

2022年

西安房地产市场周报

【2.7-2.13】

◀ 本周楼市看点 ▶

宏观环境

疫后西安政府出台分期缴纳土地出让价款、延长土地出让价款支付期限等扶持政策，缓解房企资金压力

土地市场

本周土地市场无供应；本周土地共成交4宗，合计约119.5亩，均为底价成交

数据楼市

第6周大西安商品房供应10.4万 m^2 ，环比下降82%，成交14.7万 m^2 ，环比上涨49%，成交价小幅回落

创典监测

本周西安共计6个项目开盘，推货2793套，成交2208套，开盘去化率79%

PART 01 宏观环境

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



1.1 楼市政策

◆ 央行、银保监会发文明确保障性租赁住房项目不纳入房地产贷款集中度管理，有助于推动我国建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房新制度

2月8日，央行、银保监会发布《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》，明确保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理，并鼓励金融机构加大支持力度。

关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知全文

- 一、银行业金融机构向持有保障性租赁住房项目认定书的保障性租赁住房项目发放的有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理。
- 二、银行业金融机构要加大对保障性租赁住房的支持力度，按照依法合规、风险可控、商业可持续的原则，提供金融产品和金融服务。
- 三、银行业金融机构要严格执行人民银行、银保监会有关统计制度，确保数据真实准确。
- 四、本通知适用于执行房地产贷款集中度管理制度的银行业金融机构。

政策解读：政府明确保障性租赁住房项目有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理，有利于银行业金融机构加大对保障性租赁住房项目的信贷投放，支持我国住房保障体系建设，有助于推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度；另一方面，也是国家继并购贷退出房贷集中度考核后，第二个房贷集中度政策松动的例子，表现出房贷集中度政策正在积极优化，利于房地产市场稳定发展。

1.1 楼市政策

◆ 全国性商品房预售资金监管办法拟出台，对缓解当前企业资金压力、提高资金使用效率将起到积极作用

2月10日，据相关媒体报道，全国性商品房预售资金监管办法已于近日出台。从报道内容来看，虽然政策全文没有发布，但该管理办法明确了预售资金监管的基本标准、监管额度、交纳范围、取用条件等。

全国性商品房预售资金监管意见核心内容

- ① 预售资金监管额度由市县城乡建设部门根据工程造价合同等因素确定，以确保项目竣工所需；
- ② 购房人的定金、首付款、按揭款和他形式的购房款，应全部直接存入预售资金监管账户；预售资金监管账户中的监管额度内资金必须专款专用，使用用途包括建筑材料、设备款、施工款等相关支出；
- ③ 当账户内资金达到监管额度后，超出额度的资金可以由房企提取自由使用，具体拨付的节点由各地的市县级城乡建设部门确定。

<

财联社电报

19:30 【全国性商品房预售资金监管办法出台】

财联社2月10日电，据记者多方了解到，全国性商品房预售资金监管的意见已于近日出台。预售资金监管额度由市县城乡建设部门根据工程造价合同等因素确定，当监管账户内资金达到监管额度后，超出额度的资金可由房企提取使用。办法有利于厘清各地商品房预售资金监管责任，增强商品房预售资金使用的灵活性，可对此前部分地方预售资金监管过严的做法起到纠偏效果。（财联社记者 陈默）

政策解读：自1994年出台《城市商品房预售管理办法》以来，各地政府对预售资金监管存在较大差异，面临“保交楼”防烂尾市场现象压力下，出现企业预售资金使用过度收紧的情况，本次全国性新的预售资金管理办法的出台，首先，从全国性层面进行统一规定，对此前政策“适度纠偏”，其次，有利于缓解企业资金压力，提高资金的使用效率，维护购房者的合法权益，稳定购房者置业预期。

1.1 楼市政策

◆ 疫后，西安政府出台分期缴纳土地出让价款、延长土地出让价款支付期限、减免土地租金等扶持政策，缓解房企资金压力。

2月9日，西安自然资源和规划局印发《关于加强规划服务和资源保障促进经济加快恢复发展的若干措施》，提出新出让土地原则上按起始价的20%确定竞买保证金。可在出让合同签订后一个月内缴纳土地出让价款的50%，余款可按合同约定分期缴纳，缴款期限最长不超过12个月，政策有效期至2022年底。

《关于加强规划服务和资源保障促进经济加快恢复发展的若干措施》重点内容

- 1、加大产业用地保障：**支持居住、商业等用地调整为产业用地；
- 2、加大土地储备力度：**进一步优化年度土地储备规模、结构、布局、时序，促进项目落地实施；
- 3、优化工业用地供应方式：**推行工业用地“先租后让”“租让结合”“弹性年期出让”等方式供应，降低企业拿地成本。工业用地出让年期原则上不超过30年，租赁年期不超过20年；
- 4、延长土地出让价款支付期限：**企业因疫情管控无法按期缴纳土地出让价款的，**可依据出让合同关于不可抗力的相关条款延期至疫情管控措施解除后10个工作日内缴纳；**
- 5、允许分期缴纳土地出让价款：****新出让土地原则上按起始价的20%确定竞买保证金。可在出让合同签订后一个月内缴纳土地出让价款的50%，余款可按合同约定分期缴纳，缴款期限最长不超过12个月；**
- 6、减免土地租金：**对承租储备土地临时利用的中小企业，免收疫情防控期间土地租金；
- 7、规划许可全链条线上办理：**开通重大项目绿色通道，推行用地规划手续并联办理。核发“一书三证”方案审查均在“资源规划业务审批系统”中办理，涉及局外会审的在西安市工程建设项目审批管理系统中进行。

政策解读：本次疫后出台的土地扶持性政策与2020年全国性疫情后的出台政策内容基本相同，政策对于提振土地市场，缓解房企拿地资金压力，促进土地市场回暖有着积极作用。

1.2 行业资讯

◆ 2022年西安重点项目897个，总投资2.5万亿元，年计划投资4346亿元，较2021年大幅上涨，其中先进制造业是发展重点

西安市2021/2022年重点项目对比							
类别	2021年重点工程		2022年重点工程		细分领域	2021年	2022年
	数量	年度计划投资	数量	年度计划投资			
	740个	3950亿元	897个	4346亿元			
先进制造业及其他工业类项目	177个	306个	战略性新兴产业	126个	182个		
			制造业	42个	85个		
			传统产业升级	9个	20个		
			研发平台	无此分类	9个		
服务业项目	229个	248个	商贸、城市综合体	129个	159个		
			物流、会展、金融	100个	52个		
			科技服务	无此分类	37个		
文化旅游项目	65个	86个	文化产业	34个	50个		
			旅游产业	31个	36个		
城建及基础设施项目	64个	56个	电力、供电、供水、供热	14个	9个		
			机场、铁路、地铁、道路	50个	47个		
生态环保项目	48个	29个	治水	34个	18个		
			治绿	10个	7个		
			垃圾处理	4个	4个		
社会事业和民生保障项目	157个	172个	教育	35个	36个		
			体育	7个	4个		
			卫生	48个	64个		
			老旧小区、背街小巷改造	11个	4个		
			安置房建设	43个	43个		
			其他	13个	21个		

● **产业项目640个，总投资1.43万亿元，年计划投资2023.3亿元**

包括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；

● **社会事业和民生保障项目172个，总投资5757.21亿元，年度计划投资1510.09亿元**

包括全市拟于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和其他安置房、保障性住房项目；

● **城建及基础设施项目56个，总投资4574.78亿元，年度计划投资752.41亿元**

包括在建的7条地铁线、机场三期扩建工程和电网建设等；

● **生态环保项目29个，总投资350.17亿元，年度计划投资60.22亿元**

包括斗门水库工程、城市内涝治理系统化实施项目等

1.2 行业资讯

◆ 2022年一季度集中开工176个，占全年总投资的20%，项目涵盖了创新驱动和先进制造业、现代服务业、文化旅游、基础设施、民生保障和生态环保等7大领域，助推城市发展提速

2月7日，西安市一季度省市区三级重点项目开工176个，总投资1965亿元，年度计划投资677亿元，项目涵盖了创新驱动和先进制造业、现代服务业、文化旅游、基础设施、民生保障和生态环保等7大领域。

高新区 31个 总投资763亿元

先进制造业项目14个：包括国家先进稀有金属材料技术创新中心及高性能钛合金制品生产基地、埃顿高端汽车零部件项目等，总投资195亿元，年计划投资110亿元；
服务业类项目3个：欧美同学会海归小镇、丝路创智谷、高新新罗酒店，总投资41亿元，年计划投资10亿元；
基础设施类项目7个：包括高新至鄠邑高速复合通道工程、国际社区时尚小镇片区综合开发、大唐西安热电厂——三星热源厂供热管网工程等，总投资345亿元，年计划投资65亿元；
民生保障类项目7个：包括高新区人才房、安置房系列项目等，总投资179亿元，年计划投资约68亿元。

浐灞 8个 总投资76.4亿元

陕西科技创新谷及7个基础设施建设、民生保障等领域。

航天城 8个 总投资77.42亿元

产业项目6个，总投资71.7亿元，占总投资的67%，涵盖航天产业、新能源产业、智能终端产业、物联网产业、人工智能产业及相关产业配套等；
重点项目：西安美畅制造基地项目、秦创原·航天信息产业科技园项目等。

未央区 31个 总投资37.43亿元

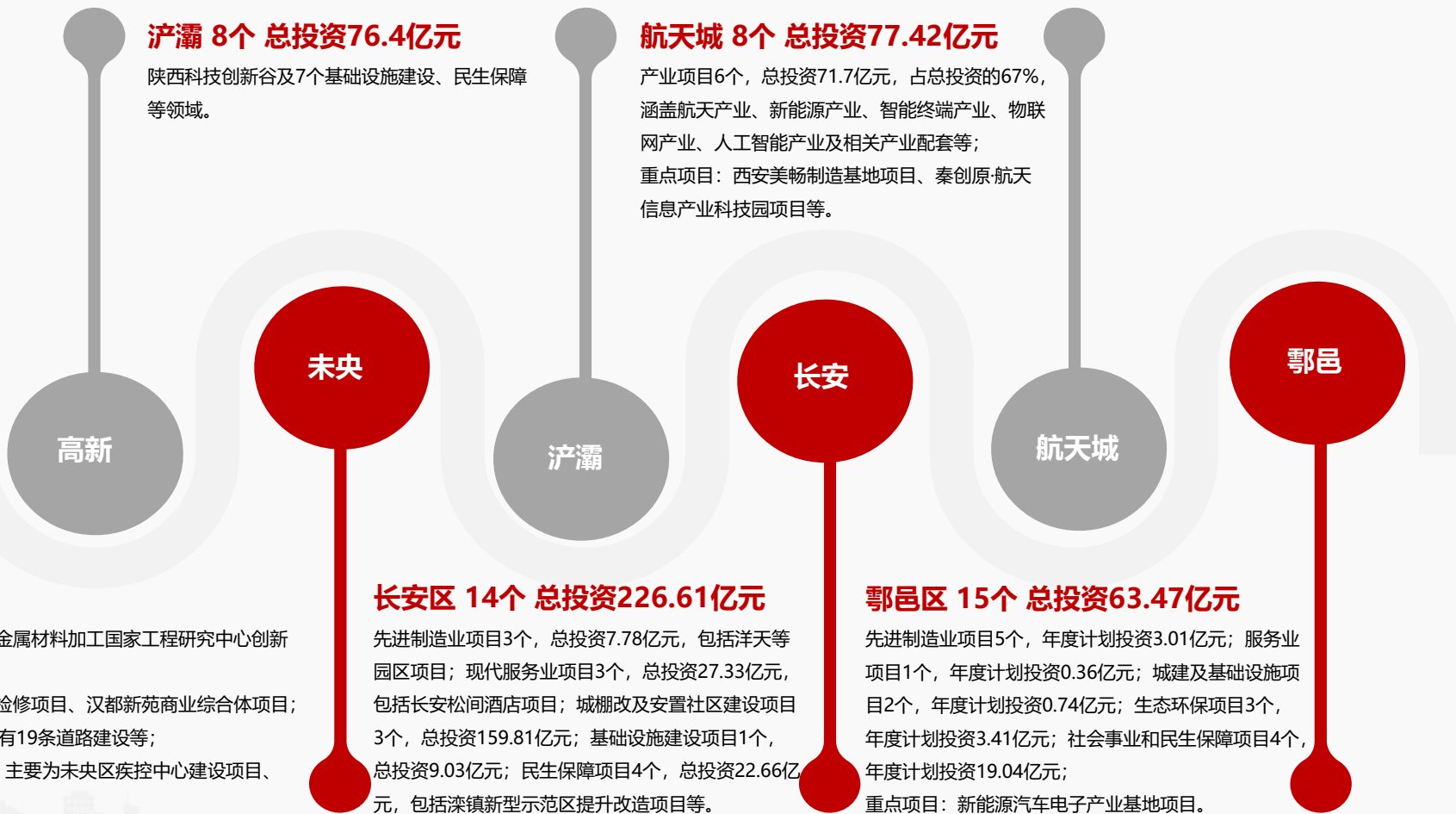
先进制造业项目1个：总投资0.3亿元，主要为稀有金属材料加工国家工程研究中心创新能力建设项目；
服务业项目2个：总投资2.5亿元，主要为高铁轮对检修项目、汉都新苑商业综合体项目；
城建及基础设施项目19个：总投资25.1亿元，主要有19条道路建设等；
社会事业和民生保障类项目7个：总投资11.1亿元，主要为未央区疾控中心建设项目、未央区第一人民医院项目等；
房地产类项目2个：总投资59.5亿元，主要为王家棚城改DK1开发项目、风华臻园建设项目等。

长安区 14个 总投资226.61亿元

先进制造业项目3个，总投资7.78亿元，包括洋天等园区项目；现代服务业项目3个，总投资27.33亿元，包括长安松间酒店项目；城棚改及安置社区建设项目3个，总投资159.81亿元；基础设施建设项目1个，总投资9.03亿元；民生保障项目4个，总投资22.66亿元，包括滦镇新型示范区提升改造项目等。

鄠邑区 15个 总投资63.47亿元

先进制造业项目5个，年度计划投资3.01亿元；服务业项目1个，年度计划投资0.36亿元；城建及基础设施项目2个，年度计划投资0.74亿元；生态环保项目3个，年度计划投资3.41亿元；社会事业和民生保障项目4个，年度计划投资19.04亿元；
重点项目：新能源汽车电子产业基地项目。



1.2 行业资讯

◆ 西咸新区秦创原通过“线上+线下”签约48个，总投资额达860.46亿元，加快西咸新区项目建设，加速区域高质量发展

2月10日，西咸新区秦创原总窗口2022年一季度产业项目及配套项目集中签约仪式在西咸会议中心举行。本次活动通过“线上+线下”成功签约项目48个，引进世界五百强企业10家、中国500强企业6家、行业500强企业3家，总投资额达860.46亿元：**以西部超导泾河新城产业基地项目等为代表的制造业项目18个；以怡康医药总部项目为代表的总部类项目11个；以小米人工智能物联网研发实验室及全场景智能生态体验中心项目为代表的研发类项目6个；以中国农业发展银行西安科技中心项目等为代表的金融类项目3个；配套项目10个；**

本次签约部分重点项目介绍			
序号	项目名称	区域	项目介绍
1	西部超导泾河新城产业园项目	泾河新城	项目总投资约20亿元，拟建设超导线材和特种超导磁体研发、中试、生产基地
2	沣东光电信息产业基地项目	沣东新城	项目总投资10亿元，拟建设光通信模块、特种光电设备、光电子元器件的研发与生产基地，打造以光电信息设备生产为主的科技园区
3	智创智能装备产业基地项目	秦汉新城	项目总投资16亿元，拟打造集智能装备、智能家居的研发设计、生产制造及办公配套于一体的智能制造产业基地项目。项目全面建成达产后，预计形成年产值11亿元
4	建筑支护设备生产基地及总部结算中心项目	——	项目总投资10.66亿元，拟建设包括设备展厅、办公研发楼、生产加工车间、原材料库、成品仓库等在内的建筑支护设备生产基地和总部结算中心。预计实现年营业收入10.31亿元，年纳税总额4533万元
5	新丝路融合出版数字产业园项目	秦汉新城	项目总投资10亿元，建设内容包括开展按需印刷、数字硬件设备加工生产等多板块业务，项目达产年产值19亿元，年纳税为3600万元
6	怡康医药总部项目	——	项目总投资15亿元，拟在西咸新区着重发展怡康医药药品零售业务板块业务，项目成功运营后将为新区经济发展建设作出突出贡献，预计5年后实现营收75亿元，税收贡献3.1亿元
7	中核陕晋区域总部基地	——	项目总投资10亿元，将在新区设立中核陕晋区域总部，预计未来五年实现营业收入约200亿元，缴税约4.5亿元
8	中国农业发展银行西安科技中心项目	——	项目总投资10亿元，拟在西咸新区设立农发行西北区域总部办公、研发中心、灾备中心、集中运营中心及测试中心，投运后预计引入中高级管理、技术人才2000-3000人，带动200-300家供应商企业聚集，年税收贡献约3000万元
9	陕投科技与金融总部项目	——	项目总投资93.5亿元，陕投集团在西咸新区投资设立秦创原发展股份有限公司、陕西投资产融控股有限公司、陕西秦创原科技创新投资基金合伙企业等三个重大项目。项目总投资额93.5亿元，拟合并总资产875亿元，管理资产规模4000亿元，项目初期可实现年纳税2亿元，吸引1400名高端人才
10	润谷航空新材料产业基地项目	——	项目总投资17亿元，打造新型航空铝锂合金材料、金属基复合材料、聚合物材料产业示范基地项目。项目全面建成达产后，预计形成年产值8亿元
11	银石新能源科技智造产业港项目	——	项目总投资10亿元，以新能源汽车零部件、高端装备制造为主导产业方向，打造集智能制造、研发设计、中试成果转化、生产企业总部等功能于一体的都市型产业集聚地
12	信泰民用航空技术服务中心项目	空港新城	项目总投资5.08亿元，建设内容包括计划建设管理及航电维修中心、飞机发动机维修中心等，达产后可实现年营收约3.9亿元
13	华通智能电网自动化设备研发制造基地项目	——	项目总投资2.7亿元，建设研发制造基地，新建生产厂房、办公及研发楼等设施，项目建成达产后预计每年实现营收2.1亿元，税收1800万元
14	植物医药胶囊生产基地项目	——	项目总投资8亿元，主要建设研发楼、年产100亿粒海藻纤维素空心胶囊洁净生产线30条，投产后年产值约6亿元，年纳税不少于3500万元，带动就业约200人
15	康华生物医药生产基地项目	——	项目总投资约1.5亿元，主要建设松膜类、软膏类等约60款药品研发生产基地。达产后预计实现年产值5000万元，实现税收约400万元
16	小米人工智能物联网研发实验室及全场景智能生态体验中心项目	——	项目将建设小米政企业务西北运营中心，小米人工智能物联网（AIoT）应用研发实验室及全场景智慧生态体验中心，打造西北首个小米旗舰智慧家居行业应用场景体验中心和小米生态孵化的科技成果展示和孵化器等，预计5年内实现营业收入10亿元
17	中国联通西部创新研究院	沣西新城	项目总投资1.2亿元，主要建设中国联通西部创新研究院及联通数字科技有限公司陕西分公司运营总部，围绕联通产业链，布局基础研究、技术开发、成果转化、人才培养、产业孵化等全链条创新，打造人才、技术、产品和业务等要素资源集聚、创新生态、科技创新试点示范的协同创新平台，投运后年产值约10亿元，纳税2000万元

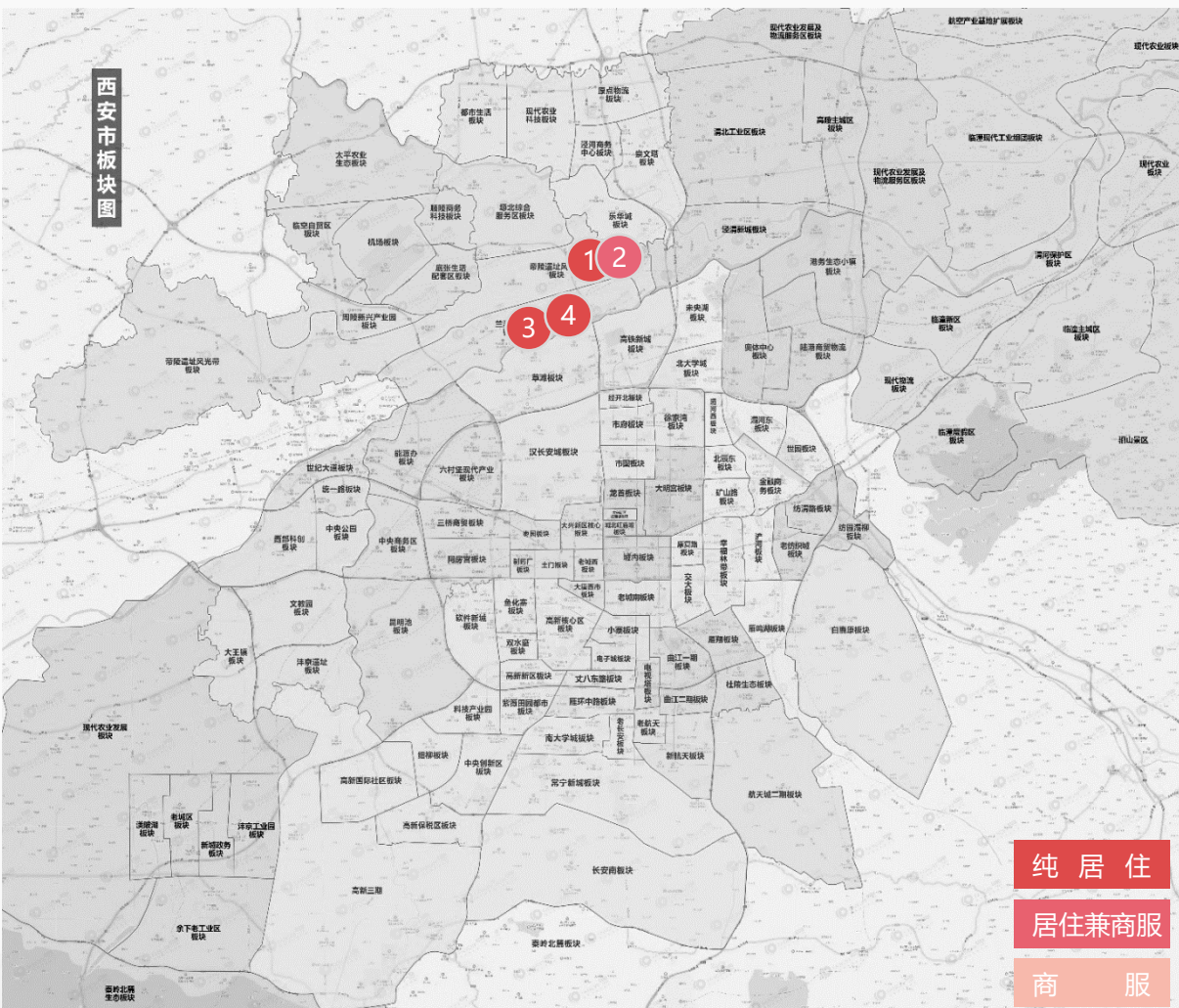
PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交
- 典型成交地块



2.1 土地成交

◆ 本周大西安共成交4宗土地，其中3宗居住用地、1宗商服用地，合计约119.5亩，亩单价503万元/亩，楼面地价3335元/m²，均为底价成交，宗地集中位于秦汉新城



序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	成交价 (亿元)	亩单价 (万/亩)	楼面地价 (元/m ²)	溢价率	竞得人
1	秦汉新城	XXQH-YB05-06	秦汉新城城北片区汉书一路以西、陈平街以北、张良路以南	70.4	居住	3.7	520	3120	0%	陕西中铁一局正方天域置业有限公司
2	秦汉新城	XXQH-YB05-10-A	秦汉新城城北片区泾渭大道以东、陈平街以南、韩信路以北	13.4	商服	0.2	151	906	0%	
3	秦汉新城	XXQH-WB02-150	秦汉新城渭北片区兰池二路以南，秦央三路以东，秦央四路以西，东西九路以北	20.5	居住	1.2	600	5295	0%	西咸新区秦汉新城盛浩立体城房地产开发有限公司 (万科集团)
4	秦汉新城	XXQH-WB02-155	秦汉新城渭北片区兰池二路以南，秦央四路以东，秦苑六路以西，东西九路以北	15.2	居住	0.9	600	5295	0%	
合计				119.5	—	6.0	503	3335	0%	—

注：XXQH-WB02-150、XXQH-WB02-155为万科理想城项目的补充用地。

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

◆ 本周大西安商品房供应大幅回落，成交量涨价跌，其中西咸新区及近郊区域均无供应、主城区成交同环比上扬

区域	主城区	西咸新区	近郊区域	大西安
2022年第6周供应面积 (万m ²)	10.4	0.0	0.0	10.4
环比	-76%	—	—	-82%
同比	373%	—	—	-25%
2021年周均值 (万m ²)	30.3	6.3	4.8	41.4
2022年第6周成交面积 (万m ²)	12.5	1.0	1.2	14.7
环比	72%	-48%	99%	49%
同比	7%	-73%	-63%	-22%
2021年周均值 (万m ²)	28.4	8.8	4.6	41.8
2022年第6周成交均价 (元/m ²)	13963	12638	7630	13342
环比	-6%	-16%	8%	-7%
同比	4%	-19%	—	4%
2021年均值 (元/m ²)	14469	13552	8004	13561
存量 (万m ²)	1446.3	422.5	290.6	2159.3
去化周期 (月)	11.8	11.1	14.5	11.9

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。

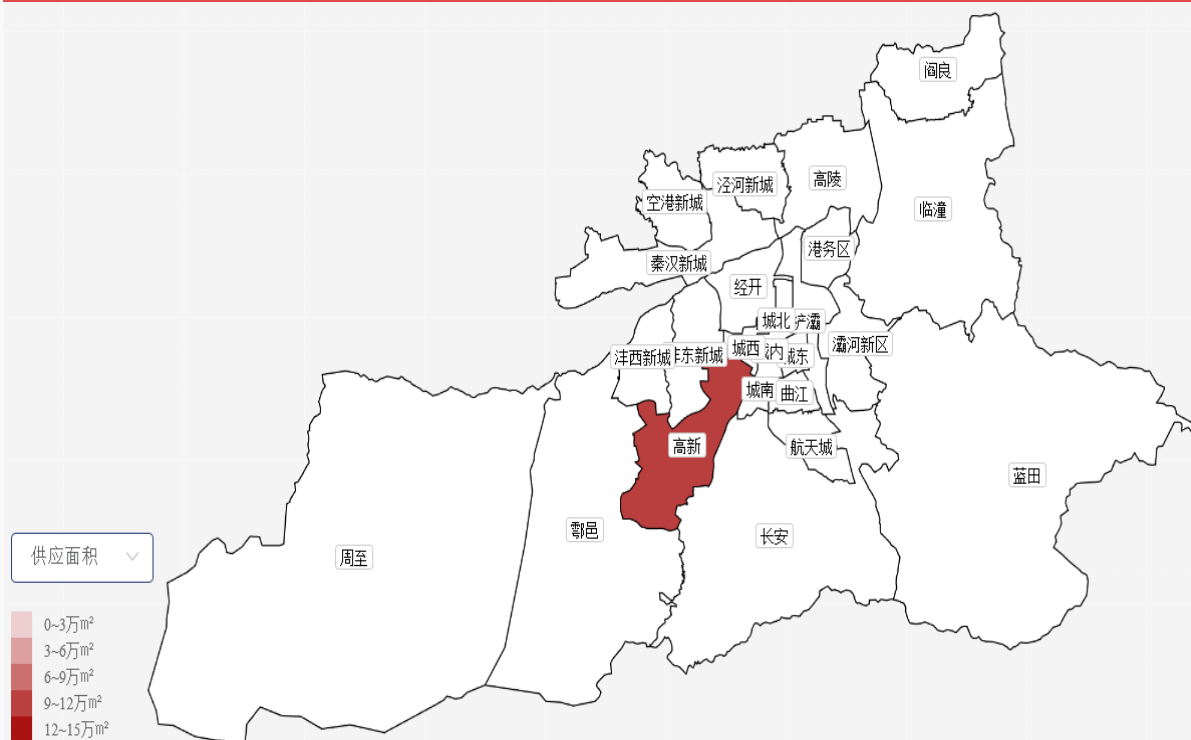
数据来源：房管局网签数据

3.1 商品房供销概况

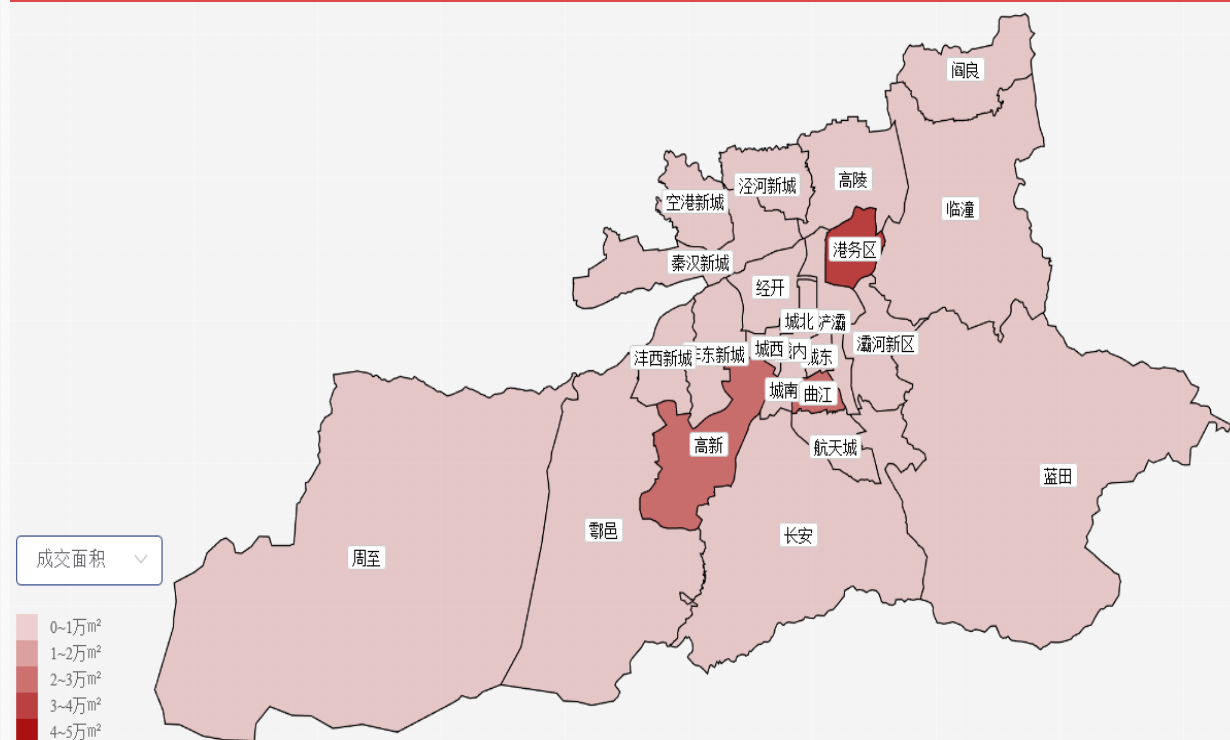
◆ 本周高新以10.4万m²的供应量、港务区以3.9万m²的成交量位居全市供销之首

- 供应量方面：本周仅高新供应10.4万m²；
- 成交量方面：本周港务区、高新和曲江居前三位，依次成交3.9万m²、2.8万m²和2.1万m²。

大西安商品房供应热力图



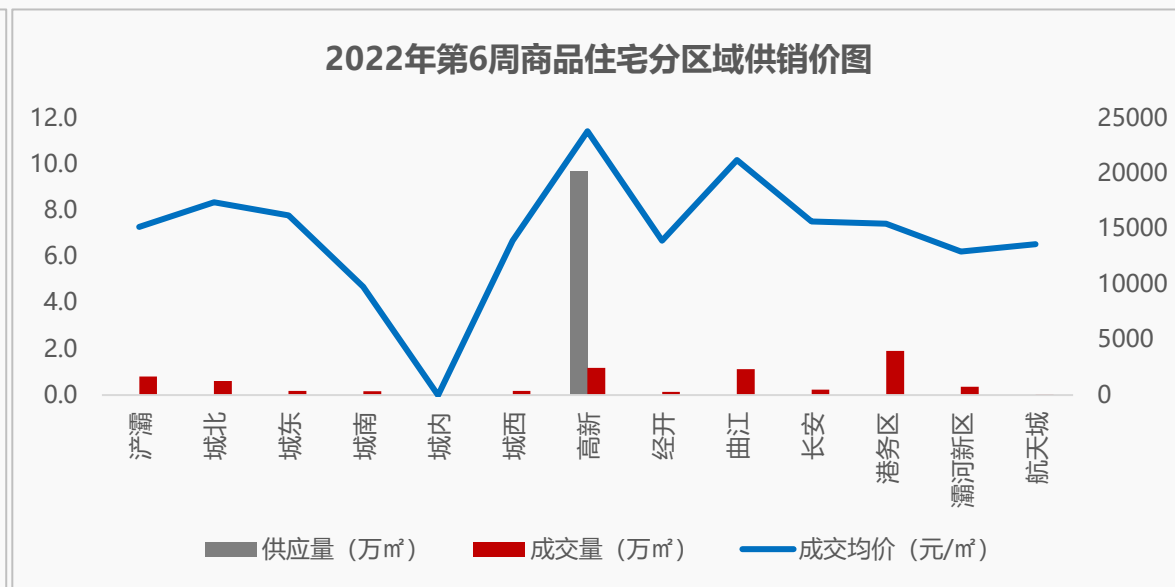
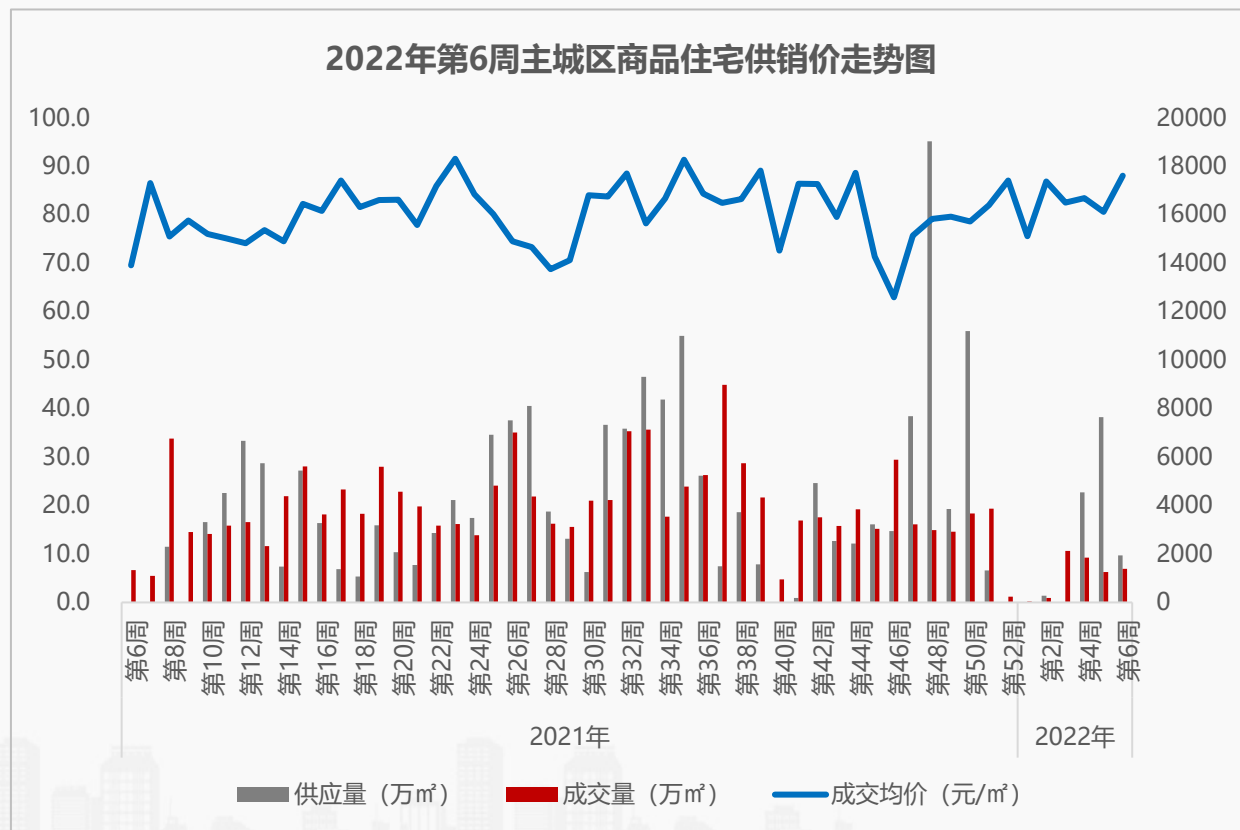
大西安商品房成交热力图



3.2主城/住宅供销概况

◆ 本周主城区商品住宅供应大幅回落，成交量价齐涨；港务区、高新、曲江位居主城区成交前三

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目1个，商品住宅新增供应713套、9.7万㎡，环比下跌74.7%，同比——，供应来自高新的天地源丹轩坊；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量有所上扬，商品住宅网签备案511套、6.9万㎡，环比上涨11.1%，同比上涨4.5%，成交集中在港务区的招商央畔、曲江的华润置地悦玺及华商豪盛旺座城、城北的中南君启、高新的碧桂园高新云墅；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价17615元/㎡，环比上涨9.3%，同比上涨26.6%。

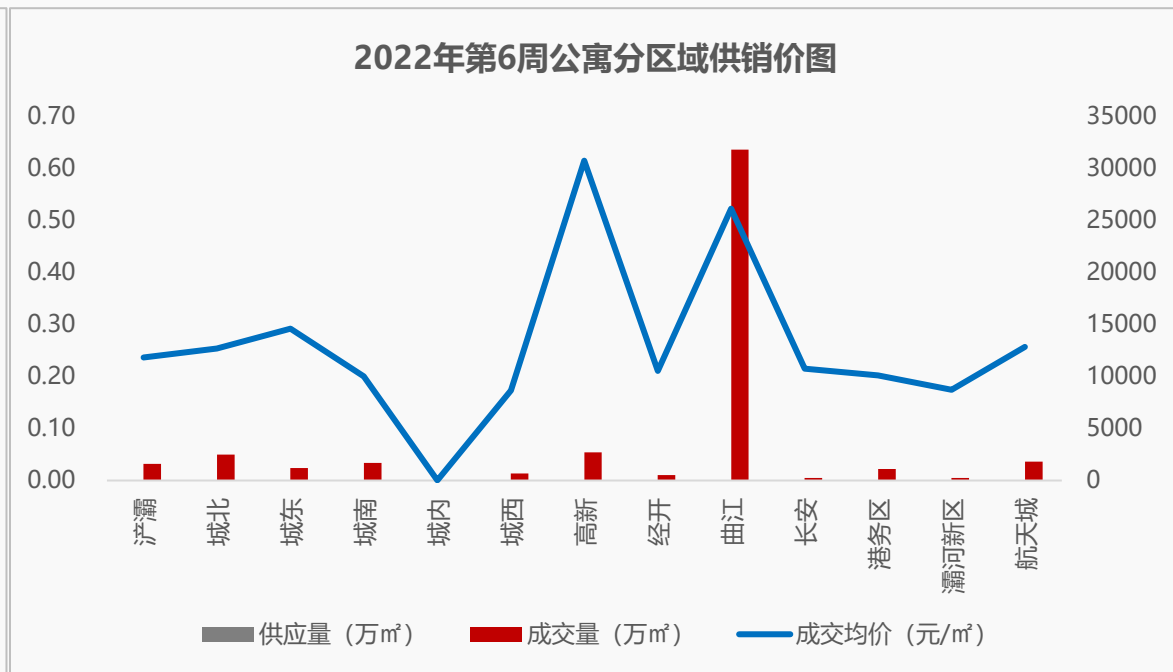
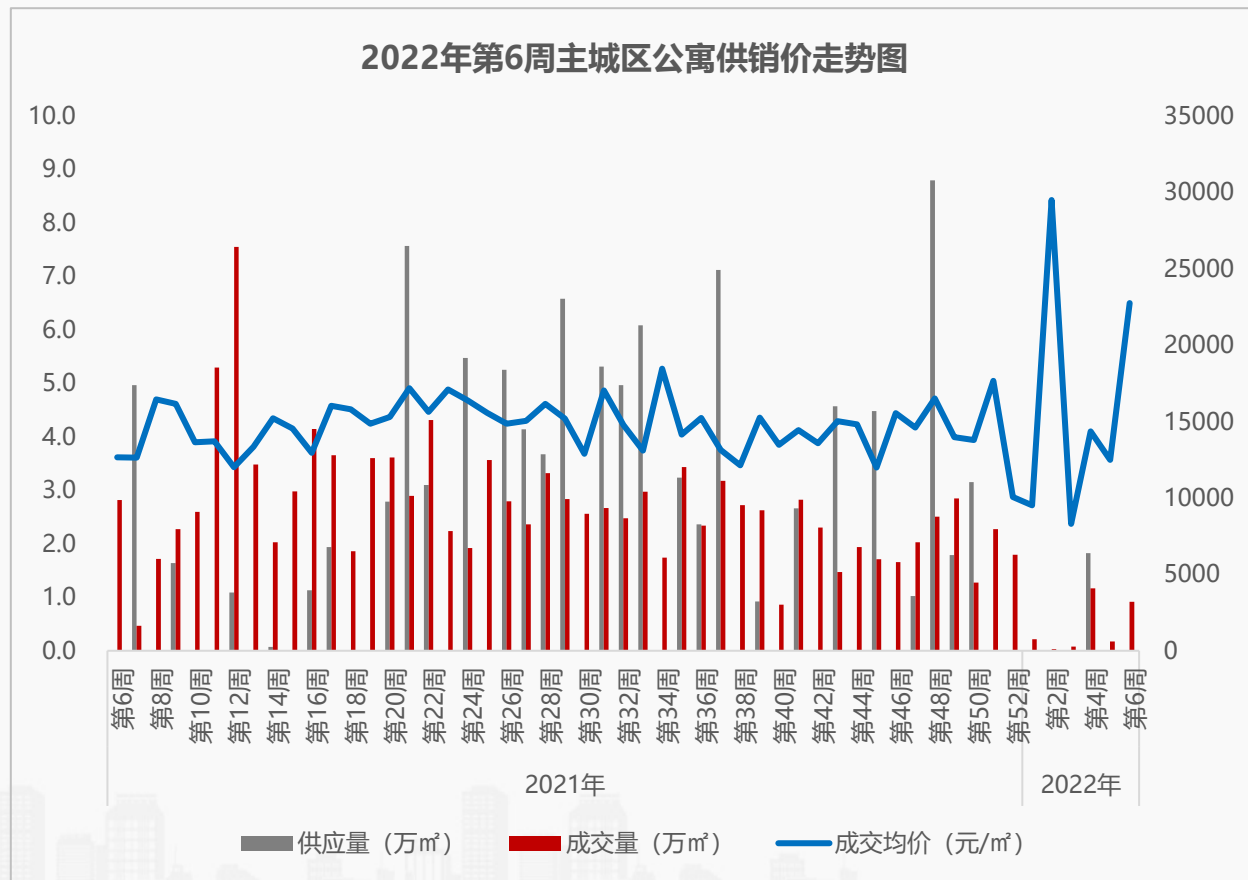


2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	3.8	0.8	0.6	0.6	0.0	1.2	3.0	0.8	1.8	0.8	5.1	1.0	1.1
成交量 (万㎡)	3.8	0.7	0.7	0.8	0.01	1.4	3.5	1.2	1.0	1.1	3.8	0.7	1.2
成交价 (元/㎡)	17214	13780	17153	12585	35369	15979	20054	11956	17670	15569	13965	12242	14561

3.2 主城/公寓供销概况

◆ 本周主城区公寓持续无供应，受高端项目融创曲江印集中备案影响成交量价大幅上扬；曲江、高新、城北位居主城区成交前三

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目0个，公寓无新增供应，环比——，同比——；
- **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116套、0.9万㎡，环比上涨418.1%，同比下降67.4%，成交集中在曲江的融创曲江印及曲江雁南寓及华润置地时光里、城北的复地大华里、高新的万达天鼎；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价22777元/㎡，环比上涨82.1%，同比上涨79.6%。



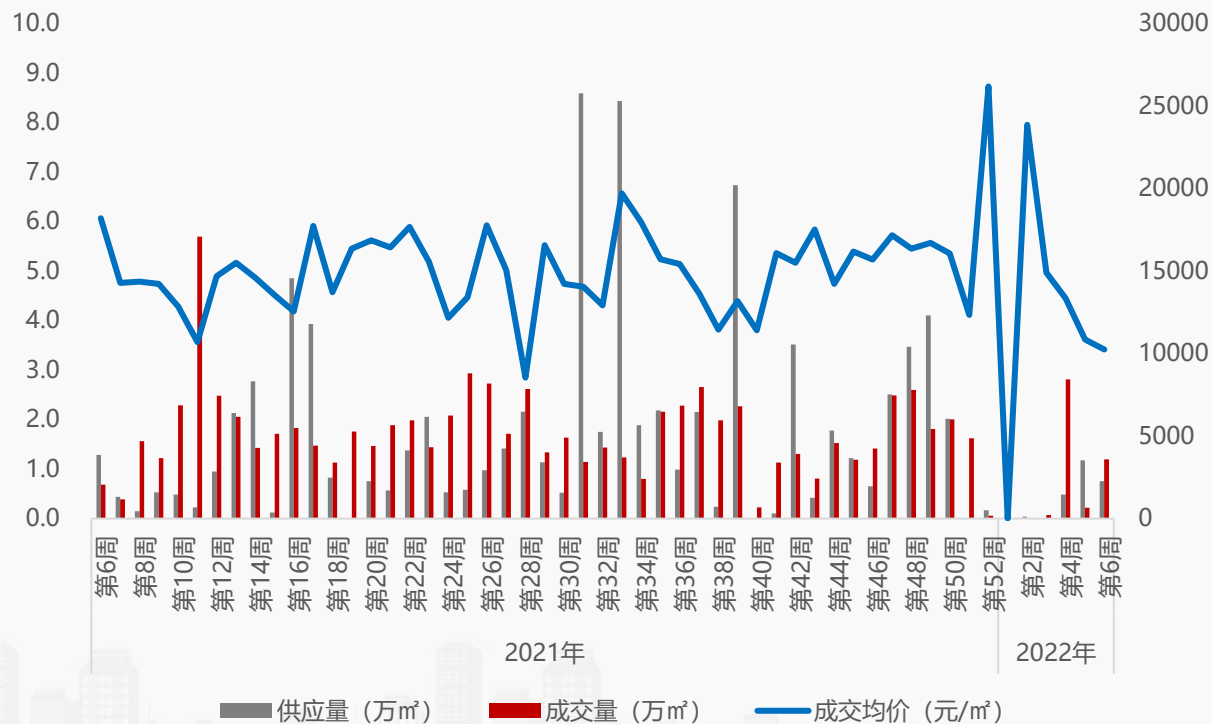
2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.44	0.31	0.13	0.06	0.00	0.10	0.11	0.18	0.18	0.01	0.48	0.12	0.19
成交量 (万㎡)	0.44	0.12	0.07	0.23	0.0002	0.25	0.34	0.11	0.56	0.12	0.42	0.07	0.08
成交均价 (元/㎡)	10968	12199	13420	12912	12000	14422	24629	10414	20176	10555	9915	10483	12241

3.2 主城/商业供销概况

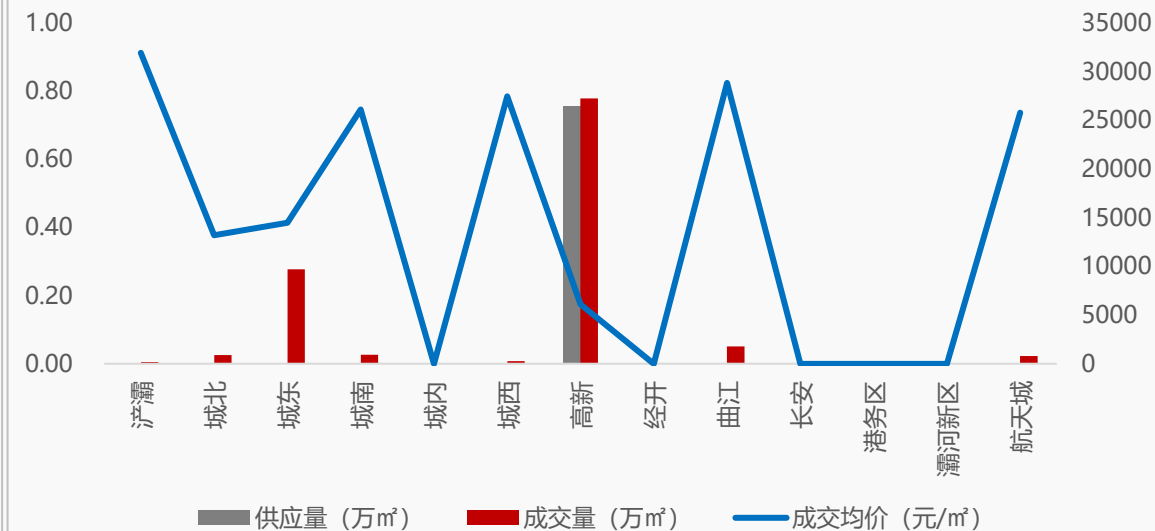
◆ 本周主城区商业供应大幅回落，成交量涨价跌；高新、城东、曲江位居主城区成交前三

- **供应量方面**：本周主城区发放预售证项目1个，商业新增供应42套、0.8万㎡，环比下降35.4%，同比下降40.9%，供应来自高新天地源丹轩坊；
- **成交量方面**：本周主城区商业成交量大幅上扬，商业网签备案58套、1.2万㎡，环比上涨445.7%，同比上涨74.7%，成交集中在高新的融城云谷、城东的恒基碧翠锦华、曲江的曲江巴比伦艺术花园、城南的金地未来域、城北的世茂璀璨倾城；
- **成交价方面**：本周主城区商业成交价10240元/㎡，环比下降5.5%，同比下降43.7%。

2022年第6周主城区商业供销价走势图



2022年第6周商业分区域供销价图



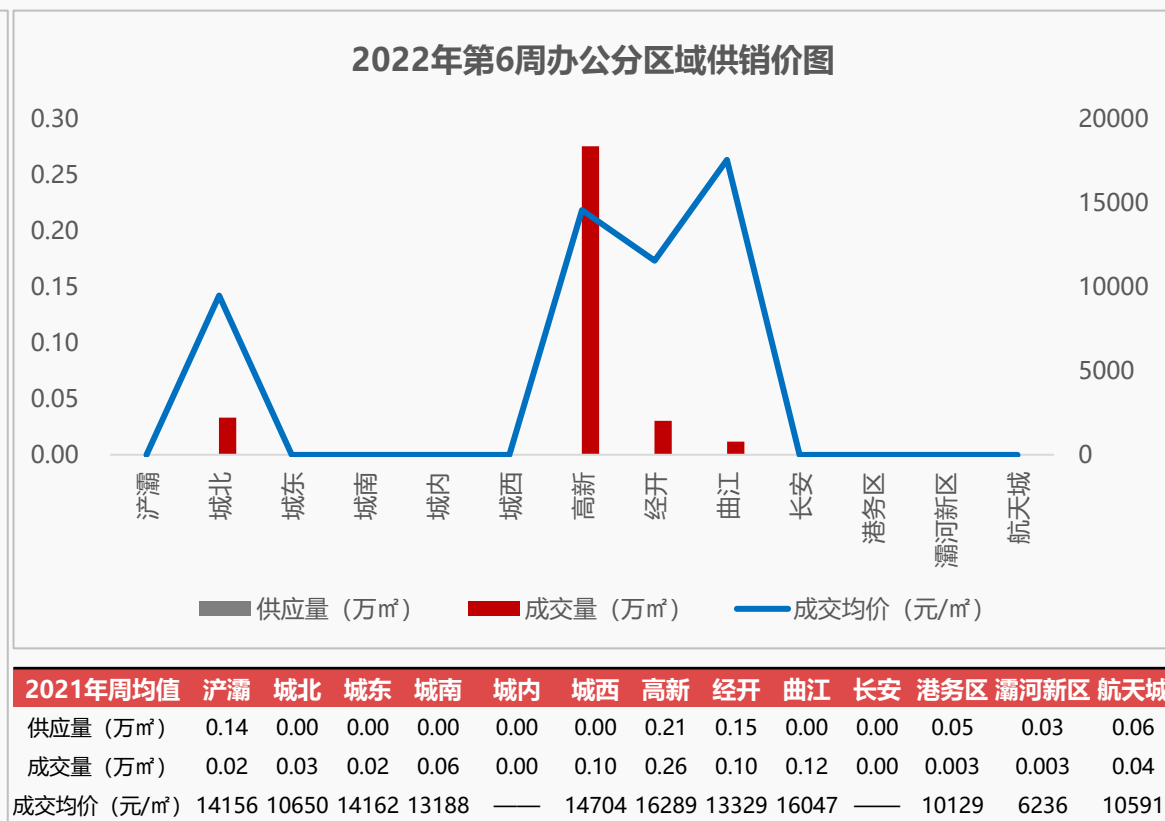
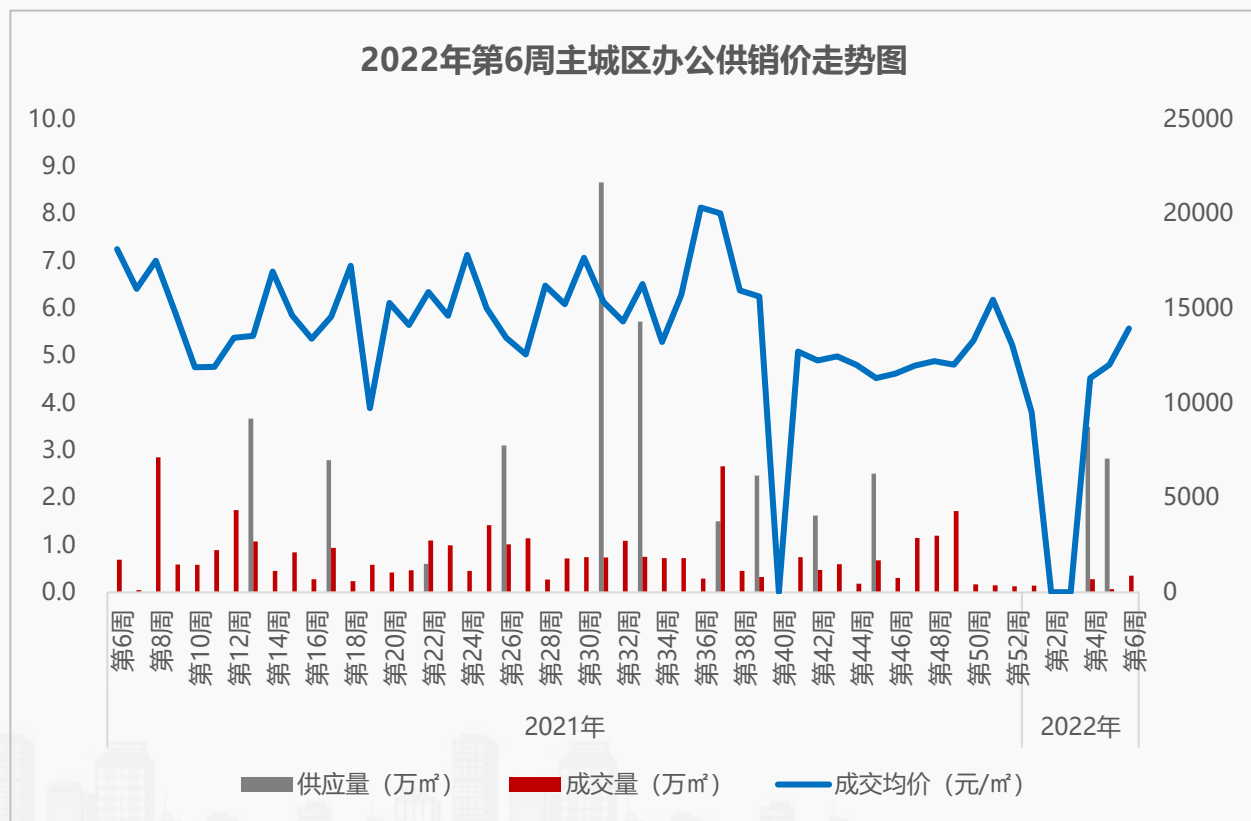
2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.26	0.13	0.05	0.10	0.01	0.16	0.36	0.14	0.07	0.08	0.22	0.09	0.06
成交量 (万㎡)	0.24	0.16	0.07	0.13	0.003	0.18	0.19	0.12	0.15	0.10	0.29	0.08	0.08
成交均价 (元/㎡)	17665	15180	14875	16907	24658	13026	16277	11582	18465	10397	11661	11916	16673

数据来源：房管局网签数据

3.2 主城/办公供销概况

◆ 本周主城区办公无供应，成交量价齐涨；高新、城北、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0个，办公无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周主城区办公成交量大幅上涨，办公网签备案19套、0.4万㎡，环比上涨431.7%，同比下降48.8%，成交集中在高新的高新NEWORLD及粤汉国际、城北的绿地香树花城、经开的正尚国际金融广场、曲江的莱安中心；
- **成交价方面：**本周主城区办公成交价13925元/㎡，环比上涨15.8%，同比下降23.1%。

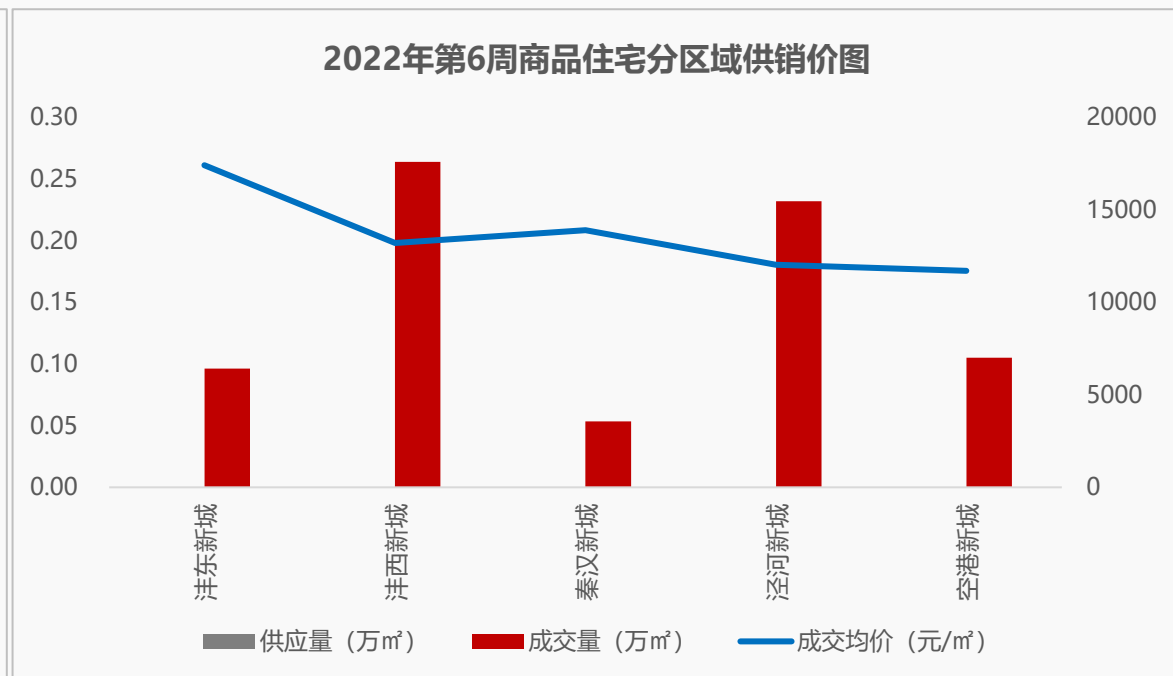
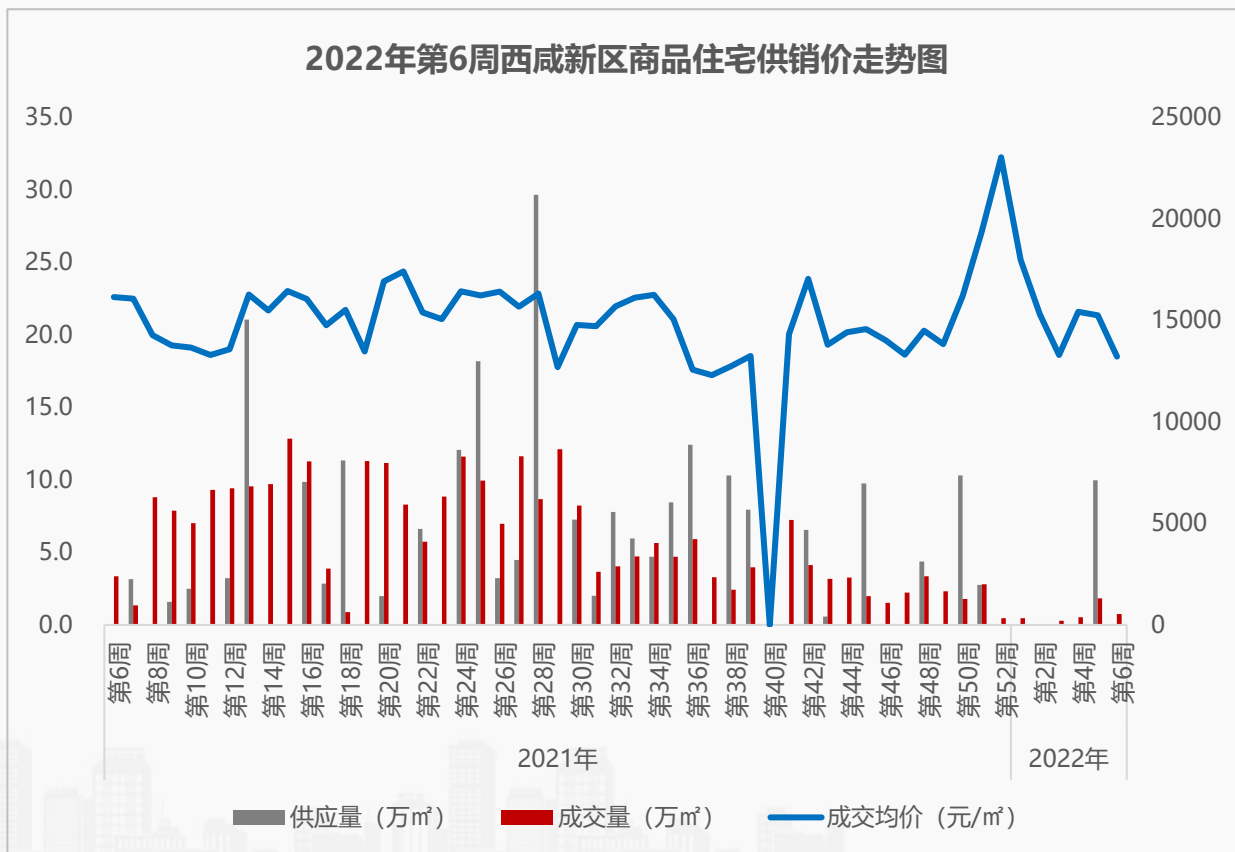


2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.21	0.15	0.00	0.00	0.05	0.03	0.06
成交量 (万㎡)	0.02	0.03	0.02	0.06	0.00	0.10	0.26	0.10	0.12	0.00	0.003	0.003	0.04
成交均价 (元/㎡)	14156	10650	14162	13188	—	14704	16289	13329	16047	—	10129	6236	10591

3.3西咸/住宅供销概况

◆ 本周西咸商品住宅无供应，成交量价齐跌；沣西新城、泾河新城、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大幅回落，商品住宅网签备案62套、0.8万㎡，环比下降59.3%，同比下降77.7%，成交集中在沣西新城的龙湖景粼玖序、宜家沣都、理想欣港湾及空港新城的绿地西安世界中心及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13228元/㎡，环比下降13.3%，同比下降18.1%。



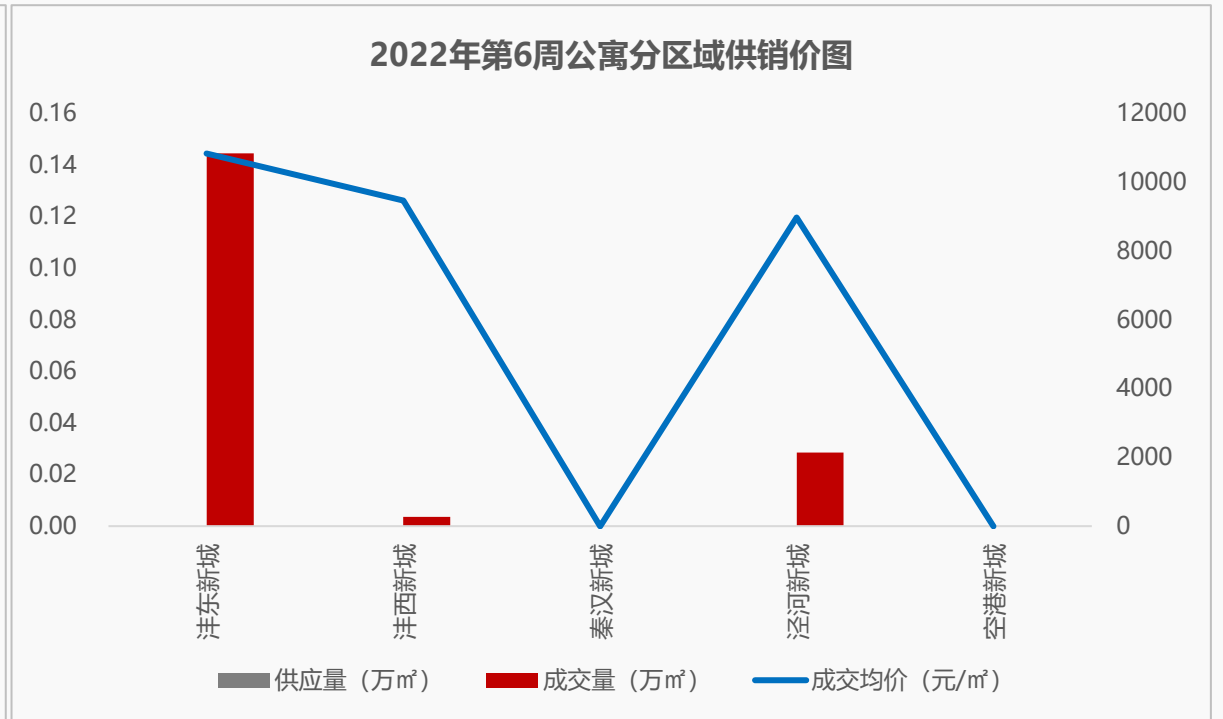
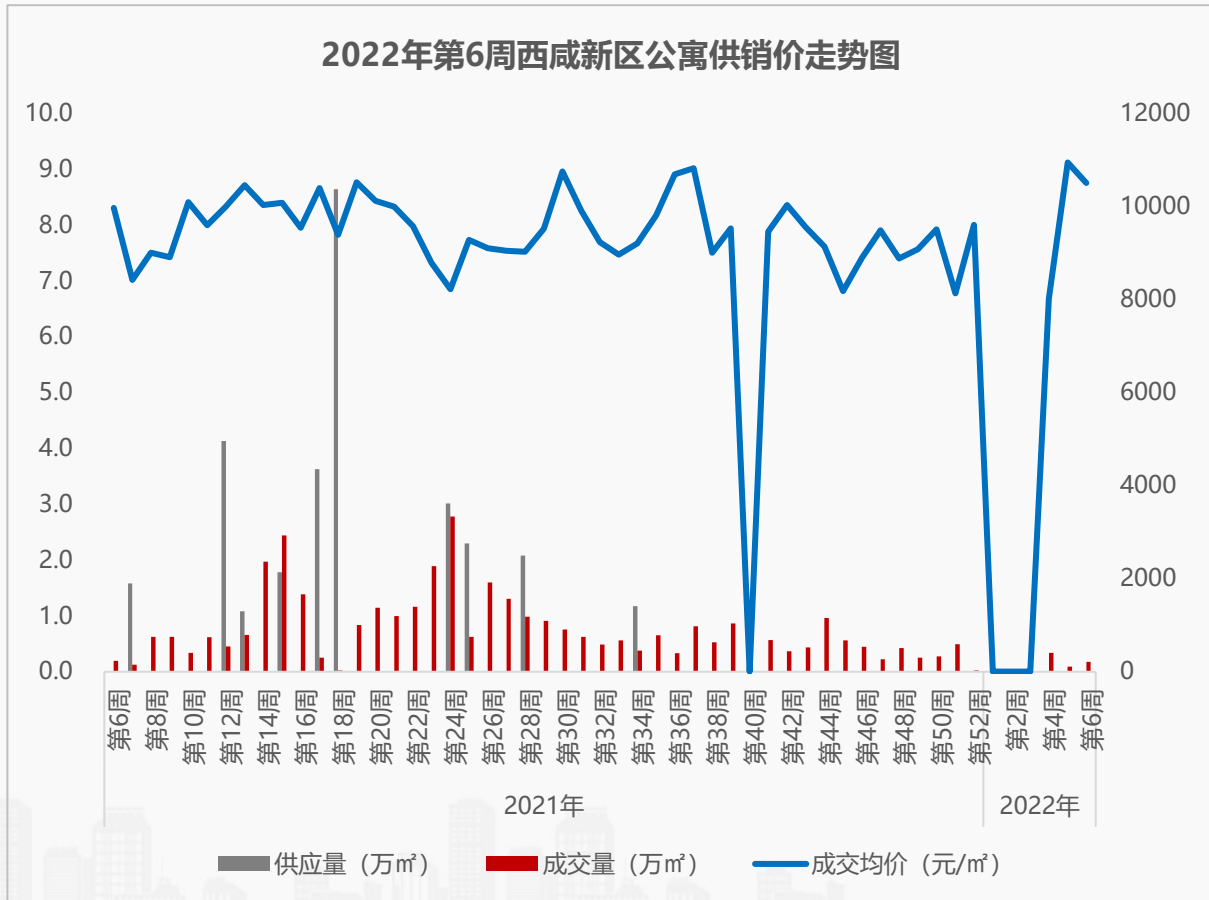
2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	1.5	0.9	0.9	1.2	0.1
成交量 (万㎡)	1.7	2.1	1.4	1.5	0.4
成交均价 (元/㎡)	19715	13496	11872	11931	13561

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，成交量涨价跌； 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，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处于低位，公寓网签备案43套、0.2万㎡，环比上涨102.1%，同比下降6.9%，成交集中在沣东新城的OCT华侨城创想中心、华润置地万象域、中建MAX、绿地独角兽公园及泾河新城的华福国际；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价10505元/㎡，环比下降4%，同比上涨5.4%。



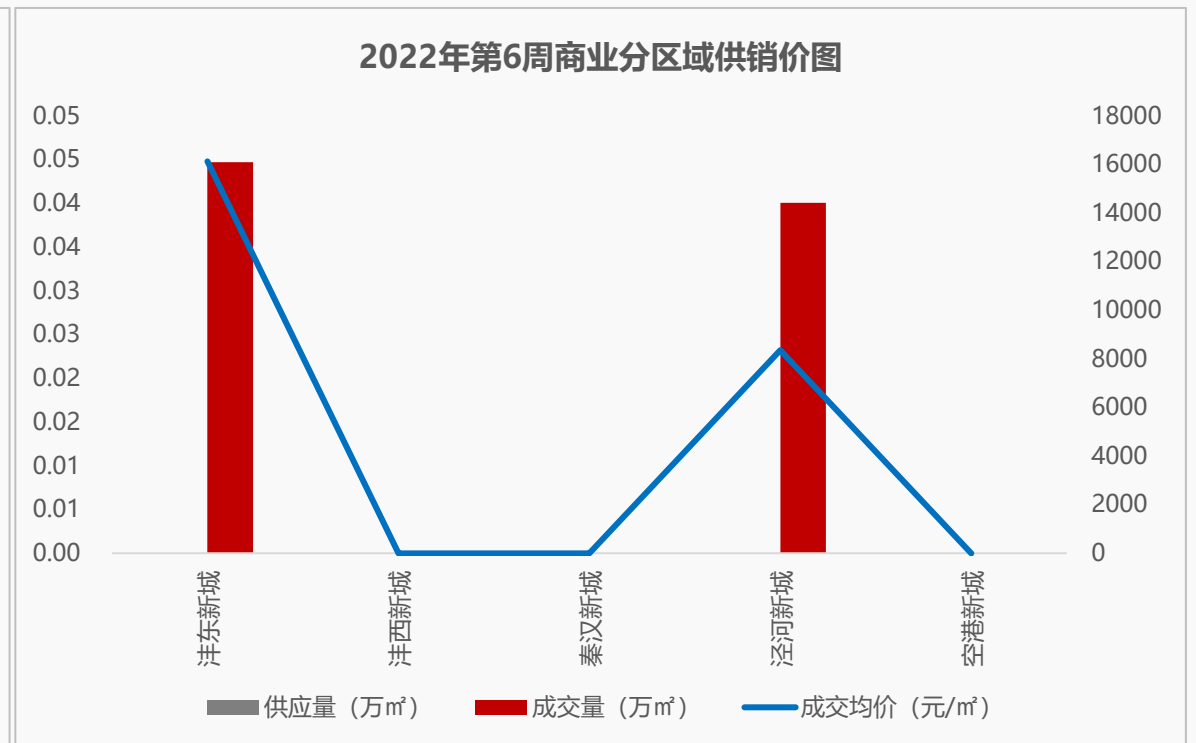
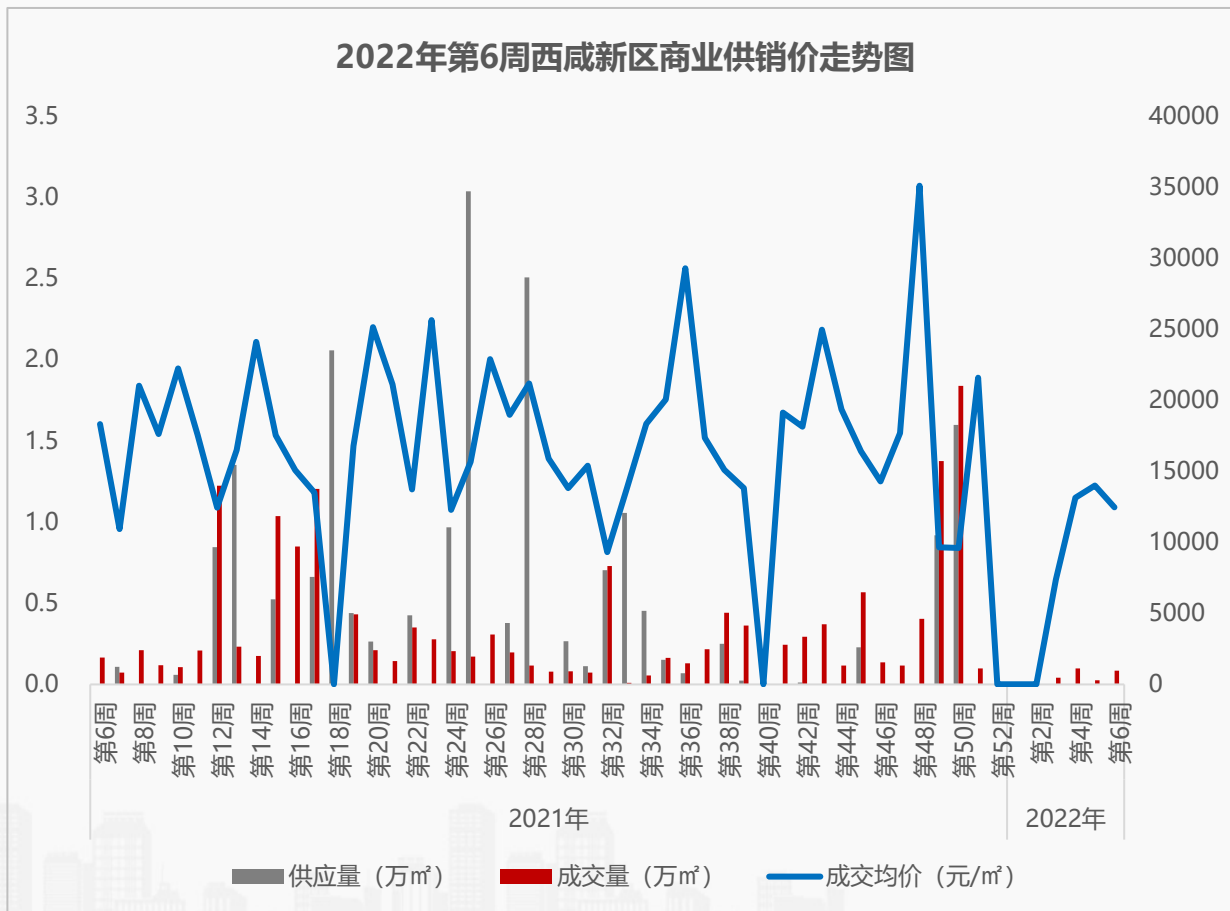
2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.27	0.06	0.05	0.11	0.07
成交量 (万㎡)	0.41	0.09	0.06	0.13	0.03
成交均价 (元/㎡)	10356	8482	7559	8709	8788

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，成交量涨价跌；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，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处于低位，商业网签备案9套、0.1万㎡，环比上涨245%，同比下降48.6%，成交集中在泾河新城的金辉城及沣东新城的阳光城壹号、碧桂园国湖、阳光城蔷薇溪谷、中南上悦城；
- **成交价方面：**本周西咸新区商业成交价12454元/㎡，环比下降11%，同比下降32%。



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

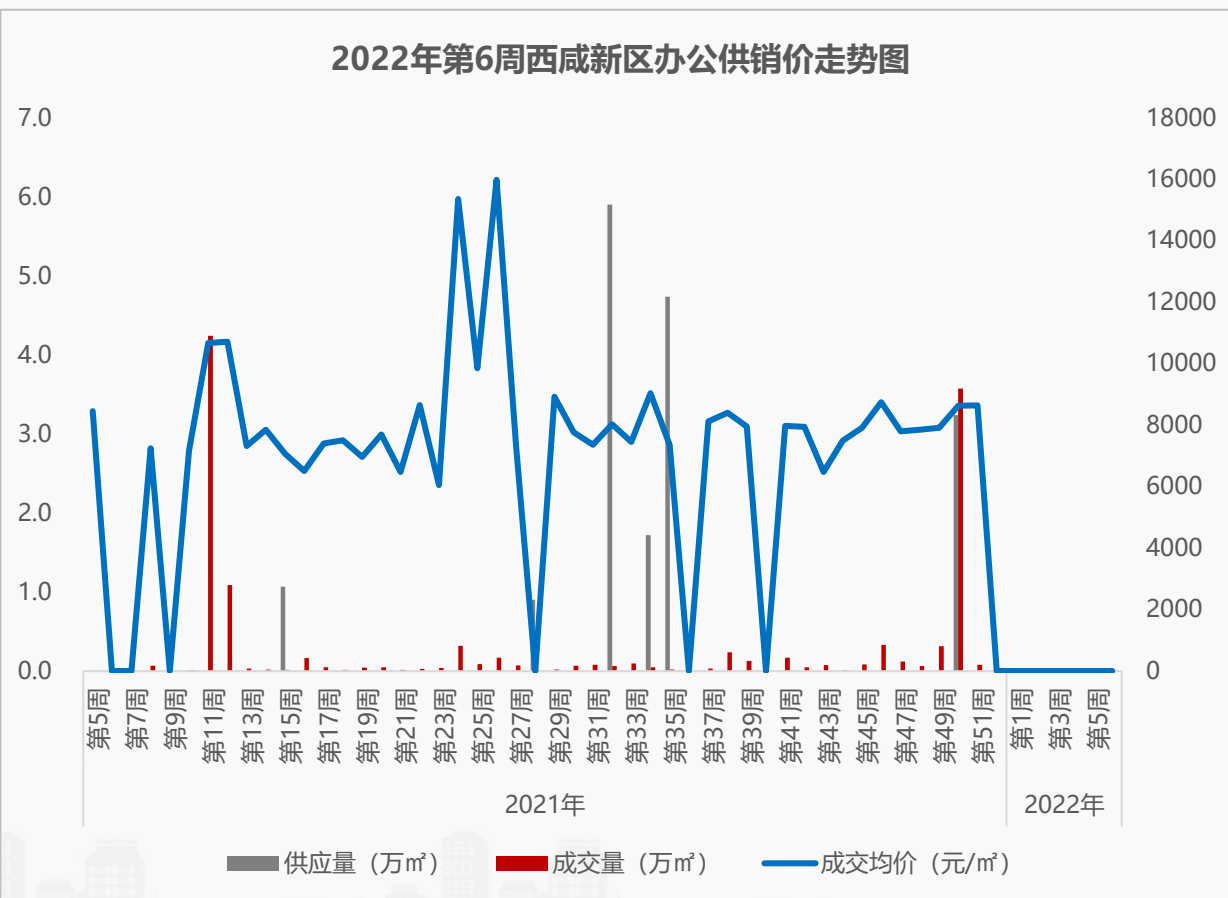
数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/办公供销概况

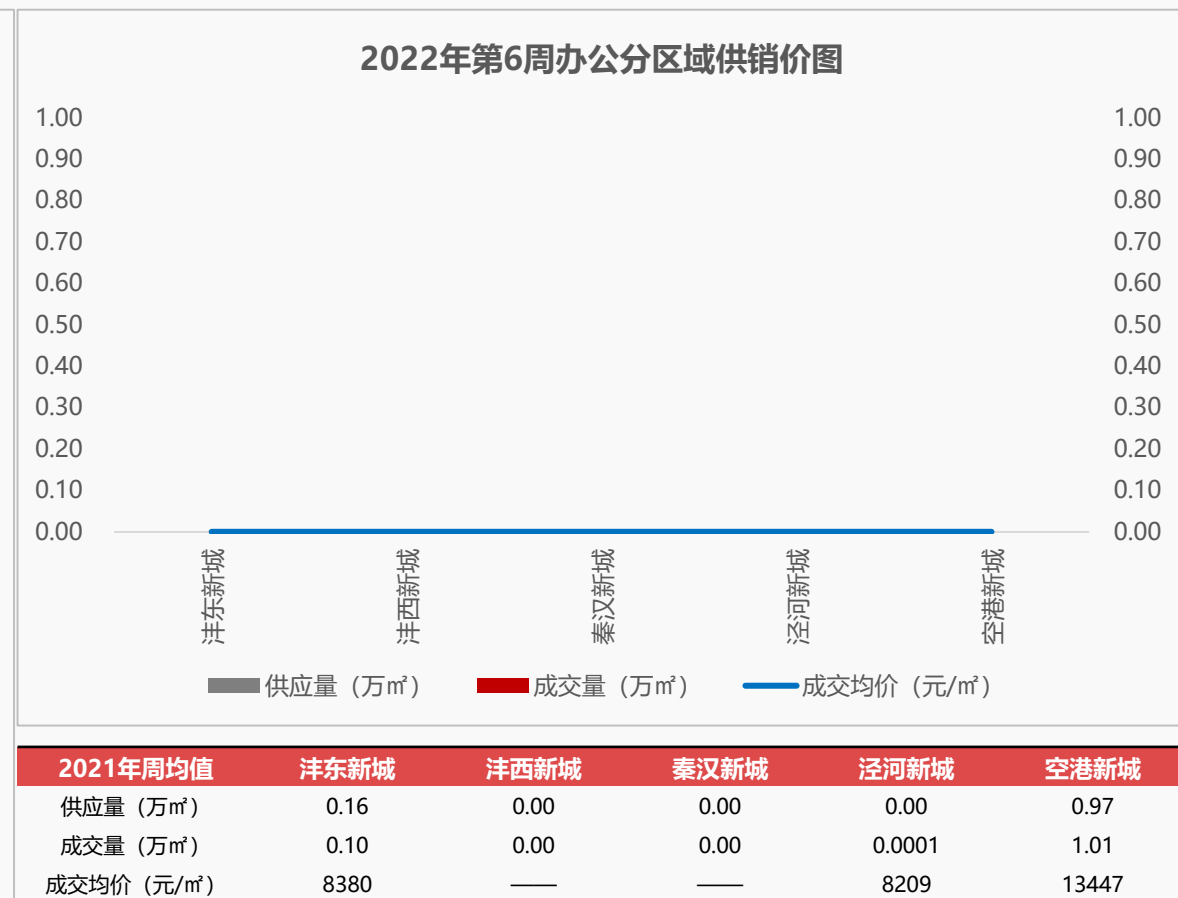
◆ 本周西咸办公持续无供应、无成交

- **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m²，环比——，同比——。

2022年第6周西咸新区办公供销价走势图



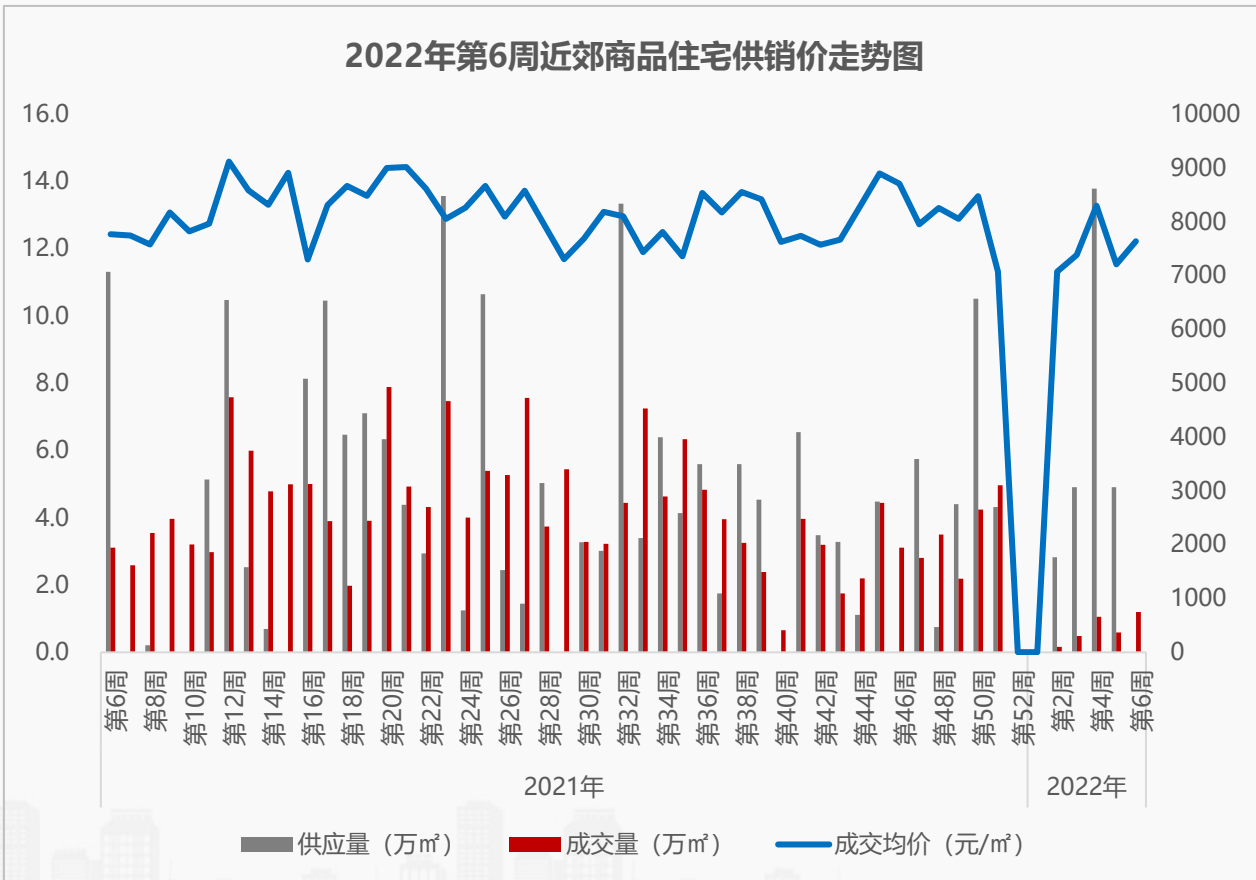
2022年第6周办公分区域供销价图



3.4近郊/住宅供销概况

◆ 本周近郊商品住宅无供应，成交量价齐涨；周至、高陵、阎良位居近郊成交前三

- **供应量方面：**本周近郊发放预售证项目0个，商品住宅无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周近郊商品住宅成交量大幅上扬，商品住宅网签备案102套、1.2万㎡，环比上涨104.6%，同比下降61.4%；
- **成交价方面：**本周近郊商品住宅成交价7640元/㎡，环比上涨6%，同比下降1.7%。



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6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)	产品及交付标准
1	招商·央畔	183875113	11967.26	99	15365	精装高层
2	华润置地·悦玺	169934825	7395.41	40	22978	毛坯高层
3	中南·君启	94866146	5280.64	37	17965	毛坯高层
4	华商豪盛旺座城	66088531	3675.14	18	17983	毛坯高层/小高层
5	碧桂园·高新云墅	97006216	3578.59	21	27107	精装高层

第6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	融创·曲江印	139978029	4461.61	13	31374	精装平层
2	OCT华侨城·创想中心	11762798	1026.83	27	11455	精装平层
3	曲江·雁南寓	17765146	1333.42	33	13323	精装平层
4	复地·大华里	5240553	375.92	8	13941	毛坯LOFT
5	华润置地·时光里	4592405	359.11	7	12788	毛坯LOFT

第6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	高新NEWORLD	34915188	1998.85	10	17468
2	粤汉国际	5229000	757.33	3	6905
3	绿地·香树花城	3155894	332.67	3	9487
4	正尚国际金融广场	3503555	303.24	2	11554
5	莱安中心	2087189	118.83	1	17564

第6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	荣德·荣泽公馆	4575835	168.85	1	27100	毛坯叠拼
2	——	——	——	——	——	——
3	——	——	——	——	——	——
4	——	——	——	——	——	——
5	——	——	——	——	——	——

第6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	融城云谷	47667703	7801.89	39	6110
2	恒基碧翠锦华	40312610	2780.18	1	14500
3	曲江巴比伦艺术花园	14684181	508.22	5	28893
4	金辉城	3348759	400.81	2	8355
5	金地未来域	5604794	220.82	3	25382

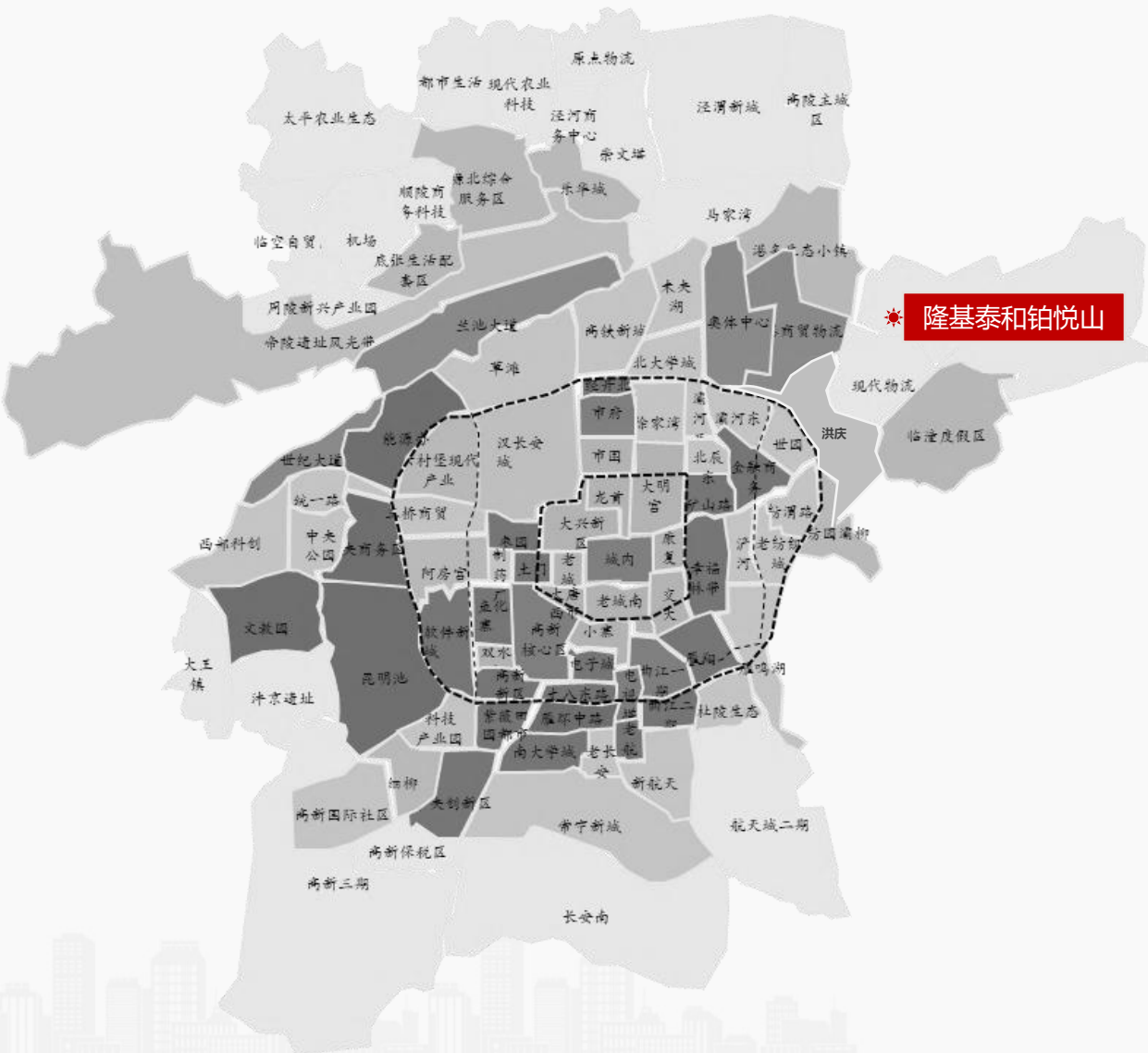
PART 04 创典监测

- 价格公示
- 项目登记
- 开盘监测



4.1 价格公示

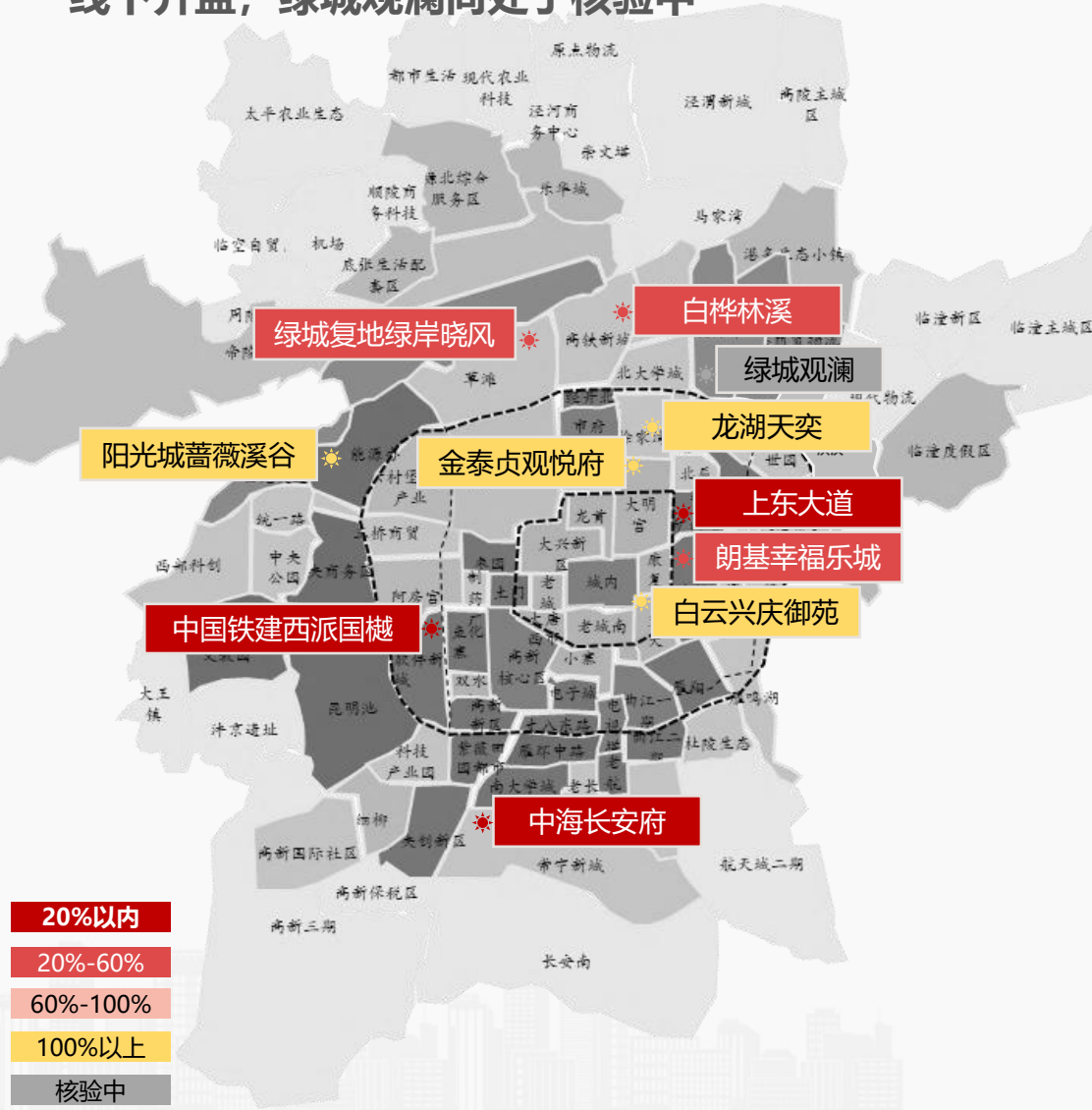
◆ 本周仅临潼隆基泰和铂悦山公示49套小高层产品，毛坯均价8700元/m²



2022年第6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	临潼	隆基泰和铂悦山	5#	小高层	92-119	49	毛坯	8700	首次价格公示
合计						49	—	8700	—

4.2项目登记

◆ 本周西安共11个项目开启线上登记，合计供应4343房源，登记人数共16108个，其中中海长安府、上东大道、中国铁建西派国樾、朗基幸福乐城、绿城复地绿岸晓风、白桦林溪采用摇号方式开盘，龙湖天奕、金泰贞观悦府、白云兴庆御苑、阳光城蔷薇溪谷采用线下开盘，绿城观澜尚处于核验中

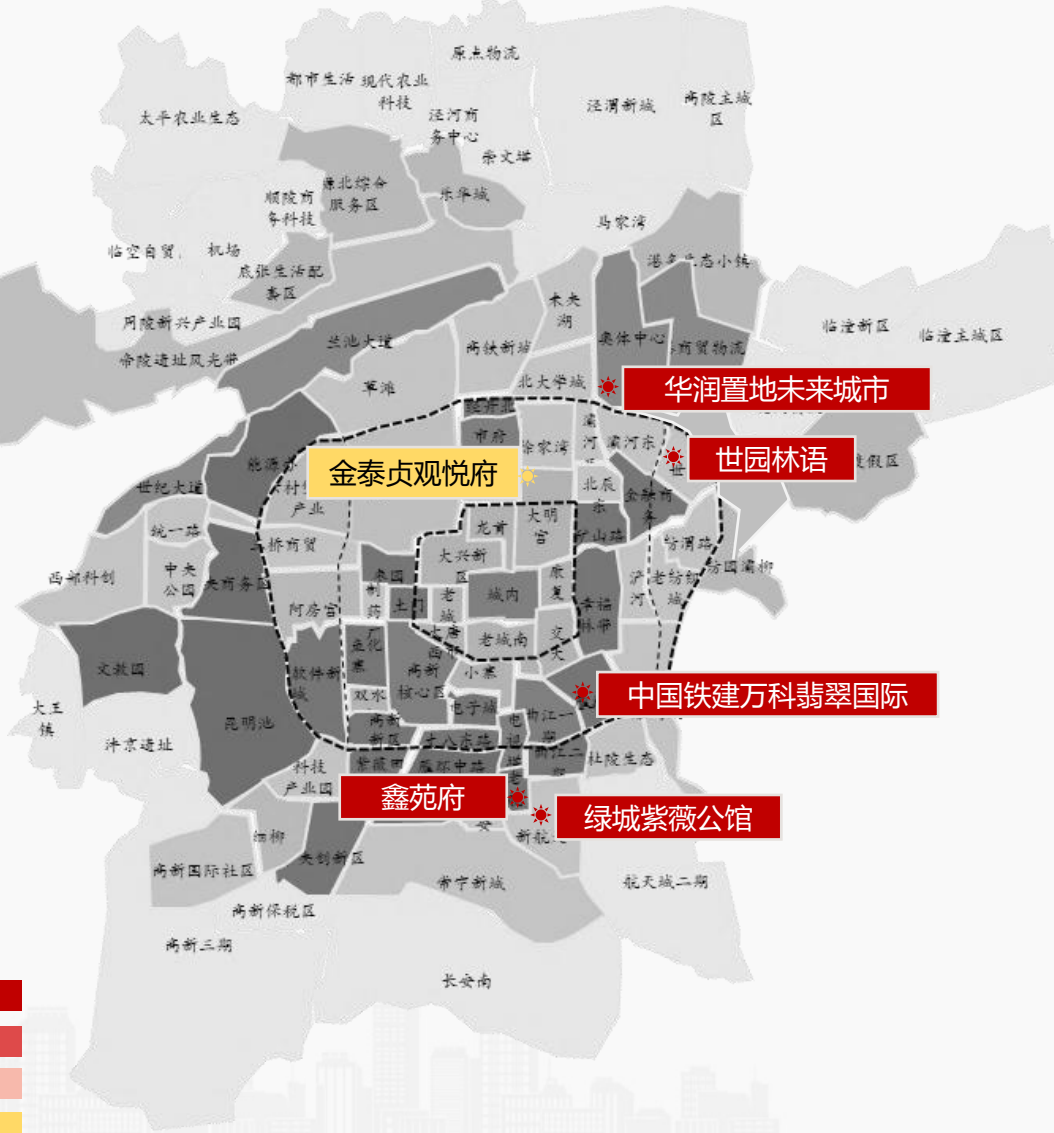


2022年第6周西安商品住房意向登记项目表

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/㎡)
2.6-2.8	1	长安	中海长安府	16#,18#	3313	2980	496	17%	高层17115
2.7-2.9	2	浐灞	上东大道	17#	713	596	112	19%	高层11983
2.7-2.9	3	高新	中国铁建西派国樾	1#,2#,3#,4#,6#	3175	2796	398	19%	高层21814
				10#,11#,12#,13#			130		小高层22356
2.7-2.9	4	城东	朗基幸福乐城	2#	638	381	172	45%	高层13348
2.8-2.10	5	经开	绿城复地柳岸晓风	1#,2#,3#,4#	1055	869	203	47%	小高层14104
				6#,9#			207		高层13553
2.8-2.10	6	经开	白桦林溪	31#,32#	759	592	290	49%	高层15134
2.9-2.11	7	城北	龙湖天奕	1#,5#	200	104	125	120%	高层23058
2.6-2.8	8	经开	金泰贞观悦府	1#	449	301	676	225%	高层16591
2.10-2.12	9	城东	白云兴庆御苑	4#,5#,6#	624	347	906	261%	高层17535
2.8-2.10	10	沣东	阳光城蔷薇溪谷	27#,28#	39	13	208	1600%	高层18305
2.11-2.13	11	港务区	绿城观澜	1#,2#,3#,4#,5#,6#	5143	—	420	—	小高层15356
合计					16108	8979	4343	44%	—

4.3 开盘监测

◆ 本周西安共计6个项目开盘，推货2793套，成交2208套，开盘去化率79%，其中中国铁建万科翡翠国际、华润置地未来城市、世园林语均实现开盘即清



2022年第6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	登记人数	核验人数	中签率	供应(套)	成交(套)	去化率	成交均价(元/㎡)	装修情况
1	摇号开盘	1.29-1.30, 2.9-2.11	中国铁建万科翡翠国际	曲江	18#, 20#, 22#, 24#, 26#, 27#, 28#, 29#	高层	两室 三室 四室	39005	33783	3%	1074	1074	100%	16321	毛坯
2	摇号开盘	2.8-2.9	华润置地未来城市	港务区	4#, 9#	小高层	三室	6392	6037	4%	204	204	100%	14167	精装
											26	26	100%	15724	精装
3	摇号开盘	2.11	世园林语	浐灞	5#	洋房	四室 跃层	493	286	12%	35	35	100%	14700	毛坯
4	摇号开盘	2.8-2.9	鑫苑府	航天城	1#, 8#, 9#, 10#	高层	两室 三室 四室	1278	1111	34%	362	349	96%	18071	精装
											16	16	100%	21686	精装
5	摇号开盘	2.8-2.9	绿城紫薇公馆	航天城	9#	洋房	四室	2878	2142	19%	38	36	95%	19049	毛坯
											362	362	100%	14515	毛坯
6	自行开盘	2.13	金泰贞观悦府	经开	1#	高层	三室 四室	449	301	225%	676	106	16%	16591	毛坯
合计								50495	43660	6%	2793	2208	79%	—	

【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。