

2021年

西安房地产市场周报

【7.26-8.1】

▾本周楼市看点▾

宏观环境

7·30中央政治局会议再次强调“房住不炒”，预计未来楼市调控政策端依然从严，本轮房价涨幅或见顶

土地市场

本周土地无供应；土地成交共2宗，合计约99.4亩，均为底价成交

数据楼市

第30周大西安商品房供应20.5万 m^2 ，环比持续下滑，成交43.4万 m^2 ，环比微幅上扬，成交价小幅上扬

创典监测

本周西安合计6个项目开盘，整体推货1552套，去化量1416套，去化率91%

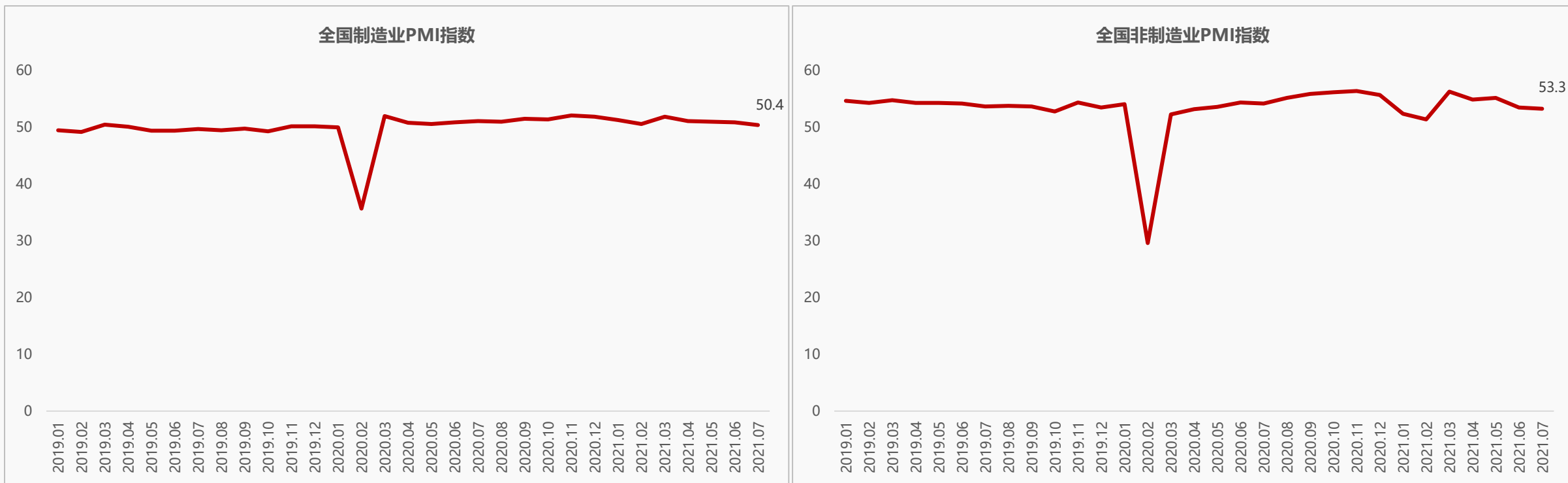
PART 01 宏观环境

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



1.1 经济环境

◆ 7月全国制造业PMI、非制造业PMI持续保持扩张态势，但步伐均有所放缓，行业整体运行环境尚不稳固



创典解读：7月31日，国家统计局公布7月全国PMI运行情况，其中制造业PMI为50.4，较上月微降0.5个百分点，非制造业PMI为53.3，较上月回落0.2个百分点。本月制造业采购经理指数、非制造业商务活动指数均持续处于临界点以上，总体保持扩张态势，但步伐有所放缓，受国内疫情反复、国际形势不明朗等因素影响，整体经济运行尚不稳固。

1.2 楼市政策

◆ 7·30中央政治局会议要求保持宏观政策连续性、稳定性、可持续性，确保经济运行在合理区间；夯实房住不炒政治定位，加快发展租赁住房市场

7月30日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。

会议指出，当前全球疫情仍在持续演变，外部环境更趋复杂严峻，**国内经济恢复仍然不稳固、不均衡**。做好下半年经济工作，要坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，深化供给侧结构性改革，加快构建新发展格局，推动高质量发展。要做好宏观政策跨周期调节，**保持宏观政策连续性、稳定性、可持续性**，统筹做好今明两年宏观政策衔接，**保持经济运行在合理区间**。

房地产方面，会议要求，**要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。加快发展租赁住房，落实用地、税收等支持政策。**

创典解读：本次政治局会议再次强调“房住不炒”，继续释放出不把房地产作为短期刺激经济的手段，坚定不移全面落实房地产长效机制的鲜明信号。加之住建部相关负责人近期表态，对调控工作不力、房价上涨过快的城市要坚决予以问责。预计下半年房地产市场政策端依然从严，而在房地产调控政策持续影响下，房价涨幅见顶，预期未来几个月涨幅继续收窄。

此外，在租赁住房方面，去年以来中央多次强调要持续稳步推进租赁住房建设，再加上今年7月国务院印发《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》和政治局会议要求的加快发展租赁住房，落实用地、税收等支持政策，预计重点城市租赁住房建设进程进一步加快推进，租赁市场也将加速发展。



中共党史网 WWW.12371.CN

思想理论 党的历史 示范培训 课件资源 党务问答
党章党规 先进典型 观摩交流 专题课件 先锋文汇

最新 热搜 党史学习教育 “七一”讲话 党课

中共中央政治局召开会议 分析研究当前经济形势和经济工作 中共中央总书记习近平主持会议

共产党员网 纠错 打印 分享

中共中央政治局7月30日召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。中共中央总书记习近平主持会议。

会议认为，今年以来，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，我们统筹国内国际两个大局、统筹疫情防控和经济社会发展，有效实施宏观政策，经济持续稳定恢复、稳中向好，科技自立自强积极推进，改革开放力度加大，民生得到有效保障，高质量发展取得新成效，社会大局保持稳定。成功举办庆祝中国共产党成立100周年系列活动，正式宣布全面建成小康社会，踏上向第二个百年奋斗目标进军的新征程。

会议要求，要挖掘国内市场潜力，支持新能源汽车加快发展，加快贯通县乡村电子商务体系和快递物流配送体系，加快推进“十四五”规划重大工程项目建设，引导企业加大技术改造投资。要强化科技创新和产业链供应链韧性，加强基础研究，推动应用研究，开展补链强链专项行动，加快解决“卡脖子”难题，发展专精特新中小企业。要加大改革攻坚力度，进一步激发市场主体活力。坚持高水平开放，坚定不移推进共建“一带一路”高质量发展。要统筹有序做好碳达峰、碳中和工作，尽快出台2030年前碳达峰行动方案，坚持全国一盘棋，纠正运动式“减碳”，先立后破，坚决遏制“两高”项目盲目发展。做好电力迎峰度夏保障工作。要防范化解重点领域风险，落实地方党政主要领导负责的财政金融风险处置机制，完善企业境外上市监管制度。**要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。加快发展租赁住房，落实用地、税收等支持政策。**

1.2 楼市政策

◆ 住建部约谈银川、徐州、金华、泉州、惠州5城，预计楼市调控继续从紧，确保房地产市场平稳良性发展

7月29日，住建部约谈银川、徐州、金华、泉州、惠州5个城市政府负责同志，要求坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，针对上半年房地产市场出现的新情况、新问题，加大调控和监管力度，促进房地产市场平稳健康发展。



7·29住建部约谈5城重点内容

- 必须加快建立和完善房价地价联动机制，优化土地竞拍规则，限房价、控地价、提品质，坚决稳定地价、稳定房价；
- 必须加快发展保障性租赁住房，解决新市民、青年人住房困难问题；
- 必须果断采取措施，实施供需双向调节，规范市场秩序，促进房地产市场平稳健康发展。省级政府要加强监督指导，督促城市落实主体责任。

创典解读：继4月8日住建部约谈广州、合肥、宁波、东莞、南通5城后，7月29日住建部又约银川、徐州、金华、泉州、惠州等5城，旨在稳定楼市预期。参照之前5城约谈后反映，预计本轮新5城将陆续出台重磅楼市调控政策，落实房住不炒政治定位，确保行业健康稳定发展。

1.2 楼市政策

◆ 银保监会强调严格执行“三线四档”和房地产贷款集中度要求，防止银行保险资金绕道违规流入房地产市场，对于未来楼市的健康发展起到积极推动作用

7月27日，银保监会召开全系统2021年年中工作座谈会暨纪检监察工作座谈会，总结上半年工作，分析当前形势，安排下半年重点任务。

银保监会年中工作座谈会重点内容

- 毫不松懈地防范化解金融风险。按照“一行一策”“一地一策”原则，加快高风险机构处置。加大对违法违规股东惩处力度。积极应对不良资产集中反弹。严防高风险影子银行死灰复燃。**严格执行“三线四档”和房地产贷款集中度要求，防止银行保险资金绕道违规流入房地产市场。**深入整治保险市场乱象。依法规范互联网平台金融业务。研究遏制非法金融活动的长效机制，推动防范和处置非法集资条例落地实施。
- 坚定不移推动金融供给侧结构性改革。围绕建立现代企业制度，“一省一策”探索农信社改革模式，提高省级管理机构的履职能力和水平。推进政策性银行分类分账改革，规范大型银行综合化经营，建立理财公司与母公司的风险隔离机制。引导信托公司转型发展。研究非银机构量化监管要求。持续改善地方中小金融机构微观治理。规范发展第三支柱养老保险。完善健康保险监管制度体系。推动巨灾保险试点和立法，将更多的自然灾害纳入保障范围。
- **不断提升金融服务实体经济能力。**围绕国家“十四五”规划，引导银行保险机构增加中长期资金供给，精准支持水利工程等重大项目建设，积极推进国家区域发展战略实施。研究出台银行业保险业支持科技自立自强的指导意见。围绕支持实现碳达峰、碳中和，创新发展绿色金融，支持传统高碳企业降耗升级、绿色转型和安全保供。围绕改善经济社会薄弱环节金融服务，继续实施系列纾困政策，不断改善小微企业金融服务。

创典解读：7·27银保监会召开年中工作座谈会，会议强调严格执行“三线四档”和房地产贷款集中度要求，防止银行保险资金绕道违规流入房地产市场，有助于净化房地产金融环境，对于未来楼市的健康发展起到积极推动作用。

1.2 楼市政策

◆ 各地楼市步入精细化调控，继深圳、宁波、成都、西安、绍兴之后，无锡成为第六个发布二手小区住房成交参考价格机制城市，降低楼市预期；济南出台新房销售新规，确保行业健康发展；攀枝花率先推出生育补贴政策，以提高生育率，推动社会稳健发展

无锡

7月26日，无锡市住房和城乡建设局发布《关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知》。

- 在调查分析基础上，以二手住房网签备案价格为基础，剔除异常和非典型性的交易记录，形成部分住宅小区的二手住房成交参考价格，并在无锡市住房和城乡建设局门户网站、微信公众号、无锡房地产市场网等平台发布；
- 首批发布100个住宅小区二手住房成交参考价格，后续将根据房地产市场变化情况，不断优化数据采集方式，适时调整、增加小区名单，并及时发布成交参考价格。原则上每一年更新一次。

创典解读：

继深圳、宁波、成都、西安、绍兴之后，无锡发布二手小区住房成交参考价格发布机制，为二手楼市降温。

济南

7月26日，济南市发布《关于进一步明确新建商品房销售管理有关问题的通知》。

- 未取得商品房预售许可的，开发企业和承销机构不得以排卡、冻结圈存保证金、购买基金或理财产品、购买其他产业产品等方式为购房人确定选房资格和顺序，不得收取或变相收取意向金、诚意金、认筹金等预定款项；
- 取得预售许可的商品房项目，开发企业应在10日内一次性公开全部准售房源，认筹的户数不得超过准售房源（住宅项目不包括储藏室）的1.5倍；
- 带装修商品房交付样板房自集中交付之日起1个月内不得拆除、出售。交付标准样板房确需拆除的，应提前向公证机构申请保全证据公证。

创典解读：

规范房企宣传、销售行为，降低行业运营风险。

攀枝花

7月28日，四川省攀枝花市公布并解读《关于促进人力资源聚集的十六条政策措施》。

- 2021年6月12日及以后生育的，符合上述基本条件的即可领取育儿补贴金，政府将对符合条件的家庭每孩每月发放500元育儿补贴金，直到孩子3周岁；
- 领取育儿补贴的夫妻双方，其户籍均在攀枝花且均参加了攀枝花市社会保险，按政策生育第二、第三个孩子，第二、第三个孩子的户籍需在攀枝花；
- 合法收养子女计入子女基数、再婚夫妻再婚前生育并由其抚养的子女计入子女基数、男女双方未履行婚姻登记手续之前共同生育的子女不计入子女基数，而双胞胎、多胞胎按子女个数计算。

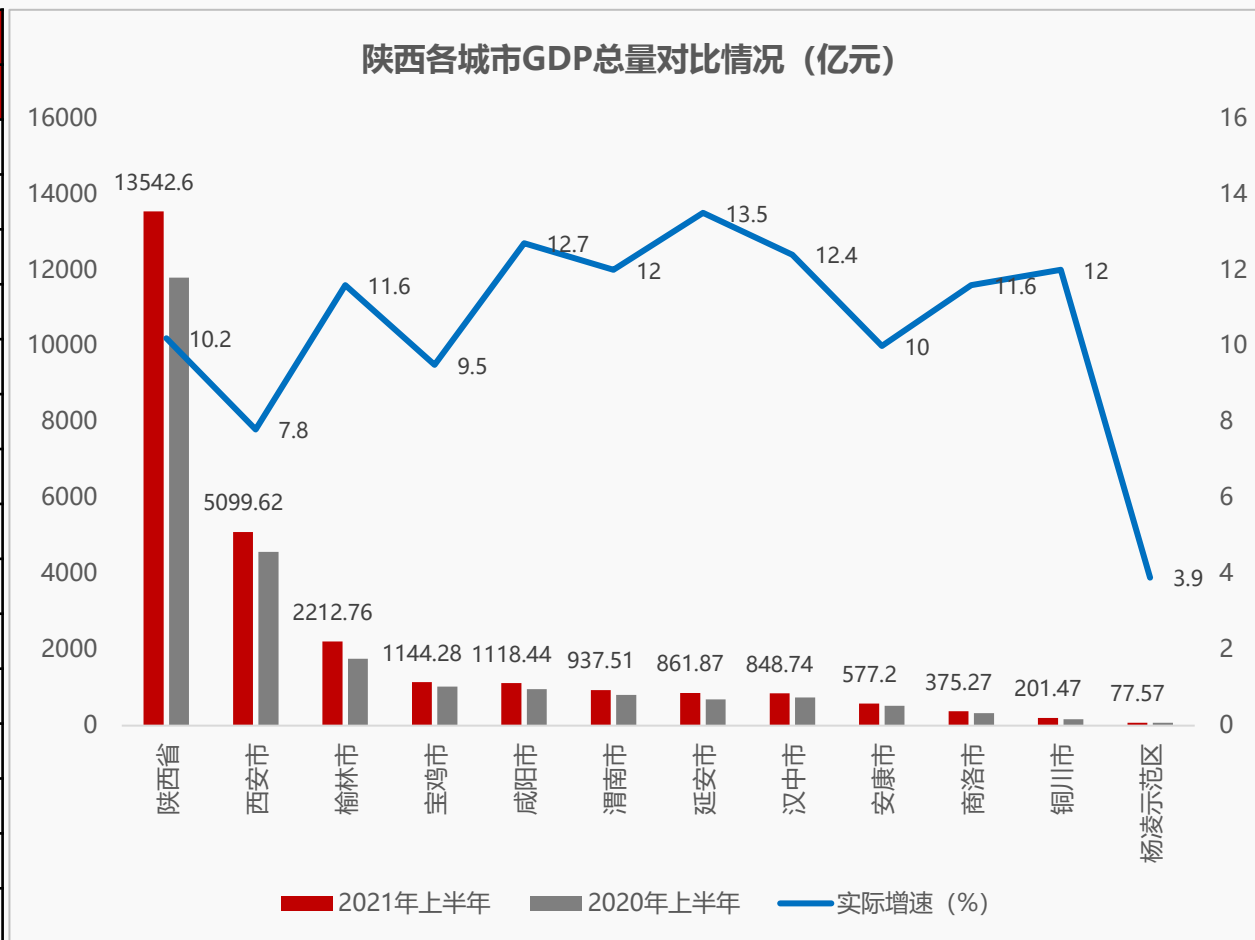
创典解读：

此举创全国首例，有助于提振适龄夫妻生育、养育意愿，优化人口年龄结构，促进社会健康发展。

1.3 行业资讯

◆ 2021年上半年陕西GDP总量13542.6亿元，同比增长10.2%，位居全国第15位；西安、榆林、宝鸡位居经济总量前三位，延安、咸阳、汉中位居经济增速前三位

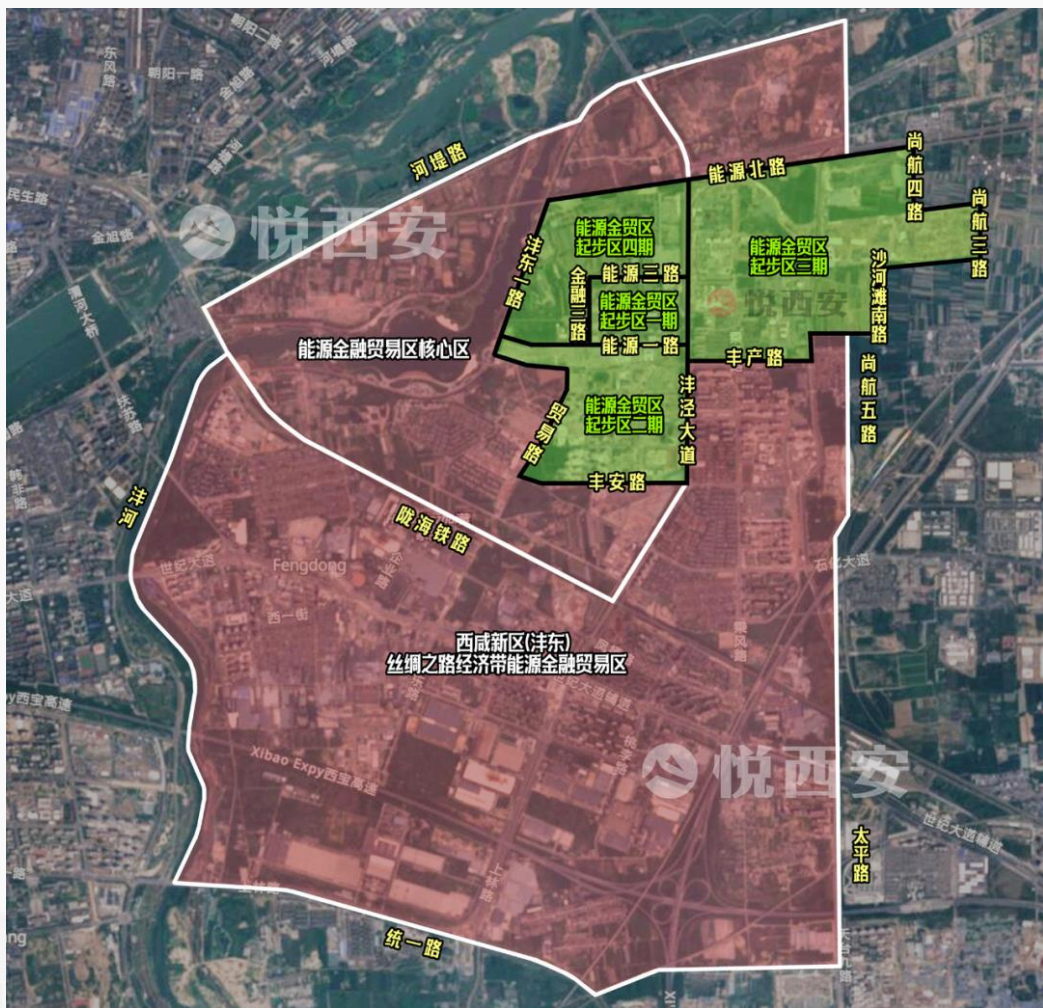
2021年上半年各省市GDP					
排序	省份	2021年H1	2020年H1	实际增速	2020年GDP
1	广东	57226.31	49234.2	13.0%	110760.94
2	江苏	55199.63	46722.92	13.2%	102719
3	山东	38906.35	33025.83	12.8%	73129
4	浙江	34556	29086.63	13.4%	64613
5	河南	28927.96	25608.46	10.2%	54997.07
6	四川	25232.39	22130.27	12.1%	48598.8
7	福建	22913.86	19901.39	12.3%	43903.89
8	湖北	22777.69	17480.51	28.5%	43443.46
9	湖南	21666.5	19026.38	11.7%	41781.49
10	安徽	20576.5	17551.13	12.9%	38680.6
11	上海	20102.53	17356.8	12.7%	38700.58
12	北京	19228	16205.55	13.4%	36102.6
13	河北	18739.9	16387.25	9.9%	36206.9
14	江西	13977.2	11691.13	12.9%	25691.5
15	陕西	13542.6	11794.92	10.2%	26181.36



创典解读：2021年上半年，陕西GDP总量13542.6亿元，同比上涨10.2%，其中固定资产投资同比上涨10%，社会消费品零售总额同比上涨22.8%，进出口总额同比上涨24.1%，“三驾马车”持续恢复，推动全域经济稳步发展。

◆ 西咸新区住建局发文，历时7年能源金贸区发展步入三期、四期阶段，约4100亩蓝图助推区域社会经济发展再上新台阶

7月19日，西咸新区住房和城乡建设局发布《关于公布实施西咸新区XXFD-JM02-02等两个开发单元综合规划方案（2021年第六批次）成果的公告》，标志着能源金贸区起步区三、四期规划正式通过批复。



能源金贸区起步区三期概况

- **规划范围：**北至能源北路、西至沣泾大道、东至尚航三路、南至丰产路。包含81宗用地，总面积193.6公顷（约2905亩）；
- **用地类型：**住宅用地（910亩）、产业办公用地（479亩）、交通设施用地（447亩）、公园用地（360亩）；
- **规划方向：**打造门槛适度的青年创业家园和产业孵化空间，与沣泾大道西侧高强度总部办公、高品质住宅功能互补协调，在起步区发展中承担快速集聚和功能激活作用。

能源金贸区起步区四期概况

- **规划范围：**北至能源北路、西至沣东一路、南至能源一路、东至沣泾大道。包含32宗用地，总面积80公顷（约1200亩）；
- **用地类型：**住宅用地（341亩）、中小学用地（167亩）、文化设施用地（159亩）、公园用地（110亩）。
- **规划方向：**以文体设施、居住和服务配套功能为主导，进一步铺开能源金贸区品质营城版图，与起步区二期从功能上紧密互动互补、系统上连接共享、空间上进一步延续拓展，从而打造以滨水休闲、文化地标、品质社区等为主的综合性城市高尚示范区。

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

◆ 本周土地市场底价成交2宗土地，1宗居住用地，1宗商服用地，合计约99.4亩，整体亩单价227万元/亩，整体楼面地价1293元/m²



序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	成交价 (亿元)	亩单价 (万/亩)	楼面地价 (元/m ²)	溢价率	竞得人
1	阎良	610114001001GB00031	阎良区前进西路以南、皇冠花园小区以北、西沃公司以西	87.5	居住	1.6	184	1104	0%	西安城市发展临潼有限公司
2	曲江	QJ8-5-29-2	曲江新区春临二路以南、公田四路以西	11.9	商服	0.6	542	2257	0%	西安君安联和置业有限公司
合计				99.4	——	2.2	227	1293	——	——

2.2 典型成交地块

◆ 该地块位于曲江新区，约11.9亩，由西安君安联和置业有限公司竞得，楼面地价2257元/m²，竞得人须在该宗地建设高品质特色酒店

地块名称	QJ8-5-29-2
地块位置	曲江新区春临二路以南、公田四路以西
面积	11.9
规划用途	商服
容积率	≤3.6
亩单价	542万元/亩
楼面地价	2257元/m ²
地块周边在售均价	天地源曲江香都：商铺19000元/m ²
竞得人	西安君安联和置业有限公司



地块价值分析：宗地位于曲江新区板块，该板块居住氛围浓厚，后期随着配套的蜕变升级，区域发展潜力较大。

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持续下滑，成交量稳价涨，其中主城区供应下降七成、成交上涨近三成

区域	主城区	西咸新区	近郊区域	合计
供应面积 (万m ²)	6.8	10.4	3.3	20.5
环比	-74%	—	1260%	-22%
同比	-70%	639%	-56%	-35%
2020年周均值 (万m ²)	31.8	10.7	4.4	46.9
成交面积 (万m ²)	30.1	9.4	3.9	43.4
环比	29%	-30%	-34%	2%
同比	-30%	-30%	48%	-27%
2020年周均值 (万m ²)	29.2	10.3	5.3	44.8
成交均价 (元/m ²)	14653	14100	7410	13887
环比	10%	15%	4%	15%
同比	7%	7%	-22%	4%
2020年均值 (元/m ²)	13855	12729	7606	12859
存量 (万m ²)	1188.3	393.3	240.9	1822.6
去化周期 (月)	9.2	8.6	10.3	9.2

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。

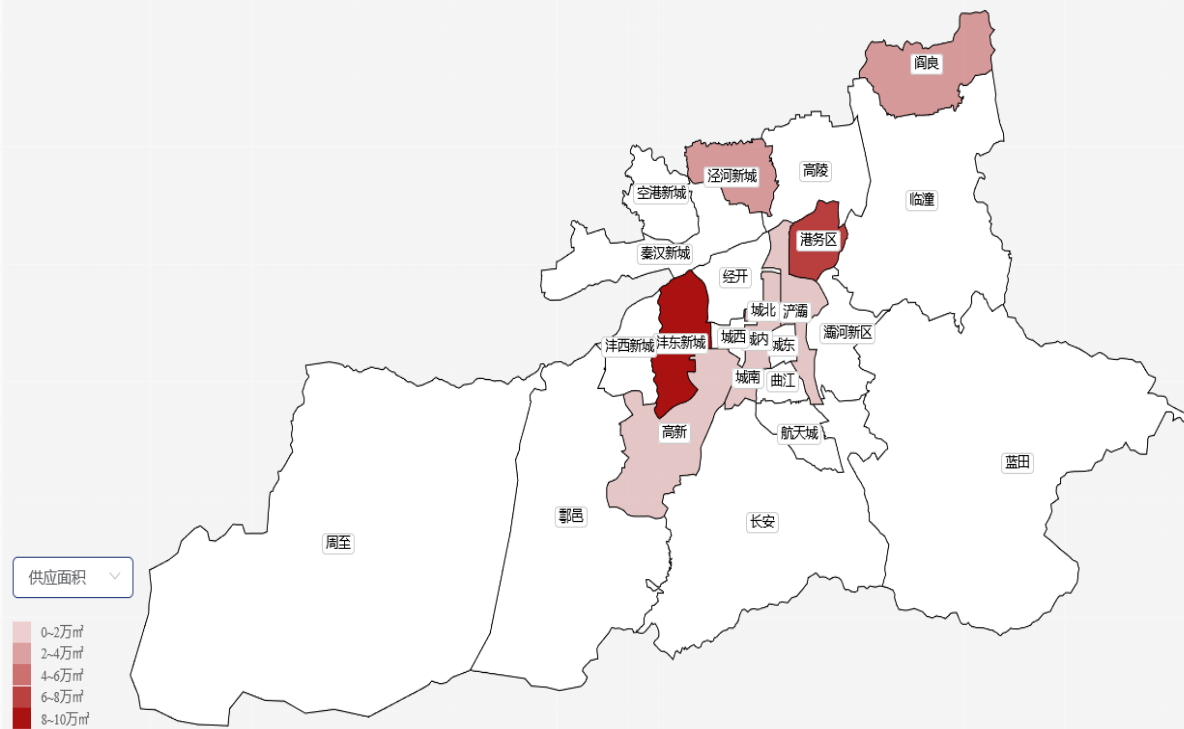
数据来源：房管局网签数据

3.1 商品房供销概况

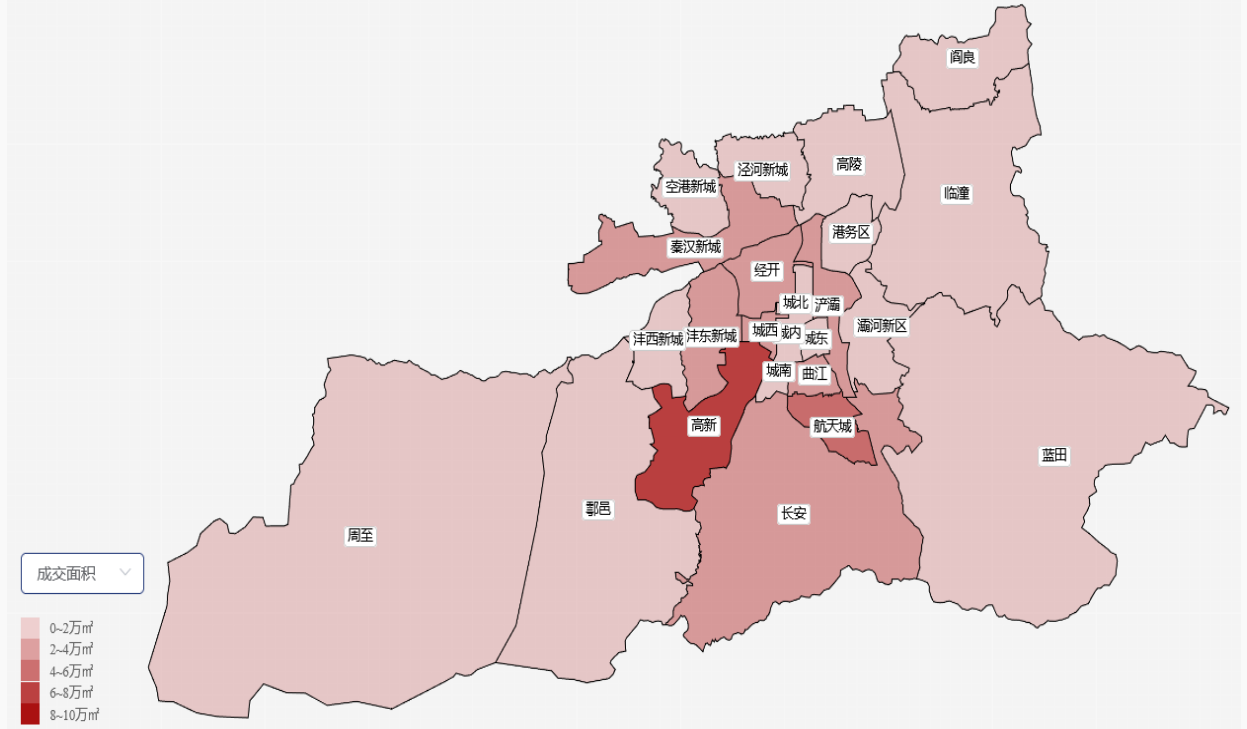
◆ 本周沣东新城以8万m²的供应量、高新以6.2万m²的成交量位居全市供销之首

- **供应量方面：**本周沣东新城以8万m²的供应量居首位，其次是港务区和阎良，分别供应6.5万m²和3.3万m²；
- **成交量方面：**本周高新、航天城和长安居前三位，依次成交6.2万m²、4.2万m²和3.8万m²。

大西安商品房供应热力图



大西安商品房成交热力图

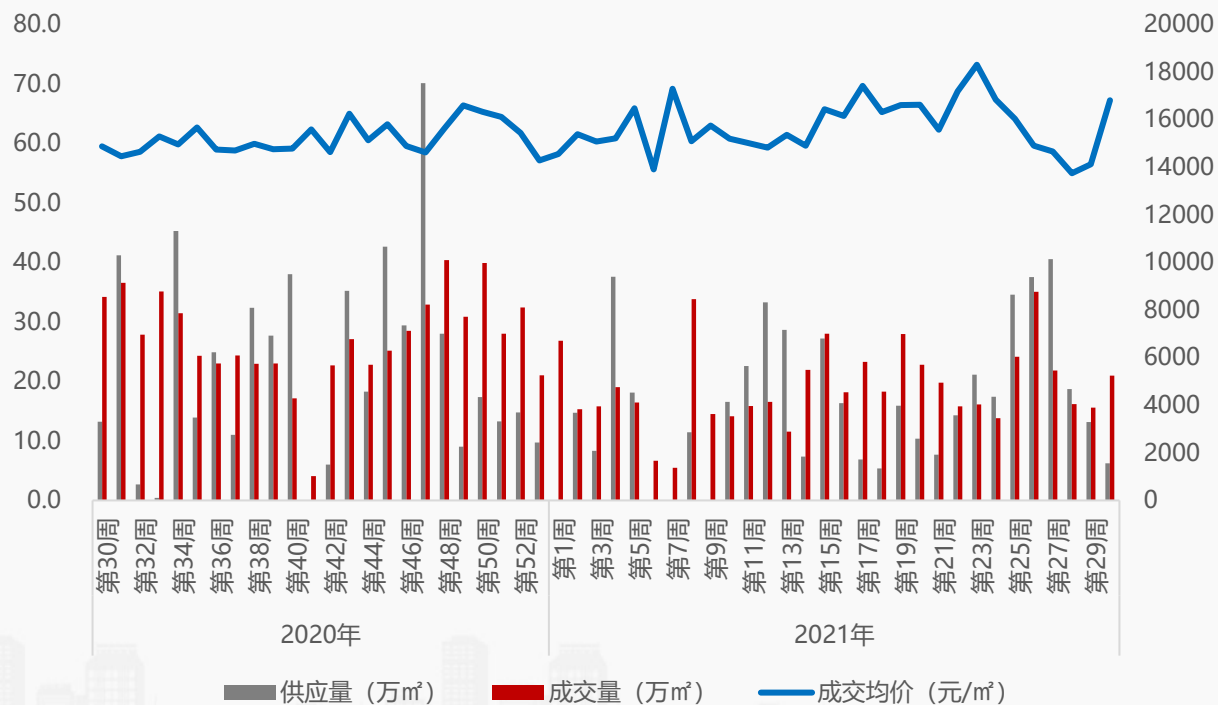


3.2 主城/住宅供销概况

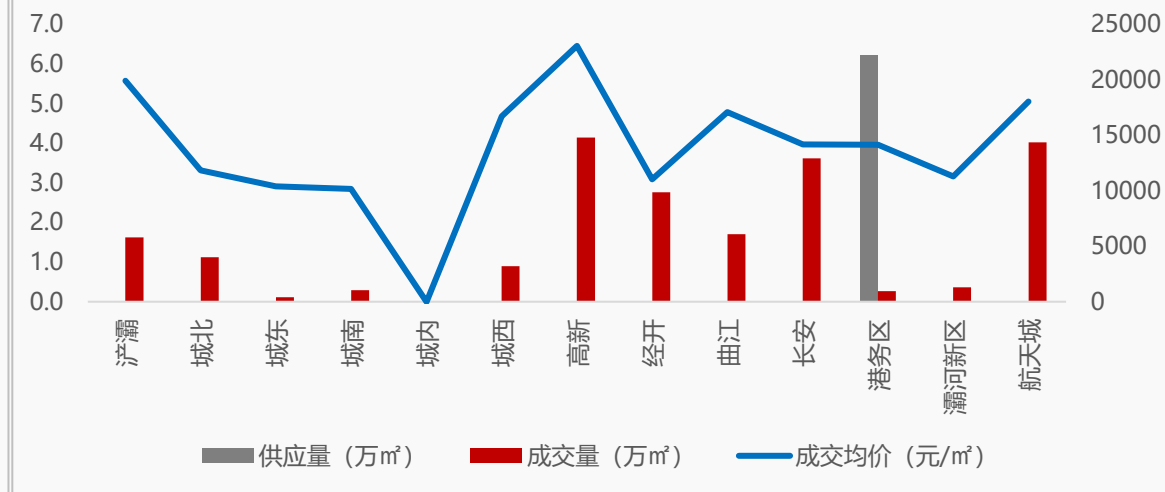
◆ 本周主城区商品住宅供应持续回落，成交量价齐涨；高新、航天城、长安位居主城区成交前三

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目2个，商品住宅新增供应568套、6.2万㎡，环比下降52.7%，同比下降52.9%，供应主要来自港务区的绿地国港新里城及融创时代奥城；
- **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1483套、21万㎡，环比上涨34.4%，同比下降38.7%，成交集中在长安的蓝光·长建翠景台、高新的天地源·云水天境及新希望·锦麟天玺、航天城的鑫苑府、经开的绿城·桂语蘭庭；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价16811元/㎡，环比上涨19%，同比上涨12.9%。

2021年第30周主城区商品住宅供销价走势图



2021年第30周商品住宅分区域供销价图

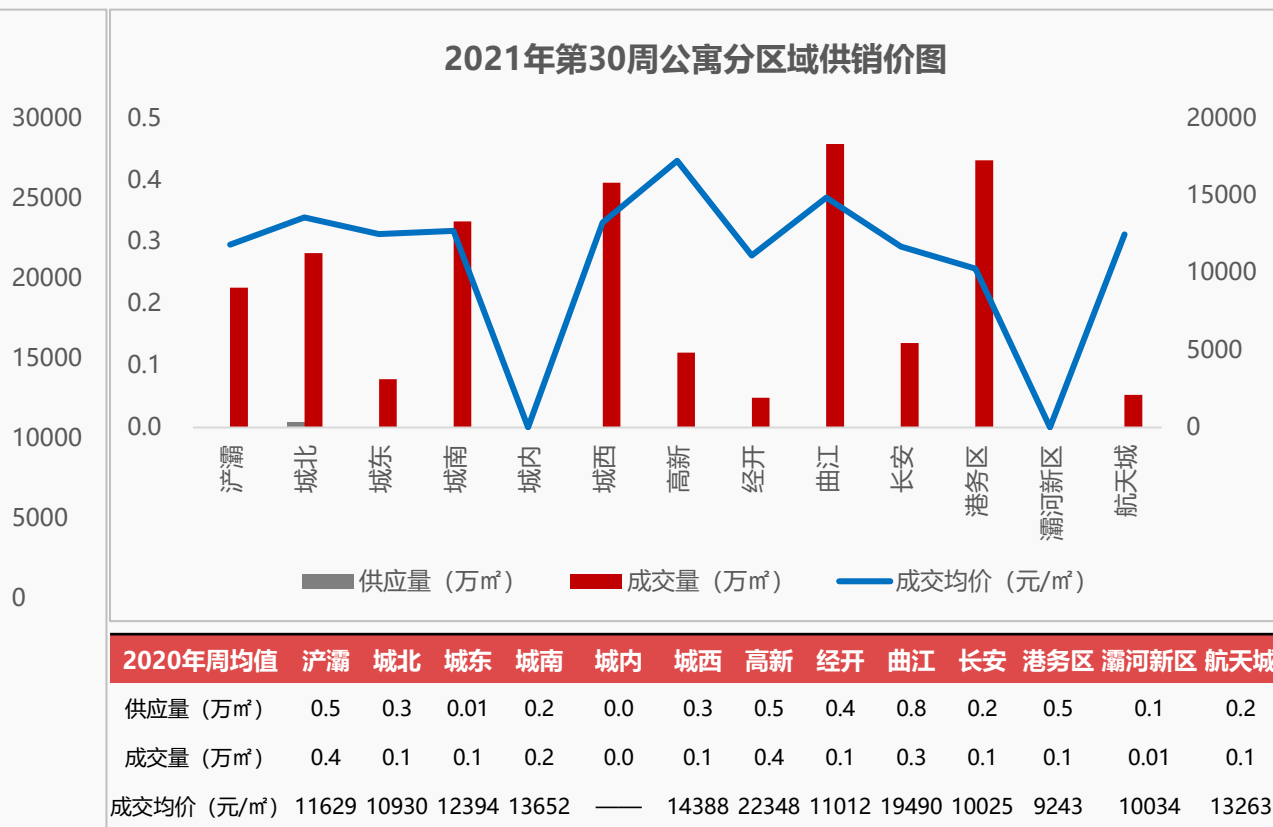
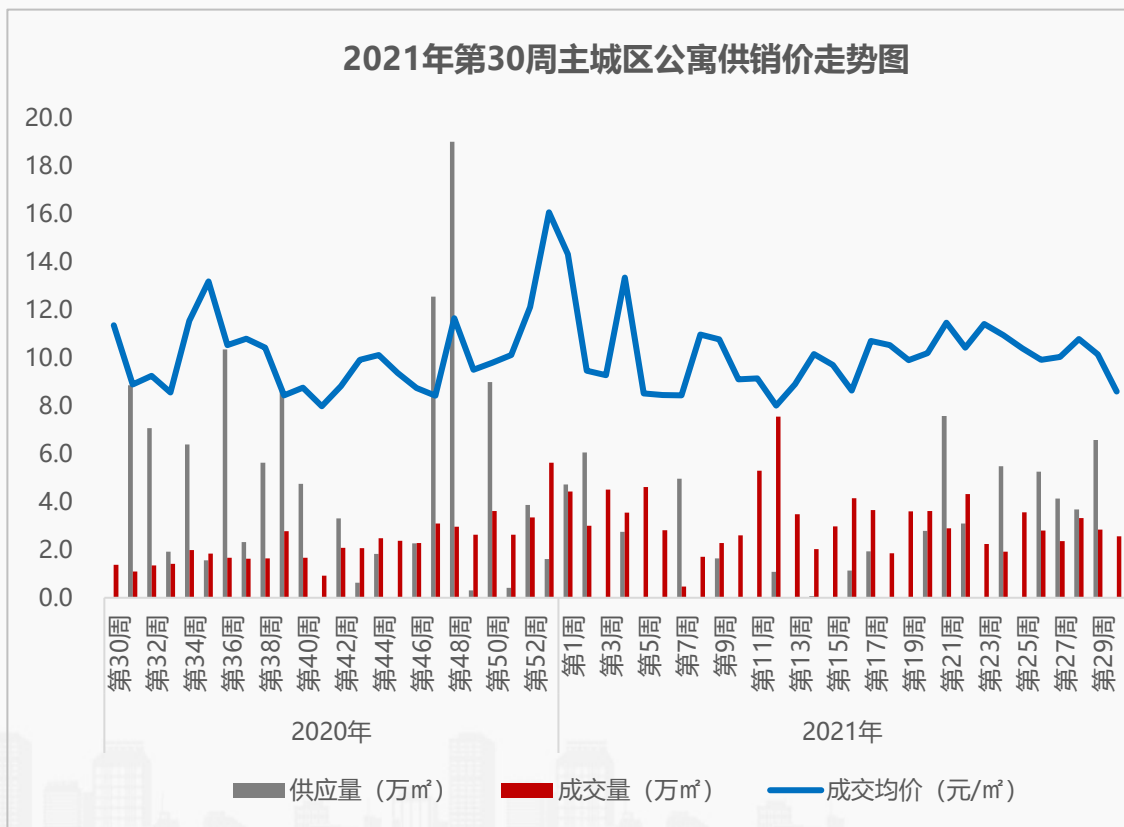


2020年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	3.8	1.9	0.3	1.4	0.0	1.5	2.2	1.7	1.1	1.0	2.6	0.6	1.3
成交量 (万㎡)	5.0	2.4	0.3	1.3	0.001	1.4	1.5	1.8	1.4	1.0	2.8	0.7	1.6
成交均价 (元/㎡)	14147	15817	14016	17343	7268	15670	18546	12402	16506	14887	12345	11914	15549

3.2 主城/公寓供销概况

◆ 本周公寓供应锐减，成交量价持续齐跌；曲江、港务区、城西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1套、0.01万㎡，环比下降99%，同比——，供应主要来自城北的果粒城；
- **成交量方面**：本周主城区公寓成交量持续回落，公寓网签备案538套、2.6万㎡，环比下降9.9%，同比上涨85.7%，成交集中在城西的卓越坊、港务区的绿地国港新里城、曲江的曲江雁南寓及曲江奥园城市天地、城北的大明宫馆；
- **成交价方面**：本周主城区公寓成交价12894元/㎡，环比下降15.2%，同比下降24.3%。



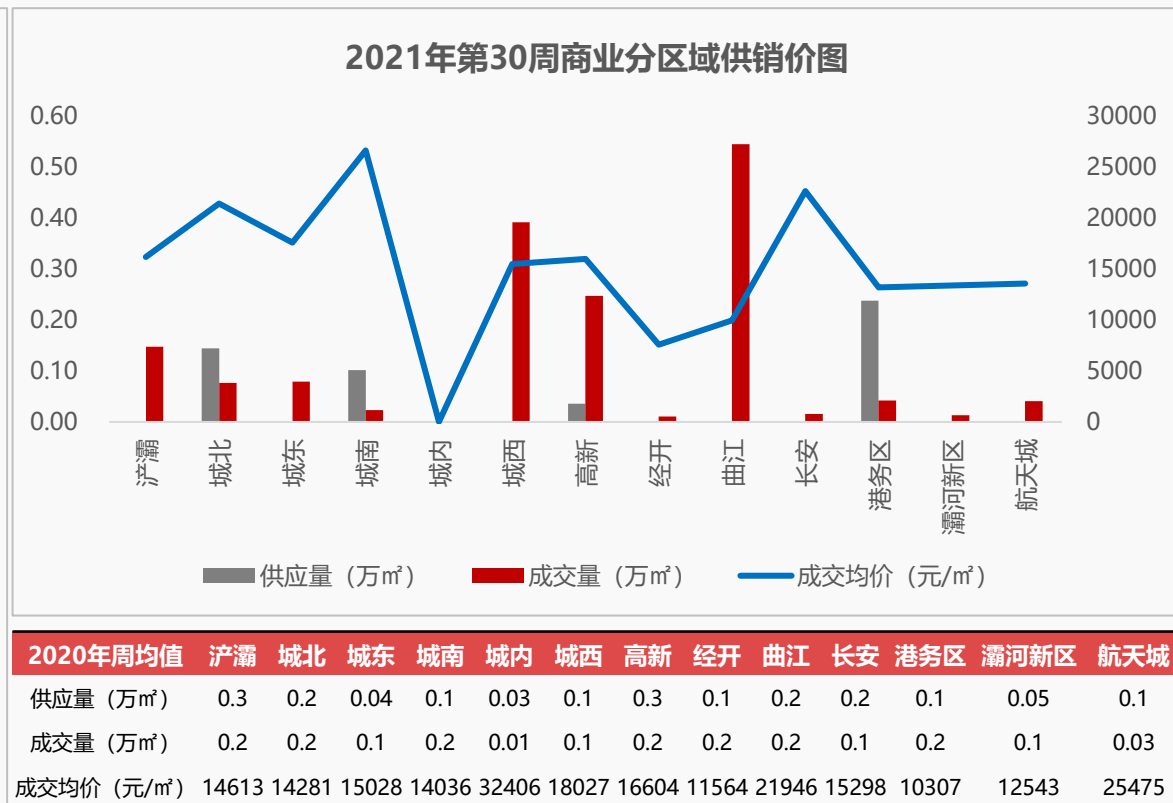
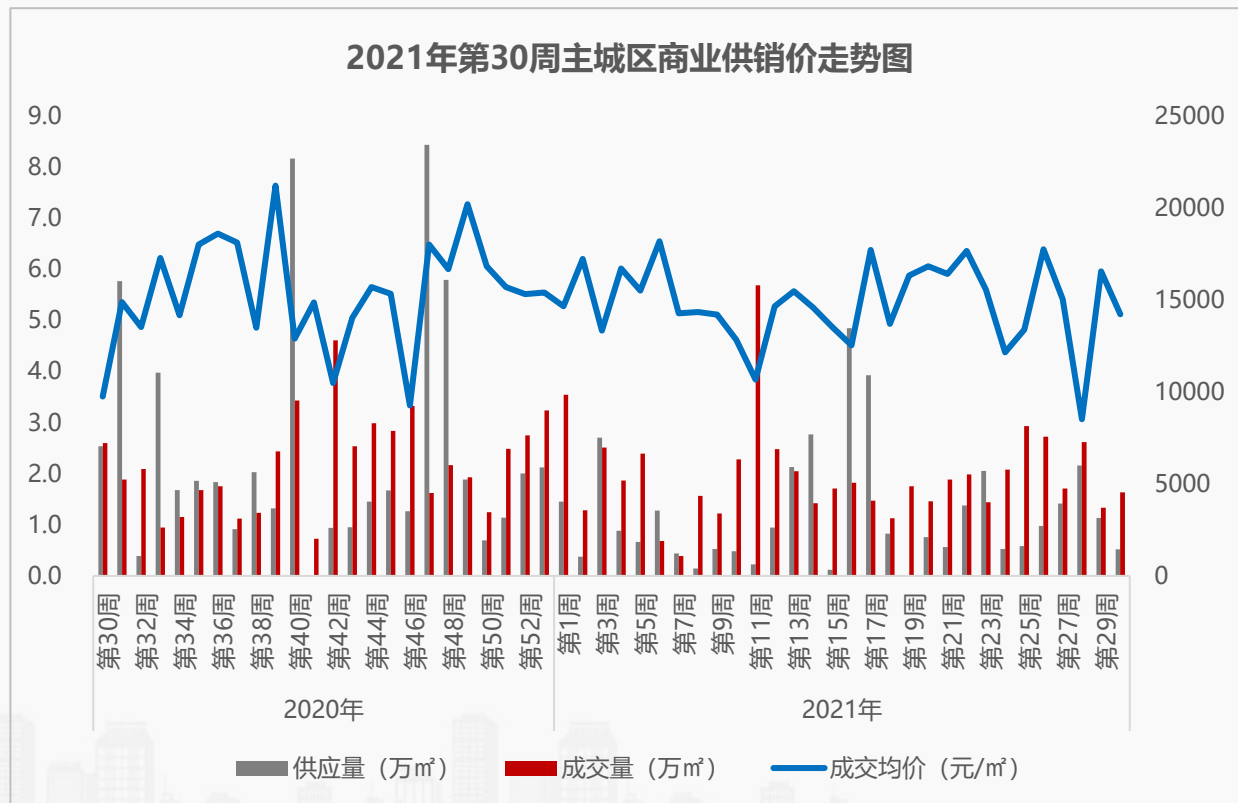
2020年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.5	0.3	0.01	0.2	0.0	0.3	0.5	0.4	0.8	0.2	0.5	0.1	0.2
成交量 (万㎡)	0.4	0.1	0.1	0.2	0.0	0.1	0.4	0.1	0.3	0.1	0.1	0.01	0.1
成交均价 (元/㎡)	11629	10930	12394	13652	—	14388	22348	11012	19490	10025	9243	10034	13263

数据来源：房管局网签数据

3.2 主城/商业供销概况

◆ 本周商业供应持续回落，成交量涨价跌；曲江、城西、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5个，商业新增供应35套、0.5万㎡，环比下降54.2%，同比下降79.5%，供应主要来自高新的高新NEWORLD、港务区的融创时代奥城及西安华南城、城南的新城首府、城北的果粒城；
- **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135套、1.6万㎡，环比上涨22.4%，同比下降37.1%，成交集中在曲江的中国铁建国际城及金辉世界城、城西的伊顿公馆、高新的天地源龙湖春江天境及卓越坊；
- **成交价方面：**本周主城区商业成交价14229元/㎡，环比下降14.1%，同比上涨45.8%。

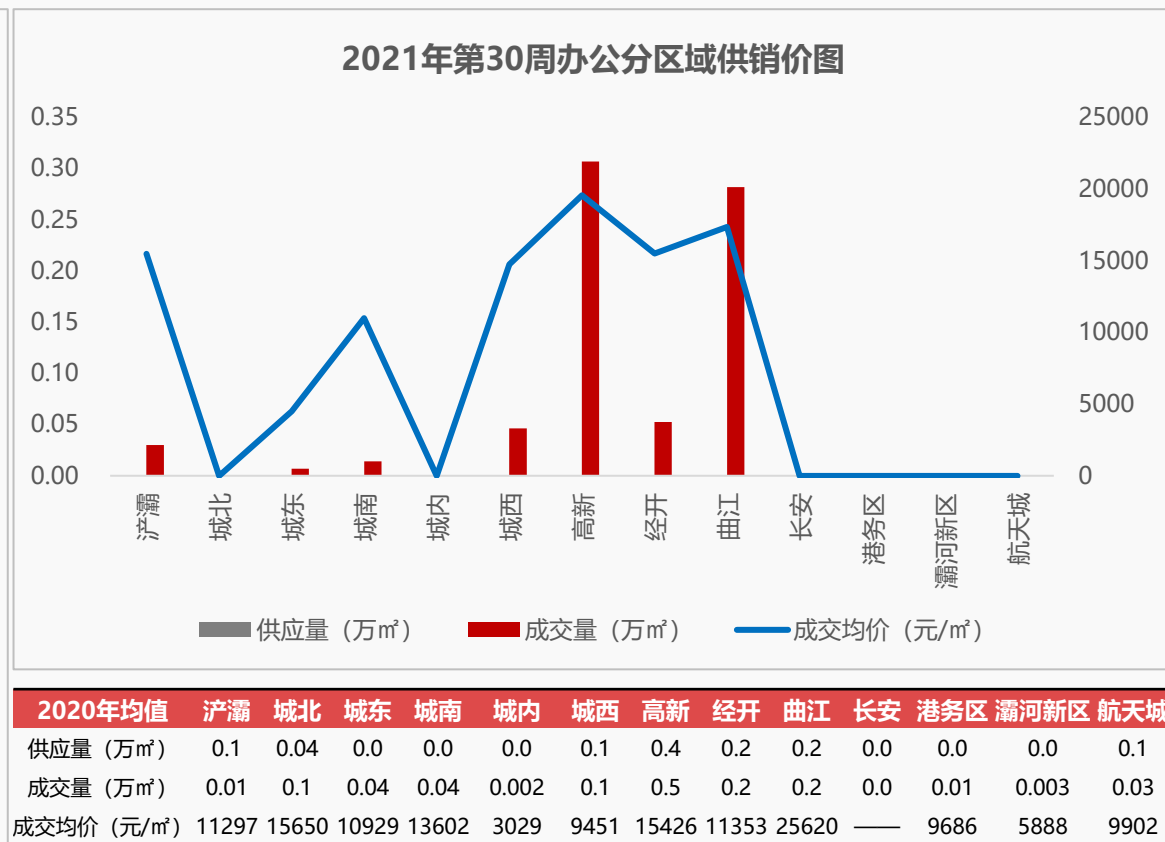
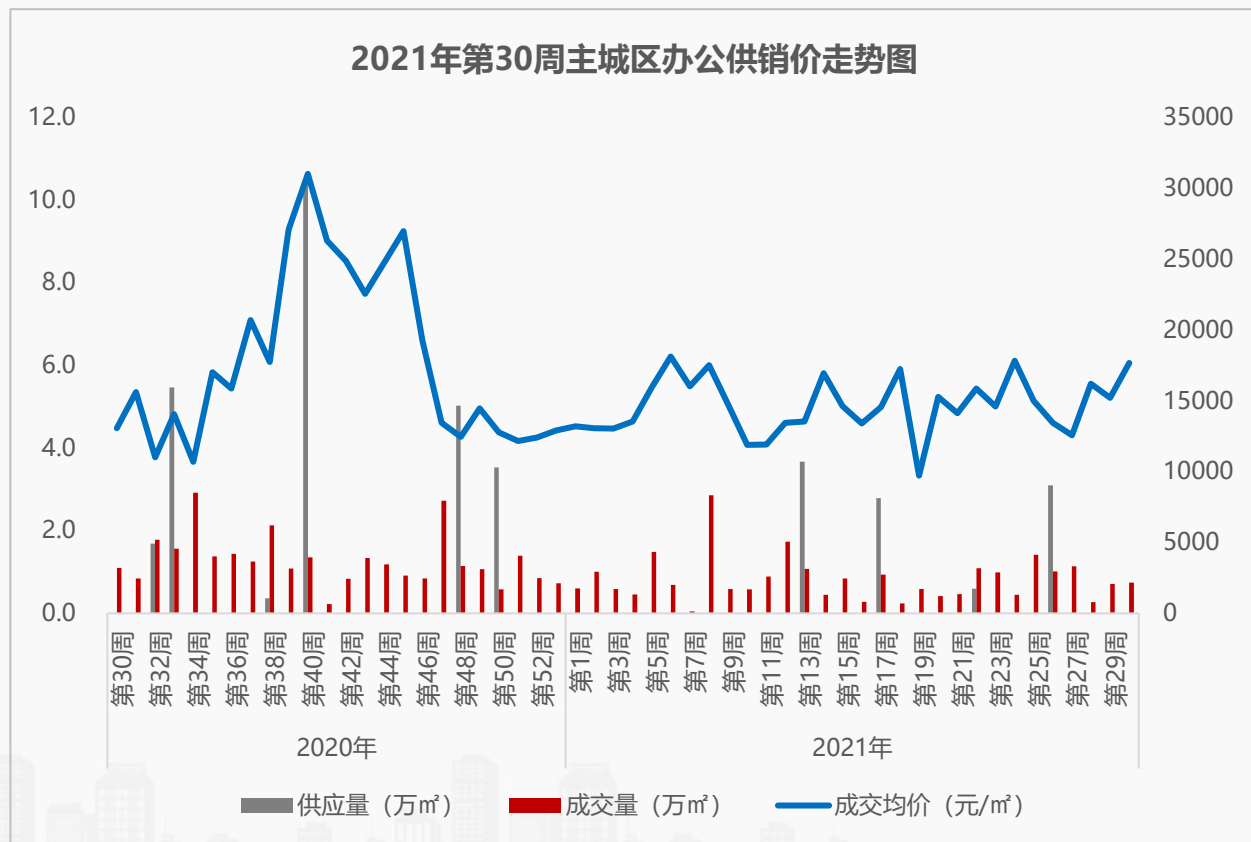


数据来源：房管局网签数据

3.2 主城/办公供销概况

◆ 办公市场连续四周无供应，成交量价齐涨；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有所上扬，办公网签备案49套、0.7万㎡，环比上涨3.7%，同比下降32.8%，成交集中在高新的永威时代中心及高新大都荟及启迪中心、曲江的莱安中心、浐灞的远洋合能枫丹江屿；
- **成交价方面：**本周主城区办公成交价17667元/㎡，环比上涨16.1%，同比上涨35.2%。

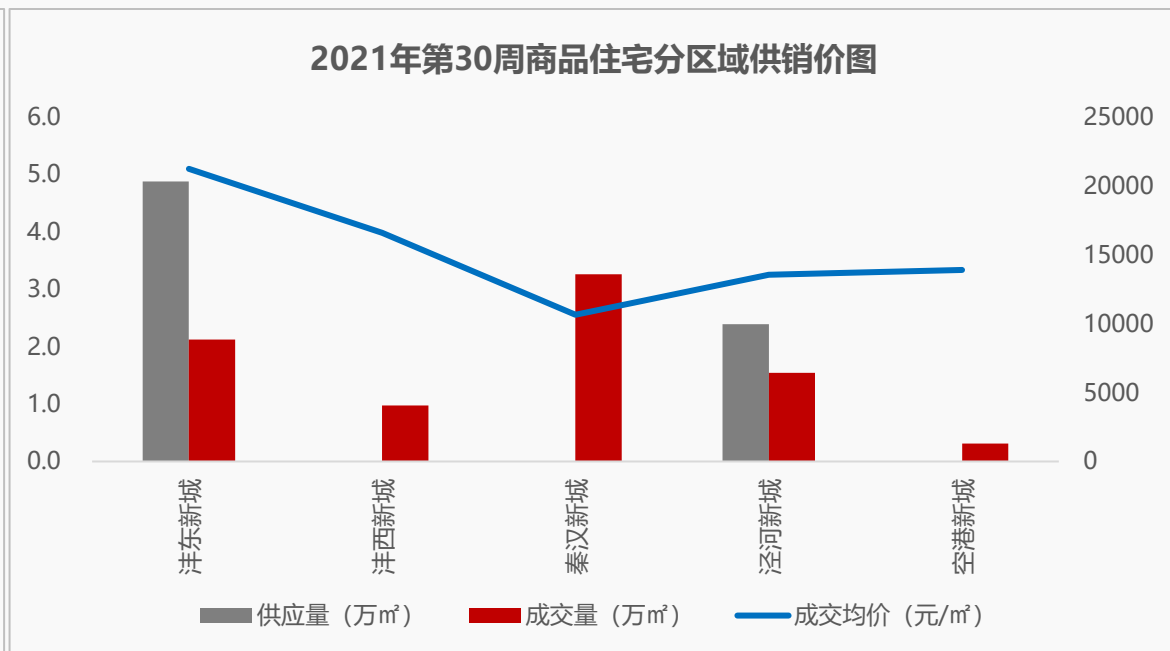
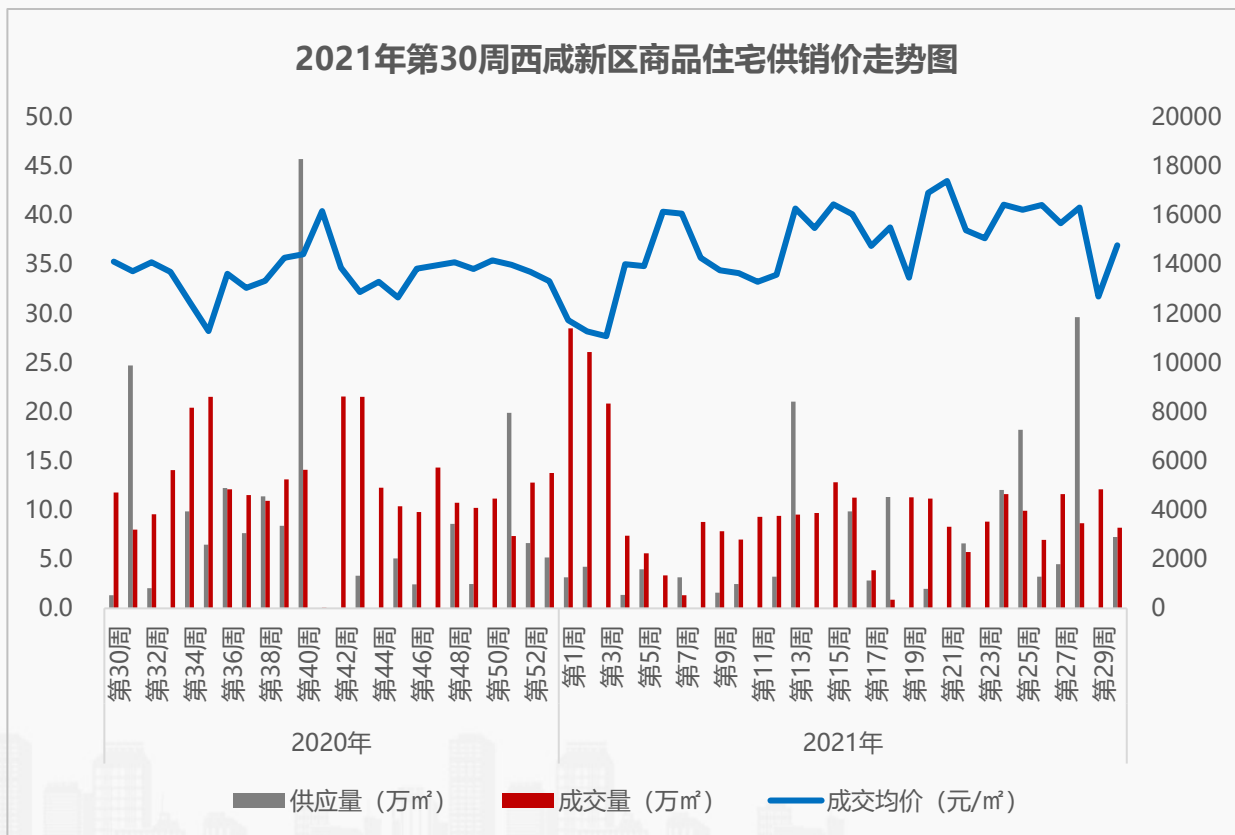


数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/住宅供销概况

◆ 本周西咸商品住宅供应上涨，成交量跌价涨；秦汉新城、沣东新城、泾河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500套、7.3万㎡，环比——，同比上涨443.4%，供应主要来自沣东新城的阳光城蔷薇溪谷及沣华熙城、泾河新城的黄冈学府城；
- **成交量方面：**本周西咸新区商品住宅成交量有所回落，商品住宅网签备案704套、8.2万㎡，环比下降32.1%，同比下降30.3%，成交集中在秦汉新城的西安恒大文化旅游城及沣东新城的奥园璞樾湾、阳光城蔷薇溪谷及泾河新城的黄冈学府城、白桦林漫步；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价14786元/㎡，环比上涨16.4%，同比上涨4.7%。



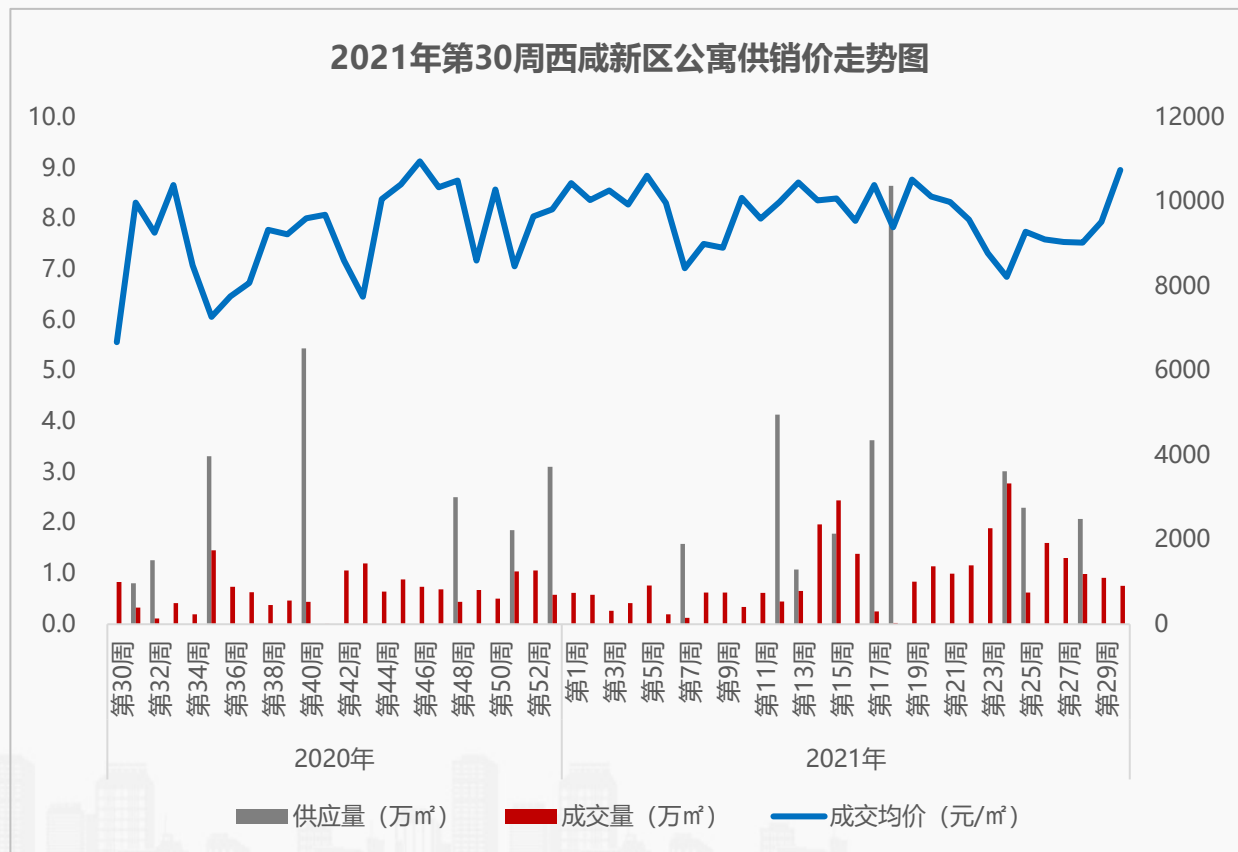
2020年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	2.3	1.2	2.0	1.0	0.9
成交量 (万㎡)	3.4	1.9	1.7	1.4	0.8
成交价 (元/㎡)	16595	11966	11023	10414	11495

数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/公寓供销概况

◆ 西咸公寓连续两周无供应，成交量持续下滑、价格小幅上扬；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持续回落，公寓网签备案168套、0.8万㎡，环比下降17.1%，同比下降8.8%，成交集中在沣东新城的OCT华侨城·创想中心、华宇东原阅境、融创海逸长洲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10754元/㎡，环比上涨12.9%，同比上涨61.1%。



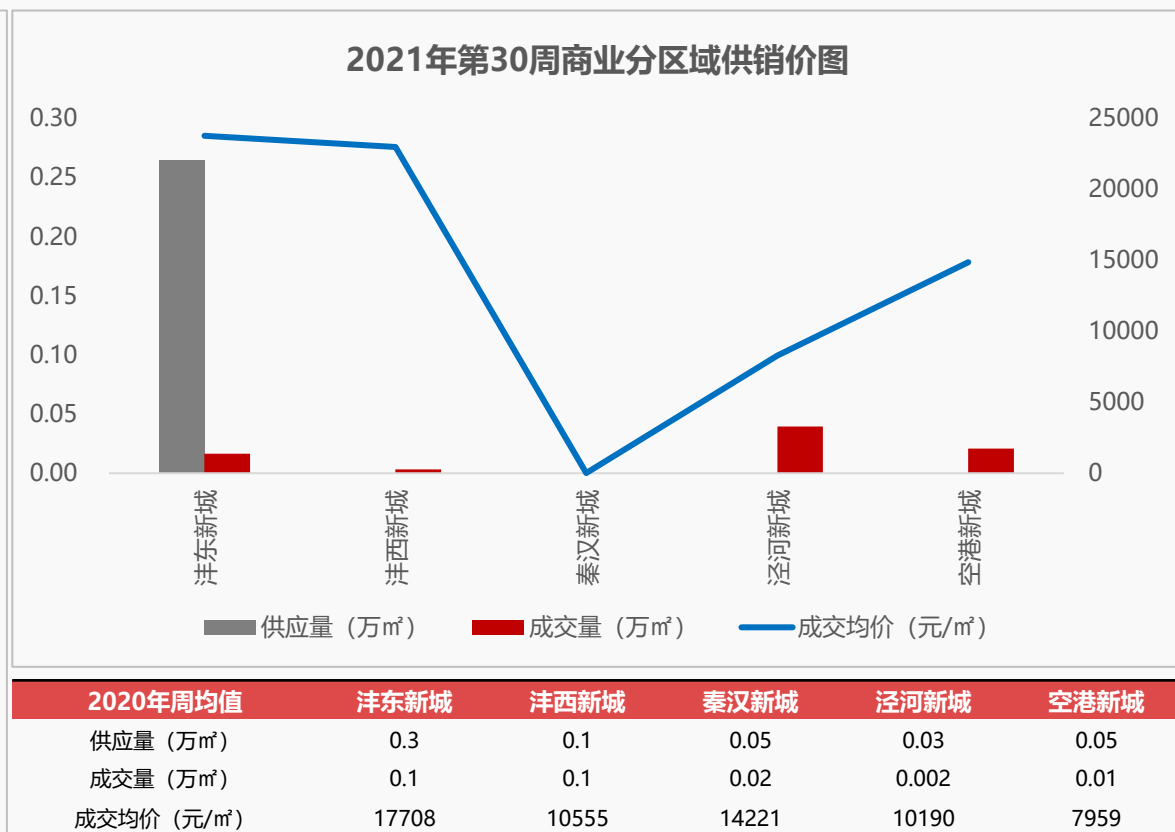
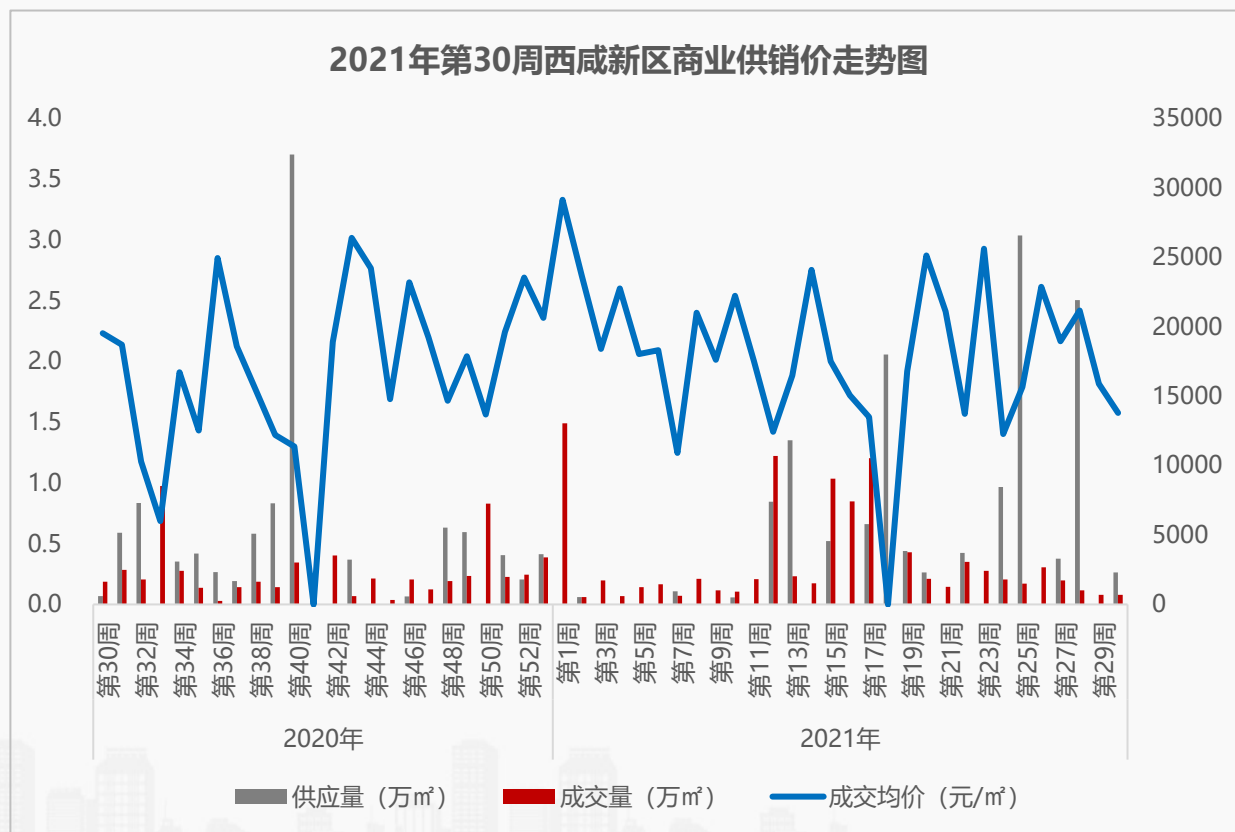
2020年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.6	0.05	0.0	0.1	0.05
成交量 (万㎡)	0.4	0.03	0.008	0.01	0.1
成交均价 (元/㎡)	9913	7592	9979	8590	6629

数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/商业供销概况

◆ 本周西咸商业供应破冰，成交量涨价跌；泾河新城、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8套、0.3万㎡，环比——，同比上涨284.1%，供应主要来自沣东新城的沣水云间；
- **成交量方面：**本周西咸新区商业成交量有所上扬，商业网签备案10套、0.1万㎡，环比上涨2.8%，同比下降57%，成交集中在泾河新城的茯茶镇商业街及空港新城的绿地西安世界中心及沣东新城的绿地新里城、保利和光尘樾及沣西新城的金悦城；
- **成交价方面：**本周西咸新区商业成交价13806元/㎡，环比下降13.1%，同比下降29.3%。



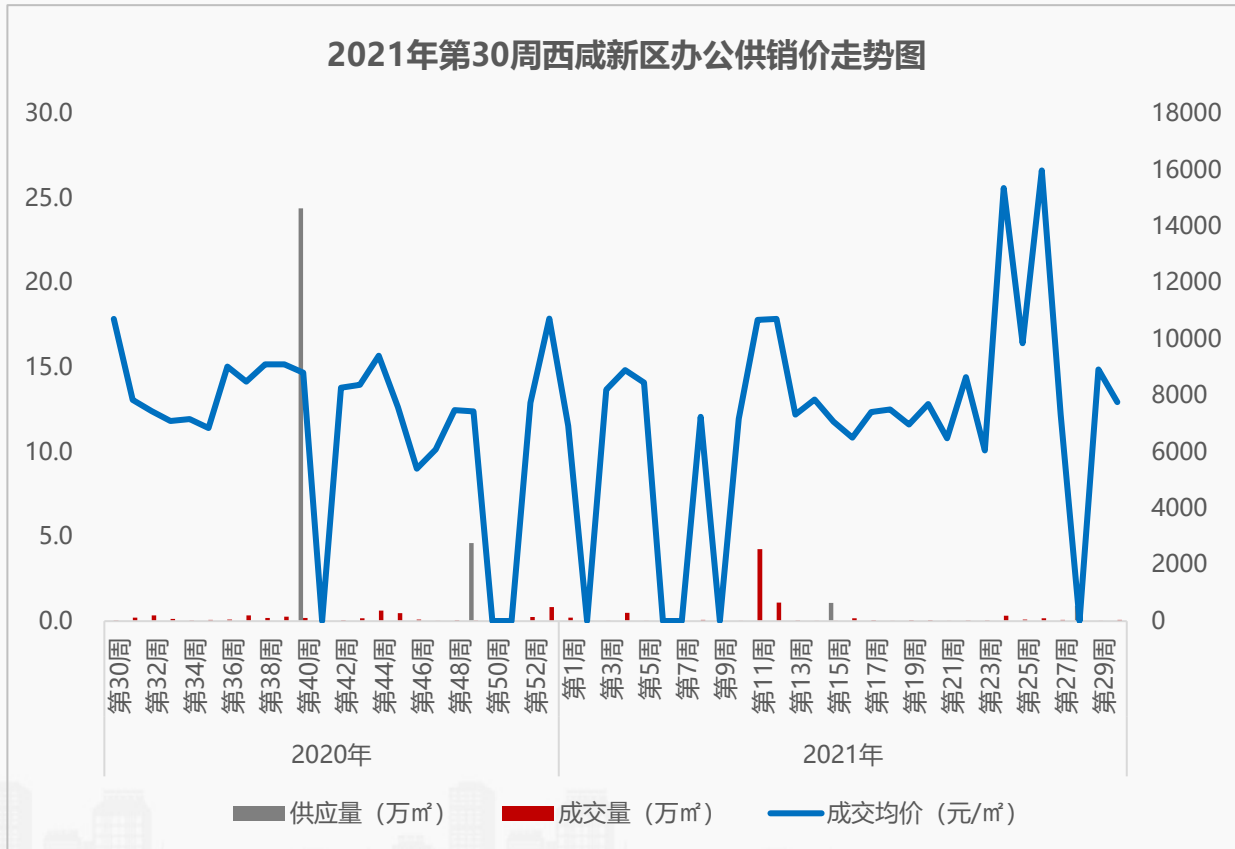
2020年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.3	0.1	0.05	0.03	0.05
成交量 (万㎡)	0.1	0.1	0.02	0.002	0.01
成交均价 (元/㎡)	17708	10555	14221	10190	7959

数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/办公供销概况

◆ 西咸办公连续两周无供应，仅沣东新城的沣东旺城成交5套

- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目0个，办公无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周西咸新区办公成交量上扬，办公网签备案5套、0.1万㎡，环比上涨262.6%，同比上涨86.2%，成交集中在沣东新城的沣东旺城；
- **成交价方面：**本周西咸新区办公成交价7767元/㎡，环比下降13%，同比下降27.5%。

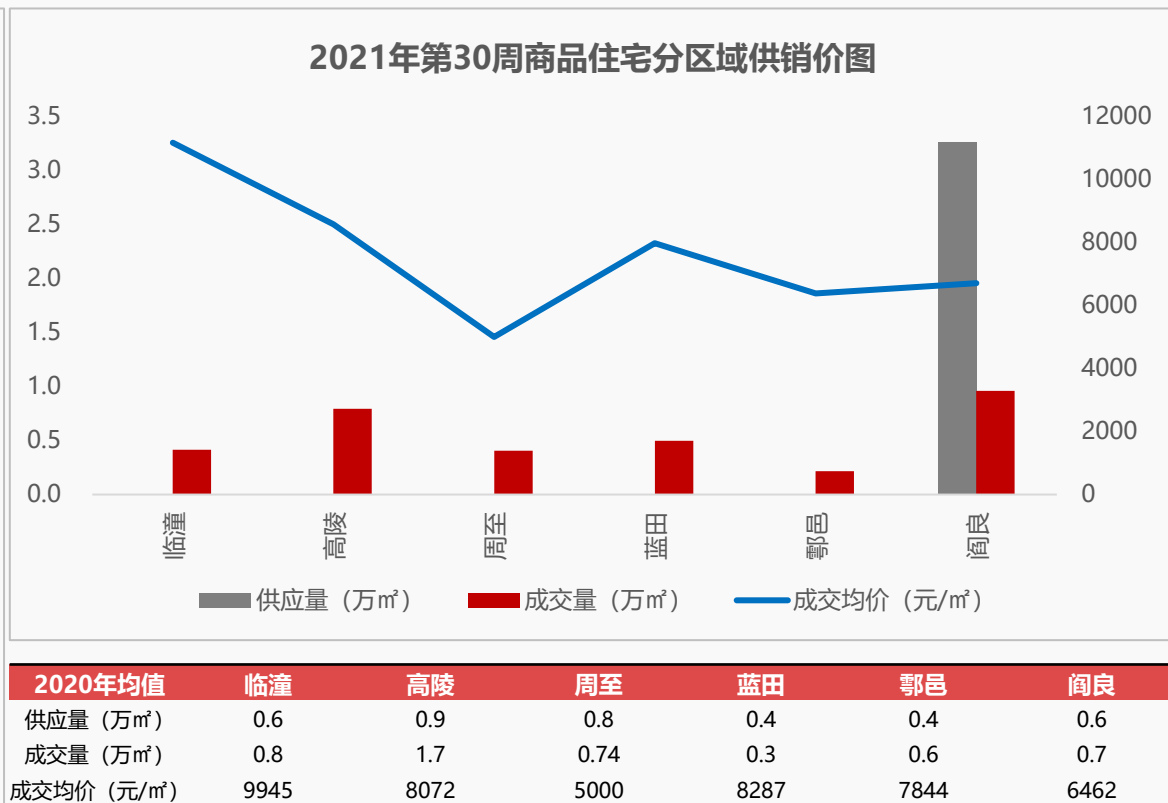
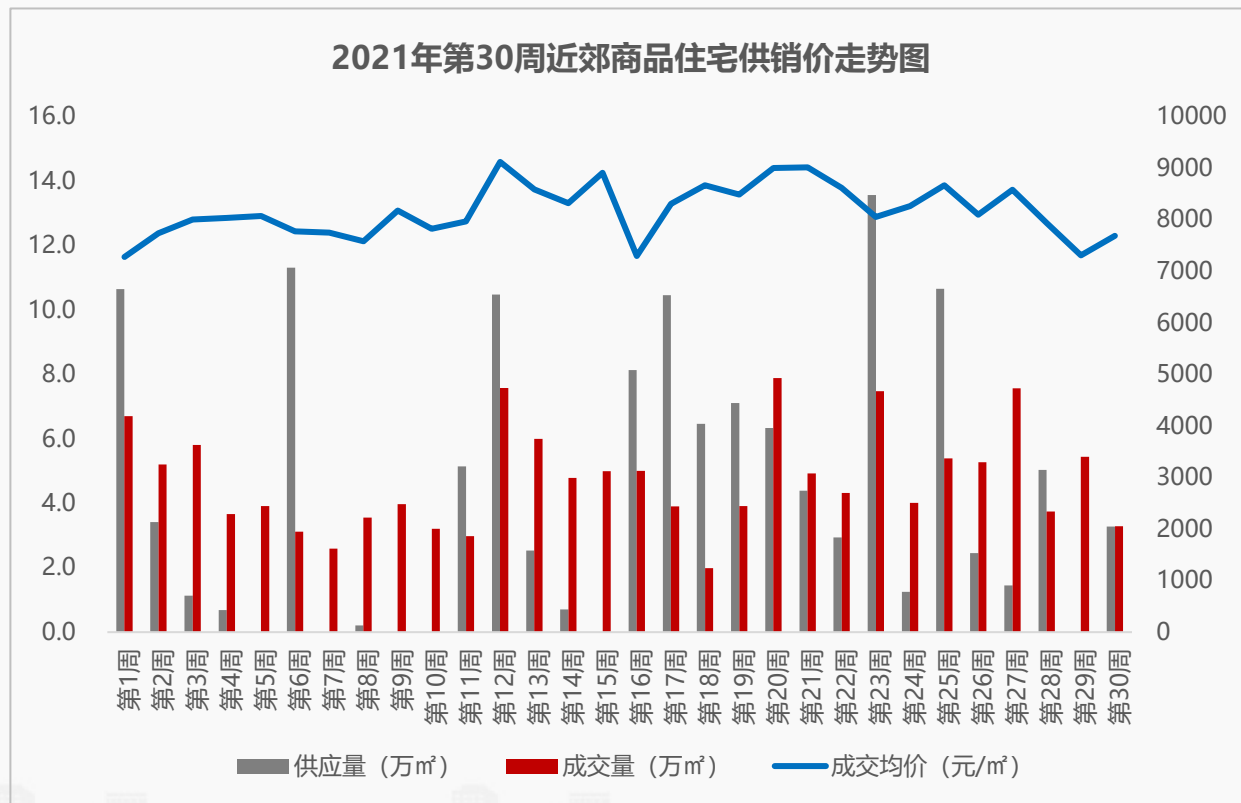


2020年均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.8	0.1	0.1	0.0	0.0
成交量 (万㎡)	0.1	0.1	0.002	0.0	0.0
成交均价 (元/㎡)	10456	7356	7768	—	—

3.4近郊/住宅供销概况

◆ 本周近郊商品住宅供应破冰，成交量跌价涨；阎良、高陵、蓝田位居近郊成交前三

- **供应量方面：**本周近郊发放预售证项目1个，商品住宅新增供应282套、3.3万㎡，环比——，同比——，供应主要来自阎良的锦庭春晓；
- **成交量方面：**本周近郊商品住宅成交量大幅回落，商品住宅网签备案270套、3.3万㎡，环比下降39.7%，同比——；
- **成交价方面：**本周近郊商品住宅成交价7686元/㎡，环比上涨5.2%，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

3.5 商品房销售排行

第30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	西安恒大文化旅游城	333828033	31618.5	310	10558	精装高层
2	蓝光·长建翠景台	452580259	31102.18	245	14551	毛坯高层/小高层
3	天地源·云水天境	450803484	21213.6	123	21251	精装高层
4	鑫苑府	302412258	17730.27	103	17056	精装高层
5	绿城·桂语蘭庭	159184501	13329.75	116	11942	毛坯高层

第30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	东原印未央	210104894	9697.41	53	21666	简装叠拼
2	融创·揽月府	189248703	6548.18	30	28901	简装叠拼
3	碧桂园·文景府	27704369	1104.36	6	25086	毛坯叠拼
4	紫楹台	15500804	1007.31	2	15388	毛坯叠拼
5	星皓·锦樾	10041550	558.18	3	17990	毛坯叠拼

第30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	伊顿公馆	18282700	1828.32	6	10000
2	天地源龙湖·春江天境	20557690	1321.23	25	15560
3	金辉世界城	23573869	877.64	10	26861
4	卓越坊	23060700	856.29	16	26931
5	茯茶镇商业街	3274398	394.97	2	8290

第30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	中海·曲江大城	121706337	6450.51	45	18868	毛坯
2	绿城·紫薇公馆	51537903	3009.8	18	17123	毛坯
3	中华世纪城	37198794	1340.08	5	27759	毛坯
4	合悦华府	12186802	934.97	7	13034	毛坯
5	阳光城·蔷薇溪谷	16284858	776.53	5	20971	精装

第30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	卓越坊	26473479	2390.6	69	11074	精装平层
2	绿地国港新里城	25080215	2357.38	52	10639	精装平层
3	OCT华侨城·创想中心	20291198	1665.04	40	12187	精装平层
4	华宇东原阅境	14010562	1335.94	27	10487	毛坯LOFT
5	曲江·雁南寓	18335734	1335.55	32	13729	精装平层

第30周办公销售面积排行

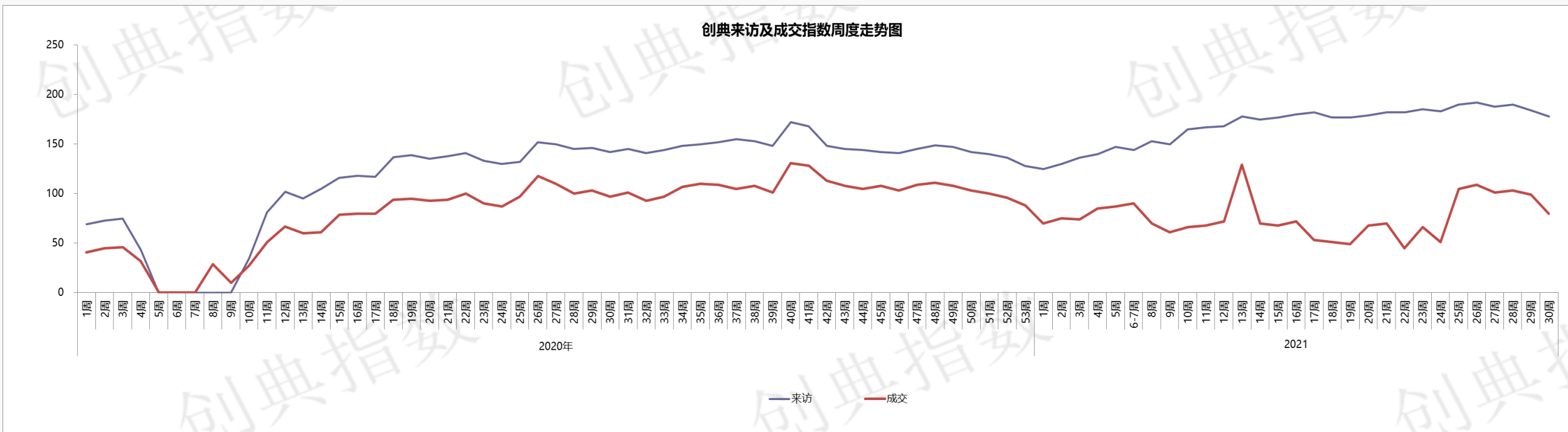
排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)
1	永威时代中心	52597752	2729.43	14	19271
2	莱安中心	47226366	2614.8	17	18061
3	沣东·旺城	5301608	682.55	5	7767
4	高新大都荟	6114560	380.56	2	16067
5	启迪中心	7483740	340.17	4	22000

PART 04 创典监测

- 创典指数
- 项目登记
- 开盘监测



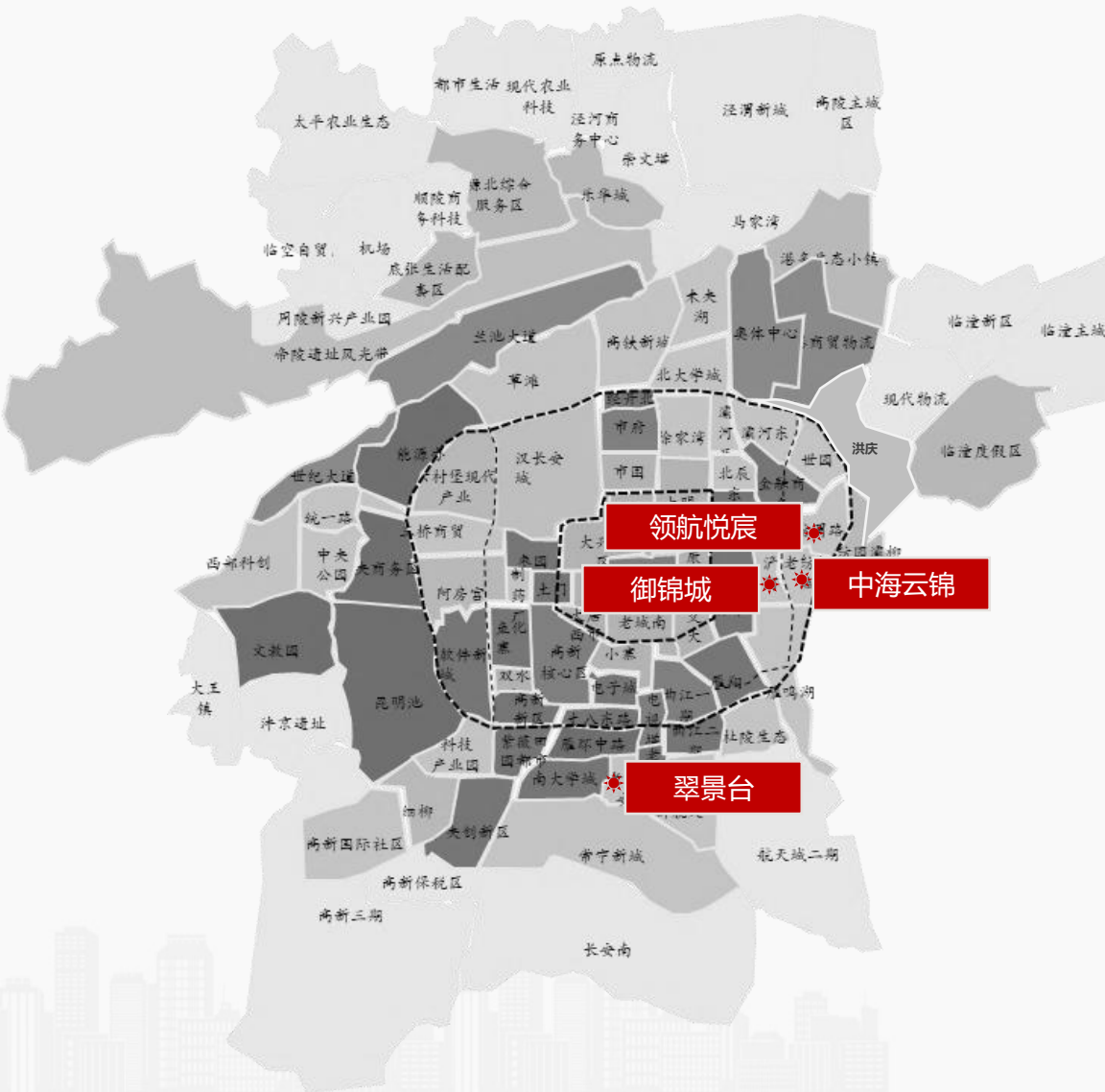
◆ 本周楼市到访微降，成交受供应下滑影响下降显著，创典来访指数178，环比下降4%，成交指数80，环比下降19%



(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。来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。)

4.2价格公示

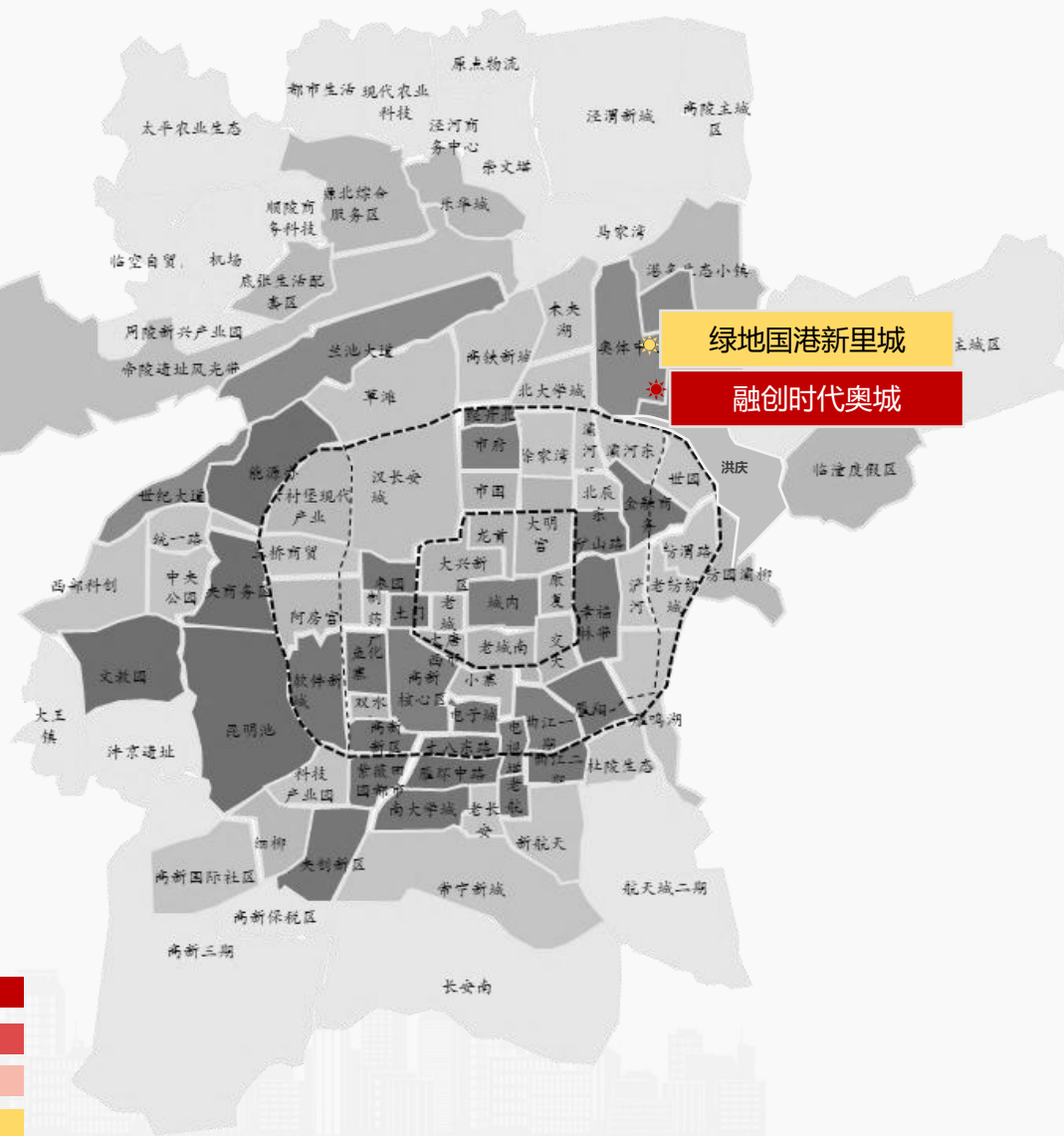
◆ 第30周西安灞河新区、浐灞、长安住建部门发布商品住房价格信息，合计公示4盘2863套房源，均价15553元/m²，其中中海云锦首次价格公示



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	灞河新区	领航悦宸	1#,2#	高层	54-159	670	精装	14100	持平
			5#,6#,7#,8#	洋房	150-198	58		17237	首次价格公示
2	浐灞	御锦城	38#,39#,40#,41#,42#,43#,44#,45#	高层	108-151	783	毛坯	13327	新地块首次价格公示
			46#,47#,48#	小高层	131-167	116		13862	新地块首次价格公示
3	灞河新区	中海云锦	1#,5#,6#,7#,9#,12#,13#	小高层	115-144	466	精装	22459	首次价格公示
4	长安	翠景台	15#	小高层	139-168	34	毛坯	15980	持平
			13#,14#,18#,19#	高层	117-142	736		14682	持平
合计						2863	—	15553	—

4.3项目登记

◆ 本周西安共2个项目开启线上登记，合计供应568套，登记人数共6034个，其中绿地国港新里城于7月29日自行开盘，融创时代奥城于8月3日公证摇号



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)
7.24-7.26	1	港务区	绿地国港新里城	19#,29#,30#	354	166	272	164%	高层15271
7.27-7.29	2	港务区	融创时代奥城	2#,4#,9#	5680	5222	296	6%	高层15197
合计					6034	5388	568	11%	—

4.4开盘监测

◆ 本周西安合计6个项目开盘，整体推货1552套，去化量1416套，去化率91%，其中CID中央首府、华润置地悦府去化率均为100%



序号	开盘方式	开盘日期	项目	区域	推售楼栋	产品类型	户型	登记人数	核验人数	中签率	供应(套)	成交(套)	去化率	成交均价(元/㎡)	装修情况
1	摇号开盘	7.27	中铁卓越城	港务区	6#,8#	高层	三室,四室	1101	807	31%	198	165	83%	15091	精装
					10#	小高层	三室,四室				53	48	91%	15543	精装
2	摇号开盘	7.27	中南君启	城北	8#,10#	高层	三室,四室	1950	1330	19%	256	255	99%	17622	精装
3	摇号开盘	7.29-7.30	CID中央首府	高新	3#,6#,7#,8#,9#,10#,11#	小高层	三室,四室	7168	6376	7%	427	427	100%	18846	精装
4	摇号开盘	7.29-7.30	华润置地悦府	曲江	9#,11#,12#	高层	三室,四室	9368	7747	4%	340	340	100%	22067	精装
5	自行开盘	7.31	赛格中京坊	城东	B#	平层公寓	开间	—	—	—	92	79	86%	15000	精装
6	自行开盘	7.29	沣东智谷国樾府	沣东	2#	高层	三室	217	101	184%	118	72	61%	18316	精装
					7#	小高层	三室,四室				68	30	44%	19452	精装
合计								19804	16361	9%	1552	1416	91%	—	—

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。