

2021年

西安房地产市场周报

【12.27-1.2】

◀ 本周楼市看点 ▶

宏观环境

陕西省人民政府发文，加快发展保障性租赁住房，解决新市民、青年人等群体住房问题，推动房地产行业健康发展

土地市场

本周土地市场供应共4宗，合计约119.5亩；本周土地成交共21宗，合计约1758.9亩

数据楼市

第52周大西安商品房供应9.1万 m^2 ，环比下降51%，成交3.7万 m^2 ，环比下降90%，成交价小幅上扬

创典监测

本周仅富力开远城推售352套高层，成交97套，去化率28%

PART 01 宏观环境

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



◆ 陕西省人民政府发文，加快发展保障性租赁住房，解决新市民、青年人等群体住房问题，推动房地产行业健康发展

为加快发展保障性租赁住房，切实解决好大城市新市民、青年人等群体住房困难问题，12月30日，陕西省人民政府办公厅发布关于加快发展保障性租赁住房的实施意见，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，促进实现全体人民住有所居目标。

《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》

- **保障对象：**保障性租赁住房主要面向符合条件的新市民、青年人，特别是从事基本公共服务行业等市民群体；
- **市场供应：**西安市保障性租赁住房用地应不低于年度住宅用地计划的10%；新开工建设的保障性租赁住房，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主；
- **政策扶持：**租金应依据当地政府发布的参考价格确定，原则上低于同地段同品质市场租赁住房租金；对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费；
- **保障措施：**对闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，经城市人民政府同意，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许改建为保障性租赁住房；建设保障性租赁住房的集体经营性建设用地使用权可以办理抵押贷款。严禁借建设保障性租赁住房名义利用集体经营性建设用地建设“小产权”住房、商业性民宿酒店房产。可探索利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。

陕西省人民政府办公厅文件

陕政办发〔2021〕40号

陕西省人民政府办公厅关于 加快发展保障性租赁住房的实施意见

各设区市人民政府，省人民政府各工作部门、各直属机构：

为加快发展保障性租赁住房，切实解决好大城市新市民、青年人等群体住房困难问题，根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号），结合我省实际，经省政府同意，现制定以下实施意见。

一、总体要求

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中、六中全会精神，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，坚持

政策解读：

今年“十四五”规划提出“扩大保障性租赁住房供给”；6月，国常会确定加快发展保障性租赁住房，缓解新市民青年人等群体住房困难；紧接着，国办发布22号文，对加快发展保障性租赁住房的提出了具体意见，明确保障性租赁住房建设是明年的重点发力点。12月6日，中共中央政治局召开会议，再度提出“要推进保障性住房建设”。坚持租购并举，大力发展保障性租赁住房，以解决低收入家庭住房问题，是实现我国“房住不炒”，让房地产行业回归居住属性的重要办法。本次陕西出台《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》是对《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》的贯彻落实，政策出台有助于加量提速发展我省保障性租赁住房建设，并推进租赁性住房市场发展。

◆ “西十高铁” 陕西段12月27日正式开工， 预计2026年6月竣工， 标志着陕西高铁建设进入新时期



“西十高铁” 项目概况

西十高铁正线全长256.7公里。其中，陕西境内169.4公里，约占66%；湖北境内86.3公里；陕西段全场169公里，隧道15.5座124.42公里，桥梁30座31.9公里，桥隧比达92.5%，设站7个，其中新建6个；

西安东站：17台35线，西康铁路纺织城站以南一公里；

蓝田站：2台4线，蓝田县焦岱镇蔡家坡村；

商洛西站：3台7线，商洛市南秦新区杨峪河镇龙家村；

山阳站：2台4线，山阳县十里铺街道鹃岭村；

漫川关站：2台6线，山阳县漫川关镇法官庙村；

郧西站：2台4线，十堰郧西县激浪河村；

十堰东站（既有）：3台7线（近期）、预留2台5线，十堰市张湾区水堤沟村；

1.2 行业资讯

- ◆ 陕西省政府官网发布《西安少陵塬文旅融合创新产业园区国土空间规划公开招标公告》，西安曲江新区土地储备中心作为采购人，预示着曲江新区3.0时代或将悄然向南开启



- **西安市少陵塬文旅融合创新示范区国土空间规划用地位置：**位于西安市东南部，北至长安区北行政边界，引镇街道办汇通路，西至韦鸣路、雁引路，东至浐河西岸；
- **规划范围：**总占地面积53平方公里；
- **曲江新区土地储备范围：**将包括长安区鸣犊街办、大兆街办东部、魏寨街办浐河以西、引镇街办大部分地区；

从2002年曲江新区成立算起，经过将近20年时间的的发展，曲江一期已经成熟、曲江二期西康高速以西的片区也已经发展成熟，目前曲江新区重点建设的是**电视塔旁的CCBD板块**，以及**西康高速以东的雁翔路板块**。但就目前来看，这两大板块已无新增公开土地，**外拓已成为必然趋势**。

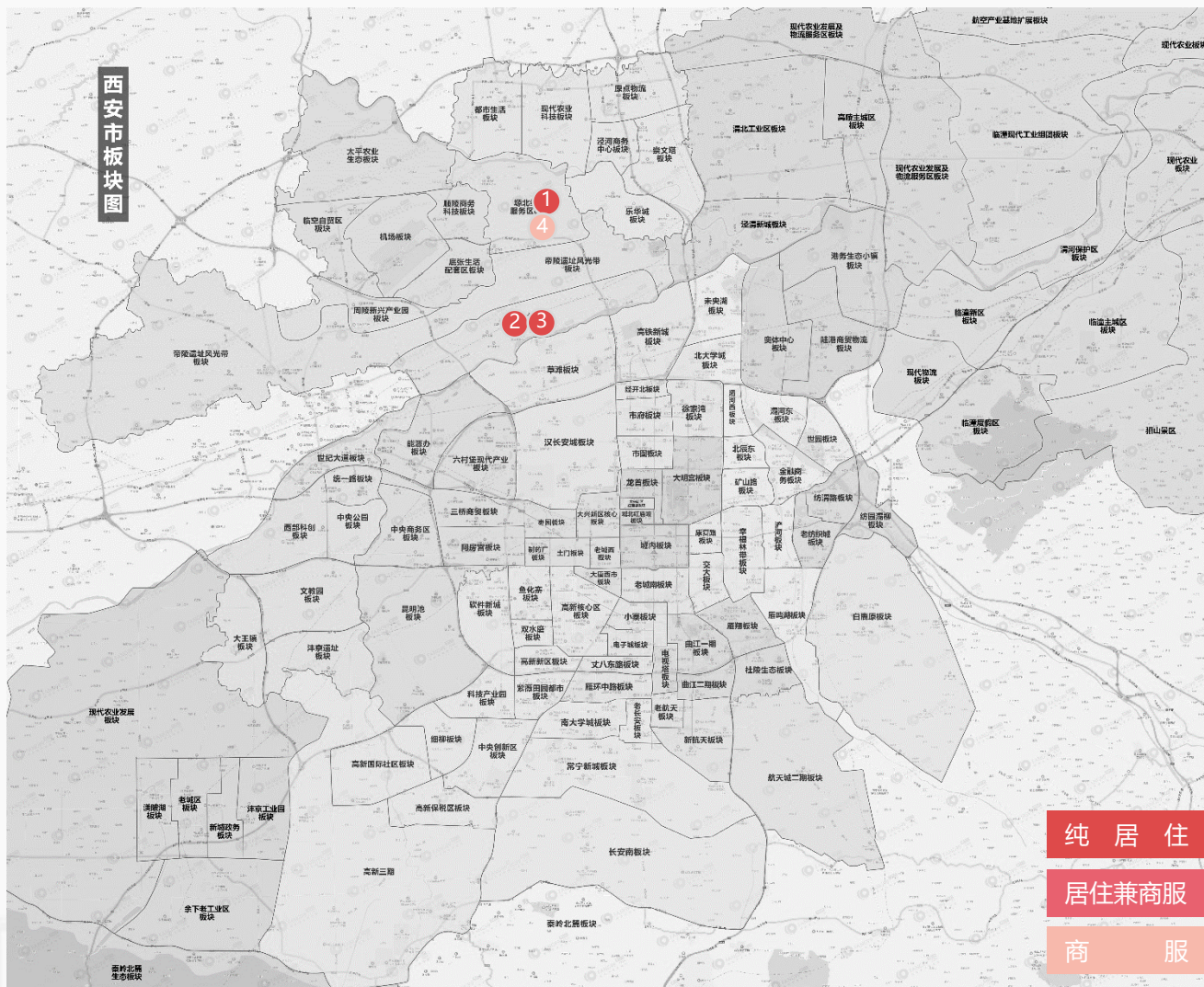
PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交
- 典型成交地块



2.1 土地供应

◆ 本周土地供应共4宗，合计约119.5亩，其中居住用地3宗，商服用地1宗，均位于秦汉新城

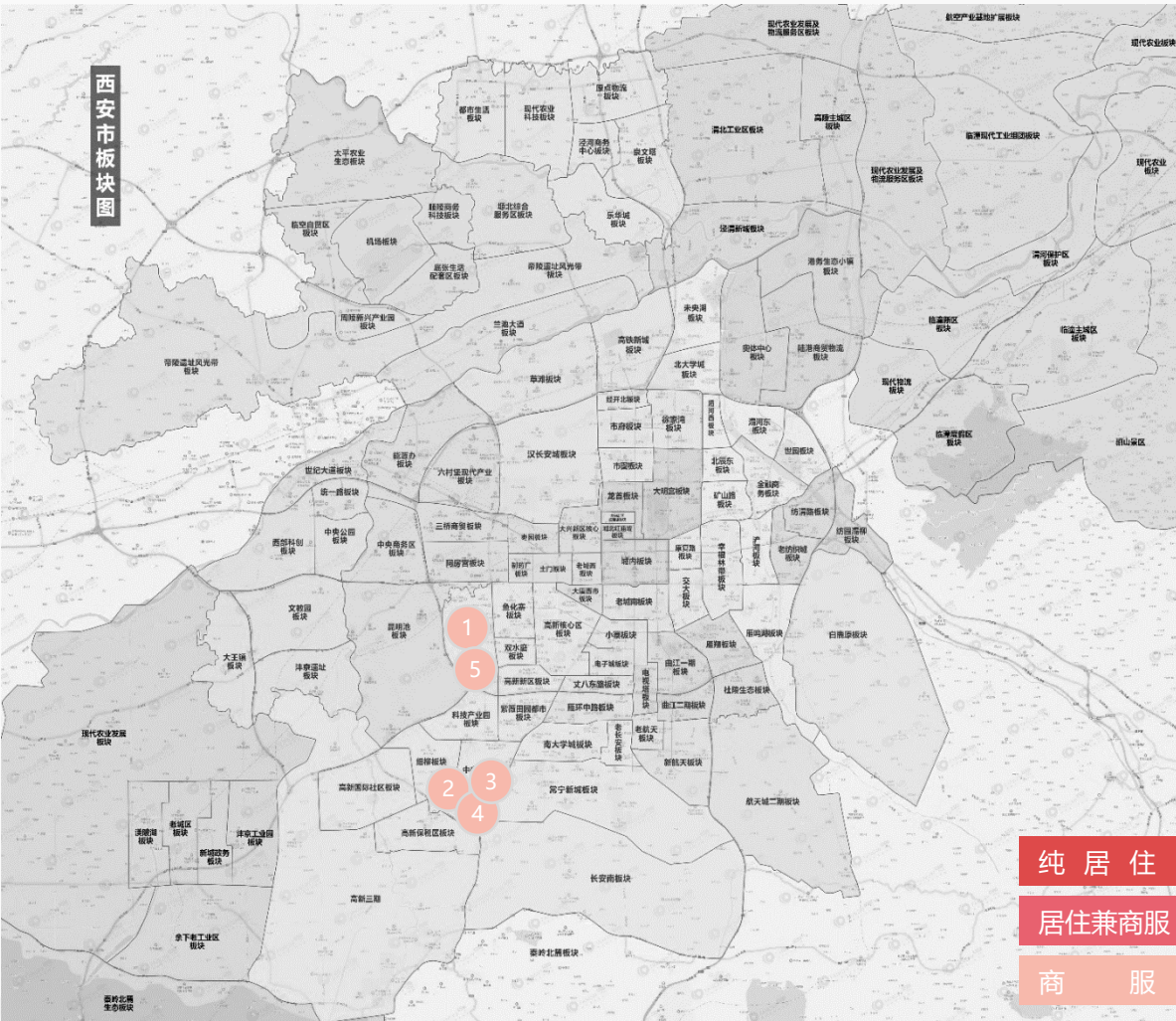


序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率	控规建面(万㎡)
1	秦汉新城	XXQH-YB05-06	秦汉新城塬北片区汉书一路以西、陈平街以北、张良路以南	70.4	居住	2.0-2.5	11.7
2	秦汉新城	XXQH-WB02-150	秦汉新城渭北片区兰池二路以南，秦央三路以东，秦央四路以西，东西九路以北	20.5	居住	1.2-1.7	2.3
3	秦汉新城	XXQH-WB02-155	秦汉新城渭北片区兰池二路以南，秦央四路以东，秦苑六路以西，东西九路以北	15.2	居住	1.2-1.7	1.7
4	秦汉新城	XXQH-YB05-10-A	秦汉新城塬北片区泾渭大道以东、陈平街以南、韩信路以北	13.4	商服	2.0-2.5	2.2
合计				119.5	——	——	17.9

纯居住
居住兼商服
商服

2.2 土地成交

◆ 本周土地成交共5宗商服用地，合计约152.1亩，整体亩单价624万元/亩，楼面地价2113元/m²，均为底价成交，由西安高新区人才租赁住房发展有限公司摘得



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	高新	GX3-36-12	新区软件新城天谷三路以南，云水五路以西，云水六路以东	20.2	商服	1.3	650	2167	0%	西安高新区人才租赁住房发展有限公司
2	高新	GX3-17-36	高新区细柳街办纬二十六路以北、经二十六路以西	23.5	商服	1.4	608	2025	0%	
3	高新	GX3-16-27	高新区细柳街办纬二十六路以南	18.1	商服	1.1	632	2108	0%	
4	高新	GX3-14-39	高新区细柳街办韦斗路以北，纬十九路以南，经三十二路以西	30.5	商服	1.9	610	2034	0%	
5	高新	GX3-21-4	高新区软件新城天谷七路以北，天谷六路以南，云水四路以西，云水六路以东	59.8	商服	3.9	651	2171	0%	
合计				152.1	——	9.6	634	2113	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

◆ 受疫情影响，本周大西安商品房供销锐减，成交价相对平稳，其中西咸新区、近郊区域无供应

区域	主城区	西咸新区	近郊区域	大西安
2021年第52周供应面积 (万m ²)	9.1	0.0	0.0	9.1
环比	-21%	-100%	-100%	-51%
同比	-100%	-100%	#DIV/0!	-100%
2020年供应周均值 (万m ²)	31.8	10.7	4.4	46.9
2021年第52周成交面积 (万m ²)	3.1	0.5	0.0	3.7
环比	-88%	-86%	-99%	-90%
同比	-100%	-100%	-100%	-100%
2020年成交周均值 (万m ²)	29.2	10.3	5.3	44.8
2021年第52周成交均价 (元/m ²)	13191	21834	1141	14288
环比	-12%	32%	-84%	3%
同比	-10%	64%	-87%	2%
2020年成交均价 (元/m ²)	13855	12729	7606	12859
存量 (万m ²)	1411.1	417.5	261.6	2090.3
去化周期 (月)	10.9	9.2	11.2	10.6

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。

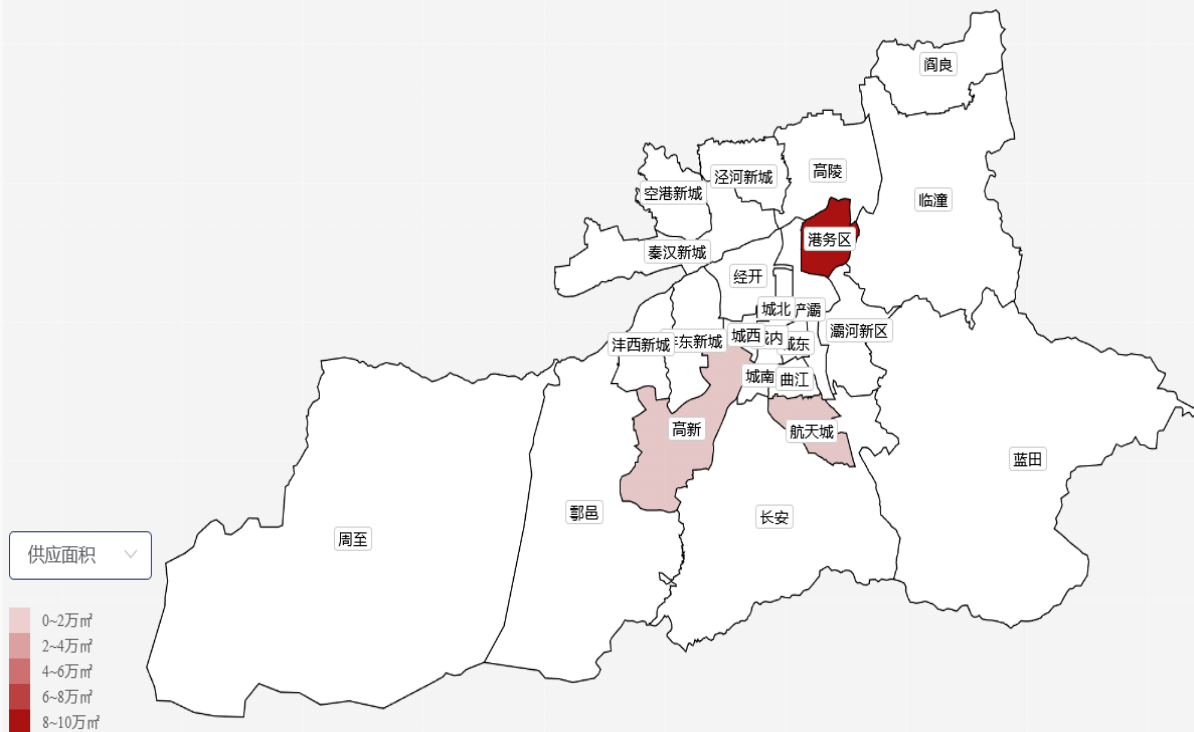
数据来源：房管局网签数据

3.1 商品房供销概况

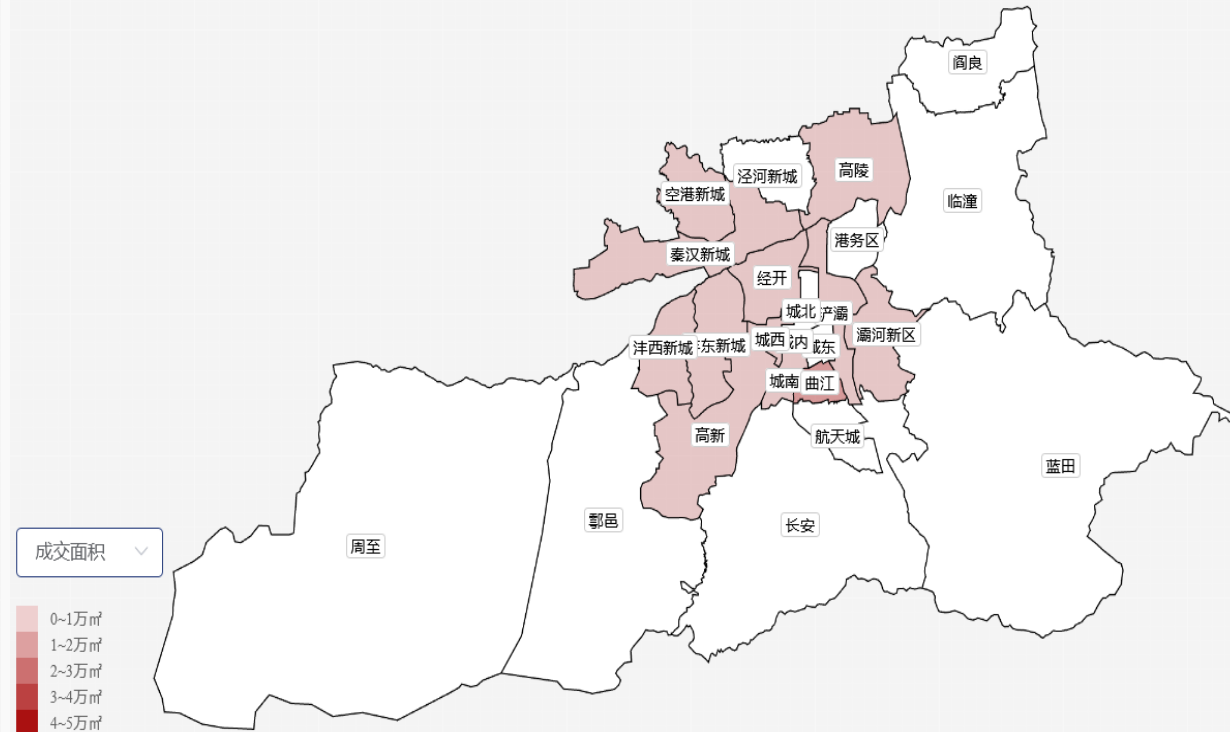
◆ 本周港务区以8.1万㎡的供应量、曲江以1.8万㎡的成交量位居全市供销之首

- **供应量方面：**本周港务区以8.1万㎡的供应量居首位，其次是高新和航天城，分别供应0.8万㎡和0.2万㎡；
- **成交量方面：**本周曲江、浐灞和高新居前三位，依次成交1.8万㎡、0.6万㎡和0.3万㎡。

大西安商品房供应热力图



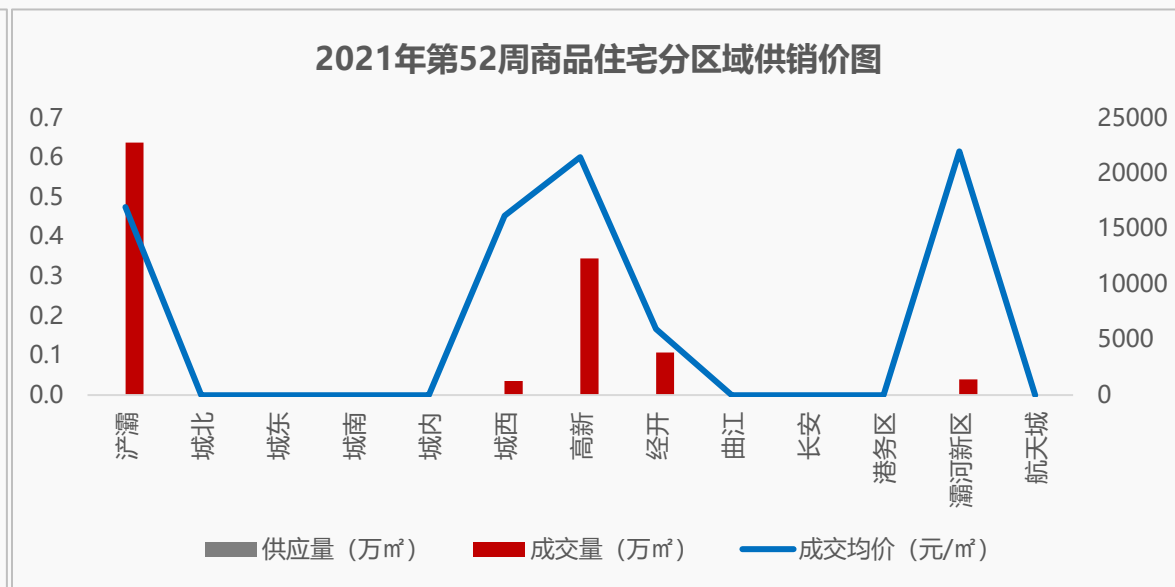
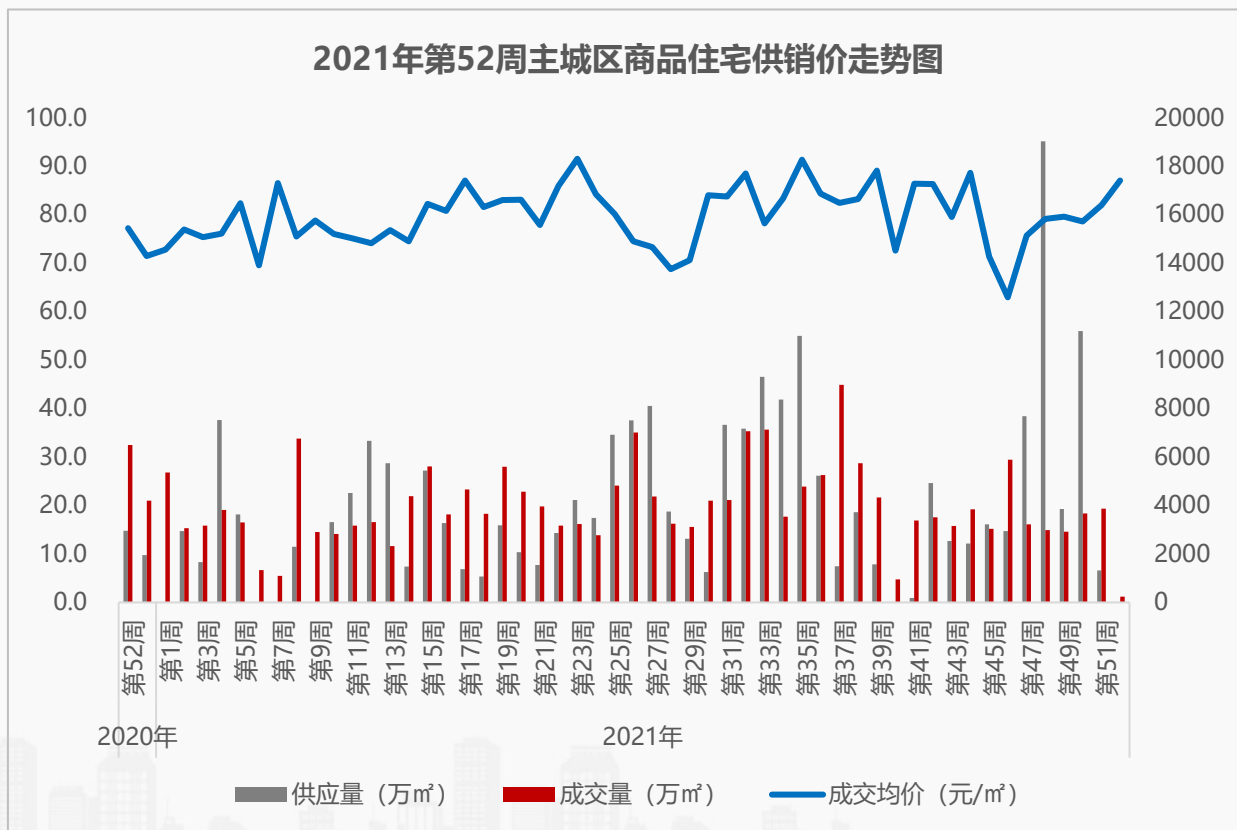
大西安商品房成交热力图



3.2 主城/住宅供销概况

◆ 本周主城区商品住宅无供应，成交量跌价涨；浐灞、高新、经开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，商品住宅无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量大幅回落，商品住宅网签备案64套、1.2万㎡，环比下降94%，同比下降96.4%，成交集中在浐灞的碧桂园云府、高新的天地源云水天境及招商华宇臻境、经开的凤城御井园、灞河新区的中海云锦；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价17418元/㎡，环比上涨6.2%，同比上涨12.8%。



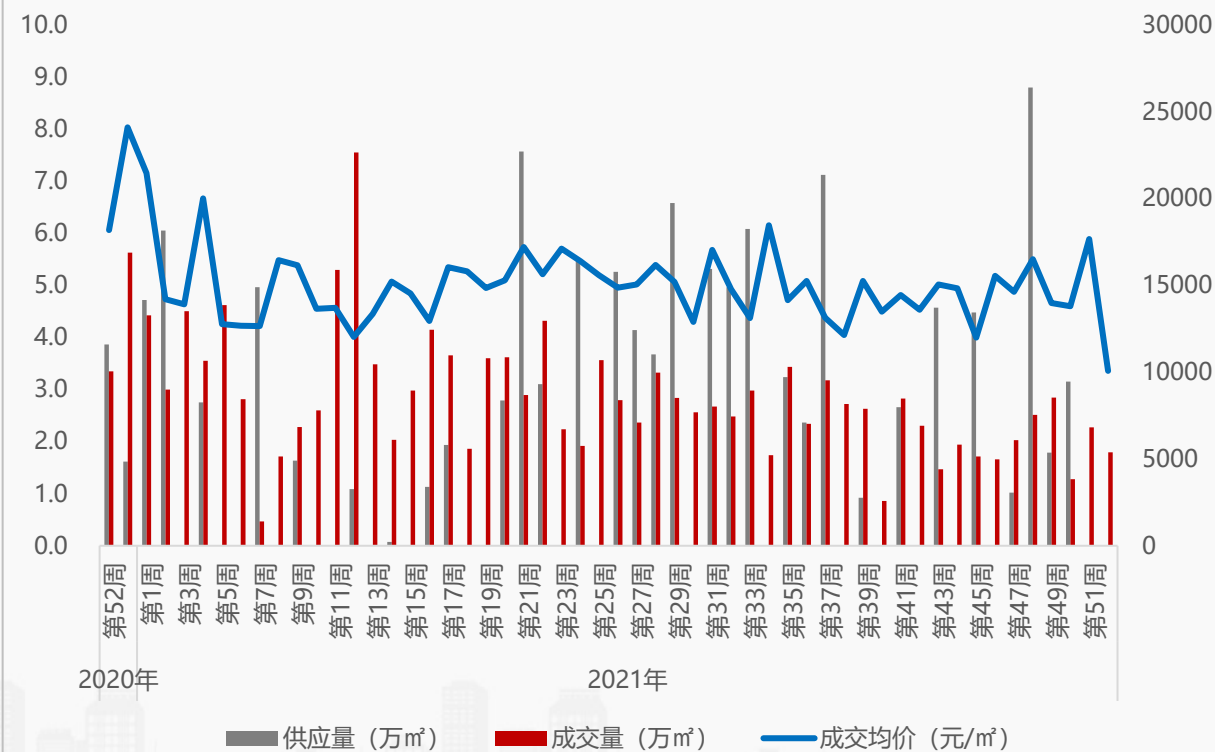
2020年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	3.8	1.9	0.3	1.4	0.0	1.5	2.2	1.7	1.1	1.0	2.6	0.6	1.3
成交量 (万㎡)	5.0	2.4	0.3	1.3	0.001	1.4	1.5	1.8	1.4	1.0	2.8	0.7	1.6
成交价 (元/㎡)	14147	15817	14016	17343	7268	15670	18546	12402	16506	14887	12345	11914	15549

3.2 主城/公寓供销概况

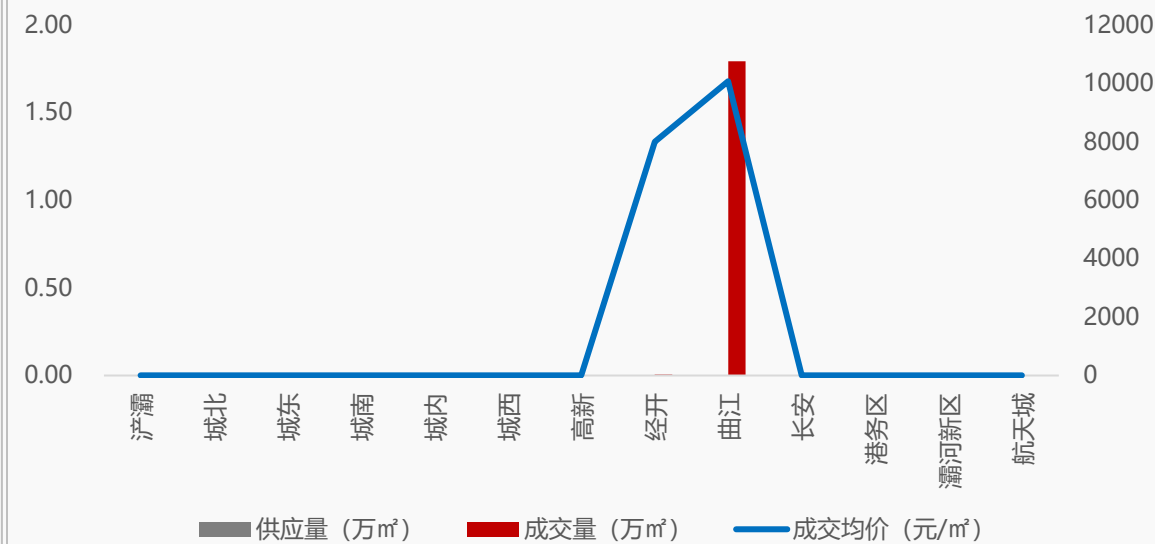
◆ 本周公寓无供应，成交量价齐跌；曲江、经开位居主城区成交前列

- **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回落，公寓网签备案371套、1.8万㎡，环比下降21.1%，同比下降46.3%，成交集中在曲江的曲江奥园城市天地、经开的世茂都；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价10073元/㎡，环比下降43%，同比下降44.6%。

2021年第52周主城区公寓供销价走势图



2021年第52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

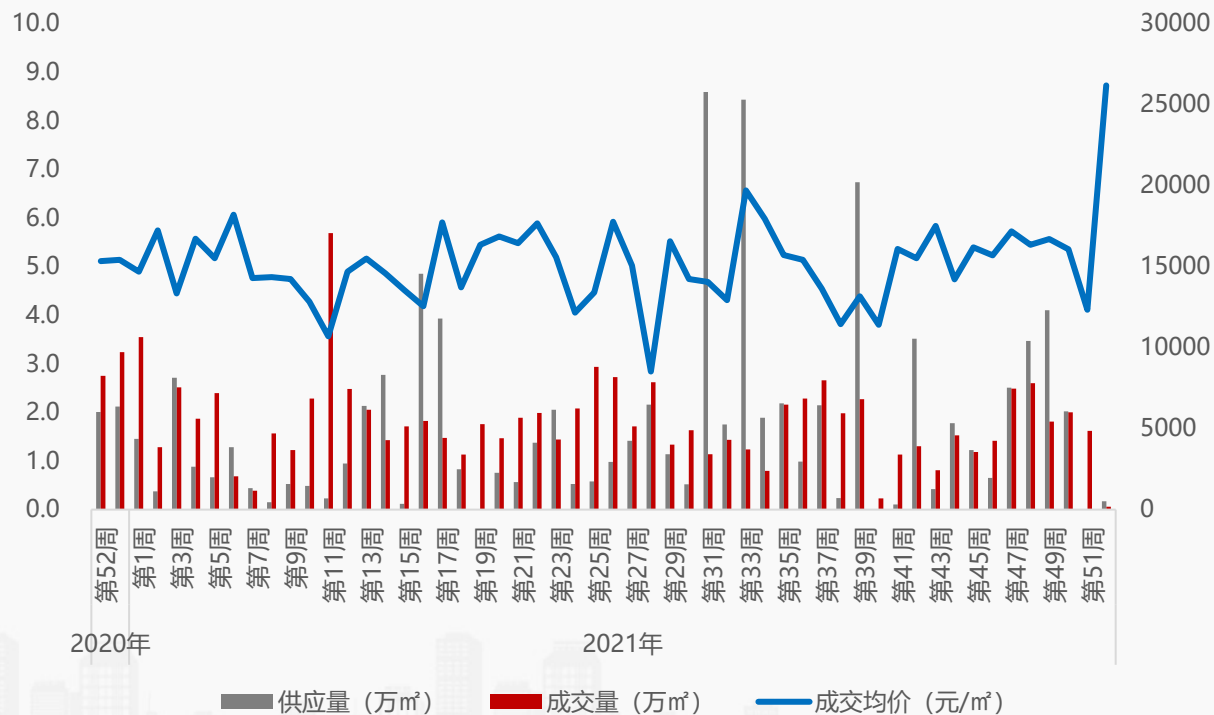
数据来源：房管局网签数据

3.2 主城/商业供销概况

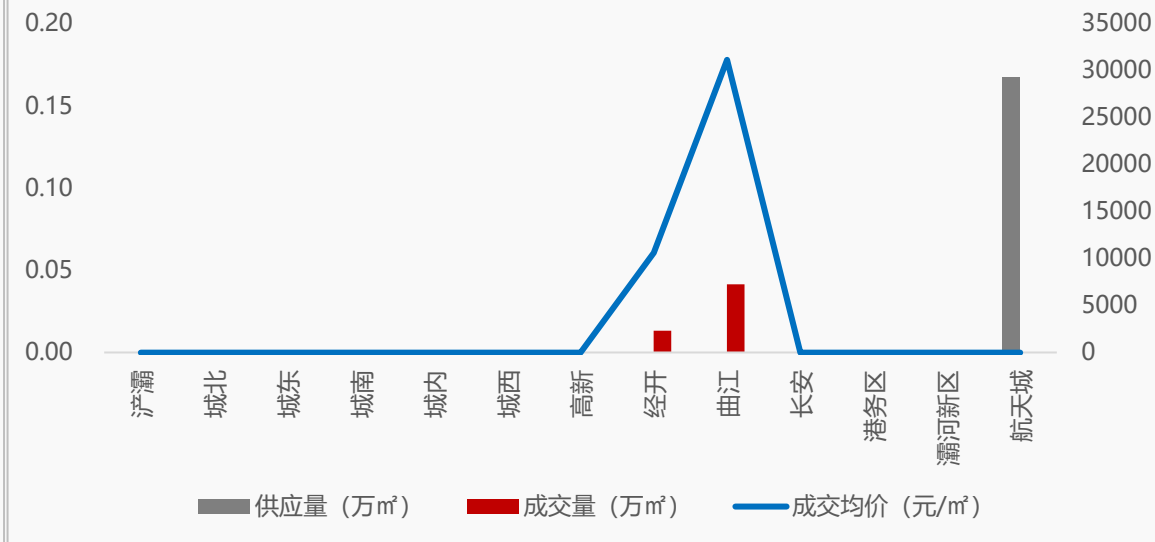
◆ 本周商业供应破冰，成交量跌价涨；曲江、经开位居主城区成交前列

- **供应量方面**：本周主城区发放预售证项目1个，商业新增供应15套、0.2万㎡，环比——，同比下降91.7%，供应主要来自航天城的大华锦绣前城；
- **成交量方面**：本周主城区商业成交量持续回落，商业网签备案5套、0.1万㎡，环比下降96.6%，同比下降98%，成交集中在曲江的天地源大都会、经开的世茂都；
- **成交价方面**：本周主城区商业成交价26192元/㎡，环比上涨112.3%，同比上涨70.8%。

2021年第52周主城区商业供销价走势图



2021年第52周商业分区域供销价图



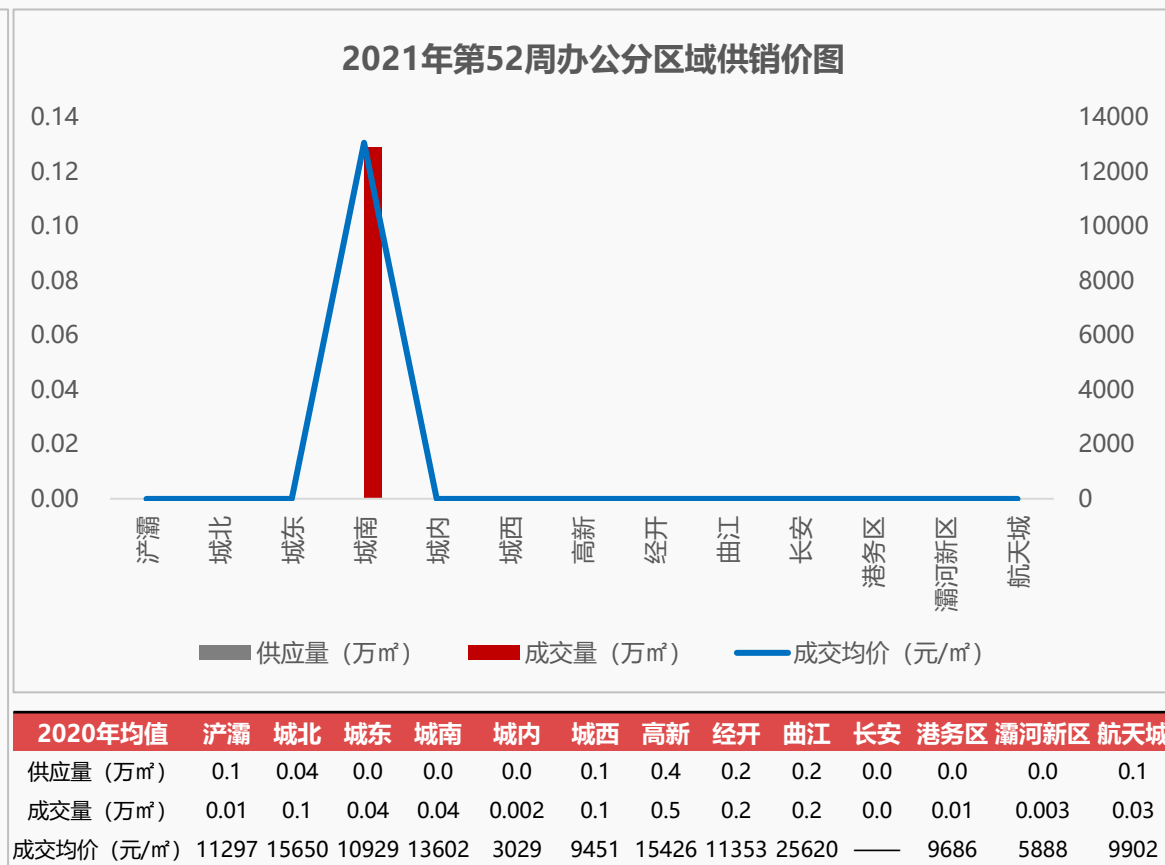
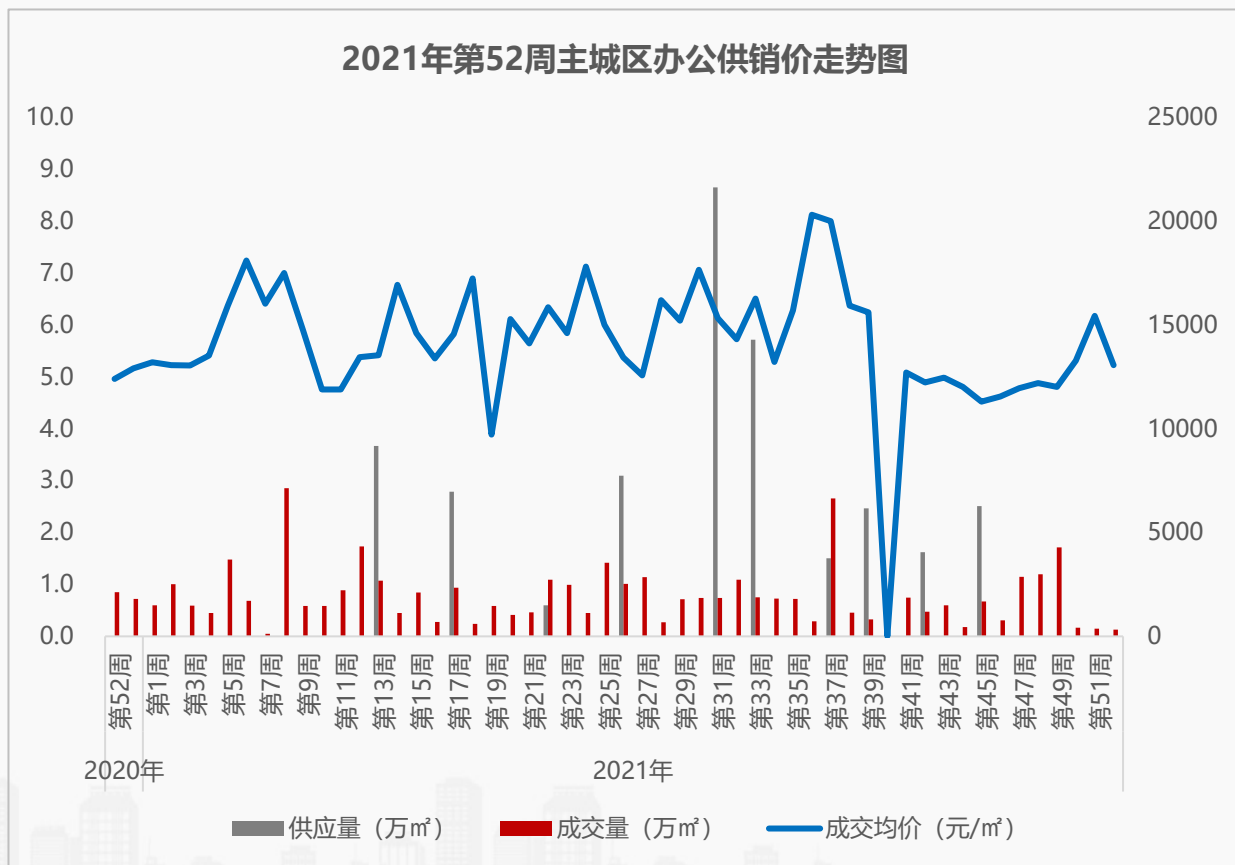
2020年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.3	0.2	0.04	0.1	0.03	0.1	0.3	0.1	0.2	0.2	0.1	0.05	0.1
成交量 (万㎡)	0.2	0.2	0.1	0.2	0.01	0.1	0.2	0.2	0.2	0.1	0.2	0.1	0.03
成交均价 (元/㎡)	14613	14281	15028	14036	32406	18027	16604	11564	21946	15298	10307	12543	25475

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

- **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5套、0.1万㎡，环比下降12.6%，同比下降84.8%，成交集中在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13070元/㎡，环比下降15.4%，同比上涨5.4%。



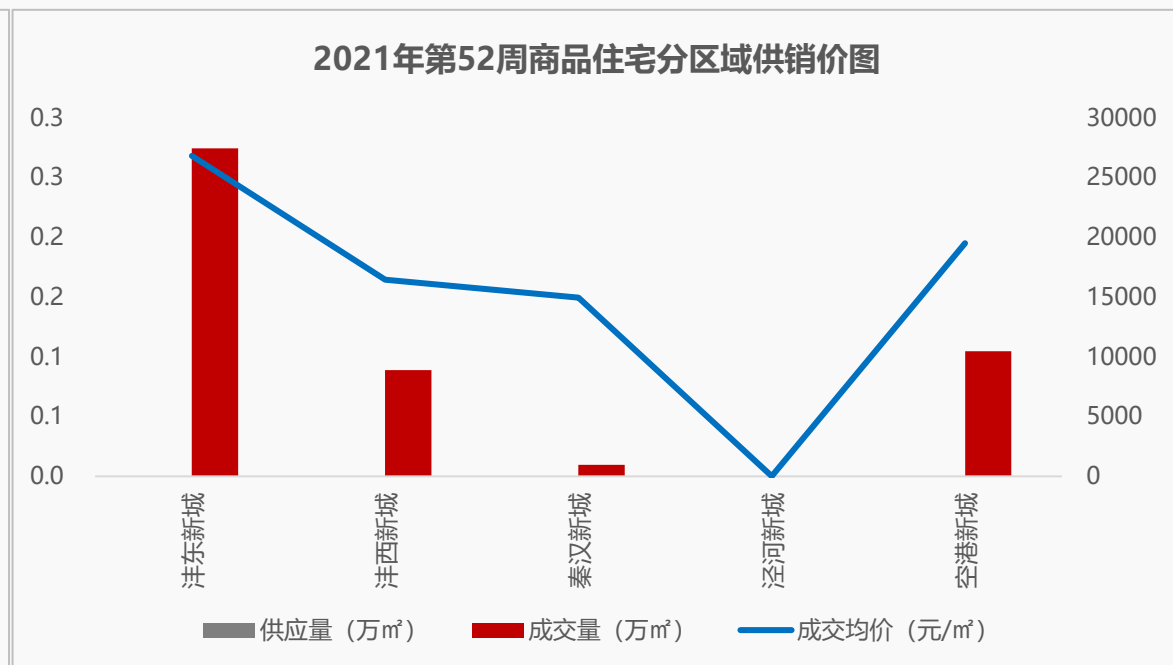
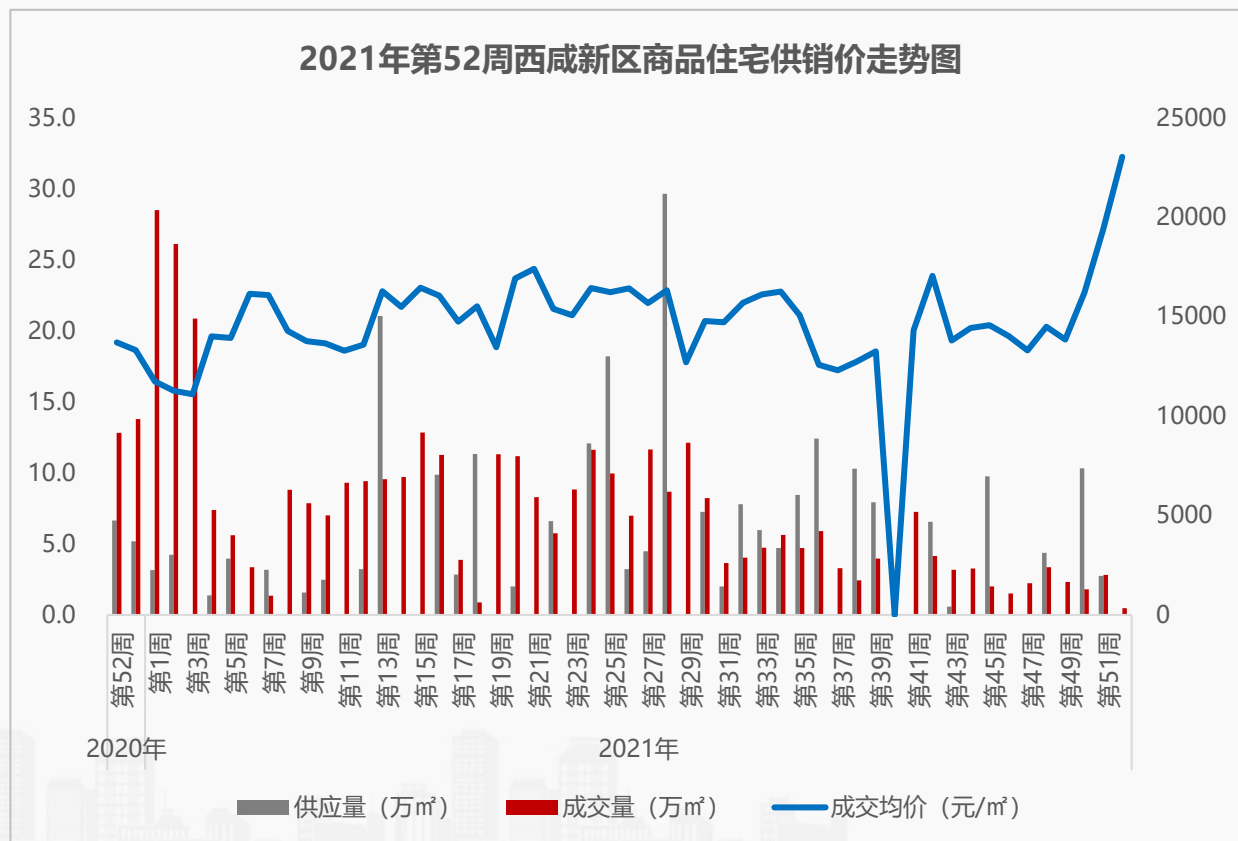
2020年均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.1	0.04	0.0	0.0	0.0	0.1	0.4	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0	0.1
成交量 (万㎡)	0.01	0.1	0.04	0.04	0.002	0.1	0.5	0.2	0.2	0.0	0.01	0.003	0.03
成交均价 (元/㎡)	11297	15650	10929	13602	3029	9451	15426	11353	25620	—	9686	5888	9902

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大幅回落，商品住宅网签备案30套、0.5万㎡，环比下降83%，同比下降96.3%，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、空港新城的龙湖天璞；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价23048元/㎡，环比上涨18.7%，同比上涨68.1%。



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㎡)	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

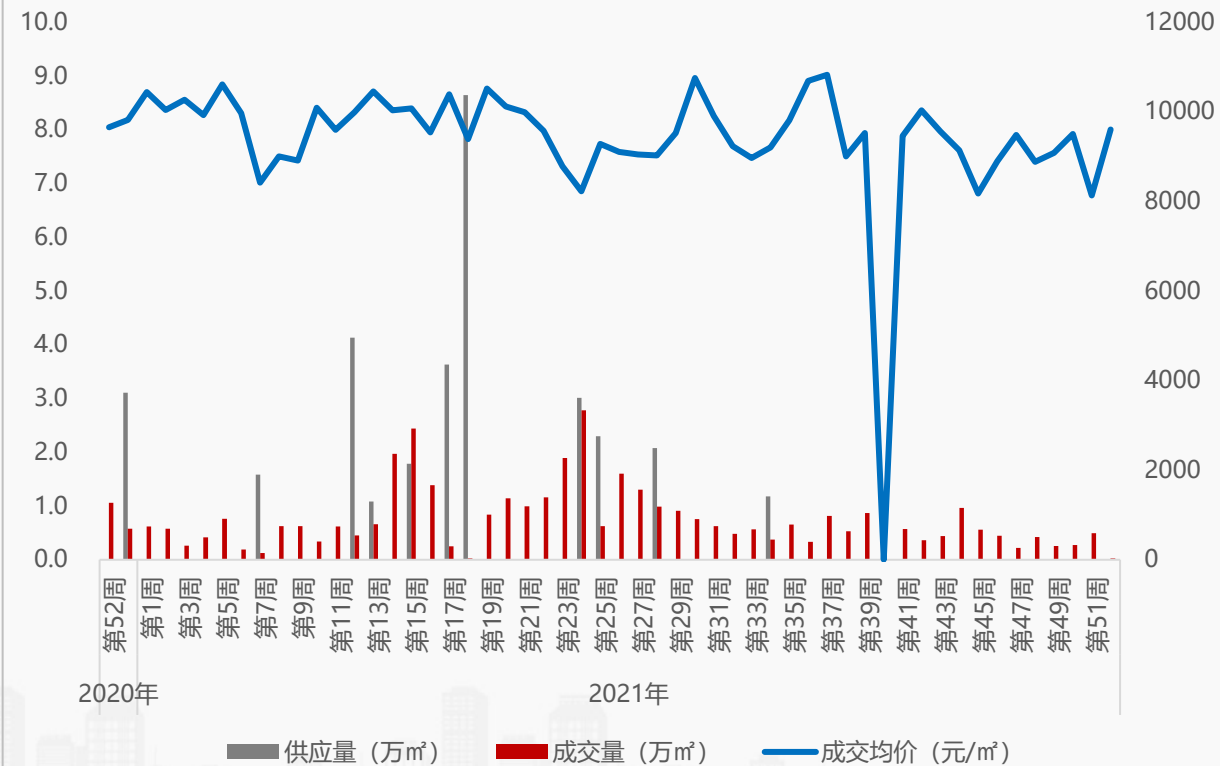
数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/公寓供销概况

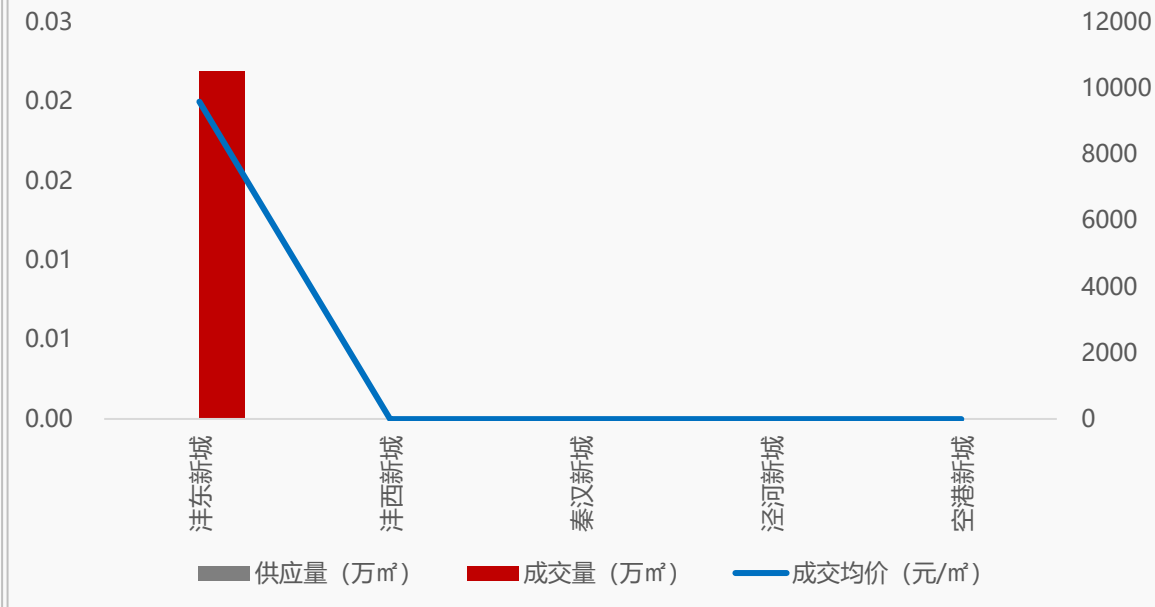
◆ 本周公寓持续无供应，成交量跌价涨

- **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大幅回落，公寓网签备案5套、0.02万㎡，环比下降95.5%，同比下降97.9%，成交集中在沣东新城的华润置地万象域及华宇东原阅境；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价9603元/㎡，环比上涨18.1%，同比下降0.5%。

2021年第52周西咸新区公寓供销价走势图



2021年第52周公寓分区域供销价图



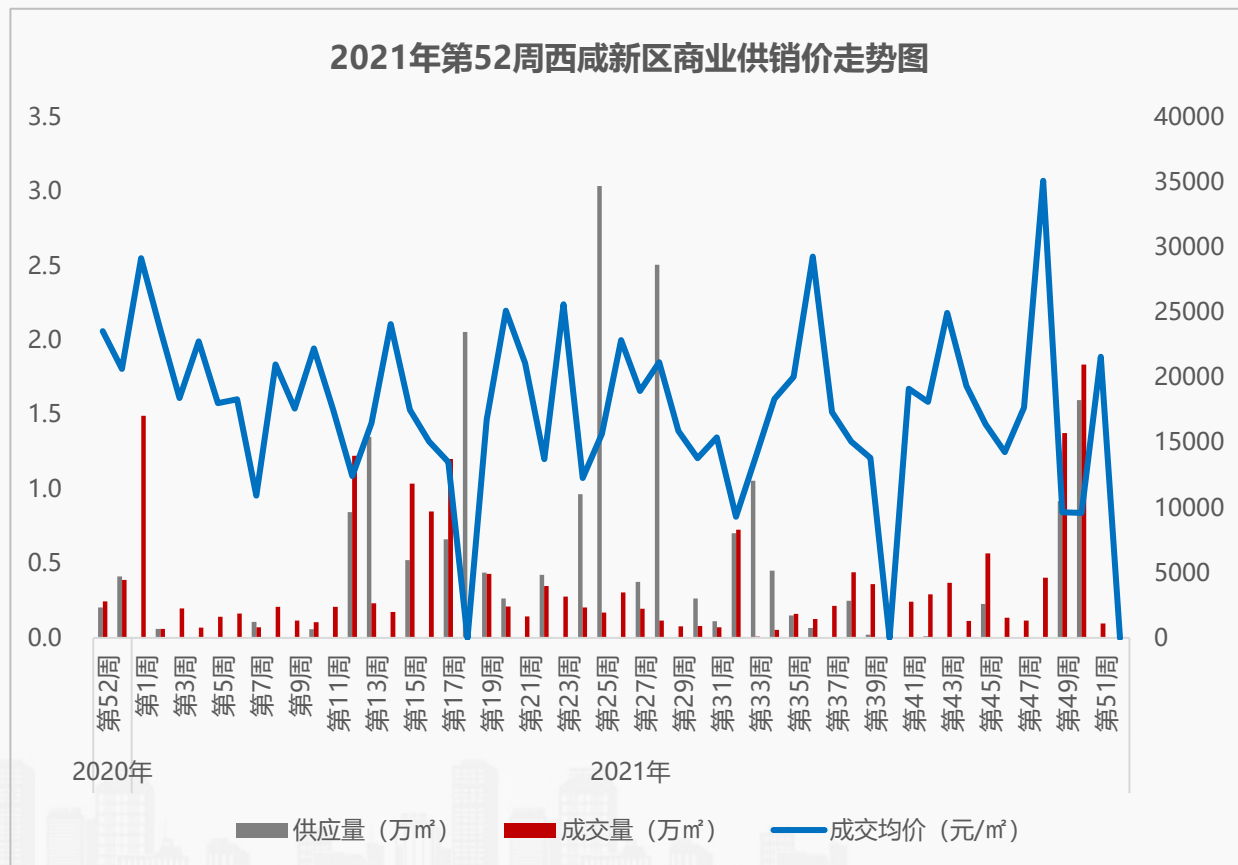
2020年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.6	0.05	0.0	0.1	0.05
成交量 (万㎡)	0.4	0.03	0.008	0.01	0.1
成交均价 (元/㎡)	9913	7592	9979	8590	6629

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、无成交

- **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：**本周西咸新区商业网签备案0套、0万㎡，环比——，同比——。

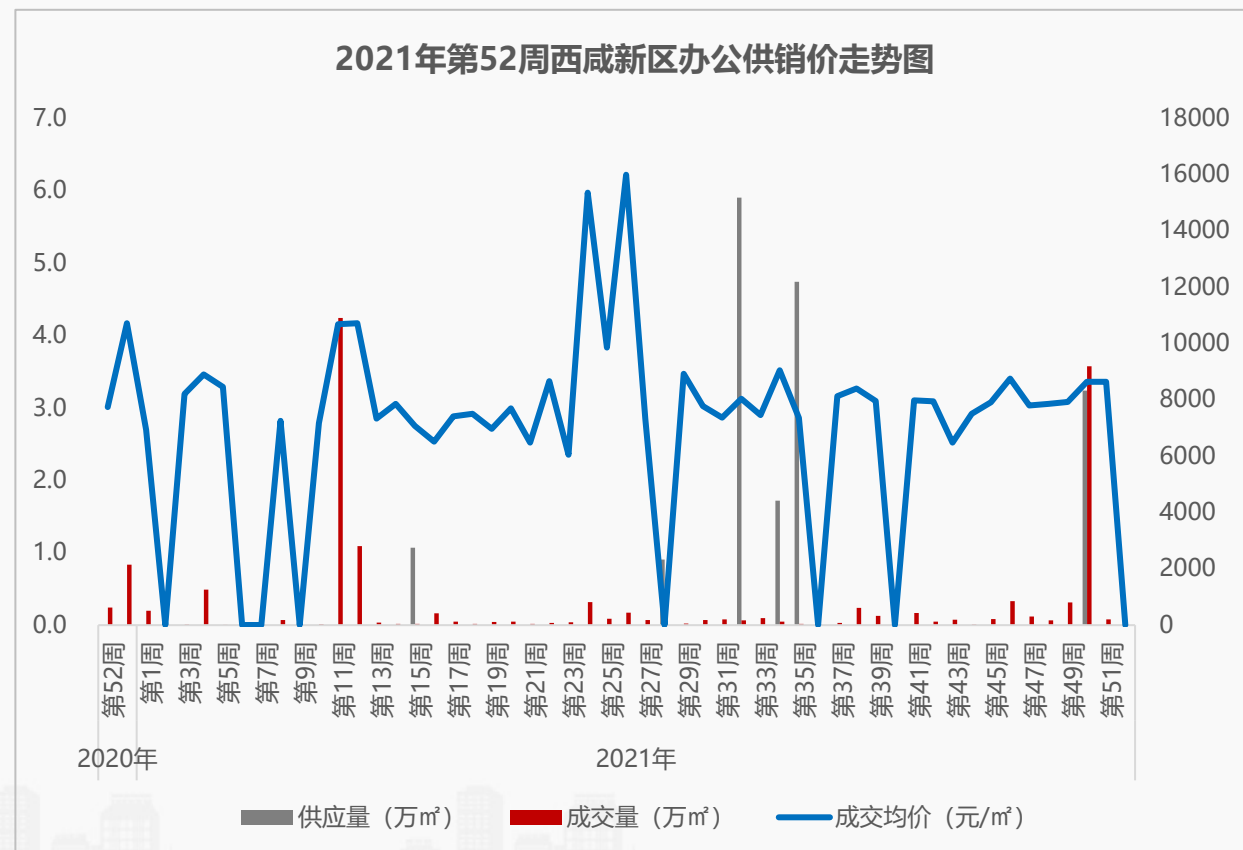


数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/办公供销概况

◆ 本周西咸办公无供应、无成交

- **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**：本周西咸新区办公网签备案0套、0万m²，环比——，同比——。



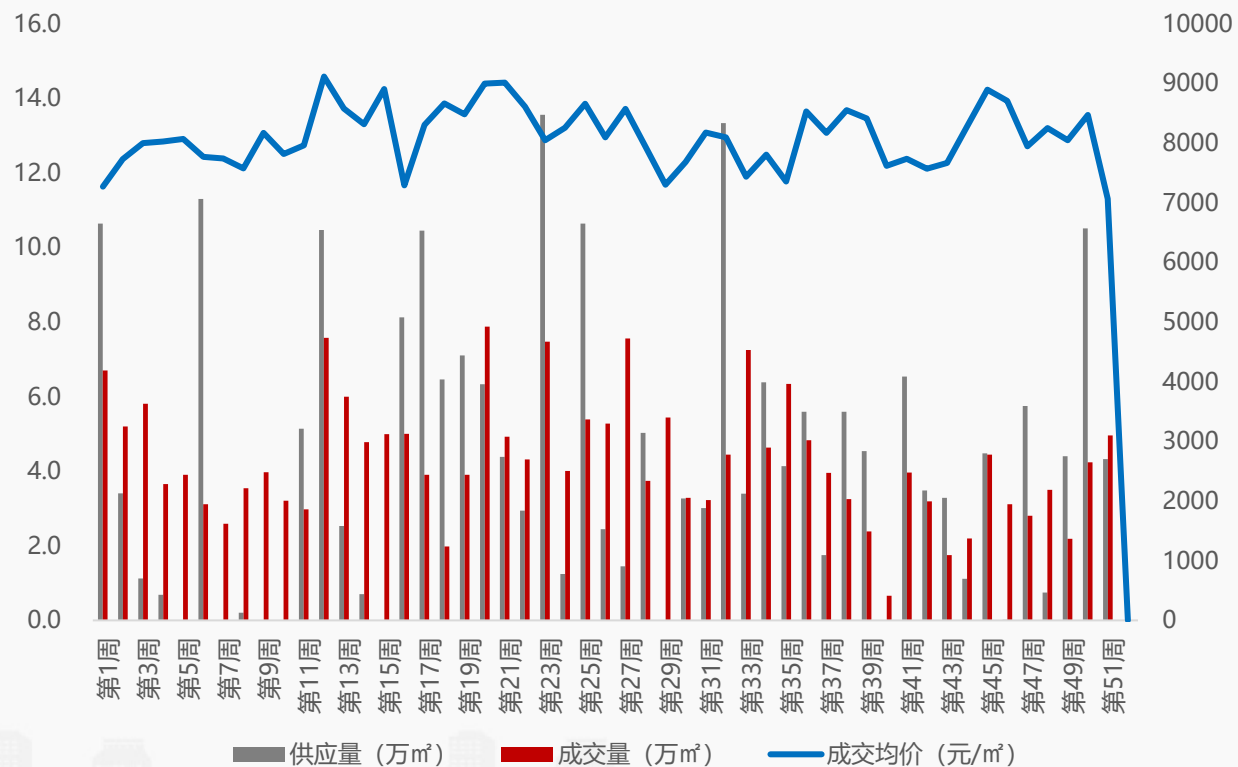
数据来源：房管局网签数据

3.4近郊/住宅供销概况

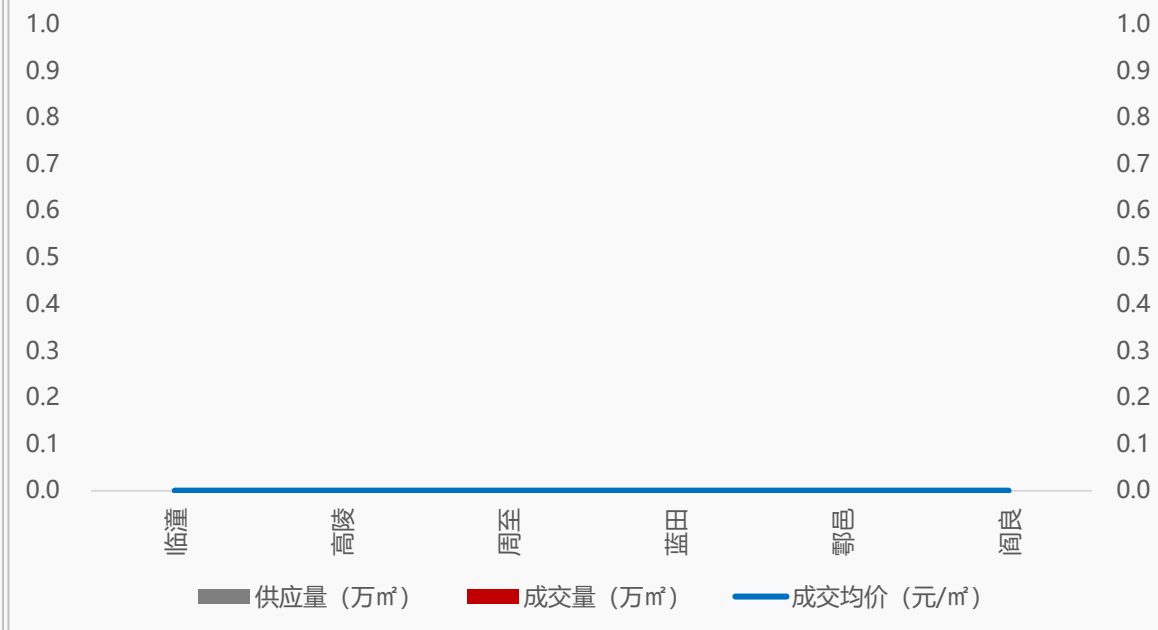
◆ 本周近郊商品住宅无供应、无成交

- **供应量方面：**本周近郊发放预售证项目0个，商品住宅无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周近郊商品住宅网签备案0套、0万m²，环比——，同比——。

2021年第52周近郊商品住宅供销价走势图



2021年第52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m ²)	0.6	0.9	0.8	0.4	0.4	0.6
成交量 (万m ²)	0.8	1.7	0.74	0.3	0.6	0.7
成交均价 (元/m ²)	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52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	碧桂园·云府	71739591	4406.89	21	16279	毛坯高层
2	天地源·云水天境	50992303	2476.89	14	20587	精装高层
3	凤城·御井园	6401939	1074.22	6	5960	毛坯高层
4	融创·海逸长洲	23942239	970.14	5	24679	精装小高层
5	龙湖·景粼玖序	14622674	888.94	8	16450	精装高层

第52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	碧桂园·云府	29909135	1681.61	8	17786	毛坯
2	中南·上悦城	2925123	141.71	1	20642	精装
3	——	——	——	——	——	——
4	——	——	——	——	——	——
5	——	——	——	——	——	——

第52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	融创·海逸长洲	42131066	1383.37	6	30455	毛坯叠拼
2	龙湖·天璞	20391773	1045.58	7	19503	毛坯叠拼
3	——	——	——	——	——	——
4	——	——	——	——	——	——
5	——	——	——	——	——	——

第52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	曲江奥园城市天地	180743707	17934.45	370	10078	毛坯平层
2	华润置地·万象城	1573206	174.41	4	9020	毛坯LOFT
3	华宇东原阅境	531669	44.77	1	11876	毛坯LOFT
4	世茂都	344560	43.07	1	8000	毛坯平层
5	——	——	——	——	——	——

第52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	天地源·大都会	12955733	415.79	3	31159
2	世茂都	1404790	132.48	2	10604
3	——	——	——	——	——
4	——	——	——	——	——
5	——	——	——	——	——

第52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	天地源·悦熙广场	16887544	1292.12	5	13070
2	——	——	——	——	——
3	——	——	——	——	——
4	——	——	——	——	——
5	——	——	——	——	——

数据来源：房管局网签数据

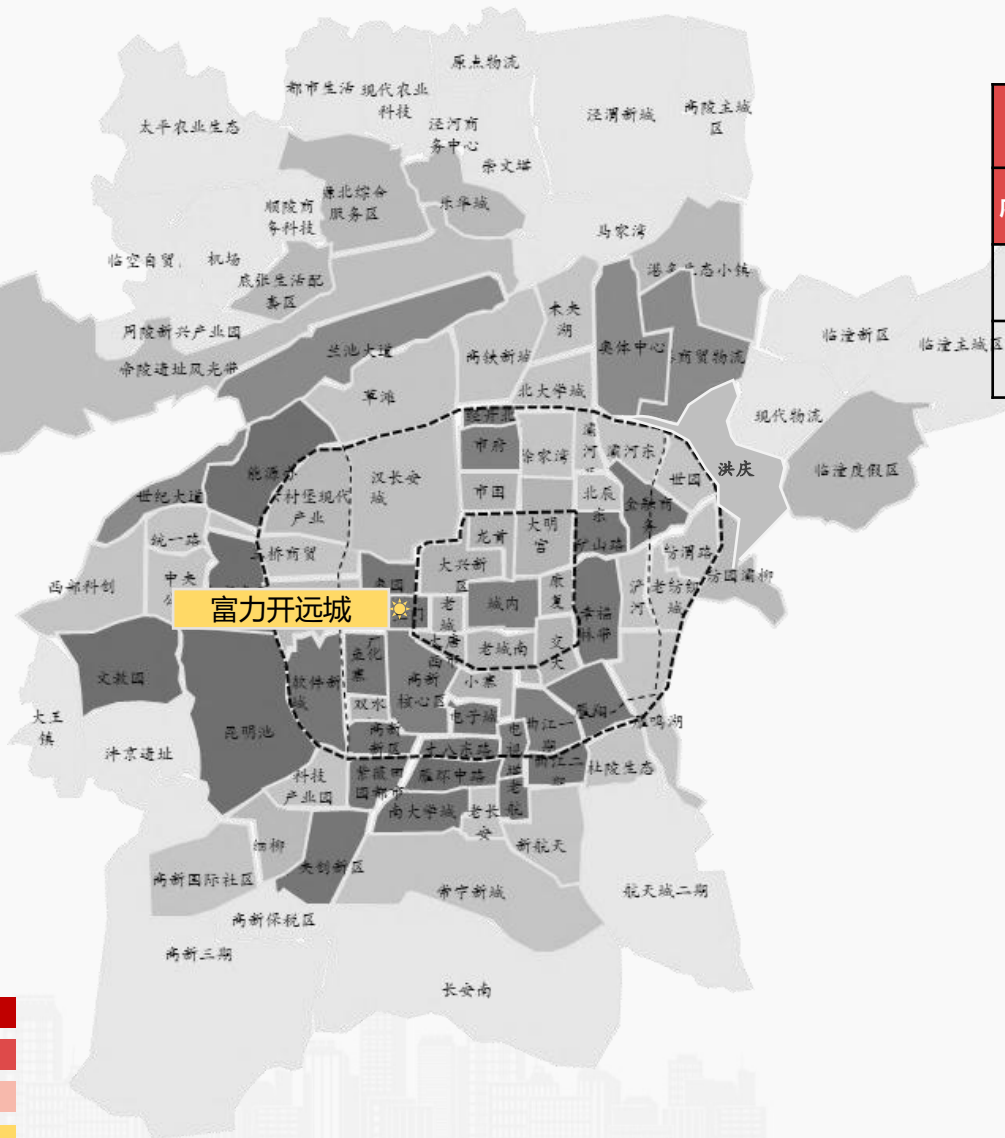
PART 04 创典监测

- 价格公示
- 项目登记
- 开盘监测



4.1 开盘监测

◆ 受疫情影响，本周仅富力开元城1个项目采用线上开盘，推售352套高层，成交97套，去化率28%



2021年第52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	12.28	富力开元城	城西	6#	高层	196	76	463%	352	97	28%	20147	精装
合计							196	76	463%	352	97	28%	—	

【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。