

2021年10月西安房地产市场月报

—— 信为天 正为本 ——



楼市总结

壹—宏观政策环境

- ◆ 全国人大常委会正式授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作，明确征收对象、试点工作方法等，以促进房地产市场平稳健康发展；
- ◆ 金融信贷政策边际优化，本轮政策已经见底，房地产信贷政策呈现“温和”调整
- ◆ 《黄河流域生态保护和高质量发展规划纲要》发布，西安被规划重点关注，赋予核心定位。

贰—土地市场

- ◆ 大西安第二次集中供地落幕，整体溢价率不到1%，拿地企业多为央企国企，民企龙湖表现亮眼。

叁—商品房市场

- ◆ 整体成交同环比近乎腰斩，楼市整体体现低迷行情。
- ◆ 供求主力为港务区、高新三期，沣西因改善项目入市价格上涨。热点板块产灞、港务成交均价均呈现了一定下降。

肆—二手房市场

- ◆ 第二批指导价释放，高新、曲江、雁塔为重点调控区域，市场成交量阶梯式下降，二手房与新房的持续背离，或将引发新房价格下探。

楼市预判

壹—政策趋势

- ◆ 稳地价、稳房价、稳预期基本基调不会变，但政策调整边际已经逐渐放松。
- ◆ 后全运会时期，秦创原创新驱动平台再发力，或将迎来下一步利好扶持政策。

贰—土地市场

- ◆ 预计四季度会加大土地供应，但因现阶段整体市场热度降低，外围遇冷严重，在竞拍门槛上会进行优化。
- ◆ 前两次集中供地表现为下行市场多数为央企国企，但市场综合多元化的发展，一些深耕区域和财务稳健的民企会在逆市中脱颖而出。

叁—市场预判

- ◆ 预计主城区新房市场坚挺，外围市场会持续遇冷、二手房难以回温，市场进一步收紧，产品力成为核心竞争。
- ◆ 年末“以价换量”仍是加快成交去化的必选项，房企维持积极的营销和折扣力度，冲刺全年业绩。



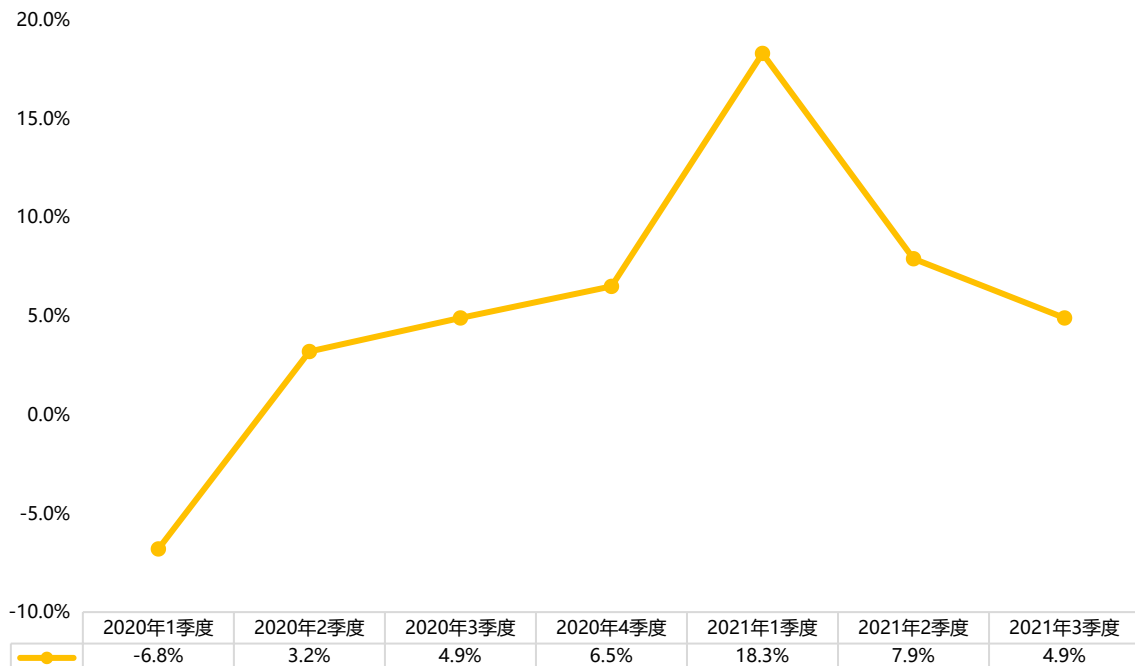


宏观环境

宏观经济

三季度国民经济增速放缓复苏收窄，同比呈现稳中向好。

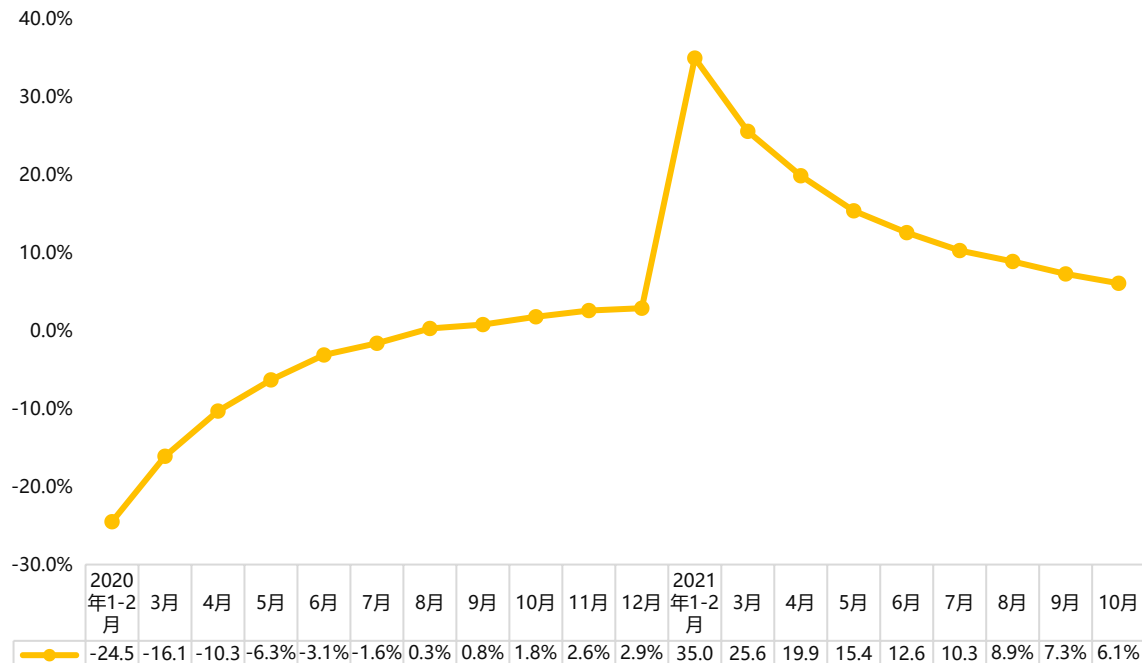
国内生产总值季度同比增速 (%)



经济保持恢复增长

- ◆ 前三季度，我国国内生产总值82.31万亿元，同比增长9.8%，高于6%以上的预期目标；两年平均增长5.2%，与一季度5.0%、上半年5.3%相比大体稳定；一、二、三季度环比分别增长0.2%、1.2%、0.2%，经济规模逐季扩大。

固定资产投资（不含农户）同比增速



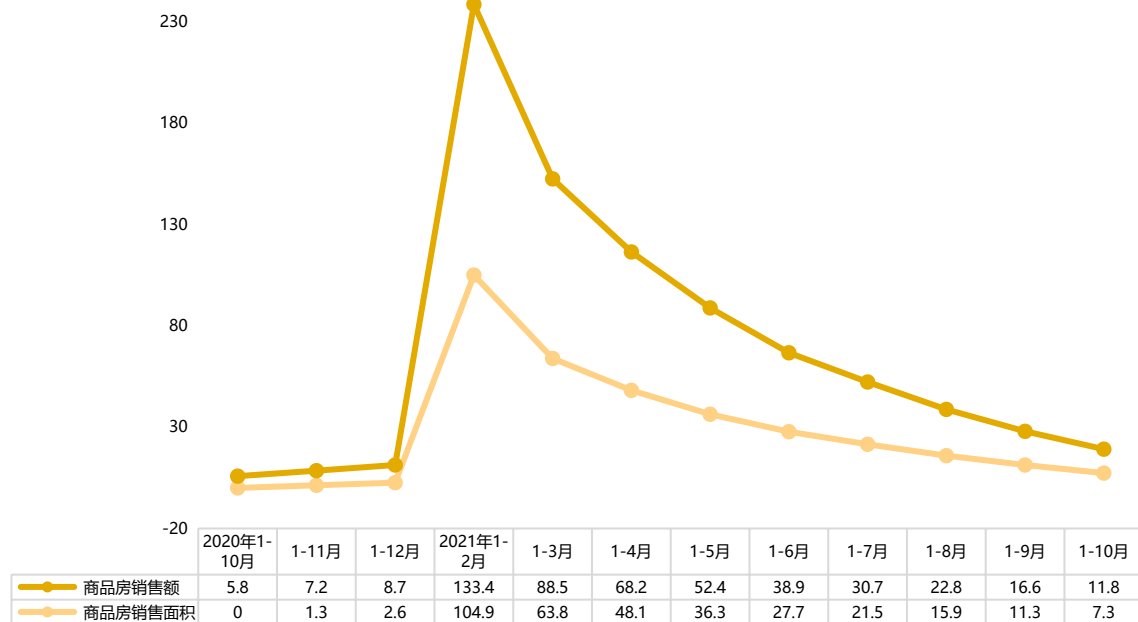
固定资产投资增长

- ◆ 1—10月份，全国固定资产投资（不含农户）445823亿元，同比增长6.1%；比2019年1—10月份增长7.8%，两年平均增长3.8%。其中，民间固定资产投资254462亿元，同比增长8.5%。从环比看，10月份固定资产投资（不含农户）增长0.15%。

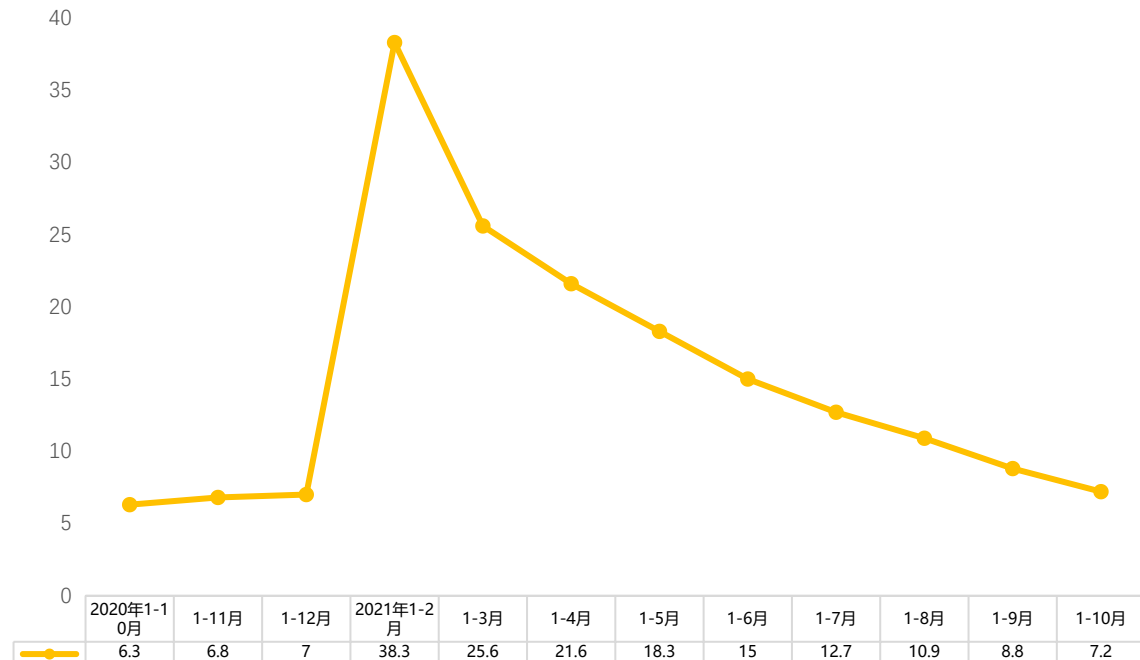
宏观经济

受疫情、政策、金融多因素叠加，房地产行业多指标持续回落，短期内仍呈现紧张态势。

全国商品房销售面积及销售额增速



全国房地产开发投资增速



开发投资增速下降

- ◆ 销售面积：1—10月份全国商品房销售面积14.3亿㎡，同比增长7.3%，较2019年同期增长7.3%，两年平均增长3.6%。其中住宅销售面积12.6亿㎡，同比增长7.1%。
- ◆ 销售金额：1—10月份全国商品房销售金额14.7亿元，同比增长11.8%，较2019年同期增长18.3%，两年平均增长8.8%。其中，住宅销售金额13.3亿元，同比增长12.7%。

商品房销售增长

- ◆ 1—10月份，全国房地产开发投资124934亿元，同比增长7.2%；比2019年1—10月份增长14.0%，两年平均增长6.8%。其中，住宅投资94327亿元，增长9.3%。房地产企业房屋施工面积942859万平方米，同比增长7.1%。房屋新开工面积166736平方米，下降7.7%。

宏观政策

因城施策，加强监管市场交易的同时，保障市场健康发展压力下，“调控”与“救市”并存

表：2021年10月全国各地出台相关政策

政策变化	时间	城市	政策内容	
市场调控	行业标准	10月10日	全国	中国中央，国务院印发《国家标准化发展纲要》，推进房地产建设，完善房地产信息数据、物业服务等标准
	落户政策	10月9日	佛山	拟放宽落户 ，提出①在珠三角城市合法稳定就业、缴纳社保满3年，且最近2年连续在佛山就业、缴纳社保、有稳定住所可申请落户；②连续缴纳社保满1年可在高明、三水落户，但入户2年内不得市内跨区迁移
		10月9日	杭州	收紧人才落户政策 ：①大中专学历不再符合人才引进标准，需走积分入户途径；②取消硕士先落户后就业“政策”，需缴纳社保方能落户
		10月13日	广州	符合条件的公共租赁住房的承租人、共有产权住房承购人及共同居住人可以迁户迁入公共租赁住房、共有产权住房
	公积金	10月9日	广州	公积金政策：缴存人及配偶在广州无自有产权住房的，在广东七城（佛山、清远、中山、东莞、惠州、韶关、肇庆）购房可提取广州公积金
	二手房指导价	10月8日	东莞	首次发布首批二手房指导价 ，涉及218个小区
	10月13日	西安	发布第二批二手房参考价 ，涉及13个区域内103个小区	
市场监管	保障刚需	10月8日	合肥	拟在高新区开展职住平衡试点工作 ，提出新房房源的30%优先给予刚需人群，30%给予职住平衡试点工作，即优先保障户籍和工作在本区域的居民的购房需求
		10月21日	银保监会	银保监会统计信息与风险监测部负责人刘忠瑞在国新办举行的新闻发布会上表示， 要在贷款首付比例和利率方面对首套房购房者予以支持
		10月22日	泉州	刚需房源比例提高从60%提高到70% ，刚需界定条件更严格，泉州中心市区以外户籍迁入的需满12个月
	减碳发展	10月25日	国务院	到2025年，城乡建设绿色发展体制机制和政策体系基本建立，建设方式绿色转型成效显著，碳减排扎实推进，城市整体性、系统性、生长性增强，“城市病”问题缓解
		10月25日	住建部	持续开展绿色建筑创建行动 推进既有建筑绿色化改造
	预售资金	10月21日	青岛	未开立监管账户并签订预售资金监管协议的，不得核发《商品房预售许可证》
		10月26日	天津	天津市发布开发商应当按幢或者多幢建立新房预售资金监管账户
	风险防控	10月13日	广东	广东发布商品房交易13个风险提示
		10月18日	嘉兴	嘉兴市海盐县发布商品房交易风险提示二十条，就商品房交易过程中可能存在的风险点进行提示
	10月19日	发改委	国家发改委价格监测中心刘五星副主任表示，要密切关注一些企业和项目经营问题，把防风险放在首位，保持房地产市场平稳健康发展	

政策变化	时间	城市	政策内容	
市场监管	10月19日	沈阳	沈阳市不动产登记中心启动试点，购房者可以通过手机随时随地为新建商品房办理产权证	
	10月8日	合肥	发布整治规范房地产市场秩序三年行动方案意见稿，将整治虚假广告，虚假房源信息；捂盘惜售，囤积房源；挪用交易监管资金等行为	
	10月11日	烟台	加强商品房现售管理，现售前需备案	
	10月13日	海南	商办类项目严禁“类住宅”，分割销售不得低于300平方米	
	10月13日	深圳	深圳目前已完成多例居住权登记，并为权益人颁发了居住权登记证明书，一套住宅也因此拥有了两个不动产证书，即居住权房本、所有权房本	
	10月26日	山西	山西开展规范房地产市场秩序三年行动：严查捂盘惜售、一房多卖等	
救市政策	10月9日	哈尔滨	出台“十六条新政”稳楼市 ：加快预售资金返还；施行购房补贴；降低购房门槛；放宽二手房公积金贷款年限等	
	10月13日	孝感	限跌令 ：商品房涨跌超10%需重新备案	
	10月20日	义乌	提出降低预售条件和调整“公证摇号”政策	
	10月11日	宁波	宁波市奉化区启动人才购房补贴，国家级人才最高补贴百万元	
救市	租赁保障住房	10月8日	北京	北京朝阳区近日发布公告，启动面向“未成年子女数量较多”轮候家庭组织选房； 北京成为全国首个在公租房分配上落实国家三孩政策的城市
		10月9日	江西	印发“十四五”消费升级发展规划提出：合理满足居民改善型住房需求；多渠道增加租赁住房供应；并大力培育机构化、规模化租赁企业
		10月13日	合肥	保障性租赁住房主要面向无房新市民、青年人、城市基本公共服务人员等群体供应，原则上不设收入线门槛
		10月15日	北京	北京证监局正加大对保障性租赁住房开展REITs试点相关问题的调研
		10月18日	济南	集体建设用地可以建设保障性公共租赁住房等重大项目
	10月21日	北京	北京住房租赁立法 ，公众聚焦中介监管与承租人权益保障	
		10月21日	住建部	住建部在福州市召开发展保障性租赁住房工作现场会，研究部署进一步做好发展保障性租赁住房工作， 明确保障性租赁住房不设收入线门槛
		10月25日	河南	省直青年人才公寓实行租期制 ，租期不超过3年，累计租期不超过9年，租金标准原则上不高于同区域住房市场租金的70%
		10月27日	杭州	加强住房租赁资金监管分类管控 ，对租赁企业建立年度评审机制
		10月12日	宁波	发布共有产权房管理办法 ，包括筹建方式、资金筹集、支持政策，以及价格、权属问题及转让；共有产权房份额家庭占6至8成，取证满10年后方可上市转让

宏观政策

央行：部分金融机构对三线四档存误解，三季度保持房地产信贷平稳有序投放

10月15日央行三季度金融统计会上表示，保持房地产信贷平稳有序投放；全国多城呈现利率下调，西安暂未有调整；同时针对恒大债务以及近期各大房企美元债下跌问题进行回应。

定风险可调控

- **恒大风险属于个体现象，对金融系统风险外溢性可控：**10月15日，央行金融司司长邹澜表态恒大金融负债不到总负债额的1/3，债权人也比较分散，单个金融风险敞口不大，对金融系统风险冲击有限
- **信贷收缩属于短期过激反应，保持房地产信贷平稳有序投放：**个别房企大型风险暴露，金融机构对房地产行业的风险偏好明显下降，出现一致性收缩行为，央行和银保监指导房地产信贷 平稳有序投放

信贷纠偏微调

- **“三线四档”政策误解进行纠偏微调：**部分金融机构对于30家试点房企要求“红档”企业有息负债余额不得新增，误解为银行不得新发放开发贷款，企业销售回款偿还贷款后，原本应该合理支持的新开工项目得不到贷款，也一定程度上造成了一些企业资金链紧绷
- **满足合理的资金需求：2021金融街论坛，国务院副总理刘鹤表现房地产行业风险总体可困，满足合理的资金需求**

风险管控

- **关注房企风险释放：**10月15日，住建部召集10家头部房企了解经营困难和建议，摸排行业风险情况
- **关注外债违约风险：**10月26日，发改委召集美元债大户8家头部房企，摸排美元债偿付问题，同时外管局开工外债偿还“绿色通道”

西安主要银行住房贷款情况

银行		利率		房款时间	
		首套	二套	新房	二手房
1	中国银行	5.75%	5.95%	优质客户30-60天	4-6月
2	建设银行	5.75%	5.95%	优质客户30-60天	4-6月
3	工商银行	5.63%	5.85%	不承诺放款时间 最快一个多月	4-6月
4	农业银行	5.75%	5.95%	优质客户30-60天	3-6月
5	交通银行	5.63%	5.85%	优质客户30-60天	不确定
6	光大银行	5.65%	5.80%	优质客户30-60天	约4个月
7	浦发银行	5.75%	5.95%	优质客户30-60天	6个月左右
8	招商银行	5.75%	5.95%	超60天	房贷慢
9	中信银行	5.75%	5.95%	优质客户30-60天	不承诺放款时间

宏观政策

房地产税：全国人大授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作

10月23日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议决定授权国务院推进房地产税试点工作，试点地区政府制定具体实施细则，试点期限为5年，试点启动时间待定，地方试点经验将作为未来立法依据，积极稳妥推进房地产税立法与改革，引导住房合理消费和土地资源节约集约利用

房地产税的立法历程

- 1984 工商税制改革，房地产税被分为**房产税**和**城镇土地使用税**两个税种
- 1986 《中华人民共和国房产税暂行条例》实施，成为目前房产税的适用依据。条例中，所有非营业的个人用房纳入免税范围，因而排除了80%以上的可征税房产
- 2003 党的十六届三中全会首次提出对自住房进行征税
- 2011 **上海和重庆率先开展自住房房产税改革试点**
- 2015 **房地产税纳入第十二届全国人大常委会立法规划**，正式为房地产税立法划定时间表
- 2018 十三届全国人大一次会议提出，健全地方税体系，**稳妥推进房地产税立法**
- 2021 **2021年10月，第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议决定，授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作**

本次试点工作的主要内容有：

- ① **责任主体：**
 - a. 国务院制定房地产税试点具体办法
 - b. 试点地区人民政府制定具体实施细则
- ② **征税对象：**
 - a. 试点地区居住用和非居住用等各类房地产
 - b. 不包括依法拥有的农村宅基地及其上住宅
- ③ **试点周期**
 - a. 自国务院试点办法印发之日起算，试点期限5年
 - b. 条件成熟时，及时制定法律

房地产税改革带来的影响：

- ① **新房及二手房市场**
短期来看，一二线城市的核心地段新房市场价格不会有大幅波动，三四线城市虽不在试点之列，但民众出于对房产税的预期，新房市场价格将明显承压。长期来看不影响核心城市和非核心城市的房价分化趋势。
- ② **租赁市场**
供给增多和转嫁房产税意愿影响对冲，预计租赁市场的价格将小幅波动。
- ③ **土地市场**
短期看，房产税收如果对土地出让金的替代作用较弱，房企拿地意愿可能减弱，长期看房产税有利于降低地方政府对土地出让金的依赖，引导地方商品房库存趋向合理。

宏观政策

共同富裕背景下的房地产税

在共同富裕重大战略下，人大授权国务院房地产税点，房地产税进程加快，有望在热度较高的核心一二线城市率先展开

- ◆ **共同富裕新战略**：10月16日出版的第20期《求是》杂志发表中共中央总书记、国家主席、中央军委主席习近平的重要文章《扎实推动共同富裕》，明确促进共同富裕的原则、总体思路以及分阶段任务目标
- ◆ **共同富裕总思路**：
 - 第一，提高发展的平衡性、协调性、包容性
 - 第二，着力扩大中等收入群体规模
 - 第三，促进基本公共服务均等化
 - 第四，加强对高收入的规范和调节
 - 第五，促进人民精神生活共同富裕
 - 第六，促进农民农村共同富裕
- ◆ **共同富裕任务目标**：到“十四五”末，全体人民共同富裕迈出坚实步伐，居民收入 and 实际消费水平差距逐步缩小。到2035年，全体人民共同富裕取得更为明显的实质性进展，基本公共服务实现均等化。到本世纪中叶，全体人民共同富裕基本实现，居民收入 and 实际消费水平差距缩小到合理区间
- ◆ **房地产税**从此前“立法先行、充分授权、稳步推进”，重提试点，将积极推进房地产税立法与改革，房地产税税点将加快

- ◆ **全国人大授权国务院，房产税税点加速**：10月23日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议决定授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作
 - 试点地区的房地产税征税对象为居住用和非居住用等各类房地产，不包括依法拥有的农村宅基地及其上住宅
 - 国务院制定房地产税试点具体办法，试点地区人民政府制定具体实施细则
 - 本决定授权的试点期限为五年，自国务院试点办法印发之日起算
- ◆ **上海、重庆已进行10年房产税试点**，由于税率较低，征税范围较窄，免税力度较大，整体效果不佳，此次试点将在此前经验基础之上，结合国际经验和国内城市发展情况，确定试点城市，采用“宽税基、低税率”原则在热点较高的一二线城市率先展开试点

天正解读

政策	房地产相关表述内容
扎实推动共同富裕	➢ 推动金融、房地产同实体经济协调发展
	➢ 要完善住房供应和保障体系，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举，因城施策，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给，重点解决好新市民住房问题
	➢ 要积极稳妥推进房地产税立法和改革，做好试点工作

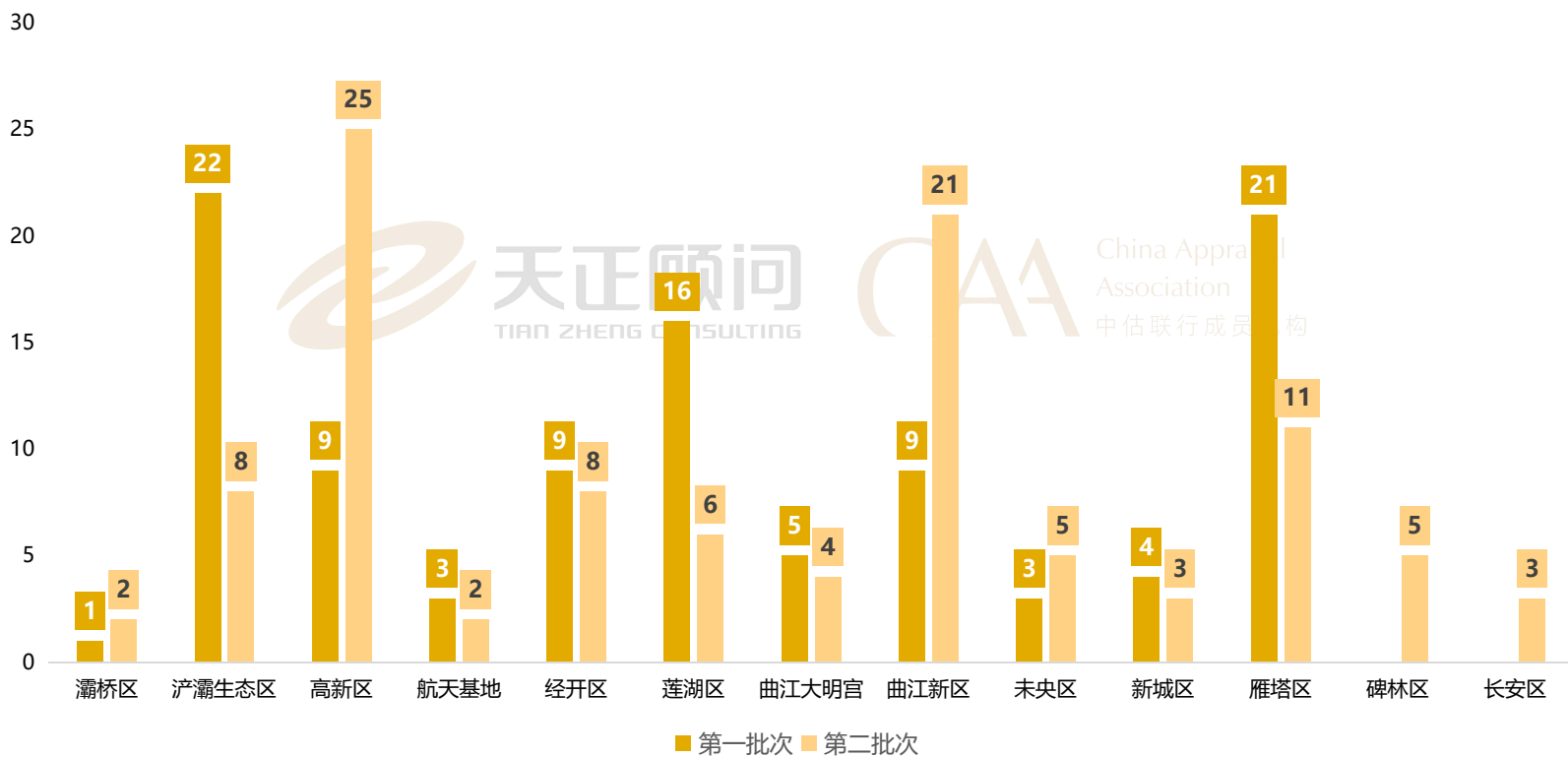
试点城市	新房供需矛盾大、热度高的一二线城市可能入围试点城市，如上海、深圳、广州、南京、成都、杭州等（据消息，北京暂不试点）
对象及税率	本次房地产税税点可能采用“宽税基，低税率”：征税对象可能由增量房改为存量房，税率预计在0.5%-1%区间不会太高
税负征收	本次房产税为地方税，短期住房信息全国联网可能性较小

楼市政策

西安市第二批二手房指导价发布，二手房流动性进一步降低

10月13日，西安市第二批住宅小区二手住房成交参考价格发布，涉及103个项目，以高新、曲江、雁塔区域为主，与首批次相比，热点地区项目更多，覆盖范围更广。随着二手房参考价机制逐步推行，未来二手房交易将更加透明，二手市场将更趋下滑带来门店关闭潮，另三价合一及信贷执行力度将进一步影响刚需及刚改新房市场

两批次二手房指导价项目区域分布



天正解读

- 特点1：10月13日西安市房产交易中心发布第二批二手房参考价，共涉及高新区、曲江新区、浐灞生态等区域在内的103个项目，本次二手房参考价仍无港务区、沣东新城这两个新房较多的区域
- 特点2：本次指导价与第一批降幅基本相同，整体均在20%-30%之间。指导价的首次发布直接导致西安二手房成交量跌至冰点，随着本次指导价的出炉西安二手房市场将延续降温态势均在20%-30%之间。指导价的首次发布直接导致西安二手房成交量跌至冰点，随着本次指导价的出炉西安二手房市场将延续降温态势

楼市政策

西安市住房和城乡建设局、西安市自然资源和规划局联合发文《关于进一步加强对配竞自持租赁住房管理的通知》

10月26日，西安住建局、市自规局发布通知，加强对新出让土地配建自持租赁住房的管理。监督范围包括项目设计文件审查、预售许可办理、对外公开租赁等环节，确保配建自持租赁住房足额建设、按期交付，并严格用于公开对外租赁

中央人民政府 | 陕西省人民政府 | 西安市人民政府 微博 | 微信 | 无障碍浏览 | 登录 | 注册 | 本站支持IPv6

西安市住房和城乡建设局
西安市轨道交通建设办公室

首页 新闻 政府信息公开 服务 互动

首页 / 政务 / 政府信息公开目录 / 政策解读 / 正文

《关于进一步加强对配竞自持租赁住房管理的通知》的政策解读

索引号	1161010001335318XX/2021-000916	发布日期	2021-10-29 18:00	来源	住房和城乡建设局
内容概述	一、文件制定背景2020年7月，住建部、财政部将西安等8个人口净流入量较大的城市纳入第二批中央财政支持住房租赁市场发展试点城市，连续三年提供总计24亿元中央财政专项资金，用于支持试点城市住房租赁市场发展。三、本通知适用范围结合我市实际，除临潼区、高陵区、阎良区、蓝田县、周至县和航空基地外，配建政策在其他市行政区域内实施。				

【字体：大 中 小】 

一、文件制定背景

2020年7月，住建部、财政部将西安等8个人口净流入量较大的城市纳入第二批中央财政支持住房租赁市场发展试点城市，连续三年提供总计24亿元中央财政专项资金，用于支持试点城市住房租赁市场发展。按照试点工作要求，我市确定试点期三年新筹集各类租赁住房不低于12万套的总目标。商品房开发

相关文件
西安市住房和城乡建设局 西安市自然资源和规划局关于进一步加强对配竞自持租赁住房管理的通知

主要内容	
一	本市行政区内（不含临潼区、高陵区、阎良区、蓝田县、周至县和航空基地）新出让商品住宅用地，应按照土地“招拍挂”竞拍确定的宗地地上住宅规划建筑面积配建比例， 足额建设自持租赁住房。
二	自持租赁住房应 按整幢或整单元方式集中配建 ，不足整单元的，按由低至高的顺序提供房源。
三	自持租赁住房， 自持年限不低于10年 ，自持起始时间自取得竣工验收备案表之日算起。
四	<p>1、资源规划部门办理《建设工程规划许可证》时，将配竞自持租赁住房建筑面积在规划审批意见中予以载明。</p> <p>2、房地产开发企业委托设计单位进行单体建筑设计时，应明确配竞自持租赁住房的具体套型、房源位置，并在设计说明中予以备注；房产测绘机构接受委托实施测绘作业，应依据《西安市商品住房配建企业自持租赁住房建设合同》（以下简称“合同”）在测绘成果报告（含预测及实测）中将“自持租赁住房”具体房源予以备注。</p> <p>3、各区县住建局、开发区住建管理部门办理商品房预售许可或现房销售备案手续时，要对项目配竞自持租赁住房情况依据《合同》进行复核，在自持年限内，整幢自持租赁住房不予办理商品房预售许可及现房销售备案手续；非整幢配竞自持租赁住房房源不予纳入商品房预售许可及现房销售备案范围。</p>
五	自持租赁住房取得竣工验收备案表后30日内，房地产开发企业应依据《合同》、实测报告等资料将房源信息录入“西安市住房租赁交易服务平台”并对真实性负责。
六	本通知自发布之日起实施。

楼市政策

西安市暂停共有产权住房购房资格审核

10月31日，受经济形势及新冠疫情影响，土地市场出现共有产权住房地块流拍现象，西安市人民政府为应对当前形势，结合国家、省“十四五”住房发展规划总体要求，经市政府同意，发布《西安即日起暂停共有产权住房购房资格审核》的通知，将暂停共有产权住房购房资格审核，预计在政策调整之后将恢复资格申请。



政策内容

西安市自试行共有产权住房政策以来，稳步推进了资格审核、价格备案、产权划分、土地供应等一系列工作，但受经济形势及新冠疫情影响，土地市场出现共有产权住房地块流拍现象，给后期实际供应造成压力。为应对当前形势，结合国家、省“十四五”住房发展规划总体要求，经西安市政府同意，决定暂停共有产权住房购房资格审核。

- 1、在2021年10月31日之前（含2021年10月31日）已经受理的，按原标准、原程序进行审核。
- 2、已纳入共有产权住房轮候库家庭的购房资格依然有效，待共有产权住房项目达到预售（销售）条件后，轮候库家庭优先购买。
- 3、轮候库家庭因购买其他住房或因继承等其他方式取得自有住房的，由个人向西安市保障性住房管理中心申报，按程序取消共有产权住房购买资格。

天正解读

据西安住建局公布的信息显示，符合申请西安经适房/公租房/共有产权房家庭，截止2021年7月14日前终审通过的已有超过3.4万户。目前，西安有存量待开的8经适房/公租房项目，累计有约1.17万套房源可售备选。共有产权房此前规划了16个项目，累计可提供约1.6万套房源。3万户等待购买家庭，说明了共有产权房的市场欢迎程度，但是受制于竞拍门槛和利润空间低等因素，房企的参与意愿不足。因此暂停共有产权房资格申请的通知是为了缓解当前供需矛盾，预计在共有产权政策调整之后将恢复资格申请。

城市基本面

灞河区域风貌管控明确了灞河重点区域范围

10月28日，西安市发布《西安市灞河重点区域风貌管控条例》，明确了灞河重点区域范围，提出管控原则及要求，从详细规划、高度控制、建筑色彩等方面对灞河重点区域风貌进行管控，临河第一排建筑优先布局公共建筑，限制临河高层建筑面宽尺度



灞河重点区域划定

- 灞河重点区域
 - a. 西安奥体中心片区
 - b. 西安国际会展中心片区
 - c. 西安国际会议中心片区及相关区域

灞河重点区域管控原则及要求

- 管控原则：规划引领、突出特色、严格管理、有效保护
- 管控要求：1、沿线西安奥体中心片区形成层次分明、梯度递减的现代风貌轴 2、西安国际会展中心片区形成轴线对称、古今辉映的建筑风貌区 3、西安国际会议中心片区形成园林、水景与建筑相融合的园林景观 4、灞河东岸沿东西向轴线两侧的建筑高度由西向东梯度递减

突出公共利益需求

- 临河第一排建筑优先布局公共建筑
- 灞河重点区域内高层建筑应当错落设计，相邻等高的高层建筑不得超过3栋
- 奥体中心片区内的建筑高度不得超过170米

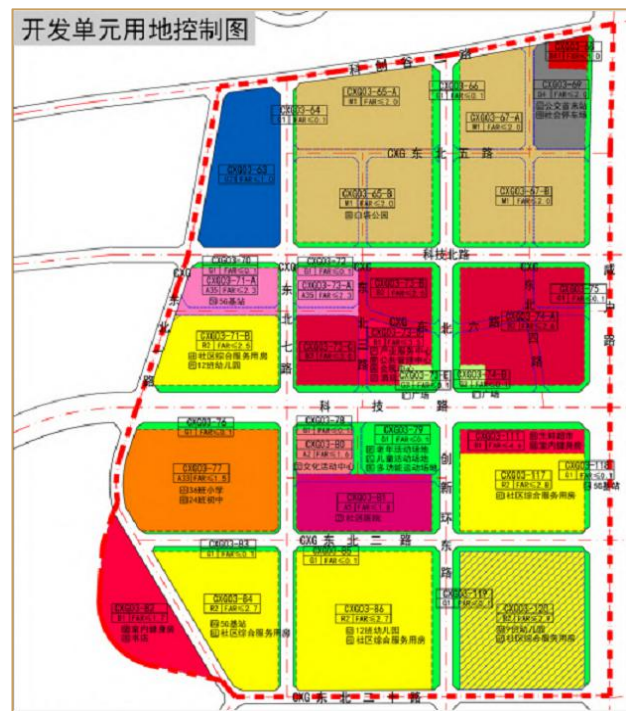
突出公共利益需求

- 同一地块内高层建筑临河界面的面宽之和不得超过所在地块临河一侧长度的40%。确需超过的，应经市政府批准
- 灞河重点区域内湿地和已经建成的公园绿地，不得改变用地性质，不得减少用地规模

城市基本面

西咸新区：西部科技创新港二期先行启动示范区的规划，建设以“科技企业主导”的产学研合作基地

西咸新区住房和城乡建设局发布《关于公布实施西咸新区XXFX-CXG03-02开发单元综合规划方案（2021年第七批次）成果的公告》，主要内容涉及西部科技创新港二期规划方案。该开发单元位于沣西新城创新港片区，为西部科技创新港二期“两链”融合发展先行探索示范的启动区，与A板块的创新孵化区和B板块的综合服务区进行错位协同，主要承担创新加速器功能，瞄准科技成果的转化和落地，建设以“科技企业主导”的产学研合作基地。



- **开发单元区位：**西部科技创新港二期规划范围北至科创谷二路、南至CXG东北二十路、东至CXG东北一路、西至咸户路。
- **开发单元面积：**包含37宗用地，总用地面积约114.6公顷（约1719亩）其中一类工业用地有4宗，商务用地有3宗，商业用地有3宗，居住用地5宗。
- **功能定位：**单元功能突出工业属性形成加速器效应、驱动产业链创新升级、构建“科学家+工程师+企业家”创新生态，定位为秦创原科技创新生态城。重点打造先进制造产业创新示范区、产学研一体化发展基地、创新人才综合服务区等功能。
- **总体布局：**单元沿科技路形成北产南居的功能布局结构。科技路以北建设科创产业园，布局研发、办公、生产、展示、服务等功能；科技路以南建设生活服务区，布局学校、文化活动中心、社区医院、社区公园、保障住房等功能；中部形成综合服务中心，布局商业、酒店、展示、服务、广场等功能。

城市基本面

西咸新区：轨道交通先行，将加快西咸新区建设发展

西安市召开加快西咸新区建设发展动员大会，会上发布了《关于支持西咸新区创新体制机制推动高质量发展建设创新城市发展方式试验区的若干意见》，从总体要求、基本原则、发展目标、重点任务以及组织保障等五个方面，对支持西咸新区创新体制机制，推动高质量发展建设创新城市发展方式试验区进行系统规划。

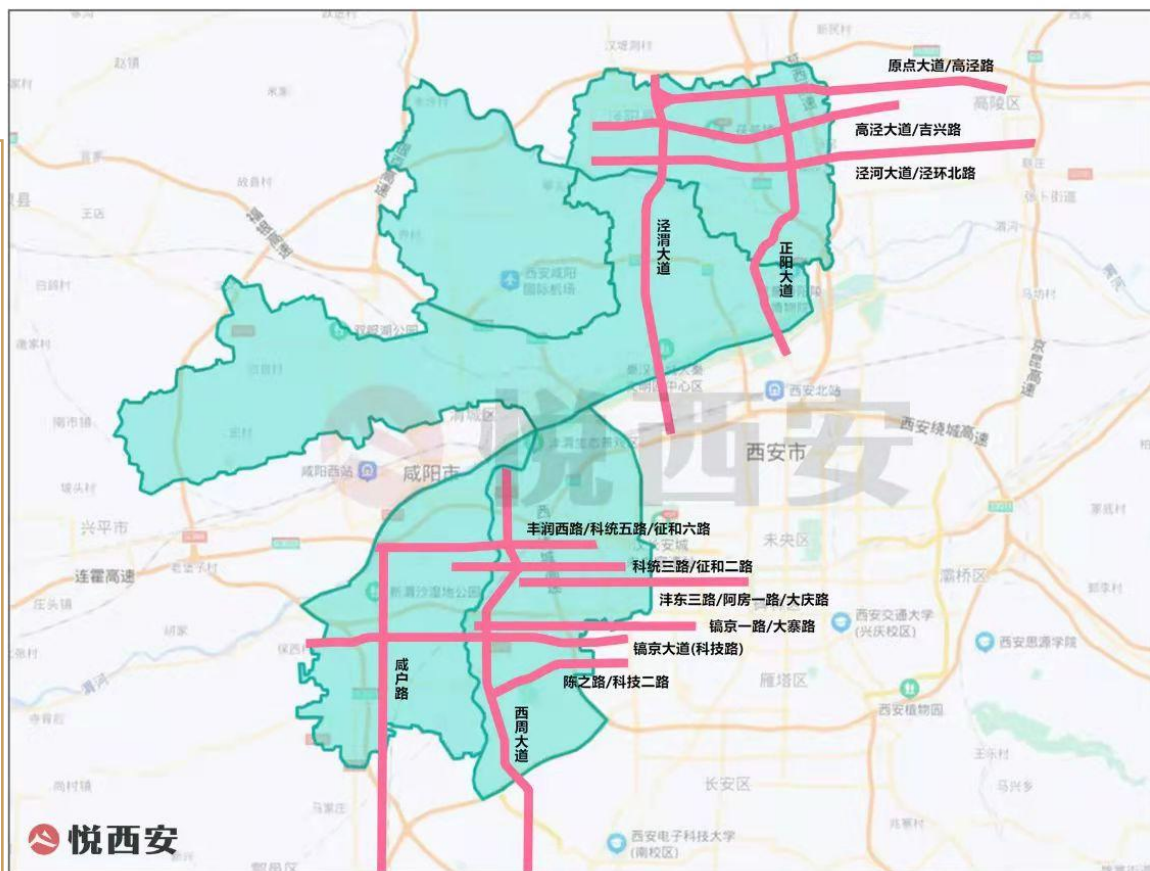
政策内容

目标：要把西咸新区建设成为我国丝绸之路经济带重要支点、向西开放的重要枢纽，西部大开发的新引擎和中国特色新型城镇化范例；

创新：支持西咸新区率先复制全面创新改革试验区、自贸试验区、自主创新示范区改革经验；

管理：成立西安市推动西安-咸阳一体化发展领导小组，赋予西咸新区更大的自主发展权、自主改革全、自主创新权；

配套：坚持强化基础设施、公共服务、城市功能等均衡布局，加快实现同城共享；加快推进轨道交通等重大交通基础设施建设，三年内打通西咸新区13条互助互通道路。



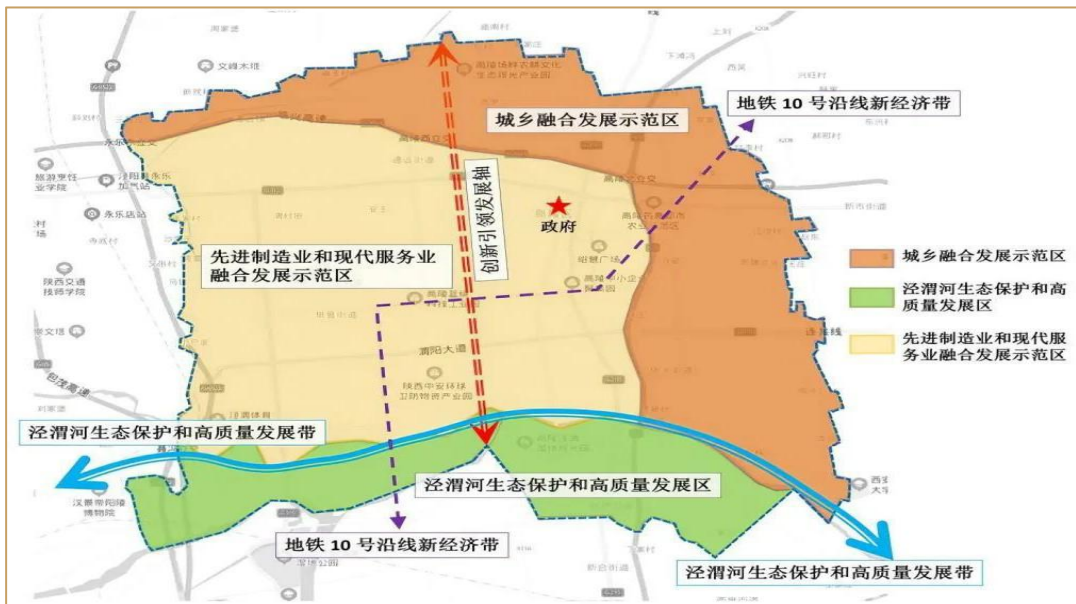
悦西安
ROAD CONNECTION PLAN BETWEEN XI'AN AND XI'AN NEW AREA
三年内打通西咸新区13条互通道路三年计划

城市基本面

高陵区十四五规划发布，未来高陵区将承担承接西安人口转移的重担

西安市西安成立工作组推进西咸高质量发展，高陵区十四五规划发布，“十四五”时期（2021—2025年），是高陵“聚力一二三·建设主城区”的攻坚期，作为指导高陵未来一段时期经济社会高质量发展的纲领性文件，规划期为2021-2025年，远景目标展望至2035年。未来高陵区将承担承接西安人口转移的重担，同时打造渭北先进制造业核心区域

意见要求	具体内容
总体要求	以高质量发展为主题，持续优化生态、宜居、营商“三个环境”，加快推进西安-咸阳一体化、西安国家中心城市建设、关中平原城市群发展，深度融入共建“一带一路”大格局
基本原则	赋予西咸新区更大的自主发展权、自主改革权、自主创新权，着力构建区域融合发展、协同发展、特色发展的新格局，为西安国家中心城市建设提供强劲动力
发展目标	到2025年，经济总量突破1200亿元，年均增长12%；地方财政收入超过160亿元，年均增长15%以上；全社会固定资产投资年均增长10%以上。国家级高新技术企业突破2000家。单位地区生产总值二氧化碳排放量累计降低15%。城乡居民人均可支配收入年均增长8%以上。到2035年，现代产业体系基本建成，对外开放辐射力和文化软实力达到新高度，生态环境优美，生活品质优良，城乡居民收入大幅提升，保持经济增长速度较长时期内快于省与市
重点任务	加强规划统筹衔接，特别是推进基础设施互联互通，加快推进轨道交通等重大交通基础设施建设，3年内打通西安市和西咸新区13条互联互通道路。加快推进公共服务一体化，鼓励科教文卫等优质资源向西咸新区配置
组织保障	成立西安市推进西安-咸阳一体化发展领导小组，领导小组负责新区重大规划调整、重大政策制定和重大项目推进的研究和协调。建立科学考核评估评价体系，市级各部门要结合实际，围绕深化西咸新区体制机制改革，激发西咸新区发展活力，提出具体落实措施



整体打造新经济活力之都，确立三大定位：

- **西安国际化大都市新城区**，依托地铁（10、17、22号线）、城际铁路、丝路职教新城、西安公共卫生中心等项目，积极承接西安人口和城市功能的转移，建设西安未来新兴城区
- **渭北先进制造业核心区**，进一步发挥汽车制造、石油装备、新型材料、生物医学、节能环保等产业发展的优势，打造西安渭北先进制造业的核心区
- **乡村振兴发展示范区**，推动城乡互补融通，依托幸福社区等新模式、西安农产品物流城等 新项目、田园综合体等新业态，建设一流的乡村振兴发展示范区

宏观环境小结

宏观政策

- ◆ **宏观表现:** 国民经济持续保持恢复增长, 固定资产投资及商品房销售稳步增长;
- ◆ **政策信息:** 全国人大授权国务院在部分地区开展房产税改革试点; 同时哈尔滨、宁波等21个城市发布救市政策
- ◆ **信贷信息:** 央行持续释放稳定信号, 房地产信贷政策已经触及天花板, 后期调整逐渐呈现出温和基调;

区域环境

- ◆ **区域政策:** ①西安发布第二批二手房指导价格, 涉及103个住宅小区; ②西安市发布《关于进一步加强对配建租赁住房管理的通知》; ③西安市暂停共有产权住房购房资格审核;
- ◆ **城市基本面:** A-西安市发布《西安市灞河重点区域风貌管控条例》, 明确了灞河重点区域范围; B-《关于支持西咸新区创新体制机制推动高质量发展建设创新城市发展方式试验区的若干意见》支持西咸新区创新体制机制; C-高陵区十四五规划发布, 未来高陵区将承担承接西安人口转移的重担

11月趋势预判:

政策层面-多重调控下, 市场降温明显, 但各项政策已到天花板, 预计未来会持续维稳, 但政策边际线会逐渐放松。

城市基本面-城市发展方向及规划转移至城市外围区。

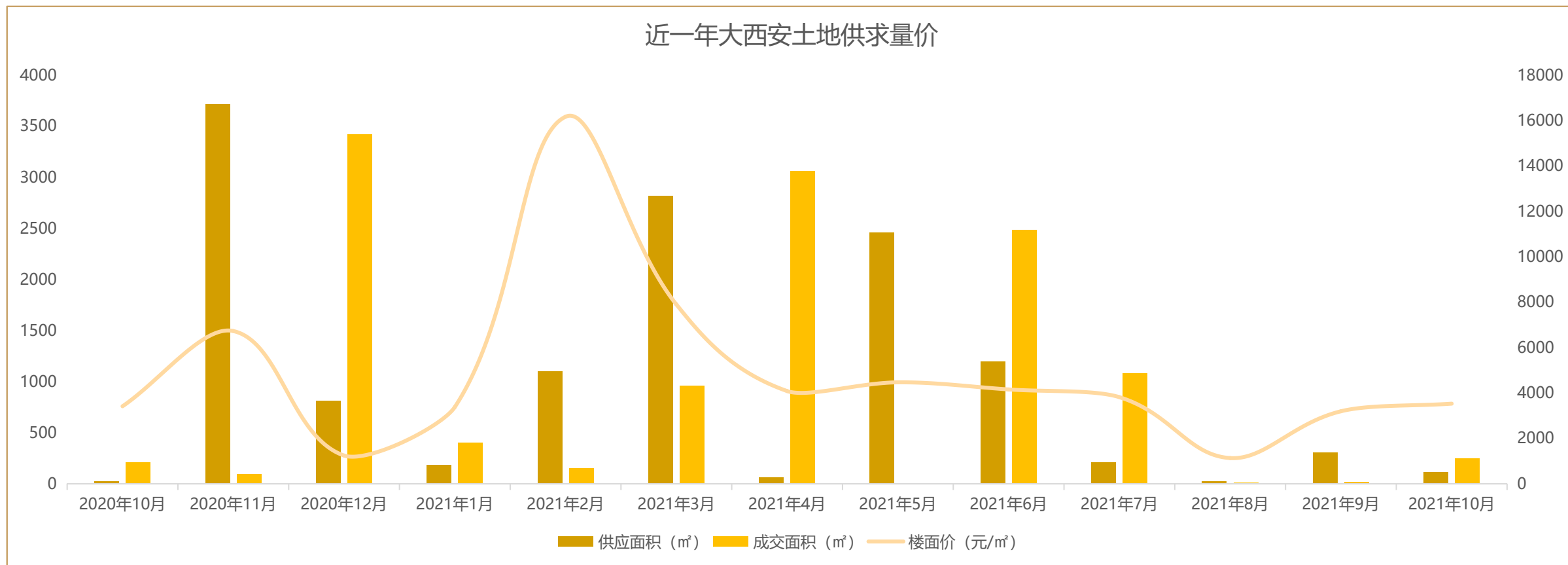


土地市场环境

整体土地市场

西安市第二批集中供地发布，供应量缩减，成交量大幅回升、成交价低位徘徊

- **土地供应量**：10月土地供应量为**111.63万m²**，同比**上涨432%**，环比**下降63%**；
- **土地成交量**：10月土地成交量为**248.37万m²**，同比**上涨1427%**，环比**上涨21%**；
- **成交楼面价**：10月成交楼面均价为**3524元/m²**，同比**上涨11%**，环比**上涨3%**。

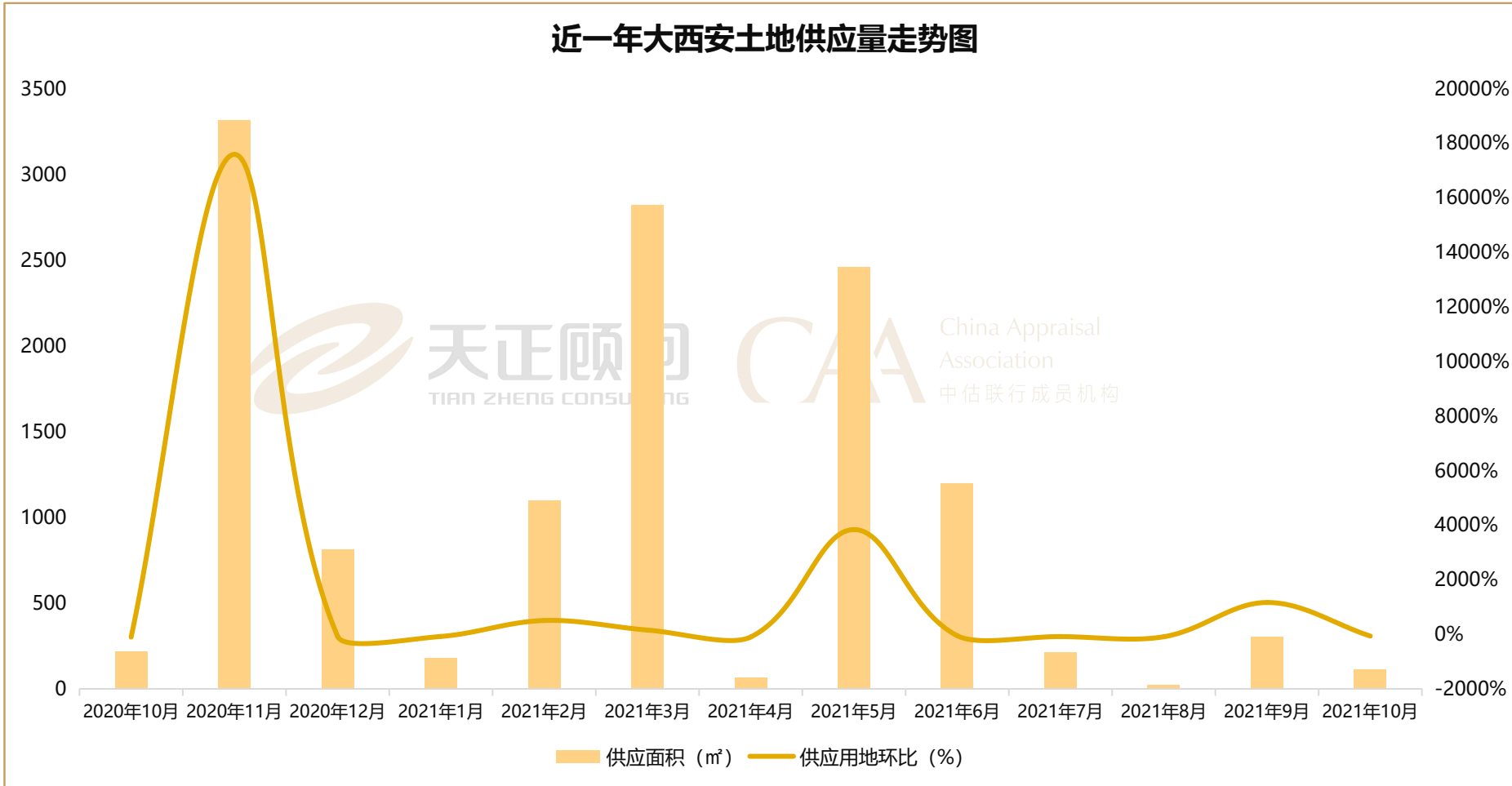


土地供应结构

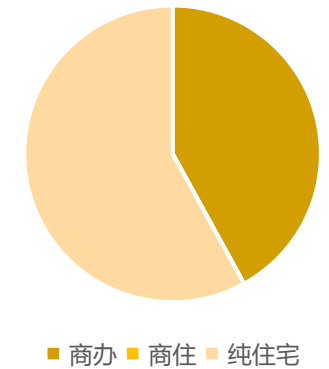
供应端同比下降，纯住宅供应占比58%。

10月土地供应量相比前月降幅明显，供应量为111.63万方，纯住宅供应58%，其余为商办用地，近一年涉宅用地供应73%，其中纯住宅用地仅占有35%。

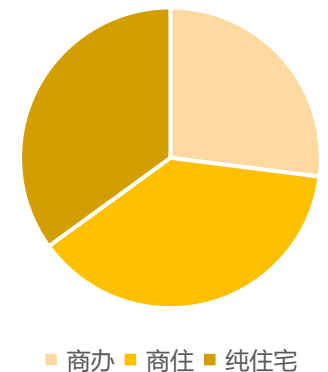
近一年大西安土地供应量走势图



10月土地供应结构



近一年土地供应结构



整体土地市场

相较于第一次集中供地，供地规模更大但市场热度下降明显，溢价率降低但地价维稳

第二次集中供应45宗，其中可开发商品住宅用地32宗，较首次供地的21宗开发用地，供应量更大、范围更广、优质地块更多。另外相比第一轮的土拍规则更加苛刻，限制“马甲”公司及三道红线企业参拍，限制企业的资金来源，强调必须是自有资金。第二批次起拍价普遍上调，整体溢价率降低，多数虽以底价成交，但热点区域楼面价仍上涨或持平，且毛坯授权价更高。

批次	第一批次集中供地	第二批次集中供地
土拍规则	限房价+竞地价+竞自持	限房价+定品质+竞地价，限马甲，严查资金来源
热度	稍冷	冷
成交概况	共10宗可开发用地，成交7宗，2宗流拍，1宗终止	共32宗可开发用地，成交25宗，4宗流拍，3宗终止
参拍房企数量	9家房企	21家房企
溢价率	20%-30%	6宗溢价，2宗触顶1.2-15%，19宗均以底价成交
实际可售楼面价	第二批次集中供地起始楼面价普遍上调 高新区第一批次核心区楼面价13429元/m ² ，第二批次CID楼面价12606元/m ² 港务区前期实际楼面价约4200元/m ² ，本次平均楼面价涨至6273元/m ²	
拿地房企特点	央企，大型民企	央企国企、大型民企及平台公司

特征一

▶ 产品售价上涨

出让土地毛坯授权价格均明显高于当前区域在售项目，以港务区为首，最高授权价顶至18000元/m²。

特征二

▶ 流拍数量增加

本次出让共8宗流拍，其中外围区域因市场容量小，热度低、风险大而无人参拍；主城地块因价格过高而遇冷。

特征三

▶ 溢价率低

因起拍价格上调且限制最高地价，本次土拍仅有6宗地溢价，平均溢价率仅2.57%，但地价仍维持较高水平。

特征四

▶ 央企国企为拿地主力

本次土拍民企参与较少，仅龙湖摘得7宗地，表现亮眼，其余多数未参与竞拍，平台公司主要兜底，避免打击市场信心。

土地供应

空港新城成交定向安置房用地及公共租赁住房用地各1宗；高新区、蓝田县共计挂牌出让2宗涉宅用地；均由西咸新区发展集团摘得，且为定向安置房。

序号	公告日期	区县	地块名称	规划用途	用地面积 (万m ²)	规划建面 (万m ²)	容积率	出让底价 (亿元)	出让楼面价 (元/m ²)	备注
1	10月1日	高新区	GX3-34-3-3	住兼商服	2.93	12.29	4.2	2.44	1989	——
2	10月29日	蓝田县	610122002002GB128	住宅用地	1.1	3.09	1-2.8	0.25	808	——
3	10月20日	空港	XXKG-BD05-26-B	住兼商服	2.48	4.21	——	0	882.29	定向安置
4	10月20日	空港	XXKG-BD05-26-A	住兼商服	6.67	11.33	——	0	882.36	定向安置

土地成交明细-主城区

10月土地成交明细 (仅含住宅、商服、商住用地)

区域	板块	地籍编码	地块位置	用途	土地面积 (m ²)	土地面积 (亩)	规划容积率	规划建筑面积 (m ²)	实际成交土地总价 (万元)	实际建面 (m ²)	土地实际可开发面积 (m ²)	土地实际可开发面积 (亩)	成交楼面价 (元/m ²)	成交亩单价 (万元/亩)	挂牌溢价率	竞得单位	成交日期	交易方式
灞河新区	纺渭路板块	BQ2-19-69	灞桥区西柳瑞路以东, 灞瑞一路以北, 柳烟路以西	商住	30347.14	45.52	2.8	84971.99	56000	84971.99	30347.14	45.52	6590.41	1230.21	0%	运城市翼帮房地产开发有限公司	2021/10/15	拍卖
灞河	雁鸣湖板块	CB6-10-1、CB6-5-10-2	灞桥区生态区新兴南路以南, 田马路以东	商住	98138.56	147.21	2.8	274787.97	200000	274787.97	98138.56	147.21	7278.34	1358.62	0%	西安龙湖众鑫置业有限公司	2021/10/15	拍卖
城北	大明宫板块	QJ10-10-256	曲江大明宫遗址区太元路以北, 红旗铁路专用线以东	商住	11797.77	17.7	2.8	33033.76	26000	33033.92	11797.77	17.7	7870.74	1469.2	0%	陕西鹏鲲置业有限公司	2021/10/14	拍卖
城北	大明宫板块	QJ10-8-491	曲江大明宫遗址区凤城一路以南, 陕西大明宫投资发展有限责任公司以东	住宅	11845.02	17.77	1.2-2.8	33166.06	31050	33166.06	11845.02	17.77	9361.99	1747.57	15%	运城市翼帮房地产开发有限公司	2021/10/19	拍卖
经开	高铁新城板块	WY6-12-145	经开区高铁新城稷路以南, 尚贤路以东	商住	47387.86	71.08	2.8	132686.8	67200	132686.008	47387.86	71.08	5064.59	945.39	0%	陕西恒业地嘉置业有限公司	2021/10/14	拍卖
港务区	陆港商贸物流板块	GW3-7-7	国际港务区汇通路以南, 融合路以东	住宅	72097.35	108.15	2.5	180243.38	95380	180243.38	72097.35	108.15	5291.73	881.96	0%	西安飞和房地产开发有限公司	2021/10/15	拍卖
港务区	陆港商贸物流板块	GW3-8-9	国际港务区港兴三路以北, 融合路以西	住宅	28666.3	42.99	2.5	71665.75	37790	71665.75	28666.3	42.99	5273.09	878.85	0%	西安飞和房地产开发有限公司	2021/10/15	拍卖
港务区	陆港商贸物流板块	GW3-9-11	国际港务区港兴三路以南, 融合路以西	住宅	102290.8	153.44	2.5	255727	136800	255727	102290.8	153.44	5349.45	891.58	0%	西安飞和房地产开发有限公司	2021/10/15	拍卖
港务区	奥体中心板块	GW2-14-8	国际港务区港兴二路以北, 港务西路以东	住宅	20383.04	30.57	2.2	44842.69	34780	44842.688	20383.04	30.57	7756	1137.55	0%	西安西港房地产开发(集团有限公司)	2021/10/15	拍卖
港务区	奥体中心板块	GW2-14-9	国际港务区港兴二路以南, 港务西路以东	住宅	45940.57	68.91	2.2	101069.25	74090	101069.254	45940.57	68.91	7330.62	1075.16	0%	中电建丝路	2021/10/15	拍卖
港务区	奥体中心板块	GW1-10-6	国际港务区奥体大道以东, 林荫路以南	住宅	35166.94	52.75	2.5	87917.35	58100	87917.35	35166.94	52.75	6608.48	1101.41	0%	西安颐馨裕盛置业有限公司	2021/10/15	拍卖
港务区	奥体中心板块	GW2-14-6	国际港务区港兴二路以北, 新寺路以西	住宅	54963.68	82.45	2.2	120920.1	82700	120920.096	54963.68	82.45	6839.23	1003.09	0%	西安国际陆港愿景置业有限公司	2021/10/18	拍卖
港务区	奥体中心板块	GW2-15-8	国际港务区港兴三路以南, 新寺路以东	住宅	37083.6	55.63	2.2	81583.92	55860	81583.92	37083.6	55.63	6846.94	1004.22	0%	西安国际陆港愿景置业有限公司	2021/10/18	拍卖
港务区	奥体中心板块	GW2-9-9	国际港务区港兴三路以北, 和祥路以东	住宅	59750.36	89.63	2.5	149375.9	85540	149375.9	59750.36	89.63	5726.5	954.42	1%	陕西鸿业房地产开发有限公司	2021/10/18	拍卖
港务区	陆港商贸物流板块	GW2-10-7	国际港务区港兴三路以北, 和泰路以西	住宅	63611.66	95.42	2.5	159029.15	89970	159029.15	63611.66	95.42	5657.45	942.91	0%	陕西保利房地产开发有限公司	2021/10/18	拍卖
港务区	陆港商贸物流板块	GW2-11-7	国际港务区港兴三路以南, 新筑路以东	住宅	32546.77	48.82	2.5	81366.93	46670	81366.93	32546.77	48.82	5735.75	955.96	0%	陕西保利房地产开发有限公司	2021/10/18	拍卖
港务区	奥体中心板块	GW2-12-3	国际港务区港兴三路以南, 和祥路以东	住宅	35016.84	52.53	2.5	87542.1	50530	87542.1	35016.84	52.53	5772.08	962.01	0%	山东龙翔置业有限公司	2021/10/18	拍卖

土地成交明细-主城区

10月土地成交明细 (仅含住宅、商服、商住用地)

区域	板块	地籍编码	地块位置	用途	土地面积 (m ²)	土地面积 (亩)	规划容积率	规划建筑面积 (m ²)	实际成交土地总价 (万元)	实际建面 (m ²)	土地实际可开发面积 (m ²)	土地实际可开发面积 (亩)	成交楼面价 (元/m ²)	成交亩单价 (万元/亩)	挂牌溢价率	竞得单位	成交日期	交易方式
港务区	奥体中心板块	GW2-12-4	国际港务区港兴三路以南、和畅路以东	住宅	37434.14	56.15	2.5	93585.35	53970	93585.35	37434.14	56.15	5766.93	961.15	0%	山东龙翔置业有限公司	2021/10/18	拍卖
港务区	奥体中心板块	GW2-15-7	国际港务区广场南路以北、灞耿路以西	住宅	24804.14	37.21	2.5	62010.35	47340	62010.35	24804.14	37.21	7634.21	1272.37	15%	西安国际陆港愿景置业有限公司	2021/10/19	拍卖
高新	中央创新区板块	GX3-42-2	高新区中央创新区双江二路与兴隆三路十字东北角	住宅	22603.3	33.9	22603.3	63289.24	76000	63289.24	22603.3	33.9	12008.36	2241.56	9%	西安天地源地产开发有限公司	2021/10/14	拍卖
高新	中央创新区板块	GX3-42-3	高新区中央创新区规划三十路以北、规划二十八路以南、经二十二路 西、规划四路以东	住宅	14393.4	21.59	2.3-2.8	40301.52	47000	40301.52	14393.4	21.59	11662.09	2176.92	4%	西安龙湖众鑫置业有限公司	2021/10/14	拍卖
高新	中央创新区板块	GX3-42-4	高新区中央创新区经二十二路以西、规划四路以东、兴隆三路以北、规划三十路以南	住宅	11587.7	17.38	2.3-2.8	32445.56	38000	32445.56	11587.7	17.38	11711.93	2186.23	6%	西安龙湖众鑫置业有限公司	2021/10/14	拍卖
高新	中央创新区板块	CX3-42-5	高新区中央创新区纬三十六路以南、经二十二路以西、经二十六路以东	住宅	67747.3	101.62	2.8	189692.44	210000	189692.44	67747.3	101.62	11070.55	2066.5	0%	西安龙湖众鑫置业有限公司	2021/10/14	拍卖
高新	中央创新区板块	GX3-42-6	高新区中央创新区经二十二路以西、经二十六路以东、规划二十八路以北	住宅	48537.7	72.81	2.8	135905.56	150000	135905.56	48537.7	72.81	11037.08	2060.25	0%	西安丰钜房地产有限责任公司	2021/10/14	拍卖
高新	中央创新区板块	GX3-19-15	高新区中央创新区规划十七路以北、纬二十八路以南、西沔路以西	商住	82963.3	124.44	2.8	232297.24	104280	232297	82963.3	124.44	4489.08	837.96	0%	西安高科集团高科房产有限公司	2021/10/15	挂牌
高新	细柳板块	GX3-42-65	高新区中央创新区兴隆三路以北、规划一路以西、经三十八路以东	商住	92889.1	139.33	2.8	260089.48	112690	260089.48	92889.1	139.33	4332.74	808.78	0%	西安高科集团高科房产有限公司	2021/10/15	挂牌
高新	细柳板块	GX3-42-66	高新区中央创新区规划一路以西、经三十八路以东、纬三十六路以南	商住	69742.8	104.61	2.8	195279.84	86390	195279.84	69742.8	104.61	4423.91	825.8	0%	西安高科集团高科房产有限公司	2021/10/15	挂牌
高新	软件新城板块	GX3-36-8	高新区鱼化街办天谷三路以南、云水四路以西、云水五路以东	商住	41940.9	62.91	2.8	117434.52	52965	117434.52	41940.9	62.91	4510.17	841.9	0%	西安高新区城建创远房地产发展有限公司	2021/10/15	挂牌
港务区	奥体中心板块	GW1- 11-4	国际港务区秦汉大道以北、杏渭路以西	住宅	54978.03	82.47	2.5	137445.08	57310	137445.075	54978.03	82.47	4169.67	694.94	0%	西安城墙投资有限公司	2021/10/15	挂牌
港务区	奥体中心板块	GW1- 11-5	国际港务区林荫路以北、杏渭路以西	住宅	48905.66	73.36	2.5	122264.15	51310	122264.15	48905.66	73.36	4196.65	699.44	0%	西安城墙投资有限公司	2021/10/15	挂牌
高新	中央创新区板块	GX3-19-15	高新区中央创新区规划十七路以北、纬二十八路以南、西沔路以西	商住	82963.3	124.44	2.8	232297.24	104280	232297	82963.3	124.44	4489.08	837.96	0%	西安高科集团高科房产有限公司	2021/10/15	挂牌

土地市场小结

整体表现

- ◆ **供应量**：供应量大幅回落，仅高新、蓝田、沣西有小规模土地供应；
- ◆ **成交量**：土地成交同环比均上涨；
- ◆ **价格指数**：因10月成交结构以涉宅用地为主，成交楼面价上升明显。

供应特征

- ◆ **供应结构**：供应端同环比下降明显，涉宅用地占58%
- ◆ **供应特征**：仅4宗可开发用地，分布在主城高新，西咸沣西，郊县蓝田，均为小规模地块。

成交特征

- ◆ **成交特征1**：集中拍地致使成交端大幅攀升，且涉宅用地维护；
- ◆ **成交特征2**：与第一次集中供地相比，规模更大但热度下降，溢价率明显降低但地价维稳。

11月趋势预判：

预计西安市第三批集中供地将于本月进行挂地，但因目前商品房政策收紧，二手房市场限制，整体市场热度降低，遇冷严重，土地市场会持续走低。



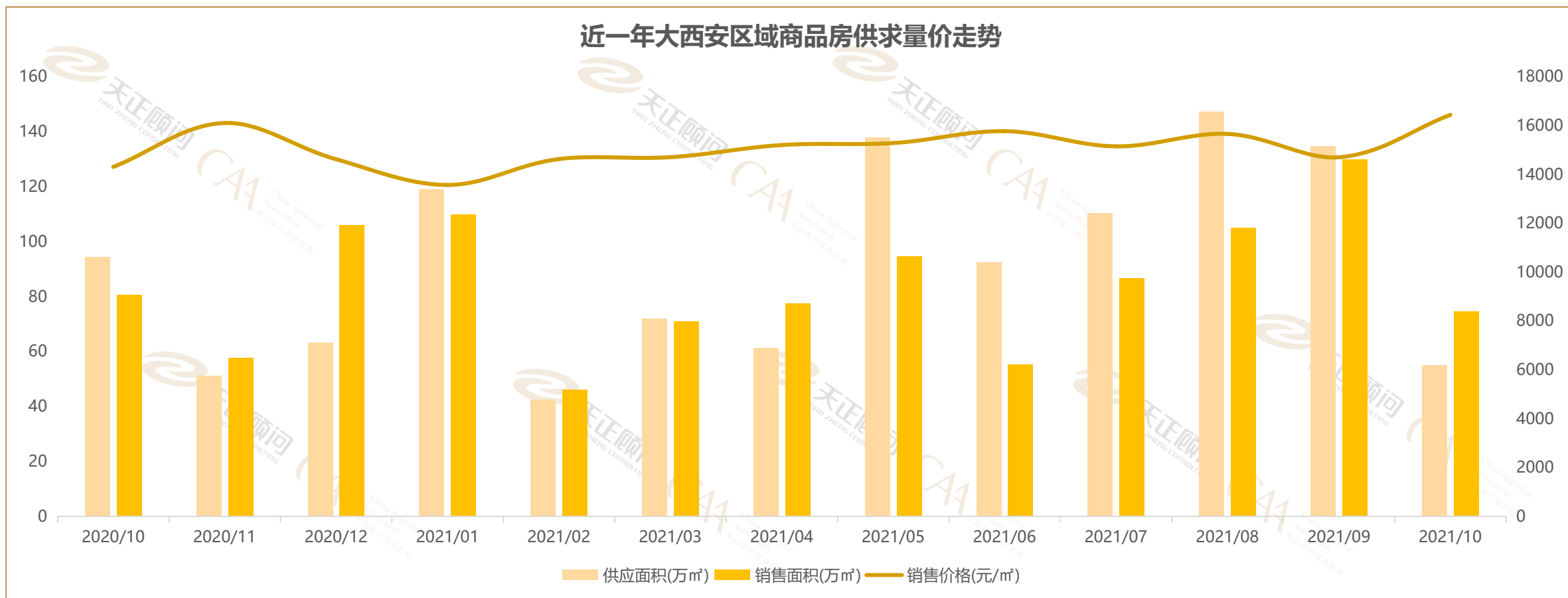
商品房市场分析

商品房整体市场

供应量持续缩短供应，整体呈现供小于求，成交价格持续上扬

- **供应端**：10月商品房供应**54.9万m²**，同比**下降42%**，环比**下降59%**
- **成交端**：10月商品房成交**74.5万m²**，同比**下降8%**，环比**下降43%**
- **成交价格**：10月商品房成交均价**16430元/m²**，同比**上涨15%**，环比**上涨12%**

近一年大西安区域商品房供求量价走势

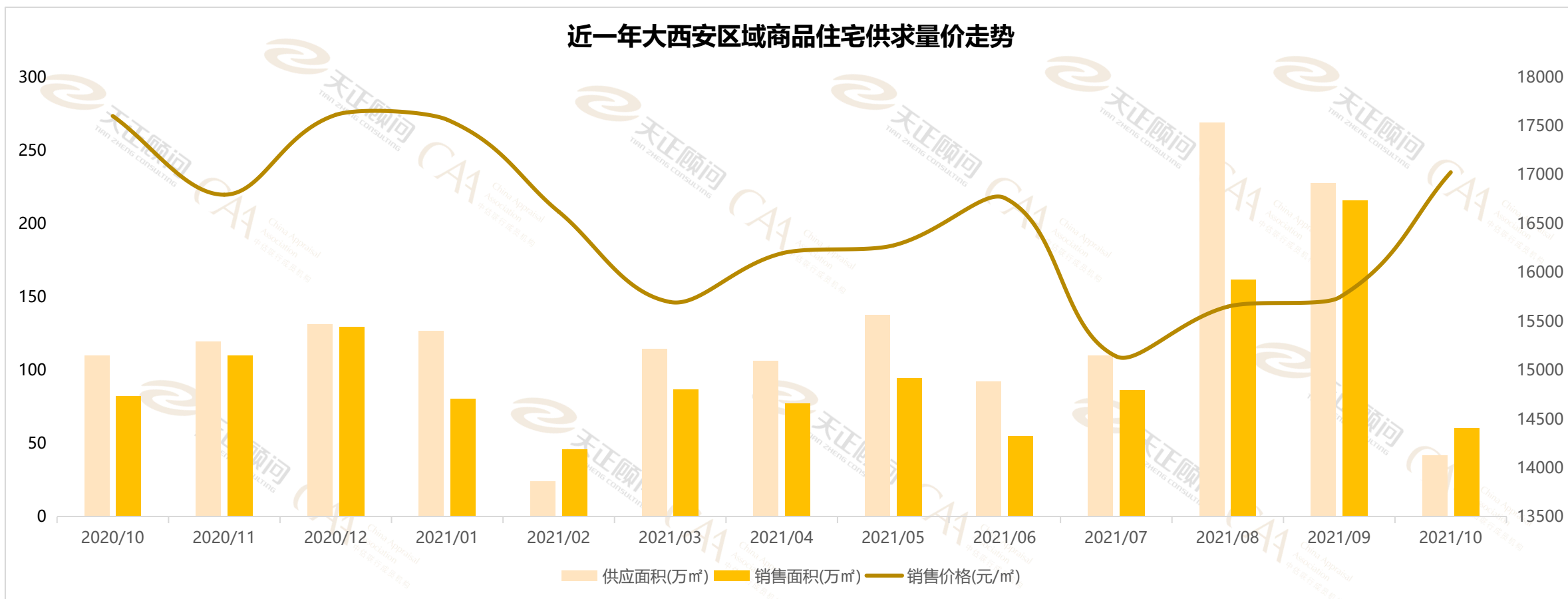


商品住宅整体市场

商品住宅依旧呈现供小于求态势，供应端本月大幅下降

- **供应端**：10商品住宅供应**41.97万m²**，同比**下降62%**，环比**下降82%**
- **成交端**：10月商品住宅成交**60.44万m²**，同比**下降27%**，环比**下降72%**
- **成交价格**：10月商品住宅成交均价**17024元/m²**，同比**下降3%**，环比**上涨8%**

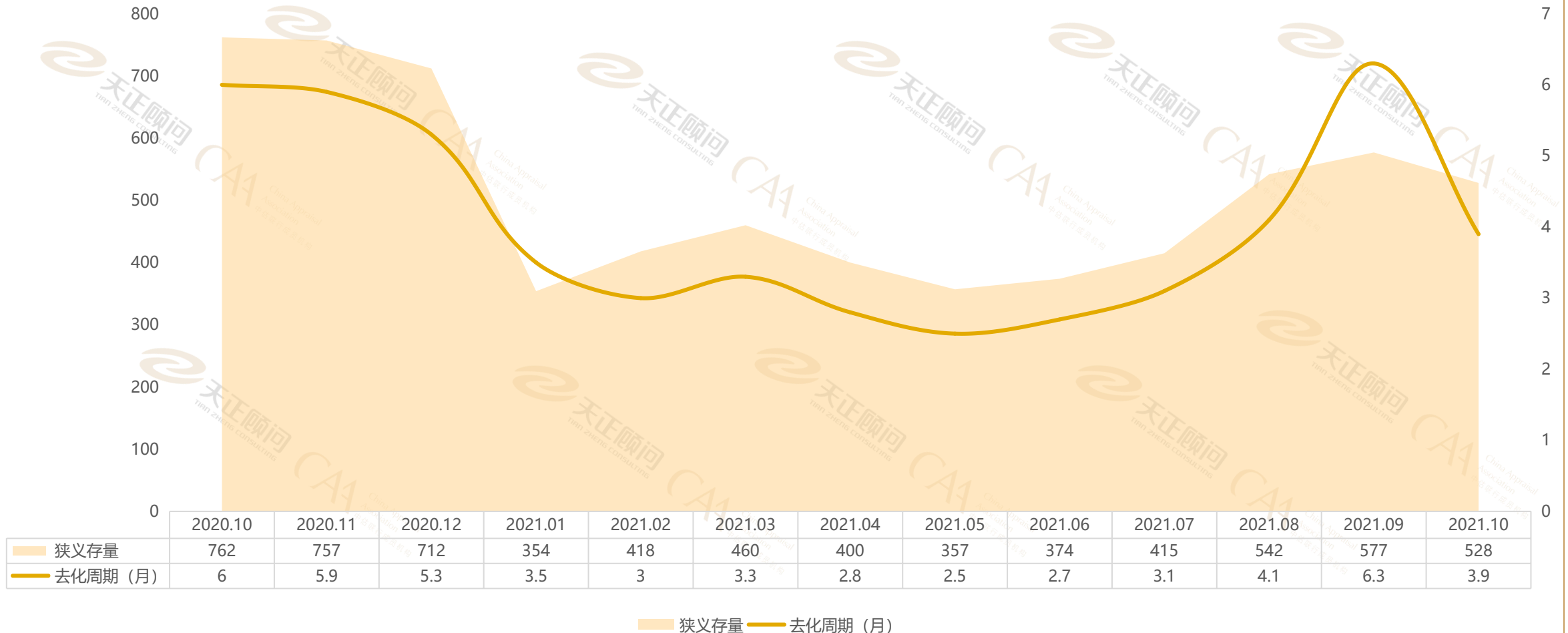
近一年大西安区域商品住宅供求量价走势



商品住宅-库存及出清周期

截至10月底大西安市场狭义存量**528万m²**，去化周期为**3.9个月**，仍表现为严重供不应求

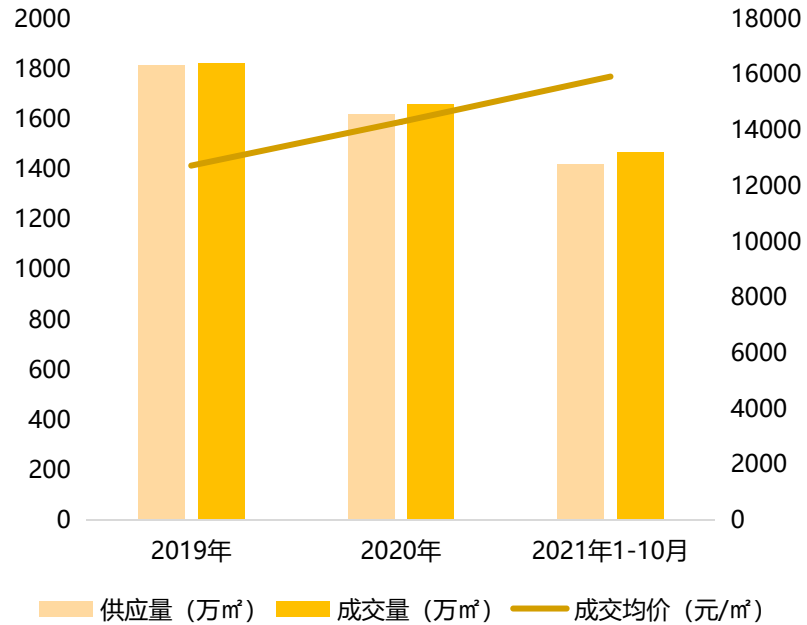
大西安商品住宅月度狭义存量去化走势



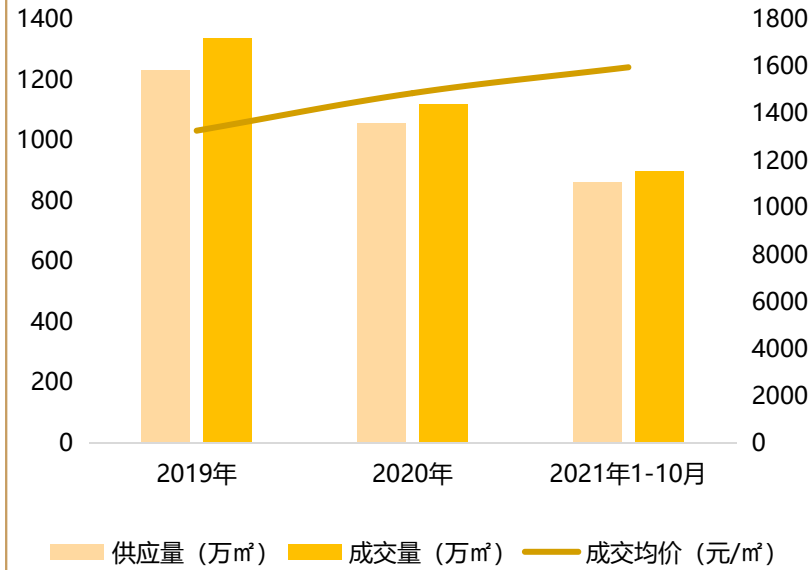
商品住宅-年度各区域供销量价

大西安商品住宅供应已见天花板，主城价格涨幅得到明显控制，供应骤减，成交量收窄；西咸供应几近减半，成交稳定，价格涨幅平稳，相较去年同期环比上升仅2.5%

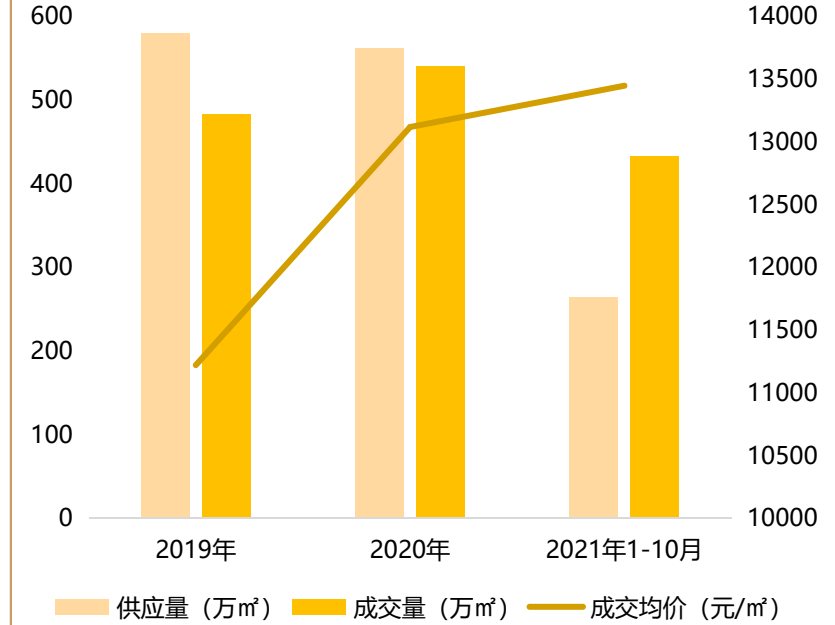
大西安商品住宅供销量价分析



主城区商品住宅供销量价



西咸商品住宅供销量价分析



价格公示-分区域公示变化

新盘公示量连续两个月锐减，多区域价格涨幅得到控制

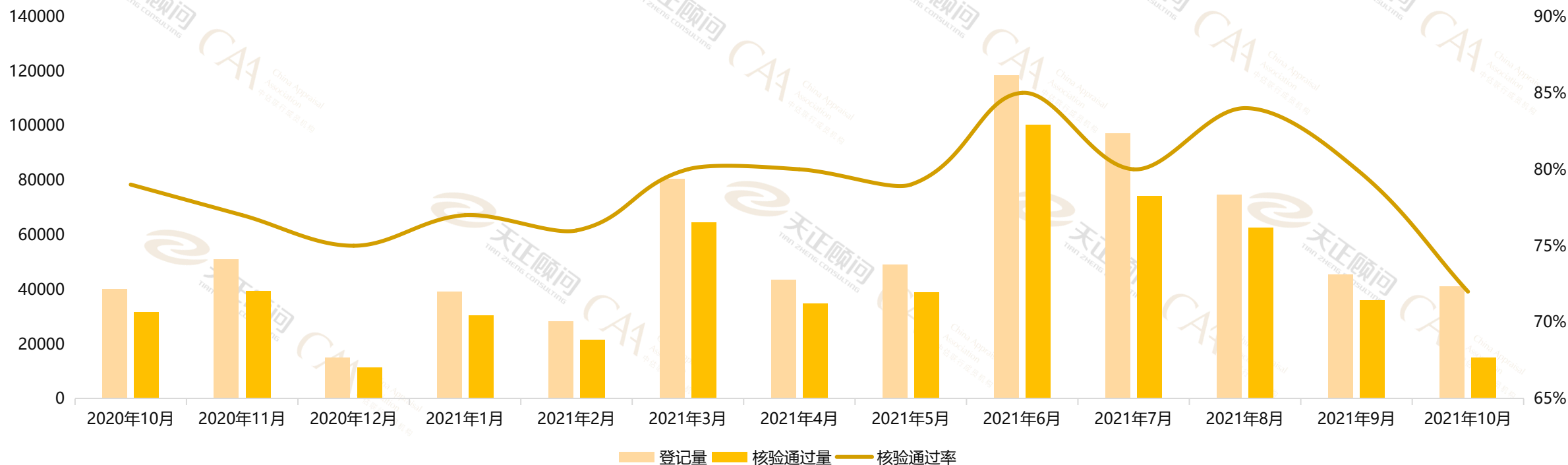
区域		6月	7月	8月	9月	10月	相较上批次	时间	公示项目量	首次公示	新盘首次公示占比
行政区	灞桥区	15438	—	23716	16686	—	—	6月	18	5	0.28
	新城区	19509	—	—	—	—	—				
	未央区	18164	17621	17409	—	—	—				
	雁塔区	—	—	17884	—	—	—				
	新城区	20667	—	—	—	—	—				
	长安区	16120	14506	—	16290	—	—				
	莲湖区	—	—	—	15368	—	—				
	鄂邑区	—	—	—	13246	—	—				
开发区	浐灞生态区	17297	15396	20709	—	15487	-0.25	7月	22	8	0.36
	港务区	14438	15093	16089	—	15502	-0.04				
	高新区	22135	21777	24912	—	—	—				
	经开区	12153	—	—	11889	—	—				
	曲江新区	19013	19283	—	18031	—	—				
	航天城	—	17106	—	—	—	—				
	沣东新城	17922	19007	—	—	—	—				
开发区	浐灞生态区	17297	15396	20709	—	15487	-0.25	8月	22	12	0.55
	港务区	14438	15093	16089	—	15502	-0.04				
	高新区	22135	21777	24912	—	—	—				
	经开区	12153	—	—	11889	—	—				
	曲江新区	19013	19283	—	18031	—	—				
航天城	—	17106	—	—	—	—					
沣东新城	17922	19007	—	—	—	—					
开发区	浐灞生态区	17297	15396	20709	—	15487	-0.25	9月	10	1	0.1
	港务区	14438	15093	16089	—	15502	-0.04				
	高新区	22135	21777	24912	—	—	—				
	经开区	12153	—	—	11889	—	—				
	曲江新区	19013	19283	—	18031	—	—				
航天城	—	17106	—	—	—	—					
沣东新城	17922	19007	—	—	—	—					
开发区	浐灞生态区	17297	15396	20709	—	15487	-0.25	10月	9	3	0.33
	港务区	14438	15093	16089	—	15502	-0.04				
	高新区	22135	21777	24912	—	—	—				
	经开区	12153	—	—	11889	—	—				
	曲江新区	19013	19283	—	18031	—	—				
航天城	—	17106	—	—	—	—					
沣东新城	17922	19007	—	—	—	—					

意向登记-线上登记及核验量

近一年房源量/登记量/核验量最低，客户回归理性，5个项目核验通过率不足一半

时间	线上登记项目/次数	房源量	意向登记量	核验通过量	核验通过率	中签率	摇号	摇号盘客量集中度	非摇号
6月	34	8054	118402	100304	84%	8%	20	94%	14
7月	25	8396	97236	78231	80.45%	11%	22	97%	3
8月	53	15213	85185	68412	80.31%	22%	28	80%	25
9月	26	5570	45402	36164	79.65%	15%	14	79%	12
10月	21	3562	22475	18709	83%	19%	10	74%	16

线上登记&核验通过&核验通过率趋势变化



意向登记

10月共有21个项目进行意向登记，其中7个需要摇号开盘，天地源云水天境核验通过人数最多，中签率5.05%。沣东3个项目登记人数均未过百，中梁鎏金雲玺无人参与线下核验

登记时间	区域	楼盘名	产品类型	面积段	均价 (元/㎡)	所推房源	意向登记申请数(含撤销)	核验通过家庭 (个)	中签率 (%)
2021/10/7	曲江新区	添好大厦	小高	42.86-107.49	12899	74	654	332	22.29%
2021/10/8	高新区	天琴湾项目	高层	89.78-136.97	15230	267	2051	952	28.05%
2021/10/8	经开区	合悦华府二期北区	高层	104.55-142.65	12347.32	322	392	176	182.95%
2021/10/8	高新区	天地源云水天境	高层	141.76-192.02	20745	204	4543	4040	5.05%
2021/10/8	长安区	中南·春风南岸	高层	105.52-127.29	16737	133	2231	1910	6.96%
2021/10/9	沣东新城	沣东智谷	高层、小高	96.58-137.14	19102	247	34	18	1372.22%
2021/10/9	沣东新城	沣景国际	高层	88.14-119.98	15500	148	31	19	778.95%
2021/10/10	国际港务区	绿地新里城二期	高层	89.58-112.91	14614.66	92	122	85	108.24%
2021/10/10	灞桥区	中海云锦	小高	115.43-143.91	22915.42	198	173	94	210.64%
2021/10/18	高新区	新希望·锦麟天钻院	高层、小高、洋房	126.20-200.02	26072.302	268	209	115	233.04%
2021/10/18	高新区	碧桂园高新云墅	小高、高层	135.18-244.11	27510.38	218	384	199	109.55%
2021/10/21	浐灞生态区	旭辉·旭城昌泰	高层	110-143	18141.94	314	672	496	63.31%
2021/10/21	长安区	雅居乐宏府翰林山	高层	65.59-217.33	14072.56	383	3214	2654	14.43%
2021/10/22	浐灞生态区	碧桂园云府	小高	143.35-176.63	15650.38	64	119	59	108.47%
2021/10/22	雁塔区	香山红叶	高层	98.67-162.32	18708.15	291	186	91	319.78%
2021/10/27	沣东新城	中梁鎏金雲玺	洋房	143.27-172.4	22574	40	25	0	—
2021/10/29	国际港务区	紫云府	小高	106.09-139.5	15423.17	333	561	317	105.05%
2021/10/29	国际港务区	西安中铁卓越城	高层	107.74-131.18	14939	136	153	95	143.16%
2021/10/29	国际港务区	电建·泛悦城	高层	108.98-130.5	14832.81	169	359	168	100.60%
2021/10/29	国际港务区	中冶·奥体云璟	小高、高层	105.78-139.71	15408	296	1543	1264	23.42%
2021/10/29	长安区	新兴熙园	高层	89.26-167.44	14588	470	626	317	148.26%

开盘关注-热点楼盘

10月全市3个热点楼盘，吸引15712组客户核验通过，占10月开盘项目核验量的69%，相较9月热点楼盘减少10个，房源量减少2374套

序号	开盘时间	区域	项目	开盘情况	物业类型	装修	销售价格	登记人数	核验通过	中签率	推出套数	认购套数	认购去化率
1	2021年10月11日	浐灞	上河雲璟	加推	高层	精装	12979	1200	1305	39%	394	369	72%
					小高	精装	14450				102		
					洋房	精装	15959				19		
2	2021年10月14日	浐灞	御锦城	加推	高层	毛坯	11047	9969	9499	5%	391	391	100%
					小高	毛坯	14687				52		
3	2021年10月20日	高新	天地源·云水天境	加推	高层	精装	21207	4543	4040	0.05	204	204	100%

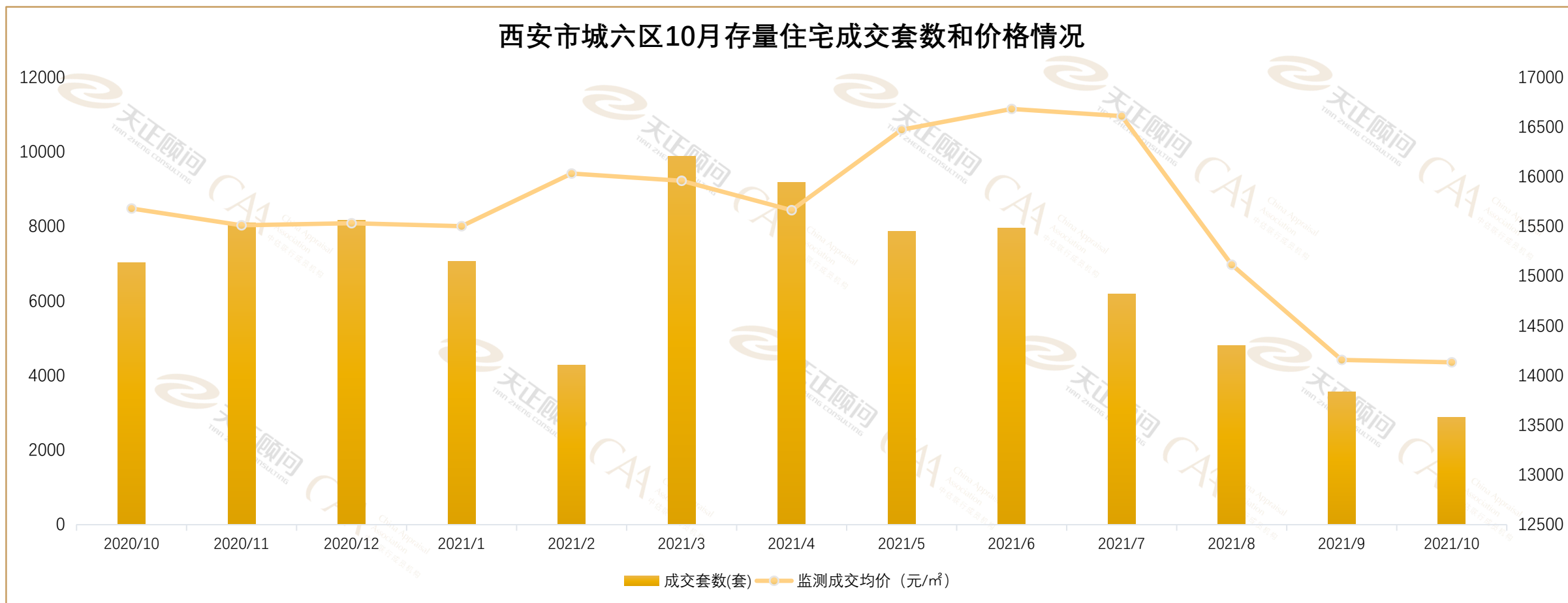
开盘详表

10月共有7盘摇号，御锦城、天地源云水天境、中南春风南岸100%去化，刚需及高性价比楼盘热度不减；平销项目除碧桂园云府外，均去化不佳，津东智慧国樾府去化率最低，仅有3%

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/m ²)	装修情况
1	摇号开盘	10.10	劳动公园里	城西	7#, 9#	高层	两室、三室、四室	177	85	89%	76	26	34%	17523	毛坯
2	摇号开盘	10.10-10.11	上河云璟	浐灞	21#, 22#	高层	三室、四室	1200	1035	50%	394	320	80%	12979	精装
					24#, 25#	小高层	三室、四室				104	46	29%	14450	精装
					38#	洋房	四室、六室				19	3	16%	15959	精装
3	摇号开盘	10.12-10.14	御锦城	浐灞	39#, 40#,41#,42#	高层	三室、四室、五室	9969	9499	5%	391	391	100%	13375	毛坯
					46#	小高层	三室、四室、五室				52	52	100%	14687	毛坯
4	自行开盘	10.14	合悦华府	经开	6#, 7#	高层	三室、四室	392	176	183%	212	130	61%	11990	毛坯
					21#, 23#	洋房	四室				110	50	45%	12929	毛坯
5	自行开盘	10.15	沣景国际	沣东	1#	高层	两室、三室	31	19	779%	148	35	24%	14725	毛坯
6	自行开盘	10.15	沣东智谷国樾府	沣东	6#	高层	三室	34	18	1372%	112	5	4%	18800	精装
					10#, 11#	小高层	三室、四室				135	3	2%	19901	精装
7	自行开盘	10.15	绿地国港新里城	港务区	28#	高层	两室、三室	122	85	108%	92	10	11%	14615	精装
8	自行开盘	10.17	中海云锦	灞河新区	7#, 12#, 13#	小高层	两室、三室、四室	173	94	211%	198	32	16%	22915	精装
9	摇号开盘	10.19	添好大厦	城北	1#	小高层	一室、两室、三室	654	332	22%	74	69	93%	12899	毛坯
10	摇号开盘	10.20	天地源云水天境	高新	12#,19#,21#	高层	三室、四室	4543	4040	5%	204	204	100%	20745	精装
11	摇号开盘	10.20	中南春风南岸	长安	6#	高层	三室	2231	1910	7%	133	133	100%	16737	精装
12	摇号开盘	10.21-10.22	天琴湾	高新	6#	高层	三室	2051	952	28%	267	259	97%	15230	毛坯
13	自行开盘	10.24	碧桂园高新云墅	高新	2#	小高层	三室	384	199	110%	68	62	91%	28147	精装
					8#, 11#,12#	高层	三室、四室				150	50	33%	27307	精装
14	自行开盘	10.24	新希望锦麟天玺	高新	14#	大平层	四室	209	115	233%	104	22	21%	26115	精装
					15#	洋房	四室				31	10	32%	28941	精装
					16#	小高层	三室、四室				45	8	18%	25329	精装
					18#	高层	三室				88	40	45%	24916	精装
15	自行开盘	10.27	香山红叶	城南	GH#, JK#	高层	两室、三室	186	91	320%	291	52	18%	18708	毛坯
16	自行开盘	10.28	碧桂园云府	浐灞	5#,8#	小高层	四室	119	59	108%	64	57	89%	15650	毛坯

二手房量价

10月西安市城六区存量住宅天正V估价智能评估系统监测**成交均价14132元/m²**，环比下降9.87%，同比下降0.17%；**存量房成交套数2880套**，环比减少19.21%，同比减少59.03%市场指导价调控作用明显。



备注：详情请见西部房地产数据中心公众号《2021年10月存量房市场报告》

商品房市场小结

商品房

- ◆ **特征一：**供应量持续缩短，供小于求，但价格持续上扬；
- ◆ **特征二：**整体存量增长，去化周期合理。

意向登记&开盘表现

- ◆ **意向登记：**客户回归理性，市场遇冷依旧，为近一年意向登记量最低；
- ◆ **开盘表现：**供应量减少，传统“银十”不再，房源量缩小，产品力成为竞争核心，开盘去化两重天。

二手房

- ◆ **成交量价：**本月第二批指导价出台，市场遇冷明显且难以回温；
- ◆ **成交区域：**主力成交区域为碑林区、雁塔区、未央区。

11月趋势预判：

主城区新房市场坚挺，高产品力项目快销依旧，外围区域市场持续遇冷，二手房市场难回温，变相促销等各项措施将加剧竞争。

天正顾问

THANK YOU FOR WATCHING

评估 咨询 数据 资管 金服 测绘 经纪

西安天正房地产资产评估顾问有限公司
地址：西安市雁塔区沣惠南路16号泰华金贸国际4号楼29层
电话：029-87639977-670

