

# 2022年

# 西安房地产市场周报

【7.25-7.31】

## ▾ 本周楼市看点 ▾

### 宏观环境

7·28中央政治局会议首提“保交楼、保民生、保稳定”，促进房地产良性循环和健康发展

### 土地市场

本周西安土地市场无供应；成交2宗186亩住宅用地，为北沈家桥村的城改用地，由星河湾摘得

### 数据楼市

第30周大西安商品房供应10万 $m^2$ ，环比下降79%；成交29.7万 $m^2$ ，环比上涨4%；成交价环比下降

### 创典监测

本周西安共6个项目开盘，推货1809套，成交1548套，平均开盘去化率86%

# PART 01 宏观环境

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



## 1.1 楼市政策

### ◆ 7·28中央政治局会议首提“保交楼、保民生、保稳定”，促进房地产业良性循环和健康发展

#### ■ 7月28日中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作，会议要点如下：

- 经济形势：全面落实疫情要防住、经济要稳住、发展要安全的要求，巩固经济回升向好趋势，着力稳就业稳物价，保持经济运行在合理区间，力争实现最好结果。
- 宏观政策：宏观政策要在扩大需求上积极作为，支持地方政府用足用好专项债务限额。货币政策要保持流动性合理充裕，加大对企业信贷支持，用好政策性银行新增信贷和基建投资基金。
- **房地产行业：稳定房地产市场，坚持“房住不炒”定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生。**

#### ■ 7月25日，银保监会召开全系统2022年年中工作暨纪检监察工作座谈会，提出：

- 把稳定宏观经济大盘放在更加突出的位置，更好发挥金融逆周期调节作用；加强稳企纾困，强化小微金融服务。
- 稳步推进银行业保险业改革化险工作，支持地方政府发行专项债补充中小银行资本；推动中小银行不良贷款处置支持政策措施落地实施。
- **支持地方做好“保交楼”工作，促进房地产市场平稳健康发展。**

时间	近一年来中央政治局会议有关房地产行业内容
2022年4月29日	要有效管控重点风险，守住不发生系统性风险底线。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。
2021年12月10日	针对住房保障和房地产市场，提出要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。
2021年7月31日	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。加快发展租赁住房，落实用地、税收等支持政策。
2021年4月30日	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，增加保障性租赁住房 and 共有产权住房供给，防止以学区房等名义炒作房价。

**政策解读：**近期多地烂尾楼盘的“停贷”风波，导致客户置业信心再度受挫，为稳定市场预期、促进楼市平稳发展带来新挑战，下半年经济增长压力巨大，而房地产的平稳发展和良性循环是稳定经济发展的重中之重。本次会议首次将稳定房地产市场的表述放在了最前端，并明确提出要压实地方政府责任，保交楼、稳民生。预示后续政府将积极出台一系列“保交楼”政策，对于维护购房者合法权益、修复市场信心有着一定积极作用。

# PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交



## 2.1 土地成交

◆ 本周西安土地市场成交2宗186亩为北沈家桥村的城改用地，位于5号线黄渠头地铁口，由星河湾摘得，平均楼面价8945元/m<sup>2</sup>；YT8-110-706、YT8-110-707最高毛坯限价分别为28710元/m<sup>2</sup>、29870元/m<sup>2</sup>



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 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	竞得企业
1	曲江	YT8-110-706	金花南路以东、公园南路以西、黄渠头路以北、规划路以南	114.5	住宅 (城改)	3.25	21.7	8747	0%	星河湾
2	曲江	YT8-110-707	金花南路以东、公园南路以西、黄渠头路以北、规划路以南	71.5	住宅 (城改)	2.96	13.1	9292	0%	星河湾
合计				186	—	—	—	8945	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大幅下跌，成交量涨价跌；商品住宅供销价全面下跌，供应跌幅达6成

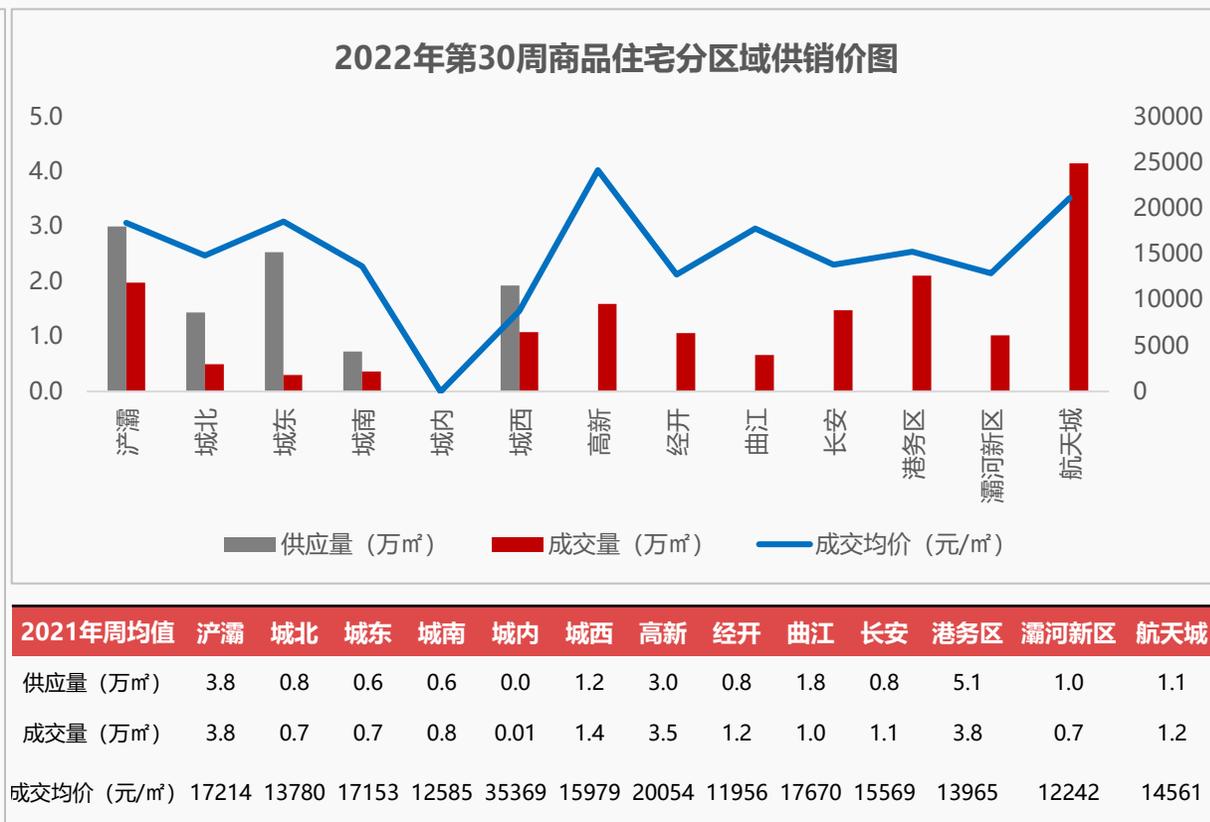
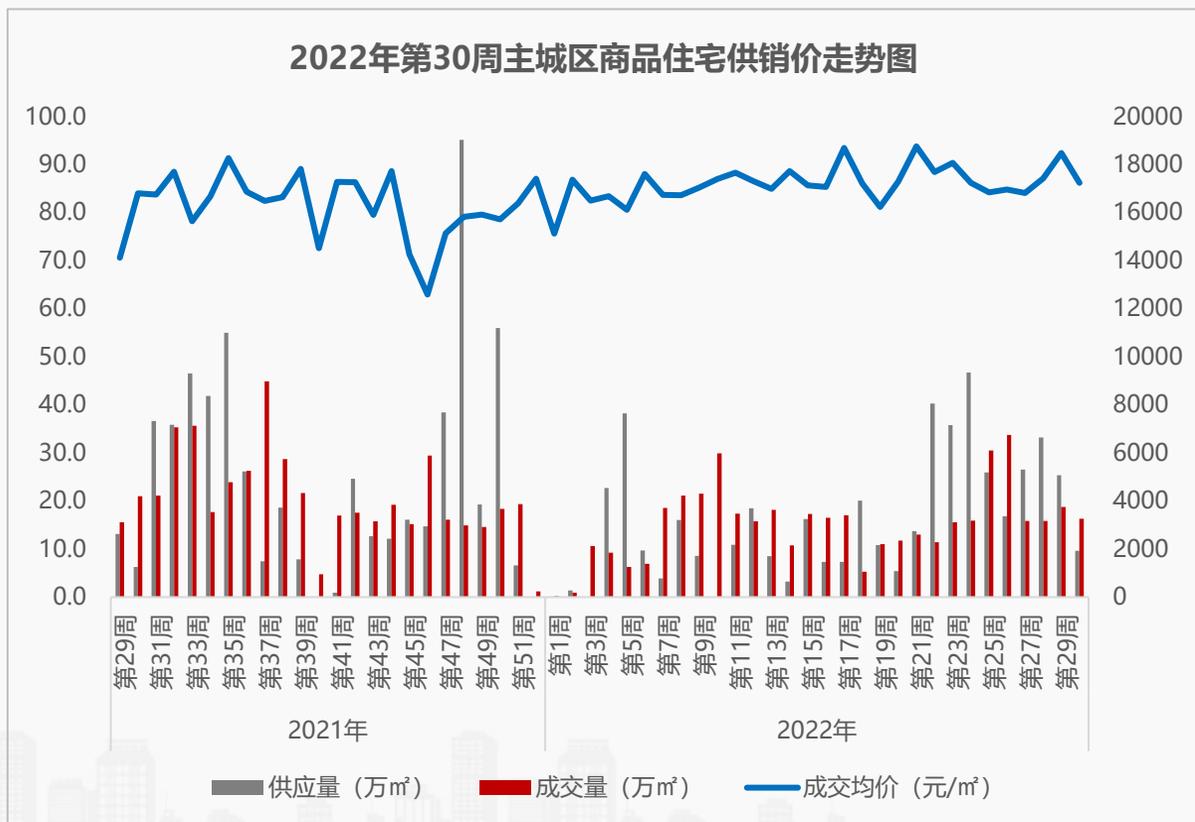
2022年第30周大西安各物业供销价一览表

—	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	9.6	16.3	17246	0.4	1.7	16632	0.0	0.4	13303	0.0	2.2	11701	10.0	29.7	12393
环比	-63%	-25%	-3%	—	-13%	15%	—	-61%	-11%	—	122%	-23%	-79%	4%	-23%
同比	-29%	-44%	6%	4370%	-47%	34%	—	-75%	-6%	—	170%	-30%	-42%	-25%	-15%

## 3.2 主城/住宅供销概况

### ◆ 本周主城区商品住宅供销价齐跌；航天城、港务区、浐灞位居主城区成交前三

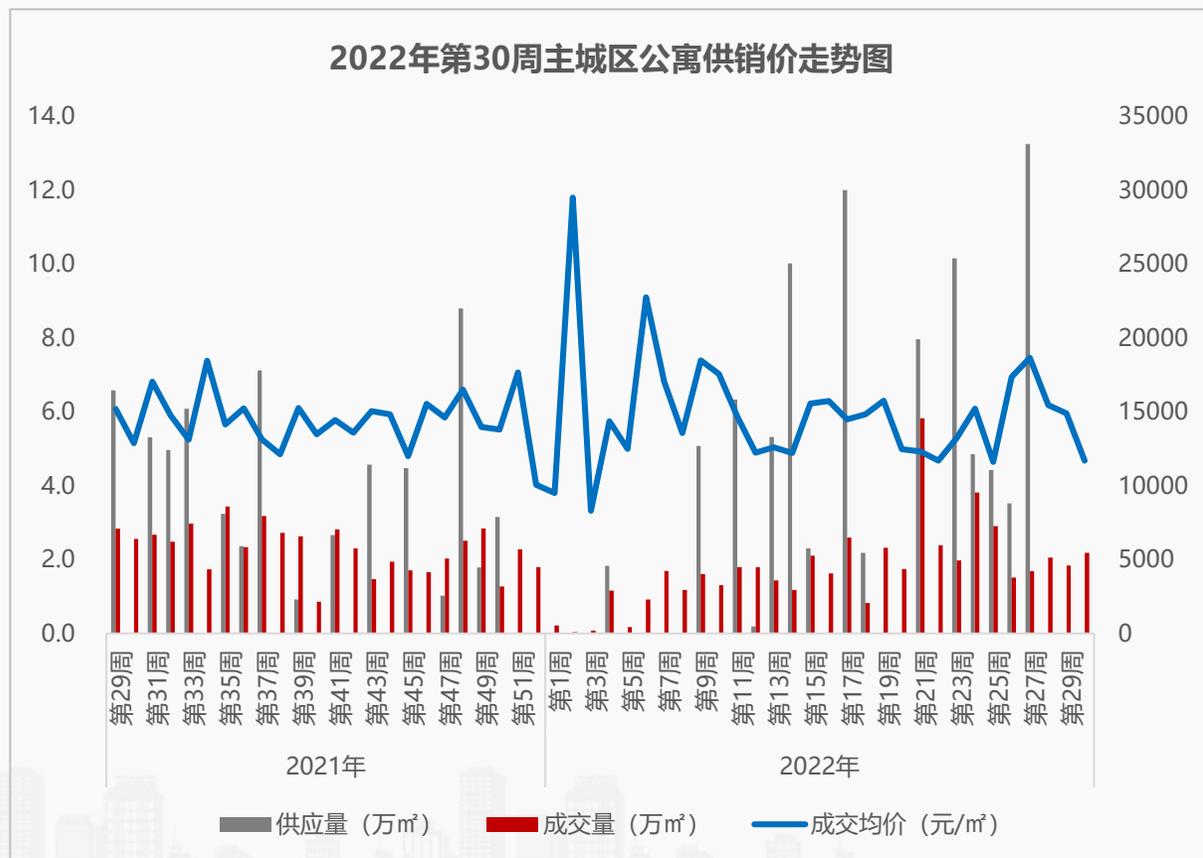
- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目6个，商品住宅新增供应619套、9.6万㎡，环比下降62.1%，同比上涨54.6%，供应来自浐灞的远洋·未央华府，城东的金泰·唐618，城西的领航·云熙；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量大幅下降，商品住宅网签备案1215套、16.3万㎡，环比下降13.1%，同比下降22.2%，成交集中在航天城的碧桂园云顶，港务的招商·央畔，浐灞的龙湖云璟；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价17246元/㎡，环比下降6.7%，同比上涨2.6%。



## 3.2 主城/公寓供销概况

### ◆ 本周主城区公寓无供应，成交量涨价跌；长安、浐灞、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，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上涨，公寓网签备案443套、2.2万㎡，环比上涨18.6%，同比下降14.8%，成交集中在长安的中南·春风南岸，浐灞的万科·悦湾，高新的荣民壹号；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价11701元/㎡，环比下降21.5%，同比下降9.2%。

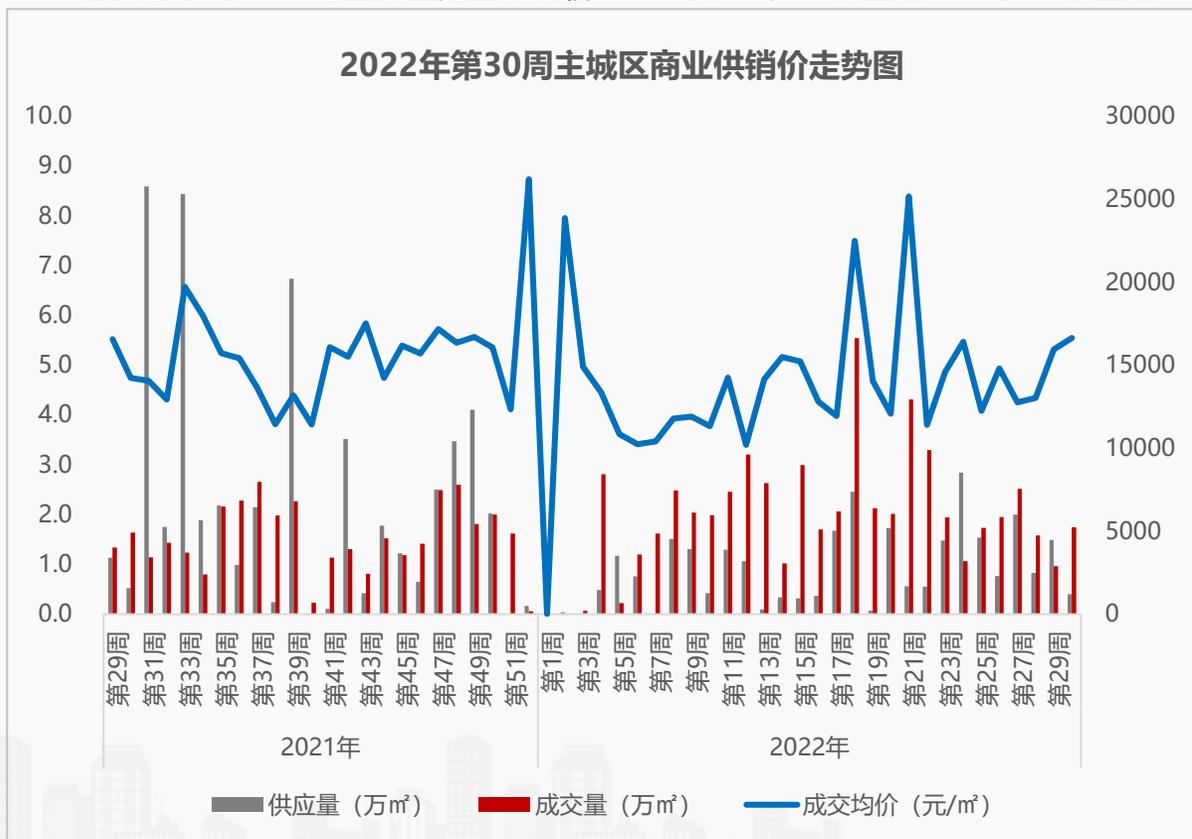


数据来源：房管局网签数据

## 3.2 主城/商业供销概况

### ◆ 本周主城区商业供应大幅下跌，成交量价齐涨；经开、城北、灞河新区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5个，商业新增供应16套、0.4万㎡，环比下降73.2%，同比下降23.2%，供应来自城西的领航·云熙，灞河的远洋·未央华府，城北的龙湖天奕；
- **成交量方面：**本周主城区商业成交量大幅上涨，商业网签备案145套、1.7万㎡，环比上涨81.3%，同比上涨6.7%，成交集中在经开的保利·拉菲公馆及富尔顿国际财富中心，城北的中南·君启，灞河新区的林河春天；
- **成交价方面：**本周主城区商业成交价16632元/㎡，环比上涨4.3%，同比上涨16.9%。

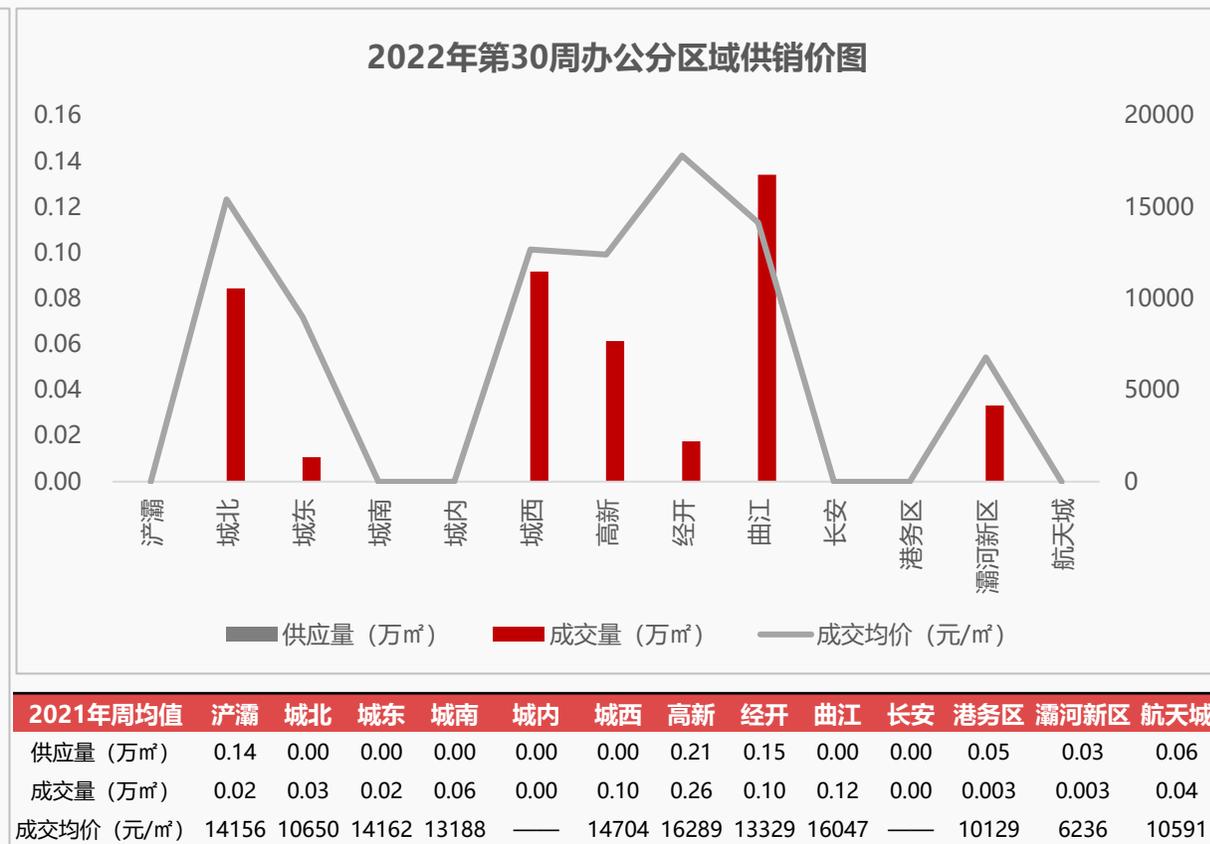
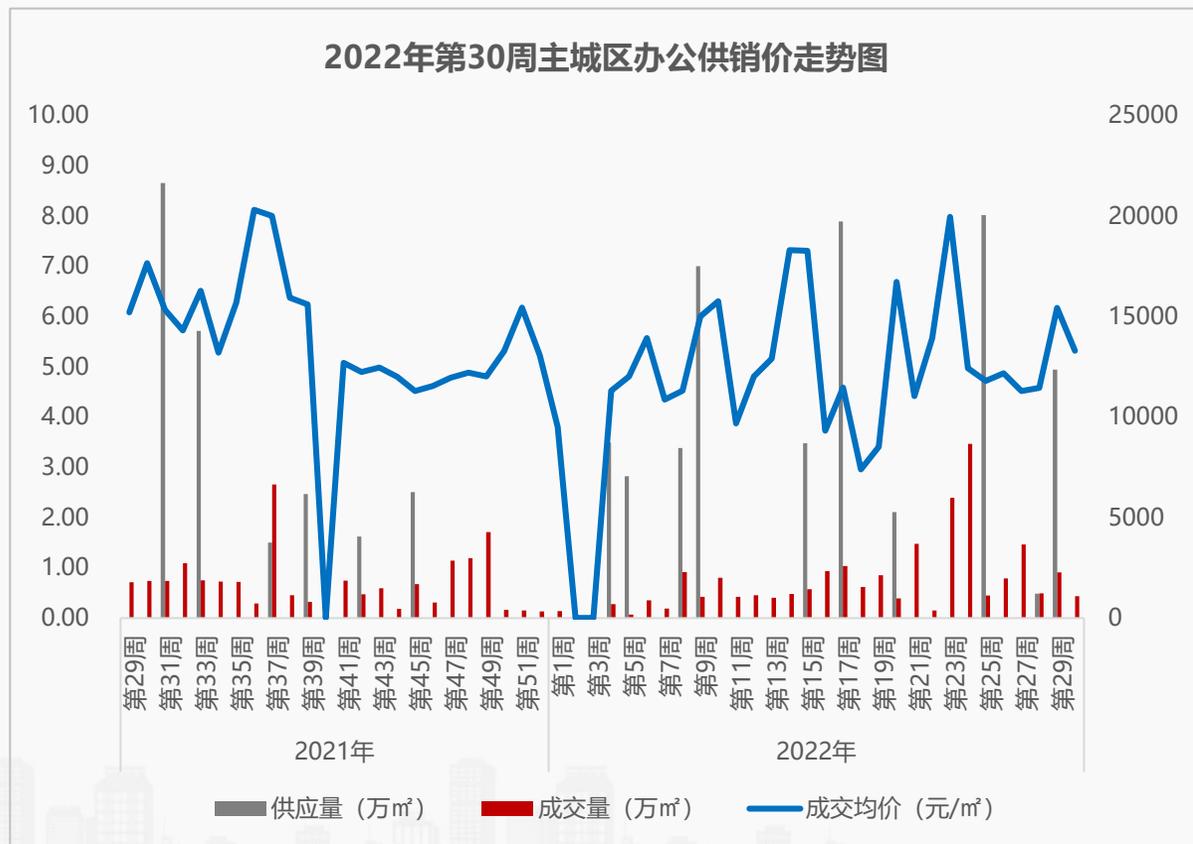


数据来源：房管局网签数据

## 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；曲江、城西、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，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下降，办公网签备案45套、0.4万㎡，环比下降52.1%，同比下降41.3%，成交集中在曲江的曲江文创中心，城西的太和时代广场，城北的中国铁建·西派国际；
- **成交价方面：**本周主城区办公成交价13302元/㎡，环比下降13.8%，同比下降24.7%。

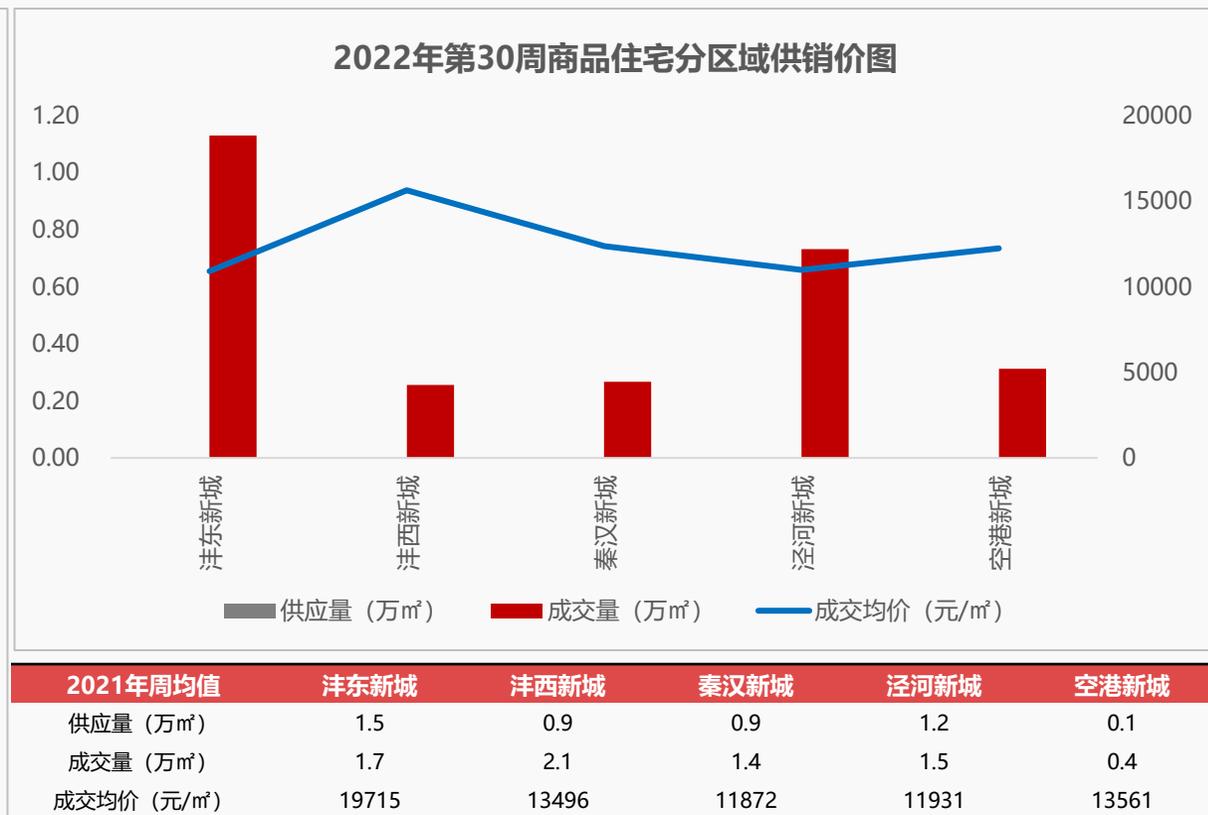
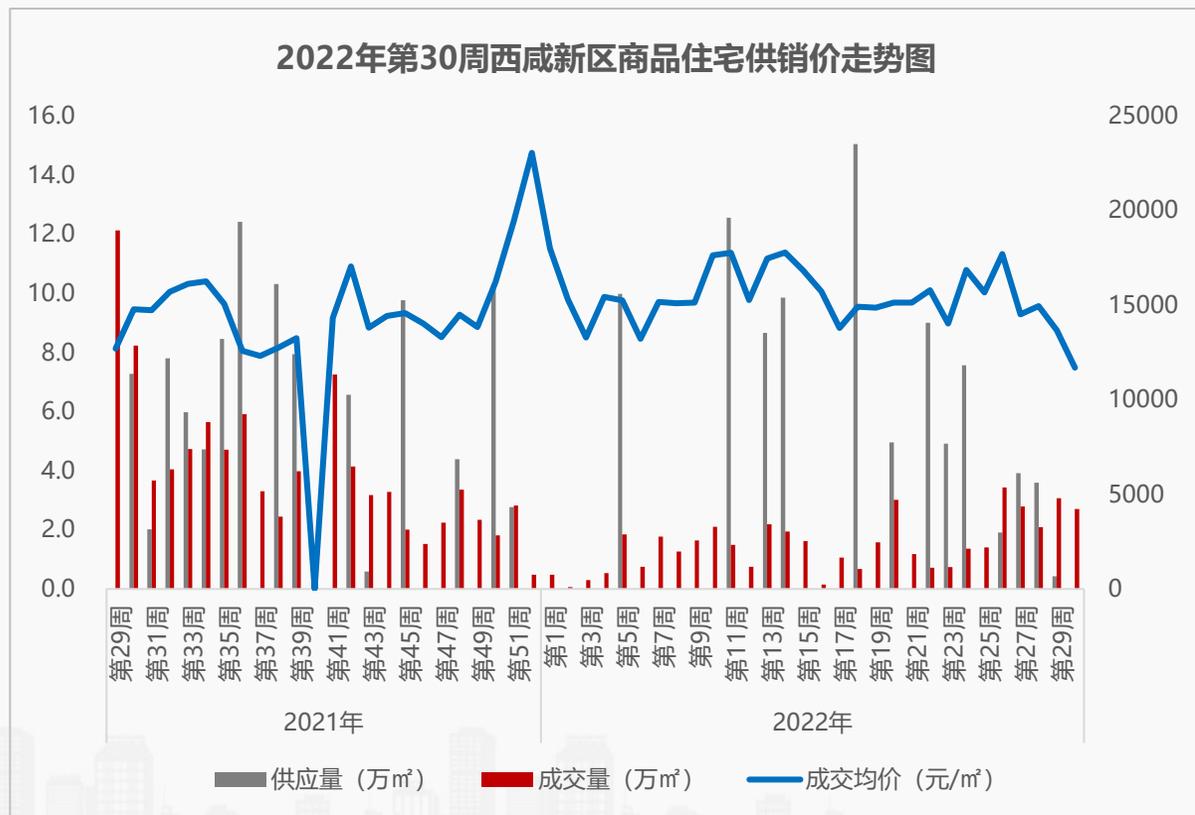


数据来源：房管局网签数据

### 3.3西咸/住宅供销概况

#### ◆ 本周西咸商品住宅无供应，成交量价齐跌；沣东新城、泾河新城、空港新城位居西咸新区成交前三

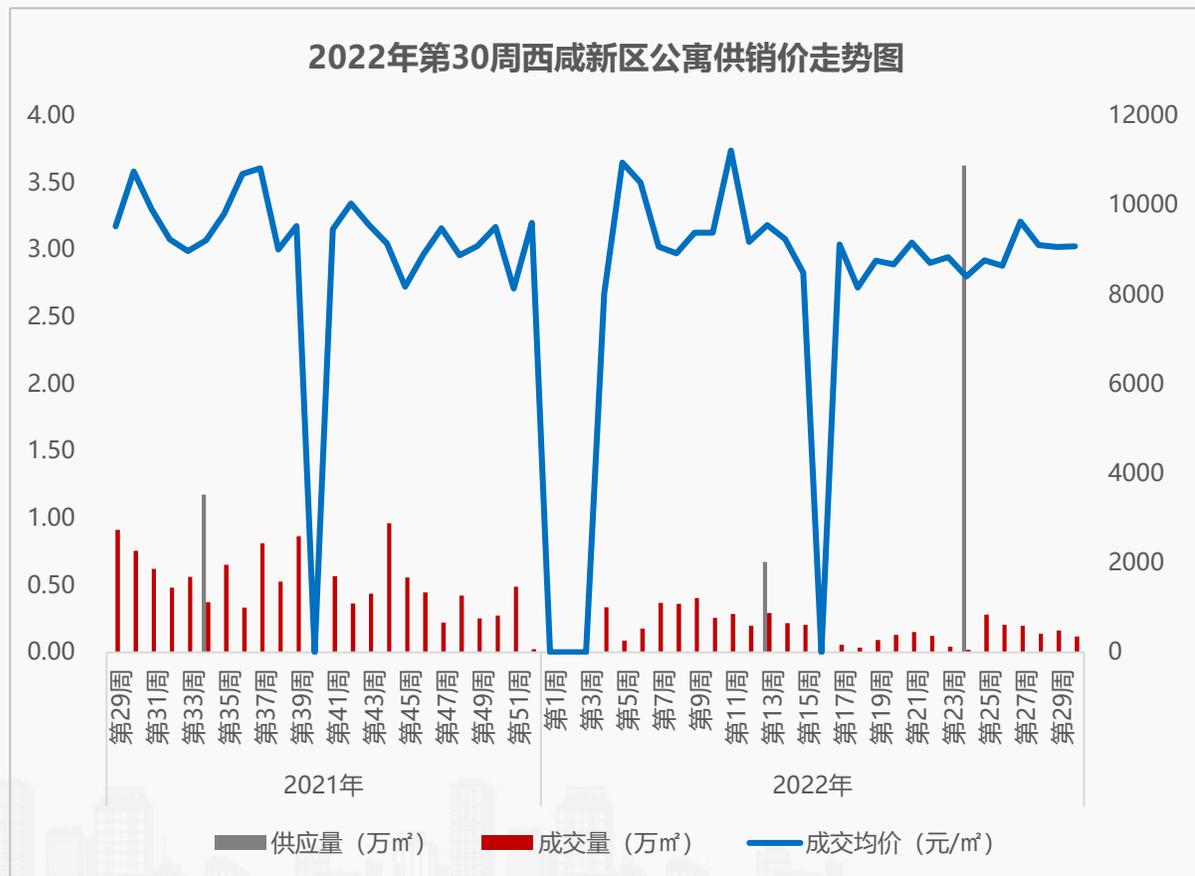
- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目0个，商品住宅无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周西咸新区商品住宅成交量大幅下降，商品住宅网签备案242套、2.7万㎡，环比下降12.0%，同比下降67.2%，成交集中在沣东新城的君合天玺，泾河新城的湖城印象·熙岸，空港新城的福星惠誉美术城·云玺；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价11695元/㎡，环比下降14.4%，同比下降20.9%。



### 3.3西咸/公寓供销概况

#### ◆ 本周西咸公寓无供应，成交量跌价稳；沣东新城、沣西新城位居西咸新区成交前二

- **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大幅下降，公寓网签备案27套、0.1万㎡，环比下降27.5%，同比下降84.4%，成交集中在沣东新城的华润置地·万象域、融创·海逸长洲及保利和光尘樾，沣西新城的金科·世界城；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价9077元/㎡，环比上涨0.2%，同比下降15.6%。

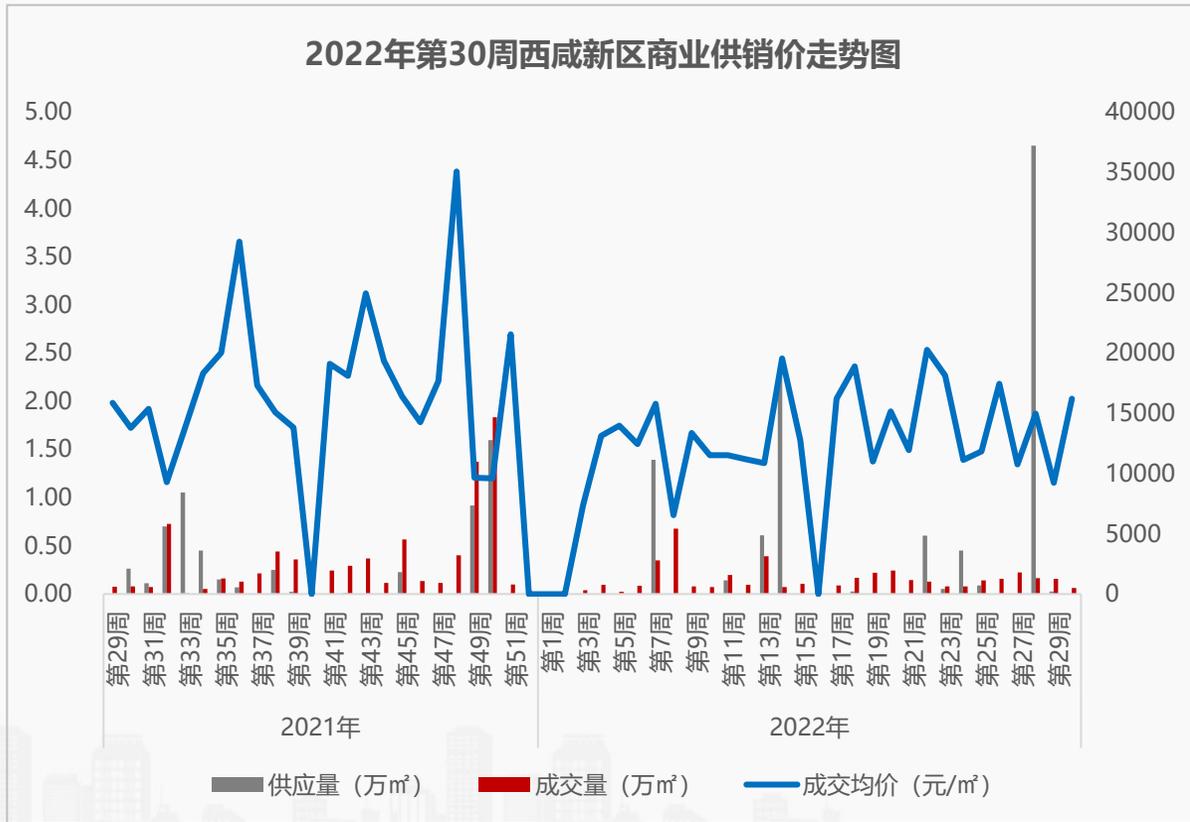


数据来源：房管局网签数据

### 3.3西咸/商业供销概况

#### ◆ 本周西咸商业无供应，成交量跌价涨；西咸新区仅沣东新城有所成交

- **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下降，商业网签备案9套、0.1万㎡，环比下降61.3%，同比下降22.8%，成交集中在沣东新城的融创·海逸长洲、绿地新里兰亭公馆及中南·上悦城；
- **成交价方面：**本周西咸新区商业成交价16239元/㎡，环比上涨75.9%，同比上涨17.6%。

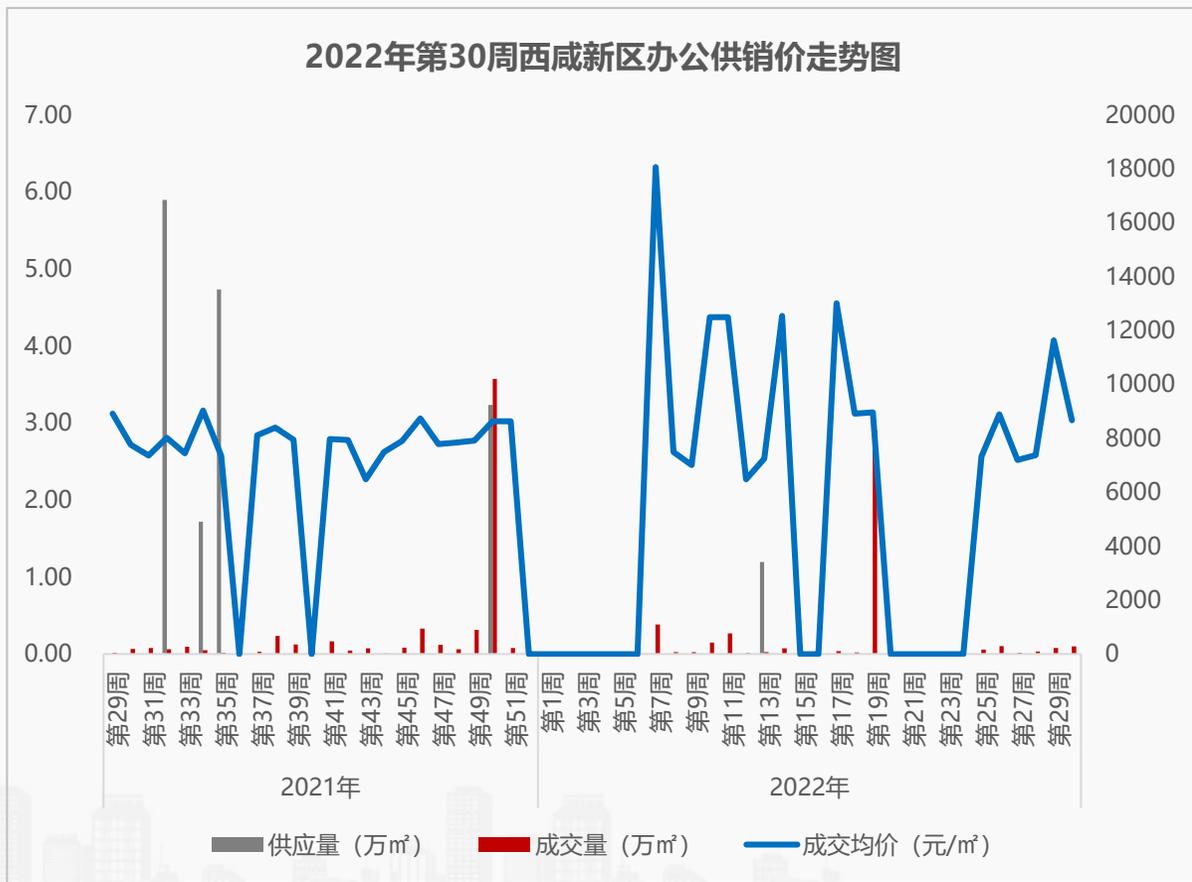


数据来源：房管局网签数据

### 3.3西咸/办公供销概况

#### ◆ 本周西咸办公无供应，成交量涨价跌；沣西新城、沣东新城位居西咸新区成交前二

- **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上涨，办公网签备案6套、0.1万㎡，环比上涨28.4%，同比上涨48.4%，成交集中在沣西新城的沣西国际大厦及中铁·港沣国际，沣东新城的国际科创商务广场；
- **成交价方面：**本周西咸新区办公成交价8677元/㎡，环比下降25.5%，同比上涨11.7%。



数据来源：房管局网签数据

## 3.4商品房销售排行

### 第30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	845288728	39733.89	247	21274
2	悦美国际	184963380	13307.97	113	13899
3	招商·央畔	142174904	9012.99	69	15774
4	君合天玺	30898657	6408.64	76	4821
5	龙湖·云璟	106548093	5550.79	44	19195

### 第30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	中南·春风南岸	60862380	7159.41	187	8501
2	赛格国际·中京坊	9346173	1054.78	13	8861
3	荣民壹号	10674195	996.78	2	10709
4	明丰阿基米德	10664901	995.26	19	10716
5	万科·悦湾	10754486	930.65	30	11556

### 第30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	曲江文创中心	18999871	1342.22	23	14156
2	中国铁建·西派国际	13031913	844.96	8	15423
3	太和时代广场	9324320	586.66	2	15894
4	国际科创商务广场	4769302	470.11	4	10145
5	沣西国际大厦	3225822	437.37	1	7375

### 第30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	16491498	409.28	2	40294
2	招商华宇长安玺	8620947	288.77	1	29854
3	三迪·灞河壹號	7905546	205.82	1	38410
4	福星惠誉美术城·云玺	2500000	170.27	1	14683
5	——	——	——	——	——

### 第30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	林河春天	47099367	1969.6	10	23913
2	中南·君启	33057049	1928.23	20	17144
3	保利·拉菲公馆	20641024	1915.81	22	10774
4	富尔顿国际财富中心	16623800	1668.74	3	9962
5	华东万悦城	13464207	1537.27	1	8759

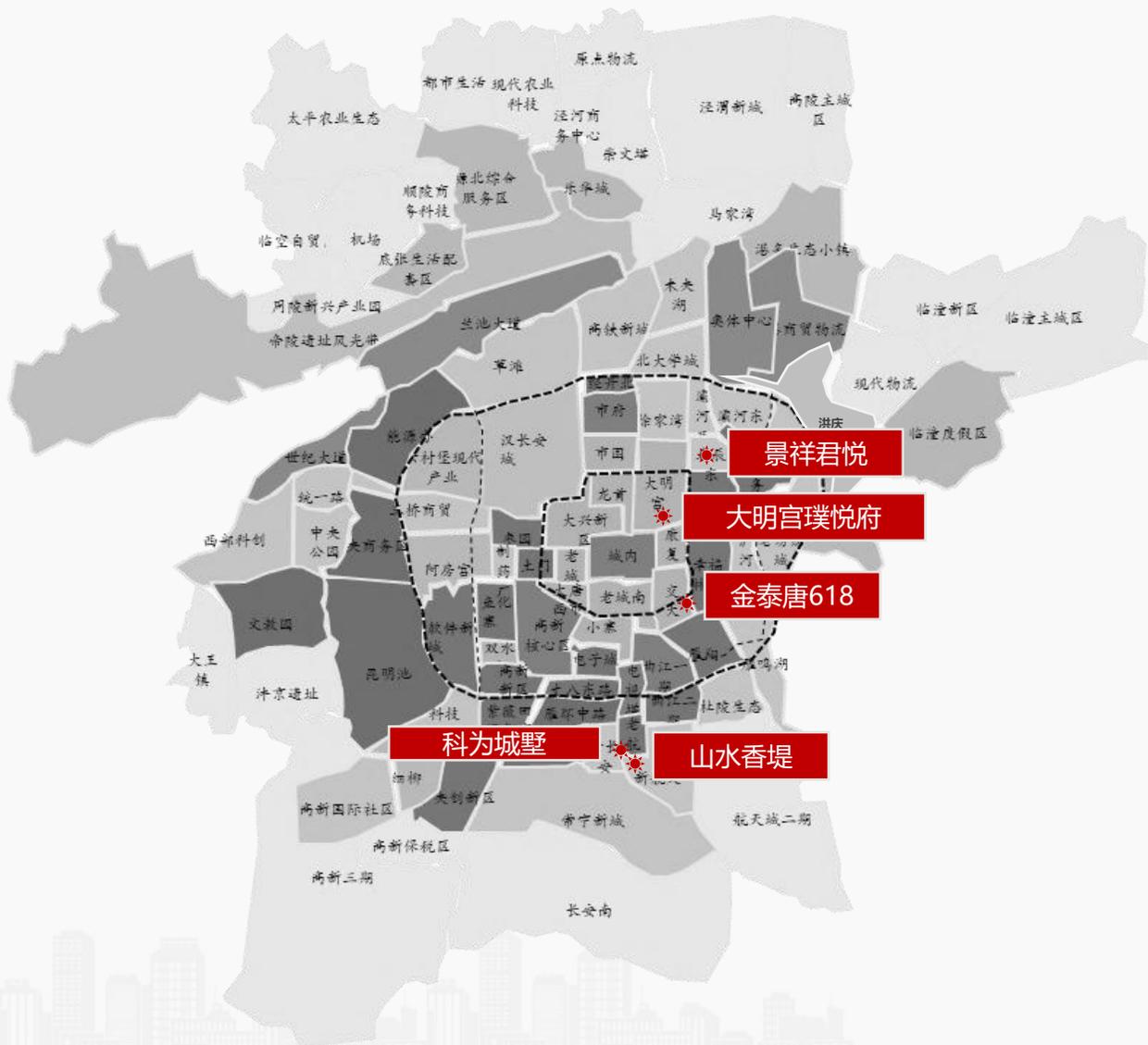
# PART 04 创典监测

- 价格公示
- 项目登记
- 开盘监测



# 4.1 价格公示

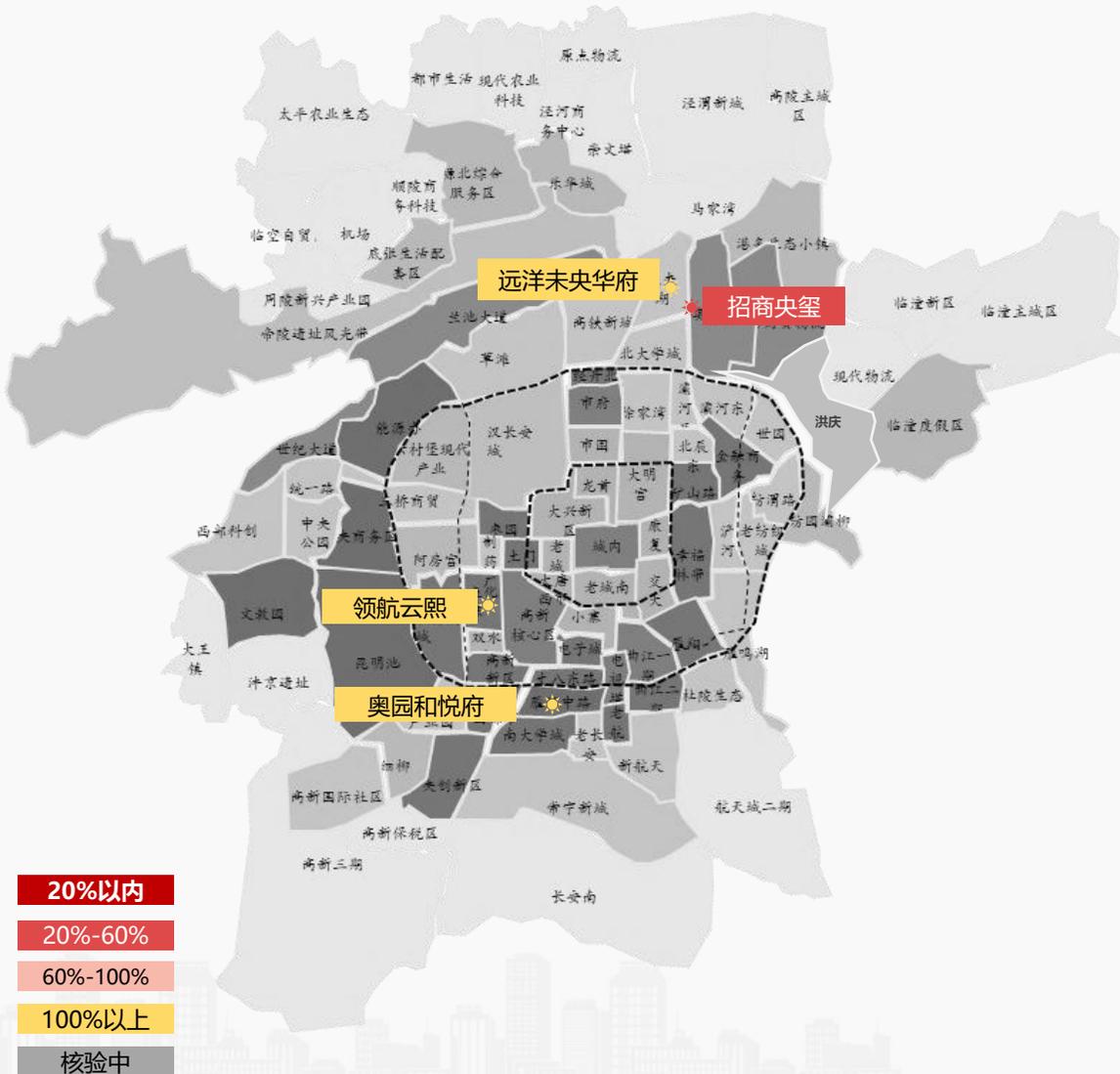
◆ 本周共计5盘价格公示，合计895套房源，均价20499元/m<sup>2</sup>，其中金泰唐618、大明宫璞悦府为首次价格公示



2022年第30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	城东	金泰唐618	1#	大平层	178-223	50	毛坯	28100	首次价格公示
			11#		232-362	54		28962	
2	航天城	山水香堤	19#	洋房	150-345	40	毛坯	20363	价格上涨198%，时隔4年价格公示
3		科为城墅	1#	大平层	155-222	48	毛坯	19500	二期首次价格公示
4	浐灞	景祥君悦	7#	高层	104-245	107	毛坯	14096	价格持平
			9#		46-244	499		13016	
5	城北	大明宫璞悦府	2#	高层	109-129	97	毛坯	19457	首次价格公示
合计						895	—	20499	—

## 4.2项目登记

◆ 本周西安共4个项目开启线上登记，合计供应506套房源，登记人数506组，核验通过158组（远洋未央华府核验未结束），整体中签率320%



2022年第30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/㎡)
7.23-7.25	1	城南	奥园和悦府	3#	140	62	128	161%	19055
7.28-7.30	2	城西	领航云熙	4#	137	58	155	218%	18377
7.29-7.31	3	浐灞	远洋未央华府	3#、4#	125	—	189	—	14558
7.26-7.28	4		招商央玺	5#	104	38	34	52%	22255
合计					506	158	506	320%	—

# 4.3 开盘监测

◆ 本周西安共6个项目开盘，推货1809套，成交1548套，平均开盘去化率86%。其中港务的绿城全运村、华润未来城市实现开盘即清



2022年第30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	摇号开盘	7.28-29	绿城西安全运村	港务区	9#、11#	小高层	三室,四室	1610	169	169	100%	15935	毛坯
					14#	高层	三室		126	126	100%	15322	
		7.26-27			1#、7#、10#	高层	三室,四室	778	252	249	99%	15577	
2	自行开盘	7.27	大明宫金茂府	城北	2#、3#、5#	高层	三室,四室	101	140	40	29%	23557	毛坯
3	自行开盘	7.30	奥园和悦府	城南	3#	高层	三室,四室	77	124	22	18%	19055	毛坯
4	摇号开盘	7.26	金地中央公园	城南	3#、4#、8#	高层	两室,三室	1431	666	611	92%	19213	毛坯
5	摇号开盘	7.29	招商华宇长安玺	航天城	5#	叠拼	三室,四室	108	18	17	94%	29354	精装
6	摇号开盘	7.26	华润置地未来城市	港务区	10#	高层	三室,四室	5118	94	94	100%	15478	毛坯
					9#、11#、12#	小高层	三室,四室		220	220	100%	15792	毛坯
合计								9223	1809	1548	86%	—	



## 【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。