

# 2022年1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

- 中央发声维稳楼市，明确“房住不炒”的同时，强调支持商品房市场更好满足购房者合理住房需求。围绕“稳”楼市目标，部分楼市下行压力较大城市已从放松公积金政策，发放购房补贴等方面开启需求端政策调控；
- LPR施行“双降”，信贷趋向“由紧转松”，或将提升楼市回暖预期；
- 西安大力发展保障性租赁住房市场，给予住房租赁经营企业资金补助和奖励，反映出西安在坚持房住不炒定位下，积极响应国家租售并举住房制度，助力保障性租赁住房市场发展；

## 03 商品房市场

- 受疫情影响，本月大西安商品房供销大幅回落，成交价持续小幅上扬。其中主城区商品住宅供应24.0万 $m^2$ ，环比下降86.4%，同比下降60.4%；成交量21.0万 $m^2$ ，环比下降69.3%，同比下降72.7%；成交均价16609元/ $m^2$ ，环比上涨3.8%；
- 二手房市场成交量同环比持续下跌，价格延续上涨态势；
- 2022年1月前十房企总销售额42.6亿元，同比下降70.3%，融创中国、碧桂园集团、华润置地位居排行榜前三甲；

## 02 土地市场

- 受疫情影响，土地市场基本停摆，土地供销规模大幅下降，土地成交价格现结构性回落，本月土地供应面积519.1亩，环比下降46.6%，同比上涨119.3%；成交面积335.8亩，环比下降86.0%，同比下降57.8%，平均亩单价515万元/亩，环比下降36.0%，同比下降3.1%，平均楼面价1997元/ $m^2$ ，环比下降56.4%，同比上涨40.5%，整体溢价率2.8%；
- 本月仅主城区的高新、城南以及西咸新区的秦汉新城有少量土地推出；成交均为商服性质用地，重点集中在主城区的高新和西咸新区的沣西新城；

## 04 微观监测

- 1月全市仅恒志云都1个项目举行开盘活动，推货282套，认购70套，去化率25%，市场跌至冰点；
- 本月共计19个项目价格公示，合计8618套房源、均价18611元/ $m^2$ ，其中沪灞金融小区、中国铁建西派国樾、龙湖天奕、万科未来星光、招商雍澜湾、曲江荣华学府中城、绿城观澜、白云兴庆御苑、金泰贞观悦府、绿城复地柳岸晓风10个项目均为首次价格公示。

# 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

## 宏观背景|楼市政策

◆ 住建部部署2022年八大工作方向，强调继续坚持房住不炒，保持调控政策连续性、稳定性，增强调控政策协调性、精准性，继续稳妥实施房地产长效机制，发改委发文支持商品房市场更好满足购房者合理住房需求，表明中央调控突出稳楼市的目标，预计各城因城施策将陆续开启精细化调控，刚需及改善等合理的购房需求将得到切实支持

- 1月14日，国家发展改革委印发《关于做好近期促进消费工作的通知》，以促进居民消费潜力释放，推动实现一季度经济平稳开局。在住房消费方面重点提出支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求。
- 1月20日，全国住房和城乡建设工作会议召开，关于房地产市场调控要求继续坚持房住不炒定位，不把房地产作为短期刺激经济的工具和手段，保持调控政策连续性、稳定性，增强调控政策协调性、精准性。

### 住建部2022年要重点抓好以下八个方面工作

一、坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的工具和手段，保持调控政策连续性、稳定性，增强调控政策协调性、精准性，继续稳妥实施房地产长效机制，坚决有力处置个别头部房地产企业房地产项目逾期交付风险，持续整治规范房地产市场秩序。

二、推进住房供给侧结构性改革，坚持租购并举，多主体供给、多渠道保障，优化住房供应结构。

2022年建设保障性租赁住房240万套；

三、实施城市更新行动；

四、实施乡村建设行动；

五、落实碳达峰碳中和目标任务；

六、推动建筑业转型升级,2022年新建建筑中装配式建筑面积占比达25%以上；

七、推动改革创新和法治建设；

八、加强党的建设；

### 发改委关于做好近期促进消费工作的通知

一、促进住房消费健康发展：加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。推进保障性住房建设，以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给；

二、支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求；

三、因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

### ◆ 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。

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。

坚持不懈防范  
化解金融风险

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

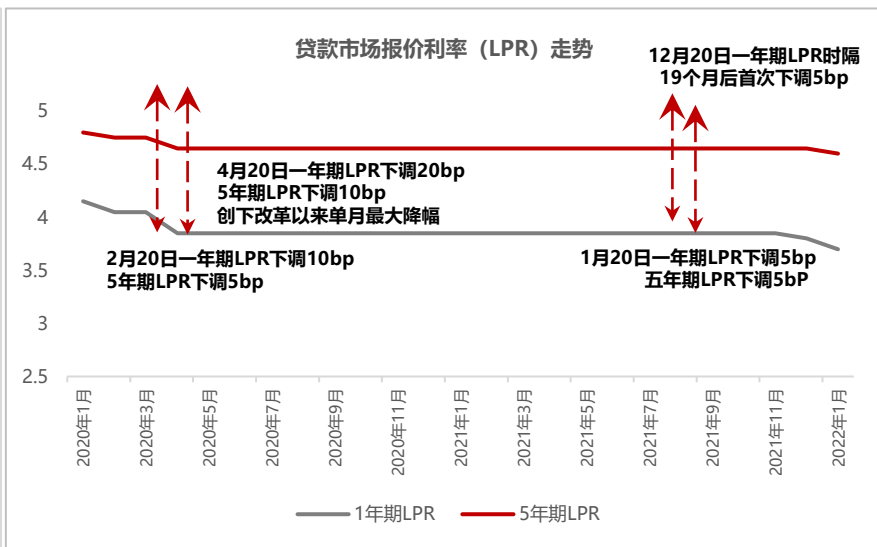
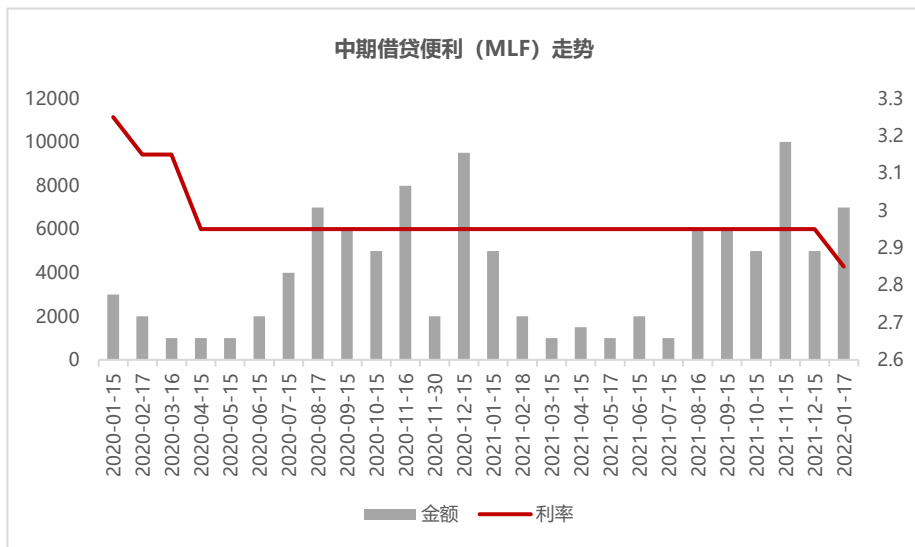
按照加强党的领导、落实各方责任、规范股权关系、健全公司治理、普及专业管理的指导原则，“一省一策”加快推进农信社改革。持续推进中小金融机构兼并重组，支持加快不良资产处置。推动政策性银行分类分账改革。引导大型银行提升综合金融服务水平。坚定不移推动保险业回归保障本源。构建新型保险中介市场体系。推进资管业务高质量发展。推动信托公司加快转型发展。明晰非银机构功能定位。努力促进金融服务业数字化转型。扩大银行业保险业高水平对外开放，积极服务国家重大开放举措，推动金融机构加大对共建“一带一路”项目支持力度。

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。

## ◆ 央行释放流动性对冲经济下行，5年期LPR时隔21个月来迎来首次下调，对于降低房企融资成本、激活购房者购房需求、提振行业信心有着积极助推作用

- 2022年1月17日人民银行开展7000亿元中期借贷便利（MLF）操作和1000亿元公开市场逆回购操作。中期借贷便利（MLF）操作和公开市场逆回购操作的中标利率均下降10个基点；
- 2022年1月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.7%，相比上月下降10BP，5年期以上LPR为4.6%，相比上月下降5BP。



- ◆ 中央层面降准、降息后，地方城市信贷放松，多城市房贷利率破新低，西安同步迎来信贷宽松，首套和二套房贷利率均略微下调，放款提速，预计信贷的放松或将提升楼市回暖预期

2022年1月重点城市新房贷款利率和银行放款周期变化情况

| 城市 | 首套房         | 二套房        | 变化情况              | 放款周期                         |
|----|-------------|------------|-------------------|------------------------------|
| 北京 | 5.20%       | 5.70%      | 平稳，变化不大           | 1周                           |
| 上海 | 5.00%       | 5.70%      | 平稳，变化不大           | 1-2个月                        |
| 广州 | 5.65%       | 5.85%      | 较2021年末下降20个BP    | 1.5个月                        |
| 深圳 | 5.00%       | 5.30%      | 较2021年末下降20-40个BP | 0.5-1个月                      |
| 武汉 | 5.73%       | 5.93%      | 较2021年末下降5BP      | /                            |
| 重庆 | 5.55%       | 5.75%      | 较2021年末下降10个BP    | 最快1周，最慢1-2个月                 |
| 郑州 | 5.39%       | 5.88%      | 较2021年末下降30-50个BP | 20天                          |
| 西安 | 5.75%-5.87% | 5.9%-6.15% | 较2021年末下降10-20BP  | 额度充足，征信无问题，资料齐全，最快1-2周即可完成放款 |
| 杭州 | 5.85-5.9%   | 5.95-6%    | 较2021年末下降10-20个BP | 1个月                          |
| 南京 | 6.15%       | 6.35%      | 较2021年末下降10-30个BP | 1-2个月                        |
| 合肥 | 5.88%       | 6.37%      | 变化不大              | 1-3个月                        |
| 苏州 | 4.9-5.2%    | 5.3-5.6%   | 较2021年末下降30-50个BP | 2周到1个月不等，最快的资料齐全3天放款         |
| 无锡 | 5.95-6%     | 6.15-6.2%  | 变化不大              | 2周到1个月不等                     |
| 常州 | 5.4-5.6%    | 5.6—5.8%   | 较2021年末下降20个BP    | 1-2周，最快3天                    |
| 徐州 | 5.75%       | 5.9-6.0%   | 较2021年末下降5-10BP   | 1个月，最快5-7天                   |
| 盐城 | 5.30%       | 5.50%      | 较2021年末下降10-15个BP | 1个月，最快2-3天                   |



- ◆ 部分楼市下行压力较大的城市开启需求端放松政策，除了放宽公积金贷款政策、发放定向购房补贴以外，也有以自贡为代表的城市开始从限贷等方面着手进行放松，短期内预计将有更多城市跟进出台支持购房需求的相关政策，缓解楼市下行压力

典型城市“托市”政策

| 省市  | 政策放松类型        | 主要内容   |
|-----|---------------|--|
| 济南  | 住房公积金         | 对异地住房公积金贷款（在其他城市缴存公积金，在济南购房申请住房公积金贷款）的，在审批贷款资料时，取消户籍限制，自2022年1月1日起执行；  |
| 马鞍山 | 住房公积金         | 高层次人才住房公积金连续缴存6个月以上，在马鞍山市行政区域内首次购买普通商品住房（含二手房）时，可申请住房公积金贷款，最高可贷60万元  |
| 玉林  | 购房补贴          | 明确规定玉州区、玉东新区的农村户籍人口以及玉州区、玉东新区户籍以外所有人口（新市民）在玉林城市规划区范围内购买家庭首套商品住房，可享受财政发放新市民购房补贴、财政补贴购房契税、申请住房公积金贷款等购房优惠政策；财政补贴50%契税：按购房所缴纳的契税为基数给予50%补贴，契税补贴按照先缴后补的原则发放；财政发放新市民购房补贴，购买90㎡（含）以下首套新建商品住房，每套补贴6000元；购买90㎡以上首套新建商品住房，每套补贴1万元；   |
| 南宁  | 住房公积金         | 南宁首套房公积金贷款的最高额度从60万元提高至70万元，第二套房公积金贷款的最高额度从50万元提高到60万元。  |
| 连云港 | 住房公积金         | 提高人才公积金贷款额度，对符合购房券申请条件的，C类以上人才、D类人才、硕士（或副高级职称、高级技师）和“双一流”本科生个人住房公积金贷款最高额度分别放宽至100万元、80万元、50万元。夫妻双方可叠加使用。   |
| 南平  | 住房公积金 & 土地出让金 | 《通知》明确，缓解房地产项目拿地资金压力，土地出让金全额缴纳期限原则上不超过6个月（各地可根据实际情况适当延长缴纳期限，但最长不超过一年）；土地出让金可分期缴纳：自合同签订之日起30日内缴纳不少于50%的土地出让金，余额按合同约定定期及时足额缴纳；土地竞买保证金比例由现行的不低于出让起始价30%调整为不低于出让起始价20%；加大信贷支持力度：支持符合条件的首套房和改善性需求的二手房购房者申请住房公积金贷款；住房公积金贷款最高限额提高5万元，其中延平区、建阳区，夫妻双方正常缴存住房公积金的最高贷款限额为55万元；其他县市夫妻双方公积金最高贷款限额为50万元；单方正常缴存住房公积金最高限额，延平区、建阳区为40万元，其他县市为35万元； |
| 广西  | 二套首付比例        | 缴存职工家庭购买第二套住房或申请第二次住房公积金贷款的，最低首付款比例由60%下调至40%  |
| 自贡  | 限贷            | 《通知》提到，放宽住房套数认定政策，实行只认贷不认房的认定标准；取消两次住房公积金贷款须间隔12个月及以上的限制，对持有天府英才A、B、C卡的高层次人才给予政策支持；  |

### ◆ 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。
- 3、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%。

- ◆ 西安住房公积金管理中心发布关于应对新冠疫情实施住房公积金惠民政策的通知，单位和个人缴存比例分别降低至5%，可申请延期缴存或提取，提高租房提取额度至18000元/年，有助于降低企业运营成本，助力企业恢复发展，同时维护缴存职工的合法权益

### 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**。未建立职工代表大会或工会的，需经全体职工三分之二以上同意。

### 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、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建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（偿还购买自住住房贷款本息提取、无房职工租房提取），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（各分中心、管理部、综合业务部）办理补提或两年合并提取手续。

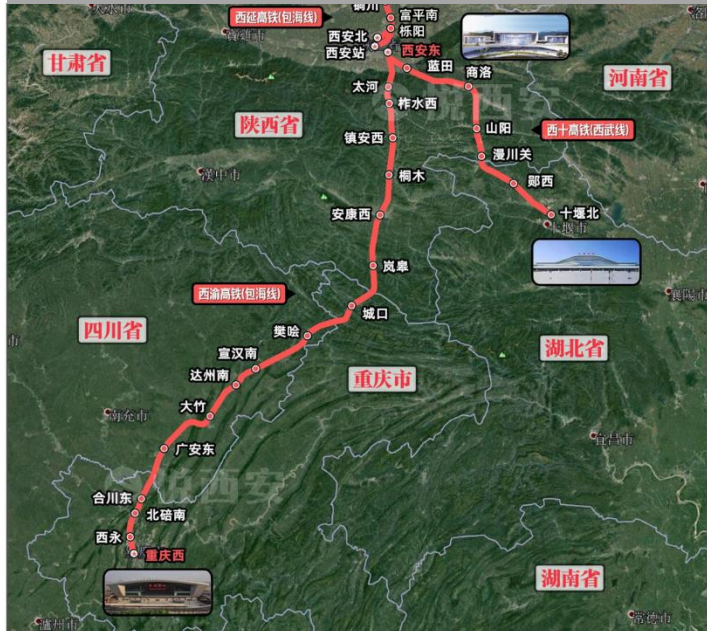
## ◆ 西安印发《支持住房租赁市场发展财政资金补助和奖励办法》的通知，给予住房租赁经营企业资金补助和奖励，反映出西安在坚持房住不炒定位下，积极响应国家租售并举住房制度，助力保障性租赁住房市场发展

1月25日，西安住建局、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，奖补资金主要投向租赁房源筹集，专业化规模化租赁企业培育，体制机制完善、租金监测、房源数据库建立和住房租赁交易服务平台建设、规范市场秩序、政策宣传、开展住房租赁基础性研究和采购第三方服务等推动住房租赁市场健康发展的重要领域；**纳入新建（含配建）、改建、品质化提升盘活**的租赁住房奖补项目，**规模不少于50套（间）或建筑面积不少于3000㎡，户型建筑面积原则不得超过90㎡，品质化提升盘活类项目户型建筑面积不得超过144㎡**；《办法》中关于补助类项目根据新建、改建及品质提升盘活分为三类，根据不同类别分别制定相应的补助标准及细则。

| 《办法》中关于补助类项目的补助标准及细则                                |   |      | 《办法》中关于奖励类企业的补助标准及细则 |                        |   |
|---|---|------|----------------------|------------------------|---|
| 类别  | 补助标准<br>(元/㎡)                                     | 备注   | 类别                   | 奖励标准                   | 房源标准  |
| 新建项目（利用国有建设用地上新建、配建租赁住房）                            | 多层建筑（6层以下）  | 400  | 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。 |
|   | 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  | 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。  |
|   | 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㎡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  | 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  |

## ◆ 西渝高铁安康至重庆段获批，有助于完善西安“米”字形高速铁路网络布局，促进西部大开发和区域协调发展

西渝高铁·西十高铁线路站点布局图



1月6日，西渝高铁安康至重庆段可行性研究报告正式获得国家发改委批复，标志着这一项目即将进入实施阶段。项目总投资1237.22亿元，建设工期6年，项目起自在建西安至安康高速铁路安康西站，经岚皋、城口、樊哙、宣汉南、达州南、大竹、广安东、合川、北碚，至重庆枢纽重庆西站，线路全长477.9公里，其中新建线路部分446.7公里，设11座车站，横跨陕西、四川和重庆三省市。

随着项目的开工建设，陕西“米”字形高铁网进度加速并逐步进入建设正轨，在建项目全部完成后，西安最终将实现都市圈1至2小时通勤、全国主要大中城市5至7小时覆盖的交通出行圈。对于推进长江经济带发展，促进西部大开发和区域协调发展有着积极助推作用。

### 西渝高铁安康至重庆段各省市具体走向（含联络线）

**陕西省：**经安康市汉滨、高新和岚皋县等三区，线路长约79.7公里；

**四川省：**经达州市宣汉、通川、达川、工业园区、大竹和渠县，广安市岳池县、华蓥市和前锋区等9县区市，线路长约287.1公里；

**重庆市：**经云阳（隧道）、城口、开州、万州、合川、北碚、沙坪坝（隧道）、高新和九龙坡等9个区县，线路长约225.3公里（含樊哙段）。

### ◆ 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

**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。

#### 城建及基础设施项目

#### 生态环保项目

**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。

## 宏观背景|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

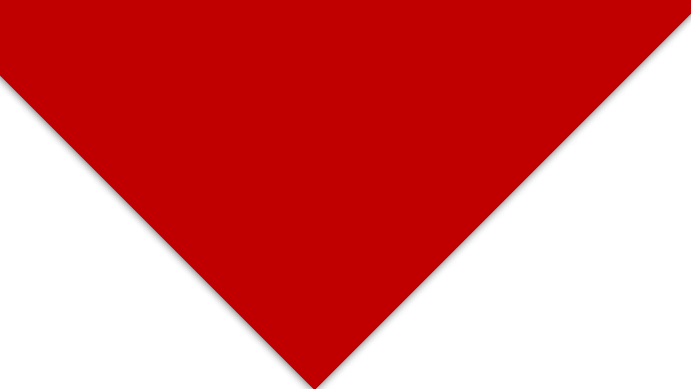
特种微孔金属分离膜等

### 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





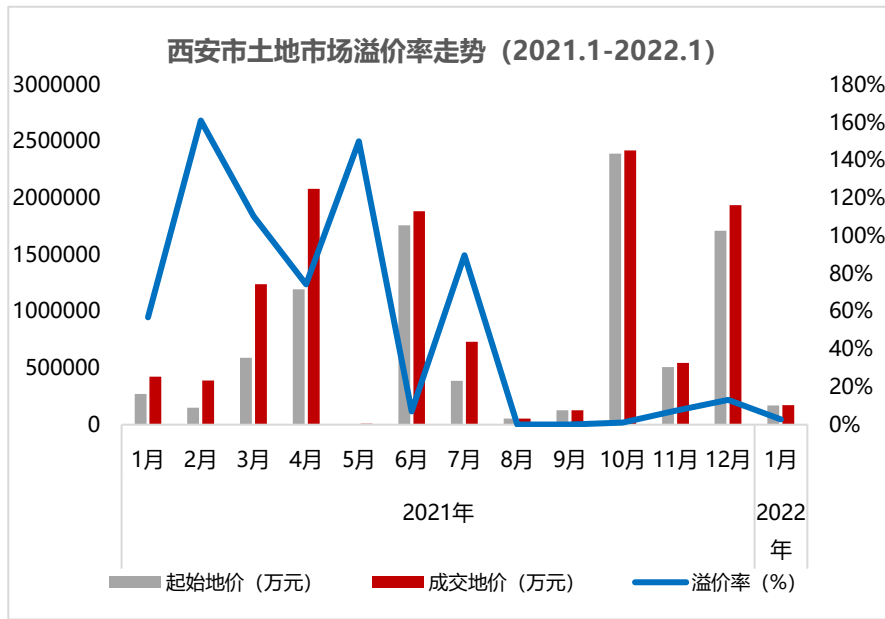
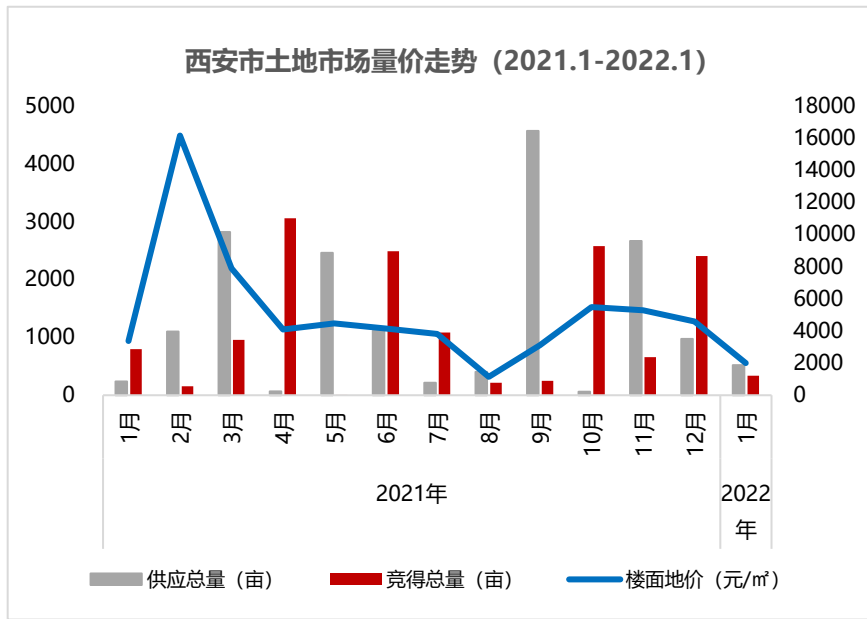
## 02 土地市场

- 土地市场概况
- 重点成交地块
- 房企土储排行



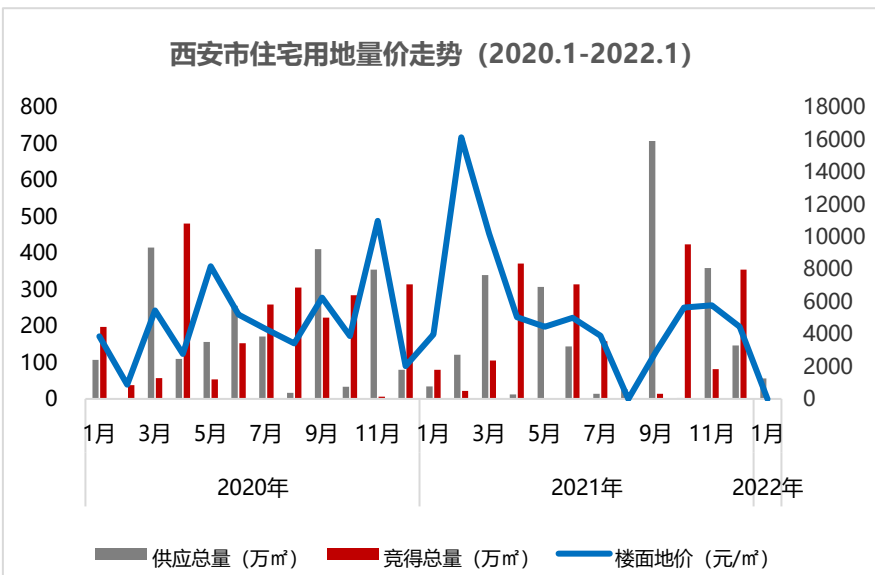
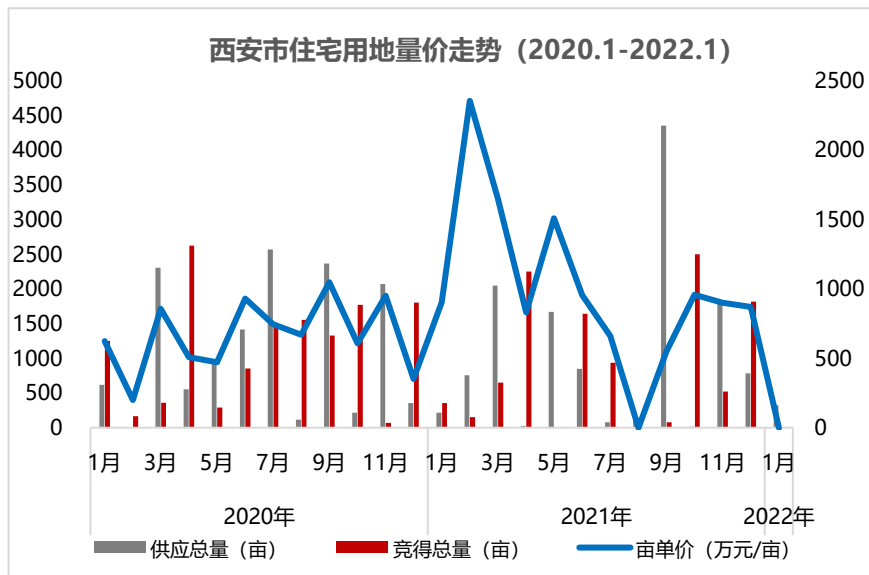
# 土地市场|整体概况

◆ 受疫情影响，2022年开年土地市场基本停摆，土地供销量、价大幅下滑



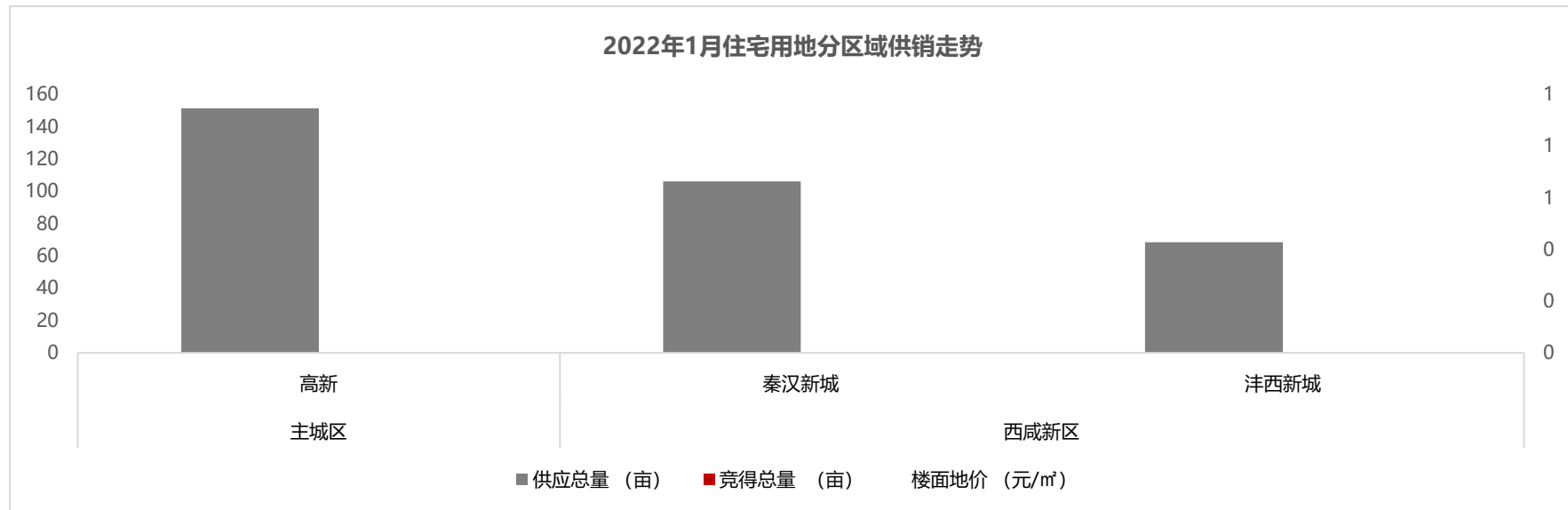
- **土地供应**：2022年1月全市供应土地10宗，供应面积519.1亩，环比下降46.6%，同比上涨119.3%；
- **土地成交**：2022年1月全市成交土地13宗，成交面积335.8亩，环比下降86.0%，同比下降57.8%，计容建面86.7万㎡，环比下降79.5%；
- **土地价格**：2022年1月成交土地平均亩单价515万元/亩，环比下降36.0%，同比下降3.1%，平均楼面价为1997元/㎡，环比下降56.4%，同比上涨40.5%，整体溢价率2.8%。

## ◆ 本月住宅用地仅供应6宗，其中3宗为保障性住房用地，无成交



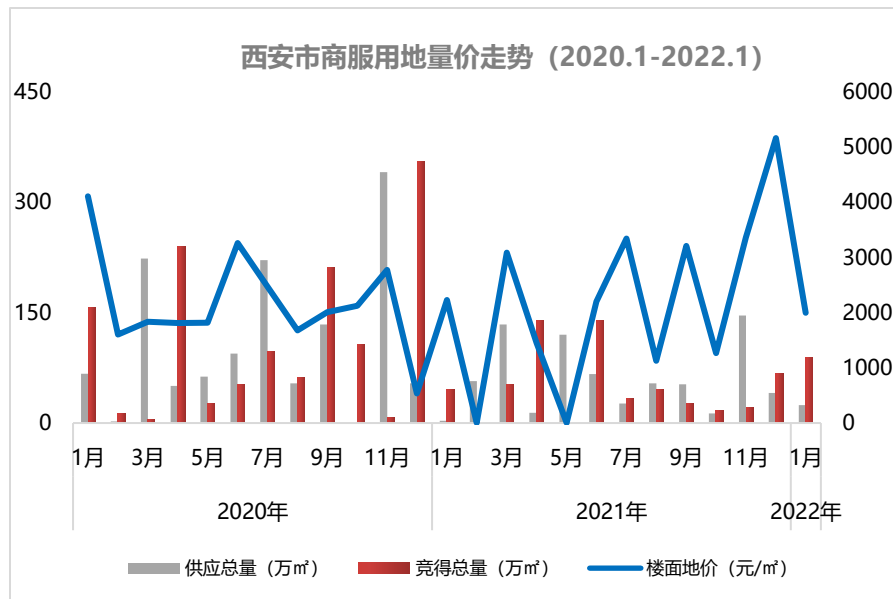
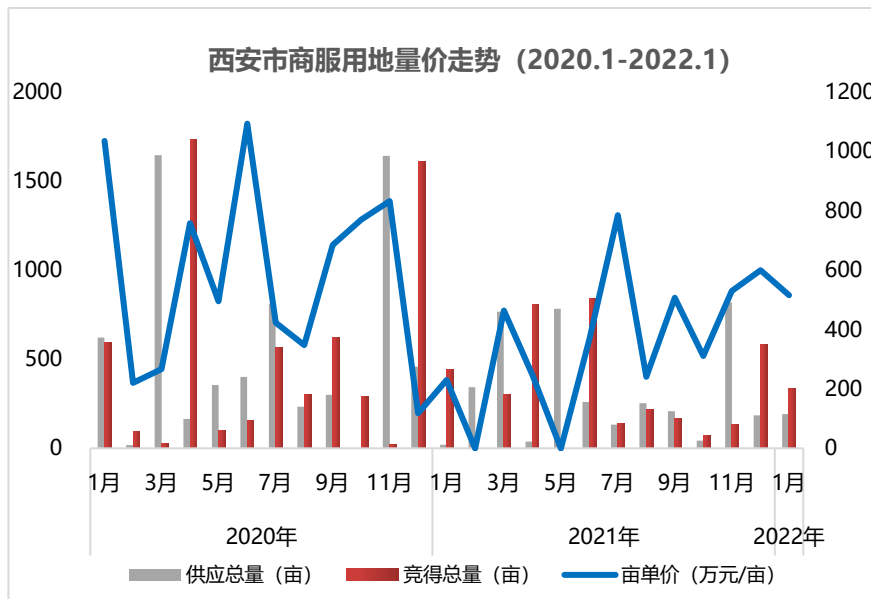
- **住宅用地供应:** 2022年1月住宅用地供应6宗，供应面积325.9亩，环比下降58.6%，同比上涨50.4%；
- **住宅用地成交:** 2022年1月住宅用地无成交；
- **住宅用地价格:** ——

## ◆ 住宅用地供应集中在主城区的高新和西咸新区的秦汉新城、沣西新城，无成交



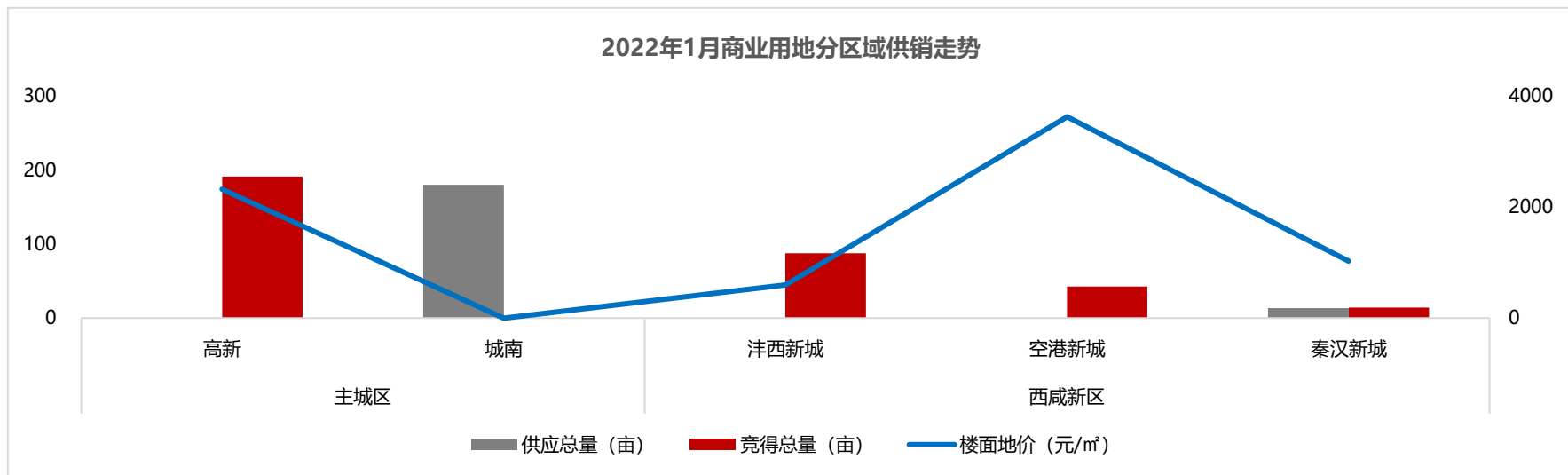
- **主城区住宅用地供销价：**仅高新供应151.3亩；无成交；
- **西咸新区住宅用地供销价：**秦汉新城、沣西新城分别供应106.1亩和68.5亩；无成交；
- **近郊区域住宅用地供销价：**无供应；无成交。

## ◆ 商服用地供应微涨，成交量价齐跌



- **商服用地供应**: 2022年1月商服用地供应4宗，供应面积193.2亩，环比上涨4.3%，同比上涨865.6%；
- **商服用地成交**: 2022年1月商服用地成交13宗，成交面积335.8亩，环比下降42.5%，同比下降23.6%；
- **商服用地价格**: 2022年1月商服用地平均亩单价515万元/亩，环比下降14.1%，同比上涨123.7%；按最大容积率可形成建筑面积88.7万m²，平均楼面地价1997元/m²，环比下降61%，同比下降10.4%。

◆ 主城区的城南和西咸新区的秦汉新城迎来商服用地集中供应，成交则集中在主城区的高新和西咸新区的沣西新城



- **主城区商服用地供销价：**城南供应3宗，合计179.9亩商服用地；高新成交7宗，合计191.2亩，平均成交楼面地价为2318元/m<sup>2</sup>；
- **西咸新区商服用地供销价：**秦汉新城供应1宗，合计13.4亩商服用地；沣西新城、空港新城、秦汉新城分别成交87.5亩、42.8亩和14.4亩；空港新城、秦汉新城、沣西新城成交楼面地价，依次为3625元/m<sup>2</sup>、1029元/m<sup>2</sup>和598元/m<sup>2</sup>；
- **近郊区域商服用地供销价：**无供应；无成交。

## 2022年1月房企拿地排行榜

| 排名 | 房企名称             | 成交区域 | 成交土地性质 | 成交面积<br>(亩) | 成交金额<br>(万元) | 亩均价<br>(万/亩) | 楼面地价<br>(元/m <sup>2</sup> ) |
|----|------------------|------|--------|-------------|--------------|--------------|-----------------------------|
| 1  | 西咸新区秦态科城开发建设有限公司 | 沣西新城 | 商服     | 69.8        | 8362         | 120          | 691                         |
| 2  | 陕西林凯置业发展有限公司     | 高新   | 商服     | 49.3        | 32900        | 667          | 2876                        |
| 3  | 陕西建工房地产开发集团有限公司  | 高新   | 商服     | 47.1        | 35770        | 760          | 2051                        |
| 4  | 陕西盈泰房地产开发有限公司    | 空港新城 | 商服     | 42.5        | 7218         | 170          | 910                         |
| 5  | 西安海归小镇建设开发有限公司   | 高新   | 商服     | 40.6        | 28199        | 695          | 1895                        |
| 合计 |                  | ——   | ——     | 249.3       | 112449       | 451          | ——                          |



## 03 商品房市场

- 新房市场
- 二手房市场

## ◆ 受疫情影响本月大西安商品房供销齐跌，成交均价小幅上涨

| 区域             | 主城区    | 西咸新区  | 近郊区域  | 合计     |
|----------------|--------|-------|-------|--------|
| 供应面积 (万㎡)      | 30.2   | 0.0   | 27.7  | 57.9   |
| 环比             | -88%   | -100% | -16%  | -81%   |
| 同比             | -68%   | -100% | 58%   | -52%   |
| 2021年月均值 (万㎡)  | 131.4  | 27.4  | 20.7  | 179.4  |
| 成交面积 (万㎡)      | 28.8   | 2.1   | 1.9   | 32.8   |
| 环比             | -72%   | -92%  | -90%  | -78%   |
| 同比             | -77%   | -98%  | -92%  | -86%   |
| 2021年月均值 (万㎡)  | 122.9  | 38.1  | 20.0  | 181.1  |
| 成交均价 (元/㎡)     | 14794  | 12821 | 7828  | 14260  |
| 环比             | 4%     | 3%    | 13%   | 10%    |
| 同比             | 11%    | 10%   | -1%   | 17%    |
| 2021年月均值 (元/㎡) | 14469  | 13552 | 8004  | 13561  |
| 存量 (万㎡)        | 1293.1 | 433.7 | 377.8 | 2104.7 |
| 去化周期 (月)       | 11     | 14    | 21    | 13     |

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

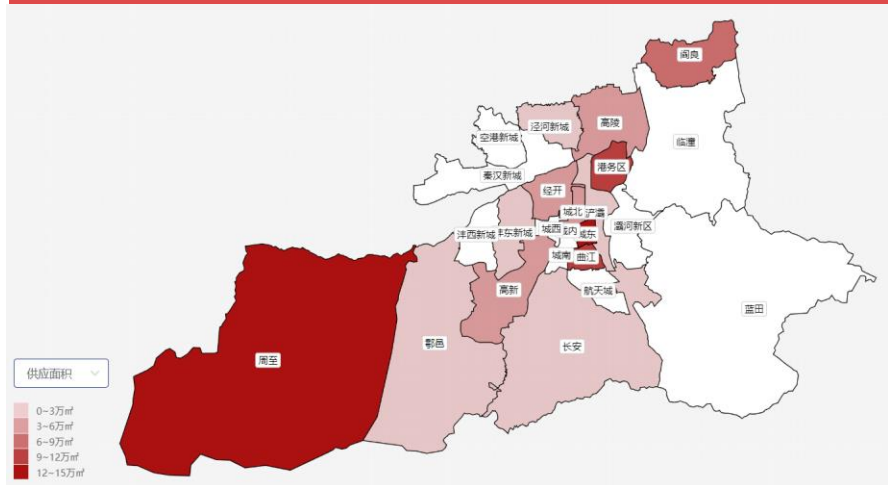


## 商品房市场|新房市场|分区域

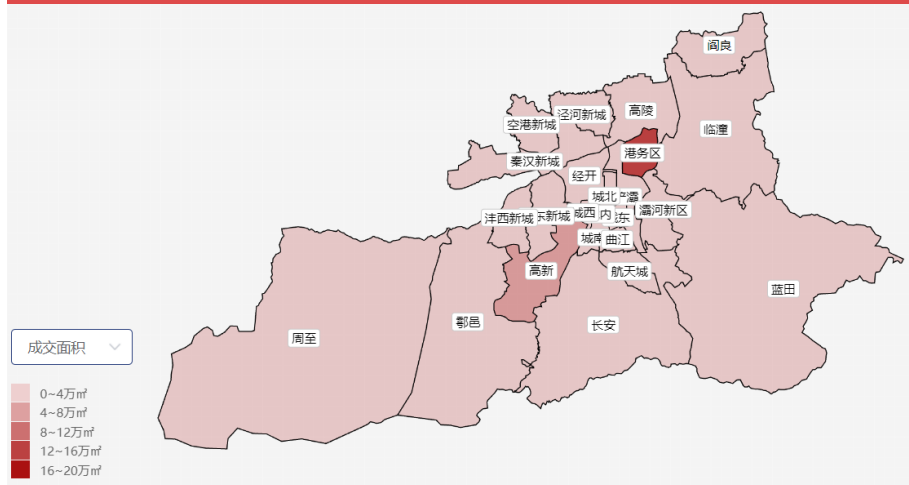
◆ 本月周至以13.3万m<sup>2</sup>的供应量位居全市供应之首、港务区以13.8万m<sup>2</sup>的成交量位居全市销量之首

- 供应方面：本月周至以13.3万m<sup>2</sup>供应量居首位，其次是港务区和曲江，分别供应11.2万m<sup>2</sup>和9.4万m<sup>2</sup>；
- 成交量方面：本月港务区以13.8万m<sup>2</sup>成交量居首位，其次是高新和灞灞，分别成交4.0万m<sup>2</sup>和2.6万m<sup>2</sup>。

大西安商品房供应热力图



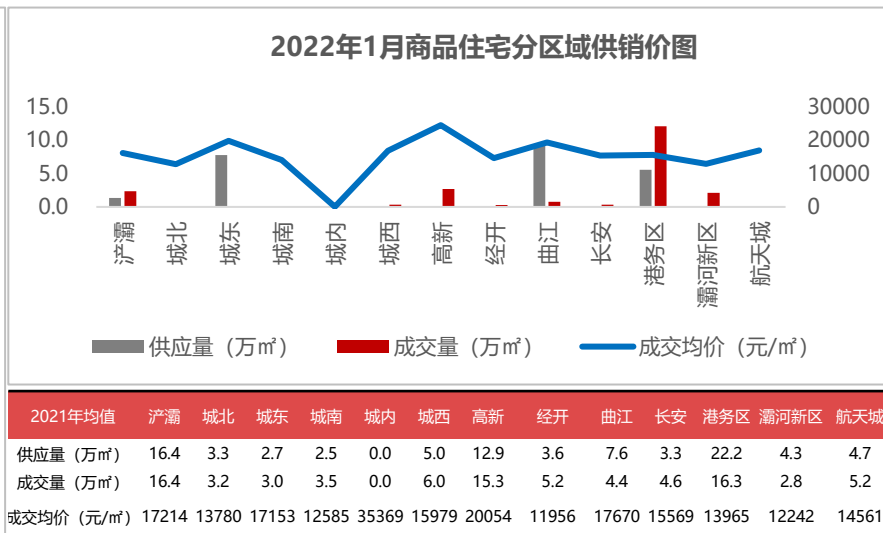
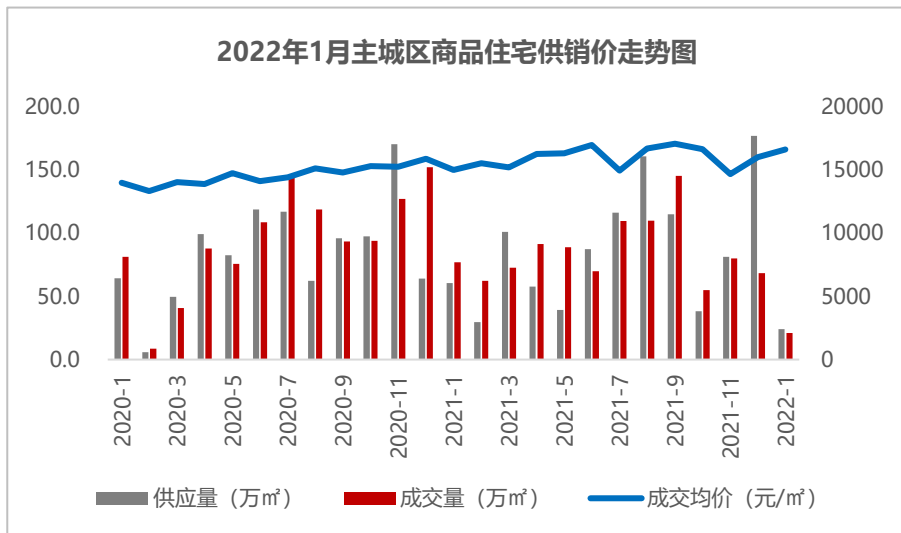
大西安商品房成交热力图



# 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受疫情影响供应大幅下降，成交量跌价涨；港务区以12.1万㎡成交量位居第一，其次是高新和浐灞

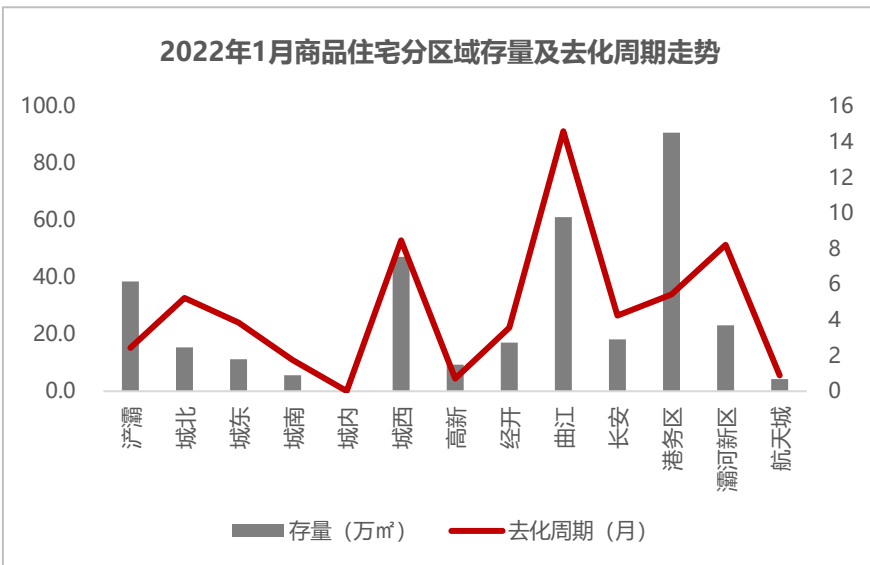
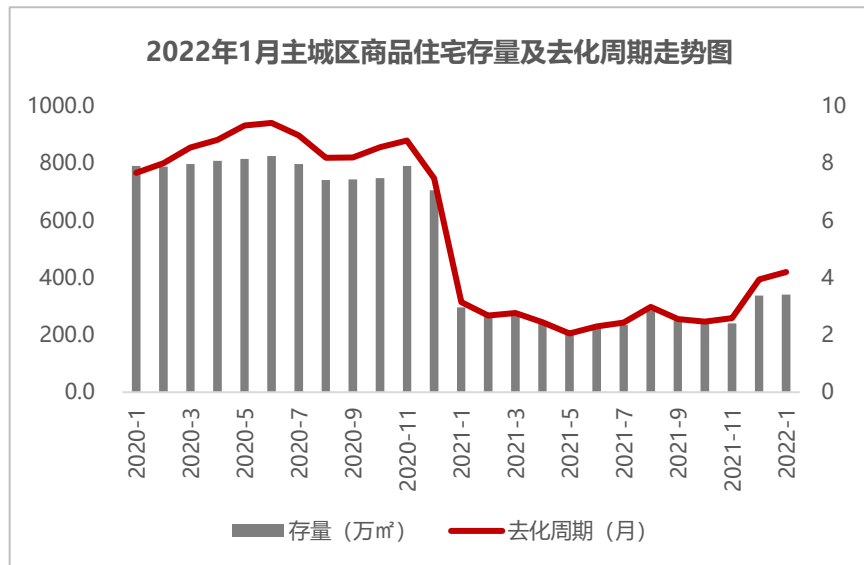
- **供应量方面：**本月主城区商品住宅新增供应1482套、24.0万㎡，环比下降86.4%，同比下降60.4%，供应主要来自港务区的绿城观澜，曲江的华润悦玺，城东的朗基幸福乐城、恒志云都；
- **成交量方面：**本月主城区商品住宅成交量大幅下降，商品住宅网签备案1469套、21.0万㎡，环比下降69.3%，同比下降72.7%，成交集中在港务区的绿地国港新里城、融创时代奥城、华润置地未来城市、华润置地紫云府，高新的碧桂园·高新云墅、天地源云水天境，灞河新区的辰宇世纪城；
- **成交价方面：**本月主城区商品住宅成交价16609元/㎡，环比上涨3.8%，同比上涨10.8%。



| 2021年均值    | 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㎡)   | 16.4  | 3.3   | 2.7   | 2.5   | 0.0   | 5.0   | 12.9  | 3.6   | 7.6   | 3.3   | 22.2  | 4.3   | 4.7   |
| 成交量 (万㎡)   | 16.4  | 3.2   | 3.0   | 3.5   | 0.0   | 6.0   | 15.3  | 5.2   | 4.4   | 4.6   | 16.3  | 2.8   | 5.2   |
| 成交均价 (元/㎡) | 17214 | 13780 | 17153 | 12585 | 35369 | 15979 | 20054 | 11956 | 17670 | 15569 | 13965 | 12242 | 14561 |

## ◆ 本月主城区商品住宅存量处于低位，去化周期仅4个月；曲江去化周期最长为15个月，高新、航天城去化周期均为1个月

- **主城区：**本月主城区商品住宅存量341.3万㎡，环比上涨0.9%，去化周期为4个月；
- **分区域：**曲江存量61.1万㎡，去化周期最长为15个月；高新、航天城去化周期最短，市场处于严重供不应求状态。

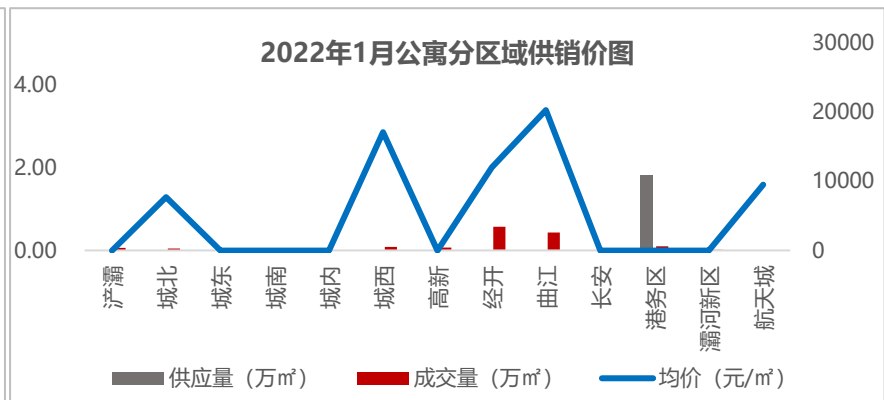
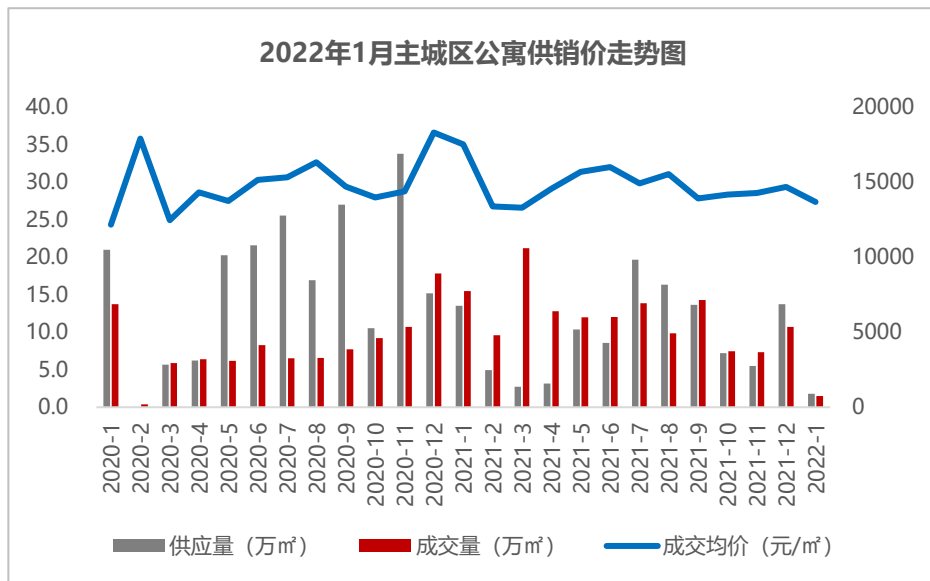


备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类别除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

# 商品房市场|新房市场|主城区公寓

## ◆ 本月主城区公寓供销大幅缩水，成交价小幅下降；经开、曲江、港务区位居成交前三

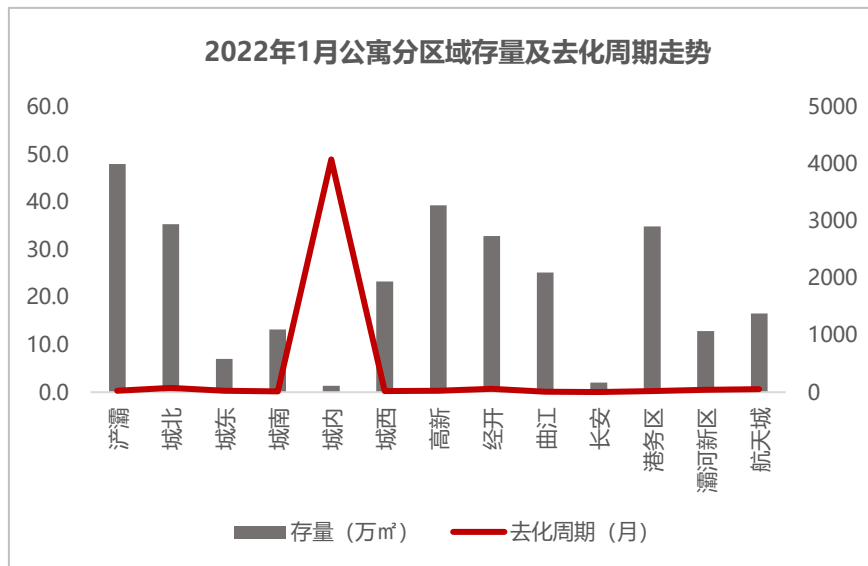
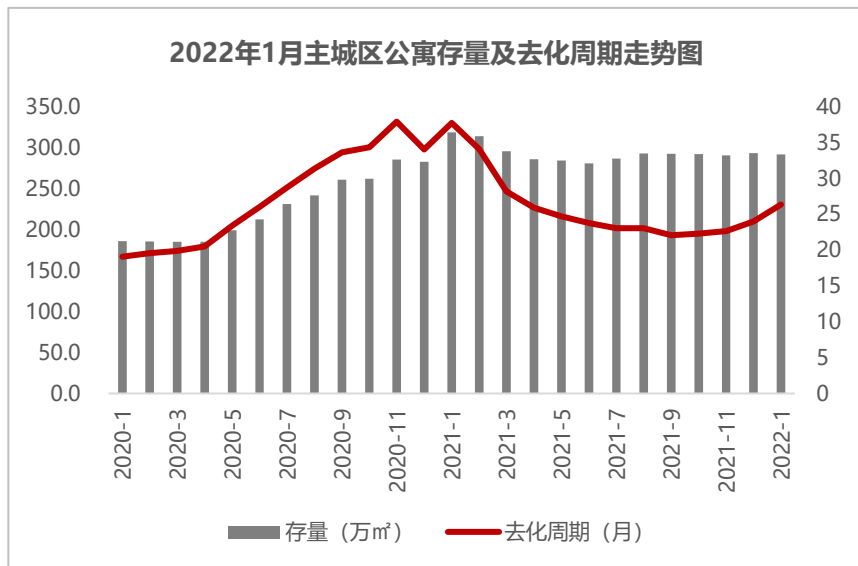
- **供应量方面：**本月主城区公寓新增供应384套、1.8万㎡，环比下降86.7%，同比下降86.5%，供应主要来自港务区的中铁卓越中心；
- **成交量方面：**本月主城区公寓成交量大幅缩水，公寓网签备案259套、1.5万㎡，环比下降86%，同比下降90.3%，成交主要来自经开的开元·第一城，曲江的融创曲江印；
- **成交价方面：**本月主城区公寓成交价13697元/㎡，环比下降6.7%，同比下降21.8%。



| 2021年均值    | 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㎡)   | 1.9   | 1.3   | 0.6   | 0.3   | 0.0   | 0.4   | 0.5   | 0.8   | 0.8   | 0.0   | 2.1  | 0.5   | 0.8   |
| 成交量 (万㎡)   | 1.9   | 0.5   | 0.3   | 1.0   | 0.0   | 1.1   | 1.5   | 0.5   | 2.4   | 0.5   | 1.8  | 0.3   | 0.3   |
| 成交均价 (元/㎡) | 10968 | 12199 | 13420 | 12912 | 12000 | 14422 | 24629 | 10414 | 20176 | 10555 | 9915 | 10483 | 12241 |

## ◆ 本月主城区公寓存量持续高位，去化周期微涨至26个月；除城内外，城北去化周期最长为81个月，长安去化周期最短仅为5个月

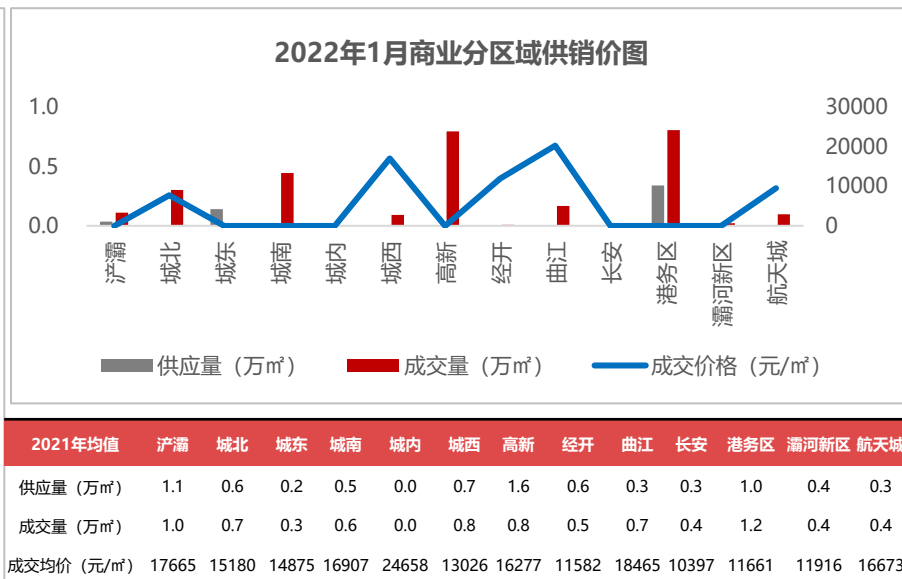
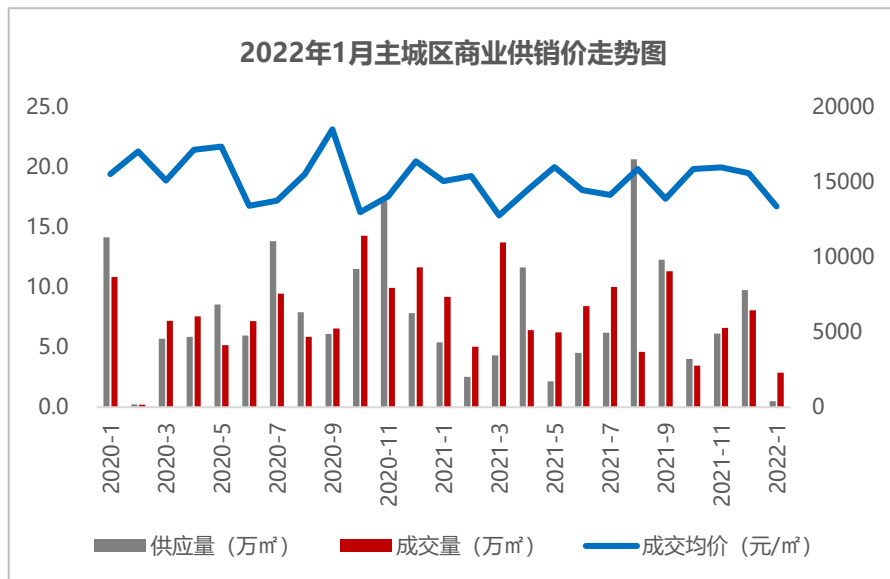
- **主城区：**本月主城区公寓存量292.0万㎡，环比持平，去化周期微涨至26个月；
- **分区域：**除城内外，城北存量35.4万㎡，去化周期最长为81个月；浐灞存量最大为48.0万㎡，去化周期为26个月；长安去化周期最短，仅为5个月。



备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

## ◆ 本月主城区商业供销价齐跌；港务区、高新、城南位居成交前三

- **供应量方面**：本月主城区商业新增供应56套、0.5万㎡，环比下降94.7%，同比下降90.4%，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**：本月主城区商业成交量持续下降，商业网签备案176套、2.9万㎡，环比下降64.3%，同比下降68.7%，成交集中在港务区的华南城，高新的欧森国际、阳光城檀境、天地源悦熙广场及城南的金地中央公园；
- **成交价方面**：本月主城区商业成交价13405元/㎡，环比下降14.2%，同比下降11.2%。

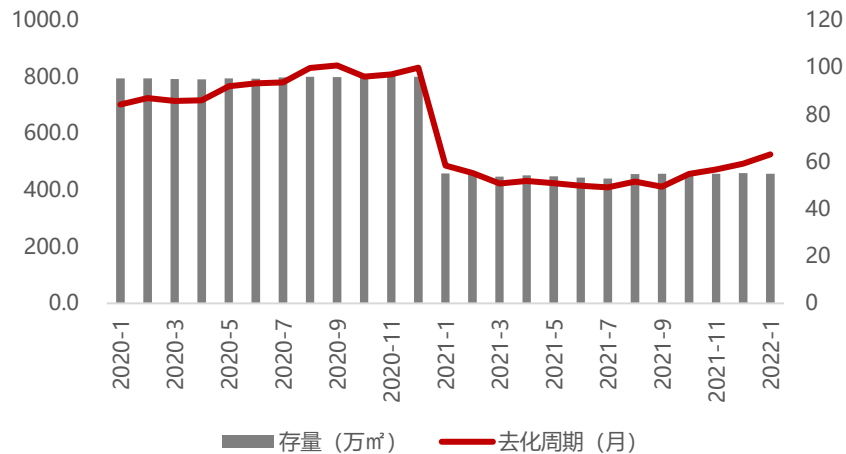


| 2021年均值    | 沪灞    | 城北    | 城东    | 城南    | 城内    | 城西    | 高新    | 经开    | 曲江    | 长安    | 港务区   | 灞河新区  | 航天城   |
|------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 供应量 (万㎡)   | 1.1   | 0.6   | 0.2   | 0.5   | 0.0   | 0.7   | 1.6   | 0.6   | 0.3   | 0.3   | 1.0   | 0.4   | 0.3   |
| 成交量 (万㎡)   | 1.0   | 0.7   | 0.3   | 0.6   | 0.0   | 0.8   | 0.8   | 0.5   | 0.7   | 0.4   | 1.2   | 0.4   | 0.4   |
| 成交均价 (元/㎡) | 17665 | 15180 | 14875 | 16907 | 24658 | 13026 | 16277 | 11582 | 18465 | 10397 | 11661 | 11916 | 16673 |

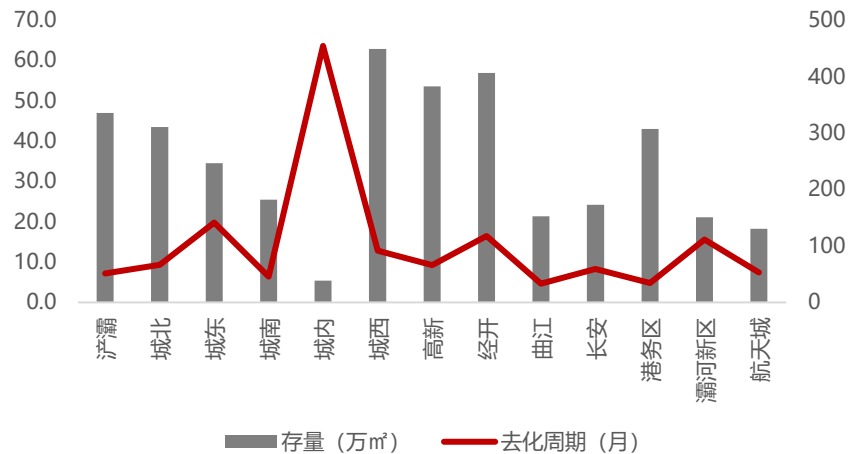
◆ 本月主城区商业存量持平，去化周期上涨至63个月；除城内外，城东去化周期最长为141个月，曲江去化周期最短为33个月

- **主城区：**本月主城区商业存量457.0万㎡，环比下降0.5%，去化周期上涨至63个月；
- **分区域：**除城内外，城东存量34.5万㎡，去化周期最长为141个月；曲江去化周期最短，为33个月。

### 2022年1月主城区商业存量及去化周期走势图



### 2022年1月商业分区域存量及去化周期走势

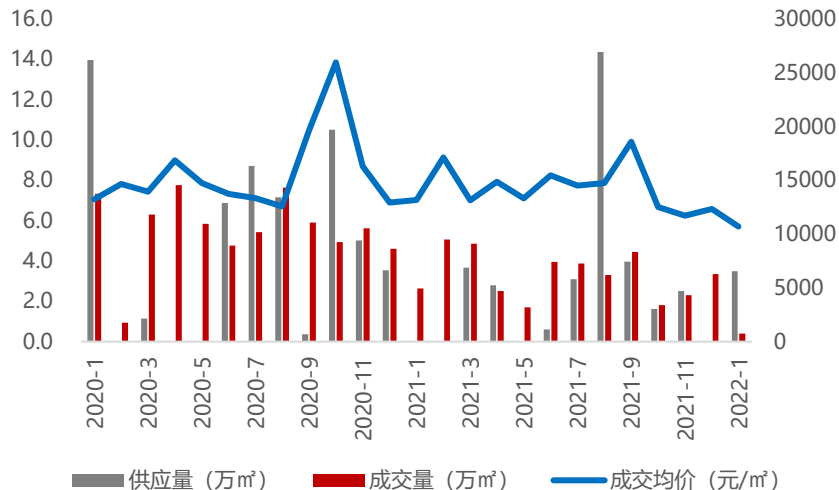


备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

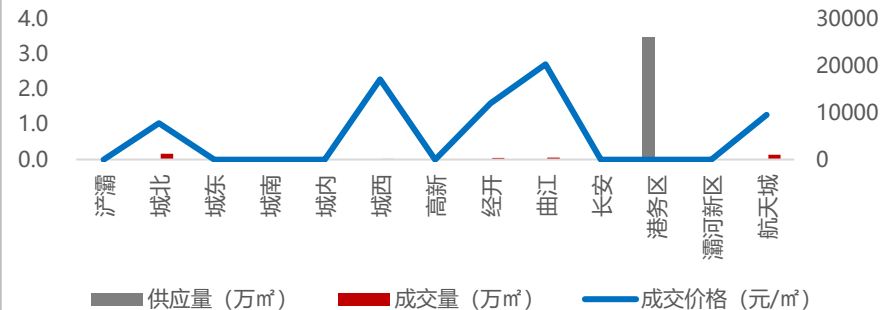
## ◆ 本月主城区办公仅港务区供应3.5万㎡，成交量价齐跌；城北、航天城、曲江位居成交前三

- **供应量方面：**本月主城区办公供应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：**本月主城区办公成交量缩水，办公网签备案216套、0.4万㎡，环比下降87.6%，同比下降84.2%，成交集中在城北的盛龙广场，航天城的正衡金融服务大厦，曲江的莱安中心；
- **成交价方面：**本月主城区办公成交价10713元/㎡，环比下降13.2%，同比下降18.7%。

### 2022年1月主城区办公供销价走势图



### 2022年1月办公分区域供销价图

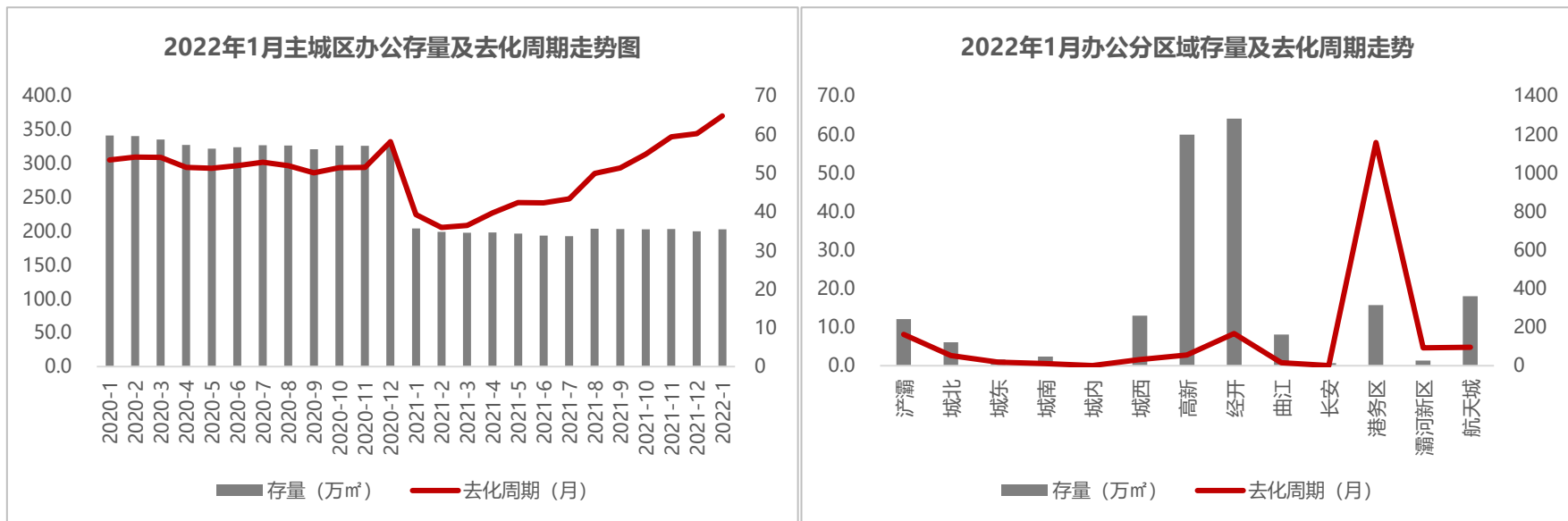


| 2021年均值    | 浐灞    | 城北    | 城东    | 城南    | 城内  | 城西    | 高新    | 经开    | 曲江    | 长安  | 港务区   | 浐河新区 | 航天城   |
|------------|-------|-------|-------|-------|-----|-------|-------|-------|-------|-----|-------|------|-------|
| 供应量 (万㎡)   | 0.6   | 0.0   | 0.0   | 0.0   | 0.0 | 0.0   | 0.9   | 0.6   | 0.0   | 0.0 | 0.2   | 0.1  | 0.2   |
| 成交量 (万㎡)   | 0.1   | 0.1   | 0.1   | 0.2   | 0.0 | 0.4   | 1.1   | 0.4   | 0.5   | 0.0 | 0.0   | 0.0  | 0.2   |
| 成交均价 (元/㎡) | 14156 | 10650 | 14162 | 13188 | —   | 14704 | 16289 | 13329 | 16047 | —   | 10129 | 6236 | 10591 |



## ◆ 本月主城区办公存量小幅上涨，去化周期升至65个月；港务区去化周期最长为1158个月，城南去化周期最短为10个月

- **主城区：**本月主城区办公存量203.0万㎡，环比上涨1.5%，去化周期升至65个月；
- **分区域：**港务区存量15.7万㎡，去化周期最长为1158个月；浣灞、经开存量分别为12.1万㎡、64.1万㎡，去化周期分别为163个月、167个月；城南去化周期最短，仅为10个月。



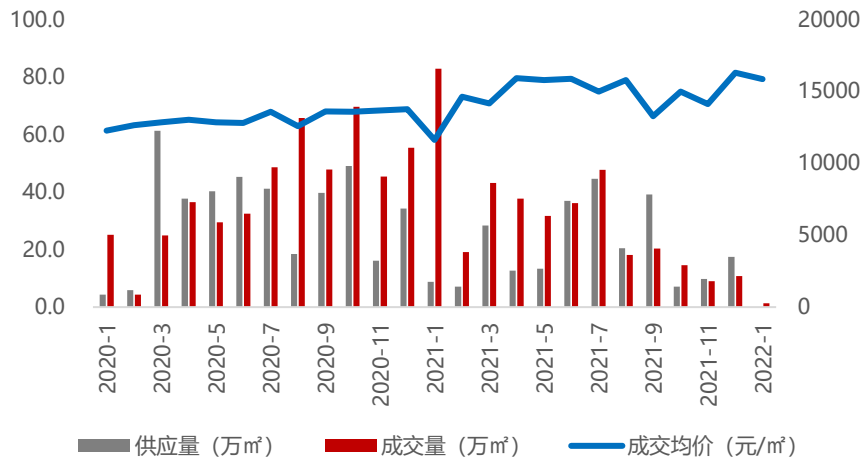
备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类别除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

# 商品房市场|新房市场|西咸新区商品住宅

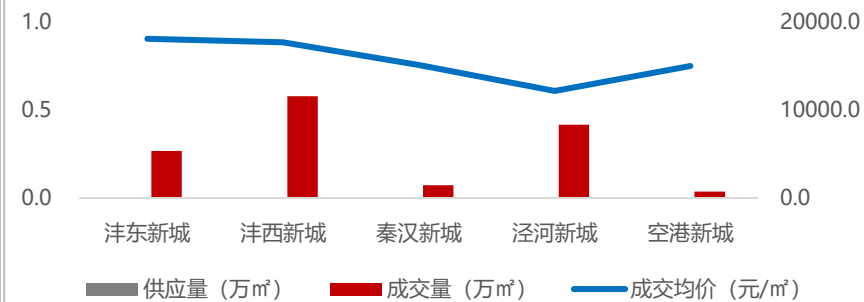
## ◆ 本月西咸新区商品住宅无供应，成交量价齐跌；沣西新城、泾河新城、沣东新城位居成交前三

- **供应量方面**：本月西咸新区商品住宅无供应；
- **成交量方面**：本月西咸新区商品住宅成交量大幅下降，商品住宅网签备案112套、1.4万㎡，环比下降87.3%，同比下降98.3%，成交集中在沣西新城的龙湖景粼玖序，泾河新城的万科未来时光，沣东新城的湖光山色、碧桂园国湖；
- **成交价方面**：本月西咸新区商品住宅成交价15852元/㎡，环比下降2.8%，同比上涨36.2%。

### 2022年1月西咸新区商品住宅供销价走势图



### 2022年1月商品住宅分区域供销价图



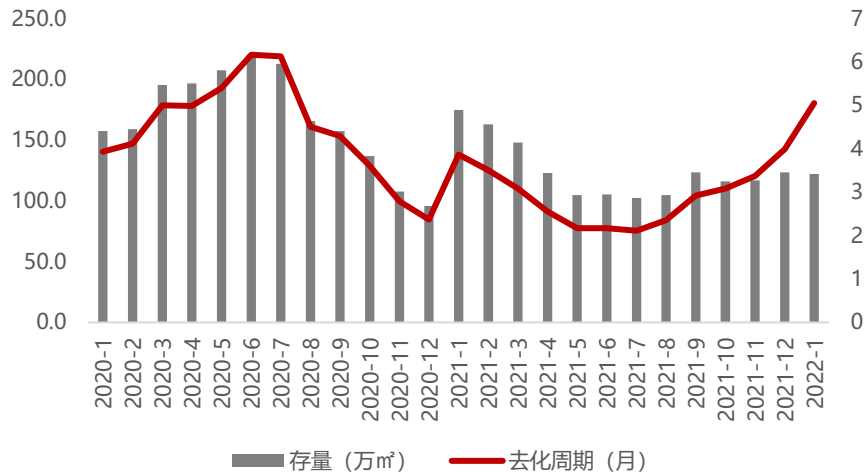
| 2021年均值    | 沣东新城  | 沣西新城  | 秦汉新城  | 泾河新城  | 空港新城  |
|------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 供应量 (万㎡)   | 6.6   | 4.1   | 4.1   | 5.2   | 0.5   |
| 成交量 (万㎡)   | 7.4   | 9.3   | 5.9   | 6.6   | 1.8   |
| 成交均价 (元/㎡) | 19715 | 13496 | 11872 | 11931 | 13561 |

## 商品房市场|新房市场|西咸新区商品住宅

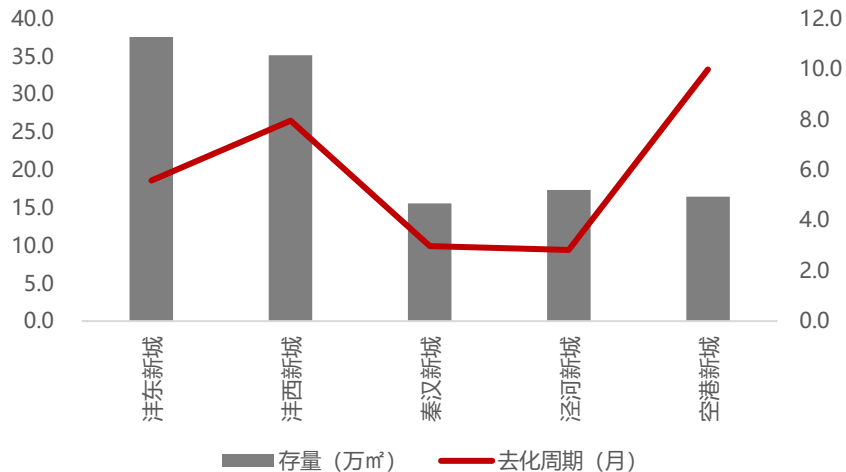
◆ 本月西咸新区商品住宅存量小幅下降，去化周期涨至5个月；空港新城去化周期最长为10个月，秦汉新城、泾河新城去化周期最短均为3个月

- 西咸新区：本月西咸新区商品住宅存量122.2万㎡，环比下降1.1%，去化周期涨至5个月；
- 分区域：空港新城存量16.5万㎡，去化周期最长为10个月；秦汉新城、泾河新城去化周期最短均为3个月。

### 2022年1月西咸新区商品住宅存量及去化周期走势图



### 2022年1月商品住宅分区域存量及去化周期走势



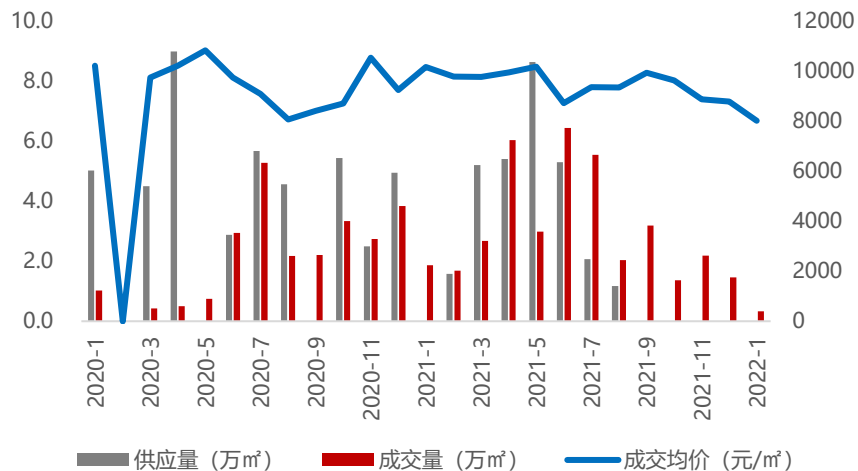
备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

# 商品房市场|新房市场|西咸新区公寓

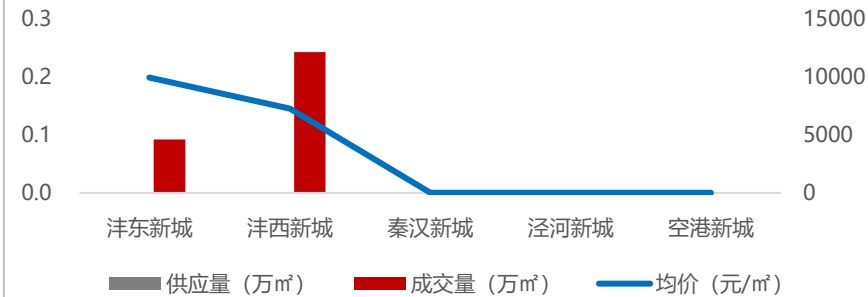
## ◆ 本月西咸新区公寓持续无供应，成交量价双跌；沣西新城位居成交第一

- **供应量方面：**本月西咸新区公寓无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本月西咸新区公寓成交量大幅下跌，公寓网签备案84套、0.3万㎡，环比下降77.0%，同比下降82.0%，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城及绿地独角兽公园；
- **成交价方面：**本月西咸新区公寓成交价8019元/㎡，环比下降8.8%，同比下降21.2%。

### 2022年1月西咸新区公寓供销价走势图



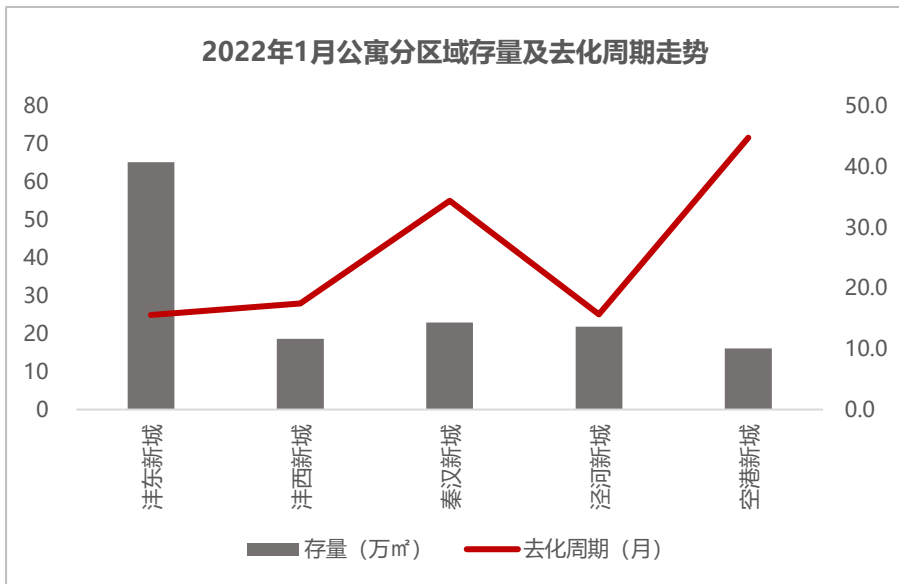
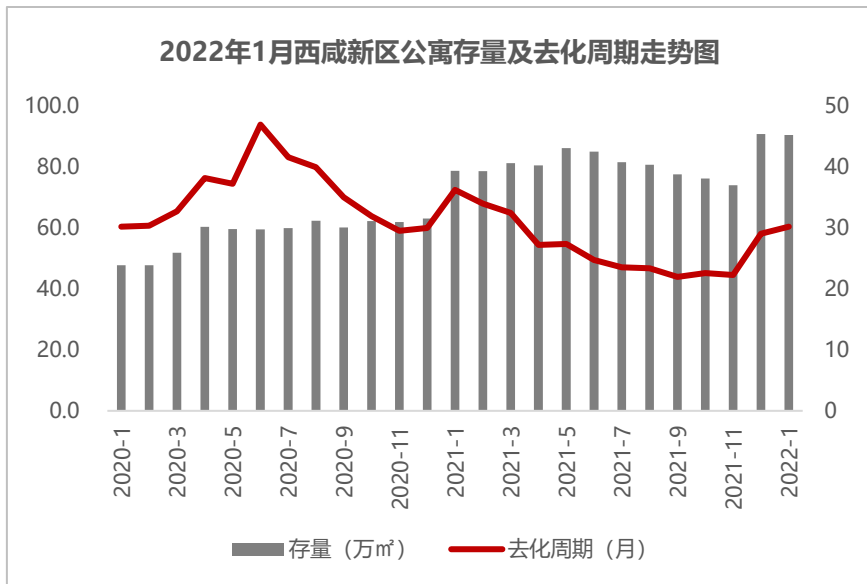
### 2022年1月公寓分区域供销价图



| 2021年月均值   | 沣东新城  | 沣西新城 | 秦汉新城 | 泾河新城 | 空港新城 |
|------------|-------|------|------|------|------|
| 供应量 (万㎡)   | 1.2   | 0.3  | 0.2  | 0.5  | 0.3  |
| 成交量 (万㎡)   | 1.8   | 0.4  | 0.3  | 0.5  | 0.1  |
| 成交均价 (元/㎡) | 10356 | 8482 | 7559 | 8709 | 8788 |

◆ 本月西咸新区公寓存量处于高位，去化周期涨至30个月；空港新城去化周期最长为72个月，沣东新城去化周期最短为25个月

- **西咸新区**：本月西咸新区公寓存量90.5万㎡，环比下降0.4%，去化周期涨至30个月；
- **分区域**：空港新城存量10.1万㎡，去化周期为72个月，去化周期最长；其次是秦汉新城，去化周期为55个月；沣东新城虽以40.7万㎡居存量之首，但去化周期相对最短，只有25个月；

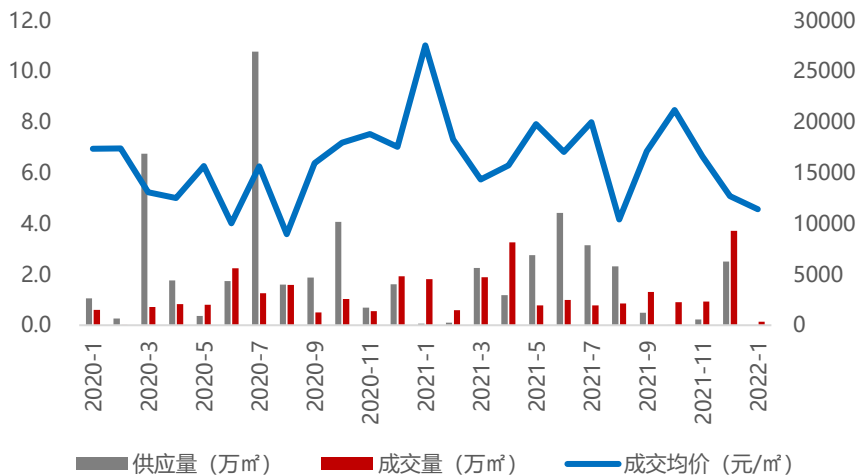


备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

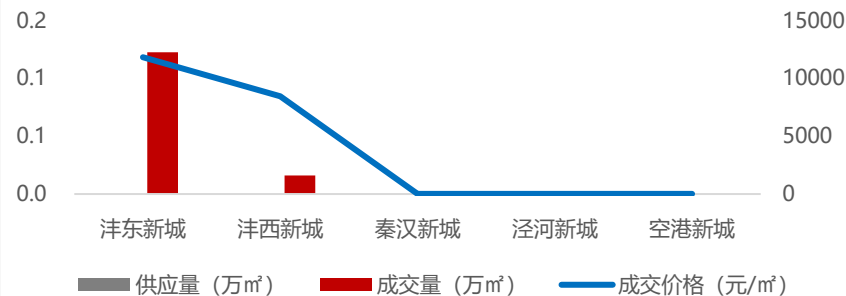
## ◆ 本月西咸新区商业无供应，成交量价回落明显；沣东新城位居成交第一

- **供应量方面：**本月西咸新区商业无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本月西咸新区商业成交量下跌，商业网签备案18套、0.1万㎡，环比下降96.3%，同比下降92.4%，成交集中在沣东新城的碧桂园国湖及阳光城蔷薇溪谷及朗诗未来街区，沣西新城的紫薇万科大都会；
- **成交价方面：**本月西咸新区商业成交价11430元/㎡，环比下降10.1%，同比下降58.5%。

### 2022年1月西咸新区商业供销价走势图



### 2022年1月商业分区域供销价图



| 2021年均值    | 沣东新城  | 沣西新城  | 秦汉新城  | 泾河新城  | 空港新城  |
|------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 供应量 (万㎡)   | 0.8   | 0.3   | 0.1   | 0.2   | 0.2   |
| 成交量 (万㎡)   | 0.9   | 0.3   | 0.2   | 0.0   | 0.1   |
| 成交均价 (元/㎡) | 19740 | 13349 | 14545 | 10429 | 10322 |

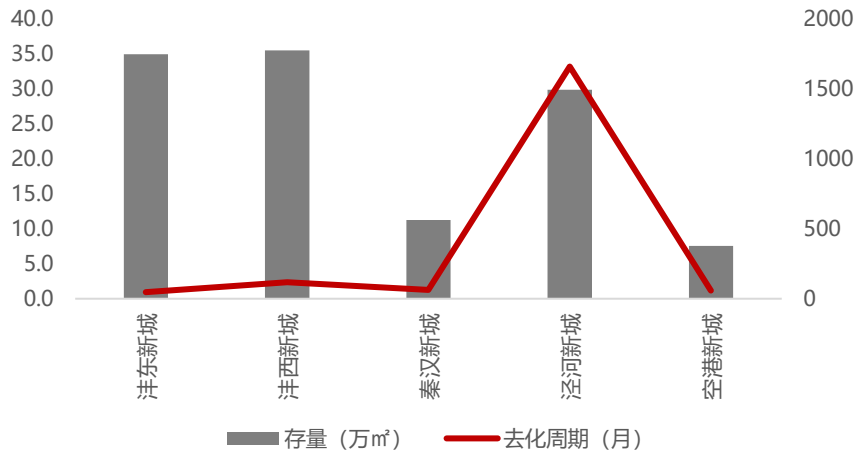
◆ 本月西咸商业存量居高不下，去化周期升至88个月；泾河新城去化周期最长为1659个月，沣东新城去化周期最短为48个月

- **西咸新区**：本月西咸新区商业存量119.2万㎡，环比下降0.1%，去化周期升至88个月；
- **分区域**：泾河新城存量29.9万㎡，去化周期最长为1659个月；沣西新城存量35.5万㎡，去化周期为118个月；沣东新城去化周期最短为48个月。

### 2022年1月西咸新区商业存量及去化周期走势图



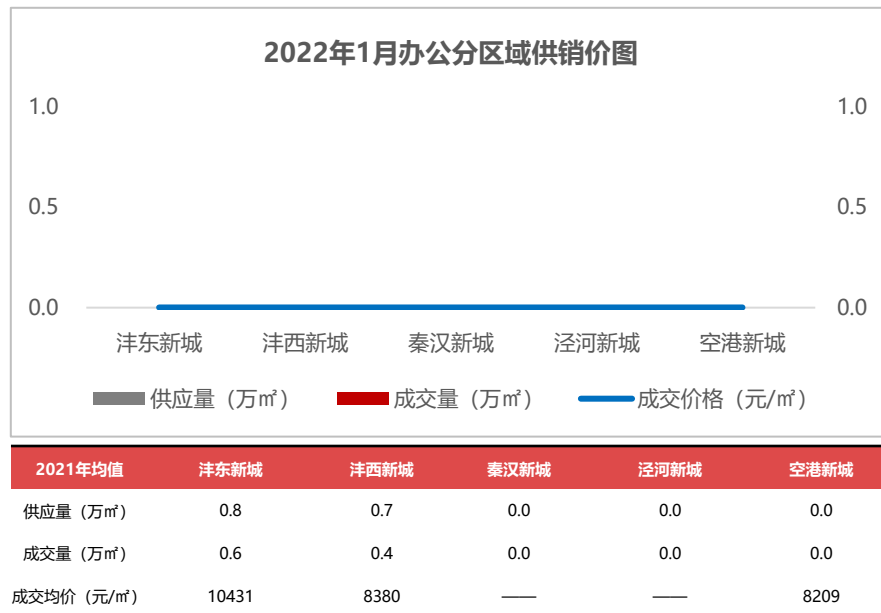
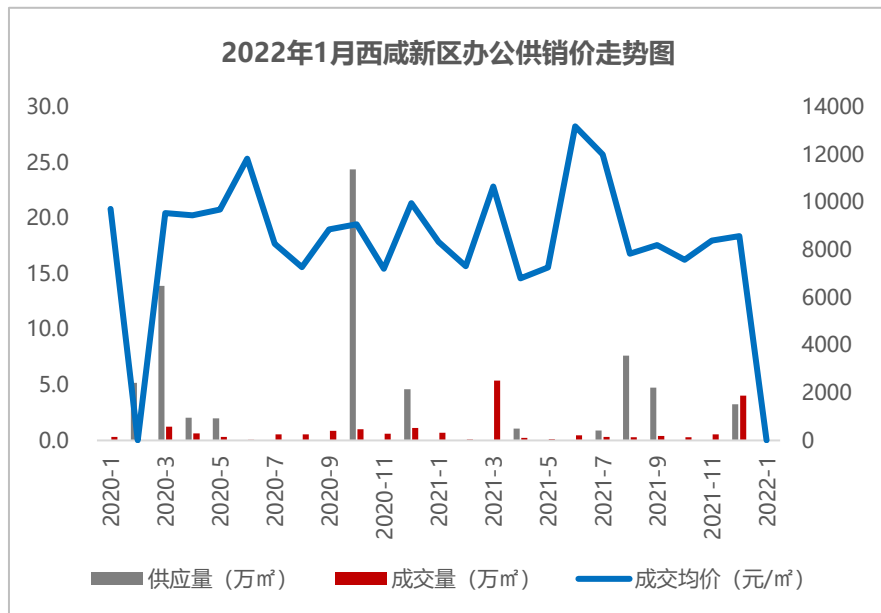
### 2022年1月商业分区域存量及去化周期走势图



备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

## ◆ 本月西咸新区办公无供应、无成交

- **供应量方面：**本月西咸新区办公无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本月西咸新区办公无成交，环比——，同比——。



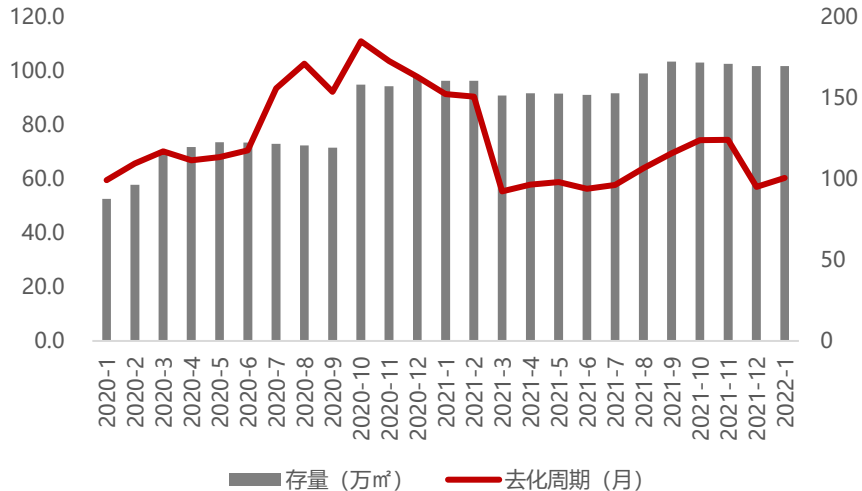
| 2021年均值    | 沣东新城  | 沣西新城 | 秦汉新城 | 泾河新城 | 空港新城 |
|------------|-------|------|------|------|------|
| 供应量 (万㎡)   | 0.8   | 0.7  | 0.0  | 0.0  | 0.0  |
| 成交量 (万㎡)   | 0.6   | 0.4  | 0.0  | 0.0  | 0.0  |
| 成交均价 (元/㎡) | 10431 | 8380 | —    | —    | 8209 |



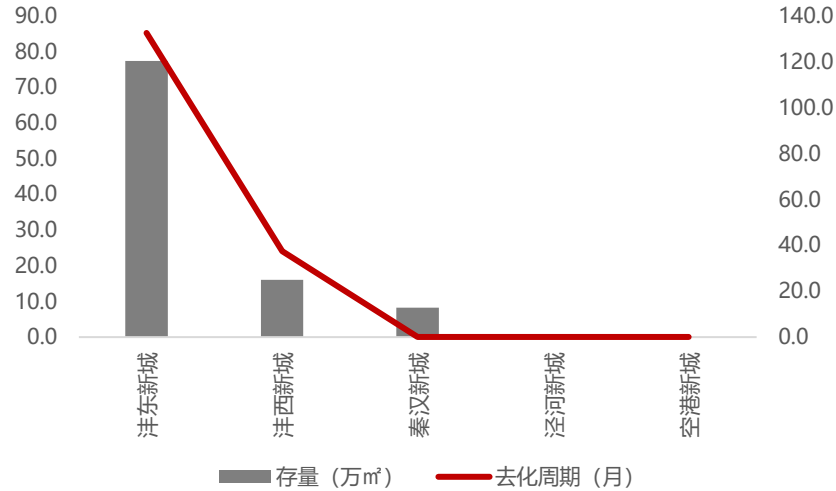
◆ 本月西咸新区办公存量居高不下，去化周期升至101个月；沣东新城去化周期最长为132个月，沣西新城去化周期最短为37个月

- **西咸新区**：本月西咸新区办公存量101.9万㎡，环比持平，去化周期升至101个月；
- **分区域**：沣东新城存量最大为77.4万㎡，去化周期最长为132个月；沣西新城去化周期最短，为37个月。

2022年1月西咸新区办公存量及去化周期走势图



2022年1月办公分区域存量及去化周期走势

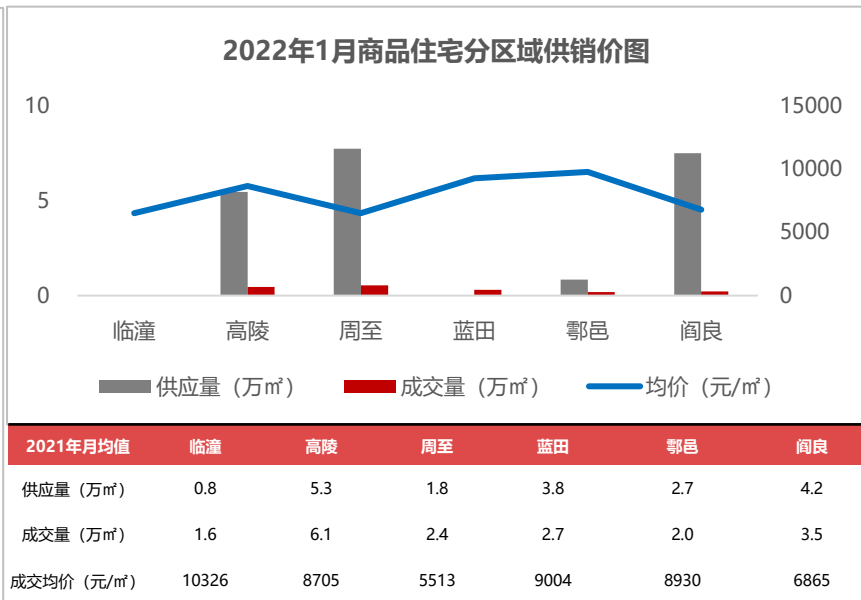
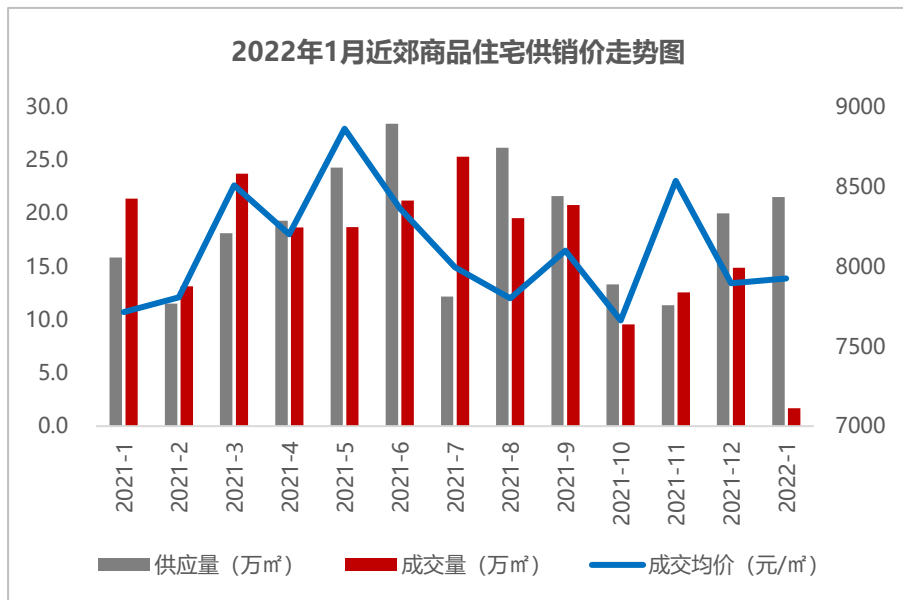


备注：自2021年1月起，存量数据修正如下：1、住宅类剔除2018之前项目、部分已销售补证项目；2、商办类：对历史跨度较大的项目进行了剔除，主要剔除死库存、部分自持、不可售房源；3、抵押房源：为反应市场真实情况，存量统计维度自此包含部分抵押房源。4、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

# 商品房市场|新房市场|近郊商品住宅

## ◆ 本月近郊商品住宅供应小幅上涨，成交大幅收缩、价格维稳；周至、高陵、蓝田位居成交前三

- **供应量方面：**本月近郊商品住宅新增供应1630套、21.5万㎡，环比上涨7.7%，同比上涨35.7%，供应主要来自周至的锦华苑、南大街壹号，高陵的悦熙府及龙江秀水园，阎良的润景城，鄠邑的朱雀漾波熙园；
- **成交量方面：**本月近郊商品住宅成交量下降，商品住宅网签备案144套、1.7万㎡，环比下降88.6%，同比下降92.0%；
- **成交价方面：**本月近郊商品住宅成交价7925元/㎡，环比上涨0.4%，同比上涨2.7%。

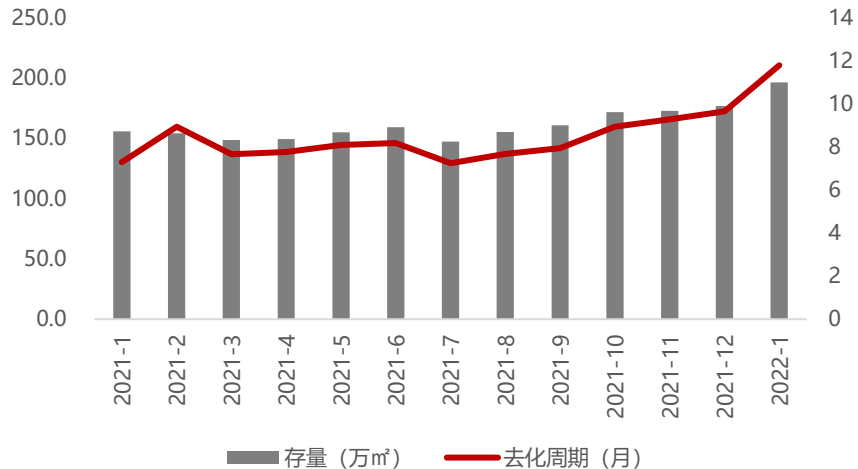


## 商品房市场|新房市场|近郊商品住宅

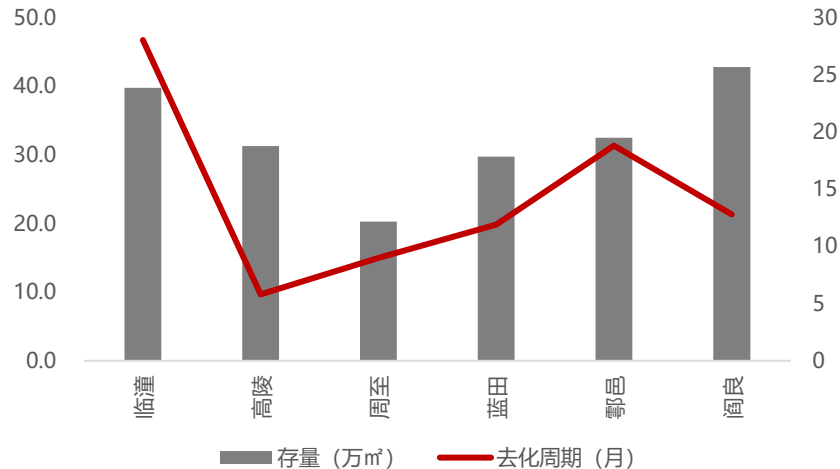
◆ 本月近郊商品住宅存量上涨，去化周期升至12个月；临潼去化周期最长为28个月，高陵去化周期最短为6个月

- 近郊：本月近郊商品住宅存量196.3万㎡，环比上涨11.2%，去化周期涨至12个月；
- 分区域：临潼存量39.8万㎡，去化周期最长为28个月；高陵存量为31.3万㎡，去化周期最短为6个月。

2022年1月近郊商品住宅存量及去化周期走势图



2022年1月商品住宅分区域存量及去化周期走势



备注：去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

## ◆ 本月港务区地铁盘融创时代奥城以及经开区碧桂园文景府分别位居住宅、别墅销售金额排行首位

| 2022年1月大西安住宅成交金额排行TOP10 |           |              |             |                             |
|-------------------------|-----------|--------------|-------------|-----------------------------|
| 排名                      | 项目全名      | 成交金额<br>(亿元) | 成交套数<br>(套) | 成交均价<br>(元/m <sup>2</sup> ) |
| 1                       | 融创·时代奥城   | 13.87        | 585         | 15863                       |
| 2                       | 碧桂园·高新云墅  | 4.22         | 84          | 27238                       |
| 3                       | 绿地国港新里城   | 3.60         | 248         | 13467                       |
| 4                       | 华润置地·未来城市 | 2.61         | 146         | 14259                       |
| 5                       | 辰宇世纪城     | 2.28         | 159         | 12976                       |
| 6                       | 天地源·云水天境  | 2.26         | 59          | 20568                       |
| 7                       | 碧桂园·云府    | 1.98         | 59          | 16865                       |
| 8                       | 华润置地·紫云府  | 1.83         | 89          | 15267                       |
| 9                       | 阳光城·蔷薇溪谷  | 1.77         | 109         | 15125                       |
| 10                      | 华润置地·悦玺   | 1.06         | 24          | 23511                       |

| 2022年1月大西安别墅成交金额排行TOP10 |         |              |             |                             |
|-------------------------|---------|--------------|-------------|-----------------------------|
| 排名                      | 项目全名    | 成交金额<br>(亿元) | 成交套数<br>(套) | 成交均价<br>(元/m <sup>2</sup> ) |
| 1                       | 碧桂园·文景府 | 0.16         | 3           | 27122                       |
| 2                       | 泉上花间    | 0.11         | 2           | 11410                       |
| 3                       | 东原印未央   | 0.05         | 1           | 31658                       |
| 4                       | 龙湖·天璞   | 0.04         | 2           | 15510                       |
| 5                       | 中海·曲江大城 | 0.04         | 1           | 19475                       |
| 6                       | 金辉·江山铭著 | 0.04         | 1           | 18328                       |
| 7                       | /       | /            | /           | /                           |
| 8                       | /       | /            | /           | /                           |
| 9                       | /       | /            | /           | /                           |
| 10                      | /       | /            | /           | /                           |

# 商品房市场|各物业排行

◆ 曲江精装大平层融创曲江印位居本月公寓销售金额第一，高新欧森国际以及城北盛龙广场分别位居商业、办公销售金额头名

| 2022年1月大西安公寓成交金额排行TOP10 |          |              |             |               | 2022年1月大西安商业成交金额排行TOP10 |          |              |             |               | 2022年1月大西安办公成交金额排行TOP10 |          |              |             |               |
|-------------------------|----------|--------------|-------------|---------------|-------------------------|----------|--------------|-------------|---------------|-------------------------|----------|--------------|-------------|---------------|
| 排名                      | 项目全名     | 成交金额<br>(亿元) | 成交套数<br>(套) | 成交均价<br>(元/㎡) | 排名                      | 项目全名     | 成交金额<br>(亿元) | 成交套数<br>(套) | 成交均价<br>(元/㎡) | 排名                      | 项目全名     | 成交金额<br>(亿元) | 成交套数<br>(套) | 成交均价<br>(元/㎡) |
| 1                       | 融创·曲江印   | 0.57         | 4           | 34683         | 1                       | 欧森国际     | 1.22         | 46          | 16267         | 1                       | 盛龙广场     | 0.13         | 16          | 7492          |
| 2                       | 开元·第一城   | 0.49         | 100         | 8518          | 2                       | 金地中央公园   | 0.58         | 40          | 20076         | 2                       | 正衡金融服务大厦 | 0.13         | 5           | 9504          |
| 3                       | 紫薇·万科大都会 | 0.18         | 64          | 7283          | 3                       | 阳光城·檀悦   | 0.47         | 21          | 19081         | 3                       | 莱安中心     | 0.11         | 4           | 20318         |
| 4                       | 开元万盛国际   | 0.14         | 1           | 47099         | 4                       | 西安华南城    | 0.29         | 7           | 3660          | 4                       | 世茂轩府     | 0.05         | 2           | 12599         |
| 5                       | 龙湖·新壹城   | 0.10         | 7           | 13391         | 5                       | 曲江奥园城市天地 | 0.21         | 17          | 12708         | 5                       | 高新大都荟    | 0.03         | 1           | 17100         |
| 6                       | 赛里斯·壹号   | 0.10         | 2           | 36661         | 6                       | 天地源·悦熙广场 | 0.15         | 3           | 10081         | 6                       | 永威时代中心   | 0.02         | 1           | 16195         |
| 7                       | 中建MAX    | 0.08         | 12          | 11153         | 7                       | 融创·宸阅和鸣  | 0.12         | 5           | 16924         | 7                       | /        | /            | /           | /             |
| 8                       | 华润置地·万象城 | 0.08         | 19          | 9572          | 8                       | 碧桂园国湖    | 0.09         | 10          | 9819          | 8                       | /        | /            | /           | /             |
| 9                       | 大茂城      | 0.06         | 3           | 24458         | 9                       | 金辉·江山铭著  | 0.08         | 3           | 34360         | 9                       | /        | /            | /           | /             |
| 10                      | 绿地国港新里城  | 0.05         | 13          | 8925          | 10                      | 恒天国际城    | 0.08         | 1           | 46086         | 10                      | /        | /            | /           | /             |

## ◆ 2022年1月前十房企总销额同比下降70.3%，融创中国、碧桂园集团、华润置地位居排行榜前三甲

2022年1月西安前十房企总销额42.6亿元，同比下降70.3%；2022年1月西安前十房企总销售面积27.4万㎡，同比下降76.9%；2022年1月西安前十房企成交均价15577元/㎡；融创中国、碧桂园集团、华润置地位居榜单前三甲。

### 2022年1月大西安房企成交金额排行TOP10

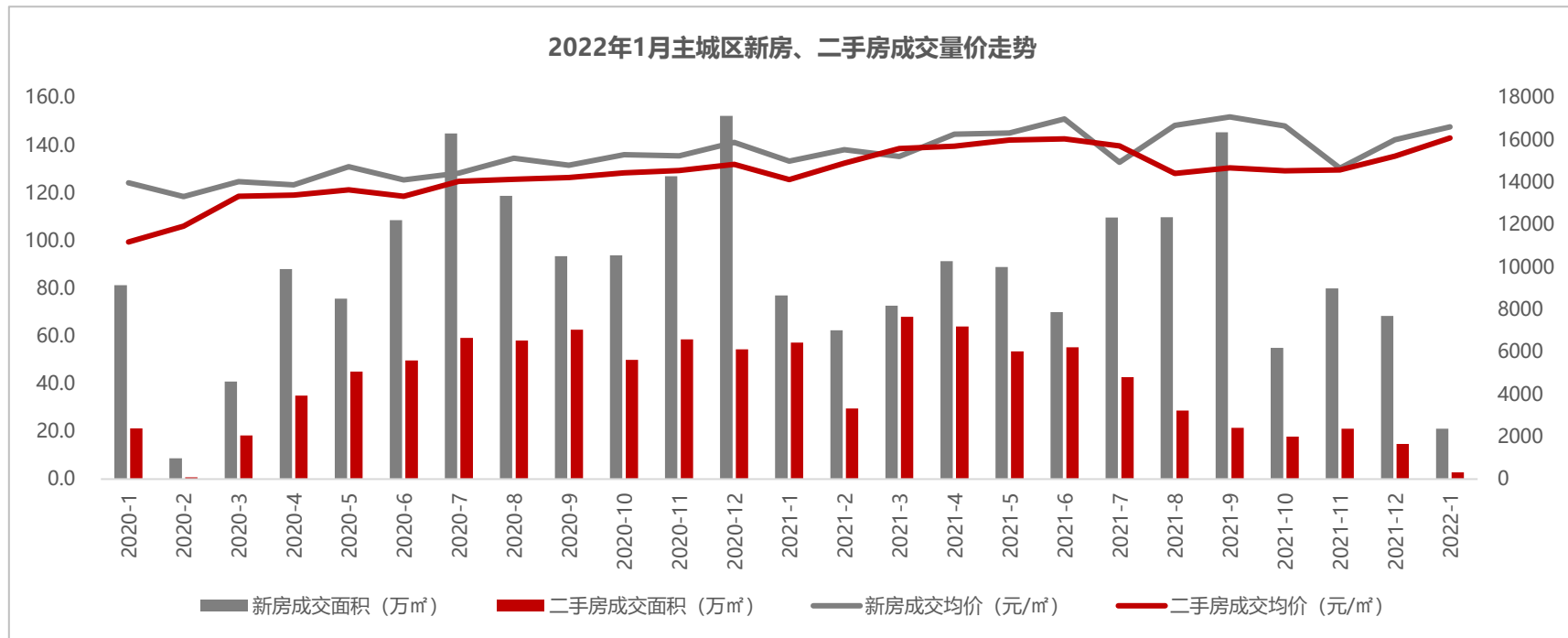
| 排名 | 房企名称     | 成交金额<br>(亿元) | 成交套数<br>(套) | 成交均价<br>(元/㎡) |
|----|----------|--------------|-------------|---------------|
| 1  | 融创中国     | 14.63        | 611         | 16168         |
| 2  | 碧桂园集团    | 7.1          | 195         | 20925         |
| 3  | 华润置地     | 5.97         | 477         | 14203         |
| 4  | 绿地控股     | 3.73         | 284         | 13161         |
| 5  | 天地源股份    | 2.42         | 63          | 19251         |
| 6  | 阳光城集团    | 2.36         | 137         | 15776         |
| 7  | 陕西辰宇实业   | 2.28         | 159         | 12976         |
| 8  | 万科地产     | 1.58         | 237         | 10386         |
| 9  | 西安瑞房企业管理 | 1.39         | 132         | 11866         |
| 10 | 龙湖集团     | 1.16         | 61          | 17044         |

### 2021年1月大西安房企成交金额排行TOP10

| 排名 | 房企名称              | 成交金额<br>(亿元) | 成交套数<br>(套) | 成交均价<br>(元/㎡) |
|----|-------------------|--------------|-------------|---------------|
| 1  | 西咸新区交大科技创新港发展有限公司 | 49.78        | 2853        | 10189         |
| 2  | 绿城中国              | 27.31        | 2158        | 12330         |
| 3  | 金辉集团              | 12.58        | 1218        | 14685         |
| 4  | 碧桂园集团             | 10.64        | 288         | 21807         |
| 5  | 中海地产              | 9.64         | 874         | 15609         |
| 6  | 华润置地              | 8.91         | 927         | 11965         |
| 7  | 中南置地              | 6.93         | 607         | 13541         |
| 8  | 绿地控股              | 6.36         | 848         | 10971         |
| 9  | 融创中国              | 5.74         | 393         | 19091         |
| 10 | 万科地产              | 5.42         | 1579        | 8659          |

## 商品房市场|二手房市场|成交对比

◆ 二手房市场成交量同环比齐跌，价格小幅上涨，新房与二手房成交量比为7.6:1



- 1月主城区二手住宅成交面积2.8万㎡，环比下跌81.2%，同比下跌95.2%；二手住宅成交均价16082元/㎡，环比上涨5.6%，同比上涨13.8%；
- 1月主城区新房与二手房成交量比为7.6:1，上年同期新房与二手房成交量比为1.3:1。

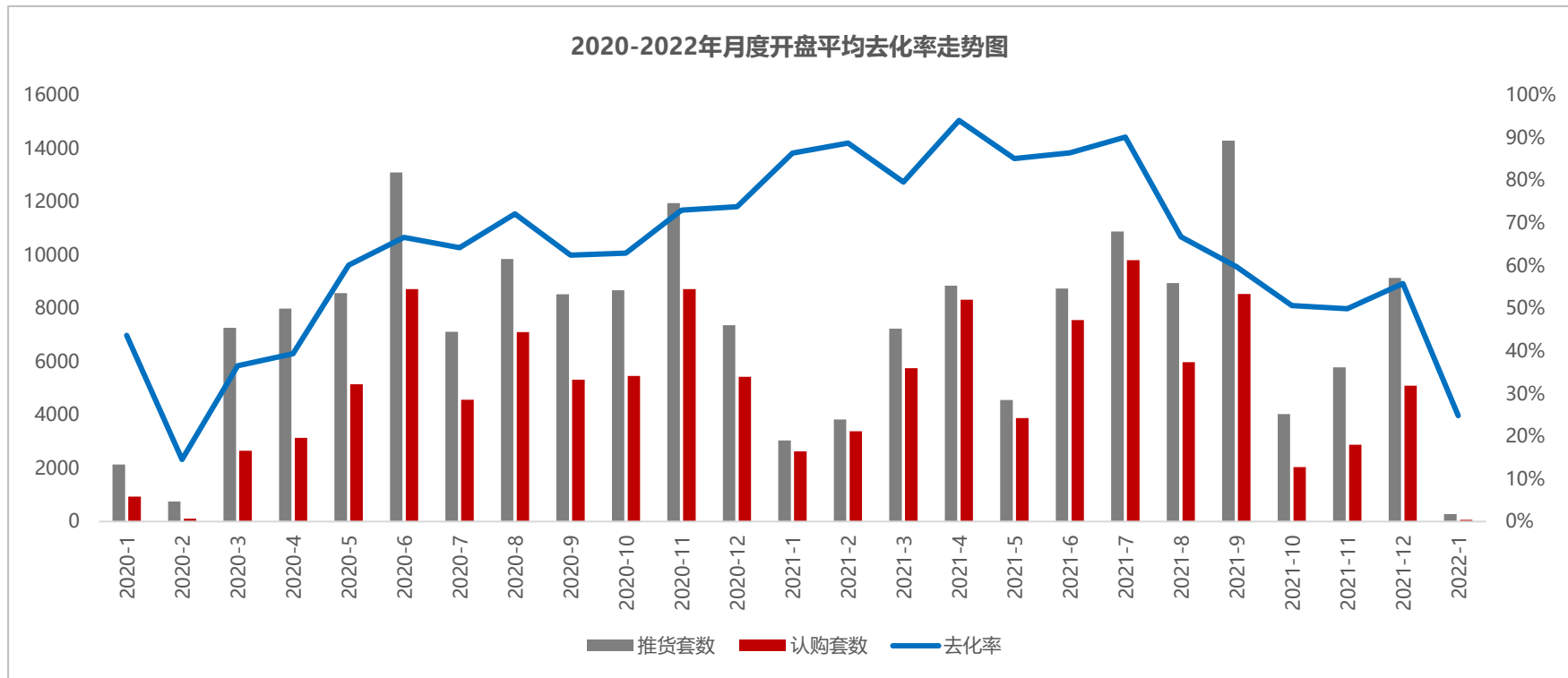
## 04 微观监测

- 开盘表现
- 价格公示
- 典型楼盘



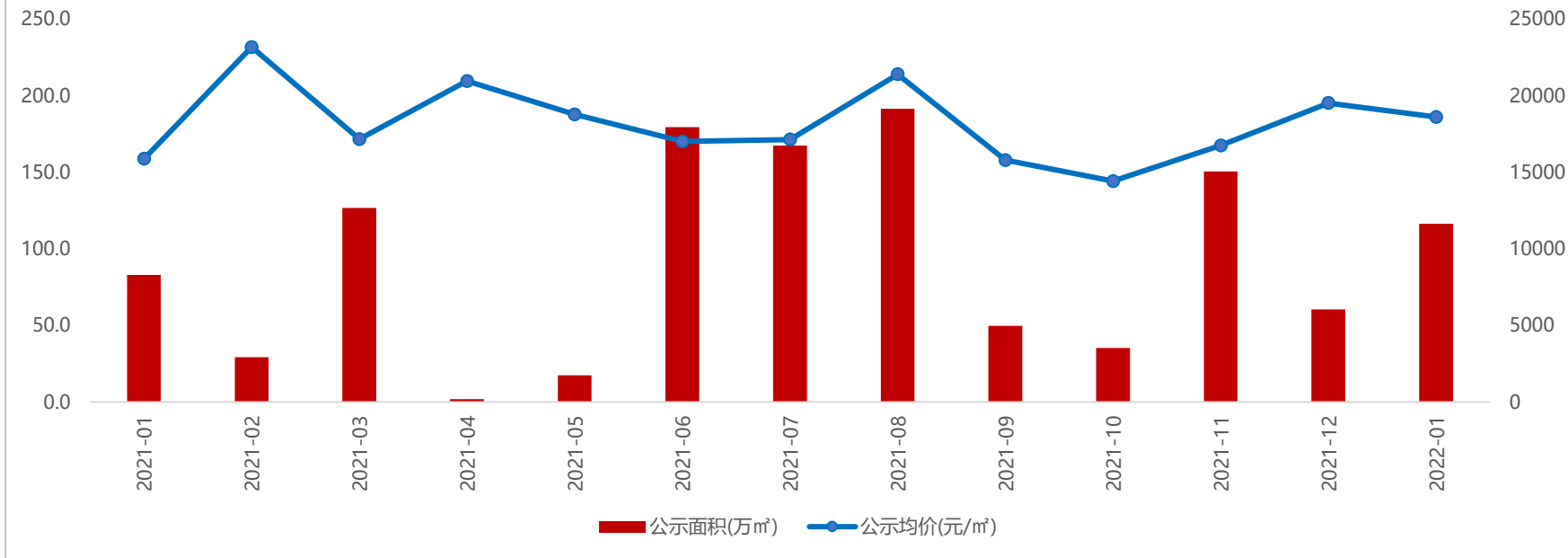
## ◆ 受疫情防控影响，本月仅开盘1个项目，市场跌至冰点

据创典重点项目监测，受疫情影响，1月全市仅恒志云都1个项目举行开盘活动，推货282套，成交70套，开盘去化率25%。



- ◆ 本月公示19盘8618套房源、体量116.53万 $m^2$ ，均价18611元/ $m^2$ ，供应体量大幅上涨，均价小幅回落，其中浐灞金融小区、中国铁建·西派国樾、龙湖天奕、万科未来星光、招商雍澜湾、曲江荣华学府中城、绿城观澜、白云兴庆御苑、金泰贞观悦府、绿城复地柳岸晓风10个项目均为首次价格公示

### 2022年1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                   |
|------|----------|---|-----|---------|-----|------|-----------|--------------------------|
| 沪灞   | 沪灞金融小区   | 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     |                          |
| 沪灞   | 奥园誉府     | 16#,17#                                   | 高层  | 108-137 | 246 | 毛坯   | 13201     | 价格持平                     |
| 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 |
| 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                   |
| 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                   |
| 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                   |
| 高新   | 中国铁建西派国樾 | 1#,2#,3#,4#,8#                            | 高层  | 142-176 | 405 | 精装   | 21677     | 首次价格公示                   |
|      |          | 9#,10#,11#,12#,13#                        | 小高层 | 171-193 | 164 | 精装   | 22494     |                          |
|      |          | 6#,7#                                     | 大平层 | 223-369 | 79  | 精装   | 23478     |                          |
| 高新   | 玫瑰公馆     | 10#                                       | 高层  | 82-110  | 204 | 毛坯   | 20607     | 价格公示机制以来首次公示             |
| 港务区  | 绿城观澜     | 1#,2#,3#,4#,5#,6#                         | 小高层 | 104-144 | 424 | 精装   | 15356     | 首次价格公示                   |
| 高新   | 天地源丹轩坊   | 3#,4#,5#,6#,7#,9#                         | 高层  | 91-341  | 361 | 毛坯   | 26164     | 价格公示机制以来首次公示             |
| 城东   | 白云兴庆御苑   | 1#,4#,5#,6#                               | 高层  | 81-141  | 962 | 毛坯   | 17535     | 首次价格公示                   |
| 沣东新城 | 天地源兰樾坊   | 24#,25#                                   | 叠拼  | 203-220 | 48  | 毛坯   | 27667     | 价格上涨3%，上批次为2020年5月27日    |
| 沣东新城 | 万科未来星光   | 1#,5#,7#,8#,9#                            | 高层  | 96-250  | 547 | 精装   | 20269     | 首次价格公示                   |
|      |          | 3#,4#,6#                                  | 小高层 | 143     | 192 | 精装   | 22050     |                          |
|      |          | 2#  | 洋房  | 143     | 22  | 精装   | 23082     |                          |
| 经开   | 金泰贞观悦府   | 1#  | 高层  | 104-142 | 676 | 毛坯   | 16591     | 首次价格公示                   |
| 经开   | 白桦林溪     | 31#,32#                                   | 高层  | 89-135  | 290 | 毛坯   | 15134     | 价格上涨19%，上批次为2020年10月20日  |
|      |          | 22#,23#,24#,25#,26#,27#,28#               | 洋房  | 147-260 | 168 | 毛坯   | 20827     | 持平                       |
| 经开   | 隆源国际城    | 41#,42#,43#,45#,46#                       | 高层  | 105-148 | 474 | 精装   | 13914     | 基本持平                     |
| 曲江   | 曲江城市树    | 5#  | 高层  | 160     | 50  | 毛坯   | 20871     | 基本持平                     |
| 曲江   | 华润悦玺     | 3#,5#,6#,8#,9#                            | 高层  | 145-271 | 488 | 毛坯   | 24565     | 价格上涨5%，上批次为2021年11月29日   |
| 经开   | 绿城复地柳岸晓风 | 6#,7#,9#,10#,11#,12#,13#,14#              | 高层  | 71-230  | 866 | 毛坯   | 15182     | 首次价格公示                   |
|      |          | 1#,2#,3#,4#,5#                            | 小高层 | 136-142 | 272 | 毛坯   | 14281     |                          |
|      |          | 8#  | 大平层 | 169     | 68  | 毛坯   | 16025     |                          |

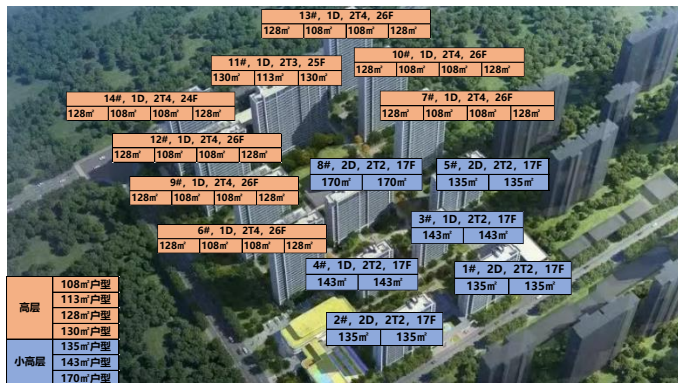
项目位于高铁新城草滩板块，由绿城中国携手复地集团共同开发，全国第六座柳岸晓风，产品符合市场需求，售价低，性价比较高



## 项目基础信息

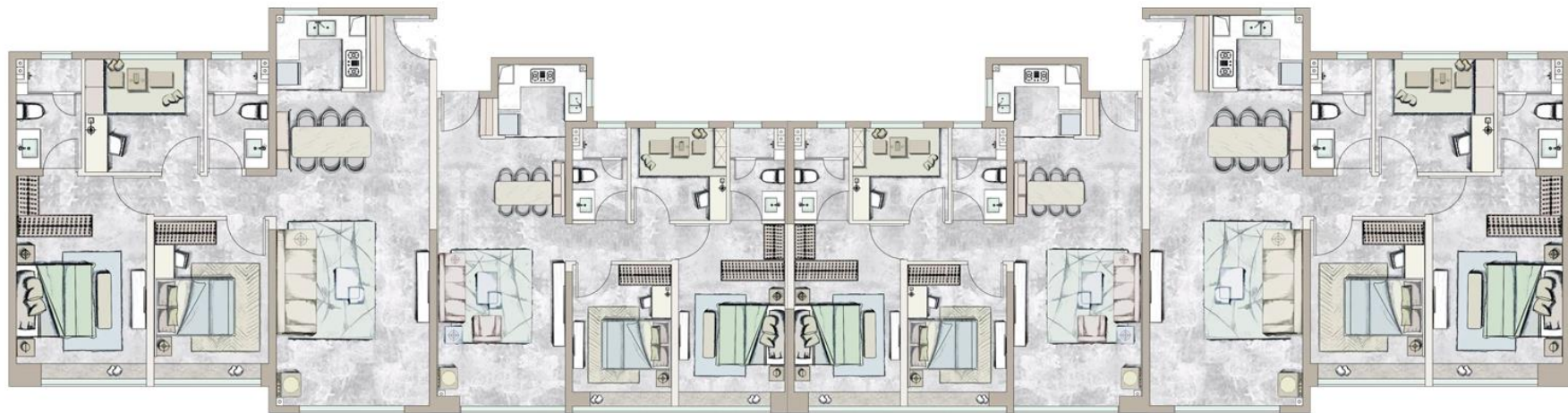
|      |   |      |                                   |
|------|---|------|-----------------------------------|
| 项目地址 | 西安经开区·尚稷路与草滩二路十字向北200米  |      |                                   |
| 开发商  | 西安复裕房地产开发有限公司   | 项目定位 | 首置、首改、改善                          |
| 占地面积 | 92亩   | 建筑面积 | 23万㎡                              |
| 容积率  | 2.7   | 绿化率  | 35%                               |
| 物业类型 | 高层、小高层  | 装修情况 | 毛坯                                |
| 总栋数  | 14栋   | 总户数  | 约1210户                            |
| 车位配比 | 1: 1.65   | 车位数  | 约2000个                            |
| 户型面积 | 高层2T4户: 108、128㎡<br>高层2T3户: 113、130㎡<br>小高层2T2户: 135、143、170㎡   | 价格   | 高层备案均价15805元/㎡<br>小高层备案均价14639元/㎡ |
| 主力户型 | 高层108、128㎡  | 销售阶段 | 线上登记已结束，正在核验                      |
| 首开时间 | ——  | 交房时间 | 2023年底                            |
| 物业公司 | 绿城物业  | 物业费  | ——                                |
| 项目配套 | <p><b>交通配套:</b> 项目距离地铁14号线渭南南站约2.1公里，距离地铁4号线元朔路约2.9公里，距离2、4、14三条地铁线换乘站北客站约3.2公里，距离地铁站距离较远；</p> <p><b>教育配套:</b> 经开第五学校（在建），经开八小、经开一小、经开一中、西安博爱国际学校等，内部配建12班幼儿园，建筑面积4050㎡，教育配套完善；</p> <p><b>商业配套:</b> 西安银泰总部集群及城市综合体（规划）、西安北站综合体（规划）等商业集群，雨润全球采购中心、高铁新城西部奥特莱斯，落地商业配套较少，目前周边商业配套匮乏；</p> <p><b>医疗配套:</b> 紧邻儿童医院经开院区（在建），经开医院（在建）、红会国际医院（在建）；</p> <p><b>生态配套:</b> 紧邻渭河城市运动公园，1500亩西安湖、200亩紫薇湖，双湖环绕</p> |      |                                   |

【产品规划】项目规划14栋楼，8栋24/26F高层，6栋17F小高层，其中高层108m<sup>2</sup>占比30%、113m<sup>2</sup>占比4%、128m<sup>2</sup>占比30%、130m<sup>2</sup>占比8%，小高层135m<sup>2</sup>占比17%，143m<sup>2</sup>占比6%，170m<sup>2</sup>占比5%；高层产品108-130m<sup>2</sup>占绝对主力



| 项目产品信息表 |     |     |    |                      |      |      |      |
|---------|-----|-----|----|----------------------|------|------|------|
| 楼号      | 单元数 | 梯户比 | 层数 | 面积 (m <sup>2</sup> ) | 户型   | 套数   | 占比   |
| 1#      | 2   | 2T2 | 17 | 135                  | 三房两卫 | 68   | 6%   |
| 2#      | 2   | 2T2 | 17 | 135                  | 三房两卫 | 68   | 6%   |
| 3#      | 1   | 2T2 | 17 | 143                  | 三房两卫 | 34   | 3%   |
| 4#      | 1   | 2T2 | 17 | 143                  | 三房两卫 | 34   | 3%   |
| 5#      | 2   | 2T2 | 17 | 135                  | 三房两卫 | 68   | 6%   |
| 6#      | 1   | 2T4 | 26 | 108                  | 三房两卫 | 52   | 4%   |
|         |     |     |    | 128                  | 三房两卫 | 52   | 4%   |
| 7#      | 1   | 2T4 | 26 | 108                  | 三房两卫 | 52   | 4%   |
|         |     |     |    | 128                  | 三房两卫 | 52   | 4%   |
| 8#      | 2   | 2T2 | 17 | 170                  | 四房三卫 | 68   | 5%   |
|         |     |     |    | 108                  | 三房两卫 | 52   | 4%   |
| 9#      | 1   | 2T4 | 26 | 108                  | 三房两卫 | 52   | 4%   |
|         |     |     |    | 128                  | 三房两卫 | 52   | 4%   |
| 10#     | 1   | 2T4 | 26 | 108                  | 三房两卫 | 52   | 4%   |
|         |     |     |    | 128                  | 三房两卫 | 52   | 4%   |
| 11#     | 2   | 2T3 | 25 | 113                  | 三房两卫 | 50   | 4%   |
|         |     |     |    | 130                  | 三房两卫 | 100  | 8%   |
| 12#     | 1   | 2T4 | 26 | 108                  | 三房两卫 | 52   | 4%   |
|         |     |     |    | 128                  | 三房两卫 | 52   | 4%   |
| 13#     | 1   | 2T4 | 26 | 108                  | 三房两卫 | 52   | 4%   |
|         |     |     |    | 128                  | 三房两卫 | 52   | 4%   |
| 14#     | 1   | 2T4 | 24 | 108                  | 三房两卫 | 48   | 4%   |
|         |     |     |    | 128                  | 三房两卫 | 48   | 4%   |
| 合计      |     |     |    |                      |      | 1210 | 100% |

【户型设计】高层北连廊设计，户户南北通透，中规中矩的三居室产品



128m<sup>2</sup> 三室两厅两卫

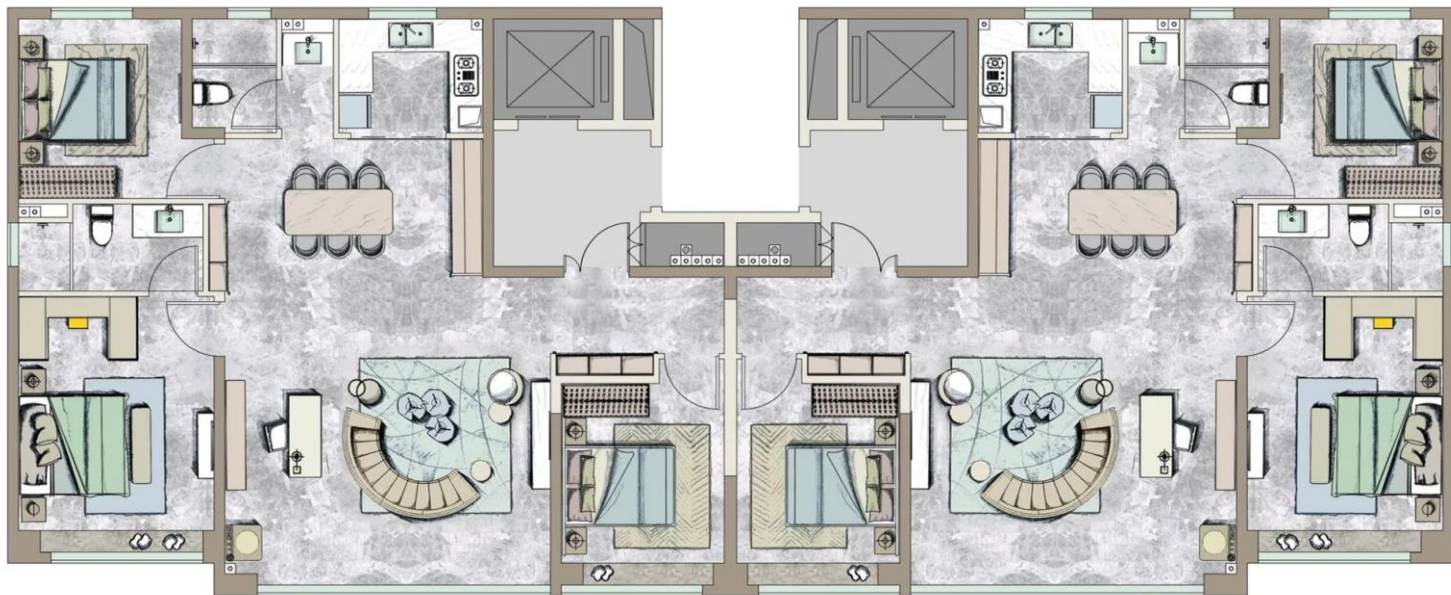
108m<sup>2</sup> 三室两厅两卫

【户型设计】小高层产品设计南向三面宽的标准三室产品，私家电梯入户，内部动线布局合理，南向大阳台



135m<sup>2</sup> 三室两厅两卫

【户型设计】小高层产品设计南向超大面宽的三室产品，私家电梯入户，内部动线布局合理，宽厅设计



143m<sup>2</sup> 三室两厅两卫+宽厅设计

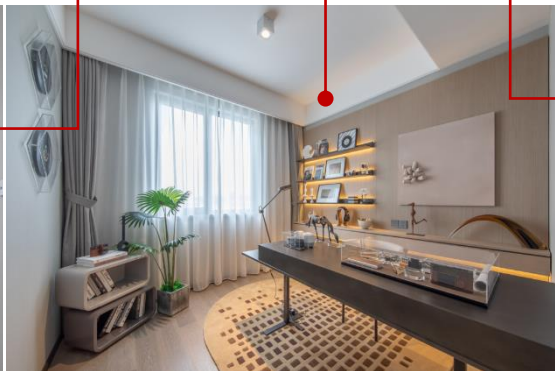
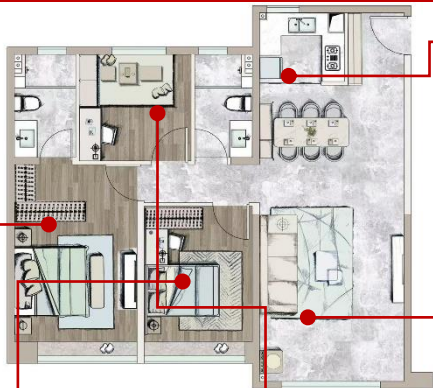
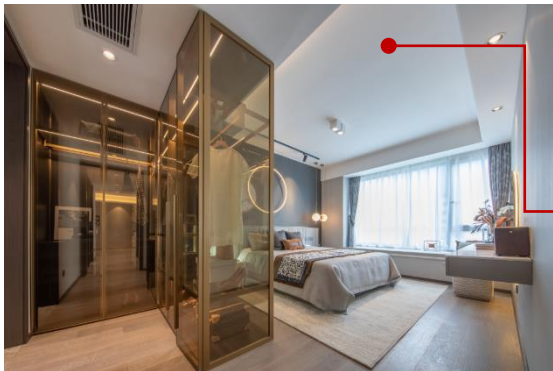


【户型设计】小高层楼王四室产品，私家电梯入户，产品较为常规，同面积段市场多为宽厅四室产品

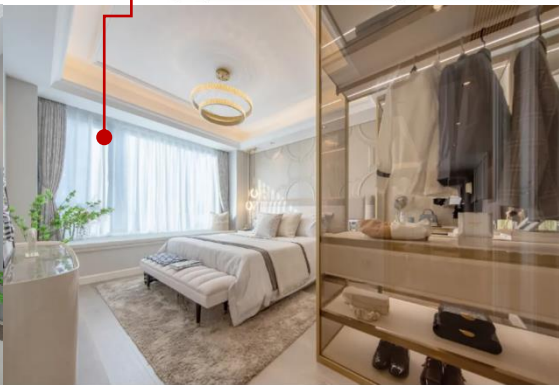
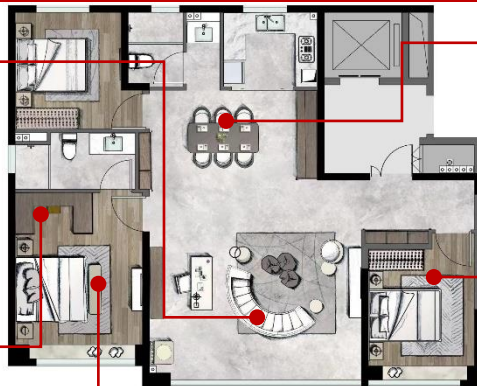


170m<sup>2</sup> 四室两厅三卫 (双套房设计)

【高层128㎡样板间】



【小高层143㎡样板间】



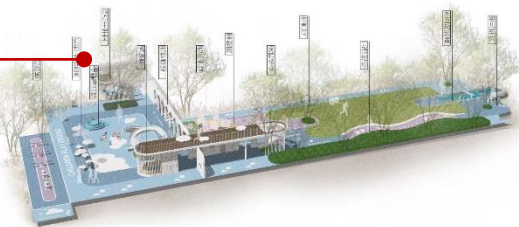
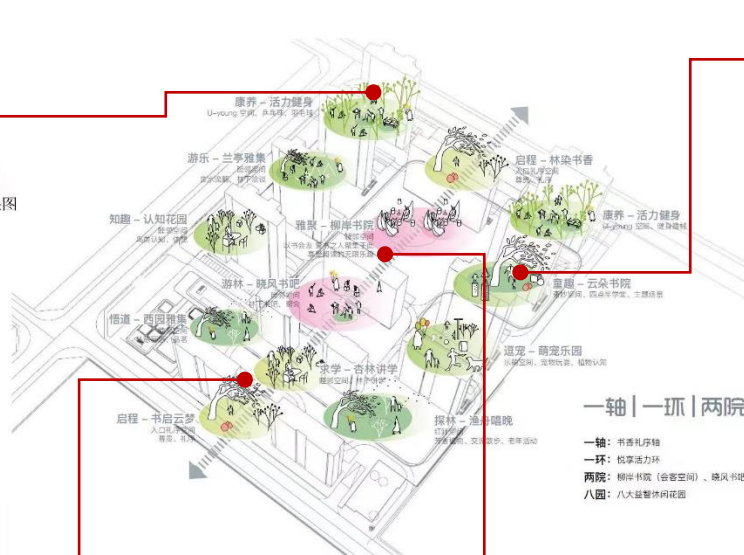
【外立面】采用公建化外立面，超大窗墙比，强调建筑与生态的融合，由GLA建筑设计团队（绿城设计院）操刀，汲取super flat简约美学灵感，重塑当代建筑美学



【景观】景观设计由上海澜道环境设计公司打造，以关中书院为灵感之源，延续传统书院布局和轴线礼序感，动静分隔、学游兼备，以现代的空间设计手法，打造现代雅致与书香写意的气质居所



效果图



效果图

效



效果图

效果图

【营销展示区】



售楼部



沙盘



洽谈区

项目2021年5月绿城西安新品发布会亮相、7月营销中心开放以来以周末暖场活动为主进行蓄客，目前线上登记已结束，等待摇号

2021年5月22日

2021年5月30日

2021年7月30日

2021年10月15日

2022年1月25日

2022年2月8日

2021绿城西安  
城市新品发布会

熙地港城市展厅  
开放

森活美学馆开放  
(营销中心开放)

样板间开放

项目价格公示  
1-14#楼

项目首次推出1、2、3、4、6、9#楼  
共计410套房源  
线上登记已结束 等待摇号



项目首次推出1、2、3、4、6、9#楼，共计410套房源（不含预留两套样板间），2月8日—2月10日线上意向登记，申请数量共计1055个（含撤销），核验通过869个，其中刚需家庭263个、普通家庭606个，中签率47%

## 城六区商品住房销售公示平台

复星丝路总部住宅地块（柳岸晓风小区）1#2#3#4#6#9# 意向登记结果公示

[返回 首页](#)

全部可售房源：410套

意向登记申请数(含撤销)：1055个

开发企业现场核验家庭：872个（其中核验通过869个（刚需263个、普通606个）、未通过3个）

未核验或申请撤销家庭：183个

说明：公示结果可能因群众提出异议、企业操作有误等原因有所调整，但仅限于已公示意向登记人的信息调整，不再新增意向登记人。

意向登记公示

参与摇号家庭公示

| 申请流水号 | 申请人姓名 | 证件类型 | 申请人证件号码   | 购房家庭类型 | 登记时间       | 登记信息修改时间 ?          | 核验状态 |
|-------|-------|------|-----------|--------|------------|---------------------|------|
| 1     | *斌    | 身份证  | *****0032 | 刚需家庭   | 2022-02-08 | 2022-02-08 08:00:35 | 核验通过 |
| 2     | *晟    | 身份证  | *****5033 | 普通家庭   | 2022-02-08 | 2022-02-08 08:00:35 | 核验通过 |
| 3     | *晓元   | 身份证  | *****5126 | 普通家庭   | 2022-02-08 | 2022-02-09 10:45:20 | 核验通过 |





### 【区位优势】经开高铁新城草滩板块，西安门户之上，北跨重地，发展潜力无限

经开区依托“一河两岸”的空间产业布局，成为大西安“拥河时代”的引领者和主力军，链接泾河、泾渭、秦汉三大新城，是西安北跨发展重地，世界500强、央企龙头、政企单位聚集地。



### 【产品优势】主力刚需、刚改产品，符合市场

项目规划14栋楼，8栋24/26F高层，6栋17F小高层，主力面积108-128m<sup>2</sup>，刚需、刚改产品，产品较为常规无明显缺点，符合市场主流需求。



### 【品牌优势】双匠合著，品质更有保障

绿城中国，2005-2020年连续位列中国房企TOP10，品牌价值位列10强；复地产发集团，蜂巢城市智家、幸福场景营造家。

# 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！

