

2022年

西安房地产市场周报

【5.9-5.15】

▾ 本周楼市看点 ▾

宏观环境

央行、银保监会联合宣布首套房贷利率下调20BP，降低刚需购房置业成本，助推楼市健康发展

土地市场

本周供应4宗商服用地，合计238.4亩；本周无成交地块

数据楼市

第19周大西安商品房供应11万 m^2 ，环比下降73%，成交26.4万 m^2 ，环比上涨80%，成交价结构性回落

创典监测

本周西安共计5个项目开盘，推货960套，成交417套，开盘去化率43%

PART 01 宏观环境

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



1.1 楼市政策

◆ 央行、银保监会联合宣布首套房贷利率下调20BP，降低刚需购房置业成本，助推楼市健康发展

5月15日，中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会联合发布《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》，下调商业性房贷利率，首套房贷利率为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）减20个基点。通知主要针对新发放商业性个人住房贷款，存量商业性个人住房贷款利率仍按原合同执行。

中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知

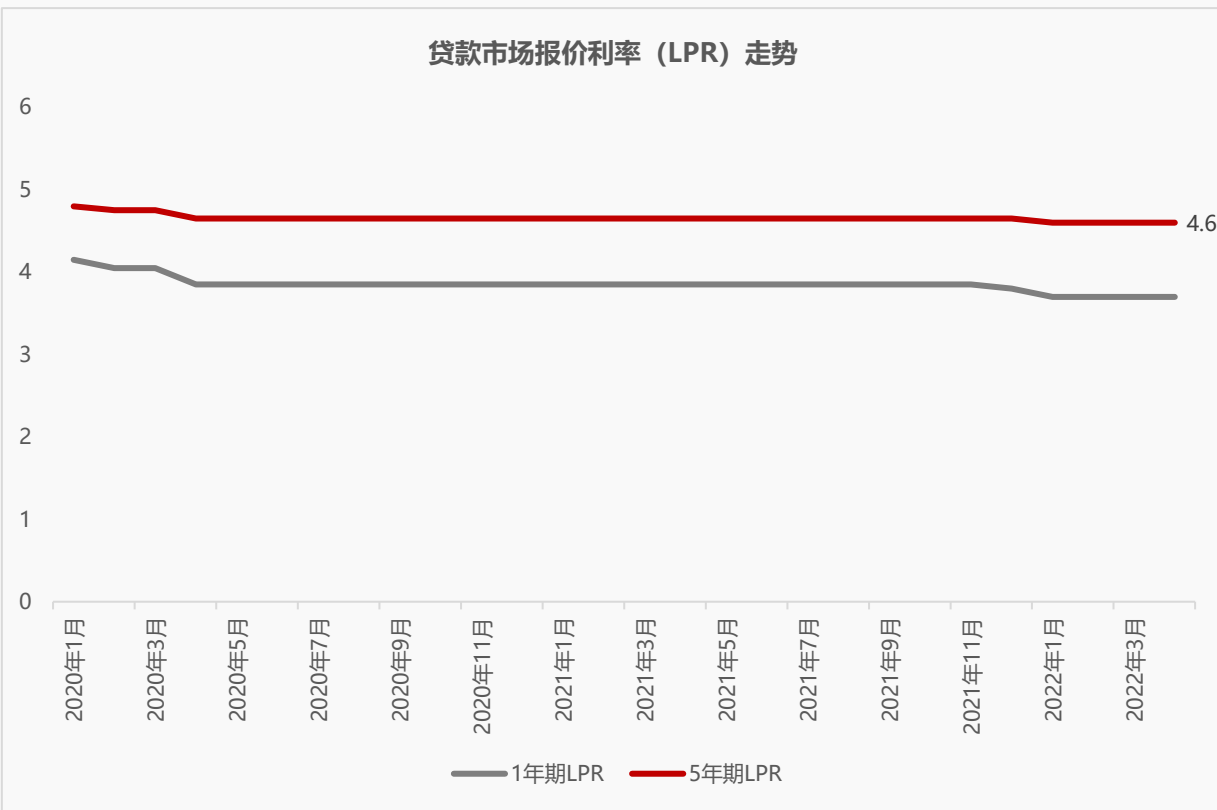
银发〔2022〕115号

中国人民银行上海总部，各分行、营业管理部，各省会（首府）城市中心支行、副省级城市中心支行；各银保监局：

为坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实房地产长效机制，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，按照国务院有关部署，现就差别化住房信贷政策有关事项通知如下：

- 对于贷款购买普通自住住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点，二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。
- 在全国统一的贷款利率下限基础上，人民银行、银保监会各派出机构按照“因城施策”的原则，指导各省级市场利率定价自律机制，根据辖区内各城市房地产市场形势变化及城市政府调控要求，自主确定辖区内各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款利率加点下限。

中国人民银行
中国银行保险监督管理委员会
2022年5月15日



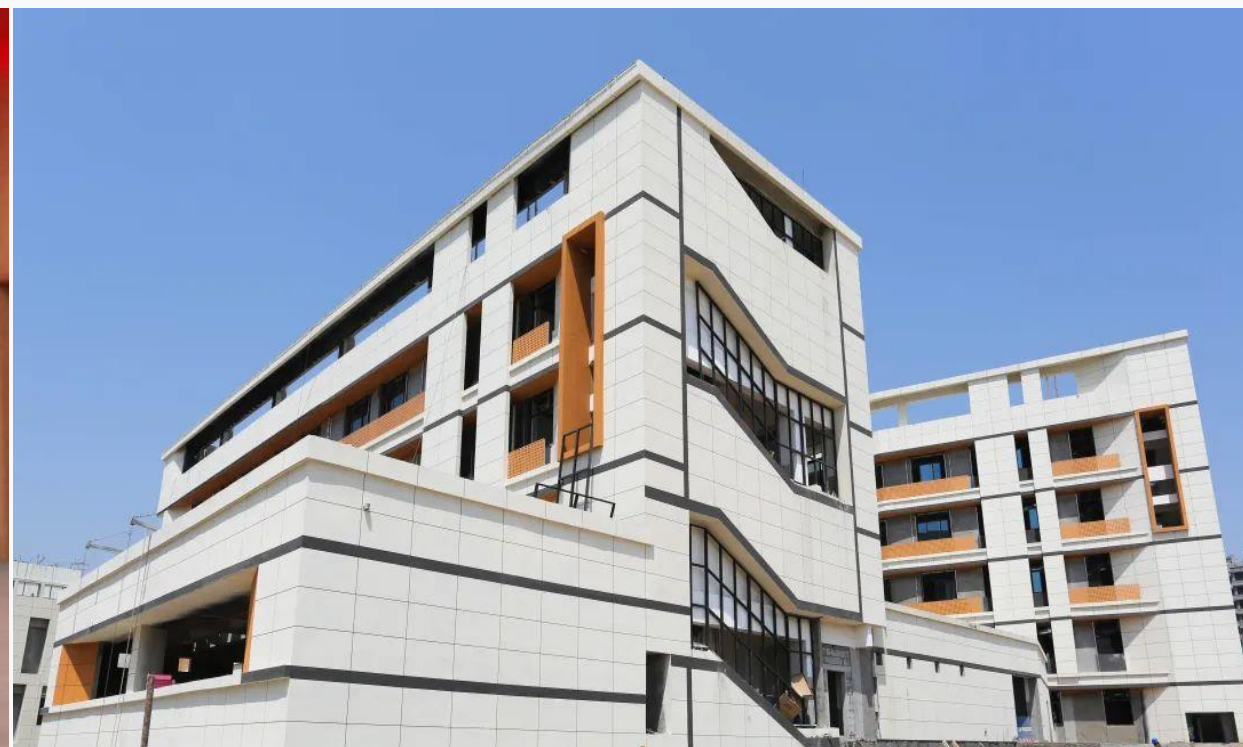
政策解读：受疫情防控、房企暴雷等多重因素影响，房地产市场发展陷入一定疲软期。在此背景下，央行下调首套房贷利率，旨在降低刚需购房者置业成本，表明信贷政策出现明显松动，推动楼市健康回归。同时，可以看到二套房贷利率仍维持现状，显示房住不炒仍为政策调控底线。

1.2行业资讯

◆ 西安交通大学附属中学空港实验学校预计今年9月投入使用，进一步优化区域教育资源

5月6日，空港新城与西安交通大学附属中学达成“委托管理”协议，在同一校区内建设西安交通大学附属中学空港实验学校 and 西安交通大学附属中学空港高级中学，组建“名校+”教育联合体，进一步推动教育优质均衡发展。

西安交通大学附属中学空港实验学校总投资近10亿元，占地135.8亩，总建筑面积约7.57万平米，共设置小学24班、初中18班、高中24班，可提供学位3180个，今年9月将招生开学。



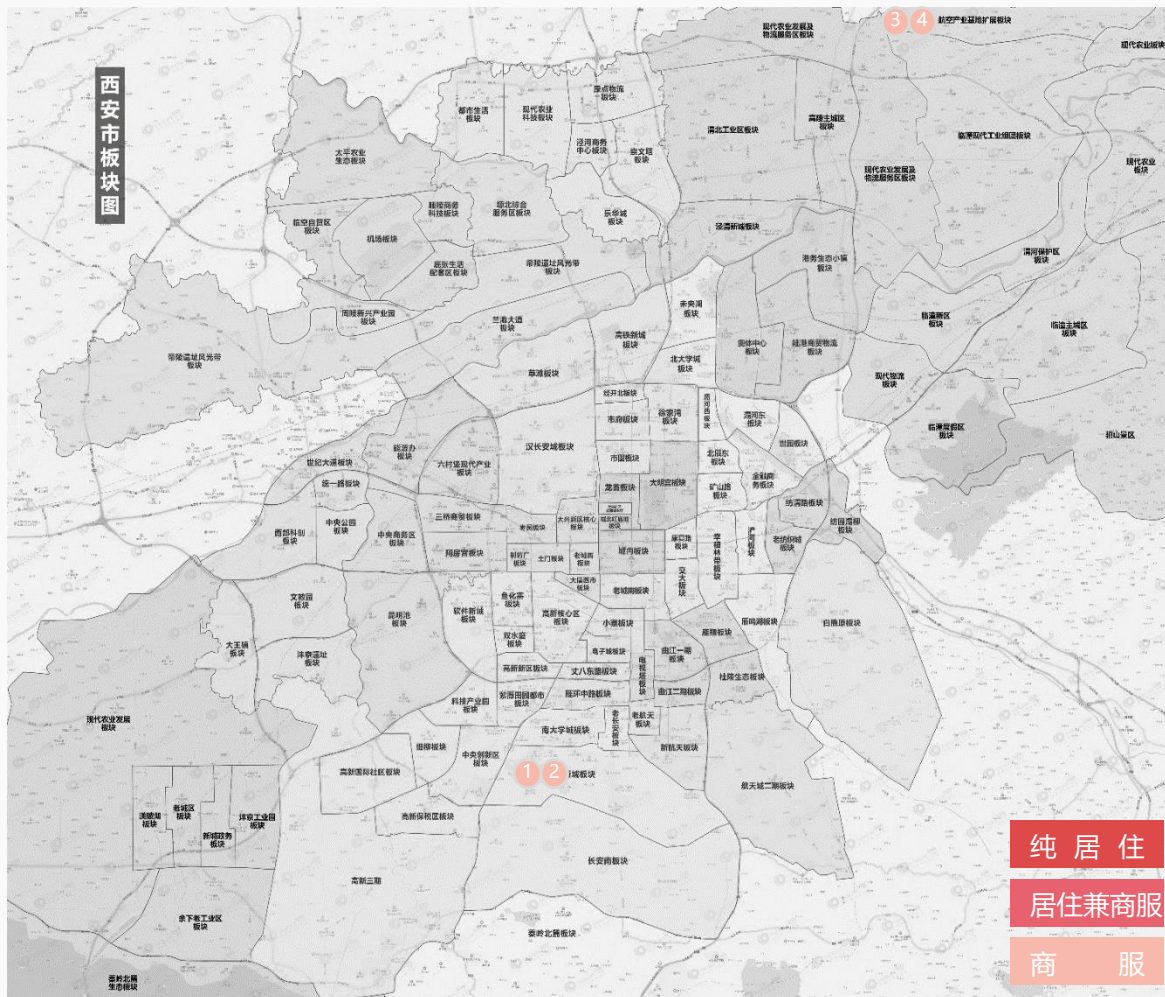
PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交
- 典型成交地块



2.1 土地供应

◆ 本周供应4商服用地，其中2宗共163.6亩开发用地位于长安常宁新区板块，另外2宗共74.7亩开发用地位于阎良航空基地板块



序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	控规建面 (万㎡)
1	长安	CA01-57-3	常宁大街以东、神禾二路延伸段以南	34.3	商服	≤2.5	5.7
2	长安	CA16-69-1	常宁大街以东、神禾一路以北	129.4	商服	≤2.5	21.6
3	阎良	HK1-3-39	航空高技术产业基地蓝天路以南，航空二路以西	48.7	商服	≤4.6	14.9
4	阎良	HK3-1-9	航空高技术产业基地郭靳路以北、综保大道以西	26.0	商服	≤3.5	6.1
合计				238.4	——	——	48.3

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降幅扩大，成交量上涨但仍处低位、价格出现结构性回落

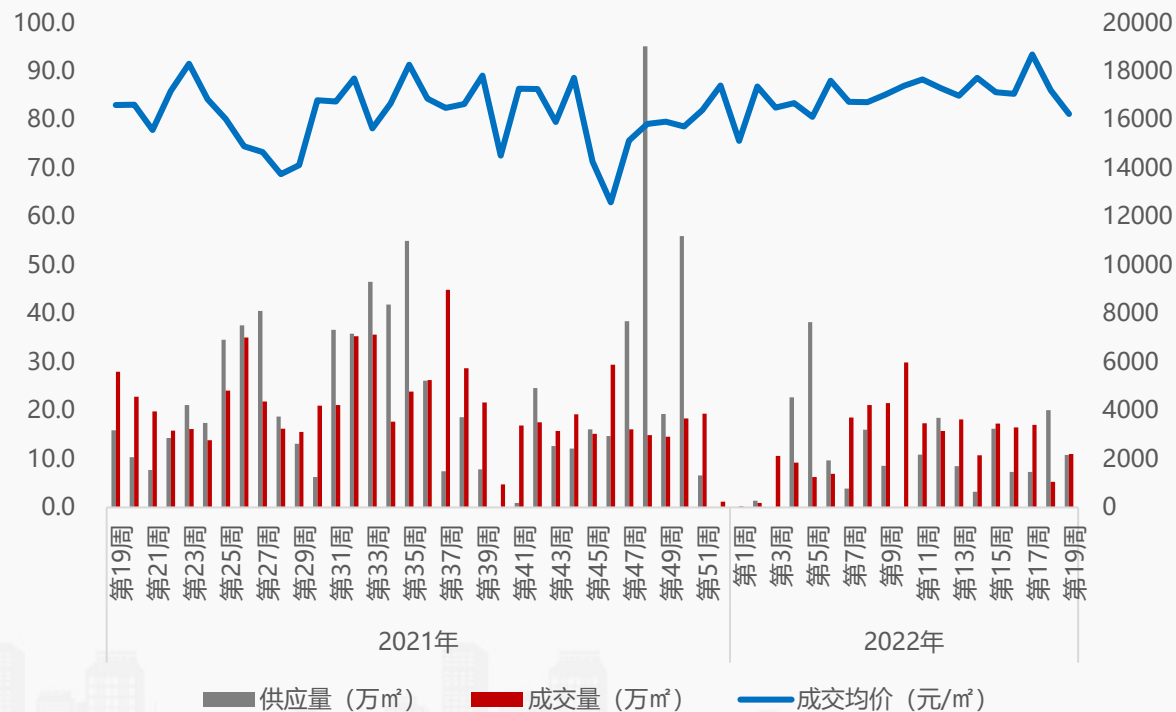
2022年第19周大西安各物业供销价一览表															
—	商品房			商品住宅			公寓			商业			办公		
	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)
大西安	11.0	26.4	12513	10.8	12.6	16072	0.0	2.4	15507	0.1	2.3	13757	0.0	3.8	8867
环比	-73%	80%	-27%	-69%	111%	-5%	—	180%	6%	-97%	-59%	-39%	—	491%	19%
同比	-62%	7%	-17%	-35%	-34%	-1%	—	28%	-1%	-98%	108%	0%	—	1407%	-47%

3.2 主城/住宅供销概况

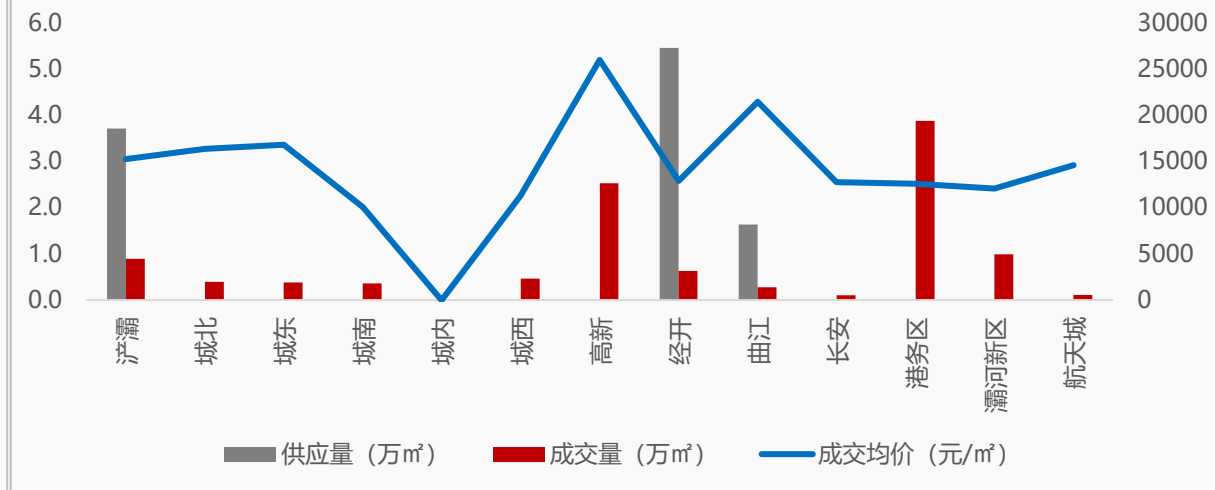
◆ 本周主城区商品住宅供应大幅回落，成交量涨价跌；港务区、高新、灞河新区位居主城区成交前三

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目7个，商品住宅新增供应864套、10.8万㎡，环比下降46.2%，同比下降32.1%，供应来自灞灞的上河雲璟，经开的绿城复地柳岸晓风，曲江的启迪大院儿，港务区的新筑新城；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量大幅上涨，商品住宅网签备案827套、11.0万㎡，环比上涨108.5%，同比下降60.6%，成交集中在港务区的华润置地未来城市及招商央畔，高新的中天新希望未来印及新希望锦麟天玺，经开的绿城复地柳岸晓风；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价16243元/㎡，环比下降5.6%，同比下降2.2%。

2022年第19周主城区商品住宅供销价走势图



2022年第19周商品住宅分区域供销价图

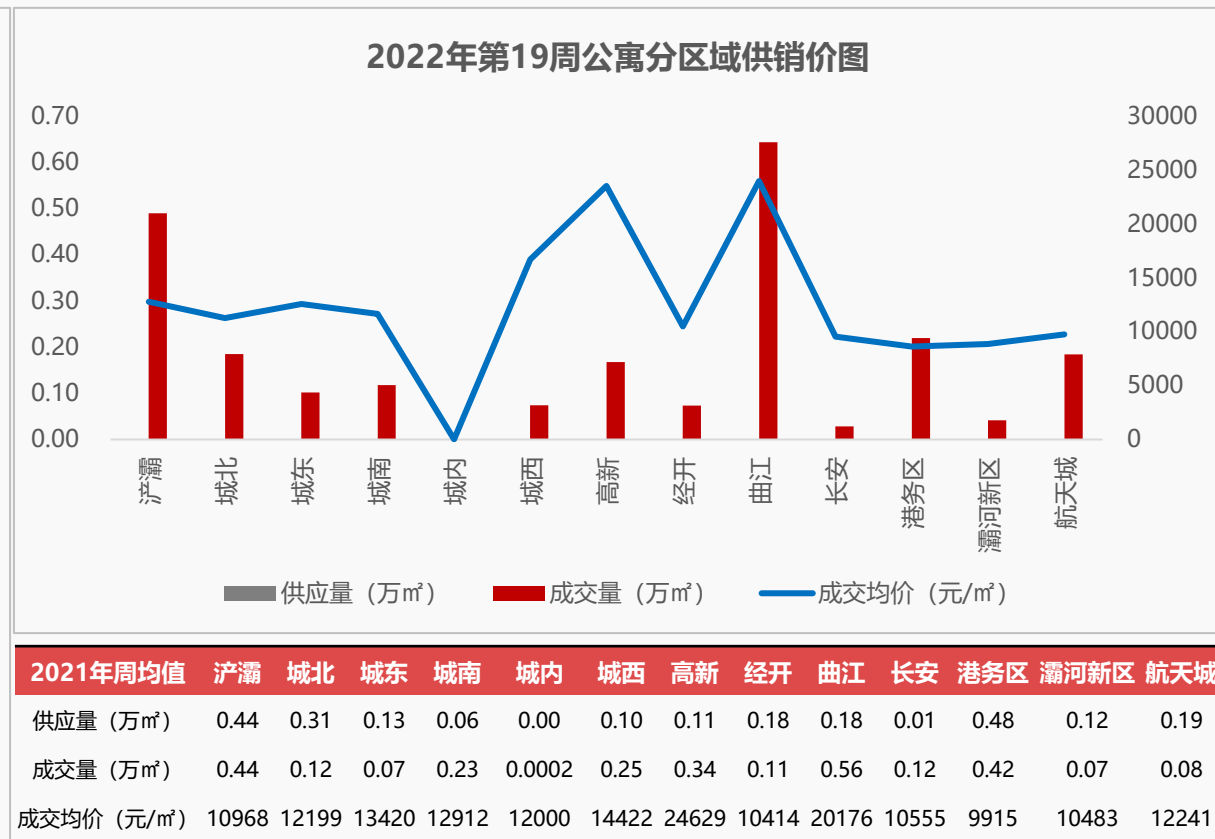
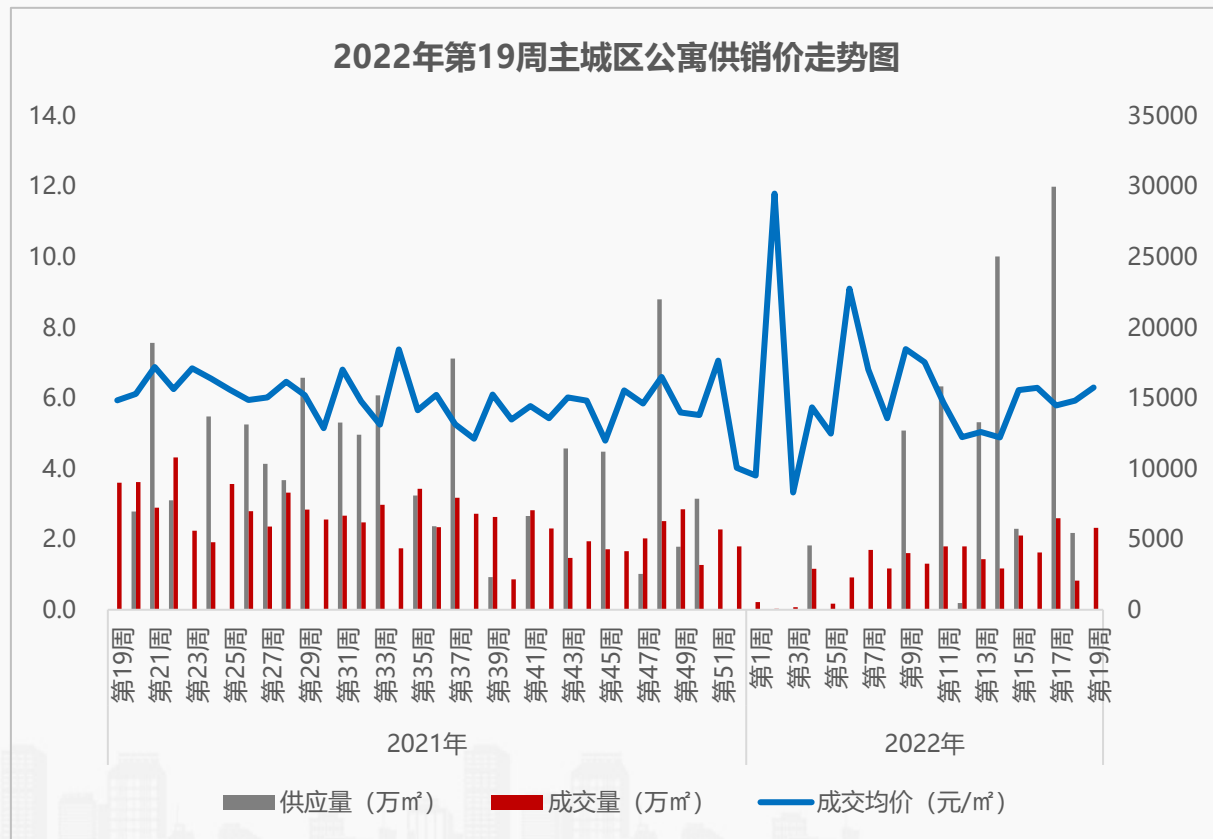


2021年周均值	灞灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	3.8	0.8	0.6	0.6	0.0	1.2	3.0	0.8	1.8	0.8	5.1	1.0	1.1
成交量 (万㎡)	3.8	0.7	0.7	0.8	0.01	1.4	3.5	1.2	1.0	1.1	3.8	0.7	1.2
成交均价 (元/㎡)	17214	13780	17153	12585	35369	15979	20054	11956	17670	15569	13965	12242	14561

3.2 主城/公寓供销概况

◆ 本周主城区公寓无供应，成交量价齐涨；曲江、浐灞、港务区位居主城区成交前三

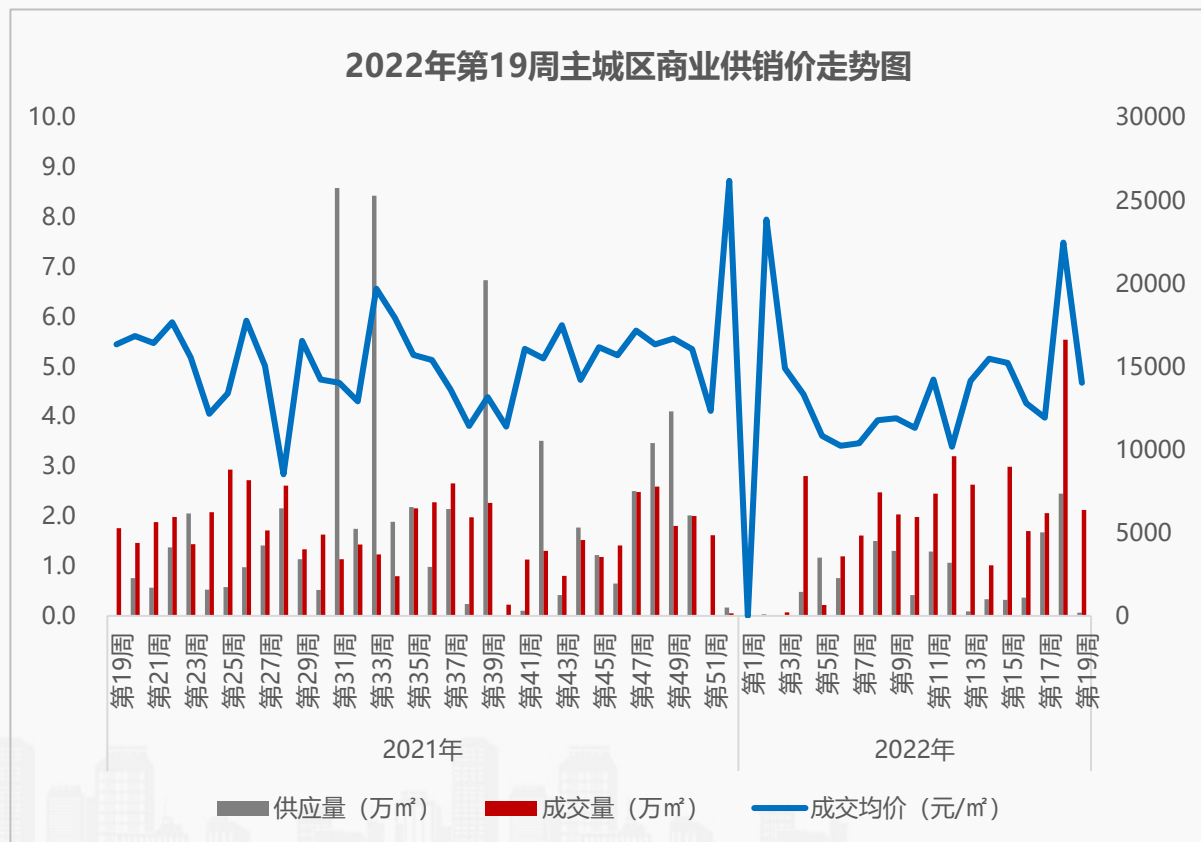
- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目0个，公寓无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周主城区公寓成交量大幅上涨，公寓网签备案410套、2.3万㎡，环比上涨180.1%，同比下降35.5%，成交集中在曲江的华润置地时光里及曲江流光云谷，浐灞的远洋合能枫丹江屿及龙湖新壹城，航天城的龙湖星图；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价15774元/㎡，环比上涨6.4%，同比上涨6.1%。



3.2 主城/商业供销概况

◆ 本周主城区商业供销价大幅回落；经开、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1个，商业新增供应14套、0.1万㎡，环比下降97.3%，同比——，供应来自浐灞的上河雲璟；
- **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130套、2.1万㎡，环比下降61.6%，同比上涨21.0%，成交集中在经开的鼎正中央领郡，高新的绿地中央广场及新希望锦麟天玺，城北的宫园壹号及大明宫馆；
- **成交价方面：**本周主城区商业成交价14042元/㎡，环比下降37.5%，同比下降14.1%。

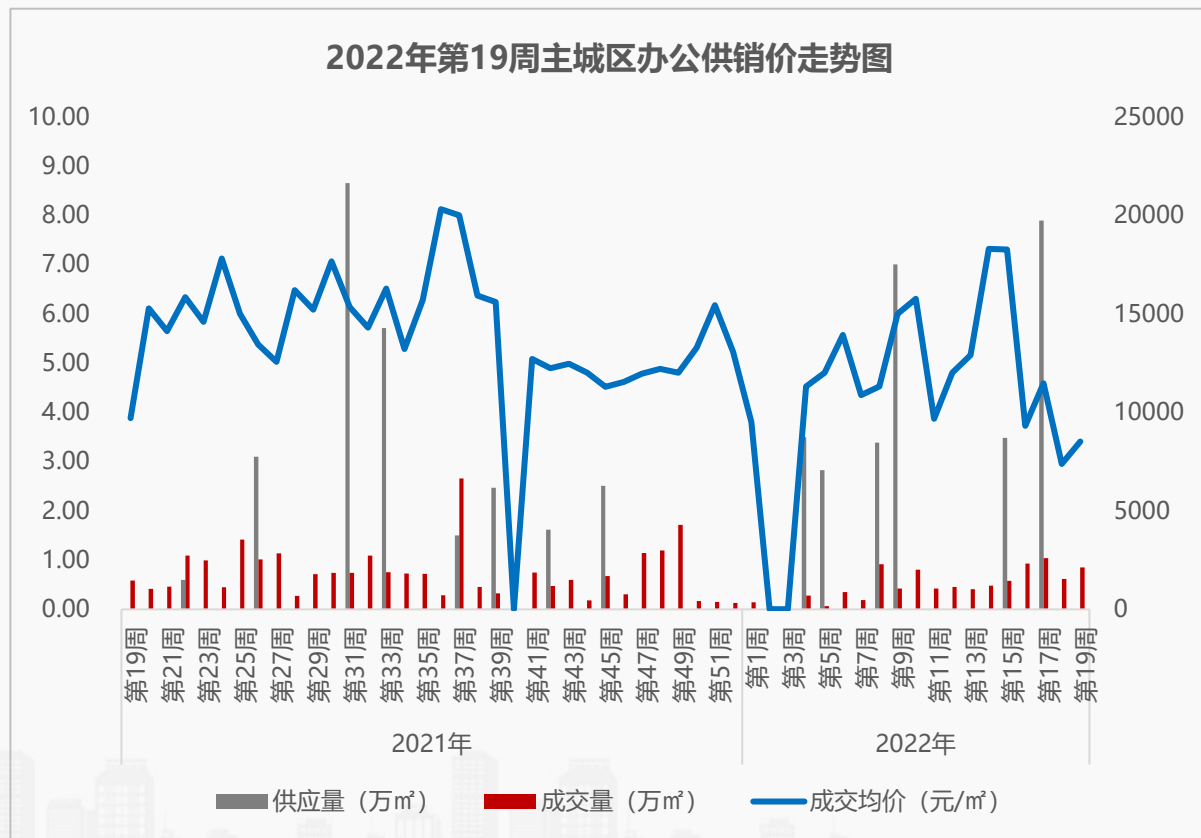


数据来源：房管局网签数据

3.2 主城/办公供销概况

◆ 本周主城区办公无供应，成交量价齐涨；高新、经开、城西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，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上涨，办公网签备案31套、0.9万㎡，环比上涨38.8%，同比上涨46.3%，成交集中在高新的绿地中央广场及欧森国际，经开的金融创新中心，城西的太奥广场；
- **成交价方面：**本周主城区办公成交价8522元/㎡，环比上涨15.4%，同比下降12.3%。

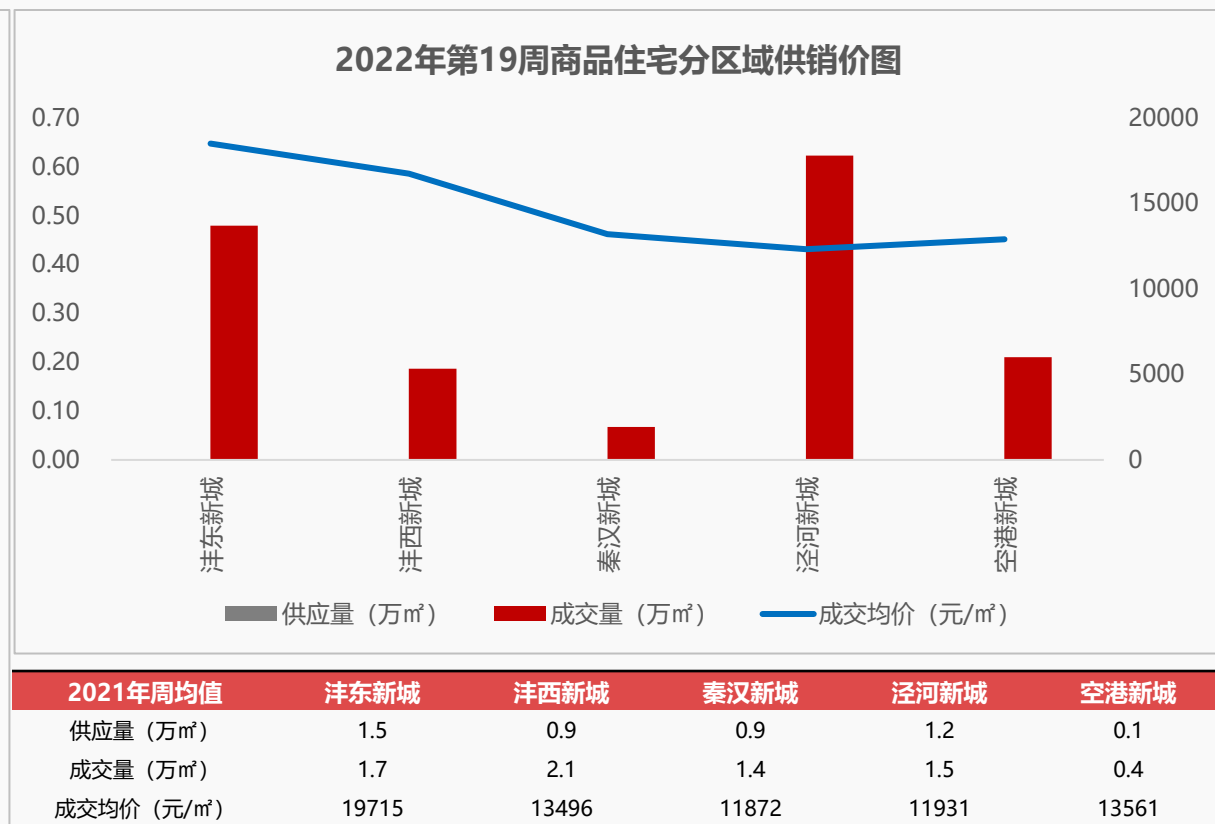
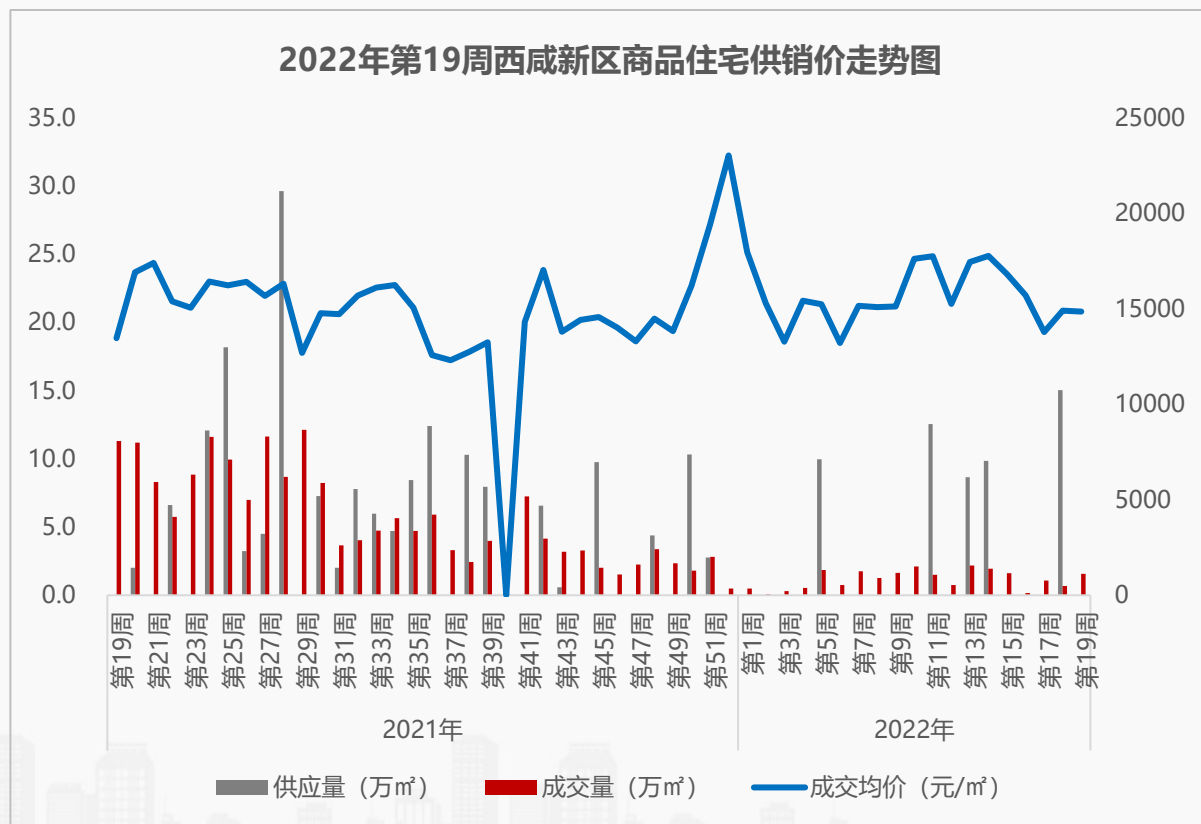


数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/住宅供销概况

◆ 本周西咸商品住宅无供应，成交量涨价稳；泾河新城、沣东新城、空港新城位居西咸新区成交前三

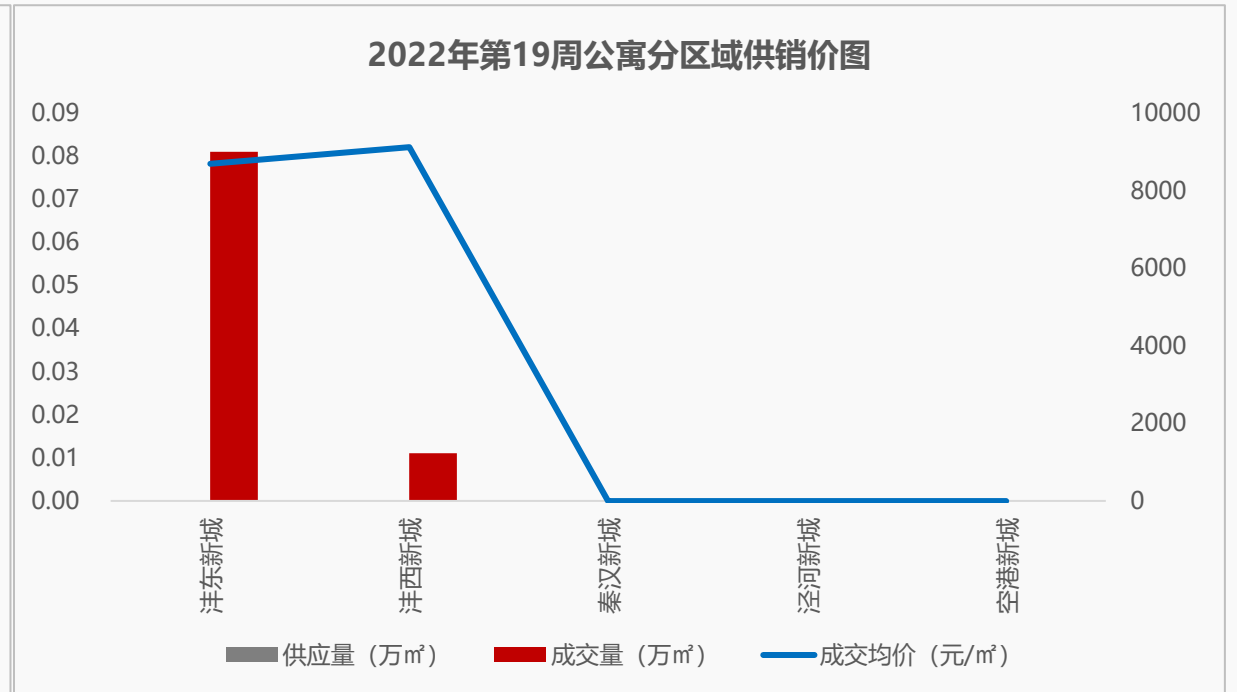
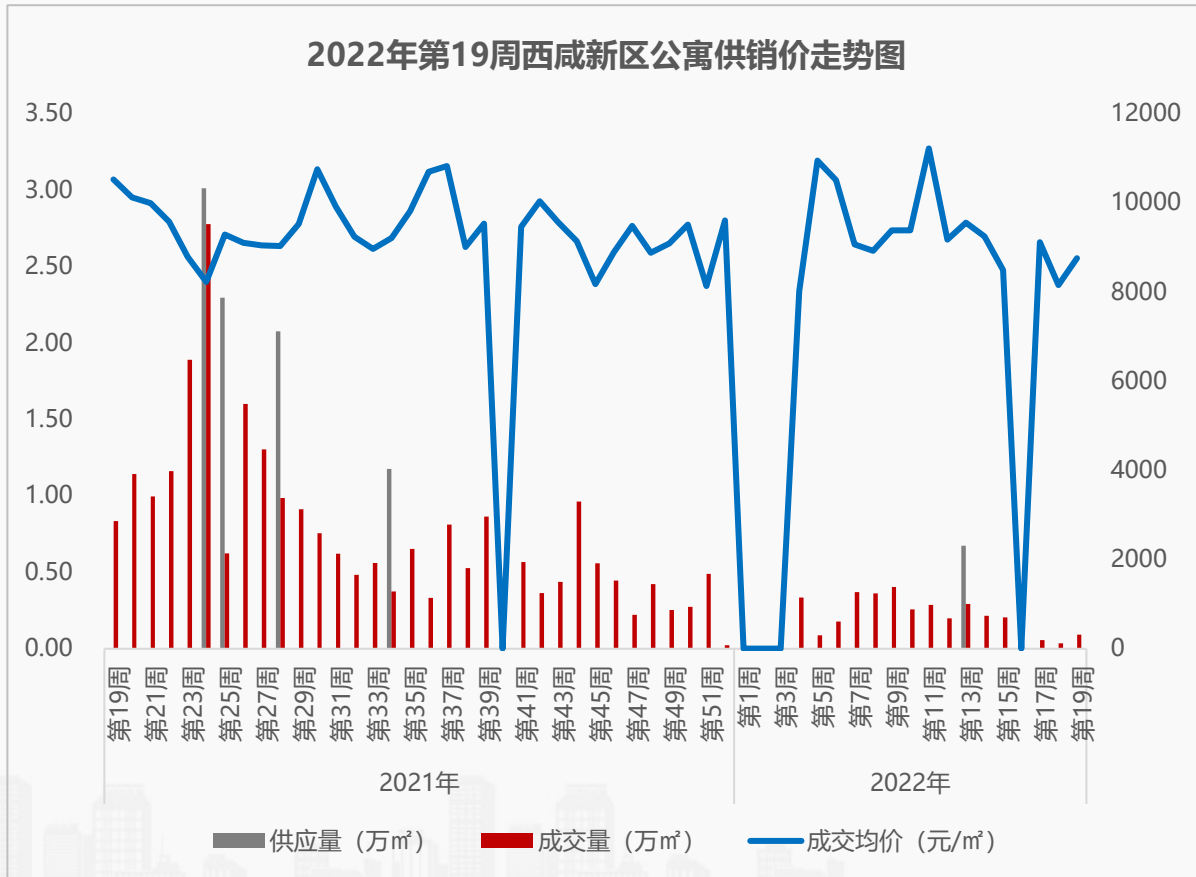
- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目0个，商品住宅无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周西咸新区商品住宅成交量低位回升，商品住宅网签备案123套、1.6万㎡，环比上涨135.1%，同比下降86.1%，成交集中在沣东新城的阳光城蔷薇溪谷，泾河新城的万科未来时光及云和悦及金地乐华翰林艺境，空港新城的绿城桂语云境；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价14868元/㎡，环比下降0.3%，同比上涨10.4%。



3.3西咸/公寓供销概况

◆ 本周西咸公寓无供应，成交量价齐涨；沣东新城、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，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低位回升，公寓网签备案21套、0.1万㎡，环比上涨174.0%，同比下降88.9%，成交集中在沣东新城的华润置地万象域及中建MAX及保利和光尘樾及中天智汇港，沣西新城的紫薇万科大都会；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价8758元/㎡，环比上涨7.4%，同比下降16.8%。



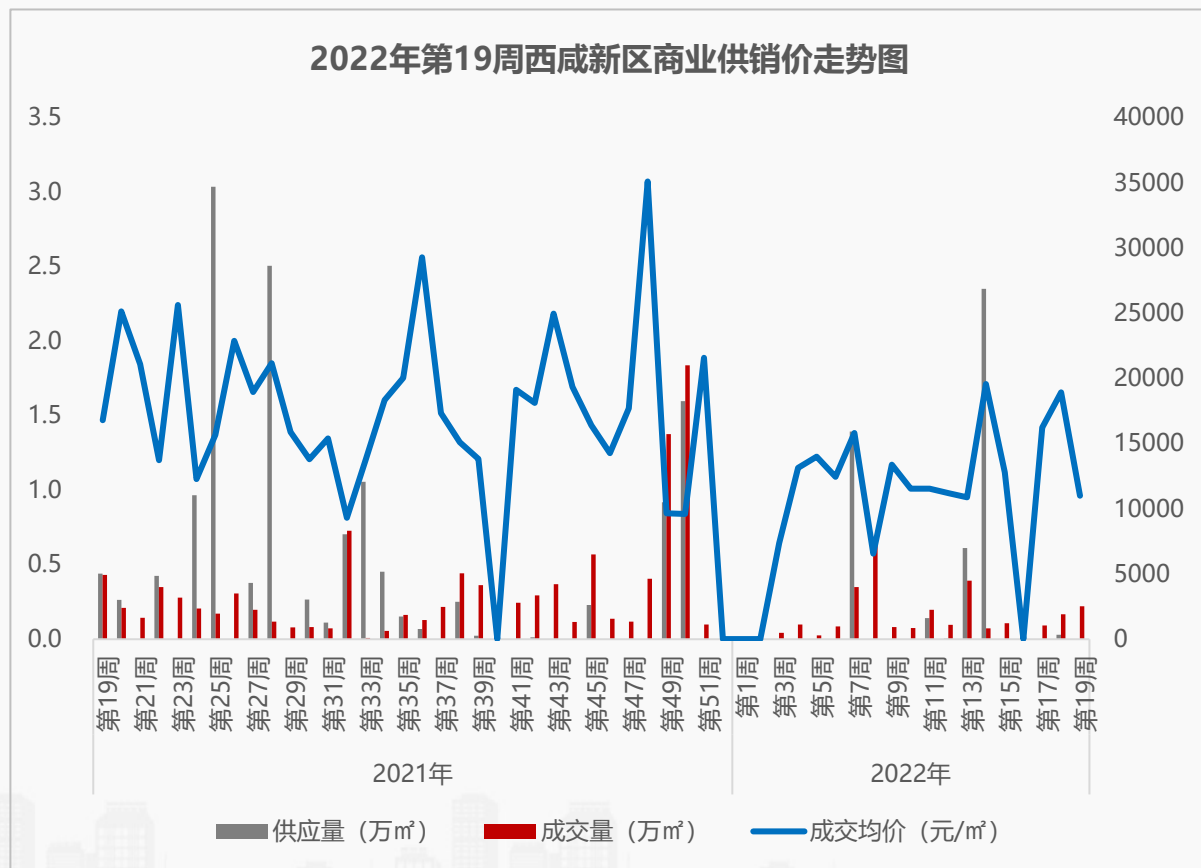
2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.27	0.06	0.05	0.11	0.07
成交量 (万㎡)	0.41	0.09	0.06	0.13	0.03
成交均价 (元/㎡)	10356	8482	7559	8709	8788

数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/商业供销概况

◆ 本周西咸商业无供应，成交量涨价跌；沣东新城、秦汉新城、泾河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，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持续上涨，商业网签备案24套、0.2万㎡，环比上涨31.3%，同比下降48.9%，成交集中在沣东新城的沣东旺城及碧桂园国湖及华润万象域，秦汉新城的中天诚品；
- **成交价方面：**本周西咸新区商业成交价10996元/㎡，环比下降41.9%，同比下降34.5%。

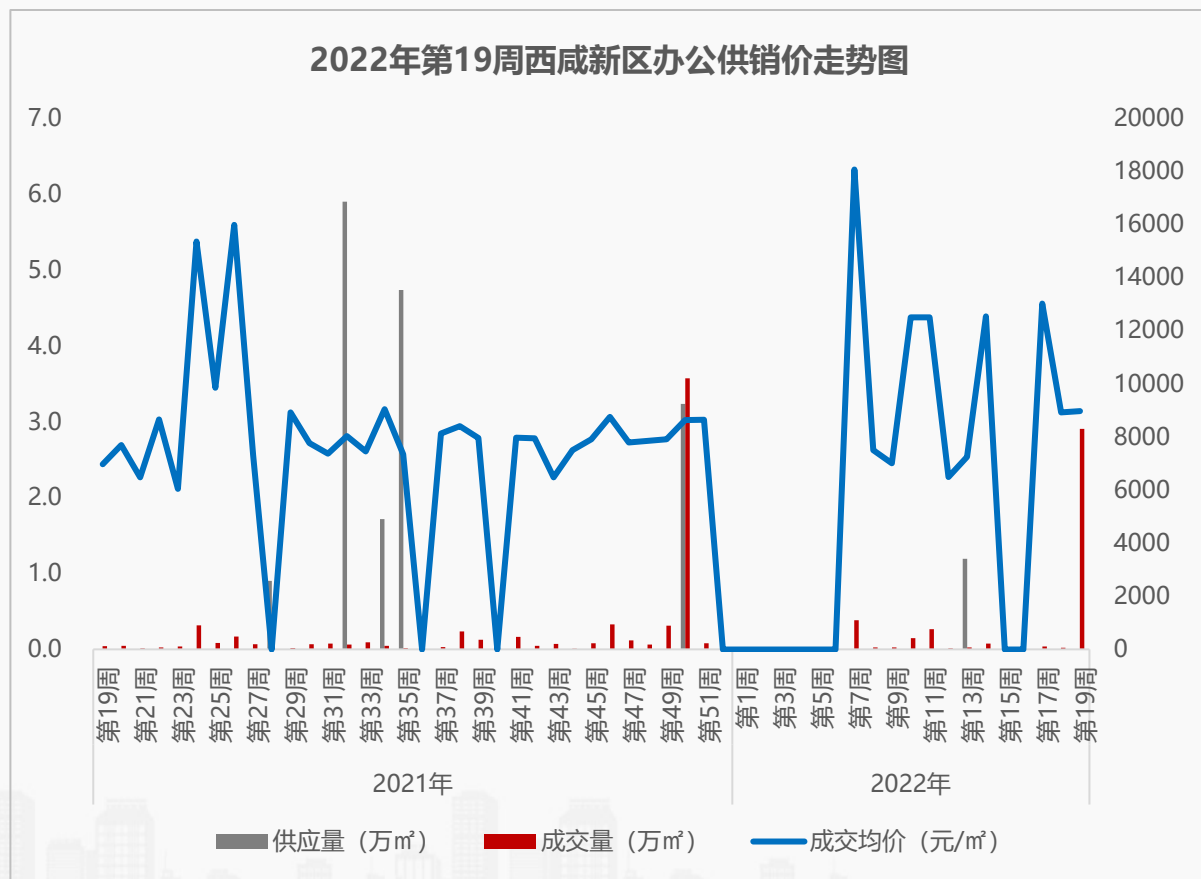


2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.18	0.07	0.03	0.03	0.06
成交量 (万㎡)	0.20	0.07	0.04	0.004	0.03
成交均价 (元/㎡)	19740	13349	14545	10429	10322

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及搜宝中心

- **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大幅上扬，办公网签备案151套、2.9万㎡，环比上涨13085.0%，同比上涨6800.0%，成交集中在沣东新城的沣东旺城、搜宝中心；
- **成交价方面：**本周西咸新区办公成交价8969元/㎡，环比上涨0.5%，同比上涨28.7%。



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㎡)	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19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	华润置地·未来城市	274641400	24282.1	178	11310
2	中天新希望·未来印	305307880	11257.99	77	27119
3	招商·央畔	133704802	8669.88	71	15422
4	新希望·锦麟天玺	94550280	3515.42	21	26896
5	绿城复地·柳岸晓风	46798032	3034.15	24	15424

第19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	华润置地·时光里	25299011	2444.2	53	10351
2	曲江·流光云谷	78058768	2113.23	7	36938
3	远洋合能·枫丹江屿	29660966	1986.47	23	14931
4	龙湖星图	15986983	1676.18	43	9538
5	龙湖·新壹城	13786874	1294.1	32	10654

第19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	津东·旺城	256350527	28696.83	149	8933
2	绿地中央广场	26755408	5123.52	10	5222
3	金融创新中心	9282489	540.17	2	17184
4	欧森国际	5257193	460.65	2	11413
5	搜宝中心	4296891	365.46	2	11757

第19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	云和悦	9182749	543.39	2	16899
2	天地源·兰樾坊	11741006	440.54	2	26651
3	碧桂园·文景府	9043835	362.7	2	24935
4	融创·揽月府	7811017	231.36	1	33761
5	力高·宝格丽天悦华府	4041900	224.55	1	18000

第19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	鼎正·中央领郡	93155160	6653.94	5	14000
2	绿地中央广场	30244479	5194.39	13	5823
3	津东·旺城	10508052	1163.88	8	9028
4	官园壹号	8199463	801.9	2	10225
5	大明官馆	13964988	764.69	13	18262

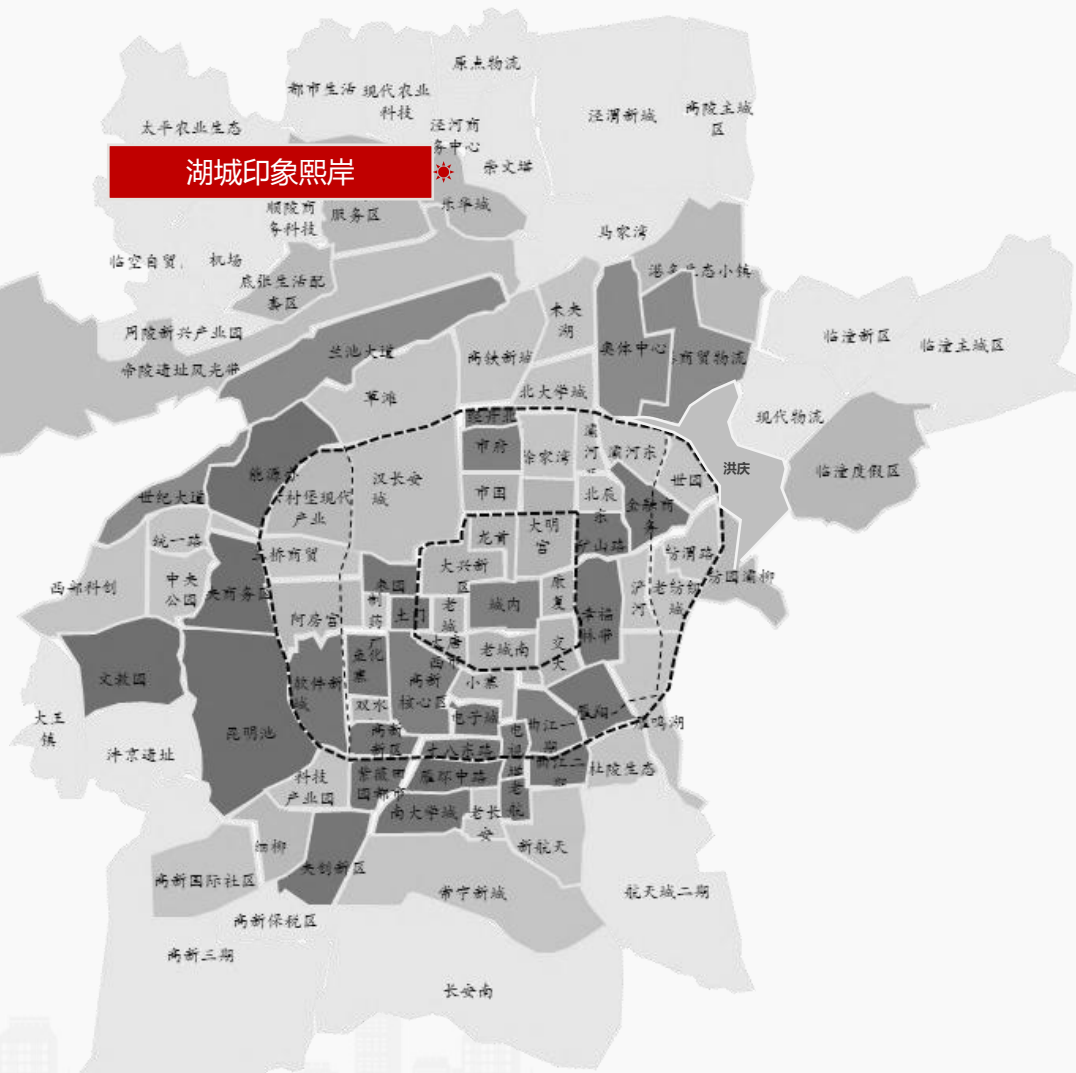
PART 04 创典监测

- 价格公示
- 项目登记
- 开盘监测



4.1 价格公示

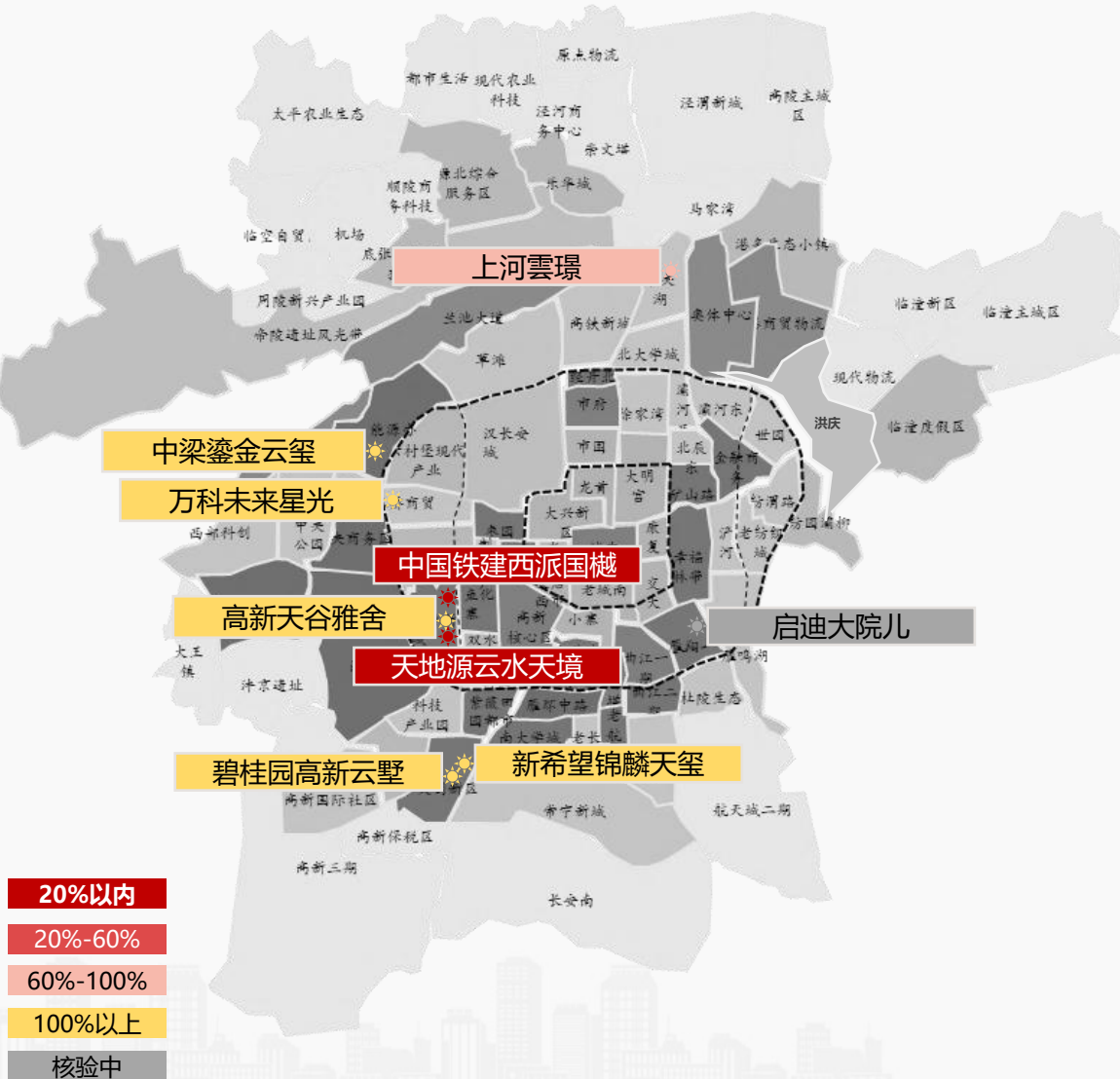
◆ 本周仅湖城印象熙岸公示116套房源，均价12651元/m²



2022年第19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	泾河	湖城印象熙岸	7#,8#,9#,10#,11#,12#	大平层	243-305	36	毛坯	14539	首次价格公示
			18#,19#	小高层	169-238	80	毛坯	11392	首次价格公示
合计						116	—	12651	—

4.2项目登记

◆ 本周西安共9个项目开启线上登记，合计供应2052房源，登记人数10067个，核验通过人数8105个，整体中签率25%，高新三期项目集中出货，其中天地源云水天境以高性价比优势，登记表现突出，中签率仅为6%



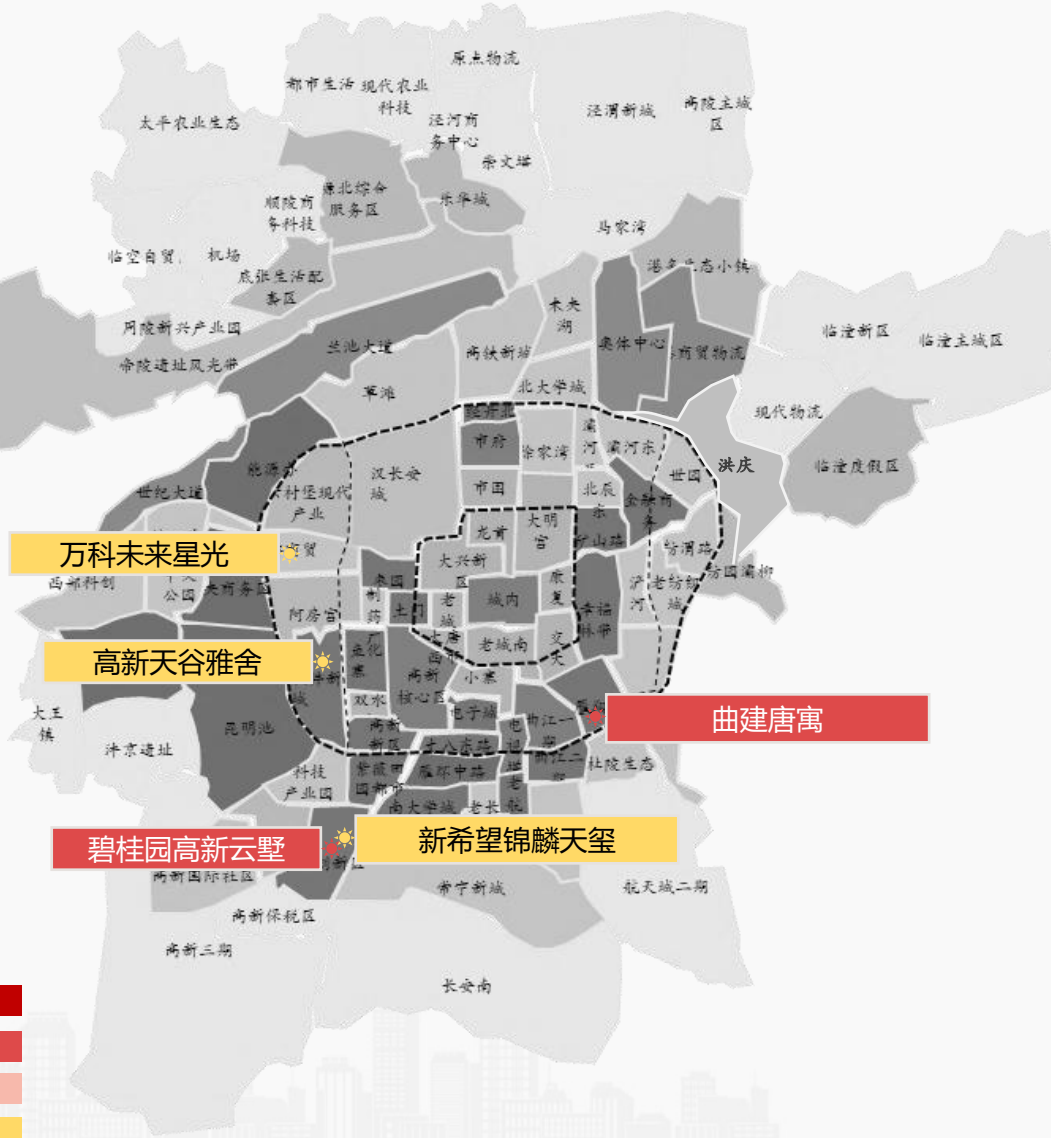
2022年第19周西安商品住房意向登记项目表

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/m ²)
5.9-5.11	1	高新	天地源云水天境	3#,4#,5#,9#	6733	6080	339	6%	高层20429
5.9-5.11	2	高新	中国铁建西派国樾	7#,8#	1107	977	133	12%	高层23295
				9#			34		小高层23019
5.11-5.13	3	浐灞	上河雲璟	29#	557	402	132	68%	高层13016
				44#,45#			102		小高层13958
				35#			40		洋房15759
5.9-5.11	4	高新	碧桂园高新云墅	1#,2#,4#	647	307	312	102%	高层23422
5.7-5.9	5	沣东	万科未来星光	9#	156	123	148	120%	高层20120
5.9-5.11	6	高新	高新天谷雅舍	17#,20#	133	77	150	195%	大平层27234
5.9-5.11	7	高新	新希望锦麟天玺	17#	164	95	78	284%	高层25377
				19#,20#			192		大平层26541
5.8-5.10	8	沣东	中梁鎏金云玺	2#	63	44	68	573%	小高层19121
				3#,8#			184		高层18755
5.13-5.15	9	曲江	启迪大院儿	10#	507	—	140	—	高层17000
合计					10067	8105	2052	25%	—

数据来源：创典数据库

4.3 开盘监测

◆ 本周西安共计5个项目开盘，推货960套，成交417套，开盘去化率43%，整体开盘表现不理想



2022年第19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	核验人数	供应(套)	成交(套)	去化率	成交均价(元/㎡)	装修情况
1	自行开盘	5.14	高新天谷雅舍	高新	17#,20#	大平层	三室四室	77	150	48	32%	27234	精装
2	自行开盘	5.14	新希望锦麟天玺	高新	17#,19#,20#	高层	三室四室	95	270	52	19%	26243	精装
3	自行开盘	5.14	万科未来星光	沣东	9#	高层	两室三室五室	123	148	56	38%	19530	精装
4	自行开盘	5.15	碧桂园高新云墅	高新	1#,2#,4#	高层	三室四室	307	312	210	67%	23422	精装
5	自行开盘	5.14	曲建唐寓	曲江	1#	平层公寓	开间	—	80	51	64%	13000	毛坯
合计								602	960	417	43%	—	

【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。