

2021年

西安房地产市场周报

【11.1-11.7】

▾ 本周楼市看点 ▾

宏观环境

《西安市住房租赁行业经营服务规范》于2021年11月1日起正式实施，进一步规范住房租赁秩序，保障租户合法权益

土地市场

本周土地市场供应仅1宗，合计约61.9亩；本周土地共成交9宗，合计约596.9亩

数据楼市

第44周大西安商品房供应17.2万 m^2 ，环比下降51%，成交33.1万 m^2 ，环比上涨25%，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1671套，去化885套，开盘综合去化率53%

PART 01 宏观环境

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



1.1 楼市政策

◆ 《西安市住房租赁行业经营服务规范》于2021年11月1日起正式实施，进一步规范住房租赁秩序，保障租户合法权益

11月1日，西安市住建局发布《西安市住房租赁行业经营服务规范》，并即日起正式实施，规范内容主要包括“项目运营规范”、“对客服务规范”、“信息管理规范”、“运营安全规范”等部分，对住房租赁及交易资金、合同及入住公约、运营管理等方面做出了明确规定。

主要包括：

1、从业人员方面要求：从业人员禁止发布虚假房源信息；禁止以企业名义私自提高租金、额外收取服务费或以个人名义私下成交住房租赁企业的租赁住房；从业人员不得在房屋租赁过程中，以威胁、恐吓等暴力手段驱逐承租户，诱导、哄骗或迫使租客接受服务；不得恶意克扣或者延迟返还租金、押金；不得泄露或者不当使用出租人及租客信息；不得为不符合租赁条件的房屋提供租赁服务；

2、项目房源管理方面：要求收储房源不得采用“高收低租”、“长收短付”经营模式，扰乱住房租赁市场秩序；出租住房应当遵循政府规定面积和人数标准，不得将厨房、卫生间、阳台和地下储藏室分割出租供人员居住；**增值服务应当实行明码标价。**收费前应当出具收费清单，列明全部服务项目、收费标准、收费金额等内容，并由当事人签字确认。住房租赁合同期限届满时，除冲抵合同约定的费用外，剩余租金、押金等应当及时退还承租人。在租赁期间不得采取暴力、威胁或其他强制方式驱逐承租人，未经承租人同意不得擅自进入出租住房。向境外单位、人员出租、转租、转借房屋应当遵守国家和本市有关国家安全管理的规定。

3、住房租赁及交易资金监管方面：凡是收储西安市国有土地上的存量住房并通过租赁平台进行租赁交易的住房租赁交易企业（即“托管式”租赁企业），**均需按照《西安市住房租赁资金监督管理实施意见(试行)》对其租赁交易资金的收付进行监管。**

“托管式”租赁企业在开展业务前需与西安市范围内的商业银行签订《住房租赁资金监管协议书》，并由企业在监管银行开立存量住房租赁交易资金监管专用账户（以下简称监管专用账户）。“托管式”租赁企业在监管银行开立存量住房租赁交易资金监管专用账户后，需在租赁平台填报监管账户信息并开展相关业务。由住房租赁行业管理部门对“托管式”租赁企业的监管专用账户日常收支情况进行监督。

政策解读：规范从业人员日常经营行为，净化住房租赁市场秩序，保障租户合法权益。

1.1 楼市政策

◆ 西安购房资格审核调整：暂停共有产权住房购房资格审核

10月30日，西安市住房保障工作领导小组办公室发布《关于暂停共有产权住房购房资格审核的通知》。西安市自试行共有产权住房政策以来，稳步推进了资格审核、价格备案、产权划分、土地供应等系列工作，但受经济形势及新冠疫情影响，土地市场出现共有产权住房地块流拍现象，给后期实际供应造成压力，为应对当前形势，结合国家、省“十四五”住房发展规划总体要求，将暂停共有产权住房购房资格审核。

关于暂停共有产权住房购房资格审核的通知

西安住建 6天前

市住保办发〔2021〕5号

市保障性住房管理中心，各区、县住建局，西咸新区住建局，各开发区住建管理部门：

我市自试行共有产权住房政策以来，稳步推进了资格审核、价格备案、产权划分、土地供应等系列工作，但受经济形势及新冠疫情影响，土地市场出现共有产权住房地块流拍现象，给后期实际供应造成压力。为应对当前形势，结合国家、省“十四五”住房发展规划总体要求，经市政府同意，决定暂停共有产权住房购房资格审核，现就有关事项通知如下：

01

一、从本通知下发之日起暂停共有产权住房购房资格审核，2021年10月31日之前（含2021年10月31日）已经受理的，按原标准、原程序进行审核。

该通知明确：

- 1、从通知下发之日起暂停共有产权住房购房资格审核，2021年10月31日之前（含2021年10月31日）已经受理的，按原标准、原程序进行审核。
- 2、已纳入共有产权住房轮候库家庭的购房资格依然有效，待共有产权住房项目达到预售（销售）条件后，轮候库家庭优先购买。
- 3、轮候库家庭因购买其他住房或因继承等其他方式取得自有住房的，由个人向西安市保障性住房管理中心申报，按程序取消共有产权住房购买资格。

政策解读：2019年7月1日，西安取消了经适房、限价房的申请受理，开始共有产权住房购房资格的审核，标志全市进入“共有产权房制度”新时代。2021年3月，西咸新区空港新城首次供应共有产权住房用地，截止目前，西安市范围内共供应7宗共有产权住房用地，其中，四宗成交，三宗流拍，预计供应约2980套共有产权房，根据西安住建官网公示，截止到7月29日，共有产权住房轮候库已有34403个家庭，购房难度不言而喻，在此背景下西安叫停共有产权房核验机制实乃无奈之举，预计后续全市将大大增加保障性住房供应，稳定市场预期。

1.2 行业资讯

◆ 西安“十四五”综合交通规划：“米”字型高铁网+“棋盘+环+放射”地铁网+“四环十二辐射”高速网+“七横七纵”快速路

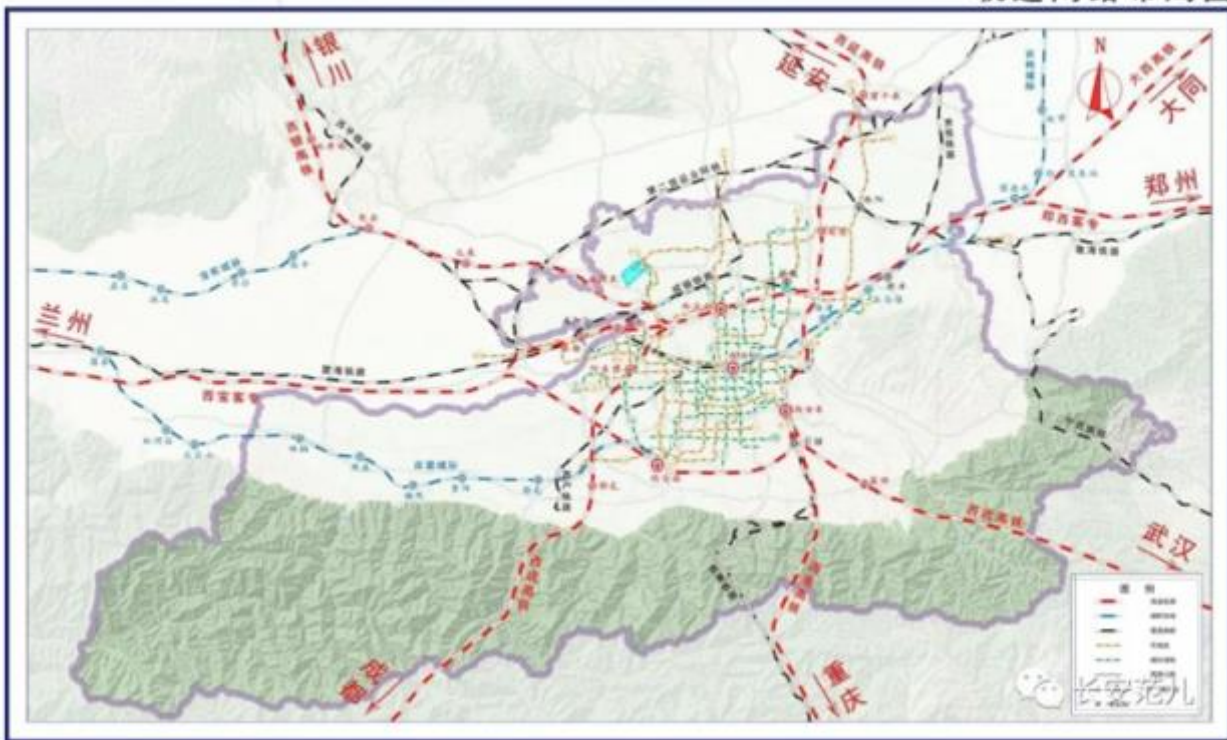
规划范围：覆盖西安行政区和西咸新区

规划期限：规划期为2021-2025年，远景愿望至2035年

规划目标：到2025年，将西安建成交通强国典范城市，国际枢纽功能及辐射能力不断增强，一体化、多层次的综合交通运输体系基本建成；打造一体化交通运输网、构建多层次综合枢纽体系、推动综合运输服务转型升级、建设现代化智慧交通系统、推动绿色交通可持续发展；

西安市“十四五”交通运输发展规划

轨道网络布局图



专栏一 对外综合运输通道重点工程

“米”字型高速铁路网

基本完成西安至延安、西安至十堰、西安至安康高速铁路的建设任务，五年计划建设高速铁路 147 公里。

高速公路辐射线

完成京昆高速蒲城至涝峪（西安段）、延西高速西安至铜川（西安段）、包茂高速曲江至太乙宫、西兴高速西安至兴平（西安段）、福银高速西安至永寿（西安段）等高速辐射线路的扩能改造，五年计划改造高速辐射线 140 公里。

航线网络

国际及地区通航城市达到 80 个，其中“一带一路”沿线国家通航城市 50 个，国内航空快线（日 10 班以上）达到 30 条，全货运航线通航城市 40 个。

专栏三 都市圈快速通勤网重点工程

城市轨道及市域（郊）铁路

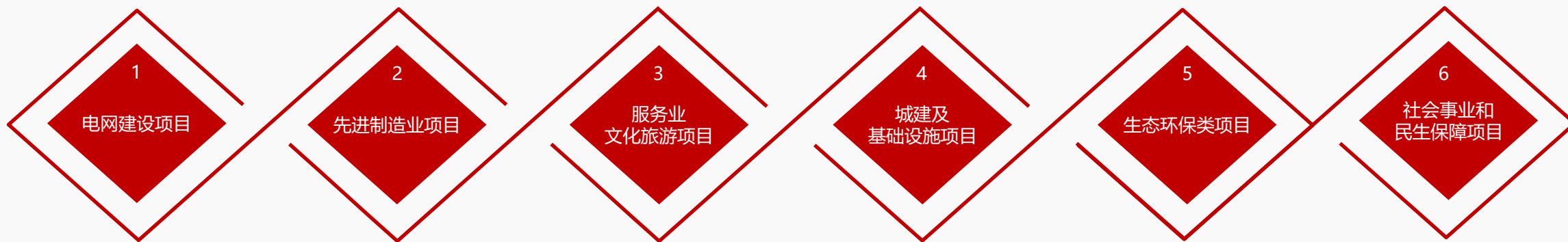
继续推进地铁三期建设，建成地铁 1 号线三期、2 号线二期、6 号线二期、8 号线、10 号线一期、14 号线、15 号线一期、16 号线一期 8 个项目和高新有轨电车试验线项目，适时启动地铁四期建设规划编制，加快推进市域线前期研究工作，建成西户铁路改造提升项目。五年计划建设地铁 170.4 公里，有轨电车 17.5 公里。

城市快速路

完成老包茂快速化改造、西三环—草滩八路（丰产路）、西部大道、北辰大道、凤城五路、太白南路、二环路、泾高北路、科技二路、高泾大道、西户快速路、西铜快速路、丰镐大道、世博大道等城市快速路项目。五年计划建设城市快速路 319.3 公里。

◆ 4季度西安市集中开工100个重点项目，总投资650.58亿元，助推全市产业经济发展再上新台阶

11月4日，西安市2021年四季度重点项目暨电网攻坚项目集中开工仪式在西安航空基地阎航110千伏输变电站项目举行。本次开工项目共100个，总投资650.58亿元，年度投资122.66亿元，涵盖电网建设、先进制造业、服务业、文化旅游、城建及基础设施、生态环保和社会事业民生保障等领域。



- 29个项目，总投资33.91亿元，年计划投资5.81亿元；

■ 主要有：110千伏阎航、万寿、海池、西影路、老烟庄、软件园、雁翔输变电工程等；
- 23个项目，总投资186.4亿元，年计划投资13.39亿元；

■ 主要有：总投资50亿元以上的大唐网络5G创新生产中心、总投资20亿元以上的浪潮产业基地项目、丝路航空创新中心、沣东国际智能科创园等；
- 16个项目，总投资59.62亿元，年计划投资16.37亿元；

■ 主要有：总投资10亿元以上的曹家滩创新中心、陕西数字医药产业园项目等；
- 11个项目，总投资76.34亿元，年计划投资23.56亿元；

■ 主要有：高新区基础配套提升项目、沣泾大道-机场专用高速枢纽工程、昆明路高架桥（阿房宫收费站-沣东界）等；
- 3个项目，总投资18.2亿元，年计划投资4.1亿元；

■ 主要有：灞河上游综合治理工程、高新区第二污水处理厂扩建工程项目等；
- 18个项目，总投资276.1亿元，年计划投资59.43亿元；

■ 主要有：经开区教育配套设施建设、周至县人民医院传染病综合楼建设项目、高新区乡村振兴示范村建设项目等。

◆ 西十高铁初步设计获批，工程预计年内开工建设，项目建成后将形成西安至武汉便捷高铁通道，加强中心城市群联系

11月1日，由中铁第一勘察设计院集团有限公司勘察设计的西安至十堰高速铁路初步设计获国铁集团、陕西省政府、湖北省政府正式批复。根据计划，西十高铁陕西段将于12月20日开工，建设工期4.5年，计划于2026年6月20日竣工。



西十高铁是中国中长期铁路网规划银川至武汉高铁的重要组成部分，起自西安枢纽西安东站，向东南引线穿越秦岭山脉，经商洛和十堰两市，接入既有的十堰东站，与建成的汉十高铁相接，实现西安和武汉直连，建成后西安和武汉可实现2小时快速通达。

西十高铁新建正线全长255.7公里，其中陕西境内169.4公里，湖北境内86.3公里，设计时速350公里。全线行经渭河盆地及秦岭山地，连接关中平原与江汉平原，依次经过西安市灞桥区、长安区、蓝田县，商洛市商州区、山阳县，十堰市郧西县、郧阳区、张湾区。共设西安东、蓝田、商洛西、山阳、漫川关、郧西、十堰东(既有运营)7处车站。

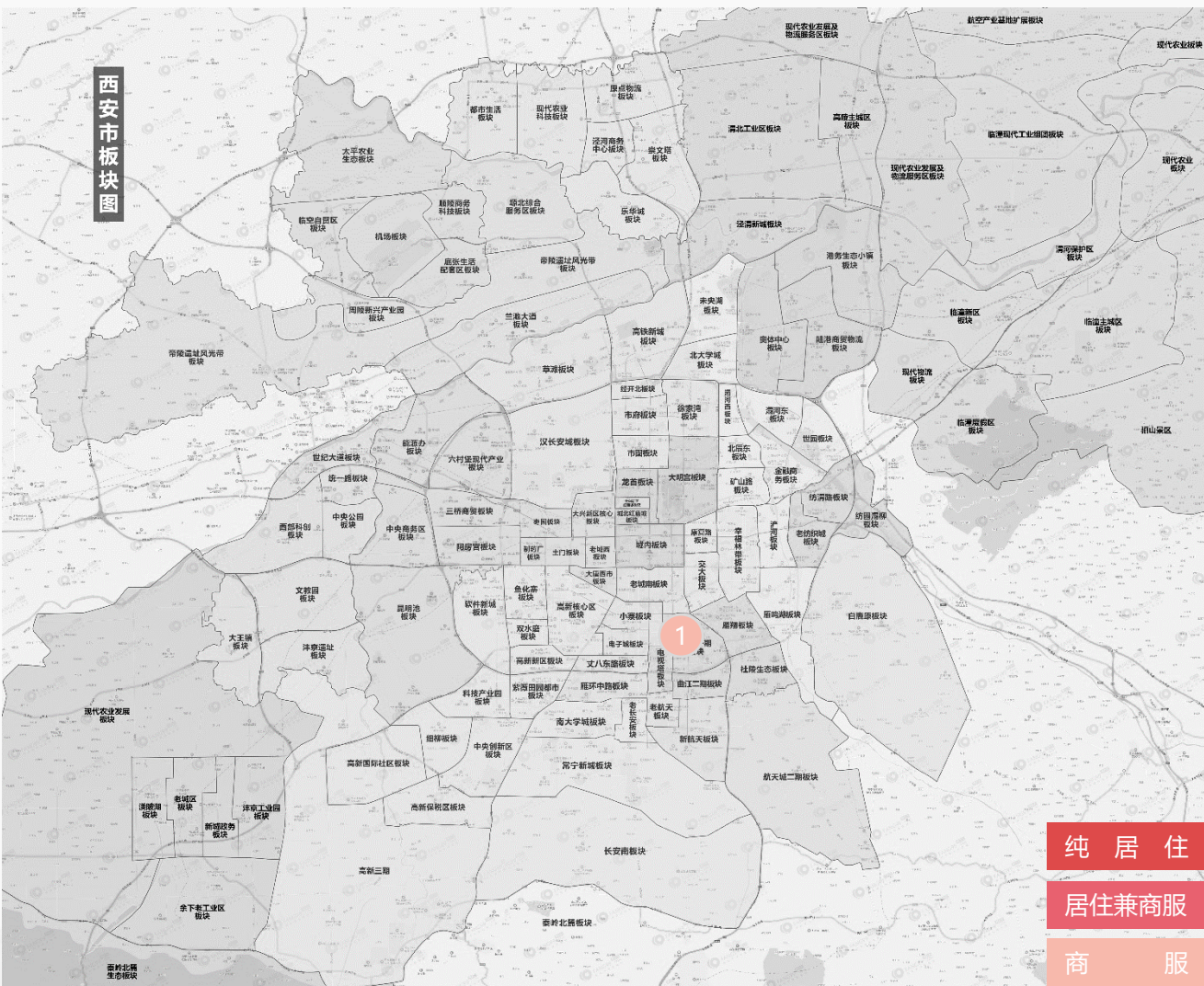
PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交
- 典型成交地块



2.1 土地供应

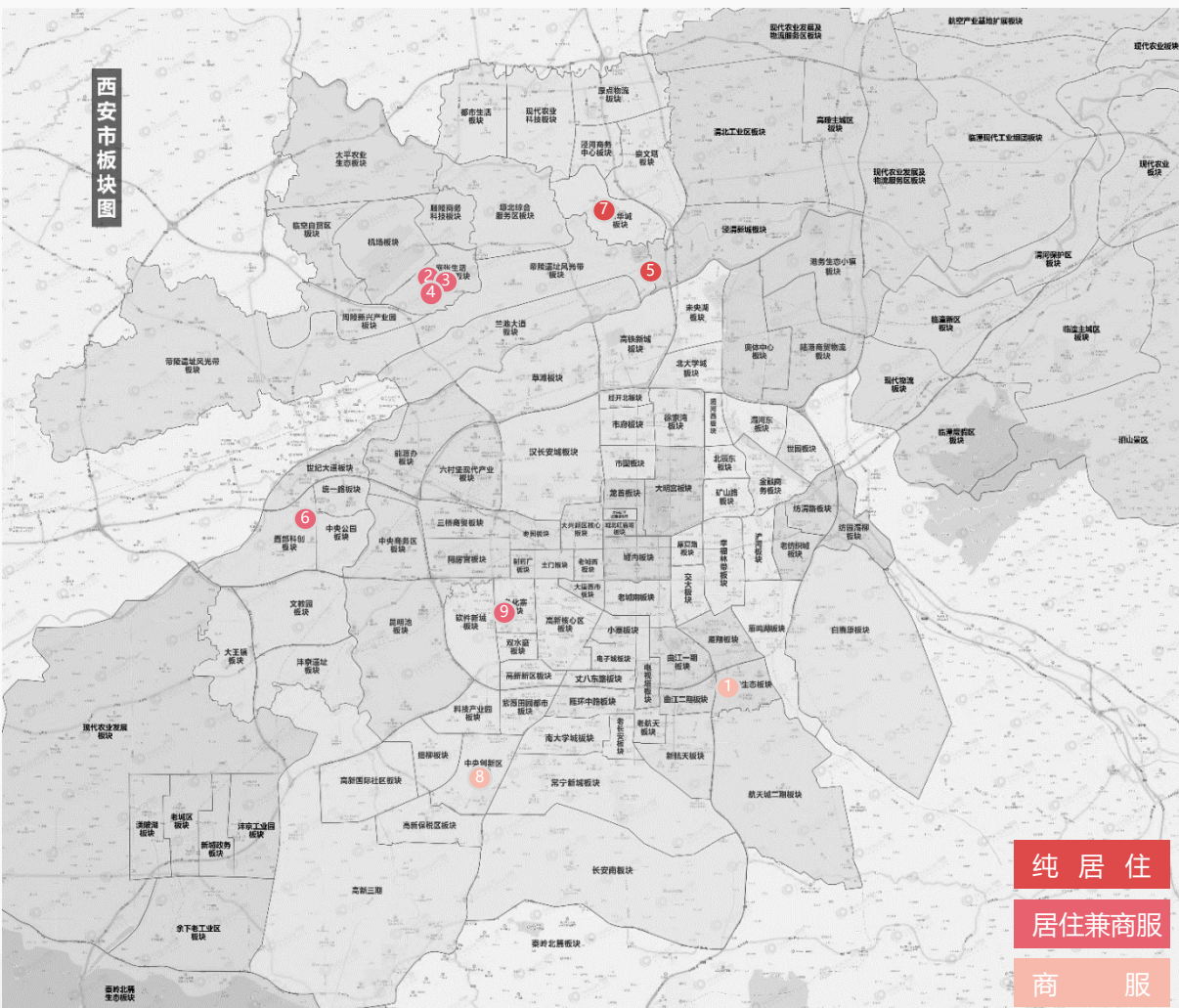
◆ 本周土地供应仅1宗商服用地，约61.9亩，位于曲江



序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率	控规建面(万m ²)
1	曲江	QJ1-6-22	曲江新区慈恩路以南、慈恩东路以东	61.9	商服	≤1.6	6.6
合计				61.9	—	—	6.6

2.2 土地成交

◆ 本周土地共成交9宗，合计约596.9亩，其中居住用地2宗，商住用地5宗，商服用地2宗，整体亩单价837万元/亩，整体楼面地价5766元/m²，整体溢价率0.06%



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	曲江	QJ7-7-48-1	曲江新区雁翔路以东、规划三路以南	81.5	商服	6.2	759	8759	0%	西安曲江中大置业有限公司
2	空港新城	XXKG-DZ02-60-B	空港新城底张片区崇礼路以西、广仁大街以南、崇文路以东	61.8	商住	5.0	805	6036	0.61%	陕西空港星皓房地产有限公司
3	空港新城	XXKG-DZ02-94	空港新城底张片区崇礼路以东、天翼大道以西、净业大街以北	73.3	商住	5.9	800	6000	0%	
4	空港新城	XXKG-DZ02-118	空港新城底张片区兴教大街以北、崇仁路以西、立政路以南	74.4	商住	3.9	519	3894	0%	陕西建工房地产开发集团有限公司
5	秦汉新城	XXQH-WB05-61	秦汉新城渭北片区兰池大道以北、正阳六路以东、兰尚路以南	112.4	居住	10.1	900	6750	0%	陕西西咸新区泾河实业有限公司
6	沣西新城	XXFX-XX01-106	沣西新城信息片区秀雅路(纵四路)以东、宏智路(横六路)以北、丰耘路(兴咸路)以西、开元路以南	68.4	商住	10.3	1500	9000	0%	陕西省沣西置业有限公司
7	泾河新城	XXJH-GZ01-24-A	泾河新城泾河湾一路以南、乐华四路以东、乐华三路以西	74.5	居住	6.0	800	4800	0%	西咸新区泾河新城产发置业有限公司
8	高新	GX3-26-53	高新区兴隆二路以南，双江二路以东	6.7	商服	0.3	415	5193	0%	绿地集团西安新隆置业有限公司
9	高新	GX3-34-3-3	经十四路以西，科技二路以北	43.9	商住	6.1	1393	4975	0%	陕西华久置业有限公司(南飞鸿)
合计				596.9	—	49.9	837	5766	0.06%	—

2.3 典型成交地块

◆ 该地块位于曲江雁翔路板块，约81.5亩，由西安曲江中大置业有限公司竞得，楼面地价8759元/m²，地块将建设文旅康养项目

地块名称	QJ7-7-48-1
地块位置	曲江新区雁翔路以东、规划三路以南
面积	81.5
规划用途	商服
容积率	1.3
亩单价	759万元/亩
楼面地价	8759元/m ²
竞得人	西安曲江中大置业有限公司



- **地块价值分析：**宗地位于曲江雁翔路板块，地块所在区域规划定位为以文化教育、医疗康养功能为主的都市文化承接地和养生服务区，随着该板块内项目的建成，整个雁翔路板块的环境将会得到大幅提升。

数据来源：创典数据库

PART 03 数据楼市

- 西安商品房市场概况
- 区域商品房市场分析
- 商品房销售排行top5



3.1 商品房供销概况

◆ 本周大西安商品房供应持续下滑，成交量价齐涨，其中西咸新区无供应、主城区成交涨幅最大

区域	主城区	西咸新区	近郊区域	大西安
供应面积 (万m ²)	16.0	0.0	1.3	17.2
环比	-49%	-100%	-61%	-51%
同比	-53%	—	-94%	-69%
2020年周均值 (万m ²)	31.8	10.7	4.4	46.9
成交面积 (万m ²)	25.7	4.6	2.8	33.1
环比	29%	8%	26%	25%
同比	-17%	-68%	-38%	-34%
2020年周均值 (万m ²)	29.2	10.3	5.3	44.8
成交均价 (元/m ²)	15825	13018	8224	14798
环比	5%	-6%	10%	4%
同比	5%	2%	-9%	7%
2020年均值 (元/m ²)	13855	12729	7606	12859
存量 (万m ²)	1257.2	412.0	249.2	1918.4
去化周期 (月)	9.7	9.1	10.7	9.7

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。

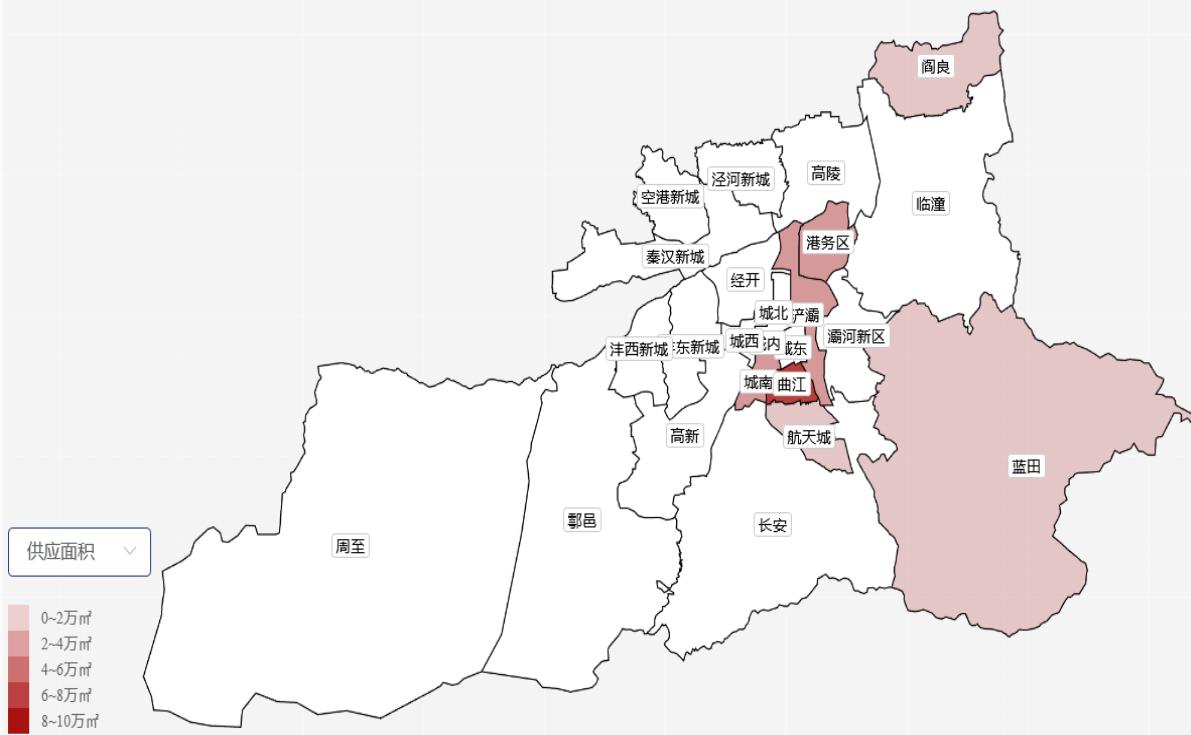
数据来源：房管局网签数据

3.1 商品房供销概况

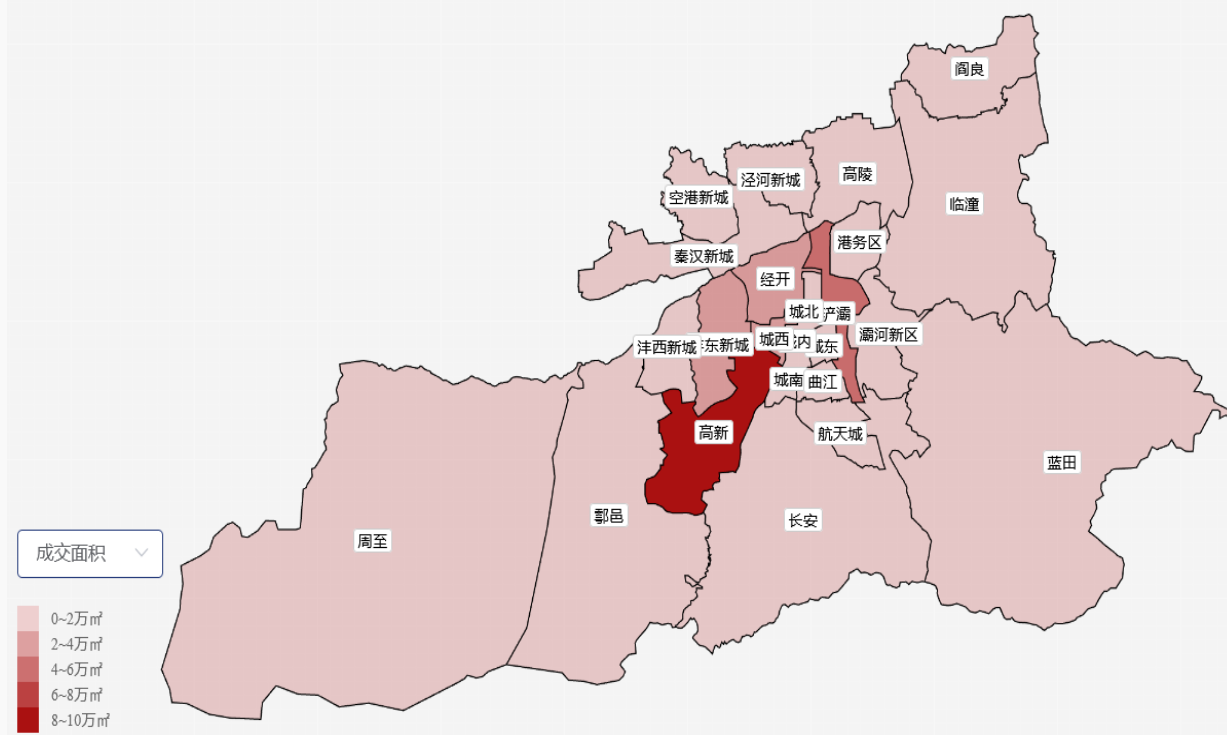
◆ 本周曲江以6.2万㎡的供应量、高新以9.6万㎡的成交量位居全市供销之首

- **供应量方面：**本周曲江以6.2万㎡的供应量居首位，其次是港务区和浐灞，分别供应3.7万㎡和2.8万㎡；
- **成交量方面：**本周高新、浐灞和城西居前三位，依次成交9.6万㎡、4.2万㎡和2.3万㎡。

大西安商品房供应热力图



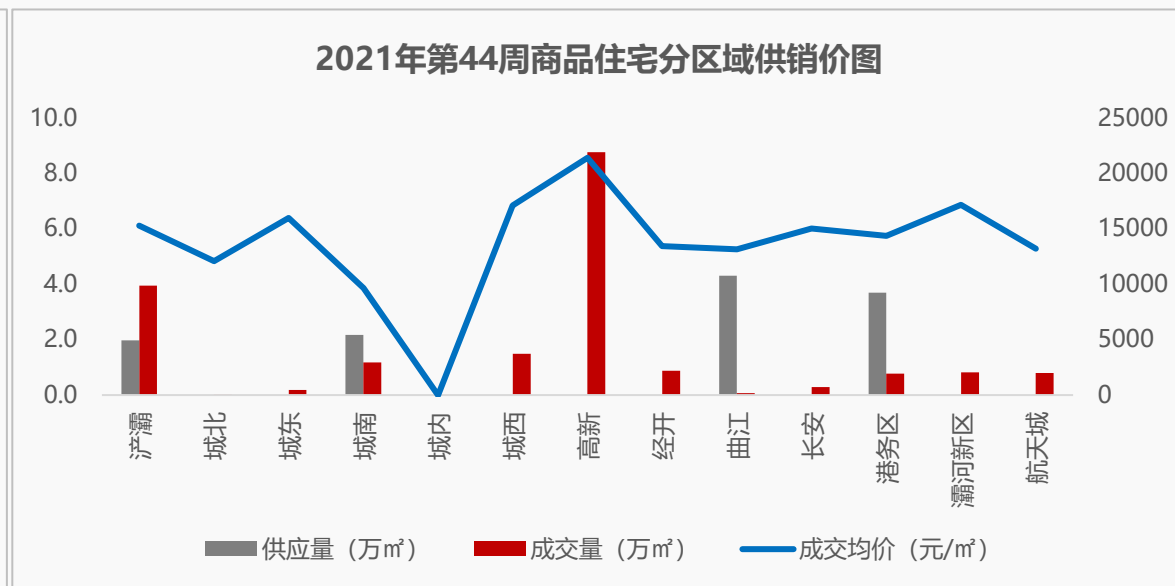
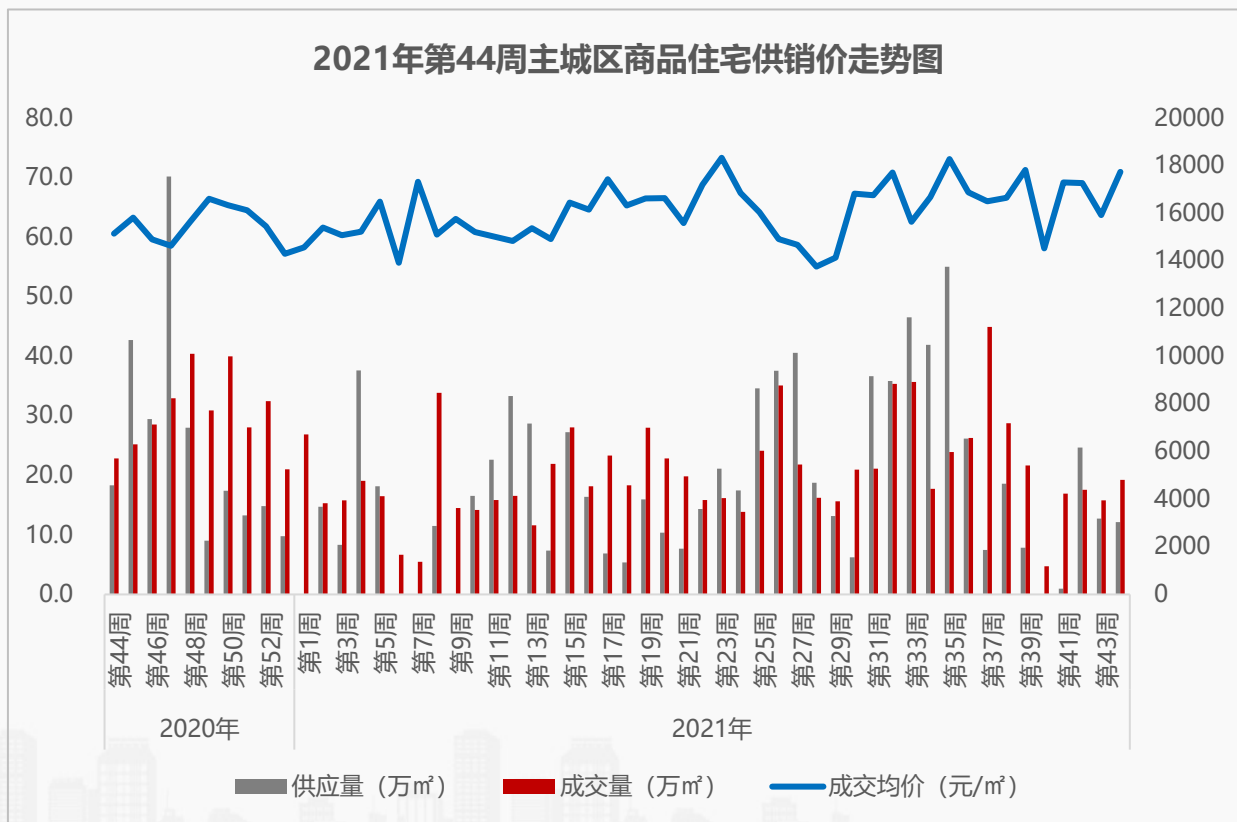
大西安商品房成交热力图



3.2 主城/住宅供销概况

◆ 本周主城区商品住宅供应持续回落，成交量价齐涨；高新、浐灞、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4个，商品住宅新增供应805套、12.1万㎡，环比下降4.3%，同比下降33.6%，供应主要来自港务区的中冶奥体云璟及城南的朗诗乐府及曲江的海德堡PARK及浐灞的滋水朝阳；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量有所回落，商品住宅网签备案1444套、19.2万㎡，环比上涨22%，同比下降15.7%，成交集中在高新的天地源云水天境、天琴湾、碧桂园高新云墅及浐灞的御锦城、碧桂园云府；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价17727元/㎡，环比上涨11.4%，同比上涨17.1%。



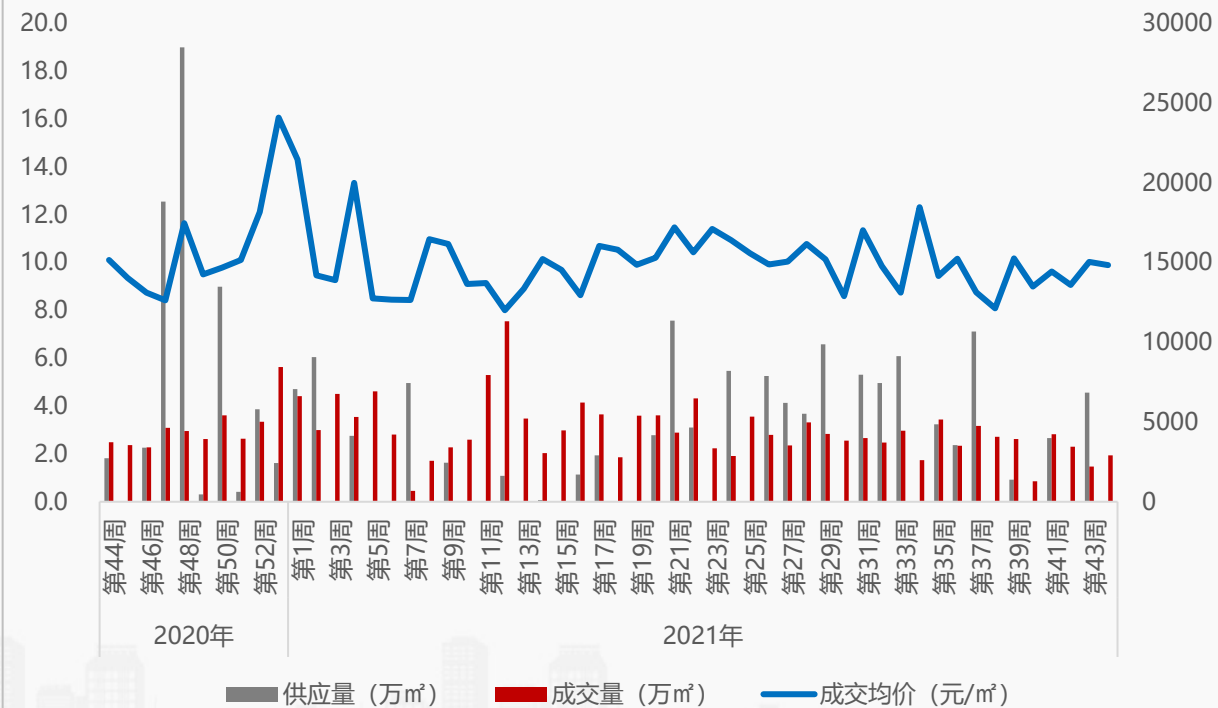
2020年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	3.8	1.9	0.3	1.4	0.0	1.5	2.2	1.7	1.1	1.0	2.6	0.6	1.3
成交量 (万㎡)	5.0	2.4	0.3	1.3	0.001	1.4	1.5	1.8	1.4	1.0	2.8	0.7	1.6
成交均价 (元/㎡)	14147	15817	14016	17343	7268	15670	18546	12402	16506	14887	12345	11914	15549

3.2 主城/公寓供销概况

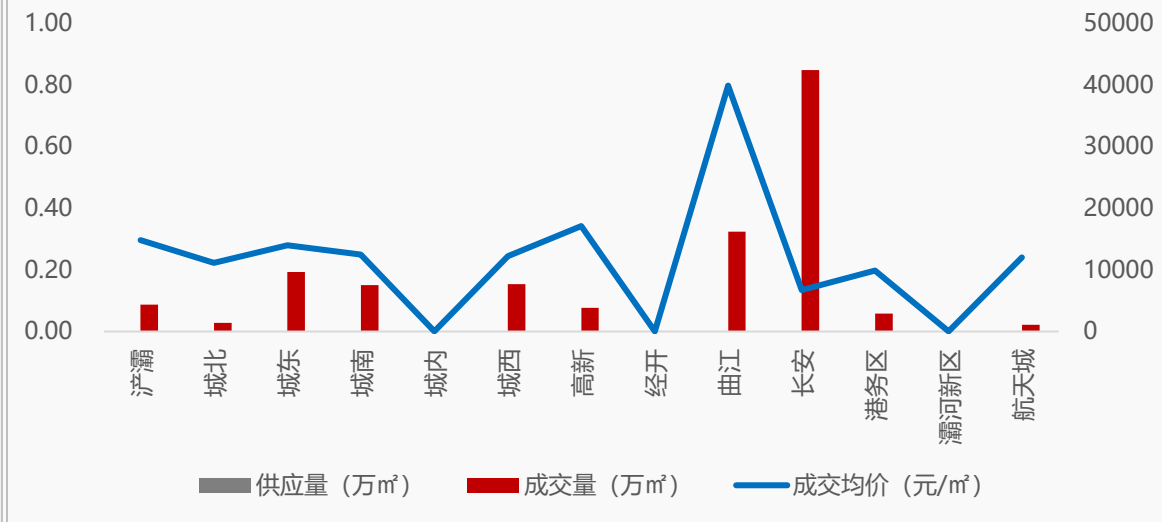
◆ 本周公寓无供应，成交量涨价稳；长安、曲江、城东位居主城区成交前三

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目0个，公寓无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周主城区公寓成交量有所上扬，公寓网签备案297套、1.9万㎡，环比上涨31.9%，同比下降22%，成交集中在长安的恒大养生谷、海亮德文郡及城东的赛格国际中京坊及曲江的曲江流光云谷及城西的卓越坊；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价14841元/㎡，环比下降1.4%，同比下降2.2%。

2021年第44周主城区公寓供销价走势图



2021年第44周公寓分区域供销价图



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㎡)	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

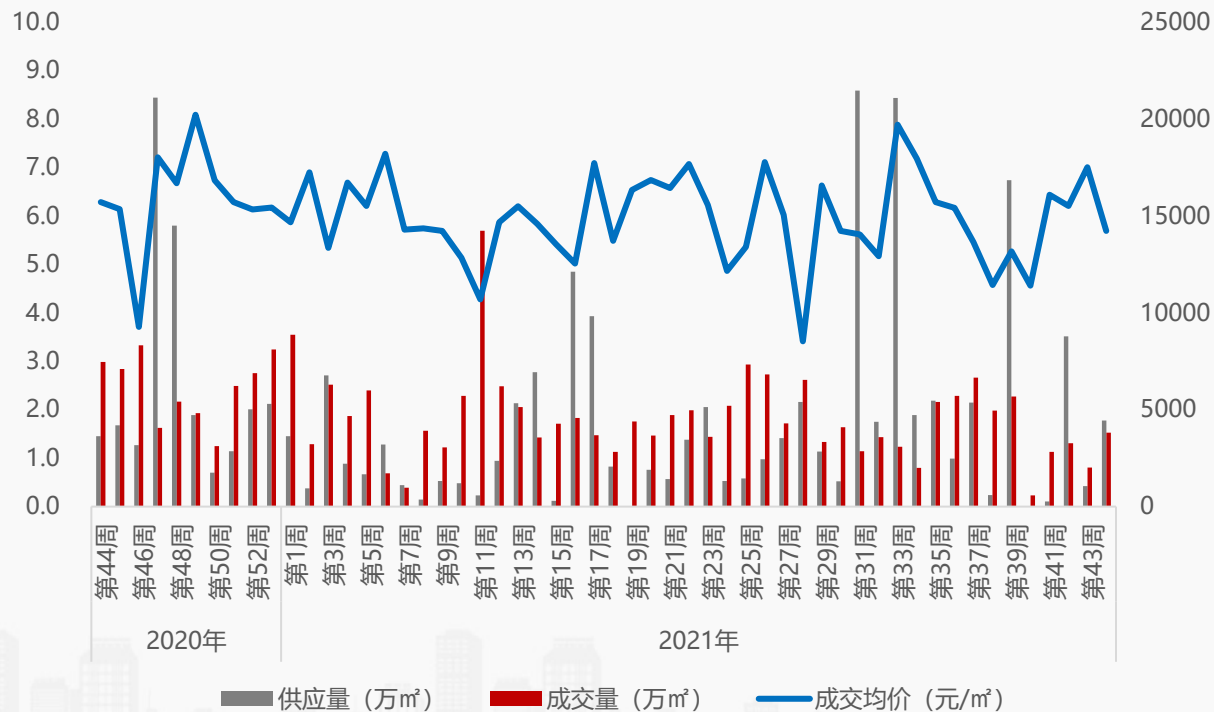
数据来源：房管局网签数据

3.2 主城/商业供销概况

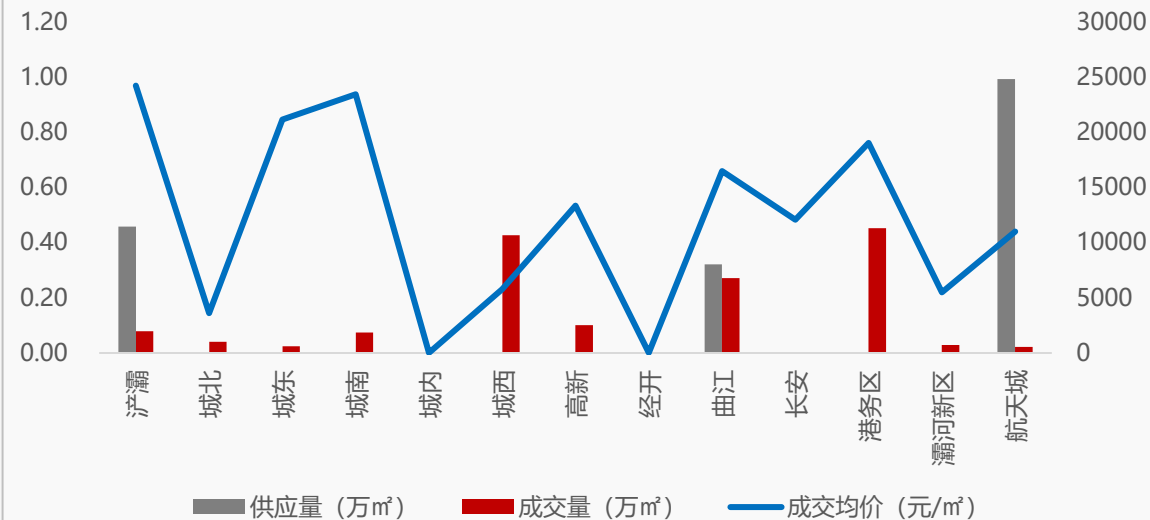
◆ 本周商业供销齐涨，成交价有所回落；港务区、城西、曲江位居主城区成交前三

- **供应量方面**：本周主城区发放预售证项目3个，商业新增供应189套、1.8万㎡，环比上涨322.5%，同比上涨22%，供应主要来自航天城的大华锦绣前城及康桥悦蓉园、曲江的中海曲江大城；
- **成交量方面**：本周主城区商业成交量大幅上扬，商业网签备案156套、1.5万㎡，环比上涨88.8%，同比下降49%，成交集中在港务区的绿地国港新里城、城西的乔布斯公馆及顺泽自在城、曲江的中海曲江大城及曲江林语；
- **成交价方面**：本周主城区商业成交价14223元/㎡，环比下降18.8%，同比下降9.5%。

2021年第44周主城区商业供销价走势图



2021年第44周商业分区域供销价图



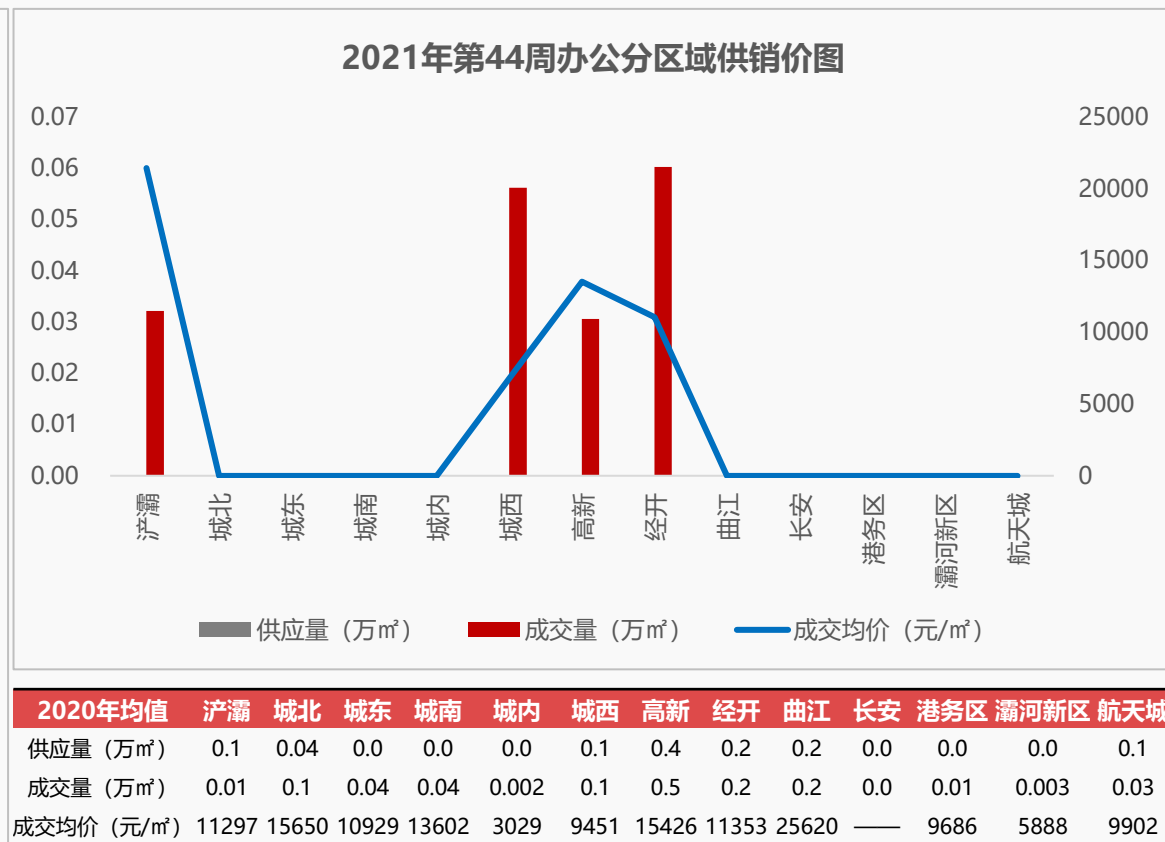
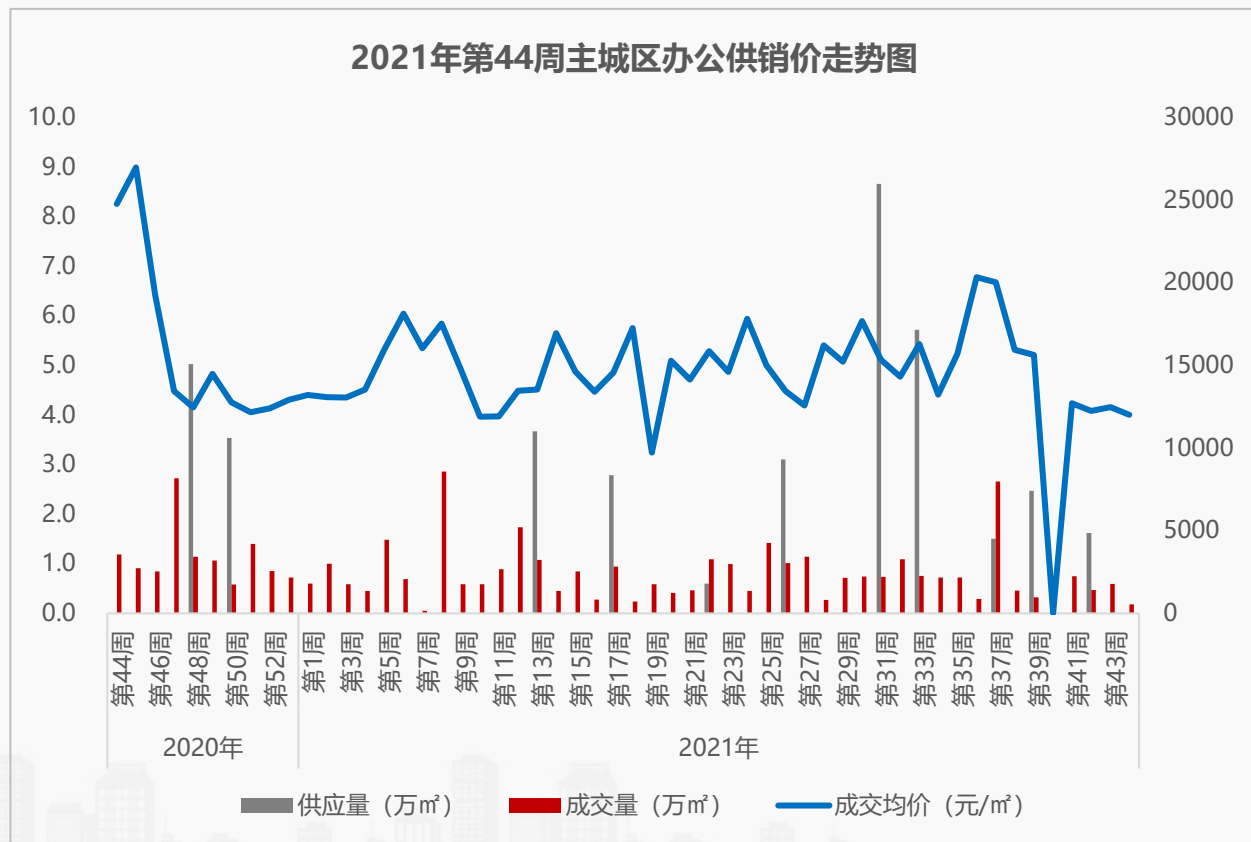
2020年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.3	0.2	0.04	0.1	0.03	0.1	0.3	0.1	0.2	0.2	0.1	0.05	0.1
成交量 (万㎡)	0.2	0.2	0.1	0.2	0.01	0.1	0.2	0.2	0.2	0.1	0.2	0.1	0.03
成交均价 (元/㎡)	14613	14281	15028	14036	32406	18027	16604	11564	21946	15298	10307	12543	25475

数据来源：房管局网签数据

3.2 主城/办公供销概况

◆ 本周办公无供应，成交量价齐跌；经开、城西、浐灞位居主城区成交前三

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目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下降，办公网签备案9套、0.2万㎡，环比下降69.8%，同比下降84.8%，成交集中在城西的隆基大厦、曲江的绿地曲江名城、高新的西安国际人才大厦、经开的海璟新天地及世茂轩府、浐灞的桃源漫步；
- **成交价方面：**本周主城区办公成交价12011元/㎡，环比下降3.6%，同比下降51.5%。



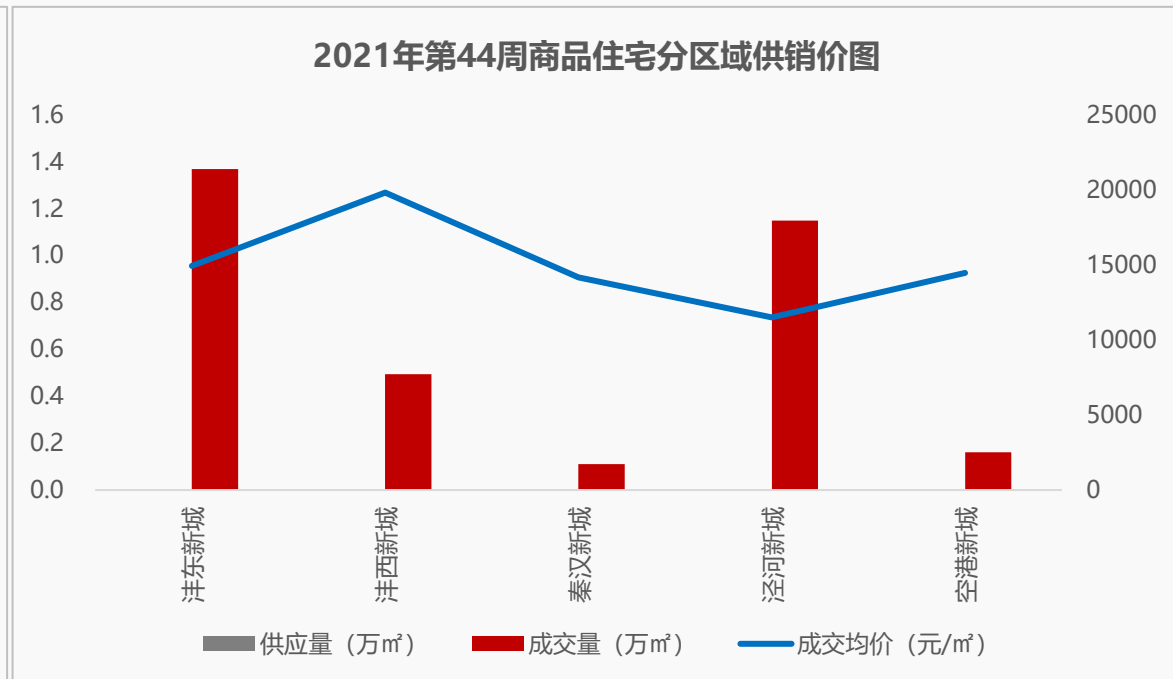
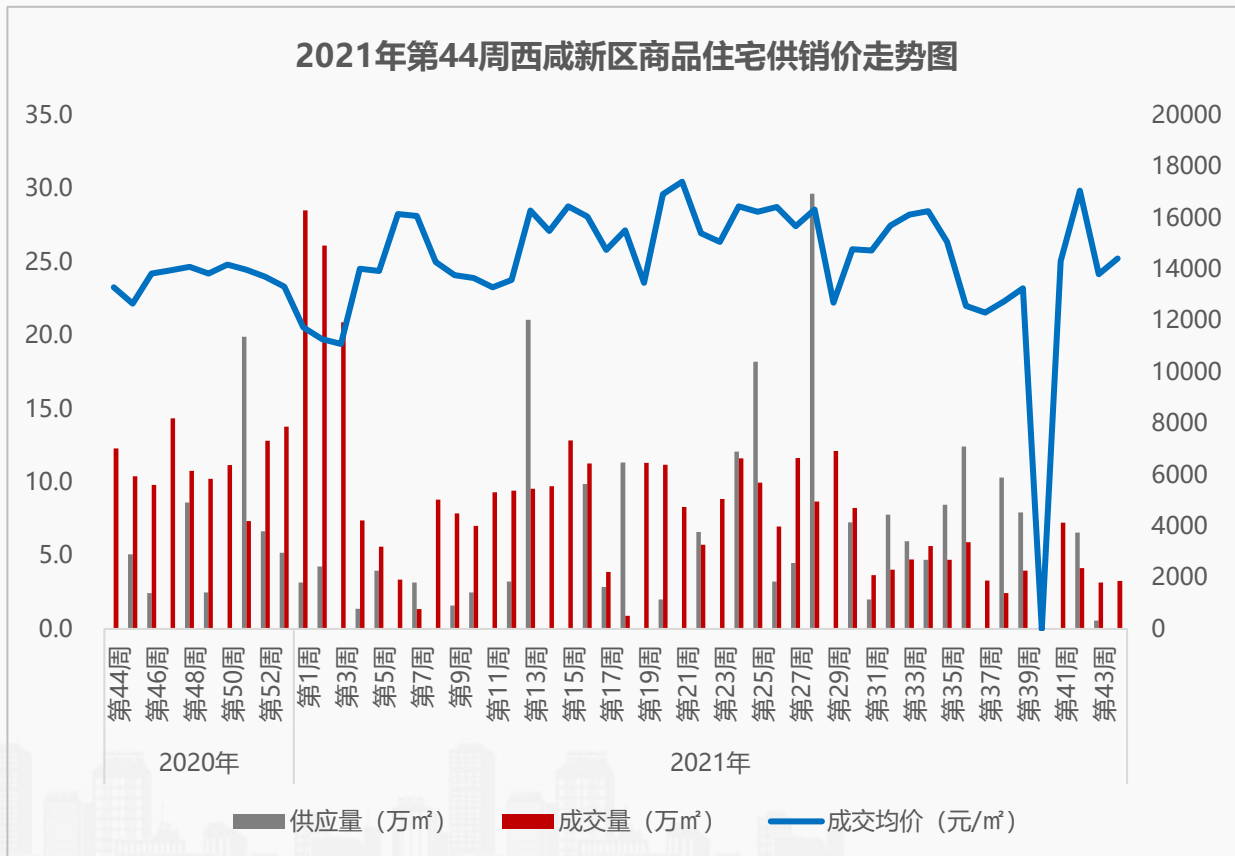
2020年均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.1	0.04	0.0	0.0	0.0	0.1	0.4	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0	0.1
成交量 (万㎡)	0.01	0.1	0.04	0.04	0.002	0.1	0.5	0.2	0.2	0.0	0.01	0.003	0.03
成交均价 (元/㎡)	11297	15650	10929	13602	3029	9451	15426	11353	25620	—	9686	5888	9902

数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/住宅供销概况

◆ 本周西咸商品住宅无供应，成交量价齐涨； 沣东新城、泾河新城、沣西新城位居西咸新区成交前三

- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目0个，商品住宅无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周西咸新区商品住宅成交量小幅上扬，商品住宅网签备案266套、3.3万㎡，环比上涨3.3%，同比下降73.3%，成交集中在沣东新城的电建地产洛悦府及阳光城蔷薇溪谷及沣东智谷国樾府、泾河新城的雅居乐北城雅郡、沣西新城的万科沣华锦鸣；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价14427元/㎡，环比上涨4.5%，同比上涨8.4%。



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

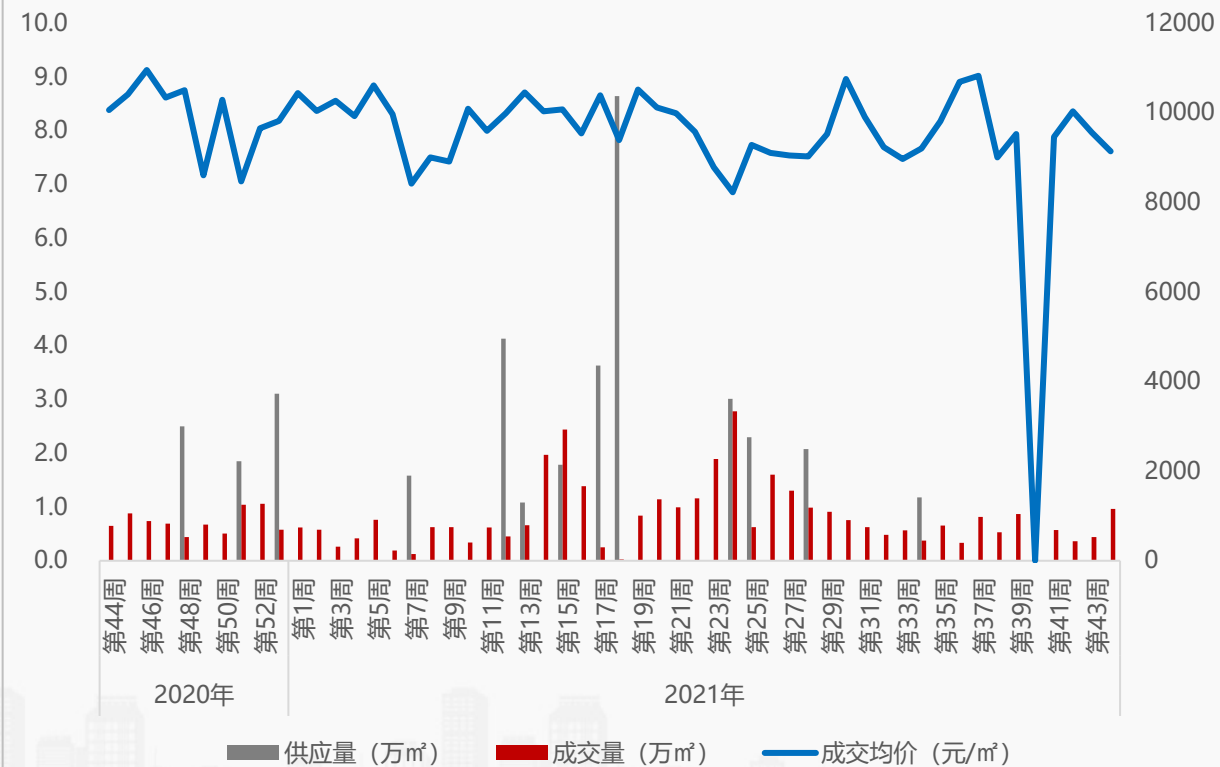
数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/公寓供销概况

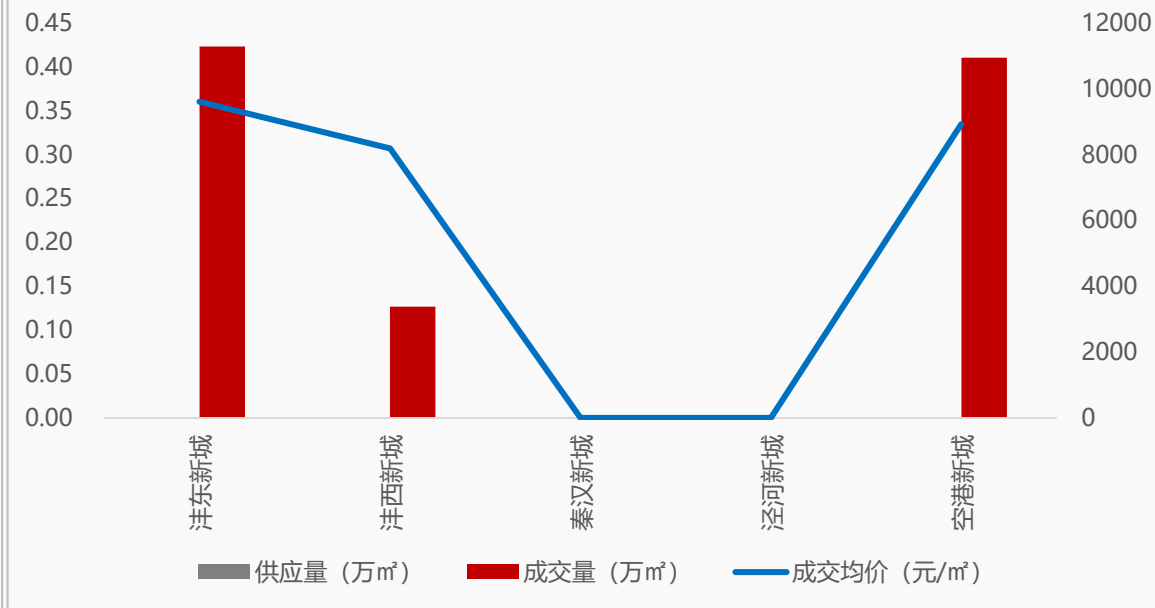
◆ 本周公寓持续无供应，成交延续量涨价跌； 沣东新城、空港新城、沣西新城位居西咸新区成交前三

- **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涨幅扩大，公寓网签备案239套、1万㎡，环比上涨120.4%，同比上涨49.2%，成交集中在空港新城的绿地西安世界中心、沣东新城的保利和光尘樾、华宇东原阅境、梧桐年华及沣西新城的橙世万象；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价9138元/㎡，环比下降4.4%，同比下降9.2%。

2021年第44周西咸新区公寓供销价走势图



2021年第44周公寓分区域供销价图



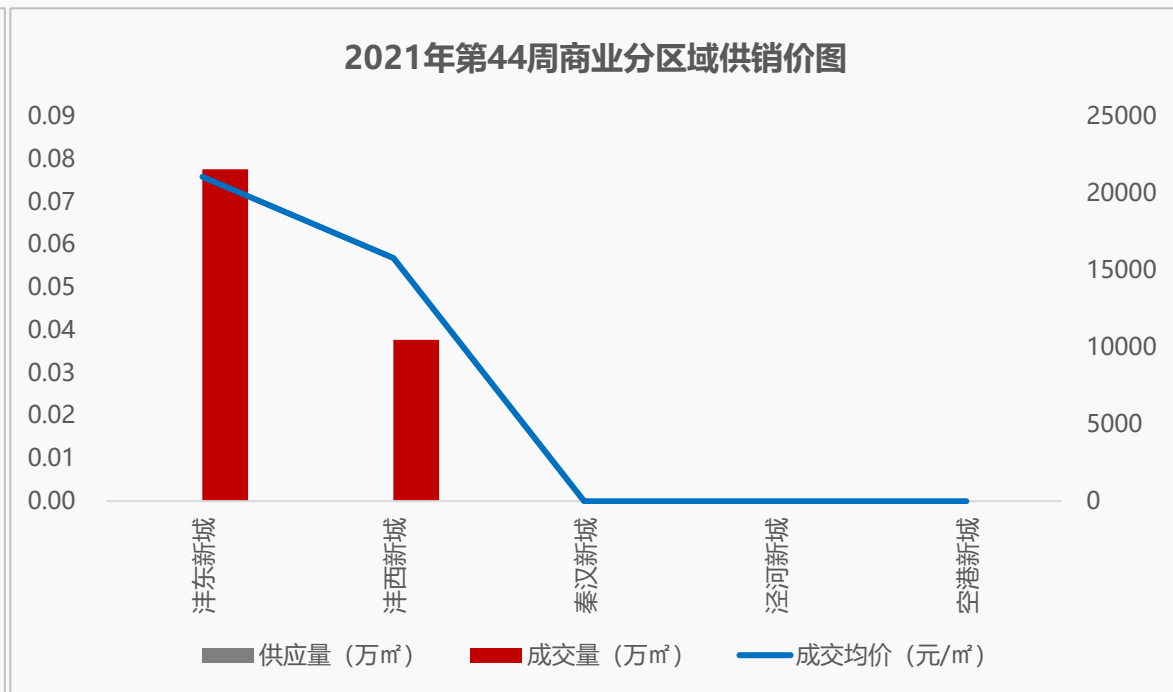
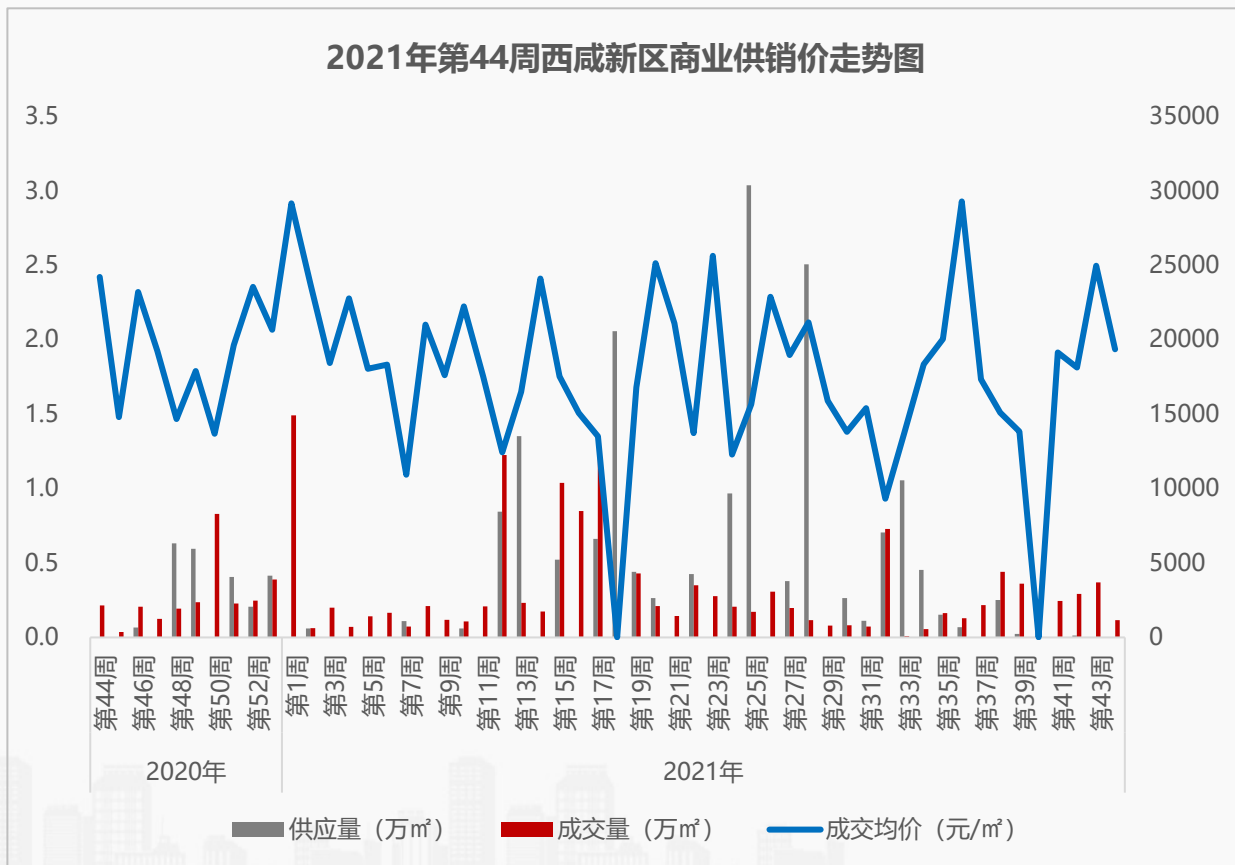
2020年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.6	0.05	0.0	0.1	0.05
成交量 (万㎡)	0.4	0.03	0.008	0.01	0.1
成交均价 (元/㎡)	9913	7592	9979	8590	6629

数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/商业供销概况

◆ 本周西咸商业无供应，成交量价齐跌；沣东新城、沣西新城位居西咸新区成交前列

- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目0个，商业无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周西咸新区商业成交量大幅回落，商业网签备案11套、0.1万㎡，环比下降68.8%，同比下降46.1%，成交集中在沣东新城的华润置地万象城及沣华熙城及蓝光公园华府、沣西新城的宜家沣都及紫薇大都会；
- **成交价方面：**本周西咸新区商业成交价19354元/㎡，环比下降22.5%，同比下降20.1%。



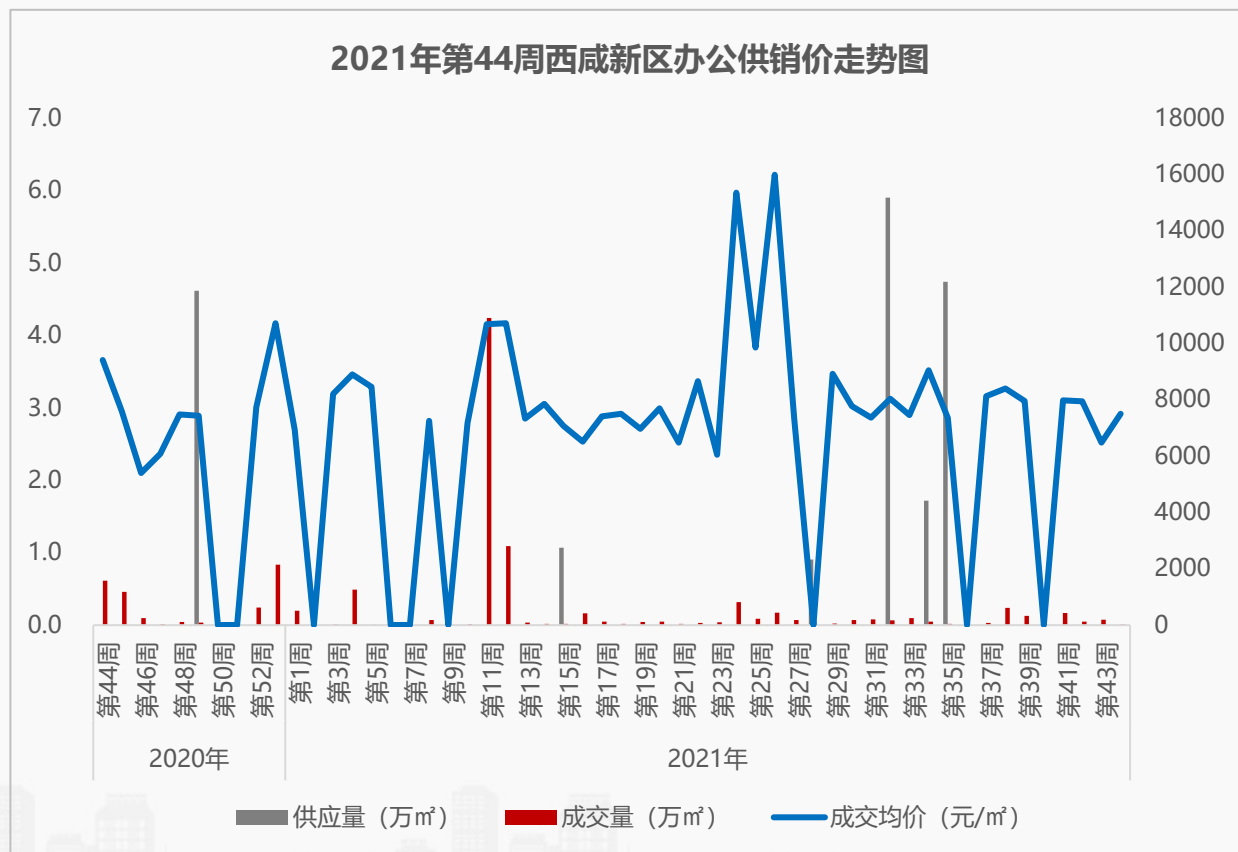
2020年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.3	0.1	0.05	0.03	0.05
成交量 (万㎡)	0.1	0.1	0.02	0.002	0.01
成交均价 (元/㎡)	17708	10555	14221	10190	7959

数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/办公供销概况

◆ 本周西咸办公持续无供应，仅沣西新城的总部经济园成交1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大幅回落，办公网签备案1套、0.01万㎡，环比下降88%，同比下降98.6%，成交集中在沣西新城的总部经济园；
- **成交价方面：**本周西咸新区办公成交价7500元/㎡，环比上涨15.7%，同比下降20.3%。

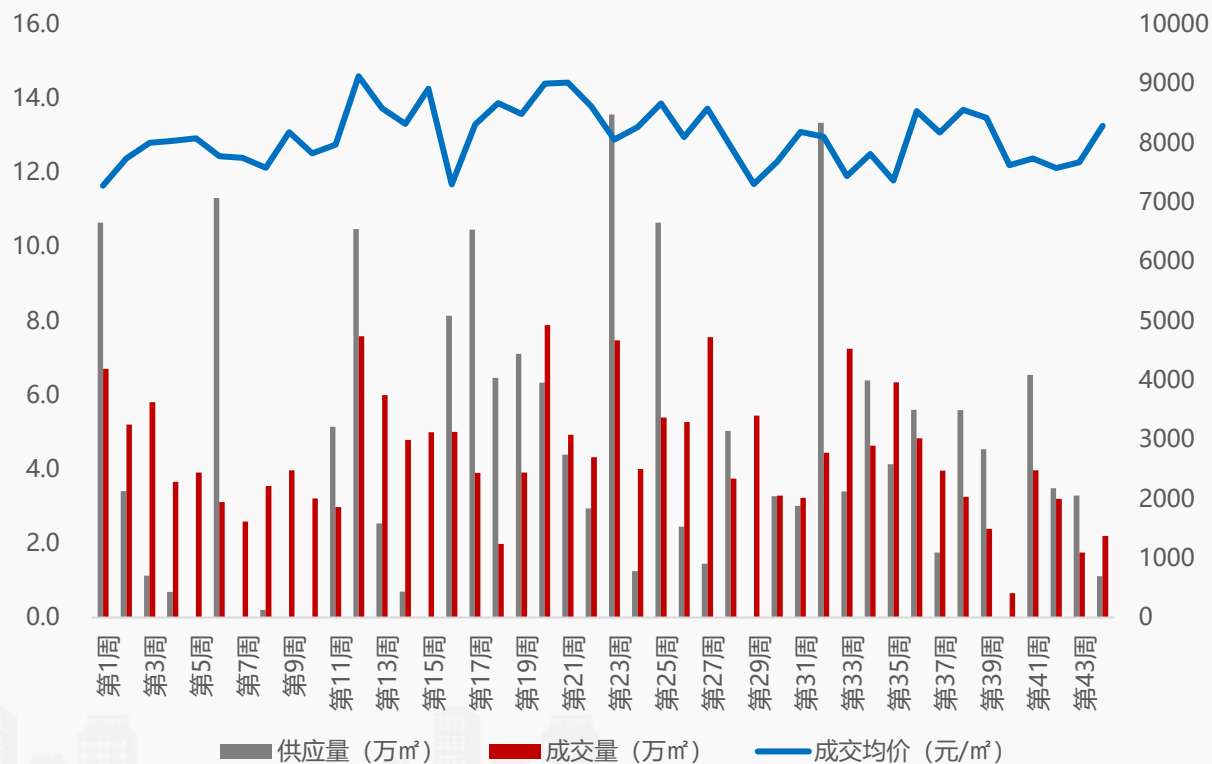


3.4近郊/住宅供销概况

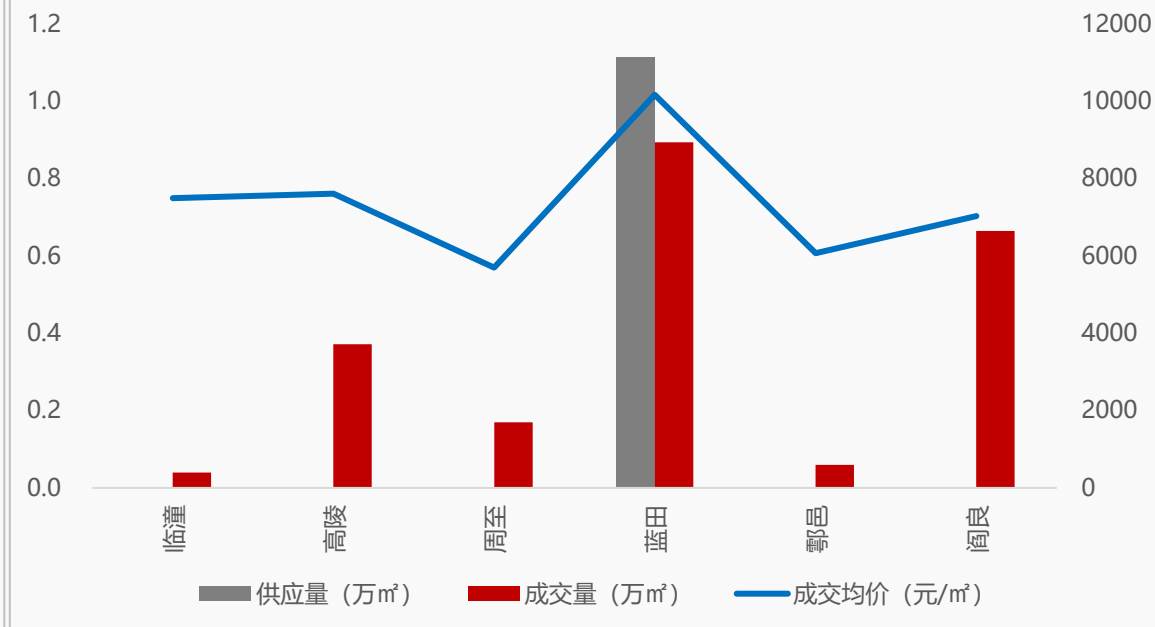
◆ 本周近郊商品住宅供应持续下滑，成交量价齐涨；蓝田、阎良、高陵位居近郊成交前三

- **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104套、1.1万㎡，环比下降66.1%，同比——，供应主要来自蓝田的万科四季花城；
- **成交量方面：**本周近郊商品住宅成交量有所上扬，商品住宅网签备案189套、2.2万㎡，环比上涨25.6%，同比——；
- **成交价方面：**本周近郊商品住宅成交价8287元/㎡，环比上涨8%，同比——。

2021年第44周近郊商品住宅供销价走势图



2021年第44周商品住宅分区域供销价图



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

数据来源：房管局网签数据

3.5 商品房销售排行

第44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	天地源·云水天境	565528601	26545.65	153	21304	精装高层
2	天琴湾	318899210	20919.5	193	15244	毛坯高层
3	御锦城	207986876	15374.8	116	13528	毛坯高层
4	碧桂园·云府	208123745	12743.18	86	16332	毛坯高层
5	碧桂园·高新云墅	304305867	11178.76	73	27222	精装高层

第44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	紫薇国际生态城	120959956	4659.57	20	25959	毛坯叠拼
2	碧桂园·文景府	23978252	923.78	5	25957	毛坯叠拼
3	荣德·荣泽公馆	9133430	418.9	2	21803	毛坯叠拼
4	沔西逸园	12159043	402.08	2	30240	毛坯叠拼
5	龙湖·天璞	3552595	142.4	1	24948	毛坯叠拼

第44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	绿地国港新里城	83314179	4418.71	48	18855
2	乔布斯公馆	11736495	3086.71	40	3802
3	中海·曲江大城	25986372	883.94	20	29398
4	顺泽·自在城	7320370	861.22	2	8500
5	曲江林语	9800000	668.38	1	14662

第44周洋房销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)	产品及交付标准
1	紫薇国际生态城	141120731	6653.11	40	21211	毛坯
2	中铁琉森水岸	109740785	6616.02	49	16587	毛坯
3	山水美树	91906897	6154.53	39	14933	毛坯
4	合悦华府	44887564	3564.53	25	12593	毛坯
5	崇文·海棠	29488388	2664.89	15	11066	毛坯

第44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	恒大·养生谷	45579478	7322.22	109	6225	平层精装
2	绿地西安世界中心	36030345	4027.31	93	8947	精装平层
3	曲江·流光云谷	125768152	2980.44	9	42198	精装平层
4	保利和光尘樾	18699271	1999.46	64	9352	精装平层
5	赛格国际·中京坊	26567217	1889.98	32	14057	精装平层

第44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	隆基大厦	3825068	562.09	1	6805
2	西安国际人才大厦	4141083	305.91	3	13537
3	海璟·新天地	3101435	270.03	1	11486
4	桃源漫步	6260000	256.33	1	24422
5	世茂轩府	2098700	209.88	1	10000

数据来源：房管局网签数据

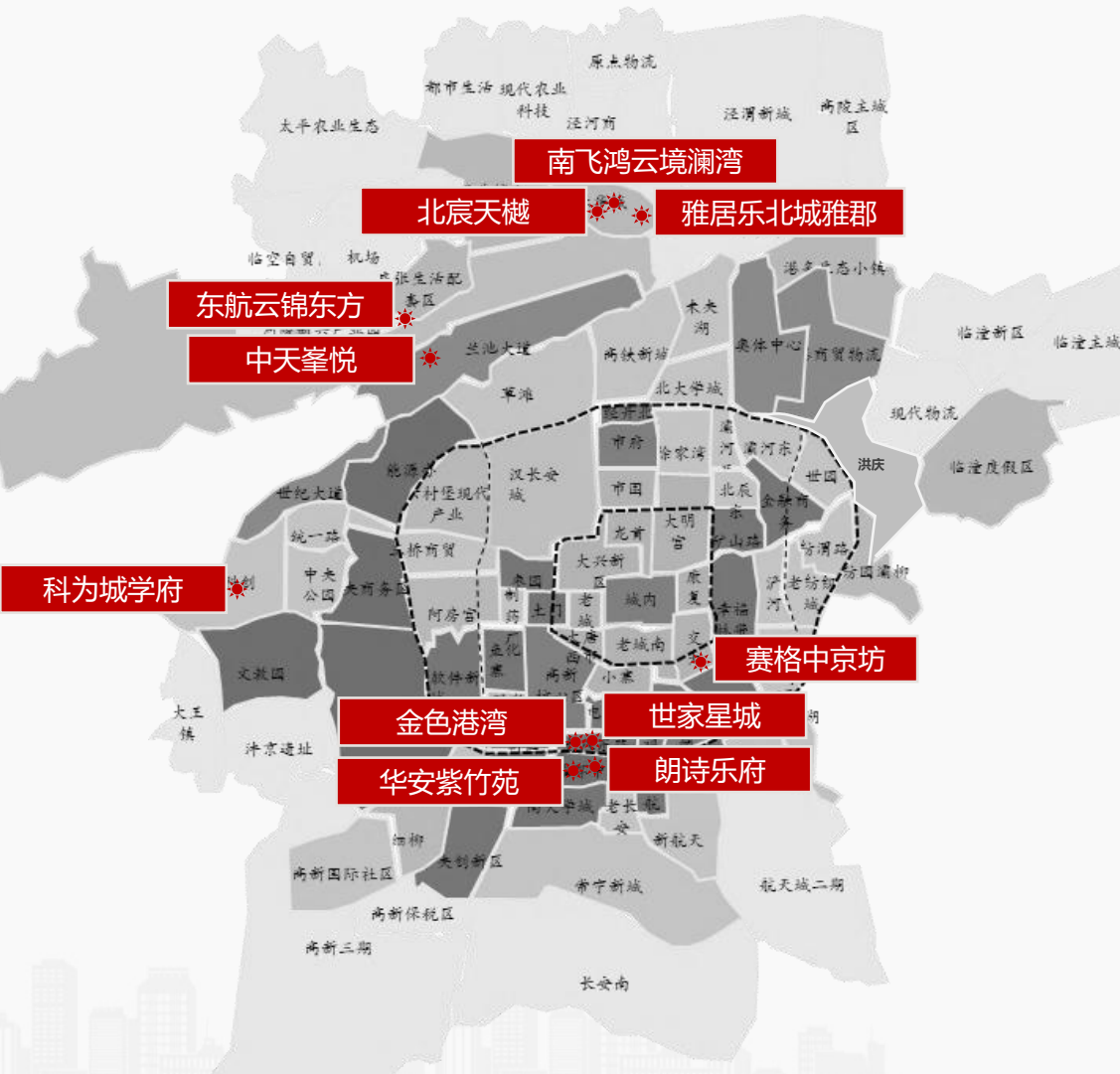
PART 04 创典监测

- 价格公示
- 项目登记
- 开盘监测



4.1 价格公示

◆ 本周西安及西咸新区住建部门发布商品住房价格信息，合计公示11盘2352套房源，均价16431元/m²，其中主城区的赛格中京坊、金色港湾、朗诗乐府及西咸新区的所有项目均为首次价格公示

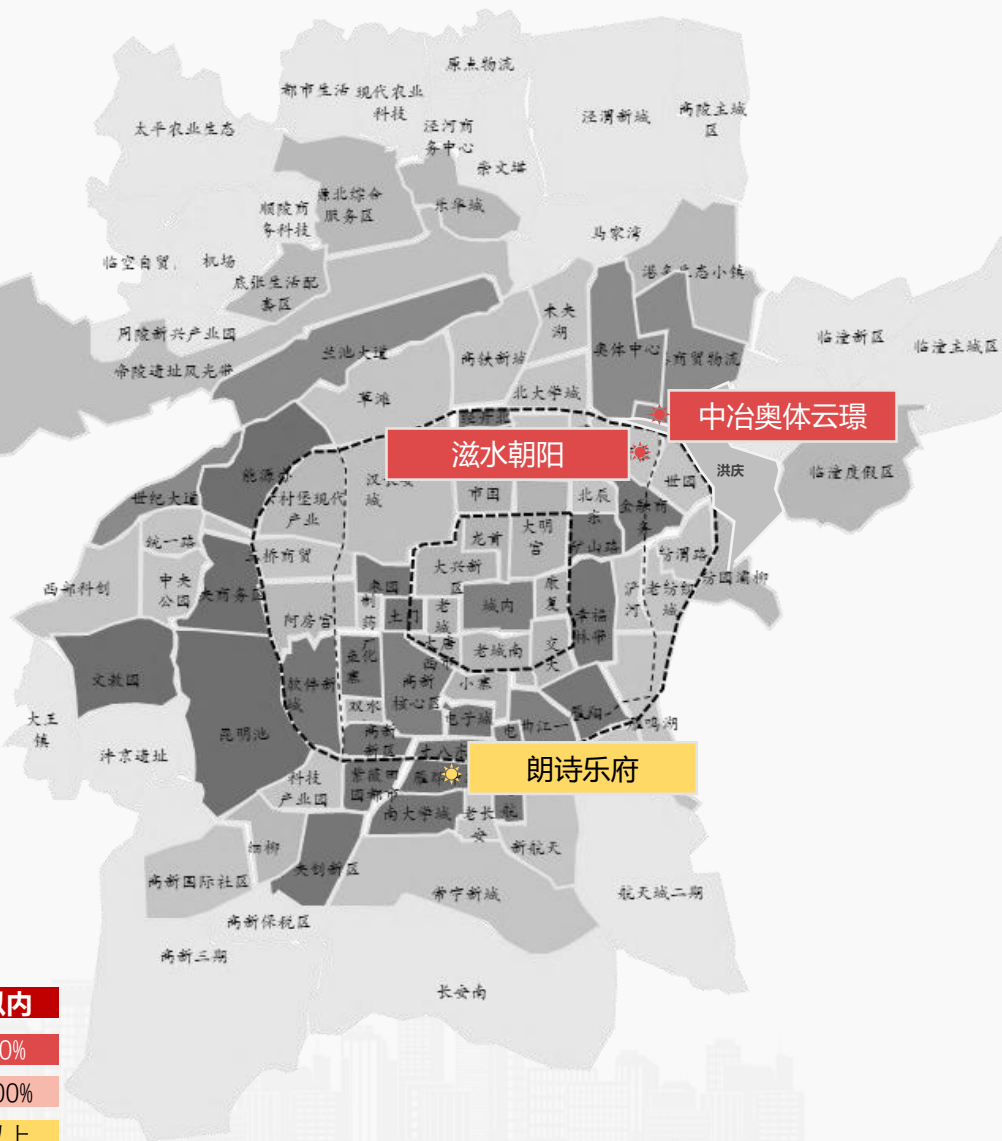


2021年第44周西安商品住房价格公示项目表									
序号	城区	项目	楼栋	业态	面积段	总套数	装修情况	公示均价 (元/m ²)	涨幅原因
1	城南	朗诗乐府	1#,3#	高层	134-165	195	毛坯	17202	首次价格公示
			2#	洋房	163	31		19172	
2	长安	华安紫竹苑	4#	高层	103-140	36	毛坯	11097	断货周期长，价格上涨5%
3	城南	世家星城	12#	小高层	44-91	242	精装	15639	价格公示机制以来，首次公示
4	城东	赛格中京坊	2#	高层	159-201	180	毛坯	21600	首次价格公示
5	城南	金色港湾	1#	高层	43-143	156	毛坯	16332	首次价格公示
6	沣西	科为城学府	1#,11#	小高层	107-138	121	精装	21000	首次价格公示
7	秦汉	中天峯悦	15#	洋房	140	36	精装	17800	首次价格公示
			18#,23#,25#	小高层	65-117	336		15799	
8	泾河	雅居乐北城雅郡	22#,23#,26#,28#	洋房	124-143	150	精装	14190	首次价格公示
9	泾河	南飞鸿云境澜湾	7#	洋房	133	44	精装	15450	首次价格公示
10	泾河	北宸天樾	22#,25#	高层	84-120	388	精装	13839	首次价格公示
			24#	小高层	103-123	56		14262	
			26#	洋房	119-163	44		15759	
11	空港	东航云锦东方	1#,2#,3#,5#,7#	小高层	72-141	337	精装	15164	首次价格公示
合计						2352	—	16431	—

4.2项目登记

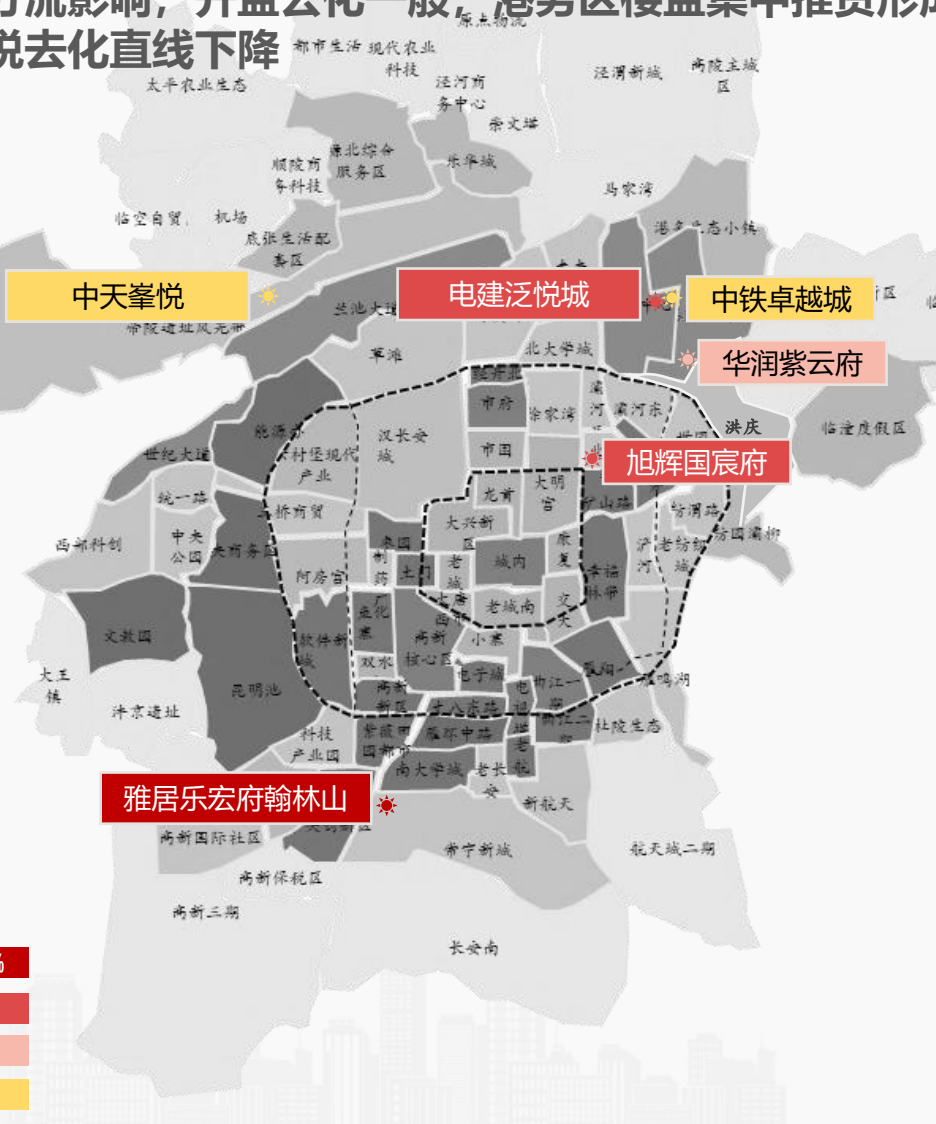
◆ 本周西安共3个项目开启线上登记，合计供应579套房源，登记人数共2304个。其中中冶奥体云璟为央企开发，口碑及品质高，成为周度登记最热项目；滋水朝阳毗邻奥莱、地铁3号线务庄站，客户认可度高；朗诗乐府首次登记，截至目前核验尚未结束

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/㎡)
10.30-11.1	1	港务区	中冶奥体云璟	3#	1543	1264	92	23%	高层15049
				2#,7#,8#,11#			204		小高层15557
11.3-11.5	2	浐灞	滋水朝阳	1#,5#,6#	404	262	72	50%	洋房17194
				10#			60		小高层15000
11.5-11.7	3	城南	朗诗乐府	2#	357	—	31	—	洋房19172
				1#			120		高层16970
合计					2304	1526	579	38%	—



4.3 开盘监测

本周西安合计6个项目开盘，整体推货1671套，去化885套，开盘综合去化率53%。从开盘去化效果来看，雅居乐宏府翰林山首开，凭借区位优势、价格优势，去化水平高；旭辉国宸府作为摇号盘，本次推售产品由精装改毛坯，价格优势不高且受周边楼盘对其客户分流影响，开盘去化一般；港务区楼盘集中推货形成区域客户分流，整体去化表现不理想；受市场下行因素影响，外围项目中天峯悦去化直线下降



2021年第44周西安开盘项目一览表

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	自行开盘	11.5	中铁卓越城	港务区	4#	高层	三室	153	95	143%	136	21	15%	14939	精装
2	自行开盘	11.3	电建地产西安泛悦城	港务区	9#	高层	三室	359	168	101%	169	109	64%	14833	精装
3	摇号开盘	11.2-11.3	旭辉国宸府	浐灞	13#,14#	高层	三室	672	496	63%	314	209	67%	18142	毛坯
4	摇号开盘	11.3-11.5	雅居乐宏府翰林山	长安	1#,2#,11#	高层	一室,两室,三室,六室	3214	2654	14%	383	379	99%	14073	毛坯
5	自行开盘	11.7	中天峯悦	秦汉	18#,23#,25#	小高层	两室,三室	—	—	—	336	13	4%	14200-14600	精装
6	自行开盘	11.3	华润紫云府	港务区	2#,10#,12#,13#,14#	小高层	两室,三室,四室	561	317	105%	333	154	46%	15423	精装
合计								4959	3730	45%	1671	885	53%	—	

【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20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。