

# 2022年

# 西安房地产市场周报

【9.19-9.25】

## ◀ 本周楼市看点 ▶

### 土地市场

本周土地市场推出5宗225亩开发用地；仅航天城成交1宗52亩商住用地

### 数据楼市

第38周大西安商品房供应65.8万m<sup>2</sup>，环比上涨593%，成交23.0万m<sup>2</sup>，环比上涨31%，成交价小幅回落

### 创典监测

本周西安共17个项目开盘，推货2641套，成交1138套，开盘去化率43%



# PART 01 土地市场

- 土地供应
- 土地成交



# 1.1 土地供应

◆ 本周西安土地市场推出5宗合计225亩开发用地，其中高新中央创新区推出1宗102亩住宅用地和1宗22亩商服用地；城西大兴新区板块出让1宗小型住宅用地，曲江推出2宗共78亩安置型商品房用地



序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率
1	城西	LH3-5-395	星火路以西，陕西西部嘉和置业发展有限公司用地以北，陕西储备物资管理局五三三处铁路专用线以南	23.05	住宅	4.5
2	高新	GX3-26-36	兴隆二路以北、规划十一路以东、规划三十二路以南、西太路以西	22.24	商服	5.5
3	高新	GX3-18-1	中央创新区规划十五路以南、纬二十四路以北、规划九路以东、西太路以西	101.96	住宅	2.8
4	曲江	QJ4-3-122	航天西路以东、雁塔南路以西、南三环以南、丝路北街以北	23.10	住宅 (安置型商品房用地)	2.8
5	曲江	QJ4-3-123	航天西路以东、雁塔南路以西、南三环以南、丝路北街以北	54.49	住宅 (安置型商品房用地)	2.8
合计				224.84		

# 1.2土地成交

◆ 本周仅成交1宗约52亩商住用地，宗地位于航天基地航天中路与航天东路十字东南角，由陕西耀胜置业有限公司以7.7亿摘得，楼面均价7906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)	亩单价(万/亩)	溢价率	竞得企业
1	航天	HT01-18-10-2	航天基地航天中路与航天东路十字东南角	52.23	住宅、商服	1.8	7.7	1474	0%	陕西耀胜置业有限公司
合计				52.23						

纯居住

居住兼商服

商服



# 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应大涨，成交量涨价跌；其中商品住宅供销环比上涨，成交价小幅回落

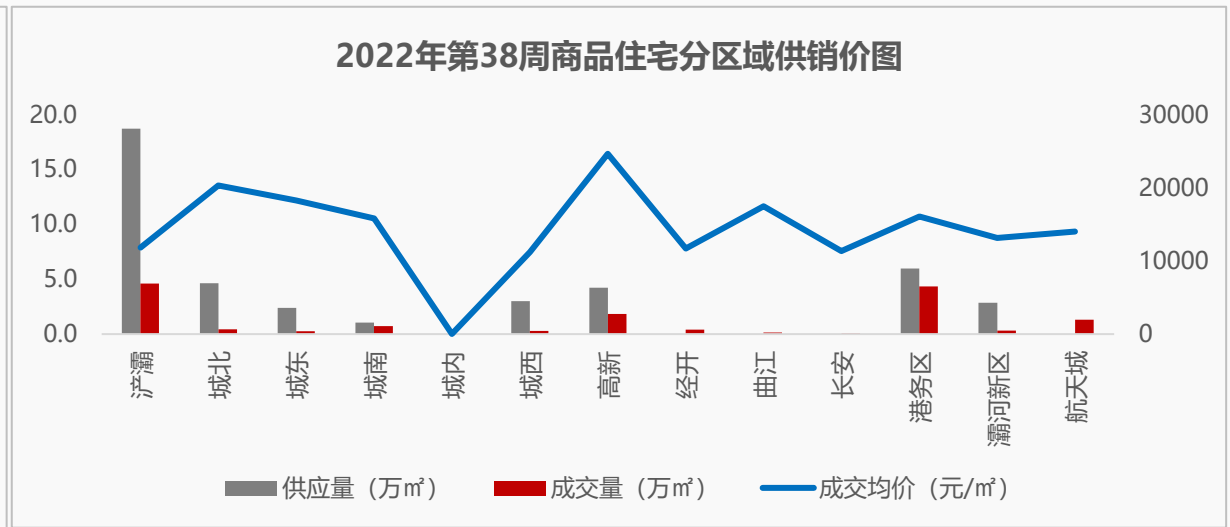
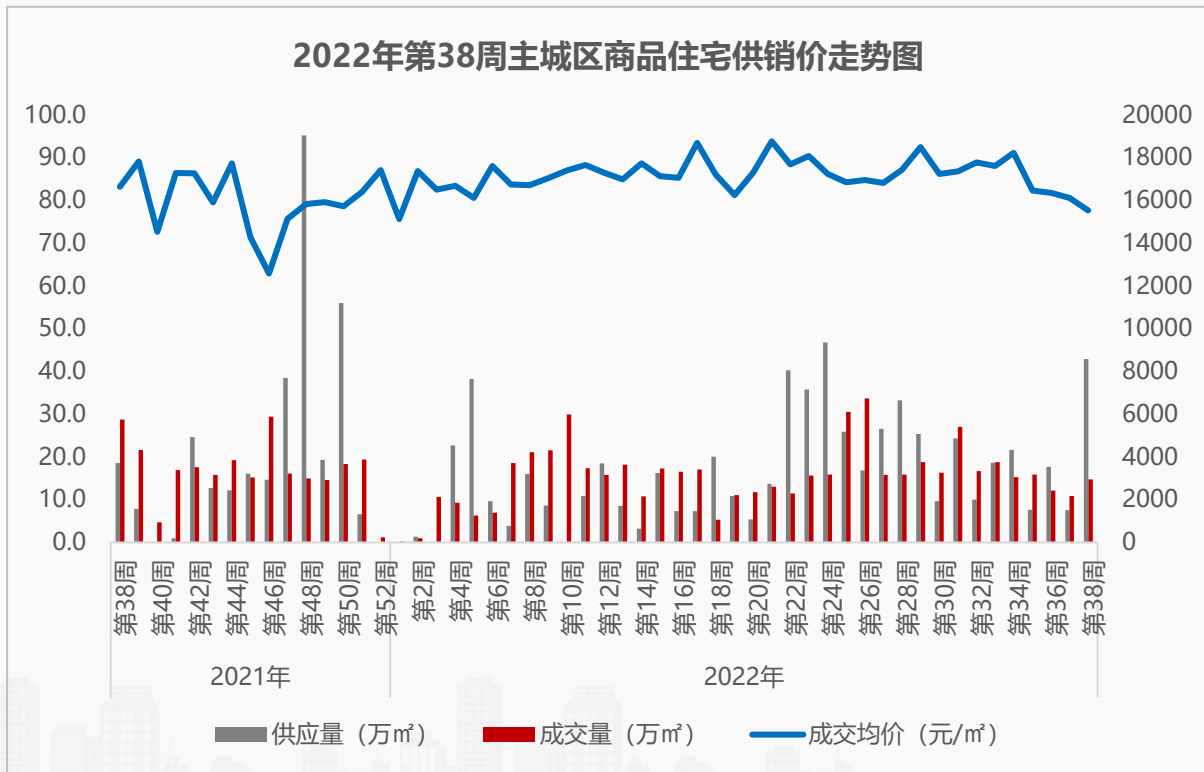
2022年第38周大西安各物业供销价一览表

—	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	49.9	17.6	15212	0.0	1.0	12356	0.9	1.5	11713	3.2	0.2	13549	65.8	23.0	13534
环比	562%	43%	-6%	—	-3%	-14%	60%	9%	-22%	—	-49%	82%	593%	31%	-4%
同比	73%	-43%	-7%	—	-69%	6%	83%	-38%	-3%	—	-68%	1%	64%	-42%	-9%

## 2.2 主城/住宅供销概况

### ◆ 本周主城区商品住宅供应放量，成交量涨价跌；浐灞、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16个，商品住宅新增供应3207套、42.9万㎡，环比上涨469.5%，同比上涨130.9%，供应来自浐灞的万科璞悦、万科东望、招商央玺、招商西安序，港务区的保利锦上、华润置地紫云府、绿城西安全运村，城北的地建嘉信风华臻园、大明宫璞悦府，城西的鼎诚悦玺，高新的高新金茂悦园、金泰观澜府、天地源棠樾坊，城东的金泰唐618，灞河新区的三迪灞河壹號、中铁琉森水岸；
- **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1016套、14.7万㎡，环比上涨35.6%，同比下降48.7%，成交集中在浐灞的御锦城，港务区的绿城西安全运村、招商央畔、融创望江府，高新的龙湖青云阙；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价15534元/㎡，环比下降3.6%，同比下降6.7%。



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

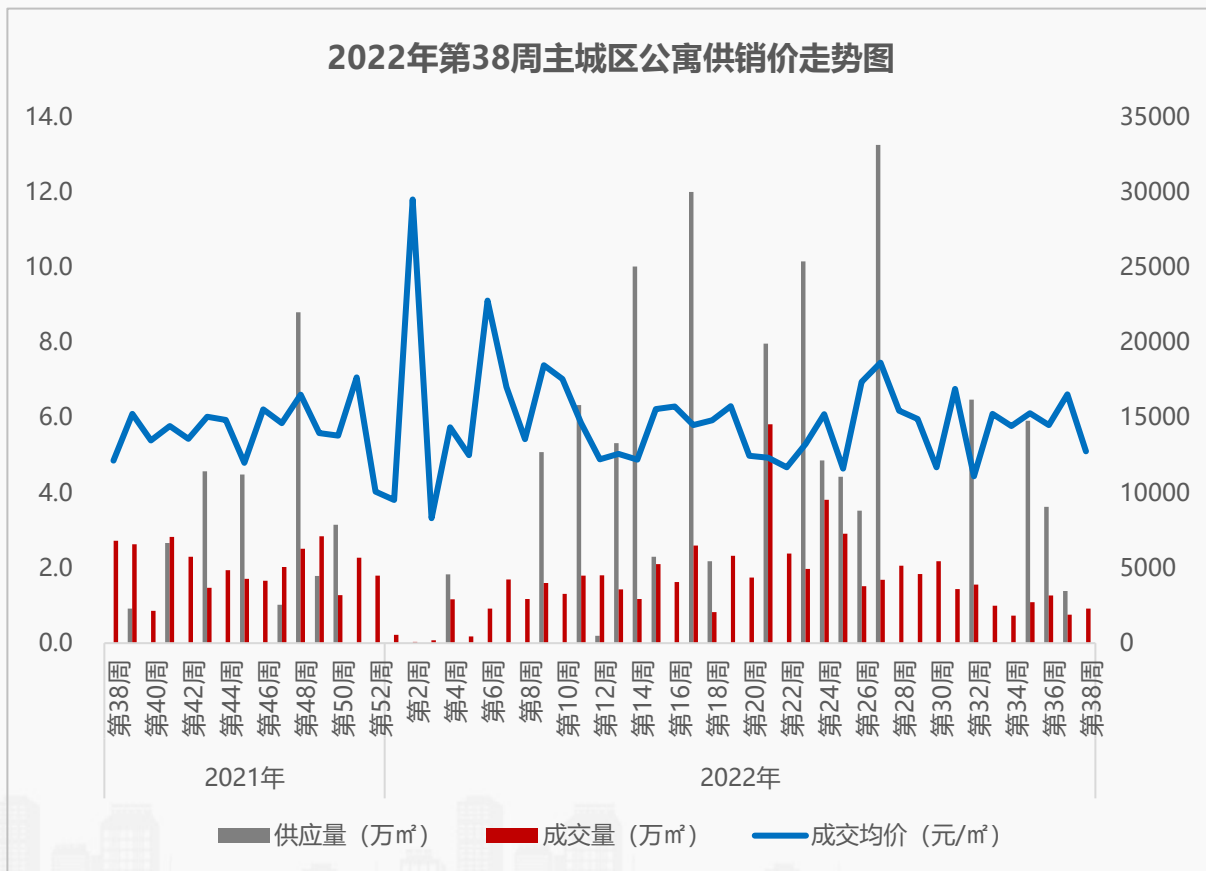
数据来源：房管局网签合同数据



## 2.2 主城/公寓供销概况

### ◆ 本周主城区公寓无供应，成交量涨价跌；高新、浐灞、城东位居主城区成交前三

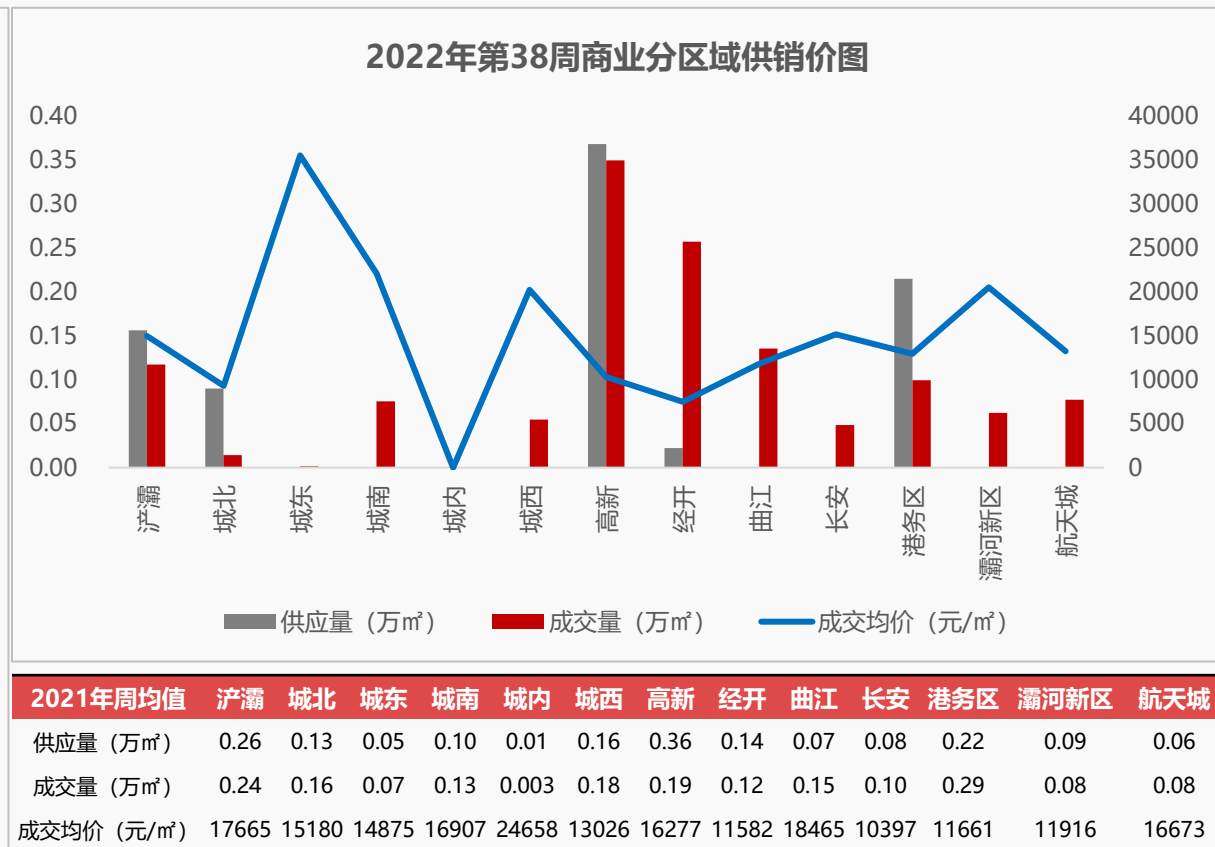
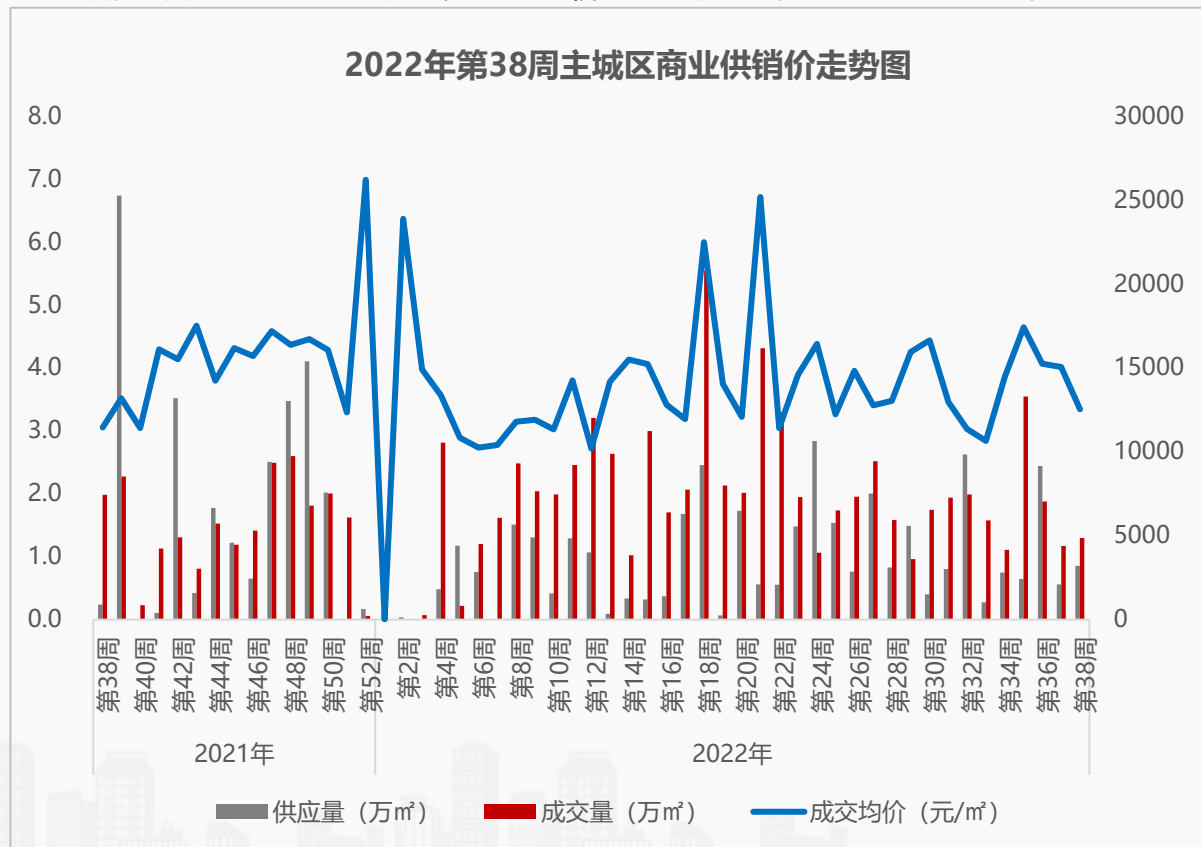
- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目0个，公寓无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周主城区公寓成交量有所上扬，公寓网签备案164套、0.9万㎡，环比上涨21.6%，同比下降66.3%，成交集中在城东的龙湖天际，高新的荣民捌号，长安的雅居乐湖居笔记；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价12765元/㎡，环比下降22.9%，同比上涨5.1%。



## 2.2 主城/商业供销概况

### ◆ 本周主城区商业供销环比上涨，成交价有所回落；高新、经开、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6个，商业新增供应66套、0.9万㎡，环比上涨52.0%，同比上涨256.2%，供应来自高新的高新云墅，经开的复星丝路中心，港务区的华润置地紫云府、绿城西安全运村，城北的大明宫璞悦府，浐灞的万科东望；
- **成交量方面：**本周主城区商业成交量有所上涨，商业网签备案115套、1.3万㎡，环比上涨10.9%，同比下降34.7%，成交集中在高新的高新未来，经开的首创国际城、铭鸿中心，航天城的大华锦绣前城；
- **成交价方面：**本周主城区商业成交价12525元/㎡，环比下降16.8%，同比上涨9.5%。

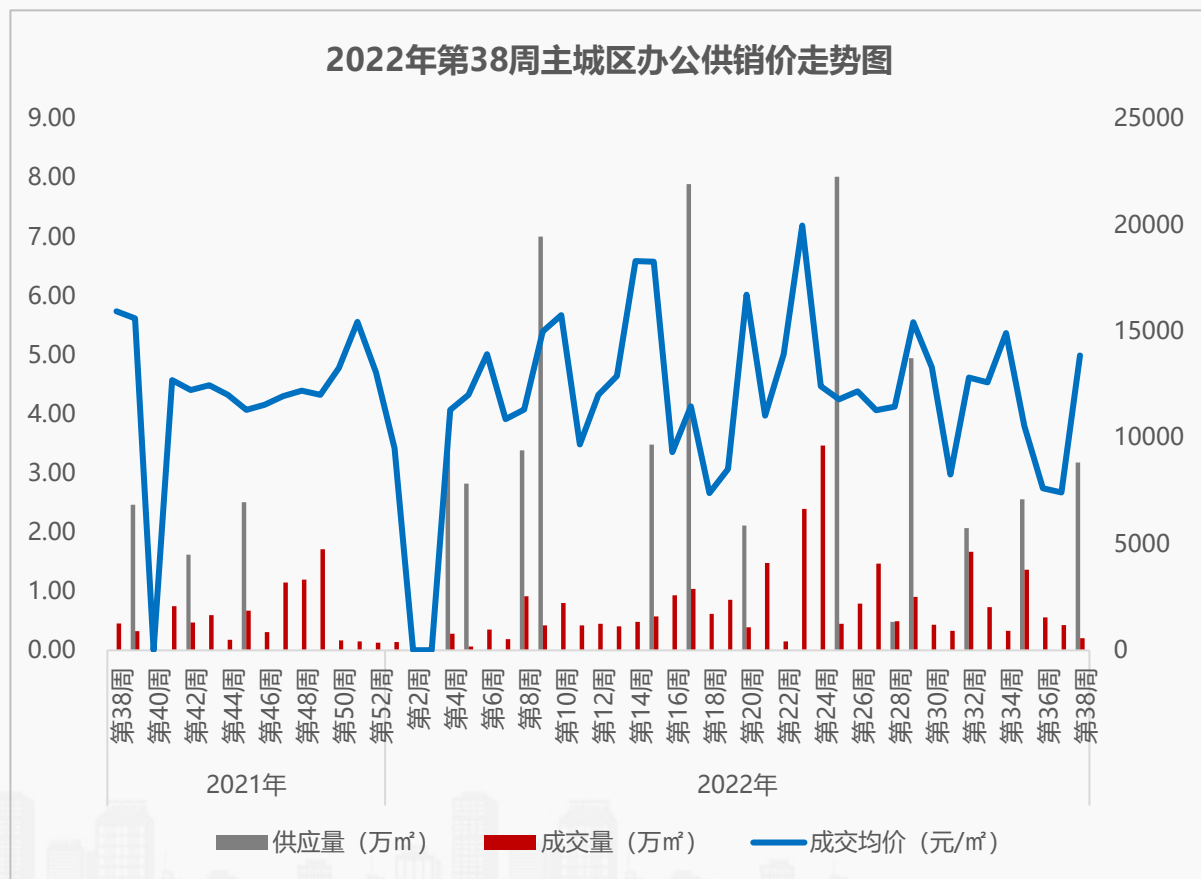


数据来源：房管局网签数据

## 2.2 主城/办公供销概况

### ◆ 本周主城区办公供应破冰，成交量跌价涨；高新、城西、城南位居主城区成交前三

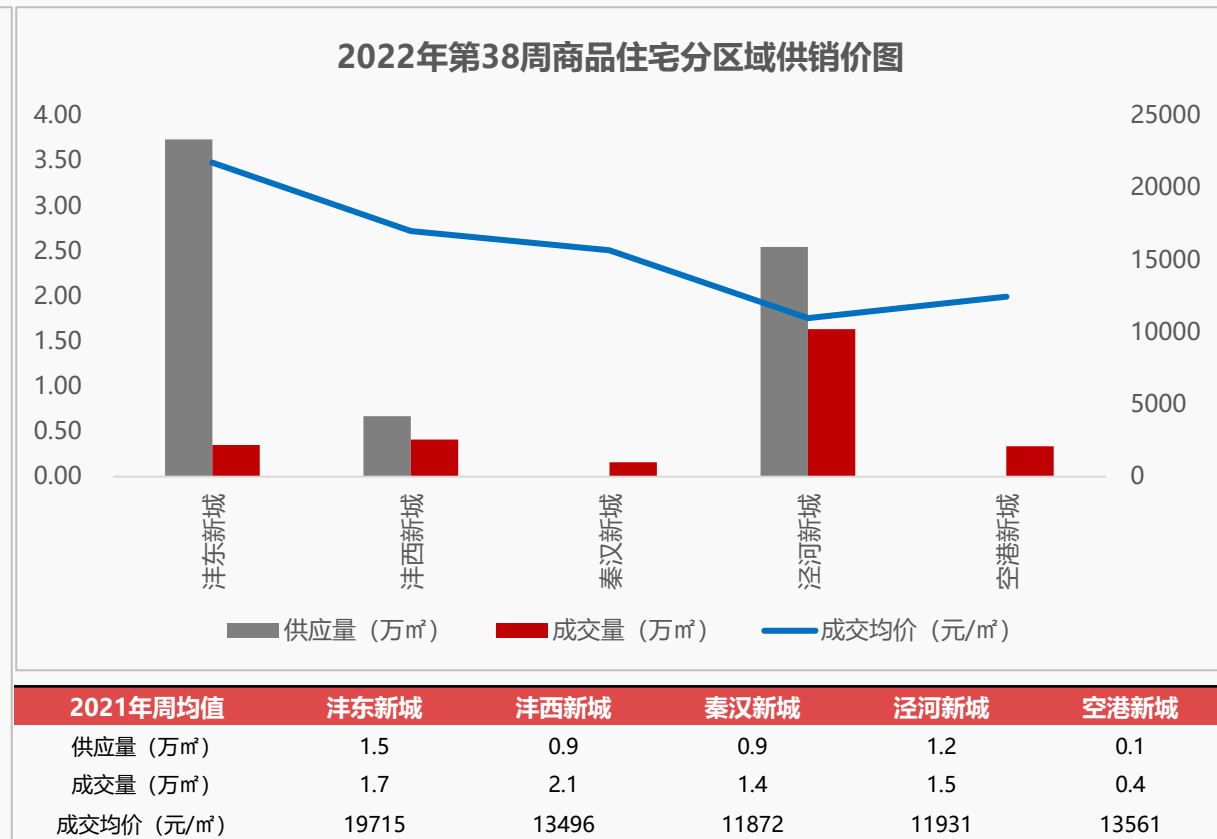
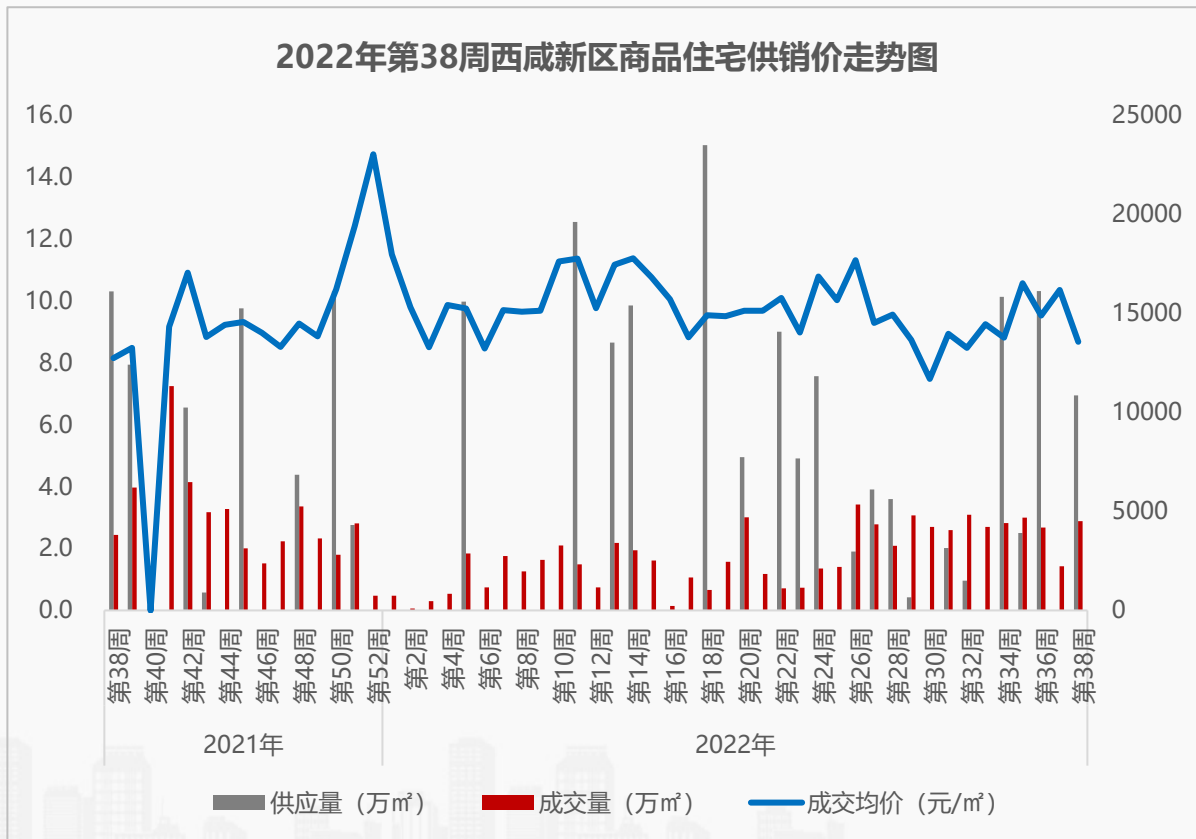
- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目1个，办公新增供应191套、3.2万㎡，环比——，同比——，供应来自经开的复星丝路中心；
- **成交量方面：**本周主城区办公成交量持续回落，办公网签备案11套、0.2万㎡，环比下降52.3%，同比下降55.0%，成交集中在高新的摩尔中心，城西的恒天国际城；
- **成交价方面：**本周主城区办公成交价13867元/㎡，环比上涨86.7%，同比下降13.0%。



## 2.3西咸/住宅供销概况

### ◆ 本周西咸商品住宅供应破冰，成交量涨价跌；泾河新城、沣西新城、沣东新城位居西咸新区成交前三

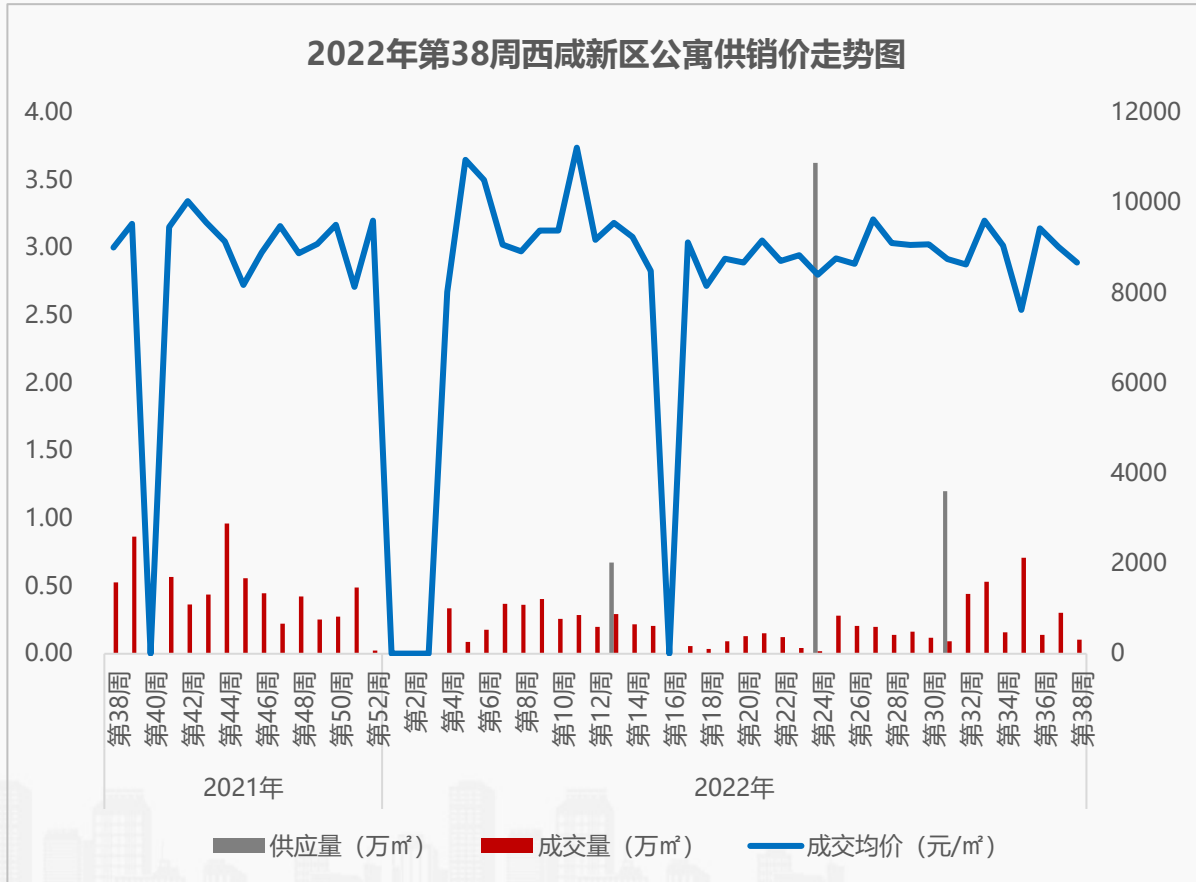
- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目4个，商品住宅新增供应492套、7.0万㎡，环比——，同比下降32.6%，供应来自泾河新城的崇文海棠，沣西新城的华润置地沣华九里，沣东新城的绿城西安和庐、万科未来星光；
- **成交量方面：**本周西咸新区商品住宅成交量大幅上涨，商品住宅网签备案247套、2.9万㎡，环比上涨102.3%，同比上涨18.3%，成交集中在泾河新城的滨江翡翠城、万科未来时光、金辉城，沣东新城的绿城西安和庐，空港新城的福星惠誉美术城云玺；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价13575元/㎡，环比下降16.2%，同比上涨6.5%。



## 2.3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持续低位，公寓网签备案25套、0.1万㎡，环比下降66.1%，同比下降80.6%，成交集中在沣东新城的保利和光尘樾、华润置地万象域，沣西新城的紫薇万科大都会；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价8676元/㎡，环比下降3.8%，同比下降3.6%。

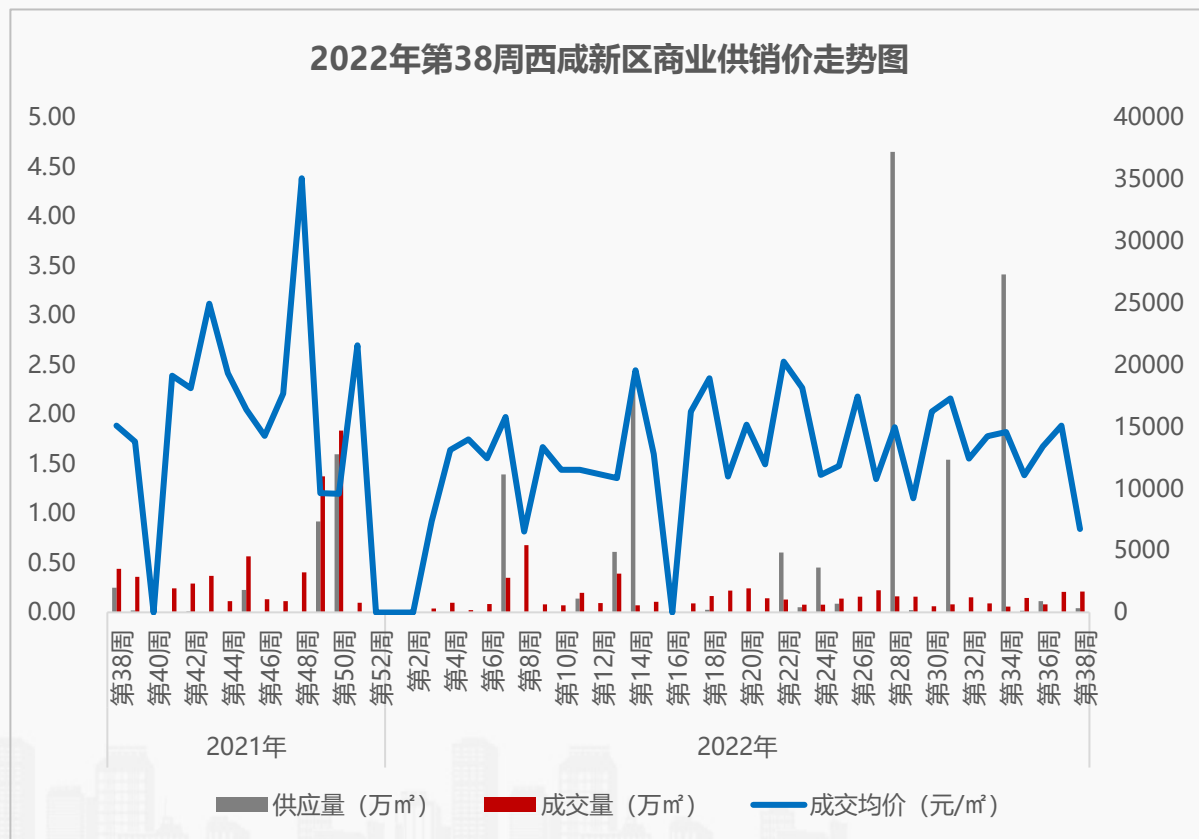


2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.27	0.06	0.05	0.11	0.07
成交量 (万㎡)	0.41	0.09	0.06	0.13	0.03
成交均价 (元/㎡)	10356	8482	7559	8709	8788

## 2.3 西咸/商业供销概况

### ◆ 本周西咸商业供应破冰，成交量稳价跌； 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1个，商业新增供应11套、0.04万㎡，环比——，同比下降82.1%，供应来自沣西新城的华润置地沣华九里；
- **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14套、0.2万㎡，环比上涨1.3%，同比下降52.1%，成交集中在沣东新城的海伦春天，沣西新城的紫薇万科大都会；
- **成交价方面**：本周西咸新区商业成交价6740元/㎡，环比下降55.4%，同比下降55.3%。



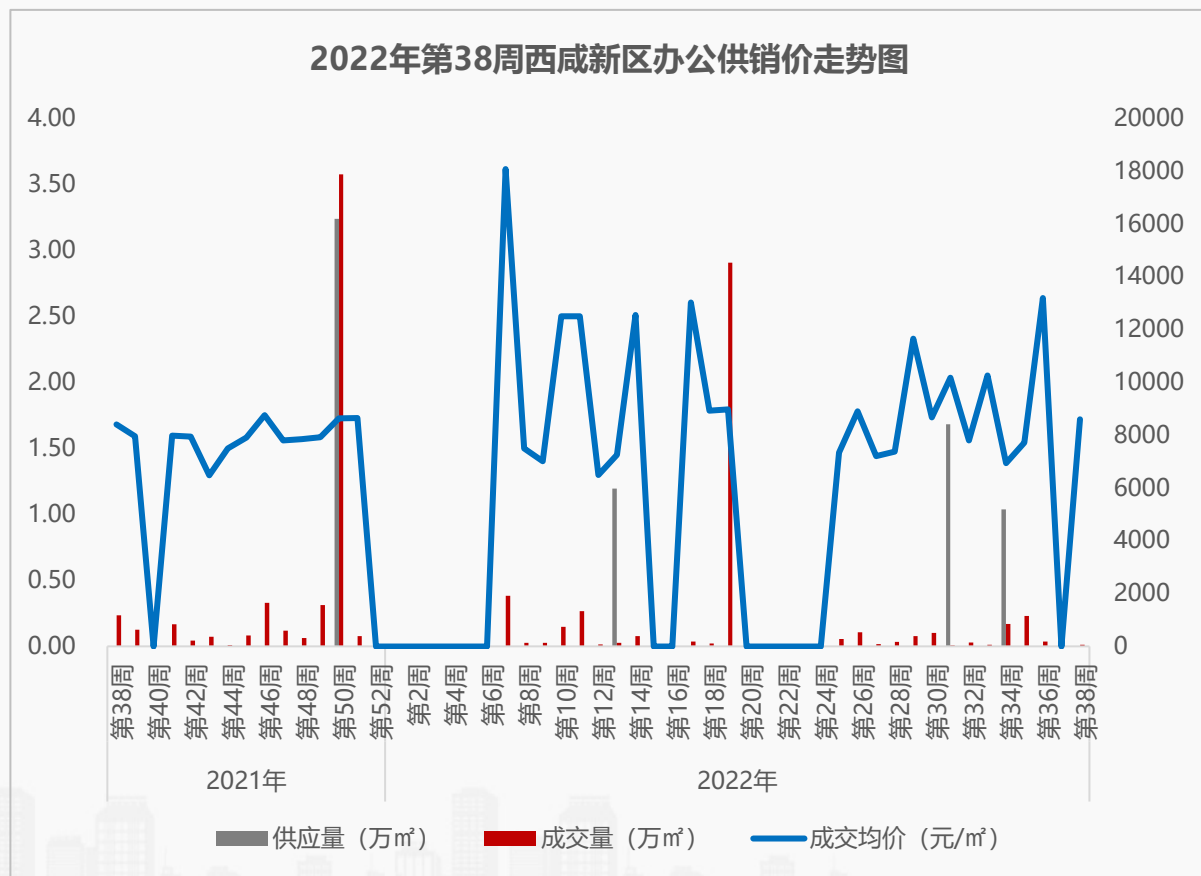
数据来源：房管局网签数据



## 2.3西咸/办公供销概况

### ◆ 本周西咸办公无供应，成交集中于沣东新城的沣东旺城

- **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量破冰，办公网签备案1套、0.01万㎡，环比——，同比下降94.4%，成交集中在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8601元/㎡，环比——，同比上涨2.4%。



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

## 2.4商品房销售排行

### 第38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	沪灞金融小区	70811516	17292.4	128	4095
2	绿城西安全运村	254847087	15301.28	68	16655
3	招商·央畔	183511723	11997.07	110	15296
4	御锦城	169371321	10017.06	60	16908
5	滨江·翡翠城	112264651	10241.89	98	10961

### 第38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	龙湖·天际	10256715	1110.98	23	9232
2	荣民捌号	19168095	821.08	4	23345
3	保利和光尘樾	4825418	558.29	14	8643
4	雅居乐·湖居笔记	2635837	470.6	13	5601
5	秦商国际中心	8612873	443.81	2	19407

### 第38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	摩尔中心	8696850	700.72	3	12411
2	恒天国际城	4020272	271.64	1	14800
3	航天城中心广场	3398539	271.6	1	12513
4	鹏博大厦	3827265	195.96	1	19531
5	MOMOPARK	3493080	188.61	1	18520

### 第38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	招商华宇长安玺	33852767	1216.76	5	27822
2	福星惠誉美术城·云玺	10038020	779.86	4	12872
3	泮水云间	13102829	514.85	2	25450
4	御河上院	9380000	409.07	2	22930
5	荣德·河与墅	5750000	191.68	1	29998

### 第38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	高新未未来	17377850	2567.78	20	6768
2	首创国际城	4450135	1314.15	2	3386
3	海伦春天	3033027	1294.28	4	2343
4	铭鸿中心	6107840	763.48	1	8000
5	大华锦绣前城	9537662	744.45	6	12812

# PART 03 创典监测

- 价格公示
- 项目登记
- 开盘监测

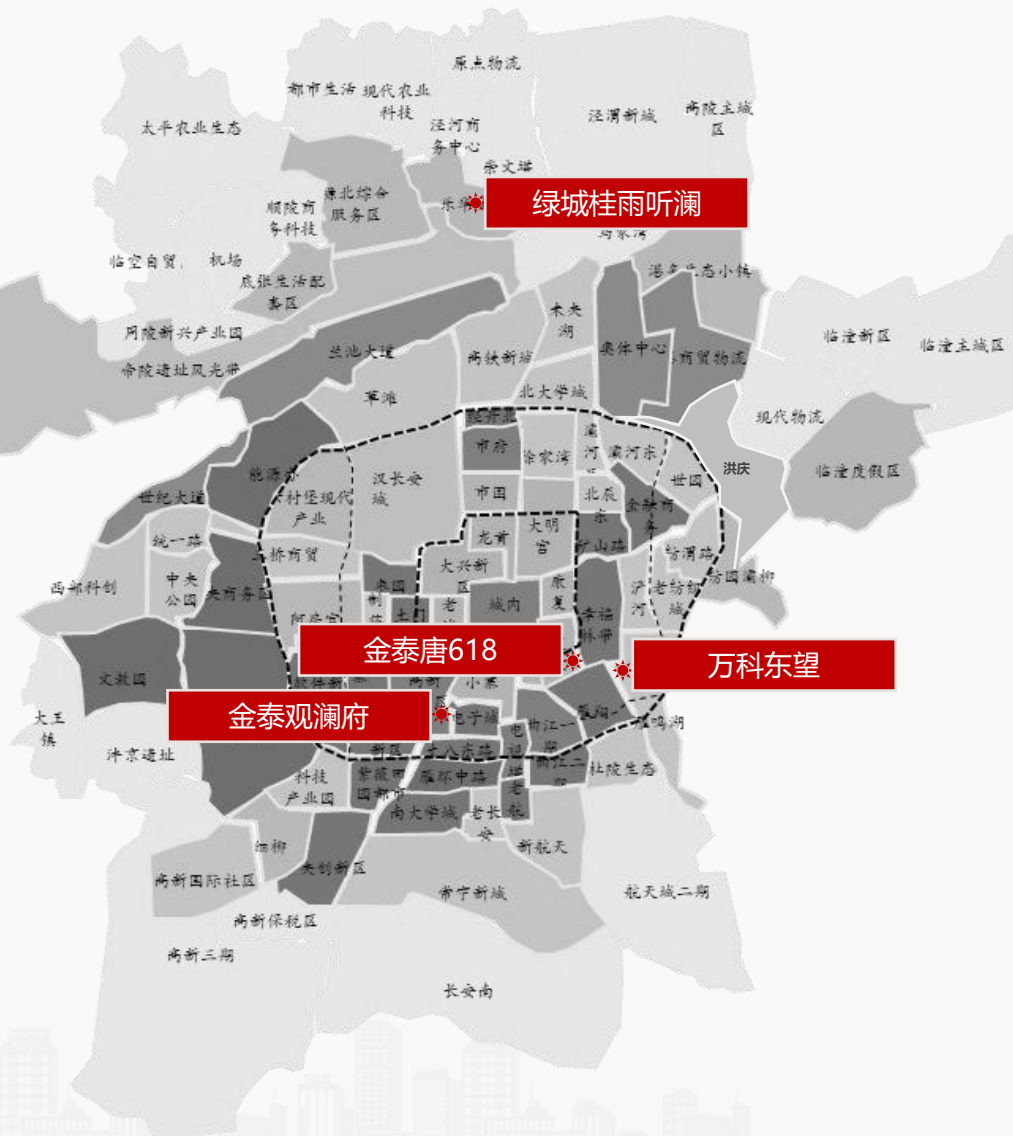


# 3.1价格公示

◆ 本周共计4盘价格公示，合计2050套房源，均价18510元/m<sup>2</sup>，其中绿城桂雨听澜为首次价格公示

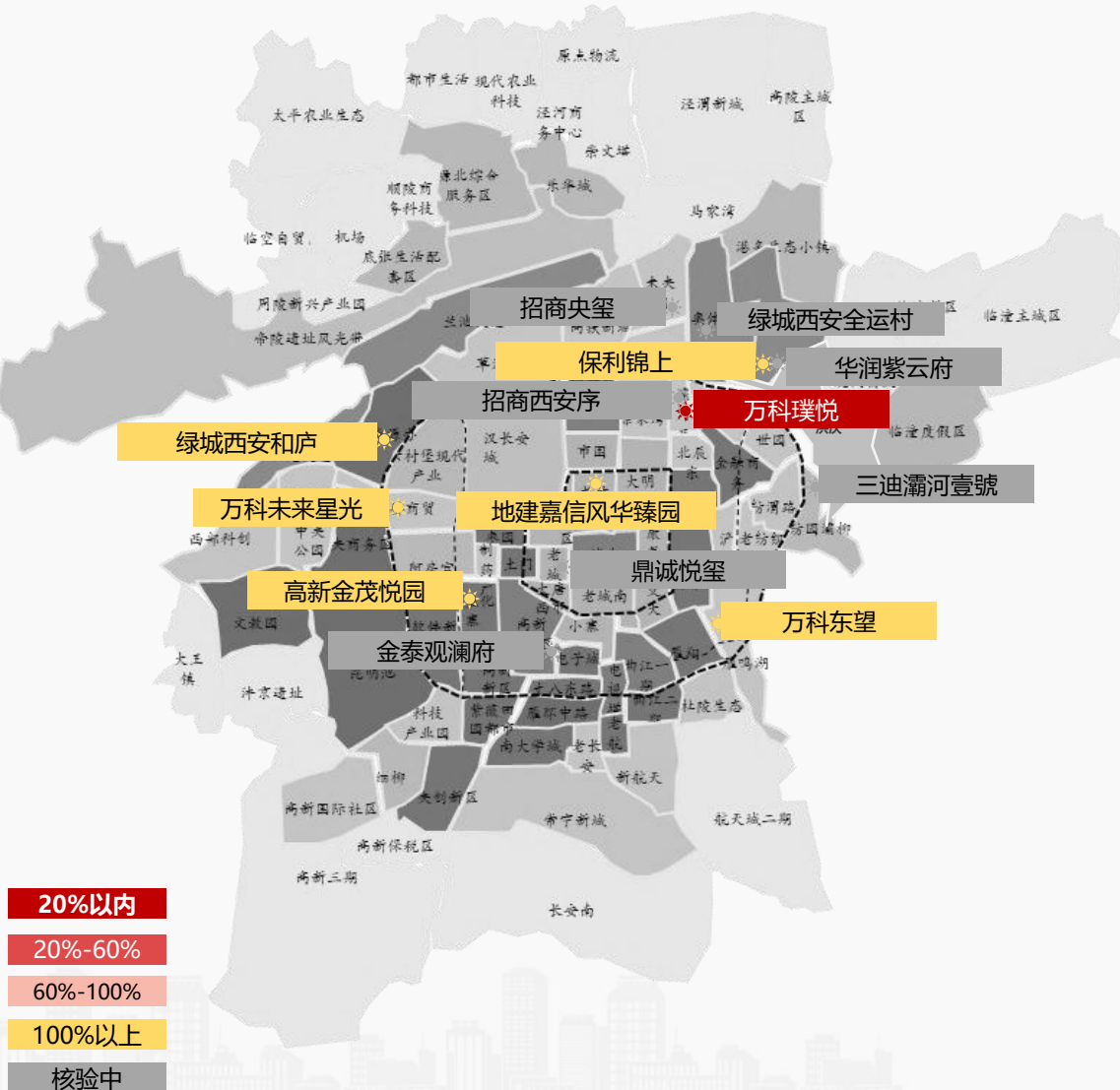
2022年第38周西安商品住房价格公示项目表

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	高新	金泰观澜府	25#,28#	洋房	151-319	58	10447.16	22251	毛坯
2	城东	金泰唐618	15#	大平层	160-226	112	23866.56	27800	毛坯
3	浐灞	万科东望	7#	大平层	188-191	64	12215.2	21028	毛坯
			4#,8#,10#,11#,12#	高层	110-247	1182	141087.66	18233	毛坯
4	泾河	绿城桂雨听澜	1#,2#,3#,4#,5#,6#	高层	114-160	634	84132.77	15509	精装
合计						2050	271749.35	18510	—



## 3.2项目登记

◆ 本周西安共14个项目开启线上登记，合计供应2843套房源，登记人数5501个，核验通过人数2171个，整体中签率131%，其中万科璞悦登记情况良好



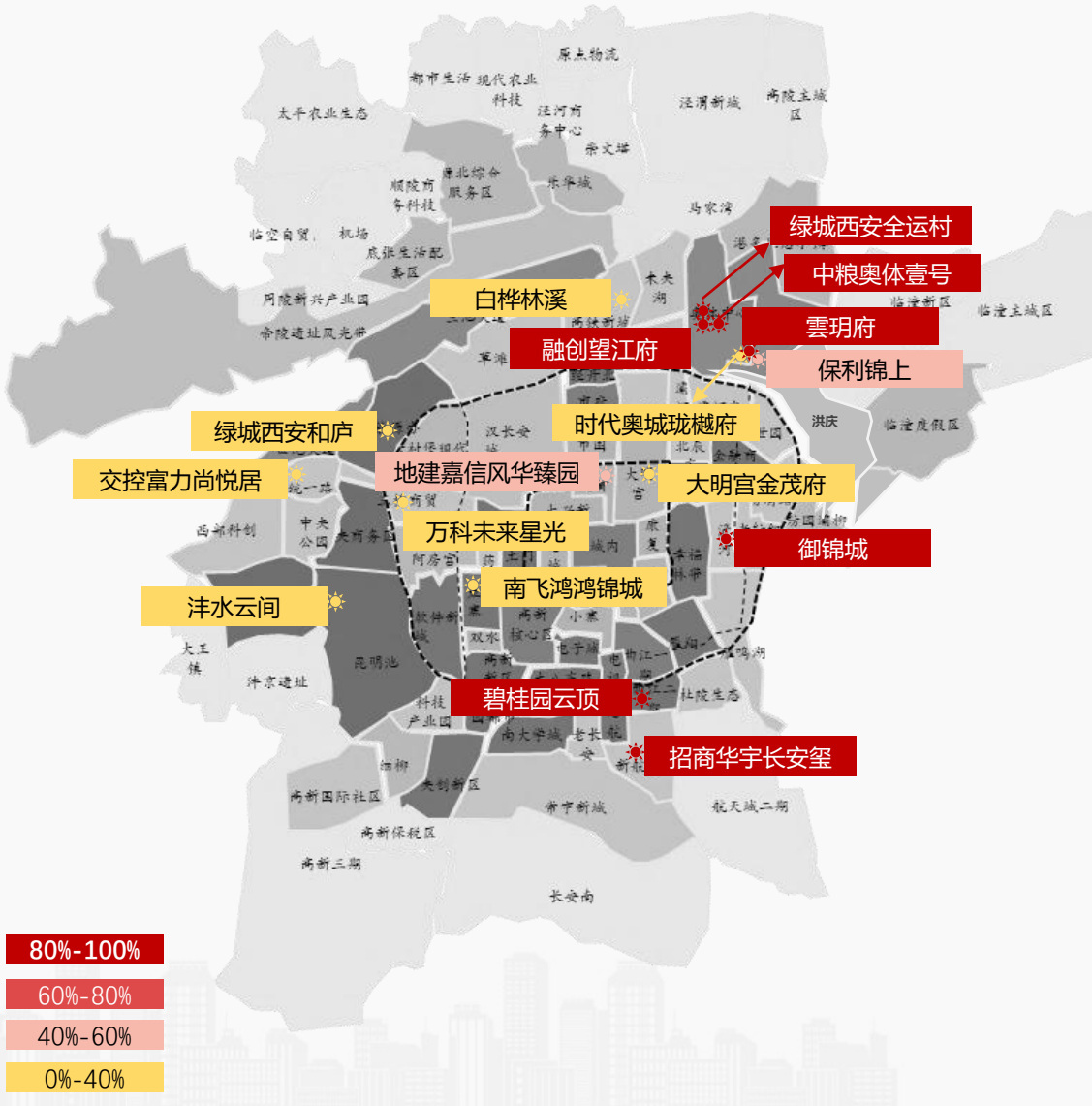
2022年第38周西安商品住房意向登记项目表

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/㎡)
9.17-9.19	1	浐灞	万科璞悦	7#,13#	1503	1350	92	7%	小高层17092
9.20-9.22	2	沣东	万科未来星光	4#	190	122	64	187%	小高层22092
				5#,7#			164		高层21428
9.23-9.25	3	港务区	绿城西安安全运村	6#,7#,12#	1560	—	120	—	小高层16872
9.19-9.21	4	港务区	保利锦上	17#,21#	205	119	140	118%	高层15796
9.23-9.25	5	港务区	华润紫云府	3#,6#	183	—	148	—	小高层14962
9.22-9.24	6	高新	高新金茂悦园	3#	106	50	104	276%	高层23088
				6#			34		小高层25807
9.23-9.25	7	灞河新区	三迪灞河壹號	3#	20	—	16	—	叠拼30200
				6#			36		洋房30567
9.23-9.25	8	城西	鼎诚悦玺	2#	60	—	304	—	高层18055
9.17-9.19	9	沣东	绿城西安和庐	2#	53	10	48	480%	小高层21498
9.19-9.21	10	城北	地建嘉信风华臻园	2#	135	73	178	244%	高层17522
9.23-9.25	11	浐灞	招商央玺	1#	16	—	61	—	小高层21340
9.23-9.25	12	浐灞	招商西安序	5#,9#	15	—	30	—	大平层39665
9.23-9.25	13	高新	金泰观澜府	25#,28#	808	—	58	—	洋房22251
9.22-9.24	14	浐灞	万科东望	7#	647	447	64	279%	大平层21028
				4#,8#,10#,11#,12#			1182		高层18233
合计					5501	2171	2843	131%	—

数据来源：创典数据库

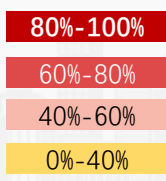
### 3.3 开盘监测

◆ 本周西安共17个项目开盘，推货2641套，成交1138套，开盘去化率43%，其中中粮奥体壹号、融创望江府、御锦城开盘实现百分分化



2022年第38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/㎡)	装修情况
1	摇号	9.24	中粮奥体壹号	港务区	7#	小高层	四室	674	28	28	100%	15393	精装
2	摇号	9.21	融创望江府	港务区	9#,15#	小高层	四室,五室	857	48	48	100%	15800	精装
3	自行	9.24	万科未来星光	沣东	4#	小高层	三室	122	64	12	19%	20324	精装
					5#,7#	高层	两室,三室		164	48	29%	19713	精装
4	摇号	9.24	白桦林溪	经开	22#,23#,24#,25#,26#,27#,28#	洋房	三室,四室,五室,六室	240	174	42	24%	20827	毛坯
5	自行	9.24	保利锦上	港务区	17#,21#	高层	三室,四室	119	140	70	50%	15327	毛坯
6	摇号	9.20-9.21	碧桂园云顶	航天城	8#,9#,11#,12#,13#	小高层	三室,四室	920	176	157	89%	25070	精装
					17#	高层	三室		136	136	100%	19674	精装
7	摇号	9.20	绿城西安安全运村	港务区	5#,6#	高层	三室,四室	227	84	77	92%	16614	毛坯
8	自行	9.20	时代奥城珑樾府	港务区	2#	高层	两室,三室	141	92	16	17%	14957	毛坯
				港务区	7#	小高层	三室,四室		68	11	16%	15698	毛坯
9	自行	9.21	雲玥府	港务区	14#,15#	高层	三室	160	171	147	86%	15251	毛坯
10	自行	9.21	大明宫金茂府	城北	1#	高层	三室	28	48	10	21%	22524	毛坯
11	自行	9.21	南飞鸿鸿锦城	高新	6#,7#,8#,9#,10#	高层	一室,两室,三室,四室	72	469	25	5%	18013	毛坯
12	摇号	9.23	招商华宇长安玺	航天城	7#	叠拼	三室,四室	58	18	15	83%	28731	精装
13	摇号	9.24	御锦城	浐灞	54#,69#	洋房	三室,四室,五室,六室	1412	42	42	100%	18553	毛坯
					55#,56#	小高层	两室,三室		89	89	100%	15940	毛坯
14	自行	9.21	沣水云间	沣东	20#,23#	叠拼	四室	9	26	3	12%	28331	毛坯
15	自行	9.22	绿城西安和庐	沣东	2#	小高层	三室	10	48	12	25%	21498	精装
16	自行	9.23	地建嘉信风华臻园	城北	2#	高层	三室	73	178	86	48%	17522	毛坯
17	自行	9.25	交控富力尚悦居	沣西	9#,13#,14#	高层	三室,四室	—	378	64	17%	13268	精装
合计								5122	2641	1138	43%	—	—





## 【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。