

# 2022年

# 西安房地产市场周报

【8.1-8.7】

## ◀ 本周楼市看点 ▶

### 土地市场

本周西安高新CID供应1宗商服兼交通运输用地；成交2宗位于港务区的住宅用地，为华润紫云府储备用地

### 数据楼市

第31周大西安商品房供应35.9万 $m^2$ ，环比上涨257%，成交39.6万 $m^2$ ，环比上涨20%，成交价涨幅明显

### 创典监测

本周西安共6个项目开盘，推货788套，成交237套，开盘去化率30%



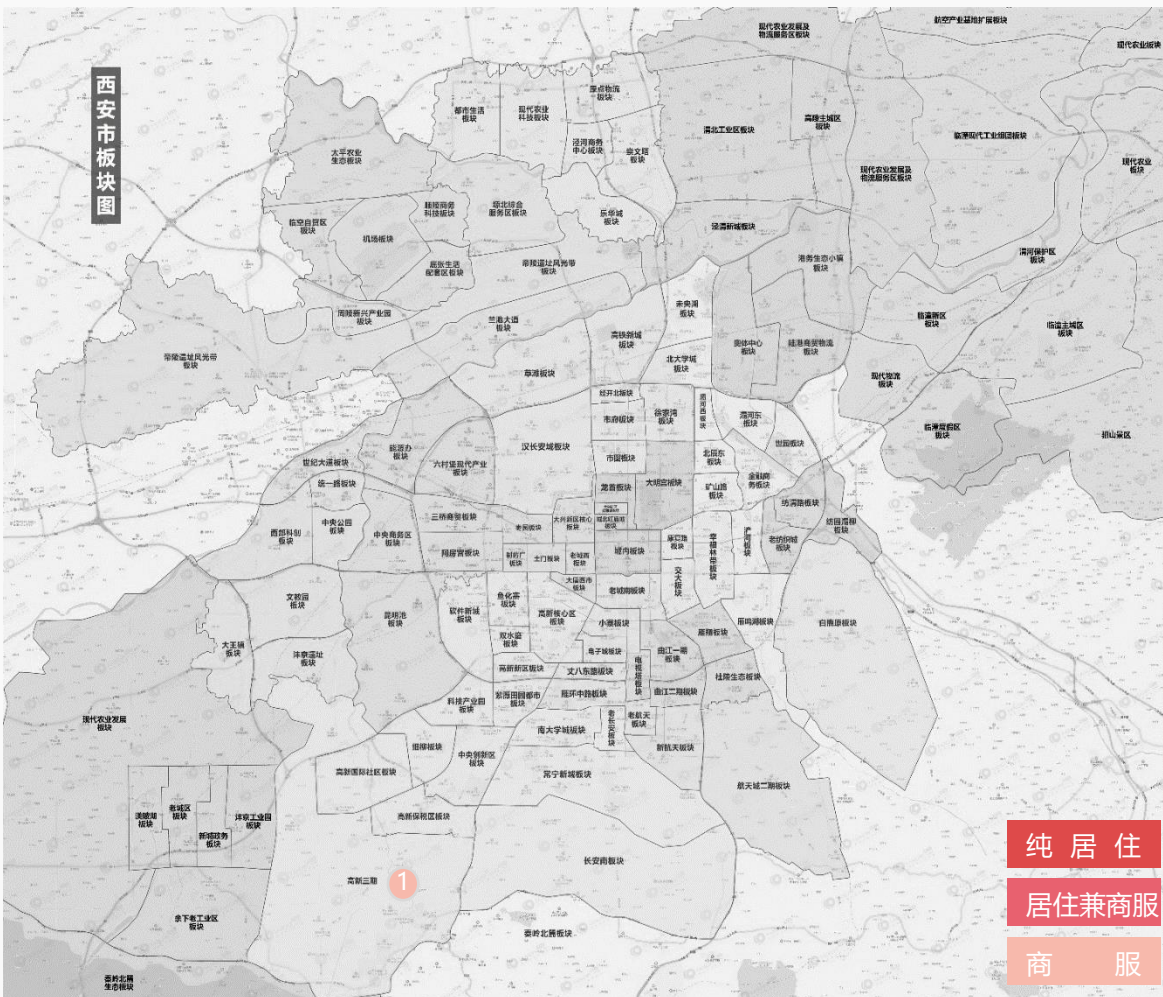
# PART 01 土地市场

- 土地供应
- 土地成交



# 1.1 土地供应

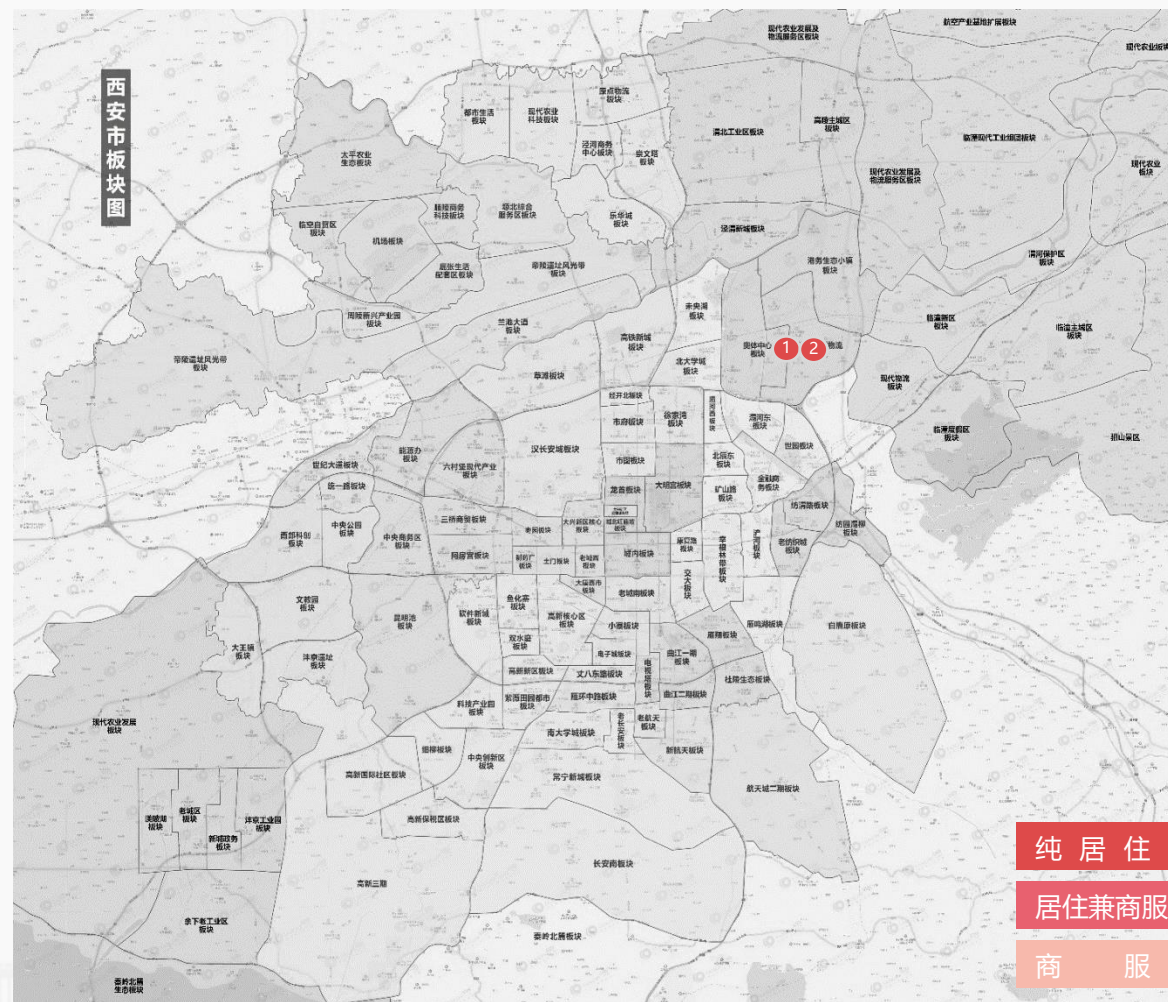
◆ 本周西安土地市场仅有高新中央创新区供应1宗135亩地下空间用地，土地性质为商服及交通运输



序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率
1	高新	GX3-42-71-1	中央创新区经二十二路以东，纬三十二路以南，西太路以西、纬三十六路以北	45.7	商服	0.6
				89.3	交通运输	
合计				135.0		

# 1.2土地成交

◆ 本周西安土地市场仅成交2宗110.4亩住宅用地，地块位于港务陆港商贸物流板块，由华润置地耗资9.94亿摘得，楼面价6136元/m<sup>2</sup>，预计为华润紫云府项目储备用地



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	港务	GW3-10-5	港兴二路以北、融合路以东	52.5	住宅	2.2	4.71	6117	0%	华润置地
2	港务	GW3-9-13	港兴二路以北、融合路以西	57.9	住宅	2.2	5.23	6153	0%	华润置地
合计				110.4						—

# PART 02 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



## 2.1大西安商品房供销概况

◆ 本周大西安商品房供销价环比齐涨；其中商业供应涨幅第一、商品住宅成交涨幅最大

2022年第31周大西安各物业供销价一览表

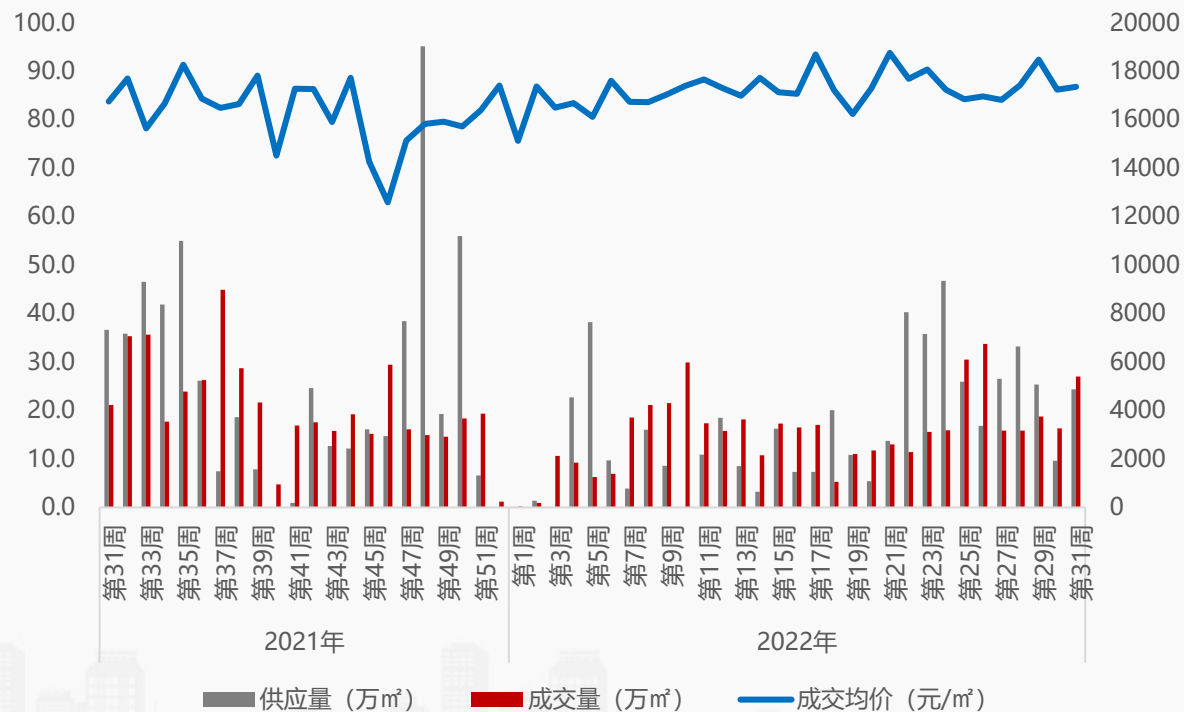
—	商品住宅			公寓			商业			办公			商品房		
	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)
合计	26.4	29.6	17058	1.2	1.5	16435	2.3	2.0	13134	1.7	0.3	8305	35.9	39.6	14801
环比	174%	56%	4%	—	-33%	42%	487%	12%	-21%	—	-37%	-33%	257%	20%	21%
同比	-32%	19%	4%	-77%	-54%	5%	-73%	67%	-7%	-81%	-58%	-43%	-50%	21%	-4%

## 2.2主城/住宅供销概况

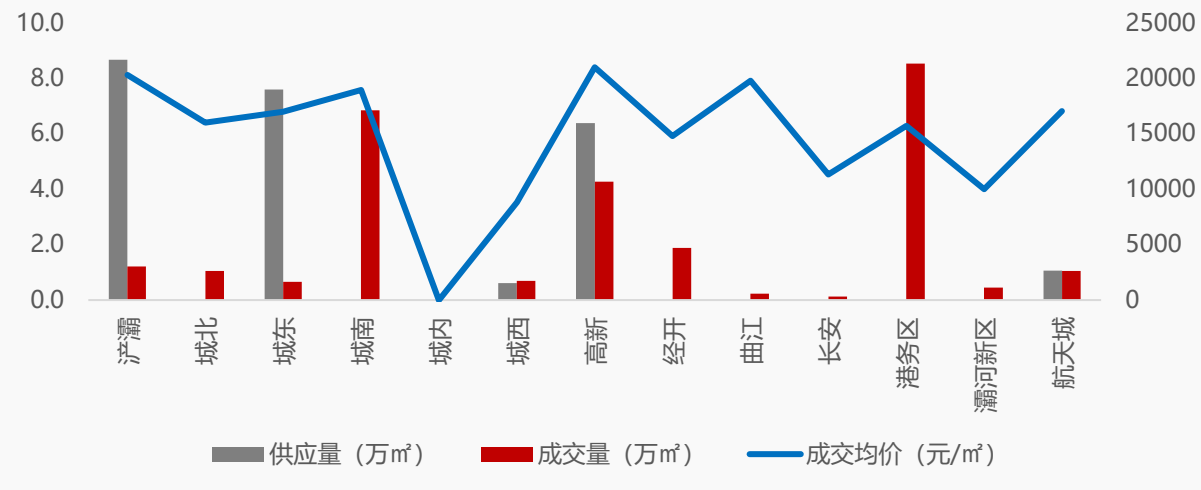
### ◆ 本周主城区商品住宅供销齐涨，成交价表现稳健；港务区、城南、高新位居主城区成交前三

- **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1794套、24.3万㎡，环比上涨152.8%，同比下降33.6%，供应来自高新的高新天谷雅舍、紫薇云峰里，浐灞的浐灞国宸府、上河雲璟、招商央玺、招商西安序，城东的东方星苑，城西的黄金嘉境，航天城的科为城墅；
- **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2110套、27.0万㎡，环比上涨65.7%，同比上涨27.9%，成交集中在城南的金地中央公园，港务区的绿城西安全运村、电建地产泮悦长安、华润置地未来城市，高新的南飞鸿十年城，经开的旭景清园；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价17355元/㎡，环比上涨0.6%，同比上涨3.6%。

#### 2022年第31周主城区商品住宅供销价走势图



#### 2022年第31周商品住宅分区域供销价图



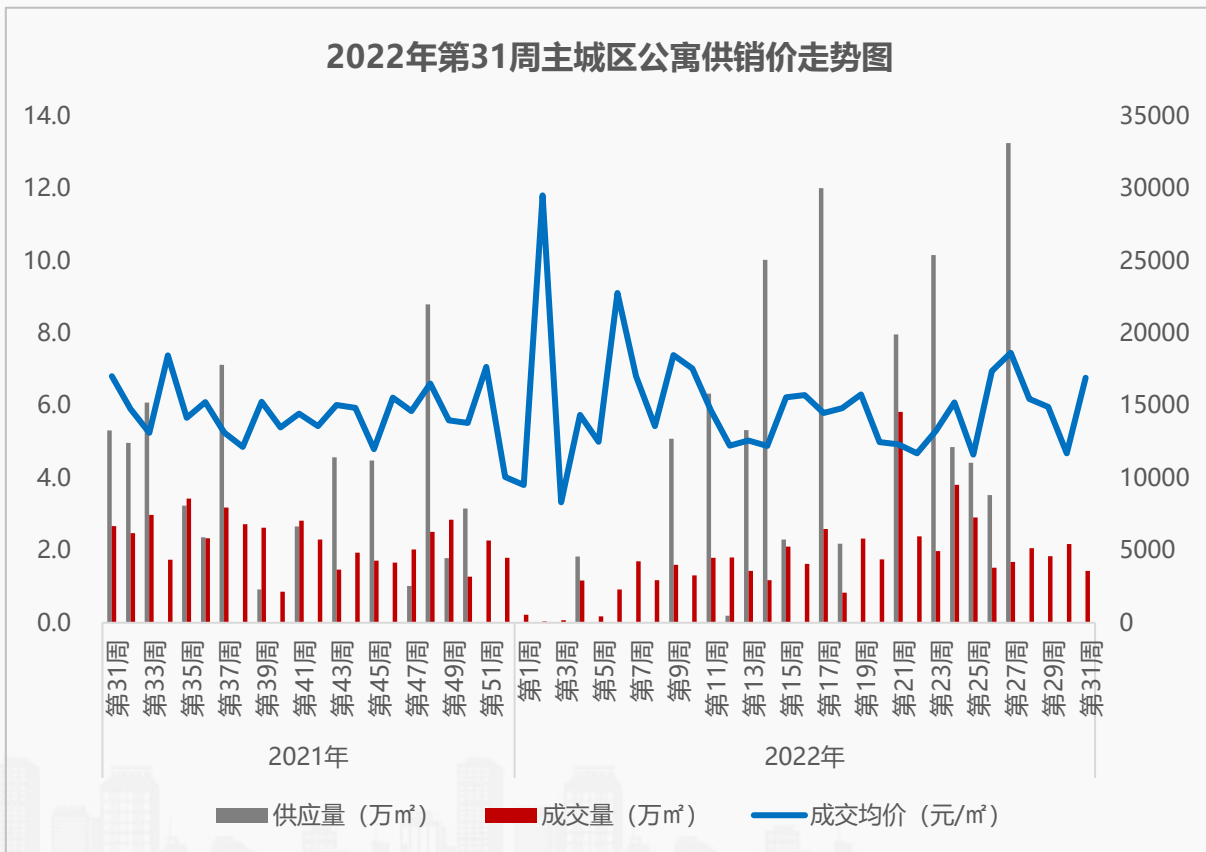
2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	3.8	0.8	0.6	0.6	0.0	1.2	3.0	0.8	1.8	0.8	5.1	1.0	1.1
成交量 (万㎡)	3.8	0.7	0.7	0.8	0.01	1.4	3.5	1.2	1.0	1.1	3.8	0.7	1.2
成交均价 (元/㎡)	17214	13780	17153	12585	35369	15979	20054	11956	17670	15569	13965	12242	14561



## 2.2 主城/公寓供销概况

### ◆ 本周主城区公寓无供应，成交量跌价涨；浐灞、曲江、港务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小幅回落，公寓网签备案249套、1.4万㎡，环比下降34.0%，同比下降46.2%，成交集中在浐灞的保利心语花园，城东的赛格国际中京坊，曲江的曲江流光云谷、曲江云月；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价16919元/㎡，环比上涨44.6%，同比下降0.7%。

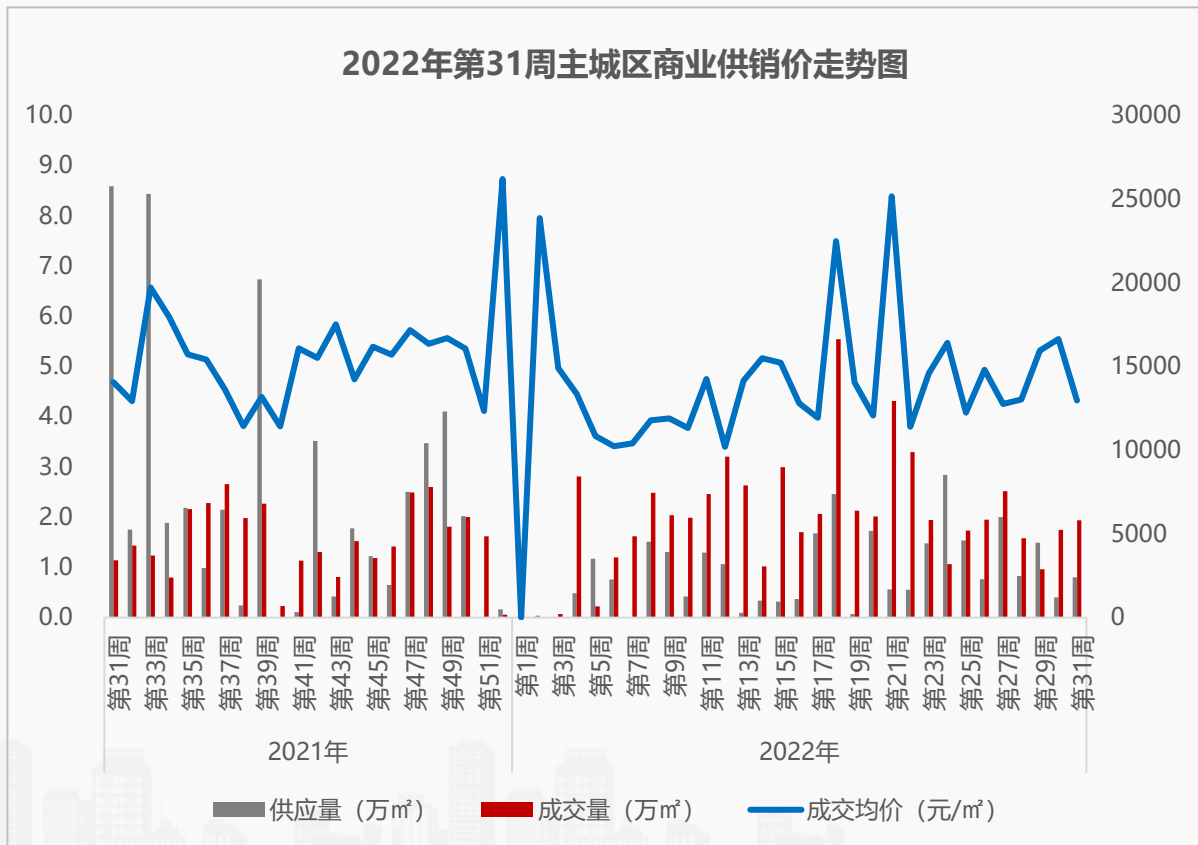


数据来源：房管局网签数据

## 2.2 主城/商业供销概况

### ◆ 本周主城区商业供应上涨，成交量涨价跌；经开、浣灞、港务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3个，商业新增供应28套、0.8万㎡，环比上涨100.4%，同比下降90.7%，供应来自浣灞的上河雲璟，城东的东方星苑，曲江的华润置地悦玺；
- **成交量方面：**本周主城区商业成交量小幅上涨，商业网签备案137套、1.9万㎡，环比上涨11.2%，同比上涨70.0%，成交集中在经开的明珠新家园、海珀兰轩、首创国际城，港务区的华润置地未来城市，浣灞的碧桂园云府；
- **成交价方面：**本周主城区商业成交价12960元/㎡，环比下降22.1%，同比下降7.8%。

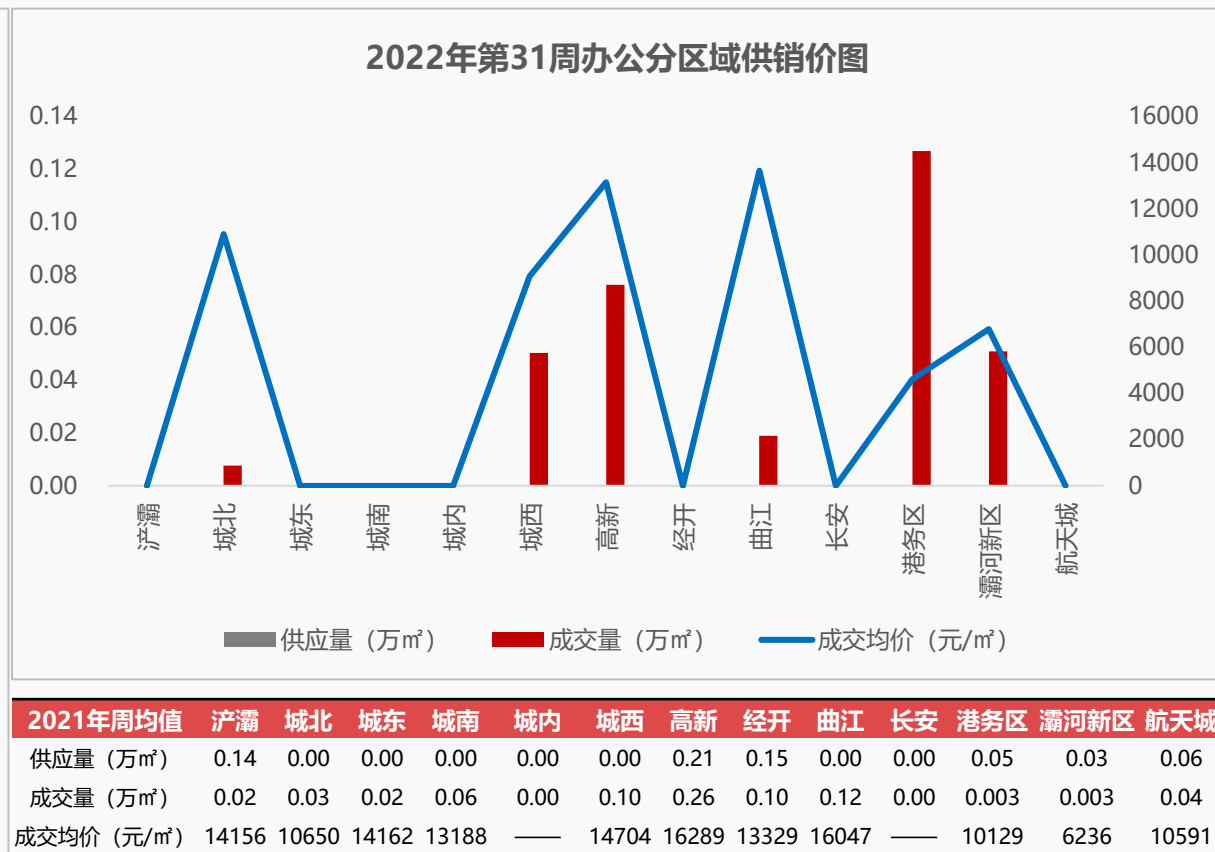
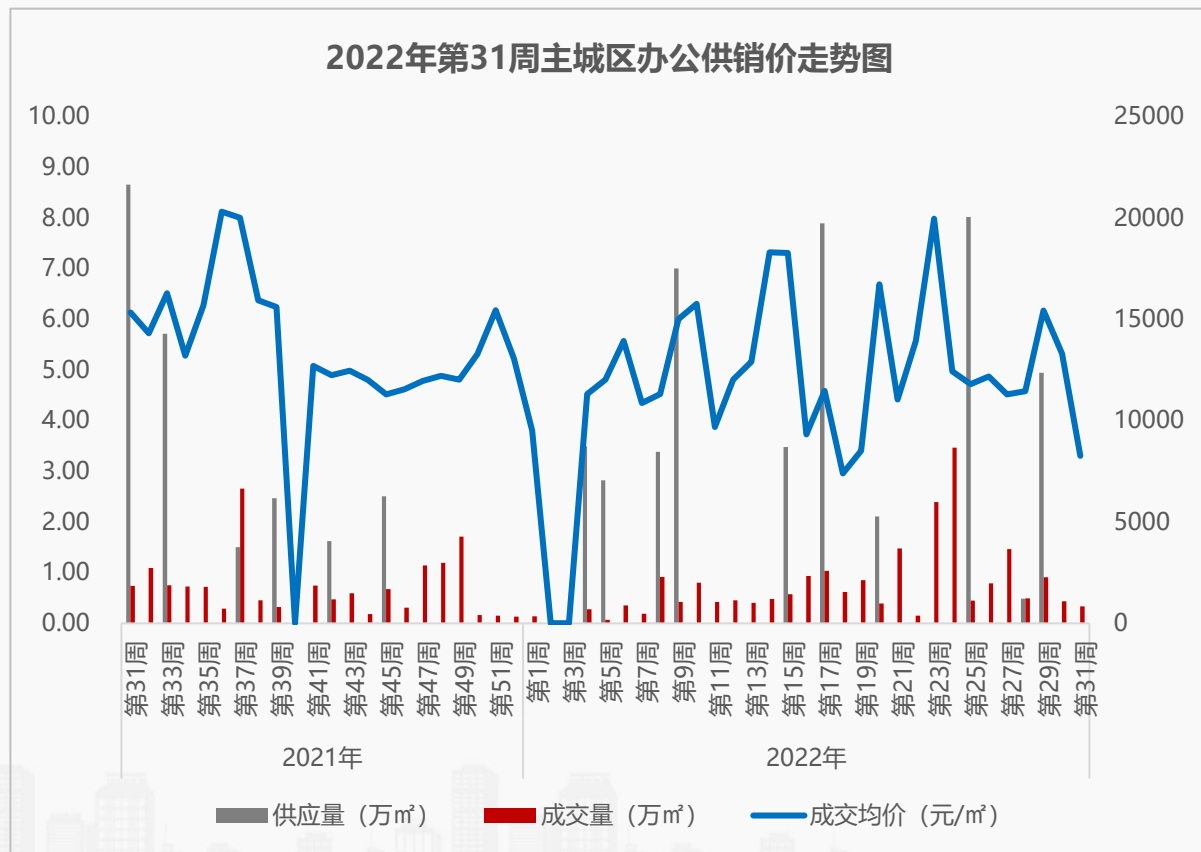


数据来源：房管局网签数据

## 2.2 主城/办公供销概况

### ◆ 本周主城区办公无供应，成交量价齐跌；港务区、高新、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小幅回落，办公网签备案20套、0.3万㎡，环比下降23.7%，同比下降55.0%，成交集中在港务区的西港碧水湾，灞河新区的泰尔新市际，高新的旺都、融城东海，城西的鑫苑大都汇；
- **成交价方面：**本周主城区办公成交价8261元/㎡，环比下降37.9%，同比下降46.1%。

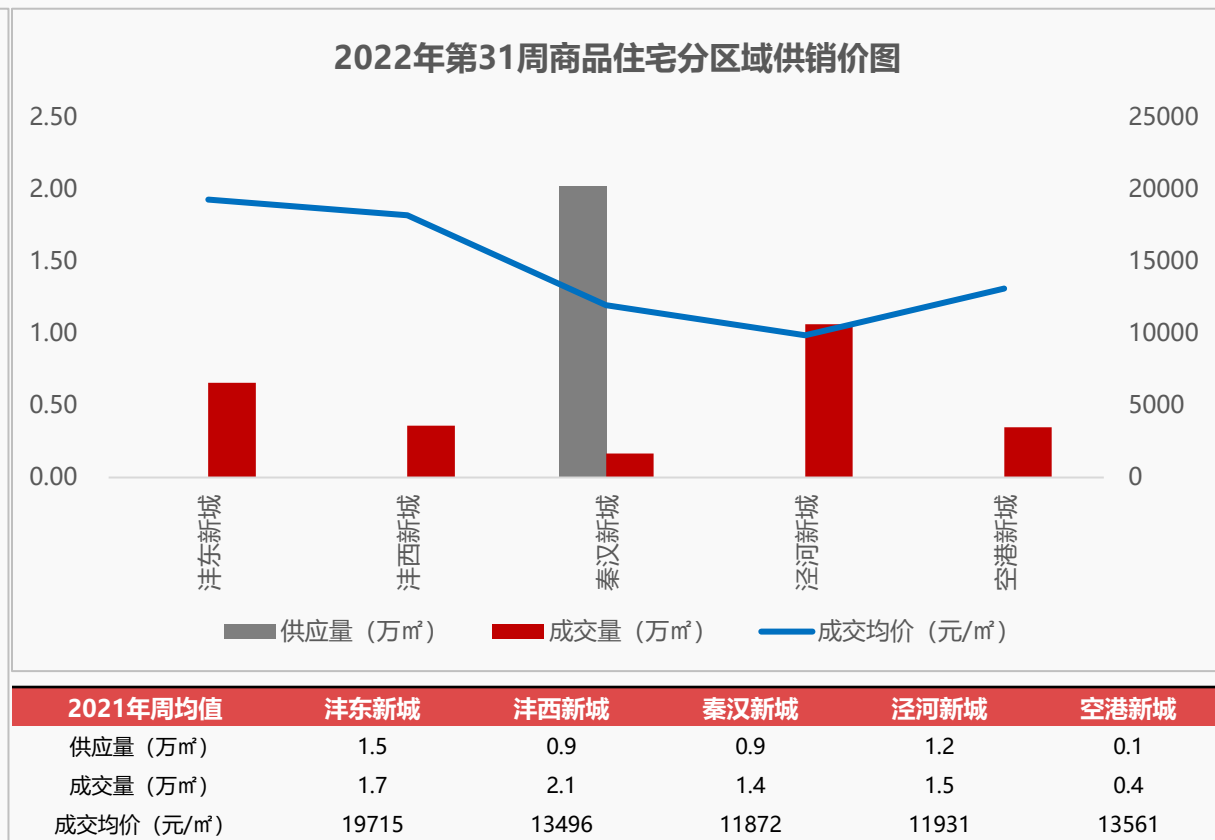
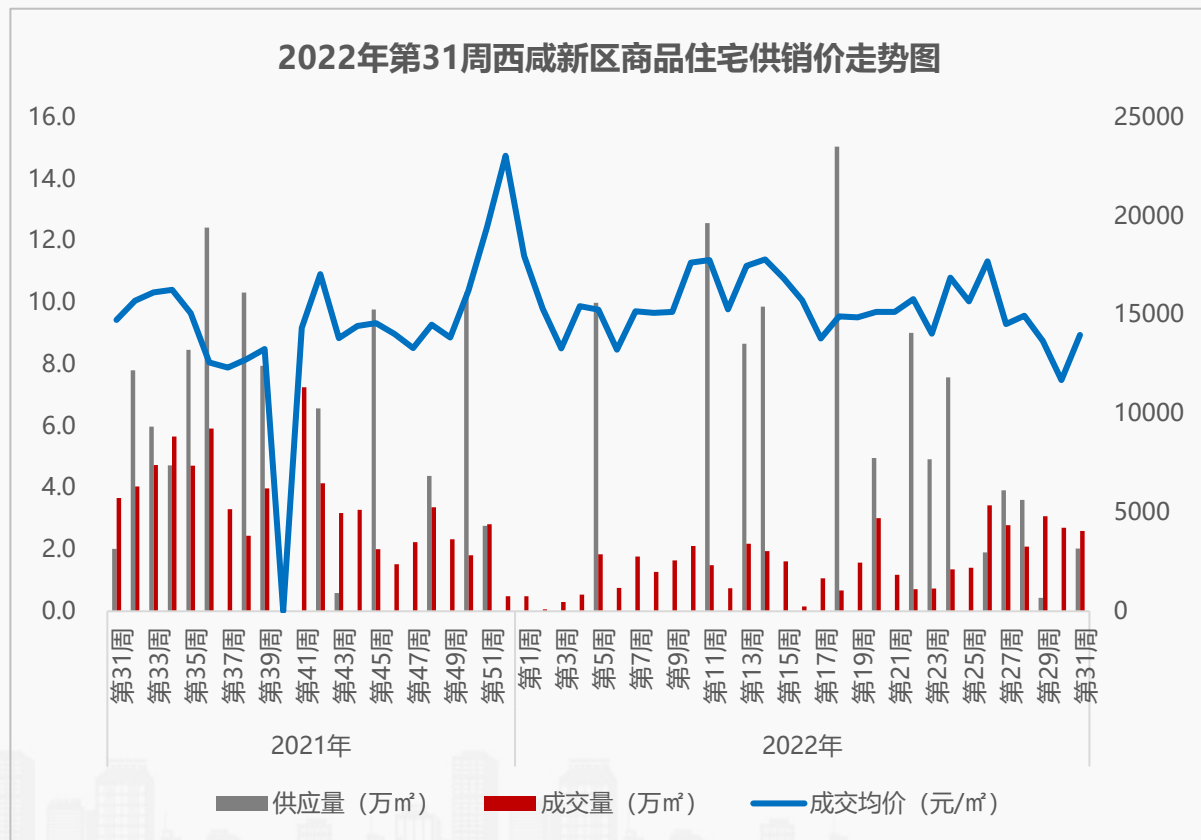


2021年周均值	灞灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.21	0.15	0.00	0.00	0.05	0.03	0.06
成交量 (万㎡)	0.02	0.03	0.02	0.06	0.00	0.10	0.26	0.10	0.12	0.00	0.003	0.003	0.04
成交均价 (元/㎡)	14156	10650	14162	13188	—	14704	16289	13329	16047	—	10129	6236	10591

## 2.3西咸/住宅供销概况

### ◆ 本周西咸商品住宅供应大涨，成交量跌价涨；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1个，商品住宅新增供应136套、2.0万㎡，环比——，同比上涨0.4%，供应来自秦汉新城的招商雍澜湾；
- **成交量方面：**本周西咸新区商品住宅成交量小幅下降，商品住宅网签备案198套、2.6万㎡，环比下降3.9%，同比下降29.2%，成交集中在泾河新城的湖城印象熙岸、金辉城，沣东新城的万科未来星光，空港新城的东航云锦东方，沣西新城的华润置地沣华九里；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价13972元/㎡，环比上涨19.5%，同比下降5.1%。

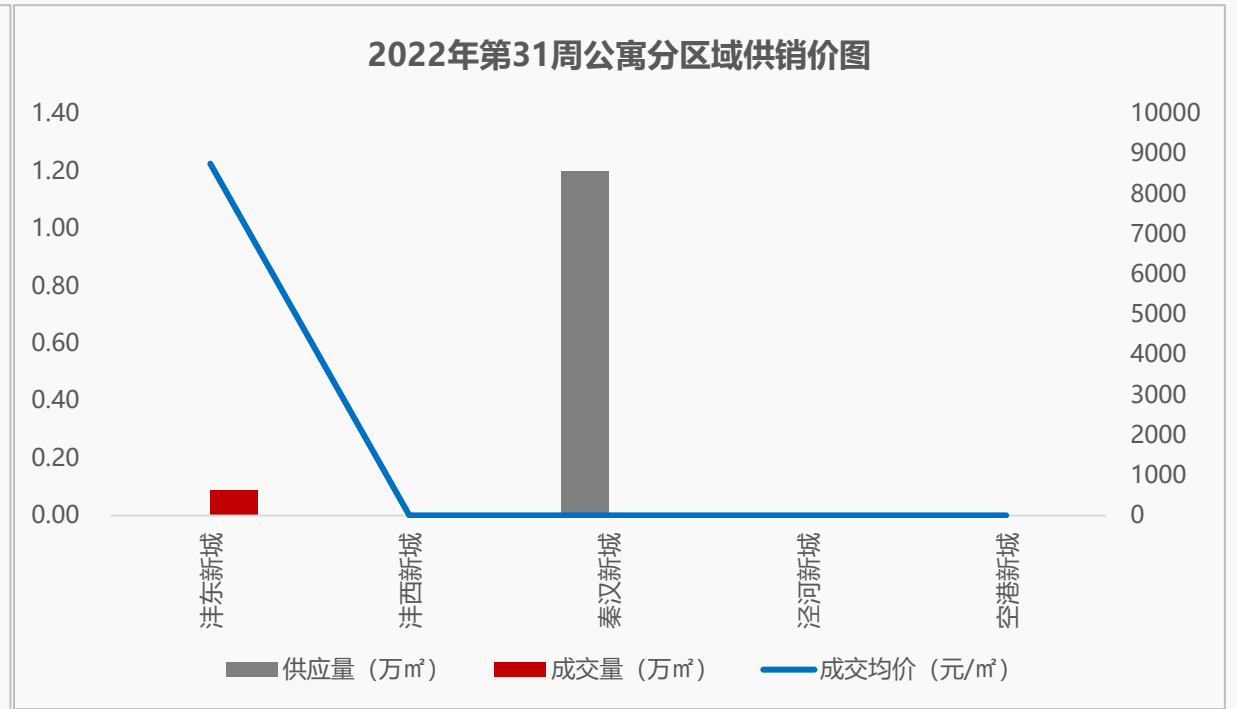
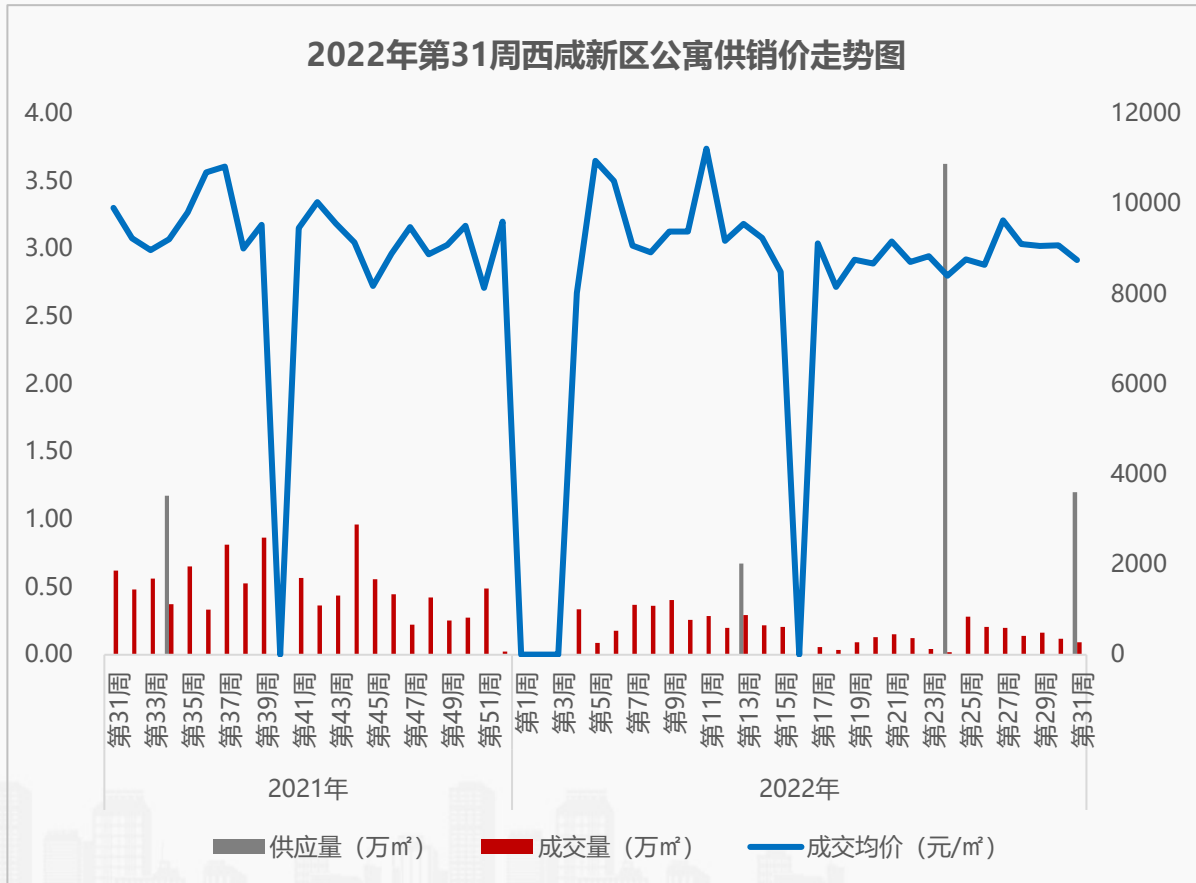


2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	1.5	0.9	0.9	1.2	0.1
成交量 (万㎡)	1.7	2.1	1.4	1.5	0.4
成交均价 (元/㎡)	19715	13496	11872	11931	13561

## 2.3西咸/公寓供销概况

### ◆ 本周西咸公寓供应破冰，成交集中于沣东新城的华润置地万象城、保利和光尘樾等项目

- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目1个，办公新增供应247套、1.2万㎡，环比——，同比——，供应来自秦汉新城的立体城市壹号；
- **成交量方面：**本周西咸新区公寓成交小幅回落，公寓网签备案22套、0.1万㎡，环比下降23.1%，同比下降85.4%，成交集中在沣东新城的华润置地万象城、保利和光尘樾；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价8752元/㎡，环比下降3.6%，同比下降11.7%。



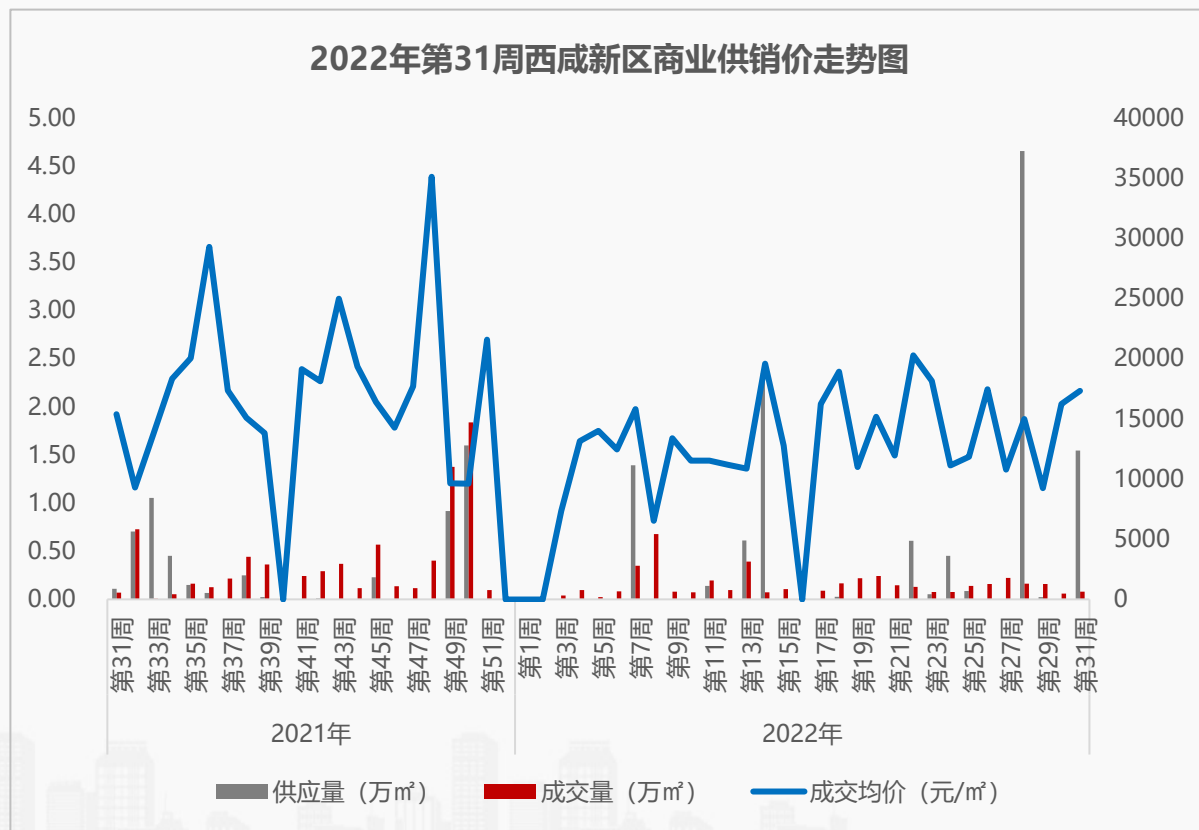
2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.27	0.06	0.05	0.11	0.07
成交量 (万㎡)	0.41	0.09	0.06	0.13	0.03
成交均价 (元/㎡)	10356	8482	7559	8709	8788

数据来源：房管局网签数据

## 2.3 西咸/商业供销概况

### ◆ 本周西咸商业供应破冰，成交量价齐涨；津东新城、空港新城、津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2个，商业新增供应81套、1.5万㎡，环比——，同比上涨1282.3%，供应来自津东新城的绿地新里铂瑞公馆，秦汉新城的立体城市壹号；
- **成交量方面：**本周西咸新区商业成交小幅上涨，商业网签备案11套、0.1万㎡，环比上涨30.7%，同比上涨12.6%，成交集中在空港新城的绿地国宝21城，津东新城的陕建沣渭壹号院；
- **成交价方面：**本周西咸新区商业成交价17316元/㎡，环比上涨6.6%，同比上涨12.5%。

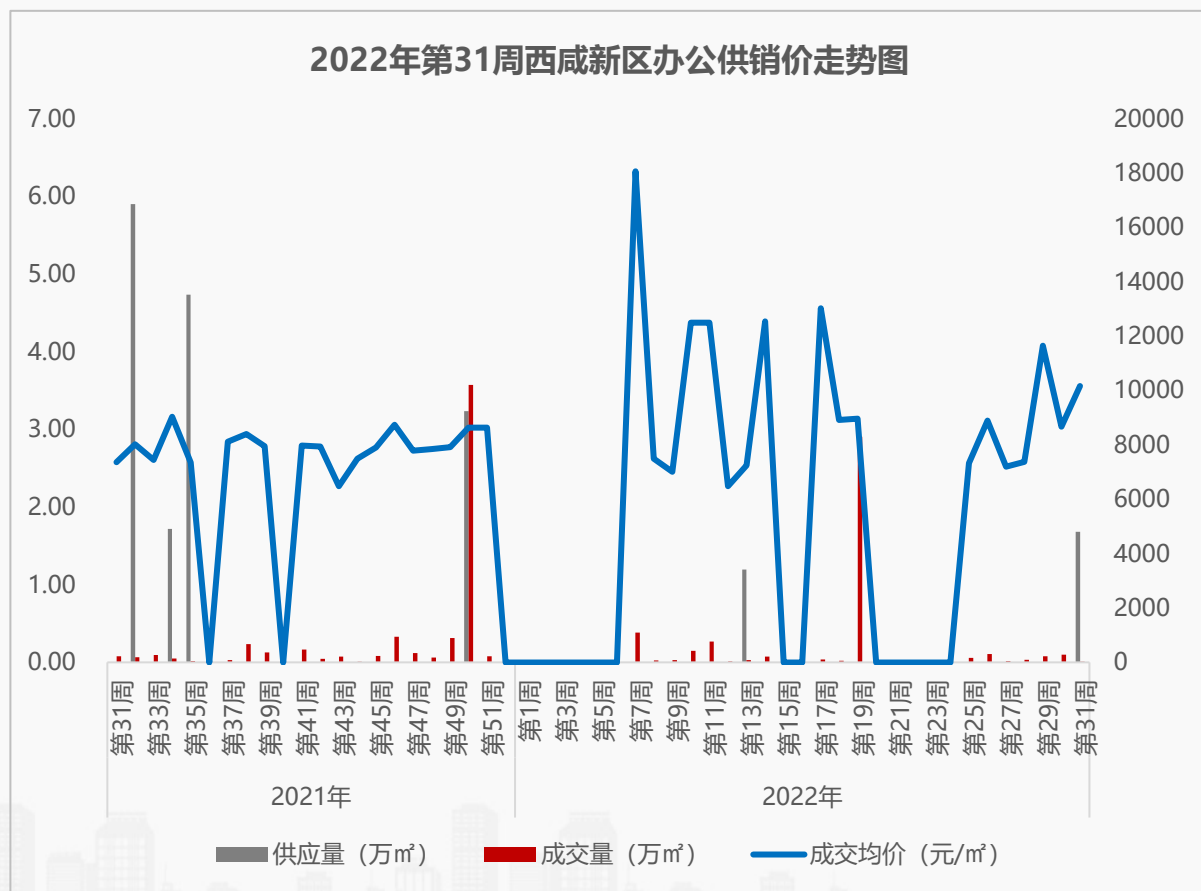


数据来源：房管局网签数据

## 2.3西咸/办公供销概况

### ◆ 本周西咸办公供应破冰，成交集中于沣东新城的国际科创商务广场

- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目1个，办公新增供应113套、1.7万㎡，环比——，同比——，供应来自秦汉新城的立体城市壹号；
- **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1套、0.01万㎡，环比下降92.3%，同比下降89.9%，成交集中在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10170元/㎡，环比上涨17.2%，同比上涨38.1%。



## 2.4商品房销售排行

### 第31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	金地中央公园	1235880593	64257.13	575	19233
2	绿城西安全运村	793061490	50738.21	324	15630
3	南飞鸿十年城	280279941	17638.07	175	15891
4	旭景清园	217768965	14406.05	113	15116
5	电建地产·泷悦长安	197295444	11222.06	87	17581

### 第31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	保利·心语花园	33283621	2931.38	58	11354
2	赛格国际·中京坊	12849761	1506.44	18	8530
3	曲江·流光云谷	63891175	980.95	3	65132
4	曲江云月	7794900	779.64	19	9998
5	荣民壹号	31000000	754.17	1	41105

### 第31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	西港碧水湾	5858100	1269.77	1	4614
2	泰尔新市际	3470584	510.38	8	6800
3	旺都	5852850	385.63	1	15177
4	融城东海	2673782	276.9	2	9656
5	鑫苑大都汇	2386580	271.24	2	8799

### 第31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	紫楹台	7423472	487.45	1	15229
2	华发长安首府	6706152	242.32	1	27675
3	御河上院	4700000	204.5	1	22983
4	荣德·荣泽公馆	4547651	167.81	1	27100
5	福星惠誉美术城·云玺	1859665	161.22	1	11535

### 第31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	明珠新家园	60000090	8103.25	4	7404
2	华润置地·未来城市	27229186	1029.43	16	26451
3	海珀·兰轩	8781135	924.33	1	9500
4	首创国际城	7800900	780.09	14	10000
5	碧桂园·云府	8734346	758.08	7	11522



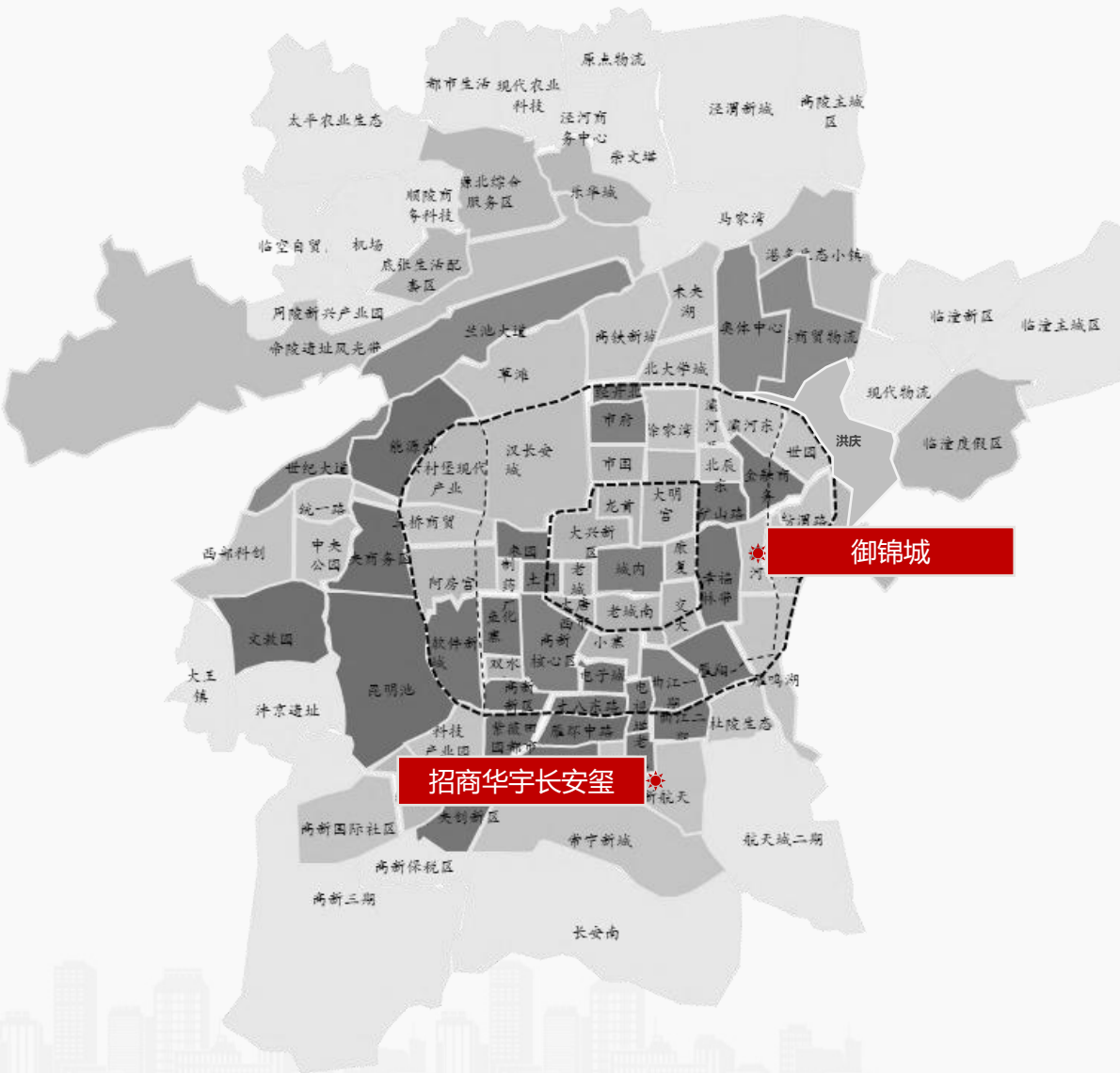
# PART 03 创典监测

- 价格公示
- 项目登记
- 开盘监测



# 3.1价格公示

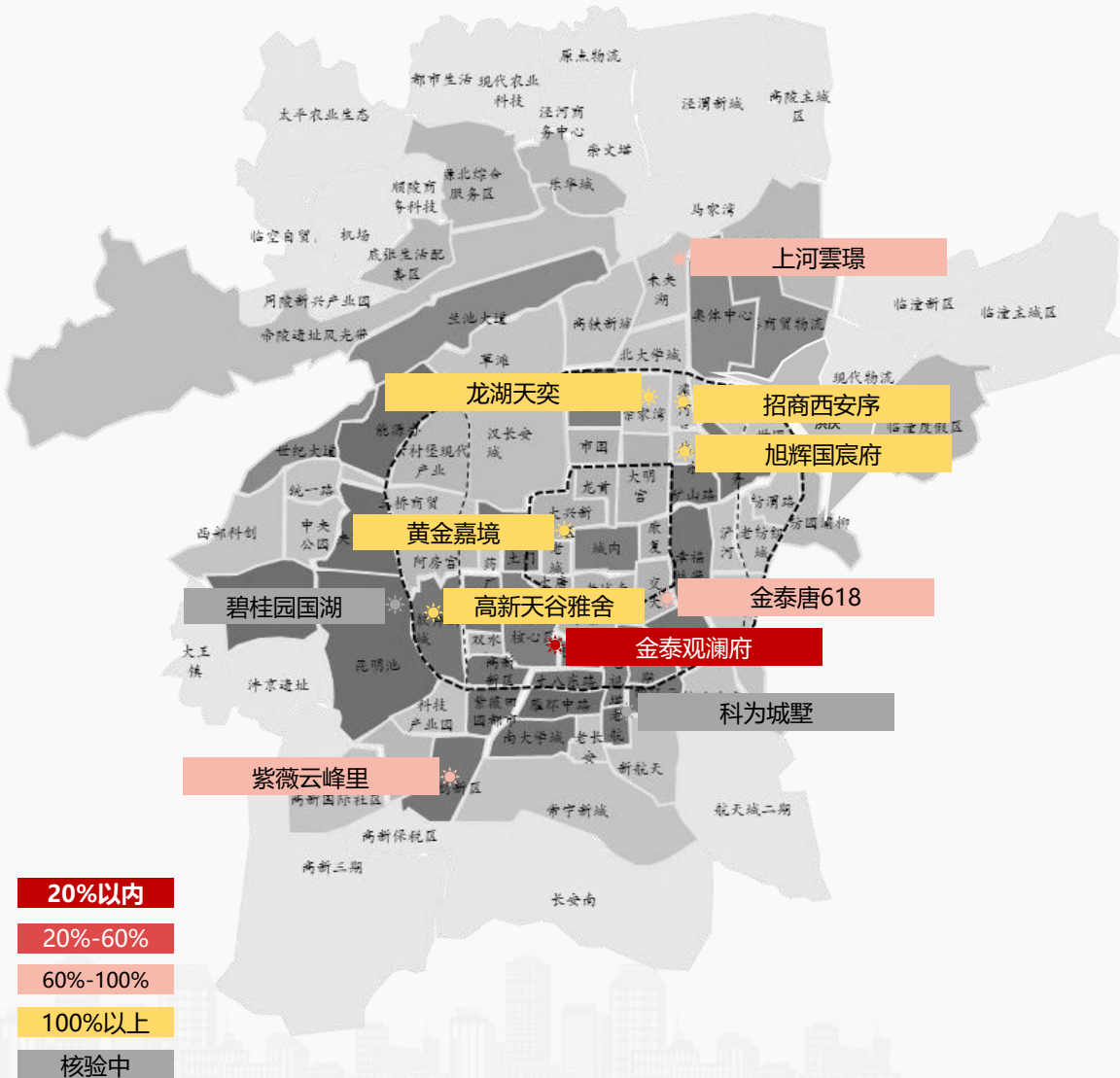
◆ 本周共计2盘价格公示，合计213套房源，均价17996元/m<sup>2</sup>



2022年第31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	灞灞	御锦城	59#,66#	小高层	121-161	112	毛坯	15278	价格基本持平
			60#,62#,63#	洋房	167-221	84	毛坯	18139	上涨2%，正常楼位差
2	航天城	招商华宇长安玺	4#	叠拼	198-289	17	精装	29026	价格基本持平
合计						213	—	17996	—

## 3.2项目登记

◆ 本周西安共11个项目开启线上登记，合计供应1282套房源，登记人数2457个，核验通过人数1677个，整体中签率76%

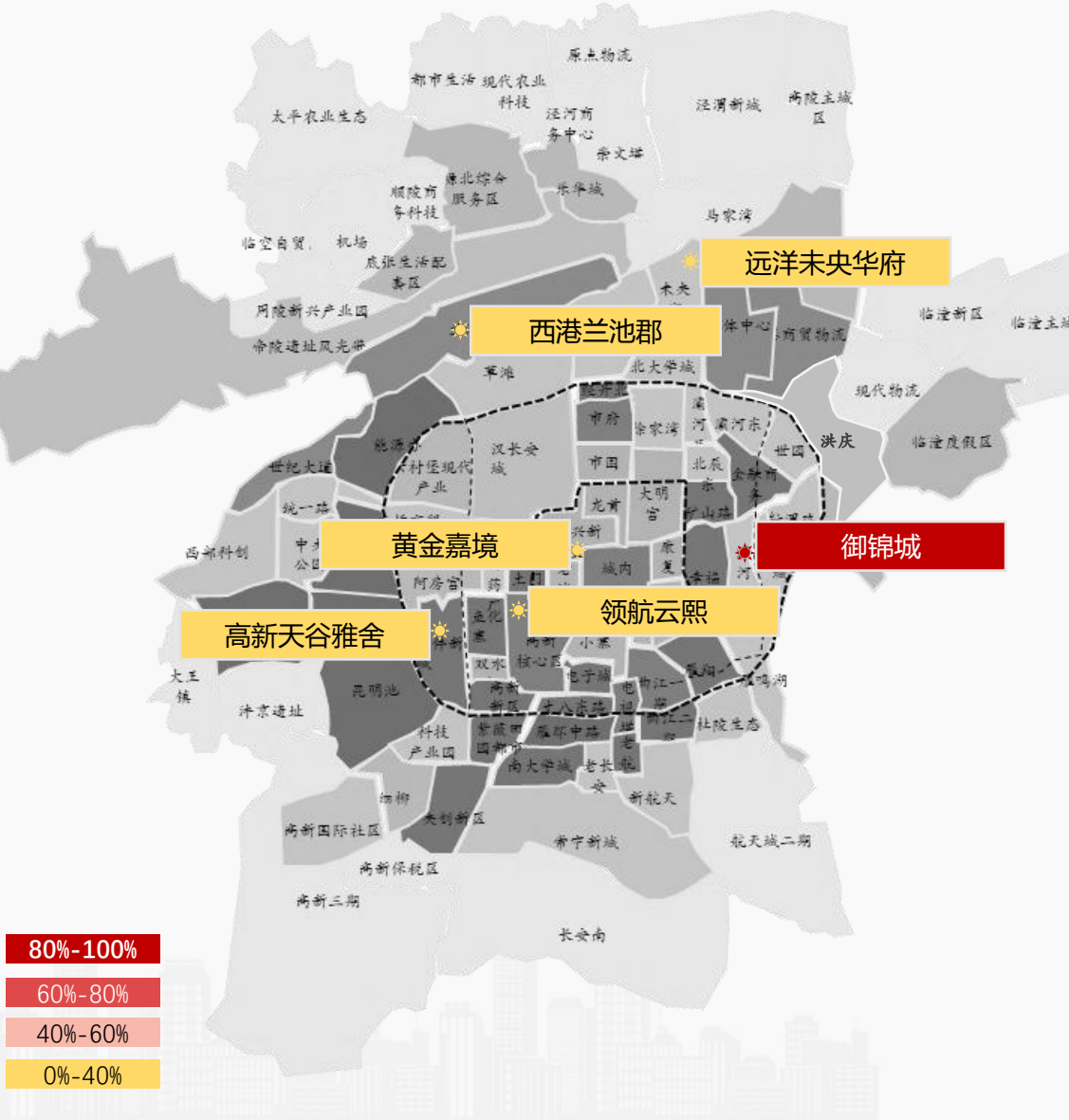


2022年第31周西安商品住房意向登记项目表

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/㎡)
7.30-8.1	1	高新	金泰观澜府	23#	655	575	36	6%	洋房22650
8.2-8.4	2	高新	紫薇云峰里	10#,13#	305	199	136	68%	小高层24063
7.30-8.1	3	城东	金泰唐618	1#,11#	203	160	104	65%	大平层28587
8.3-8.5	4	浐灞	上河雲璟	27#,31#	696	528	394	90%	高层13236
				39#,43#			80		洋房16039
8.4-8.6	5	浐灞	旭辉国宸府	3#	176	84	104	124%	高层17561
8.3-8.5	6	城西	黄金嘉境	5#,6#	55	26	36	138%	小高层16255
7.30-8.1	7	城北	龙湖天奕	2#,3#	114	49	102	208%	小高层24285
8.1-8.3	8	高新	高新天谷雅舍	12#,16#	86	49	178	363%	大平层28699
8.4-8.6	9	浐灞	招商西安序	1#,10#	26	7	30	429%	大平层36410
8.5-8.7	10	航天城	科为城墅	1#	84	—	48	—	大平层19500
8.5-8.7	11	沣东	碧桂园国湖	34#	57	—	34	—	小高层23276
合计					2457	1677	1282	76%	—

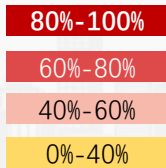
### 3.3 开盘监测

◆ 本周西安共6个项目开盘，推货788套，成交237套，开盘去化率30%。其中御锦城18期首开实现全清



2022年第31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/m²)	装修情况
1	摇号	8.2-8.3	御锦城	浐灞	65#	小高层	两室,三室	2356	52	52	100%	15267	毛坯
					61#,64#,67#,68#,70#	洋房	四室,五室		126	126	100%	17719	毛坯
2	自行	8.6	高新天谷雅舍	高新	12#,16#	大平层	三室,四室	49	178	28	16%	28699	精装
3	自行	8.5	领航云熙	高新	4#	高层	三室,四室	71	155	3	2%	18377	毛坯
4	自行	8.3	远洋未央华府	浐灞	3#	小高层	三室,四室	38	59	2	3%	12802	毛坯
					4#	高层	三室		130	6	5%	12913	毛坯
5	自行	8.7	黄金嘉境	城西	5#,6#	小高层	四室	26	36	5	14%	16255	毛坯
6	自行	8.5	西港兰池郡	秦汉	14#,18#,22#,24#,28#	叠拼	四室,五室	—	52	15	29%	21340	毛坯
合计								2540	788	237	30%	—	—



## 【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。