

# 2022年

# 西安房地产市场周报

【7.18-7.24】

## ▾ 本周楼市看点 ▾

### 宏观环境

2022年上半年陕西GDP总量1.5万亿元，同比增长4.2%，经济呈现总体稳中向好的态势

### 土地市场

本周西安土地推出6宗合计314亩商服用地；仅阎良成交1宗47亩安置型商品房用地

### 数据楼市

第29周大西安商品房供应47.7万 $m^2$ ，环比持平，成交28.6万 $m^2$ ，环比上涨9%，成交价小幅上涨

### 创典监测

本周西安共计6个项目开盘，推货1486套，成交505套，开盘去化率34%

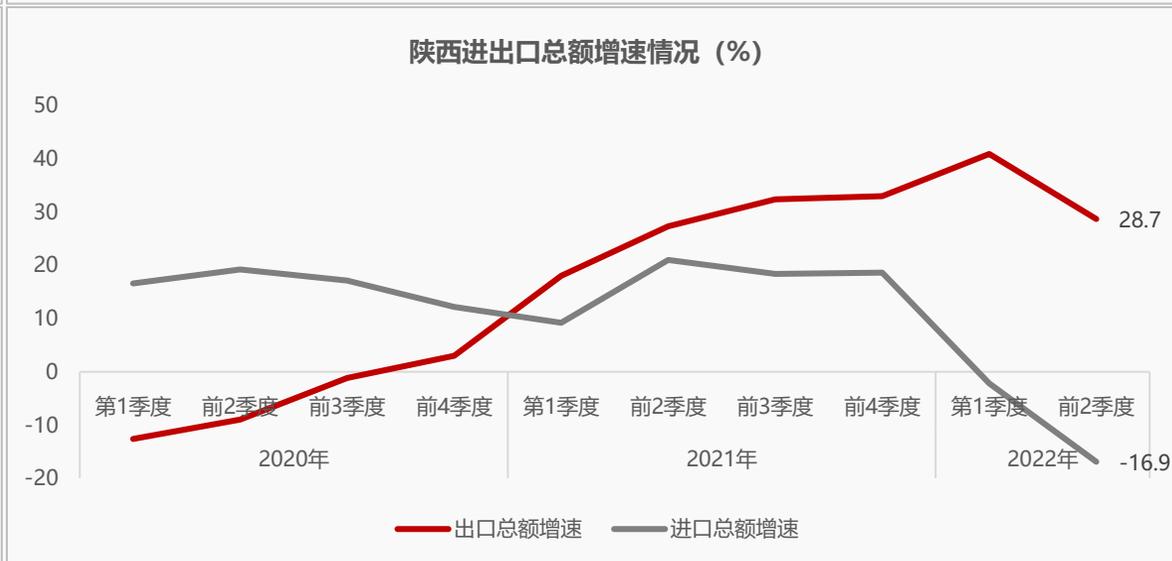
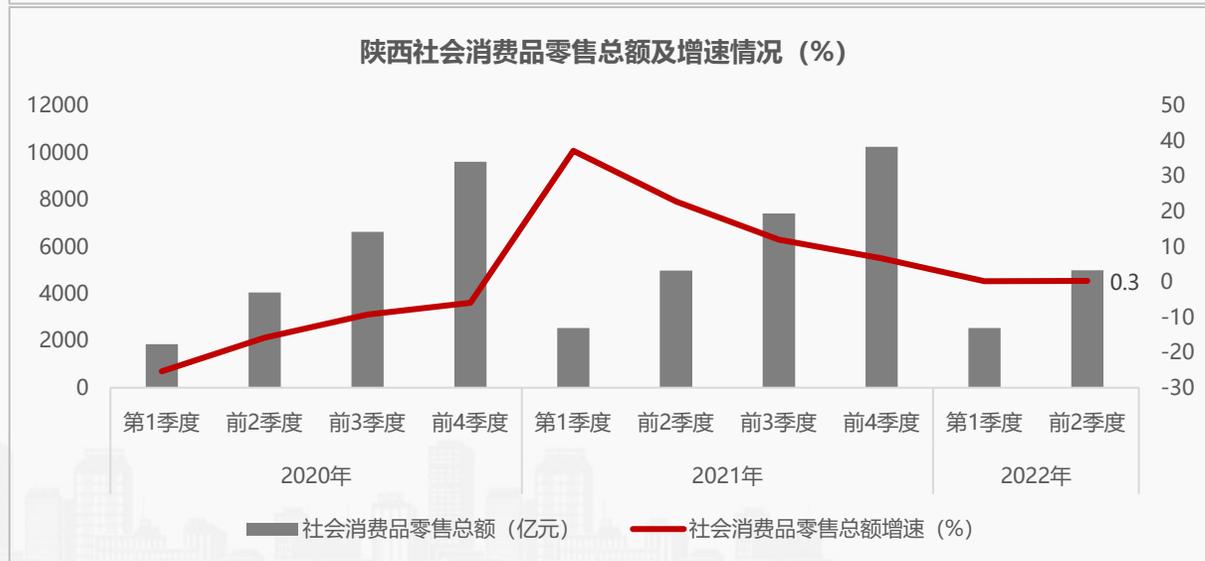
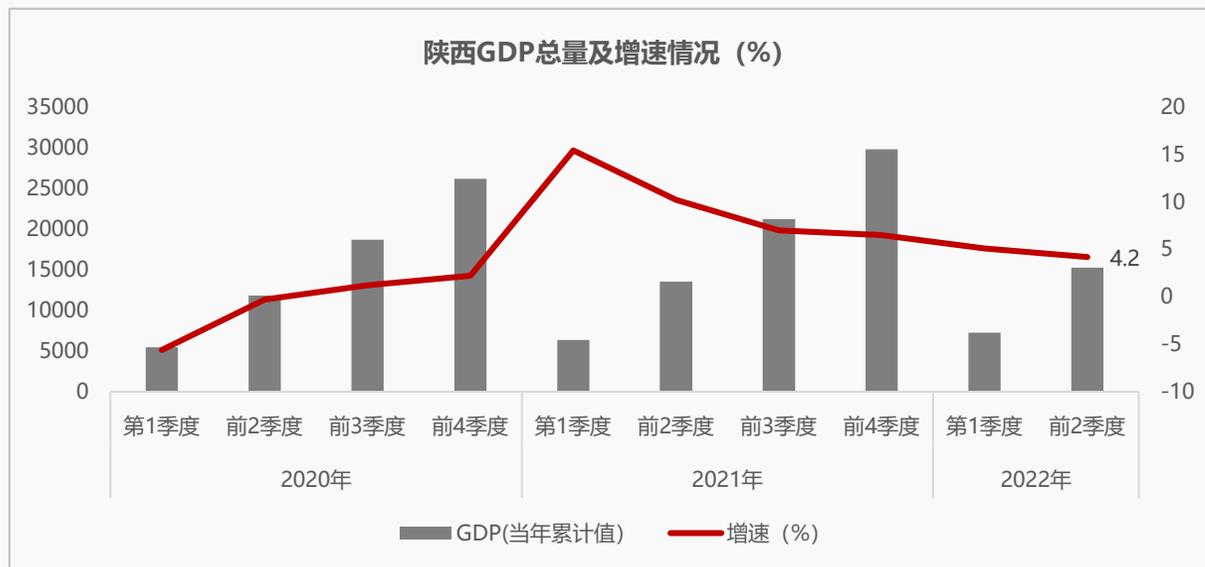
# PART 01 宏观环境

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



# 1.1 经济环境

◆ 2022年上半年陕西GDP总量1.5万亿元，同比增长4.2%，增速高于全国1.7个百分点，经济呈现总体稳中向好的态势



## 1.2 楼市政策

- ◆ 陕西省人民政府正式印发《城镇土地使用税实施办法和房产税实施细则》，明确自2022年7月18日起施行，政策本身仅是对2017版政策的重申，对楼市基本无影响

7月20日，陕西省人民政府发布《关于印发城镇土地使用税实施办法和房产税实施细则的通知》，政策主要内容如下：

- 房产税由产权所有人缴纳，房产税依照房产原值一次减除20%后的余值计算缴纳。
- 个人所有非营业用的房产免征房产税。
- 房产税按年计算，分季征收，纳税人应在季度终了15日内申报纳税。

**政策解读：**陕西省本次出台的房产税实施细则，与2017版的《房产税细则》细则无明显变化，是五年期满后的再续，其中关于个人所有非营业用的房产，免征房产税，意味着自住及持有但非营业性质的房子均免征房产税，对于商办类营业性质的房产，依据此前政策规定均需缴纳房产税，但实际市场均未真正实施，因此此次政策仅作为此前政策重申，并无实际效果意义。

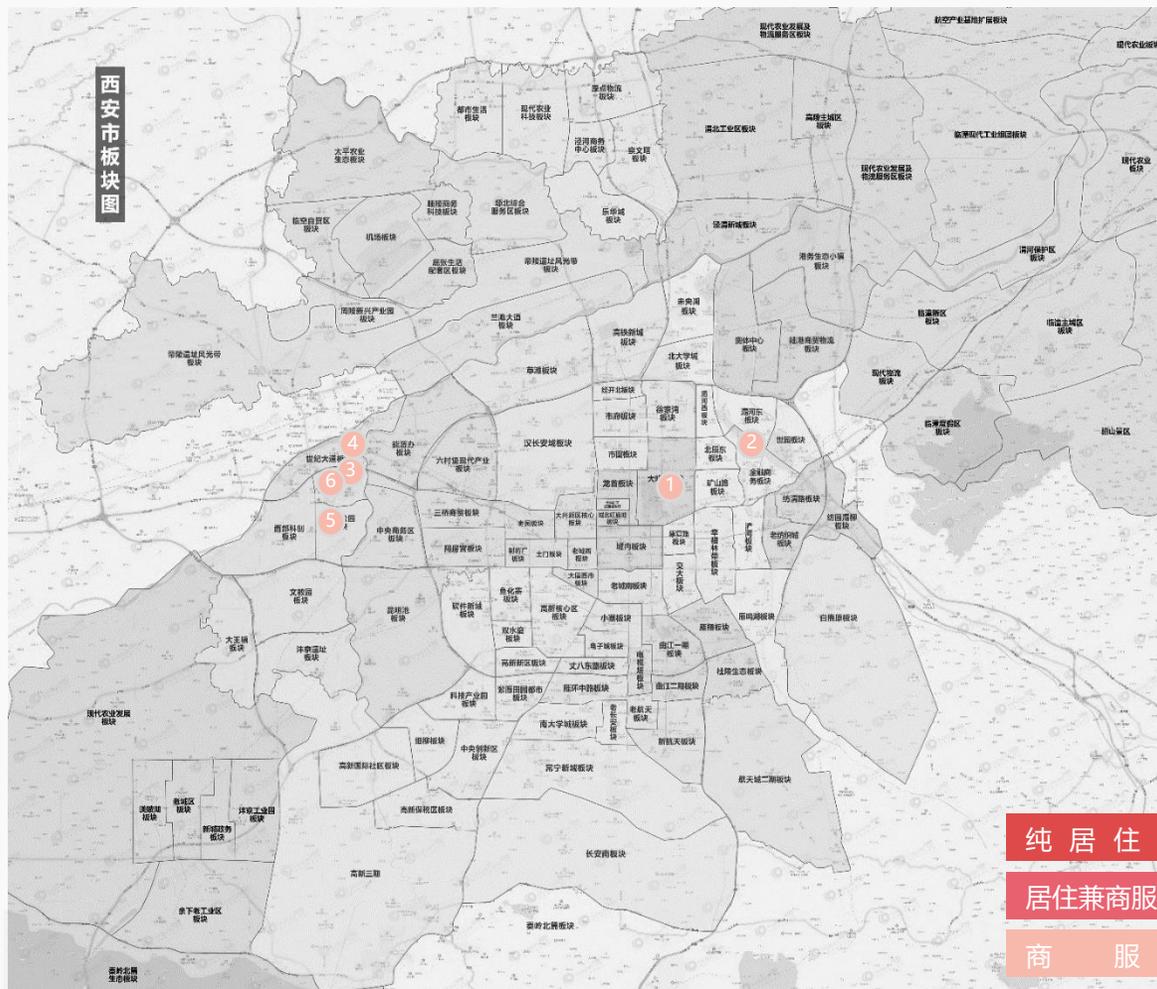
# PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交



## 2.1 土地供应

◆ 本周西安土地市场推出6宗合计314亩商服用地，其中4宗约284亩土地分布于沣西新城，其余2宗地块分别位于城北大明宫和浐灞世博大道沿线



序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率
1	城北	QJ10-10-260	大明宫遗址区玄武路以北、太和路以西	17.8	商服	6.5
2	浐灞	CB3-2-138	世博东路以北、锦堤三路以东	11.7	商服	4.5
3	沣西	XXFX-CXG03-73-2	CXG东北七路以东、科技北路以南、创新环东路以西、科技路以北	89.0	商服、科研 公园与绿地	科研用地：1.8-2.3 商服用地：2.0-3.5 公园与绿地：0.1
4	沣西	XXFX-CXG03-74-2	创新环东路以东、科技北路以南、咸户路以西、科技路以北	17.2	商服 公园与绿地	商服用地：2.1-2.6 公园与绿地：0.1
5	沣西	XXFX-DW01-51	大王片区朝阳路以东，中华大街以南，信合路以西，北一路以北	59.3	商服	2.1-2.6
6	沣西	XXFX-XX02-85	信息片区丰耘路以东、莲蔚路以西。资川里四路以南、天元路以北	118.8	商服	4.0-4.5
合计				313.8		

## 2.2 土地成交

◆ 本周西安土地市场仅成交1宗47亩安置型商品房用地，宗地位于阎良区铝业路以北、试飞院专用线以西，由西安天展房地产开发有限公司摘得



序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率	成交总价(亿元)	楼面价	溢价率	竞得企业
1	阎良	610114002008GB00042	阎良区铝业路以北、试飞院专用线以西2	47.0	居住	2.8	191	1134	0%	西安天展房地产开发有限公司
合计				47.0						

# 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大西安商品房供销概况

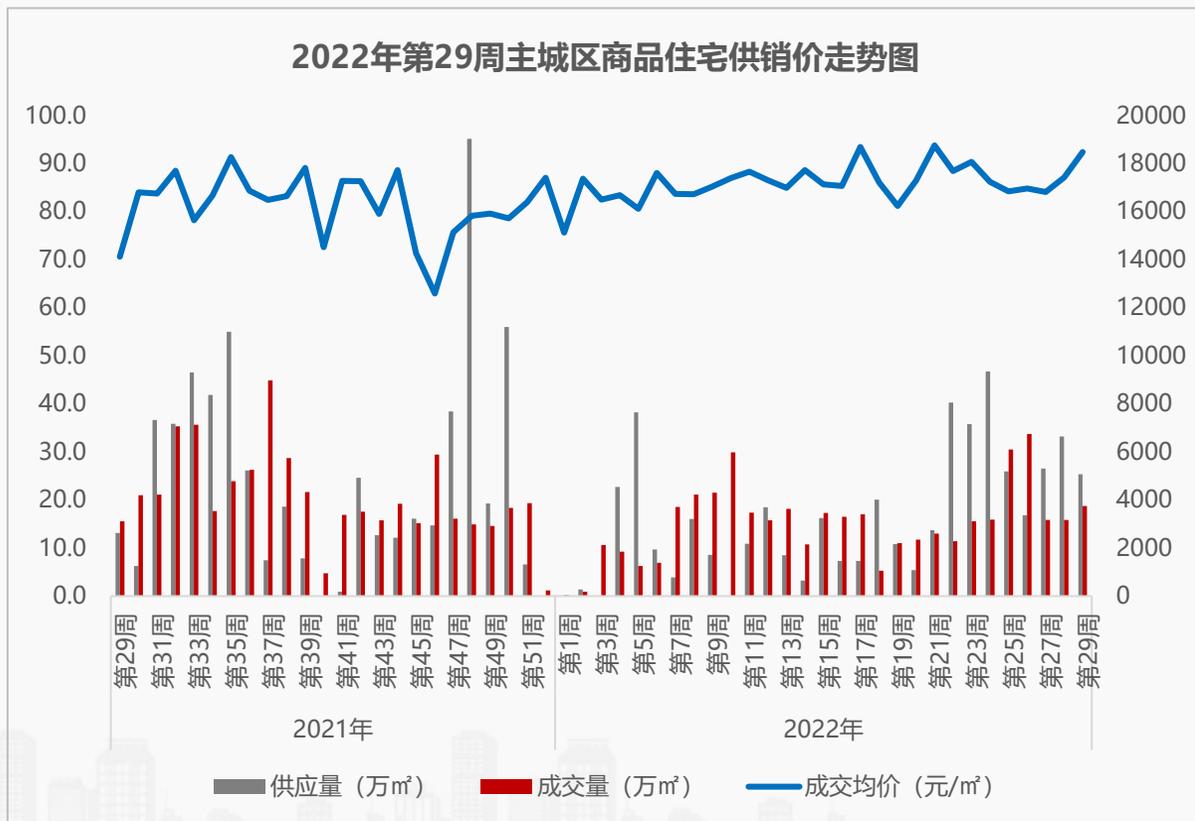
◆ 本周大西安商品房供应平稳，成交量价齐涨；商品住宅供应跌幅达3成，成交量上涨2成、价格小幅上涨

2022年第29周大西安各物业供销价一览表															
—	商品住宅			公寓			商业			办公			商品房		
	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)												
合计	25.8	21.8	17812	0.0	2.0	14438	1.5	1.1	14990	4.9	1.0	15131	47.7	28.6	16131
环比	-30%	22%	4%	—	-9%	-4%	-72%	-36%	13%	924%	88%	35%	-0.3%	9%	10%
同比	96%	-21%	32%	—	-47%	4%	33%	-21%	-9%	—	34%	1%	82%	-22%	25%

## 3.2主城/住宅供销概况

### ◆ 本周主城区商品住宅供应下降，成交量价齐涨；航天城、港务区、高新位居主城区成交前三

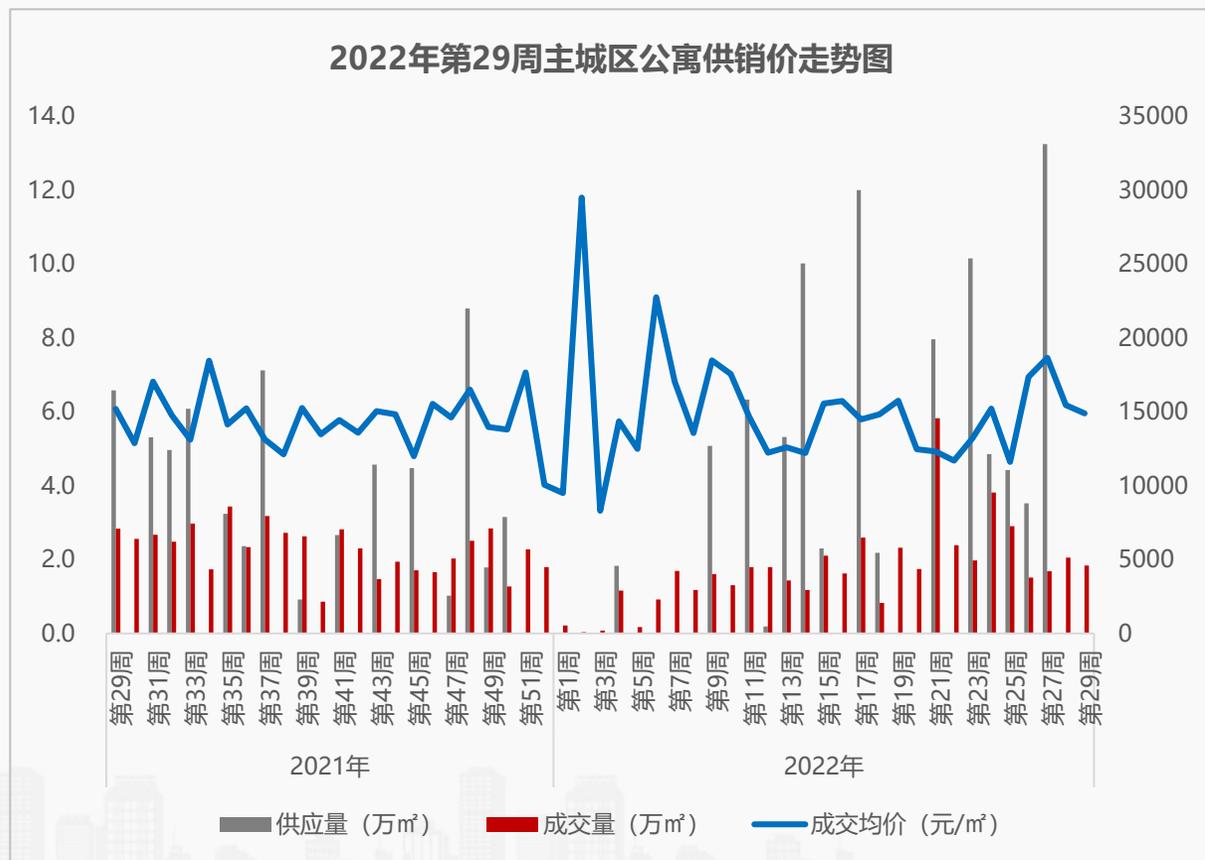
- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目9个，商品住宅新增供应1918套、25.4万㎡，环比下降23.6%，同比上涨92.9%，供应来自城南的奥园和悦府，港务区的保利锦上、招商央畔，高新的高新金茂悦园、华宇御璟天宸，航天城的金旅南星台，浐灞的御锦城，航天城的招商华宇长安玺；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量有所上涨，商品住宅网签备案1337套、18.8万㎡，环比上涨18.3%，同比上涨20.3%，成交集中在航天城的碧桂园云顶，港务区的绿城西安全运村、招商央畔、华润紫云府，城北的金泰贞观悦府，长安的悦美国际，高新的小天新希望未来印；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价18489元/㎡，环比上涨6.1%，同比上涨30.9%。



## 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；长安、经开、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311套、1.8万㎡，环比下降10.7%，同比下降35.3%，成交集中在长安的万景荔知湾，经开的Domo ONE，城东的赛格国际中京坊，高新的万达天鼎；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价14913元/㎡，环比下降3.6%，同比下降2.0%。

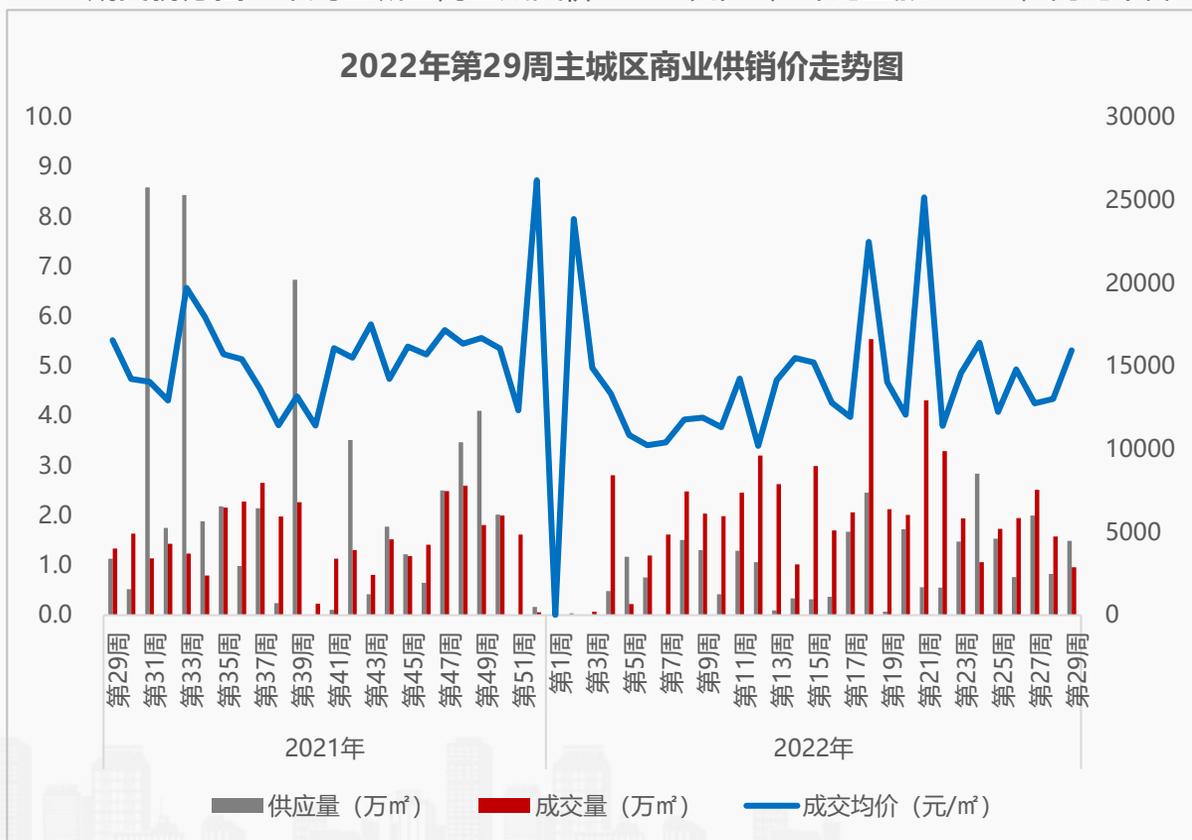


数据来源：房管局网签数据

## 3.2 主城/商业供销概况

### ◆ 本周主城区商业供应上涨，成交持续量跌价涨；曲江、港务区、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4个，商业新增供应61套、1.5万㎡，环比上涨80.4%，同比上涨31.2%，供应来自航天城的金旅南星台，港务区的招商央畔，曲江的华商豪盛旺座城、华润置地悦玺；
- **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76套、1.0万㎡，环比下降39.1%，同比下降28.0%，成交集中在港务区的西安华南城，曲江的中国铁建翡翠国际，高新的中海熙峰里，城西的绿地国际花都；
- **成交价方面：**本周主城区商业成交价15946元/㎡，环比上涨22.3%，同比下降3.8%。

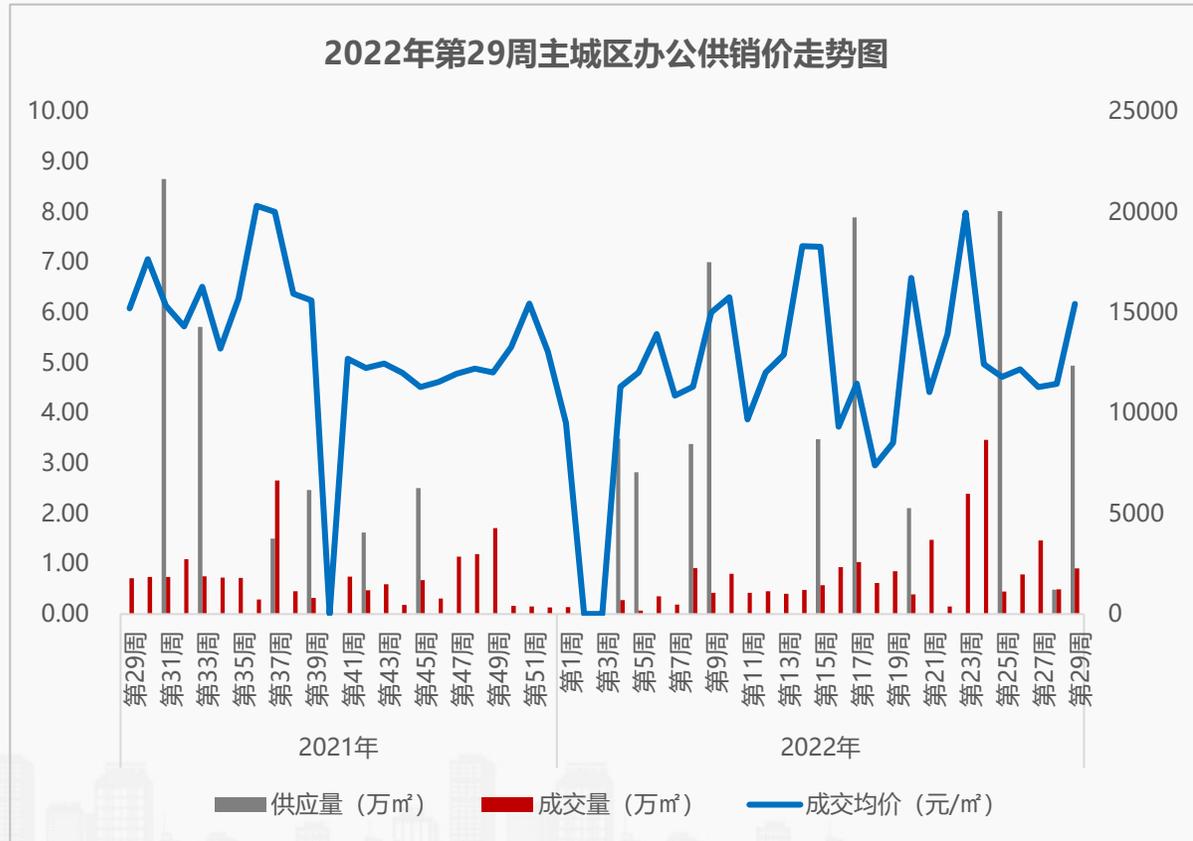


数据来源：房管局网签数据

## 3.2 主城/办公供销概况

### ◆ 本周主城区办公供销价齐涨；经开、曲江、城北位居主城区成交前三

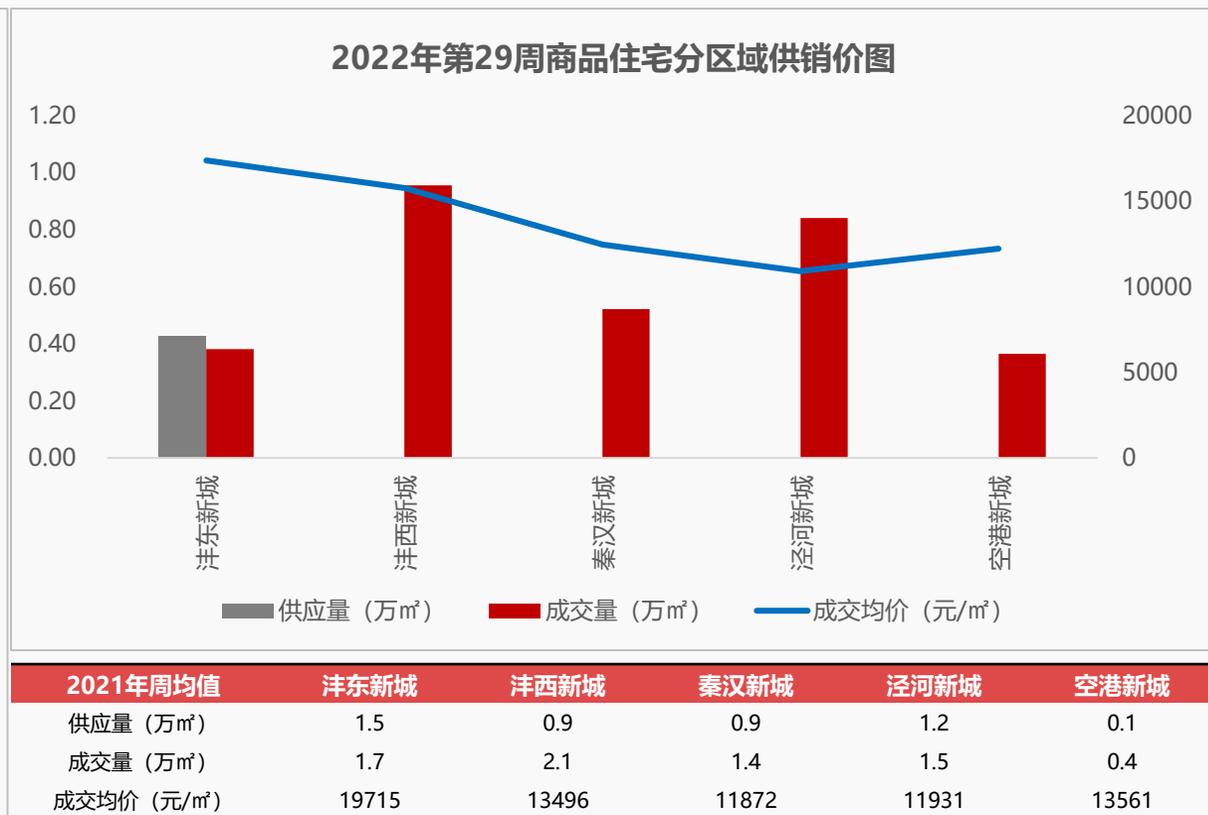
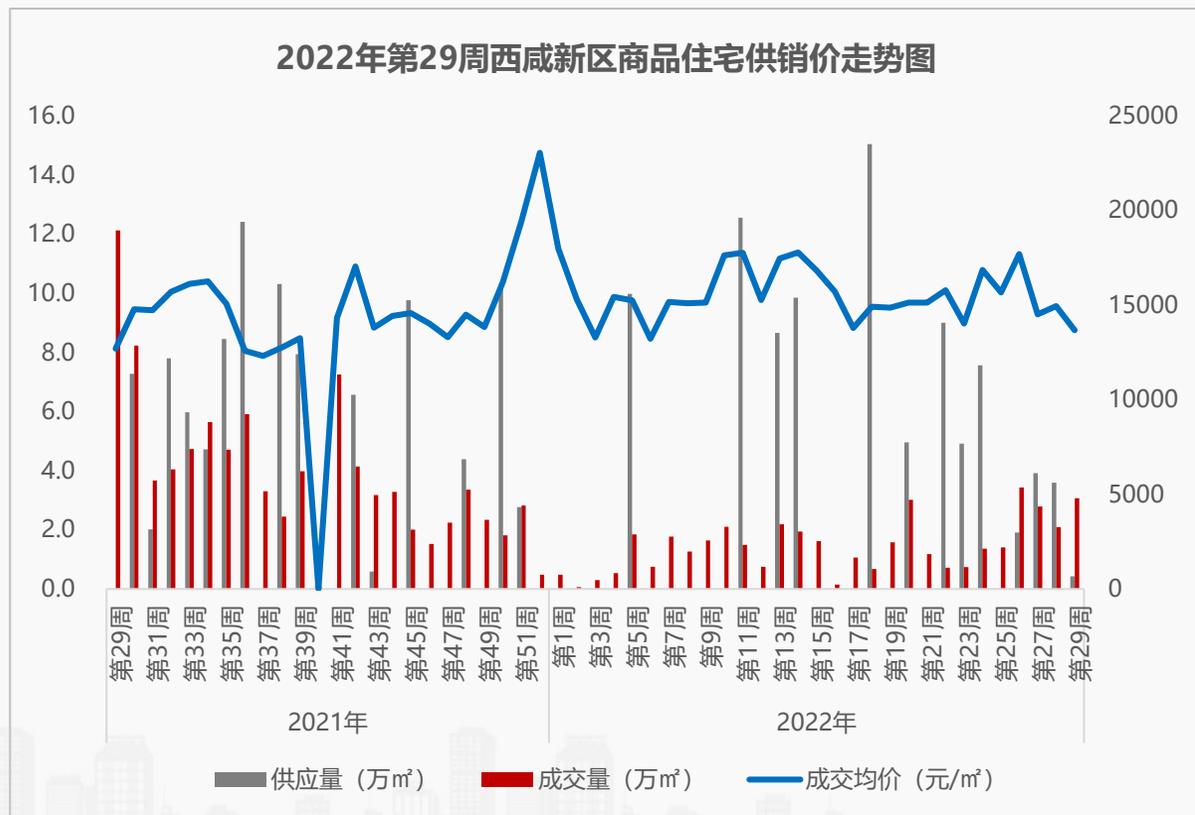
- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目1个，办公新增供应368套、4.9万㎡，环比上涨923.8%，同比——，供应来自曲江的华商豪盛旺座城；
- **成交量方面：**本周主城区办公成交量大幅上涨，办公网签备案48套、0.9万㎡，环比上涨84.8%，同比上涨27.0%，成交集中在经开的金融创新中心，城北的四海唐人街，曲江的曲江文创中心；
- **成交价方面：**本周主城区办公成交价15435元/㎡，环比上涨34.8%，同比上涨1.4%。



### 3.3西咸/住宅供销概况

#### ◆ 本周西咸商品住宅供应持续回落，成交量涨价跌；沣西新城、泾河新城、秦汉新城位居西咸新区成交前三

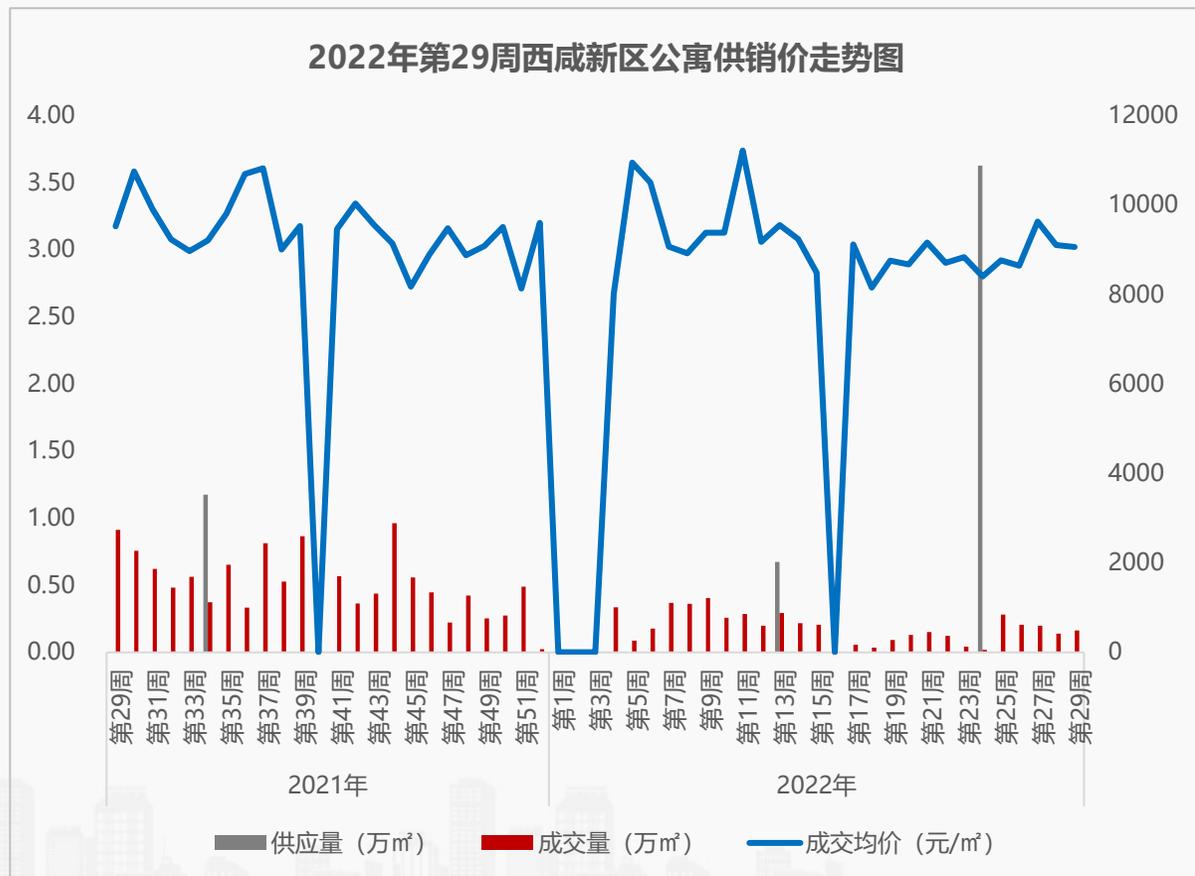
- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目1个，商品住宅新增供应30套、0.4万㎡，环比下降88.1%，同比——，供应来自沣东新城的绿城西安和庐；
- **成交量方面：**本周西咸新区商品住宅成交量大幅上涨，商品住宅网签备案250套、3.1万㎡，环比上涨47.1%，同比下降74.7%，成交集中在泾河新城的滨江翡翠城，沣西新城的华润置地沣华九里、理想欣港湾，秦汉新城的秦汉佳苑，空港新城的福星惠誉美术城云玺；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价13670元/㎡，环比下降8.6%，同比上涨7.6%。



### 3.3西咸/公寓供销概况

#### ◆ 本周西咸公寓无供应，成交量涨价稳；沣东新城、沣西新城、秦汉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有所回升，公寓网签备案38套、0.2万㎡，环比上涨16.8%，同比下降82.1%，成交集中在沣东新城的绿地新里铂瑞公馆、保利和光尘樾、华润置地万象域；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价9061元/㎡，环比下降0.5%，同比下降4.9%。



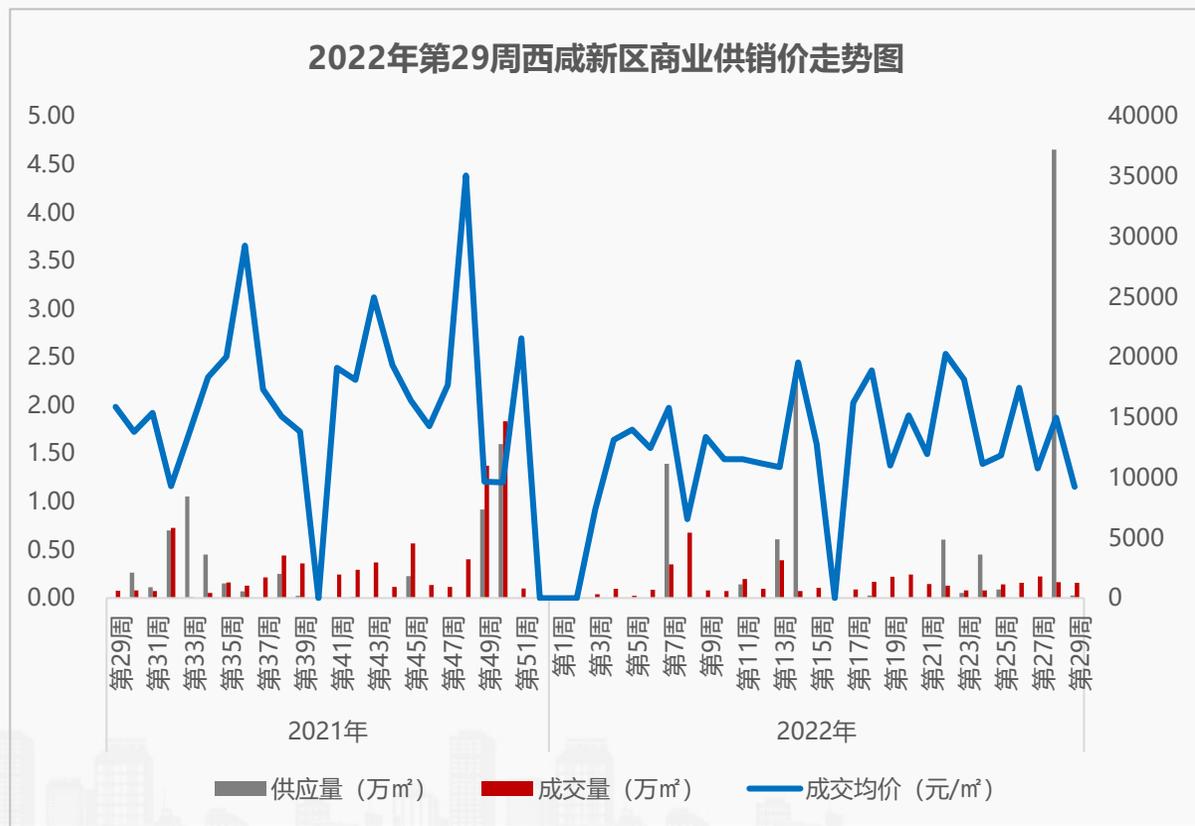
2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.27	0.06	0.05	0.11	0.07
成交量 (万㎡)	0.41	0.09	0.06	0.13	0.03
成交均价 (元/㎡)	10356	8482	7559	8709	8788

数据来源：房管局网签数据

### 3.3西咸/商业供销概况

#### ◆ 本周西咸商业供应锐减，成交量价齐跌； 沣东新城、沣西新城、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1个，商业新增供应4套、0.03万㎡，环比下降99.5%，同比——，供应来自沣东新城的绿城西安和庐；
- **成交量方面**：本周西咸新区商业成交小幅回落，商业网签备案9套、0.2万㎡，环比下降2.6%，同比上涨105.0%，成交集中在沣东新城的绿地新里铂瑞公馆及OCT华侨城创想中心，沣西新城的金科世界城，空港新城的绿地国宝21城；
- **成交价方面**：本周西咸新区商业成交价9234元/㎡，环比下降38.3%，同比下降41.9%。

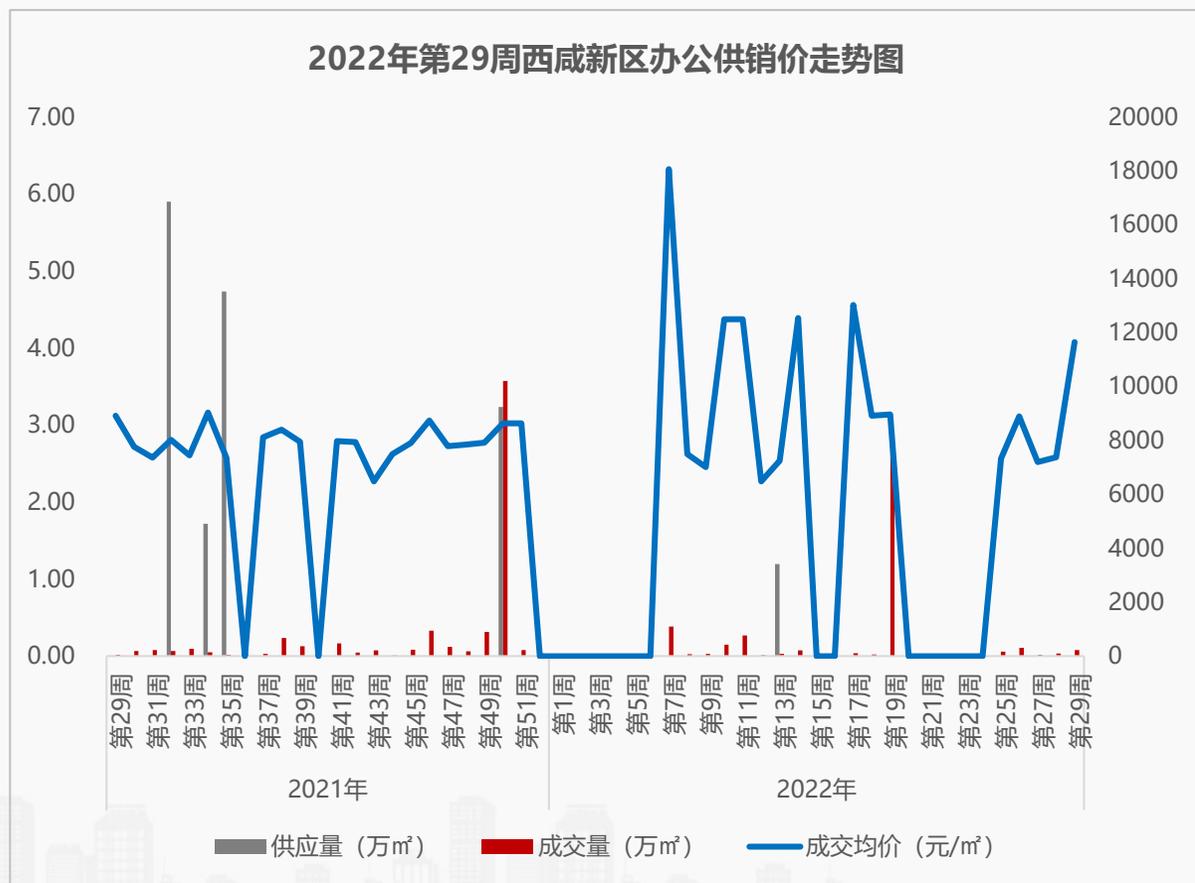


数据来源：房管局网签数据

### 3.3西咸/办公供销概况

#### ◆ 本周西咸办公无供应，成交量价受个案因素影响大幅上涨，成交集中在沣东新城的搜宝中心和沣东旺城

- **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持续低位，办公网签备案3套、0.1万㎡，环比上涨132.0%，同比上涨318.9%，成交集中在沣东新城的搜宝中心及沣东旺城；
- **成交价方面：**本周西咸新区办公成交价11649元/㎡，环比上涨57.9%，同比上涨30.5%。



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商品房销售排行

### 第29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> )
1	碧桂园·云顶	1087294898	51293.19	321	21198
2	绿城西安全运村	206232769	13209.12	77	15613
3	招商·央畔	128341538	8265.29	66	15528
4	金泰·贞观悦府	112077360	6739.12	56	16631
5	悦美国际	88837472	6299.99	53	14101

### 第29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> )
1	万景·荔知湾	52913246	3410.93	68	15513
2	Domo ONE	13088555	1388.41	34	9427
3	赛格国际·中京坊	9168825	1072.77	13	8547
4	万达·天鼎	34021060	983.35	3	34597
5	首创国际城	6378698	977.85	16	6523

### 第29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	金融创新中心	89661547	5215.09	22	17193
2	四海唐人街	16592630	1140.25	4	14552
3	曲江文创中心	10573094	867.83	13	12183
4	太和时代广场	9590280	795.53	3	12055
5	曲江云月	10077399	707.32	3	14247

### 第29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> )
1	招商·央玺	38371196	1320.04	5	29068
2	御河上院	13900000	615.67	3	22577
3	曲江·流光云谷	27744800	532	5	52152
4	福星惠誉美术城·云玺	3708405	321.54	2	11533
5	泮水云间	5606475	247.86	1	22620

### 第29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	4899550	1580.5	1	3100
2	中国铁建·万科翡翠国际	16824919	1118.18	4	15047
3	中海·熙峰里	18841406	897.65	12	20990
4	绿地新里铂瑞公馆	6374910	872.82	3	7304
5	绿地国际花都	8844171	640.41	1	13810

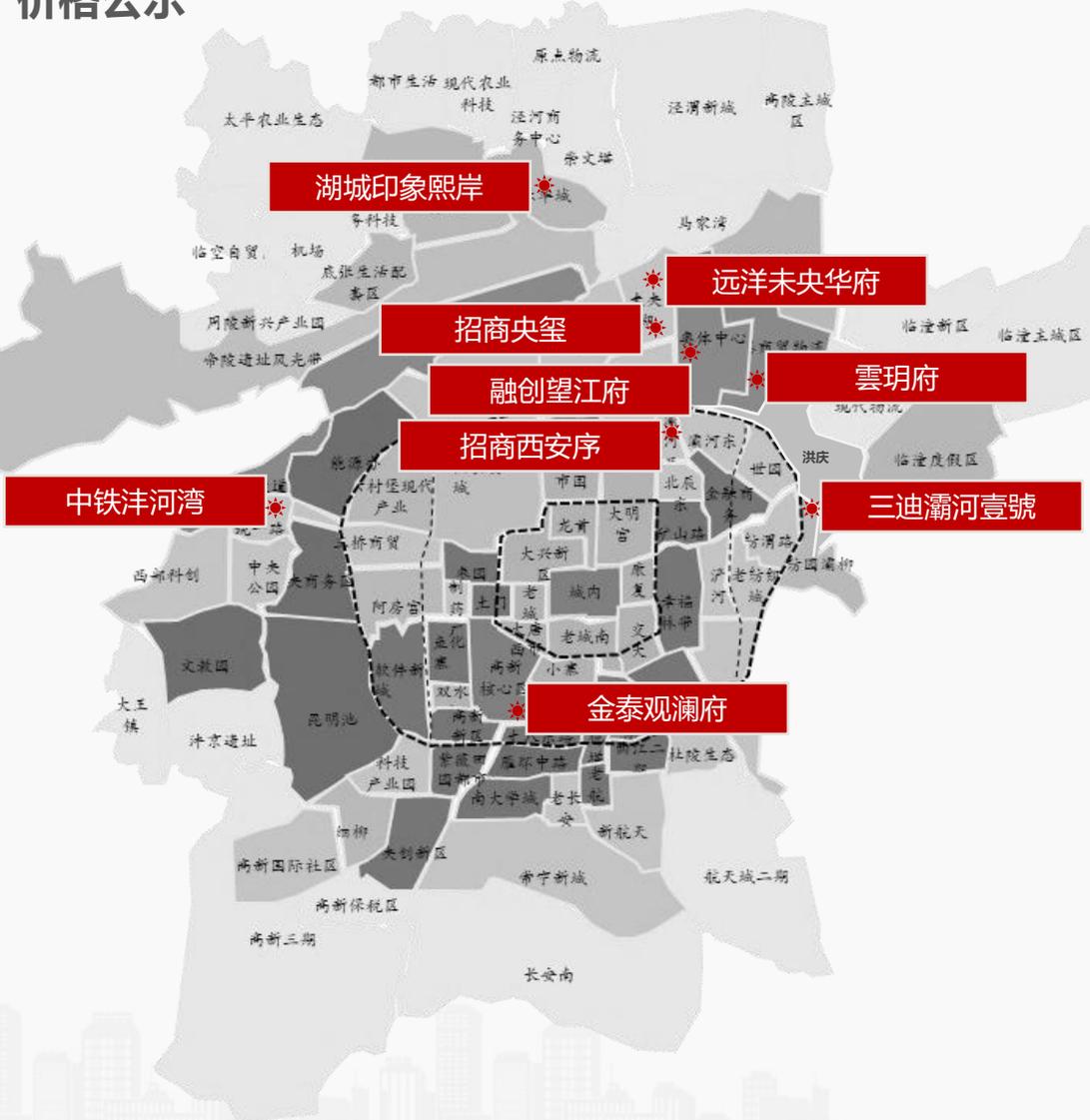
# PART 04 创典监测

- 价格公示
- 项目登记
- 开盘监测



# 4.1 价格公示

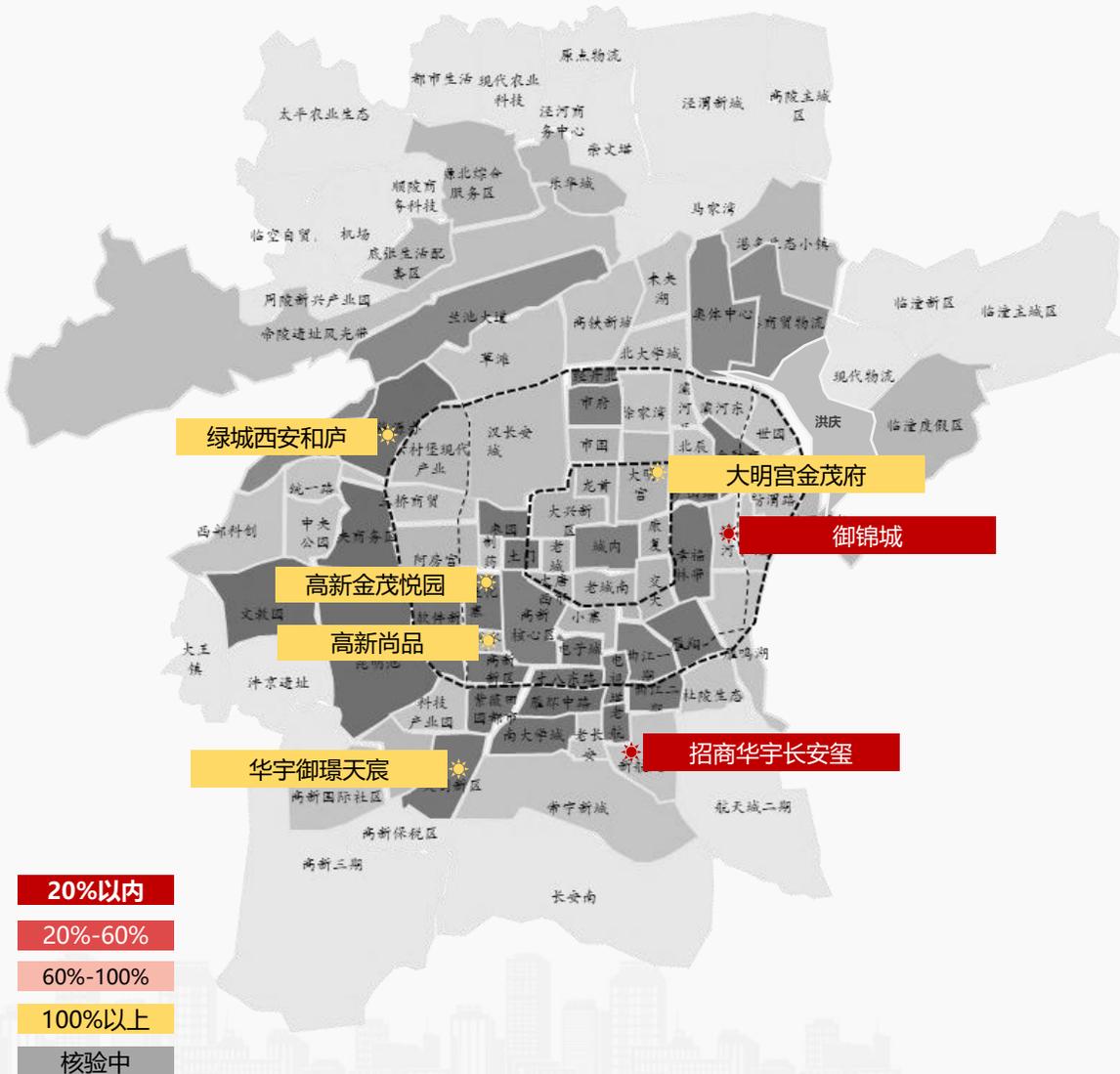
◆ 本周共计9盘价格公示，合计2059套房源，均价18577元/m<sup>2</sup>，其中雲玥府、融创望江府新地块、金泰假日花城五期观澜府为首次价格公示



2022年第29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 <sup>2</sup> )	价格变动情况
1	灞河新区	三迪灞河壹號	3#	叠拼	206-252	16	精装	30200	下降20%
			6#	洋房	173-210	36	精装	30567	首次价格公示
2	港务区	融创望江府	1#,2#,3#,4#,6#,9#,11#	小高层	130-144	434	毛坯	15899	新地块DK1首次价格公示
			5#,7#,8#,10#,12#,13#,14#,15#,16#	大平层	157-374	431	毛坯	20324	新地块DK1首次价格公示
3	浐灞	远洋未央华府	3#	小高层	114-141	59	毛坯	14495	价格基本持平
			4#,6#,7#	高层	111-141	327	毛坯	14732	首次价格公示
4	港务区	雲玥府	14#,15#	高层	100-125	173	毛坯	15251	首次价格公示
5	浐灞	招商央玺	5#	小高层	167-204	34	精装	22255	首次价格公示
			7#	叠拼	204-279	14	毛坯	31852	上涨2%
6	浐灞	招商西安序	1#,10#	大平层	306-370	30	毛坯	36410	下降3%
7	泾河	湖城印象熙岸	13#,17#,20#	小高层	143-239	148	毛坯	11281	价格基本持平
8	沔西	中铁沔河湾	11#	小高层	97-127	72	精装	19500	价格基本持平
			14#	高层	99-254	249	精装	18900	价格基本持平
9	高新	金泰观澜府	23#	洋房	176-317	36	毛坯	22650	首次价格公示
合计						2059	—	18577	—

## 4.2项目登记

◆ 本周西安共7个项目开启线上登记，合计供应1175套房源，登记人数3726个，核验通过人数3013个，整体中签率39%

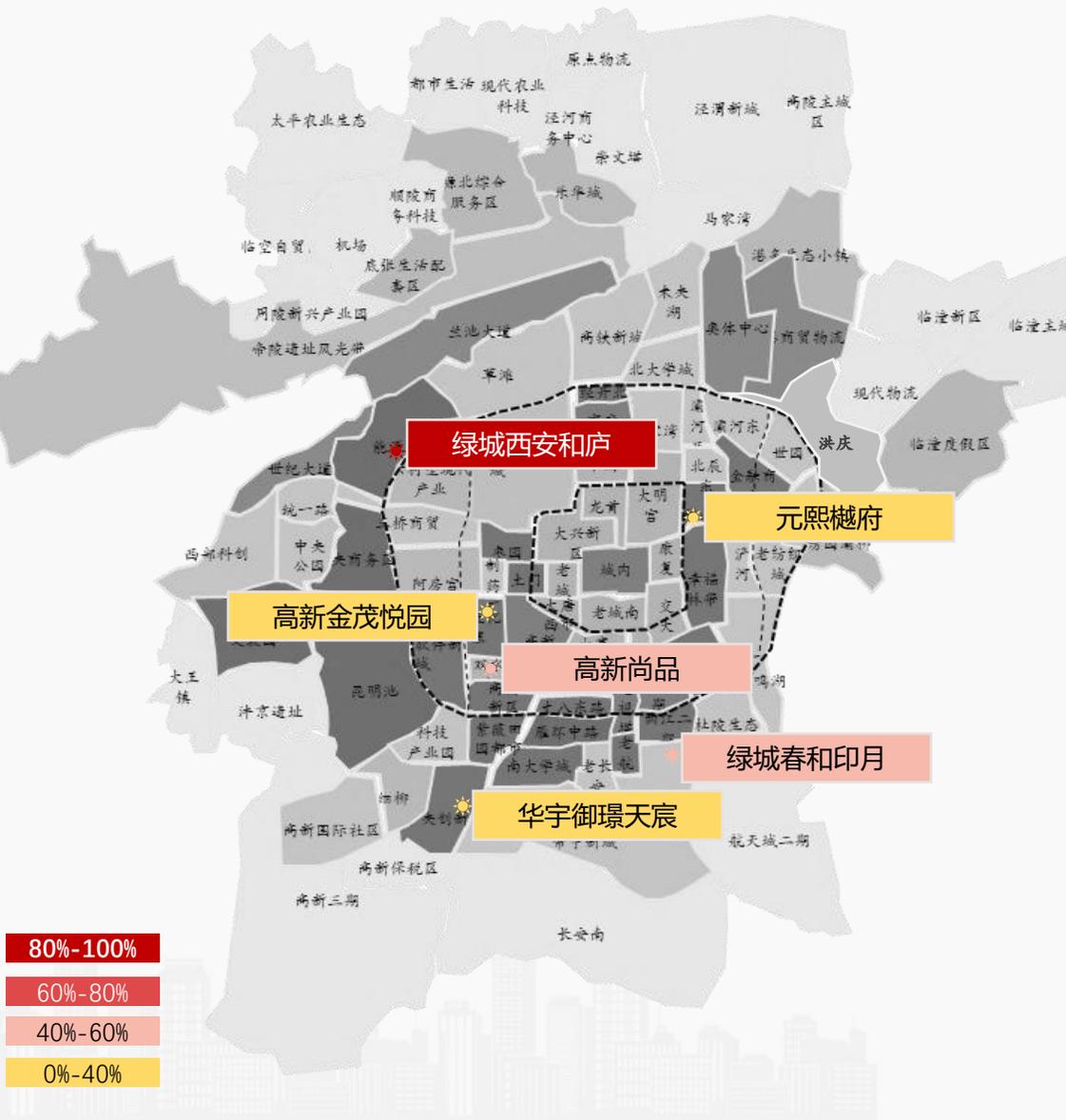


2022年第29周西安商品住房意向登记项目表

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/㎡)
7.21-7.23	1	灞灞	御锦城	65#	2541	2356	52	8%	小高层15267
				61#,64#,67#,68#,70#			126		洋房17719
7.17-7.19	2	航天城	招商华宇长安玺	5#	144	108	18	17%	叠拼29354
7.19-7.21	3	高新	高新尚品	1#,2#	548	309	325	105%	高层18901
7.16-7.18	4	沣东	绿城西安和庐	4#	67	24	30	125%	小高层22749
7.19-7.21	5	城北	大明宫金茂府	2#,3#,5#	150	101	140	139%	高层23557
7.16-7.18	6	高新	高新金茂悦园	9#	136	68	100	247%	高层22928
				10#,15#			68		小高层25482
7.16-7.18	7	高新	华宇御璟天宸	15#	140	47	32	672%	小高层27419
				16#,18#,19#			284		高层25724
合计					3726	3013	1175	39%	—

## 4.3 开盘监测

◆ 本周西安共6个项目开盘，推货1486套，成交505套，开盘去化率34%。其中绿城西安和庐实现开盘即清



2022年第29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	核验人数	供应(套)	成交(套)	去化率	成交均价(元/㎡)	装修情况
1	自行开盘	7.21	绿城西安和庐	沣东	4#	小高层	三室	24	30	30	100%	22749	精装
2	自行开盘	7.19	绿城春和印月	航天城	17#	小高层	三室,四室	337	71	35	49%	19550	毛坯
					11#,19#,23#	高层	三室,四室		324	180	56%	19461	毛坯
3	自行开盘	7.24	高新尚品	高新	1#,2#	高层	两室,三室,四室	309	325	181	56%	18901	毛坯
4	自行开盘	7.21	华宇御璟天宸	高新	15#	小高层	三室,四室	47	32	2	6%	27419	精装
					16#,18#,19#	高层	三室,四室		284	9	2%	25724	精装
5	自行开盘	7.21	高新金茂悦园	高新	9#	高层	两室,三室	68	100	18	18%	22928	毛坯
					10#,15#	小高层	三室		68	5	7%	25482	毛坯
6	自行开盘	7.20	元熙樾府	浐灞	13#	高层	三室	148	252	45	18%	13645	毛坯
合计								933	1486	505	34%	—	

## 【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。