

2022年

西安房地产市场周报

【1.24-1.30】

▾ 本周楼市看点 ▾

宏观环境

为高效推进复工复产，陕西实施一季度经济稳增长10条措施和支持西安加快经济恢复发展若干政策，对受疫情影响、生产经营困难的省内企业，免征一季度房产税、城镇土地使用税等

土地市场

本周土地市场供应共3宗，合计约219.8亩；本周无成交

数据楼市

第4周大西安商品房供应43.2万 m^2 ，环比上涨741%，成交18.6万 m^2 ，环比上涨59%，成交价有所回落

创典监测

本周合计公示6盘1858套房源，均价16857元/ m^2 ，其中主城区的龙湖天奕、西咸新区的招商雍澜湾等4盘均为首次价格公示

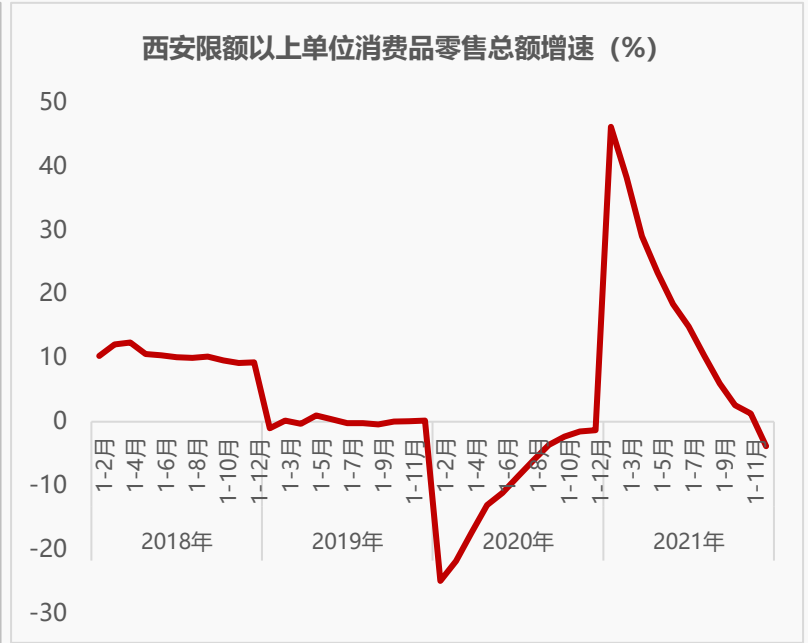
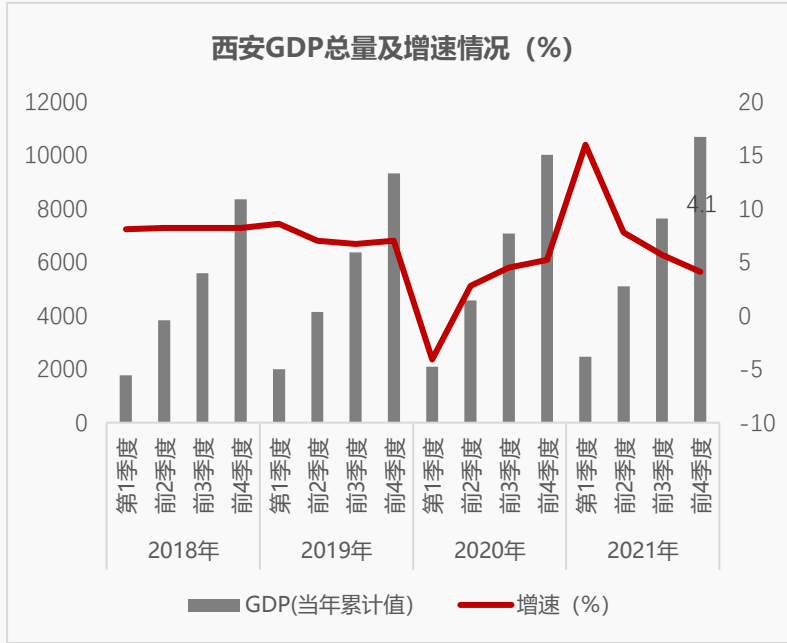
PART 01 宏观环境

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



1.1 经济环境

◆ 2021年西安GDP总量再破万亿元，同比增速4.1%，增速仅高于杨凌示范区，受疫情反复等因素影响，固定资产投资、社会消费品增速均低于预期，预计2022年经济运行持续承压



陕西省各市区2021年经济运行情况				
城市	GDP (亿元)			同比增速 (%)
	2021年	2020年	增量	
西安	10688.28	10020.39	667.89	4.1%
榆林	5435.18	4089.66	1345.52	7.9%
咸阳	2581.32	2204.81	376.51	8.5%
宝鸡	2548.71	2276.95	271.76	6.0%
渭南	2087.21	1866.27	220.94	8.2%
延安	2004.58	1601.48	403.1	8.1%
汉中	1768.72	1593.4	175.32	8.2%
安康	1209.49	1088.78	120.71	7.5%
商洛	852.29	739.46	112.83	9.5%
铜川	439.41	381.75	57.66	7.5%
杨凌	157.78	151.71	6.07	2.2%
陕西	29800.98	26181.86	3619.12	6.5%

西安各区县2021年生产总值				
区县	总量 (亿元)	总量排名	增速 (%)	增速排名
西安	10688.28	—	4.1	—
鄠邑	266.05	9	8.1	1
长安	1269.45	3	7.8	2
灞桥	606.85	7	7.7	3
新城	639.96	6	6.6	4
蓝田	151.7	12	6.2	5
周至	146.39	13	5.4	6
雁塔	2725.2	1	4.1	7
阎良	264.84	10	4.1	7
未央	1437.23	2	3.7	9
临潼	260.11	11	3.6	10
碑林	1098.86	4	1.1	11
莲湖	831.08	5	0.3	12
高陵	384.72	8	0.1	13

1.1 经济环境

◆ 陕西两会召开，明确2022年GDP增长目标6%，大力发展新能源产业，同时为高效推进复工复产，实施一季度经济稳增长10条措施和支持西安加快经济恢复发展若干政策，对受疫情影响、生产经营困难的省内企业，免征一季度房产税、城镇土地使用税等

1月18日、19日，陕西省十三届人大五次会议和陕西省第十三届人民代表大会第六次会议在西安开幕，陕西省长赵一德代表省政府向大会作《政府工作报告》。报告共分三个部分，分别是2021年工作回顾、2022年总体要求以及预期目标以及2022年重点工作。报告指出2021年陕西基本完成全年经济社会发展主要目标任务，实现“十四五”良好开局。同时提出2022年陕西省生产总值增长6%左右的发展预期目标，并指出2022年重点工作。

2022年重点工作

加快经济恢复，一季度为企业减负

- 1、加快经济恢复，高效推进复工复产，落实疫情分区分级精准防控措施，因地制宜、分类推进、精细服务，全力保障防疫物资需求。
- 2、陕西实施一季度经济稳增长10条措施和支持西安加快经济恢复发展若干政策，对受疫情影响、生产经营困难的省内企业，免征一季度房产税、城镇土地使用税等税费。此外，实施住宿餐饮、商贸零售、文旅娱乐等服务业激励计划，落实房租减免、增值税加计抵减、发放消费券等措施。
- 3、加大重点企业、中小微企业、个体工商户帮扶力度，积极帮助解决原材料供应、产品生产、返岗上岗、物流运输、资金保障等方面的突出问题。
- 4、引导金融机构创新产品和服务，强化信贷纾困，不盲目抽贷、断贷、压贷，让企业的“血液”流动起来。

扩大有效投资，培育新型消费

- 1、2022年陕西要适度超前布局基础设施建设，全面将加快轨道交通、西延高铁、西康高铁、机场三期、引汉济渭等重大项目建设进度，确保固定资产投资增长7%左右。
- 2、将大力开展精准招商、定向招商、投行思维招商，打造丝博会、秦商大会等品牌招商活动；2022年陕西将培育定制消费、智能消费、互动消费、沉浸式消费等新型消费，确保社会消费品零售总额增长7.5%左右。

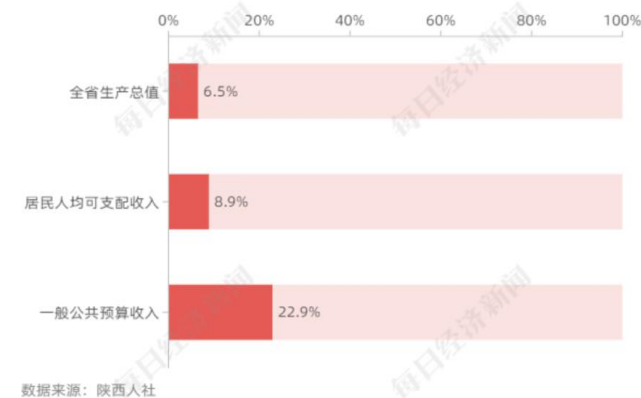
打造千亿级产业集群，确保工业增加值增长6.5%

2022年陕西将落实“链长制”壮大重点产业，打造万亿级产业集群；并加大“首台套”、“首批次”应用政策力度，确保规上工业增加值增长6.5%左右；将加大对5G网络、新一代互联网、物联网等重点领域的投资力度，打造数字经济新业态；将深化营商环境改革，实现更多政务服务一网通办、跨省通办、秒批秒办。

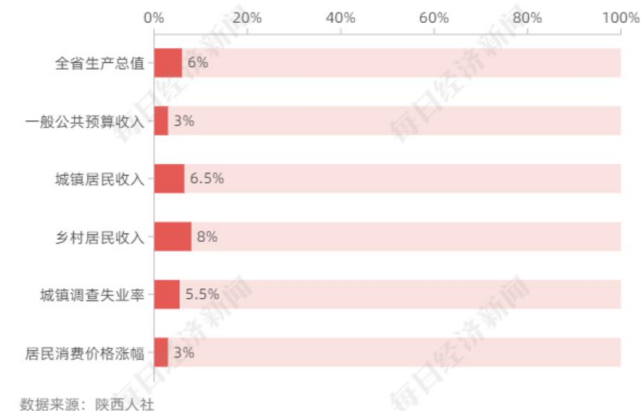
大力发展光伏、风能、生物质等可再生能源

加快陕北至湖北、神府、渭南三大新能源基地项目建设，推进蓄水抽能电站、氢能示范项目实施，增加新能源消纳能力，打造全国重要的清洁能源基地。同时加快基础设施绿色低碳发展，2022年城镇新建建筑中绿色建筑占比要提升至60%，装配式建筑占比达到24%。

陕西2021年经济表现



陕西2022年发展主要预期目标



1.2 楼市政策

◆ 继中央政治局会议、经济工作会议、住建部工作会议后，银保监会定调2022年工作方向，防范化解金融风险，坚持房住不炒定位，促进房地产市场良性发展

1月24日，银保监会召开2022年工作会议，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，持续完善“稳地价、稳房价、稳预期”房地产长效机制，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

努力促进国民经济
良性循环

按照稳字当头、稳中求进的要求，全力支持稳定宏观经济大盘。合理增加融资供给，做好“十四五”规划重点领域和重大项目融资保障。支持适度超前开展基础设施投资。促进中小微企业融资增量、扩面、降价。创新支持国家重大科技任务，更好服务关键核心技术攻关企业和“专精特新”企业。优化重点领域共保体机制，推进新材料、首台（套）保险试点。围绕有序推进碳达峰碳中和，创新绿色金融产品服务，支持能源稳产保供。提升金融服务乡村振兴质效，助力“新市民”在城镇安居创业。继续规范发展第三支柱养老保险，推动完善健康保险服务。加强金融消费者权益保护。全力做好北京冬奥会、冬残奥会金融服务保障工作。

坚持不懈防范
化解金融风险

继续按照“稳定大局、统筹协调、分类施策、精准拆弹”的基本方针，稳妥处置金融领域风险，坚决守住不发生系统性金融风险的底线。压实各方责任，有序推进高风险金融机构处置。妥善应对不良资产反弹。**坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，持续完善“稳地价、稳房价、稳预期”房地产长效机制，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。**持续拆解高风险影子银行，全面落实资管新规。严厉打击违法违规金融活动，严肃整治“代理退保”乱象。加快非法集资存案处置，严防风险反弹。

深化银行业保险业
改革开放

按照加强党的领导、落实各方责任、规范股权关系、健全公司治理、普及专业管理的指导原则，“一省一策”加快推进农信社改革。持续推进中小金融机构兼并重组，支持加快不良资产处置。推动政策性银行分类分账改革。引导大型银行提升综合金融服务水平。坚定不移推动保险业回归保障本源。构建新型保险中介市场体系。推进资管业务高质量发展。推动信托公司加快转型发展。明晰非银机构功能定位。努力促进金融服务业数字化转型。扩大银行业保险业高水平对外开放，积极服务国家重大开放举措，推动金融机构加大对共建“一带一路”项目支持力度。

坚决防止资本
在金融领域无序扩张

在金融领域为资本设置“红绿灯”。坚持“两个毫不动摇”，充分发挥资本在金融活动中的积极作用。推动中小银行保险机构依法合规多渠道补充资本金。依法加强对资本的有效监管，筑牢产业资本与金融资本的“防火墙”，加强对股东的穿透式监管，严防银行保险资金被用于盲目“加杠杆”。完善有效制衡的公司治理机制，引导将党的领导与公司治理深度融合。推动中国金融人才库发挥作用。强化金融反垄断和反不正当竞争。坚持金融业务持牌经营规则，严厉打击“无照驾驶”行为。

1.2 楼市政策

◆ 西安印发支持住房租赁市场发展财政资金补助和奖励办法的通知，助力保障性租赁住房市场发展，提升开发商拿地信心

1月25日，西安市住房和城乡建设局、西安市财政局发布关于印发《西安市支持住房租赁市场发展财政资金补助和奖励办法（修订）》的通知，本办法自2021年12月21日起施行，试点期工作结束自动废止。《办法》中共分为总则、支持范围、补助类标准、奖励类标准、项目申请和受理审核、资金拨付与管理、绩效评价和监督管理及相关附则等八项内容，其中详细补助标准如下：

类别		补助标准 (元/㎡)	备注
新建项目（利用国有建设用地新建、配建租赁住房）	多层建筑（6层以下）	400	竣工验收前以房屋建筑面积预测报告为准，最终奖补面积以房屋建筑面积实测报告为准。
	小高层建筑（7-12层）	800	
	高层建筑（13层以上）	1200	
	接受政府租金指导价格项目	1500	
改建项目（利用商业、办公、工业厂房等非住宅建筑，按规定集中改建为租赁住房）	改建未接受政府租金指导价格项目	500	奖补计算面积按实际改建的租赁住房建筑面积计算，以不动产登记证书（权属证明材料）记载面积、房屋实测报告为准。
	接受政府租金指导价格项目	700	
品质提升盘活项目（存量住房经品质化提升盘活后作为租赁住房，且建筑面积合计不少于3000㎡的相对集中项目）	品质提升：室内装修及老旧管线改造、配套家居用品、智能化管理、安防系统等综合提升房屋品质的相关内容。	200	奖补计算面积按各类住房租赁企业实际收储房源的建筑面积计算，以不动产登记证书（权属证明材料）记载面积、房屋实测报告为准。
备注：同一项目补助类资金只能申报新建、改建、品质提升盘活项目中的一种			

类别	奖励标准	房源标准
出租自持普通商品住房的房地产企业	100元/㎡/年	申请人自有产权、申请人母公司或申请人同一母公司具有控股权的子公司的自有产权并委托申请人实施住房租赁经营，室内已装修达到入住标准，且在住房租赁交易服务平台完成租赁备案（有效期6个月以上）的房源，按套出租的房源只纳入奖补统计一次，按间分租的房源纳入奖补统计的奖补面积累计不超过该套房屋建筑面积。
租赁合同网签备案的企业	50元/宗（每年每个企业最高不超过50万元）	住房租赁企业、房地产经纪机构通过住房租赁交易服务平台进行房源信息发布和网签合同备案的，备案有效期6个月（含）以上的合同，每套（间）房每年度只可申请1次租赁合同备案奖励。
对接受租赁资金监管的企业	100元/宗（每年每个企业不超过100万元）	租赁企业按要求接受我市住房租赁资金监管的，按照接受租赁资金监管的有效网签备案合同数奖励。
规范化经营企业	年度信用A+级	100万元
	年度信用A级	50万元
制定我市住房租赁企业信用信息管理规定。		

政策解读：《办法》的制定反映出西安在“坚持房住不炒”定位下，积极响应国家制定的租售并举住房制度，对于住房租赁市场的大力支持。按照《办法》的相关规定，明确给出企业相应财政资金补助和奖励，一定程度上降低房企拿地成本，提高企业拿地积极性，增加保障性租赁住房供给，解决租赁住房人员等群体的住房困难问题。

1.2 楼市政策

◆ 西安加大复工复产支持力度，出台公积金惠民政策，降低企业运营成本，助力企业恢复发展，同时维护缴存职工的合法权益

1月26日，西安住房公积金管理中心、西安市财政局、中国人民银行西安分行营业管理部联合发布《关于应对新冠疫情实施住房公积金惠民政策的通知》，从公积金缴存和提取方面给予支持。

住房公积金缴存业务

- ✓ **降低缴存比例：**可以降低缴存比例。缴存单位可通过网厅或前往住房公积金缴存银行网点办理调低缴存比例，**单位比例和个人比例最低可分别调至5%。**
- ✓ **可以延期缴存：****受本次疫情影响未能正常缴存公积金的单位，可延期至2022年4月30日前缴存**，在此期间缴存时间连续计算，不影响职工正常提取和申请住房公积金贷款，单位延期缴存无需申请。
- ✓ **可以申请缓缴：****受本次疫情影响生产经营确有困难的企业，经本单位职工代表大会或工会讨论通过，可申请缓缴住房公积金，缓缴期限为一年。**

住房公积金提取业务

- ✓ **提高租房提取额度：****1月27日起将无房职工租住商品房月提取额由850元提高为1500元，一年提取公积金由10200元提高为18000元。**
- ✓ **可以延期提取：**购买商品住房、单位出售的公房、二手房、拆迁安置房以及建造、翻建、大修自住住房、城镇老旧小区改造加装电梯等在疫情防控期间超过5年规定提取时限的，**疫情防控期间最后一次还清商业购房贷款超过规定提取时限的，可延期至2022年4月30日前提取。**
- ✓ **可以补充提取：**因疫情防控线下业务停办，错过2021年度可提取一次公积金的业务，即日起，可通过提前一天电话预约，携带提取资料到公积金中心下设机构办理补提或两年合并提取手续。

政策解读：2021年12月23日西安市加强疫情管控措施后，企业经营出现暂时性困难，为缓解企业压力，政府从减轻住房公积金缴存负担入手，切实为企业减负。同时为进一步助力城市社会经济社会恢复活力，政府有望出台更为积极的复工复产政策。

1.3 行业资讯

◆ 西安灞桥区、高新区、西咸新区分别发布关于企业复工复产相关措施，鼓励企业春节不停工、不停产，缓解企业经营压力

灞桥区关于复工复产企业的十条措施	
类别	补贴内容
用工补贴支持	规上工业企业、2022年市区重点项目在春节期间不停工、不停产的，按照在岗人数给予一次性用工补贴，在岗人数500人及以上的，补贴30万元;300人及以上的，补贴20万元;不足300人的，补贴10万元
房租免租支持	对承租区属国有企业持有物业从事生产经营活动的工业企业、中小微企业，免除2022年1月和2月的房租
水电补贴支持	对于春节期间不停工、不停产的规上工业企业、市区重点项目，按其2022年2月份实际用电量的20%，最多不超过30万元的标准，给予电费补贴
资金配套支持	协助符合条件的企业申报中省市有关奖补政策，在获得中省市奖补资金的同时，给予配套奖励。其中，获得奖补资金500万元及以上的，配套奖励100万元;200万元及以上的，配套奖励50万元;不足200万元的，配套奖励20万元

高新区关于复工复产企业的十条措施	
类别	补贴内容
降低用电成本	对工业企业和生产性服务业企业，按其2022年2月份实际用电量的20%，给予一次性电费补贴
倡导就地过年	对在2022年1月25日至2022年2月15日期间不停工的建设项目一线务工人员(以项目单位统一组织的核酸采样人数为准)，按照每人每天50元的标准发放生活补贴，每人最高不超过1000元
降低融资成本	引导银行机构下调贷款利率，对中小微企业2022年一季度获得的流动资金贷款贴息比例上浮至60%
实行房租减半	对承租区属国有企业持有物业从事生产经营活动的中小微企业，对其2022年2月份的房租实行减半收取
加强稳岗返还	支持企业申请失业保险稳岗返还政策，对符合2021年度稳岗返还政策的参保单位，申请受理截止期限延长至2022年3月31日
落实减税政策	支持企业申请国家和陕西省出台的疫情期间的有关税收优惠政策

西咸新区关于复工复产企业的十条措施	
支持范围	奖补标准
为新区提供居民必需品的大型商超、农贸市场、药店、便利店、中小超市及具备合法、独立经营资格的集贸市场内或社区内摆摊经营且能够正常提供米、面、油、鲜菜、鲜肉、蛋、奶等民生食材物资的供应点	1、大型商超、农贸市场按每家1500元/天奖补; 2、药店按每家100元/天奖补; 3、便利店、中小超市、集贸市场内的鲜肉、鲜菜摊点、社区内民生物资供应点，按每家50元/天奖补。

备注：支持政策从2021年12月28日开始执行，结束时间根据疫情防控政策另行确定

1.3 行业资讯

◆ 2022年西安初步安排市级重点项目897个、总投资2.5万亿元，其中产业项目640个、总投资1.43万亿元，全力助推经济迅速恢复

1月26日，西安市统筹推进疫情防控和经济社会发展系列新闻发布会透露，2022年初步安排市级重点项目897个，总投资2.5万亿元，年计划投资4346亿元，总投资30亿元以上项目209个。其中，地处高陵区的西安市公共卫生中心拟于9月投用。

**640个项目、总投资1.43万亿元、年计划投资2023.3亿元，
典型项目如：**

- 三星二期二阶段增产扩能项目；
- 比亚迪新能源汽车零部件增产扩能项目；
- 顺丰西北地区总部及电商产业园项目；
- “一带一路”文化交流中心系列公建项目等。

**56个项目、总投资4574.78亿元、年计划投资752.41亿元，
典型项目如：**

- 在建的7条地铁线；
- 机场三期扩建工程和电网建设等。

产业项目

社会事业和民生保障项目

城建及基础设施项目

生态环保项目

**172个项目、总投资5757.21亿元、年计划投资1510.09亿元，
典型项目如：**

- 全市拟于9月份投用的116所学校项目；
- 西安市公共卫生中心建设项目等医疗卫生类项目55个；
- 港务中路保障性租赁住房等入境隔离点平疫结合项目；
- 其他安置房、保障性住房项目。

**29个项目、总投资350.17亿元、年计划投资
60.22亿元，典型项目如：**

- 斗门水库工程；
- 城市内涝治理系统化实施项目等。

1.3行业资讯

◆ 1月28日西咸新区举行秦创原2022年首批22个项目云签约活动，涵盖产业链、平台及孵化器、科技成果转化、金融服务四个方面，增强区域创新活力

5个产业链项目

金信天钛精密加工中心

沃恩机床

维纳氢能科技项目

陕煤智引科技等

5个平台及孵化器项目

蜂鸟智造中试基地

复旦西部创新中心

秦创原·海创汇创新中心等

8个科技成果转化项目

尾矿处理研发中心

航空发动机测试中心

新型传感器芯片

特种微孔金属分离膜等

4个金融服务项目

秦创原硬科技基金

省中小担秦创保系列产品等



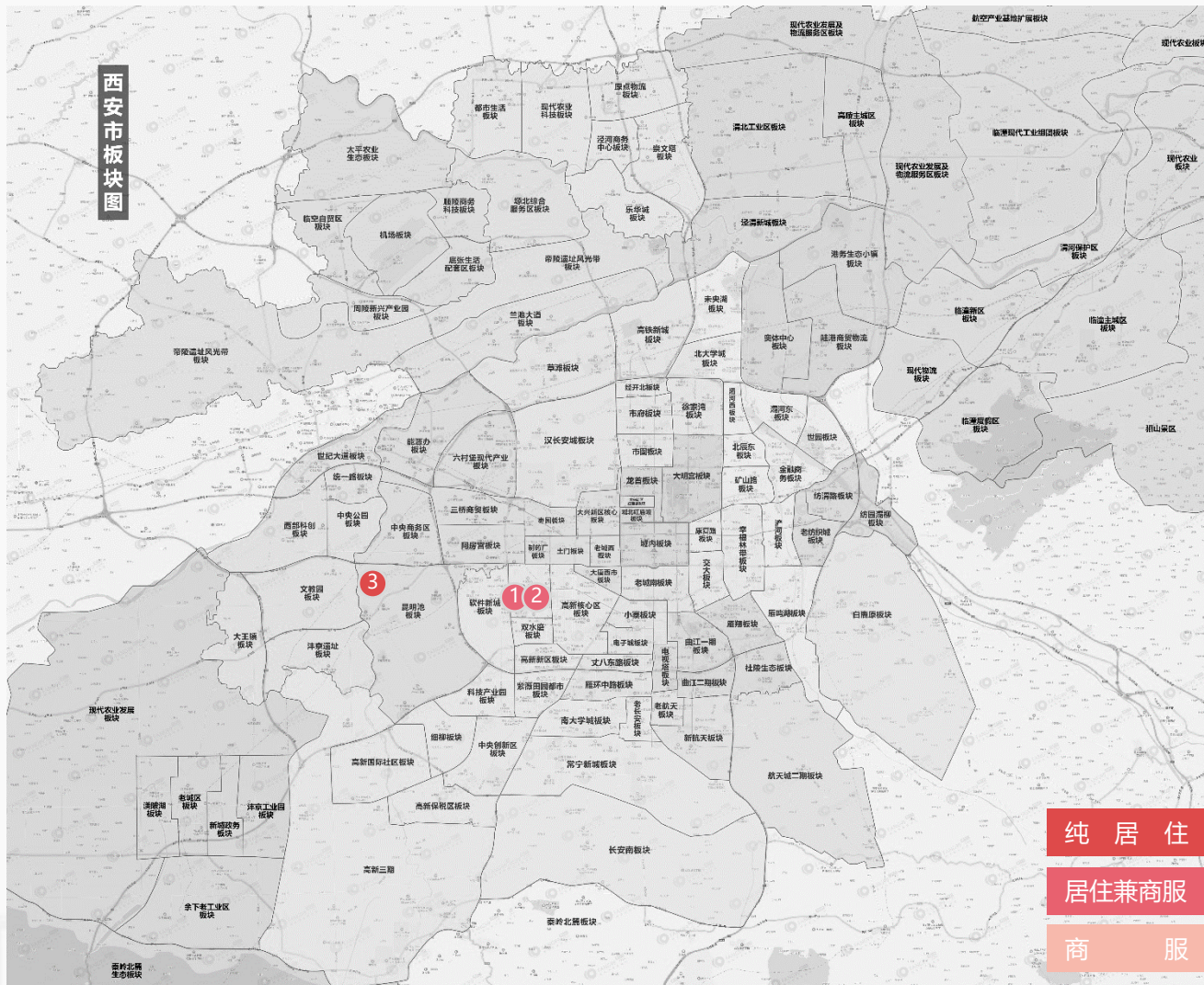
PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交
- 典型成交地块



2.1 土地供应

◆ 本周土地供应共3宗，合计约219.8亩，其中居住用地1宗，商住用地2宗



序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率	控规建面(万㎡)
1	高新	GX3-33-22	高新区鱼化街道鱼斗路以北、科技一路以南、经五路以西、经九路以东	93.8	商住	≤2.8	17.5
2	高新	GX3-33-23	高新区鱼化街道鱼斗路以北、科技一路以南、经五路以东	57.5	商住	≤2.8	10.7
3	沣西新城	XXFX-CXG03-84	沣西新城创新港片区CXG东北一路以东、CXG东北二路以南、CXG东北七路以西、CXG东北二十路以北	68.5	居住	2.2-2.7	12.3
合计				219.8	—	—	40.6

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 商品房供销概况

◆ 在企业复工复产带动下，本周大西安商品房供销显著上扬，成交价有所回落，其中近郊区域供应涨幅最大、西咸新区成交涨幅最大

区域	主城区	西咸新区	近郊区域	大西安
2022年第4周供应面积 (万m ²)	28.8	0.0	14.5	43.2
环比	—	—	181%	741%
同比	-35%	-100%	1048%	-8%
2021年周均值 (万m ²)	30.3	6.3	4.8	41.4
2022年第4周成交面积 (万m ²)	16.3	1.2	1.2	18.6
环比	50%	247%	133%	59%
同比	-51%	-86%	-73%	-60%
2021年周均值 (万m ²)	28.4	8.8	4.6	41.8
2022年第4周成交均价 (元/m ²)	13775	10673	8213	13233
环比	-16%	-15%	12%	-16%
同比	7%	-19%	-1%	5%
2021年均值 (元/m ²)	14469	13552	8004	13561
存量 (万m ²)	1412.5	415.5	287.5	2115.4
去化周期 (月)	11.5	10.9	14.4	11.7

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/2021年月均销量。

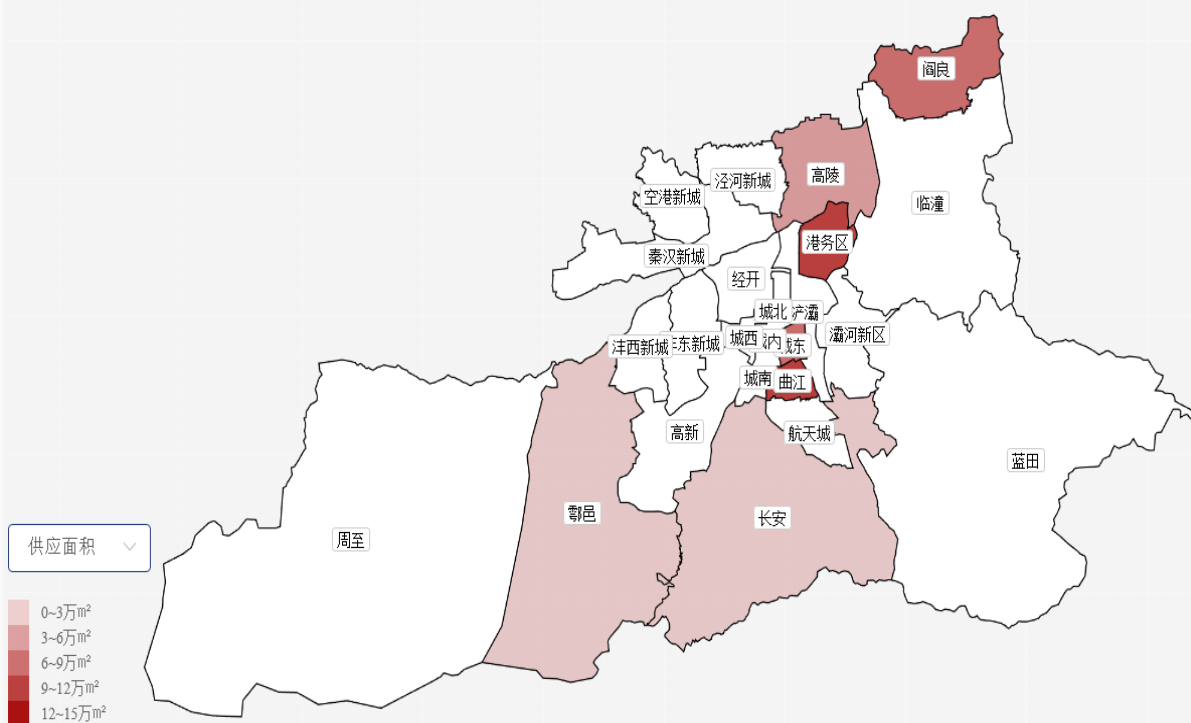
数据来源：房管局网签数据

3.1 商品房供销概况

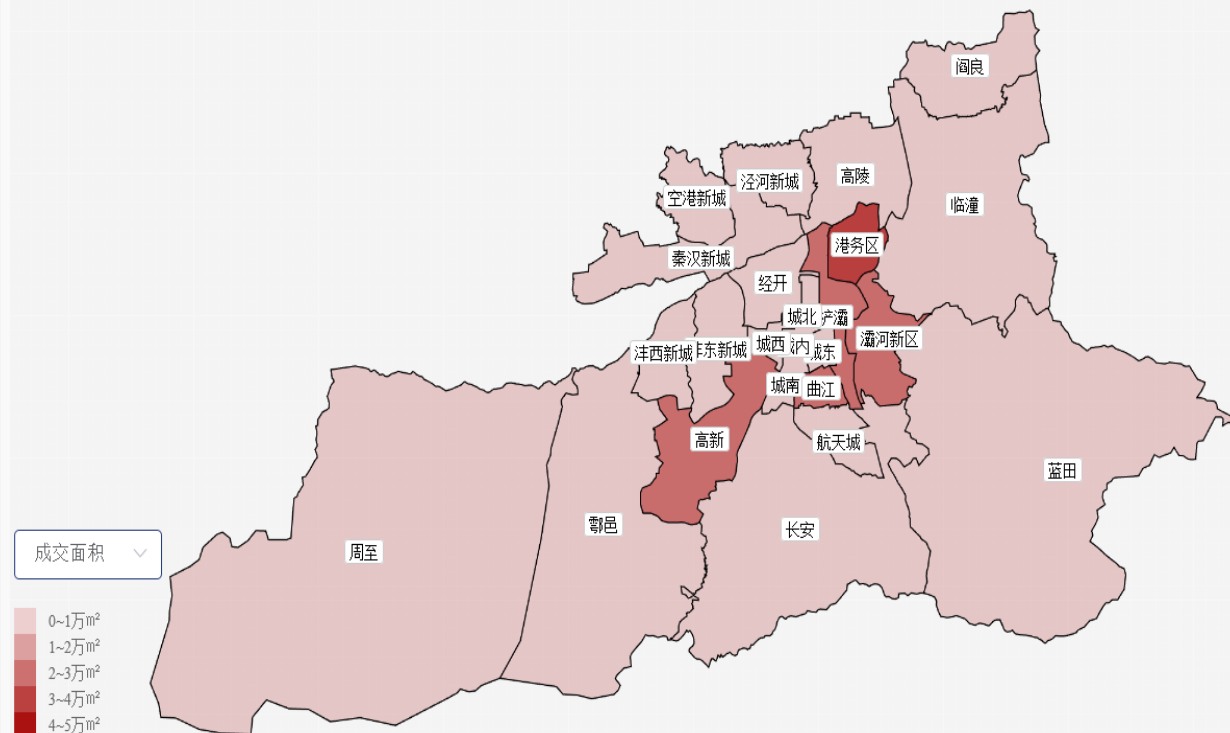
◆ 本周港务区以11.2万m²的供应量、3.6万m²的成交量位居全市供销之首

- **供应量方面：**本周港务区以11.2万m²的供应量居首位，其次是曲江和城东，分别供应9.4万m²和8.1万m²；
- **成交量方面：**本周港务区、高新和曲江居前三位，依次成交3.6万m²、3万m²和2.3万m²。

大西安商品房供应热力图



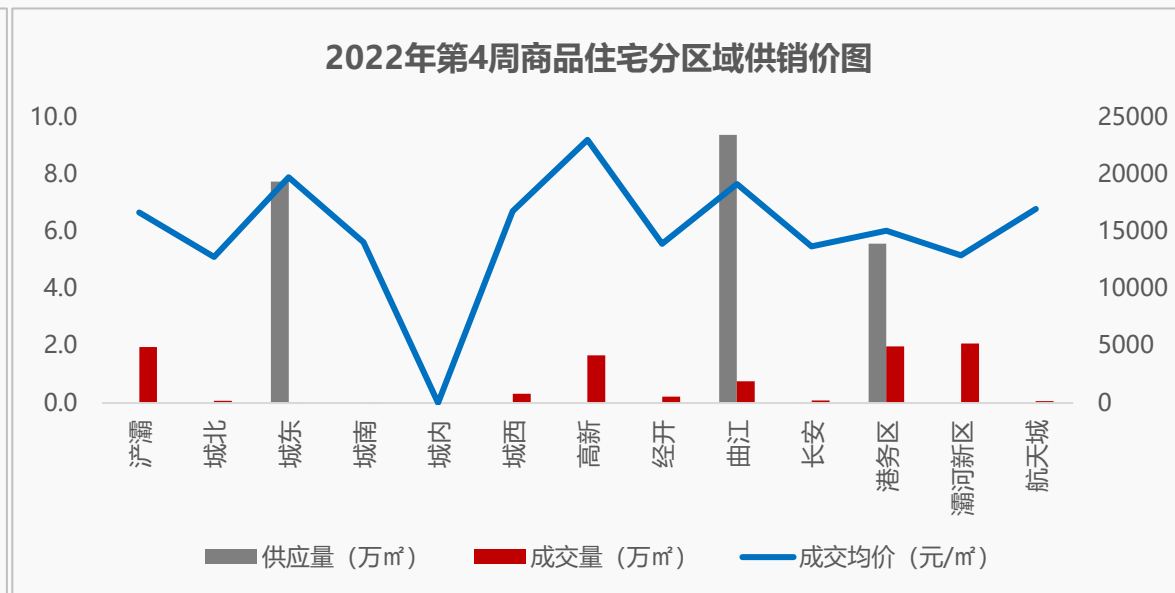
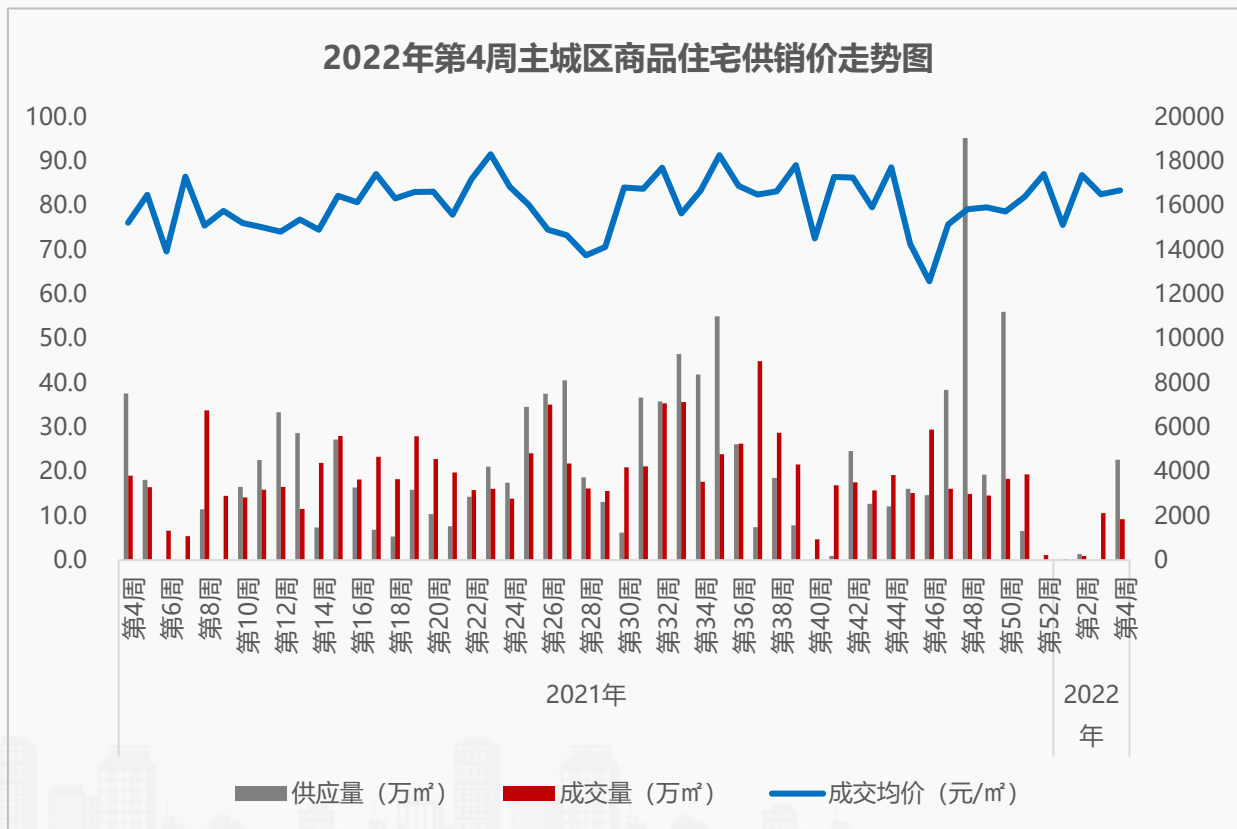
大西安商品房成交热力图



3.2 主城/住宅供销概况

◆ 本周主城区商品住宅供应破冰，成交量跌价稳；灞河新区、港务区、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4个，商品住宅新增供应1370套、22.7万㎡，环比——，同比下降39.6%，供应主要来自曲江的华润置地悦玺、城东的朗基幸福乐城、港务区的绿城观澜、长安的中海长安府；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量有所回落，商品住宅网签备案658套、9.3万㎡，环比下降12.9%，同比下降51.4%，成交集中在灞河新区的辰宇世纪城及清凉云晖、浐灞的碧桂园云府、高新的天地源云水天境、港务区的华润置地紫云府；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价16686元/㎡，环比上涨1.1%，同比上涨9.6%。

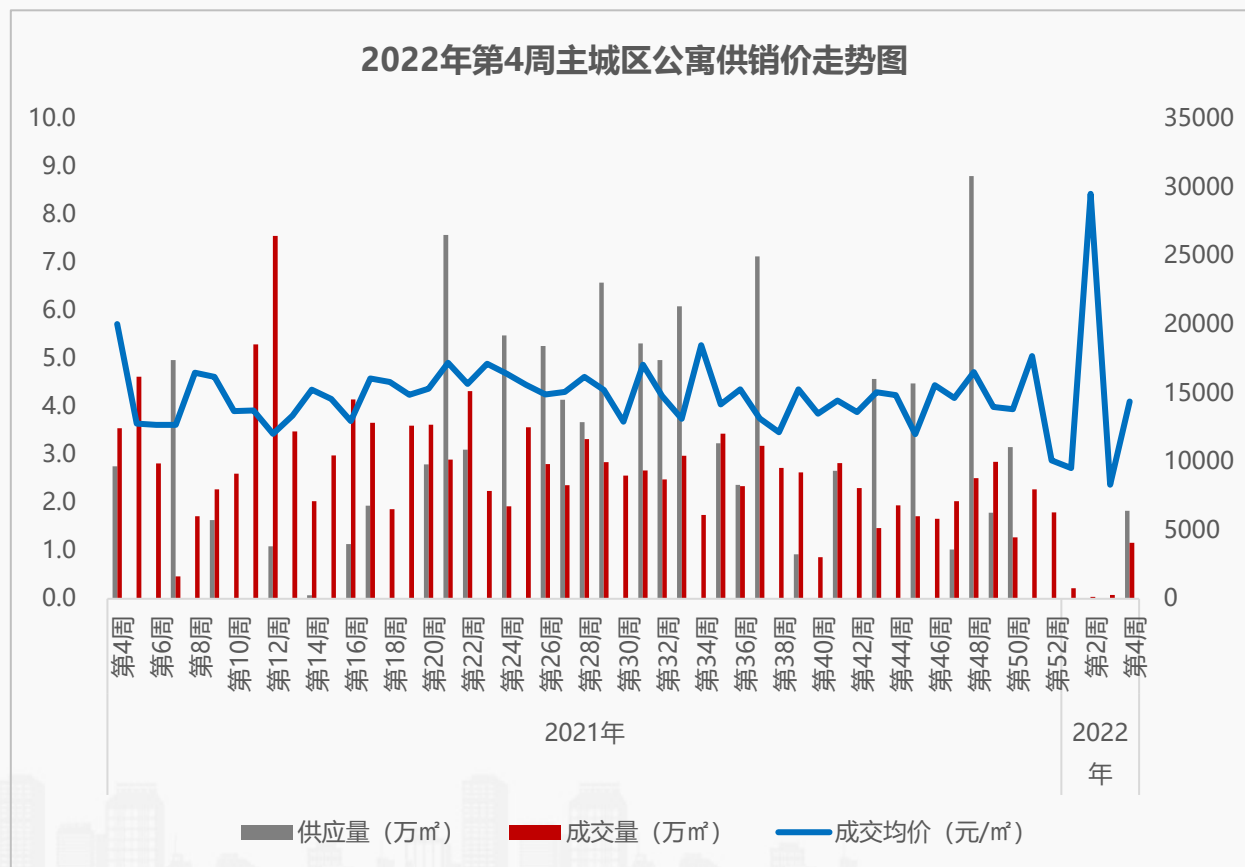


2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	3.8	0.8	0.6	0.6	0.0	1.2	3.0	0.8	1.8	0.8	5.1	1.0	1.1
成交量 (万㎡)	3.8	0.7	0.7	0.8	0.01	1.4	3.5	1.2	1.0	1.1	3.8	0.7	1.2
成交均价 (元/㎡)	17214	13780	17153	12585	35369	15979	20054	11956	17670	15569	13965	12242	14561

3.2 主城/公寓供销概况

◆ 本周主城区公寓供应破冰，成交量价齐涨；经开、曲江、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，公寓新增供应384套、1.8万㎡，环比——，同比下降33.6%，供应主要来自港务区的中铁卓越中心；
- **成交量方面：**本周主城区公寓成交量大幅上扬，公寓网签备案195套、1.2万㎡，环比上涨1400.3%，同比下降67.1%，成交集中在经开的开元第一城、曲江的融创曲江印、城南的金地未来域、港务区的招商局丝路中心、城西的秦都宏基公寓；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价14369元/㎡，环比上涨72.7%，同比下降28.2%。

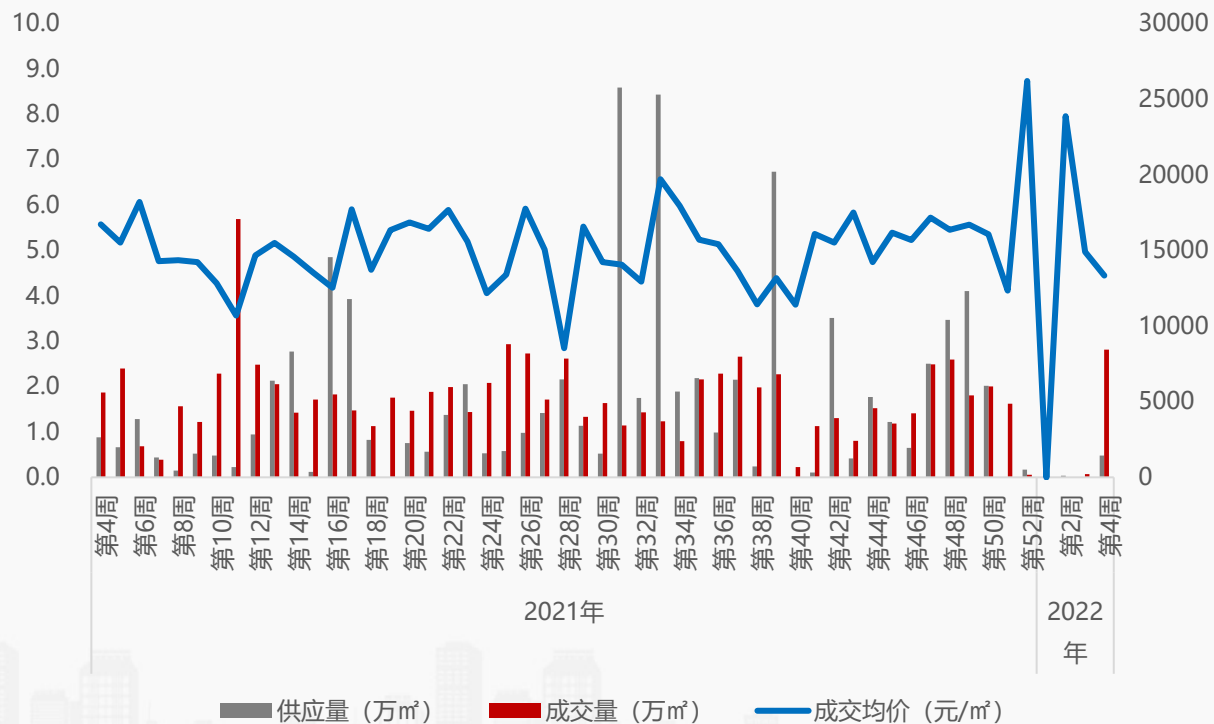


3.2 主城/商业供销概况

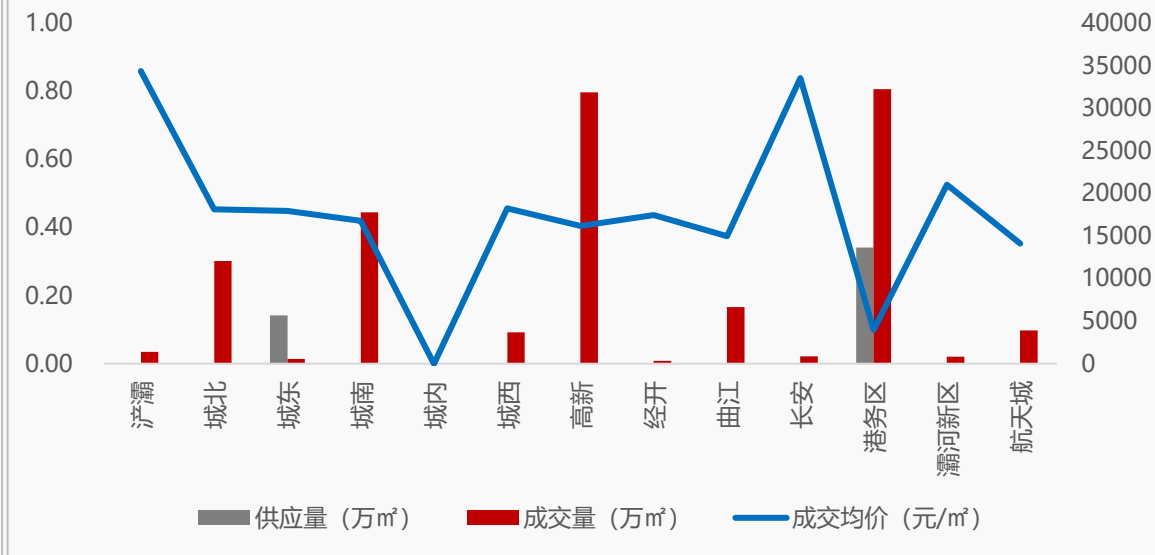
◆ 本周主城区商业供应破冰，成交量涨价跌；港务区、高新、城南位居主城区成交前三

- **供应量方面**：本周主城区发放预售证项目3个，商业新增供应51套、0.5万㎡，环比——，同比——，供应主要来自港务区的中铁卓越中心及绿城观澜、城东的朗基幸福乐城；
- **成交量方面**：本周主城区商业成交量有所上扬，商业网签备案169套、2.8万㎡，环比上涨1041.7%，同比下降97.2%，成交集中在港务区的西安华南城、高新的欧森国际及阳光城檀境及天地源悦熙广场、城南的金地中央公园、；
- **成交价方面**：本周主城区商业成交价13344元/㎡，环比下降37.6%，同比上涨11.6%。

2022年第4周主城区商业供销价走势图



2022年第4周商业分区域供销价图



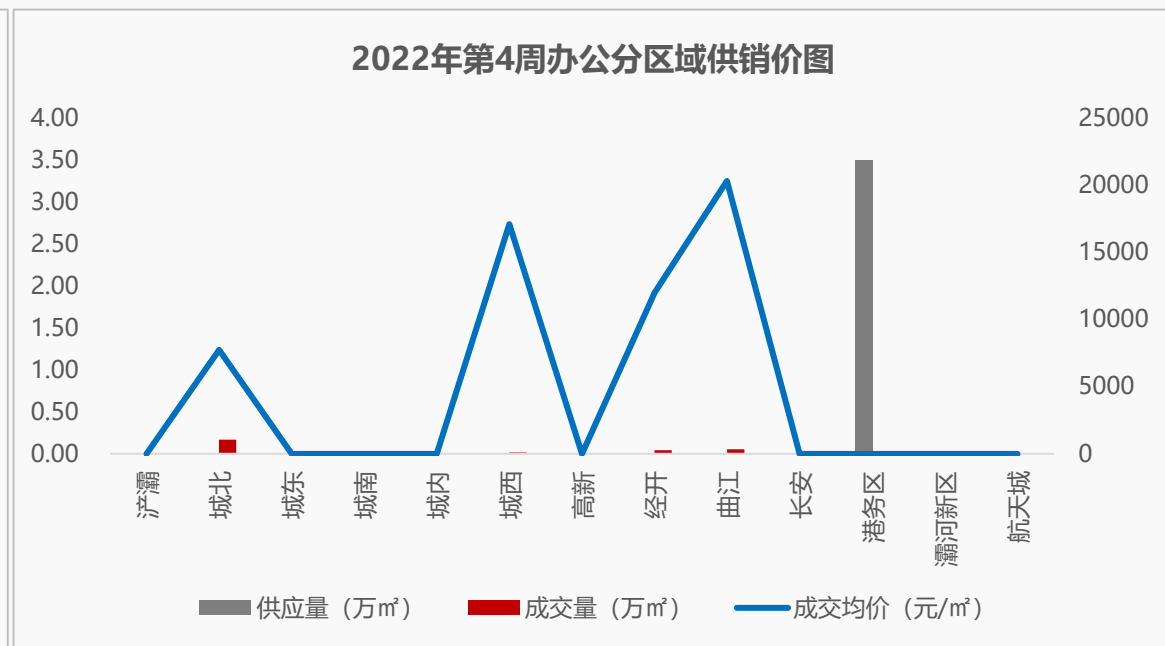
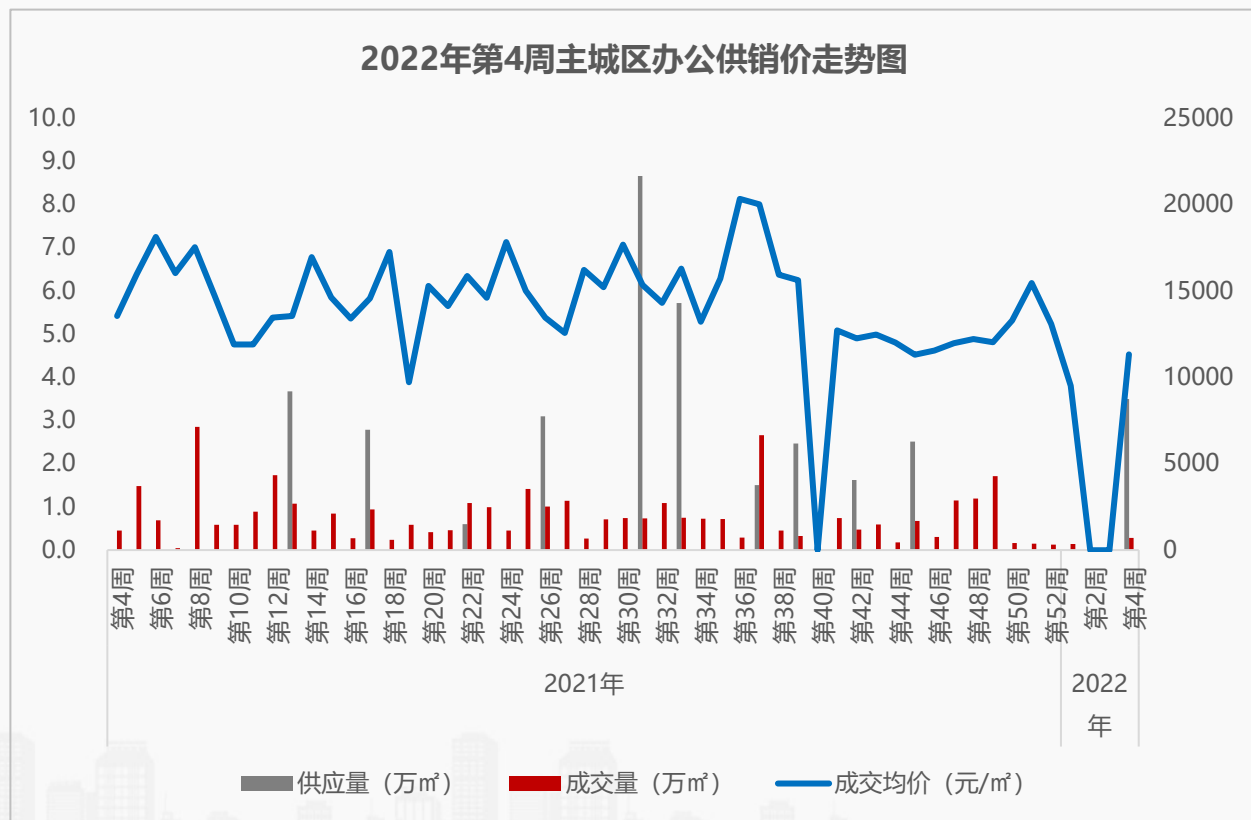
2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.26	0.13	0.05	0.10	0.01	0.16	0.36	0.14	0.07	0.08	0.22	0.09	0.06
成交量 (万㎡)	0.24	0.16	0.07	0.13	0.003	0.18	0.19	0.12	0.15	0.10	0.29	0.08	0.08
成交均价 (元/㎡)	17665	15180	14875	16907	24658	13026	16277	11582	18465	10397	11661	11916	16673

数据来源：房管局网签数据

3.2 主城/办公供销概况

◆ 本周主城区办公供销破冰；城北、曲江、经开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216套、3.5万㎡，环比——，同比——，供应主要来自港务区的中铁卓越中心；
- **成交量方面**：本周主城区办公成交量破冰，办公网签备案22套、0.3万㎡，环比——，同比下降38.4%，成交集中在城北的盛龙广场、曲江的莱安中心、经开的世茂轩府、高新的高新大都荟；
- **成交价方面**：本周主城区办公成交价11314元/㎡，环比——，同比下降16.4%。



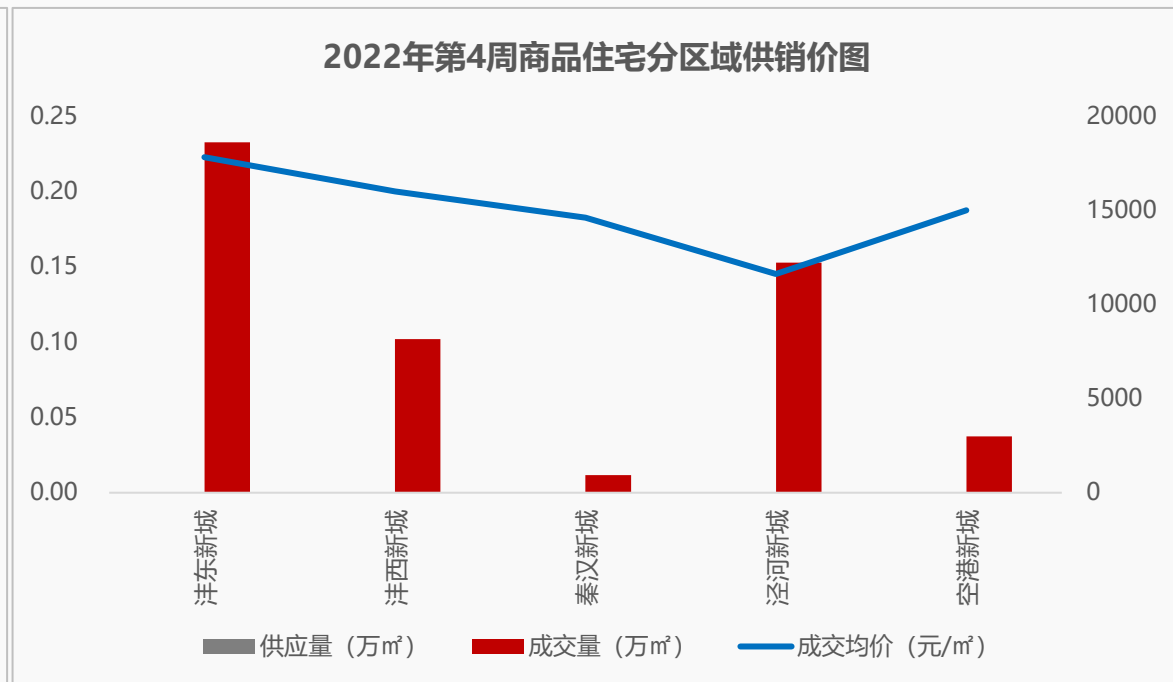
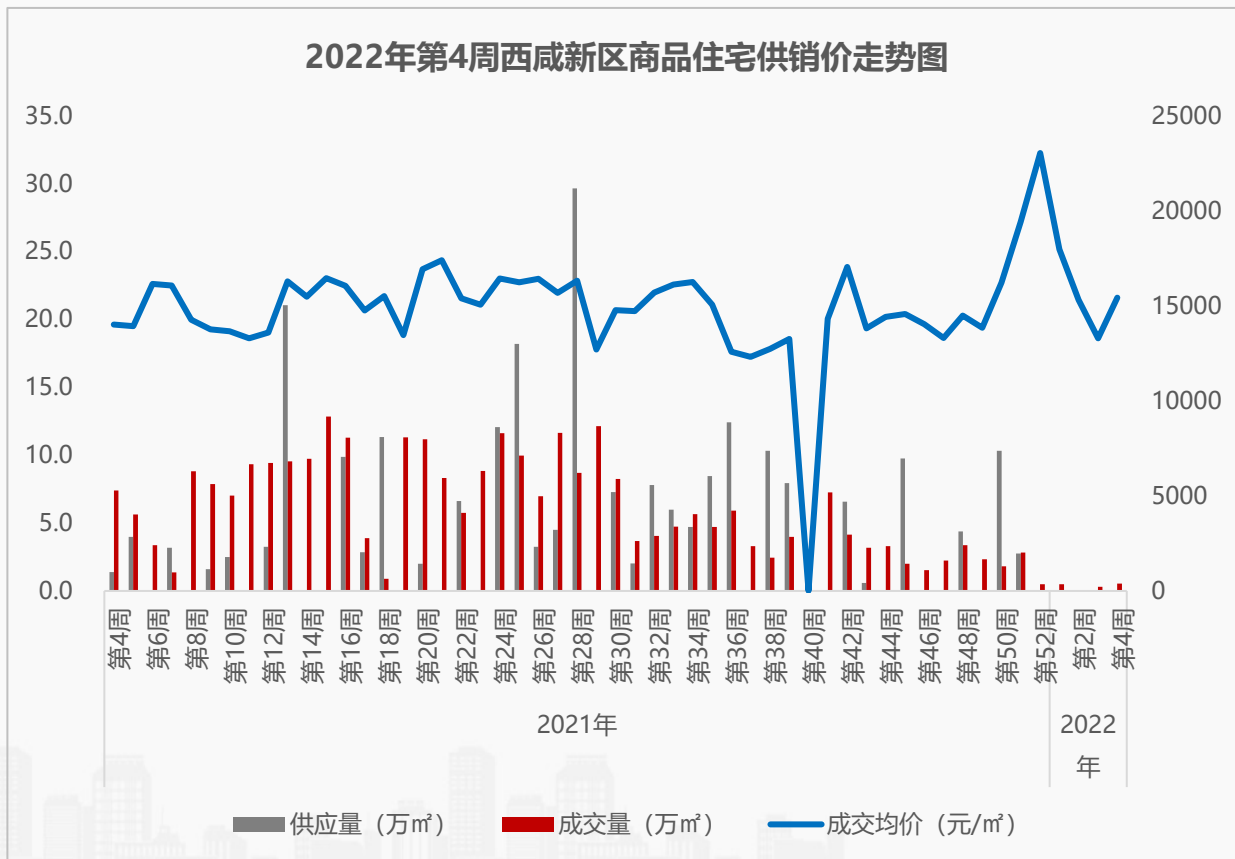
2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.21	0.15	0.00	0.00	0.05	0.03	0.06
成交量 (万㎡)	0.02	0.03	0.02	0.06	0.00	0.10	0.26	0.10	0.12	0.00	0.003	0.003	0.04
成交均价 (元/㎡)	14156	10650	14162	13188	—	14704	16289	13329	16047	—	10129	6236	10591

数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/住宅供销概况

◆ 本周西咸商品住宅持续无供应，成交量价齐涨； 沣东新城、泾河新城、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0个，商品住宅无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周西咸新区商品住宅成交量持续上扬，商品住宅网签备案44套、0.5万㎡，环比上涨79.4%，同比下降92.7%，成交集中在沣东新城的蓝光公园华府及中天宸悦及沣东智谷国樾府、沣西新城的龙湖景粼玖序、泾河新城的北辰天樾；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价15432元/㎡，环比上涨16.1%，同比上涨10.1%。



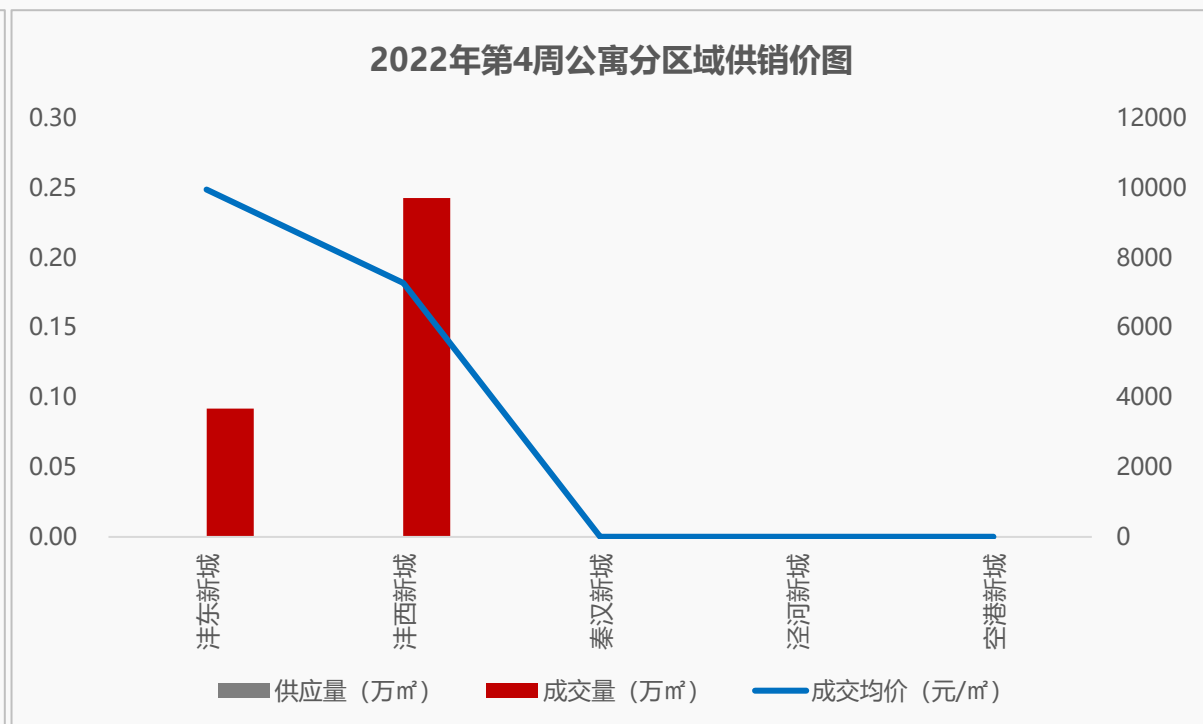
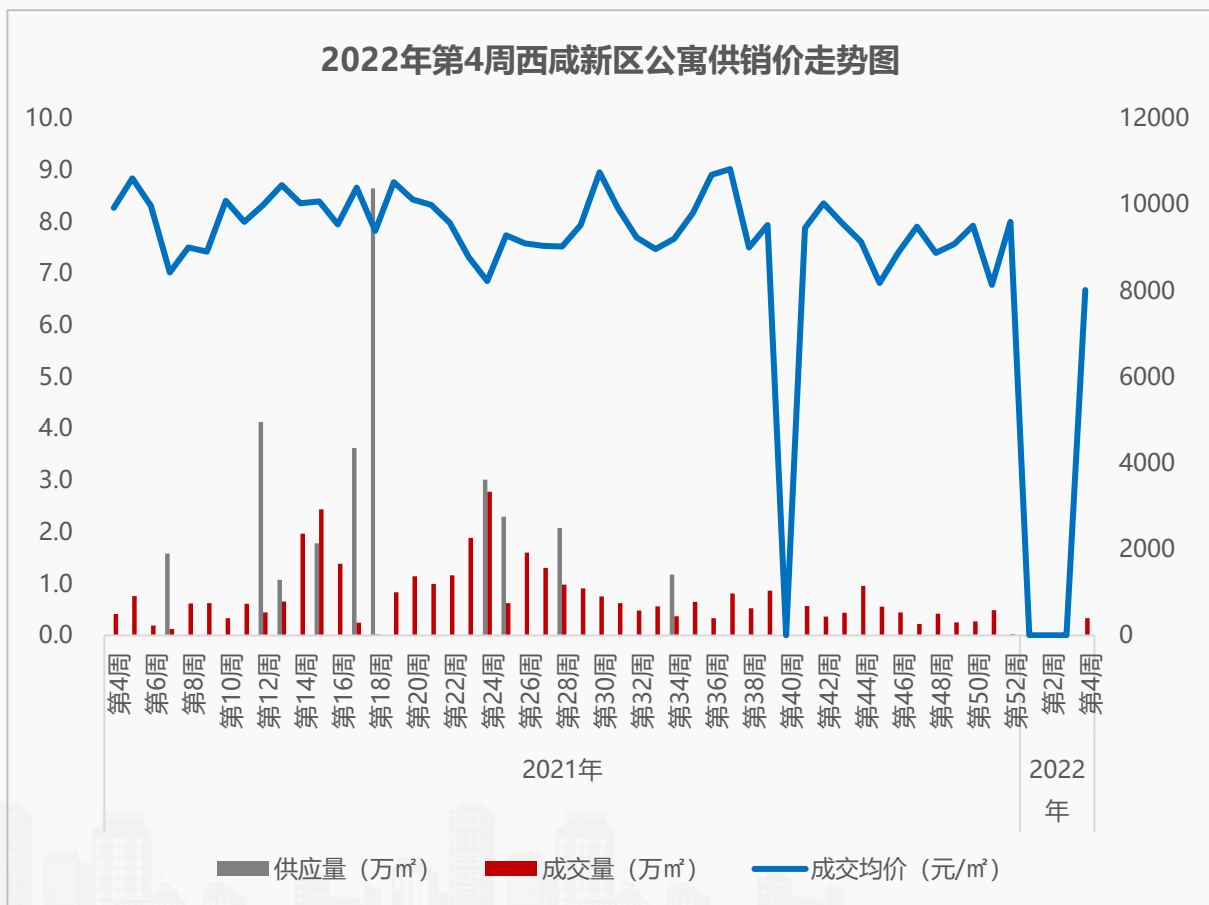
2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	1.5	0.9	0.9	1.2	0.1
成交量 (万㎡)	1.7	2.1	1.4	1.5	0.4
成交均价 (元/㎡)	19715	13496	11872	11931	13561

数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/公寓供销概况

◆ 本周西咸公寓持续无供应，成交破冰；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，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量破冰，公寓网签备案84套、0.3万㎡，环比——，同比下降19.2%，成交集中在沣西新城的紫薇万科大都会、沣东新城的华润置地万象域及绿地独角兽公园；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价8019元/㎡，环比——，同比下降19.2%。



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

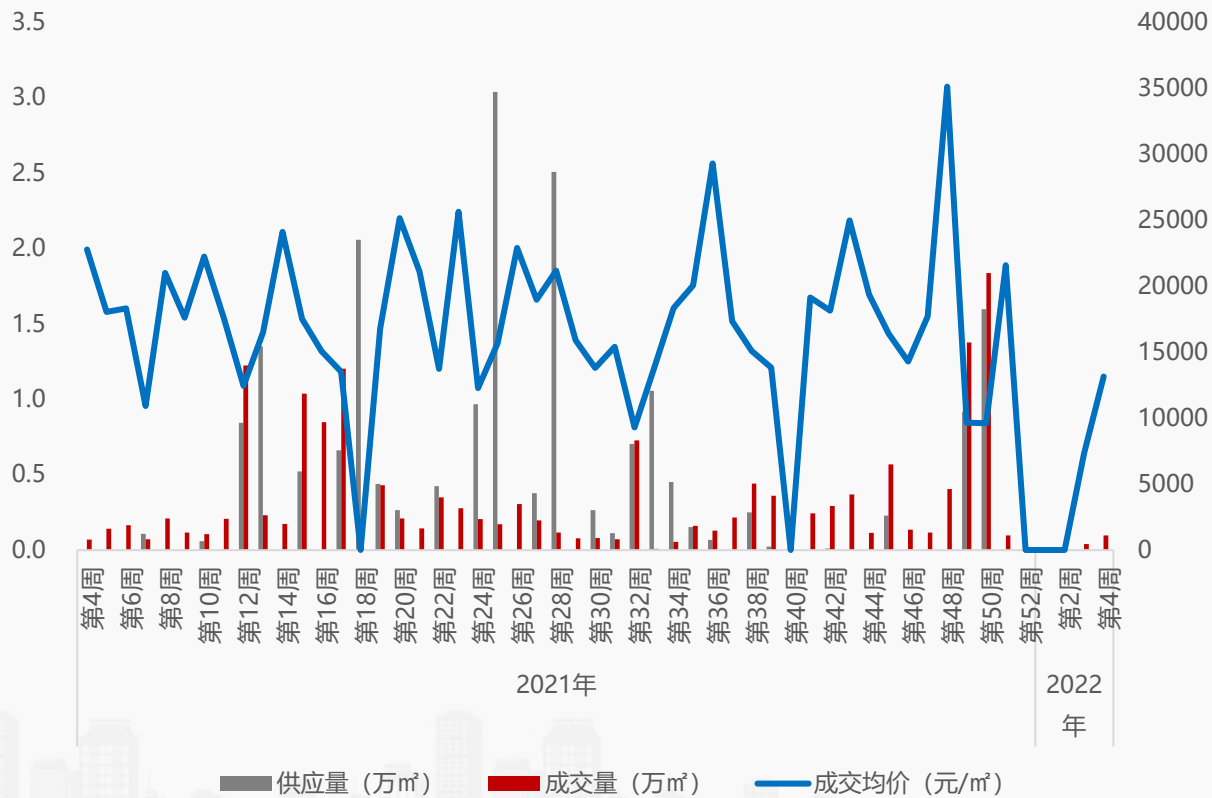
数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/商业供销概况

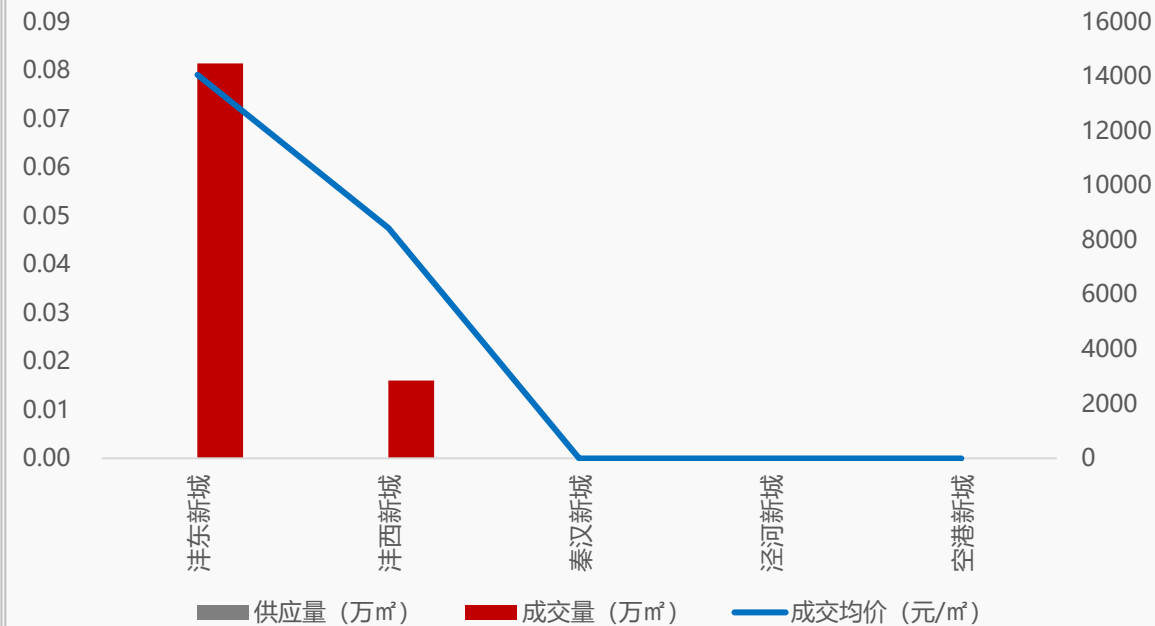
◆ 本周西咸商业持续无供应，成交量价齐涨； 津东新城、津西新城位居西咸新区成交前列

- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目0个，商业无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周西咸新区商业成交量有所上扬，商业网签备案15套、0.1万㎡，环比上涨137.4%，同比上涨40.3%，成交集中在津东新城的碧桂园国湖及阳光城蔷薇溪谷及朗诗未来街区、津西新城的紫薇万科大都会；
- **成交价方面：**本周西咸新区商业成交价13142元/㎡，环比上涨78.5%，同比下降42.3%。

2022年第4周西咸新区商业供销价走势图



2022年第4周商业分区域供销价图



2021年周均值	津东新城	津西新城	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

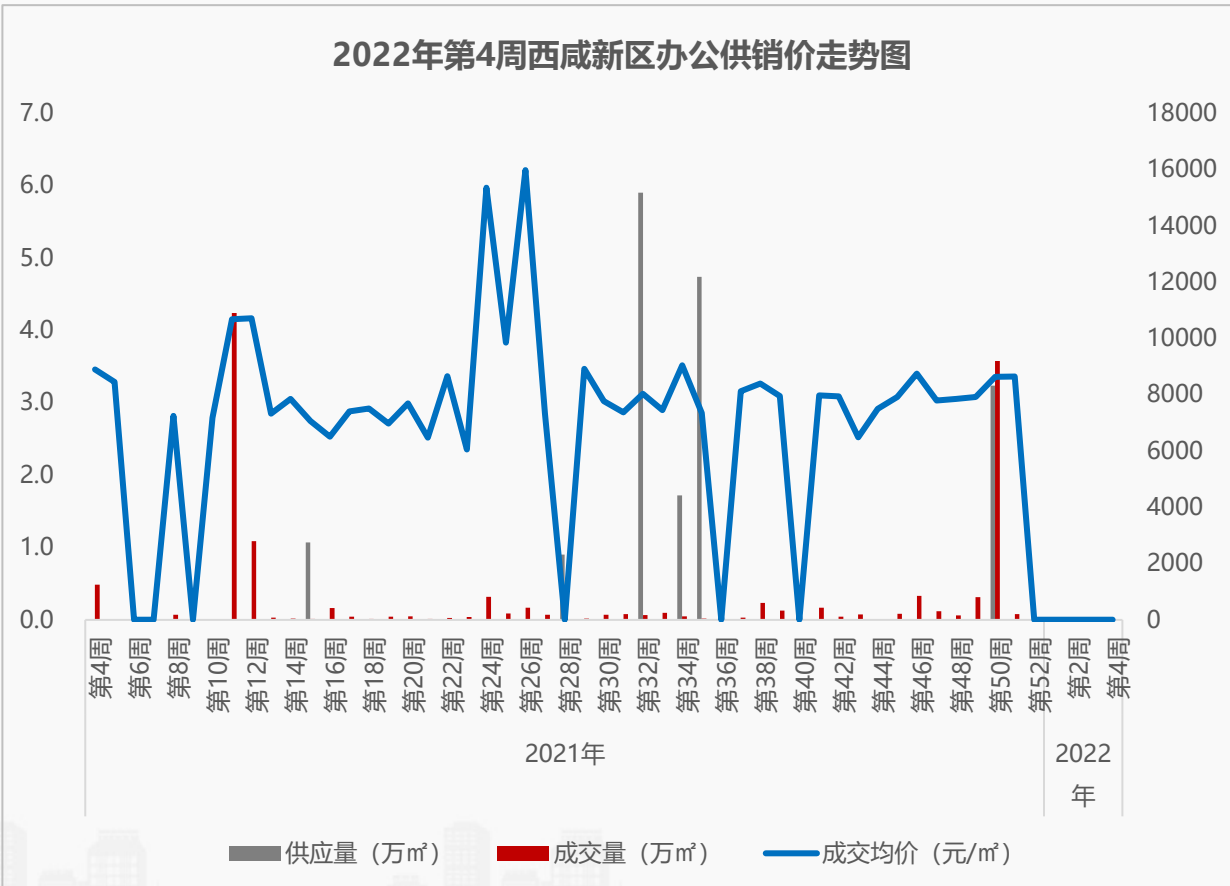
数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/办公供销概况

◆ 本周西咸办公无供应、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：**本周西咸新区办公网签备案0套、0万㎡，环比——，同比——。

2022年第4周西咸新区办公供销价走势图



2022年第4周办公分区域供销价图



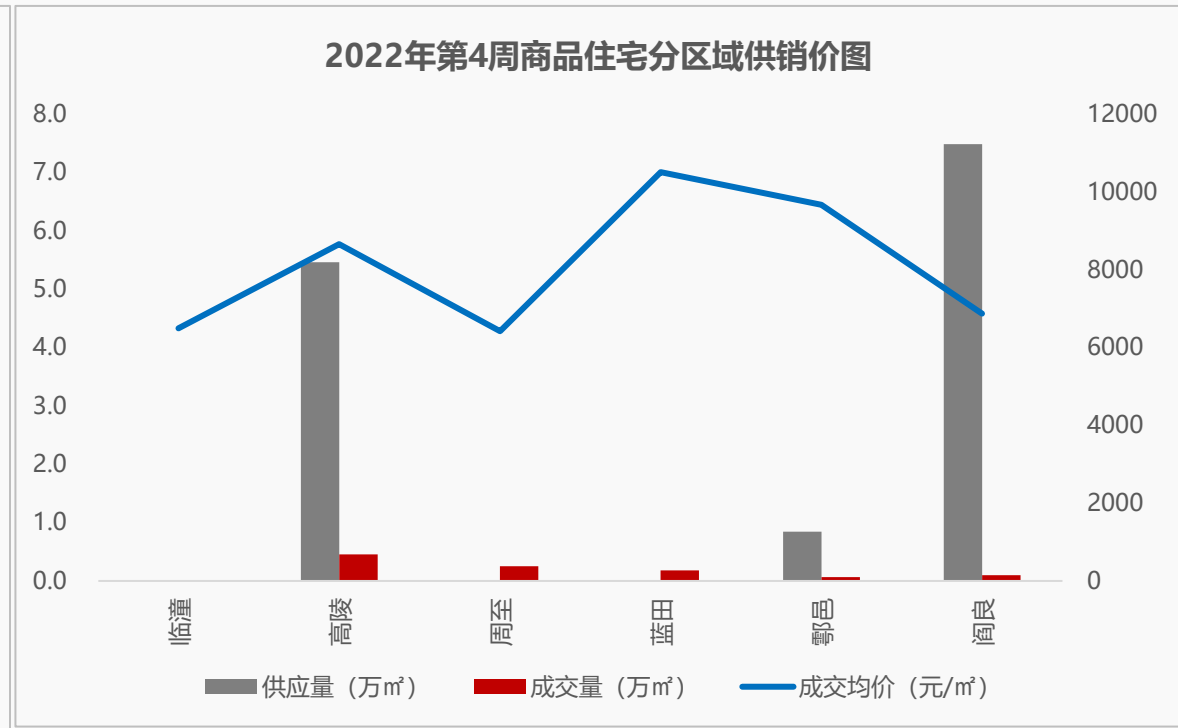
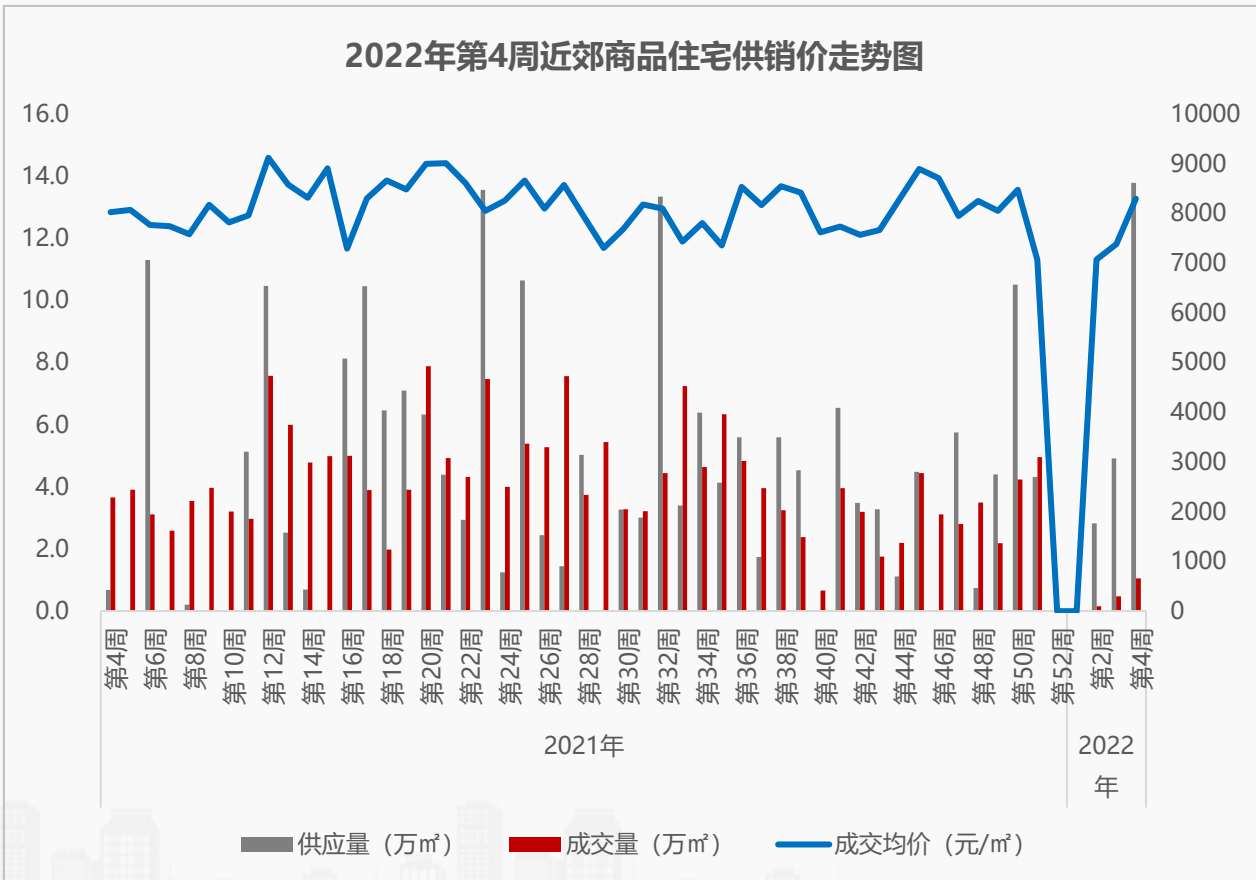
2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.16	0.00	0.00	0.00	0.97
成交量 (万㎡)	0.10	0.00	0.00	0.0001	1.01
成交均价 (元/㎡)	8380	—	—	8209	13447

数据来源：房管局网签数据

3.4近郊/住宅供销概况

◆ 本周近郊商品住宅供销价持续上扬；高陵、周至、蓝田位居近郊成交前三

- **供应量方面：**本周近郊发放预售证项目4个，商品住宅新增供应995套、13.8万㎡，环比上涨180.7%，同比上涨1917%，供应主要来自高陵的悦熙府及龙江秀水园、阎良的润景城、鄠邑的朱雀溪陂熙园；
- **成交量方面：**本周近郊商品住宅成交量持续上扬，商品住宅网签备案93套、1.1万㎡，环比上涨119.7%，同比下降71.1%；
- **成交价方面：**本周近郊商品住宅成交价8301元/㎡，环比上涨12.4%，同比上涨3.3%。



2021年周均值	临潼	高陵	周至	蓝田	鄠邑	阎良
供应量 (万㎡)	0.2	1.2	0.4	0.9	0.6	1.0
成交量 (万㎡)	0.4	1.4	0.6	0.6	0.5	0.8
成交均价 (元/㎡)	10326	8705	5513	9004	8930	6865

数据来源：房管局网签数据

3.5 商品房销售排行

第4周普通住宅+洋房销售面积排行

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)	产品及交付标准
1	辰宇世纪城	197275949	15201.47	137	12977	毛坯高层
2	碧桂园·云府	165939658	9851.09	50	16845	毛坯高层
3	天地源·云水天境	158322971	7708.85	41	20538	精装高层
4	华润置地·紫云府	93051199	6077.04	45	15312	精装小高层
5	清凉云晖	55259731	4578.53	40	12069	毛坯高层

第4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)	产品及交付标准
1	开元·第一城	48583262	5703.6	100	8518	毛坯平层
2	紫薇·万科大都会	17693203	2429.36	64	7283	毛坯平层
3	融创·曲江印	47043902	1329.56	3	35383	精装平层
4	华润置地·万象城	7414595	770.4	17	9624	毛坯LOFT
5	金地未来城	4190040	408.28	10	10263	毛坯平层

第4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	盛龙广场	12914491	1671.32	15	7727
2	莱安中心	10742383	528.71	4	20318
3	世茂轩府	5021280	418.48	2	11999
4	高新大都荟	2800980	163.8	1	17100
5	—	—	—	—	—

第4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)	产品及交付标准
1	泉上花间	11166920	978.71	2	11410	毛坯叠拼
2	龙湖·天璞	4380000	282.4	2	15510	毛坯叠拼
3	中海·曲江大城	3909857	200.76	1	19475	毛坯叠拼
4	碧桂园·文景府	4899028	199.61	1	24543	毛坯叠拼
5	金辉·江山铭著	3567071	194.62	1	18328	毛坯叠拼

第4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	西安华南城	29100361	7951.72	7	3660
2	欧森国际	122127026	7507.75	46	16267
3	金地中央公园	57835349	2880.89	40	20076
4	阳光城·檀悦	43345789	2254.52	18	19226
5	天地源·悦熙广场	15428476	1530.4	3	10081

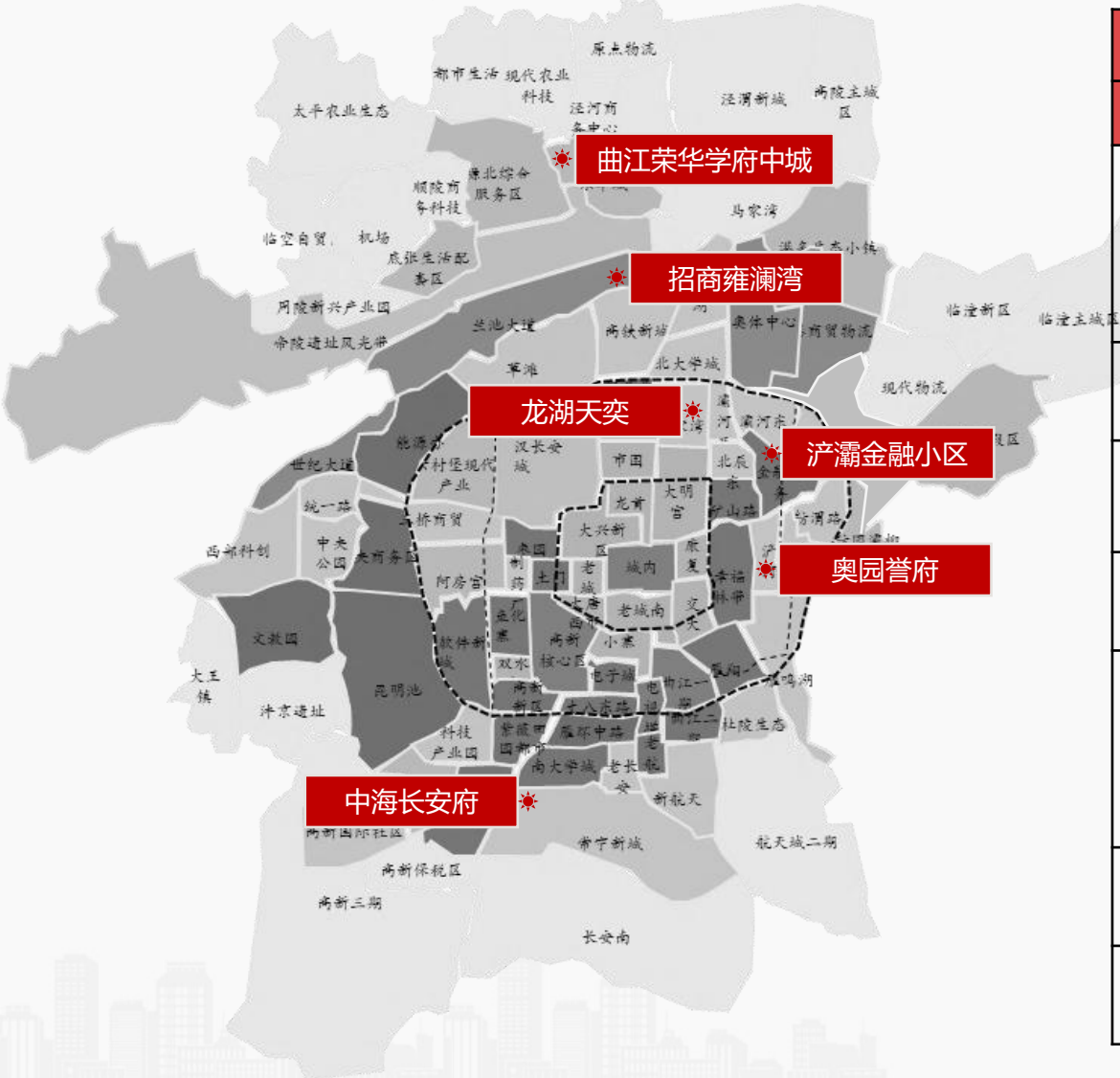
PART 04 创典监测

- 价格公示
- 项目登记
- 开盘监测



4.1 价格公示

◆ 本周共计6盘迎来价格公示，合计1858套房源，均价16857元/m²，其中主城区的浐灞金融小区及龙湖天奕、西咸新区的招商雍澜湾及曲江荣华学府中城均为首次价格公示

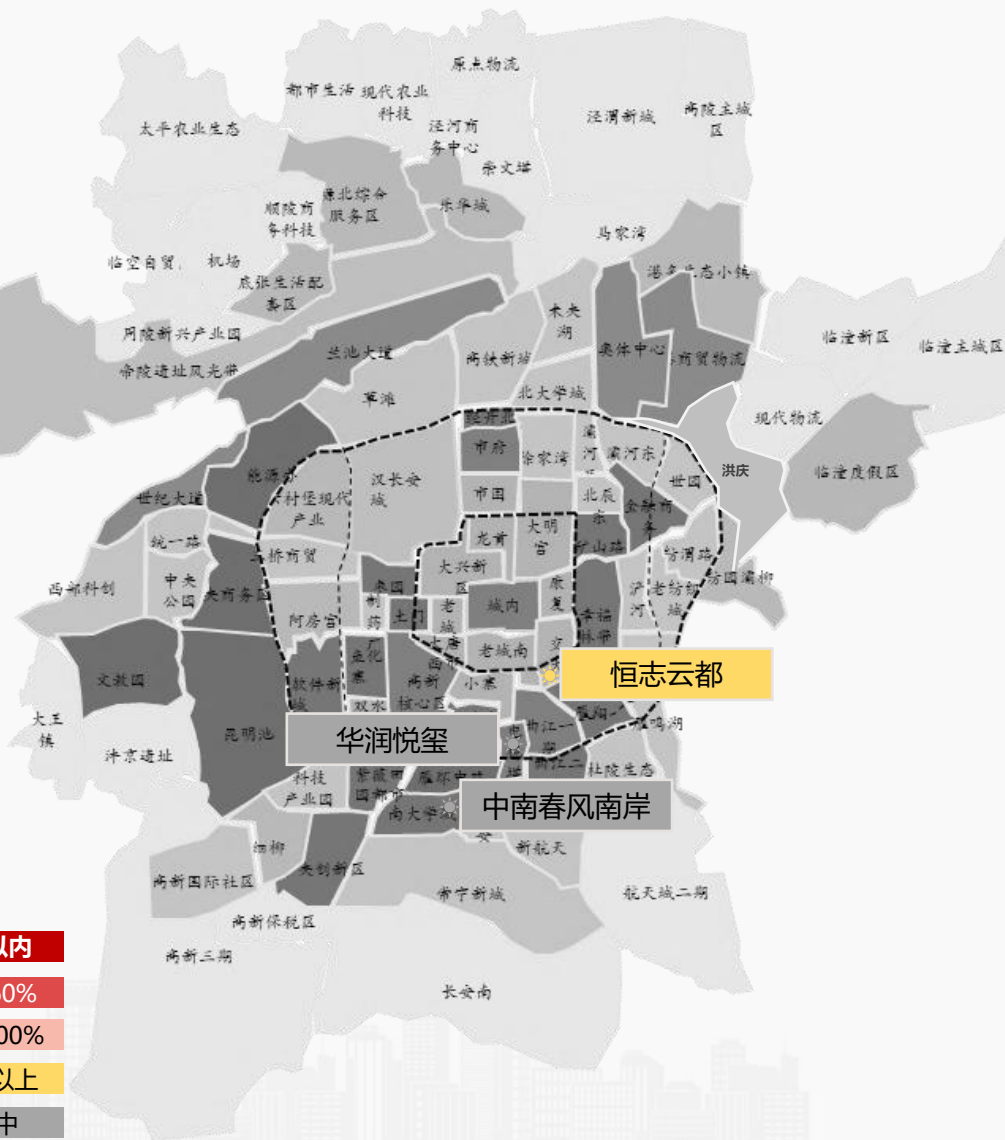


2022年第4周西安商品住房价格公示项目表										
序号	城区	项目	楼栋	业态	面积段	总套数	装修情况	公示均价 (元/m ²)	价格变动情况	
1	浐灞	浐灞金融小区	3#,6#,15#,17#,19#,21#,22#,24#,25#,26#,27#	高层	96-163	221	毛坯	14363	首次价格公示	
			1#,9#,11#,13#,34#	小高层	160-275	64	毛坯	14082		
2	浐灞	奥园誉府	16#,17#	高层	108-137	246	毛坯	13201	价格持平	
3	长安	中海长安府	16#,18#	高层	96-117	496	精装	17115	上涨15%，上批次公示时间为2019年7月16日	
4	城北	龙湖天奕	1#,2#,3#,5#,6#	小高层	122-143	289	精装	23553	首次价格公示	
5	秦汉新城	招商雍澜湾	14#,16#	小高层	141-163	136	精装	20379	首次价格公示	
			15#	大平层	166	26	精装	24379	首次价格公示	
6	泾河新城	曲江荣华学府中城	1#,2#,3#,5#	高层	67-138	380	精装	12858	首次价格公示	
合计						1858	—	16857	—	

4.2项目登记

◆ 本周西安共3个项目开启线上登记，合计供应1067房源，登记人数共5528个，其中恒志云都登记情况一般，自行开盘时间待定，中南春风南岸、华润悦玺尚处于核验中

2022年第4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/㎡)
1.27-1.29	1	长安	中南春风南岸	2#	779	—	297	—	16380
1.26-1.28	2	城东	恒志云都	11#	188	111	282	254%	19600
1.27-1.29	3	曲江	华润悦玺	3#,5#,6#,8#,9#	4561	—	488	—	24565
合计					5528	111	1067	254%	—



【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20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，2020年代理销售额超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。