

2022年

西安房地产市场周报

【1.10-1.16】

▾ 本周楼市看点 ▾

宏观环境

全国70城房价最新数据显示，西安新房价格迎来自2016年2月份以后首次下降

土地市场

本周土地市场无供应；共成交6宗商服用地，合计约144.7亩

数据楼市

第2周大西安商品房供应9.5万 m^2 ，成交1.4万 m^2 ，成交价小幅上扬

创典监测

本周价格公示、意向登记、新开盘项目均挂零，主城区仅上东大道项目获证

PART 01 宏观环境

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



1.1 行业资讯

◆ 陕西发布针对中小企业纾困帮扶措施，通过减免房租、减税降费、缓解融资等措施，缓解企业经营成本

1月14日，陕西省人民政府办公厅发布《关于进一步加大对中小企业纾困帮扶力度若干措施的通知》，加大纾困资金支持力度、中小微企业减免房租、减税降费政策、缓解融资问题等方面，缓解企业资金压力，降低企业在税费、用工、能源方面经营成本；

陕西对中小企业纾困帮扶力度重要措施内容

序号	名称	补贴内容
1	加大纾困资金支持力度	鼓励有条线的市（区）安排中小企业纾困资金，对经营困难、有前景的中小企业减轻房屋租金、水电费负担、给予社保补贴
2	中小微企业减免房租、中小微企业服务补贴券支持力度	对受新冠疫情影响较大市区的中小微企业减免房租；对承租国有资产类经营用房的中小微企业，2022年1月免收房租；对在疫情期间给予中小企业房租、标准化厂房租金、物业费用减免的县域工业集中区、小微企业创业创新基地、中小微企业创新创业特色载体，省级中小企业发展专项资金给予不超过10万元一次性奖补；降低小微企业担保费率，落实创业担保贷款贴息及奖补政策；加大中小微企业服务补贴券支持力度
3	减税降费政策	月销售额15万元以下的小规模纳税人免征增值税、小型微利企业减征所得税、研发费用加计扣除、固定资产加速折旧、支持科技创新进口等税收优惠政策；制造业中小微企业按规定延缓缴纳2021年第四季度部分税费；
4	缓解融资问题	加大信用贷款投放，用好支农支小再贷款政策；对受疫情及洪涝灾害及原材料价格上涨等影响严重的小微企业，加强流动贷款支持；
5	支持中小微企业稳岗扩岗	持续实施失业保险稳岗返还，加大对中小微企业支持力度，按国家规定提高返还比例，推行稳岗返还“免审即享”政策，中小微企业招用就业困难人员，按规定给予社会保险补贴；发放就业见习生活补贴；接受见习人员且年度留用率不低于50%的单位，按规定享受一次性见习留用补贴；对社区工厂吸纳脱贫劳动力就业的，按规定给予一次性岗位补贴和场地租赁费、水电费补贴。

◆ 西渝高铁安康至重庆段获批，有助于完善高速铁路网络布局，促进西部大开发和区域协调发展

1月6日，西渝高铁安康至重庆段可行性研究报告正式获得国家发改委批复，标志着这一项目即将进入实施阶段。该条高铁线路全长477.9公里（其中新建线路446.7公里），设11座车站，项目总投资1237.22亿元，建设工期6年。

热门搜索：油价
请输入关键字

中华人民共和国国家发展和改革委员会
National Development and Reform Commission

首页 机构设置 新闻动态 政务公开 政务服务

首页 > 政务公开 > 政策 > 通知

国家发展改革委关于新建西安至重庆高速铁路安康至重庆段可行性研究报告的批复

发改基础〔2022〕17号



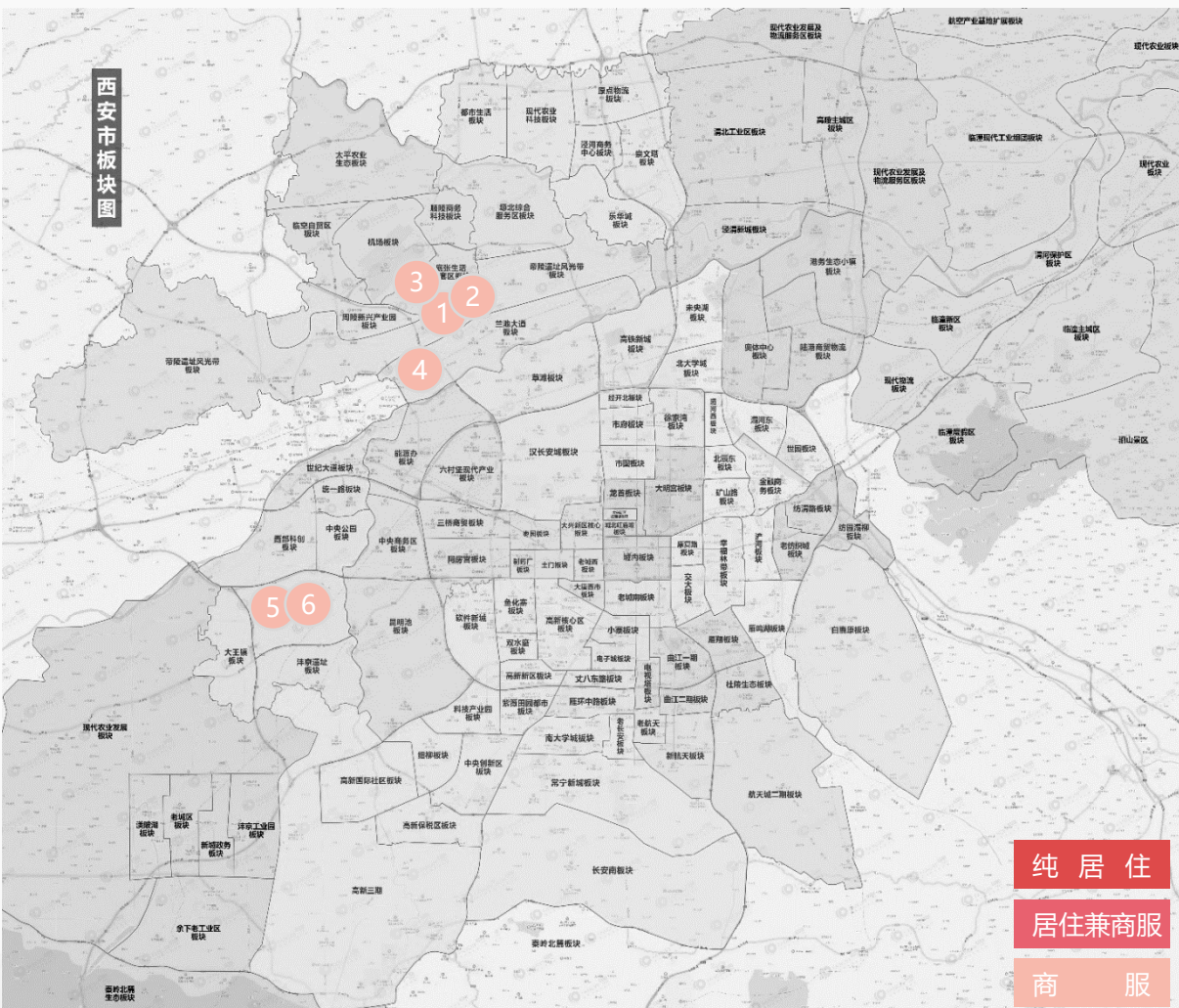
PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交
- 典型成交地块



2.1 土地成交

◆ 本周土地共成交6宗商服用地，约144.7亩，亩单价224万元/亩，楼面地价1247元/m²，溢价率17%，其中空港新城两宗加油加气站用地溢价成交



序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	成交价(亿元)	亩单价(万/亩)	楼面地价(元/m ²)	溢价率	竞得人
1	空港新城	XXKG-DZ01-39-C	空港新城底张片区净业大街以北、章义路以西	4.7	商服	0.5	977	14654	144%	西安港恒源能源有限公司
2	空港新城	XXKG-DZ04-32-A	空港新城底张片区慈恩大街以北、安仁路以东	4.5	商服	0.4	844	12667	111%	陕西盈瑞志久商贸有限公司
3	空港新城	XXKG-BD05-42-A	空港新城北杜片区熙平大街以南、延平大街以北、广德路以东、自贸大道以西	33.6	商服	1.0	300	2250	0%	陕西空港自贸产业发展有限公司
4	秦汉新城	XXQH-ZL06-27-A	秦汉新城周陵片区朝阳六路以东、金旭路以北	14.37	商服	0.3	240	1029	0%	咸阳市热力公司
5	沣西新城	XXFX-CXG03-111	沣西新城创新环东路以东、科技路以南、咸户路以西、CXG东北二路以北	17.7	商服	0.2	120	391	0%	陕西西咸新区沣西发展集团有限公司
6	沣西新城	XXFX-CXG03-74-1	沣西新城创新环东路以东、科技北路以南、咸户路以西、科技路以北	69.8	商服	0.8	120	691	0%	西咸新区秦态科城开发有限公司
合计				144.7	—	3.2	224	1247	17%	—

PART 03 数据楼市

- 西安商品房市场概况
- 区域商品房市场分析
- 商品房销售排行top5



3.1 商品房供销概况

◆ 受疫情影响，本周大西安商品房供销低位运行，成交价小幅上扬，其中西咸新区持续无供应

区域	主城区	西咸新区	近郊区域	大西安
2022年第2周供应面积 (万m ²)	1.4	0.0	8.1	9.5
环比	—	—	—	—
同比	-94%	-100%	139%	-70%
2021年周均值 (万m ²)	30.3	6.3	4.8	41.4
2022年第2周成交面积 (万m ²)	1.1	0.1	0.2	1.4
环比	85%	-88%	575%	26%
同比	-96%	-100%	-96%	-98%
2021年周均值 (万m ²)	28.4	8.8	4.6	41.8
2022年第2周成交均价 (元/m ²)	16515	15310	7043	14780
环比	45%	-15%	-9%	4%
同比	25%	39%	-11%	27%
2021年均值 (元/m ²)	14469	13552	8004	13561
存量 (万m ²)	1410.8	417.0	269.5	2097.3
去化周期 (月)	11.5	10.9	13.5	11.6

备注：

1、主城区包括浐灞、城北、城东、城南、城内、城西、高新、经开、曲江、长安、港务区、灞河新区、航天城；西咸新区包括沣东新城、沣西新城、秦汉新城、泾河新城、空港新城；近郊区域包括临潼、高陵、周至、蓝田、鄠邑、阎良。

2、去化周期=当前存量/2021年月均销量。

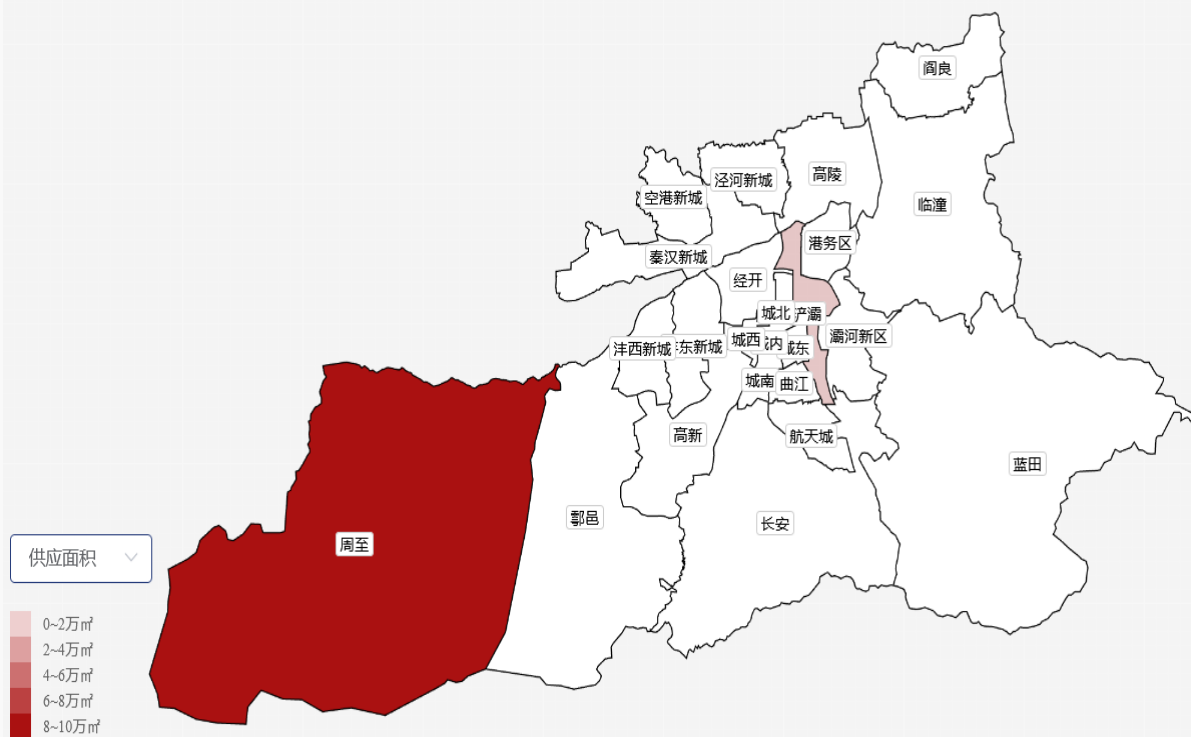
数据来源：房管局网签数据

3.1 商品房供销概况

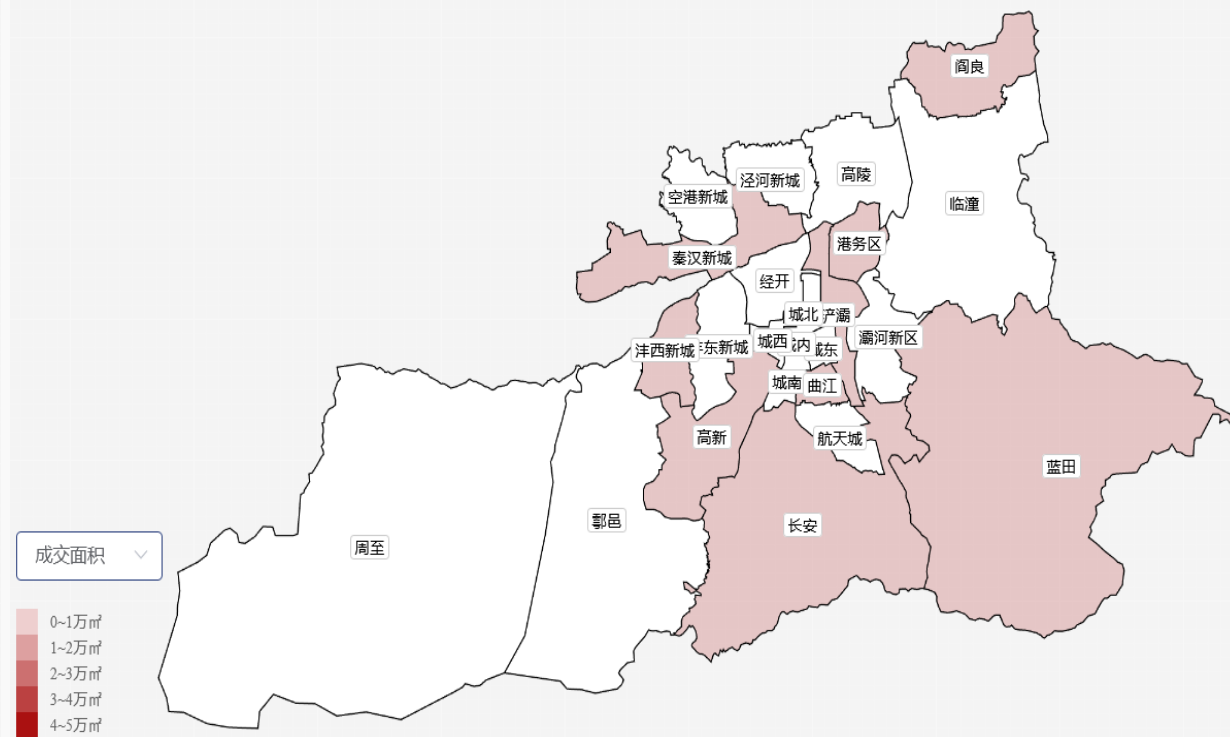
◆ 本周周至以8.1万㎡的供应量、港务区以0.5万㎡的成交量位居全市供销之首

- **供应量方面：**本周周至以8.1万㎡的供应量居首位，其次是浐灞，供应1.4万㎡；
- **成交量方面：**本周港务区、长安和高新居前三位，依次成交0.5万㎡、0.3万㎡和0.2万㎡。

大西安商品房供应热力图



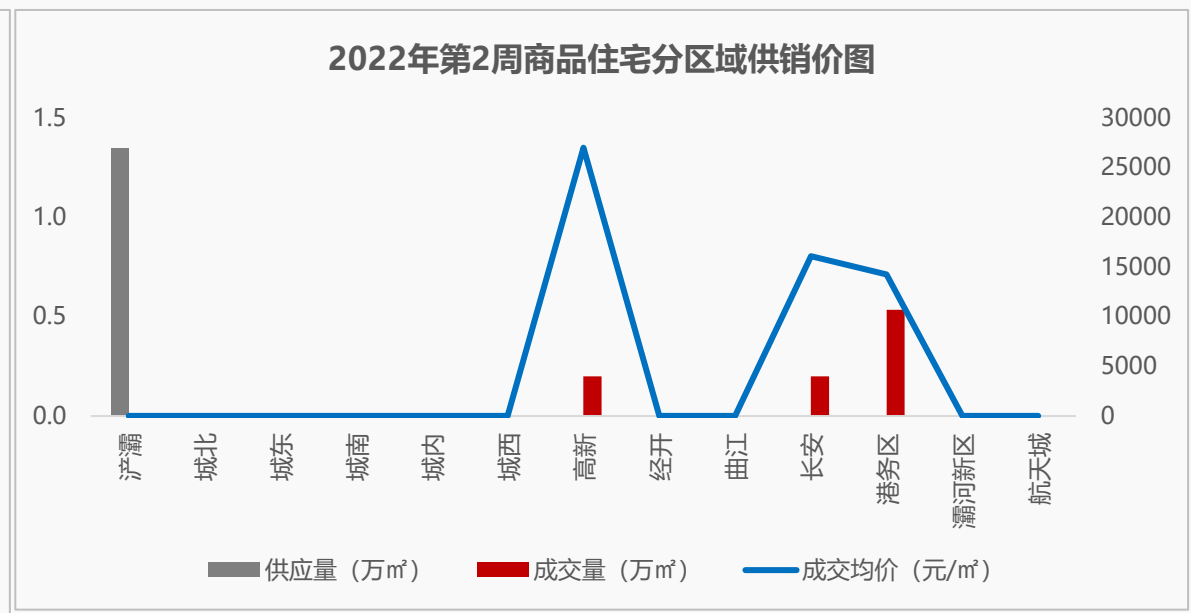
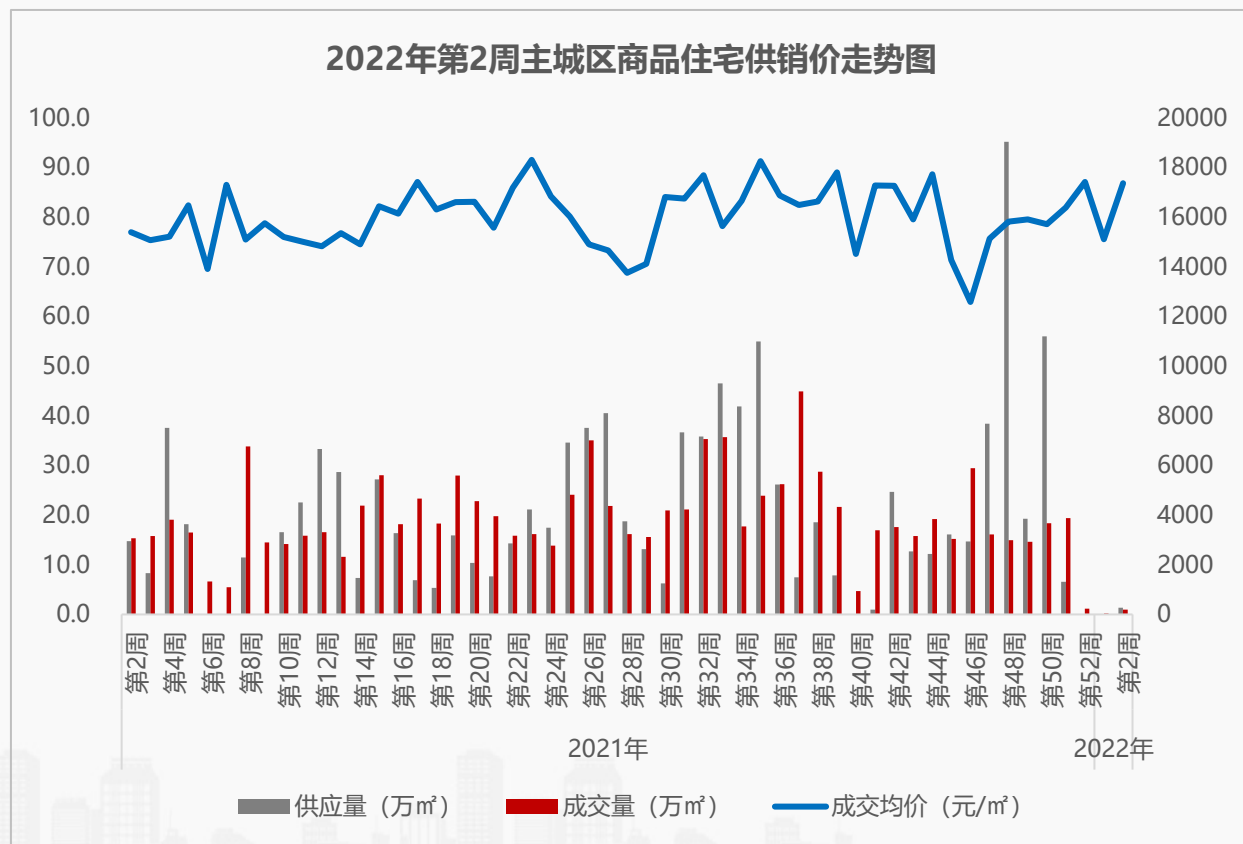
大西安商品房成交热力图



3.2 主城/住宅供销概况

◆ 本周主城区商品住宅供应破冰，成交量价齐涨；港务区、长安、高新位居主城区成交前三

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目1个，商品住宅新增供应112套、1.3万㎡，环比——，同比下降90.9%，供应主要来自浐灞的上东大道；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量大幅上扬，商品住宅网签备案73套、0.9万㎡，环比上涨353.5%，同比下降93.9%，成交集中在港务区的华润置地未来城市、长安的中南春风南岸、高新的碧桂园高新云墅及招商华宇臻境及保利天悦；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价17375元/㎡，环比上涨14.9%，同比上涨12.9%。



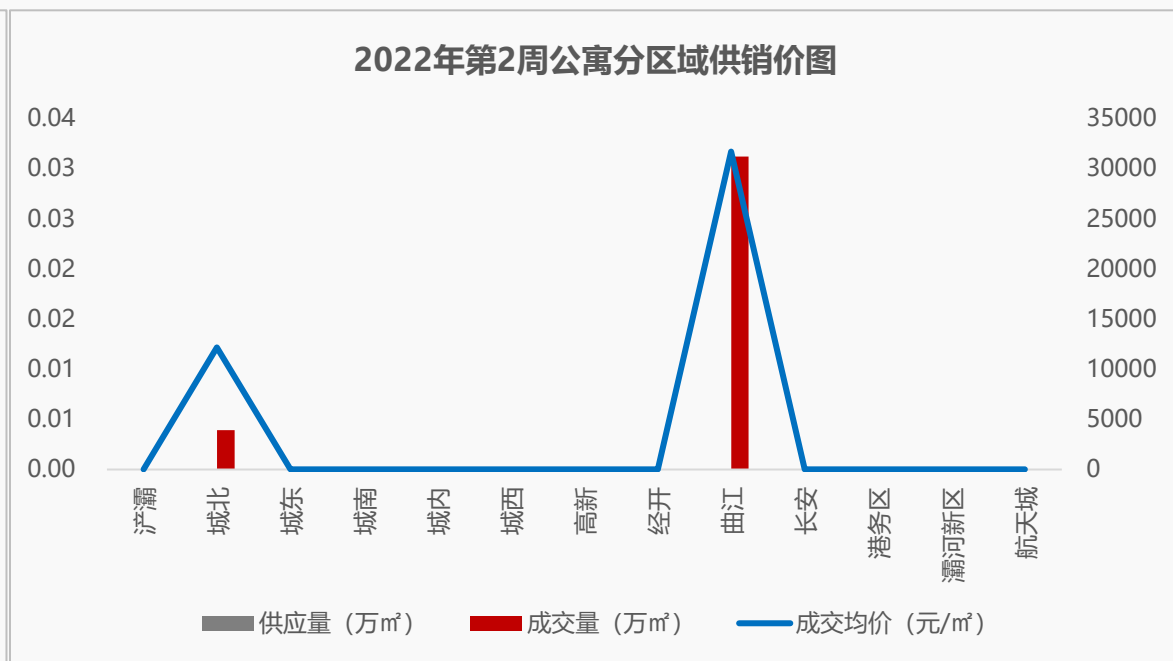
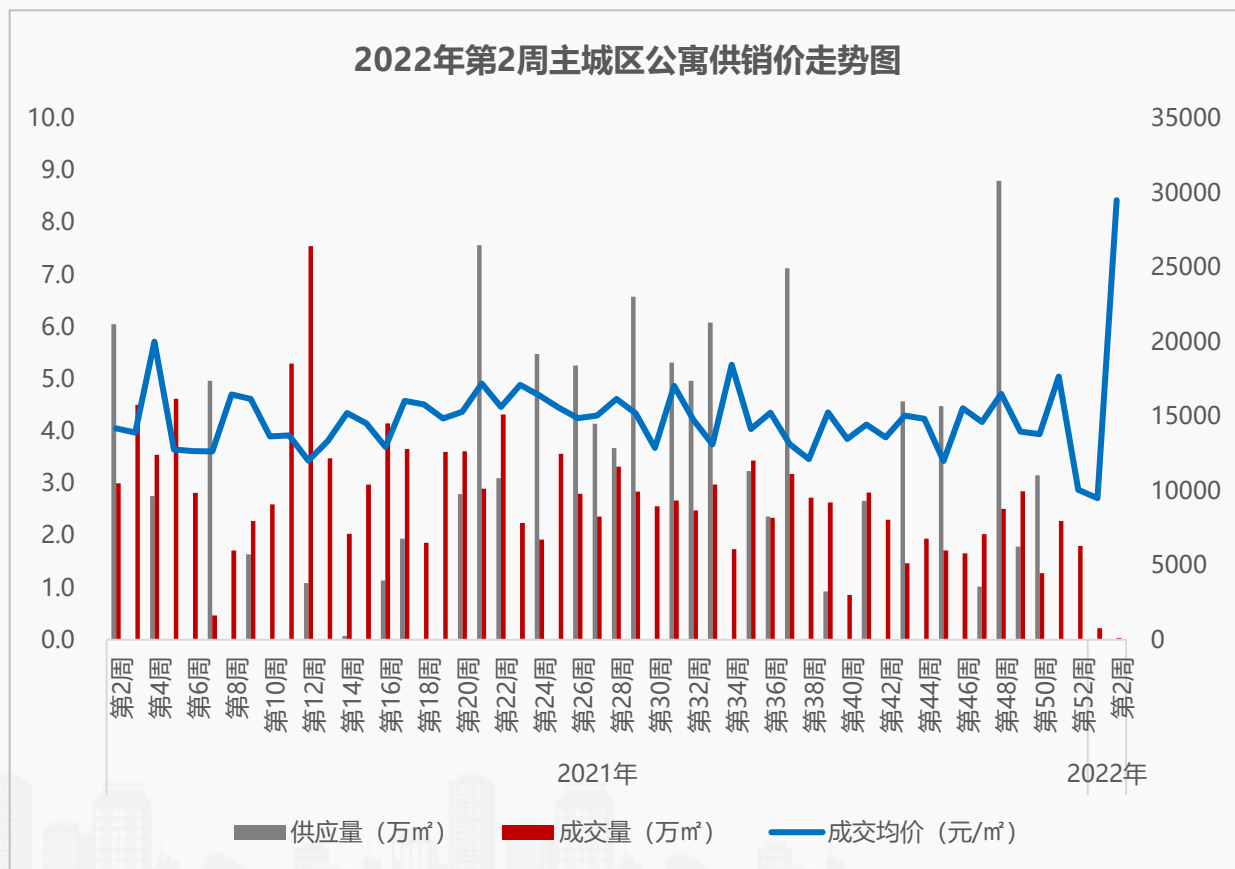
2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	3.8	0.8	0.6	0.6	0.0	1.2	3.0	0.8	1.8	0.8	5.1	1.0	1.1
成交量 (万㎡)	3.8	0.7	0.7	0.8	0.01	1.4	3.5	1.2	1.0	1.1	3.8	0.7	1.2
成交价 (元/㎡)	17214	13780	17153	12585	35369	15979	20054	11956	17670	15569	13965	12242	14561

数据来源：房管局网签合同数据

3.2 主城/公寓供销概况

◆ 本周公寓无供应，成交量跌价涨；曲江、城北位居主城区成交前列

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目0个，公寓无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周主城区公寓成交量大幅回落，公寓网签备案2套、0.04万㎡，环比下降84.1%，同比下降98.8%，成交集中在曲江的融创曲江印、城北的碧桂园锦里；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价29519元/㎡，环比上涨210.1%，同比上涨107.8%。



2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.44	0.31	0.13	0.06	0.00	0.10	0.11	0.18	0.18	0.01	0.48	0.12	0.19
成交量 (万㎡)	0.44	0.12	0.07	0.23	0.0002	0.25	0.34	0.11	0.56	0.12	0.42	0.07	0.08
成交均价 (元/㎡)	10968	12199	13420	12912	12000	14422	24629	10414	20176	10555	9915	10483	12241

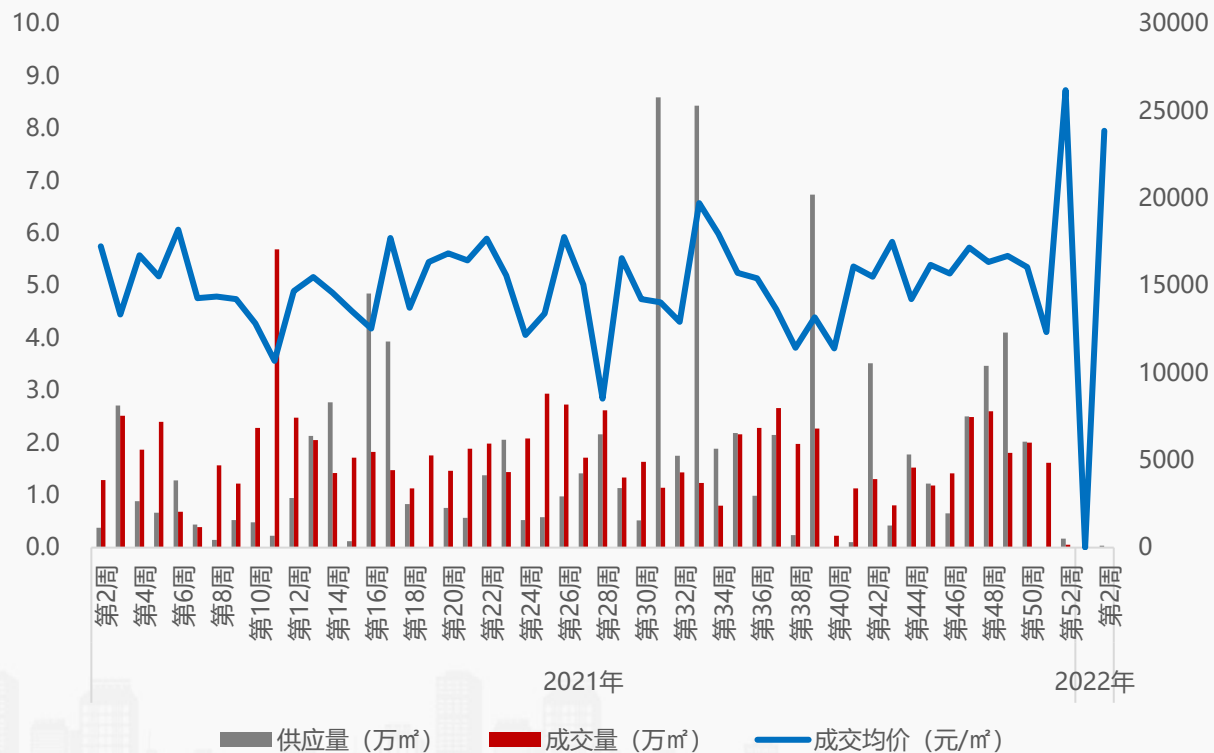
数据来源：房管局网签数据

3.2 主城/商业供销概况

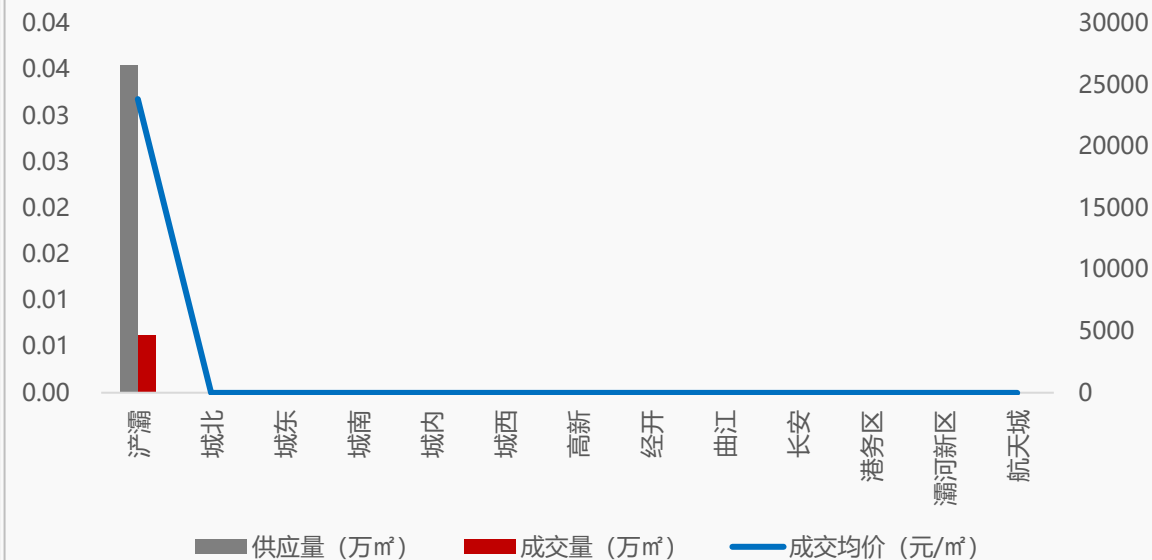
◆ 本周商业供应破冰，成交主要集中于浐灞的保利心语花园

- **供应量方面**：本周主城区发放预售证项目1个，商业新增供应5套、0.04万㎡，环比——，同比下降90.6%，供应主要来自浐灞的上东大道；
- **成交量方面**：本周主城区商业成交量破冰，商业网签备案1套、0.01万㎡，环比——，同比下降99.5%，成交集中在浐灞的保利心语花园；
- **成交价方面**：本周主城区商业成交价23867元/㎡，环比——，同比上涨38.4%。

2022年第2周主城区商业供销价走势图



2022年第2周商业分区域供销价图



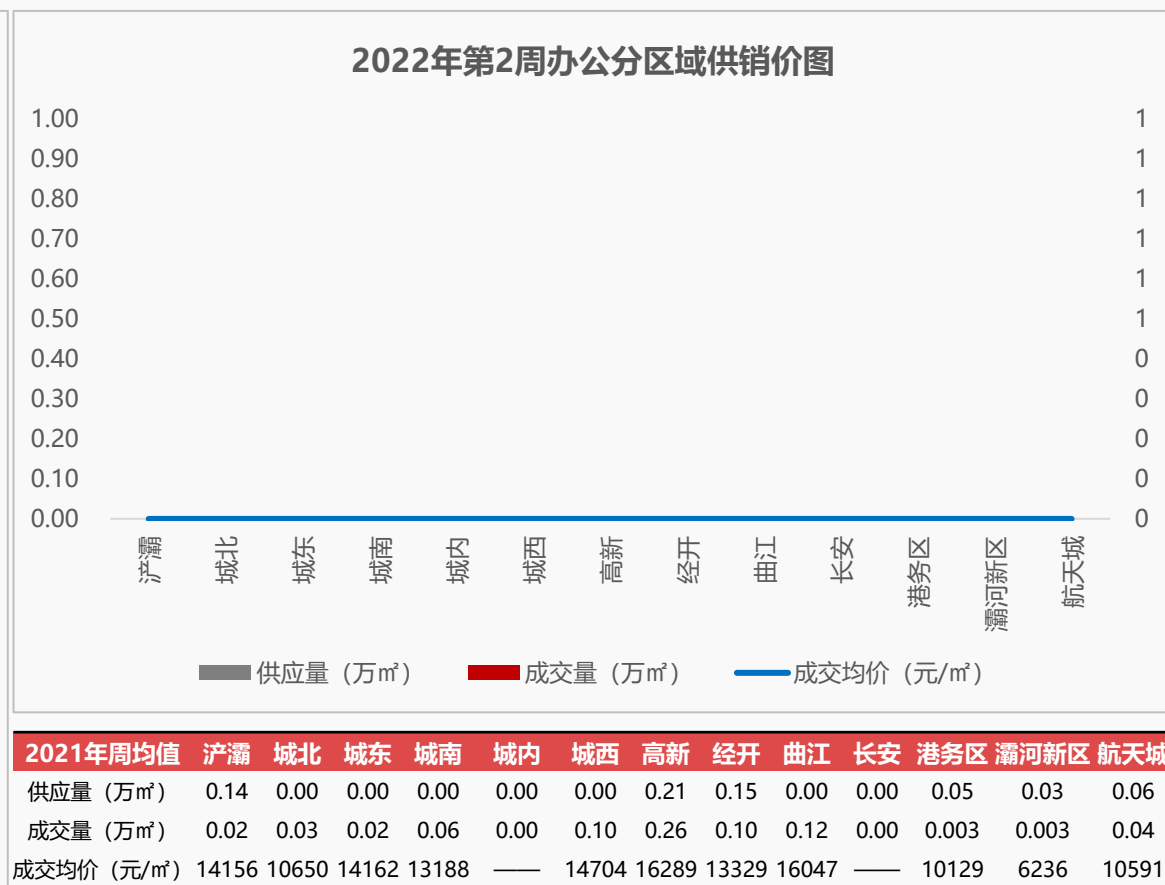
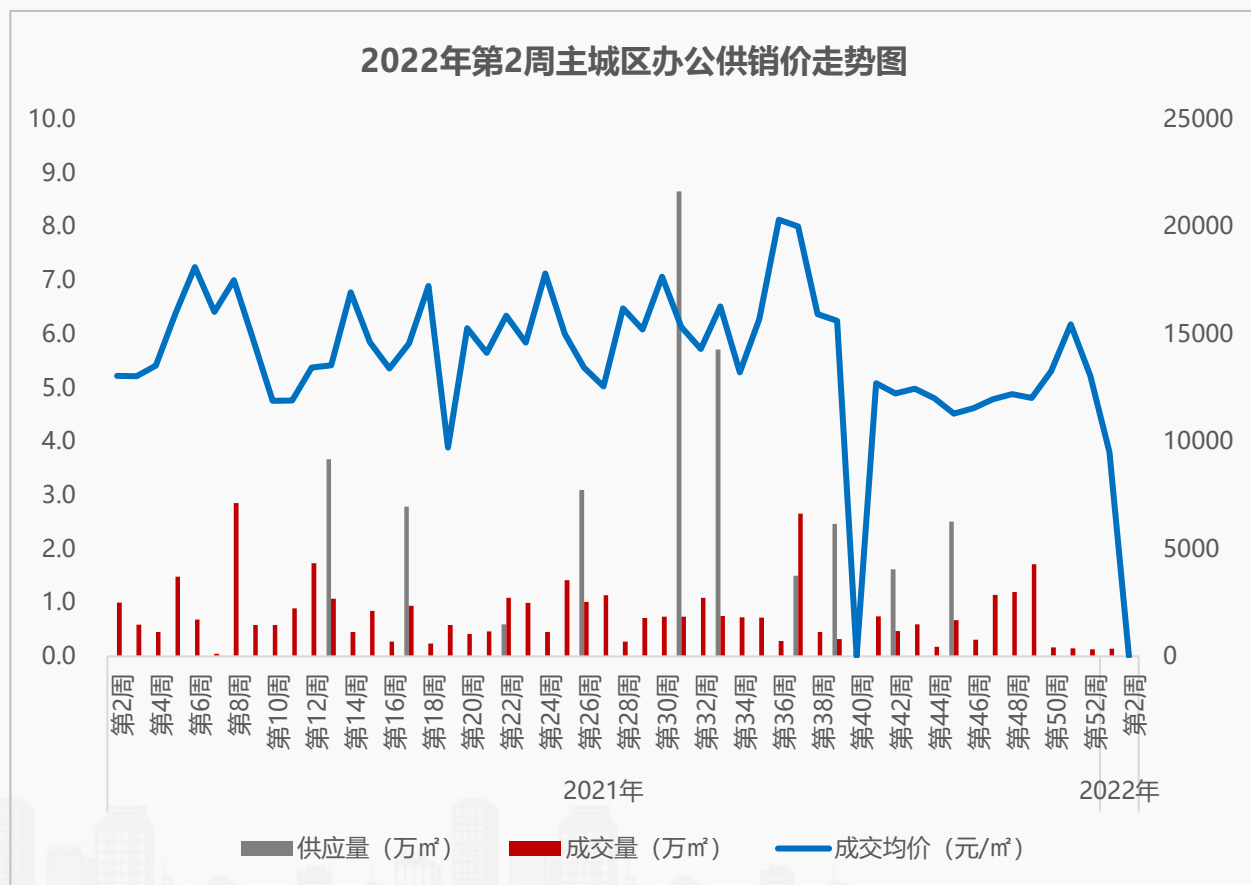
2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.26	0.13	0.05	0.10	0.01	0.16	0.36	0.14	0.07	0.08	0.22	0.09	0.06
成交量 (万㎡)	0.24	0.16	0.07	0.13	0.003	0.18	0.19	0.12	0.15	0.10	0.29	0.08	0.08
成交均价 (元/㎡)	17665	15180	14875	16907	24658	13026	16277	11582	18465	10397	11661	11916	16673

数据来源：房管局网签数据

3.2 主城/办公供销概况

◆ 本周主城区办公无供应，成交量涨价跌

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目0个，办公无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周主城区办公网签备案0套、0万㎡，环比——，同比——。

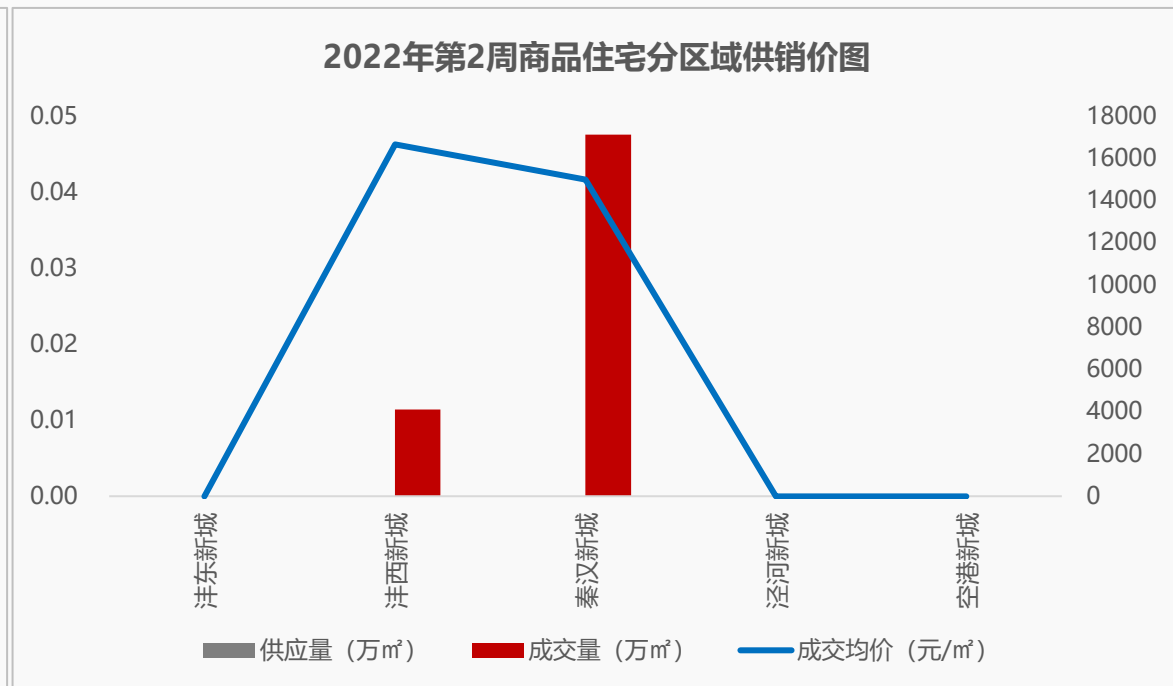
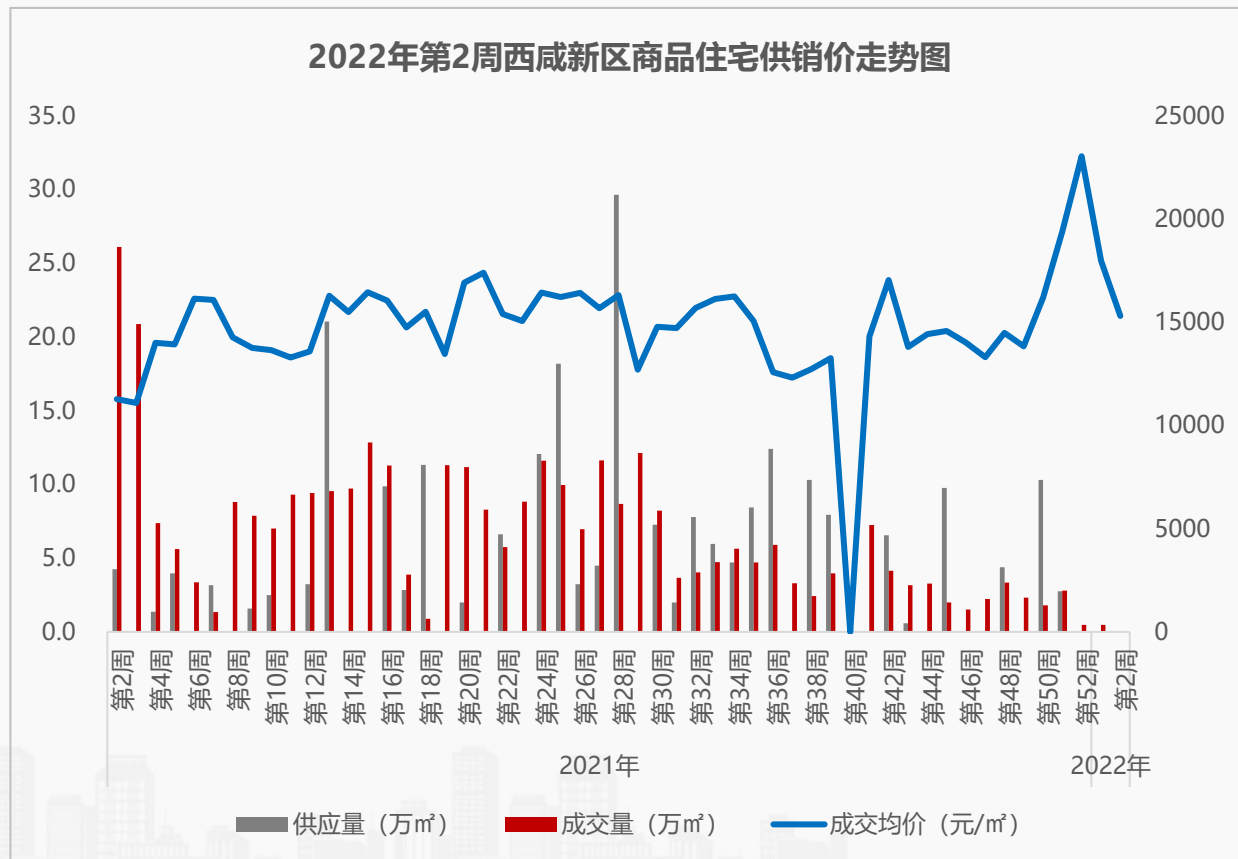


2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.21	0.15	0.00	0.00	0.05	0.03	0.06
成交量 (万㎡)	0.02	0.03	0.02	0.06	0.00	0.10	0.26	0.10	0.12	0.00	0.003	0.003	0.04
成交均价 (元/㎡)	14156	10650	14162	13188	—	14704	16289	13329	16047	—	10129	6236	10591

3.3西咸/住宅供销概况

◆ 本周西咸商品住宅无供应，成交量价齐跌；秦汉新城、沣西新城位居西咸新区成交前列

- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目0个，商品住宅无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周西咸新区商品住宅成交量低位运行，商品住宅网签备案5套、0.1万㎡，环比下降87.7%，同比下降99.8%，成交集中在秦汉新城的中天峯悦、沣西新城的龙湖景粼玖序；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价15310元/㎡，环比下降14.9%，同比上涨35.7%。



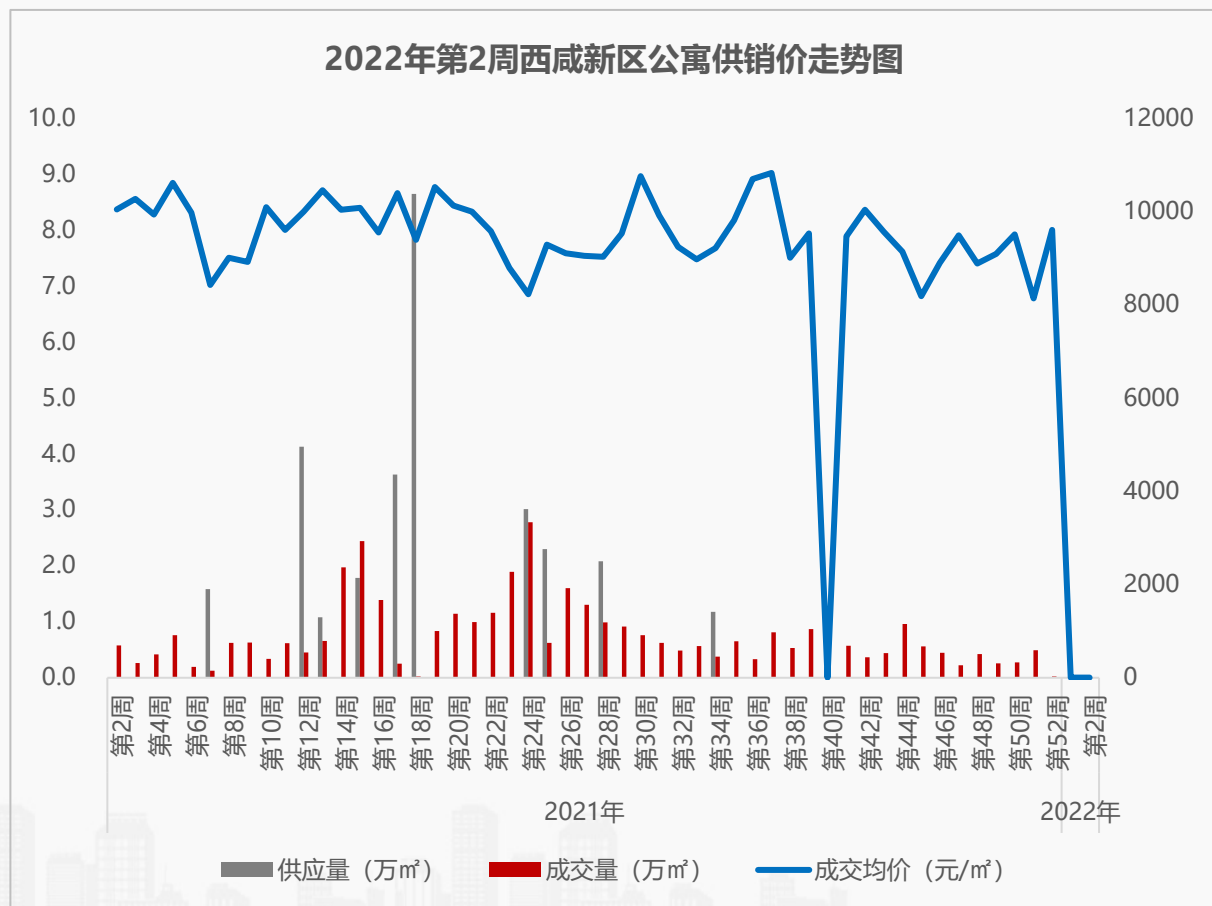
2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	1.5	0.9	0.9	1.2	0.1
成交量 (万㎡)	1.7	2.1	1.4	1.5	0.4
成交均价 (元/㎡)	19715	13496	11872	11931	13561

数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/公寓供销概况

◆ 本周公寓持续无供应，成交量跌价涨

- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目0个，公寓无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周西咸新区公寓网签备案0套、0万㎡，环比——，同比——。



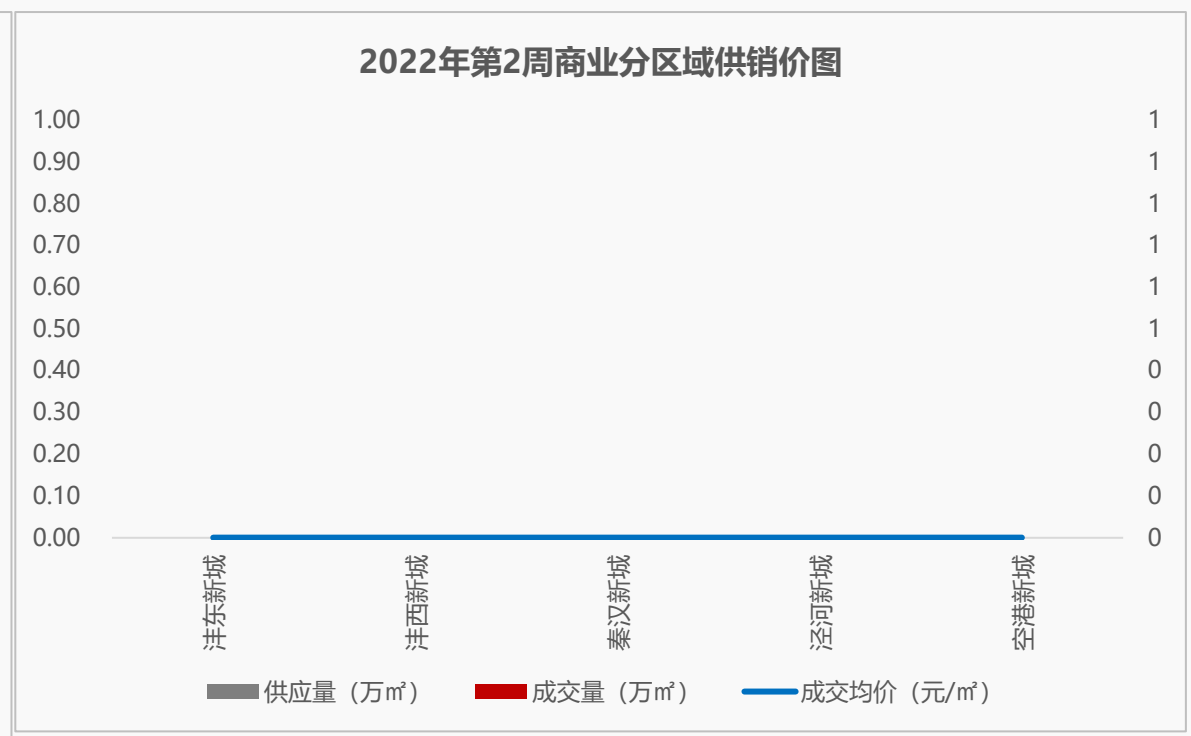
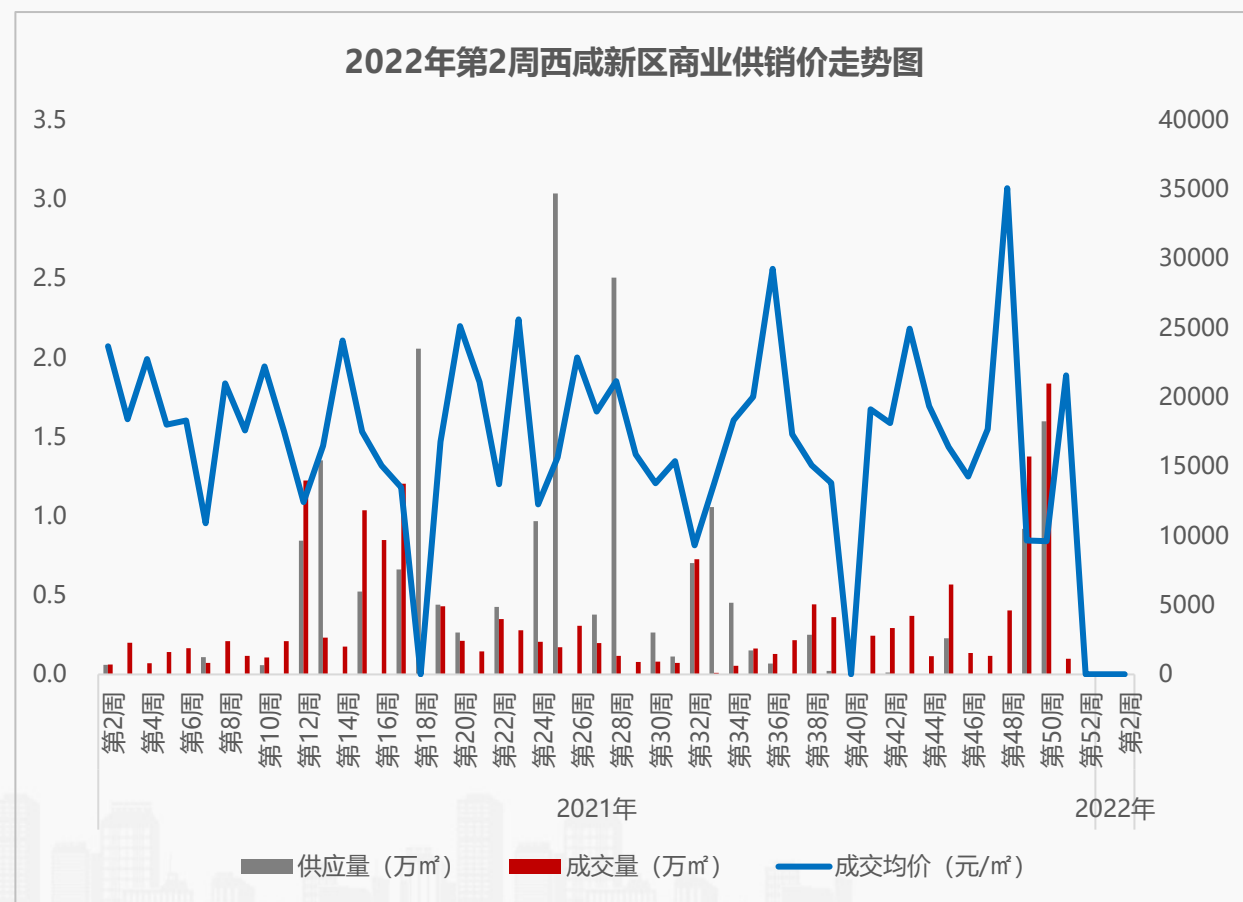
2021年周均值	泮东新城	泮西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.27	0.06	0.05	0.11	0.07
成交量 (万㎡)	0.41	0.09	0.06	0.13	0.03
成交均价 (元/㎡)	10356	8482	7559	8709	8788

数据来源：房管局网签数据

3.3 西咸/商业供销概况

◆ 本周西咸商业无供应、无成交

- **供应量方面**：本周西咸新区发放预售证项目0个，商业无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面**：本周西咸新区商业网签备案0套、0万㎡，环比——，同比——。



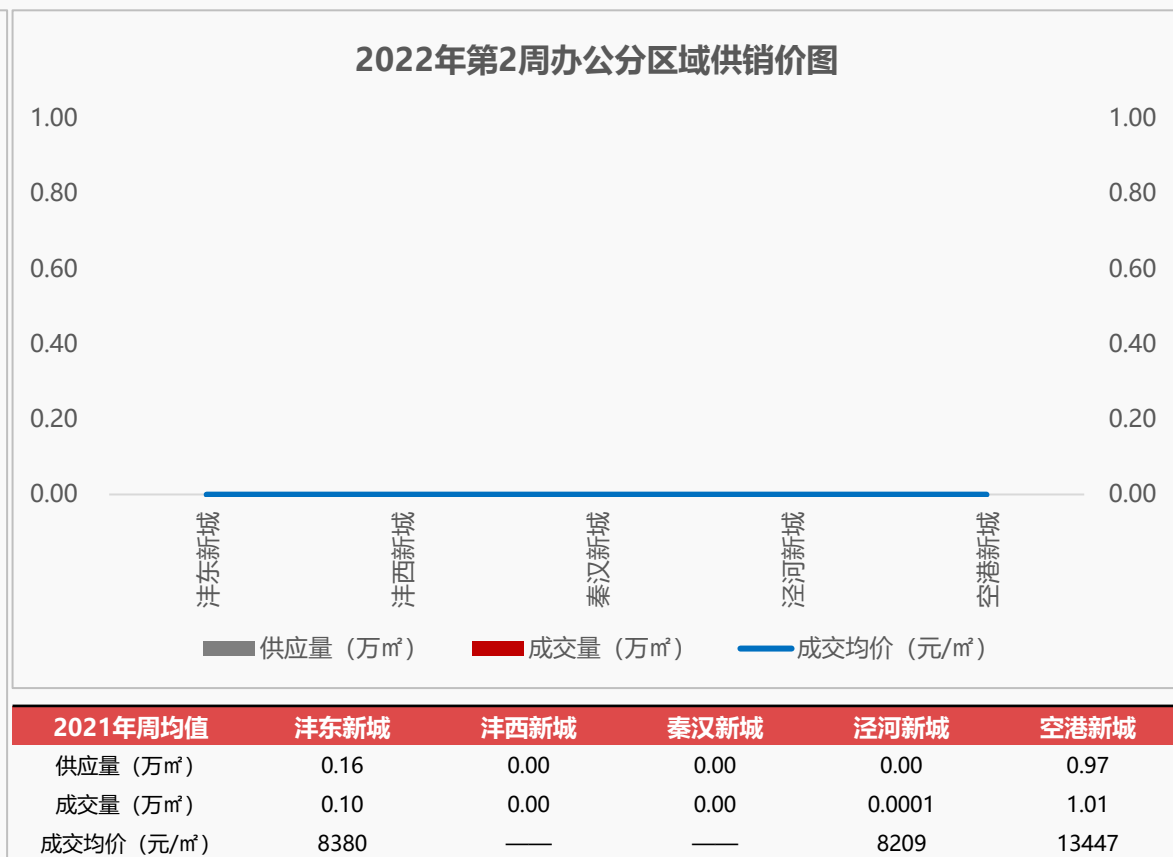
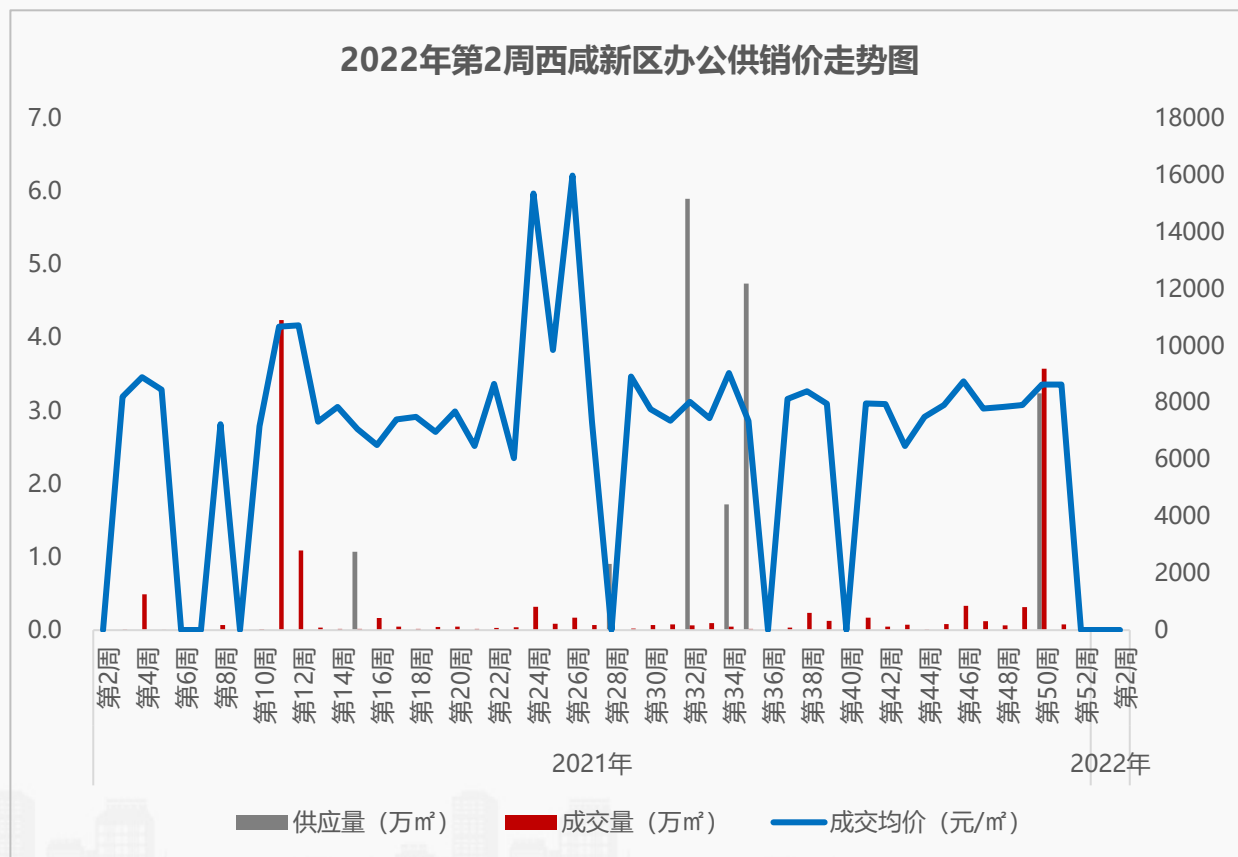
2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.18	0.07	0.03	0.03	0.06
成交量 (万㎡)	0.20	0.07	0.04	0.004	0.03
成交均价 (元/㎡)	19740	13349	14545	10429	10322

数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/办公供销概况

◆ 本周西咸办公无供应、无成交

- **供应量方面**：本周西咸新区发放预售证项目0个，办公无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面**：本周西咸新区办公网签备案0套、0万㎡，环比——，同比——。

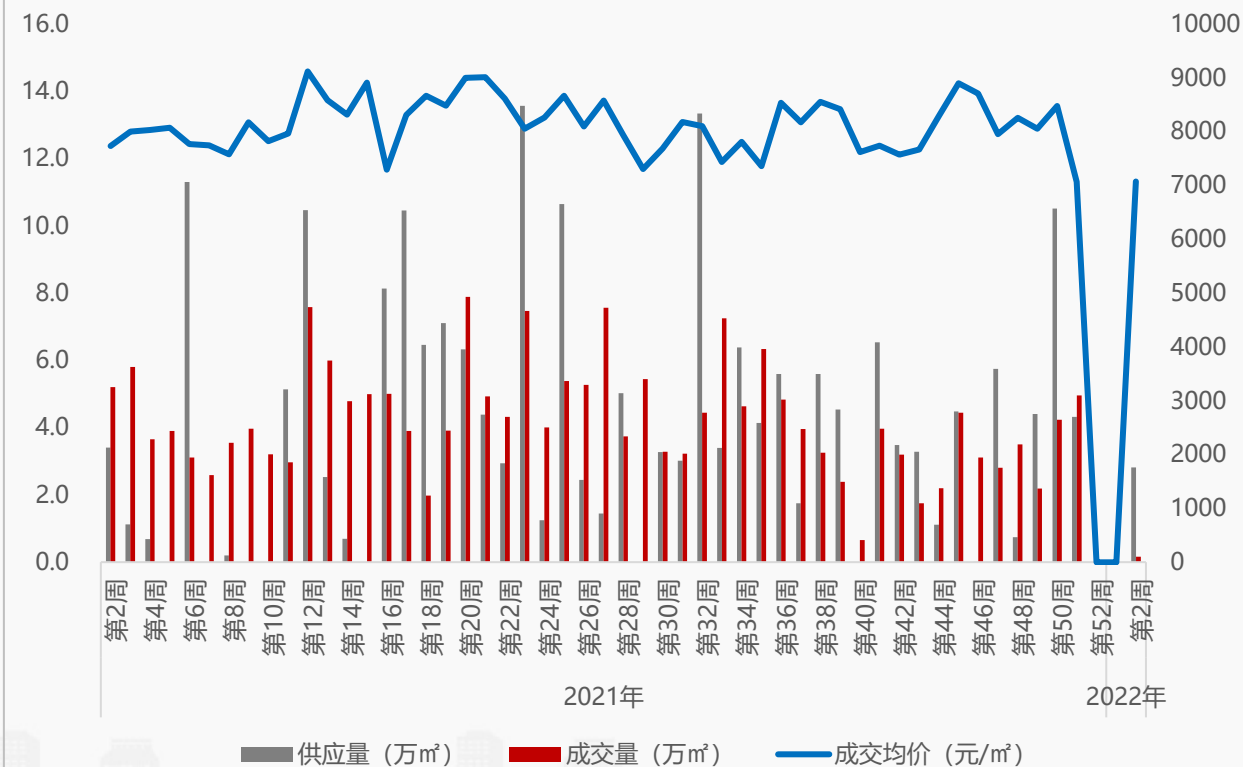


3.4近郊/住宅供销概况

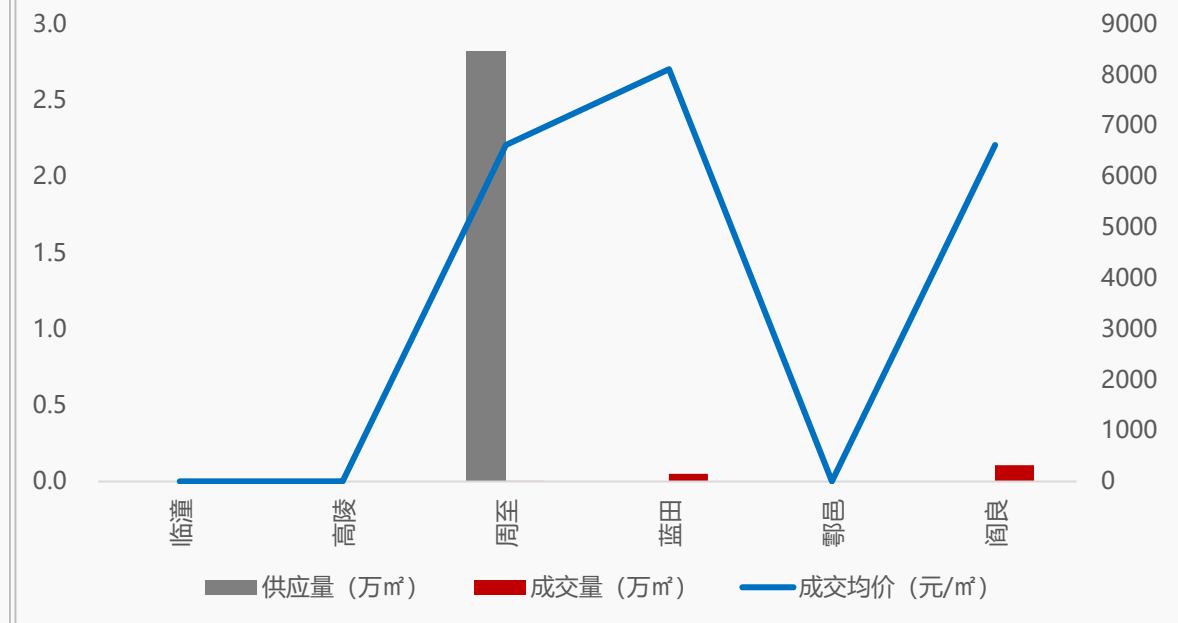
◆ 本周近郊商品住宅供销破冰；阎良、蓝田、周至位居近郊成交前三

- **供应量方面：**本周近郊发放预售证项目1个，商品住宅新增供应243套、2.8万㎡，环比——，同比下降17.2%，供应主要来自周至的锦华苑；
- **成交量方面：**本周近郊商品住宅成交量有所上扬，商品住宅网签备案13套、0.2万㎡，环比——，同比下降96.9%；
- **成交价方面：**本周近郊商品住宅成交价7076元/㎡，环比——，同比下降8.6%。

2022年第2周近郊商品住宅供销价走势图



2022年第2周商品住宅分区域供销价图



2021年周均值	临潼	高陵	周至	蓝田	鄠邑	阎良
供应量 (万㎡)	0.2	1.2	0.4	0.9	0.6	1.0
成交量 (万㎡)	0.4	1.4	0.6	0.6	0.5	0.8
成交均价 (元/㎡)	10326	8705	5513	9004	8930	6865

数据来源：房管局网签数据

3.5 商品房销售排行

第2周普通住宅+洋房销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)	产品及交付标准
1	华润置地·未来城市	76314385	5350.9	43	14262	精装小高层
2	中南·春风南岸	32174416	1998.72	20	16098	精装高层
3	碧桂园·高新云墅	47571347	1723.33	8	27604	精装高层
4	中天峯悦	7125142	475.4	4	14988	精装小高层
5	招商华宇·臻境	3584496	139.93	1	25616	精装高层/小高层

第2周公寓销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)	产品及交付标准
1	融创·曲江印	9898147	312.23	1	31701	精装大平层
2	碧桂园·锦里	477426	39.26	1	12161	精装平层
3	—	—	—	—	—	—
4	—	—	—	—	—	—
5	—	—	—	—	—	—

第2周办公销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)
1	—	—	—	—	—
2	—	—	—	—	—
3	—	—	—	—	—
4	—	—	—	—	—
5	—	—	—	—	—

第2周别墅销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)	产品及交付标准
1	—	—	—	—	—	—
2	—	—	—	—	—	—
3	—	—	—	—	—	—
4	—	—	—	—	—	—
5	—	—	—	—	—	—

第2周商业销售面积排行

排名	项目名称	成交金额 (元)	成交面积 (m ²)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m ²)
1	保利·心语花园	1487860	62.34	1	23867
2	—	—	—	—	—
3	—	—	—	—	—
4	—	—	—	—	—
5	—	—	—	—	—

【创典全程简介】

创典全程地产机构创立于深圳，2001年进入西安。西安创典全程经过20年发展，从人员规模，项目数量及年销售额，均已成为西北地区房地产服务行业龙头企业。业务范围涵盖咨询顾问、营销代理、金融服务，目前在职人员2000余人，2020年代理销售额超300亿。

凭借在西安多年专注深耕形成的资源积累、人才厚度和专业能力，以及极强的团队凝聚力和执行力，赢得了众多客户的真诚信任和持续合作，包括万科、碧桂园、阳光城、金地、金辉、融创、绿地、中铁、中海、华远、华侨城、华润、保利、协和、万众、雅居乐、天朗等极具影响力房企。

创典全程长期保持市场优势和优胜的销售业绩，持续追求更高的客户满意度水平，被业界誉为“创典铁军”。

【联系方式】

联系电话：88450100

公司地址：西安市高新区唐延路旺座现代城B座21层（整层）

公司网址：<http://www.trenda.cn>

【免责声明】

本报告中所有数据均为创典信息中心采集整理，出自创典信息数据库，由于信息采集范围有限，所提供数据仅作为参考使用。本报告的版权归西安创典全程地产机构所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上声明。