

2021年10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

- 第三季度全国经济受到疫情反复、汛情、基数升高等影响，**GDP同比增长低于预期仅为4.9%**；前三季度西安固投增速大幅回落，导致经济增长放缓，GDP增长仅5.7%，低于全国平均水平4.1个百分点；
- **全国人大常委会正式授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作**，明确征收对象、试点工作方法等，以促进房地产市场平稳健康发展；
- **西安发布第二批103个住宅小区二手住房参考价格**，本次指导价涉及小区重点分布在高新、曲江等市场热度较高的区域，从降幅力度来看，多数项目指导价相当于原挂牌价的7-8折，与首批次降幅基本持平；

03 商品房市场

- **“银十”大西安商品房供销价全面回落**。其中主城区商品住宅供应38.3万m²，环比下降66.7%，同比上涨60.8%；成交量55万m²，环比下降62.2%，同比下降41.4%；成交均价16647元/m²，环比下降2.5%；二手房市场成交量持续回落、价格趋稳；
- 2021年前十房企累积总销额778.7亿元，同比下降12%，**融创中国、碧桂园集团、绿地控股位居排行榜前三甲**；

02 土地市场

- **伴随西安土地市场二轮集中土拍落幕**，本月土地成交面积2572.7亩，环比上涨954.2%，同比上涨24.5%，**平均亩单价941万元/亩**，环比上涨87.2%，同比上涨45.9%，**平均楼面价5479元/m²**，环比上涨75.9%，同比上涨60.7%，**整体溢价率1%**；**港务区、高新三期成为西安第二轮集中土拍主力区域**；
- 本月土地供应面积59.6亩，环比下降98.7%，同比下降73%；
- 高科房产、龙湖集团、华侨城勇夺本月储地前三；万科集团、华侨城、绿城中国位居2021年品牌房企累计储地排行前三甲；

04 微观监测

- **10月全市共18个项目举行开盘活动**，相比上月减少33个，项目分布于高新、产灞等区域，**总推货4027套，环比下降72%，认购2040套，环比下降76%，平均去化率51%，相比上月下降9个百分点，市场持续回落**；
- 本月共计9个项目价格公示，**合计2989套房源、均价14427元/m²**，其中皇城9号、雅居乐宏府翰林山、新兴熙园、景祥君悦、元熙樾府均为首次价格公示。

目 录

CONTENTS

01 | 宏观背景

02 | 土地市场

03 | 商品房市场

04 | 微观监测

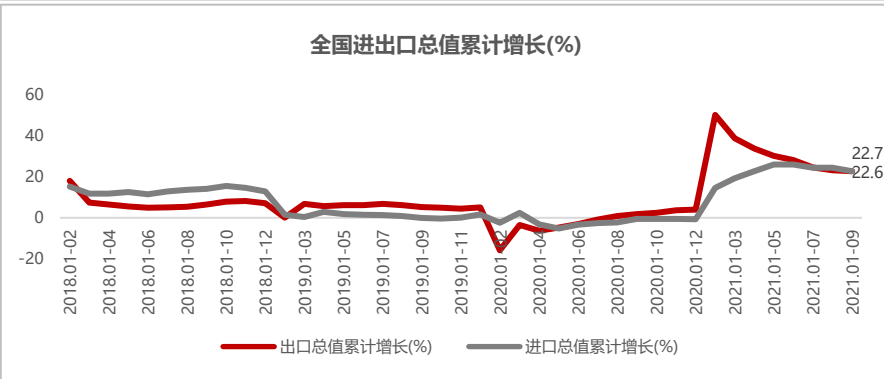
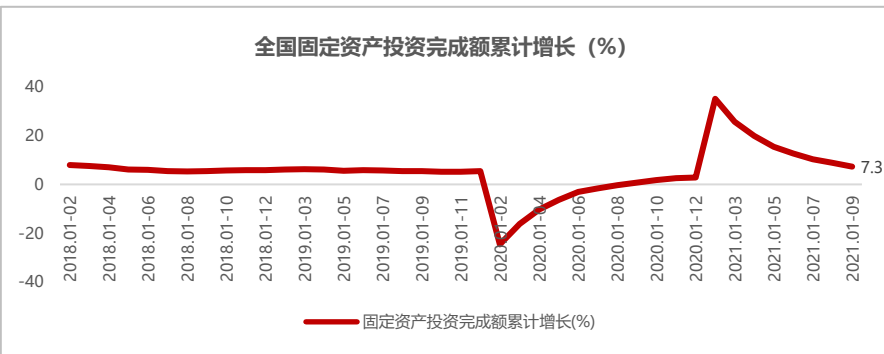


01 宏观背景

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯

宏观背景|经济环境

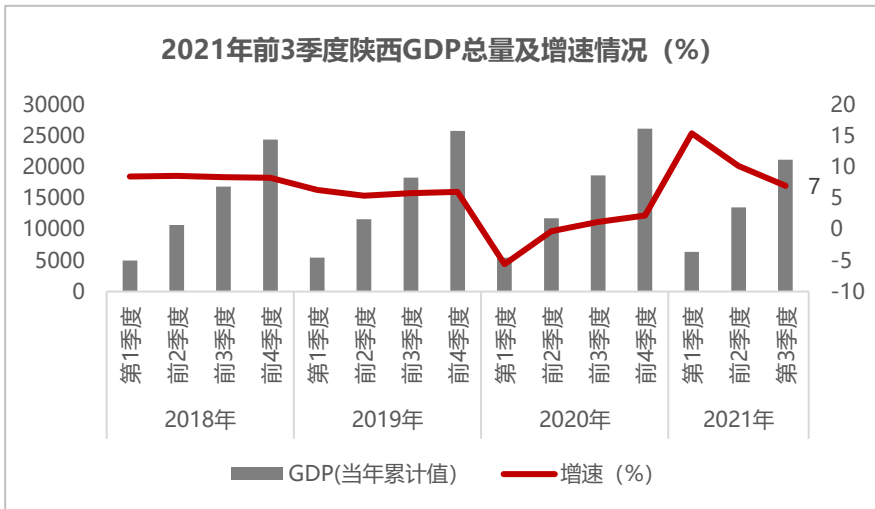
◆ 第三季度全国经济受到疫情反复、汛情、基数升高等影响，GDP同比增长低于预期仅为4.9%；从增长动力看，进出口生产虽延续快速增长态势，但投资、消费增长均出现显著回落。展望四季度我国经济仍面临诸多挑战，国家或将采取更为积极的财政政策，以支撑经济稳步复苏



数据来源：国家统计局

宏观背景|经济环境

- ◆ 前三季度陕西GDP同比增长7%，低于全国平均水平2.8个百分点（全国前三季度GDP增长9.8%）；从各城市来看，西安增长缓慢，榆林、延安、咸阳实现高增长



2021年前3季度陕西省各市（区）GDP及相关指标增速				
城市	2021年前3季度GDP (单位: 亿元)	2020年前3季度GDP (单位: 亿元)	2021年前3季度 GDP同比增速	2020年前3季度 GDP同比增速
陕西省	21193.18	18681.48	7.0%	1.2%
西安	7639.15	7075.31	5.7%	4.5%
榆林	3620.77	2838.08	8.0%	5.2%
宝鸡	1785.24	1632.54	5.3%	3.1%
咸阳	1777.11	1513.42	8.1%	-2.3%
渭南	1493.92	1319.73	8.5%	-1.0%
汉中	1304.59	1161.97	8.6%	-1.7%
延安	1373.17	1091.78	9.6%	-3.4%
安康	899.18	819.27	6.3%	-10.4%
商洛	618.57	540.6	10.0%	-13.1%
铜川	307.16	263.14	7.6%	4.7%
杨凌	117.84	109.27	3.0%	-8.9%

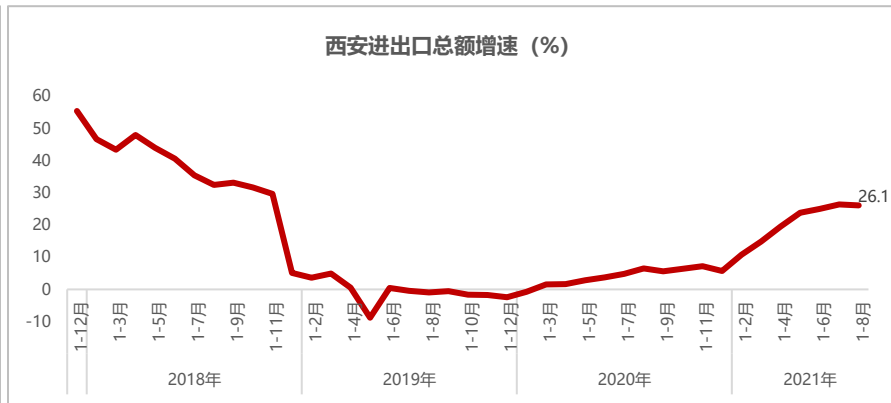
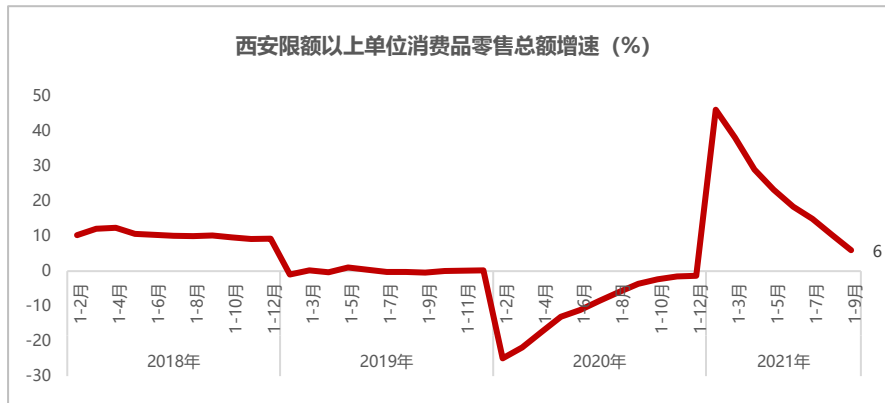
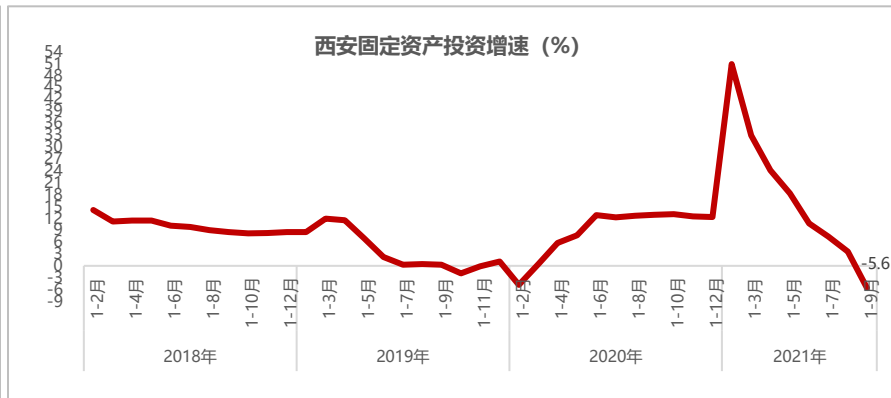
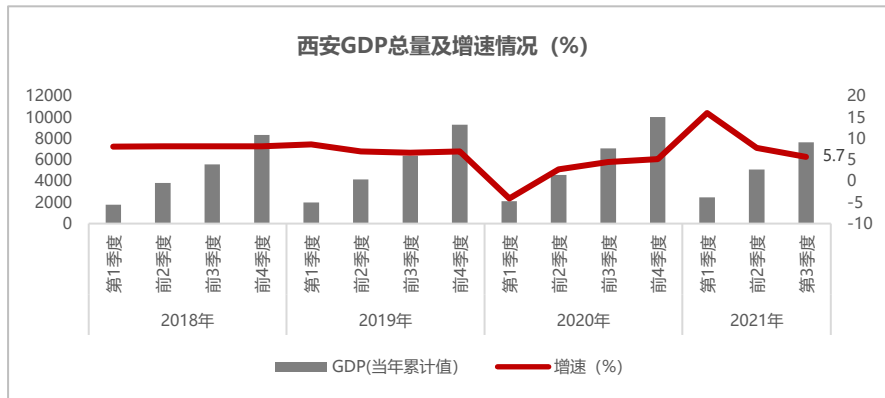
- 2021年前3季度，陕西GDP总值**21193.18亿元**，同比上涨7%。

“三驾马车”中仅出口总额高位增长，其余指标均出现回落，其中**固定资产投资同比下降3.1%**，房地产开发投资同比上涨4.7%；社会消费品零售额同比上涨12%；进出口总额同比上涨25.4%，其中出口1857.66亿元，同比增长32.4%；进口1646.19亿元，增长18.4%。

(数据来源：陕西及各市统计局)

宏观背景|经济环境

◆ 前三季度西安固投增速大幅回落，导致经济增长放缓，GDP增长仅5.7%，低于全国平均水平4.1个百分点



宏观背景|楼市政策

◆ 全国人大常委会正式授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作，明确征收对象、试点工作方法等，以促进房地产市场平稳健康发展

10月23日，第十三届全国人民代表大会常务委员会授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作的决定。

- 一、**试点地区的房地产税征税对象为居住用地和非居住用地等各类房地产**，不包括依法拥有的农村宅基地及其上住宅。土地使用权人、房屋所有权人为房地产税的纳税人。非居住用房地产继续按照《中华人民共和国房产税暂行条例》、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》执行；
- 二、国务院制定房地产税试点具体办法，试点地区人民政府制定具体实施细则。
- 三、国务院按照积极稳妥的原则，统筹考虑深化试点与统一立法、**促进房地产平稳健康发展等情况确定试点地区，本决定授权的试点期限为五年**；

近年房地产税改革推进历程

时间	会议或文件	提及内容
2018.03.05	《政府工作报告》	健全地方税体系，稳妥推进房地产税立法
2019.03.05	十三届全国人大二次会议第二次全体会议	健全地方税体系，稳步推进房地产税立法：集中力量，落实好党中央确定的重大立法事项，其中包括加紧房地产税等立法调研工作
2020.12.03	财政部部长《人民日报》发文《建立现代财税体制》	按照“立法先行、充分授权、分步推进”的原则，积极稳妥推进房地产税立法和改革
2021.03.13	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》	推进房地产税立法，健全地方税体系，逐步扩大地方财政管理权
2021.04.07	国务院新闻办公室发布会	进一步积极稳妥推进房地产税立法和改革
2021.05.06	财政部部长文章《建立健全有利于高质量发展的现代财税体制》	积极稳妥推进房地产税立法和改革
2021.05.11	房地产税改革试点工作座谈会	听取部分城市政府负责人及部分专家学者对房地产税改革试点工作的意见
2021.05.18	《关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》	要加快建立现代财税制度，稳妥推进房地产税立法
2021.10.15	财政部副部长文章《国务院关于今年以来预算执行情况的报告》	积极稳妥推进房地产税立法和改革，配合做好增值税法、消费税法、关税法等立法审核工作
2021.10.15	习近平总书记《求是》发文	积极稳妥推进房地产税立法和改革，做好试点工作
2021.10.23	第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议	授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作

政策解读：房地产税是实现全体人民基本实现共同富裕的国家战略，改善收入和财富分配格局，实现整体税制改革的一个重要的部分。本次全国人大常委会授权国务院开展房地产税改革试点工作，预示着房地产税已进入实质性的操作环节。房地产税的开征势必对房地产市场产生一定影响，从土地端来看，房地产税开征在供应端将会对地方土地财政和供地节奏产生影响。房地产税收对土地出让金存在部分替代作用，短期替代效果较弱，中长期有利于地方降低土地财政依赖度，推动土地供求规模趋于合理；从新房端来看，房地产税开征在供应端对住宅产品的业态和结构产生一定影响；在需求端，房地产税开征短期对市场成交量价均会产生一定冲击，但根据日韩等国经验，房地产税中长期效果相对有限。从租赁端来看：房地产税开征提高多套房产所有人持有成本，也增强其利用租金弥补税收支出的意愿，租赁住房供应量有所增加，租金涨幅在一定程度上也将受到抑制。目前来看，房地产税试点地区更多地将出现在房价高、前期房价涨幅较大、市场韧性较强的地区，并预计在2022年逐步开展试点，在此预期影响下，四季度市场或将持续降温。

◆ 央行释放房地产信贷政策触底转向信号，预计房地产信贷将平稳有序投放，房企资金压力或将有所缓解

9月24日|央行货币政策委员会三季度例会

首次提出“**维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益**”。

9月29日|央行、银保监会、住建局房地产金融工作座谈会

金融部门要准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度，要配合相关部门和地方政府，**共同落实“两个维护”以保证房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者合法权益。**

10月15日|金融工作座谈新闻发布会

继续强调“两个维护”，**提出部分金融机构对三线四档存在误解，将对前期应激行为进行指导修正**，同时针对恒大债务和近期房企美元债下跌问题进行回应。

10月21日|国新办工作发布会

银监会将在住房贷款首付比例和利率方面对首套购房者给予支持，主要包括：**第一，督促银行落实房地产开发贷款、个人住房贷款监管要求，配合人民银行实施房地产贷款集中度管理制度，房地产贷款增速稳中趋缓；第二，保障刚需群体信贷需求，在贷款首付比例和利率方面对首套购房者予以支持。**

政策解读：9月24日央行货币政策委员会首提“两维护”后，并在相关金融会议中释放共同落实“两维护”信息。显示房地产金融审慎制度虽未改变，但央行已着手矫正前期政策超调、房地产信贷投放偏紧的现状。预计四季度银行房贷额度紧张局面有所缓解，放贷审批难、放款周期长、房贷利率飙升等问题将有所改善，对购房者形成一定利好；此外，银行将矫正对房企偏紧的信贷措施，房地产贷款投放有望提速，房企资金压力或将缓解。

◆ 各地因城施策，以哈尔滨为代表启动“救市”，而热点城市继续从二手房指导价、市场监管等方面加强楼市调控

关键词	政策类型	时间	城市	政策内容
购房政策	放宽	10月09日	哈尔滨	出台“十六条新政”稳楼市:加快预售资金返还;施行购房补贴;降低购房门槛,放宽二手房公积金贷款年限等
		10月13日	孝感	限跌令:商品房涨跌超10%需重新备案
		10月20日	义乌	提出降低预售条件和调整“公证摇号”政策
		10月11日	宁波	宁波市奉化区启动人才购房补贴,国家级人才最高补贴百万元
落户政策	收紧	10月09日	杭州	①大专学历不再符合人才引进标准,需走积分入户途径;②取消硕士先落户后就业“政策,需缴纳社保方能落户
预售资金	收紧	10月21日	青岛	未开立监管账户并签订预售资金监管协议的,不得核发《商品房预售许可证》
		10月26日	天津	天津市发布开发商应当按幢或者多幢建立新房预售资金监管账户
二手房指导价	收紧	10月08日	东莞	首次发布首批二手房指导价,涉及218个小区
		10月13日	西安	发布第二批二手房参考价,涉及13个区域内103个小区
规范房地产市场秩序	收紧	10月08日	合肥	发布整治规范房地产市场秩序三年行动方案意见稿,将整治虚假广告,虚假房源信息;捂盘惜售,囤积房源;挪用交易监管资金等行为
		10月13日	海南	商办类项目严禁“类住宅”,分割销售不得低于300平方米
		10月26日	山西	山西开展规范房地产市场秩序三年行动:严查捂盘惜售、一房多卖等

宏观背景|楼市政策

◆ 西安发布第二批103个住宅小区二手住房参考价格，本次指导价涉及小区重点分布在高新、曲江等市场热度较高的区域，从降幅力度来看，多数项目指导价相当于原挂牌价的7-8折，与首批次降幅基本持平

序号	区域	小区名称	挂牌价 (元/㎡)	成交参考价格 (元/㎡)	序号	区域	小区名称	挂牌价 (元/㎡)	成交参考价格 (元/㎡)	序号	区域	小区名称	挂牌价 (元/㎡)	成交参考价格 (元/㎡)
1	高新区	高山流水和城	16922	15817	33	曲江新区	三迪枫丹	21608	14465	68	碑林区	西雅图翡翠城	15996	13898
2	高新区	高新枫尚	16253	14637	34	曲江新区	万科东方传奇	28715	19115	69	浐灞生态区	浐灞1号	19432	13928
3	高新区	捷瑞新时代	15603	13246	35	曲江新区	阳光城翡丽曲江一期	22496	14098	70	浐灞生态区	恒大御景	19806	14113
4	高新区	金泰新理城	24986	18905	36	曲江新区	中海曲江碧林湾	29341	19615	71	浐灞生态区	锦绣天下二期	17423	13950
5	高新区	龙城铭园	一期19104 二期19946	15441	37	曲江新区	中海凯旋门	29097	19677	72	浐灞生态区	锦绣天下三期	17972	14012
6	高新区	美寓华庭(一二期)	17698	13209	38	曲江新区	雅居乐御宾府	30568	19827	73	浐灞生态区	龙腾华府	16033	12354
7	高新区	万科翡翠天誉	27087	19056	39	曲江新区	曲江美好时光一期	21306	13434	74	浐灞生态区	紫薇花园洲	19562	14452
8	高新区	海棠别馆	20777	16122	40	曲江新区	万科城市之光蜜柚	24694	15710	75	浐灞生态区	湾流一期	22608	14274
9	高新区	城市风景夏日景色	一期31445 二期28749	22891	41	曲江新区	万科城市之光	27000	19699	76	浐灞生态区	中建尚城	17365	13723
10	高新区	东方米兰国际城	21987	16290	42	曲江新区	阳光城丽兹公馆一期	24802	15380	77	航天基地	龙湖花千树	23374	16218
11	高新区	都市印象	34923	24541	43	曲江新区	中海城	26803	19413	78	航天基地	曲江观山悦	20382	14229
12	高新区	高科尚都	25468	19351	44	曲江新区	中海观园	28693	20594	79	经开区	贰号大院	18713	13771
13	高新区	龙天名俊	21183	16342	45	曲江新区	中海东郡	35658	23501	80	经开区	九如御	16165	12941
14	高新区	满堂悦MOMA	19869	15023	46	曲江新区	中海紫御华府	36653	24127	81	经开区	国金华府	21964	16918
15	高新区	尚品美地城	21968	16710	47	曲江新区	中国铁建西派国际	23499	15873	82	经开区	海棠雅庭花园	14057	12436
16	高新区	橡树街区	18400	15148	48	曲江大明宫	龙记帝景湾	15905	13132	83	经开区	荣华北经城	16055	14575
17	高新区	逸翠园一期	34613	23599	49	曲江大明宫	荣华金域名城	18330	13792	84	经开区	盛世一品	17950	15259
18	高新区	云顶园	31131	18648	50	曲江大明宫	中海开元壹号一期	21694	16410	85	经开区	双威理想城	14311	13246
19	高新区	左岸春天	16295	13743	51	雁塔区	美丽的院子	14781	13031	86	经开区	魏玛公馆	18660	15615
20	高新区	高新枫叶新都市	23000	18413	52	雁塔区	美立方	15511	13112	87	莲湖区	公园天下	23484	19613
21	高新区	天地源枫林意树	38667	25838	53	雁塔区	绿地曲江名城	21343	14422	88	莲湖区	西市佳园	17749	15991
22	高新区	泰祥花园	36271	23423	54	雁塔区	明德8英里	14849	13136	89	莲湖区	上城小区	17831	16168
23	高新区	枫叶苑南区	33705	23756	55	雁塔区	融尚中央住区	16814	15582	90	莲湖区	群贤道九号	21766	18713
24	高新区	高科花园	一期29872 二、三期30869	22891	56	雁塔区	御笔华府	15668	14891	91	莲湖区	荣民官园中央	17732	14830
25	高新区	高科新花园	31473	23473	57	雁塔区	长延居	16018	14148	92	莲湖区	金辉天鹅湾	19299	16193
26	曲江新区	大华曲江公园世家	23416	16381	58	雁塔区	中航华府	23462	17407	93	未央区	高山流水幸福快车	16570	13964
27	曲江新区	海德堡PARK	29207	19024	59	雁塔区	紫薇臻品	17618	15668	94	未央区	锦园新世纪	18144	15822
28	曲江新区	曲江观唐	18022	13319	60	雁塔区	海亮新英里	23082	16424	95	未央区	锦园君逸	17449	15204
29	曲江新区	曲江华著中城	30074	18954	61	雁塔区	伟业公馆	24280	18895	96	未央区	紫薇希望城	17106	14842
30	曲江新区	保利曲江春天里	25408	16930	62	灞桥区	中铁缤纷新城	16665	12493	97	未央区	龙湖枫香庭	22857	17615
31	曲江新区	金地檀石公馆	23966	16053	63	灞桥区	普华浅水湾	16896	12008	98	新城区	民乐园万达小区	13317	13223
32	曲江新区	龙湖紫都城	29144	19844	64	碑林区	九锦台	18811	15623	99	新城区	恒基翡翠锦华	19244	15651
					65	碑林区	荣城	18543	16588	100	新城区	东尚小区	16435	14106
					66	碑林区	紫薇城	17448	15084	101	长安区	国色天香	20965	15638
					67	碑林区	中贸广场	16348	14329	102	长安区	雅居乐铂琅峯	21060	16445
										103	长安区	悦美国际	19279	14843

政策解读：将进一步降低二手房市场温度和二手房流通性，减少二手房成交量，放缓二手房成交速度。抑制购房者投资需求，增加购买客户的首付压力。同时在一定程度上降低新房市场整体热度，尤其是新房与二手房价格倒挂严重的区域，让市场回归理性。

◆ 受经济形势及新冠疫情影响，土地市场共有产权住房地块流拍频现，给后期共有产权住房供应造成压力，西安住建局发布通知决定11月1日起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》。将暂停共有产权住房购房资格审核。

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。

共有产权房用地流拍：

- ◆ 截至目前，西安共计**成交4宗**共有产权房用地
分别为：未央区78亩（西安曲江荣苑置业有限公司底价摘得）、空港新城84亩（陕西空港星皓房地产有限公司摘得）、阎良航空基地40亩（西安市航空基地新舟置业有限公司摘得）、鄠邑22亩（西安秦邑置业有限公司摘得）。
- ◆ **3宗流拍**
航天基地79亩、港务区69亩、二批次集中供地中阎良一宗流拍。
- ◆ 截至2021年10月底，**西安主城区尚无**共有产权房项目亮相

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，给后期实际供应造成压力，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。

◆ 西安发布关于进一步加强对配建自持租赁住房管理的通知，要求新出让土地应足额建自持租赁住房，自持年限至少10年

10月29日，西安市住房和城乡建设局发布《西安市自然资源和规划局关于进一步加强对配建自持租赁住房管理的通知》，进一步夯实房地产开发企业租赁住房项目足额建设、按期交付、规范使用等环节，旨在解决城市低收入人群住房压力，确保住房有效供给。

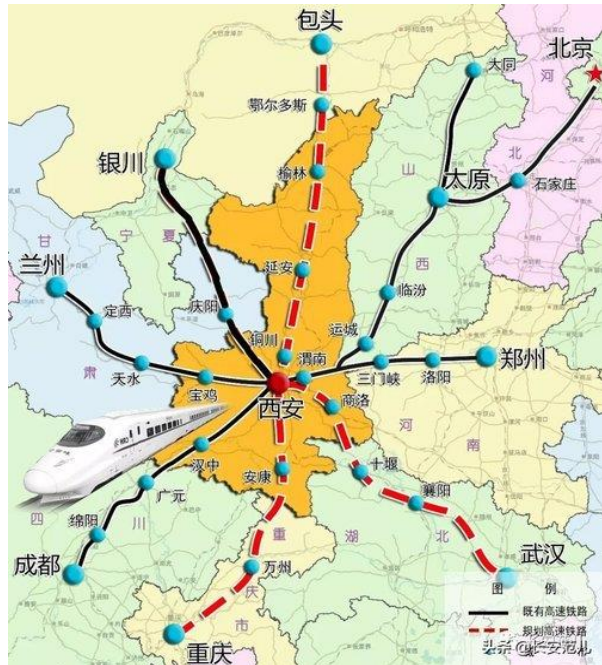
西安市自然资源和规划局关于进一步加强对配建自持租赁住房管理的通知

- 本市行政区内（不含临潼区、高陵区、阎良区、蓝田县、周至县和航空基地）新出让商品住宅用地，应按照土地“招拍挂”竞拍确定的宗地地上住宅规划建筑面积配建比例，足额建设自持租赁住房。
- 自持租赁住房应按整幢或整单元方式集中配建，不足整单元的，按由低至高的顺序提供房源。
- 自持租赁住房，自持年限不低于10年，自持起始时间自取得竣工验收备案表之日算起。
- 自持租赁住房取得竣工验收备案表后30日内，房地产开发企业应依据《合同》、实测绘报告等资料将房源信息录入“西安市住房租赁交易服务平台”并对真实性负责。
- 本通知自发布之日起实施。

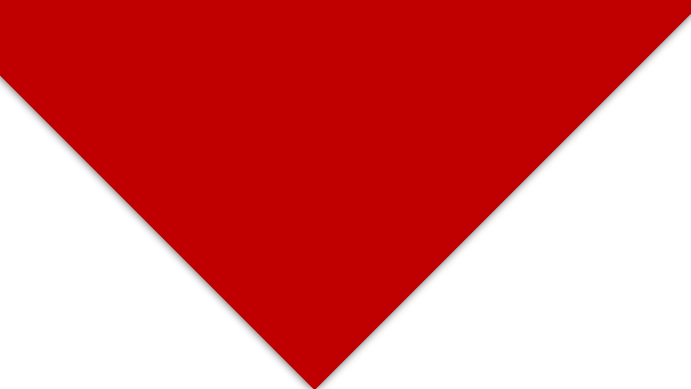
政策解读：近年来，随着西有引力作用的持续显现，大量外来人口涌入西安，与之同时，西安房价不断走高，在此背景下，共有产权房、租赁住房等保障住房成为新市民解决住房压力的主要渠道。此通知的下发，将进一步夯实租赁住房政策的落地，防止部分房企利用自持房源以租代售，确保住房有效供给，推动房地产市场健康发展。

◆ 西延高铁西安至铜川段拟恢复高陵设站，取消栎阳站

10月20日，陕西省发改委在其官网“政民互动”栏目回复网民留言称：西延高铁西安至铜川段正在调整设计，包括相关站点设置，按目前研究成果，拟按高陵设站、栎阳设线路所方案推进，具体依项目最终批复为准。若高陵恢复设站，将有助于促进高陵当地经济社会发展，同时还有助于提高高陵城区、泾渭新城附近居民出行便捷度。



西延高铁，是陕西“米”字型高速铁路网的重要组成部分，建成后将实现西安半小时到铜川，1小时到延安，未来西延高铁还将通过西康、延榆高铁继续南北延伸，构成陕西高铁网络的“脊梁”。建成后，延安到西安的列车运行时间将由目前的2小时20分左右缩短至1小时左右，兼顾陕北与关中地区的城际客流，惠及周边区域乃至八百里秦川。未来五年，陕西高铁建设有望迈入快车道，向着米字形高铁网的目标发起冲刺。

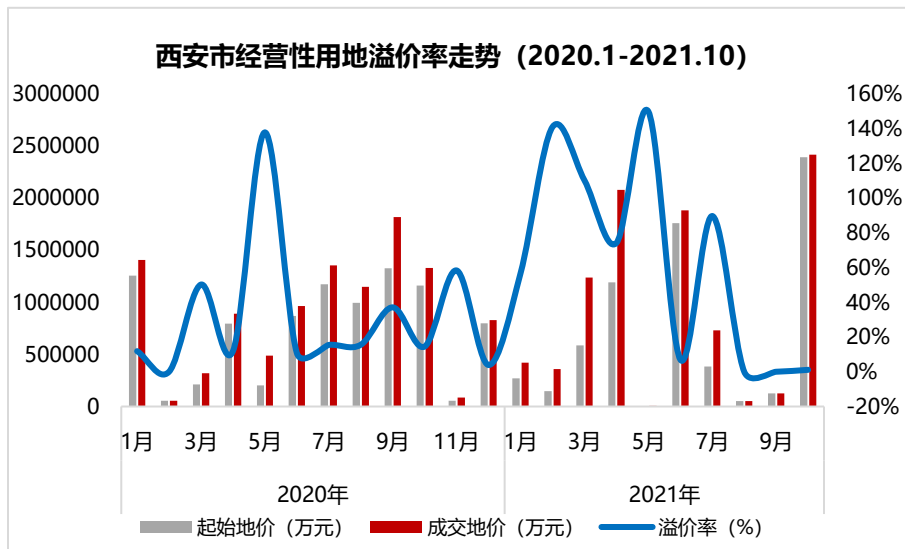
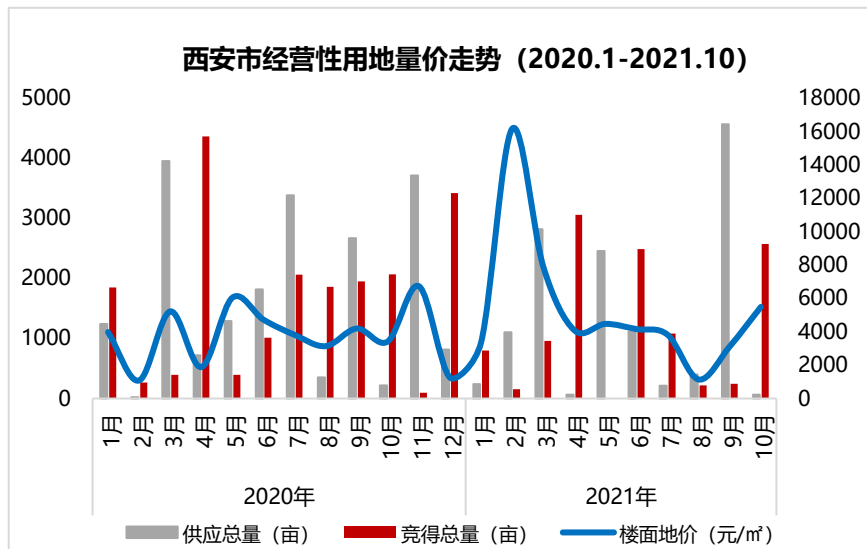


02 土地市场

- 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

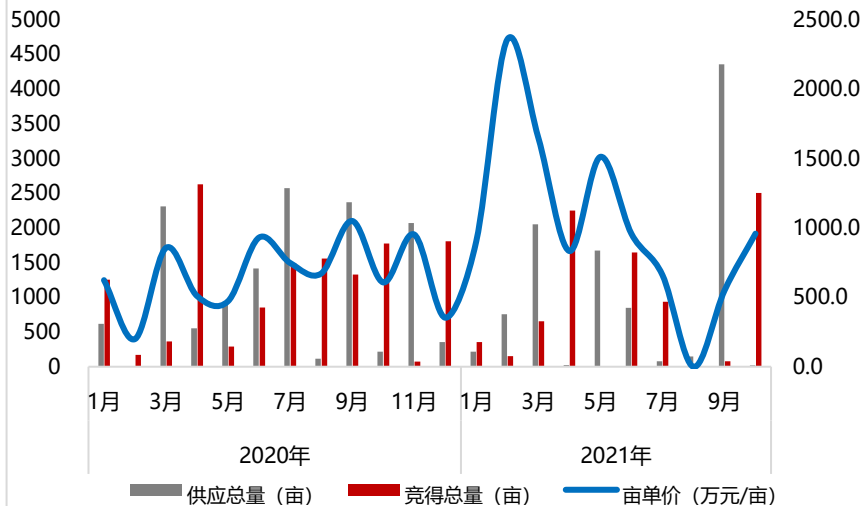
◆ 伴随西安土地市场二轮集中土拍的落幕，本月成交规模大幅激增，平均楼面攀升至5479元/m²，土拍溢价率则因大部分地块的底价成交显著下降，土地市场较6月首轮集中土拍降温明显



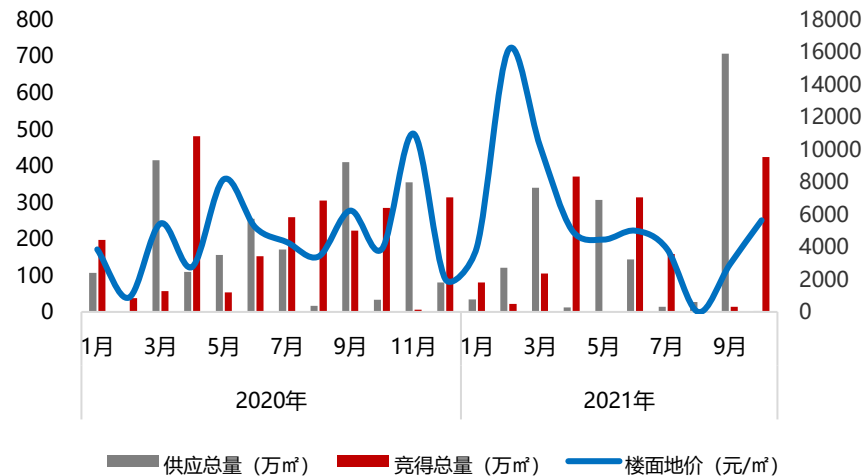
- **土地供应**：2021年10月全市供应土地3宗，供应面积59.6亩，环比下降98.7%，同比下降72.6%；
- **土地成交**：2021年10月全市成交土地45宗，成交面积2572.7亩，环比上涨954.2%，同比上涨24.5%，计容建面441.8万m²，环比上涨982.8%，同比上涨13.1%；
- **土地价格**：2021年10月成交土地平均亩单价941万元/亩，环比上涨87.2%，同比上涨45.9%，平均楼面价为5479元/m²，环比上涨75.9%，同比上涨60.7%，整体溢价率1%。

◆ 二轮集中土拍结束，住宅用地成交量、价显著攀升，供应回落至常态

西安市住宅用地量价走势 (2020.1-2021.10)

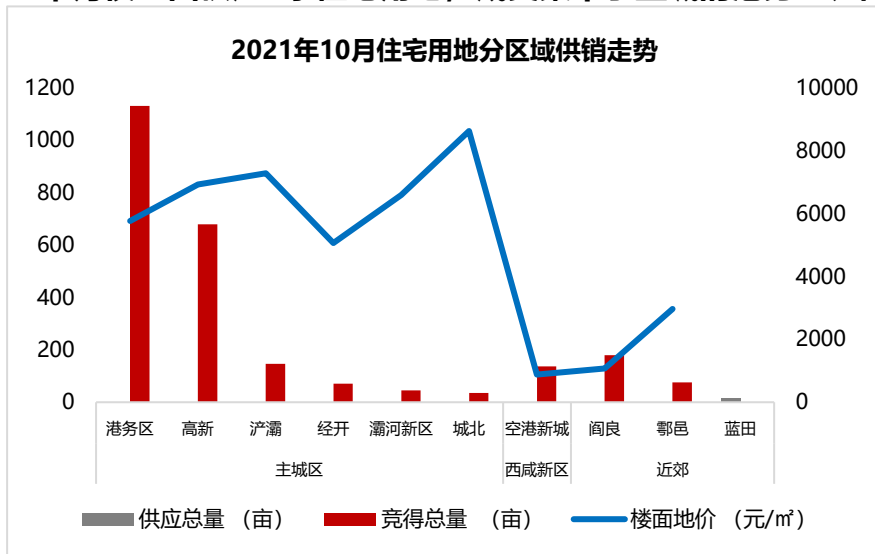


西安市住宅用地量价走势 (2020.1-2021.10)

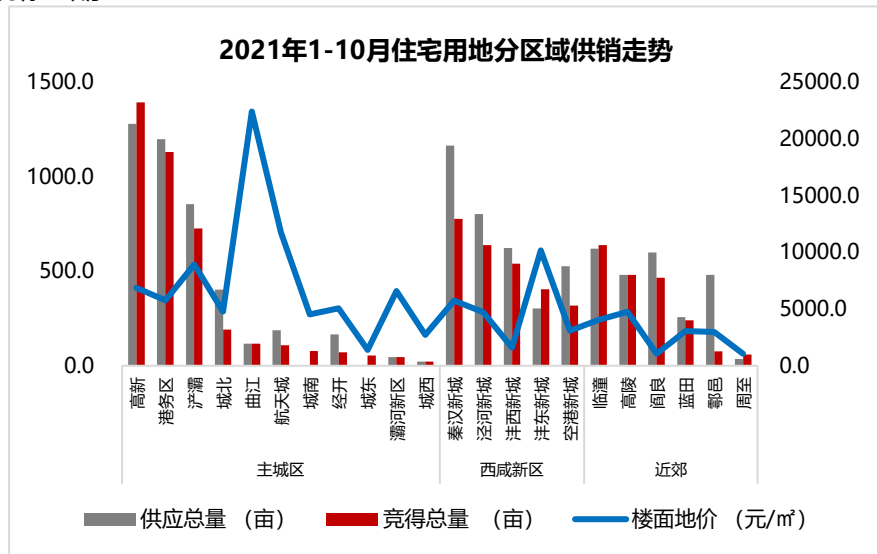


- **住宅用地供应:** 2021年10月住宅用地供应1宗，供应面积16.6亩，环比下降99.6%，同比下降92.4%；
- **住宅用地成交:** 2021年10月住宅用地成交39宗，成交面积2501.7亩，环比上涨3102.6%，同比上涨41%；
- **住宅用地价格:** 2021年10月住宅用地平均亩单价959万元/亩，环比上涨74.5%，同比上涨57.8%；按最大容积率可形成建筑面积424.3万㎡，平均楼面地价5652元/㎡，环比上涨92.1%，同比上涨45.3%。

◆ 本月初蓝田供应1宗住宅用地，成交集中于主城区的港务区、高新三期

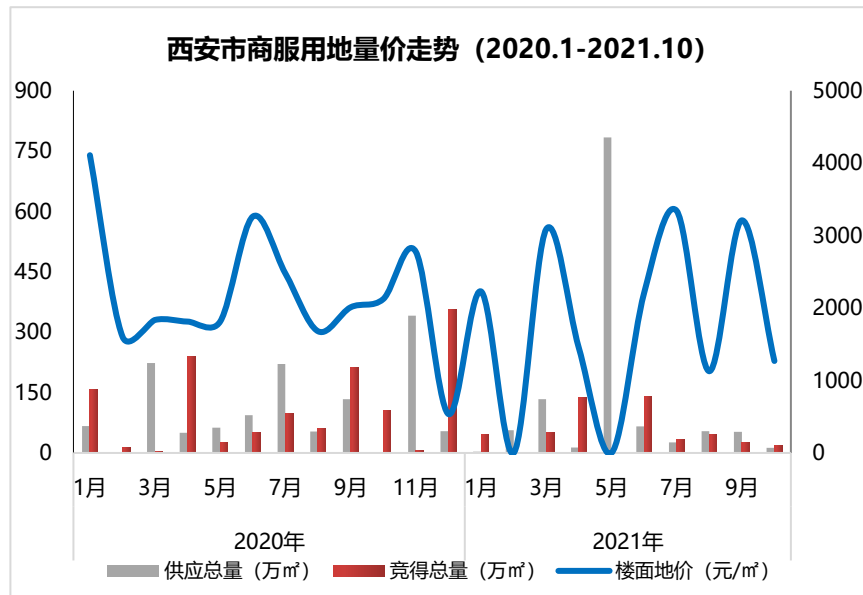
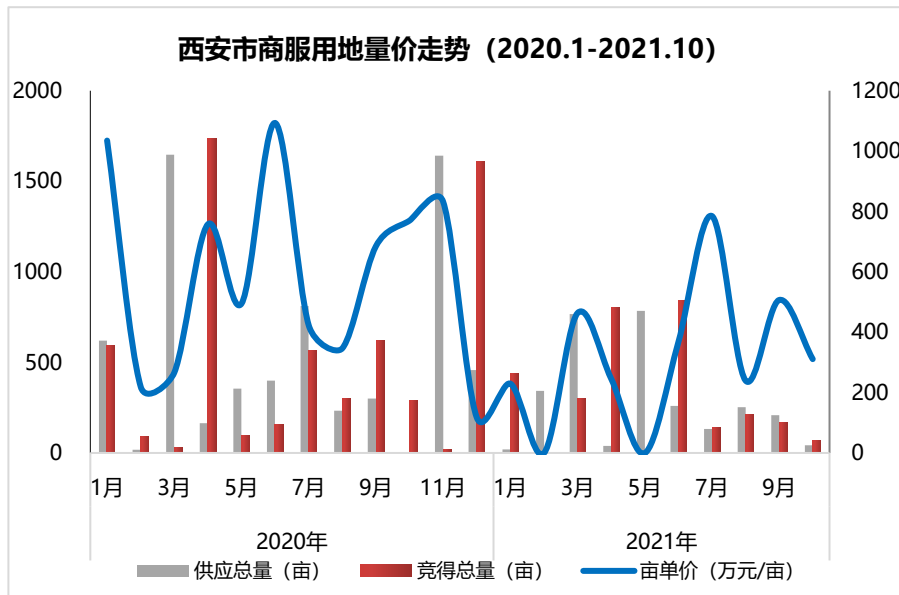


- **主城区住宅用地供销价：**无供应；港务区、高新、浐灞位居住宅用地成交前三，分别成交1130.5亩、678.6亩和147.2亩，城北、浐灞、高新位居住宅用地成交楼面地价前三，分别为8618元/㎡、7278元/㎡和6926元/㎡；
- **西咸新区住宅用地供销价：**无供应；仅空港新城成交137.1亩，成交楼面地价882元/㎡；
- **近郊区域住宅用地供销价：**仅蓝田供应16.6亩；成交仅分布在阎良、鄠邑，分别成交179.6亩和76.6亩；鄠邑、阎良成交楼面价分别为2969元/㎡和1079元/㎡。



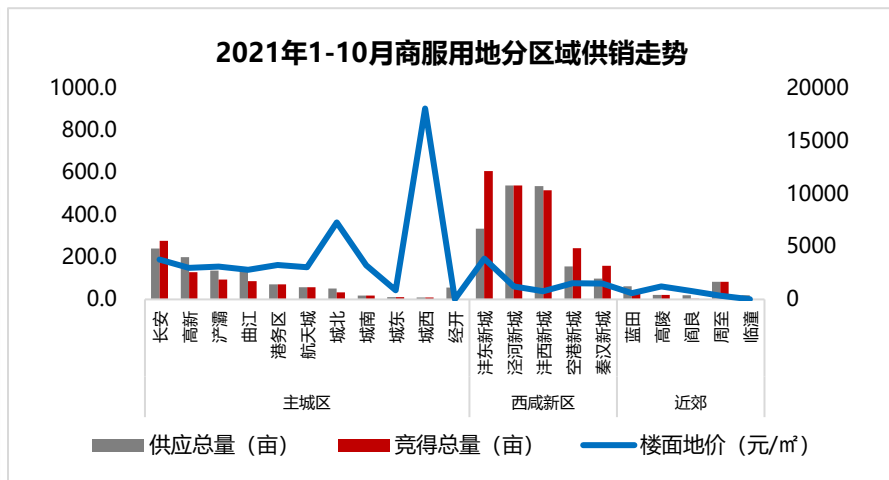
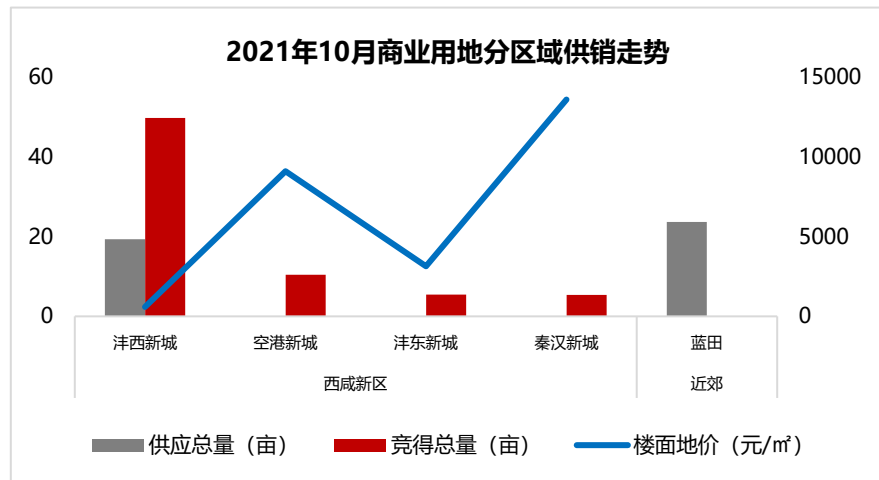
- **全年累计住宅用地分区域供销价：**2021年1-10月，高新、港务区、秦汉新城位居住宅用地供应前三，分别供应1280亩、1199.1亩和1164.5亩；高新、港务区、秦汉新城位居住宅用地成交前三，分别成交1394.1亩、1130.5亩和777.8亩，曲江、航天城、沣东新城位居住宅用地成交楼面地价前三，分别为22418元/㎡、11769元/㎡和10180元/㎡。

◆ 本月商服用地供应继续收缩，成交量、价全线下滑



- **商服用地供应**：2021年10月商服用地供应1宗，供应面积43亩，环比下降79.4%，同比——；
- **商服用地成交**：2021年10月商服用地成交6宗，成交面积71.1亩，环比下降57.2%，同比下降75.7%；
- **商服用地价格**：2021年10月商服用地平均亩单价311.5万元/亩，环比下降38.7%，同比下降59.5%；按最大容积率可形成建筑面积17.4万㎡，平均楼面地价1269元/㎡，环比下降60.5%，同比下降40.2%。

◆ 本月仅西咸新区的沣西新城和近郊的蓝田有商服用地供应，成交集中在西咸新区的沣西新城、空港新城和沣东新城



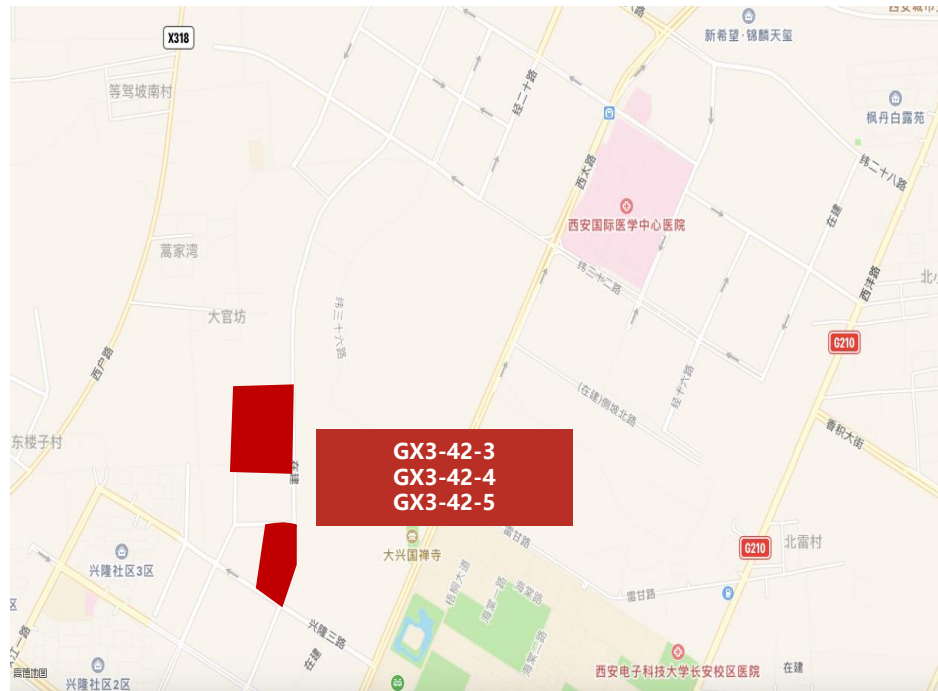
- **主城区商服用地供销价：**无供应；无成交；
- **西咸新区商服用地供销价：**仅沣西新城供应19.3亩；成交主要集中于沣西新城、空港新城和沣东新城，分别成交49.8亩、10.4亩和5.4亩；秦汉新城、空港新城、沣东新城位居商服用地成交楼面地价前三，分别为13591元/m²、9095元/m²、3135元/m²；
- **近郊区域商服用地供销价：**仅蓝田供应23.7亩；无成交。

- **全年累计商服用地分区域供销价：**2021年1-10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、534.6亩和334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606.1亩、537.8亩和515.3亩，城西、城北、沣东新城位居商服用地成交楼面地价前三，分别为18057元/m²、7276元/m²和3847元/m²。

土地市场|重点成交地块

- ◆ 该地块位于高新三期板块，约140.6亩，由龙湖集团竞得，楼面地价11241元/m²，溢价率1%，需配建公租房和自持租赁住房，住房毛坯销售均价为26383-26485元/m²

宗地编号	GX3-42-3 GX3-42-4 GX3-42-5
地块位置	GX3-42-3: 高新区中央创新区规划三十路以北、规划二十八路以南、经二十二路以西、规划四路以东 GX3-42-4: 高新区中央创新区经二十二路以西、规划四路以东、兴隆三路以北、规划三十路以南 GX3-42-5: 高新区中央创新区纬三十六路以南,经二十二路以西,经二十六路以东
面积 (亩)	GX3-42-3: 21.6 GX3-42-4: 17.4 GX3-42-5: 101.6
规划用途	居住用地
容积率	GX3-42-3: 2.3-2.8 GX3-42-4: 2.3-2.8 GX3-42-5: ≤2.8
亩单价	2098万元/亩
楼面地价	11241元/m ²
地块周边在售均价	新希望锦麟天玺: 高层25375元/m ² (精装)
竞得人	龙湖集团

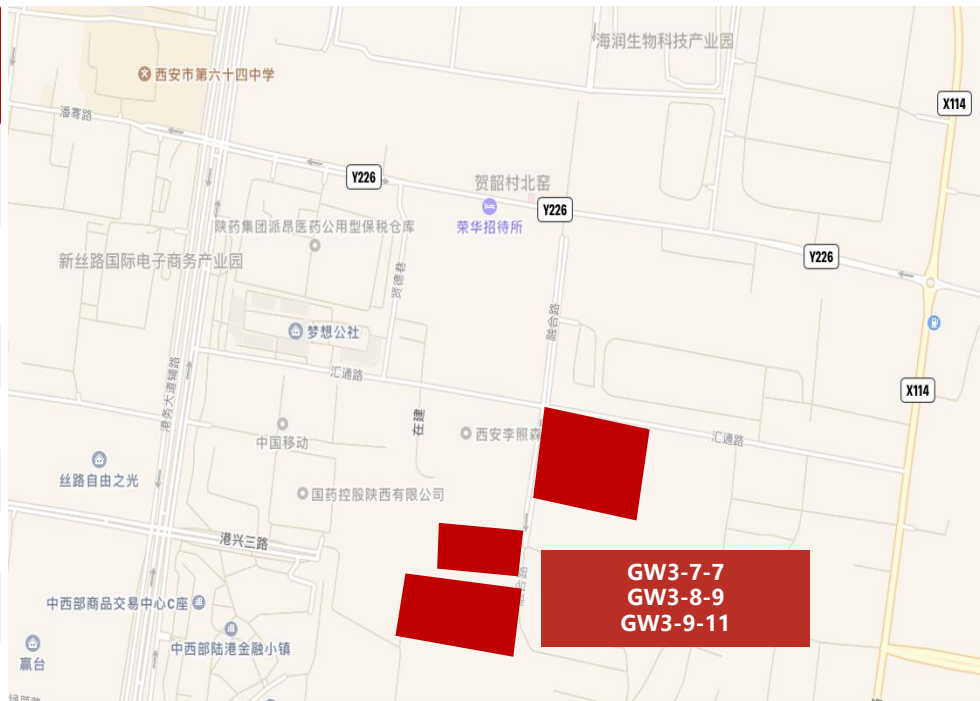


地块解读: 宗地位于高新三期板块，临近地铁(规划)23号线、(在建)6号线南段，交通便利，地块周边教育配套较为成熟，板块处于发展阶段，规划利好较多，后期增值空间较大。

土地市场|重点成交地块

◆ 该地块位于国际港务区，约304.5亩，由华侨城竞得，楼面地价5318元/m²，需配建公租房和自持租赁住房，住房毛坯销售均价为14757-15132元/m²

宗地编号	GW3-7-7 GW3-8-9 GW3-9-11
地块位置	GW3-7-7: 国际港务区汇通路以南、融合路以东 GW3-8-9: 国际港务区港兴三路以北、融合路以西 GW3-9-11: 国际港务区港兴三路以南、融合路以西
面积 (亩)	GW3-7-7: 108.1 GW3-8-9: 43.0 GW3-9-11: 153.4
规划用途	居住用地
容积率	≤2.5
亩单价	887万元/亩
楼面地价	5318元/m ²
地块周边在售均价	华润紫云府: 小高层15176元/m ² (精装)
竞得人	华侨城



地块解读: 宗地位于国际港务区，临近地铁14号线，未来交通便利，地块周边教育、商业配套较为成熟、医疗配套有待提升，区域规划利好较多，有较大增值空间。

土地市场|重点成交地块

- ◆ 该地块位于国际港务区板块，约175.2亩，由西安国际陆港愿景置业有限公司竞得，楼面地价7028元/m²，溢价率3%，需配建公租房和自持租赁住房，住房毛坯销售均价为16700-17000元/m²

宗地编号	GW2-14-6 GW2-15-8 GW2-15-7
地块位置	GW2-14-6: 国际港务区港兴二路以北、新寺路以西 GW2-15-8: 国际港务区港兴三路以南、新寺路以东 GW2-15-7: 国际港务区广场南路以北、灞耿路以西
面积(亩)	GW2-14-6: 82.4 GW2-15-8: 55.6 GW2-15-7: 37.2
规划用途	居住用地
容积率	2.2-2.5
亩单价	1060万元/亩
楼面地价	7028元/m ²
地块周边在售均价	融创时代奥城: 高层15314元/m ² (精装) 中冶奥体云璟: 高层14411元/m ² (精装)
竞得人	西安国际陆港愿景置业有限公司



地块解读: 宗地位于国际港务区奥体中心板块，属当前楼市热点区域，距离地铁14号线200米，地理位置优越；板块处于发展阶段，规划利好较多，后期增值空间较大。

土地市场|房企土储排行

◆ 高科、龙湖、华侨城勇夺本月储地前三；万科集团、华侨城、绿城中国位居2021年品牌房企累计储地排行前三甲

2021年10月房企拿地排行榜						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)	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	高科房产	368.4	303360	823	4411	1	万科集团	639.127	459845	719	4209
2	龙湖集团	351.1	582050	1658	8881	2	华侨城	576.6	325820	565	5134
3	华侨城	304.6	269970	886	5319	3	绿城中国	380	518650	1365	9694
4	西安天展房地产开发有限公司	179.6	32900	183	1079	4	龙湖集团	377	626750	1662	8906
5	西安国际陆港愿景置业有限公司	175.3	185900	1060	7028	5	高科房产	368.4	303360	823	4411
	合计	1379.0	1374180	—	—	6	高新地产	266.3	272420	1023	6331
						7	大悦城控股	244.93	221738	905	4850
						8	西安国际陆港愿景置业有限公司	175.3	185900	1060	7028
						9	招商蛇口	174.8	361009	2065	13655
						10	旭辉集团	157.7	72971	463	3470
							合计	3360.2	3348463	—	—



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

◆ “银十” 严重失色，大西安商品房供销价全面回落，仅西咸新区成交价小幅上扬

区域	主城区	西咸新区	近郊区域	合计
供应面积 (万㎡)	69.1	7.2	13.5	89.8
环比	-62%	-84%	-41%	-64%
同比	-56%	-92%	-65%	-68%
2020年月均值 (万㎡)	140.6	47.2	19.4	207.1
成交面积 (万㎡)	76.3	17.5	10.7	104.5
环比	-60%	-32%	-52%	-56%
同比	-43%	-77%	-55%	-55%
2020年月均值 (万㎡)	129.0	45.5	23.4	197.8
成交均价 (元/㎡)	14872	14533	7458	14054
环比	-5%	13%	-8%	-4%
同比	3%	10%	-6%	5%
2020年月均值 (元/㎡)	13855	13385	7606	12859
存量 (万㎡)	1193.1	416.8	338.4	1948.3
去化周期 (月)	10	10	16	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。

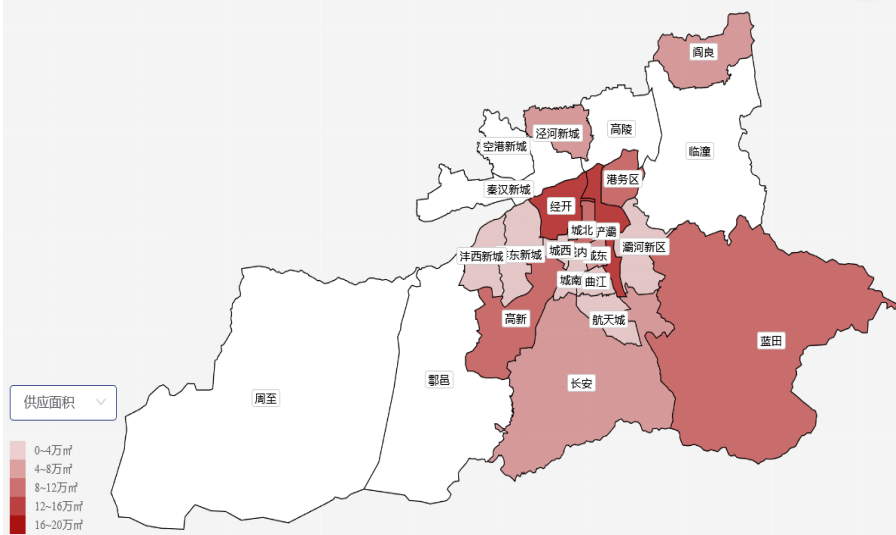
数据来源：房管局网签备案数据

商品房市场|新房市场|分区域

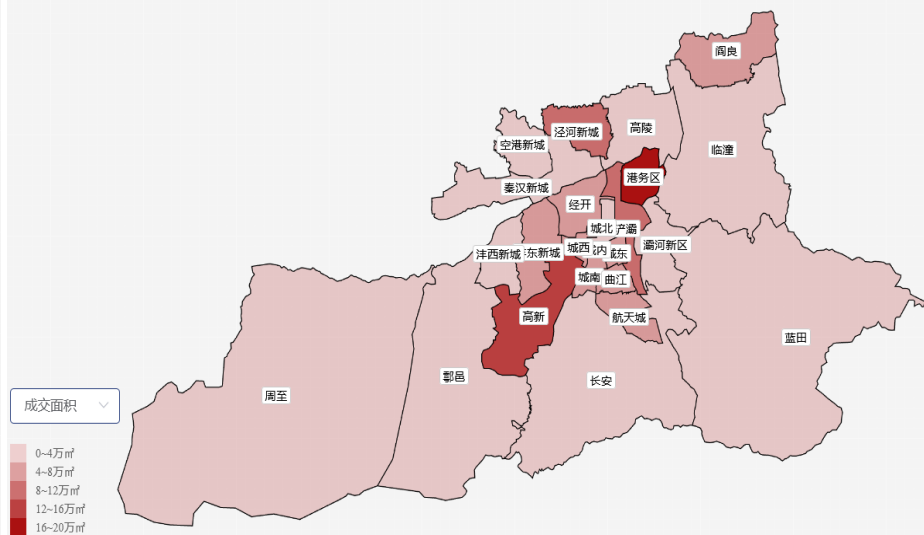
◆ 本月经开以16万m²的供应量、港务区以16.1万m²的成交量位居全市供销之首

- **供应量方面**：本月经开以16万m²供应量居首位，其次是浐灞和城北，分别供应13.2万m²和10.2万m²；
- **成交量方面**：本月港务区、浐灞和高新居前三位，依次成交16.1万m²、8.9万m²和8.8万m²；

大西安商品房供应热力图



大西安商品房成交热力图

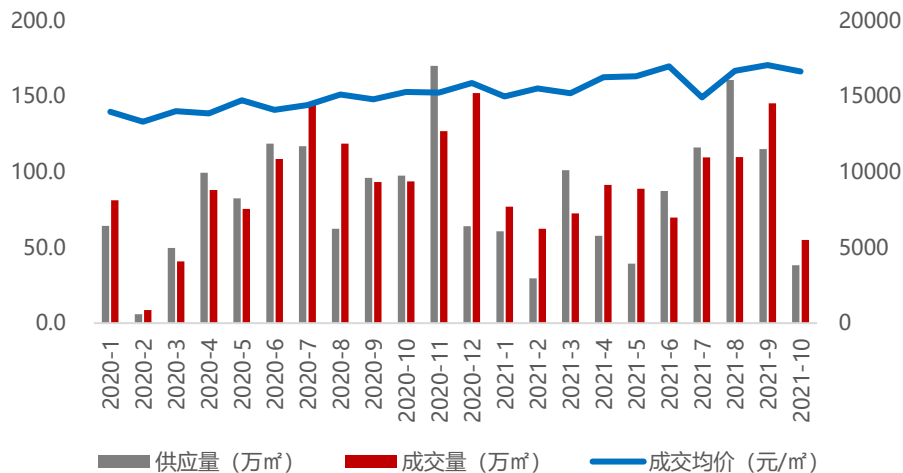


商品房市场|新房市场|主城区商品住宅

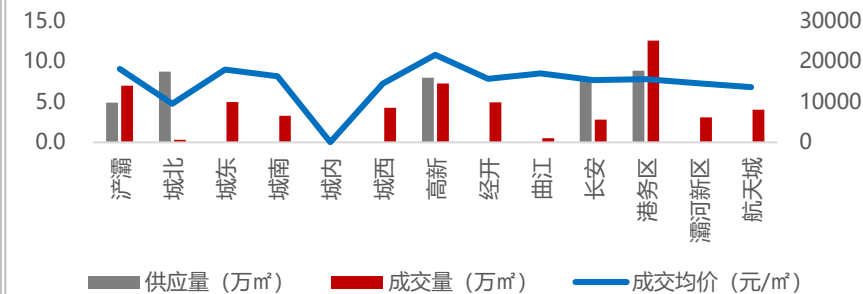
◆ 本月主城区商品住宅供应持续回落，成交量价齐跌；港务区、高新、浐灞位居成交前三

- **供应量方面：**本月主城区商品住宅新增供应3195套、38.3万㎡，环比下降66.7%，同比下降60.8%，供应主要来自港务区的电建地产西安泛悦城、华润紫云府、中铁卓越城、中冶奥体云璟及城北的宫园美岸及高新的新希望锦麟天玺、碧桂园高新云墅及长安的雅居乐宏府翰林山、新兴熙园；
- **成交量方面：**本月主城区商品住宅成交量大幅回落，商品住宅网签备案4152套、55万㎡，环比下降62.2%，同比下降41.4%，成交集中在城东的龙湖天曜、高新的天地源云水天境、港务区的华润置地未来城市及中粮奥体壹号、城南的香山红叶；
- **成交价方面：**本月主城区商品住宅成交价16647元/㎡，环比下降2.5%，同比上涨8.8%。

2021年10月主城区商品住宅供销价走势图



2021年10月商品住宅分区域供销价图



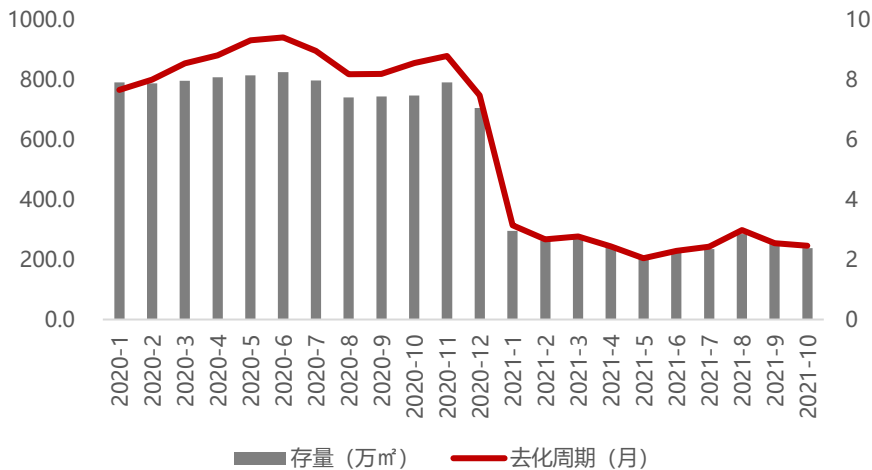
2020年月均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	16.9	8.4	1.2	6.3	0.0	6.7	9.7	7.4	4.6	4.4	11.7	2.7	5.6
成交量 (万㎡)	22.3	10.6	1.5	5.8	0.01	6.3	6.7	7.9	6.3	4.6	12.4	3.1	6.9
成交均价 (元/㎡)	14147	15817	14016	17343	7268	15670	18546	12402	16506	14887	12345	11914	15549

商品房市场|新房市场|主城区商品住宅

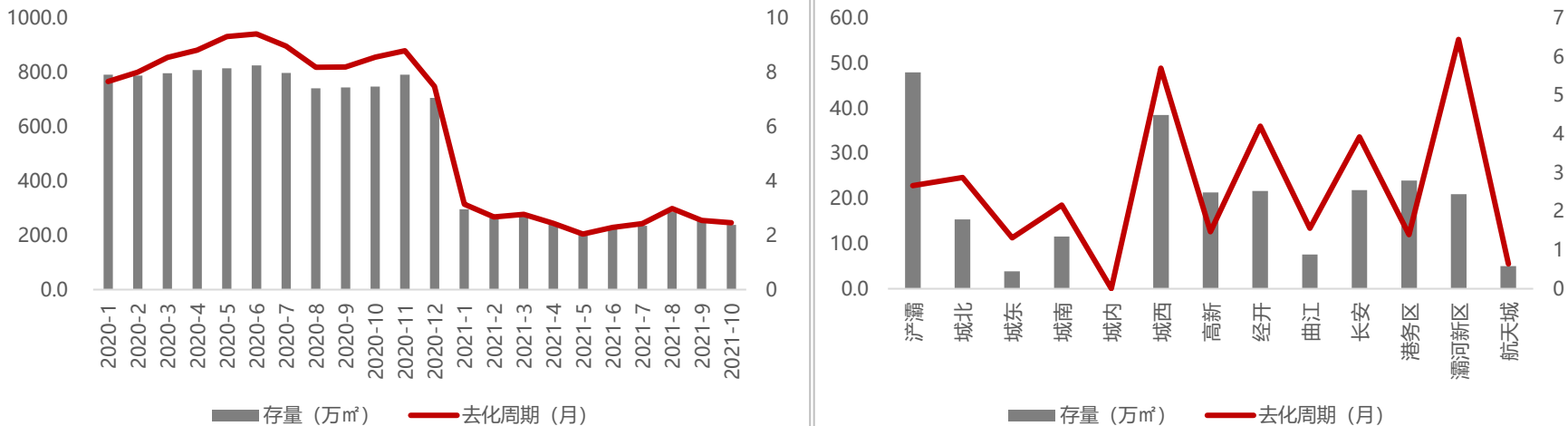
◆ 本月主城区商品住宅存量小幅回落，去化周期下降至2个月；城西、灞河新区以6个月的去化周期居主城区之首，而城东、高新、港务区、航天城均处于供不应求状态

- **主城区：**本月主城区商品住宅存量238.7万㎡，环比下降6.5%，去化周期下降至2个月；
- **分区域：**城西、灞河新区去化周期均为6个月，居主城区第一；而城东、高新、港务区、航天城去化周期仅为1个月，市场处于严重供不应求状态。

2021年10月主城区商品住宅存量及去化周期走势图



2021年10月商品住宅分区域存量及去化周期走势图



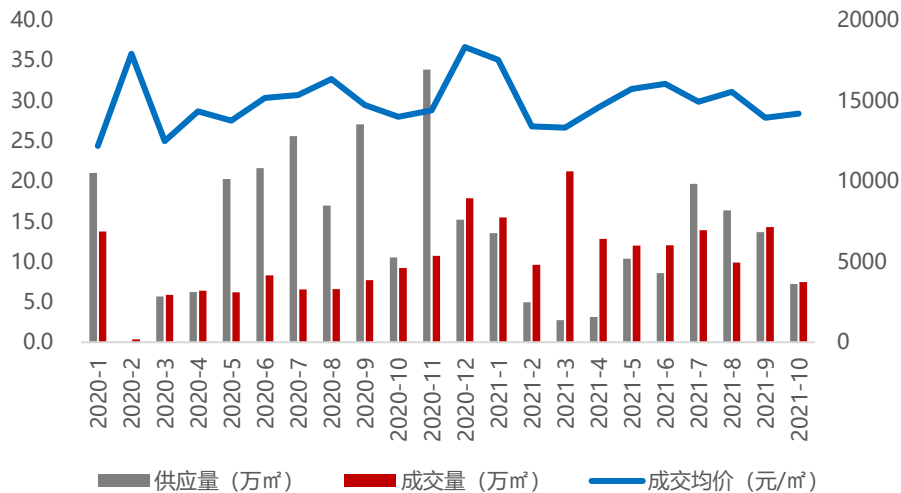
备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类别除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

商品房市场|新房市场|主城区公寓

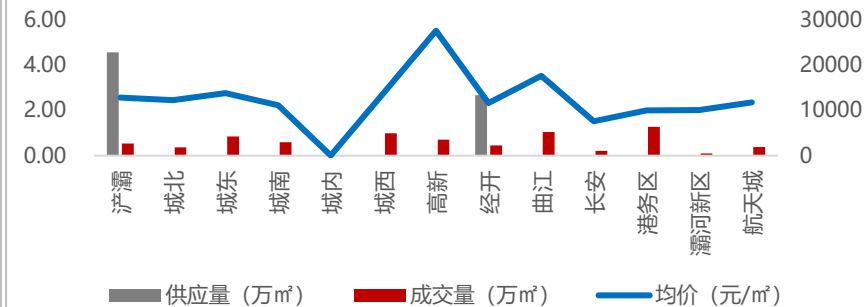
◆ 本月主城区公寓供应持续回落，成交量大幅下滑、价格企稳；港务区、曲江、城西位居成交前三

- **供应量方面：**本月主城区公寓新增供应1468套、7.2万㎡，环比下降47%，同比下降31.3%，供应主要来自灞桥的华远华时代、经开的福门耀里中心；
- **成交量方面：**本月主城区公寓成交量大幅回落，公寓网签备案1426套、7.5万㎡，环比下降47.9%，同比下降19.1%，成交集中在城东的赛格国际中京坊、高新的环球西安中心、长安的恒大养生谷、曲江的融创曲江印、港务区的招商局丝路中心及城西的秦都宏基公寓；
- **成交价方面：**本月主城区公寓成交价14193元/㎡，环比上涨1.9%，同比上涨1.5%。

2021年10月主城区公寓供销价走势图



2021年10月公寓分区域供销价图

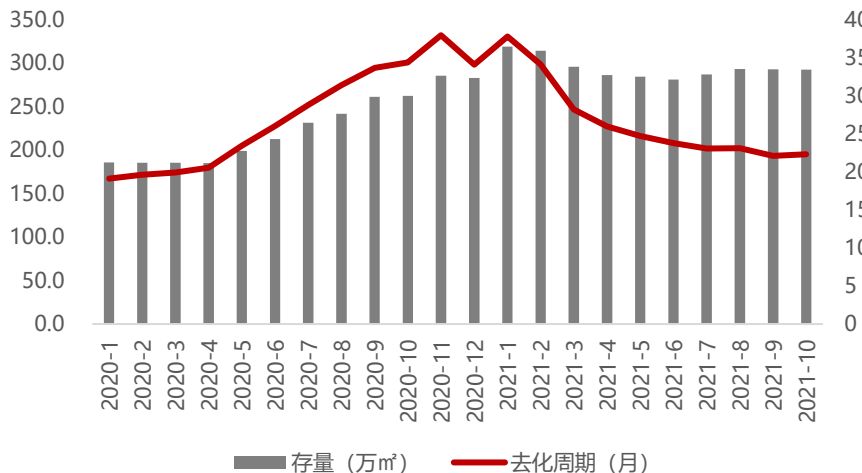


2020年月均值	灞桥	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞桥新区	航天城
供应量 (万㎡)	2.1	1.5	0.03	0.8	0.0	1.1	2.2	1.7	3.3	0.8	2.3	0.5	0.7
成交量 (万㎡)	1.7	0.3	0.6	0.7	0.0	0.4	1.6	0.3	1.2	0.6	0.7	0.03	0.2
成交均价 (元/㎡)	11629	10930	12394	13652	—	14388	22348	11012	19490	10025	9243	10034	13263

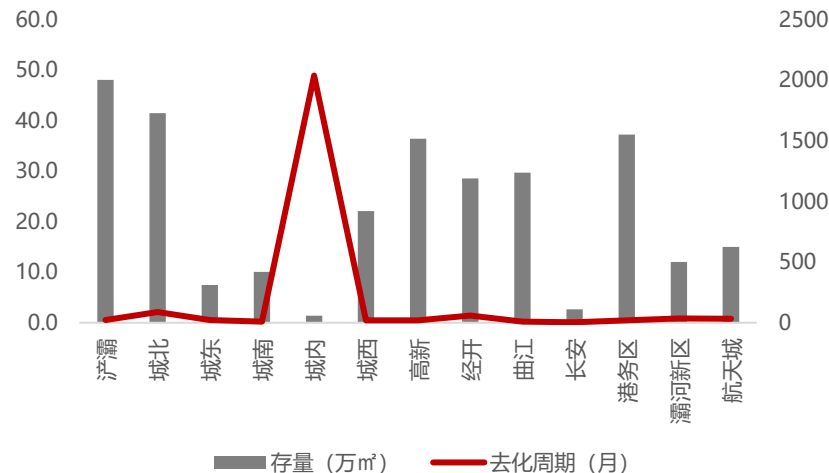
◆ 本月主城区公寓存量稳定，去化周期维稳至22个月；除城内外，城北以90个月的去化周期居主城区之首，长安去化周期最短仅为5个月

- **主城区：**本月主城区公寓存量292.4万㎡，环比微降0.1%，去化周期维稳至22个月；
- **分区域：**除城内外，城北存量41.5万㎡，去化周期为90个月，去化周期位居主城区第一；浐灞以48万㎡存量居首，去化周期为23个月，而长安去化周期最短，仅为5个月。

2021年10月主城区公寓存量及去化周期走势图



2021年10月公寓分区域存量及去化周期走势

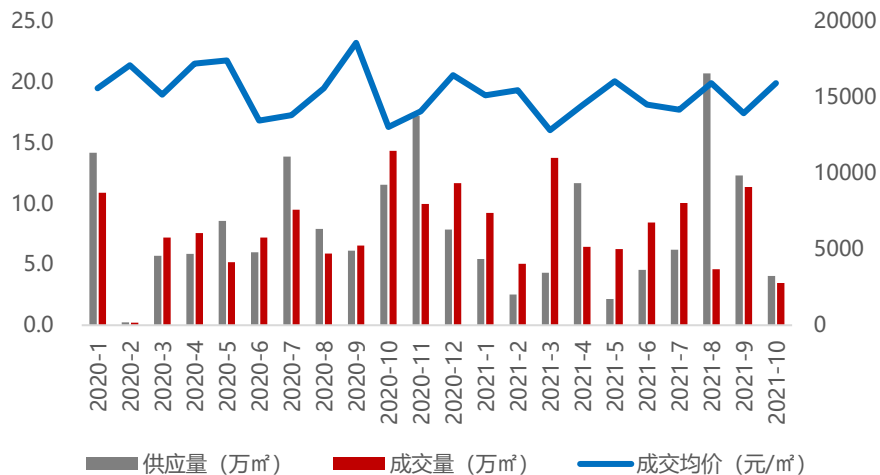


备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

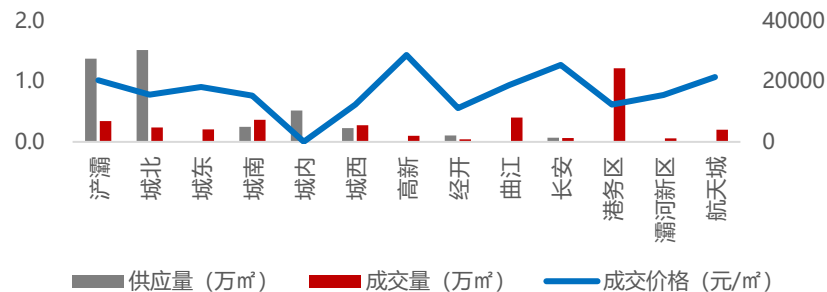
◆ 本月主城区商业供应降幅扩大，成交量跌价涨；港务区、曲江、城南位居成交前三

- **供应量方面：**本月主城区商业新增供应201套、4万㎡，环比下降67.2%，同比下降65%，供应主要来自城北的宫园美岸、城南的天地源万熙天地、城内的尚德映巷、灞灞的陕核大厦及华远华时代、城西的德杰状元府邸；
- **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361套、3.5万㎡，环比下降69.4%，同比下降75.7%，成交集中在港务区的华润置地未来城市及西安华南城、航天城的碧桂园云顶、城南的合景汇峰、高新的泰华金汇时代；
- **成交价方面：**本月主城区商业成交价15896元/㎡，环比上涨14.2%，同比上涨22.1%。

2021年10月主城区商业供销价走势图



2021年10月商业分区域供销价图

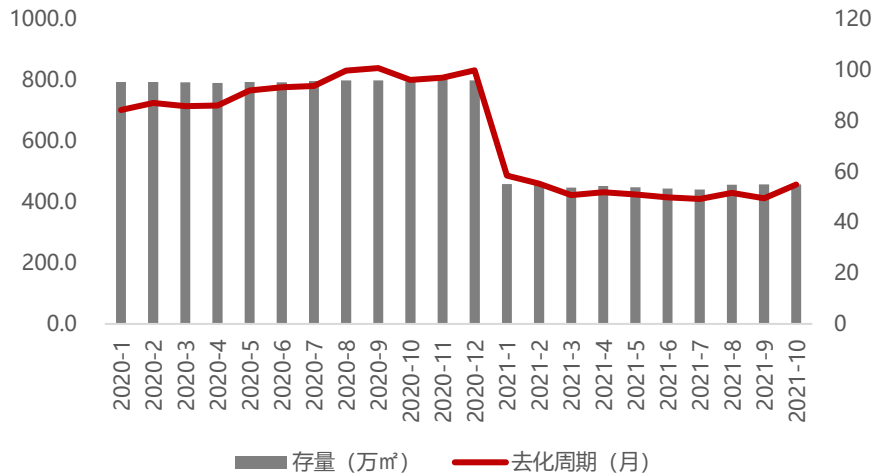


2020年月均值	灞灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	1.3	1.1	0.2	0.6	0.1	0.6	1.1	0.5	1.1	0.8	0.6	0.2	0.5
成交量 (万㎡)	1.1	0.7	0.5	0.7	0.04	0.5	1.0	0.8	0.8	0.5	1.0	0.3	0.1
成交均价 (元/㎡)	14613	14281	15028	14036	32406	18027	16604	11564	21946	15298	10307	12543	25475

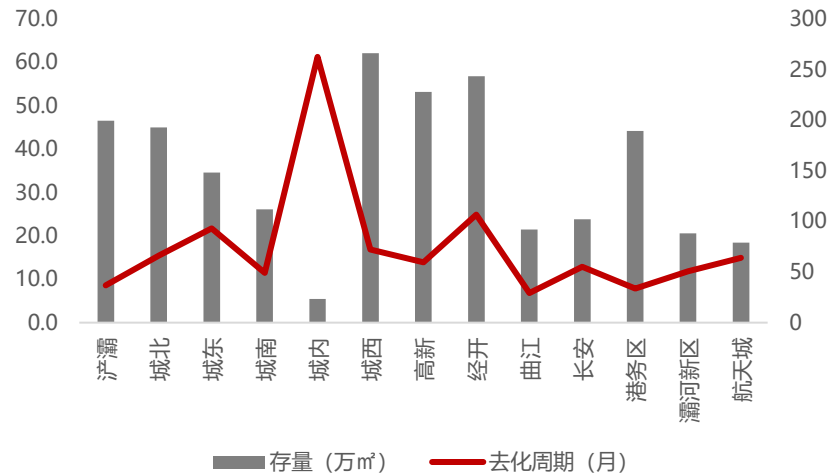
◆ 本月主城区商业存量维稳，去化周期上涨至55个月；除城内外，经开以107个月的去化周期居主城区之首，曲江去化周期最短为29个月

- **主城区：**本月主城区商业存量458.1万㎡，环比上涨0.1%，去化周期上涨至55个月；
- **分区域：**除城内外，经开存量56.8万㎡，去化周期为107个月，去化周期位居主城区第一；曲江去化周期最短，为29个月。

2021年10月主城区商业存量及去化周期走势图



2021年10月商业分区域存量及去化周期走势

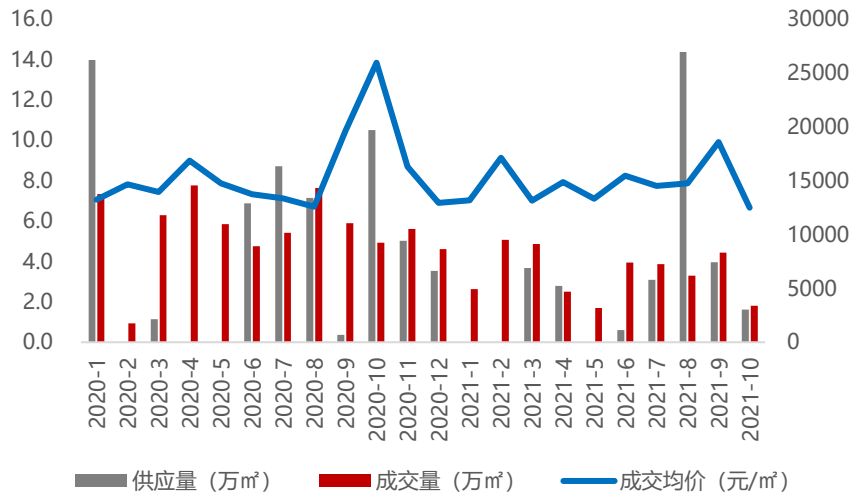


备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

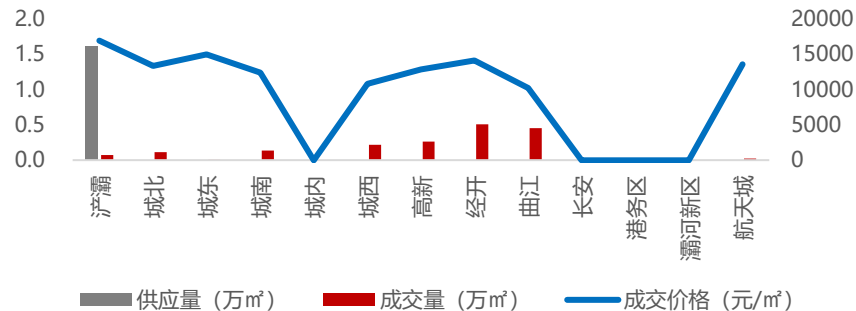
◆ 本月主城区办公供应持续下滑，成交量价齐跌；经开、曲江、高新位居成交前三

- **供应量方面：**本月主城区办公新增供应94套、1.6万㎡，环比下降59.2%，同比下降84.6%，供应主要来自灞桥的陕核大厦；
- **成交量方面：**本月主城区办公成交量大幅回落，办公网签备案102套、1.8万㎡，环比下降59.3%，同比下降63.3%，成交集中在曲江的绿地曲江名城、经开的巍然大厦及中建璟庭、城西的太奥广场、城北的中国铁建西派国际、高新的高新NEWORLD；
- **成交价方面：**本月主城区办公成交价12504元/㎡，环比下降32.8%，同比下降51.8%。

2021年10月主城区办公供销价走势图



2021年10月办公分区域供销价图

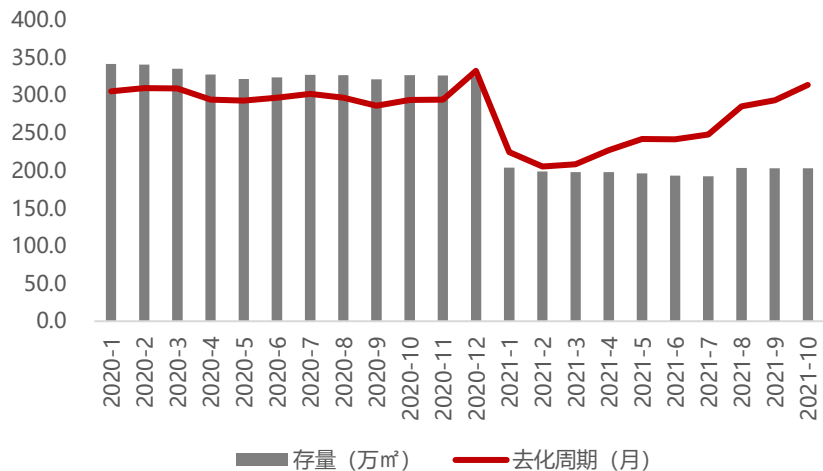


2020年月均值	灞桥	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.5	0.2	0.0	0.1	0.0	0.4	1.8	0.8	0.7	0.0	0.0	0.0	0.4
成交量 (万㎡)	0.1	0.4	0.2	0.2	0.01	0.5	2.4	0.8	0.9	0.0	0.03	0.0	0.2
成交均价 (元/㎡)	11297	15650	10929	13602	3029	9451	15426	11353	25620	—	9686	5888	9902

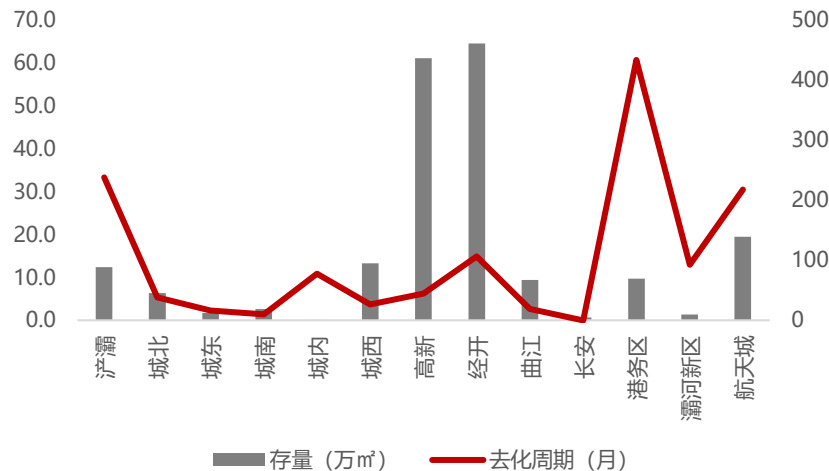
◆ 本月主城区办公存量微降，去化周期上涨至55个月；港务区以434个月的去化周期居主城区之首，城南去化周期最短为10个月

- **主城区：**本月主城区办公存量203.1万㎡，环比微降0.1%，去化周期上涨至55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㎡、12.4万㎡，去化周期均超过200个月；经开以64.6万㎡的存量位居主城区之首，去化周期为106个月；城南去化周期最短，仅为10个月。

2021年10月主城区办公存量及去化周期走势图



2021年10月办公分区域存量及去化周期走势



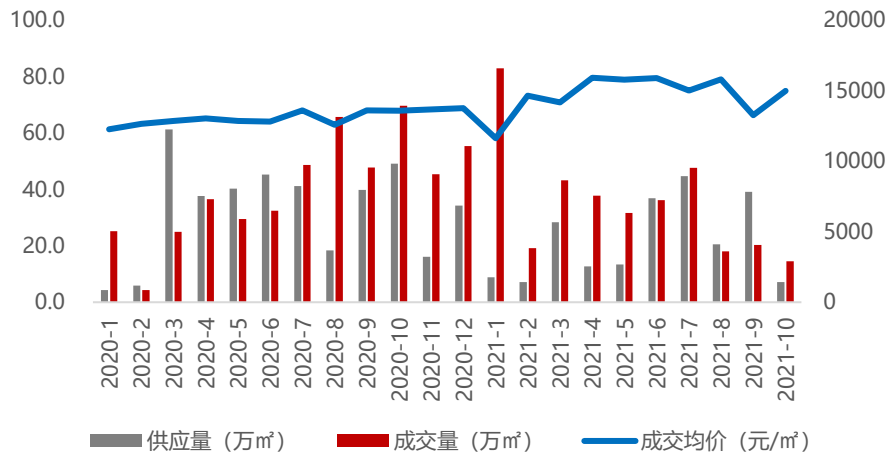
备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

商品房市场|新房市场|西咸新区商品住宅

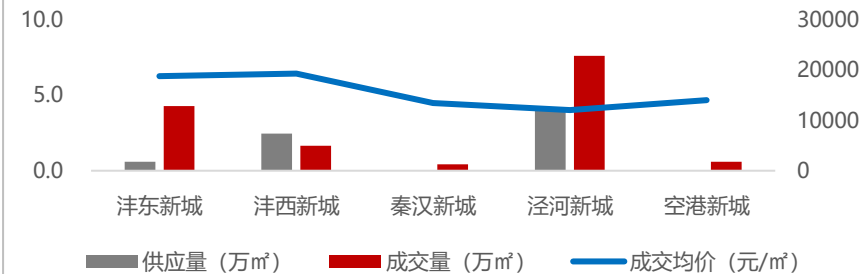
◆ 本月西咸新区商品住宅供销同环比全面回落，成交价小幅上扬；泾河新城、沣东新城、沣西新城位居成交前三

- **供应量方面：**本月西咸新区商品住宅新增供应625套、7.1万㎡，环比下降81.7%，同比下降85.4%，供应主要来自沣东新城的中梁鎏金云玺及沣西新城的中国铁建西派宸樾及泾河新城的金地翰林艺境；
- **成交量方面：**本月西咸新区商品住宅成交量有所回落，商品住宅网签备案1267套、14.6万㎡，环比下降28.4%，同比下降79.1%，成交集中在泾河新城的天朗·云熙、沣东新城的中南上悦城及湖光山色、沣西新城的香榭汇沣；
- **成交价方面：**本月西咸新区商品住宅成交价14991元/㎡，环比上涨13%，同比上涨10.4%。

2021年10月西咸新区商品住宅供销价走势图



2021年10月商品住宅分区域供销价图



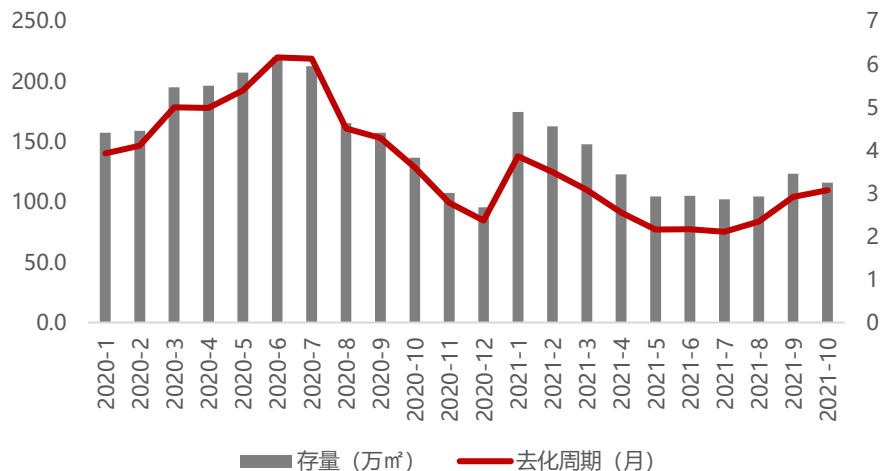
2020年月均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	10.3	5.1	9.0	4.4	4.1
成交量 (万㎡)	15.0	8.4	7.4	6.2	3.5
成交均价 (元/㎡)	16595	11966	11023	10414	11495

商品房市场|新房市场|西咸新区商品住宅

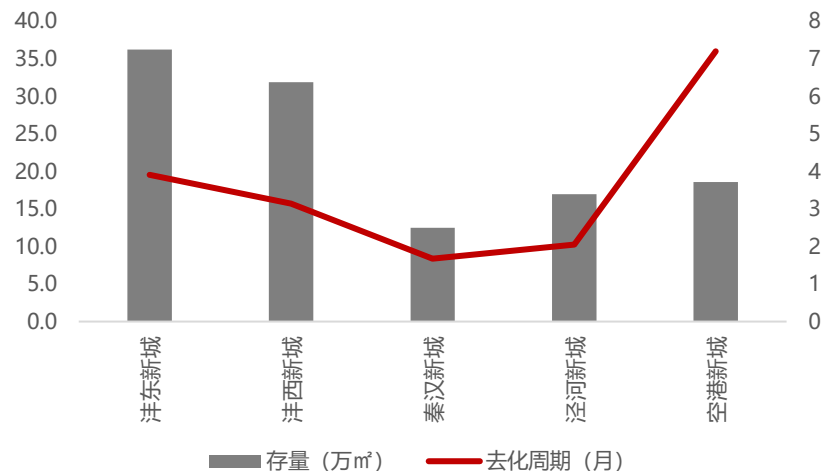
◆ 本月西咸新区商品住宅存量小幅回落，去化周期维稳至3个月；空港新城以7个月的去化周期居西咸新区之首，秦汉新城、泾河新城去化周期最短均为2个月

- 西咸新区：本月西咸新区商品住宅存量116.1万㎡，环比下降6%，去化周期维稳至3个月；
- 分区域：空港新城存量18.6万㎡，去化周期为7个月，去化周期位居西咸新区第一；而秦汉新城、泾河新城去化周期均为2个月。

2021年10月西咸新区商品住宅存量及去化周期走势图



2021年10月商品住宅分区域存量及去化周期走势图

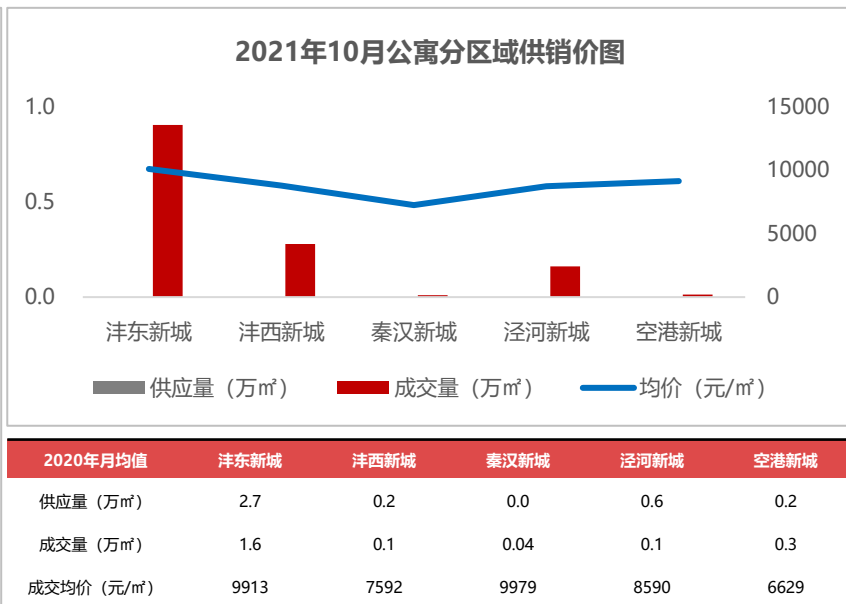
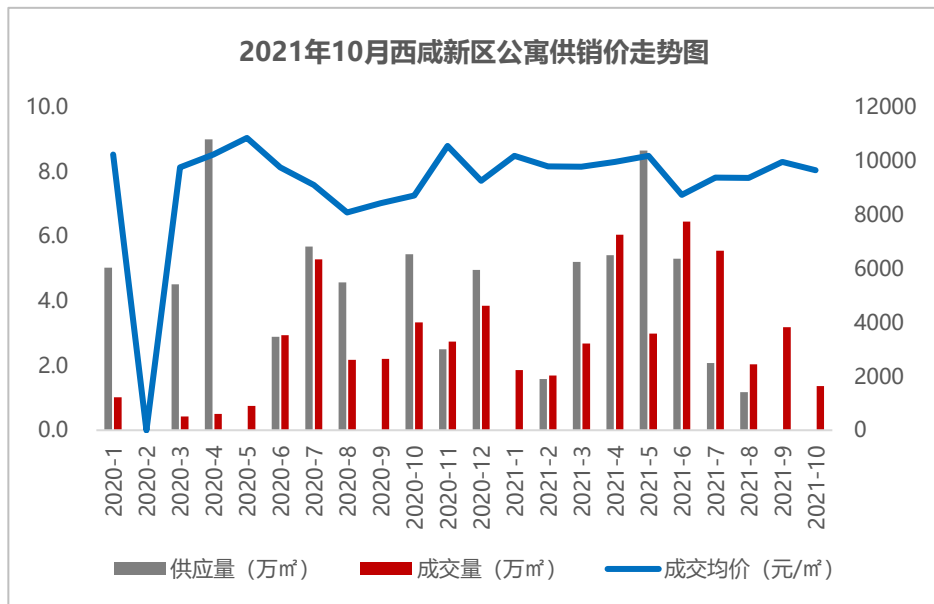


备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

商品房市场|新房市场|西咸新区公寓

◆ 本月西咸新区公寓持续无供应，成交量价齐跌；沣东新城、沣西新城、泾河新城位居成交前三

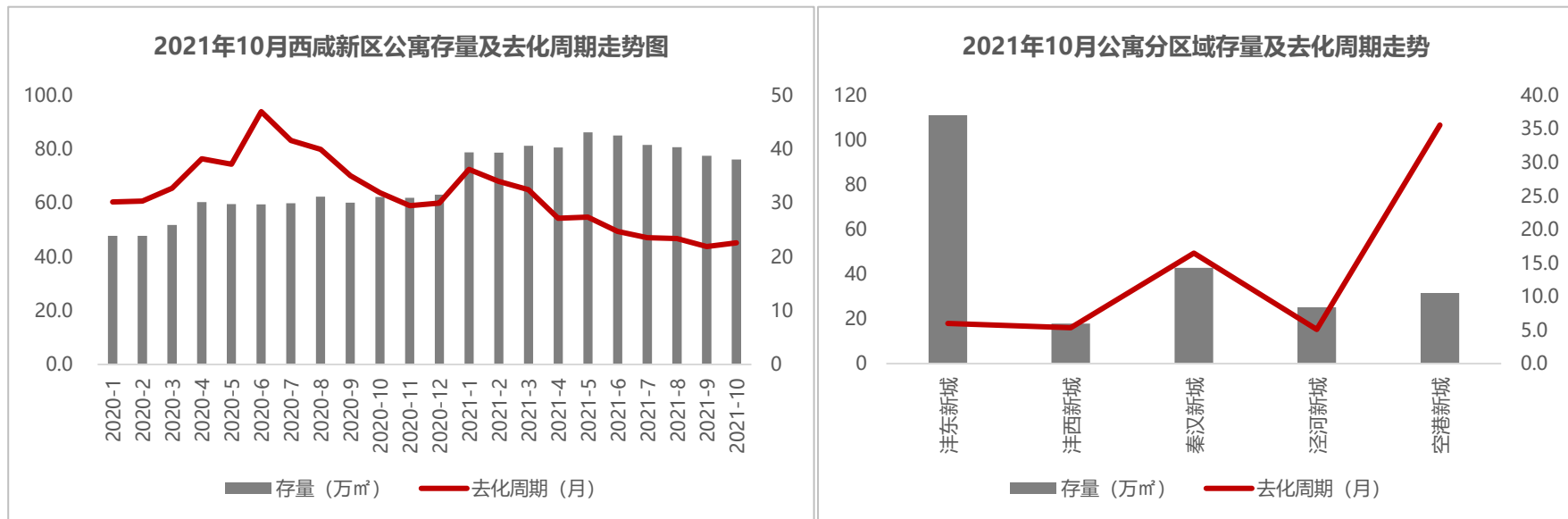
- **供应量方面：**本月西咸新区公寓无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本月西咸新区公寓成交量大幅回落，公寓网签备案286套、1.4万㎡，环比下降57.1%，同比下降59%，成交集中在沣东新城的华宇东原阅境及华润万象城、沣西新城的紫薇万科大都会及橙世万象、泾河新城的华福国际；
- **成交价方面：**本月西咸新区公寓成交价9644元/㎡，环比下降3.1%，同比上涨10.7%。



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下滑，去化周期微涨至23个月；空港新城以107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15个月

- 西咸新区：本月西咸新区公寓存量76.2万㎡，环比下降1.8%，去化周期微涨至23个月；
- 分区域：空港新城存量10.5万㎡，去化周期为107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37.1万㎡存量居首，去化周期为18个月；泾河新城去化周期最短，为15个月。



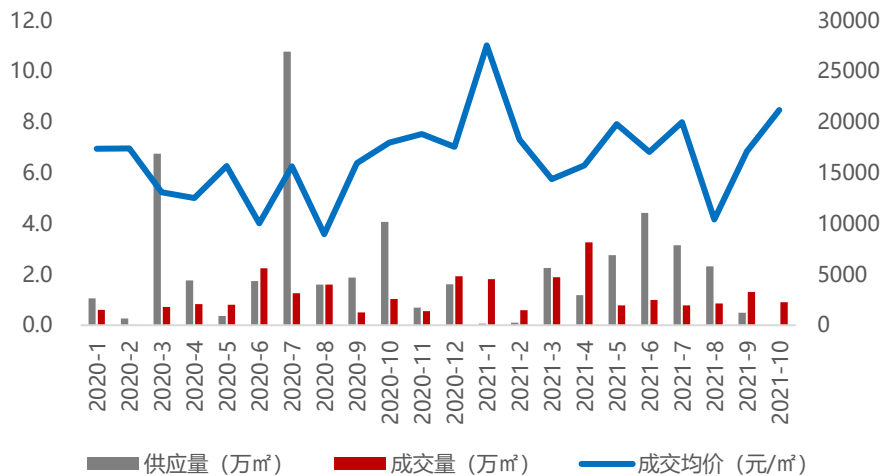
备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

商品房市场|新房市场|西咸新区商业

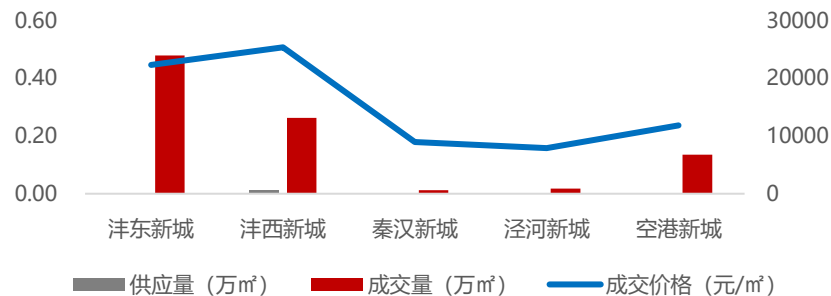
◆ 本月西咸新区商业供应降幅扩大，成交量跌价涨；沣东新城、沣西新城、空港新城位居成交前三

- **供应量方面：**本月西咸新区商业新增供应2套、0.01万㎡，环比下降97.7%，同比下降99.7%，供应主要来自沣西新城的中国铁建西派宸樾；
- **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111套、0.9万㎡，环比下降30.8%，同比下降12.3%，成交集中在沣东新城的华润万象城及汉唐新都汇、沣西新城的中国西部科技创新港、空港新城的绿地西安世界中心；
- **成交价方面：**本月西咸新区商业成交价21190元/㎡，环比上涨23.8%，同比上涨17.8%。

2021年10月西咸新区商业供销价走势图



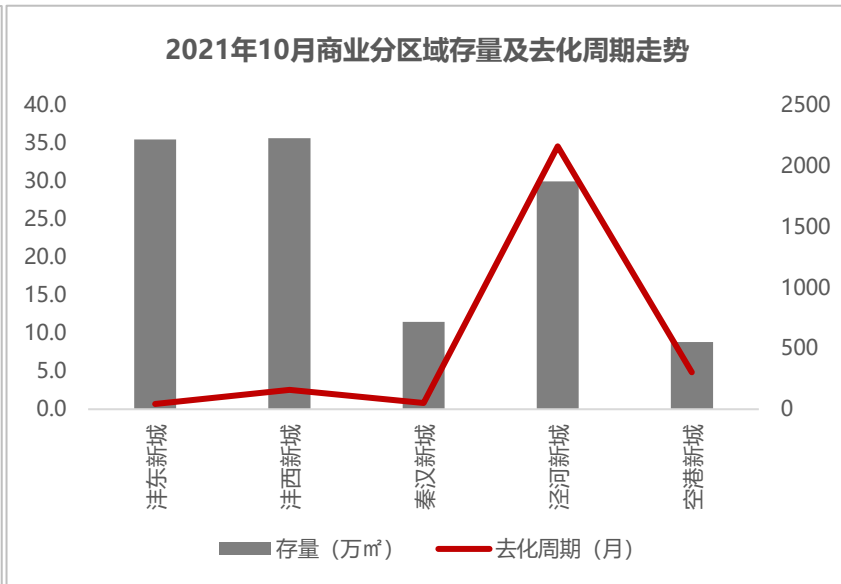
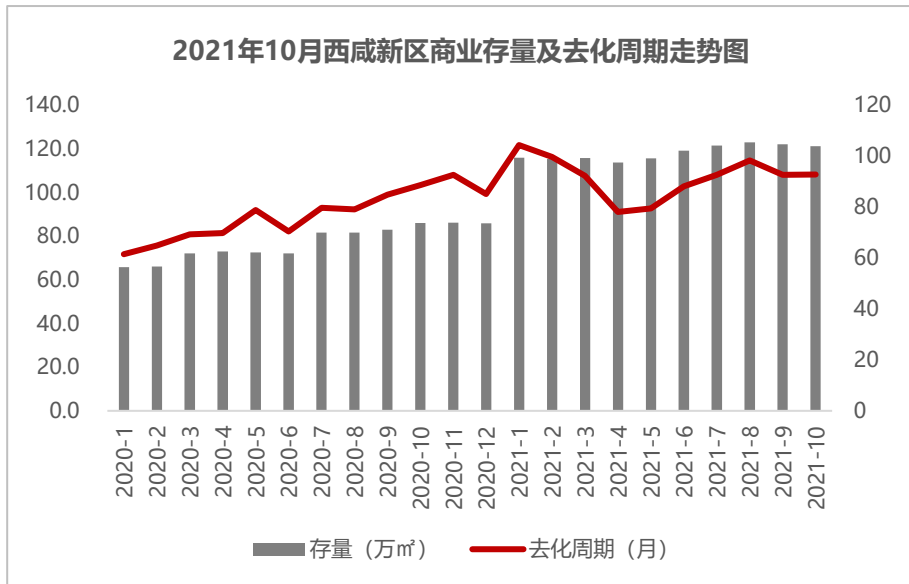
2021年10月商业分区域供销价图



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

◆ 本月西咸商业存量企稳，去化周期维稳至93个月；泾河新城以2157个月的去化周期居西咸新区之首，沣东新城去化周期最短为44个月

- 西咸新区：本月西咸新区商业存量121.2万㎡，环比下降0.7%，去化周期维稳至93个月；
- 分区域：泾河新城存量29.9万㎡，去化周期为2157个月，去化周期位居西咸新区第一；其次是空港新城，存量为8.8万㎡，去化周期高达302个月；沣西新城存量35.6万㎡，位居西咸新区之首，去化周期为159个月；沣东新城去化周期最短为44个月。



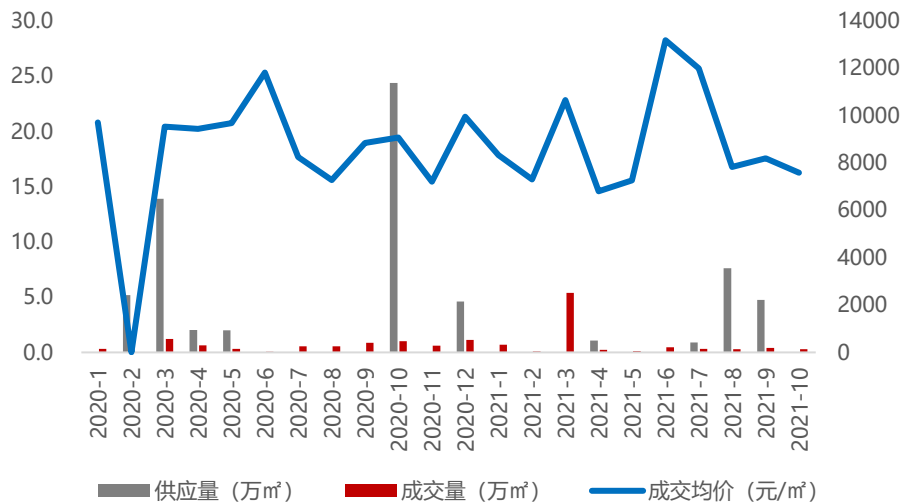
备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

商品房市场|新房市场|西咸新区办公

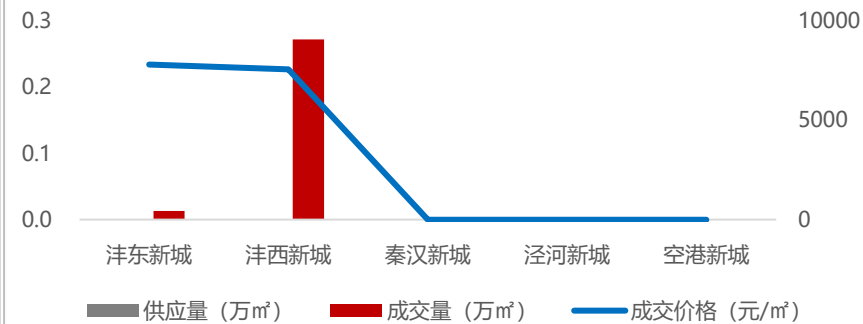
◆ 本月西咸新区办公无供应，成交量价齐跌；沣西新城、沣东新城位居成交前列

- **供应量方面：**本月西咸新区办公无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本月西咸新区办公成交量小幅回落，办公网签备案10套、0.3万㎡，环比下降30.4%，同比下降71.6%，成交集中在沣西新城的西部云谷、沣东新城的沣东旺城；
- **成交价方面：**本月西咸新区办公成交价7587元/㎡，环比下降7.5%，同比下降16.4%。

2021年10月西咸新区办公供销价走势图



2021年10月办公分区域供销价图

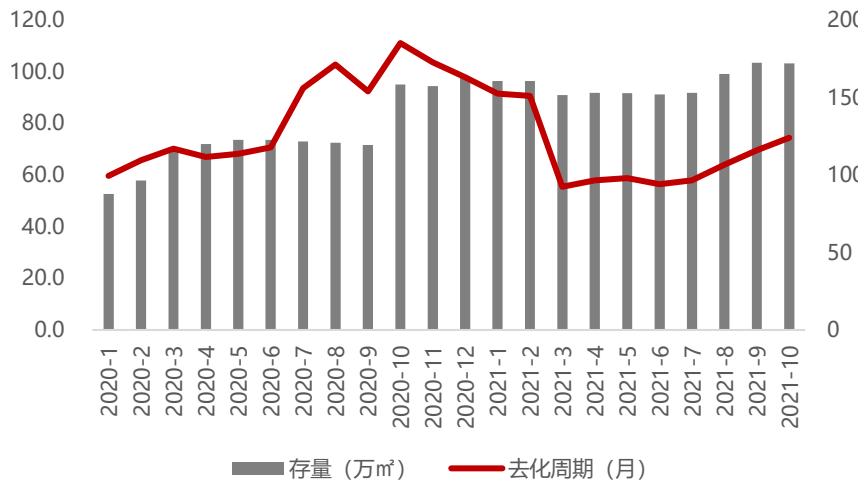


2020年月均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	3.5	0.4	0.5	0.0	0.0
成交量 (万㎡)	0.3	0.3	0.01	0.0	0.0
成交均价 (元/㎡)	10456	7356	7768	—	—

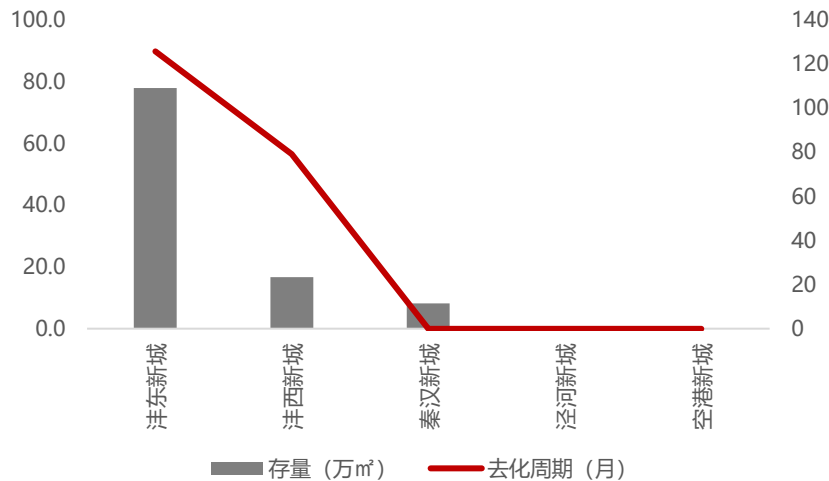
◆ 本月西咸新区办公存量企稳，去化周期上涨至124个月；沣东新城以126个月的去化周期居西咸新区之首

- **西咸新区**：本月西咸新区办公存量103.2万㎡，环比下降0.3%，去化周期上涨至124个月；
- **分区域**：沣东新城以78万㎡的存量、126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79个月。

2021年10月西咸新区办公存量及去化周期走势图



2021年10月办公分区域存量及去化周期走势



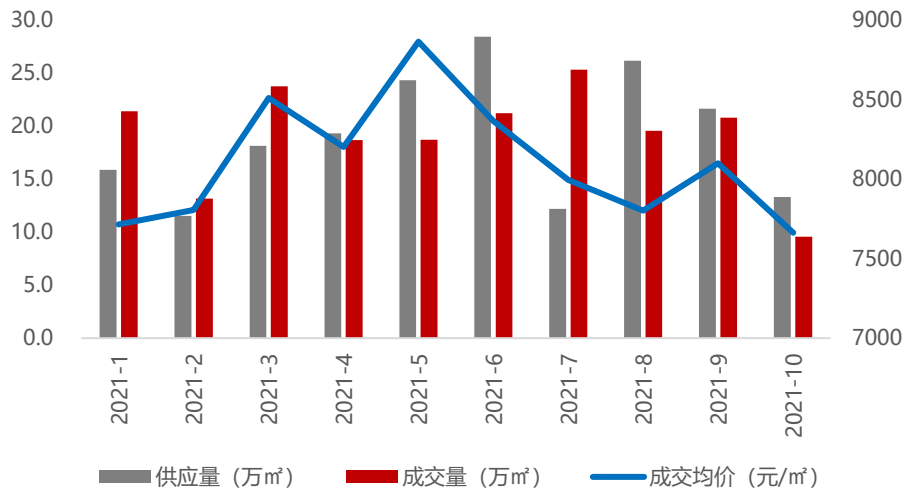
备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

商品房市场|新房市场|近郊商品住宅

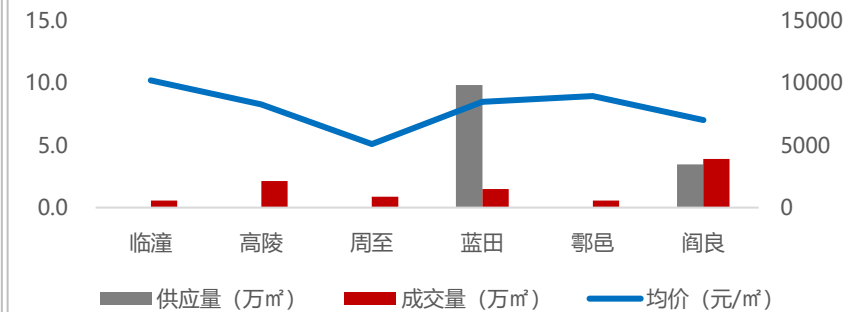
◆ 本月近郊商品住宅供销价全面回落；阎良、高陵、蓝田位居成交前三

- **供应量方面：**本月近郊商品住宅新增供应1016套、13.3万㎡，环比下降38.4%，同比——，供应主要来自阎良的碧桂园天誉、陕建荣华臻萃府、卓越府及蓝田的万科四季花城、白鹿溪谷；
- **成交量方面：**本月近郊商品住宅成交量大幅回落，商品住宅网签备案808套、9.6万㎡，环比下降53.9%，同比——；
- **成交价方面：**本月近郊商品住宅成交价7664元/㎡，环比下降5.4%，同比——。

2021年10月近郊商品住宅供销价走势图



2021年10月商品住宅分区域供销价图



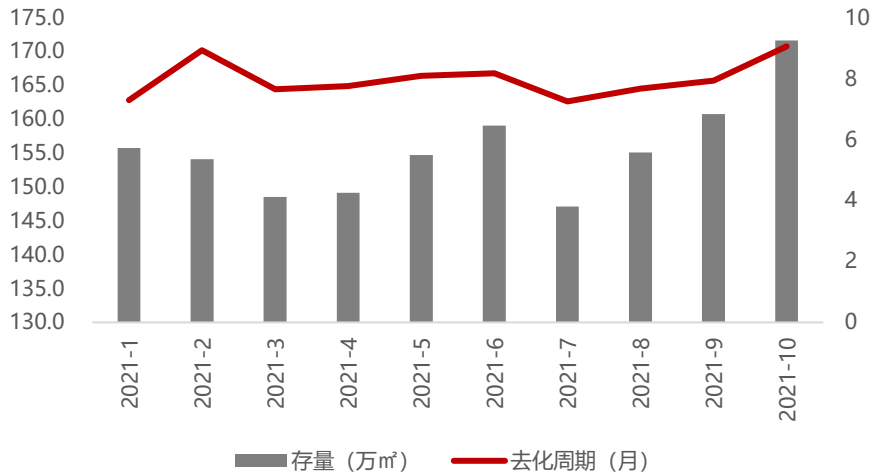
2020年月均值	临潼	高陵	周至	蓝田	鄠邑	阎良
供应量 (万㎡)	2.5	3.8	3.4	1.6	1.6	2.6
成交量 (万㎡)	3.4	7.3	3.20	1.2	2.6	2.9
成交均价 (元/㎡)	9945	8072	5000	8287	7844	6462

商品房市场|新房市场|近郊商品住宅

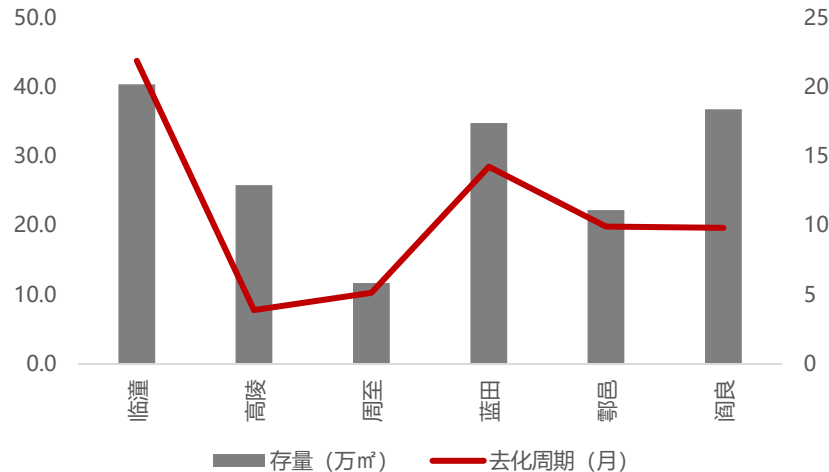
◆ 本月近郊商品住宅存量小幅上扬，去化周期微涨至9个月；临潼以22个月的去化周期居近郊之首，高陵去化周期最短仍为4个月

- 近郊：本月近郊商品住宅存量171.6万㎡，环比上涨6.8%，去化周期微涨至9个月；
- 分区域：临潼存量40.4万㎡，去化周期为22个月，存量、去化周期均居近郊第一；高陵存量为25.8万㎡，去化周期最短，仍为4个月。

2021年10月近郊商品住宅存量及去化周期走势图



2021年10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

◆ 本月城东品质盘龙湖天曜、高铁新城白桦林溪及碧桂园文景府分别高居普通住宅、洋房、别墅销售金额排行首位

2021年10月大西安普通住宅成交金额排行TOP10					2021年10月大西安洋房成交金额排行TOP10					2021年10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	龙湖·天曜	8.70	394	18129	1	白桦林溪	3.65	99	20707	1	碧桂园·文景府	0.32	7	25193
2	天地源·云水天境	6.90	183	21195	2	中铁琉森水岸	2.48	115	16011	2	荣德·荣泽公馆	0.24	5	25379
3	华润置地·未来城市	6.51	313	14536	3	合悦华府	1.58	85	13012	3	龙湖·天璞	0.18	6	20796
4	中粮·奥体壹号	6.10	244	17638	4	山水美树	1.33	52	15326	4	东原印未央	0.16	4	22719
5	香山红叶	4.83	278	17314	5	中南·上悦城	0.48	15	22387	5	沣西·逸园	0.12	2	30240
6	CID中央首府	4.31	158	17893	6	湖光山色	0.35	4	32626	6	沣水云岭	0.09	1	38529
7	天朗·云熙	4.25	339	12365	7	中华世纪城	0.31	4	27432	7	沣水云间	0.08	1	28145
8	融创·云潮府	3.95	109	19064	8	香榭汇沣	0.26	5	29597	8	紫薇国际生态城	0.06	1	25451
9	中天新希望·未来印	3.77	99	26776	9	崇文·海棠	0.24	13	10797	9	中远白鹿汀洲	0.05	2	14147
10	鑫苑府	2.99	110	17534	10	沣水云间	0.20	3	27272	10	金辉·江山铭著	0.05	1	23342

商品房市场|各物业排行

◆ 双地铁盘赛格国际中京坊、奥体中心大盘华润置地未来城市、曲江二期公园南路旁绿地曲江名城分列本月公寓、商业、办公销售金额头名

2021年10月大西安公寓成交金额排行TOP10					2021年10月大西安商业成交金额排行TOP10					2021年10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	赛格国际·中京坊	1.36	167	13919	1	华润置地·未来城市	0.89	62	13880	1	绿地曲江名城	0.47	30	10226
2	环球西安中心	0.59	2	55505	2	华润置地·万象城	0.61	33	20805	2	巍然大厦	0.27	1	13500
3	恒大·养生谷	0.51	124	6201	3	中国西部 科技创新港	0.44	19	29203	3	中建璟庭	0.24	6	13203
4	融创·曲江印	0.50	3	35170	4	西安华南城	0.43	32	8430	4	太奥广场	0.16	12	9695
5	招商局丝路中心	0.48	155	8914	5	碧桂园·云顶	0.25	7	21243	5	西部云谷	0.15	7	7541
6	秦都宏基公寓	0.47	60	12577	6	合景汇峰	0.24	23	29320	6	中国铁建·西派国际	0.14	9	14646
7	万达西安One	0.41	2	44092	7	汉唐新都汇	0.23	9	30988	7	高新NEWORLD	0.11	4	13602
8	绿地西安世界中心	0.37	96	8953	8	泰华金汇时代	0.21	2	9936	8	未央国际	0.10	1	23006
9	曲江·流光山谷	0.35	3	35773	9	万科城市之光	0.17	11	18991	9	天地源·悦熙广场	0.10	1	14550
10	卓越坊	0.35	88	10943	10	桃苑新世纪	0.16	1	8000	10	远洋合能·枫丹江屿	0.07	8	12743

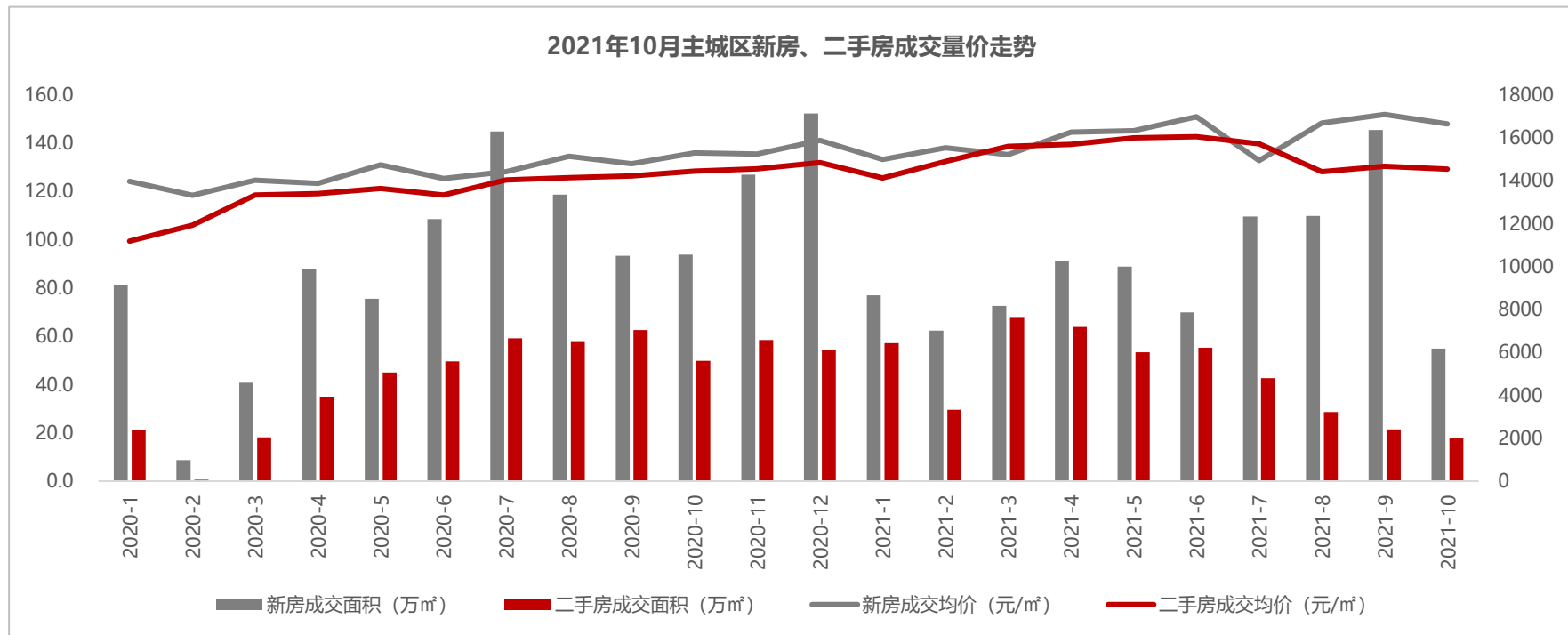
◆ 2021年1-10月前十房企总销额同比下降12%，融创中国、碧桂园集团、绿地控股位居排行榜前三甲

2021年1至10月西安前十房企总销额778.7亿元，同比下降12%，房企总销售面积530.8万㎡，同比下降17%，融创中国、碧桂园集团、绿地控股位居榜单前三甲。

2021年1至10月大西安房企成交金额排行TOP10					2020年1至10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	178.35	9852	16392	1	融创中国	147.60	9553	17762
2	碧桂园集团	93.38	3247	18866	2	万科地产	129.57	11903	13097
3	绿地控股	78.99	7790	11984	3	中南置地	109.06	7085	15570
4	中海地产	78.98	4576	17624	4	碧桂园集团	107.12	3773	18884
5	招商地产	65.39	4590	16508	5	中国恒大集团	81.06	8640	10124
6	绿城中国	64.35	6162	11964	6	绿地控股	80.86	9214	11079
7	保利发展	58.29	5287	15528	7	绿城中国	77.13	5609	12375
8	金辉集团	56.08	5284	13958	8	华润置地	55.04	5324	13128
9	华润置地	52.92	5438	13180	9	金辉集团	52.20	6976	12962
10	西咸新区交大科技创新港发展有限公司	51.93	2975	10276	10	中海地产	49.56	3918	14732

商品房市场|二手房市场|成交对比

◆ 二手房市场成交量持续回落、价格趋稳，新房与二手房成交量比为3.1:1



- 10月主城区二手住宅成交面积17.7万㎡，环比下降17.3%，同比下降64.5%；二手住宅成交均价14546元/㎡，环比下降0.9%，同比上涨0.7%；
- 10月主城区新房与二手房成交量比约为3.1:1，上年同期新房与二手房成交量比约为1.9:1。

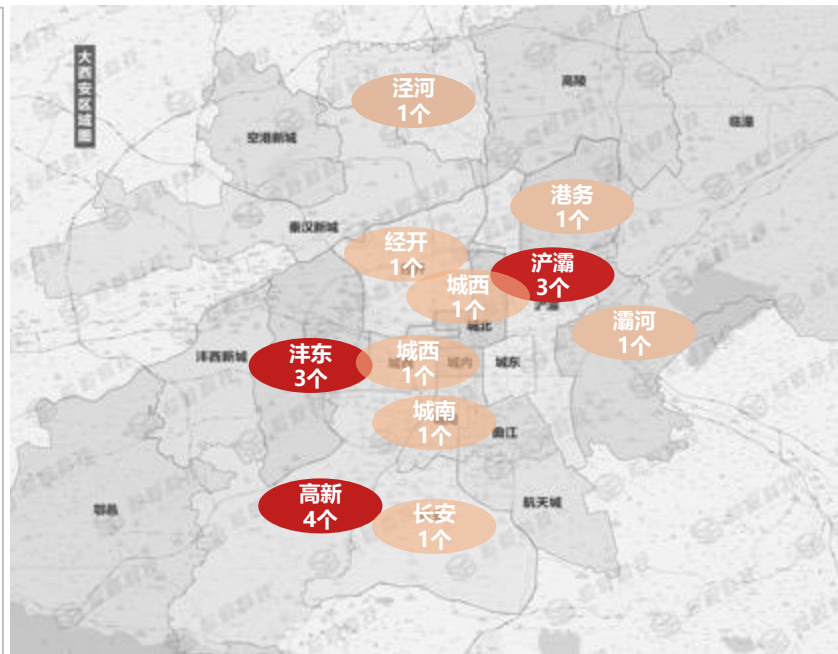
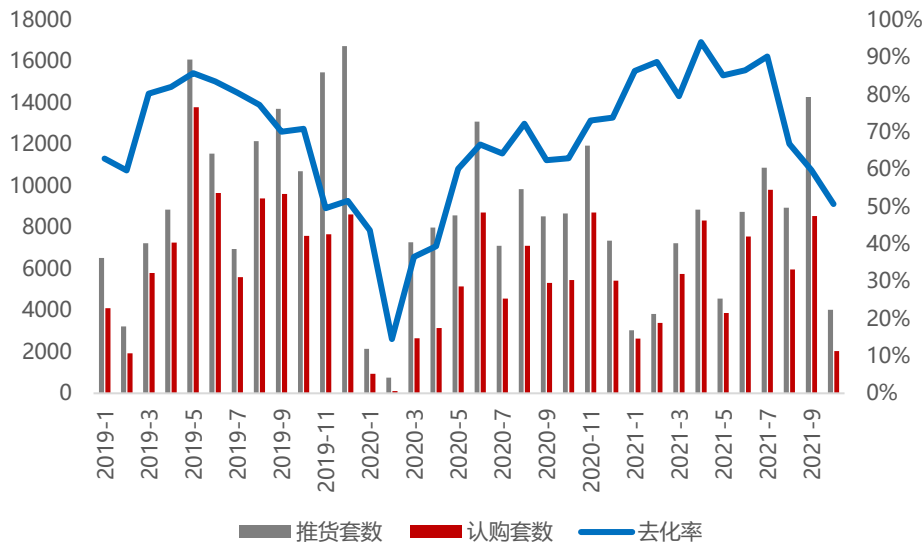
04 微观监测

- 开盘表现
- 价格公示
- 典型楼盘

◆ 受国庆小长假及疫情防控等因素影响，本月西安开盘项目个数、推货量、成交量大幅回落，整体去化率骤降至51%

据创典重点项目监测，10月全市共有18个项目举行开盘活动，相比上月减少33个，项目分布于高新、浐灞、沣东新城等区域，开盘总推货4027套，环比下降72%，认购2040套，环比下降76%，平均去化率51%，相比上月下降9个百分点。

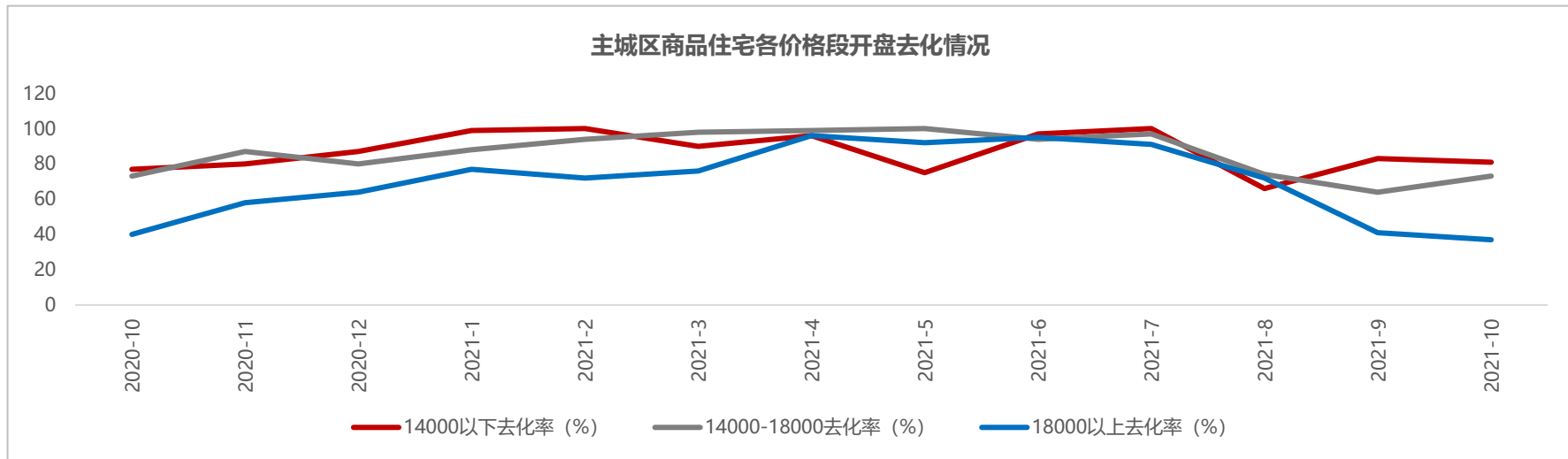
2019-2021年月度开盘平均去化率走势图



微观监测|开盘表现|主城区

◆ 本月主城区各价格段开盘项目成交持续分化，14000以下、18000以上价格段开盘去化率小幅回落，14000-18000价格段开盘去化率小幅上扬

- **14000以下价格段**：本月开盘4个项目，推货量1181套，成交量960套，去化率81%，主力项目为灞灞的上河雲璟、御锦城，经开的合悦华府，城北的添好大厦；
- **14000-18000价格段**：本月开盘7个项目，推货量805套，成交量586套，去化率73%，主力项目为城西的劳动公园里，灞灞的上河雲璟及御锦城及碧桂园云府，港务区的绿地国港新里城，长安的中南春风南岸、高新的天琴湾；
- **18000以上价格段**：本月开盘5个项目，推货量1179套，成交量432套，去化率37%，主力项目为高新的碧桂园高新云墅、天地源云水天境、新希望锦麟天玺，城南的香山红叶，灞河新区的中海云锦。



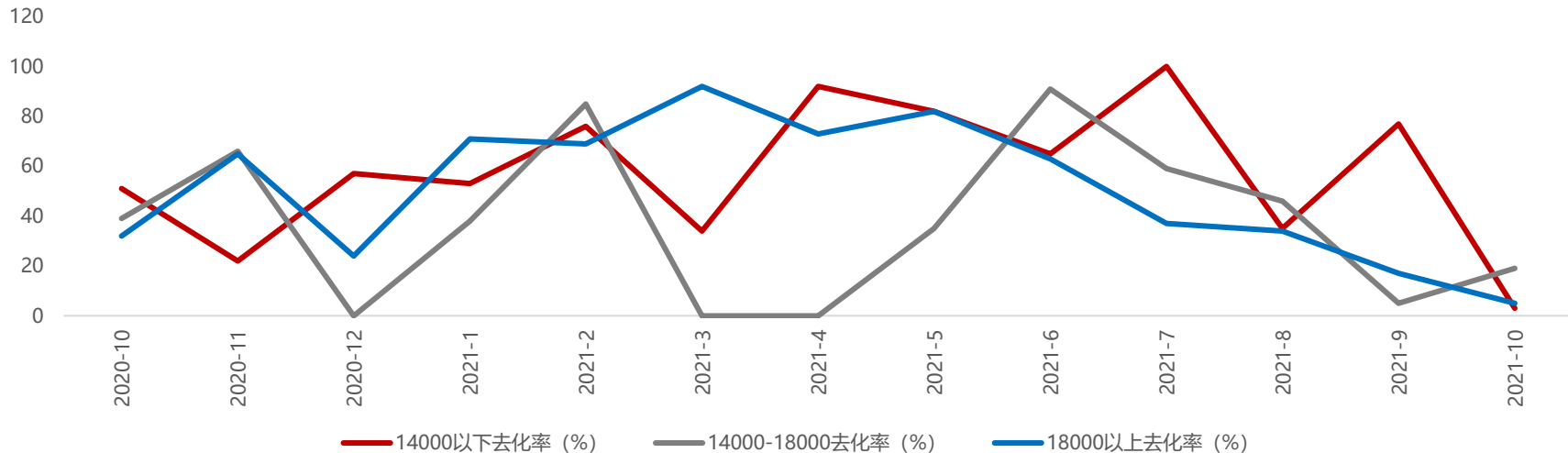
备注：以当月所有开盘项目推售的产品类型对应价格进行分价格段数据统计。

数据来源：灞灞、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成交持续分化，14000以下、18000以上价格段开盘去化率跌至冰点，14000-18000价格段开盘去化率小幅回升

- **14000以下价格段：**本月开盘1个项目，推货量379套，成交量10套，去化率3%，主力项目为泾河新城的金地翰林艺境；
- **14000-18000价格段：**本月开盘2个项目，推货量196套，成交量37套，去化率19%，主力项目为沣东新城的沣景国际、泾河新城的金地翰林艺境；
- **18000以上价格段：**本月开盘2个项目，推货量287套，成交量15套，去化率5%，主力项目为沣东新城的沣东智谷国樾府及中梁鎏金云玺。

西咸新区商品住宅各价格段开盘去化情况



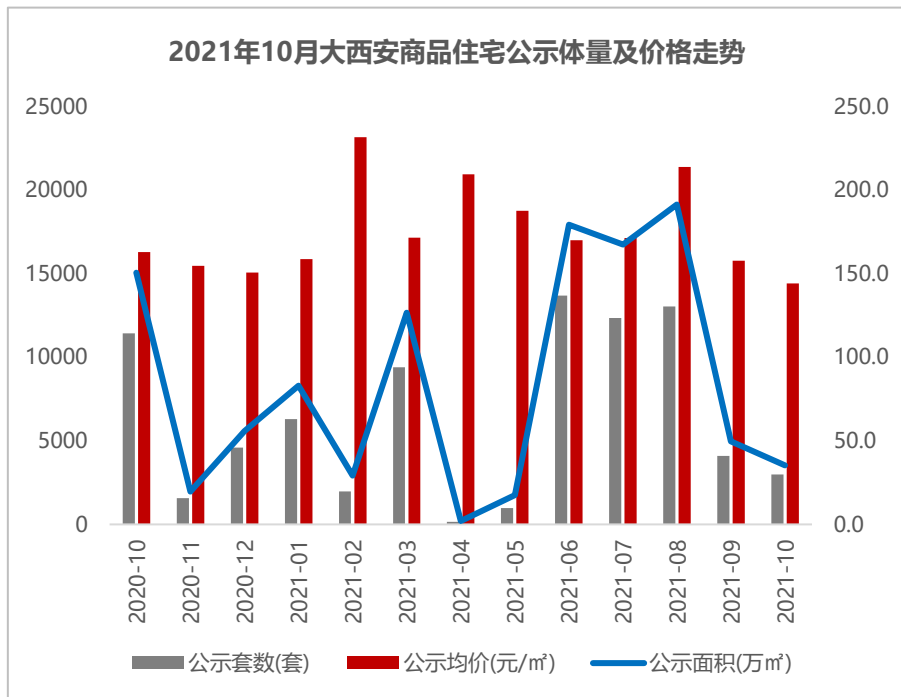
备注：以当月所有开盘项目推售的产品类型对应价格进行分价格段数据统计。

数据来源：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
10.10	城西	劳动公园里	高层	7#,9#	摇号开盘	两室,三室,四室	76	85	26	13%	17523	毛坯
10.10-10.11	浐灞	上河雲璟	高层	21#,22#	摇号开盘	三室,四室	394	1035	320	80%	12979	精装
			小高层	24#,25#		三室,四室	102		46	29%	14450	精装
			洋房	38#		四室,六室	19		3	16%	15959	精装
			高层	39#,40#,41#,42#		三室,四室,五室	391		391	100%	13375	毛坯
10.12-10.14	浐灞	御锦城	小高层	46#	摇号开盘	三室,四室,五室	52	9499	52	100%	14687	毛坯
			高层	6#,7#		三室,四室	212		130	61%	11990	毛坯
10.14	经开	合悦华府	洋房	21#,23#	自行开盘	四室	110	176	50	45%	12929	毛坯
10.15	港务区	绿地国港新里城	高层	28#	自行开盘	两室,三室	92		85	10	11%	14615
10.15	沣东	沣景国际	高层	1#	自行开盘	两室,三室	148	19	35	24%	15500	毛坯
10.15	沣东	沣东智谷国樾府	高层	6#	自行开盘	三室	112	18	5	4%	18800	精装
			小高层	10#,11#		三室,四室	135		3	2%	19301	精装
10.17	灞河新区	中海云锦	小高层	7#,12#,13#	自行开盘	两室,四室	198	94	32	16%	22915	精装
10.17	泾河	金地翰林艺境	洋房	3#	自行开盘	三室	48	—	2	4%	14800	精装
			高层	8#,9#		两室,三室	379		10	3%	13600	精装
10.19	城北	添好大厦	小高层	1#	摇号开盘	一室,两室,三室	74	332	69	93%	12899	毛坯
10.20	高新	天地源云水天境	高层	12#,19#,21#	摇号开盘	三室,四室	204	4040	204	100%	20745	精装
10.20	长安	中南春风南岸	高层	6#	摇号开盘	三室	133	1910	133	100%	16737	精装
10.24	高新	碧桂园高新云墅	小高层	2#	自行开盘	三室	68	199	62	91%	28147	精装
			高层	8#,11#,12#		三室	150		50	33%	27307	精装
10.24	高新	新希望锦麟天玺	大平层	14#	自行开盘	四室	104	115	9	9%	26115	精装
			洋房	15#		四室	31		16	52%	28941	精装
			小高层	16#		三室,四室	45		4	9%	25329	精装
			高层	18#		三室	88		3	3%	24916	精装
10.21-10.22	高新	天琴湾	高层	6#	摇号开盘	三室	267	952	259	97%	15230	毛坯
10.27	城南	香山红叶	高层	GH#,JK#	自行开盘	两室,三室	291	91	52	18%	18708	毛坯
10.28	浐灞	碧桂园云府	小高层	58#	自行开盘	四室	64	59	57	89%	15650	毛坯
10.29	沣东	中梁鎏金云玺	洋房	11#	摇号开盘	三室	40	0	7	18%	22348	精装

◆ 本月公示9盘2989套房源、体量35.3万m²，均价14427元/m²，供应体量、均价持续回落，其中皇城9号、雅居乐宏府翰林山、新兴熙园、景祥君悦、元熙樾府均为首次价格公示



板块	城区	项目名称	物业类型	楼栋	供应面积(m ²)	供应套数	公示均价	装修标准	备注
1	城北	皇城9号	1#	高层	42-146	69	毛坯	12861	首次价格公示
2	浐灞	滋水朝阳	1#,5#,6#	洋房	139-269	72	毛坯	17194	持平
			10#	小高层	79-123	60	毛坯	15000	持平
3	长安	雅居乐宏府翰林山	1#,2#,6#	高层	66-217	383	毛坯	14073	首次价格公示
4	长安	新兴熙园	1#	小高层	59-85	120	毛坯	13488	首次价格公示
			2#	洋房	86-144	70	毛坯	15838	首次价格公示
			3#,5#,6#	高层	89-167	470	毛坯	14588	首次价格公示
5	港务区	中冶奥体云璟	4#,8#,12#	小高层	115-140	170	精装	15580	持平
6	港务区	华润紫云府	2#,10#,12#,13#,14#	小高层	106-140	333	精装	15423	持平
7	浐灞	景祥君悦	6#	高层	122-233	128	毛坯	13318	首次价格公示
8	浐灞	元熙樾府	11#,12#,13#,14#,15#,16#	高层	98-142	1074	毛坯	13633	科达东御兰汀三期首次价格公示
9	浐灞	龙湖春江天序	10#	洋房	143	40	精装	18289	持平

微观监测|典型楼盘| 雅居乐宏府翰林山

项目处长安大学城板块，距离地铁15号线(在建中)郭杜站800m，为雅居乐地产与本土房企宏府集团联合开发的刚需、首改型社区



项目基础信息

项目地址	大学城建业三路与翰林北路十字东北角		
开发商	雅居乐地产		
占地面积	约69亩	容积率	3.43
建筑面积	约21万㎡	绿化率	35%
物业类型	高层、洋房	装修情况	毛坯
户型总数	1189户	车位配比	1: 1.3
户型面积	高层82-144㎡	价格	高层14073元/㎡

项目配套

交通配套：三公里范围内地铁6号线（郭杜西站、仁村站），地铁6号线（西安医学中心站），115路、311路、751路等多条公交线路，近南三环、西部大道、西沣路等多条主干道；

教育配套：一公里范围内长安一小实验小学、长安一中实验中学，三公里范围内陕师大附中、附小、西北大学附小、附中、铁一中及内部规划4100㎡幼儿园等；

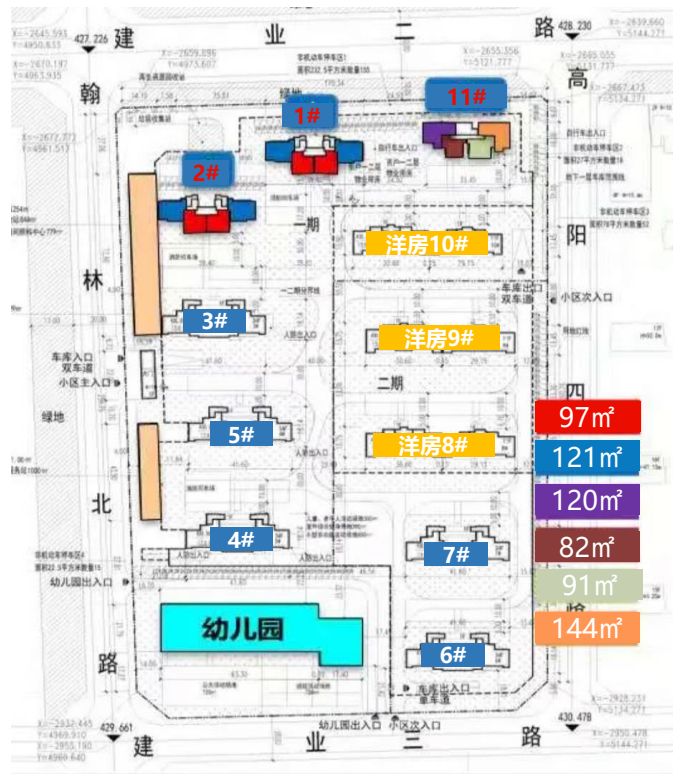
商业配套：阳光天地购物中心、万科东区商业（建设中）、陕师大对面的万科里生活广场及内部规划4000㎡的商业；

医疗配套：西安交通大学第一附属医院长安分院、西安长安友谊医院、长安强森医院等；

生态配套：紧靠郭杜森林公园、智慧文化公园等。

微观监测 | 典型楼盘 | 雅居乐宏府翰林山

【产品规划】项目总建面21万 m^2 ，容积率3.43，规划11栋楼，分为两期开发，一期6栋高层和1栋洋房，二期2栋高层和2栋洋房，首推一期高层1#、2#、11#楼，主力产品为97-121 m^2 的三室。



首批推售产品户型配比

物业类型	梯户	户型	面积 (m ²)	套数	占比
高层	2T4	一室一厅一卫 (变异户型)	66-73	6	2%
		两室两厅一卫	82、91	62	16%
		三室两厅一卫	97	125	33%
		三室两厅两卫	120、121	157	41%
		三室两厅两卫	144	32	8%
		六室两厅两卫 (变异户型)	217	1	0%
合计				383	100%

- 【户型设计】**
- 82㎡户型方正，全明采光，餐客一体，客厅连接阳台，次卧带观景飘窗，精致稀缺两房产品；
 - 97㎡户型方正，三面朝南，采光通风佳，动静分区，但餐厅面积小，影响出入过道空间；
 - 121㎡户型南北通透，餐厨一体，三面朝南且连接5米阳台，采光通风佳，整体各功能布局动线合理，利用率高；
 - 144㎡户型全明采光，餐厨一体，客厅仅3.9米面宽，且入口过道狭长，有一定面积浪费。



82㎡-两室两厅一卫



97㎡-三室两厅一卫

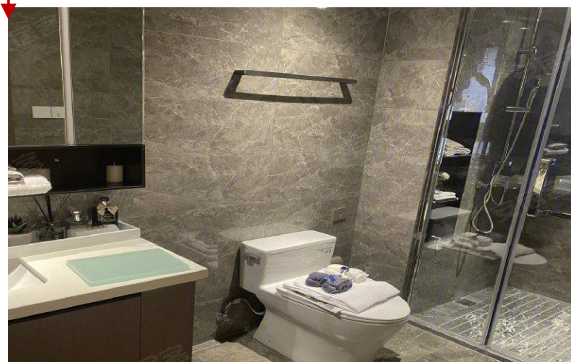
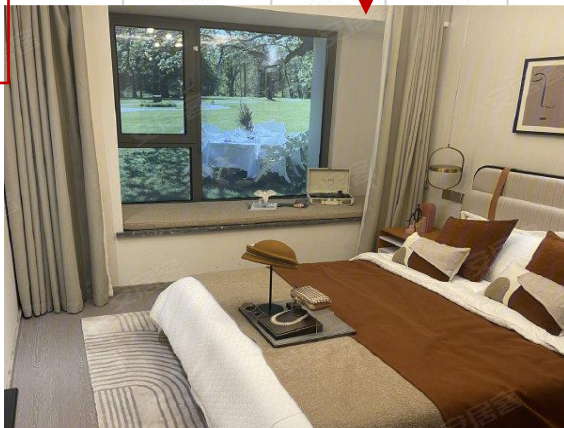


121㎡-三室两厅两卫

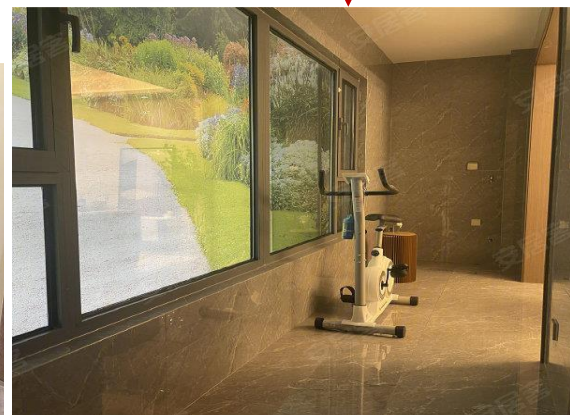
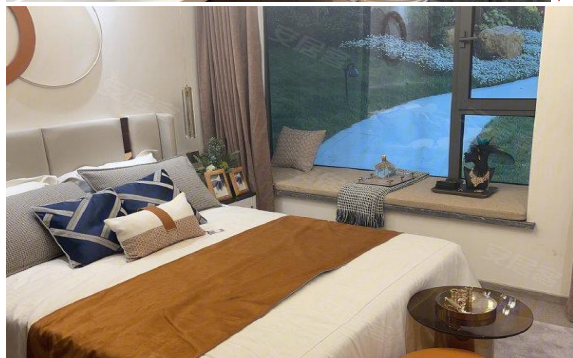
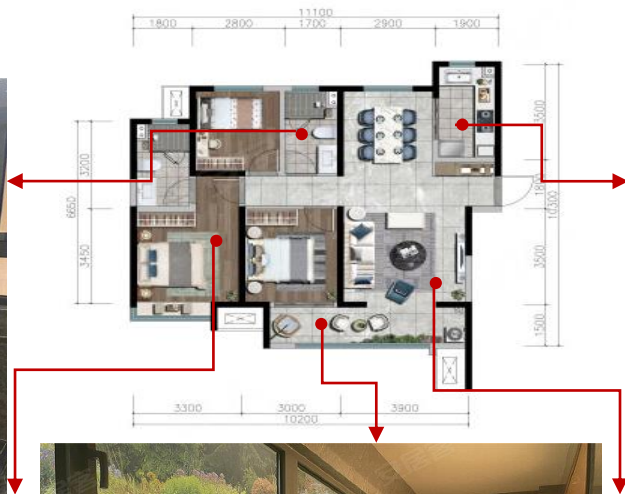


144㎡-三室两厅两卫

【97㎡样板间图】



【121m²样板间图】



【外立面】项目建筑形象采用“真石漆+LOW-E玻璃”外立面，塑造大都会建筑风格





【景观园林规划】采用“一环、双轴、多景观”的设计理念，实现全龄交互空间；

- 社区整体采取一环、双轴、多景观空间组合设计，规划横向景观轴与纵向功能景观轴，双向归家主线轴，塑造归家仪式感；
- 沿双轴布局儿童娱乐区，青年社交场、长者闲适区等满足全龄互动的多元场景；
- 约450米运动之环全民社区跑道，有氧串联双轴与各景观空间，强化了整体社区景观的功能性与关联性；

微观监测 | 典型楼盘 | 雅居乐宏府翰林山

【营销展示区】营销中心分为一楼营销展示区和二楼样板区，总面积3128.8㎡，采用现代主义手法进行设计



沙盘区



接待区



儿童区



接待台



洽谈区

微观监测|典型楼盘| 雅居乐宏府翰林山

【营销节点】

2021年8月30日，项目营销中心开放；

2021年10月9日，项目首次价格公示，首批次公示1#、2#、11#楼共3栋高层；

2021年11月3日至5日，首开推出高层1#、2#、11#楼，共计383套，开盘去化379套，去化率99%；



项目首批开盘情况

楼栋	单元数	层高	梯户	推案房型	面积 (m ²)	推案套数	认购	去化率	成交均价 (元/m ²)
1#	1	34F	2T4	一室	71-73	2	1	50%	13552
				三室	97-98	65	65	100%	14575
					121	65	65	100%	14703
				六室	217	1	0	0%	13558
2#	1	31F	2T4	一室	73	2	0	0%	13069
				三室	97	60	60	100%	14141
					120-121	62	62	100%	14213
11#	1	32F	2T4	一室	66	2	2	100%	12303
				两室	82-92	62	62	100%	13461
					120	30	30	100%	13189
				三室	144	32	32	100%	13549



【区位优势】长安大学城板块，科教、生态等配套资源齐全

项目坐落于长安大学城板块，北临高新CBD板块，南临常宁生态区板块，西临高新丝路科学城板块，区位优势显著；临近6、7、15号三条地铁线，其中与地铁15号线(在建中)郭杜站相隔仅800m，交通路网便捷；周边西北大学、西安外国语大学、陕西师范大学等高等学府环绕，人文资源丰富；并拥有长安一中实验中学、长安一小实验小学等教育资源；紧邻郭杜森林公园、长安公园等，生态资源佳；临居阳光天地、樱花广场等商圈，商业配套丰富；



【产品/价格优势】刚需、首改产品，价格优势明显，性价比较高

项目作为长安大学城板块的刚需、首改项目，1#、2#楼为连廊产品，三面宽朝南三室产品，整体设计符合现代主流，价格在整个大城南区域具有明显优势，整体性价比较高。

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！

