

# 2022年

# 西安房地产市场周报

【3.7-3.13】

## ◀ 本周楼市看点 ▶

### 宏观环境

住建部印发“十四五”住房和城乡建设科技发展规划，旨在提升住房和城乡建设领域科技创新能力

### 土地市场

本周土地市场供应共6宗，合计约171.7亩；本周成交仅1宗，合计约68.5亩

### 数据楼市

第10周大西安商品房供应7.6万m<sup>2</sup>，环比下降83%，成交44.5万m<sup>2</sup>，环比上涨29%，成交价小幅上扬

### 创典监测

本周西安共计4个项目开盘，推货632套，成交353套，开盘去化率56%

# PART 01 宏观环境

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



## ◆ 住房和城乡建设部印发“十四五”住房和城乡建设科技发展规划，旨在提升住房和城乡建设领域科技创新能力

### “十四五”住房和城乡建设科技发展目标

到2025年，住房和城乡建设领域科技创新能力大幅提升，科技创新体系进一步完善，科技对推动城乡建设绿色发展、实现碳达峰目标任务、建筑业转型升级的支撑带动作用显著增强。

- 关键技术和重大装备取得突破。突破一批绿色低碳、人居环境品质提升、防灾减灾、城市信息模型（CIM）平台等关键核心技术及装备，形成一批先进适用的工程技术体系，建成一批科技示范工程。
- 科技力量大幅增强。布局一批工程技术创新中心和重点实验室，支持组建高水平创新联合体，培育一批高水平创新团队和科技领军人才，建设一批科普基地。
- 科技创新体系化水平显著提高。住房和城乡建设重点领域技术体系、装备体系和标准体系进一步完善，部省联动、智库助力的科技协同创新机制更加健全，科技成果转化取得实效，国际科技合作迈上新台阶，科技创新生态明显优化。



The screenshot shows the official website of the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The page displays the title of the notice: "住房和城乡建设部关于印发“十四五”住房和城乡建设科技发展规划的通知" (Notice of the Ministry of Housing and Urban-Rural Development on Issuing the Science and Technology Development Plan for the 14th Five-Year Plan in Housing and Urban-Rural Development). It includes the document number (索引号: 000013338/2022-00108), the issuing unit (发文单位: 住房和城乡建设部), and the effective date (发文日期: 2022-03-01). The notice is dated March 11, 2022, at 16:16:59. The distribution list includes various provincial, autonomous region, and municipal housing and urban-rural development departments.

## ◆ 国内第四座“太古里”落户西安碑林区小雁塔，项目总投资预计约100亿元，预计于2025年底建成

3月4日，西安市挂牌成交1宗179.858亩商业用地，位于碑林区小雁塔历史文化片区，由腾运有限公司（占比70%）与西安城桓文化投资发展有限公司（占比30%）组成的联合体以总价款25.752亿元摘得，整个地块地上规划建筑面积223301平方米，成交土地单价1432万元/亩，成交楼面单价11532元/平方米。随后，太古地产与西安城桓文投携手打造太古地产于中国内地的第七个发展项目——西安太古里项目，项目采用低密度、开放式的创新建筑设计布局，包含零售商场、文化设施、奢华酒店、服务式公寓和商业公寓等丰富业态，预计于2025年底建成。



# PART 02 土地市场

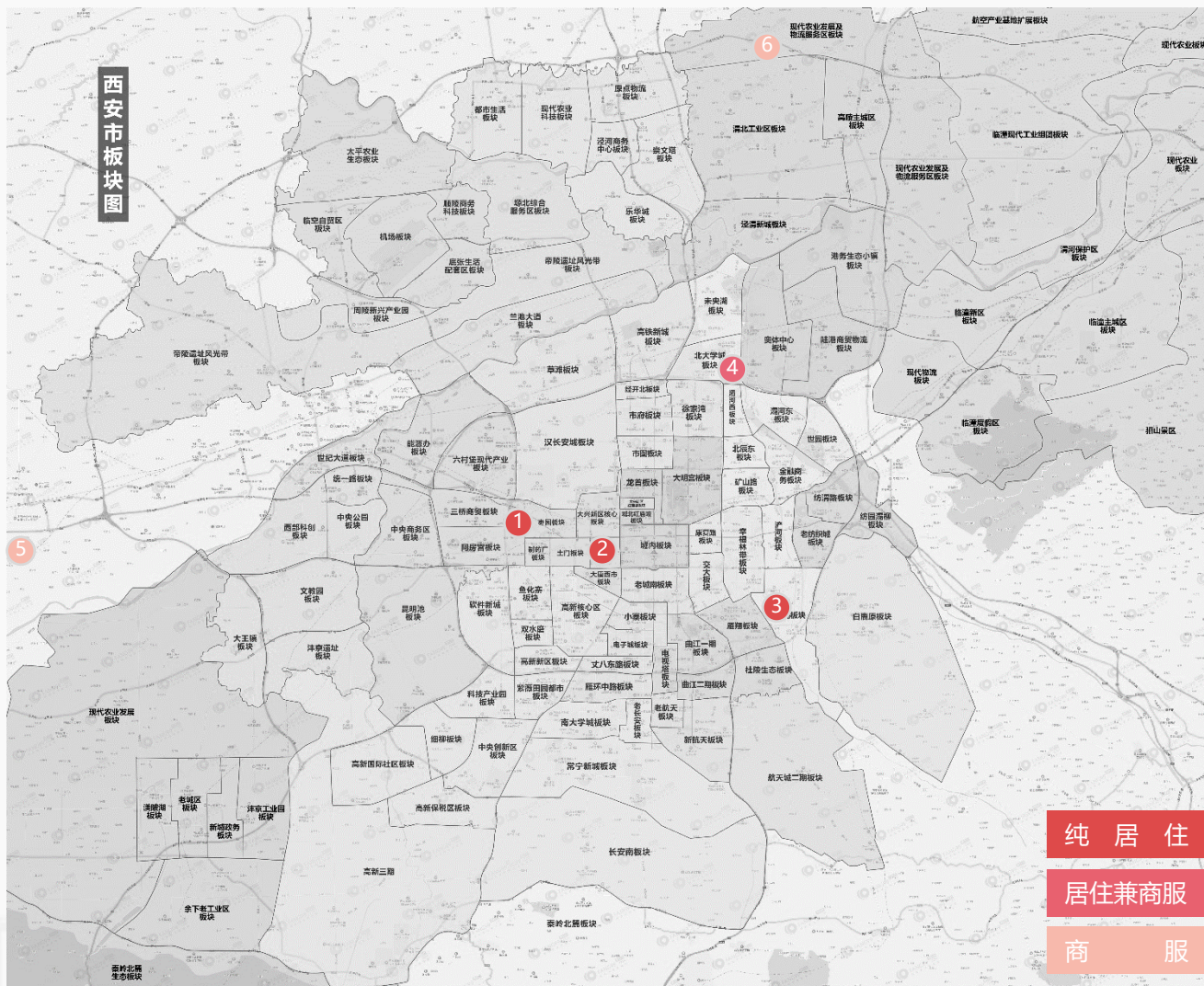
- 土地供应
- 土地成交
- 典型成交地块





## 2.1 土地供应

◆ 本周土地供应共6宗，其中3宗居住用地、1宗商住用地、2宗商服用地，合计约171.7亩



序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	控规建面 (万 m <sup>2</sup> )
1	城西	LH9-4-244-1	莲湖区枣园西路以南、规划路以北	5.5	居住	≤4.45	1.6
2	城西	LH2-4-178	南小巷以东、八佳路以北、西关正街以南	38.1	居住	≤5.11	13.0
3	浐灞	CB6-4-10	浐灞生态区雁鸣四路以北、恒通一路以西	12.3	居住	≤2.5	2.0
4	浐灞	CB4-5-114-2	浐灞生态区灞浦六路以北、上春南路以西	4.9	商住	2.0-2.7	0.9
5	周至	610124101213GB0005	周至县哑柏新区杨哑路以东、苗圃大道以北	52.6	商服	≤2.0	7.0
6	高陵	610126101001GB0006	高陵区泾惠十三路以东、通远村以南	58.3	商服	≤2.5	9.7
合计				171.7	——	——	34.2



## 2.2 土地成交

◆ 本周土地仅沣西成交1宗居住用地，合计约68.5亩，为底价成交，整体亩单价260万元/亩，楼面地价1445元/m<sup>2</sup>，为公租房用地



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 <sup>2</sup> )	溢价率	竞得人
1	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	1.8	260	1445	0%	西咸新区沣西新城安居建设管理有限公司
合计				68.5	—	1.8	260	1445	0%	—



# 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同环比回落，成交量价同环比齐涨，其中西咸新区无供应、成交量涨幅最大

区域	主城区	西咸新区	近郊区域	大西安
2022年第10周供应面积 (万m <sup>2</sup> )	4.5	0.0	3.1	7.6
环比	-83%	—	-60%	-83%
同比	-74%	—	8034%	-61%
2021年周均值 (万m <sup>2</sup> )	30.3	6.3	4.8	41.4
2022年第10周成交面积 (万m <sup>2</sup> )	37.1	4.0	3.3	44.5
环比	31%	80%	-16%	29%
同比	69%	-48%	-2%	35%
2021年周均值 (万m <sup>2</sup> )	28.4	8.8	4.6	41.8
2022年第10周成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	15922	11977	7881	14964
环比	3%	-12%	3%	3%
同比	18%	-10%	0.3%	16%
2021年均值 (元/m <sup>2</sup> )	14469	13552	8004	13561
存量 (万m <sup>2</sup> )	1391.6	426.1	286.7	2104.4
去化周期 (月)	11.3	11.2	14.3	11.6

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。

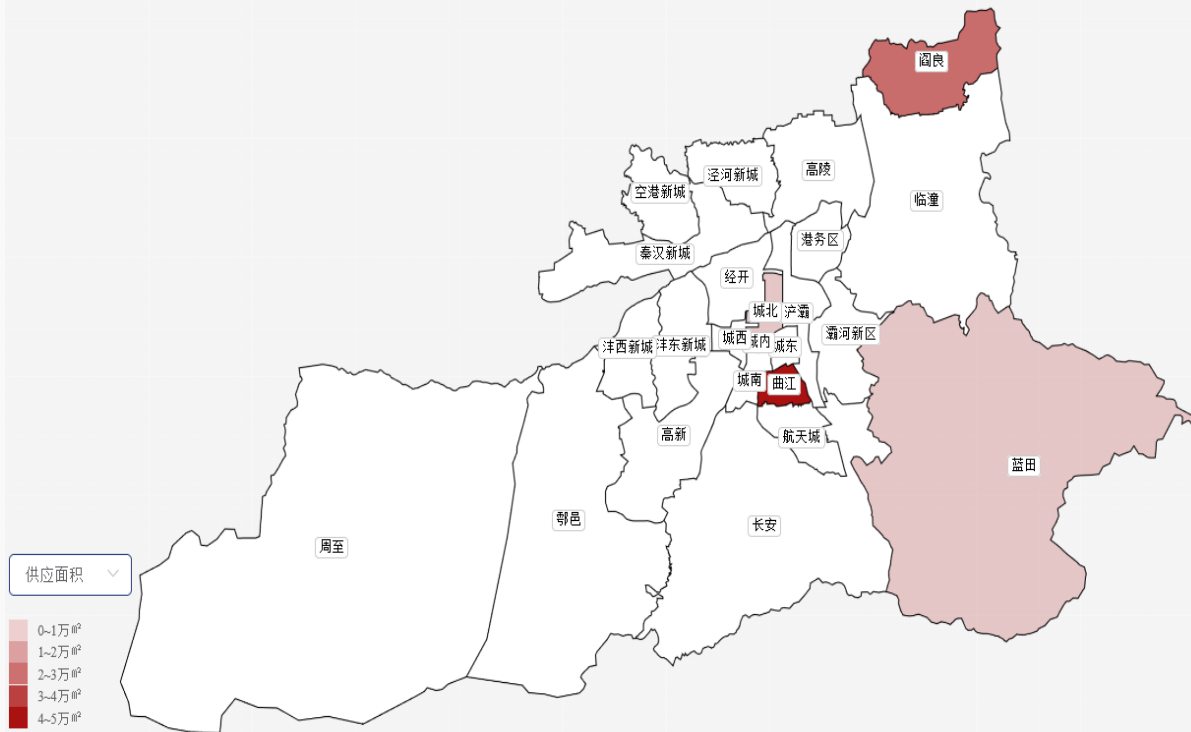
数据来源：房管局网签数据

## 3.1 商品房供销概况

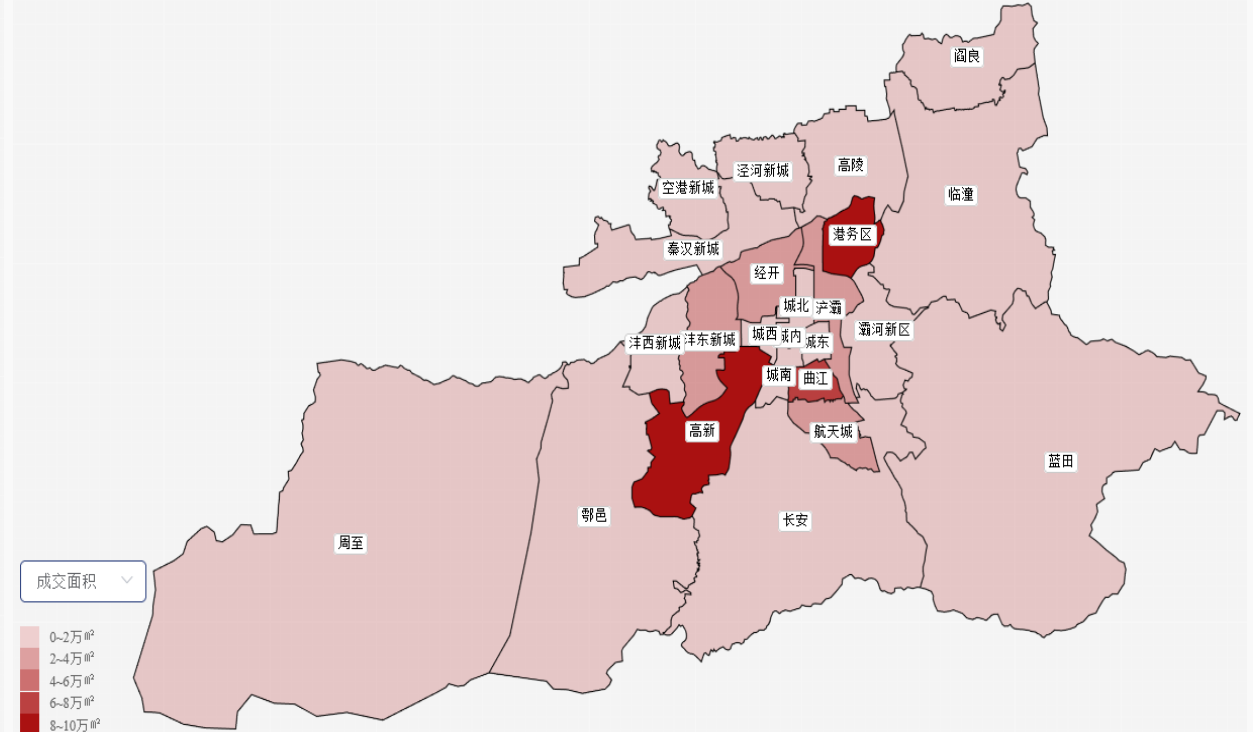
### ◆ 本周曲江以4.1万㎡的供应量、高新以8.8万㎡的成交量位居全市供销之首

- **供应量方面：**本周曲江以4.1万㎡的供应量居首位，其次是阎良和蓝田，分别供应2.5万㎡和0.6万㎡；
- **成交量方面：**本周高新、港务区、曲江居前三位，依次成交8.8万㎡、8.4万㎡和6.1万㎡。

#### 大西安商品房供应热力图



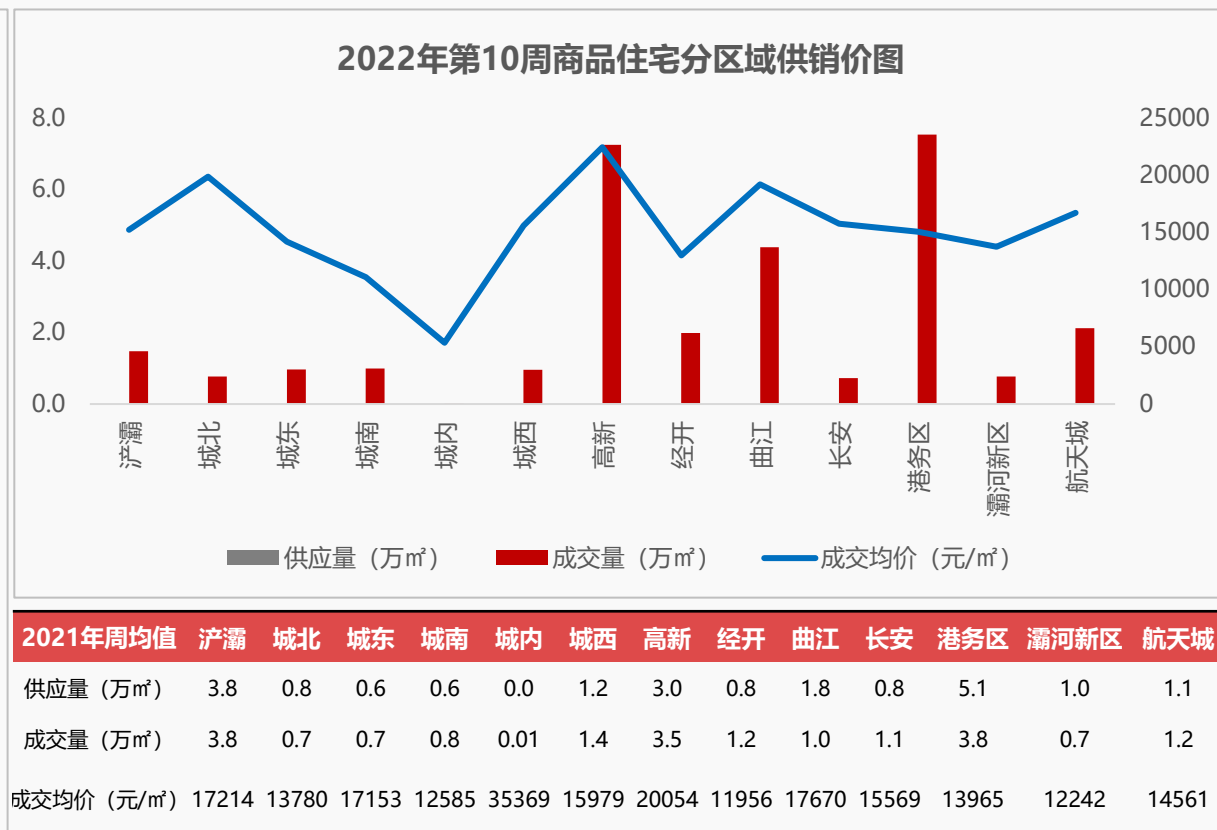
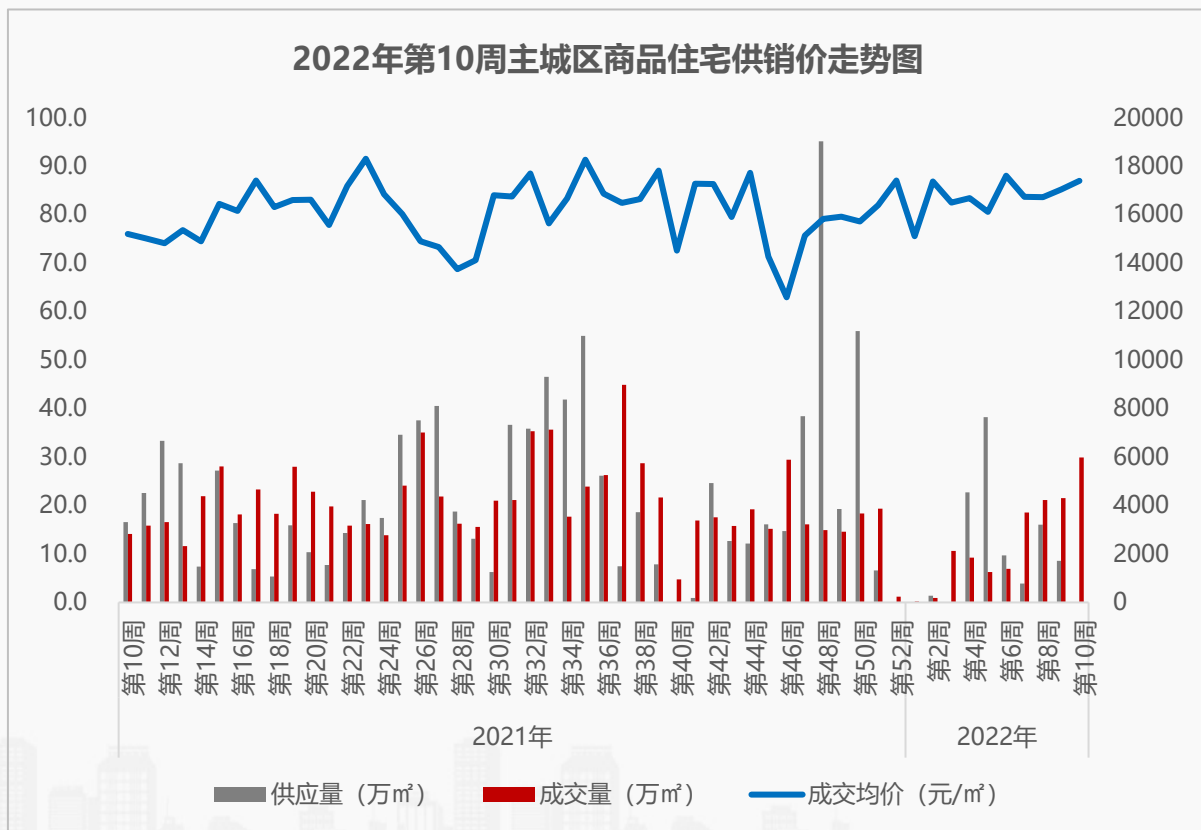
#### 大西安商品房成交热力图



## 3.2 主城/住宅供销概况

### ◆ 本周主城区商品住宅无供应，成交量涨价稳；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0个，商品住宅无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量涨幅明显，商品住宅网签备案2078套、29.9万㎡，环比上涨38.9%，同比上涨111.6%，成交集中在高新、曲江、港务区，港务区的绿城观澜，曲江的中国铁建万科翡翠国际、华润置地悦玺，经开的绿城复地柳岸晓风；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价17396元/㎡，环比上涨2.1%，同比上涨14.4%。



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㎡)	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

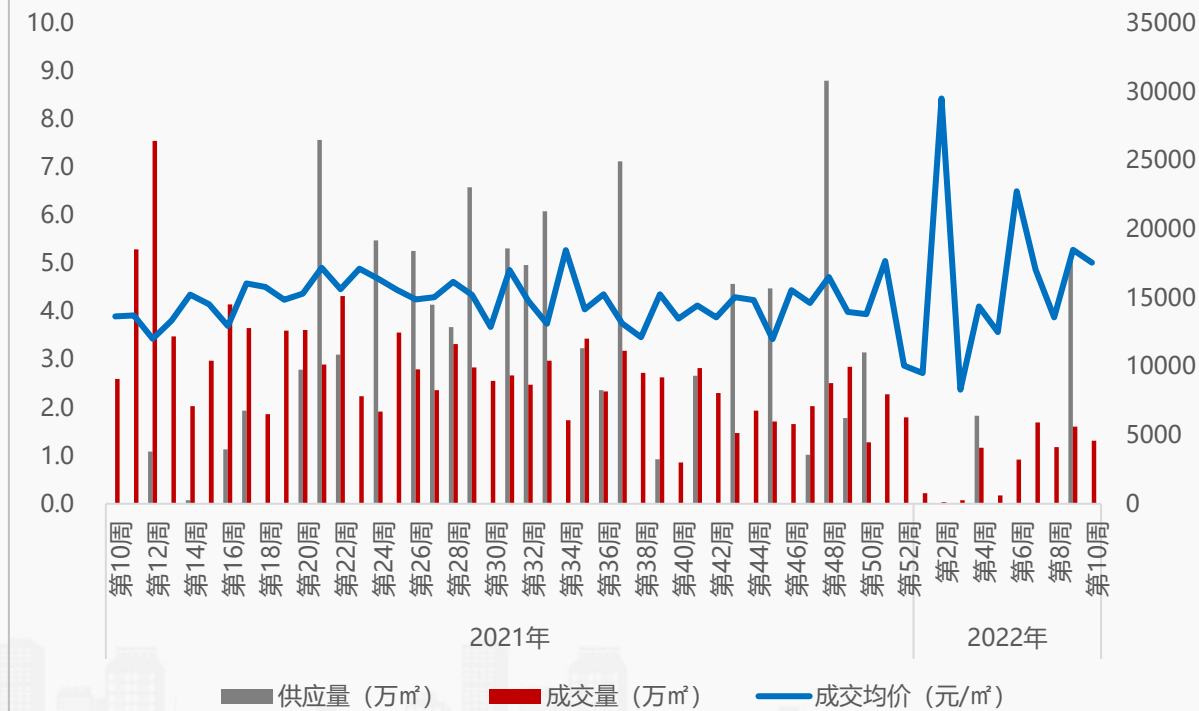


## 3.2 主城/公寓供销概况

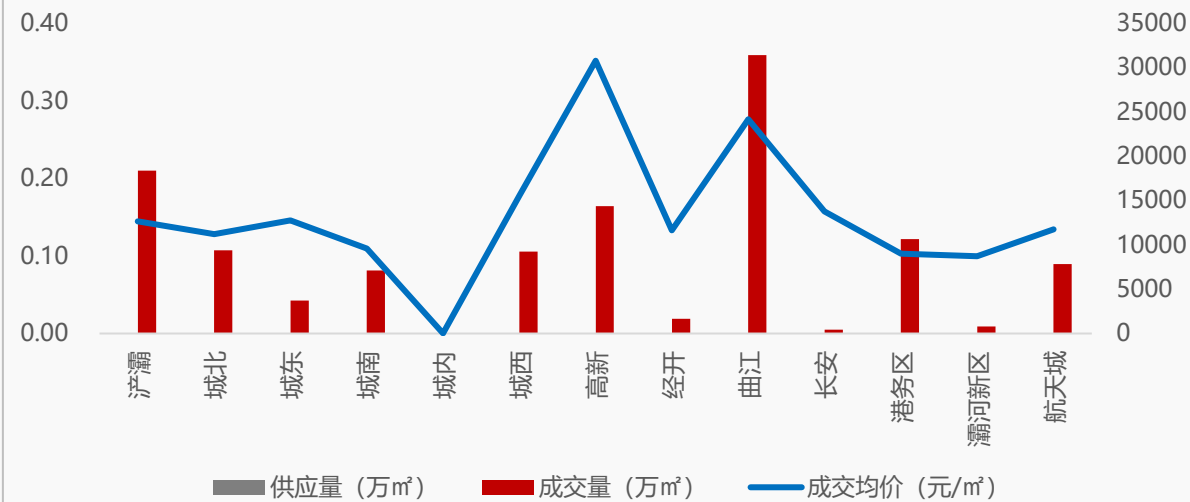
### ◆ 本周主城区公寓无供应，成交量价齐跌；曲江、浐灞、高新位居主城区成交前三

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目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有所回落，公寓网签备案218套、1.3万㎡，环比下降18.2%，同比下降49.5%，成交集中在浐灞的龙湖新壹城，曲江的曲江流光云谷、融创曲江印，高新的万达天鼎，港务区的西安华南城；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价17566元/㎡，环比下降5%，同比上涨28.6%。

2022年第10周主城区公寓供销价走势图



2022年第10周公寓分区域供销价图



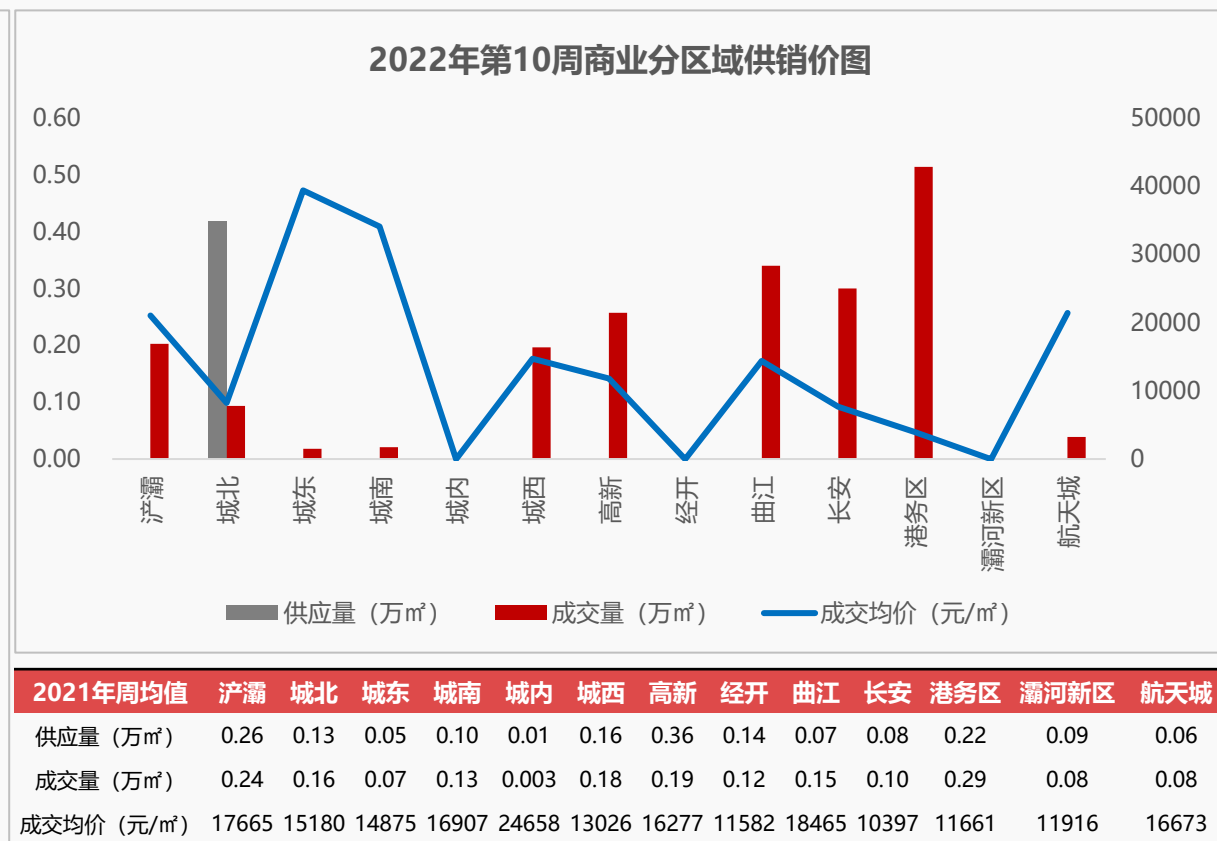
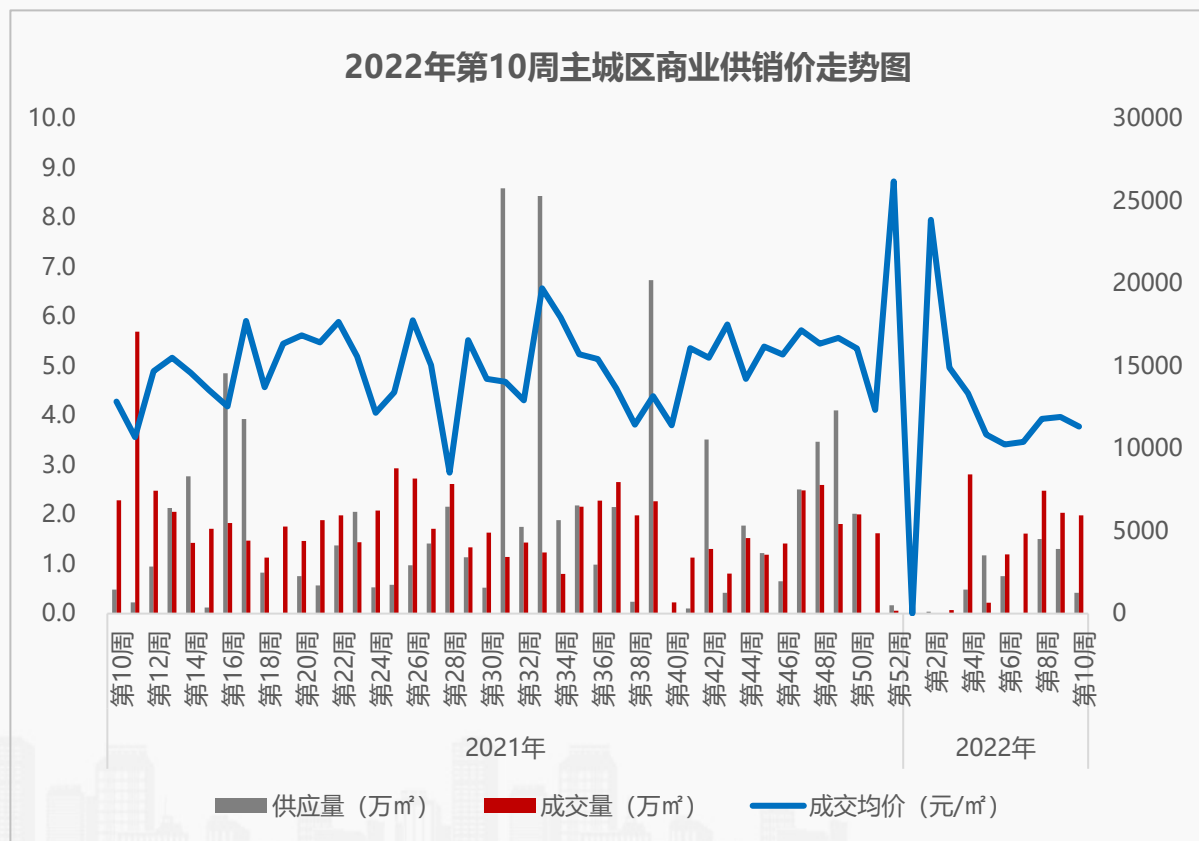
2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.44	0.31	0.13	0.06	0.00	0.10	0.11	0.18	0.18	0.01	0.48	0.12	0.19
成交量 (万㎡)	0.44	0.12	0.07	0.23	0.0002	0.25	0.34	0.11	0.56	0.12	0.42	0.07	0.08
成交均价 (元/㎡)	10968	12199	13420	12912	12000	14422	24629	10414	20176	10555	9915	10483	12241

数据来源：房管局网签数据

## 3.2 主城/商业供销概况

### ◆ 本周主城区商业供销价同环比齐回落；港务区、曲江、长安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45套、0.4万㎡，环比下降67.9%，同比下降13.5%，供应来自城北的中南君启；
- **成交量方面**：本周主城区商业成交量持续回落，商业网签备案176套、2万㎡，环比下降2.4%，同比下降13.1%，成交集中在港务区的西安华南城，长安的国色天香，曲江的绿地曲江名城、中海曲江大城，高新的尚品美地城；
- **成交价方面**：本周主城区商业成交价11333元/㎡，环比下降4.8%，同比下降11.7%。



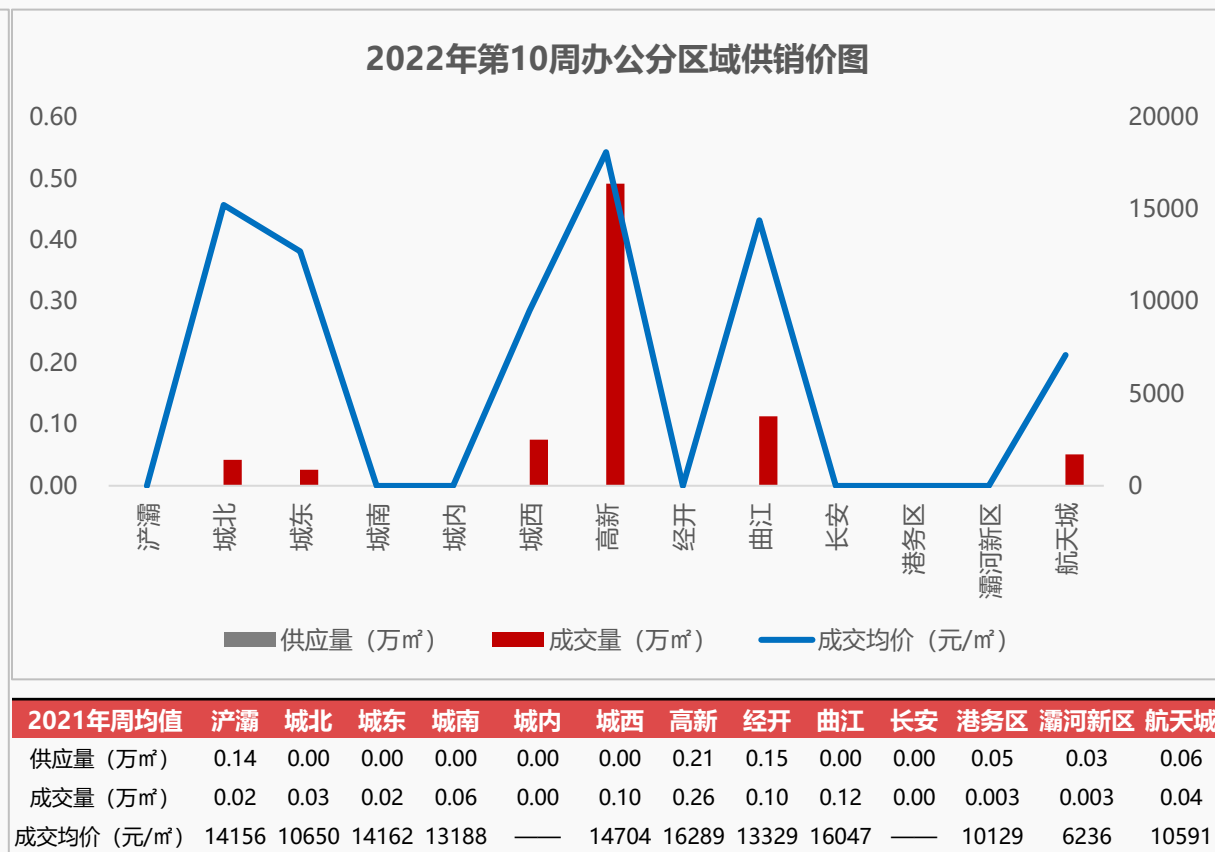
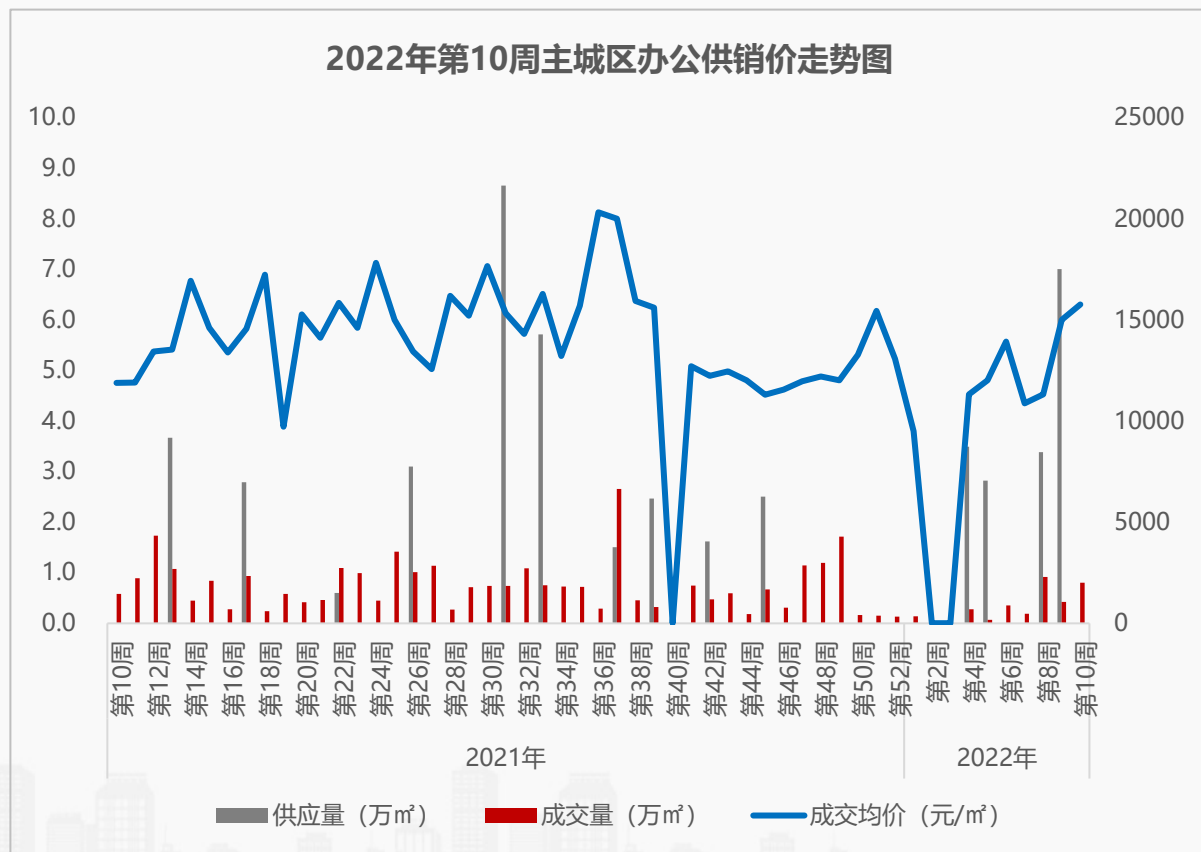
2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.26	0.13	0.05	0.10	0.01	0.16	0.36	0.14	0.07	0.08	0.22	0.09	0.06
成交量 (万㎡)	0.24	0.16	0.07	0.13	0.003	0.18	0.19	0.12	0.15	0.10	0.29	0.08	0.08
成交均价 (元/㎡)	17665	15180	14875	16907	24658	13026	16277	11582	18465	10397	11661	11916	16673

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、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上扬，办公网签备案48套、0.8万㎡，环比上涨90.1%，同比上涨37.6%，成交集中在高新的高新NEWORLD、永威时代中心、西安国际人才大厦，曲江的莱安中心、航天城的正衡金融服务大厦；
- **成交价方面：**本周主城区办公成交价15763元/㎡，环比上涨5.1%，同比上涨32.6%。



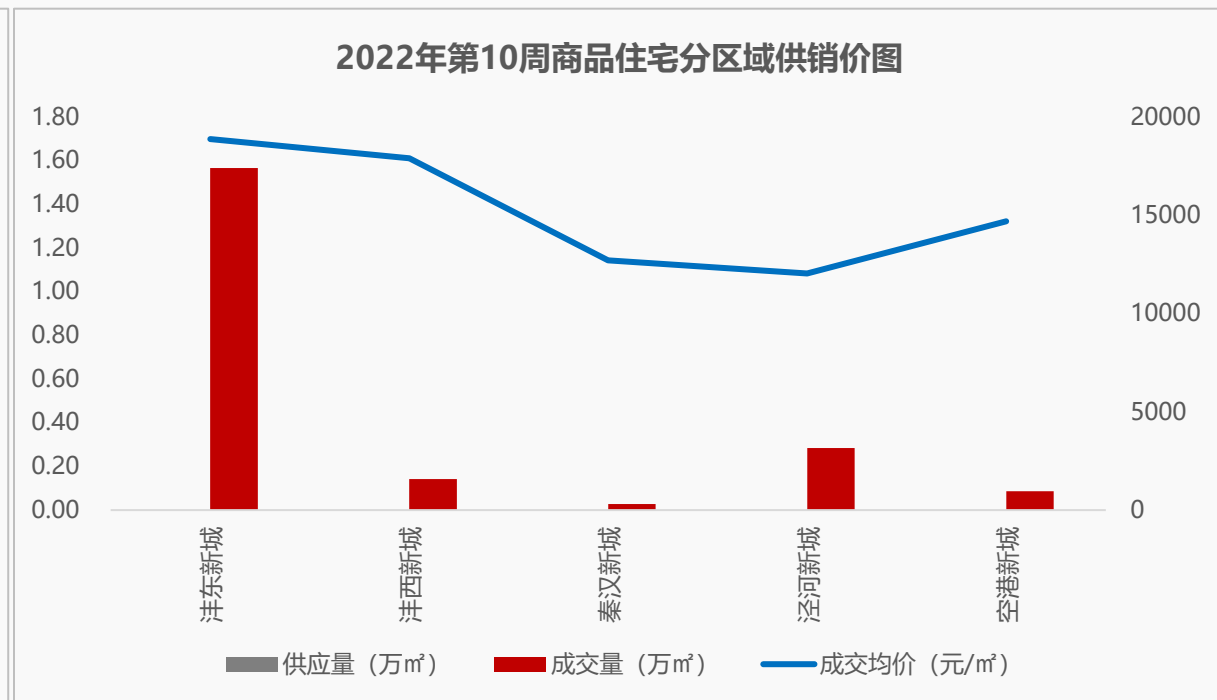
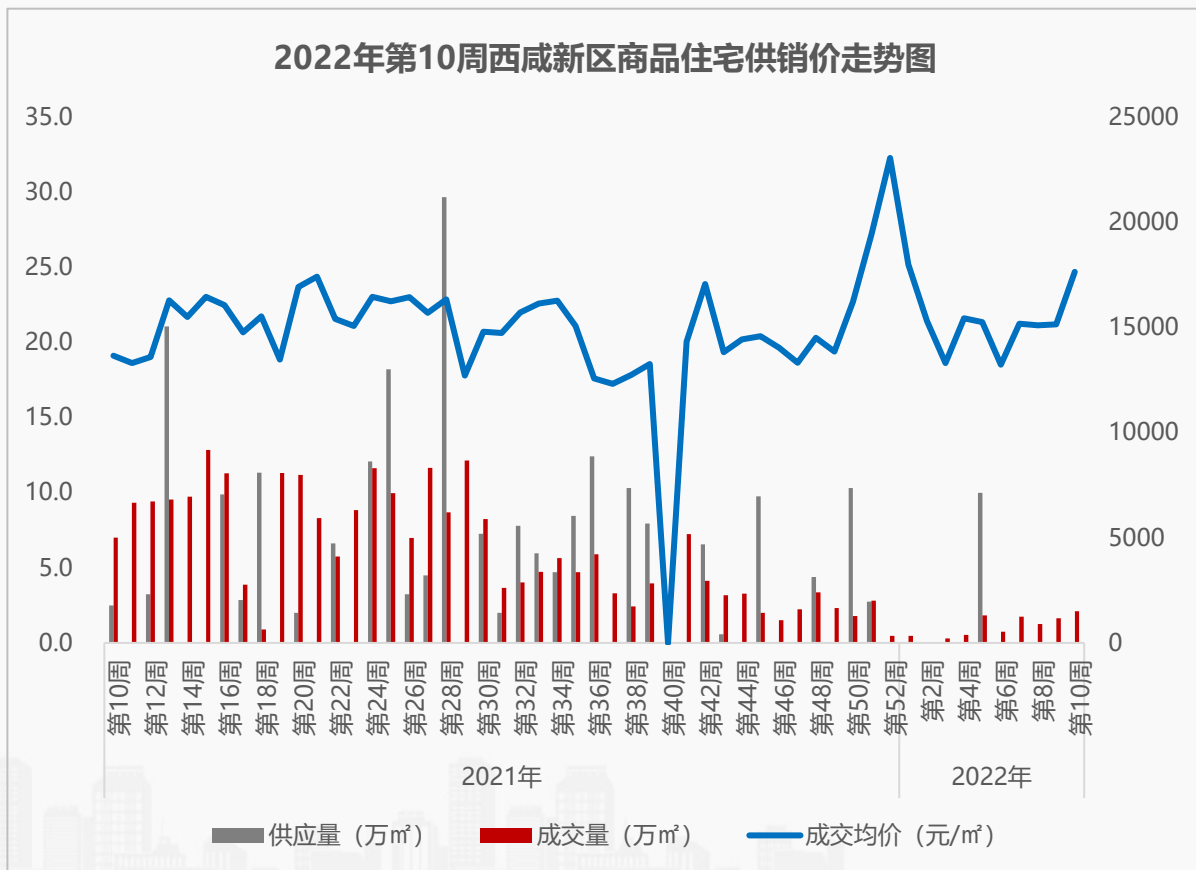
2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.21	0.15	0.00	0.00	0.05	0.03	0.06
成交量 (万㎡)	0.02	0.03	0.02	0.06	0.00	0.10	0.26	0.10	0.12	0.00	0.003	0.003	0.04
成交均价 (元/㎡)	14156	10650	14162	13188	—	14704	16289	13329	16047	—	10129	6236	10591

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；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回升，商品住宅网签备案169套、2.1万㎡，环比上涨28.5%，同比下降70%，成交集中在沣东新城的万科未来星光、中天宸悦、融创海逸长洲，泾河新城的万科未来时光，沣西新城的龙湖景粼玖序；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价17636元/㎡，环比上涨16.5%，同比上涨29.1%。



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

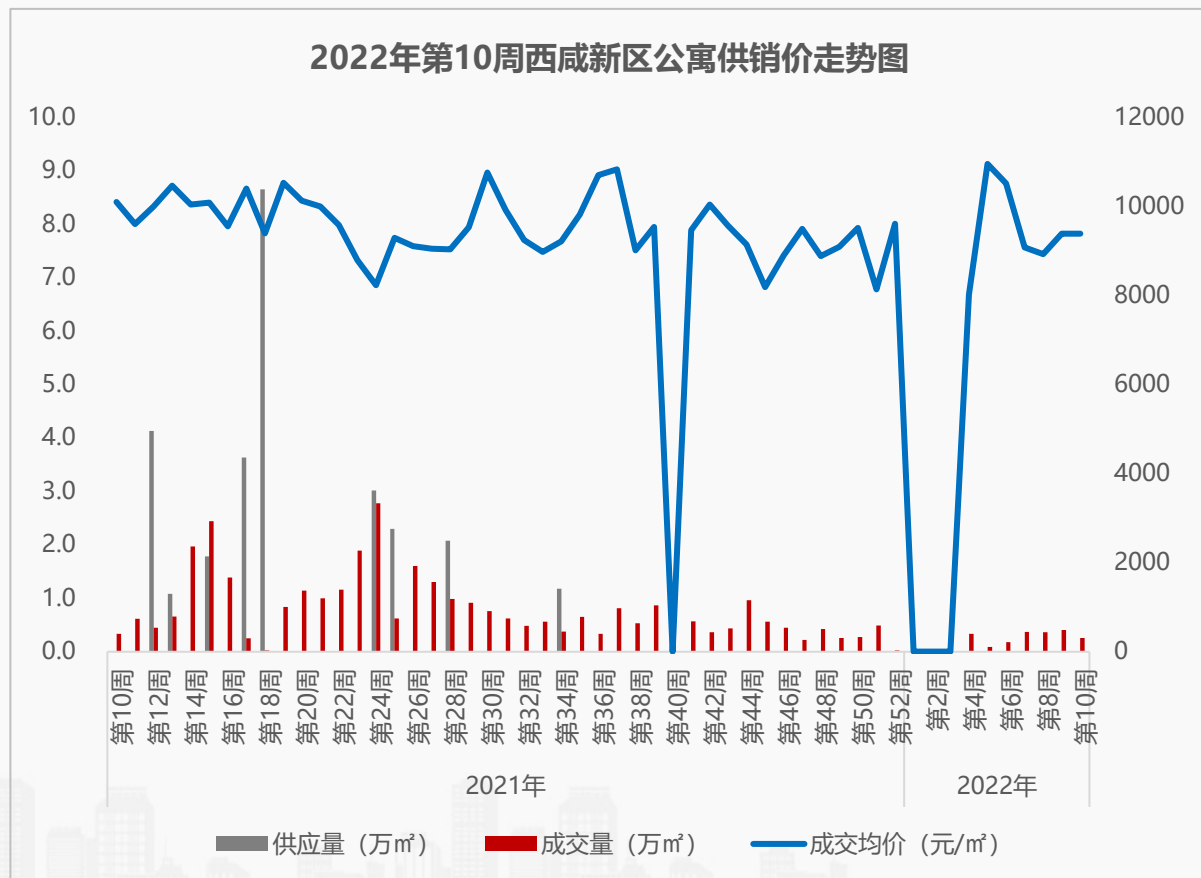
数据来源：房管局网签数据



### 3.3西咸/公寓供销概况

#### ◆ 本周西咸公寓持续无供应，成交量跌价稳；泾河新城、沣东新城、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小幅上扬，公寓网签备案57套、0.3万㎡，环比下降36.4%，同比下降23.7%，成交集中在泾河新城的华福国际，沣东新城的华润置地万象城、绿地独角兽公园，沣西新城的金科世界城、西咸新区国际文创小镇；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价9383元/㎡，与上周持平，同比下降7%。

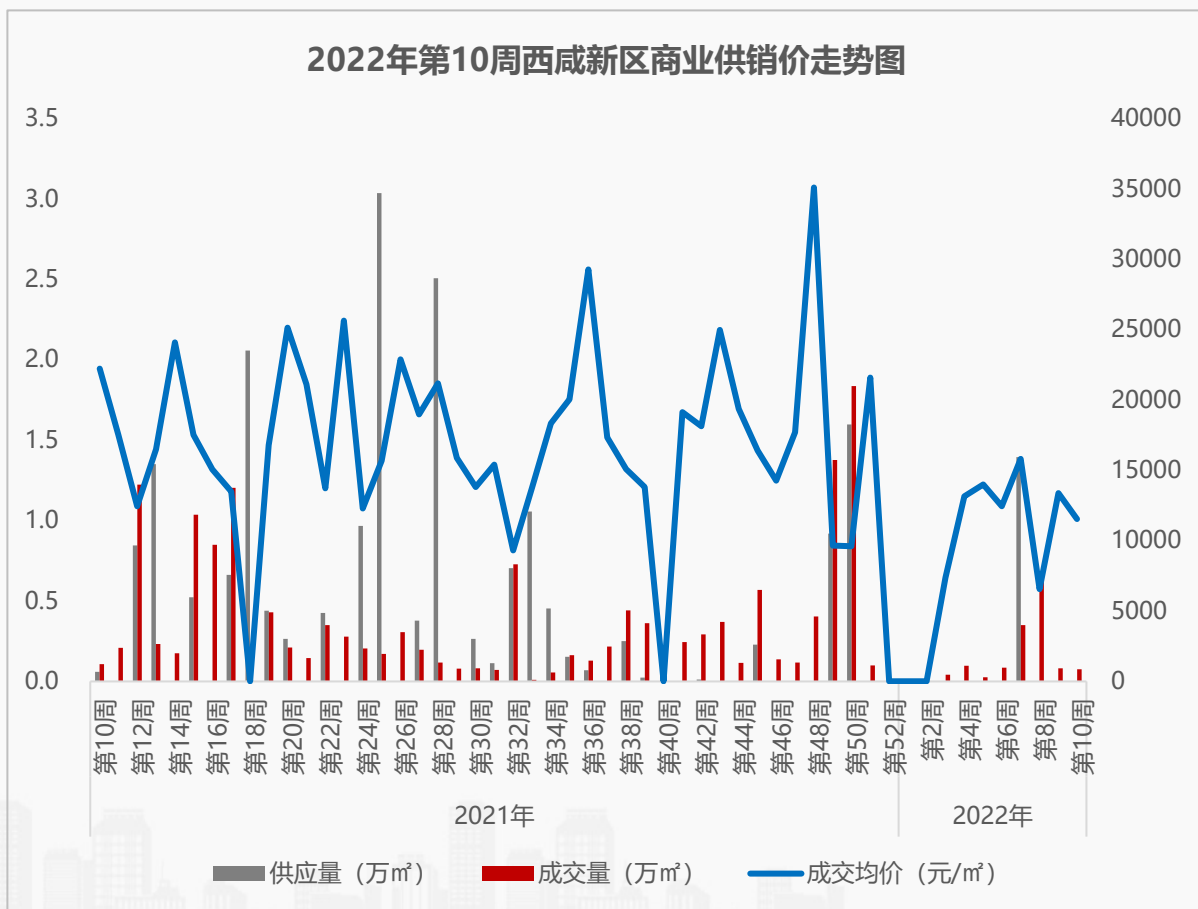


数据来源：房管局网签数据

### 3.3西咸/商业供销概况

#### ◆ 本周西咸商业无供应，成交量价齐跌；沣东新城、秦汉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持续回落，商业网签备案8套、0.1万㎡，环比下降8.5%，同比下降30.4%，成交集中在沣东新城的碧桂园国湖、绿地新里铂瑞公馆、东望隼园，秦汉新城的厚德苑小区；
- **成交价方面：**本周西咸新区商业成交价11538元/㎡，环比下降13.8%，同比下降48.1%。



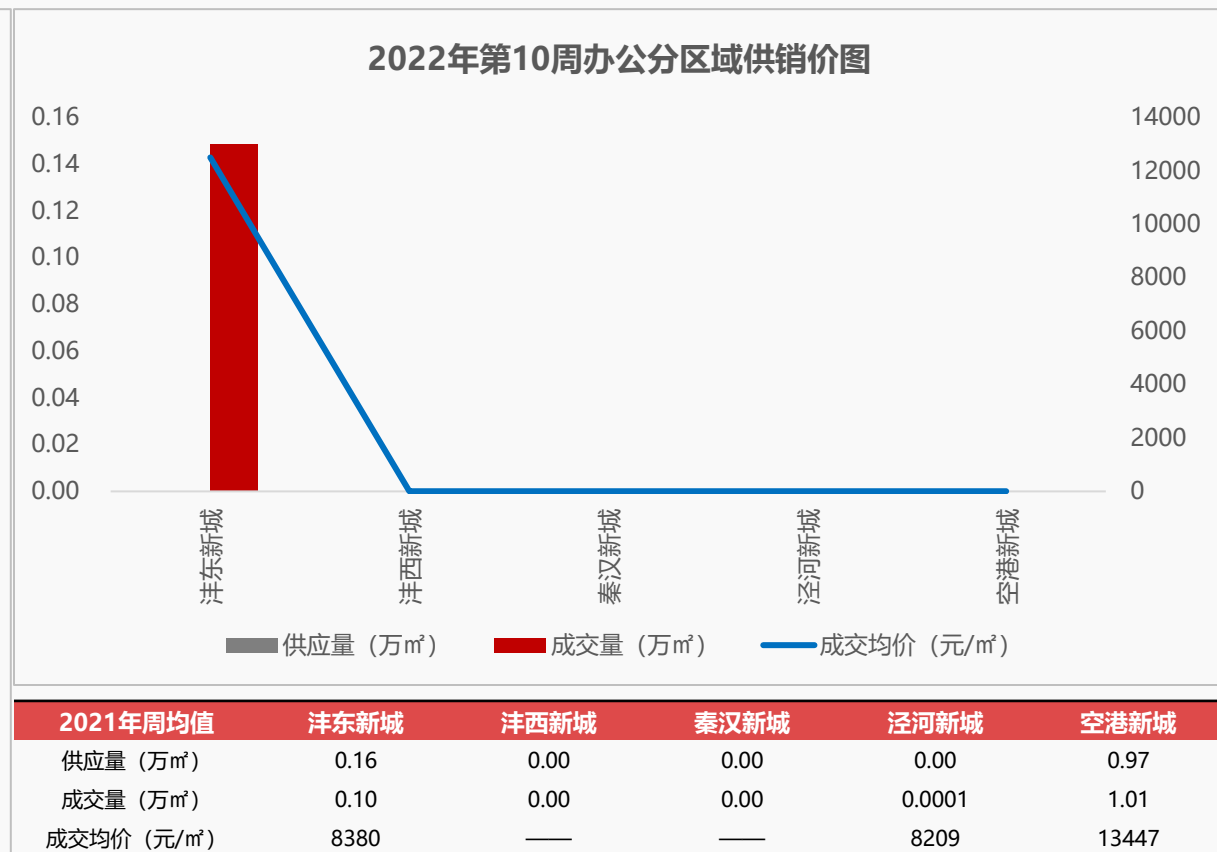
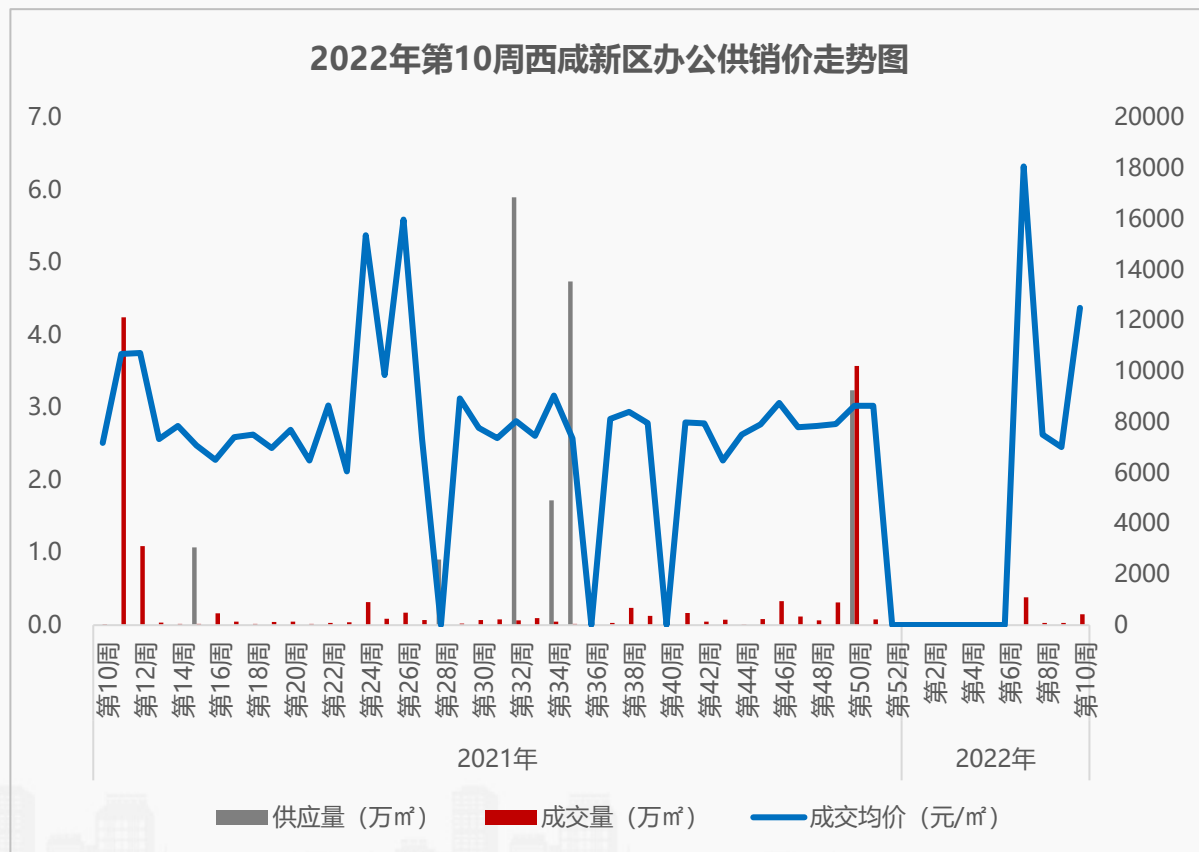
2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.18	0.07	0.03	0.03	0.06
成交量 (万㎡)	0.20	0.07	0.04	0.004	0.03
成交均价 (元/㎡)	19740	13349	14545	10429	10322

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，仅沣东新城的沣东自贸产业园有所成交

- **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**：本周西咸新区办公成交量有所上扬，办公网签备案3套、0.1万㎡，环比上涨439.2%，同比上涨1520.1%，成交集中在沣东新城的沣东自贸产业园；
- **成交价方面**：本周西咸新区办公成交价12500元/㎡，环比上涨78.2%，同比上涨74.2%。

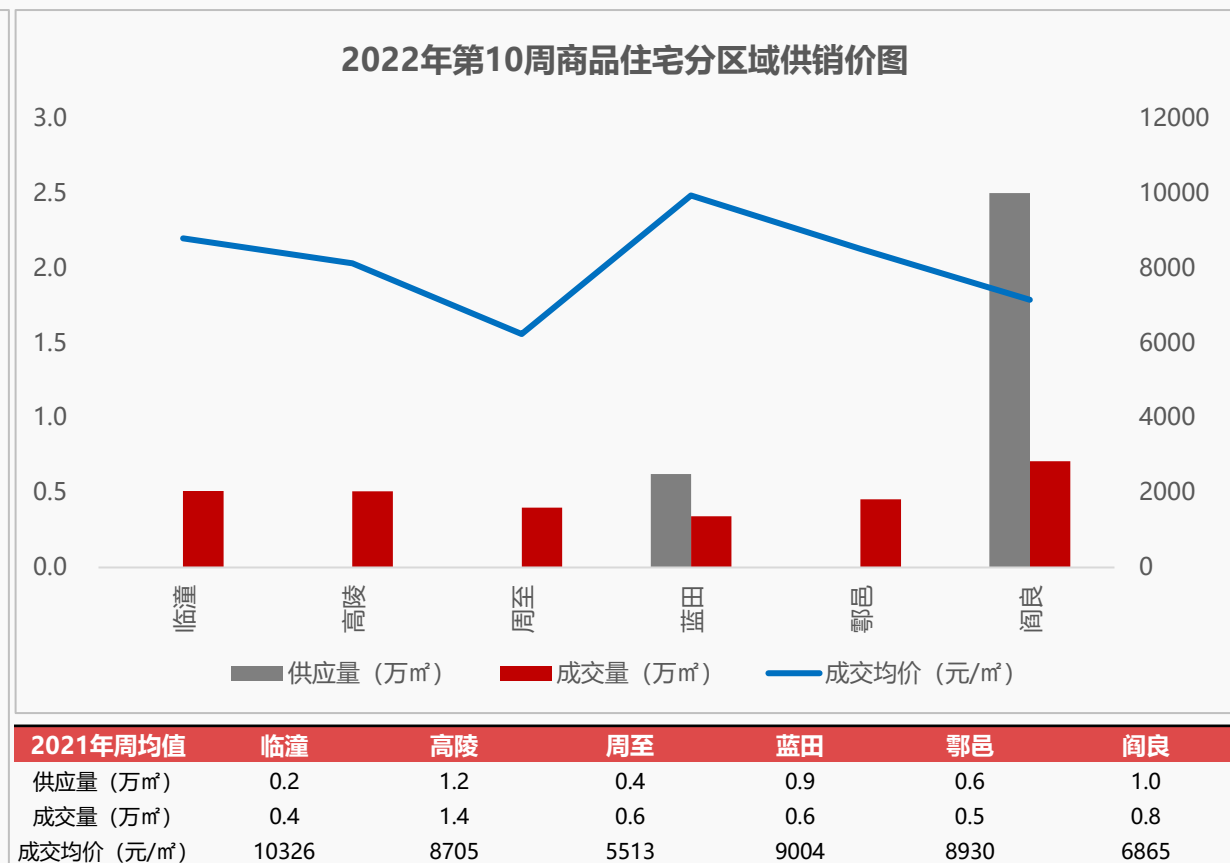
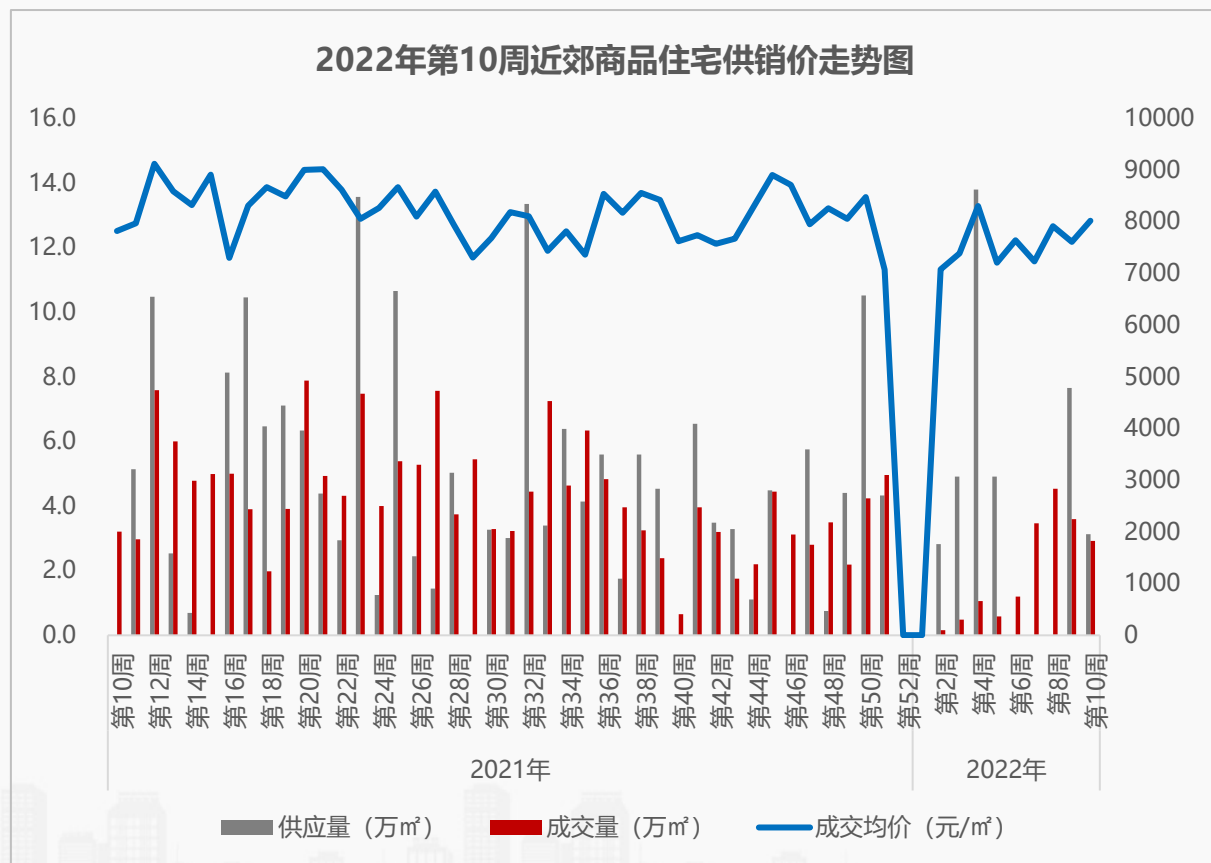


2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.16	0.00	0.00	0.00	0.97
成交量 (万㎡)	0.10	0.00	0.00	0.0001	1.01
成交均价 (元/㎡)	8380	—	—	8209	13447

### 3.4近郊/住宅供销概况

#### ◆ 本周近郊商品住宅供销齐回落，成交价小幅上扬；阎良、临潼、高陵位居近郊成交前三

- **供应量方面：**本周近郊发放预售证项目5个，商品住宅新增供应221套、3.1万㎡，环比下降59.2%，同比——，供应来自阎良的绿城·蘭园，蓝田的天鹅湖；
- **成交量方面：**本周近郊商品住宅成交量持续回落，商品住宅网签备案243套、2.9万㎡，环比下降18.7%，同比下降8.8%；
- **成交价方面：**本周近郊商品住宅成交价8020元/㎡，环比上涨5.4%，同比上涨2.5%。



数据来源：房管局网签数据



## 3.5商品房销售排行

### 第10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 <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	产品及交付标准
1	中国铁建·西派国樾	1249264435	57022.29	310	21908	精装高层/小高层
2	绿城·观澜	611930202	39883.45	303	15343	精装小高层
3	中国铁建·万科翡翠国际	392461152	23609.77	134	16623	毛坯高层
4	华润置地·悦玺	385732326	15782.81	81	24440	毛坯高层
5	绿城复地·柳岸晓风	210476517	15220.61	119	13828	毛坯高层

### 第10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 <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	产品及交付标准
1	龙湖·新壹城	17770484	1450.15	35	12254	毛坯/精装LOFT
2	曲江·流光云谷	38783082	1184.44	4	32744	精装大平层
3	华福国际	10287843	1174.92	27	8756	毛坯平层
4	万达·天鼎	40093663	1122.46	3	35719	精装大平层
5	华润置地·万象城	8582264	945.42	21	9078	毛坯LOFT

### 第10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 <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	高新NEWORLD	73999458	3972.96	20	18626
2	沣东自贸产业园	18562125	1484.97	3	12500
3	莱安中心	11241337	784.69	3	14326
4	永威时代中心	10839492	527.33	3	20555
5	正衡金融服务大厦	3658559	515.05	2	7103

### 第10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 <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	产品及交付标准
1	紫薇国际生态城	12117991	443.57	2	27319	毛坯叠拼
2	碧桂园·文景府	3986898	181.1	1	22015	毛坯叠拼
3	——	——	——	——	——	——
4	——	——	——	——	——	——
5	——	——	——	——	——	——

### 第10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 <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	西安华南城	15378263	4960.73	3	3100
2	国色天香	11918400	2383.68	1	5000
3	绿地曲江名城	10100690	1409.56	9	7166
4	中海·曲江大城	24710455	1303.09	19	18963
5	尚品美地城	6706490	934.5	2	7177

# PART 04 创典监测

- 价格公示
- 项目登记
- 开盘监测



**本周西安商品住宅无价格公示信息!**



**本周西安商品住宅无项目登记信息!**

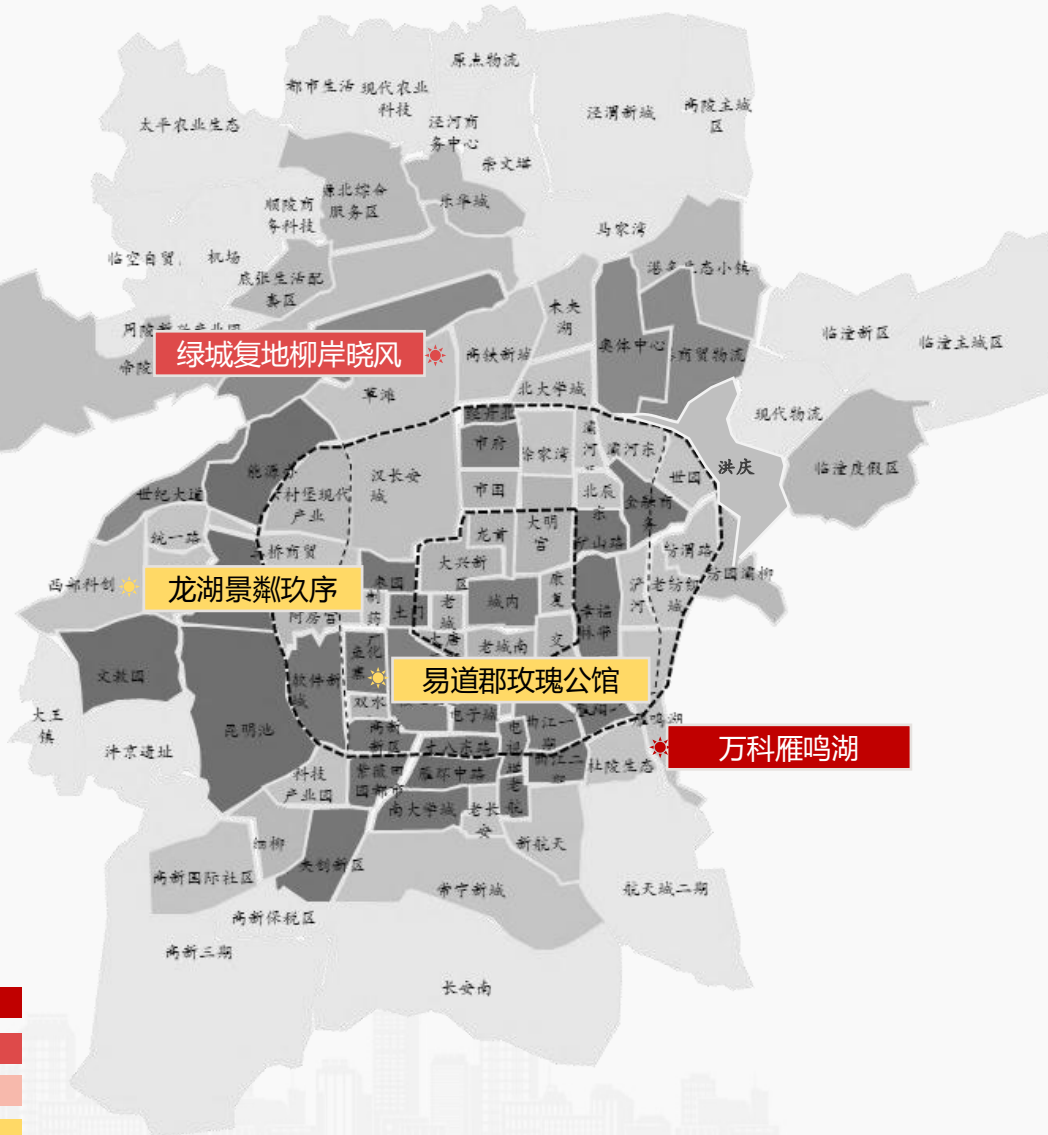


## 4.3开盘监测

◆ 本周西安共计4个项目开盘，推货632套，成交353套，开盘去化率56%

2022年第10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	3.10	万科雁鸣湖	灞桥	34#,36#,38#	高层	四室	1126	838	19%	160	160	100%	15345	精装
2	摇号开盘	3.12	绿城复地柳岸晓风	经开	5#	小高层	三室	264	184	74%	68	63	93%	14823	毛坯
					8#	大平层	四室				68	30	44%	16025	毛坯
3	摇号开盘	3.9	易道郡玫瑰公馆	高新	10#	高层	两室 三室	673	365	56%	204	70	34%	20607	毛坯
4	自行开盘	3.12	龙湖景粼玖序	沣西新城	2#	高层	三室	—	—	—	98	26	27%	17945	精装
					12#	小高层	四室				34	4	12%	19950	精装
合计								2063	1387	46%	632	353	56%	—	





## 【创典全程简介】

创典全程地产机构创立于深圳，2001年进入西安。西安创典全程经过21年发展，从人员规模，项目数量及年销售额，均已成为西北地区房地产服务行业龙头企业。业务范围涵盖咨询顾问、营销代理、金融服务，目前在职人员2000余人，2021年代理销售额约300亿。

凭借在西安多年专注深耕形成的资源积累、人才厚度和专业能力，以及极强的团队凝聚力和执行力，赢得了众多客户的真诚信任和持续合作，包括万科、碧桂园、阳光城、金地、金辉、融创、绿地、中铁、中海、华远、华侨城、华润、保利、协和、万众、雅居乐、天朗等极具影响力房企。

创典全程长期保持市场优势和优胜的销售业绩，持续追求更高的客户满意度水平，被业界誉为“创典铁军”。

## 【联系方式】

联系电话：88450100

公司地址：西安市高新区唐延路旺座现代城B座21层（整层）

公司网址：<http://www.trenda.cn>

## 【免责声明】

本报告中所有数据均为创典信息中心采集整理，出自创典信息数据库，由于信息采集范围有限，所提供数据仅作为参考使用。本报告的版权归西安创典全程地产机构所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上声明。