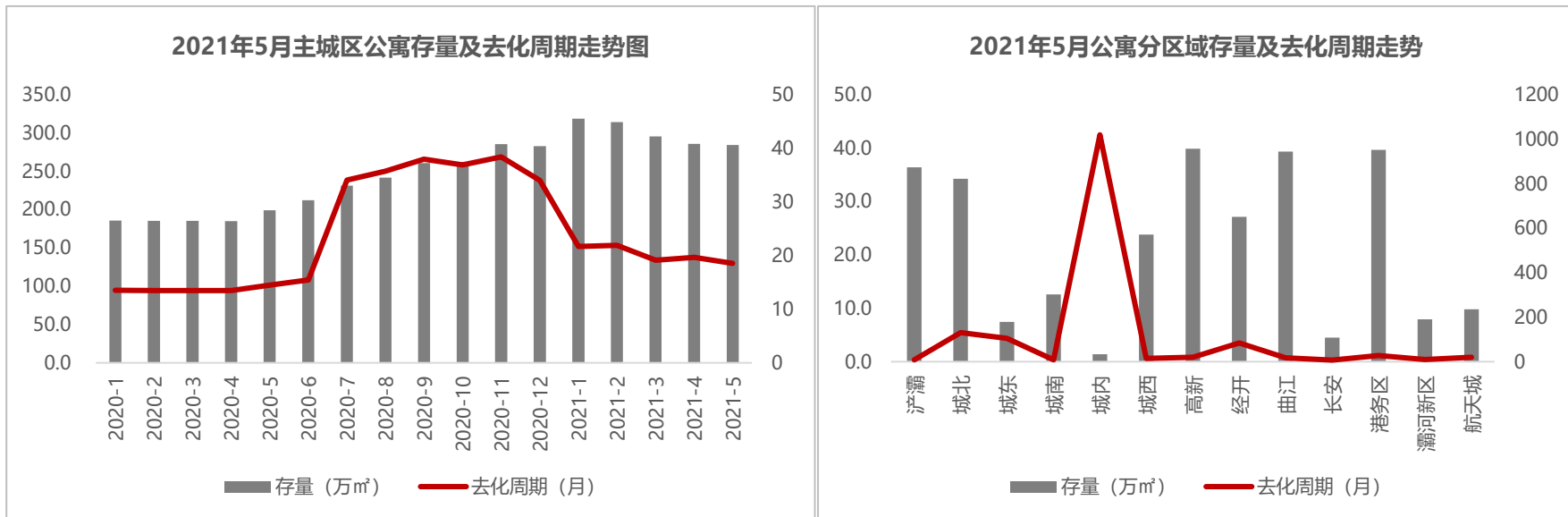
### 2021年5月公寓分区域供销价图



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㎡)	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相对持平，去化周期微降至19个月；除城内外，城北以131个月的去化周期居主城区之首，长安去化周期最短仅为7个月

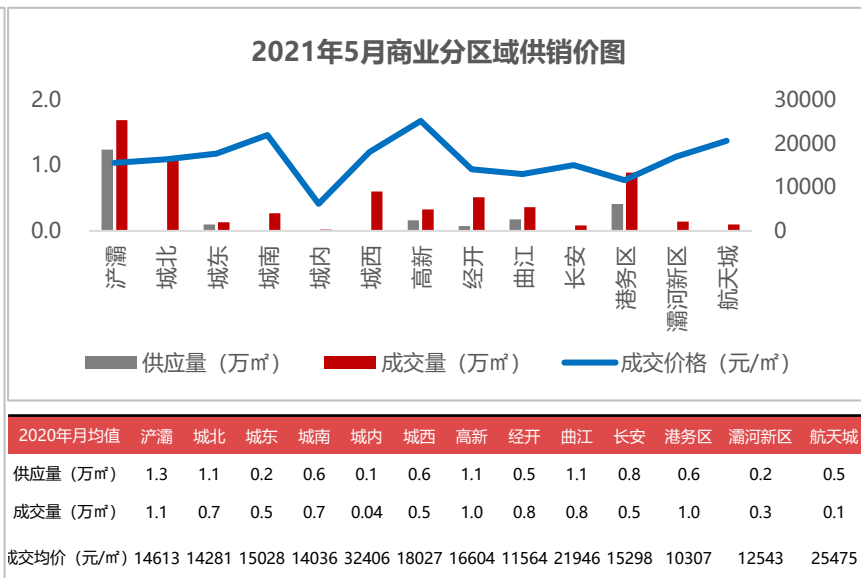
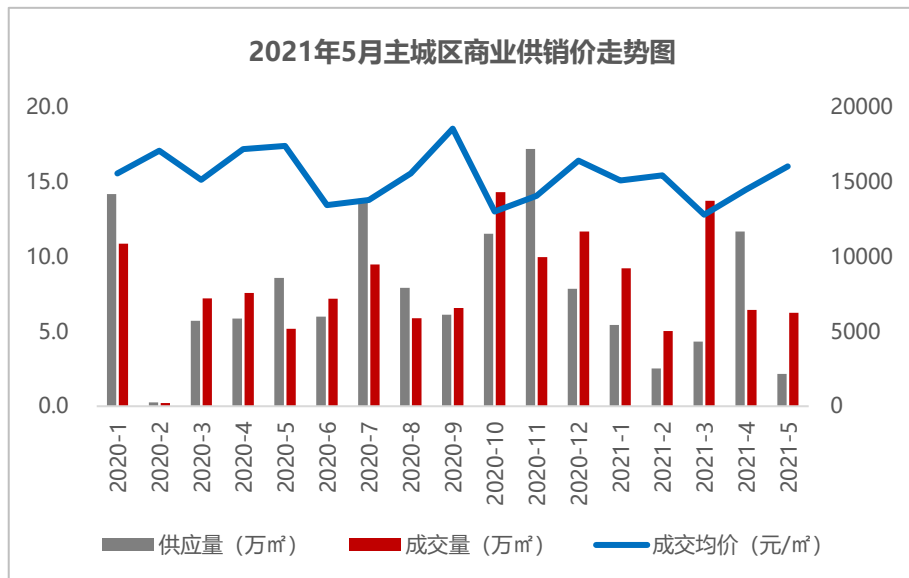
- **主城区：**本月主城区公寓存量284.5万㎡，环比下降1%，去化周期微降至19个月；
- **分区域：**除城内外，城北存量34.3万㎡，去化周期为131个月，去化周期位居主城区第一；其次是城东，去化周期超过100个月；高新以39.9万㎡存量居首，去化周期为21个月，而浐灞、城南、长安去化周期均未超过10个月，其中长安去化周期最短，仅为7个月。



备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类别剔除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/2021年近三月月均去化量。

## ◆ 本月主城区商业供应大幅下滑，成交量跌价涨；浐灞、城北、港务区位居成交前三

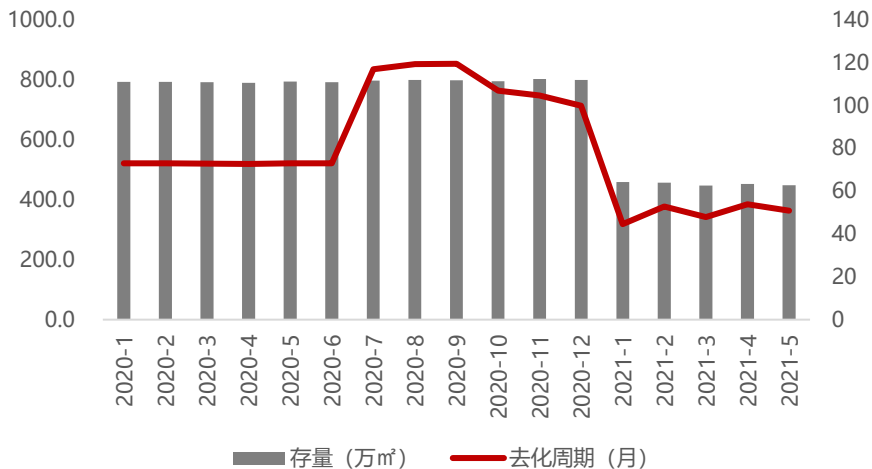
- **供应量方面：**本月主城区商业新增供应202套、2.2万㎡，环比下降81.6%，同比下降74.9%，供应主要来自浐灞的天悦东都、高新的招商臻观府及建邦华庭；
- **成交量方面：**本月主城区商业成交量小幅回落，商业网签备案556套、6.2万㎡，环比下降3.1%，同比上涨20.4%，成交集中在浐灞的湾流及德美万有引玺及林邑、城北的上和郡、城南的宏信国际花园；
- **成交价方面：**本月主城区商业成交价16018元/㎡，环比上涨10.8%，同比下降7.9%。



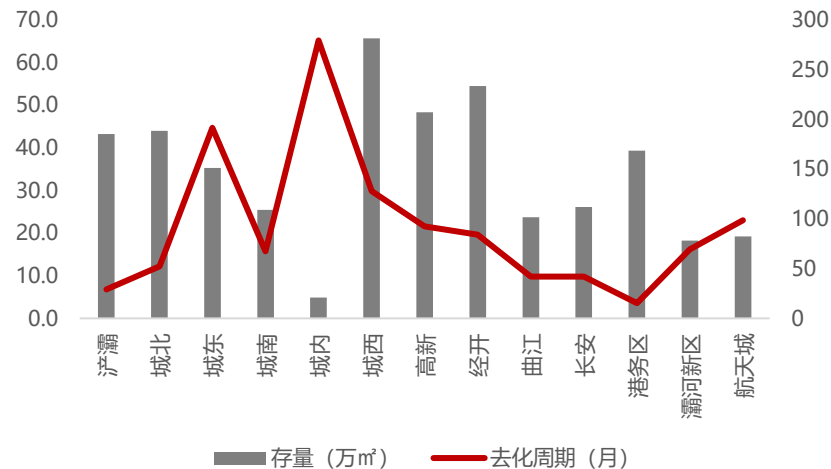
◆ 本月主城区商业存量相对持平，去化周期降至51个月；除城内外，城东以192个月的去化周期居主城区之首，港务区去化周期最短为15个月

- **主城区：**本月主城区商业存量448.3万㎡，环比下降1%，去化周期降至51个月；
- **分区域：**除城内外，城东存量35.3万㎡，去化周期为192个月，去化周期位居主城区第一；其次是城西，存量为65.7万㎡，位居主城区之首，去化周期超过100个月；港务区去化周期最短，为15个月。

### 2021年5月主城区商业存量及去化周期走势图



### 2021年5月商业分区域存量及去化周期走势



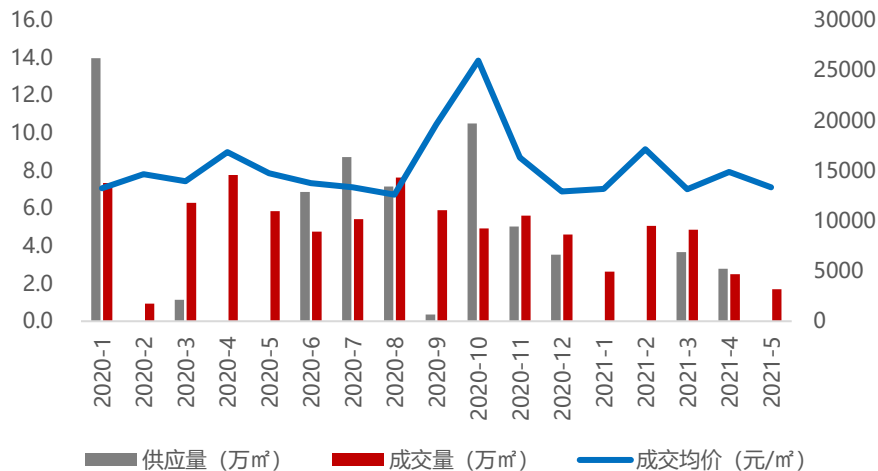
备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/2021年近三月月均去化量。



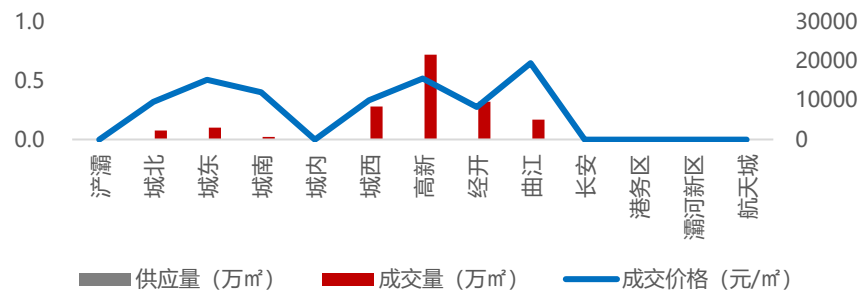
## ◆ 本月主城区办公无供应，成交量价齐跌；高新、经开、城西位居成交前三

- **供应量方面：**本月主城区办公无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本月主城区办公成交量有所回落，办公网签备案151套、1.7万㎡，环比下降32.3%，同比下降71%，成交集中在高新的国瑞西安金融中心及永威时代中心及融城云谷、曲江的莱安中心、城西的汉韵·首座；
- **成交价方面：**本月主城区办公成交价13324元/㎡，环比下降10.5%，同比下降9.6%。

### 2021年5月主城区办公供销价走势图



### 2021年5月办公分区域供销价图

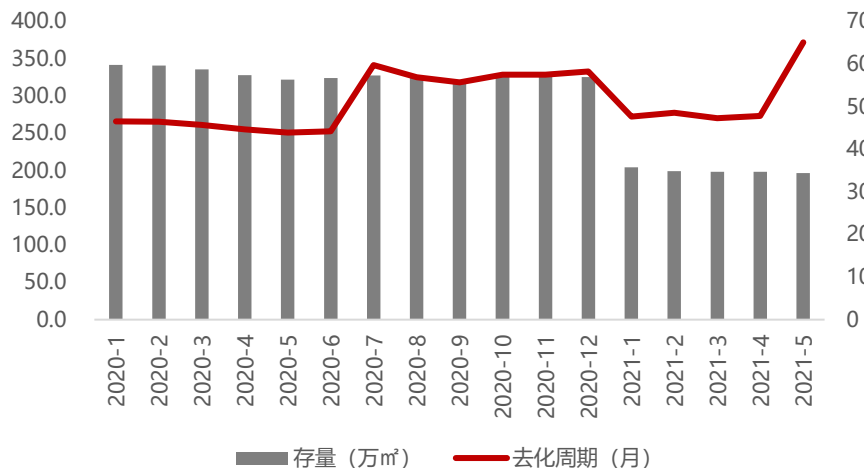


2020年月均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.5	0.2	0.0	0.1	0.0	0.4	1.8	0.8	0.7	0.0	0.0	0.0	0.4
成交量 (万㎡)	0.1	0.4	0.2	0.2	0.01	0.5	2.4	0.8	0.9	0.0	0.03	0.0	0.2
成交均价 (元/㎡)	11297	15650	10929	13602	3029	9451	15426	11353	25620	—	9686	5888	9902

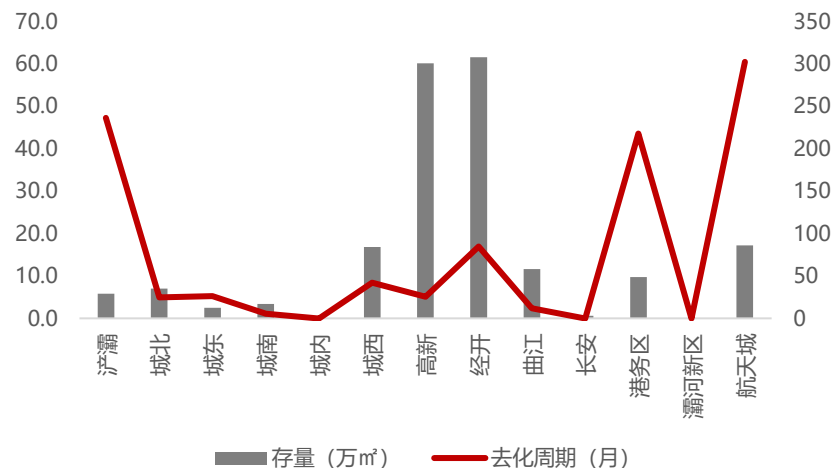
## ◆ 本月主城区办公存量相对持平，去化周期涨至65个月；航天城以302个月的去化周期居主城区之首，城南去化周期最短仅为5个月

- **主城区：**本月主城区办公存量196.6万㎡，环比下降1%，去化周期涨至65个月；
- **分区域：**航天城存量17.2万㎡，去化周期为302个月，去化周期位居主城区第一；紧随其后的是浐灞、港务区，存量分别为5.8万㎡、9.7万㎡，去化周期均超过200个月；经开以61.5万㎡的存量位居主城区之首，去化周期为85个月；城南去化周期最短，仅为5个月。

### 2021年5月主城区办公存量及去化周期走势图



### 2021年5月办公分区域存量及去化周期走势



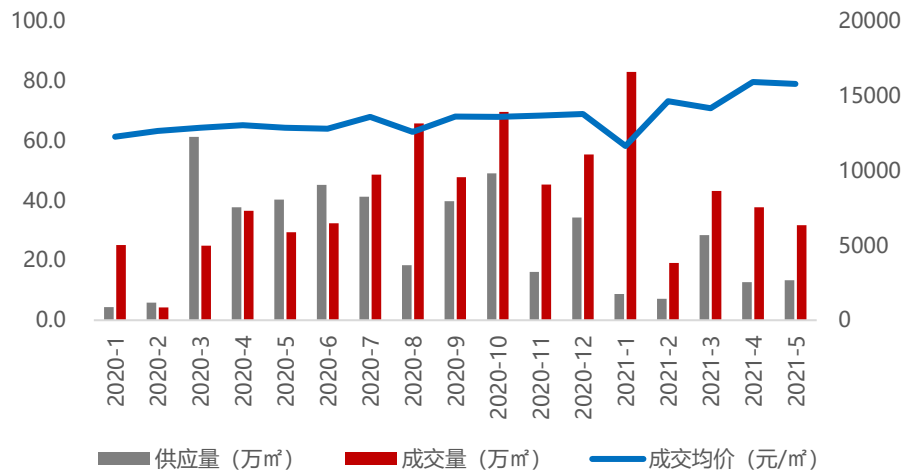
备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/2021年近三月月均去化量。

# 商品房市场|新房市场|西咸新区商品住宅

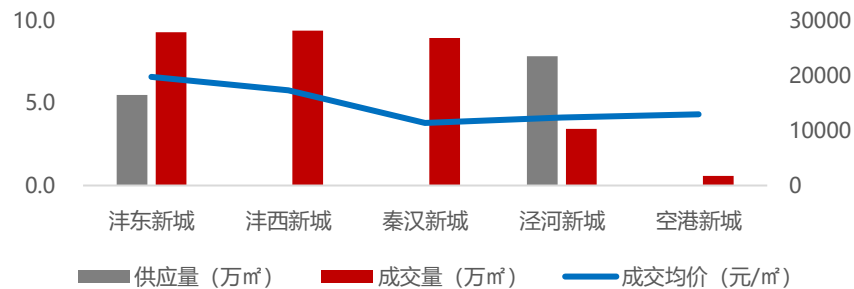
## ◆ 本月西咸新区商品住宅供应上涨，成交量价齐跌；沣西新城、沣东新城、秦汉新城位居成交前三

- **供应量方面：**本月西咸新区商品住宅新增供应1155套、13.3万㎡，环比上涨4.8%，同比下降66.9%，供应主要来自沣东新城的沣华熙城、泾河新城的雅居乐北城雅郡、秦汉新城的西安恒大文化旅游城；
- **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2557套、31.7万㎡，环比下降16%，同比上涨7.7%，成交集中在沣东新城的天地源兰樾坊及碧桂园国湖、秦汉新城的西安恒大文化旅游城、沣西新城的香榭汇沣；
- **成交价方面：**本月西咸新区商品住宅成交价15780元/㎡，环比下降0.8%，同比上涨22.7%。

### 2021年5月西咸新区商品住宅供销价走势图



### 2021年5月商品住宅分区域供销价图



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㎡)	10.3	5.1	9.0	4.4	4.1
成交量 (万㎡)	15.0	8.4	7.4	6.2	3.5
成交均价 (元/㎡)	16595	11966	11023	10414	11495

## 商品房市场|新房市场|西咸新区商品住宅

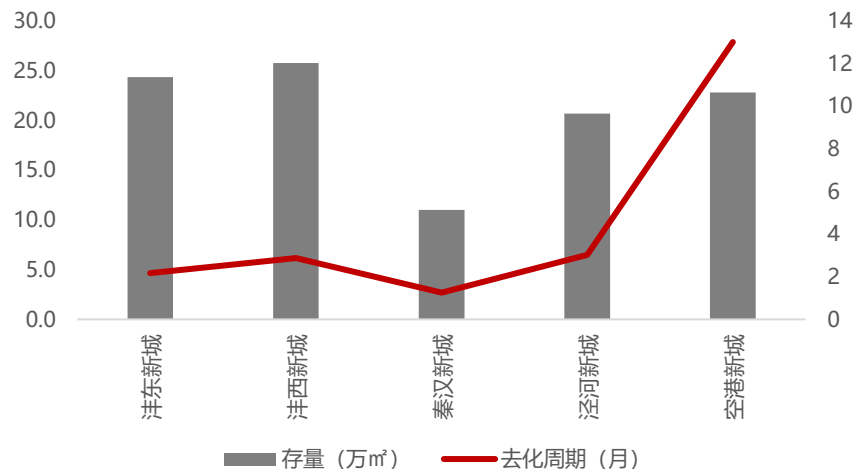
◆ 本月西咸新区商品住宅存量小幅回落，去化周期微降至3个月；空港新城以13个月的去化周期居西咸新区之首，秦汉新城去化周期最短仅为1个月

- **西咸新区**：本月西咸新区商品住宅存量104.7万㎡，环比下降6%，去化周期3个月，与上月基本持平；
- **分区域**：空港新城存量22.8万㎡，去化周期为13个月，去化周期位居西咸新区第一；沣西新城以25.8万㎡存量居首，去化周期为3个月，秦汉新城去化压力最小，去化周期仅为1个月。

### 2021年5月西咸新区商品住宅存量及去化周期走势



### 2021年5月商品住宅分区域存量及去化周期走势



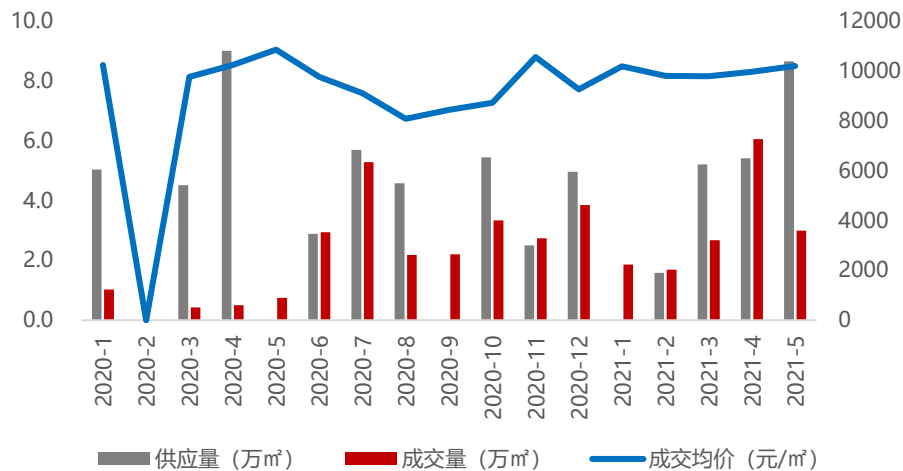
备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/2021年近三月月均去化量。

# 商品房市场|新房市场|西咸新区公寓

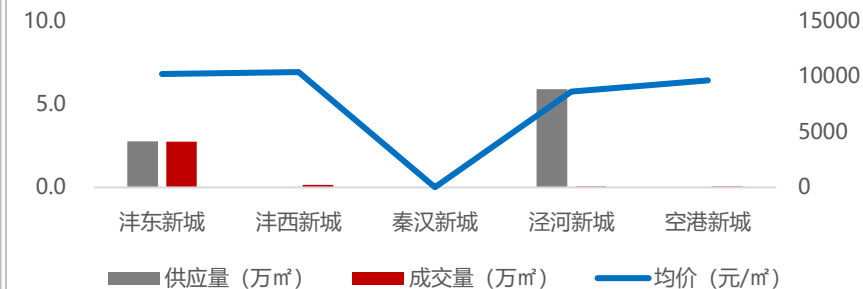
## ◆ 本月西咸新区公寓供应大涨，成交量跌价涨；沣东新城、沣西新城、泾河新城位居成交前三

- **供应量方面：**本月西咸新区公寓新增供应2039套、8.6万㎡，环比上涨59.8%，同比——，供应主要来自沣东新城的绿地新里铂瑞公馆、泾河新城的泾河·荟智广场；
- **成交量方面：**本月西咸新区公寓成交量减半，公寓网签备案680套、3万㎡，环比下降50.5%，同比上涨297.9%，成交集中在沣东新城的华宇东原阅境；
- **成交价方面：**本月西咸新区公寓成交价10186元/㎡，环比上涨2.3%，同比下降6.1%。

### 2021年5月西咸新区公寓供销价走势图



### 2021年5月公寓分区域供销价图

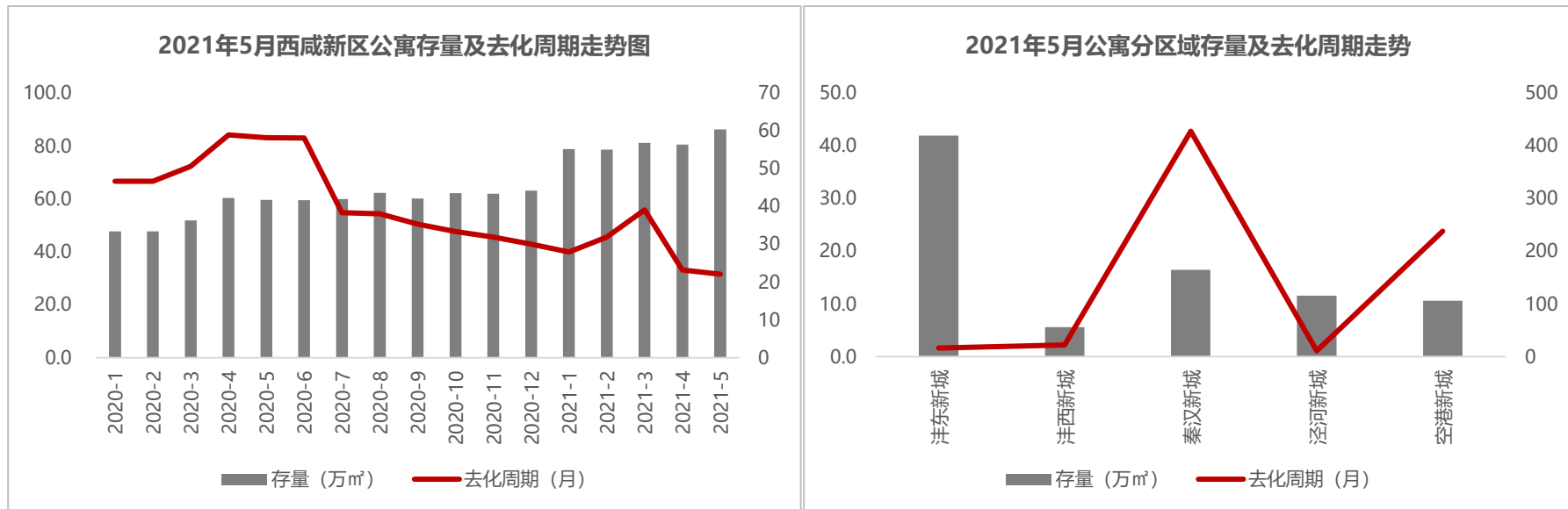


2020年月均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	2.7	0.2	0.0	0.6	0.2
成交量 (万㎡)	1.6	0.1	0.04	0.1	0.3
成交均价 (元/㎡)	9913	7592	9979	8590	6629

## 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上扬，去化周期微降至22个月；秦汉新城以428个月的去化周期居西咸新区之首，泾河新城去化周期最短为11个月

- 西咸新区：本月西咸新区公寓存量86.3万㎡，环比上涨7%，去化周期微降至22个月；
- 分区域：秦汉新城存量16.5万㎡，去化周期为428个月，去化周期位居西咸新区第一；其次是空港新城，去化周期为238个月；沣东新城以42万㎡存量居首，去化周期为17个月，泾河新城去化周期最短，仅为11个月。



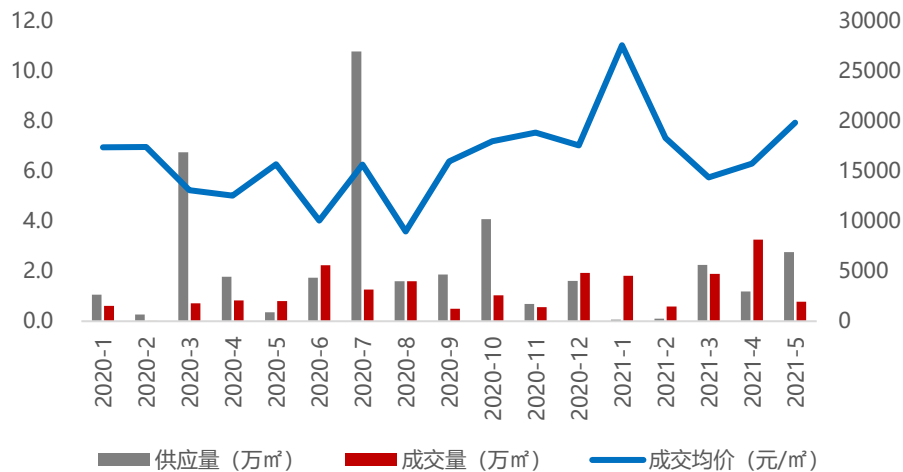
备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/2021年近三月月均去化量。

# 商品房市场|新房市场|西咸新区商业

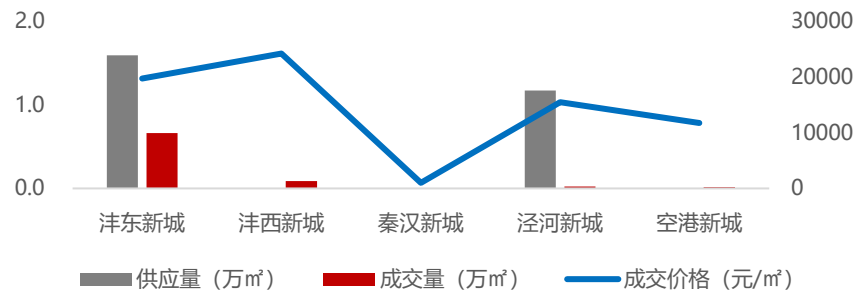
## ◆ 本月西咸新区商业供应大幅上涨，成交量跌价涨；沣东新城、沣西新城、泾河新城位居成交前三

- **供应量方面：**本月西咸新区商业新增供应118套、2.8万㎡，环比上涨133%，同比上涨658.4%，供应主要来自沣东新城的华润万象城、泾河新城的泾河·荟智广场；
- **成交量方面：**本月西咸新区商业成交量小幅回落，商业网签备案73套、0.8万㎡，环比下降76%，同比下降2.7%，成交集中在沣东新城的绿地新里城及阳光城壹号；
- **成交价方面：**本月西咸新区商业成交价19822元/㎡，环比上涨25.8%，同比上涨26.4%。

### 2021年5月西咸新区商业供销价走势图



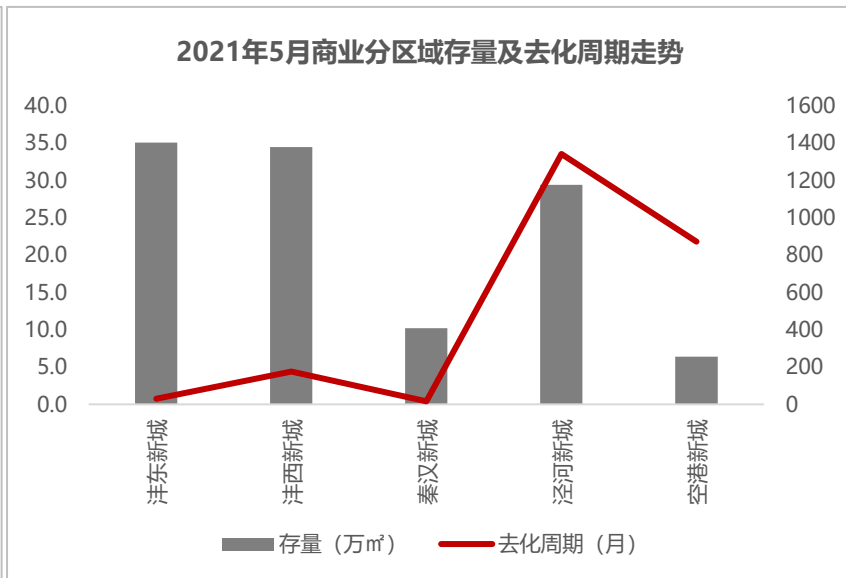
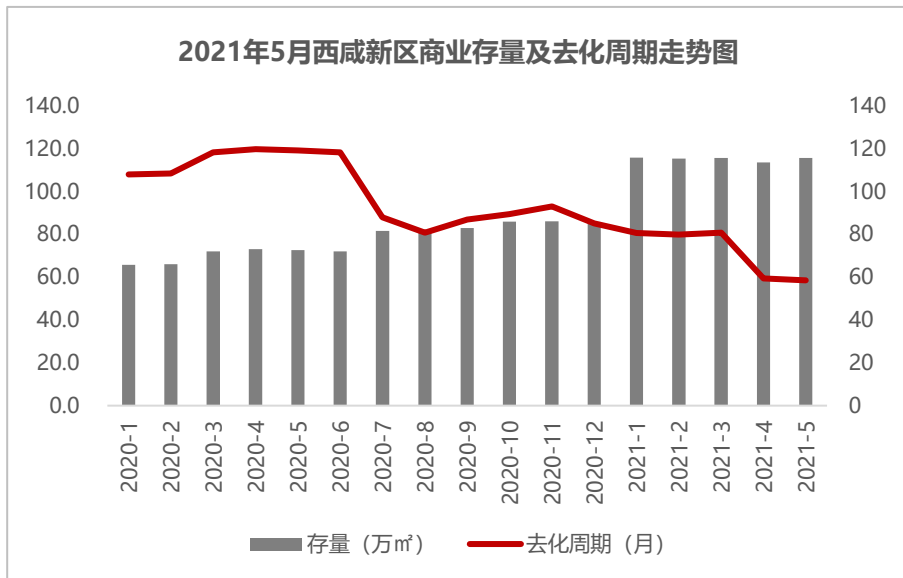
### 2021年5月商业分区域供销价图



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㎡)	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

◆ 本月西咸商业存量小幅上扬，去化周期微降至58个月；泾河新城以1343个月的去化周期居西咸新区之首，秦汉新城去化周期最短为17个月

- 西咸新区：本月西咸新区商业存量115.7万㎡，环比上涨2%，去化周期微降至58个月；
- 分区域：泾河新城存量29.5万㎡，去化周期为1343个月，去化周期位居西咸新区第一；其次是空港新城，存量为6.4万㎡，去化周期高达874个月；沣东新城存量35.1万㎡，位居西咸新区之首，去化周期为31个月，秦汉新城去化周期最短，仅为17个月。



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/2021年近三月月均去化量。

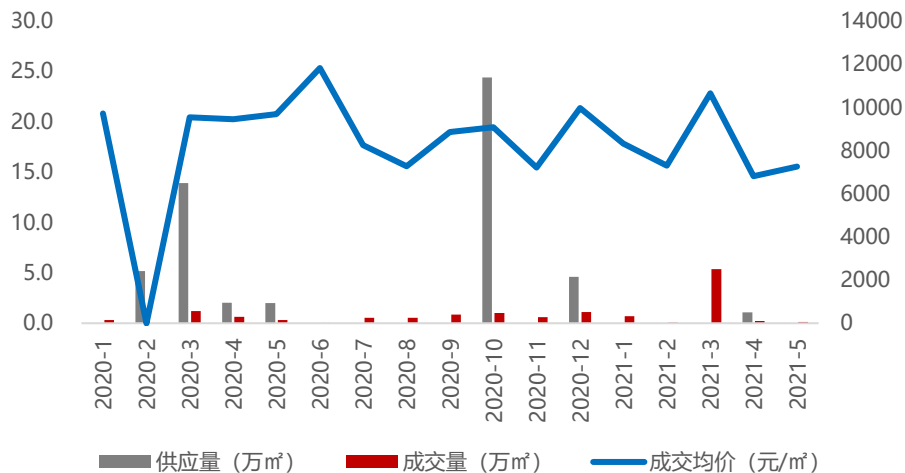


# 商品房市场|新房市场|西咸新区办公

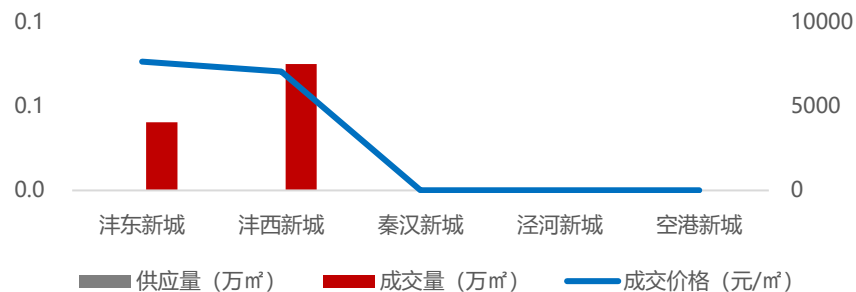
## ◆ 本月西咸新区办公无供应，成交量跌价涨；沣西新城、沣东新城位居成交前列

- **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减半，办公网签备案9套、0.1万㎡，环比下降51.9%，同比下降62.6%，成交集中在沣东新城的沣东旺城、沣西新城的西部云谷及先河瞰都和中铁·港洋国际；
- **成交价方面：**本月西咸新区办公成交价7264元/㎡，环比上涨6.7%，同比下降25.1%。

### 2021年5月西咸新区办公供销价走势图



### 2021年5月办公分区域供销价图

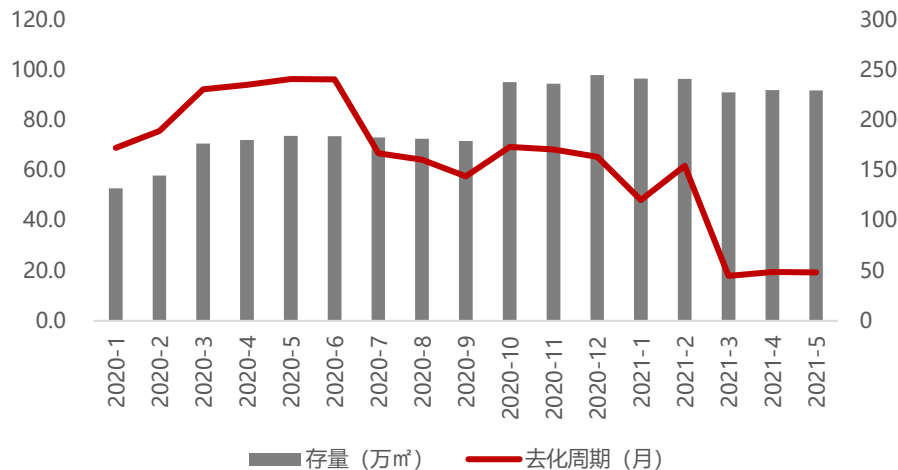


2020年月均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	3.5	0.4	0.5	0.0	0.0
成交量 (万㎡)	0.3	0.3	0.01	0.0	0.0
成交均价 (元/㎡)	10456	7356	7768	—	—

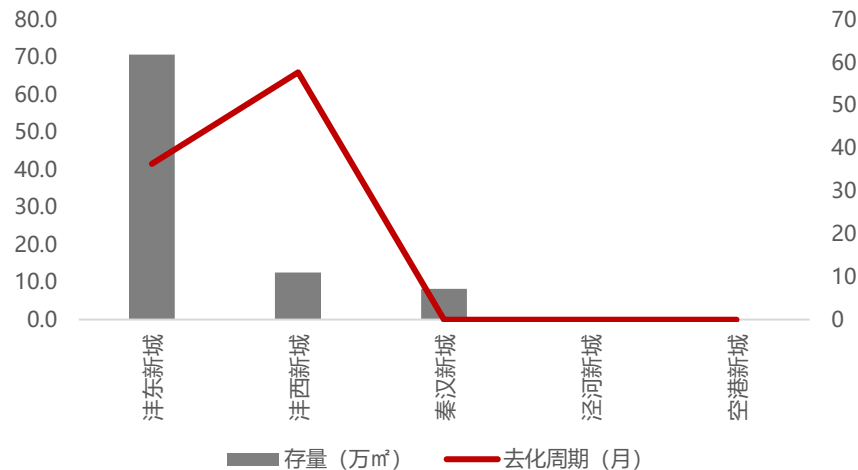
## ◆ 本月西咸新区办公存量相对持平，去化周期维稳在48个月；沣西新城以58个月的去化周期居西咸新区之首

- **西咸新区**：本月西咸新区办公存量91.7万㎡，去化周期48个月，均与上月持平；
- **分区域**：沣西新城存量12.6万㎡，去化周期为58个月，去化周期位居西咸新区第一；沣东新城以70.6万㎡的存量位居西咸新区之首，去化周期为36个月。

### 2021年5月西咸新区办公存量及去化周期走势图



### 2021年5月办公分区域存量及去化周期走势



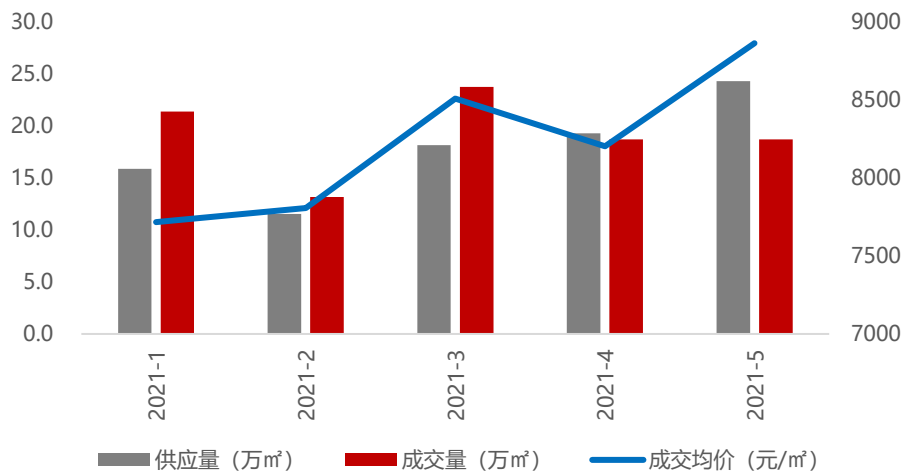
备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/2021年近三月月均去化量。

# 商品房市场|新房市场|近郊商品住宅

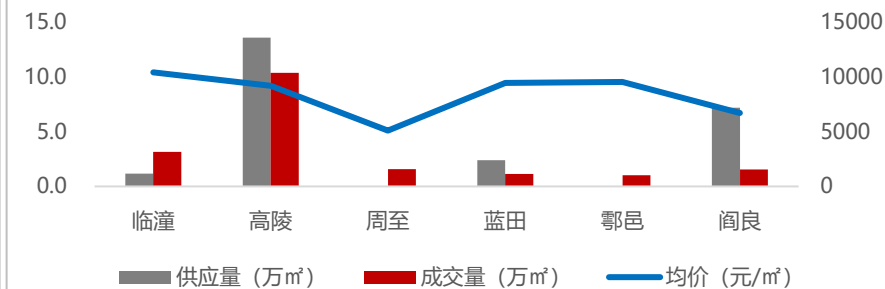
## ◆ 本月近郊商品住宅供应上涨，成交量平价涨；高陵、临潼、周至位居成交前三

- **供应量方面：**本月近郊商品住宅新增供应2114套、24.3万㎡，环比上涨25.9%，同比——，供应主要来自阎良的绿城蘭园及碧桂园天誉及陕建荣华臻萃府、高陵的中南春风里及泾渭新城政府公屋及吾樾台、临潼的盛唐融城、蓝田的合创锦绣府；
- **成交量方面：**本月近郊商品住宅成交量相对持平，商品住宅网签备案1643套、18.7万㎡，环比上涨0.1%，同比——；
- **成交价方面：**本月近郊商品住宅成交价8863元/㎡，环比上涨8.1%，同比——。

### 2021年5月近郊商品住宅供销价走势图



### 2021年5月商品住宅分区域供销价图



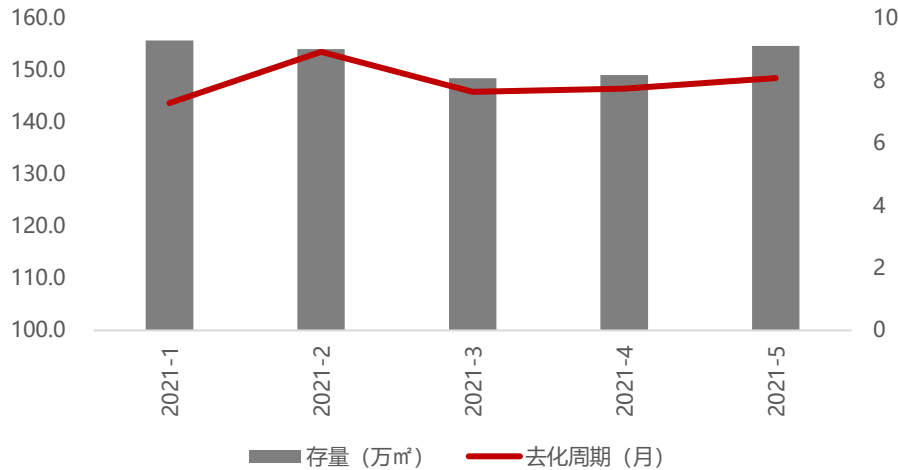
2020年月均值	临潼	高陵	周至	蓝田	鄠邑	阎良
供应量 (万㎡)	2.5	3.8	3.4	1.6	1.6	2.6
成交量 (万㎡)	3.4	7.3	3.20	1.2	2.6	2.9
成交均价 (元/㎡)	9945	8072	5000	8287	7844	6462

## 商品房市场|新房市场|近郊商品住宅

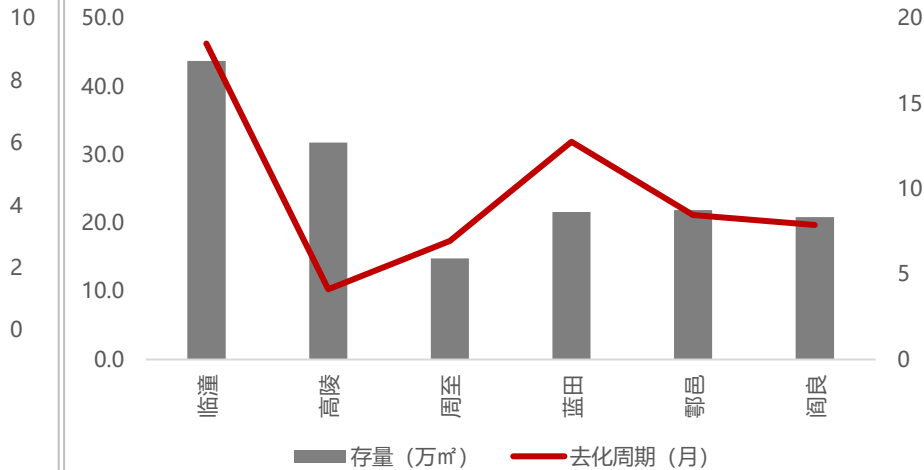
◆ 本月近郊商品住宅存量小幅上扬，去化周期维稳至8个月；临潼以19个月的去化周期居近郊之首，高陵去化周期最短仅为4个月

- 近郊：本月近郊商品住宅存量154.7万㎡，环比上涨4%，去化周期维稳在8个月；
- 分区域：临潼存量43.8万㎡，去化周期为19个月，存量、去化周期均居近郊第一；高陵存量为31.8万㎡，去化周期最短，仅为4个月。

### 2021年5月近郊商品住宅存量及去化周期走势图



### 2021年5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年近三月月均去化量。

# 商品房市场|各物业排行

## ◆ 本月两个“万人摇”项目集中签约，分别高居普通住宅、洋房销售金额排行榜首位

两个“万人摇”项目保利天悦、山水美树分列5月普住、洋房销售金额排行榜首位，金辉江山铭著位居别墅排行榜头名。

2021年5月大西安普通住宅成交金额排行TOP10					2021年5月大西安洋房成交金额排行TOP10					2021年5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	保利天悦	21.93	693	20936	1	山水美树	5.69	245	14938	1	金辉·江山铭著	1.01	21	23996
2	红星·天铂	11.80	386	20154	2	未央金茂府	3.23	80	24346	2	东原印未央	0.93	22	23913
3	融创·宸阅和鸣	10.43	575	15129	3	华润置地·未来城市	2.86	134	13371	3	荣德·荣泽公馆	0.70	15	23173
4	天地源·兰樾坊	10.07	406	19310	4	世茂璀璨倾城	2.28	95	15743	4	星皓·锦樾	0.33	10	18362
5	西安恒大文化旅游城	9.97	829	11219	5	碧桂园国湖	1.62	35	24204	5	碧桂园·文景府	0.26	5	27987
6	融创·望江府	9.69	393	15418	6	御锦城	1.48	80	13800	6	中远白鹿汀洲	0.26	11	14140
7	新城首府	6.89	271	19055	7	中海·阅骊山	1.14	53	13988	7	紫薇国际生态城	0.25	4	26256
8	香榭汇沣	6.11	218	21613	8	中南·上悦城	1.01	31	22862	8	天地源·兰樾坊	0.21	5	24721
9	融创·时代奥城	5.92	351	14059	9	华宇·锦绣长安	0.80	25	23547	9	中梁国宾府	0.19	9	14364
10	旭辉·国宸府	5.72	257	18371	10	中华世纪城	0.53	7	26833	10	皇城坊	0.16	1	41998

## 商品房市场|各物业排行

### ◆ 精装大平层公寓万达One、浐灞河景盘湾流、高新国瑞西安金融中心分列5月公寓、商业、办公销售金额头名

本月高端精装大平层公寓万达One位居公寓销售金额第一，紧随其后的是投资型公寓华宇东原阅境，项目与贝壳合作，5月进行集中开盘，月度备案436套、揽金2亿元；浐灞湾流社区商业、高新国瑞西安金融中心分列5月商办销售金额头名

2021年5月大西安公寓成交金额排行TOP10					2021年5月大西安商业成交金额排行TOP10					2021年5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/m <sup>2</sup> )	排名	项目全名	成交金额(亿元)	成交套数(套)	成交均价(元/m <sup>2</sup> )	排名	项目全名	成交金额(亿元)	成交套数(套)	成交均价(元/m <sup>2</sup> )
1	万达西安One	2.25	18	38430	1	湾流	0.67	30	14195	1	国瑞西安金融中心	0.46	9	18042
2	华宇东原阅境	2.01	436	9859	2	德美万有引玺	0.66	25	16727	2	莱安中心	0.43	16	18751
3	曲江·流光云谷	1.80	16	34361	3	上和郡	0.66	22	14790	3	汉韵·首座	0.27	65	10000
4	大茂城	1.54	135	22594	4	绿地新里城	0.55	6	16198	4	永威时代中心	0.26	9	16412
5	曲江·雁南寓	1.42	243	14475	5	林邑	0.48	26	15000	5	融城云谷	0.19	4	15196
6	高新·星荟	1.03	158	13265	6	阳光城壹号	0.44	26	23327	6	曲江万众国际	0.14	1	24398
7	灞业·大境	0.58	105	10671	7	宏信国际花园	0.42	3	21996	7	中建璟庭	0.14	4	13120
8	开米万盛国际	0.57	6	29679	8	金辉江山铭著	0.39	19	18602	8	高新时代广场	0.12	10	9341
9	高新芳华	0.55	63	23006	9	开元·第一城	0.37	9	15806	9	亚鸿时代广场	0.12	7	15975
10	高新·尊贵壹方	0.51	63	15480	10	大华·公园世家	0.25	4	9734	10	绿地中央广场	0.11	1	21462

## 商品房市场|房企排行

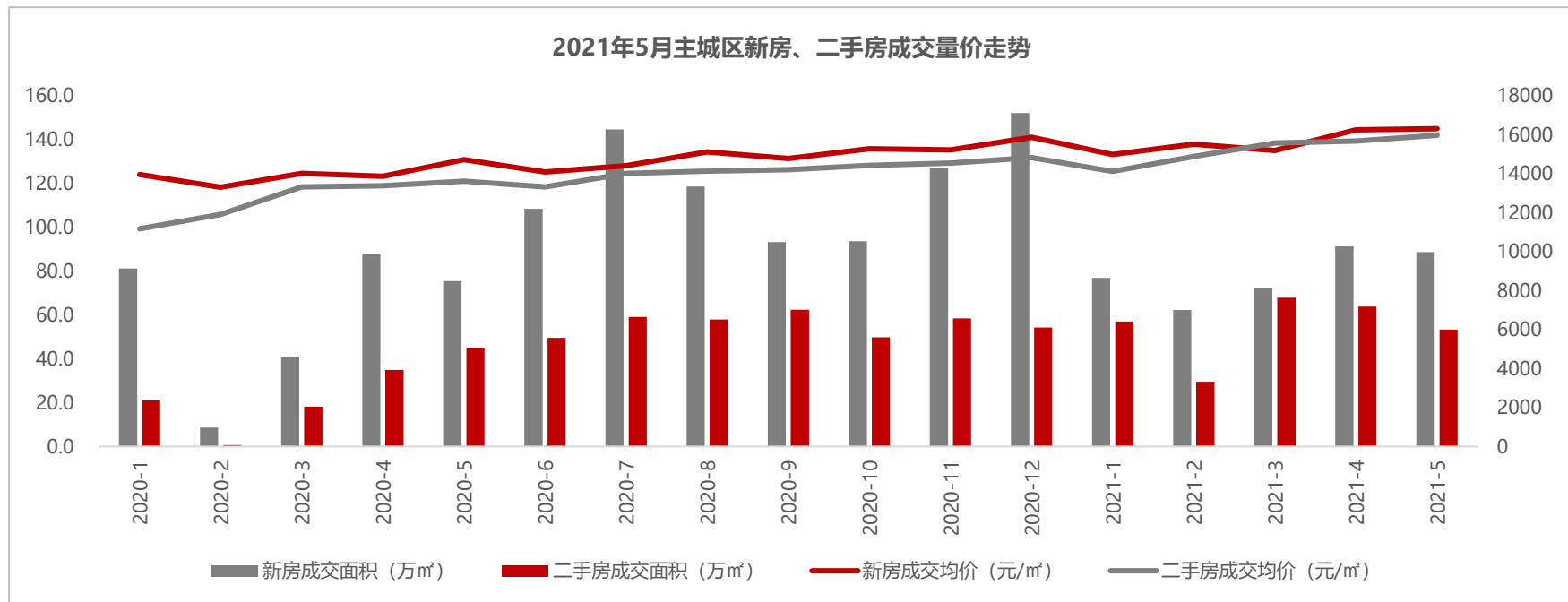
### ◆ 1至5月前十房企总销额同比上涨28%，融创中国、交大科技创新港、绿地控股位居排行榜前三甲

2021年1至5月西安前十房企总销额435.57亿元，同比上涨28%，房企总销售面积314.66万<sup>m</sup>，同比上涨32%，融创中国、交大科技创新港、绿地控股位居榜单前三甲。

2021年1至5月大西安房企成交金额排行TOP10					2020年1至5月大西安房企成交金额排行TOP10				
排名	房企名称	成交金额	成交套数	成交均价	排名	房企名称	成交金额	成交套数	成交均价
		(亿元)	(套)	(元/ <sup>m</sup> )			(亿元)	(套)	(元/ <sup>m</sup> )
1	融创中国	102.85	5917	16092	1	万科地产	68.92	5082	13455
2	西咸新区交大科技创新港发展有限公司	51.34	2946	10222	2	融创中国	58.18	4913	16094
3	绿地控股	46.47	4172	11815	3	碧桂园集团	48.92	1760	18173
4	保利发展	40.18	3360	15796	4	华润置地	28.44	2500	13825
5	金辉集团	39.99	3361	15289	5	绿城中国	27.40	1840	12384
6	绿城中国	39.20	4164	11641	6	绿地控股	26.62	2746	11789
7	招商地产	32.09	2313	17165	7	苏宁置业	24.75	1100	17705
8	碧桂园集团	31.74	894	21547	8	中国恒大集团	23.82	2315	11085
9	中国恒大集团	27.79	2936	10410	9	中海地产	17.65	655	17158
10	中海地产	23.92	2041	15134	10	金辉集团	16.49	2277	13269

## 商品房市场|二手房市场|成交对比

◆ 二手房市场成交量回落16%，价格小幅微涨，新房与二手房成交量比为1.7:1，与去年同期持平



- 5月主城区二手住宅成交面积53.5万㎡，环比下降16.4%，同比上涨18.6%；二手住宅成交均价15993元/㎡，环比上涨1.9%，同比上涨17.3%；
- 5月主城区新房与二手房成交量比约为1.7:1，上年同期新房与二手房成交量比同为1.7:1。

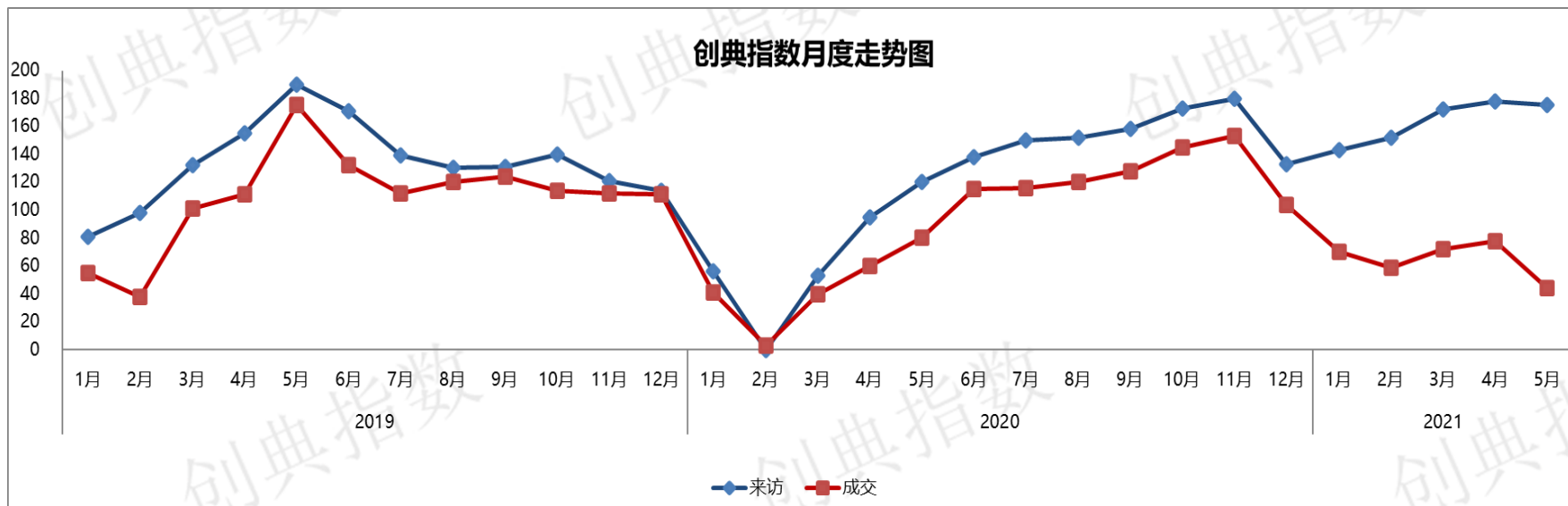


## 04 微观监测

- 创典指数
- 开盘表现
- 价格公示
- 典型楼盘

## ◆ 楼市供需失衡状态加剧，到访量保持高位、成交量因供应不足显著下滑

五月份，西安楼市供应仍未迎来好转，万人摇、千人摇楼盘数量持续增加，市场供需失衡状态进一步加剧，项目到访量维持高位，成交量受供应不足影响显著下滑。创典指数显示：到访指数175，环比微降2%，成交指数44，环比下降44%。

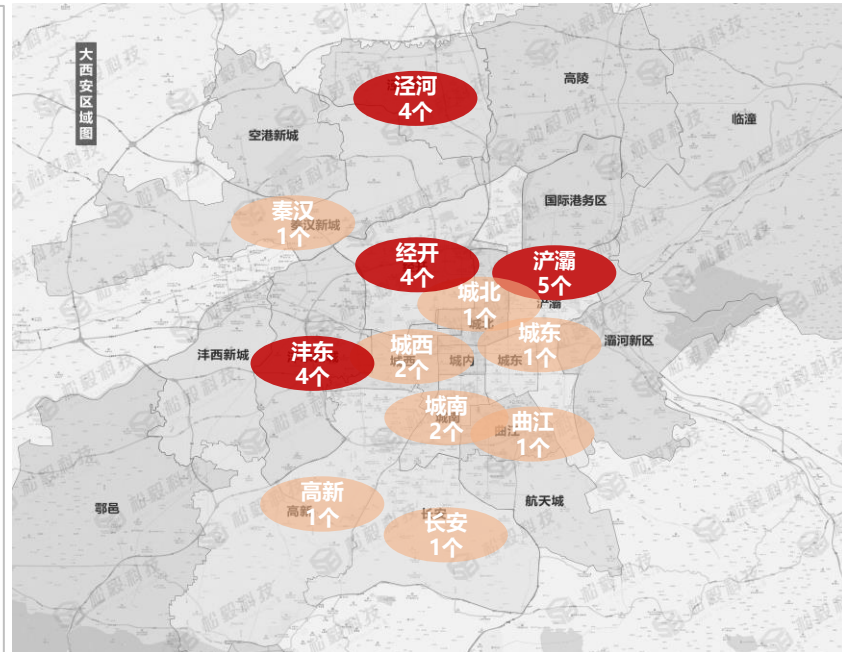
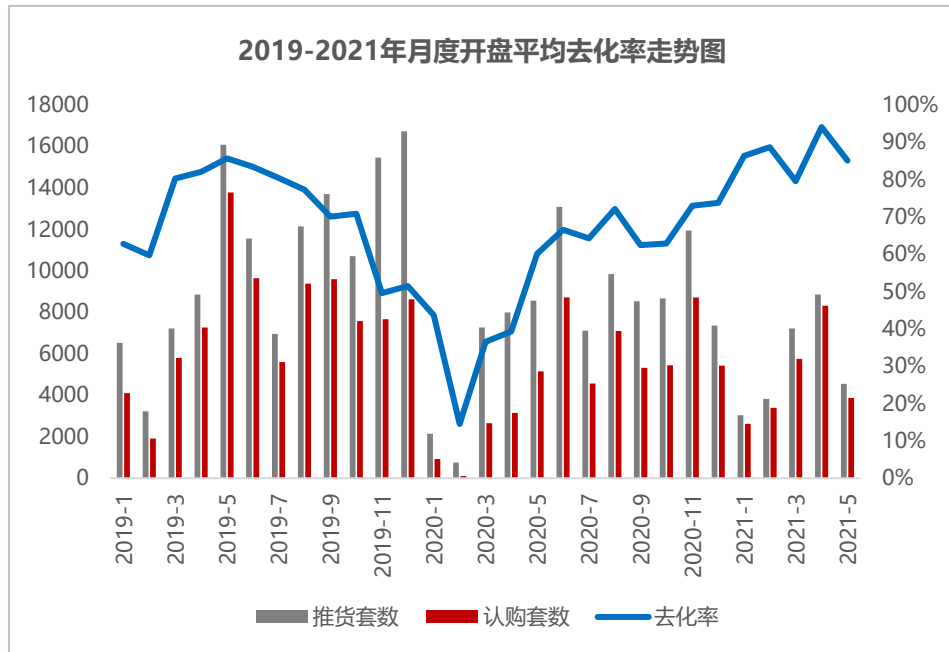


(关于创典指数：创典指数采用创典代理及竞品项目的案场实时数据，综合运用加权平均法换算得出。到访指数由各项目上客量换算得出，成交指数由各项目平均成交套数换算得出，旨在专业、实时、精准的反映市场一线动态。)

## 微观监测|开盘表现|大西安

◆ 本月西安开盘项目推货量、成交量齐跌，受泾河个盘去化较低影响全市去化率回落至85%

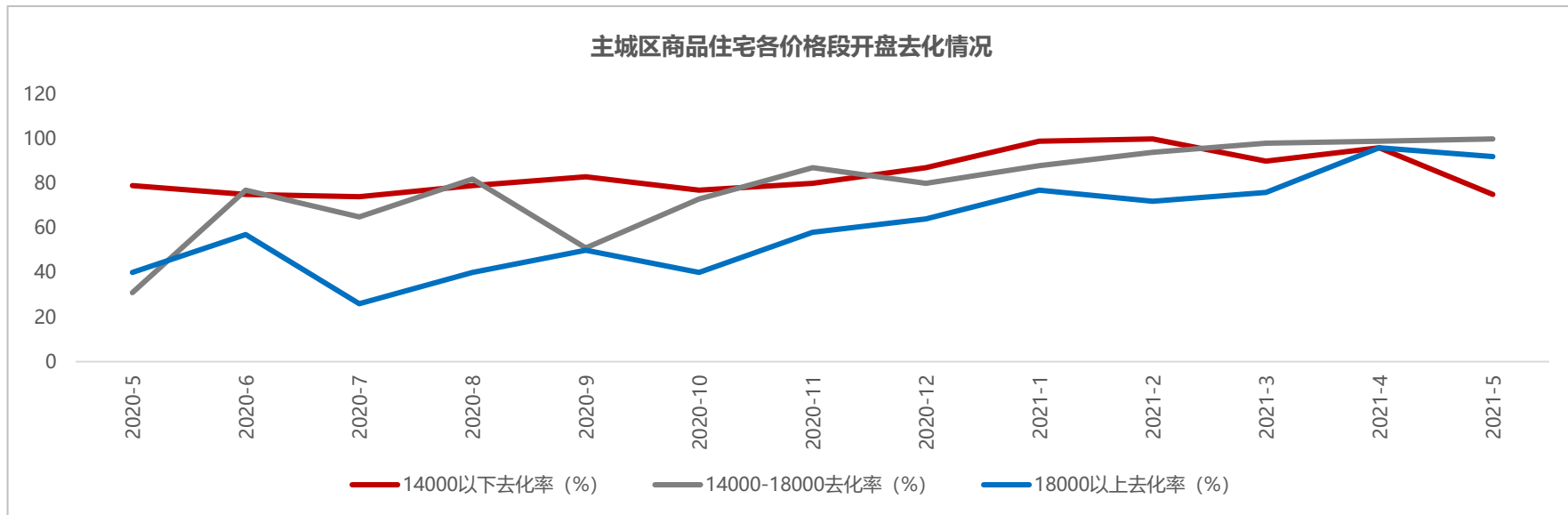
据创典重点项目监测，5月全市共有27个项目举行开盘活动，较上月增加2个项目，项目分布于浐灞、泾河新城、沣东新城、经开等区域，开盘总推货4558套，环比下降49%，认购3879套，环比下降53%，平均去化率85%，相比上月下降9个百分点。



## ◆ 本月受隆源国际城较低去化影响，14000以下价格段项目去化为75%；14000以上价格段项目去化持续高位运行

- **14000以下价格段**：本月开盘3个项目，推货量464套，成交量349套，去化率75%，相比上月下降21个百分点，主要受隆源国际城较低去化影响；
- **14000-18000价格段**：本月开盘6个项目，均为摇号项目，推货量860套，成交量860套，去化率100%；
- **18000以上价格段**：本月开盘10个项目，推货量1398套，成交量1281套，去化率92%，市场持续高位运行。

### 主城区商品住宅各价格段开盘去化情况

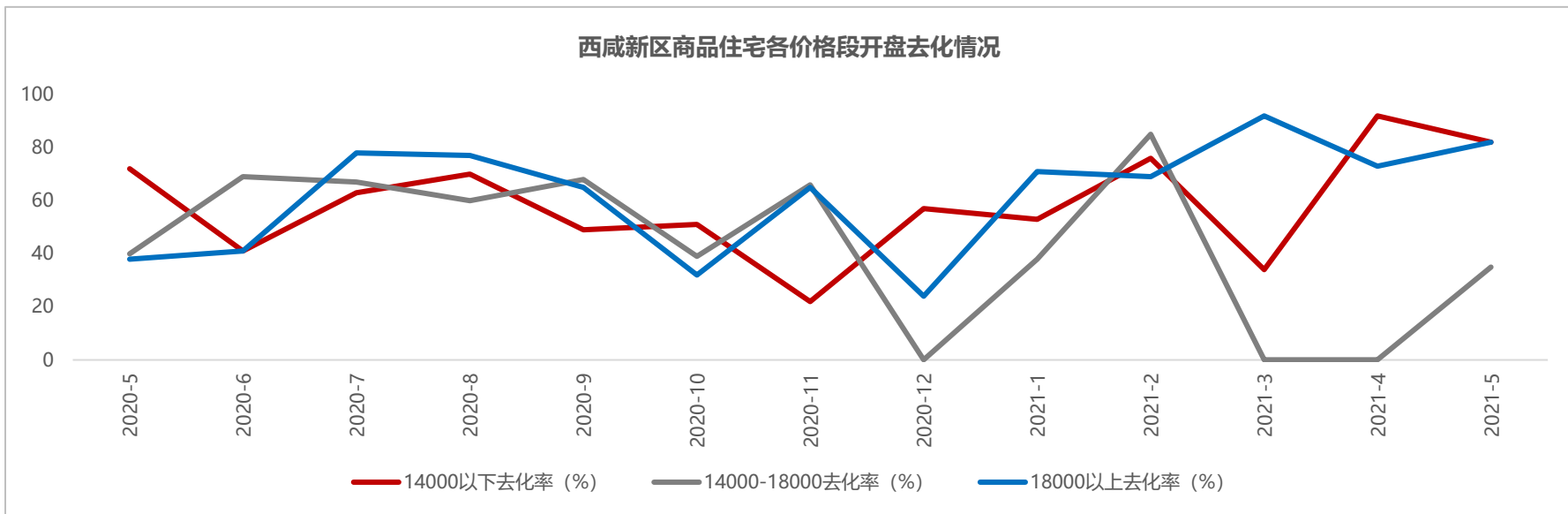


备注：以当月所有开盘项目推售的产品类型对应价格进行分价格段数据统计。

数据来源：浐灞、城北、城东、城南、城西、高新、经开、曲江、长安、港务、灞河新区、航天城市场数据

## ◆ 本月14000以下及18000以上价格段项目去化表现优异；14000-18000价格段项目去化仍处低位

- **14000以下价格段：**本月开盘5个项目，推货量756套，成交量619套，去化率82%，主力项目为泾河新城的奥园誉景府、雅居乐北城雅郡等，秦汉新城的西安恒大文化旅游城；
- **14000-18000价格段：**本月开盘2个项目，推货量244套，成交量85套，去化率35%，主力项目为泾河新城的南飞鸿云境澜湾、金地乐华翰林艺境等；
- **18000以上价格段：**本月开盘4个项目，推货量836套，成交量685套，去化率82%，主力项目为沣东新城的碧桂园国湖、沣华熙城、中南上悦城、天地源兰樾坊。



备注：以当月所有开盘项目推售的产品类型对应价格进行分价格段数据统计。

数据来源：沣东、沣西、秦汉、空港、泾河

# 微观监测|开盘表现|详表

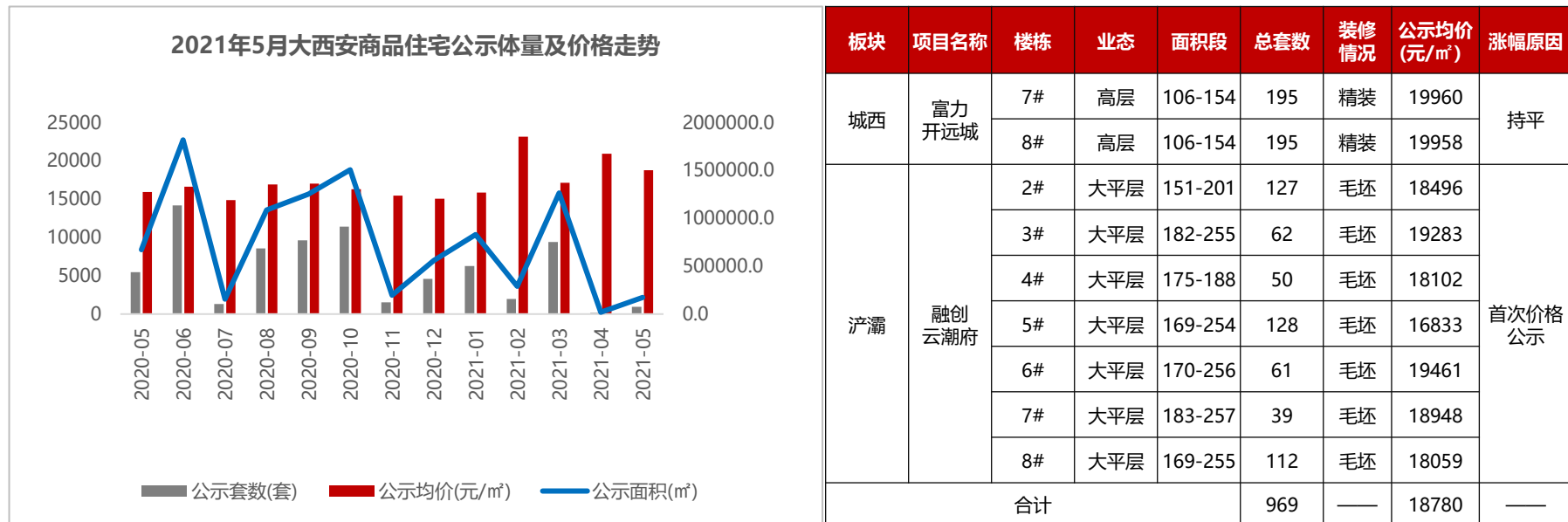
开盘日期	区域	项目名称	建筑类型	推售楼栋	开盘方式	户型	推货量	认筹量	认购量	去化率	成交均价 (元/m²)	装修类型
5.1	沔东新城	碧桂园国湖	洋房	29#,30#,35#	自行开盘	四室	43	38	26	60%	24403	毛坯
	泾河新城	金地乐华翰林艺境	高层	10#	自行开盘	两室,三室	168	—	168	100%	13500	精装
			洋房	2#,4#		三室	72		8	11%	15000	精装
5.5	长安	摩卡思想家	小高层	1#	摇号开盘	两室,三室	115	288	115	100%	16599	精装
5.9	灞灞	当代境MOMA	高层	9#	摇号开盘	三室	256	1398	256	100%	14598	精装
	泾河新城	南飞鸿云境澜湾	高层	1#	自行开盘	三室	168	—	133	79%	13500	精装
			小高层	5#		三室	76		17	22%	14800	精装
5.12	城北	华宇锦绣长安	洋房	4#	自行开盘	三室,四室	56	41	28	50%	23457	精装
5.13	经开	隆源国际城	高层	28#,29#	自行开盘	三室,四室	156	50	48	31%	13275	精装
5.14	沔东新城	中南上悦城	小高层	2#,3#	自行开盘	三室	268	240	218	81%	20000	精装
			洋房	8#		四室	32		32	100%	23000	精装
5.15	沔东新城	天地源兰樾坊	高层	2#,3#	自行开盘	三室	372	331	328	88%	19380	精装
5.18	灞灞	未央金茂府	洋房	21#,20#,22#	自行开盘	四室	76	69	67	88%	24405	精装
5.20	经开	碧桂园文景府	叠拼	11#,12#,13#,15#,18#,19#,20#	自行开盘	跃层	124	52	64	52%	22670	毛坯
	经开	龙湖景粼(天序)	高层	2#,5#	摇号开盘	四室	93	764	93	100%	18635	毛坯
5.21	城北	世茂璀璨倾城	洋房	20#,21#,23#	摇号开盘	三室,四室	115	483	115	100%	15731	精装
	灞灞	高科麓湾国际社区	高层	4#	摇号开盘	三室,四室	248	13368	248	100%	12084	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/m <sup>2</sup> )	装修类型
5.23	城南	新城首府	高层	3#,6#	摇号开盘	三室,四室	252	322	250	99%	19066	精装
5.22-5.23	浐灞	旭辉国宸府	高层	3#	摇号开盘	三室	132	1603	132	100%	18592	精装
			小高层	6#		四室	44		44	100%	19855	精装
5.25	城南	天地源万熙天地	高层	8#	摇号开盘	四室,五室	100	1811	100	100%	16116	毛坯
	高新	卓越坊	高层	5#	摇号开盘	三室,四室	202	1010	202	100%	17154	精装
5.26	沣东新城	沣华熙城	小高层	13#,19#	自行开盘	三室,四室,五室	121	116	81	67%	23522	精装
5.28	长安	清凉山樾	高层	2#	摇号开盘	三室	192	525	192	100%	18975	精装
	秦汉新城	西安恒大文化旅游城	小高层	15#	自行开盘	两室,三室	112	—	112	100%	12000	精装
5.29	城西	御笔城市广场	小高层	7#	摇号开盘	两室,三室	60	842	53	88%	13120	毛坯
	曲江	中海曲江大城	小高层	3#	摇号开盘	三室,四室	72	11846	72	100%	16988	毛坯
			叠拼	7#,14#		跃层	30		30	100%	21124	毛坯
	泾河新城	雅居乐北城雅郡	高层	18#	自行开盘	三室	240	—	176	73%	12800	精装
	泾河新城	奥园誉景湾	洋房	11#,17#	自行开盘	四室	68	—	30	44%	10200	精装
5.30	浐灞	自然界	大平层	3#,13#	摇号开盘	四室	164	404	146	89%	26769	精装
	城东	龙湖天曜	洋房	2#,5#	摇号开盘	三室,四室	104	768	104	100%	21621	精装
	泾河新城	南飞鸿云境澜湾	高层	2#	自行开盘	三室	96	—	60	63%	14100	精装
5.30-5.31	浐灞	旭辉国宸府	高层	11#	摇号开盘	三室	75	1665	75	100%	18215	精装
			小高层	9#		四室	56		56	100%	19650	精装

# 微观监测|价格公示

◆ 本月共计2个项目价格公示，供应体量仍处低位运行，其中融创云潮府作为新盘首次价格公示，对应产品为毛坯大平层，均价18217元/m<sup>2</sup>，装修包另行计算；



➢ 5月西安各区住建部门发布商品住房价格信息，公示2盘969套房源均价18780元/m<sup>2</sup>，其中精装房390套均价19959元/m<sup>2</sup>；毛坯房579套均价18217元/m<sup>2</sup>，对应项目为融创云潮府，为首次价格公示。

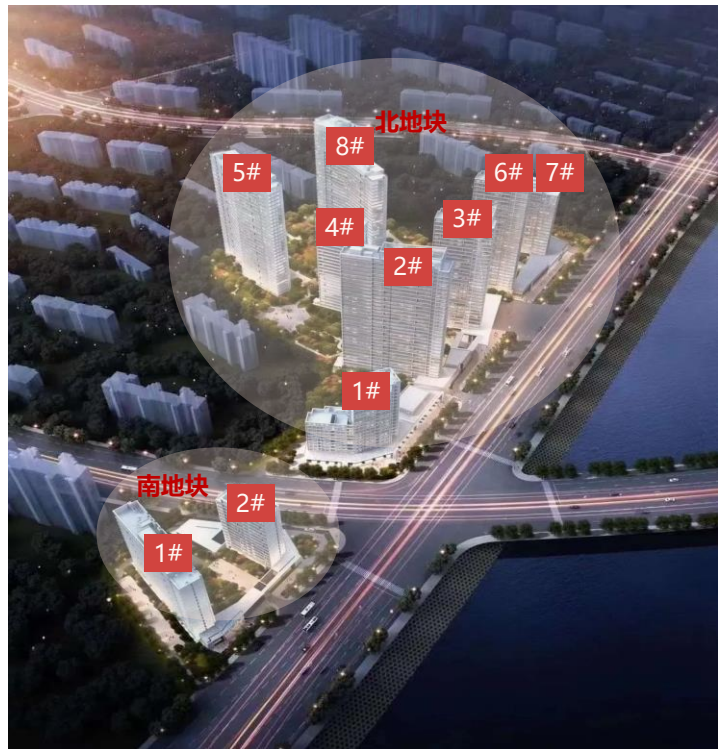


融创云潮府位于浐河沿线，定位打造融创TOP级“府系”河景城市大平层产品



项目基础信息			
项目地址	韩森东路与浐河西路交汇处西北角		
开发商	融创中国		
占地面积	约79亩	容积率	2.83
建筑面积	约5.2万方	绿化率	35%
建筑类型	高层、小高层	装修情况	毛坯
户型面积	150-254m <sup>2</sup>	价格	16911-19419元/m <sup>2</sup>
项目配套	<p><b>交通配套：</b>3分钟车程上东三环，5分钟车程上绕城高速，双动脉并行，同时地铁1、6、8号线环绕，立体交通，快速通达全城；</p> <p><b>教育配套：</b>项目周边西工大附小，铁一中，交大附中附小，西光中小学，黄河中小等多所名校；</p> <p><b>医疗配套：</b>唐都医院：三甲医院，距离项目车程约10分钟；西京医院：三甲医院，距离项目车程约25分钟；</p> <p><b>商业配套：</b>10分钟车程内有3座商业地标，御锦城凯德广场、龙湖天街、幸福林带天街；</p> <p><b>生态配套：</b>项目东侧紧邻浐河，享受一线河景资源，项目西侧有城东最大的绿化景观工程——幸福林带，同时项目隶属于浐灞生态区，享受雁鸣湖公园、桃花潭公园等多重公园配套；</p>		

项目规划：分南北两个地块开发，北侧地块，容积率2.5-3.0，地上建筑面积约13.8万 $m^2$ ，规划8栋住宅；南地块地上建筑面积约1.9万 $m^2$ ，规划2栋住宅；产品设计为2T2户的大平层，181/187/254为主力户型



融创云潮府户型配比表

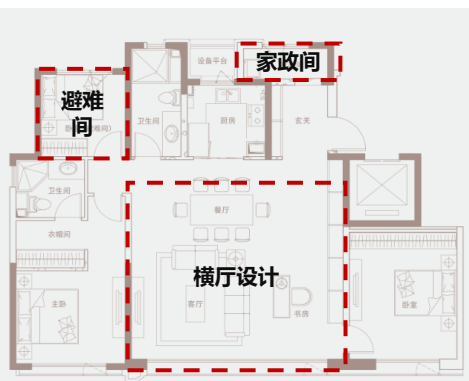
物业类型	楼栋	面积 (m <sup>2</sup> )	梯户比	户型	户数 (数)	户型配比
高层	DK1 2-8#	254	2T2	四室	199	30%
		200	2T2	四室	31	5%
		181-187	2T2	四室	242	36%
		174	2T2	四室	2	0.3%
		161-169	2T2	三室	102	15%
		150/153/158	2T2	三室	3	0.4%
	DK1 1# DK2 1-2#	—	—	—	88	13%
合计					667	100%

外立面：采用“类公建外立面”，使用双中空玻璃、铝板、石材等材质营造现代国际的时尚感；



三室户型产品：户型方正，三开间朝南，大横厅设计，采光极佳；

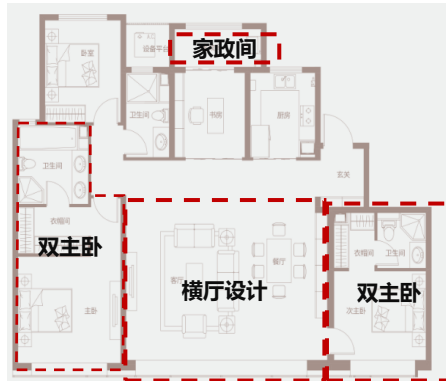
四室户型产品：L型观景阳台设计，视野开阔，双主卧套房设计，居住舒适度较高；



150m² 三室两厅两卫



167m² 三室两厅两卫



180m² 四室两厅三卫



253m² 四室两厅三卫

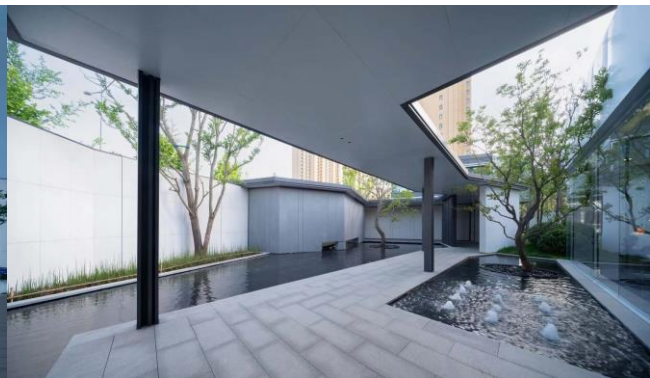
#### 三室户型点评：

- ✓ 户型方正，南北通透，主卧套房设计，三开间朝南，采光通透；
- ✓ 入口玄关、家政间、避难间设计，细节化设计；
- ✓ 不足在于餐厅位置对于人流动线不便

#### 四室户型点评：

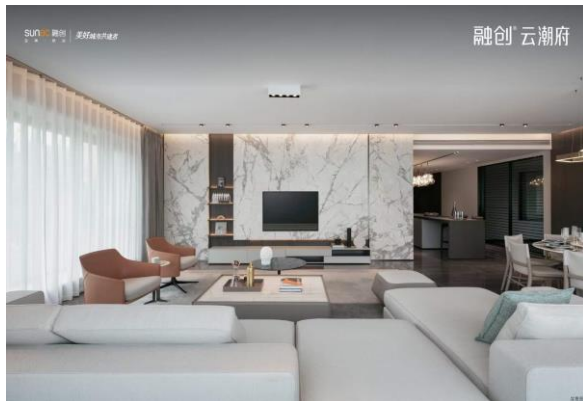
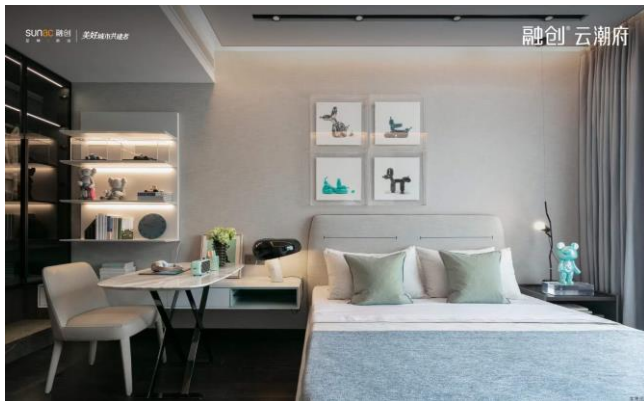
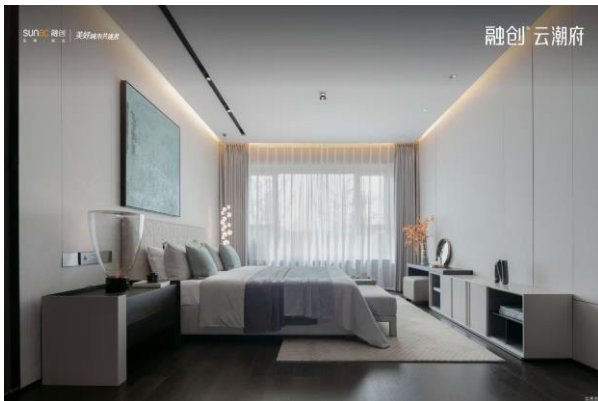
- ✓ 户型方正，人流动线、各功能布局合理，南北通透，双套房，横厅设计；
- ✓ 入户玄关、U型厨房、家政间、避难间设计；
- ✓ 253m²四开间朝南，双主卧套房，中西双厨，且边厅设计，270°观景视野，居住舒适度较高

营销展示中心：采用新中式风格设计，整体格调恢弘大气，营造项目高端品质形象；



## 微观监测|典型楼盘|融创·云潮府

项目毛坯交付，为西安首个带“装修包”项目，装修包标准3000-4000元/m<sup>2</sup>，客户可根据个人需求自由选择，与开发商签订单独合同，可贷款，最高年限为十年；



# 微观监测 | 典型楼盘 | 融创·云潮府

时间 2020年9月28日

2020年10月-2021年4月

2021年5月23日

2021年6月

## 项目面市

融创2020时代滨河生活方式发布启幕盛典举行

## 首推前营销活动

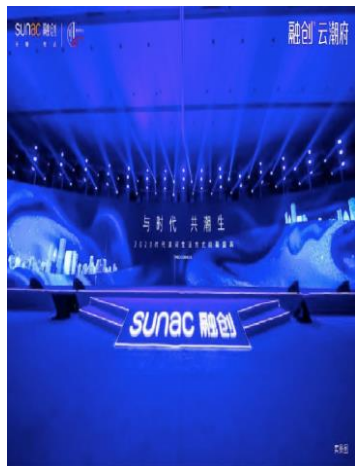
2020.10.8: 乐在云潮, 高趣世界  
 2020.10.11: 奢侈品保养专享体验  
 2020.11.1: 西安首届世博园滨河跑西马热身赛  
 2021.3.2: 融创云潮府营销体验馆开放  
 2021.3.6: 云潮食记——草莓抹茶牛乳、桃花酥、芒果慕斯  
 2021.4.10: 云潮美学体验馆盛启, 180m<sup>2</sup>/253m<sup>2</sup>样板间开放

## 首批次价格公示

融创·云潮府首批次价格公示, 共公示9栋楼, 579套, 面积150-257m<sup>2</sup>, 毛坯价格区间16911-19419元/m<sup>2</sup>

## 项目首推

项目于6月1日-3日意向登记, 推出240套房源, 意向登记925个, 核验通过770个, 其中刚需138个, 普通632个, 中签率31%; 并于6月9日摇号, 6月13日首开5#、8#楼



		毛坯项目					
项目	位置	楼栋	层数	面积区间(㎡)	价格区间(元/㎡)	套数	装修标准
融创云潮府 DK1	沪河西路与韩森东路交汇处西北角	2#	32	150.85-201.1	18435.63	127	毛坯
		3#	32	181.85-255.43	19210.48	62	毛坯
		4#	25	174.89-187.63	18095	50	毛坯
		5#	32	168.66-254.11	16910	128	毛坯
		6#	32	169.81-255.83	19419	61	毛坯
		7#	21	183.28-257.44	18908	39	毛坯
		8#	32/24	168.69-254.64	18057	112	毛坯
		融创云潮府 DK2		1#	17#	未公示	18176
2#	15#			未公示	18307	未公示	毛坯

御镜湖 (DK1) 5#、8#楼 意向登记结果公示

全部可售房源: 240套  
意向登记申请数(含推倒): 925个

开发企业现场验资家庭: 778个 (其中核验通过770个 (刚需138个、普通632个)、未通过8个)  
未验资或申请推倒家庭: 147个



### 主城三环内，毗邻浐河资源，区位优势明显

项目位于原半坡湖酒店原址，韩森东路文化轴与浐灞国际文化交流轴双轴交汇处，周边教育、商业、交通、医疗配套丰富且龙湖天街开业、幸福林带即将开放、浐河治理逐步落实，板块热度上升、土地价值兑现；毗邻浐河资源，资产独占，健康宜居；



### 融创高端TOP“府系”产品，一线河景大平层

项目打造河景大平层产品，在视野和观景上，实现270°观景视野+全屋9处采光面及四开间朝南尺度，面宽达18.6米，首次融入五星级酒店基因，为西安带来首个“酒店式”大平层产品；



### 融创品牌&融创物业

融创地产坚持“全国优势布局 and 高端精品”发展战略，持续为客户打造高端精品住区，创领中国高品质人居的时代标杆，2015年9月融创进驻西安，目前已在西安各个区域打造约30个项目，融创物业以“至善·至美”为服务理念，为客户提供高品质物业服务；



# 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！

