

ANJUKE

2021 中国新魅力楼市 年度榜单解读



58 安居客 房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE

导 语

2021 年，房地产市场如四季般梦幻，从暖春到冷秋再到些许暖意的寒冬；土拍在同一年经历了抢地、遇冷两重天；房价有限涨的也有限跌的；房企有坚挺的也有倒下的，头部企业聚集效应愈发明显；城市有坚挺的也有横盘的，核心城市因资源优势吸引更多人才；600 多次楼市调控，彰显政府“房住不炒”的决心。展望 2022，促进房地产健康稳定发展依然是大势，配合三胎和人才政策的多样化住房将积极推进，房企、城市将进一步分化，共同富裕目标也将逐步实现。

//

目录

1. 北京年度榜单解读
2. 南京年度榜单解读
3. 西安年度榜单解读
4. 长沙年度榜单解读
5. 郑州年度榜单解读

正文

一、北京年度榜单解读

1、2021 北京新魅力楼市年度榜单



2、榜单解读

(1) 楼市动态

楼市政策层面，北京针对离婚买房发布限购升级方案，堵“假离婚”漏洞，具体规则为短期内多次结婚、离婚将被作为重点监控对象，如果原生家庭住房套数已经达到限购标准，离婚3年内不能在北京购房。2017年北京发布限购政策，表示夫妻双方离异后任何一方买房的，只需要符合楼市限购政策即可，通过“假离婚”手段获取购买资格的情况增多，本次政策出台或将遏制利用“假离婚”手段来购房等违规现象。

学区房方面，继续强化多校划片政策，拥有优质教育资源的西城、海淀，区房管局均对炒作“学区房”加大检查执法力度，严打哄抬房价，炒作房价的行为。海淀区还发布了热点小区二手房交易指导房价参考意见。伴随着政策和交易指导意见的出台，北京热门二手房交易热度明显下降。

针对开发企业过度装饰样板间、美化楼盘展示，导致购房群众产生货不对版，严重减配的问题和意见，北京住建委研究起草了《关于进一步规范新建商品住宅销售行为的通知》，包括：规范设置交付样板间、规范新建商品住宅销售推广、落实交付前房屋质量查验制度、压实开发企业主体责任等内容，严禁样板间货不对版。

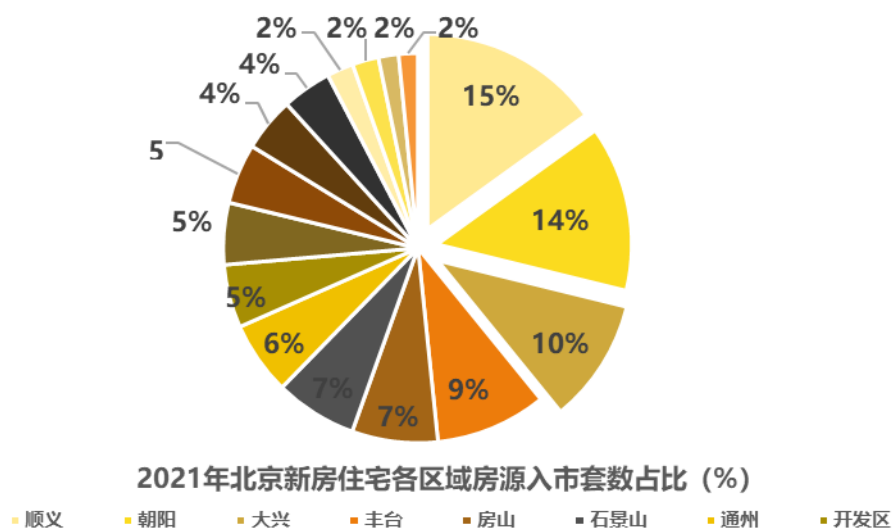
金融层面，中国人民银行实施了加大货币政策支持力度，坚持稳健的货币政策，保证资金合理流动，支持实体经济和促进就业。2021年年初，北京银保监局、央行营管部和北京住建委开展联合调查违规

资金进入楼市，若查实使用经营贷资金购房，银行将停止放贷，并要求立即归还贷款。针对年末开发商出现的资金问题，央行和银保监会近日联合出台通知，鼓励银行业金融机构按照相关原则原则，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。

土地层面，2021 年北京规自委发布北京土地实行集中出让制，全年分三次出让，安排住宅用地供应 1060 公顷，比去年增加 60 公顷，其中租赁住房用地供应指标为 300 公顷，将其占住宅占比提高到 30%。针对出让地块，每宗地块都设置了销售策略，出让规则也更加多元化，从房屋销售上限价格、到高标准建设住宅方案、政府持有产权比例，再到现场摇号、竞现房销售面积，都显示出政府稳地价、控房价的决心。

(2) 市场扫描

2021 年北京全年新增 154 张预售证，新增房源 75537 套，新增建筑面积 801.3 万平米。从分区来看，顺义、朝阳、大兴区三区房源供应套数排名前三，占比分别为 15%、14%、10%。今年以来，北京集中土地供应开启，朝阳区供地数量最多，新盘较多。



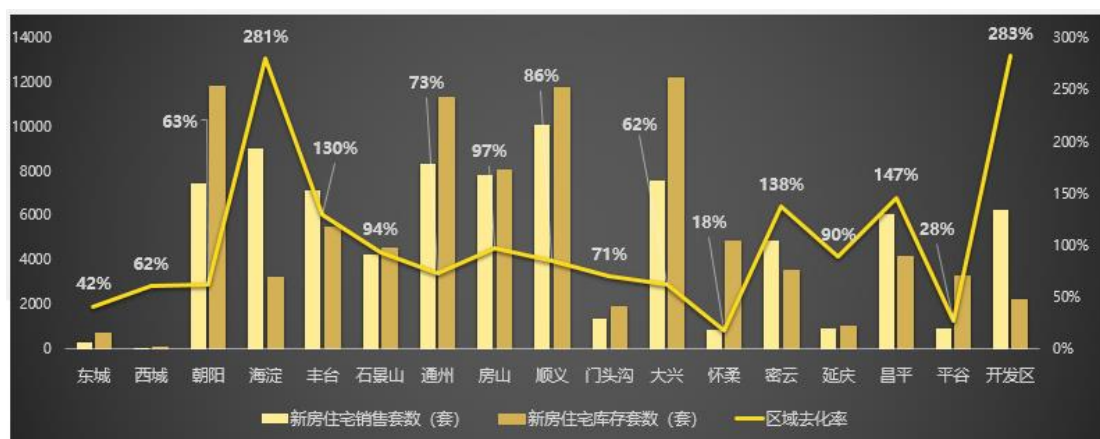
(数据来源: 北京市住房和城乡建设委员会)

新房方面, 2021 年全年北京共成交 86706 套新房住宅, 同比增长 39%, 成交金额为 4819 亿元, 同比增长 42%, 成交均价为 47718 元/平米, 同比下降 3%; 从全年走势看, 北京新房成交均价相对平稳, 没有出现大幅度涨跌。6 月份新房成交量突破 10000 套, 达到全年最大值, 下半年, 供应迎来高峰, 9 月和 11 月均突破 10000 套, 加上第一批集中出让土地项目批量入市, 市场房源充足。进入 12 月份, 成交供应均大幅下降。



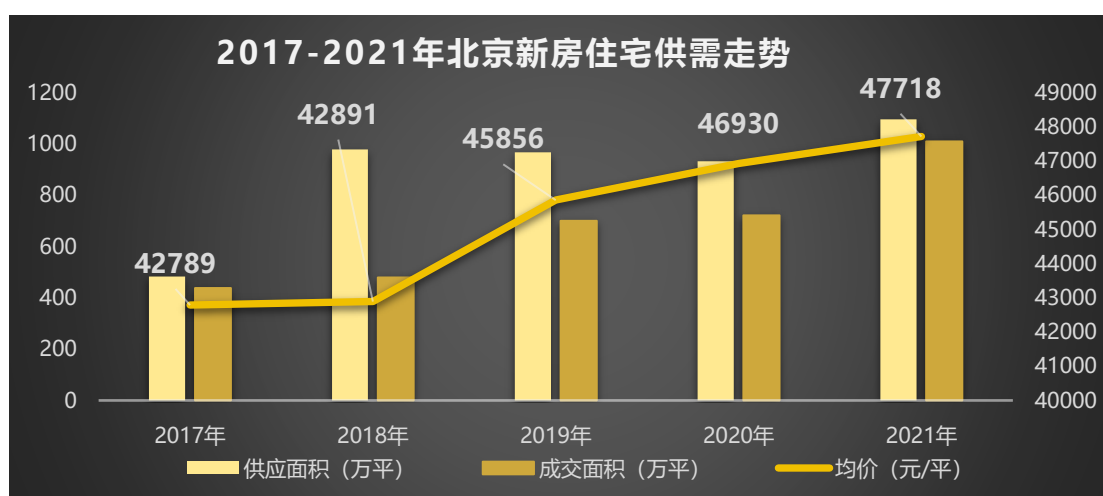
(数据来源: 58 安居客房产研究院)

2021 年北京新房住宅各区域去化率排名前五的区域为开发区、海淀、昌平区、密云区、丰台区，目前朝阳区、通州区、顺义区、大兴区由于第一批集中出让地块项目陆续入市，再加上老盘推新，库存房源较多，去化压力较大。



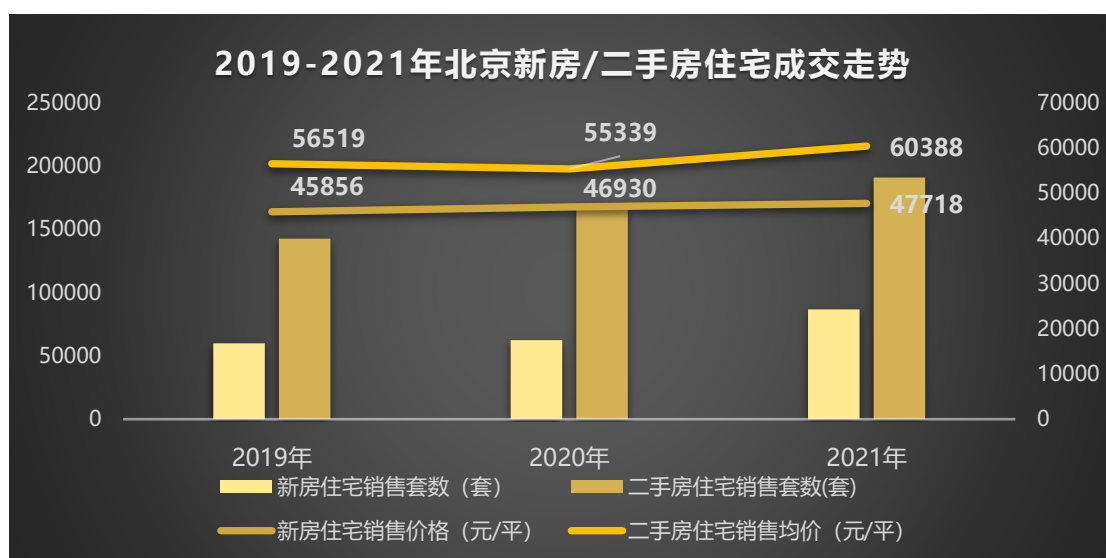
(数据来源：58 安居客房产研究院)

2017 年-2021 年，北京新房住宅房价稳步上涨，市场整体处于供过于求的状态，房源供应充足，购房者可选择性较高，进入 2018 年，房源供应突破 80000 套，主要由于 2017 年出让的大批限竞房地块先后入市导致了市场房源暴增，2021 年北京全市房源供需接近于平衡状态，为近五年成交量最高，突破 8 万套，市场加速去化。



(数据来源：58 安居客房产研究院)

二手房方面，2021 年全年北京共成交 190981 套二手住宅，同比增长 15%，成交量为同年新房的 2.2 倍，达到近 3 年最高值；成交均价为 60388 元/平米，同比增长 9%，整体处于“量价双涨”态势。近三年，北京二手房住宅成交量逐渐走高且成交价格均高于新房住宅。



(数据来源：58 安居客房产研究院)

(3) 区域解读

■ 2021 年新魅力楼市北京年度榜中，涵盖东坝、金盏等热门区域

东坝位于朝阳区东北部，处于首都功能核心区、城市副中心以及首都国际机场之间，距离 CBD、首都国际机场、外交部以及一二三使馆区直线距离 10-15 公里，区位优势明显。

最新的规划建设方案显示，东坝未来将建成第四使馆区以及朝阳区重点打造的“第二三里屯”，周边将覆盖 3 号线、12 号线等至少 3 条轨道交通线路，金盏乡位于东坝东侧，北京自贸区中的金盏国际合作服务区为区域带来极大利好。

安居客北京站官网显示，目前东坝在售新房楼盘有 4 个，价格在 7 万-10 万左右，新房项目稀缺。华樾国际·领尚处于东坝核心区位置，销售均价为 71000 元/平米，周边二手房价格基本处于 5 万-10 万左右，为城六区最后一个限竞房。金盏在售新房楼盘有 4 个，价格在 6 万-8 万左右，住宅和低密住宅均有在售，其中中海首开拾光里为均价 1000 万/套左右的低密住宅产品，预算有限的低密住宅购房者可考虑该产品。

根据最新人口普查数据，东坝和金盏为朝阳区近十年来人口增长比较快的区域。东坝地区从 10 年前的 8.9 万人增加到如今的 12.4 万人，金盏地区则从 5.8 万人增加到近 8.3 万人，增长幅度近 4 成。人口的增加带动了住房需求，2021 年东坝地区供应 4 宗土地，全部建设纯商品住房。

(4) 产品解读

- **本次上榜楼盘主力户型涵盖 60-90 m²、90-120 m²、120-160 m²户型，满足刚改需求。上榜楼盘有亦庄金悦郡、中海寰宇视界、亦庄橡树湾。**

楼市限购，北京最严，想要拿到北京房票，既要珍惜来之不易的购房资格，也要规划好后续个人资金使用情况。对于资金实力有限的购房者来说，小户型凭借着总价低的特点，一直是抢手货，尤其是地段优越的大品牌产品。当然市场也不缺乏改善型产品，开放商开发项目时，往往兼顾不同客户需求，做到小户型和大户型完美结合，避免了产品唯一性和单一性，保证了产品的完整性和品质性。

从 2021 年开始，北京土地市场已经不见限竞房地块的踪影，纯

商品房地块开始重新进入大众视野，于是销售价格低于同地段新房和二手房的限竞房产品销量开始攀升，因为留给客户选择限竞房的机会不多了。亦庄金悦郡由金融街、首开和通投联合打造，在售户型有 70-77 m²两居，87-89 m²三居，118 m²四居，目前均价 38000 元/m²，为区域内不多见的限竞房。北京住建委数据显示，目前该项目网签 728 套，预计 2022 年底交房。

以品质著称的工科中海，在北京全市都有产品布局，寰宇视界是寰宇系又一作品，定位为年轻、时尚、潮流的生活观。项目总结以往经验，从 TOD、产业、品质、产品、生态等五大维度进行迭代升级，满足居民生活需求。项目择址西五环，临近地铁房山稻田站，交通便利，是名副其实的地铁盘。目前销售均价为 58000 元/m²，在售户型为 53-59 m²一居，72 m²二居，96 m²三居，135 m²四居，满足刚需和改善需求，为 2021 年上半年网签量第一名项目。

从北京市规自委获悉，2021 年亦庄地区未有土地供应，区域内新房去化率全市最高，可售的新房房源数量已经不多。亦庄橡树湾由华润打造，位于亦庄开发区板块，既可享受区域发展红利，又能享受完美的生态资源。项目在售价格 46000 元/m²，在售户型为 91-93 m²三居，121 和 139 m²四居，北京住建委数据显示，目前该项目网签 2399 套，为 2021 年大兴区成交金额排名第一项目。

(5) 品牌解读

■ 本次上榜楼盘涵盖华润、合生创展等品牌

2021 年对于地产行业来说，是极其特殊的一年，金融调控收紧，

房企融资受阻，债务违约、暴雷现象此起彼伏。华润置地确在行业艰难的情况下表现出不凡的抗挫性。

克而瑞地产研究数据显示，2021 年华润置地合同销售 3158 亿元，实现 10.8% 同比增长，百分之百完成全年销售目标。其中北京地区销售额为 316.46 亿元，占比 10%，其操盘的海淀幸福里屡次登上月度销冠榜单，亦庄橡树湾也取得了不俗的成绩。在刚刚结束的北京集中供地市场中，华润共摘得 5 宗地块，土地储备充足，目前已经入市 3 个项目，有望再创销售神话。

作为高端地产的引领者，2021 年合生创展实现逆势增长。日前集团披露 2021 年销售数据，公司全年销售金额 422.99 亿元，同比增长 21.51%，全年完成目标 85%，克而瑞数据显示，合生创展北京地区销售额为 179.81 亿元，占比 42%，共有 4 个项目为其创造营收。縵合·北京作为均价 16.7 万元/平的豪宅项目，沉浸北京豪宅市场多年，2021 年实现高质增长；分布在分钟寺地块的合生縵云、合生·金茂东叁金茂府，均为今年入市的 10 万+豪宅，凭借着优越的地理位置和成熟的配套资源，同样取得亮眼的成绩。北京住建委公开数据显示，2021 年合生縵云网签 91 套，合生·金茂东叁金茂府网签 408 套且成为丰台区年度销冠；大兴区域普宅项目合生·ME 悦网签 383 套，同样为今年纯新项目，满足刚改需求。

二、南京年度榜单解读

1、2021 南京新魅力楼市年度榜单



2、榜单解读

(1) 楼市动态

如果用一个词来形容 2021 年的南京楼市，那就是“速冻”。

新房方面，全年成交量中近 7 成集中在上半年完成，二手房也呈现出同样的趋势，上半年成交量占全年 6 成以上。

供应方面，下半年受疫情影响，约一个半月时间南京楼市几乎处于停摆状态，尽管如此，上、下半年楼市上市量旗鼓相当，疫情过后超 5 万套房上市，占全年上市量超 4 成，直接将南京楼市库存推升至 7 年来新高——7.5 万套。

成交方面，上半年各种“日光盘”层出不穷，超 5000 人以上摇号的楼盘数屡见不鲜，进入下半年，除“宇宙中心”河西板块大多楼盘被要求 8 成首付，依旧还能看到日光盘，其他腰部、臀部板块的楼盘不仅默默地将首付调低至 3 成，中签率超 90% 成为其最后的倔强，甚至部分楼盘还给出买房送家电等优惠，依旧罕见“日光盘”。

房价方面，据国家统计局数据，南京二手房迎来房价两连跌，新房方面更是遭遇 21 个月以来首跌。

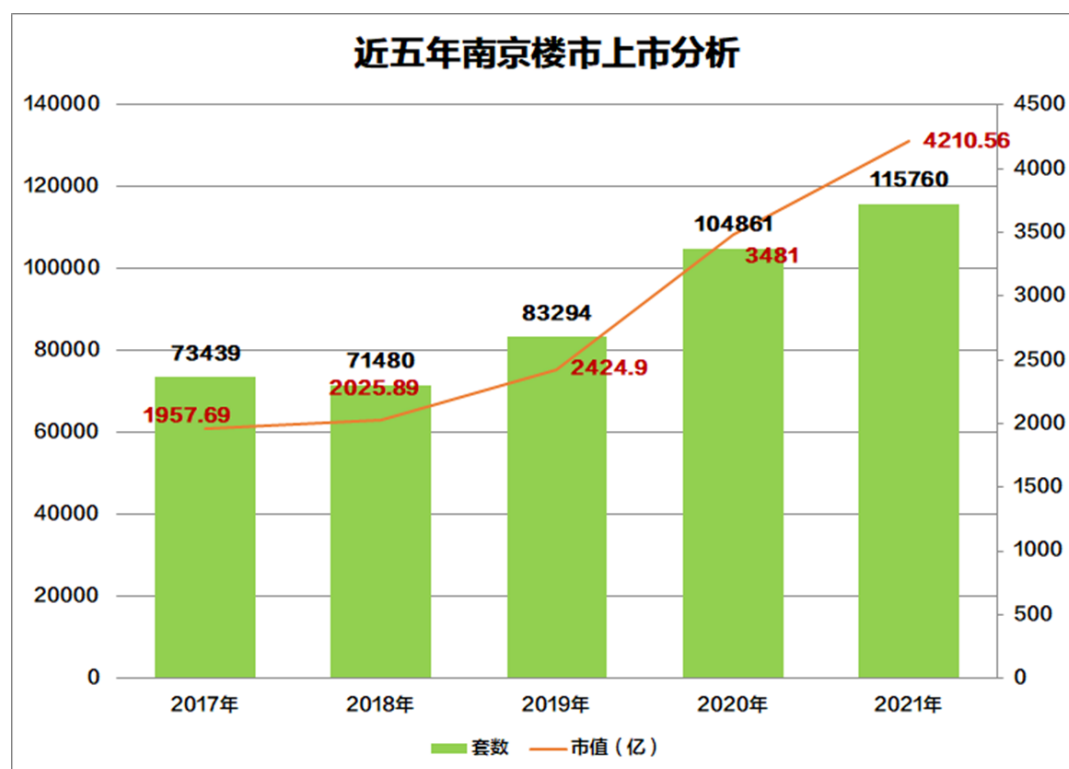
(2) 市场扫描

■ 上市篇：全年 209 盘携 11.6 万套房上市

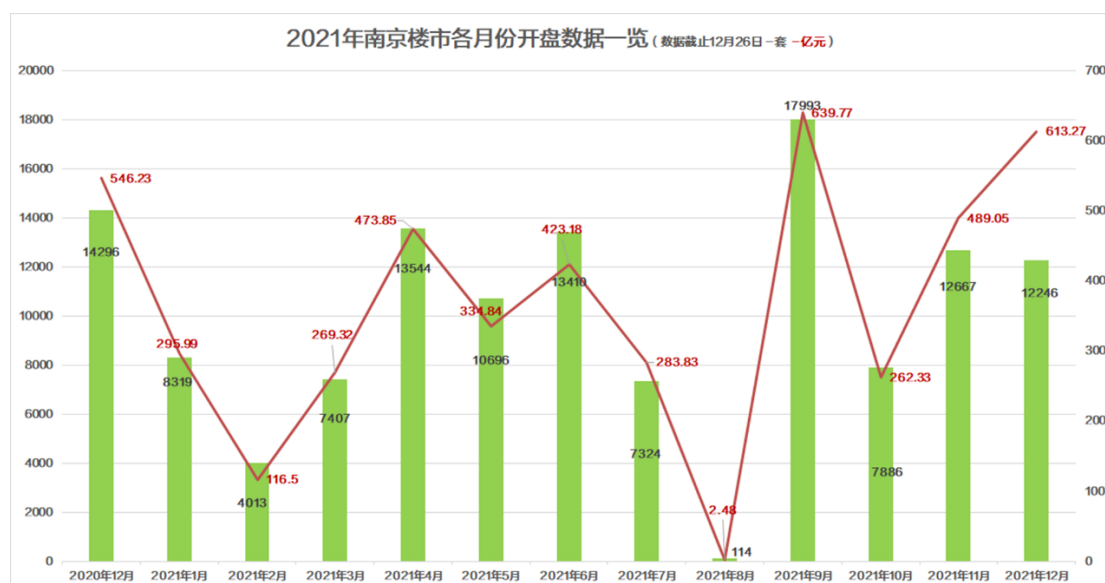
2021 年，全市共计有 209 盘，679 次开盘，携 11.6 万套房上市，总上市面积达 1378 万平米，总市值 4211 亿，上市量方面与 2020 年 10.5 万套相比，上市量上涨了 1 成。

其中 220 次开盘采用摇号方式开盘，140 盘当天卖完，占总开

盘量超 2 成；近 239853 人争夺 44352 套房，总中签率 18%，相当于 5 个人摇 1 套房，这与上半年 6 人摇 1 套房相比，中签率明显提高，同比 2020 年 34 万人摇号 4 万套房，相当于 9 个人摇一套房，今年的摇号中签率提升了近 1 倍。

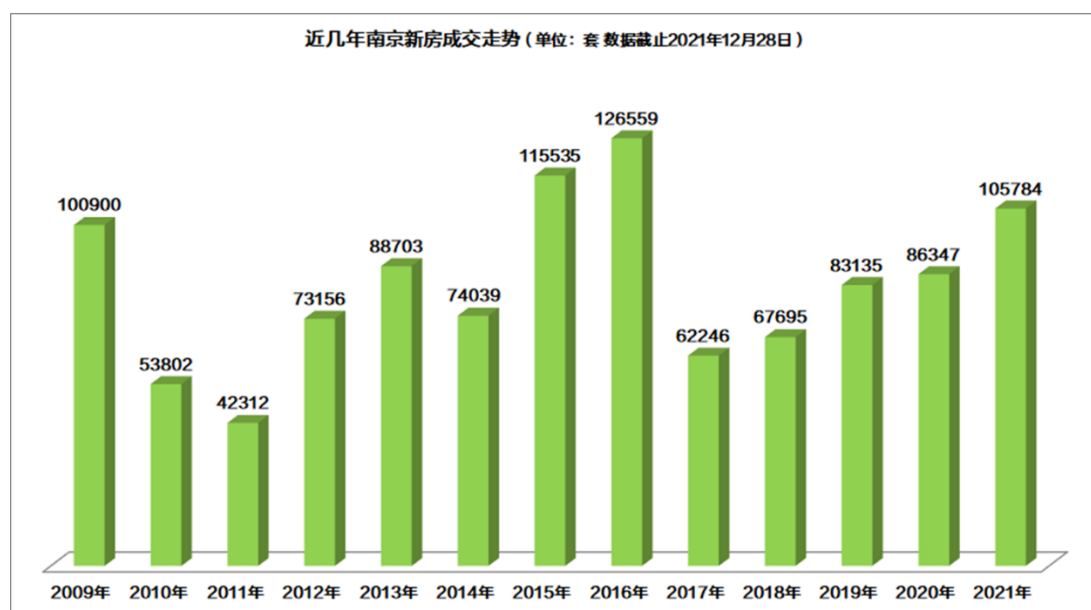


分月来看，上半年上市量与下半年上市量总量基本相当，但从结构上看，下半年经历了一个半月疫情冲击，后疫情时代，上市量明显要比上半年更密集，频度更高，尤其 9 月份，单月上市量更是冲击到 1.8 万套高位，进入四季度，平均月上市量也大幅超过万套上市水平。

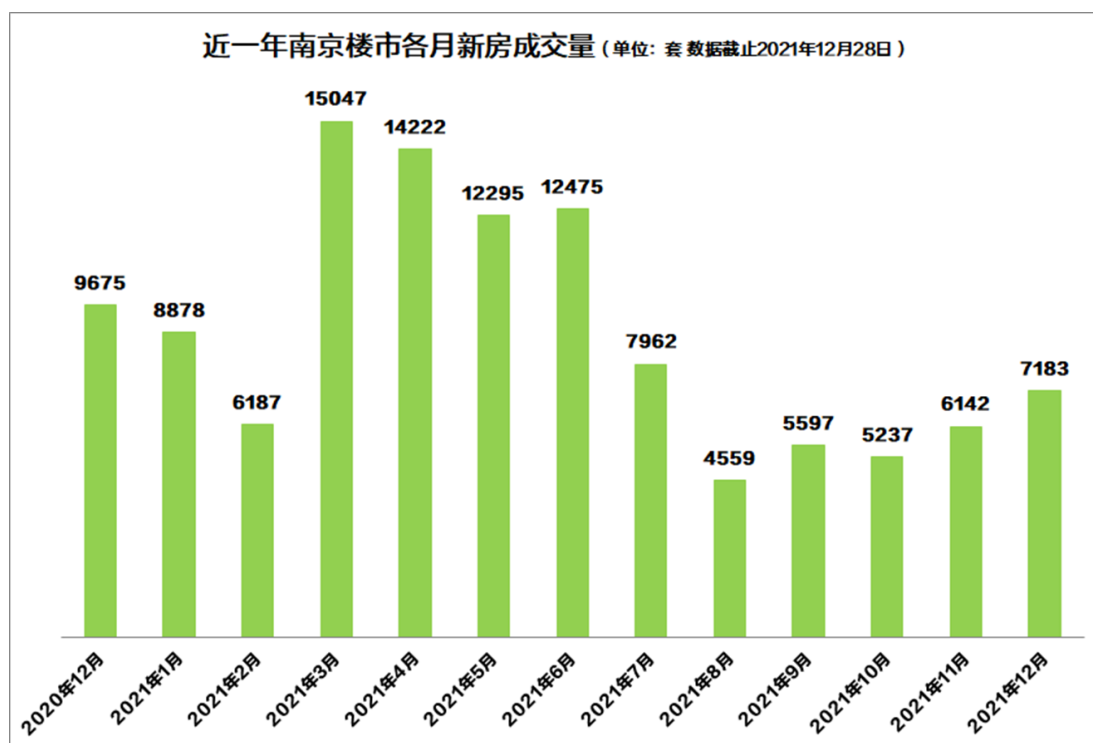


■ 成交篇：全年成交新房 10.6 万套，创 5 年新高

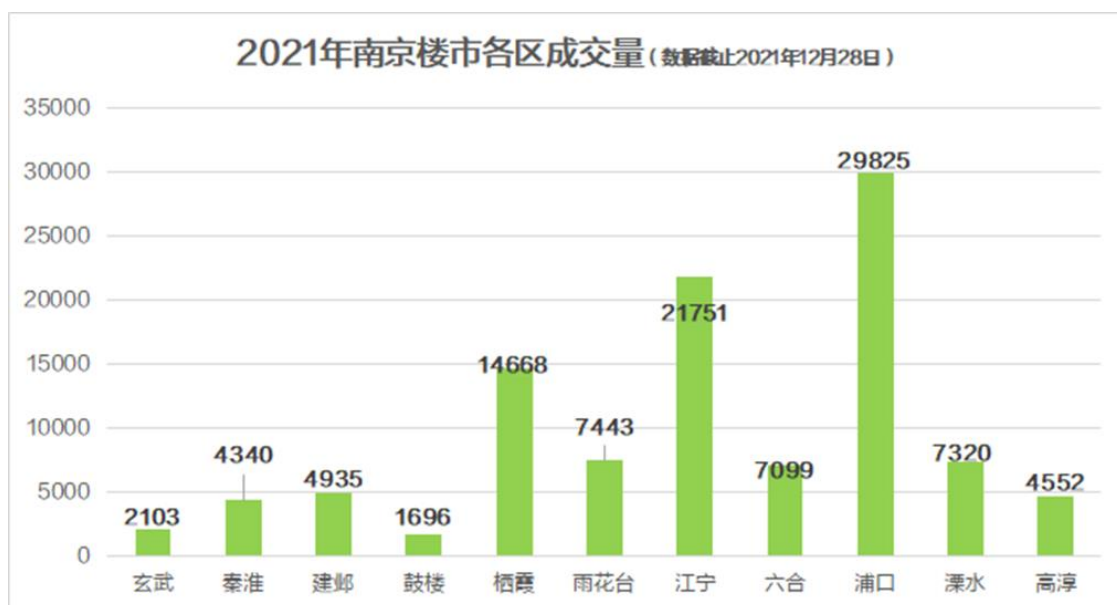
2021 年，南京楼市共计成交新房近 10.6 万套，创 2017 年以来新高，大幅跑赢 2020 年 8.6 万套水平，同比上涨了近 2 成。



尽管 2021 年新房成交量创新高，但分月份来看，今年成交量主要集中在上半年完成，上半年成交量占全年 6 成以上，进入下半年成交量明显疲软，均没有达到月均万套成交水平。



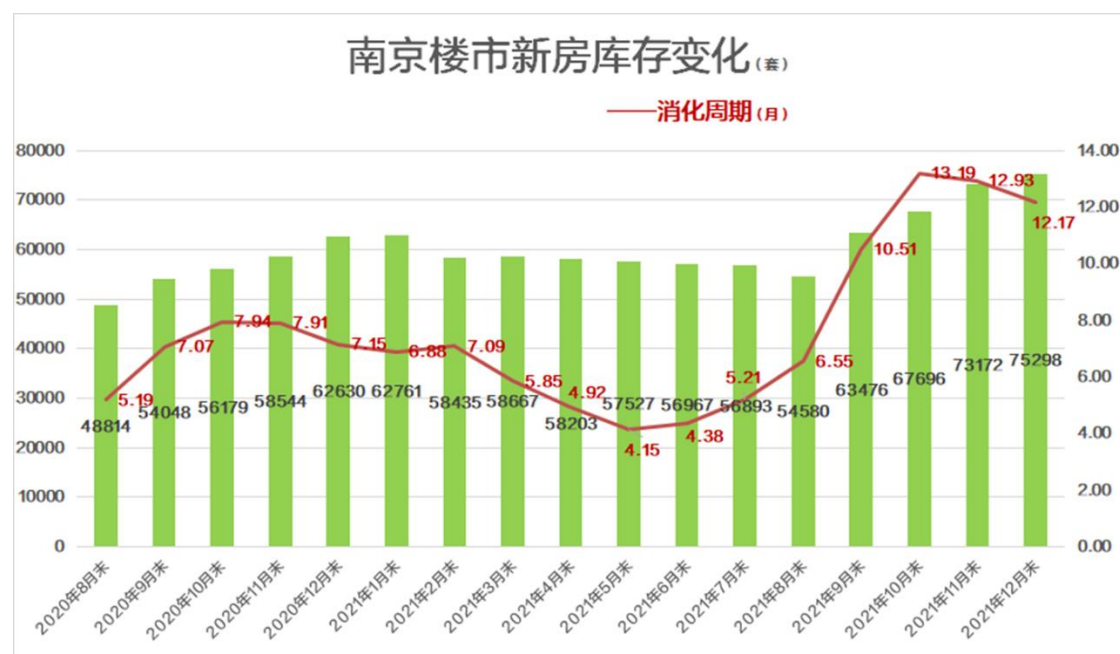
两江板块（江南、江北）作为传统刚需主力，再次发挥全市成交主基石的作用，2021年成交量达58896套，占全市成交量近6成；栖霞区在燕子矶、栖霞山等板块支撑之下，也取得了近1.5万套成交量的成绩；另外雨花台区、溧水区、建邺区等均表现不俗。



在三、四季度高频上市潮推动加之去化动力不足行情之下，南京

楼市库存量冲上 7.5 万套高位，创近 7 年以来新高，按照近三个月滚动月均去化量来算，南京楼市库存量消化周期超 12 个月。通常情况下，楼市库存消化周期达 8 个月，楼面将面临明显下行压力。

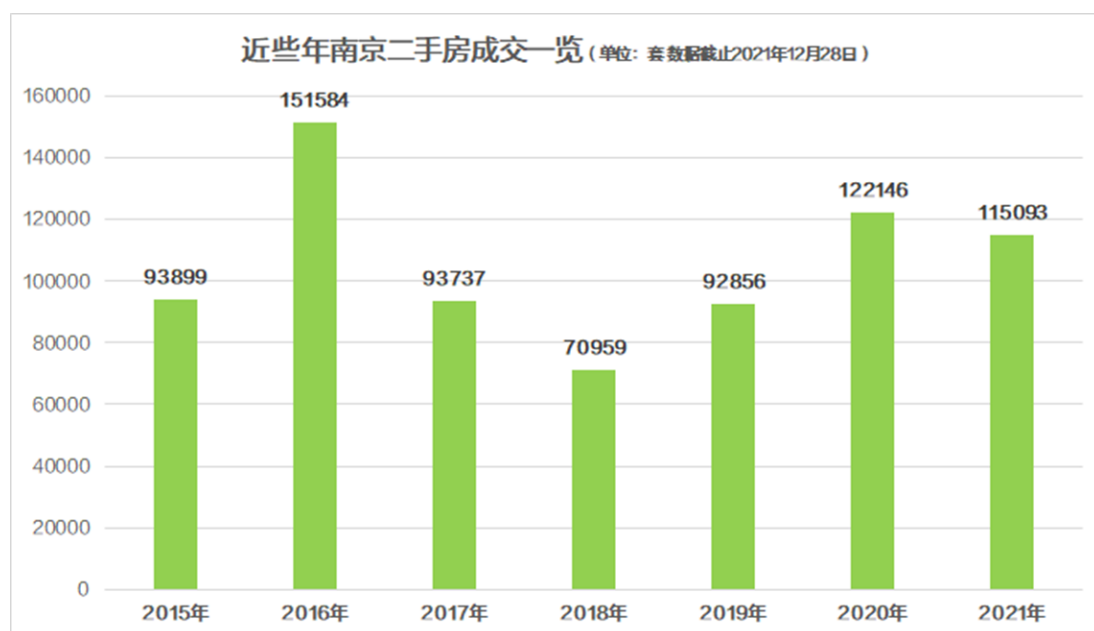
因 2021 年南京实行“两集中”土拍，预计 2022 年南京将面临集中上市潮，2021 年所出让的涉宅地块总建面近 1200 万平米，粗略估算，将为市场增加近 12 万套商品住宅供应量，库存将面临更大上行压力。



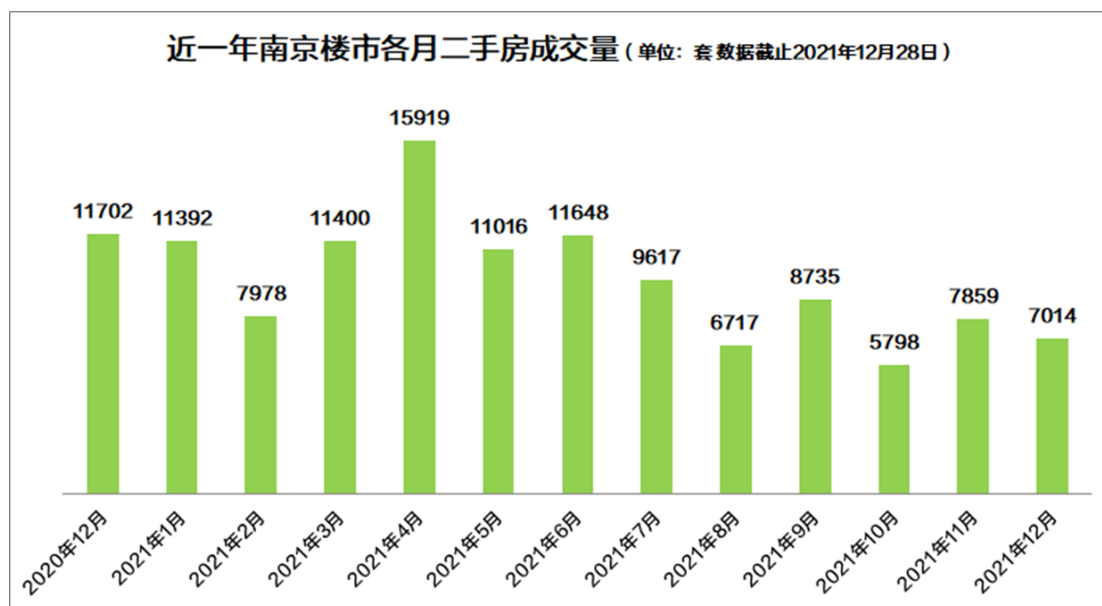
从上市/成交数据分析，6、7 月基本达到了供销平衡，8 月因为疫情停摆，上市量基本归零，所以不具备参考意义，但 9 月上市量暴增，供销比一度达到 3 以上，存在一定滞销压力，好在近期供销比降至 1.7，基本回归正常稍高水平。根据历史经验，通常情况该数值如果连续多月小于 1.5，楼市将释放一定上行动能，大于 1.5 时，说明供应过剩，接下来开发商将面临一定销售压力。



二手房更能反映真实的市场行情, 2021 年共计成交 11.5 万套二手房, 小幅低于 2020 年 12.2 万水平;

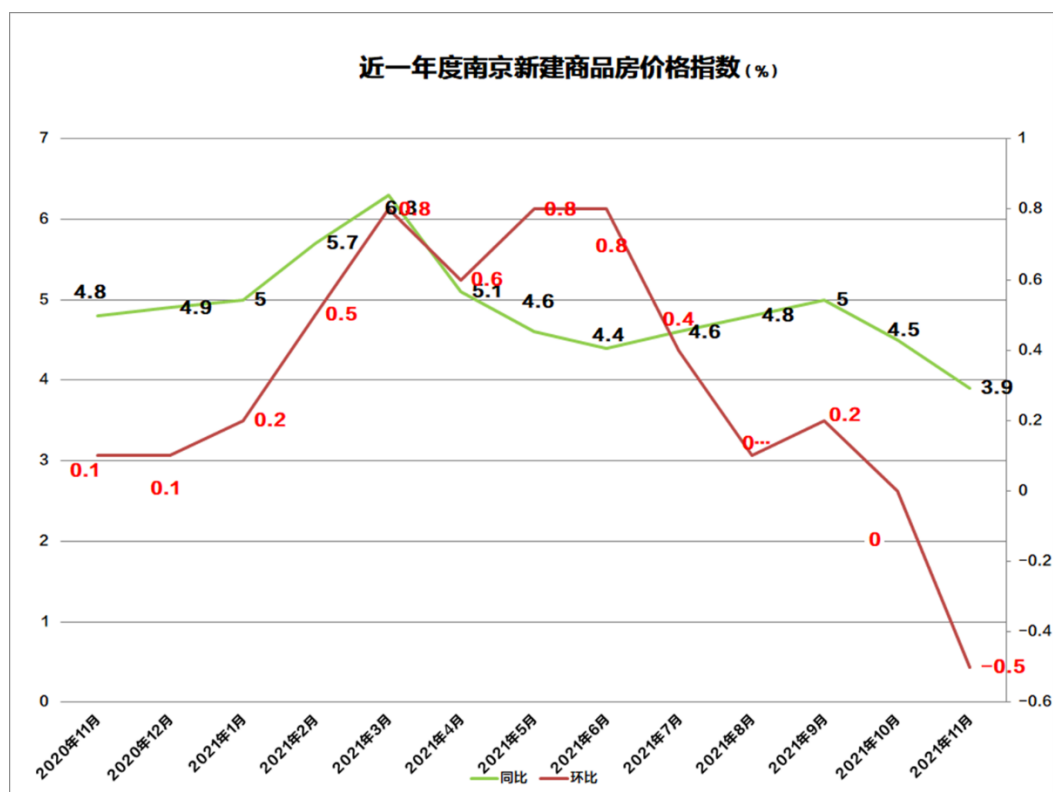


成交结构上, 二手房市场与新房行情相似, 二手房同样面临了前高后低行情, 超 6 成成交量集中在上半年完成, 下半年明显进攻乏力, 四季度仅完成了 2 万套“业绩”, 大幅跑输去年同期。

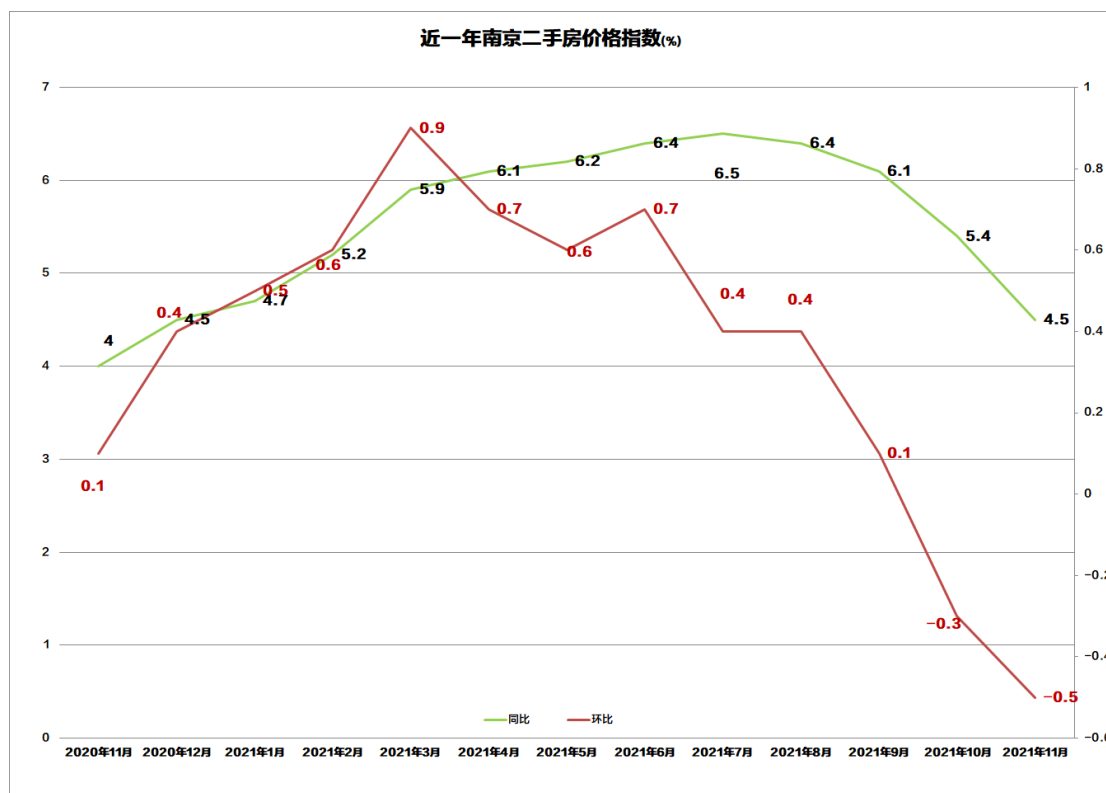


■ 房价篇：新房价格迎 21 个月以来首跌

根据国家统计局数据,2021 年 11 月份,南京新房环比跌 0.5%,这是自 2020 年 2 月 21 个月以来首次下跌,同比涨 3.9%,涨幅进一步收窄,按照 2019 年南京 GDP 约 8%的实际增速,2021 年南京房价大幅跑输 GDP 大盘。



二手房方面，11 月份南京二手房价格迎来两连跌，跌了 0.5 个百分点，跌幅度进一步扩大，同比涨 4.5%，同样涨幅收窄，房价涨幅跑输经济大盘。



(3) 区域解读

栖霞山板块：随着长江经济带建设、长三角一体化发展以及宁镇扬南京都市圈等多重战略汇聚一点，栖霞山板块迎来了重大历史发展机遇，板块被定位为南京市仙林主城，紫东文旅领航区、高品质生态宜居片区。在国际邮轮母港空间结构及地铁 4 号线北延线、教育功能设施配套、滨江大道商业商办功能区等方面都做出了明确规划。板块房价基本维持在 2.5-2.7 万左右，首付坚持 3 成，大大减轻了刚需置业的负担，可谓南京主城区为数不多的价值洼地之一。



(栖霞山板块，图片源自网络)

雨花台区中央商务区：板块内有地铁 S3 号线贾西站，规划面积约 55.3 公顷，西侧即发展势头迅猛的河西新城、东部依托南京南站铁路枢纽，另外随着贯穿板块的机场二通道建成，从板块至禄口国际机场也将很方便。板块内布局了商务办公、公寓住宅、高端酒店、商业娱乐等多重业态，重点打造成雨花新城中心。

雨花中央商务区内聚集了中海、龙湖、金基等一众品牌开发商，毛坯房限价 38500 元/平米，成品房价超 4 万，对品质生活有较高要求，且考虑主城安家的置业群体，可重点关注这个板块。



(雨花新城规划图，来源：江苏土地)

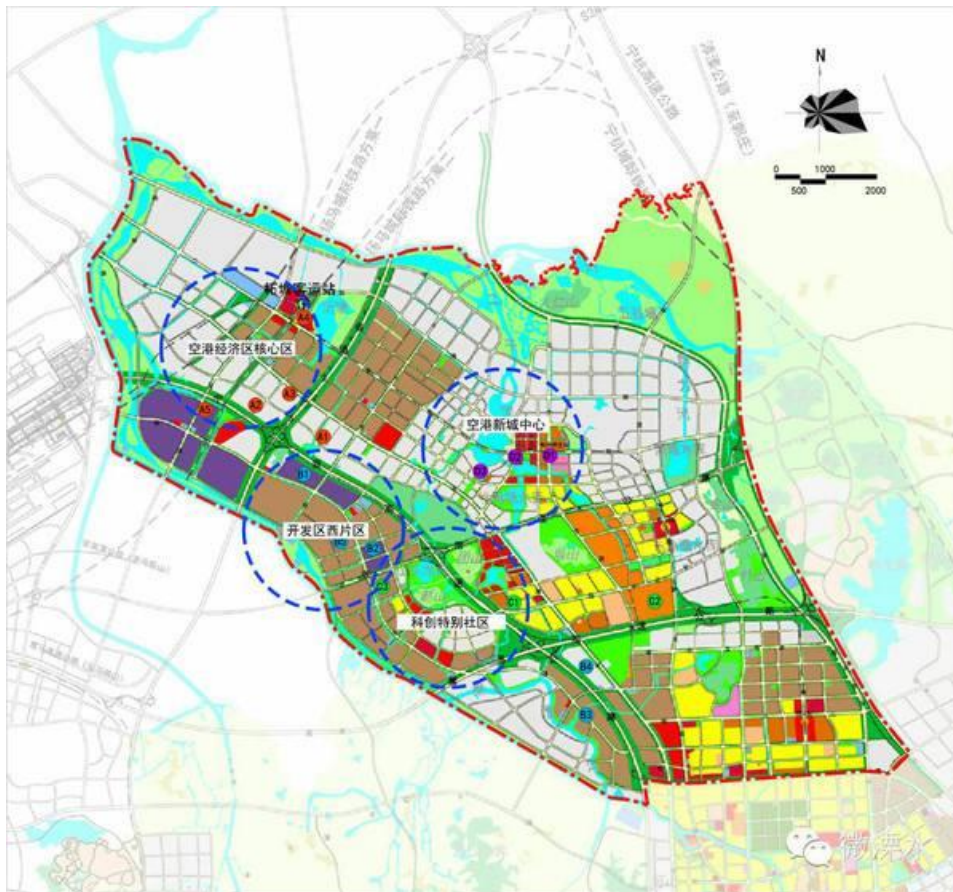
兴智科创新城：2020 年 4 月，“兴智中心”概念横空出世，板块位于栖霞大道以北一部，定位南京紫东新的共享之城、宜居之城、创新之城。目前已有数千余家企业落户，汇集了光电显示产业、生物医药产业、高端装备制造产业和现代服务业等高素质人群。未来，规划居住人口约 15 万、就业人口约 23 万。

板块内规划有地铁 6/7/8 号线三条地铁线路，通达全城。前期已有鲁能、华润、新希望、苏宁置业等房企在此布局，板块房价 2.7 万/平米左右，首付 3 成。



(兴智科创新城效果图，图片源自网络)

溧水开发区板块:作为南京重要开发区之一——溧水开发区板块这些年的跳跃式发展取得的成就有目共睹，板块定位南京制造业高质量发展试验区，宁杭生态经济带先行示范区、国家临空经济示范区。板块内聚集了新能源汽车、临空经济、大健康等产业、包括南京金龙、比亚迪、南京长安、博士朗、珠海银隆等 60 多家新能源企业入驻，另外德国工业 4.0 标杆企业西门子、菲尼克斯均入驻了溧水开发区。众多优质产业叠加，将为溧水开发区的发展注入澎湃动力。



(溧水北部规划图，图片源自网络)

(4) 产品解读

本轮魅力榜冠军华侨城翡翠天域在售建面 89、95、115、128、135、138 平米房源，均价约 24000-26000 元/平米不等。

华侨城翡翠天域旁边即南京著名栖霞山，社区内部依托官窑山、李家山、峨嵋山打造了三座山体公园，自然景观优越。社区北部紧邻南京欢乐谷，总投资 60 亿，受欢乐谷旅游资源的带动，板块的发展可期。板块内规划 S5 号线，该线路将成为宁镇扬一体化的重要交通连接线，借此，栖霞山板块将享受宁镇扬一体化发展的桥头堡红利，作为栖霞山板块重量级选手华侨城翡翠天域将享受其利好。

年度魅力榜亚军德信星宸，作为九龙湖南实力干将，享受九龙湖周边各种利好，关键是房价比九龙湖低 4 成，性价比很高。项目在售 89、107、127 平米房源，均价约 2.2 万/平米。不同于板块其他楼盘，德信星宸亮点之一——双地铁配套，靠近 S1 号线吉印大道站，另外地铁 5 号线底站也是吉印大道地铁站，无论是到南京南站、机场、鼓楼滨江等均很方便。机场二通道也临近项目而建，未来通过项目去河西、雨花新城、甚至过江到江北，全程快速路，大大缩短通勤时间。

季军金基嘉玥产品力也是可圈可点。项目高配装修，配置了“六恒”科技系统，所谓“六恒”即恒温、恒湿、恒氧基础上，增添了恒洁、恒静、恒智系统，不同一般楼盘，项目的恒温系统选用地源热泵加持，一般产品可能选用地暖，金基嘉玥采用顶棚辐射采暖，比普通供暖更舒适更健康。金基嘉玥目前在售少量 118/143 平米房源，均价 4 万/平米。

其余上榜项目，囊括刚需和改善产品，如江宁大学城板块的中海方山印、伟星万科四季光年，雨花台区小行的仁恒城市星光，兴智板块的璀璨云著，江北高新区的都会诚品、江宁滨江的新城云漾滨江等。

(5) 品牌解读

本次魅力榜，汇聚了华侨城、德信、新城、金基、万科等房企。万科再次霸榜，分别有万科未来城、伟星万科四季光年两盘上榜，万科进驻南京 20 年，已交付 32 个项目，在售及规划的项目就有 21 个之多，分布在河西、江北、江宁、仙林等多个热点板块，有约 7 万户南京家庭选择了万科，曾连续多年蝉联南京房企销售第一名。旗下的万科物业更是中国物业服务百强企业 top1。

知名央企华侨城旗下华侨城翡翠天域实力夺得年度魅力榜冠军，作为进驻南京多年的房企，华侨城为南京市民带来了华侨城天鹅堡、华侨城海珀滨江等作品，均取得了不错的销售成绩。对了，华侨城为南京带来了两座大型文化旅游综合项目，分别为已投入运营的南京欢乐谷公园，以及位于河西滨江的华侨城欢乐海岸，为南京市市民提供了两个旅游、休闲、娱乐好去处。

南京房企金基，在本年度魅力榜也有斩获，旗下金基嘉玥凭借优秀产品力赢得网友“芳心”。始于 1992 年的本土房企，金基深耕南京 30 载，作为南京品质住宅的领跑者被南京买房人所熟知，旗下金基尚书里、金基九月森林、金基望樾府等标杆之作均赢得南京人良好口碑，二手房市场上，金基的房子炙手可热，表明大家对金基的认可。

此外，老牌房企中海、仁恒等在年度魅力榜均有不错的表现。当前市场行情下，热门城市+核心区买房将大大降低购房者买错房的概率，再加上品牌房企加持，买到好房概率将大大提升，魅力榜每月楼盘精选可为购房者买房提供参考。

三、西安年度榜单解读

1、2021 西安新魅力楼市年度榜单



(1) 楼市动态

随着去年以及今年推行的严调控，尤其是“三道红线”、“房地产贷款集中度管理”两种方式，瞬间卡住了房地产命门，今年上半年楼市上演最后狂欢后，进入下半年房地产业急转直下，至今全国多城市楼市进入寒冬，新房、二手房成交量出现明显下滑趋势，部分房企现金流出现了问题，土地市场更是瞬间冰冻。

2021 年是西安楼市最为难熬的一年.....

上半年逢开必摇，购房者陪跑苦不堪言，随着 830 新政、二手房指导价的加码，新房二手房市场快速降温，下半年楼市开始冷静，随之而来的是高房价新区去化遇阻，市场一度出现打折、促销、优惠等营销手段，在 12 月房企全力冲刺的阶段，疫情的突袭、政府的封城举措让西安楼市直接冰封，回暖的楼市开始停滞。

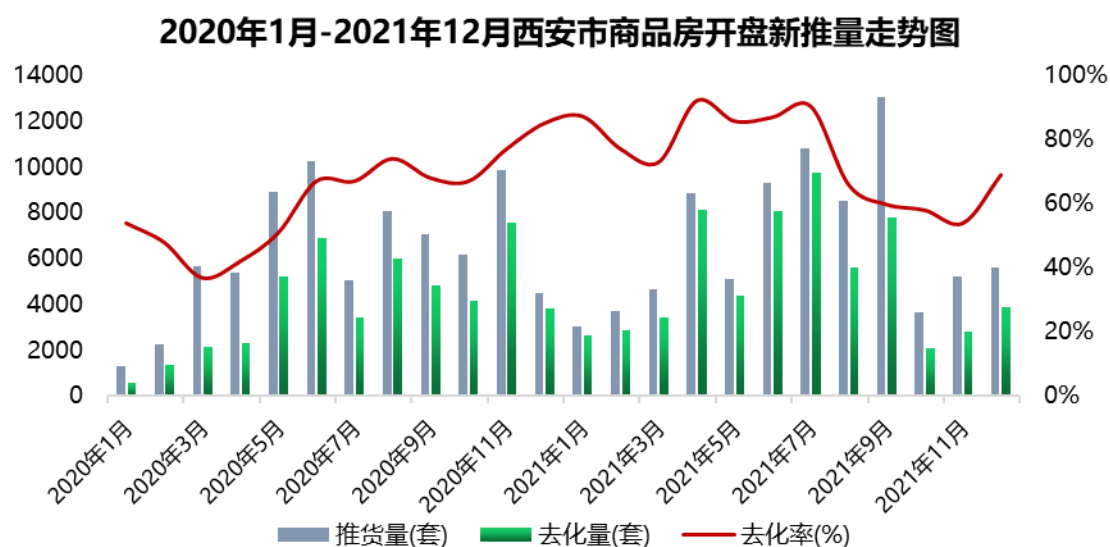
安居客房产研究院资深分析师珊瑚认为，从短时间来看，房价大涨几乎没可能，投资的楼市大环境和疫情冲击之下，还是要慎重。而从长期来看，西安有人口、土地、政策的环境利好，因此未来还有上升空间。

从目前楼市情况来看，由于疫情的影响，无论是供应量还是需求量，在 2022 年疫情解封后，都会迎来短暂的小高潮，然而随着市场结构更趋合理，购房需求更加明确，房价的只高不下，西安楼市或许不会再出现 2021 上半年疯狂的局面。

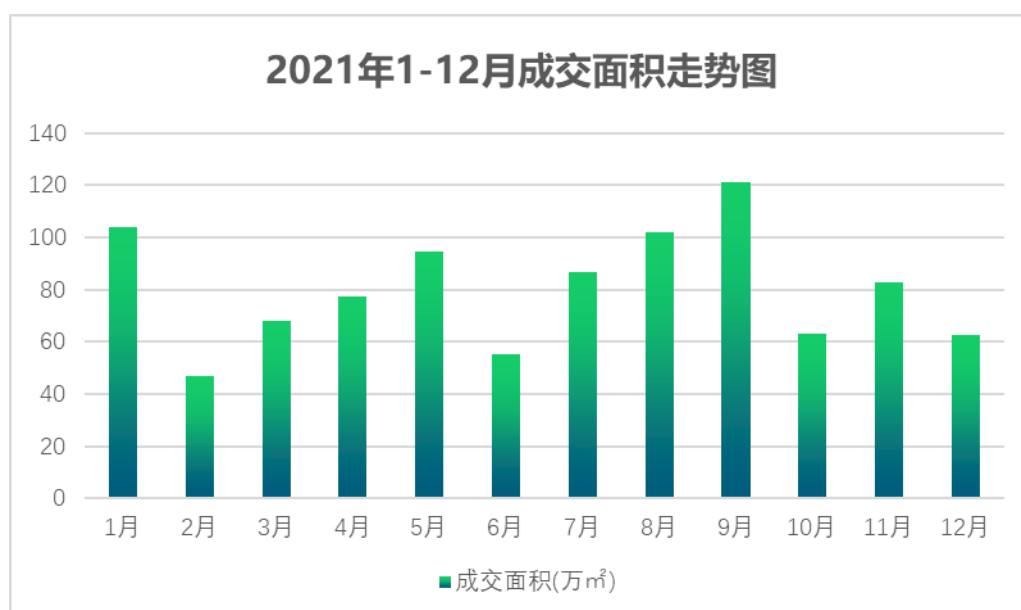
(2) 市场回顾

西安楼市开启年底冲刺供销双升。2021 年，受西安楼市大局影

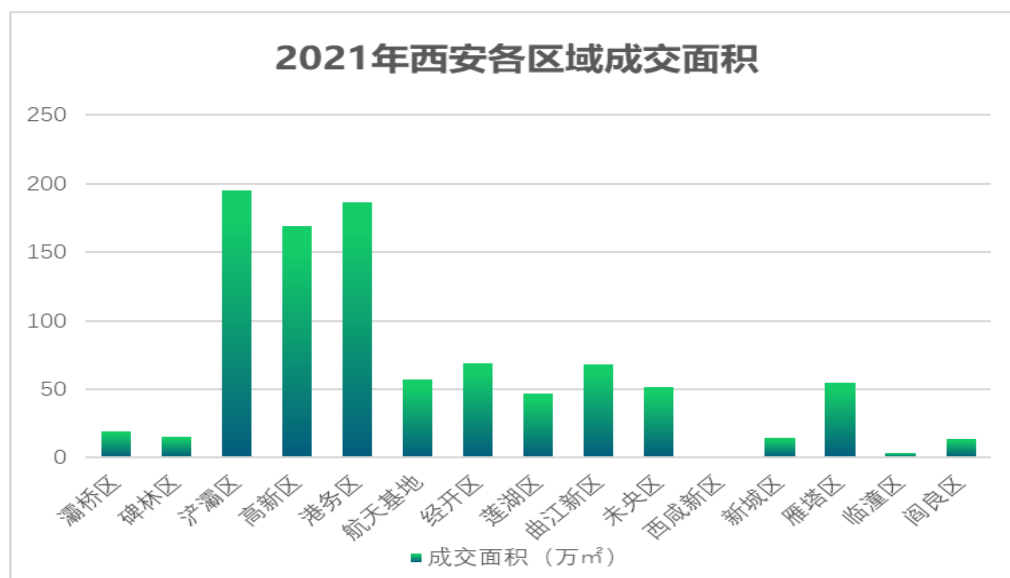
响，房企年底冲刺的影响，市场供应量增加，虽然还呈现降温态势。然则，高性价比盘依然火热。2021 年西安商品房开盘去化量整体为 74%，共计 61446 套房源，环比上涨 25%。



西安商品房成交市场跌宕起伏，下半年降温明显，销售面积也有所回落。在销售面积上，2021 年西安商品房销售面积共计 963.59 万 m^2 ，环比下降 6.6%。从月度数据来看，9 月份达到销售峰值，这和 8 月份的集中供货有着密不可分的关系。

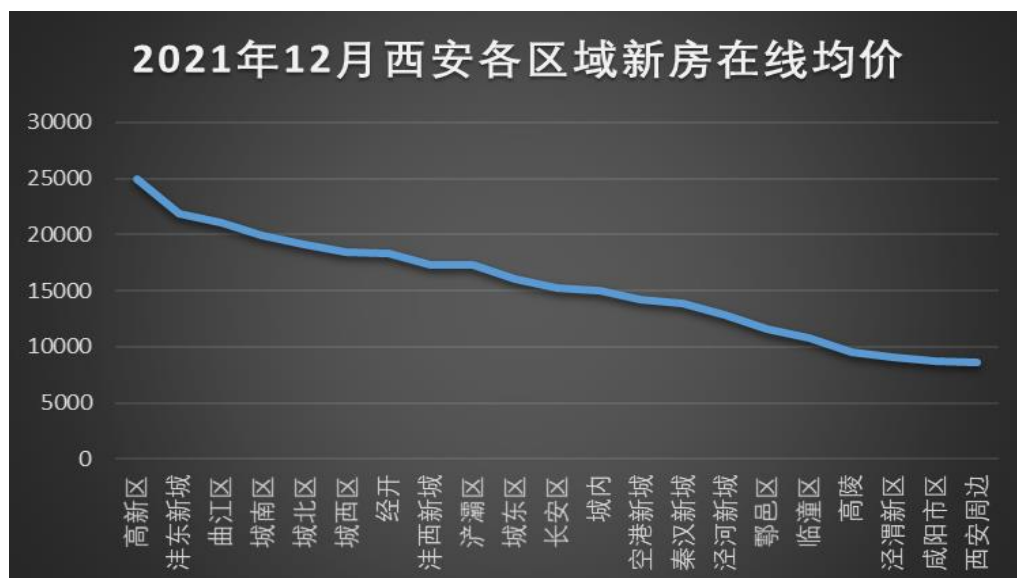


从区域来看，浐灞区、港务区、高新区成为成交面积前三甲。其中碑林区 15.27 万 m^2 ，环比上升最高，达 163%。环比下降最高的区域为未央区，下降幅度达 55.47%。



在房价上，截至 12 月底，西安新房在线均价约 15226 元/ m^2 ，一年时间西安房价涨幅达 12.03%。

整体来看，西安楼市 2021 年度房价还是呈现稳中有涨的趋势，这和市场供应量放缓有一定关系。20 个区域中，有 14 个区域的新房在线均价有所上涨；6 个区域的新房在线均价有所下降。



涨幅最高的是西咸新区的泾河新城，对比 1 月的 10066 元/㎡，一年涨幅达 27.46%，领跑全城。

降幅方面，对比 2021 年 1 月，降幅最大的区域是长安，达 27.92%。这和市场供应有较大关系。2021 年长安仅有 8 个项目开盘加推，忆江南、翠景台、新兴熙园等项目的均价均在 1.5 万/㎡下。目前区域内有中南春风南岸、中海长安府、融创江山宸院等盘有房源待推。

从各区域来看，整体来看一季度处于全年价格的低点。高新区以 24893 元/㎡领跑西安楼市，2021 年高新区供应量爆发，以 12344 套的供应量仅次于港务区，位列全市第二。除此之外，曲江、沣东新城新房在线均价达 2 万+。究其原因，这几个区域内目前在售/待售改善型产品较多。

(3) 区域解读

TOP10 榜单中，港务区可以说一枝独秀。作为新房供应充足、房价洼地的区域，刚需上车门槛较低，港务区备受关注。

西安国际港务区是西安国家中心城市建设的东部新中心和第十四届全运会主场馆所在地。依托中欧班列长安号带动，西安国际港务区大宗商品进出口、跨境电商进出口业务活跃，先后投产运营瑞图手机、思赢英格、中晶伟业等 40 余家加工贸易企业，国际化的发展定位与诉求，吸引了包括招商局集团、康佳在内的行业龙头来此落户，形成了较为完整的产业链和生态链。公开数据显示，国际港务区入驻企业超过 200 家，总投资约 300 亿元，年产值超过 200 亿元，带动就业近万人。而这其中，招商局集团在这一板块的布局尤为外界关注。

随着国际港务区的国际属性不断强化，产业聚集、内联外通等多个维度都被纳入快车道，区域的发展红利也在快速兑现。

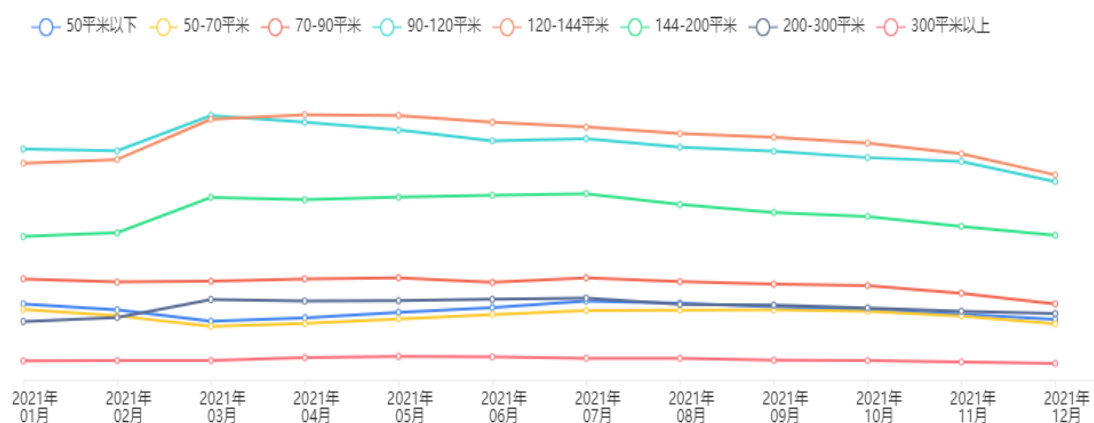
从六大央企集中落地，到世界 500 强康佳扎根。资本频频下场，谋篇布局的国际港务区势必成为未来人群人气的汇聚之地。公共配套方面，国际港区已集齐陕师大陆港小学、铁一中陆港中小学、国际陆港第一小学等 8 所优质公办教育节点；商业方面则有砂之船奥特莱斯、华盛奥特莱斯等多元化商业网点；临近规划的交大一附院陆港医院（规划中），将给整个新城市组团提供优质的医疗保障。

(4) 产品解读

■ **刚需，刚改置业需求旺盛 90-144 m²面积段产品更圈粉**

2021 年西安楼市调控进一步升级。目前限购已成常态化，房票“压力”下，当下不少购房者在房源的选择上，更偏向一步到位。

房源面积需求指数显示，2021 年西安购房者的主要需求集中在 120-144 m²，90-120 m² 两个面积段。一般来说，90-144 m² 的房子起码三室起步，基本符合首次置业或三口之家的住宅面积、房型需求。这也从侧面说明了当下西安市场上存在大量刚需、刚改购买力。



而上榜楼盘中，多数楼盘均有 90-144 m²面积段产品，满足当下市场需求，受到购房者追捧。

自带雁鸣湖畔、高新一小、浐河、低价、地铁等标签的高科麓湾国际社区在 2021 年两次斩获“万人摇”（3 月推出 528 套 105.22-156.43 m²房源，最终核验 10373 组；5 月推 248 套 106.06-135.71 m²房源，最终核验 13368 组），稳坐西安红盘前列。该项目 2022 年预计还有房源加推，感兴趣的购房者可以重点关注下。

华润置地未来城市位于港务区重点发展的奥体中心板块，北边即为全运会主场馆——西安奥体中心；东侧有已开通的地铁 3 号线（双寨站），西北侧有已开通的地铁 14 号线（奥体中心站）；加之产品类型较多（高层、小高、洋房），一直以来都是港务区置业人群重点关注楼盘。

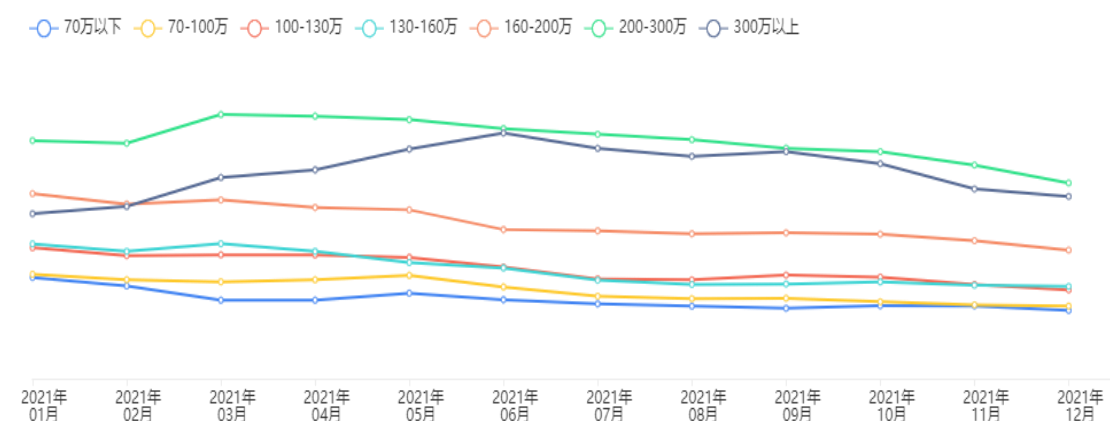
2021 年华润置地未来城市“逢开必摇”，7 次加推 7 次摇号，其中 5 次“千人摇”，最低中签率仅 3.11%（4 月推 10#楼共 28 套房源，核验通过 900 组家庭）。该盘 2021 年推出的房源面积约 114-243 m²，跨度较大，可满足刚需、刚改等不同购房人群的需求。

■ 房价上涨致使购房门槛提高 总价 200-300 万房源易出圈

截至 2021 年，西安房价已经连涨 5 年多。房价连涨直接导致了西安买房门槛进一步提高，加之市场产品逐渐偏改善化，想买房的小伙伴不得不被迫提高购房预算。

总价需求数据显示，2021 年西安购房者对 200-300 万房源的需求指数最高；而总价 300 万以上的需求指数在 2021 年上涨明显，自

2 月后一直保持在第二位，6 月和 9 月的需求指数更是直逼第一名的 200-300 万。整体来看，总价需求指数与目前西安房价及产品供应情况基本吻合。



多数上榜楼盘的共性在于价格相对较低，有 300 万以内房源，令购房者趋之若鹜。

浐灞的千亩大盘御锦城绝对称得上西安的“高性价比”项目。该盘凭借大体量社区、一应俱全的配套、较低的价格等优势让购房者青睐有加。2021 年 5 次加推均成功引得“千人摇”。其中 8 月、9 月的两次加推，最终核验家庭量更是高达 9000+。

融创时代奥城位于港务区港丰路与新筑路交汇处往北 100 米处的，是融创在港务区“双子星”之一。融创时代奥城自 2021 年 3 月首开以来就受到众多购房者关注。该盘全年 8 次加推 8 次摇号，其中 7 次“千人摇”。8 月推出的 590 套 81.45-149.43 m² 房源，均价 15333.19 元/m²，最终核验家庭达 6590 组。

(5) 品牌解读

本次年度 TOP10 榜单中，主要涵盖了中粮、绿地、华润、雅居乐、金地、中南、保利等品牌房企项目。

2018 年 11 月 1 日，中粮以 4.9 亿摘得 78 亩居住和商业用地，建设悦尚锦云项目，自此中粮开启在陕之旅。2019 年 7 月，爆出大悦城与长安区签署“中粮千禧国际区”城市综合体建设协议，拟投资 250 亿对上塔坡村进行综合改造，建设商业综合体、甲级写字楼、学校、高端住宅等。2020 年 7 月 14 日，中粮在港务区再拿下 68.408 亩居住和商业用地。据统计，中联通过股权收购和公开竞拍形式在港务区的土地储备达到 338 亩。

中粮地产（集团）股份有限公司（000031）是一家全国性、综合性的房地产开发上市企业，总部位于深圳市。控股股东中粮集团有限公司连续多年位列世界 500 强企业之列，是国务院核定的 16 家以房地产为主业的央企之一。

中粮地产(集团)股份有限公司成立于 1993 年 10 月 8 日，前身系深圳市宝安区城建发展总公司，2006 年 4 月 13 日经深圳市工商行政管理局批准，公司更名为中粮地产(集团)股份有限公司。中粮地产从事的主要业务包括：房地产开发、经营、销售、出租及管理住宅、商用物业，经营业态以住宅为主，公司立足环北京、环上海、环深圳三大核心城市群，重点关注以长江中游城市群、成渝城市群、一带一路沿线为主的中心城市及高潜力城市，主要产品为壹号系列、祥云系列、锦云系列、鸿云系列等住宅产品。

四、长沙年度榜单解读

1、2021 长沙新魅力楼市年度榜



2、榜单解读

(1) 楼市动态

2021 年，长沙楼市整体跌宕起伏，年初公寓价格大跳水，法拍房限购，首次土拍多番溢价，但相关楼市政策愈发严苛，预计后续调控变动性不大。

下半年，房企受三道红线影响，部分知名房企暴雷，让整个市场观望情绪加重，新房去化受到一定阻碍，使得第二次土拍滑铁卢，国企、央企纷纷接盘，长沙楼市迎来变局，提质、转型成为了各大房企的首要任务。

而在最后一个月，大平层的热销，不仅让开发商看到了长沙购房者的购买力，同时也看到了人们对于品质的看重。

反观长沙城建，地铁方面 6 号线的试运行，让梅溪湖二期、麓谷等板块热度升高，长沙也即将拥有一条直通机场的地铁线路，7 号线的开工以及城市 8 大片区更新，长沙整体规划明晰，购房者对于城市发展有了期待，在年底，长沙蝉联最具幸福感城市，一系列的事件也让长沙在接下来一年里能够吸纳更多人口。

整体而言，长沙 2021 年楼市经历了跌宕起伏，市场情况也从第二次土拍之后逐渐回暖，预计在 2022 年，市场整体转型会逐步稳定，行情也会逐渐转好。

(2) 市场回顾

西安楼市开启年底冲刺 供销双升。11 月，受房企年底冲刺的影响，市场供应量增加，虽然还呈现降温态势，然则，高性价比盘依然

火热。11 月西安商品房开盘去化量开始回升，为 2820 套房源。环比下降 34%，同比下降 63%。安居客房产研究院资深分析师珊瑚认为，11 月各家房企开始密集推货冲刺业绩，对于刚需购房者来说，这无疑是上车的好机会。

新供地块中，望城、长沙县等远郊板块占了相当份额，主城区尤其是滨江新城、洋湖、梅溪湖，依旧房源短缺，楼市两极分化明显。

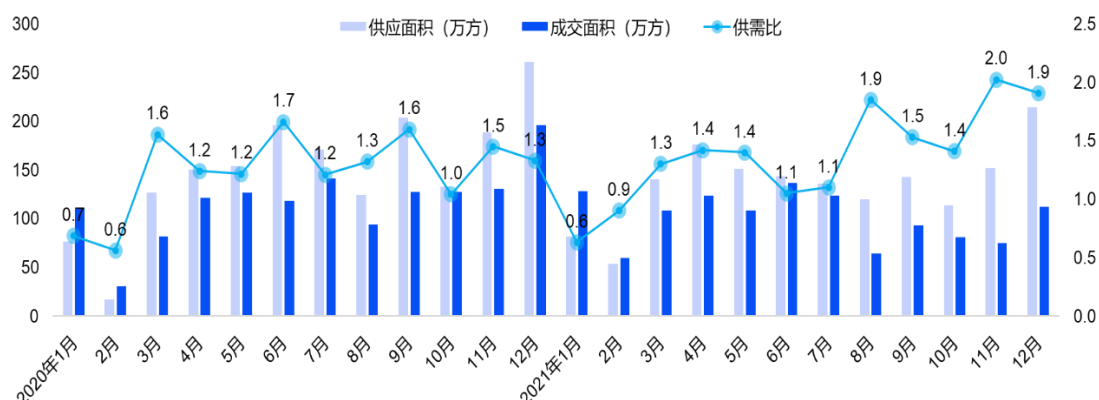
区域	成交宗数 (涉宅)	成交面积 (万㎡)	成交金额 (亿元)	平均楼面价 (元/㎡)	最高溢价率	中止/终止/流拍	触顶摇号
岳麓	19	170.42	234.62	5345	47%	1	3
雨花	10	99.17	124.91	4534	10%	7	1
开福	12	82.47	110.39	4765	10%	5	3
天心	4	19.95	50.95	7144	49%	2	1
芙蓉	5	17.11	47.79	6860	9%	2	1
望城	25	197.56	133.74	2771	20%	3	2
长沙县	21	173.76	126.13	2977	23%	6	/

回顾 2021 年土拍，长沙开启“两集中”供地，三次集中土拍从火热到降温再到回暖，触顶摇号、底价成交、中止、流拍可以看到房企拿地的意愿持续减弱，下半年房企入场更加理性。据安居客长沙统计，2021 年长沙六区一县供应 125 宗涉宅地，96 宗成交，29 宗中止、终止、流拍，11 宗触顶摇号，总成交面积 760.44 万㎡，揽金 828.53 亿元，平均楼面价 4913 元/㎡，最高溢价率 49%，住宅毛坯限价天花板仍然是 14800 元/㎡。

2021 年，长沙新建商品住宅供应 1623.96 万方，同比去年回落 9.82%；成交 1213.42 万方，同比去年下降 13.64%。

在楼市调控和金融管控从严的背景下，长沙楼市供需两端均同步

回落，购房者观望情绪加重；从供需关系来看，整体延续供大于求，因当前供给的充足，叠加需求侧不振，后市竞争及冷热分化或将加剧。



2021 年长沙新房价格整体浮动不大，随着政府控价、供应增加，长沙楼市横盘状态持续；与去年同期相比价格涨势显著，带装修房源，以及洋房、别墅类改善户型的增加，拉升了长沙整体房价。

此外，历经今年三轮集中拍地，各片区住宅限价普遍提高，三环左右新房均价基本破万；整体来说，长沙楼市基本面坚实，房价走势依旧稳定。

二手房挂牌价受市场影响，有价无市现象较为突出，而随着教育政策调整，部分学区热盘价格出现松动，二手房价回调明显。

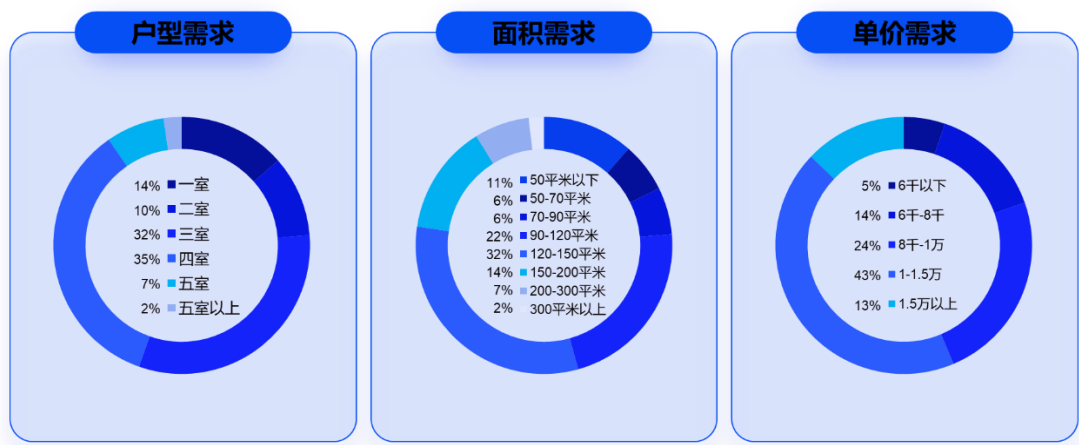
(3) 产品解读

■ 改善成市场主要购买力 90-150 m²面积段产品受欢迎

受市场大环境影响，年底不少购房者都持观望态度，但 12 月市场中出了几个大平层的改善项目，激起了长沙市民的购房欲望，从去化数据来看较好，这也表示市场并不缺乏购买力，缺的是好产品。

户型及面积需求方面，用户重点关注 90-150 平米间的三居室、

四居室。值得一提的是，随着长沙新房市场“大平层”崛起，改善群体被激活，需求面积 150 平米以上占比 23%，提升显著；单价需求方面，1-1.5 万价格区间占比 43%，购房用户需求及购房意识有明显转变。



■ 房价连续 13 个月上浮， 同比上涨 7.5%

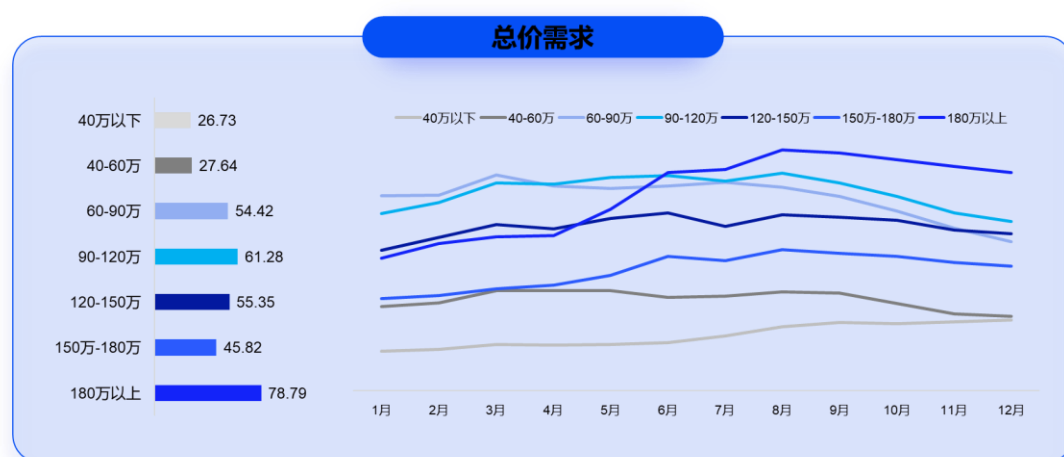
根据国家统计局数据显示，长沙房价已经连续 13 个月上浮，整体市场价格稳中有涨，与三次土拍不断刷新的限价也有一定关系。



具体来看长沙，12 月新房价格环比 11 月上涨 0.3%，同比 2020 年 12 月上涨 7.5%，分面积段来看，长沙 90 m²及以下的新房价格上

涨 9%，90-144 m² 上涨 9.1%，144 m² 上涨 10.2%。

新房涨幅较大的是 144 m² 以上改善区间，2021 年长沙大平层市场关注度高，多个项目的品质、地段越来越好。一方面，长沙限购严格、房票珍贵，一步到位的大户型越来越吃香；另一方面，长沙经济水平提高、房价较低，买大户型负担相对不大。



(4) 品牌解读

随着长沙的发展，众多品牌房企相继落子星城。TOP10 榜单中，涵盖碧桂园、万科、澳海、旭辉、建发、国欣、保利等房企项目。

2021 年，碧桂园频频发力，除了继续重仓湘江智谷，还接连落子梅溪湖二期、板塘等板块，打造了智慧城市等多个网红盘。万科更是铺排了高铁新城、文昌阁、四方坪、谷山、松雅湖 5 个项目，其中谷山的森林公园项目终于迎来首开，不负一众万科粉的期待。澳海，在望城深耕多年，望洲府项目开发总规模超百万方，2021 年首进滨江新城，值得让人期待。

五、郑州年度榜单解读

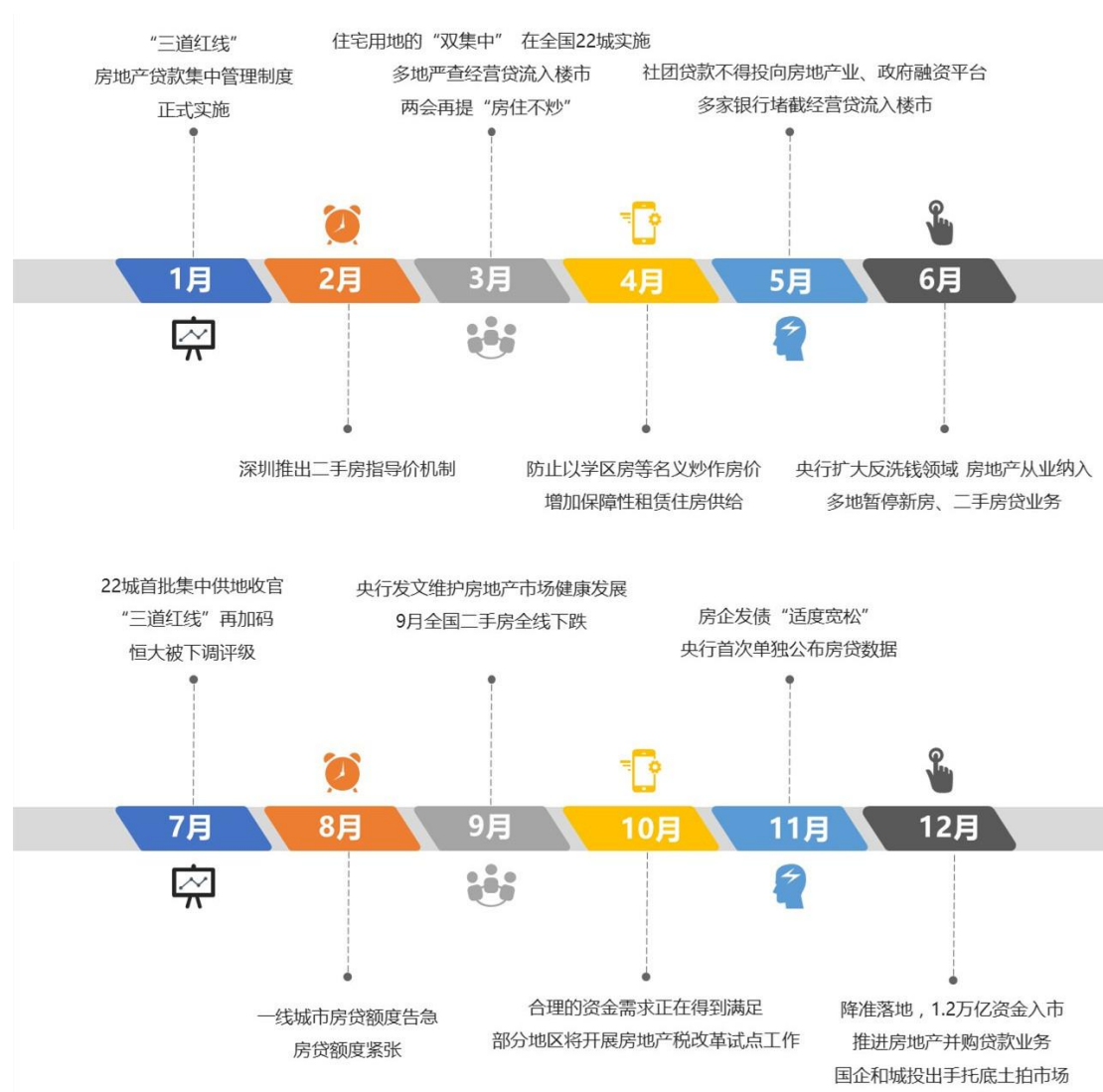
1、2021 郑州新魅力楼市年度榜单



2、榜单解读

(1) 楼市动态

2021 年全国楼市调控已超过 600 次，比以往年份都要多。而这种政策端的变化也给市场带来了较大的影响，自今年 6 月份以来，市场成交量连续萎缩，土拍遇冷，“问题房企”逐渐增多。直到入冬后，房贷额度、周期有积极的变化，房企融资环境有所改善。



从楼市的关键词入手，也可以总结为以下几点：



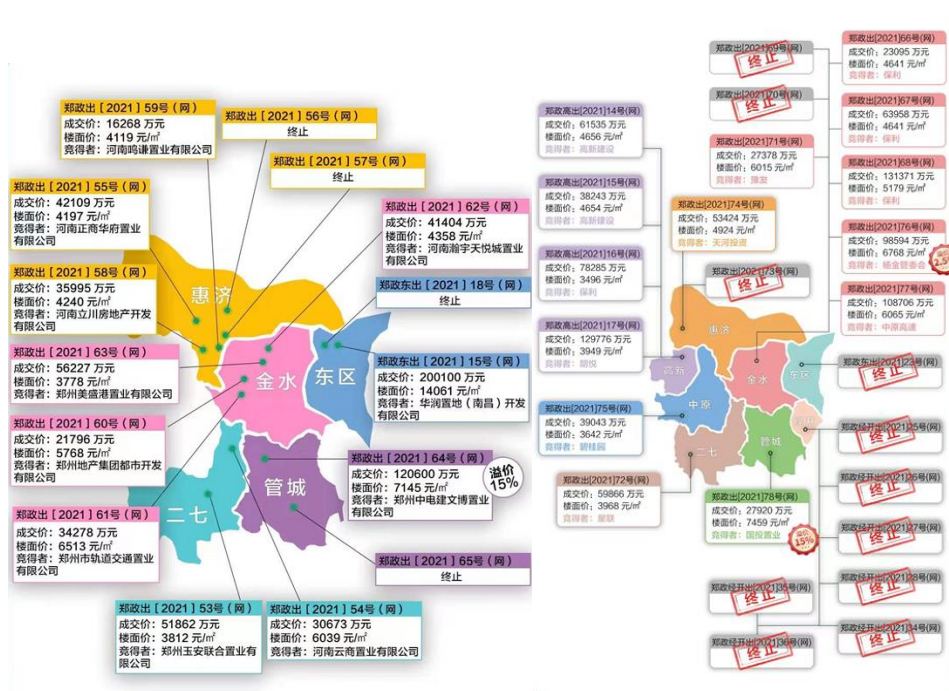
房地产行业的负面消息也成为过去一年社会议论的焦点，购房者对此给出的具体反映则是“持币观望”，楼市热度急转直下。在年末经济会议中，对房地产也做出了要求——“加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。”相信在新的一年里，政策端的缓和举措，会给普通购房者带来更多的利好。

(2) 市场扫描

■ 土地市场

2021 上半年，郑州土地市场受集中供应影响，情绪高涨，但客观上也受到诸多“限制”。首次集中供地选择的地块客观上相对保守，“城改地”占据绝大部分，“纯净地”竞争资金门槛非常高，也使得此次土拍“看点”略少。第一轮集中土拍 49 宗地全数成交，成交总金额约 414 亿元。没有终止、没有流拍，成为全年三次集中土拍中成绩“最亮眼”的一次。

2021 下半年两次集中土拍,市场急转直下,受制于资金和市场,本土房企参与度降低,央企、国企成为主角。



第二次集中土拍, 4 宗地终止交易, 最终成交 11 宗地, 仅有 1 宗溢价成交, 总成交金额约 65.1 亿元。

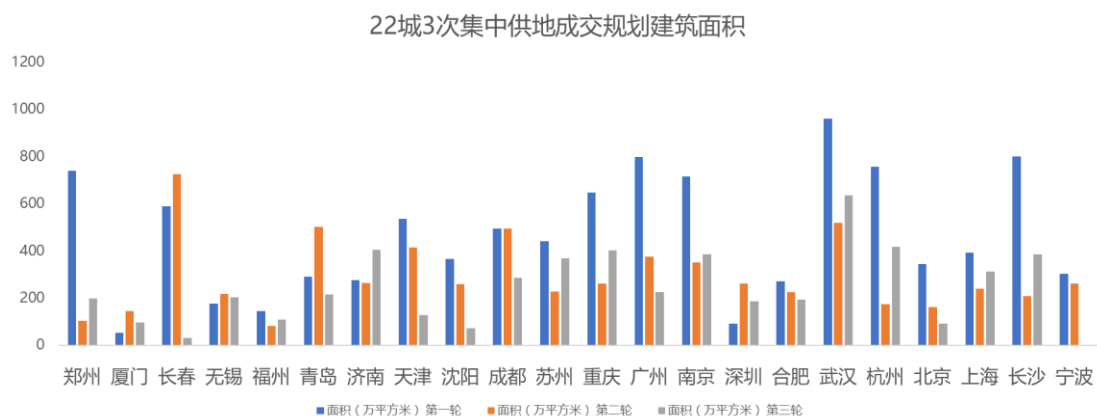
第三次集中土拍, 11 宗地终止交易, 最终成交 14 宗地, 仅 2 宗溢价成交, 总成交金额约 94.1 亿元。

2021 年 2 月 26 日, 自然资源部自然资源开发利用司负责人公开表示, 今年要求各地进一步将住宅用地出让信息合理适度集中, 重点城市要对住宅用地集中公告、集中供应, 让各类市场主体和消费者充分掌握信息, 形成合理预期。

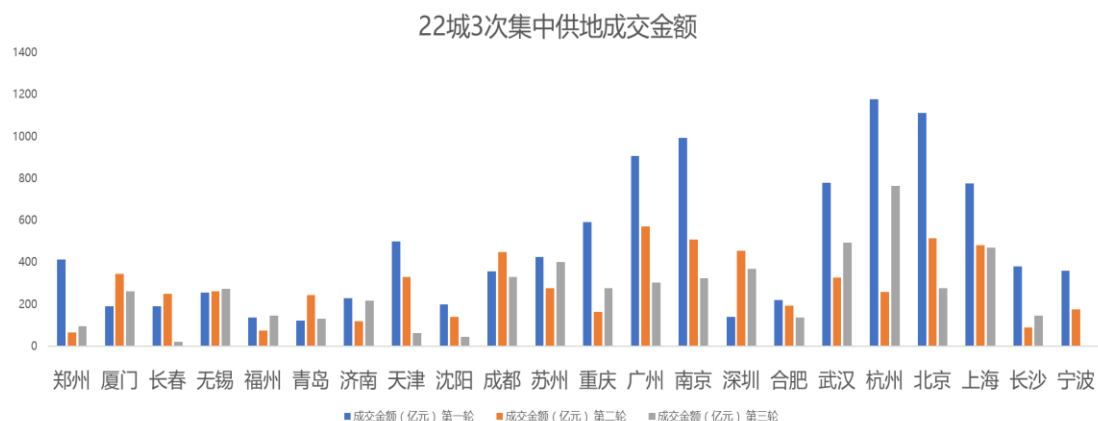
2021 年集中供地期间, 22 城累计成交住宅用地 2064 宗, 成交规划建筑面积 24380 万平方米, 累计完成出让金超 22804 亿元。

城市	面积 (万平方米)			成交金额 (亿元)		
	第一轮	第二轮	第三轮	第一轮	第二轮	第三轮
郑州	739	105	198	414	65	94
厦门	54	145	97	190	344	260
长春	590	726	30	190	249	18.9
无锡	177	219	204	256	262	274
福州	145	81	108	135	75	146
青岛	292	503	215	121	242	129
济南	276	265	406	229	118	217
天津	536	415	129	499	330	63
沈阳	365	259	73	198	139	44
成都	496	494	287	355	448	329
苏州	442	229	368	424	275	402
重庆	648	263	403	590	163	276
广州	799	375	226	906	569	303
南京	716	351	386	993	507	325
深圳	91	263	187	138	453	368
合肥	272	225	194	221	192	137
武汉	961	519	636	778	328	493
杭州	757	174	416	1178	257	763
北京	345	162	91	1110	513	277
上海	394	241	313	774	481	470
长沙	800	209	386	381	88	144
宁波	303	261	/	358	175	/

2021 年，参与集中供地的城市中，武汉土地成交的建筑面积最高，约 2116 万平方米，其次为南京、广州、长沙、杭州。郑州成交土地建面总计约 1042 万平方米，位居第 12 位。

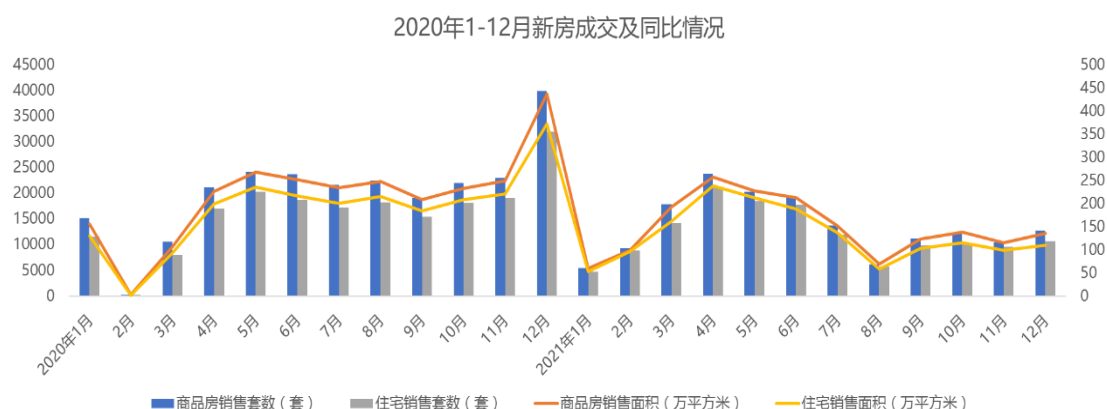


2021 年，参与集中供地的城市中，杭州土地成交金额最高，约 2198 亿元，其次为北京、南京、广州、上海、武汉。郑州土地成交总金额约 573 亿元，位居第 17 位。

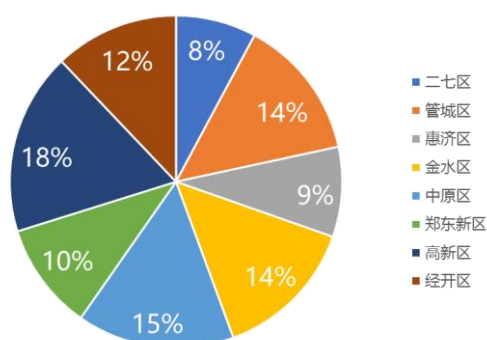


■ 新房成交

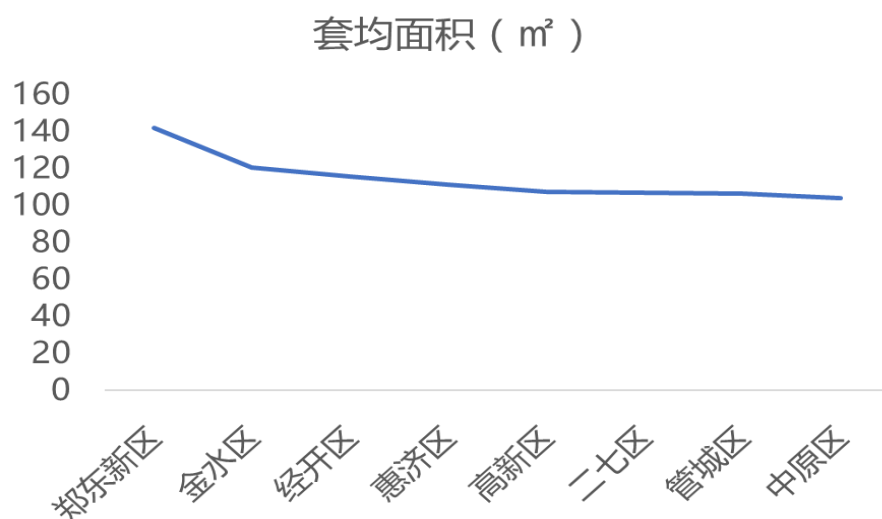
2021 年，郑州新建商品房成交约 163175 套，同比下降约 33.02%，成交面积约 1787.69 万平方米，同比下降约 32.08%。



主城区中，高新区全年成交约 15264 套，为各区域成交量首位，其次是中原区和金水区。在成交面积方面，高新区成交约 164.77 万平方米，居于各区域之首，其次是金水区、中原区。



成交量上，高新区、中原区、金水区、管城区为 2021 年成交量较高的区域。



套均面积则是郑东新区最高，约 $142 \text{ m}^2/\text{套}$ ，其次是金水区、经开区和惠济区。套均面积最低的中原区约 $104 \text{ m}^2/\text{套}$ ，表明当前购房主力户型面积有所提升，偏改善需求日益增多。

(3) 区域解读

■ 郑州都市圈：扩容后“1+8”，高能级现代化都市圈

2021 年末，河南省委、省政府对河南省区域发展格局作出了重塑性调整，将洛阳、平顶山、漯河、济源纳入郑州都市圈范围，扩容后的“1+8”（开封、新乡、焦作、许昌、洛阳、平顶山、漯河、济源）郑州都市圈规模体量大幅提升，有利于在更大范围内统筹资源要素，打造面向国际竞争、支撑中部崛起的高能级现代化都市圈。

郑州在第七次人口普查数据显示，人口突破 1260 万，城市人口增加，人口流入，吸引企业和人才入驻，未来城市发展前景光明。随着郑州产业升级，对主城区功能划分、职能定位也有了新的要求，“东

强、南动、西美、北静、中优、外联”的规划也将展现出新的积极的变化。

■ 管城区：刚需聚集地，“三环价值”日益凸显

上榜 10 个项目中有 3 个来自管城区，分别是碧桂园时代城、康桥未来公元和融创城。金水区、中原区、高新区各有 2 个项目上榜。从区域分布上来看，管城区（管南片区）同时存在多个“千亩大盘”，依赖现有教育、交通配套，以及激烈竞争下的价格调整，近年来一直是刚需购房者的“首选”。

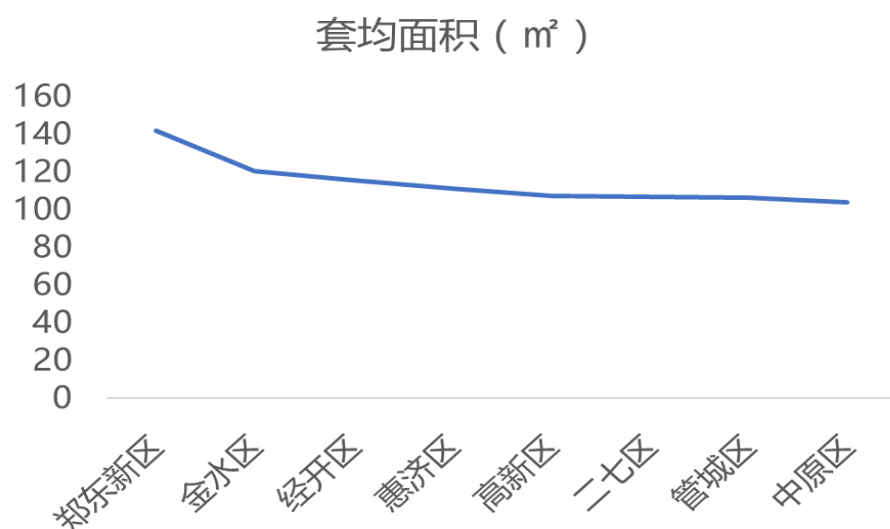
从区位上看，无论是管城区还是中原区，多个上榜项目都是临近“三环”的项目，尤其是南三环和西三环。随着郑州城市的扩张和发展，“临三环”概念逐渐火热，对刚需购房者而言，15000 元/㎡左右的均价买三环外已经是可以接受甚至较为划算的买卖。

(4) 产品解读

90-120 m²户型是当前市场的“黄金”面积段

本次上榜的项目中，几乎所有项目均有 90-120 m²面积段的户型，且在日益“内卷化”的竞争中，对小户型的设计也更加贴近生活，照顾到小户型用户的具体痛点，如南向房间数量、卫生间干湿分离等。

其次，在主城区全年成交量的表现上，90-120 m²也是成交量最多的户型区间。其中高新区、二七区、管城区以及中原区新房成交的套均面积全在该面积段。



(5) 品牌解读

自 2021 年 6 月开始，部分在郑开发商开始爆出负面消息，不少建筑工地停工，甚至时而传出“烂尾”相关信息。一时间，购房者对开发商品牌空前关注，甚至非央企、国企项目不看。这一种市场应激心态，给龙头房企提供了不少机会，据统计，2021 年在郑销售面积前三的开发商分别是碧桂园、融创和万科。本次榜单中碧桂园 3 个项目同时上榜，一部分也得益于其品牌的加持。



58安居客房产研究院
58 ANJUKE INSTITUTE



📍 | 58安居客房产研究院首席分析师：张波
58安居客房产研究院 东部分院：姚均超、许福明
58安居客房产研究院 西部分院：阮维维、胡珊珊
58安居客房产研究院 南部分院：谢亚妮、袁佩、张佳琪
58安居客房产研究院 北部分院：温晓岚
58安居客房产研究院 中部分院：孙一凡

✉ | 联系方式：shengfujie@58.com

📍 | 地址：上海浦东新区平家桥路100弄6号晶耀前滩商务广场T7幢18-21层

ANJUKE