

2022年

西安房地产市场周报

【5.2-5.8】

▾ 本周楼市看点 ▾

宏观环境

“两会一所”密集发声，坚持实施差别化房企融资政策、优化融资环境

土地市场

本周供应3宗土地，合计62.8亩；本周无成交地块

数据楼市

第18周大西安商品房供应41.1万 m^2 ，环比下降2%，成交14.6万 m^2 ，环比下降50%，成交价结构性上涨

创典监测

本周西安共计2个项目开盘，推货412套，成交356套，开盘去化率86%

PART 01 宏观环境

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



1.1 楼市政策

◆ 继4月29日中央政治局会议后，“两会一所”密集发声，坚持实施差别化房企融资政策、优化融资环境，对于行业健康发展起到积极促进作用

5月4日，**银保监会**召开专题会议，会议指出，要督促银行保险机构坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，**因城施策落实好差别化住房信贷政策，支持首套和改善性住房需求**，灵活调整受疫情影响人群个人住房贷款还款计划。**要区分项目风险与企业集团风险，不盲目抽贷、断贷、压贷，保持房地产融资平稳有序**。要按照市场化、法治化原则，做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融服务。要按照市场化、法治化原则，做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融服务。此外，要加强“新市民”金融服务，支持“新市民”在城镇创业就业、购房安居、教育培训、医疗养老等方面的金融需求。

5月4日，**证监会**召开专题会议，会议指出，在助力宏观经济大盘稳定上下更大功夫。科学合理把握IPO和再融资常态化，丰富科技创新公司债、中小企业增信集合债等债券融资工具和品种，**积极支持房地产企业债券融资**，研究拓宽基础设施REITs试点范围，适时出台更多支持实体经济发展的政策措施。

5月4日，**深圳证券交易所**在其官网发布《关于支持实体经济若干措施的通知》，**支持房企正常融资活动，允许优质房企进一步拓宽债券募集资金用途，鼓励优质房企发行公司债券兼并收购出险房企项目，促进房地产行业平稳健康发展**。

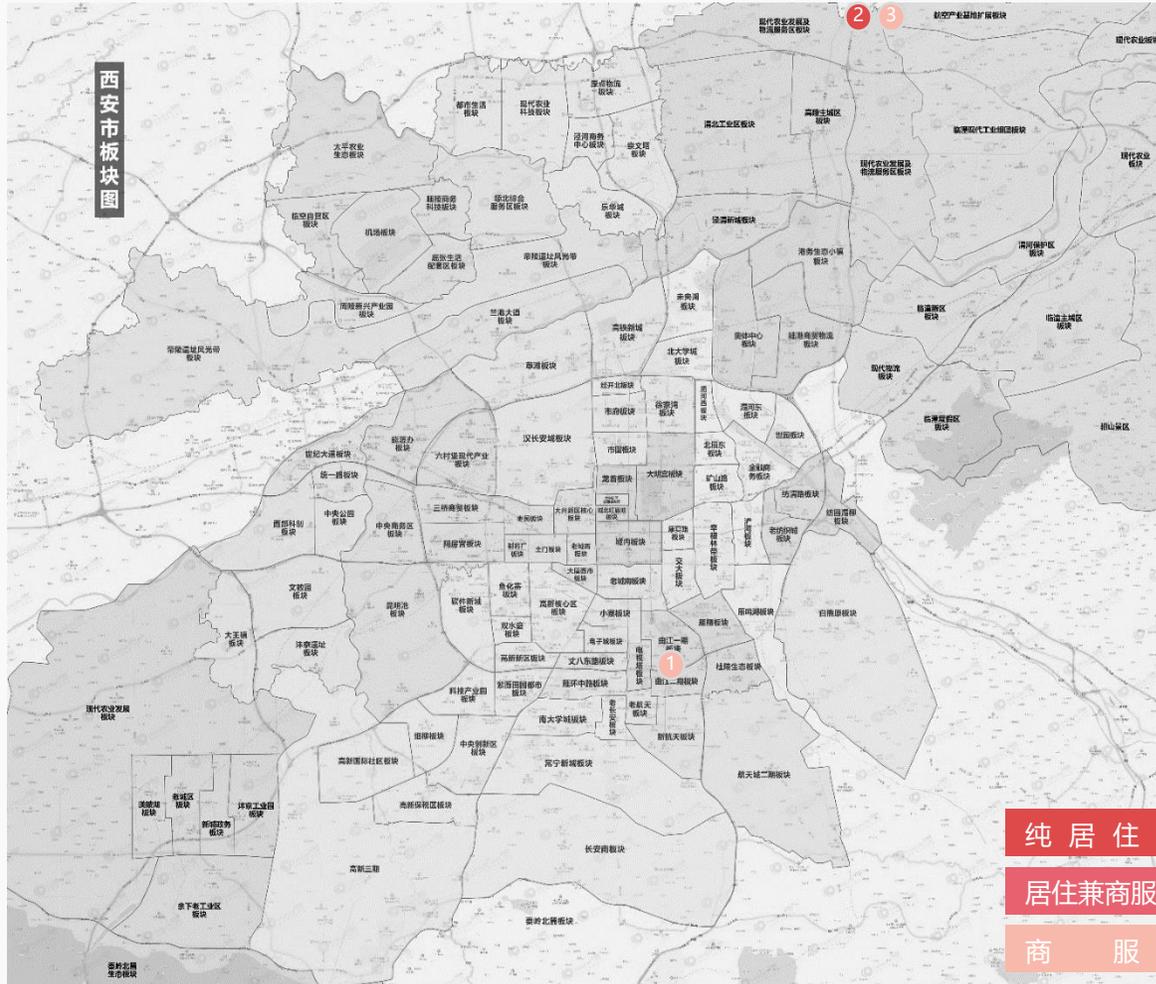
PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交
- 典型成交地块



2.1 土地供应

◆ 本周供应3宗土地，合计62.8亩，其中曲江新区推出1宗39亩商务用地，阎良区推出2宗共24亩开发用地，其中1宗为安置型商品房项目，另1宗为商服（加油加气站）用地



序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率	控规建面(万㎡)
1	曲江	QJ4- 1-436	长安南路以东、雁展路以北	38.7	商服	≤6	15.5
2	阎良	610114003011GB00021	铝业路以北、试飞院专用线以东	19.7	居住	≤2.8	3.7
3	阎良	610114005030GB00005	郭靳公路以北、马川路以西	4.4	商服 (加油加气站)	≤0.5	0.12
合计				62.8	—	—	19.3

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大西安商品房供销概况

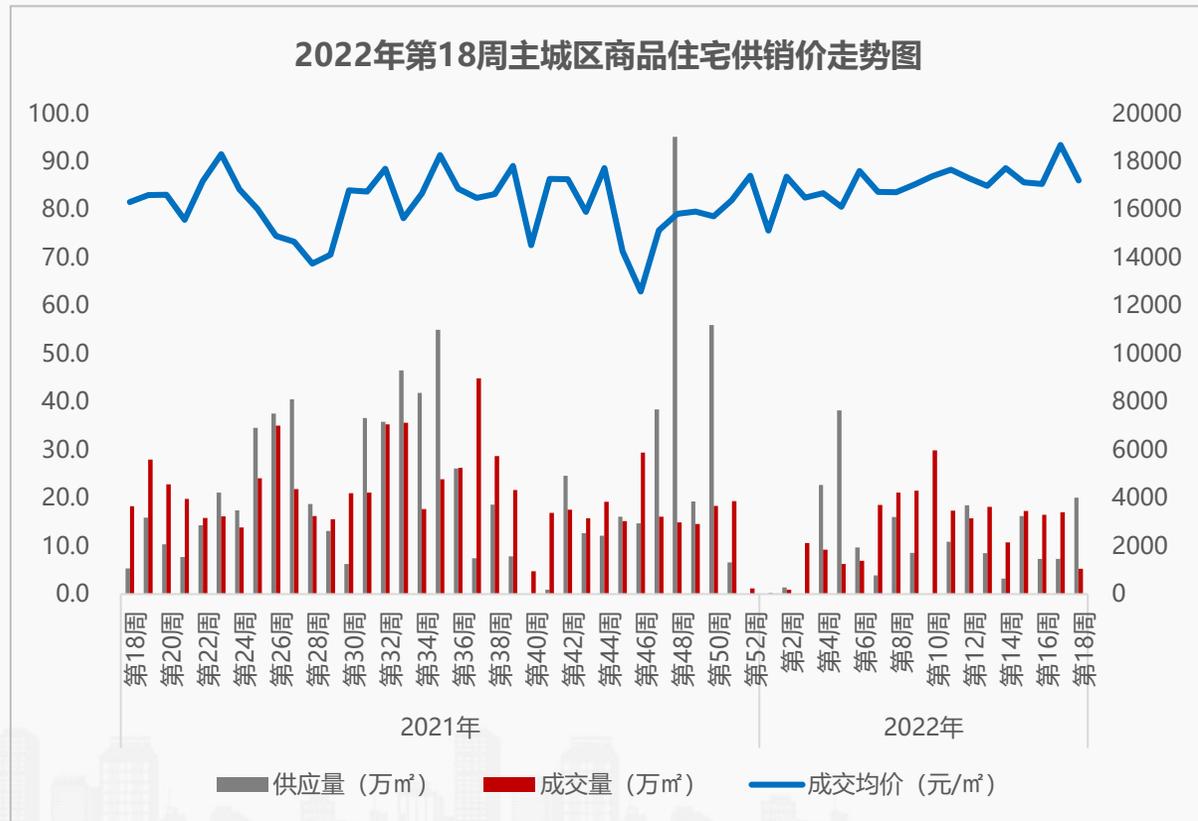
◆ 本周大西安商品房供应环比小幅回落，成交量大幅回落、价格回升至17243元/m²

2022年第18周大西安各物业供销价一览表															
—	商品房			商品住宅			公寓			商业			办公		
	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交价格 (元/m ²)	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交价格 (元/m ²)	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交价格 (元/m ²)	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交价格 (元/m ²)	供应量 (万m ²)	成交量 (万m ²)	成交价格 (元/m ²)
主城区	26.0	13.7	17390	20.1	5.3	17214	2.2	0.8	14832	2.5	5.5	22484	—	0.6	7388
西咸新区	15.1	0.9	15034	15.0	0.7	14917	—	0.03	8156	0.03	0.2	18920	—	0.02	8922
大西安	41.1	14.6	17243	35.1	6.0	16957	2.2	0.9	14572	2.5	5.7	22379	—	0.6	7441

3.2主城/住宅供销概况

◆ 本周主城区商品住宅供应大涨，成交量价齐跌；高新、经开、港务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，商品住宅新增供应1247套、20.1万㎡，环比上涨174.4%，同比上涨275.5%，供应来自高新的双旗寨安置房项目及碧桂园高新云墅及高新天谷雅舍及天地源云水天境及新希望锦麟天玺及中国铁建西派国樾，城北的龙湖天奕；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量大幅回落，商品住宅网签备案405套、5.3万㎡，环比下降69.0%，同比下降71.1%，成交集中在经开的绿城复地柳岸晓风及合悦华府，港务区的招商央畔，高新的天地源丹轩坊，浐灞的碧桂园云府；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价17214元/㎡，环比下降7.9%，同比上涨5.5%。



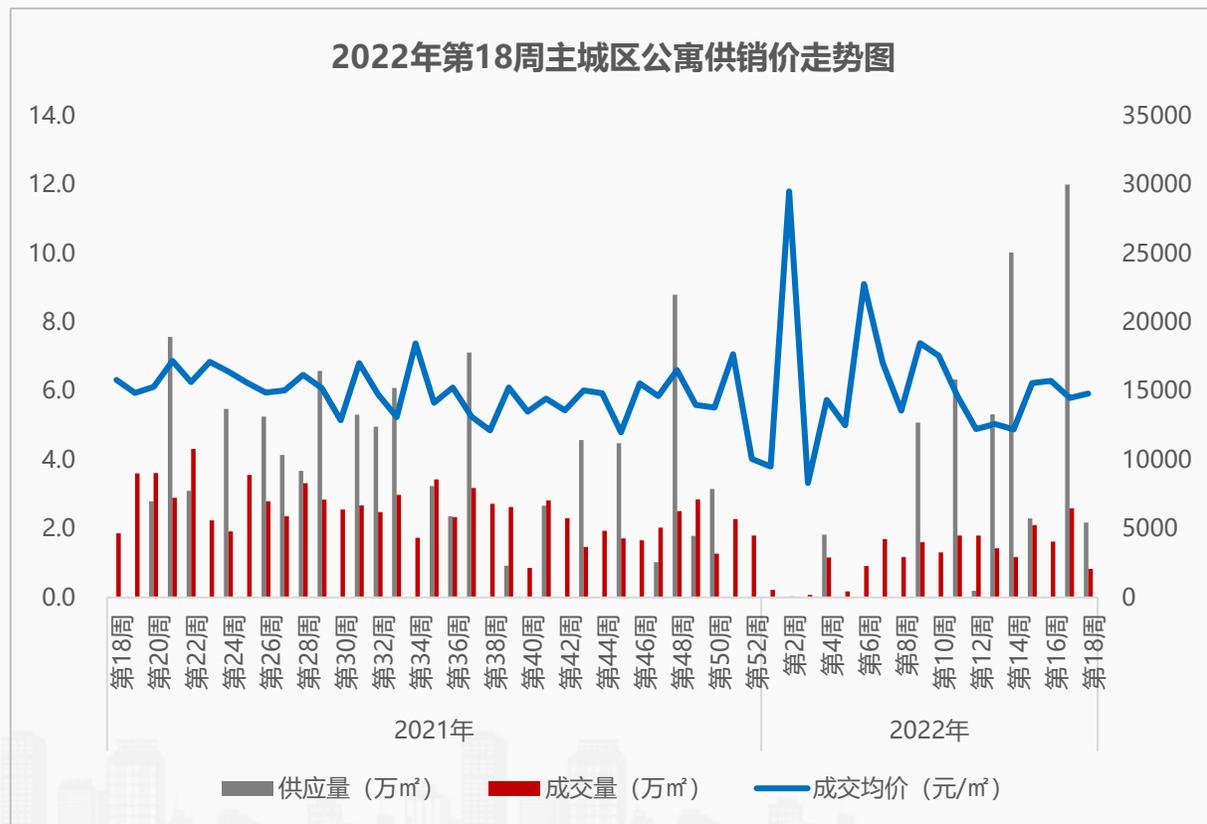
2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	3.8	0.8	0.6	0.6	0.0	1.2	3.0	0.8	1.8	0.8	5.1	1.0	1.1
成交量 (万㎡)	3.8	0.7	0.7	0.8	0.01	1.4	3.5	1.2	1.0	1.1	3.8	0.7	1.2
成交均价 (元/㎡)	17214	13780	17153	12585	35369	15979	20054	11956	17670	15569	13965	12242	14561

数据来源：房管局网签合同数据

3.2 主城/公寓供销概况

◆ 本周主城区公寓供应高位回落，成交量跌价涨；高新、航天城、浐灞位居主城区成交前三

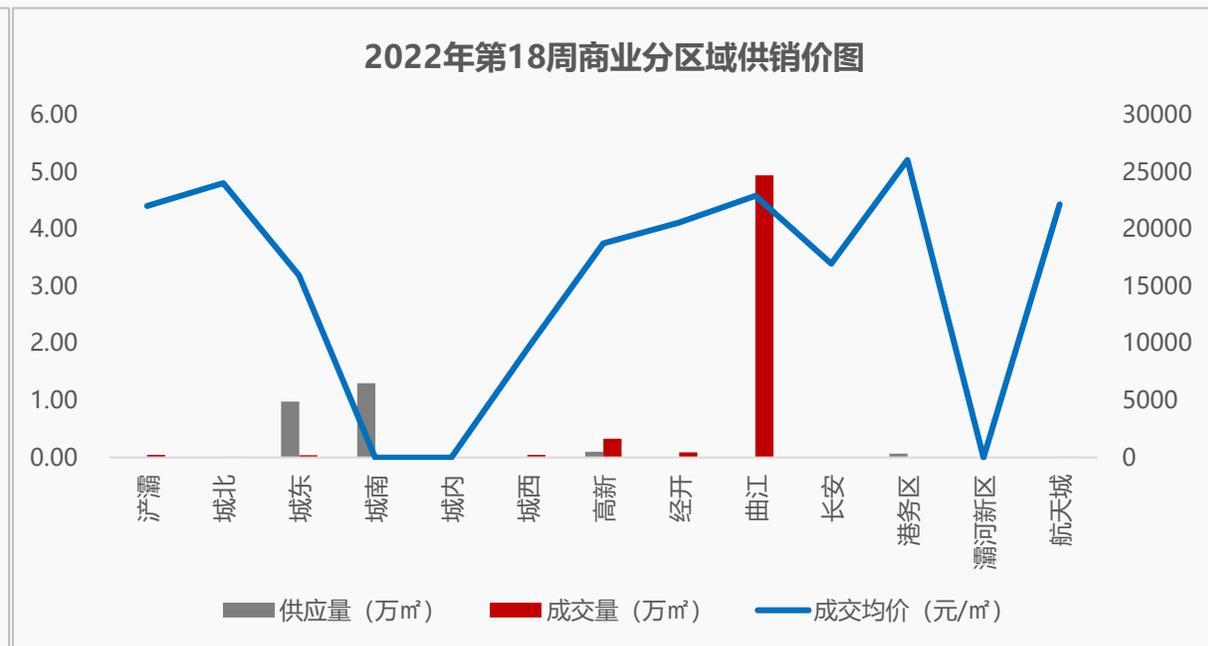
- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目1个，公寓新增供应450套、2.2万㎡，环比下降81.8%，同比——，供应来自城东的嘉园大厦；
- **成交量方面：**本周主城区公寓成交量大幅回落，公寓网签备案135套、0.8万㎡，环比下降68.0%，同比下降55.5%，成交集中在高新的荣民捌号，航天城的龙湖星图，经开的世茂都，浐灞的保利心语花园；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价14832元/㎡，环比上涨2.3%，同比下降6.2%。



3.2 主城/商业供销概况

◆ 本周主城区商业供销价同环比大涨；曲江、高新、经开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8个，商业新增供应219套、2.5万㎡，环比上涨46.5%，同比上涨196.8%，供应来自城东的嘉园大厦及曲江国风世家，高新的东晁村安置房项目及双旗寨安置房项目及天地源云水天境及新希望锦麟天玺及中国铁建西派国樾，港务区的中粮奥体壹号；
- **成交量方面**：本周主城区商业成交量大幅上涨，商业网签备案109套、5.5万㎡，环比上涨168.5%，同比上涨390.9%，成交集中在曲江的曲江华著中城，高新的绿地中央广场，经开的合悦华府；
- **成交价方面**：本周主城区商业成交价22484元/㎡，环比上涨88.3%，同比上涨63.9%。



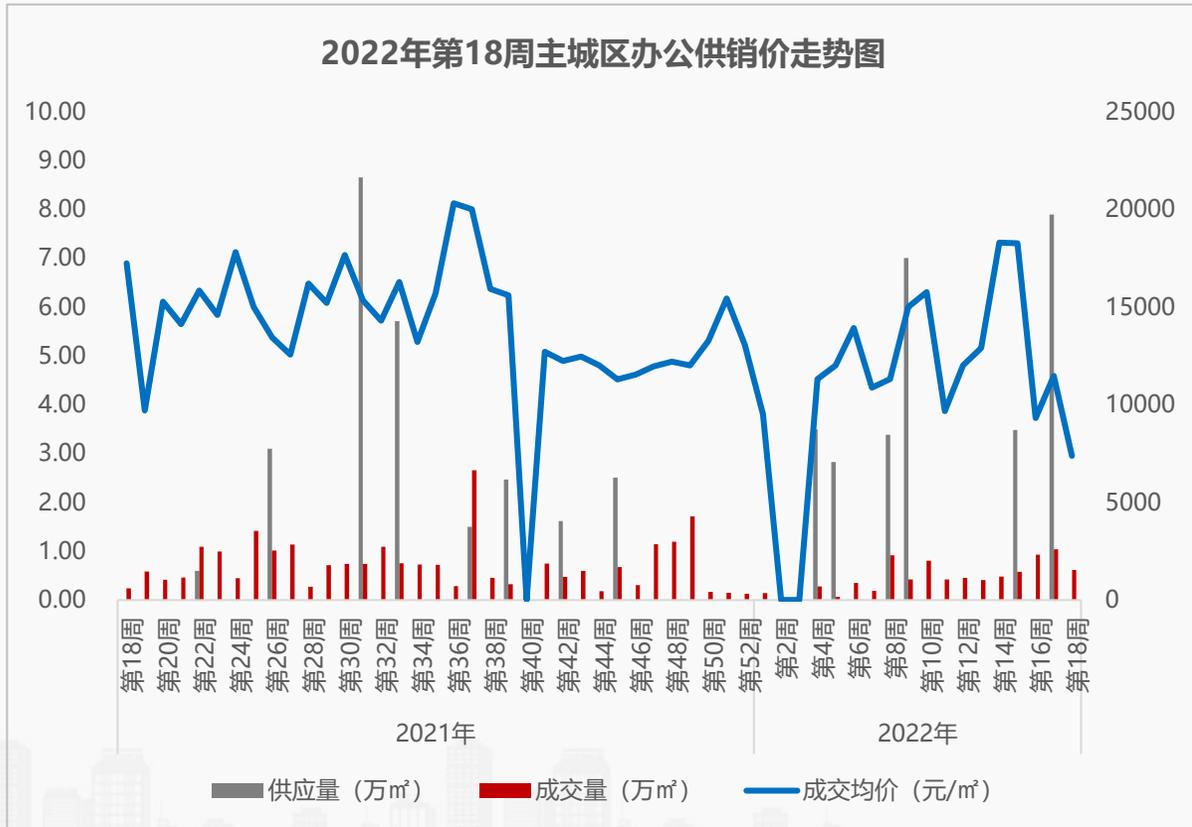
2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.26	0.13	0.05	0.10	0.01	0.16	0.36	0.14	0.07	0.08	0.22	0.09	0.06
成交量 (万㎡)	0.24	0.16	0.07	0.13	0.003	0.18	0.19	0.12	0.15	0.10	0.29	0.08	0.08
成交均价 (元/㎡)	17665	15180	14875	16907	24658	13026	16277	11582	18465	10397	11661	11916	16673

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，成交量价齐跌；高新、浐灞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，办公无新增供应，环比——，同比——；
- **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20套、0.6万㎡，环比下降40.7%，同比上涨160.5%，成交集中在高新的绿地中央广场及国瑞西安金融中心，浐灞的源创中心；
- **成交价方面：**本周主城区办公成交价7388元/㎡，环比下降35.6%，同比下降57.2%。

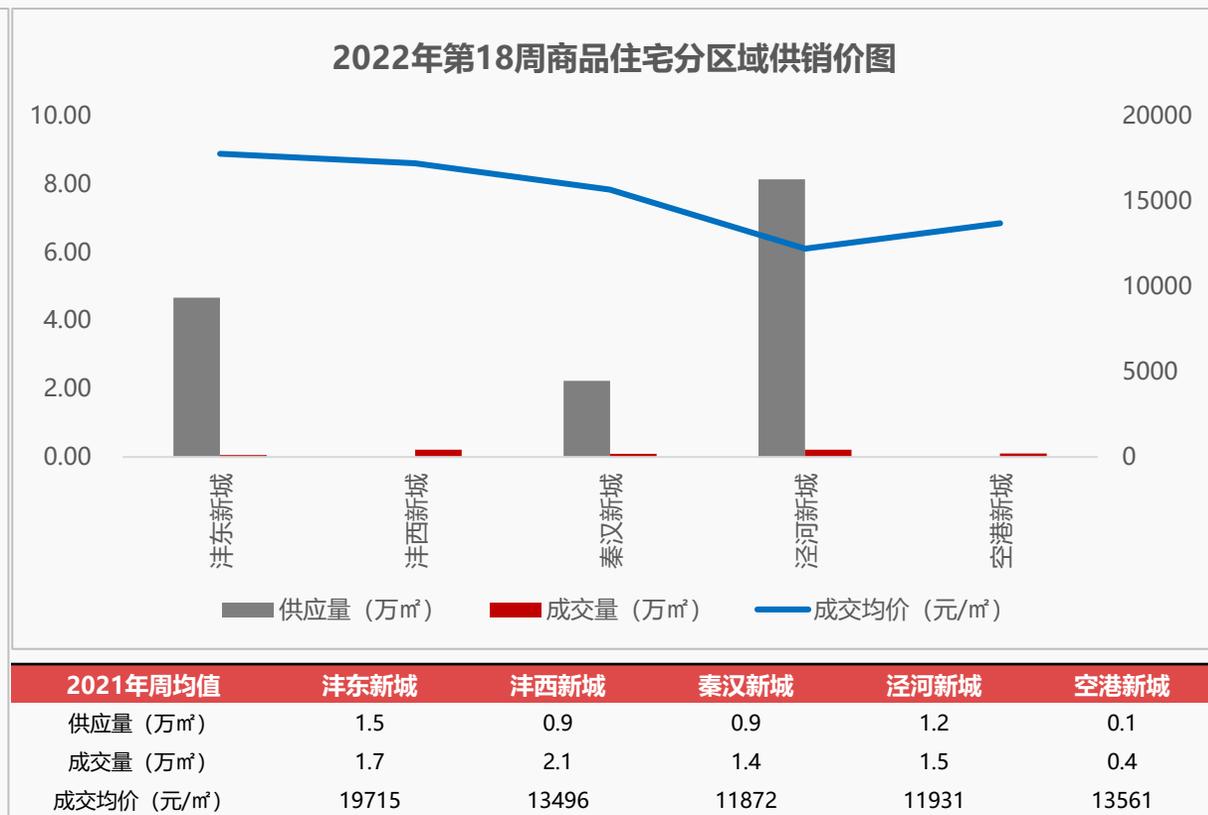
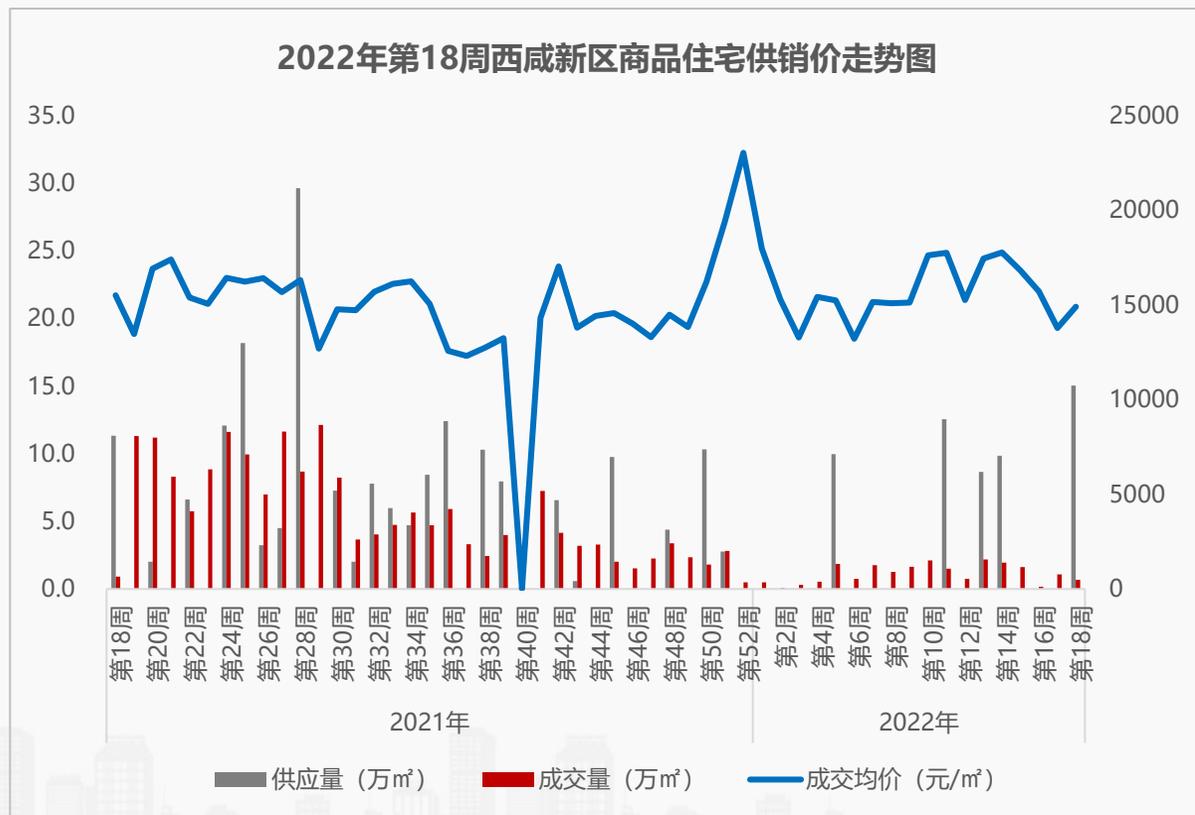


2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.21	0.15	0.00	0.00	0.05	0.03	0.06
成交量 (万㎡)	0.02	0.03	0.02	0.06	0.00	0.10	0.26	0.10	0.12	0.00	0.003	0.003	0.04
成交均价 (元/㎡)	14156	10650	14162	13188	—	14704	16289	13329	16047	—	10129	6236	10591

3.3西咸/住宅供销概况

◆ 本周西咸商品住宅供应放量，成交量跌价涨；泾河新城、沣西新城、空港新城位居西咸新区成交前三

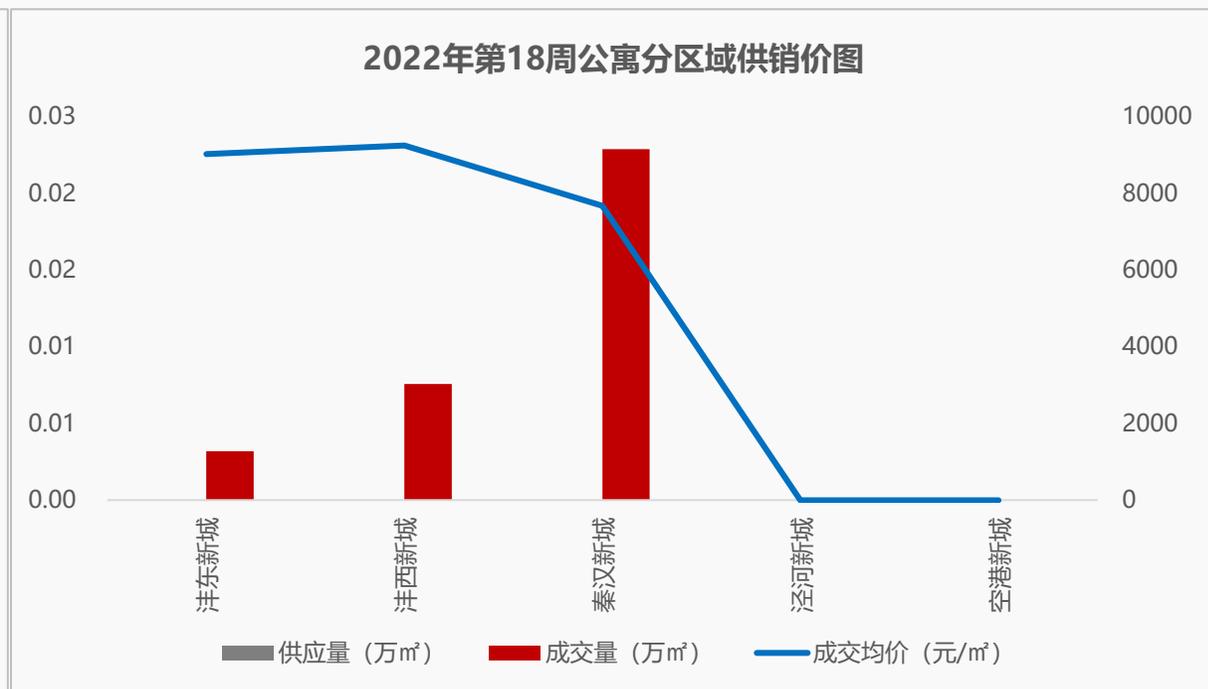
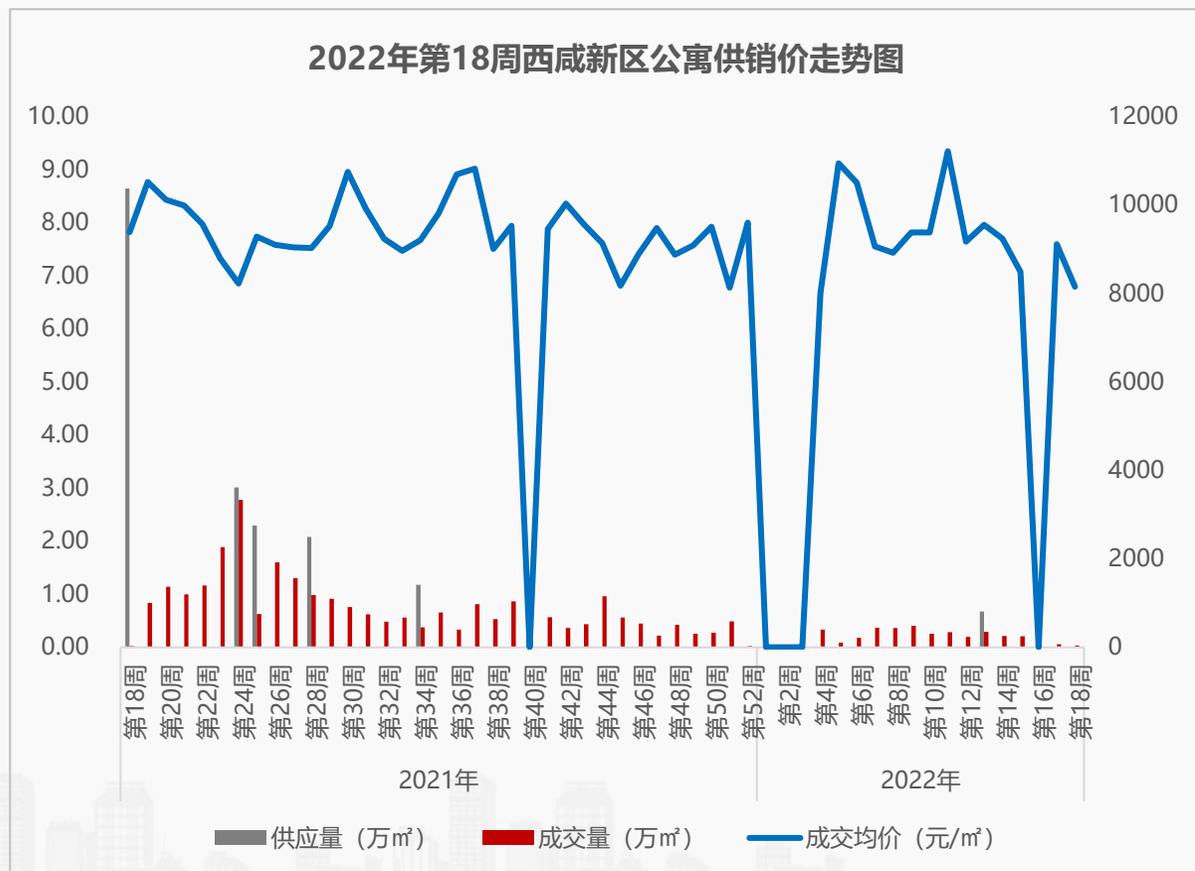
- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目2个，商品住宅新增供应1193套、15.0万㎡，环比——，同比上涨32.7%，供应来自泾河新城的黄冈学府城及雅居乐北城雅郡及乐华城及云和悦，秦汉新城的中天未来玥，沣东新城的中梁鎏金雲玺及万科未来星光；
- **成交量方面：**本周西咸新区商品住宅成交量有所回落，商品住宅网签备案52套、0.7万㎡，环比下降37.3%，同比下降25.4%，成交集中在泾河新城的万科未来时光及云和悦，沣西新城的万科沣华锦鸣及龙湖景粼玖序，空港新城的东航云锦东方；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价14917元/㎡，环比上涨8.1%，同比下降3.9%。



3.3西咸/公寓供销概况

◆ 本周西咸公寓无供应，成交量价齐降；秦汉新城、沣西新城、沣东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有所回落，公寓网签备案8套、0.03万㎡，环比下降39.4%，同比上涨68.7%，成交集中在秦汉新城的融城璟荟，沣西新城的紫薇万科大都会，沣东新城的中南菩悦东望府；
- **成交价方面**：本周西咸新区公寓成交价8156元/㎡，环比下降10.6%，同比下降13.2%。



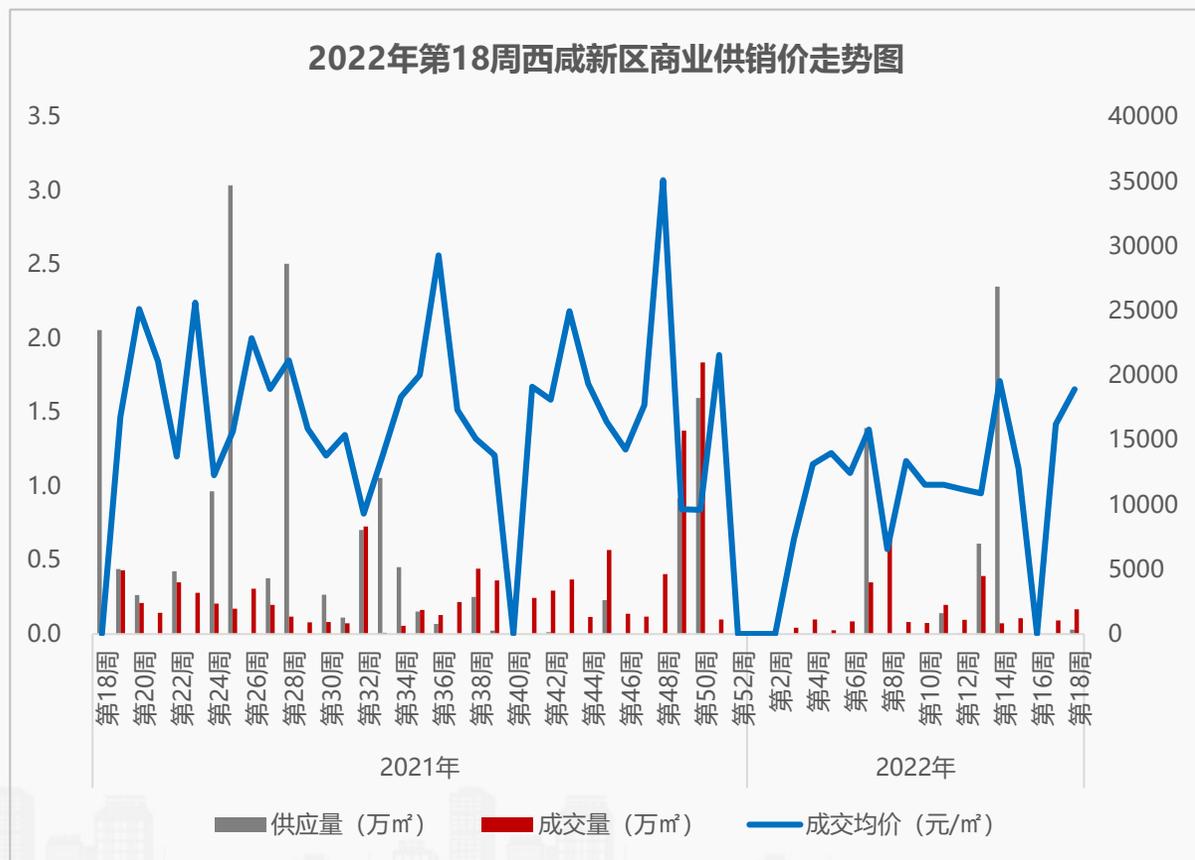
2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.27	0.06	0.05	0.11	0.07
成交量 (万㎡)	0.41	0.09	0.06	0.13	0.03
成交均价 (元/㎡)	10356	8482	7559	8709	8788

数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/商业供销概况

◆ 本周西咸商业供应破冰，成交集中于沣东新城的中南菩悦东望府及沣东旺城

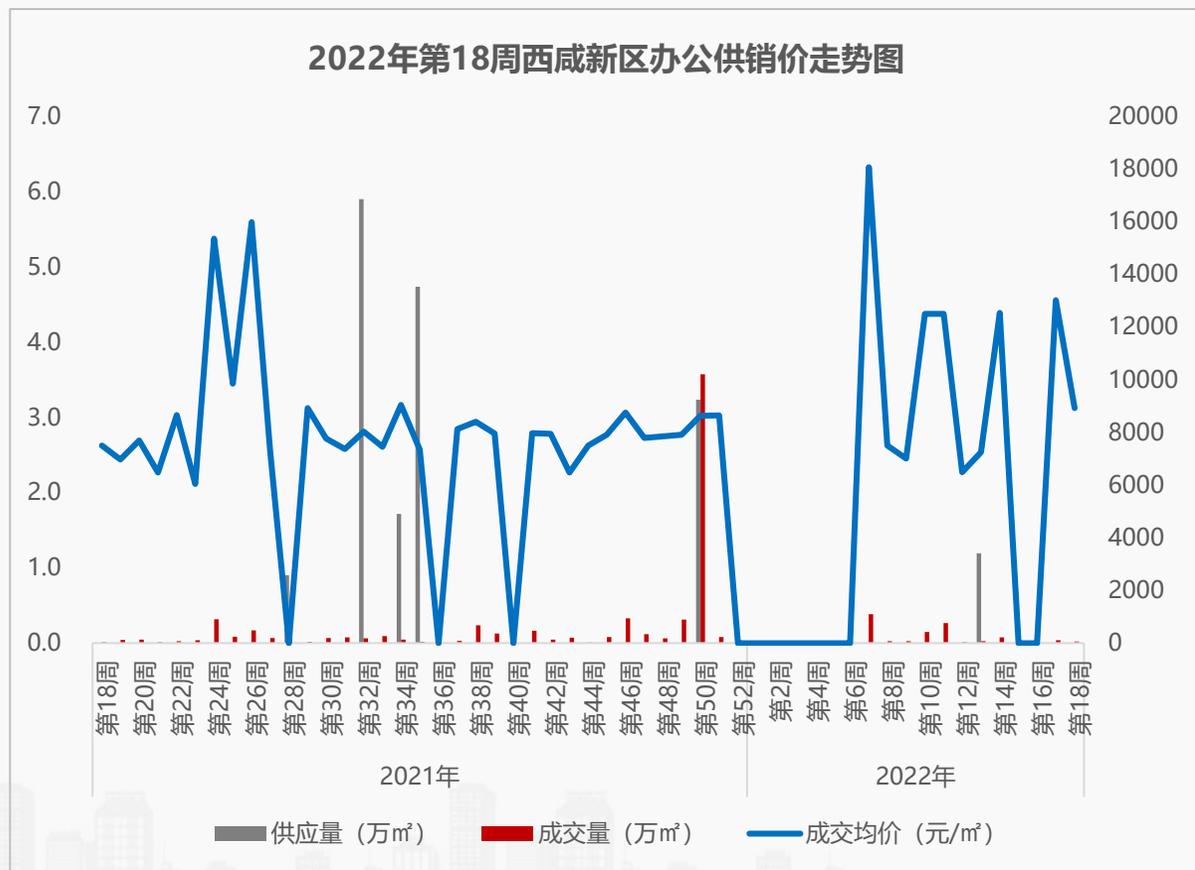
- **供应量方面**：本周西咸新区发放预售证项目1个，商业新增供应4套、0.03万㎡，环比——，同比下降98.6%，供应来自秦汉新城的中天未来玥；
- **成交量方面**：本周西咸新区商业成交持续上涨，商业网签备案37套、0.2万㎡，环比上涨83.9%，同比——，成交集中在沣东新城的中南菩悦东望府及沣东旺城；
- **成交价方面**：本周西咸新区商业成交价18920元/㎡，环比上涨16.6%，同比——。



3.3西咸/办公供销概况

◆ 本周西咸办公无供应，成交集中于沣东新城的沣东旺城

- **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：**本周西咸新区办公成交持续低位，办公网签备案1套、0.02万㎡，环比下降40.7%，同比上涨63.0%，成交集中在沣东新城的沣东旺城；
- **成交价方面：**本周西咸新区办公成交价8922元/㎡，环比下降31.5%，同比上涨18.9%。



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㎡)	0.16	0.00	0.00	0.00	0.97
成交量 (万㎡)	0.10	0.00	0.00	0.0001	1.01
成交均价 (元/㎡)	8380	—	—	8209	13447

3.4商品房销售排行

第18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)
1	绿城复地·柳岸晓风	92772985	6049.92	51	15335
2	招商·央畔	73161393	4755.28	41	15385
3	天地源·丹轩坊	124352865	4748.63	33	26187
4	碧桂园·云府	43821525	2619.71	19	16728
5	合悦华府	28242484	2469.44	20	11437

第18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)
1	荣民捌号	35600408	1842.26	10	19324
2	龙湖星图	10304131	1109.75	28	9285
3	世茂都	5683927	624.41	14	9103
4	保利·心语花园	5893171	477.42	8	12344
5	融创·曲江印	14658973	400.52	1	36600

第18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	绿地中央广场	40000000	5839.41	18	6850
2	沣东·旺城	1966633	220.42	1	8922
3	国瑞西安金融中心	3847152	193.86	1	19845
4	源创中心	1541026	110.59	1	13935
5	——	——	——	——	——

第18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)
1	枫丹丽舍	5517695	362.08	2	15239
2	融创·揽月府	7559795	233.65	1	32355
3	中海·曲江大城	3738291	186.86	1	20006
4	东原印未央	5139560	184.48	1	27860
5	——	——	——	——	——

第18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	曲江·华著中城	1133417418	49430.23	63	22930
2	绿地中央广场	49860061	2726.98	2	18284
3	中南菩悦东望府	30656479	1558.37	36	19672
4	合悦华府	18489985	897.32	16	20606
5	金辉悦府	3705302	423.42	1	8751

PART 04 创典监测

- 价格公示
- 项目登记
- 开盘监测



本周西安无商品住宅价格公示信息!

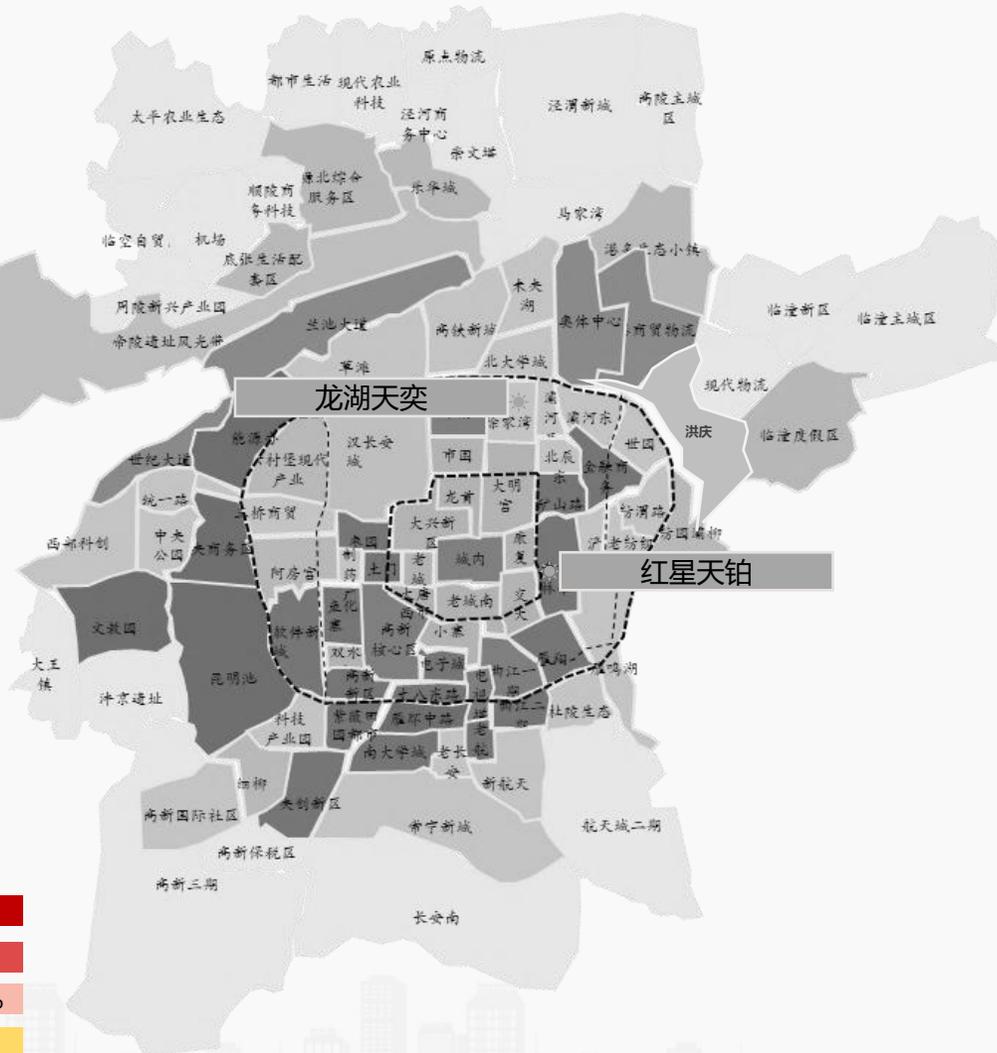


4.2项目登记

◆ 本周西安共2个项目开启线上登记，合计供应245房源，登记人数共791个，均处于核验中

2022年第18周西安商品住房意向登记项目表

登记时间	序号	区域	项目名称	登记楼栋	登记人数(个)	核验人数(个)	登记房源(套)	中签率(%)	公示价格(元/㎡)
5.6-5.8	1	城东	红星天铂	10#,12#	686	—	183	—	大平层22096
5.6-5.8	2	城北	龙湖天奕	6#	105	—	62	—	高层23363
合计					791	—	245	—	—



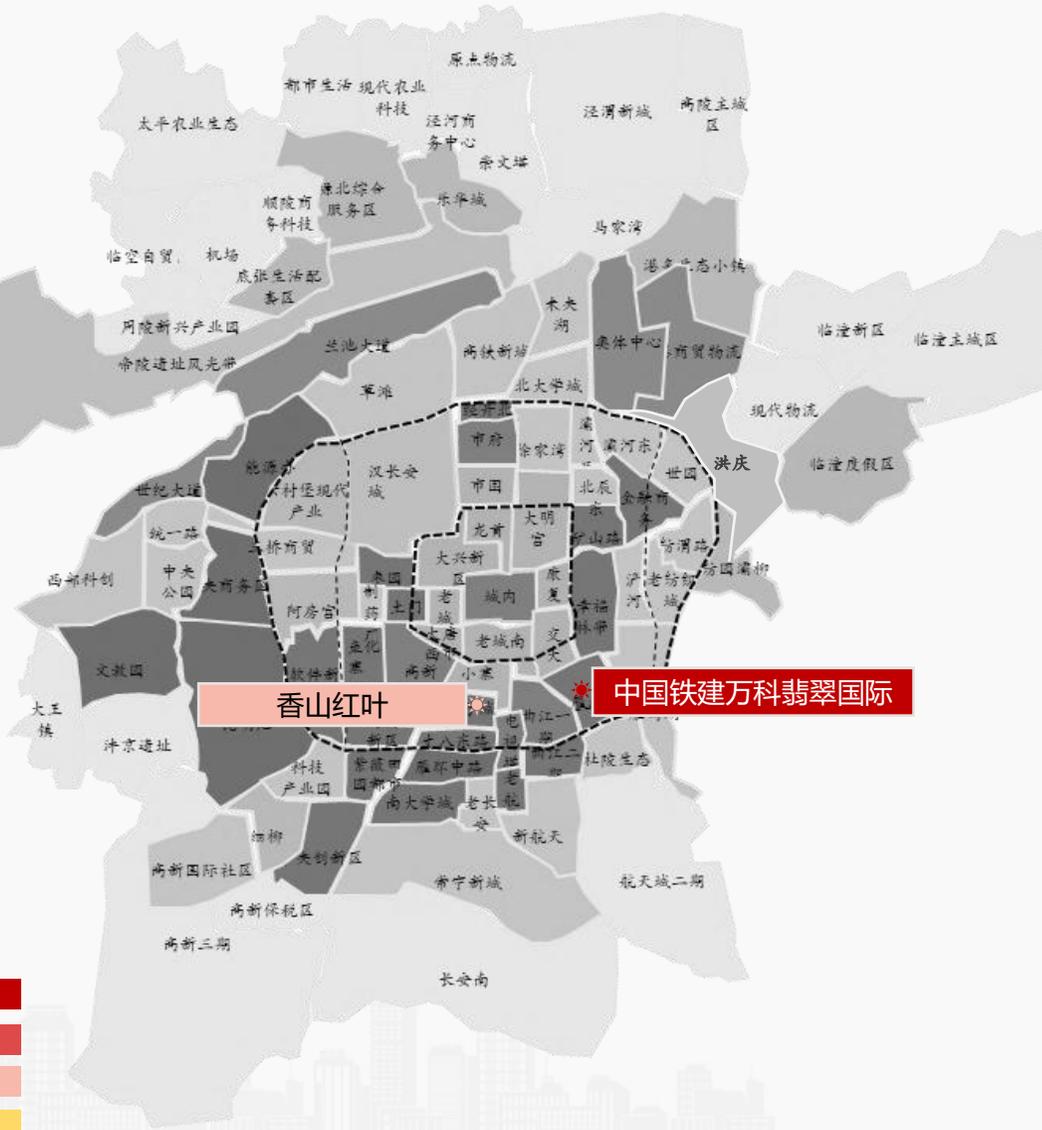
数据来源：创典数据库

4.3开盘监测

◆ 本周西安共计2个项目开盘，推货412套，成交356套，开盘去化率86%，其中万人摇项目中国铁建万科翡翠国际开盘实现100%去化

2022年第18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	摇号开盘	5.6-5.7	中国铁建万科翡翠国际	曲江	31#,32#,33#	高层	三室 四室 六室 八室	18836	10355	3%	306	306	100%	16321	毛坯
2	自行开盘	5.8	香山红叶	城南	E#,F#	高层	两室 三室	171	96	110%	106	50	47%	17133	毛坯
合计								19007	10451	4%	412	356	86%	—	



香山红叶

中国铁建万科翡翠国际

80%-100%

60%-80%

40%-60%

0%-40%

【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21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，2021年代理销售额约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。