

# 2022年

# 西安房地产市场周报

【9.12-9.18】

## ▾本周楼市看点▾

### 宏观环境

8月西安新房价格同环比涨幅均有所收窄，二手房价格环比由涨转降、同比降幅持续扩大

### 土地市场

本周土地市场推出6宗187亩开发用地；成交5宗263亩开发用地，其中城北和港务成交土地174亩

### 数据楼市

第37周大西安商品房供应9.5万 $m^2$ ，环比下降74%，成交17.6万 $m^2$ ，环比下降16%，成交价小幅回落

### 创典监测

本周西安共3个项目开盘，推货417套，成交113套，开盘去化率27%

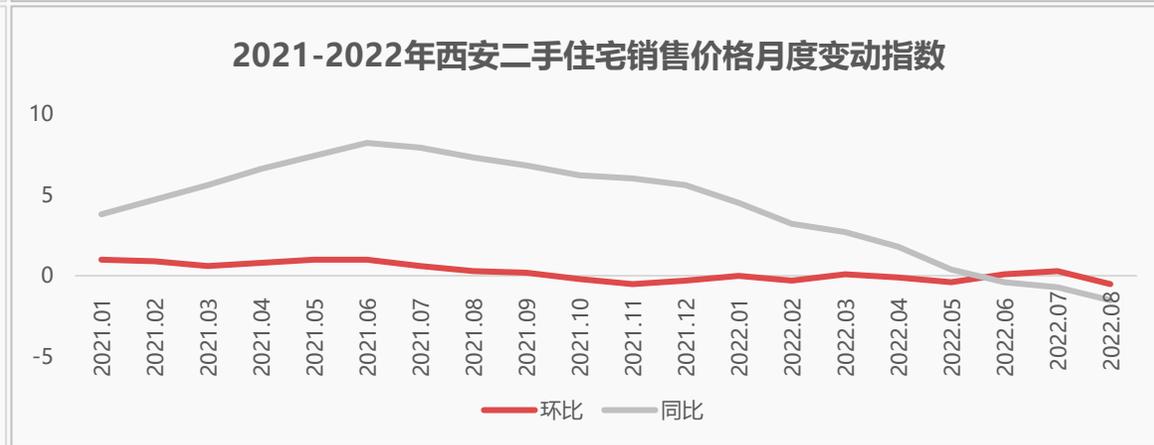
# PART 01 宏观环境

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



## ◆ 8月全国70城商品住宅销售价格下降城市数量持续增加。其中西安新房价格同环比涨幅均有所收窄，二手房价格环比由涨转降、同比降幅持续扩大

9月16日，国家统计局发布2022年8月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。新房方面，19个城市房价环比上涨，1个城市房价环比持平，50个城市房价环比下降，其中，西安新建商品住宅销售价格环比上涨0.1%，同比上涨3.6%，涨幅均有所收窄。二手房方面，13个城市房价环比上涨，1个城市房价环比持平，56个城市房价环比下降，其中西安二手商品住宅价格环比下降0.5%，同比下降1.5%。



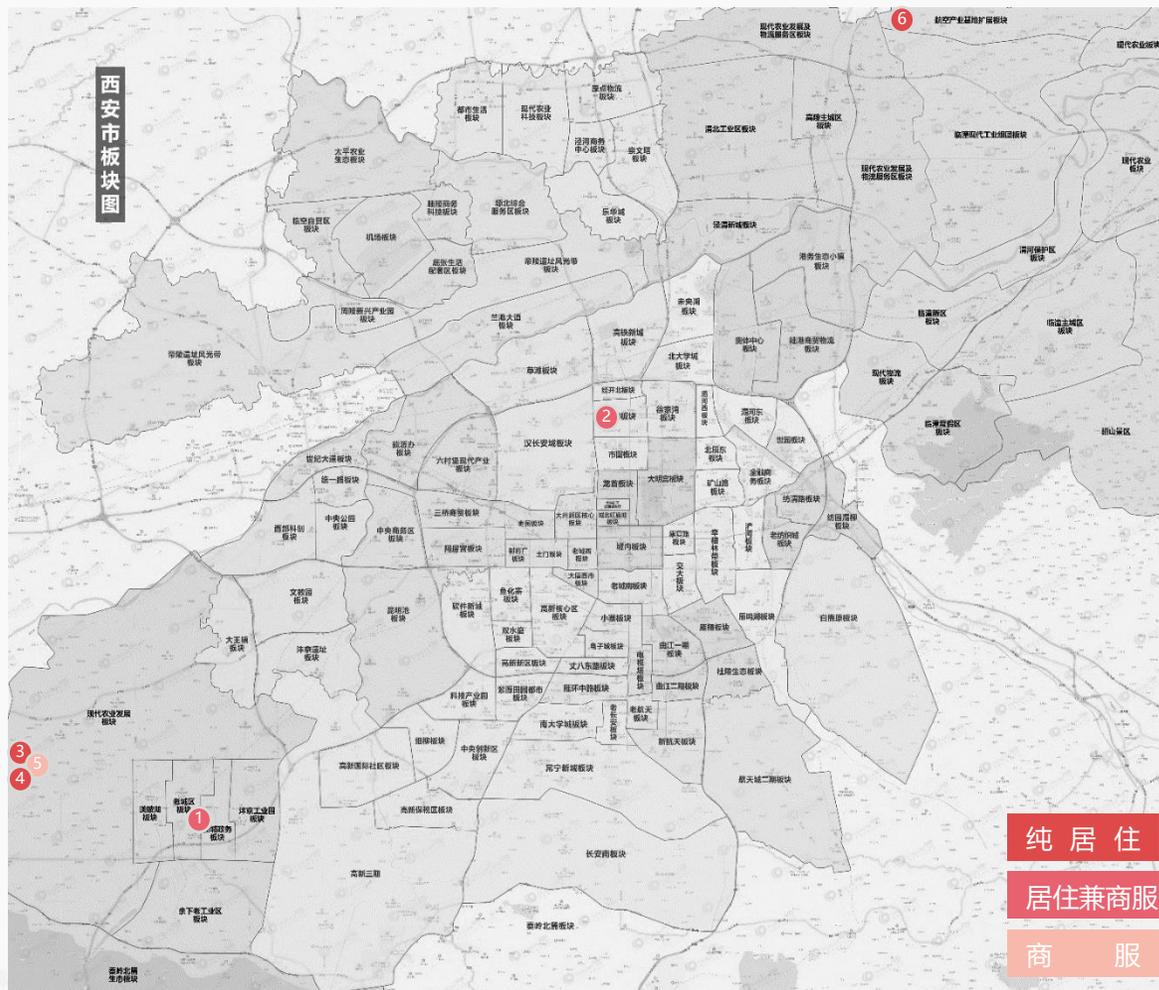
# PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交



## 2.1 土地供应

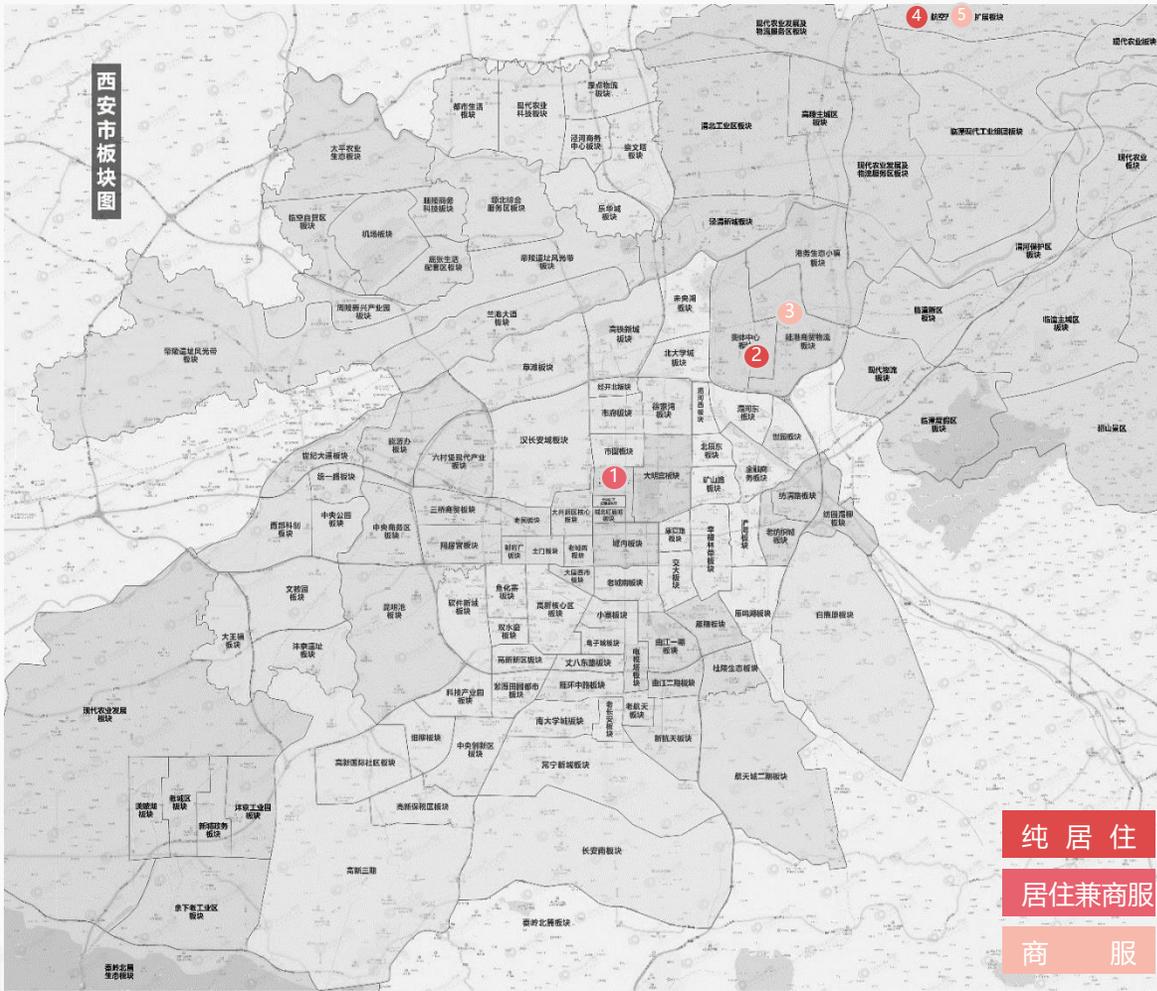
◆ 本周西安土地市场推出6宗合计187亩开发用地，其中城北龙首原板块推出的1宗33亩商住开发用地，起价3.3亿元，为2021年第三次集中供地流拍地块；此外城市外围的鄠邑、周至及阎良均有土地供应



序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率
1	鄠邑	HY1-13-233	鄠邑区东城路以东、陕西亿丰时代置业有限公司以南、规划路以西	109.7	住宅、商服	2.8
2	城北	WY10-9-181-1	未央宫街道锦宏路以北、锦春巷以东、陕西交通职业技术学院以西	32.6	住宅、商服	2.8
3	周至	610124001025GB00291	周至县二曲街道镇丰村范围内	13.2	住宅	2.8
4	周至	61012400102GB00086	周至县二曲街道镇丰村范围内	20.6	住宅	2.8
5	周至	61012400102GB00087	周至县二曲街道镇丰村范围内	1.8	商服	3.5
6	阎良	610114003015GB00004	阎良区人民东路以北、栎阳湖路以西	9.4	住宅	2.6
合计				187.3		

## 2.2 土地成交

◆ 本周成交5宗合计263亩开发用地，其中城北和港务共成交2宗涉宅用地和1宗商服用地，共计174亩；阎良成功出让1宗住宅和1宗商服用地，共计89亩



序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	成交总价 (亿元)	亩单价 (万元/亩)	溢价率	竞得企业
1	城北	JK3-32-16-2	经开区明光路以西、凤城一路南侧	23.8	住宅、商服	1.8	2.58	1086	0%	兰州众邦房地产有限公司
2	港务	GW2-8-12	港务区港兴四路以南、欧亚大道以东	114.9	住宅	2.5	14.5	1262	0%	陕西交控悦城置业有限责任公司
3	港务	GW2-13-8	港务区北绿茵路以北、和顺路以东	35.5	商服	2.0	1.68	472	0%	国网陕西省电力有限公司
4	阎良	610114003003 GB00020	阎良区前进东路北侧、润天大道西侧	49.5	住宅	2.6	1.3	263	0%	西安金开置业有限公司
5	阎良	610114004009 GB00008	阎良区航空城大道北侧、迎宾北路东侧	39.5	商服	5.5	0.6	152	0%	西安星航未来产城融合发展有限责任公司
合计				263.2						

# 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销价同环比齐回落；其中商品住宅供销环比下降，成交价走势平稳

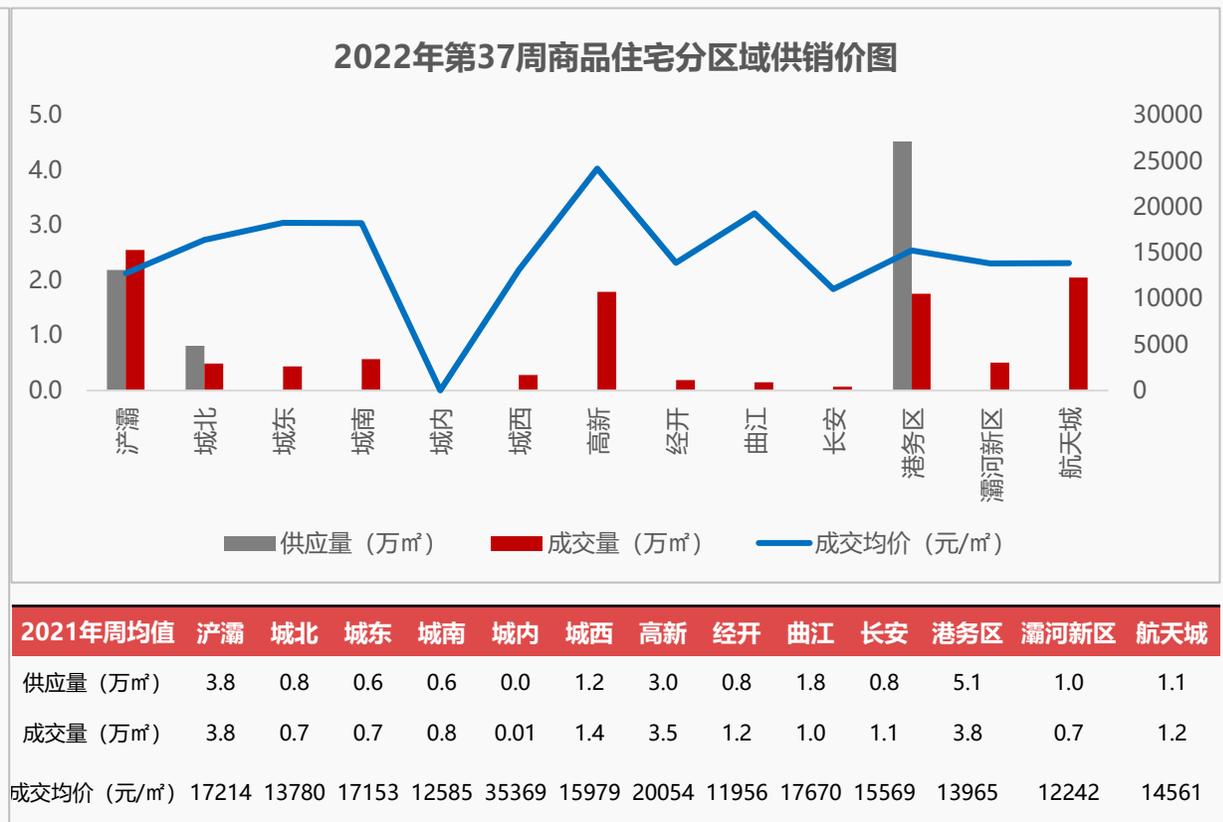
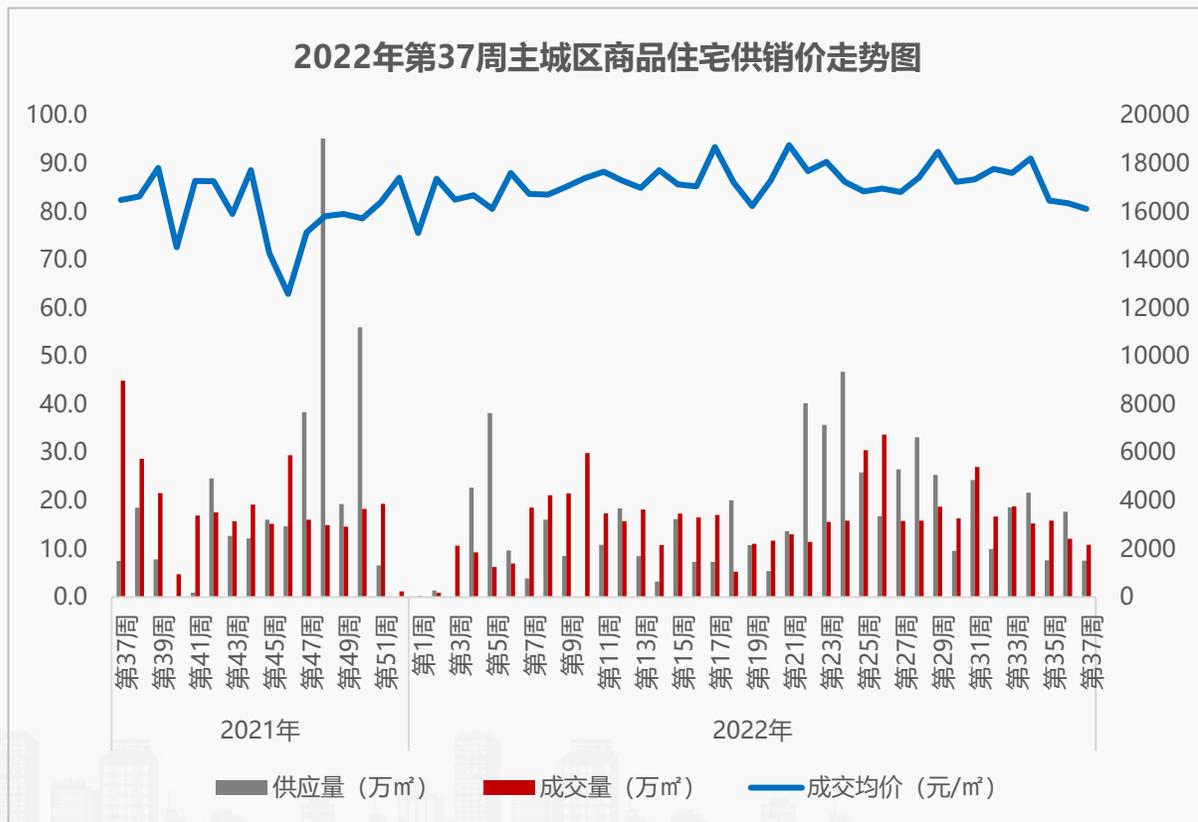
2022年第37周大西安各物业供销价一览表

	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	7.5	12.3	16128	1.4	1.1	14409	0.6	1.4	15055	0.0	0.4	7428	9.5	17.6	14095
环比	-73%	-17%	0.2%	-62%	-25%	3%	-78%	-30%	-1%	—	-28%	-7%	-74%	-16%	-2%
同比	1%	-75%	-0.5%	-80%	-74%	14%	-74%	-52%	8%	—	-84%	-63%	-51%	-71%	-8%

## 3.2 主城/住宅供销概况

### ◆ 本周主城区商品住宅供销环比齐降，成交价走势平稳；浐灞、航天城、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，商品住宅新增供应350套、7.5万㎡，环比下降57.4%，同比上涨0.9%，供应来自浐灞的御锦城，港务区的融创望江府、中粮奥体壹号，城北的大明宫金茂府；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量持续回落，商品住宅网签备案803套、10.9万㎡，环比下降10.5%，同比下降75.8%，成交集中在港务区的招商央畔，浐灞的浐灞金融小区、御锦城，航天城的碧桂园云顶；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价16119元/㎡，环比下降1.5%，同比下降2.3%。



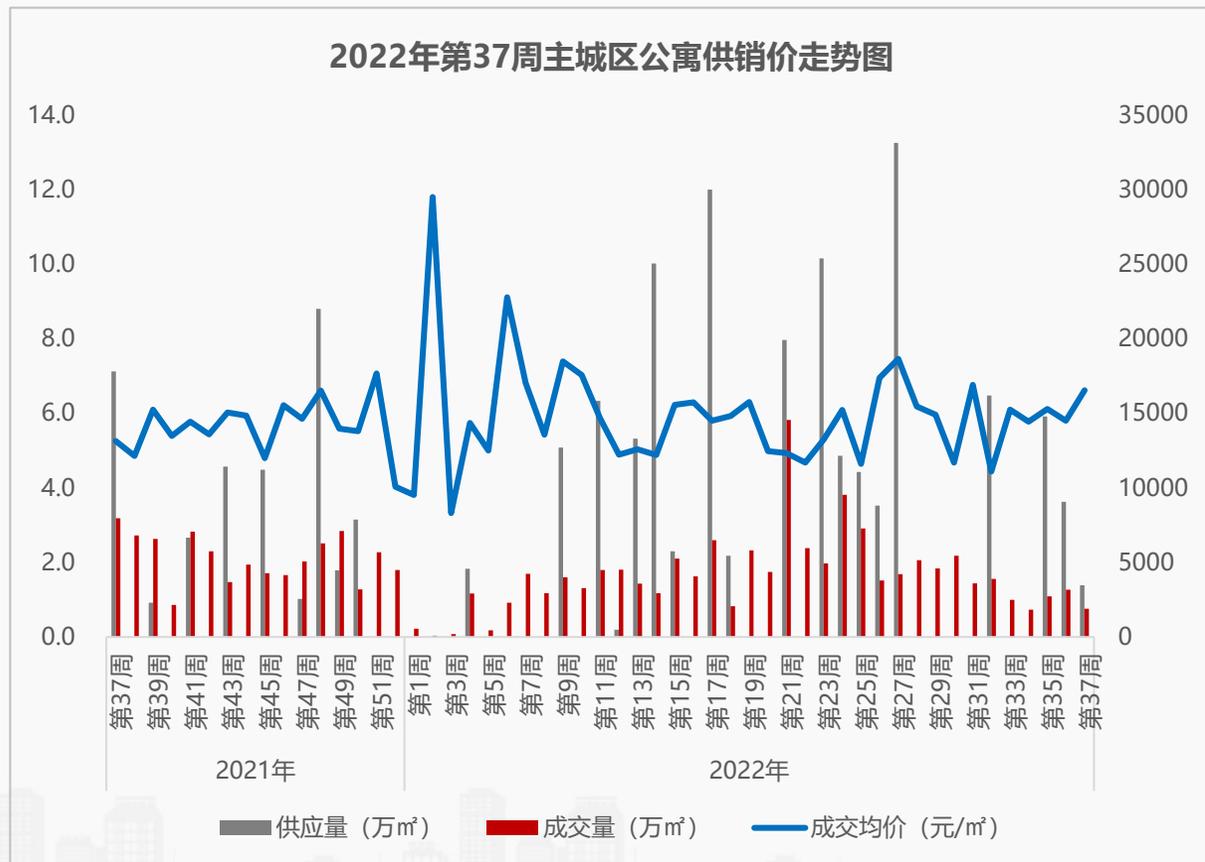
2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	3.8	0.8	0.6	0.6	0.0	1.2	3.0	0.8	1.8	0.8	5.1	1.0	1.1
成交量 (万㎡)	3.8	0.7	0.7	0.8	0.01	1.4	3.5	1.2	1.0	1.1	3.8	0.7	1.2
成交均价 (元/㎡)	17214	13780	17153	12585	35369	15979	20054	11956	17670	15569	13965	12242	14561

数据来源：房管局网签合同数据

## 3.2 主城/公寓供销概况

### ◆ 本周主城区公寓供销同环比齐降，成交价小幅上涨；城南、曲江、高新位居主城区成交前三

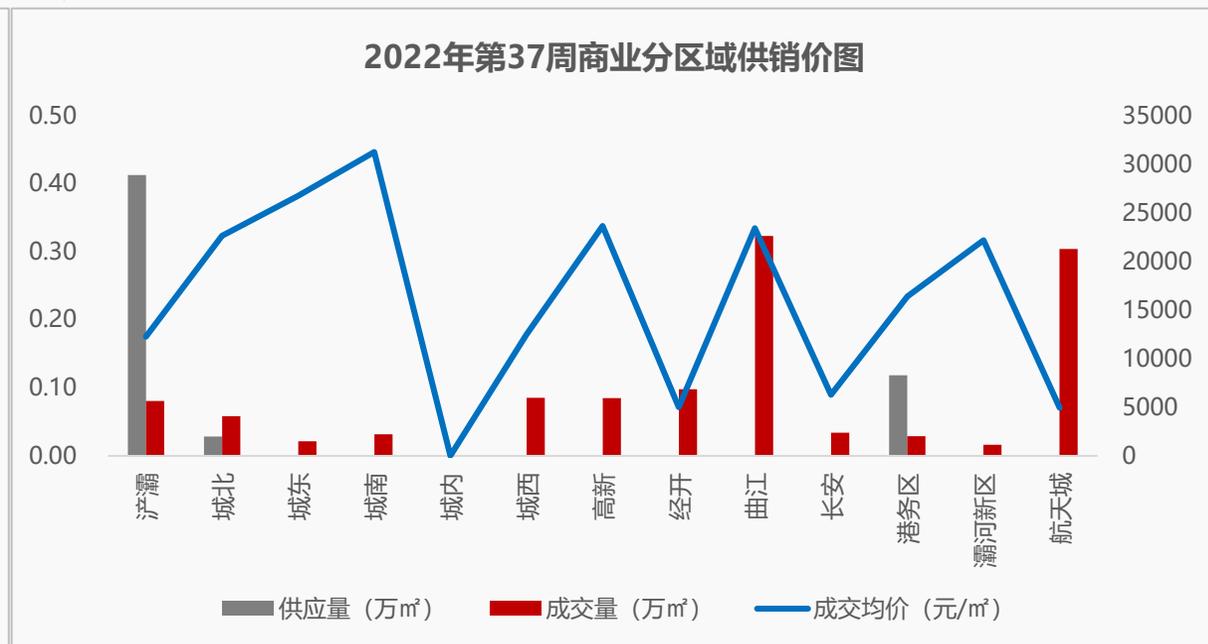
- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目1个，公寓新增供应288套、1.4万㎡，环比下降61.7%，同比下降80.5%，供应来自港务区的欧亚风景；
- **成交量方面：**本周主城区公寓成交量大幅回落，公寓网签备案122套、0.8万㎡，环比下降40.5%，同比下降76.2%，成交集中在城南的合景汇峰、金地未来域，曲江的融创曲江印；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价16555元/㎡，环比上涨14.0%，同比上涨25.9%。



## 3.2 主城/商业供销概况

### ◆ 本周主城区商业供销同环比齐降，成交价走稳；曲江、航天城、经开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67套、0.6万㎡，环比下降77.0%，同比下降73.9%，供应来自灞河的陕建东元府，港务区的欧亚风景，城北的大明宫金茂府；
- **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125套、1.2万㎡，环比下降37.7%，同比下降56.1%，成交集中在航天城的富华博派时代，曲江的中海曲江大城、华润置地时光里，经开的首创国际城；
- **成交价方面**：本周主城区商业成交价15046元/㎡，环比下降1.3%，同比上涨10.3%。



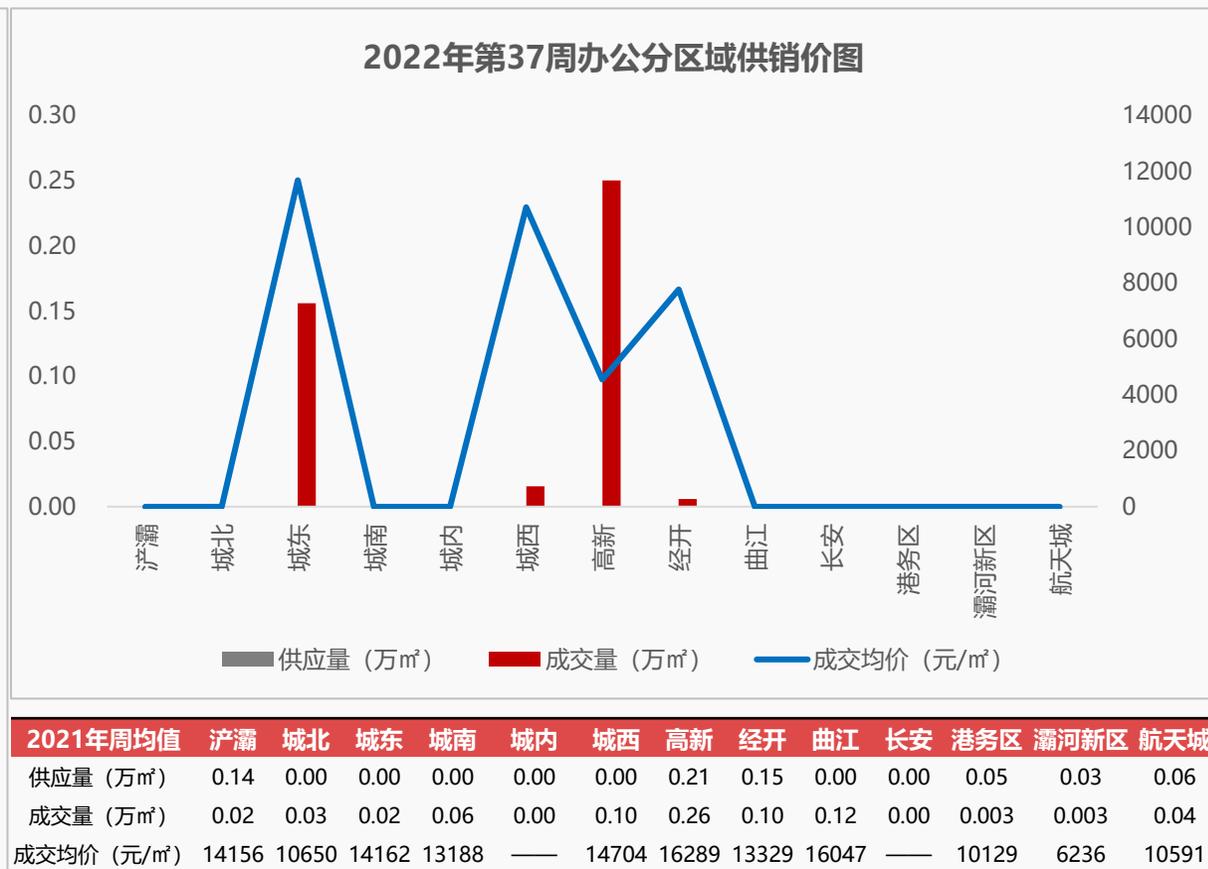
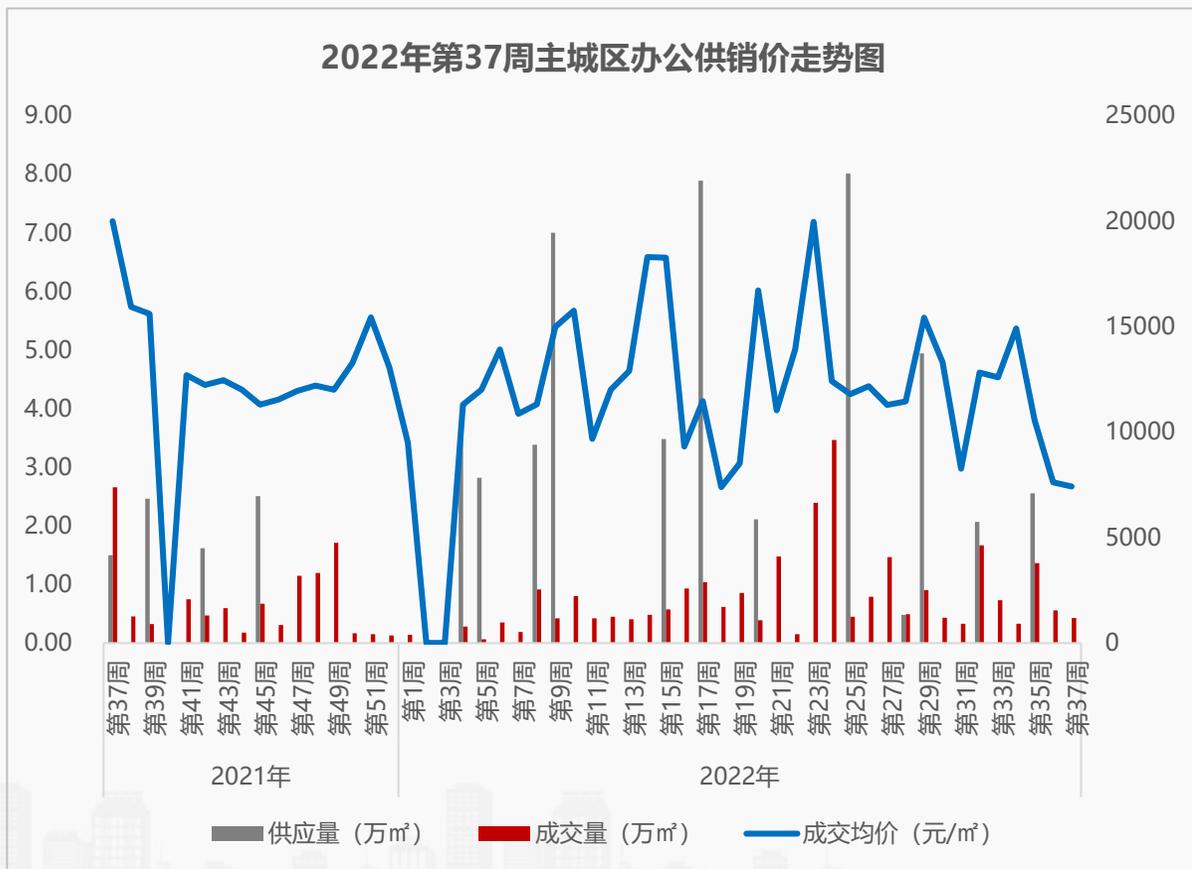
2021年周均值	灞河	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.26	0.13	0.05	0.10	0.01	0.16	0.36	0.14	0.07	0.08	0.22	0.09	0.06
成交量 (万㎡)	0.24	0.16	0.07	0.13	0.003	0.18	0.19	0.12	0.15	0.10	0.29	0.08	0.08
成交均价 (元/㎡)	17665	15180	14875	16907	24658	13026	16277	11582	18465	10397	11661	11916	16673

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，成交量价持续下跌；高新、城东、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持续回落，办公网签备案32套、0.4万㎡，环比下降22.9%，同比下降83.9%，成交集中在高新的星河经典大厦，城东的东方亿象城；
- **成交价方面：**本周主城区办公成交价7428元/㎡，环比下降2.4%，同比下降62.9%。

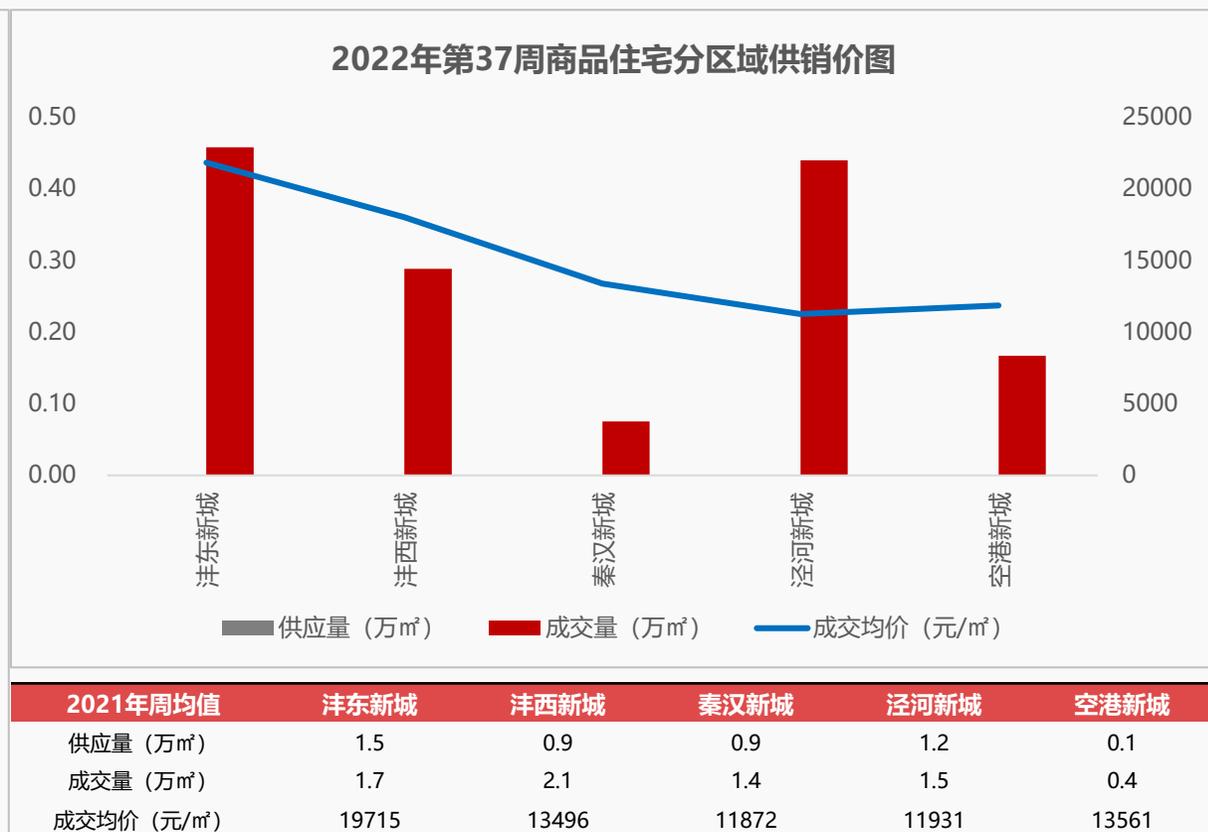
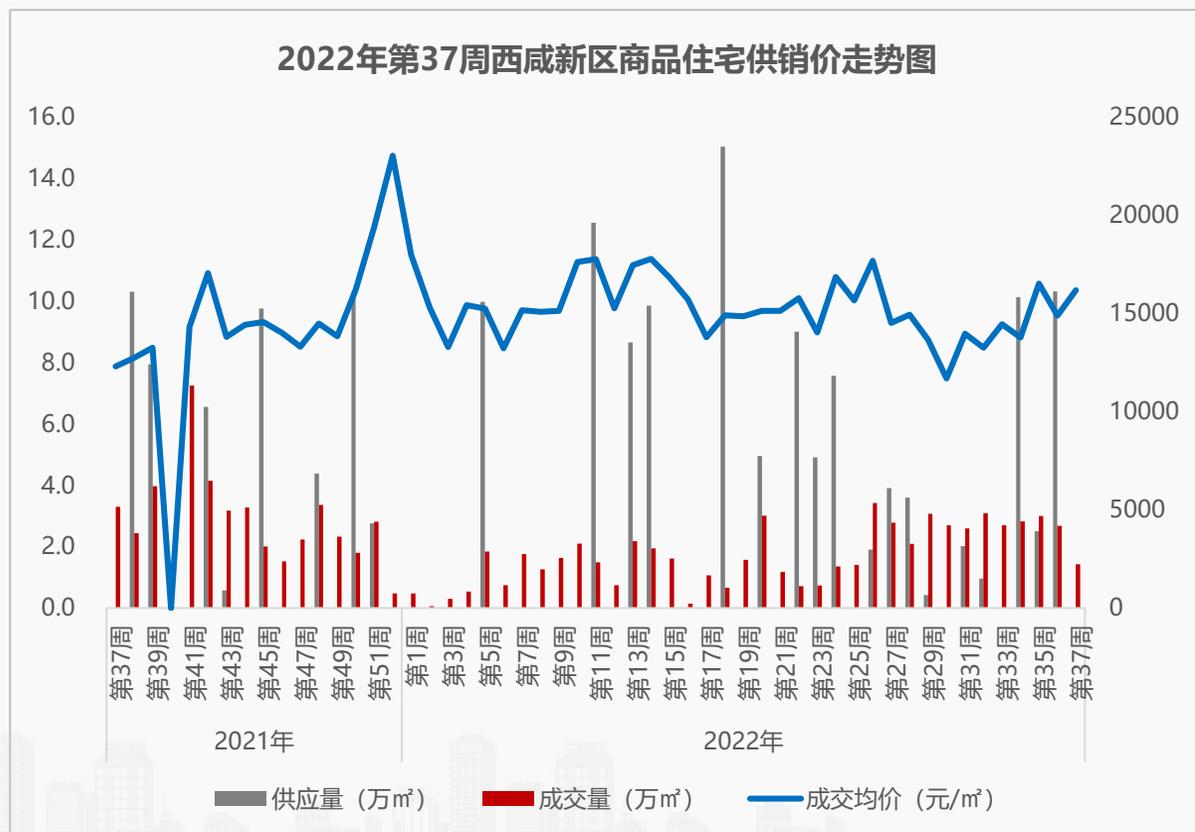


2021年周均值	沪灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.21	0.15	0.00	0.00	0.05	0.03	0.06
成交量 (万㎡)	0.02	0.03	0.02	0.06	0.00	0.10	0.26	0.10	0.12	0.00	0.003	0.003	0.04
成交均价 (元/㎡)	14156	10650	14162	13188	—	14704	16289	13329	16047	—	10129	6236	10591

### 3.3西咸/住宅供销概况

#### ◆ 本周西咸商品住宅无供应，成交量跌价涨； 沣东新城、泾河新城、沣西新城位居西咸新区成交前三

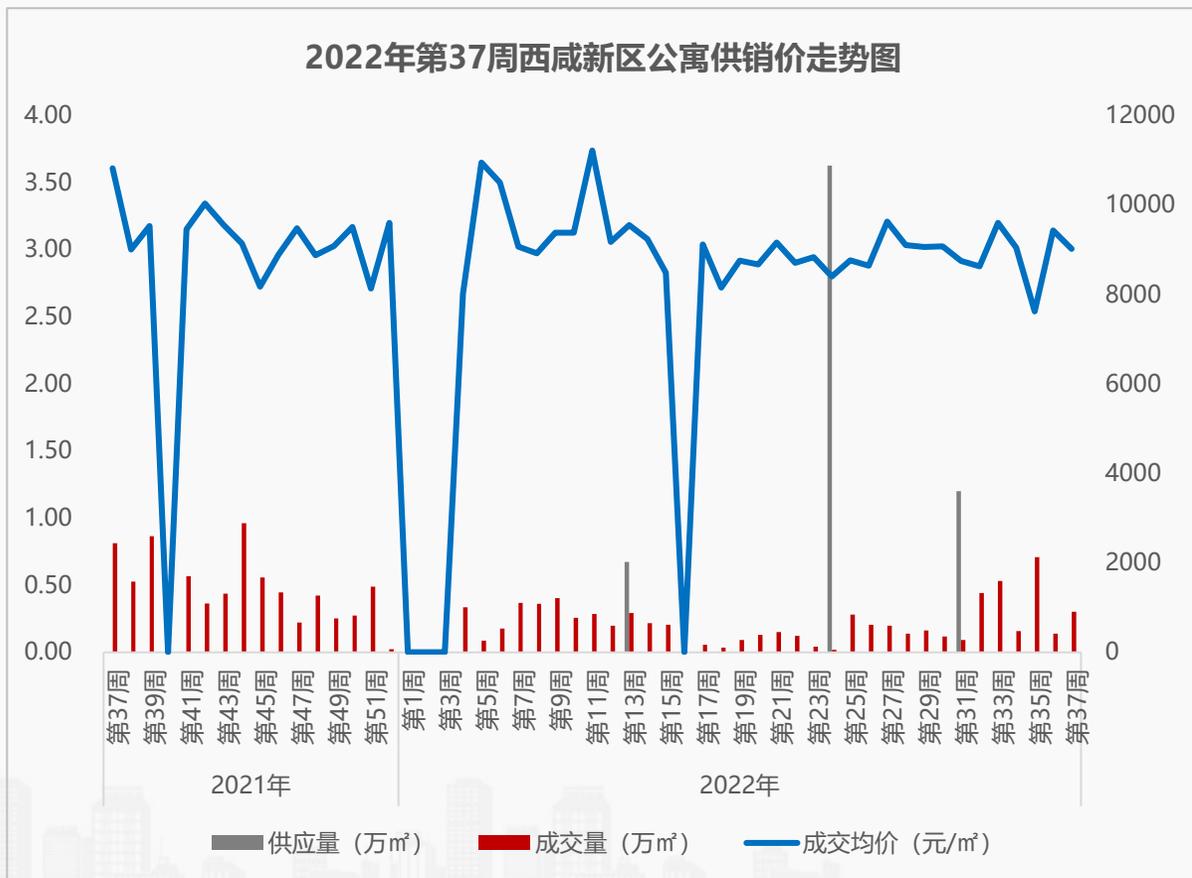
- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目0个，商品住宅无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周西咸新区商品住宅成交量降幅扩大，商品住宅网签备案108套、1.4万㎡，环比下降46.7%，同比下降56.7%，成交集中在泾河新城的滨江翡翠城，沣东新城的绿城西安和庐，沣西新城的龙湖景粼玖序，空港新城的福星惠誉美术城云玺；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价16195元/㎡，环比上涨8.7%，同比上涨31.5%。



### 3.3西咸/公寓供销概况

#### ◆ 本周西咸公寓无供应，成交量涨价跌；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上涨，公寓网签备案70套、0.3万㎡，环比上涨118.1%，同比下降62.9%，成交集中在沣东新城的保利和光尘樾，沣西新城的先河瞰都；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价9022元/㎡，环比下降4.4%，同比下降16.7%。

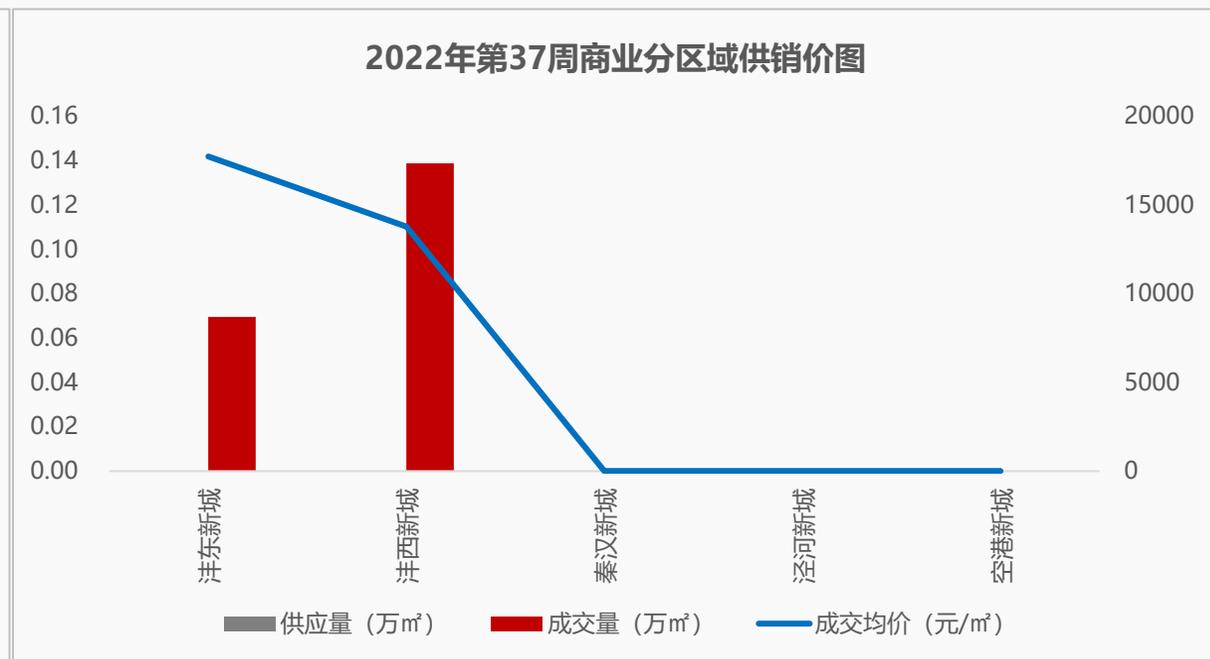
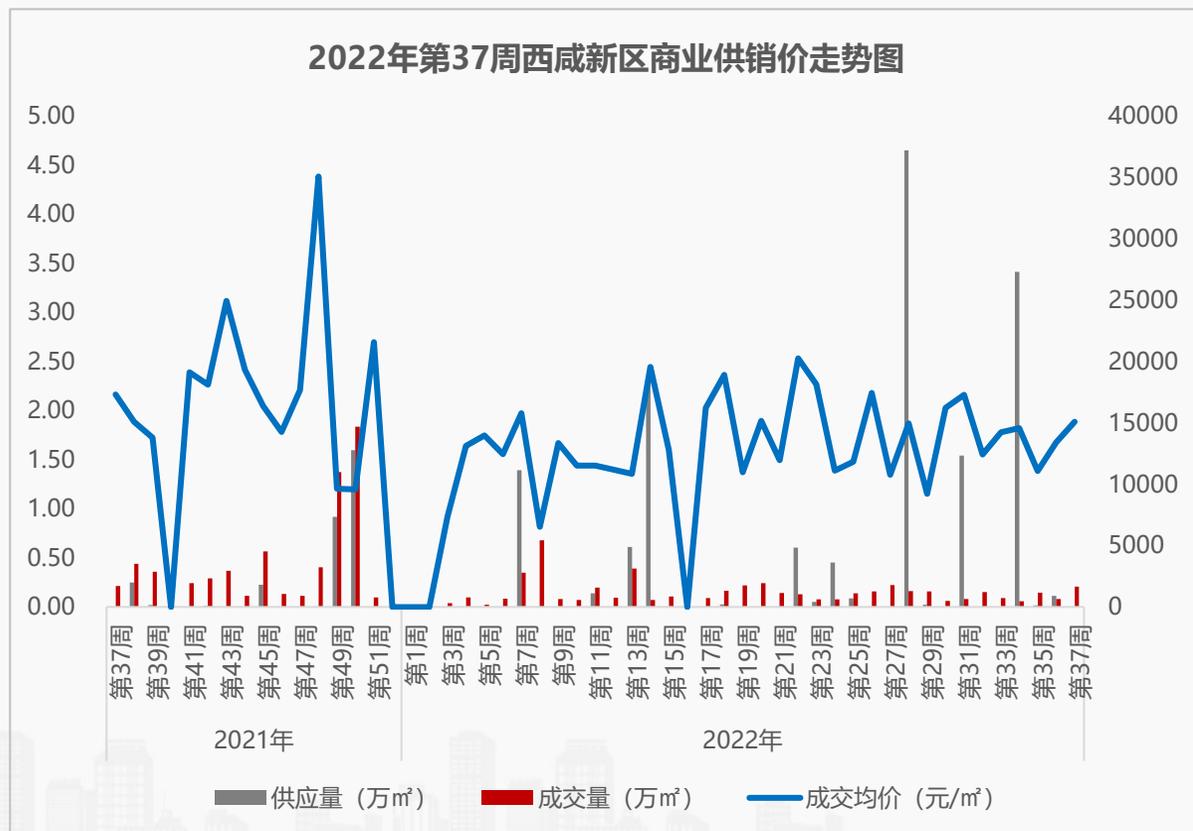


数据来源：房管局网签数据

### 3.3西咸/商业供销概况

#### ◆ 本周西咸商业无供应，成交量价齐涨；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持续低位，商业网签备案24套、0.2万㎡，环比上涨152.1%，同比下降3.3%，成交集中在沣西新城的紫薇万科大都会，沣东新城的中建开远城；
- **成交价方面**：本周西咸新区商业成交价15103元/㎡，环比上涨12.4%，同比下降12.9%。



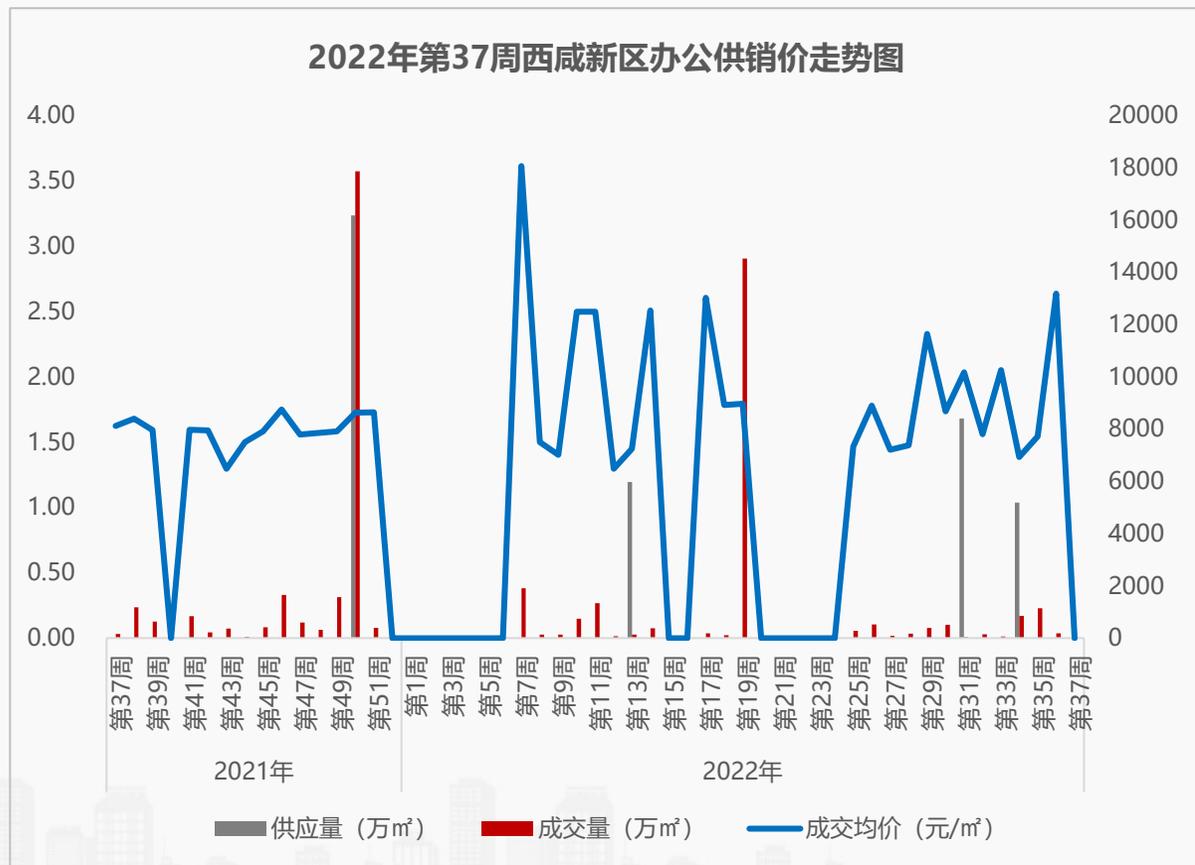
2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.18	0.07	0.03	0.03	0.06
成交量 (万㎡)	0.20	0.07	0.04	0.004	0.03
成交均价 (元/㎡)	19740	13349	14545	10429	10322

数据来源：房管局网签数据

### 3.3西咸/办公供销概况

#### ◆ 本周西咸办公无供应、无成交

- **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：**本周西咸新区办公办公网签备案0套、0万㎡，环比——，同比——。



## 3.4商品房销售排行

### 第37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	招商·央畔	144238110	9347.79	84	15430
2	金旅·南星台	51495772	9325.71	75	5522
3	御锦城	146874697	8919.03	55	16468
4	碧桂园·云顶	167575832	7835.51	49	21387
5	浐灞金融小区	27711066	6829.04	58	4058

### 第37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	保利和光尘樾	14683013	1554.77	44	9444
2	合景汇峰	9604788	825.14	17	11640
3	融创·曲江印	22557089	809.36	2	27870
4	金地未来域	4328321	460.24	9	9404
5	远洋合能·枫丹江屿	4724485	434.17	5	10882

### 第37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	星河经典大厦	9630870	2386.57	10	4035
2	东方亿象城	18269424	1562.84	18	11690
3	汇豪国际	1785750	119.05	1	15000
4	水滴Uhome	801500	80.15	1	10000
5	汉韵·首座	866870	75.38	1	11500

### 第37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	华发长安首府	20280008	729.1	3	27815
2	福星惠誉美术城·云玺	3869640	321.54	2	12035
3	招商华宇长安玺	7507112	251.54	1	29845
4	云和悦	4157154	246	1	16899
5	泮水云岭	7596613	222.65	1	34119

### 第37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	富华博派时代	14999500	3039.47	46	4935
2	中海·曲江大城	18303574	1332.96	24	13732
3	紫薇·万科大都会	14482485	1038.62	16	13944
4	华润置地·时光里	26000971	1015.15	5	25613
5	首创国际城	4888350	977.65	2	5000

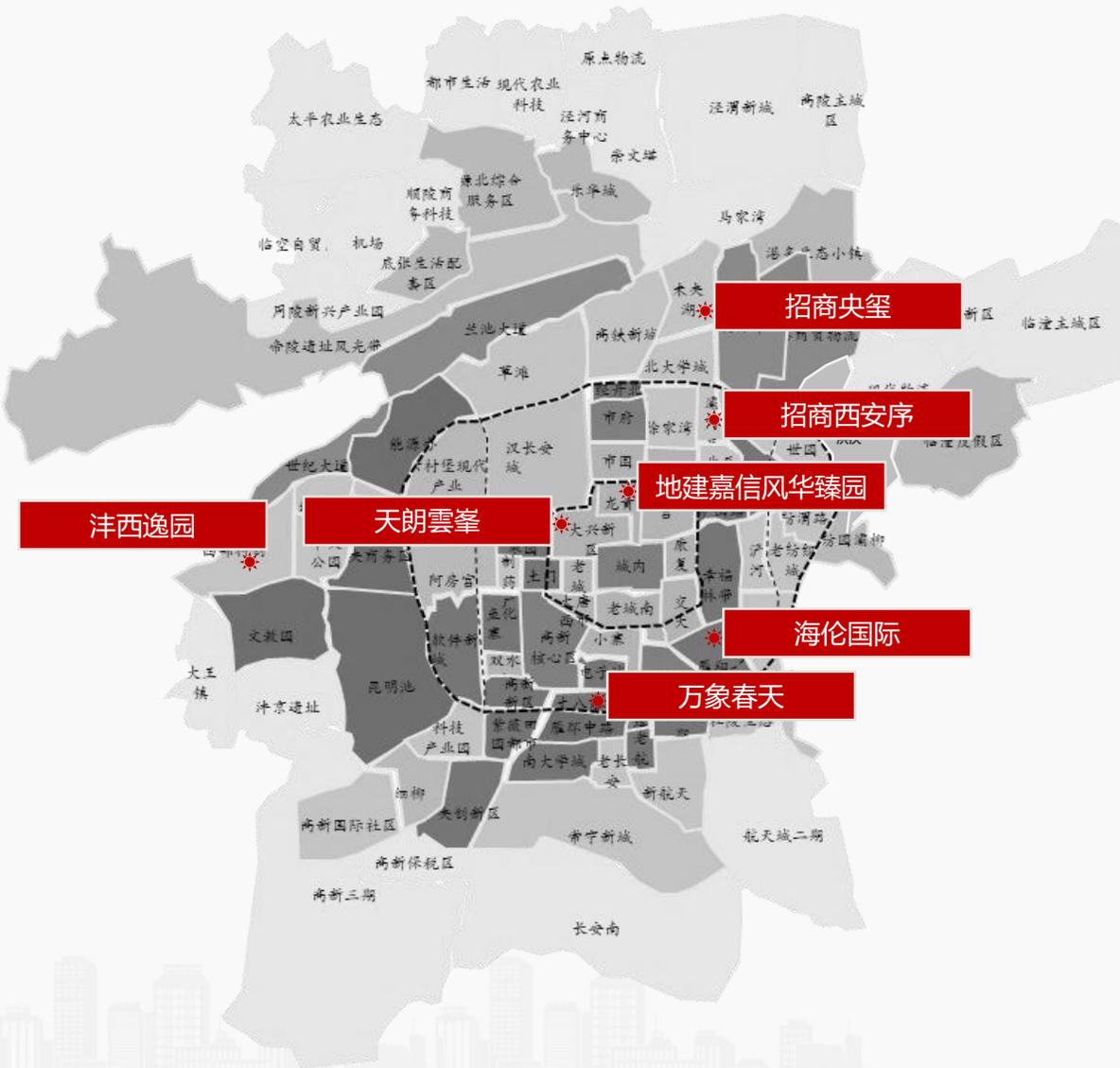
# PART 04 创典监测

- 价格公示
- 项目登记
- 开盘监测



# 4.1价格公示

◆ 本周共计7盘价格公示，合计1480套房源，均价18692元/m<sup>2</sup>，其中地建嘉信风华臻园为首次价格公示

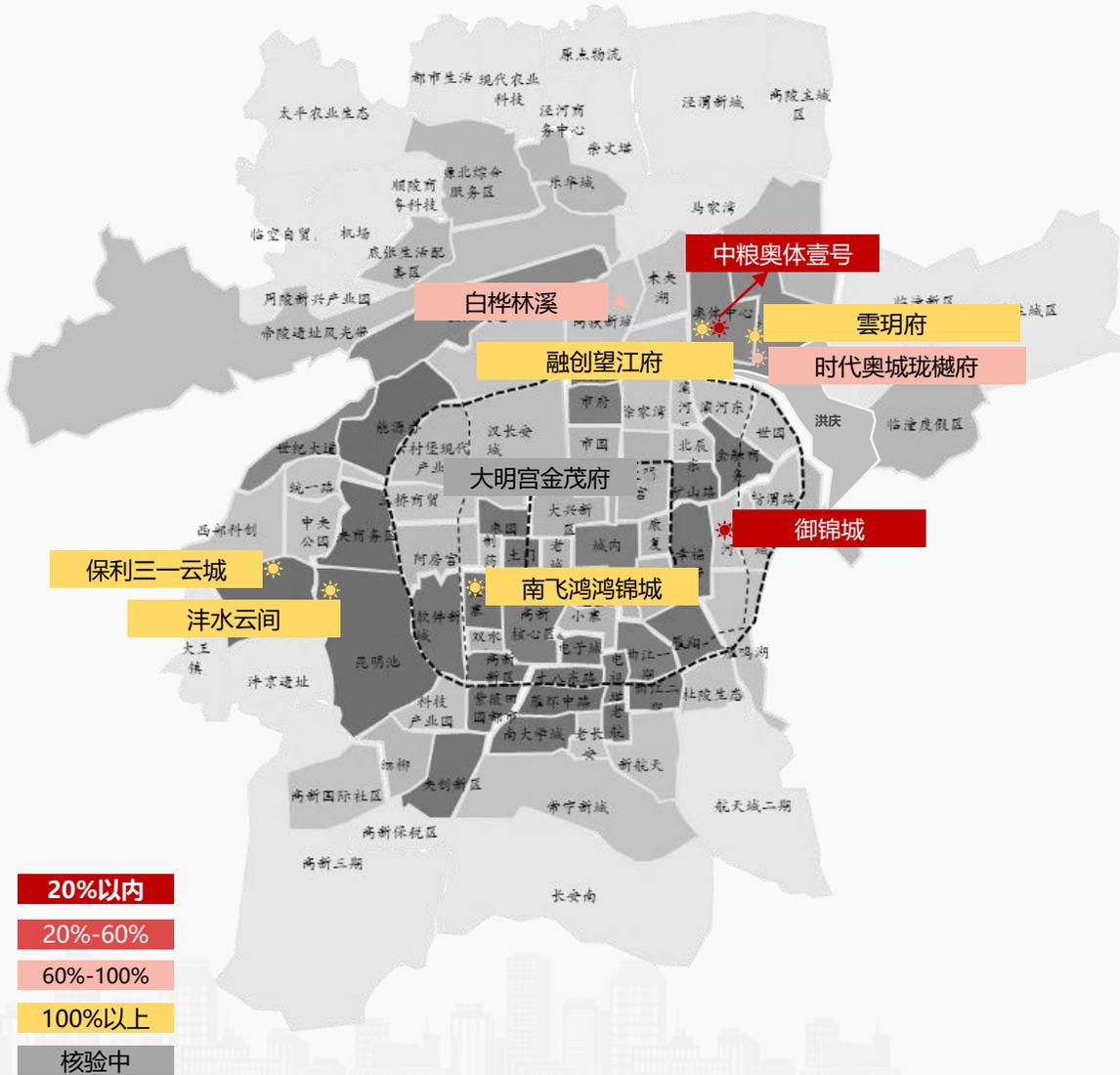


2022年第37周西安商品住房价格公示项目表

序号	城区	项目	楼栋	业态	面积段	总套数	总面积	公示均价 (元/m <sup>2</sup> )	装修情况
1	城北	地建嘉信风华臻园	1#,2#	高层	102-143	390	48183.08	17522	毛坯
2	城南	万象春天	9#	小高层	99-127	86	9664.4	15423	毛坯
3	曲江	海伦国际	24#,25#	高层	92-120	464	48971.8	15549	毛坯
4	浐灞	招商央玺	1#	小高层	173-198	62	12148.08	21340	精装
5	浐灞	招商西安序	5#,9#	大平层	361-370	30	11078.46	39665	毛坯
6	城西	天朗雲峯	11#	高层	89-140	266	30222.17	15030	毛坯
7	沣西	沣西逸园	10#,11#,12#,13# 14#,15#,16#,17#	叠拼	255-376	54	16789.94	24308	毛坯
			26#,27#	高层	173-174	128	22214.24	18413	毛坯
合计						1480	199272.17	18692	—

## 4.2项目登记

◆ 本周西安共10个项目开启线上登记，合计供应1588套房源，登记人数3628个，核验通过人数2868个，整体中签率55%，其中中粮奥体壹号、御锦城、白桦林溪、时代奥城珑樾府登记情况良好



2022年第37周西安商品住房意向登记项目表

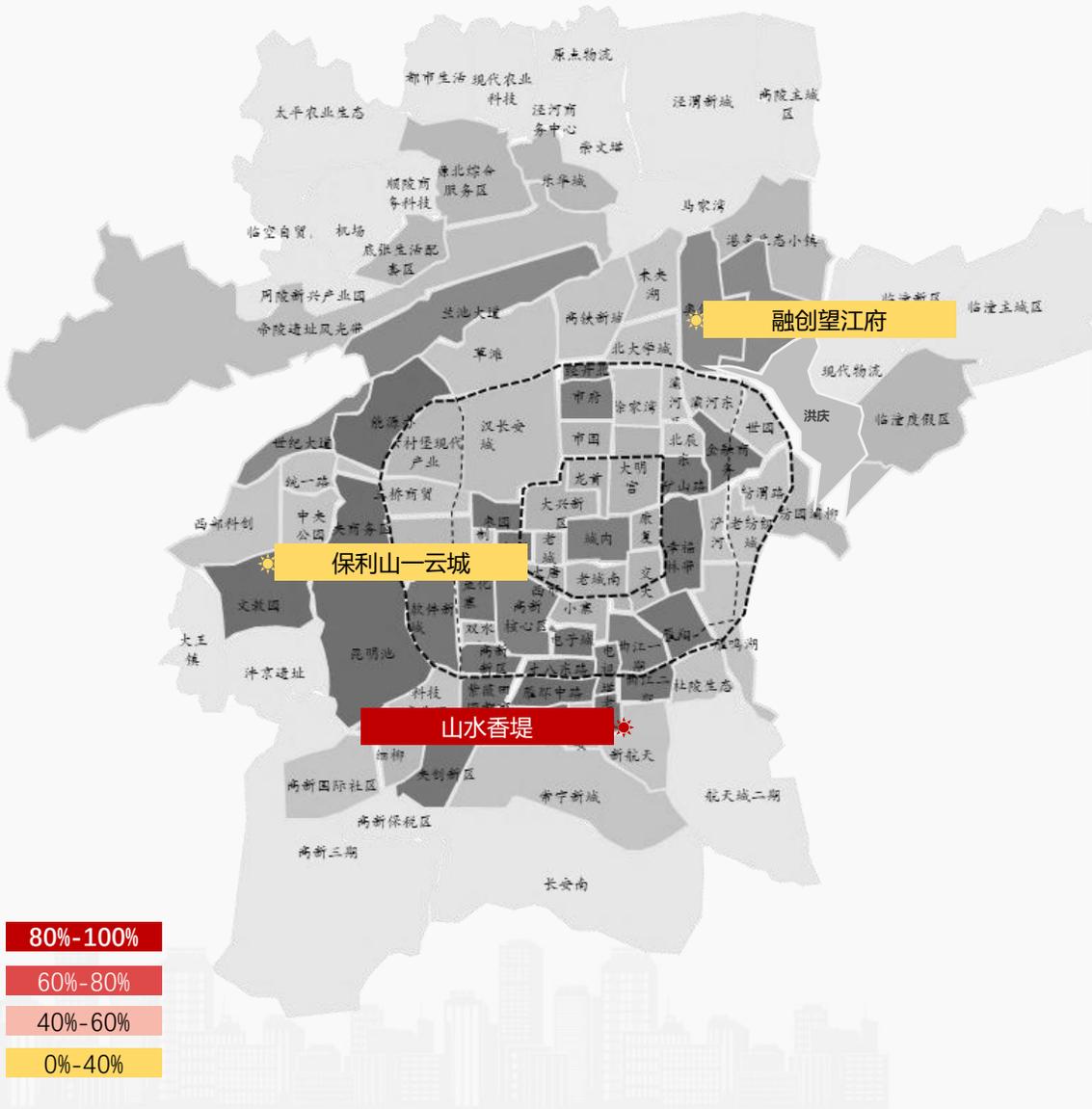
登记时间	序号	区域	项目名称	登记楼栋	登记人数 (个)	核验人数 (个)	登记房源 (套)	中签率 (%)	公示价格 (元/㎡)
9.13-9.15	1	港务区	中粮奥体壹号	7#	909	674	28	4%	小高层15393
9.12-9.14	2	浐灞	御锦城	54#,69#	1482	1412	42	9%	洋房18553
				55#,56#			89		小高层15940
9.12-9.14	3	经开	白桦林溪	22#,23#,24#,25#,26#,27#,28#	298	240	174	73%	洋房20827
9.14-9.16	4	港务区	时代奥城珑樾府	2#	210	141	92	76%	高层15190
				7#			68		小高层15927
9.15-9.17	5	港务区	雲玥府	14#,15#	273	160	171	107%	高层15251
9.13-9.15	6	港务区	融创望江府	5#,7#,8#,10#,13#	96	72	147	204%	大平层20760
9.12-9.14	7	沣西	保利三一云城	3#,6#,11#	192	88	234	266%	高层15832
9.14-9.16	8	沣东	沣水云间	20#,23#	14	9	26	289%	叠拼28645
9.14-9.16	9	高新	南飞鸿鸿锦城	6#,7#,8#,9#,10#	109	72	469	651%	高层18013
9.16-9.18	10	城北	大明宫金茂府	1#	45	—	48	—	大平层22524
合计					3628	2868	1588	55%	—

## 4.3 开盘监测

◆ 本周西安共3个项目开盘，推货417套，成交113套，开盘去化率27%，整体去化表现惨淡

2022年第37周西安开盘项目一览表

序号	开盘方式	开盘日期	项目名称	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/m <sup>2</sup> )	装修情况
1	摇号	9.17	山水香堤	航天城	18#	洋房	四室,五室,六室,八室	624	36	30	83%	20250	毛坯
2	自行	9.18	融创望江府	港务区	5#,7#,8#,10#,13#	大平层	四室,五室	72	147	50	34%	20760	毛坯
3	自行	9.17	保利三一云城	沣西	3#,6#,11#	高层	两室,三室,四室	88	234	33	14%	14577	精装
合计								784	417	113	27%	—	



## 【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。