

2022年4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

- 2022年全国一季度GDP总量27万亿元，同比增长仅4.8%，经济增长不及预期，预计2季度经济发展持续承压；受疫情影响，一季度西安GDP总量2638亿元，同比增长2.8%，经济发展动力不足；
- 央行下调金融机构存款准备金率，表明货币政策将有一定边际放松，有利于降低社会融资成本，缓解经济发展压力；
- 中共中央政治局会议提出“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，优化商品房预售资金监管”，预计后续更多高能级城市限制性政策有望松绑。

03 商品房市场

- 本月大西安商品房供销价同环比齐跌，仅主城区供应量、成交价同环比飘红。其中主城区商品住宅供应34.0万 m^2 ，环比下降26.6%，同比下降41.1%；成交量61.6万 m^2 ，环比下降40.0%，同比下降32.6%；成交均价17652元/ m^2 ，环比上涨2.1%，同比上涨8.5%；
- 二手房市场成交量持续低位、价格走势平稳；
- 2022年1至4月前十房企总销额281.25亿元，同比下降21%，**华润置地、万科地产、天地源股份**位居排行榜前三甲。

02 土地市场

- 四月西安迎来2022年首轮集中供地，供地取消竞自持，同时“限房价、定品质、竞地价”改为“限房价、限地价”，取消宗地毛坯最高限价；**全市共推出土地35宗，约2333亩**（网上挂牌期限为6月8日至6月21日）；成交土地25宗，合计854亩；平均亩单价**受多宗商服及城改、保障性住房用地成交影响**环比下降65%，降至482万元/亩，**平均楼面价同步环比下降62%，降至2981元/ m^2** ；
- 住宅供应用地多分布于主城区的高新、灞河新区和长安；成交集中于城北、城西、产灞的城改用地及西咸新区的保障性住房用地。

04 微观监测

- 4月全市共18个项目举行开盘活动，推货3553套，认购1915套，去化率**54%，相比3月上涨9个百分点**；其中天地源丹轩坊、华润置地未来城市、中冶奥体云璟、雅居乐宏府翰林山开盘实现100%去化；
- 本月13个项目价格公示，**合计3454套房源、均价18957元/ m^2** ，其中龙湖星河学樾府、龙湖青云阙、高新金茂悦园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



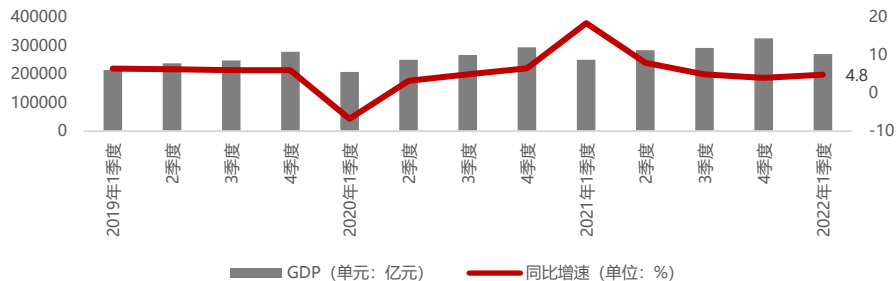
01 宏观背景

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯

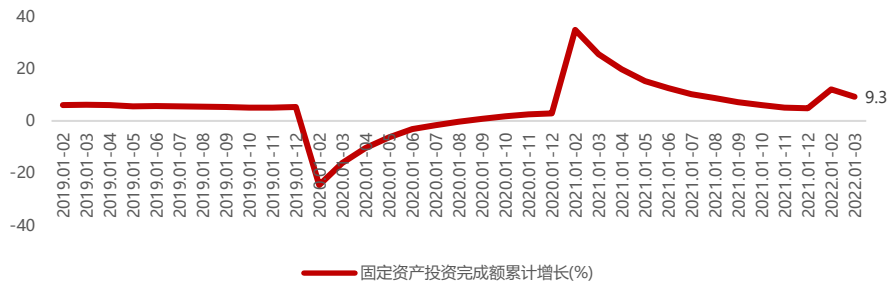
宏观背景|经济环境

受国际政经环境恶化及疫情等影响，2022年全国一季度经济增长不及预期，GDP总量27万亿元，同比增长仅4.8%，固定资产投资、进出口增长、社会消费品零售总额增速均明显放缓，预计2季度经济发展持续承压

全国GDP总额及增长情况 (%)



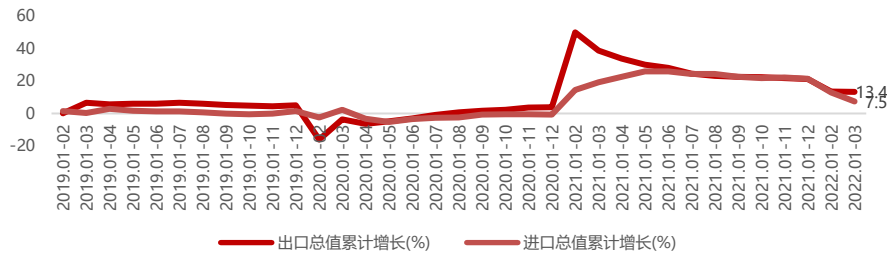
全国固定资产投资完成额累计增长 (%)



全国社会消费品零售总额月度累计增速 (%)

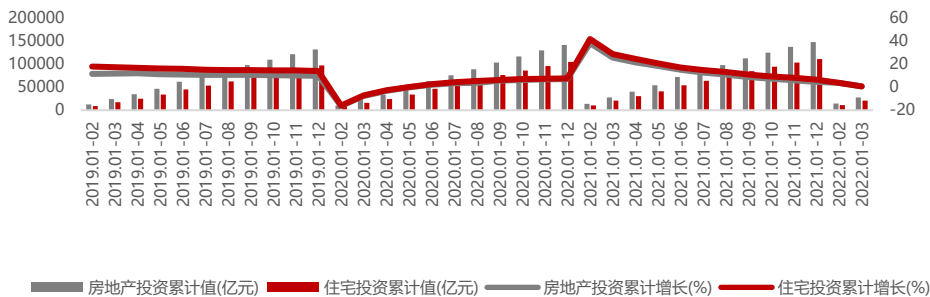


全国进出口总值累计增长 (%)

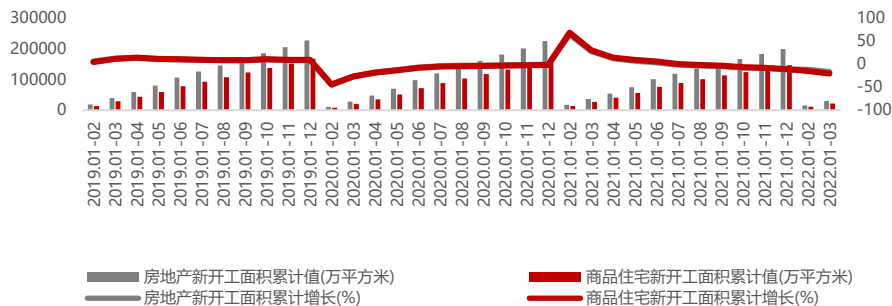


2022年1季度全国房地产主要指标均表现欠佳，仅投资累计增速为正值，房企到位资金、土地购置面积、土地成交价款、商品房新开工面积、竣工面积、销售面积、销售额各项指标增速均为负值，行业景气水平明显下降

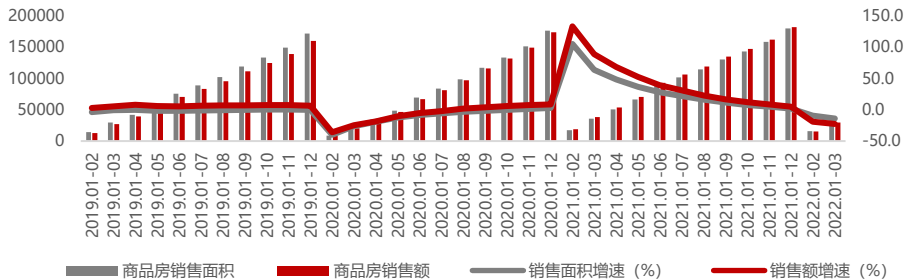
全国房地产投资额及增速



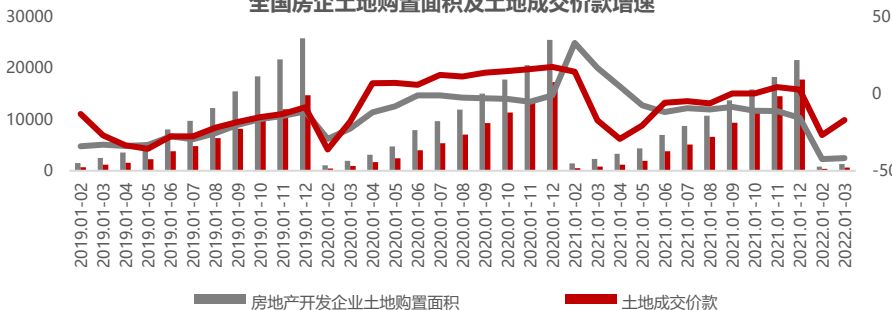
全国房地产新开工面积总额及增速



全国商品房销售面积及销售额增速

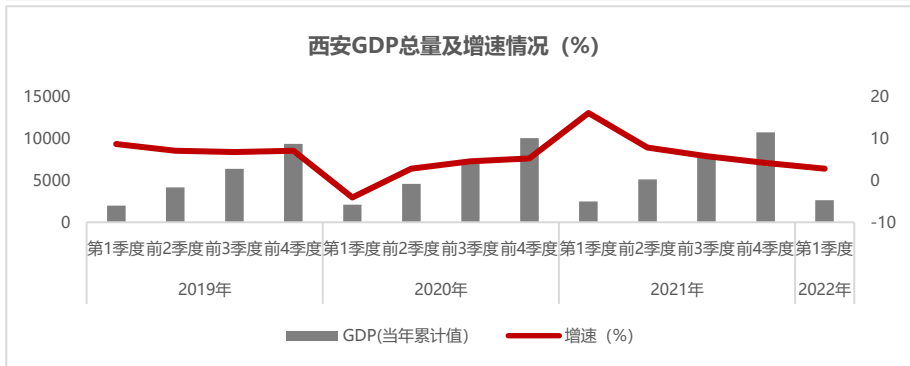
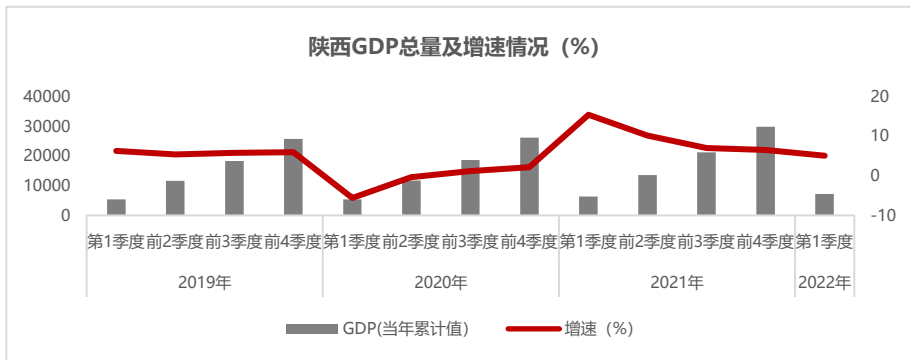


全国房企土地购置面积及土地成交价款增速



宏观背景|经济环境

2022年1季度陕西GDP总量7265亿元，同比增长5.1%，增速高出全国0.3个百分点，经济开局总体平稳；西安、榆林、咸阳位居总量前三，商洛、安康、榆林位居增速前三



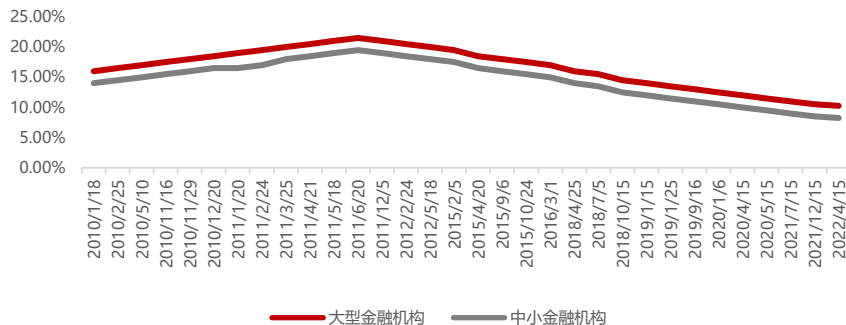
2022年1季度陕西省各市（区）GDP及相关指标增速				
城市	GDP总量 (亿元)		GDP增速 (%)	
	2022年1季度	2021年1季度	2022年1季度	2021年1季度
陕西省	7265.41	6352.79	5.1	15.4
西安	2638.03	2459.94	2.8	16.0
榆林	1423.84	1036.08	7.7	15.6
咸阳	629.79	526.99	7.1	18.5
宝鸡	569.41	511.25	2.4	11.2
延安	506.41	401.39	5.2	12.8
渭南	448.08	400.71	7.1	14.6
汉中	409.98	367.45	7.2	17.4
安康	287.47	252.54	8.5	12.6
商洛	193.79	165.99	9.5	10.2
铜川	107.25	96.61	5.2	16.0
杨凌	36.3	33.2	4.8	11.5

央行下调金融机构存款准备金率，表明货币政策将有一定边际放松，有利于降低社会融资成本，缓解经济发展压力；结合房地产调控政策的适度松绑，预计对房地产业融资环境产生一定边际利好

降准落地，货币政策稳健宽松

- 4月25日，下调金融机构存款准备金率0.25个百分点，下调后存款准备金率为8.1%，释放资金约5300亿元；
- 为提升金融外汇资金运用能力，自2022年5月15日起，下调金融机构外汇存款准备金率1个百分点，即由现行的9%下调至8%，意味向市场释放约105亿美元的外汇流动性；

2010年至今中国存款准备金率变动情况



此次降准的目的：

- 当前流动性处于合理充裕水平，优化金融机构资金结构，增加金融机构长期稳定资金来源，增强金融机构资金配置能力，加大对实体经济的支持力度；
- 引导金融机构积极运用降准资金支持受疫情影响行业和中小微企业，促进降低社会综合融资成本，缓解经济发展压力；
- 下调金融机构外汇存款准备金率，可以增加金融机构外汇贷款的资金供给，有助于稳定人民币汇率，稳定市场预期。

中共中央政治局会议提出“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，优化商品房预售资金监管”，预计后续地方调控自主性更强，更多高能级城市限制性政策有望松绑

4月29日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势和经济工作。

- 会议指出：新冠肺炎疫情和乌克兰危机导致风险挑战增多，我国经济发展环境的复杂性、严峻性、不确定性上升，稳增长、稳就业、稳物价面临新的挑战。
- 会议要求：**要加大宏观政策调节力度，扎实稳住经济，努力实现全年经济社会发展预期目标**，保持经济运行在合理区间。要加快落实已经确定的政策，实施好退税减税等政策，用好各类货币政策工具。
- 会议强调：要有效管控重点风险，守住不发生系统性风险底线。**要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，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，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。**

政策解读：受疫情反复等多重因素影响，我国经济包括房地产领域的增长面临挑战，“稳地产”是“稳经济”的重要环节，因此本次政治局会议对于房地产业做出更明确、更积极的表态，“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”，将有利于释放各个地方的主动性和积极性，预计后续将有更多城市调整地产限购限贷政策、按揭贷款利率的加点幅度，缓解居民购房的成本压力。“优化商品房预售资金监管”意味着预售资金监管将更趋合理，对于减缓房企资金压力、加快房企风险出清有着积极助推作用。

央行、外汇局提出完善住房领域金融服务，加大优质项目支持力度，同时提出针对12家问题房企纾困新政，对房地产“输血”，对房企融资进行定向放松，防范化解房地产风险，稳定市场预期

央行、外汇局提出，完善住房领域金融服务，加大优质项目支持力度

4月18日，央行、外汇局印发《关于做好疫情防控和经济社会发展金融服务的通知》，**针对房地产业的金融支持**，提出**完善住房领域金融服务**。因城施策实施好差别化住房信贷政策，合理确定辖区内商业性个人住房贷款的**最低首付比例、最低贷款利率要求**，更好满足购房者合理住房需求，促进当地房地产市场平稳健康发展；**金融机构要区分项目风险与企业集团风险**，加大对**优质项目的支持力度**，不盲目抽贷、断贷、压贷，不搞“一刀切”，**保持房地产开发贷款平稳有序投放**。金融机构要在风险可控基础上，**适度加大流动性贷款等支持力度**，满足建筑企业合理融资需求，保持建筑企业融资连续稳定。

央行召开问题房企纾困并购会议，6项举措推动12家房企项目收并购，防范化解房地产风险

4月24日，央行召集6大行、12家股份制银行、5大AMC就12家问题房企纾困并购业务情况召开专题会议。

房企名单：世茂集团、中梁控股、绿地控股、中南建设、奥园地产、恒大集团、融创中国、荣盛发展、阳光城、融信中国、佳兆业、广州富力。

针对问题房企收并购等工作有6项政策指导，主要内容如下：

- 1、可以收2021年年底以前资产用途是土地价款的、可以收金融机构暂未纳入不良的贷款、可以收集团2021年年底之前的关联方应收账款；
- 2、**以上业务开展不纳入房地产贷款集中度管理，保证按揭发放；**
- 3、**以上业务资本金按照50%计量，同时全力支持开发贷，资金务必封闭管理；**
- 4、与关联方合作收购，不纳入重大关联交易；
- 5、**对这12家房企的四证不全项目并购、涉及并购贷款置换土地出让金项目等合规性要求有所放松；**
- 6、存量逾期补充增信后展期。

宏观背景|楼市政策

本月超41个城市掀起楼市政策松绑大战，供需两端政策放松力度加大，且松绑城市从三四线城市传导至强一二线城市，目前西安楼市热度较去年有所下降，但基本面良好，且结构性短缺仍持续，暂无全面放松限购的可能，但限贷、限售、局部限购等政策有望适度松绑

4月地方城市因城施策相关政策

政策类型	放松限购/限售/限贷政策		信贷政策		公积金政策		人才购房政策		契税/购房补贴	
城市数量	18个城市		3个城市		15个城市		2个城市		3个城市	
实施城市	无锡、衢州、秦皇岛、东莞、兰州、绍兴、淮安、郑州、宜昌、芜湖、苏州、石家庄、南京、南昌、九江、天津、中山、廊坊		无锡、吉林、安顺		无锡、绵阳、兰州、常德、苏州、赣州、银川、昆明、盐城、常州、荆门、南平、甘肃、石家庄、鹰潭		烟台、上海临港新区		常德、宜昌、长沙	
代表城市政策细则	无锡	非本市户籍来锡养老、投靠子女满3年可增购一套；非本市户籍二胎家庭可增购1套	无锡	首套最低比例30%，二套最低比例40%	无锡	提高公积金贷款额度，首套个人50万（此前30万），夫妻80万（此前60万）	烟台	高层次人才公积金优惠政策，硕士以上连续缴存6个月以上，贷款最高额度80万	常德	对在中心城区购买新建商品房的，按实际缴纳契税的50%给予补贴（契税税率1%-3%）
	衢州	取消限购政策，松绑限售政策，是今年全国首个同时放松“两限”的城市	吉林	加大信贷投放力度；适度降低个贷首付比例和利率；加快贷款审批	绵阳	提高夫妻公积金贷款额度，由现行60万元上调至70万元	上海临港新区	优化人才购房政策：缩短人才认定工作年限，由1年缩短至3/6个月；延长人才购房资格认定有效期，由6个月延长至12个月	宜昌	发放购房补贴：对首次就业2年内的专科以上人才发放5-10万元购房补贴券
	秦皇岛	解除限购政策	安顺	首套最低降至20%（原30%），二套最低降至30%（原50%）	兰州	1、取消公积金贷款结清满一年可再申请限制；2、二套“认房不认贷”				
	东莞	放开限购、限价			常德	夫妻双方贷款最高额度从50万提高至60万				
	兰州	放开限购、限贷、限售；网签备案满三年即可上市交易；已结清购房贷款再次申请贷款算首套房			苏州	个人贷款最高额度从45万提高至60万；家庭从70万提高至90万				

西安拟出台优化土地出让规则，降低房企拿地成本，刺激开发企业拿地积极性；加大土地供应量，调节供需结构的同时，为经济恢复发展提供重要支撑

2月9日，西安自然资源和规划局印发《关于加强规划服务和资源保障促进经济加快恢复发展的若干措施》，提出了新出让土地保证金降至起始价的20%，土地尾款可一年内分期缴纳。从全国第一批集中供地情况来看，城市之间的分化依然明显，为稳市场，贯彻中央关于房地产“因城施策”“支持合理性住房需求释放”，加快商品住宅用地供应，提高企业参加竞买积极性。

4月8日，西安市住房和城乡建设局提交《关于进一步优化住宅用地出让规则有关情况》的请示。

西安市自然资源和规划局关于进一步优化住宅用地出让规则有关情况的请示部分内容

（一）调整“房地联动”模式

土地出让时提示“**限房价、限地价**”，**地价溢价率控制在15%以内**，具体房价在房屋预售时核定。

（二）降低配建保障房比例

建议**取消土地竞得企业按照住宅建筑面积的15%承担配建任务**，其中5%建成后无偿移交政府，10%政府按成本价回购的政策，对安居集团所需资金由财政在土地出让收入支出中统筹安排。

（三）加快住宅用地供应速度

去年剩余30宗1857亩住宅用地，加上各区、开发区今年陆续上报的宗地，目前全市共有51宗3063亩住宅和商服用地出让方案可报市资源规划管理工作领导小组会议审议。建议尽快审议，采取集中公告、分批次出让等相对集中模式公开出让住宅用地，对非热点区域可采用“预申请”出让，减少土地流拍或撤牌，稳定全市土地市场。

住建局出台支持房地产业发展十条措施，旨在优化审批流程，提高办事效率，预计未来在批证速度加快带动下市场供应量或将加大，同时缓交城市基础配套费和加大房地产信贷投放额度，一定程度缓解房企资金压力和保障刚需群体合理资金需求，但因无具体细则，短期内对购房需求刺激不大

4月6日，西安住房和城乡建设局印发关于《支持房地产业发展十条措施》的通知，重点内容如下：

- 一、优化审批模式：**对实施电子证照的事项，全程网上办理；对需要核发纸质证照的事项，经申请人同意，可通过邮政企业送达；
- 二、压缩业务办理时限：**商品房预售许可办理时限由10个工作日压缩至3个工作日；建筑工程施工许可符合办理条件的，即时受理，当日办结；对线下办理事项，符合办理条件的当场办结；
- 三、推行“容缺”受理：**对已完成竣工验收备案尚未办理房屋所有权首次登记的房地产开发项目，可提交建设工程规划许可证、竣工验收备案表及实测成果报告替代房屋权属分户表申请办理商品房现售备案；
- 四、创新项目勘察模式：**建筑工程施工许可审批与质量安全监督申报实行联合踏勘；商品房预售许可采取与申请人视频等方式核查工程形象进度，并留存相关工作记录；
- 五、推进线上业务办理：**鼓励开发企业和经纪机构通过线上销售平台开展销售，中介业务；
- 六、畅通农民工工资专户拨付渠道：**开发企业可申请将重点资金直接拨付至施工企业设立的农民工工资专户；
- 七、缓交城市基础设施配套费：**由开发商申请，并作出缓缴书面承诺且无违法违规行为的，可予以延期缴纳，延期缴纳时间最长不超过6个月；
- 八、完善购房资格审核标准：**限购区域内购买住房的家庭，受疫情未能连续缴纳社保或个税的，补缴后视为连续缴纳；
- 九、合理解决合同履行问题：**受疫情影响造成延期交付的，可按照不可抗力的因素，不计入违约期；
- 十、协调金融机构加大支持力度：**协调金融机构增加房地产信贷投放额度，加快发放速度，保障开发企业和刚需购房人群的合理资金需求，给予开发企业贷款展期、降息。

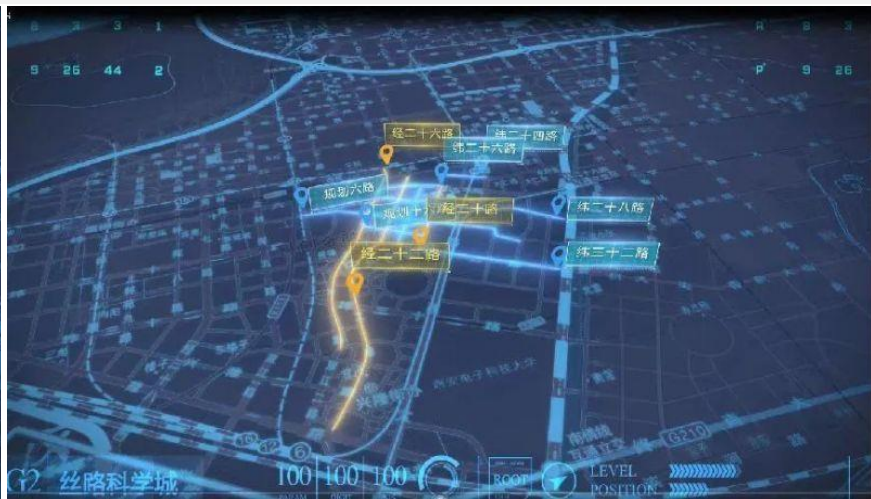
政策解读：一、优化审批流程，提高办事效率，明确商品房预售许可办理时限，预计未来商品房批证速度进一步加快，供应量将加大；二、推行容缺机制，提高楼盘的交付效率；三、缓交城市基础设施配套费，协调金融机构增加房地产信贷投放额度，加快发放速度，给予开发企业展期、降息，有助于缓解房企资金压力，同时保障刚需人群的合理资金需求和提高购房的积极性。

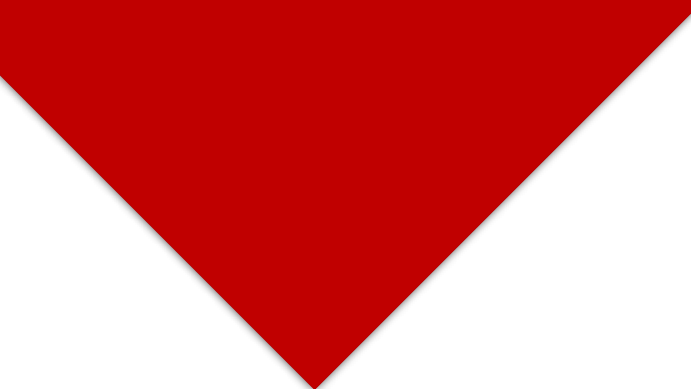
◆ 高新33条市政道路通车，极大完善丝路软件城、丝路科学城交通路网，助推区域产城融合，促进经济高质量发展

4月26日，西安高新区33条市政道路正式通车，总长度38.8公里，集中在西安高新区丝路软件城和丝路科学城两大重点区域，将进一步推动高新区产城一体融合发展，加速区域社会经济快速发展。

丝路软件城：9条、14公里，包括科技二路、科技六路、天谷四路、云水四路等主干道，以及科技五路、鱼化二路等次支路；

丝路科学城：24条、24.7公里，包括纬二十六路、纬二十八路、纬三十二路东西向主干道，经二十路、经二十二路、经二十六路南北向主干道，以及纬二十四路、纬三十路、规划六路、规划十六路等次支路。



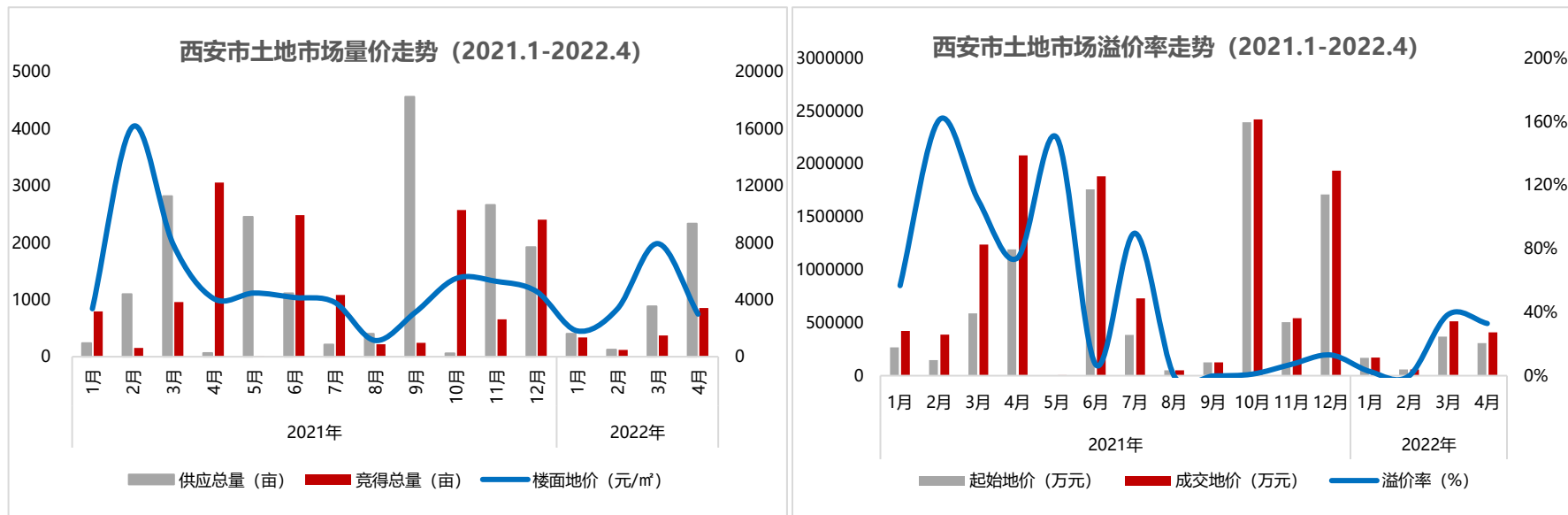


02 土地市场

- 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

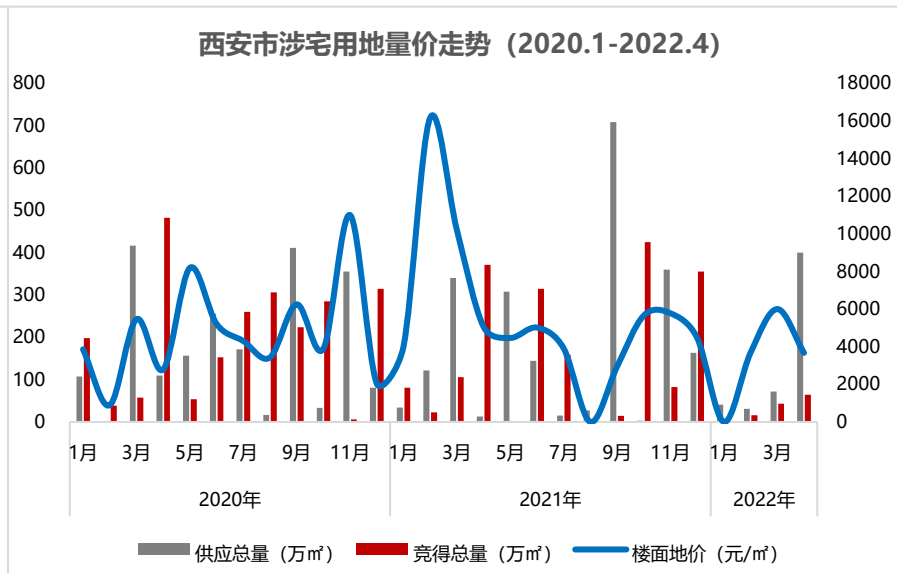
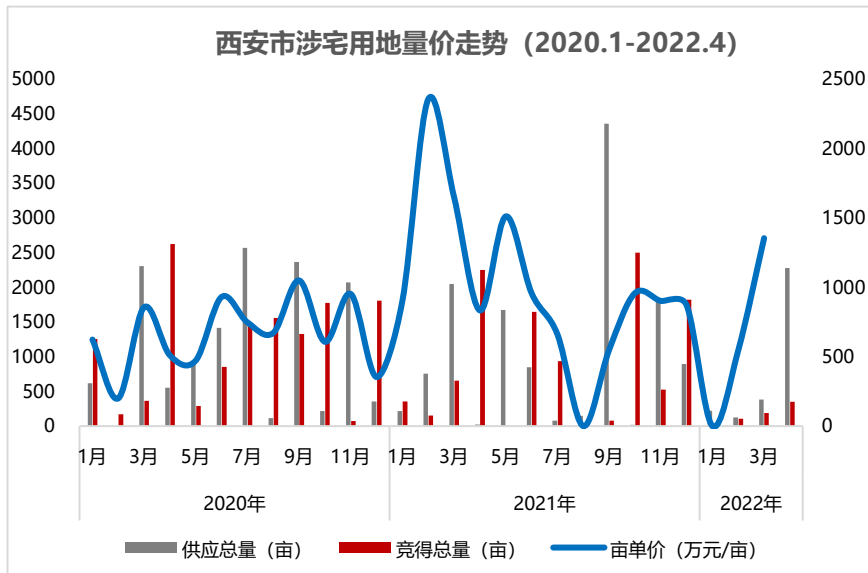
◆ 本月西安迎来2022年首轮集中供地，推出土地35宗，合计2333亩；成交土地25宗，合计854亩，多以商服用地和保障性住宅用地为主



- **土地供应**：2022年4月全市供应土地35宗，供应面积2333亩，环比上涨164%，同比上涨3739%；
- **土地成交**：2022年4月全市成交土地25宗，成交面积854亩，环比上涨131%，同比上涨28%，计容建面405万㎡，环比上涨178%；
- **土地价格**：2022年4月成交土地平均亩单价482万元/亩，环比下降65%，同比上涨71%，平均楼面价为2981元/㎡，环比下降62%，同比上涨73%，整体溢价率33%。

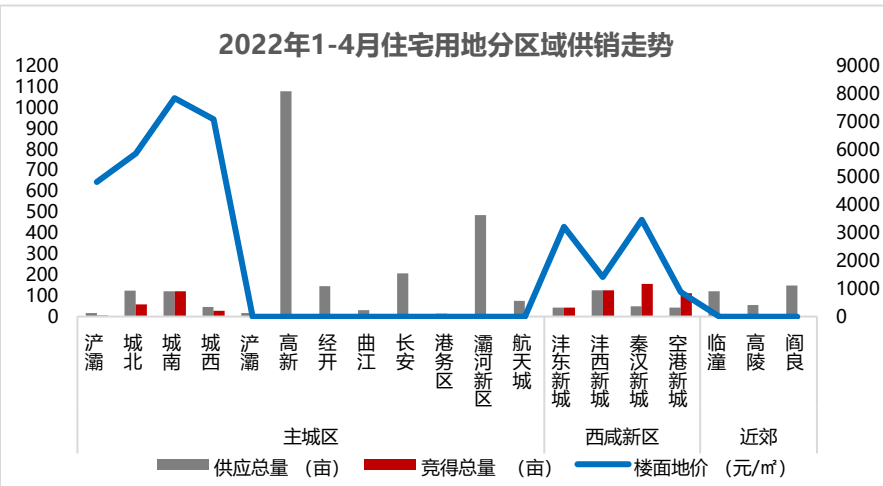
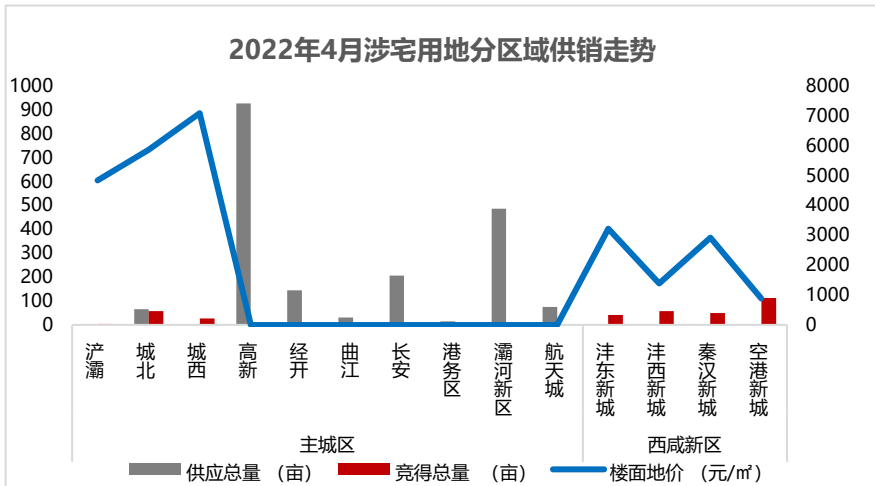
土地市场|住宅用地

◆ 本月住宅用地供应大幅上涨；成交量涨价跌



- **住宅用地供应:** 2022年4月住宅用地供应34宗, 供应面积2278亩, 环比上涨498%, 同比上涨9510%; (网上挂牌期限为2022年6月8日至2022年6月21日)
- **住宅用地成交:** 2022年4月住宅用地成交8宗, 成交面积352亩, 环比上涨86%, 同比下降84%;
- **住宅用地价格:** 2022年4月住宅用地平均亩单价655万元/亩, 环比下降51%, 同比下降20%; 计容建面64万㎡, 平均楼面地价3671元/㎡, 环比下降39%, 同比下降27%。

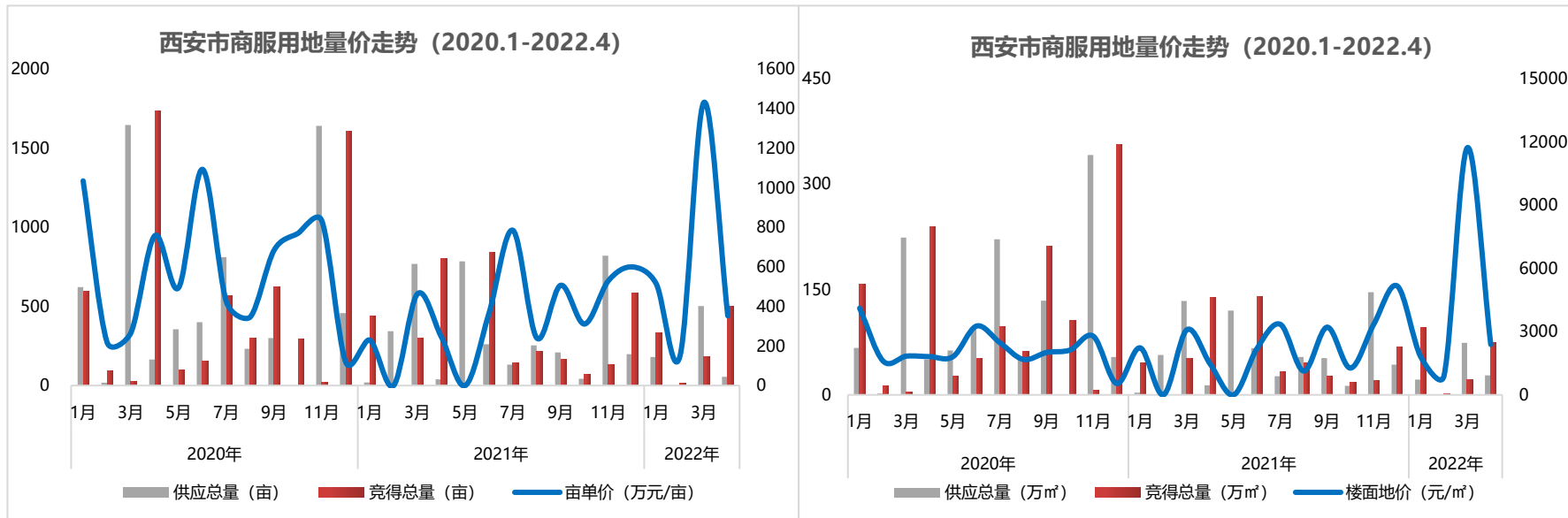
◆ 本月住宅用地供应集中在主城的高新、灞河新区、长安；成交集中于西咸新区



- **4月主城区住宅用地供销价：**主城为首轮集中供地放量区，重点供应位于高新（11宗）926亩、灞河新区（6宗）486亩、长安（4宗）208亩；成交分布在城北（1宗）58亩、城西（2宗）27亩、浐灞（1宗）5亩；成交地块均为城改用地，楼面地价分别为5858元/㎡、7078元/㎡和4829元/㎡；
- **4月西咸新区住宅用地供销价：**无供应；成交4宗保障性住房和安置住房用地；其中空港新城（1宗）122亩、沣西新城（1宗）58亩、秦汉新城（1宗）58亩，沣东新城（1宗）43亩；楼面地价分别为882元/㎡、1393元/㎡、2971元/㎡和3221元/㎡；
- **4月近郊区域住宅用地供销价：**无供应；无成交。

- **2022年1-4月住宅用地供应：**供应48宗，合计3001亩；其中高新、灞河新区和长安位居住宅用地供应前三，分别供应1078亩、486亩和207亩；
- **2022年1-4月住宅用地成交：**成交13宗，合计648亩，计容建面122万㎡；其中秦汉新城、沣西新城、城南位居住宅用地成交前三，分别成交156亩、126亩和121亩；
- **2022年1-4月住宅用地成交价：**住宅用地平均亩单价848万元/亩，平均楼面地价4485元/㎡；其中城南、城西和城北位居住宅用地成交楼面地价前三，分别为7836元/㎡、7078元/㎡和5858元/㎡。

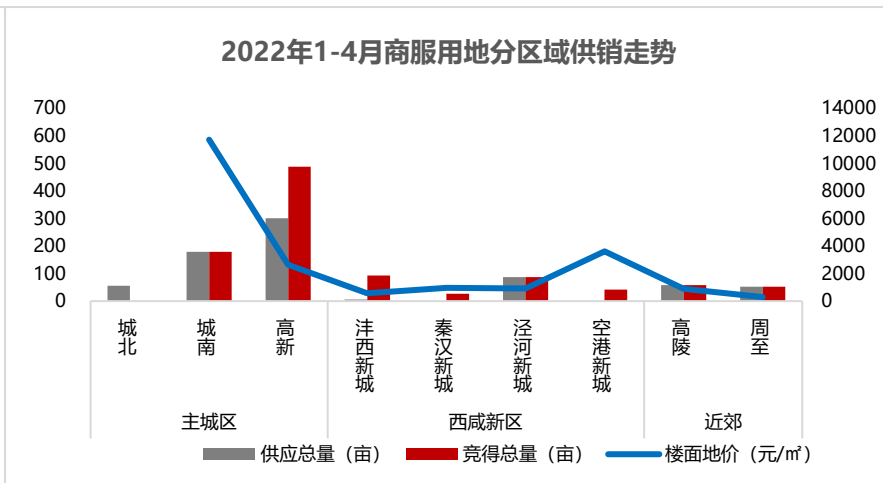
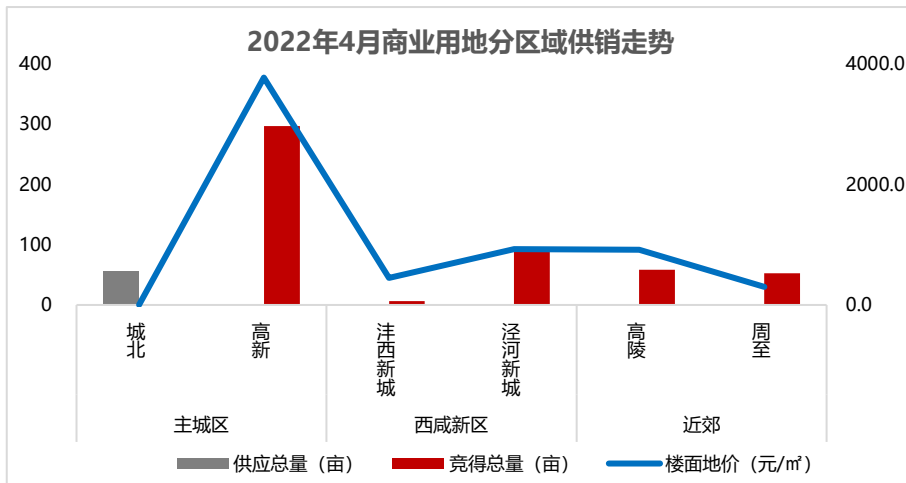
◆ 本月商服用地供应下降；成交量涨价跌



- **商服用地供应**: 2022年4月商服用地供应1宗，供应面积56亩，环比下降89%，同比上涨44%；
- **商服用地成交**: 2022年4月商服用地成交17宗，成交面积502亩，环比上涨179%，同比下降38%；
- **商服用地价格**: 2022年4月商服用地平均亩单价353万元/亩，环比下降75%，同比上涨43%；计容建面74万㎡，平均楼面地价2387元/㎡，环比下降80%，同比上涨65%。

土地市场|商服用地分区域

◆ 本月商服用地仅城北供应1宗；成交集中于高新



- **4月主城区商服用地供销价：**仅城北高铁新城板块供应1宗地块，约56亩；成交土地均位于高新中央创新区（8宗）297亩，平均楼面价3772元/㎡；其中1宗9.1亩位于高新区第三十一小学北侧地块，由陕西嘉楷投资有限公司溢价59.3%摘得，楼面价达5044元/㎡；其余7宗底价成交地块为永安渠商业街项目；
- **4月西咸新区商服用地供销价：**无供应；成交地块分别为泾河新城（6宗）88亩，楼面价928元/㎡；沣西新城（1宗）6亩，楼面价450元/㎡；
- **4月近郊区域商服用地供销价：**无供应；周至、高陵分别成交1宗约53亩、56亩地块，楼面价分别为913元/㎡和298元/㎡；

- **2022年1-4月商服用地供应：**供应22宗，合计744亩；其中高新、城南和泾河新城位居商服用地供应前三，分别供应302亩、180亩和88亩；
- **2022年1-4月商服用地成交：**成交34宗，合计1031亩，计容建面194万㎡；其中高新、城南、沣西新城位居商服用地成交前三，分别成交488亩、180亩和94亩；
- **2022年1-4月商服用地成交价：**商服用地平均亩单价591万元/亩，平均楼面地价3142元/㎡；其中城南、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2656元/㎡。

土地市场|重点成交地块

◆ 该宗地为马浮沱村城改项目用地，由阳光城以成交土地总价款3.89亿元摘得，楼面价5849元/m²，住宅毛坯限价16286元/m²

宗地编号	WY10-9-171-1
地块位置	朱宏路以东，纬二十八街以南，西北三路以西，龙首北路以北
面积	住宅52.982亩 商服5.35亩
规划用途	商住用地
容积率	R≤4.27
亩单价	1667万元/亩
楼面地价	5849元/m ²
住宅毛坯限价	16286元/m ²
竞得人	西安东晟汇锦置业有限公司（阳光城）



地块解读：宗地位于城北二环内核心居住板块，地段稀缺，配套成熟，为马浮沱村城改项目用地，阳光城前期介入时间较长，早期项目规划为4栋高层住宅、2栋小高层住宅以及2栋独立3层商业楼。

土地市场|重点成交地块

◆ 高新中央创新区成交7宗商服用地，均位于永安渠商业街，宗地合计287.4亩，楼面价3694-3745元/m²

宗地编号	GX3-26-42、GX3-26-43 GX3-42-49、GX3-42-50 GX3-42-51、GX3-42-56 GX3-42-57
地块位置	高新区中央创新区永安渠商业街
面积	287.4亩
规划用途	商服
容积率	≤2.0
亩单价	491-497万元/亩
楼面地价	3694-3745元/m ²
竞得人	西安市高新区创元商业管理有限公司 西安市高新区创新城市建设发展有限公司



地块解读：永安渠商业街共有12个地块，本次挂牌成交7宗。据悉高新区将与王府井、砂之船奥莱、红星美凯龙、中免、深免等签约企业合作开发该商业街项目，规划商业综合体（购物中心）、瞳映荟艺术中心、览瞳公寓、商务酒店、精品SOHO及高铁南站站前商业等，共同打造CID片区高品质商业配套。

2022年4月房企拿地排行TOP3

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	成交金额 (万元)	亩均价 (万/亩)	楼面地价 (元/m ²)
1	西安市高新区创新城市建设发展有限公司	5	250.1	高新	商服	124224	497	3727
2	陕西省西咸新区空港新城安居置业有限公司	1	112.3	空港新城	住宅	11230	100	882
3	西咸新区沣西新城科创谷建设有限公司	1	57.5	沣西新城	商住	14939	260	1393



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价同环比齐跌，仅主城区供应量、成交价同环比飘红

区域	主城区	西咸新区	近郊区域	合计
供应面积 (万㎡)	106.9	12.2	11.6	130.7
环比	23%	-65%	-48%	-9%
同比	26%	-42%	-54%	-0.2%
2021年月均值 (万㎡)	131.4	27.4	20.7	179.4
成交面积 (万㎡)	93.3	8.7	15.3	117.3
环比	-35%	-31%	-18%	-33%
同比	-27%	-82%	-22%	-40%
2021年月均值 (万㎡)	122.9	38.1	20.0	181.1
成交均价 (元/㎡)	15059	10973	6881	13689
环比	0.4%	-21%	-14%	-3%
同比	3%	-26%	-16%	-3%
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	18	19	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。

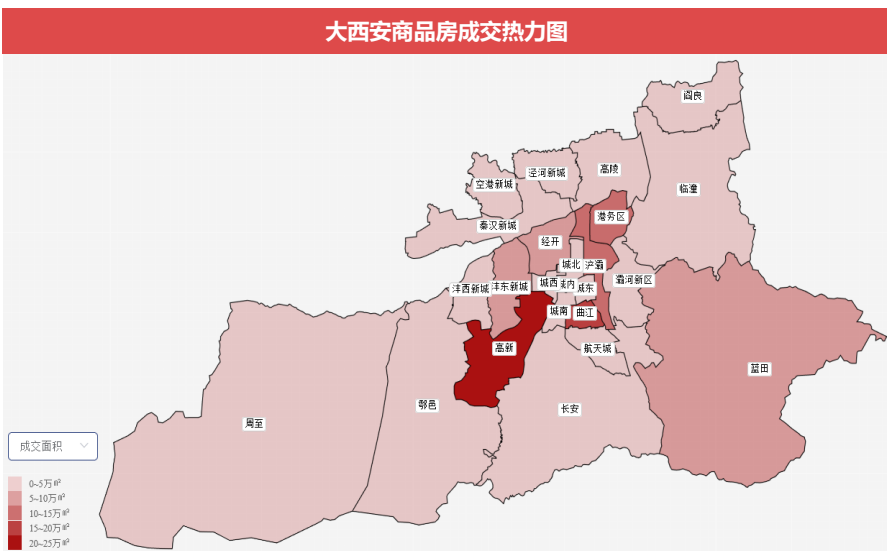
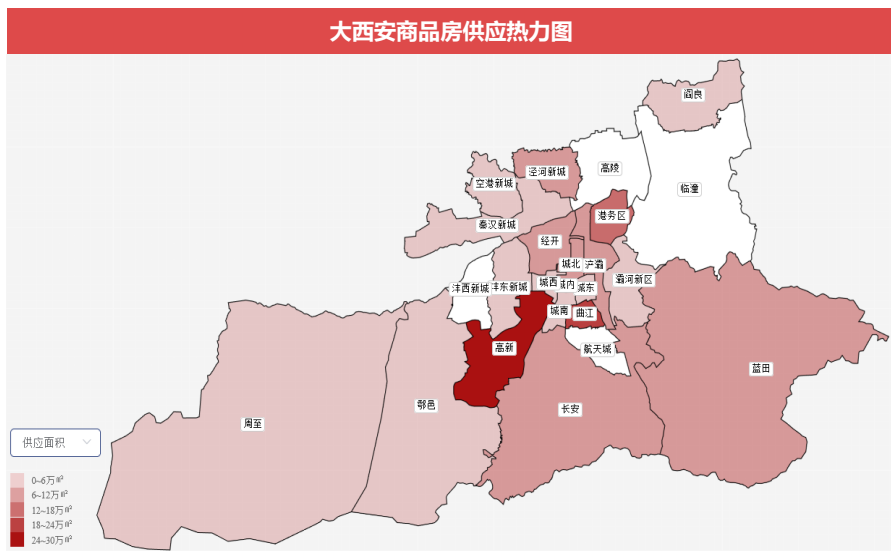
2、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

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

◆ 本月曲江以22.8万㎡的供应量、高新以20.9万㎡的成交量位居全市供销之首

- **供应量方面：**本月曲江以22.8万㎡供应量居首位，其次是高新和港务区，分别供应22.5万㎡和16.0万㎡；
- **成交量方面：**本月高新以20.9万㎡成交量居首位，其次是曲江和港务区，分别成交14.9万㎡和14.3万㎡。

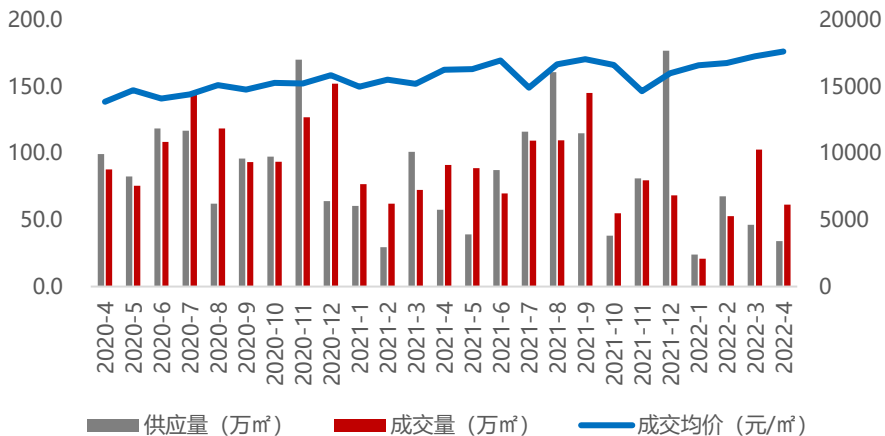


商品房市场|新房市场|主城区商品住宅

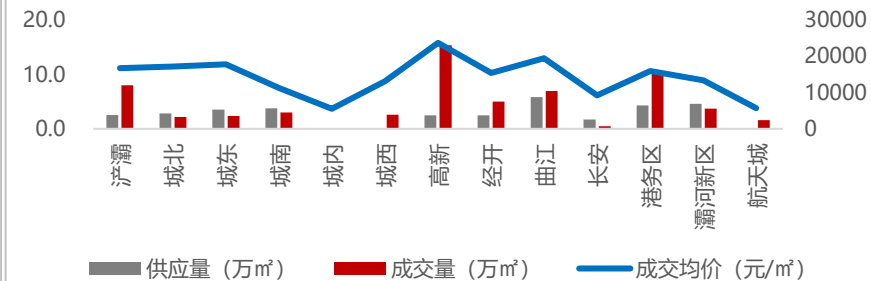
◆ 本月主城区商品住宅供销同环比齐跌，成交价小幅上扬；高新、港务区、浐灞位居成交前三

- **供应量方面：**本月主城区商品住宅新增供应2620套、34.0万㎡，环比下降26.6%，同比下降41.1%，供应主要来自曲江的中国铁建万科翡翠国际，灞河新区的龙湖星河学樾府及三迪灞河壹號，浐灞的远洋合能枫丹江屿及碧桂园云府；
- **成交量方面：**本月主城区商品住宅成交量大幅回落，商品住宅网签备案4514套、61.6万㎡，环比下降40.0%，同比下降32.6%，成交集中在高新的天地源丹轩坊及中天新希望未来印，港务区的中粮奥体壹号及中冶奥体云璟，浐灞的万科璞悦及碧桂园云府，曲江的华润置地悦玺及中国铁建万科翡翠国际；
- **成交价方面：**本月主城区商品住宅成交价17652元/㎡，环比上涨2.1%，同比上涨8.5%。

2022年4月主城区商品住宅供销价走势图



2022年4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

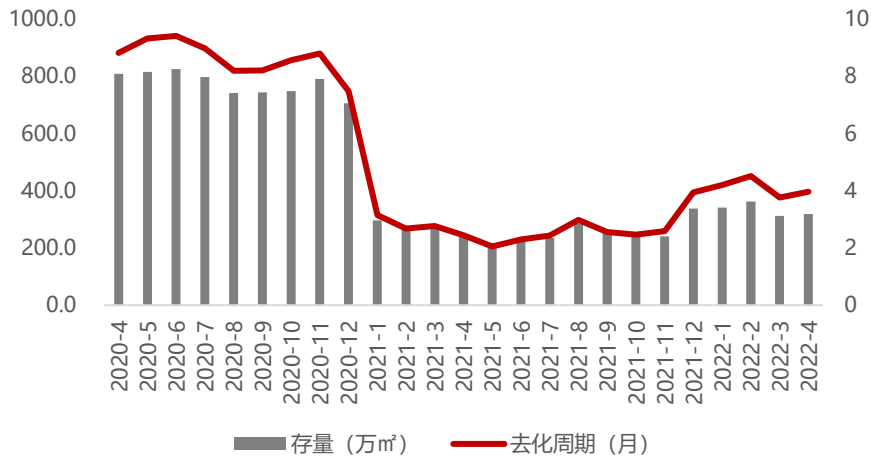
商品房市场|新房市场|主城区商品住宅

◆ 本月主城区商品住宅存量小幅上涨，去化周期4个月；城西、灞河新区、城东去化周期最长为10个月，港务区、航天城去化周期最短均为2个月

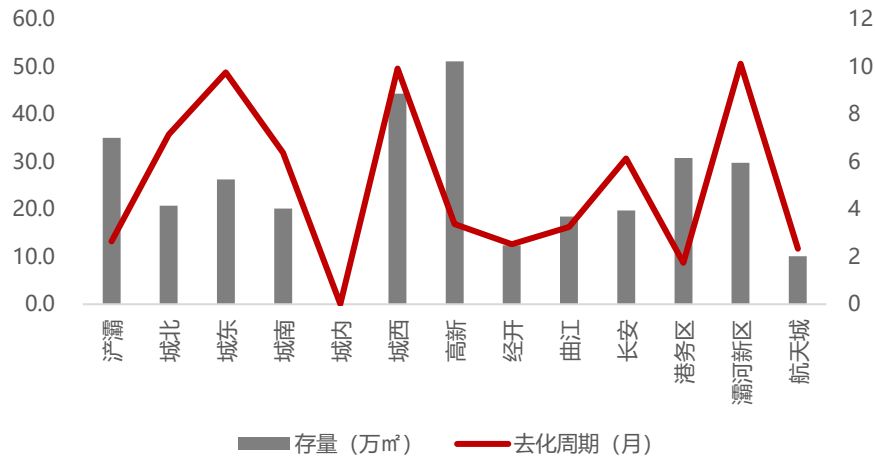
➤ 主城区：本月主城区商品住宅存量318.8万㎡，环比上涨2.0%，去化周期4个月，与上月持平；

➤ 分区域：城西、灞河新区、城东存量分别为44.3万㎡、29.8万㎡、26.3万㎡，去化周期最长均为10个月；港务区、航天城去化周期最短，均为2个月。

2022年4月主城区商品住宅存量及去化周期走势图



2022年4月商品住宅分区域存量及去化周期走势图



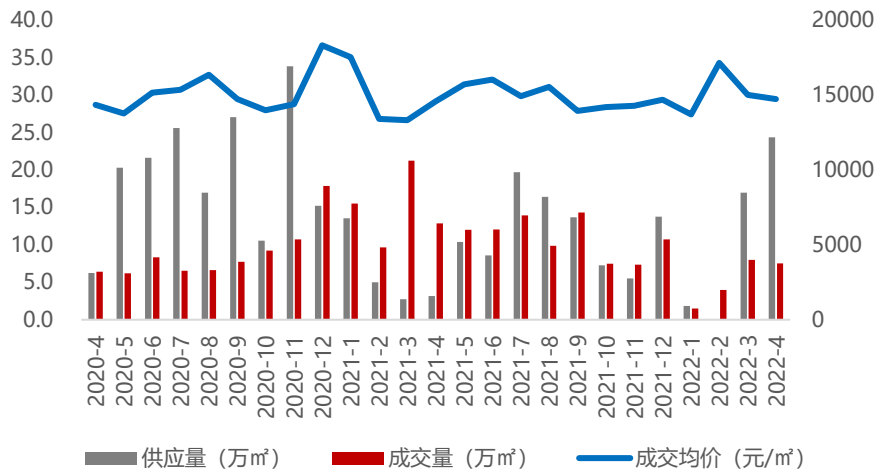
备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

商品房市场|新房市场|主城区公寓

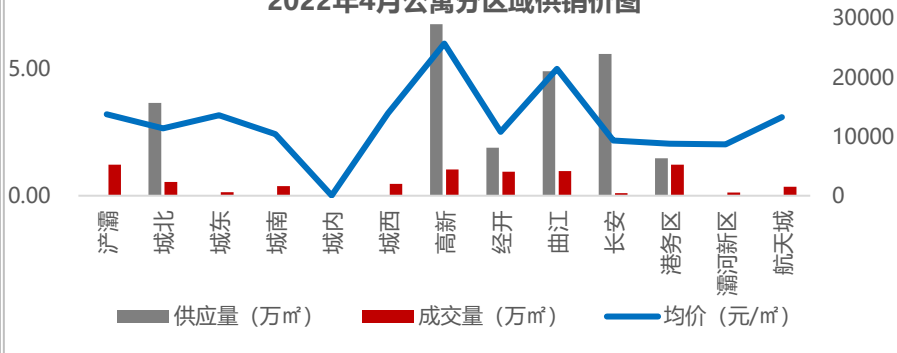
◆ 本月主城区公寓供应持续上涨，成交量跌价稳；港务区、浐灞、高新位居成交前三

- **供应量方面**：本月主城区公寓新增供应4649套、24.3万㎡，环比上涨43.6%，同比上涨672.6%，供应主要来自高新的泰信大厦，长安的中南春风南岸，曲江的曲江云松间，经开的复星丝路总部；
- **成交量方面**：本月主城区公寓成交量小幅回落，公寓网签备案1309套、7.5万㎡，环比下降5.6%，同比下降41.5%，成交集中在港务区的西安华南城，浐灞的Spring+钰茂及龙湖新壹城及远洋合能枫丹江屿，高新的万达天鼎及荣民捌号；
- **成交价方面**：本月主城区公寓成交价14714元/㎡，环比下降1.9%，同比上涨1.0%。

2022年4月主城区公寓供销价走势图



2022年4月公寓分区域供销价图

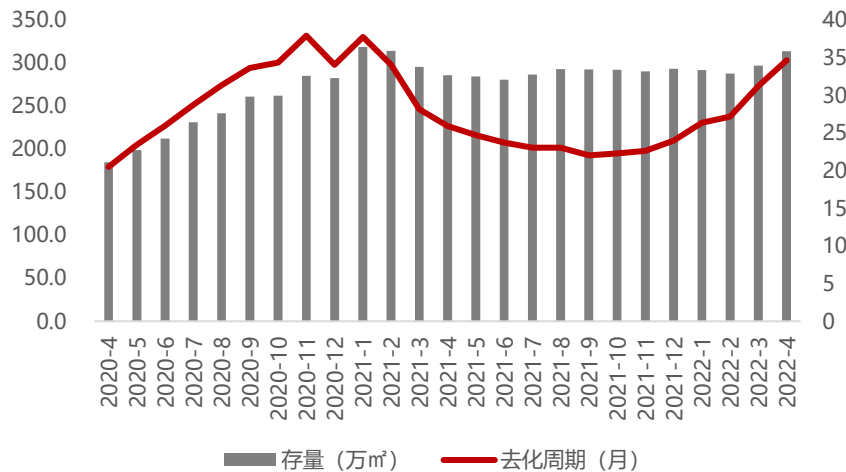


2021年均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	1.9	1.3	0.6	0.3	0.0	0.4	0.5	0.8	0.8	0.0	2.1	0.5	0.8
成交量 (万㎡)	1.9	0.5	0.3	1.0	0.0	1.1	1.5	0.5	2.4	0.5	1.8	0.3	0.3
成交均价 (元/㎡)	10968	12199	13420	12912	12000	14422	24629	10414	20176	10555	9915	10483	12241

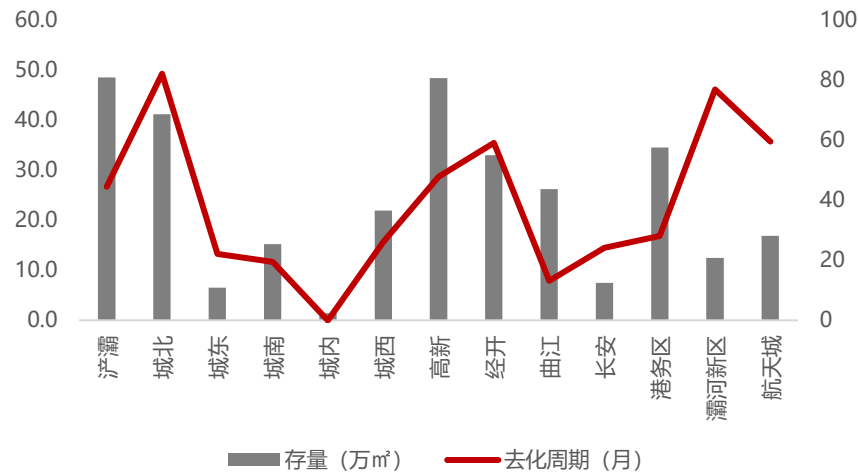
◆ 本月主城区公寓存量持续高位，去化周期涨至35个月；除城内外，城北去化周期最长为82个月，曲江去化周期最短仅为13个月

- **主城区：**本月主城区公寓存量313.8万㎡，环比上涨5.7%，去化周期涨至35个月；
- **分区域：**除城内外，城北存量41.2万㎡，去化周期最长为82个月；曲江去化周期最短，仅为13个月；浐灞存量最大为48.5万㎡，去化周期为44个月。

2022年4月主城区公寓存量及去化周期走势图



2022年4月公寓分区域存量及去化周期走势图

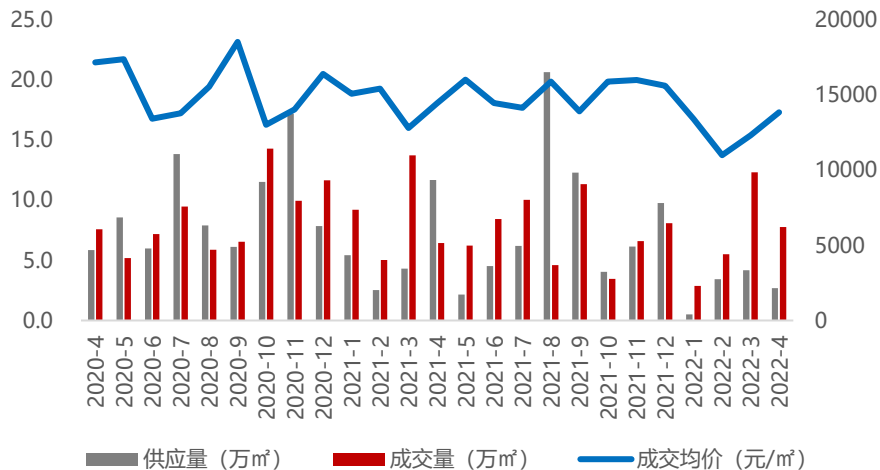


备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

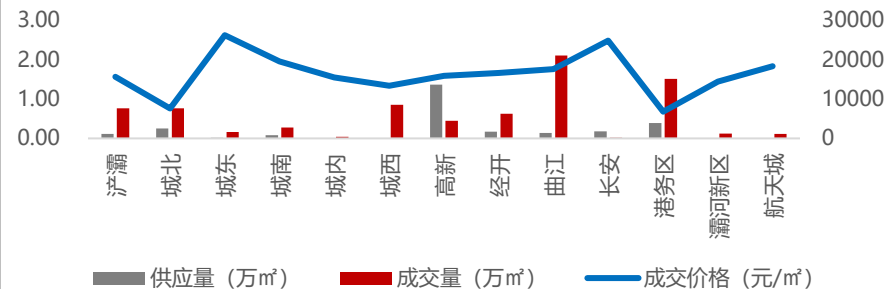
◆ 本月主城区商业供销环比齐跌，成交价小幅上扬；曲江、港务区、城西位居成交前三

- **供应量方面：**本月主城区商业新增供应236套、2.7万㎡，环比下降35.3%，同比下降76.9%，供应主要来自高新的东晁村安置房项目及双旗寨安置房项目及鱼化寨安置房项目及泰信大厦及高新卓越广场；
- **成交量方面：**本月主城区商业成交量大幅回落，商业网签备案536套、7.8万㎡，环比下降36.8%，同比上涨20.8%，成交集中在曲江的曲江华著中城及绿地曲江名城及曲江奥园城市天地，港务区的西安华南城，城西的顺泽自在城；
- **成交价方面：**本月主城区商业成交价13859元/㎡，环比上涨12.5%，同比下降4.1%。

2022年4月主城区商业供销价走势图



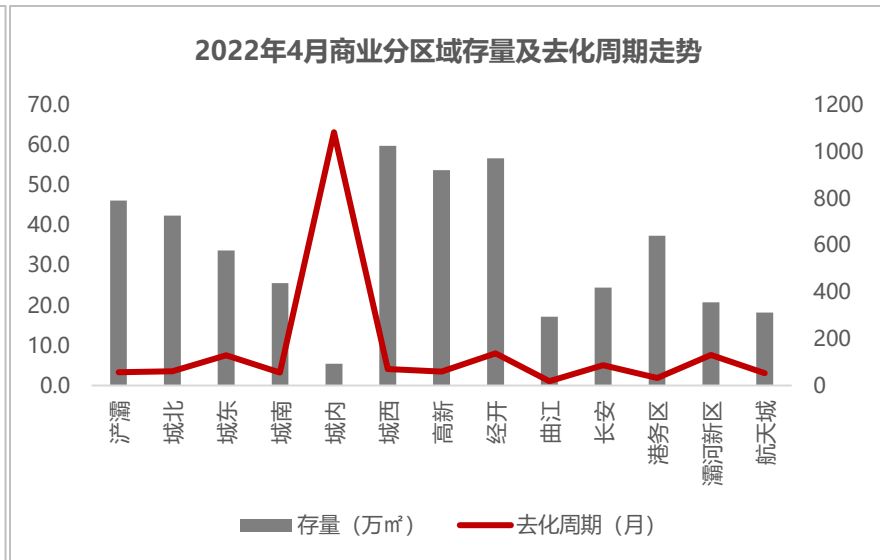
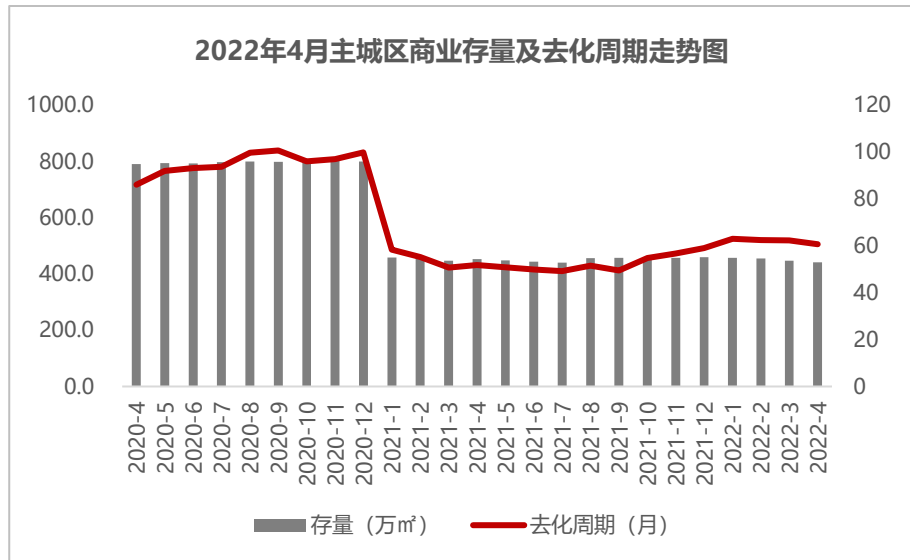
2022年4月商业分区域供销价图



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㎡)	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

◆ 本月主城区商业存量持续高位，去化周期微降至61个月；经开去化周期最长为138个月，曲江去化周期最短为19个月

- **主城区：**本月主城区商业存量441.7万㎡，环比下降1.1%，去化周期微降至61个月；
- **分区域：**经开存量56.7万㎡，去化周期最长为138个月；曲江去化周期最短，为19个月。

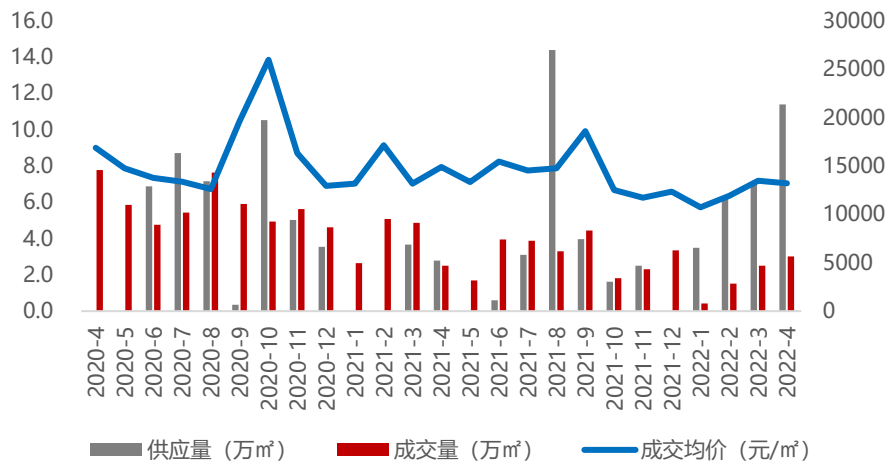


备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

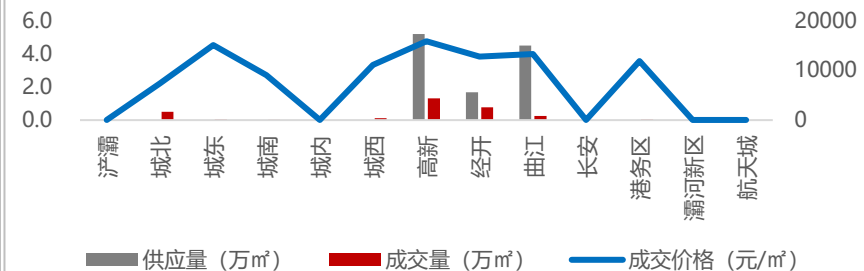
◆ 本月主城区办公供销持续上涨，成交价小幅回落；高新、经开、城北位居成交前三

- **供应量方面**：本月主城区办公新增供应921套、11.4万㎡，环比上涨62.4%，同比上涨308.1%，供应主要来自高新的高新卓越广场，曲江的曲江文创中心及融创曲江印及曲江正和中心，经开的金融创新中心；
- **成交量方面**：本月主城区办公成交量持续上涨，办公网签备案172套、3.0万㎡，环比上涨20.9%，同比上涨20.6%，成交集中在高新的绿地中央广场及永威时代中心及高新NEWORLD，经开的巍然大厦及银池道拉斯财富中心，城北的四海唐人街及绿地香树花城；
- **成交价方面**：本月主城区办公成交价13190元/㎡，环比下降2.1%，同比下降11.4%。

2022年4月主城区办公供销价走势图



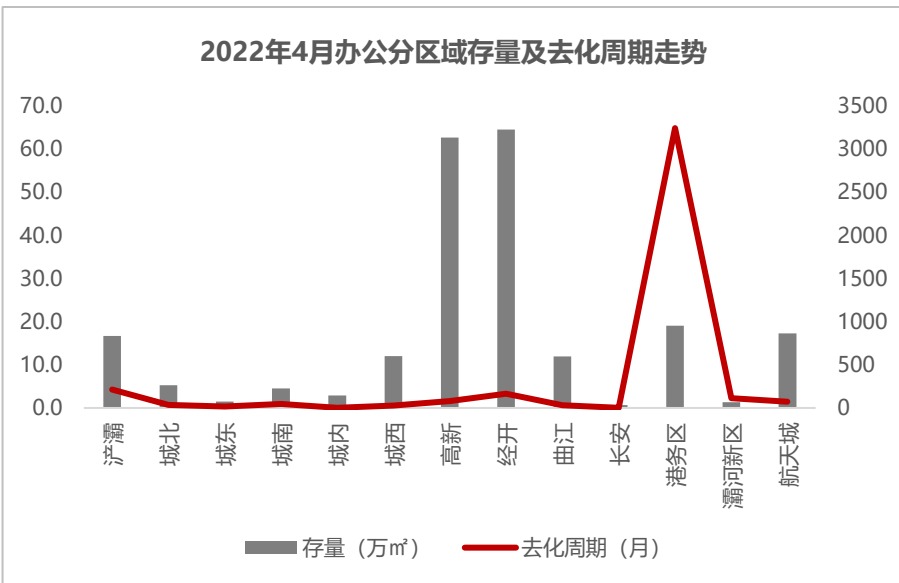
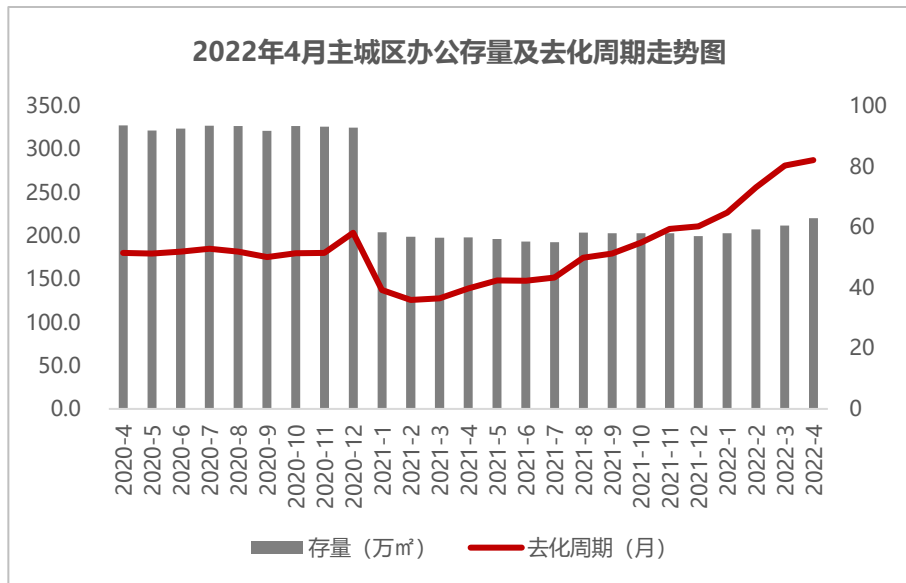
2022年4月办公分区域供销价图



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㎡)	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持续上涨，去化周期升至82个月；城东去化周期最短为16个月

- **主城区**：本月主城区办公存量220.4万㎡，环比上涨3.9%，去化周期升至82个月；
- **分区域**：港务区存量19.1万㎡，去化周期最长为3244个月；浐灞、经开存量分别为16.7万㎡、64.6万㎡，去化周期分别为213个月、166个月；城东去化周期最短，仅为16个月。



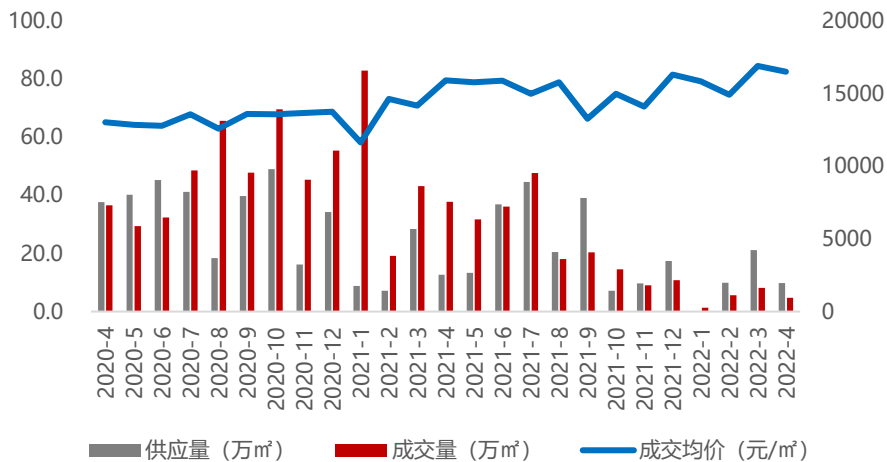
备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

商品房市场|新房市场|西咸新区商品住宅

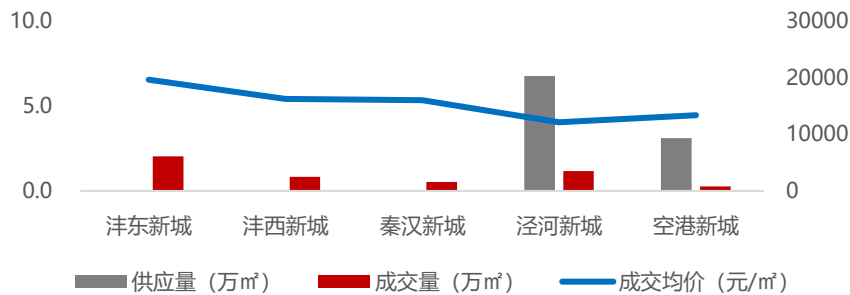
◆ 本月西咸新区商品住宅供销价齐跌；沣东新城、泾河新城、沣西新城位居成交前三

- **供应量方面：**本月西咸新区商品住宅新增供应899套、9.9万㎡，环比下降53.5%，同比下降22.5%，供应主要来自泾河新城的黄冈学府城及乐华城及天朗云熙及雅居乐北城雅郡及云和悦，空港新城的东航云锦东方及绿城桂语云境；
- **成交量方面：**本月西咸新区商品住宅成交量大幅回落，商品住宅网签备案368套、4.8万㎡，环比下降41.5%，同比下降87.4%，成交集中在沣东新城的万科未来星光及沣水云间，泾河新城的滨江翡翠城及万科未来时光，沣西新城的理想欣港湾；
- **成交价方面：**本月西咸新区商品住宅成交价16512元/㎡，环比下降2.3%，同比上涨3.8%。

2022年4月西咸新区商品住宅供销价走势图



2022年4月商品住宅分区域供销价图

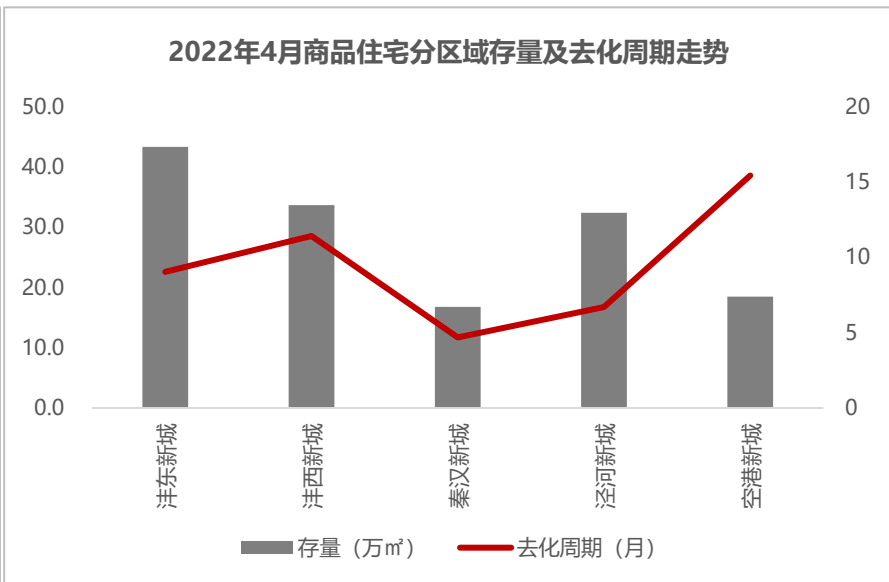
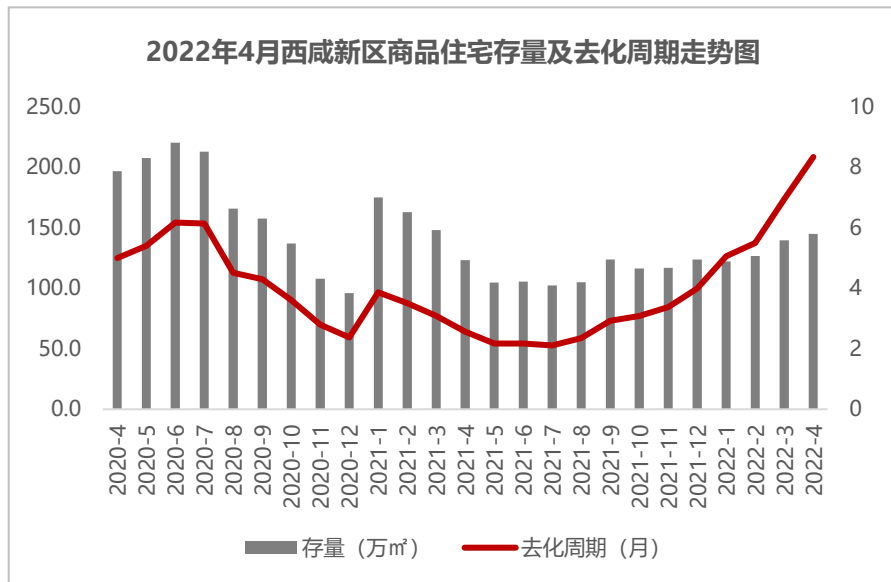


2021年均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	6.6	4.1	4.1	5.2	0.5
成交量 (万㎡)	7.4	9.3	5.9	6.6	1.8
成交均价 (元/㎡)	19715	13496	11872	11931	13561

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持续上涨，去化周期涨至8个月；空港新城去化周期最长为15个月，秦汉新城去化周期最短为5个月

- 西咸新区：本月西咸新区商品住宅存量144.7万㎡，环比上涨3.6%，去化周期涨至8个月；
- 分区域：空港新城存量18.5万㎡，去化周期最长为15个月；秦汉新城去化周期最短为5个月。



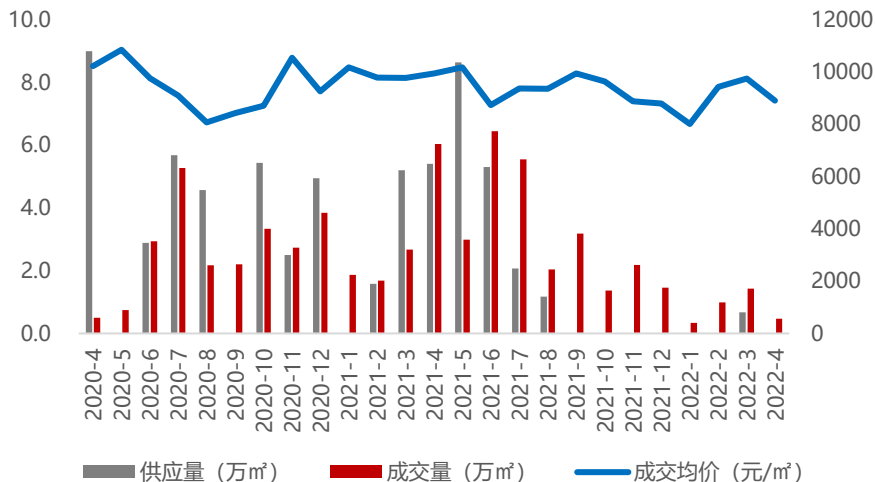
备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

商品房市场|新房市场|西咸新区公寓

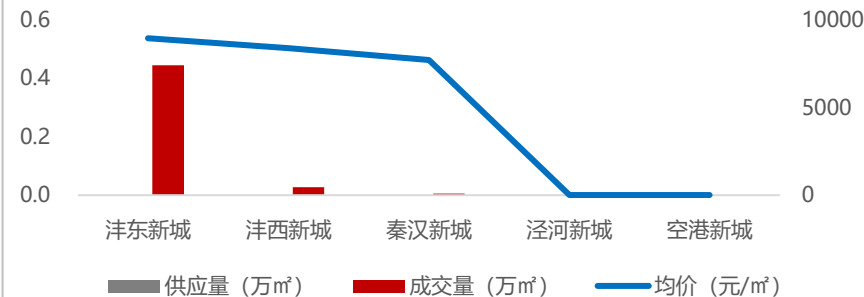
◆ 本月西咸新区公寓无供应，成交量价齐跌；沣东新城、沣西新城、秦汉新城位居成交前三

- **供应量方面：**本月西咸新区公寓无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本月西咸新区公寓成交量大幅回落，公寓网签备案113套、0.5万㎡，环比下降66.8%，同比下降92.1%，成交集中在沣东新城的阳光城壹号及OCT华侨城·创想中心及华润置地万象城，沣西新城的紫薇万科大都会；
- **成交价方面：**本月西咸新区公寓成交价8904元/㎡，环比下降8.7%，同比下降10.5%。

2022年4月西咸新区公寓供销价走势图



2022年4月公寓分区域供销价图

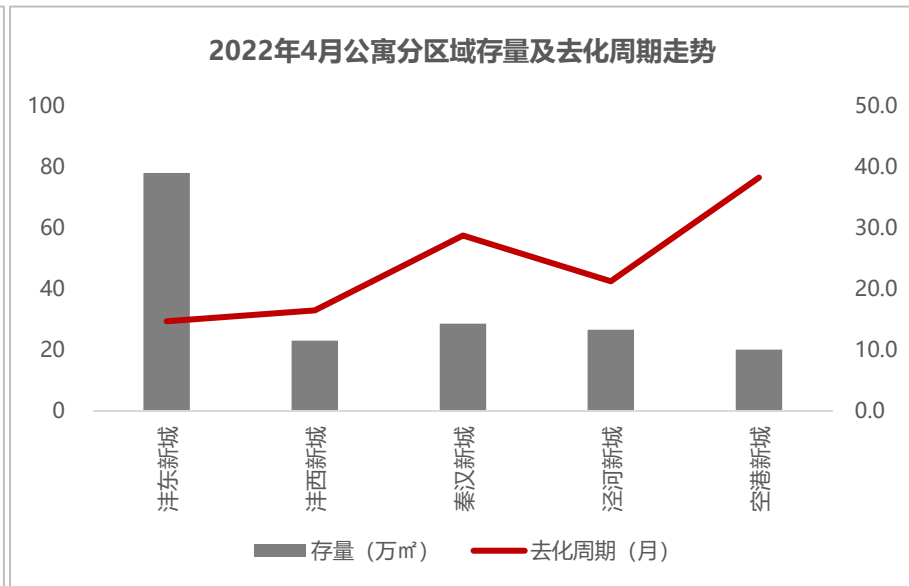
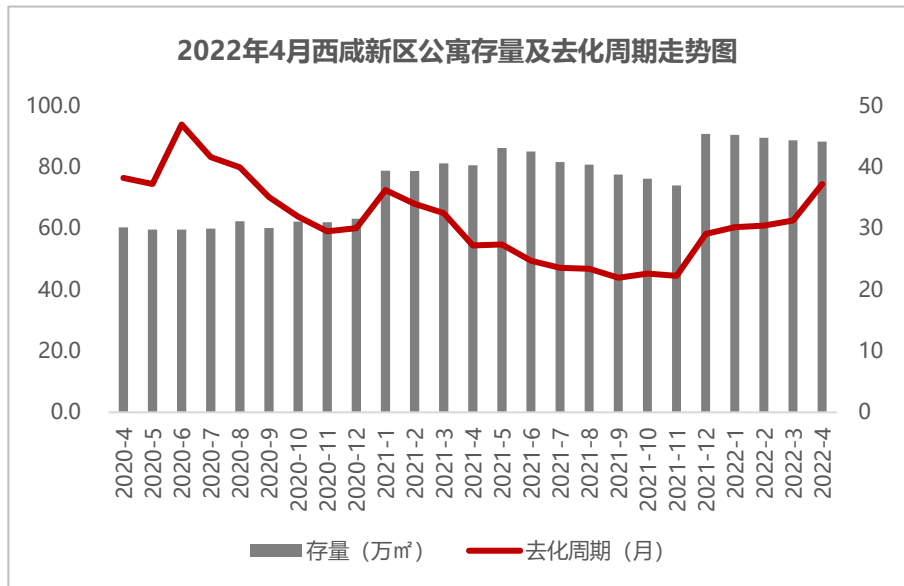


2021年均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	1.2	0.3	0.2	0.5	0.3
成交量 (万㎡)	1.8	0.4	0.3	0.5	0.1
成交均价 (元/㎡)	10356	8482	7559	8709	8788

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37个月；空港新城去化周期最长为77个月，沣东新城去化周期最短为29个月

- 西咸新区：本月西咸新区公寓存量88.3万㎡，环比下降0.5%，去化周期微涨至37个月；
- 分区域：空港新城存量10.1万㎡，去化周期为77个月，去化周期最长；沣东新城去化周期最短为29个月。



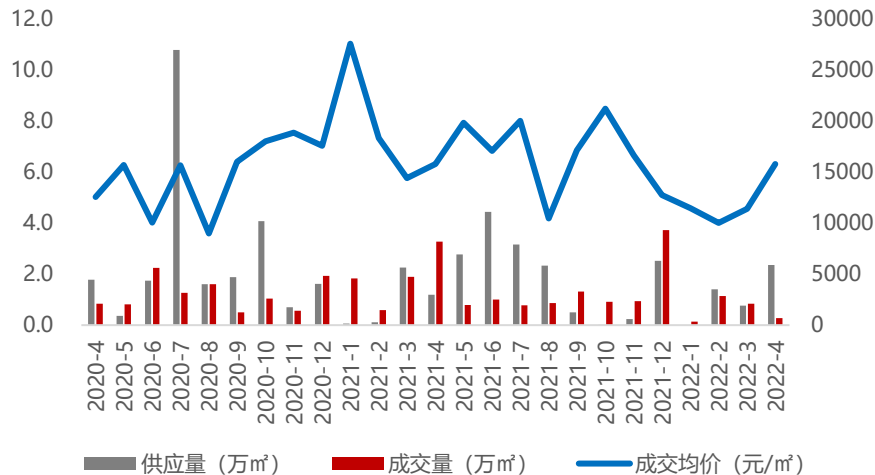
备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

商品房市场|新房市场|西咸新区商业

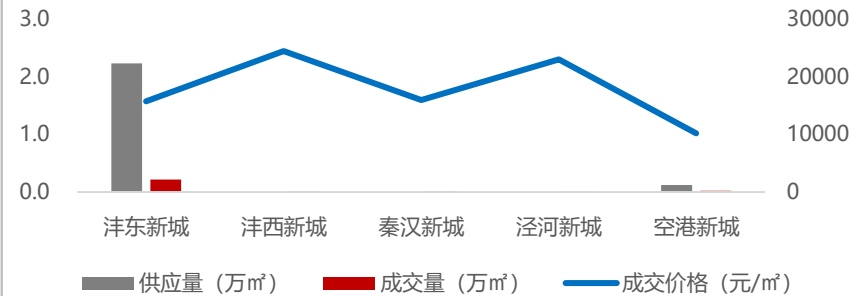
◆ 本月西咸新区商业供应同环比大涨，成交量跌价涨；沣东新城、空港新城、秦汉新城位居成交前三

- **供应量方面**：本月西咸新区商业新增供应115套、2.4万㎡，环比上涨210.8%，同比上涨98.4%，供应主要来自沣东新城的陕建洋渭壹号院及中梁百悦广场；
- **成交量方面**：本月西咸新区商业成交量持续下跌，商业网签备案40套、0.3万㎡，环比下降67.8%，同比下降91.7%，成交集中在沣东新城的绿地新里城及保利和光尘樾及中南上悦城，空港新城的绿地国宝21城，秦汉新城的中天诚品；
- **成交价方面**：本月西咸新区商业成交价15760元/㎡，环比上涨38.7%，同比上涨0.1%。

2022年4月西咸新区商业供销价走势图



2022年4月商业分区域供销价图

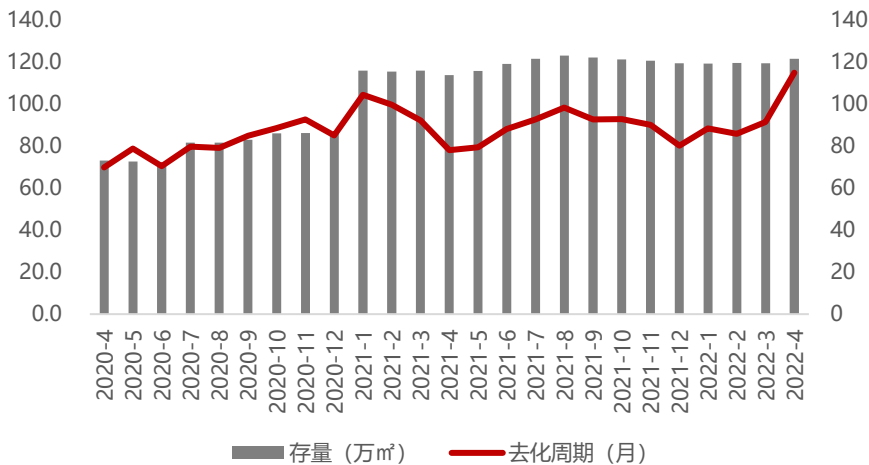


2021年均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.8	0.3	0.1	0.2	0.2
成交量 (万㎡)	0.9	0.3	0.2	0.0	0.1
成交均价 (元/㎡)	19740	13349	14545	10429	10322

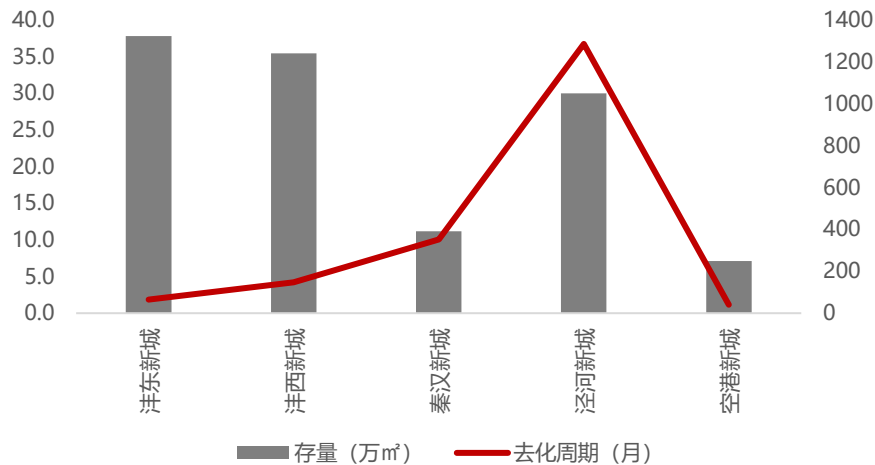
◆ 本月西咸商业存量居高不下，去化周期涨至115个月；空港新城去化周期最短为40个月

- **西咸新区**：本月西咸新区商业存量121.4万㎡，环比上涨1.7%，去化周期涨至115个月；
- **分区域**：泾河新城存量30.0万㎡，去化周期最长为1285个月；空港新城存量7.1万㎡，去化周期最短为40个月。

2022年4月西咸新区商业存量及去化周期走势图



2022年4月商业分区域存量及去化周期走势

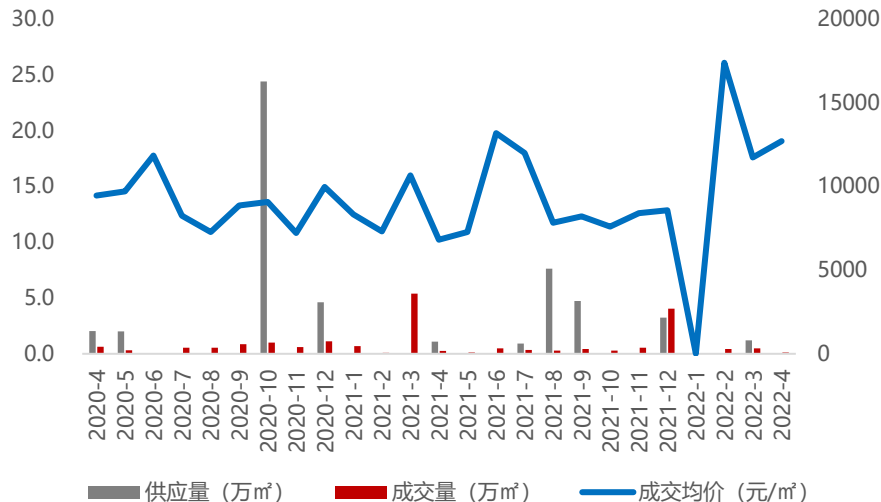


备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

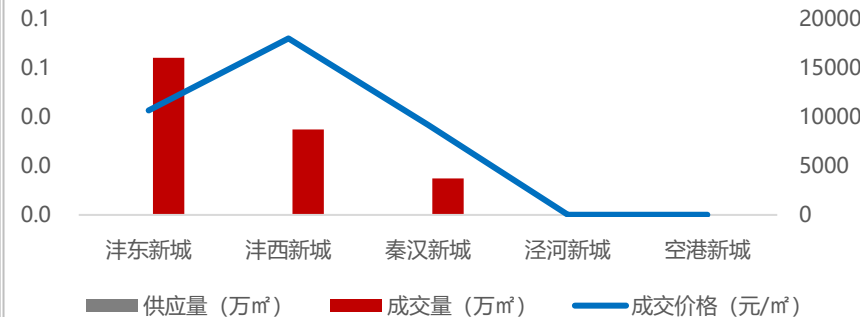
◆ 本月西咸新区办公无供应，成交量跌价涨；沣东新城、沣西新城、秦汉新城位居成交前三

- **供应量方面：**本月西咸新区办公无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本月西咸新区办公成交量大幅回落，网签备案5套、0.1万㎡，环比下降76.5%，同比下降52.6%，成交集中在沣东新城的沣东旺城、搜宝中心，沣西新城的国润EOD总部港，秦汉新城的德杰国际城；
- **成交价方面：**本月西咸新区办公成交价12702元/㎡，环比上涨8.4%。

2022年4月西咸新区办公供销价走势图



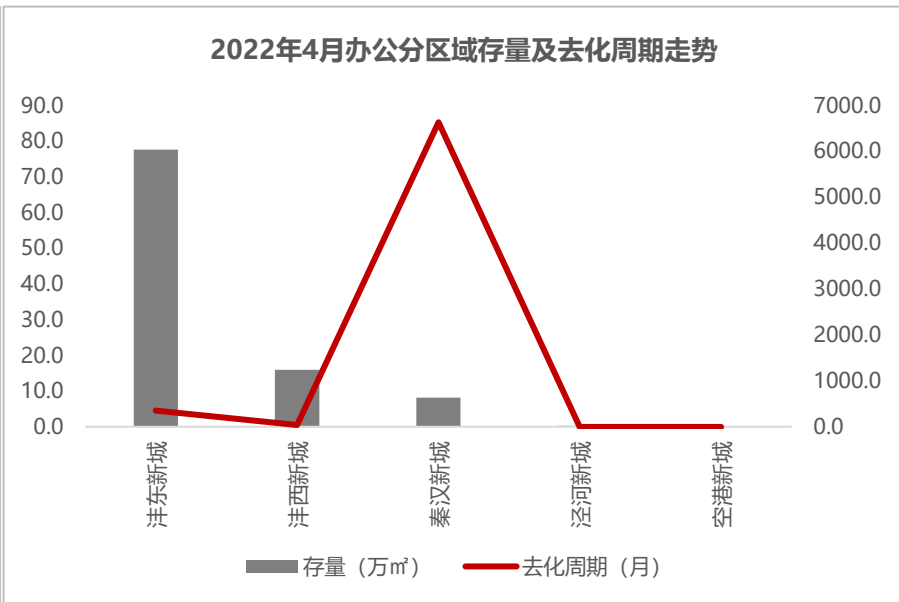
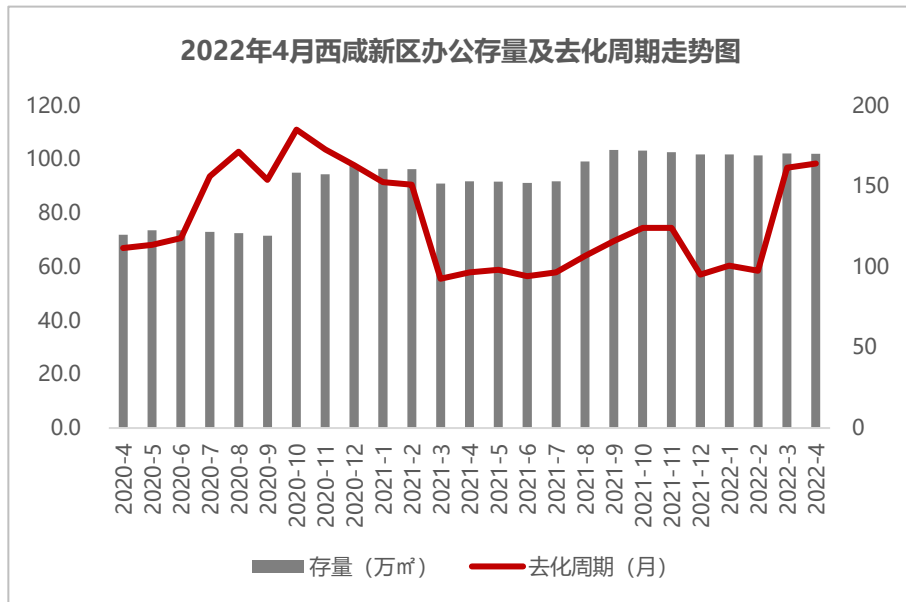
2022年4月办公分区域供销价图



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	0.7	0.0	0.0	0.0
成交量 (万㎡)	0.6	0.4	0.0	0.0	0.0
成交均价 (元/㎡)	10431	8380	—	—	8209

◆ 本月西咸新区办公存量持续高位，去化周期涨至164个月；沣西新城去化周期最短为40个月

- **西咸新区**：本月西咸新区办公存量102.0万㎡，环比下降0.1%，去化周期涨至164个月；
- **分区域**：秦汉新城存量为8.2万㎡，去化周期最长为6639个月；沣西新城去化周期最短，为40个月。

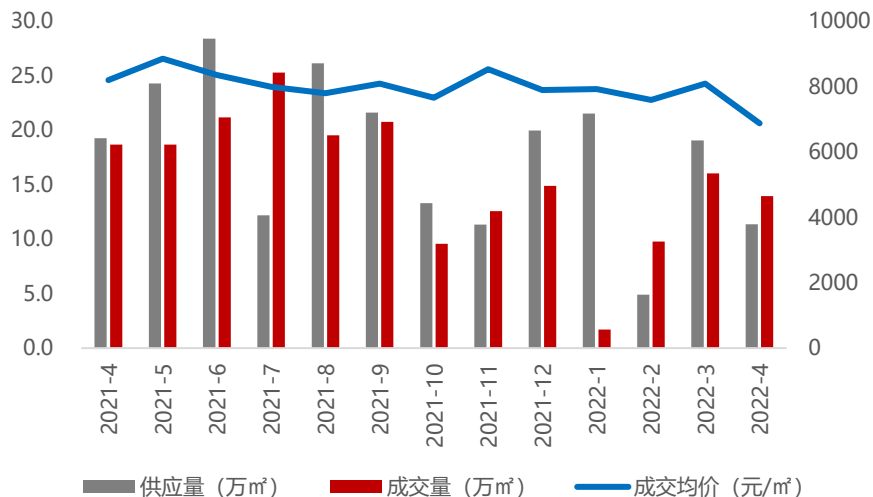


备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

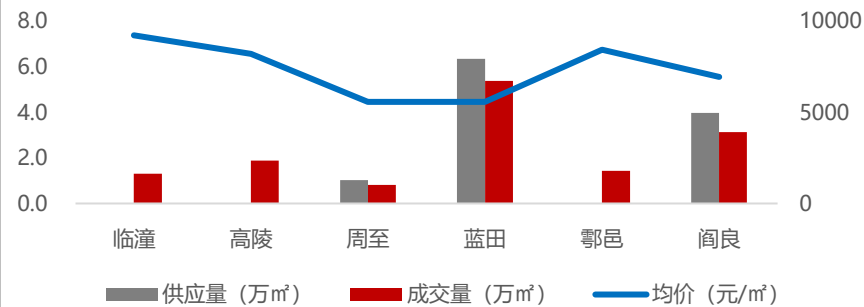
◆ 本月近郊商品住宅供销价同环比齐跌；蓝田、阎良、高陵位居成交前三

- **供应量方面：**本月近郊商品住宅新增供应892套、11.4万㎡，环比下降40.4%，同比下降41.1%，供应主要来自蓝田的青城云岭及山水华府及万科四季花城及富惠鹿鸣湾，阎良的锦庭春晓及绿城蘭园及陕建荣华臻萃府；
- **成交量方面：**本月近郊商品住宅成交量有所回落，商品住宅网签备案1165套、14.0万㎡，环比下降13.0%，同比下降25.3%；
- **成交价方面：**本月近郊商品住宅成交价6884元/㎡，环比下降15.0%，同比下降16.1%。

2022年4月近郊商品住宅供销价走势图



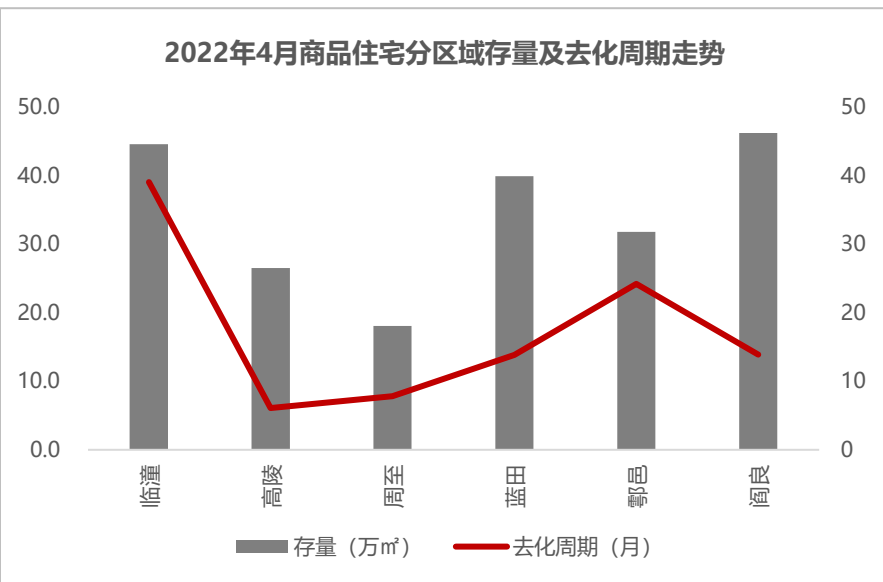
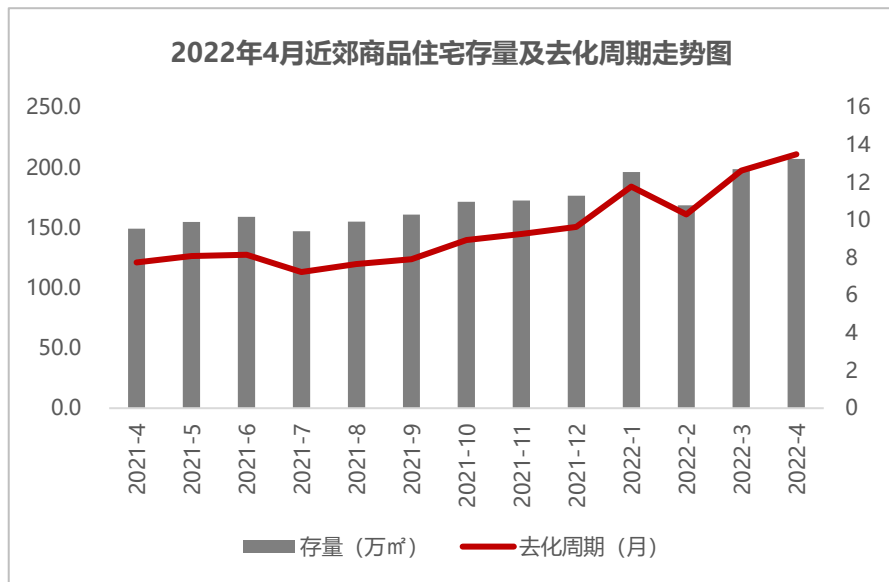
2022年4月商品住宅分区域供销价图



2021年月均值	临潼	高陵	周至	蓝田	鄠邑	阎良
供应量 (万㎡)	0.8	5.3	1.8	3.8	2.7	4.2
成交量 (万㎡)	1.6	6.1	2.4	2.7	2.0	3.5
成交均价 (元/㎡)	10326	8705	5513	9004	8930	6865

◆ 本月近郊商品住宅存量持续上涨，去化周期涨至14个月；临潼去化周期最长为39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207.2万㎡，环比上涨4.3%，去化周期涨至14个月；
- 分区域：临潼存量为44.6万㎡，去化周期最长为39个月；高陵存量为26.5万㎡，去化周期最短为6个月。



备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

◆ 本月高新一期高性价比项目天地源丹轩坊、高铁新城地铁盘碧桂园文景府分别位居住宅、别墅销售金额排行首位

2022年4月大西安住宅成交金额排行TOP10					2022年4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	天地源·丹轩坊	11.13	317	26162	1	碧桂园·文景府	0.78	17	23919
2	中天新希望·未来印	7.62	201	26651	2	东原印未央	0.22	5	23414
3	华润置地·悦玺	6.72	144	24301	3	中天诚品	0.19	9	16871
4	中粮·奥体壹号	6.12	229	17334	4	融创海逸长洲	0.16	2	30284
5	天地源·云水天境	6.11	168	20218	5	天地源·兰樾坊	0.15	3	24183
6	中国铁建·万科翡翠国际	5.87	256	16046	6	金辉·江山铭著	0.12	3	20841
7	中冶奥体云璟	4.71	246	15436	7	曲江·帕提欧	0.09	1	28218
8	白桦林溪	3.59	209	15253	8	枫丹丽舍	0.07	3	13016
9	赛格国际·中京坊	3.16	95	18584	9	融创·揽月府	0.06	1	28712
10	招商·央畔	2.97	156	15527	10	荣德·河与墅	0.06	1	30654

商品房市场|各物业排行

◆ 高新精装大平层万达天鼎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绿地中央广场分别位居商业、办公销售金额头名

2022年4月大西安公寓成交金额排行TOP10					2022年4月大西安商业成交金额排行TOP10					2022年4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	万达天鼎	1.00	8	35828	1	曲江华著中城	2.23	10	22552	1	绿地中央广场	0.87	4	14504
2	曲江流光云谷	0.86	6	35927	2	华润置地未来城市	0.44	18	9891	2	永威时代中心	0.74	20	20490
3	Spring+钛茂	0.77	40	17900	3	顺泽自在城	0.37	34	12029	3	巍然大厦	0.31	3	10440
4	荣民捌号	0.65	18	20145	4	西安华南城	0.33	9	3555	4	银池道拉斯财富中心	0.22	6	13606
5	西安华南城	0.54	149	8260	5	星雨华府	0.30	10	18507	5	四海唐人街	0.20	5	15500
6	融创曲江印	0.53	4	33600	6	绿地曲江名城	0.28	22	7731	6	未央国际	0.19	3	24798
7	Domo ONE	0.44	80	13377	7	龙湖天曜	0.25	17	35413	7	高新NEWORLD	0.19	5	18568
8	开元·第一城	0.32	67	8342	8	明丰阿基米德	0.25	1	16451	8	曲江文创中心	0.18	20	14663
9	龙湖·新壹城	0.31	80	9578	9	雁栖玫瑰园	0.24	4	52629	9	欧森国际	0.14	6	10859
10	远洋合能枫丹江屿	0.29	23	14398	10	曲江奥园城市天地	0.23	33	10645	10	绿地香树花城	0.13	60	3642

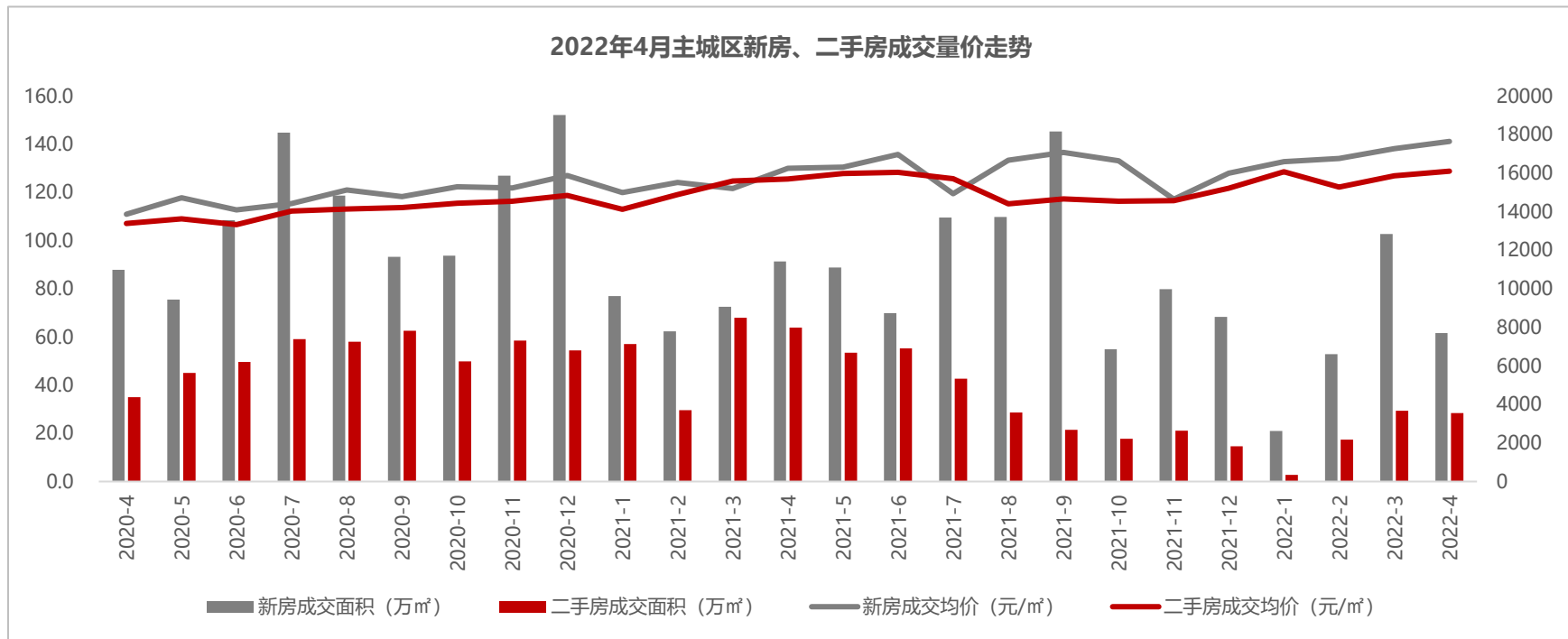
◆ 2022年1至4月前十房企总销额同比下降21%，华润置地、万科地产、天地源股份位居排行榜前三甲

2022年1至4月西安前十房企总销额281.25亿元，同比下降21.0%；总销售面积163.59万㎡，同比下降37.7%；成交均价17192元/㎡，同比上涨26.8%；华润置地、万科地产、天地源股份位居榜单前三甲。

2022年1至4月大西安房企成交金额排行TOP10					2021年1至4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	52.55	2690	18561	1	融创中国	74.19	3939	16938
2	万科地产	40.62	2554	14853	2	交大科技创新港发展有限公司	51.08	2932	10206
3	天地源股份	30.93	2093	17248	3	绿地控股	40.13	3530	11815
4	绿城中国	29.39	2555	13278	4	金辉集团	36.33	2889	15434
5	碧桂园集团	26.09	843	19465	5	绿城中国	36.11	3384	11941
6	融创中国	24.18	1277	16864	6	招商地产	29.22	2174	16952
7	中国铁建	22.12	637	21132	7	碧桂园集团	28.80	821	21378
8	招商地产	20.97	1060	17688	8	中海地产	21.58	1931	15137
9	中天集团	19.89	576	25127	9	万科地产	20.90	4975	9567
10	中南置地	14.51	1023	14694	10	保利发展	17.52	2440	12418

商品房市场|二手房市场|成交对比

◆ 二手房市场成交量持续低位、价格走势平稳，新房与二手房成交量比为2:1



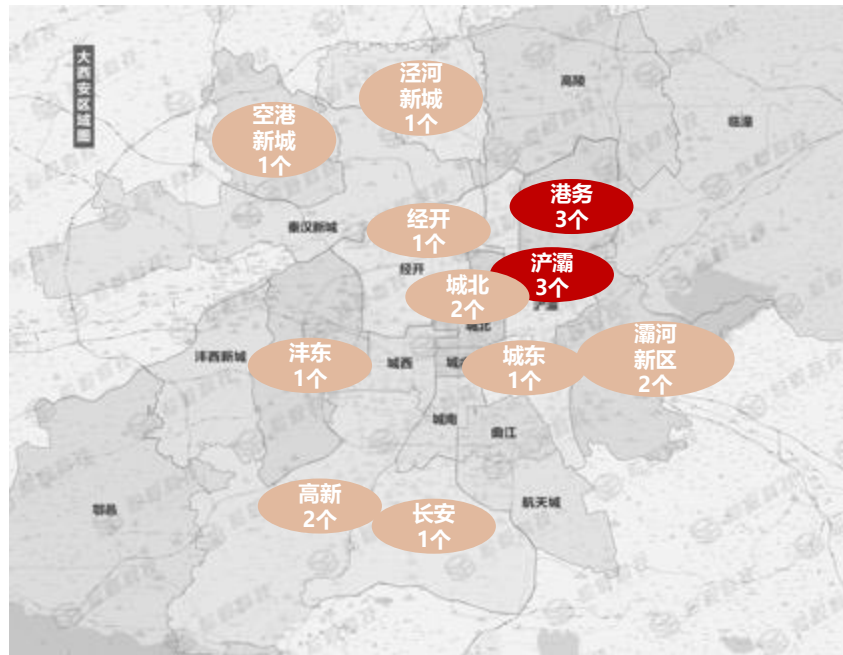
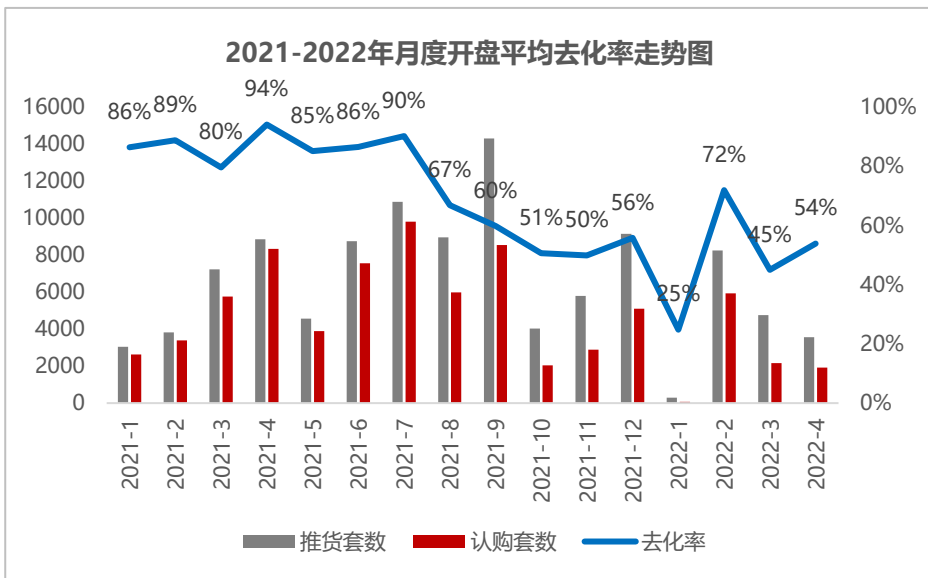
- 4月主城区二手住宅成交面积28.5万㎡，环比下降3.1%，同比下降55.5%；二手住宅成交均价16110元/㎡，环比上涨1.5%，同比上涨2.6%；
- 4月主城区新房与二手房成交量比为2:1，上年同期新房与二手房成交量比为1:1。

04 微观监测

- 开盘表现
- 价格公示
- 典型楼盘

◆ 4月西安房企加推节奏放缓，推盘量、成交量同步下降，平均去化率水平低位回升

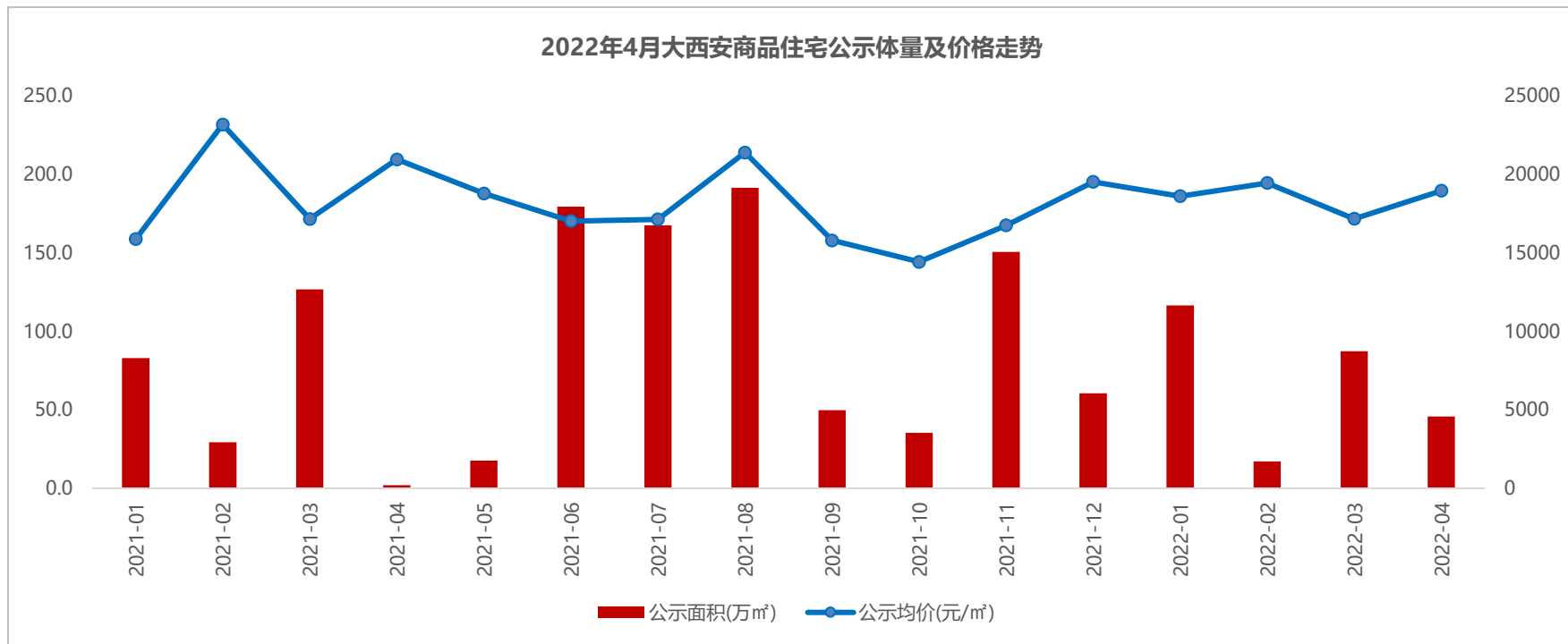
据创典重点项目监测，4月全市共18个项目举行开盘活动，项目主要分布于港务区、浐灞等区域，推货3553套，环比下降25%，成交1915套，环比下降11%，开盘去化率在华润置地未来城市、天地源丹轩坊等热盘带动下上涨9个百分点至54%。



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/㎡)	装修类型
4.2-4.3	高新	天地源丹轩坊	高层	3#,4#,5#,6#,7#,9#	摇号开盘	两室/三室/四室	361	28329	361	100%	26164	毛坯
4.30		龙湖青云阙	高层	1#,2#	自行开盘	三室	208	206	80	39%	23761	毛坯+精装包
4.3	城东	赛格中京坊	高层	1#	自行开盘	三室/四室	190	97	76	40%	21600	毛坯
4.21	经开	绿城复地柳岸晓风	高层	7#,10#	自行开盘	三室/四室	206	194	130	63%	15377	毛坯
4.30		中南君启	平层公寓	15#	自行开盘	大开间	200	—	80	40%	8200-8300	毛坯
4.27	城北	80年代	高层	1#	自行开盘	两室	369	263	125	34%	13598	毛坯
4.13	灞河新区	龙湖星河学樾府	高层	1#,2#	自行开盘	三室/四室	275	209	131	48%	16241	毛坯+精装包
4.23		三迪灞河壹號	高层	15#	自行开盘	三室	96	53	50	52%	13500	毛坯
4.5	浐灞	万科璞悦	小高层	5#,6#	摇号开盘	三室	147	1627	146	99%	17308	精装
4.26		碧桂园云府	高层	5#	自行开盘	三室/四室	190	181	70	37%	16332	毛坯
4.28		远洋合能枫丹江屿	洋房	3#	摇号开盘	四室	24	52	22	92%	14616	毛坯
4.26	长安	雅居乐宏府翰林山	高层	3#	摇号开盘	三室	135	783	135	100%	14276	毛坯
4.10-4.11	港务区	中冶奥体云璟	小高层	4#,12#	摇号开盘	三室/四室	136	1360	136	100%	15460	精装
4.23-4.24		华润置地未来城市	高层	2#	摇号开盘	三室/四室	216	41339	216	100%	11010	毛坯
			洋房	6#		四室/跃层	32		32	100%	12939	毛坯
4.27		绿地国港新里城	高层	10#	自行开盘	三室	92	58	22	24%	12878	精装
4.30	泾河新城	滨江翡翠城	高层	12#,14#	自行开盘	三室	211	—	61	29%	11800	精装
4.8	沣东新城	沣东智谷国樾府	高层	5#,9#	自行开盘	三室	248	33	6	2%	18748	精装
			洋房	16#	自行开盘	四室/跃层	28		0	0%	—	精装
4.9	空港新城	绿城桂语云境	小高层	20#,21#,22#	自行开盘	三室	189	—	36	19%	12982	毛坯

◆ 本月公示13盘3454套房源、体量45.81万 m^2 、均价18957元/ m^2 ，其中龙湖星河学樾府、龙湖青云阙、高新金茂悦园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 (m ²)	供应套数	装修标准	公示均价 (元/m ²)	价格变动情况
灞河新区	龙湖星河学樾府	1#,2#	高层	105-143	275	毛坯	16241	首次价格公示
	三迪灞河壹號	15#	高层	121-144	96	精装	20500	实际毛坯售价13500元/m ² , 价格下降31%
长安	雅居乐宏府翰林山	3#	高层	117-138	135	毛坯	14276	上涨1%, 间隔6个月
	恒大养生谷	19#,22#,25#	小高层	88-160	218	毛坯	14910	楼位价差, 价格下降5%
曲江	中国铁建万科翡翠国际	31#,32#,33#	高层	161-492	306	毛坯	16321	价格持平
	启迪大院儿	7#,8#,9#,10#	高层	103-141	600	毛坯	16507	上涨3%, 间隔15个月
		11#	洋房	158-169	44	毛坯	17058	首次价格公示
高新	龙湖青云阙	1#,2#	高层	84-131	208	毛坯	26458	首次价格公示
	高新金茂悦园	1#	高层	98-143	208	毛坯	22572	首次价格公示
		2#,5#	小高层	143	102	毛坯	24558	
	碧桂园高新云墅	1#,2#,3#,4#	高层	120-141	416	精装	23409	二期首次价格公示, 产品面积缩小, 面积120-140m ² , 价格下降14%
沣东新城	中梁鎏金雲玺	3#,8#	高层	97-142	184	精装	18755	价格公示机制以来首次公示
		2#,9#	小高层	99-129	136	精装	19316	价格公示机制以来首次公示
		10#	洋房	143-172	40	精装	22241	价格下降0.5%, 基本持平
秦汉新城	秦汉佳苑	1#,2#,3#,4#	小高层	91-125	192	精装	14100	价格公示机制以来首次公示
	御河上院	72#,73#,75#	叠拼	204-212	90	毛坯	20000	价格公示机制以来首次公示
	招商雍澜湾	12#,13#,17#	小高层	143-168	204	精装	20761	正常楼位价差, 价格下降2%

微观监测|典型楼盘|中天未来玥

【基础信息】项目位于秦汉新城天汉大道东段，建面36万㎡，规划26栋小高层。2021年4月取地楼板价7309元/㎡，目前蓄客中



项目基础信息

项目地址	秦汉新城天汉大道东段		
开发商	西咸新区中天房地产开发有限公司	项目定位	品质刚改、改善
占地面积	153亩	建筑面积	36万㎡
容积率	2.5	绿化率	35%
物业类型	小高层	装修情况	精装
总栋数	26栋	总户数	1786户
车位配比	1: 1.93	车位数	3491个
户型面积	125-168㎡	价格	18986元/㎡
主力户型	125-129㎡	销售阶段	待售
首开时间	预计5月份	交房时间	——
物业公司	——	物业费	——

项目配套

交通配套：地铁14号线（已运营）、地铁16号线（在建）、地铁17号线（规划中）；
教育配套：项目西侧紧邻规划教育用地、西交康桥小学、立德思双语小学、枫叶国际学校、清华附中秦汉学校；
商业配套：南侧规划商业用地、恒大缤纷商业广场、青少年文化综合体、王府井赛特奥莱；
医疗配套：空军军医大学新校区（在建）、陕西省人民医院西咸院区（已封顶）、西安儿童医院（在建）；
生态配套：汉阳陵博物馆、张裕瑞那酒庄、西安乐华城、大秦文明园。

【产品规划】项目规划产品为2T3H、2T2H小高层，主力产品为125-129m²三室产品，预计首开小高层2#、3#楼，共166套房源



【产品规划】项目共1786套房源，产品为2T3、2T2户小高层、**其中**
125-129m²1140套，占比63%，143m²442套，占比25%，168m²204套，占比12%；

业态	梯户比	面积 (m ²)	房型	套数	套数占比
小高层	2T3	125-129	3房2厅2卫	1140	63%
	2T2	143	3房2厅2卫	442	25%
	2T2	168	4房2厅2卫	204	12%

【户型借鉴点】

- 南向三开间，户型方正；
- 餐客一体，动线规划合理。



小高层129m² 3房2厅2卫

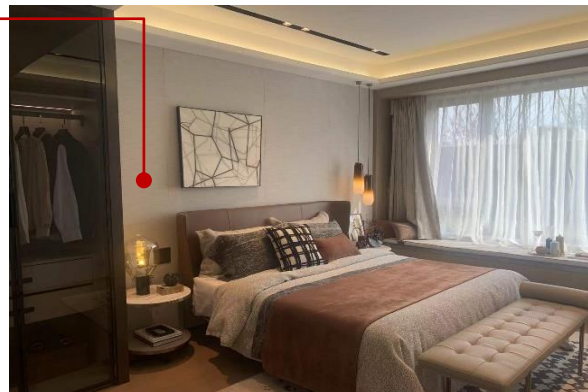
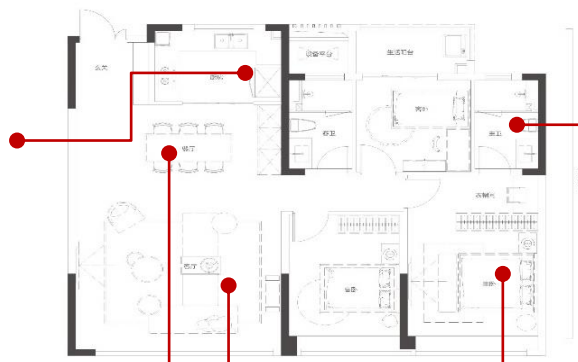
【户型借鉴点】

- 南向四开间，空间布局合理；
- 超大会客空间，小宽厅设计。

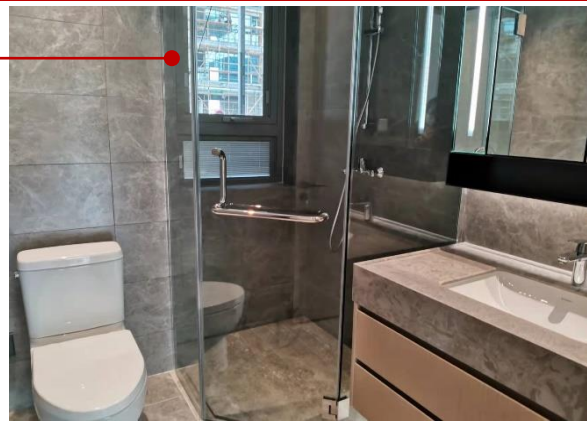
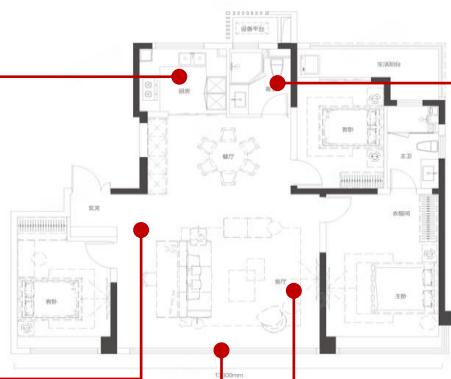


小高层168m² 4房2厅2卫

【小高层129m²样板间】



【小高层143㎡清水样板间】

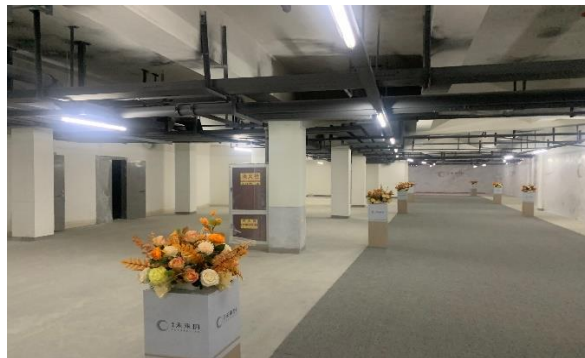


微观监测 | 典型楼盘 | 中天未来珺

【实体样板间展示区细节】精装双入户大堂，车库环氧地坪漆，同时户内配备灯光、音乐、空调、智慧窗帘等一键智能控制家电系统



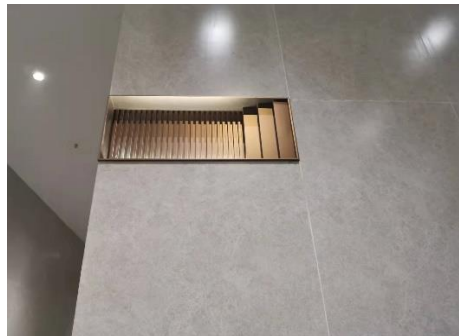
【木饰面防火门】



【车库展示，后期环氧地坪漆】



【精装车库大堂】



【铜制单元号/门牌号】



【电动窗帘】



【一键智能控制面板】



【纯实木窗框】

中天未来玥装修标准明细

外墙	涂料 (亚士创能、三棵树或立邦) +局部铝板、瓷砖、金属线条
起居室	内墙: 玄关: 墙布、局部墙布硬包 (欧雅、欣旺); 客餐厅、主卧室: 墙布、局部墙布硬包 (欧雅、欣旺)、局部木饰面; 其他卧室: 墙布 (欧雅、欣旺) 顶棚: 玄关、卧室: 涂料 (亚士创能、三棵树或立邦) 局部石膏板吊顶; 客餐厅: 涂料 (亚士创能、三棵树或立邦) 局部石膏板吊顶 室内地面: 玄关、客餐厅: 地砖 (马可波罗、冠珠、欧神诺、惠万家); 卧室: 实木复合木地板 (水墨江南、德尔、世友) +踢脚线
厨房	地面: 地砖 (马可波罗、冠珠、欧神诺、惠万家) 墙面: 墙砖 (马可波罗、冠珠、欧神诺、惠万家) 顶棚: 石膏板吊顶涂料 (亚士创能、三棵树或立邦) 厨具: 水槽洗碗机 (方太、老板); 抽油烟机 (西门子、方太、老板); 燃气灶 (西门子、方太、老板; 热水器); 净水器 (滨特尔、怡口iu、安吉尔); 凉霸 (奥普、西顿、三雄极光); 橱柜 (金牌、志邦、厨博士); 龙头 (弗兰卡、科勒)
卫生间	地面: 主卫: 地砖 (马可波罗、冠珠、欧神诺、惠万家)、淋浴区局部石材; 次卫: 地砖 (马可波罗、冠珠、欧神诺、惠万家) 墙面: 墙砖 (马可波罗、冠珠、欧神诺、惠万家) 顶棚石膏板吊顶涂料 (亚士创能、三棵树或立邦) 卫生器具: 风暖凉霸 (奥普、西顿、三雄极光); 五金: 五金台盆 (高仪、杜拉维特、科勒); 地漏 (四维、恒洁、箭牌); 淋浴花洒 (高仪、杜拉维特、科勒); 淋浴隔断: 艾格、玫瑰鸟、金沙丽; 台盆: (杜拉维特、科勒); 洁具: 主卫: 马桶及智能马桶盖 (科勒、中天定制); 柜体: 浴室柜+镜柜 (金牌、志邦、厨博士)
阳台	地面: 地砖 (马可波罗、冠珠、欧神诺、惠万家) 墙面: 涂料 (亚士创能、三棵树或立邦) 顶棚: 涂料 (亚士创能、三棵树或立邦) 五金: 洗衣机龙头+地漏 (四维、恒洁、箭牌)
电梯	奥的斯GEN2
窗户	断桥铝合金窗、LOW-E双层玻璃, 卫生间窗户内置百叶
其他	主体部分: 结构形式: 剪力墙、框架结构; 保温体系: 外墙外保温; 非承重墙体: 轻质隔墙、砌体隔墙 首层大堂: 顶棚: 涂料 (亚士创能、三棵树或立邦)、局部石膏板吊顶; 墙面: 墙砖 (马可波罗、冠珠、欧神诺、惠万家); 地面: 地砖 (马可波罗、冠珠、欧神诺、惠万家) 标准层电梯厅: 顶棚: 涂料 (亚士创能、三棵树或立邦)、局部石膏板吊顶; 墙面: 墙砖 (马可波罗、冠珠、欧神诺、惠万家); 地面: 地砖 (马可波罗、冠珠、欧神诺、惠万家) 地下室大堂: 顶棚: 涂料 (亚士创能、三棵树或立邦)、局部石膏板吊顶; 墙面: 墙砖 (马可波罗、冠珠、欧神诺、惠万家); 地面: 地砖 (马可波罗、冠珠、欧神诺、惠万家) 疏散楼梯间: 顶棚: 涂料 (亚士创能、三棵树或立邦)、局部石膏板吊顶; 墙面: 墙砖 (马可波罗、冠珠、欧神诺、惠万家); 地面: 水泥砂浆抹面 玄关柜: 金牌、志邦、厨博士 飘窗台: 人造石 入户门: 钢木入户门 (春天、赛银将军、金凯德) +指纹密码锁 (亚太天能、德施曼、大华) 户内门: 木门 (厨博士、有屋、金凯) 厨房门: 金属玻璃推拉门 飘窗栏杆: 金属栏杆
配套部分	电气: 开关面板、插座: 西门子、松下、罗格朗; 灯具: 臻善美、西顿、阳台; 有线电视: 客厅设有有线电视插座; 网络系统: 客厅、主卧室设AP面板、网络接口; 电话系统: 客厅设电话插座; 户内安防系统: 客厅、主卧室设紧急求助报警按钮 给排水: 给排水管道预留到各用水点; 天然气: 天然气管道安装到户; 新风系统: 卡洛尼、拓力、意艾蒲; 空调系统: 中央空调 (东芝、美的、海尔); 可视对讲: 大华、立林、冠林; 智能化系统: 灯光控制、电动窗帘、空调控制、音乐控制、新风控制 (不包括部分外设设备)

【建筑立面】项目采用西咸A类标准，以Superflat美学风格构筑极简线条立面，同时宽厅设计

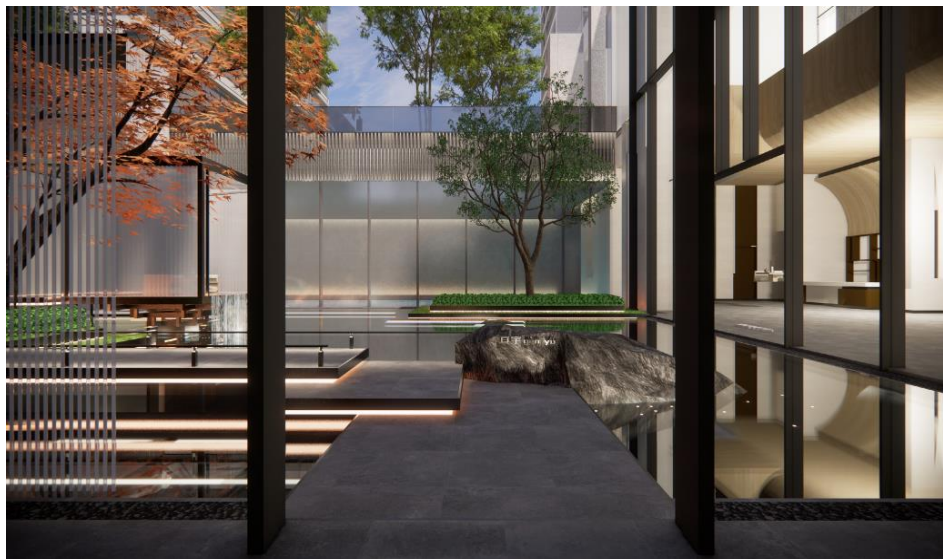


【宽厅效果图】

【园林景观】项目以传统王城、中轴对称布局，营造融合现代轻奢、艺术简约、前沿设计的山水苑囿，内含星玥宇航、几何中心等娱乐空间



【星玥宇航】



【下沉式园林效果图】

微观监测|典型楼盘|中天未来玥

【架空层配套】项目设置12处架空层“泛会所”配套，功能区包括会客区、棋牌区、休闲区、儿童游乐区、健身区等，营造社区第三空间



【架空层“泛会所”】项目设有12处架空层（27#、25#、19#、14#、7#、6#、5#楼，部分为两个单元）参照一线豪宅设计，中天未来玥以景观结合架空层，解决全龄段全天候家庭娱乐需求，优化业主的生活方式，营造多重概念场景，雕琢“泛会所”体验感，营造社区第三空间。



【架空层—儿童游乐区】



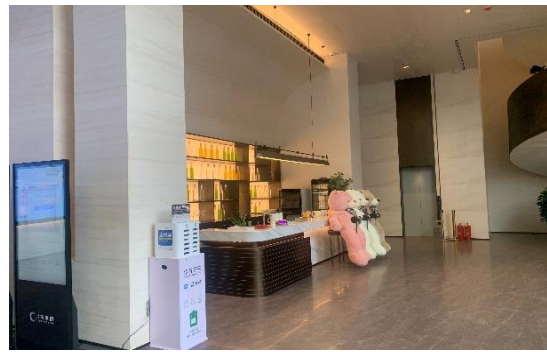
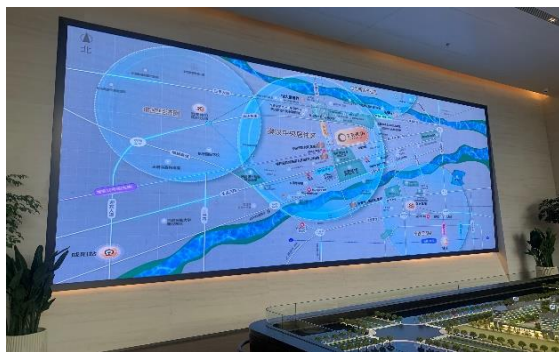
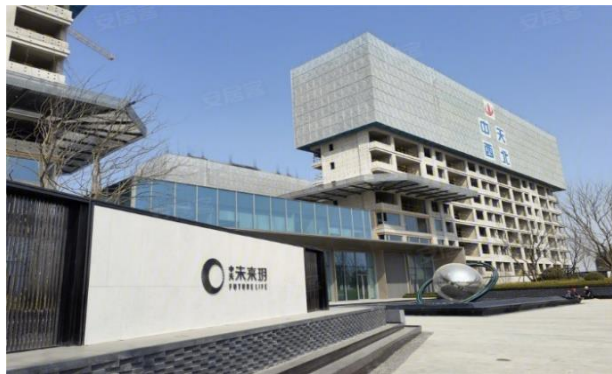
【架空层—会客区】



【架空层—休闲区】

微观监测|典型楼盘|中天未来玥

【营销中心】项目在水吧台、洽谈区、艺术展品位置点缀巨型玩偶，将售楼中心打造为“太空元素科技艺术馆”



微观监测|典型楼盘| 中天未来玥

项目2021年4月拿地，2022年3月项目正式亮相，首开2#、3#楼小高层产品，预计5月份推售

2021年4月26日

2022年3月5日

2022年3月21日

2022年4月29日

西咸新区中天房地产开发有限公司以166053万元摘得153.45亩地，楼面地价7309元/㎡，亩单价1218万元/亩

中天未来玥视界艺术馆开放，为大西安开启一场与美好生活的温暖相遇

项目整盘26栋小高层产品价格公示，公示均价18986元/㎡

小高层2#、3#楼首批获证，面积127-144㎡，共166套房源，预计5月份推售



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！

