

2022年

西安房地产市场周报

【6.13-6.19】

▾ 本周楼市看点 ▾

宏观环境

5月全国70城新房价格降幅收窄，二手房价格降幅扩大；西安新房价格继续上涨，涨幅排名全国第五

土地市场

本周仅阎良供应1宗47亩安置型商品房住宅用地；首批集中供地第二轮土拍结束，成交土地7宗约359亩

数据楼市

第24周大西安商品房供应73.7万 m^2 ，环比上涨41%，成交28.2万 m^2 ，环比上涨4%，成交价走稳

创典监测

本周西安共计8个项目开盘，推货2361套，成交2094套，开盘去化率89%

PART 01 宏观环境

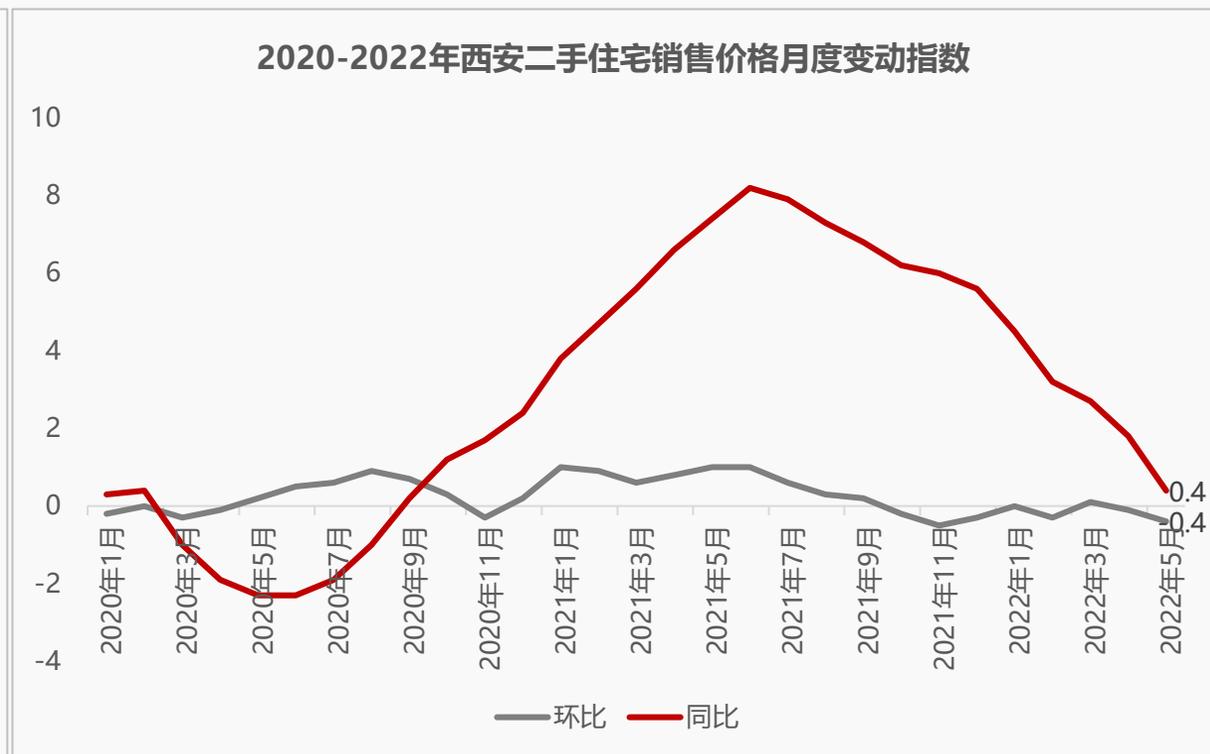
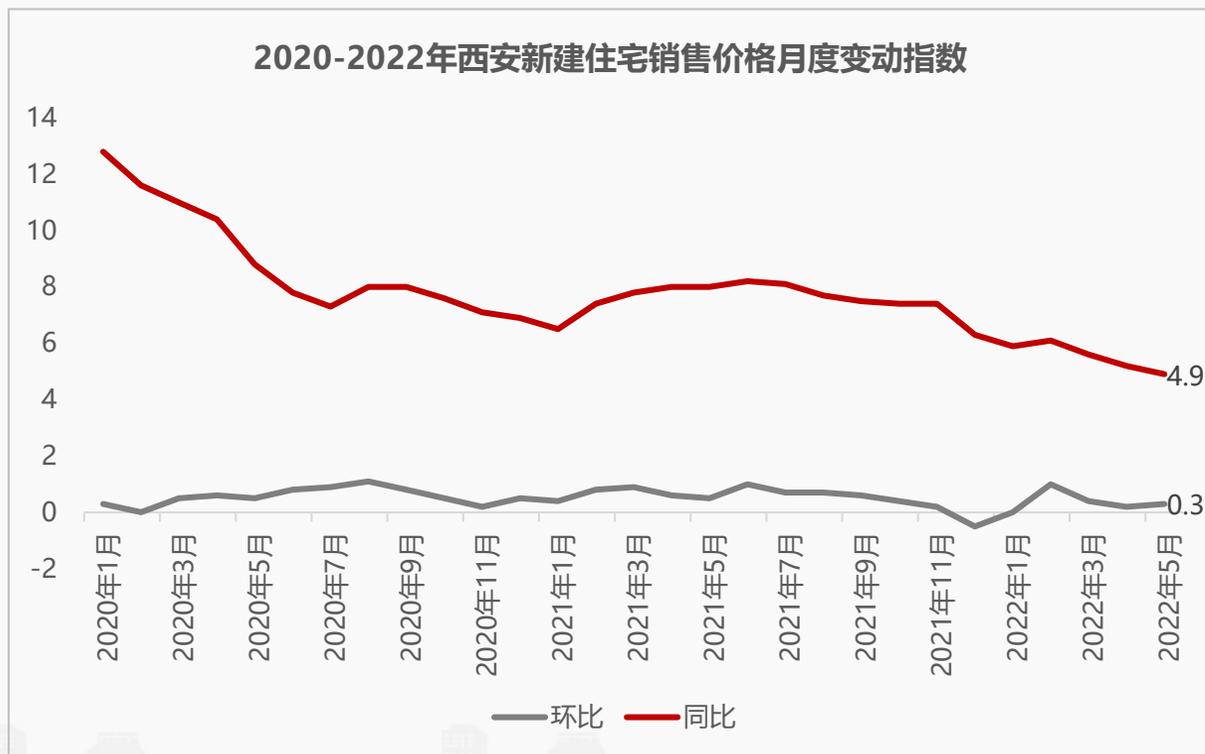
- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



1.1 行业资讯

◆ 5月全国70城新房价格环比下降城市个数较上月下降，二手房价格环比下降城市有所上涨。其中西安新房价格环比微涨、同比下降，二手房价格同环比下降，价格高位盘整但市场热度持续走低

6月16日，国家统计局发布2022年5月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。新房方面，25个城市房价环比上涨，43个城市房价环比下降，2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0.3%，同比上涨4.9%。二手房方面，15个城市房价环比上涨，53个城市房价环比下降，2个城市房价与上月持平，其中西安二手商品住宅价格环比下降0.4%，同比上涨0.4%。



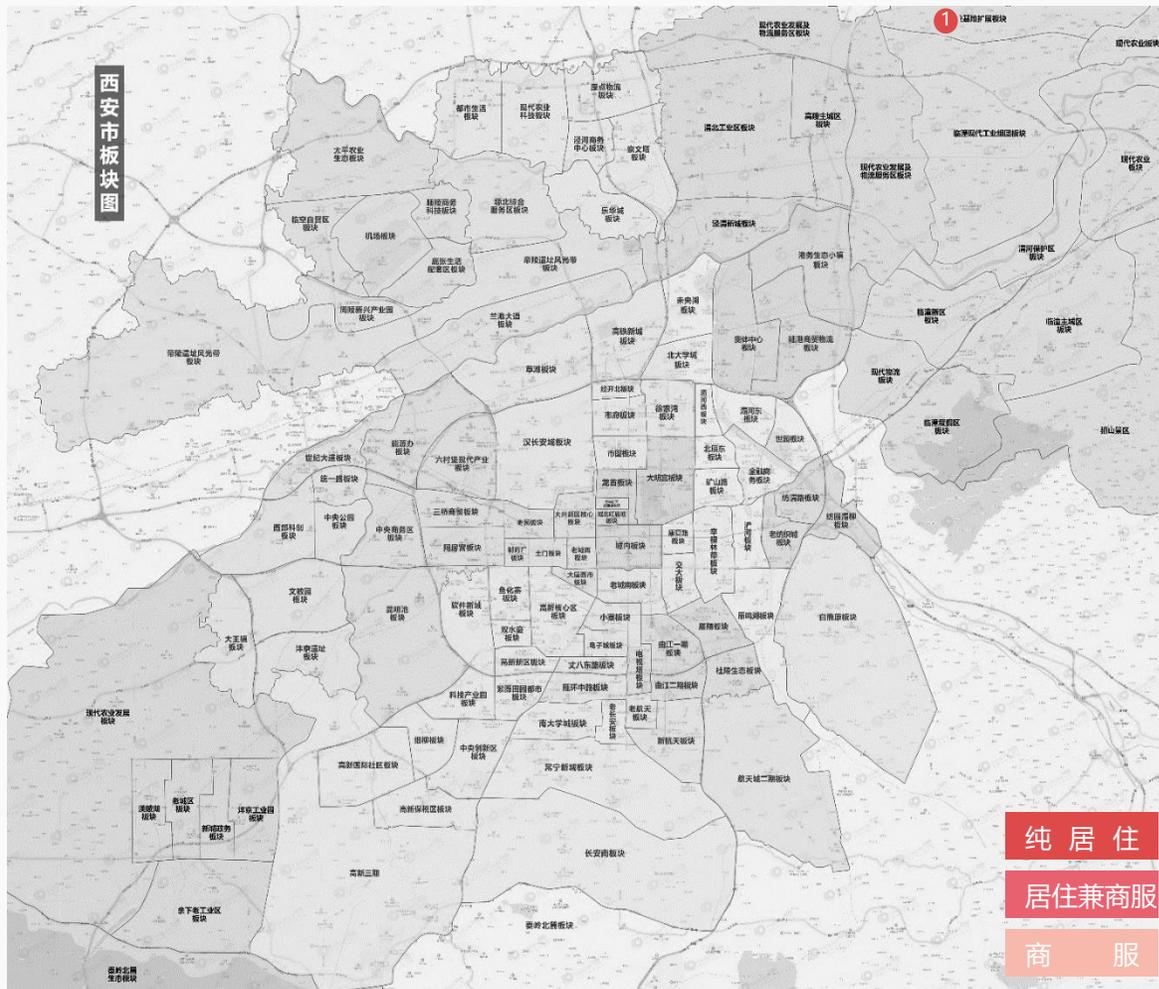
PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交
- 典型成交地块



2.1 土地供应

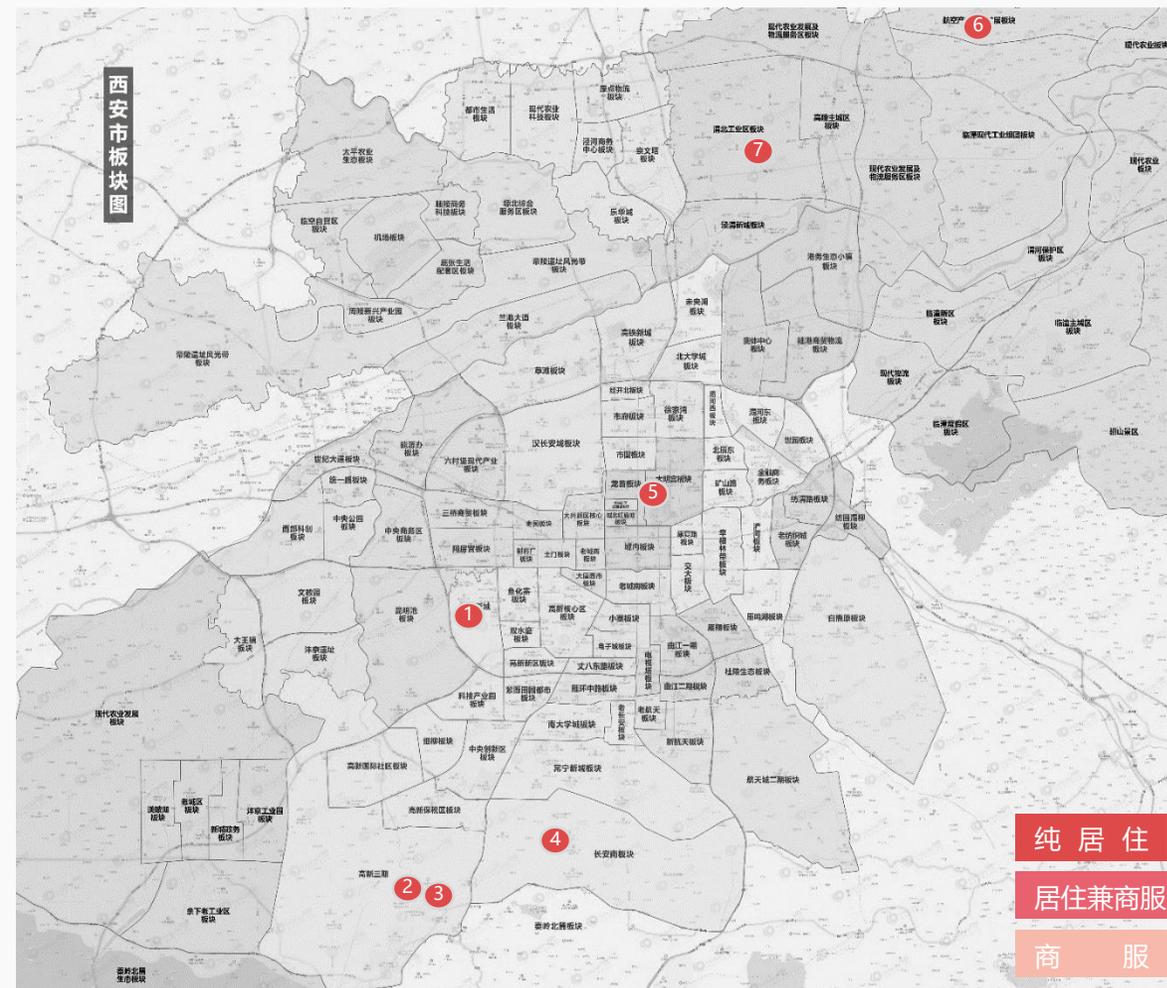
◆ 本周西安仅阎良供应1宗47亩安置型商品房住宅用地



序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率
1	阎良	610114002008GB00042	阎良区铝业路以北、试飞院专用线以西	47	居住	2.8
合计				47		

2.2 土地成交

◆ 本周西安首批集中供地第二轮成交7宗地块，合计359亩；其中长安常宁新区和阎良航空基地两宗土地触顶摇号，高陵一宗溢价15%成交，其余均为底价成交，高新地产、紫薇地产、天地源再次落子高新区



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	高新	GX3-33-26	软件新城科技一路以北、经九路以西	36	居住	2.5	8.25	13807	0%	高新地产
2	高新	GX3-42-25	中央创新区纬三十五路以北、经二十六路以西、经三十二路以东	31	居住	2.8	7.25	12722	0%	天地源
3	高新	GX3-42-52	中央创新区经二十二路以东、规划二十八路以北	56	居住	2	11.96	15896	0%	紫薇地产
4	长安	CA06-29-5	常宁新区神未一路以北、子午大道以东	78	住宅	2	8.16	7876	15%	泰发祥(摇号)
5	城北	QJ10-10-262 QJ10-10-263	大明宫遗址区玄武路以南、太和路以西	44	住宅 商服	2.5 5.5	6.20	5229	0%	陕建地产
6	阎良	HK1-1-49	航空基地肇林路以南、航空四路以东	60	住宅	2.6	1.82	1758	15%	西安迪维诺(摇号)
7	高陵	610126202003G B00039	鹿苑大道东侧、渭阳七路南	55	住宅	2.8	3.93	3807	15%	高陵城建
合计				359						

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大涨，成交量涨价稳，其中商业供应涨幅最大、公寓成交涨幅第一

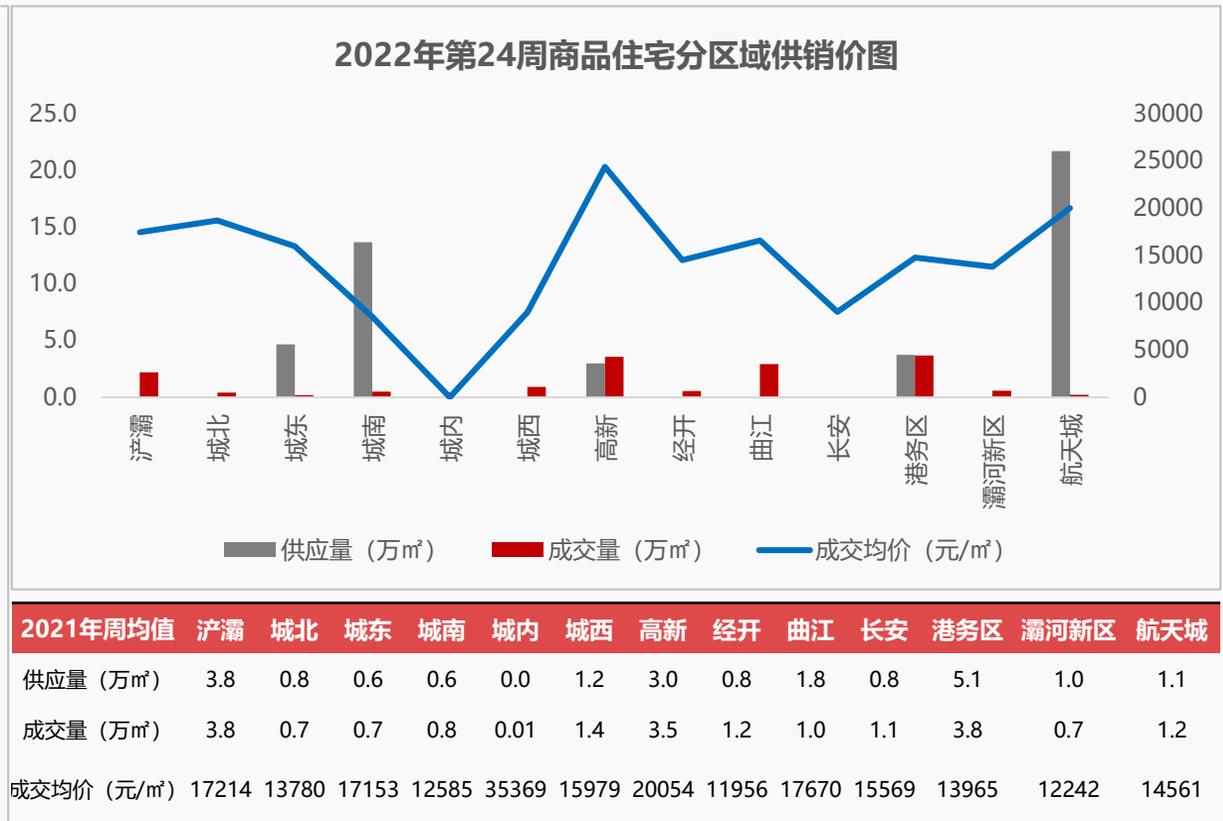
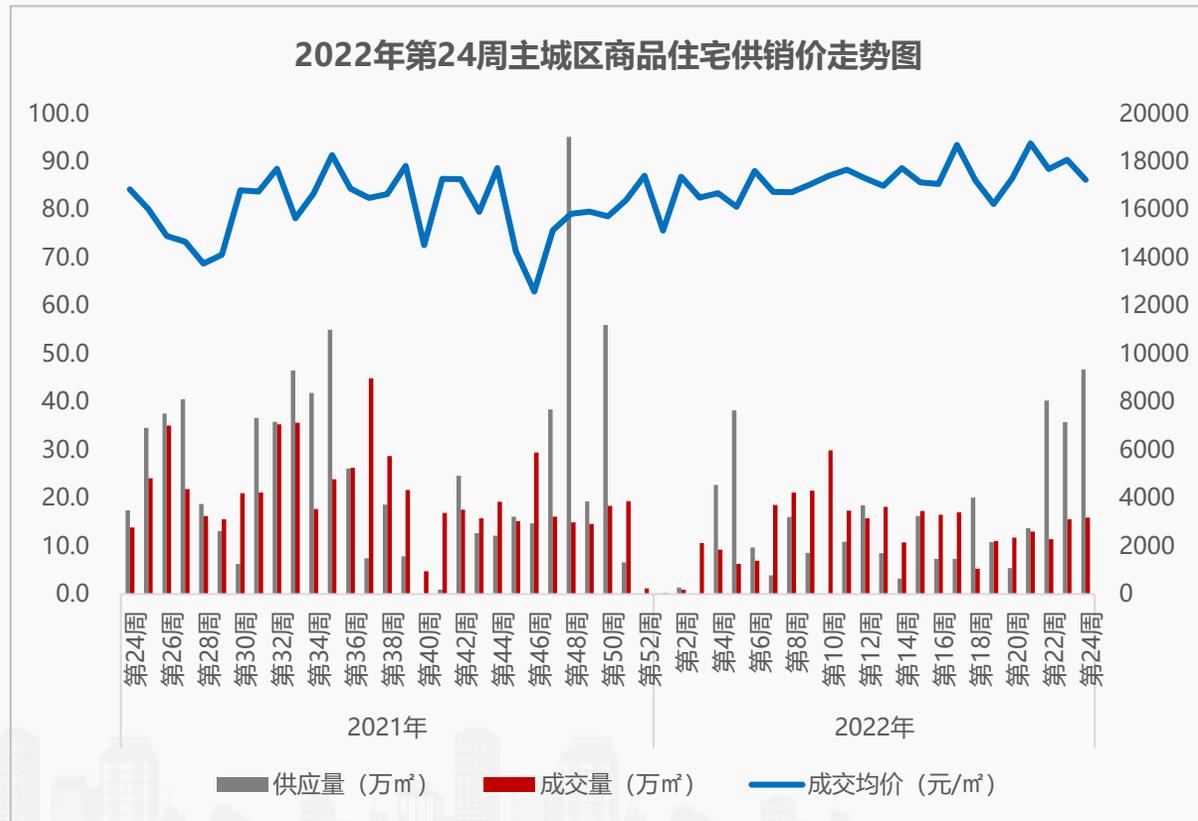
2022年第24周大西安各物业供销价一览表

	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/㎡)												
大西安	73.7	28.2	15234	54.3	17.2	17214	8.5	3.8	15193	3.3	1.1	16049	0.0	3.5	12425
环比	41%	4%	0%	33%	6%	-4%	-16%	89%	15%	115%	-44%	9%	—	45%	-38%
同比	62%	-22%	3%	84%	-32%	3%	0%	-18%	31%	120%	-50%	32%	—	353%	-26%

3.2主城/住宅供销概况

◆ 本周主城区商品住宅供应上涨，成交量稳价跌；港务区、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5个，商品住宅新增供应3468套、46.8万㎡，环比上涨30.7%，同比上涨168.2%，供应来自港务区的华润紫云府，城东的红星天铂，航天城的碧桂园云顶，城南的金地中央公园，高新的南飞鸿鸿锦城；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量持续上涨，商品住宅网签备案1181套、15.9万㎡，环比上涨1.8%，同比上涨14.7%，成交集中在曲江的中国铁建万科翡翠国际及启迪大院儿，港务区的保利锦上及招商央畔，浐灞的龙湖云璟，高新的高新天谷雅舍及高新金茂悦园；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价17243元/㎡，环比下降4.6%，同比上涨2.4%。

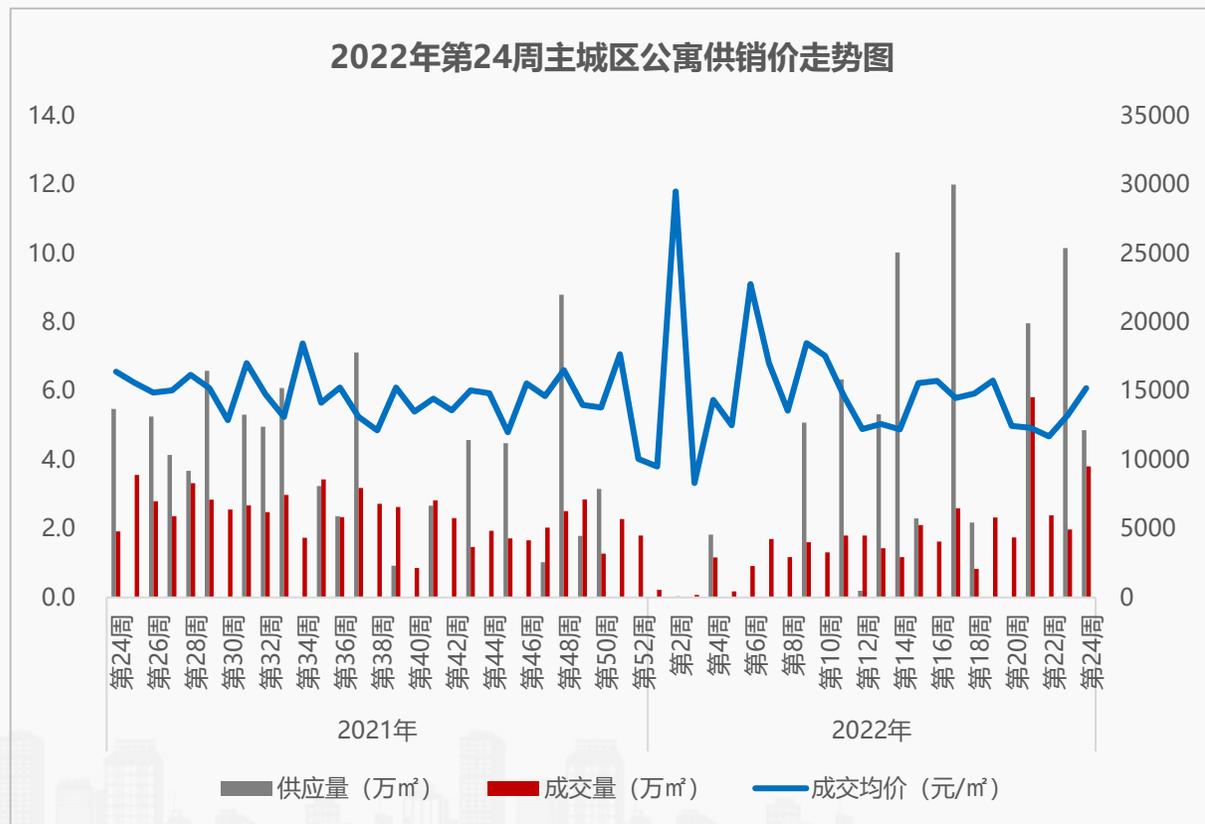


数据来源：房管局网签合同数据

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1个，公寓新增供应1348套、4.9万㎡，环比下降52.2%，同比下降11.4%，供应来自港务区的西安蜜芽总部大厦；
- **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656套、3.8万㎡，环比上涨92.5%，同比上涨98.4%，成交集中在城西的亿润领域，曲江的融创曲江印，高新的荣民捌号；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价15224元/㎡，环比上涨14.8%，同比下降7.2%。



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持续上扬，成交量跌价涨；曲江、灞河新区、城南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269套、2.8万㎡，环比上涨92.3%，同比上涨438.9%，供应来自港务区的华润置地紫云府及金地玖峯汇及绿城西安全运村及西安蜜芽总部大厦，城南的金地中央公园，高新的金泰新理城，城东的红星天铂，航天城的碧桂园云顶；
- **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103套、1.1万㎡，环比下降45.4%，同比下降49.0%，成交集中在曲江的曲江奥园城市天地，城南的天地源万熙天地，灞河新区的中铁琉森水岸及揽胜金广厦，长安的绿地城；
- **成交价方面：**本周主城区商业成交价16413元/㎡，环比上涨12.5%，同比上涨34.9%。

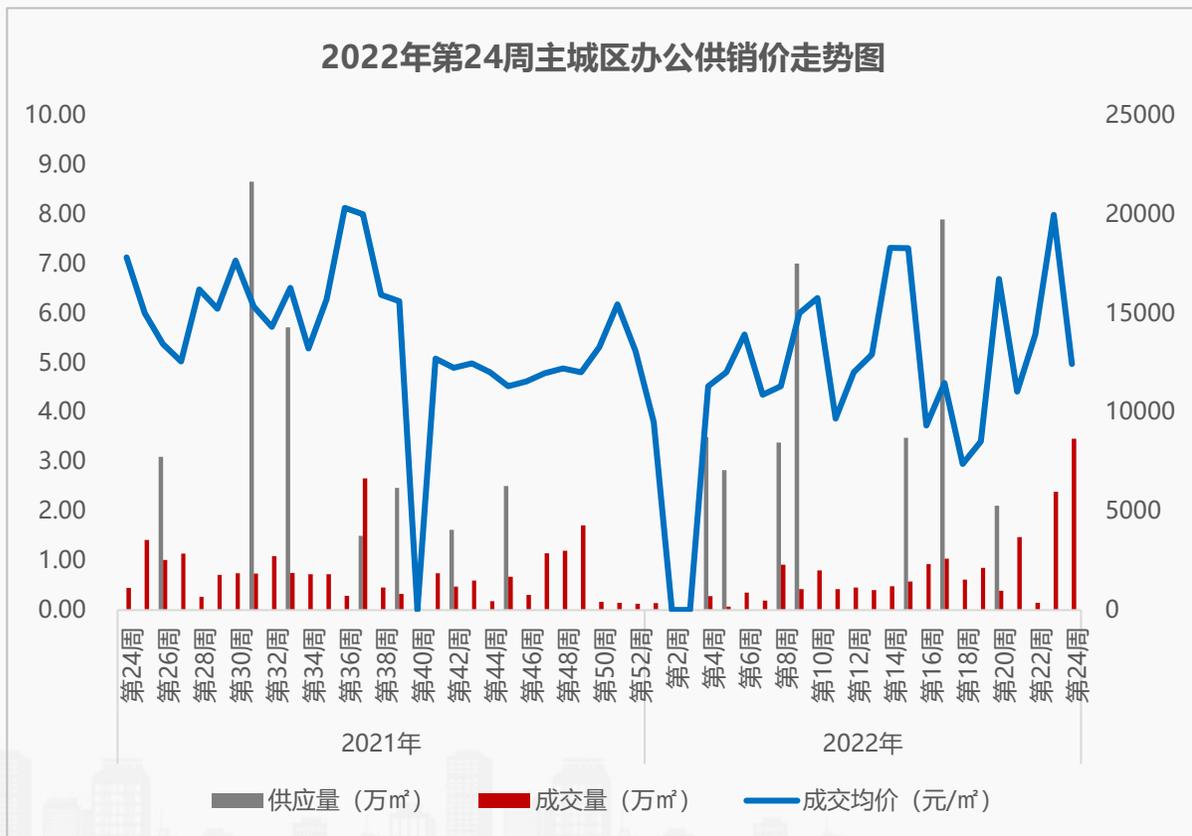


数据来源：房管局网签数据

3.2 主城/办公供销概况

◆ 本周主城区办公无供应，成交量涨价跌；经开、航天城、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持续上涨，办公网签备案114套、3.5万㎡，环比上涨44.9%，同比上涨671.9%，成交集中在经开的中建璟庭，航天城的陕建航天新天地，高新的高科尚都，城西的大唐西市，曲江的曲江文创中心；
- **成交价方面**：本周主城区办公成交价12425元/㎡，环比下降37.8%，同比下降30.3%。



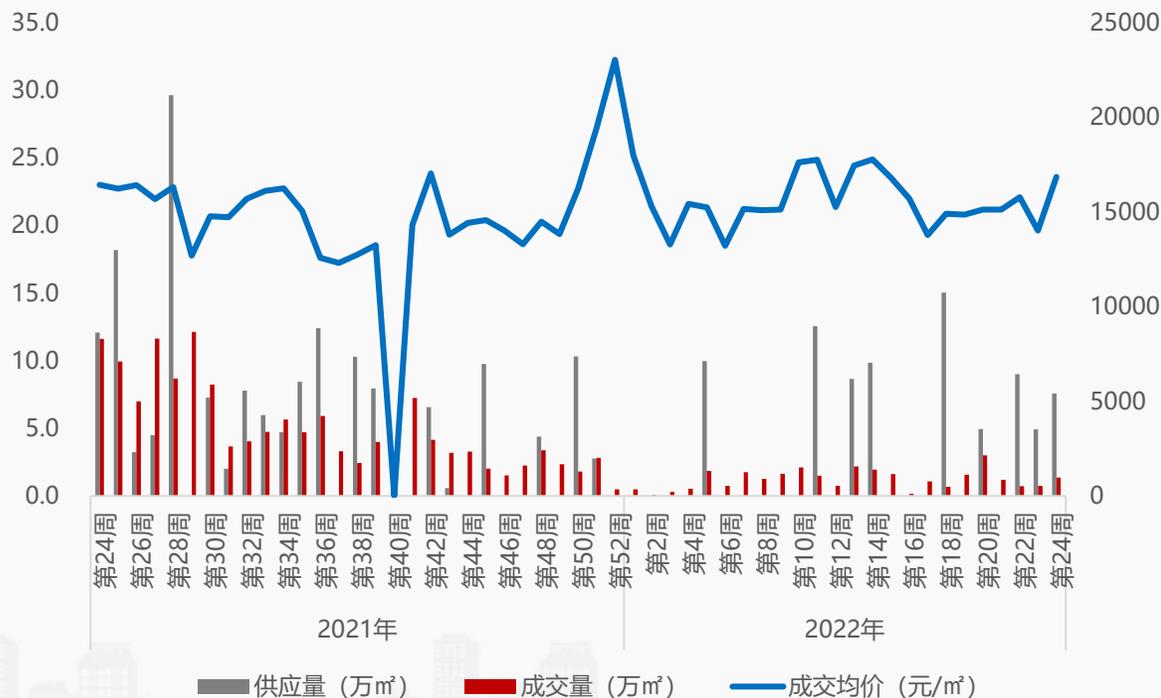
数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/住宅供销概况

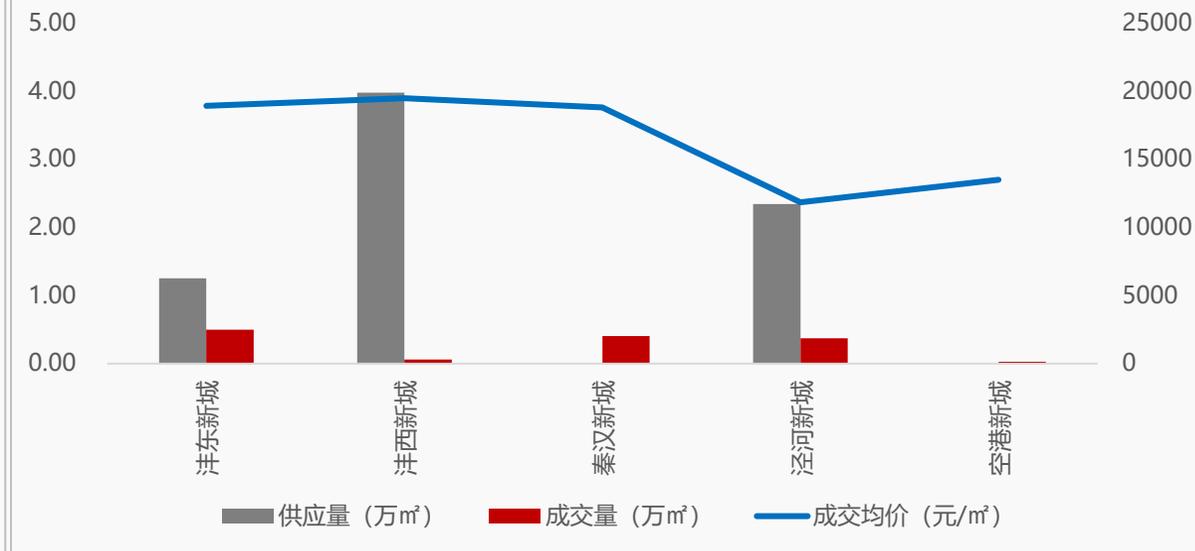
◆ 本周西咸商品住宅供销价齐涨；沣东新城、秦汉新城、泾河新城位居西咸新区成交前三

- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目4个，商品住宅新增供应528套、7.6万㎡，环比上涨54.0%，同比下降37.3%，供应来自沣东新城的绿城西安和庐，沣西新城的华润置地沣华九里及紫薇樾湾府，泾河新城的湖城印象熙岸；
- **成交量方面：**本周西咸新区商品住宅成交量持续上涨，商品住宅网签备案103套、1.4万㎡，环比上涨84.0%，同比下降88.3%，成交集中在泾河新城的金地乐华翰林艺境及云和悦及学府中城，沣东新城的阳光城蔷薇溪谷及万科未来星光；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价16872元/㎡，环比上涨20.2%，同比上涨2.6%。

2022年第24周西咸新区商品住宅供销价走势图



2022年第24周商品住宅分区域供销价图

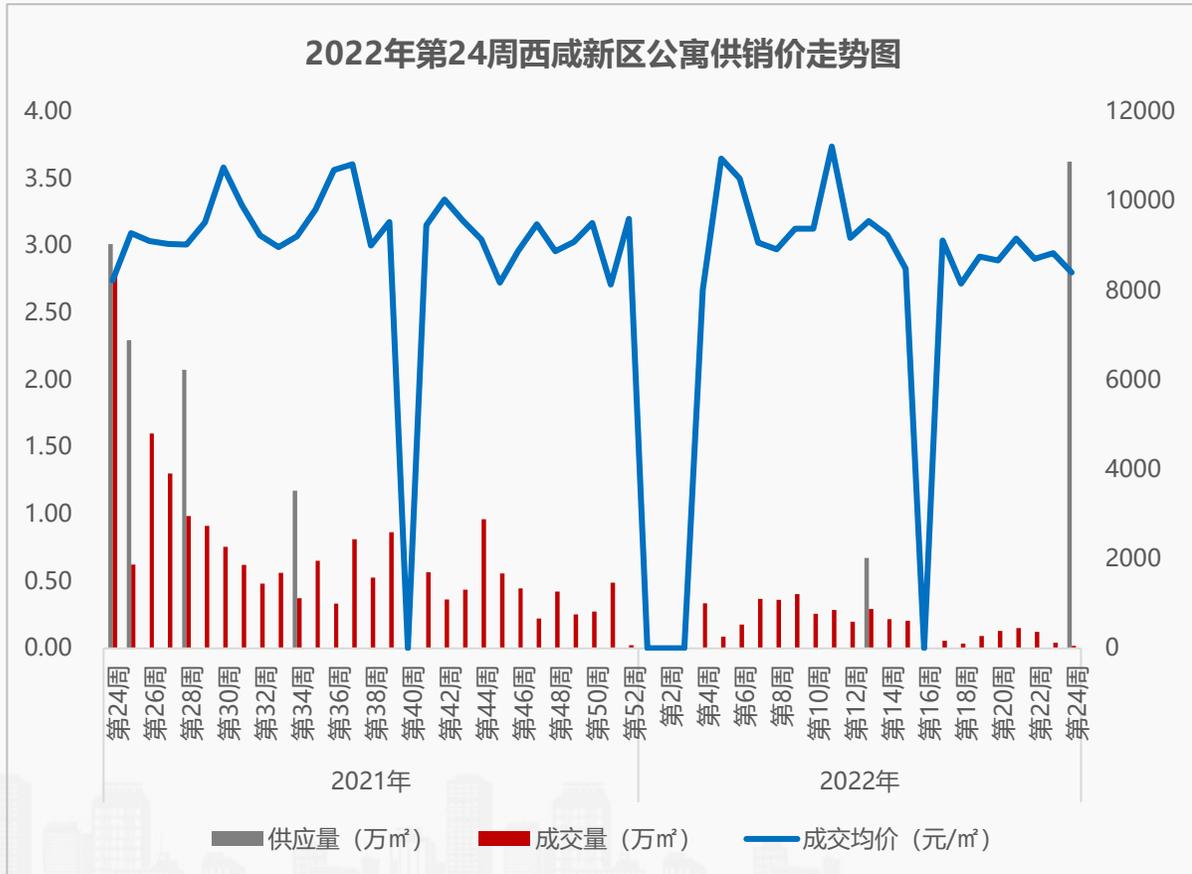


2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	1.5	0.9	0.9	1.2	0.1
成交量 (万㎡)	1.7	2.1	1.4	1.5	0.4
成交均价 (元/㎡)	19715	13496	11872	11931	13561

3.3西咸/公寓供销概况

◆ 本周西咸公寓供应放量，成交集中于沣东新城的华润置地万象域及泾河新城的华福国际

- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目1个，公寓新增供应854套、3.6万㎡，环比——，同比上涨20.4%，供应来自沣东新城的华侨城创想中心；
- **成交量方面：**本周西咸新区公寓成交持续下降，公寓网签备案4套、0.02万㎡，环比下降59.4%，同比下降99.4%，成交集中在沣东新城的华润置地万象域，泾河新城的华福国际；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价8404元/㎡，环比下降4.9%，同比上涨2.2%。



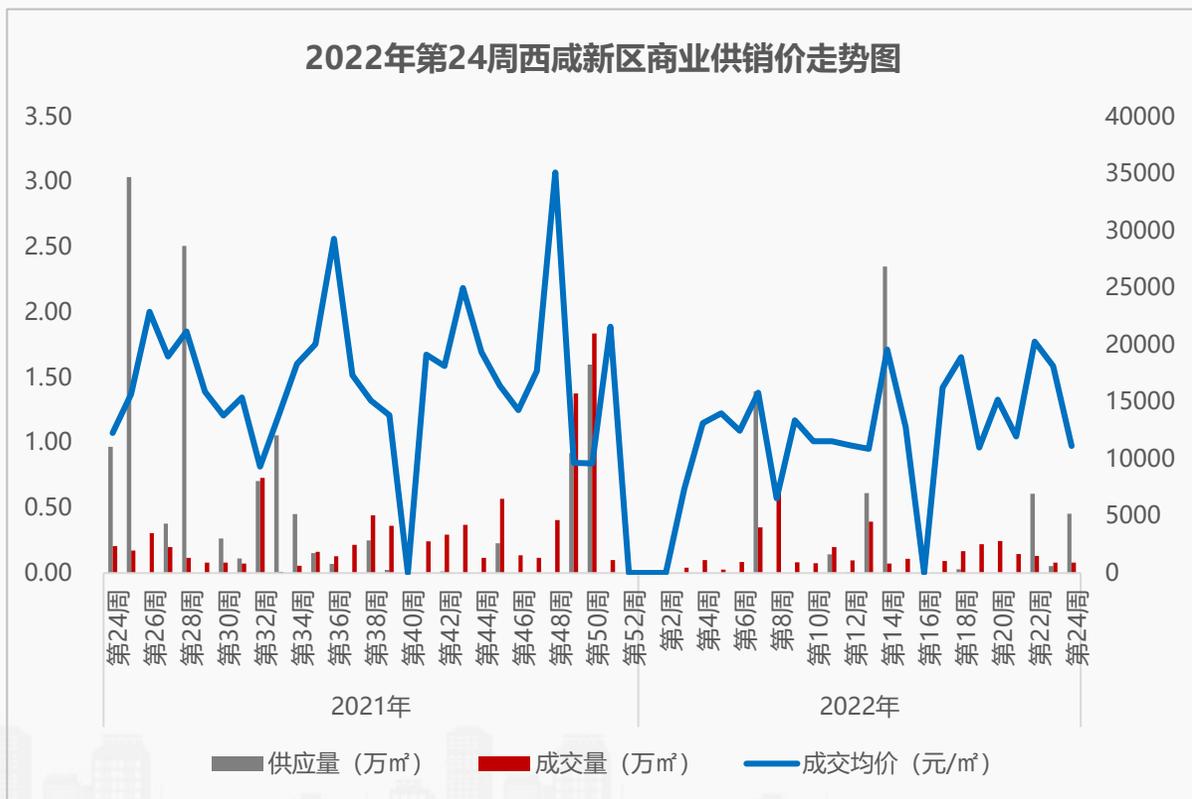
2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.27	0.06	0.05	0.11	0.07
成交量 (万㎡)	0.41	0.09	0.06	0.13	0.03
成交均价 (元/㎡)	10356	8482	7559	8709	8788

数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/商业供销概况

◆ 本周西咸商业供应大幅上涨，成交量稳价跌；沣东新城、空港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2个，商业新增供应83套、0.5万㎡，环比上涨758.0%，同比下降53.1%，供应来自沣西新城的华润置地沣华九里，沣东新城的绿城西安和庐；
- **成交量方面：**本周西咸新区商业成交维稳，商业网签备案13套、0.1万㎡，环比上涨0.1%，同比下降61.7%，成交集中在沣东新城的绿地新里城及保利和光尘樾，空港新城的绿地西安世界中心；
- **成交价方面：**本周西咸新区商业成交价11131元/㎡，环比下降38.7%，同比下降9.3%。

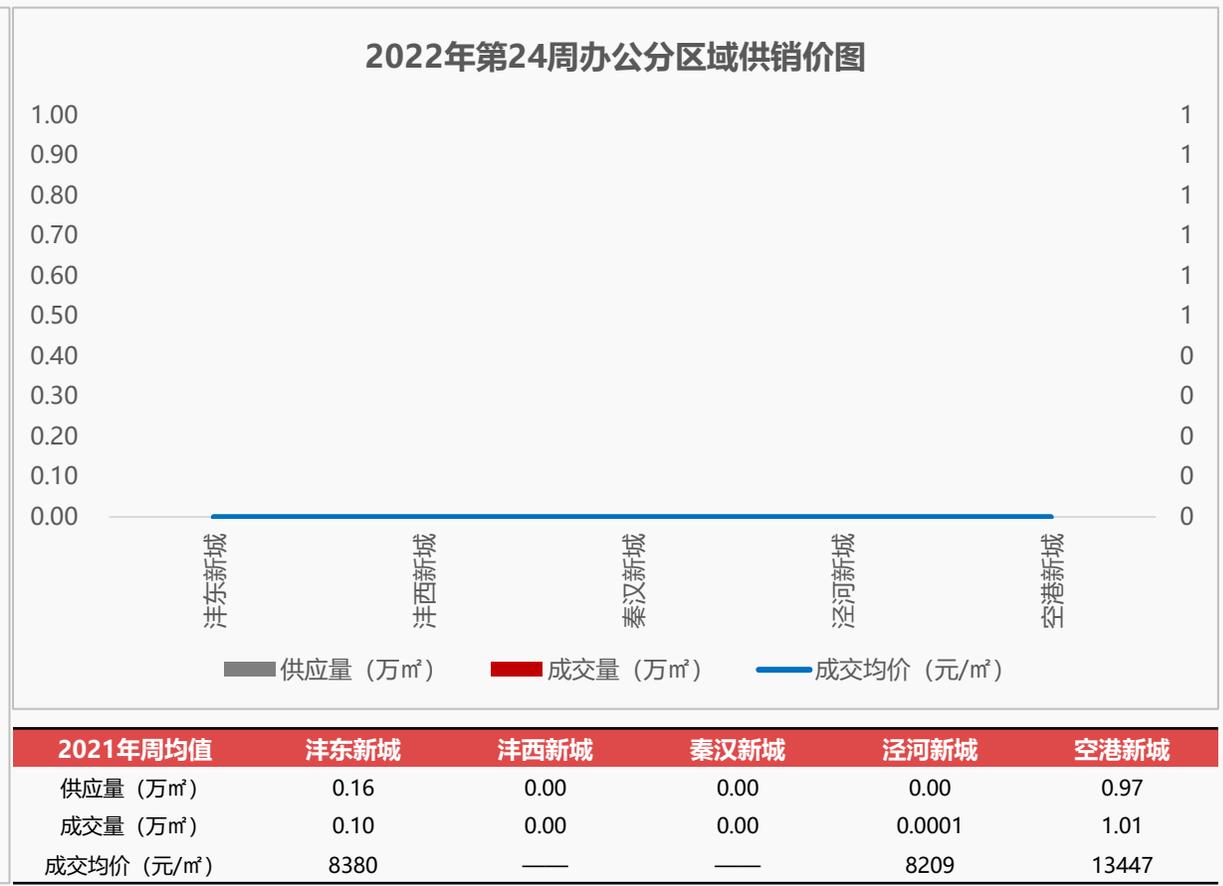
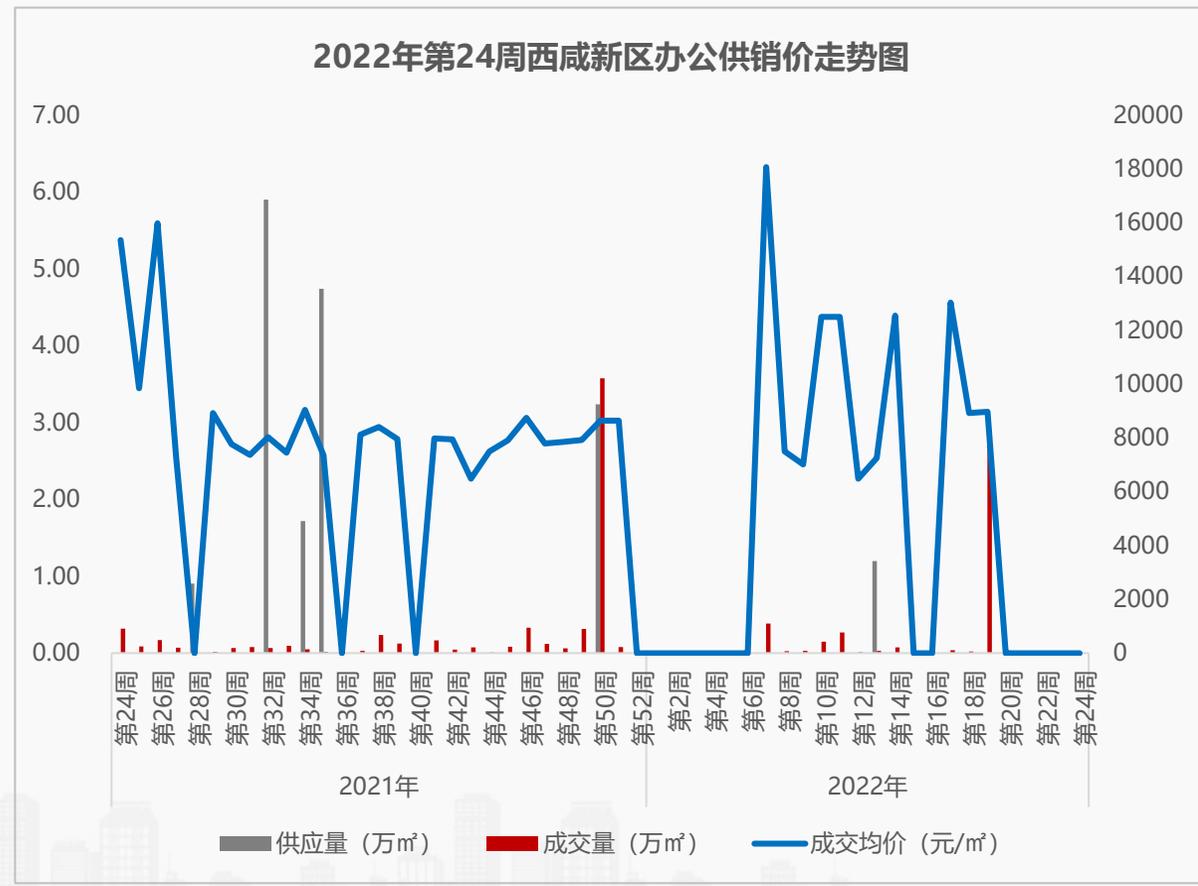


2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.18	0.07	0.03	0.03	0.06
成交量 (万㎡)	0.20	0.07	0.04	0.004	0.03
成交均价 (元/㎡)	19740	13349	14545	10429	10322

3.3西咸/办公供销概况

◆ 本周西咸办公无供应、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	洋东新城	洋西新城	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24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	302701674	18748.46	104	16145
2	保利锦上	230412139	15325.03	146	15035
3	龙湖·云璟	217934918	11555	92	18861
4	招商·央畔	172574911	11105.11	87	15540
5	启迪·大院儿	148940851	8755.48	73	17011

第24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	216668670	17365.77	354	12477
2	融创·曲江印	90724127	2566.92	7	35344
3	荣民捌号	45374372	2252.56	12	20143
4	立达国际机电城	10782167	1429.46	19	7543
5	西安华南城	9393851	1157.39	26	8116

第24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	中建璟庭	274729320	23041.07	16	11923
2	陕建·航天新天地	37832164	3639.12	42	10396
3	高科尚都	21951522	1967.67	12	11156
4	大唐西市	28422635	1386.47	2	20500
5	曲江文创中心	9570261	776.52	12	12325

第24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	中天诚品	60440190	2913.13	15	20748
2	枫丹丽舍	12664885	911.19	5	13899
3	融创·海逸长洲	23099913	772.38	3	29907
4	——	——	——	——	——
5	——	——	——	——	——

第24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	曲江奥园城市天地	19781440	1615.54	18	12244
2	天地源·万熙天地	24363988	983.2	5	24780
3	中铁琉森水岸	16648025	982.93	9	16937
4	揽盛·金广厦	7103400	947.12	1	7500
5	绿地城	4455441	575.22	4	7746

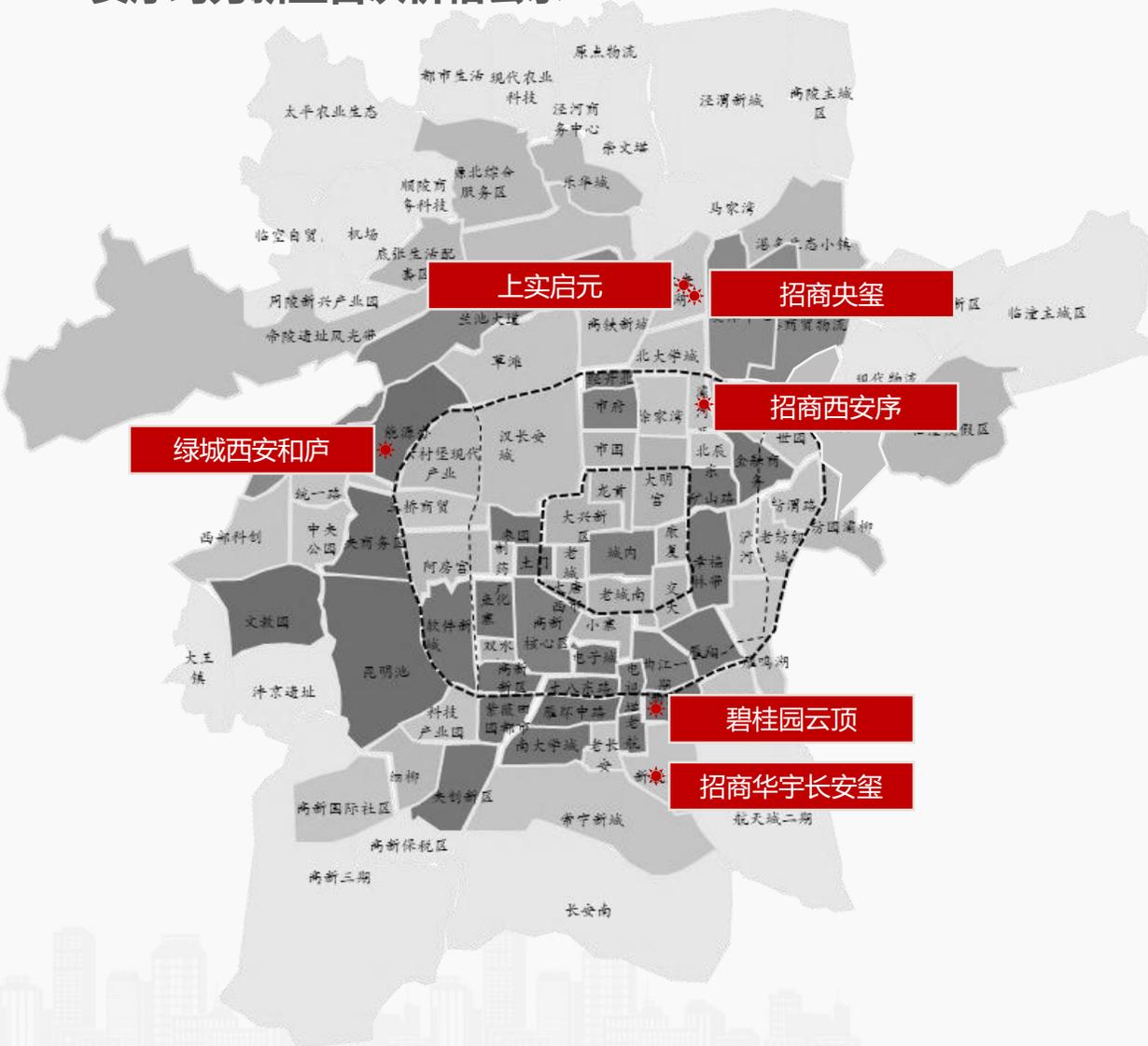
PART 04 创典监测

- 价格公示
- 项目登记
- 开盘监测



4.1 价格公示

◆ 本周共计6盘价格公示，合计1937套房源，均价22650元/m²，其中绿城西安和庐、招商央玺、招商华宇长安玺、上实启元、招商西安序均为新盘首次价格公示



2022年第24周西安商品住房价格公示项目表

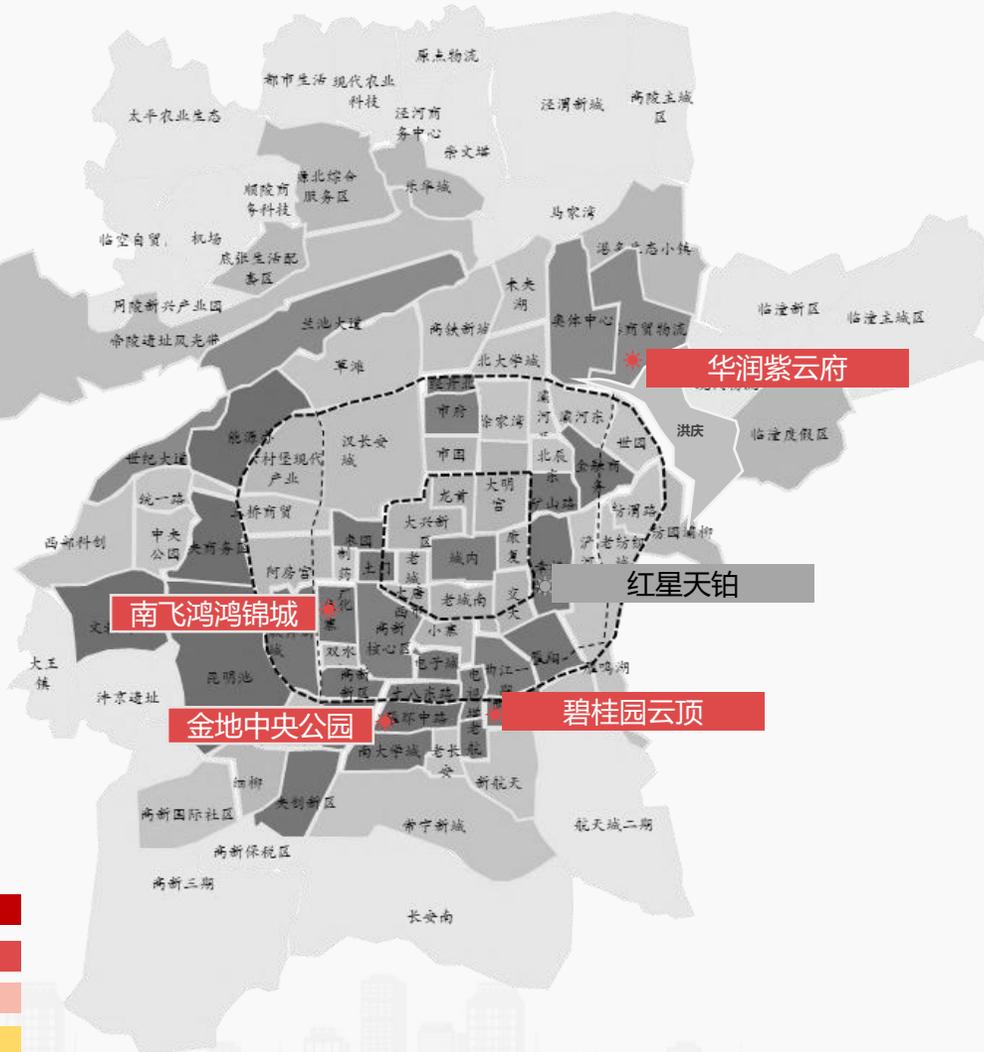
序号	城区	项目	楼栋	业态	面积段	总套数	装修情况	公示均价(元/m ²)	价格变动情况
1	航天	碧桂园云顶	1#,2#,3#,4#,5#,6#,7#,14#,15#,17#	高层	141-192	1472	精装	20811	新地块首次价格公示
			8#,9#,10#,11#,12#,13#	小高层	143-222	210	精装	25619	
2	沣东	绿城西安和庐	1#,5#	小高层	128-143	94	精装	22253	首次价格公示
3	浐灞	招商央玺	6#,11#	叠拼	205-279	42	毛坯	31290	首次价格公示
4	航天	招商华宇长安玺	6#	叠拼	198-289	17	精装	29259	首次价格公示
5	浐灞	上实启元	3#,4#	小高层	141-143	58	精装	25794	首次价格公示
			11#	洋房	188-294	14	精装	30517	首次价格公示
6	浐灞	招商西安序	2#,4#	大平层	306-370	30	毛坯	37424	首次价格公示
合计						1937	—	22650	—

4.2项目登记

◆ 本周西安共5个项目开启线上登记，合计供应3473房源，登记人数10036个，核验通过人数7269个，整体中签率48%，其中碧桂园云顶、金地中央公园、华润紫云府登记热度高，确定摇号开盘

2022年第24周西安商品住房意向登记项目表

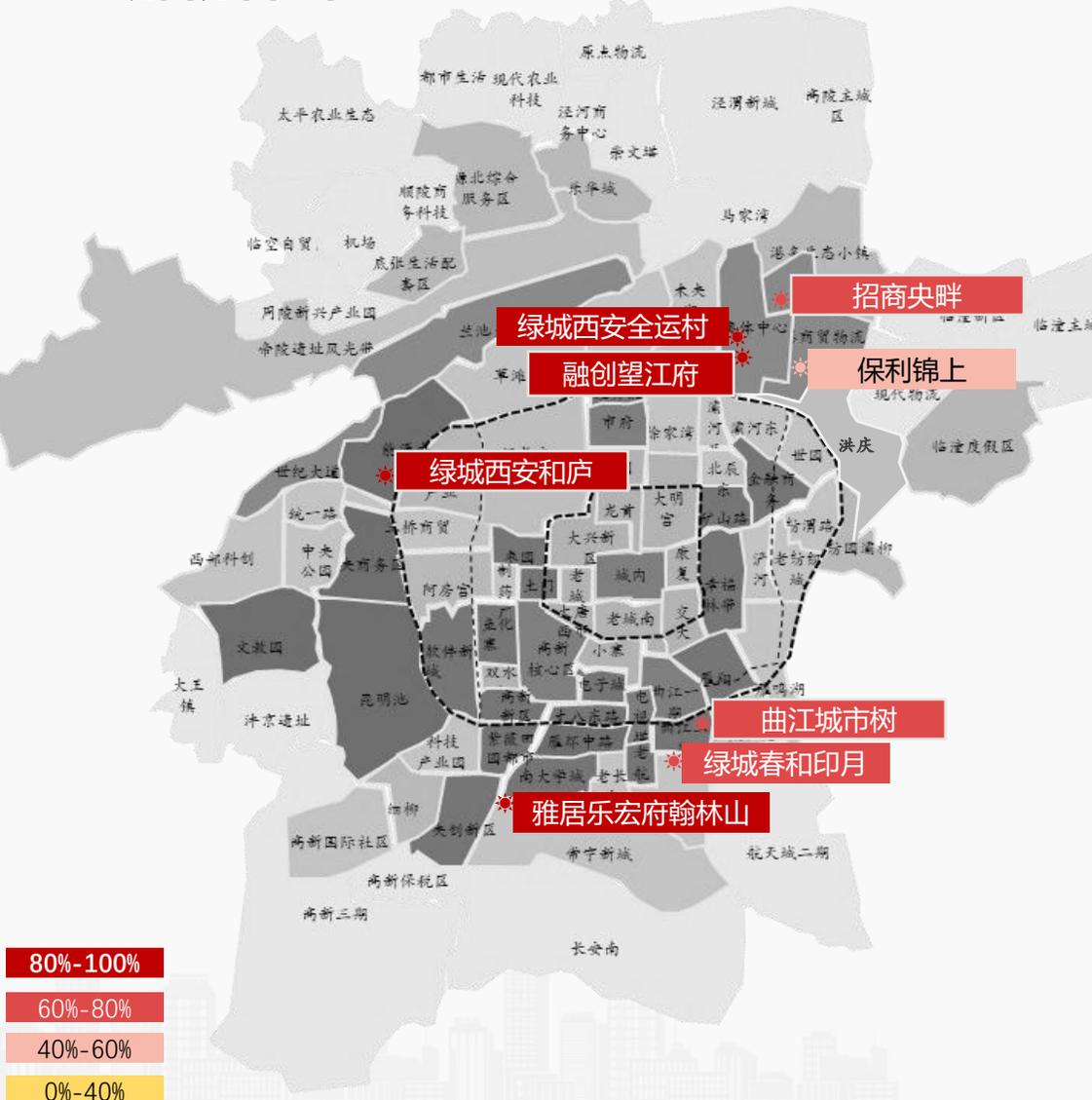
登记时间	序号	区域	项目名称	登记楼栋	登记人数(个)	核验人数(个)	登记房源(套)	中签率(%)	公示价格(元/㎡)
6.14-6.16	1	航天	碧桂园云顶	1#,2#,3#,4#,5#,6#,7#,14#,15#	4268	3617	1336	38%	20917
				10#			34		27935
6.11-6.13	2	城南	金地中央公园	1#,2#,5#,6#,10#,11#	3431	2941	1185	40%	19065
6.11-6.13	3	港务	华润紫云府	1#,2#,4#,5#	890	670	291	43%	14800
6.14-6.16	4	高新	南飞鸿鸿锦城	8#,9#	185	41	297	724%	15900
6.17-6.19	5	城东	红星天铂	13#	1262	—	64	—	20954
				14#,15#			266		18901
合计					10036	7269	3473	48%	—



数据来源：创典数据库

4.3 开盘监测

◆ 本周西安共计8个项目开盘（6个摇号开盘，2个自行开盘），推货2361套，成交2094套，开盘去化率89%，其中融创望江府实现百分百去化



2022年第24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	6.17	曲江城市树	曲江	5#	高层	三室	123	50	33	66%	20871	毛坯
2	摇号开盘	6.15	雅居乐宏府翰林山	长安	4#	高层	三室	842	135	131	97%	14371	毛坯
					10#	小高层	三室		42	40	95%	15786	毛坯
3	摇号开盘	6.19	绿城春和印月	航天	13#,15#	高层	三室,四室	588	208	146	70%	19700	毛坯
4	摇号开盘	6.15-6.17	绿城西安安全运村	港务	1#,2#,3#,4#,5#,8#,10#,13#	小高层	三室,四室	5525	578	565	98%	15576	毛坯
					15#	高层	三室		126	119	94%	14769	毛坯
5	摇号开盘	6.15-6.17	融创望江府	港务	1#,2#,3#,4#,5#,6#,7#,8#,9#,10#,11#,12#,13#	小高层	三室,四室	2290	705	705	100%	16800	毛坯
6	自行开盘	6.17	保利锦上	港务	13#,14#	小高层	三室	125	144	80	56%	15013	毛坯
7	摇号开盘	6.15	招商央畔	港务	24#,36#	高层	三室	515	184	115	63%	15388	精装
					35#	小高层	四室		34	20	59%	15811	精装
					33#,37#	洋房	四室,五室		64	57	89%	16204	精装
8	自行开盘	6.18	绿城西安和庐	沣东	1#,5#	小高层	三室	—	91	83	91%	22253	精装
合计								10008	2361	2094	89%	—	

【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。