

2022年

西安房地产市场周报

【8.29-9.4】

◀ 本周楼市看点 ▶

宏观环境

国务院常务会议明确指出支持刚性和改善性需求，支持地方后续政策宽松，首提保交楼专项借款

土地市场

本周土地市场推出1宗24.6亩商住用地，成交1宗约108亩住宅用地，位于地铁3号线国际港务区站

数据楼市

第35周大西安商品房供应27.8万 m^2 ，环比下降37%，成交27.9万 m^2 ，环比上涨24%，成交价下降

创典监测

本周西安共7个项目开盘，推货841套，成交383套，开盘去化率46%

PART 01 宏观环境

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



- ◆ 8月31日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，听取稳住经济大盘督导和服务工作汇报；关于房地产行业会议指出：支持刚性和改善性需求，明确支持地方后续政策宽松，首提保交楼专项借款。

国常会议主要内容

- 1、要保持经济运行在合理区间，努力争取最好结果。针对经济运行超预期因素冲击，前期能用尽近两年储备的政策工具，及时果断推出稳经济一揽子政策和接续政策。
- 2、当前处于经济恢复紧要关口，加快释放政策效能至关重要。要继续争分夺秒抓落实，用“放管服”改革办法再推进稳经济一揽子政策发挥效能，细化实化接续政策、9月上旬实施细则应出尽出，着力扩大有效需求，促投资带消费增就业，巩固经济恢复基础，增强发展后劲。
- 3、关于房地产行业会议提出：**支持刚性和改善性住房需求，地方要“一城一策”用好政策工具箱，灵活运用阶段性信贷政策和保交楼专项借款。**

政策解读：再次提出的“支持刚性和改善性住房需求”，说明稳房地产市场的基础就是要稳定交易需求，对于刚性和改善性住房需求的支持，仍然是重中之重。“地方要‘一城一策’用好政策工具箱”这一表述，对于地方后续政策宽松给予了明确支持。“灵活运用阶段性信贷政策”的表述在上一次国常会上有所提及，此次表述中增加了“阶段性”三个字，说明信贷政策只是阶段性的宽松，未来市场回暖或者再次出现过热苗头时，信贷政策理应有所调整，这也是“灵活运用”的一个体现。**首提专项借款，“保交楼”工作有序推进。**

PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交



2.1 土地供应

◆ 本周西安土地市场推出1宗合计24.6亩商住用地，位于长安韦曲街道；与徐家寨社区安置用地设为共用宗



序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率
1	长安	CA1-19-7	长安区韦曲街道	24.6	商住	≤4.41

2.2土地成交

◆ 本周西安底价成交1宗108.2亩住宅用地，容积率2.2，楼板价7769元/m²；位于地铁3号线国际港务区站



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 (元/m ²)	溢价率	竞得 企业
1	港务	GW2-14-10	国际港务区元朔大道（原港兴一路） 以北、欧亚大道（原港务西路）以 东	108.2	住宅	2.2	12.33	7769	0%	西安港实业 有限公司

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幅下降，成交量涨价跌；其中商品住宅供应降幅7成、成交量小幅上涨、价格下降

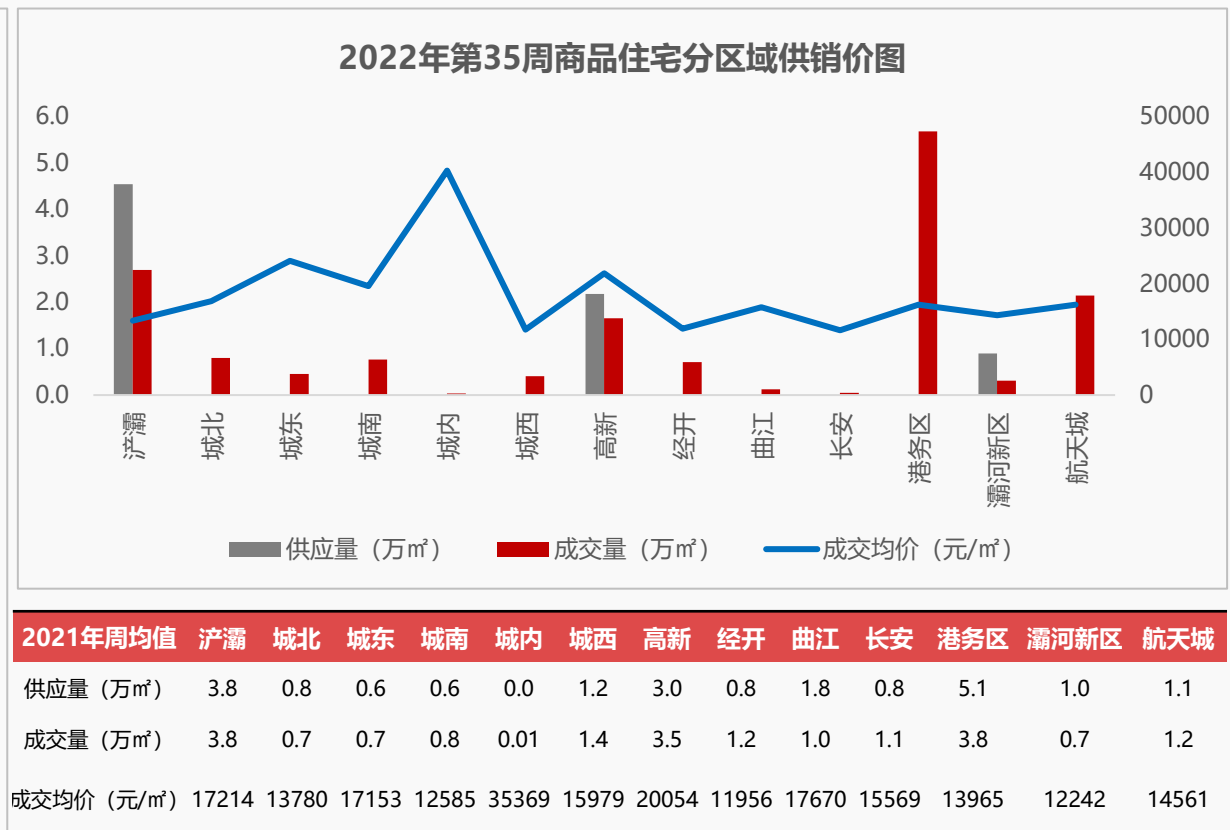
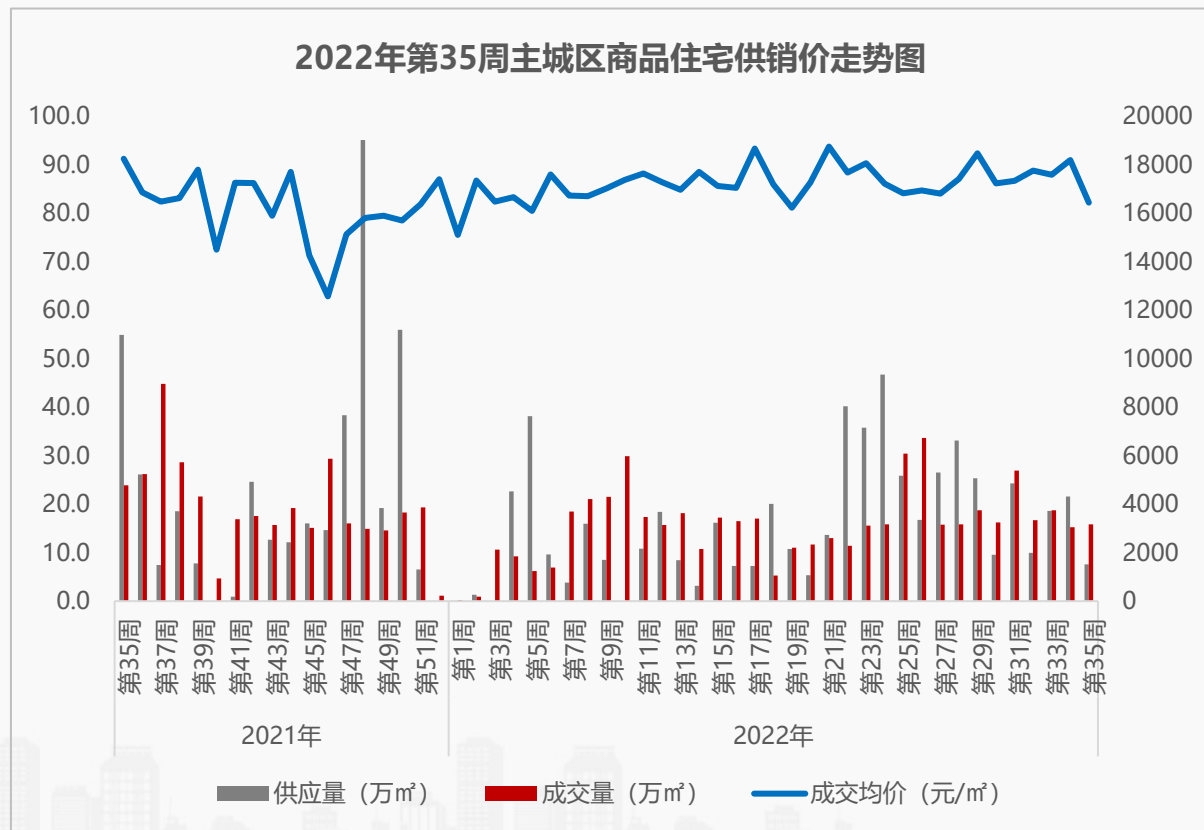
2022年第35周大西安各物业供销价一览表

—	商品住宅			公寓			商业			办公			商品房		
	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/㎡)
合计	10.1	18.8	16474	5.9	1.8	12268	0.7	3.7	17171	2.6	1.6	10148	27.8	27.9	15044
环比	-68%	4%	-6%	—	102%	-9%	-84%	217%	19%	147%	220%	-17%	-27%	24%	-6%
同比	-78%	-19%	-1%	153%	111%	-32%	-61%	378%	33%	118%	-25%	-40%	-46%	-3%	-5%

3.2 主城/住宅供销概况

◆ 本周主城区商品住宅供应大幅下降，成交量涨价跌；港务区、浐灞、航天城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505套、7.6万㎡，环比下降64.7%，同比下降86.1%，供应来自浐灞的景祥·君悦、招商·央玺及招商西安序，高新的紫薇·云峰里，灞河新区的龙湖星河·学樯府；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量小幅上涨，商品住宅网签备案1132套、15.8万㎡，环比上涨3.7%，同比下降33.7%，成交集中在港务区的保利锦上及华润置地·未来城市，浐灞的上河·雲璟及御锦城，航天城的招商华宇长安玺；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价16462元/㎡，环比下降9.6%，同比下降9.9%。

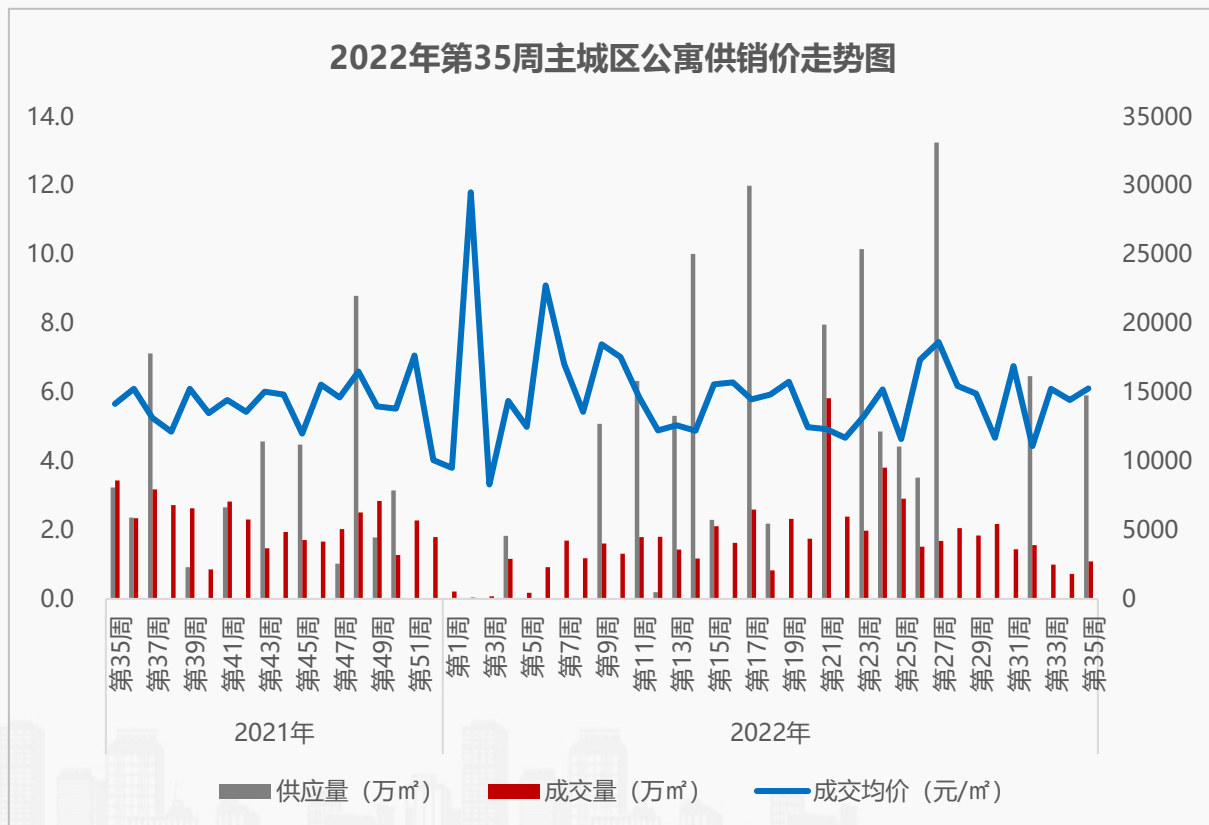


2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	3.8	0.8	0.6	0.6	0.0	1.2	3.0	0.8	1.8	0.8	5.1	1.0	1.1
成交量 (万㎡)	3.8	0.7	0.7	0.8	0.01	1.4	3.5	1.2	1.0	1.1	3.8	0.7	1.2
成交均价 (元/㎡)	17214	13780	17153	12585	35369	15979	20054	11956	17670	15569	13965	12242	14561

3.2 主城/公寓供销概况

◆ 本周主城区公寓破冰，成交量价齐涨；城东、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2个，公寓新增供应953套、5.9万㎡，环比——，同比上涨82.6%，供应来自经开的世茂都，城东的龙湖·天际，曲江的曲江·流光云谷；
- **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166套、1.1万㎡，环比上涨49.2%，同比下降68.3%，成交集中在城东的赛格国际中京坊，曲江的融创·曲江印，高新的万达·天鼎；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价15289元/㎡，环比上涨5.8%，同比上涨8.0%。

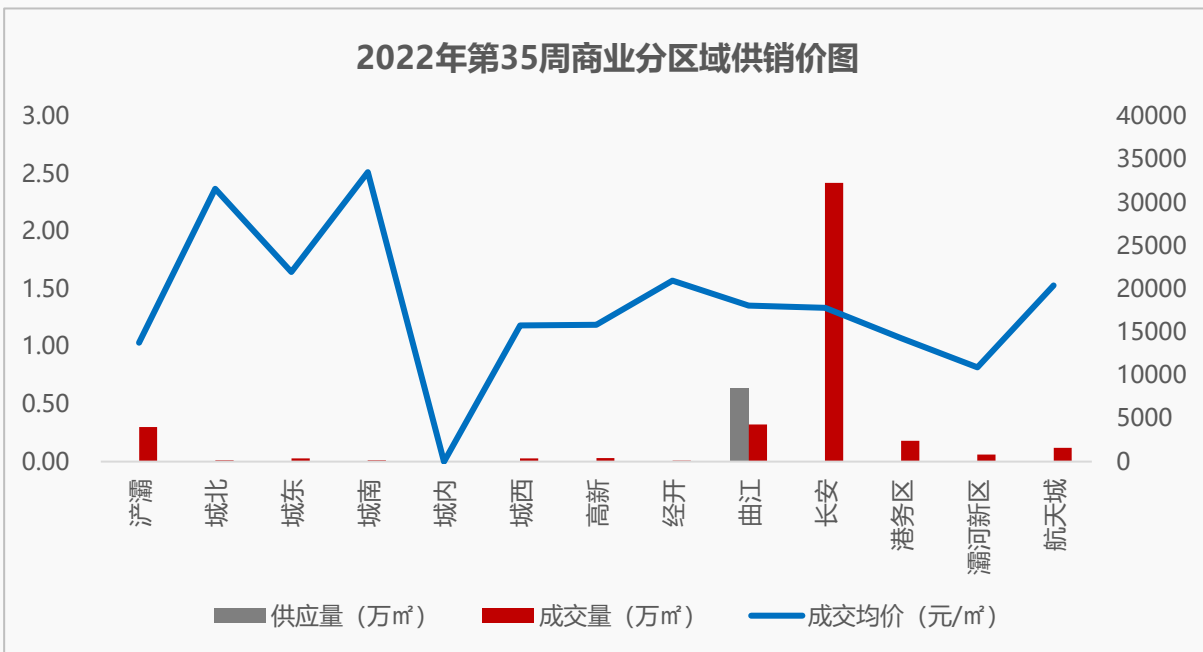
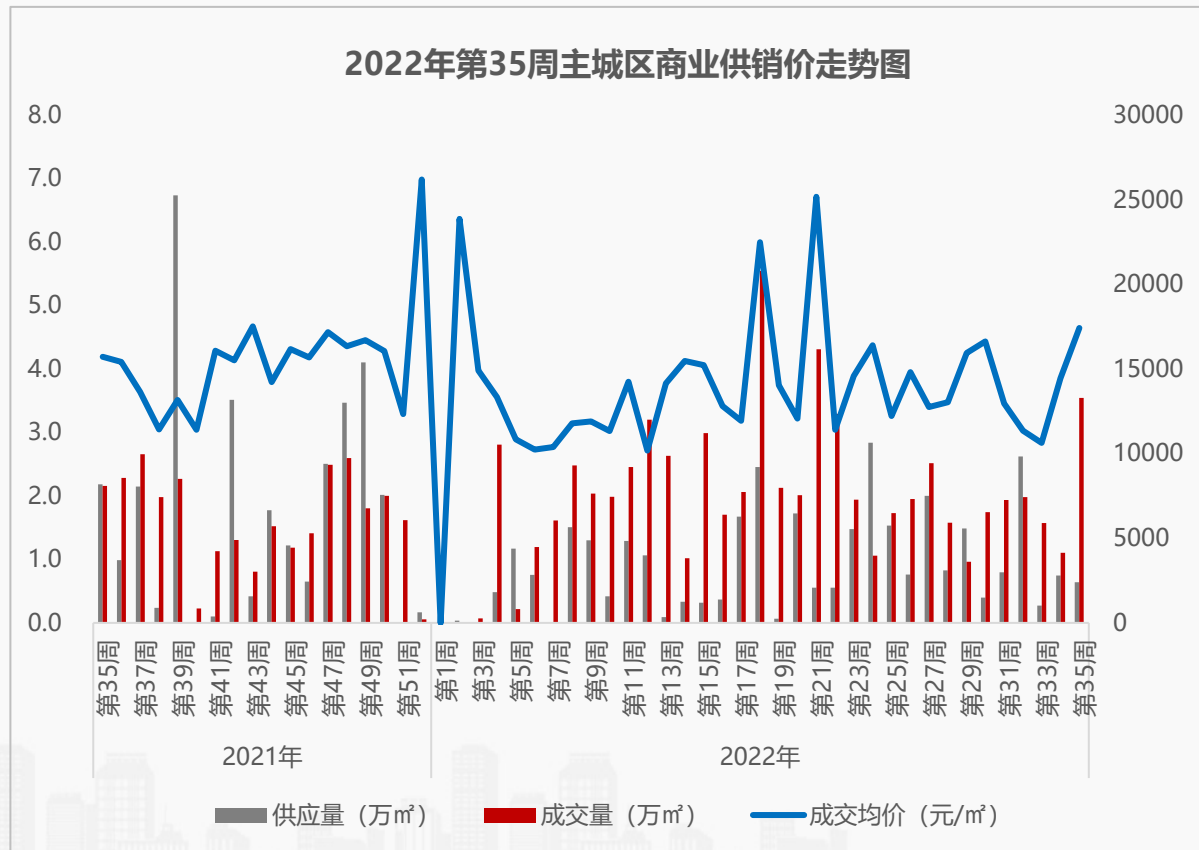


数据来源：房管局网签数据

3.2 主城/商业供销概况

◆ 本周主城区商业供应下降，成交量价齐涨；长安、曲江、浐灞位居主城区成交前三

- **供应量方面**：本周主城区发放预售证项目1个，商业新增供应1套、0.6万㎡，环比下降13.6%，同比下降70.6%，供应来自曲江的中国铁建·万科翡翠国际；
- **成交量方面**：本周主城区商业成交量大幅上涨，商业网签备案169套、3.5万㎡，环比上涨220.7%，同比上涨64.1%，成交集中在长安的鹏润·悦秀城，曲江的中海·曲江大城，浐灞的荣德·棕榈阳光；
- **成交价方面**：本周主城区商业成交价17420元/㎡，环比上涨20.5%，同比上涨10.8%。



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㎡)	0.26	0.13	0.05	0.10	0.01	0.16	0.36	0.14	0.07	0.08	0.22	0.09	0.06
成交量 (万㎡)	0.24	0.16	0.07	0.13	0.003	0.18	0.19	0.12	0.15	0.10	0.29	0.08	0.08
成交均价 (元/㎡)	17665	15180	14875	16907	24658	13026	16277	11582	18465	10397	11661	11916	16673

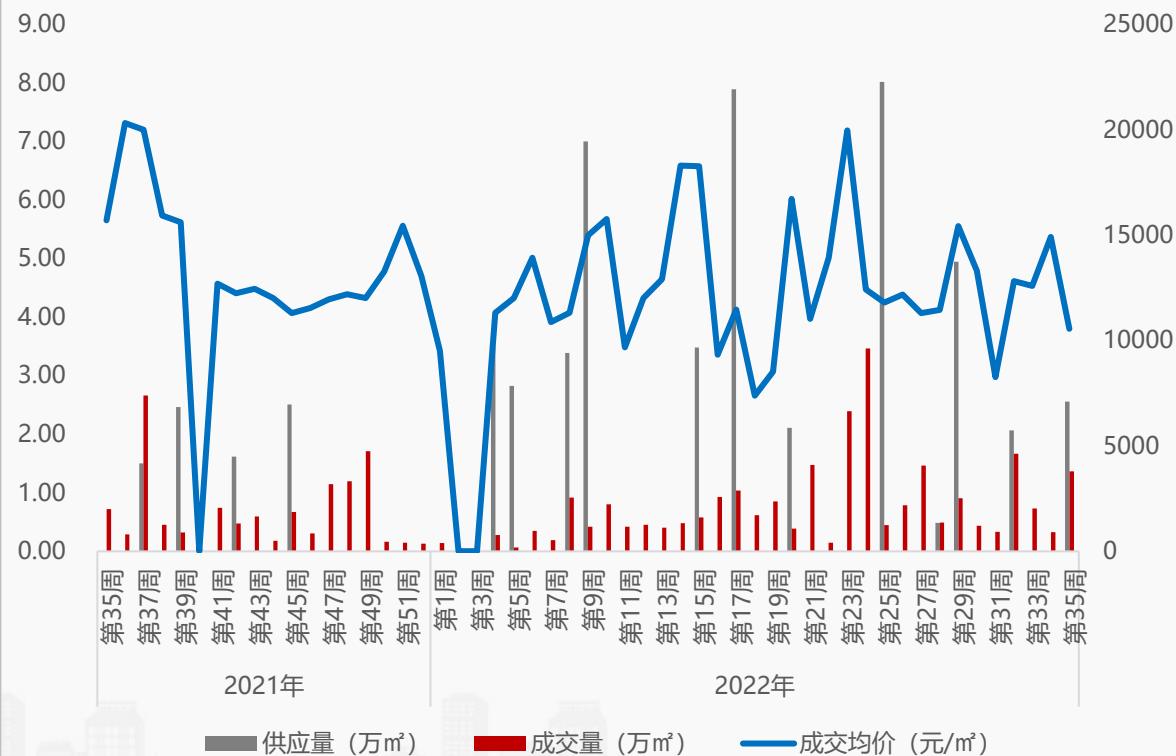
数据来源：房管局网签数据

3.2 主城/办公供销概况

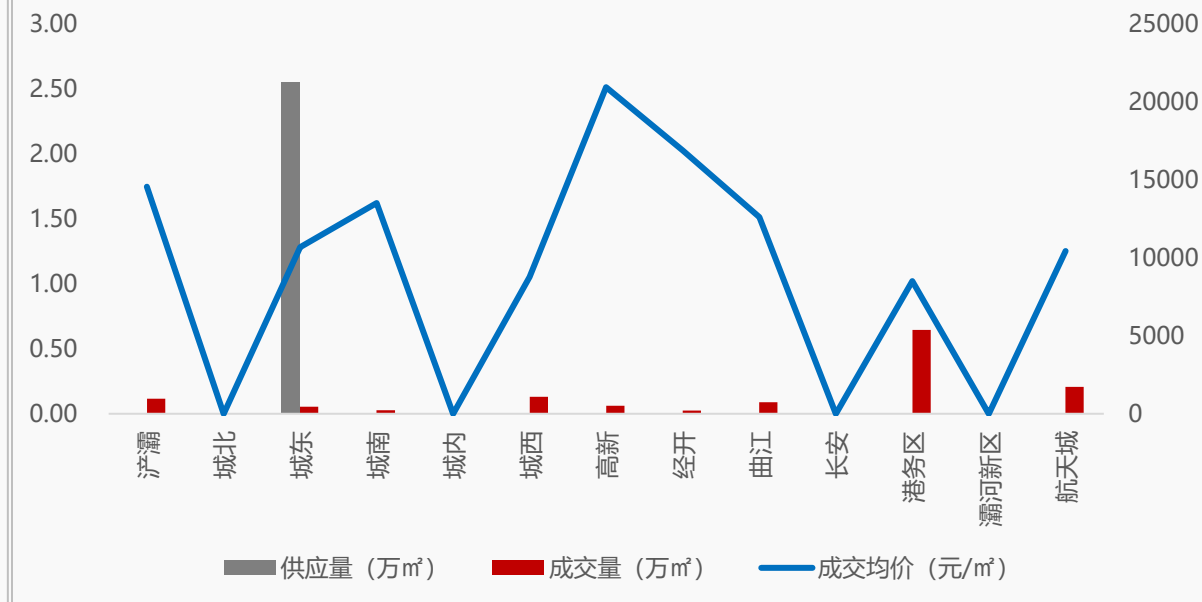
◆ 本周主城区办公供应上涨，成交量涨价跌；港务区、航天城、城西位居主城区成交前三

- **供应量方面**：本周主城区发放预售证项目1个，办公新增供应150套、2.6万㎡，环比——，同比——，供应集中在城东的龙湖·天际；
- **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87套、1.4万㎡，环比上涨315.4%，同比上涨89.1%，成交集中在港务区的绿地国港新里城，航天城的陕建·航天新天地，城西的绿地国际花都；
- **成交价方面**：本周主城区办公成交价10557元/㎡，环比下降29.2%，同比下降32.8%。

2022年第35周主城区办公供销价走势图



2022年第35周办公分区域供销价图

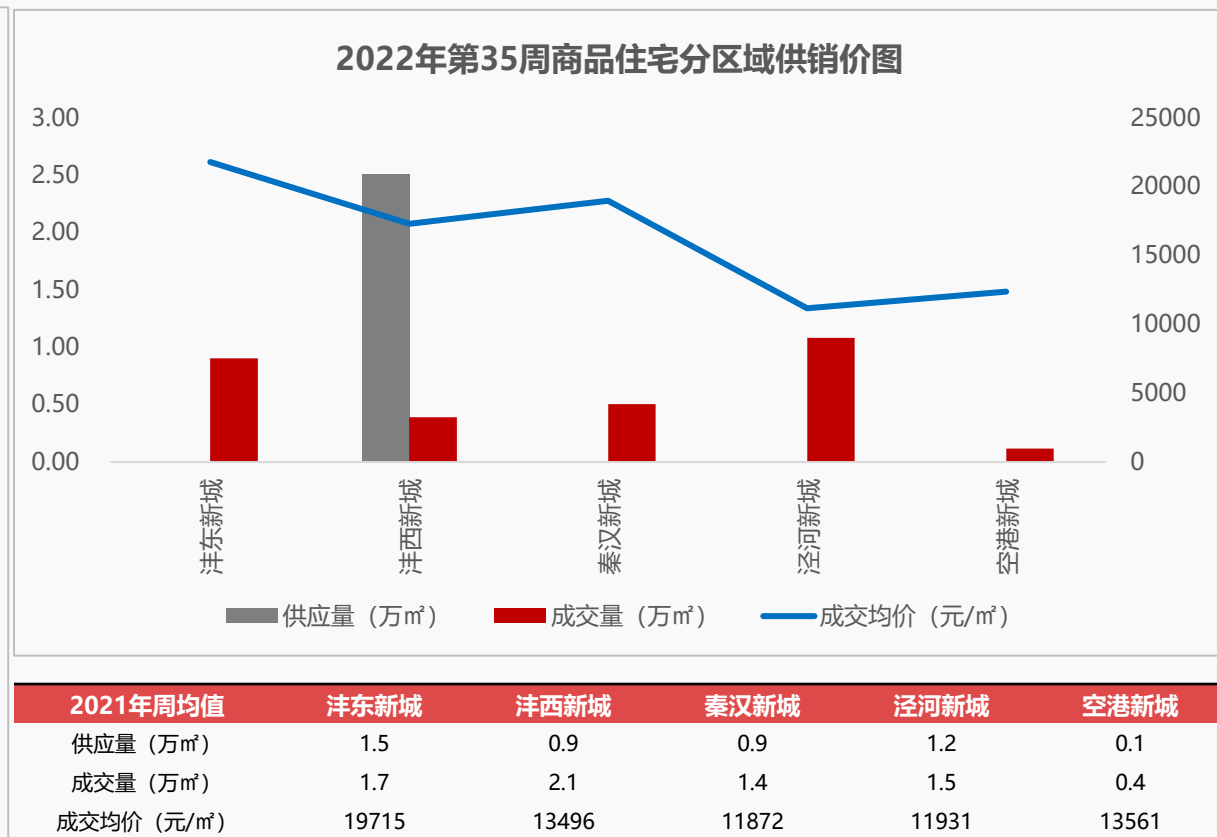
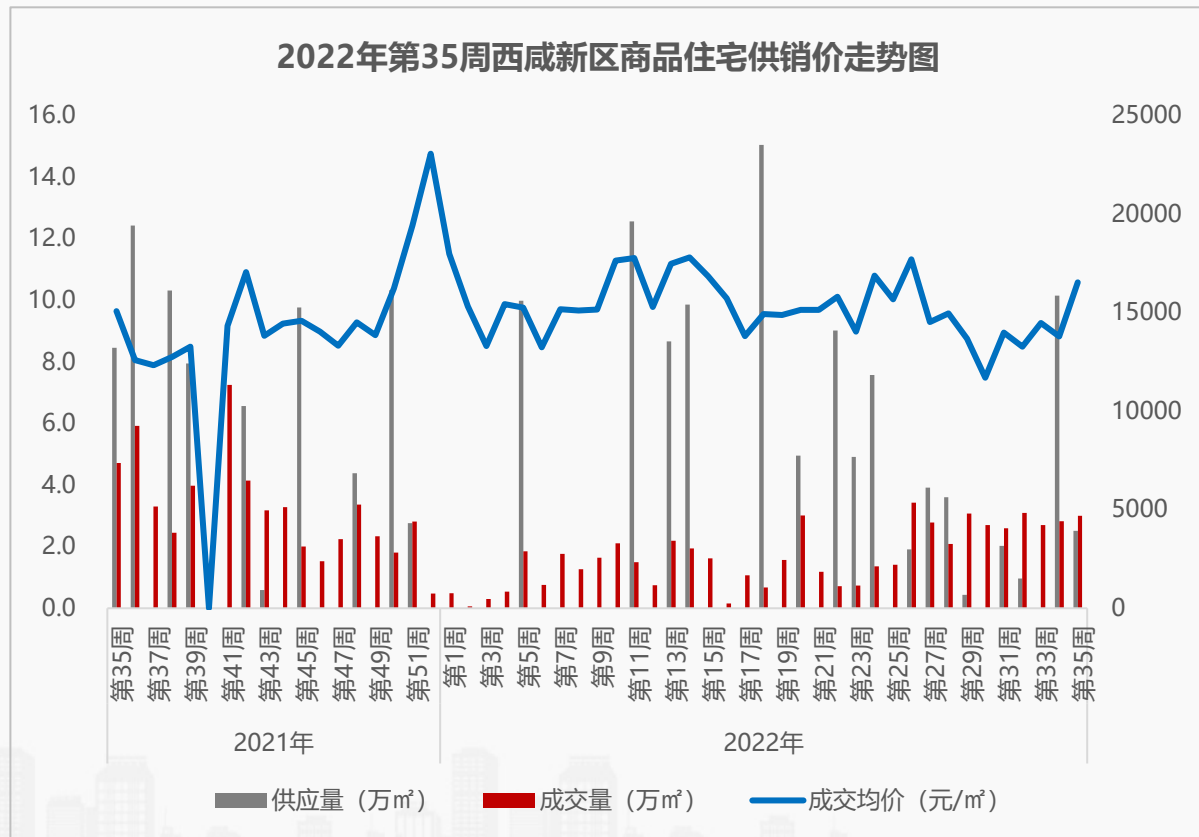


2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.21	0.15	0.00	0.00	0.05	0.03	0.06
成交量 (万㎡)	0.02	0.03	0.02	0.06	0.00	0.10	0.26	0.10	0.12	0.00	0.003	0.003	0.04
成交均价 (元/㎡)	14156	10650	14162	13188	—	14704	16289	13329	16047	—	10129	6236	10591

3.3西咸/住宅供销概况

◆ 本周西咸商品住宅供应下降，成交量价齐涨；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1个，商品住宅新增供应196套、2.5万㎡，环比下降75.3%，同比下降70.4%，供应来自沣西新城的中交·长安里；
- **成交量方面：**本周西咸新区商品住宅成交量小幅上涨，商品住宅网签备案230套、3.0万㎡，环比上涨6.4%，同比下降36.3%，成交集中在泾河新城的滨江·翡翠城及金地·乐华翰林艺境，沣东新城的绿城·西安和庐，秦汉新城的中天诚品；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价16537元/㎡，环比上涨19.9%，同比上涨9.7%。

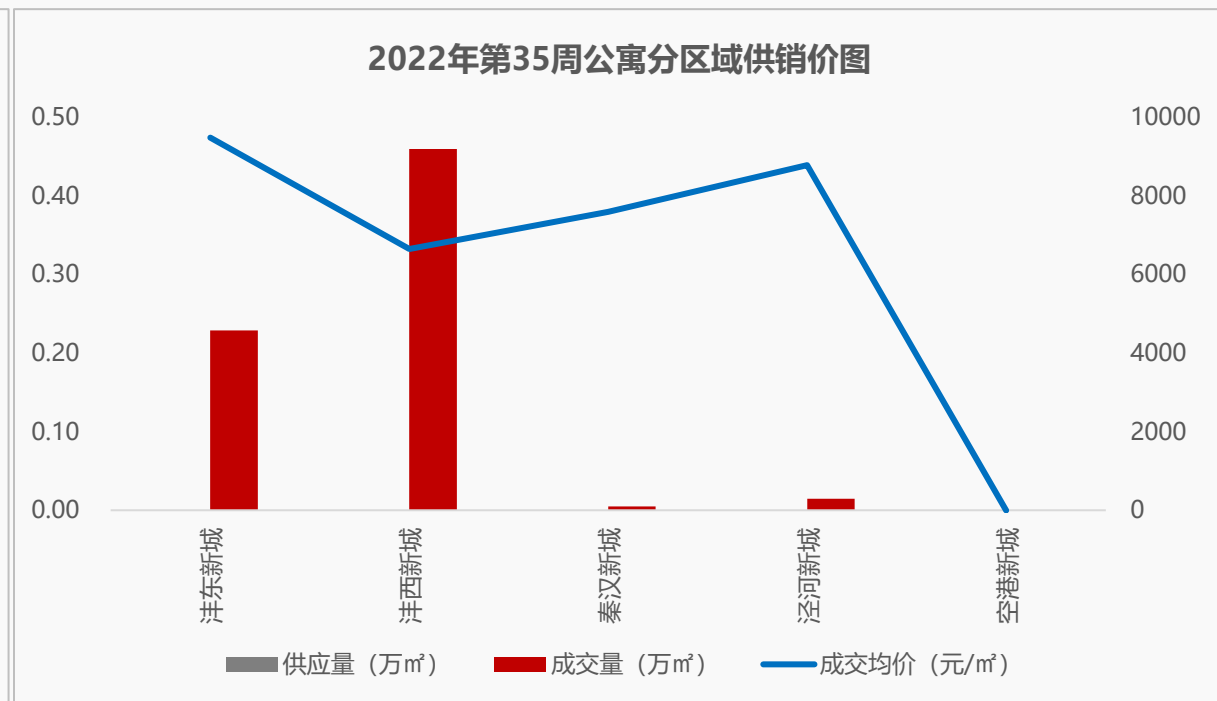
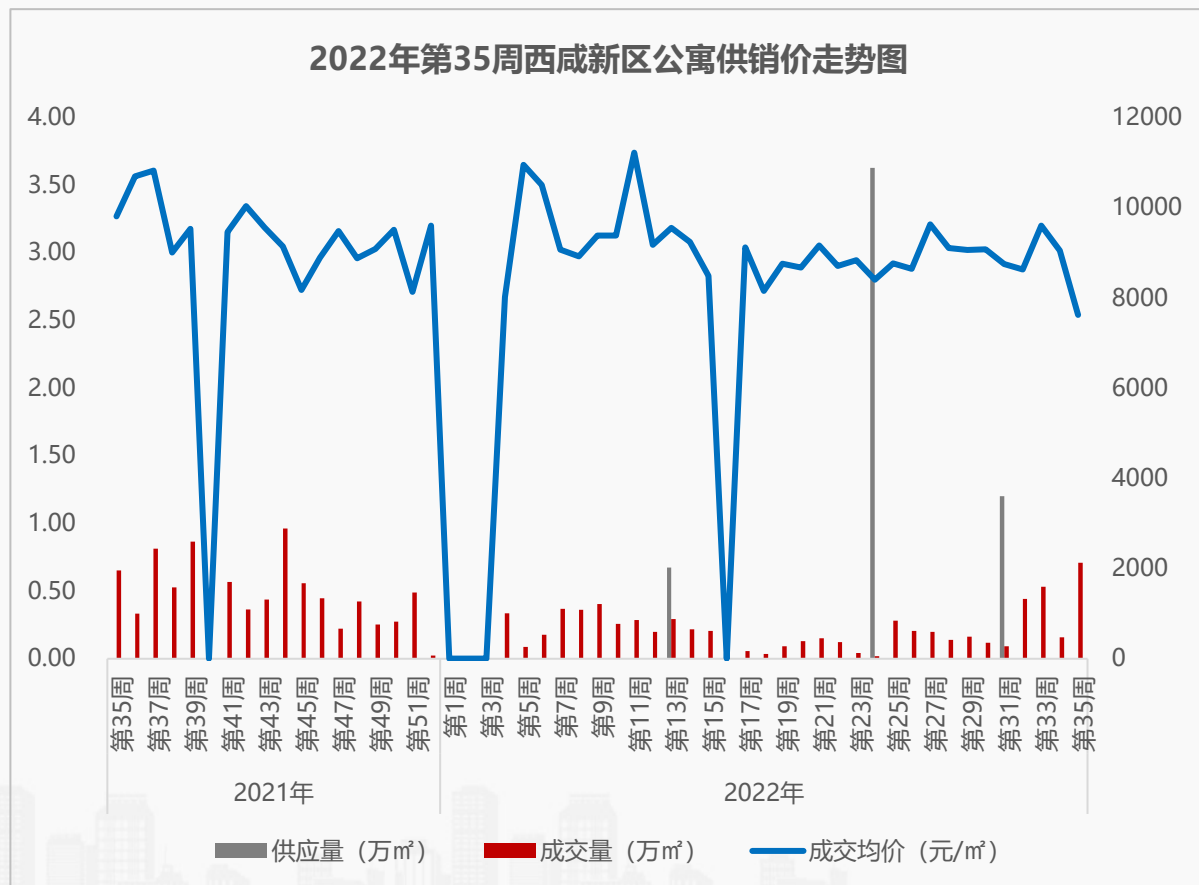


2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	1.5	0.9	0.9	1.2	0.1
成交量 (万㎡)	1.7	2.1	1.4	1.5	0.4
成交均价 (元/㎡)	19715	13496	11872	11931	13561

3.3西咸/公寓供销概况

◆ 本周西咸公寓无供应，成交量涨价跌；沣西新城、沣东新城、泾河新城位居西咸新区成交前列

- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目0个，公寓无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周西咸新区公寓成交大幅上涨，公寓网签备案150套、0.7万㎡，环比上涨348.2%，同比上涨8.7%，成交集中在沣西新城的先河·瞰都，沣东新城的保利和光尘樾及华润置地·万象域；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价7619元/㎡，环比下降15.8%，同比下降22.3%。



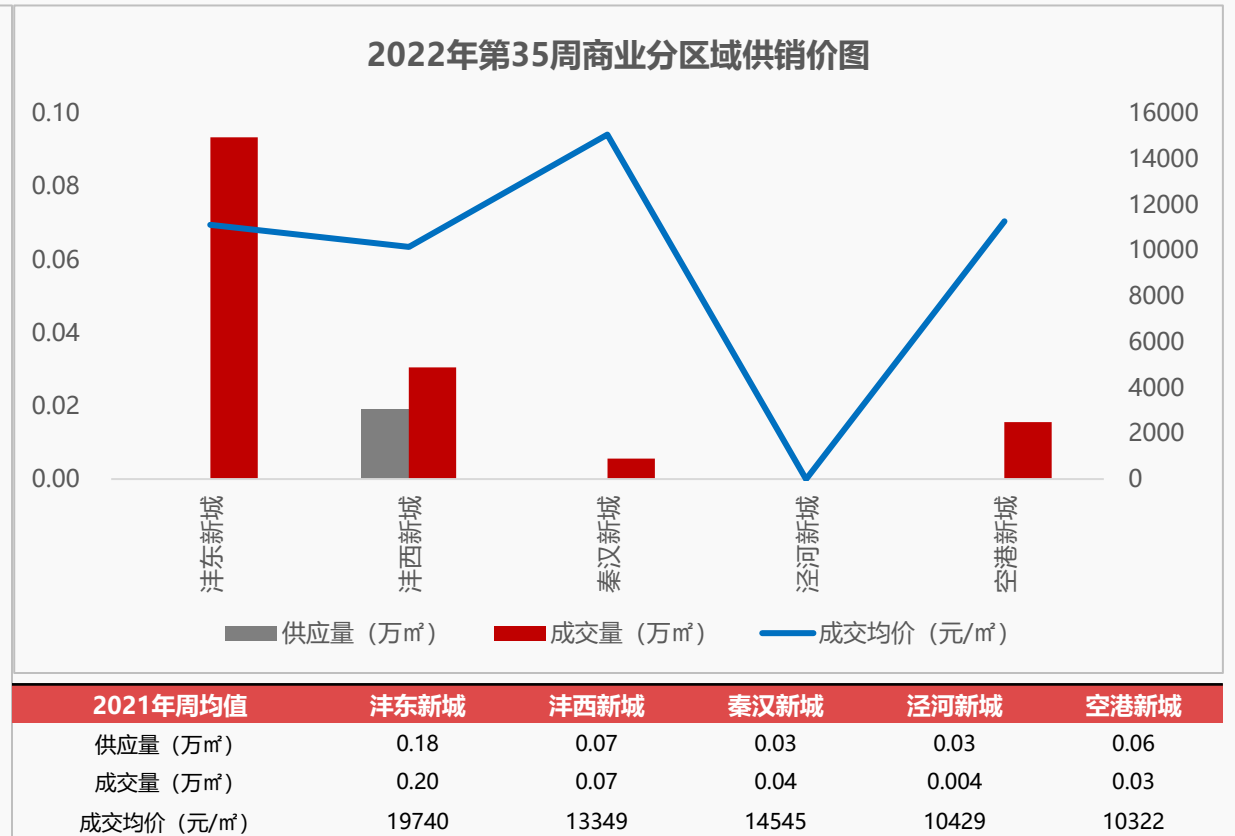
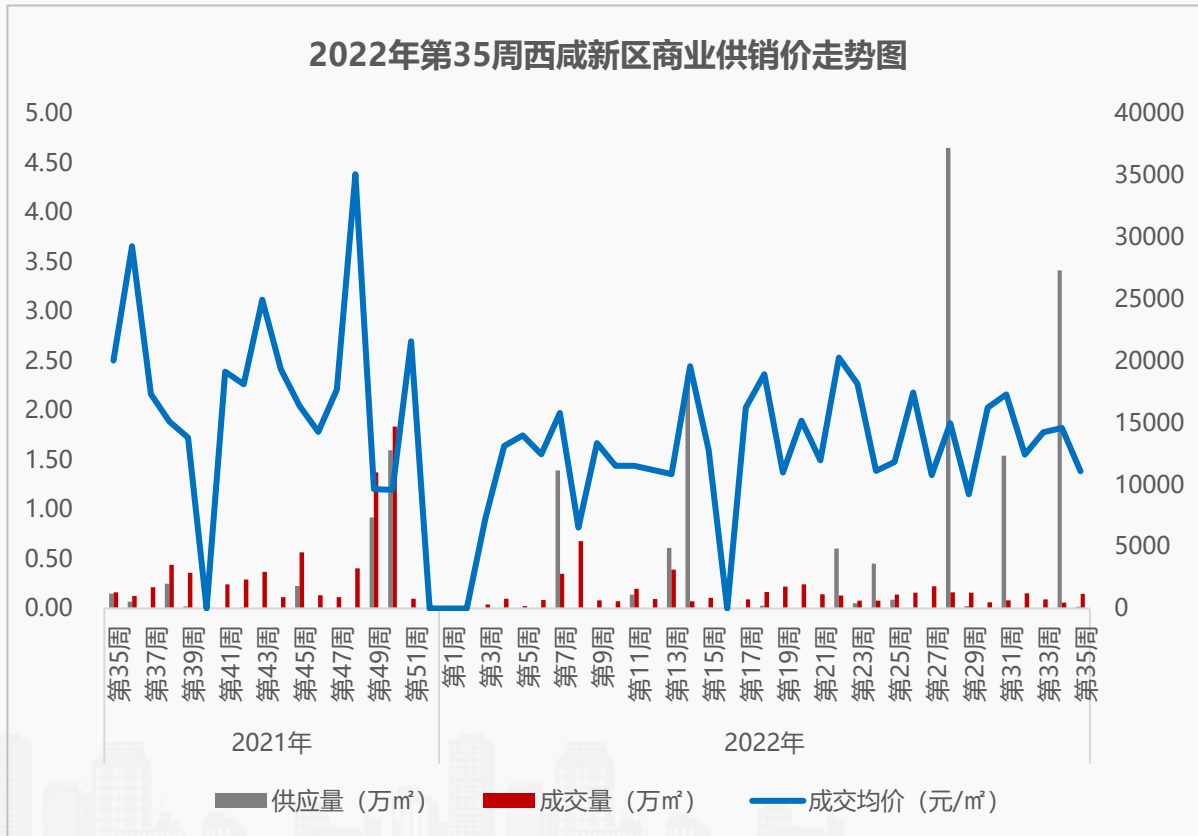
2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.27	0.06	0.05	0.11	0.07
成交量 (万㎡)	0.41	0.09	0.06	0.13	0.03
成交均价 (元/㎡)	10356	8482	7559	8709	8788

数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/商业供销概况

◆ 本周西咸商业供应下降，成交量涨价跌； 沣东新城、沣西新城、空港新城位居西咸新区成交前三

- **供应量方面**：本周西咸新区发放预售证项目1个，商业新增供应2套、0.02万㎡，环比下降99.4%，同比下降87.4%，供应来自沣西新城的中交·长安里；
- **成交量方面**：本周西咸新区商业成交上涨，商业网签备案12套、0.2万㎡，环比上涨148.0%，同比下降10.2%，成交集中在沣东新城的绿地新里铂瑞公馆，沣西新城的宜家沣都，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11103元/㎡，环比下降23.9%，同比下降44.6%。

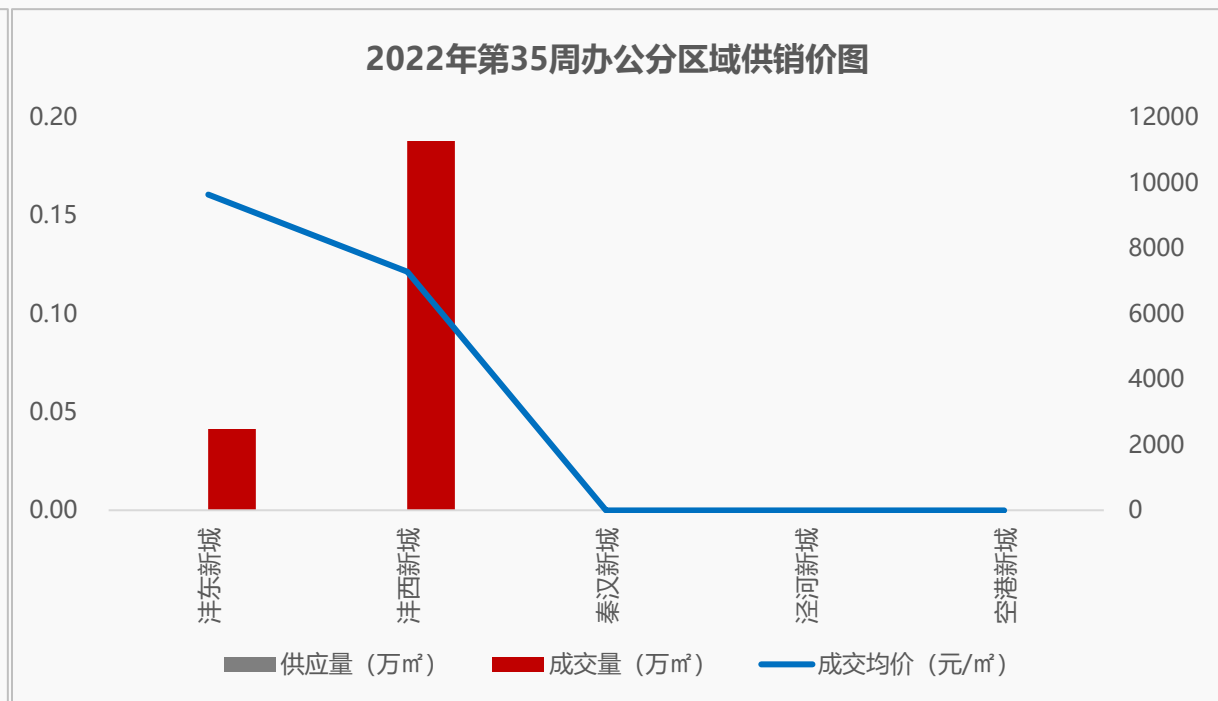
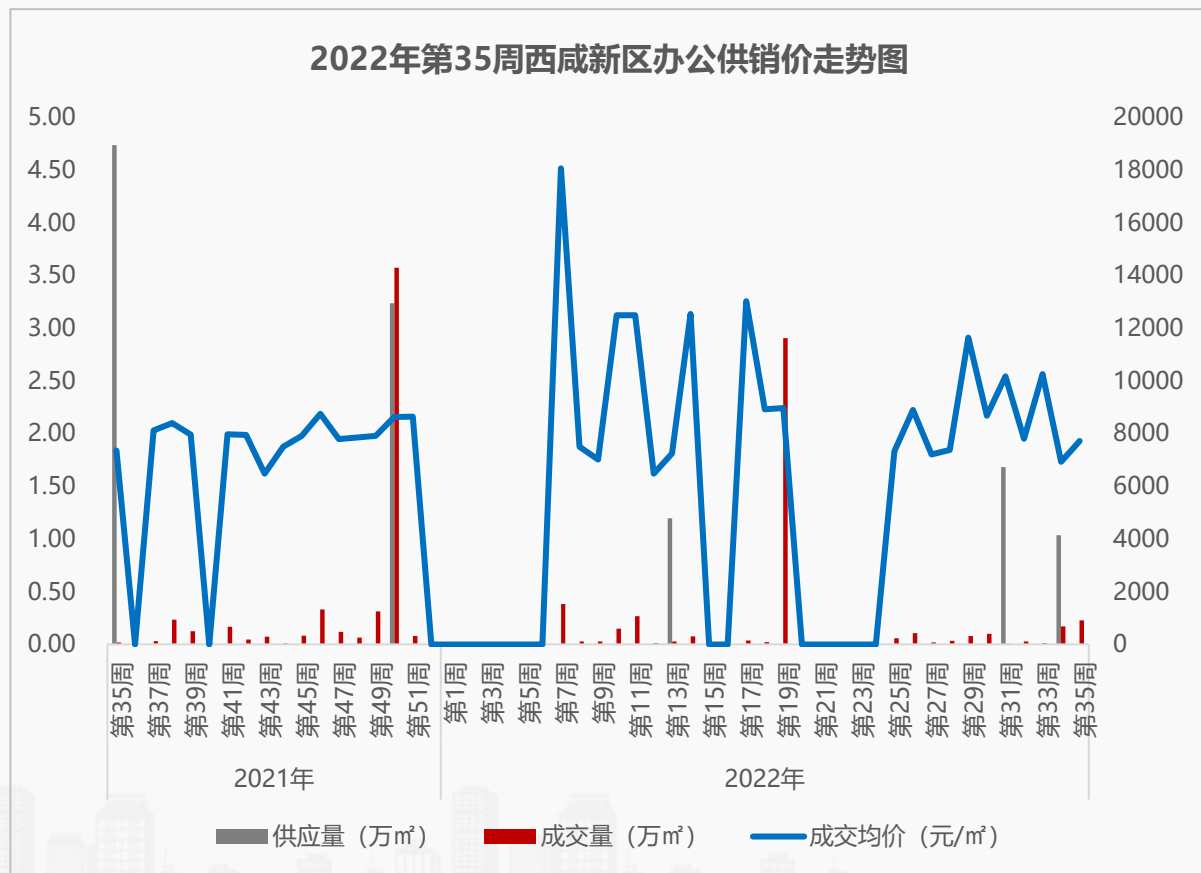


数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/办公供销概况

◆ 本周西咸办公无供应，成交量价齐涨；沣西新城、沣东新城位居西咸新区成交前列

- **供应量方面**：本周西咸新区发放预售证项目0个，办公无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面**：本周西咸新区办公成交持续低位，办公网签备案19套、0.2万㎡，环比上涨35.3%，同比上涨1205.2%，成交集中在沣西新城的中铁港沣国际，沣东新城的华润·二十四城；
- **成交价方面**：本周西咸新区办公成交价7720元/㎡，环比上涨11.3%，同比上涨5.0%。



2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.16	0.00	0.00	0.00	0.97
成交量 (万㎡)	0.10	0.00	0.00	0.0001	1.01
成交均价 (元/㎡)	8380	—	—	8209	13447

3.4商品房销售排行

第35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	融创·望江府	561707222	32619.33	215	17220
2	碧桂园·云顶	249345412	11975.93	77	20821
3	保利锦上	112597857	7391.6	60	15233
4	上河·雲璟	69055348	5080.97	43	13591
5	华润置地·未来城市	74775057	4712.76	36	15867

第35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	先河·瞰都	29343653	4450.68	80	6593
2	赛格国际·中京坊	24822222	2881.46	34	8614
3	保利和光尘樾	7780211	890.47	26	8737
4	华润置地·万象城	6456648	768.05	17	8407
5	融创·曲江印	23785860	722.03	2	32943

第35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	绿地国港新里城	55000000	6459.96	32	8514
2	中铁·港津国际	13718955	1880.64	18	7295
3	陕建·航天新天地	12391120	1213.04	14	10215
4	源创中心	16940136	1160.77	9	14594
5	绿地国际花都	9722903	1094.16	7	8886

第35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	皇城坊	14067846	348.66	1	40348
2	荣德·河与墅	6700000	253.09	1	26473
3	三迪·灞河壹號	7913779	205.82	1	38450
4	东原印未央	6048407	159.99	1	37805
5	——	——	——	——	——

第35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	鹏润·悦秀城	414336779	23141.41	49	17905
2	西安华南城	10026320	1263.1	1	7938
3	中南·春风南岸	16837450	979.29	11	17194
4	中海·曲江大城	19687249	899.44	17	21888
5	荣德·棕榈阳光	13528545	769.02	3	17592

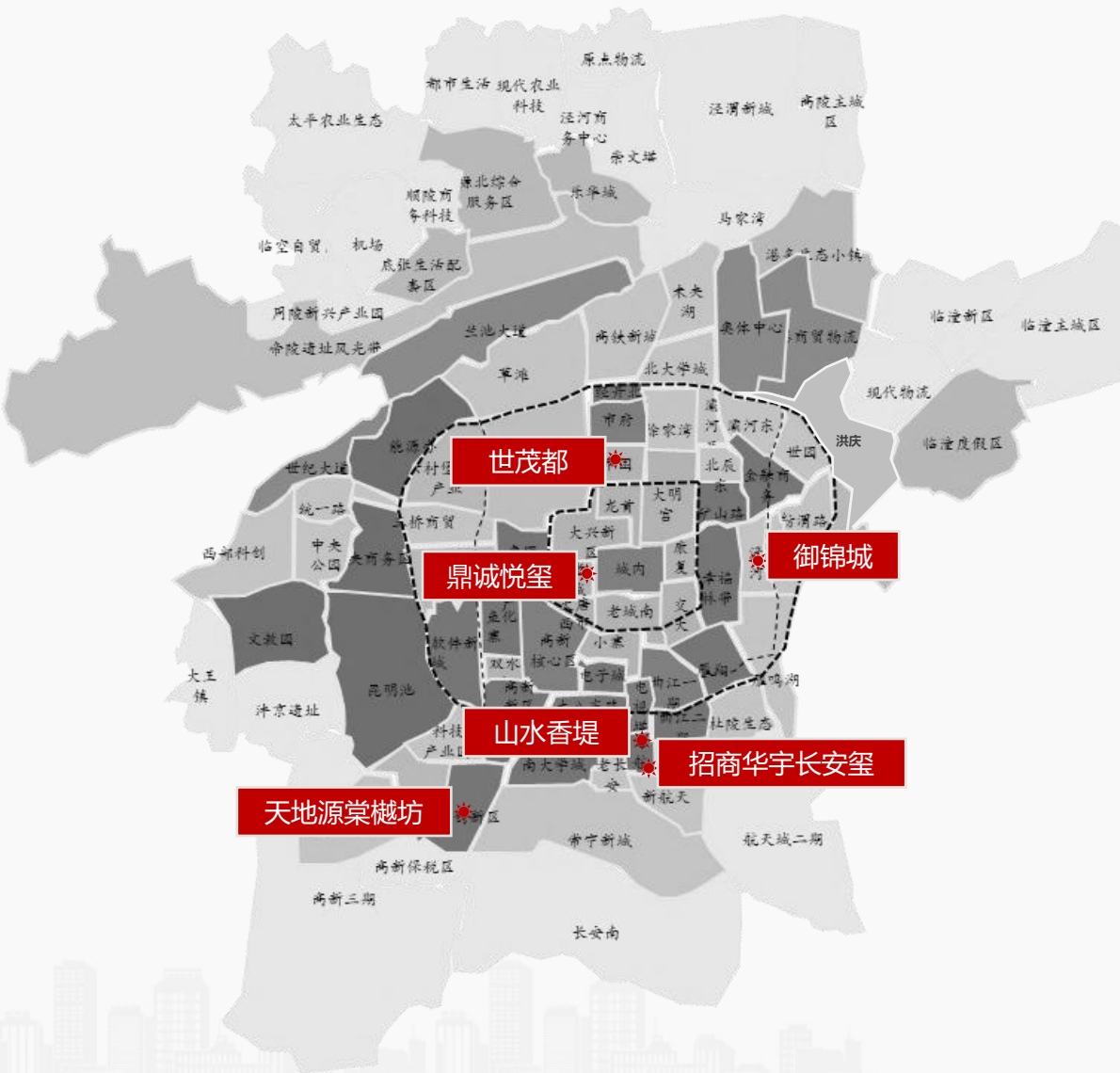
PART 04 创典监测

- 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1096套房源，均价18941元/m²，其中世茂都、鼎诚悦玺、天地源棠樾坊为首次价格公示

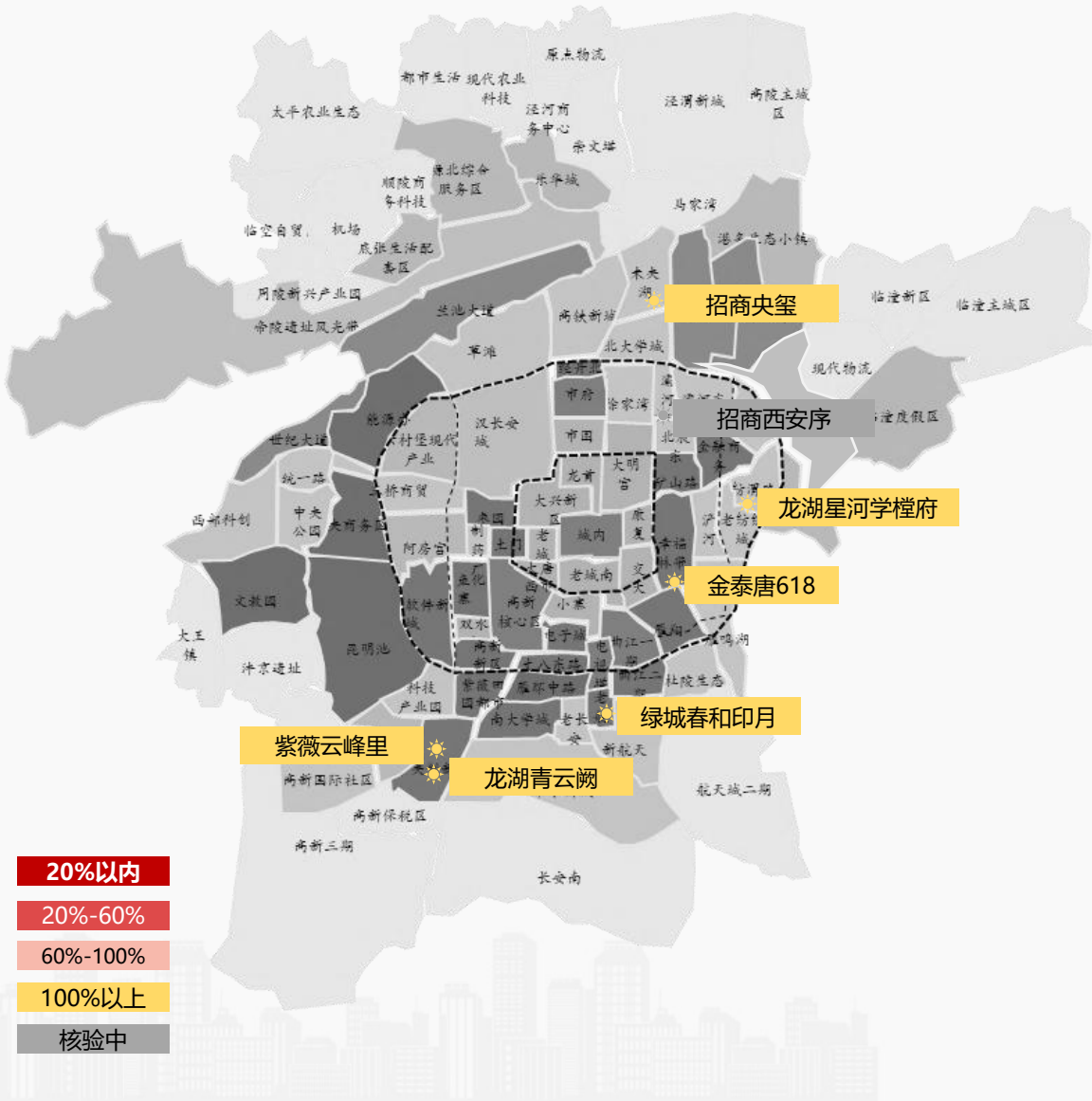


2022年第35周西安商品住房价格公示项目表

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	航天城	招商华宇长安玺	7#	叠拼	198-256	18	精装	28731	价格基本持平
2			18#	洋房	150-346	36	毛坯	20250	价格基本持平
3	经开	世茂都	1#	高层	46-66	407	毛坯	14029	新地块首次价格公示
4	浐灞	御锦城	54#、69#	洋房	140-222	42	毛坯	18657	价格基本持平
			55#、56#	小高层	138-161	89	毛坯	15917	
5	城西	鼎诚悦玺	2#	高层	57-122	304	毛坯	18055	首次价格公示
6	高新	天地源棠樾坊	1#、2#	高层	112-126	200	毛坯	26221	首次价格公示
合计						1096	—	18941	—

4.2项目登记

◆ 本周西安共7个项目开启线上登记，合计供应863套房源，登记人数1008个，核验通过人数514个，整体中签率168%，其中招商西安序尚处资料核验中



2022年第35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/㎡)
8.27-8.29	1	航天城	绿城春和印月	12#、16#、18#	283	149	251	168%	19667
8.29-8.31	2	高新	紫薇云峰里	8#、9#	226	107	172	161%	24367
8.29-8.31	3	高新	龙湖青云阙	10#、12#、13#	220	145	172	119%	27349
8.29-8.31	4	灞河新区	龙湖星河学樯府	5#	117	53	77	145%	17096
9.1-9.3	5	浐灞	招商央玺	3#	43	26	34	131%	21894
9.2-9.4	6	浐灞	招商西安序	3#、7#	21	—	45	—	35515
8.30-9.1	7	城东	金泰唐618	22#	98	34	112	329%	27353
合计					1008	514	863	168%	—

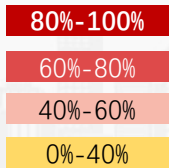
4.3 开盘监测

◆ 本周西安共7个项目开盘，推货841套，成交383套，开盘去化率46%，去化水平持续低位



2022年第35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	9.3	山水香堤	航天城	19#	洋房	四室,五室,六室,八室	666	40	40	100%	20363	毛坯
2		8.30	招商华宇长安玺		4#	叠拼	三室,四室,五室	105	17	17	100%	29026	精装
3	自行开盘	9.3	绿城春和印月		12#、16#	高层	三室,四室	149	179	95	38%	19749	毛坯
				18#	小高层	三室,四室	72						
4	自行开盘	9.3	紫薇云峰里	高新	8#	高层	三室	107	104	19	18%	24056	毛坯
					9#	小高层	四室		68	21	31%	24678	毛坯
5		9.2-9.3	龙湖青云阙		10#、13#	高层	三室,四室	145	153	86	56%	25630	毛坯
			12#	洋房	四室	19	19		100%	30793	毛坯		
6		9.3	龙湖星河学樯府	灞河新区	5#	高层	三室,四室	53	77	38	49%	17096	毛坯
7		9.4	金泰唐618	城东	22#	大平层	三室,四室	34	112	48	43%	27353	毛坯
合计								1259	841	383	46%	—	



【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。