

2022年

西安房地产市场周报

【6.6-6.12】

◀ 本周楼市看点 ▶

宏观环境

西户铁路改造拆迁工作启动，加速鄂邑与主城区的融合发展，助力国家中心城市建设

土地市场

本周仅鄂邑供应1宗商服用地；全市成交2宗商服用地和1宗安置型商品房用地

数据楼市

第23周大西安商品房供应52.4万 m^2 ，环比下降13%，成交27.1万 m^2 ，环比上涨30%，成交价小幅攀升

创典监测

本周西安共计5个项目开盘，推货1771套，成交669套，开盘去化率38%

PART 01 宏观环境

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



1.1 行业资讯

◆ 西户铁路改造拆迁工作启动，加速鄂邑与主城区的融合发展，助力国家中心城市建设

6月1日，鄂邑区举行西户铁路改造拆迁启动仪式暨西安市鄂邑区第二批基础设施项目建设现场推进会，合计8个项目，总投资76.76亿元，年计划投资27.69亿元。尤其是西户铁路客运化改造项目，助力鄂邑区实现轨道交通时代，对于促进鄂邑区加速融入国家中心城市，提升区域形象发挥积极作用。

西户铁路客运化改造提升项目概况

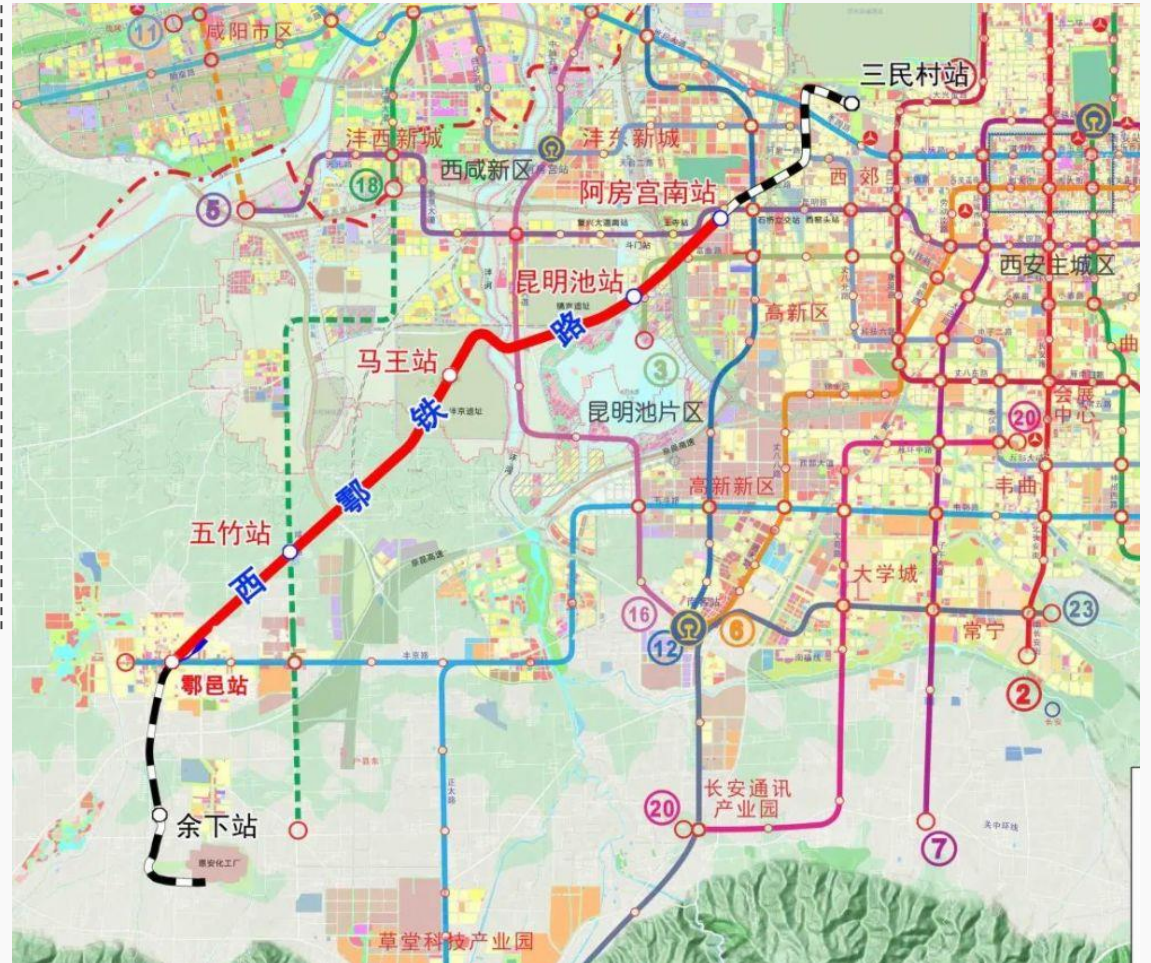
建设年限：2022年-2024年

总投资额：19.1亿元

年度投资：10亿

设站：5座（鄂邑站、五竹站、马王站、昆明池站、阿房宫南站，鄂邑站为利用既有站点进行改扩建）

改造项目概况：项目北起阿房宫南站，向南止于鄂邑区户县站，线路全长26.3公里，采用内燃动车组，最高设计速度100km/h。



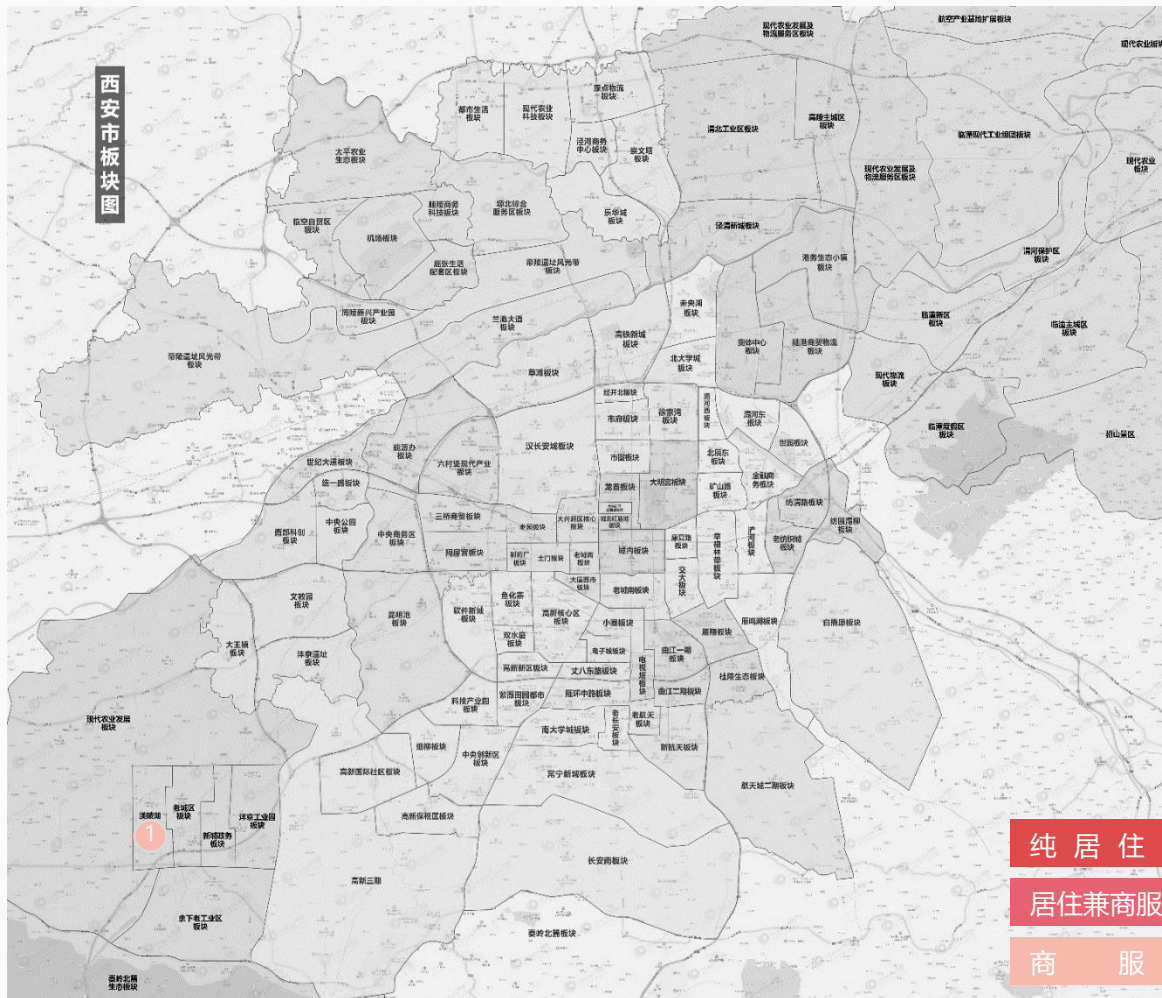
PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交
- 典型成交地块



2.1 土地供应

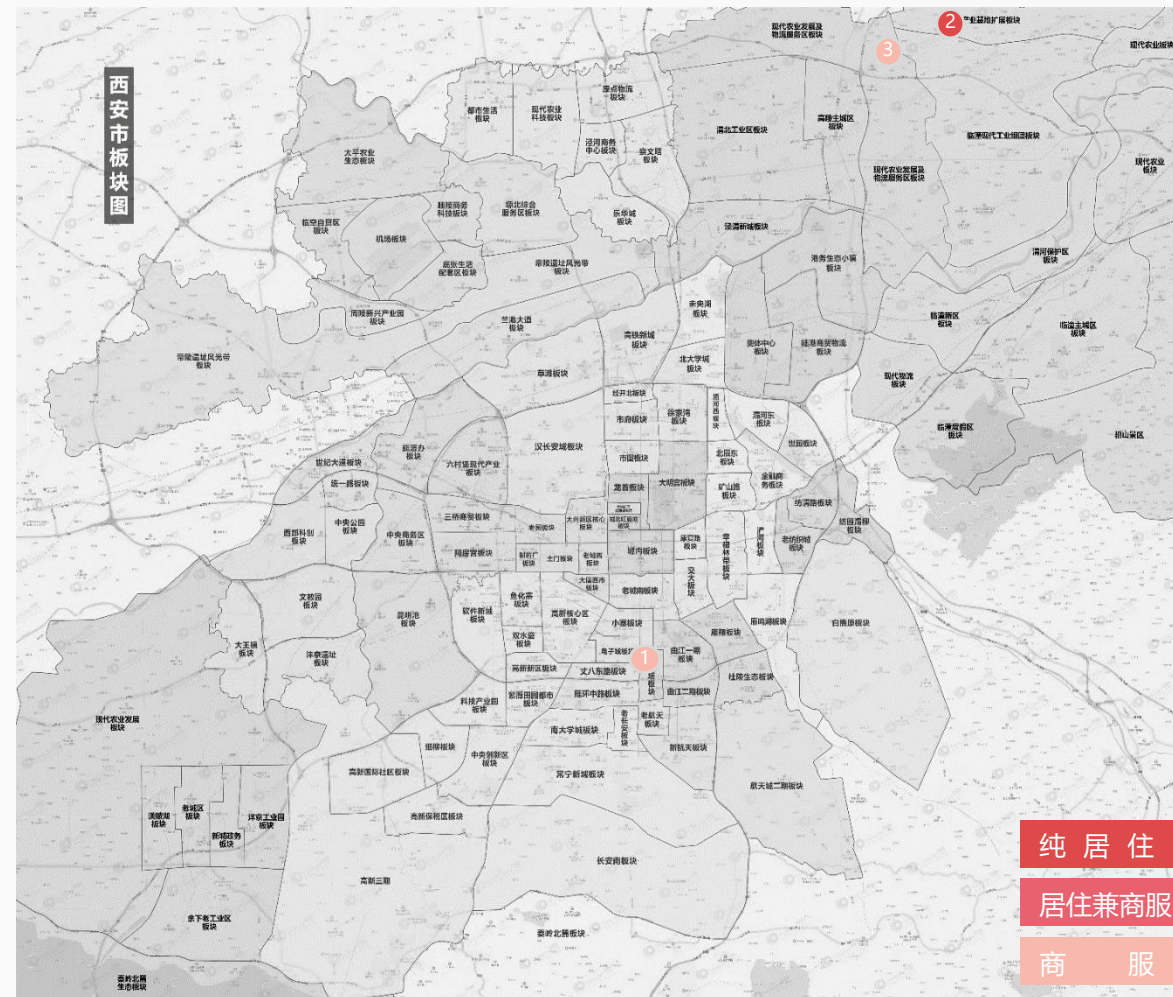
◆ 本周西安仅鄠邑区泔陂湖板块推出1宗80亩商服用地



序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率
1	鄠邑	QJ16-4-56-2	鄠邑区古城西路以南、周王季陵以东、东西五号路以北、泔陂湖以西	80	商服	0.8
合计				80		

2.2土地成交

◆ 本周成交2宗商服用地及1宗居住用地。其中1宗商服用地位于曲江电视塔东侧，由莱安集团摘得；另两宗位于阎良，分别为1宗安置型商品房用地，未来住房毛坯销售均价不高于5770元/m²；1宗加气站用地



序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率	成交总价(亿元)	楼面价	溢价率	竞得企业
1	曲江	QJ4-1-436	长安南路以东、雁展路以北	38.7	商服	6	6.91	4462	0%	莱安集团
2	阎良	610114003011G B00021	铝业路以北、试飞院专用线以东	19.7	住宅	2.8	0.382	1041	0%	阎良城投
3	阎良	610114005030G B00005	郭靳公路以北、马川路以西	4.4	商服(加气站)	0.4	0.066	5644	0%	陕西中昌工贸有限公司
合计				62.8						

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

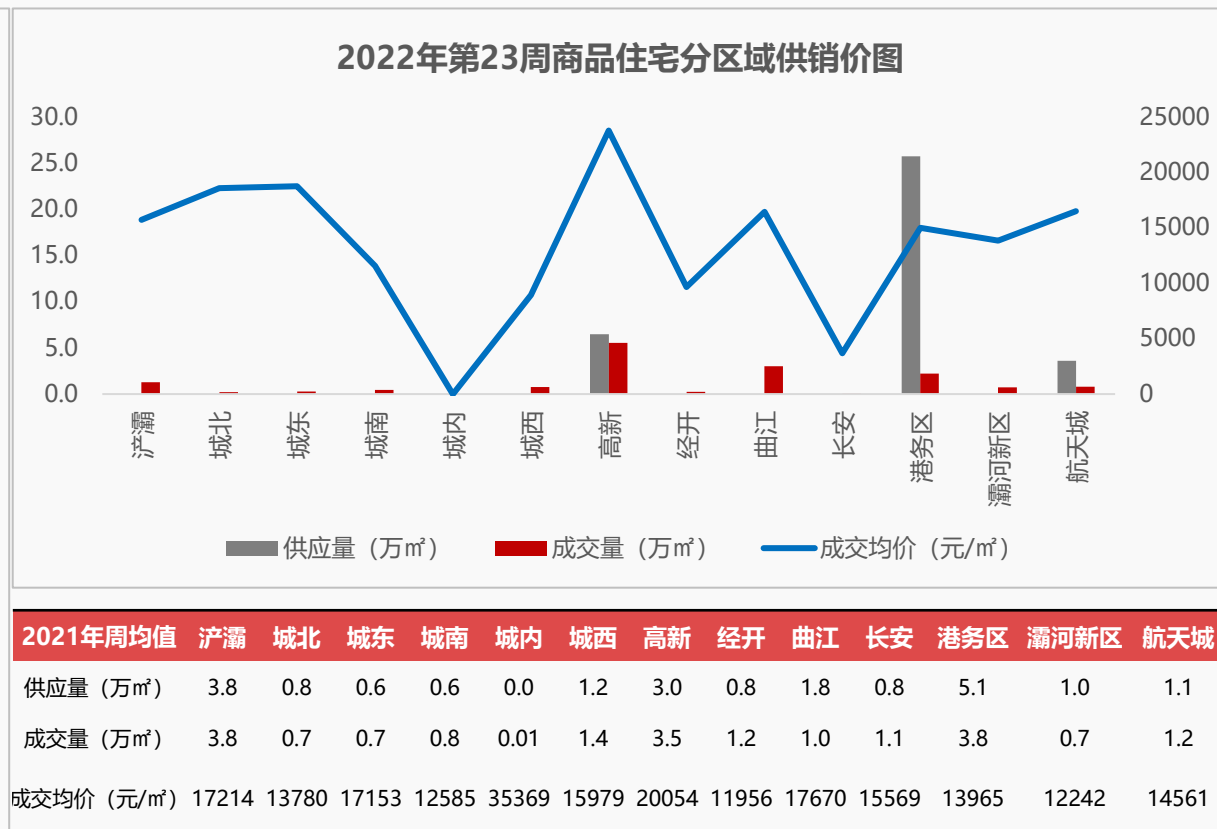
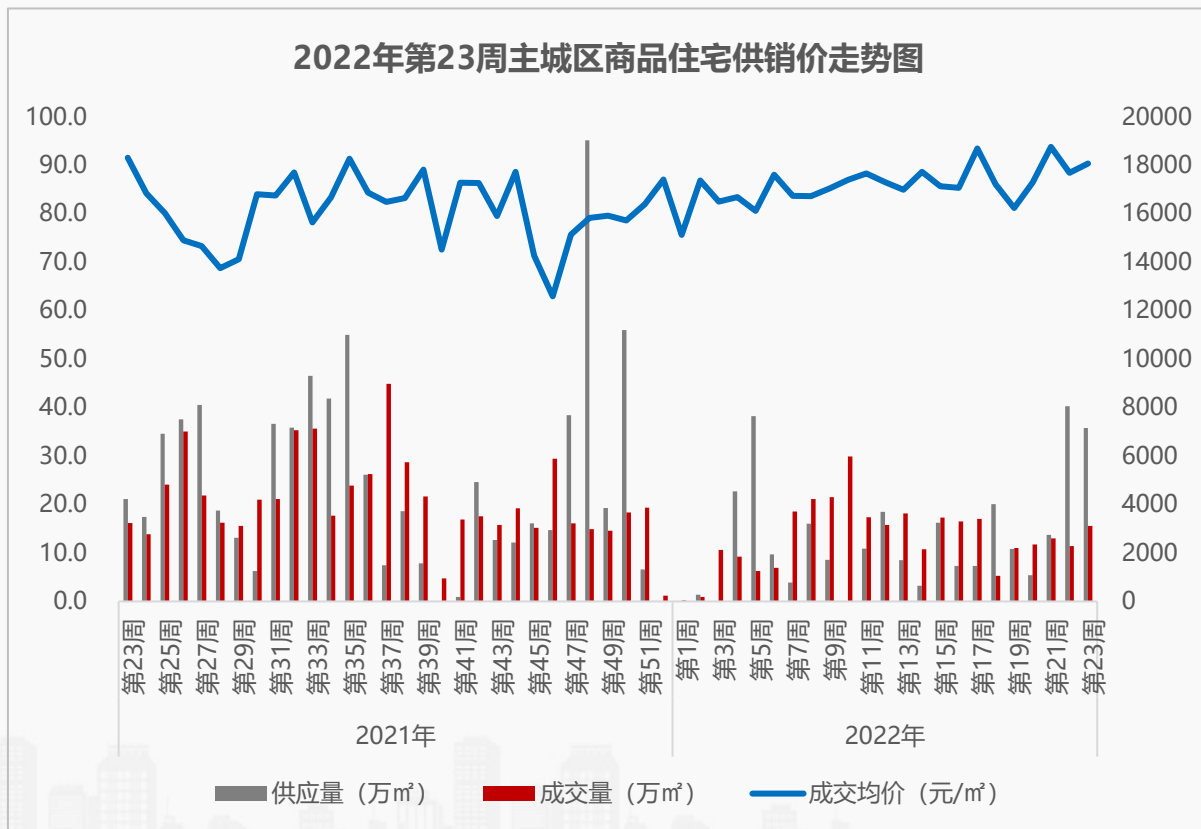
◆ 本周大西安商品房供应小幅回落，成交量价齐涨，其中住宅市场成交量涨幅最大、价格小幅攀升

2022年第23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	52.4	27.1	15225	40.7	16.3	17896	10.2	2.0	13169	1.5	2.0	14727	0.0	2.4	19969
环比	-13%	30%	8%	-17%	34%	2%	—	-19%	14%	32%	-41%	25%	—	1517%	43%
同比	97%	-21%	-3%	93%	-35%	4%	—	-51%	-1%	-26%	18%	-14%	—	132%	40%

3.2 主城/住宅供销概况

◆ 本周主城区商品住宅供应小幅回落，成交量价齐涨；高新、曲江、港务区位居主城区成交前三

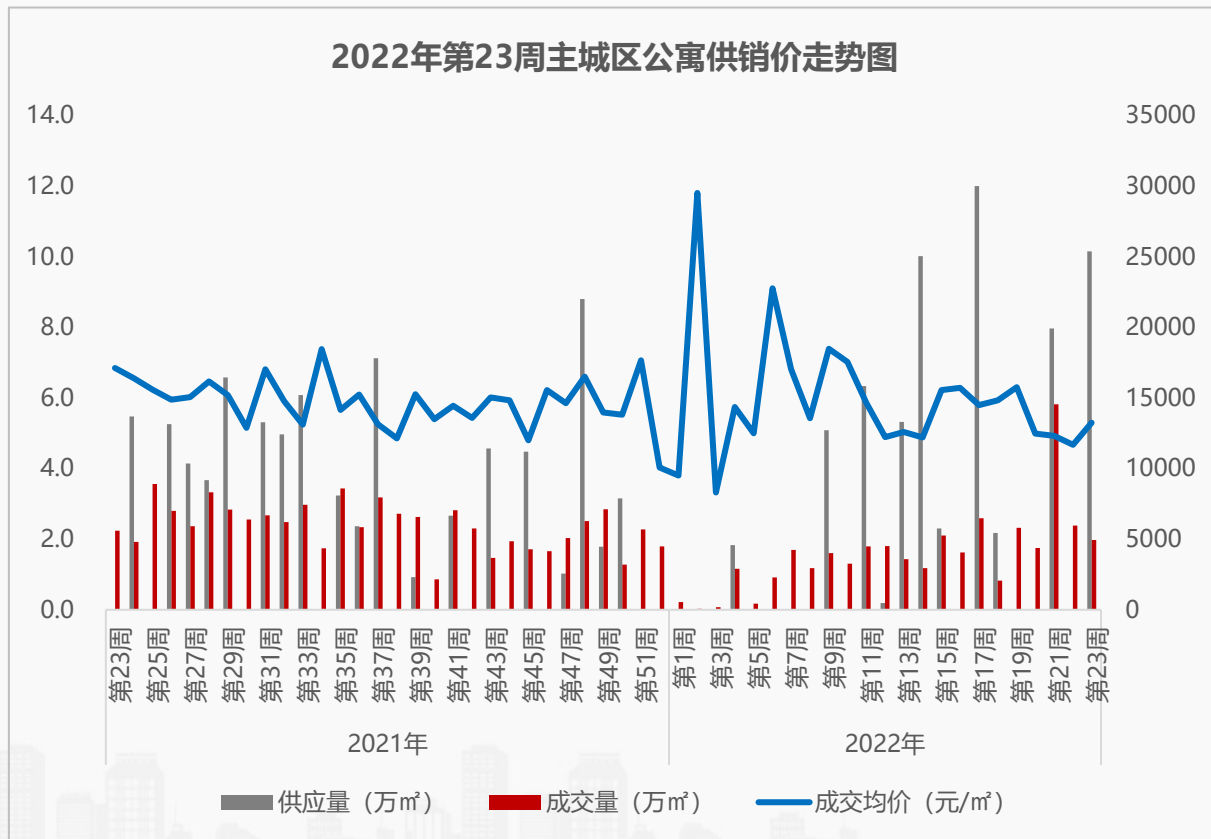
- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目8个，商品住宅新增供应2767套、35.8万㎡，环比下降11.1%，同比上涨69.5%，供应来自港务区的保利锦上及招商央畔及融创望江府及绿城西安全运村，航天城的英郡年华国际社区及绿城春和印月，高新的龙湖青云阙及华宇御璟天宸；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量有所上涨，商品住宅网签备案1041套、15.6万㎡，环比上涨36.3%，同比下降3.4%，成交集中在曲江的中国铁建万科翡翠国际，高新的中国铁建西派国樾及天地源云水天境及高新天谷雅舍，港务区的华润紫云府；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价18078元/㎡，环比上涨2.2%，同比下降1.3%。



3.2 主城/公寓供销概况

◆ 本周主城区公寓供应放量，成交量跌价涨；城西、高新、曲江位居主城区成交前三

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目3个，公寓新增供应1883套、10.2万㎡，环比——，同比——，供应来自高新的书香锦程，城北的钜益100，城南的香山红叶；
- **成交量方面：**本周主城区公寓成交量持续回落，公寓网签备案362套、2.0万㎡，环比下降17.1%，同比下降11.6%，成交集中在城西的亿润领域，高新的华海大厦，曲江的华润置地时光里；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价13261元/㎡，环比上涨13.3%，同比下降22.6%。



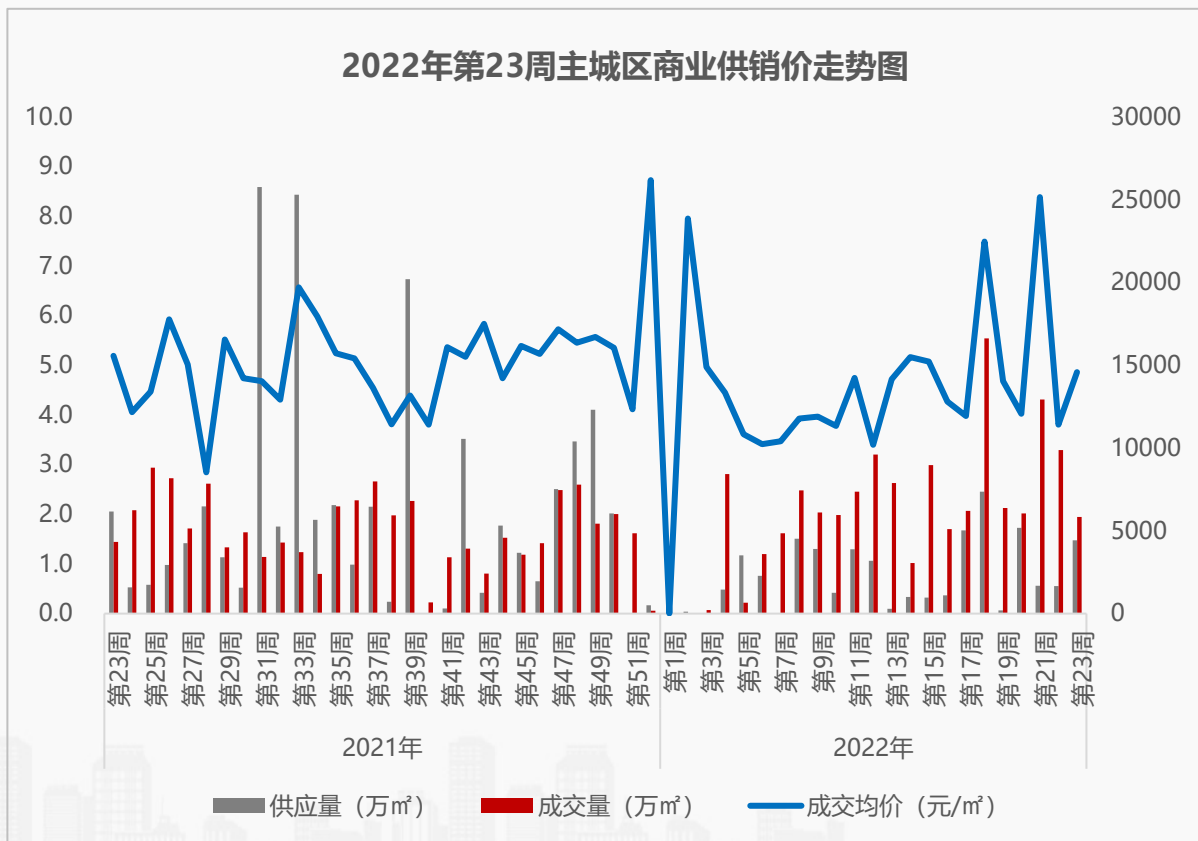
2021年周均值	渝北	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.44	0.31	0.13	0.06	0.00	0.10	0.11	0.18	0.18	0.01	0.48	0.12	0.19
成交量 (万㎡)	0.44	0.12	0.07	0.23	0.0002	0.25	0.34	0.11	0.56	0.12	0.42	0.07	0.08
成交均价 (元/㎡)	10968	12199	13420	12912	12000	14422	24629	10414	20176	10555	9915	10483	12241

数据来源：房管局网签数据

3.2 主城/商业供销概况

◆ 本周主城区商业供应大幅上扬，成交量跌价涨；城西、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6个，商业新增供应140套、1.5万㎡，环比上涨166.4%，同比下降28.1%，供应来自港务区的绿城西安全运村及中粮奥体壹号，高新的龙湖青云阙及华宇御璟天宸，城北的钜益100，城南的香山红叶；
- **成交量方面：**本周主城区商业成交量持续回落，商业网签备案134套、1.9万㎡，环比下降41.0%，同比上涨35.0%，成交集中在城西的太奥广场及大唐西市，港务区的西安华南城，高新的粤汉国际，曲江的中国铁建国际城；
- **成交价方面：**本周主城区商业成交价14589元/㎡，环比上涨27.9%，同比下降6.3%。

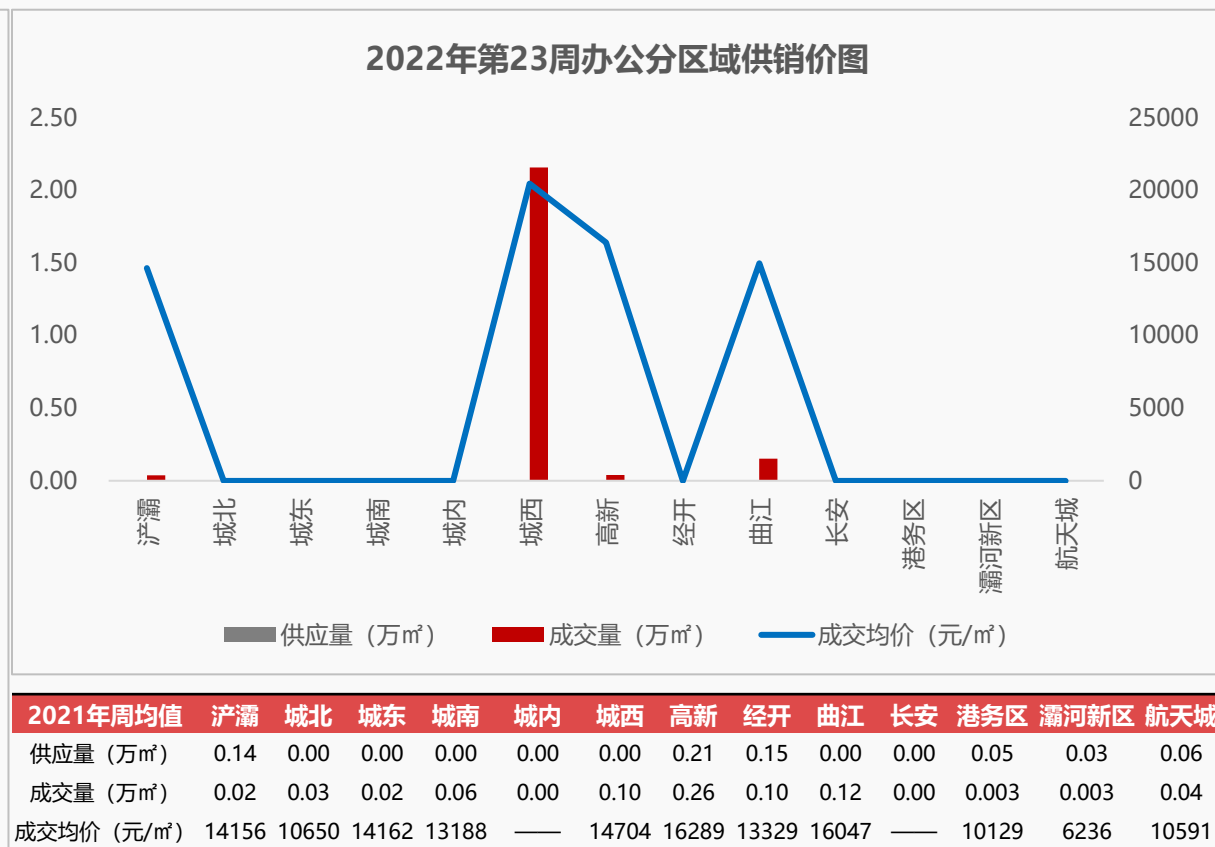
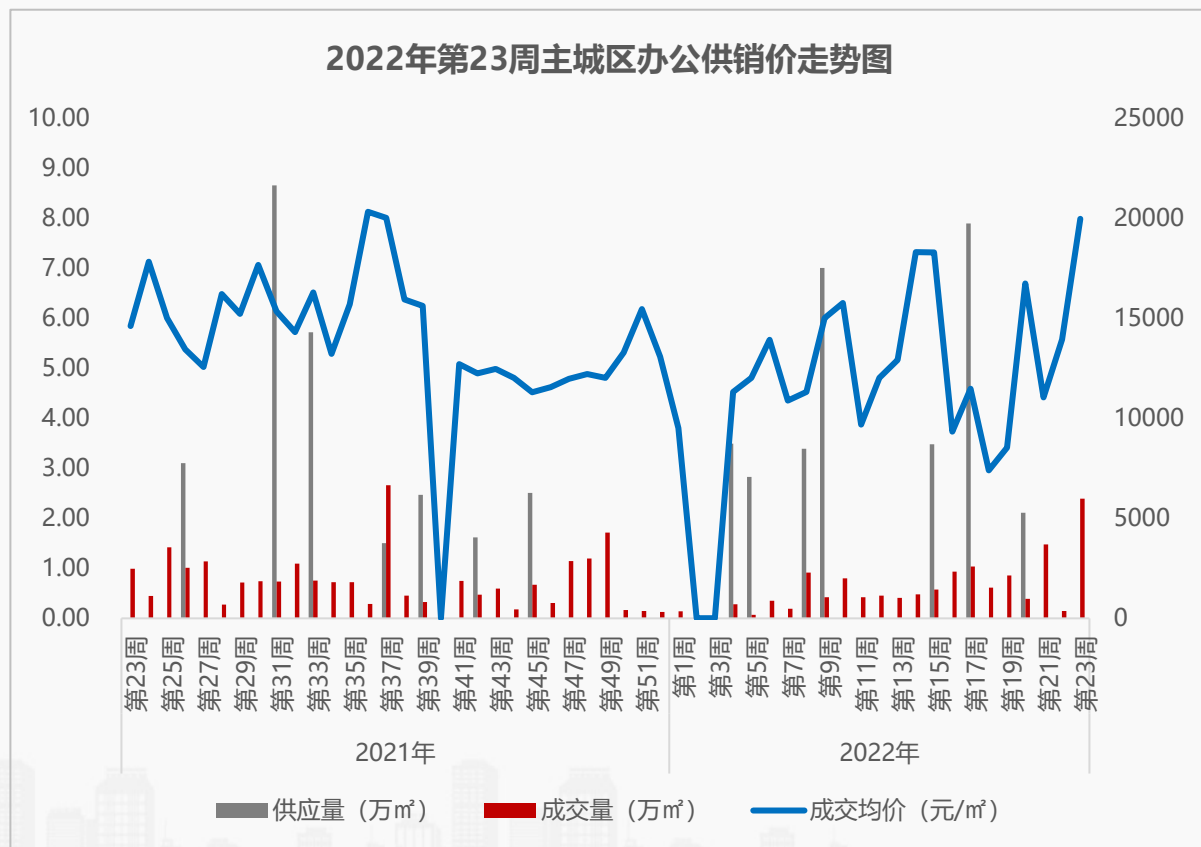


数据来源：房管局网签数据

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；城西、曲江、高新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64套、2.4万㎡，环比上涨1516.8%，同比上涨141.3%，成交集中在城西的大唐西市，曲江的曲建唐寓及曲江文创中心，浐灞的源创中心；
- **成交价方面：**本周主城区办公成交价19969元/㎡，环比上涨43.3%，同比上涨36.7%。



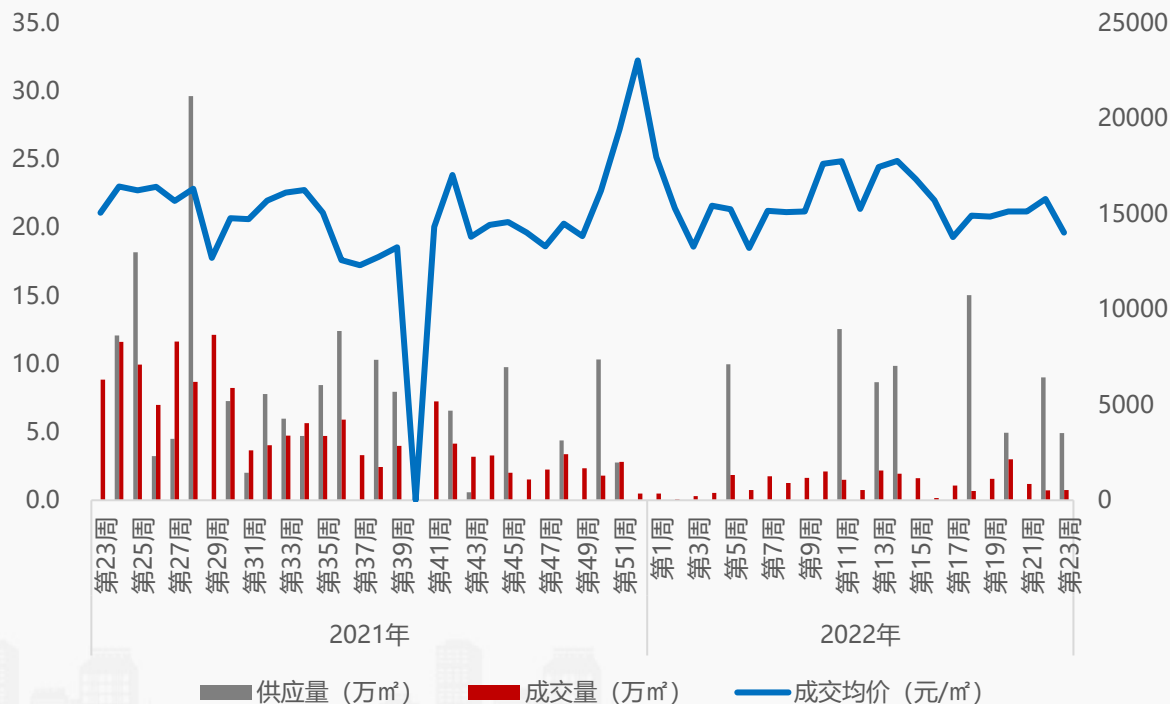
2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.21	0.15	0.00	0.00	0.05	0.03	0.06
成交量 (万㎡)	0.02	0.03	0.02	0.06	0.00	0.10	0.26	0.10	0.12	0.00	0.003	0.003	0.04
成交均价 (元/㎡)	14156	10650	14162	13188	—	14704	16289	13329	16047	—	10129	6236	10591

3.3西咸/住宅供销概况

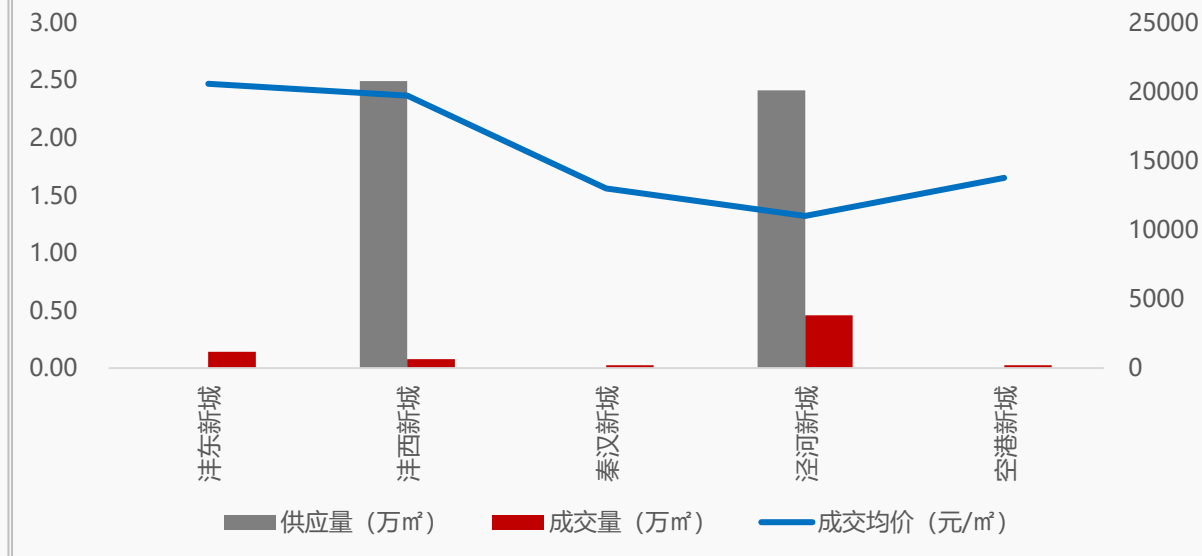
◆ 本周西咸商品住宅供应回落，成交量涨价跌；泾河新城、沣东新城、沣西新城位居西咸新区成交前三

- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目2个，商品住宅新增供应392套、4.9万㎡，环比下降45.5%，同比——，供应来自泾河新城的黄冈学府城，沣西新城的龙湖景粼玖序；
- **成交量方面：**本周西咸新区商品住宅成交量有所回升，商品住宅网签备案65套、0.7万㎡，环比上涨3.6%，同比下降91.7%，成交集中在泾河新城的学府中城及金辉城及云和悦，沣东新城的万科未来星光，沣西新城的万科沣华锦鸣；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价14035元/㎡，环比下降11.1%，同比下降6.9%。

2022年第23周西咸新区商品住宅供销价走势图



2022年第23周商品住宅分区域供销价图

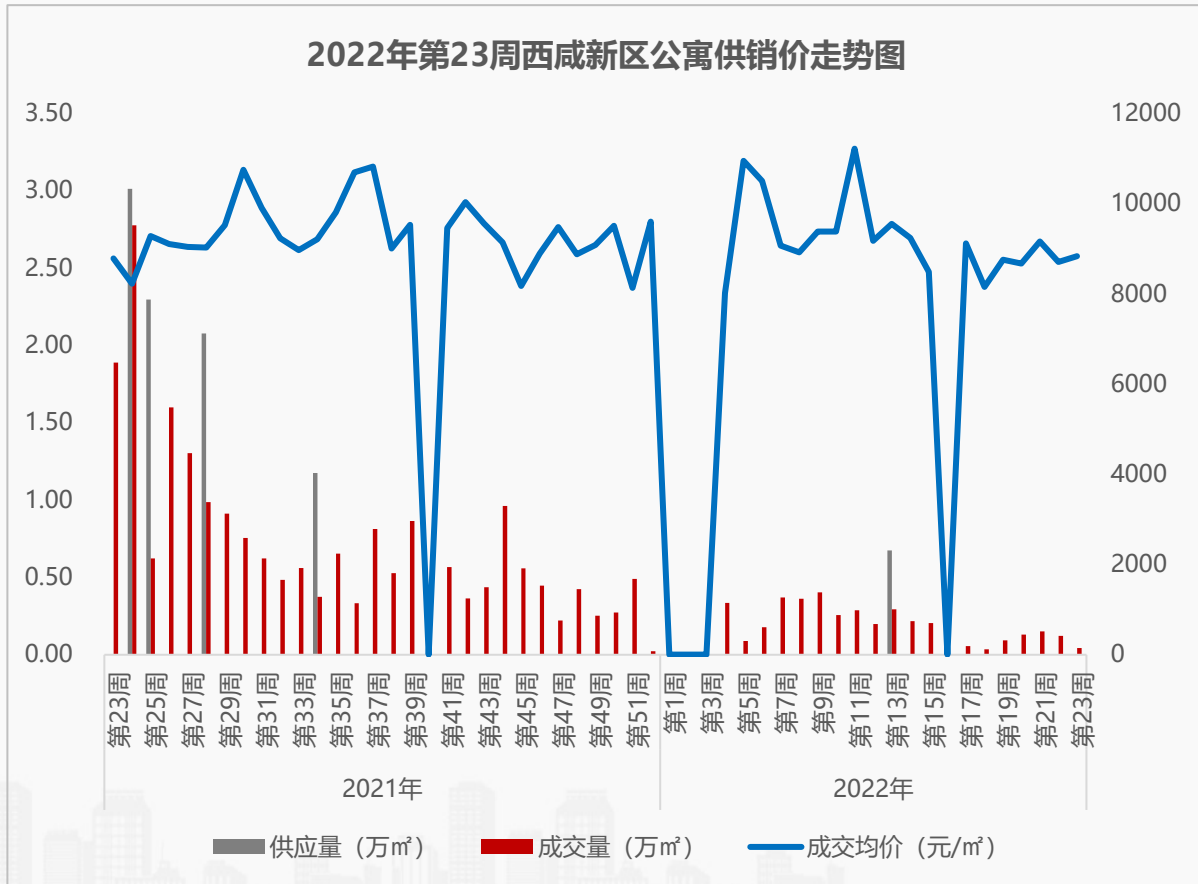


2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	1.5	0.9	0.9	1.2	0.1
成交量 (万㎡)	1.7	2.1	1.4	1.5	0.4
成交均价 (元/㎡)	19715	13496	11872	11931	13561

3.3西咸/公寓供销概况

◆ 本周西咸公寓无供应，成交集中于沣东新城的华润置地万象域、绿地新里铂瑞公馆及中国国际丝路中心

- **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降幅扩大，公寓网签备案10套、0.04万㎡，环比下降65.1%，同比下降97.8%，成交集中在沣东新城的华润置地万象域；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价8838元/㎡，环比上涨1.5%，同比下降0.6%。



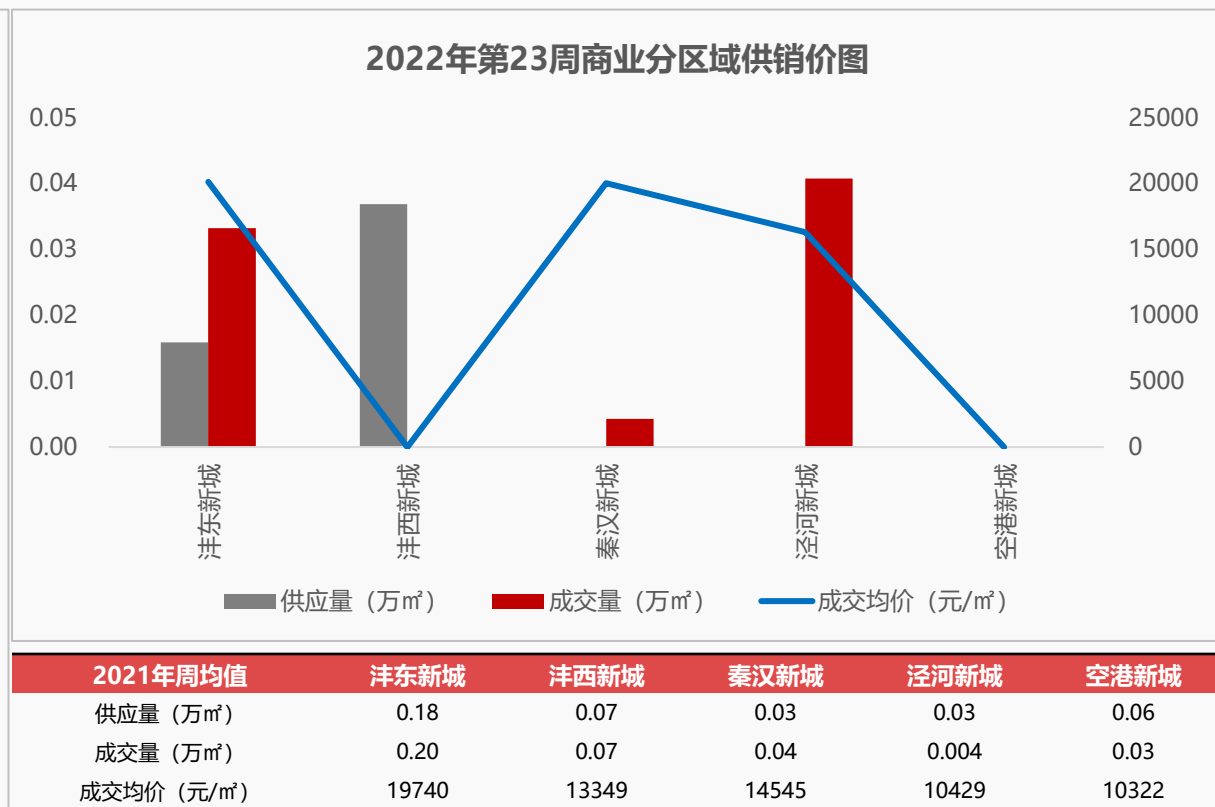
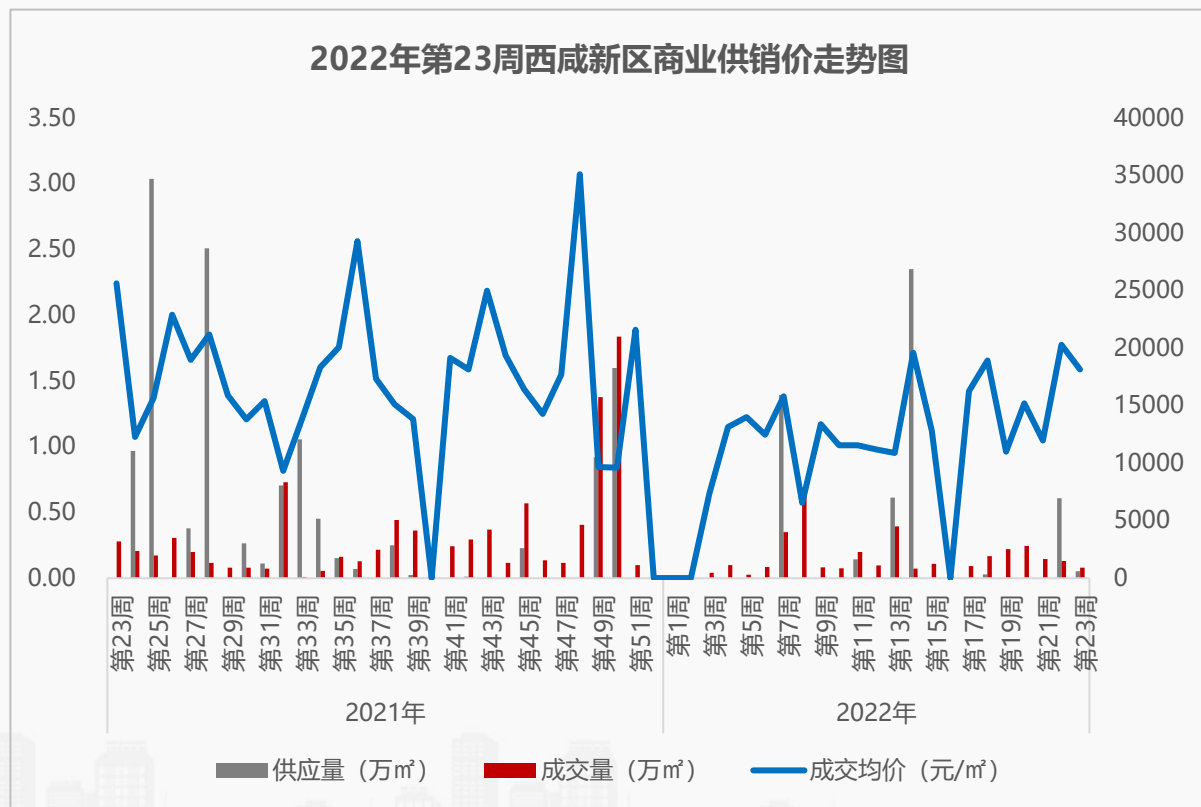
2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.27	0.06	0.05	0.11	0.07
成交量 (万㎡)	0.41	0.09	0.06	0.13	0.03
成交均价 (元/㎡)	10356	8482	7559	8709	8788

数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/商业供销概况

◆ 本周西咸商业供应大幅回落，成交量价齐跌；泾河新城、沣东新城、秦汉新城位居西咸新区成交前三

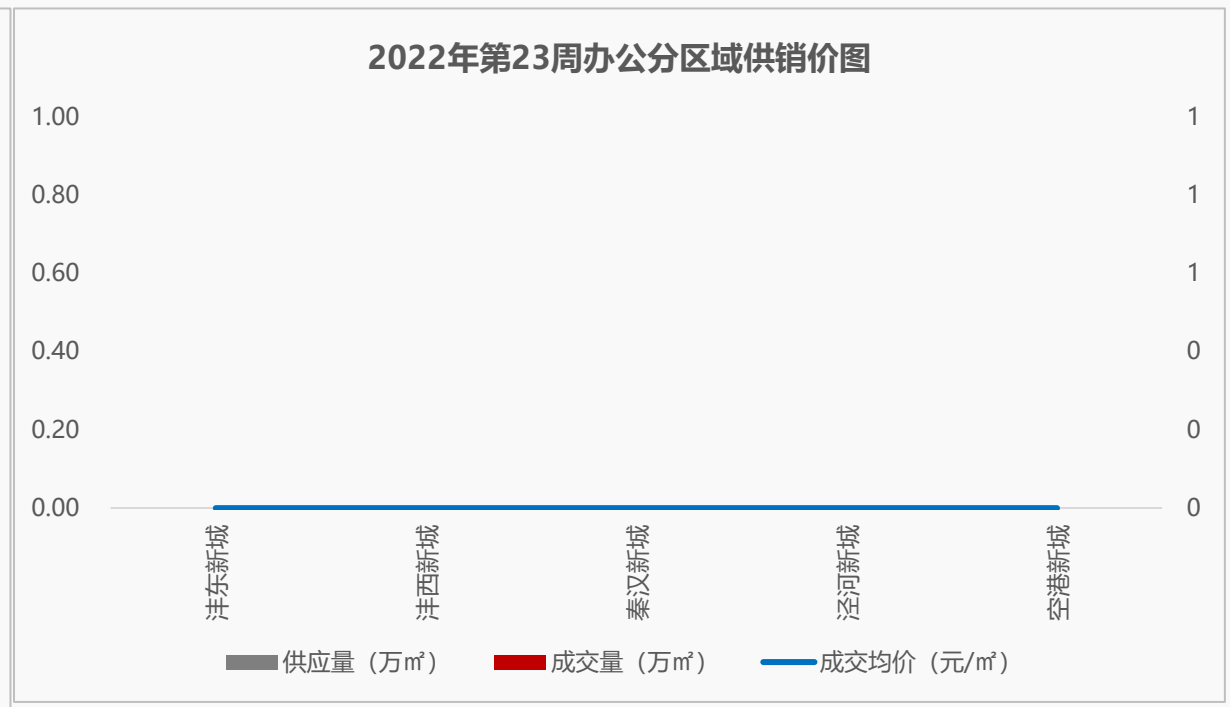
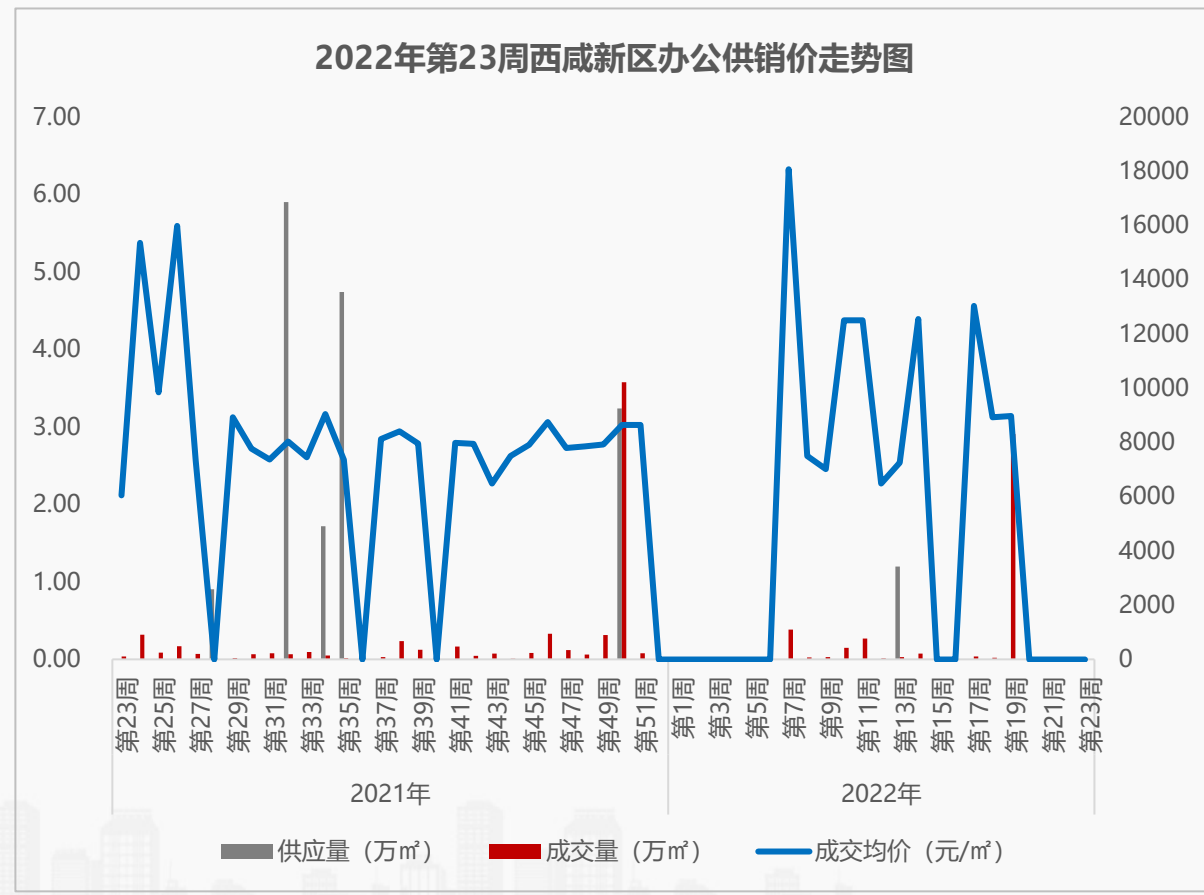
- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目2个，商业新增供应16套、0.1万㎡，环比下降91.3%，同比——，供应来自沣西新城的龙湖景粼玖序、沣东新城的沣东智谷国樾府；
- **成交量方面：**本周西咸新区商业成交持续下降，商业网签备案17套、0.1万㎡，环比下降39.8%，同比下降71.8%，成交集中在泾河新城的绿地智创金融谷，沣东新城的保利和光尘樾及绿地新里城；
- **成交价方面：**本周西咸新区商业成交价18144元/㎡，环比下降10.5%，同比下降29.2%。



3.3西咸/办公供销概况

◆ 本周西咸办公无供应、无成交

- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目0个，办公无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周西咸新区办公无成交，环比——，同比——。



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

数据来源：房管局网签数据

3.4商品房销售排行

第23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	中国铁建·万科翡翠国际	450603210	27505.2	151	16382
2	中国铁建·西派国樾	326399072	14200.85	73	22984
3	华润置地·紫云府	205426768	13492.86	104	15225
4	天地源·云水天境	170980209	8324.02	57	20541
5	高新·天谷雅舍	202129915	7673.75	40	26340

第23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	亿润·领域	86737849	6942.85	136	12493
2	华海大厦	27915010	1672.08	21	16695
3	华润置地·时光里	19929018	1630.52	31	12222
4	明丰·阿基米德	8828353	818.46	17	10787
5	荣民捌号	10580939	450.1	2	23508

第23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	大唐西市	441851055	21553.71	35	20500
2	曲建·唐寓	9357627	738.26	15	12675
3	曲江文创中心	6754147	458.28	7	14738
4	源创中心	5433110	370.83	3	14651
5	莱安中心	6951725	341.56	1	20353

第23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	融创·海逸长洲	6972180	244.04	1	28570
2	——	——	——	——	——
3	——	——	——	——	——
4	——	——	——	——	——
5	——	——	——	——	——

第23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	太奥广场	43926295	3181.07	2	13809
2	西安华南城	8703727	2313.1	3	3763
3	粤汉国际	5929960	1482.49	12	4000
4	大唐西市	44816160	1385.64	5	32343
5	中国铁建·国际城	15000000	1123.27	2	13354

PART 04 创典监测

- 价格公示
- 项目登记
- 开盘监测



4.1 价格公示

◆ 本周共计4盘价格公示，合计2240套房源，均价16929元/m²，其中旭景清园项目因断货周期长，两批次备案周期间隔2年以上，价格涨幅较大，金地中央公园产品由精装变毛坯，价格相比上批次下降近900元/m²

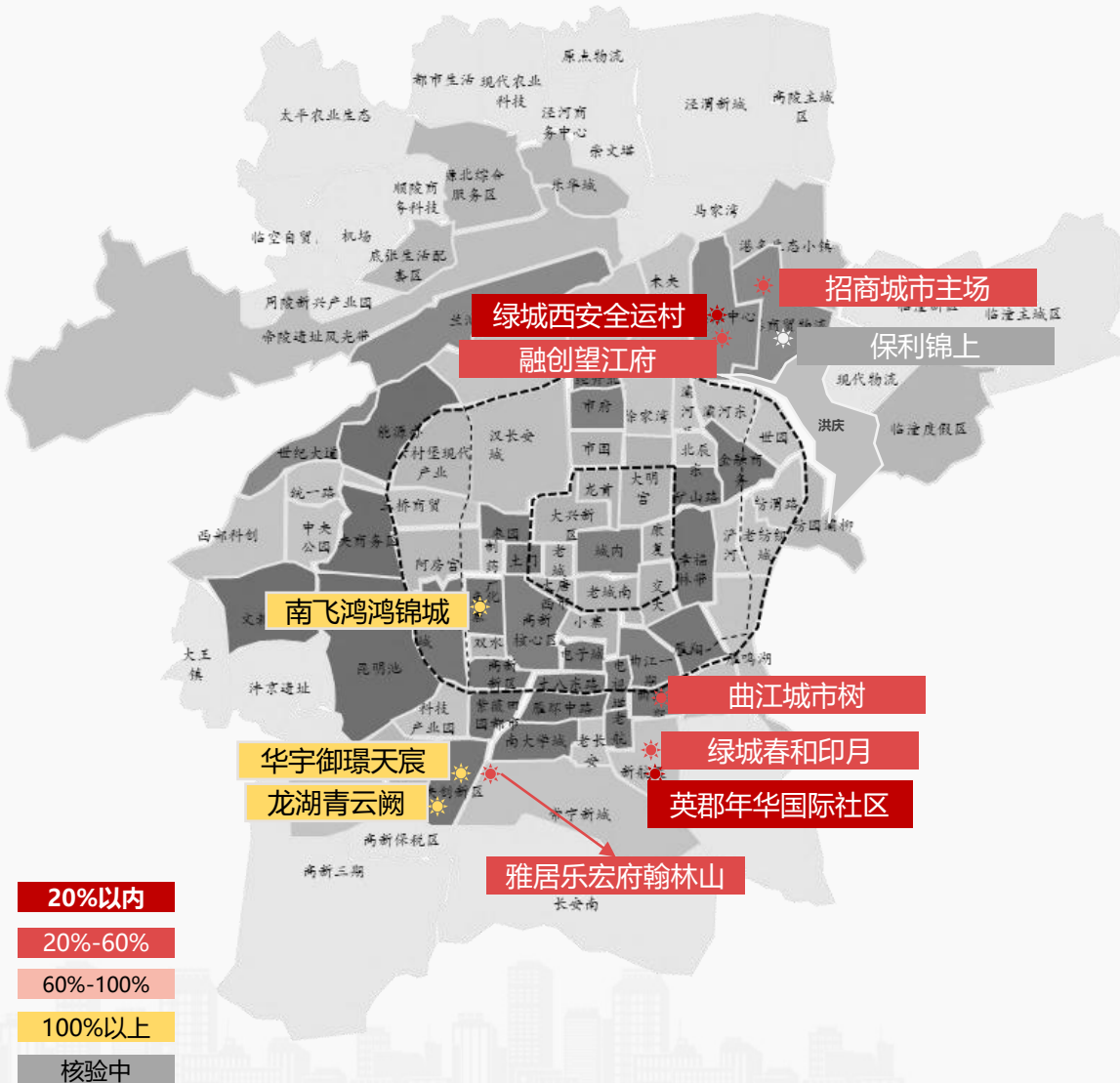
2022年第23周西安商品住房价格公示项目表

序号	城区	项目	楼栋	业态	面积段	总套数	装修情况	公示均价(元/m ²)	价格变动情况
1	灞河新区	中铁琉森水岸	26#、27#、28#、29#	小高层	107-134	208	毛坯	13409	二期新品公示，小高层/洋房价格下降2%
			30#、31#	洋房	119-134	37	毛坯	16050	
2	经开	旭景清园	3#、9#、10#	高层	103-140	371	毛坯	15240	价格上涨20%，涨幅较大，两批次备案价格周期2年以上，断货周期长
3	城南	金地中央公园	1#、2#、5#、6#、10#、11#	高层	96-143	1185	毛坯	19065	价格下降4%，产品由精装变毛坯
4	港务区	华润紫云府	1#、2#、3#、4#、5#、6#	小高层	96-115	439	毛坯	14856	项目DK12价格公示，价格下降2%
合计						2240	—	16929	—



4.2项目登记

◆ 本周西安共11个项目开启线上登记，合计供应3217房源，登记人数16389个，核验通过人数12536个，整体中签率26%，其中绿城西安全运村、雅居乐宏府翰林山、融创望江府、绿城春和印月、曲江城市树、招商城市主场登记热度高，确定摇号开盘



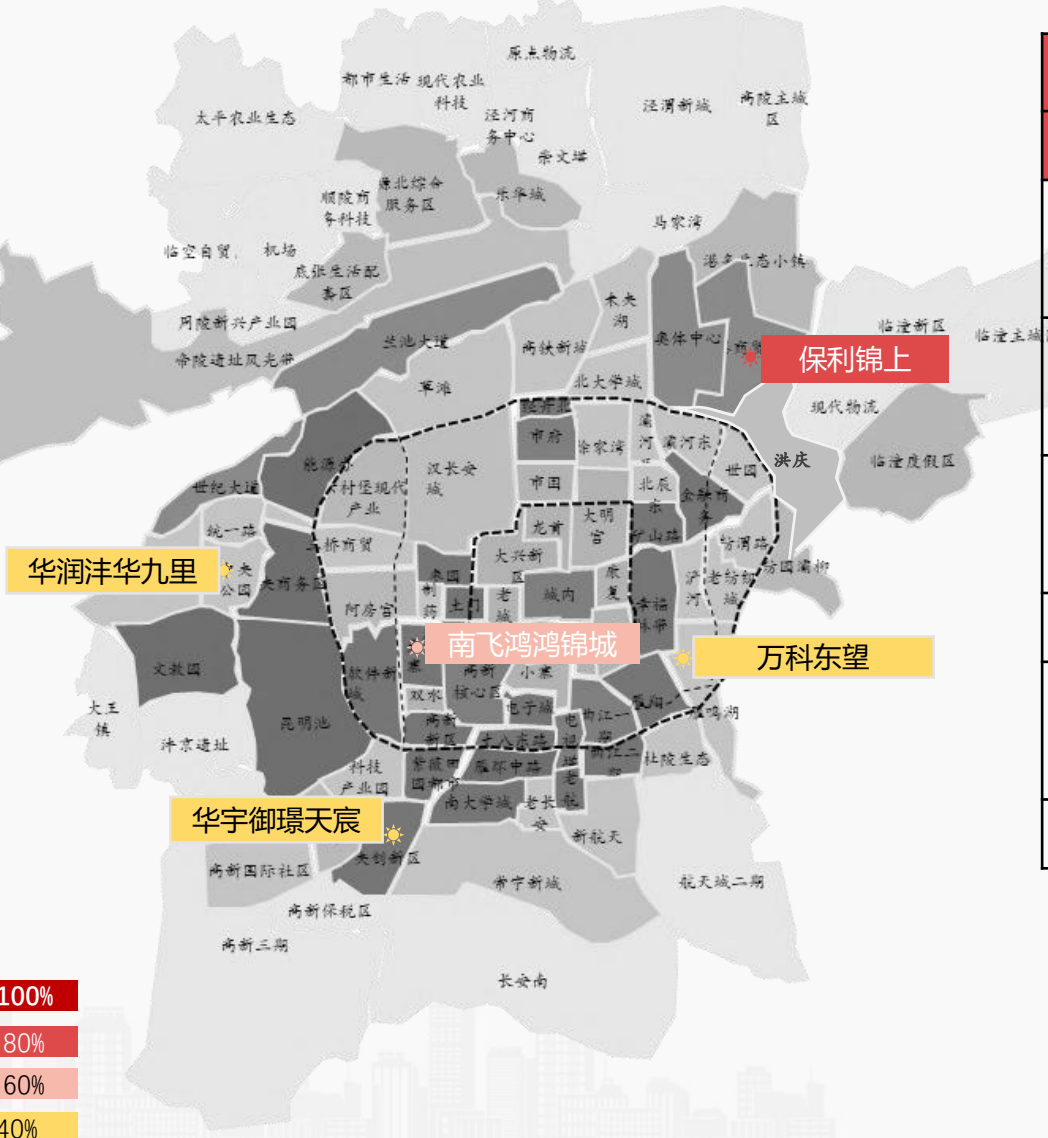
2022年第23周西安商品住房意向登记项目表

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/㎡)
6.4-6.6	1	港务区	绿城西安全运村	#、2#、3#、4#、5#、8#、10#、13#、15#	6368	5525	578	13%	15576
							126		14769
6.3-6.5	2	长安	雅居乐宏府翰林山	4#	958	842	135	21%	14371
				10#			42		15786
6.4-6.6	3	港务区	融创望江府	#、2#、3#、4#、8#、9#、13#、5#、6#、10#、11#、12#、7#	2619	2290	705	31%	16800
6.8-6.10	4	航天城	绿城春和印月	13#、15#	1048	588	208	35%	19700
6.4-6.6	5	曲江	曲江城市树	5#	173	123	50	41%	20871
6.4-6.6	6	港务区	招商城市主场	24#、36#	688	515	184	55%	15388
				35#			34		15811
				33#、37#			64		16204
6.6-6.8	7	高新	龙湖青云阙	2#	114	63	68	108%	26671
				1#、3#、5#			251		185
6.6-6.8	8	高新	华宇御璟天宸	1#、3#、5#	557	279	266	120%	24682
				2#			68		24334
6.6-6.8	9	高新	南飞鸿鸿锦城	11#	230	103	155	150%	18102
6.8-6.10	10	航天城	英郡年华国际社区	17#、20#	2519	2023	66	3%	15006
6.10-6.12	11	港务区	保利锦上	19#、23#	529	—	132	—	14873
				13#、14#			335		144
合计					16389	12536	3217	26%	—

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（2个摇号开盘，3个自行开盘），推货1771套，成交669套，开盘去化率38%，其中万科东望、华宇御璟天宸、华润沣华九里首开均失利



2022年第23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	摇号开盘	6.5-6.6	保利锦上	港务区	10#、12#	高层	三室	1322	264	146	55%	15078	毛坯
					16#、20#	小高层	三室		132	115	87%	14850	毛坯
2	摇号开盘	6.9-6.11	万科东望	浐灞	2#、4#、8#、9#	高层	三室，四室	1882	586	186	32%	18840	毛坯
					3#	小高层	三室		72	38	53%	19078	毛坯
3	自行开盘	6.11	华宇·御璟天宸	高新	1#、3#、5#	高层	三室，四室	279	266	65	24%	24435	精装
					2#	小高层	三室		68	20	29%	24091	精装
4	自行开盘	6.12	南飞鸿锦城	高新	11#	高层	一室，两室，三室，四室	103	155	87	56%	18102	毛坯
5	自行开盘	6.11	华润沣华九里	沣西新城	4#、7#	高层	三室	—	194	10	5%	15779	毛坯
					11#	小高层	四室		34	2	6%	17953	
合计								3586	1771	669	38%	—	

【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。