

2022年3月西安房地产市场报告

伙伴服务 · 专业解决

本月市场概括:

01 宏观背景

- 全国两会公布2022年全国GDP增速目标5.5%左右，全年工作以稳经济基本盘为目标；房地产方面，首提“满足购房者的合理住房需求”，六部委发声“防范化解房地产市场风险，支持行业并购、推迟房地产税”，释放维稳信号，促进行业信心恢复；
- 央行货币政策委员会2022年第一季度例会，指出要强化跨周期和逆周期调节，货币政策取向更为宽松的信号，降准降息预期加大；
- 《西安都市圈发展规划》正式获批，进一步提升西安国家中心城市发展能级、支撑关中平原城市建设、优化区域经济布局。

03 商品房市场

- 本月大西安商品房供销齐涨，价格走势趋稳，市场逐步复苏。其中主城区商品住宅供应46.4万m²，环比下降31.6%，同比下降54.2%；成交量102.7万m²，环比上涨94.4%，同比上涨41.5%；成交均价17281元/m²，环比上涨3.0%，同比上涨13.6%；
- 二手房市场成交量持续攀升、价格小幅上涨；
- 2022年1季度前十房企总销售额218.28亿元，同比下降20.7%，**华润置地、万科地产、绿城中国**位居排行榜前三甲。

02 土地市场

- 三月西安土地市场供销价齐涨，本月土地供应面积882.8亩，环比上涨613.1%，同比下降68.7%；成交面积369.2亩，环比上涨209.0%，同比下降61.4%，**平均亩单价1392万元/亩**，环比上涨177.0%，同比上涨7.5%，**平均楼面价7939元/m²**，环比上涨137.9%，同比上涨0.6%，**整体溢价率38.6%**；
- 住宅用地供应集中在西咸新区的空港新城和主城区的城北，成交集中在主城区的城南和西咸新区的沣西新城；商服用地供应集中在主城区的高新和西咸新区的泾河新城，成交集中在主城区的城南。

04 微观监测

- 3月全市共22个项目举行开盘活动，推货4747套，认购2154套，去化率45%，相比2月下降27个百分点；其中万科雁鸣湖、天地源云水天境、中粮奥体壹号、紫薇国际生态城开盘实现100%去化；
- 本月14个项目价格公示，**合计6717套房源、均价17167元/m²**，供应体量大幅上涨，其中龙湖星河紫云台、绿城桂语云境、云和悦、中天未来玥、崇文尊域万樾府、悦达电建玖玺台、华润沣华九里均为新盘首次价格公示。

目 录

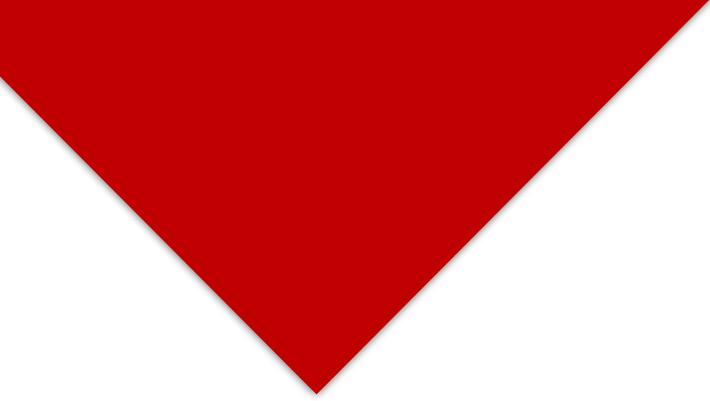
CONTENTS

01 | 宏观背景

02 | 土地市场

03 | 商品房市场

04 | 微观监测



01 宏观背景

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯

宏观背景|经济环境

- ◆ 全国两会公布2022年全国GDP增速目标5.5%左右，加大稳健的货币政策实施力度，保持资金流动性合理充裕。房地产调控方面，仍以房住不炒、三稳政策为基调，满足购房者合理住房需求为前提，因城施策确保房地产市场良性循环和健康发展

- 2022年全国GDP增长目标5.5%左右，2021年预期目标为6%，实际完成8.1%；
- 积极的财政政策要提升效能，更加注重精准、可持续。
- 加大稳健的货币政策实施力度；
- 进一步疏通货币政策传导机制，引导资金更多流向重点领域和薄弱环节。

宏观经济

- 防范化解重大风险；
- 继续按照稳定大局、统筹协调、分类施策、精准拆弹的基本方针，做好经济金融领域风险处置工作；
- 牢牢守住不发生系统性风险的底线。

财税金融

住房政策

- 继续保障好群众住房需求。**坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位**，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，**稳地价、稳房价、稳预期**，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

区域发展

- 稳步推进城市群、都市圈建设，促进大中城市和小城镇协调发展。增强区域发展平衡性协调性；
- 深入实施区域重大战略和区域协调发展战略；
- 促进东、中、西和东北地区协调发展，支持产业梯度转移和区域合作。

- ◆ 落实两会部署，国务院金融委会议释放“全力维护资本市场平稳运行”信号，六部委发声“防范化解房地产市场风险，支持行业并购、推迟房地产税”，促进行业信心恢复。预计未来从需求端入手的稳楼市政策将加速出台，下行压力较大的城市将迎来强力救市潮

◆ 国务院金融委会议：落实两会部署，全力维护资本市场平稳运行 ◆

3月16日，国务院金融稳定发展委员会召开专题会议，研究当前经济形势和资本市场问题。

- 坚持以经济建设为中心，坚持“两个毫不动摇”，全力落实中央经济工作会议精神和全国“两会”部署，统筹疫情防控和经济社会发展，保持经济运行在合理区间，保持资本市场平稳运行；
- 关于房地产企业，要及时研究和提出有力有效的防范化解风险应对方案，提出向新发展模式转型的配套措施；
- 有关部门要切实承担起自身职责，积极出台对市场有利的政策，慎重出台收缩性政策。对市场关注的热点问题要及时回应。凡是对资本市场产生重大影响的政策，应事先与金融管理部门协调，保持政策预期的稳定和一致性。

央行、财政部等6部委：释放维稳信号，提振行业信心

| 部委 | 内容 | 部委 | 内容 |
|--------------|---|------|--|
| 国务院金融稳定发展委员会 | 关于房地产行业，研究和提出有力有效的防范化解风险应对方案，提出向新发展模式转型的配套措施 | 银保监会 | 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，重点支持优质房企兼并收购困难房企优质项目 |
| 证监会 | 积极配合相关部门有力有效化解房地产企业风险，促进平台经济规范健康发展 | 财政部 | 2022年内不具备扩大房地产税改革试点城市的条件 |
| 外汇局 | 维护外汇市场稳健运行，加强外汇市场监测研判和宏观审慎管理，配合有关部门促进房地产市场、平台经济健康稳定发展 | 央行 | 防范化解房地产市场风险，稳妥推进并尽快完成大型平台公司整改工作，促进平台经济健康平稳发展 |

◆ 两部门印发《中央财政城镇保障性安居工程补助资金管理办法》，严禁将保障性安居工程补助资金用于偿还债务等支出

3月14日，财政部、住建部联合印发《中央财政城镇保障性安居工程补助资金管理办法》，补助资金实施期限至2025年，其中，中央财政支持住房租赁市场发展试点政策执行至2022年12月31日。地方各级财政部门应当对补助资金实行专项管理、分账核算，严格按照规定用途使用，严禁将补助资金用于平衡预算、偿还债务、支付利息等支出。地方各级住房和城乡建设部门及项目实施单位应当严格按照本办法规定使用补助资金，严禁挪作他用，不得从补助资金中提取工作经费或管理经费。

《中央财政城镇保障性安居工程补助资金管理办法》补助资金支持范围

租赁住房保障。主要用于支持公租房、保障性租赁住房等租赁住房的筹集，向符合条件的在市场租赁住房的城镇住房保障对象发放租赁补贴等相关支出。其中，中央财政支持住房租赁市场发展试点资金主要用于支持试点城市多渠道筹集租赁住房房源、建设住房租赁管理服务平台等与住房租赁市场发展相关的支出。

城镇老旧小区改造。主要用于小区内水电路气等配套基础设施和公共服务设施建设改造，小区内房屋公共区域修缮、建筑节能改造，支持有条件的加装电梯等支出。

城市棚户区改造。主要用于城市棚户区改造项目中的征收补偿、安置房建设(购买)和相关配套基础设施建设等支出，不得用于城市棚户区改造中安置房之外的住房开发、配套建设的商业和服务业等经营性设施建设支出。

◆ 住建部修改《房地产开发企业资质管理规定》，降低企业进入门槛

3月15日，住建部发布关于修改《房地产开发企业资质管理规定》的决定，房地产开发企业四个资质等级的调整为两个资质等级，明确资质证书有效期为3年，新设房地产开发企业不再需要先申请暂定资质，直接申请二级资质，资质要求放开，减少大量的申请材料，比如业绩要求、开发经验等。

各资质等级企业的条件

一级资质：

- 1.从事房地产开发经营5年以上；
- 2.近3年房屋建筑面积累计竣工30万平方米以上，或者累计完成与此相当的房地产开发投资额；
- 3.连续5年建筑工程质量合格率达100%；
- 4.上一年房屋建筑施工面积15万平方米以上，或者完成与此相当的房地产开发投资额；
- 5.有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于40人，其中具有中级以上职称的管理人员不少于20人，专职会计人员不少于4人；
- 6.工程技术、财务、统计等业务负责人具有相应专业中级以上职称；
- 7.具有完善的质量保证体系，商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度；
- 8.未发生过重大工程质量事故。

二级资质：

- 1.有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于5人，其中专职会计人员不少于2人；
- 2.工程技术负责人具有相应专业中级以上职称，财务负责人具有相应专业初级以上职称，配有统计人员；
- 3.具有完善的质量保证体系。

宏观背景|楼市政策

- ◆ 央行货币政策委员会2022年第一季度例会，指出要强化跨周期和逆周期调节，加大稳健的货币政策实施力度，释放稳增长目标下，货币政策取向更为宽松的信号，降准降息预期加大。伴随着货币政策和信贷政策的持续放松，多地房贷利率进入下降通道，从西安当前执行情况来看，首套房贷款利率5.4%起，二套5.68%起，相比2021年末下调大约50BP，然而从购房者置业信心来看，仍需时间来恢复

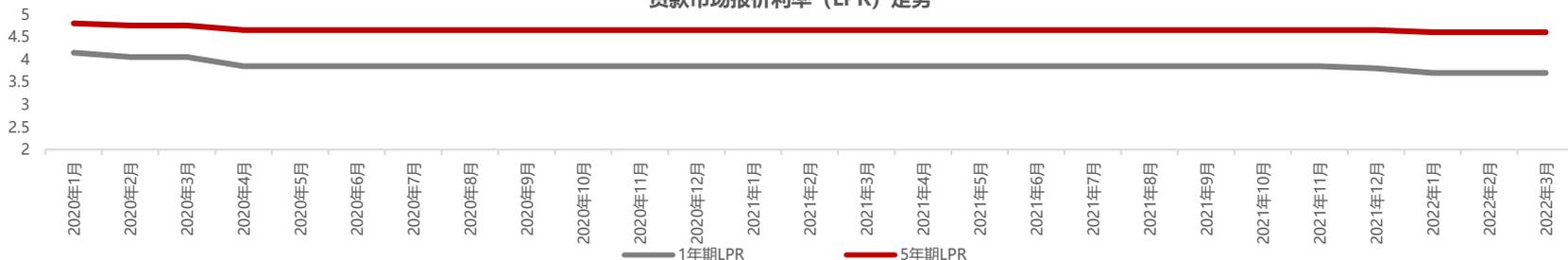
央行货币政策委员会2022年第一季度例会会议重点内容

- ① 稳字当头、稳中求进，**强化跨周期和逆周期调节，加大稳健的货币政策实施力度**，发挥好货币政策工具的总量和结构双重功能，为实体经济提供更有利支持，稳定宏观经济大盘；
- ② 进一步疏通货币政策传导机制，**保持宏观杠杆率基本稳定**；
- ③ 完善市场化利率形成和传导机制，**推动降低企业综合融资成本**；
- ④ **维护住房消费者合法权益，更好满足购房者合理住房需求**，促进房地产市场健康发展和良性循环。

西安各银行利率执行情况

| 名称 | 3月LPR | 2月 | | 3月 | |
|------|----------------|------------|------------|--------|--------|
| | | 首套房贷利率 | 二套房贷利率 | 首套房贷利率 | 二套房贷利率 |
| 建设银行 | 5年期LPR 4.6% | 5.80% | 6.00% | 5.48% | 5.68% |
| 邮储银行 | | 5.80% | 6.00% | 5.45% | 5.68% |
| 西安银行 | | 5.75% | 5.95% | 5.6% | 5.8% |
| 招商银行 | | 5.70-5.75% | 5.90-6.00% | 5.48% | 5.68% |
| 工商银行 | | 5.85% | 6.05% | 5.53% | 5.73% |
| 华夏银行 | | — | — | 5.48% | 5.68% |
| 中国银行 | | 5.80% | 6.00% | 5.7% | 5.9% |
| 交通银行 | | — | — | 5.4% | 5.7% |
| 光大银行 | | — | — | 5.6% | 5.8% |

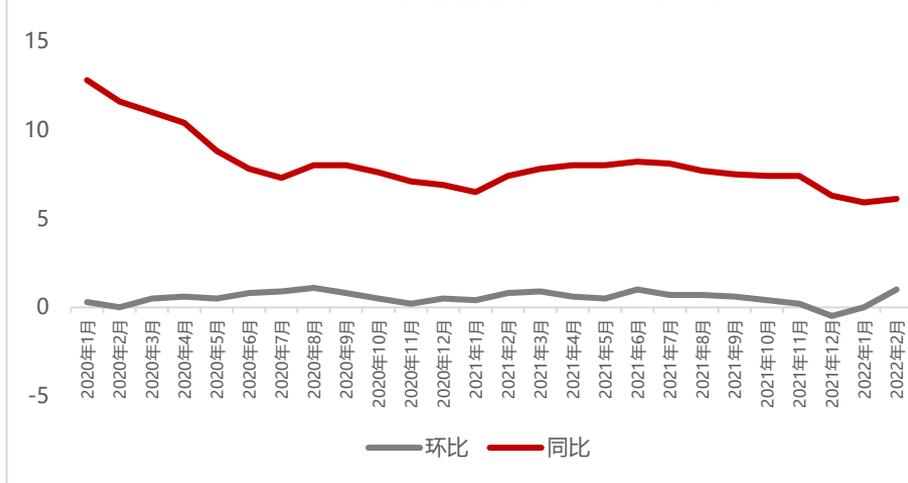
贷款市场报价利率 (LPR) 走势



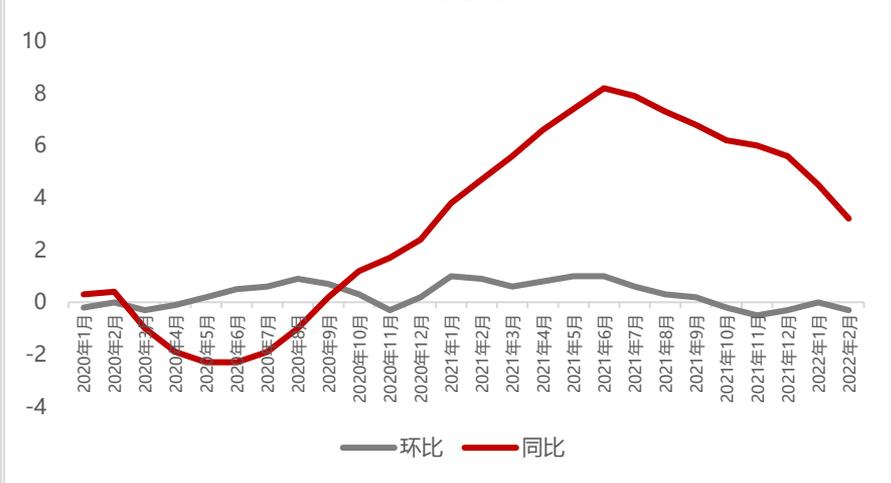
◆ 2月全国70城商品住宅销售价格指数公布，其中西安环比涨幅全国第一、同比涨幅全国第三，受新盘集中入市影响，西安房价上涨压力持续加大

3月16日，国家统计局发布2022年2月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况显示：27个城市新建商品住宅价格环比上涨，40个城市房价环比下降，3个城市房价与上月持平；其中，西安新建商品住宅销售价格环比上涨1%，同比涨幅6.1%，涨幅小幅扩大，二手住宅价格环比下降0.3%，同比涨幅3.2%，同比涨幅继续收窄。

2019-2022年西安新建住宅销售价格月度变动指数



2019-2022年西安二手住宅销售价格月度变动指数



- ◆ 陕西省发改委印发《2022年推动新型城镇化高质量发展工作要点》，提出西安中心城区瘦身，引导一般性制造业向外迁移的政策，将有助于中心城区住宅地块价值的进一步提升，此外明确加强房地产风险防控，针对早期烂尾、有交付逾期风险等问题项目要明确责任主体、加强资金监管等，保障业主利益的同时，也给购房者增添置业信心

3月24日，陕西省发改委印发《2022年推动新型城镇化高质量发展工作要点》的通知，明确将从推动关中平原和呼包鄂榆城市群高质量发展，培育建设现代化西安都市圈，统筹推进中小城市、小城镇和特色小镇建设，全面提升城市建设和治理水平，加快推进城乡深度融合发展，深化新型城镇化体制机制创新等六大方面入手推进新型城镇化建设。

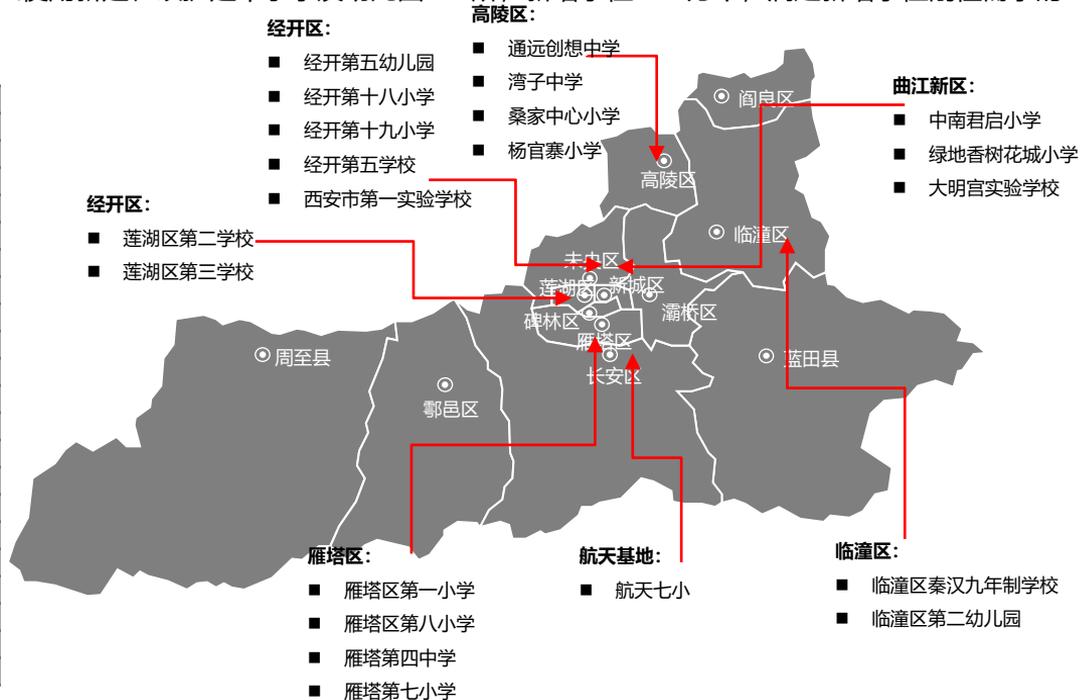
《2022年推动新型城镇化高质量发展工作要点》重点内容

- ◆ **城市基建**：加快西延高铁、西康高铁、西十高铁建设；推进西安咸阳国际机场三期扩建工程；6号线二期年内建成通车等；
- ◆ **西安都市圈**：制定《西安都市圈规划实施方案》；**推动西安中心城区瘦身健体，加快推进产业转型升级，引导一般性的加工制造业**（农产品加工、现代农业、汽车制造业等）**向周边中小城市**（高陵、临潼、三原等）**转移**；开展城市更新试点；引导西安与咸阳一体化发展、一体化布局。
- ◆ **城市治理**：**加强房地产风险防控，推进问题楼盘处置**（包含早期烂尾楼及有逾期交付风险等项目），**采取明确各区烂尾楼及回迁慢遗留问题处置的责任主体、推进“交地即交证”“交房即交证”、加强资金监管等措施**；大力发展绿色建筑、装配式建筑，城镇新建建筑中绿色建筑占比提升到60%，装配式建筑占比达到24%；对全省特色小镇进行管理。

◆ 2022年秋季西安将投用新建改扩建学校116所、累计新增10.5万个学位，均衡全市教育资源

2019年10月10日，《西安市基础教育提升三年行动计划（2019-2021年）》发布，预计3年内完成新建、改扩建中小学幼儿园430所，增加学位38.95万个。作为收官之年，2022年秋季开学前，西安市将投入使用新建、改扩建中小学及幼儿园116所，新增学位10.5万个，满足新增学位刚性需求的同时均衡全市教育资源。

| 2022年西安新建、扩建中小学及幼儿园计划表 | | |
|------------------------|-----------|---------|
| 区域 | 投用使用学校（所） | 增加学位（个） |
| 新城 | 1 | 1620 |
| 碑林 | 2 | 2200 |
| 莲湖 | 4 | 1710 |
| 雁塔 | 4 | 2820 |
| 灞桥 | 6 | 6150 |
| 未央 | 6 | 7980 |
| 长安 | 1 | 270 |
| 临潼 | 12 | 6630 |
| 高陵 | 21 | 9330 |
| 鄠邑 | 4 | 3600 |
| 阎良 | 3 | 1980 |
| 蓝田 | 4 | 1350 |
| 周至 | 2 | 1290 |
| 西咸新区 | 16 | 24000 |
| 经开 | 5 | 9810 |
| 曲江 | 10 | 7080 |
| 浐灞 | 6 | 9330 |
| 航天基地 | 2 | 2820 |
| 国际港务区 | 7 | 5370 |
| 合计 | 116 | 105340 |



◆ 西咸新区发布秦创原创新人才计划，新区人才购房可享受15万元补贴，租房可享受2000元/月补贴，补贴3年

秦创原人才计划奖励补贴办法

| | |
|----------|---|
| 购房租房补贴 | 新区购房（首套商品住房）并签订正式购房合同的人才可享受 15万元购房补贴，分3年核发 ；新区租房居住并签订正式租赁合同的人才可享受 2000元/月的租赁补贴，补贴3年 。（享受货币化补贴的人才不再享受新区其他住房保障） |
| 体检服务补助 | 在西咸新区公立医院向人才提供 3年体检服务，给予每年最高2000元体检补助 |
| 院校优先就读 | 人才直系子女、（外）孙子女可优先推荐就读新区义务教育阶段公办学校或公办幼儿园 |
| 购车资金补助 | 新区缴纳社保满一年以上的人才，在 新区范围内的汽车销售公司新购乘用车给予购车补助（裸车价10%，最高5万元），每人限补1辆 |
| 人才资金奖励 | 自人才认定当月起，连续3年参照上年度个人财政贡献度予以 100%资金奖励 |
| 人才落户优先 | 人才及其直系亲属可在新区办理落户手续。自愿放弃外国国籍而申请加入或恢复中国国籍的人才，根据有关规定优先办理 |
| 人才计划资金配套 | 人才认定期内， 通过新区申报人才认定计划（国家、省级高层次人才计划和“西安英才计划”） ，根据奖励资金予以 50%的资金配套，最高不超过50万元 |
| 科技领域资金奖励 | 人才认定后， 获得省级科技领域荣誉奖励的人才（“中青年科技创新领军人才”“科技创新创业人才”和“青年科技新星”“青年人才托举”计划等），一次性给予20万元的资金奖励 |
| 引才引智项目资助 | 获国家、省、市外专部门引才引智项目资助的人才项目，通过股权投资与资金补助相结合的方式予以项目资助（就高原则予以 50%配套最高不超过100万元 ） |
| “揭榜挂帅”奖励 | 评审完成“揭榜挂帅”项目的人才，给予 省级50万元、市级30万元、新区20万元资金奖励 |
| 创业企业补助 | 人才建立的科研团队（不少于5人），且人员中硕博人员比例达到80%的，给予一次性10万元的用工成本补助 ；人才创办企业，硕博学历、中级职称以上人员和技师比例达到60%以上，给予 一次性30万元的用工成本补助 。以上均需满足在社保缴纳标准 |
| 机场贵宾服务 | 经认定人才每年可在咸阳国际机场享受 40人次免费贵宾全流程服务 |

◆ 经开依托“四新”战略重塑发展新格局，加快大西安北跨建设，将区域打造为都市新城

3月24日，经开区正式发布“四新战略”，全面开启“开放新门户、科创新引擎、产业新高地、都市新中心”建设，实现到2025年，经开区GDP将突破1800亿元，未来经开将全面提升区域虹吸能力，在四新战略引导下，打造“未来都是模板示范”样板区。

经开区“四新战略”

- ◆ **四新：“开放新门户、科创新引擎、产业新高地、都市新中心”。**
- ◆ **开放新门户**——发展具有国际影响力的先进制造业集群发展基地和与国际标准接轨的商贸服务业，打造内陆对外开放先导区、产业“自贸+”创新区、发展融合经济示范区；
- ◆ **科创新引擎**——通过“九大工程”体系，持续激发科技创新动能，助推区域高质量发展；
- ◆ **产业新高地**——产业集聚、结构合理、优势突出、竞争力强的“4+4+4”现代产业体系优势凸显。
- ◆ **都市新中心**——规划面积42平方公里的经开区高铁新城，将以“一核”统领，“二带”示范，“四片”聚能，共同塑造大西安高质量发展的“都市新中心，未来理想城”——。



◆ 《西安市灞河重点区域风貌管控条例》自3月1日正式执行，将有效管控灞河重点区域特色风貌，助推该区域实现高质量发展

为加强灞河重点区域风貌管控，提升公共空间品质，营造美丽宜居环境，《西安市灞河重点区域风貌管控条例》自2022年3月1日正式实行，《条例》共二十四条，明确了灞河重点区域风貌的管控范围和管理体制，对风貌格局以及建筑高度、建筑形态、建筑色彩、公共空间、绿地保护等方面作了具体规定。

重点内容

◆ 条例明确灞河重点区域包括西安奥体中心片区、西安国际会展中心片区、西安国际会议中心片区及相关区域。

——西安奥体中心片区：东至港务大道，西跨灞河至北辰大道，灞河东岸北至港兴四路、南至港丰路，灞河西岸北至灞浦六路、南至元朔大道。

——西安国际会展中心片区：北至欧亚大道，南至东三环，东至世博大道，西至灞河东路。

——西安国际会议中心片区：北至东三环，南至通塬路，东至世博大道，西至灞河东路。

◆ 条例加强对灞河重点区域风貌整体性、空间立体性、平面协调性、文脉延续性等方面的规划和管控，突出公共利益需求，对用地性质、开发强度及平面布局、天际轮廓线、建筑高度、建筑形态、建筑体量、建筑色彩等作出明确规范。对各个片区的风貌格局也作了差异化规定，即灞河沿线形成错落起伏、疏密有致的滨河景观；西安奥体中心片区形成层次分明、梯度递减的现代风貌轴；西安国际会展中心片区形成轴线对称、古今辉映的建筑风貌区；西安国际会议中心片区形成园林、水景与建筑相融合的园林景观。

◆ 条例针对土地出让、划拨程序的不同，对风貌管控要求纳入规划条件的情况作了区分，规定灞河重点区域内以出让方式提供国有土地使用权的，国有土地使用权出让前，资源规划主管部门应将风貌管控要求纳入规划条件，作为国有土地使用权出让合同的组成部分。

◆ 条例对风貌核心要素提出通用管理要求，并确定了具体指标。例如规定西安奥体中心片区内的建筑高度不得超过170米，灞河东岸沿东西向轴线两侧的建筑高度由西向东梯度递减；灞河重点区域内湿地和规划的公园绿地，不得改变用地性质，不得减少用地规模；同一地块内高层建筑临河界面的面宽之和不得超过所在地块临河一侧长度的40%；灞河重点区域内高层建筑应错落设计，相邻等高的高层建筑不得超过三栋等。



◆ 继三一区域总部、西安产业园后，三一集团再次进驻沔西新城，投资65亿元打造西部智能制造中心系列项目，强化区域先进制造业产业集群，助推经济高质量发展

3月31日，三一西部智能制造中心系列项目签约仪式在西安举行，根据项目合作协议，双方将围绕工程机械智能装备的关键技术研发、创新成果转化和产品生产等深化务实合作，进一步强化先进制造业产业集群，加快推动陕西高质量发展。

三一西部智能制造中心系列项目

项目落位：西咸新区沔西新城；

总投资额：65亿元；

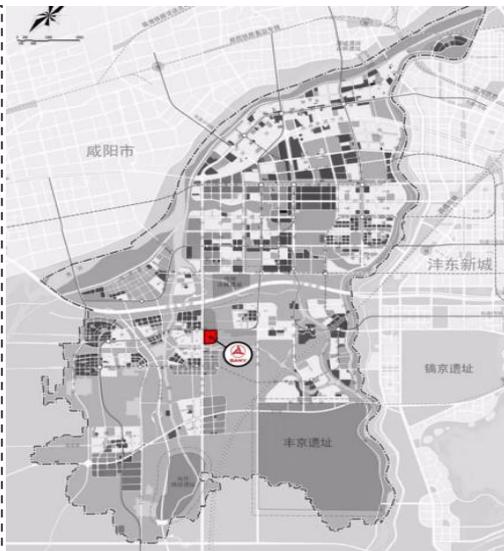
年产值：约100亿元；

项目细分：

三一西部智能制造中心，主要生产装备机械；

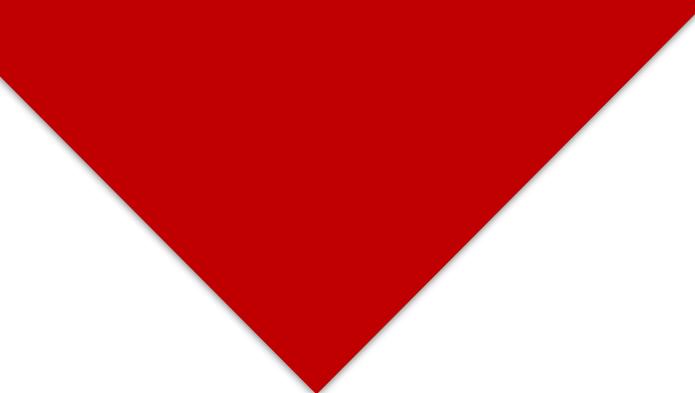
秦创原三一全球研发中心，拥有约3000研

发人员规模。



三一西安产业园



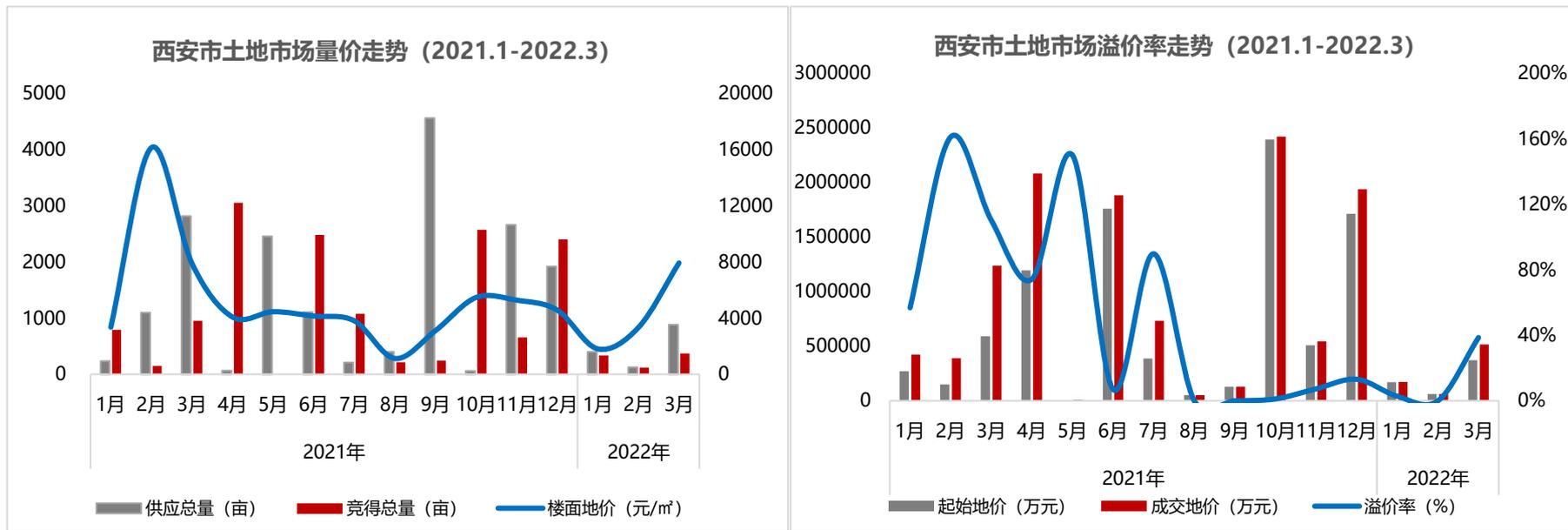


02 土地市场

- 土地市场概况
- 重点成交地块
- 房企土储排行

土地市场|整体概况

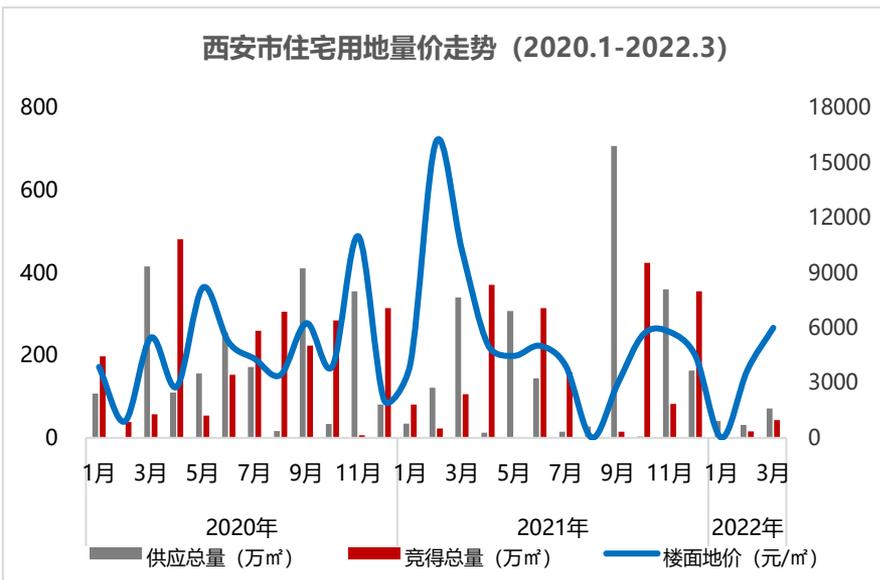
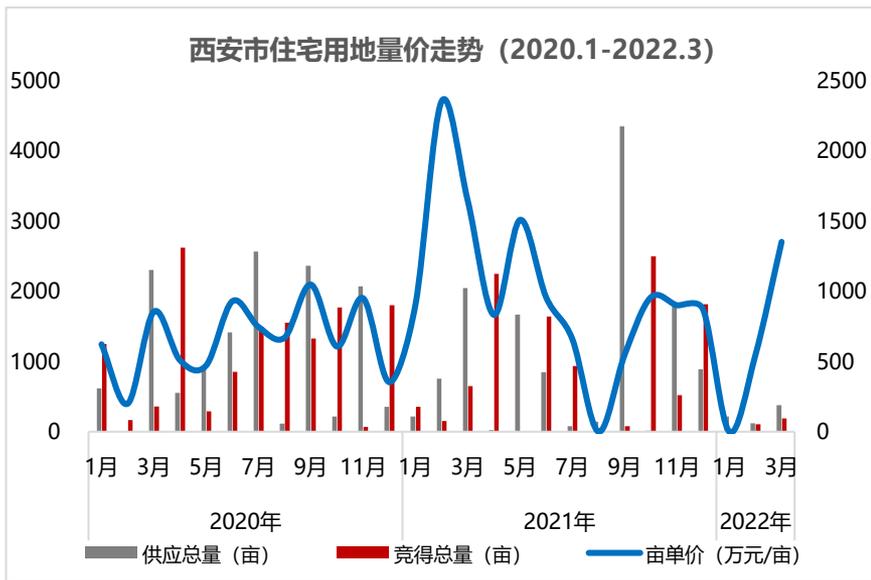
◆ 三月迎来大批安置、商服用地集中供应，供销量价在上月较低基数下明显上涨



- **土地供应**：2022年3月全市供应土地26宗，供应面积882.8亩，环比上涨613.1%，同比下降68.7%；
- **土地成交**：2022年3月全市成交土地5宗，成交面积369.2亩，环比上涨209.0%，同比下降61.4%，计容建面64.8万㎡，环比上涨259.7%；
- **土地价格**：2022年3月成交土地平均亩单价1392万元/亩，环比上涨177.0%，同比上涨7.5%，平均楼面价为7939元/㎡，环比上涨137.9%，同比上涨0.6%，整体溢价率38.6%。

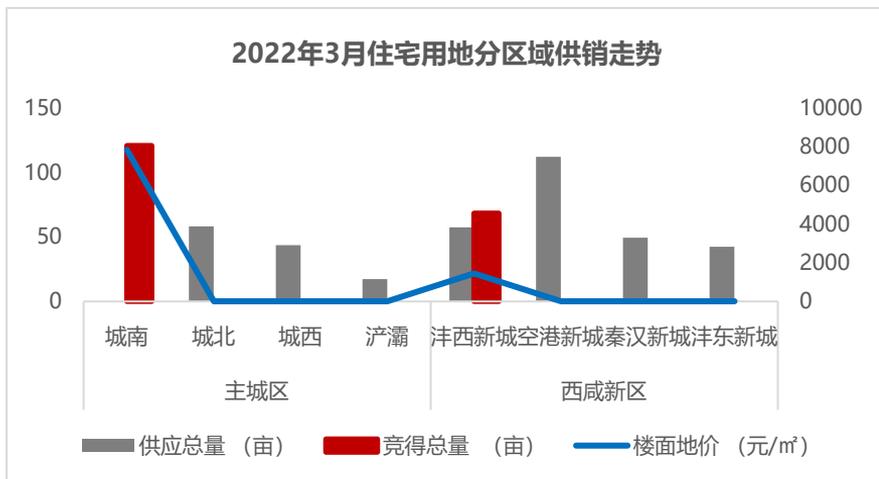
土地市场|住宅用地

◆ 住宅用地供销量价环比上涨、同比大幅下降，市场仍处低位



- **住宅用地供应:** 2022年3月住宅用地供应9宗, 供应面积380.9亩, 环比上涨207.7%, 同比下降81.4%;
- **住宅用地成交:** 2022年3月住宅用地成交2宗, 成交面积189.4亩, 环比上涨78.5%, 同比下降71.1%;
- **住宅用地价格:** 2022年3月住宅用地平均亩单价1355万元/亩, 环比上涨147.6%, 同比下降17.8%; 按最大容积率可形成建筑面积42.8万㎡, 平均楼面地价5996元/㎡, 环比上涨62.9%, 同比下降41.2%。

◆ 住宅用地供应集中在西咸新区的空港新城和主城区的城北、城西、浐灞，成交集中在主城区的城南和西咸新区的沣西新城

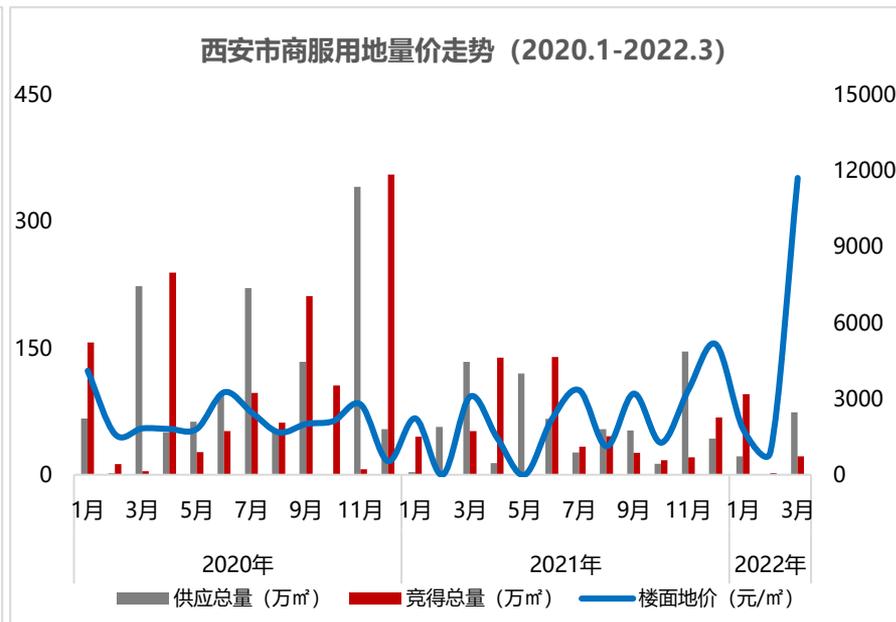
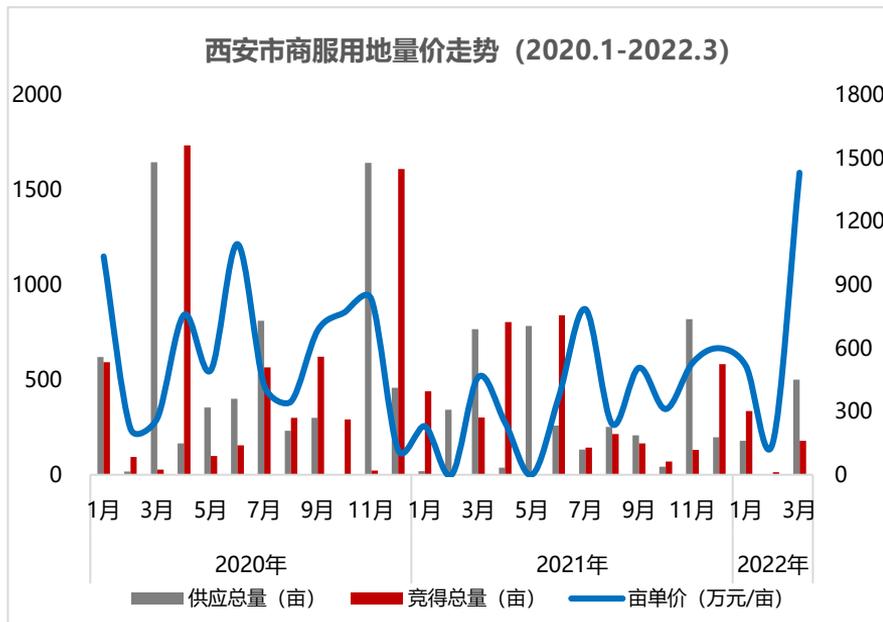


- **主城区住宅用地供销价：**城北、城西、浐灞位居住宅用地供应前三，分别供应58.3亩、43.7亩和17.2亩；仅城南成交120.9亩，成交楼面地价7836元/㎡；
- **西咸新区住宅用地供销价：**空港新城、沣西新城、秦汉新城位居住宅用地供应前三，分别供应112.3亩、57.5亩和49.5亩；仅沣西新城成交68.5亩，成交楼面地价1445元/㎡；
- **近郊区域住宅用地供销价：**无供应；无成交。

- **全年累计住宅用地分区域供销价：**2022年1-3月，高新、沣西新城、城南位居住宅用地供应前三，分别供应151.3亩、125.9亩和120.9亩；城南、秦汉新城、沣西新城位居住宅用地成交前三，分别成交120.9亩、106.1亩和68.5亩；城南、秦汉新城、沣西新城位居住宅用地成交楼面地价前三，分别为7836元/㎡、3680元/㎡和1445元/㎡。

土地市场|商服用地

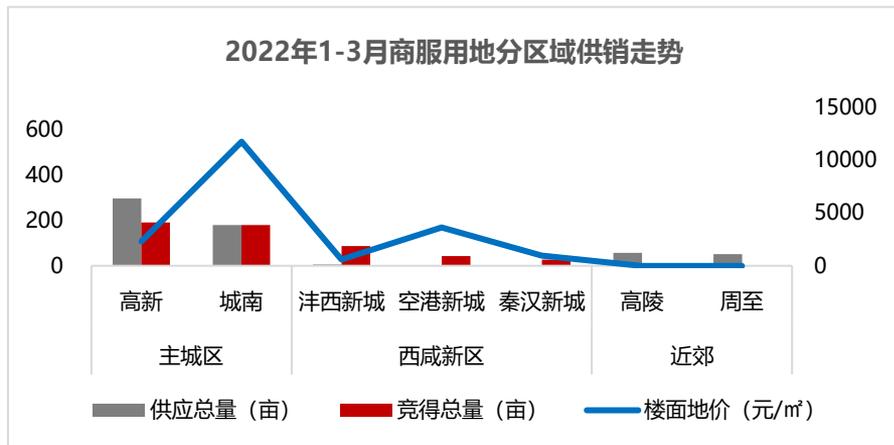
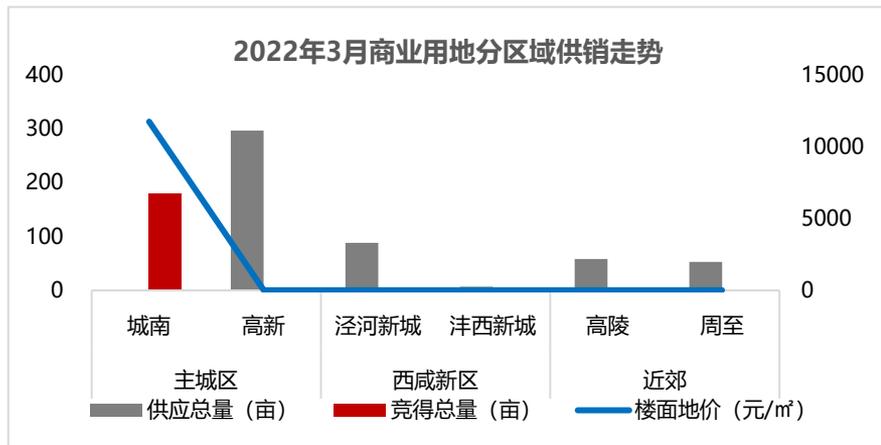
◆ 商服用地供应放量，成交量价齐涨



- **商服用地供应**: 2022年3月商服用地供应17宗, 供应面积502.0亩, 环比——, 同比下降34.6%;
- **商服用地成交**: 2022年3月商服用地成交3宗, 成交面积179.9亩, 环比上涨1243.5%, 同比下降40.3%;
- **商服用地价格**: 2022年3月商服用地平均亩单价1432万元/亩, 环比上涨848.4%, 同比上涨208.7%; 按最大容积率可形成建筑面积22.0万㎡, 平均楼面地价11727元/㎡, 环比上涨1193.9%, 同比上涨279.8%。

土地市场|商服用地分区域

◆ 商服用地供应集中在主城区的高新和西咸新区的泾河新城，成交集中在主城区的城南



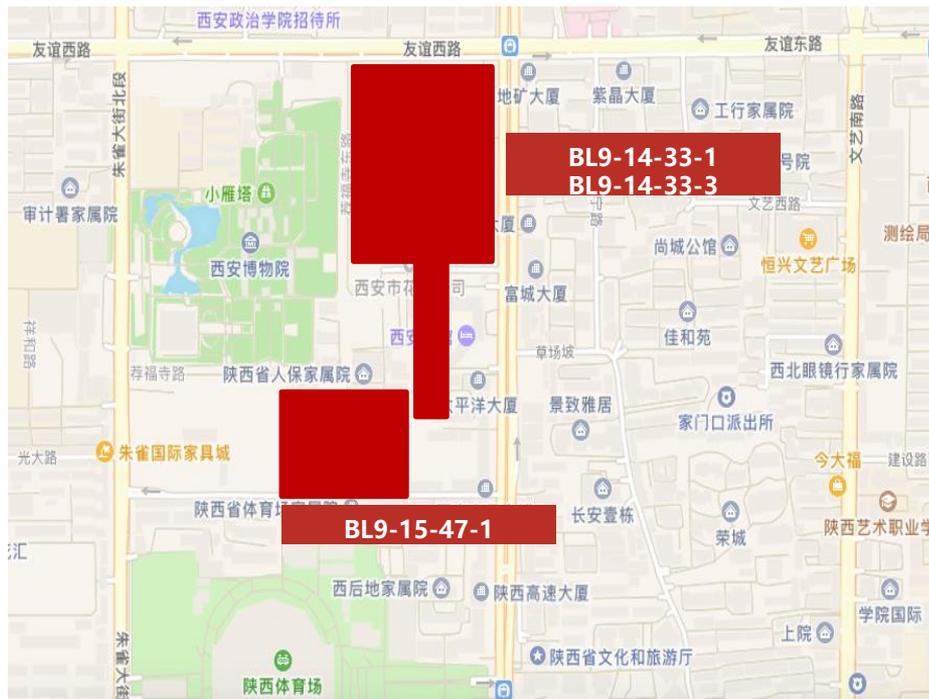
- **主城区商服用地供销价：**仅高新供应296.6亩，仅城南成交179.9亩，成交楼面地价11727元/㎡；
- **西咸新区商服用地供销价：**泾河新城、沣西新城分别供应88.1亩和6.3亩；无成交；
- **近郊区域商服用地供销价：**高陵、周至分别供应58.3亩和52.6亩；无成交。

- **全年累计商服用地分区域供销价：**2022年1-3月，高新、城南、高陵位居商服用地供应前三，分别供应296.6亩、179.9亩和58.3亩；高新、城南、沣西新城位居商服用地成交前三，分别成交191.2亩、179.9亩和87.5亩；城南、空港新城、高新位居商服用地成交楼面地价前三，分别为11727元/㎡、3625元/㎡和2318元/㎡。

土地市场|重点成交地块

- ◆ 太古里落地西安，该宗地由腾运有限公司（占比70%）与西安城桓文化投资发展有限公司（占比30%）组成的联合主体摘得，宗地面积179.8亩，楼面价11727元/m²，成交总价25.75亿元

| | |
|------|---|
| 宗地编号 | BL9-14-33-1 BL9-14-33-3 BL9-15-47-1 |
| 地块位置 | 碑林区小雁塔历史文化片区综合改造友谊路以南、体育场北路以北、长安路以西、朱雀大街以东 |
| 面积 | BL9-14-33-1: 110.0亩 BL9-14-33-3: 27.7亩 BL9-15-47-1: 42.1亩 |
| 规划用途 | 商服 |
| 容积率 | BL9-14-33-1: ≤2.16 BL9-14-33-3: ≤2.16 BL9-15-47-1: ≤0.76 |
| 亩单价 | 1432万元/亩 |
| 楼面地价 | 11727元/m ² |
| 竞得人 | 腾运有限公司与西安城桓文化投资发展有限公司 |



地块解读：宗地位于小雁塔历史文化片区，该区域内有小雁塔、荐福寺、西安博物馆等历史文化建筑，是西安市目前的重点改造项目之一，该地块将打造成为以零售为主导的综合商业项目西安太古里。

土地市场|重点成交地块

- ◆ 该宗地由陕西金地家宜置业有限公司摘得，宗地面积120.9亩，楼面价7836元/m²，成交总价23.87亿元，毛坯销售均价不高于19149元/m²

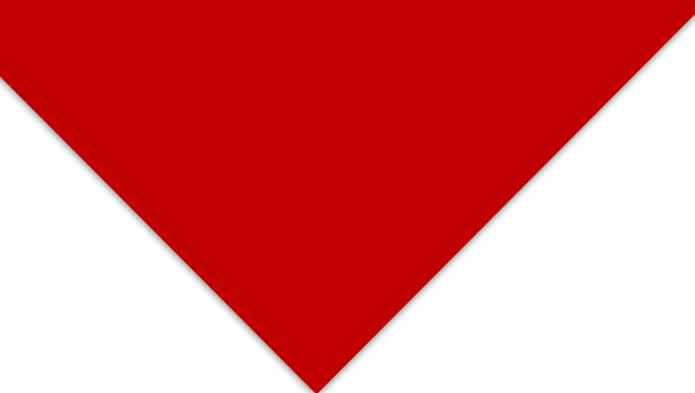
| | |
|------|---------------------------------|
| 宗地编号 | YT2-25-83-3 |
| 地块位置 | 雁塔区雁环路以南、西洋四路以北、沈家桥二路由东、沈家桥一路以西 |
| 面积 | 120.9亩 |
| 规划用途 | 商住 |
| 容积率 | ≤3.78 |
| 亩单价 | 1975万元/亩 |
| 楼面地价 | 7836元/m ² |
| 竞得人 | 陕西金地家宜置业有限公司 |



地块解读：宗地位于雁环中路板块，周边学校、商业配套齐全，该地块为金地中央公园三期用地。

土地市场|房企土储排行

| 2022年3月房企拿地排行榜 | | | | | | | | | |
|----------------|-----------------------|------|-------------|------|--------|-------------|--------------|--------------|-----------------------------|
| 排名 | 房企名称 | 成交宗数 | 成交面积 (亩) | 成交区域 | 成交土地性质 | 成交面积 (亩) | 成交金额 (万元) | 亩均价 (万/亩) | 楼面地价 (元/m ²) |
| 1 | 腾运有限公司与西安城桓文化投资发展有限公司 | 3 | 179.9 | 城南 | 商服 | 179.9 | 257520 | 1432 | 11727 |
| 2 | 陕西金地家宜置业有限公司 | 1 | 120.9 | 城南 | 商住 | 120.9 | 238700 | 1975 | 7836 |
| 3 | 西咸新区沣西新城安居建设管理有限公司 | 1 | 68.5 | 沣西新城 | 居住 | 68.5 | 17806 | 260 | 1445 |
| 合计 | | 5 | 369.3 | —— | —— | 369.3 | 370826 | 1004 | 5727 |



03 商品房市场

- 新房市场
- 二手房市场

◆ 本月大西安商品房供销齐涨，价格走势趋稳，市场逐步复苏

| 区域 | 主城区 | 西咸新区 | 近郊区域 | 合计 |
|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 供应面积 (万㎡) | 87.0 | 34.5 | 22.3 | 143.8 |
| 环比 | 3% | 125% | 297% | 36% |
| 同比 | -39% | -4% | 19% | -27% |
| 2021年月均值 (万㎡) | 131.4 | 27.4 | 20.7 | 179.4 |
| 成交面积 (万㎡) | 143.6 | 12.6 | 18.6 | 174.8 |
| 环比 | 100% | 37% | 84% | 92% |
| 同比 | 11% | -77% | -26% | -17% |
| 2021年月均值 (万㎡) | 122.9 | 38.1 | 20.0 | 181.1 |
| 成交均价 (元/㎡) | 15005 | 13838 | 7976 | 14174 |
| 环比 | 1% | 7% | 5% | 2% |
| 同比 | 14% | 4% | -6% | 12% |
| 2021年月均值 (元/㎡) | 14469 | 13552 | 8004 | 13561 |
| 存量 (万㎡) | 1268.2 | 449.8 | 380.4 | 2098.5 |
| 去化周期 (月) | 11 | 17 | 22 | 13 |

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/近一年月均去化量。

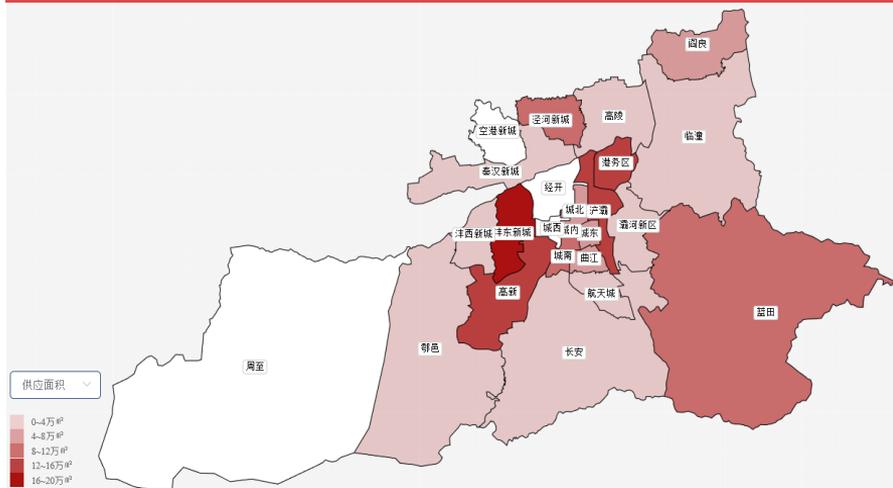
数据来源：房管局网签备案数据

商品房市场|新房市场|分区域

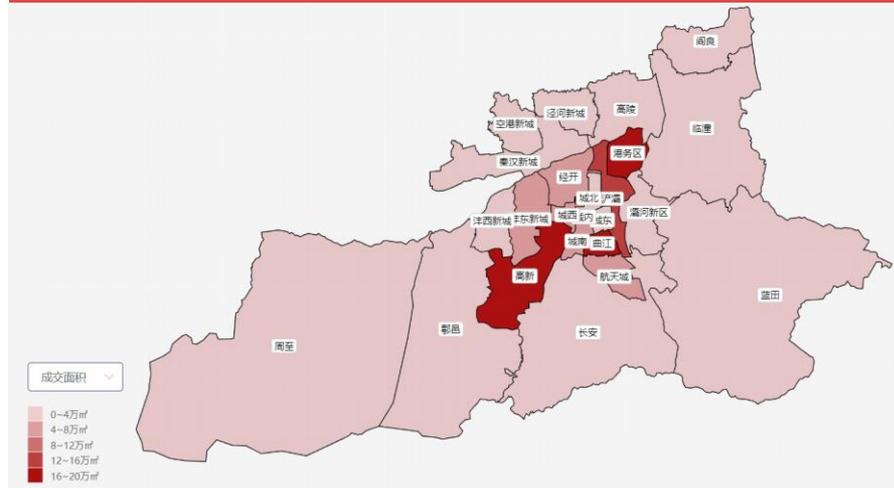
◆ 本月津东新城以21.5万m²的供应量、曲江以28.1万m²的成交量位居全市供销之首

- **供应量方面**：本月津东新城以21.5万m²供应量居首位，其次是港务区和浐灞，分别供应18.5万m²和18.2万m²；
- **成交量方面**：本月曲江以28.1万m²成交量居首位，其次是港务区和高新，分别成交23.7万m²和23.5万m²。

大西安商品房供应热力图



大西安商品房成交热力图

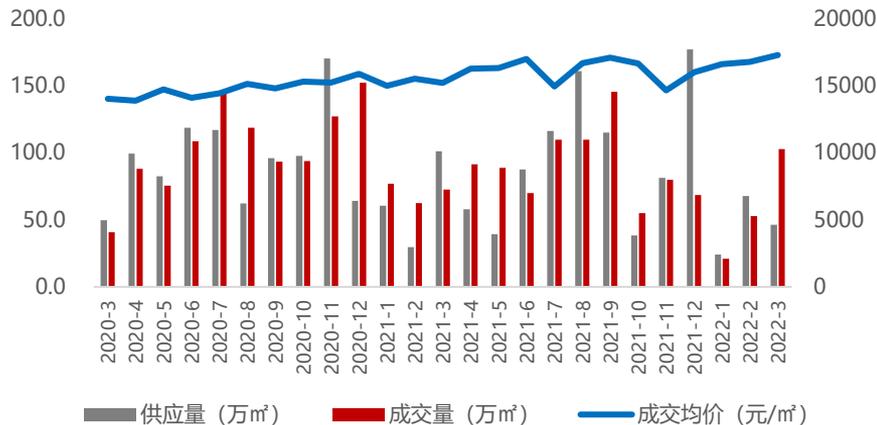


商品房市场|新房市场|主城区商品住宅

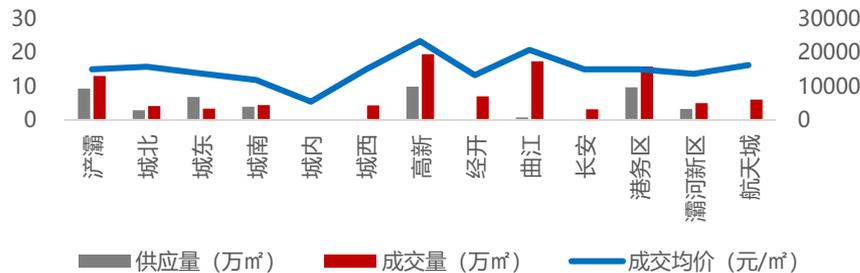
◆ 本月主城区商品住宅供应量大幅下跌，成交量价齐涨；高新、曲江、港务区位居成交前三

- **供应量方面：**本月主城区商品住宅新增供应3477套、46.4万㎡，环比下降31.6%，同比下降54.2%，供应主要来自高新的招商臻境、中天新希望·未来印、紫薇国际生态城，港务区的中粮奥体壹号、招商央畔、绿地国港新里城，浐灞的万科雁鸣湖及碧桂园云府；
- **成交量方面：**本月主城区商品住宅成交量大幅上涨，商品住宅网签备案7408套、102.7万㎡，环比上涨94.4%，同比上涨41.5%，成交集中在高新的中国铁建西派国樾及中天新希望·未来印，曲江的华润置地悦玺及中国铁建万科翡翠国际，港务区的绿城观澜及招商央畔；
- **成交价方面：**本月主城区商品住宅成交价17281元/㎡，环比上涨3.0%，同比上涨13.6%。

2022年3月主城区商品住宅供销价走势图



2022年3月商品住宅分区域供销价图

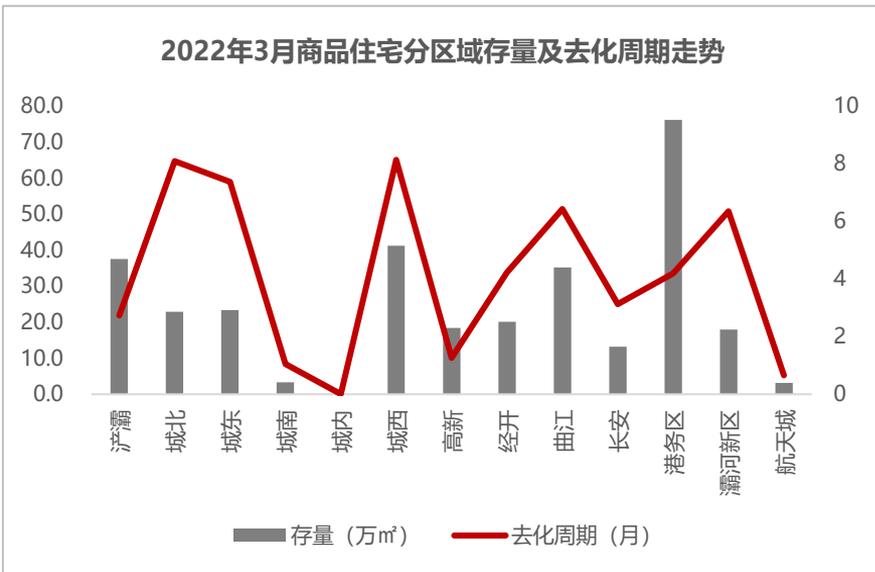
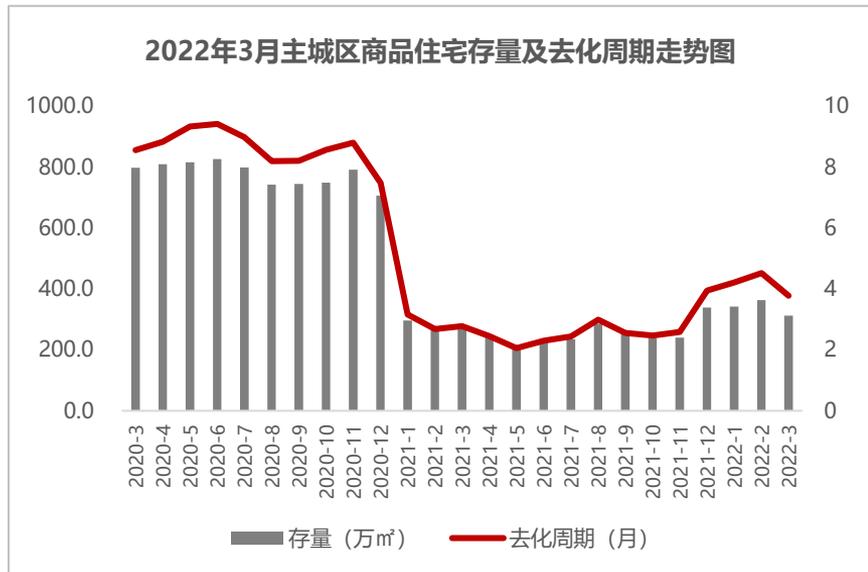


| 2021年均值 | 浐灞 | 城北 | 城东 | 城南 | 城内 | 城西 | 高新 | 经开 | 曲江 | 长安 | 港务区 | 灞河新区 | 航天城 |
|------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 供应量 (万㎡) | 16.4 | 3.3 | 2.7 | 2.5 | 0.0 | 5.0 | 12.9 | 3.6 | 7.6 | 3.3 | 22.2 | 4.3 | 4.7 |
| 成交量 (万㎡) | 16.4 | 3.2 | 3.0 | 3.5 | 0.0 | 6.0 | 15.3 | 5.2 | 4.4 | 4.6 | 16.3 | 2.8 | 5.2 |
| 成交均价 (元/㎡) | 17214 | 13780 | 17153 | 12585 | 35369 | 15979 | 20054 | 11956 | 17670 | 15569 | 13965 | 12242 | 14561 |

商品房市场|新房市场|主城区商品住宅

◆ 本月主城区商品住宅存量小幅回落，去化周期微降至4个月；城西、城北去化周期最长为8个月，高新、城南、航天城去化周期最短均为1个月

- 主城区：本月主城区商品住宅存量312.4万㎡，环比下降13.9%，去化周期微降至4个月；
- 分区域：城西、城北存量分别为41.2万㎡、22.9万㎡，去化周期最长均为8个月；高新、城南、航天城去化周期最短，仅为1个月。

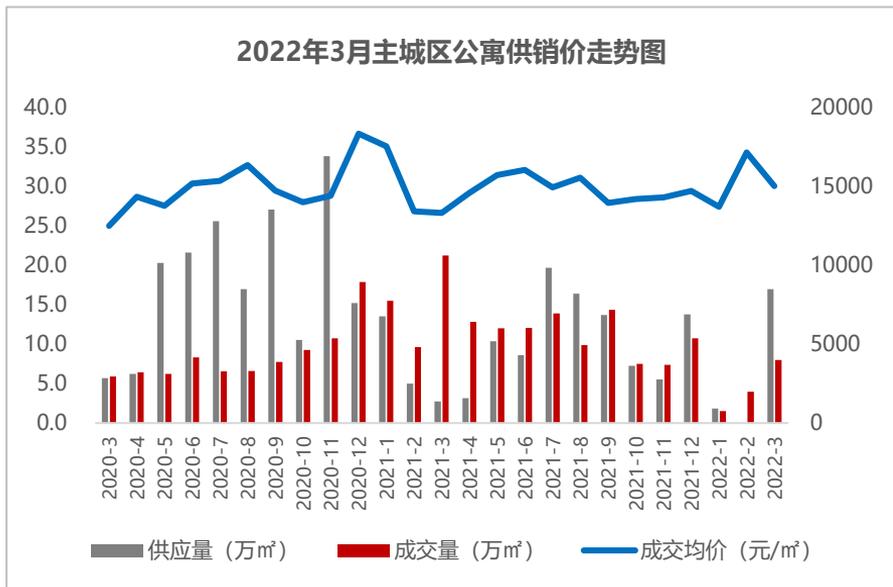


备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类别除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

商品房市场|新房市场|主城区公寓

◆ 本月主城区公寓供销大幅上涨，成交价回落明显；港务区、曲江、浐灞位居成交前三

- **供应量方面：**本月主城区公寓新增供应2814套，16.9万㎡，环比——，同比上涨520.5%，供应主要来自高新的荣民壹号及糖果house，城北的广成国际中心，浐灞的金辉东方时代酒店；
- **成交量方面：**本月主城区公寓成交量大幅上涨，公寓网签备案1490套、8.0万㎡，环比上涨100.3%，同比下降62.5%，成交集中在港务区的西安华南城及瑞斯丽悦庭，曲江的曲江流光云谷、华润置地时光里、融创曲江印，浐灞的龙湖新壹城及天朗东方印；
- **成交价方面：**本月主城区公寓成交价14995元/㎡，环比下降12.5%，同比上涨12.6%。

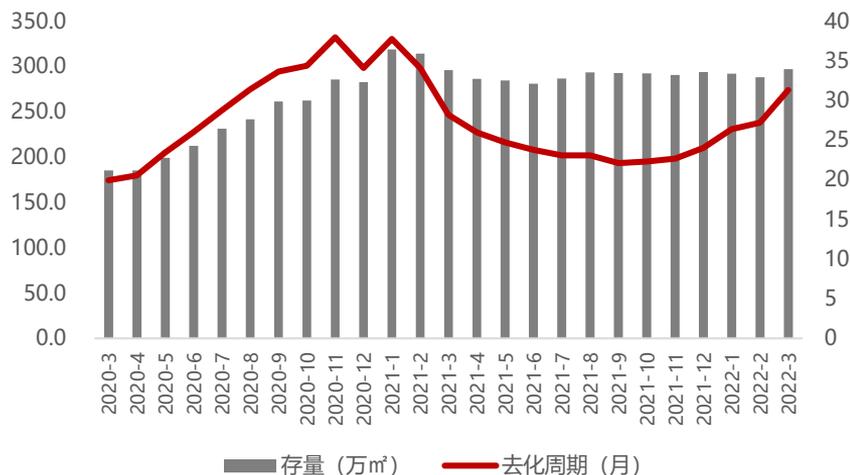


| 2021年均值 | 浐灞 | 城北 | 城东 | 城南 | 城内 | 城西 | 高新 | 经开 | 曲江 | 长安 | 港务区 | 灞河新区 | 航天城 |
|------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|-------|-------|
| 供应量 (万㎡) | 1.9 | 1.3 | 0.6 | 0.3 | 0.0 | 0.4 | 0.5 | 0.8 | 0.8 | 0.0 | 2.1 | 0.5 | 0.8 |
| 成交量 (万㎡) | 1.9 | 0.5 | 0.3 | 1.0 | 0.0 | 1.1 | 1.5 | 0.5 | 2.4 | 0.5 | 1.8 | 0.3 | 0.3 |
| 成交均价 (元/㎡) | 10968 | 12199 | 13420 | 12912 | 12000 | 14422 | 24629 | 10414 | 20176 | 10555 | 9915 | 10483 | 12241 |

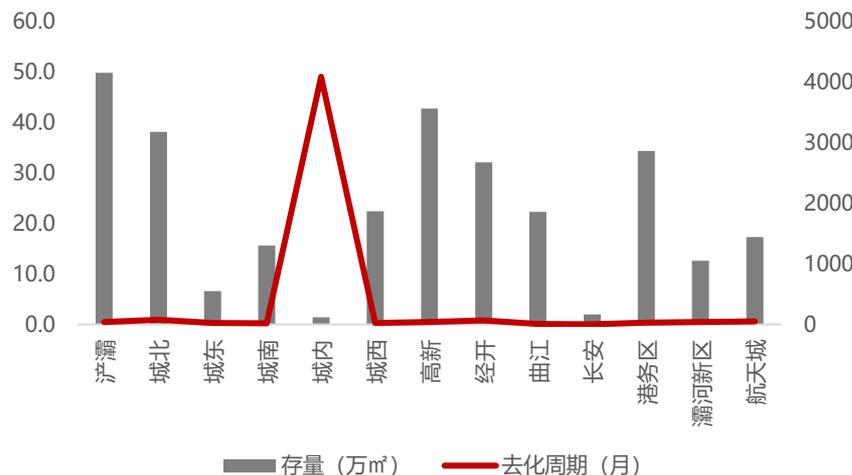
◆ 本月主城区公寓存量持续高位，去化周期涨至31个月；除城内外，城北去化周期最长为80个月，长安去化周期最短仅为6个月

- **主城区：**本月主城区公寓存量297.0万㎡，环比上涨3.1%，去化周期涨至31个月；
- **分区域：**除城内外，城北存量38.1万㎡，去化周期最长为80个月；长安去化周期最短，仅为6个月；浐灞存量最大为49.8万㎡，去化周期为42个月。

2022年3月主城区公寓存量及去化周期走势图



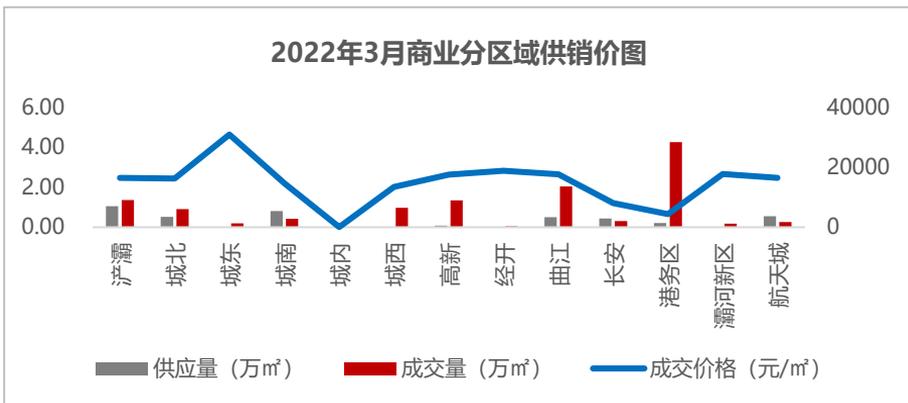
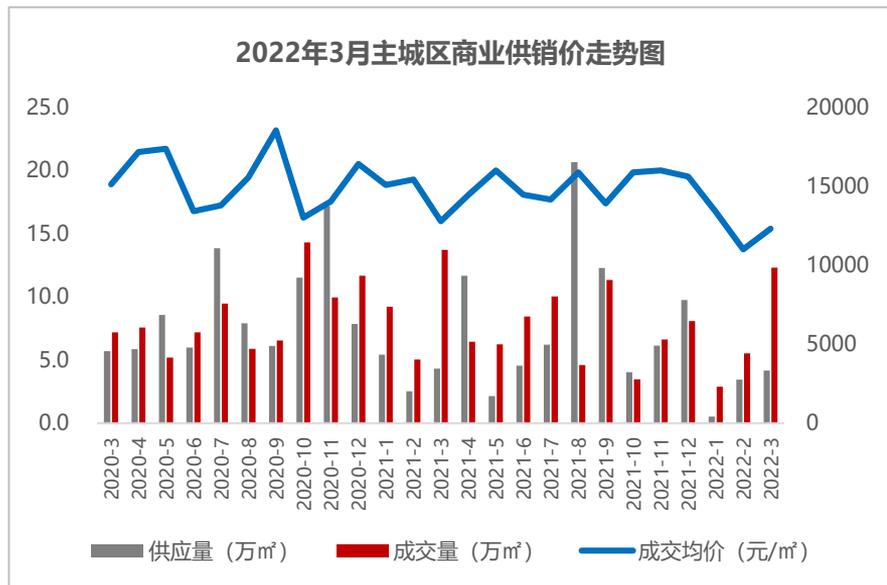
2022年3月公寓分区域存量及去化周期走势图



备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类别除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

◆ 本月主城区商业供销价环比齐涨、同比齐跌；港务区、曲江、浐灞位居成交前三

- **供应量方面**：本月主城区商业新增供应427套、4.2万㎡，环比上涨21.3%，同比下降3.3%，供应主要来自浐灞的金辉东方时代酒店、源创中心，城南的盛安广场，航天城的融创揽月府；
- **成交量方面**：本月主城区商业成交量大幅上涨，商业网签备案685套、12.3万㎡，环比上涨123.4%，同比下降10.3%，成交集中在港务区的西安华南城，曲江的中海曲江大城、绿地曲江名城，浐灞的融创天朗·融公馆；
- **成交价方面**：本月主城区商业成交价12316元/㎡，环比上涨11.9%，同比下降3.8%。

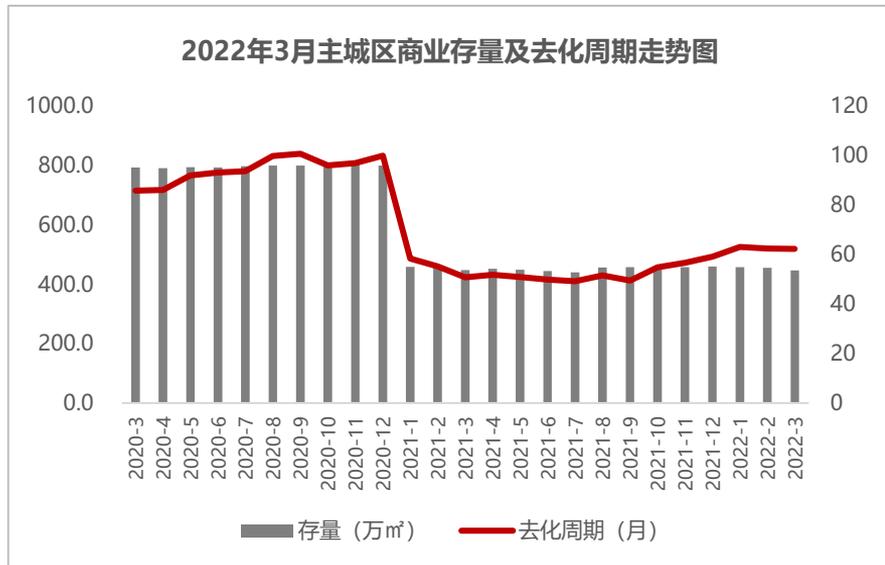


| 2021年均值 | 浐灞 | 城北 | 城东 | 城南 | 城内 | 城西 | 高新 | 经开 | 曲江 | 长安 | 港务区 | 灞桥新区 | 航天城 |
|------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 供应量 (万㎡) | 1.1 | 0.6 | 0.2 | 0.5 | 0.0 | 0.7 | 1.6 | 0.6 | 0.3 | 0.3 | 1.0 | 0.4 | 0.3 |
| 成交量 (万㎡) | 1.0 | 0.7 | 0.3 | 0.6 | 0.0 | 0.8 | 0.8 | 0.5 | 0.7 | 0.4 | 1.2 | 0.4 | 0.4 |
| 成交均价 (元/㎡) | 17665 | 15180 | 14875 | 16907 | 24658 | 13026 | 16277 | 11582 | 18465 | 10397 | 11661 | 11916 | 16673 |

商品房市场|新房市场|主城区商业

◆ 本月主城区商业存量持续高位，去化周期为62个月，与上月持平；除城内外，城东去化周期最长为127个月，曲江去化周期最短为25个月

- 主城区：本月主城区商业存量446.8万㎡，环比下降1.8%，去化周期为62个月，与上月持平；
- 分区域：除城内外，城东存量33.8万㎡，去化周期最长为127个月；曲江去化周期最短，为25个月。

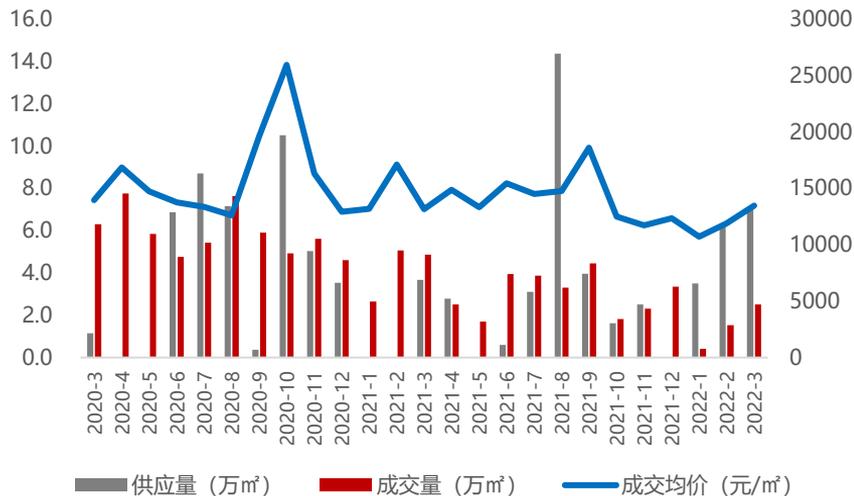


备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类别剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

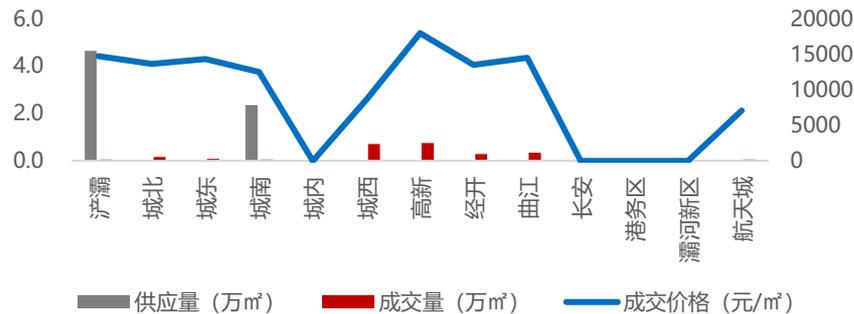
◆ 本月主城区办公供销价齐涨；高新、城西、曲江位居成交前三

- **供应量方面：**本月主城区办公新增供应650套、7.0万㎡，环比上涨12.8%，同比上涨90.8%，供应主要来自灞桥的源创中心，城南的朗诗乐府；
- **成交量方面：**本月主城区办公成交量大幅上涨，办公网签备案198套、2.5万㎡，环比上涨64.4%，同比下降48.6%，成交集中在高新的绿地中央广场、国瑞西安金融中心、高新NEWORLD、永威时代中心，城西的汉韵首座及鑫苑大都汇，曲江的曲江银座、莱安中心及曲江文创中心；
- **成交价方面：**本月主城区办公成交价13469元/㎡，环比上涨13.2%，同比上涨2.4%。

2022年3月主城区办公供销价走势图



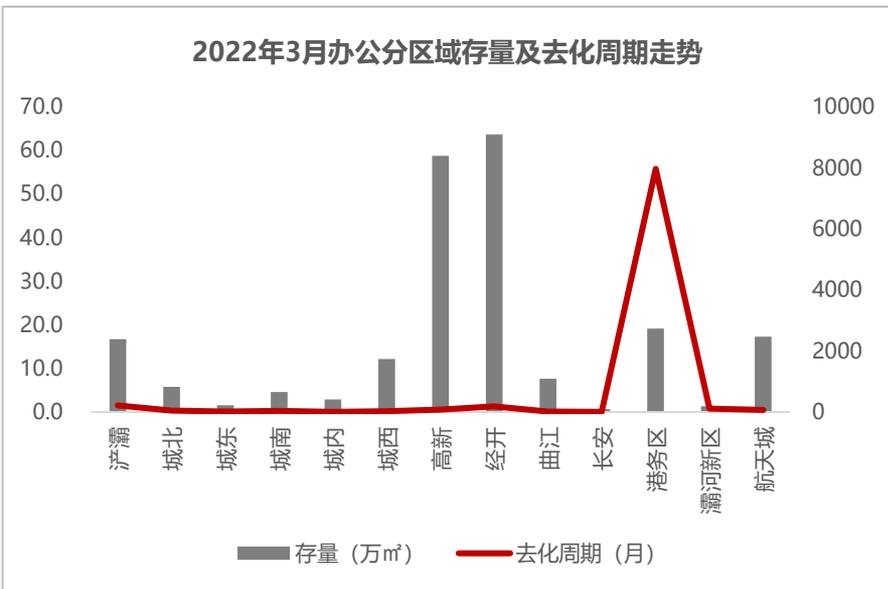
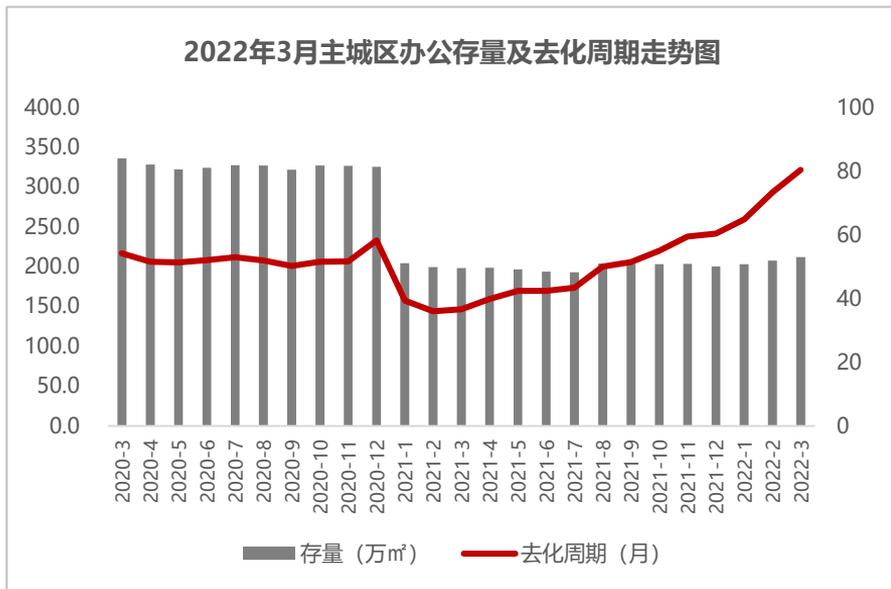
2022年3月办公分区域供销价图



| 2021年均值 | 灞桥 | 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㎡) | 0.6 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.9 | 0.6 | 0.0 | 0.0 | 0.2 | 0.1 | 0.2 |
| 成交量 (万㎡) | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.2 | 0.0 | 0.4 | 1.1 | 0.4 | 0.5 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.2 |
| 成交均价 (元/㎡) | 14156 | 10650 | 14162 | 13188 | — | 14704 | 16289 | 13329 | 16047 | — | 10129 | 6236 | 10591 |

◆ 本月主城区办公存量小幅上涨，去化周期升至80个月；城东去化周期最短为17个月

- **主城区：**本月主城区办公存量212.0万㎡，环比上涨2.2%，去化周期升至80个月；
- **分区域：**港务区存量19.1万㎡，去化周期最长为7970个月；浐灞、经开存量分别为16.7万㎡、63.7万㎡，去化周期分别为213个月、185个月；城东去化周期最短，仅为17个月。



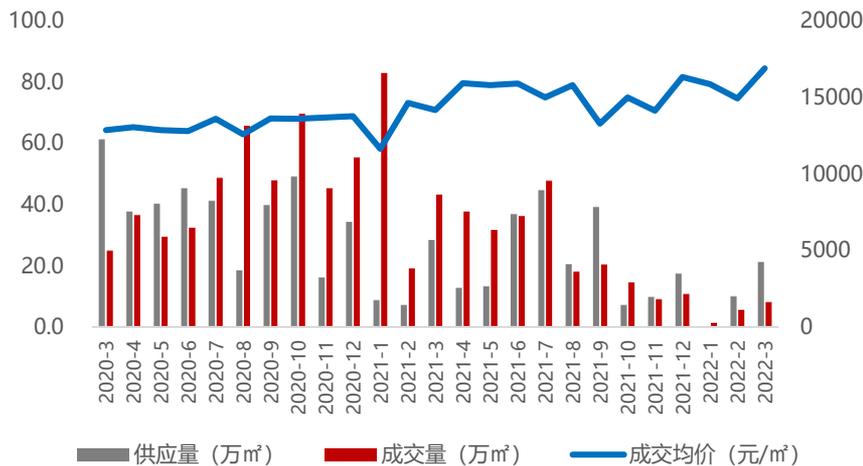
备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

商品房市场|新房市场|西咸新区商品住宅

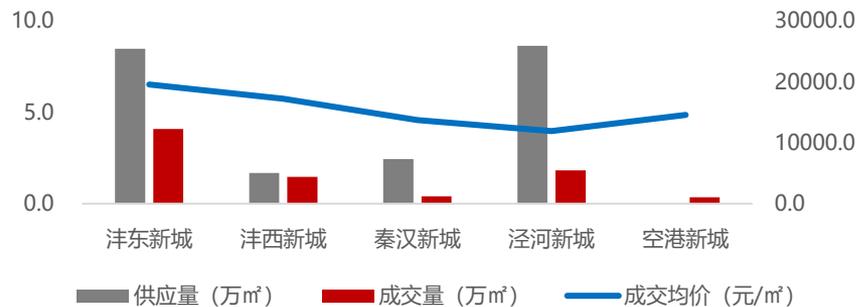
◆ 本月西咸新区商品住宅供销价齐涨；沣东新城、泾河新城、沣西新城位居成交前三

- **供应量方面**：本月西咸新区商品住宅新增供应1611套、21.2万㎡，环比上涨112.6%，同比下降25.2%，供应主要来自沣东新城的万科未来星光及沣水云间，泾河新城的曲江荣华学府中城，秦汉新城的招商·雍澜湾；
- **成交量方面**：本月西咸新区商品住宅成交量大幅上涨，商品住宅网签备案652套、8.2万㎡，环比上涨45.0%，同比下降81.1%，成交集中在沣东新城的融创海逸长洲及万科未来星光，泾河新城的雅居乐北城雅郡及万科未来时光，沣西新城的龙湖景粼玖序及万科沣华锦鸣；
- **成交价方面**：本月西咸新区商品住宅成交价16898元/㎡，环比上涨13.2%，同比上涨19.3%。

2022年3月西咸新区商品住宅供销价走势图



2022年3月商品住宅分区域供销价图

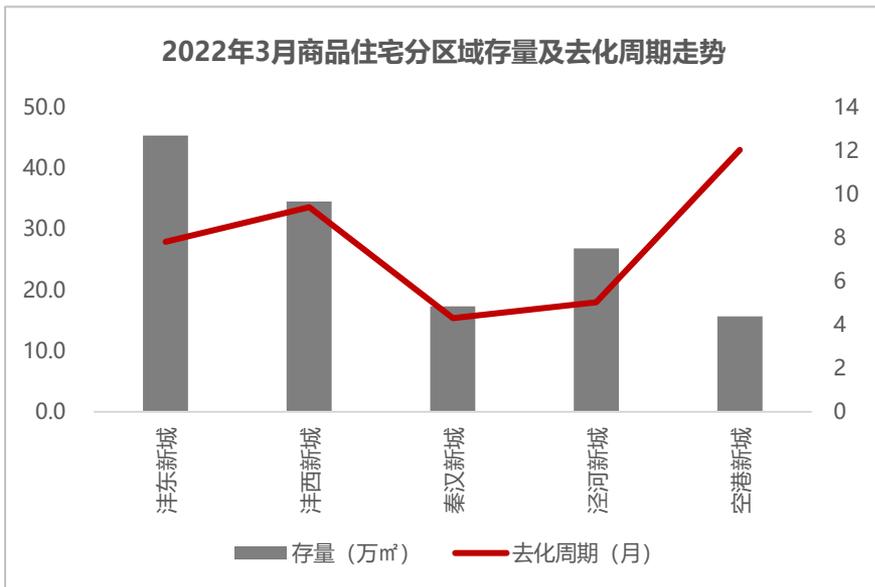
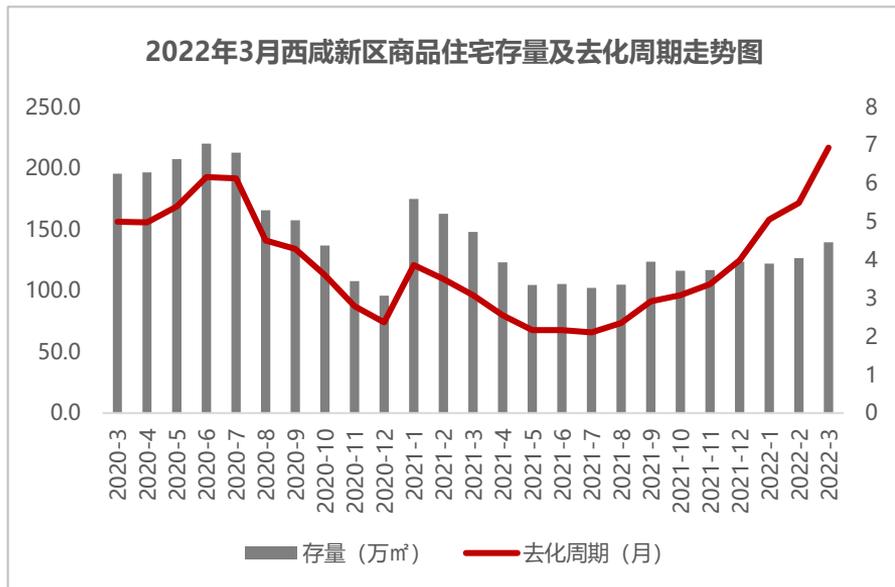


| 2021年均值 | 沣东新城 | 沣西新城 | 秦汉新城 | 泾河新城 | 空港新城 |
|------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 供应量 (万㎡) | 6.6 | 4.1 | 4.1 | 5.2 | 0.5 |
| 成交量 (万㎡) | 7.4 | 9.3 | 5.9 | 6.6 | 1.8 |
| 成交均价 (元/㎡) | 19715 | 13496 | 11872 | 11931 | 13561 |

商品房市场|新房市场|西咸新区商品住宅

◆ 本月西咸新区商品住宅存量大幅上涨，去化周期涨至7个月；空港新城去化周期最长为12个月，秦汉新城去化周期最短为4个月

- 西咸新区：本月西咸新区商品住宅存量139.6万㎡，环比上涨10.3%，去化周期涨至7个月；
- 分区域：空港新城存量15.7万㎡，去化周期最长为12个月；秦汉新城去化周期最短为4个月。



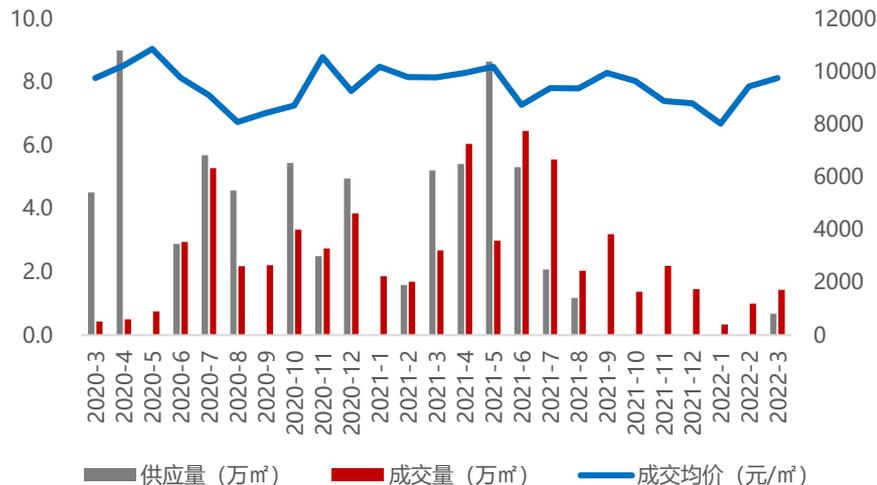
备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类别除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

商品房市场|新房市场|西咸新区公寓

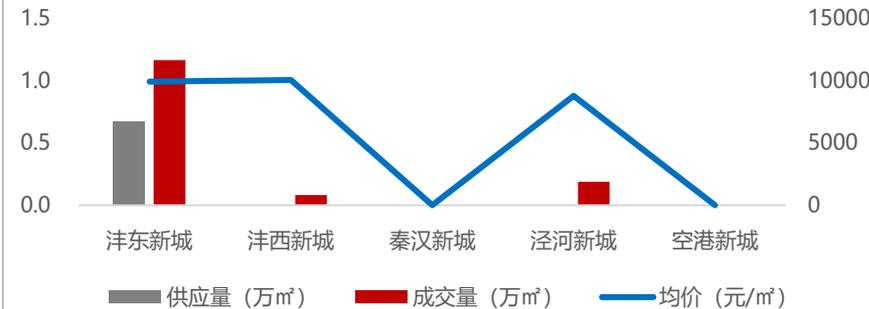
◆ 本月西咸新区公寓供应破冰，成交量价齐涨；沣东新城、泾河新城、沣西新城位居成交前三

- **供应量方面：**本月西咸新区公寓新增供应126套，0.7万㎡，环比——，同比下降87.1%，供应主要来自沣东新城的OCT华侨城创想中心；
- **成交量方面：**本月西咸新区公寓成交量大幅上涨，公寓网签备案309套、1.4万㎡，环比上涨44.2%，同比下降46.5%，成交集中在沣东新城的华润置地万象城、绿地新里铂瑞公馆、中建MAX，泾河新城的华福国际及乐华城，沣西新城的紫薇万科大都会及金科世界城；
- **成交价方面：**本月西咸新区公寓成交价9755元/㎡，环比上涨3.4%，同比下降0.2%。

2022年3月西咸新区公寓供销价走势图



2022年3月公寓分区域供销价图

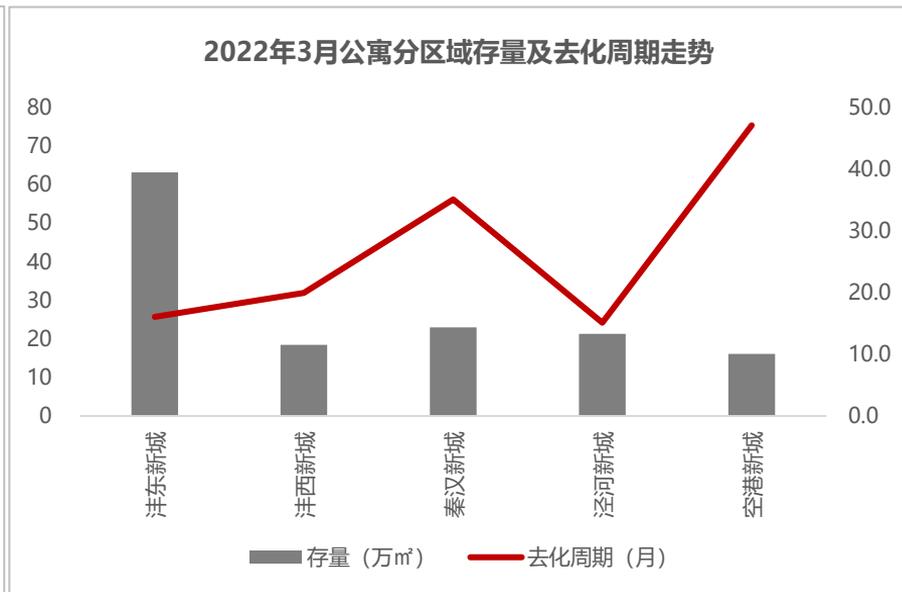
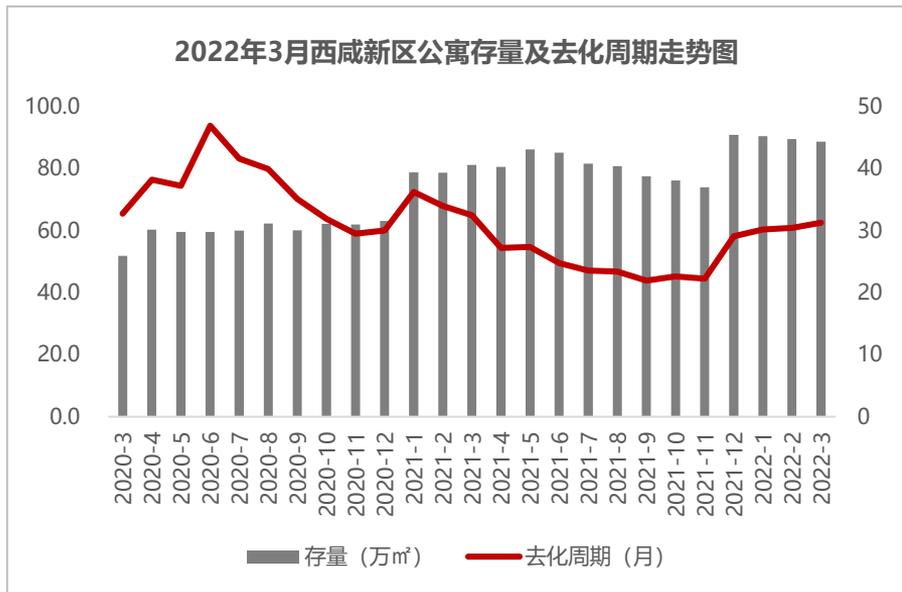


| 2021年月均值 | 沣东新城 | 沣西新城 | 秦汉新城 | 泾河新城 | 空港新城 |
|------------|-------|------|------|------|------|
| 供应量 (万㎡) | 1.2 | 0.3 | 0.2 | 0.5 | 0.3 |
| 成交量 (万㎡) | 1.8 | 0.4 | 0.3 | 0.5 | 0.1 |
| 成交均价 (元/㎡) | 10356 | 8482 | 7559 | 8709 | 8788 |

商品房市场|新房市场|西咸新区公寓

◆ 本月西咸新区公寓存量处于高位，去化周期微涨至31个月；空港新城去化周期最长为75个月，泾河新城去化周期最短为24个月

- 西咸新区：本月西咸新区公寓存量88.8万㎡，环比下降0.8%，去化周期微涨至31个月；
- 分区域：空港新城存量10.1万㎡，去化周期为75个月，去化周期最长；泾河新城去化周期最短为24个月。



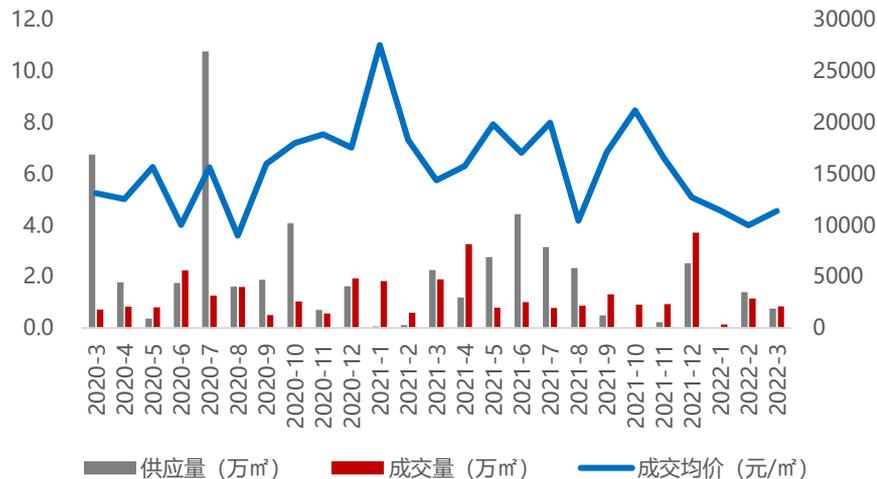
备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

商品房市场|新房市场|西咸新区商业

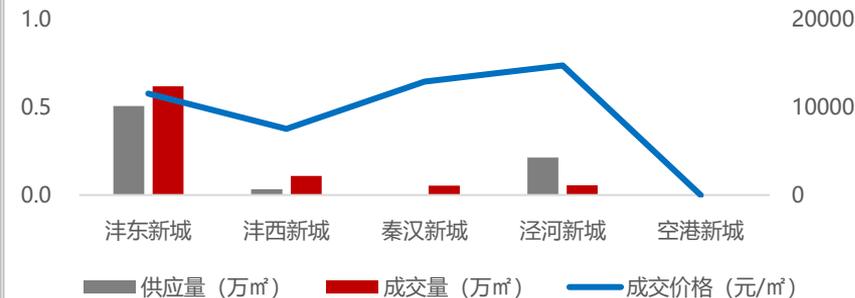
◆ 本月西咸新区商业供销同环比大幅下跌，成交价小幅上涨；沣东新城、沣西新城、泾河新城位居成交前三

- **供应量方面：**本月西咸新区商业新增供应120套、0.8万㎡，环比下降45.7%，同比下降66.5%，供应主要来自沣东新城的万科未来星光，泾河新城的曲江荣华学府中城，沣西新城的龙湖景粼玖序；
- **成交量方面：**本月西咸新区商业成交量大幅下跌，商业网签备案64套、0.8万㎡，环比下降26.2%，同比下降55.5%，成交集中在沣东新城的碧桂园国湖、中建昆明澜庭、阳光城壹号、绿地新里铂瑞公馆，沣西新城的沣润和园，秦汉新城的厚德苑小区；
- **成交价方面：**本月西咸新区商业成交价11365元/㎡，环比上涨13.8%，同比下降20.9%。

2022年3月西咸新区商业供销价走势图



2022年3月商业分区域供销价图

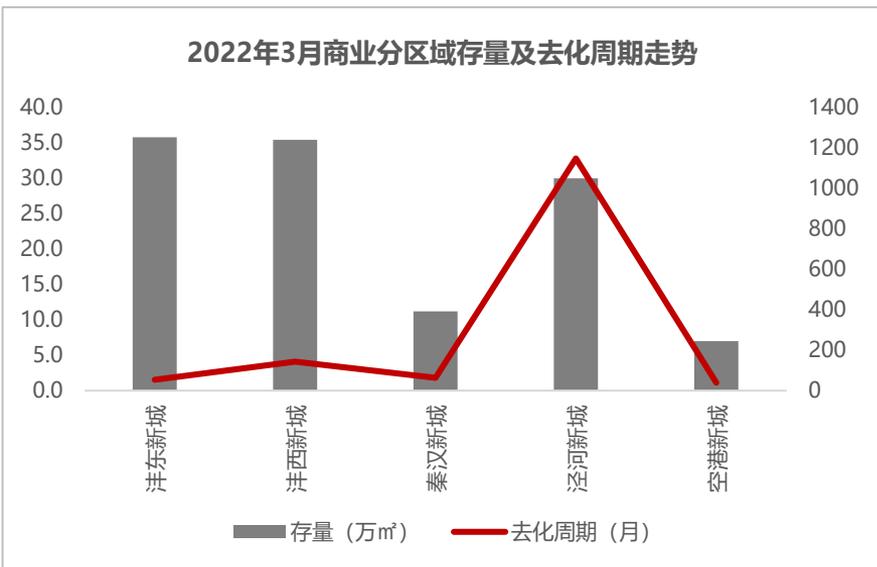
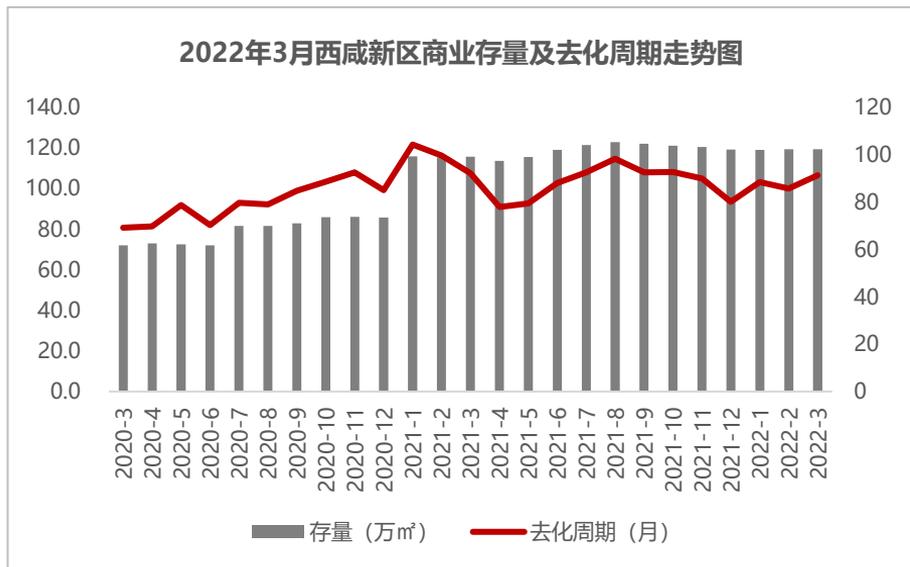


| 2021年均值 | 沣东新城 | 沣西新城 | 秦汉新城 | 泾河新城 | 空港新城 |
|------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 供应量 (万㎡) | 0.8 | 0.3 | 0.1 | 0.2 | 0.2 |
| 成交量 (万㎡) | 0.9 | 0.3 | 0.2 | 0.0 | 0.1 |
| 成交均价 (元/㎡) | 19740 | 13349 | 14545 | 10429 | 10322 |

商品房市场|新房市场|西咸新区商业

◆ 本月西咸商业存量居高不下，去化周期涨至91个月；空港新城去化周期最短为39个月

- **西咸新区**：本月西咸新区商业存量119.3万㎡，环比微降0.1%，去化周期涨至91个月；
- **分区域**：泾河新城存量30.0万㎡，去化周期最长为1147个月；空港新城存量7.0万㎡，去化周期最短为39个月。

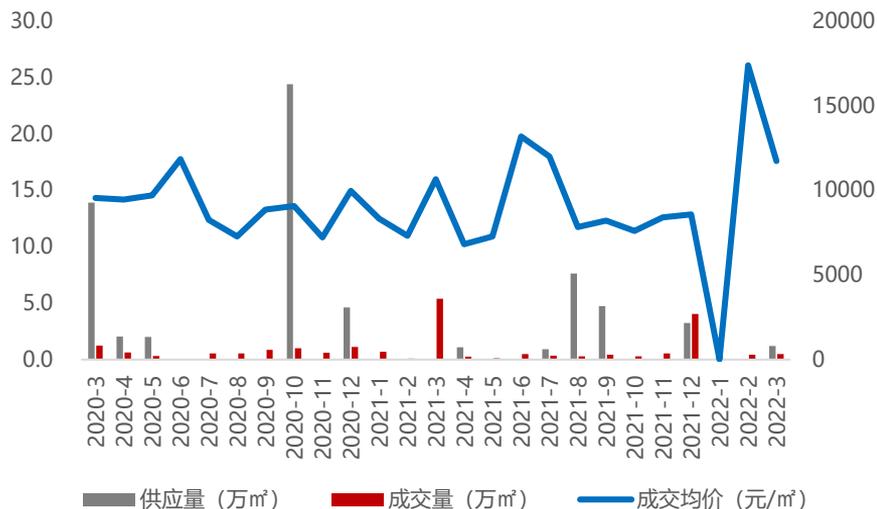


备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

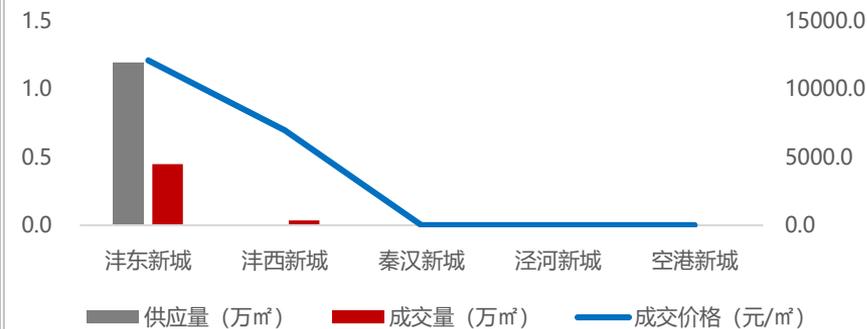
◆ 本月西咸新区办公供应破冰，成交量涨价跌；沣东新城、沣西新城位居成交前列

- **供应量方面：**本月西咸新区办公新增供应52套、1.2万㎡，环比——，同比——，供应主要来自沣东新城的OCT华侨城创想中心；
- **成交量方面：**本月西咸新区办公成交量上涨，网签备案13套、0.5万㎡，环比上涨18.3%，同比下降91.0%，成交集中在沣东新城的沣东旺城、沣东自贸产业园，沣西新城的沣西国际大厦；
- **成交价方面：**本月西咸新区办公成交价11720元/㎡，环比下降32.5%，同比上涨9.9%。

2022年3月西咸新区办公供销价走势图



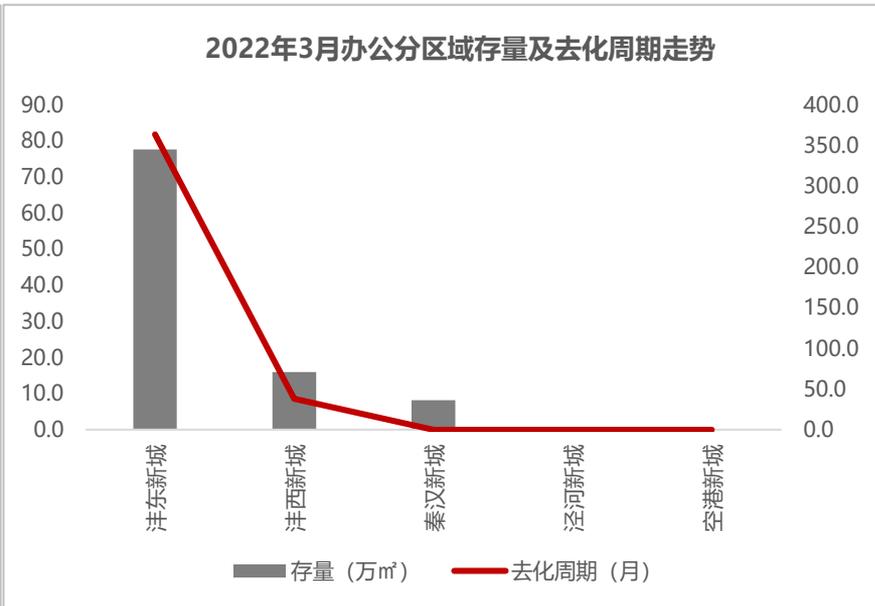
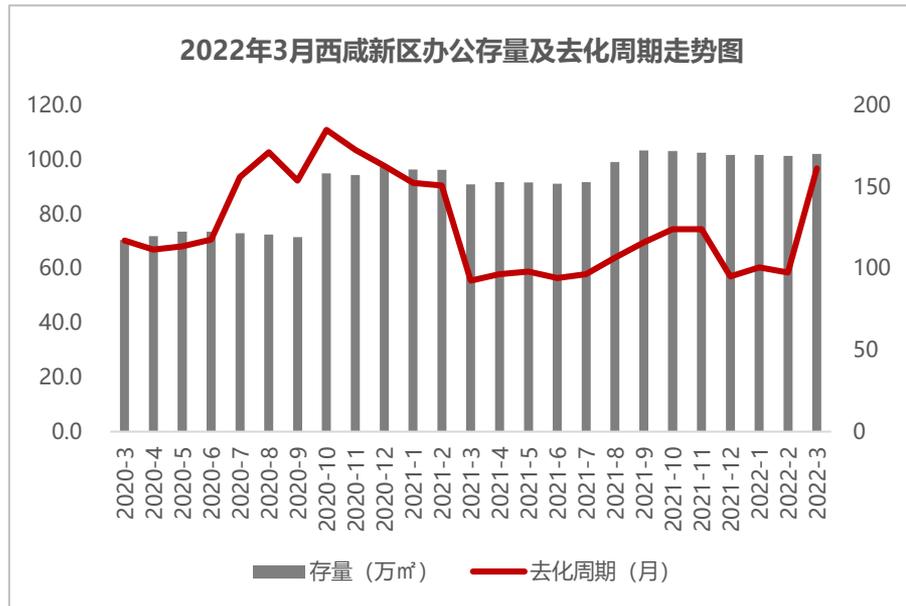
2022年3月办公分区域供销价图



| | 2021年均值 | 沣东新城 | 沣西新城 | 秦汉新城 | 泾河新城 | 空港新城 |
|------------|---------|-------|------|------|------|------|
| 供应量 (万㎡) | 0.8 | 0.8 | 0.7 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| 成交量 (万㎡) | 0.6 | 0.6 | 0.4 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| 成交均价 (元/㎡) | 10431 | 10431 | 8380 | — | — | 8209 |

◆ 本月西咸新区办公存量持续高位，去化周期涨至161个月；沣东新城去化周期最长为364个月，沣西新城去化周期最短为38个月

- **西咸新区**：本月西咸新区办公存量102.2万㎡，环比上涨0.7%，去化周期涨至161个月；
- **分区域**：沣东新城存量最大为77.7万㎡，去化周期最长为364个月；沣西新城去化周期最短，为38个月。

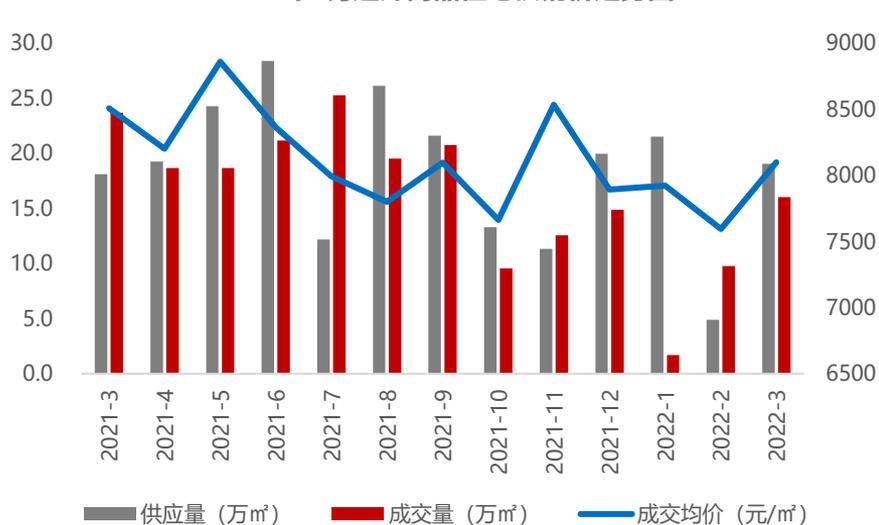


备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

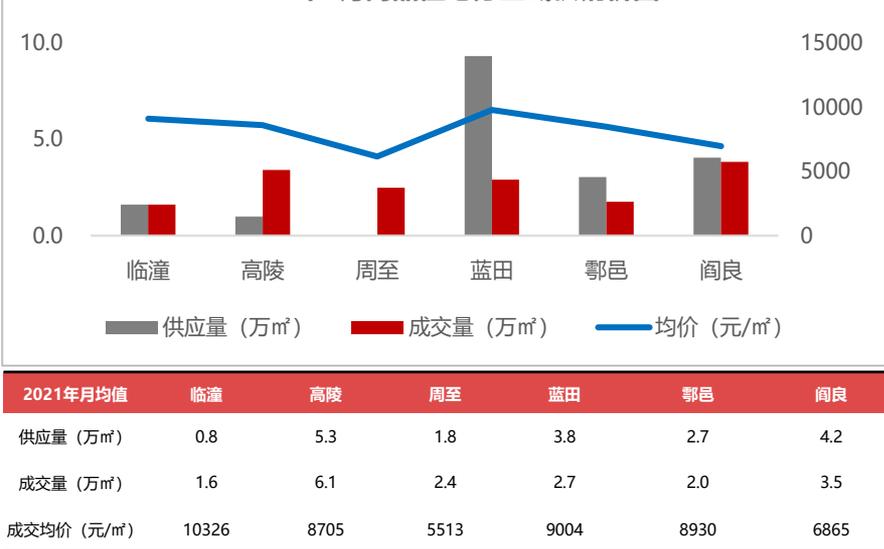
◆ 本月近郊商品住宅供销价齐涨；阎良、高陵、蓝田位居成交前三

- **供应量方面：**本月近郊商品住宅新增供应1648套、19.1万㎡，环比上涨288.3%，同比上涨5.1%，供应主要来自蓝田的万科四季花城、天鹅湖及中远白鹿汀洲，阎良的绿城蘭园，鄠邑的有色铂金城及荣华水岸新城；
- **成交量方面：**本月近郊商品住宅成交量大幅上涨，商品住宅网签备案1351套、16.0万㎡，环比上涨63.9%，同比下降32.4%；
- **成交价方面：**本月近郊商品住宅成交价8100元/㎡，环比上涨6.6%，同比下降4.8%。

2022年3月近郊商品住宅供销价走势图

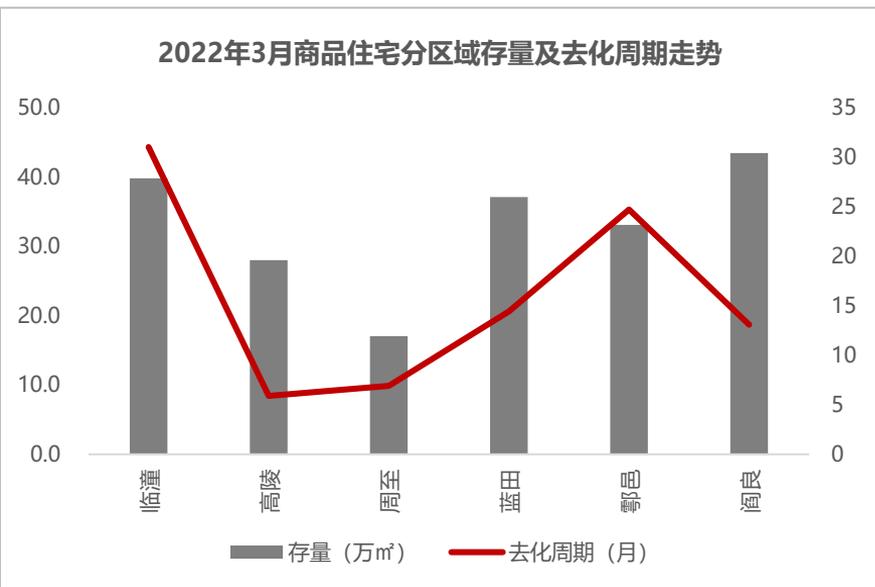
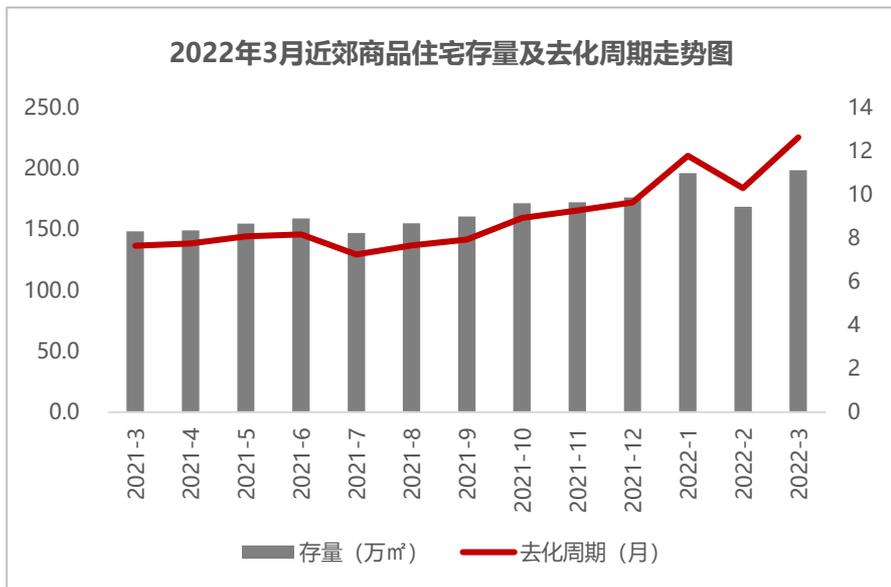


2022年3月商品住宅分区域供销价图



◆ 本月近郊商品住宅存量上涨，去化周期涨至13个月；临潼去化周期最长为31个月，高陵去化周期最短为6个月

- 近郊：本月近郊商品住宅存量198.7万㎡，环比上涨17.9%，去化周期涨至13个月；
- 分区域：临潼存量为39.8万㎡，去化周期最长为31个月；高陵存量为28.0万㎡，去化周期最短为6个月。



备注：去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

◆ 本月软件新城高性价比项目中国铁建西派国樾以及国际社区板块紫薇国际生态城分别位居住宅、别墅销售金额排行首位

| 2022年3月大西安住宅成交金额排行TOP10 | | | | | 2022年3月大西安别墅成交金额排行TOP10 | | | | |
|-------------------------|-------------|--------------|-------------|---------------|-------------------------|---------|--------------|-------------|---------------|
| 排名 | 项目全名 | 成交金额 (亿元) | 成交套数 (套) | 成交均价 (元/㎡) | 排名 | 项目全名 | 成交金额 (亿元) | 成交套数 (套) | 成交均价 (元/㎡) |
| 1 | 中国铁建·西派国樾 | 20.78 | 513 | 21943 | 1 | 紫薇国际生态城 | 0.24 | 4 | 26188 |
| 2 | 华润置地·悦玺 | 17.60 | 377 | 24380 | 2 | 融创·海逸长洲 | 0.21 | 3 | 28676 |
| 3 | 中国铁建·万科翡翠国际 | 9.95 | 353 | 16566 | 3 | 荣德·荣泽公馆 | 0.19 | 4 | 23139 |
| 4 | 绿城·观澜 | 8.38 | 416 | 15352 | 4 | 天地源·兰樾坊 | 0.11 | 2 | 25494 |
| 5 | 中天新希望·未来印 | 7.77 | 206 | 26679 | 5 | 曲江·紫汀苑 | 0.05 | 1 | 15521 |
| 6 | 绿城复地·柳岸晓风 | 7.38 | 410 | 13948 | 6 | 星皓·锦樾 | 0.04 | 1 | 22733 |
| 7 | 招商·央畔 | 5.64 | 301 | 15430 | 7 | 枫溪美郡 | 0.04 | 1 | 17425 |
| 8 | 中海长安府 | 4.61 | 251 | 17144 | 8 | 碧桂园·文景府 | 0.04 | 1 | 22015 |
| 9 | 碧桂园·高新云墅 | 4.41 | 84 | 27352 | 9 | 九州怡景湾 | 0.03 | 1 | 11005 |
| 10 | 万科·雁鸣湖 | 4.11 | 158 | 15259 | 10 | 绿地独角兽公园 | 0.03 | 1 | 17031 |

商品房市场|各物业排行

◆ 曲江精装大平层曲江流光云谷位居本月公寓销售金额第一，曲江的曲江华著中城以及高新的高新NEWORLD分别位居商业、办公销售金额头名

| 2022年3月大西安公寓成交金额排行TOP10 | | | | | 2022年3月大西安商业成交金额排行TOP10 | | | | | 2022年3月大西安办公成交金额排行TOP10 | | | | |
|-------------------------|----------|--------------|-------------|---------------|-------------------------|----------|--------------|-------------|---------------|-------------------------|-----------|--------------|-------------|---------------|
| 排名 | 项目全名 | 成交金额 (亿元) | 成交套数 (套) | 成交均价 (元/㎡) | 排名 | 项目全名 | 成交金额 (亿元) | 成交套数 (套) | 成交均价 (元/㎡) | 排名 | 项目全名 | 成交金额 (亿元) | 成交套数 (套) | 成交均价 (元/㎡) |
| 1 | 曲江·流光云谷 | 1.39 | 12 | 36980 | 1 | 曲江·华著中城 | 1.88 | 6 | 23274 | 1 | 高新NEWORLD | 0.74 | 20 | 18626 |
| 2 | 万达·天鼎 | 0.86 | 7 | 35820 | 2 | 西安华南城 | 1.13 | 31 | 3448 | 2 | 沣东自贸产业园 | 0.52 | 8 | 12500 |
| 3 | 融创·曲江印 | 0.64 | 4 | 39538 | 3 | 国瑞西安金融中心 | 0.96 | 6 | 36328 | 3 | 曲江文创中心 | 0.25 | 28 | 14407 |
| 4 | 福门耀里中心 | 0.56 | 105 | 13199 | 4 | 中海·曲江大城 | 0.76 | 56 | 19412 | 4 | 莱安中心 | 0.21 | 6 | 15603 |
| 5 | 龙湖·新壹城 | 0.53 | 102 | 12801 | 5 | 融创天朗·融公馆 | 0.40 | 20 | 10100 | 5 | 中国铁建·西派国际 | 0.20 | 13 | 14424 |
| 6 | 瑞斯丽·悦庭 | 0.48 | 138 | 7563 | 6 | 金泰·新理城 | 0.38 | 6 | 10705 | 6 | 绿地中央广场 | 0.19 | 3 | 22888 |
| 7 | 华润置地·万象城 | 0.40 | 101 | 8764 | 7 | 紫薇东进 | 0.34 | 7 | 16846 | 7 | 太奥广场 | 0.15 | 12 | 9167 |
| 8 | 华润置地·时光里 | 0.38 | 71 | 11416 | 8 | 龙记玖玺 | 0.33 | 15 | 14945 | 8 | 绿地国际花都 | 0.14 | 9 | 9338 |
| 9 | 中铁·卓越中心 | 0.31 | 82 | 9048 | 9 | 高新水晶·卡芭拉 | 0.29 | 11 | 12129 | 9 | 永威时代中心 | 0.13 | 4 | 19900 |
| 10 | 太奥广场 | 0.27 | 30 | 13650 | 10 | 红星·天铂 | 0.25 | 13 | 43173 | 10 | 鑫苑大都汇 | 0.10 | 8 | 8998 |

◆ 2022年1至3月前十房企总销额同比下降20.7%，华润置地、万科地产、绿城中国位居排行榜前三甲

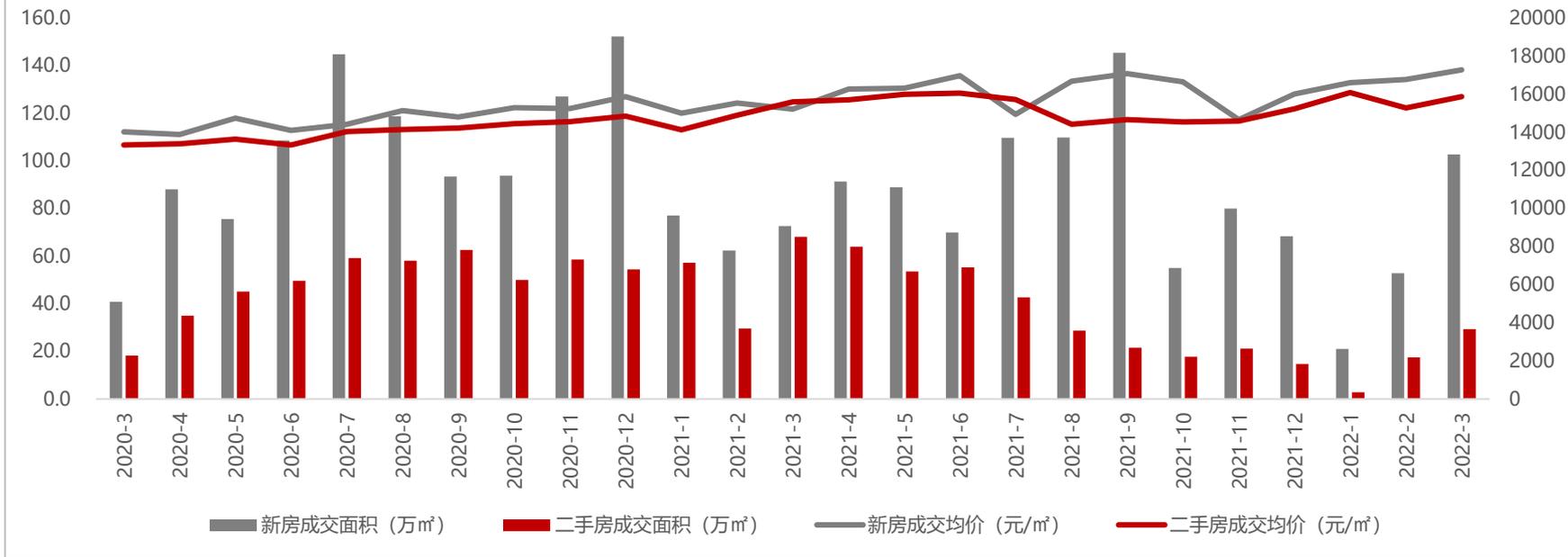
2022年1至3月西安前十房企总销额218.28亿元，同比下降20.7%；总销售面积127.68万㎡，同比下降38.3%；成交均价17095元/㎡，同比上涨28.6%；华润置地、万科地产、绿城中国位居榜单前三甲。

| 2022年1至3月大西安房企成交金额排行TOP10 | | | | | 2021年1至3月大西安房企成交金额排行TOP10 | | | | |
|---------------------------|-----------|--------------|-------------|---------------|---------------------------|-------------------|--------------|-------------|---------------|
| 排名 | 房企名称 | 成交金额 (亿元) | 成交套数 (套) | 成交均价 (元/㎡) | 排名 | 房企名称 | 成交金额 (亿元) | 成交套数 (套) | 成交均价 (元/㎡) |
| 1 | 华润置地 | 44.55 | 2071 | 18916 | 1 | 西咸新区交大科技创新港发展有限公司 | 50.86 | 2919 | 10188 |
| 2 | 万科地产 | 29.47 | 1640 | 14979 | 2 | 融创中国 | 44.34 | 2184 | 17430 |
| 3 | 绿城中国 | 26.31 | 2332 | 13212 | 3 | 绿城中国 | 34.06 | 2699 | 12375 |
| 4 | 融创中国 | 22.67 | 979 | 17417 | 4 | 金辉集团 | 30.69 | 2260 | 15816 |
| 5 | 中国铁建房地产集团 | 21.64 | 605 | 21287 | 5 | 绿地控股 | 29.64 | 2611 | 11522 |
| 6 | 碧桂园集团 | 20.22 | 628 | 19807 | 6 | 碧桂园集团 | 24.73 | 694 | 21477 |
| 7 | 招商地产 | 15.34 | 786 | 17517 | 7 | 万科地产 | 18.46 | 4252 | 9624 |
| 8 | 天地源股份 | 13.31 | 1581 | 12776 | 8 | 中海地产 | 14.89 | 1426 | 15118 |
| 9 | 鑫苑集团 | 12.90 | 397 | 17846 | 9 | 中南置地 | 13.88 | 1320 | 12127 |
| 10 | 中天集团 | 11.87 | 349 | 24968 | 10 | 招商地产 | 13.56 | 856 | 19636 |

商品房市场|二手房市场|成交对比

◆ 二手房市场成交量持续攀升、价格上涨，新房与二手房成交量比为3:1

2022年3月主城区新房、二手房成交量价走势



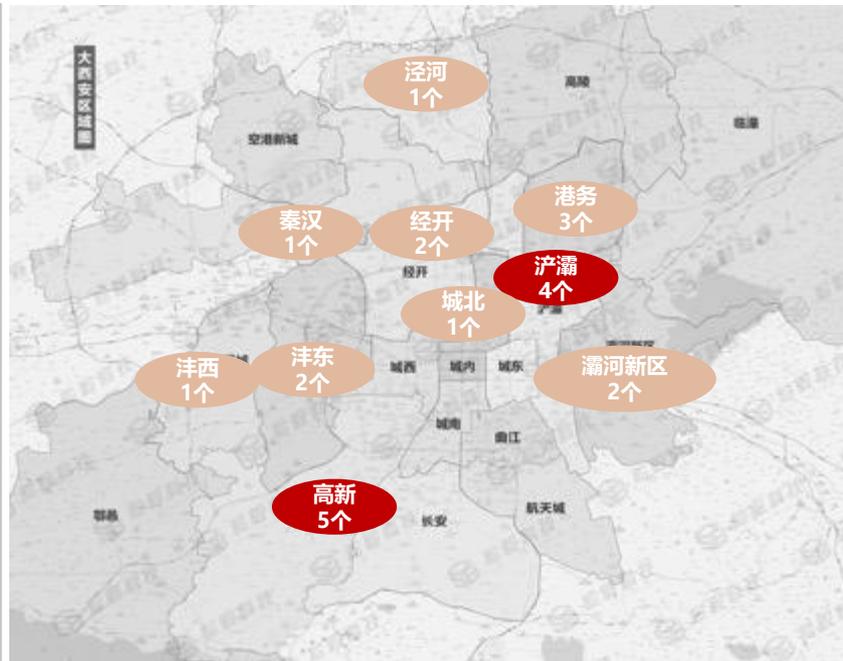
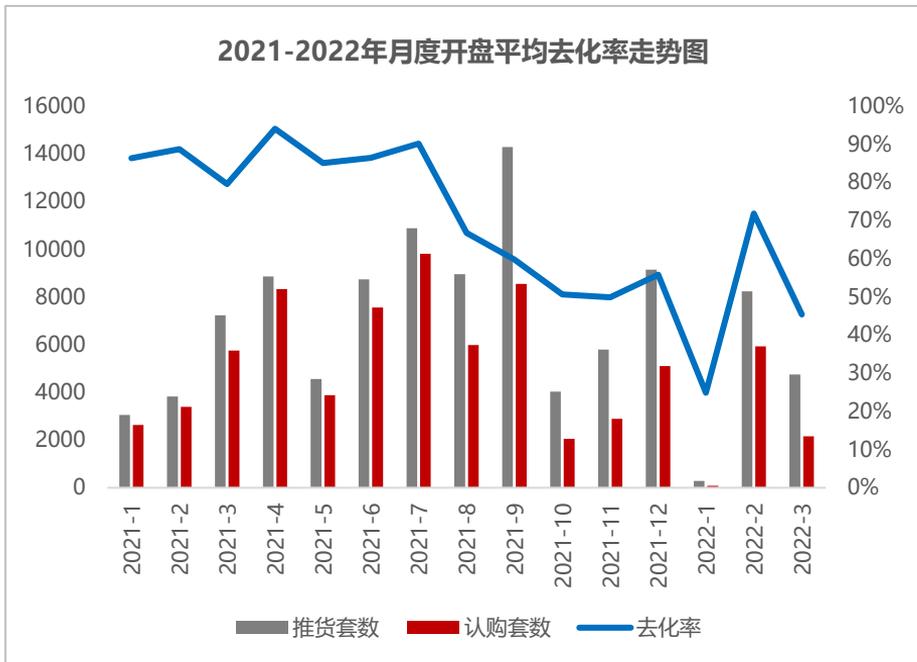
- 3月主城区二手住宅成交面积29.4万㎡，环比上涨68.9%，同比下降56.8%；二手住宅成交均价15870元/㎡，环比上涨3.9%，同比上涨1.8%；
- 3月主城区新房与二手房成交量比为3:1，上年同期新房与二手房成交量比为1:1。

04 微观监测

- 开盘表现
- 价格公示
- 典型楼盘

◆ 3月西安开盘项目推货量、去化量、去化率均呈大幅回落态势

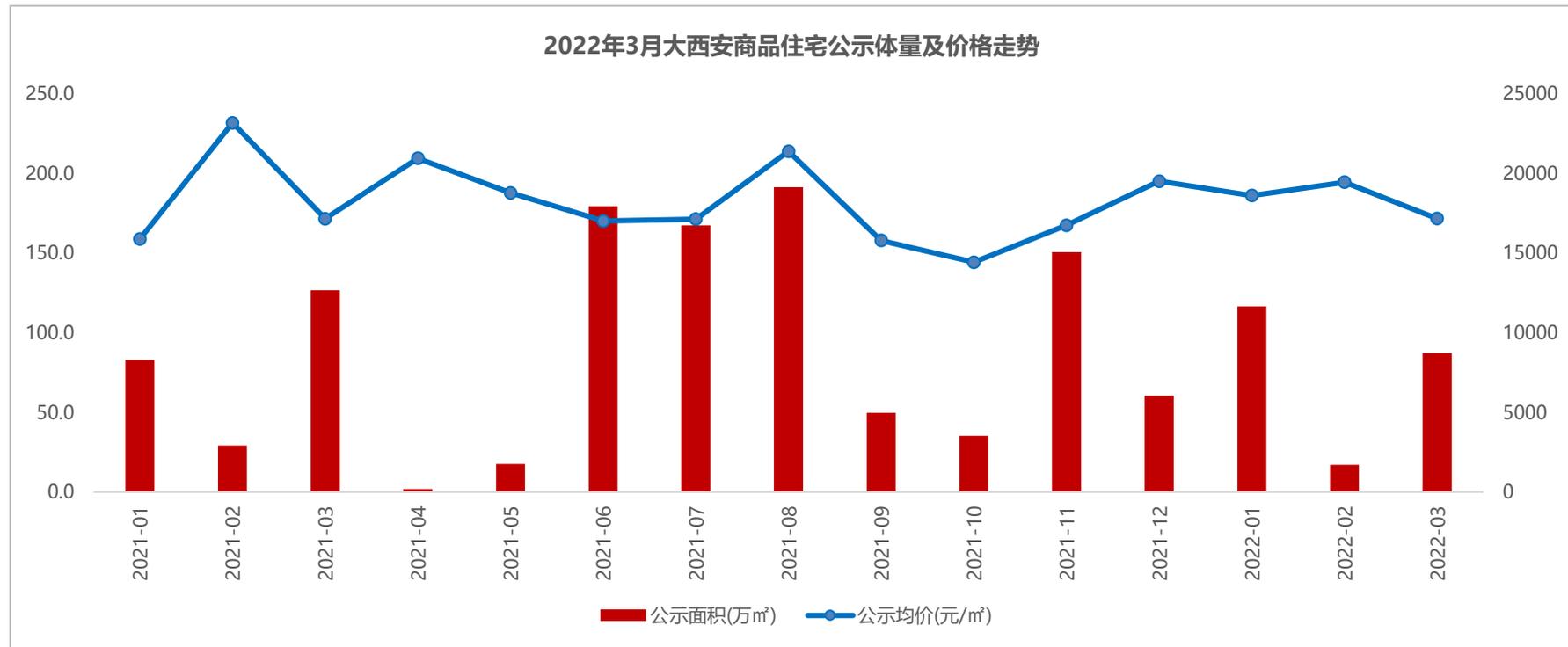
据创典重点项目监测，3月共22个项目、23批次开盘（其中招商央畔月内两次加推），相比上月减少1个，项目主要分布于高新、浐灞等区域，推货4747套，环比下降42%，成交2154套，环比下降64%，开盘去化率45%。



微观监测|开盘表现|详表

| 开盘日期 | 区域 | 项目名称 | 建筑类型 | 推售楼栋 | 开盘方式 | 户型 | 推货量 | 认筹量 | 认购量 | 去化率 | 成交均价 (元/m ²) | 装修类型 |
|-----------|------|----------|--------|---------------|------|----------|-----|------|-----|------|--------------------------|------|
| 3.1 | 沪灞 | 上河云璟 | 高层 | 23# | 摇号开盘 | 三室,四室 | 262 | 396 | 158 | 60% | 13157 | 精装 |
| | | | 小高层 | 34# | | 三室,四室 | 68 | | 13 | 19% | 14658 | 精装 |
| 3.2 | 港务区 | 招商央畔 | 高层 | 4# | 自行开盘 | 两室,三室 | 134 | 82 | 46 | 34% | 15489 | 精装 |
| | | | 小高层 | 15# | | 四室 | 52 | | 19 | 37% | 15773 | 精装 |
| 3.5 | 经开 | 福门耀里中心 | LOFT公寓 | 1# | 自行开盘 | 开间 | 150 | — | 120 | 80% | 12500 | 毛坯 |
| 3.9 | 高新 | 易道郡玫瑰公馆 | 高层 | 10# | 摇号开盘 | 两室,三室 | 204 | 365 | 70 | 34% | 20607 | 毛坯 |
| 3.10 | 沪灞 | 万科雁鸣湖 | 高层 | 34#,36#,38# | 摇号开盘 | 四室 | 160 | 838 | 160 | 100% | 15345 | 精装 |
| 3.12 | 经开 | 绿城复地柳岸晓风 | 小高层 | 5# | 摇号开盘 | 三室 | 68 | 184 | 63 | 93% | 14823 | 毛坯 |
| | | | 大平层 | 8# | | 四室 | 68 | | 30 | 44% | 16025 | 毛坯 |
| 3.12 | 沣西新城 | 龙湖景粼玖序 | 高层 | 2# | 自行开盘 | 三室 | 98 | — | 10 | 10% | 17945 | 精装 |
| | | | 小高层 | 12# | | 四室 | 34 | | 2 | 6% | 19950 | 精装 |
| 3.15 | 灞河新区 | 保利熙岸林语 | 高层 | 4#,5# | 摇号开盘 | 三室,六室,跃层 | 203 | 393 | 121 | 60% | 14192 | 精装 |
| 3.15 | 泾河新城 | 曲江荣华学府中城 | 高层 | 1#,2#,3# | 自行开盘 | 三室 | 284 | — | 10 | 4% | 11650 | 精装 |
| 3.16 | 高新 | 天地源云水天境 | 高层 | 2#,7#,8# | 摇号开盘 | 三室,四室 | 182 | 4088 | 182 | 100% | 20218 | 精装 |
| 3.19 | 沪灞 | 奥园誉府 | 高层 | 16#,17# | 摇号开盘 | 三室,四室 | 249 | 1086 | 225 | 90% | 13201 | 毛坯 |
| 3.19 | 沣东新城 | 万科未来星光 | 高层 | 1# | 自行开盘 | 三室 | 114 | 171 | 48 | 42% | 18580 | 精装 |
| | | | 小高层 | 2#,6# | | 三室 | 86 | | 17 | 20% | 21080 | 精装 |
| 3.19 | 灞河新区 | 中海云锦 | 小高层 | 10# | 自行开盘 | 两室,三室 | 68 | 48 | 18 | 26% | 23924 | 精装 |
| 3.20 | 沣东新城 | 沣水云间 | 小高层 | 2#,5#,6# | 自行开盘 | 三室,四室,六室 | 144 | 35 | 29 | 20% | 22000 | 精装 |
| 3.22-3.23 | 港务区 | 中粮奥体壹号 | 小高层 | 8#,9#,10#,11# | 摇号开盘 | 三室,四室 | 232 | 2405 | 232 | 100% | 17407 | 精装 |
| 3.22 | 高新 | 招商臻境 | 小高层 | 8#,11# | 自行开盘 | 三室,四室 | 56 | 79 | 5 | 9% | 27805 | 精装 |
| | | | 高层 | 10#,12# | | 三室 | 190 | | 38 | 20% | 24745 | 精装 |
| 3.22 | 城北 | 龙湖星月紫云台 | 高层 | 1#,2# | 自行开盘 | 两室,三室,四室 | 247 | 206 | 32 | 13% | 19686 | 毛坯 |
| 3.24 | 港务区 | 绿地国港新里城 | 高层 | 22#,23# | 自行开盘 | 三室 | 184 | 108 | 20 | 11% | 15108 | 精装 |
| 3.24 | 港务区 | 招商央畔 | 高层 | 3# | 摇号开盘 | 两室,三室 | 138 | 78 | 64 | 46% | 15574 | 精装 |
| | | | 小高层 | 9# | | 四室 | 68 | | 9 | 13% | 16059 | 精装 |
| 3.27 | 秦汉新城 | 招商雍澜湾 | 小高层 | 14#,15#,16# | 自行开盘 | 四室 | 162 | — | 20 | 12% | 18015 | 精装 |
| 3.28 | 高新 | 紫薇国际生态城 | 洋房 | 6# | 摇号开盘 | 三室 | 60 | 880 | 60 | 100% | 15479 | 毛坯 |
| | | | 平墅 | 26# | | 四室 | 20 | | 20 | 100% | 19983 | 毛坯 |
| 3.29 | 高新 | 中天新希望未来印 | 大平层 | 6# | 摇号开盘 | 四室 | 46 | 482 | 6 | 13% | 28839 | 精装 |
| | | | 高层 | 1#,3#,4#,8# | | 三室,四室 | 325 | | 222 | 68% | 26849 | 精装 |
| 3.30 | 沪灞 | 碧桂园云府 | 高层 | 1#,2#,63# | 自行开盘 | 三室 | 391 | 328 | 85 | 22% | 16356 | 毛坯 |

◆ 本月公示14盘6717套房源、体量87.29万 m^2 、均价17167元/ m^2 ，供应体量大幅上涨，其中龙湖星河紫云台、绿城桂语云境、云和悦、中天未来玥、崇文尊域万樾府、悦达电建玖玺台、华润沣华九里均为新盘首次价格公示



微观监测|价格公示

| 区域 | 项目名称 | 楼栋 | 业态 | 面积段 | 总套数 | 装修情况 | 公示均价(元/㎡) | 价格变动情况 |
|----|---------|---|-----|---------|------|------|-----------|---------------|
| 沔西 | 龙湖景粼玖序 | 2#,3#,5#,6# | 高层 | 91-130 | 428 | 精装 | 19180 | 价格上涨12% |
| | | 7#,8#,9#,10#,12# | 小高层 | 143 | 272 | 精装 | 21437 | 价格上涨12% |
| | | 13#,16#,17#,18#,19# | 叠拼 | 184-187 | 84 | 毛坯 | 26936 | 价格上涨4% |
| 城北 | 龙湖星河紫云台 | 1#,2# | 高层 | 84-143 | 247 | 毛坯 | 19868 | 首次价格公示 |
| 城北 | 80年代 | 1# | 高层 | 71-94 | 369 | 毛坯 | 13598 | 价格公示制度后首次价格公示 |
| 空港 | 绿城桂语云境 | 18#,19#,20#,21#,22#,23#,24# | 小高层 | 111-135 | 427 | 毛坯 | 13156 | 首次价格公示 |
| | | 1#,2#,3#,5#,6#,7#,8#,9#,10#,11#,12#,13#,15#,16#,17# | 叠拼 | 155-342 | 234 | 毛坯 | 21450 | 首次价格公示 |
| 泾河 | 云和悦 | 1#,2#,3#,5#,9#,10# | 小高层 | 135-186 | 370 | 毛坯 | 14716 | 首次价格公示 |
| | | 6#,7#,8# | 叠拼 | 203-301 | 48 | 毛坯 | 18585 | 首次价格公示 |
| 空港 | 福星惠誉美术城 | 27#,28#,29#,30#,32# | 洋房 | 111-142 | 220 | 毛坯 | 12997 | 首次价格公示 |
| 秦汉 | 中天未来玥 | 1#,2#,3#,5#,6#,7#,8#,9#,10#,11#,12#,13#,14#,15#,16#,17#,18#,19#,20#,21#,22#,23#,24#,25#,26#,27# | 小高层 | 94-169 | 1786 | 精装 | 18986 | 首次价格公示 |
| 泾河 | 滨江翡翠城 | 12#,14#,48#,51#,52# | 高层 | 77-130 | 504 | 精装 | 14200 | 首次价格公示 |
| 泾河 | 崇文尊域万樾府 | 16#,18#,19# | 高层 | 99-131 | 299 | 精装 | 13497 | 首次价格公示 |
| 泾河 | 雅居乐北城雅郡 | 27#,32#,33#,35#,36#,37# | 洋房 | 124 | 236 | 精装 | 13900 | 价格下降2%，正常楼位差 |
| 泾河 | 天朗云熙 | 3#,4#,8# | 高层 | 89-120 | 400 | 精装 | 14519 | 首次价格公示 |
| | | 5#,9#,10#,11# | 小高层 | 95-179 | 238 | 精装 | 15237 | 首次价格公示 |
| 空港 | 悦达电建玖玺台 | 1#,2# | 洋房 | 141-169 | 42 | 精装 | 15961 | 首次价格公示 |
| | | 3#,6# | 小高层 | 118 | 60 | 精装 | 14000 | 首次价格公示 |
| 空港 | 东航云锦东方 | 4#,10# | 大平层 | 196 | 96 | 精装 | 18479 | 大平层首次公示 |
| | | 9#,11#,12#,14# | 小高层 | 91-141 | 241 | 精装 | 15190 | 持平 |
| 沔西 | 华润沔华九里 | 20# | 高层 | 111-126 | 84 | 毛坯 | 20528 | 首次价格公示 |
| | | 16# | 小高层 | 159-166 | 32 | 毛坯 | 21678 | 首次价格公示 |

微观监测|典型楼盘|招商华宇长安玺

项目为招商蛇口在西安开发的首个TOP级“玺系”产品，位于新航天板块，社区规划1栋小高层、7栋院居叠拼，打造低密观山住宅



| 项目基础信息 | | | |
|--------|---|------|--------------|
| 项目地址 | 航腾路交大附中航天校区南侧约80米 | | |
| 开发商 | 西安招商房地产有限公司 | 项目定位 | 高端改善 |
| 占地面积 | 41.5亩 | 建筑面积 | 6.4万㎡ |
| 容积率 | 1.5 | 绿化率 | 35% |
| 物业类型 | 小高层、叠拼 | 装修情况 | 毛坯 |
| 总栋数 | 8栋 | 总户数 | 182户 |
| 车位配比 | 1:3 | 车位数 | 547个 |
| 户型面积 | 小高层2T2户：178㎡ 叠拼私梯入户：198、208、225㎡ | 价格 | / |
| 主力户型 | 叠拼198-225㎡ | 销售阶段 | 前期蓄客中 |
| 首开时间 | 预计4月底开盘 | 交房时间 | 待定 |
| 物业公司 | 华宇第一太平戴维斯 | 物业费 | 3.5-4.5元/㎡·月 |
| 项目配套 | <p>交通配套：绕城高速、毗邻地铁4号线、地铁15号线（在建）</p> <p>教育配套：交大附小航天学校，西安航天城第五小学，西安航天城第二小学，长安一小城南分校，长安师范附属小学，西安航天城第二中学，交大附中航天学校，长安一中</p> <p>商业配套：航天城里坊park、四海唐乐街（规划中）、揽月坊（在建）、星座广场、航天壹街区、丝路慧谷创业街区</p> <p>医疗配套：西安航天总医院、西北妇女儿童医院、西安市人民医院</p> <p>生态配套：航天城文化生态公园，航天城中湖公园、星河运动公园、塬畔生态公园（在建）</p> | | |

微观监测|典型楼盘|招商华宇长安玺

项目共182套房源，体量较小，产品为2T2H小高层及叠拼；小高层52套，占比29%，叠拼130套，占比71%；主推叠拼产品，预计四月中旬价格公示，四月底开盘



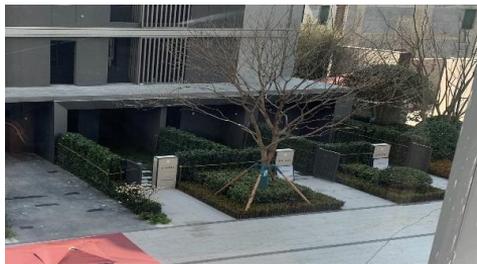
| 项目产品信息表 | | | | | | | | |
|---------|-----|----|--------------|-----|----------------------|--------|-----|------|
| 楼号 | 业态 | 单元 | 层数 | 梯户比 | 面积 (m ²) | 户型 | 套数 | 套数占比 |
| 1# | 小高层 | 2 | 14F | 2T2 | 178 | 4房2厅3卫 | 52 | 29% |
| 2#-8# | 叠拼 | / | 6+1F 7+1F | / | 下叠198 | 4房2厅4卫 | 130 | 71% |
| | | | | | 中叠208 | 4房2厅4卫 | | |
| | | | | | 上叠255 | 3房3厅4卫 | | |

微观监测|典型楼盘|招商华宇长安玺

【叠拼户型】均享私家电梯独立入户，无公共区域，隐私性较好，下叠赠送南向50-70m²下沉式花园、上叠赠送31m²露台，上、中、下叠均享北向入户花园（赠送10-15m²）



上叠255m²，3房3厅4卫



【上、中、下叠北向入户花园】



中叠208m²，4房2厅4卫



【中叠、上叠赠送露台】



下叠198m²，4房2厅4卫



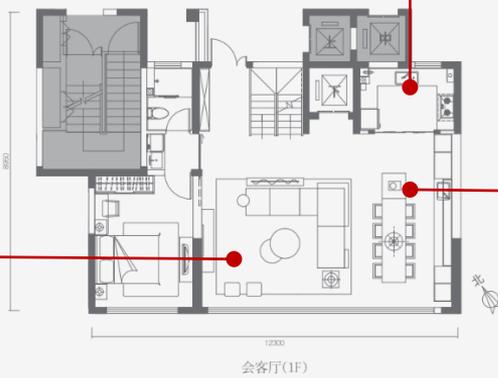
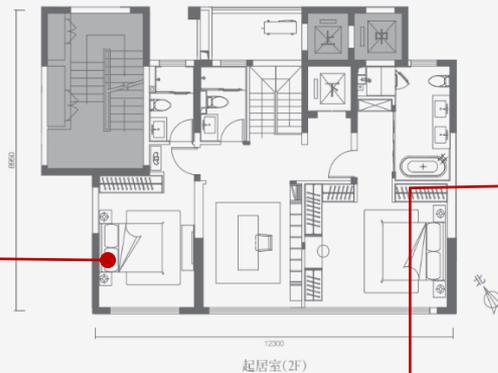
【下叠-南向下沉式花园】

【小高层户型】约14.7m南向超大面宽，北向生活阳台，南北通透，客厅采用方厅格局，面宽8m，中西双厨，南向双套房设计，居住舒适度高



小高层178m²，4房2厅3卫

【下叠198㎡样板间】



【小高层178m²样板间】



微观监测|典型楼盘|招商华宇长安玺

【建筑立面】长安玺以现代建筑风格，融入“大挑檐”的设计，采用银色铝板、仿木纹铝板、灰色真石漆、超白玻璃等材质融合锻造，形成“光幕镜面”的建筑立面观感



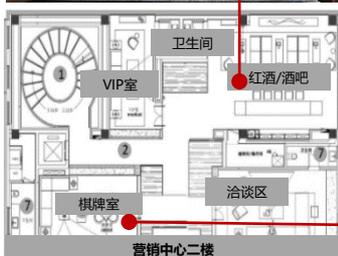
【架空层】小高层一层规划开放式架空层，设置休闲运动空间、儿童娱乐空间，营造具有设计感、场景感与归属感的空间氛围



架空层

微观监测 | 典型楼盘 | 招商华宇长安玺

【营销展示区】项目未设置沙盘区域，布局上打破了传统售楼部客户来项目时被动接受信息的局面，和置业顾问形成友好、互动的交流关系，在营销中心的每一处角落都可以私密对话，给予尊崇之感



项目于2020年6月拿地，2021年1月对外发声，2021年4月售楼部开放，预计2022年4月中旬价格公示

2020年6月10日

2021年4月

2020年6月10日，招商以48000万元拍得航天城
1宗住宅用地（HT01-31-10），净用地面积
41.538亩，溢价率14.29%，楼板价13860元/m²

售楼部开放

蓄客中,预计2022年4月中旬价格公示，月底开盘



THANKS!

本报告的数据来源：本报告中所有数据均为创典资源信息中心采集整理，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。

• **若有任何疑问，请致电：**029-88450100；

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>

• 欢迎各位客户给我司提出宝贵的意见和建议！

