

# 2021年8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

- 受疫情、汛情等因素影响，**8月PMI指数回落至年内低点，景气面继续收窄**，CPI环比由降转涨，PPI同环比涨幅继续扩大，**经济前景不容乐观**；
- 中央全面落实房地产长效机制，**坚持房地产金融监管从严，加快完善住房制度，明确“住有所居”目标任务，优化土拍规则**，地方政府升级“四限”、跟进“二手房指导价”与土拍新规，**西安楼市调控再升级**，从扩大住房限购限售范围，提升人才购房门槛，严厉打击假离婚购房、严格住宅用地出让，加强房地产金融管理等多个方面入手，**落实房地产市场“三稳”目标**；

## 03 商品房市场

- **本月大西安商品房供应持续上涨，受疫情叠加楼市调控政策影响，全市各板块成交量全线回落，其中西咸新区降幅最大**。其中主城区商品住宅供应160.9万 $m^2$ ，环比上涨38.4%，同比上涨158.1%；成交量109.8万 $m^2$ ，环比上涨0.2%，同比下降7.5%；成交均价16682元/ $m^2$ ，环比上涨11.7%；
- 1至8月前十房企总销售额662.5亿元，同比下降5%，**融创中国、绿地控股、中海地产位居排行榜前三甲**；

## 02 土地市场

- **西安土地市场8月供应放缓，成交遇冷**，土地供应面积399.7亩，环比上涨89.2%，同比上涨14.3%；成交面积215.1亩，环比下降80.1%，同比下降88.4%，**平均亩单价241万万元/亩**，环比下降64.4%，同比下降61.1%，**1128元/ $m^2$** ，环比下降70.4%，同比下降64%，**整体无溢价率**；
- 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

- **8月全市共有32个项目举行开盘活动**，相比上月减少2个，项目分布于浐灞、高新、沣东、港务等区域，**总推货8949套，环比下降18%，认购5977套，环比下降39%，平均去化率67%，相比上月下降23个百分点**；
- **本月共计23个项目价格公示，合计13049套房源、均价21393元/ $m^2$** ，其中中冶奥体云璟、中天新希望未来印、阳光城檀境、招商华宇臻境、碧桂园高新云墅、三迪灞河壹號均为首次价格公示。

# 目 录

## CONTENTS

01 | 宏观背景

02 | 土地市场

03 | 商品房市场

04 | 微观监测

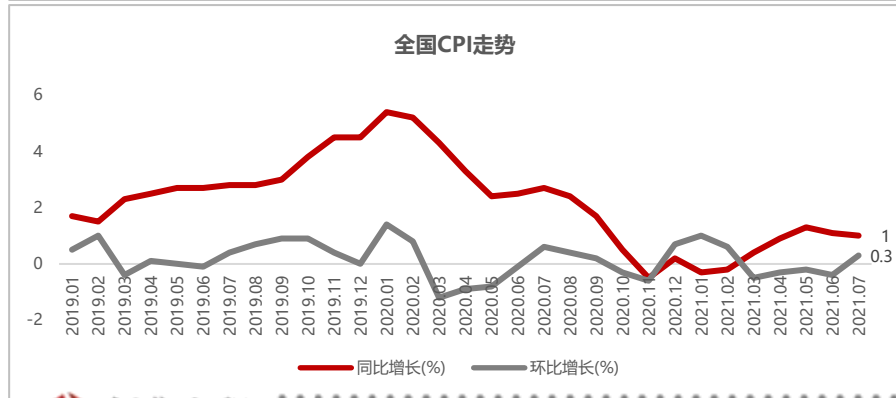
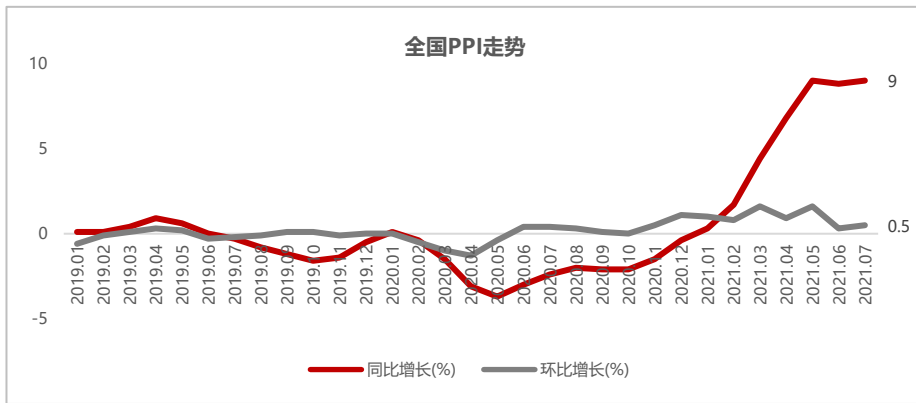
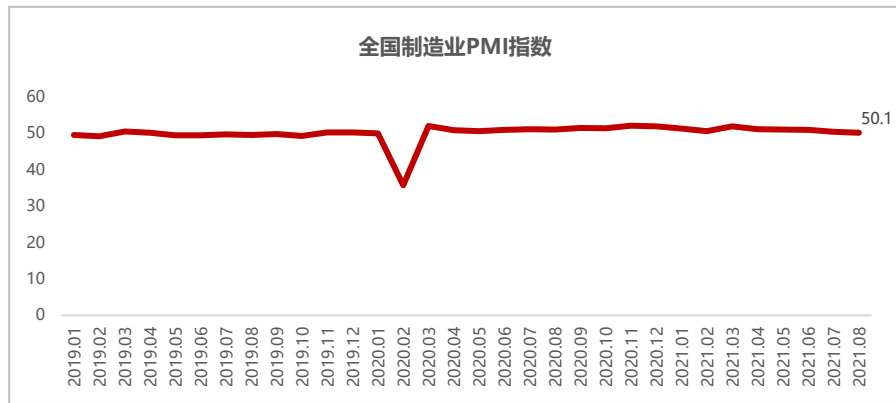


# 01 宏观背景

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯

## 宏观背景|经济环境

◆ 受疫情、汛情等因素影响，8月PMI指数回落至年内低点，景气面收窄。CPI环比由降转涨，PPI同比涨幅继续扩大，经济前景不容乐观



- 2021年8月份，PMI为50.1，较上月微降0.3个百分点，连续17个月位于临界点以上，然而受疫情、汛情影响，制造业扩张力度有所减弱；
- 2021年7月份，PPI环比上涨0.5%，涨幅相比上月扩大0.2个百分点；同比上涨9%，涨幅比上月扩大0.2个百分点。受原油、煤炭及相关产品价格大幅上涨影响，工业品价格涨幅略有扩大；
- 2021年7月份，全国CPI环比上涨0.3%，环比由降转涨，其中，食品价格下降0.4%，非食品价格上涨0.5%。同比上涨1%，表现相对趋稳。

数据来源：国家统计局

## 宏观背景|政策环境

- ◆ 中央全面落实房地产长效机制，坚持房地产金融监管从严，加快完善住房制度，明确“住有所居”目标任务，稳地价、稳房价、稳预期，促房地产市场平稳健康发展

### 中央全面落实房地产长效机制

#### 央行：发布《2021年第二季度中国货币政策执行报告》

8月9日，央行《2021年第二季度中国货币政策执行报告》指出，**牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段**，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，**实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁金融支持力度。**

#### 住建部：召开“努力实现全体人民住有所居”新闻发布会

8月31日，住建部长王蒙在“努力实现全体人民住有所居”发布会上再次明确：坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，**加快建立多主体供给、多渠道保障，租购并举的住房制度**，稳妥实施房地产长效机制，稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展，重点强调了**建立人、房，地，钱四位一体的联动新机制**，建立监测预警和评价考核新机制。

#### 住建部：严控城市更新大拆大建，停止过度房地产化开发

8月30日，住建部发布《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》提出实施城市更新行动**严格控制大规模拆除、严格控制大规模增建、严格控制大规模搬迁，确保住房租赁市场供需平稳**。除违法建筑和被鉴定为危房的以外，**不大规模，成片集中拆除现状建筑**，原则上老城区更新单元(片区)或项目内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的20%。

## 宏观背景|政策环境

- ◆ 自然资源部对第二批次核心城市土地出让政策进行优化调整，多城跟进“限房价、控溢价、定品质”，取消以竞配建、竞自持等，以降低土地隐性成本，落实稳地价，稳预期

### 自然资源部闭门会议对第二轮“两集中”竞拍规则调整方向

- 1) 商品住宅用地竞买企业应具备房地产开发资质；
- 2) 建立有效的购地审查制度，加强对房地产企业购地和融资的监管；
- 3) 限定土地溢价上限15%；不得通过调高底价、竞配建等方式抬升实际房价；
- 4) 到达上限后通过摇号、一次性报价或竞高标方案等方式决定土地归属。

#### 第二批集中供地城市竞拍规则调整情况

城市	第一批	第二批	调整方向
天津、杭州	限地价+竞自持	限地价+摇号	均取消竞自持 成都定品质 合肥、青岛、沈阳 增设竞品质
成都	限地价+竞自持+限房价+定品质	限房价+定品质+竞地价	
合肥	限地价+限房价+竞自持	限地价+限房价+竞品质/竞装配率+摇号	
青岛、沈阳	限地价+竞自持	限地价+竞品质	均取消竞配建 福州部分地块设置 固定配建面积 深圳设置竞自持租 赁住房
福州	限地价+竞配建	限地价+摇号	
济南	限地价+竞配建	限地价+摇号	
广州	限地价+竞配建/竞自持+摇号	限地价+竞自持+摇号 限地价+限房价+竞自持+摇号 限地价+竞自持+一次性报价	
深圳	限地价+限房价、竞地价+竞配建	限地价+限房价+竞自持租赁住房+摇号	
南京	限地价+限房价+摇号	定品质+限地价+限房价+竞地价	增设定品质

**创典解读：**今年2月，自然资源部要求22城实施“两集中”供地政策，然而从首轮集中土拍效果来看，政策有违初衷，市场热度未将，部分重点城市首轮土拍溢价不降反升，在进一步推高地价和房企成本的同时，也不利于房价水平的稳定；在此市场背景下，自然资源部召开闭门会议，对第二批次核心城市土地出让政策进行调整；天津、杭州、成都等城市响应“稳地价”工作要求，纷纷优化土地竞拍规则，取消竞配建、竞自持，实施以“限房价、控地价、定品质、摇号”为主的竞拍方式，并进一步提高报名门槛，减少“拼马甲”漏洞，加强竞买方资质和资金审核的要求，避免不正当或过度使用金融杠杆进而带来行业发展的风险和隐患，以降低土拍市场温度，落实稳地价、稳预期目标要求。

## 宏观背景|政策环境

- ◆ 本月房地产政策环境继续趋紧，多地持续加码楼市调控，重点围绕升级“四限”、收紧人才政策、填补“假离婚买房”、实施二手房参考价机制等展开

城市	政策内容	
广州	人才住房	广州黄埔区住房和城乡建设局、广州开发区建设和交通局发布关于取消人才住房政策
	限购	在南沙范围内购买住房，需符合广州市商品住房限购总套数规定:户籍家庭2套、单身1套;非户籍家庭和单身1套，且能提供购房之日前1年在南沙区连续缴纳个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明，不得补缴
北京	夫妻离异	离异之日起3年内,任何一方均不得在本市购买商品住房
	租金调控	限制住房租赁企业经营房源的租金涨幅、查处哄抬租金行为等措施，调控住房租赁市场。必要时可以实行佣金或租金指导价
成都	赠与住房	赠与的住房计入受赠人家庭总套数审核购房资格
杭州	社保	1.落户未满五年的户籍家庭，须连续缴纳2年的社保;非本市户籍家庭，须连续缴纳4年的社保;2摇号升级，中签率预计≤10%时，无房产和普通家庭分别按社保缴纳月数从多到少排序并按一定比例入围摇号
	二手房	个人自主挂牌房源功能正式上线杭州市二手房交易监管服务平台
衢州	限购、限售、二手房	实行限购管理、扩大限售范围、加强税收调节、建立二手房成交参考价格发布机制
惠州	限售、商品房取证	1.执行新购住房三年限售政策;2商品房项目在取得预售许可后10日内须一次性公开全部房源
	限购	大亚湾经济技术开发区、惠阳区暂停向区域内拥有一套及以上住房的非本市户籍居民出售新建商品住房
义乌	市场调控	优化土地供应，加强品质管控，制定房价、地价联审备案制度，推行“公证摇号”
大连	限售	商品住房自网签备案之日起满5年方可上市交易;二手住房取得《不动产权证书》满3年方可上市交易
合肥	二手住房	建立热点学区二手住房交易指导价发布机制
西安	限购、限售	1.扩大住房限购、限售范围;2居民家庭在我市落户满3年的，方可在限购区域购买第2套商品住房;3.经批准引进的E类人才在我市已连续缴纳12个月社会保险或个人所得税的，方可在限购区域购买商品住房;4.夫妻离异的，离异前家庭在限购区域拥有2套及以上商品住房，离异后一年内任何一方均不得在限购区域购买商品住房



## 宏观背景|政策环境

- ◆ 西安楼市调控再升级，从扩大住房限购限售范围，提升人才购房门槛，严厉打击假离婚购房、严格住宅用地出让，加强房地产金融管理等多个方面入手，落实房地产市场“三稳”目标

——		2021.8.30新政	旧政策	政策解读	——		2021.8.30新政	旧政策	政策解读
开发 端	土地	1、同一竞买企业及其控股的各个公司，不得参与同一宗地的竞买； 2、加强房地产开发企业购地资金的审查； 3、严控住宅用地溢价率，不以竞新增配建方式提高实际地价； 4、严格审查购房人首付资金来源审查；	1、商品住宅用地供应总量年均增长20%； 2、商品住宅、共有产权住房均实行“限价、定品质、竞地价”； 3、每年按季度集中组织国有建设用地公开出让； 4、存在失信行为、超出“三道红线”房企，不得参与土地竞拍；	<b>1、规范土拍市场竞拍规则，严查购地资金，禁止“拼马甲”参拍事件；</b> <b>2、严控住宅用地溢价率，但并未明确溢价率的上限要求，存在不确定性；</b> <b>3、土拍规则取消竞配建，抑制地价；</b> <b>4、房企寡头垄断，中小房企生存压力再度加大；</b>	客户端	升级 限售	1、沣西新城高桥街道、马王街道纳入限购、限售范围； 2、新落户满三年方可在限购区购买第2套商品住房； 3、夫妻离异前拥有2套及以上住房的，离异后1年内任何一方不得在限购区域购房； 4、E类人才需连续缴纳12个月社会保险或个人所得税，可在限购区域购买1套商品住房；	1、沣东新城能源金贸区不限购； 2、新落户满1年并且连续缴纳12个月社保或个税（人才、退役军人除外）；	<b>1、限购区域扩容，沣东新城全域及沣西新城部分区域市场受到一定的影响；购房需求或将传导至泾河、空港、高陵、阎良等不限购区域；</b> <b>2、新落户由此前1年调整为满3年，精准打击投资投机性炒房客户；</b> <b>3、杜绝“假离婚”等途径购房市场乱象。</b>
							严格审核购房人首付资金来源，防范消费贷、信用贷等违规流入房地产市场；	——	
					监管端	资金 监管			
						租赁 住房	完善公共租赁住房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系；		

## 宏观背景|政策环境

### ◆ 西安住建局重新收回商品住房价格公示权，旨在控房价、稳定市场预期

原西安市物价局价格监督检查与反垄断执法职责划转西安市市场监督管理局，其他职责并入西安市发展和改革委员会，市物价局不再保留

西安市发改委发布通告：依据国家、省、市房地产市场调控“一城一策”政策要求及房价调控职责，商品住房价格调控工作由市住建局负责

经市政府同意，自8月28日起，全市商品住房价格需统一在西安市住房和城乡建设局门户网站公示，不再在各区政府、开发区管委会门户网站公示

2017年9月  
西安市物价局

2019年4月  
西安发改委

2019年5月  
领导小组

2020年10月  
西安市住建局

2021年5月  
各区政府

2021年8月  
西安市住建局

西安市物价局发布关于商品住房价格申报有关问题的通知，要求城六区以及长安、经开、浐灞等开发区规划区域范围内的新建商品住房均列入商品住房价格申报范围

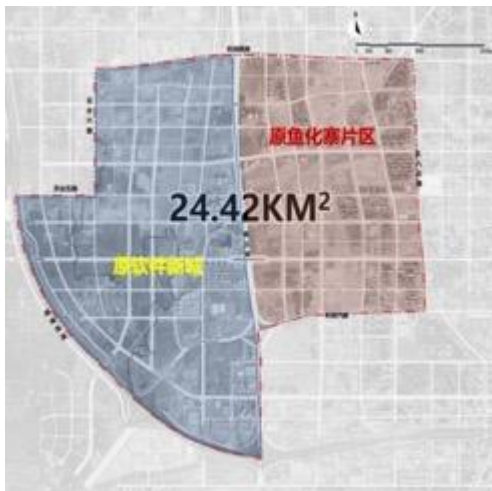
西安市发布《西安市促进房地产市场平稳健康发展协调领导小组关于进一步加强住房市场调控管理的通知》，新的官方价格监管机构诞生，专控西安房价

2021年第6批价格公示由浐灞生态区管委会和莲湖区人民政府官网上公示，西安房价审批、公示的单位转移，由西安各区政府承担

**创典解读：**自2017年9月西安执行新建商品住房价格申报机制以来，历经4年时间先后经历6轮调整，本次调整后，28号港务区公示的枫林九溪和中粮奥体壹号项目均已移至市住建局网站公示，同时29号高新区公示的鸿锦城、天地源丹轩坊、天地源丹轩梓园3个项目均已下架。在稳房价、稳预期背景下，西安房价有望进一步趋稳。

### ◆ 丝路软件城片区构建“一城三核四轴”空间布局，三环内以居住生活为主，三环外以产业服务为主，推动区域居住环境、产业配套全面升级

软件新城板块与鱼化寨板块合并为丝路软件城，面积24.42平方公里，规划人口45.5万人，定位为“万亿智慧产业高地，未来幸福生活家园”。规划“一城三核四轴”的空间布局：三核：产业服务核心、生活服务核心、产城融合核心；四轴：公共活力轴（科技二路）、产城融合轴（高新公园-悬浮公园）、产业服务轴（高新公园南北轴）以及生活服务轴（皂河商业带）；采用2+5+N的产业发展格局：立足两大优势产业（应用软件、信息技术服务）；发展壮大5大新兴产业（集成电路、跨境电商、大数据与云计算、数字创意、信息安全）。



2.3 空间结构

#### 一城三核四轴

【一城】丝路软件城

【三核】

产业服务核心  
生活服务核心  
产城融合核心

【四轴】

公共活力轴 (科技二路)  
产城融合轴 (高新公园-悬浮公园)  
产业服务轴 (高新公园南北轴)  
生活服务轴 (皂河商业带)



**创典解读：**根据相关政策，丝路软件城将按“一年全面开、三年出形象、五年精治理”的建设时序有序推进城市精细化建设，预计该区域内尤其是三环内将会有不少住宅用地供应，助力片区居住环境、功能配套全面升级。

### ◆ 航天基地国土详规出炉，形成“一轴两心三带三区”的空间规划结构，打造29km<sup>2</sup>绿色现代示范区

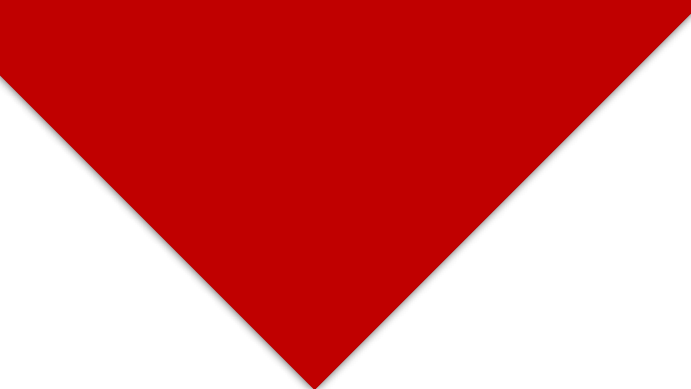
8月23日，西安市自然资源和规划局发布航天基地8个单元国土空间详细规划导则（草案），并向公众征求意见，涉及航天基地一期整体和二期局部共计29.15平方公里土地、规划人口规模33.2万人（新区按照1万人/平方公里控制）、地上总建设规模控制在3580万平方米。

航天基地（HT01-08单元）国土空间地块位置图



- 航天基地空间规划——  
**一轴** | 雁塔南路文化景观轴  
**两心** | 综合服务核心、产业服务核心  
**三带** | 东长安街总部经济带、南部生态休闲服务带、航天大道商贸服务带  
**三区** | 综合服务片区、总部经济片区、航天科技产业片区
- 航天基地产业布局  
以**航天产业**、**新能源新材料**为2大支柱产业；适度发展**高端装备制造**、**新兴产业**、**通航产业**3大产业；完善集技术服务、商务服务、公共生活服务于一体的配套体系，构建优质的**现代服务产业体系**。

**创典解读：**航天城作为曲江的后花园，该详规的发布，有助于改善区域人居环境、提升城市整体形象。

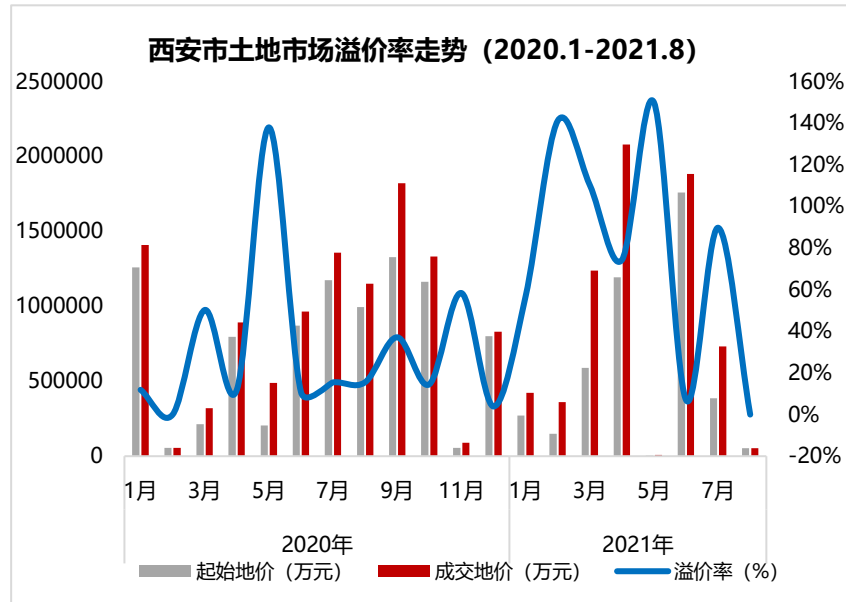
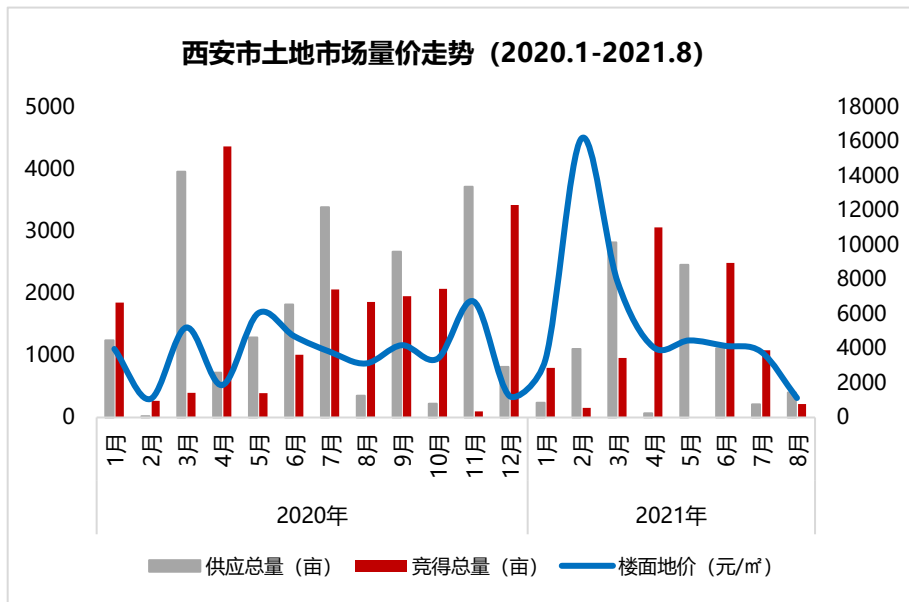


## 02 土地市场

- 土地市场概况
- 重点成交地块
- 房企土储排行

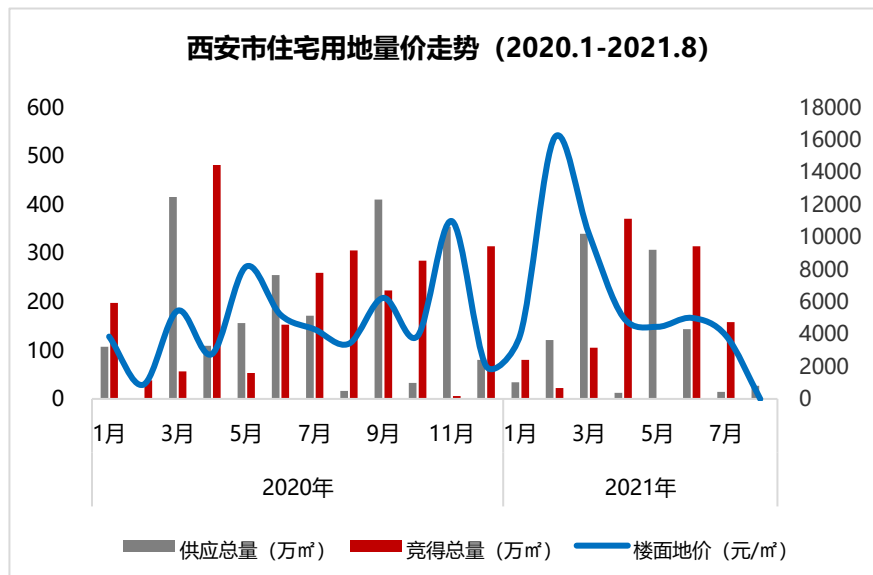
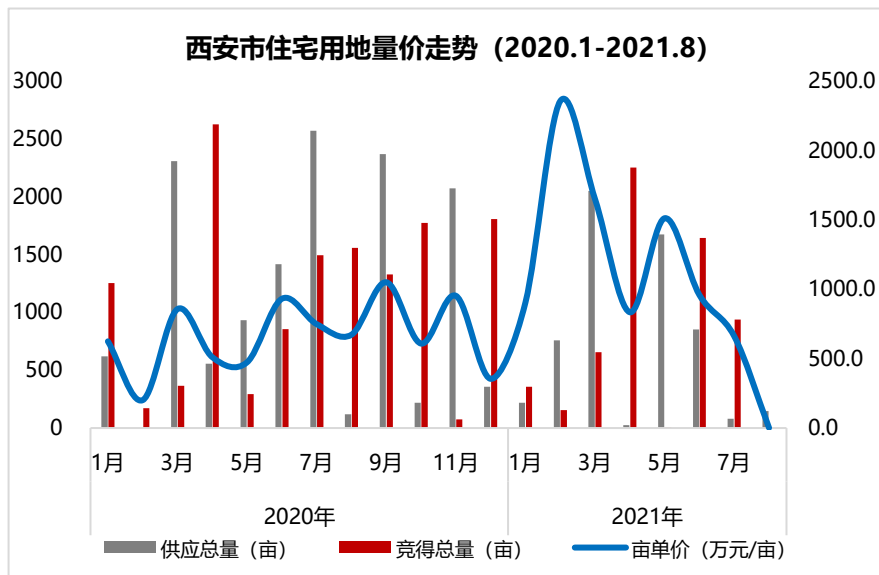
# 土地市场|整体概况

## ◆ 8月西安土地市场供应上涨，成交量价持续下滑



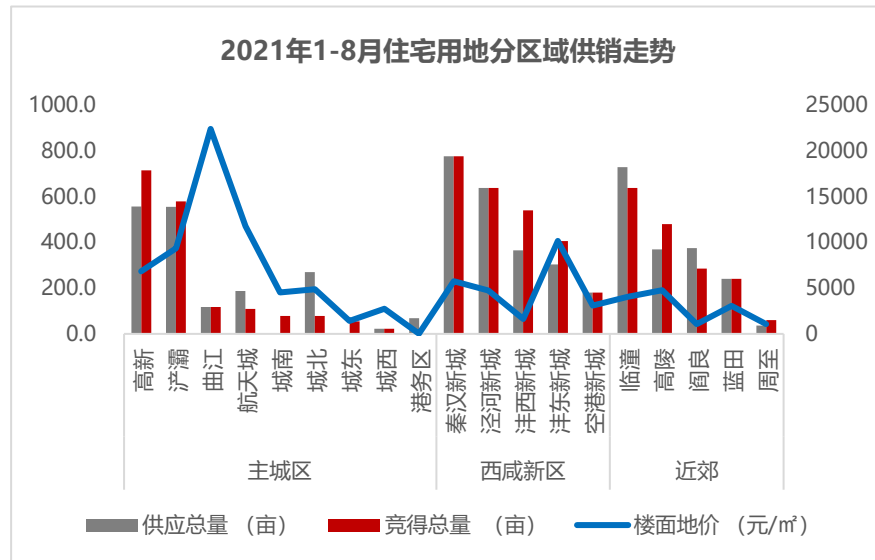
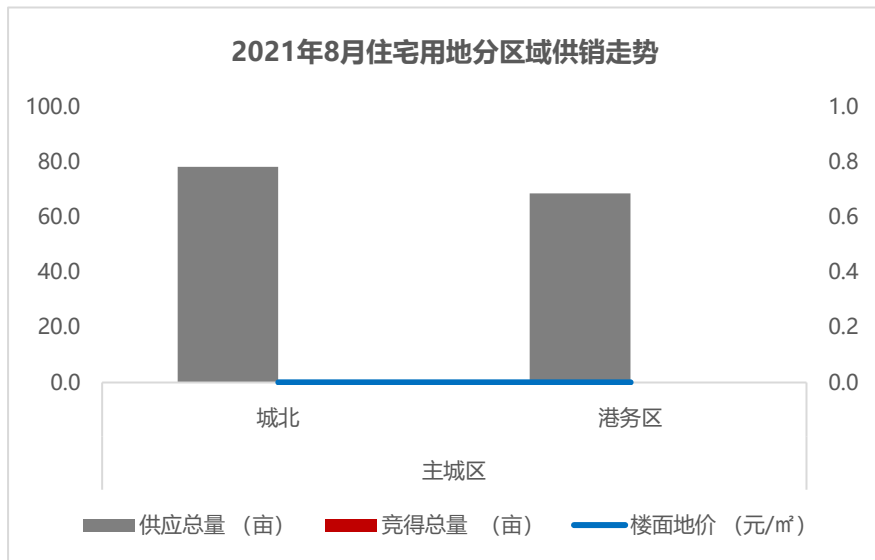
- **土地供应**: 2021年8月全市出让土地13宗, 供应面积399.7亩, 环比上涨89.2%, 同比上涨14.3%;
- **土地成交**: 2021年8月全市成交土地40宗, 成交面积215.1亩, 环比下降80.1%, 同比下降88.4%, 计容建面45.9万㎡, 环比下降76.1%;
- **土地价格**: 2021年8月成交土地均为底价成交, 平均亩单价241万元/亩, 环比下降64.4%, 同比下降61.1%, 平均楼面价为1128元/㎡, 环比下降70.4%, 同比下降64%。

## ◆ 住宅用地市场供应上涨，无成交



- **住宅用地供应:** 2021年8月住宅用地供应2宗, 供应面积146.7亩, 环比上涨86.5%, 同比上涨25.7%;
- **住宅用地成交:** 无成交;
- **住宅用地价格:** ——

## ◆ 住宅用地供应集中在主城区的城北、港务区，无成交

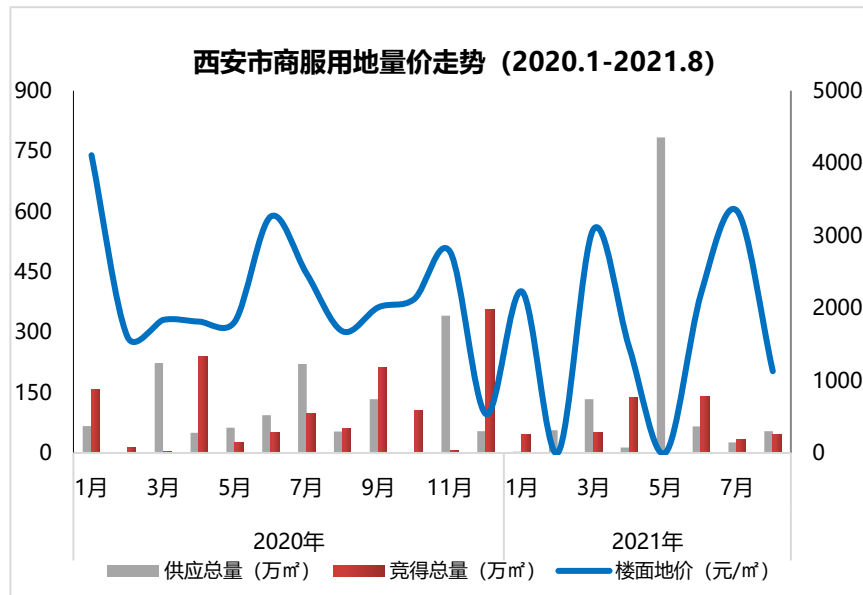
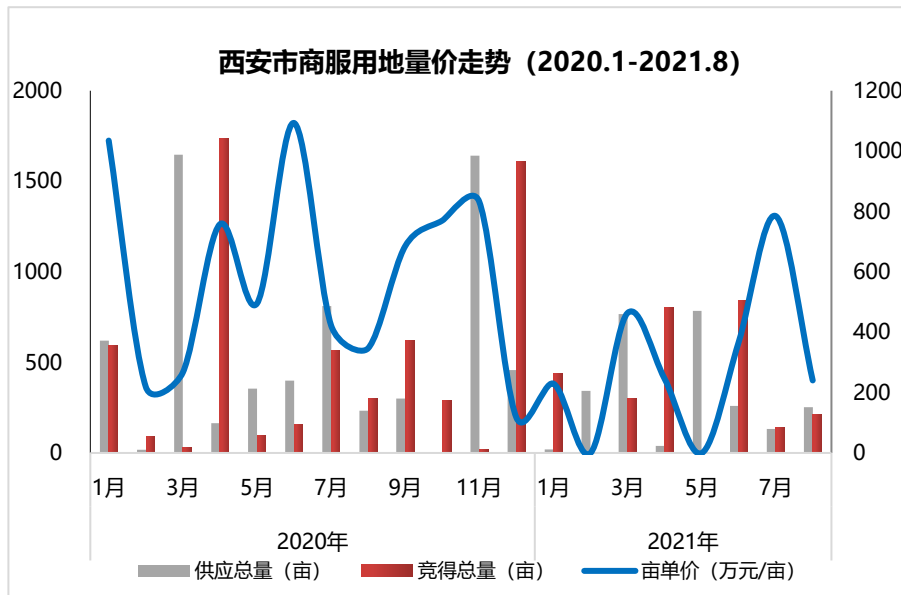


- **主城区住宅用地供销价：**城北供应78.1亩，港务区供应68.6亩；无成交；
- **西咸新区住宅用地供销价：**无供应；无成交；
- **近郊区域住宅用地供销价：**无供应；无成交；

- **全年累计住宅用地分区域供销价：**2021年1-8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/m<sup>2</sup>、11769元/m<sup>2</sup>和10180元/m<sup>2</sup>。

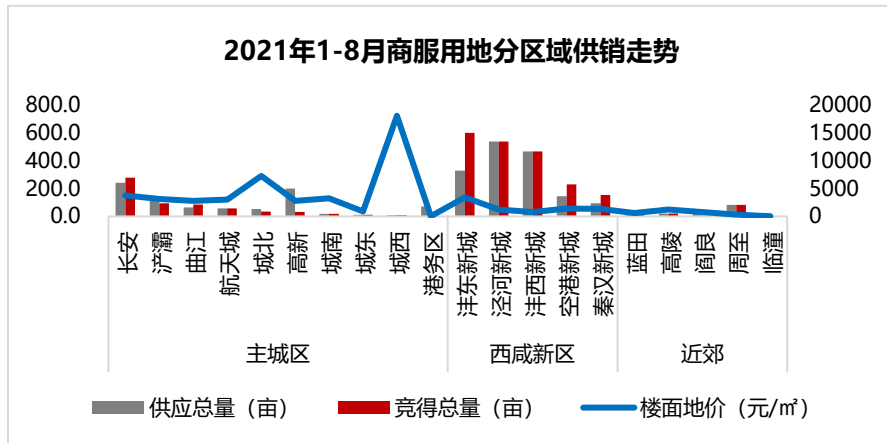
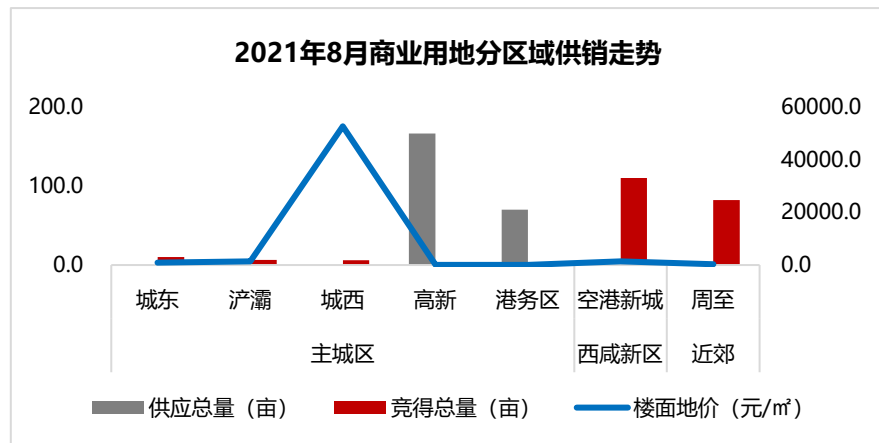


## ◆ 商服用地供销上涨，价格大幅下滑



- **商服用地供应**：2021年8月商服用地供应11宗，供应面积253.1亩，环比上涨90.9%，同比上涨8.6%；
- **商服用地成交**：2021年8月商服用地成交40宗，成交面积215.1亩，环比上涨50.6%，同比下降28.2%；
- **商服用地价格**：2021年8月商服用地平均亩单价241万/亩，环比下降69.3%，同比下降30.6%；按最大容积率可形成建筑面积45.9万㎡，平均楼面地价1128元/㎡，环比下降66.3%，同比下降32.8%。

## ◆ 商服用地供应集中主城区的高新、港务区，成交集中在西咸新区的空港新城和近郊的周至



- **主城区商服用地供销价：**供应主要集中于高新、港务区，分别供应166.8亩和70亩；成交主要集中于城东、浐灞、城西，分别成交10亩、6.4亩、5.9亩，城西、浐灞、城东位居商服用地成交楼面地价前三，分别为52702元/㎡（为加油站用地）、1358元/㎡和850元/㎡；
- **西咸新区商服用地供销价：**无供应；仅空港新城成交110.3亩，成交楼面地价1350元/㎡；
- **近郊区域商服用地供销价：**无供应；仅周至成交82.5亩，成交楼面地价326元/㎡。

- **全年累计商服用地分区域供销价：**2021年1-8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

- ◆ 该地块位于空港新城，约73.4亩，由西安汇盈景利实业有限公司竞得，楼面地价1286元/m<sup>2</sup>，竞得人须在该宗地内须建设一个投资强度不低于1000万元/亩的商业综合体项目

宗地编号	XXKG-DZ02-58-A
地块位置	底张片区广仁大街以南、崇仁路以东、崇文路以西、香积大街以北
面积	73.4
规划用途	商服
容积率	3.0-3.5
亩单价	300万元/亩
楼面地价	1286元/m <sup>2</sup>
地块周边在售均价	绿地西安世界中心·云邸：精装公寓10000元/m <sup>2</sup>
竞得人	西安汇盈景利实业有限公司



**地块解读：**宗地位于空港新城底张片区，该区域毗邻国际机场，与西安北客站无缝对接，是空港新城核心发展区，目前区域各大配套正在建设中，多个项目的同步开发建设，能迅速带动板块的崛起，让新城功能日渐完善。

# 土地市场|房企土储排行

## 2021年8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	陕西沙河实业有限公司	82.5	6275	76	326
2	西安汇盈景利实业有限公司	73.36	22011	300	1286
3	西安汇富景润实业有限公司	36.98	11094	300	1500
4	西安市灞桥区城镇建设开发有限公司	10.0	1050	105	850
5	西安永坤房地产有限责任公司	6.4	955	150	1358
6	中国石油天然气股份有限公司陕西西安销售分公司	5.92	10400	1757	52702
合计		215.1	51785	241	—

## 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	639.1	459845	719	4209
2	绿城中国	380.0	518650	1365	9694
3	华侨城	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，受疫情叠加楼市调控政策影响，全市各板块成交量全线回落，其中西咸新区降幅最大

区域	主城区	西咸新区	近郊区域	合计
供应面积 (万㎡)	231.8	37.0	26.8	295.7
环比	28%	-31%	109%	20%
同比	115%	49%	8%	88%
2020年月均值 (万㎡)	140.6	47.2	19.4	207.1
成交面积 (万㎡)	139.6	22.0	20.3	181.9
环比	-11%	-61%	-26%	-25%
同比	-11%	-69%	-32%	-29%
2020年月均值 (万㎡)	129.0	45.5	23.4	197.8
成交均价 (元/㎡)	15494	14530	7790	14518
环比	14%	4%	-2%	11%
同比	11%	19%	7%	16%
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。

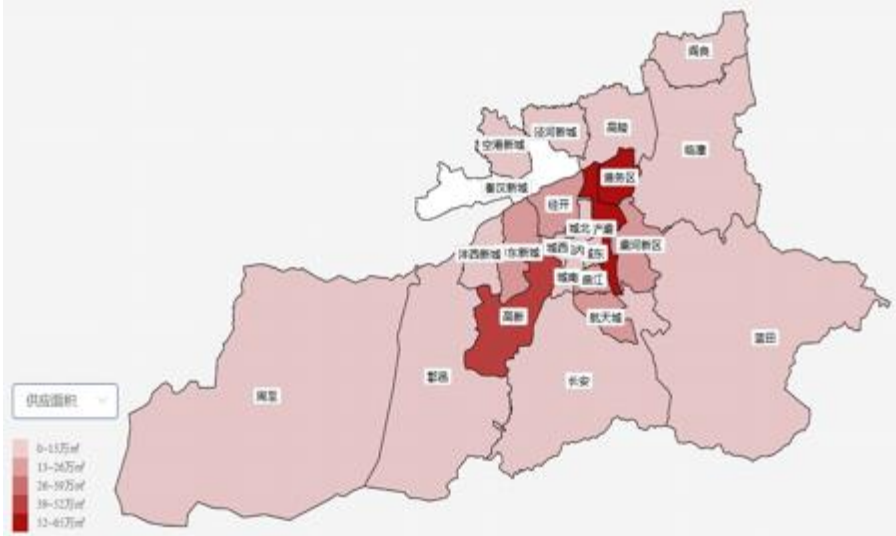
数据来源：房管局网签备案数据

## 商品房市场|新房市场|分区域

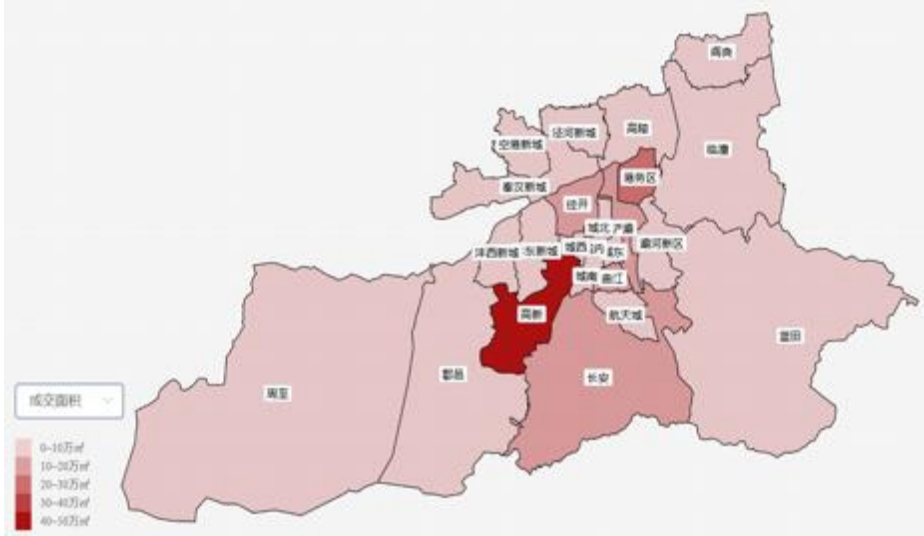
◆ 本月灞桥以55.7万㎡的供应量、高新以42.3万㎡的成交量位居全市供销之首

- 供应量方面：本月灞桥以55.7万㎡供应量居首位，其次是高新和港务区，分别供应40.7万㎡和39.8万㎡；
- 成交量方面：本月高新、港务区和经开居前三位，依次成交42.3万㎡、20.2万㎡和11.7万㎡；

大西安商品房供应热力图



大西安商品房成交热力图

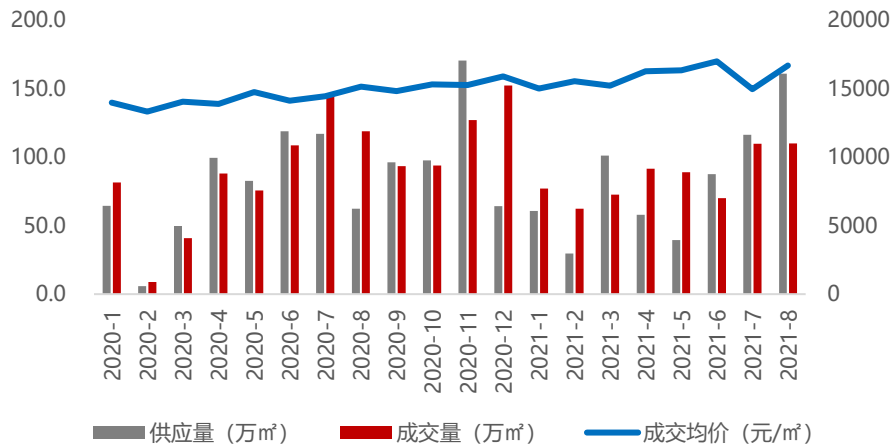


# 商品房市场|新房市场|主城区商品住宅

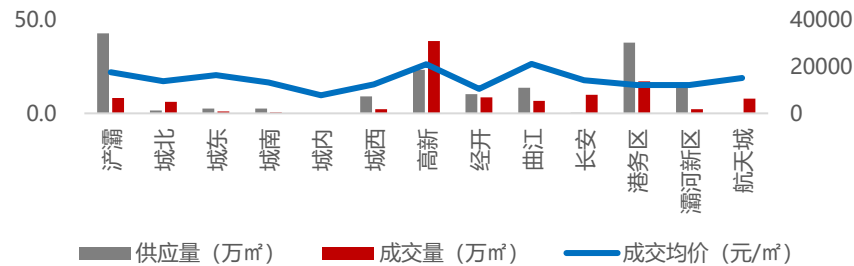
## ◆ 本月主城区商品住宅供应持续上涨，成交量稳价涨；高新、港务区、长安位居成交前三

- **供应量方面：**本月主城区商品住宅新增供应11935套、160.9万㎡，环比上涨38.4%，同比上涨158.1%，供应主要来自灞桥的御锦城、融创云潮府、碧桂园云府、朗基锦云著及高新的新希望锦麟天玺、南飞鸿玖玺大观、阳光城檀境、碧桂园高新云墅、招商华宇臻境及港务区的华润置地未来城市、中粮奥体壹号、融创望江府、绿地国港新里城、融创时代奥城、中铁卓越城、电建地产西安泛悦城、陆港宁海湾、中冶奥体云璟、枫林九溪；
- **成交量方面：**本月主城区商品住宅成交量走势平稳，商品住宅网签备案8356套、109.8万㎡，环比上涨0.2%，同比下降7.5%，成交集中在高新的中海寰宇天下、新希望锦麟天玺、紫薇华发CID中央首府及港务区的中铁卓越城、绿地国港新里城、融创时代奥城及长安的翠景台；
- **成交价方面：**本月主城区商品住宅成交价16682元/㎡，环比上涨11.7%，同比上涨10.2%。

### 2021年8月主城区商品住宅供销价走势图



### 2021年8月商品住宅分区域供销价图



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㎡)	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

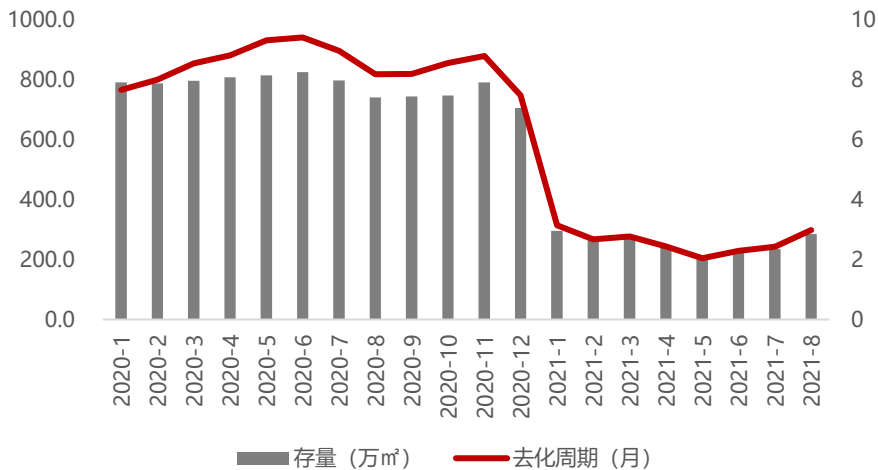


# 商品房市场|新房市场|主城区商品住宅

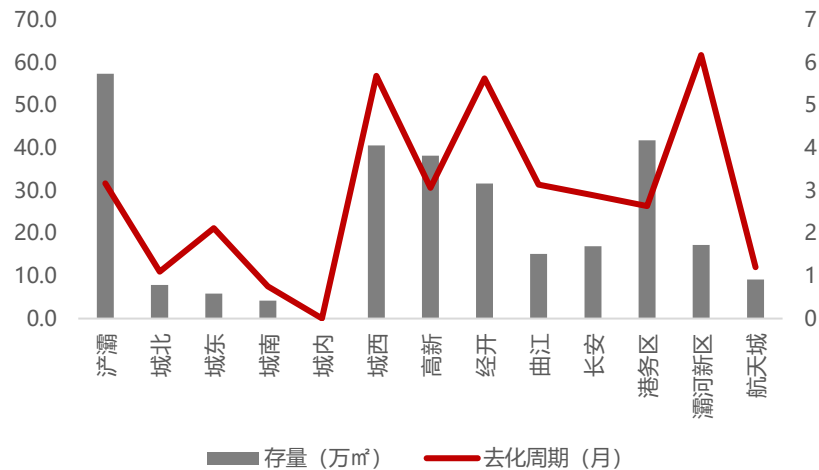
◆ 本月主城区商品住宅存量大幅上扬，去化周期涨至3个月；城西、经开、灞河新区均以6个月的去化周期居主城区之首，而城北、城南、航天城均处于供不应求状态

- **主城区：**本月主城区商品住宅存量285.9万㎡，环比上涨21.8%，去化周期微涨至3个月；
- **分区域：**城西、经开、灞河新区去化周期均为6个月，居主城区第一；而城北、城南、航天城去化周期均不足1个月，市场处于严重供不应求状态。

### 2021年8月主城区商品住宅存量及去化周期走势图



### 2021年8月商品住宅分区域存量及去化周期走势



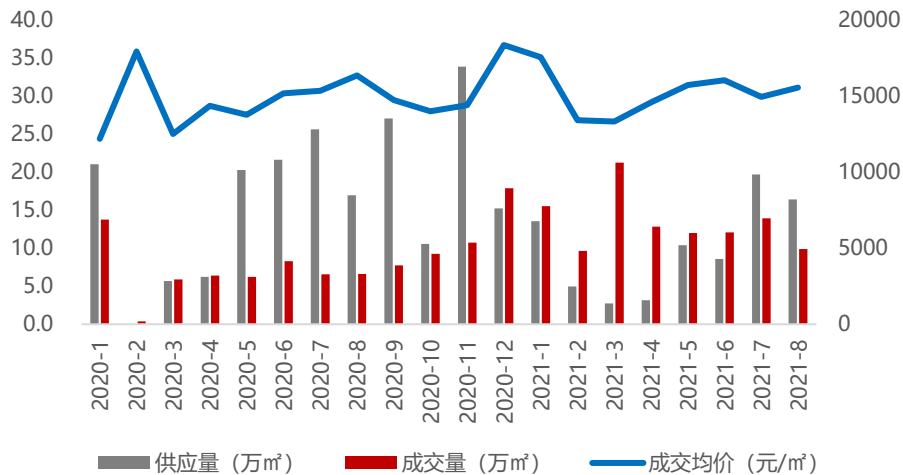
备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类别除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

# 商品房市场|新房市场|主城区公寓

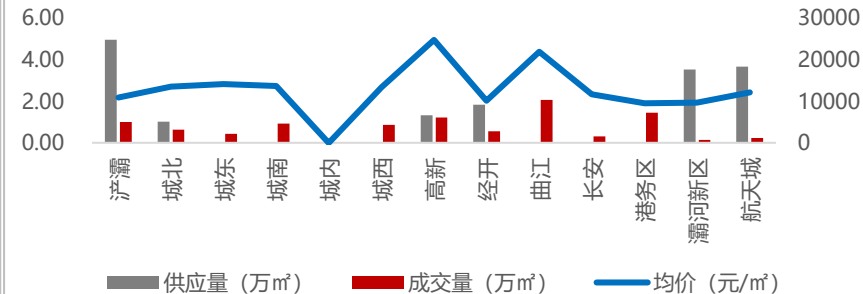
## ◆ 本月主城区公寓供销齐降，成交价小幅回升；曲江、港务区、高新位居成交前三

- **供应量方面：**本月主城区公寓新增供应2942套、16.4万㎡，环比下降16.8%，同比下降3.4%，供应主要来自灞桥的灞桥金融城及科达东御兰汀、航天城的陕建航天新天地、灞河新区的东城国际、港务区的招商局丝路中心；
- **成交量方面：**本月主城区公寓成交量有所回落，公寓网签备案1763套、9.9万㎡，环比下降28.9%，同比上涨49.7%，成交集中在曲江的曲江流光云谷、曲江奥园城市天地、华润置地时光里、曲江雁南寓及高新的万达西安One、荣民捌号及城东的赛格国际中京坊及城南的盛安广场及港务区的瑞斯丽悦庭；
- **成交价方面：**本月主城区公寓成交价15544元/㎡，环比上涨4.2%，同比下降4.9%。

### 2021年8月主城区公寓供销价走势图



### 2021年8月公寓分区域供销价图



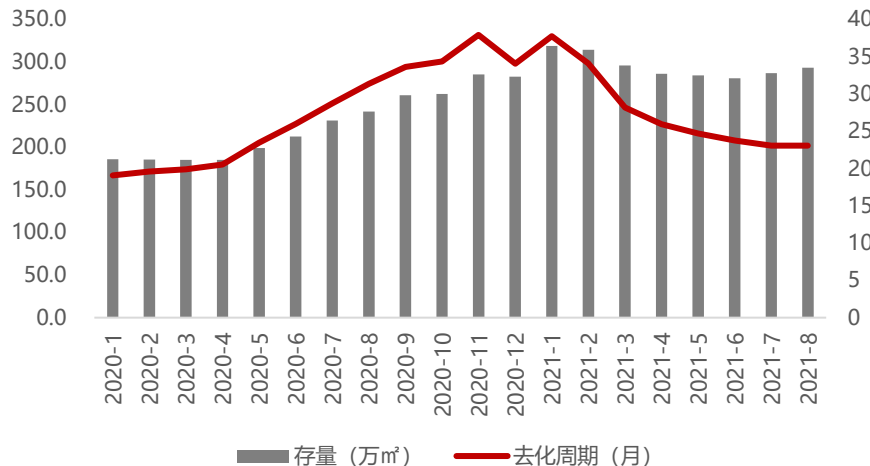
2020年月均值	灞桥	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	2.1	1.5	0.03	0.8	0.0	1.1	2.2	1.7	3.3	0.8	2.3	0.5	0.7
成交量 (万㎡)	1.7	0.3	0.6	0.7	0.0	0.4	1.6	0.3	1.2	0.6	0.7	0.03	0.2
成交均价 (元/㎡)	11629	10930	12394	13652	—	14388	22348	11012	19490	10025	9243	10034	13263

## 商品房市场|新房市场|主城区公寓

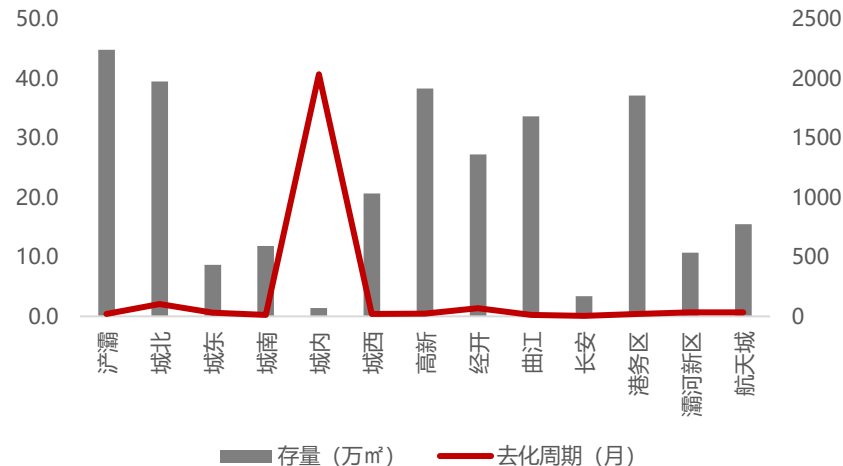
◆ 本月主城区公寓存量小幅上扬，去化周期维稳至23个月；除城内外，城北以105个月的去化周期居主城区之首，长安去化周期最短仅为5个月

- **主城区：**本月主城区公寓存量293.3万㎡，环比上涨2.3%，去化周期维稳至23个月；
- **分区域：**除城内外，城北存量39.6万㎡，去化周期为105个月，去化周期位居主城区第一；浐灞以44.9万㎡存量居首，去化周期为21个月，而长安去化周期最短，仅为5个月。

### 2021年8月主城区公寓存量及去化周期走势图



### 2021年8月公寓分区域存量及去化周期走势



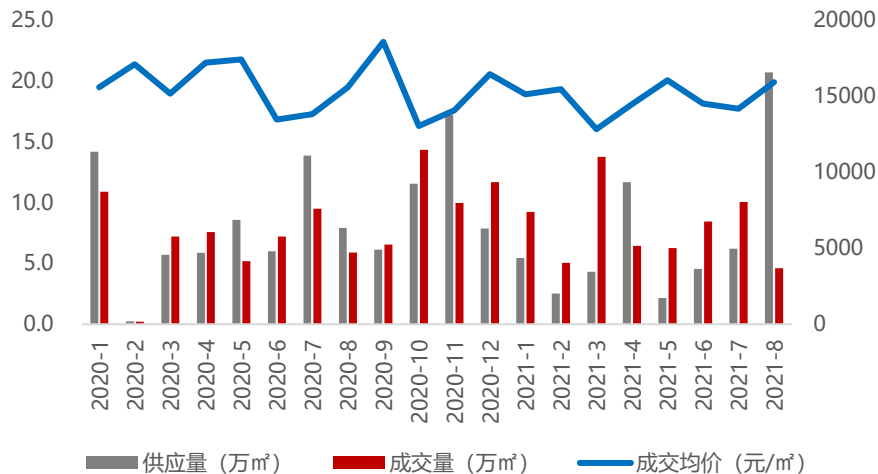
备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

# 商品房市场|新房市场|主城区商业

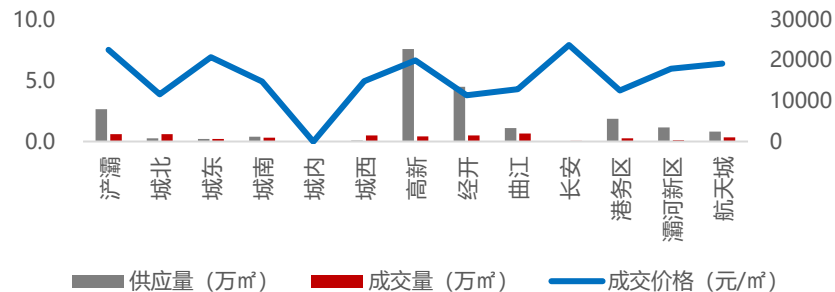
## ◆ 本月主城区商业供应涨幅扩大，成交量跌价涨；曲江、浐灞、城北位居成交前三

- **供应量方面：**本月主城区商业新增供应1342套、20.7万㎡，环比上涨232.8%，同比上涨161%，供应主要来自高新的新希望锦麟天玺及紫薇田园都市及阳光城檀境、经开的首创国际城及西北国金中心、浐灞的紫薇花园洲及融创云潮府；
- **成交量方面：**本月主城区商业成交量大幅回落，商业网签备案444套、4.6万㎡，环比下降54.1%，同比下降21.6%，成交集中在高新的高新NEWORLD及紫薇田园都市、浐灞的公园上城及融创·宸阅和鸣、城西的中南·青樾、曲江的海伦国际及华润置地时光里；
- **成交价方面：**本月主城区商业成交价15896元/㎡，环比上涨12.3%，同比上涨2.2%。

### 2021年8月主城区商业供销价走势图



### 2021年8月商业分区域供销价图

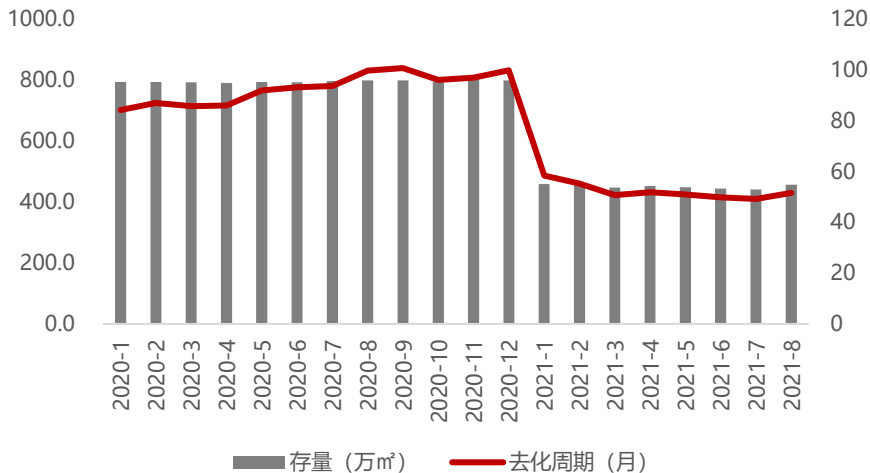


2020年月均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞桥新区	航天城
供应量 (万㎡)	1.3	1.1	0.2	0.6	0.1	0.6	1.1	0.5	1.1	0.8	0.6	0.2	0.5
成交量 (万㎡)	1.1	0.7	0.5	0.7	0.04	0.5	1.0	0.8	0.8	0.5	1.0	0.3	0.1
成交均价 (元/㎡)	14613	14281	15028	14036	32406	18027	16604	11564	21946	15298	10307	12543	25475

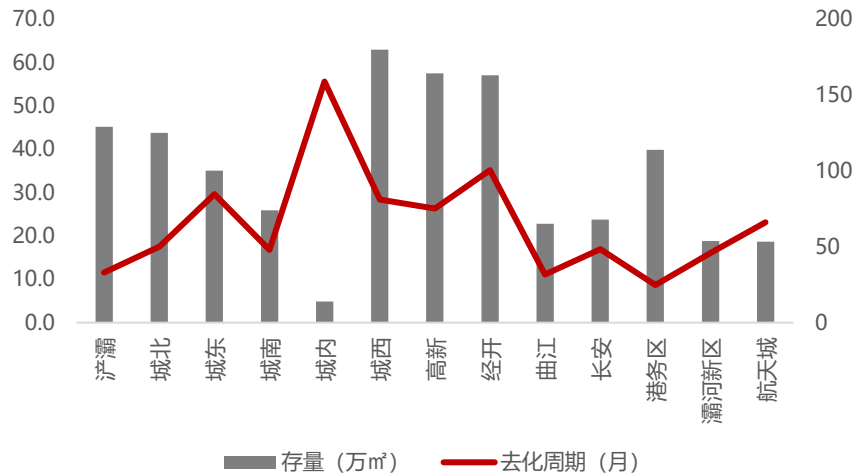
◆ 本月主城区商业存量小幅上扬，去化周期微涨至52个月；除城内外，经开以100个月的去化周期居主城区之首，港务区去化周期最短为25个月

- **主城区：**本月主城区商业存量456.6万㎡，环比上涨3.6%，去化周期上涨至52个月；
- **分区域：**除城内外，经开存量57.1万㎡，去化周期为100个月，去化周期位居主城区第一；港务区去化周期最短，为25个月。

### 2021年8月主城区商业存量及去化周期走势图



### 2021年8月商业分区域存量及去化周期走势



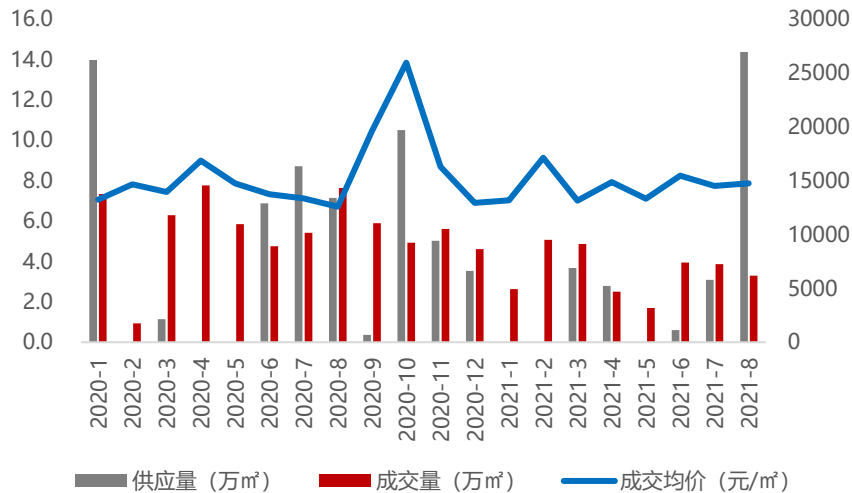
备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

# 商品房市场|新房市场|主城区办公

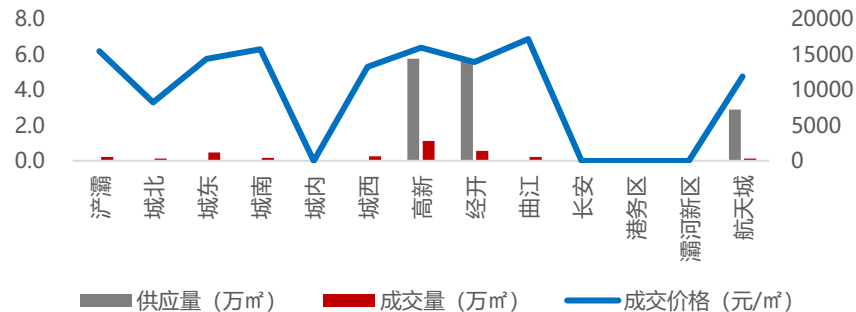
## ◆ 本月主城区办公供应放量，成交量跌价稳；高新、经开、城东位居成交前三

- **供应量方面：**本月主城区办公新增供应866套、14.4万㎡，环比上涨363.9%，同比上涨100.9%，供应主要来自经开的西北国金中心、首创国际城、隆源国际城；
- **成交量方面：**本月主城区办公成交量回落，办公网签备案案180套、3.3万㎡，环比下降14.7%，同比下降56.8%，成交集中在高新的禾盛京广中心及高新NEWORLD、曲江的莱安中心及曲江万众国际、经开的湖北大厦、城东的东方亿象城；
- **成交价方面：**本月主城区办公成交价14748元/㎡，环比上涨1.6%，同比上涨17.1%。

### 2021年8月主城区办公供销价走势图



### 2021年8月办公分区域供销价图

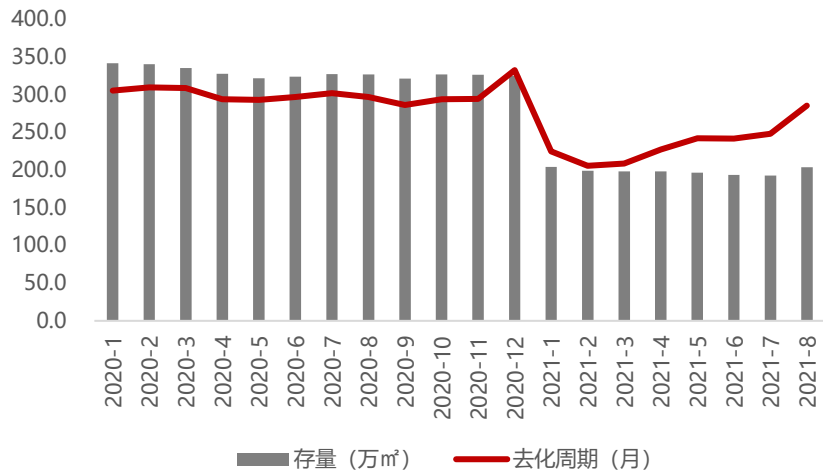


2020年月均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	浐河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.5	0.2	0.0	0.1	0.0	0.4	1.8	0.8	0.7	0.0	0.0	0.0	0.4
成交量 (万㎡)	0.1	0.4	0.2	0.2	0.01	0.5	2.4	0.8	0.9	0.0	0.03	0.0	0.2
成交均价 (元/㎡)	11297	15650	10929	13602	3029	9451	15426	11353	25620	—	9686	5888	9902

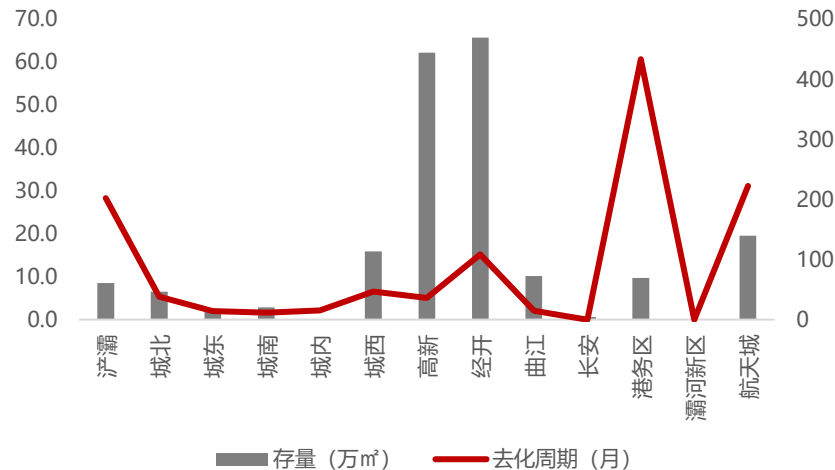
## ◆ 本月主城区办公存量小幅上扬，去化周期上涨至50个月；港务区以434个月的去化周期居主城区之首，城南去化周期最短为12个月

- **主城区：**本月主城区办公存量203.7万㎡，环比上涨5.7%，去化周期上涨至50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；紧随其后的是航天城、浐灞，存量分别为19.5万㎡、8.5万㎡，去化周期均超过200个月；经开以65.7万㎡的存量位居主城区之首，去化周期为108个月；城南去化周期最短，仅为12个月。

### 2021年8月主城区办公存量及去化周期走势图



### 2021年8月办公分区域存量及去化周期走势



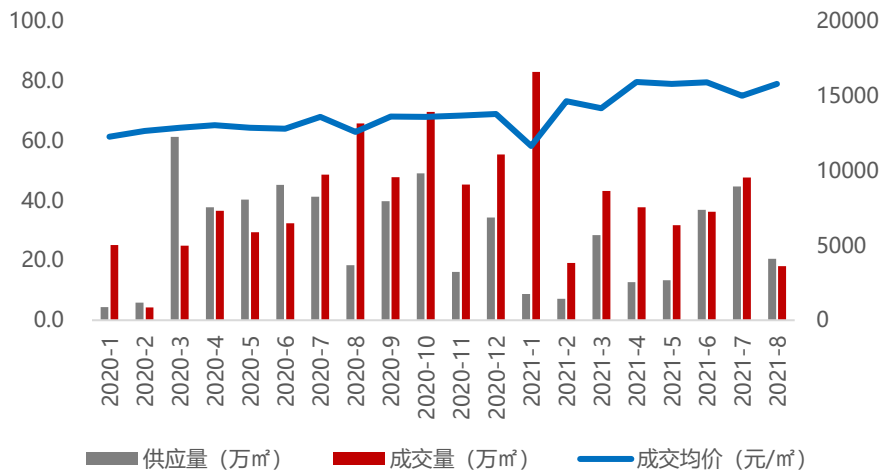
备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

# 商品房市场|新房市场|西咸新区商品住宅

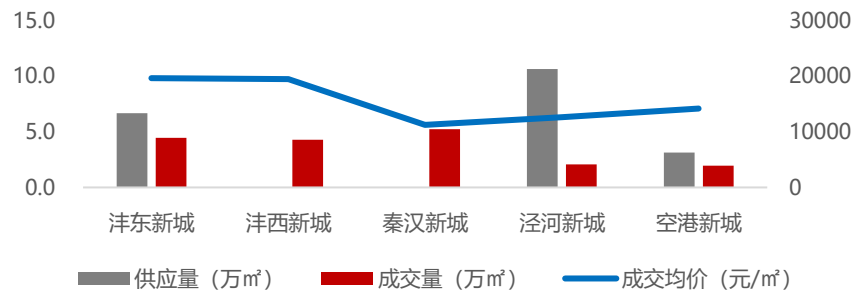
## ◆ 本月西咸新区商品住宅供销双双回落，成交价小幅上扬；秦汉新城、沣东新城、沣西新城位居成交前三

- **供应量方面：**本月西咸新区商品住宅新增供应1825套、20.5万㎡，环比下降54.1%，同比上涨11.2%，供应主要来自泾河新城的雅居乐北城雅郡及南飞鸿云境澜湾、沣东新城的君合天玺及湖光山色及中梁鎏金云玺及林凯溢金湾、空港新城的龙湖天璞；
- **成交量方面：**本月西咸新区商品住宅成交量大幅回落，商品住宅网签备案1506套、18.1万㎡，环比下降62.1%，同比下降72.5%，成交集中在秦汉新城的西安恒大文化旅游城、沣东新城的中南·上悦城、沣西新城的中国铁建·西派宸樾、泾河新城的南飞鸿·云境澜湾、空港新城的龙湖天璞；
- **成交价方面：**本月西咸新区商品住宅成交价15793元/㎡，环比上涨5.3%，同比上涨25.5%。

### 2021年8月西咸新区商品住宅供销价走势图



### 2021年8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

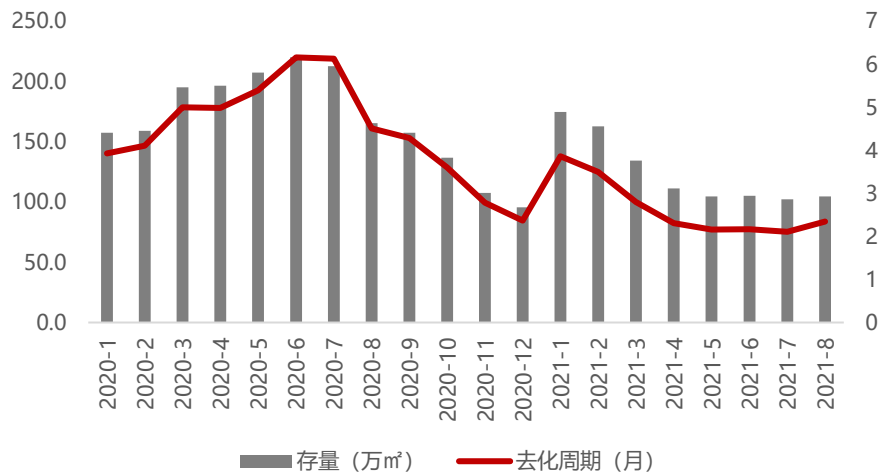


# 商品房市场|新房市场|西咸新区商品住宅

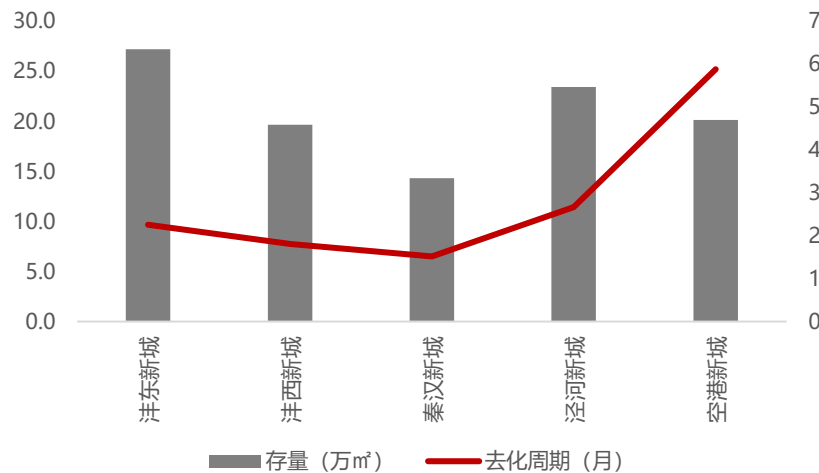
◆ 本月西咸新区商品住宅存量微涨，去化周期维稳至2个月；空港新城以6个月的去化周期居西咸新区之首

- **西咸新区**：本月西咸新区商品住宅存量104.8万㎡，环比上涨2.4%，去化周期维稳至2个月；
- **分区域**：空港新城存量20.1万㎡，去化周期为6个月，去化周期位居西咸新区第一；沣东新城、沣西新城、秦汉新城去化周期均为2个月。

### 2021年8月西咸新区商品住宅存量及去化周期走势图



### 2021年8月商品住宅分区域存量及去化周期走势

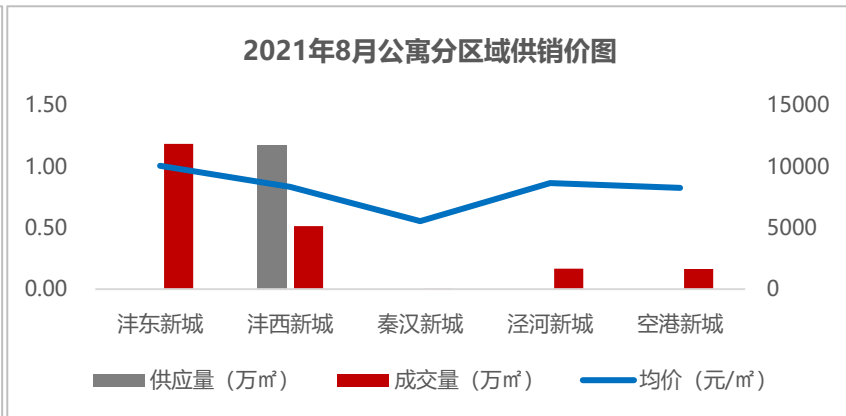
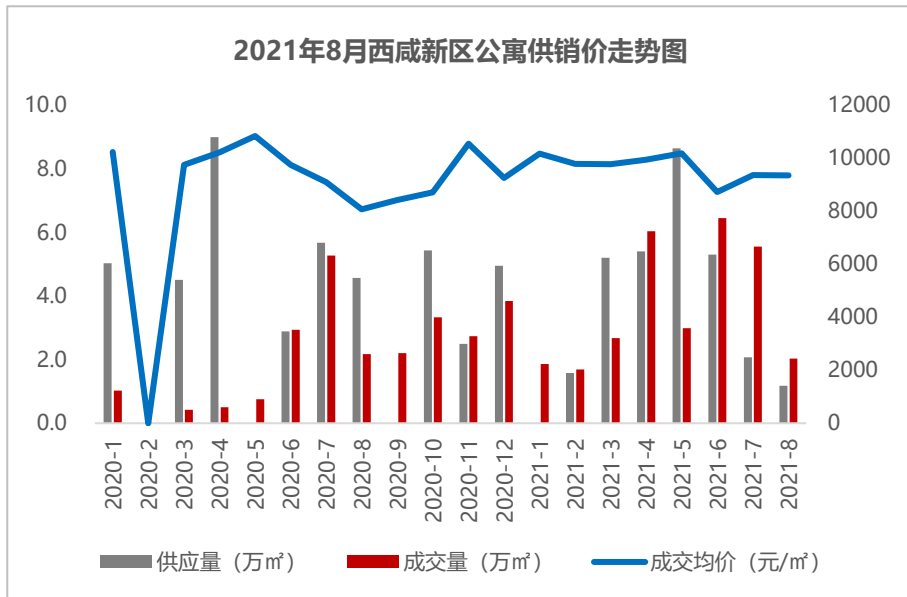


备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

# 商品房市场|新房市场|西咸新区公寓

## ◆ 本月西咸新区公寓供销持续下降，成交价走稳；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224套、1.2万㎡，环比下降43.4%，同比下降74.3%，供应主要来自沣西新城的先河未来里大厦；
- **成交量方面：**本月西咸新区公寓成交量降幅扩大，公寓网签备案468套、2万㎡，环比下降63.3%，同比下降6.4%，成交集中在泾河新城的华福国际、沣东新城的华润万象城及绿地独角兽公园及OCT华侨城·创想中心、沣西新城的橙世万象、空港新城的绿地西安世界中心；
- **成交价方面：**本月西咸新区公寓成交价9362元/㎡，环比下降0.1%，同比上涨15.9%。

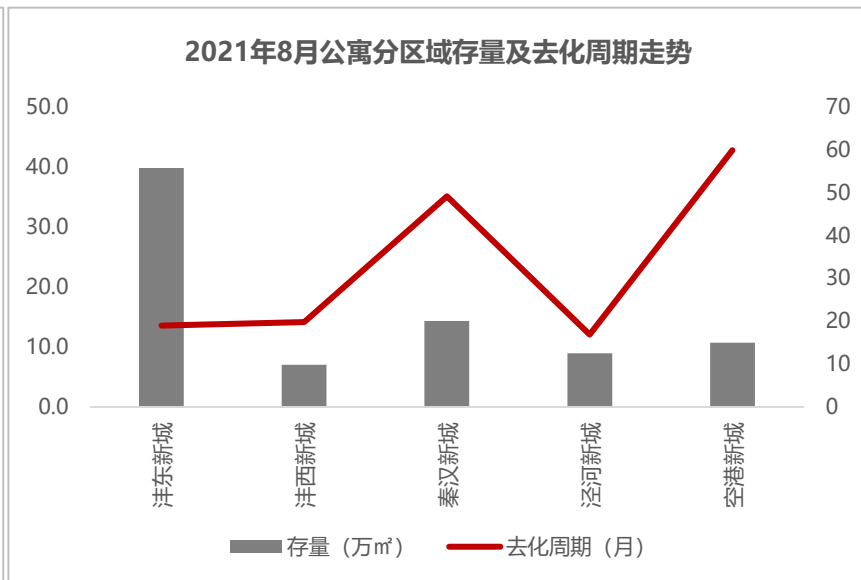
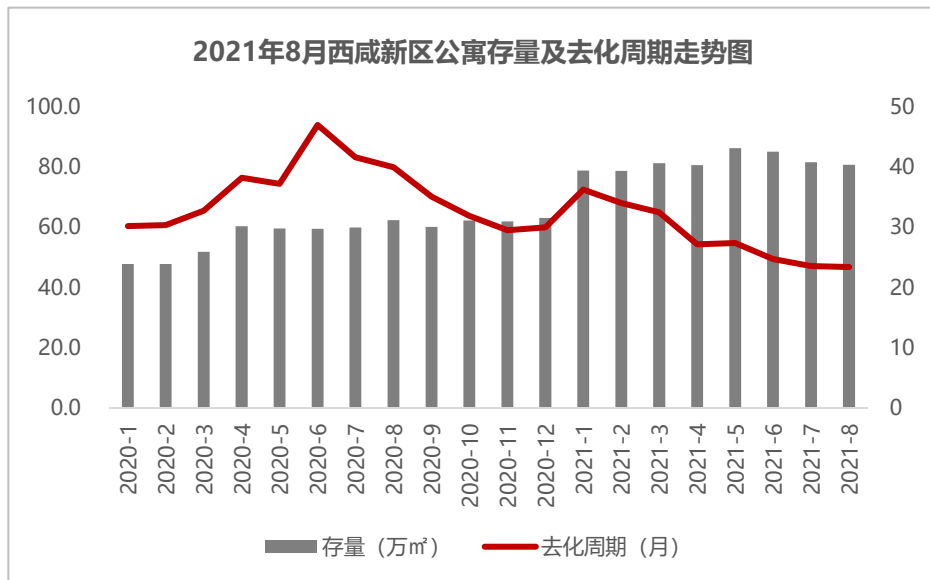


2020年月均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	2.7	0.2	0.0	0.6	0.2
成交量 (万㎡)	1.6	0.1	0.04	0.1	0.3
成交均价 (元/㎡)	9913	7592	9979	8590	6629

# 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微幅下滑，去化周期微降至23个月；空港新城以60个月的去化周期居西咸新区之首，泾河新城去化周期最短仍为17个月

- 西咸新区：本月西咸新区公寓存量80.8万㎡，环比下降1.1%，去化周期微降至23个月；
- 分区域：空港新城存量10.7万㎡，去化周期为60个月，去化周期位居西咸新区第一；其次是秦汉新城，去化周期为49个月；沣东新城以39.8万㎡存量居首，去化周期为19个月；泾河新城去化周期最短，仍为17个月。

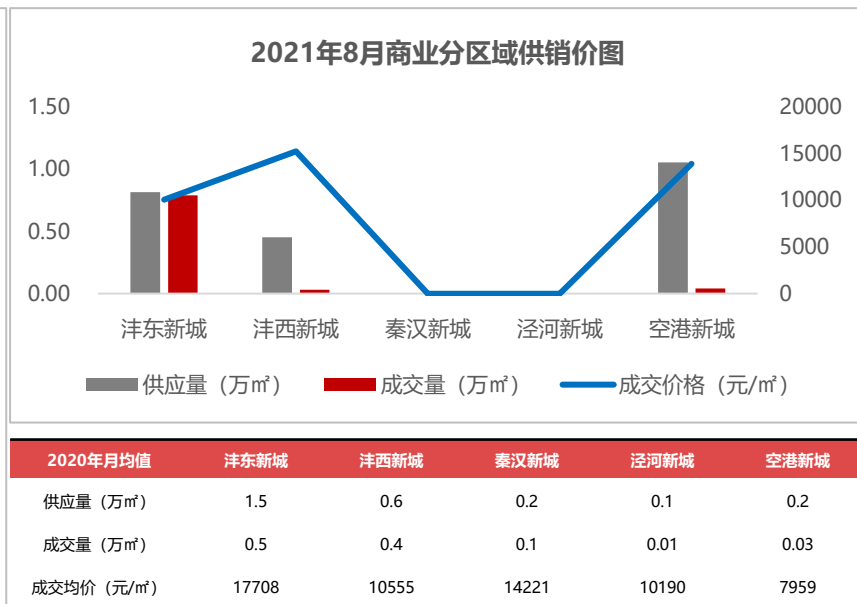
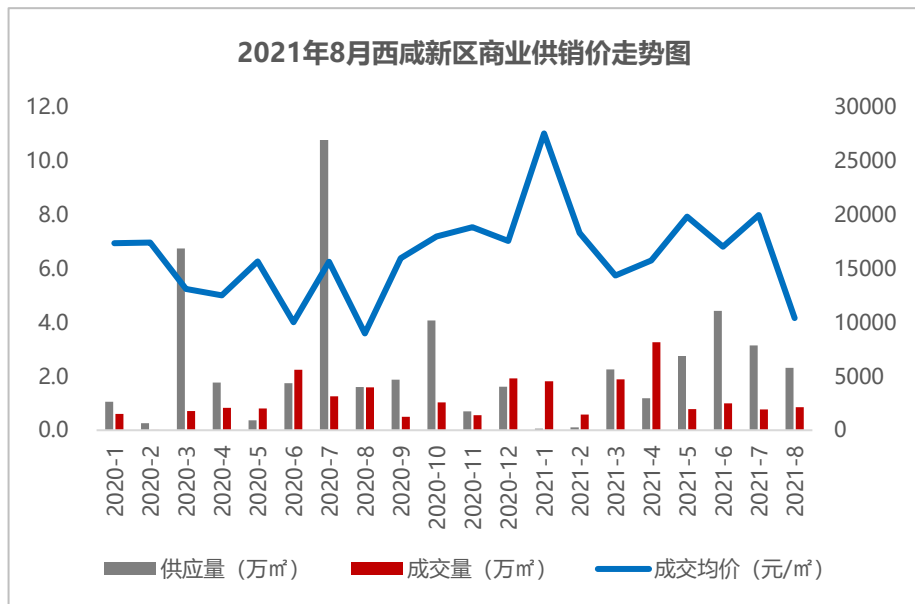


备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

# 商品房市场|新房市场|西咸新区商业

## ◆ 本月西咸新区商业供应持续下降，成交量涨价跌；沣东新城、空港新城、沣西新城位居成交前三

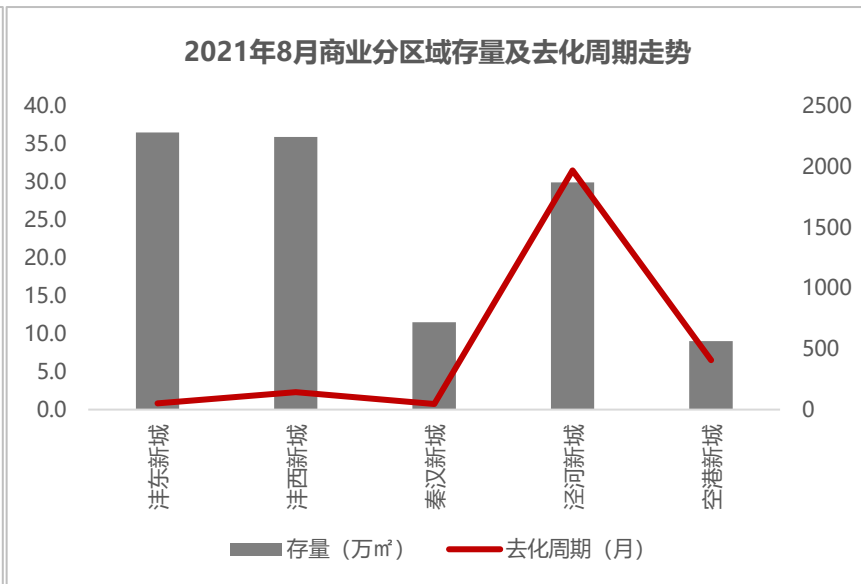
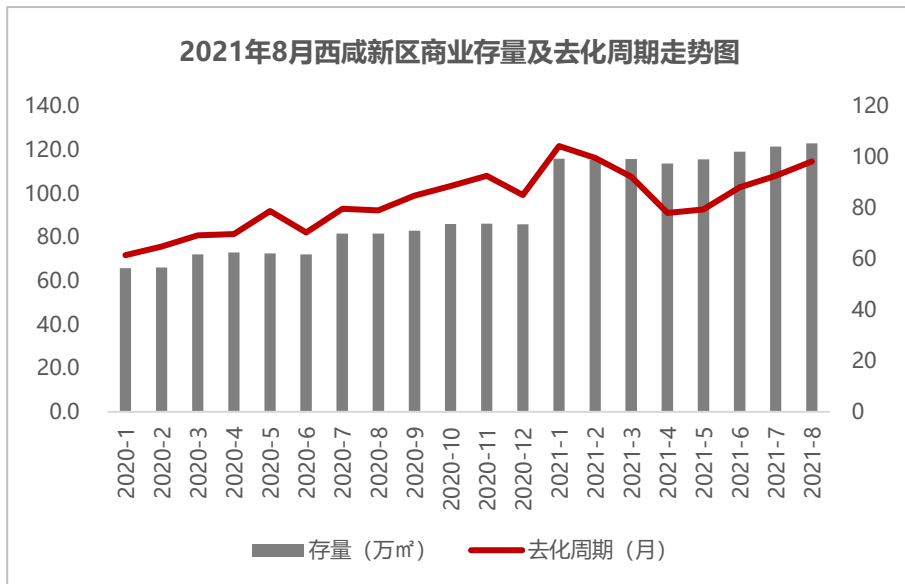
- **供应量方面：**本月西咸新区商业新增供应244套、2.3万㎡，环比下降26.2%，同比上涨44.7%，供应主要来自空港新城的金地格林云上、沣西新城的先河未来里大厦、沣东新城的保利和光尘樾及沣华熙城及林凯溢金湾；
- **成交量方面：**本月西咸新区商业成交量有所上扬，商业网签备案140套、0.9万㎡，环比上涨11%，同比下降46%，成交集中在沣东新城的沣东旺城及华润万象城；
- **成交价方面：**本月西咸新区商业成交价10425元/㎡，环比下降47.9%，同比上涨16.1%。



## 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98个月；泾河新城以1970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47个月

- 西咸新区：本月西咸新区商业存量122.9万㎡，环比上涨1.2%，去化周期涨至98个月；
- 分区域：泾河新城存量29.9万㎡，去化周期为1970个月，去化周期位居西咸新区第一；其次是空港新城，存量为9万㎡，去化周期高达408个月；沣东新城存量36.5万㎡，位居西咸新区之首，去化周期为51个月，秦汉新城去化周期最短，为47个月。



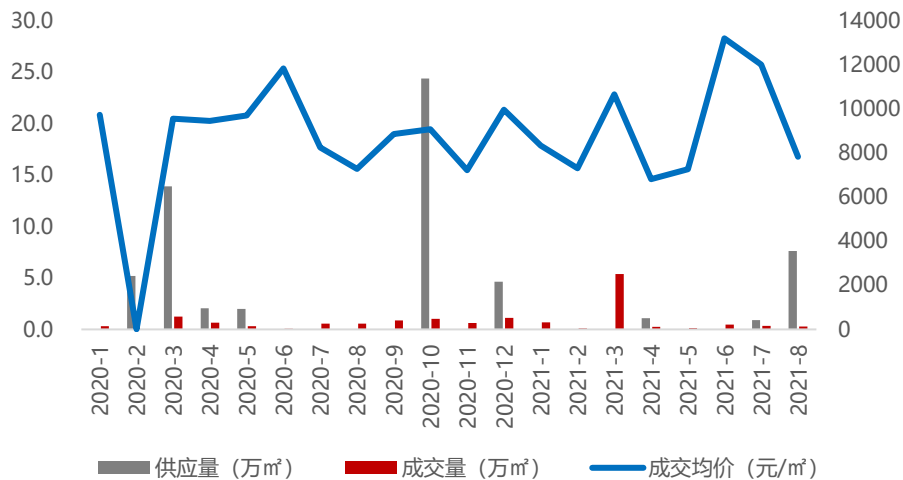
备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

# 商品房市场|新房市场|西咸新区办公

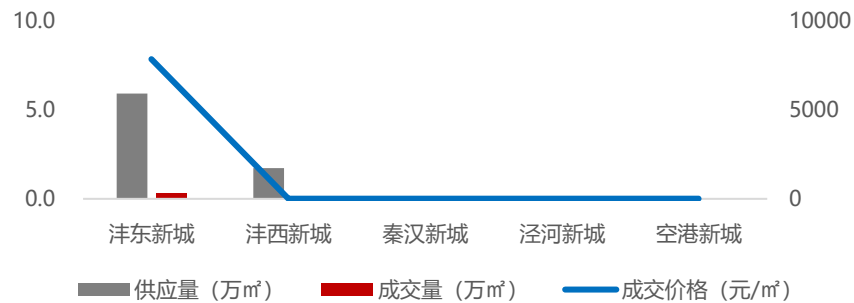
## ◆ 本月西咸新区办公供应放量，成交集中于沣东新城的沣东旺城和中国国际丝路中心

- **供应量方面：**本月西咸新区办公新增供应720套、7.6万㎡，环比上涨744.2%，同比——，供应主要来自沣东新城的沣东时代、沣西新城的西部云谷及先河未来里大厦；
- **成交量方面：**本月西咸新区办公成交量持续回落，办公网签备案21套、0.3万㎡，环比下降12.1%，同比下降48.1%，成交集中在沣东新城的沣东旺城、中国国际丝路中心；
- **成交价方面：**本月西咸新区办公成交价7830元/㎡，环比下降34.7%，同比上涨7.6%。

### 2021年8月西咸新区办公供销价走势图



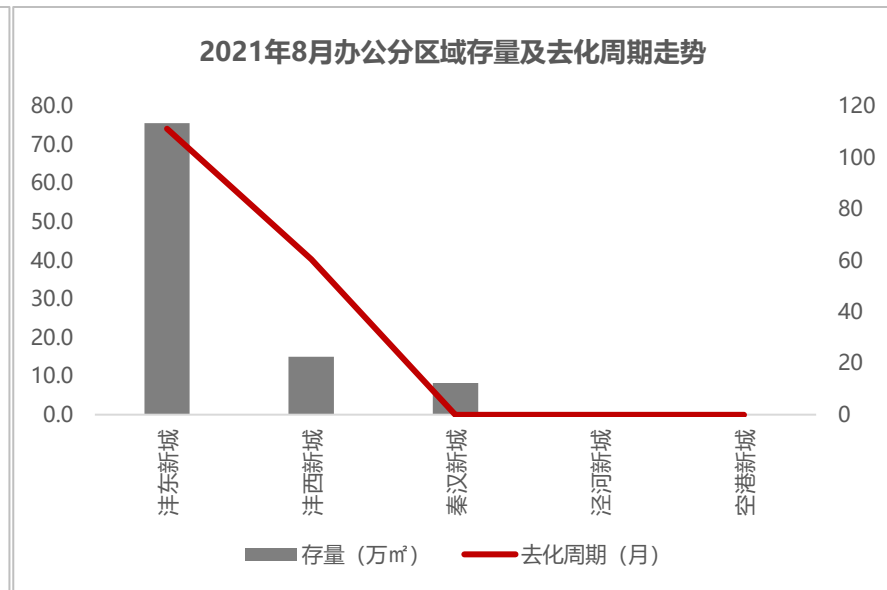
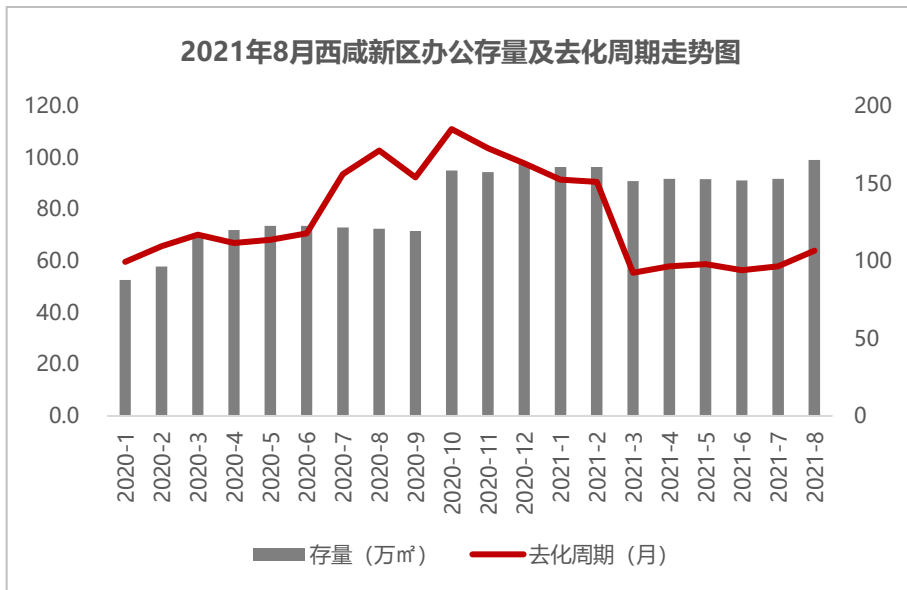
### 2021年8月办公分区域供销价图



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小幅上扬，去化周期涨至107个月；沣东新城以111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99.1万㎡，环比上涨8%，去化周期涨至107个月；
- **分区域**：沣东新城以75.6万㎡的存量、111个月的去化周期位居西咸新区之首；沣西新城去化周期最短，为60个月。



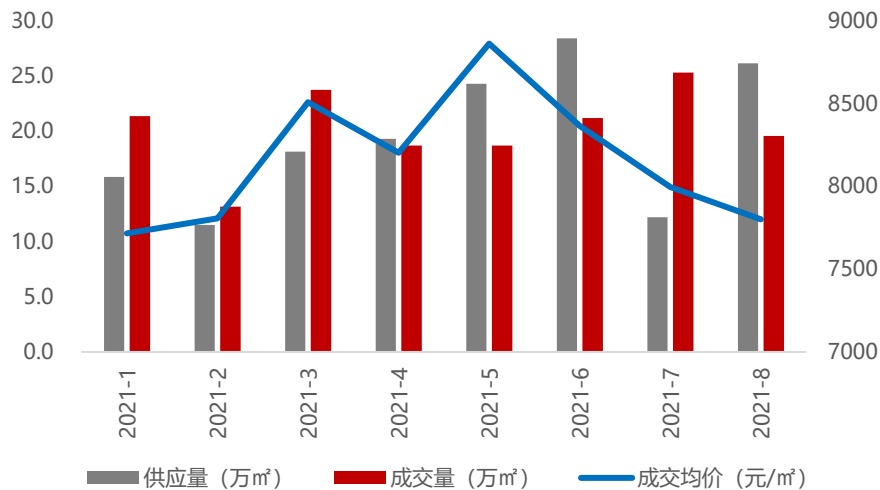
备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

# 商品房市场|新房市场|近郊商品住宅

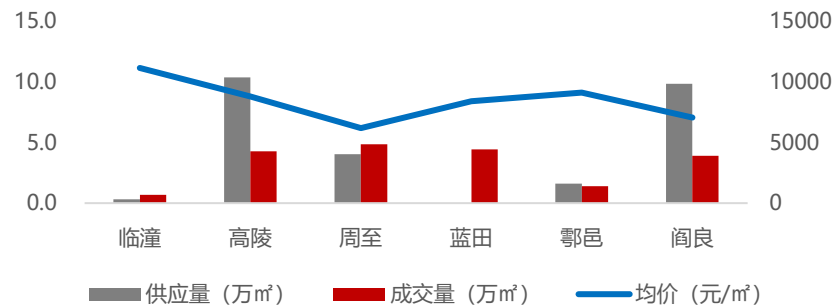
## ◆ 本月近郊商品住宅供应翻番，成交量价齐跌；周至、蓝田、高陵位居成交前三

- **供应量方面：**本月近郊商品住宅新增供应2051套、26.1万㎡，环比上涨114.4%，同比——，供应主要来自高陵的嘉园蓝湖九郡及北城新天地、鄠邑的家福华城、阎良的华美璟苑小区、周至的鼎丰源碧馨苑及龙记观园；
- **成交量方面：**本月近郊商品住宅成交量有所回落，商品住宅网签备案1592套、19.6万㎡，环比下降22.7%，同比——；
- **成交价方面：**本月近郊商品住宅成交价7801元/㎡，环比下降2.4%，同比——。

### 2021年8月近郊商品住宅供销价走势图



### 2021年8月商品住宅分区域供销价图



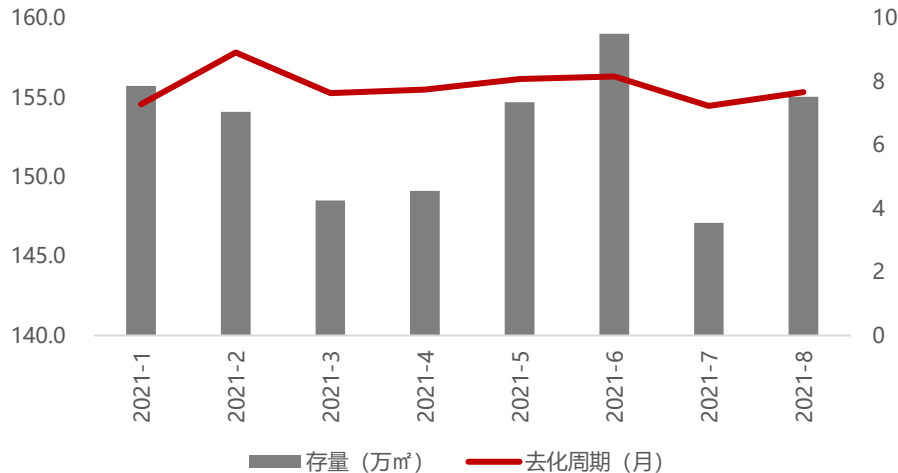
2020年月均值	临潼	高陵	周至	蓝田	鄠邑	阎良
供应量 (万㎡)	2.5	3.8	3.4	1.6	1.6	2.6
成交量 (万㎡)	3.4	7.3	3.20	1.2	2.6	2.9
成交均价 (元/㎡)	9945	8072	5000	8287	7844	6462



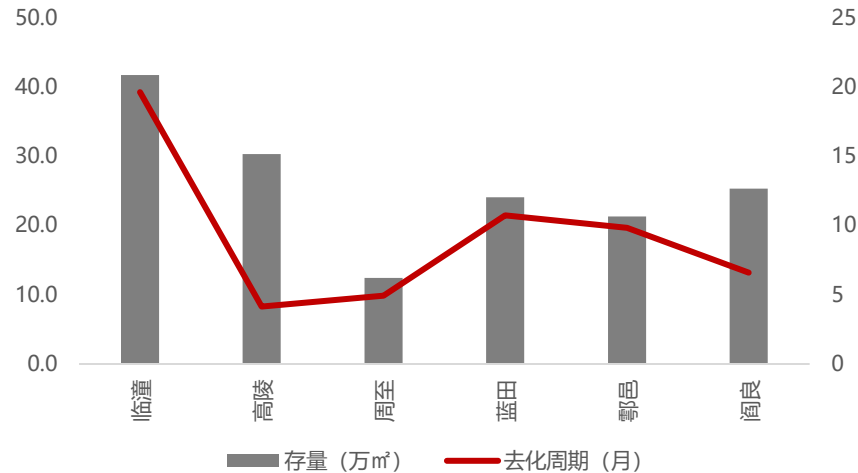
◆ 本月近郊商品住宅存量小幅上扬，去化周期微涨至8个月；临潼以20个月的去化周期居近郊之首，高陵去化周期最短为4个月

- 近郊：本月近郊商品住宅存量155.1万㎡，环比上涨5.4%，去化周期微涨至8个月；
- 分区域：临潼存量41.7万㎡，去化周期为20个月，存量、去化周期均居近郊第一；高陵存量为30.3万㎡，去化周期最短，仅为4个月。

### 2021年8月近郊商品住宅存量及去化周期走势图



### 2021年8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年累计月均去化量。

## 商品房市场|各物业排行

◆ 本月高新三期新盘中海寰宇天下、航天城高性价比项目绿城紫薇公馆、航天城高端豪宅融创揽月府分别高居普通住宅、洋房、别墅销售金额排行首位

2021年8月大西安普通住宅成交金额排行TOP10					2021年8月大西安洋房成交金额排行TOP10					2021年8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	中海·寰宇天下	25.38	972	19957	1	绿城·紫薇公馆	1.95	70	16782	1	融创·揽月府	2.09	32	29637
2	新希望·锦麟天玺	17.80	471	25176	2	中南·上悦城	0.80	24	23483	2	荣德·荣泽公馆	0.78	16	25492
3	自然界·河山	13.65	250	26391	3	隆基泰和·云玺领峯	0.79	15	29102	3	华海湖滨会馆	0.61	2	52071
4	紫薇华发CID中央首府	13.30	415	18828	4	万科·泮华锦鸣	0.70	15	23945	4	碧桂园·文景府	0.42	9	24452
5	华润置地·悦府	12.22	339	22033	5	高新·云锦	0.67	23	19154	5	东原印未央	0.40	10	22534
6	蓝光·长建翠景台	9.24	506	14467	6	中铁琉森水岸	0.61	28	16330	6	泮水云岭	0.14	2	32033
7	高新·云锦	7.42	341	17792	7	万景·荔知湾	0.57	18	17810	7	金辉·江山铭著	0.14	3	23466
8	新合新苑	7.41	779	9000	8	湖光山色	0.51	7	29600	8	福星惠誉艺术城·云玺	0.10	4	14955
9	高新·天谷雅舍	7.33	136	26331	9	中天峯悦	0.44	20	15620	9	龙湖·天璞	0.10	3	23620
10	金泰·新理城	6.40	209	18478	10	龙湖·天璞	0.35	17	16092	10	绿地独角兽公园	0.08	2	28225

## 商品房市场|各物业排行

◆ 精装大平层曲江流光云谷、万达西安One位居公寓销售金额前两席，高新一期核心地段高新NEWORLD、禾盛京广中心分列8月商业、办公销售金额头名

2021年8月大西安公寓成交金额排行TOP10					2021年8月大西安商业成交金额排行TOP10					2021年8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·流光云谷	2.59	22	36526	1	高新NEWORLD	1.90	51	8893	1	禾盛京广中心	0.94	20	15697
2	万达西安One	1.18	9	38276	2	沣东·旺城	0.56	110	8518	2	高新NEWORLD	0.88	27	16337
3	曲江奥园城市天地	1.09	180	13712	3	公园上城	0.43	53	21090	3	东方亿象城	0.54	32	13892
4	华润置地·时光里	0.89	128	10794	4	中南·青樾	0.37	27	14983	4	莱安中心	0.38	14	19149
5	荣民捌号	0.83	21	20778	5	海伦国际	0.32	16	13076	5	远洋合能·枫丹江屿	0.35	26	15493
6	赛格国际·中京坊	0.67	69	14514	6	融创·宸阅和鸣	0.32	16	35044	6	曲江万众国际	0.25	4	26998
7	曲江·雁南寓	0.65	116	13761	7	紫薇田园都市	0.31	1	6000	7	湖北大厦	0.23	6	13085
8	盛安广场	0.61	84	15753	8	华润置地·时光里	0.31	8	16481	8	沣东·旺城	0.22	19	7688
9	瑞斯丽·悦庭	0.56	149	8413	9	华润置地·万象城	0.30	27	19151	9	融城云谷	0.19	5	15643
10	保亿·公元印	0.44	76	10937	10	康桥·悦蓉园	0.27	6	12399	10	金融创新中心	0.18	4	17163

## 商品房市场|房企排行

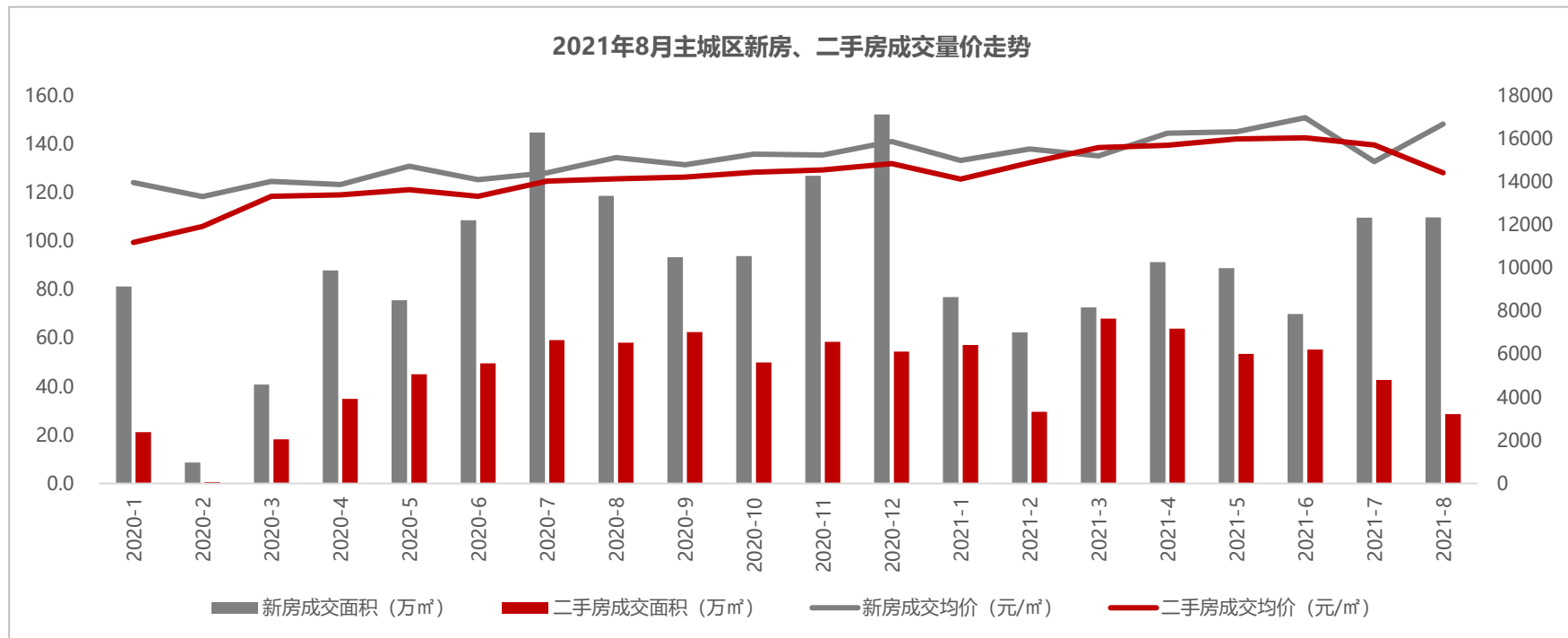
### ◆ 1至8月前十房企总销额同比下降5%，融创中国、绿地控股、中海地产位居排行榜前三甲

2021年1至8月西安前十房企总销额662.5亿元，同比下降5%，房企总销售面积469.7万㎡，同比下降6%，融创中国、绿地控股、中海地产位居榜单前三甲。

2021年1至8月大西安房企成交金额排行TOP10					2020年1至8月大西安房企成交金额排行TOP10				
排名	房企名称	成交金额 (亿元)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)	排名	房企名称	成交金额 (亿元)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	融创中国	152.53	8511	16193	1	万科地产	117.99	9694	13529
2	绿地控股	69.87	6621	12050	2	融创中国	116.70	7874	17143
3	中海地产	67.55	3997	17336	3	碧桂园集团	86.11	3071	18608
4	绿城中国	61.77	5945	11908	4	中南置地	76.43	5054	15559
5	碧桂园集团	60.42	2181	18335	5	绿地控股	65.74	7730	11026
6	保利发展	57.07	5048	15635	6	中国恒大集团	59.02	6224	10267
7	西咸新区交大科技创新港发展有限公司	51.49	2956	10220	7	绿城中国	55.90	3658	12648
8	中国恒大集团	47.97	5073	10243	8	华润置地	43.45	4495	13016
9	金辉集团	47.28	4333	14973	9	金辉集团	37.40	5856	12188
10	招商地产	46.55	3284	16361	10	天地源股份	36.92	2179	14827

# 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3.8:1



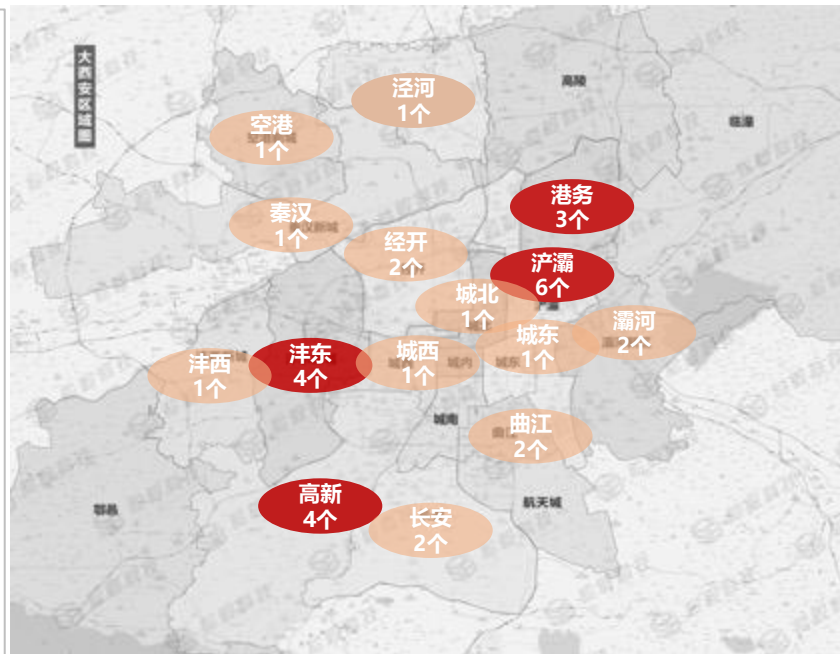
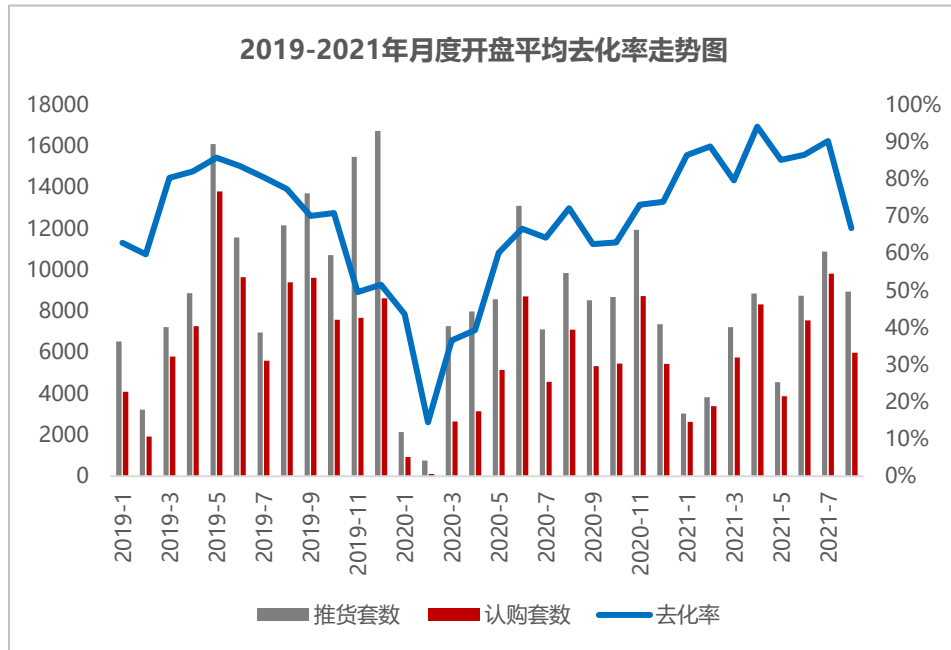
- 8月主城区二手住宅成交面积28.7万㎡，环比下降32.7%，同比下降50.5%；二手住宅成交均价14418元/㎡，环比下降8.3%，同比上涨2%；
- 8月主城区新房与二手房成交量比约为3.8:1，上年同期新房与二手房成交量比约为2:1。

## 04 微观监测

- 开盘表现
- 价格公示
- 典型楼盘

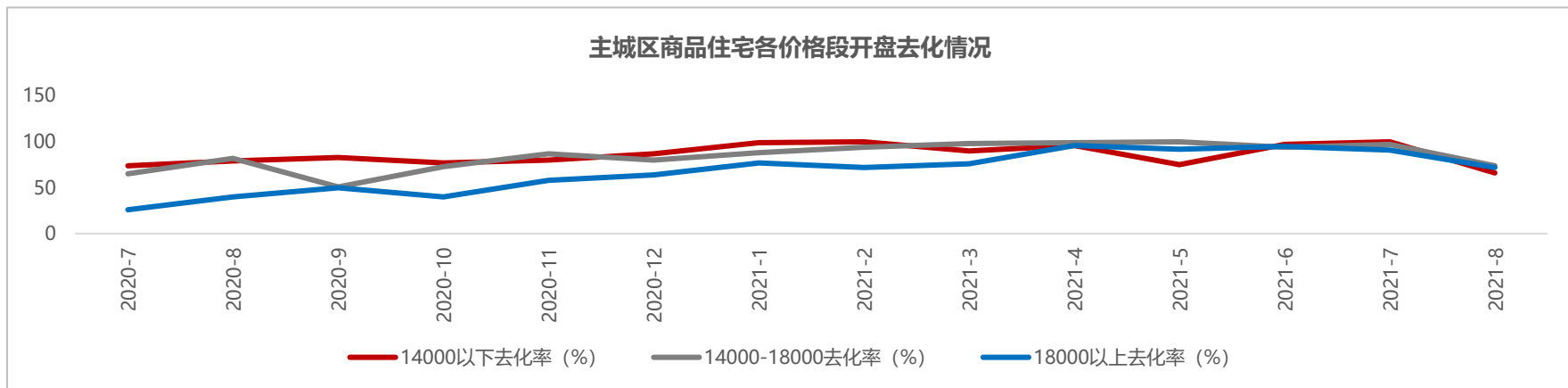
## ◆ 本月西安开盘项目推货量、成交量高位回落，整体去化率降至67%

据创典重点项目监测，8月全市共有32个项目举行开盘活动，相比上月减少2个，项目分布于浐灞、高新、沣东、港务等区域，开盘总推货8949套，环比下降18%，认购5977套，环比下降39%，平均去化率67%，相比上月下降23个百分点。



## ◆ 本月主城区各价格段开盘项目去化全线回落，市场降温明显

- **14000以下价格段**：本月开盘5个项目，推货量1033套，成交量686套，去化率66%，主力项目为灞河新区的中铁琉森水岸，经开的合悦华府及隆源国际城，浐灞的上河雲璟，城西的大兴九臻；
- **14000-18000价格段**：本月开盘14个项目，推货量4105套，成交量3025套，去化率74%，主力项目为城北的碧桂园锦里，灞河新区的领航悦宸及中铁琉森水岸，港务区的融创时代奥城及华润紫云府及绿地国港新里城，城东的龙湖天曜，高新的高新云锦及CID中央首府，浐灞的上河雲璟及碧桂园云府，曲江的阳光城翡丽曲江及天地源曲江香都，长安的翠景台；
- **18000以上价格段**：本月开盘11个项目，推货量2398套，成交量1724套，去化率72%，主力项目为长安的莱安领域，浐灞的自然界及融创云潮府及碧桂园云府及荣德荣泽公馆及东原印未央，高新的新希望锦麟天玺及高新云锦及中海寰宇天下及CID中央首府，城东的龙湖天曜。



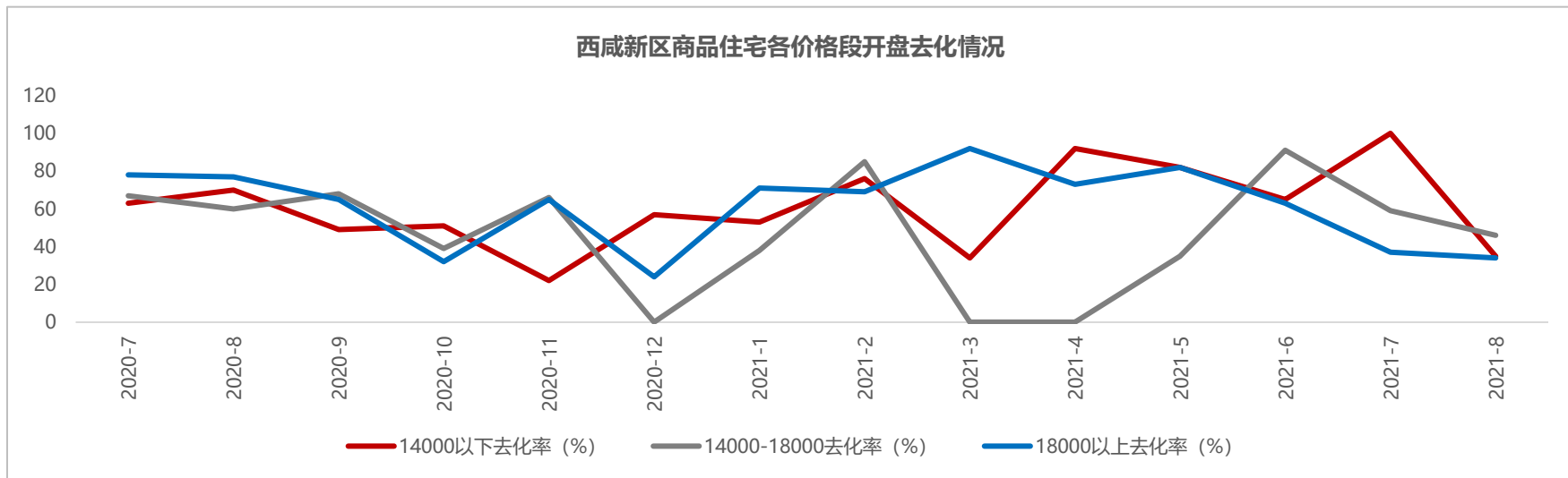
备注：以当月所有开盘项目推售的产品类型对应价格进行分价格段数据统计。

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



## ◆ 本月西咸新区各价格段开盘项目去化全线回落，市场降温明显

- **14000以下价格段**：本月开盘3个项目，推货量472套，成交量166套，去化率35%，主力项目为沣东新城的君合天玺，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；
- **14000-18000价格段**：本月开盘2个项目，推货量468套，成交量216套，去化率46%，主力项目为沣西新城的万科沣华锦鸣，空港新城的龙湖天璞；
- **18000以上价格段**：本月开盘4个项目，推货量473套，成交量160套，去化率34%，主力项目为沣东新城的沣华熙城及湖光山色及中梁鎏金云玺，沣西新城的万科沣华锦鸣。



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

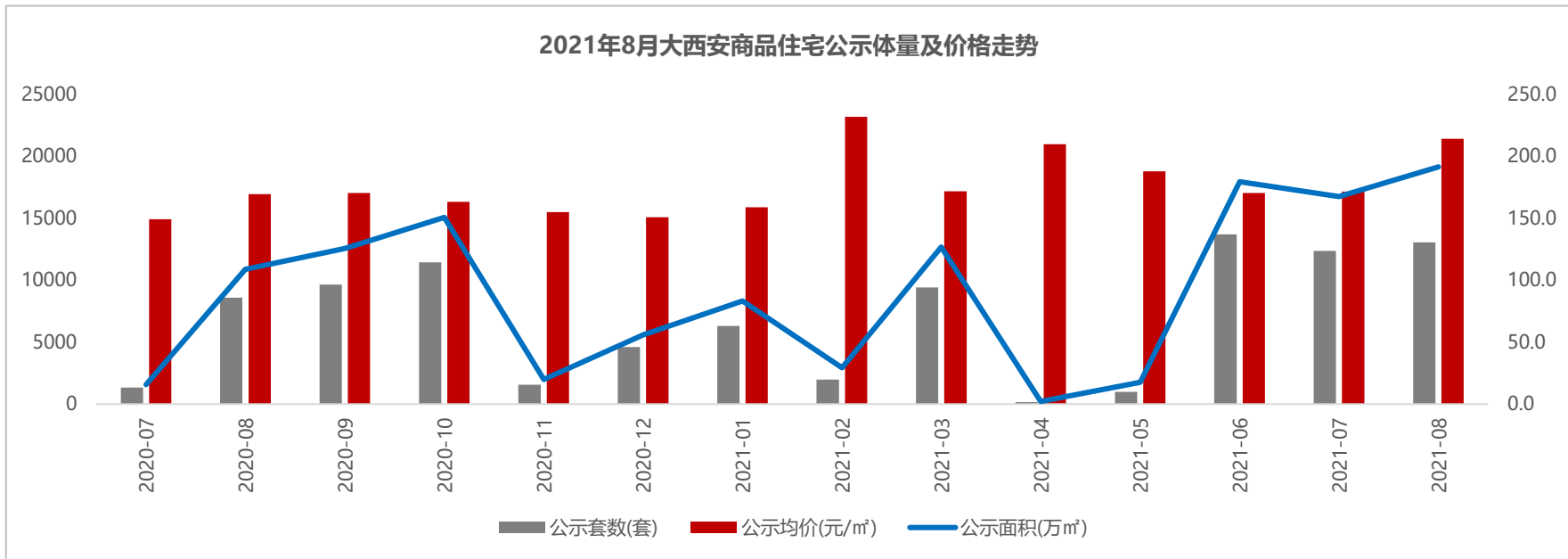
# 微观监测|开盘表现|详表

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
8.7	长安	莱安领域	LOFT公寓	3#	自行开盘	开间	75	—	31	41%	18000	毛坯
8.8	泾河新城	雅居乐北城雅郡	高层	8#,19#	自行开盘	两室,三室	260	—	69	27%	12900	精装
8.10	城北	碧桂园锦里	高层	2#	自行开盘	三室,四室	126	115	76	60%	16720	毛坯
8.10	沣东新城	沣华熙城	洋房	15#,16#,17#	自行开盘	四室,跃层	154	25	54	35%	22433	精装
8.12	灞河新区	领航悦宸	高层	2#	自行开盘	两室,三室,四室	305	196	161	53%	14291	精装
			洋房	5#,6#		四室	28		8	29%	16767	精装
8.12	沣西新城	万科沣华锦鸣	高层	1#,6#,12#	自行开盘	三室	276	—	114	41%	17500	精装
			洋房	9#		四室	20		5	25%	22500	精装
			小高层	2#,8#,10#,13#		四室	143		52	36%	20000	精装
8.14	秦汉新城	西安恒大文化旅游城	高层	7#	自行开盘	三室	88	—	72	82%	11000	精装
8.13-8.15	港务区	融创时代奥城	高层	2#,9#,4#	摇号开盘	三室	296	5222	296	100%	15197	精装
8.15	城东	龙湖天曜	高层	1#	摇号开盘	两室,三室,四室	84	1560	84	100%	17705	精装
8.13-8.15	港务区	华润紫云府	小高层	3#,4#,5#,11#	摇号开盘	三室	232	1115	231	100%	15176	精装
8.15	灞河新区	中铁琉森水岸	小高层	1#,5#,6#	自行开盘	三室	200	584	197	99%	13689	毛坯
			洋房	2#,3#,7#,8#,9#,10#,11#,12#,13#,14#,15#,16#,17#,18#,19#,20#,21#,22#,23#,24#,25#		四室	774		241	31%	16429	毛坯
8.15-8.16	浐灞	自然界	大平层	2#,9#,10#,11#,12#	摇号开盘	四室	337	792	289	86%	27107	精装
8.17	沣东新城	君合天玺	高层	4#	自行开盘	三室	124	5	25	20%	13980	毛坯
8.19	空港新城	龙湖天璞	小高层	7#,8#	自行开盘	三室	192	—	102	53%	14000	精装
8.19	浐灞	自然界	大平层	8#	自行开盘	四室	104	53	80	77%	26688	精装
8.18-8.20	高新	新希望锦麟天玺	大平层	1#,2#,11#,21#,22#,23#	自行开盘	四室	528	605	275	52%	26201	精装
			高层	3#,6#,8#,9#		三室	377		239	63%	23868	精装
8.20	沣东新城	湖光山色	洋房	1#,2#,4#,5#	自行开盘	五室,跃层	88	18	23	26%	33810	毛坯
8.20-8.22	经开	合悦华府	高层	10#,11#	自行开盘	三室,四室	240	207	160	67%	11873	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/㎡)	装修类型
8.21-8.22	高新	高新云锦	洋房	1#	摇号开盘	三室	36	1050	36	100%	19453	毛坯
			高层	3#		三室	232		232	100%	17853	毛坯
8.20-8.22	浐灞	上河雲璟	高层	19#,20#	摇号开盘	三室	182	1670	180	99%	12850	精装
			小高层	37#,41#		三室,四室	67		53	79%	13880	精装
			洋房	42#		四室,五室	39		28	72%	15559	精装
8.24	经开	隆源国际城	高层	26#	自行开盘	三室	184	116	33	18%	13772	精装
			小高层	27#		两室,三室	44		27	61%	13924	精装
8.23-8.24	曲江	阳光城翡丽曲江	高层	20#	摇号开盘	一室,两室,三室	232	3738	228	98%	16239	毛坯
8.24-8.26	高新	中海寰宇天下	高层	1#	摇号开盘	三室	175	1870	175	100%	19035	精装
8.25-8.26	浐灞	融创云潮府	大平层	2#,3#,4#,6#,7#	自行开盘	三室,四室	339	313	288	85%	18849	毛坯
8.26	浐灞	碧桂园云府	小高层	41#,54#,57#	自行开盘	四室	170	686	108	64%	16825	毛坯
			高层	42#,44#,47#,50#		四室	457		252	55%	16682	毛坯
			洋房	45#,46#,49#,55#		四室	88		31	35%	19166	毛坯
8.24-8.27	高新	CID中央首府	高层	1#,2#	摇号开盘	三室,四室	202	7677	202	100%	17426	精装
			小高层	5#		四室	64		64	100%	18872	精装
8.27	沣东新城	中梁鎏金云玺	小高层	1#	自行开盘	三室	68	—	26	38%	21461	精装
8.27-8.28	曲江	天地源曲江香都	高层	17#,19#,23#	摇号开盘	四室	237	2981	237	100%	14671	毛坯
8.29	浐灞	荣德荣泽公馆	叠拼	4#,14#,15#	自行开盘	四室,五室	51	40	36	71%	24119	毛坯
8.29	浐灞	东原印未央	叠拼	5#	自行开盘	四室	102	41	58	57%	22072	精装
8.29-8.30	长安	翠景台	高层	13#,14#,18#	摇号开盘	三室	480	1973	477	99%	14620	毛坯
			小高层	15#		三室,四室	34		34	100%	15980	毛坯
8.31	城西	大兴九臻	高层	6#	摇号开盘	一室	116	150	36	31%	13016	毛坯
8.31	城东	龙湖天曜	高层	12#	摇号开盘	三室,四室	122	1192	122	100%	18332	精装
8.31	港务区	绿地国港新里城	高层	15#,18#	自行开盘	三室	177	136	130	73%	14013	精装

◆ 本月公示23盘13049套房源，均价21393元/m<sup>2</sup>，供应体量创今年新高，价格小幅上扬，其中中冶奥体云璟、中天新希望未来印、阳光城檀境、招商华宇臻境、碧桂园高新云墅、三迪灞河壹號均为首次价格公示



# 微观监测|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/m²)	涨幅原因	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/m²)	涨幅原因			
1	灞河新区	臻园阳光	高层	毛坯	15136.9	125	10969	首次价格公示	13	高新	阳光城檀境	高层	精装	48022.8	382	23826	首次价格公示			
2	灞河新区	创新名城	高层	毛坯	13544.39	114	13603	首次价格公示				大平层	精装	9453.12	48	27991	首次价格公示			
3	灞河新区	中铁琉森水岸	小高层	毛坯	19974.1	200	13689	上涨56% (时隔4年,且此次为BQ6-4-5地块产品)				小高层	精装	55551.44	383	26710	首次价格公示			
			洋房		103995	774	16429	上涨48% (时隔3年,且此次为BQ6-4-5地块产品)	高层	精装	116523.26	841	26566	首次价格公示						
4	灞河新区	三迪灞河壹號	高层	精装	20333.76	144	19450	首次价格公示	14	高新	中天新希望未来印	小高层	精装	20479.36	124	27697	首次价格公示			
			小高层	精装	11477.12	64	22370	首次价格公示				大平层	精装	19077.12	92	28839	首次价格公示			
			叠拼	精装	3663.04	16	38500	首次价格公示				15	高新	招商华宇臻境	小高层	精装	12636.82	90	27874	首次价格公示
5	产灞	科达东御兰汀	高层	毛坯	2575.62	22	12058	上涨3% (两批次备案间隔1年半,价格正常上涨)	高层	精装	99354.02				813	24783	首次价格公示			
6	产灞	碧桂园云府	高层	毛坯	93819.32	558	16751	首次价格公示	16	高新	碧桂园高新云墅	小高层	精装	9207.46	68	28147	首次价格公示			
			小高层		42369.52	306	16616					高层	精装	140168.5	726	27103	首次价格公示			
			洋房		37350.06	190	19154					17	高新	天地源龙湖春江天境	洋房	精装	8466.69	60	19460	持平
7	产灞	源邸壹号	大平层	毛坯	34871.12	112	33330	持平	18	高新	天琴湾				高层	毛坯	29543.16	272	15230	持平
8	产灞	朗基锦云著	小高层	精装	29678.08	176	20961	首次价格公示				19	港务区	中冶奥体云璟	高层	精装	42433.85	368	14575	首次价格公示
9	产灞	融创云潮府	小高层	毛坯	13811.29	95	18217	首次公示小高层产品	小高层	21399.86	170				15458					
10	高新	天地源云水天境	高层	精装	226300.58	1312	20686	下降3% (正常楼位价差)	20	港务区	枫林九溪	小高层	精装	90928.77	560	16649	上涨17% (两批次周期间隔10个月以上)			
11	高新	新希望锦麟天玺	高层	精装	73248.11	543	24270	持平				洋房	精装	18941.71	78	16949	洋房产品首次公示			
			小高层	精装	6658.05	45	25329	首次价格公示				21	港务区	中粮奥体壹号	小高层	精装	89555.09	583	17700	新地块首次价格公示
			大平层	精装	142303.2	824	26270	下降4% (正常楼位价差)							22	城南	香山红叶	高层	毛坯	87833.69
洋房	精装	6136.06	31	28941	首次价格公示	23	城北	添好大厦	小高层	毛坯	5726.18	72	12899	首次价格公示						
12	高新	南飞鸿玫瑰大观	高层	毛坯	91828.3	840	17704	首次价格公示												

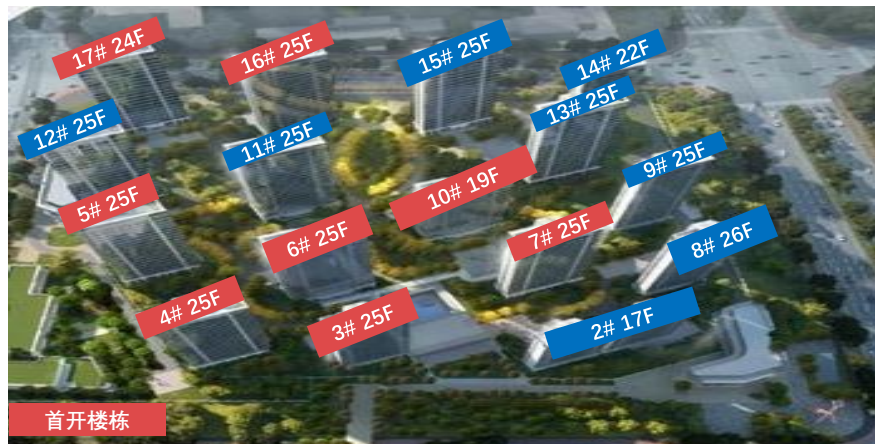
高新CID核心板块，碧桂园高端“云”系产品，产品定位高品质纯正大平层社区



项目基础信息			
项目地址	高新区三期西太路与纬二十六街西北角		
开发商	碧桂园集团		
占地面积	87.6亩	容积率	2.8
建筑面积	16.4万㎡	绿化率	35%
物业类型	高层、小高层	装修情况	精装
户型面积	高层142-244 小高层135-136	价格	高层 27165元/㎡ 小高层 28147元/㎡
项目配套	<p><b>交通配套：</b> 距离绕城高速路口约6公里，东南角约90米为6号线仁村站；</p> <p><b>教育配套：</b> 紧邻高新第三十一小学（高新一小名校+）、高新第十一初级中学（高新一中名校+）；</p> <p><b>商业配套：</b> 距离项目3公里处，规划引进900亩的兰桂坊及距离项目约2公里的未来之瞳；</p> <p><b>医疗配套：</b> 项目东南一路之隔为西安国际医学中心；</p> <p><b>生态配套：</b> 约450亩永安渠、大仁遗址公园、科创溪谷、上林广场、大兴国禅寺、浚河湿地公园；</p>		

## 微观监测|典型楼盘|碧桂园高新云墅

【产品规划】项目总占地87.6亩，规划16栋纯板式住宅，1栋17F小高层，15栋19-26F高层，主力产品为200㎡的舒适型四室产品



物业类型	楼栋号	总高	单元数	梯户	面积区间 (m²)	套数	占比
高层	3#-17#	19/24 25/26F	1	2T2	142-244	726	91%
小高层	2#	17F	2	2T2	135-136	68	9%
合计						794	100%



- 143m<sup>2</sup>户型三面宽大横厅，南向客厅卧室采用全景飘窗设计，采光及通透性极佳，主卧套房设计，独立玄关入户，不足之处是无生活阳台；
- 195m<sup>2</sup>户型四面宽，南向双套房设计，且客厅卧室采用全景飘窗设计，采光及通透性极佳，双套房设计，不足之处是无生活阳台，且有暗卫；
- 245m<sup>2</sup>户型南北通透，十字动线，270°通厅，南向四面宽；

143m<sup>2</sup>-三室两厅两卫

195m<sup>2</sup>-四室两厅 三卫

245m<sup>2</sup>-四室两厅四卫





建筑外立面：建筑规划采用大面积玻璃与墙身结合，搭配霜白与墨灰色墙身、雅青色立面线条，树立国际化地标城市建筑形象



【营销节点】2021年7月12日，开放城市展厅；

2021年8月25日，碧桂园高新云墅项目价格公示；

2021年8月26日至28日，线上意向登记1166个，完成核验通过775个，刚需124个，普通651个，中签率49%；

2021年9月7日至9日，首开推出高层3#、4#、5#、6#、7#、10#、16#、17#楼，共计379套，当天去化229套，去化率60%。

楼号	总高	单元数	梯户比	面积	总套数	备案价格(元/m <sup>2</sup> )
2#	17F	2	2T2H	135-136	68	28147
3#	26F	1	2T2H	142	52	28200
4#	25F	1	2T2H	197	50	25714
5#	25F	1	2T2H	197	50	27750
6#	25F	1	2T2H	210-244	48	27763
7#	25F	1	2T2H	197	50	26777
8#	26F	1	2T2H	142	52	26586
9#	25F	1	2T2H	142	50	27413
10#	19F	1	2T2H	209-244	38	27470
11#	25F	1	2T2H	210-244	48	28132
12#	25F	1	2T2H	166-198	50	26868
13#	25F	1	2T2H	197	50	26092
14#	22F	1	2T2H	120-143	44	27493
15#	25F	1	2T2H	167-198	50	26537
16#	25F	1	2T2H	210-244	48	27877
17#	24F	1	2T2H	199	46	25708

2021年9月7日-9月9日开盘									
类型	楼号	总高	单元数	梯户比	面积(m <sup>2</sup> )	推货套数	成交套数	去化率	备案价格(元/m <sup>2</sup> )
高层	3#	26F	1	2T2H	142	379	229	60%	27165
	4#	25F	1	2T2H	197				
	5#	25F	1	2T2H	197				
	6#	25F	1	2T2H	210-244				
	7#	25F	1	2T2H	197				
	10#	19F	1	2T2H	209-244				
	16#	25F	1	2T2H	210-244				
	17#	24F	1	2T2H	199				



### 【区位优势】高新CID板块，首善区的城市客厅

项目位于高新CID板块，距离地铁6号线仁村站约60米，西侧紧邻高新第三十一小学（高新一小名校+）、高新第十一初级中学（高新一中名校+），东南一路之隔西安国际医学中心，从区位规划、产业项目、公建配套及生活环境等方面来看，未来发展潜力较大；



### 【产品优势】高品质纯板式住宅社区

项目物业类型涵盖高层、小高层，纯板式住宅，2T2H设计，楼位以正南正北错落排布，均为单元独栋，在通风、采光、景观视野等方面，提升居住感受，项目6#、11#、16#楼，利用架空层设计，形成功能丰富的邻里空间。

# 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！

