

2021年7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

- 上半年全国GDP总量53.2万亿元，同比增长12.7%，受疫情反复下半年全国经济发展存在一定不确定性；陕西GDP总量1.35万亿元，位居全国第15位，其中**西安GDP总量5099.62亿元，增速达7.8%**；
- 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；**夯实房住不炒政策基调，加快发展租赁住房市场**；
- **本月西安发布《二手小区住房成交参考价格发布机制的通知》，并发布首批102个小区成交指导价**，预计短期内二手房市场热度降低，房地产市场迎来一定降温；

03 商品房市场

- **本月大西安商品房供应持续上涨，成交量涨价跌**。其中主城区商品住宅供应116.2万㎡，环比上涨32.9%，同比下降0.6%；成交量109.6万㎡，环比上涨56.8%，同比下降24.3%；成交均价14941元/㎡，环比下降12%；
- 1至7月前十房企总销售额同比上涨11%，**融创中国、绿地控股、保利发展位居排行榜前三甲**；

02 土地市场

- **本月西安土地市场供销价同环比全面回落**，土地供应面积211.2亩，环比下降81%，同比下降93.8%；成交面积1080.5亩，环比下降56.5%，同比下降47.5%，**平均亩单价677万元/亩**，环比下降10.7%，同比上涨2.8%，**平均楼面价3810元/㎡**，环比下降8.2%，同比下降0.1%，**整体溢价率90%**；
- 万科集团、绿城中国、华侨城地产位居2021年品牌房企累计储地排行前三甲；

04 微观监测

- **7月全市共有34个项目举行开盘活动**，与上月持平，项目分布于高新、浐灞、航天城等区域，**开盘总推货10878套，环比上涨24%，认购9808套，环比上涨30%，平均去化率90%，相比上月上涨4个百分点**；
- 本月共计21个项目价格公示，供应体量小幅回落，价格走势平稳，其中天地源云水天境、高新云锦、隆基泰和云玺领峯、中海寰宇天下、劳动公园里、陆港宁海湾、华润紫云府、上河雲璟、中海云锦均为首次价格公示。

目 录

CONTENTS

01 | 宏观背景

02 | 土地市场

03 | 商品房市场

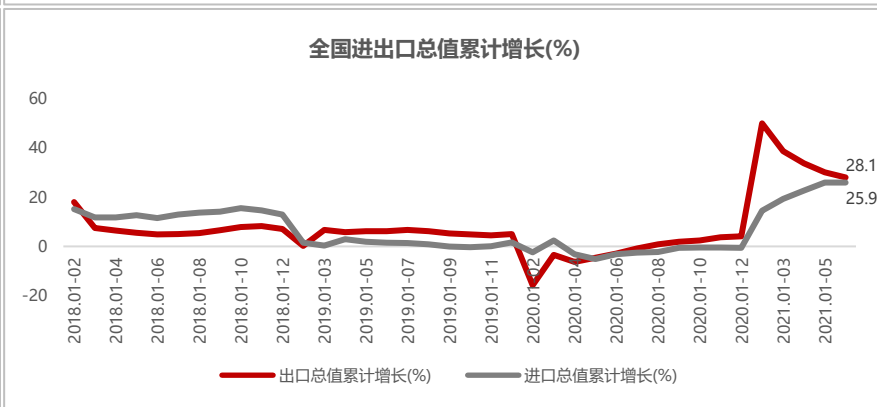
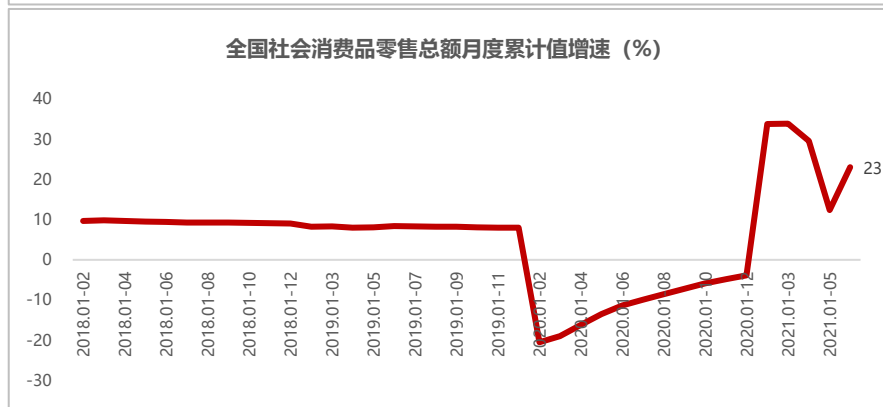
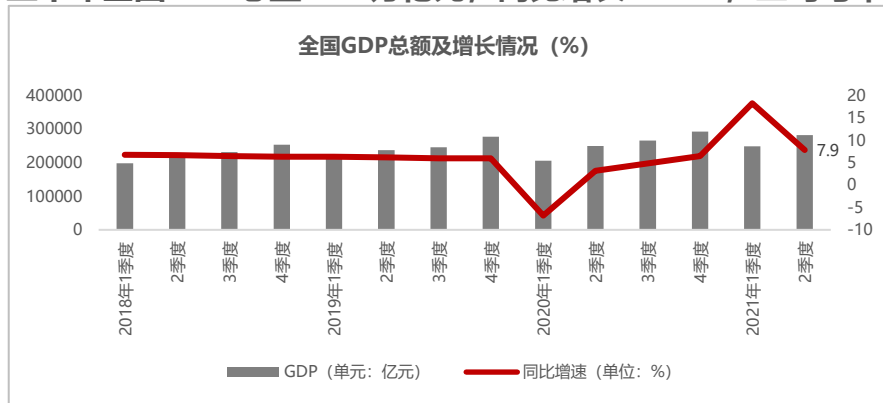
04 | 微观监测



01 宏观背景

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯

◆ 上半年全国GDP总量53.2万亿元，同比增长12.7%，三驾马车稳定恢复，受疫情反复下半年全国经济发展存在一定不确定性

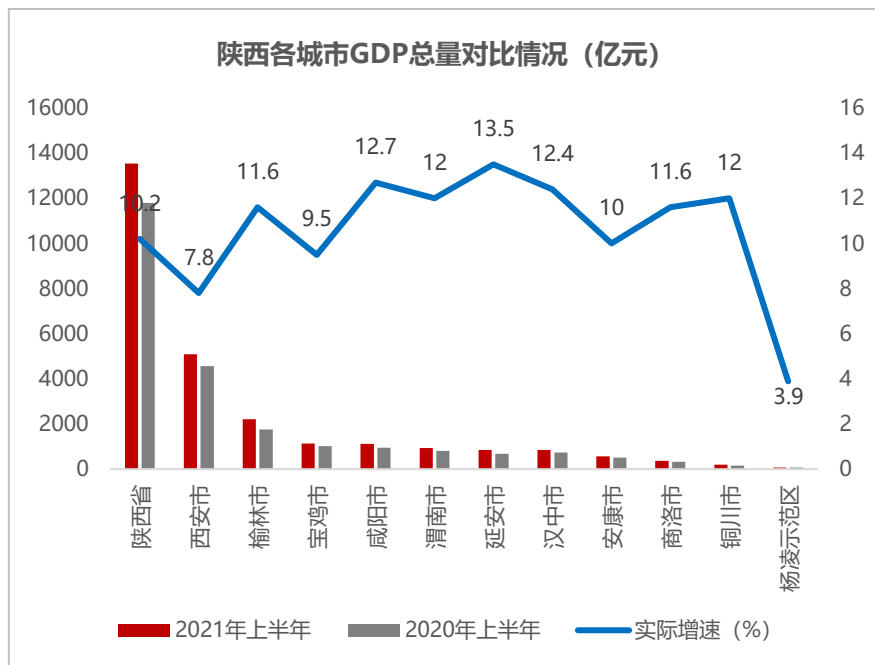


数据来源：国家统计局

宏观背景|经济环境

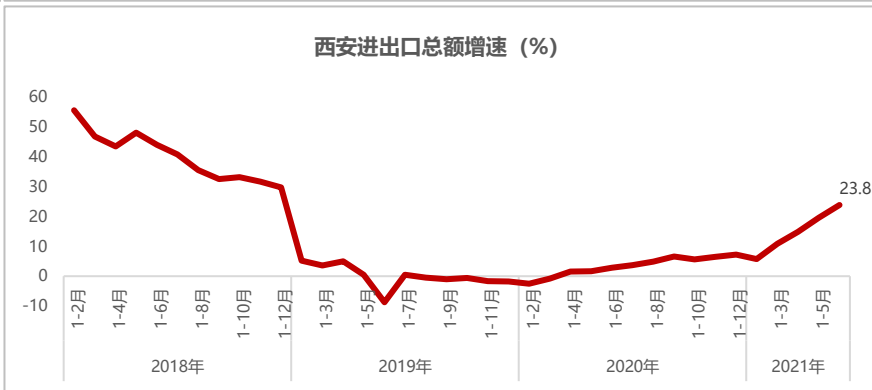
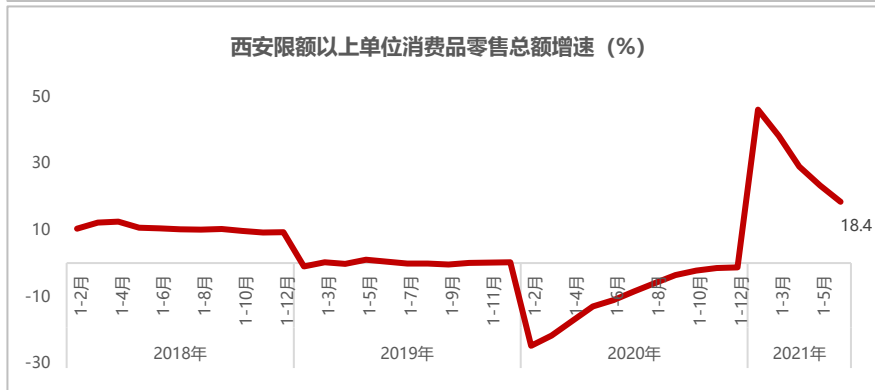
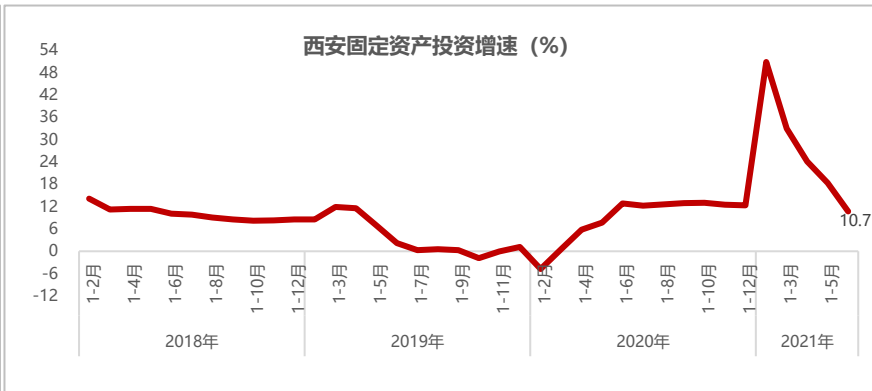
- ◆ 2021年上半年陕西GDP总量13542.6亿元，同比增长10.2%，位居全国第15位；西安、榆林、宝鸡位居经济总量前三位，延安、咸阳、汉中位居经济增速前三位

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。

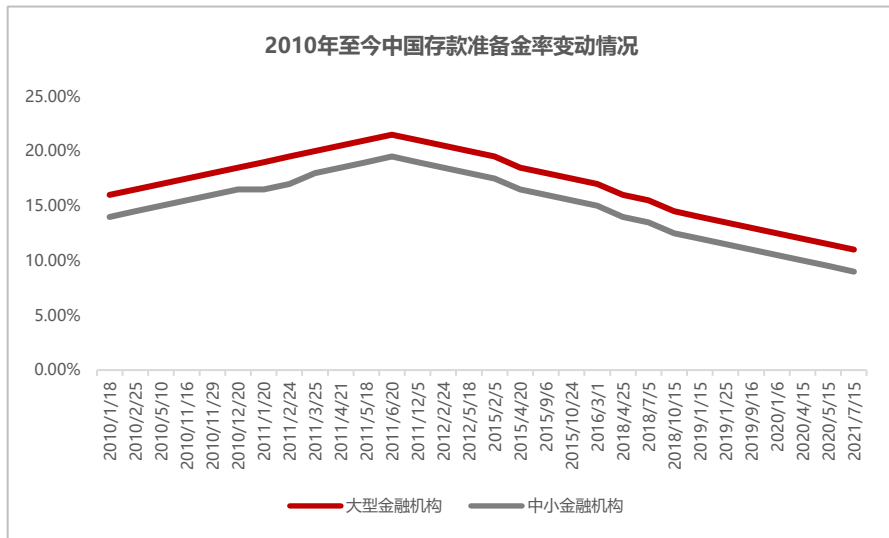
◆ 上半年西安GDP总量5099.62亿元，增速达7.8%， “三驾马车” 两稳一增， 经济增长表现相对稳定



数据来源：西安统计局

◆ 今年央行首次全面降准0.5个百分点、释放长期资金约1万亿人民币，支持实体经济发展，但对楼市影响有限

7月9日，央行宣布于2021年7月15日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构），合计释放长期资金约1万亿元。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率为8.9%。



中国人民银行 THE PEOPLE'S BANK OF CHINA

信息公开	新闻发布	法律法规	货币政策	宏观审慎	信贷政策	金融市场	金融稳定	调查统计	银行会计	支付体系
	金融科技	人民币	经理国库	国际交往	人员招录	学术交流	征信管理	反洗钱	党建工作	工会工作
服务互动	政务公开	政策解读	公告信息	图文直播	央行研究	音视频	市场动态	网上展厅	报告下载	报刊年鉴
	网送文告	办事大厅	在线申报	下载中心	网上调查	意见征集	金融知识	关于我们		

2021年7月12日 星期一 | 我的位置: 首页 > 沟通交流 > 新闻

中国人民银行决定于2021年7月15日下调金融机构存款准备金率

字号 大 中 小 文章来源: 沟通交流 2021-07-09 17:11:24

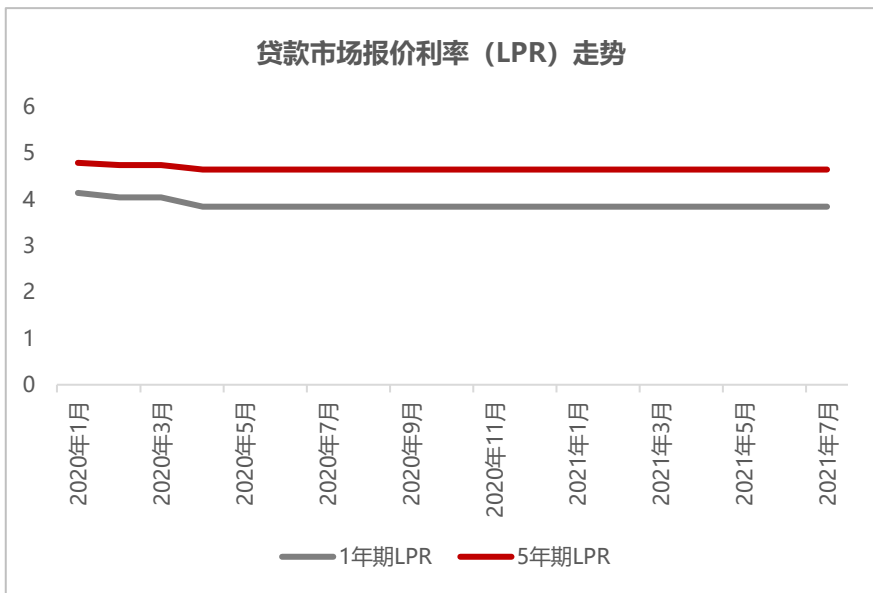
[打印本页](#) [关闭窗口](#)

为支持实体经济发展，促进综合融资成本稳中有降，中国人民银行决定于2021年7月15日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构）。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率为8.9%。

创典解读：此次降准将释放长期资金约1万亿元，有助于降低社会综合融资成本，从而更好地支持实体经济。但由于国家对房企融资端口的“两道红线”等政策并没有改变，因此本次央行“降准”难以导致资金大规模流入楼市，虽有助于缓解上半年出现的各类房贷收紧压力，但对楼市利好影响有限。

◆ LPR连续15个月保持不变，全国信贷政策持续收紧，西安首套房及二套房贷款利率不断上涨，购房成本持续增加

7月20日，人民银行公布了最新贷款市场报价利率（LPR），其中，1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%，与上月持平，但房贷利率持续上涨。



西安银行住房贷款情况调查					
银行		利率		放款时间（或停贷）	
		首套房利率	二套房利率	新房	二手房
1	中国银行	5.75	5.95	优质客户30-60天	4-6个月
2	建设银行	5.75	5.95	优质客户30-60天	4-6个月
3	工商银行	5.63	5.85	不承诺放款时间，最快的1个多月放款	4-6个月
4	农业银行	5.75	5.95	优质客户30-60天	3-6个月
5	交通银行	5.63	5.85	优质客户30-60天	不确定
6	光大银行	5.65	5.8	优质客户30-60天	约4个月
了	浦发银行	5.75	5.95	优质客户30-60天	6个月左右
8	招商银行	5.75	5.95	超60天	放贷慢
9	中信银行	5.75	5.95	优质客户30-60天	不承诺放款时间

备注：以上数据仅供参考，利率浮动，实际以银行放贷为准。另外，银行对不同的合作楼盘利率也会有差别，征信好的客户更容易放贷。

创典解读：根据监测自2020年4月20日以来，LPR已连续15个月保持不变，房贷利率则持续上升，最新数据显示，西安首套住宅房贷利率5.63%至5.75%，二套房贷利率5.8%至5.95%，利率不断走高背景下购房成本持续增加。

◆ 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；夯实房住不炒政策基调，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。

- ◆ 住建部等8部门联合印发关于持续整治规范房地产市场秩序的通知，涉及房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等四方面，构建房地产市场调控长效机制

《住房和城乡建设部等8部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》

（一）整治重点：房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域群众反映强烈、社会关注度高的突出问题。

- 房地产开发：违规开工建设、未如约定期交付、质量问题等；
- 房屋买卖：虚假违法广告、捂盘囤积房源、套取“经营贷、消费贷”用于购房、非法避税、违规收取预付款、变相涨价、捆绑销售车位储藏室等；
- 住房租赁：平台未核验发布主体、克扣租金押金、住房租赁消费贷、暴力强制驱赶租户等；
- 物业服务：未按标准提供服务、收取费用；超出公示标准收取费用；利用业主共有部分开展经营活动等。

（二）整治工作开展方式：全面排查问题，建立工作台账；多部门协同；建立制度化常态化整治机制。

- 住建部负责牵头组织实施整治工作，制订实施方案，汇总处理结果，总结通报情况，会同有关部门依职责对房地产领域违法违规行为进行查处。
- 发展改革部门负责协调汇总房地产领域违法违规信息，并纳入全国信用信息共享平台，推动各部门依法依规对相关企业及从业人员实施失信联合惩戒。
- 公安部门负责查处房地产领域合同诈骗、非法集资等涉嫌犯罪行为。
- 自然资源部门负责查处未依法依规取得土地即开工等问题。
- 税务部门负责查处非法规避房屋交易税费行为。
- 市场监管部门负责查处虚假违法房地产广告、价格违法、利用不公平格式条款侵害消费者权益等问题。
- 金融监管部门负责查处信贷资金违规流入房地产市场等问题。
- 网信部门负责查处通过网络发布虚假房地产信息等问题。

创典解读：国家在“四限”调控、房企融资“三道红线”、房贷管理“两道红线”、“双集中供地”等政策基础上，出台规范房地产市场秩序工作的政策。通过综合运用法律、经济、行政和信息化等多种手段，从源头上规范房地产市场秩序，解决目前扰乱市场稳定的违法违规行为，以促进房地产市场的平稳健康发展。反映出国家对楼市调控更加趋于精细化、系统化，同时也预示着下半年楼市调控将进一步收紧。

◆ 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，落实房住不炒政策基调，确保行业健康稳定发展。

◆ 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。

◆ 国务院发文，通过土地支持、优化行政审批、资金支持、减税降费和金融支持等五方面，加快解决大城市新市民、青年人住房困难问题，确保行业健康发展

7月2日，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，提出加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，明确了保障性租赁住房基础制度和支持政策，要求以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。《意见》从2021年6月24日起施行，

《关于加快发展保障性租赁住房的意见》政策重点内容

- 解决新市民、青年人等的住房困难问题，以建面**不超过70㎡的小户型**为主，**租金低于**同地段同品质市场租赁住房租金；
- 引导多主体投资、多渠道供给，主要**利用存量土地和房屋建设**，适当利用新供应建设用地；可探索利用集体经营性建设用地、企事业单位自有土地、产业园区等；
- 减少税负和成本，给予中央补助资金支持，进一步加强金融支持。包括执行**民用水电气价格**、支持银行业金融机构以市场化方式向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款，在实施房地产信贷管理时予以差别化对待等；
- **简化审批流程。**

创典解读：本次政策出台旨在加快发展保障性租赁住房，促进解决好大城市住房突出问题。中长期将有利于释放潜在需求、缓解人口净流入大的城市的住房和房价压力、调节收入结构，最终促成租赁住房市场的良性发展，为实现“租购并重”的目标提供重要政策支持。

- ◆ 继深圳、宁波、成都后，本月西安、绍兴、无锡发布《二手小区住房成交参考价格发布机制的通知》，旨在稳定二手房价格预期，引导二手房市场理性交易，预计短期内二手房市场热度降低，房地产市场迎来一定降温

西安

7月9日，西安住建局发布《关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知》。

- 西安市房产交易管理中心以住宅小区为单位，充分参考二手住房网签成交价格、评估价格等因素，经调查分析，形成二手住房成交参考价格，在西安市住房和城乡建设局官方网站、微信公众号等网络平台发布。
- 房地产经纪机构、房地产销售服务人员不得以“学区房”“学位房”等名义炒作房价，不得诱导小区业主参与哄抬房价。
- 涉及二手房交易各环节的有关机构要将二手住房成交参考价格作为参考依据，引导二手住房理性交易，稳定市场预期。
- 房地产经纪机构、房地产网络信息发布平台要对已挂牌房源开展自查，下架价格虚高的二手住房房源。各区住建局、各开发区住建管理部门要对辖区房源挂牌情况开展全面检查，对于不按规定执行的，抄报网信、市场监管等部门实施联合惩戒。

绍兴

7月23日，绍兴市住房和城乡建设局发布《关于加强二手住房市场监管的通知》。

- 以住宅小区为单元，参考二手住房网签成交价格、评估价格等因素，形成住宅小区二手住房成交参考价格，规范二手住房房源挂牌行为，建立二手住房成交参考价格发布机制，落实二手住房成交参考价格在金融信贷等应用，严厉打击中介机构违法违规行为，建立健全常态化信息发布机制。

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。

◆ 第三季度西安集中开工63个重点项目，总投资629.4亿元，其中创新驱动及先进制造业项目占总投资量的64%，将为西安建设先进制造业强市提供有力支撑

7月26日，西安市举行二季度重点项目观摩测评暨三季度重点项目集中开工活动。此次三季度集中开工项目63个，总投资629.4亿元，年计划投资145亿元。项目涵盖创新驱动和先进制造业、现代服务业、文化旅游、城建、生态环保和民生保障六大领域。



- 30个项目，总投资402亿元，年计划投资52.5亿元；
■ 主要有：众迪新能源汽车配套项目、未来人工智能计算中心、碳基先进材料产研一体化基地项目等；
- 9个项目，总投资113.2亿元，年计划投资48亿元；
■ 主要有：陕西数字医药产业园、阿里巴巴中国智能骨干网西安高新区核心节点项目等；
- 4个项目，总投资9.2亿元，年计划投资2.8亿元；
■ 主要有：肯尼斯·贝林博物馆、阎良区石川河综合展示服务中心等；
- 5个项目，总投资12.7亿元，年计划投资3.4亿元；
■ 主要有：蓝田集中供热工程、西安城南客运站城际广场项目等；
- 15个项目，总投资92.3亿元，年计划投资38.6亿元；
■ 主要有：西安交大曲江校区附中综合实验楼项目、西北妇女儿童医院二期项目等。

创典解读：63个开工项目中，产业项目的数量达到开工总数的68%，总投资、年投资占比均达到了总量的70%以上。这些产业项目的开工建设，将为西安市经济发展增添新的动能。

◆ 长安印发“十四五”规划和2035年远景目标纲要，构建“1136”现代产业布局体系，为城市经济社会高质量发展助力

7月5日，西安市长安区人民政府印发《长安区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，其中GDP目标年均上涨8%，构建“一核、一轴、三带、六板块”的“1136”现代产业布局体系，助推城市经济高质量发展。

长安区“十四五”规划

战略定位：国家中心城市城乡深度融合发展先行区；

打造中国特色国家公园体制示范区、综合性国家科学中心科技创新区、国家中心城市现代服务业聚集区，西安都市圈医疗康养首善区；

产业布局：“一核、一轴、三带、六板块”：

一核：以常宁新区+南拓区为承载打造国家中心城市现代服务业聚集区；

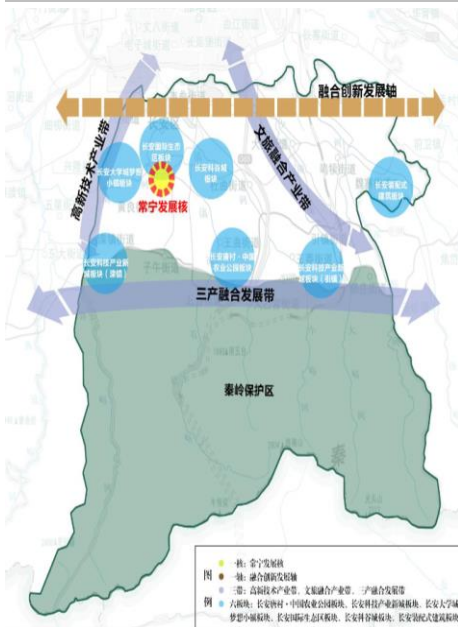
一轴：以地铁15号线为脉络，以沿线重点高校为载体，形成融合创新发展轴；

三带：高新技术产业带、文旅融合产业带、三产融合发展带；

六板块：唐村中国农业公园板块、科技产业新城板块、大学城梦想小镇板块、国际生态区板块、科谷城板块、装配式建筑板块；

空间布局：“北城、中园、南苑”的空间体系，实施“东合、南控、西联、北融”的空间发展策略。

长安区“十四五”产业布局示意图



长安区“十四五”经济社会高质量发展指标

类别	序号	指标名称	2020年	2025年	年均增速	属性	
经济发展	1	地区生产总值(亿元)	1136.25	1670	8%	预期性	
	2	人均生产总值(元)	107855	140000	-	预期性	
	3	全社会固定资产投资(亿元)	1201.5	1765	8%	预期性	
	4	工业增加值占GDP比重(%)	46.5	48	-	预期性	
	5	服务业增加值占GDP比重(%)	43.9	44	-	预期性	
	6	社会消费品零售总额(亿元)	232.46	392	11%	预期性	
	7	一般公共预算收入(亿元)	20.21	27	6%	预期性	
	8	常住人口城镇化率(%)	61.5*	64	-	预期性	
创新驱动	9	每万人人口高价值发明专利拥有量(件)	36.4	50	-	预期性	
	10	国家高新技术企业数量(个)	40	50	-	预期性	
安全稳定	11	粮食 安全	粮食综合生产能力(万吨)	13	15	-	约束性
	12	就业 稳定	耕地保有量(万亩)	41	42	-	约束性
民生福祉	13	城镇新增就业人数(人)	8806	8900	-	预期性	
		城镇调查失业率(%)	3.71	4以内	-	预期性	
	居民 收入	城镇居民人均可支配收入(元)	44027	61700	7%	预期性	
		农村居民人均可支配收入(元)	17186	24600	7.7%	预期性	
	14	市级“名校+”教育联合体(个)	9	14	-	预期性	
	15	普惠性幼儿园覆盖率(%)	86	90	-	预期性	
	16	劳动年龄人口平均受教育年限(年)	-	13	-	约束性	
17	基本养老保险参保率(%)	99	99.98	-	预期性		
18	每千人常住人口拥有执业(助理)医师数(个)	2.7	3	-	预期性		
19	每千人口拥有医院床位数(张)	6.4	6.5	-	预期性		

◆ 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。

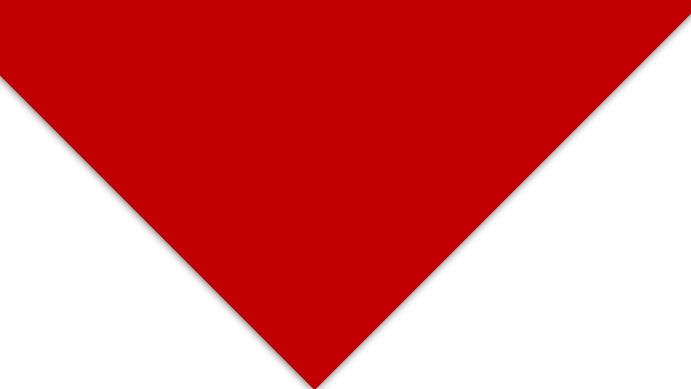
能源金贸区起步区四期概况

- **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。

◆ 西安幸福林带正式对外开放，有助于提升城市综合形象，推动城市经济快速发展

7月1日，西安幸福林带项目（地上景观绿化和地下商业首开段）建成正式对外开放，该项目作为西安生态文明建设的重要组成部分。项目位于西安市幸福路和万寿路之间，南起新兴南路、北至华清路，全长约5.85公里，平均宽度210米，占地1134亩，是目前全球最大的地下空间利用工程之一和全国最大的城市林带工程，也是西安市最大的市政工程、生态工程和民生工程，被誉为“世纪工程”。



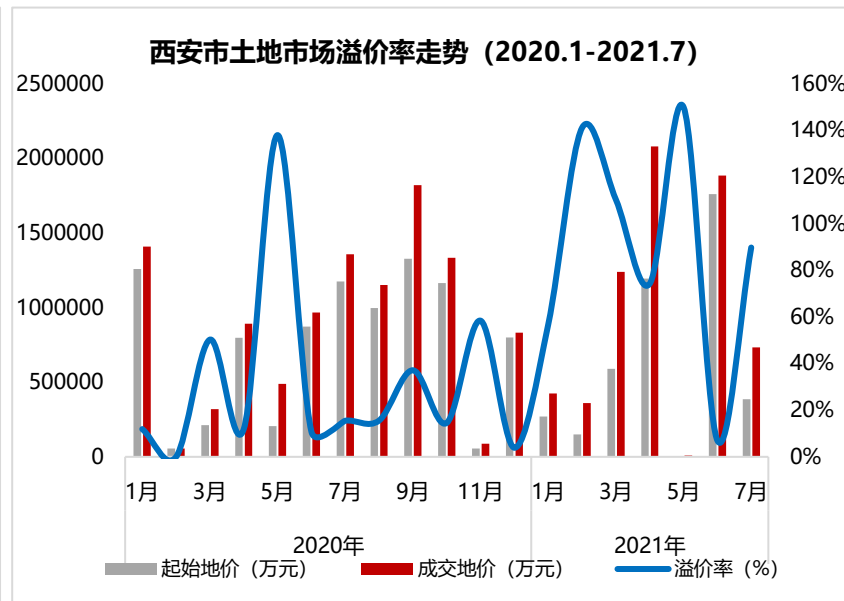
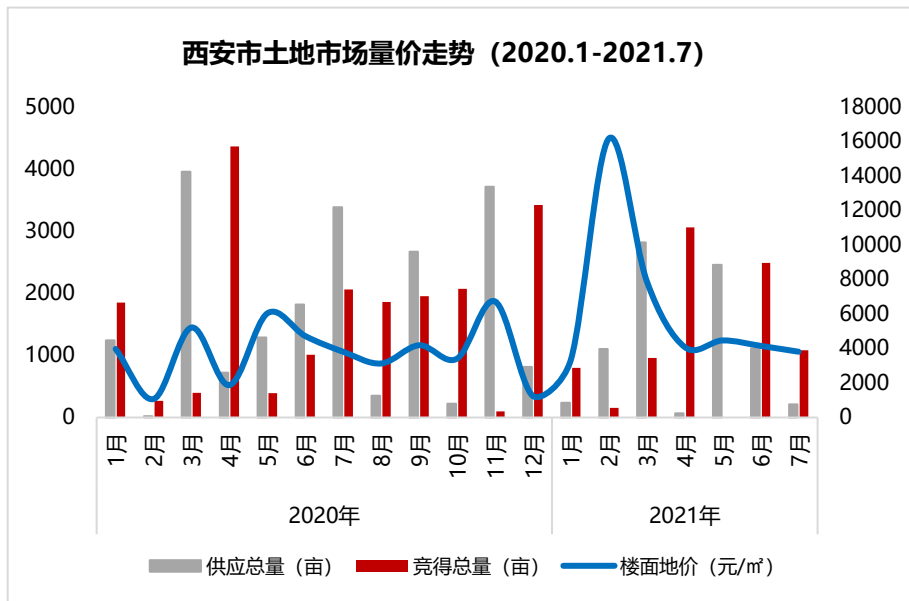


02 土地市场

- 土地市场概况
- 重点成交地块
- 房企土储排行

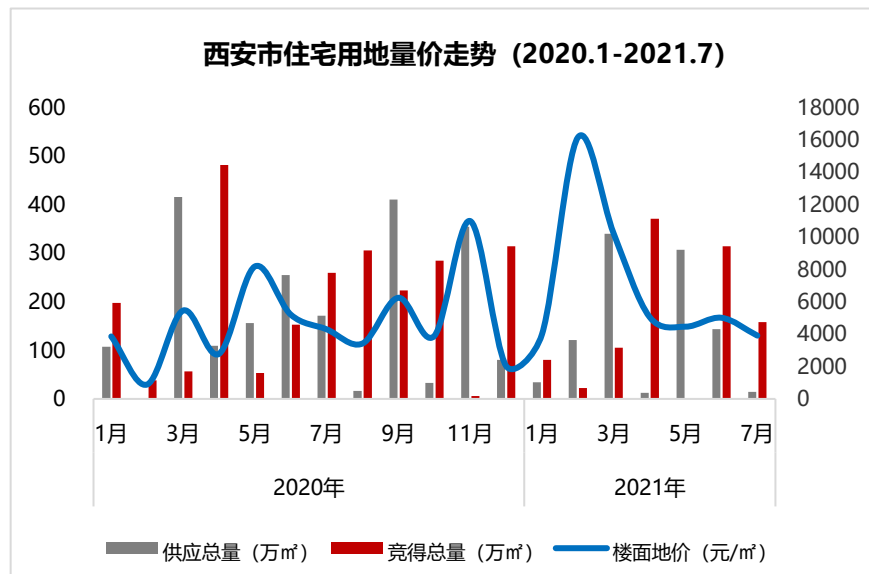
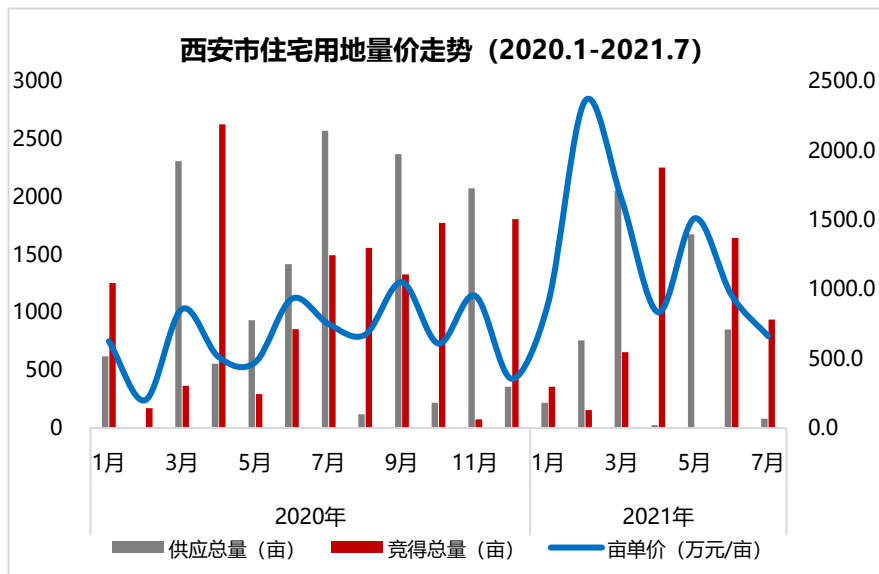
土地市场|整体概况

◆ 7月西安土地市场供销大幅缩水，土地价格环比下降明显



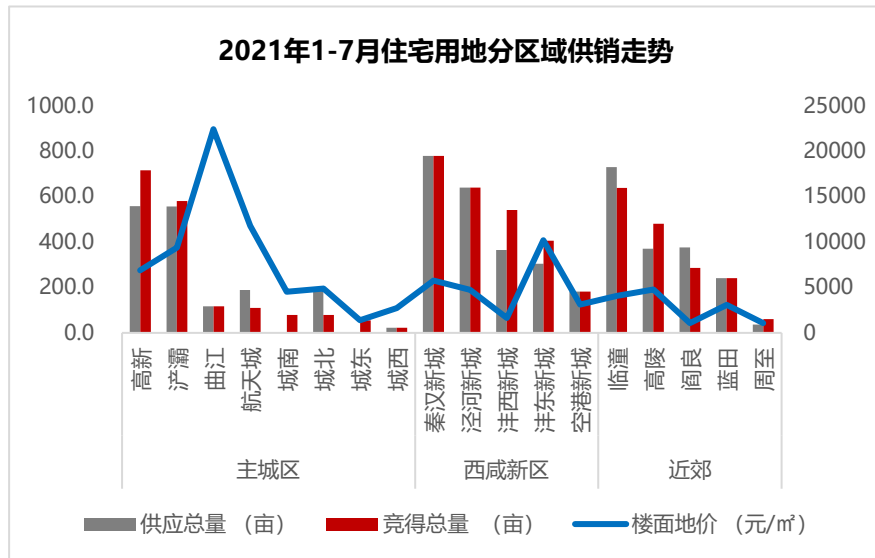
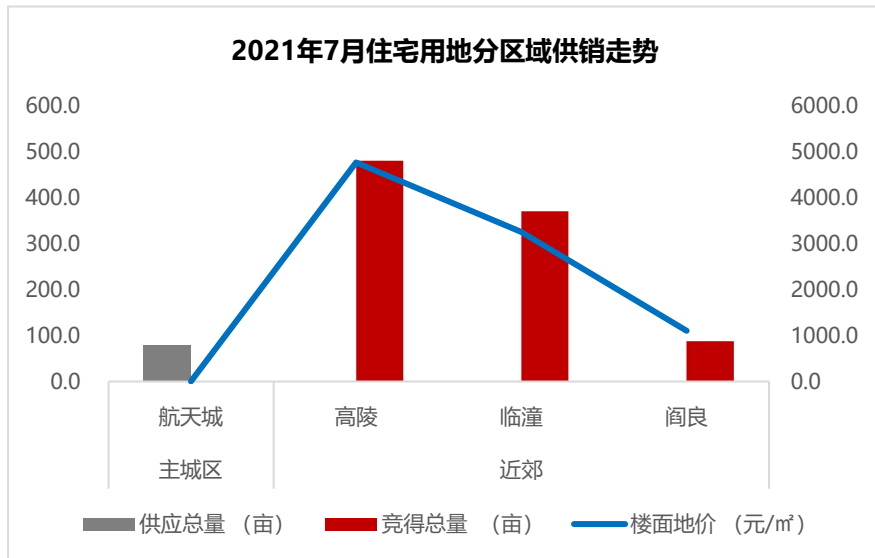
- **土地供应**: 2021年7月全市出让土地6宗, 供应面积211.2亩, 环比下降81%, 同比下降93.8%;
- **土地成交**: 2021年7月全市成交土地14宗, 成交面积1080.5亩, 环比下降56.5%, 同比下降47.5%, 计容建面192.1万㎡, 环比下降57.7%;
- **土地价格**: 2021年7月成交土地平均亩单价677万元/亩, 环比下降10.7%, 同比上涨2.8%, 平均楼面价为3810元/㎡, 环比下降8.2%, 同比下降0.1%, 整体溢价率90%。

◆ 本月住宅用地供应缩水，成交同步下滑，楼面地价受近郊多宗地块成交影响，显著下滑



- **住宅用地供应:** 2021年7月住宅用地供应1宗，供应面积78.7亩，环比下降90.7%，同比下降96.9%；
- **住宅用地成交:** 2021年7月住宅用地成交8宗，成交面积937.7亩，环比下降43%，同比下降37.2%；
- **住宅用地价格:** 2021年7月住宅用地平均亩单价661万/亩，环比下降31%，同比下降11.6%；按最大容积率可形成建筑面积158.5万㎡，平均楼面地价3910元/㎡，环比下降22%，同比下降9.1%。

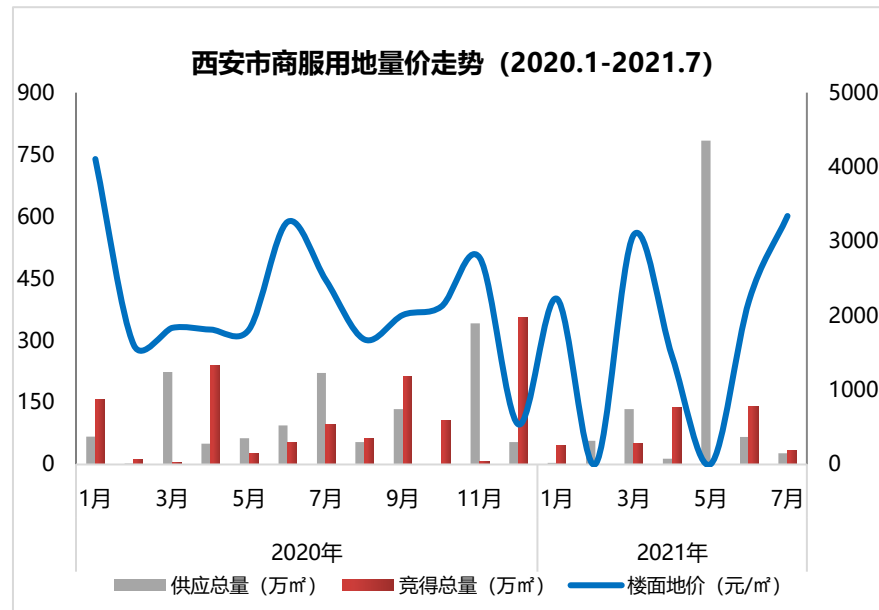
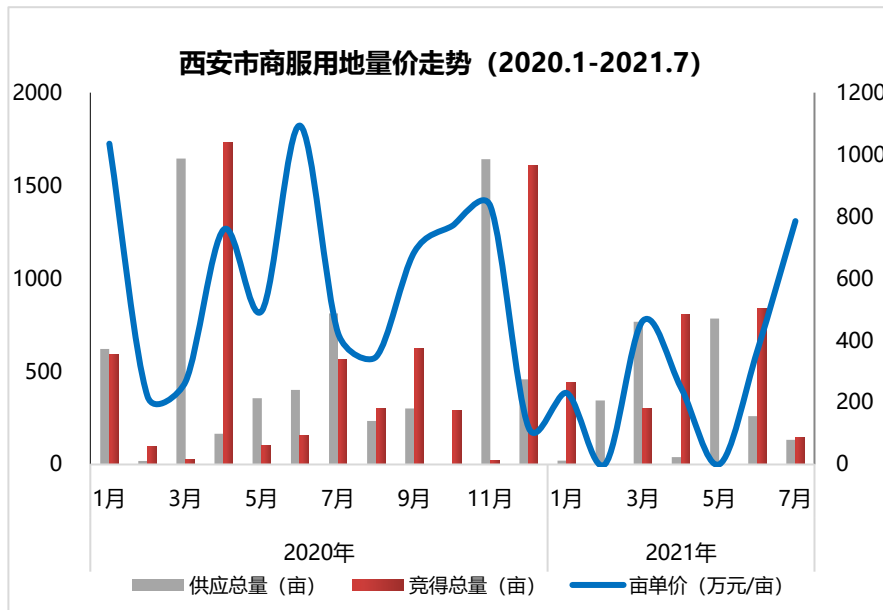
◆ 住宅用地供应集中在主城区的航天城区域，成交集中在近郊的高陵、临潼、阎良等区域



- **主城区住宅用地供销价：**仅航天城供应78.8亩；无成交；
- **西咸新区住宅用地供销价：**无供应；无成交；
- **近郊区域住宅用地供销价：**无供应；高陵、临潼、阎良位居住宅用地成交前三，分别成交480.4亩、369.9亩和87.5亩，高陵、临潼、阎良位居住宅用地成交楼面地价前三，分别为4762元/m²、3254元/m²和1104元/m²。

- **全年累计住宅用地分区域供销价：**2021年1-7月，秦汉新城、临潼、泾河新城位居住宅用地供应前三，分别供应777.8亩、729.6亩和638.3亩；秦汉新城、高新、泾河新城位居住宅用地成交前三，分别成交777.8亩、715.5亩和638.3亩，曲江、航天城、沣东新城位居住宅用地成交楼面地价前三，分别为22418元/m²、11769元/m²和10180元/m²。

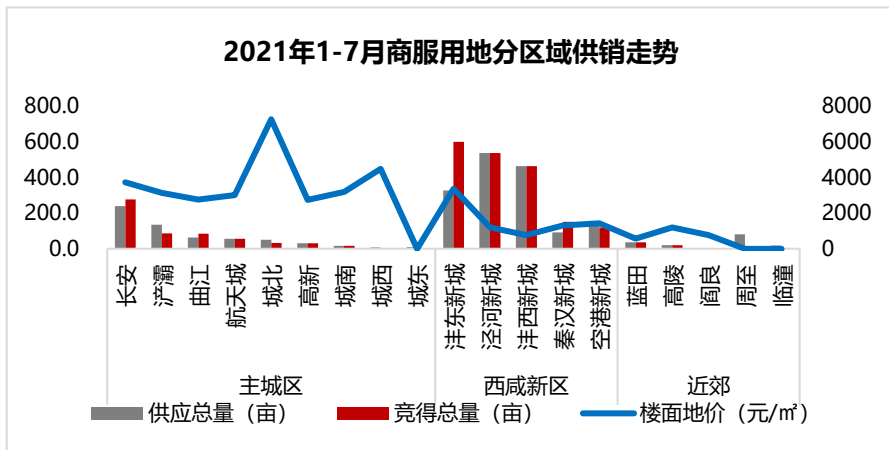
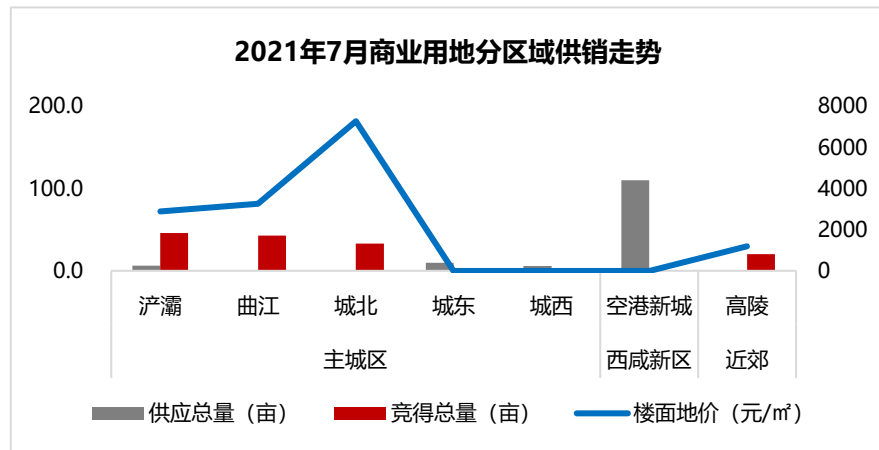
◆ 商服用地供销下降，价格大幅上涨



- **商服用地供应**：2021年7月商服用地供应5宗，供应面积132.6亩，环比下降49%，同比下降83.7%；
- **商服用地成交**：2021年7月商服用地成交6宗，成交面积142.8亩，环比下降83%，同比下降74.8%；
- **商服用地价格**：2021年7月商服用地平均亩单价785万/亩，环比上涨114%，同比上涨85.4%；按最大容积率可形成建筑面积33.6万㎡，平均楼面地价3342元/㎡，环比上涨51.7%，同比上涨35.1%。

土地市场|商服用地分区域

◆ 商服用地供应集中在西咸新区的空港新城；成交集中在主城区的浐灞、曲江、城北和高陵



- **主城区商服用地供销价：**供应主要集中于城东、浐灞、城西，分别供应10亩、6.4亩和5.9亩；成交主要集中于浐灞、曲江、城北等区域，分别成交46.2亩、42.9亩、33.3亩，城北、曲江、浐灞位居商服用地成交楼面地价前三，分别为7276元/㎡、3270元/㎡和2884元/㎡；
- **西咸新区商服用地供销价：**仅空港新城供应110.3亩；无成交；
- **近郊区域商服用地供销价：**无供应；仅高陵成交20.4亩，商服用地成交楼面地价1198元/㎡。

- **全年累计商服用地分区域供销价：**2021年1-7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、465.5亩和328.6亩；沣东新城、泾河新城、沣西新城位居商服用地成交前三，分别成交600.6亩、537.8亩和465.5亩，城北、城西、长安位居商服用地成交楼面地价前三，分别为7276元/㎡、4486元/㎡和3745元/㎡。

土地市场|重点成交地块

- ◆ 大悦城控股“连中四元”夺得4宗共245亩居住用地，土地亩单价分别为927万元/亩、841万元/亩、941万元/亩、854万元/亩，楼面价分别为4965元/m²、4505元/m²、5042元/m²、4573元/m²，溢价率分别为148%、112%、152%、131%，地块须配建公租房、公办幼儿园

宗地编号	610126203011GB00014 610126202006GB00018 610126202006GB00008 610126203011GB00012
地块位置	610126203011GB00014: 渭阳十一路与昭惠西路西南角 610126202006GB00018: 泾惠六路路以东、渭阳十路以北 610126202006GB00008: 鹿苑大道东侧、渭阳十路北侧 610126203011GB00012: 渭阳十路北侧、昭惠西路以东
面积	610126203011GB00014: 140 610126202006GB00018: 22.3 610126202006GB00008: 13.9 610126203011GB00012: 51.8
规划用途	居住
容积率	≤2.8
亩单价	610126203011GB00014: 927万元/亩 610126202006GB00018: 841万元/亩 610126202006GB00008: 941万元/亩 610126203011GB00012: 854万元/亩
楼面地价	610126203011GB00014: 4965元/m ² 610126202006GB00018: 4505元/m ² 610126202006GB00008: 5042元/m ² 610126203011GB00012: 4573元/m ²
地块周边在售均价	奥园誉峯: 精装高层9500元/m ² 中南春风里: 精装高层10200元/m ²
竞得人	大悦城控股集团西北有限公司



地块解读: 以上成交地块均属于高陵县城板块，紧邻高陵区医院，距离规划地铁10号线站点较近，交通通达，未来与西安主城区联动，房地产发展前景好。

土地市场|重点成交地块

- ◆ 经发地产竞得临潼渭北新城板块2宗共369.9亩住宅用地，土地亩单价分别为276万元/亩、713万元/亩，楼面价分别为1881元/平、4868元/平，溢价率分别为28%、143%，宗地需承担公共租赁住房配建义务

宗地编号	LT24- (55) -52 LT24- (55) -65
地块位置	LT24- (55) -52: 北田街办辖区渭水一路南侧、远秦路东侧、润秦路西侧 LT24- (55) -65: 北田街办辖区秦王一路西侧、规划路东侧、湖西路北侧、渭水二路南侧
面积	LT24- (55) -52: 199.4 LT24- (55) -65: 170.5
规划用途	居住
容积率	≤2.8
亩单价	LT24- (55) -52: 276万元/亩 LT24- (55) -65: 713万元/亩
楼面地价	LT24- (55) -52: 1881元/㎡ LT24- (55) -65: 4860元/㎡
地块周边在售均价	天朗悦玺台: 精装高层11000元/㎡
竞得人	西安经发置业有限公司



地块解读: 宗地位于渭北新城，该区域基础配套相对薄弱，距离已开通的地铁9号线也有些距离，目前周边的配套主要依托西安汽车职业大学（临潼校区）、延安大学西安创新学院临潼校区等学校展开，未来随着新企业的落地，这一区域将迎来全新升级。

土地市场|房企土储排行

2021年7月房企拿地排行榜

排名	房企名称	成交面积 (亩)	成交金额 (万元)	亩均价 (万/亩)	楼面地价 (元/m ²)
1	经发地产	369.9	176500	477	3254
2	大悦城控股	244.9	221738	905	4850
3	万科集团	235.5	205323	872	4672
4	西安城市发展临潼有限公司	87.5	16100	184	1104
5	西安曲江瑞和房地产开发有限公司	33.3	2300	970	7276
6	西安合群房地产开发有限公司	31.1	26600	856	3668
7	陕西龙腾华德房地产开发有限公司(奥园)	26.2	26388	1008	2416
8	西安金鹿雅居置业有限责任公司	20.4	5704	279	1198
9	西安希格玛资产管理股份有限公司	20.0	14725	736	4419
10	西安君安联和置业有限公司	11.9	6420	542	2257
合计		1080.5	701798	649	—

2021年品牌房企在西安累计储地排行TOP10

排名	房企名称	成交面积 (亩)	成交金额 (万元)	亩均价 (万/亩)	楼面地价 (元/m ²)
1	万科集团	639.1	459845	719	4209
2	绿城中国	380.0	518650	1365	9694
3	华侨城地产	272.0	55850	205	4399
4	高新地产	266.3	272420	1023	6331
5	大悦城控股	244.9	221738	905	4850
6	招商蛇口	174.8	361009	2065	13655
7	旭辉集团	157.7	72971	463	3470
8	中天美好	153.5	166053	1082	6493
9	紫薇地产	153.4	160206	1044	6267
10	中国铁建	116.9	349400	2989	22418
合计		2558.7	2638142	1031	—



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应持续上涨，成交量涨价跌，其中主城区供销涨幅最大

区域	主城区	西咸新区	近郊区域	合计
供应面积 (万㎡)	180.6	53.7	12.8	247.1
环比	59%	15%	-56%	30%
同比	-12%	-7%	-48%	-14%
2020年月均值 (万㎡)	140.6	47.2	19.4	207.1
成交面积 (万㎡)	157.1	57.0	27.5	241.6
环比	50%	27%	21%	40%
同比	-16%	-2%	-8%	-12%
2020年月均值 (万㎡)	129.0	45.5	23.4	197.8
成交均价 (元/㎡)	13580	13991	7951	13037
环比	-12%	-5%	-4%	-9%
同比	3%	10%	9%	4%
2020年月均值 (元/㎡)	13855	13385	7606	12859
存量 (万㎡)	1154.7	397.3	309.3	1861.3
去化周期 (月)	9	8	14	10

备注：

1、主城区包括浐灞、城北、城东、城南、城内、城西、高新、经开、曲江、长安、港务区、灞河新区、航天城；西咸新区包括沣东新城、沣西新城、秦汉新城、泾河新城、空港新城；近郊区域包括临潼、高陵、周至、蓝田、鄠邑、阎良。

2、去化周期=当前存量/2021年月均销量。

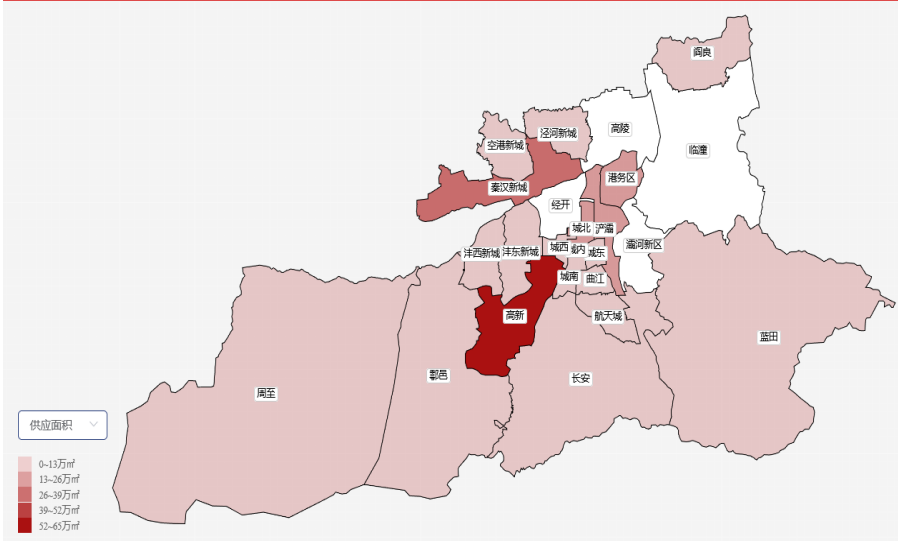
数据来源：房管局网签备案数据

商品房市场|新房市场|分区域

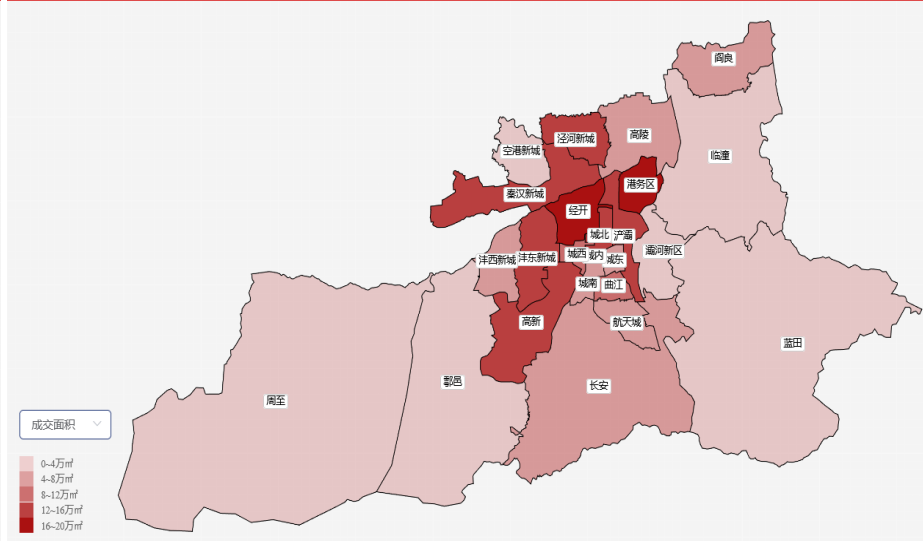
◆ 本月高新以73.8万m²的供应量、港务区以30.7万m²的成交量位居全市供销之首

- 供应量方面：本月高新以73.8万m²供应量居首位，其次是秦汉新城和浐灞，分别供应28.2万m²和22.6万m²；
- 成交量方面：本月港务区、浐灞和经开居前三位，依次成交30.7万m²、20.7万m²和17万m²；

大西安商品房供应热力图



大西安商品房成交热力图

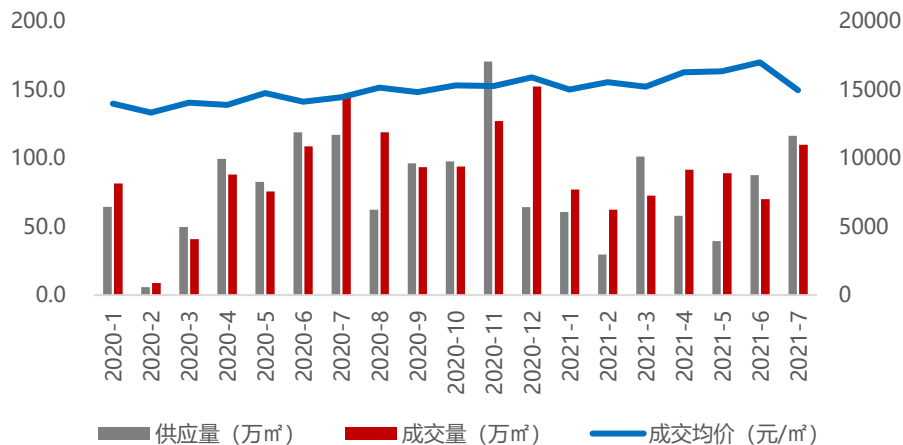


商品房市场|新房市场|主城区商品住宅

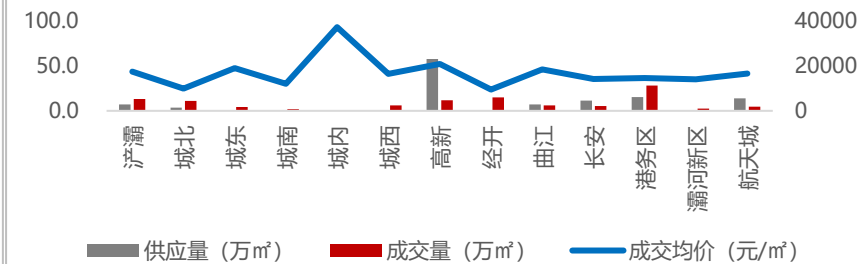
◆ 本月主城区商品住宅供销齐涨，成交价小幅回落；港务区、经开、浐灞位居成交前三

- 供应量方面：**本月主城区商品住宅新增供应8248套、116.2万㎡，环比上涨32.9%，同比下降0.6%，供应主要来自高新的CID中央首府、高新天谷雅舍、高新云锦、金泰新理城、隆基泰和云玺领峯、天地源云水天境、中海寰宇天下、紫薇国际生态城及港务区的华润紫云府、绿地国港新里城、融创时代奥城、中铁卓越城及长安的翠景台；
- 成交量方面：**本月主城区商品住宅成交量大幅上扬，商品住宅网签备案8656套、109.6万㎡，环比上涨56.8%，同比下降24.3%，成交集中在港务区的融创时代奥城、城东的红星天铂、高新的新希望锦麟天玺及隆基泰和云玺领峯；
- 成交价方面：**本月主城区商品住宅成交价14941元/㎡，环比下降12%，同比上涨3.6%。

2021年7月主城区商品住宅供销价走势图



2021年7月商品住宅分区域供销价图



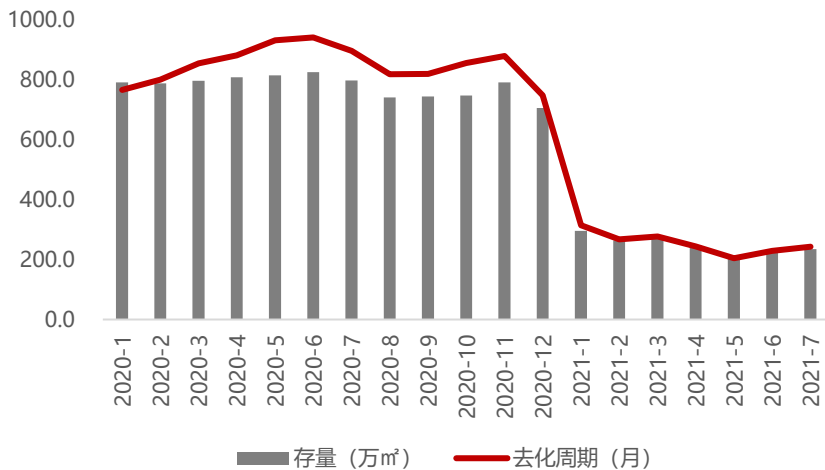
2020年月均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	16.9	8.4	1.2	6.3	0.0	6.7	9.7	7.4	4.6	4.4	11.7	2.7	5.6
成交量 (万㎡)	22.3	10.6	1.5	5.8	0.01	6.3	6.7	7.9	6.3	4.6	12.4	3.1	6.9
成交均价 (元/㎡)	14147	15817	14016	17343	7268	15670	18546	12402	16506	14887	12345	11914	15549

商品房市场|新房市场|主城区商品住宅

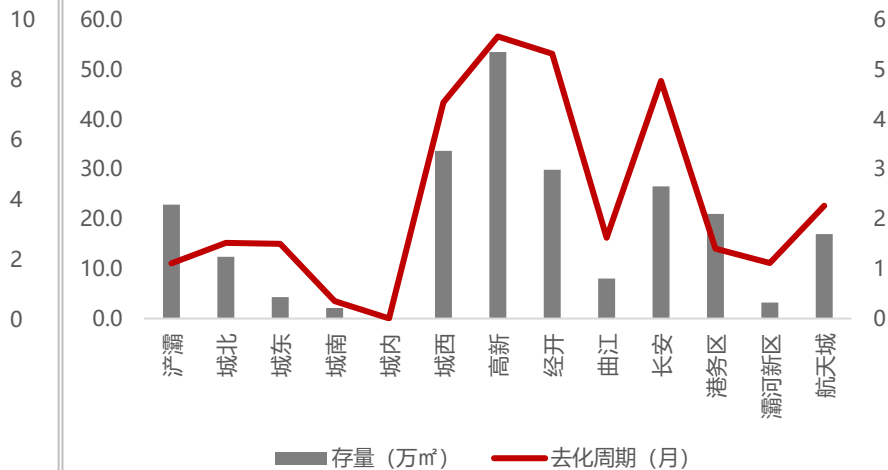
◆ 本月主城区商品住宅存量持续小幅上扬，去化周期维稳至2个月；高新以53.6万㎡的存量、6个月的去化周期居主城区之首，而港务区、浐灞、城南、灞河新区均处于供不应求状态

- 主城区：本月主城区商品住宅存量234.7万㎡，环比上涨3%，去化周期仍为2个月；
- 分区域：高新存量53.6万㎡，去化周期为6个月，均居主城区第一；港务区、浐灞、城南、灞河新区去化周期均不足1个月，市场处于严重供不应求状态。

2021年7月主城区商品住宅存量及去化周期走势图



2021年7月商品住宅分区域存量及去化周期走势



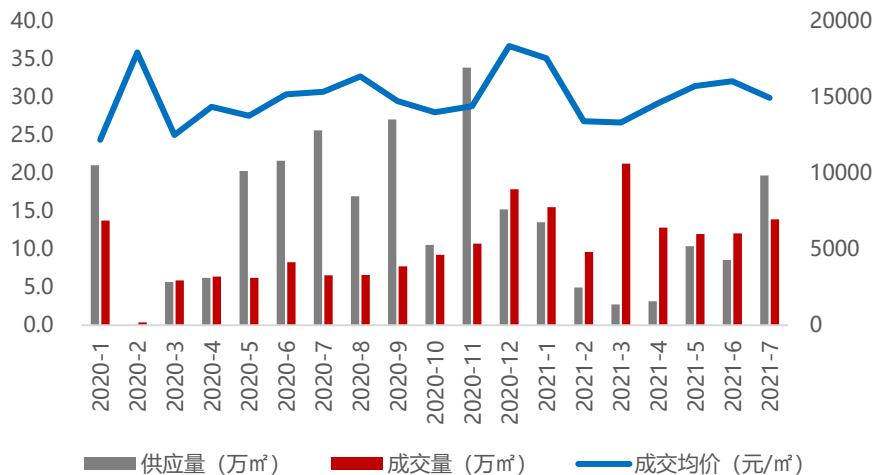
备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类别除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

商品房市场|新房市场|主城区公寓

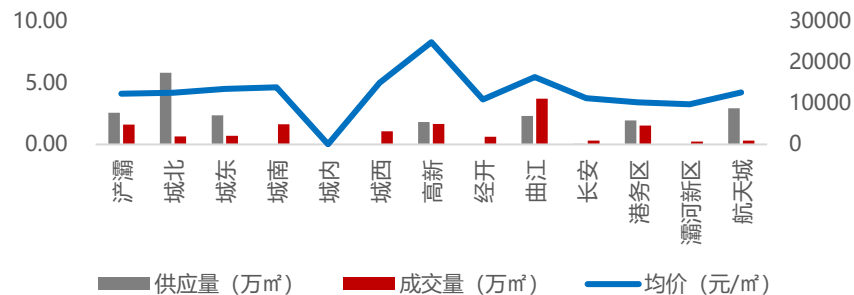
◆ 本月主城区公寓供销齐涨，成交价小幅回落；曲江、高新、城南位居成交前三

- **供应量方面：**本月主城区公寓新增供应3995套、19.7万㎡，环比上涨129.2%，同比下降23.1%，供应主要来自城北的复地大华里及广成国际中心、灞桥的西安新天地金融中心、城东的朗基幸福乐城；
- **成交量方面：**本月主城区公寓成交量涨幅扩大，公寓网签备案2733套、13.9万㎡，环比上涨15.3%，同比上涨112.4%，成交集中在曲江的曲江奥园城市天地、曲江雁南寓、曲江流光云谷及城东的赛格国际中京坊及城南的盛安广场；
- **成交价方面：**本月主城区公寓成交价14923元/㎡，环比下降6.9%，同比下降2.7%。

2021年7月主城区公寓供销价走势图



2021年7月公寓分区域供销价图

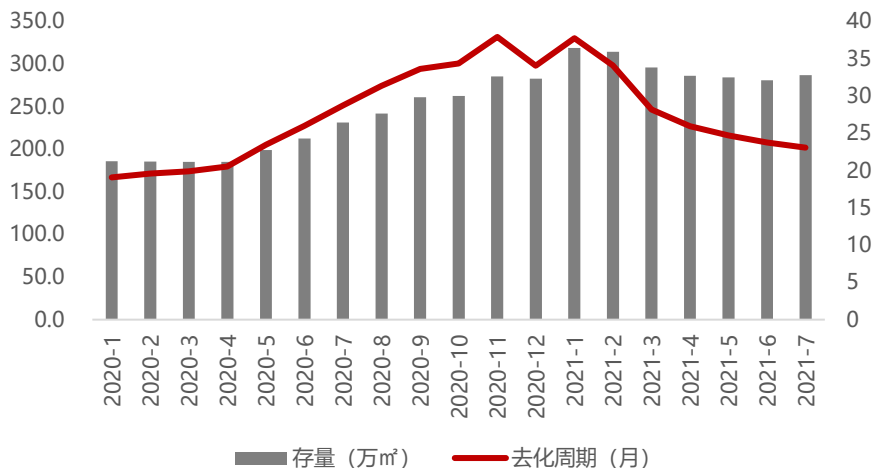


2020年月均值	灞桥	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	2.1	1.5	0.03	0.8	0.0	1.1	2.2	1.7	3.3	0.8	2.3	0.5	0.7
成交量 (万㎡)	1.7	0.3	0.6	0.7	0.0	0.4	1.6	0.3	1.2	0.6	0.7	0.03	0.2
成交均价 (元/㎡)	11629	10930	12394	13652	—	14388	22348	11012	19490	10025	9243	10034	13263

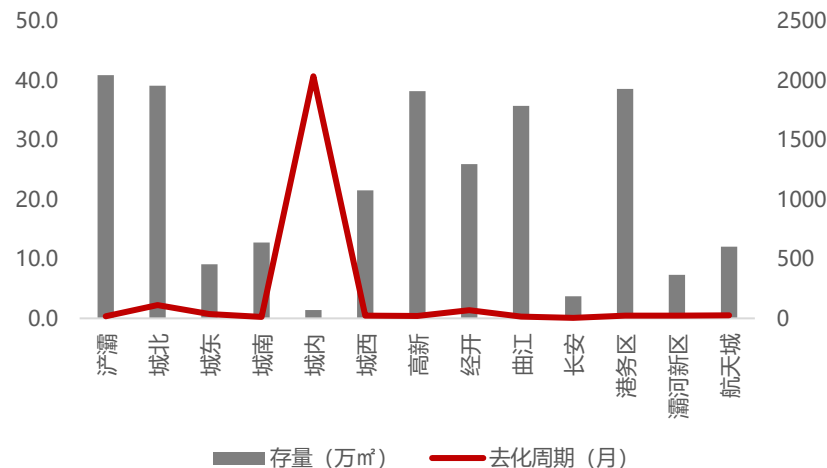
◆ 本月主城区公寓存量小幅上扬，去化周期微降至23个月；除城内外，城北以113个月的去化周期居主城区之首，长安去化周期最短均为6个月

- **主城区：**本月主城区公寓存量286.8万㎡，环比上涨2.1%，去化周期微降至23个月；
- **分区域：**除城内外，城北存量39.2万㎡，去化周期为113个月，去化周期位居主城区第一；浐灞以40.9万㎡存量居首，去化周期仍为19个月，而长安去化周期仍为6个月，去化周期最短。

2021年7月主城区公寓存量及去化周期走势图



2021年7月公寓分区域存量及去化周期走势

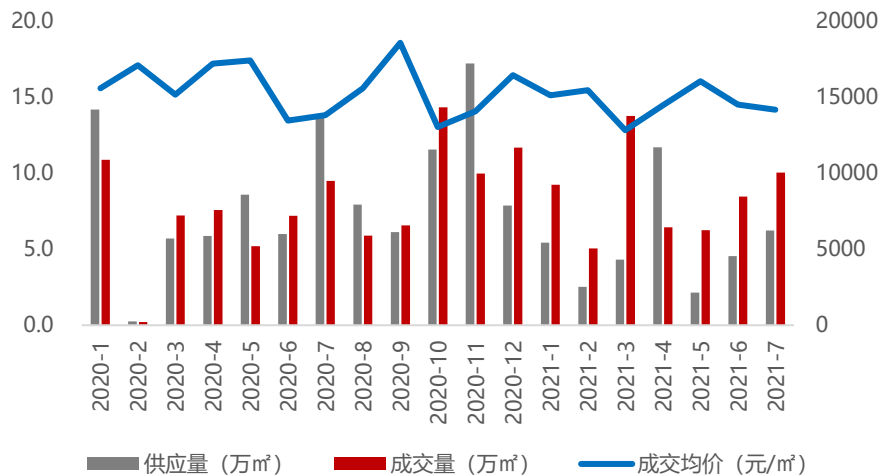


备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

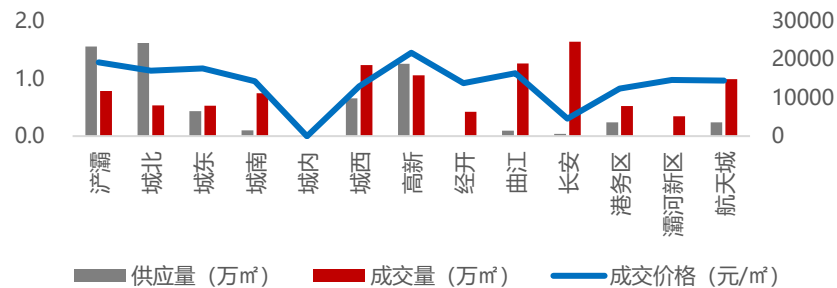
◆ 本月主城区商业供销持续上涨，成交价小幅回落；长安、曲江、城西位居成交前三

- **供应量方面：**本月主城区商业新增供应565套、6.2万㎡，环比上涨36.8%，同比下降55.2%，供应主要来自高新的金泰新理城、浐灞的融创宸阅和鸣、城北的紫薇东进及城西的华洲城；
- **成交量方面：**本月主城区商业成交量持续上扬，商业网签备案722套、10万㎡，环比上涨18.8%，同比上涨5.8%，成交集中在航天城的天浩上元郡、长安的万科城润园、高新的龙城铭园、曲江的金辉世界城、城北的白桦林明天；
- **成交价方面：**本月主城区商业成交价14158元/㎡，环比下降2.2%，同比上涨2.7%。

2021年7月主城区商业供销价走势图



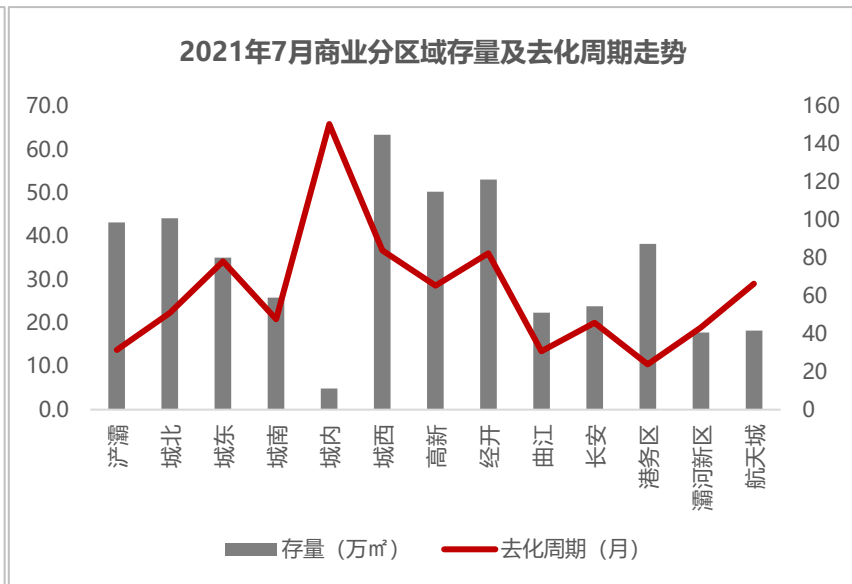
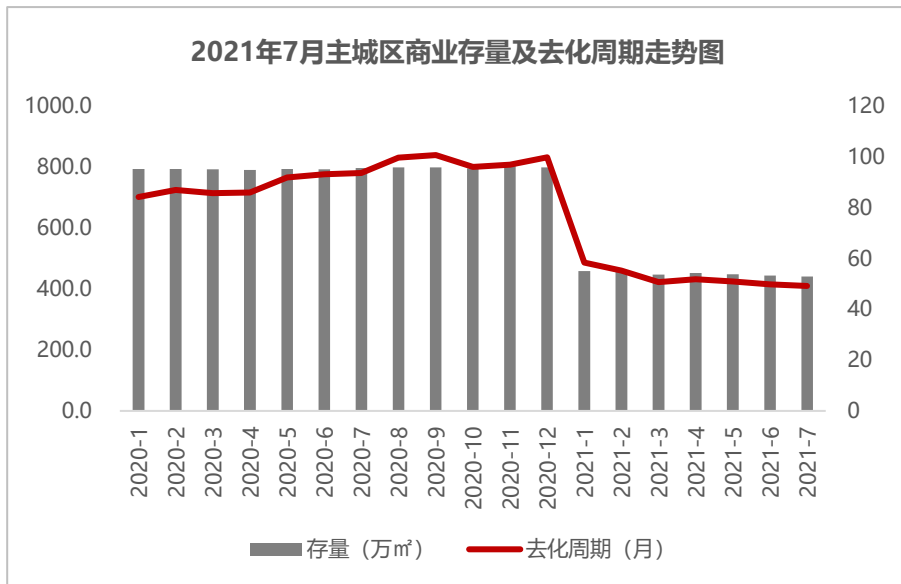
2021年7月商业分区域供销价图



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

◆ 本月主城区商业存量相对持平，去化周期微降49个月；除城内外，城西以84个月的去化周期居主城区之首，港务区去化周期最短仍为24个月

- **主城区：**本月主城区商业存量440.5万㎡，环比下降1%，去化周期微降至49个月；
- **分区域：**除城内外，城西存量63.4万㎡，去化周期为84个月，去化周期位居主城区第一；港务区去化周期最短，为24个月。

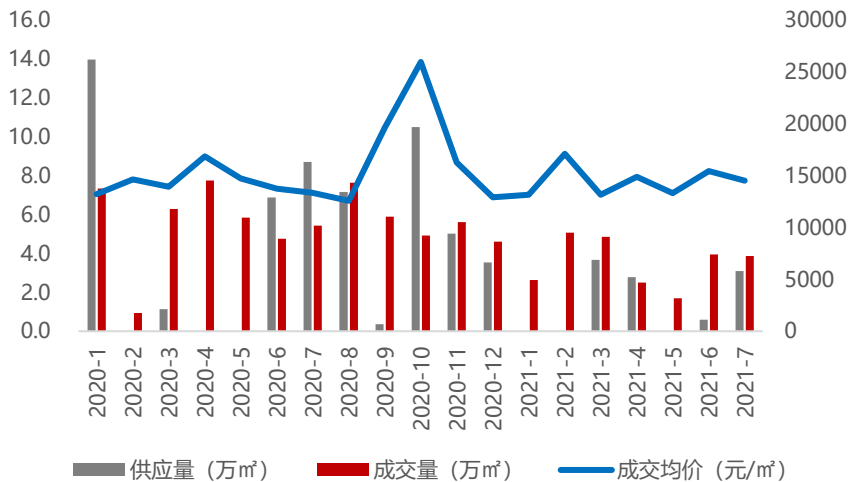


备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类别除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

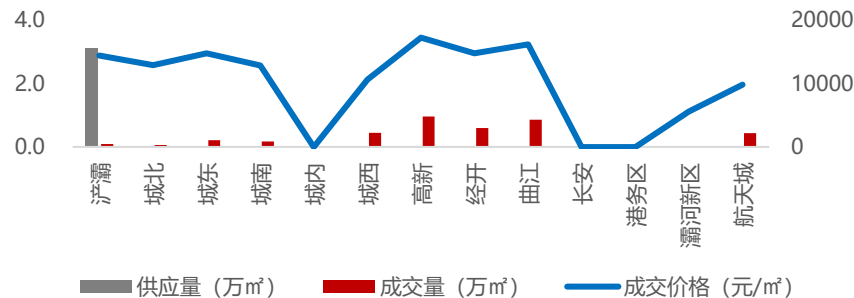
◆ 本月主城区办公供应上涨，成交量稳价跌；高新、曲江、经开位居成交前三

- **供应量方面：**本月主城区办公新增供应147套、3.1万㎡，环比上涨419.3%，同比下降64.4%，供应主要来自灞桥的西安新天地金融中心；
- **成交量方面：**本月主城区办公成交量大涨，办公网签备案案206套、3.9万㎡，环比下降1.9%，同比下降28.7%，成交集中在曲江的莱安中心及曲江万众国际、高新的永威时代中心及启迪中心、航天城的正衡金融服务大厦；
- **成交价方面：**本月主城区办公成交价14511元/㎡，环比下降6.1%，同比上涨8.7%。

2021年7月主城区办公供销价走势图



2021年7月办公分区域供销价图

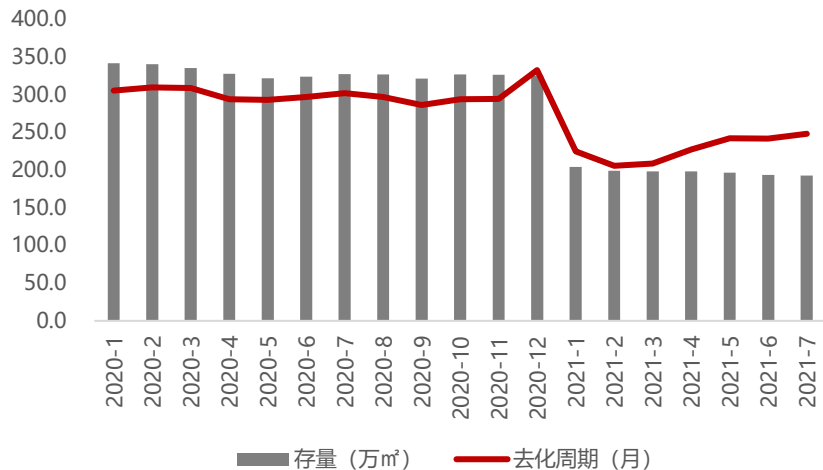


2020年月均值	灞桥	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	浐河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.5	0.2	0.0	0.1	0.0	0.4	1.8	0.8	0.7	0.0	0.0	0.0	0.4
成交量 (万㎡)	0.1	0.4	0.2	0.2	0.01	0.5	2.4	0.8	0.9	0.0	0.03	0.0	0.2
成交均价 (元/㎡)	11297	15650	10929	13602	3029	9451	15426	11353	25620	—	9686	5888	9902

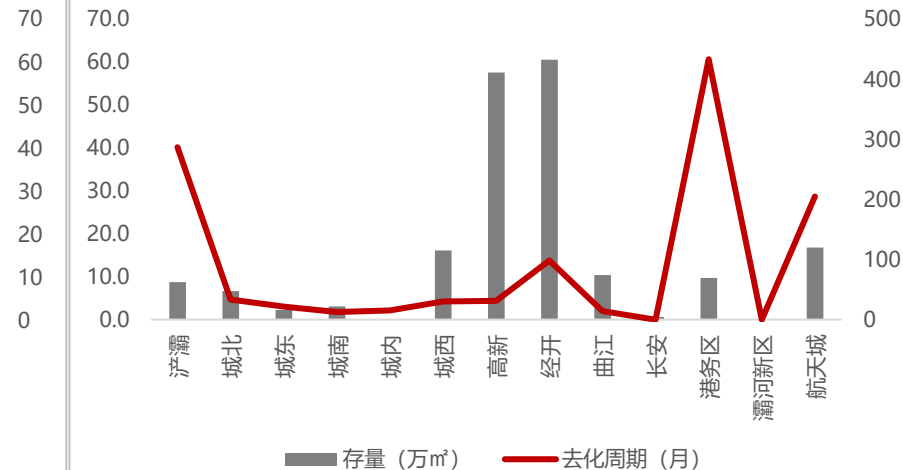
◆ 本月主城区办公存量相对持平，去化周期微涨至43个月；港务区以434个月的去化周期居主城区之首，城南去化周期最短仍为13个月

- 主城区：本月主城区办公存量192.6万㎡，环比下降0.4%，去化周期微涨至43个月；
- 分区域：港务区存量9.7万㎡，去化周期为434个月，去化周期位居主城区第一；紧随其后的是浐灞、航天城，存量分别为8.7万㎡、16.8万㎡，去化周期均超过200个月；经开以60.6万㎡的存量位居主城区之首，去化周期为98个月；城南去化周期最短，仍为13个月。

2021年7月主城区办公存量及去化周期走势图



2021年7月办公分区域存量及去化周期走势



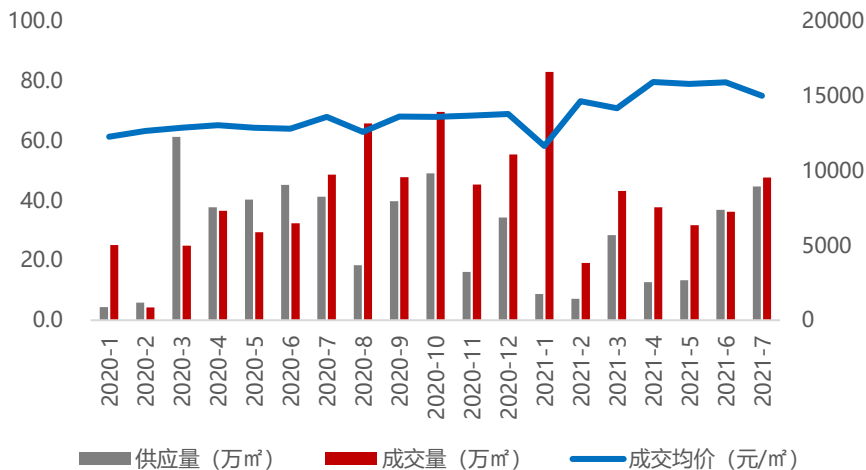
备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

商品房市场|新房市场|西咸新区商品住宅

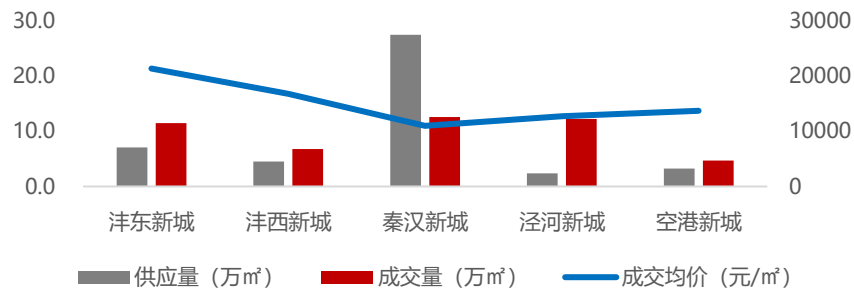
◆ 本月西咸新区商品住宅供销持续上涨，成交价小幅回落；秦汉新城、泾河新城、沣东新城位居成交前三

- **供应量方面：**本月西咸新区商品住宅新增供应4010套、44.7万㎡，环比上涨21%，同比上涨8.4%，供应主要来自秦汉新城的西安恒大文化旅游城、沣东新城的沣华熙城及沣东智谷国樾府及奥园璞樾湾、沣西新城的科为城学府；
- **成交量方面：**本月西咸新区商品住宅成交量有所上扬，商品住宅网签备案3919套、47.7万㎡，环比上涨31.8%，同比下降1.9%，成交集中在秦汉新城的西安恒大文化旅游城、沣东新城的碧桂园国湖、泾河新城的南飞鸿·云境澜湾；
- **成交价方面：**本月西咸新区商品住宅成交价14997元/㎡，环比下降5.6%，同比上涨10.4%。

2021年7月西咸新区商品住宅供销价走势图



2021年7月商品住宅分区域供销价图



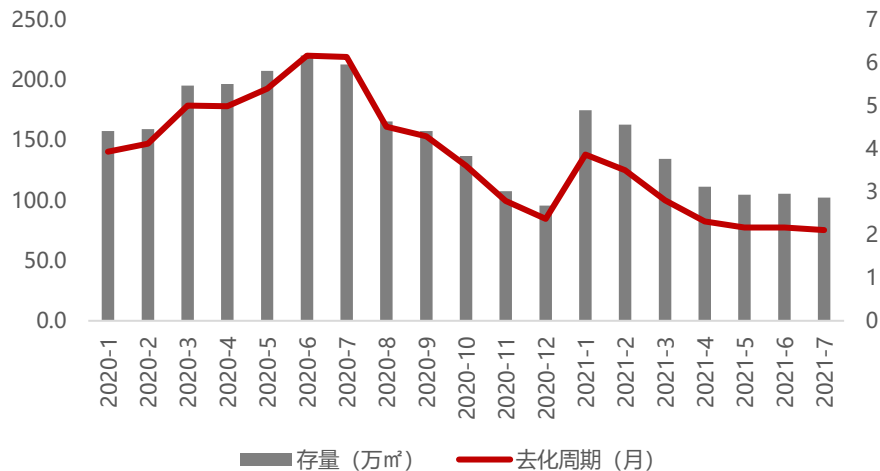
2020年月均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	10.3	5.1	9.0	4.4	4.1
成交量 (万㎡)	15.0	8.4	7.4	6.2	3.5
成交均价 (元/㎡)	16595	11966	11023	10414	11495

商品房市场|新房市场|西咸新区商品住宅

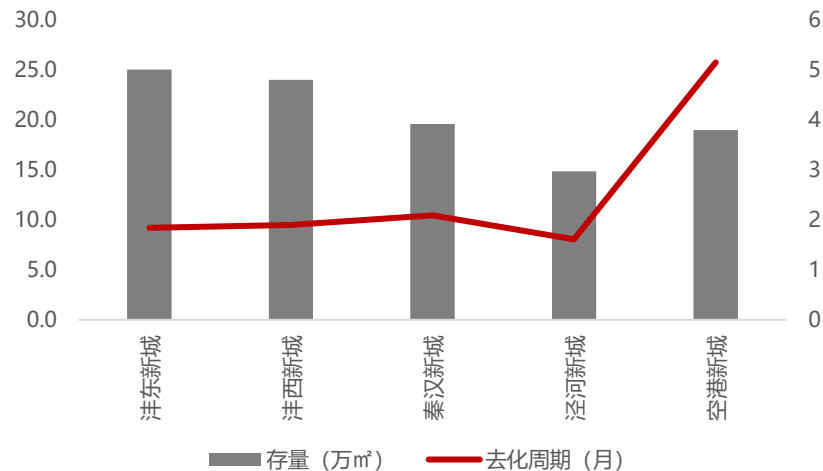
◆ 本月西咸新区商品住宅存量稳中微降，去化周期维稳至2个月；空港新城以5个月的去化周期居西咸新区之首

- **西咸新区**：本月西咸新区商品住宅存量102.4万㎡，环比下降2.9%，去化周期维稳至2个月；
- **分区域**：空港新城存量19万㎡，去化周期为5个月，去化周期位居西咸新区第一；沣东新城、沣西新城、秦汉新城、泾河新城去化周期均为2个月。

2021年7月西咸新区商品住宅存量及去化周期走势图



2021年7月商品住宅分区域存量及去化周期走势



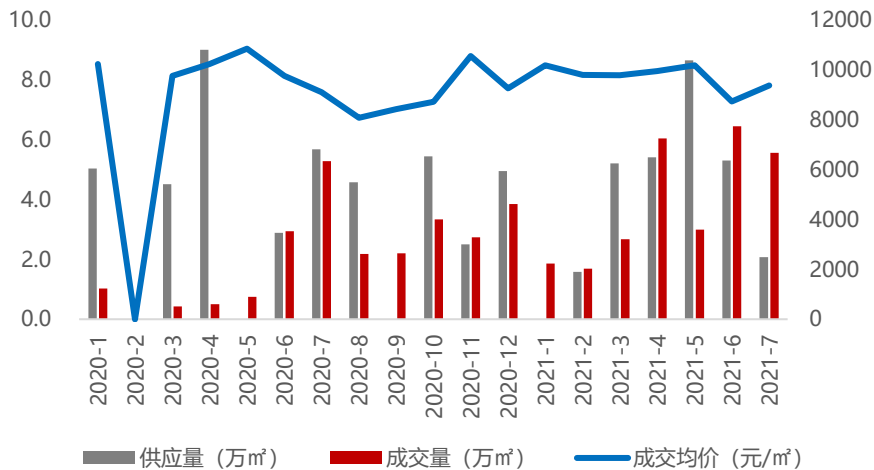
备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

商品房市场|新房市场|西咸新区公寓

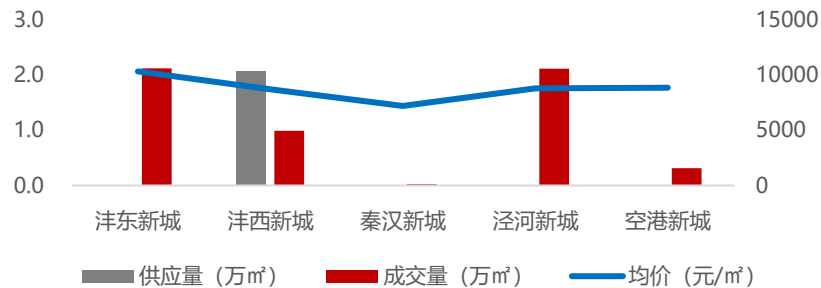
◆ 本月西咸新区公寓供应下降六成，成交量跌价涨； 沣东新城、泾河新城、沣西新城位居成交前三

- **供应量方面：**本月西咸新区公寓新增供应437套、2.1万㎡，环比下降60.9%，同比下降63.5%，供应主要来自沣西新城的国润EOD总部港；
- **成交量方面：**本月西咸新区公寓成交量有所回落，公寓网签备案1329套、5.6万㎡，环比下降13.9%，同比上涨5.2%，成交集中在泾河新城的华福国际、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9369元/㎡，环比上涨7.3%，同比上涨2.9%。

2021年7月西咸新区公寓供销价走势图



2021年7月公寓分区域供销价图

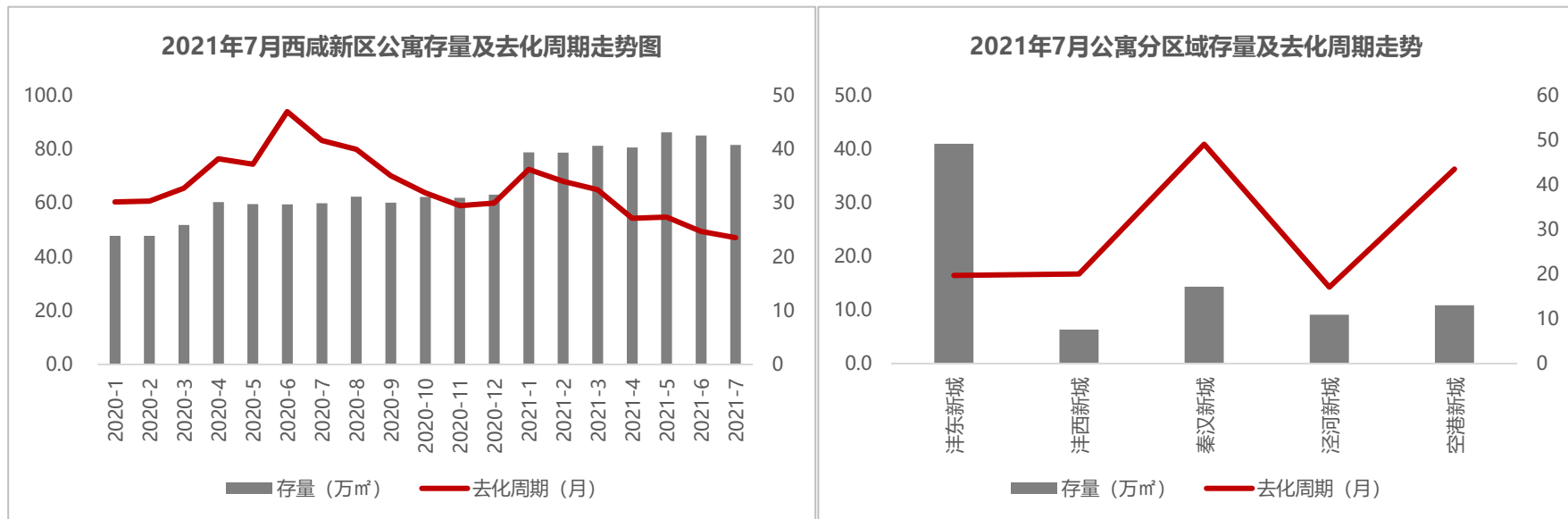


2020年月均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	2.7	0.2	0.0	0.6	0.2
成交量 (万㎡)	1.6	0.1	0.04	0.1	0.3
成交均价 (元/㎡)	9913	7592	9979	8590	6629

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回落，去化周期微降至24个月；秦汉新城以49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17个月

- 西咸新区：本月西咸新区公寓存量81.6万㎡，环比下降4.1%，去化周期微降至24个月；
- 分区域：秦汉新城存量14.3万㎡，去化周期为49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44个月；沣东新城以41万㎡存量居首，去化周期为20个月；泾河新城去化周期最短，仅为17个月。



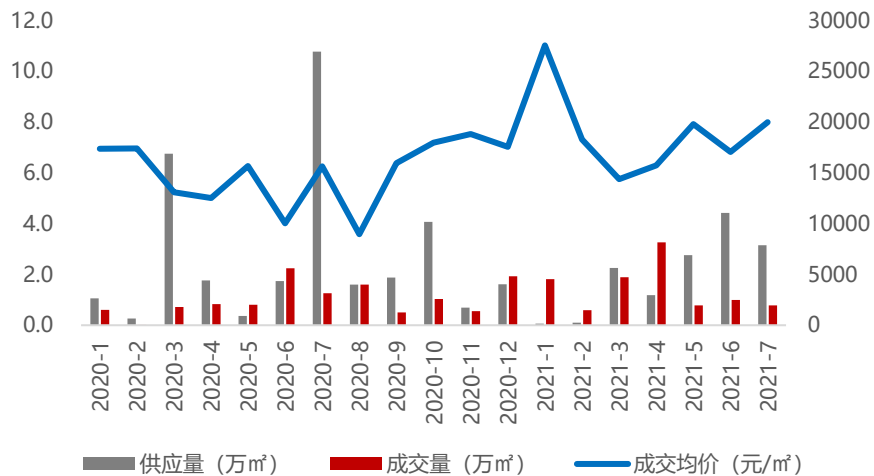
备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

商品房市场|新房市场|西咸新区商业

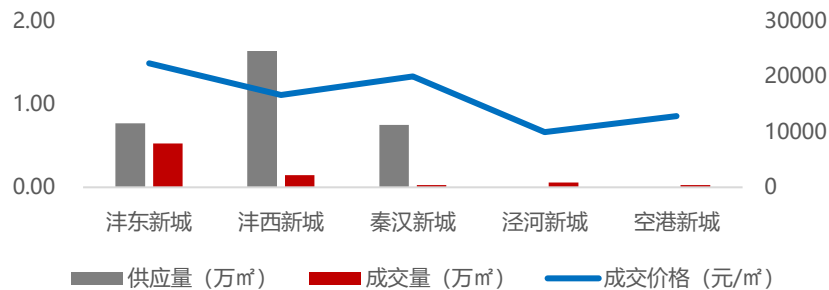
◆ 本月西咸新区商业供销双降，成交价小幅上扬；沣东新城、沣西新城、泾河新城位居成交前三

- **供应量方面：**本月西咸新区商业新增供应342套、3.1万㎡，环比下降28.9%，同比下降70.8%，供应主要来自沣西新城的康定和园、秦汉新城的西安恒大文化旅游城、沣东新城的恒大都市广场及梧桐年华；
- **成交量方面：**本月西咸新区商业成交量有所回落，商业网签备案97套、0.8万㎡，环比下降22.5%，同比下降38.4%，成交集中在沣东新城的融创海逸长洲；
- **成交价方面：**本月西咸新区商业成交价19995元/㎡，环比上涨17.3%，同比上涨27.8%。

2021年7月西咸新区商业供销价走势图



2021年7月商业分区域供销价图



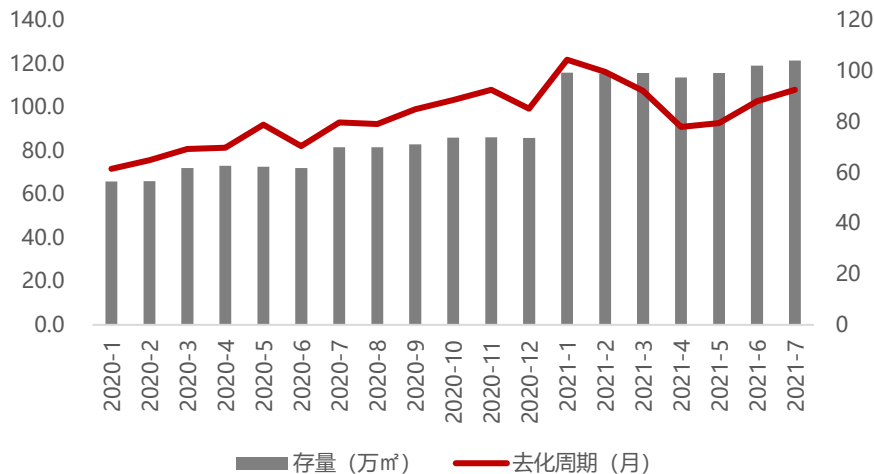
2020年月均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	1.5	0.6	0.2	0.1	0.2
成交量 (万㎡)	0.5	0.4	0.1	0.01	0.03
成交均价 (元/㎡)	17708	10555	14221	10190	7959

商品房市场|新房市场|西咸新区商业

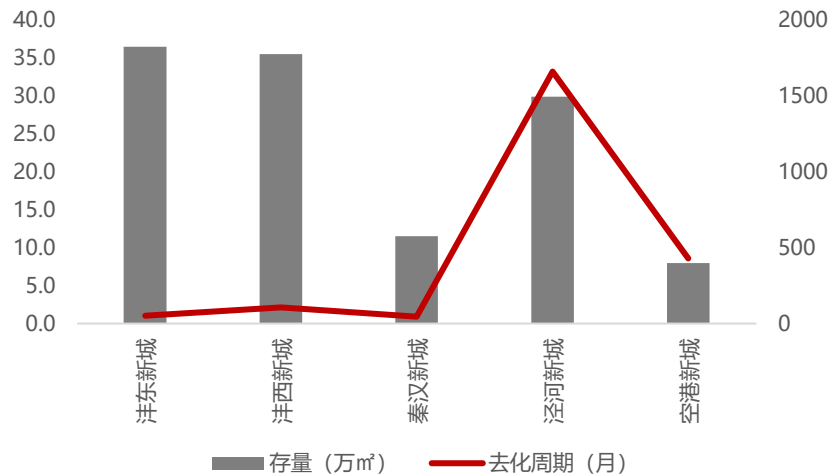
◆ 本月西咸商业存量持续小幅上扬，去化周期升至93个月；泾河新城以1662个月的去化周期居西咸新区之首，秦汉新城去化周期最短为46个月

- 西咸新区：本月西咸新区商业存量121.5万㎡，环比上涨2%，去化周期涨至93个月；
- 分区域：泾河新城存量29.9万㎡，去化周期为1662个月，去化周期位居西咸新区第一；其次是空港新城，存量为8万㎡，去化周期高达430个月；沣东新城存量36.5万㎡，位居西咸新区之首，去化周期为53个月，秦汉新城去化周期最短，为46个月。

2021年7月西咸新区商业存量及去化周期走势图



2021年7月商业分区域存量及去化周期走势



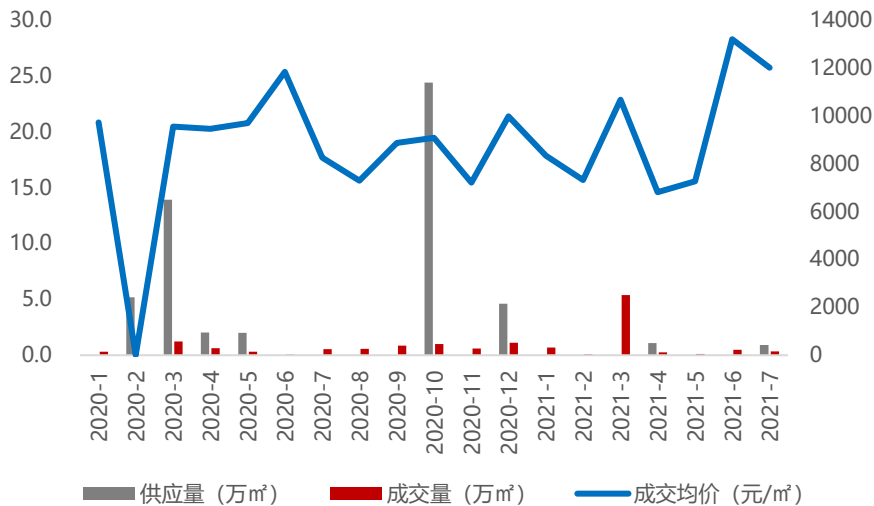
备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类别除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

商品房市场|新房市场|西咸新区办公

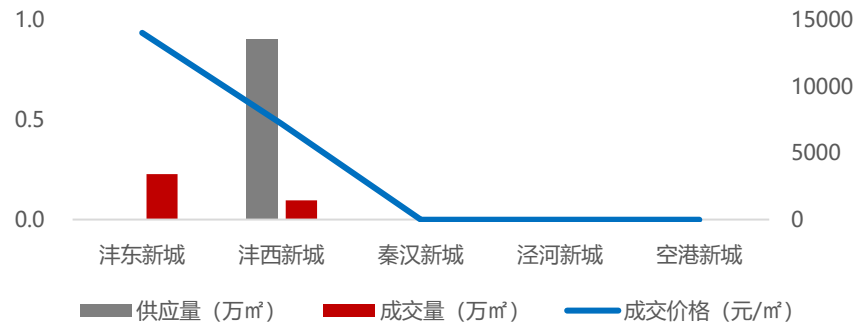
◆ 本月西咸新区办公供应破冰，成交量价齐跌；沣东新城、沣西新城位居成交前列

- **供应量方面：**本月西咸新区办公新增供应23套、0.9万㎡，环比——，同比——，供应主要来自沣西新城的国润·EOD总部港；
- **成交量方面：**本月西咸新区办公成交量有所回落，办公网签备案15套、0.3万㎡，环比下降30.7%，同比下降40.2%，成交集中在沣东新城的沣东旺城、沣西新城的西部云谷；
- **成交价方面：**本月西咸新区办公成交价11999元/㎡，环比下降9%，同比上涨45.5%。

2021年7月西咸新区办公供销价走势图



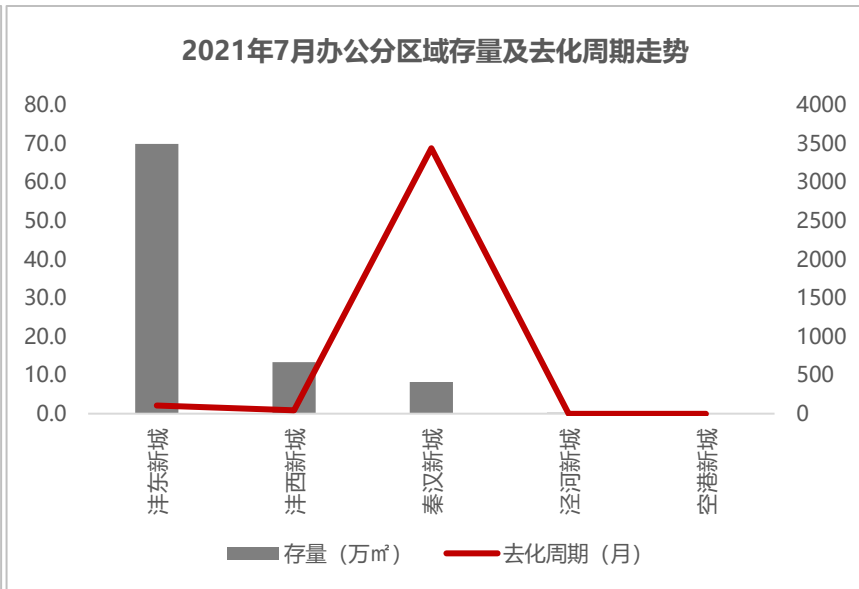
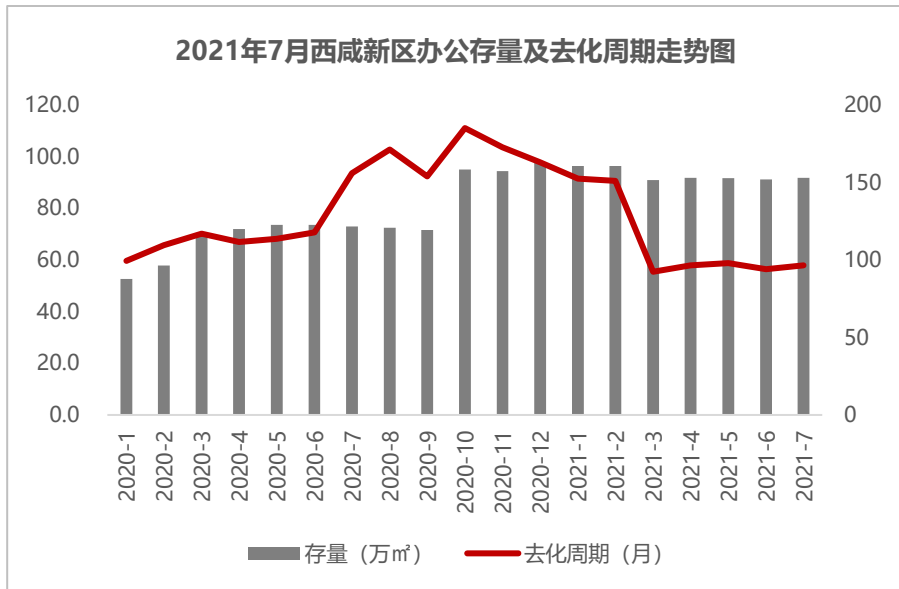
2021年7月办公分区域供销价图



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稳中微涨，去化周期涨至96个月；秦汉新城以3440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91.8万㎡，环比上涨0.6%，去化周期涨至96个月；
- **分区域**：秦汉新城存量8.2万㎡，去化周期为3440个月，去化周期位居西咸新区第一；沣东新城以70万㎡的存量位居西咸新区之首，去化周期为106个月；沣西新城去化周期最短，为46个月。



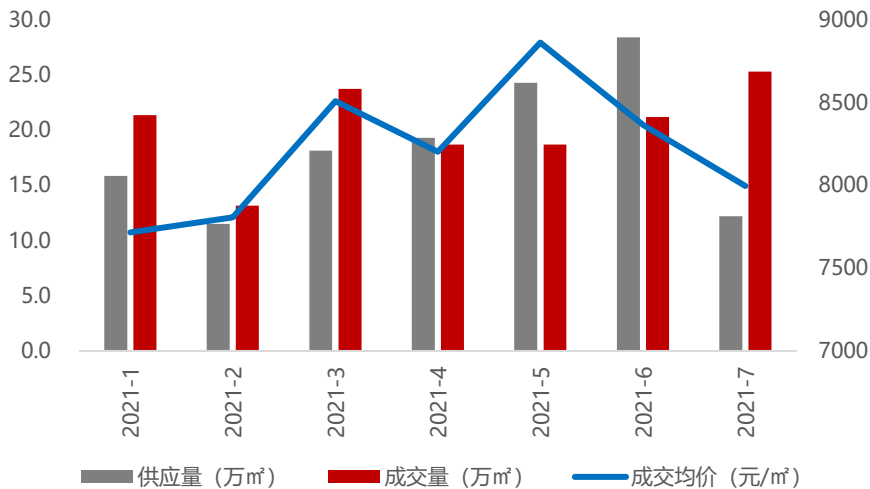
备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

商品房市场|新房市场|近郊商品住宅

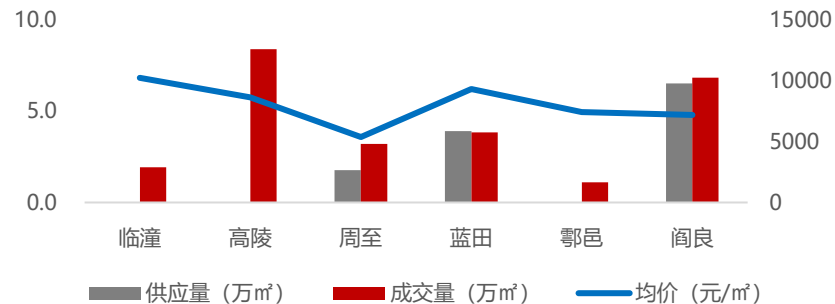
◆ 本月近郊商品住宅供应下降，成交量涨价跌；高陵、阎良、蓝田位居成交前三

- **供应量方面：**本月近郊商品住宅新增供应982套、12.2万㎡，环比下降57.1%，同比——，供应主要来自周至的龙记观园、蓝田的中远白鹿汀州、阎良的缤纷幸福里及锦庭春晓；
- **成交量方面：**本月近郊商品住宅成交量持续上扬，商品住宅网签备案2090套、25.3万㎡，环比上涨19.4%，同比——；
- **成交价方面：**本月近郊商品住宅成交价7995元/㎡，环比下降4.4%，同比——。

2021年7月近郊商品住宅供销价走势图



2021年7月商品住宅分区域供销价图

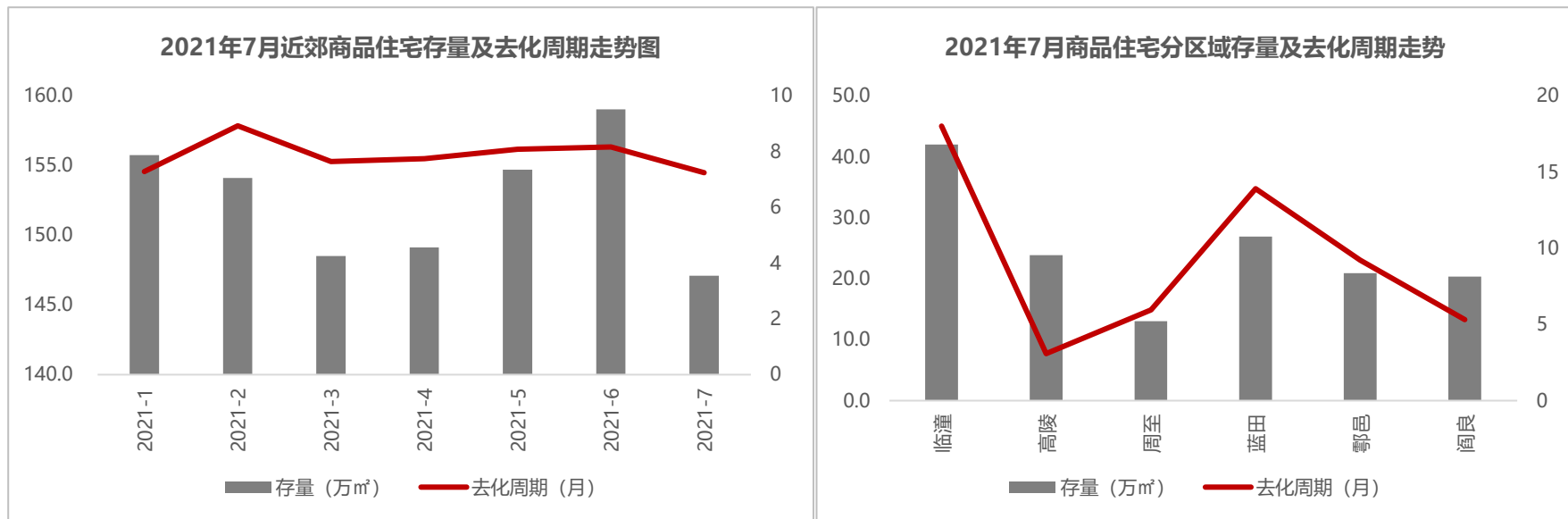


2020年月均值	临潼	高陵	周至	蓝田	鄠邑	阎良
供应量 (万㎡)	2.5	3.8	3.4	1.6	1.6	2.6
成交量 (万㎡)	3.4	7.3	3.20	1.2	2.6	2.9
成交均价 (元/㎡)	9945	8072	5000	8287	7844	6462

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回落，去化周期微降至7个月；临潼以18个月的去化周期居近郊之首，高陵去化周期最短为3个月

- 近郊：本月近郊商品住宅存量147.1万㎡，环比下降7.5%，去化周期微降至7个月；
- 分区域：临潼存量42万㎡，去化周期为18个月，存量、去化周期均居近郊第一；高陵存量为23.9万㎡，去化周期最短，仅为3个月。



备注：去化周期=当前存量/2021年累计月均去化量。

商品房市场|各物业排行

◆ 本月秦汉新城网红盘西安恒大文化旅游城、曲江高性价比中海曲江大城、未央湖简装叠拼东原印未央分别高居普通住宅、洋房、别墅销售金额排行首位

2021年7月大西安普通住宅成交金额排行TOP10

排名	项目全名	成交金额 (亿元)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	西安恒大文化旅游城	11.88	1110	10389
2	融创·时代奥城	10.28	598	15307
3	红星·天铂	7.45	268	19553
4	新希望·锦麟天玺	6.92	185	25172
5	隆基泰和·云玺领峯	6.49	180	24825
6	碧桂园国湖	6.40	236	20492
7	富力·开远城	6.27	191	19665
8	蓝光·长建翠景台	5.94	322	14562
9	绿地国港新里城	5.06	333	14404
10	南飞鸿·云境澜湾	4.99	342	14026

2021年7月大西安洋房成交金额排行TOP10

排名	项目全名	成交金额 (亿元)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	中海·曲江大城	4.22	156	19171
2	合悦华府	1.92	109	12923
3	沔水云间	1.56	27	27454
4	西咸城投新华阙	1.35	53	15046
5	绿城·紫薇公馆	1.17	43	16322
6	中华世纪城	0.97	13	27156
7	隆基泰和·云玺领峯	0.96	19	28703
8	中南·上悦城	0.95	29	23132
9	湖城印象·熙岸	0.93	44	10236
10	保利时光印象	0.66	24	18697

2021年7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/㎡)
1	东原印未央	2.21	56	21512
2	融创·揽月府	2.09	33	28920
3	荣德·荣泽公馆	0.85	18	25323
4	中海·曲江大城	0.79	13	25678
5	碧桂园·文景府	0.66	15	23602
6	金辉·江山铭著	0.42	9	24168
7	星皓·锦樾	0.27	8	18493
8	天地源·兰樾坊	0.22	4	28329
9	保利和光尘樾	0.21	5	19900
10	皇城坊	0.16	1	37311

商品房市场|各物业排行

◆ 毛坯LOFT公寓曲江奥园城市天地、航天城天浩上元郡、曲江莱安中心分列7月公寓、商业、办公销售金额头名

2021年7月大西安公寓成交金额排行TOP10					2021年7月大西安商业成交金额排行TOP10					2021年7月大西安办公成交金额排行TOP10				
排名	项目全名	成交金额 (亿元)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)	排名	项目全名	成交金额 (亿元)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)	排名	项目全名	成交金额 (亿元)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	曲江奥园城市天地	1.84	274	15186	1	天浩·上元郡	0.73	6	11714	1	莱安中心	1.14	40	18664
2	华福国际	1.51	375	8859	2	万科城·润园	0.49	71	3235	2	永威时代中心	0.91	22	19491
3	曲江·雁南寓	0.88	151	14255	3	龙城铭园	0.48	5	15568	3	正衡金融服务大厦	0.42	17	9768
4	赛格国际·中京坊	0.86	97	13730	4	金辉世界城	0.47	18	17577	4	金融创新中心	0.40	9	16739
5	曲江·流光云谷	0.77	6	37301	5	白桦林明天	0.39	19	16383	5	启迪中心	0.39	26	20500
6	盛安广场	0.75	106	15898	6	保利天悦	0.35	19	36028	6	曲江万众国际	0.15	1	8540
7	荣民捌号	0.61	16	20609	7	曲江公馆·和园	0.27	4	21895	7	新世纪大厦(新)	0.15	1	9938
8	绿地国港新里城	0.58	116	10704	8	中航城市广场	0.26	37	6342	8	万科高新华府	0.12	6	13765
9	万达西安One	0.58	4	40010	9	融创·海逸长洲	0.26	9	25271	9	亚鸿时代广场	0.09	4	15397
10	高新芳华	0.56	62	22453	10	卓越坊	0.25	18	26191	10	津东·旺城	0.08	7	8185

商品房市场|房企排行

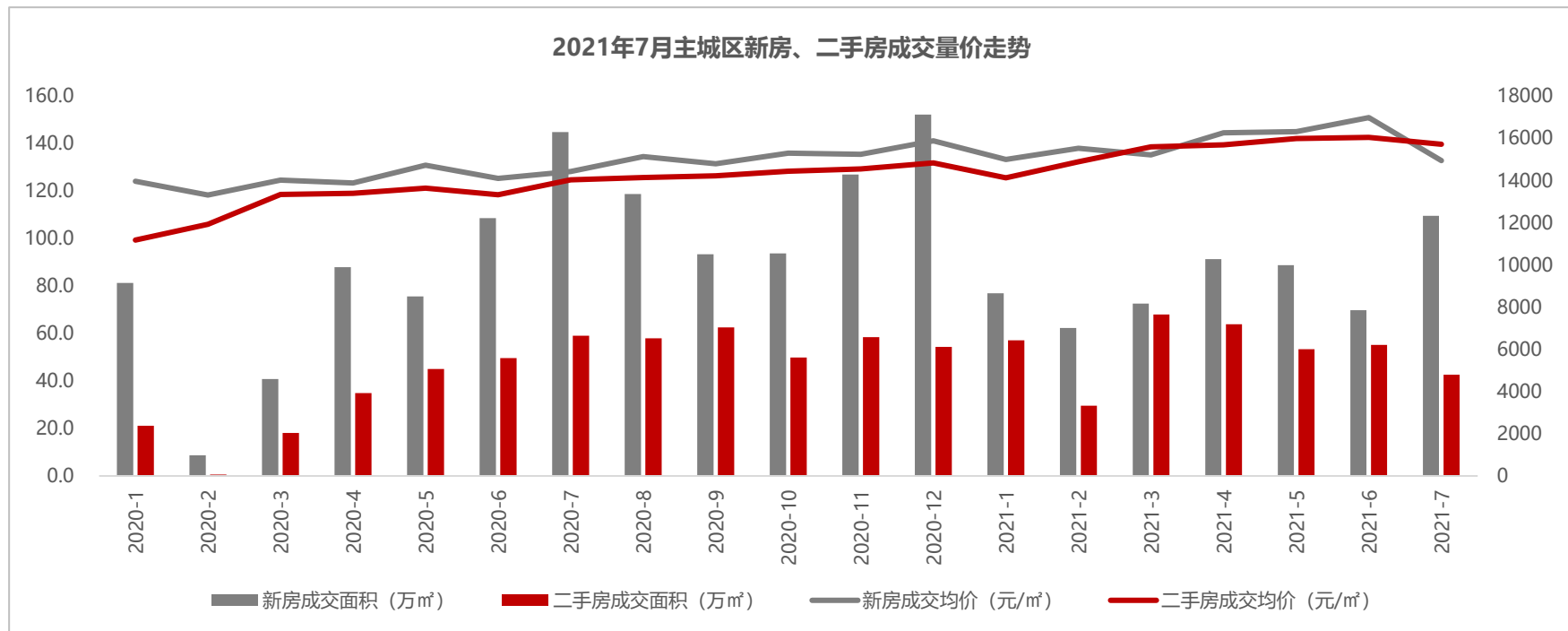
◆ 1至7月前十房企总销额同比上涨11%，融创中国、绿地控股、保利发展位居排行榜前三甲

2021年1至7月西安前十房企总销额595.5亿元，同比上涨11%，房企总销售面积426.2万㎡，同比上涨11%，融创中国、绿地控股、保利发展位居榜单前三甲。

2021年1至7月大西安房企成交金额排行TOP10					2020年1至7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/㎡)			(亿元)	(套)	(元/㎡)
1	融创中国	139.98	7859	16077	1	万科地产	106.92	11326	12583
2	绿地控股	66.97	6235	12075	2	融创中国	78.88	5775	16333
3	保利发展	56.38	4823	15780	3	碧桂园集团	70.82	2730	17988
4	碧桂园集团	54.27	1915	18594	4	绿城中国	50.07	3288	12534
5	西咸新区交大科技创新港发展有限公司	51.43	2952	10222	5	绿地控股	44.64	4808	11311
6	绿城中国	49.89	4970	11746	6	中南置地	42.89	2584	15530
7	招商地产	46.35	3233	16397	7	华润置地	41.43	4356	12932
8	金辉集团	45.54	3971	15231	8	中国恒大集团	36.08	3713	10817
9	中国恒大集团	43.12	4558	10250	9	中海地产	34.66	2301	15339
10	中海地产	41.53	2908	16152	10	苏宁置业	28.48	1983	16391

商品房市场|二手房市场|成交对比

◆ 二手房市场成交量价齐跌，新房与二手房成交量比为2.6:1



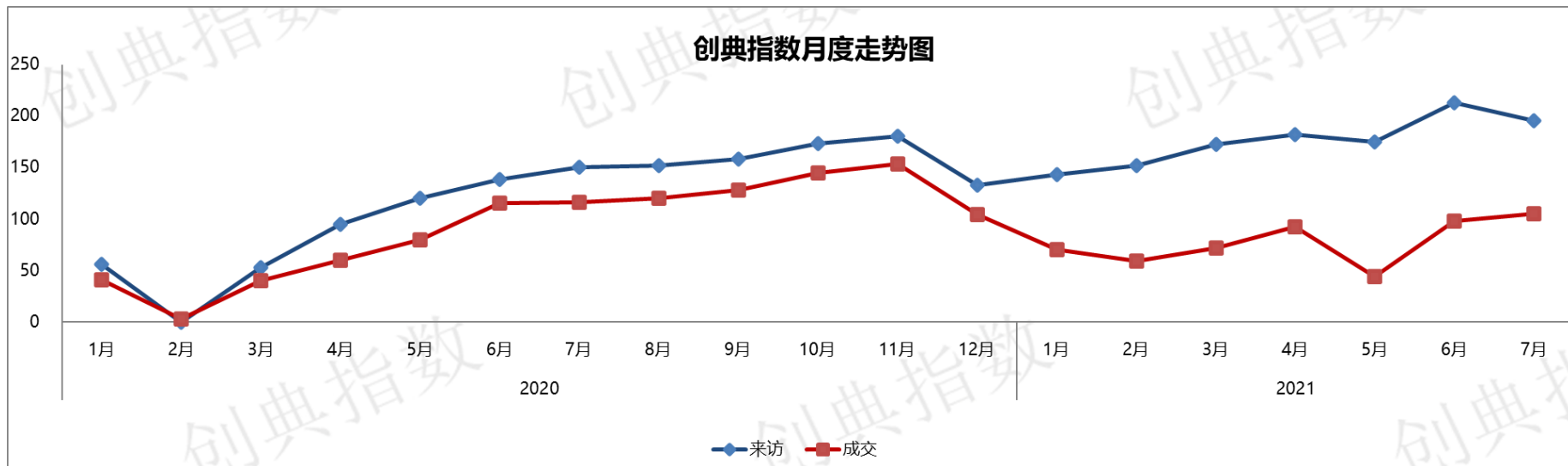
- 7月主城区二手住宅成交面积42.7万㎡，环比下降22.8%，同比下降27.8%；二手住宅成交均价15717元/㎡，环比下降2.1%，同比上涨12%；
- 7月主城区新房与二手房成交量比约为2.6:1，上年同期新房与二手房成交量比约为3.2:1。

04 微观监测

- 创典指数
- 开盘表现
- 价格公示
- 典型楼盘

◆ 楼市供应持续放量，到访量、成交同步高位运行，市场整体表现火热，但已显分化迹象

本月西安楼市表现依然火热，供应端继续放量增长，成交量亦同步上行。但受二手房指导价等新政影响，楼市到访、成交出现一定分化迹象，主城区表现依然坚挺，外围区域显现下滑迹象。创典指数显示：本月到访指数195，环比下降8%，成交指数100，环比上涨4%。

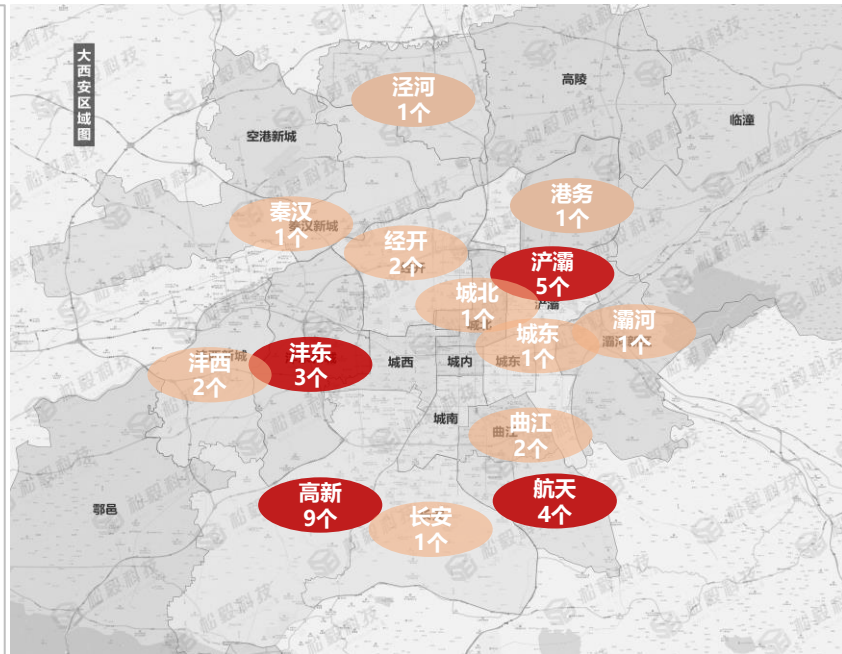
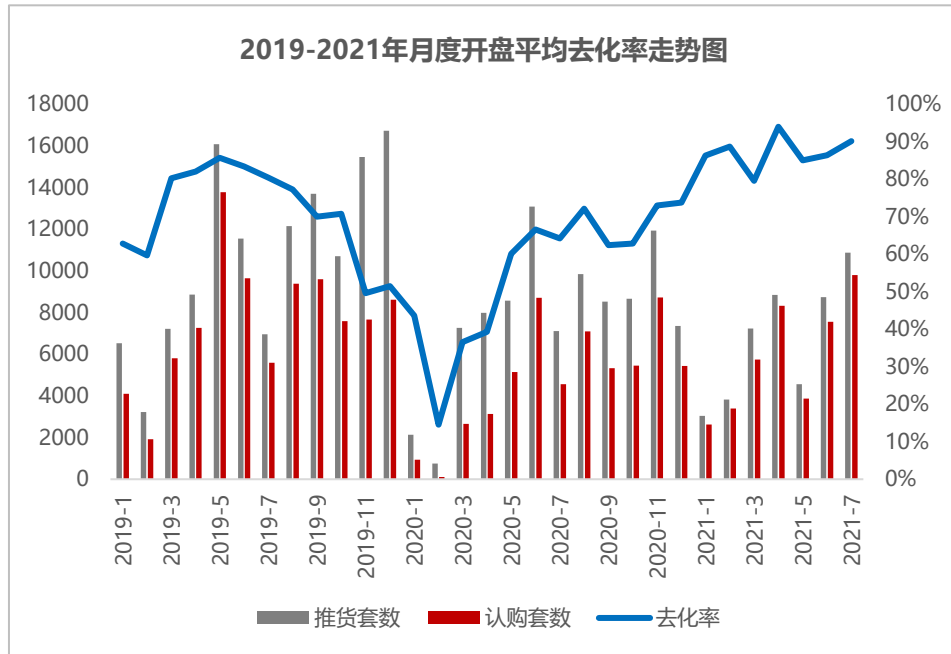


(关于创典指数：创典指数采用创典代理及竞品项目的案场实时数据，综合运用加权平均法换算得出。到访指数由各项目上客量换算得出，成交指数由各项目平均成交套数换算得出，旨在专业、实时、精准的反映市场一线动态。)

微观监测|开盘表现|大西安

◆ 本月西安开盘项目推货量、成交量齐涨，整体去化率升至90%

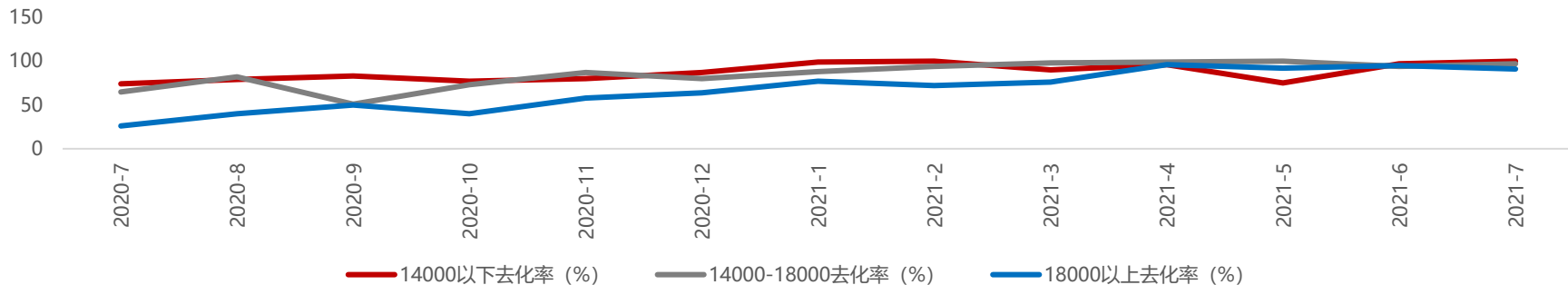
据创典重点项目监测，7月全市共有34个项目举行开盘活动，与上月持平，项目分布于高新、浐灞、航天城等区域，开盘总推货10878套，环比上涨24%，认购9808套，环比上涨30%，平均去化率90%，相比上月上涨4个百分点。



◆ 主城区连续两个月各价格段开盘表现优异，平均去化均在9成以上

- **14000以下价格段**：本月开盘6个项目，推货量1746套，成交量1746套，去化率100%，主力项目为经开的合悦华府及绿城桂语蘭庭，浐灞的远洋御山水及万科金域东郡，航天城的绿城紫薇公馆及大华锦绣前城；
- **14000-18000价格段**：本月开盘11个项目，推货量2773套，成交量2699套，去化率97%，主力项目为灞河新区的保利熙岸林语，航天城的绿城紫薇公馆及鑫苑府，长安的翠景台，高新的紫薇国际生态城及高新云锦，浐灞的滋水朝阳，曲江的启迪大院儿，港务区的中铁卓越城，城北的中南君启，城东的赛格国际中京坊；
- **18000以上价格段**：本月开盘13个项目，推货量4247套，成交量3871套，去化率91%，主力项目为浐灞的碧桂园香湖湾1号、荣德荣泽公馆，高新的隆基泰和云玺领峯、新希望锦麟天玺、高新天谷雅舍、天地源云水天境、紫薇国际生态城、金泰新理城、高新云锦、中海寰宇天下、CID中央首府，航天城的融创揽月府，曲江的华润置地悦府。

主城区商品住宅各价格段开盘去化情况

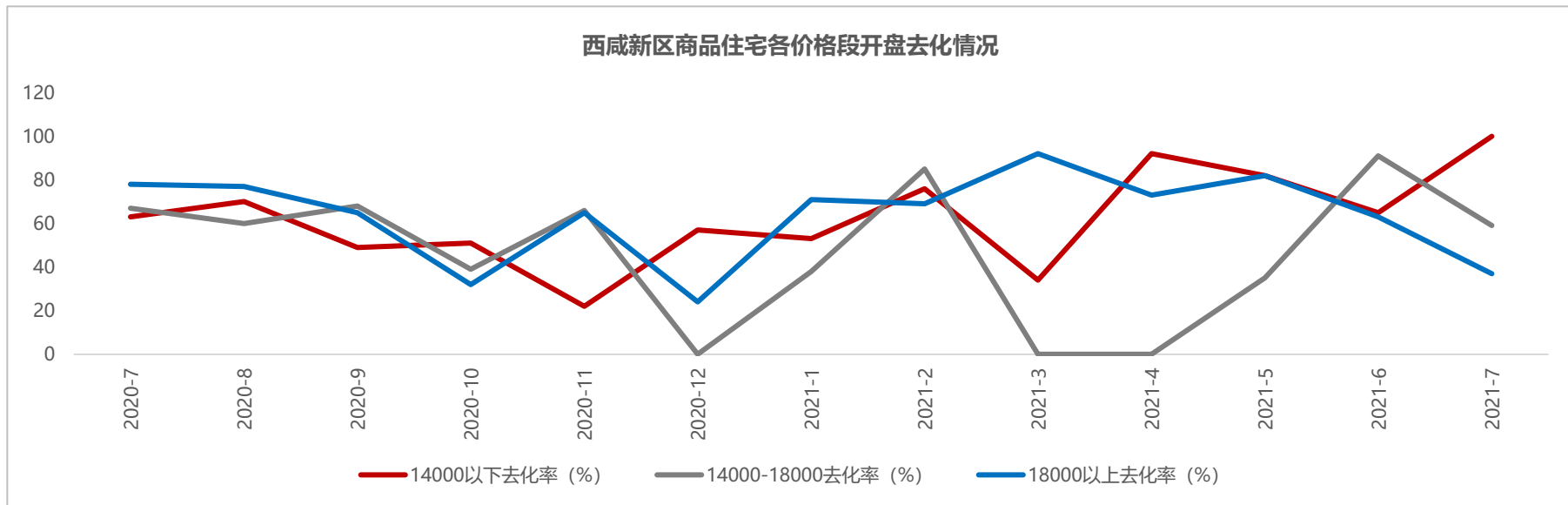


备注：以当月所有开盘项目推售的产品类型对应价格进行分价格段数据统计。

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以下价格段项目实现百分百去化; 14000以上价格段项目去化均回落明显

- **14000以下价格段:** 本月开盘1个项目, 推货量1102套, 成交量1102套, 去化率100%, 主力项目为秦汉新城的西安恒大文化旅游城;
- **14000-18000价格段:** 本月开盘1个项目, 推货量88套, 成交量52套, 去化率59%, 主力项目为泾河新城的黄冈学府城;
- **18000以上价格段:** 本月开盘5个项目, 推货量922套, 成交量338套, 去化率37%, 主力项目为沣东新城的奥园璞樾湾、阳光城蔷薇溪谷、沣东智谷国樾府, 沣西新城的科为城学府、中交长安里。



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

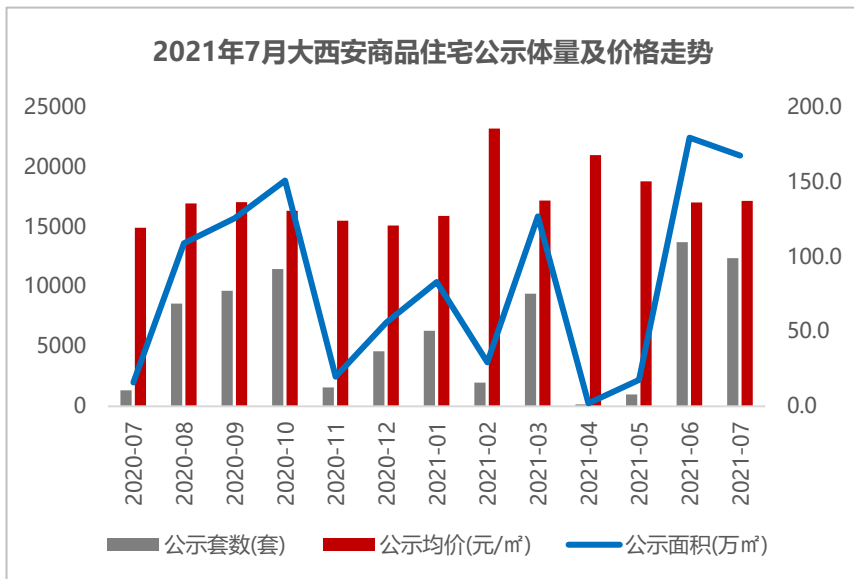
开盘日期	区域	项目名称	建筑类型	推售楼栋	开盘方式	户型	推货量	认筹量	认购量	去化率	成交均价 (元/㎡)	装修类型
7.2	灞灞	碧桂园香湖湾1号	高层	36#,47#,48#	自行开盘	三室,四室	276	72	276	100%	19335	精装
			大平层	49#		五室	42		28	67%	22629	精装
7.2	经开	合悦华府	高层	12#,13#	摇号开盘	三室,四室	262	686	262	100%	11906	毛坯
			小高层	20#,22#		四室	110		110	100%	12930	毛坯
7.6	沣西新城	科为城学府	小高层	2#,8#,9#,10#	自行开盘	三室	258	—	30	12%	20910	精装
7.6-7.7	灞河新区	保利熙岸林语	小高层	3#,8#,9#,10#	摇号开盘	三室,跃层	163	1161	163	100%	15438	精装
7.6-7.7	经开	绿城桂语蘭庭	高层	51#,52#,53#	摇号开盘	一室,两室,三室	647	966	647	100%	12070	毛坯
7.9	灞灞	远洋御山水	洋房	7#	摇号开盘	三室,四室	32	133	32	100%	13870	精装
7.9	沣西新城	中交长安里	小高层	1#	自行开盘	三室	68	—	9	13%	22253	精装
			高层	19#		三室	150		29	19%	19041	精装
7.10	高新	隆基泰和云玺领峯	高层	1#,9#,5#,6#,8#	自行开盘	三室	439	376	226	51%	25185	精装
			洋房	2#,3#,7#		四室	56		15	27%	29081	精装
7.11	秦汉新城	西安恒大文化旅游城	高层	1#,2#,6#,9#,10#,11#,14#,16#	自行开盘	两室,三室	1102	—	1102	100%	11500	精装
7.13-7.14	高新	新希望锦麟天玺	高层	4#,5#,7#	摇号开盘	三室	297	2953	297	100%	23693	精装
			大平层	10#,12#,13#		四室	230		196	85%	27283	精装
7.15	航天城	融创揽月府	小高层	3#	摇号开盘	四室	60	1927	60	100%	18646	精装
			叠拼	1#,2#,5#,6#,7#,9#,10#,11#,12#,13#,14#		四室	162		162	100%	28593	精装
7.14-7.15	航天城	绿城紫薇公馆	洋房	3#,4#,7#,10#	摇号开盘	四室	114	7920	114	100%	16781	毛坯
			高层	11#,12#		三室,四室	201		201	100%	13546	毛坯
7.16	航天城	大华锦绣前城	高层	15#	摇号开盘	两室,三室	124	12246	124	100%	12368	精装
7.15-7.16	长安	翠景台	高层	10#,11#,12#,16#	摇号开盘	两室,三室	860	1875	850	99%	14430	毛坯
			小高层	17#		三室,四室	34		34	100%	15935	毛坯
7.15-7.16	航天城	鑫苑府	高层	5#,11#	摇号开盘	三室,四室	208	1910	208	100%	17154	精装
7.17	高新	高新天谷雅舍	大平层	15#,18#	摇号开盘	四室	196	325	172	88%	26305	精装
7.17	高新	天地源云水天境	高层	13#,15#	摇号开盘	三室,四室	152	4293	152	100%	20745	精装

微观监测|开盘表现|详表

开盘日期	区域	项目名称	建筑类型	推售楼栋	开盘方式	户型	推货量	认筹量	认购量	去化率	成交均价 (元/㎡)	装修类型
7.18	高新	紫薇国际生态城	洋房	5#	摇号开盘	两室,三室	65	564	65	100%	17730	毛坯
			平墅	9#,13#,17#,19#		四室	79		79	100%	22477	毛坯
			叠拼	12#,14#,15#,16#,18#		四室	60		47	78%	26444	毛坯
7.20	浐灞	滋水朝阳	小高层	8#,9#	摇号开盘	两室,三室	180	713	180	100%	15000	毛坯
7.21	高新	金泰新理城	高层	1#,2#	摇号开盘	四室	224	1528	224	100%	18501	毛坯
7.20-7.21	高新	高新云锦	高层	2#,10#	摇号开盘	三室	418	1618	408	98%	17798	毛坯
			洋房	8#		三室,四室	36		36	100%	19153	毛坯
7.23	曲江	启迪大院儿	高层	5#	摇号开盘	三室	132	828	130	98%	16501	毛坯
7.23	沣东新城	奥园璞樾湾	高层	13#	自行开盘	四室	50	—	27	54%	23080	精装
			小高层	12#,15#		三室	68		60	88%	21500	精装
7.25	浐灞	万科金域东郡	高层	25#	摇号开盘	一室,三室	370	6483	370	100%	12669	毛坯
7.23-7.25	高新	中海寰宇天下	高层	2#	摇号开盘	三室	92	9276	92	100%	18933	精装
			小高层	3#,4#,5#,6#,7#,8#,9#,10#,11#,12#,13#,14#		三室,四室	998		961	96%	20023	精装
7.25	沣东新城	阳光城蔷薇溪谷	小高层	29#	自行开盘	两室,三室,四室	110	—	66	60%	20000	精装
			洋房	22#		四室	32		15	47%	21500	精装
7.25	泾河新城	黄冈学府城	高层	33#	自行开盘	三室	88	—	52	59%	14600	精装
7.27	浐灞	荣德荣泽公馆	小高层	5#	摇号开盘	三室	81	283	81	100%	18529	毛坯
7.27	港务区	中铁卓越城	高层	6#,8#	摇号开盘	三室	198	807	165	83%	15091	精装
			小高层	10#		三室,四室	53		48	91%	15543	精装
7.27	城北	中南君启	高层	8#	摇号开盘	三室,四室	256	1330	255	100%	17622	精装
7.29	沣东新城	沣东智谷国樾府	高层	2#	自行开盘	三室	118	101	72	61%	18316	精装
			小高层	7#		三室,四室	68		30	44%	19452	精装
7.29-7.30	高新	CID中央首府	小高层	3#	摇号开盘	四室	427	6376	427	100%	18846	精装
7.29-7.30	曲江	华润置地悦府	高层	9#,11#,12#	摇号开盘	三室,四室	340	7747	340	100%	22067	精装
7.31	城东	赛格国际中京坊	平层公寓	7#	自行开盘	开间	92	—	79	86%	15000	精装

微观监测|价格公示

◆ 本月共计21个项目价格公示，供应体量小幅回落，价格走势平稳，其中天地源云水天境、高新云锦、隆基泰和云玺领峯、中海寰宇天下、劳动公园里、陆港宁海湾、华润紫云府、上河雲璟、中海云锦均为首次价格公示



➢ 7月西安各区住建部门发布商品住房价格信息，公示21盘12347套房源均价17134元/㎡，其中天地源云水天境、高新云锦、隆基泰和云玺领峯、中海寰宇天下、劳动公园里、陆港宁海湾、华润紫云府、上河雲璟、中海云锦均为首次价格公示。

板块	项目名称	楼栋	业态	面积段	总套数	装修情况	公示均价(元/㎡)	涨幅原因
高新	天地源云水天境	13#,15#	高层	142-192	154	精装	21260	首次价格公示
高新	金泰新理城	1#,2#	高层	153-178	224	毛坯	18500	上涨50% (时隔3年, 且此次为3.3期产品)
高新	高新云锦	1#,8#	洋房	133-171	72	毛坯	19311	首次价格公示
高新	隆基泰和云玺领峯	2#,3#,10#	高层	92-141	650	毛坯	17817	首次价格公示
高新	隆基泰和云玺领峯	1#,5#,6#,8#,9#	高层	117-298	439	精装	25185	首次价格公示
高新	隆基泰和云玺领峯	2#,3#,7#	洋房	167-196	56	精装	29081	首次价格公示
高新	中海寰宇天下	1#,2#	高层	102-235	267	精装	19000	首次价格公示
高新	中海寰宇天下	3-14#	小高层	105-286	998	精装	20023	首次价格公示
高新	紫薇国际生态城	5#,6#	洋房	124-150	126	毛坯	16726	基本持平
高新	紫薇国际生态城	9#,13#,17#,19#,26#	平墅	151-187	100	毛坯	21980	下降4% (楼位差异)
高新	紫薇国际生态城	12#,14-16#,18#	叠拼	211-236	60	毛坯	26444	下降4% (楼位差异)
城西	劳动公园里	6#,7#,8#,9#	高层	99-195	382	毛坯	20106	首次价格公示
城北	中南君启	1#,2#,8#,10#	高层	121-166	516	毛坯	17750	下降7% (精装变毛坯产品)
高新	CID中央首府	1#,2#	高层	123-143	203		17426	下降1% (楼位价差)
高新	CID中央首府	3#,5-12#	小高层	143-189	549	精装	18831	下降3% (楼位价差)
曲江	华润置地悦府	9#,11#,12#	高层	134-183	340	精装	22067	持平
曲江	天地源曲江香都	17#,19#,23#	超高层	186-310	237	毛坯	14671	上涨9% (本次推售产品为超高层大平层)
曲江	阳光城翡丽曲江	20#	高层	77-143	232	毛坯	16239	上涨17% (间隔上批次1年半时间)
港务区	电建泛悦城	6#,9#,11#,14#	高层	108-131	445	精装	14776	上涨13% (两批次备案间隔8个月以上, 价格正常涨幅)
港务区	电建泛悦城	7#,12#,15#	小高层	109-154	170		15234	小高层首批公示
港务区	陆港宁海湾	1#,2#,3#,4#,5#	高层	105-144	420		12963	首次价格公示
港务区	陆港宁海湾	6#,7#	小高层	106-125	140	毛坯	12944	首次价格公示
港务区	融创时代奥城	4#	高层	83-114	128	精装	14671	下降4% (本次公示产品为3T6H高层产品, 上批次为2T4H产品)
港务区	华润紫云府	3#,4#,5#,11#	小高层	115-138	232	精装	15176	首次价格公示
灞桥	上河雲璟	19#-23#,26#,27#,29#,31#	高层	98-172	1628		13120	首次价格公示
灞桥	上河雲璟	24#,25#,28#,30#,32#,34#,37#,41#,44#,45#	小高层	113-143	476	精装	14265	首次价格公示
灞桥	上河雲璟	35#,36#,38#,39#,40#,42#,43#	洋房	155-261	240		15886	首次价格公示
灞桥新区	领航悦宸	1#,2#	高层	54-159	670	精装	14100	持平
灞桥新区	领航悦宸	5# 6#,7#,8#	洋房	150-198	58		17237	首次价格公示
灞桥	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
灞桥	御锦城	46#,47#,48#	小高层	131-167	116		13862	新地块首次价格公示
灞桥新区	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
灞桥新区	中海云锦	15#	小高层	139-168	34		15980	首次价格公示
长安	翠景台	13#,14#,18#,19#	高层	117-142	736	毛坯	14682	持平

项目地处浐灞、经开、港务三区交汇处的未央湖板块，西临未央湖公园，东接浐灞湿地公园，北近地铁10号线未央湖站，为区域高性价比生态宜居楼盘



项目基础信息			
项目地址	浐灞国家湿地公园西侧（北辰大道与启源三路交汇处东南角）		
开发商	陕西辰宫房地产开发有限责任公司		
占地面积	203亩	容积率	2.95
建筑面积	46万㎡	绿化率	30%
物业类型	高层、小高层、洋房	装修情况	精装
户型面积	高层98-171㎡ 小高层122-142㎡ 洋房153-260㎡	价格	高层 13120元/㎡ 小高层 14265元/㎡ 洋房 15886元/㎡
项目配套	<p>交通配套： 314、315、317、318、336路等十余条公交线路运行，距离地铁10号线未央湖站约500米，地铁14号线西安工业大学站约3.8公里，周边交通路网便捷；</p> <p>教育配套： 项目自带4000㎡幼儿园，与项目仅一路之隔的浐灞第十学校，陕师大凤凰城小学、西安经开第五小学等多所教育资源；</p> <p>商业配套： 项目自带3.5万㎡商业，西侧2公里处为润家购物广场，砂之船奥特莱斯等商业综合体；</p> <p>医疗配套： 三级甲等综合医院交大附属陆港医院、西安红会国际医院、西安国际儿童医院、西安市中医医院等优质医疗资源；</p> <p>生态配套： 浐灞湿地生态公园、未央湖公园、奥体中心全运湖等；</p>		

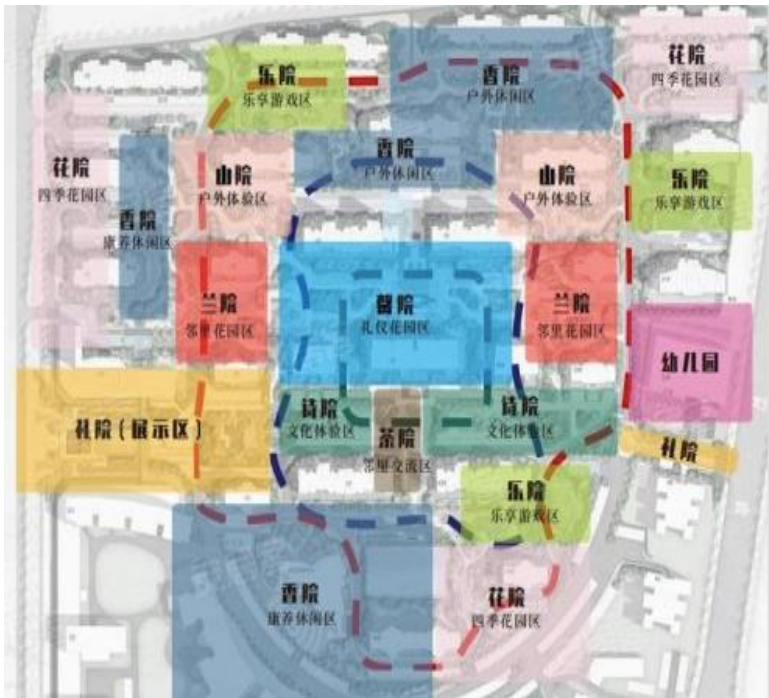
微观监测|典型楼盘|上河雲璟

【产品规划】项目总占地203亩，容积率2.95，规划26栋住宅，涵盖9栋T4的高层，10栋T2的小高层，7栋T2的洋房，其中主力产品为98-134㎡的高层产品；8月5日首次登记高层19#、20#楼，小高层37#、41#楼，洋房42#楼，共计292套房源



物业类型	楼栋号	总高	单元数	梯户	面积区间	套数	价格 (元/㎡)
高层	19#	24	1	2T4H	101-127	84	13120
	20#	25	1		98-125	100	
	21#	33	1		98-124	132	
	22#	33	2		98-172	262	
	23#/26#	33	2		98-172	524	
	27#	33	2		98-172	262	
	29#/31#	33	1		111-134	264	
高层合计	9栋	总面积185131.12㎡, 共1628套, 占整盘70%					
小高层	24#	17	2	2T2H	122-141	68	14265
	25#	17	1		122-141	34	
	28#	17	1		113-143	68	
	30#/32#/34#	17	1		122-141	136	
	37#/41/44#	17	1		122-141	102	
45#	17	2	122-141	68			
小高层合计	10栋	总面积66289.44㎡, 共476套, 占整盘20%					
洋房	35#/36#	11	2	1T2H	155-234	80	15886
	38#	11	1		174-261	20	
	39#	11	2		174-261	40	
	40#	11	1		174-261	20	
42#/43#	11	2	155-234	80			
洋房合计	7栋	总面积 43037.90㎡, 共240套, 占整盘10%					
整盘合计	26栋	总面积 294458.46㎡, 共2344套, 整盘均价13782元/㎡					

【园林设计】新中式园林景观，采用三环九院的造园理念，运用现代简洁的元素，体现中式韵味

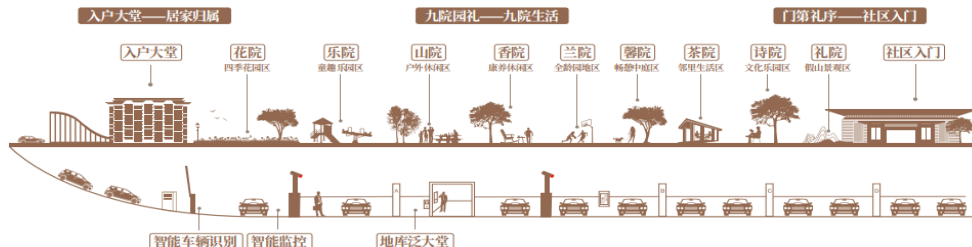


【六重归家礼序】

引入东方古典府第礼仪，打造一进门第礼序、二进九院园礼、三进入户大堂的三重人行归家礼序和智能车辆识别、智能监控及地库泛大堂的地下三重车行归家礼序等

【新中式园林景观】

小区“三环九院”园林设计，运用现代简洁的元素，将景观与建筑、互为烘托，景观雕塑小品、景观灯具、体现了中式韵味



【高层户型产品】：户型方正，明厨明卫，南北双阳台配置，采光通风佳；

【小高层户型产品】：入口玄关设计，南向四面宽，南北通透且双阳台配置，居住舒适度较高；



高层98m²三室两厅两卫户型

户型方正、紧凑三室、南北双阳台
主卧套房设计
L型厨房+双卫生间+玄关设计



高层124m²三室两厅三卫户型

户型方正，南北通透、明厨明卫
南北双阳台、动静分区
餐客一体



小高层141m²四室两厅两卫户型

全明户型，南北通透、入口玄关设计
南向四面宽且南北双阳台配置
十字横厅+U型厨房

【洋房户型产品】：户型方正，四开间朝南，十字型横厅设计，采光足；U型厨房+南北双阳台



洋房 170㎡四室两厅三卫户型

双套卧设计，三卫布局
四面朝南，十字横厅设计，采光足
U型厨房+南北双阳台



洋房 156㎡四室两厅两卫户型

入口玄关设计、南北双阳台、通透大横厅且
南向采光面约15米、U型厨房



洋房 197㎡四室两厅三卫户型

户型方正，动线布局合理，双套设计
大横厅+南北双阳台，采光佳

【装修标准】精装修配置齐全，部分采用市场知名度较高一线品牌

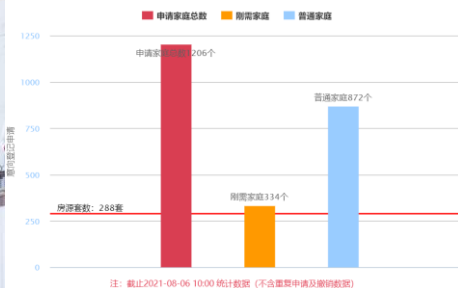
区域	位置	材料及品牌	区域	位置	材料及品牌	区域	位置	材料及品牌
玄关、过道	地面	地砖(诺贝尔)	卫生间	地面	地砖(诺贝尔)	阳台	地面	地砖(诺贝尔)
	墙面	高层/小高层:乳胶漆(立邦) 洋房:壁纸(欧雅)		墙面	高层:乳胶漆(诺贝尔) 小高层/洋房:墙砖(诺贝尔)		墙面	真石漆(久诺)
	顶面	乳胶漆(立邦)		顶棚	铝扣板(友邦)		顶棚	乳胶漆(立邦)
	顶棚	局部石膏板(龙牌)		五金	龙头、花洒(乐家)		五金	地漏、洗衣机地漏、挂钩、不锈钢浴巾架(箭牌)
	柜体	定制玄关风雨柜(司米)			浴巾架(箭牌)			
	门锁	高层:智能锁(施玛图) 小高层/洋房:智能门锁(德施曼)			地漏(箭牌)			
	踢脚线	晶昊		洁具	座便器、面盆(乐家)		电气	筒(射)灯(三雄极光)
入户挂钩	箭牌	柜体	洁柜、镜柜(司米)	开关/插座(西蒙)				
客厅	地面	地砖(诺贝尔)	风暖一体机	三雄极光	筒(射)灯/灯具	筒灯	三雄极光	
	墙面	高层/小高层:乳胶漆(立邦) 洋房:壁纸(欧雅)	淋浴屏	(小高层)一字型淋浴隔断(定制) (洋房)一字型淋浴隔断/钻石型淋浴隔断(定制)		LED灯带	三雄极光	
	顶面	乳胶漆(立邦)	墙面	墙砖(诺贝尔)		厨卫灯	三雄极光	
	顶棚	高层/小高层:局部石膏板(龙牌) 洋房:乳胶漆及局部石膏板吊顶(立邦)		地面		地砖(诺贝尔)	开关/插座	开关插座(西蒙)
	背景墙	洋房:岩板	顶棚	铝扣板(友邦)		一键离家开关(西蒙)		
	电气	筒(射)灯/灯具(三雄极光) 开关/插座(西蒙)	五金	厨盆(雅之杰) 水龙头(乐家)		门窗	入户门	高层:新多 小高层/洋房:钢木装甲入户门(新多)
卧室	地面	高层:强化复合木地板(圣象) 小高层/洋房:实木多层地板(圣象)	厨房	电器	抽油烟机(方太)		户内门	合雅
	墙面	高层/小高层:乳胶漆(立邦) 洋房:壁纸(欧雅)			燃气灶(方太)			锁
	顶面	乳胶漆(立邦)			小高层/阳台:蒸烤一体机(方太)			
	顶棚	局部石膏板(龙牌)		净水器	净水器(海尔)	空调系统	美的	
	窗台板	石材(定制或同档次品牌石材)		凉霸	凉霸(三雄极光)	供热系统	集中供暖	
	电气	筒(射)灯/灯具(三雄极光) 开关/插座(西蒙)		柜体	橱柜(金牌)			

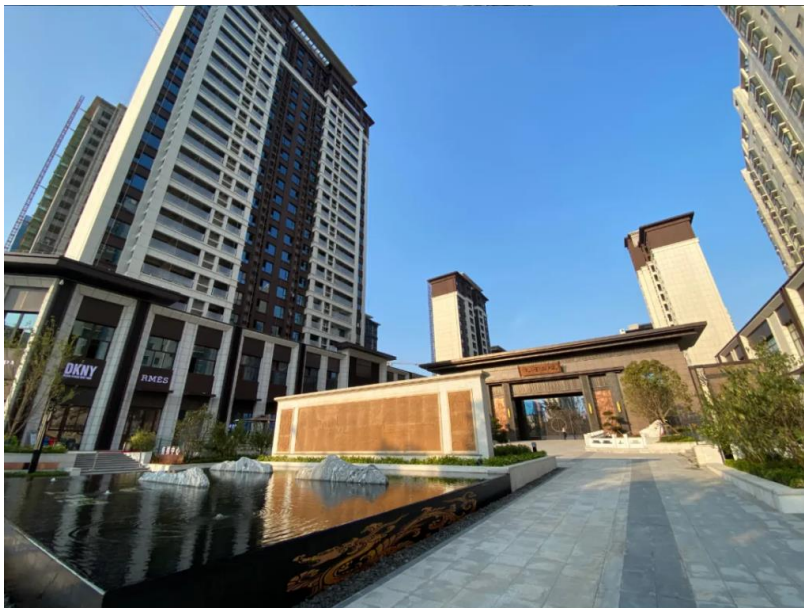
微观监测 | 典型楼盘 | 上河雲璟

【营销节点】2021年7月18日，上河雲璟区域论坛暨上河雲璟生活馆开放；
 2021年8月1日，上河雲璟开启样板间品鉴活动——“镌刻沪灞时代印记，亲鉴雲璟高价峯境”；
 2021年8月5日，上河雲璟启动首次线上登记；



辰宫·御林花园19#、20#、37#、41#、42# 意向登记信息统计





【区位优势】三区核心，中央河居生态居住区

项目位于北辰大道延伸线，属产灞、国际港务区、经开区三大区域交汇处，临近两河两湖一湿地；距离地铁10号线未央湖站约500米，公共交通便利；西侧200米为产灞第十学校，自带400㎡幼儿园，3.5万㎡商业，西安红会国际医院在建中，自然生态资源、教育、医疗等较为完善；



【产品/价格优势】产品线齐全，满足刚需、改善客户需求

项目物业类型涵盖高层、小高层、洋房，高层面积98-171㎡，小高层面积122-142㎡，洋房面积153-260㎡；产品线齐全，满足刚需、刚改、改善不同类型客户置业需求；



龙湖物业加持，龙湖智慧服务

项目携手龙湖智慧服务，共同打造社区智慧服务系统、社区文化服务系统、社区细节服务系统，三大服务体系，为业主提供优质的服务。

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！

