

2024年4月西安房地产市场月报

—— 信为天 正为本 ——





宏观环境

城市动态-全国

国家层面“强化去库存”，去化周期 > 36月城市暂停新增涉宅用地出让。

商品住宅去化周期 > 36个月：暂停新增商品住宅用地出让。

商品住宅去化周期 = 18个月（不含）-36个月：按照“盘活多少、供应多少”原则，根据本年度内盘活的存量商品住宅用地面积（包括竣工和收回）动态确定其新出让的商品住宅用地面积上限。

根据保障性住房建设计划，在供地计划中优先安排、应保尽保。

自然资源部办公厅关于做好2024年住宅用地供应有关工作的通知

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局：

为适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，支持盘活存量土地，促进房地产市场平稳健康发展，现就做好2024年住宅用地供应有关工作通知如下：

一、做好年度住宅用地供应计划与住房发展年度计划的衔接

各地要立足当地经济社会发展、市场实际需求以及资源、环境、人口等约束条件，以人定房，以房定地，统筹“市场+保障”的住宅用地供应安排。市、县自然资源主管部门要在本级党委政府领导下，积极配合做好住房发展年度计划的编制和实施，要依据住房发展年度计划确定的住房建设需求，编制2024年度住宅用地供应计划（以下简称供地计划）。

二、合理控制新增商品住宅用地供应

各地要根据市场需求及时优化商业办公用地和住宅用地的规模、布局 and 结构，完善对应商品住宅去化周期、住宅用地存量的住宅用地供应调节机制。商品住宅去化周期超过36个月的，应暂停新增商品住宅用地出让，同时下大力气盘活存量，直至商品住宅去化周期降至36个月以下；商品住宅去化周期在18个月（不含）-36个月之间的城市，要按照“盘活多少、供应多少”的原则，根据本年度内盘活的存量商品住宅用地面积（包括竣工和收回）动态确定其新出让的商品住宅用地面积上限。

各地商品住宅去化周期、盘活存量商品住宅用地数据按季度动态更新。

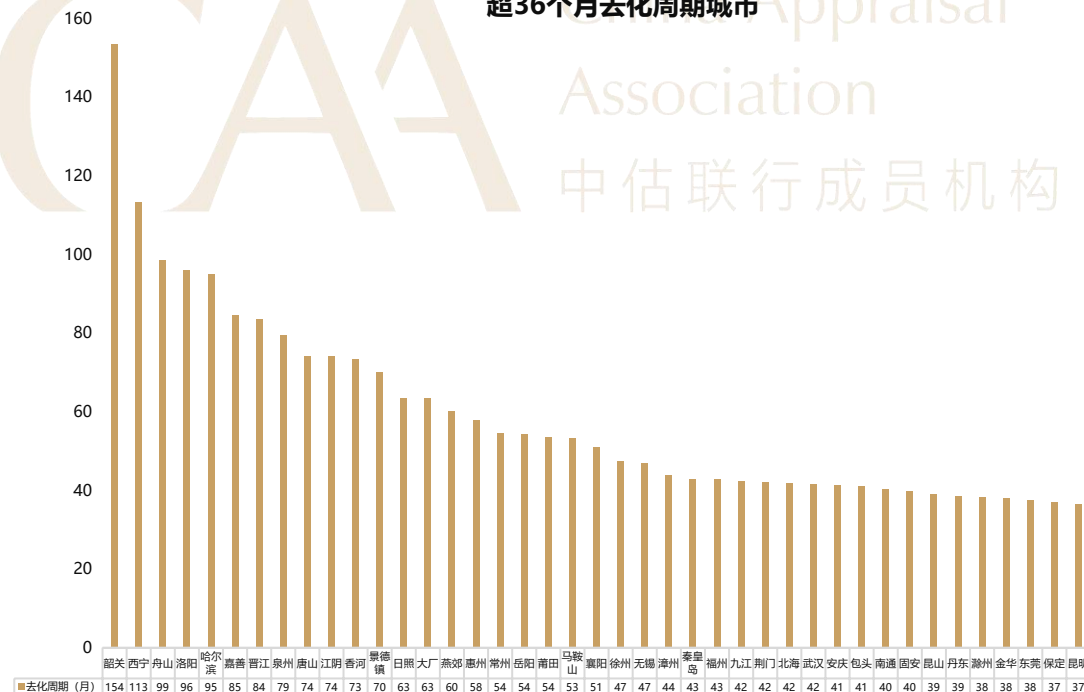
三、继续大力支持保障性住房用地的供应

各地要根据保障性住房建设计划，在供地计划中优先安排、应保尽保。要多措并举，统筹盘活各类存量土地用于保障性住房建设。

对于纳入城中村改造计划的项目涉及的住宅用地，其中确实用于安置房建设的要优先保障土地供应；以市场化方式出让用于建设可售商品住宅的，应按照本通知要求实行供地调控。

根据上海易居研究院统计的百城中（截至3月底），有41个城市去化周期超过36个月，多为三四线城市；但“商品住宅去化周期”的官方计算口径在本次政策中尚未明确，后续执行动作还有待观察。

超36个月去化周期城市



城市动态-全国

“以旧换新”扩围至一线城市，但在市场承压下，政策执行效果不一，仍需调动多方资源配置。

帮卖模式主要借助开发商资源对旧房进行销售，但在当前新房去化难，二手房挂牌数量高的情况下，该种模式在多数城市尚未形成较大的效果。

收购模式偏向重资产，对收购主体实力有一定要求，如郑州政府指定郑州城发作为收购主体，全年计划完成5000套收购，或将推动“以旧换新”落地。



为什么要推出“以旧换新”政策？政策实施还有哪些难题？



- 有利于支持改善性购房需求，提高楼市活跃度
- 丰富人才公寓和保障房供给种类



- 旧房房源如何合理估价
- 换房链条如何加速畅通
- 多地政策还在试水和起步阶段

城市	执行效果
郑州	2023你那郑州二手房全年成交10.2万套 2024年郑州“以旧换新”成交规模有望去年二手房交易总量的十分之一（近1万套）
宁波	在宣布“以旧换新”活动后的第一周，当地二手房成交量环比上升15%，新房备案量环比上升20%
南通	2024年4月，“以旧换新”首批房票集中发放，首批15名置换业主领到了房票
海宁	选择“以旧换新”的人并不多，并且当地二手房市场竞争激烈，房源多、买房人少的情况下，以市场价格出售二手房比较困难



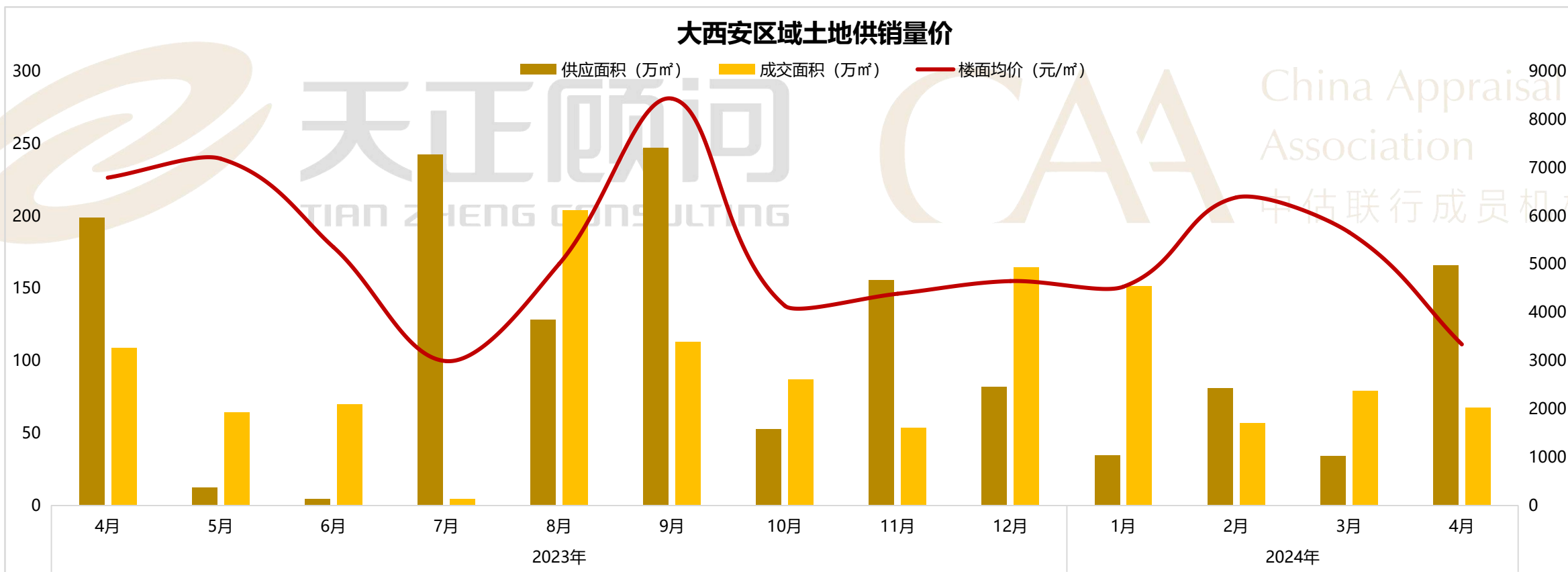
土地市场环境

整体土地市场

4月供地规模与去年同期相当，但成交持续低位，功能性用地供应大于住宅&商住用地，另有地块土地性质转换，市场收紧，房企拿地态度更为谨慎。

- **土地供应量**：4月土地供应量为**165.74万㎡**，同比**下降17%**，环比**增长388%**；
- **土地成交量**：4月土地成交量为**67.71万㎡**，同比**下降38%**，环比**下跌14%**；
- **成交楼面价**：4月成交楼面均价为**3337元/㎡**，同比**下跌51%**，环比**下跌41%**。

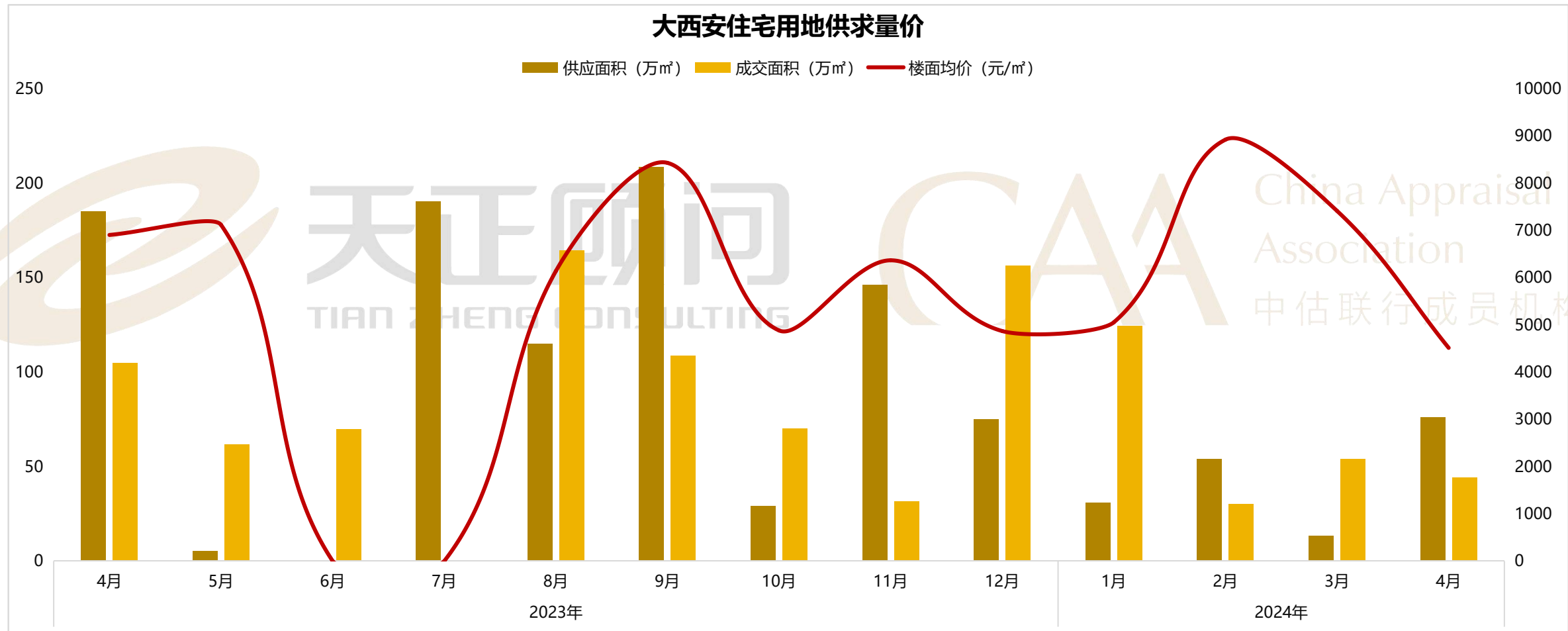
大西安区域土地供销量价



住宅用地市场

本月住宅用地供应量上升，成交量略微下滑，因主要住宅用地位于秦汉新城，成交楼面价下滑。

➤ 本月住宅土地供应**76.09万 m^2** ，总成交**44.13万 m^2** ，楼面均价**4515元/ m^2** ；成交住宅地块均以底价成交，含2宗城棚改用地，高新CID瞳南61亩由高科地产托底摘得



土地供应明细

本月全市供应8宗住宅&商服用地，计容建面165.74万㎡；其中秦汉新城3宗住宅用地为原恒大文旅用地，其中XXQH-YB01-74地块为商转住；高新区GX3-16-25地块位于高新三期细柳板块，周边形成被产业园包围趋势；航天新城2宗用地全部位于揽月阁板块商业配套，属于航天新城低密度住区。

行政区域	地籍编号	土地性质	土地面积（亩）	计容建面（万㎡）	容积率	起始价（万元）	起始楼面价(元/㎡)
高新区	GX3-16-25	住宅用地	69.27	12.93	2.8	108200	8368
秦汉新城	XXQH-YB01-42-A	商业/办公用地	981.95	85.10	1.3	98735	1160
秦汉新城	XXQH-YB01-74	住宅用地	87.48	16.33	2.8	26592	1629
秦汉新城	XXQH-YB01-42-B	住宅用地	100.47	18.75	2.8	30242	1613
秦汉新城	XXQH-YB01-42-C	住宅用地	95.62	17.85	2.8	28782	1613
航天新城	HT01-31-16-2	商住用地	25.20	3.36	2	40000	11905
航天新城	HT01-32-17	商住用地	36.81	6.87	2.8	65000	9460
周至	610124302016GB00011	商业/办公用地	19.48	4.55	3.5	1702	374

土地成交明细

本月共成交4宗住宅&商服用地，2宗棚改，1宗托底。其中长安2宗，大悦城控股摘得73亩地块，为上塔坡村城改、中粮大悦未来城后期地块；长建再次落子长安，摘得37亩用地；城西1宗，陕鼓实业摘得33亩地块，为棚改遗留用地增补手续；高新1宗，高科地产底价摘得CID未来之瞳南侧61亩地块。

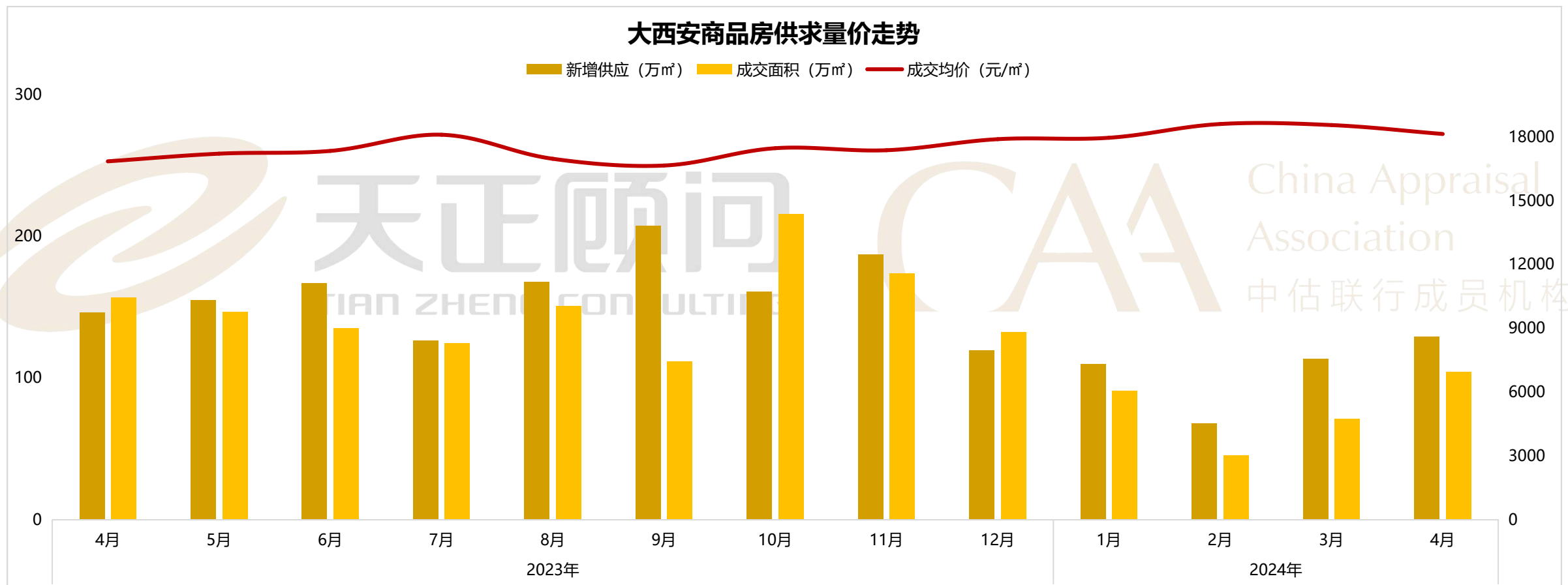
成交时间	行政区域	地籍编号	土地性质	整体土地面积 (亩)	容积率	摘牌价 (万元)	溢价率	实际总价 (万元)	实际亩单价	实际楼面价	受让人	集团公司
2024年4月7日	长安区	CA01-5-40	商住用地	72.98	3.3	42000	0%	42000	576	2616	陕西鼎安置业有限公司	大悦城控股
2024年4月9日	长安区	CA01-19-25	商住用地	37.11	2.8	47000	0%	47000	1267	6786	西安新长裕置业发展有限公司	陕西长建
2024年4月15日	莲湖区	LH8-4-65-4	商住用地	32.90	5.21	66019	0%	66019	2006	5777	西安陕鼓实业开发有限公司	陕鼓
2024年4月19日	高新区	GX3-42-72-3	住宅用地	60.78	2.4	109600	0%	109600	1803	11271	西安丰钜房地产开发有限责任公司	高科地产

商品房市场分析

商品房整体市场

4月供应量增加，成交量虽有所上升，但仍位于全年低位。

- **供应端**：4月商品房供应**129.1万㎡**，同比**下降12%**，环比**上涨14%**；
- **成交端**：4月商品房成交**104.4万㎡**，同比**下降33%**，环比**上涨104.4%**；
- **成交价格**：4月商品房成交均价**18132元/㎡**，同比**上涨7.63%**，环比**下跌2%**。

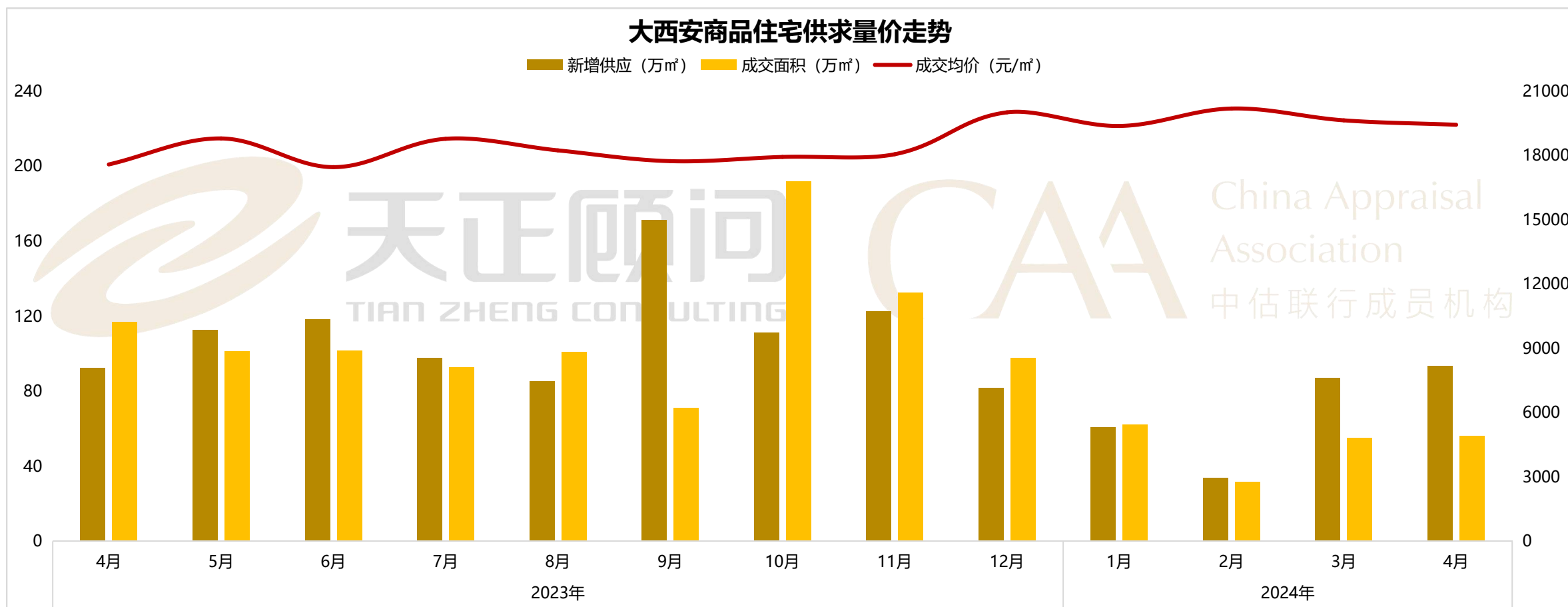


商品住宅整体市场

4月供应量略微上涨，销售量持平，成交价格环比微跌。

- 供应端：4月商品住宅供应93.64万㎡，同比上涨1%，环比上涨7%；
- 成交端：4月商品住宅成交56.33万㎡，同比下降52%，环比上涨2%；
- 成交价格：4月商品住宅成交均价19432元/㎡，同比上涨11%，环比下跌1%。

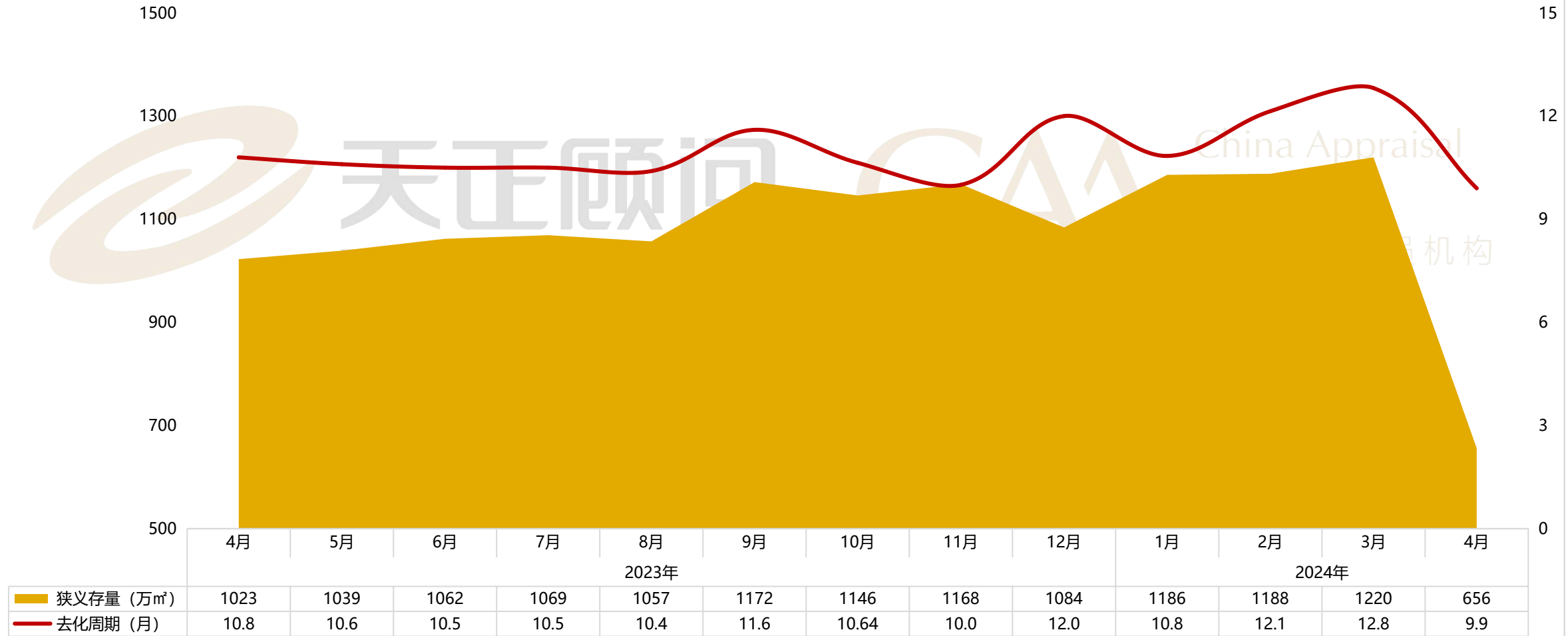
大西安商品住宅供求量价走势



商品住宅-库存及出清周期

截至4月底大西安市场狭义**存量656万m²**，去化周期为**9.9个月**，存量和去化周期均下降，出清周期缩短。

大西安商品住宅月度狭义存量去化走势



价格公示

4月新增38个项目价格公示，共计6512套房源，公示房源主要集中在高新和国际港务区；公示房源量环比下降13%，多个新盘低于价格预期。

区域	项目	装修情况	产品	楼层	楼栋	套数	建面 (㎡)	主力面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
浐灞	王家棚村城中村改造DK1项目一期 (推广：远洋未央华府)	毛坯	高层	21F	13#	84	10118	108、122、143	15076
	世园润府 (推广：华润世园润府)	毛坯	高层	22-23F	28#、29#	134	18907	123、143、170	18064
	万科·雁鸣湖三期	毛坯	小高	15F	24#	43	5514	111、135	20829
	云阶 (推广：灞业云阶)	毛坯	高层	26F	1#、3#	182	22759	113、129、143	16924
	世园润府 (推广：华润世园润府)	毛坯	别墅 (叠拼)	6F	62#、64#、65#	30	7355	234-270	39425
城北	大明宫金茂府二期	毛坯	小高	15-17F	5#、6#、11#	96	18126	178、198	25625
	桂语未央 (推广：未央城建绿城桂语未央)	毛坯	高层	25F	6#	74	9686	129、141	17783
		毛坯	小高	17F	4#	68	9520	140	18409
	文韬府 (推广：大明宫文韬府)	毛坯	小高	18F	2#、5#	143	19283	127、143	22959
	太华润府 (推广：华润明德润府)	毛坯	类洋房	11F	11#、14#、15#	110	16342	143、171	22519
城南	雁南云境 (推广：陕建·雁南云境)	毛坯	高层	21-26F	1#、2#、3#、10#	385	47265	112、130、143	20720
港务	润府项目 (推广：华润港宸润府)	毛坯	高层	21-26F	17#、18#、21#、 24#、26#、28#	511	68794	110、124、143、182	18004
	玖峯禧项目 (推广：金地·玖峯禧)	毛坯	高层	23-26F	2#、3#	188	23251	110、137	16553
		毛坯	类洋房	11F	9#、12#、14#	120	18056	143	19481

价格公示

区域	项目	装修情况	产品	楼层	楼栋	套数	建面（㎡）	主力面积（㎡）	均价（元/㎡）
港务	雲玥府（推广：陕建雲玥府）	毛坯	高层	23F	2#	92	10339	100、124	15678
		毛坯	小高	17F	3#、5#	136	18673	122、141、116、135	16306
	龙翔·奥城云樾	毛坯	小高	16-18F	1#、2#	94	13469	143	20448
	招商·揽阅天成	毛坯	小高	18F	7#、11#	144	20615	143	18982
	招商·揽阅鸿著	毛坯	小高	18F	4#、5#、6#	266	30521	100、115、130	17837
	龙翔·奥城观棠府	毛坯	小高	17-18F	1#、7#、8#	178	23902	126、143	18454
	西派麟悦项目（推广：中铁建西派麟悦）	毛坯	洋房	8F	8#、9#	32	6232	194	23775
		毛坯	小高	15-17F	14#、15#	128	20242	143、173	20687
高新	君澜园（推广名：绿城海棠三章·凤鸣海棠）	毛坯	高层	19-25F	2#、5#、15#、17#	264	45098	143、174、199	25897
	云谷天汇花园项目（推广：保利云谷天汇）	毛坯	高层	26F	3#	52	7411	143	26606
	天青云麓小区（推广：招商天青雲麓）	毛坯	高层	25F	6#、10#、13#、14#	202	33937	143、173、214	26643
	半岛上苑（推广：香榭龙轩）	毛坯	高层	26F	1#	146	18735	120、143	25764
	融园项目（推广：融创珺庭府）	精装	高层	24F	1#	117	9585	77、86	23604
	高新宸樾（推广：天地源高新宸樾）	毛坯	高层	20F	3#、12#	80	14696	179、188	26251
	西派和樾小区（推广：越秀铁建西派天悦）	毛坯	高层	21-26F	2#、5#、6#	191	33302	143、195、231	26041
	天青云墨小区（推广：招商雲墨）	毛坯	高层	26F	3#、8#	152	20267	118、137、143	27978
	天谷府一期（推广：科技路金茂府）	毛坯	高层	28F	1#	100	16521	148、184	21993
	未来之境阅境小区（推广：中海未来之境阅境）	毛坯	高层	22-26F	5#、10#、12#	147	26456	143、196、234	27838
		毛坯	小高	16F	13#	64	8552	133	26736

价格公示

区域	项目	装修情况	产品	楼层	楼栋	套数	建面 (㎡)	主力面积 (㎡)	均价 (元/㎡)
航天	泰发祥时光雅境	毛坯	高层	23F	7#、8#	138	17550	120、143	18930
	映南山 (推广: 德通映南山)	毛坯	高层	25F	2#、12#、13#	196	33348	143、171、226	21877
经开	白桦林境	毛坯	高层	24F	2#、7#、8#、9#、10#	238	45556	175、217	15113
	江语云庭项目(一期) (推广: 轨交绿城江语云庭)	毛坯	高层	24-26F	12#、18#、19#	304	36295	110、128	15821
		毛坯	小高	17F	10#	33	4843	143	17428
曲江	曲江星河湾花园 (推广: 曲江星河湾)	毛坯	高层	27F	2#、3#、4#	160	53018	397、323、273	30841
	和云府 (推广: 金茂璞逸曲江)	毛坯	小高	17F	1#、2#、3#、6#	136	27768	149、169、187、227	28510
	中铁阅唐府	毛坯	小高	17F	6#	68	12114	177、183	27486
长安	长安区温国堡棚户区改造项目DK2-4 (荔知里) (推广: 万景·荔知里)	毛坯	高层	24F	33#	88	13798	143、169	19737
	长安区鱼包头村城中村改造项目DK2 (阅云台小区) (推广: 保利阅云台)	毛坯	高层	28F	3#	112	13200	107、128	15461
	大悦未来城臻悦府项目 (DK-10-1) (推广: 中粮大悦未来城)	毛坯	高层	31-33F	3#、17#	286	45697	141、178	20120

意向登记

意向登记项目38个，摇号的2盘分别是华发利君·都荟城央和保利云谷天汇。

区域	项目名称	产品	公示价格 (元/㎡)	面积区间 (㎡)	房源套数 (套)	登记人数	核验通过	中签率
高新	龙湖青云阙昱府	高层、小高	23164/25899	116/131/143	146	177	109	134%
高新	高新云河颂柏睿	高层	26788	182/213	92	142	82	112%
灞桥	高科麓湾国际社区	高层	14666.52	169-172	119	96	29	410%
		高层	14382.96	118-134	186	63	54	344%
城东	金泰唐樾	小高	25807	168	23	92	75	31%
浐灞	浐灞国宸府	高层	16966	123/140	172	158	74	232%
港务	西派麟悦	高层	19566	143/173	136	252	133	102%
港务	龙翔奥城云玺	小高	20825	165-195	144	213	139	104%
高新	绿城海棠三章	高层	25871.71	143/175/199	260	548	169	154%
港务	西派璟悦	高层、小高	18945.61	142/198	126	199	97	130%
城南	南飞鸿上赋云图	高层	18584.16	100/110/118/125	262	173	115	228%
高新	招商天青云麓	高层	26643.4	143/173/214	199	333	173	115%
浐灞	世园润府	高层	18064.01	123/143/175	134	93	61	220%
高新	保利云谷天汇	高层	26073.88	143	52	85	43	121%
港务	华润港悦府悦颂	小高	16132.46	105/114/138	160	92	62	258%
航天	招商雲山間	小高	24633	165/189/226	102	83	30	340%
港务	金地玖峯禧	高层	15936	110/137	141	168	126	112%
		洋房	19764	143				

意向登记

区域	项目名称	产品	公示价格（元/㎡）	面积区间（㎡）	房源套数（套）	登记人数	核验通过	中签率
城北	大明宫金茂府	小高	24995.75	178/199	66	60	29	228%
城南	陕建雁南云境	高层	20222	112/130/143	280	549	269	104%
港务	港宸润府	高层	17558	110/124/143/182	243	1174	962	25%
港务	西派璟悦	高层	18799.84	169	44	50	31	142%
港务	西派麟悦	洋房	24074.5	195	16	26	14	114%
灞桥	领航悦峯	高层	14393.63	110/122/134	270	121	41	659%
高新	南海高芯悦澜	高层	21255.89	143/178	130	47	22	591%
港务	招商揽阅天成	小高	18418	143	144	106	71	203%
长安	保利阅云台	高层	15001.79284	107/128	112	70	53	211%
高新	香榭龙轩	高层	25248.8866	120/143	146	158	101	145%
浐灞	灞业云阶	高层	16772.46	113/126	104	83	65	160%
曲江	曲江星河湾	高层	30841.04	273-397	160	729	680	24%
曲江	中铁阅唐府	小高	27486.02	177-183	67	136	62	108%
曲江	金茂璞逸曲江	小高	28509.57	187/227	136	524	422	32%
航天	科为揽月臺	叠拼	27660.52	240/249/279	24	20	16	150%
航天	泰发祥时光雅境	高层	18930.26	112/127/143	138	120	68	203%
城南	陕建雁南云境	高层	20386.88	112/130	104	94	44	236%
长安	中粮大悦未来城臻悦府	高层	19040.67213	126/143/177	162	275	152	107%
城西	华发利君都荟城央	高层	17235.76	101/131	76	278	210	36%
港务	绿地长安门	高层	18619	109/127	92	68	62	148%
高新	高新宸樾	高层	26251.17	188/179	80	99	73	110%
港务	龙翔奥城云樾	小高	20448.24	143	94	107	70	134%
高新	西派玺樾	高层	25197.52	143	48	74	41	117%
港务	陕建雲玥府	高层、小高	16068.54	100/124/142	160	104	46	348%

开盘关注

共37个项目开盘，共计5145套房源，平均去化率为32%，9个项目去化率达到50%以上，其中曲江星河湾项目，稀缺地段+区域长期新房空缺+地缘客户厚度足+强产品力综合加持，开盘去化率96%。

开盘日期	区域	项目名称	业态	楼幢	面积（㎡）	推案套数	成交套数	去化率	价格（元/㎡）
2024/4/3	长安	融创南长安街壹号	高层	45#（DK2）	85/108	161	121	75%	14351
2024/4/4	高新	龙湖青云阙昱府	高层、小高	12#、19#	116/131/143	146	13	9%	23164/25899
2024/4/4	高新	高新云河颂柏睿	高层	10#、11#	182/213	92	10	11%	26788
2024/4/6	灞桥	高科麓湾国际社区	高层	4#（三期）	169-172	119	15	13%	14666.52
2024/4/6			高层	10#（三期）	118-134	186	21	11%	14382.96
2024/4/12	城东	金泰唐樾	小高	5#（西地块）	168	23	15	65%	25807
2024/4/8	浐灞	浐灞国宸府	高层	1#	123/140	172	22	13%	16966
2024/4/10	港务	西派麟悦	高层	3#、4#	143/173	136	32	24%	19566
2024/4/10	港务	龙翔奥城云玺	小高	8#、9#、10#	165-195	144	20	14%	20825
2024/4/14	高新	绿城海棠三章	高层	2#、5#、15#、17# （凤鸣海棠）	143/175/199	260	107	41%	25871.71
2024/4/14	港务	西派璟悦	高层、小高	8#、11#	142/198	126	64	51%	18945.61
2024/4/13	城南	南飞鸿上赋云图	高层	1#、5#	100/110/118/125	262	20	8%	18584.16
2024/4/16	高新	招商天青云麓	高层	6#、10#、13#、14#	143/173/214	199	54	27%	26643.4
2024/4/14	浐灞	世园润府	高层	28幢（8#）、29幢（9#）	123/143/175	134	12	9%	18064.01
2024/4/17	高新	保利云谷天汇	高层	3#	143	52	6	12%	26073.88
2024/4/17	港务	华润港悦府悦颂	小高	4#、11#	105/114/138	160	21	13%	16132.46
2024/4/18	航天	招商雲山間	小高	1#、7#、12#	165/189/226	102	7	7%	24633
2024/4/20	港务	金地玖峯禧	高层	1#、2#	110/137	141	41	29%	15936
2024/4/20			洋房	9#	143				19764

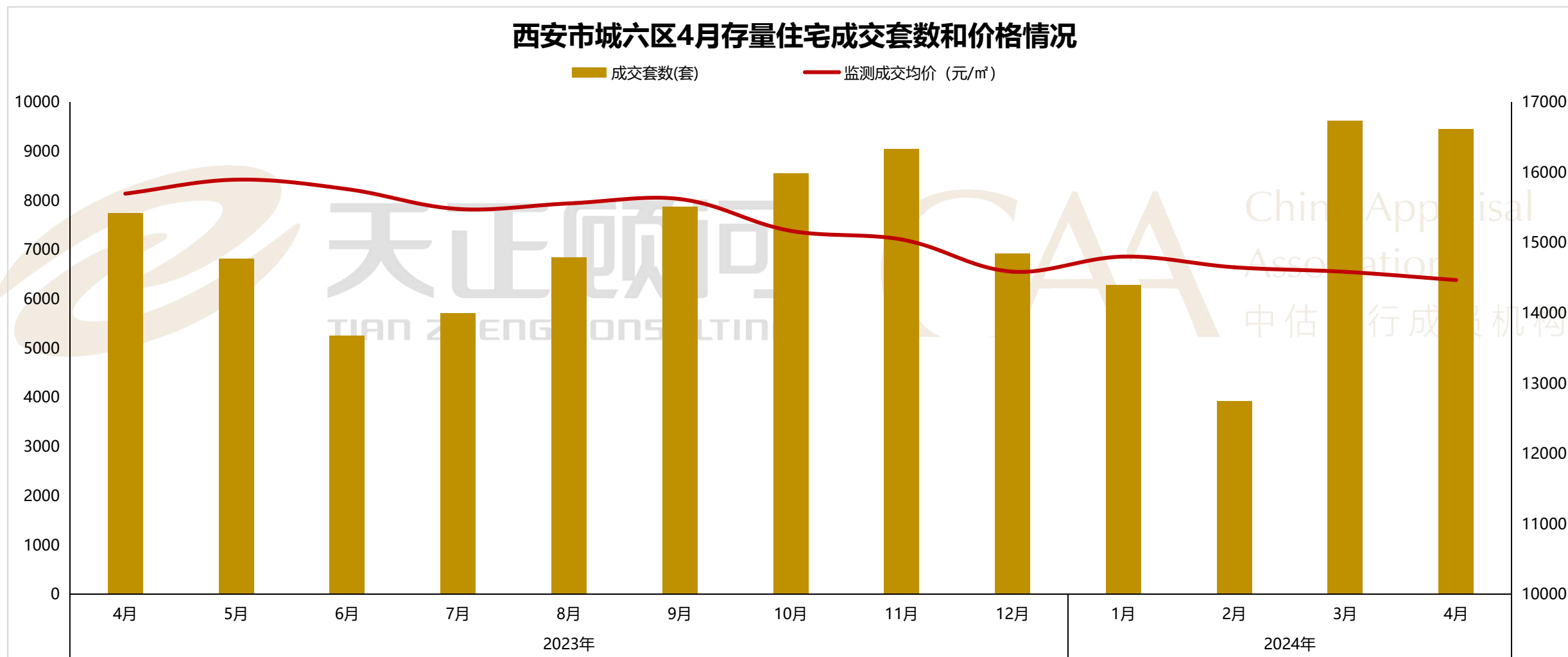
数据来源：天正市场监控、各区县住建局、西安市住建局

开盘关注

开盘日期	区域	项目名称	业态	楼幢	面积（m²）	推案套数	成交套数	去化率	价格（元/m²）
2024/4/20	城北	大明宫金茂府	小高	5#、11#（二期DK2）	178/199	66	5	8%	24996
2024/4/20	城南	陕建雁南云境	高层	2#、3#、10#	112/130/143	280	143	51%	20222
2024/4/26	港务	港宸润府	高层	17#、18#、24#	110/124/143/182	243	224	92%	17558
2024/4/23	港务	西派璟悦	高层	13#	169	44	8	18%	18800
2024/4/22	港务	西派麟悦	洋房	10#	195	16	13	81%	24075
2024/4/24	灞桥	领航悦峯	高层	3#	110/122/134	270	13	5%	14394
2024/4/24	高新	南海高芯悦澜	高层	4#	143/178	130	5	4%	21256
2024/4/26	港务	招商揽阅天成	小高	7#、11#	143	144	57	40%	18418
2024/4/25	长安	保利阅云台	高层	3#	107/128	112	30	27%	15002
2024/4/27	高新	香榭龙轩	高层	1#	120/143	146	70	48%	25249
2024/4/27	浐灞	灞业云阶	高层	1#	113/126	104	10	10%	16773
2024/4/30	曲江	曲江星河湾	高层	2#、3#、4#	273-397	160	154	96%	30841
2024/4/29	曲江	中铁阅唐府	小高	6#	177-183	67	47	70%	27486
2024/4/30	曲江	金茂璞逸曲江	小高	1#、2#、3#、6#	187/227	136	115	85%	28510
2024/4/29	航天	科为揽月臺	叠拼	2#、3#	240/249/279	24	12	50%	27661
2024/4/30	航天	德通映南山	高层	13#	143	96	19	20%	20826
2024/4/30	航天	泰发祥时光雅境	高层	7#、8#	112/127/143	138	4	3%	189301
2024/4/30	城南	陕建雁南云境	高层	1#	112/130	104	10	10%	20387
2024/4/29	长安	中粮大悦未来城臻悦府	高层	17#（DK-10-1）	126/143/177	162	47	29%	19041
2024/4/30	长安	万景荔知里	高层	33#	143/169	88	37	42%	19737

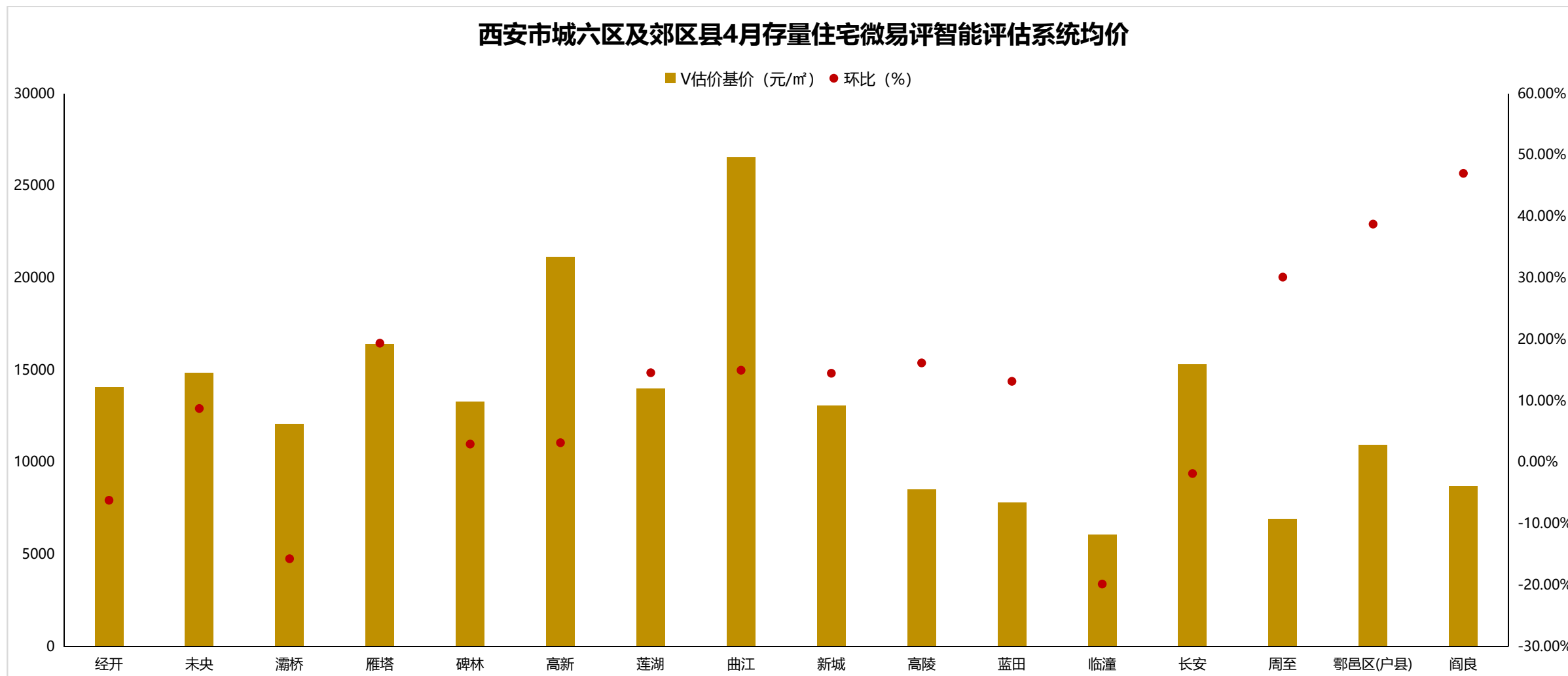
二手房量价

4月西安市城六区存量住宅天正微易评智能评估系统监测**成交均价14469元/m²**，环比下降0.8%，同比下降7.83%；**存量房成交套数9451套**，环比下降1.73%。



二手房量价

4月西安市城六区存量住宅天正微易评智能评估系统监测，市场交易价格持续微跌，成交均价最高的区域为曲江和高新，分别为26534元/㎡和21144元/㎡。



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

