

2022年

西安房地产市场周报

【8.22-8.28】

◀ 本周楼市看点 ▶

宏观环境

国务院常务会议部署稳经济一揽子政策的接续政策措施，加力巩固经济恢复发展基础

土地市场

本周土地市场推出7宗662亩开发用地，成交5宗约296亩商服用地，重点成交位于沣西新城

数据楼市

第34周大西安商品房供应38.2万 m^2 ，环比上涨102%，成交22.5万 m^2 ，环比下降23%，成交价小幅上扬

创典监测

本周西安共8个项目开盘，推货1674套，成交688套，开盘去化率41%

PART 01 宏观环境

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



◆ 8月24日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，部署稳经济一揽子政策的接续政策措施，加力巩固经济恢复发展基础。预计各地因城施策放松楼市节奏有望再度加快

国常会稳经济重要举措

- 在3000亿元政策性开发性金融工具已落到项目的基础上，再增加3000亿元以上额度；依法用好5000多亿元专项债地方结存限额，10月底前发行完毕。持续释放贷款市场报价利率改革和传导效应，降低企业融资和个人消费信贷成本。
- 核准开工一批条件成熟的基础设施等项目，项目要有效益、保证质量，防止资金挪用。出台措施支持民营企业发展和投资，促进平台经济健康持续发展。**允许地方“一城一策”灵活运用信贷等政策，合理支持刚性和改善性住房需求。**
- 对一批行政事业性收费缓缴一个季度，鼓励地方设立中小微企业和个体工商户贷款风险补偿基金。
- 支持中央发电企业等发行2000亿元能源保供特别债，在今年已发放300亿元农资补贴基础上再发放100亿。
- 持续抓好物流保通保畅。
- 中央推动、地方负责抓落实。各部门要迅即出台政策细则，各地要出台配套政策。压实地方责任，加快政策举措落实。

.....

政策解读：本次会议明确提出“允许地方一城一策灵活运用信贷等政策，合理支持刚性和改善性住房需求”，进一步明确了中央支持房地产市场稳定发展的信号。结合中央提出要“各地要出台配套政策，压实地方责任，加快政策举措落实”的政策要求，预计短期内，各地因城施策的节奏有望加快，市场有望进入新一轮的政策集中出台期。围绕降首付、降利率以及放松限购、限售等政策的力度有望进一步加大。

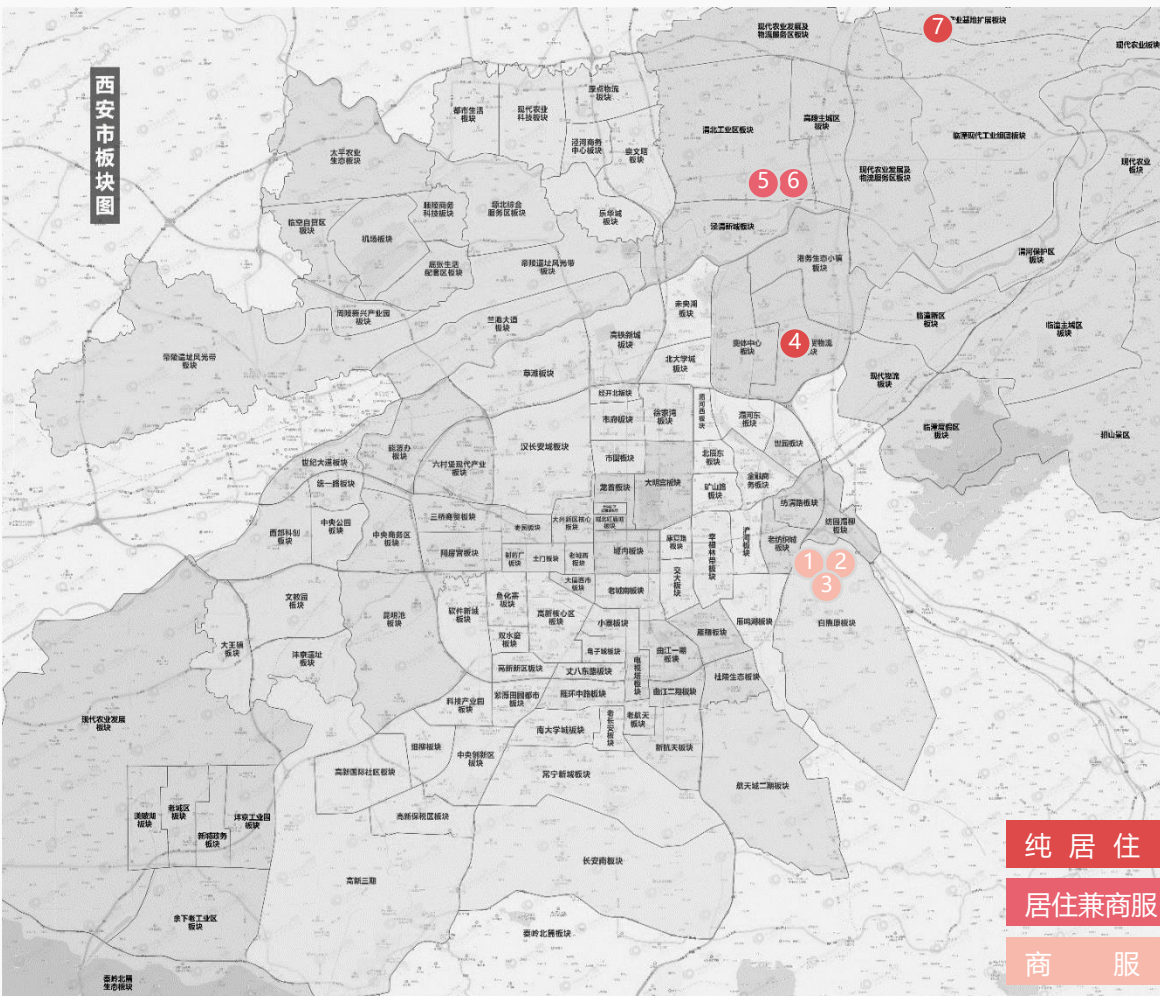
PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交



2.1 土地供应

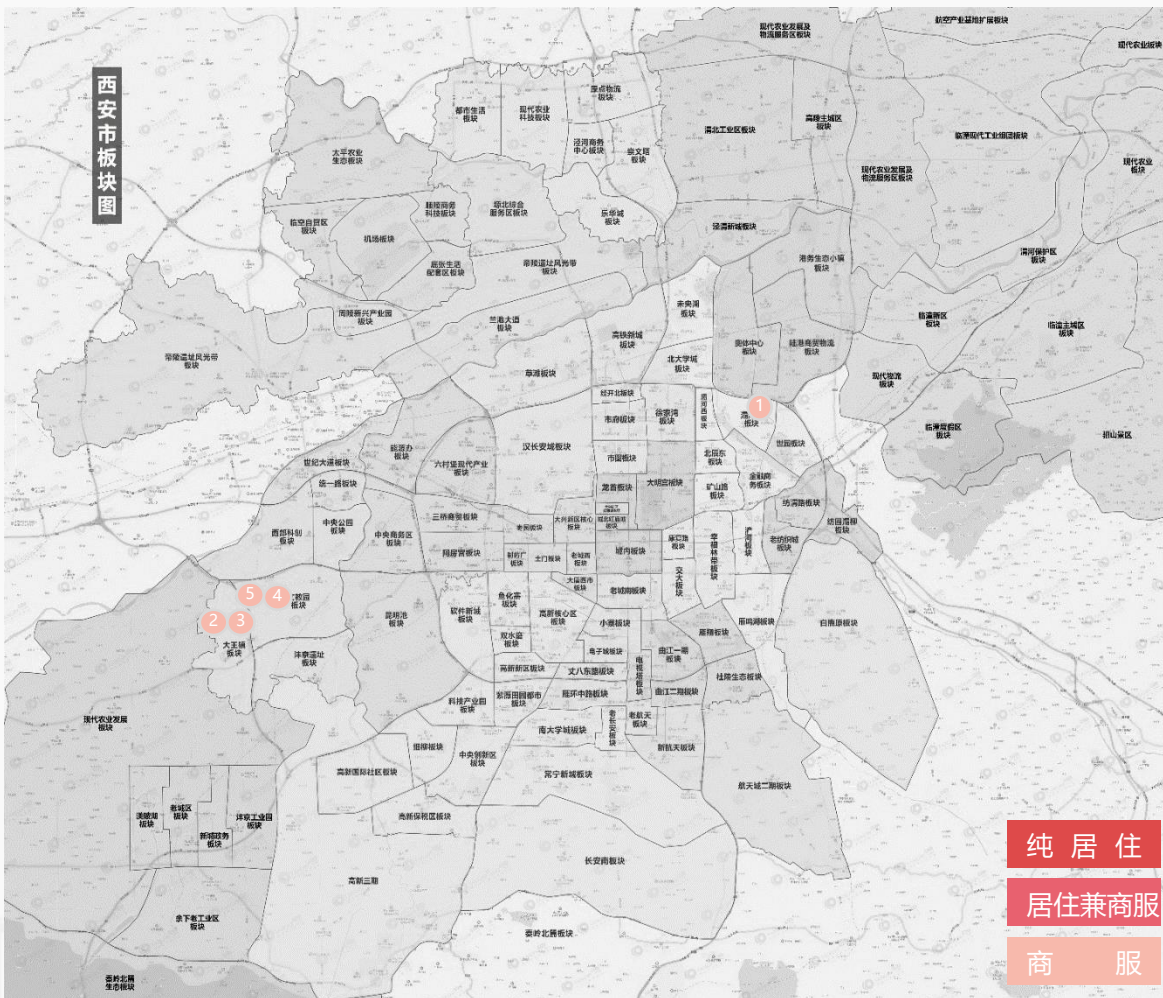
◆ 本周西安土地市场推出7宗合计662亩开发用地，其中港务区新筑站地铁旁供应1宗115亩居住用地，灞桥白鹿原现代农业示范区推出3宗合计300亩商服用地；此外高陵泾渭新城板块和阎良推出3宗合计247亩的安置型商品房用地



序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率
1	灞桥	BQ9-12-3	狄寨街办狄寨北路以北，樱园路以西	167	商服	1.2-1.5
2	灞桥	BQ9-4-1	狄寨街办弘知路以北，规划路以东	28	商服	1.8
3	灞桥	BQ9-4-2	狄寨街办弘知路以北，规划路以东	105	商服	1.05
4	港务	GW2-8-12	港兴四路以南、欧亚大道以东	115	住宅	2.5
5	高陵	610126003001GB00006	泾安路以南、经融路以北、渭阳路以东	86	居住、商服 (安置型商品房)	2.74
6	高陵	610126003001GB00005	渭阳路以东、泾安路南侧	121	居住、商服 (安置型商品房)	2.8
7	阎良	610114003003GB00021	润天大道以东、规划路以南	40	居住 (安置型商品房)	2.5
合计				662	—	

2.2 土地成交

◆ 本周西安底价成交5宗，合计296亩开发用地，其中沣西新城成交4宗约198亩商服用地，浐灞会展板块成交1宗约12亩商服用地



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 ²)	溢价率	竞得企业
1	浐灞	CB3-2-138	世博东路以北、锦堤三路以东	12	商服	4.5	0.90	2583	0%	西安赛德置业有限公司
2	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	商服、科研公园与绿地	科研1.8-2.3 商服-2.0-3.5 公园与绿地≤0.1	0.96	587	0%	西咸新区秦态科技开发建设有限公司
3	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	商服、公园与绿地	商服2.0-2.6 公园与绿地≤0.1	0.21	795	0%	西咸新区秦态科技开发建设有限公司
4	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	商服	2.1-2.6	0.77	750	0%	西咸新区沣西新城科创谷建设有限公司
5	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	119	商服	4.0-4.5	1.96	550	0%	陕西泰合建业开发有限公司
合计				296						

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翻番，成交量跌价涨；其中商品住宅供应涨幅7成、成交量下降、价格小幅上升

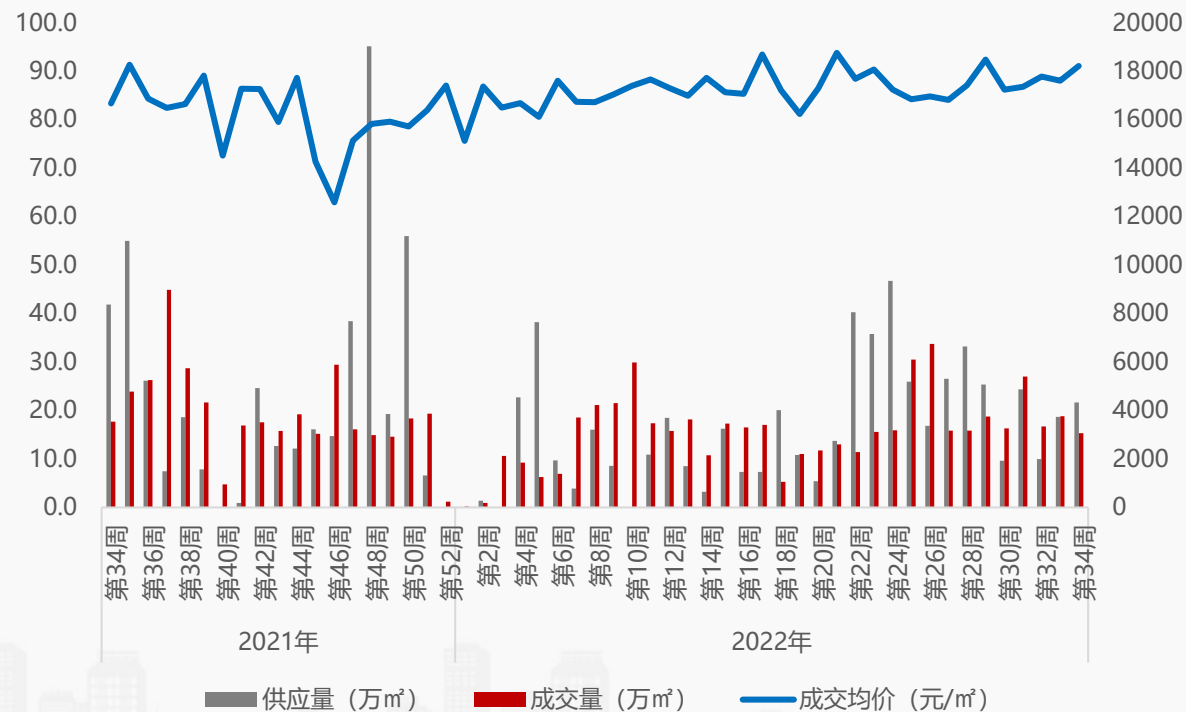
2022年第34周大西安各物业供销价一览表																
—	商品住宅			公寓			商业			办公			商品房			
	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	
合计	31.8	18.1	17529	0.0	0.9	13484	4.2	1.2	14466	1.0	0.5	12198	38.2	22.5	15963	
环比	70%	-16%	2%	—	-42%	1%	1412%	-30%	33%	—	-33%	-3%	102%	-23%	8%	
同比	-32%	-22%	6%	—	-58%	-20%	78%	37%	-20%	-40%	-35%	-6%	-26%	-22%	1%	

3.2 主城/住宅供销概况

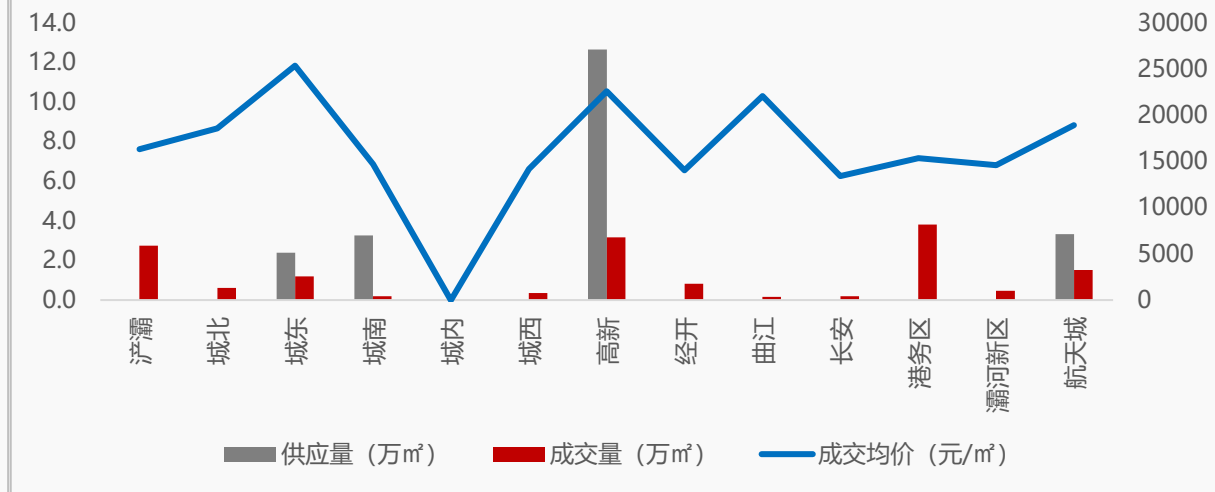
◆ 本周主城区商品住宅供应持续上涨，成交量跌价涨；港务区、高新、浐灞位居主城区成交前三

- **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1759套、21.6万㎡，环比上涨16.0%，同比下降48.3%，供应来自高新的南飞鸿十年城、龙湖青云阙，城东的金泰唐618，城南的奥园和悦府、金泰观澜府，航天城的绿城春和印月；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量小幅回落，商品住宅网签备案1100套、15.3万㎡，环比下降18.7%，同比下降13.6%，成交集中在港务区的华润置地未来城市，浐灞的旭辉国宸府，航天城的碧桂园云顶，城东的金泰唐618，高新的南飞鸿十年城；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价18220元/㎡，环比上涨3.5%，同比上涨9.3%。

2022年第34周主城区商品住宅供销价走势图



2022年第34周商品住宅分区域供销价图



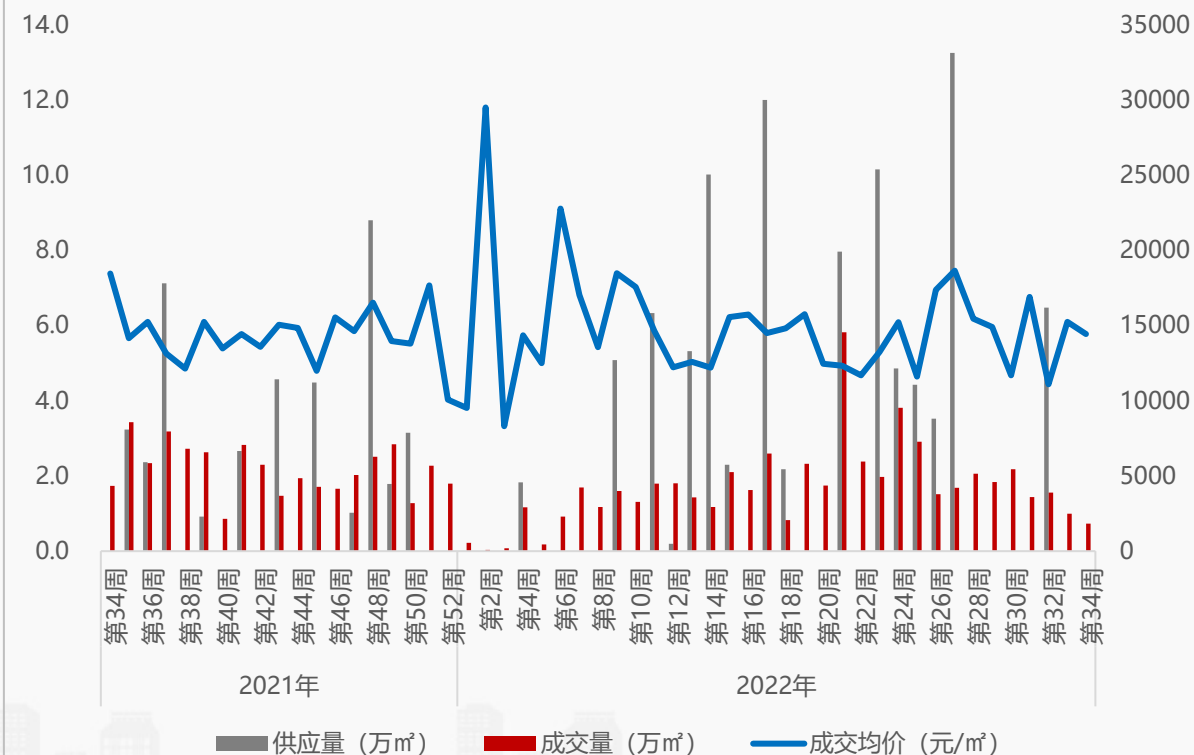
2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	3.8	0.8	0.6	0.6	0.0	1.2	3.0	0.8	1.8	0.8	5.1	1.0	1.1
成交量 (万㎡)	3.8	0.7	0.7	0.8	0.01	1.4	3.5	1.2	1.0	1.1	3.8	0.7	1.2
成交均价 (元/㎡)	17214	13780	17153	12585	35369	15979	20054	11956	17670	15569	13965	12242	14561

3.2 主城/公寓供销概况

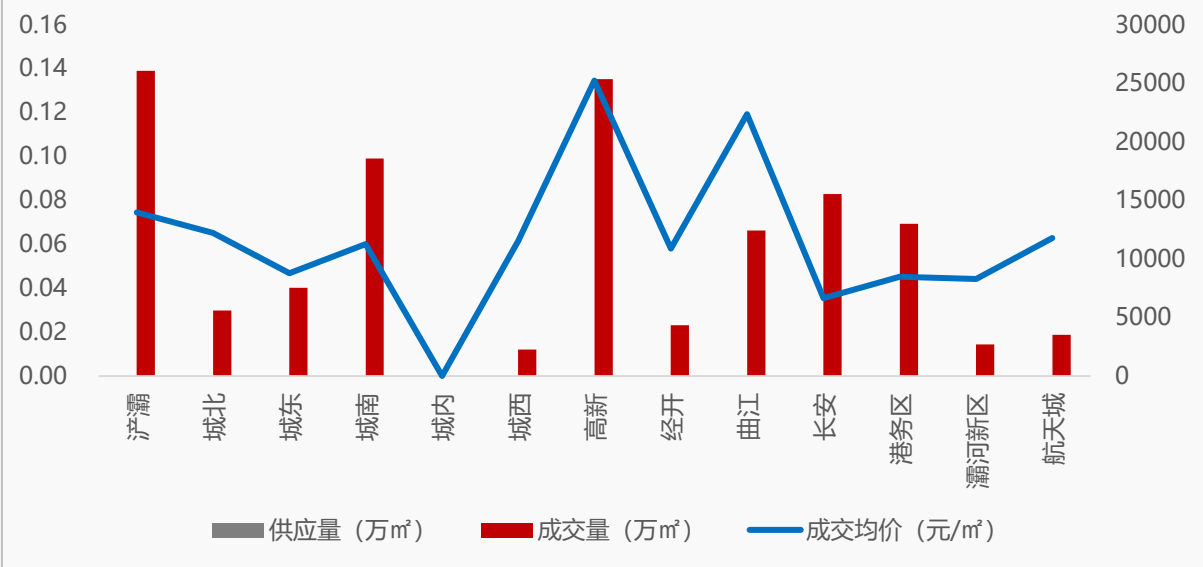
◆ 本周主城区公寓无供应，成交量价齐跌；浐灞、高新、城南位居主城区成交前三

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目0个，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持续回落，公寓网签备案131套、0.7万㎡，环比下降26.9%，同比下降58.0%，成交集中在浐灞的天朗东方印，长安的雅居乐湖居笔记，高新的荣民捌号、环球西安中心，城东的赛格国际中京坊；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价14444元/㎡，环比下降5.3%，同比下降21.8%。

2022年第34周主城区公寓供销价走势图



2022年第34周公寓分区域供销价图

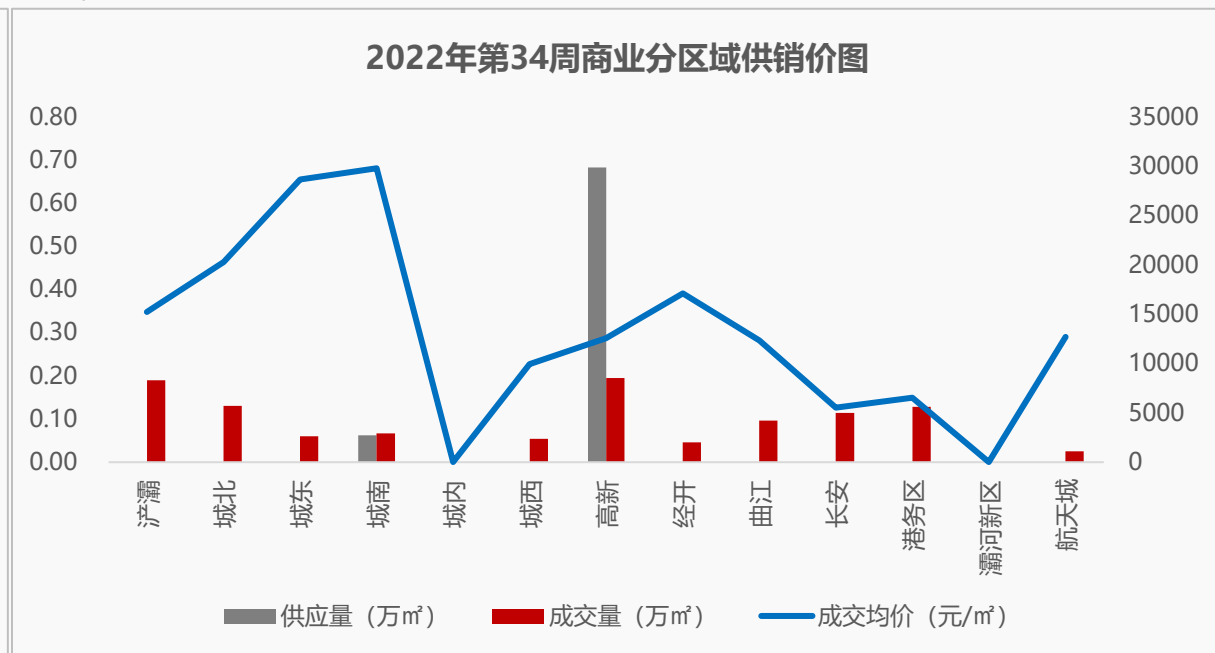
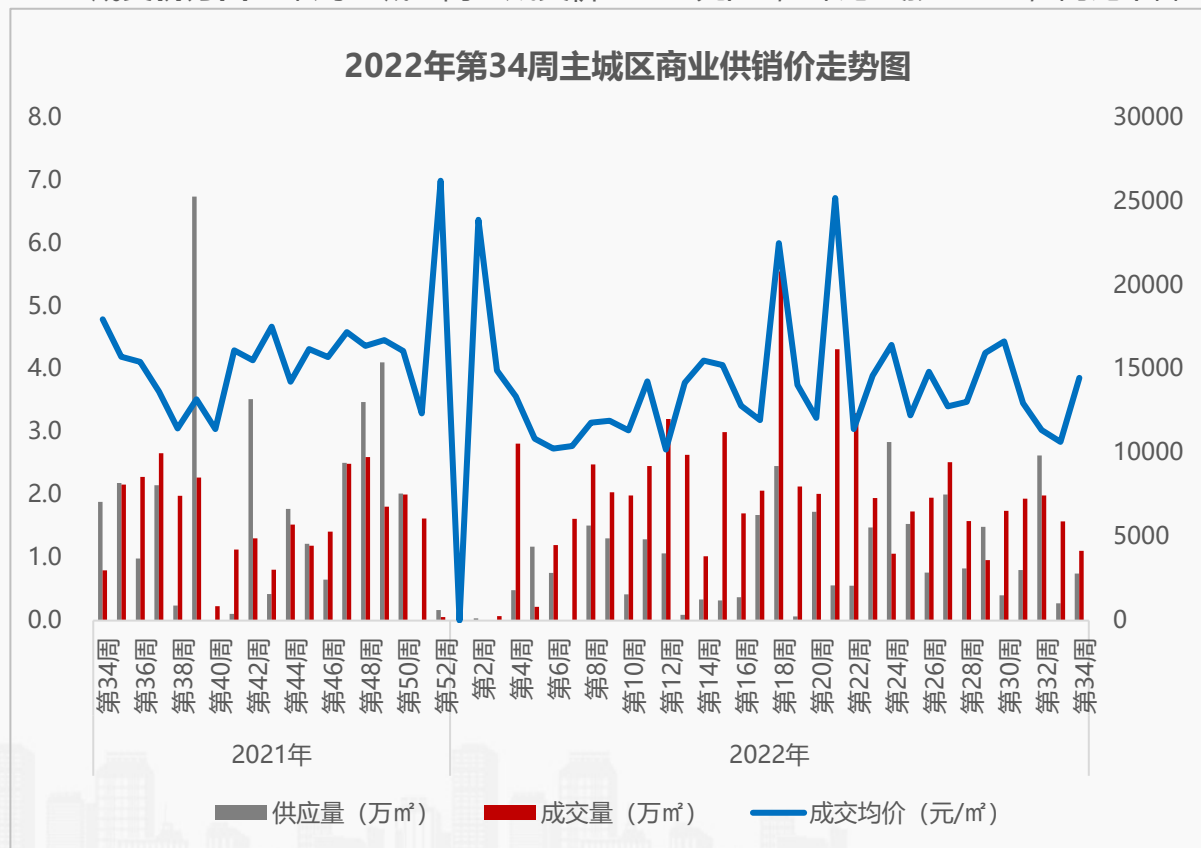


2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.44	0.31	0.13	0.06	0.00	0.10	0.11	0.18	0.18	0.01	0.48	0.12	0.19
成交量 (万㎡)	0.44	0.12	0.07	0.23	0.0002	0.25	0.34	0.11	0.56	0.12	0.42	0.07	0.08
成交均价 (元/㎡)	10968	12199	13420	12912	12000	14422	24629	10414	20176	10555	9915	10483	12241

3.2 主城/商业供销概况

◆ 本周主城区商业供应大幅上涨，成交量跌价涨；高新、浐灞、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4个，商业新增供应87套、0.7万㎡，环比上涨170.7%，同比下降60.5%，供应来自高新的南飞鸿十年城、龙湖青云阙，城南的金泰观澜府、天地源万熙天地；
- **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91套、1.1万㎡，环比下降29.8%，同比上涨38.5%，成交集中在港务区的西安华南城，城北的紫薇东进，长安的鹏润悦秀城，高新的金泰新理城，浐灞的绿地国际生态城；
- **成交价方面**：本周主城区商业成交价14460元/㎡，环比上涨35.9%，同比下降19.5%。



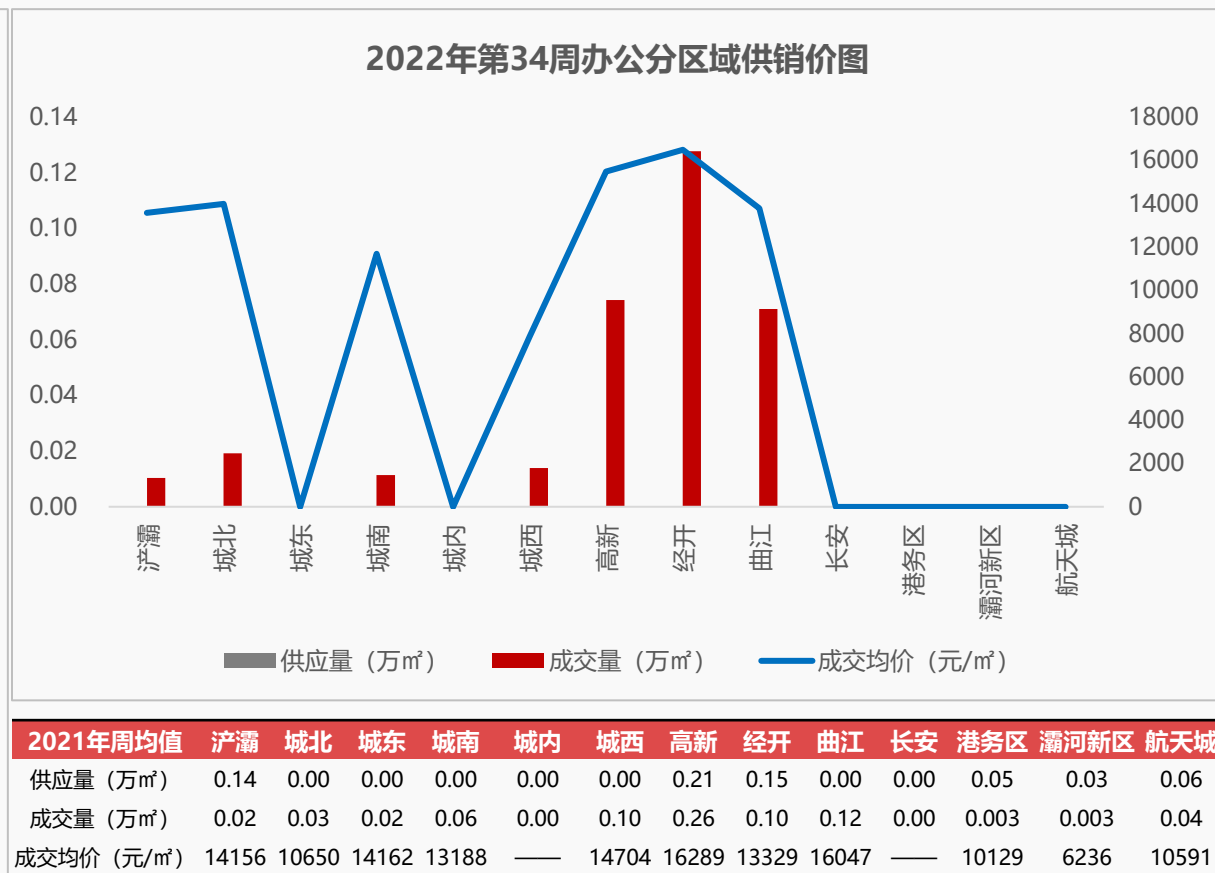
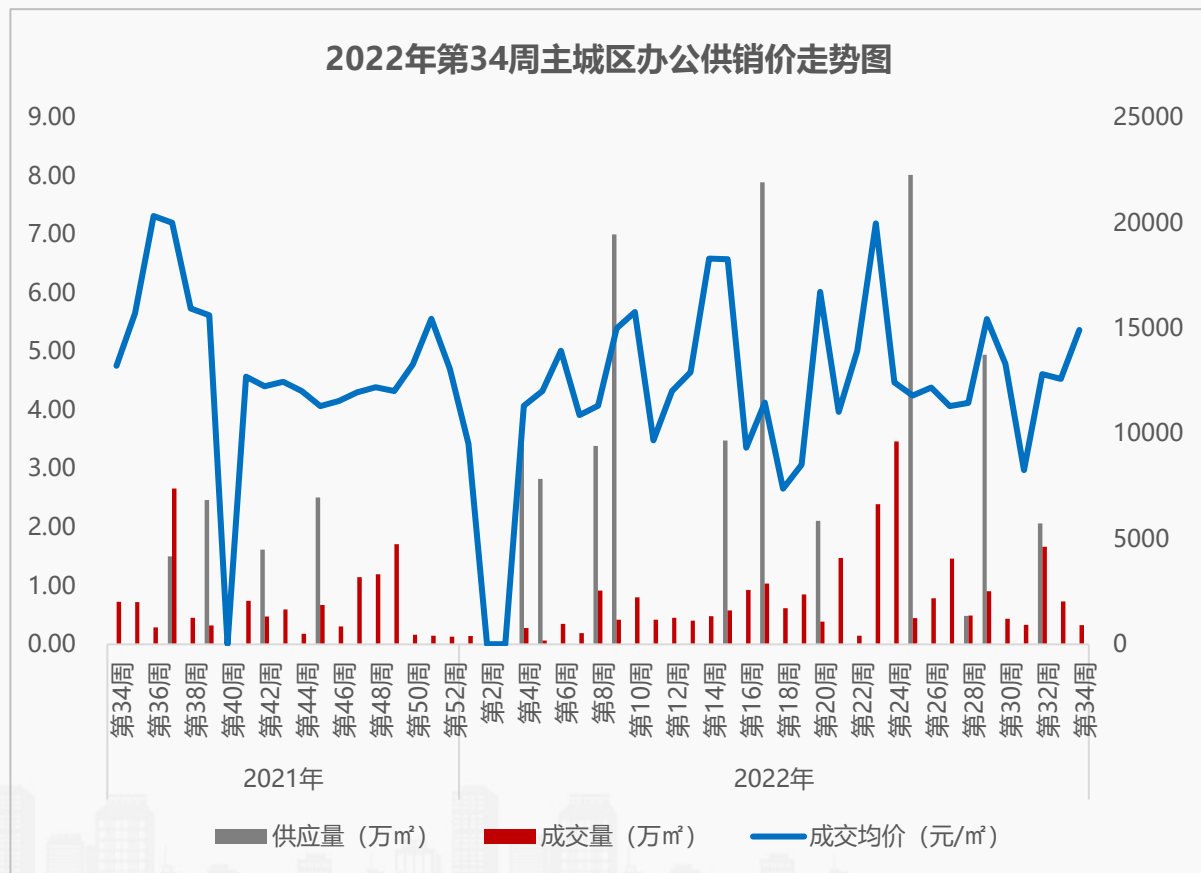
2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.26	0.13	0.05	0.10	0.01	0.16	0.36	0.14	0.07	0.08	0.22	0.09	0.06
成交量 (万㎡)	0.24	0.16	0.07	0.13	0.003	0.18	0.19	0.12	0.15	0.10	0.29	0.08	0.08
成交均价 (元/㎡)	17665	15180	14875	16907	24658	13026	16277	11582	18465	10397	11661	11916	16673

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，成交量跌价涨；经开、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，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持续回落，办公网签备案27套、0.3万㎡，环比下降55.0%，同比下降54.6%，成交集中在经开的金融创新中心，曲江的曲江文创中心，高新的竹园天寰国际；
- **成交价方面：**本周主城区办公成交价14919元/㎡，环比上涨18.5%，同比上涨12.9%。

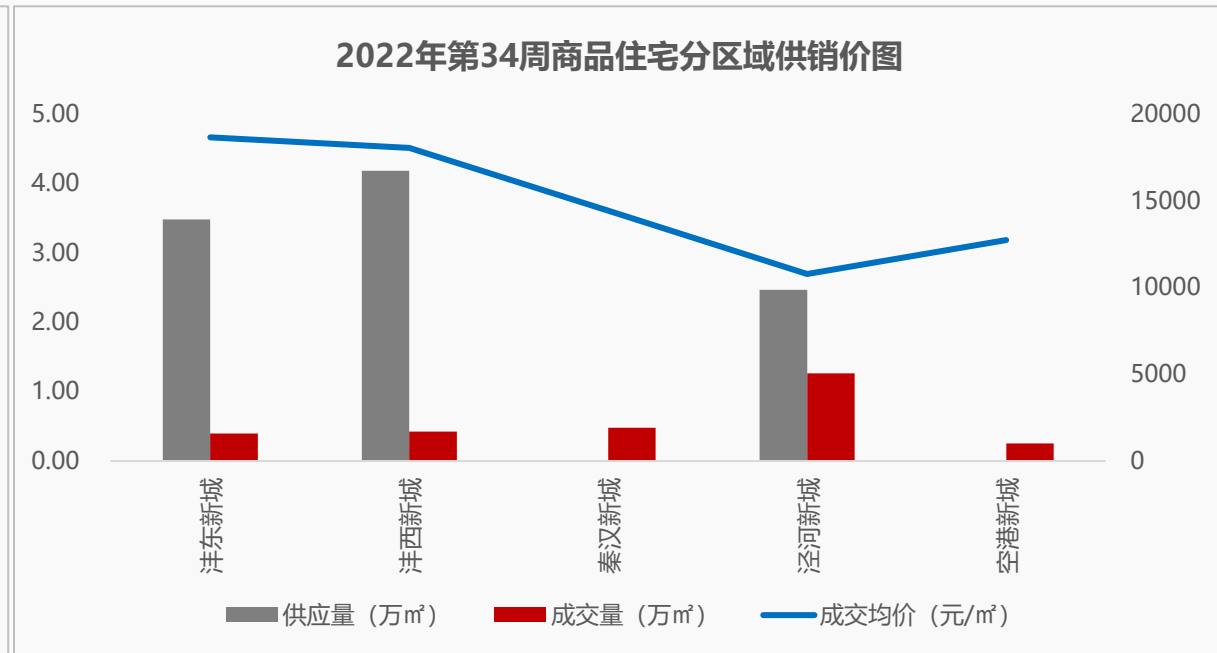
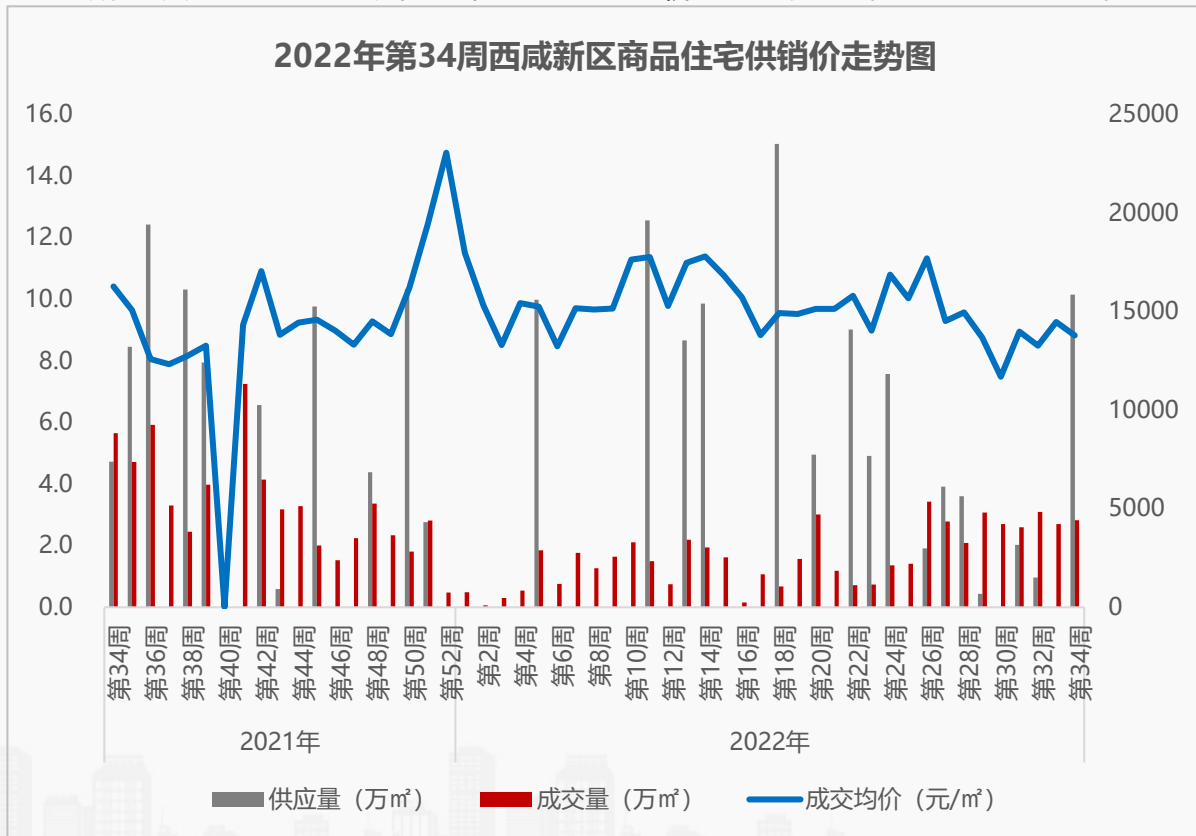


2021年周均值	灞桥	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.21	0.15	0.00	0.00	0.05	0.03	0.06
成交量 (万㎡)	0.02	0.03	0.02	0.06	0.00	0.10	0.26	0.10	0.12	0.00	0.003	0.003	0.04
成交均价 (元/㎡)	14156	10650	14162	13188	—	14704	16289	13329	16047	—	10129	6236	10591

3.3西咸/住宅供销概况

◆ 本周西咸商品住宅供应放量，成交量涨价跌；泾河新城、秦汉新城、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5个，商品住宅新增供应703套、10.1万㎡，环比——，同比上涨114.9%，供应来自沣东新城的绿城西安和庐，泾河新城的滨江翡翠城，沣西新城的中铁沣河湾、华润置地沣华九里；
- **成交量方面：**本周西咸新区商品住宅成交量小幅上涨，商品住宅网签备案220套、2.8万㎡，环比上涨4.5%，同比下降50.1%，成交集中在泾河新城的滨江翡翠城、金辉城，秦汉新城的华清园文津观澜，空港新城的福星惠誉美术城云玺，沣西新城的理想欣港湾；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价13788元/㎡，环比下降4.7%，同比下降15.2%。

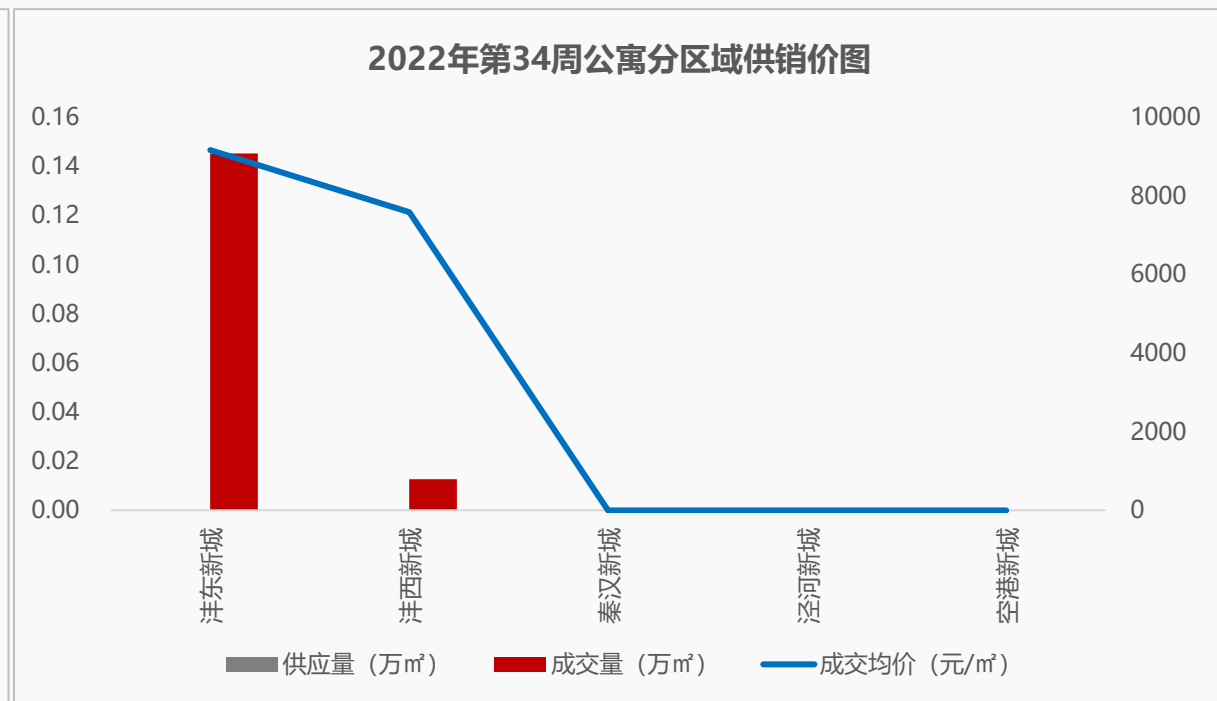
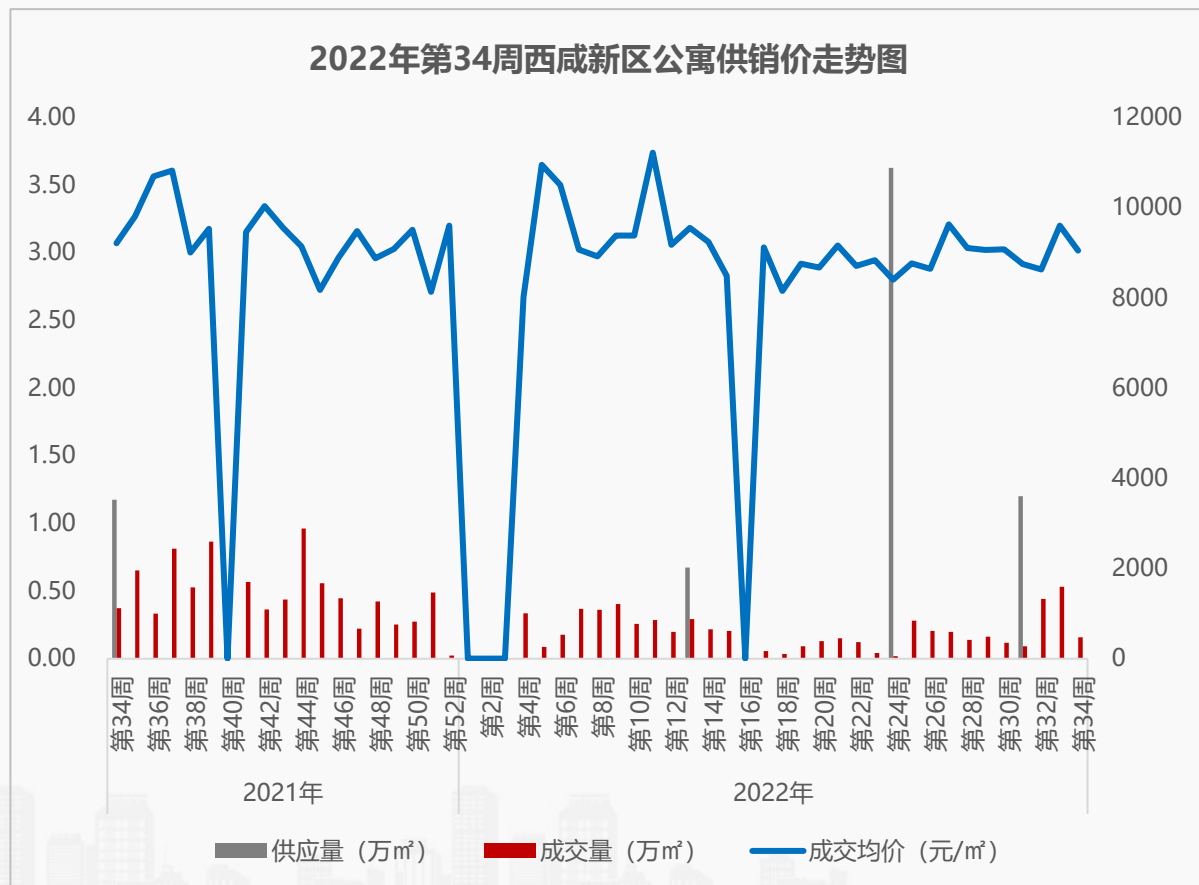


2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	1.5	0.9	0.9	1.2	0.1
成交量 (万㎡)	1.7	2.1	1.4	1.5	0.4
成交均价 (元/㎡)	19715	13496	11872	11931	13561

3.3西咸/公寓供销概况

◆ 本周西咸公寓无供应，成交量价齐跌；沣东新城、沣西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，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落，公寓网签备案38套、0.2万㎡，环比下降70.3%，同比下降57.6%，成交集中在沣东新城的华润置地万象域、中南菩悦东望府、保利和光尘樾、华宇东原阅境；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价9046元/㎡，环比下降5.8%，同比下降1.8%。



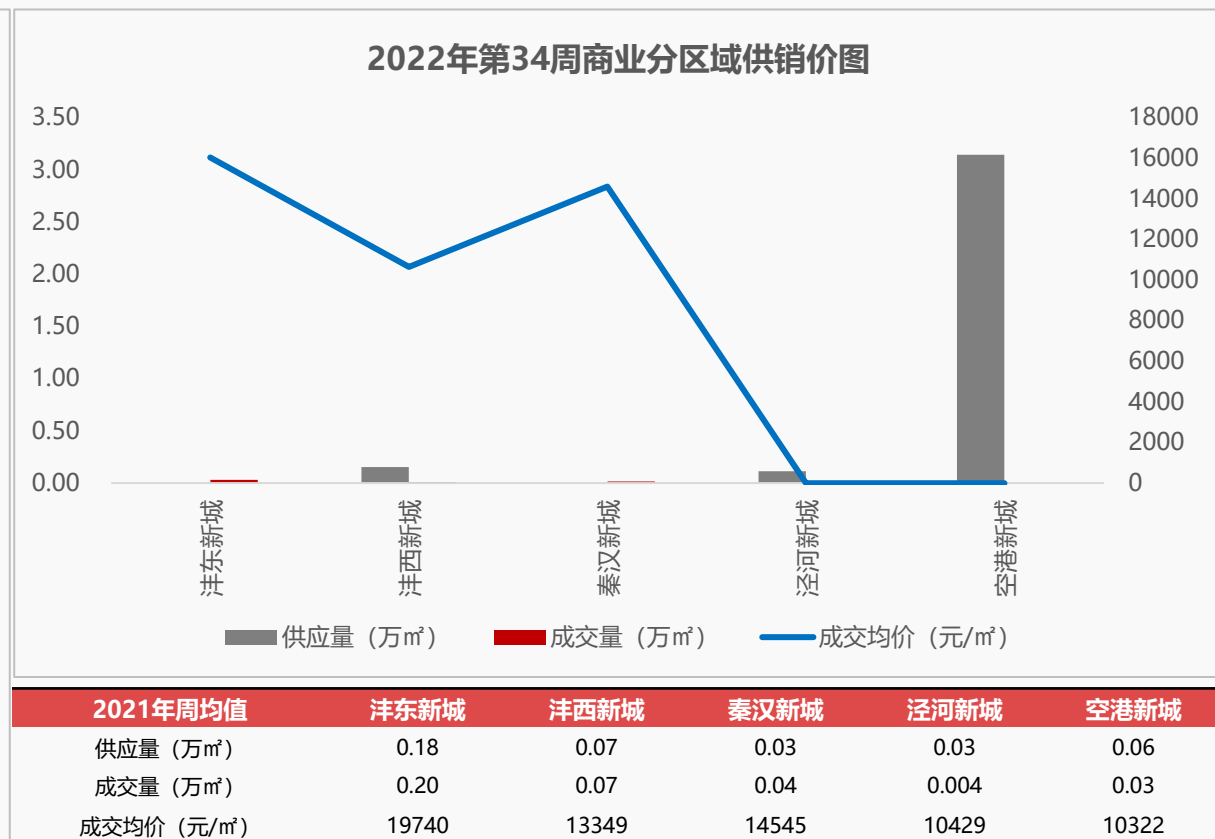
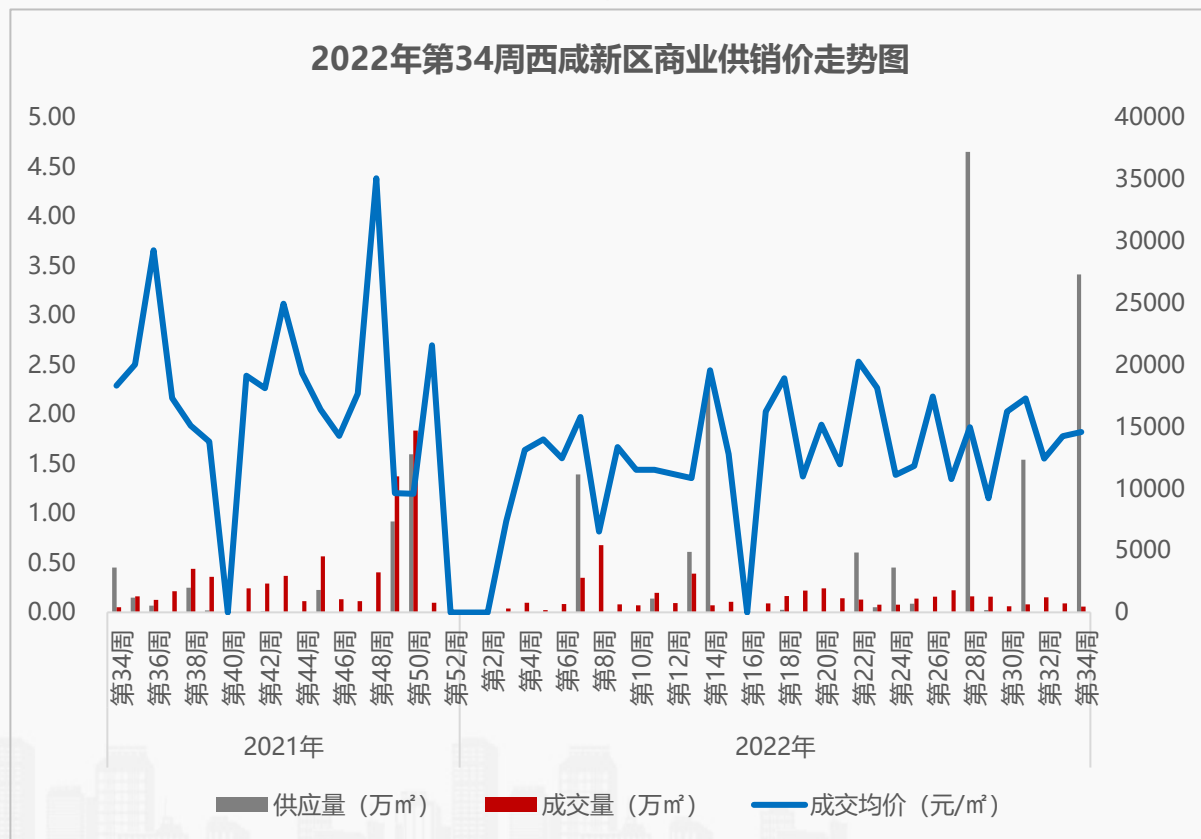
2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.27	0.06	0.05	0.11	0.07
成交量 (万㎡)	0.41	0.09	0.06	0.13	0.03
成交均价 (元/㎡)	10356	8482	7559	8709	8788

数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/商业供销概况

◆ 本周西咸商业供应放量，成交量跌价涨； 沣东新城、秦汉新城、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3个，商业新增供应99套、3.4万㎡，环比——，同比上涨654.7%，供应来自泾河新城的滨江翡翠城，沣西新城的中铁沣河湾，空港新城的陕西省长安航旅酒店集群；
- **成交量方面：**本周西咸新区商业成交持续回落，商业网签备案9套、0.1万㎡，环比下降36.9%，同比上涨8.0%，成交集中在沣东新城的天地源兰樾坊、碧桂园国湖，秦汉新城的保利时光印象；
- **成交价方面：**本周西咸新区商业成交价14582元/㎡，环比上涨2.4%，同比下降20.5%。

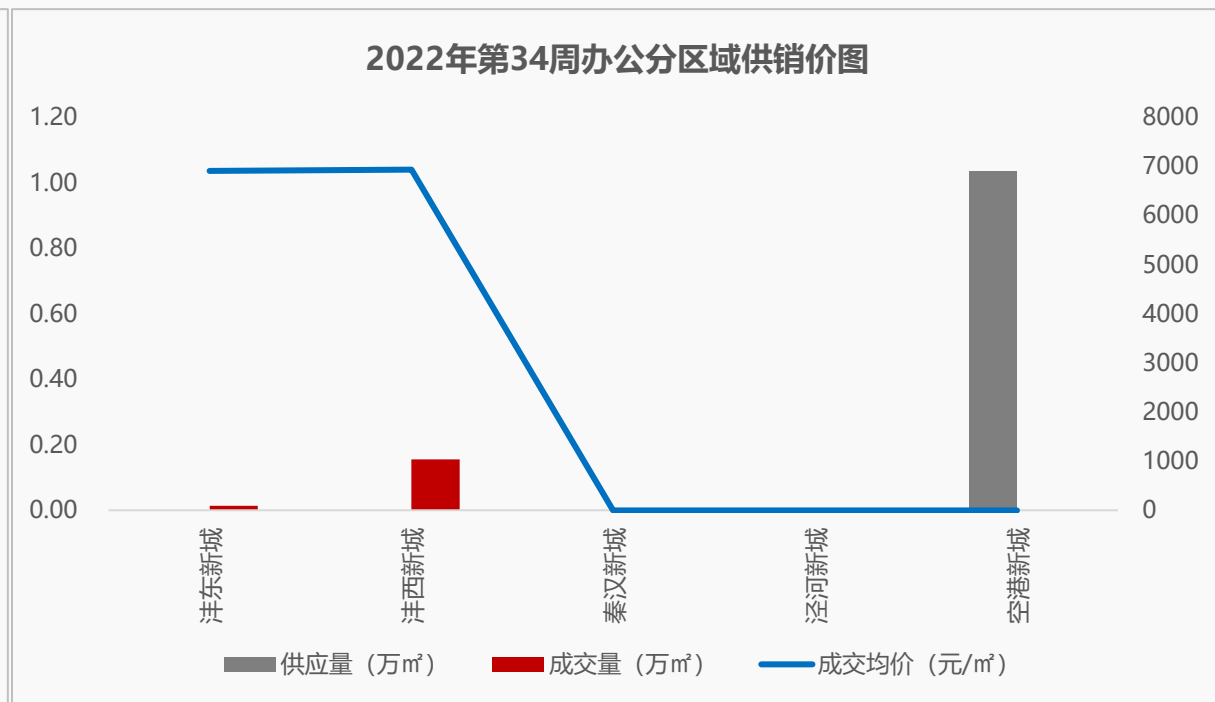
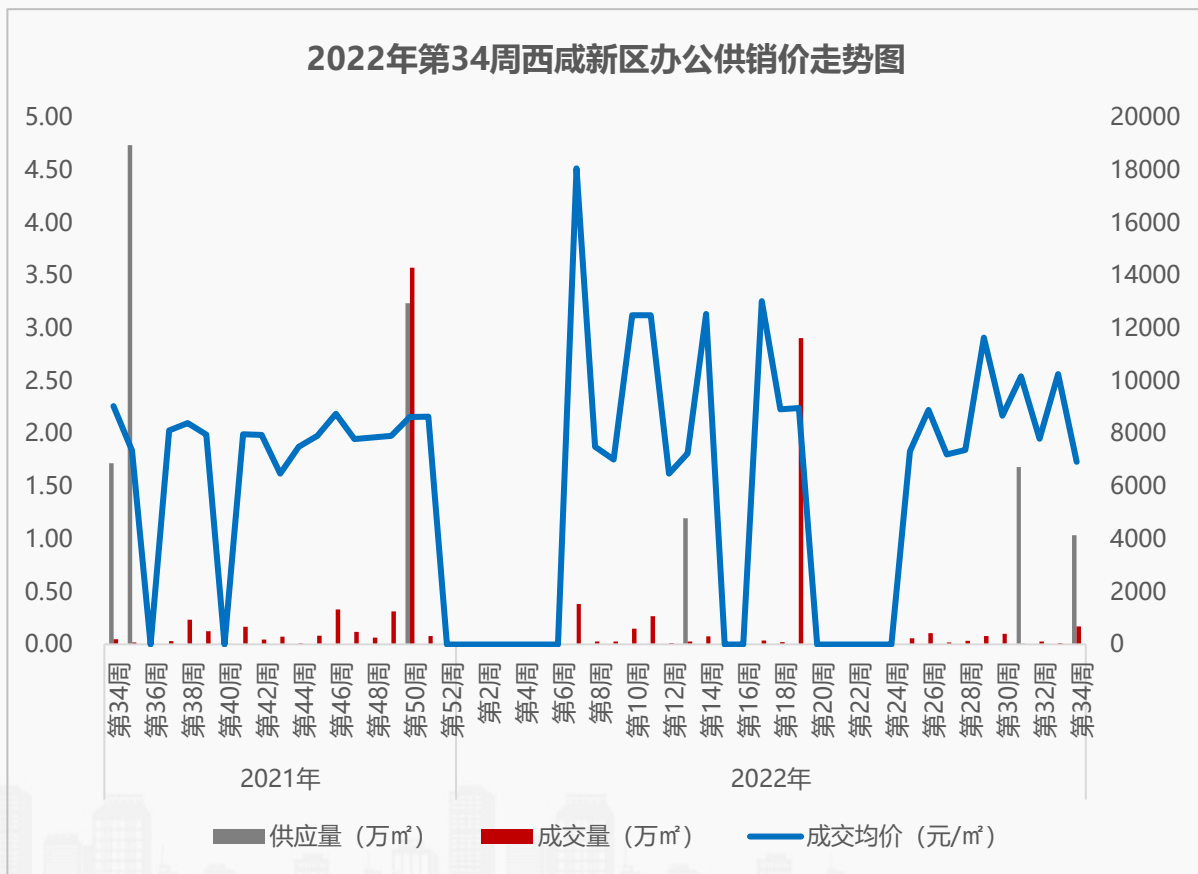


数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/办公供销概况

◆ 本周西咸办公供应破冰，成交量涨价跌；沣西新城、沣东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1个，办公新增供应40套、1.0万㎡，环比——，同比下降39.7%，供应来自空港新城的陕西省长安航旅酒店集群；
- **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16套、0.2万㎡，环比上涨1176.2%，同比上涨251.2%，成交集中在沣西新城的中铁港沣国际，沣东新城的沣东旺城；
- **成交价方面**：本周西咸新区办公成交价6934元/㎡，环比下降32.4%，同比下降23.3%。



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34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)
1	华润置地未来城市	278316568	17728.63	133	15699
2	旭辉国宸府	163832202	9784.96	80	16743
3	碧桂园云顶	197582771	9159.28	58	21572
4	金泰唐618	245817713	8673.66	37	28341
5	南飞鸿十年城	122513408	7795.1	77	15717

第34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)
1	天朗东方印	12503283	757.63	10	16503
2	雅居乐湖居笔记	4175691	737.59	20	5661
3	华润置地万象城	4486450	555.83	13	8072
4	荣民捌号	10002582	449.74	2	22241
5	环球西安中心	16970000	424.94	1	39935

第34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	金融创新中心	21093874	1278.36	6	16501
2	中铁港沣国际	10822757	1560.42	15	6936
3	曲江文创中心	9813611	710.92	12	13804
4	竹园天寰国际	5790187	425.93	2	13594
5	中国铁建西派国际	2691066	192.21	2	14001

第34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)
1	招商华宇长安玺	20603717	719.58	3	28633
2	碧桂园文景府	11676185	543.17	3	21496
3	龙湖景粼玖序	9588312	371.29	2	25824
4	招商央玺	5759512	228.63	1	25191
5	御河上院	3150000	206.66	1	15242

第34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	4674583	1089.67	3	4290
2	紫薇东进	20162434	1035.47	5	19472
3	鹏润悦秀城	4782250	887.96	5	5386
4	金泰新理城	10152506	823.54	3	12328
5	绿地国际生态城	4280430	527.53	2	8114

PART 04 创典监测

- 价格公示
- 项目登记
- 开盘监测

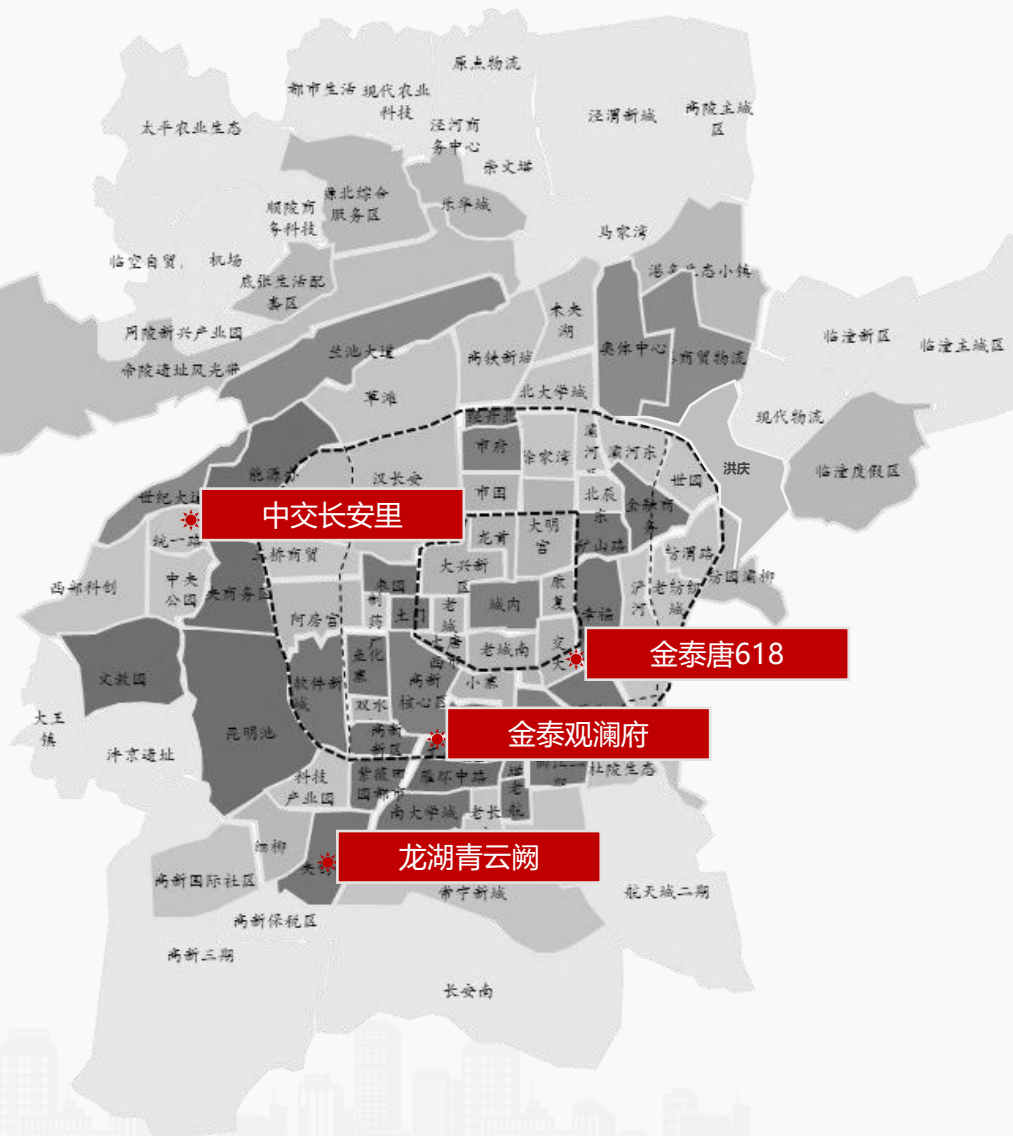


4.1 价格公示

◆ 本周共计4盘价格公示，合计541套房源，均价23573元/m²，其中龙湖青云阙推出三期大面积产品

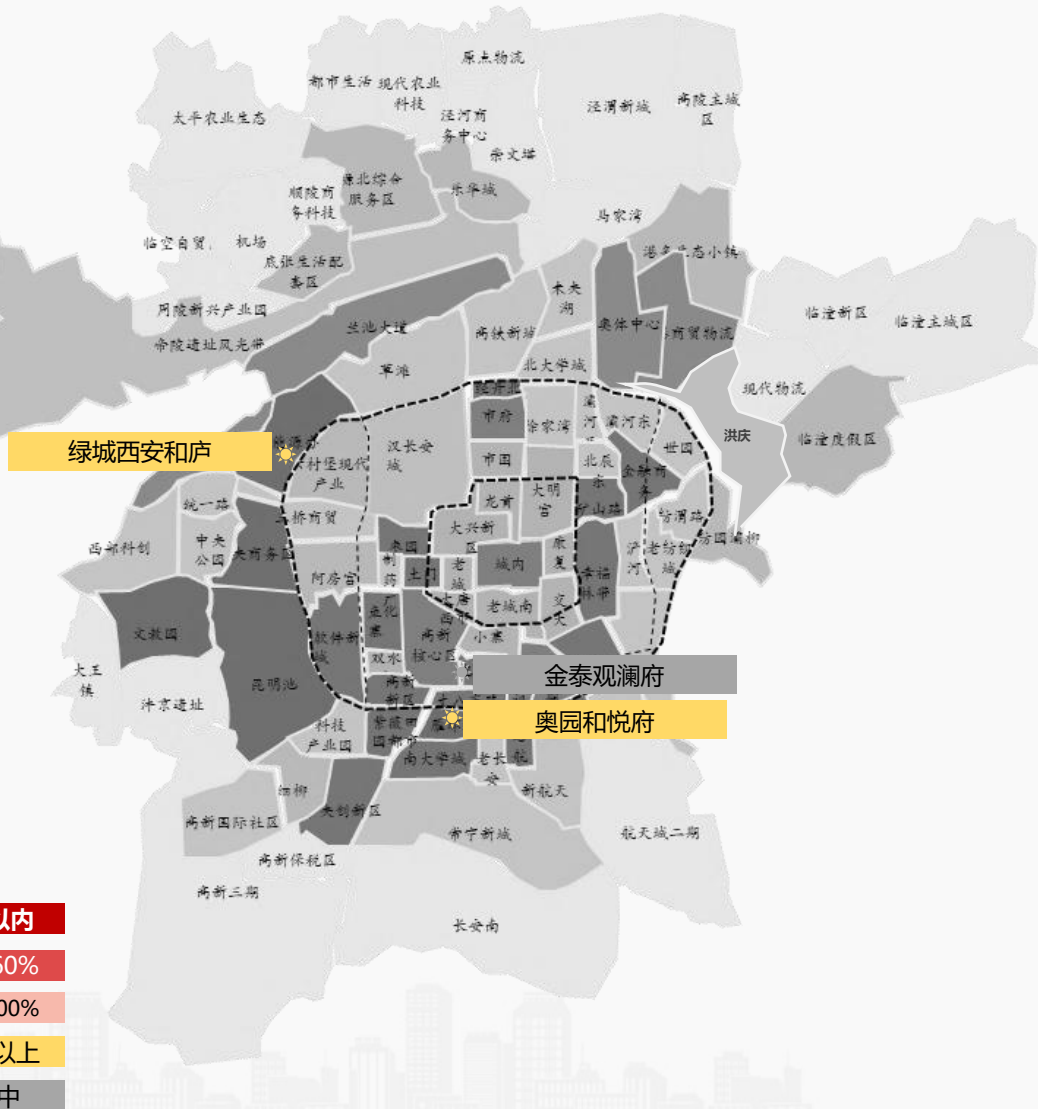
2022年第34周西安商品住房价格公示项目表

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	金泰唐618	22#	大平层	160-226	112	毛坯	27353	价格下降4%，楼位价差
2	高新	金泰观澜府	22#,24#	洋房	176-317	60	毛坯	22935	价格基本持平
3	洋西	中交长安里	23#	高层	119-137	196	精装	16837	首次价格公示
4	高新	龙湖青云阙	10#,13#	高层	124-193	153	毛坯	25630	三期首次价格公示
			12#	洋房	213-247	20	毛坯	30793	三期首次价格公示
合计						541	—	23573	—



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213套房源，登记人数848个，核验通过人数56个，整体中签率380%，其中金泰观澜府尚处资料核验中

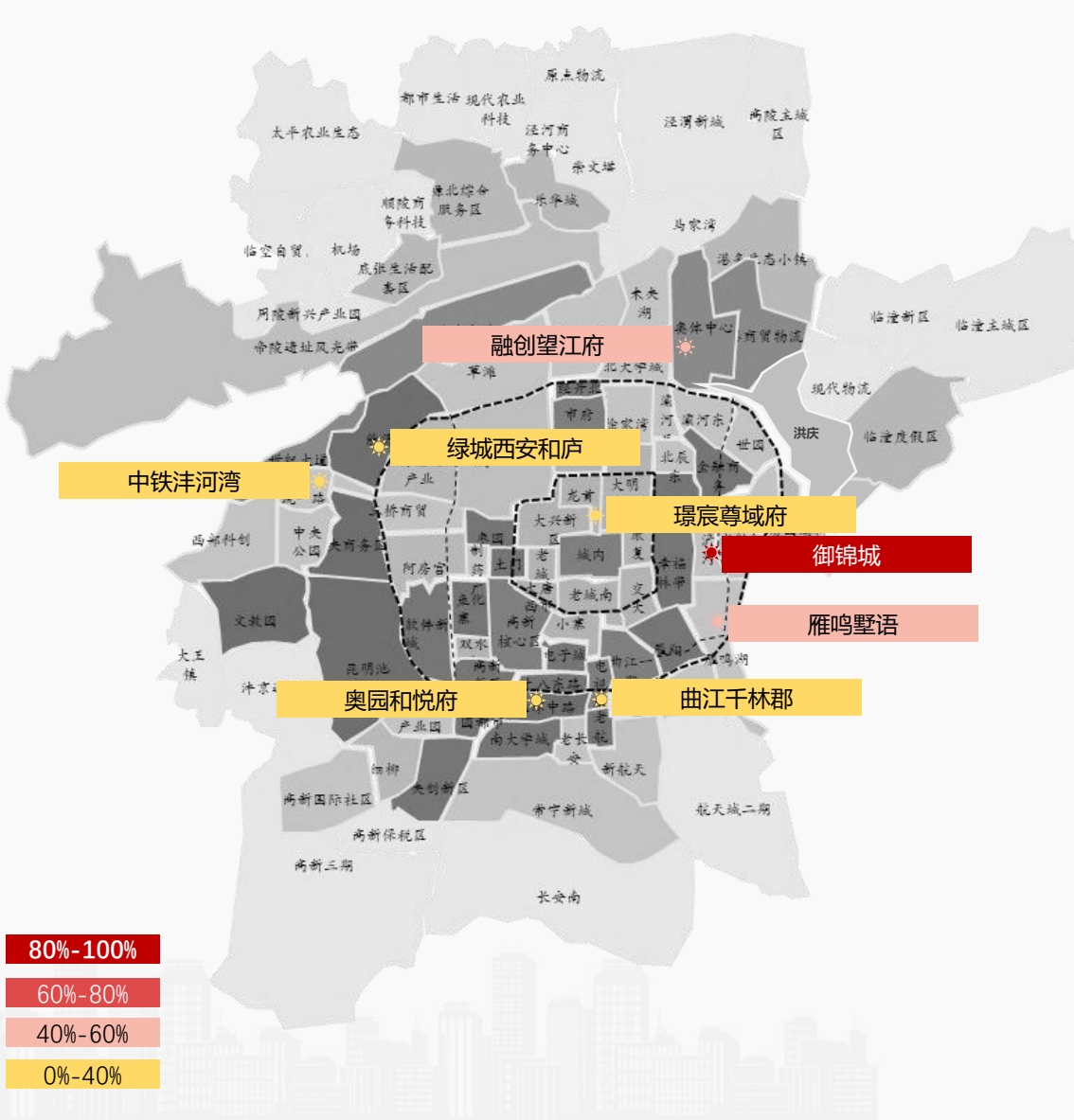


2022年第34周西安商品住房意向登记项目表

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/㎡)
8.20-8.22	1	沣东	绿城西安和庐	6#	85	30	66	220%	小高层26020
8.23-8.25	2	城南	奥园和悦府	7#,8#	49	26	87	335%	大平层20139
8.26-8.28	3	高新	金泰观澜府	22#,24#	714	—	60	—	洋房22935
合计					848	56	213	380%	—

4.3 开盘监测

◆ 本周西安共8个项目开盘，推货1674套，成交688套，开盘去化率41%，去化水平持续低位



2022年第34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	8.26	御锦城	灞灞	59#,66#	小高层	两室,三室	2361	112	112	100%	15278	毛坯
					60#,62#,63#	洋房	四室,五室		84	84	100%	18139	毛坯
2	摇号	8.27-8.28	融创望江府	港务区	2#,9#,11#	小高层	三室,四室	2021	188	188	100%	15941	毛坯
					12#,14#,15#,16#	大平层	三室,四室		284	64	23%	19985	毛坯
3	自行	8.23	雁鸣墅语	灞灞	16#	小高层	三室,四室	36	60	24	40%	18765	毛坯
4	自行	8.25-8.26	璟宸尊域府	城北	5#,8#	高层	两室,三室,跃层	177	370	123	33%	16467	毛坯
5	自行	8.25	绿城西安和庐	沣东	6#	小高层	四室	30	66	20	30%	26020	精装
6	自行	8.28	曲江千林郡	航天城	8#	高层	三室,四室,六室	91	102	30	29%	19500	毛坯
7	自行	8.28	奥园和悦府	城南	7#,8#	大平层	四室,五室,六室	26	87	17	20%	20139	毛坯
8	自行	8.27	中铁沣河湾	沣西	11#	小高层	三室	—	72	8	11%	16965	精装
					14#	高层	三室,四室		249	18	7%	16500	精装
合计								4742	1674	688	41%	—	

【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。