

2022年

西安房地产市场周报

【2.14-2.20】

▾本周楼市看点▾

宏观环境

西安印发“十四五”产业发展规划，提出加快构建以“6+5+6+1”为核心的现代产业体系

土地市场

本周土地市场无供应、无成交

数据楼市

第7周大西安商品房供应15万m²，环比上涨44%，成交30.5万m²，环比上涨107%，成交价小幅攀升

创典监测

本周西安共计6个项目开盘，推货2191套，成交1174套，开盘去化率54%

PART 01 宏观环境

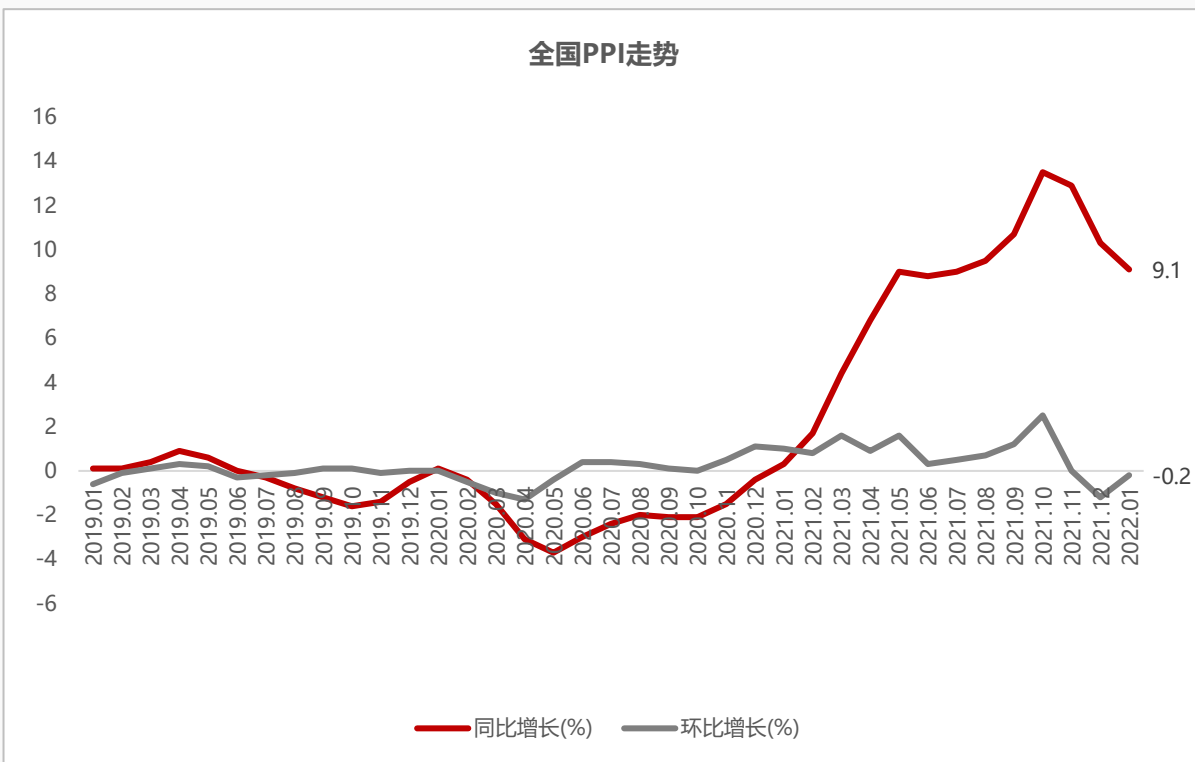
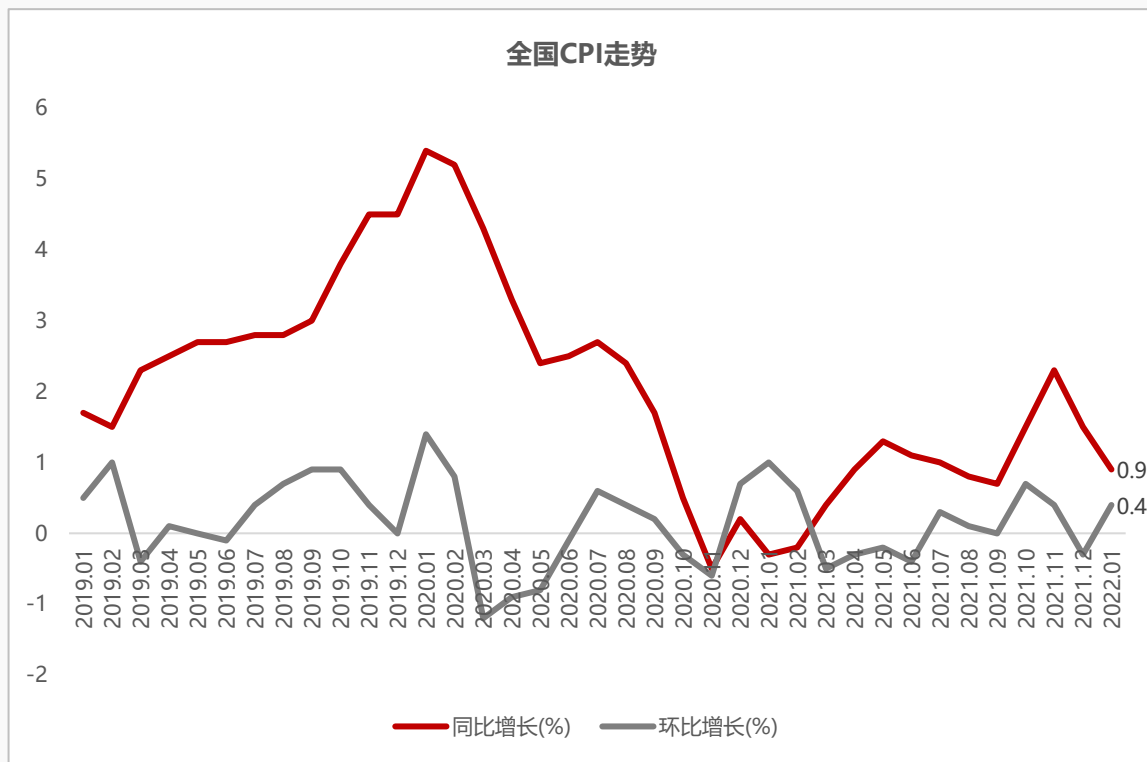
- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



1.1 经济环境

◆ 1月份CPI、PPI同比涨幅与2021年12月相比明显回落，且弱于市场预期，反映出当前经济运行需求不足的特征，未来政府或将加大逆周期调节力度，加强货币政策与财政政策协调配合，以提振内需，确保经济运行在合理区间

国家统计局2月16日发布的最新数据显示，2022年1月份，中国消费者价格指数（CPI）同比上涨0.9%，较去年12月回落0.6个百分点，为去年10月以来最低；工业品出厂价格（PPI）同比上涨9.1%，涨幅较上月收窄1.2个百分点，创6个月新低。



1.1 经济环境

◆ 央行发布四季度货币执行报告，指出我国经济面临“需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力”，预计下阶段货币信贷政策将继续发力，同时房地产金融政策或将迎来边际放松倾向

2月12日，央行发布2021年四季度《货币政策执行报告》，在报告当中，对经济形势，央行强调了全球面临的三重风险和中国的三重压力。

对于货币政策，央行提出要加大跨周期调节力度，发挥好货币政策工具的总量和结构双重功能，注重充分发力、精准发力、靠前发力，既不搞“大水漫灌”，又满足实体经济合理有效融资需求表示要加大跨周期调节力度；

在房地产领域方面，与三季度货币政策执行报告相比，四季度货币政策报告保留了“坚持稳地价、稳房价、稳预期，实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁金融支持力度”的表述，但删除了“保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性”的描述，同时新增“更好满足购房者合理住房需求，促进房地产市场健康发展和良性循环”。虽不意味着房地产融资将有大幅放松，但对过去“三道红线”、贷款集中度考核等强力的融资监管政策或将进行边际调整，以形成对房地产企业融资的支撑。

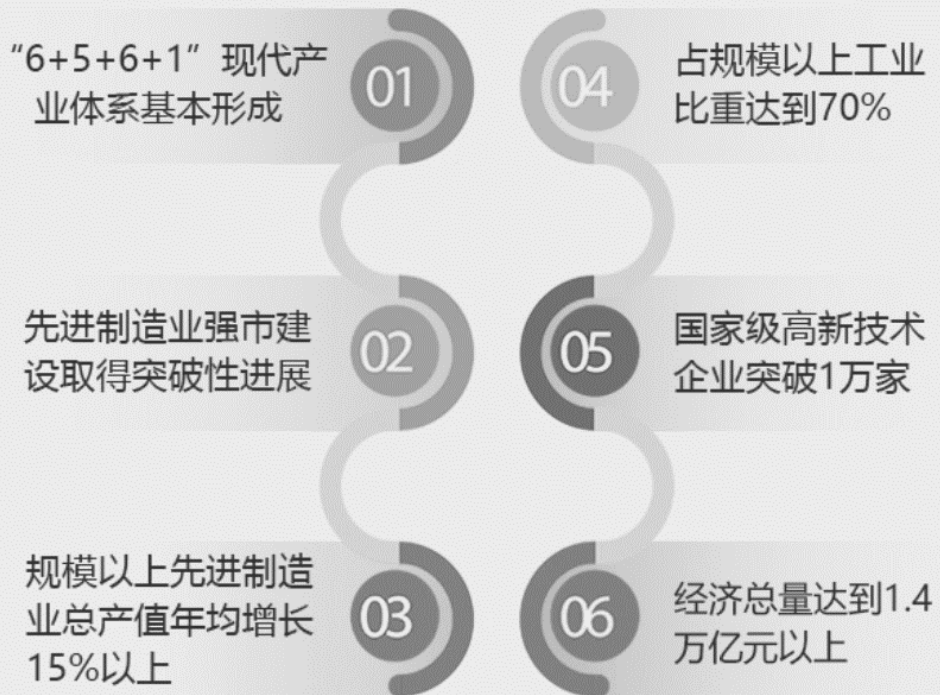
	2021年四季度	2021年三季度
总思路	坚持稳字当头、稳中求进，积极主动贯彻落实中央经济工作会议精神，加大金融对实体经济的支持力度，继续做好“六稳”、“六保”工作，为保持经济运行在合理区间营造适宜的货币金融环境。	坚持稳中求进工作总基调，……统筹今明年宏观政策衔接，坚持把服务实体经济放到更加突出的位置，保持货币政策稳定性，稳定市场预期，努力完成今年经济发展主要目标任务。
经济展望	受疫情反弹扰动，2021年下半年以来全球经济复苏放缓，供应链瓶颈仍未根本缓解，海外通胀压力上升，发达经济体劳动力市场出现结构性变化。展望未来，疫情形势、通胀走势、发达经济体宏观政策调整仍有较大不确定性，可能伴生的经济金融风险不容忽视。 主要发达经济体宏观政策转向的影响是2022年重要的外部不确定性。……不仅可能伴生资产价格震荡调整的金融风险，还会通过贸易往来、资本流动、金融市场等渠道对新兴经济体产生明显外溢效应。 “十四五”实现了良好开局。……也要看到，当前我国经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力，外部环境更趋复杂严峻和不确定。……通胀压力总体可控。	展望未来，新冠肺炎疫情持续脉冲式扰动的可能性仍存，全球经济形势依然复杂严峻，供应瓶颈、能源短缺等可能导致海外生产消费受阻、通胀持续更长时间。同时，主要发达经济体货币政策已开始调整，需对其可能引发的金融市场震荡及对新兴经济体的溢出影响高度关注。 我国是具有强劲韧性的超大型经济体，经济长期向好的基本面没有变，发展潜力大、回旋空间广阔的特点明显，市场主体活力充足。……国内经济恢复发展面临一些阶段性、结构性、周期性因素制约，保持经济平稳运行的难度加大。……通胀压力总体可控。
房地产	牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁金融支持力度，维护住房消费者合法权益，更好满足购房者合理住房需求，促进房地产市场健康发展和良性循环。	牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性，实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁金融支持力度，配合相关部门和地方政府共同维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者的合法权益。

1.2 行业资讯

◆ 西安印发《西安市“十四五”产业发展规划》，打造“一核三带一通道多板块”产业空间布局，构建“6+5+6+1”现代产业体系，助推全市经济高质量发展

2月10日，西安市人民政府印发《西安市“十四五”产业发展规划》。《规划》提出发展目标，到2025年，“6+5+6+1”现代产业体系基本形成，先进制造业强市建设取得突破性进展，规模以上先进制造业总产值年均增长15%以上，占规模以上工业比重达到70%，国家级高新技术企业突破1万家，经济总量达到1.4万亿元以上。

《规划》提出发展目标，到2025年



产业生态圈“一核三带一通道多板块”空间布局

“一核”：城市空间中心的文旅商贸核心。主要包括新城区、碑林区、莲湖区、雁塔区、未央区和高新区、曲江新区、浐灞生态区部分区域，形成以文化旅游、商贸服务为主的都市文旅商贸核心区，优化中心城区现代服务功能，提升城市品质。

“三带”：高新技术产业带、先进制造产业带和文化旅游产业带。

——**高新技术产业带**以高新区为引领，主要包含高新区、航天基地、西咸新区（沣东新城、沣西新城）等区域。重点发展电子信息、食品和生物医药、航天产业、新能源新材料产业；配套发展5大新兴产业及相关生产性服务业。

——**先进制造产业带**以经开区为引领，主要包含经开区、西咸新区（秦汉新城、泾河新城）、高陵区、航空基地、阎良区、富阎产业合作园区等区域。重点发展汽车、高端装备、航空产业、新能源新材料产业；配套发展5大新兴产业及相关生产性服务业。

——**文化旅游产业带**以曲江新区为引领，主要包含曲江新区、临潼区、周至县、鄠邑区、长安区、灞桥区、浐灞生态区、国际港务区、蓝田县等区域。主要发展文化旅游、会议会展、现代金融等产业。

“一通道”：空港新城连接高铁新城到国际港务区的国际物流大通道。主要发展现代物流、临港经济、临空经济。

“多板块”：立足资源禀赋和现实需求，形成分布于“一核三带一通道”区域及其外围的多个产业集群区。推动产业差异化、特色化发展，形成各区域“定位明确、产业明晰、优势互补、错位发展”的格局。

◆ 西安高新区2022年“四个高新”重点项目建设计划发布，丰富区域产业配套，打造品质高新区

2月10日，西安高新区发布《西安高新区2022年“四个高新”重点项目计划》，共计谋划“四个高新”重点项目537个，项目总投资额达到12440亿元。“实力高新”项目163个、“科创高新”项目19个、“品质高新”项目265个、“幸福高新”项目90个，以高质量项目加力赋能，推动“四个高新”建设提速起势。

“实力高新”——产业类仍是重头戏

“实力高新”项目中产业类项目仍是重头戏，包括目前西安高新区“55611”产业体系中大力发展的电子信息产业、汽车产业、智能制造产业、创新型生物医药产业、新能源新材料产业、战略性新兴产业等。163个“实力高新”项目中，在建项目102个，总投资1896亿元，年计划投资640亿元；前期项目21个，总投资2080亿元；储备项目40个，总投资2263亿元。部分重点项目如下：**电子信息产业**：三星电子二期二阶段、奕斯伟硅产业基地、比亚迪智能终端产业园、美光封测扩能、诺瓦光电等项目。**汽车产业**：比亚迪新能源汽车零部件增产扩能项目、比亚迪20GWh、12GWh动力电池、三星环新动力电池、埃顿高端汽车零部件产业基地等项目。**智能制造产业**：西电智慧产业园、和利时西北总部基地、中熔电气、铂力特三期、西北铁道电子等项目。**创新型生物医药产业**：天承生物、大勤医药、天宇制药、乐析医疗、巨子生物、眼得乐等项目。**新能源新材料产业**：华秦科技新材料园、瑞联混合液晶显示材料、坤元绿色节能循环科创园、西工大思强等项目。**战略性新兴产业**：天和防务5G通讯产业园、太极信息产业园、华勤丝路总部、中电科现代导航产业基地、北斗产业创新中心等项目。

“科创高新”——以科技创新引领未来发展

19个“科创高新”项目主要包括：秦创原科技转化平台、光子产业项目和大科学装置项目。其中，在建项目14个，总投资218亿元，年计划投资59亿元；前期项目5个，总投资38亿元。

秦创原科技转化平台：主要包括西北有色先进稀有金属材料技术创新中心、秦创原集成电路产业加速器、奕斯伟集成电路产业基地、空天动力创新中心等项目。

光子产业：主要包括唐晶量子、先进光子芯片柔性制造平台项目、先导院南区、飞秒激光精密智造装备科技研发产业化等项目。

大科学装置：主要包括中科院地环所、高精度地基授时中心、阿秒光源等项目。

“品质高新”——推动城市品质形象不断提升

以城建基础设施类项目和产城融合类项目为主的“品质高新”项目在“四个高新”项目中占比最高，多达265个。其中，在建项目239个，总投资4066亿元，年计划投资730亿元；前期项目19个，总投资339亿元；储备项目7个，总投资172亿元。轨道交通、高速公路及道路快速化改造、桥梁建设、园林绿化及公园广场、水利环境及固废处理、总部及商业开发等领域的重点项目建成后，将极大提升西安高新区的城市品质和形象。

城建基础设施类：主要包括高新至鄠邑高速复合通道工程、高新区有轨电车试验线、地铁6号线小枢纽、沔邑大桥等项目。

产城融合类：主要包括未来之瞳·瞳系列建筑、绿地·丝路全球贸易港项目、国际文化传播中心项目、安达仕酒店、全球秦商国际总部中心、永安渠商业综合体及商业街区、丝路创智谷等项目。

“幸福高新”——事关群众住房养老就医、就学

西安高新区2022年谋划的90个“幸福高新”项目，涵盖了安置房、人才保障住房、养老服务设施、学校改造提升、乡村振兴、医疗卫生服务保障等领域，和群众住房养老就医就学等息息相关。项目建成后将极大提升人民群众的幸福感和获得感。这些重点项目中，在建项目达85个，总投资1282亿元，年计划投资377亿元；前期项目5个，总投资85亿元。

项目主要包括：39个安置房及安置性商品房、11个人才保障住房、高新一中和高新三初改扩建项目、西安市第一医院迁建暨高新区公共卫生中心、高新区社区卫生服务中心、西安启迪儿童医院等项目。

◆ 新版《西安市建筑装饰装修条例》3月1日起施行，降低市场准入门槛，对责任主体要求更明确更严格

2月11日，西安市人大发布新版《西安市建筑装饰装修条例》，并将于2022年3月1日起施行。新版条例从总则、一般规定、公共建筑装饰装修、住宅装饰装修、建筑装饰装修材料、监督管理、法律责任、附则等方面对西安市建筑装饰装修行为进行了规范，共八章六十五条。

降低市场准入门槛，对各责任主体的要求更明确更严格

新版《条例》降低了企业从事建筑装饰装修活动的准入门槛，即不再要求所有从事建筑装饰装修设计、施工、监理活动的企业都具备一定资质，变为只要进行了注册登记即可在经营范围内开展活动。但《条例》在降低市场准入的同时，并没有放松对各责任主体的要求，而是作出了更加明确、更加严格的规定：一是对于建设单位，要求确保公共建筑装饰装修工程质量符合法律、法规、工程建设强制性标准和合同约定；二是对于设计单位，要求按照工程建设强制性标准和国家规定的工程设计深度要求进行设计；三是对于施工单位，要求按照工程设计图纸和施工技术标准施工；四是对于监理单位，要求依照法律、法规以及有关技术标准、设计文件和建设工程承包合同实施工程监理。

加强隐蔽工程管理，空气质量检测不合格不得交付使用

新版《条例》从施工许可、工程发包、工程施工、监理、竣工验收及备案等方面予以细化，对各方主体都提出了具体的规定。特别是在施工环节，加强了对隐蔽工程的管理，规定施工单位应当建立健全施工质量检验制度，严格工序管理，并在隐蔽前通知建设单位和建设工程质量监督机构；在竣工验收环节，对空气质量检测提出要求，规定建设单位应当委托具有相关环境检测资质的检测机构，对室内环境污染物浓度进行检测，检测不合格的，不得交付使用。

明确住宅装修主体义务，企业不得以格式条款规避自身责任

住宅装饰装修是个人居住需要和审美意识的综合体现，国家并未提出太多要求，但由于涉及的主体较多、环节复杂，也最容易产生纠纷。因此，明确各方权利义务、厘清各方职责是新版《条例》的重点。《条例》从房屋建筑使用者、装饰装修企业和物业服务人三个方面进行规定：一是要求房屋建筑使用者承担相应的质量安全责任，依法依规开工装修；二是要求装饰装修企业不得以格式条款规避自身责任或者排除对方权利；三是要求物业服务人告知装饰装修注意事项、提供水电气暖线路图、监督合法施工、不得强买强卖等。此外，对于新建住宅统一装修的，《条例》规定了适用公共建筑装饰装修的规定，并特别要求房地产开发企业在交付统一装修的住宅时，应当向房屋买受人提供住宅装饰装修工程竣工图、室内空气质量检测报告和包含住宅装饰装修内容的住宅质量保证书、住宅使用说明书。

保证装修材料质量，住建主管部门可对材料抽样检测

在公共建筑或是住宅装饰装修中，材料的质量直接影响到整个工程的质量和安全。《条例》从三个方面予以规定，保证材料质量：一是要求建筑装饰装修使用的材料符合强制性标准；二是赋予施工单位义务，要求在施工过程中，按照相关规定对材料进行检验，未经检验或者检验不合格的，不得使用；三是规定住房建设行政主管部门应当加强监督检查，必要时可以对施工中使用的材料进行抽样检测。

PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交
- 典型成交地块



本周土地市场无供应、无成交！



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销同环比大幅上扬，成交价格小幅攀升

区域	主城区	西咸新区	近郊区域	大西安
2022年第7周供应面积 (万m ²)	9.3	5.4	0.3	15.0
环比	-11%	—	—	44%
同比	45%	11%	—	33%
2021年周均值 (万m ²)	30.3	6.3	4.8	41.4
2022年第7周成交面积 (万m ²)	23.7	3.2	3.6	30.5
环比	90%	210%	192%	107%
同比	242%	103%	37%	174%
2021年周均值 (万m ²)	28.4	8.8	4.6	41.8
2022年第7周成交均价 (元/m ²)	15382	13969	7223	14273
环比	10%	11%	-5%	7%
同比	-3%	-8%	-6%	3%
2021年均值 (元/m ²)	14469	13552	8004	13561
存量 (万m ²)	1431.8	424.7	287.3	2143.8
去化周期 (月)	11.6	11.1	14.3	11.8

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。

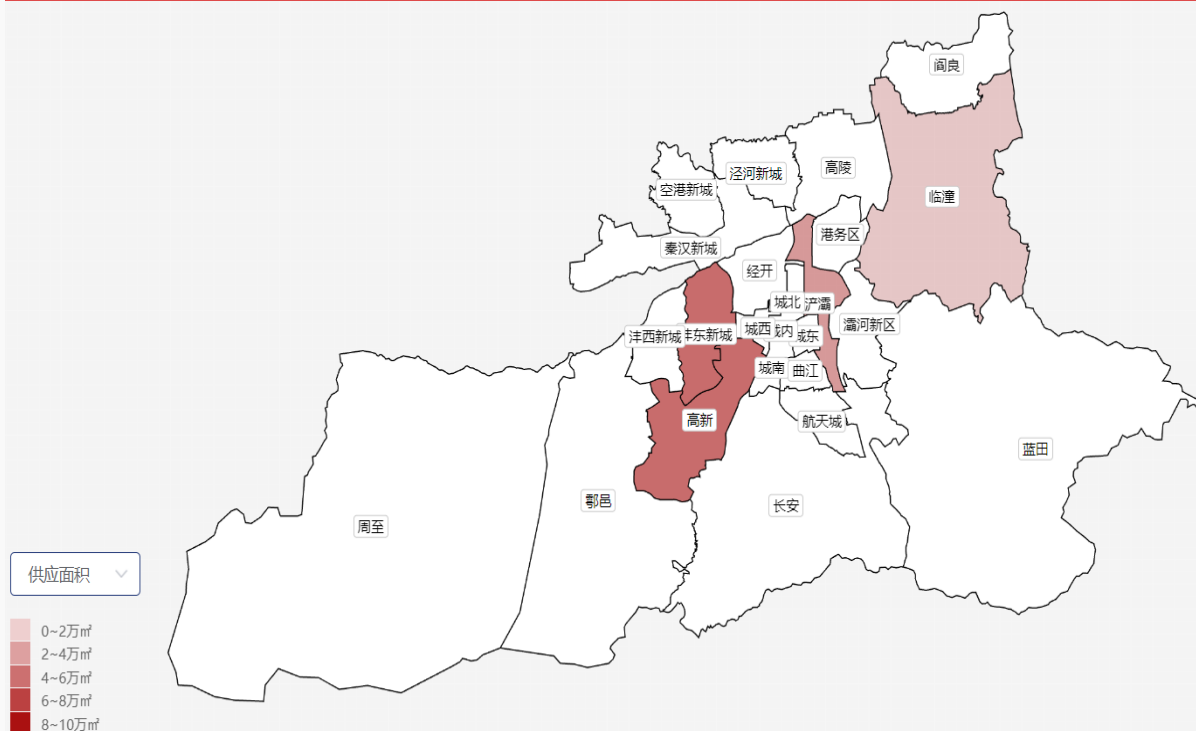
数据来源：房管局网签数据

3.1 商品房供销概况

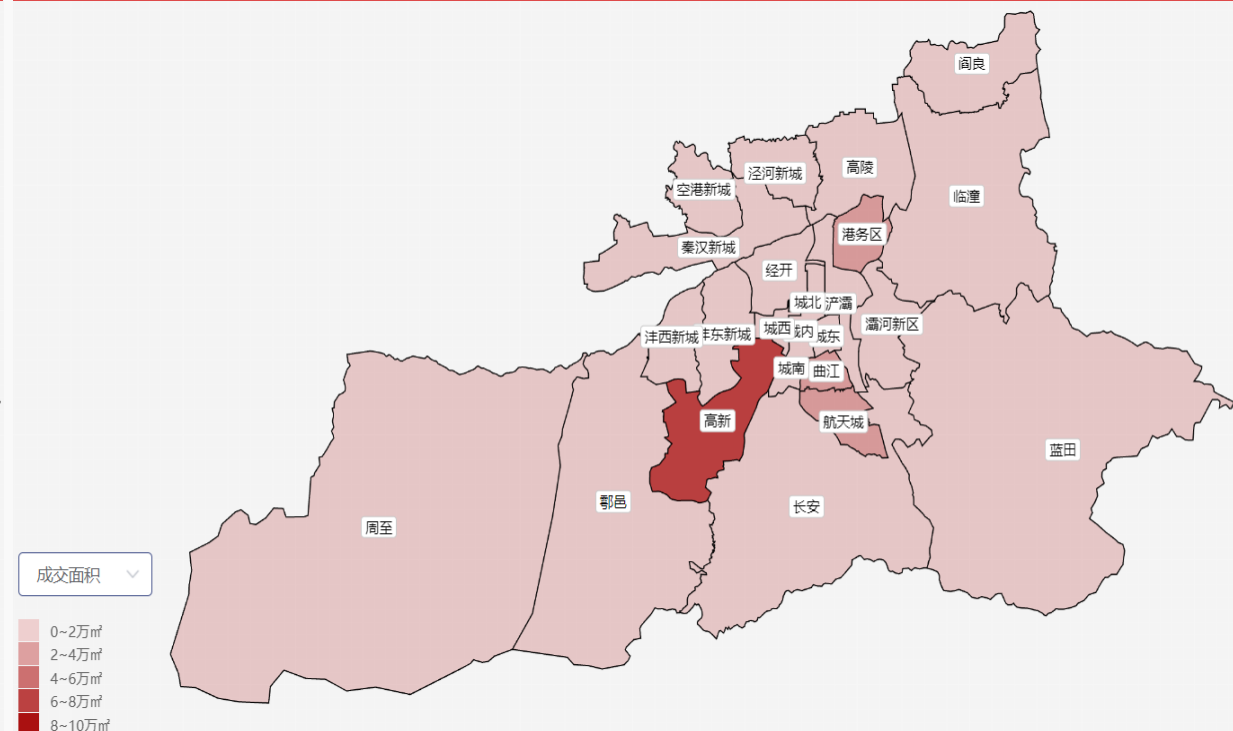
◆ 本周高新以5.4万㎡的供应量、6.2万㎡的成交量位居全市供销之首

- **供应量方面：**本周高新以5.42万㎡的供应量居首位，其次是沣东新城和浐灞，分别供应5.38万㎡和3.9万㎡；
- **成交量方面：**本周高新、航天城、曲江居前三位，依次成交6.2万㎡、3.8万㎡和3.4万㎡。

大西安商品房供应热力图



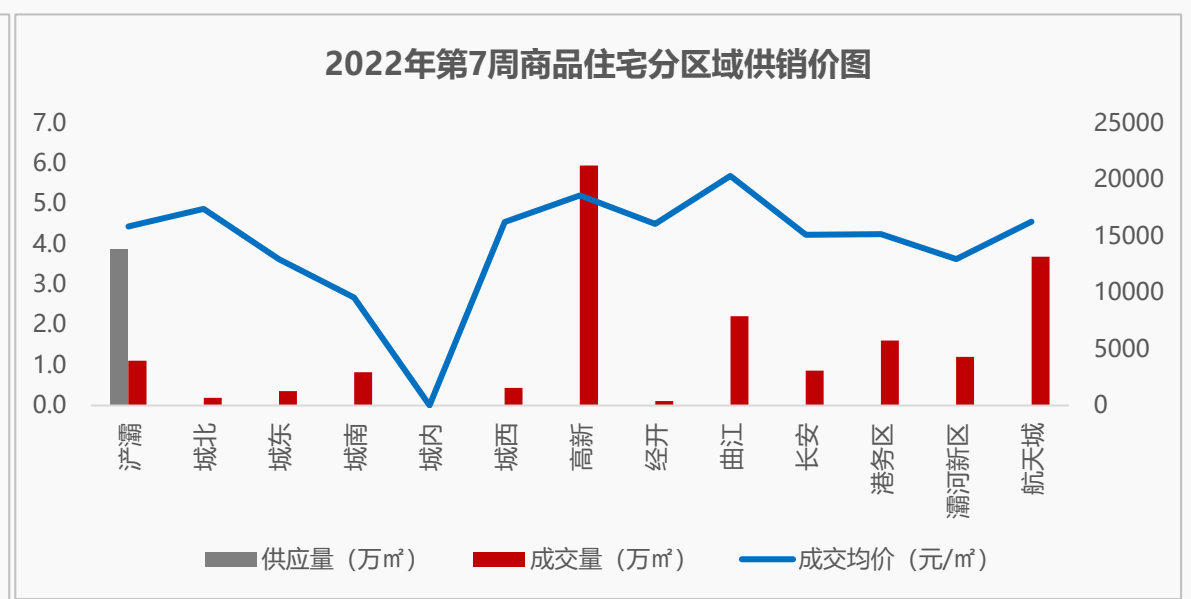
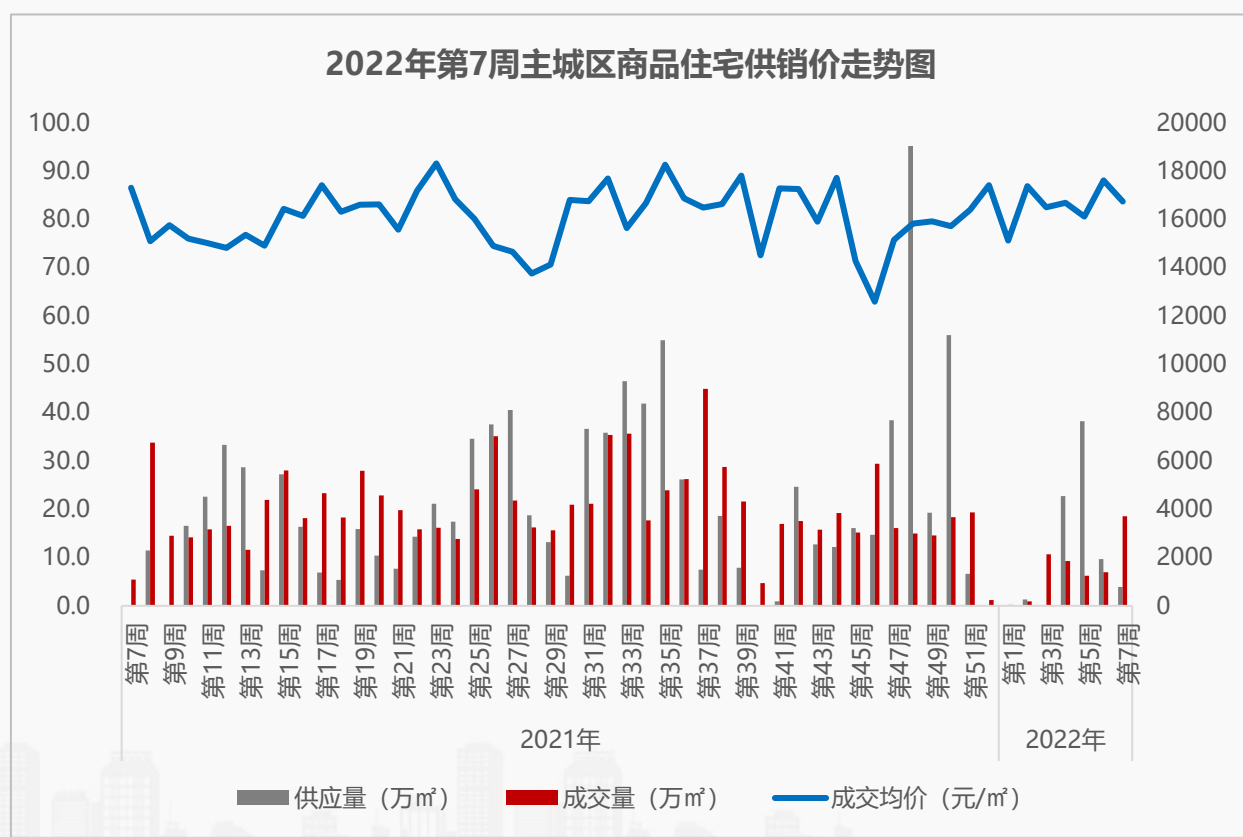
大西安商品房成交热力图



3.2 主城/住宅供销概况

◆ 本周主城区商品住宅供应量下降，成交量大幅上涨，成交均价小幅回落；高新、航天城、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330套、3.9万㎡，环比下降59.8%，同比——，供应来自灞霸的上河雲璟；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量大幅上涨，商品住宅网签备案1325套、18.5万㎡，环比上涨167.3%，同比上涨240.1%，成交集中在高新的天地源丹轩坊（前期违规销售集中备案），航天城的绿城紫薇公馆、鑫苑府，曲江的海德堡PARK、华润置地悦玺；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价16742元/㎡，环比下降5.0%，同比下降3.3%。



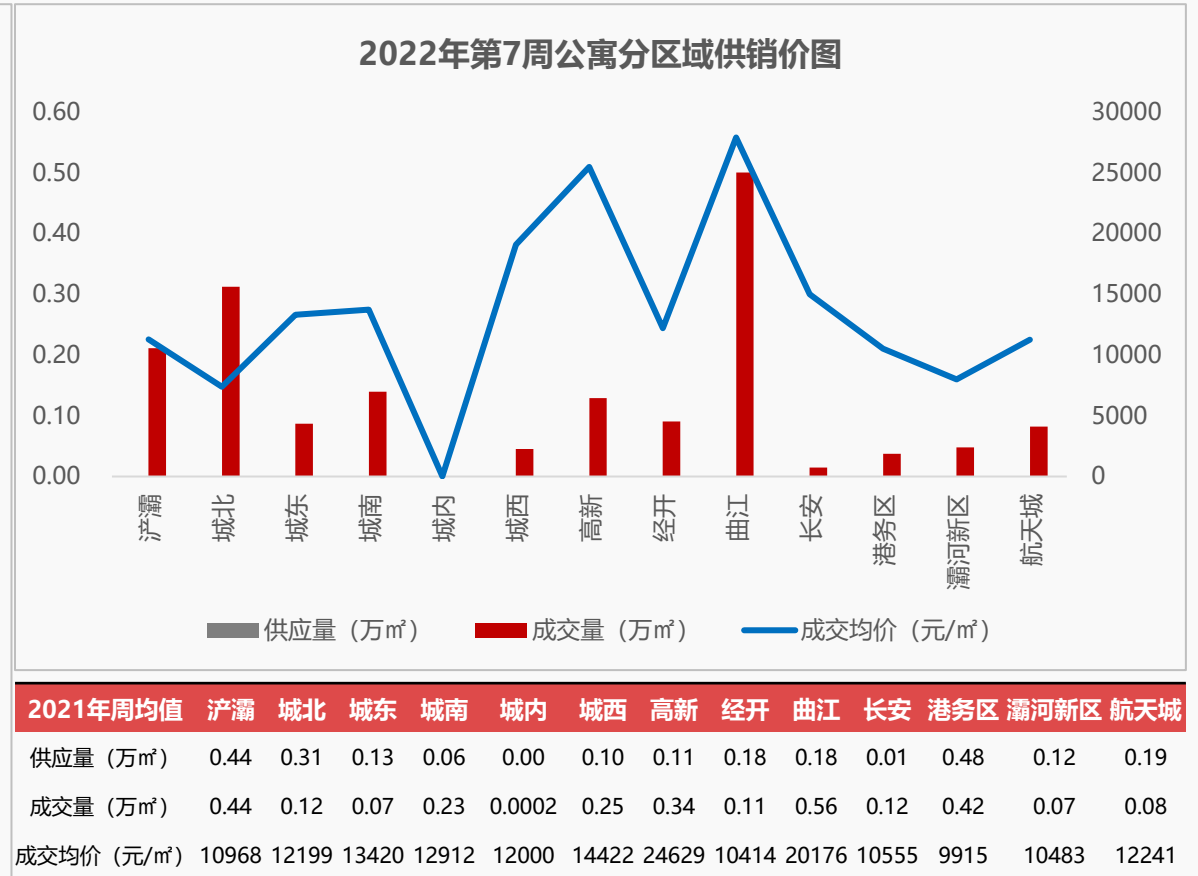
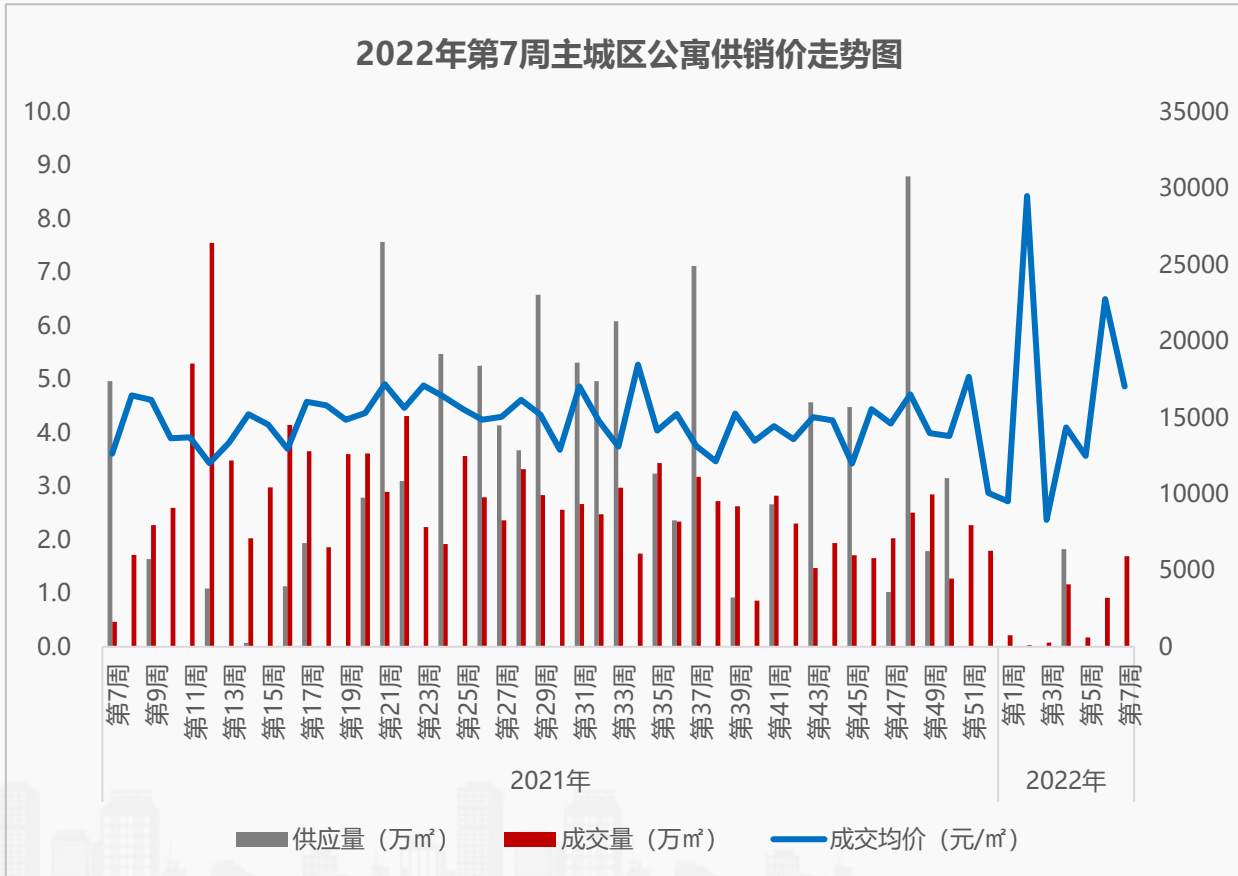
2021年周均值	灞霸	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	3.8	0.8	0.6	0.6	0.0	1.2	3.0	0.8	1.8	0.8	5.1	1.0	1.1
成交量 (万㎡)	3.8	0.7	0.7	0.8	0.01	1.4	3.5	1.2	1.0	1.1	3.8	0.7	1.2
成交均价 (元/㎡)	17214	13780	17153	12585	35369	15979	20054	11956	17670	15569	13965	12242	14561

数据来源：房管局网签合同数据

3.2 主城/公寓供销概况

◆ 本周主城区公寓持续无供应，成交大幅上涨，价格回落；曲江、城北、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235套、1.7万㎡，环比上涨84.4%，同比上涨263.8%，成交集中在曲江的融创曲江印，城北的正荣紫阙·峯著，浐灞的保利心语花园；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价17046元/㎡，环比下降25.2%，同比上涨34.7%。

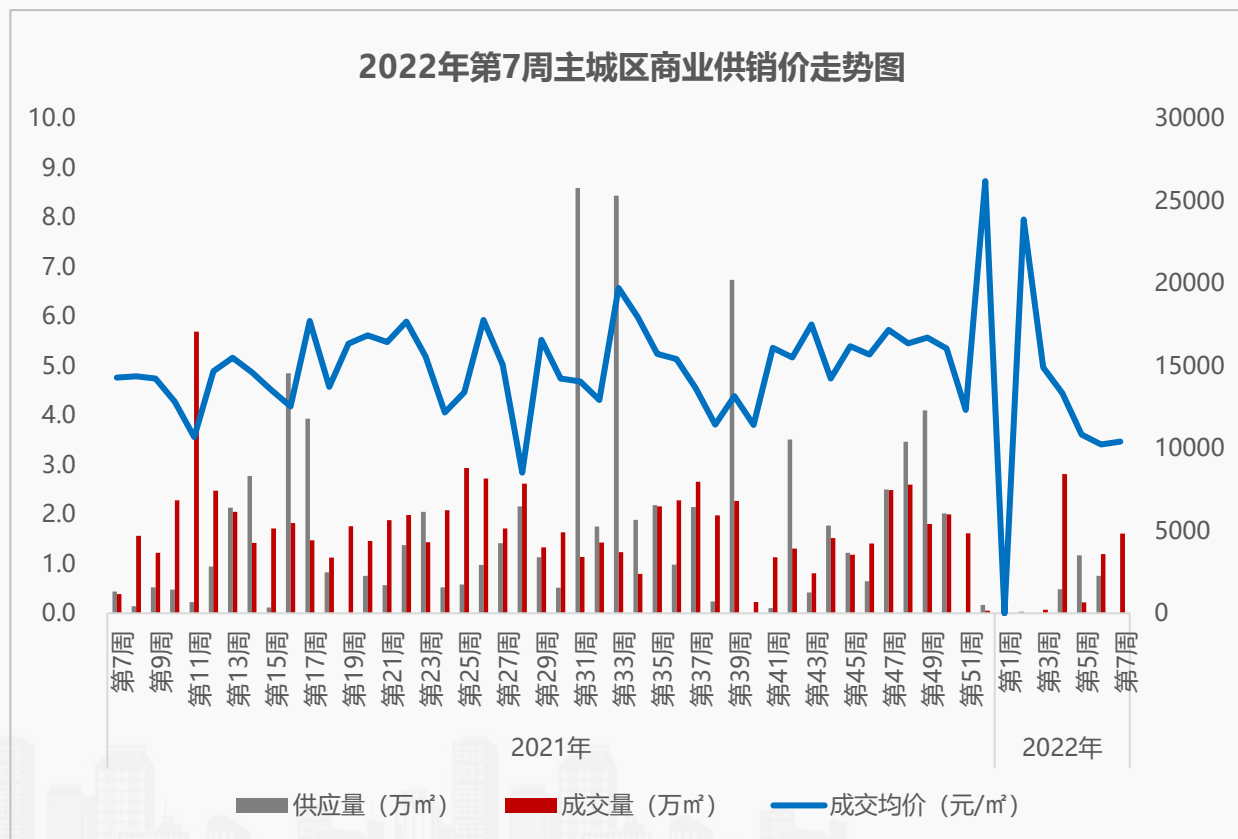


2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.44	0.31	0.13	0.06	0.00	0.10	0.11	0.18	0.18	0.01	0.48	0.12	0.19
成交量 (万㎡)	0.44	0.12	0.07	0.23	0.0002	0.25	0.34	0.11	0.56	0.12	0.42	0.07	0.08
成交均价 (元/㎡)	10968	12199	13420	12912	12000	14422	24629	10414	20176	10555	9915	10483	12241

3.2 主城/商业供销概况

◆ 本周主城区商业无供应，成交量涨价稳；港务区、城东、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，商业无新增供应，环比——，同比——；
- **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97套、1.6万㎡，环比上涨34.9%，同比上涨316.1%，成交集中在港务区的西安华南城，城东的恒基碧翠锦华，城北的正荣紫阙·峯著；
- **成交价方面：**本周主城区商业成交价10402元/㎡，环比上涨1.6%，同比下降27.2%。



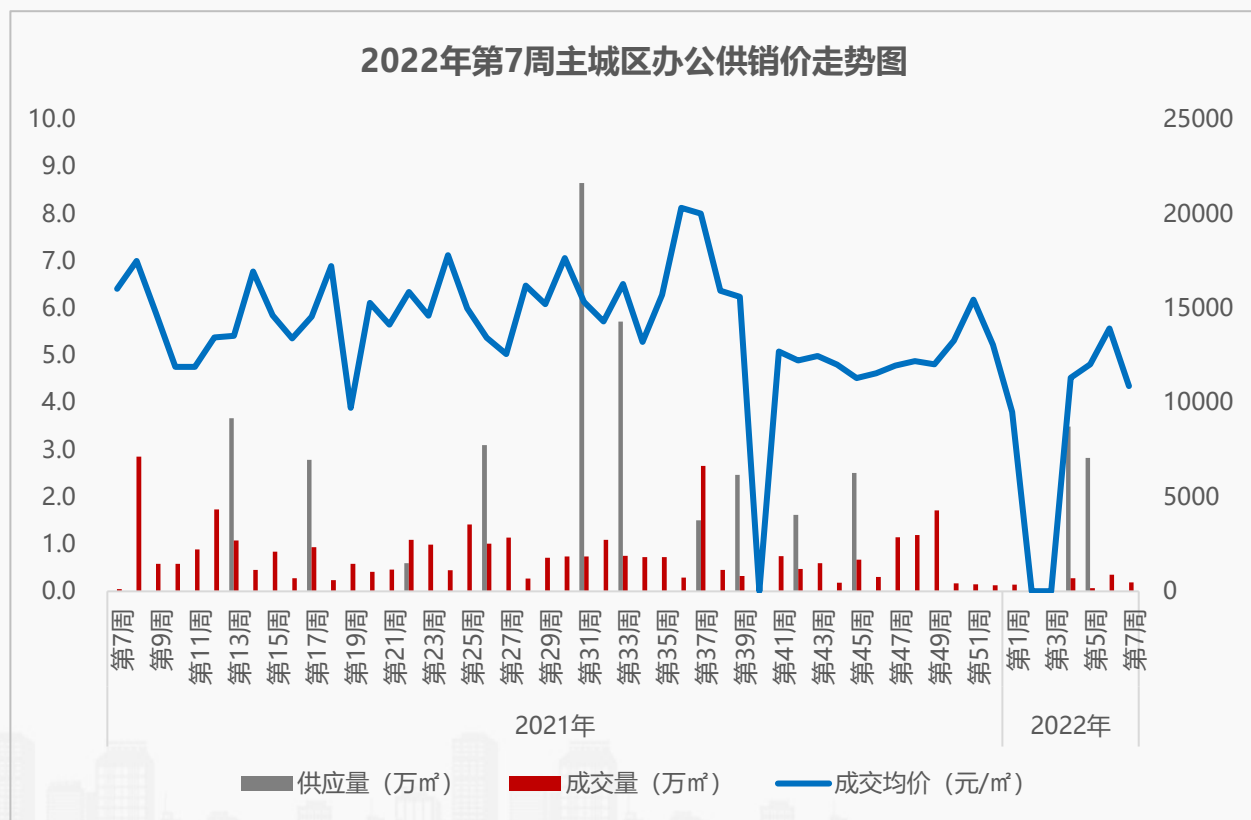
2021年周均值	灞桥	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.26	0.13	0.05	0.10	0.01	0.16	0.36	0.14	0.07	0.08	0.22	0.09	0.06
成交量 (万㎡)	0.24	0.16	0.07	0.13	0.003	0.18	0.19	0.12	0.15	0.10	0.29	0.08	0.08
成交均价 (元/㎡)	17665	15180	14875	16907	24658	13026	16277	11582	18465	10397	11661	11916	16673

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，成交量价齐跌；城北、城西、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有所下跌，办公网签备案14套、0.2万㎡，环比下降46.3%，同比上涨300.4%，成交集中在城北的绿地香树花城（早期销售集中备案）及中国铁建西派国际，城西的太和时代广场及鑫苑大都汇，城南的鹏博大厦；
- **成交价方面**：本周主城区办公成交价10875元/㎡，环比下降21.9%，同比下降32.2%。



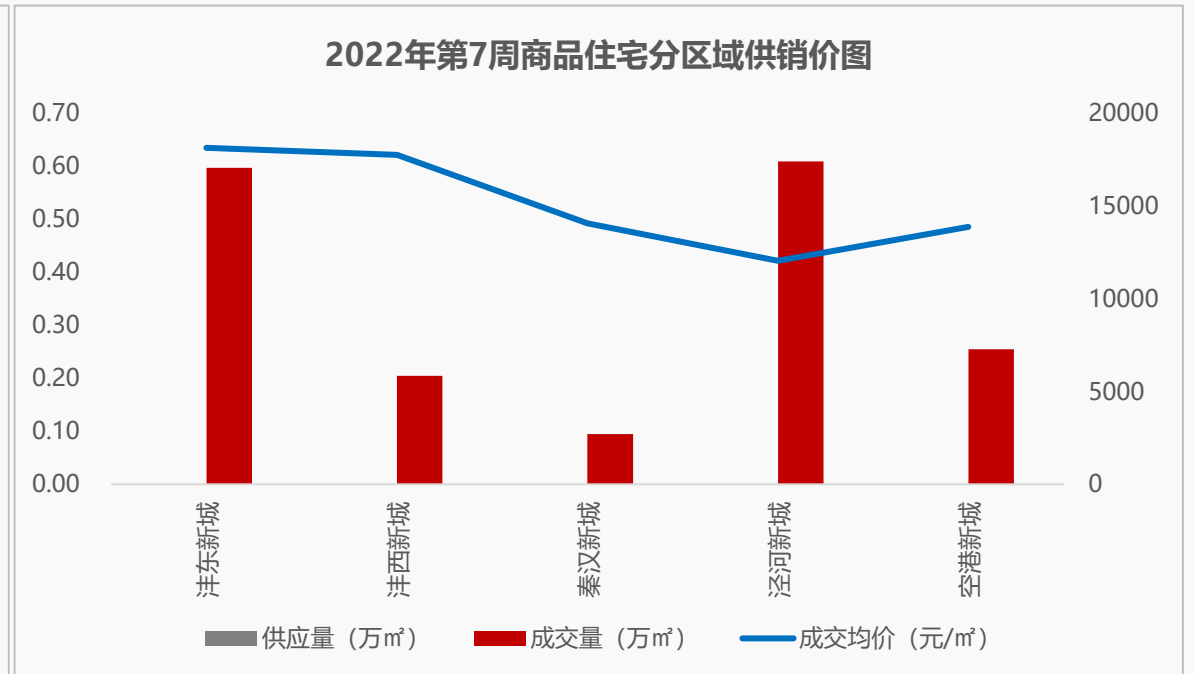
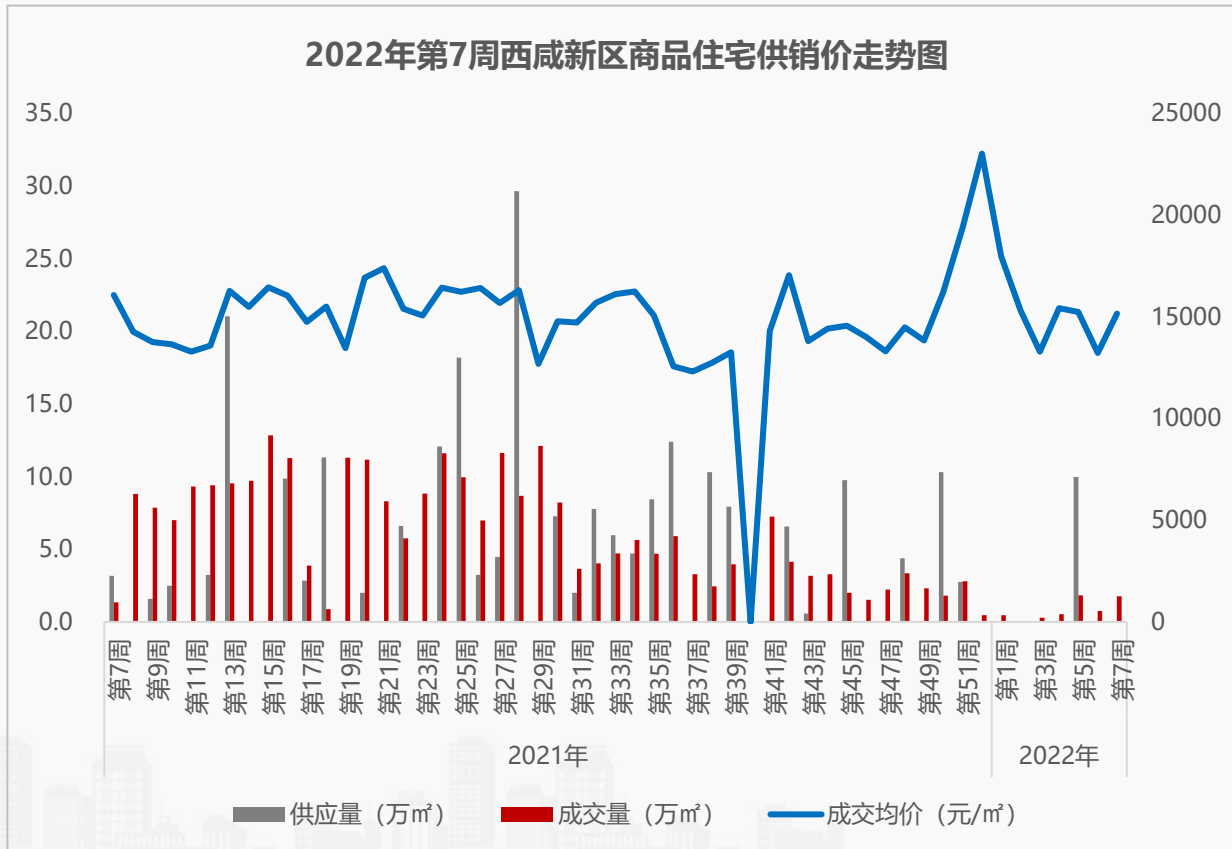
2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.21	0.15	0.00	0.00	0.05	0.03	0.06
成交量 (万㎡)	0.02	0.03	0.02	0.06	0.00	0.10	0.26	0.10	0.12	0.00	0.003	0.003	0.04
成交均价 (元/㎡)	14156	10650	14162	13188	—	14704	16289	13329	16047	—	10129	6236	10591

数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/住宅供销概况

◆ 本周西咸商品住宅无供应，成交量价齐涨；泾河新城、沣东新城、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上涨，商品住宅网签备案150套、1.8万㎡，环比上涨134.8%，同比上涨29.5%，成交集中在泾河新城的绿地智创金融城及北辰天樾，沣东新城的奥园璞樾湾及林凯溢金湾；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价15173元/㎡，环比上涨14.7%，同比下降5.7%。



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

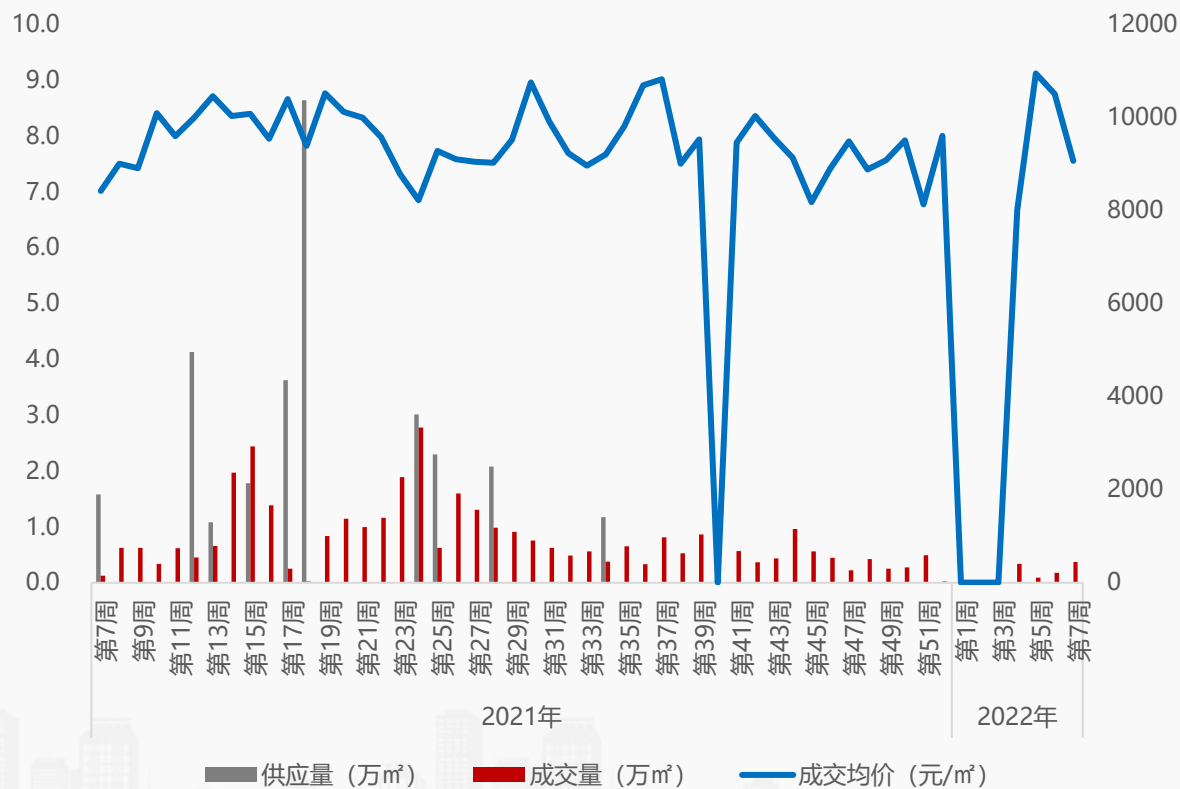
数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/公寓供销概况

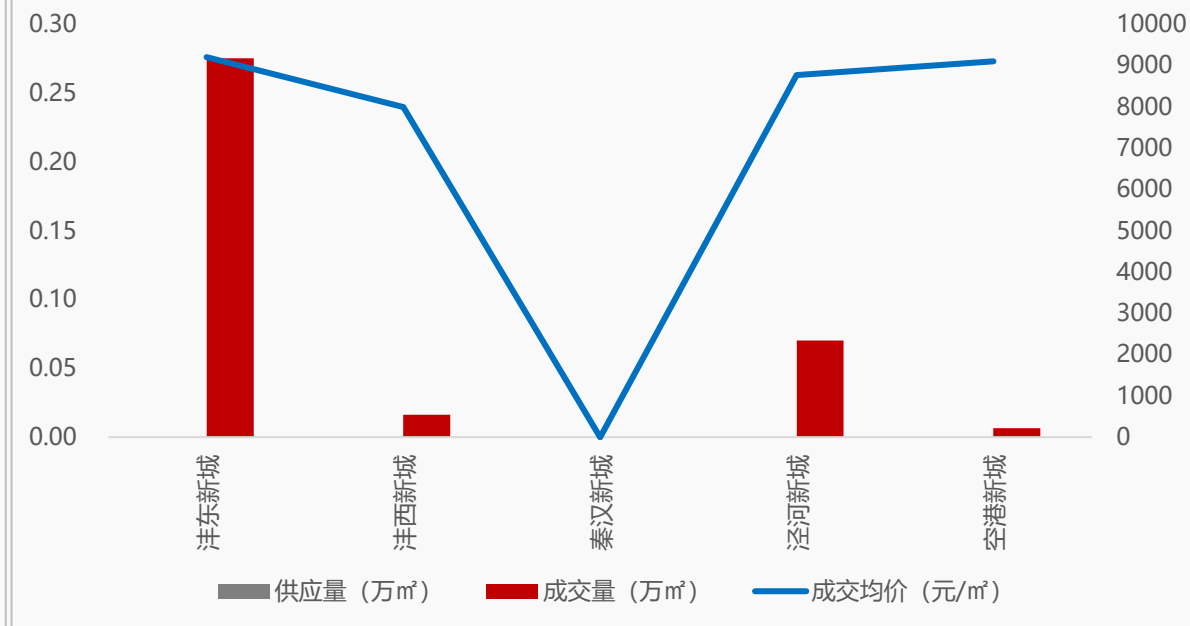
◆ 本周西咸公寓持续无供应，成交量涨价跌；沣东新城、泾河新城、沣西新城位居西咸新区成交前三

- **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大幅上涨，公寓网签备案82套、0.4万㎡，环比上涨108.6%，同比上涨202.4%，成交集中在沣东新城的华润置地万象域、中建MAX、绿地独角兽公园，泾河新城的乐华城；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价9069元/㎡，环比下降13.7%，同比上涨7.7%。

2022年第7周西咸新区公寓供销价走势图



2022年第7周公寓分区域供销价图



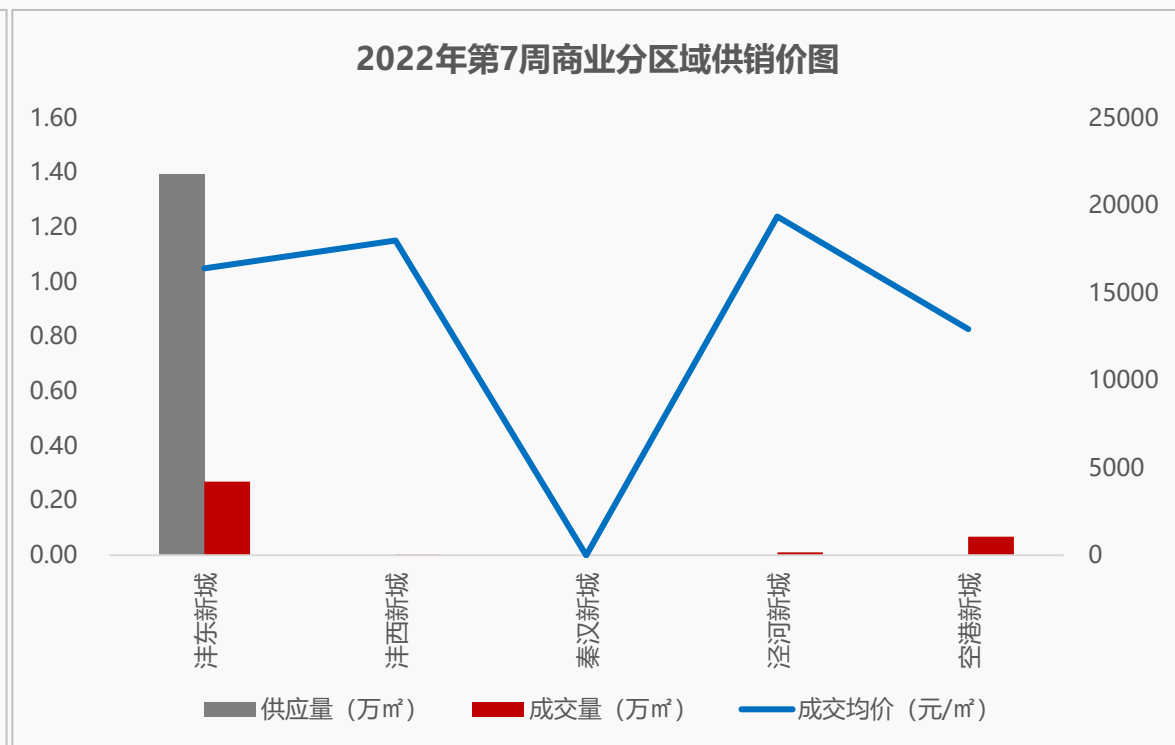
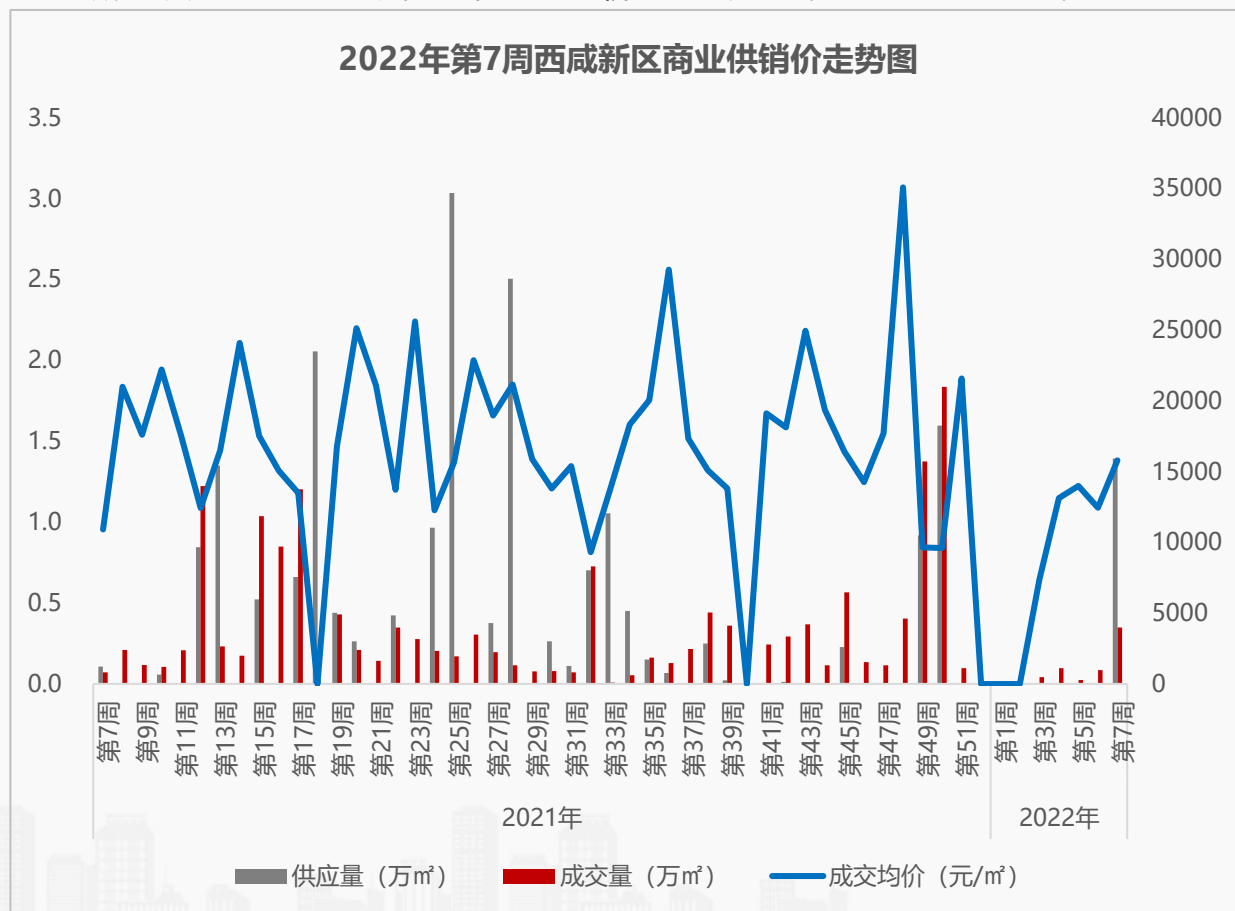
2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.27	0.06	0.05	0.11	0.07
成交量 (万㎡)	0.41	0.09	0.06	0.13	0.03
成交均价 (元/㎡)	10356	8482	7559	8709	8788

数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/商业供销概况

◆ 本周西咸商业供应量大幅上涨，成交量价齐涨； 沣东新城、空港新城、泾河新城位居西咸新区成交前三

- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目1个，商业新增供应88套、1.4万㎡，环比——，同比上涨1190.6%，供应来自沣东新城的绿地独角兽公园；
- **成交量方面：**本周西咸新区商业成交量大幅上涨，商业网签备案47套、0.3万㎡，环比上涨312.0%，同比上涨386.2%，成交集中在沣东新城的华润置地万象城及碧桂园国湖，空港新城的绿地西安世界中心；
- **成交价方面：**本周西咸新区商业成交价15812元/㎡，环比上涨27.0%，同比上涨44.8%。



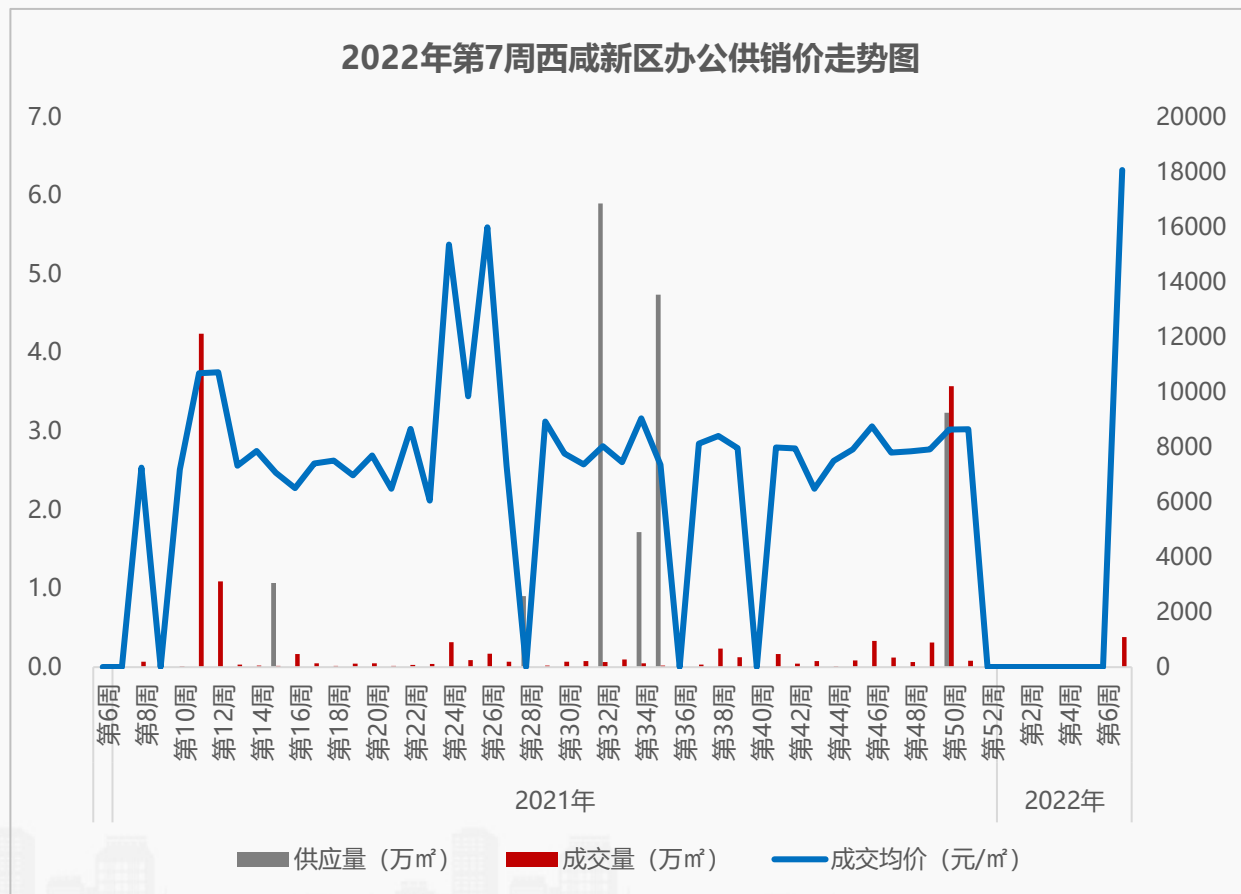
2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.18	0.07	0.03	0.03	0.06
成交量 (万㎡)	0.20	0.07	0.04	0.004	0.03
成交均价 (元/㎡)	19740	13349	14545	10429	10322

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，仅沣东新城有成交，周度成交价创西咸办公新高

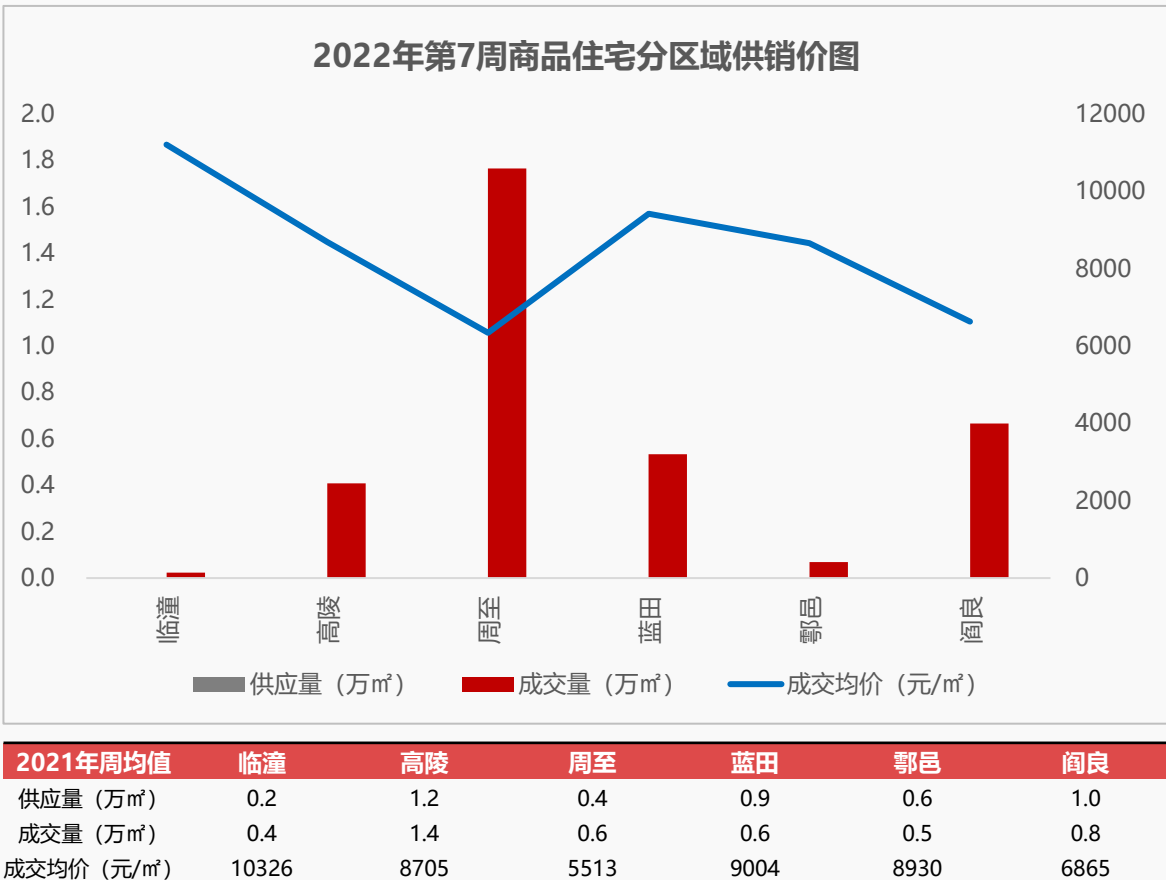
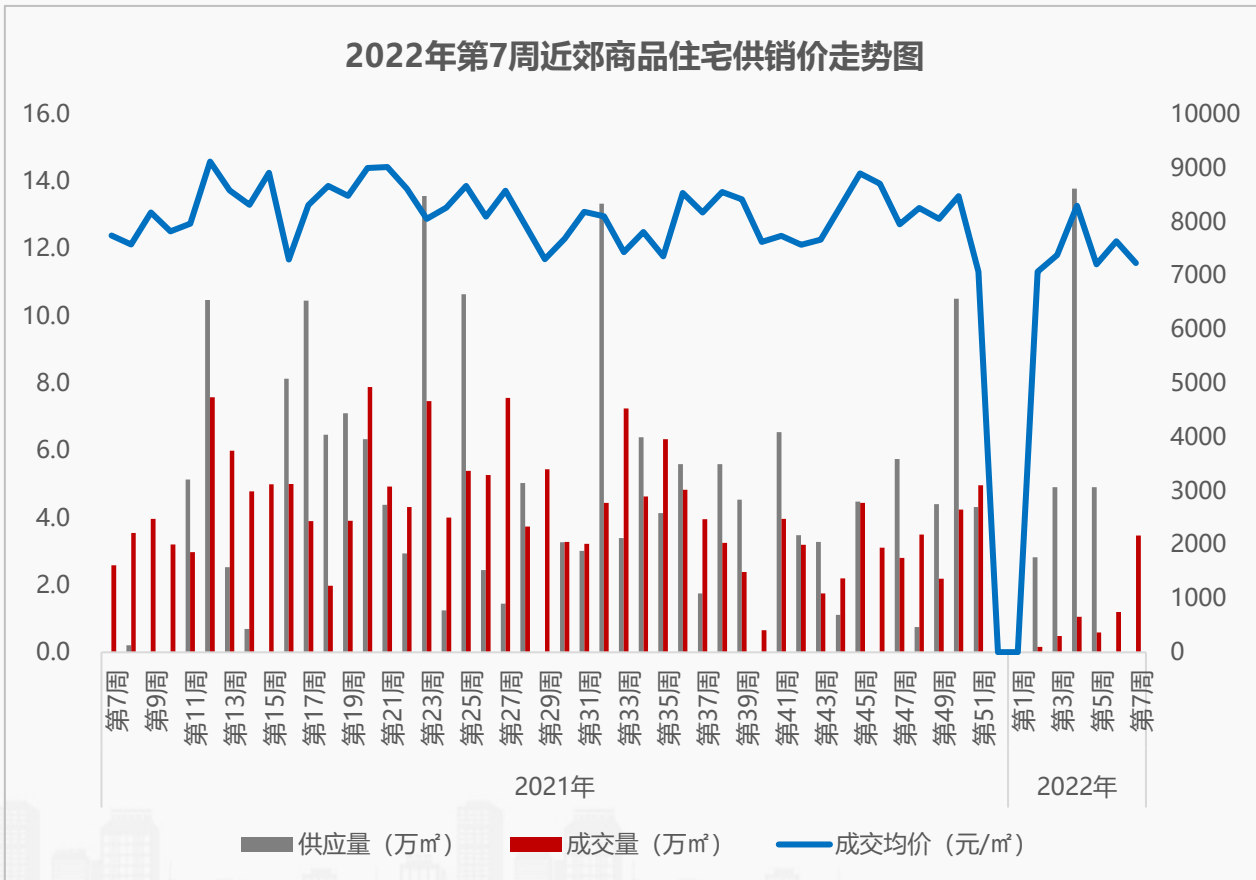
- **供应量方面**：本周西咸新区发放预售证项目0个，办公无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面**：本周西咸新区办公网签备案6套、0.4万㎡，环比——，同比——，成交集中在沣东新城的沣滨水镇创意产业区；
- **成交价方面**：本周西咸新区办公成交价18070元/㎡，环比——，同比——。



3.4近郊/住宅供销概况

◆ 本周近郊商品住宅无供应，成交量涨价跌；周至、阎良、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294套、3.5万㎡，环比上涨188.6%，同比上涨33.9%；
- **成交价方面：**本周近郊商品住宅成交价7233元/㎡，环比下降5.3%，同比下降6.7%。



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7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	天地源·丹轩坊	764011135	45077.24	332	16949	毛坯高层
2	绿城·紫薇公馆	276021976	18111.67	131	15240	毛坯高层 毛坯洋房
3	鑫苑府	300183129	16491.18	81	18203	精装洋房
4	海德堡PARK	204022663	11468.15	60	17790	毛坯高层
5	华润置地·悦玺	240063959	10325.73	56	23249	毛坯高层

第7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	126680768	3996.84	10	31695	精装平层
2	正荣紫阙·峯著	14686741	2504.03	41	5865	毛坯LOFT
3	华润置地·万象城	15498859	1715.5	39	9035	毛坯LOFT
4	赛格国际·中京坊	10642693	773.31	13	13763	精装平层
5	保利·心语花园	8211174	719.11	15	11419	毛坯LOFT

第7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	浐滨水镇·创意产业区	69120720	3825.23	6	18070
2	绿地·香树花城	3353336	418.37	4	8015
3	中国铁建·西派国际	6067038	358.44	2	16926
4	太和时代广场	2495988	332.22	1	7513
5	鑫苑大都汇	2440260	271.12	2	9001

第7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	紫薇国际生态城	13412522	463.99	2	28907	毛坯叠拼
2	碧桂园·文景府	10570183	362.01	2	29199	毛坯叠拼
3	融创·海逸长洲	9254474	292.03	1	31690	毛坯叠拼
4	龙湖·天璞	6305267	283.6	2	22233	毛坯叠拼
5	金辉·江山铭著	3551657	194.62	1	18249	毛坯叠拼

第7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	16581776	5350.64	3	3099
2	恒基碧翠锦华	40312610	2780.18	1	14500
3	正荣紫阙·峯著	8427447	1761.92	23	4783
4	绿地城	12201437	724.01	6	16853
5	华润置地·万象城	15629505	718.04	5	21767

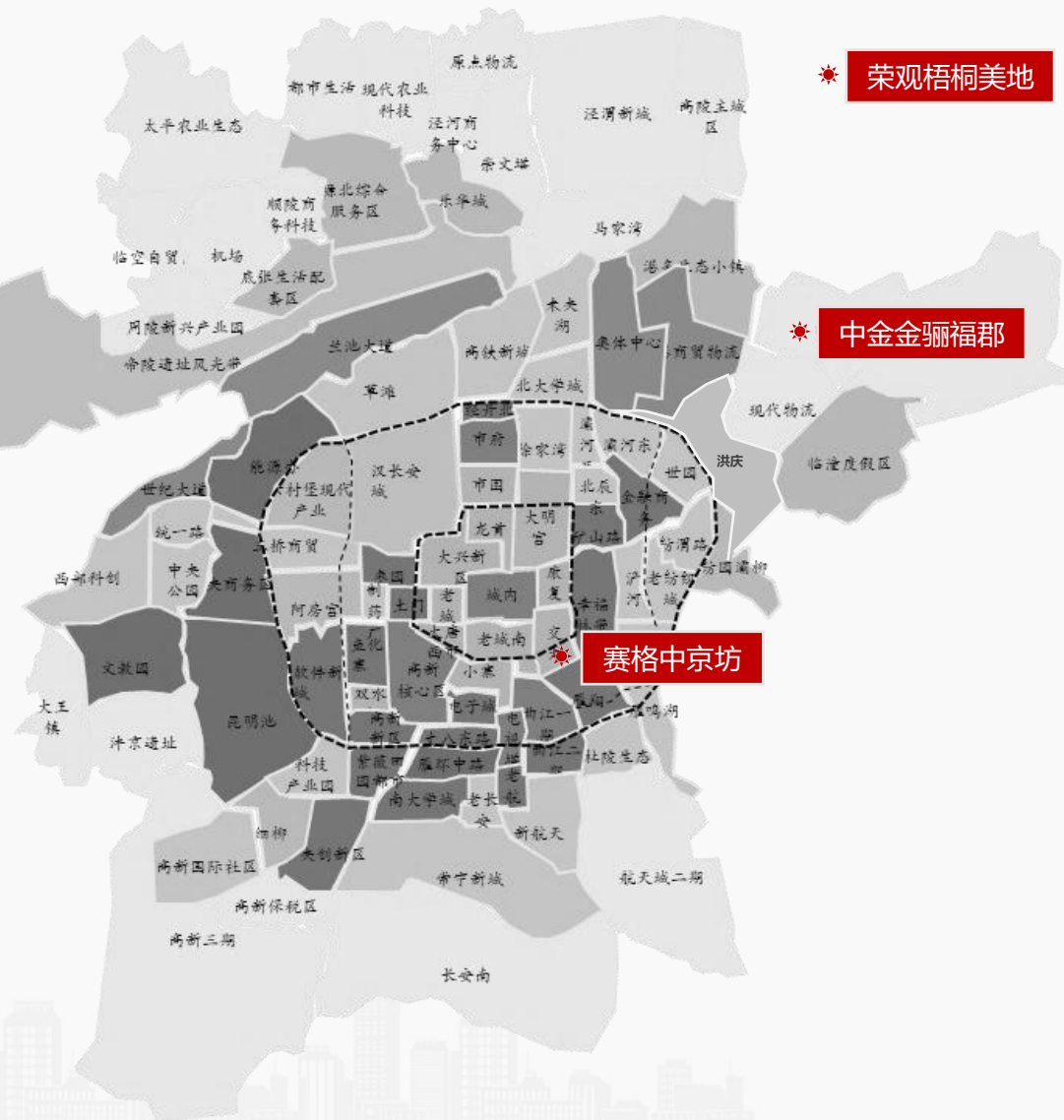
PART 04 创典监测

- 价格公示
- 项目登记
- 开盘监测



4.1 价格公示

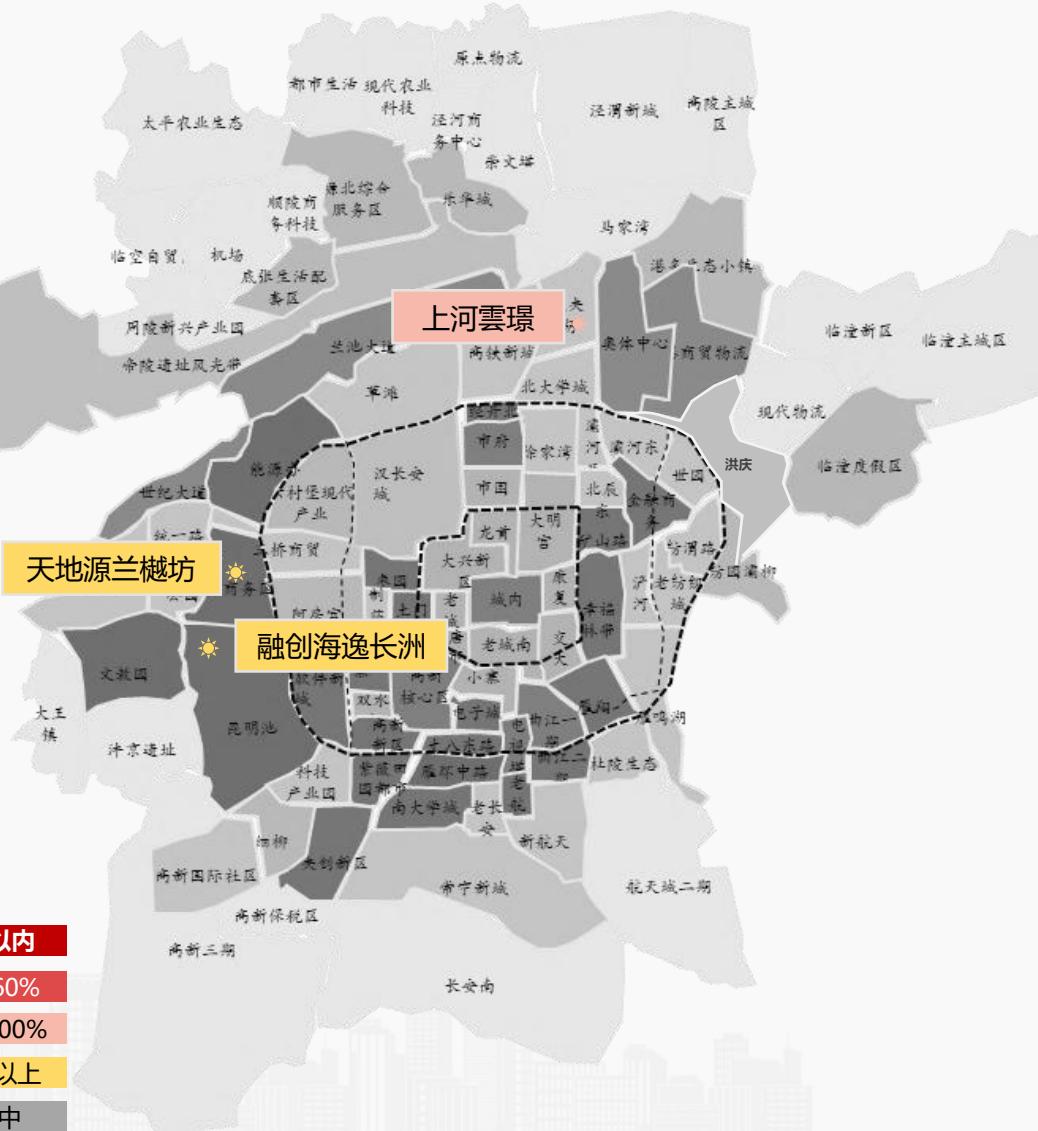
◆ 本周共计3盘迎来价格公示，合计房源1780套，均价13305元/m²，其中阎良的荣观梧桐美地为首次价格公示



2022年第7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	城东	赛格中京坊	1#,3#,4#	高层	159-201	564	毛坯	21600	持平
2	临潼	中金金骊福郡	8#,12#	小高层	85-132	288	毛坯	8826	上涨11%，上批次公示时间为2020年7月23日
3	阎良	荣观梧桐美地	1#-15#	小高层	80-159	928	毛坯	7291	首次价格公示
合计						1780	—	13305	—

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576房源，登记人数共832个，其中上河雲璟采用摇号方式开盘，融创海逸长洲、天地源兰樾坊均为自行开盘

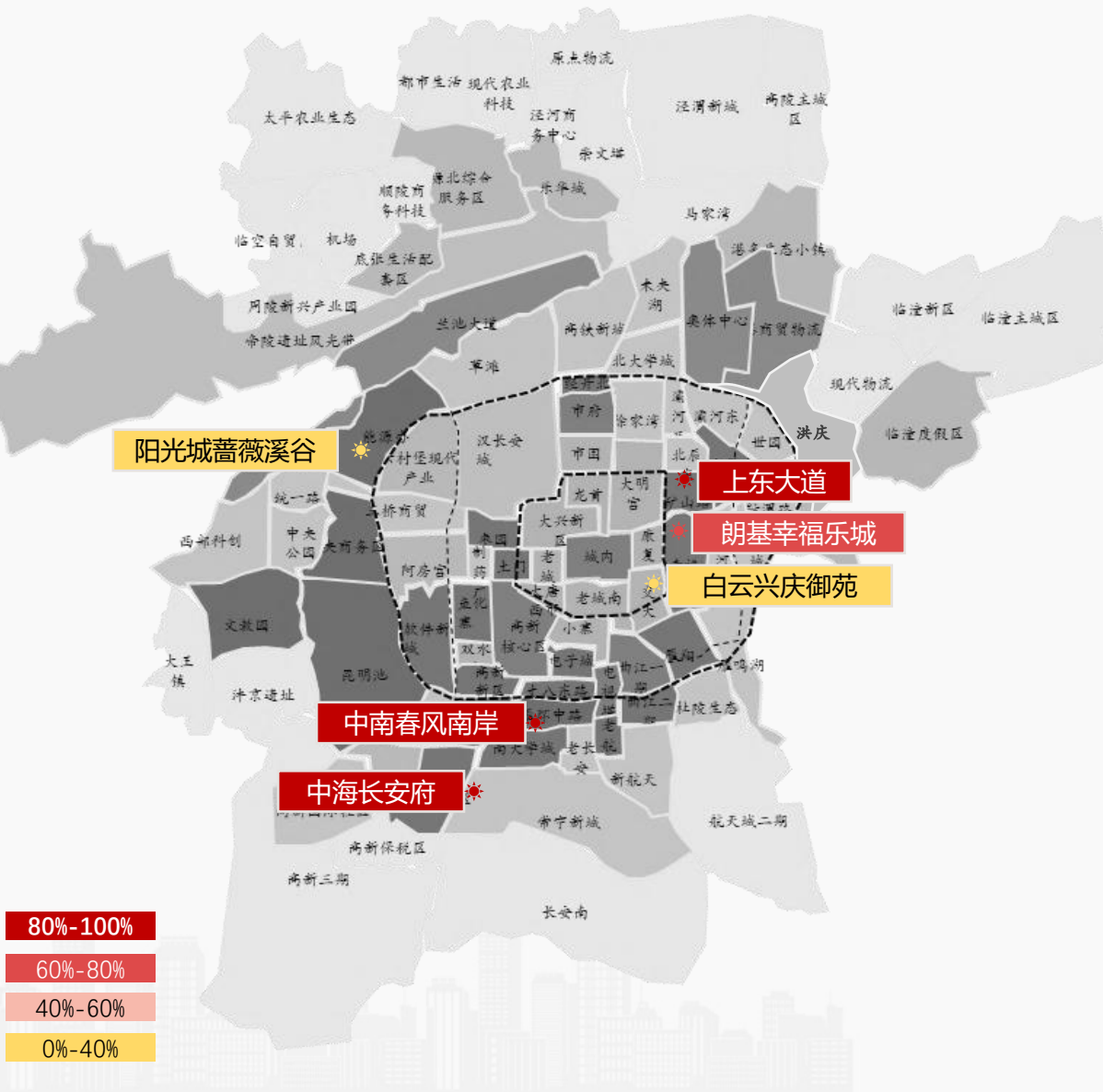


2022年第7周西安商品住房意向登记项目表

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/㎡)
2.12-2.14	1	沣东	融创海逸长洲	5#,8#,9#,11#,12#	235	125	197	158%	高层26225
2.17-2.19	2	沣东	天地源兰樾坊	24#,25#	52	0	49	—	叠拼27667
2.15-2.17	3	浐灞	上河雲璟	23#	545	396	330	83%	高层13157
				34#					小高层14658
合计					832	521	576	111%	—

4.3 开盘监测

◆ 本周西安共计6个项目开盘，推货2191套，成交1174套，开盘去化率54%，其中上东大道、中海长安府均实现开盘即清



2022年第7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	2.20	上东大道	灞灞	17#	高层	三室	713	596	19%	112	112	100%	11983	毛坯
2	摇号开盘	2.18-2.19	中海长安府	长安	16#,18#	高层	三室	3313	2980	17%	496	496	100%	17115	精装
3	摇号开盘	2.15	中南春风南岸	长安	2#	高层	两室 三室	779	643	46%	297	263	89%	16380	精装
4	摇号开盘	2.19	朗基幸福乐城	城东	2#	高层	一室 两室 三室 四室	638	381	45%	172	119	69%	13348	精装
5	自行开盘	2.19	白云兴庆御苑	城东	4#,5#,6#	高层	两室 三室 四室	624	347	261%	906	173	19%	17535	毛坯
6	自行开盘	2.15	阳光城蔷薇溪谷	沣东	27#,28#	高层	两室 三室 四室	39	13	1600%	208	11	5%	18305	精装
合计								6106	4960	44%	2191	1174	54%	—	

【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。