

2022年

西安房地产市场周报

【1.17-1.23】

▾本周楼市看点▾

宏观环境

2021年全国GDP总量114.37万亿元，同比增速8.1%，三大指标表现良好，国内经济持续恢复

土地市场

本周土地市场无供应；本周土地共成交1宗，合计约42.5亩

数据楼市

第3周大西安商品房供应5.1万 m^2 ，环比下降46%，成交11.7万 m^2 ，环比上涨752%，成交价持续上扬

创典监测

本周公示17盘7307套房源，均价18445元/ m^2 ，其中中国铁建西派国樾等7个项目均为首次价格公示

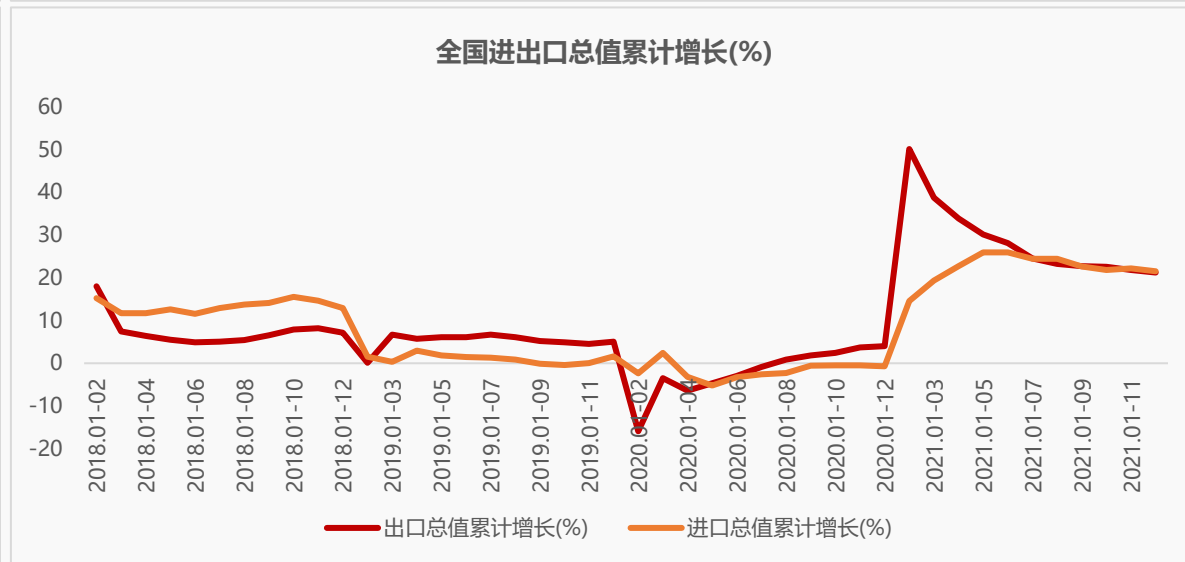
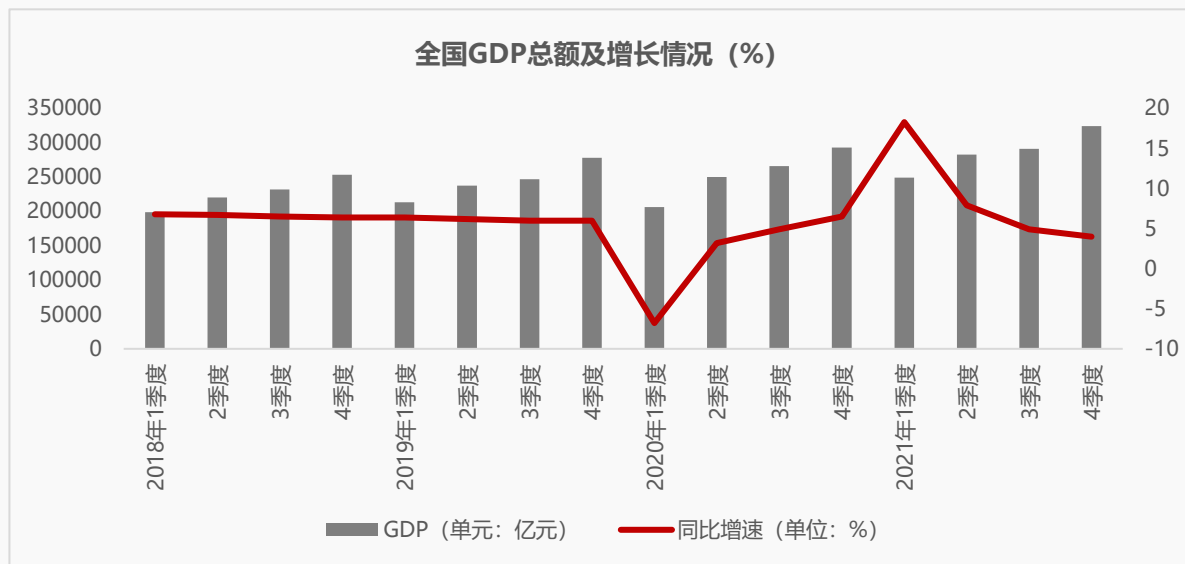
PART 01 宏观环境

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



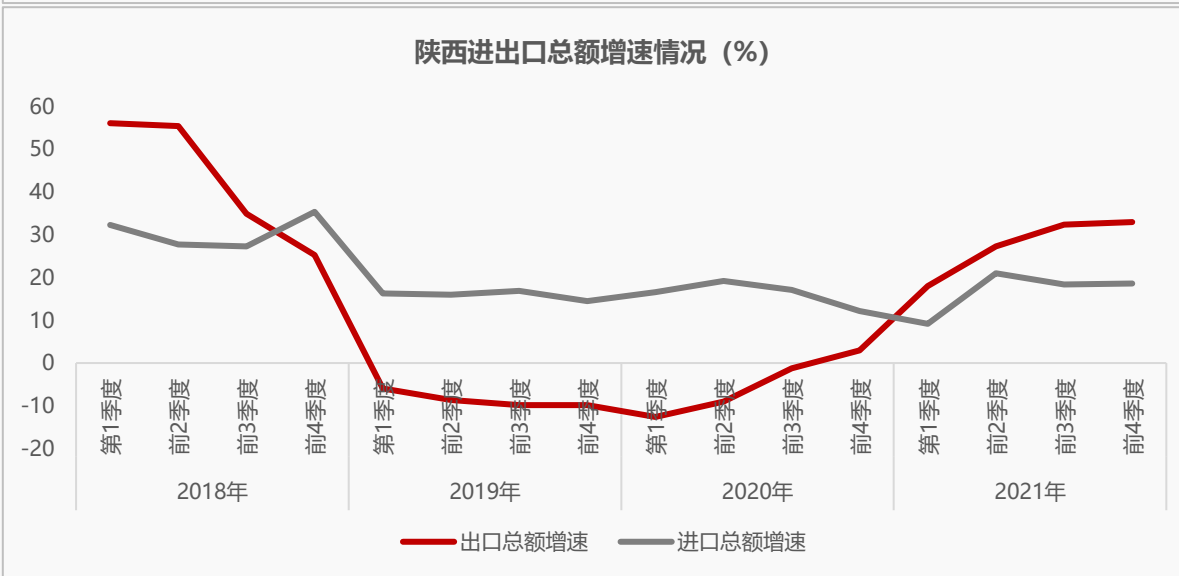
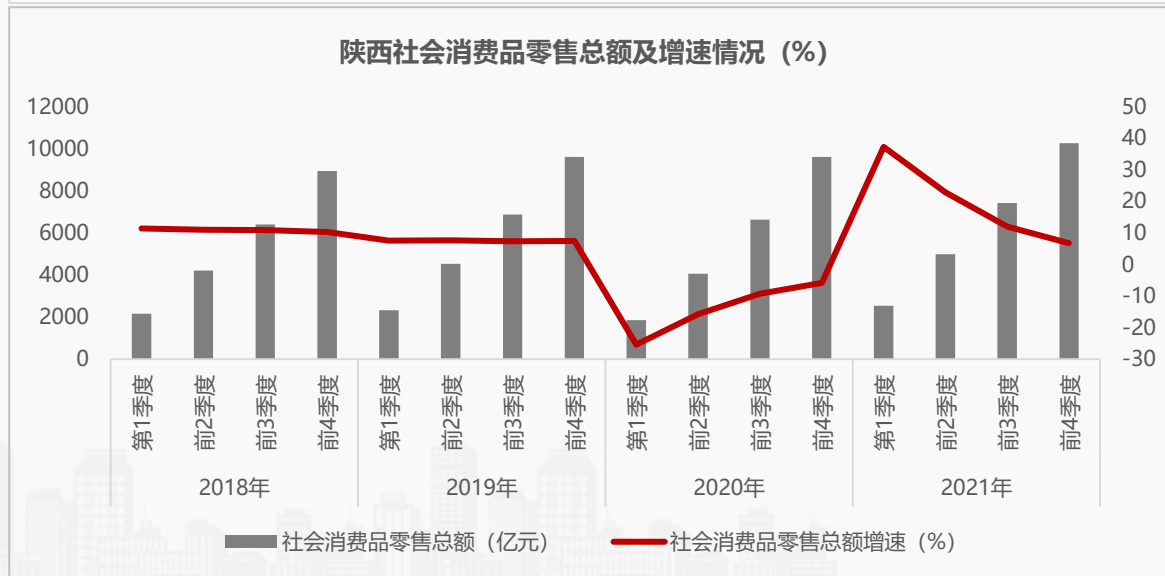
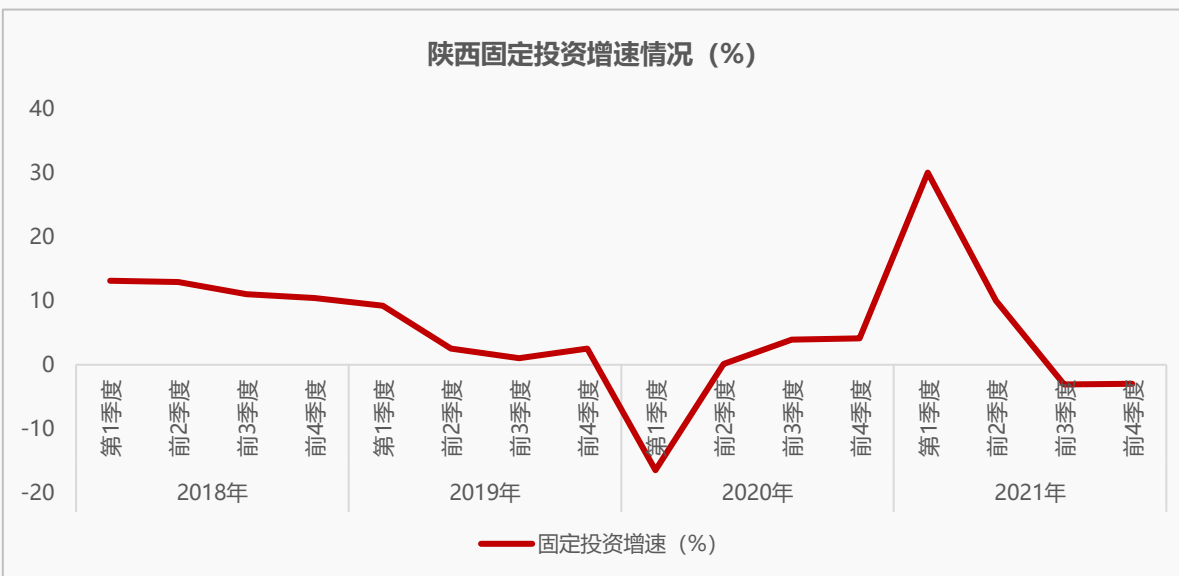
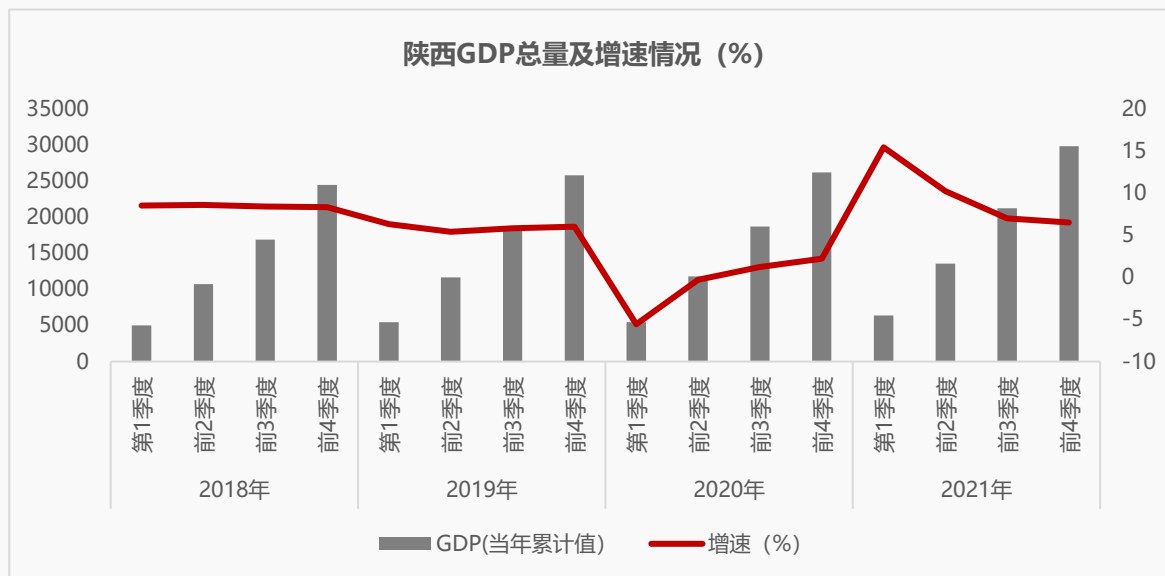
1.1 经济环境

◆ 2021年全国GDP总量114.37万亿元，同比增速8.1%，三大指标表现良好，国内经济持续恢复，然而放眼2022年，受国际形势复杂、国内疫情反复等因素影响，经济发展趋势尚不牢固



1.1 经济环境

◆ 2021年陕西省GDP总量2.98万亿元，同比增速6.5%，全省经济持续稳定恢复，主要指标好于预期



1.2 楼市政策

◆ 住建部部署2022年八大方面工作，坚持房住不炒定位，深化住房供给侧结构性改革，推动房地产市场稳健发展

1月20日，住建部召开视频会议，总结2021年工作，分析形势和问题，研究部署2022年工作，放眼2022年，着力在“增信心、防风险、稳增长、促改革、强队伍”上下功夫。

住建部2022年八大方面工作

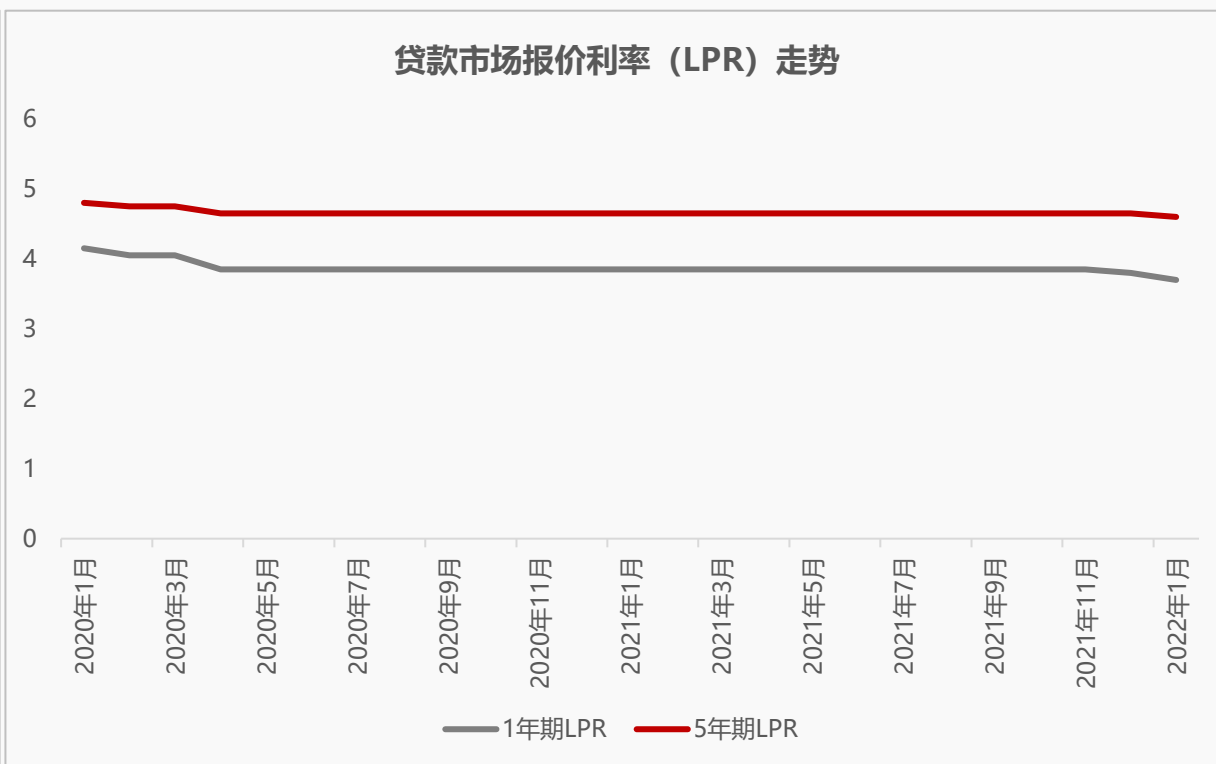
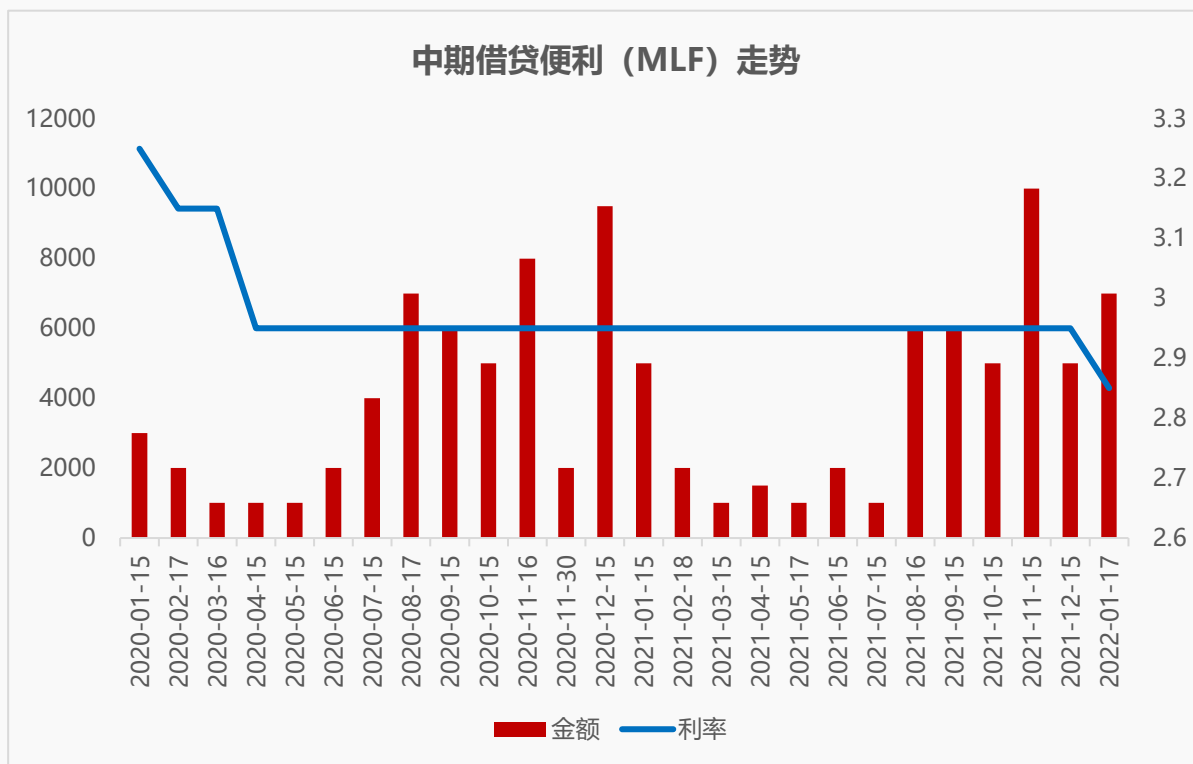
- 加强房地产市场调控。毫不动摇坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的工具和手段，保持调控政策连续性稳定性，增强调控政策协调性精准性，继续稳妥实施房地产长效机制，坚决有力处置个别头部房地产企业房地产项目逾期交付风险，持续整治规范房地产市场秩序；
- 推进住房供给侧结构性改革。坚持租购并举，多主体供给、多渠道保障，优化住房供应结构。大力增加保障性租赁住房供给，以人口净流入的大城市为重点，全年建设筹集保障性租赁住房240万套（间）。完善城镇住房保障体系，指导各地合理确定本地区住房保障制度安排。加快发展长租房市场。健全住房公积金缴存、使用、管理和运行机制；
- 实施城市更新行动。将实施城市更新行动作为推动城市高质量发展的重大战略举措，健全体系、优化布局、完善功能、管控底线、提升品质、提高效能、转变方式；
- 实施乡村建设行动；
- 落实碳达峰碳中和目标任务；
- 推动建筑业转型升级。坚持守底线、提品质、强秩序、促转型，提高建筑业发展质量和效益。完善智能建造政策和产业体系，大力发展装配式建筑，2022年新建建筑中装配式建筑面积占比达到25%以上。持续开展绿色建筑创建行动。完善工程建设组织模式。加快培育建筑产业工人队伍。健全建筑工程质量安全保障体系，完善工程质量评价制度；
- 推动改革创新和法治建设；
- 加强党的建设。

政策解读：2021年底以来，中央政治局会议、中央经济工作会议先后定调2022年工作方向，旨在稳定市场预期。本次住建部召开会议释放8大方面工作，其中调控方面，继续夯实房住不炒定位，同时针对人口流入的大城市，大力发展住房租赁市场，集中解决新市民、青年群体住房问题，构建楼市健康良性发展机制。

1.2 楼市政策

- ◆ 2022年首月央行释放7000亿元中期借贷便利、下调10BP，进一步稳定经济增长预期，叠加1年期LPR下调10BP、5年期LPR下调5BP，有助于缓解实体融资成本、减轻购房者债务压力

为维护银行体系流动性合理充裕，2022年1月17日人民银行开展7000亿元中期借贷便利（MLF）操作和1000亿元公开市场逆回购操作。中期借贷便利（MLF）操作和公开市场逆回购操作的中标利率均下降10个基点。央行授权全国银行间同业拆借中心公布，2022年1月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.7%，相比上月下降10BP，5年期以上LPR为4.6%，相比上月下降5BP。



◆ 发改委十大举措推动一季度经济平稳发展，房地产方面，支持购房者合理住房需求、促进住房消费健康发展

为贯彻落实中央经济工作会议关于促进消费持续恢复的决策部署，挖掘消费热点和增长点，进一步释放居民消费潜力，推动实现一季度经济平稳开局，1月17日，国家发展改革委发布《关于做好近期促进消费工作的通知》。

发改委关于做好近期促进消费工作的通知

- 因地制宜多措并举满足居民节日消费需求。
- 打造线上节庆消费提质升级版。
- 有效拓展县域乡村消费。
- 乘势而上扩大居民冰雪消费。
- 大力提升文旅休闲服务供给。
- 进一步激发智慧零售新活力。
- 积极发展绿色消费。
- 促进住房消费健康发展。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，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。推进保障性住房建设，以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给。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。
- 落实好中小微企业纾困政策。
- 全力保障困难群众等群体基本生活消费。

1.3 行业资讯

◆ 西安发布最新防疫通知，1月24日起复工复产，售楼部也已逐步开放

西安市疫情防控指挥部办公室发布通告称，自1月24日起，全市降为低风险地区，恢复正常出行，交通工具全面恢复运营，有序复工复产，各级党政机关、企事业单位恢复正常办公秩序，其中售楼部均已陆续开放。



西安发布 17分钟前

置顶 #西安战役 众志成城# 【重要通告! #西安市今起恢复正常出行 有序复工复产#】 通告: 根据当前疫情防控形势, 自2022年1月24日起, 全市降为低风险地区。为全面做好春节期间疫情防控工作, 有序恢复正常生产生活秩序, 现将有关事项通告如下:

一、恢复正常出行, 离市人员凭西安一码通“绿码”出行, 不需开具 ...

[展开全文](#)




白桦林溪销售中心
1月20日恢复营业

开放时间: 9:00-18:00

尊敬的客户朋友们:

一场突如其来的疫情, 打乱了所有人的生活, 如今疫情退去, 秩序又回, 经发地产白桦林溪销售中心已于1月20日正式复工复产。

为了有效防控疫情, 销售中心已每日进行消杀, 现实行预约看房制。为保障您的健康, 看房请提前联系置业顾问进行预约, 到访时请佩戴口罩, 并测量体温、出示健康码、进行登记。

在这场疫情中, 我们的销售人员也化身“大白”坚守在防控一线, 如今他们平安归来, 将继续为您提供置业服务。感谢您在特殊时期对白桦林溪的支持, 祝您及您的家人平安幸福!

阳光终将驱散阴霾, 这场防疫攻坚战也即将吹响胜利的号角。我们的城市, 也重新焕发出新生的活力。经发地产, 邀您一起迎接美好未来!



TusCity 启迪·大院儿

A REUNION AFTER A LONG ABSENCE

久别相逢

1月24日
启迪·大院儿营销中心
正式开放
新品即将面世

现场已全面消毒
出门请戴好口罩, 做好防护



VIP 029 / 8866 6681 西安市公园南路168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

◆ 本周土地仅成交1宗居住用地，约42.5亩，亩单价170万元/亩，楼面地价911元/m²，为底价成交，宗地位于周至，由陕西盈泰房地产开发有限公司竞得



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	周至	610124002001GB00069	周至县富仁镇沙河村	42.5	居住	0.7	170	911	0%	陕西盈泰房地产开发有限公司
合计				42.5	—	0.7	170	911	0%	—

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持续低位运行，成交价小幅上扬，其中主城区、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3周供应面积 (万m ²)	0.0	0.0	5.1	5.1
环比	—	—	-37%	-46%
同比	—	—	178%	-72%
2021年周均值 (万m ²)	30.3	6.3	4.8	41.4
2022年第3周成交面积 (万m ²)	10.9	0.3	0.5	11.7
环比	915%	477%	103%	752%
同比	-62%	-98%	-93%	-80%
2021年周均值 (万m ²)	28.4	8.8	4.6	41.8
2022年第3周成交均价 (元/m ²)	16333	12580	7327	15843
环比	-1%	-18%	4%	7%
同比	29%	14%	-5%	39%
2021年均值 (元/m ²)	14469	13552	8004	13561
存量 (万m ²)	1400.0	416.7	274.1	2090.8
去化周期 (月)	11.4	10.9	13.7	11.5

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。

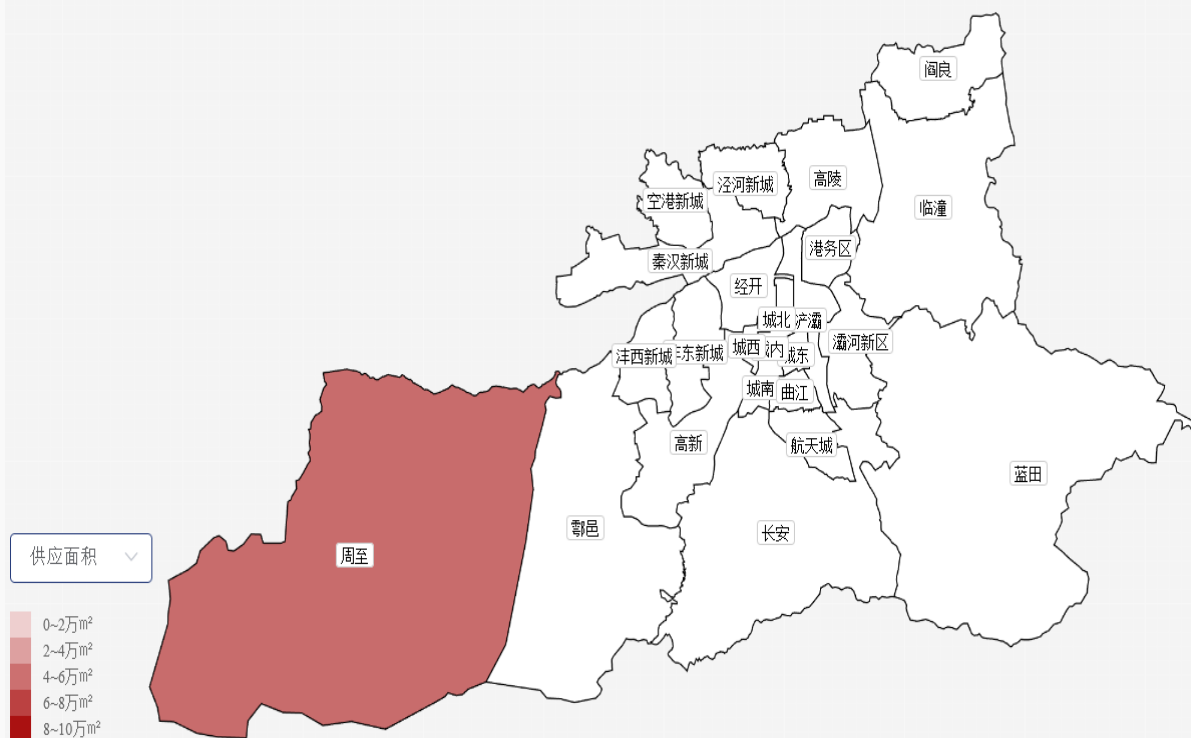
数据来源：房管局网签数据

3.1 商品房供销概况

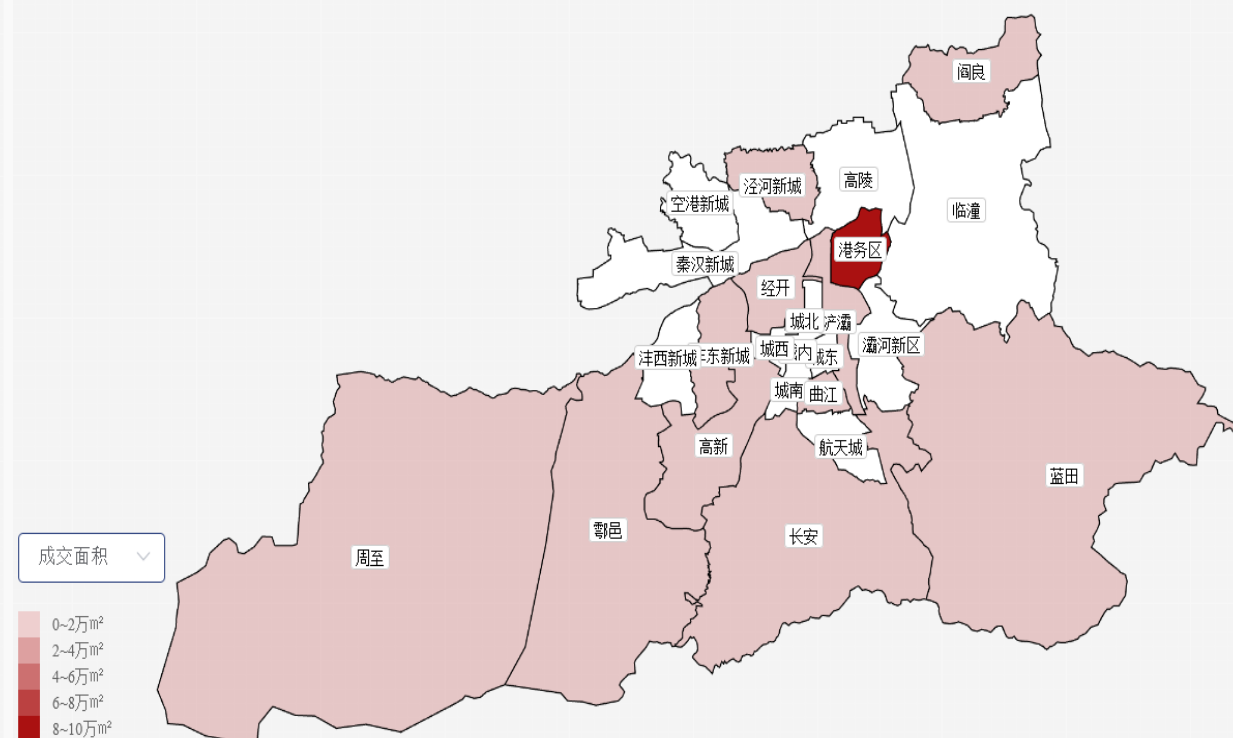
◆ 本周周至以5.1万㎡的供应量、港务区以9.5万㎡的成交量位居全市供销之首

- 供应量方面：本周仅周至供应5.1万㎡；
- 成交量方面：本周港务区、高新和浐灞居前三位，依次成交9.5万㎡、0.8万㎡和0.4万㎡。

大西安商品房供应热力图



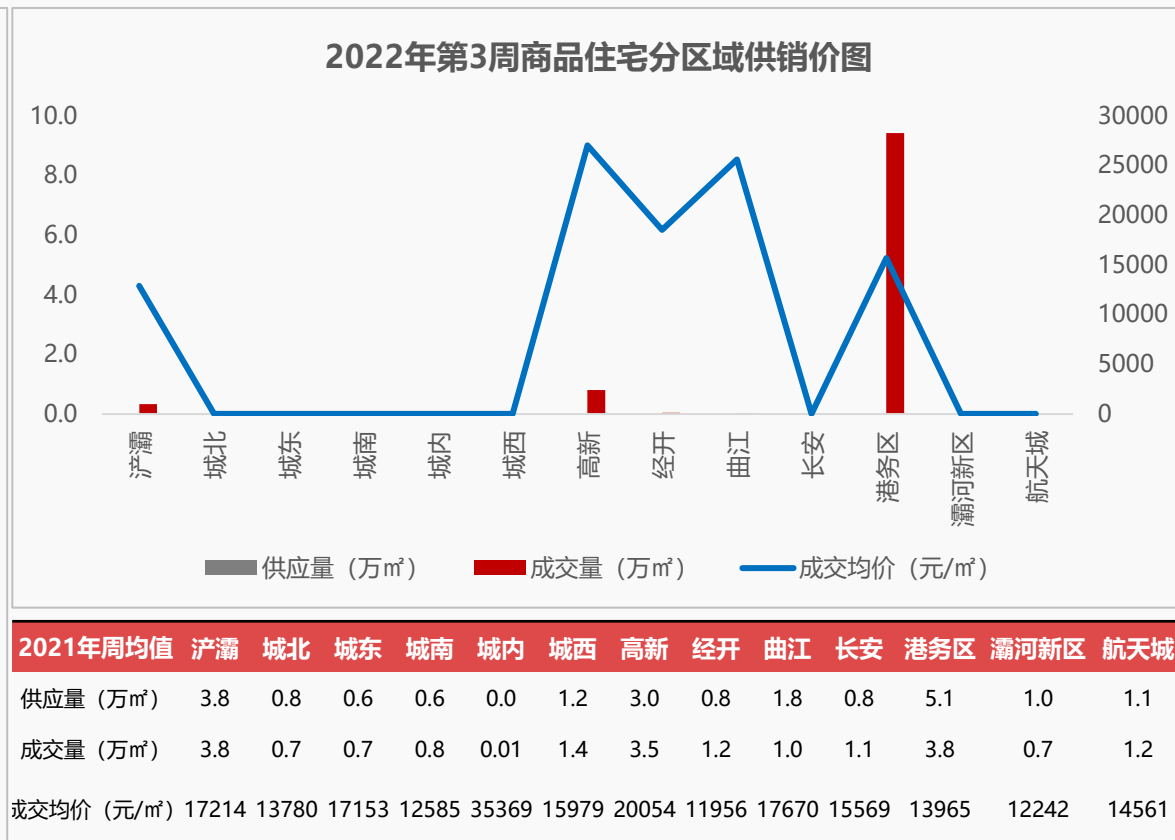
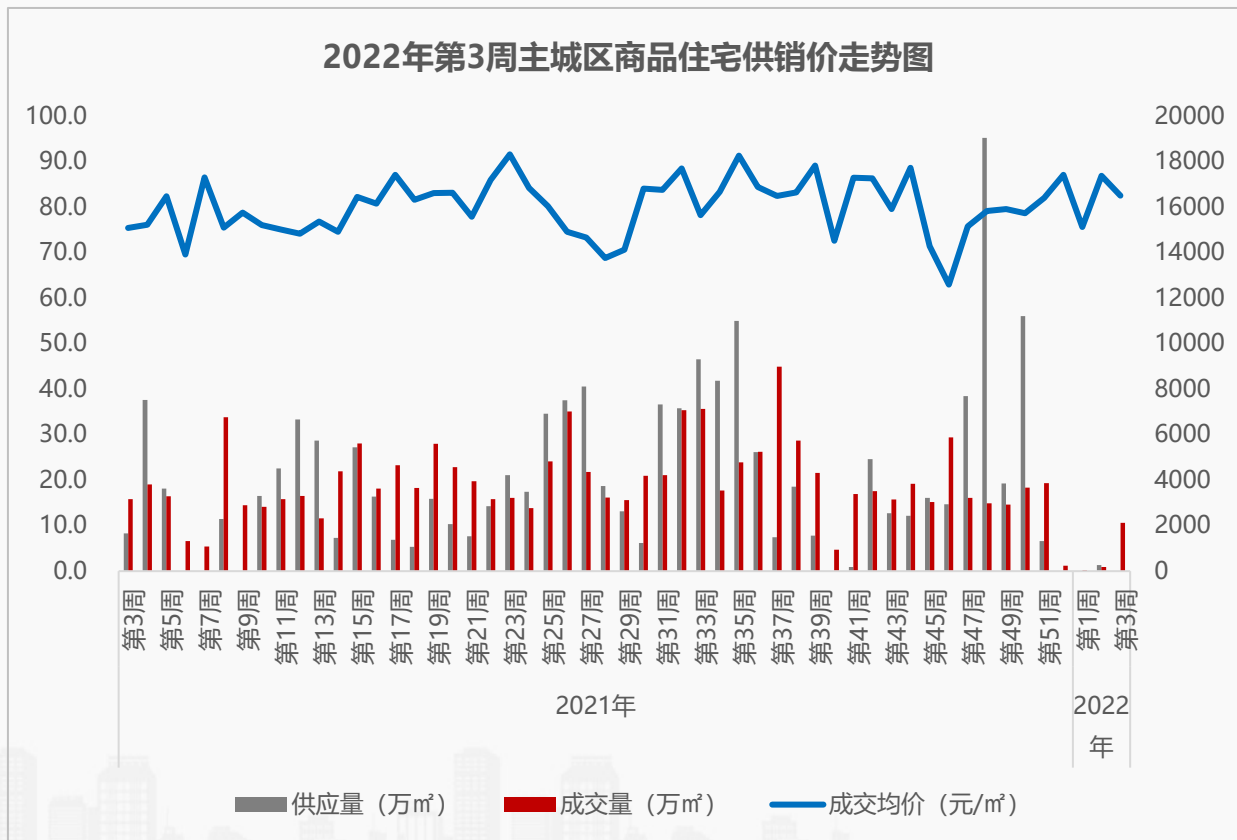
大西安商品房成交热力图



3.2 主城/住宅供销概况

◆ 本周主城区商品住宅无供应，成交量涨价跌；港务区、高新、浐灞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0个，商品住宅无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量涨幅扩大，商品住宅网签备案722套、10.6万㎡，环比上涨1038%，同比下降32.7%，成交集中在港务区的融创时代奥城及华润置地未来城市及华润置地紫云府、高新的碧桂园高新云墅、浐灞的万科金城东郡；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价16503元/㎡，环比下降5%，同比上涨9.4%。

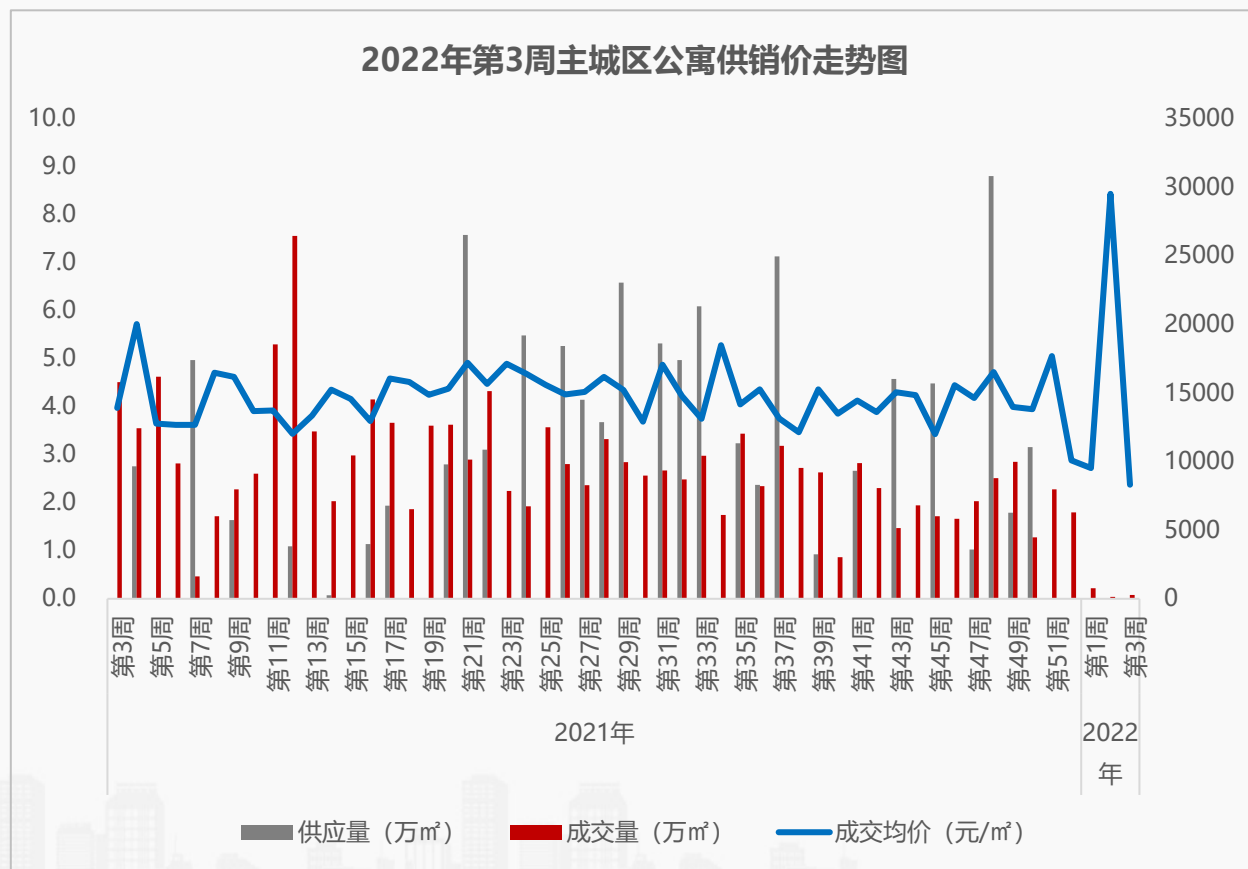


数据来源：房管局网签合同数据

3.2 主城/公寓供销概况

◆ 本周公寓无供应，成交量涨价跌；港务区、长安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有所上扬，公寓网签备案17套、0.1万㎡，环比上涨121.3%，同比下降98.3%，成交集中在港务区的绿地国港新里城、长安的雅居乐湖居笔记；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价8319元/㎡，环比下降71.8%，同比下降40.2%。



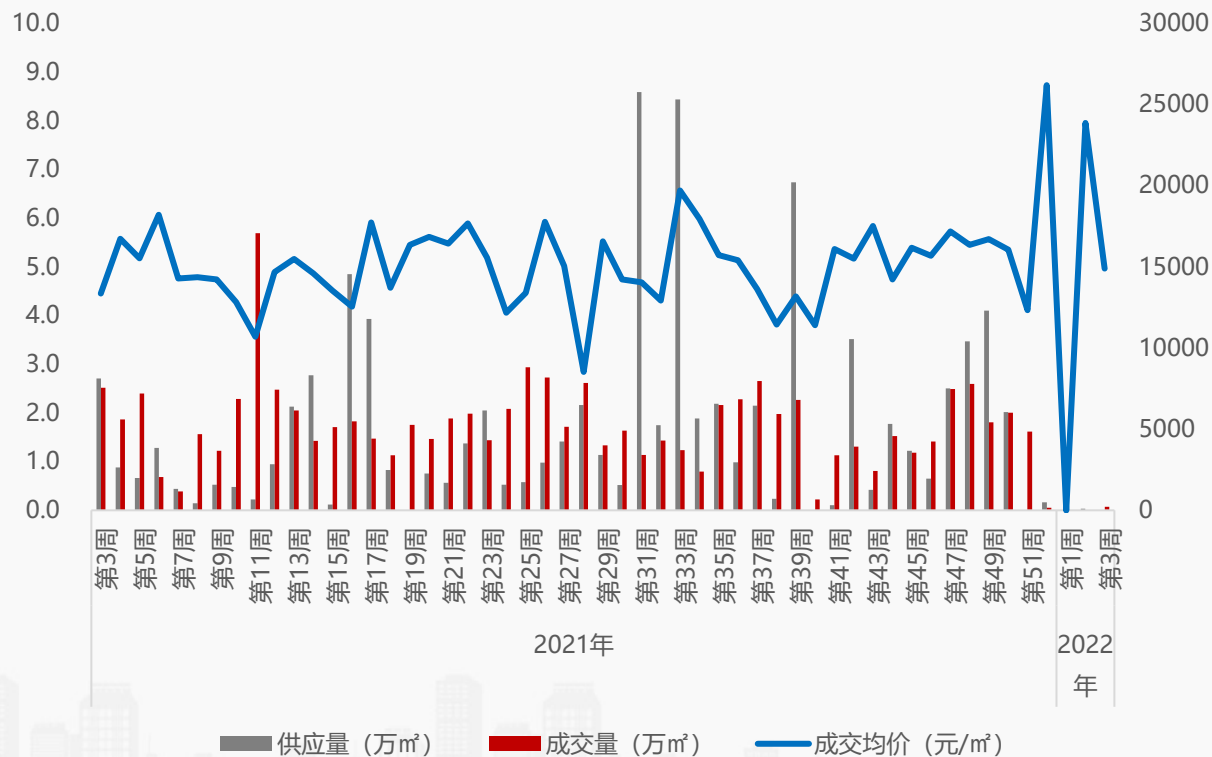
2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.44	0.31	0.13	0.06	0.00	0.10	0.11	0.18	0.18	0.01	0.48	0.12	0.19
成交量 (万㎡)	0.44	0.12	0.07	0.23	0.0002	0.25	0.34	0.11	0.56	0.12	0.42	0.07	0.08
成交均价 (元/㎡)	10968	12199	13420	12912	12000	14422	24629	10414	20176	10555	9915	10483	12241

3.2 主城/商业供销概况

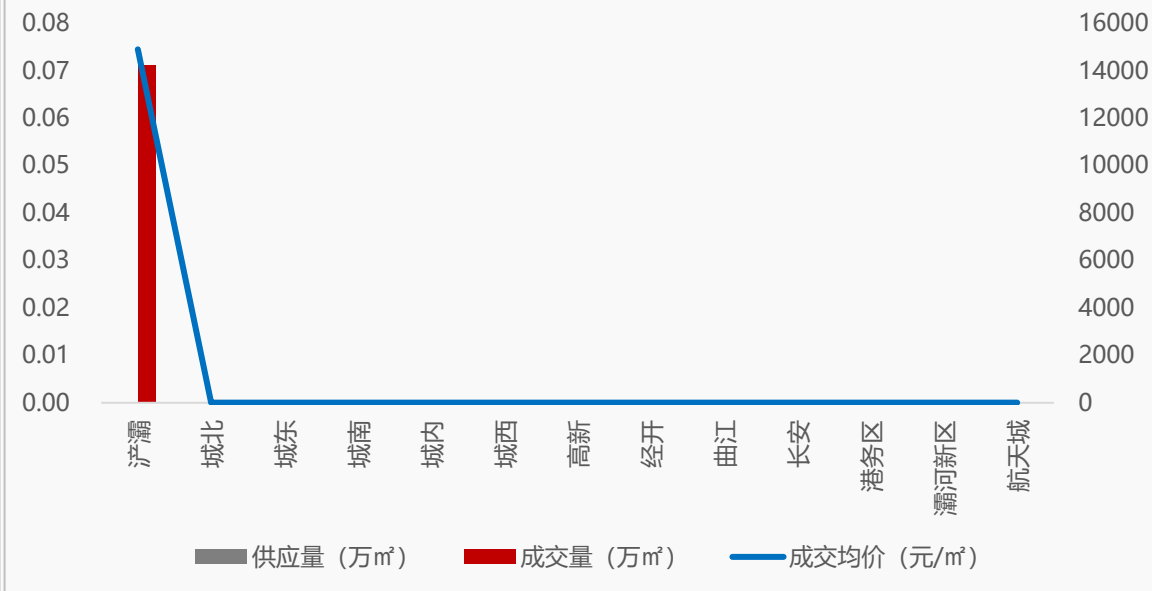
◆ 本周商业无供应，成交主要集中于浐灞的融创宸阅和鸣

- **供应量方面**：本周主城区发放预售证项目0个，商业无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面**：本周主城区商业成交量有所上扬，商业网签备案6套、0.1万㎡，环比上涨1041.7%，同比下降97.2%，成交集中在浐灞的融创宸阅和鸣、龙湖春江天序及远洋合能枫丹唐悦；
- **成交价方面**：本周主城区商业成交价14904元/㎡，环比下降37.6%，同比上涨11.6%。

2022年第3周主城区商业供销价走势图



2022年第3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、无成交

- **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——。

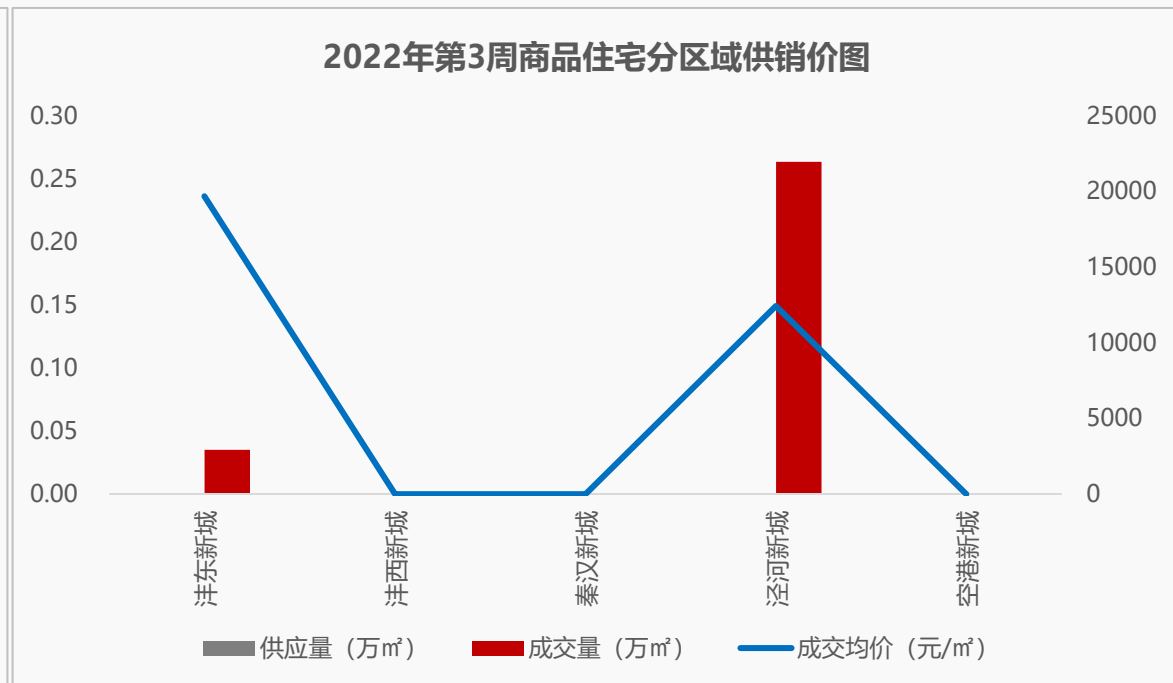
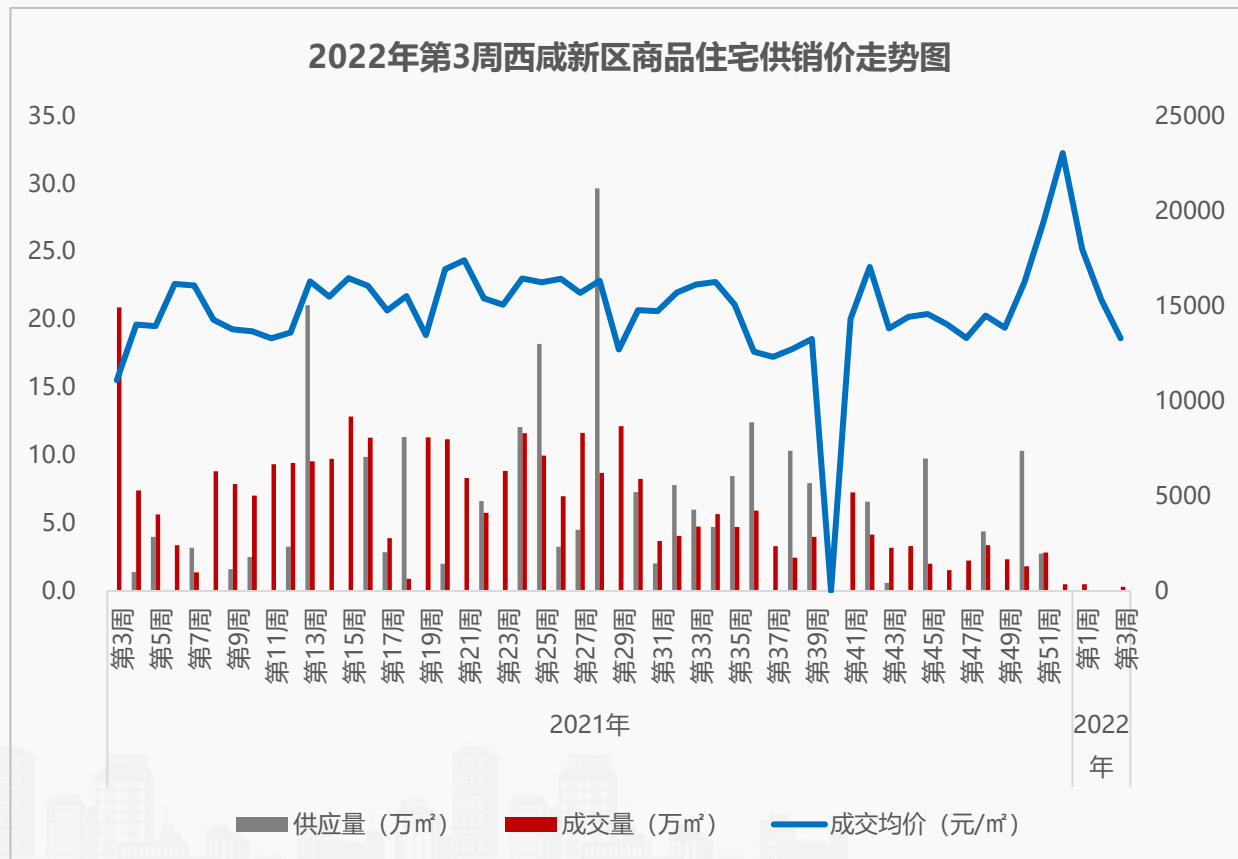


2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.21	0.15	0.00	0.00	0.05	0.03	0.06
成交量 (万㎡)	0.02	0.03	0.02	0.06	0.00	0.10	0.26	0.10	0.12	0.00	0.003	0.003	0.04
成交均价 (元/㎡)	14156	10650	14162	13188	——	14704	16289	13329	16047	——	10129	6236	10591

3.3西咸/住宅供销概况

◆ 本周西咸商品住宅无供应，成交量涨价跌；泾河新城、沣东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25套、0.3万㎡，环比上涨407%，同比下降98.6%，成交集中在泾河新城的白桦林漫步及万科未来时光、沣东新城的湖光山色及碧桂园国湖；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价13297元/㎡，环比下降13.1%，同比上涨19.9%。



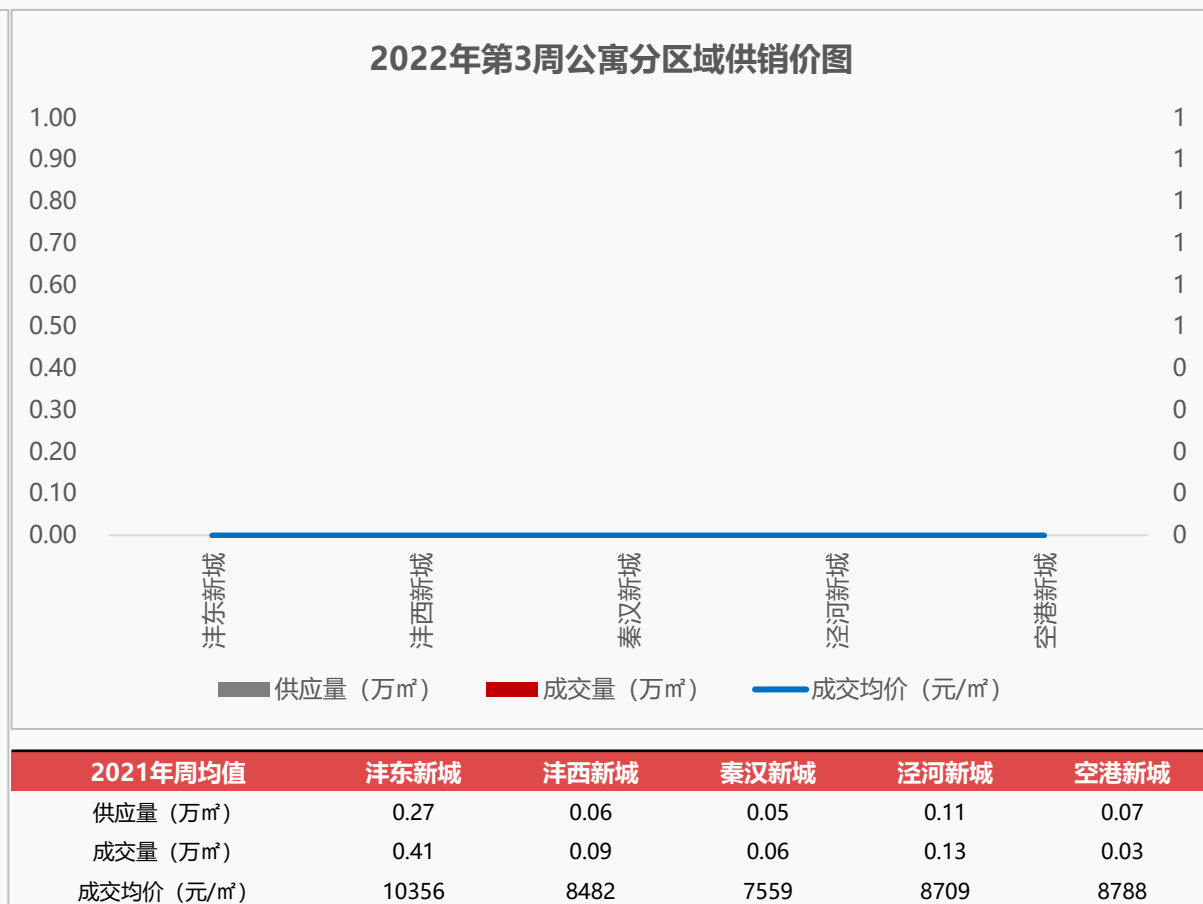
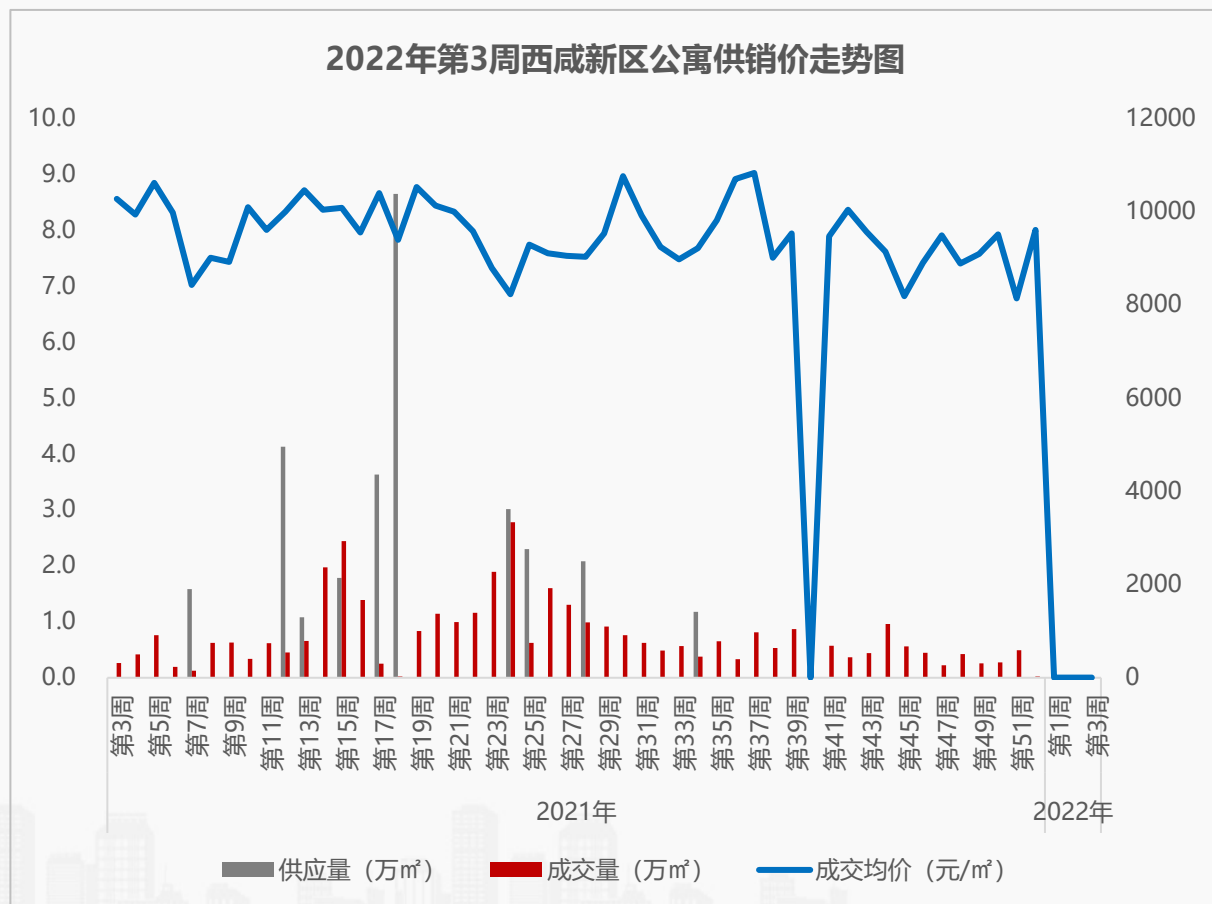
2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	1.5	0.9	0.9	1.2	0.1
成交量 (万㎡)	1.7	2.1	1.4	1.5	0.4
成交均价 (元/㎡)	19715	13496	11872	11931	13561

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、无成交

- **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——。

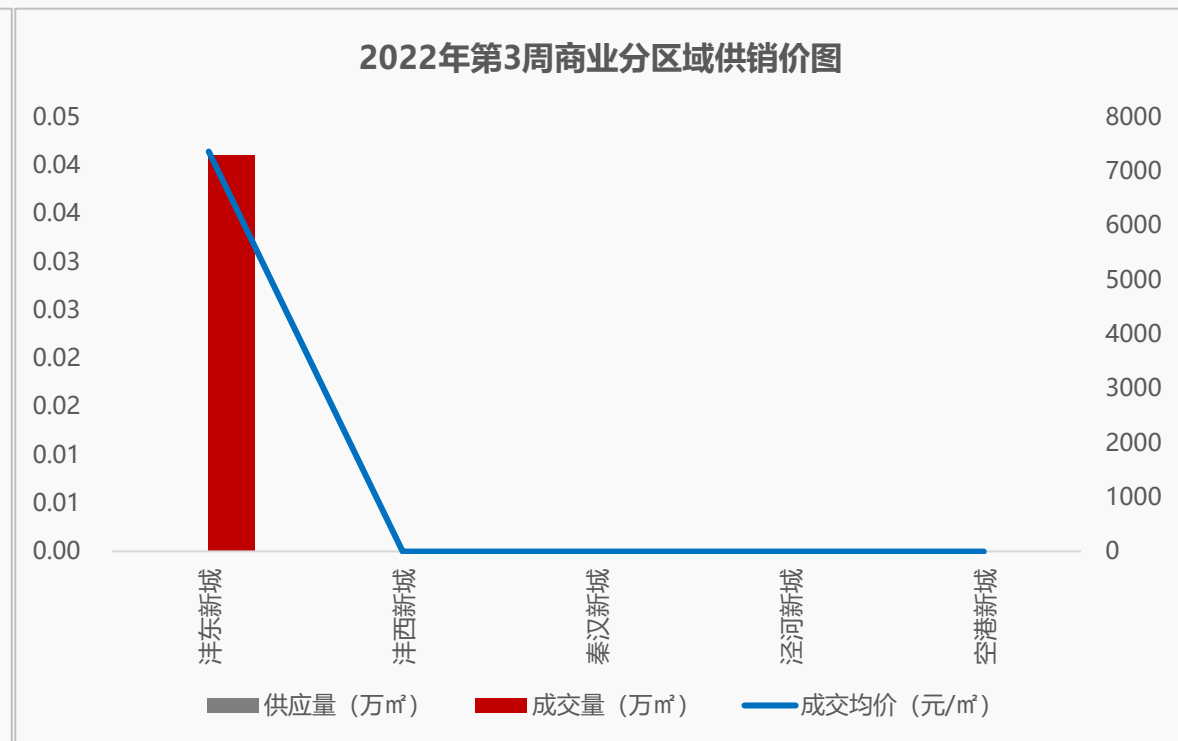
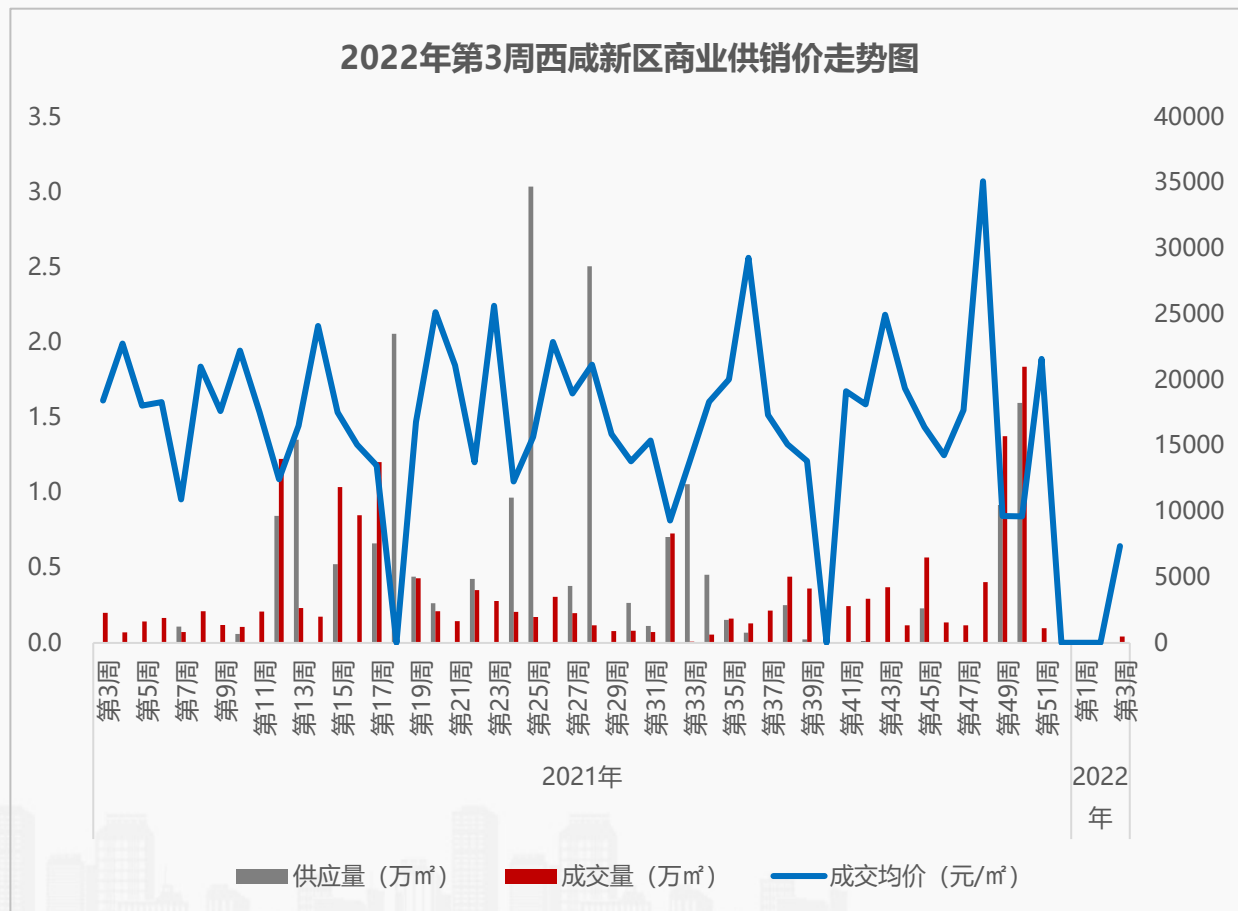


数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/商业供销概况

◆ 本周西咸商业无供应，成交集中于沣东新城的碧桂园国湖

- **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：**本周西咸新区商业成交量破冰，商业网签备案3套、0.04万㎡，环比——，同比下降79.3%，成交集中在沣东新城的碧桂园国湖；
- **成交价方面：**本周西咸新区商业成交价7363元/㎡，环比——，同比下降60%。



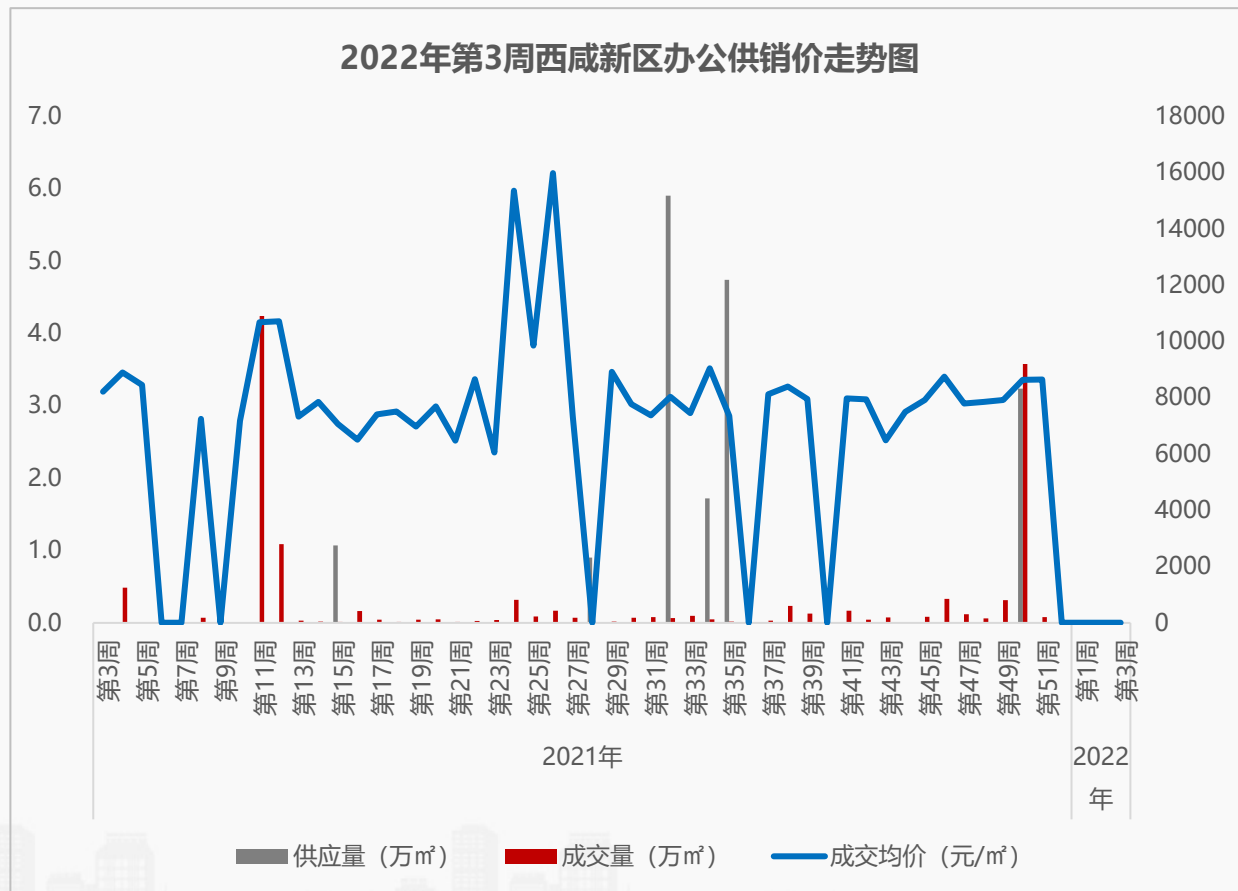
2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.18	0.07	0.03	0.03	0.06
成交量 (万㎡)	0.20	0.07	0.04	0.004	0.03
成交均价 (元/㎡)	19740	13349	14545	10429	10322

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

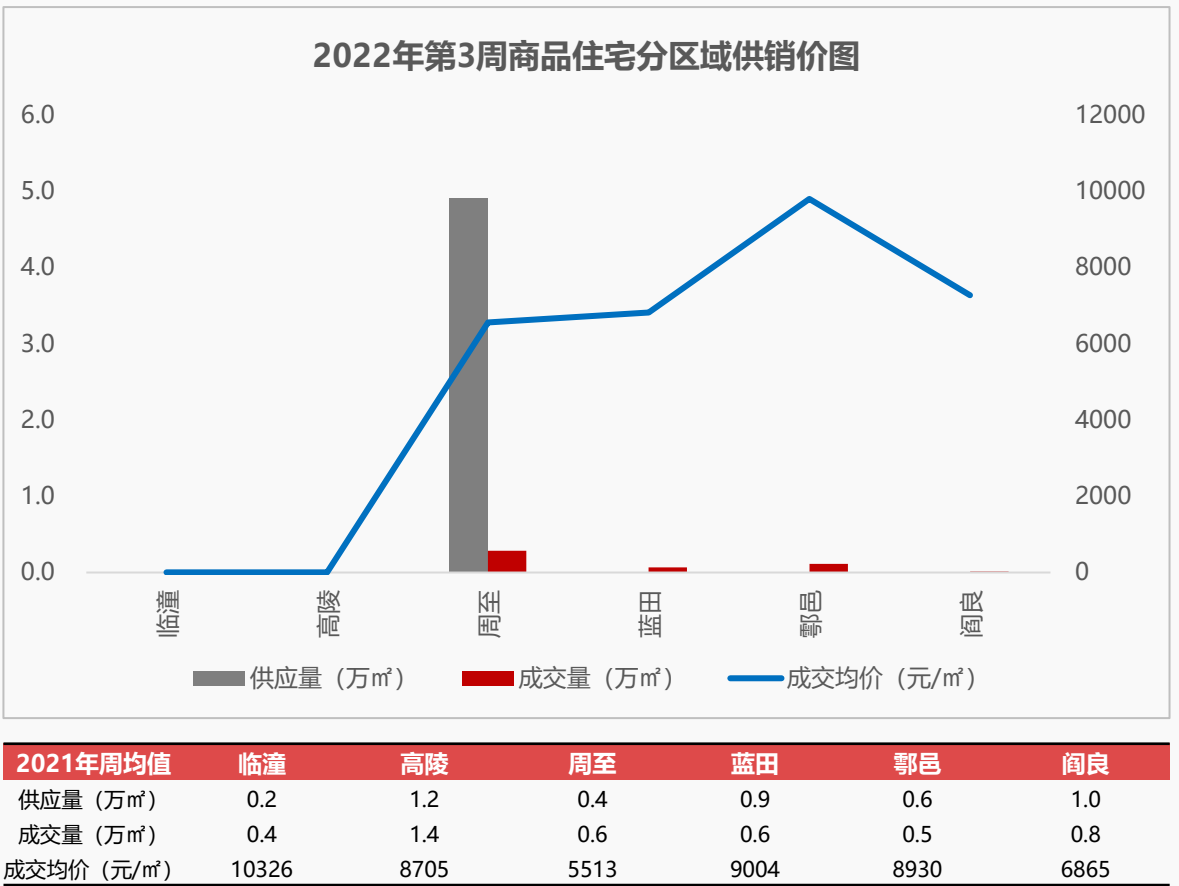
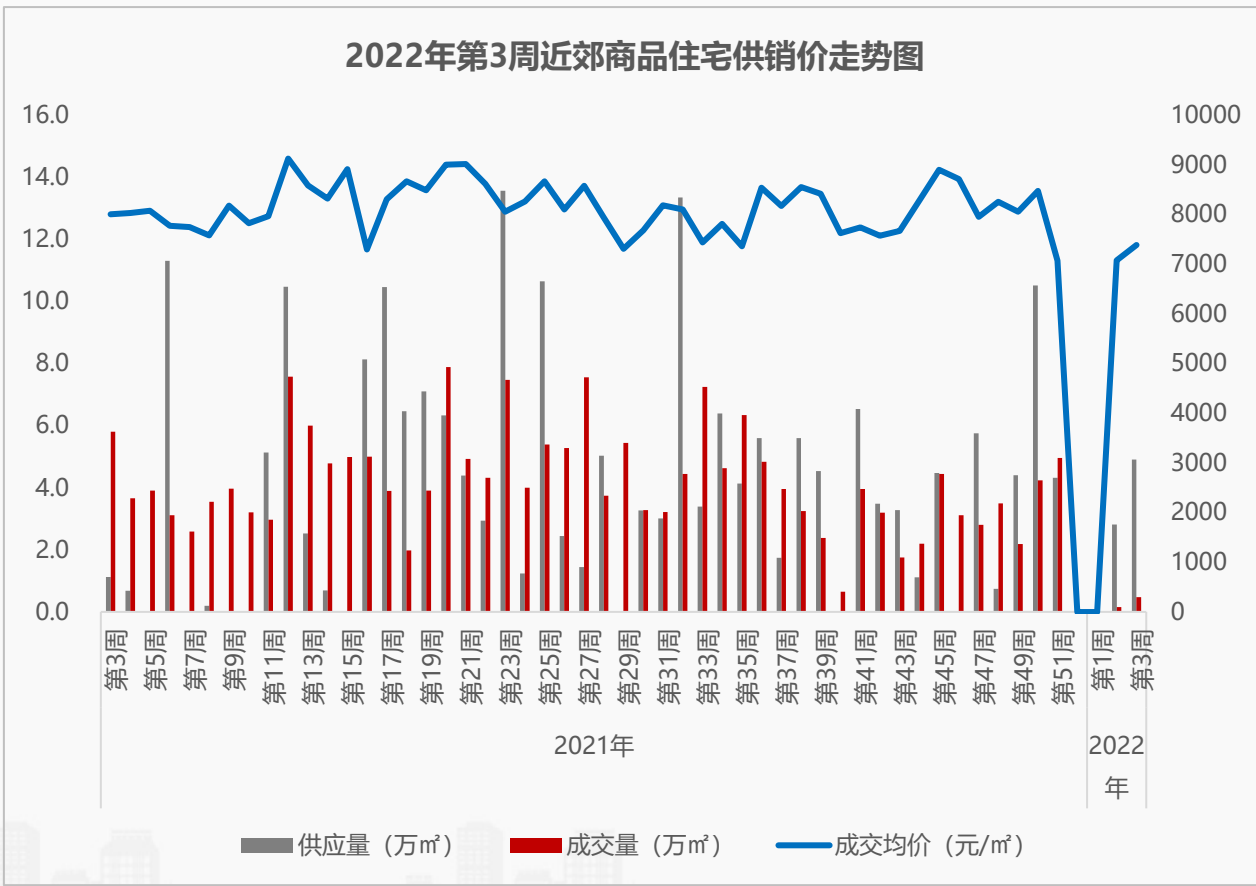
- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目0个，办公无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周西咸新区办公网签备案0套、0万㎡，环比——，同比——。



3.4近郊/住宅供销概况

◆ 本周近郊商品住宅供销价全面上扬；周至、鄠邑、蓝田位居近郊成交前三

- **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392套、4.9万㎡，环比上涨74.1%，同比上涨336.3%，供应主要来自周至的南大街壹号；
- **成交量方面：**本周近郊商品住宅成交量持续上扬，商品住宅网签备案38套、0.5万㎡，环比上涨197%，同比下降91.7%；
- **成交价方面：**本周近郊商品住宅成交价7385元/㎡，环比上涨4.4%，同比下降7.7%。



数据来源：房管局网签数据

3.5 商品房销售排行

第3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	融创·时代奥城	1311607195	82679.1	555	15864	精装小高层
2	华润置地·未来城市	126488360	8839.39	70	14310	精装小高层
3	碧桂园·高新云墅	215488825	7936.82	43	27151	精装高层
4	华润置地·紫云府	41742446	2740.79	20	15230	精装小高层
5	万科金域东郡	22885041	1894.31	19	12081	毛坯高层

第3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	绿地国港新里城	5206142	583.3	13	8925	毛坯平层
2	雅居乐·湖居笔记	1264770	194.58	4	6500	毛坯平层
3	—	—	—	—	—	—
4	—	—	—	—	—	—
5	—	—	—	—	—	—

第3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3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3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	融创·宸阅和鸣	8669117	636.24	4	13626
2	碧桂园国湖	3023982	410.69	3	7363
3	龙湖·春江天序	1040574	42.22	1	24646
4	远洋合能·枫丹唐悦	897831	33.25	1	27002
5	—	—	—	—	—

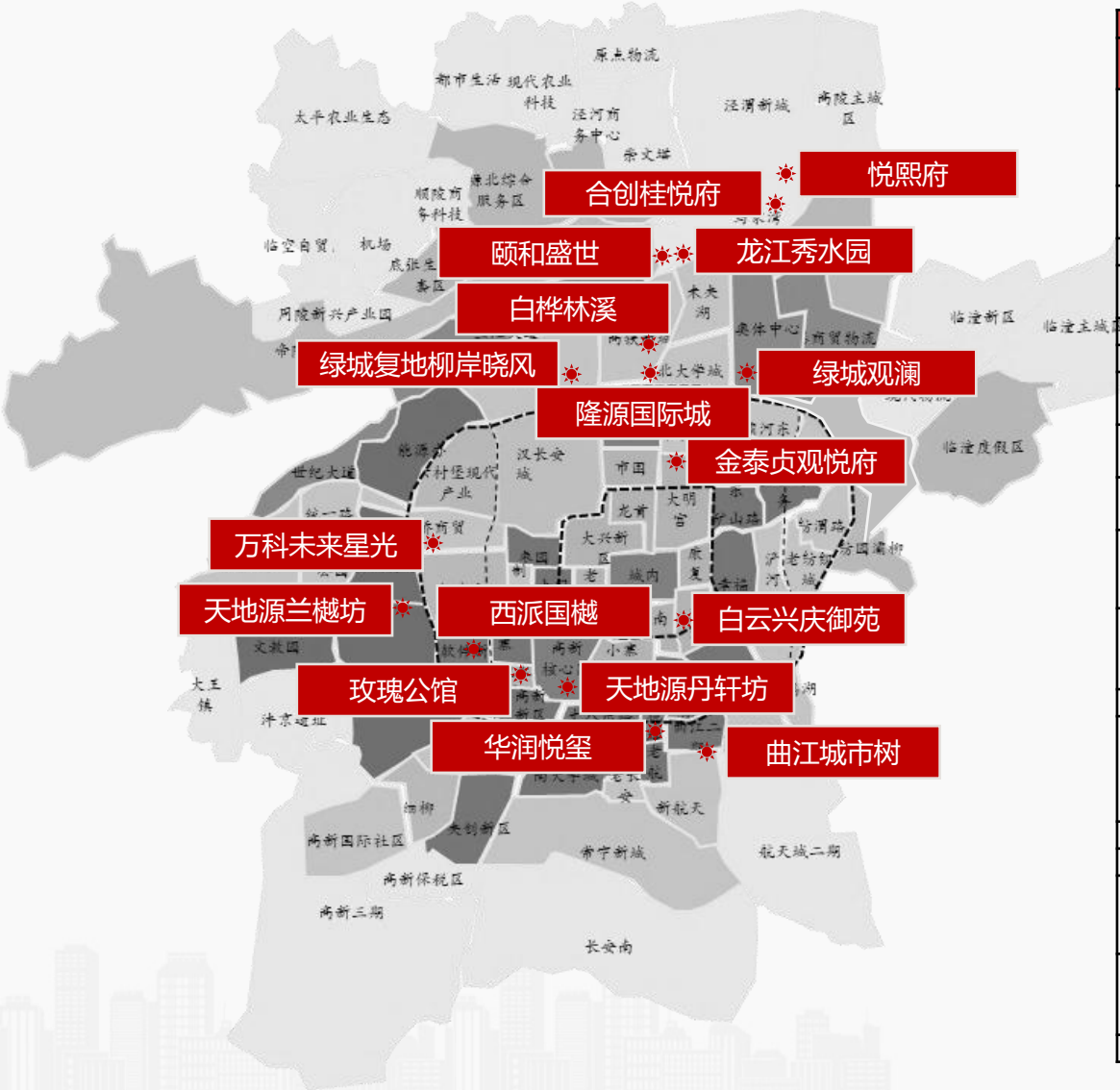
PART 04 创典监测

- 价格公示
- 项目登记
- 开盘监测



4.1 价格公示

◆ 本周共计17盘迎来价格公示，合计7307套房源，均价18445元/m²，其中主城区的中国铁建西派国樾、绿城观澜、白云兴庆御苑、金泰贞观悦府、绿城复地柳岸晓风及西咸新区的万科未来星光及高陵的悦熙府均为首次价格公示



序号	城区	项目	楼栋	业态	面积段	总套数	装修情况	公示均价(元/m ²)	涨幅原因
1	高新	中国铁建西派国樾	1#,2#,3#,4#,8#	高层	142-176	405	精装	21677	首次价格公示
			9#,10#,11#,12#,13#	小高层	171-193	164	精装	22494	
			6#,7#	大平层	223-369	79	精装	23478	
2	高新	玫瑰公馆	10#	高层	82-110	204	毛坯	20607	价格公示机制以来首次公示
3	港务区	绿城观澜	1#,2#,3#,4#,5#,6#	小高层	104-144	424	精装	15356	首次价格公示
4	高新	天地源丹轩坊	3#,4#,5#,6#,7#,9#	高层	91-341	361	毛坯	26164	价格公示机制以来首次公示
5	城东	白云兴庆御苑	1#,4#,5#,6#	高层	81-141	962	毛坯	17535	首次价格公示
6	高陵	悦熙府	6#,7#	高层	106-126	353	精装	9746	首次价格公示
7	高陵	颐和盛世	44#,45#,46#	叠拼	152-174	40	毛坯	9206	价格公示机制以来首次公示
8	高陵	龙江秀水园	1#	小高层	93-142	116	毛坯	8543	价格公示机制以来首次公示
9	高陵	合创桂悦府	4#	小高层	50-87	38	毛坯	8514	价格公示机制以来首次公示
10	沣东新城	天地源兰樾坊	24#,25#	叠拼	203-220	48	毛坯	27667	价格上涨3%，上批次为2020年5月27日
11	沣东新城	万科未来星光	1#,5#,7#,8#,9#	高层	96-250	547	精装	20269	首次价格公示
			3#,4#,6#	小高层	143	192	精装	22050	
			2#	洋房	143	22	精装	23082	
12	经开	金泰贞观悦府	1#	高层	104-142	676	毛坯	16591	首次价格公示
13	经开	白桦林溪	31#,32#	高层	89-135	290	毛坯	15134	价格上涨19%，上批次为2020年10月20日
			22#,23#,24#,25#,26#,27#,28#	洋房	147-260	168	毛坯	20827	持平
14	经开	隆源国际城	41#,42#,43#,45#,46#	高层	105-148	474	精装	13914	基本持平
15	曲江	曲江城市树	5#	高层	160	50	毛坯	20871	基本持平
16	曲江	华润悦玺	3#,5#,6#,8#,9#	高层	145-271	488	毛坯	24565	价格上涨5%，上批次为2021年11月29日
17	经开	绿城复地柳岸晓风	6#,7#,9#,10#,11#,12#,13#,14#	高层	71-230	866	毛坯	15182	首次价格公示
			1#,2#,3#,4#,5#	小高层	136-142	272	毛坯	14281	
			8#	大平层	169	68	毛坯	16025	
合计						7307	—	18445	—

【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。