

2021年12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

- 全国PMI、非制造业商务活动指数均位于临界点以上且持续回暖，表明行业景气度不断回升，**然而受疫情反复影响，经济恢复受到挑战；**
- **本月央行宣布全面降准0.5个百分点+1年期LPR下调**，以加大对实体经济的支持力度，同时在一定程度有助于稳定房地产市场发展；
- 为促进行业良性发展，中央定调支持合理住房需求，要求因城施策，双向调控，**行业政策或将迎来转折迹象；**
- 西安市住房保障工作领导小组办公室发布通知，**限价商品房备案满5年且取得不动产证可上市交易；**

03 商品房市场

- **本月大西安商品房供应持续大幅上涨，成交量价小幅上扬。**其中主城区商品住宅供应177.1万 m^2 ，环比上涨117.6%，同比上涨175.8%；成交量68.4万 m^2 ，环比下降14.4%，同比下降55.1%；成交均价16006元/ m^2 ，环比上涨9.2%；二手房市场成交量同环比齐跌，价格小幅上涨；
- 2021年前十房企总销额871.62亿元，同比下降25%，**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

- **西安第三批“两集中”供地收官，成交量上扬，价格回落**，合计成交面积2404.7亩，环比上涨266.3%，同比下降29.6%，**平均亩单价805万元/亩**，环比下降2.7%，同比上涨231.6%，**平均楼面价4577元/ m^2** ，环比下降13.4%，同比上涨269.3%，**整体溢价率13%；**
- 本月土地供应面积973亩，环比下降63.5%，同比上涨19.6%；
- 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

- **12月全市共31个项目举行开盘活动**，相比上月增加5个，项目分布于港务区、浐灞等区域，**总推货9135套，环比上涨58%，认购5096套，环比上涨77%，平均去化率56%，持续处于低位水平；**
- 本月共计13个项目价格公示，**合计4159套房源、均价19519元/ m^2** ，其中紫微毓秀府、朗基幸福乐城、上东大道均为首次价格公示；
- 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。

目 录

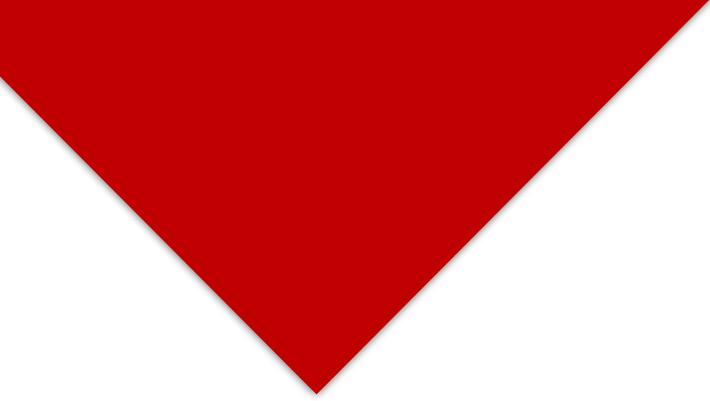
CONTENTS

01 | 宏观背景

02 | 土地市场

03 | 商品房市场

04 | 微观监测

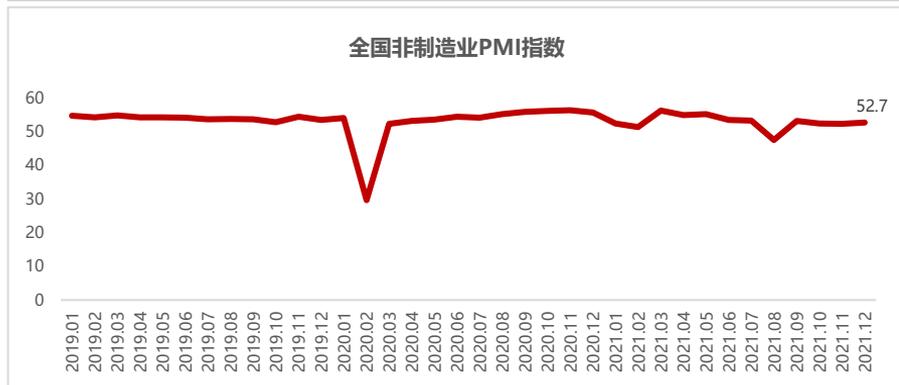


01 宏观背景

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯

宏观背景|经济环境

◆ 全国PMI、非制造业商务活动指数均位于临界点以上且持续回暖，表明行业景气度不断回升，然而受疫情反复影响，经济恢复受到挑战



中国制造业PMI构成指数

	生产	新订单	原材料库存	从业人员	供应商配送时间
2020.01	51.3	51.4	47.1	47.5	49.9
2020.02	27.8	29.3	33.9	31.8	32.1
2020.03	54.1	52	49	50.9	48.2
2020.04	53.7	50.2	48.2	50.2	50.1
2020.05	53.2	50.9	47.3	49.4	50.5
2020.06	53.9	51.4	47.6	49.1	50.5
2020.07	54	51.7	47.9	49.3	50.4
2020.08	53.5	52	47.3	49.4	50.4
2020.09	54	52.8	48.5	49.6	50.7
2020.10	53.9	52.8	48	49.3	50.6
2020.11	54.7	53.9	48.6	49.5	50.1
2020.12	54.2	53.6	48.6	49.6	49.9
2021.01	53.5	52.3	49	48.4	48.8
2021.02	51.9	51.5	47.7	48.1	47.9
2021.03	53.9	53.6	48.4	50.1	50
2021.04	52.2	52	48.3	49.6	48.7
2021.05	52.7	51.3	47.7	48.9	47.6
2021.06	51.9	51.5	48	49.2	47.9
2021.07	51	50.9	47.7	49.6	48.9
2021.08	50.9	49.6	47.7	49.6	48
2021.09	49.5	49.3	48.2	49	48.1
2021.10	48.4	48.8	47	48.8	46.7
2021.11	52	49.4	47.7	48.9	48.2
2021.12	51.4	49.7	49.2	49.1	48.3

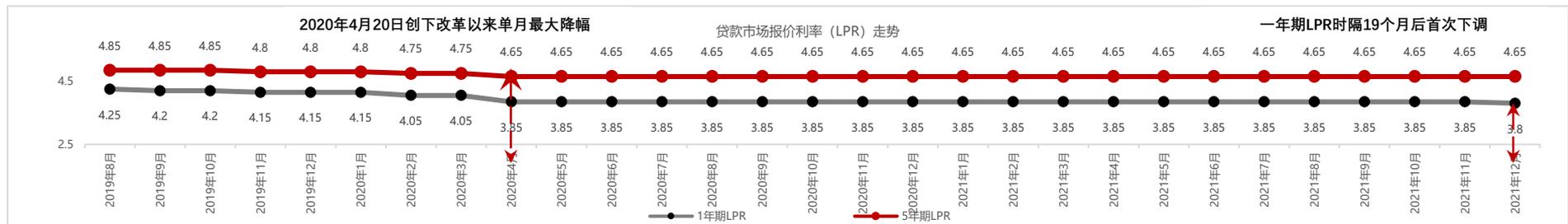
数据来源：国家统计局

宏观背景|经济环境

◆ 经济下行压力持续加大背景下，央行定向降准+下调LPR，以加大对实体经济的支持力度，在一定程度上有助于房企融资环境改善，促进稳定房地产市场发展

- 《2021年第三季度中国货币政策执行报告》对下一阶段货币政策奠定基调：坚持实施正常的货币政策，把握好稳健货币政策的力度和节奏。稳健的货币政策要灵活精准、合理适度，以我为主，稳字当头，处理好经济发展和防范风险的关系，做好跨周期调节，维护经济大局总体平稳，增强经济发展韧性。
- 2021年12月15日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点，释放长期资金约1.2万亿元。
- 2021年12月20日，1年期为3.80%（降低0.05%），5年为4.65%（保持不变），短期降息有利于实体经济发展。

时间	降准内容	释放基础货币	目的
2021.12.6	全面降准 ：于2021年12月15日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点	降准 释放长期资金约1.2万亿元	为支持实体经济发展，促进综合融资成本稳中有降
2021.7.9	全面降准 ：于2021年7月15日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点	降准 释放长期资金约1万亿元	优化金融机构的资金结构，提升金融服务能力，支持实体经济
2020.3.13	定向降准 ：于2020年3月16日实施普惠金融定向降准，对达到考核标准的银行定向降准0.5至1个百分点；此外对符合条件的股份制商业银行再额外定向降准1个百分点，支持发放普惠金融领域贷款	以上定向降准共 释放长期资金5500亿元	为支持实体经济发展， 降低社会融资实际成本
2020.01.01	全面降准 ：于2020年1月6日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点	全面降准 释放长期资金约8000多亿元，中小银行获得长期资金1200多亿元 ，降低银行资本成本每年约150亿元	有效增加金融机构支持实体经济的稳定资金来源，降低金融机构 支持实体经济的资金成本



宏观背景|楼市政策

◆ 中央层面会议坚持“房住不炒”主基调不变，以“稳地价、稳房价、稳预期”为目标，坚持租购并举，金融管控、财税变革，逐步建立调控长效机制，楼市调控取得显著成效；随着市场急速转冷，房企投资意愿和动力亦显不足，企业暴雷频现，为稳定房地产市场预期，促进行业良性发展，进入四季度，中央定调支持合理住房需求，行业政策迎来转折迹象

第一次中央政治局召开会议，**强调要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，增加保障性租赁住房 and 共有产权住房供给**，防止以学区房等名义炒作房价；

第三次中共中央政治局召开会议，分析研究2022年经济工作，会议强调，明年经济工作要**稳字当头、稳中求进**。宏观政策要**稳健有效，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策**。房地产方面明确要推进**保障性住房建设**，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业**健康发展和良性循环** 摘自《共产党员网》

3月5日
两会

4月30日
中央政治局
会议

7月30日
中央政治局
会议

12月6日
中央政治局
会议

12月8-10
日中央经济
会议

两会提出：**坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期**；解决大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，增加保障性租赁住房 and 共有产权房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担；

第二次中央政治局会议召开，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作，会议要求，**要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展**，加快发展租赁住房，落实用地、税收等支持政策；

中央经济工作会议提及方向：**要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位**；加强预期引导，**探索新的发展模式，坚持租购并举**；加快发展长租房市场，推进保障性住房建设支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，**因城施策促进房地产业良性循环和健康发展；精准拆弹，压实企业自救主体责任**；摘自《共产党员网》

◆ 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。

宏观背景|楼市政策

◆ 中央维稳信号持续释放，地方调控渐趋温和，各地方政府从人才购房补贴、契税补贴、新市民购房补贴、三孩家庭购房补贴等政策入手“因城施策”，维稳楼市

日期	政策名称	主要内容
12月1日	《河南开封市契税补贴政策》	补贴对象为2021年11月30日（含当日，以购房合同签订日期为准）前购买并签订购房合同的住房（不含二手房），自本通告发布之日起至2021年12月23日期间缴纳商品住房契税且符合补贴范围额， 按照契税总额的12%给予补贴 ；
12月6日	《重庆万州区购房补贴政策》	凡购买开发企业商品住宅、非住宅（含商业、门面）、停车用房并网签成功的（仅限首次网签购房）， 实行契税减半补贴
12月7日	《江苏南通下辖海安市购房惠民补贴政策》	1、补贴标准为按照人才层次给予购房补贴：对全日制博士毕业生或正高级职称人才，按每平方米600元标准给予购房补贴，对硕士或高级技师或副高级职称人才，按每平方米500元购房补贴；对全日制本科或技师按每平方米400元购房补贴；对大专按每平方米300元标准补贴；2、改善居住条件购房群体补贴：企业、单位购买用于人才用房一次购房5套以上或组织企业、单位职工一次购买10套以上，在市场上价基础上给予每平方米400元的优惠；海安常住居民二孩、三孩家庭群体在市场价格基础上分别给予200元、400元优惠；特定改善群体购房补贴：144㎡以下的在市场价格基础上给予每平方米300元优惠，二套144㎡以上的给予每平方米200元优惠；新市民在购置首套预售商品房享受每平方米200元优惠；
12月10日	《湖南衡阳市城区新建商品住房和地下车位财政购房补贴实施方案》	财政补贴政策：1、对2021年12月1日-2022年1月31日期间购买新建商品住房的，补贴所交契税的50%；2、对2022年2月1日-3月31日期间购买新建商品住房的，补贴所交契税的30%；3、对2022年4月1日-5月31日期间购买新建商品住房的，补贴所交契税的15%；4、对2021年12月1日-2022年5月31日期间购买地下车位的，补贴所交契税的80%；实施时间从2021年12月1日起至2022年5月31日止；
12月14日	《陕西省优化生育政策促进人口长期均衡发展实施方案》	关于住房政策支持中，对多个未成年子女家庭在租房、购房方面给予帮助和倾斜； 多子女家庭改善、置换房屋，按刚需家庭对待；研究制定差异化租赁优惠政策，根据未成年子女数量，配租公租房时，在户型选择等方面给予照顾；
12月14日	《安徽芜湖青年英才购房补贴发放实施细则》	在芜无自有住房的博士、35岁以下的硕士、毕业3年内的全日制本科和专科， 发放购房补贴，给予购房款最高10%补贴，首期补贴为购房款的3%，分3年平均兑现，剩余购房款补贴按申请人上年度实缴个税地方留成部分逐年兑现；总兑付期最长不超过10年；
12月14日	《重庆市璧山区推行鼓励购房政策》	定于2021年12月10日至2022年2月10日举办为期2个月的购房优惠活动，购买新建商品住房（限1套），车位（不超过2个）、商服用房（不超过5个）和办公用房，以及二手住房（限1套）， 符合相应条件的均可享受所缴纳契税同等金额的购房补助；
12月17日	《桂林市加大重点行业扶持力度冲刺四季度经济工作若干奖励措施的通知》	《通知》提到，给予房地产开发企业经营贡献奖励。2021年12月1日至12月31日， 对五城区单个楼盘销售面积3000平方米以上的进行排序，排第1位的，发放30万元消费券；排第2位的，发放20万元消费券；排第3位的，发放10万元消费券（全额抵扣券，可于领券之日起至2022年3月31日前，在本地商贸企业购买百货、家电、车辆等）
12月20日	《吉林购房补贴政策》	吉林省鼓励和引导各市县开展购房补贴和贷款贴息政策，支持农民进城购房；
12月27日	《湖北荆门人才购房补贴政策》	细则规定：居民购非住宅类商品房补贴标准为，按照商品房买卖合同载明成交额的1.5%给予购房补贴，补贴金额最高不超过5万元。高校毕业生购商品房补贴标准为， 博士研究生、硕士研究生、大学本科毕业生、专科毕业生一次性分别给予10万元、6万元、4万元、2万元的购房补贴
12月30日	《宁波住房公积金贷款政策的通知》	2022年1月1日起，连续缴存住房公积金满2年， 生育二孩三孩家庭买首套房，公积金首贷额度由60万/户提高80万/户

◆ 自2022年1月起全国推行法拍房限购政策，进一步夯实房住不炒定位

12月19日，中华人民共和国最高人民法院发布《最高人民法院关于人民法院司法拍卖房产竞买人资格若干问题的规定》，将法拍房划入限购范围，并针对买受人虚构购房资格等行为出台相应惩罚规定。

最高人民法院关于人民法院司法拍卖房产竞买人资格若干问题的规定

- 人民法院组织的司法拍卖房产活动，受房产所在地限购政策约束的竞买人申请参与竞拍的，人民法院不予准许。
- 人民法院组织司法拍卖房产活动时，发布的拍卖公告载明竞买人必须具备购房资格及其相应法律后果等内容，竞买人申请参与竞拍的，应当承诺具备购房资格及自愿承担法律后果。
- 人民法院在司法拍卖房产成交后、向买受人出具成交裁定书前，应当审核买受人提交的自我申请参与竞拍到成交裁定书出具时具备购房资格的证明材料；经审核买受人不符合持续具备购房资格条件，买受人请求出具拍卖成交裁定书的，人民法院不予准许。
- 买受人虚构购房资格参与司法拍卖房产活动且拍卖成交，当事人、利害关系人以违背公序良俗为由主张该拍卖行为无效的，人民法院应予支持。依据前款规定，买受人虚构购房资格导致拍卖行为无效的，应当依法承担赔偿责任。
- 司法拍卖房产出现流拍等无法正常处置情形，不具备购房资格的申请执行人等当事人请求以该房抵债的，人民法院不予支持。
- 人民法院组织的司法拍卖房产活动，竞买人虚构购房资格或者当事人之间恶意串通，侵害他人合法权益或者逃避履行法律文书确定的义务的，人民法院应当根据情节轻重予以罚款、拘留；构成犯罪的，依法追究刑事责任。
- 除前六条规定的情形外，人民法院组织司法拍卖房产活动的其他事宜，适用《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》以及《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》的有关规定。
- 人民法院组织司法变卖房产活动的，参照适用本规定。

政策解读：在此之前，仅北京、上海、广州、深圳等地执行法拍房限购政策，西安并未涉及其中。此次全国推行法拍房限购政策，将完全堵上法拍房不限购的“漏洞”，以净化房地产市场环境，稳定市场预期。据不完全统计，西安目前近万套法拍房，但市场关注度不高，预计该政策对西安楼市影响有限。

◆ 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。

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。

◆ 西安市住房保障工作领导小组办公室发布通知，限价商品房备案满5年且取得不动产证可上市交易

12月8日，西安住房保障工作领导小组办公室发布《关于调整限价商品房上市交易有关条款的通知》，对限价商品房上市交易有关规定作了调整。

《通知》明确，限价商品房自购买合同网签备案之日起5年内，不得上市交易、不得购买其它住房。网签备案满5年，可购买其它住房。网签备案满5年且取得《不动产权证书》上市交易的，按普通商品房交易相关规定办理。网签备案未满5年，因特殊原因确需转让的，经市住房保障部门批准，按照原购买价格并考虑折旧和物价水平等因素回购，继续作为限价商品房使用。

通知

市住保办发〔2021〕7号

各区县政府，开发区管委会、市级有关部门、有关房地产开发公司：

经市政府同意，现将限价商品房上市交易有关规定调整为：“限价商品房自购买合同网签备案之日起5年内，不得上市交易、不得购买其它住房。网签备案满5年，可购买其它住房。网签备案满5年且取得《不动产权证书》上市交易的，按普通商品房交易相关规定办理。网签备案未满5年，因特殊原因确需转让的，经市住房保障部门批准，按照原购买价格并考虑折旧和物价水平等因素回购，继续作为限价商品房使用。”

本通知自发布之日起执行。

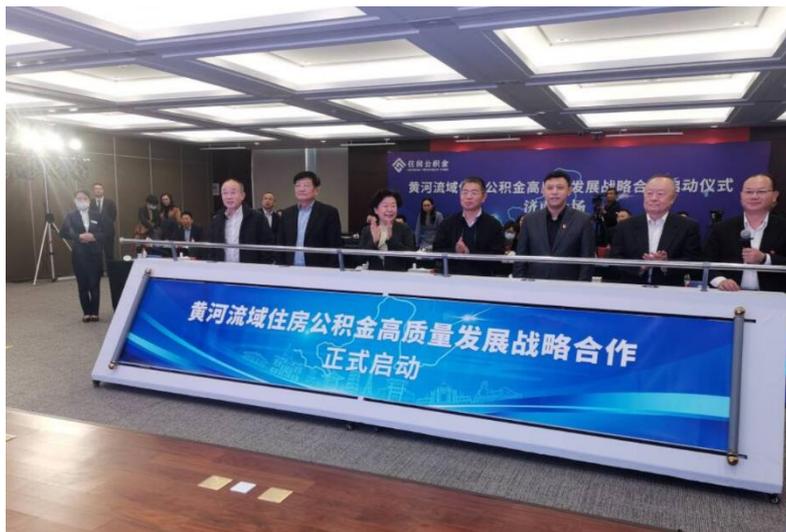
西安市住房保障工作领导小组办公室
2021年12月3日

政策解读：

新政缩短了限价房持有者的入市交易时间，增加了交易自由度，以促进此类房产的交易，进而获得购买普通商品房的机会；另一方面，近两年西安保障房政策一直在调整，将经适房、限价房并轨为共有产权房，再到暂缓共有产权房审核，大力发展租赁型保障房，西安保障性住房实际供应量并未得到显著提升，新政也希望通过政府回购的方式来加速限价商品房的循环供应，以扩大保障性住房的供应渠道，但落地难度较大；综合来看，政策偏中性，对西安楼市基本无影响。

◆ 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“跨域通办”

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。

◆ 沔西新城发布“十四五规划及2035年远景目标”，旨在发展“一三五七”空间布局，打造高水平科技自立自强创新策源地·高质量创新城市发展方式样板区

战略定位：高水平科技自立自强创新策源地，高质量创新城市发展方式样板区；

功能定位：宜居宜业的科创城、蓝绿交织的生态城、开放多元的丝路城、治理先进的智慧城。

构建“一三五七”城市空间体系

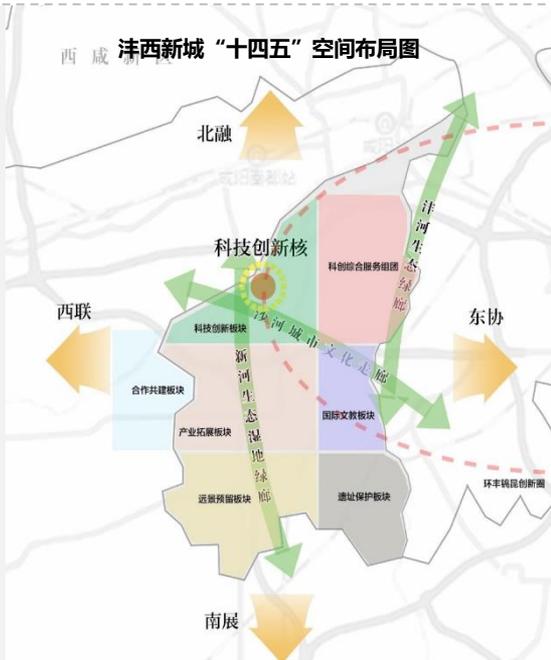
一个创新港科创核心区：打造具有世界影响力的科创高地、丝路国家产学研深度融合示范区，全球科技创新重要策源地；

三条城市廊道：沔河生态绿廊、沙河城市文化走廊、新河生态湿地绿廊；

五向空间发展战略：

- **东协：**以沔河流域环境治理与综合提升为目标；
- **南展：**依托交大创新港、深化与高新区、长安区在科技创新、科研教育等方面的协作；
- **西联：**加强与兴平市的协作发展，开展在装备制造、能源化工等产业领域的合作；
- **北融：**加强同咸阳高新区在电子信息、生物医药及医疗器械、新型合成材料等领域发展
- **全域：**以沔西全域城镇化为出发点，探索开发新型TOD项目，拓展城市空间发展层次和承载力

七大板块：科技创新板块、综合服务板块、产业拓展板块、国际文教板块、遗址保护板块、合作共建板块、远景预留板块；



沔西新城“十四五”生产空间建设重点项目

- **三一西安产业园：**主要建设工业互联网区域总部、建筑机器人研发区域总部和装配式建筑区域总部，总建筑面积约26万平方米，主要包括15万平方米的联合厂房、5万平方米的科研中心、1.5万平方米的装配式建筑体验中心、2.5万平方米的商业配套等。
- **陕西西部先进制造产业园：**项目位于沔西新城，总建筑面积36万平方米，拟建设总部基地和相应配套设施，投运后年产值100亿元，税收1亿元。
- **鲲鹏智造园：**项目位于沔西新城，总建筑面积约16.2万平方米，其中厂房建筑面积约8万平方米，集中宿舍建筑面积约3万平方米，研发办公和生产配套约5.2万平方米，地下室建筑面积约3.1万平方米。
- **硬科技小镇：**硬科技小镇总建筑面积约79.6万平方米，是全国首个以“硬科技”为主题的第四代科技园区，聚集信息技术、智能制造、生命技术、人工智能四大硬科技产业。

- ◆ 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。

◆ 西安经开区合计签约20个项目、总投资369亿元，拉动区域经济发展、助推秦创原平台建设

12月10日，西安经开区举办“建设秦创原先进制造业示范区 谱写经开区高质量发展新篇章”——重点项目签约暨首批秦创原创新中心授牌仪式，合计签约20个项目、总投资369亿元，“中国科协海智计划工作基地”揭牌，首批6家科技企业作为秦创原创新中心授牌，带动区域经济高质量发展，助推“秦创原”平台建设。

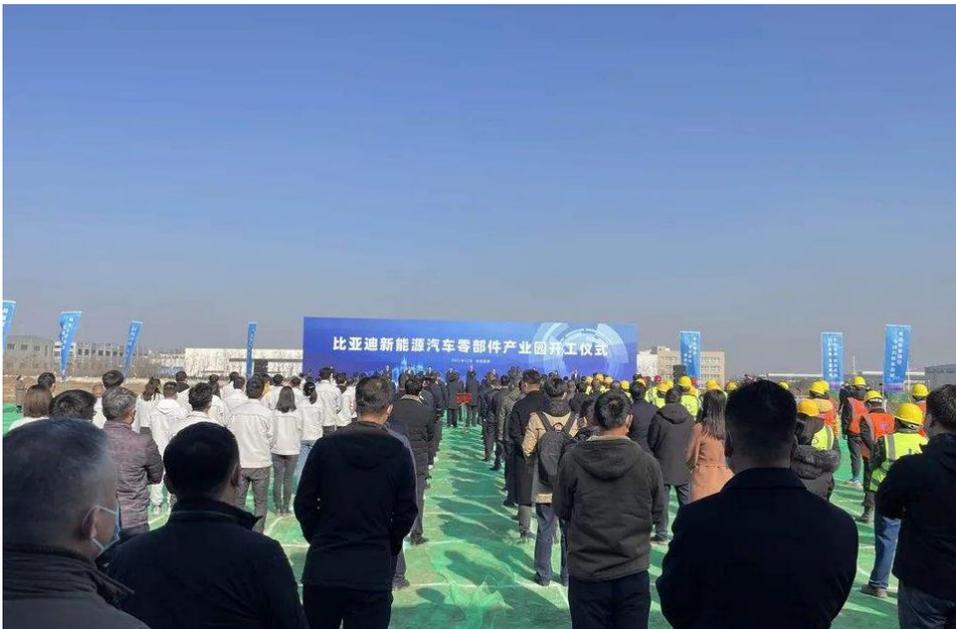


西安经开区重点签约项目概况

- 乘用车零部件配套一期生产项目——涉及乘用车整车的结构焊接件、底盘件、内外饰件、空调管路、排气系统等零部件生产，将进一步提升经开区整车制造业领域的本地配套能力和产业集群；
- 新兴光子产业园项目——陕投集团投资57亿元，以半导体激光外延及芯片为核心，延伸至下游多场景终端应用，聚集包括激光医美、激光显示终端等在内的一批应用端企业，建成后预计可实现年产值40亿元。
- 秦创原延长新型材料产业孵化基地项目——延长集团投资3亿元，主要包括新材料产业技术研究平台、中试孵化平台、检测检验平台、军民融合平台等。

◆ 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150亿元、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 m^2

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

◆ “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

◆ 教育部联合八部门发布政策进行“公参民”学校改革，促进教育质量公平，“地方政府+房地产开发商+公办学校品牌+民办学校”的办学模式将不复存在，对于房地产而言，减少炒学位投资住房的现象，也一定程度起到抑制房价的作用

针对“公参民”改革，教育部传达4点重要信息：

- 实施义务教育的公办学校不得举办或参与举办民办学校；
- 不再审批新的“公参民”学校，公办学校也不得以举办者变更，集团办学、品牌输出等变相举办民办义务教育；
- 民办义务教育学校不得以（合作或挂牌的）公办学校校区、分校的名义招生，也不得以借读、挂靠等名义变相违规招生；
- 地方政府不得利用国有企业、公办教育资源举办或者参与举办实施义务教育的民办学校。

区域	改革措施	涉及学校
雁塔区	雁塔区已经形成初步方案，目前还在等市上的实施方案	西安交通大学附属小学南校区更名为雁塔雁南小学、西安交大二附中南校区更名为西安雁南中学
灞桥区	西安铁一中滨河学校将继续为民办学校，铁一中团队将推出，学校更名“西安滨河学校”	铁一中滨河学校更名为西安滨河学校
新城区	西安黄河实验小学、西安建大华清小学、西安康桥紫薇东进小学等三所民办学校将继续维持民办，在2022年4月前完成转制工作	——
长安区	公参民转制方案已提交区政府，明年招生政策有变	——
经开区	西安博爱国际学校拟去掉“国际”两字，西安外国语大学附属西安外国语学校名称中包含大学校名，新的名字将按照国家对义务教育段中小学命名规范要求进行	西安博爱国际学校更名为西安博爱学校
曲江新区	西安曲江康桥学校、西安曲江德宏学校为“六独立”民办学校，“公参民”涉及西安交大附小金辉分校，将继续为民办学校，将会去除“交大”字眼	西安交大附小金辉分校去掉“交大”字眼
浐灞生态区	陕师大绿地浐灞小学、陕师大御锦城小学、西安交大阳光海蓝城小学、西工大附小龙湖分校，计划2021年12月完成更名	陕西师范大学绿地浐灞小学、陕师大御锦城小学、西安交大阳光海蓝城小学、西工大附小龙湖分校
航天城	——	西安交通大学附属中学航天学校更名为西安航天菁英学校
港务区	监督民办学校规范办学	
高新区	西安高新国际学校更名为西安高新实验小学，高新国际学校办学类型由“小学、初中”变更为“小学”	西安高新国际学校更名为西安高新实验小学
西咸新区	转制工作2022年4月完成 2022年秋季按新机制招生	——

◆ 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、房地产经纪机构即日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。

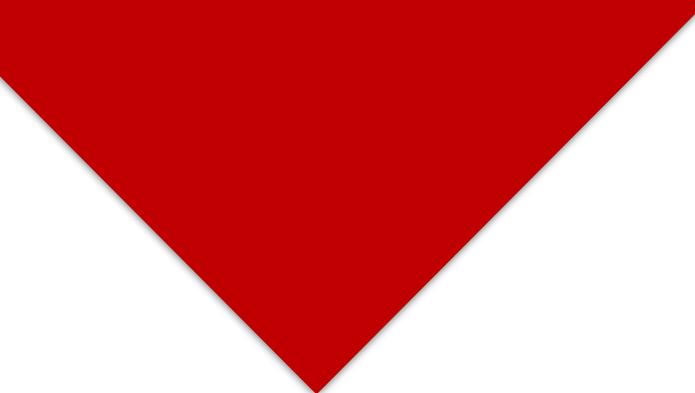
西安国家民用航天产业基地管理委员会
住房交通建设局
2021年12月19日

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。



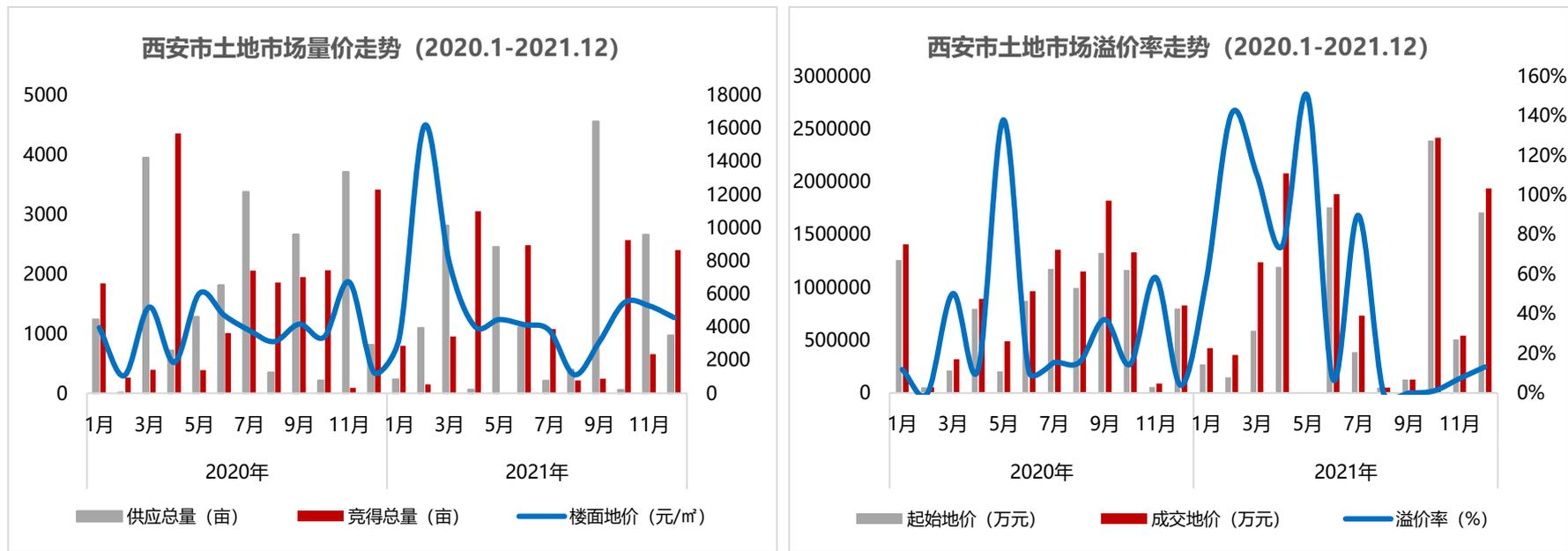


02 土地市场

- 土地市场概况
- 重点成交地块
- 房企土储排行

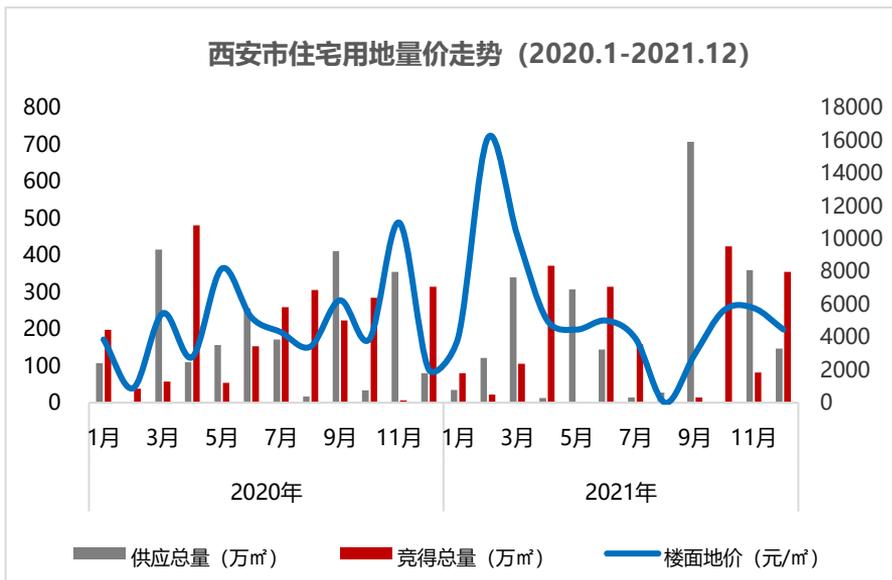
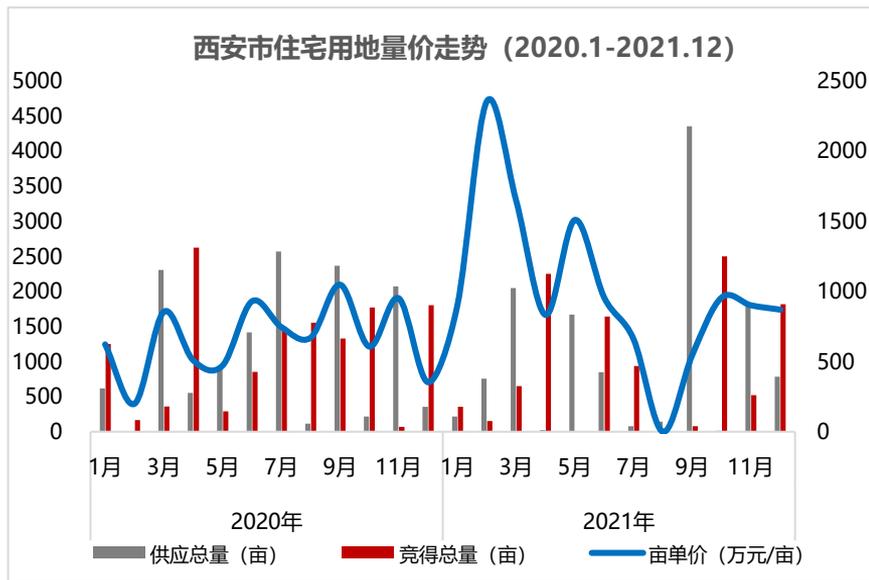
土地市场|整体概况

◆ 12月西安第三批“两集中”供地收官，成交量上扬，价格回落



- **土地供应:** 2021年12月全市供应土地18宗，供应面积973亩，环比下降63.5%，同比上涨19.6%；
- **土地成交:** 2021年12月全市成交土地34宗，成交面积2404.7亩，环比上涨266.3%，同比下降29.6%，计容建面423.2万㎡，环比下降36.8%；
- **土地价格:** 2021年12月成交土地平均亩单价805万元/亩，环比下降2.7%，同比上涨231.6%，平均楼面价为4577元/㎡，环比下降13.4%，同比上涨269.3%，整体溢价率13%。

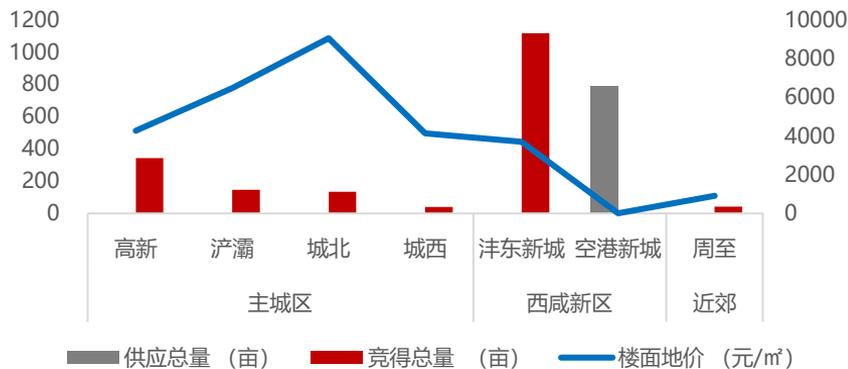
◆ 住宅用地供应下滑，成交量涨价跌



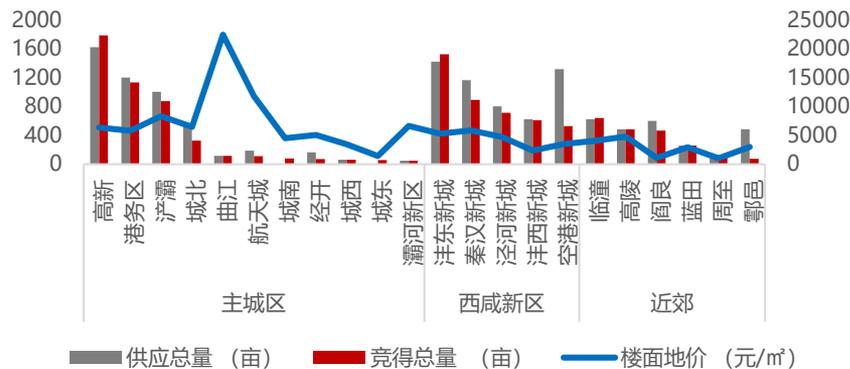
- **住宅用地供应:** 2021年12月住宅用地供应10宗，供应面积787.8亩，环比下降57.3%，同比上涨121.7%；
- **住宅用地成交:** 2021年12月住宅用地成交26宗，成交面积1820.9亩，环比上涨246.7%，同比上涨0.7%；
- **住宅用地价格:** 2021年12月住宅用地平均亩单价871万元/亩，环比下降3.5%，同比上涨146.4%；按最大容积率可形成建筑面积355.3万㎡，平均楼面地价4465元/㎡，环比下降22.7%，同比上涨119.4%。

◆ 住宅用地供应集中于西咸新区的空港新城，成交集中于西咸新区的沣东新城和主城区的高新、浐灞、城北

2021年12月住宅用地分区域供销走势



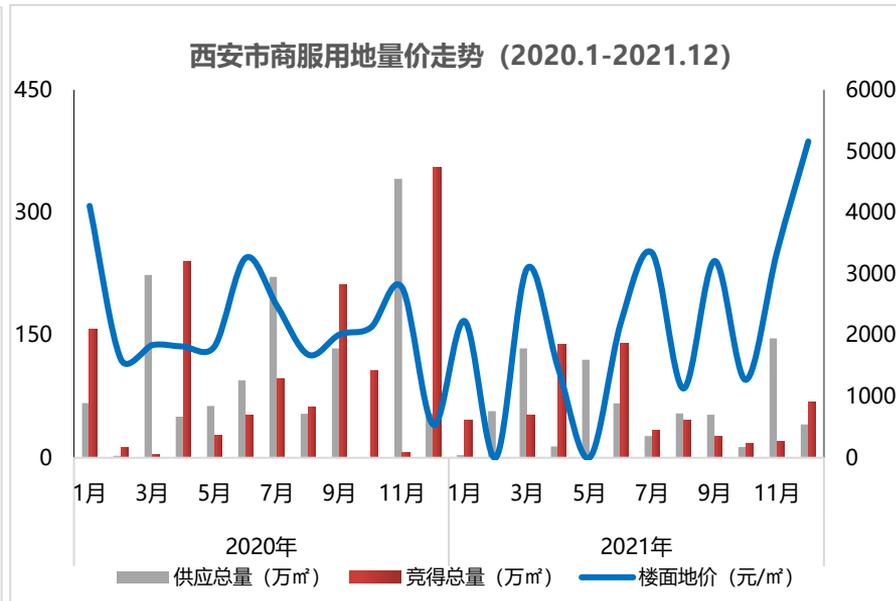
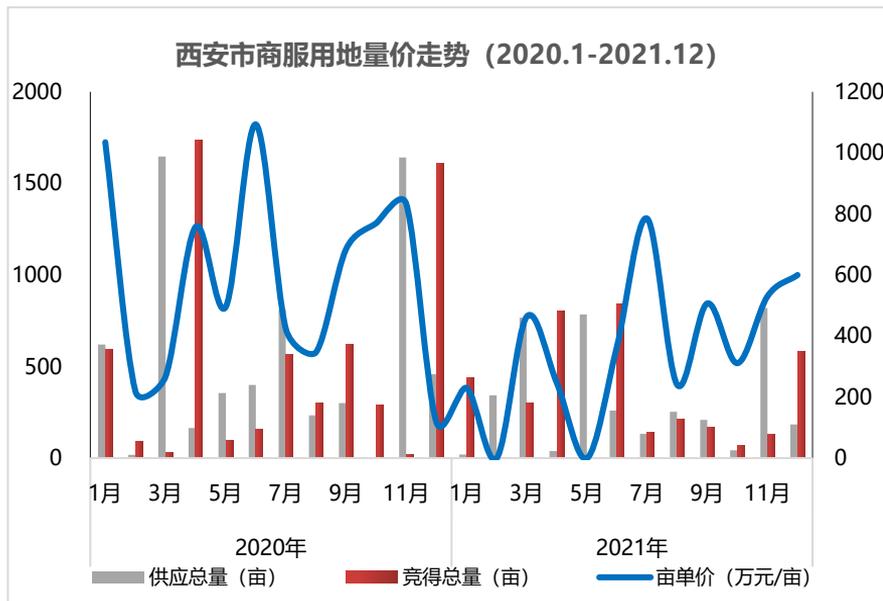
2021年1-12月住宅用地分区域供销走势



- **主城区住宅用地供销价：**无供应；高新、浐灞、城北位居住宅用地成交前三，分别成交342.9亩、145.5亩和134.3亩；城北、浐灞、高新位居住宅用地成交楼面地价前三，分别为9042元/m²、6467元/m²和4271元/m²；
- **西咸新区住宅用地供销价：**仅空港新城供应787.8亩；仅沣东新城成交1116.9亩，成交楼面地价3691元/m²；
- **近郊区域住宅用地供销价：**无供应；仅周至成交42.5亩，成交楼面地价911元/m²。

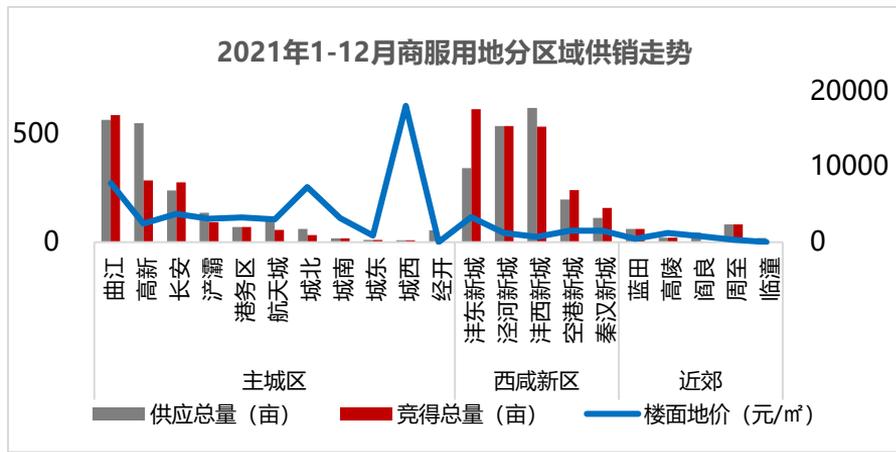
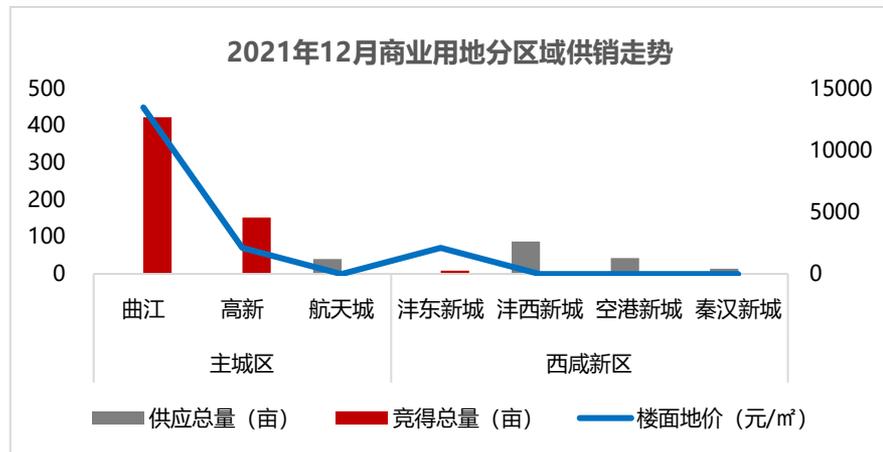
- **全年累计住宅用地分区域供销价：**2021年1-12月，高新、沣东新城、空港新城位居住宅用地供应前三，分别供应1622.9亩、1420.2亩和1315.1亩；高新、沣东新城、港务区位居住宅用地成交前三，分别成交1780.9亩、1522.1亩和1130.5亩，曲江、航天城、浐灞位居住宅用地成交楼面地价前三，分别为22412元/m²、11770元/m²和8315元/m²。

◆ 商服用地供应下降，成交量价齐涨



- **商服用地供应**: 2021年12月商服用地供应8宗, 供应面积185.2亩, 环比下降77.4%, 同比下降59.6%;
- **商服用地成交**: 2021年12月商服用地成交8宗, 成交面积583.7亩, 环比上涨344.9%, 同比下降63.7%;
- **商服用地价格**: 2021年12月商服用地平均亩单价600万元/亩, 环比上涨13.2%, 同比上涨406%; 按最大容积率可形成建筑面积67.9万㎡, 平均楼面地价5161元/㎡, 环比上涨53.5%, 同比上涨861.5%。

◆ 商服用地供应集中于西咸新区的沣西新城、空港新城和主城区的航天城，成交集中于主城区的曲江、高新和西咸新区的沣东新城



- **主城区商服用地供销价：**仅航天城供应40.5亩；成交主要集中于曲江和高新，分别成交422.3亩和152.1亩；曲江、高新商服用地成交楼面地价分别为13455元/m²、2115元/m²；
- **西咸新区商服用地供销价：**沣西新城、空港新城、秦汉新城位居供应前三，分别供应87.5亩、42.8亩和14.4亩；仅沣东新城成交9.3亩，成交楼面地价2121元/m²；
- **近郊区域商服用地供销价：**无供应；无成交。

- **全年累计商服用地分区域供销价：**2021年1-12月，沣西新城、曲江、高新位居商服用地供应前三，分别供应622.1亩、566.8亩和551.2亩；沣东新城、曲江、泾河新城位居商服用地成交前三，分别成交615.3亩、589.3亩和537.8亩，城西、曲江、城北位居商服用地成交楼面地价前三，分别为18057元/m²、7802元/m²和7276元/m²。

土地市场|重点成交地块

- ◆ 该地块位于曲江一期，约61.9亩，由华侨城竞得，楼面地价11495元/m²，宗地要求3年内建设完成一座不低于四星级标准运营高品质特色酒店，酒店建筑面积不少于15000m²

宗地编号	QJ1-6-22
地块位置	曲江新区慈恩路以南、慈恩东路以东
面积	61.9亩
规划用途	商服
容积率	≤1.6
亩单价	1379万元/亩
楼面地价	11495元/m ²
竞得人	西安华侨城实业有限公司



地块解读： 地块位于曲江发展成熟板块，商业配套完善，周边1公里范围涵盖购物、餐饮、文化娱乐等多种业态。

土地市场|重点成交地块

◆ 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/m²，该地块毛坯商品住宅限价2.5万元/m²

宗地编号	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亩 QJ10-10-261: 20.4亩
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 ² QJ10-10-261: 10871元/m ²
地块周边在售均价	中南君启: 高层17622元/m ² (毛坯)
竞得人	西安顺茂置业有限公司 (金茂)



地块解读：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。

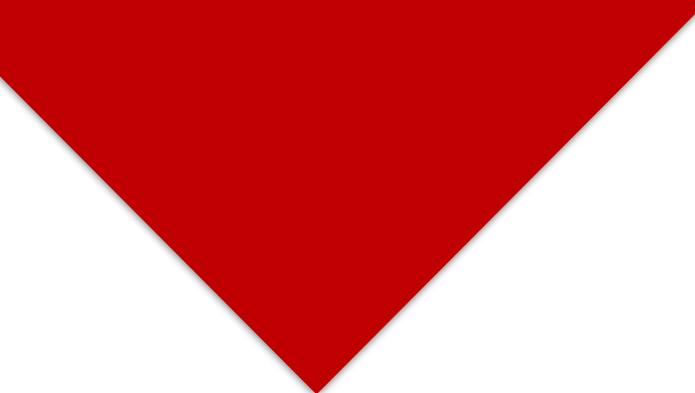
土地市场|房企土储排行

2021年12月房企拿地排行榜

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	陕西建工房地产开发集团有限公司	258.6	174390	674	3613
2	西安市高新区城更星晖房地产开发有限公司	192.8	136485	708	4252
3	中铁四局集团房地产开发有限公司	188.3	128810	684	3666
4	中建京西建设发展有限公司	170.3	111730	656	2449
5	西安高新区人才租赁住房发展有限公司	152.1	96423	634	2744
合计		962.0	647838	673	—

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)
1	万科集团	639.1	459845	719	4209
2	华侨城	638.6	411235	644	5801
3	绿城中国	380.0	518650	1365	9694
4	龙湖集团	377.0	626750	1662	8906
5	高科房产	368.4	303360	823	4411
6	高新地产	266.3	272420	1023	6331
7	大悦城控股	244.9	221738	905	4850
8	陆港愿景置业	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		3422.1	3433878	1003	—



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

◆ 本月大西安商品房供应持续大幅上涨，成交量价小幅上扬，其中西咸新区供销涨幅最大

区域	主城区	西咸新区	近郊区域	合计
供应面积 (万㎡)	241.3	30.1	32.9	304.2
环比	107%	201%	167%	119%
同比	85%	-44%	170%	54%
2020年月均值 (万㎡)	140.6	47.2	19.4	207.1
成交面积 (万㎡)	103.2	24.9	19.9	148.1
环比	-7%	76%	39%	6%
同比	-49%	-61%	14%	-48%
2020年月均值 (万㎡)	129.0	45.5	23.4	197.8
成交均价 (元/㎡)	14237	12413	6927	12946
环比	7%	0%	-17%	2%
同比	-6%	-6%	2%	-9%
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	11	17	11

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/近一年月均去化量。

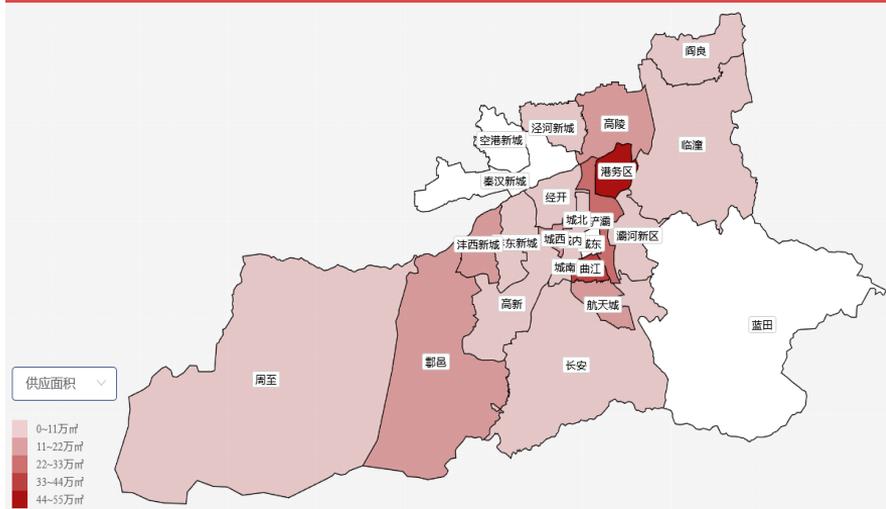
数据来源：房管局网签备案数据

商品房市场|新房市场|分区域

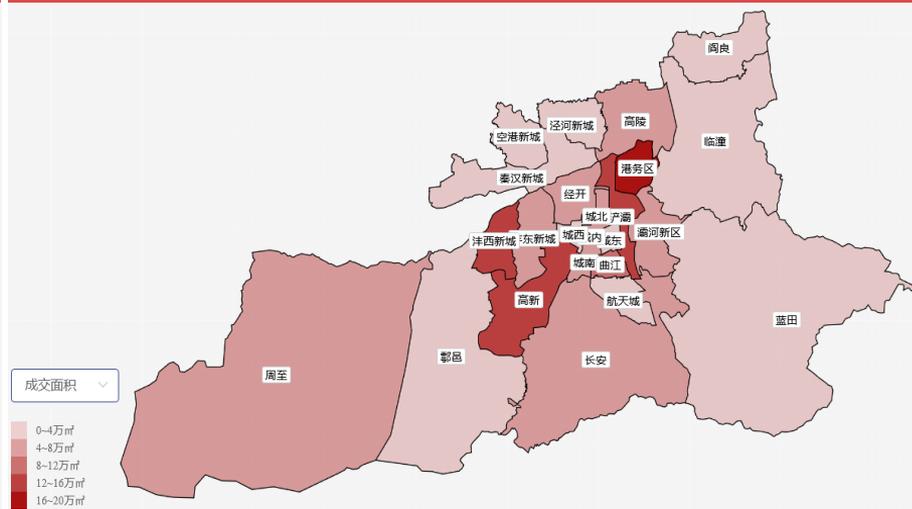
◆ 本月港务区分别以81.2万㎡的供应量、20.4万㎡的成交量位居全市供销之首

- **供应量方面**：本月港务区以81.2万㎡供应量居首位，其次是曲江和浐灞，分别供应55.6万㎡和29.8万㎡；
- **成交量方面**：本月港务区、高新和浐灞居前三位，依次成交20.4万㎡、18万㎡和17.5万㎡。

大西安商品房供应热力图



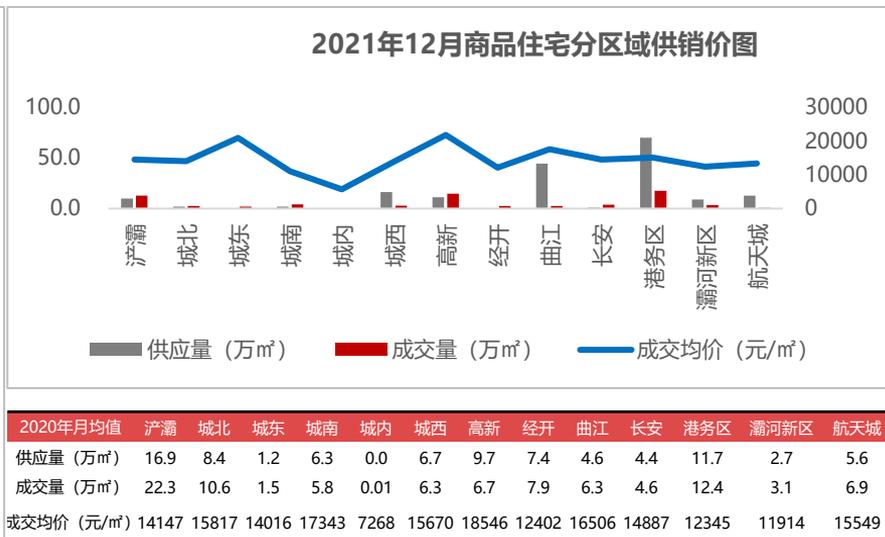
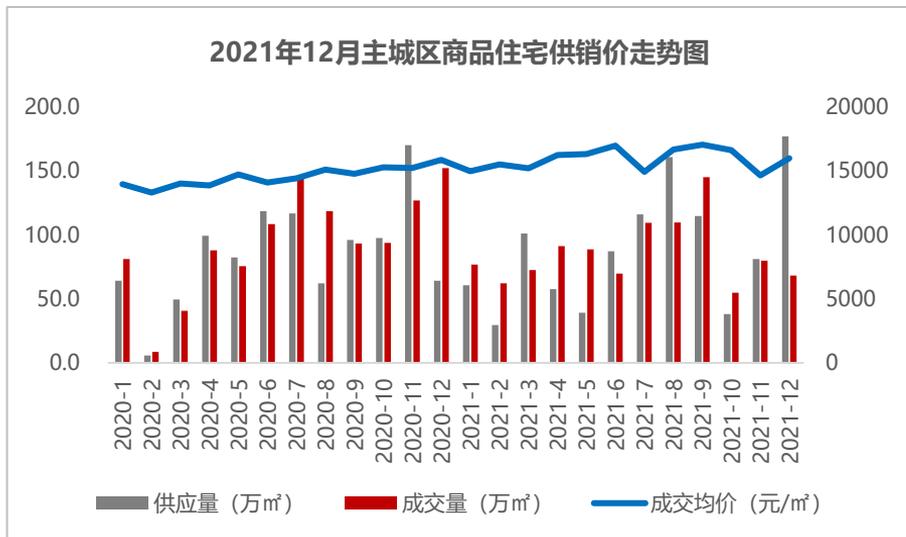
大西安商品房成交热力图



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放量，成交量跌价涨；港务区、高新、浐灞位居成交前三

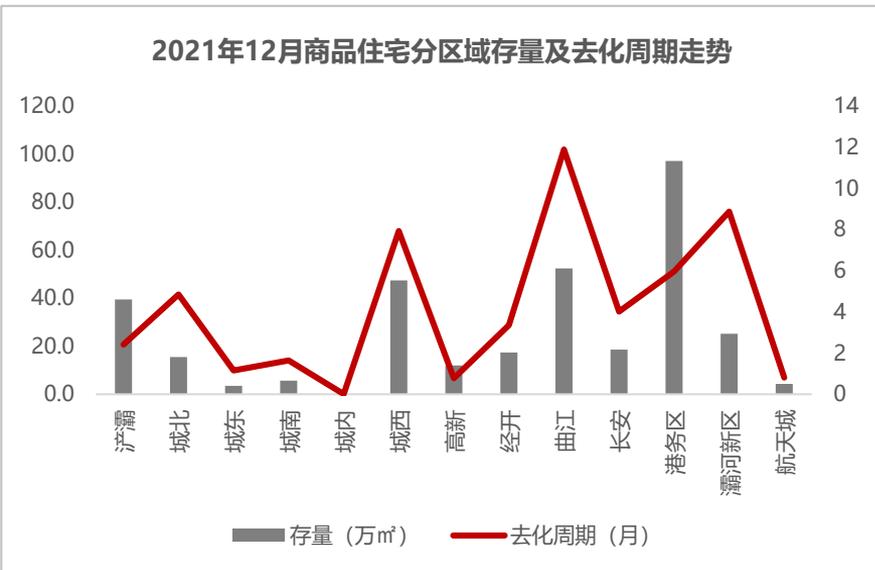
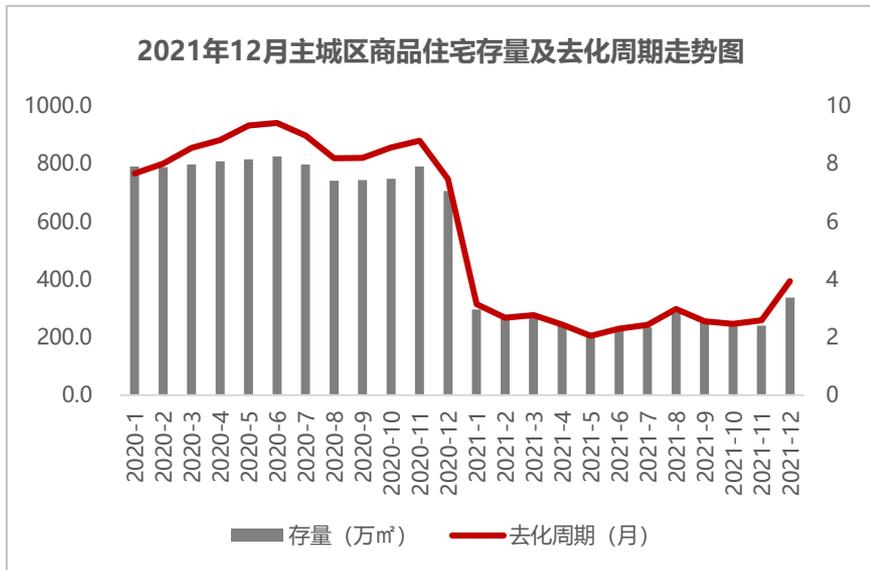
- **供应量方面：**本月主城区商品住宅新增供应13541套、177.1万㎡，环比上涨117.6%，同比上涨175.8%，供应主要来自港务区的绿地国港新里城、华润置地未来城市、中铁卓越城、杏园新居、金地玖峯汇、融创时代奥城、招商城市主场、秦汉和苑，曲江的中国铁建万科翡翠国际、曲江城市树，城西的劳动公园里、富力开远城、兰晖佳苑、老三届悦湖；
- **成交量方面：**本月主城区商品住宅成交量有所回落，商品住宅网签备案5216套、68.4万㎡，环比下降14.4%，同比下降55.1%，成交集中在港务区的华润置地紫云府、招商央畔及融创望江府，高新的天地源云水天境及保利天悦，浐灞的世园林语、滋水朝阳及万科金域东郡；
- **成交价方面：**本月主城区商品住宅成交价16006元/㎡，环比上涨9.2%，同比上涨0.8%。



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大幅上涨，去化周期升至4个月；曲江以12个月的去化周期居主城区之首，城东、高新、航天城处于严重供不应求状态

- 主城区：本月主城区商品住宅存量338.2万㎡，环比上涨40.8%，去化周期升至4个月；
- 分区域：曲江存量52.4万㎡，去化周期为12个月，居主城区第一；城东、高新、航天城去化周期最短，市场处于严重供不应求状态。



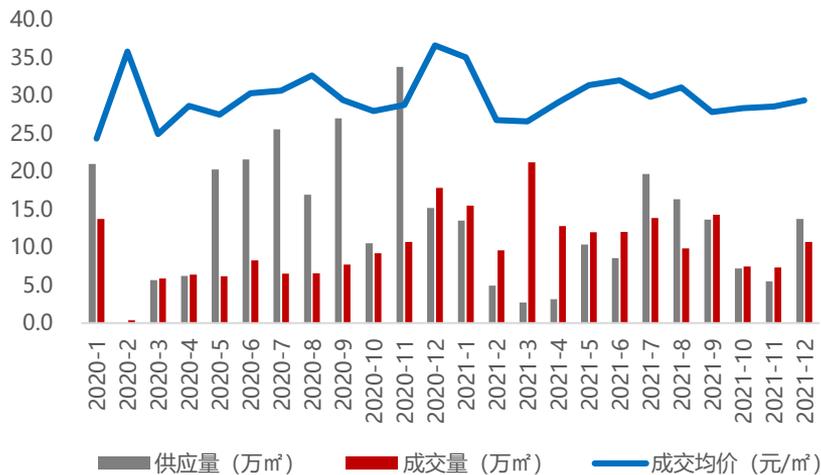
备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类别除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

商品房市场|新房市场|主城区公寓

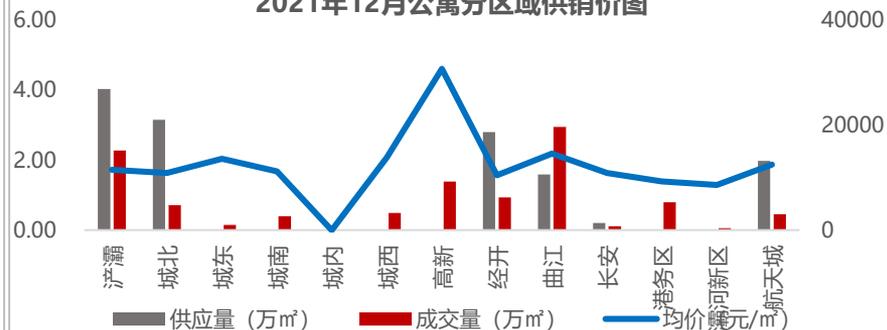
◆ 本月主城区公寓供销大幅上扬，成交价小幅上涨；曲江、浐灞、高新位居成交前三

- **供应量方面：**本月主城区公寓新增供应2059套、13.7万㎡，环比上涨149.6%，同比下降9.6%，供应主要来自浐灞的原创国际，城北的中南君启，经开的隆源国际城，航天城的天佑东长安国际，曲江的融创曲江印；
- **成交量方面：**本月主城区公寓成交量大幅上扬，公寓网签备案1956套、10.7万㎡，环比上涨45.8%，同比下降40%，成交集中在高新的万达西安One、荣民捌号，曲江的曲江奥园城市天地、曲江流光云谷、融创曲江印，浐灞的龙湖新壹城、保利心语花园，经开的中建璟庭；
- **成交价方面：**本月主城区公寓成交价14688元/㎡，环比上涨2.8%，同比下降19.8%。

2021年12月主城区公寓供销价走势图



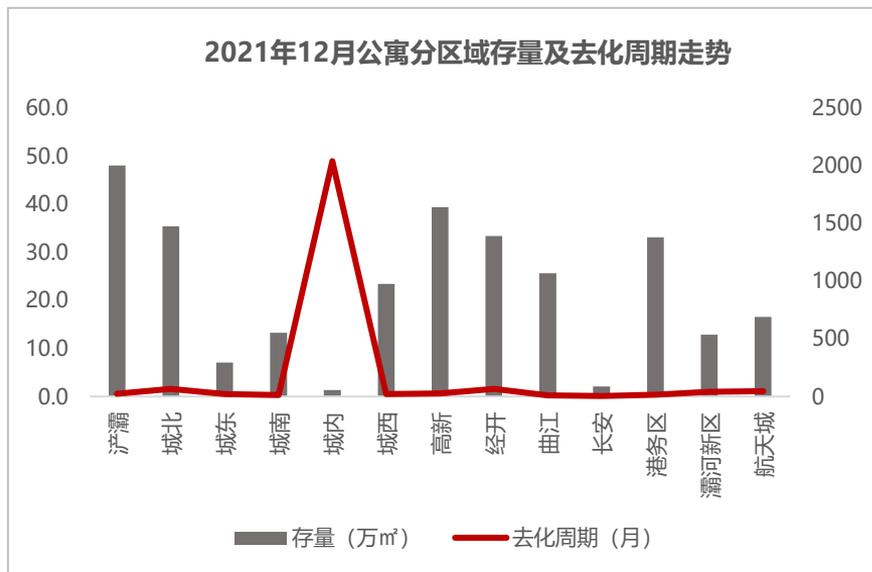
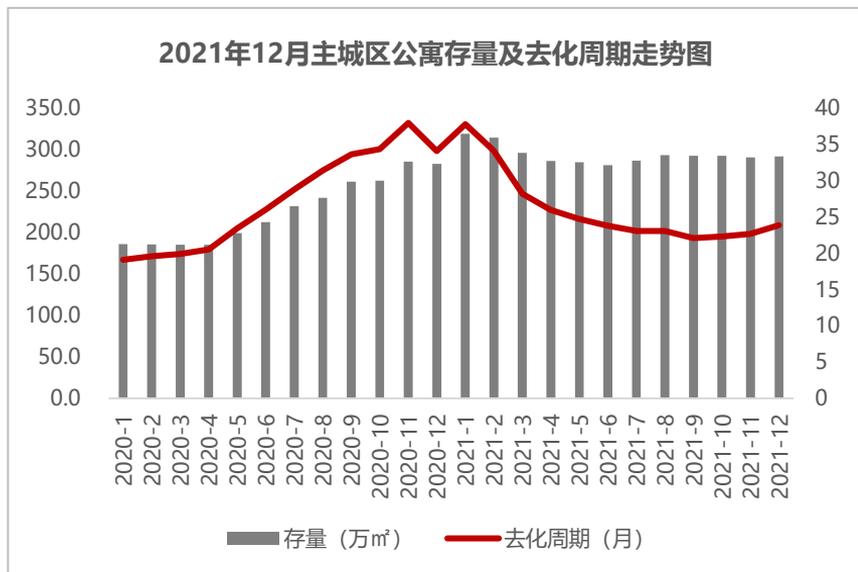
2021年12月公寓分区域供销价图



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㎡)	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企稳，去化周期微涨至24个月；除城内外，城北以68个月的去化周期居主城区之首，长安去化周期最短仅为4个月

- **主城区：**本月主城区公寓存量291.7万㎡，环比微涨0.4%，去化周期微涨至24个月；
- **分区域：**除城内外，城北存量35.4万㎡，去化周期为68个月，去化周期位居主城区第一；浐灞以48.1万㎡存量居首，去化周期为25个月，而长安去化周期最短，仅为4个月。

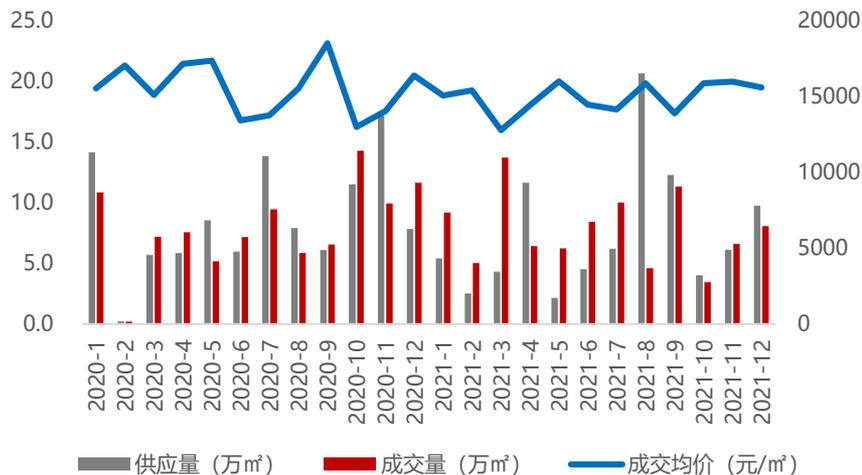


备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

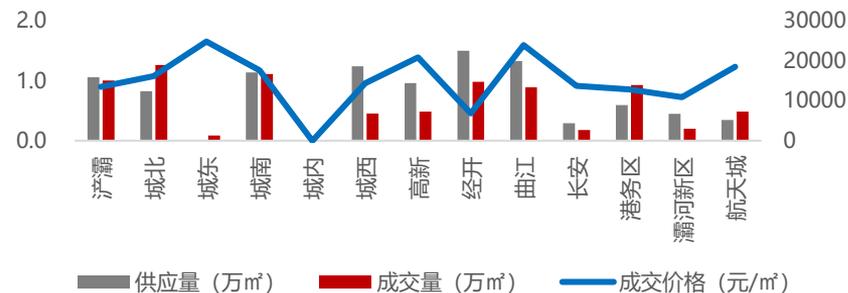
◆ 本月主城区商业供销持续上涨，成交价格小幅回落；城北、城南、浐灞位居成交前三

- **供应量方面：**本月主城区商业新增供应1082套、9.8万㎡，环比上涨58.7%，同比上涨24.2%，供应主要来自经开的隆源国际城，曲江的中国铁建万科翡翠国际、中海曲江大城，城西的老三届悦湖，城南的天地源万熙天地；
- **成交量方面：**本月主城区商业成交量持续上扬，商业网签备案798套、8.1万㎡，环比上涨22.2%，同比下降30.7%，成交集中在曲江的中海曲江大城，港务区的华润置地未来城市，城南的金地中央公园，高新的天地源悦熙广场；
- **成交价方面：**本月主城区商业成交价15623元/㎡，环比下降2.4%，同比下降4.8%。

2021年12月主城区商业供销价走势图



2021年12月商业分区域供销价图

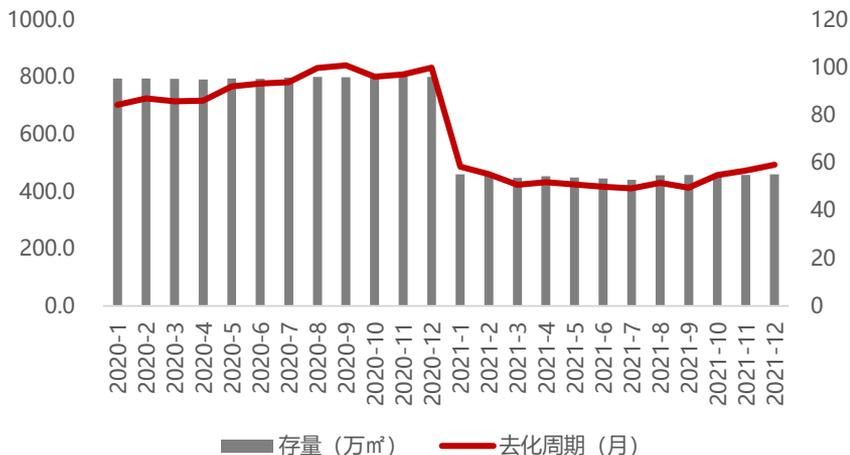


2020年月均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	1.3	1.1	0.2	0.6	0.1	0.6	1.1	0.5	1.1	0.8	0.6	0.2	0.5
成交量 (万㎡)	1.1	0.7	0.5	0.7	0.04	0.5	1.0	0.8	0.8	0.5	1.0	0.3	0.1
成交均价 (元/㎡)	14613	14281	15028	14036	32406	18027	16604	11564	21946	15298	10307	12543	25475

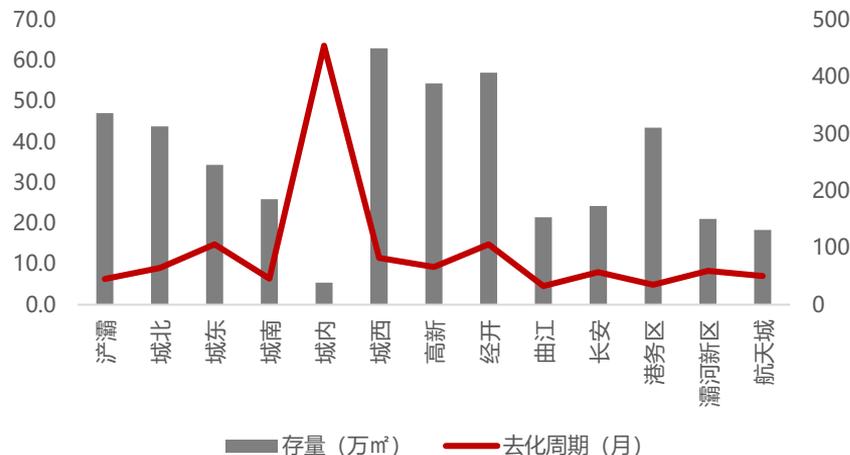
◆ 本月主城区商业存量维稳，去化周期上涨至59个月；除城内外，经开、城东均以106个月的去化周期居主城区之首，曲江去化周期最短为33个月

- **主城区：**本月主城区商业存量459.3万㎡，环比上涨0.4%，去化周期上涨至59个月；
- **分区域：**除城内外，经开存量56.9万㎡，城东存量34.4万㎡，去化周期均为106个月，去化周期位居主城区第一；曲江去化周期最短，为33个月。

2021年12月主城区商业存量及去化周期走势图



2021年12月商业分区域存量及去化周期走势图

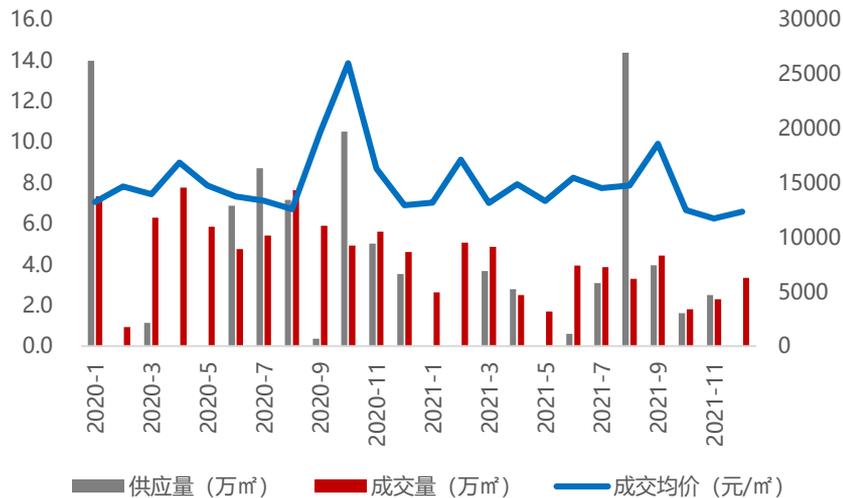


备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

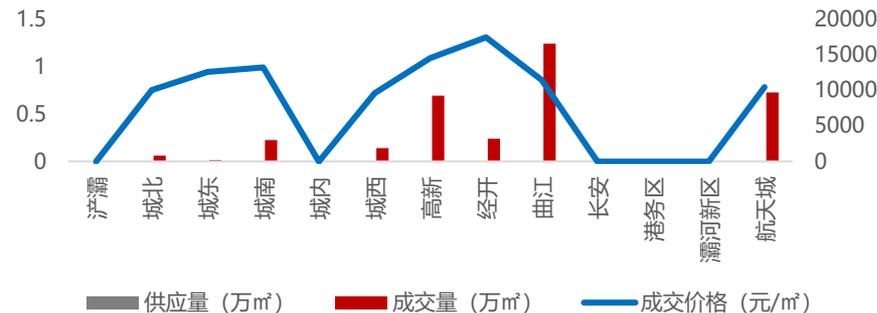
◆ 本月主城区办公无供应，成交量价齐涨；曲江、航天城、高新位居成交前三

- **供应量方面：**本月主城区办公无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本月主城区办公成交量涨幅扩大，办公网签备案250套、3.3万㎡，环比上涨45.5%，同比下降27.4%，成交集中在曲江的绿地曲江名城、曲江文创中心，航天城的陕建航天新天地，高新的旺都、绿地中央广场、天地源·悦熙广场、西安国际人才大厦；
- **成交价方面：**本月主城区办公成交价12340元/㎡，环比上涨5.3%，同比下降4.6%。

2021年12月主城区办公供销价走势图



2021年12月办公分区域供销价图

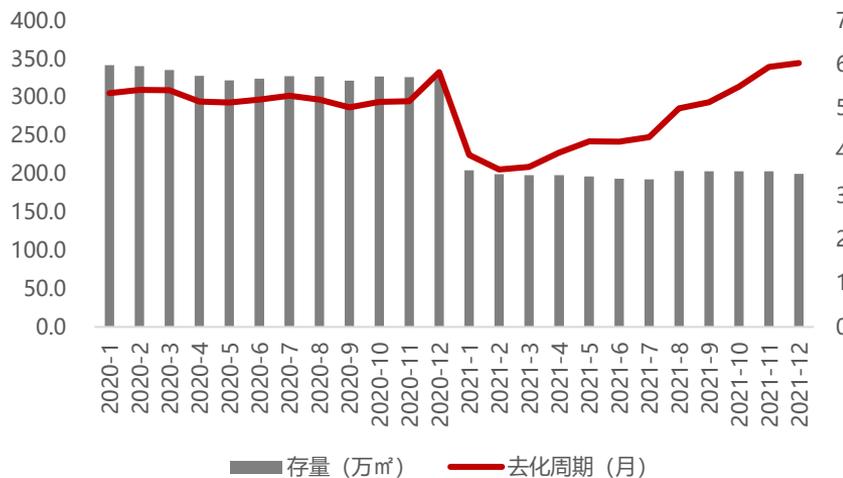


2020年月均值	灞桥	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	浐河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.5	0.2	0.0	0.1	0.0	0.4	1.8	0.8	0.7	0.0	0.0	0.0	0.4
成交量 (万㎡)	0.1	0.4	0.2	0.2	0.01	0.5	2.4	0.8	0.9	0.0	0.03	0.0	0.2
成交均价 (元/㎡)	11297	15650	10929	13602	3029	9451	15426	11353	25620	—	9686	5888	9902

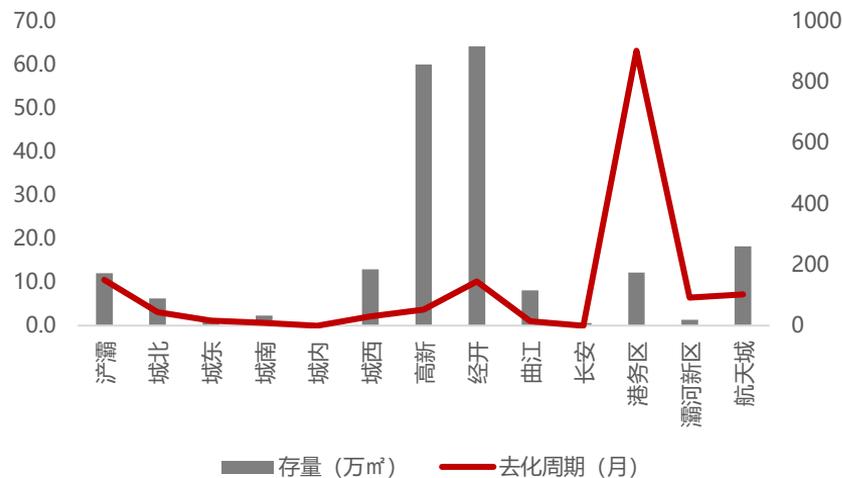
◆ 本月主城区办公存量维稳，去化周期微涨至60个月；港务区以901个月的去化周期居主城区之首，城南去化周期最短为10个月

- **主城区：**本月主城区办公存量199.7万㎡，环比下降1.6%，去化周期微涨至60个月；
- **分区域：**港务区存量12.2万㎡，去化周期为901个月，去化周期位居主城区第一；紧随其后的是浐灞、经开、航天城，存量分别为12.1万㎡、64.1万㎡、18.2万㎡，去化周期均超过100个月；城南去化周期最短，仅为10个月。

2021年12月主城区办公存量及去化周期走势图



2021年12月办公分区域存量及去化周期走势



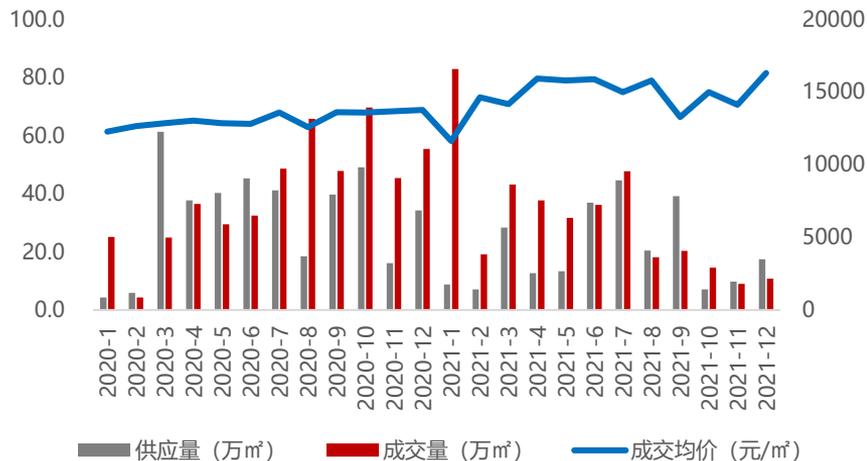
备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

商品房市场|新房市场|西咸新区商品住宅

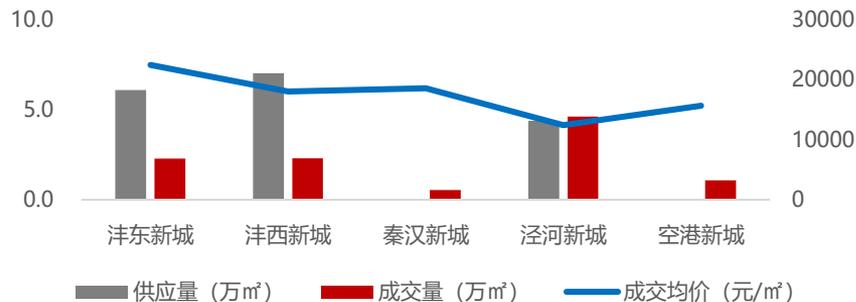
◆ 本月西咸新区商品住宅供销价齐涨；泾河新城、沣西新城、沣东新城位居成交前三

- **供应量方面**：本月西咸新区商品住宅新增供应1217套、17.5万㎡，环比上涨78.8%，同比下降49%，供应主要来自沣东新城的融创海逸长洲，沣西新城的科为城学府、龙湖景粼玖序、中交长安里；
- **成交量方面**：本月西咸新区商品住宅成交量有所上扬，商品住宅网签备案859套、10.8万㎡，环比上涨19.3%，同比下降80.5%，成交集中在沣西新城的龙湖景粼玖序，泾河新城的崇文·海棠，沣东新城的融创海逸长洲、沣水云岭，空港新城的龙湖天璞；
- **成交价方面**：本月西咸新区商品住宅成交价16309元/㎡，环比上涨15.5%，同比上涨18.4%。

2021年12月西咸新区商品住宅供销价走势图



2021年12月商品住宅分区域供销价图



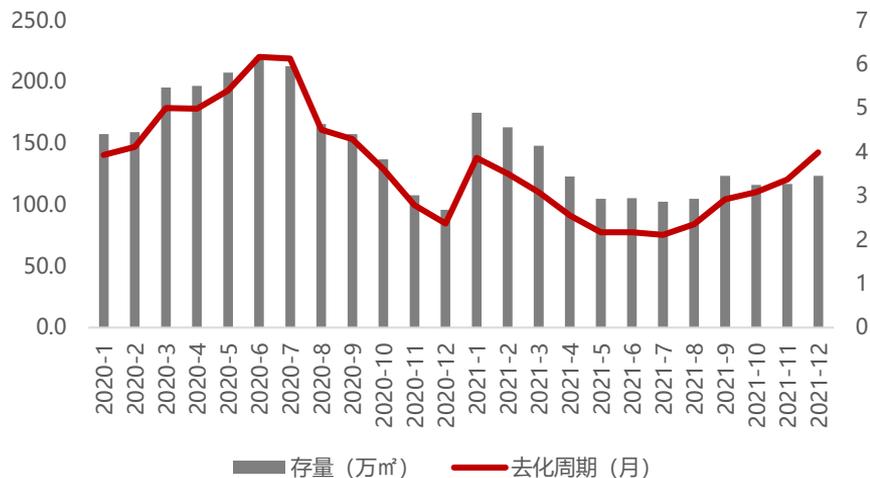
2020年月均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	10.3	5.1	9.0	4.4	4.1
成交量 (万㎡)	15.0	8.4	7.4	6.2	3.5
成交均价 (元/㎡)	16595	11966	11023	10414	11495

商品房市场|新房市场|西咸新区商品住宅

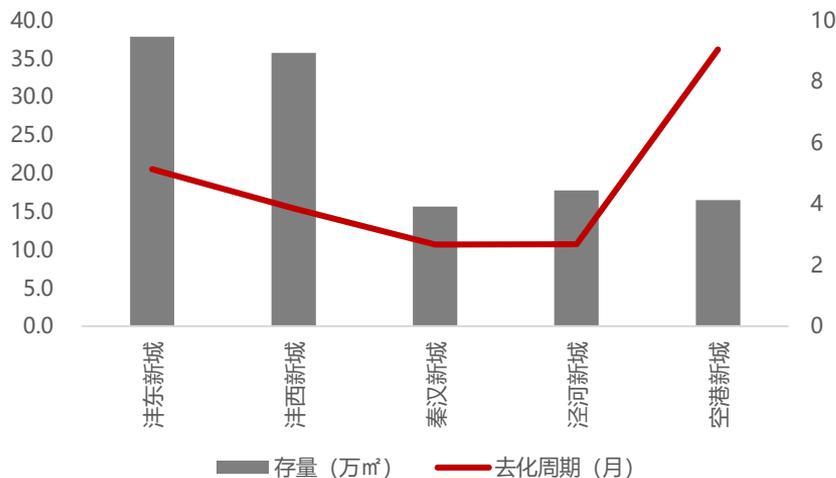
◆ 本月西咸新区商品住宅存量小幅上扬，去化周期涨至4个月；空港新城以9个月的去化周期居西咸新区之首，秦汉新城、泾河新城去化周期最短均为3个月

- 西咸新区：本月西咸新区商品住宅存量123.5万㎡，环比上涨5.7%，去化周期微涨至4个月；
- 分区域：空港新城存量16.5万㎡，去化周期为9个月，去化周期位居西咸新区第一；秦汉新城、泾河新城去化周期均为3个月。

2021年12月西咸新区商品住宅存量及去化周期走势图



2021年12月商品住宅分区域存量及去化周期走势



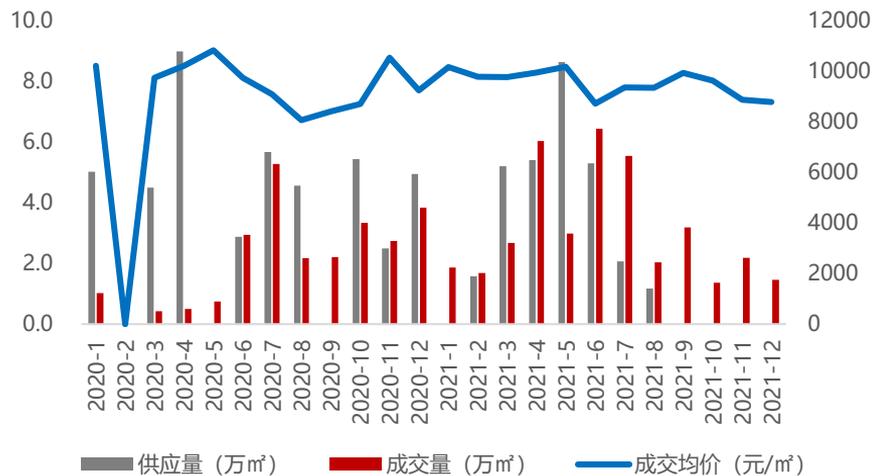
备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

商品房市场|新房市场|西咸新区公寓

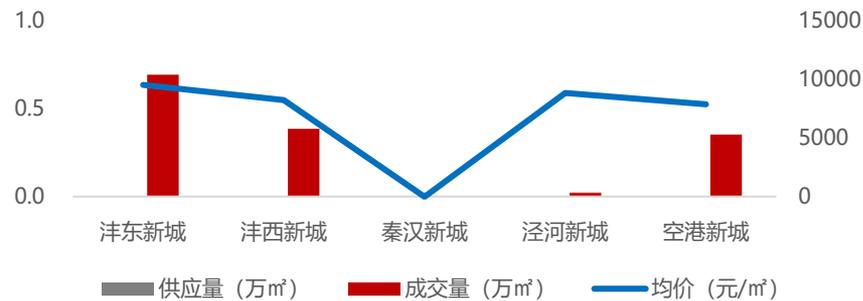
◆ 本月西咸新区公寓持续无供应，成交量跌价稳；沣东新城、沣西新城、空港新城位居成交前三

- **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有所回落，公寓网签备案354套、1.5万㎡，环比下降33.2%，同比下降62.1%，成交集中在沣东新城的华润置地万象城、保利和光尘樾、绿地铂瑞公馆、绿地独角兽公园、OCT华侨城·创想中心，空港新城的绿地西安世界中心，沣西新城的橙世万象、紫薇万科大都会；
- **成交价方面：**本月西咸新区公寓成交价8794元/㎡，环比下降1%，同比下降5%。

2021年12月西咸新区公寓供销价走势图



2021年12月公寓分区域供销价图

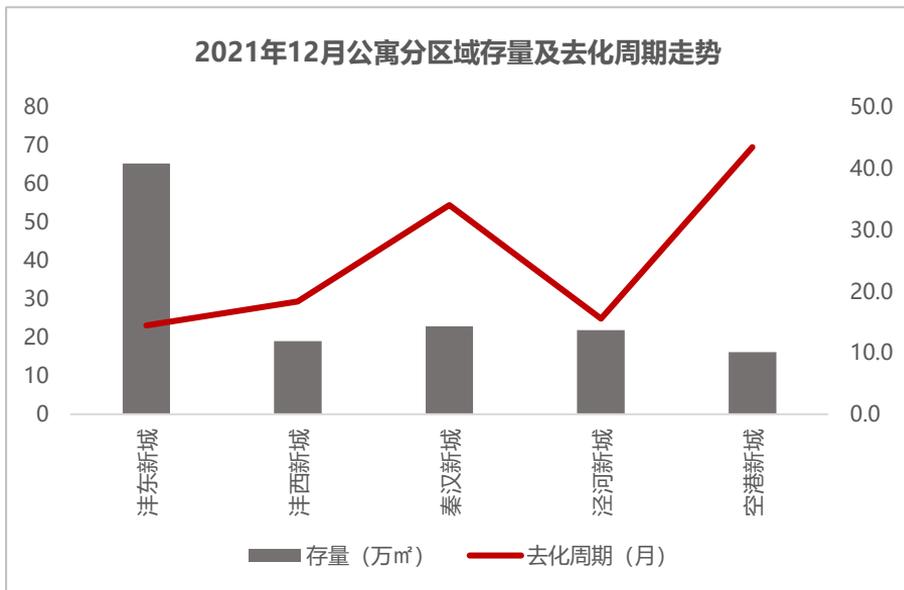
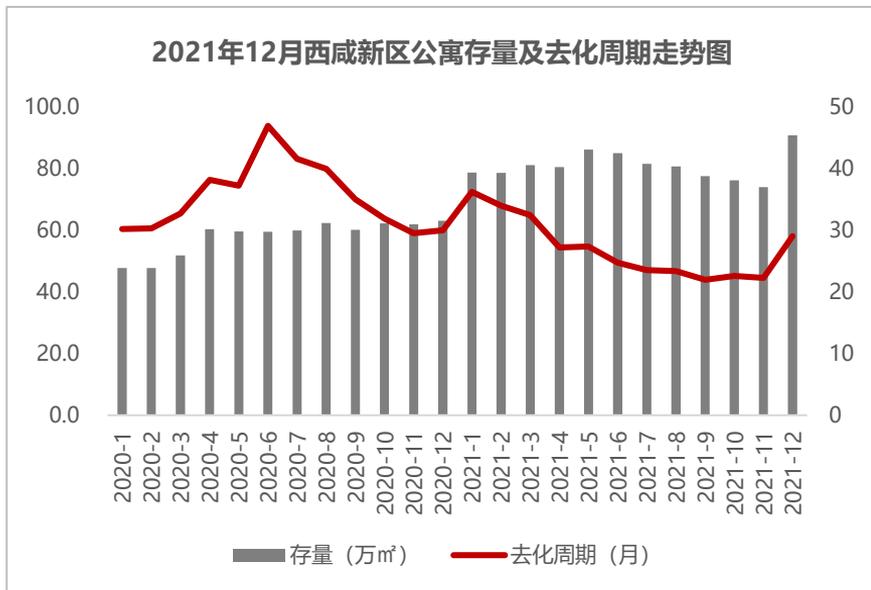


2020年月均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	2.7	0.2	0.0	0.6	0.2
成交量 (万㎡)	1.6	0.1	0.04	0.1	0.3
成交均价 (元/㎡)	9913	7592	9979	8590	6629

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大幅上涨，去化周期涨至29个月；空港新城以70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23个月

- 西咸新区：本月西咸新区公寓存量90.9万㎡，环比上涨22.7%，去化周期涨至29个月；
- 分区域：空港新城存量10.1万㎡，去化周期为70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55个月；沣东新城以40.8万㎡存量居首，去化周期为23个月，去化周期最短。

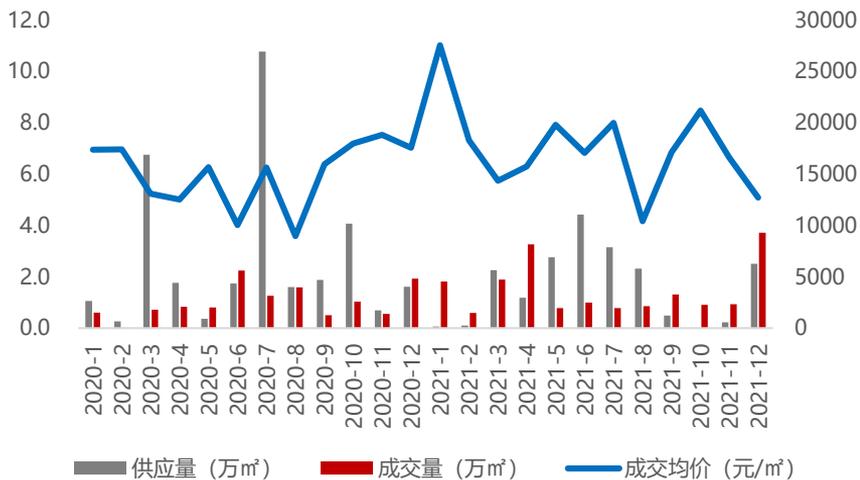


备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

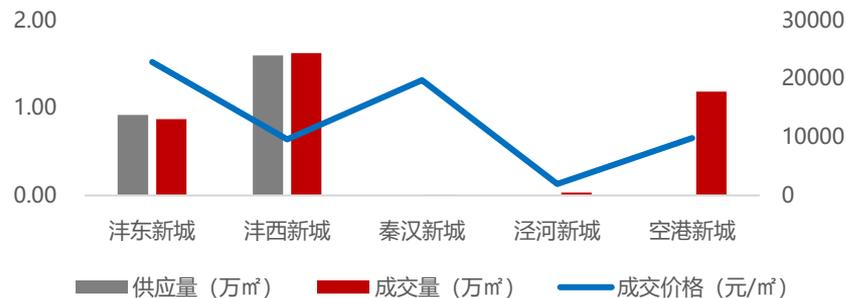
◆ 本月西咸新区商业供销持续上涨，成交价回落明显；沣西新城、空港新城、沣东新城位居成交前三

- **供应量方面：**本月西咸新区商业新增供应33套、2.5万㎡，环比上涨1001%，同比上涨55.5%，供应主要来自沣西新城的西部云谷；
- **成交量方面：**本月西咸新区商业成交量涨幅扩大，商业网签备案406套、3.7万㎡，环比上涨297.5%，同比上涨92.8%，成交集中在沣西新城的西部云谷，沣东新城的沣水云间，空港新城的金地格林云上；
- **成交价方面：**本月西咸新区商业成交价12714元/㎡，环比下降23.5%，同比下降27.6%。

2021年12月西咸新区商业供销价走势图



2021年12月商业分区域供销价图

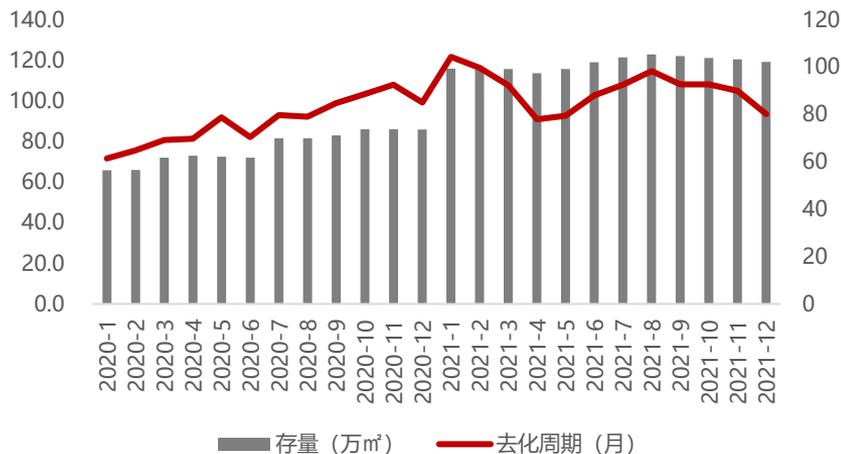


2020年月均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	1.5	0.6	0.2	0.1	0.2
成交量 (万㎡)	0.5	0.4	0.1	0.01	0.03
成交均价 (元/㎡)	17708	10555	14221	10190	7959

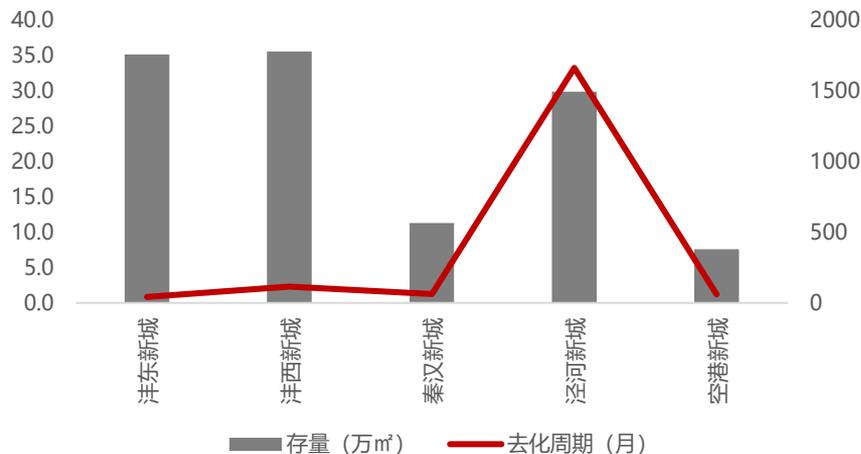
◆ 本月西咸商业存量企稳，去化周期降至80个月；泾河新城以1659个月的去化周期居西咸新区之首，沣东新城去化周期最短仍为41个月

- **西咸新区**：本月西咸新区商业存量119.3万㎡，环比下降1%，去化周期降至80个月；
- **分区域**：泾河新城存量29.9万㎡，去化周期为1659个月，去化周期位居西咸新区第一；沣西新城存量35.5万㎡，位居西咸新区之首，去化周期为115个月；沣东新城去化周期最短为41个月。

2021年12月西咸新区商业存量及去化周期走势图



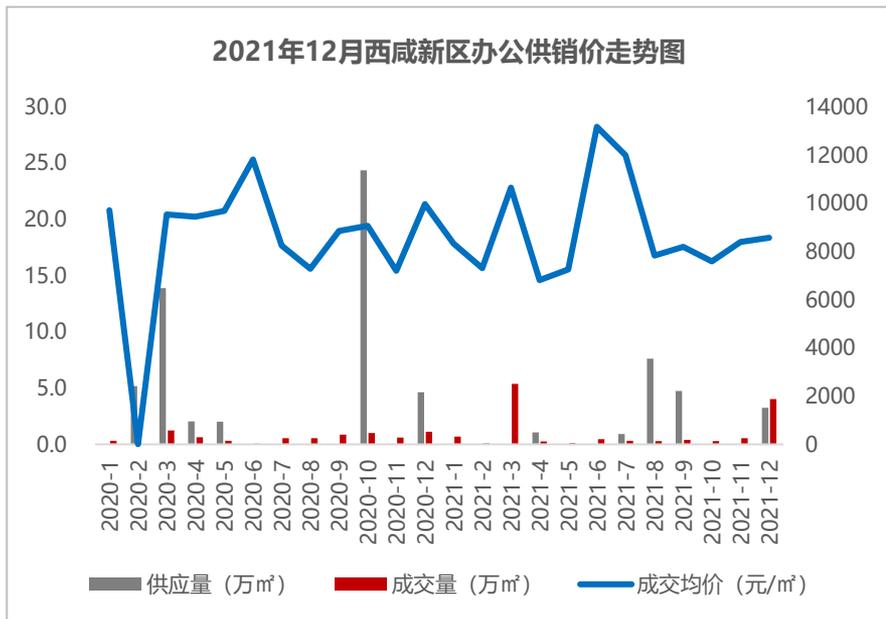
2021年12月商业分区域存量及去化周期走势



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。

◆ 本月西咸新区办公供应破冰，成交量价持续上涨；沣西新城、沣东新城位居成交前列

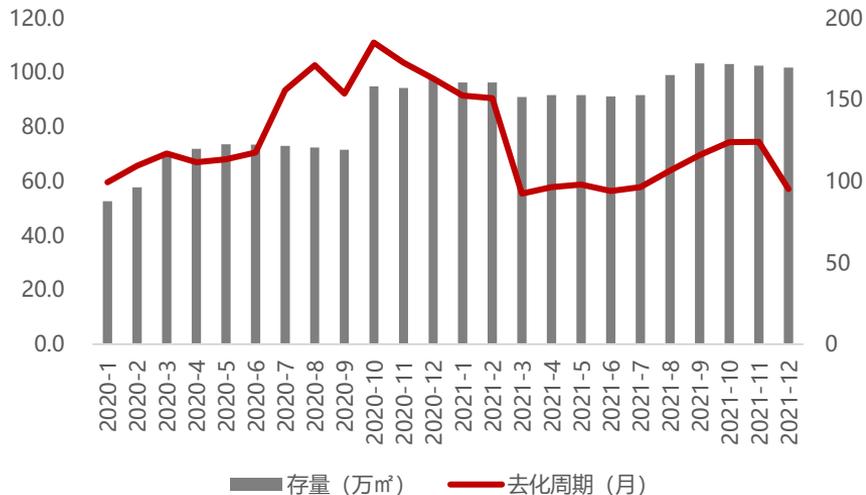
- **供应量方面：**本月西咸新区办公新增供应2套、3.2万㎡，环比——，同比下降29.8%，供应主要来自沣西新城的西部云谷；
- **成交量方面：**本月西咸新区办公成交量大幅上扬，办公网签备案43套、4万㎡，环比上涨644.6%，同比上涨262.6%，成交集中在沣西新城的西部云谷、沣西国际大厦，沣东新城的沣东旺城；
- **成交价方面：**本月西咸新区办公成交价8569元/㎡，环比上涨2.1%，同比下降14%。



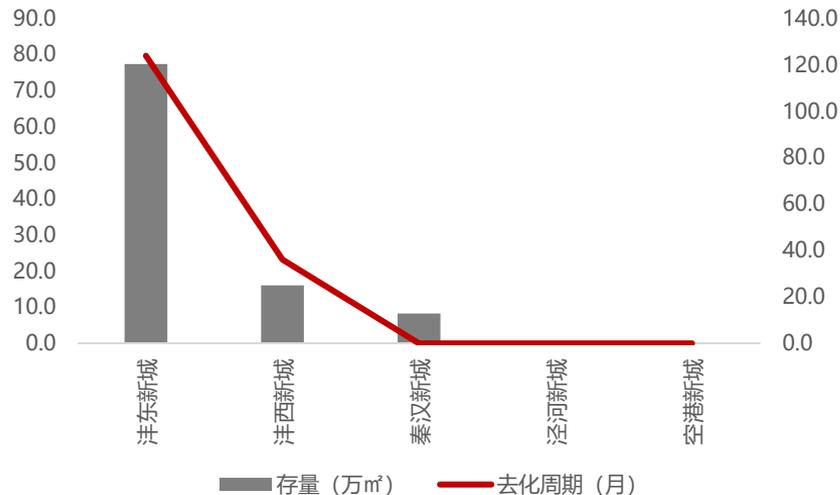
◆ 本月西咸新区办公存量企稳，去化周期降至95个月；沣东新城以124个月的去化周期居西咸新区之首

- **西咸新区**：本月西咸新区办公存量101.9万㎡，环比下降0.8%，去化周期降至95个月；
- **分区域**：沣东新城以77.4万㎡的存量、124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36个月。

2021年12月西咸新区办公存量及去化周期走势图



2021年12月办公分区域存量及去化周期走势



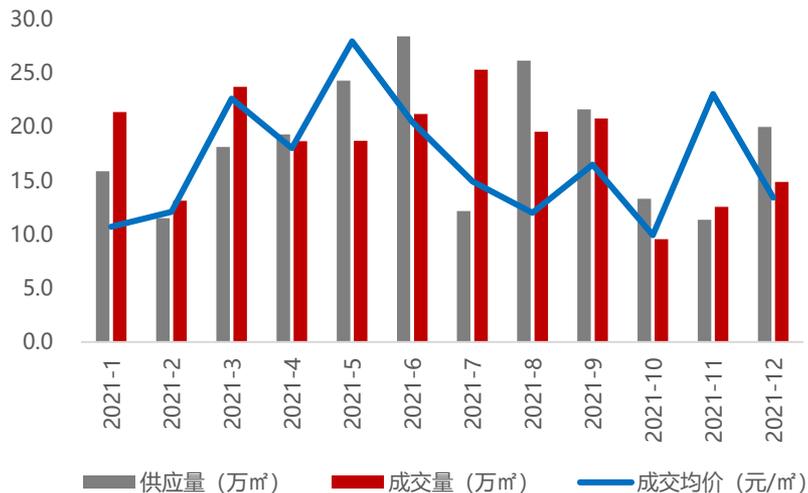
备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

商品房市场|新房市场|近郊商品住宅

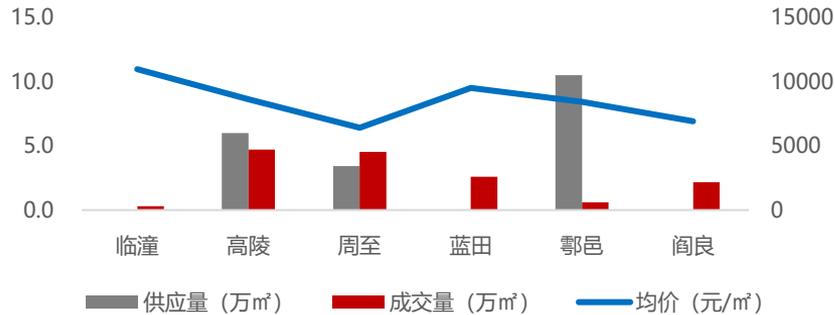
◆ 本月近郊商品住宅供销齐涨，成交价小幅回落；高陵、周至、蓝田位居成交前三

- **供应量方面：**本月近郊商品住宅新增供应1714套、20万㎡，环比上涨76%，同比——，供应主要来自鄠邑的德信西宸府、朱雀溪陂熙园、御苑新城，高陵的中南春风里、米罗阳光，周至的鼎丰源碧馨苑；
- **成交量方面：**本月近郊商品住宅成交量持续上扬，商品住宅网签备案1245套、14.9万㎡，环比上涨18.5%，同比——；
- **成交价方面：**本月近郊商品住宅成交价7896元/㎡，环比下降7.5%，同比——。

2021年12月近郊商品住宅供销价走势图



2021年12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

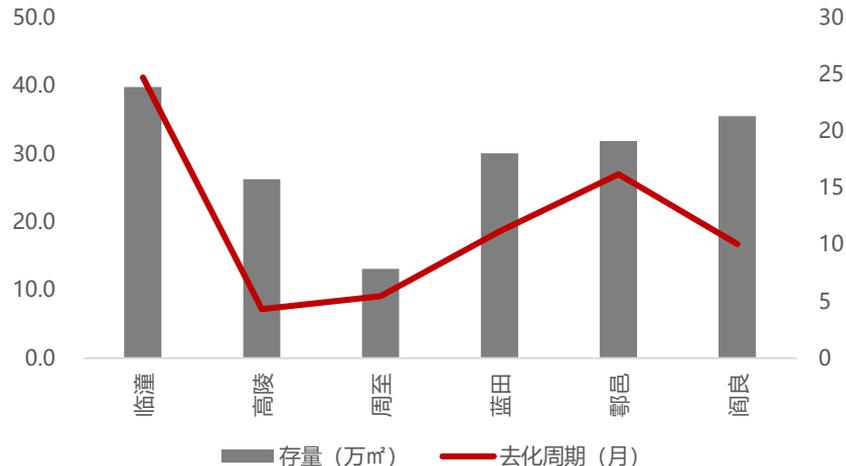
◆ 本月近郊商品住宅存量小幅上扬，去化周期微涨至10个月；临潼以25个月的去化周期居近郊之首，高陵去化周期最短仍为4个月

- 近郊：本月近郊商品住宅存量176.5万㎡，环比上涨2.3%，去化周期微涨至10个月；
- 分区域：临潼存量39.8万㎡，去化周期为25个月，存量、去化周期均居近郊第一；高陵存量为26.2万㎡，去化周期最短，仍为4个月。

2021年12月近郊商品住宅存量及去化周期走势图



2021年12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/近一年月均去化量。

商品房市场|各物业排行

◆ 本月软件新城高性价比盘天地源云水天境、港务区地铁盘招商央畔及沣东新城叠墅融创海逸长洲分别位居普通住宅、洋房、别墅销售金额排行首位

2021年12月大西安普通住宅成交金额排行TOP10					2021年12月大西安洋房成交金额排行TOP10					2021年12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/m ²)	排名	项目全名	成交金额 (亿元)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)	排名	项目全名	成交金额 (亿元)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)
1	天地源云水天境	12.90	328	20532	1	招商·央畔	1.12	43	16150	1	融创·海逸长洲	1.37	18	30683
2	保利天悦	5.59	198	21311	2	崇文·海棠	0.86	42	11151	2	龙湖·天璞	0.54	18	20376
3	招商·央畔	4.98	311	15214	3	碧桂园·云府	0.84	23	18118	3	东原印未央	0.35	9	21790
4	华润置地·紫云府	4.22	208	15356	4	中铁琉森水岸	0.73	33	16471	4	紫薇国际生态城	0.18	3	26903
5	融创·望江府	3.96	161	16087	5	白桦林溪	0.67	16	20700	5	碧桂园·文景府	0.17	4	23216
6	万科金域东郡	3.69	298	12169	6	中华世纪城	0.46	6	27029	6	龙湖·景粼玖序	0.15	3	26922
7	赛格国际·中京坊	3.35	83	21729	7	世园·林语	0.42	19	14321	7	中海·曲江大城	0.14	2	21327
8	华商豪盛旺座城	3.28	102	17621	8	滋水朝阳	0.37	13	16817	8	荣德·荣泽公馆	0.09	2	23912
9	龙湖·景粼玖序	2.57	117	17658	9	山水美树	0.35	16	14474	9	沣水云岭	0.06	1	26007
10	世园·林语	2.37	166	11751	10	朗诗·乐府	0.25	8	19331	10	沣水云间	0.06	1	26082

商品房市场|各物业排行

◆ 高新精装大平层万达西安One位于本月公寓成交第一，沣西新城西部云谷位列本月商办销售金额头名

2021年12月大西安公寓成交金额排行TOP10					2021年12月大西安商业成交金额排行TOP10					2021年12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	万达西安One	2.36	19	36473	1	西部云谷	1.52	1	9500	1	西部云谷	3.02	10	8961
2	奥园城市天地	2.04	419	10035	2	沣水云间	1.19	2	50000	2	绿地曲江名城	1.13	57	10877
3	龙湖新壹城	1.40	268	12009	3	中海曲江大城	0.87	55	30844	3	旺都	0.29	10	12935
4	金地格林云上	1.02	365	7868	4	华润未来城市	0.79	61	15222	4	曲江文创中心	0.29	33	14608
5	曲江流光云谷	0.83	7	35120	5	紫台福邸	0.78	5	10970	5	天地源·悦熙广场	0.27	11	13339
6	融创曲江印	0.69	5	31707	6	金地中央公园	0.44	33	20660	6	沣东·旺城	0.23	19	7861
7	中建璟庭	0.49	95	9744	7	天地源悦熙广场	0.41	7	12708	7	沣西国际大厦	0.23	11	7241
8	荣民捌号	0.44	11	21344	8	金地格林云上	0.30	45	21088	8	绿地中央广场	0.15	3	22451
9	华润置地万象城	0.32	79	9193	9	新城首府	0.28	14	27200	9	西安国际人才大厦	0.13	5	13000
10	保利·心语花园	0.31	54	11328	10	天地源万熙天地	0.24	8	32478	10	陕建·航天新天地	0.12	14	10263

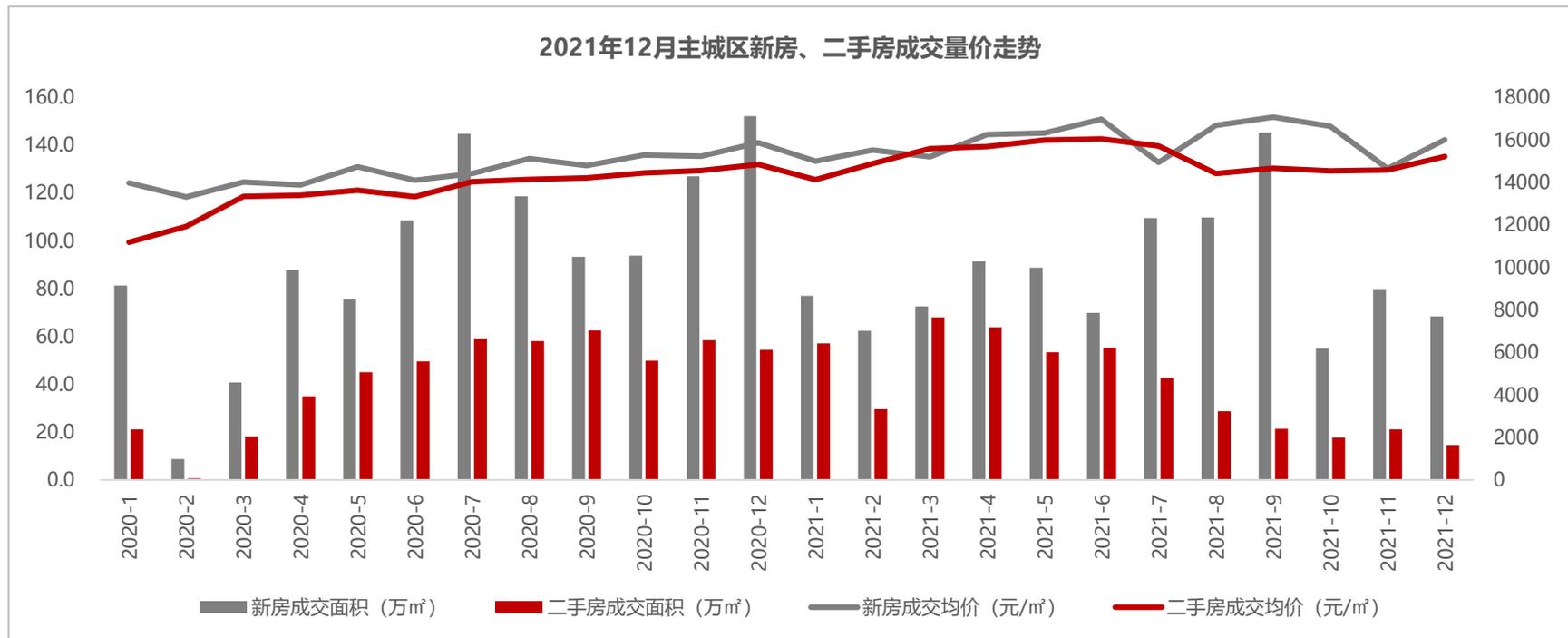
◆ 2021年前十房企总销售额同比下降25%，融创中国、碧桂园集团、绿地控股位居排行榜前三甲

2021年西安前十房企总销售额871.62亿元，同比下降25%，房企总销售面积554.95万㎡，同比下降31%，融创中国、碧桂园集团、绿地控股位居榜单前三甲。

2021年大西安房企成交金额排行TOP10					2020年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	189.76	10504	16481	1	融创中国	184.75	11871	18223
2	碧桂园集团	112.57	3872	18732	2	万科地产	170.51	15413	13309
3	绿地控股	88.64	8472	12109	3	中南置地	139.59	9225	15342
4	中海地产	83.57	5679	17045	4	碧桂园集团	136	4619	19308
5	招商地产	76.26	5535	16355	5	绿地控股	117.87	12426	11362
6	天地源股份	70.81	2739	18746	6	绿城中国	105.75	7431	12565
7	华润置地	66.89	6429	13439	7	中国恒大集团	90.07	9611	10111
8	保利发展	66.07	6287	15252	8	金地集团	74.78	3946	16628
9	龙湖集团	59.06	5023	15673	9	金辉集团	73.68	8405	13736
10	金辉集团	57.99	5744	13712	10	中海地产	63.94	4489	15366

商品房市场|二手房市场|成交对比

◆ 二手房市场成交量同环比齐跌，价格小幅上涨，新房与二手房成交量比为4.7:1



- 12月主城区二手住宅成交面积14.7万㎡，环比下降30.4%，同比下降73%；二手住宅成交均价15230元/㎡，环比上涨4.4%，同比上涨2.6%；
- 12月主城区新房与二手房成交量比约为4.7:1，上年同期新房与二手房成交量比约为2.8:1。

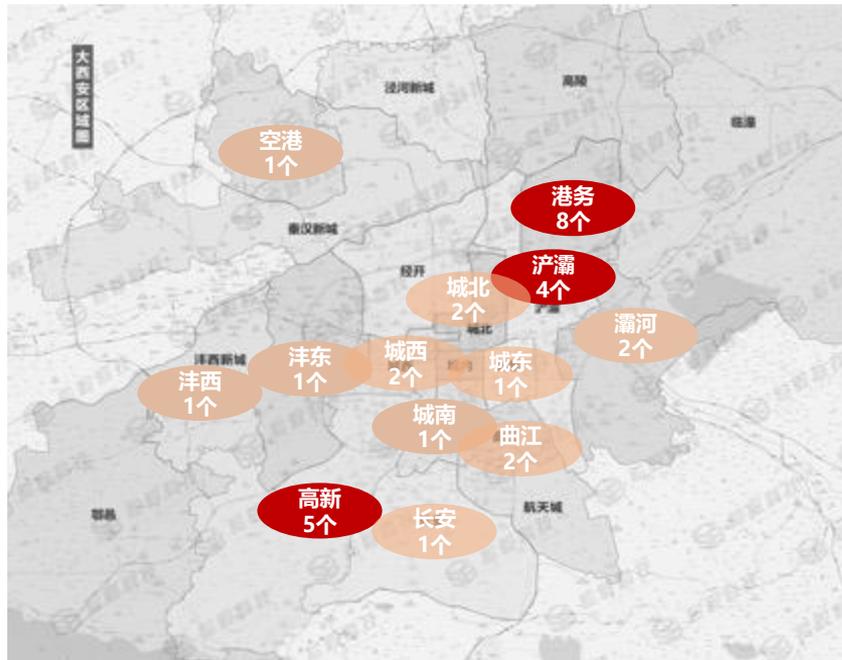
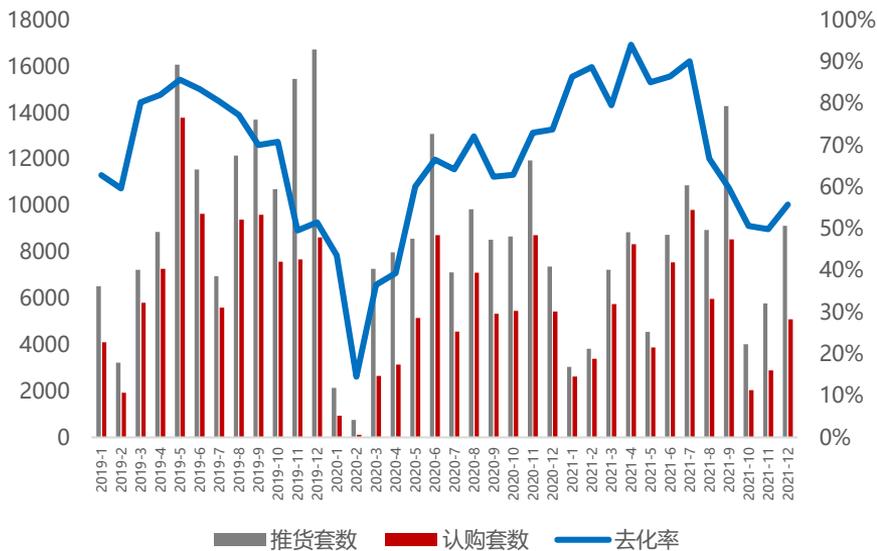
04 微观监测

- 开盘表现
- 价格公示
- 典型楼盘

◆ 受港务区、高新等区域集中推货影响，本月开盘项目个数、推货量、成交量明显上扬，整体去化率56%、仍处低位水平

据创典重点项目监测，12月全市共有31个项目举行开盘活动，相比上月增加5个项目，项目分布于港务区、高新、浐灞等区域，开盘总推货9135套，环比上涨58%，认购5096套，环比上涨77%，平均去化率56%，相比上月增加6个百分点。

2019-2021年月度开盘平均去化率走势图



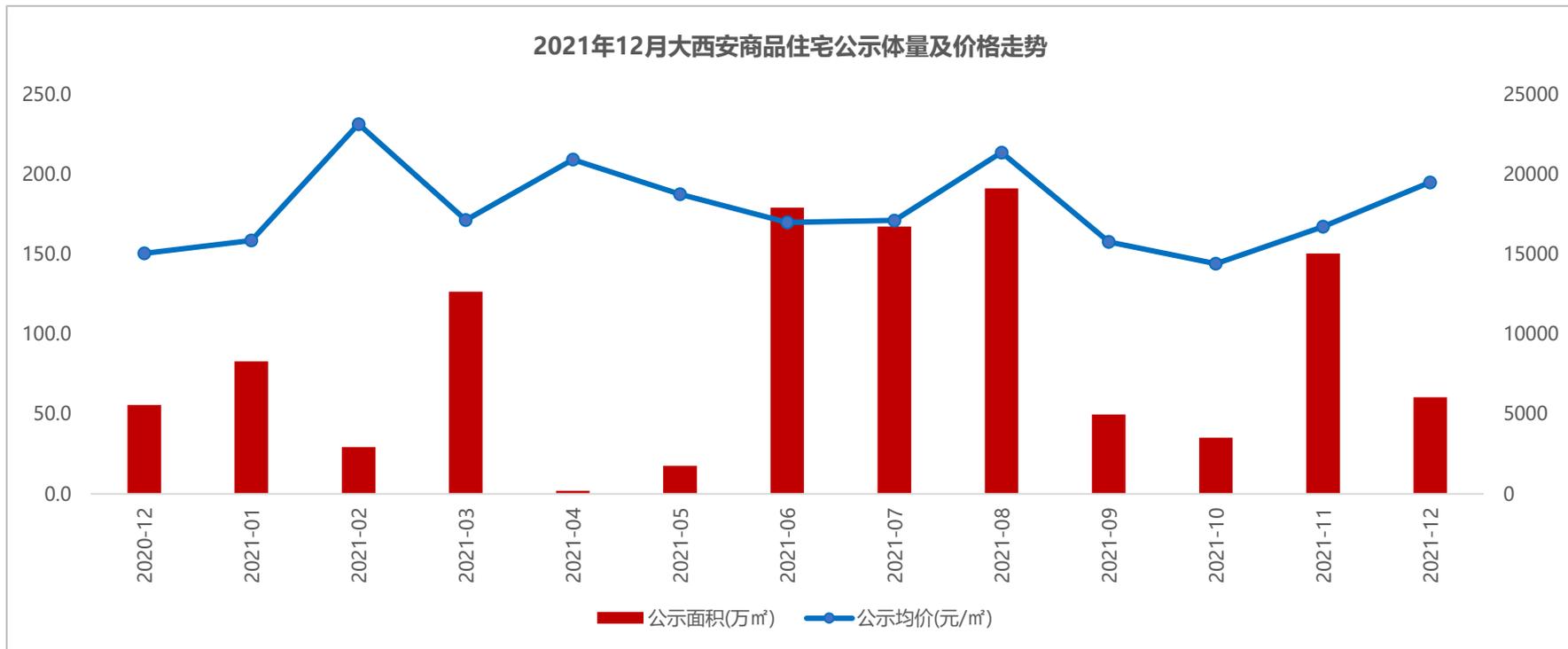
微观监测|开盘表现|详表

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
12.1	城北	官园美岸	高层	1#	摇号开盘	两室,三室	78	201	57	73%	14530	毛坯
12.2	港务区	华润紫云府	小高层	1#,6#,7#,9#,15#	自行开盘	三室	252	241	88	35%	15288	精装
12.2	港务区	招商城市主场	高层	5#,6#,7#,17#,29#,30#	自行开盘	一室,三室	774	355	180	23%	15306	精装
			小高层	28#,8#,16#,31#,40#,41#		四室	272		25	9%	15549	精装
			洋房	18#,27#,32#,39#,42#		四室,五室	160		5	3%	16279	精装
12.3	港务区	中铁卓越城	高层	2#,12#	自行开盘	三室	263	96	40	15%	14910	精装
12.4	高新	保利天悦	高层	1#,2#,3#	摇号开盘	三室	199	3439	199	100%	21319	精装
12.4	城东	赛格中京坊	高层	2#	自行开盘	三室,四室	168	144	81	48%	21600	毛坯
12.4	城北	中南君启	高层	2#	自行开盘	三室	130	80	72	55%	17879	毛坯
12.5	港务区	融创望江府	小高层	1#,2#,4#	摇号开盘	三室,四室	165	3216	165	100%	16092	精装
12.7	浐灞	御锦城	高层	38#	摇号开盘	三室,四室	98	4301	98	100%	13099	毛坯
12.7	港务区	华润置地未来城市	小高层	10#,12#,13#	摇号开盘	三室	260	4267	260	100%	14323	精装
12.8	高新	南飞鸿鸿锦城	高层	1#,2#,3#,4#,5#	自行开盘	两室	216	47	13	6%	18037	毛坯
12.8	城西	老三届悦湖	高层	2#	自行开盘	三室,四室	150	77	40	27%	16267	毛坯
			高层	1#	自行开盘	一室,两室,三室	162	121	130	80%	16527	毛坯
12.9	浐灞	世园林语	高层	11#,12#	摇号开盘	三室,四室	220	2639	220	100%	11740	毛坯
			洋房	4#		四室,跃层	24		24	100%	14261	毛坯
12.9	城南	枫林一品	小高层	12#	自行开盘	一室,两室	246	117	194	79%	15639	精装
12.9	浐灞	万科金域东郡	高层	24#	摇号开盘	一室,三室	360	1239	304	84%	12152	毛坯
12.10	长安	中南春风南岸	高层	26#	摇号开盘	三室	125	301	125	100%	16343	精装
			高层	1#	摇号开盘	两室,三室	294	648	288	98%	15950	精装

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
12.11	沔西新城	龙湖景粼玖序	高层	1#	自行开盘	三室	132	—	26	20%	17055	精装
			小高层	11#		四室	68		12	18%	19085	精装
			叠拼	15#		四室	12		0	0%	25846	毛坯
12.13-12.15	港务区	融创时代奥城	高层	8#,9#	摇号开盘	两室,三室	172	2173	172	100%	16021	精装
			小高层	1#,2#,3#,4#,5#,6#,7#,10#,11#,12#		四室	467		427	91%	15818	精装
12.14-12.15	曲江	华润悦玺	高层	1#,2#,4#,7#,10#	摇号开盘	三室,四室	376	3921	376	100%	23439	毛坯
12.14-12.15	高新	天地源云水天境	高层	1#,6#,16#,17#,18#,20#	摇号开盘	三室	395	4269	395	100%	20745	精装
12.14-12.15	灞河新区	辰宇世纪城	高层	11#,12#,17#	摇号开盘	两室,三室	524	942	375	72%	12978	毛坯
12.15	高新	高新6号	高层	1#	自行开盘	三室,四室	33	26	22	67%	14771	毛坯
12.15	浐灞	景祥君悦	高层	6#	自行开盘	三室,四室	128	53	49	38%	13318	毛坯
12.15	浐灞	旭辉国宸府	高层	16#,17#	自行开盘	三室	330	73	68	21%	18009	毛坯
12.15	沔东新城	融创海逸长洲	小高层	6#,7#,10#,13#,15#	自行开盘	三室,四室	259	105	32	12%	24827	精装
			叠拼	23#,24#,25#,26#,27#		四室	52		49	94%	29575	毛坯
12.16	曲江	曲江城市树	高层	1#,2#,6#	自行开盘	三室,四室	314	182	61	19%	20471	毛坯
			洋房	3#,4#		四室	36		6	17%	25648	毛坯
12.16	港务区	绿地国港新里城	高层	8#,26#	自行开盘	两室,三室	172	135	20	12%	15188	精装
12.16	港务区	金地玖峯汇	小高层	12#	摇号开盘	三室	68	9003	68	100%	13593	精装
12.17	港务区	中铁卓越城	高层	1#,13#	自行开盘	三室	196	103	35	18%	15023	精装
12.19	灞河新区	清凉云晖	高层	1#	自行开盘	三室	236	232	95	40%	11981	毛坯
12.21	高新	碧桂园高新云墅	高层	9#,13#,14#,15#	自行开盘	三室	197	151	103	52%	26761	精装
12.28	城西	富力开远城	高层	6#	自行开盘	三室,四室	352	76	97	28%	20147	精装

◆ 本月公示13盘4159套房源、体量60.53万 m^2 ，均价19519元/ m^2 ，供应体量下降明显，均价持续上扬，其中朗基幸福乐城、紫薇毓秀府、上东大道等项目均为首次价格公示



微观监测|价格公示

区域	项目名称	楼栋	业态	面积段	总套数	装修情况	公示均价(元/㎡)	涨幅原因
泾河新城	北辰天樾	19#	高层	85-120	188	精装	14493	价格上涨5%
		18#、21#	小高层	99-120	93	精装	15215	价格上涨7%
		17#、16#、20#、23#	洋房	112-188	120	精装/毛坯	18198	毛坯产品首次价格公示
城东	恒志云都	11#	高层	198-250	282	精装	19600	价格基本持平
城东	朗基幸福乐城	2#	高层	53-136	174	精装	13348	首次价格公示
沔西新城	龙湖景粼玖序	15#	叠拼	184-187	12	毛坯	25846	价格基本持平
		11#	小高层	143	68	精装	19085	价格基本持平
		1#	高层	90-128	132	精装	17055	价格基本持平
灞河新区	清凉云晖	1#	高层	111-124	236	毛坯	11981	价格基本持平
沔东新城	融创海逸长洲	20#、23#、24#、25#、26#、27#	叠拼	190-302	52	毛坯	29575	价格基本持平
		1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#、9#、10#、11#、12#、13#、14#、15#、16#、17#、18#、19#、20#	小高层	140-346	973	精装	25313	价格下降6%
灞灞	上东大道	17#	高层	111-129	112	毛坯	11983	首次价格公示
灞灞	万科璞悦	5#、6#、7#、8#、9#、13#	小高层	110-124	439	精装	17010	价格基本持平
灞灞	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
沔东新城	阳光城蔷薇溪谷	27#、28#	高层	87-180	208	精装	18305	价格下降7%
沔西新城	中国铁建西派宸樾	4#、9#	小高层	121-170	119	精装	19612	价格基本持平
沔东新城	中南上悦城	11#	洋房	141-142	36	精装	21402	价格下降7%
		1#	小高层	106-121	68	精装	19078	价格下降5%
沔西新城	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	111-130	104	精装	18046	首次价格公示

项目位于沣西新城交大创新港板块，由本土国企紫薇地产开发的中小规模住宅项目，打造公园美学住区



项目基础信息			
项目地址	咸户路与创业路十字西南处		
开发商	紫薇地产	项目定位	首置、首改
占地面积	约59.5亩	建筑面积	12.9万㎡
容积率	2.2	绿化率	35%
物业类型	高层、小高层、洋房、商墅	装修情况	精装
总栋数	13栋	总户数	715户
车位配比	1: 1.4	车位数	1050个
户型面积	高层98-114㎡ 小高层100-124㎡ 洋房140㎡	价格	待定
主力户型	高层98-114㎡	销售阶段	待售
首开时间	待定	交房时间	待定
物业公司	紫薇物业	物业费	2.2元/㎡·月
项目配套	<p>交通配套: 距地铁5号线翱翔小镇约1.9公里，距离连霍高速咸阳南出口约3公里；</p> <p>教育配套: 沣西第二学校（1.2公里）、钓台中学（1.5公里）、西安交通大学、西北工业大学、西北农林科技大学</p> <p>商业配套: 道科广场（3公里），沣西吾悦广场约6公里，项目东侧邻陕旅560亩丝路风情谷；</p> <p>医疗配套: 距陕西中医院大学第二附属医院即西咸新区中心医院约7公里，西安交通大学创新港医院（3公里）；</p> <p>生态配套: 毗邻渭河，紧临5000亩大西安中央公园、新渭沙湿地公园</p>		

微观监测 | 典型楼盘 | 紫薇樾湾府

【产品规划】项目规划13栋楼，2栋24/26F高层，3栋16/17F小高层，4栋6/7/8/9F洋房产品以及4栋2F商墅，产品类型丰富，其中高层、小高层98-124㎡占比82%，刚需、刚改产品占主力



洋房	140㎡户型
小高层	124㎡户型
	100㎡户型
	114㎡户型
	98㎡户型

产品户型配比						
楼栋	业态	梯户	单元数	层数	面积 (㎡)	套数
1#	高层	2T4H	2	26F	98	100
					114	100
6#	高层	2T4H	2	24F	97、98	95
					113、114	95
2#	小高层	2T4H	1	17F	100	34
					124	34
7#	小高层	2T4H	1	16F	82	1
					100	31
					125	32
14#	小高层	2T4H	1	17F	100	34
					124	33
3#	洋房	2T2H	3	6F、7F、8F	140	42
5#	洋房	2T2H	2	6F	140	24
8#	洋房	2T2H	2	6F	140	24
13#	洋房	2T2H	2	9F	140	36
合计: 715套						

面积 (㎡)	对应楼栋	房型	套数	占比
82	7#	两室两厅一卫	1	0.1%
98	1#、6#	三室两厅一卫	195	27%
100	2#、7#、14#	三室两厅两卫	99	14%
114	1#、6#	三室两厅两卫	195	27%
124	2#、7#、14#	三室两厅两卫	99	14%
140	3#、5#、8#、13#	四室两厅两卫	126	18%
合计			715	100%

【户型设计】高层北连廊设计，户户南北通透，中规中矩的三居室产品；

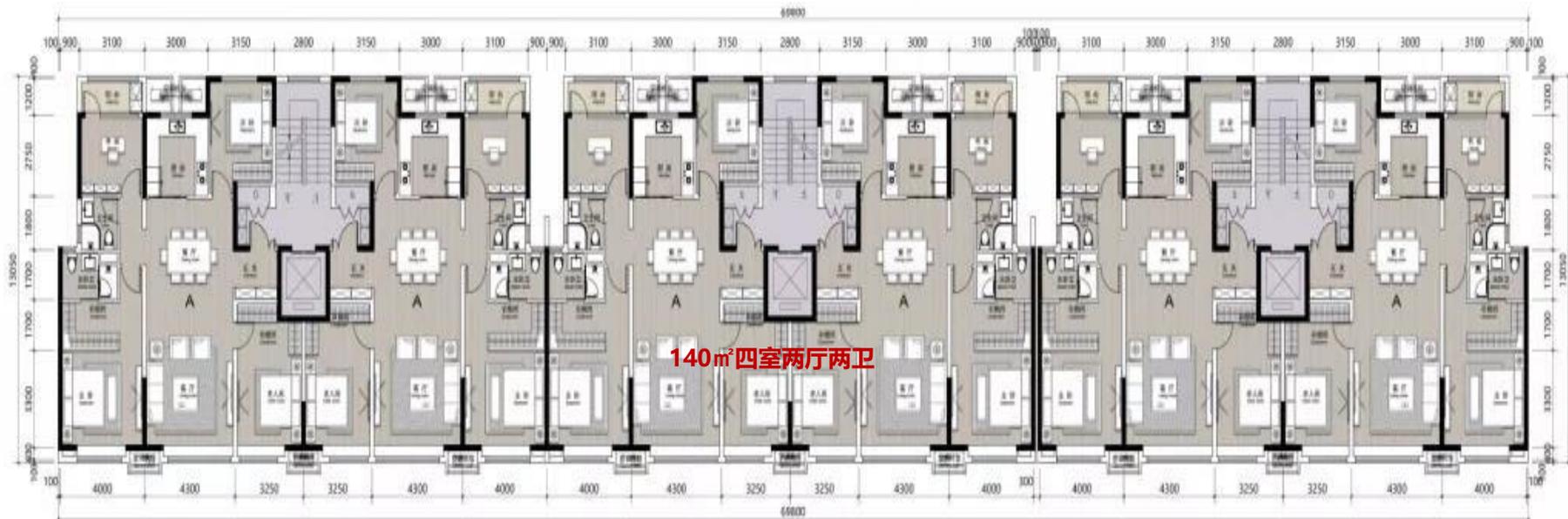


标准层平面图

【户型设计】小高层产品设计南向三面宽的紧凑型三室、四室产品，动静分区，内部动线布局合理；



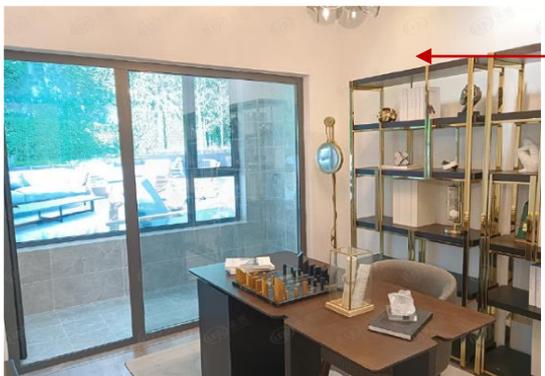
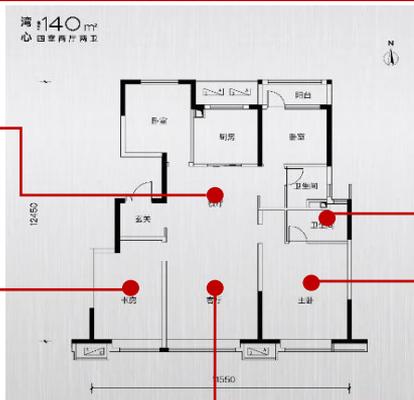
【户型设计】洋房户型采用四叶草设计，功能布局合理，空间利用率较高；



微观监测 | 典型楼盘 | 紫薇樾湾府(洋房140m²)

主体部分	结构形式	剪力墙结构
	保温体系	外墙外保温
	非承重墙体	砌块墙、预制隔墙
	外墙饰面做法	外墙涂料
屋面做法	混泥土屋面	
公共区域	首层大堂	顶棚: 涂料、局部石膏板吊顶; 墙面: 墙砖; 地面: 地砖
	标准层电梯厅	顶棚: 涂料、局部石膏板吊顶; 墙面: 墙砖; 地面: 地砖
	地下室大堂及电梯厅	顶棚: 涂料、局部石膏板吊顶; 墙面: 墙砖; 地面: 地砖
	楼梯间	顶棚: 涂料; 墙面: 涂料; 地面: 高层小高层水泥地面, 洋房地砖
居室部分 (玄关)	地面	地砖 (鹰牌、马可波罗、诺贝尔)
	墙面	壁纸 (玉兰、锦盛、欧雅)
居室部分 (起居室、餐厅)	顶棚	涂料 (立邦、多乐士、三棵树、嘉宝莉、雅士)、筒灯 (佛山照明、欧普、西顿)
	柜体	玄关柜定制
	地面	地砖 (鹰牌、马可波罗、诺贝尔)
	墙面	壁纸 (玉兰、锦盛、欧雅)
居室部分 (主卧室)	顶棚	涂料 (立邦、多乐士、三棵树、嘉宝莉、雅士)、局部石膏板吊顶、局部灯带、筒灯 (佛山照明、欧普、西顿)、白炽灯泡
	柜体	无
	地面	强化复合地板 (龙森、德尔、莫干山)
	墙面	壁纸 (玉兰、锦盛、欧雅)
居室部分 (次卧室)	顶棚	涂料 (立邦、多乐士、三棵树、嘉宝莉、雅士)、局部石膏板吊顶、筒灯 (佛山照明、欧普、西顿)、白炽灯泡
	柜体	无
	地面	强化复合地板 (龙森、德尔、莫干山)
	墙面	壁纸 (玉兰、锦盛、欧雅)
居室部分 (厨房)	顶棚	涂料 (立邦、多乐士、三棵树、嘉宝莉、雅士)、局部石膏板吊顶、白炽灯泡
	柜体	无
	地面	地砖 (鹰牌、马可波罗、诺贝尔), 柜体遮盖处不铺贴
	墙面	地砖 (鹰牌、马可波罗、诺贝尔), 柜体遮盖处及吊顶以上不为不铺贴
	顶棚	铝扣板吊顶 (定制)、平板灯 (佛山照明、欧普、西顿)
	五金	厨盆及龙头 (摩恩、美标、九牧、坚朗)
居室部分 (厨房)	电气	抽油烟机 (方太、老板、美的、万和); 燃气灶 (方太、老板、美的、万和); 凉霸 (欧普、奥普)
	柜体	定制
居室部分 (卫生间湿区)	地面	地砖 (鹰牌、马可波罗、诺贝尔)
	墙面	墙砖 (鹰牌、马可波罗、诺贝尔), 吊顶以上部位不铺贴
	顶棚	铝扣板吊顶 (定制)、浴霸 (欧普、奥普)
	卫生器具	龙头, 花洒, 浴巾架, 地漏, 厕纸架 (摩恩、美标、九牧、坚朗) 主卧卫生间智能坐便器 (摩恩、美标、九牧、坚朗)、公区卫生间坐便器 (摩恩、美标、九牧、坚朗)
居室部分 (卫生间干区)	洁具	定制
	淋浴屏	定制
	地面	地砖 (鹰牌、马可波罗、诺贝尔) 柜体遮盖处不铺贴
	墙面	墙砖 (鹰牌、马可波罗、诺贝尔), 柜体遮盖处及吊顶以上部位不铺贴
居室部分 (阳台)	顶棚	局部石膏板吊顶 (定制)、筒灯 (佛山照明、欧普、西顿)
	洁具	台盆 (美标、法恩莎、九牧、坚朗)
	柜体	定制
	地面	地砖 (鹰牌、马可波罗、诺贝尔)
居室部分 (阳台)	墙面	封闭阳台: 墙砖 (鹰牌、马可波罗、诺贝尔) 费封闭阳台: 同建筑外墙涂料外饰面
	顶棚	涂料 (立邦、多乐士、三棵树、嘉宝莉、雅士)、吸顶灯 (佛山照明、欧普、西顿)
	五金	龙头、地漏 (摩恩、美标、九牧、坚朗)
	电气	开关插座 (良信、罗格朗、西门子)
居室部分 (门窗)	入户门	钢木复合入户门
	入户门门锁	智能门锁 (坚朗、海贝斯、VOC、乐开)
	户内门	PVC覆膜符合平开门
	厨房门	PVC覆膜符合平移门
居室部分 (电梯)	厨房门	断桥铝合金型材中空玻璃
	电梯	日立、通力、奥的斯
	有线电视系统	客厅和主卧预留有线电视接口 (开通服务需要与相关运营商单独签订服务协议)
	电话系统	客厅设置一个电话接口 (开通服务需要与相关运营商单独签订服务协议)
配套部分 (电气配套)	信息网络系统	客厅和主卧、书房设置网络接口 (开通服务需要与相关运营商单独签订服务协议)
	户内安防系统	设置可视对讲门禁系统; 客厅、主卧设置紧急求助报警按钮
	燃气报警系统	1#楼、6#楼厨房设置可燃气体报警探测器
	新风系统	阳台设置新风设备, 客厅和卧室设置送风口
配套部分 (烟感系统)	烟感系统	1#楼、2#楼、6#楼、7#楼、13#楼、14#楼公区及1#楼、6#楼户内设置烟感设备

【洋房140㎡样板间】



【外立面/景观】采用公建化外立面，提升居住美感，社区打造“一脉·一环”、“一心·五园”的景观布局，让业主居家更舒心



【营销展示区】



售楼部



沙盘



洽谈区

项目2021年10月售楼部开放以来，以周末暖场活动为主进行蓄客，预计首开三栋洋房



2021年10月1日

售楼部与样板
间同期开放

2021年11月12日

项目媒体品鉴会

2021年11月18日

项目公示715套住宅产
品价格，涵盖高层、小
高层、洋房

2021年12月

项目预计首开3#、5#、
8#楼共90套洋房





【区位优势】 沅西交大创新港板块，未来发展潜力较大

项目位于沅西新城交大创新港板块，距离地铁5号线翱翔小镇站约1.9公里，周边规划翱翔小镇内部产业型配套商业、交大创新港20万 m^2 道科广场，交大创新港中学、小学、幼儿园、沅西第二学校等规划的教育，商业、教育资源丰富，区域也是目前沅西重点发展板块之一，未来发展潜力大，但目前周边人居环境较弱，兑现仍需要一定时间周期；



【产品优势】 低密住区，主力刚需、刚改产品，舒适度高

项目规划13栋高层、小高层、洋房、商墅产品，2.2容积率，打造低密住区，主力面积98-124 m^2 ，刚需、刚改产品，内部打造约4800 m^2 的中央景观，满足全年龄段的休闲配套设计，整体居住舒适度较高；



【品牌优势】 本土国企开发，品质保障

紫薇地产为国家一级开发资质的国有大型房地产开发企业，同时拥有国家一级资质物业服务，致力成为优秀的城市生活服务商，全方位服务业主。

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！

