

# 2021年

# 西安房地产市场周报

【12.20-12.26】

## ▾ 本周楼市看点 ▾

### 宏观环境

央行时隔20个月非对称降息，1年期LPR下降0.05个百分点，房住不炒楼市主基调下，5年期以上LPR保持不变

### 土地市场

本周西安第三批两集中供地收官，成交量迎来暴涨，成交土地21宗，合计1759亩

### 数据楼市

第51周大西安商品房供应18.5万 $m^2$ ，环比下降82%，成交35.5万 $m^2$ ，环比下降16%，成交价小幅上扬

### 创典监测

本周仅碧桂园高新云墅推售197套高层，成交103套，去化率52%

# PART 01 宏观环境

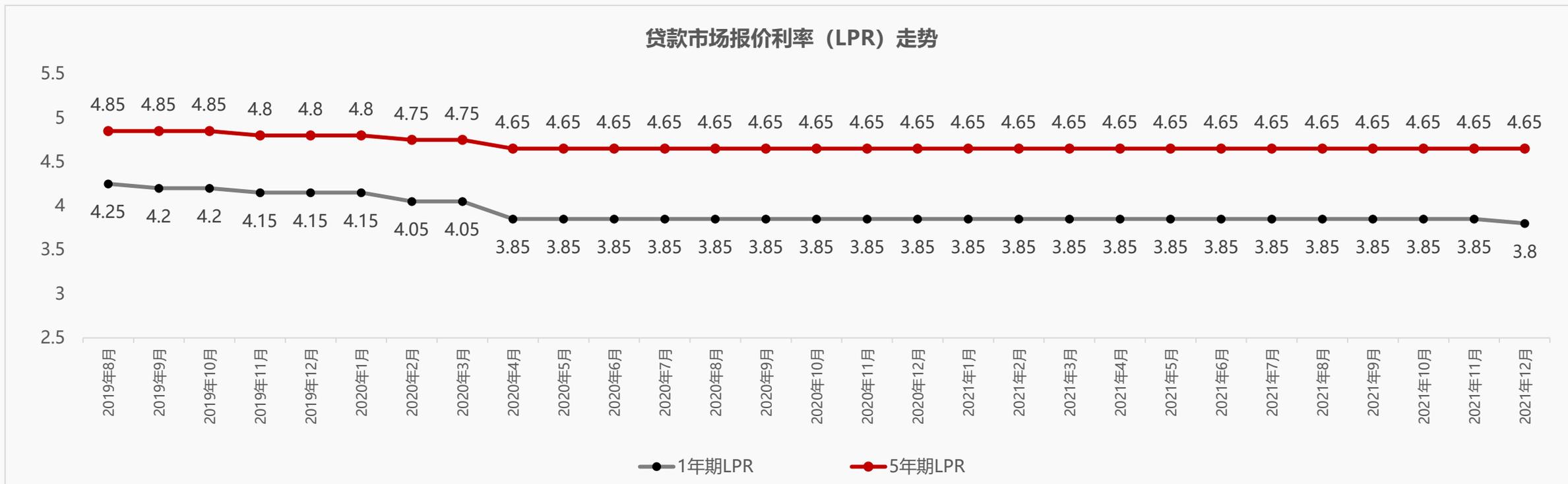
- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



## 1.1 经济环境

### ◆ 央行时隔20个月非对称降息，1年期LPR下降0.05个百分点，在房住不炒主基调下，5年期以上LPR保持不变

12月20日，中国人民银行公布贷款市场报价利率（LPR）报价，1年期LPR为3.8%，比上月降低0.05个百分点，5年期以上LPR报价为4.65%，与上月持平。



#### 政策解读：

在经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力背景下，LPR不对称“降息”1年期LPR时隔20个月后首次下调，5年期以上LPR利率未变。1年降低后，对公贷款利率会适当下调，这符合降低企业融资成本的改革方向，5年期LPR报价保持不变，主要源于当前“房住不炒”的房地产调控基调未发生改变，若未来房地产市场继续承压，不排除在后续LPR报价下调过程中5年期LPR报价与1年期LPR报价同时下调的可能。

## 1.2 楼市政策

### ◆ 央行、银保监会联合发文，稳妥推进房地产项目并购行为，降低行业运营风险，确保楼市健康良性发展

近日，央行和银保监会联合发布《关于做好重点房地产企业风险处置项目并购金融服务的通知》，涵盖6大重点内容，支持优质的房企兼并收购重点房企的项目，鼓励银行稳妥有序开展并购贷款业务，化解行业运营风险。

#### 《关于做好重点房地产企业风险处置项目并购金融服务的通知》

- 要求银行业金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，**稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务，重点支持优质的房地产企业兼并收购出险和困难的大型房地产企业的优质项目。**
- 加大债券融资的支持力度。**支持优质房地产企业在银行间市场注册发行债务融资工具，募集资金用于重点房地产企业风险处置项目的兼并收购。**鼓励银行业金融机构积极为并购企业发行债务融资工具提供服务，提高发行效率。鼓励银行业金融机构投资并购债券、并购票据等债务融资工具。
- 积极提供并购的融资顾问服务。鼓励银行业金融机构发挥客户网络和渠道优势，整合信贷、投行、金融市场业务资源，提供融资顾问服务，加强与证券公司、会计师事务所等第三方机构的合作，匹配并购双方的需求提升并购成功率。
- 提高并购的服务效率。加快重点房地产企业项目并购贷款的审批流程，提升全流程服务效率。对于风险可控的项目，可以提前启动尽职调查、信贷审查。配合并购双方推动地方政府优化被收购房地产项目预售资金管理、加快权证办理等支持措施，从而为并购融资营造良好的环境。
- 做好风险管理。金融机构要按照穿透原则评估项目的合规性。严格遵守房地产开发贷款的监管要求，加强并购贷款的风险控制和贷后管理，做好资金用途的监控。
- 建立报告制度和宣传机制。银行业金融机构要建立重点房地产企业项目并购贷款的报告制度，按月向人民银行和银保监会报告开展并购金融服务的情况、存在的问题和建议，积极配合并购双方披露项目并购和金融支持的信息。

#### 政策解读：

房地产作为我国经济支柱产业之一，在国民经济体系中占有重要战略地位。今年以来，房企“暴雷”事件频出，自身风险化解成为行业稳定发展的重中之重。央行和银保监会在此形势下出台《通知》，将有助于加速房企并购进程，化解行业风险，增加行业信心，更好的实现房地产行业健康发展和良性循环的目标。未来行业将重新洗牌，对于央企国企及优质民企来说是重要利好，行业集中度或将再次提升。

# 1.3行业资讯

## ◆ 西安新冠疫情管控升级，12月23日零时起，小区、单位实行封闭式管理，全市售楼部暂停开放，部分楼盘开启线上看房模式

12月22日，西安市政府新闻办召开西安市新冠肺炎疫情防控工作新闻发布会（第33场），决定2021年12月23日零时起，西安市全市小区（村）、单位实行封闭式管理。目前，西安市除过商务局公示的需要供应物资以及维持市民正常生活的重点单位以外，其余一切娱乐、商业、办公等场所全部关停。疫情当下，全市售楼部暂停开放，部分楼盘开启线上看房模式，此次疫情的管控对于冲刺年终业绩的房企带来较大影响。



### 西安国家民用航天产业基地管理委员会 住房交通建设局

#### 航天基地疫情防控工作紧急通知

航天基地各房地产开发企业、房地产经纪机构：  
为坚决控制疫情传播扩散，切实守护好人民生命安全和身体健康，根据航天基地疫情防控工作需要，现要求辖区各房地产开发企业、房地产经纪机构即刻起立即关闭销售中心、中介门店，具体恢复营业时间等待下一步通知。  
特此通知。

西安国家民用航天产业基地管理委员会  
住房交通建设局  
2021年12月19日

### 西安国际港务区交通和住房建设局

#### 西安国际港务区交通和住房建设局 关于暂停区内商品房销售案场线下选房等活动的通知

区内各商品房项目开发单位、销售案场：  
近日全市疫情形势十分严峻，防疫工作压力骤增。按照全区防疫工作要求，区内各商品房销售案场即日起暂停线下选房等一切聚集性活动，恢复时间结合全市和区内防疫情况另行通知。如检查中或接到举报发现违反通知要求的，我局将对相关单位严肃处理。  
特此通知。

西安国际港务区交通和住房建设局  
2021年12月17日

你努力的模样自带光芒  
实力派跨界直播与您畅聊

直播时间  
12/23  
17:00-18:00  
置业顾问  
王莹  
袁俊航

扫码APP扫码进入直播间

北城芯湾  
悦见与芯相映

#85-116㎡精装美宅 11300元/㎡ #124-143㎡河景洋房 12200元/㎡  
总6889 8888 售楼中心地址：西安市高陵区泾渭新城泾渭大道与泾渭路交汇处

COUNTRY GARDEN  
暖心上线 安心云选房

西安碧桂园·云府  
线上售楼部开启

扫码进入 宅家看房

24h在线值守 置业安家不打烊

8621 8888 碧桂园·云府/中国·西安  
项目地址：西安市未央区文德路与尚信路交汇处东南角

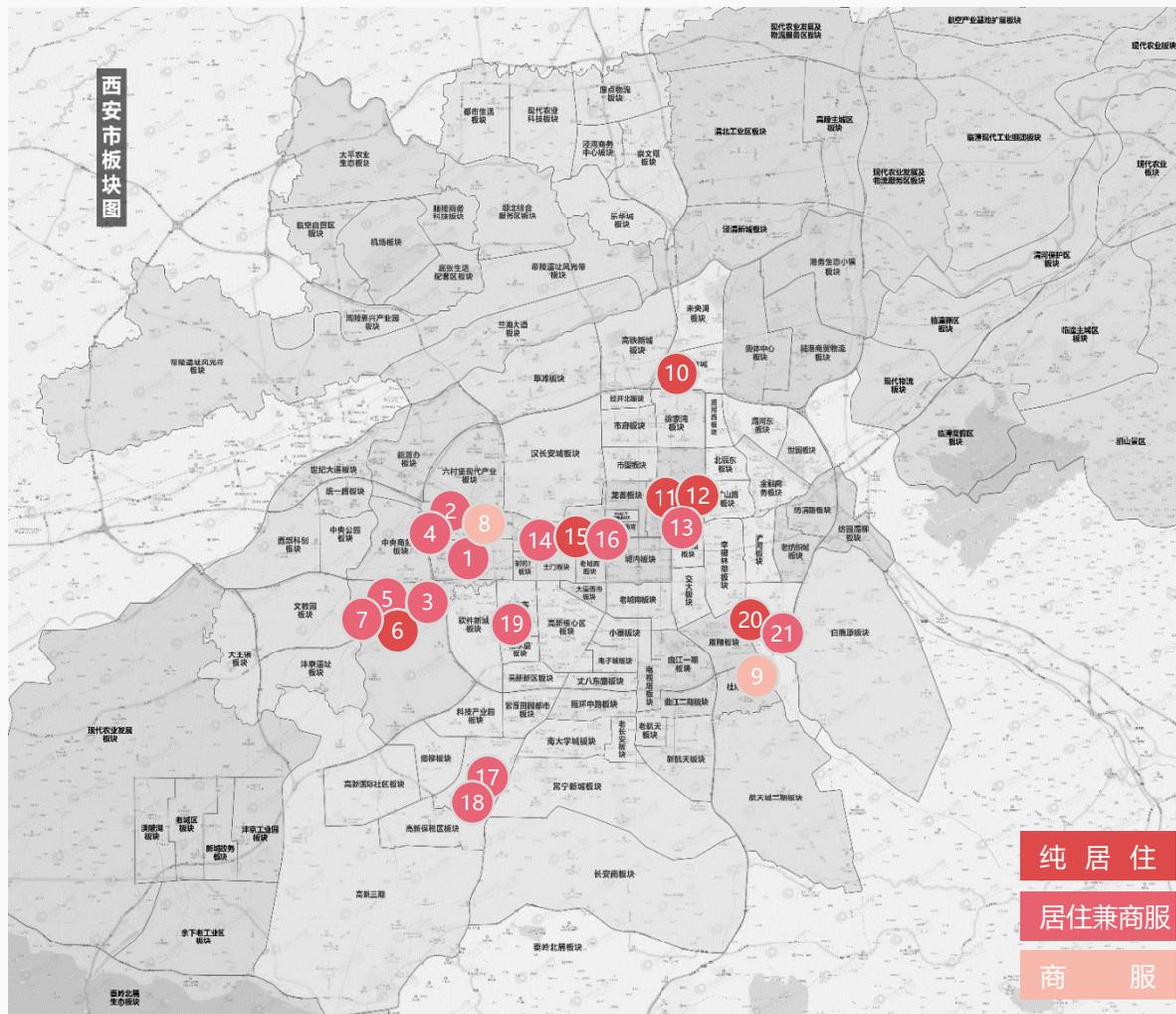
# PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交
- 典型成交地块



# 2.1 土地成交

◆ 本周西安第三批两集中供地收官，合计成交21宗、约1758.9亩土地，整体亩单价840万元/亩，楼面地价5103元/m<sup>2</sup>，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 <sup>2</sup> )	溢价率	竞得人
1	沣东新城	FD2-14-39	沣东新城广场南环路以南、广场东环路以东、沣明路以北	110.4	商住	7.3	663	3552	0%	中铁四局集团房地产开发有限公司
2	沣东新城	FD2-6-10-1	沣东新城征和八路以北、征和九路以南、太定路以西、太宁路以东	167.8	商住	11.2	666	3566	0%	陕西建工房地产开发集团有限公司
3	沣东新城	FD4-5-8	沣东新城昆明一路以南、昆明二路以北、豫章大道以东	148.2	商住	10.6	715	3833	0%	山东中铁诺德房地产开发有限公司
4	沣东新城	FD3-4-22-1	丰东新城阿房北路以北、太平路以西、征和三路以南、太祥路以东	170.3	商住	11.2	656	3515	0%	中建京西建设发展有限公司
5	沣东新城	FD4-4-8	沣东新城昆明一路以南、沣泾大道以西、沣东五路以东	44.1	商住	3.3	742	3973	0%	西安中天尚玺实业有限公司
6	沣东新城	FD4-4-9	沣东新城沣泾大道以西、昆明二路以北、沣东五路以东	30.4	居住	2.2	731	3916	0%	陕西建工房地产开发集团有限公司
7	沣东新城	FD4-4-10	沣东新城昆明二路以南、沣东五路以西、复兴大道以东	56.5	商住	4.2	744	3988	0%	合肥中建国际投资发展有限公司
8	沣东新城	FD2-5-11	建章路以东、高架快速干道南辅道以南、西三环以西、三桥新街以北	9.3	商服	0.9	919	2121	0%	西安鸿元商贸有限公司
9	曲江	QJ7-4-17	曲江新区南三环以南、长鸣路以西	360.4	商服	16.0	444	14796	0%	西安卧龙置业有限公司
10	城北	WY6-30-293-1	未央区学府环路以东、显庆路以西、昭远门路以北、文德路以南	32.5	居住	4.3	1318	5745	0%	陕西聚安实业有限公司 (龙记地产)
11	城北	QJ10-10-259	曲江大明宫遗址区玄武路以北，红旗铁路线以东	76.8	居住	14.0	1822	10930	0%	西安顺茂置业有限公司 (金茂)
12	城北	QJ10-10-261	曲江大明宫遗址区玄武路以北，太和路以西	20.4	居住	3.7	1812	10871	0%	西安顺茂置业有限公司 (金茂)
13	城北	QJ11-4-26-1	曲江大明宫遗址区六合窑南口以东、陇海铁路以南、华清路以北	4.4	商住	0.8	1799	5190	0%	西安天恒贸易有限公司
14	城西	LH11-2-47-3	莲湖区大兴西路以南、丰收路以东	15.2	商住	2.0	1282	5357	0%	天津联达房地产开发有限公司 (连发)
15	城西	LH3-1-215	莲湖区大兴东路以北，规划路以东	7.4	居住	0.4	584	3131	0%	西安莲湖宏汉置业有限公司
16	城西	LH3-1-216	莲湖区大兴东路以北，规划路以东	16.4	商住	1.0	587	3147	0%	西安莲湖宏汉置业有限公司
17	高新	GX3-30-10	高新区西太路以东、翠北路以北、林薇路以西、云桥路以南	129.9	商住	10.3	793	4247	0%	西安市高新区城更隆泊房地产开发有限公司
18	高新	GX3-29-44	高新区东西五号路以南、南北二二路以西、西三环南延伸线以东	192.8	商住	13.6	708	4248	0%	西安市高新区城更星晖房地产开发有限公司
19	高新	GX3-34-12	高新区彩虹路以南、经十四路以东	20.2	商住	2.2	1108	4528	0%	陕西华久置业有限公司 (南飞鸿)
20	浐灞	CB6-2-2230-1	雁塔区路桥家属院以南、新兴南路以北、规划路以西、防护绿地以东	49.3	居住	9.6	1941	6664	0%	西安宁筑实业有限公司
21	浐灞	CB6-2-2234-1	雁塔区东月路以北、东等幸福新城以西、防护绿地以东	96.2	商住	19.1	1984	6372	0%	西安宁筑实业有限公司
合计				1758.9	—	147.8	840	5103	0%	—

数据来源：创典数据库

## 2.2 典型成交地块

◆ 中国金茂首入曲江大明宫板块，摘得约97.2亩居住用地，楼面地价10871-10930元/m<sup>2</sup>，该地块毛坯商品住宅限价2.5万元/m<sup>2</sup>

地块名称	QJ10-10-259 QJ10-10-261
地块位置	QJ10-10-259: 曲江大明宫遗址区玄武路以北，红旗铁路线以东 QJ10-10-261: 曲江大明宫遗址区玄武路以北，太和路以西
面积	QJ10-10-259: 76.8 QJ10-10-261: 20.4
规划用途	居住
容积率	2.5
亩单价	QJ10-10-259: 1822万元/亩 QJ10-10-261: 1812万元/亩
楼面地价	QJ10-10-259: 10930元/m <sup>2</sup> QJ10-10-261: 10871元/m <sup>2</sup>
地块周边在售均价	中南君启: 高层17622元/m <sup>2</sup> (毛坯)
竞得人	西安顺茂置业有限公司 (金茂)



- ◆ **地块价值分析:** 宗地位于二环内大明宫遗址公园旁，临近地铁4号线，周边配套成熟，居住生活便捷，区域发展潜力大，后期增值空间较好。

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

◆ 受疫情防控力度加大等因素影响，本周大西安商品房供应大幅回落，成交量跌价涨

区域	主城区	西咸新区	近郊区域	大西安
2021年第51周供应面积 (万m <sup>2</sup> )	11.4	2.8	4.3	18.5
环比	-83%	-87%	-66%	-82%
同比	-100%	-100%	-99%	-100%
2020年供应周均值 (万m <sup>2</sup> )	31.8	10.7	4.4	46.9
2021年第51周成交面积 (万m <sup>2</sup> )	26.1	3.8	5.7	35.5
环比	5%	-68%	7%	-16%
同比	-100%	-100%	-100%	-100%
2020年成交周均值 (万m <sup>2</sup> )	29.2	10.3	5.3	44.8
2021年第51周成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	14999	16496	7043	13884
环比	6%	67%	-12%	14%
同比	2%	29%	-17%	0%
2020年成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	13855	12729	7606	12859
存量 (万m <sup>2</sup> )	1405.2	418.1	261.7	2084.9
去化周期 (月)	10.9	9.2	11.2	10.5

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。

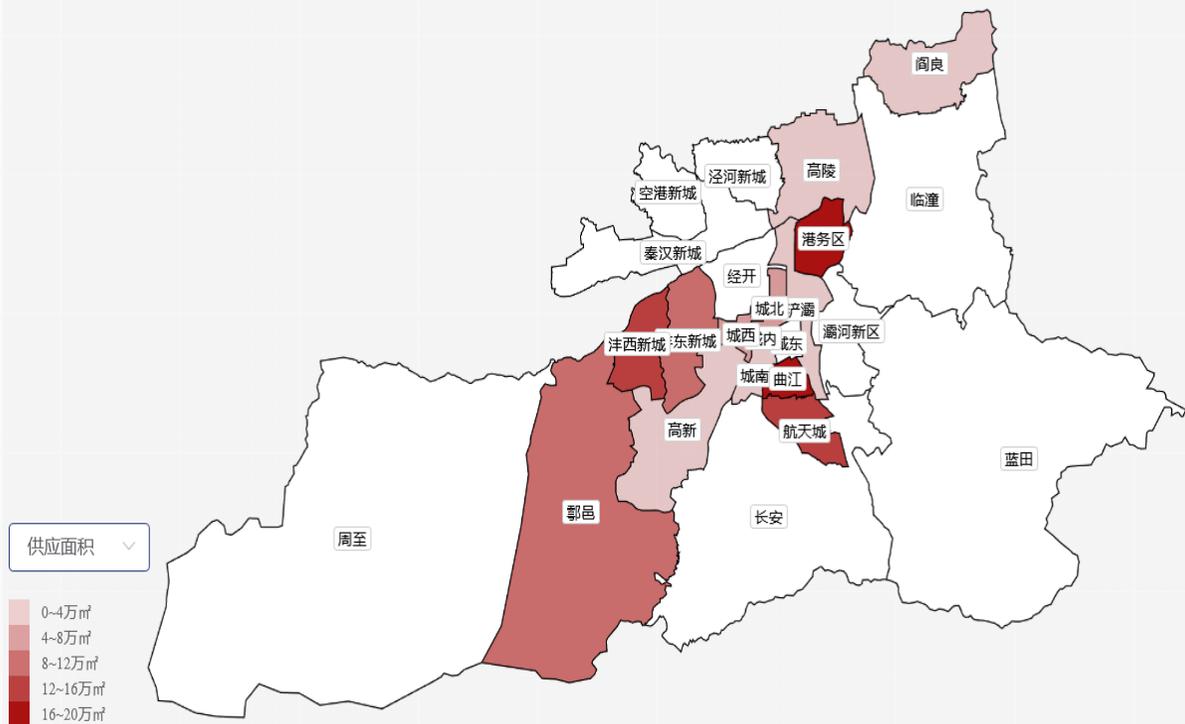
数据来源：房管局网签数据

### 3.1 商品房供销概况

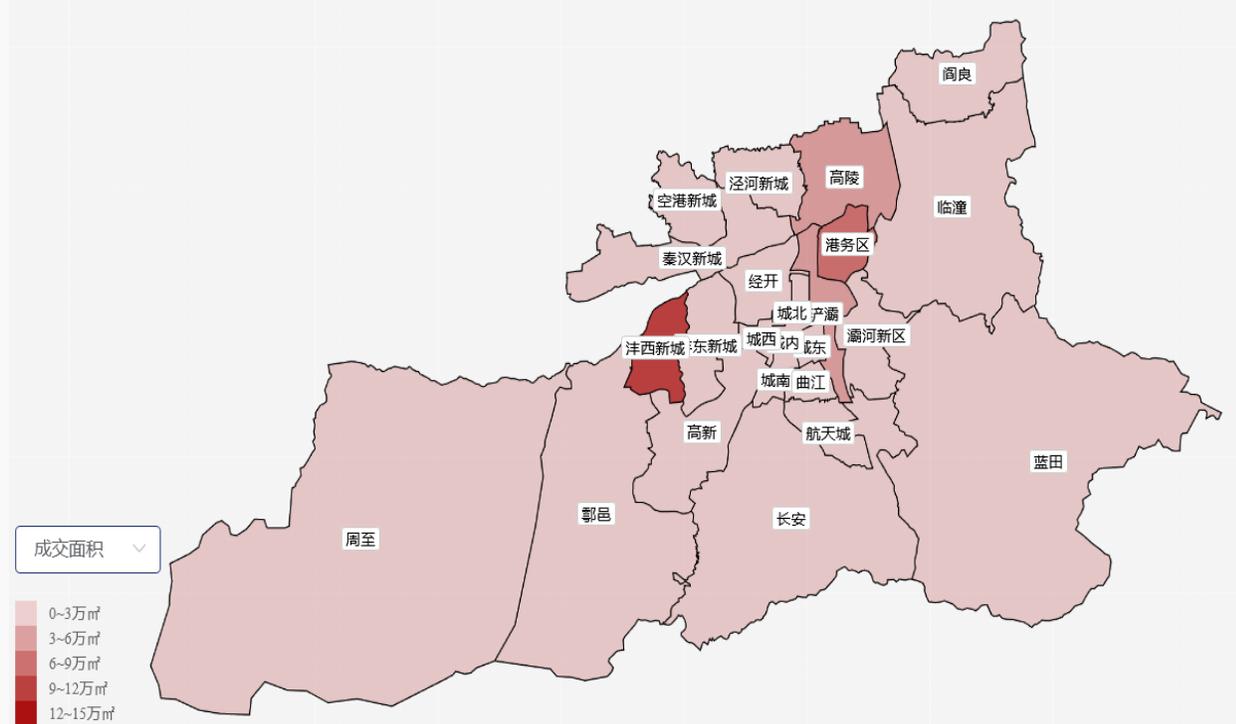
#### ◆ 本周城西以4.8万㎡的供应量、高新以7.6万㎡的成交量位居全市供销之首

- **供应量方面：**本周城西以4.8万㎡的供应量居首位，其次是周至和浐灞，分别供应3.4万㎡和3.3万㎡；
- **成交量方面：**本周高新、浐灞和港务区居前三位，依次成交7.6万㎡、4.8万㎡和4.5万㎡。

大西安商品房供应热力图



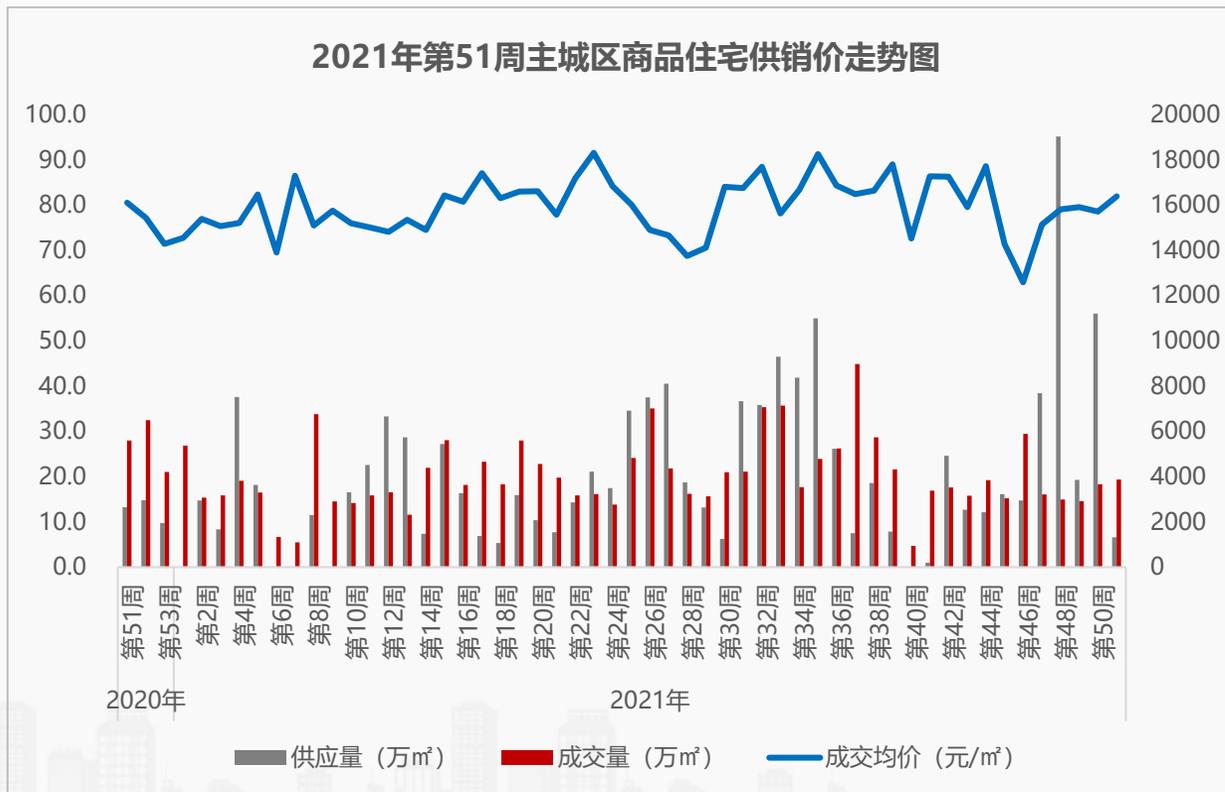
大西安商品房成交热力图



## 3.2 主城/住宅供销概况

### ◆ 本周主城区商品住宅供应大幅回落，成交量价齐涨；高新、港务区、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5个，商品住宅新增供应484套、6.6万㎡，环比下降88.2%，同比下降50.3%，供应主要来自高新的保利双水磨安置小区及东晁村安置房项目、港务区的绿地国港新里城、城西的劳动公园里、长安的中南春风南岸；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量持续上扬，商品住宅网签备案1429套、19.4万㎡，环比上涨5.6%，同比下降30.9%，成交集中在高新的天地源云水天境、浐灞的世园林语及万科金域东郡、港务区的华润置地紫云府、长安的中南春风南岸；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价16397元/㎡，环比上涨4.3%，同比上涨1.7%。

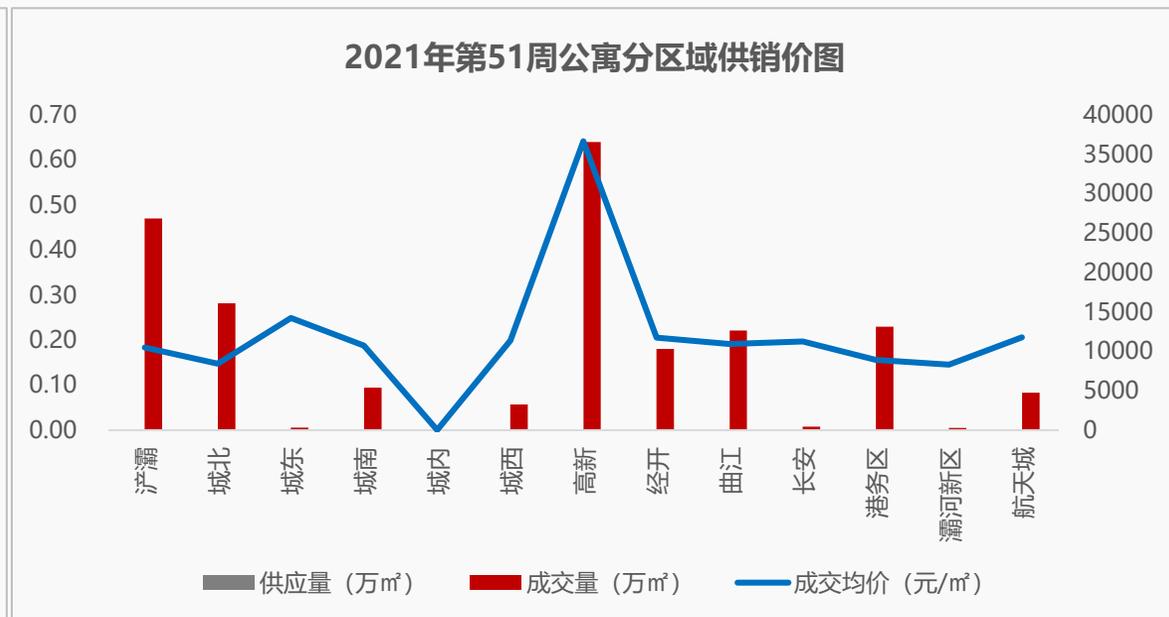
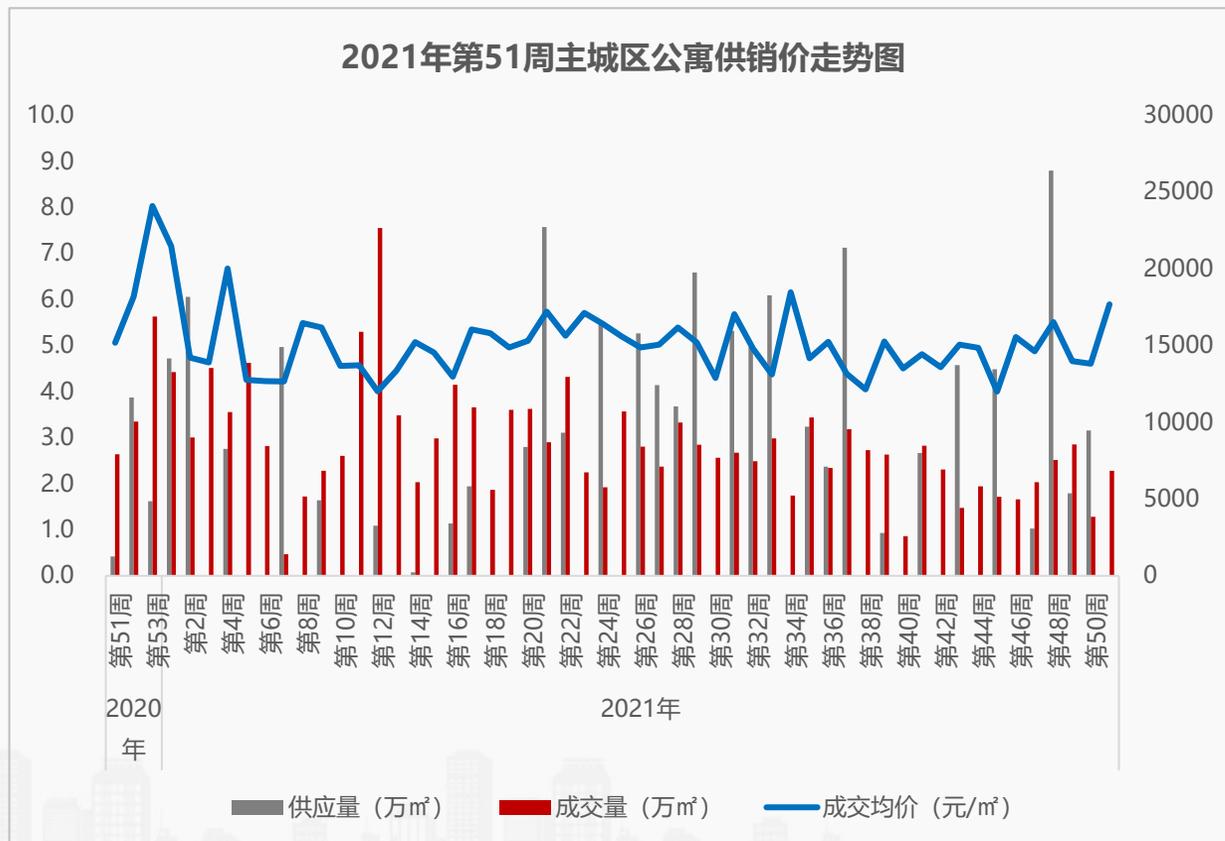


2020年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	3.8	1.9	0.3	1.4	0.0	1.5	2.2	1.7	1.1	1.0	2.6	0.6	1.3
成交量 (万㎡)	5.0	2.4	0.3	1.3	0.001	1.4	1.5	1.8	1.4	1.0	2.8	0.7	1.6
成交均价 (元/㎡)	14147	15817	14016	17343	7268	15670	18546	12402	16506	14887	12345	11914	15549

## 3.2 主城/公寓供销概况

### ◆ 本周公寓无供应，成交量价齐涨；高新、浐灞、城北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大幅上涨，公寓网签备案247套、2.3万㎡，环比上涨78.2%，同比下降13.5%，成交集中在高新的万达西安One、浐灞的龙湖新壹城、经开的明丰阿基米德、曲江的华润置地时光里、城北的正荣紫阙峯著；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价17678元/㎡，环比上涨28%，同比上涨16.5%。



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

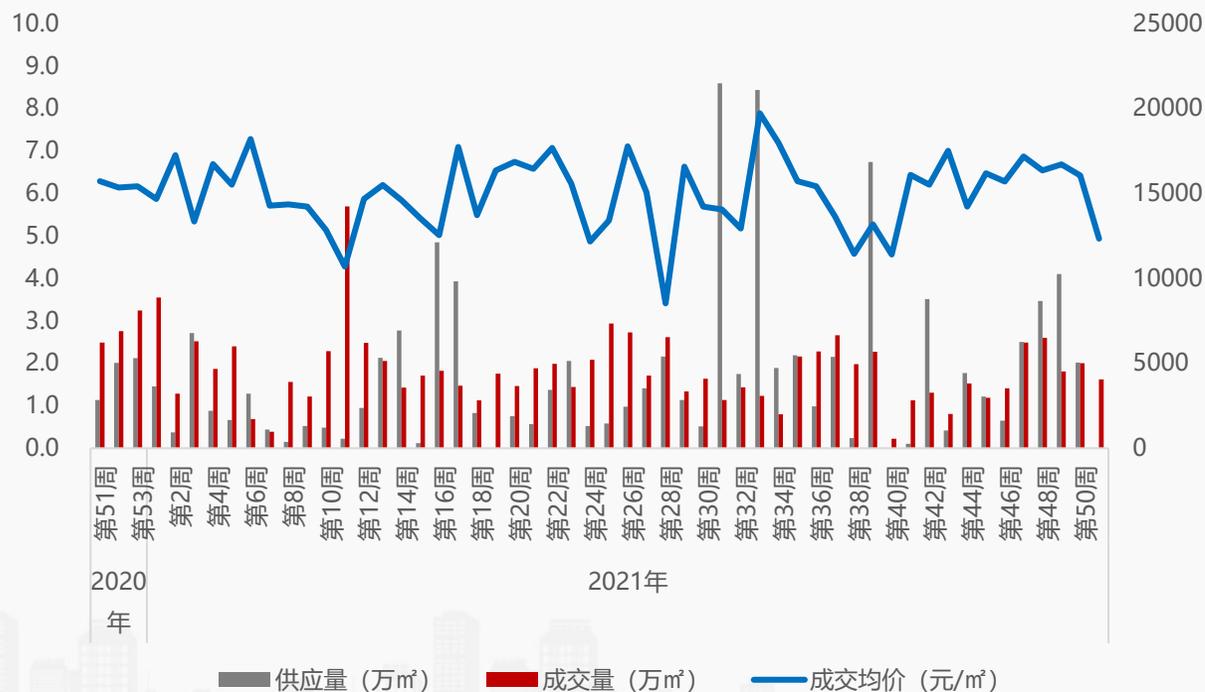
数据来源：房管局网签数据

## 3.2 主城/商业供销概况

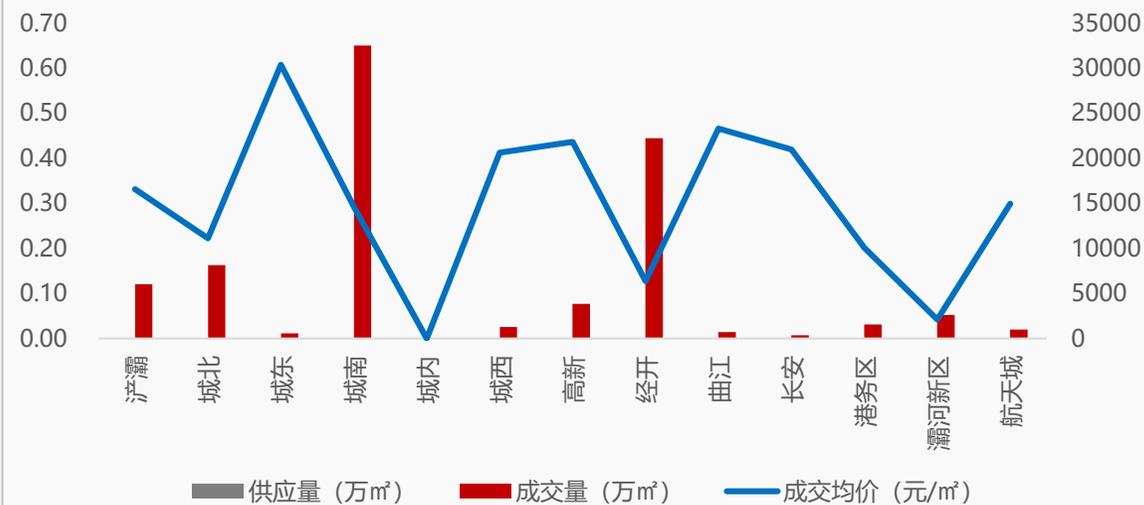
### ◆ 本周商业无供应，成交量价齐跌；城南、经开、城北位居主城区成交前三

- **供应量方面**：本周主城区发放预售证项目0个，商业无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面**：本周主城区商业成交量有所回落，商业网签备案128套、1.6万㎡，环比下降19.1%，同比下降34.9%，成交集中在城南的天地源悦熙广场及金地中央公园及拉克雷公馆、经开的东晋桃源缙福源及保利拉菲公馆；
- **成交价方面**：本周主城区商业成交价12338元/㎡，环比下降23.2%，同比下降21.5%。

2021年第51周主城区商业供销价走势图



2021年第51周商业分区域供销价图



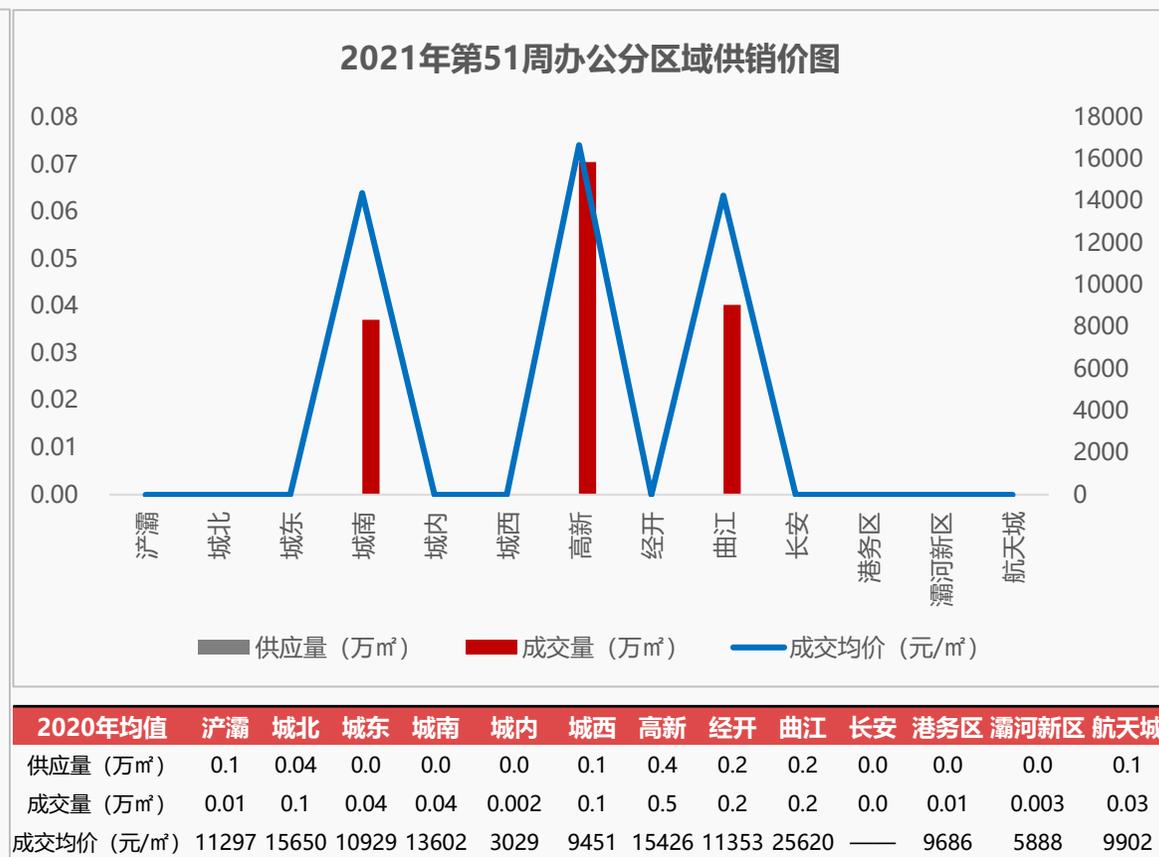
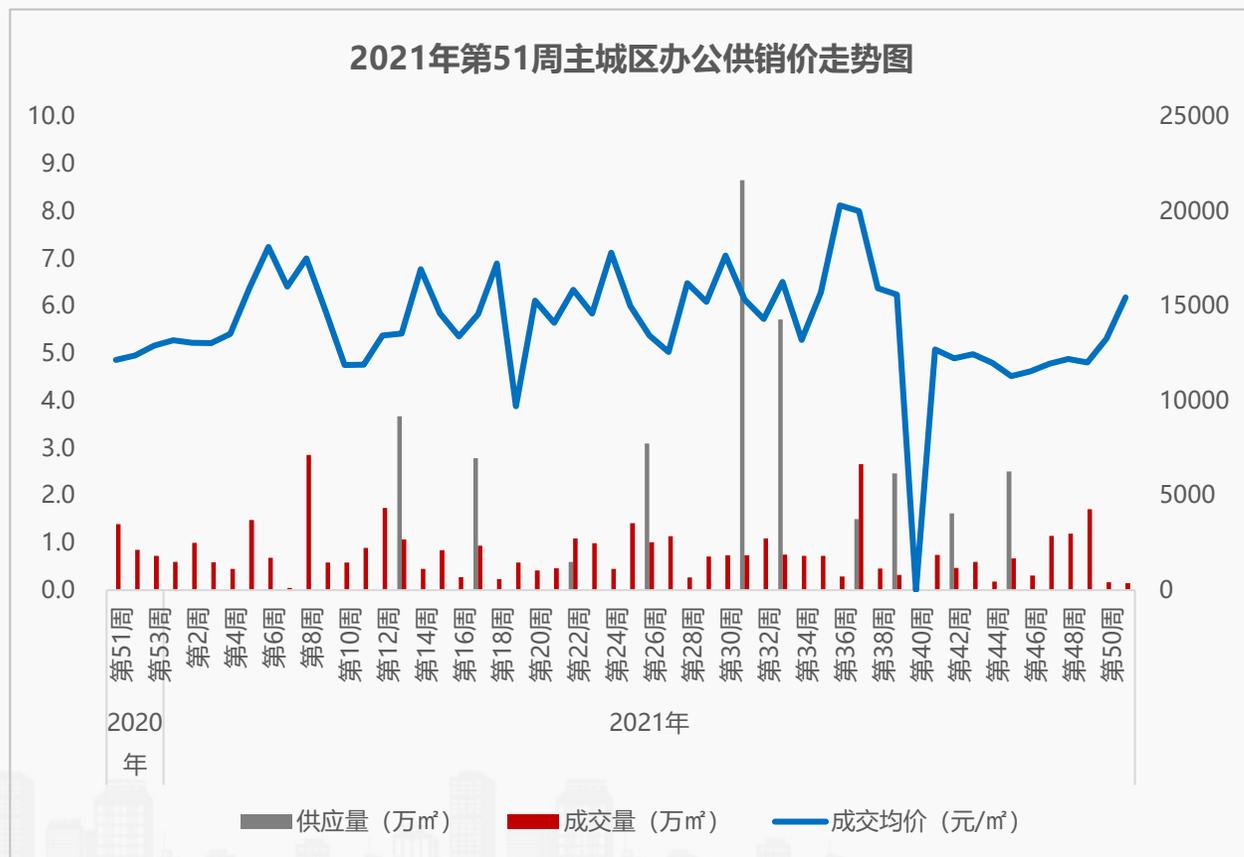
2020年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.3	0.2	0.04	0.1	0.03	0.1	0.3	0.1	0.2	0.2	0.1	0.05	0.1
成交量 (万㎡)	0.2	0.2	0.1	0.2	0.01	0.1	0.2	0.2	0.2	0.1	0.2	0.1	0.03
成交均价 (元/㎡)	14613	14281	15028	14036	32406	18027	16604	11564	21946	15298	10307	12543	25475

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，成交延续量跌价涨；高新、曲江、城南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回落，办公网签备案15套、0.1万㎡，环比下降10.4%，同比下降89.4%，成交集中在曲江的曲江文创中心、高新的国瑞西安金融中心及西安国际人才大厦、城南的天地源悦熙广场；
- **成交价方面：**本周主城区办公成交价15449元/㎡，环比上涨16.3%，同比上涨27.1%。



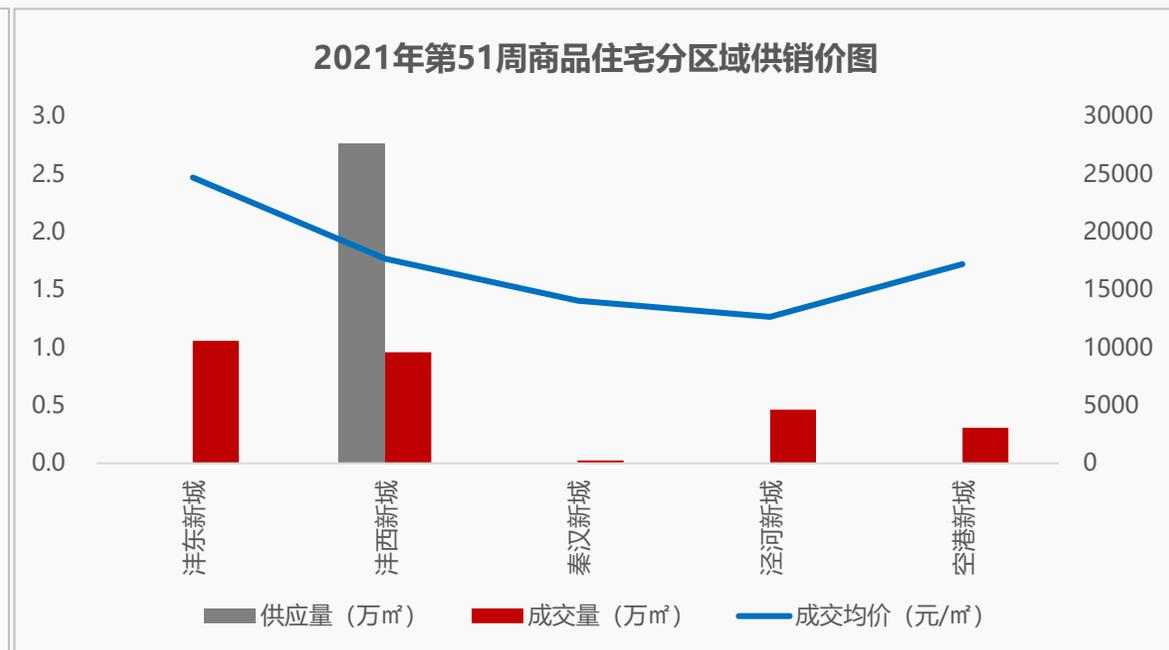
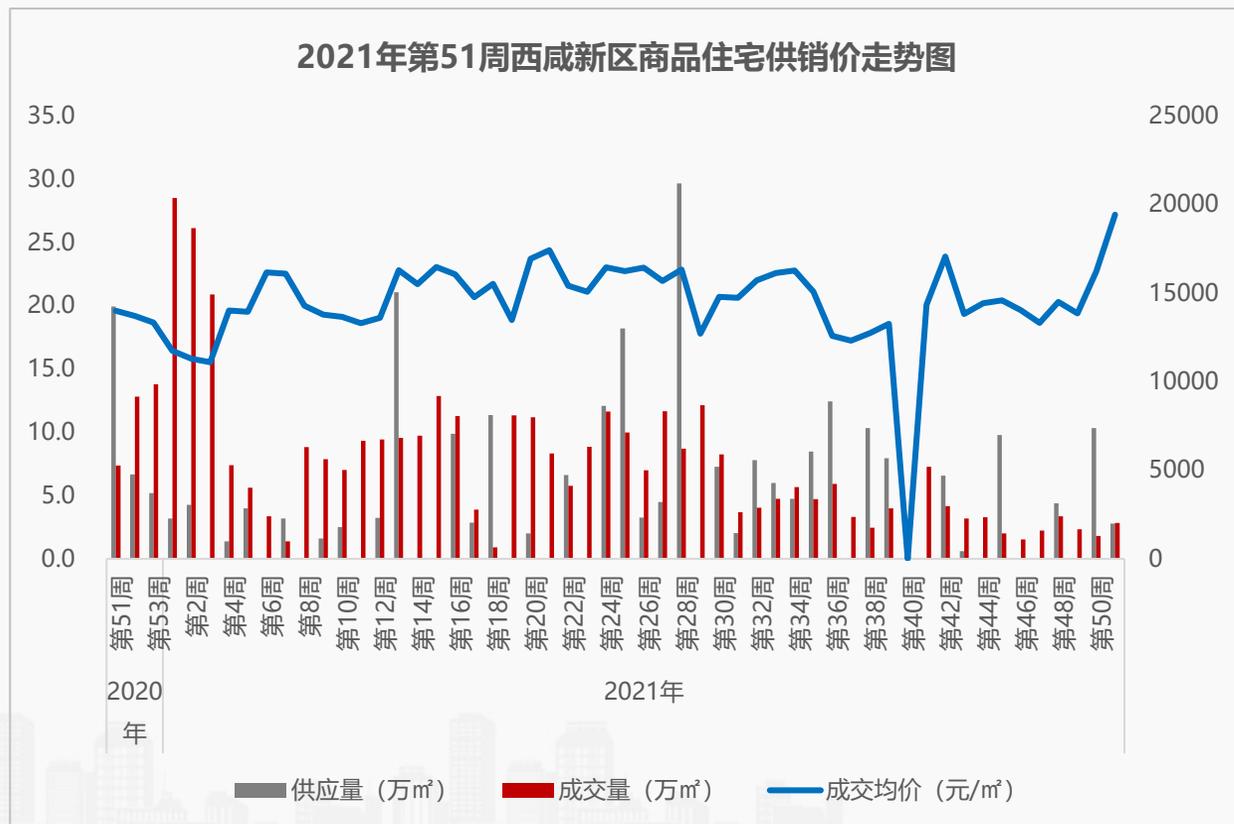
2020年均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.1	0.04	0.0	0.0	0.0	0.1	0.4	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0	0.1
成交量 (万㎡)	0.01	0.1	0.04	0.04	0.002	0.1	0.5	0.2	0.2	0.0	0.01	0.003	0.03
成交均价 (元/㎡)	11297	15650	10929	13602	3029	9451	15426	11353	25620	—	9686	5888	9902

数据来源：房管局网签数据

### 3.3西咸/住宅供销概况

#### ◆ 本周西咸商品住宅供应大幅回落，成交量价齐涨； 沣东新城、沣西新城、泾河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1个，商品住宅新增供应169套、2.8万㎡，环比下降73.2%，同比下降86.1%，供应主要来自沣西新城的中交长安里；
- **成交量方面：**本周西咸新区商品住宅成交量大幅上扬，商品住宅网签备案209套、2.8万㎡，环比上涨55.9%，同比下降61.7%，成交集中在沣西新城的龙湖景粼玖序、沣东新城的融创海逸长洲及沣东智谷国樾府、泾河新城的北辰天樾及万科未来时光；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价19425元/㎡，环比上涨19.8%，同比上涨38.9%。



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

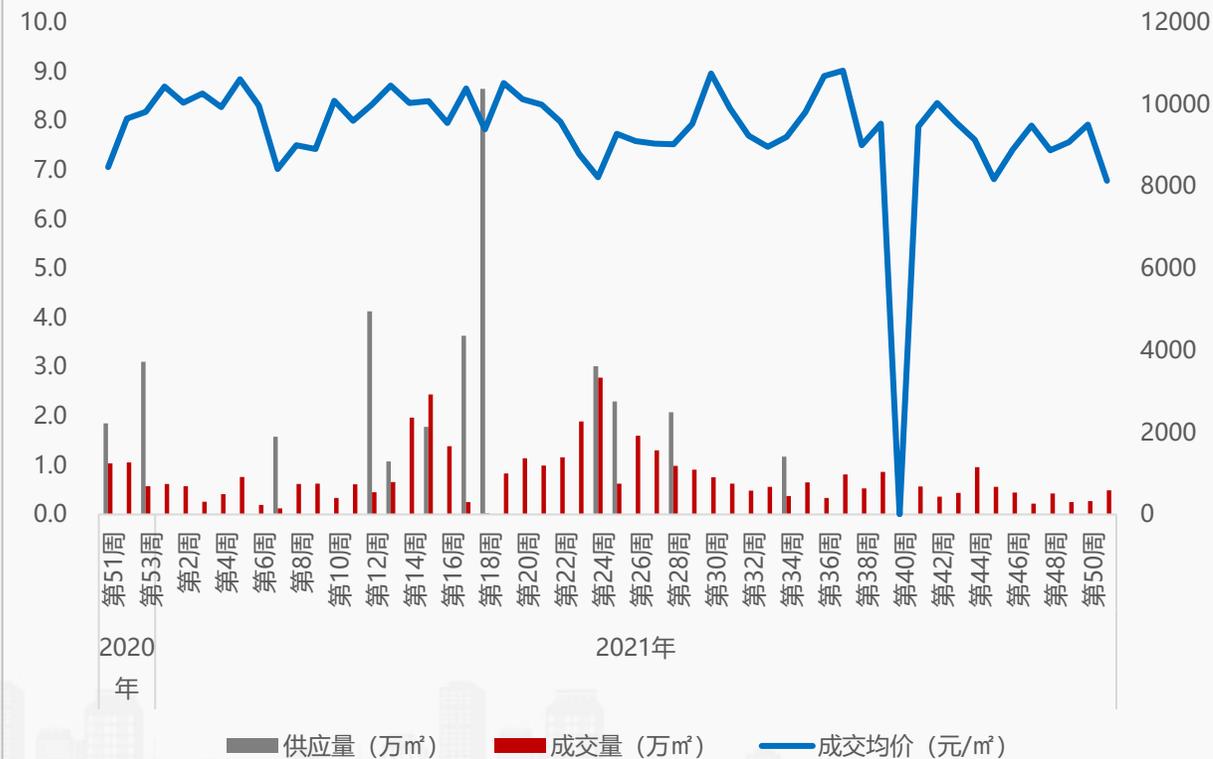
数据来源：房管局网签数据

### 3.3西咸/公寓供销概况

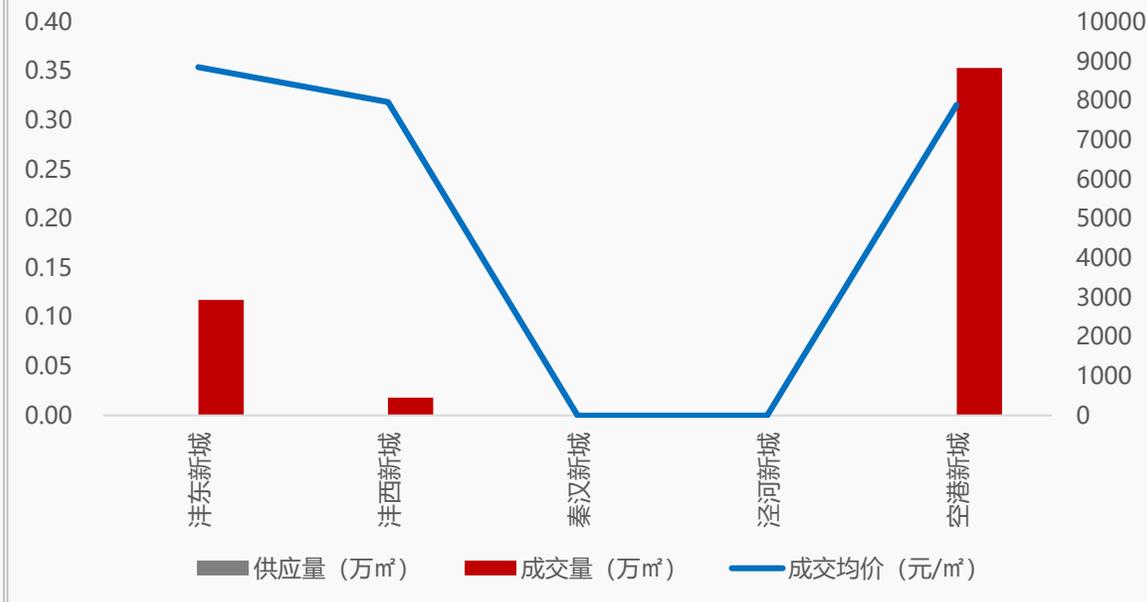
#### ◆ 本周公寓持续无供应，成交量涨价跌；空港新城、津东新城、津西新城位居西咸新区成交前三

- **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持续上扬，公寓网签备案118套、0.5万㎡，环比上涨79.5%，同比下降52.8%，成交集中在空港新城的金地格林云上、津东新城的华润置地万象域及阳光城壹号及保利和光尘樾、津西新城的橙世万象；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价8134元/㎡，环比下降14.4%，同比下降4%。

2021年第51周西咸新区公寓供销价走势图



2021年第51周公寓分区域供销价图



2020年周均值	津东新城	津西新城	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

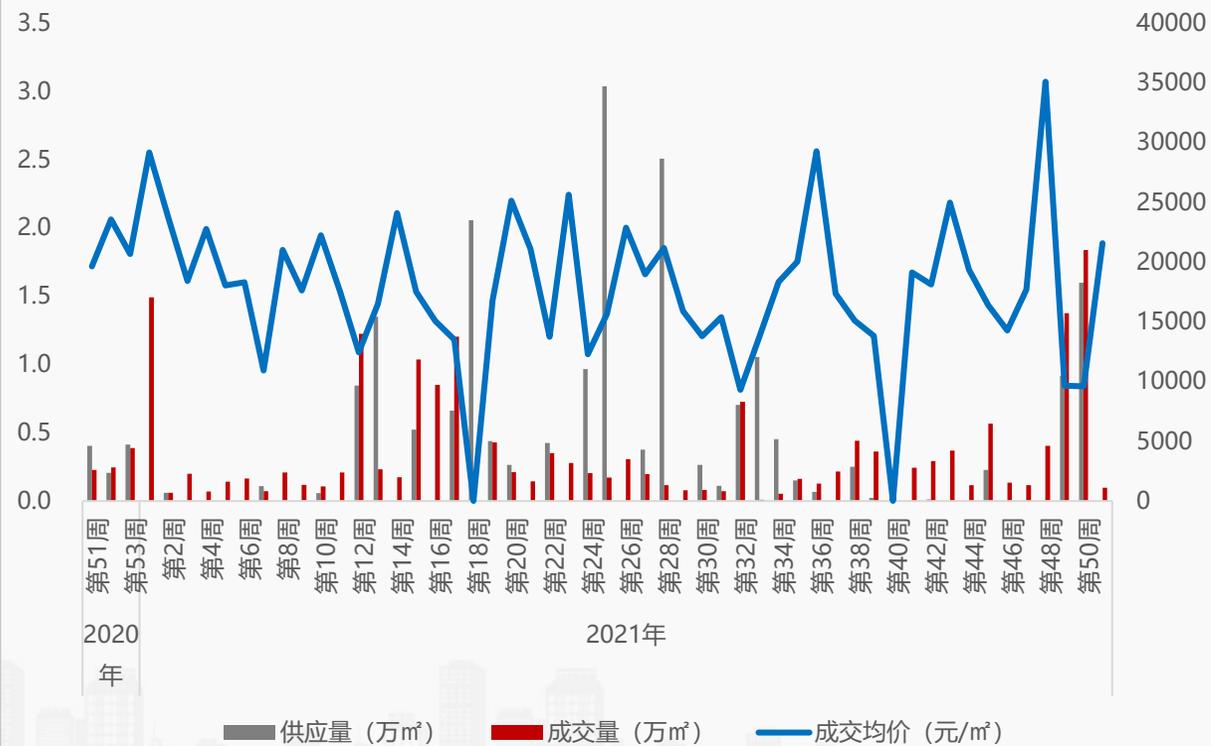
数据来源：房管局网签数据

### 3.3西咸/商业供销概况

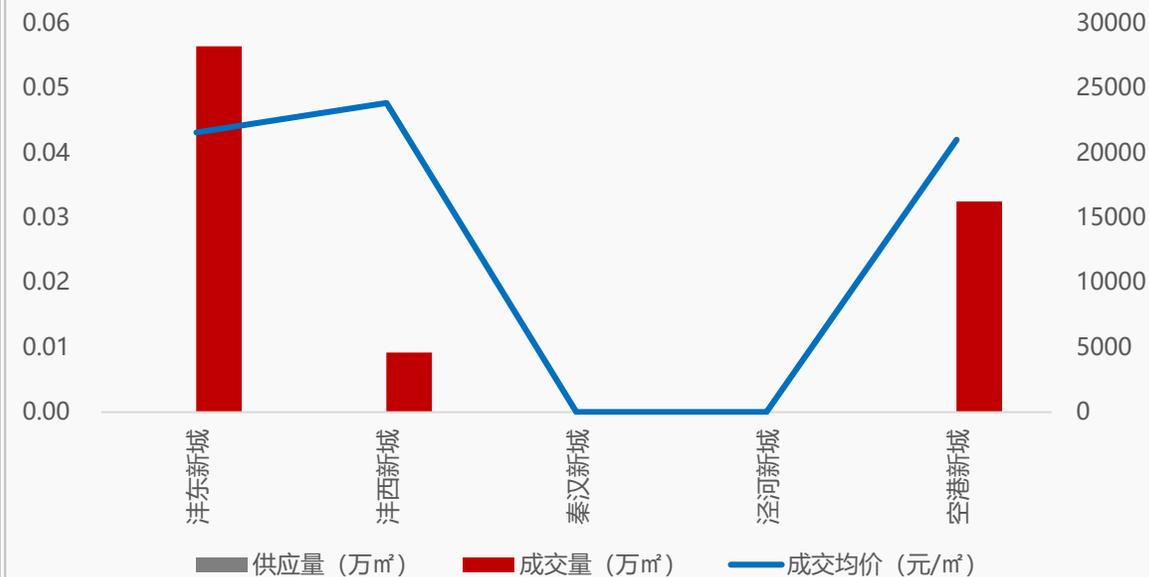
#### ◆ 本周西咸商业无供应，成交量跌价涨；沣东新城、空港新城、沣西新城位居西咸新区成交前三

- **供应量方面**：本周西咸新区发放预售证项目0个，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21套、0.1万㎡，环比下降94.7%，同比下降56.9%，成交集中在空港新城的金地格林云上、沣东新城的华润置地万象域及中南菩悦东望府及阳光城壹号、沣西新城的同德晨曦园；
- **成交价方面**：本周西咸新区商业成交价21585元/㎡，环比上涨124.7%，同比上涨9.9%。

2021年第51周西咸新区商业供销价走势图



2021年第51周商业分区域供销价图



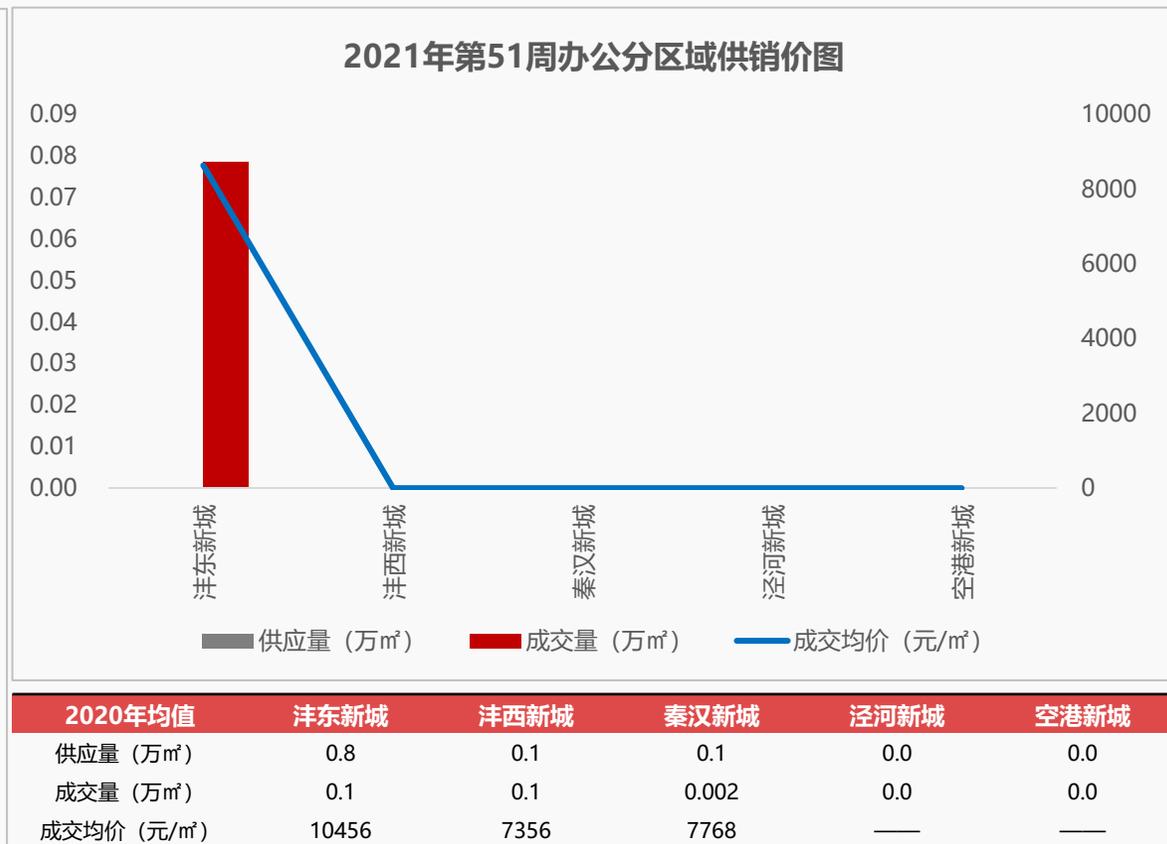
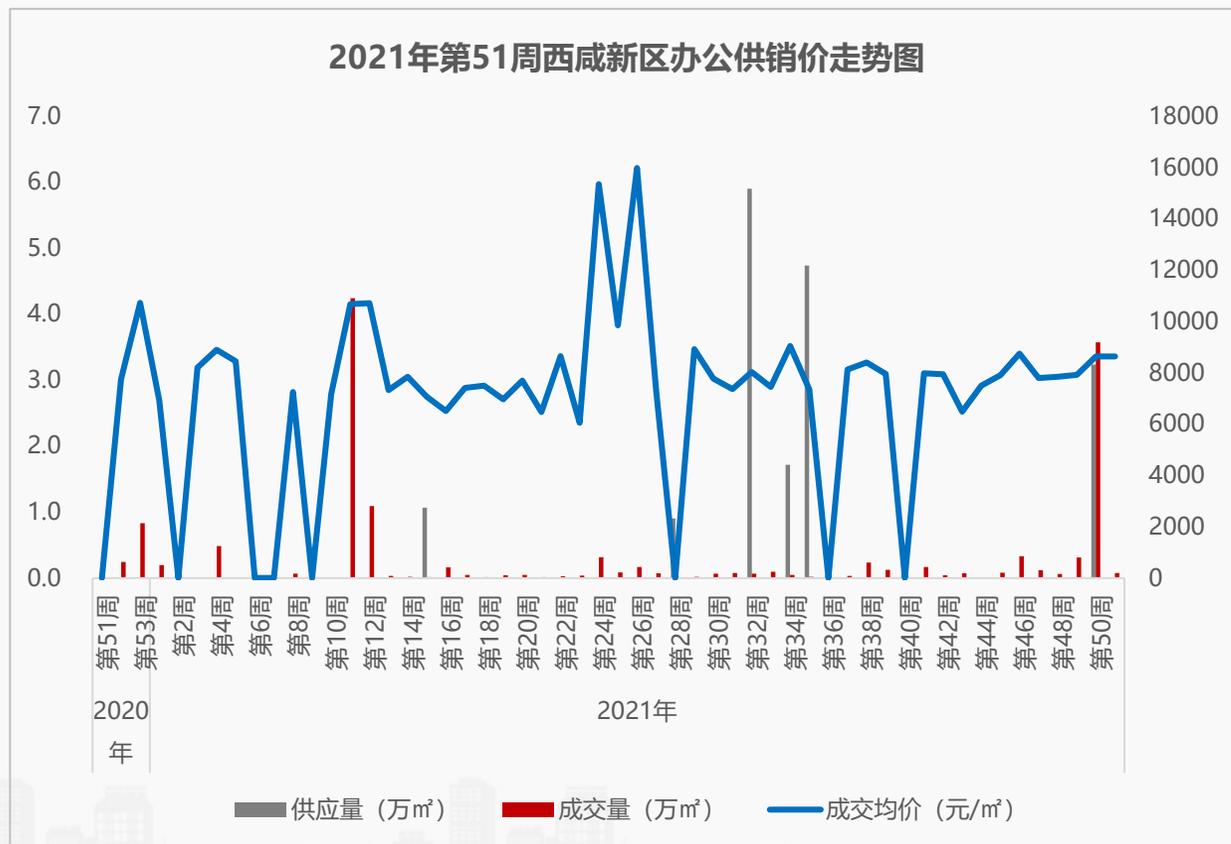
2020年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.3	0.1	0.05	0.03	0.05
成交量 (万㎡)	0.1	0.1	0.02	0.002	0.01
成交均价 (元/㎡)	17708	10555	14221	10190	7959

数据来源：房管局网签数据

### 3.3西咸/办公供销概况

#### ◆ 本周西咸办公无供应，成交集中在沣东新城的沣东旺城

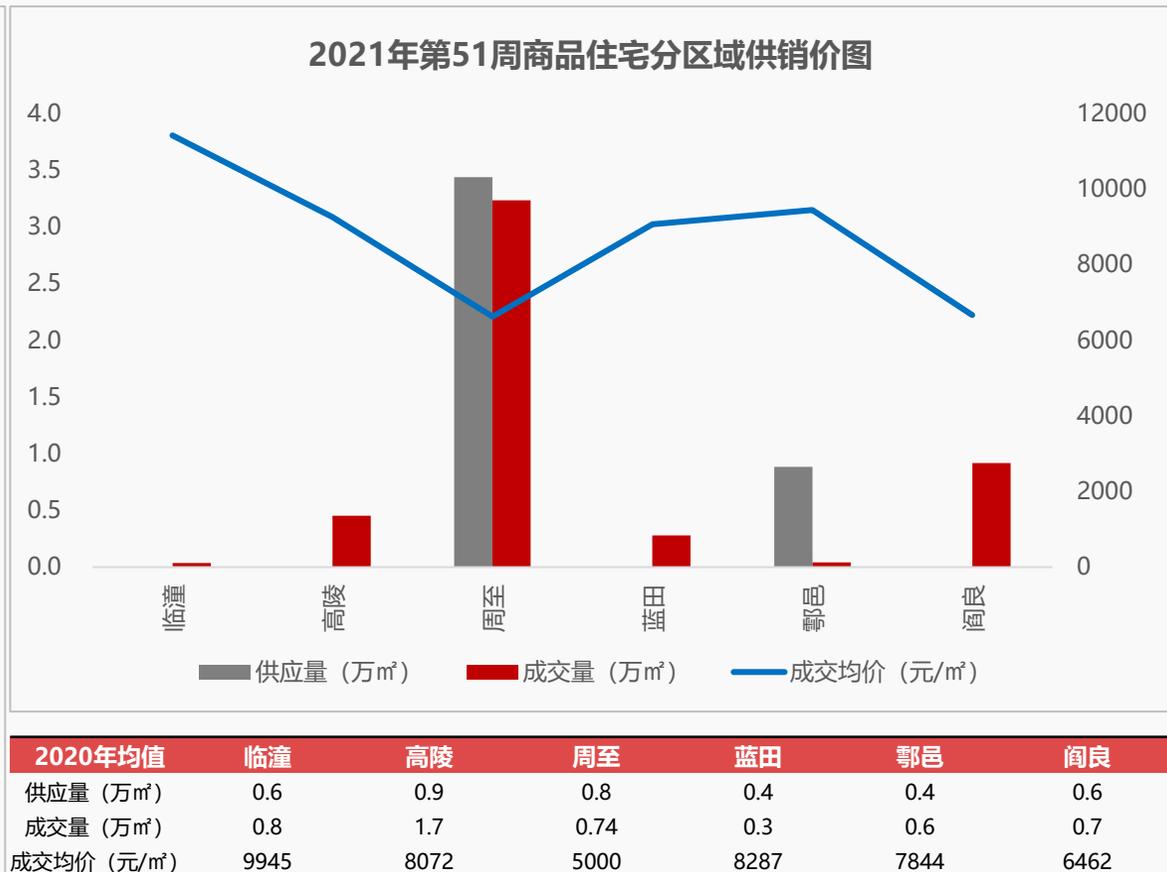
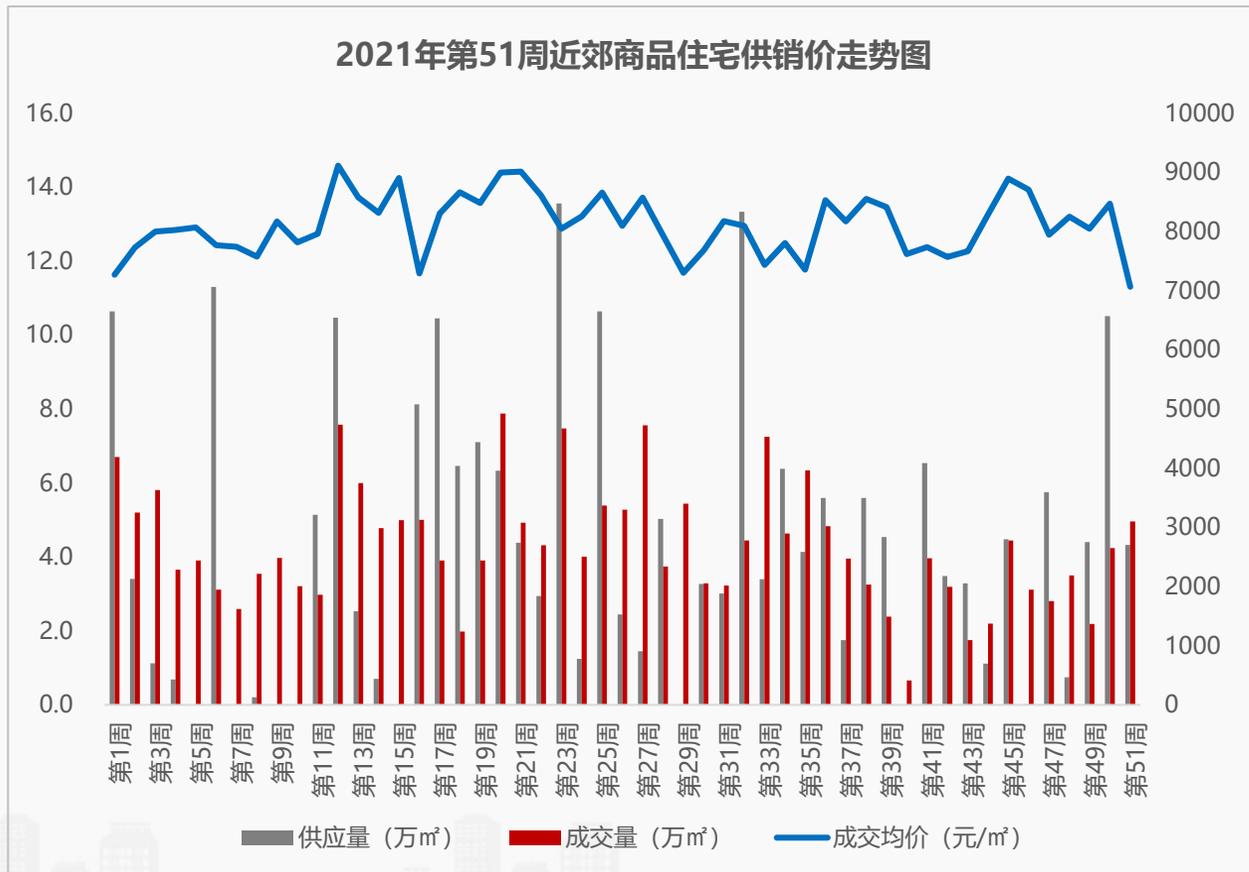
- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目0个，办公无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周西咸新区办公成交量大幅回落，办公网签备案5套、0.1万㎡，环比下降97.8%，同比——，成交集中在沣东新城的沣东旺城；
- **成交价方面：**本周西咸新区办公成交价8642元/㎡，环比上涨0.1%，同比——。



### 3.4近郊/住宅供销概况

#### ◆ 本周近郊商品住宅供应大幅回落，成交量涨价跌；周至、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2个，商品住宅新增供应328套、4.3万㎡，环比下降58.9%，同比——，供应主要来自周至的鼎丰源碧馨苑、鄠邑的朱雀浹陂熙园；
- **成交量方面：**本周近郊商品住宅成交量持续上扬，商品住宅网签备案379套、5万㎡，环比上涨17.1%，同比——；
- **成交价方面：**本周近郊商品住宅成交价7072元/㎡，环比下降16.6%，同比——。



数据来源：房管局网签数据

## 3.5 商品房销售排行

### 第51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 <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	产品及交付标准
1	天地源·云水天境	1171483222	57143.97	295	20501	精装高层
2	世园·林语	178515648	15228.19	126	11723	毛坯高层
3	万科金域东郡	154055920	12699.81	126	12131	毛坯高层
4	华润置地·紫云府	190694601	12473.12	94	15288	精装小高层
5	中南·春风南岸	178513099	11120.73	107	16052	精装高层

### 第51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 <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	产品及交付标准
1	融创·海逸长洲	94481713	3069.07	12	30785	毛坯叠拼
2	龙湖·天璞	33204641	1584.79	11	20952	毛坯叠拼
3	荣德·荣泽公馆	4219558	201.19	1	20973	毛坯叠拼
4	龙湖·景粼玖序	4789513	186.87	1	25630	毛坯叠拼
5	碧桂园·文景府	5217251	181.01	1	28823	毛坯叠拼

### 第51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 <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	天地源·悦熙广场	40749150	3206.56	7	12708
2	东晋桃源·缙福源	7528640	1880.33	13	4004
3	金地中央公园	35421266	1782.81	28	19868
4	保利·拉菲公馆	7730404	1580.64	1	4891
5	拉克雷公馆	8563600	856.36	1	10000

### 第51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 <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	产品及交付标准
1	世园·林语	23639297	1657.89	11	14259	毛坯
2	招商·央畔	23516955	1462.18	9	16083	精装
3	碧桂园·云府	14915465	840.69	4	17742	毛坯
4	中铁琉森水岸	12773134	786.13	6	16248	毛坯
5	白桦林溪	12048363	595.35	3	20237	毛坯

### 第51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 <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	产品及交付标准
1	万达西安One	199701695	5492.3	16	36360	精装平层
2	金地格林云上	27932899	3535.81	86	7900	毛坯平层
3	龙湖·新壹城	32350904	3192.74	72	10133	毛坯LOFT
4	明丰阿基米德	19154004	1607.58	30	11915	精装平层
5	华润置地·时光里	16318760	1560.08	33	10460	毛坯平层

### 第51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 <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	沣东·旺城	6795451	786.33	5	8642
2	曲江文创中心	5747619	402.68	7	14273
3	国瑞西安金融中心	7620601	386.81	2	19701
4	天地源·悦熙广场	5332338	370.52	3	14391
5	西安国际人才大厦	4141800	318.6	3	13000

数据来源：房管局网签数据

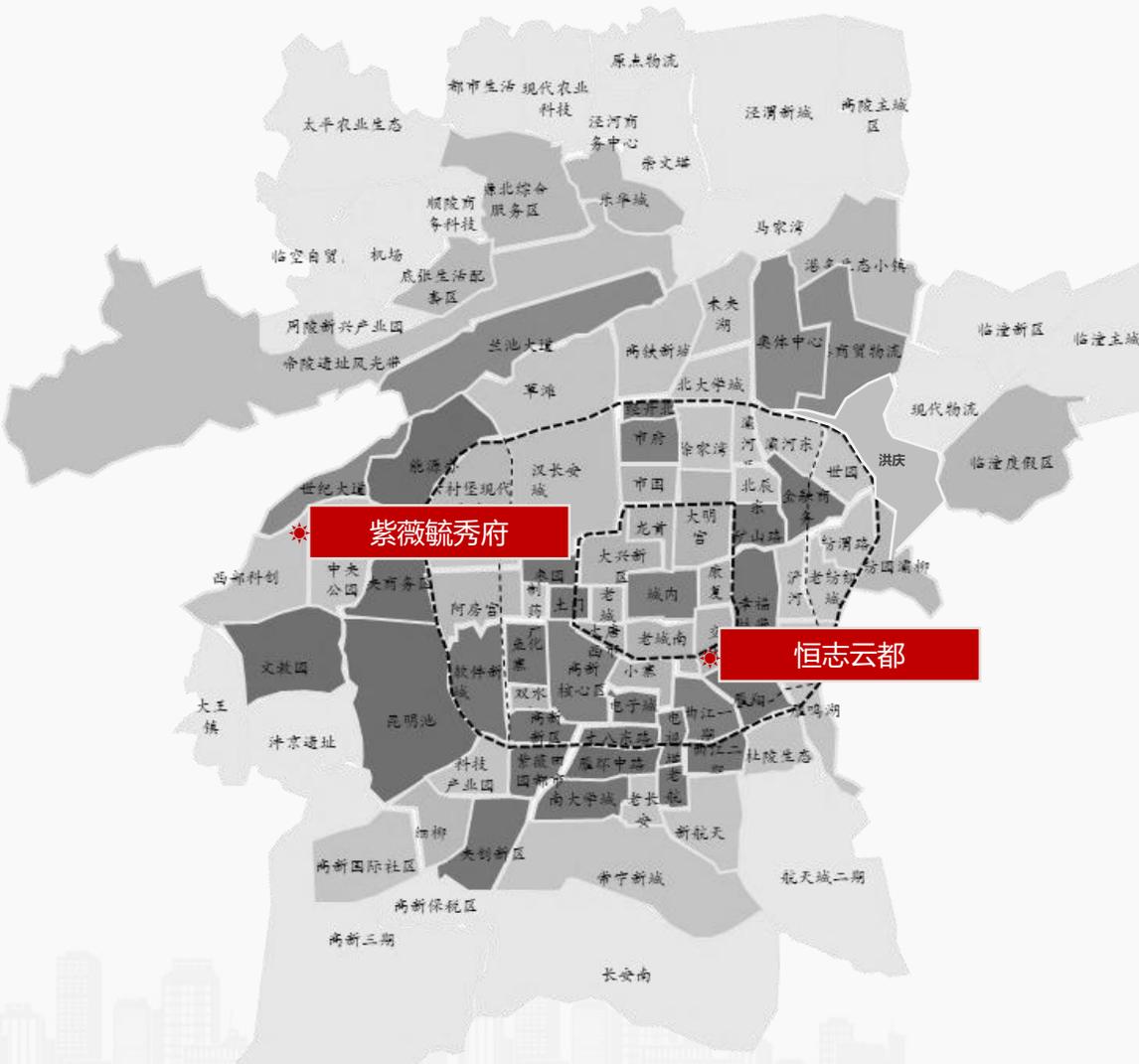
# PART 04 创典监测

- 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2盘633套房源，均价18564元/m<sup>2</sup>，其中紫薇毓秀府首次价格公示

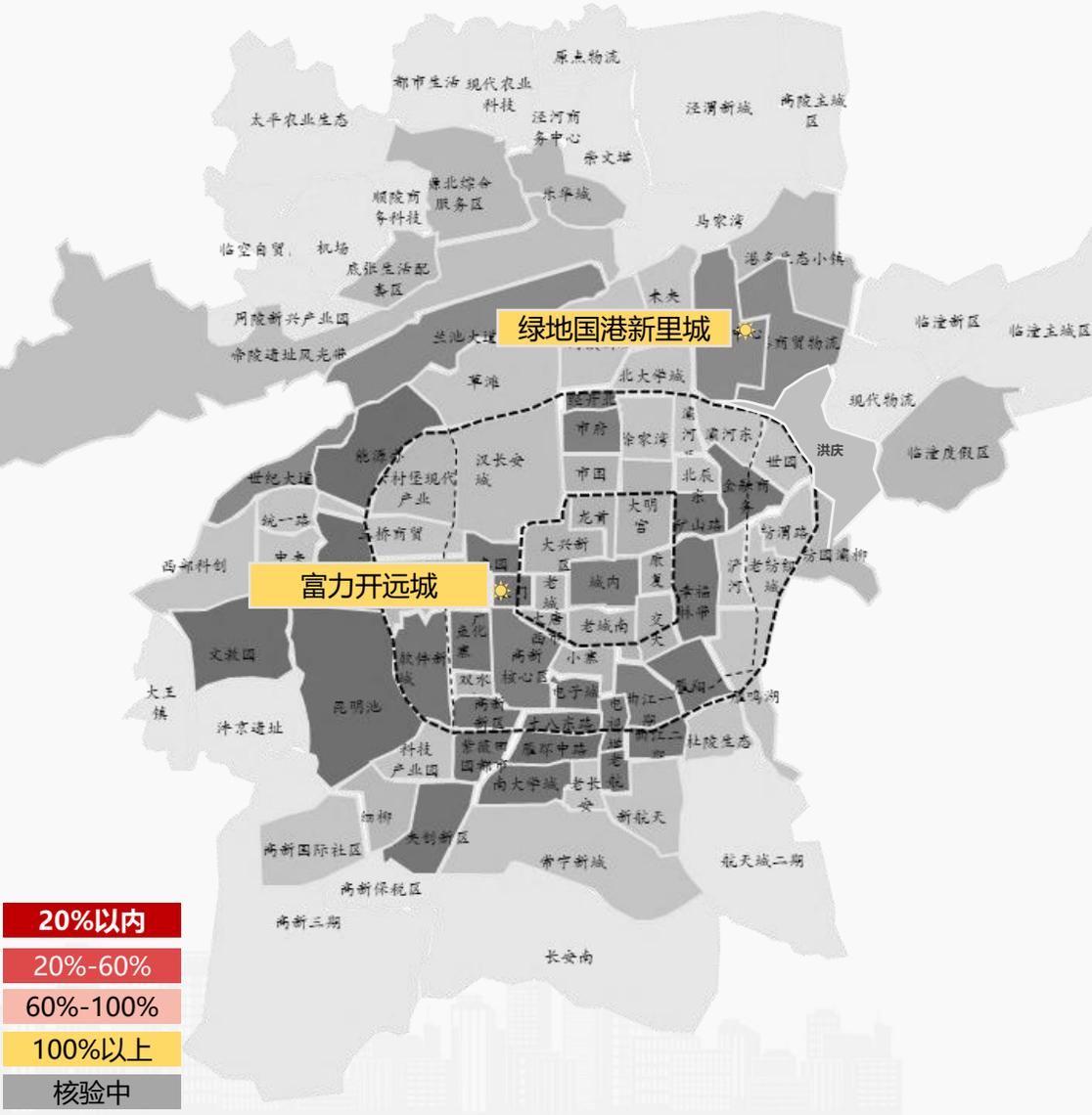


2021年第51周西安商品住房价格公示项目表									
序号	城区	项目	楼栋	业态	面积段	总套数	装修情况	公示均价 (元/m <sup>2</sup> )	涨幅原因
1	洋西	紫薇毓秀府	1#,6#,7#,8#	小高层	68-121	247	精装	16427	首次价格公示
			2#,3#,4#,5#	洋房	111-133	104	精装	18046	
2	城东	恒志云都	11#	高层	198-250	282	精装	19600	持平
合计						633	—	18564	—

## 4.2项目登记

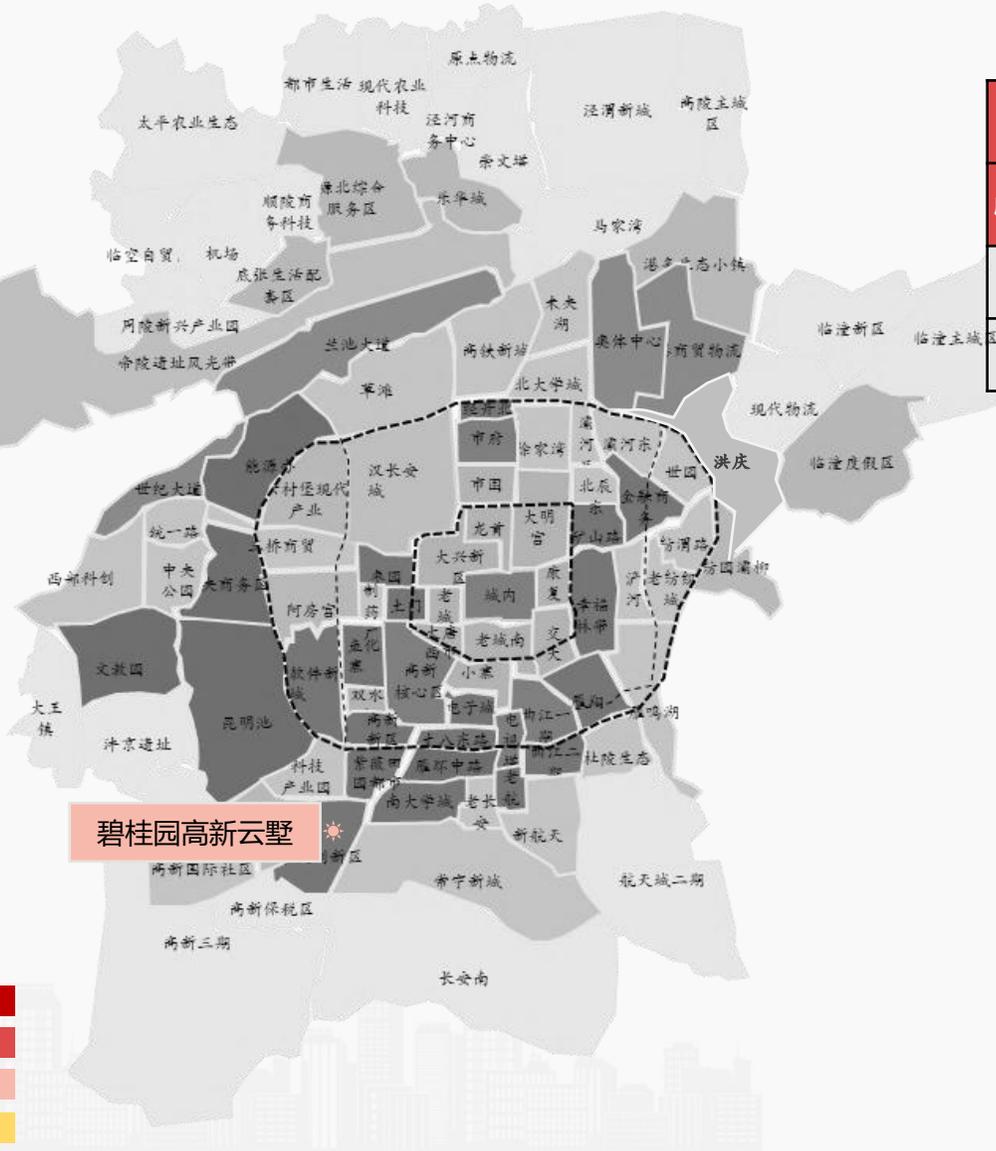
◆ 本周西安共2个项目开启线上登记，合计供应444套房源，登记人数共277个。其中绿地国港新里城频繁加推，客户量明显不足，登记情况一般；富力开远城推售大量大面积、高总价产品，登记情况较差

2021年第51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/㎡)
12.18-12.20	1	港务区	绿地国港新里城	9#	81	53	92	174%	高层15510
12.18-12.20	2	城西	富力开远城	6#	196	76	352	463%	高层20350
合计					277	129	444	344%	—



# 4.3开盘监测

◆ 本周仅碧桂园高新云墅推售197套高层，成交103套，去化率52%



2021年第51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	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	12.21	碧桂园高新云墅	高新	9#,13#,14#,15#	高层	两室,三室,四室	410	151	130%	197	103	52%	26761
合计								410	151	130%	197	103	52%	—

## 【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。