

2021年

西安房地产市场周报

【11.29-12.5】

◀ 本周楼市看点 ▶

宏观环境

西安、郑州等9城签署《黄河流域城市住房公积金战略合作协议》，未来将实现公积金业务“跨域通办”

土地市场

本周无供应；本周土地共成交2宗，合计约40.3亩

数据楼市

第48周大西安商品房供应123.1万 m^2 ，环比上涨139%，成交32.8万 m^2 ，环比上涨1%，成交价平稳上扬

创典监测

本周西安合计8个项目开盘，整体推货2423套，去化849套，开盘综合去化率35%

PART 01 宏观环境

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



1.1 经济环境

◆ 国务院总理李克强表示将适时降准，预计货币政策将持续优化，降低中小微企业融资成本，一定程度上改变房地产行业预期

12月3日，国务院总理李克强会见国际货币基金组织领导时表示，中国将继续统筹疫情防控和经济社会发展，实施稳定的宏观政策，加强针对性和有效性，继续实施稳健的货币政策，保持流动性合理充裕，围绕市场主体需求制定政策，适时降准，加大对实体经济特别是中小微企业的支持力度，确保经济平稳健康运行。



政策解读：

当下，受疫情防控等多重因素作用下，国内经济运行持续承压。在此背景下，总理透露“适时降准”这一信号，预计未来央行货币政策持续优化，进一步降低实体经济中特别是中小微企业融资成本的同时，推动社会经济健康发展。房地产行业作为国民经济重要组成部分，受三道红线和两道红线作用下，房企资金周转压力激增，同时问题房企不断涌现，严重影响行业健康发展，同时制约全国经济稳健发展，“适时降准”这一信号改变行业运行预期，为楼市发展注入动能。

◆ 西安、郑州、太原等9城签署《黄河流域城市住房公积金战略合作协议》，未来沿黄河流域城市将实现公积金业务“跨省通办”

12月3日召开的黄河流域住房公积金高质量发展战略合作会议上，太原、呼和浩特、济南、郑州、西安、兰州、西宁、银川、阿坝自治州等9地市住房公积金中心协商签署《黄河流域城市住房公积金战略合作协议》，共同建立长效工作、信息共享应用、互认互贷、服务标准提升、政策研究和人才教育机制等六大工作机制，旨在深化黄河流域城市住房公积金业务跨区域合作，持续营造更加便利的营商环境和创新环境，增强城市间发展协调性，助力形成特色鲜明、优势互补、高效协同的城市群发展新格局。



政策解读：12月3日，黄河流域9个城市住房公积金高质量发展战略合作协议正式签署，主要目的在于：建立信息共享应用机制，依托全国公积金数据共享平台，统一公积金信息共享应用场景，在贷款、提取、异地转移接续等业务实现深度共享应用；建立健全信息查询协同机制，实现跨区域信用、房产交易、不动产登记、婚姻、户籍等信息的协助核对，支撑业务协同办理；建立互认互贷机制，实现城市间全国住房公积金数据信息互认，在尊重各地具体政策措施的基础上，推动申请异地贷款的职工与所在地贷款职工享有同等权益。预计政策将有助于9城中人口吸附能力更强的城市持续吸纳周边城市人口，为房地产市场带来一定增量。

◆ 《西安市城市更新办法》正式印发，突出“留改拆”并举、保留利用提升，强化规划先行，更加注重城市更新质量

- ◆ 2021年11月4日，国家住建部公布21个第一批城市更新试点城市，西安市名列其中。
- ◆ 2021年11月23日，西安市人民政府办公厅发布正式发布《西安城市更新办法》，自2022年1月1日起实施。办法重点内容及解读如下：

明确城市更新定义——《办法》明确城市更新是根据本市国民经济和社会发展规划、国土空间规划，依法对城市空间形态和功能进行整治、改善、优化的活动。

解读：明确了“更新”的定义，回归城市更新本质，让城市更新的边界更加清晰、方向更加明确。

明确城市更新原则——《办法》规定城市更新工作应当遵循政府主导、科学规划、多方参与、量力而行、成果共享、防范风险的原则。

解读：强调政府作为城市更新主导方的角色，从整体上对城市更新进行把控。响应住建部“限拆令”，从本质上告别城市更新对房地产依赖，夯实“房住不炒”，同时强调优化城市功能空间，延续城市特色风貌，提升城市形象，突出了城市更新的前瞻性、持续性。

明确城市更新模式——《办法》明确采取“留改拆”并举、保留利用提升为主的方式。

解读：“保留利用提升为主”不仅优化城市功能，提升城市居民的生活环境，同时提高拆除重建类区域门槛，让城市更新项目的盈利性受限，防止城市更新过度沿用地产化的开发模式。

确定城市更新的审批机制——“市政府组织领导、市城市更新工作领导小组统筹协调、区政府承担主体责任”的机制对城市更新工作进行实施。

解读：建立西安城市更新的审批机制，明确各层级城市更新中的职能范畴，同时为后续构建城市更新政策体系奠定基础，保证城市更新工作顺利操作实施。

规范土地出让方式——采取公开招拍挂方式办理供地手续。同时可以在土地出让公告中明确片区履约相关内容。

解读：以“招拍挂方式出让”，让城市更新政策基本回归“公平、公开、竞价”的原则，使城市更新出让方式更趋于合规、合理。

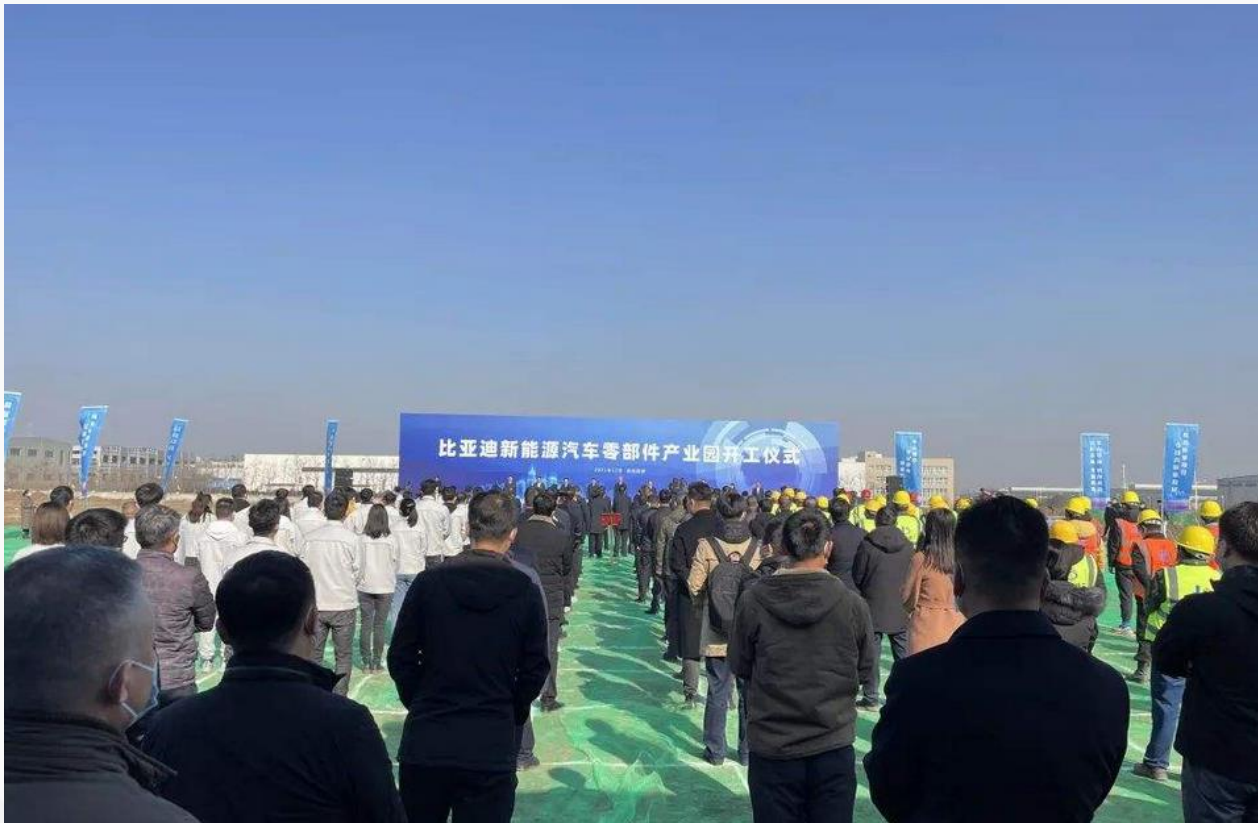
鼓励多方参与——鼓励引导社会资本通过公开、公平、公正方式参与城市更新。

解读：通过鼓励社会资本参与城市更新项目，引导企业积极参与，推动连片更新和产业升级，实现透明、公开的市场运作。

1.2行业资讯

◆ 比亚迪新能源汽车零部件项目签约及产业园正式开工，总投资130亿元、预计年产值700亿元，为区域经济社会发展注入活力，推动全省先进制造业产业集群发展

12月5日，总投资150亿元的比亚迪新能源汽车零部件产业园项目签约落地西安高新区，该项目主要建设电动总成工厂、电机工厂、电控工厂等核心零部件，建设为比亚迪西安研究中心配套的高速试车跑道等。项目建成达产后，预计将实现年产值约700亿元，进一步完善陕西省新能源汽车产业链关键环节，大力推动全省先进制造业产业集群的发展。



比亚迪新能源汽车零部件产业园项目概况

项目位置：高新区草堂基地和集贤园

占地面积：约2890亩

总建筑面积：约130万m²

总投资额：150亿元

开工时间：2021年12月5日

建设周期：2021年至2024年

预计年产值：700亿元

1.2 行业资讯

◆ 秦创原创新生态城项目正式启动，总建面87万m²、投资69亿元，打造高端人群宜居宜业全周期创新生态圈

11月26日，以“智汇秦创原 共建新生态”为主题的秦创原创新生态城发布会暨项目启动仪式在西咸新区秦创原资本超市举行。该项目位于西部创新港二期C板块北部，沣西新城科技路与咸户路十字西北角，总建筑面积87万m²，总投资达69亿元，打造“科学家+工程师”工程中心、科技研发平台聚集区、产业链创新驱动器、科创辐射带动区、产研综合服务区及生活配套区等六大功能区，构建集科技创新应用流水线、人才宜居宜业的全周期创新生态圈。



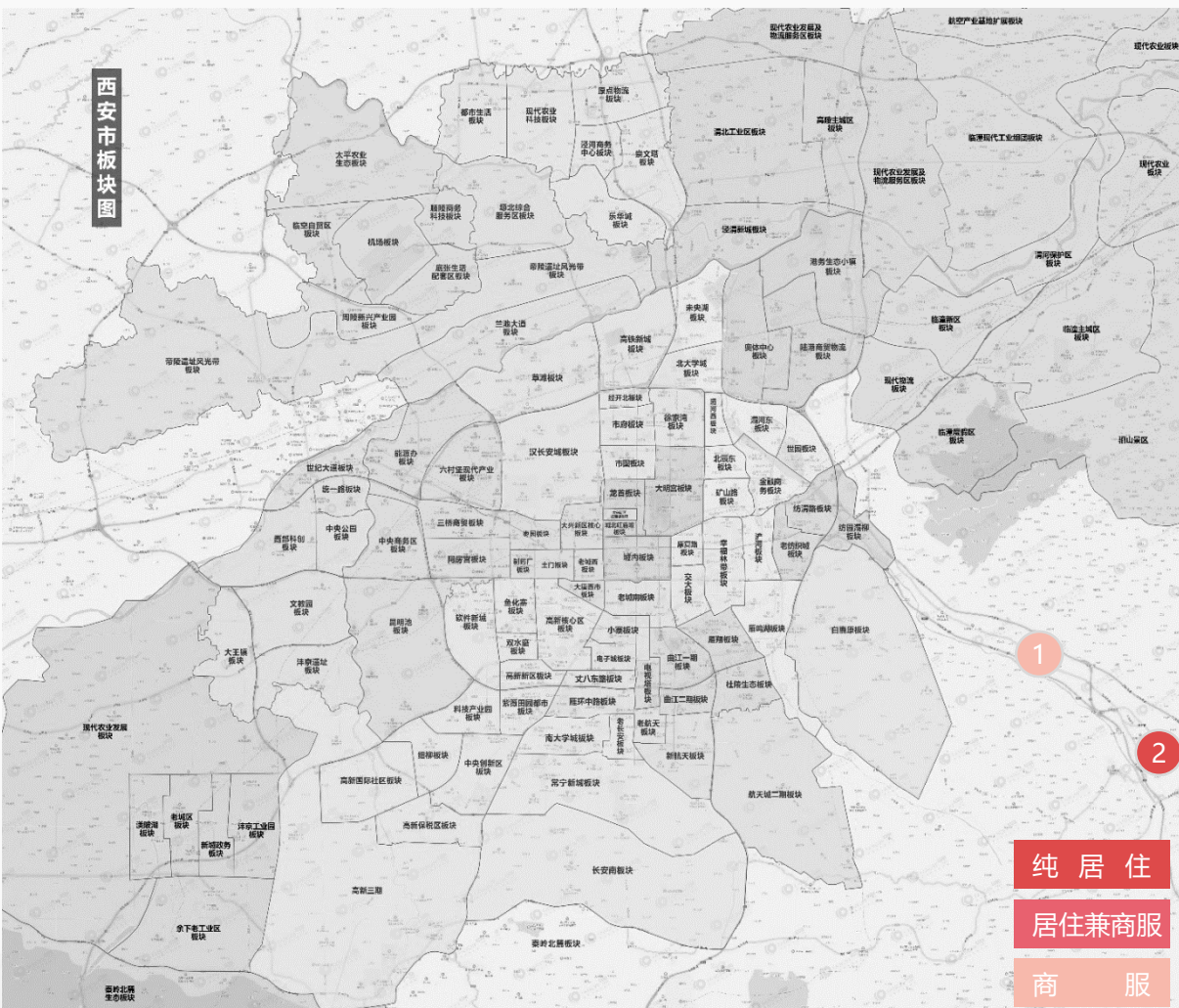
PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交
- 典型成交地块



2.1 土地成交

◆ 本周土地共成交2宗，合计约40.3亩，其中居住用地1宗、商服用地1宗，整体亩单价95.5万元/亩，楼面地价492元/m²，均为底价成交



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	蓝田	610122101202GB00134	蓝田县洩湖镇薛家河村101省道以北，属于蓝田县工业园区范围	23.7	商服	0.14	57	285	0%	陕西蓝田电子商务产业园有限公司
2	蓝田	610122002002GB00128	蓝田县蓝关街办北门村一组，北环路东段以北，北新街以西	16.6	居住	0.25	151	808	0%	陕西彪铭置业有限公司
合计				40.3	—	0.39	95.5	492	0%	—

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大幅上扬，成交量稳价涨，其中主城区供应涨幅最大、西咸新区成交涨幅最大

区域	主城区	西咸新区	近郊区域	大西安
2021年第48周供应面积 (万m ²)	117.8	4.4	0.9	123.1
环比	158%	—	-84%	139%
同比	57%	-62%	449%	41%
2020年供应周均值 (万m ²)	31.8	10.7	4.4	46.9
2021年第48周成交面积 (万m ²)	24.0	4.4	4.4	32.8
环比	-8%	48%	31%	1%
同比	-52%	-63%	52%	-49%
2020年成交周均值 (万m ²)	29.2	10.3	5.3	44.8
2021年第48周成交均价 (元/m ²)	14420	15404	7253	13582
环比	9%	27%	-4%	8%
同比	-3%	13%	-9%	-6%
2020年成交均价 (元/m ²)	13855	12729	7606	12859
存量 (万m ²)	1366.9	412.5	245.2	2024.5
去化周期 (月)	10.6	9.1	10.5	10.2

备注：

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

2、去化周期=当前存量/2020年月均销量。

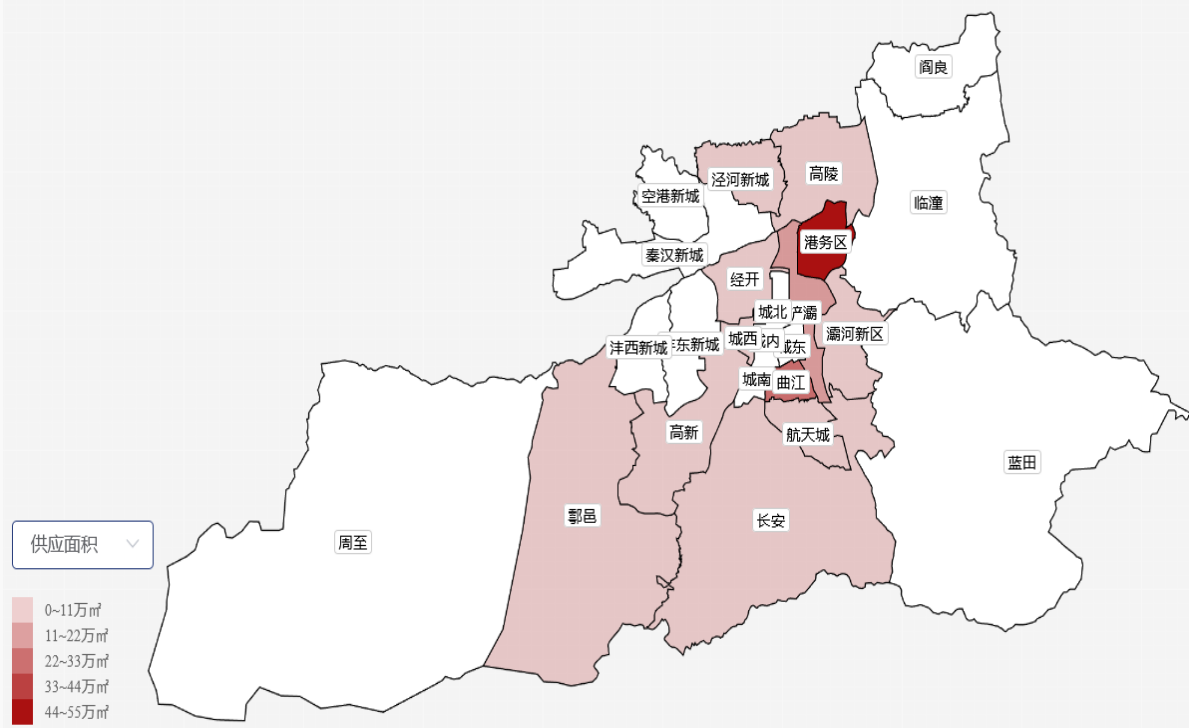
数据来源：房管局网签数据

3.1 商品房供销概况

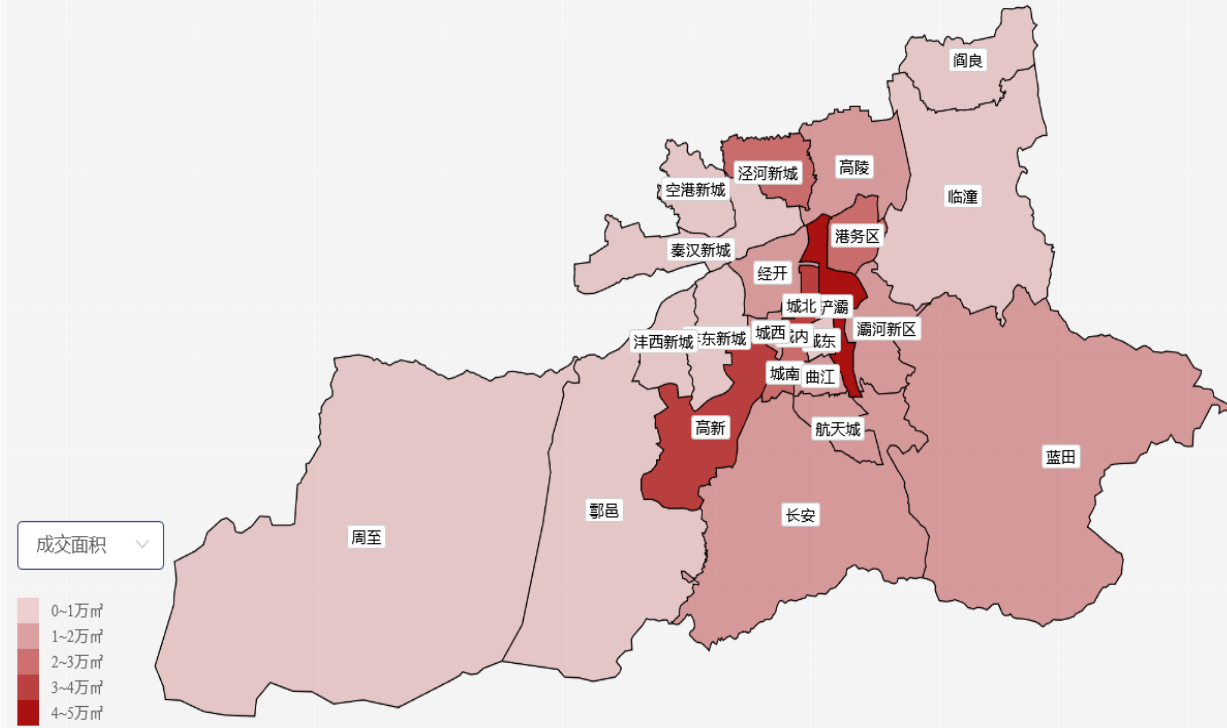
◆ 本周港务区以52.5万m²的供应量、浐灞以4.4万m²的成交量位居全市供销之首

- **供应量方面：**本周港务区以52.5万m²的供应量居首位，其次是曲江和浐灞，分别供应25.6万m²和11.5万m²；
- **成交量方面：**本周浐灞、高新和城北居前三位，依次成交4.4万m²、3.7万m²和3.1万m²。

大西安商品房供应热力图



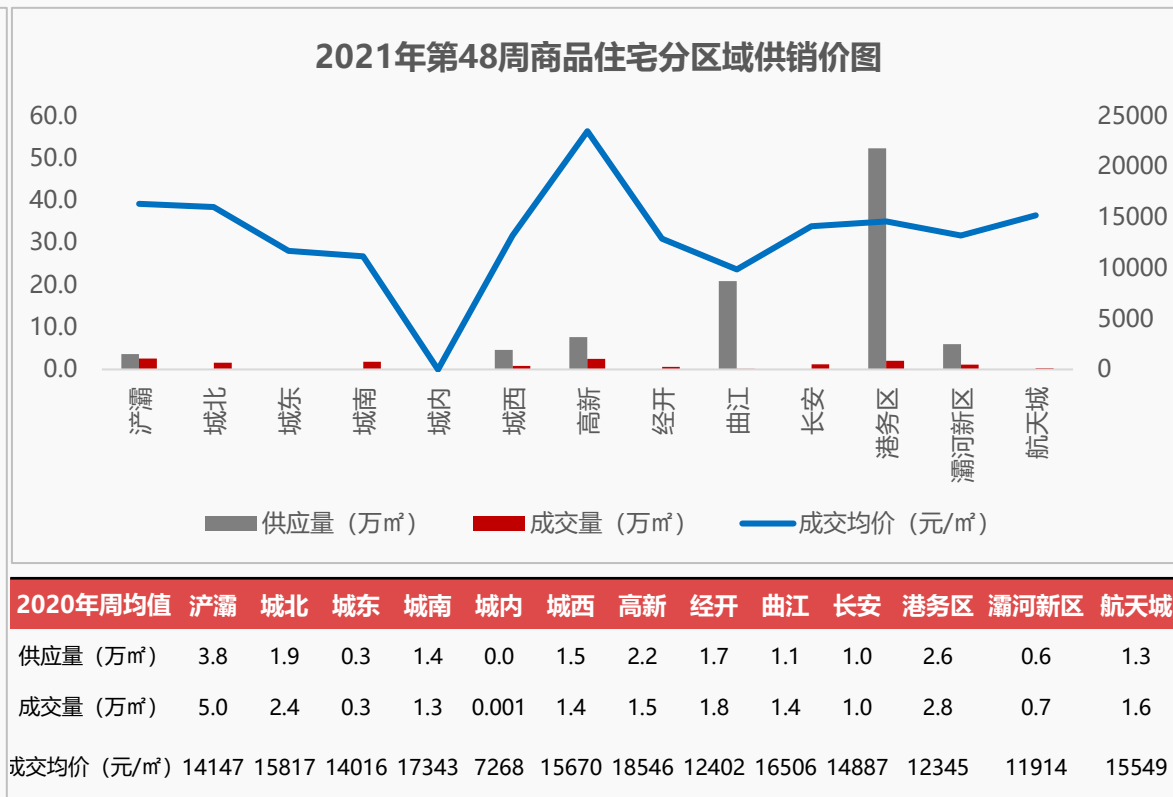
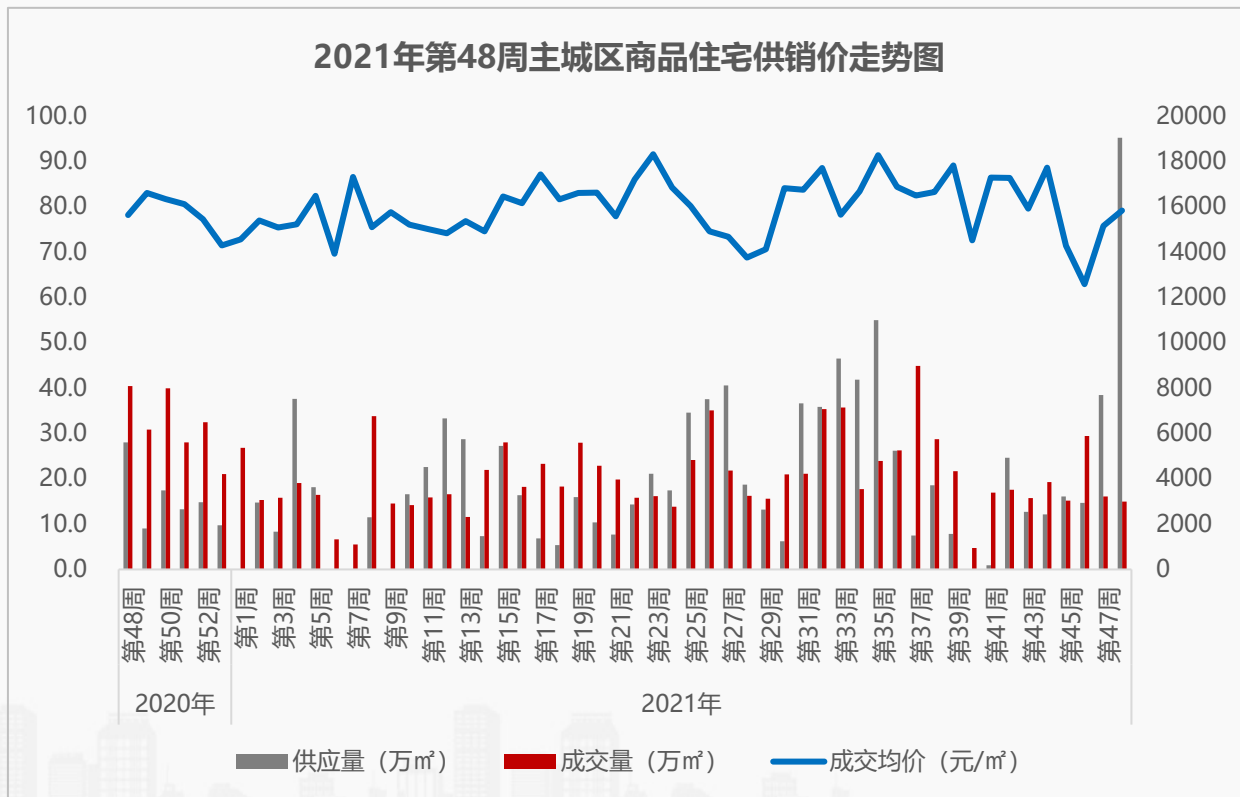
大西安商品房成交热力图



3.2 主城/住宅供销概况

◆ 本周主城区商品住宅供应大幅上扬，成交延续量跌价涨态势；浐灞、高新、港务区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9个，商品住宅新增供应7661套、95.2万㎡，环比上涨147.7%，同比上涨240%，供应主要来自港务区的融创时代奥城及招商城市主场及秦汉和苑、灞河新区的辰宇世纪城、曲江的东三爻小区及华润悦玺、浐灞的万科金域东郡、高新的天地源云水天境、城西的老三届悦湖；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量持续回落，商品住宅网签备案1259套、14.9万㎡，环比下降7.1%，同比下降63%，成交集中在城北的中南君启、高新的天地源云水天境、城南的丰硕佳园、港务区的华润置地紫云府、浐灞的滋水朝阳；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价15824元/㎡，环比上涨4.5%，同比上涨1.2%。



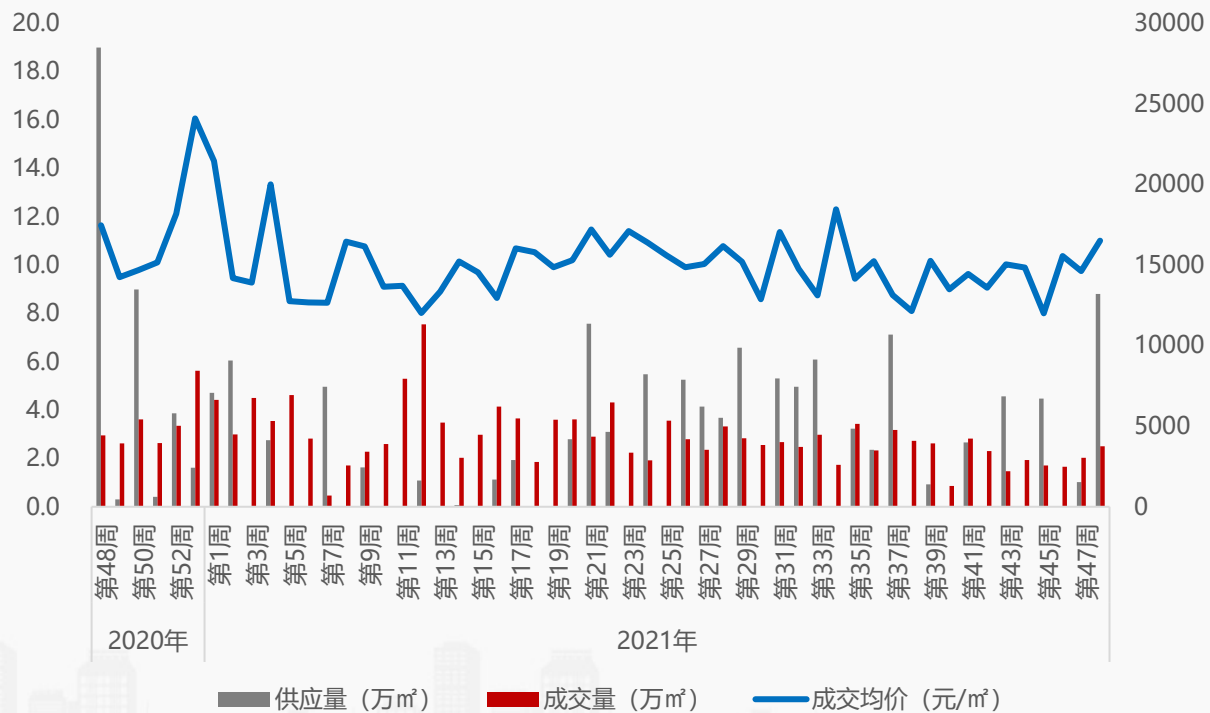
2020年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	3.8	1.9	0.3	1.4	0.0	1.5	2.2	1.7	1.1	1.0	2.6	0.6	1.3
成交量 (万㎡)	5.0	2.4	0.3	1.3	0.001	1.4	1.5	1.8	1.4	1.0	2.8	0.7	1.6
成交均价 (元/㎡)	14147	15817	14016	17343	7268	15670	18546	12402	16506	14887	12345	11914	15549

3.2 主城/公寓供销概况

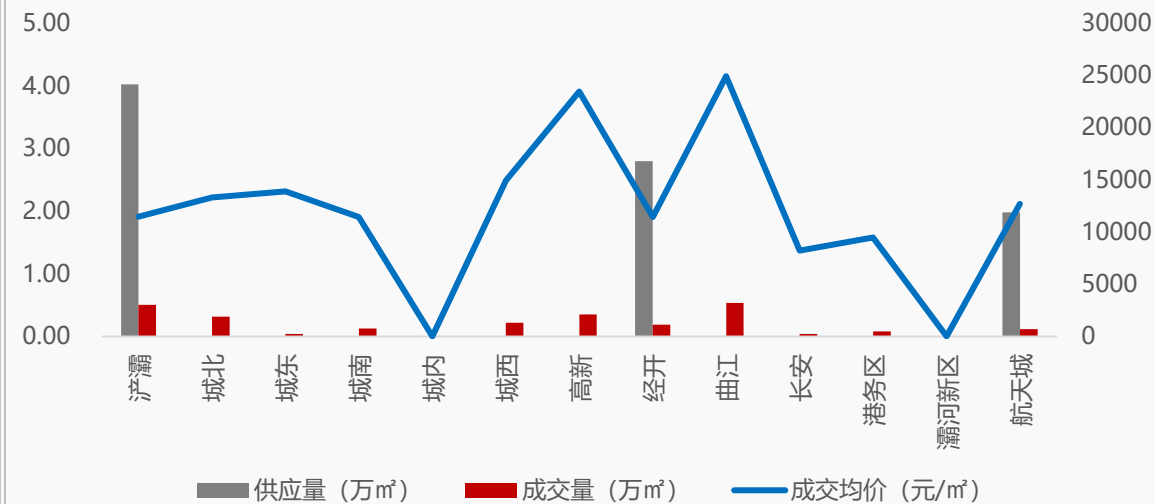
◆ 本周公寓供应放量，成交量价齐涨；曲江、浐灞、高新位居主城区成交前三

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目3个，公寓新增供应1158套、8.8万㎡，环比上涨760.2%，同比下降53.7%，供应主要来自经开的隆源国际城、浐灞的源创国际、航天城的天佑东长安国际；
- **成交量方面：**本周主城区公寓成交量持续上扬，公寓网签备案425套、2.5万㎡，环比上涨23.8%，同比下降15.1%，成交集中在曲江的曲江流光云谷、城北的正荣府、高新的荣民捌号、浐灞的远洋合能枫丹江屿；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价16520元/㎡，环比上涨12.9%，同比下降5.5%。

2021年第48周主城区公寓供销价走势图



2021年第48周公寓分区域供销价图



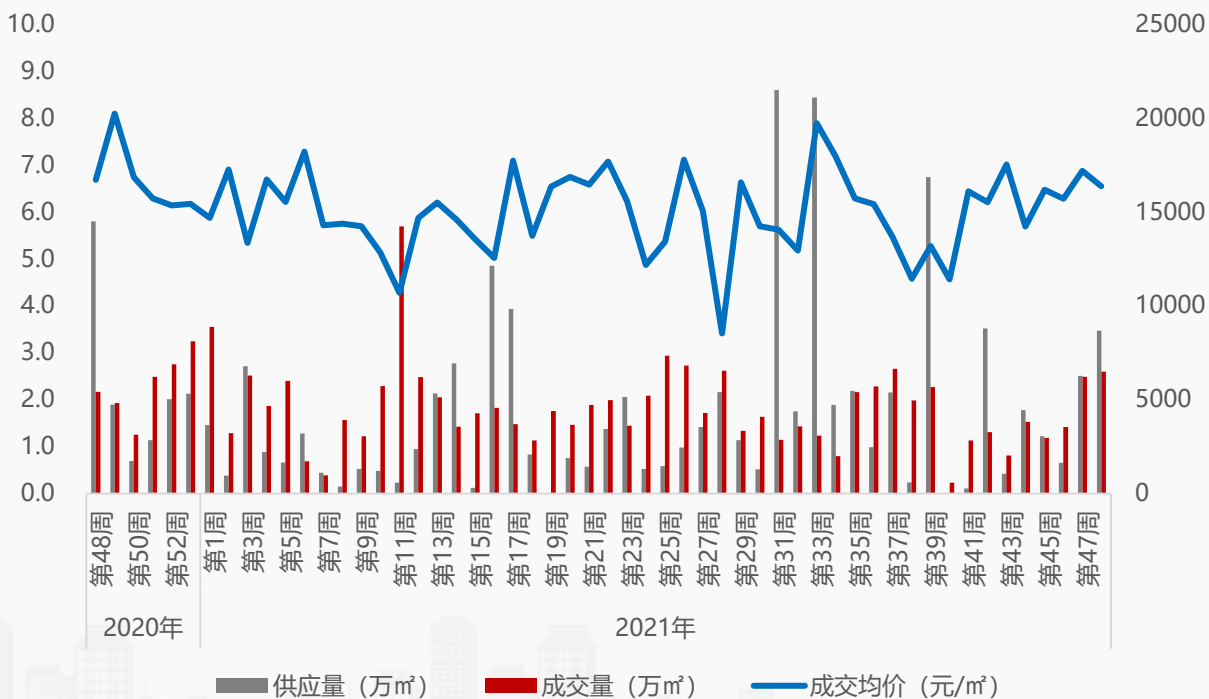
2020年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.5	0.3	0.01	0.2	0.0	0.3	0.5	0.4	0.8	0.2	0.5	0.1	0.2
成交量 (万㎡)	0.4	0.1	0.1	0.2	0.0	0.1	0.4	0.1	0.3	0.1	0.1	0.01	0.1
成交均价 (元/㎡)	11629	10930	12394	13652	—	14388	22348	11012	19490	10025	9243	10034	13263

3.2 主城/商业供销概况

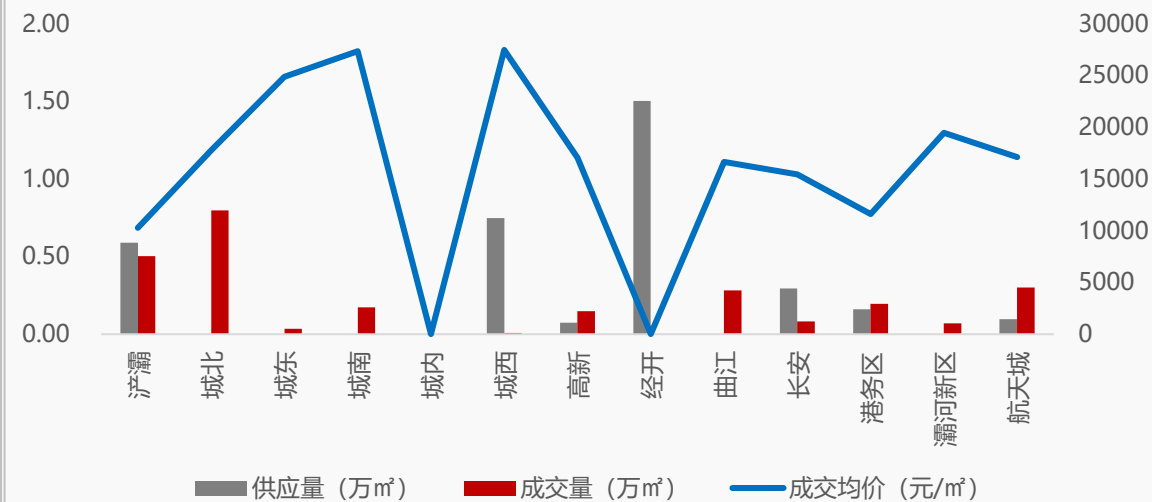
◆ 本周商业供销持续上涨，成交价小幅回落；城北、浐灞、航天城位居主城区成交前三

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目8个，商业新增供应383套、3.5万㎡，环比上涨38.5%，同比下降40.2%，供应主要来自城南的清凉山樾、浐灞的远洋御山水及源邸壹号、港务区的招商城市主场、高新的天地源云水天境、经开的隆源国际城、航天城的天佑东长安国际、城西的老三届悦湖；
- **成交量方面：**本周主城区商业成交量持续上扬，商业网签备案274套、2.6万㎡，环比上涨4.4%，同比上涨19.9%，成交集中在城北的恒大悦龙台、浐灞的西安奥体誉府、港务区的西安华南城、航天城的陕建航天新天地；
- **成交价方面：**本周主城区商业成交价16357元/㎡，环比下降4.8%，同比下降2%。

2021年第48周主城区商业供销价走势图



2021年第48周商业分区域供销价图



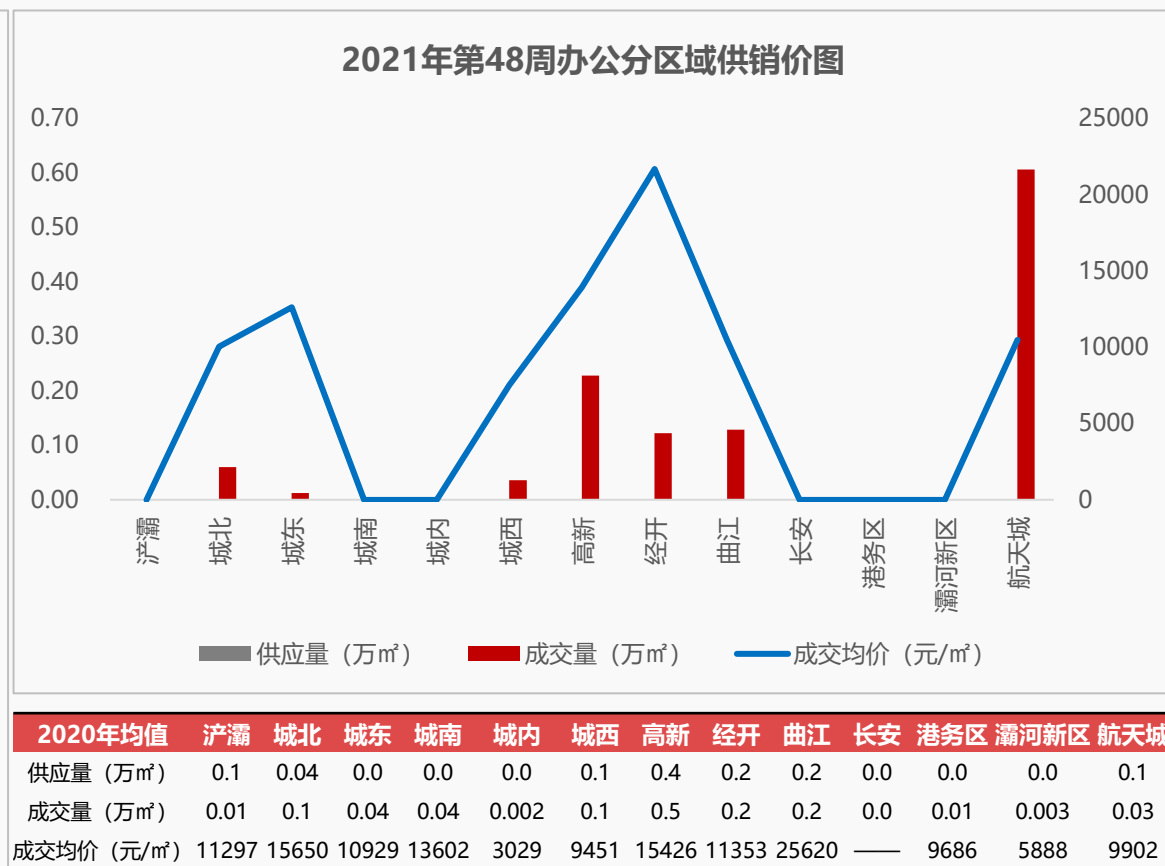
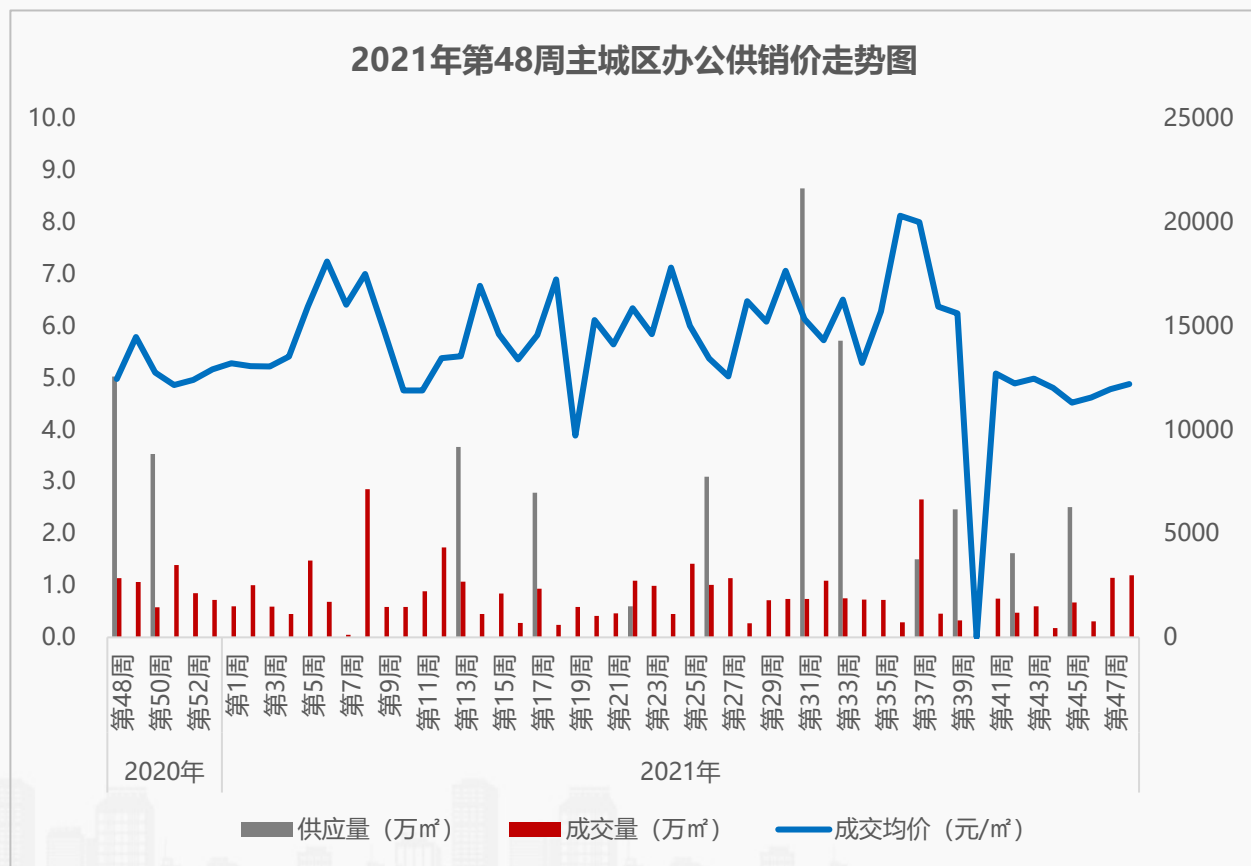
2020年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.3	0.2	0.04	0.1	0.03	0.1	0.3	0.1	0.2	0.2	0.1	0.05	0.1
成交量 (万㎡)	0.2	0.2	0.1	0.2	0.01	0.1	0.2	0.2	0.2	0.1	0.2	0.1	0.03
成交均价 (元/㎡)	14613	14281	15028	14036	32406	18027	16604	11564	21946	15298	10307	12543	25475

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，成交量价环比持续上涨；航天城、高新、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持续上扬，办公网签备案107套、1.2万㎡，环比上涨4.4%，同比上涨4.8%，成交集中在航天城的陕建航天城天地、曲江的绿地曲江名城、高新的高新NEWORLD及国瑞西安金融中心、经开的未央国际；
- **成交价方面：**本周主城区办公成交价12204元/㎡，环比上涨2%，同比下降2%。



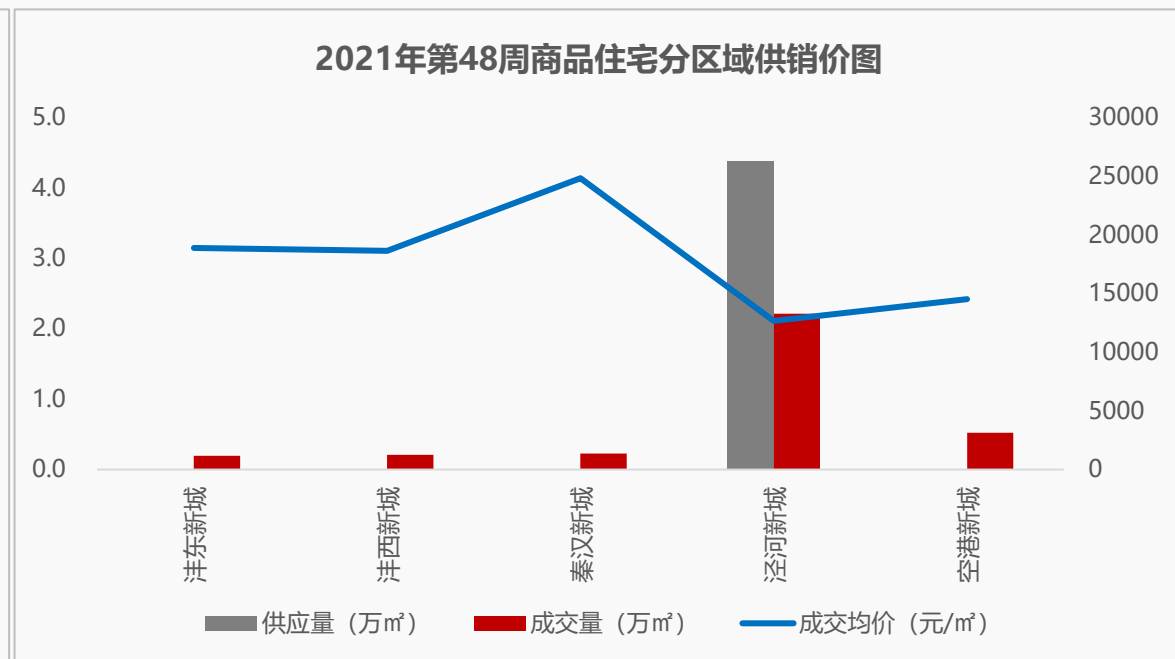
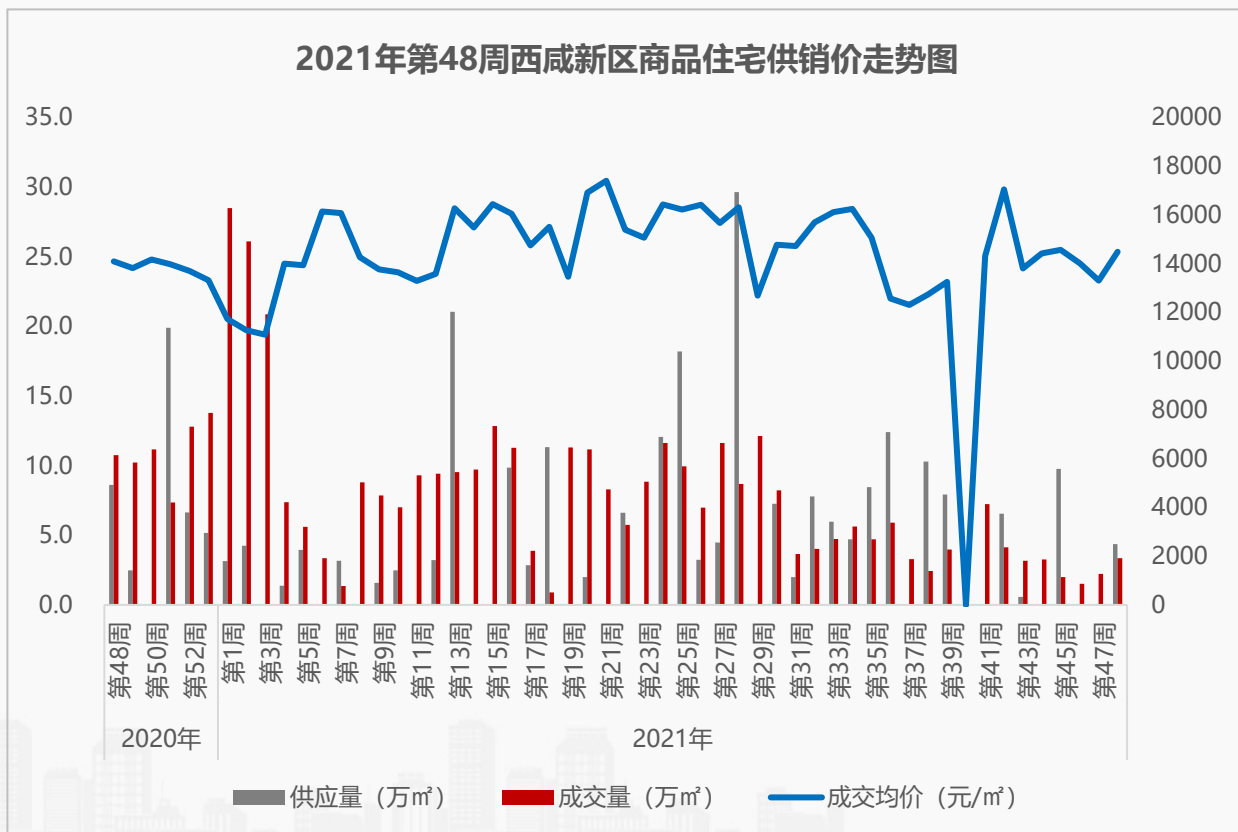
2020年均值	灞灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.1	0.04	0.0	0.0	0.0	0.1	0.4	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0	0.1
成交量 (万㎡)	0.01	0.1	0.04	0.04	0.002	0.1	0.5	0.2	0.2	0.0	0.01	0.003	0.03
成交均价 (元/㎡)	11297	15650	10929	13602	3029	9451	15426	11353	25620	—	9686	5888	9902

数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/住宅供销概况

◆ 本周西咸商品住宅供应破冰，成交量价齐涨；泾河新城、空港新城、秦汉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2个，商品住宅新增供应404套、4.4万㎡，环比——，同比下降49.1%，供应主要来自泾河新城的万科未来时光及南飞鸿云境澜湾；
- **成交量方面：**本周西咸新区商品住宅成交量持续上扬，商品住宅网签备案293套、3.4万㎡，环比上涨50.4%，同比下降68.8%，成交集中在泾河新城的万科未来时光及北辰天樾及雅居乐北城雅郡、空港新城的东航云锦东方、秦汉新城的星河湾；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价14497元/㎡，环比上涨8.9%，同比上涨2.8%。



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

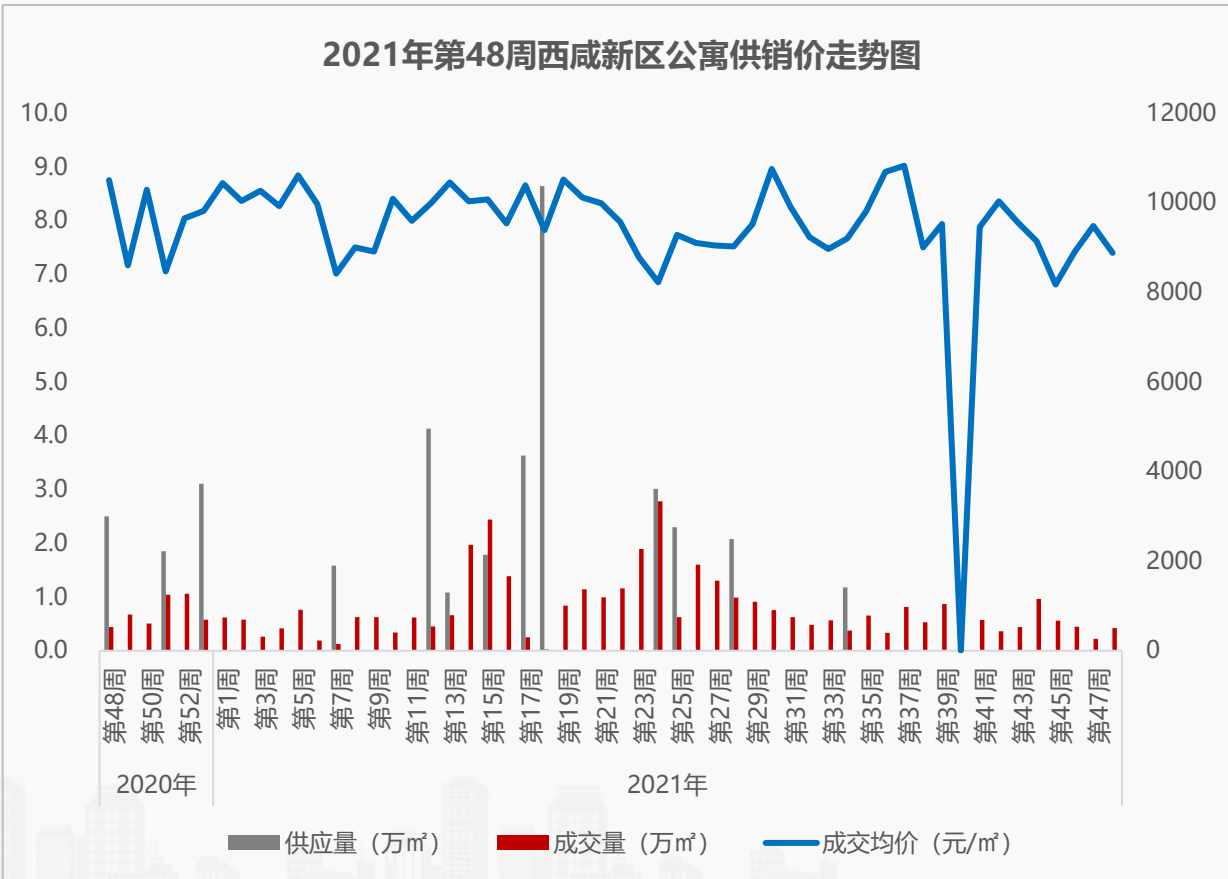
数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/公寓供销概况

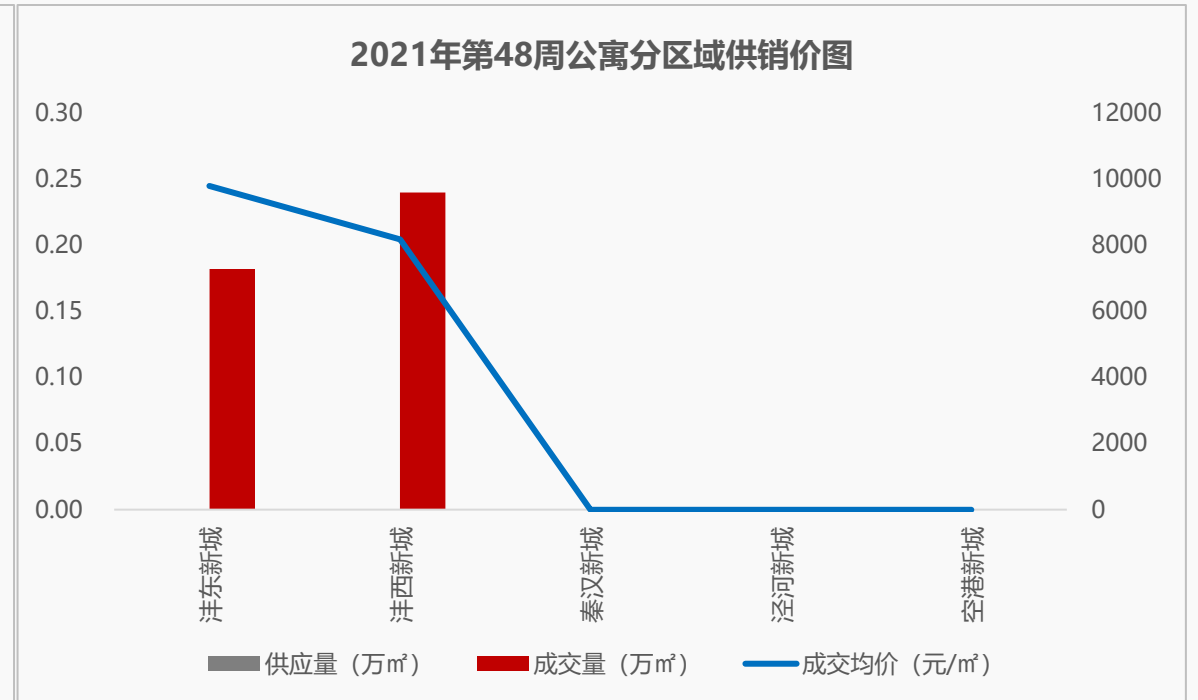
◆ 本周公寓持续无供应，成交量涨价跌；沣西新城、沣东新城位居西咸新区成交前列

- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目0个，公寓无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周西咸新区公寓成交量持续回落，公寓网签备案108套、0.4万㎡，环比上涨91.9%，同比下降3.7%，成交集中在沣东新城的华润置地万象城、保利和光尘樾、绿地独角兽公园、绿地新里铂瑞公馆及沣西新城的紫薇万科大都会；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价8881元/㎡，环比下降6.4%，同比下降15.4%。

2021年第48周西咸新区公寓供销价走势图



2021年第48周公寓分区域供销价图



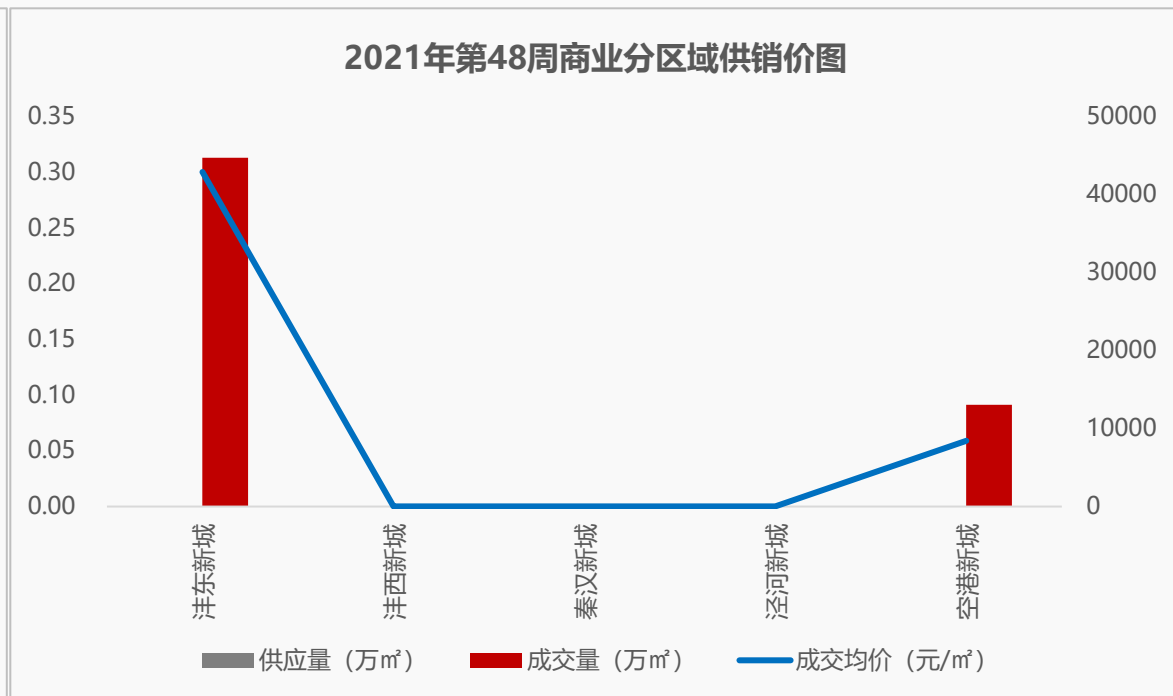
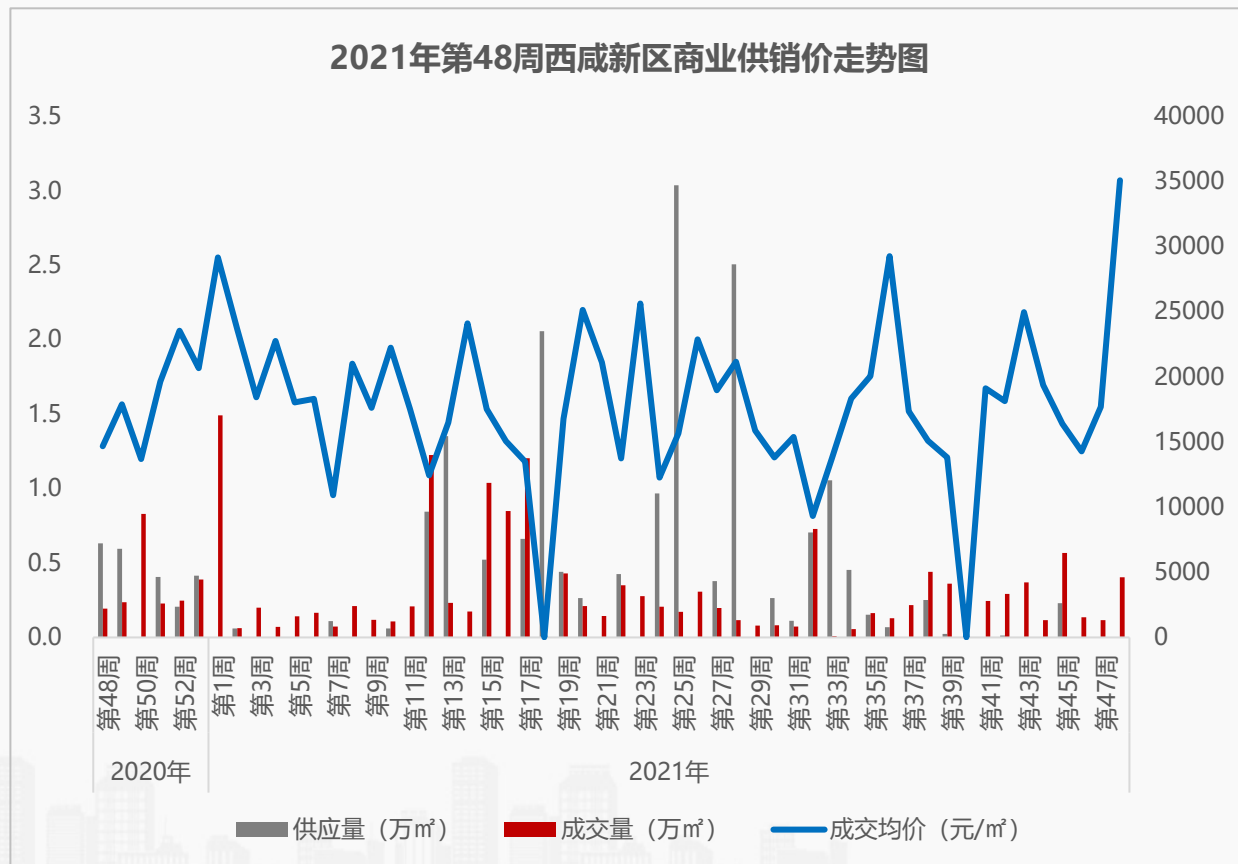
2020年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.6	0.05	0.0	0.1	0.05
成交量 (万㎡)	0.4	0.03	0.008	0.01	0.1
成交均价 (元/㎡)	9913	7592	9979	8590	6629

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，成交量价齐涨；沣东新城、空港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上扬，商业网签备案40套、0.4万㎡，环比上涨247.9%，同比上涨109.8%，成交集中在沣东新城的沣水云间及绿地新里铂瑞公馆及朗诗未来街区及华润置地万象域、空港新城的金地格林云上；
- **成交价方面**：本周西咸新区商业成交价35101元/㎡，环比上涨98.4%，同比上涨139.2%。



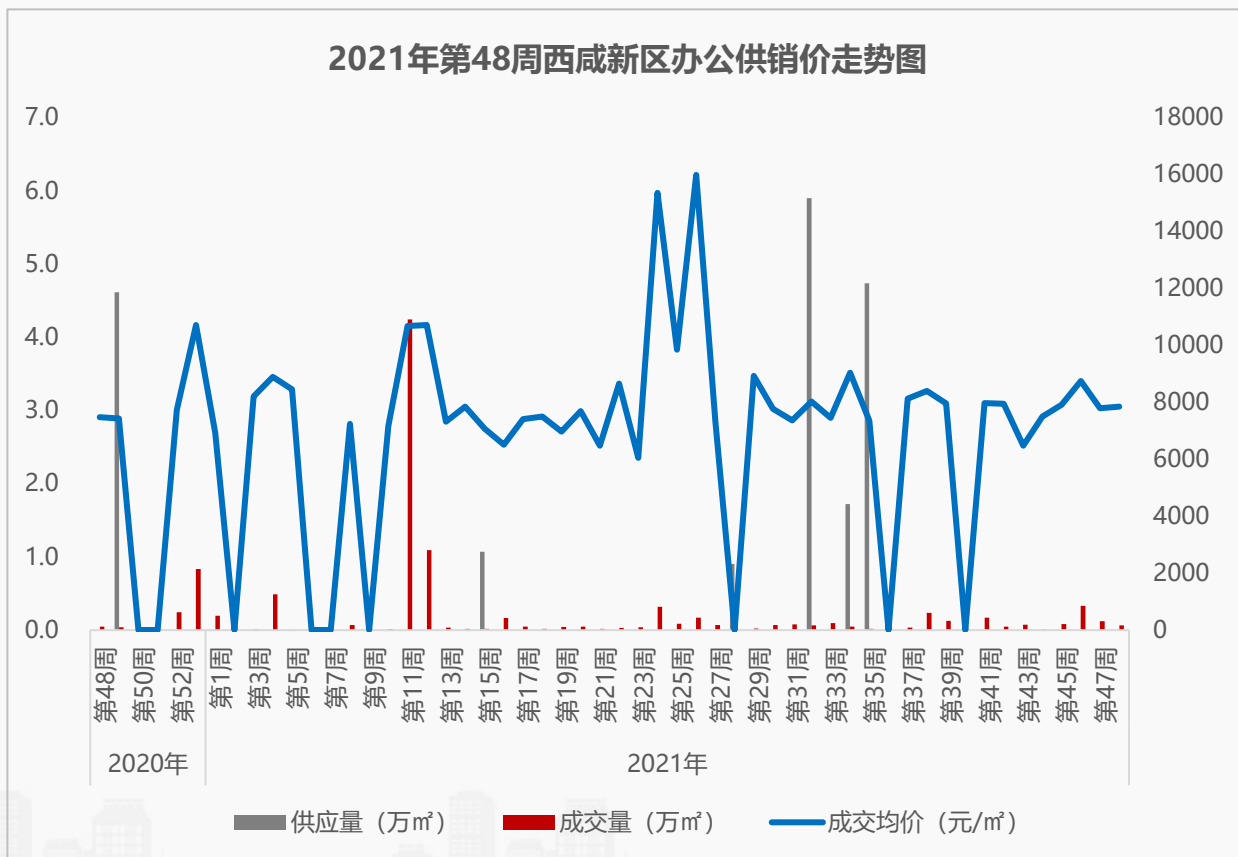
2020年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.3	0.1	0.05	0.03	0.05
成交量 (万㎡)	0.1	0.1	0.02	0.002	0.01
成交均价 (元/㎡)	17708	10555	14221	10190	7959

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，成交量跌价稳；沣西新城、沣东新城位居西咸新区成交前列

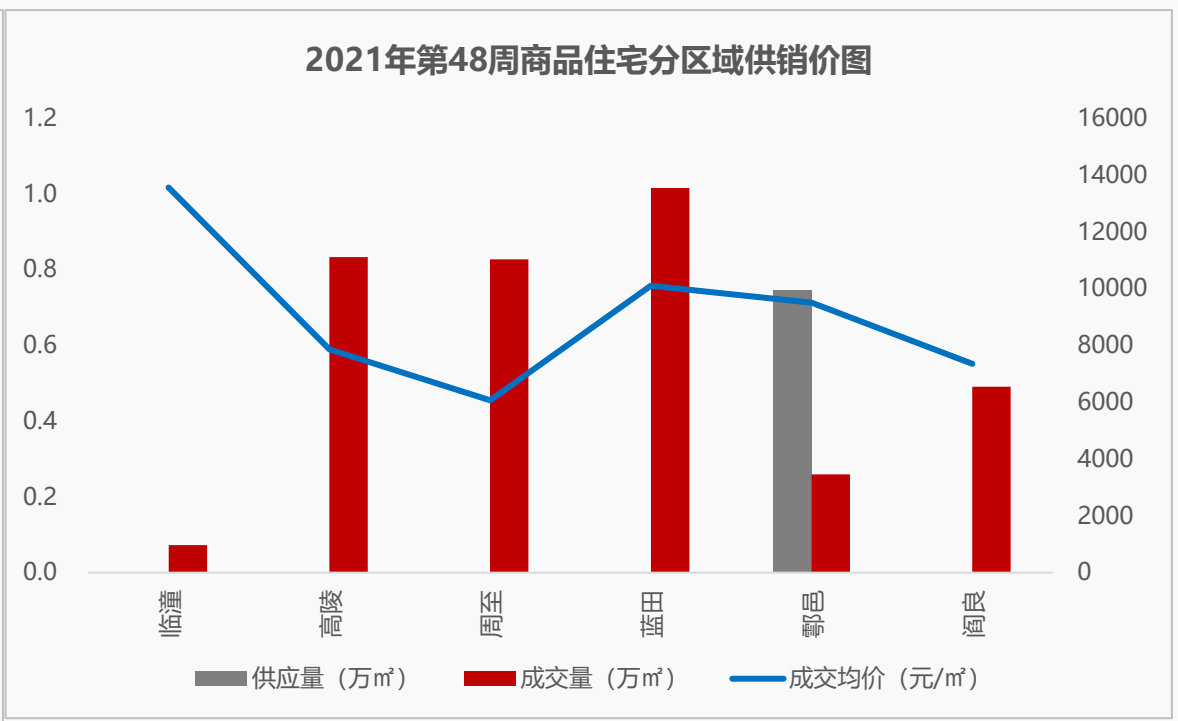
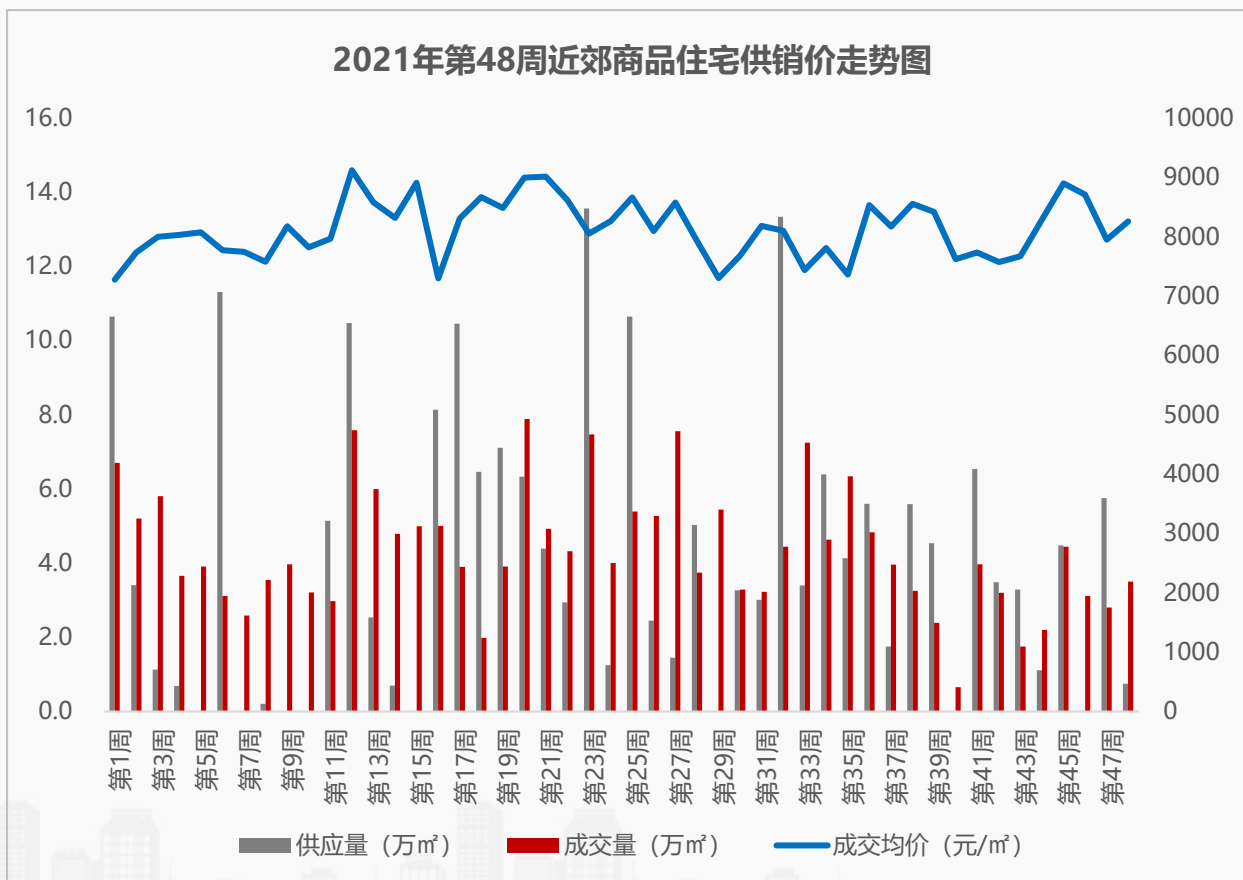
- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目0个，办公无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周西咸新区办公成交量持续回落，办公网签备案3套、0.1万㎡，环比下降47.4%，同比上涨42.5%，成交集中在沣西新城的沣西国际大厦、沣东新城的沣东旺城；
- **成交价方面：**本周西咸新区办公成交价7849元/㎡，环比上涨0.7%，同比上涨5%。



3.4近郊/住宅供销概况

◆ 本周近郊商品住宅供应大幅回落，成交量价齐涨；蓝田、高陵、周至位居近郊成交前三

- **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65套、0.7万㎡，环比下降87%，同比——，供应主要来自鄠邑的德信西宸府；
- **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292套、3.5万㎡，环比上涨24.7%，同比——；
- **成交价方面：**本周近郊商品住宅成交价8258元/㎡，环比上涨3.8%，同比——。



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

数据来源：房管局网签数据

3.5商品房销售排行

第48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	中南·君启	222908853	12416.53	87	17953	毛坯高层
2	万科·未来时光	157507888	12200.57	112	12910	精装高层/小高层
3	天地源·云水天境	204985966	9591.82	61	21371	精装高层
4	丰硕佳园	58870910	8905.92	112	6610	毛坯高层
5	华润置地·紫云府	115758494	7488.32	58	15459	精装小高层

第48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	荣德·荣泽公馆	14575346	574.03	3	25391	毛坯叠拼
2	紫薇国际生态城	12805169	463.9	2	27603	毛坯叠拼
3	龙湖·天璞	9253476	427.07	3	21667	毛坯叠拼
4	东原印未央	8406614	338.16	2	24860	简装叠拼
5	沔水云岭	5892422	226.57	1	26007	毛坯叠拼

第48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	恒大悦龙台	88054131	5234.26	37	16823
2	西安奥园誉府	29636336	4193.91	60	7067
3	沔水云间	119448000	2388.96	2	50000
4	陕建·航天新天地	30957120	1934.82	44	16000
5	西安华南城	5875341	1098.49	3	5349

第48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	滋水朝阳	96596659	5694.48	33	16963	毛坯
2	中铁琉森水岸	46754337	2706.71	20	17273	毛坯
3	山水美树	38328085	2588.43	16	14807	毛坯
4	白桦林溪	24787301	1157.76	5	21410	毛坯
5	中华世纪城	30182790	1120.09	4	26947	毛坯

第48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	曲江·流光云谷	83347640	2373.25	7	35120	精装平层
2	紫薇·万科大都会	19236704	2347.54	62	8194	毛坯平层
3	正荣府	30825848	2267.25	70	13596	精装平层
4	荣民捌号	41720527	1973.94	10	21136	毛坯大平层
5	远洋合能·枫丹江屿	21403599	1657.23	20	12915	毛坯LOFT

第48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	陕建·航天新天地	63629784	6065.2	70	10491
2	绿地曲江名城	13492987	1287.87	9	10477
3	高新NEWORLD	10801077	1006.49	5	10731
4	未央国际	22320139	912.12	4	24471
5	国瑞西安金融中心	8603800	430.19	1	20000

数据来源：房管局网签数据

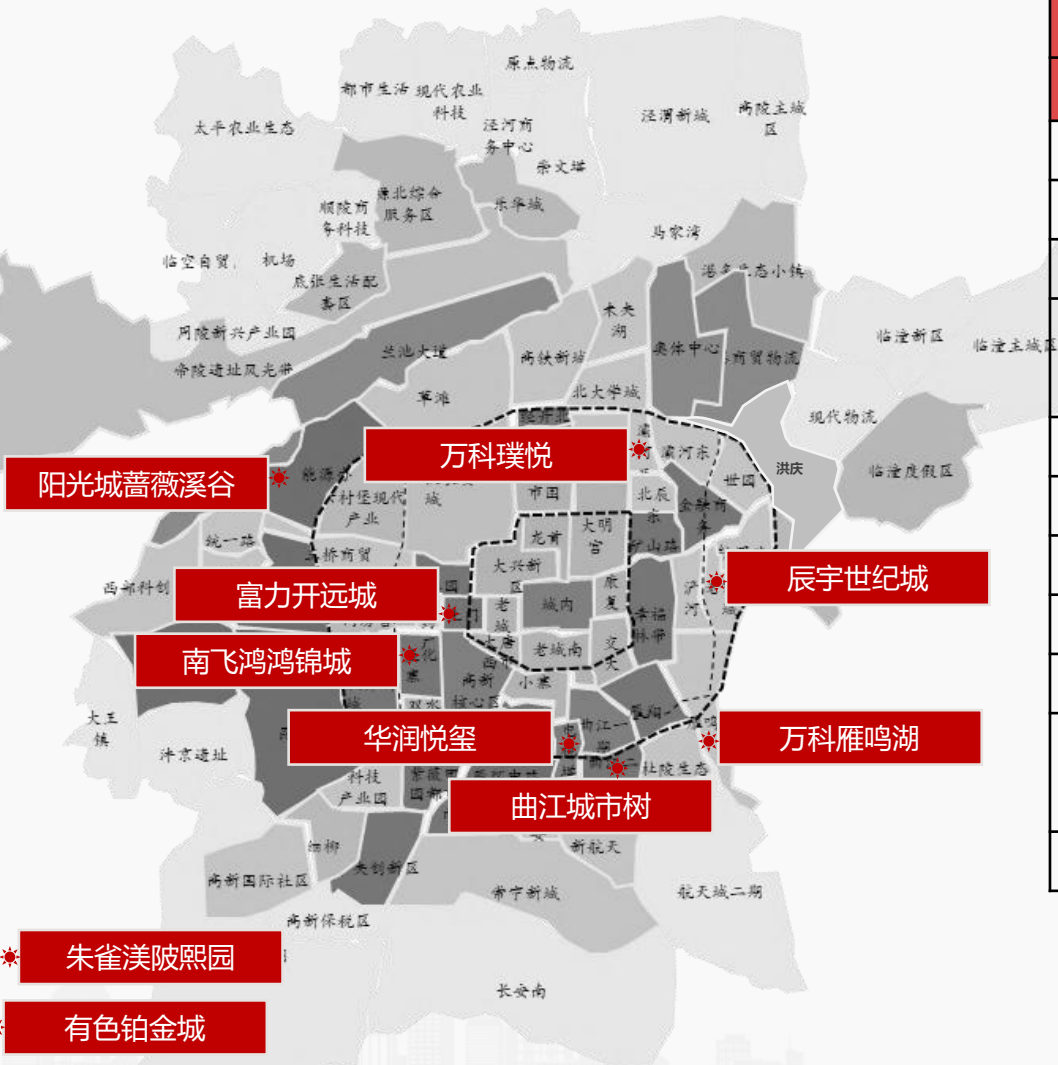
PART 04 创典监测

- 价格公示
- 项目登记
- 开盘监测



4.1 价格公示

◆ 本周西安及西咸住建部门发布商品住房价格信息，公示10盘3655套房源，均价16941元/m²，其中南飞鸿鸿锦城、华润悦玺、曲江城市树、阳光城蔷薇溪谷、有色铂金城、朱雀溪陂熙园首次价格公示

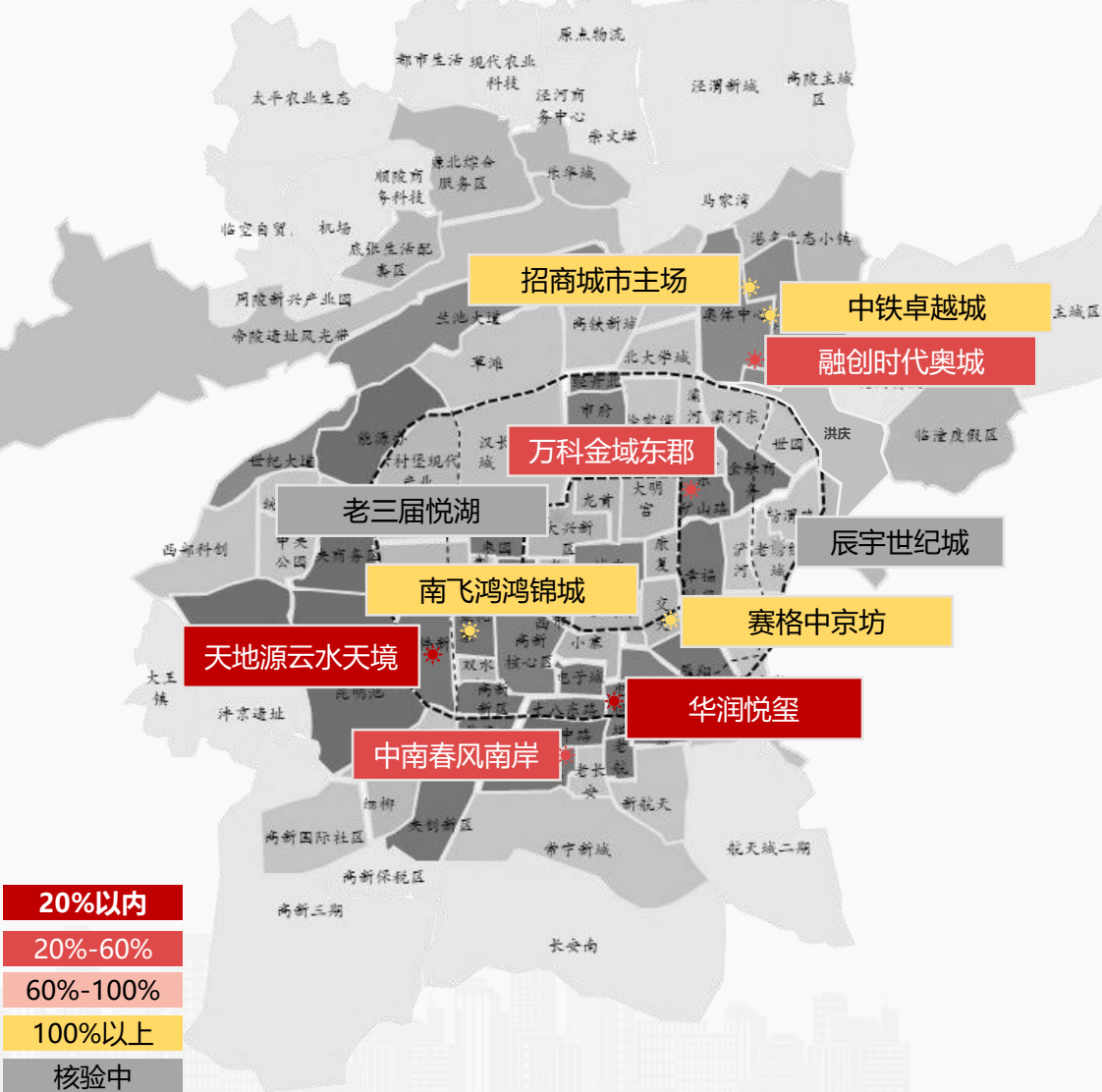


2021年第48周西安商品住房价格公示项目表

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	灞桥新区	辰宇世纪城	11#,12#,17#	高层	88-144	530	毛坯	12978	持平
2	高新	南飞鸿鸿锦城	1#,2#,3#,4#,5#	高层	37-136	216	毛坯	18037	首次价格公示
3	曲江	华润悦玺	1#,2#,4#,7#,10#	高层	145-206	376	毛坯	23439	首次价格公示
4	曲江	曲江城市树	1#,2#,6#	高层	161-249	314	毛坯	20471	首次价格公示
			3#,4#	洋房	184-324	36	毛坯	25648	首次价格公示
5	城西	富力开远城	6#	高层	117-358	352	精装	20350	持平
6	浐灞	万科雁鸣湖	33#,34#,35#,36#,37#,38#	高层	136-171	496	精装	15524	二期地块首次价格公示
7	浐灞	万科璞悦	5#,6#,7#,8#,9#,13#	小高层	110-124	439	精装	17010	持平
8	沣东	阳光城蔷薇溪谷	27#,28#	高层	87-180	208	精装	18305	首次价格公示
9	鄠邑	有色铂金城	47#	高层	46-125	174	毛坯	8643	首次价格公示
10	鄠邑	朱雀溪陂熙园	1#,2#,3#,7#,12#	小高层	115-231	386	毛坯	9680	首次价格公示
			8#,9#,10#,11#	洋房	154	128	毛坯	10200	首次价格公示
合计						3655	—	16941	—

4.2项目登记

◆ 本周西安共11个项目开启线上登记，合计供应4878套房源，登记人数共17210个。其中万科金域东郡、天地源云水天境、融创时代奥城、华润悦玺4盘市场关注度高，锁定千人摇；中南春风南岸由于户型布局合理，登记情况良好；招商城市主场、中铁卓越城、南飞鸿鸿锦城、赛格中京坊等登记情况一般；另外辰宇世纪城、老三届悦湖尚处于核验中



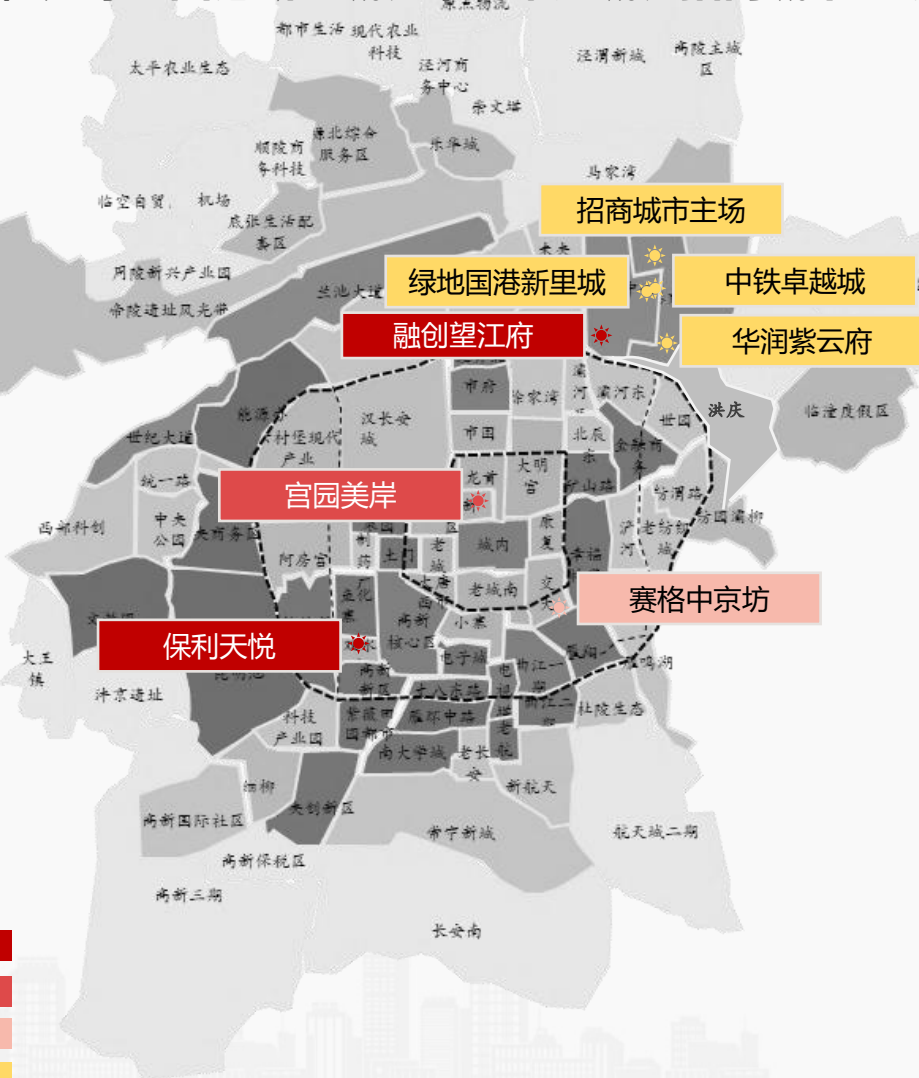
2021年第48周西安商品住房意向登记项目表

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/㎡)
11.29-12.1	1	港务区	中铁卓越城	2#,12#	234	96	263	274%	高层14910
11.27-11.29	2	灞桥	万科金域东郡	24#	1507	1239	360	29%	高层12152
12.2-12.4	3	高新	天地源云水天境	1#,6#,16#,17#,18#,20#	4663	4269	395	9%	高层20745
11.28-11.30	4	长安	中南春风南岸	1#	877	648	294	45%	高层15950
				26#	403	301	125	42%	高层16343
11.27-11.29	5	城东	赛格中京坊	2#	273	144	168	117%	高层21600
12.3-12.5	6	城西	老三届悦湖	1#	223	—	162	—	高层16527
				2#	137	—	150	—	高层16267
11.27-11.29	7	港务区	招商城市主场	5#,6#,7#,17#,29#,30#	553	355	774	340%	高层15306
				8#,16#,28#,31#,40#,41#			272		小高层15549
				18#,27#,32#,39#,42#			160		洋房16279
12.2-12.4	8	港务区	融创时代奥城	1#,2#,3#,4#,5#,6#,7#,10#,11#,12#	2431	2173	467	29%	小高层15818
				8#,9#			172		高层16021
12.3-12.5	9	灞河新区	辰宇世纪城	11#,12#,17#	1259	—	524	—	高层12978
12.1-12.3	10	高新	南飞鸿鸿锦城	1#,2#,3#,4#,5#	129	47	216	460%	高层18037
12.1-12.3	11	曲江	华润悦玺	1#,2#,4#,7#,10#	4521	3921	376	10%	高层23439
合计					17210	13193	4878	37%	—

数据来源：创典数据库

4.3 开盘监测

◆ 本周西安合计8个项目开盘，整体推货2423套，去化849套，开盘综合去化率35%。从开盘去化效果来看，市场分化加剧，融创望江府、保利天悦等高性价比项目开盘即清；宫园美岸、赛格中京坊由于地段优势明显，去化表现尚可；港务区迎来集中出货，客户分流严重，如绿地国港新里城、中铁卓越城、招商城市主场、华润紫云府等项目去化惨淡



2021年第48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	摇号开盘	12.5	融创望江府	港务区	1#,2#,4#	小高层	三室,四室	3473	3216	5%	165	165	100%	16092	精装
2	自行开盘	11.29	绿地国港新里城	港务区	3#	高层	两室,三室	124	72	128%	92	9	10%	14867	精装
3	自行开盘	12.3	中铁卓越城	港务区	2#,12#	高层	三室	234	96	274%	263	40	15%	14910	精装
4	摇号开盘	12.1	宫园美岸	城北	1#	高层	两室,三室	392	201	39%	78	57	73%	14530	毛坯
5	自行开盘	12.4	赛格中京坊	城东	2#	高层	三室,四室	273	144	117%	168	81	48%	21600	毛坯
6	摇号开盘	12.4	保利天悦	高新	1#,2#,3#	高层	两室,三室	4148	3439	6%	199	199	100%	21319	精装
7	自行开盘	12.2	华润紫云府	港务区	1#,6#,7#,9#,15#	小高层	三室,四室	543	241	105%	252	88	35%	15288	精装
8	自行开盘	12.2	招商城市主场	港务区	5#,6#,7#,17#,29#,30#	高层	一室,三室	553	355	340%	774	180	23%	15306	精装
					8#,16#,28#,31#,40#,41#	小高层	四室				272	25	9%	15549	精装
					18#,27#,32#,39#,42#	洋房	四室,五室				160	5	3%	16279	精装
合计								9740	7764	31%	2423	849	35%	—	

80%-100%

60%-80%

40%-60%

0%-40%

【创典全程简介】

创典全程地产机构创立于深圳，2001年进入西安。西安创典全程经过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。