

2022年

西安房地产市场周报

【1.31-2.6】

◀ 本周楼市看点 ▶

宏观环境

1月全国制造业PMI和非制造业PMI均出现小幅回落，表明我国经济下行压力较大

土地市场

本周共供应3宗土地，合计约179.8亩；本周无成交

数据楼市

第5周大西安商品房供应58万 m^2 ，环比上涨34%，成交9.9万 m^2 ，环比下降47%，成交价小幅攀升

创典监测

本周西安仅恒志云都推货282套，成交70套，开盘去化率25%

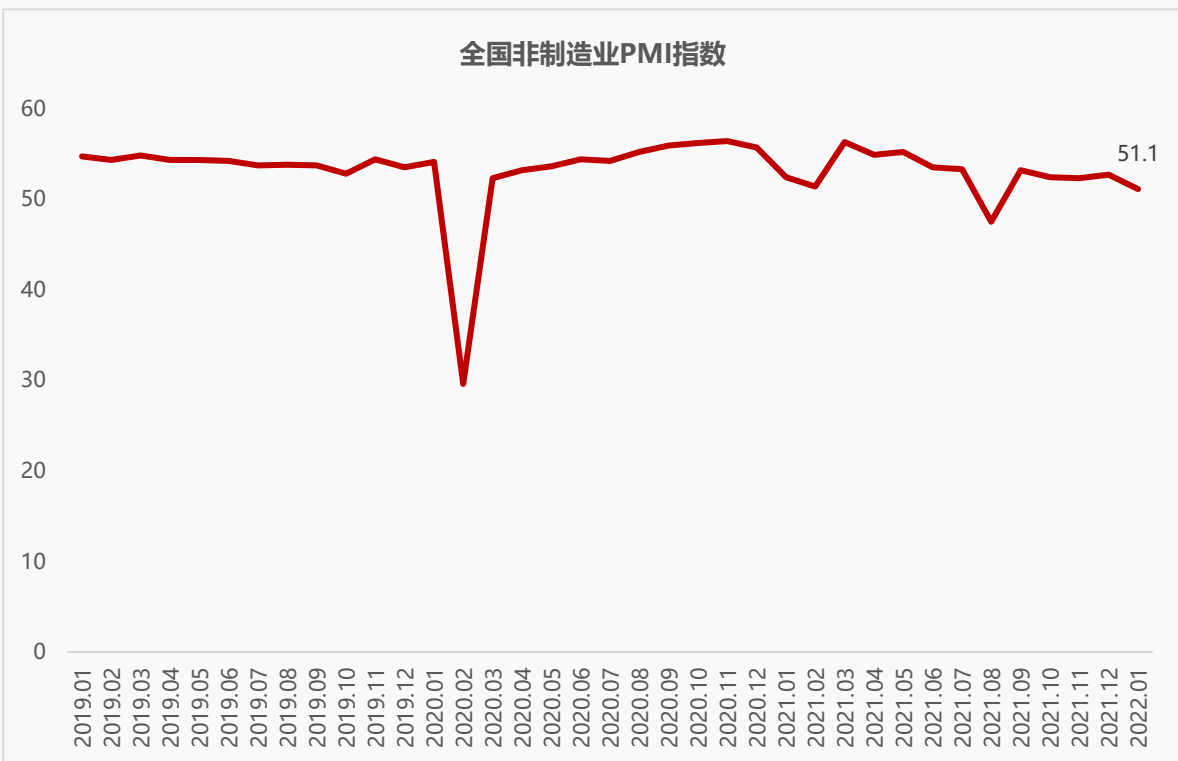
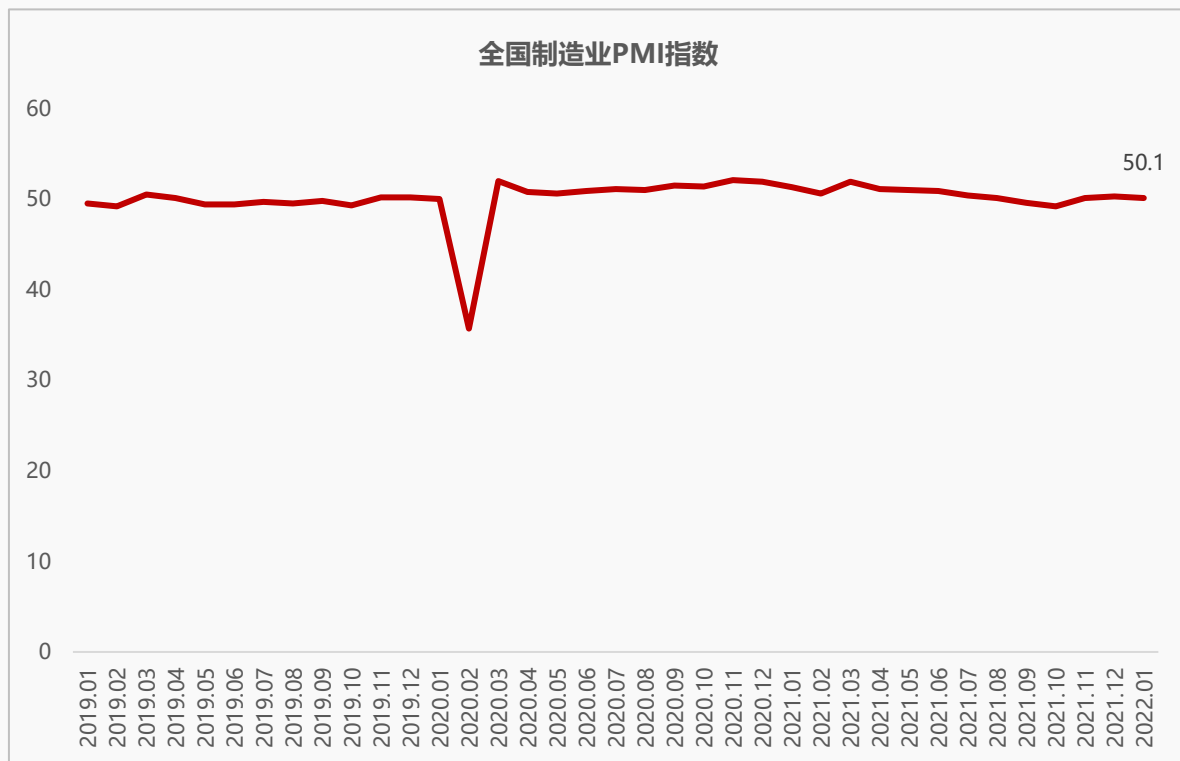
PART 01 宏观环境

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



1.1 经济环境

◆ 受疫情多点散发和淡季因素影响，1月全国制造业PMI和非制造业PMI均出现小幅回落，表明我国经济下行压力较大。未来随着财政和货币政策的适度宽松，以及基建投资的适度超前发力，PMI指数有望反弹



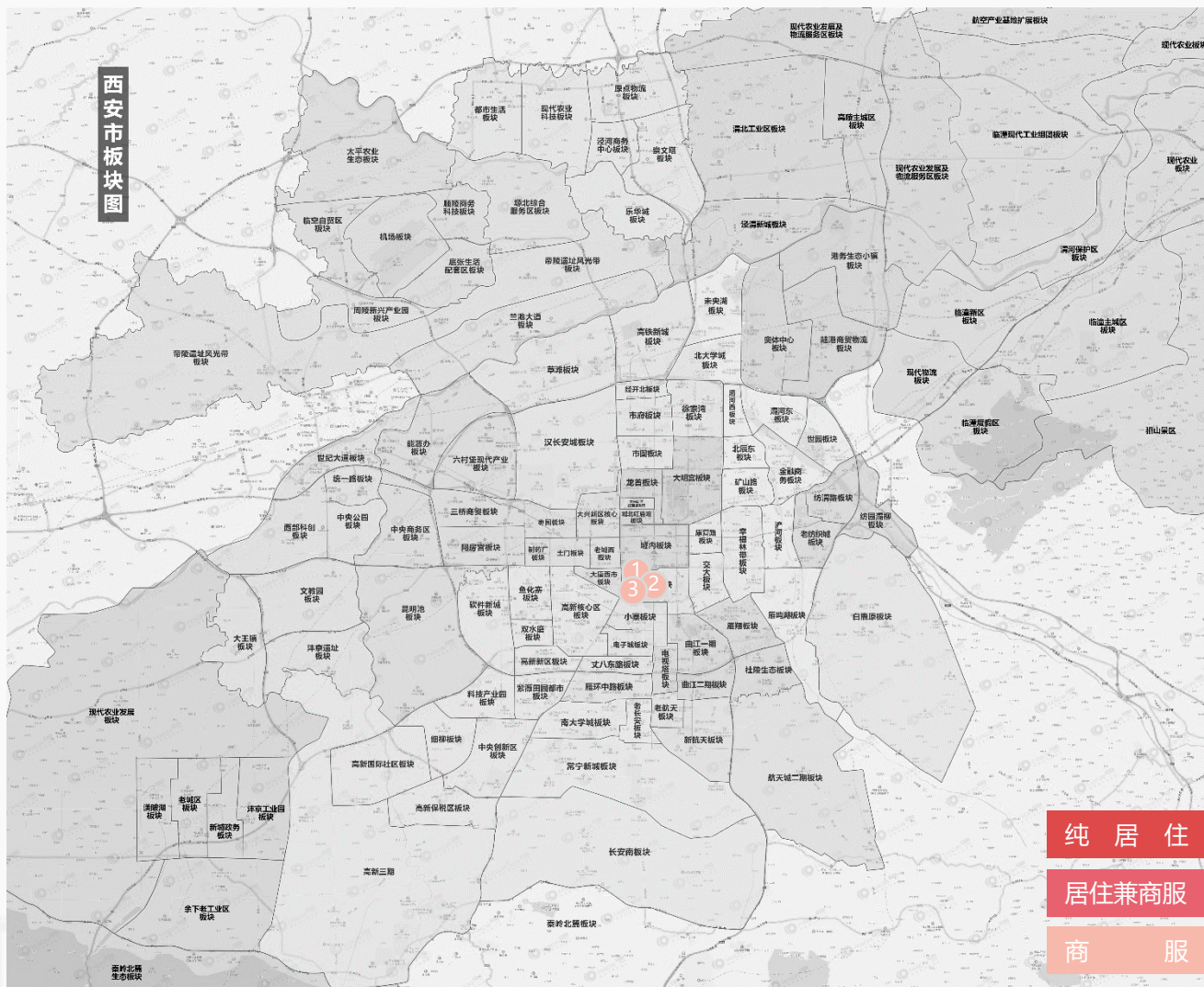
PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交
- 典型成交地块



2.1 土地供应

◆ 本周土地市场供应3宗商服用地，合计约179.8亩，宗地集中于碑林区小雁塔历史文化片区综合改造区



序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率	控规建面(万㎡)
1	碑林	BL9-14-33-1	碑林区小雁塔历史文化片区综合改造区友谊路以南、体育场北路以北、长安路以西、朱雀大街以东	110.0	商服	≤2.16	15.8
2	碑林	BL9-14-33-3		27.7	商服	≤2.16	4.0
3	碑林	BL9-15-47-1		42.1	商服	≤0.76	2.1
合计				179.8	—	—	21.9

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

◆ 在节前大量项目取证带动下，本周大西安商品房供应大幅上扬，成交量低位运行、价格有所攀升

区域	主城区	西咸新区	近郊区域	大西安
2022年第5周供应面积 (万 ^m ²)	43.1	10.0	4.9	58.0
环比	50%	—	-66%	34%
同比	66%	151%	—	93%
2021年周均值 (万 ^m ²)	30.3	6.3	4.8	41.4
2022年第5周成交面积 (万 ^m ²)	7.3	2.0	0.6	9.9
环比	-55%	67%	-46%	-47%
同比	-75%	-71%	-85%	-76%
2021年周均值 (万 ^m ²)	28.4	8.8	4.6	41.8
2022年第5周成交均价 (元/ ^m ²)	14887	14978	7054	14414
环比	8%	40%	-14%	9%
同比	6%	14%	-12%	9%
2021年均值 (元/ ^m ²)	14469	13552	8004	13561
存量 (万 ^m ²)	1448.3	423.5	291.8	2163.6
去化周期 (月)	11.8	11.1	14.6	11.9

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。

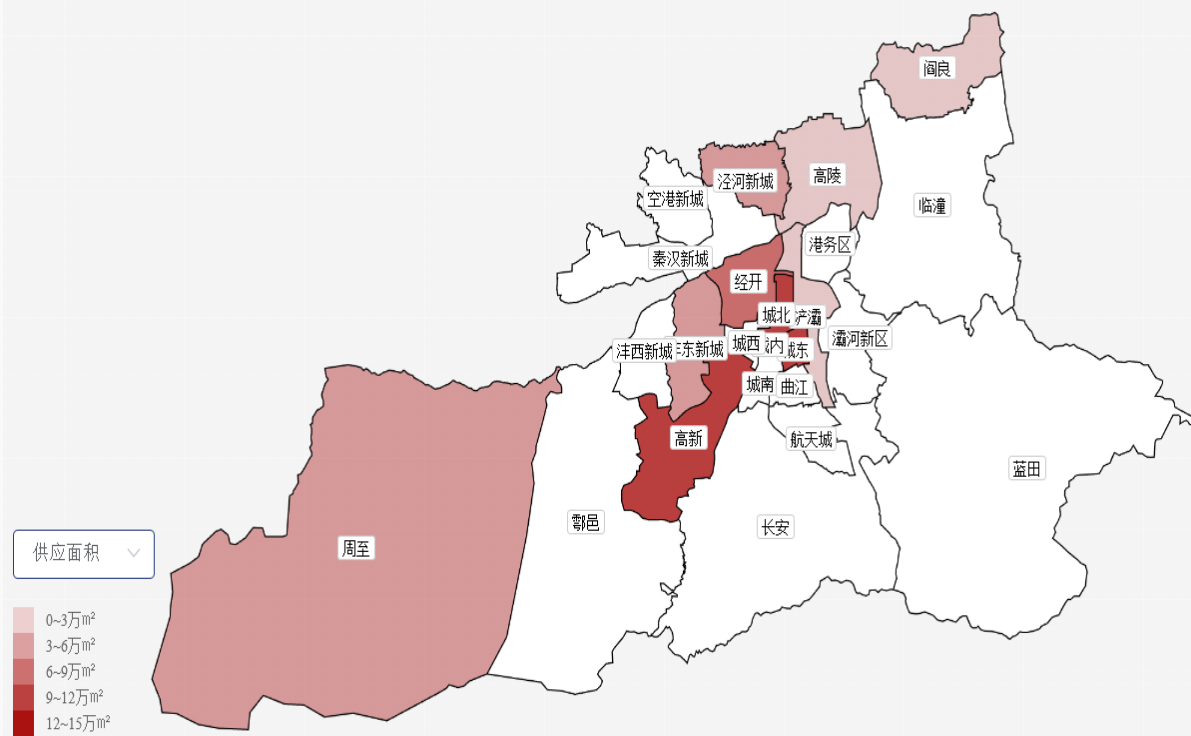
数据来源：房管局网签数据

3.1 商品房供销概况

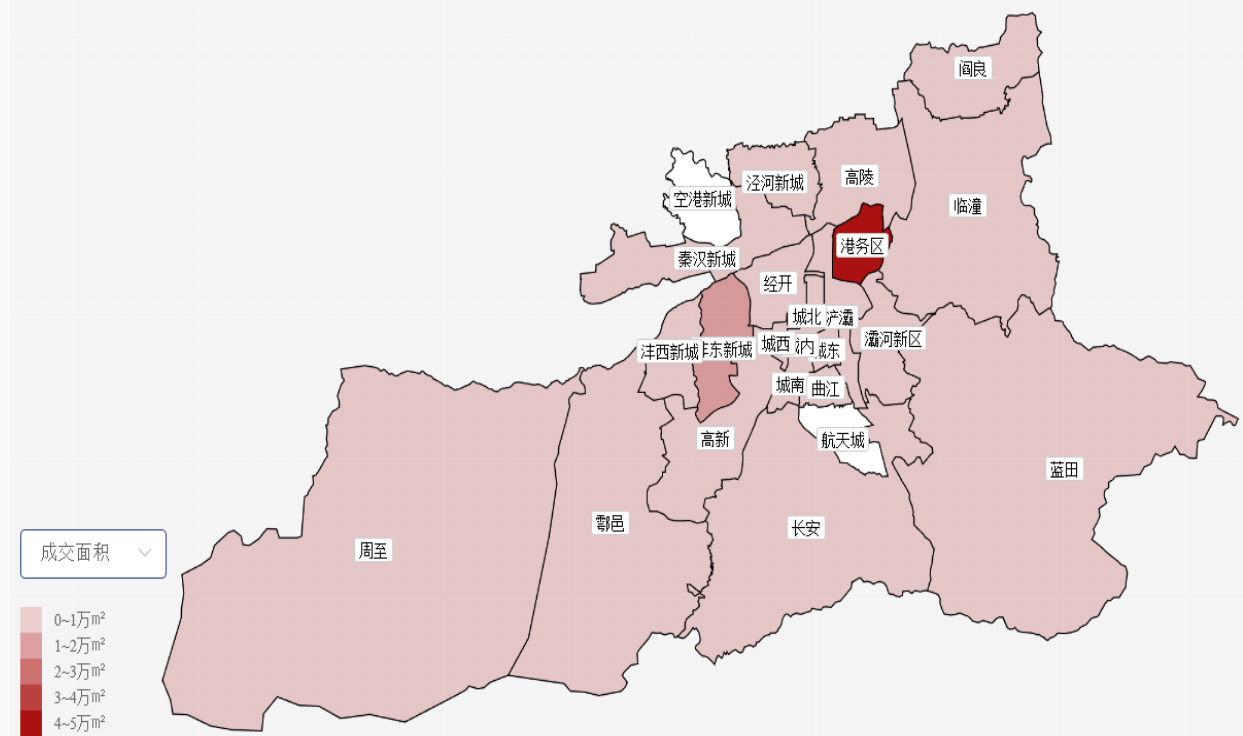
◆ 本周城东以10.3万m²的供应量、港务区以4.2万m²的成交量位居全市供销之首

- **供应量方面：**本周城东以10.3万m²的供应量居首位，其次是城北和高新，分别供应10.1万m²和9万m²；
- **成交量方面：**本周港务区、沣东新城和高新居前三位，依次成交4.2万m²、1.7万m²和0.9万m²。

大西安商品房供应热力图



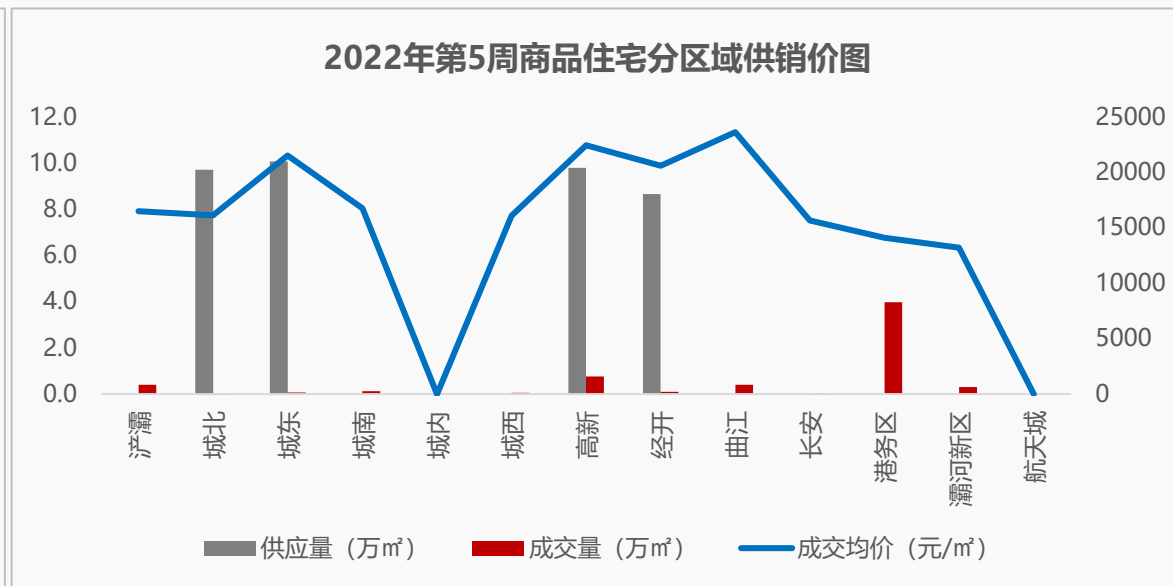
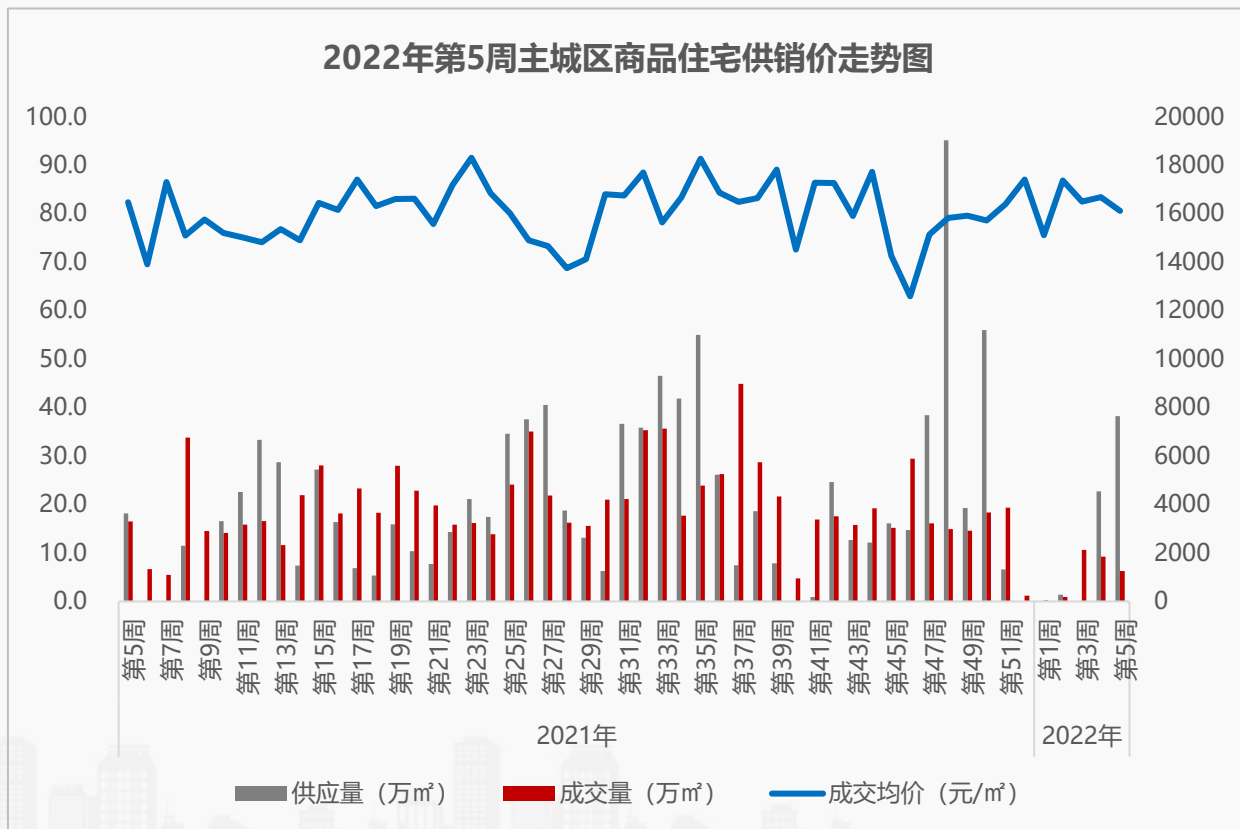
大西安商品房成交热力图



3.2主城/住宅供销概况

◆ 本周主城区商品住宅供应持续上扬，成交量价齐跌；港务区、高新、曲江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6个，商品住宅新增供应2939套、38.2万㎡，环比上涨68.4%，同比上涨110.7%，供应主要来自高新中国铁建西派国樾、经开的白桦林溪及绿城复地柳岸晓风、城东的白云兴庆御苑、城北的龙湖天奕及金泰贞观悦府；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量有所回落，商品住宅网签备案498套、6.2万㎡，环比下降32.5%，同比下降62.1%，成交集中在港务区的绿地国港新里城及招商央畔及融创时代奥城及华润置地紫云府、曲江的华润置地悦玺；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价16118元/㎡，环比下降3.4%，同比下降2.2%。

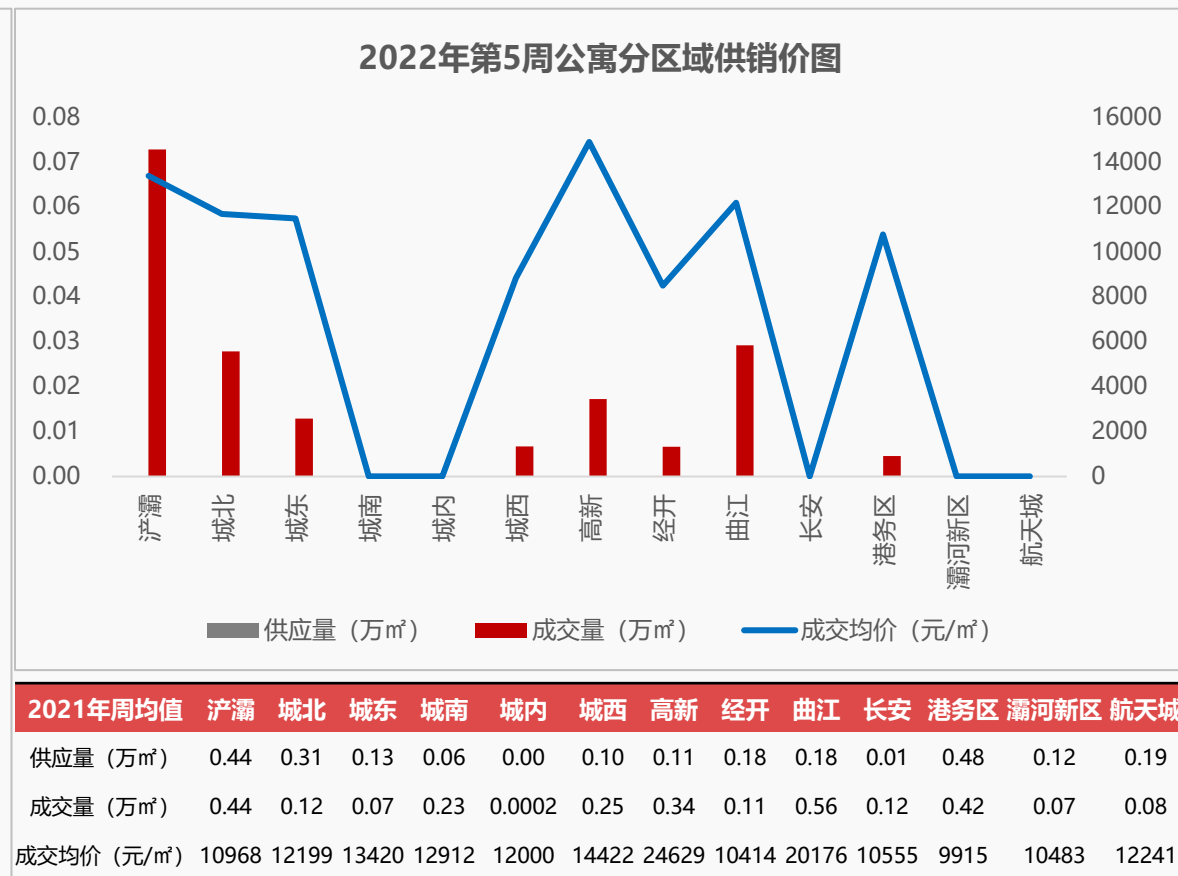
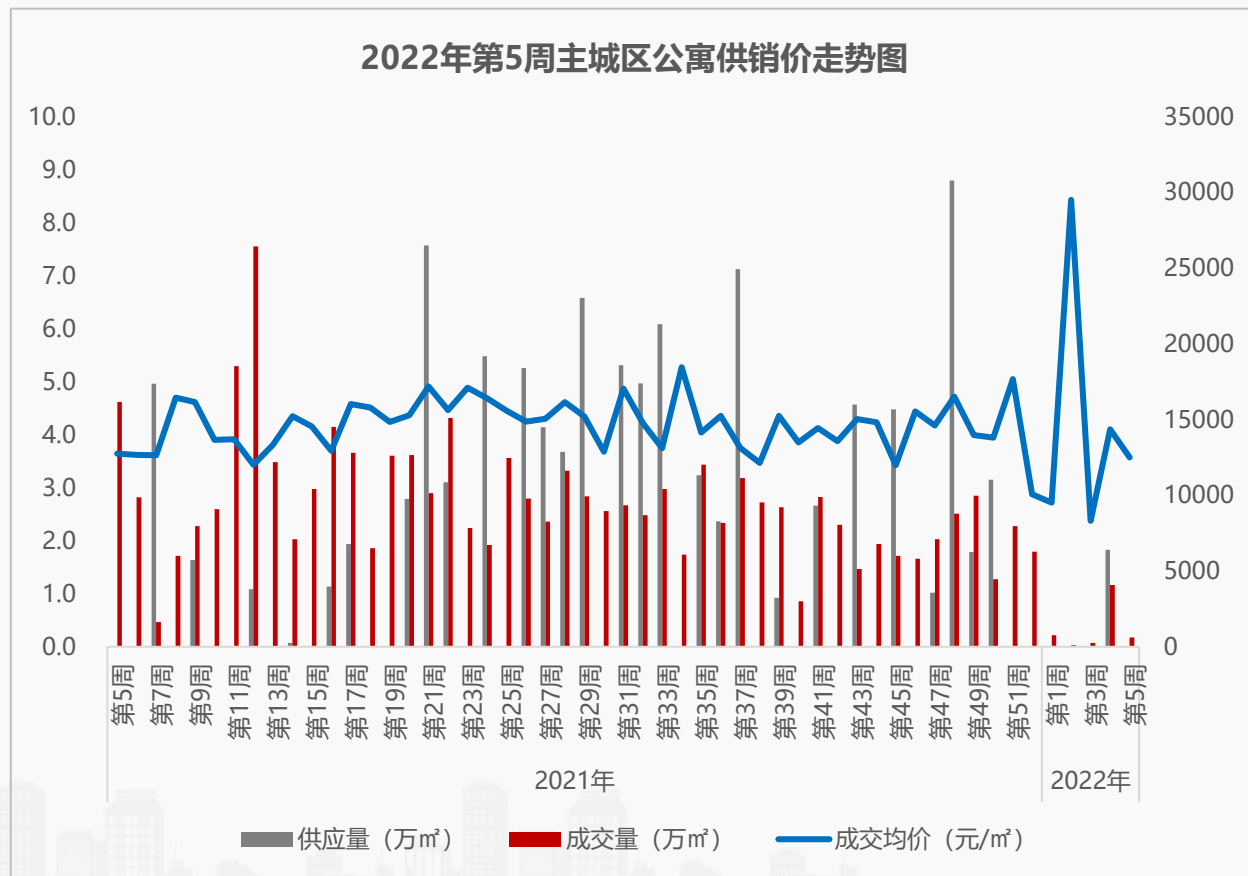


2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	3.8	0.8	0.6	0.6	0.0	1.2	3.0	0.8	1.8	0.8	5.1	1.0	1.1
成交量 (万㎡)	3.8	0.7	0.7	0.8	0.01	1.4	3.5	1.2	1.0	1.1	3.8	0.7	1.2
成交价 (元/㎡)	17214	13780	17153	12585	35369	15979	20054	11956	17670	15569	13965	12242	14561

3.2 主城/公寓供销概况

◆ 本周主城区公寓无供应，成交量价齐跌；浐灞、曲江、城北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，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25套、0.2万㎡，环比下降84.8%，同比下降96.2%，成交集中在浐灞的龙湖新壹城及远洋合能枫丹江屿、曲江的华润置地时光里、城北的碧桂园锦里、高新的万科金域国际；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价12506元/㎡，环比下降13%，同比下降2.1%。



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

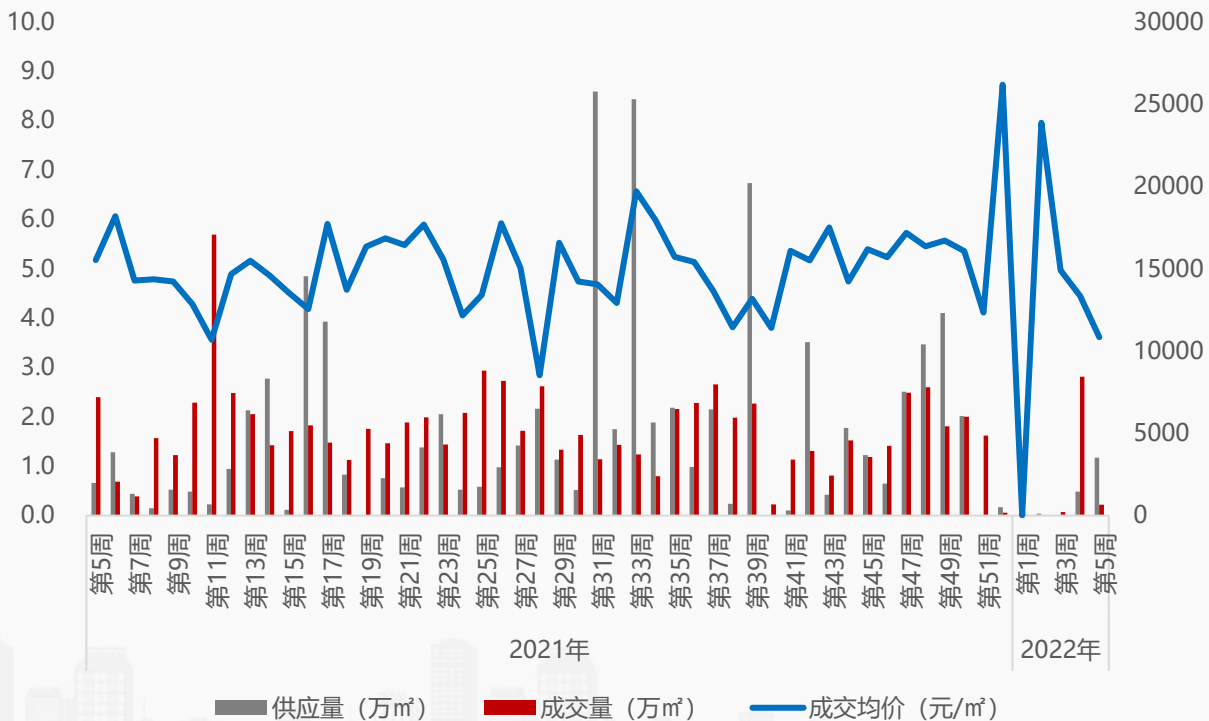
数据来源：房管局网签数据

3.2 主城/商业供销概况

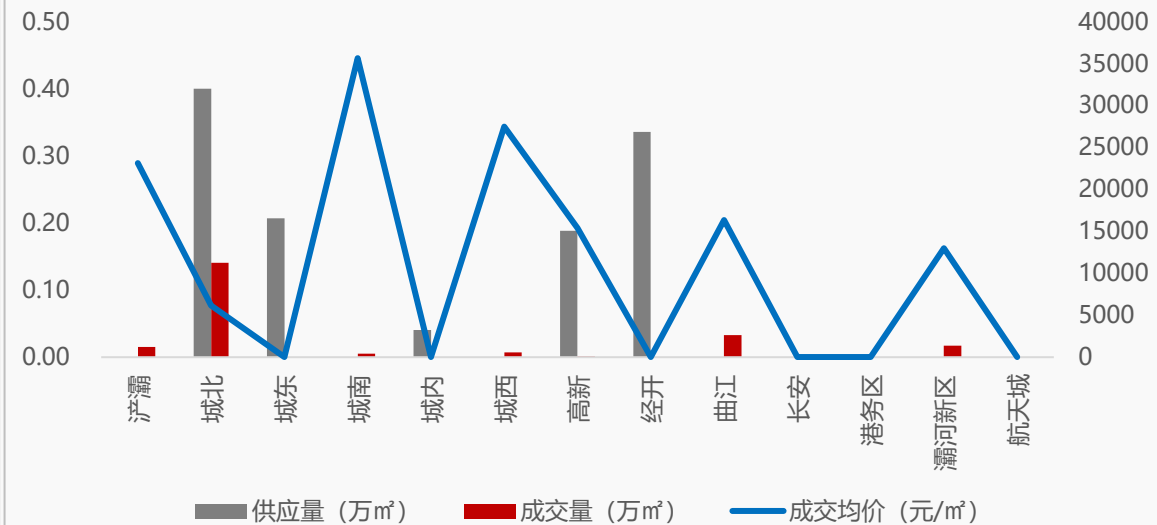
◆ 本周主城区商业供应大幅上扬，成交量价齐跌；城北、曲江、灞河新区位居主城区成交前三

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目7个，商业新增供应104套、1.2万㎡，环比上涨142.5%，同比上涨77%，供应主要来自高新的中国铁建西派国樾、经开的白桦林溪及绿城桂语蘭庭、城东的白云兴庆御苑、城北的龙湖天奕及金泰贞观悦府、城内的轻工经贸大厦；
- **成交量方面：**本周主城区商业成交量大幅回落，商业网签备案17套、0.2万㎡，环比下降92.2%，同比下降90.8%，成交集中在城北的龙记帝景湾及阳光城檀悦、曲江的曲江华著中城及曲江奥园城市天地、灞河新区的中铁琉森水岸；
- **成交价方面：**本周主城区商业成交价10838元/㎡，环比下降18.8%，同比下降30.2%。

2022年第5周主城区商业供销价走势图



2022年第5周商业分区域供销价图



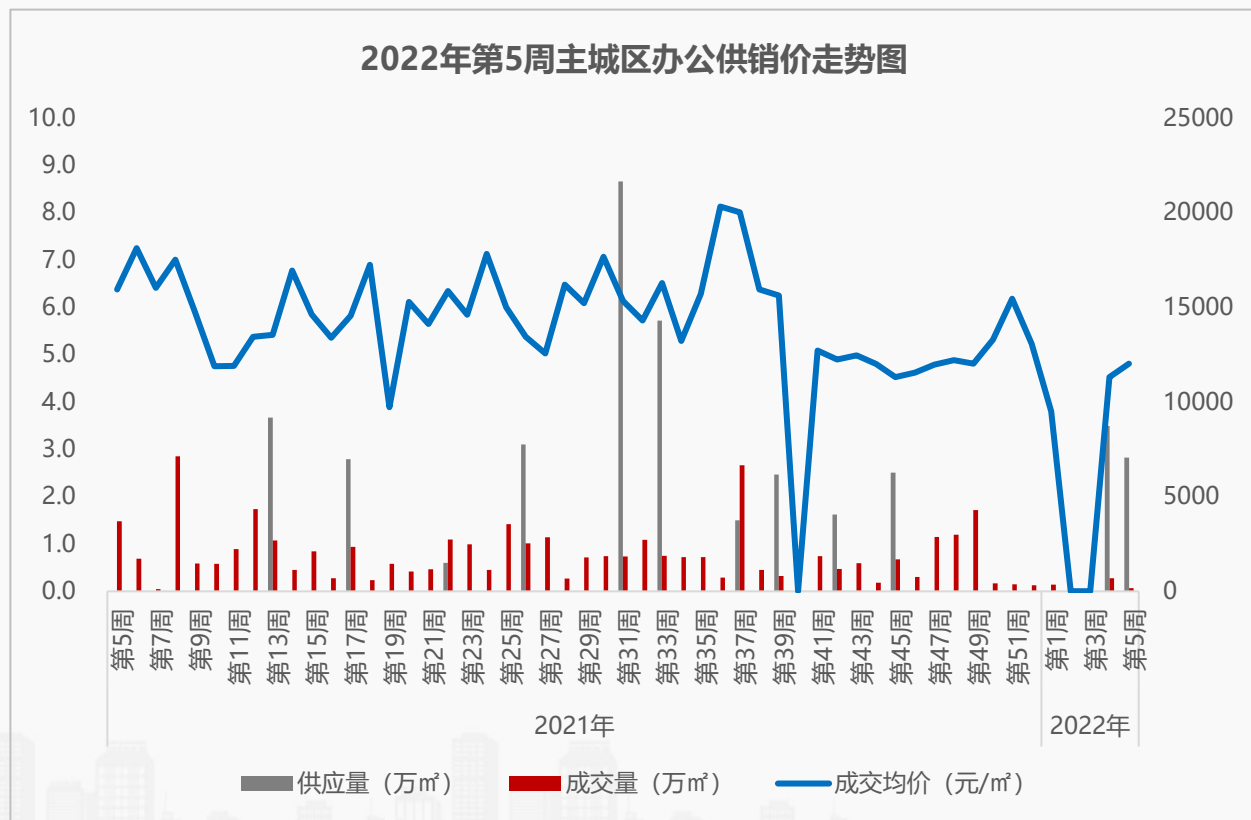
2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.26	0.13	0.05	0.10	0.01	0.16	0.36	0.14	0.07	0.08	0.22	0.09	0.06
成交量 (万㎡)	0.24	0.16	0.07	0.13	0.003	0.18	0.19	0.12	0.15	0.10	0.29	0.08	0.08
成交均价 (元/㎡)	17665	15180	14875	16907	24658	13026	16277	11582	18465	10397	11661	11916	16673

数据来源：房管局网签数据

3.2 主城/办公供销概况

◆ 本周主城区办公供销齐回落，成交价小幅攀升；经开、高新、城北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，办公新增供应123套、2.8万㎡，环比下降19.2%，同比——，供应主要来自城内的轻工经贸大厦；
- **成交量方面**：本周主城区办公成交量大幅回落，办公网签备案4套、0.1万㎡，环比下降76.3%，同比下降95.5%，成交集中在经开的世茂轩府、高新的永威时代中心、城北的盛龙广场；
- **成交价方面**：本周主城区办公成交价12020元/㎡，环比上涨6.2%，同比下降24.6%。

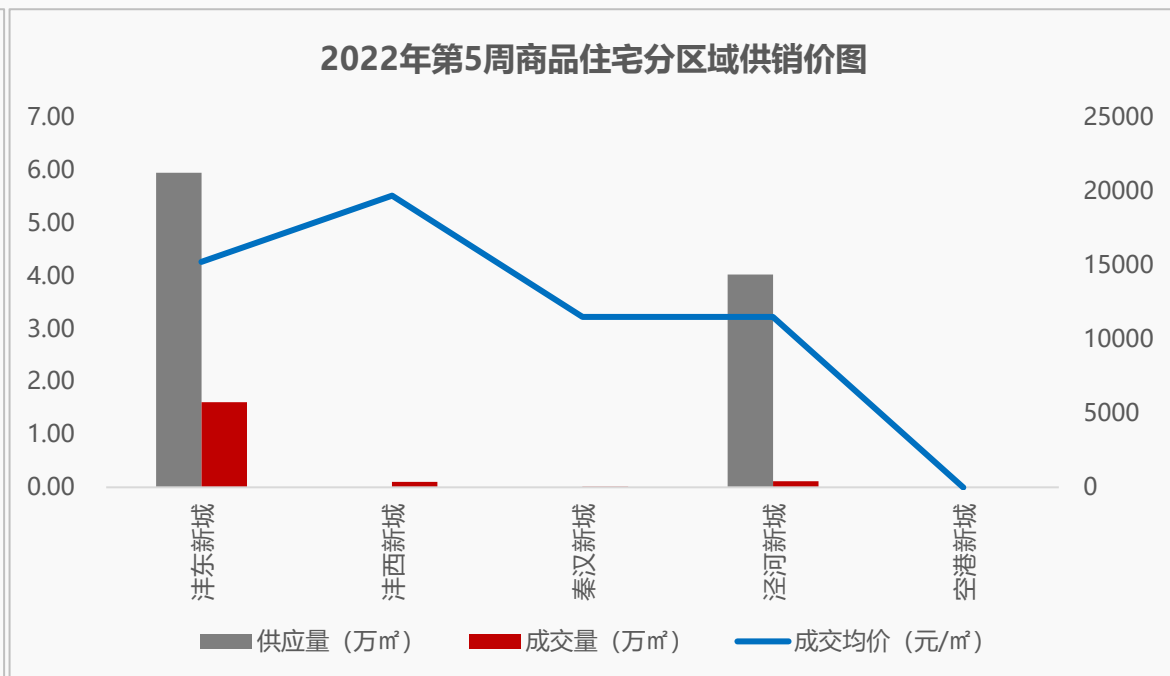
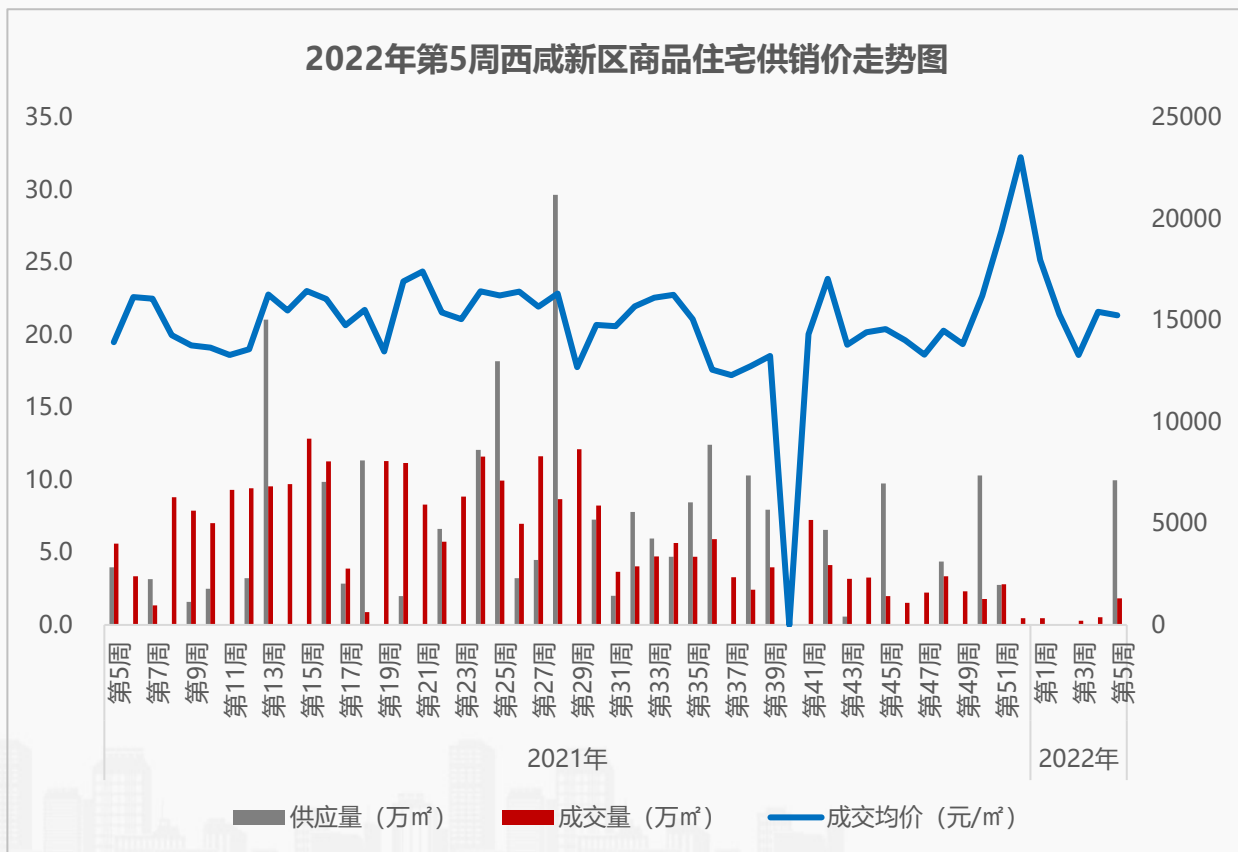


2021年周均值	沪灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.21	0.15	0.00	0.00	0.05	0.03	0.06
成交量 (万㎡)	0.02	0.03	0.02	0.06	0.00	0.10	0.26	0.10	0.12	0.00	0.003	0.003	0.04
成交均价 (元/㎡)	14156	10650	14162	13188	——	14704	16289	13329	16047	——	10129	6236	10591

3.3西咸/住宅供销概况

◆ 本周西咸商品住宅供应大涨，成交量涨价稳； 沣东新城、泾河新城、沣西新城位居西咸新区成交前三

- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目5个，商品住宅新增供应761套、10万㎡，环比——，同比上涨151.4%，供应主要来自沣东新城的天地源兰樾坊及阳光城蔷薇溪谷及万科未来星光、泾河新城的万科未来时光及北辰天樾；
- **成交量方面：**本周西咸新区商品住宅成交量持续上扬，商品住宅网签备案157套、1.8万㎡，环比上涨244.2%，同比下降67.2%，成交集中在沣东新城的阳光城蔷薇溪谷及奥园璞樾湾及碧桂园国湖、泾河新城的万科未来时光、沣西新城的万科沣华锦鸣；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价15250元/㎡，环比下降1.2%，同比上涨9.4%。



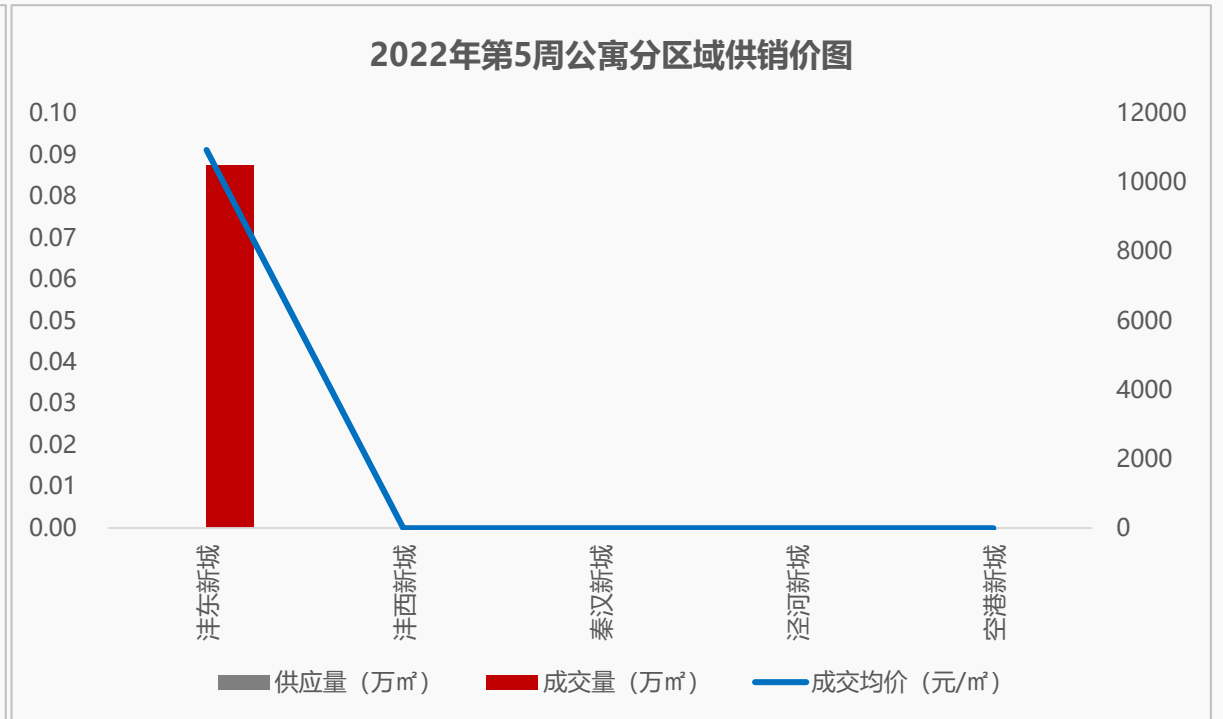
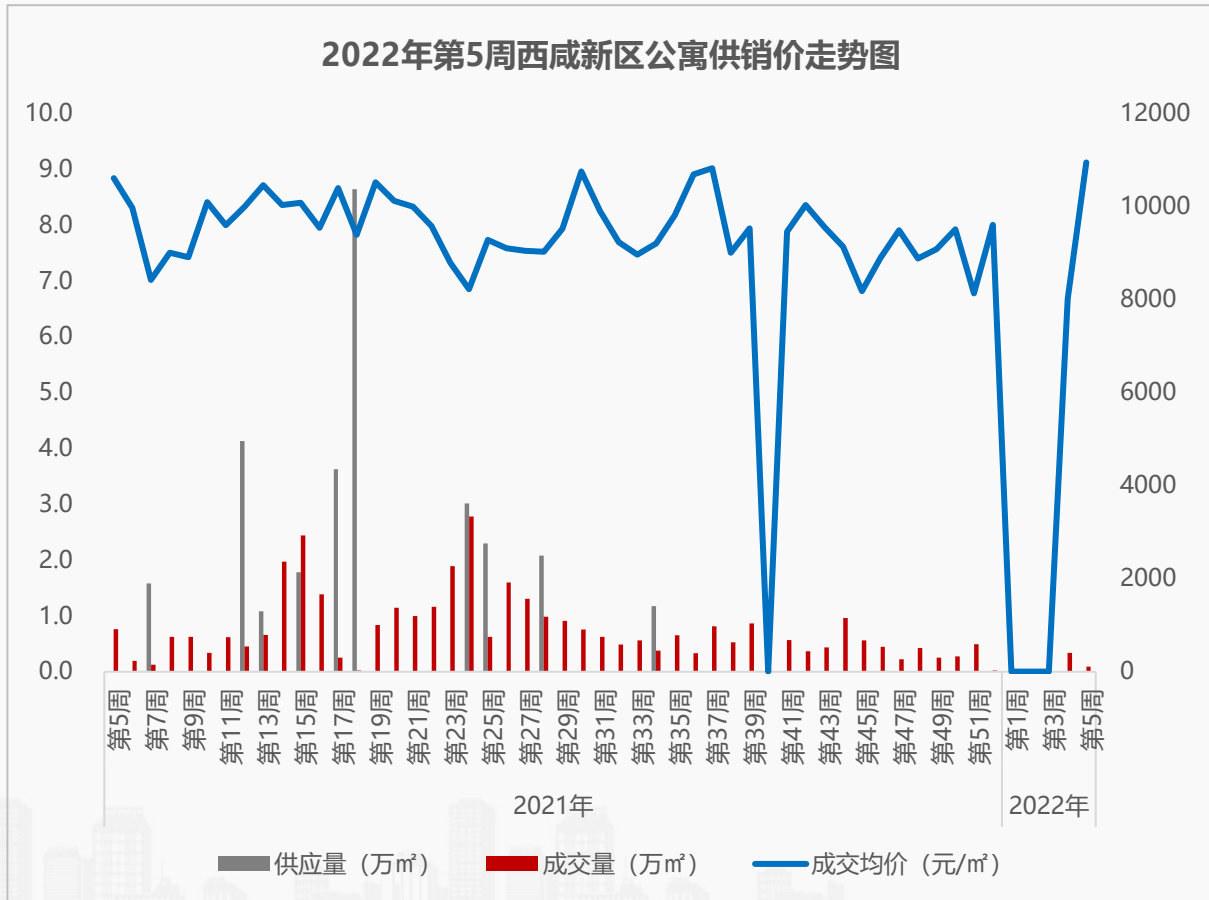
2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	1.5	0.9	0.9	1.2	0.1
成交量 (万㎡)	1.7	2.1	1.4	1.5	0.4
成交均价 (元/㎡)	19715	13496	11872	11931	13561

数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/公寓供销概况

◆ 本周西咸公寓持续无供应，成交集中于沣东新城的中建MAX、华润置地万象城等项目

- **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：**本周西咸新区公寓成交量大幅缩水，公寓网签备案15套、0.1万㎡，环比下降73.9%，同比下降88.5%，成交集中在沣东新城的中建MAX、华润置地万象城及华宇东原阅境；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价10947元/㎡，环比上涨36.5%，同比上涨3.2%。



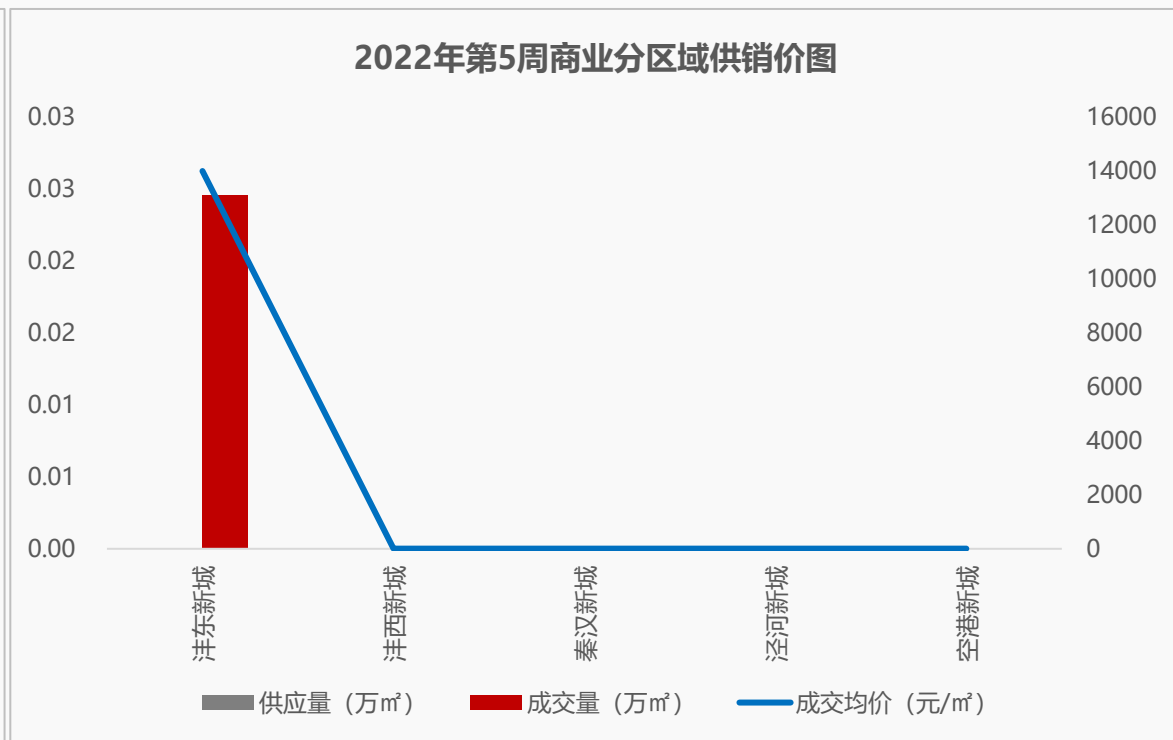
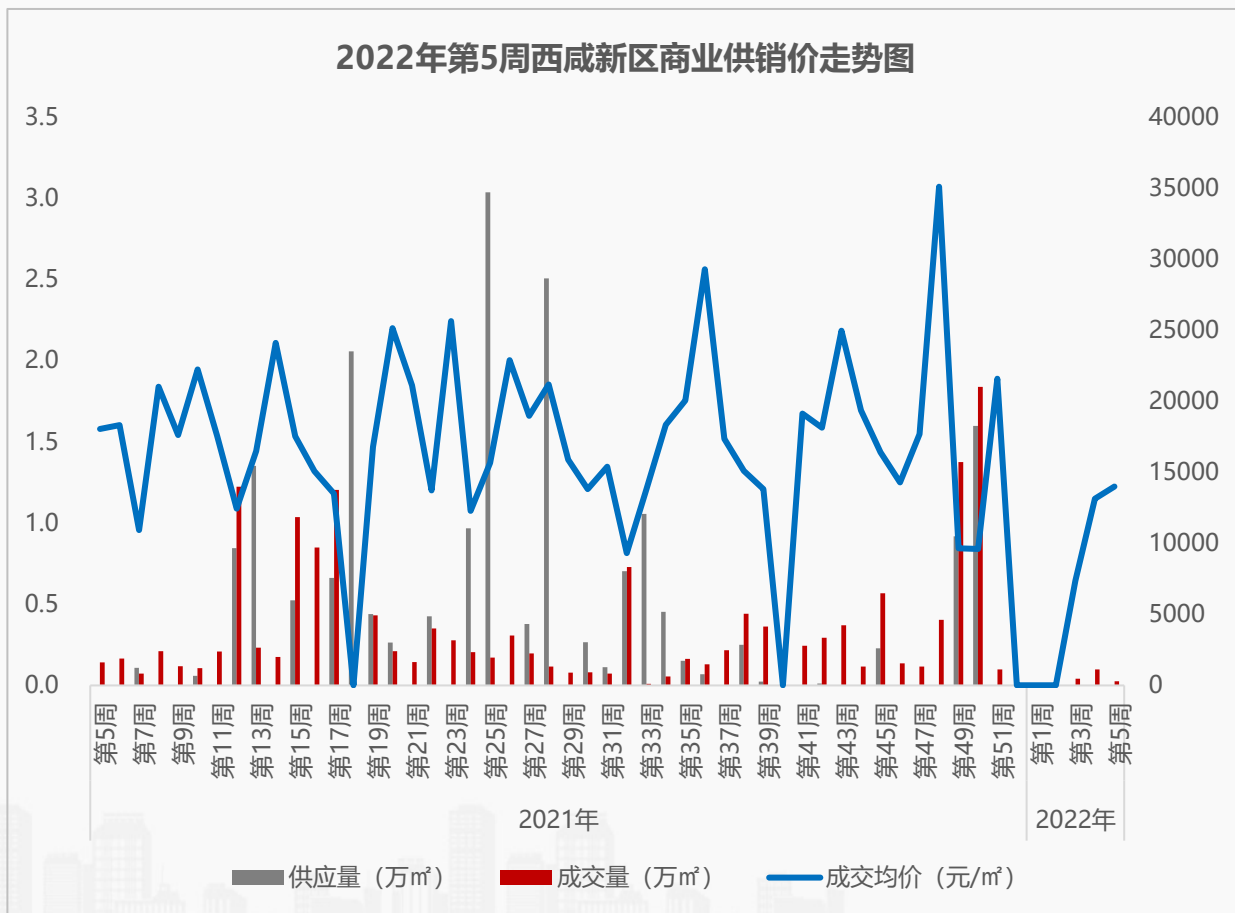
2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.27	0.06	0.05	0.11	0.07
成交量 (万㎡)	0.41	0.09	0.06	0.13	0.03
成交均价 (元/㎡)	10356	8482	7559	8709	8788

数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/商业供销概况

◆ 本周西咸商业持续无供应，成交集中于沣东新城的阳光城蔷薇溪谷及碧桂园国湖

- **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大幅回落，商业网签备案4套、0.02万㎡，环比下降74.8%，同比下降82.6%，成交集中在沣东新城的碧桂园国湖及阳光城蔷薇溪谷；
- **成交价方面：**本周西咸新区商业成交价13999元/㎡，环比上涨6.5%，同比下降22.4%。



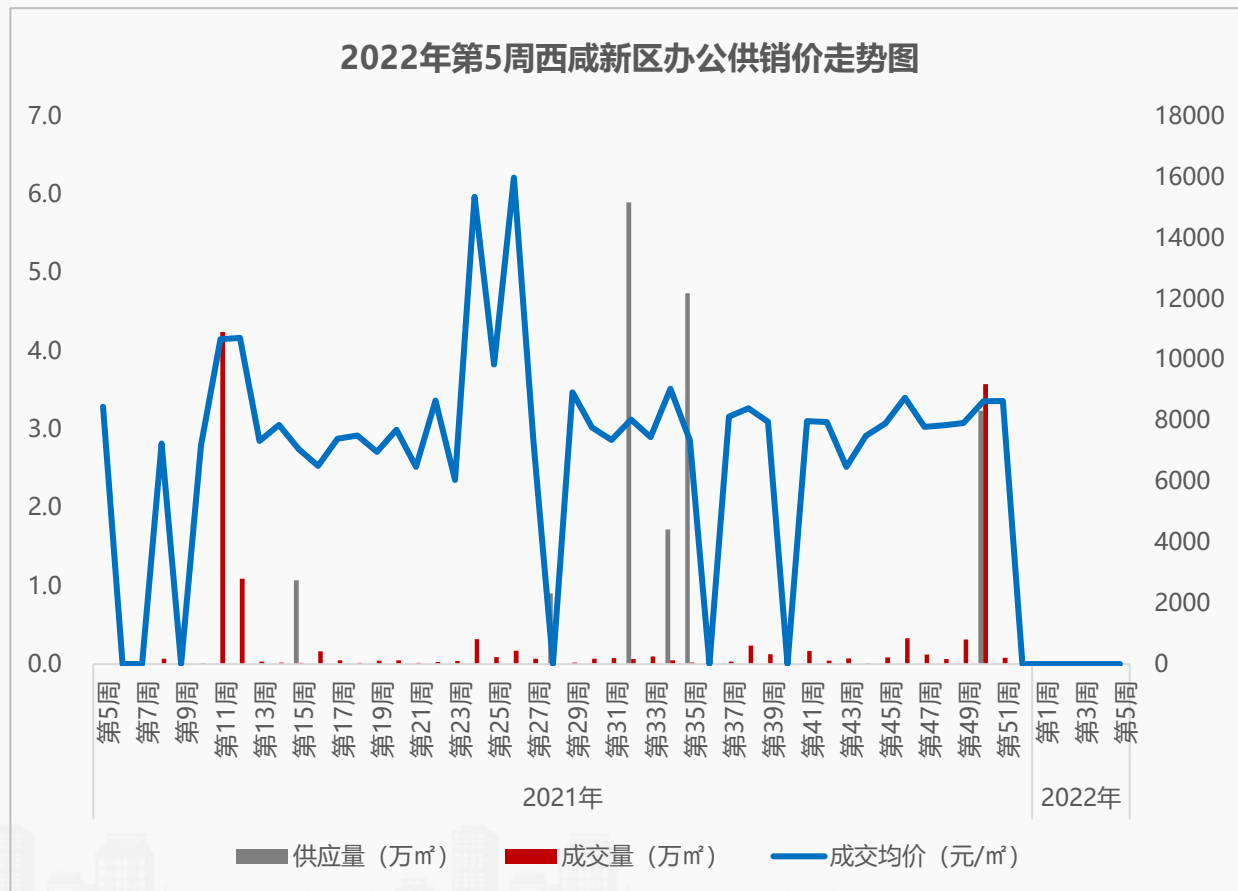
2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.18	0.07	0.03	0.03	0.06
成交量 (万㎡)	0.20	0.07	0.04	0.004	0.03
成交均价 (元/㎡)	19740	13349	14545	10429	10322

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

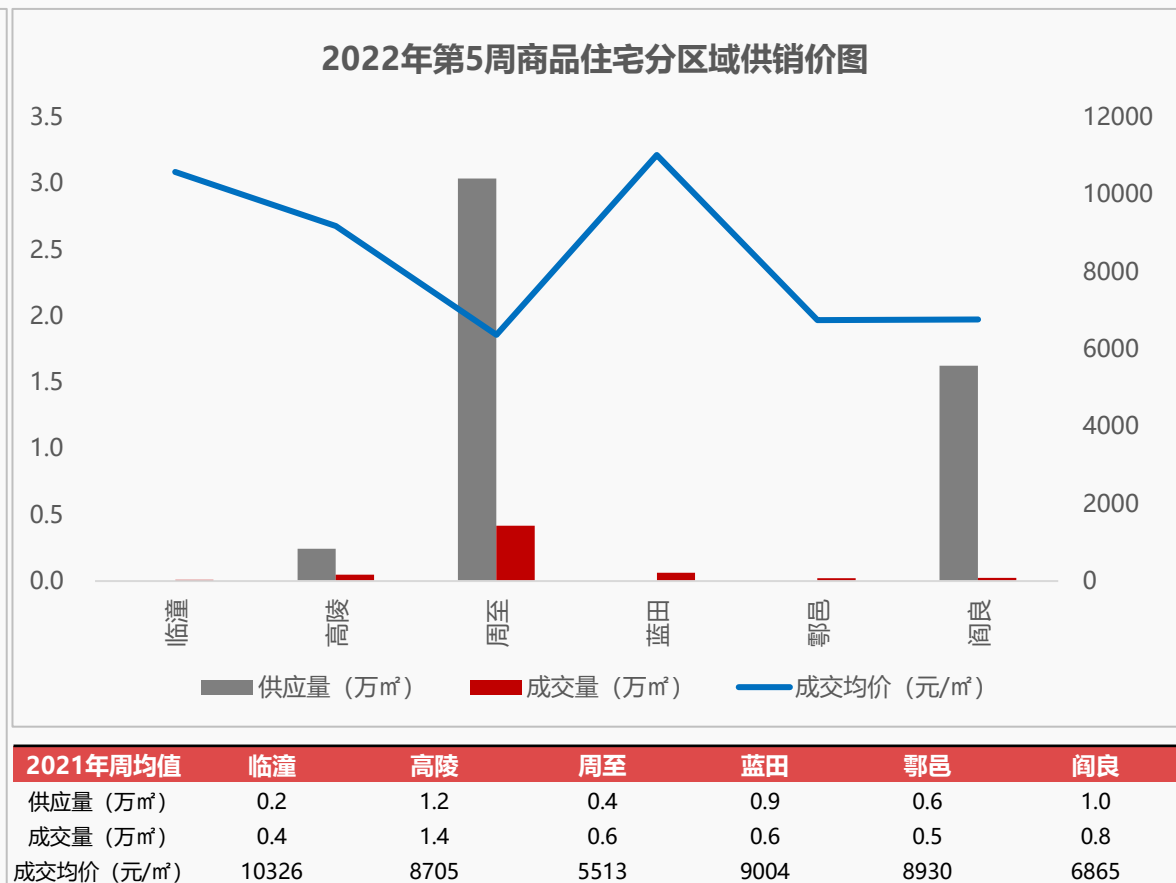
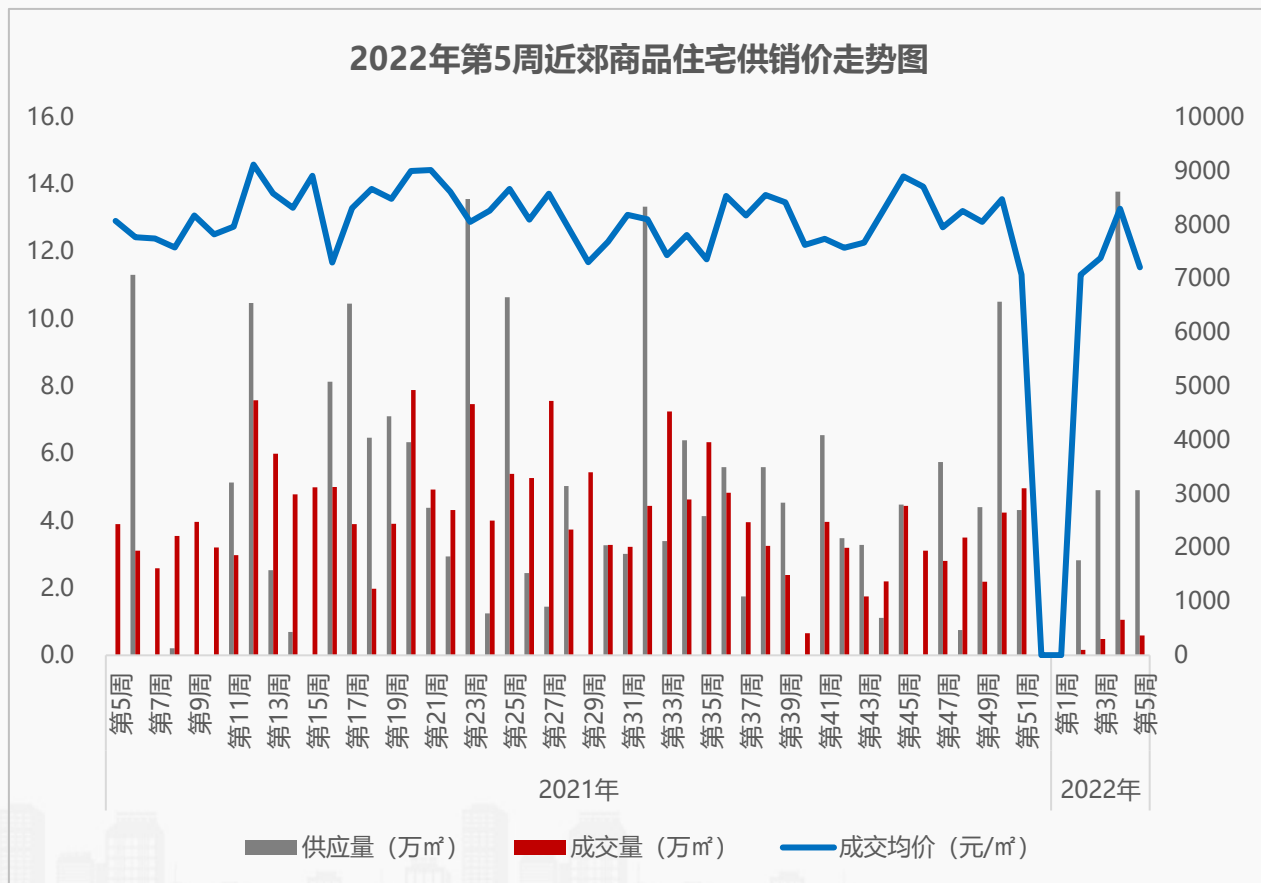
- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目0个，办公无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周西咸新区办公网签备案0套、0万㎡，环比——，同比——。



3.4近郊/住宅供销概况

◆ 本周近郊商品住宅供销价全面回落；周至、蓝田、高陵位居近郊成交前三

- **供应量方面：**本周近郊发放预售证项目3个，商品住宅新增供应375套、4.9万㎡，环比下降64.4%，同比——，供应主要来自高陵的合创桂悦府、阎良的凤鸣华府、周至的锦华苑；
- **成交量方面：**本周近郊商品住宅成交量大幅回落，商品住宅网签备案47套、0.6万㎡，环比下降44.4%，同比下降85%；
- **成交价方面：**本周近郊商品住宅成交价7209元/㎡，环比下降13.2%，同比下降10.7%。



数据来源：房管局网签数据

3.5商品房销售排行

第5周普宅销售面积排行

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	358352421	26622.65	247	13460	精装高层
2	阳光城·蔷薇溪谷	176732966	11684.86	109	15125	精装高层
3	招商·央畔	83203482	5413.87	47	15369	精装高层
4	融创·时代奥城	62463324	3952.8	24	15802	精装小高层
5	奥园璞樾湾	57312795	3774.61	24	15184	精装高层

第5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	中建MAX	8280982	742.48	12	11153	毛坯LOFT
2	龙湖·新壹城	8163115	576.72	2	14154	毛坯LOFT
3	华润置地·时光里	2741250	228.83	5	11979	毛坯平层
4	碧桂园·锦里	2506900	207.48	5	12083	精装平层
5	万科金域国际	2559757	171.98	3	14884	毛坯LOFT

第5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	世茂轩府	5272496	418.48	2	12599
2	永威时代中心	2318024	143.13	1	16195
3	盛龙广场	346535	98.7	1	3511
4	—	—	—	—	—
5	—	—	—	—	—

第5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	碧桂园·文景府	15716177	579.46	3	27122	毛坯叠拼
2	—	—	—	—	—	—
3	—	—	—	—	—	—
4	—	—	—	—	—	—
5	—	—	—	—	—	—

第5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	龙记·帝景湾	5156053	1205.39	4	4277
2	曲江·华著中城	3057860	227.4	1	13447
3	阳光城·檀悦	3522775	201.77	3	17459
4	阳光城·蔷薇溪谷	2818630	188.58	3	14947
5	中铁琉森水岸	2221960	170.92	1	13000

PART 04 创典监测

- 价格公示
- 项目登记
- 开盘监测



4.1价格公示

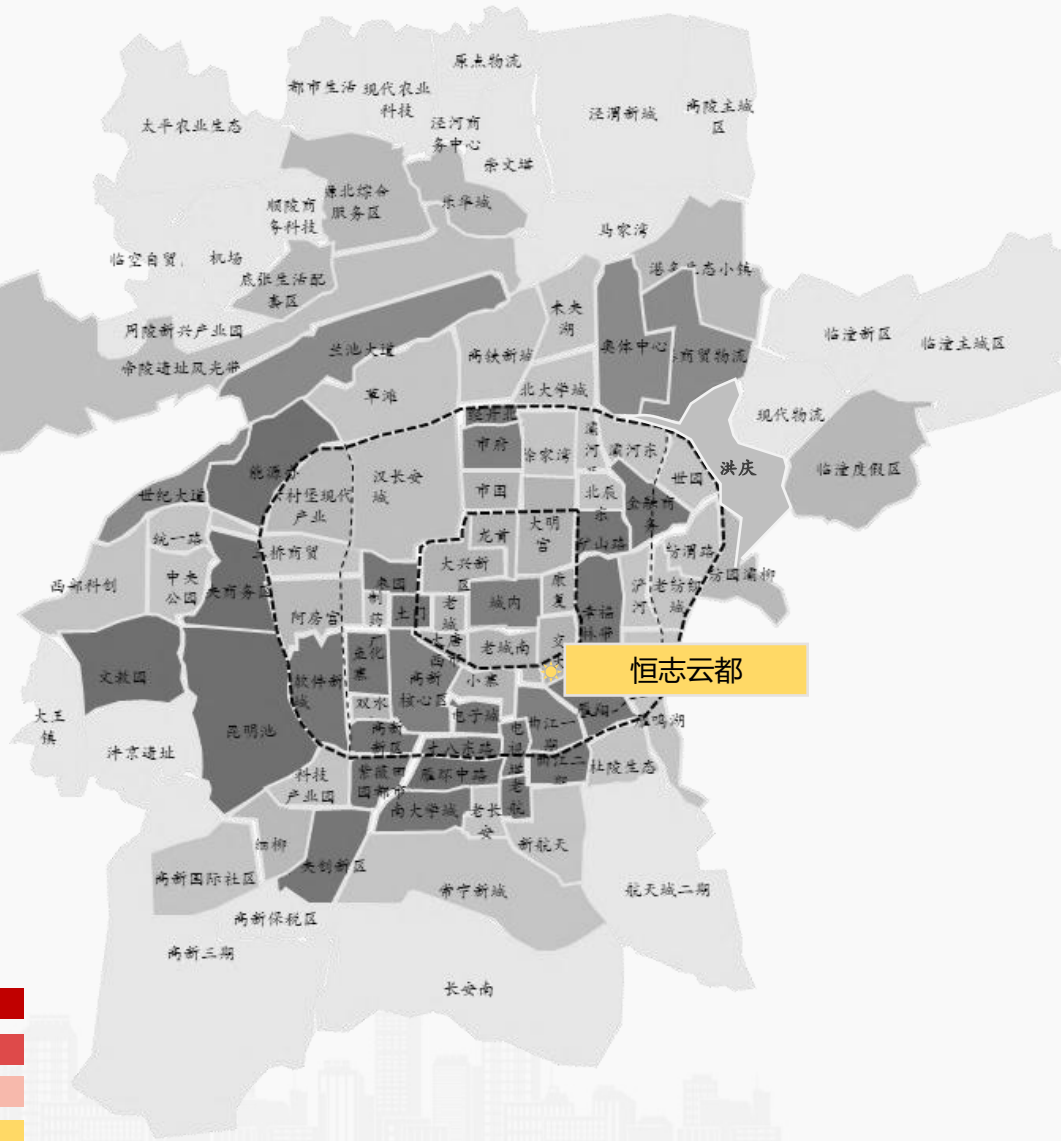
◆ 本周仅碧桂园云府公示577套高层产品，毛坯均价16349元/m²



2022年第5周西安商品住房价格公示项目表									
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)	价格变动情况
1	灞灞	碧桂园云府	1#,2#,62#,63#	高层	109-138	577	毛坯	16349	下降2%，正常楼位差
合计						577	—	16349	—

4.2 开盘监测

◆ 本周西安仅恒志云都推货282套，成交70套，开盘去化率25%，相比上期开盘去化率下降11个百分点



2022年第5周西安开盘项目一览表

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/㎡)	装修情况
1	自行开盘	1.31	恒志云都	城东	11#	高层	三室,四室	188	111	254%	282	70	25%	19600	精装
合计								188	111	254%	282	70	25%	—	

【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。