

# 2022年8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

- 为稳经济、促消费，中央明确支持刚性和改善性住房需求，**允许地方“一城一策”灵活运用信贷政策和保交楼专项借款**，同时下调贷款利率，**其中五年期LPR利率由4.45%下调至4.3%**；
- 西安**出台“以租换购”政策，变相放松限购，刺激改善客户置业需求**，但在居民购买力下滑以及置业信心未得到重塑背景下，政策效应有待观察；

## 03 商品房市场

- 8月大西安商品住房供应端下降，成交端量价齐涨；其中**主城区供应大幅下降，成交量价齐涨；西咸新区供销价全面飘红；近郊区域供应上涨，成交量价齐跌**；
- 二手房市场成交量价稳中有升，新房与二手房成交量比为2:1；
- **2022年1至8月前十房企总销额同比下降8.8%**，碧桂园集团、万科地产、华润置地位居榜单前三甲；

## 02 土地市场

- **土地供应放缓，成交端在西咸新区集中出让拉动下大幅攀升，价格受西咸新区集中底价摘牌影响大幅下滑**；本月全市供地15宗，合计1041亩，成交40宗，合计2303亩，亩单价559万/亩，楼面价3179元/m<sup>2</sup>，环比下降57%；
- 本月土地供应集中在主城的港务与灞桥，成交则重点分布于西咸新区的泾河新城、空港新城、沣东新城、沣西新城及主城的大明宫板块，其中大明宫板块成交的2宗土地由中国金茂溢价摘得，其他区域均为底价成交；

## 04 微观监测

- **本月开盘项目去化率再度下滑且继续呈分化之势，全市27个项目开盘推货4798套，成交1628套，开盘去化率仅34%，与上月相比下降17个百分点**；其中金泰观澜府、御锦城、招商央玺、招商华宇长安玺等摇号开盘项目能够实现较高去化水平，其余项目去化表现则不及预期，而外围市场在楼市热度回落背景下，开盘去化更为惨淡，整体去化率仅15%；
- 本月26个项目合计4979套房源获得价格审批，**公示均价19484元/m<sup>2</sup>**。

# 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

8月，国常会提出“允许地方一城一策灵活运用信贷等政策，合理支持刚性和改善性住房需求”，住建部、财政部拟推出“保交楼”专项借款；预计各地因城施策力度进一步加大，“保交楼”相关举措亦有望加速落地，以修复市场信心

### 国常会提出允许地方“一城一策”灵活运用信贷等政策，合理支持刚性和改善性住房需求

8月24日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，部署稳经济接续政策，提出要持续释放贷款市场报价利率改革和传导效应，降低企业融资和个人消费信贷成本；允许地方“一城一策”灵活运用信贷等政策，合理支持刚性和改善性住房需求；并表示各部门要迅即出台政策细则，加快推进实施已出台各项配套政策。

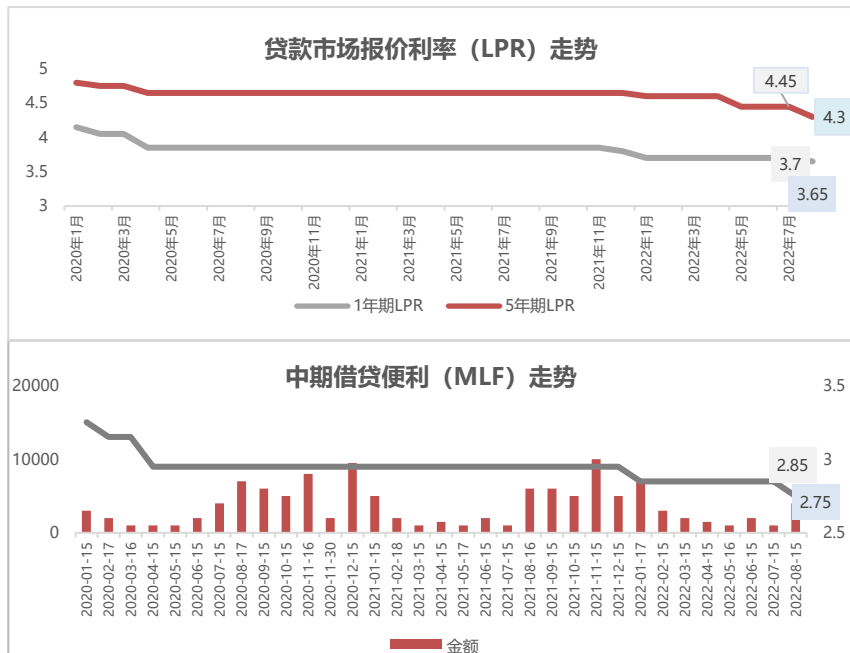
**解读：**会议提出允许地方“一城一策”灵活运用信贷等政策，合理支持刚性和改善性住房需求，进一步明确了中央支持房地产市场稳定发展的信号。结合中央提出“各地要出台配套政策，压实地方责任，加快政策举措落实”的要求，各地因城施策放松楼市调控的节奏有望加快，围绕降首付、降利率以及放松限购、限售等政策的力度有望进一步加大。

### 住建部、财政部拟推出“保交楼”专项借款

8月19日，央视新闻披露，住建部、财政部、央行等有关部门近日出台措施，完善政策工具箱，通过政策性银行专项借款方式支持住宅项目建设交付。据悉，此次专项借款聚焦“保交楼、稳民生”严格限定用于已售、逾期、难交付的住宅项目建设交付，实行封闭运行、专款专用，以专项借款撬动、银行贷款跟进，进行建设交付，维护购房人合法权益，维护社会稳定大局。同时强调“保交楼、稳民生”工作中坚持法制化、市场化原则，压实企业自救主体责任，落实地方政府属地责任。对逾期难交付背后存在的违法违规问题，依法依规严肃查处，对项目原有建设资金被挪用的，追究有关机构和人员责任。

**解读：**本次住建部、财政部、央行等有关部门明确指出要通过政策性银行专项借款的方式支持项目交付，有望解决已售、逾期、难交付住宅项目的交付问题，对于修复市场信心，平息市场情绪波动有着积极的推动作用。

8月15日央行开展4000亿元MLF操作和20亿元公开市场逆回购操作，推动MLF利率下调，并带动**1年期LPR利率下调至3.65%**，**5年期LPR利率下调至4.3%**。结合央行允许首套房贷利率在同期LPR基础上可下调20个基点的规定以及国常会提出允许“一城一策”灵活运用信贷的政策来看，各地楼市房贷利率有望进一步下调



西安8月部分银行房贷利率情况		
银行	首套利率	二套利率
建设银行	4.35%	5.15%
邮储银行	4.45%	5.15%
宁夏银行	4.45%	5.15%
西安银行	4.45%	5.15%
招商银行	4.35%	5.15%
工商银行	4.40%	5.15%
华夏银行	4.50%	5.15%
中国银行	4.45%	5.15%
广发银行	4.45%	5.05%
光大银行	4.45%	5.15%
北京银行	4.35%	5.15%
重庆银行	4.35%	5.15%

8月19日，西安市住建局出台“以租换购”政策，明确限购区内存量住房可纳入保障性租赁住房体系，出租人签订租赁合同后可在限购区域获得新增购买一套住房资格，意味着西安紧跟长沙、成都变相松绑限购，刺激置业需求，但政策效应有待观察

### 西安市住建局印发《西安市居民存量住房用于保障性租赁住房操作指南》重点

#### ■ 申请人纳入保障性租赁住房条件：

- 住房位于我市限购区域内且已取得房屋权属证书；
- 无权属纠纷且无查封登记、限制信息；
- 具备基本入住条件；

#### ■ 保障性租赁住房管理相关内容：

- 存量住房用于保障性租赁住房的，将纳入“服务平台”统一管理，5年内不得上市交易（包括转让、市场租赁等）；
- 纳入保障性租赁住房管理后，租赁合同期限最长不超过5年；
- 保障性租赁住房租金标准按不高于同地段、同品质的市场租赁住房评估租金的90%执行。
- 租金按月或按季度收取，不得一次性收取超过3个月的租金，押金不得超过1个月租金；

#### ■ 出租人权利和义务：

- 居民存量住房纳入保障性租赁住房管理并正式签订租赁合同后，居民家庭方可在我市限购区域获得新增购买一套住房资格；
- 居民家庭一次或多次，将一套或多套住房用于保障性租赁住房的，均只能获得一次性购买一套住房的资格。居民将家庭名下唯一住房用于保障性租赁住房的，不认定为无房家庭。

■ 试行期限：自2022年8月29日起施行，有效期5年。

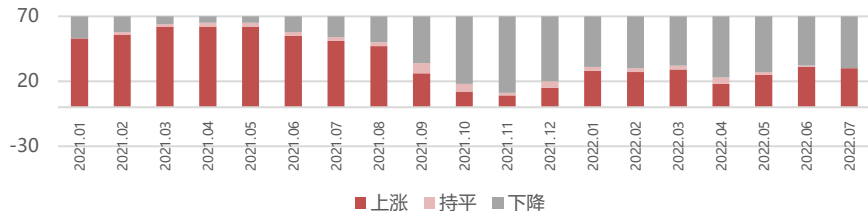
**解读：**政策一方面通过盘活存量方式增加租赁住房供给，解决好新市民、青年人及中收入家庭住房问题。另一方面居民自愿将自有住房用于保障性租赁住房后，可申请获得新购房住房资格，巧妙地在不改变现行限购政策的条件下，激活购房者信心，向新房市场释放购买力。

受近期逾期交付频发所引发的停贷风波影响，7月份房地产市场再次探底，国家统计局发布7月份70城商品住宅销售价格下降城市数量再度增加，房价下降幅度亦有所加大

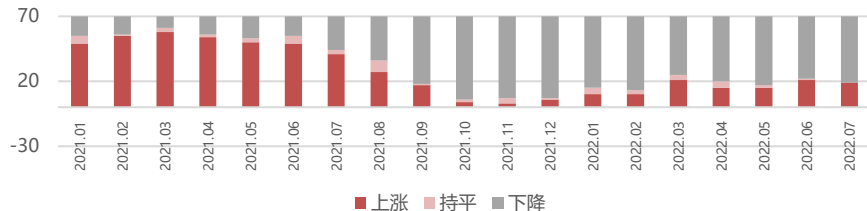
■ **西安新房住宅价格继续上涨**，环比上涨0.6%，涨幅有所扩大；同比上涨4.1%，较上月回落0.1个百分点；

■ **西安二手住宅价格上涨**，环比上涨0.3%，同比下降0.7%。

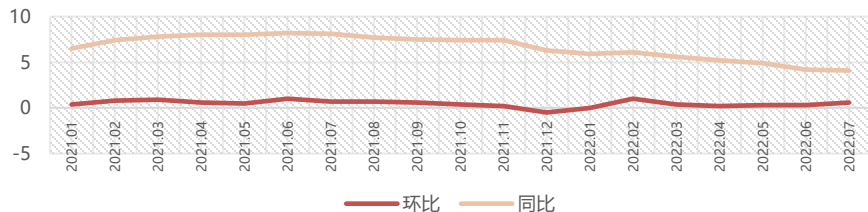
### 全国70城新建商品住宅价格环比变动统计



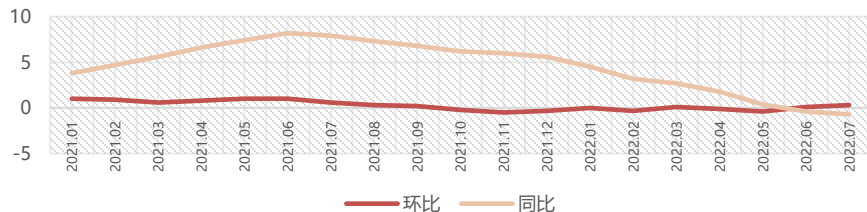
### 全国70城二手住宅价格环比变动统计



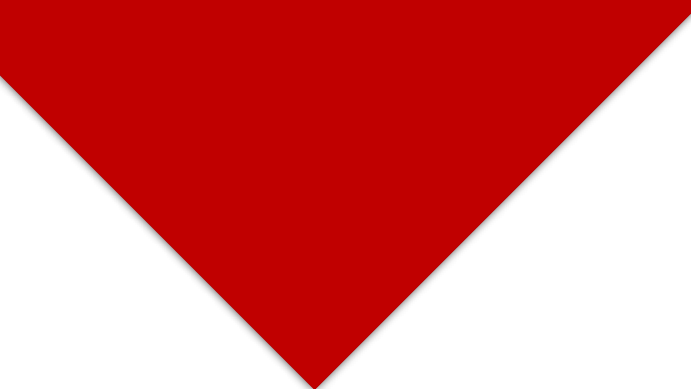
### 2021-2022年西安新建住宅销售价格月度变动指数



### 2021-2022年西安二手住宅销售价格月度变动指数







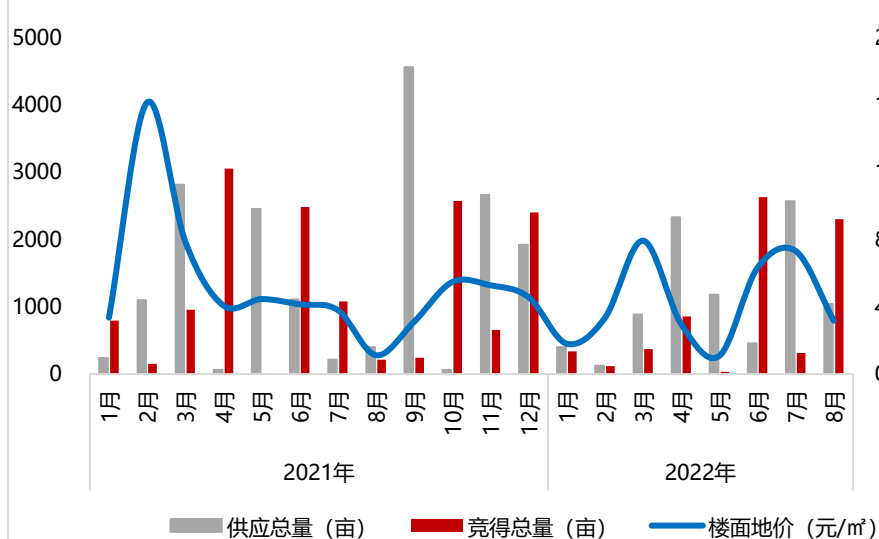
## 02 土地市场

- 土地市场概况
- 房企土储排行

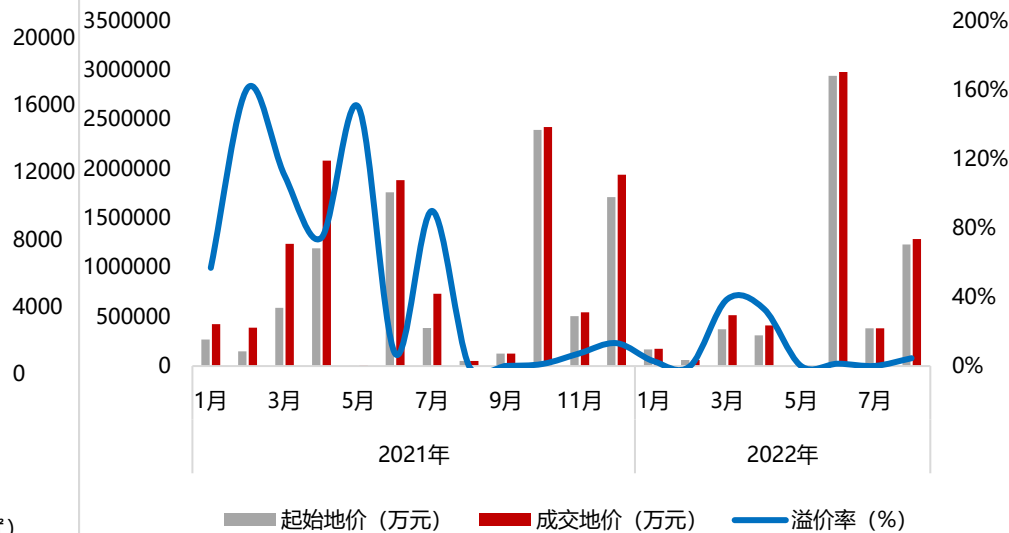
# 土地市场|整体概况

◆ 本月土地供应端放缓，成交端在西咸新区集中出让拉动下大幅攀升，价格受西咸新区集中底价摘牌影响大幅下滑

### 西安市土地市场量价走势 (2021.1-2022.8)



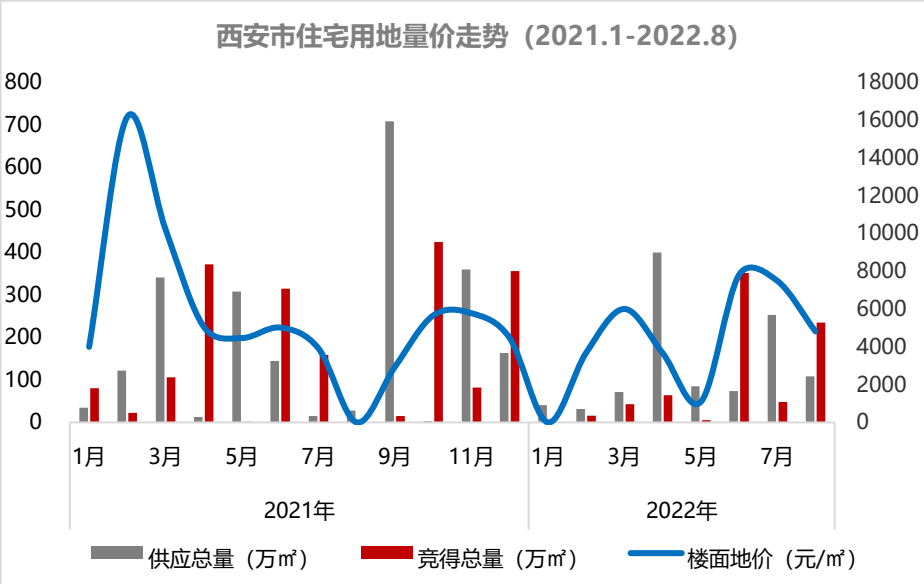
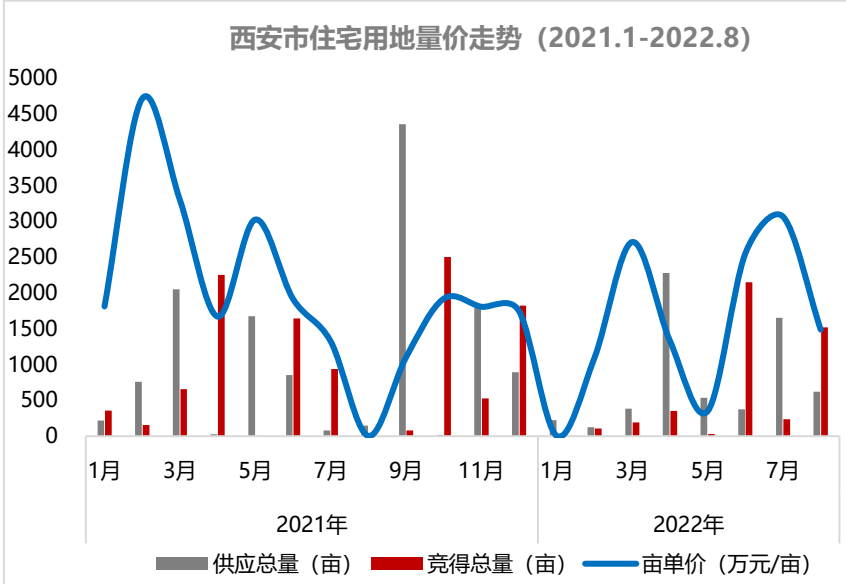
### 西安市土地市场溢价率走势 (2021.1-2022.8)



- **土地供应:** 2022年8月全市供应土地15宗，供应面积1041亩，环比下降60%，同比上涨160%；
- **土地成交:** 2022年8月全市成交土地40宗，成交面积2303亩，环比上涨636%，同比上涨971%，计容建面405万㎡，环比上涨678%；
- **土地价格:** 2022年8月成交土地亩单价559万元/亩，环比下降54%，同比上涨132%，平均楼面价3179元/㎡，环比下降57%，同比上涨182%，整体溢价率5%。

# 土地市场|住宅用地

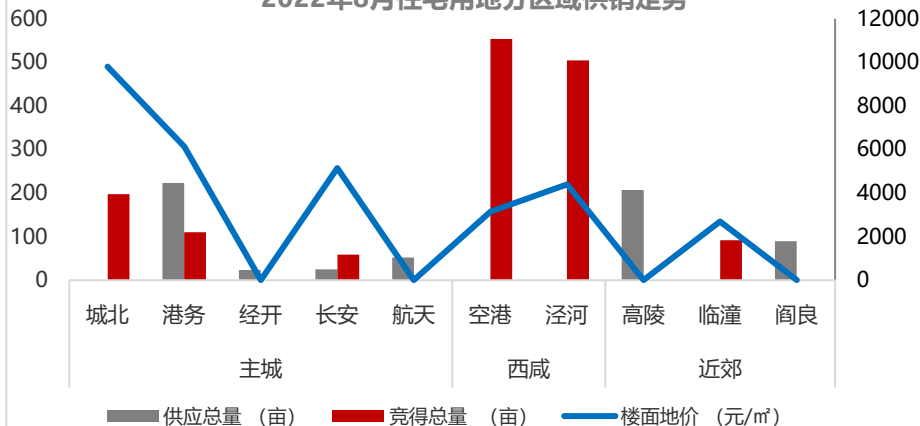
◆ 8月住宅用地供应回归低位，全市仅推出9宗620亩开发用地，成交土地22宗1516亩，价格在西咸多宗安置住房用地成交影响下回落



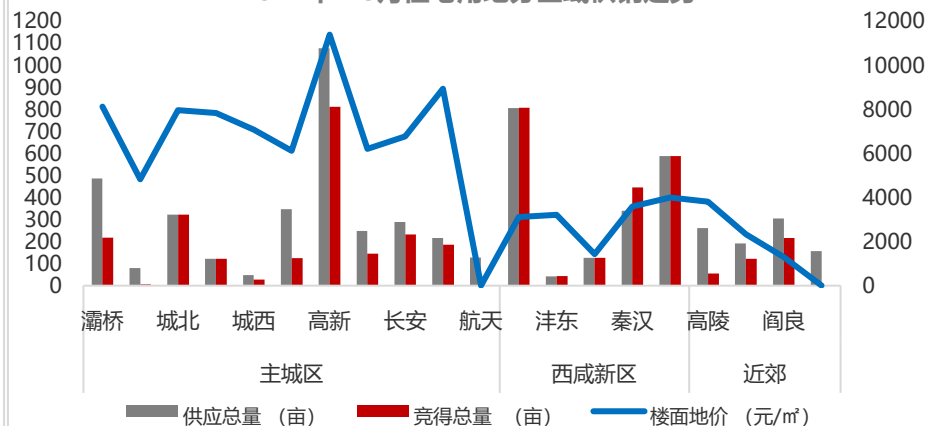
- **住宅用地供应:** 2022年8月住宅用地供应9宗，供应面积620亩，环比下降62%，同比上涨323%；
- **住宅用地成交:** 2022年8月住宅用地成交22宗，成交面积1516亩，环比上涨551%，同比——，计容建面234万㎡，环比上涨391%；
- **住宅用地价格:** 2022年8月住宅用地平均亩单价743万元/亩，环比下降52%，同比——，平均楼面价4808元/㎡，环比下降36%，同比——。

◆ 本月主力供应集中于主城的港务和近郊高陵，成交多分布于西咸新区的泾河新城、空港新城及主城的大明宫板块

### 2022年8月住宅用地分区域供销走势



### 2022年1-8月住宅用地分区域供销走势

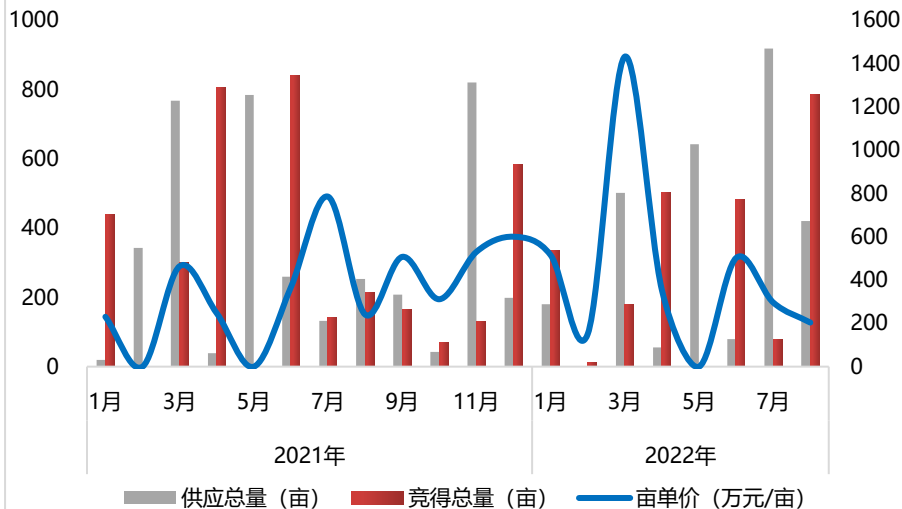


- **8月主城区住宅用地供销价：**供应5宗324亩，主力分布于港务（2宗，223亩）、航天（1宗，52亩）、经开（1宗，24亩）及长安（1宗，25亩）；成交8宗366亩，城北大明宫（5宗，198亩）、港务（2宗，110亩）、长安（1宗，58亩）；
- **8月西咸新区住宅用地供销价：**无供应；成交13宗1058亩，重点位于空港（6宗，553亩）、泾河（7宗，505亩）；
- **8月近郊区域住宅用地供销价：**供应4宗296亩，分布在高陵（2宗，207亩），阎良（2宗，89亩）；仅成交1宗位于临潼的70亩商住开发用地。

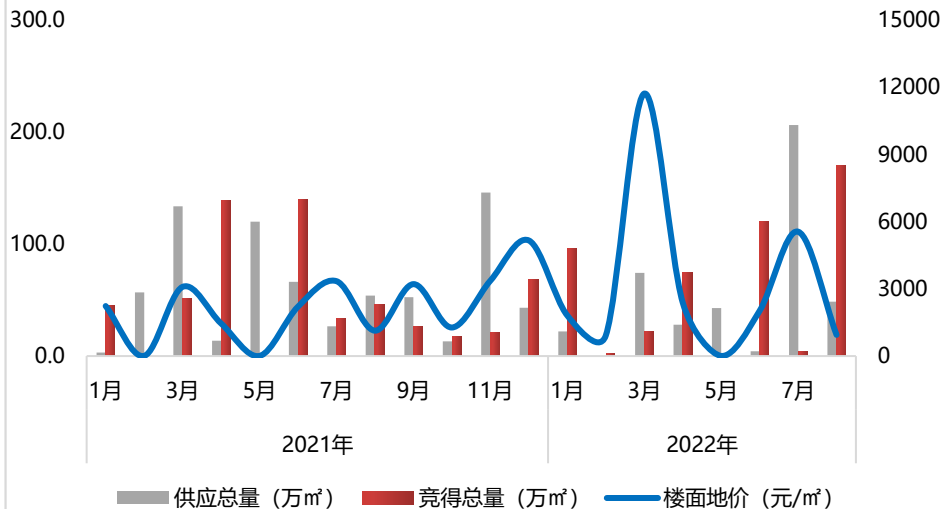
- **2022年1-8月住宅用地供应：**供应100宗6181亩；其中高新、空港和泾河居住用地供应前三，分别供应1078亩、807亩和589亩；
- **2022年1-8月住宅用地成交：**成交69宗4598亩，计容建面776万㎡；其中高新、空港、泾河居住用地成交前三，分别成交813亩、807亩和589亩；
- **2022年1-8月住宅用地成交价：**住宅用地平均亩单价1038万元/亩，平均楼面地价6148元/㎡；其中高新、曲江、灞桥位居成交楼面价前三，分别为11399元/㎡、8945元/㎡和8131元/㎡。

## ◆ 8月商服用地供应显著回落，供应6宗421亩；底价成交商服用地18宗787亩，楼面价941元/m<sup>2</sup>

### 西安市商服用地量价走势 (2021.1-2022.8)



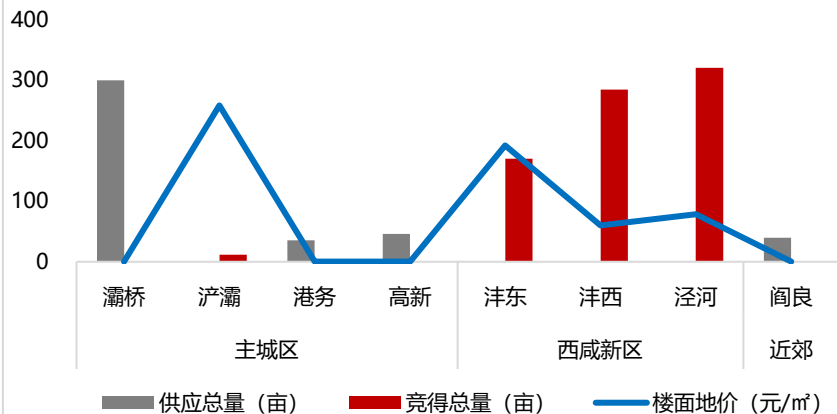
### 西安市商服用地量价走势 (2021.1-2022.8)



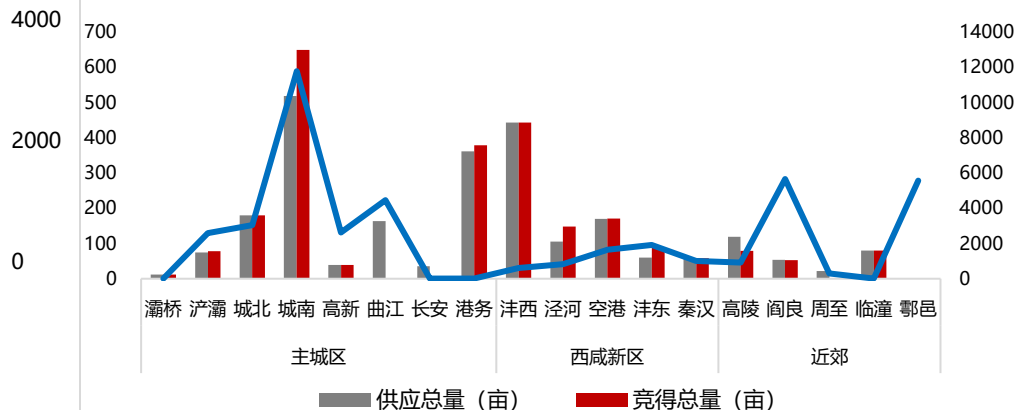
- **商服用地供应:** 2022年8月商服用地供应6宗421亩，环比下降54%，同比上涨66%；
- **商服用地成交:** 2022年8月商服用地成交18宗787亩，环比上涨884%，同比上涨267%，计容建面170万m<sup>2</sup>，环比上涨3864%，同比上涨271%；
- **商服用地价格:** 2022年8月商服用地平均亩单价204万元/亩，环比下降31%，同比下降15%，平均楼面价941元/m<sup>2</sup>，环比下降83%，同比下降17%。

## ◆ 本月主力供应集中于主城的灞桥区，成交多分布在西咸新区的泾河新城、沣西新城及沣东新城

### 2022年8月商服用地分区域供销走势



### 2022年1-8月商服用地分区域供销走势



- **8月主城区商服用地供销价：**供应5宗381亩，主要分布于灞桥（3宗，300亩）港务（1宗，36亩）、高新（1宗，46亩）；仅灞桥成交1宗12亩开发用地，楼面地价2583元/㎡；
- **8月西咸新区商服用地供销价：**无供应；成交17宗776亩，重点位于泾河（8宗，321亩），沣西（4宗，284亩）、沣东（5宗，170亩）；
- **8月近郊区域商服用地供销价：**仅阎良供应1宗40亩开发用地；无成交；

- **2022年1-8月商服用地供应：**供应66宗2803亩；其中高新、泾河和沣西位居商服用地供应前三，分别供应519亩、443亩和361亩；
- **2022年1-8月商服用地成交：**成交68宗2432亩，计容建面501万㎡；其中高新、泾河、沣西位居商服用地成交前三，分别成交649亩、443亩和378亩；
- **2022年1-8月商服用地成交价：**商服用地平均亩单价430万元/亩，平均楼面地价2089元/㎡；其中城南、阎良、鄠邑位居成交楼面地价前三，分别为11772元/㎡、5644元/㎡和5555元/㎡。

## 土地市场|房企土储排行

◆ 本月成交土地40宗，共计2303亩，土储排名前五均为政府平台公司，其中排名第一的西咸新区空港新城安居置业有限公司本月拿地553亩用于安置商品房开发；此外央企金茂、中国铁建等通过竞拍摘取城北大明宫住宅开发用地

2022年8月房企土储排名TOP10

排名	房企名称	成交面积 (亩)	成交金额 (万元)	亩均价 (万/亩)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
1	西咸新区空港新城安居置业有限公司	553	237977	430	3142
2	西咸新区泾河新城产发置业有限公司	500	313800	627	4143
3	西咸新区泾河新城城市建设投资有限公司	260	46845	180	702
4	陕西泰合建业开发建设有限公司	119	19599	165	550
5	西咸新区数字科创产业园发展有限公司	111	35800	322	1806
6	华润置地	110	99350	899	6136
7	中国金茂	100	173000	1730	10380
8	陕西振通置业有限公司	92	45000	491	2692
9	中国铁建	66	105000	1596	9065
10	西咸新区泾河新城科技文旅产业集团公司	65	41929	645	4397



## 03 商品房市场

- 新房市场
- 二手房市场



# 商品房市场|新房市场|大西安

◆ 本月大西安商品房供应端大幅下降，成交端量价齐涨；其中西咸新区本月供销价全面飘红

2022年8月大西安商品房供销价

区域	大西安	主城区	西咸新区	近郊区域
2022年8月供应面积 (万 m <sup>2</sup> )	133.5	95.7	22.0	15.7
环比	-24%	-36%	+72%	+31%
同比	-55%	-59%	-41%	-41%
2022年8月成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	135.2	106.0	13.4	15.8
环比	+3%	+3%	+6%	-4%
同比	-26%	-24%	-39%	-22%
2022年8月成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	14195	15234	13010	8216
环比	+4%	+5%	+2%	-8%
同比	-2%	-2%	-10%	+5%
2022年8月末去化周期 (月)	17	13	37	28

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。

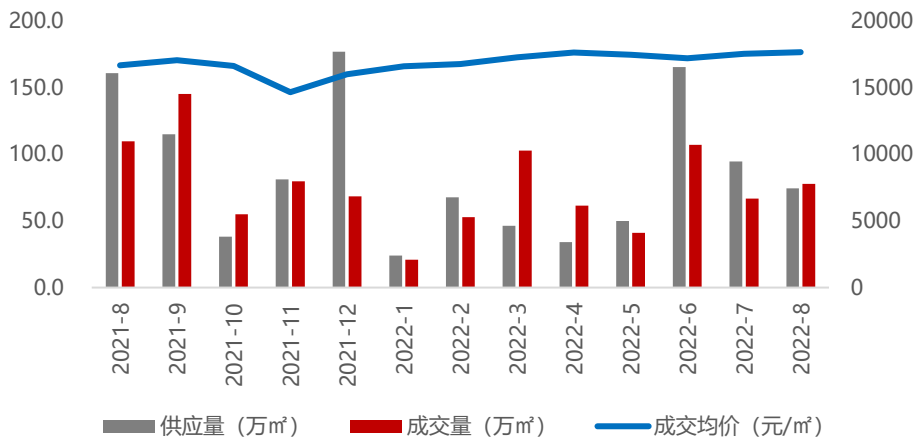
数据来源：房管局网签备案数据

# 商品房市场|新房市场|主城区商品住宅

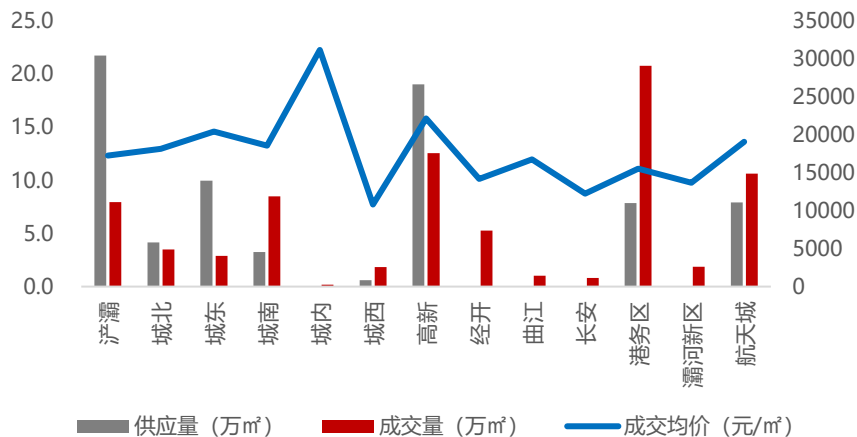
## ◆ 本月主城区商品住宅供应大幅下降，成交量涨价稳；港务区、高新、航天城位居成交前三

- **供应量方面：**本月主城区商品住宅新增供应5733套、74.6万㎡，环比下降23.1%，同比下降53.6%，供应主要来自沣灞的沣灞国宸府、上河雲璟、招商央玺及招商西安序，高新的龙湖青云阙、天谷雅舍及紫薇云峰里，航天城的科为城墅、曲江干林郡及绿城春和印月；
- **成交量方面：**本月主城区商品住宅成交量大幅上涨，商品住宅网签备案5815套、77.8万㎡，环比上涨16.6%，同比下降29.2%，成交集中在港务区的绿城西安全运村、电建地产珑悦长安及华润置地未来城市，高新的南飞鸿十年城及高新云熙港，航天城的碧桂园云顶及绿城春和印月；
- **成交价方面：**本月主城区商品住宅成交价17678元/㎡，环比上涨0.8%，同比上涨6.0%。

### 2022年8月主城区商品住宅供销价走势图



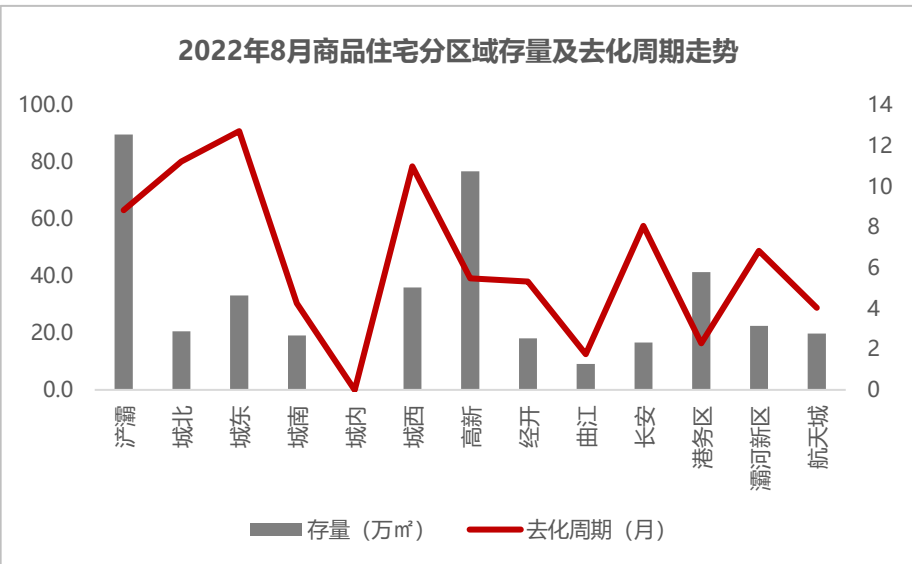
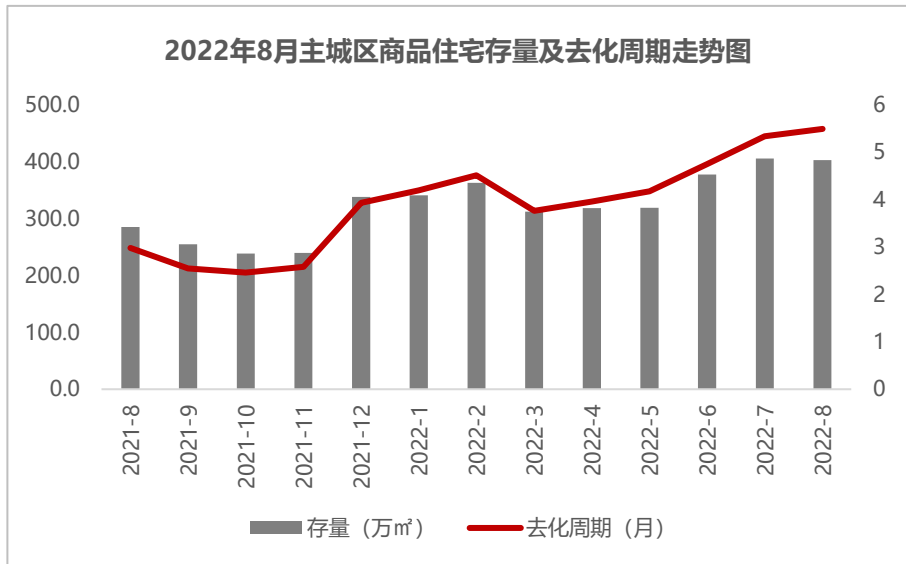
### 2022年8月商品住宅分区域供销价图



# 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企稳，去化周期为5个月，与上月持平；城东去化周期最长为13个月，曲江去化周期最短为2个月

- 主城区：本月主城区商品住宅存量402.9万㎡，环比下降0.7%，去化周期为5个月，与上月持平；
- 分区域：城东存量33.1万㎡，去化周期最长为13个月；曲江存量9.2万㎡，去化周期最短，为2个月。



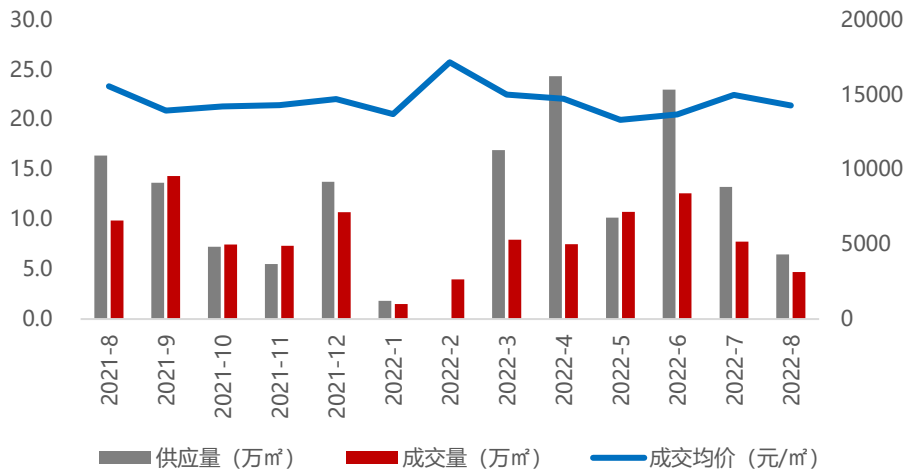
备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

# 商品房市场|新房市场|主城区公寓

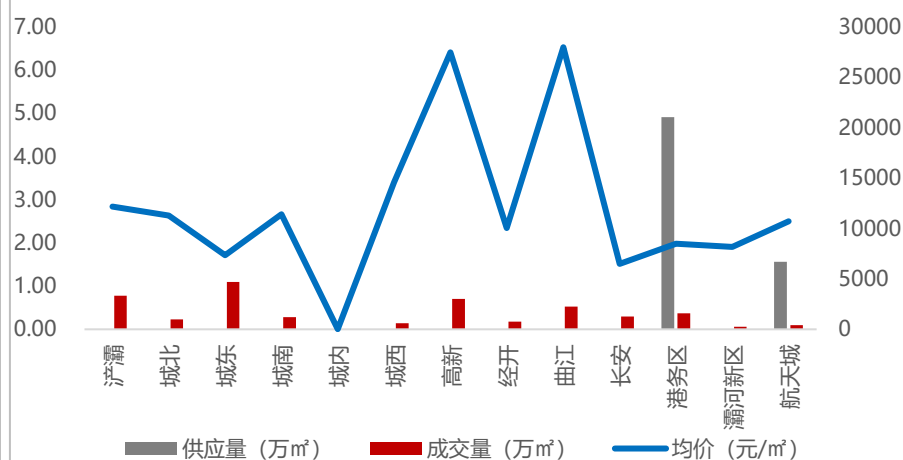
## ◆ 本月主城区公寓供应持续大幅下降，成交量价齐跌；城东、浐灞、高新位居成交前三

- **供应量方面**：本月主城区公寓新增供应777套、6.5万㎡，环比下降51.1%，同比下降60.4%，供应主要来自港务区的奥体阳光城，航天城的陕建航天新天地；
- **成交量方面**：本月主城区公寓成交量大幅下降，公寓网签备案833套、4.7万㎡，环比下降39.1%，同比下降52.1%，成交集中在城东的赛格国际中京坊及嘉园大厦，浐灞的保利心语花园及天朗东方印，高新的荣民壹号及环球西安中心；
- **成交价方面**：本月主城区公寓成交价14270元/㎡，环比下降4.7%，同比下降8.2%。

### 2022年8月主城区公寓供销价走势图



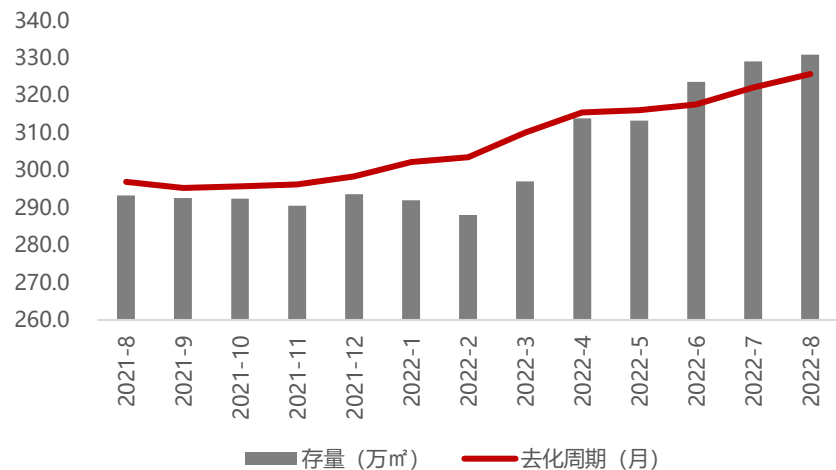
### 2022年8月公寓分区域供销价图



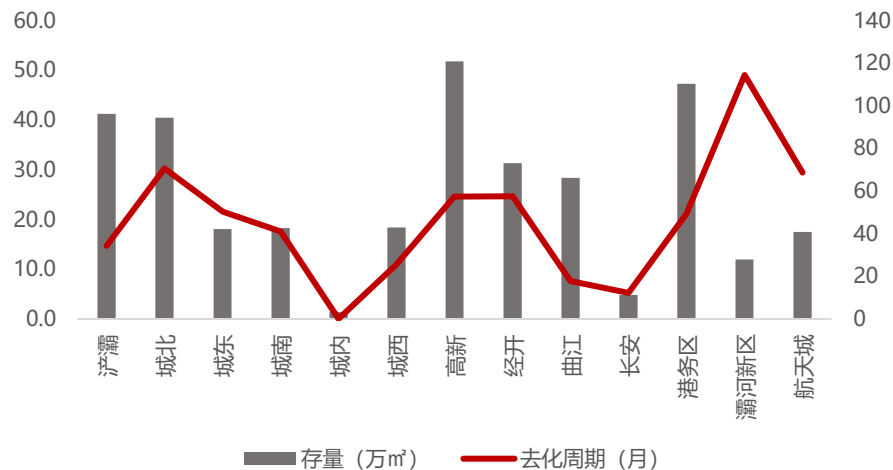
◆ 本月主城区公寓存量持续高位，去化周期41个月；灞河新区去化周期最长为114个月，长安去化周期最短仅12个月

- 主城区：本月主城区公寓存量330.9万㎡，环比上涨0.5%，去化周期上涨至41个月；
- 分区域：灞河新区存量12.0万㎡，去化周期最长为114个月；长安去化周期最短，仅为12个月。

### 2022年8月主城区公寓存量及去化周期走势图



### 2022年8月公寓分区域存量及去化周期走势

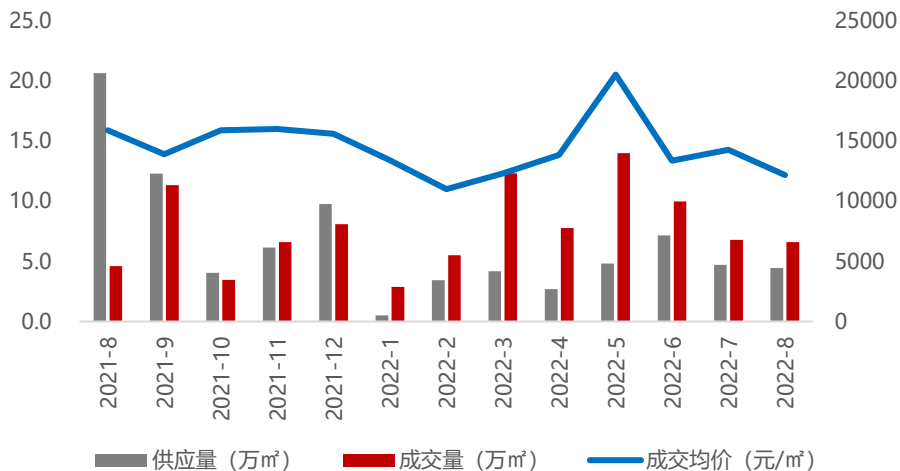


备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

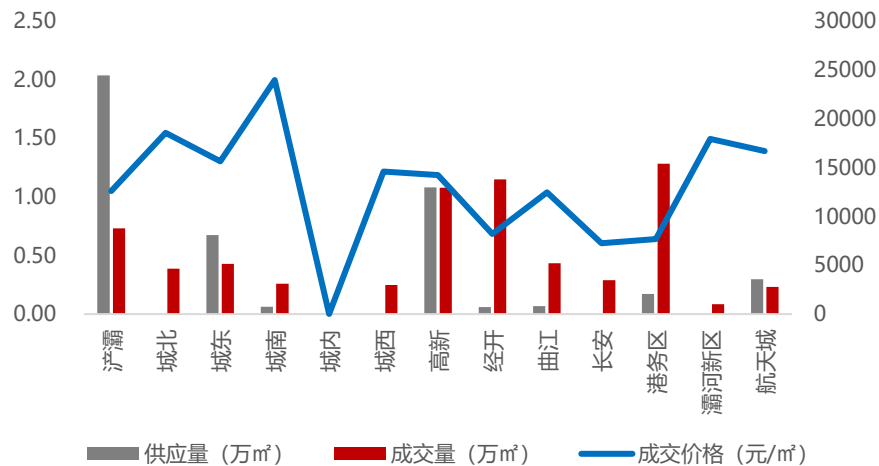
## ◆ 本月主城区商业供应下降，成交量价齐跌；港务区、经开、高新位居成交前三

- **供应量方面**：本月主城区商业新增供应248套、4.4万㎡，环比下降5.7%，同比下降78.5%，供应主要来自浐灞的上河雲璟、远洋未央华府、上实启元及雁鸣墅语，高新的万科翡翠国宾，城东的东方星苑；
- **成交量方面**：本月主城区商业成交量下降，商业网签备案505套、6.6万㎡，环比下降2.9%，同比下降43.3%，成交集中在港务区的华润置地未来城市及西安华南城，经开的明珠新家园、海珀兰轩及首创国际城，高新的龙湖青云阙及南飞鸿十年城；
- **成交价方面**：本月主城区商业成交价12177元/㎡，环比下降14.7%，同比下降23.4%。

### 2022年8月主城区商业供销价走势图

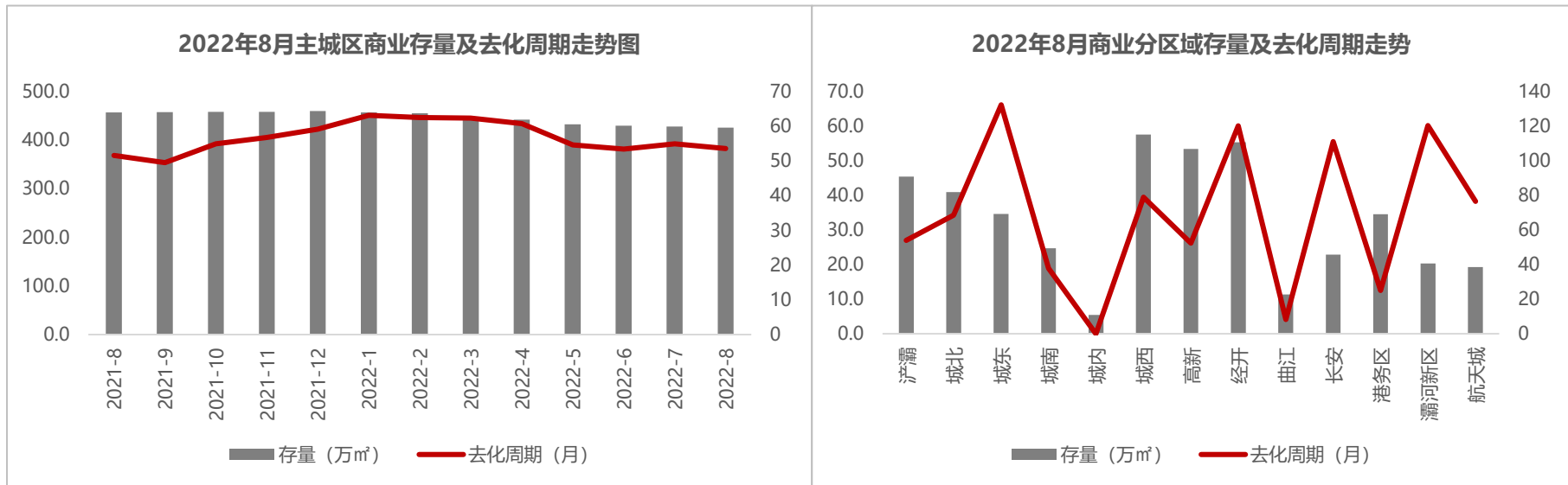


### 2022年8月商业分区域供销价图



## ◆ 本月主城区商业存量持续高位，去化周期54个月；城东去化周期最长为132个月，曲江去化周期最短为8个月

- **主城区：**本月主城区商业存量425.4万㎡，环比下降0.5%，去化周期54个月；
- **分区域：**城东存量34.6万㎡，去化周期最长为132个月；曲江去化周期最短，为8个月。

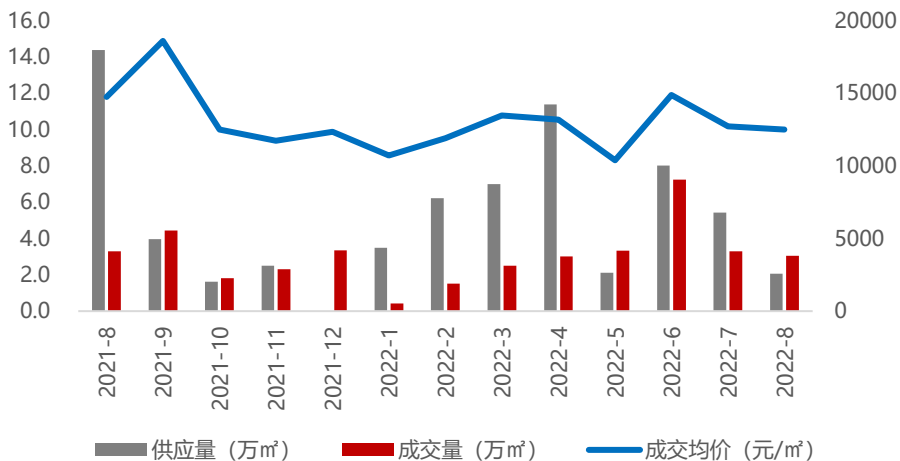


备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

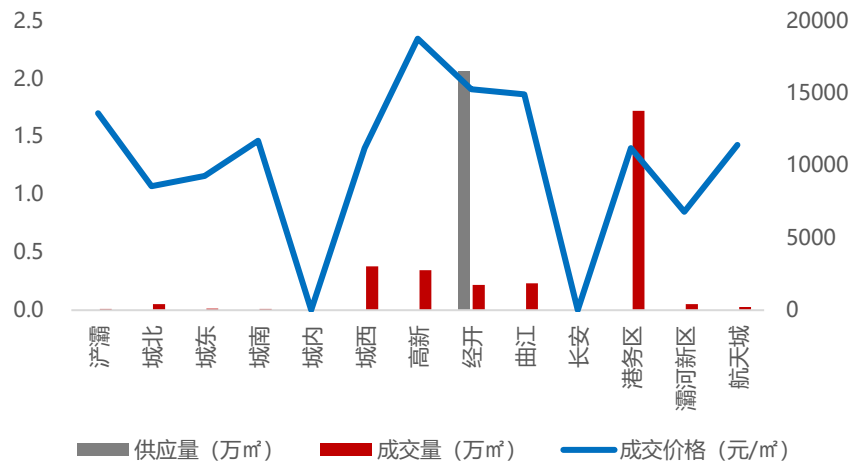
## ◆ 本月主城区办公供销价齐跌；港务区、城西、高新位居成交前三

- **供应量方面**：本月主城区办公新增供应73套、2.1万㎡，环比下降61.9%，同比下降85.6%，供应主要来自经开的金融创新中心；
- **成交量方面**：本月主城区办公成交量下降，办公网签备案154套、3.1万㎡，环比下降7.2%，同比下降7.4%，成交集中在港务区的西港碧水湾，城西的鑫苑大都汇，高新的旺都、融城东海及竹园天寰国际；
- **成交价方面**：本月主城区办公成交价12500元/㎡，环比下降1.7%，同比下降15.2%。

### 2022年8月主城区办公供销价走势图



### 2022年8月办公分区域供销价图

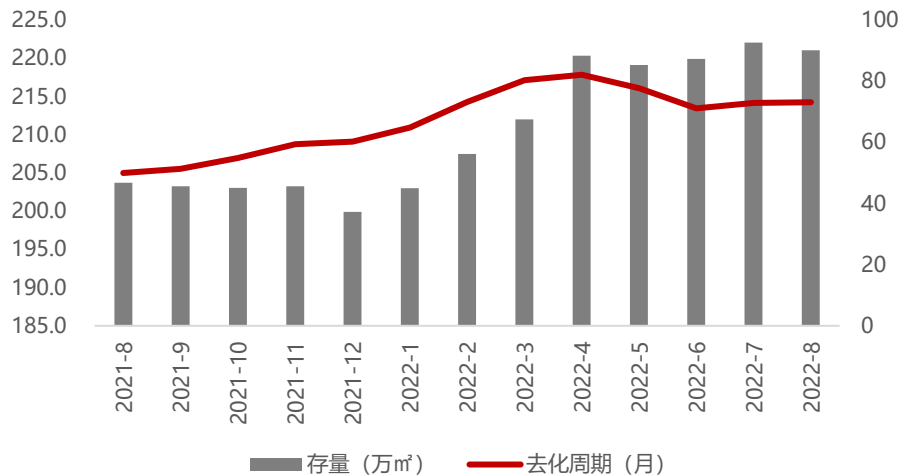




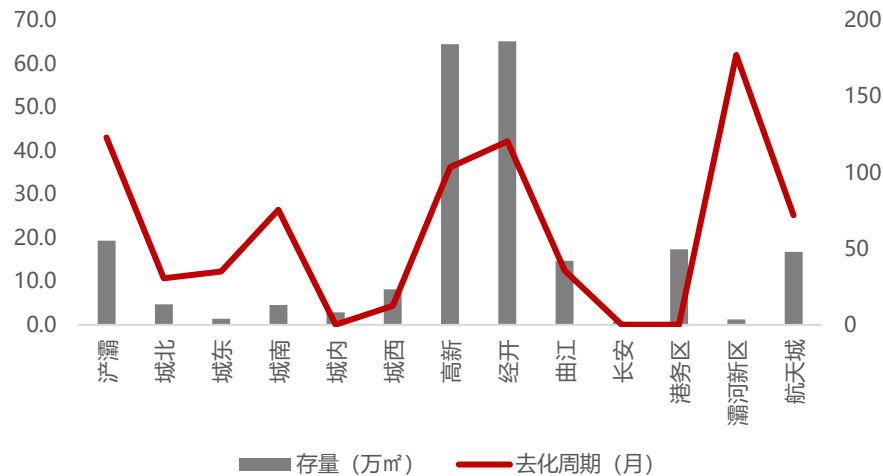
## ◆ 本月主城区办公存量持续高位，去化周期73个月；城西去化周期最短为13个月

- **主城区：**本月主城区办公存量222.1万㎡，环比下降0.4%，去化周期73个月；
- **分区域：**灞河新区存量1.2万㎡，去化周期最长为177个月；城西去化周期最短，仅为13个月。

### 2022年8月主城区办公存量及去化周期走势图



### 2022年8月办公分区域存量及去化周期走势图



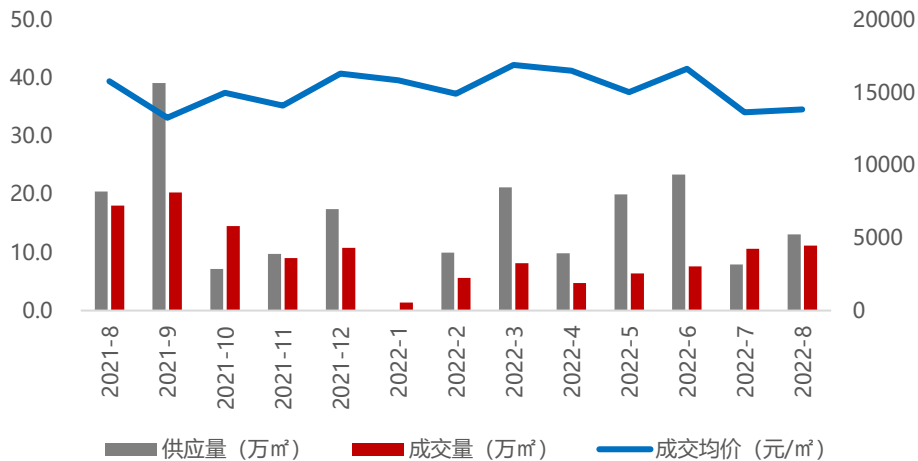
备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

# 商品房市场|新房市场|西咸新区商品住宅

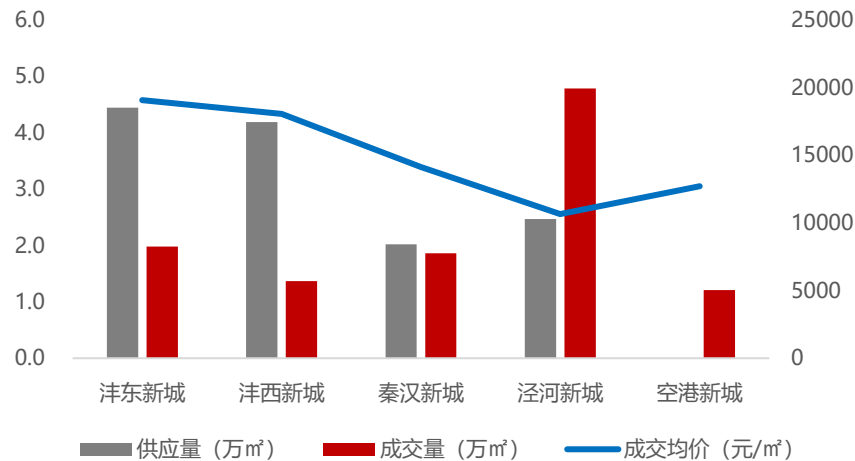
## ◆ 本月西咸新区商品住宅供应大幅上涨，成交量价齐涨；泾河新城、沣东新城、秦汉新城位居成交前三

- **供应量方面**：本月西咸新区商品住宅新增供应907套、13.1万㎡，环比上涨65.4%，同比下降36.0%，供应主要来自沣东新城的绿城西安和庐，沣西新城的中铁沣河湾及华润置地沣华九里，泾河新城的滨江翡翠城；
- **成交量方面**：本月西咸新区商品住宅成交量上涨，商品住宅网签备案860套、11.2万㎡，环比上涨5.3%，同比下降38.0%，成交集中在泾河新城的湖城印象熙岸、金辉城及滨江翡翠城，沣东新城的万科未来星光及绿城西安和庐，秦汉新城的力高宝格丽天悦华府及华清园文津观澜；
- **成交价方面**：本月西咸新区商品住宅成交价13849元/㎡，环比上涨1.5%，同比下降12.3%。

### 2022年8月西咸新区商品住宅供销价走势图



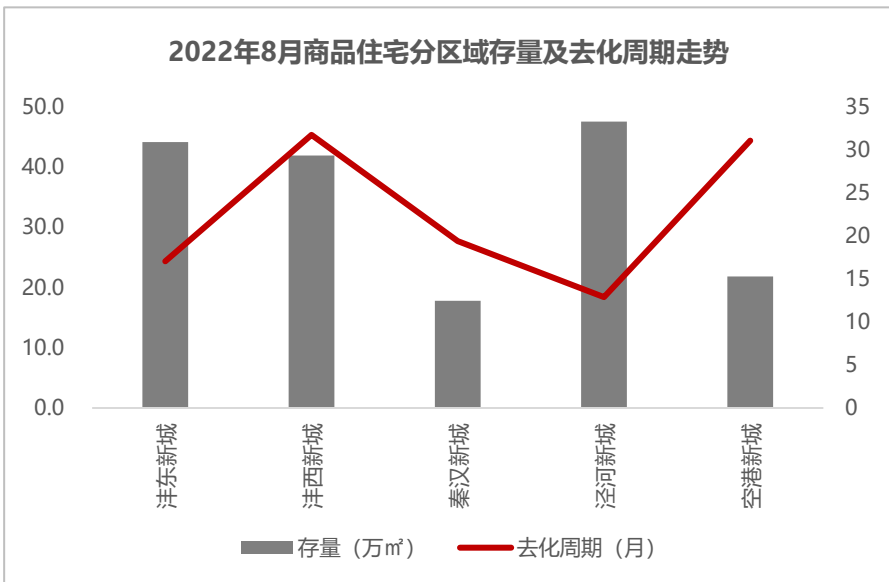
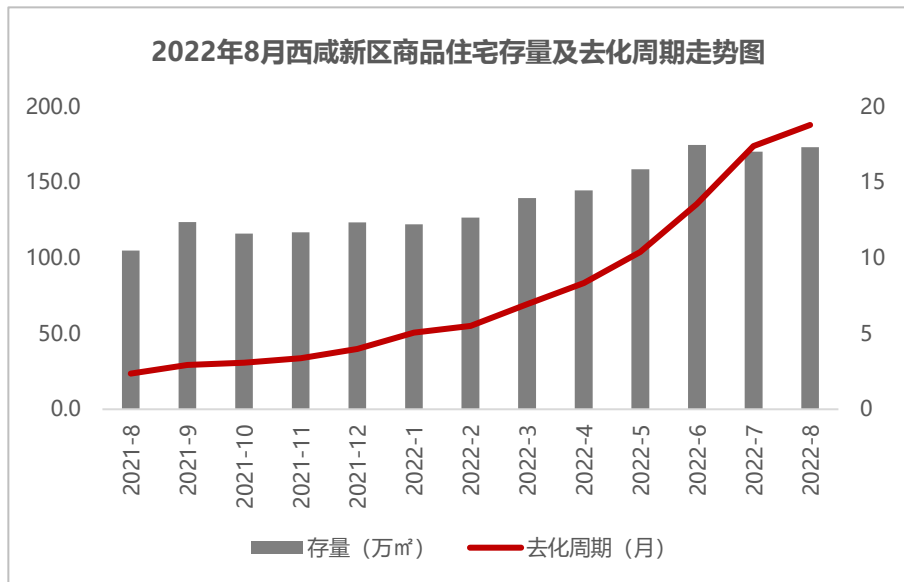
### 2022年8月商品住宅分区域供销价图



# 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上涨，去化周期涨至19个月；沣西新城去化周期最长为32个月，泾河新城去化周期最短为13个月

- 西咸新区：本月西咸新区商品住宅存量173.1万㎡，环比上涨1.7%，去化周期涨至19个月；
- 分区域：沣西新城存量41.9万㎡，去化周期最长为32个月；泾河新城去化周期最短为13个月。

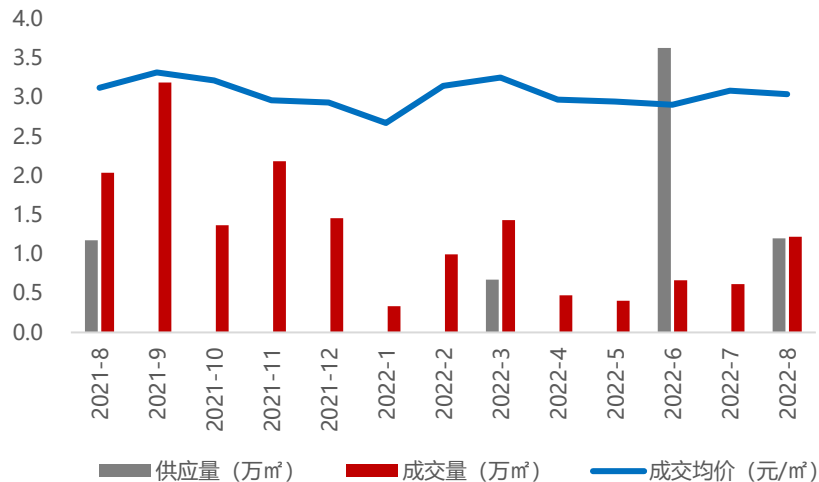


备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

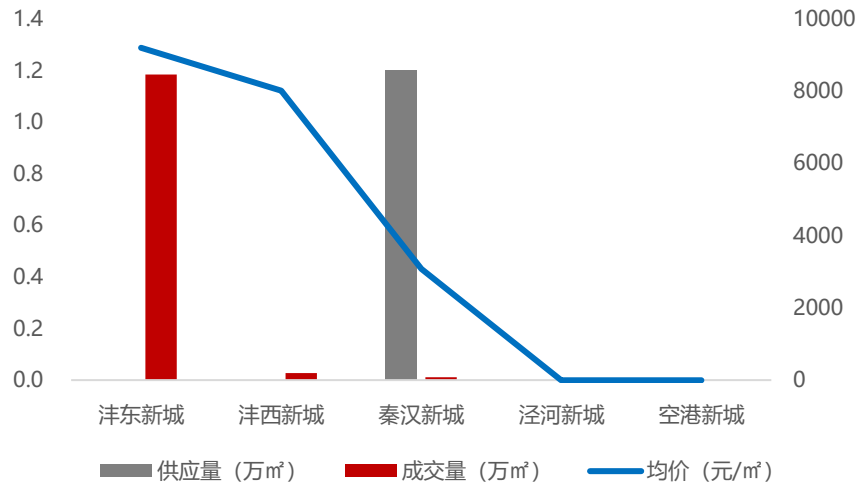
## ◆ 本月西咸新区公寓供应破冰，成交量涨价跌； 沣东新城、沣西新城、秦汉新城位居成交前三

- **供应量方面：**本月西咸新区公寓新增供应247套、1.2万㎡，环比——，同比上涨2.1%，供应主要来自秦汉新城的立体城市壹号；
- **成交量方面：**本月西咸新区公寓成交量大幅上涨，公寓网签备案299套、1.2万㎡，环比上涨97.8%，同比下降40.0%，成交集中在沣东新城的华润置地万象域、保利和光尘樾，沣西新城的先河瞰都；
- **成交价方面：**本月西咸新区公寓成交价9114元/㎡，环比下降1.5%，同比下降2.7%。

### 2022年8月西咸新区公寓供销价走势图



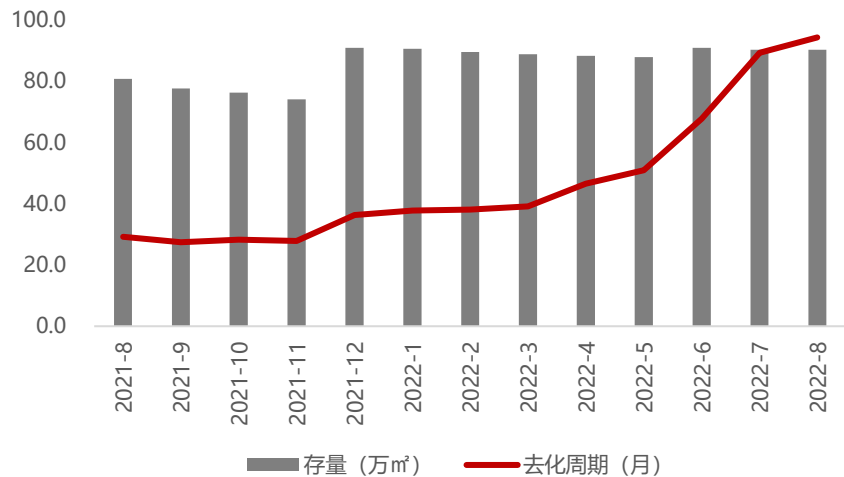
### 2022年8月公寓分区域供销价图



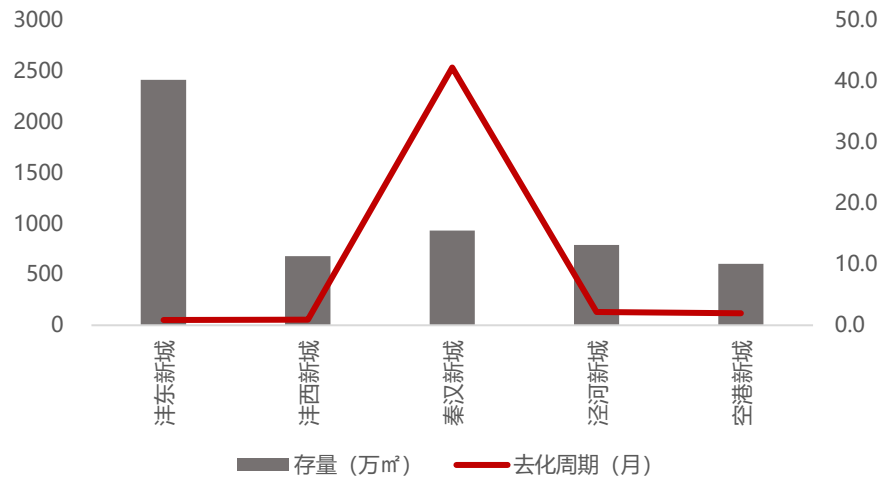
## ◆ 本月西咸新区公寓存量处于高位，去化周期涨至75个月；其中秦汉新城去化周期最长，沣东新城去化周期最短

- **西咸新区：**本月西咸新区公寓存量90.2万㎡，环比持平，去化周期涨至75个月；
- **分区域：**秦汉新城存量15.5万㎡，去化周期为2533个月，去化周期最长；沣东新城去化周期最短为50个月。

### 2022年8月西咸新区公寓存量及去化周期走势图



### 2022年8月公寓分区域存量及去化周期走势



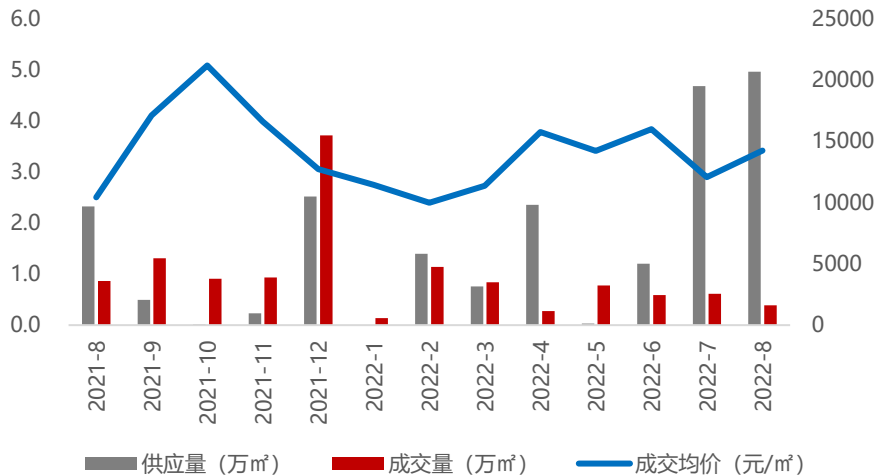
备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

# 商品房市场|新房市场|西咸新区商业

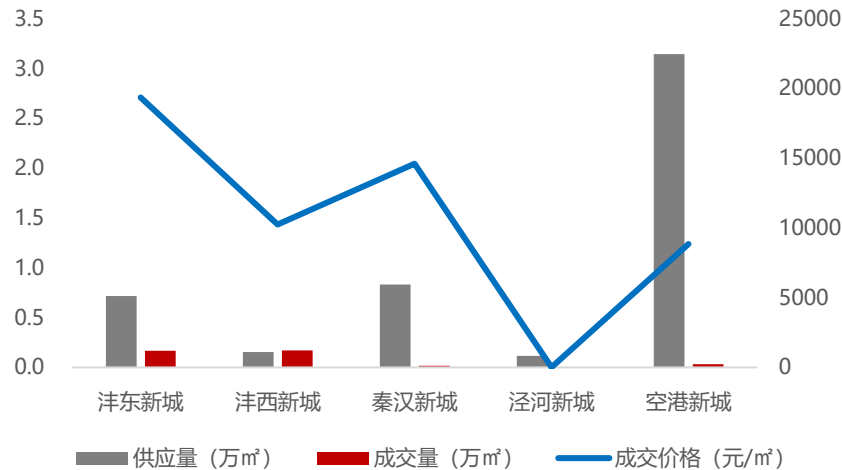
## ◆ 本月西咸新区商业供应上涨，成交量跌价涨；沣西新城、沣东新城、空港新城位居成交前三

- **供应量方面**：本月西咸新区商业新增供应180套、5.0万㎡，环比上涨6.0%，同比上涨113.5%，供应主要来自空港新城的陕西省长安航旅酒店集群，秦汉新城的立体城市壹号，沣东新城的绿地新里铂瑞公馆；
- **成交量方面**：本月西咸新区商业成交量下降，商业网签备案40套、0.4万㎡，环比下降37.0%，同比下降55.4%，成交集中在沣西新城的宜家沣都，沣东新城的陕建沣渭壹号院及天地源兰樾坊，空港新城的绿地国宝21城；
- **成交价方面**：本月西咸新区商业成交价14231元/㎡，环比上涨18.0%，同比上涨36.5%。

### 2022年8月西咸新区商业供销价走势图



### 2022年8月商业分区域供销价图



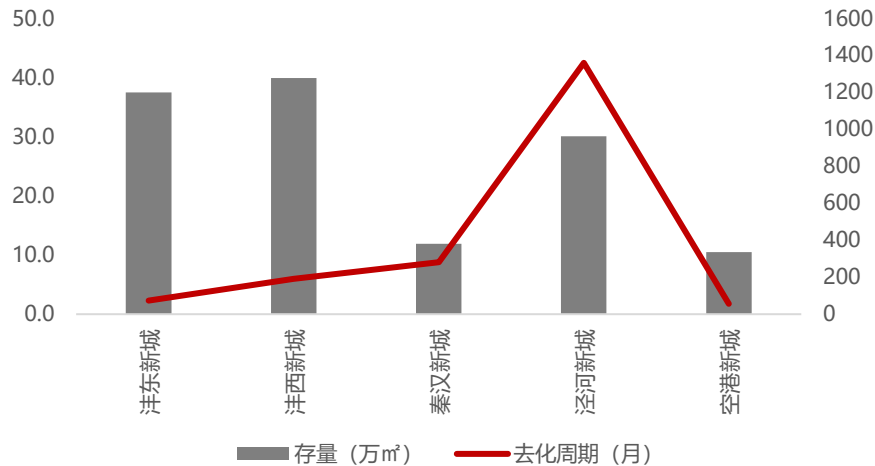
## ◆ 本月西咸商业存量持续高位，去化周期涨至134个月；空港新城去化周期最短

- **西咸新区**：本月西咸新区商业存量129.9万㎡，环比上涨3.6%，去化周期涨至134个月；
- **分区域**：泾河新城存量30.1万㎡，去化周期最长为1360个月；空港新城存量10.5万㎡，去化周期最短为57个月。

### 2022年8月西咸新区商业存量及去化周期走势图



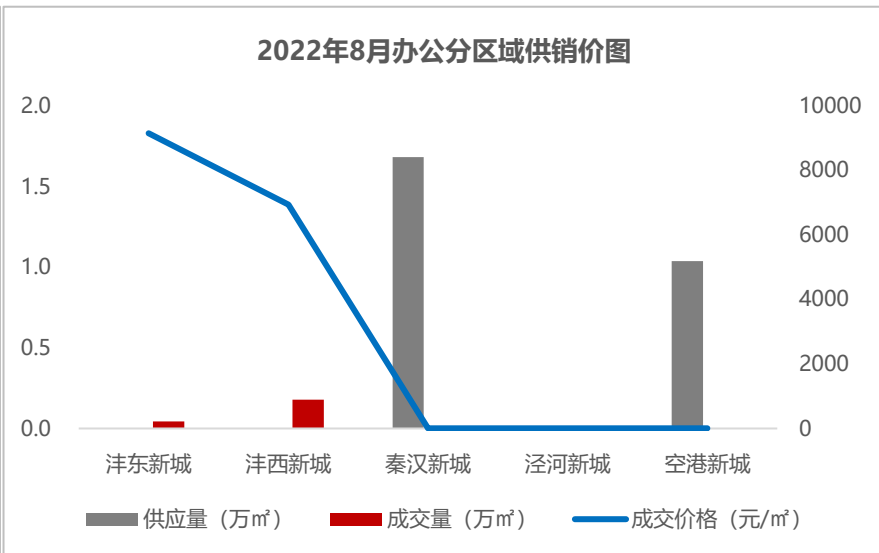
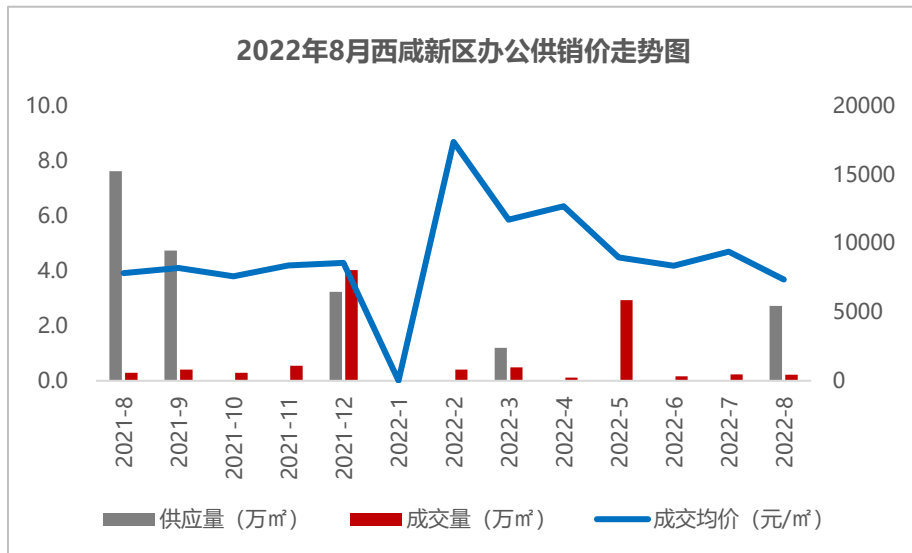
### 2022年8月商业分区域存量及去化周期走势



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。

## ◆ 本月西咸新区办公供应破冰，成交量价齐跌；沣西新城、沣东新城位居成交前列

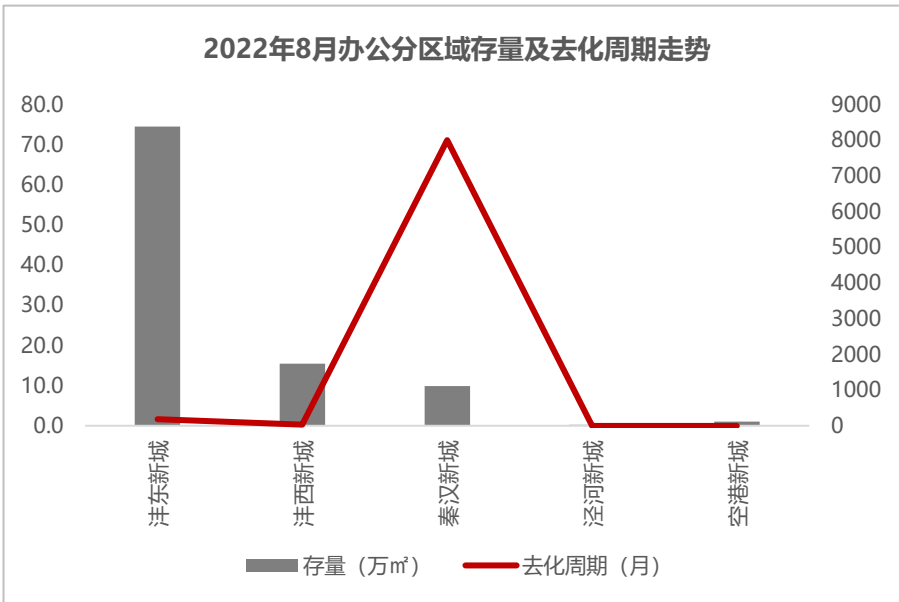
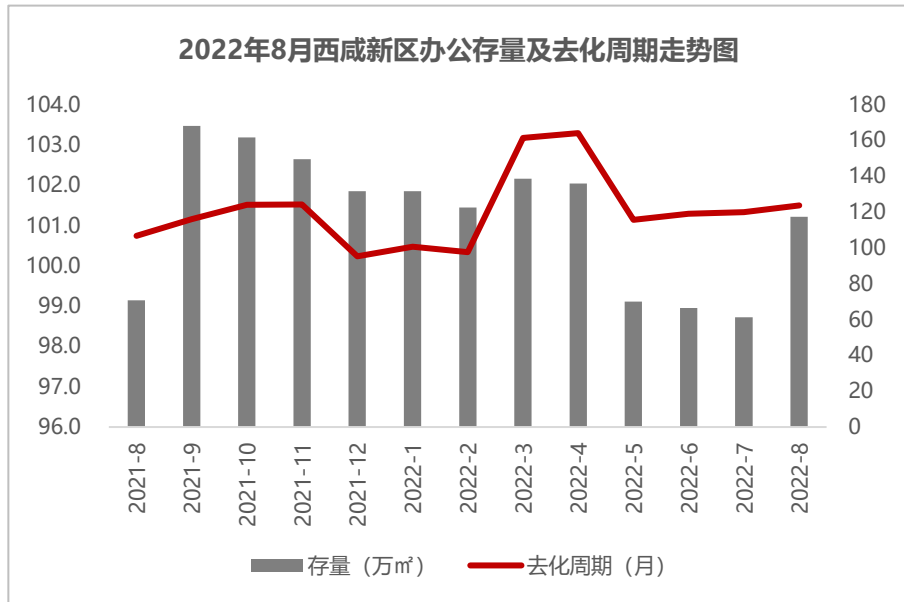
- **供应量方面：**本月西咸新区办公新增供应153套、2.7万㎡，环比——，同比下降64.3%，供应主要来自秦汉新城的立体城市壹号，空港新城的陕西省长安航旅酒店集群；
- **成交量方面：**本月西咸新区办公成交量下降，网签备案21套、0.2万㎡，环比下降5.2%，同比下降23.0%，成交集中在沣西新城的中铁港沣国际，沣东新城的国际科创商务广场及沣东旺城；
- **成交价方面：**本月西咸新区办公成交价7364元/㎡，环比下降21.6%，同比下降5.9%。





## ◆ 本月西咸新区办公存量持续高位，去化周期涨至124个月；沣西新城去化周期最短

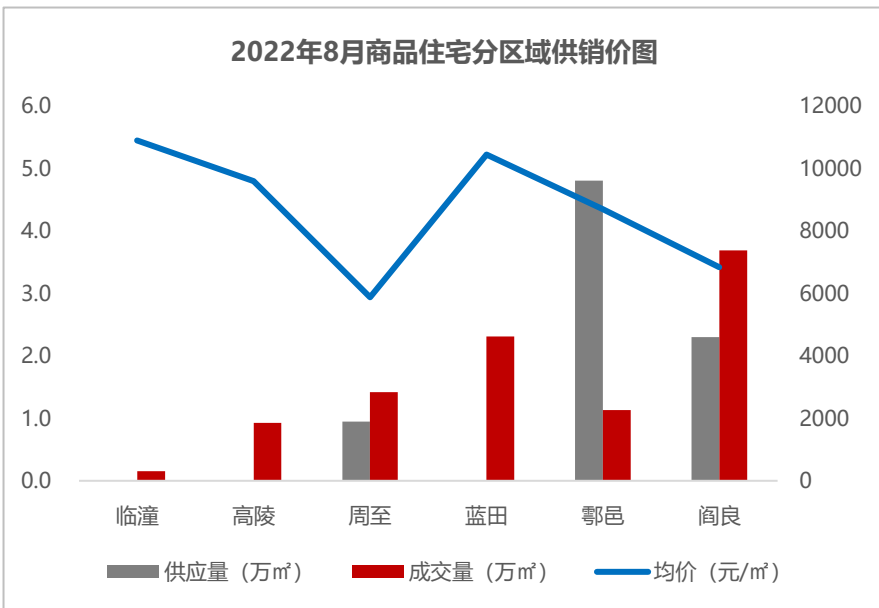
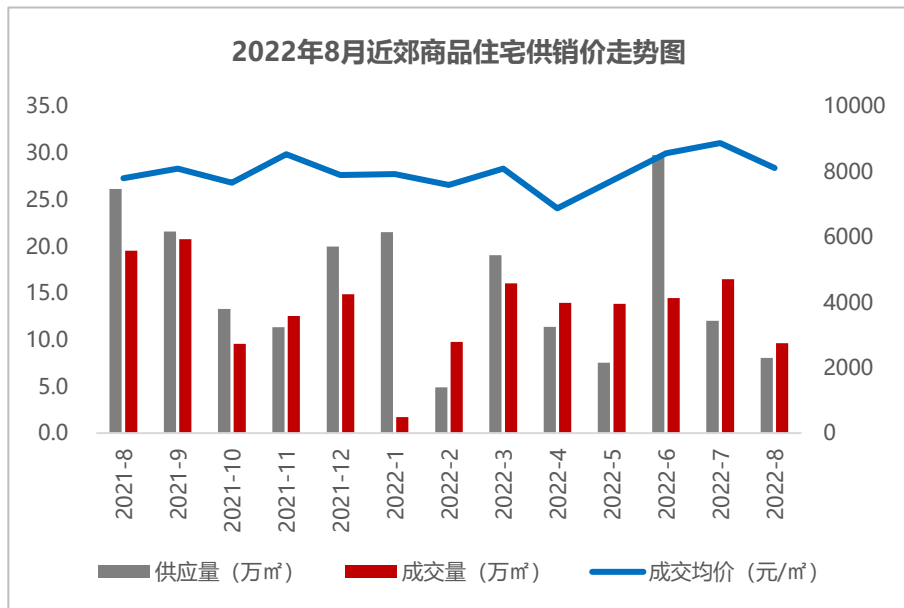
- **西咸新区**：本月西咸新区办公存量101.2万㎡，环比上涨2.5%，去化周期涨至124个月；
- **分区域**：沣东新城存量最高为75万㎡，沣西新城去化周期最短为37个月。



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。

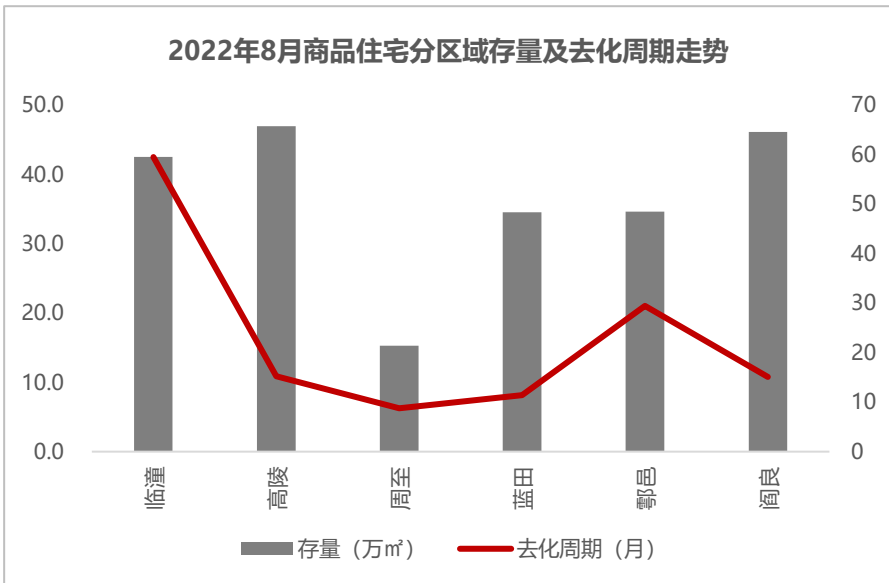
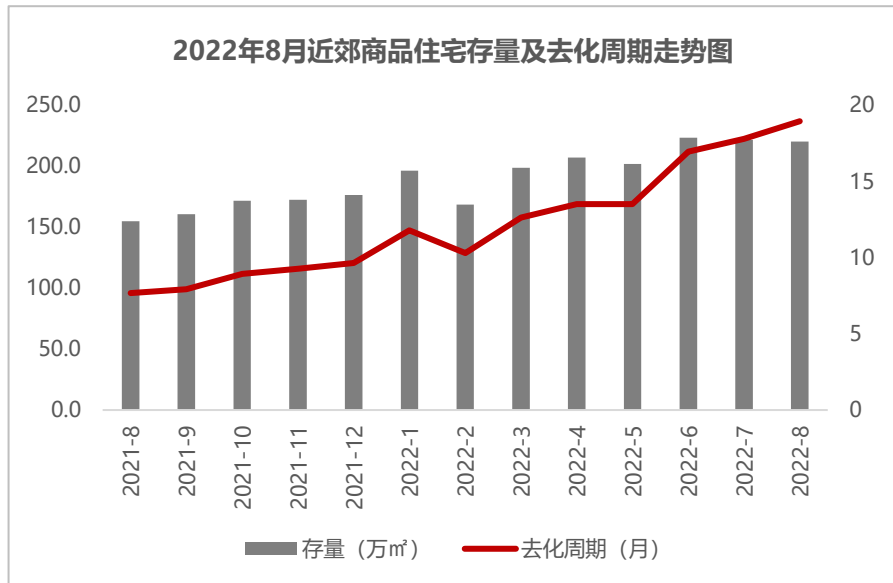
## ◆ 本月近郊商品住宅供应大幅下降，成交量价齐跌；阎良、蓝田、周至位居成交前三

- **供应量方面：**本月近郊商品住宅新增供应609套、8.1万㎡，环比下降32.9%，同比下降69.2%；
- **成交量方面：**本月近郊商品住宅成交量大幅下降，商品住宅网签备案743套、9.6万㎡，环比下降41.5%，同比下降50.7%；
- **成交价方面：**本月近郊商品住宅成交价8120元/㎡，环比下降8.6%，同比上涨4.1%。



## ◆ 本月近郊商品住宅存量小幅下降，去化周期19个月；临潼去化周期最长，周至去化周期最短

- **近郊**：本月近郊商品住宅存量220.3万㎡，环比下降0.6%，去化周期19个月；
- **分区域**：临潼存量为42.6万㎡，去化周期最长为60个月；周至存量为15.3万㎡，去化周期最短为9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。

## ◆ 本月航天城碧桂园云顶、招商华宇长安玺分别位居住宅、别墅销售金额排行首位

2022年8月大西安住宅成交金额排行TOP10					2022年8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/m <sup>2</sup> )	排名	项目全名	成交金额 (亿元)	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	碧桂园云顶	13.8	422	20999	1	招商华宇长安玺	1.9	29	29278
2	绿城西安全运村	9.6	436	15591	2	力高宝格丽天悦华府	1.2	40	14002
3	华润置地未来城市	9.0	436	15695	3	皇城坊	0.5	4	33177
4	金地中央公园	6.8	315	19121	4	中远白鹿汀洲	0.4	18	13891
5	融创望江府	5.7	219	17153	5	三迪灞河壹號	0.2	3	38450
6	绿城春和印月	5.6	218	19477	6	万科四季花城	0.2	6	21619
7	高新云熙港	5.4	163	24004	7	曲江流光云谷	0.2	3	43102
8	旭景清园	4.1	214	15117	8	碧桂园文景府	0.2	4	22315
9	御锦城	3.8	129	17014	9	御河上院	0.1	3	20172
10	金泰贞观悦府	3.7	186	16580	10	东原印未央	0.1	2	35360

# 商品房市场|各物业排行

◆ 沣东新城保利和光尘樾位居本月公寓销售金额第一，长安鹏润悦秀城以及港务区绿地国港新里城分别位居商业、办公销售金额第一

2022年8月大西安公寓成交金额排行TOP10					2022年8月大西安商业成交金额排行TOP10					2022年8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	保利和光尘樾	0.9	244	9214	1	鹏润悦秀城	4.3	63	16833	1	绿地国港新里城	2.4	92	10791
2	曲江流光云谷	0.8	4	60445	2	明珠新家园	0.6	4	7404	2	绿地中央广场	0.4	5	21908
3	荣民壹号	0.7	7	32427	3	天地源万熙天地	0.5	16	25301	3	华商豪盛旺座城	0.3	15	15560
4	融创曲江印	0.6	5	31770	4	华润置地未来城市	0.5	34	27198	4	中铁港洋国际	0.3	35	7120
5	赛格国际中京坊	0.5	68	8534	5	西安华南城	0.5	18	4511	5	绿地国际花都	0.3	15	9517
6	嘉园大厦	0.5	147	6600	6	中海曲江大城	0.4	38	16575	6	金融创新中心	0.3	9	16569
7	万达天鼎	0.4	3	37196	7	龙湖青云阙	0.3	23	21695	7	源创中心	0.2	10	14512
8	保利心语花园	0.3	50	11557	8	绿地国际生态城	0.2	13	9776	8	恒天国际城	0.2	4	15388
9	环球西安中心	0.3	3	35216	9	紫薇东进	0.2	5	19472	9	陕建航天新天地	0.1	14	10215
10	天一国际	0.2	2	52778	10	正衡金融服务大厦	0.2	7	15295	10	曲江文创中心	0.1	13	13607

## ◆ 2022年1至8月前十房企总销额同比下降8.8%，碧桂园集团、万科地产、华润置地位居榜单前三甲

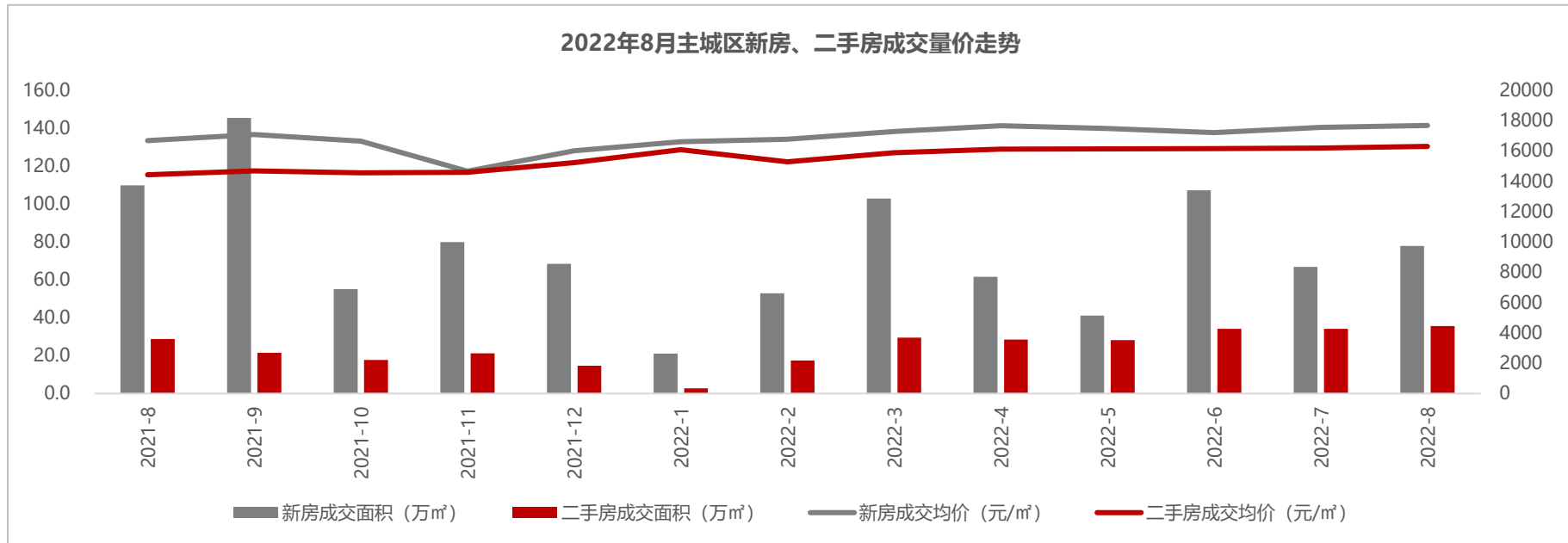
2022年1至8月西安前十房企总销额604.52亿元，同比下降8.8%；总销售面积356.33万㎡，同比下降24.1%；成交均价16965元/㎡，同比上涨20.3%；碧桂园集团、万科地产、华润置地位居榜单前三甲。

2022年1至8月大西安房企成交金额排行TOP10					2021年1至8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	碧桂园集团	90.58	3058	19602	1	融创中国	152.53	8511	16193
2	万科地产	80.36	5816	14521	2	绿地控股	69.87	6621	12050
3	华润置地	79.9	5026	16536	3	中海地产	67.55	3997	17336
4	绿城中国	77.23	4901	14958	4	绿城中国	61.77	5945	11908
5	招商蛇口	59.15	4019	16393	5	碧桂园集团	60.42	2181	18335
6	融创中国	50.81	2456	17178	6	保利发展	57.07	5048	15635
7	天地源股份	47	3415	17047	7	西咸新区交大科技创新港发展有限公司	51.49	2956	10220
8	金地集团	45.08	2824	17388	8	中国恒大集团	47.97	5073	10243
9	龙湖集团	37.41	2611	17789	9	金辉集团	47.28	4333	14973
10	中天集团	37	1019	25278	10	招商地产	46.55	3284	16361

# 商品房市场|二手房市场|成交对比

## ◆ 本月二手房成交量小幅上涨，价格维稳，新房与二手房成交量比为2:1

- 8月主城区二手住宅成交面积35.6万㎡，环比上涨4.4%，同比上涨23.9%；二手住宅成交均价16301元/㎡，环比上涨0.7%，同比上涨13.1%；
- 8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4:1。



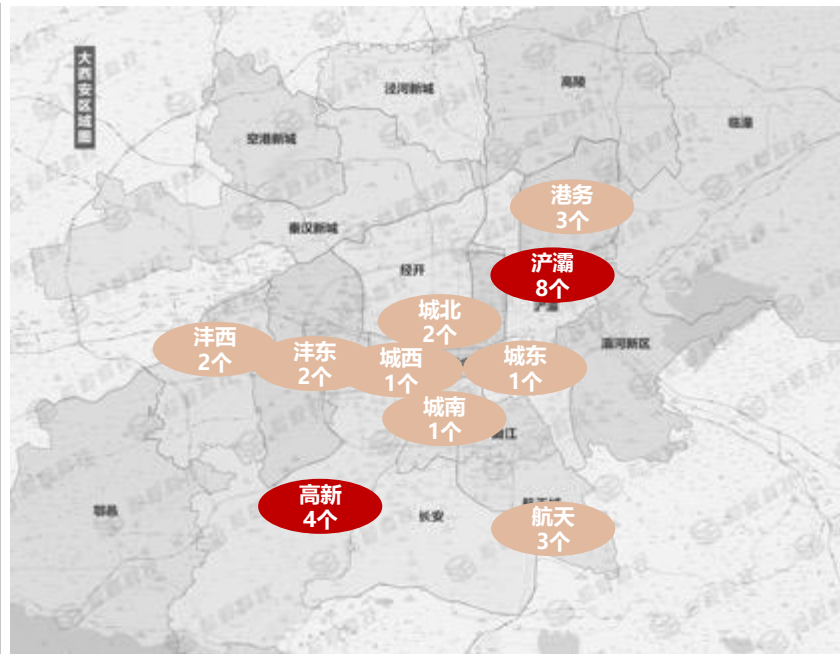
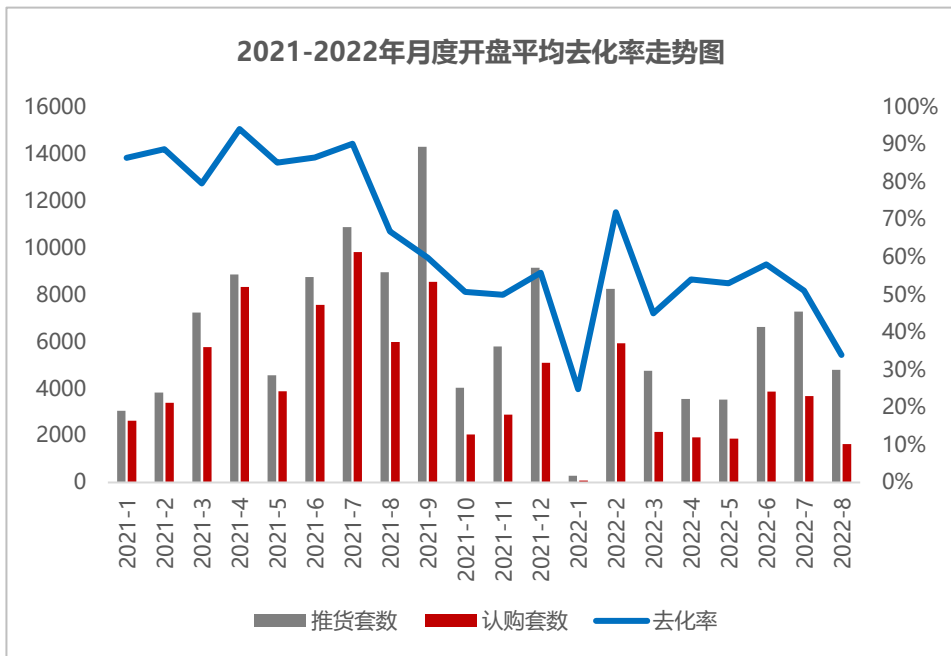
## 04 微观监测

- 开盘表现
- 价格公示
- 典型楼盘



## ◆ 8月西安开盘推售房源量下降，以高新、浐灞为主战场，开盘去化率大幅下降

据创典重点项目监测，8月全市共27个项目举行开盘活动，项目主要分布于高新、浐灞等区域；推货4798套，环比下降34%；成交1628套，环比下降56%；开盘去化率34%，与上月相比去化率下降17个百分点。



# 微观监测|开盘表现|详表

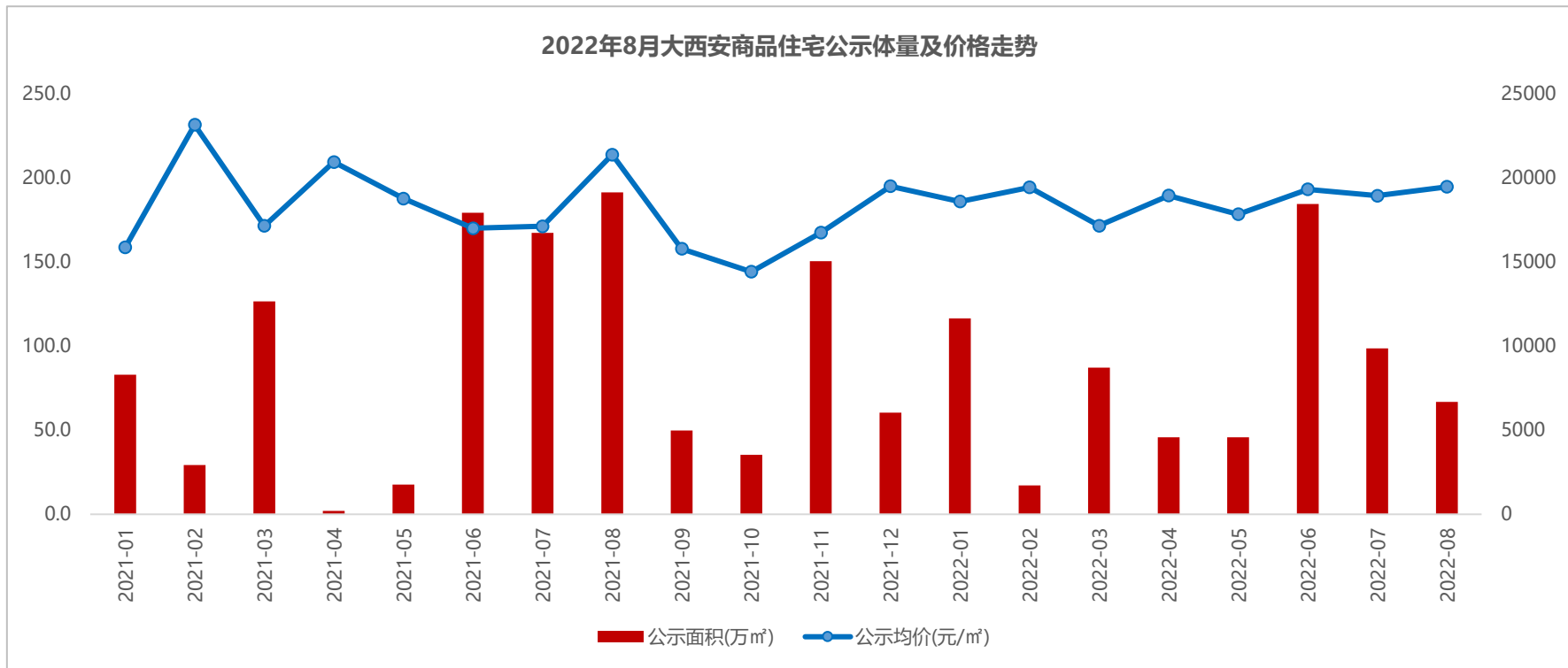
开盘日期	区域	项目名称	建筑类型	推售楼栋	开盘方式	户型	推货量	认筹量	认购量	去化率	成交均价(元/㎡)	装修类型
8.6	高新	高新天谷雅舍	大平层	12#、16#	自行开盘	三室,四室	178	49	28	16%	28699	精装
8.13		紫薇云峰里	小高层	10#、13#	摇号开盘	三室,四室	136	199	84	62%	23346	毛坯
8.5		领航云熙	高层	4#	自行开盘	三室,四室	155	71	3	2%	18377	毛坯
8.11		金泰观澜府	洋房	23#	摇号开盘	三室,四室,五室,六室	36	575	36	100%	22650	毛坯
8.16	沪灞	上河雲璟	高层	27#、31#	摇号开盘	三室,四室	394	528	184	47%	13236	精装
			洋房	39#、43#		三室,四室,六室	80		18	23%	16039	
8.9		旭辉国宸府	高层	3#	自行开盘	三室	104	84	28	27%	17561	毛坯
8.20		上实启元	小高层	3#、4#	自行开盘	四室	58	45	20	34%	24650	精装
			洋房	11#		四室,五室	14		3	21%	29906	
8.23		雁鸣墅语	小高层	16#	自行开盘	三室,四室	60	36	24	40%	18765	毛坯
8.2-8.3		御锦城	小高层	65#	摇号开盘	两室,三室	52	2356	52	100%	15267	毛坯
				洋房		61#、64#、67#、68#、70#	四室,五室		126	126	100%	
8.26			小高层	59#、66#	摇号开盘	两室,三室	112	2361	112	100%	15278	毛坯
				洋房		60#、62#、63#	四室,五室		84	84	100%	
8.3	远洋未央华府	小高层	3#	自行开盘	三室,四室	59	69	0	0%	12802	毛坯	
		高层	4#		三室	130		3	2%	12913		
8.9	招商央玺	小高层	5#	摇号开盘	三室,四室	34	65	31	91%	22255	精装	
8.13		叠拼	7#	自行开盘	三室,四室,五室	14	7	1	7%	31852	毛坯	
8.10		招商西安序	大平层	1#、10#	自行开盘	三室	30	7	4	13%	36410	毛坯
8.4	城北	龙湖天奕	小高层	2#、3#	自行开盘	四室	102	49	4	4%	24285	精装
8.25-8.26		璟宸尊域府	高层	5#、8#	自行开盘	两室,三室,跃层	370	177	123	33%	16467	毛坯

# 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/m²)	装修类型
8.20	港务	保利锦上	高层	18#、22#	自行开盘	两室,三室,四室	176	119	40	23%	15260	毛坯
8.19		招商城市主场	高层	1#、2#、10#、11#、12#	自行开盘	一室,三室	546	186	90	16%	15500	精装
8.27-8.28		融创望江府	小高层	2#、9#、11#	摇号开盘	三室,四室	188	2021	188	100%	15941	毛坯
			大平层	12#、14#、15#、16#			284		64	23%	19985	
8.28	航天	曲江千林郡	高层	8#	自行开盘	三室,四室,六室	102	91	30	29%	19500	毛坯
8.10		科为城墅	大平层	1#	自行开盘	两室,四室	48	45	40	83%	19500	毛坯
8.30		招商华宇长安玺	叠拼	4#	摇号开盘	三室,四室,五室	17	105	17	100%	29026	精装
8.16	沣东	绿城西安和庐	小高层	3#	自行开盘	三室	68	45	34	50%	23304	精装
8.25			小高层	6#	自行开盘	四室	66	30	20	30%	26020	精装
8.13		碧桂园国湖	小高层	34#	自行开盘	四室	34	27	5	15%	20948	精装
8.27	沣西	中铁沣河湾	小高层	11#	自行开盘	三室	72	—	8	11%	16965	精装
			高层	14#		三室,四室	249		18	7%	16500	
8.27		中交长安里	高层	23#	自行开盘	三室	196	—	18	9%	16837	精装
8.7	城西	黄金嘉境	小高层	5#、6#	自行开盘	四室	36	26	5	14%	16255	毛坯
8.12	城东	金泰唐618	大平层	1#、11#	摇号开盘	三室,五室,六室	104	160	66	63%	28587	毛坯
8.28	城南	奥园和悦府	大平层	7#、8#	自行开盘	四室,五室,六室	87	26	17	20%	20139	毛坯

◆ 本月全市共26个项目、4979套房源获得价格审批，相比上月下降31%，市场改善化持续加剧，2万元/m<sup>2</sup>以上产品成为市场供应主力，占比超过50%

### 2022年8月大西安商品住宅公示体量及价格走势



# 微观监测|价格公示

区域	项目名称	楼栋	业态	面积段	总套数	装修情况	公示均价 (元/㎡)	价格变动情况
灞灞	御锦城	59#、66#	小高层	121-161	112	毛坯	15267	价格基本持平
		60#、62#、63#	洋房	167-221	84		17228	上涨2%，正常楼位差
	陕建东元府	1#-4#	高层	99-123	816	毛坯	12845	首次价格公示
	招商央玺	3#	大平层	167-204	34	精装	21894	价格基本持平
	招商西安序	3#、7#	大平层	292-371	45	毛坯	35515	价格下降2%
航天	招商华宇长安玺	4#、7#	叠拼	198-289	35	精装	28879	价格基本持平
	绿城春和印月	12#、16#	高层	125-144	179	毛坯	19900	价格基本持平
		18#	小高层	125-142	72		19550	持平
	山水香堤	18#	洋房	150-346	36	毛坯	20250	价格基本持平
城南	金地中央公园	7#、9#、12#	高层	111-142	588	毛坯	19644	持平
	奥园和悦府	7#、8#	大平层	204-327	87	毛坯	20169	首次推售大平层产品
城北	大明宫璞悦府	1#	高层	89-130	17	毛坯	18198	价格下降6%
		3#	小高层	130-144	68		20318	首次价格公示
	大明宫金茂府	1#、6#、7#	大平层	169-273	140	毛坯	24168	价格上涨3%，正常楼位差
	璟宸尊域府	5#、8#	高层	86-263	370	毛坯	16442	首次价格公示
灞河	龙湖星河学樾府	5#	高层	105-142	77	毛坯	17096	价格上涨5%
城东	金泰唐618	22#	大平层	160-226	112	毛坯	27353	价格下降4%，正常楼位差
经开	星雨华府	14#	高层	95-113	192	毛坯	13873	上涨52%，时隔3年半再次价格公示

# 微观监测|价格公示

区域	项目名称	楼栋	业态	面积段	总套数	装修情况	公示均价 (元/㎡)	价格变动情况
高新	紫薇云峰里	6#、8#	高层	89-127	208	毛坯	24214	首次价格公示
		7#、9#	小高层	143	102		25168	价格上涨5%
	南飞鸿锦城	6#-10#	高层	54-131	469	毛坯	17922	价格基本持平
	金泰观澜府	22#、24#	洋房	176-317	60	毛坯	23022	价格基本持平
	龙湖青云阙	10#、13#	高层	124-193	153	毛坯	25627	三期首次价格公示
12#		洋房	213-247	20	30793			
港务	电建地产泖悦长安	3#、4#	小高层	108-132	132	毛坯	17557	价格基本持平
沔东	绿城西安和庐	6#	小高层	163-200	68	精装	26020	上涨12%，首次推售大面积产品
沔西	华润置地沔华九里	3#	高层	100-116	92	毛坯	18944	价格基本持平
		19#	小高层	140	48		20666	
	中交长安里	23#	高层	119-137	196	精装	16837	首次价格公示
秦汉	招商雍澜湾	10#、11#	小高层	144-168	94	精装	23236	价格基本持平
	南飞鸿云境源起	1#	叠拼	138-169	12	毛坯	19133	首次价格公示
		31#	高层	97-136	157		11185	
空港	星皓仕嘉	20#、22#、26#	洋房	239-294	48	精装	21719	首次价格公示
		31#	大平层	187	56		18929	

【基础信息】项目位于沣西新城产业拓展板块，共占地234亩，分为3个地块开发，目前处于蓄客阶段

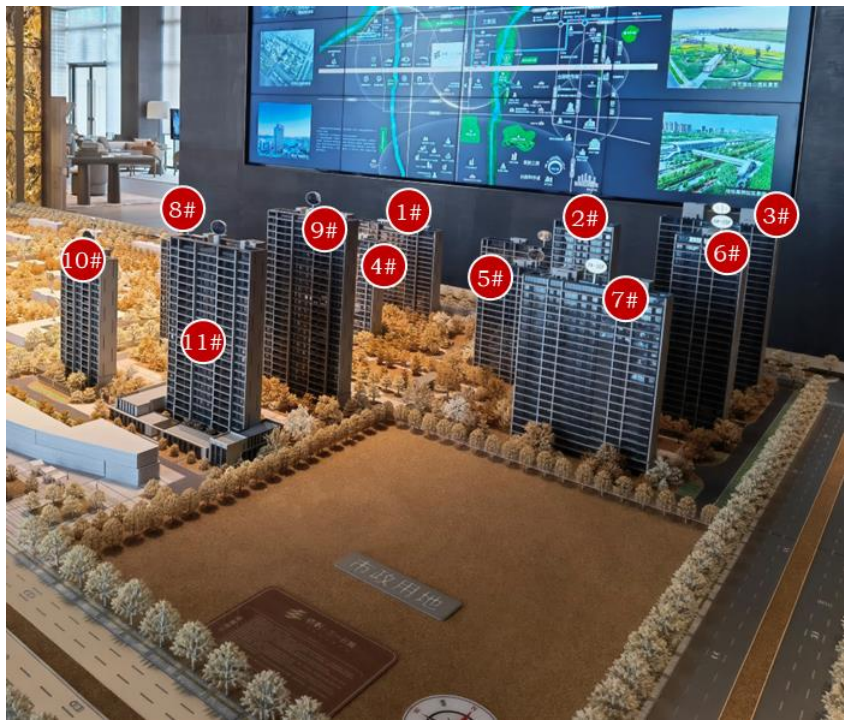


项目基础信息			
项目地址	西安科技路与沣渭大道交汇处		
开发商	西咸新区云筑园房地产有限公司	项目定位	刚改、改善
占地面积	总占地234亩，分三个地块开发	建筑面积	总建面57万㎡
容积率	2.5	绿化率	35%
物业类型	高层、小高层	装修情况	精装
总栋数	——	总户数	——
车位配比	——	车位数	——
户型面积	高层两梯四户：118、129㎡ 高层两梯两户：142㎡ 小高层两梯两户：170、195㎡	价格	——
主力户型	142、170㎡	销售阶段	前期蓄客中
首开时间	未开盘	交房时间	——
物业公司	保利物业	物业费	——
项目配套	<b>交通配套：</b> —— <b>教育配套：</b> 文教园小学、西咸新区第二小学、第二初级中学（在建）、交大创新港附属幼儿园，项目内部自带幼儿园； <b>商业配套：</b> 丝路风情城（在建）、秦创原创新生态城（在建）； <b>医疗配套：</b> 交大附属创新港医院（在建）、西咸妇女儿童医院（在建）； <b>生态配套：</b> ——		



## 微观监测|典型楼盘|保利三一云城

【产品规划】项目一期共规划11栋高层住宅，共计754套房源，其中118㎡占比12%、129㎡占比12%、142㎡占比44%、170㎡占比22%、195㎡占比10%



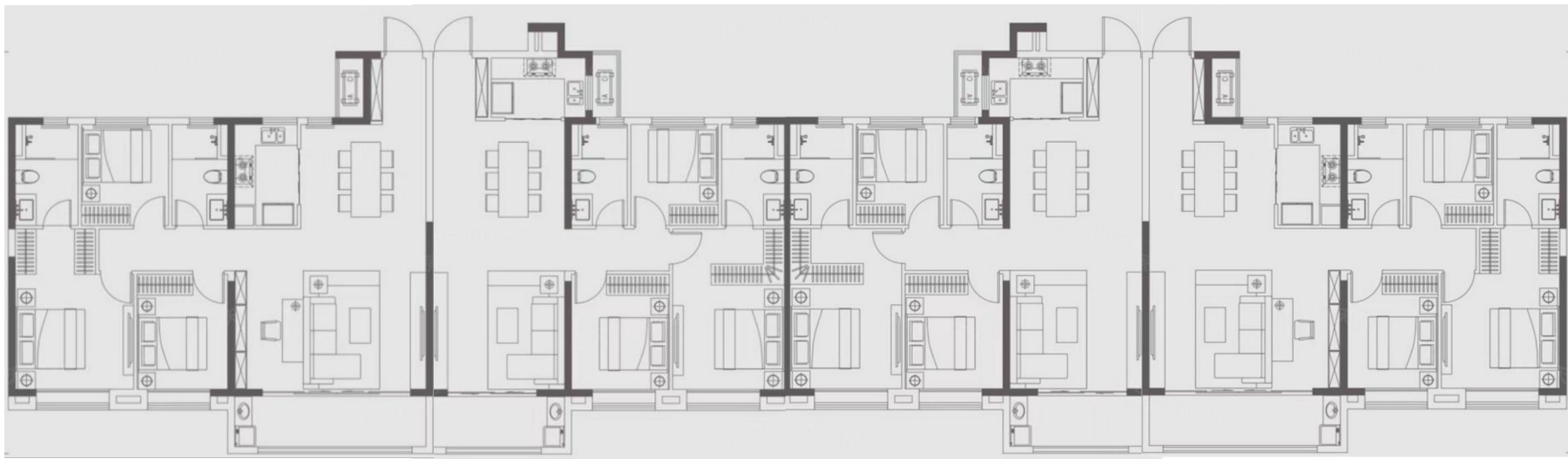
面积(㎡)	功能	占比
118	三房两卫	12%
129	三房两卫	12%
142	三房两卫	44%
170	四房	22%
195	四房	10%

楼号	楼层数	单元数	梯户比	面积	功能	套数	总套数	套数占比
1#	17	2	2T2	170	四房	68	754	9%
				170	四房	34		5%
				195	四房	34		5%
3#	25	2	2T2	142	三房两卫	100		13%
4#	17	2	2T2	170	四房	68		9%
5#	17	2	2T2	142	三房两卫	34		5%
				195	四房	34		5%
6#	25	1	2T2	142	三房两卫	50		7%
7#	20	2	2T2	142	三房两卫	80		11%
8#	17	1	2T2	142	三房两卫	34		5%
9#	25	1	2T4	118	三房两卫	50		7%
				129	三房两卫	50	7%	
10#	17	1	2T2	142	三房两卫	34	5%	
11#	22	1	2T4	118	三房两卫	42	6%	
				129	三房两卫	42	6%	



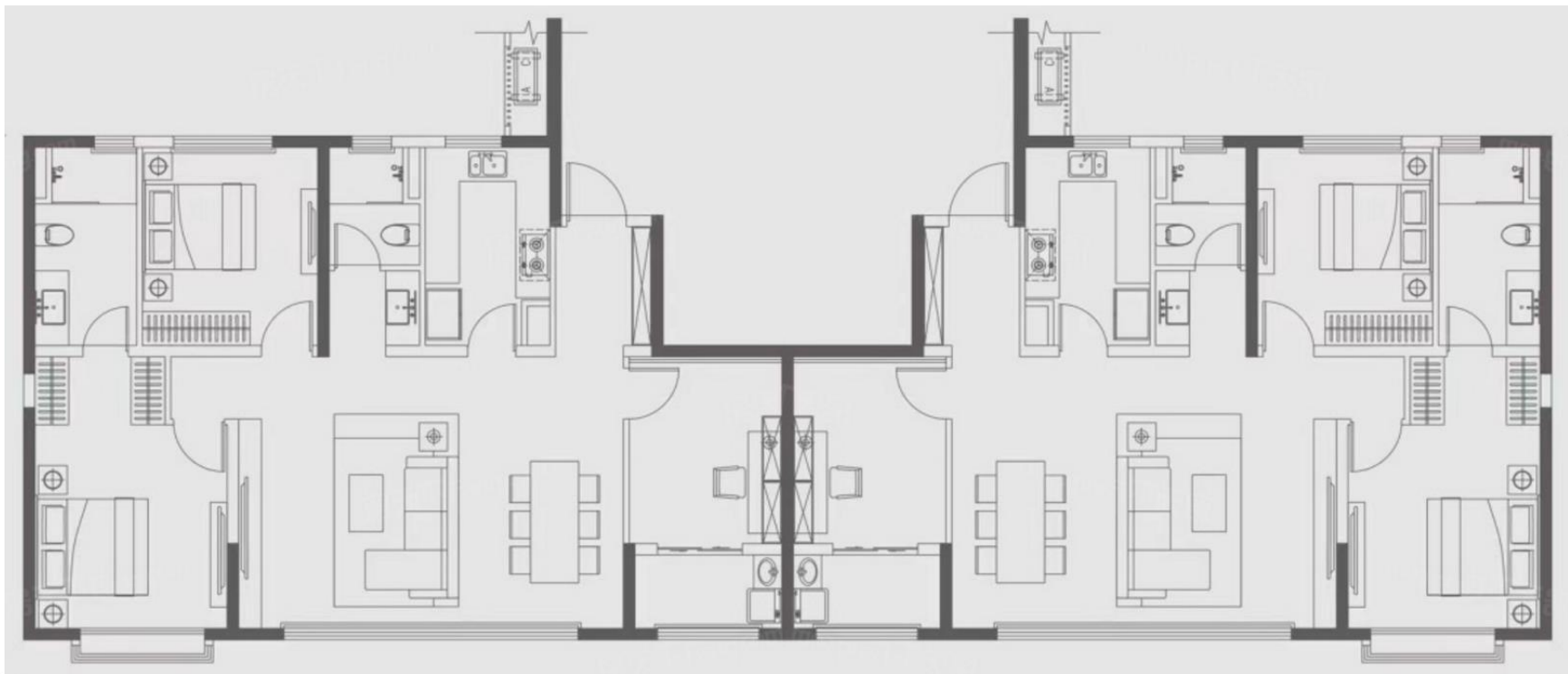
高层两梯四户

中户118 m<sup>2</sup>+边户129m<sup>2</sup>: 三房两卫

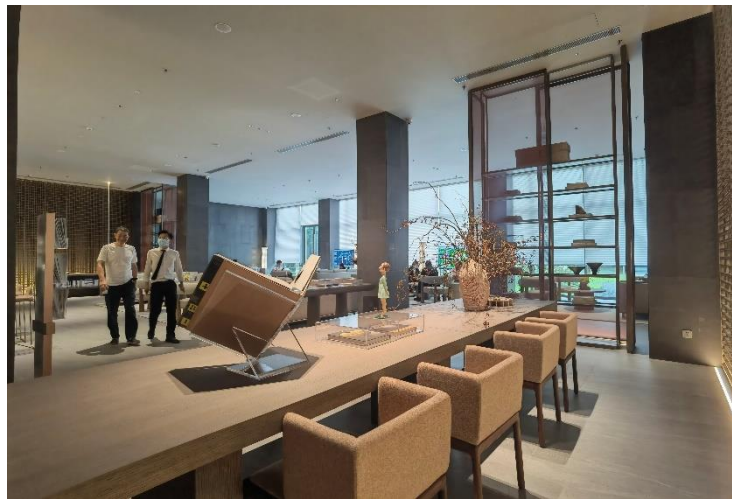


高层两梯两户

142m<sup>2</sup>: 三房三卫

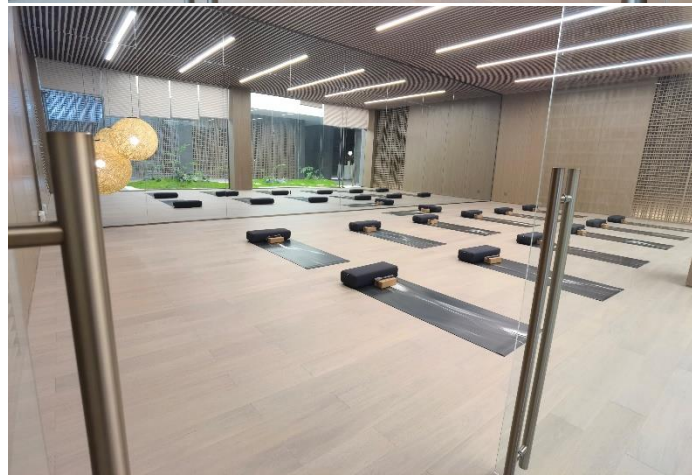


【项目配套】项目配套下沉会所，涵盖泳池、健身房、棋牌室、健康管理中心等



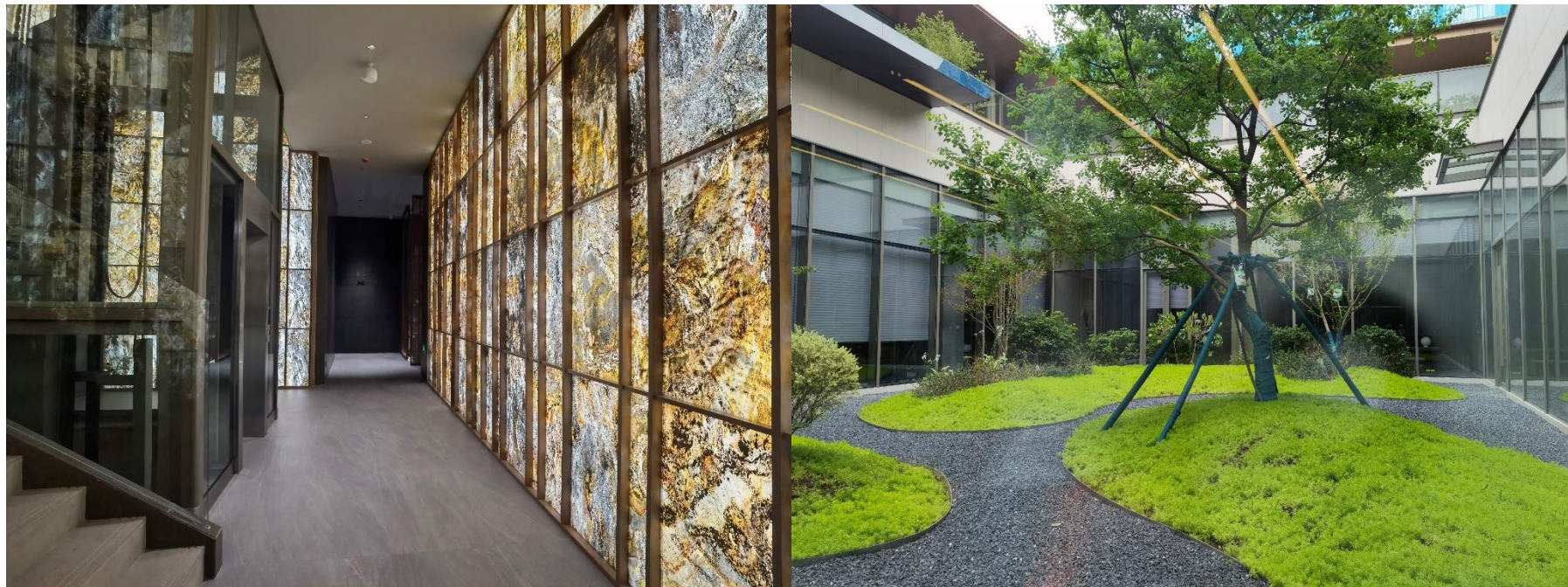


【项目配套】泳池、健身、瑜伽





会所展示















# 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！

