

2022年

西安房地产市场周报

【10.24-10.30】

▾ 本周楼市看点 ▾

宏观环境

9月西安新房价格环比下降、同比涨幅持续收窄，二手房价格环比下降、同比降幅持续扩大

土地市场

本周高新、浐灞推出10宗487亩开发用地；成交6宗434亩土地，中海、中粮、泰发祥底价斩获优质地块

数据楼市

本周大西安商品房供应24.5万 m^2 ，环比上涨12%，成交22.8万 m^2 ，环比上涨6%，成交价小幅上涨

创典监测

本周西安共5个项目开盘，推货635套，成交184套，开盘去化率29%

PART 01 宏观环境

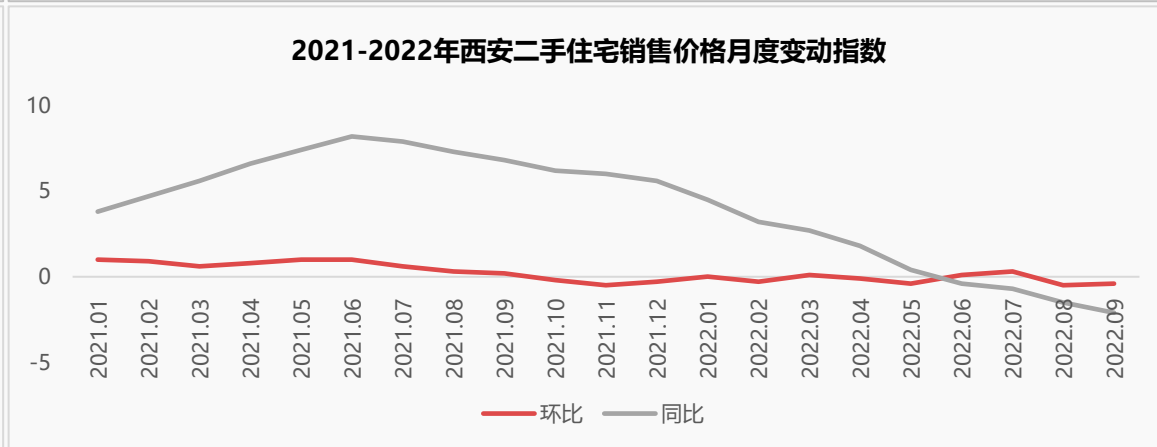
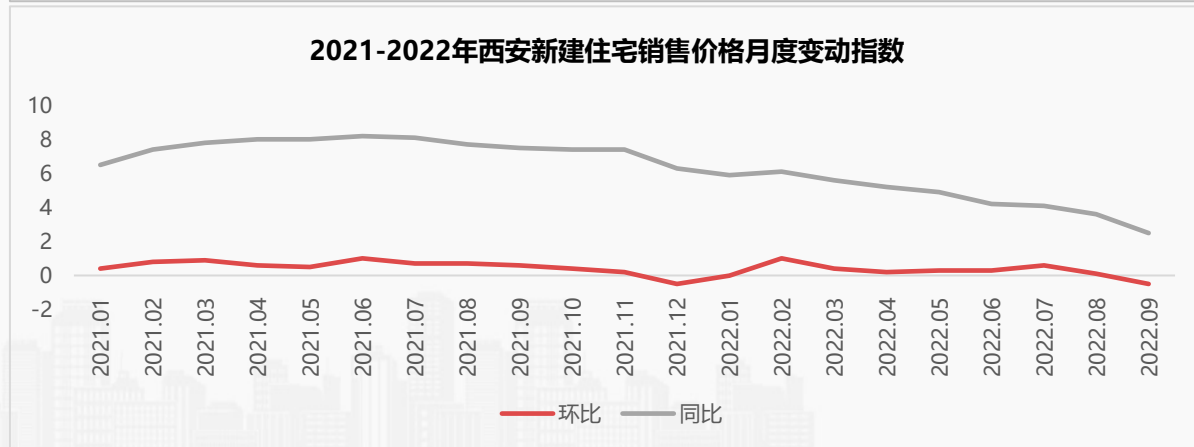
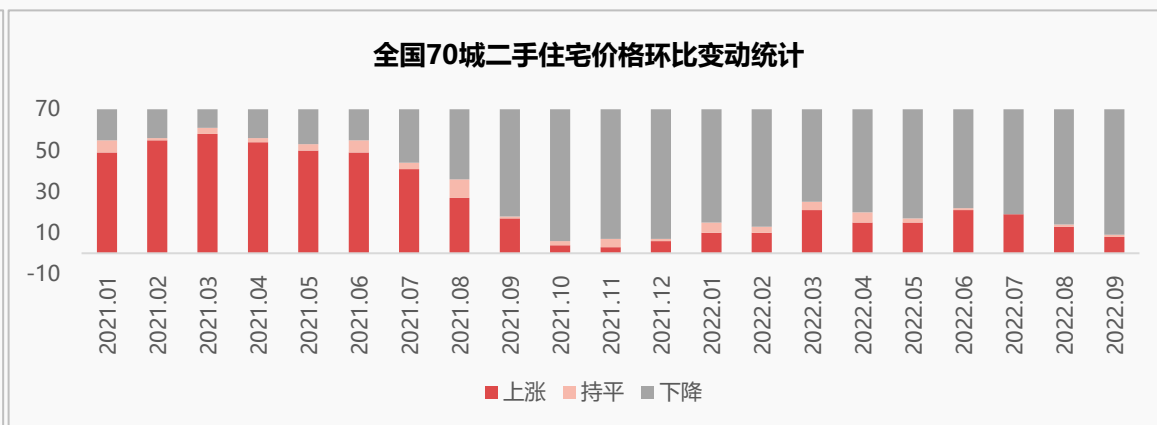
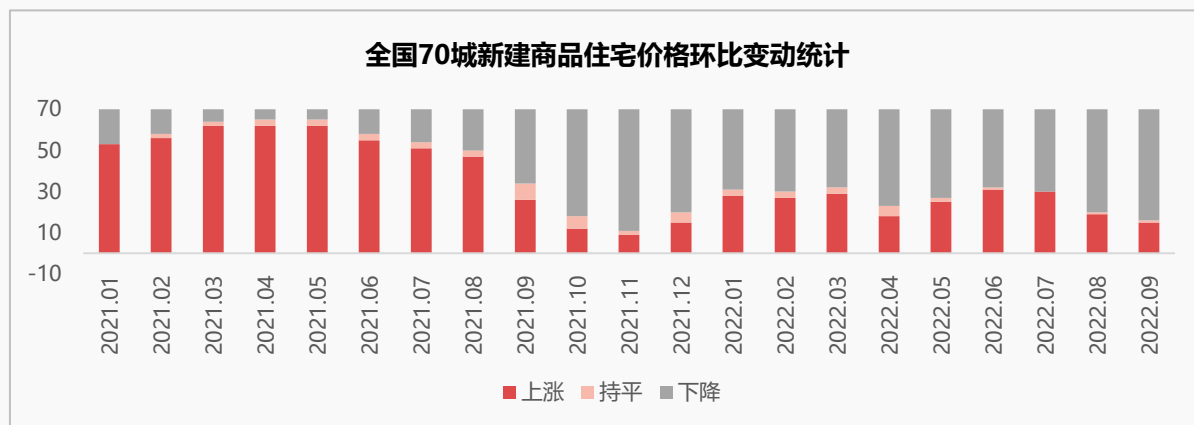
- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



1.1 行业资讯

◆ 9月全国70城新建商品住宅、二手住宅销售价格下降城市数量分别增至54个、61个。其中西安新房价格环比下降、同比涨幅持续收窄，二手房价格环比下降、同比降幅持续扩大

10月24日，国家统计局发布2022年9月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。新房方面，15个城市房价环比上涨，1个城市房价环比持平，54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下降0.5%，同比上涨2.5%，环比今年首次下滑，同比涨幅持续收窄。二手房方面，8个城市房价环比上涨，1个城市房价环比持平，61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0.4%，同比下降2.1%。



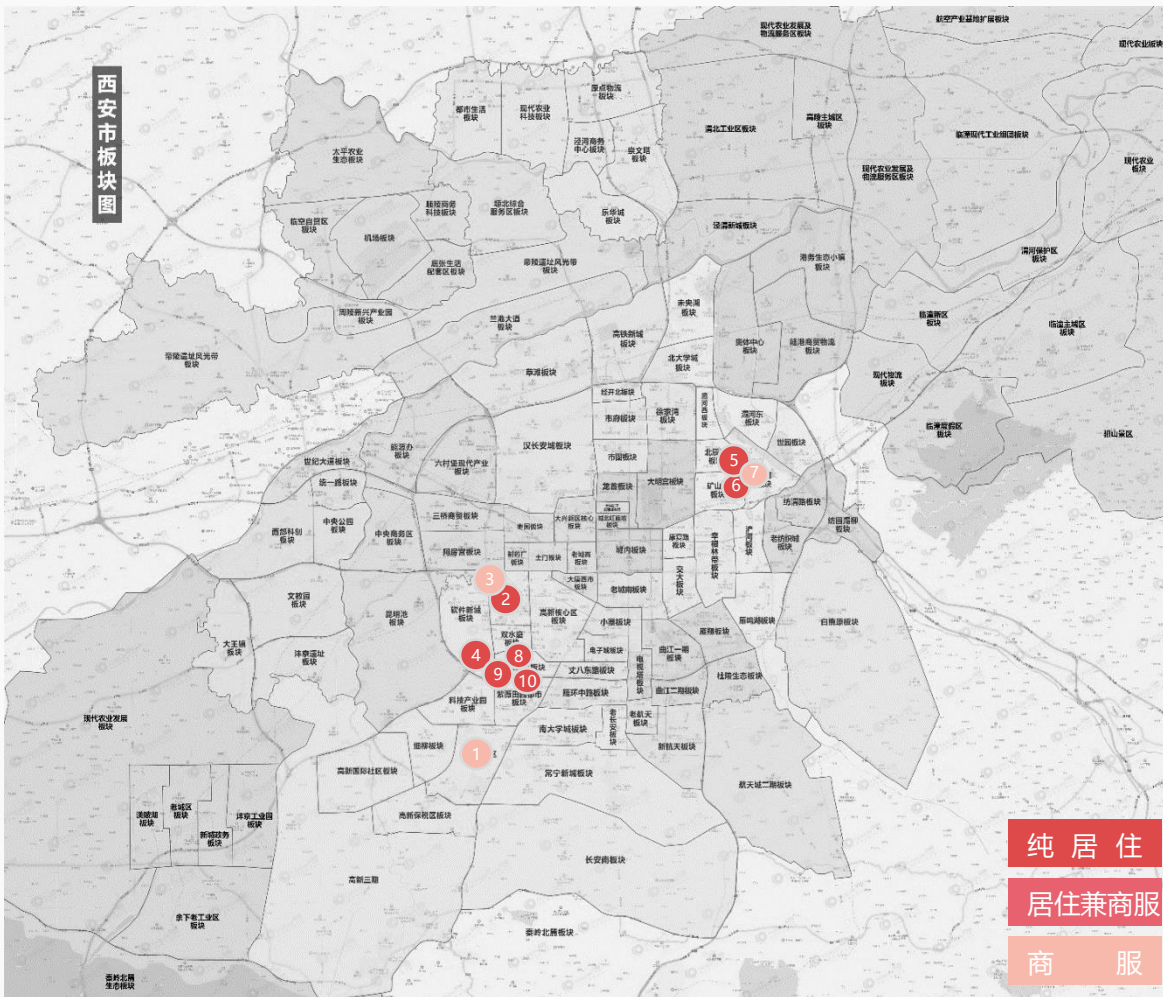
PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交



2.1 土地供应

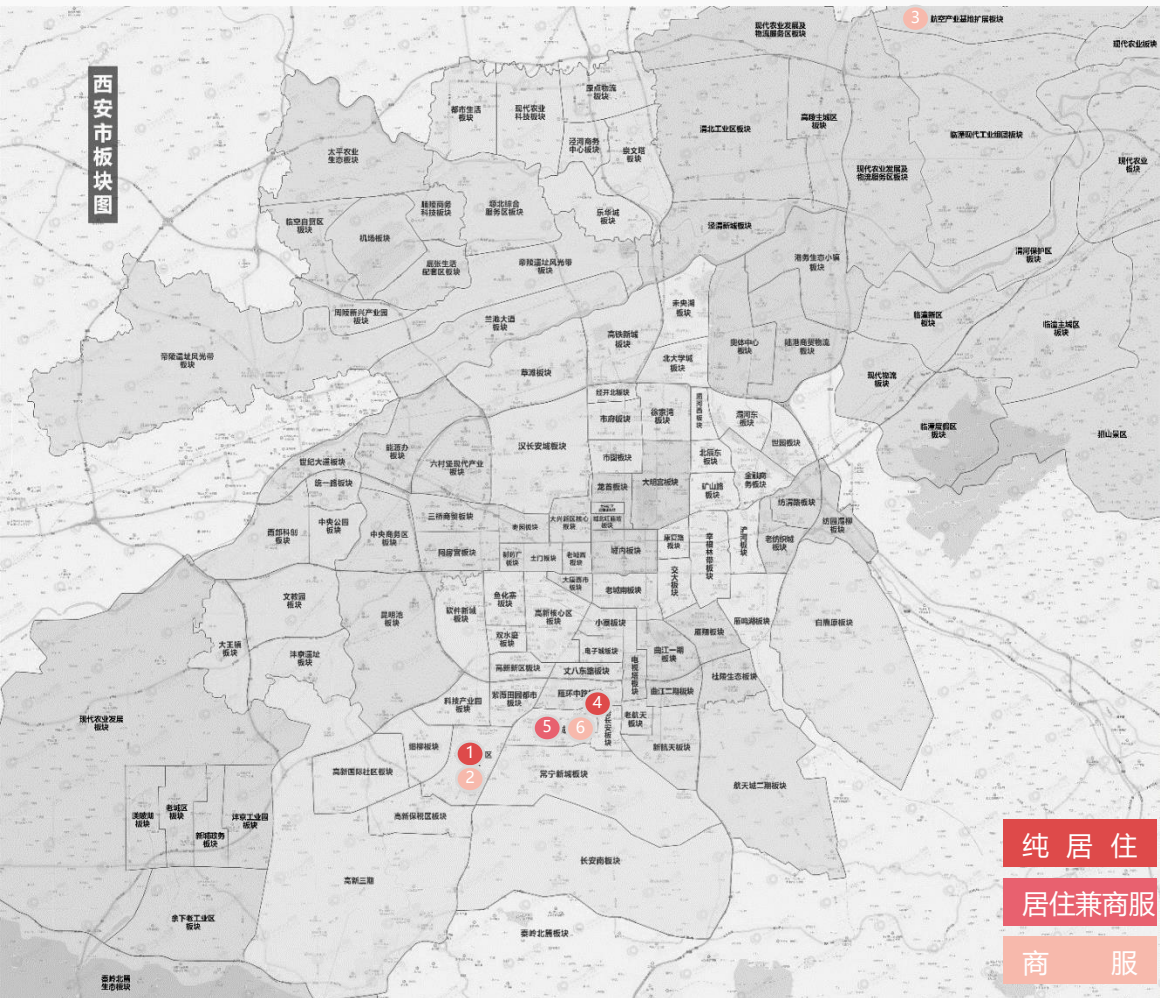
◆ 第43周西安土地市场共推出10宗487亩开发用地，高新、浐灞均有优质住宅用地推出



序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率
1	高新	GX3-42-34-1	高新区兴隆街道规划十八路以北、纬三十二路以南、规划六路以西、经二十二路以东	20.1	商服	4.5
2	高新	GX3-24-8	高新区鱼化街办科技五路以南、邵文路以北、化龙三路以东、化龙二路以西	78.9	住宅	2.5
3	高新	GX3-34-35	高新区鱼化街办富鱼路以南、科技一路以北、化龙三路以西、西三环以东	5.0	商服	4
4	高新	GX3-25-24	高新区丈八街办科技七路以北、规划四路以西、经十二路以东	119.3	住宅	2.8
5	浐灞	CB2-6-734	浐灞生态区浐灞三路以南、广运潭东路以东	67.6	住宅	3.5
6	浐灞	CB2-6-736	浐灞生态区浐灞二路以北、广运潭东路以东	36.2	住宅	3.5
7	高新	CB2-6-737	浐灞生态区浐灞二路以北、广运潭东路以东	19.2	商服	1.3
8	高新	GX2-7-15-3	高新区太白南路以西、永阳一巷以南、永阳二巷以北	13.4	住宅	2.6
9	高新	GX3-24-6	高新区丈八街办科技八路以北、经十三路以西	27.7	住宅	2.8
10	高新	GX3-24-13	高新区丈八街办科技八路以北、科技七路以南	99.2	住宅	2.8
合计				486.7		

2.2 土地成交

◆ 第43周西安土地市场共成交6宗434亩开发用地，其中高新CID优质住宅用地被中海底价摘得，楼面价12883元/m²；长安区上塔坡城改住宅用地由中粮摘得，为千亩大型综合体中粮千禧国际区开发用地；泰发祥入手金地中央公园南侧住宅用地，楼面价7463元/m²



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	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	102.0	住宅	2.8	24.53	12883	0%	中海地产
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	22.2	商服	5.5	1.73	2136	0%	陕西天宇长安投资管理有限公司
3	阎良	610114002012GB00010	阎良区航博大道以南、富阎路以西	54.5	商服	2.8	0.67	659	0%	西安星航未来产城融合发展有限责任公司
4	城南	YT2-25-141	西部大道以南、樱花二路以北、茅坡路以东	60.3	住宅	2.8	8.40	7463	0%	泰发祥
5	长安	CA01-5-35	长安区韦曲街道，广场北路以东、规划路以西	164.3	住宅商服	3.5	22.75	5935	0%	大悦城控股&金源集团
6	长安	CA06-1-21-1	长安区郭杜街道居安路以东，樱花一路以北	30.7	商服(地下空间)	1.38	0.37	—	0%	西安丰业悦秀实业有限公司
合计				433.9						

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环比齐涨，成交价小幅上涨；其中商品住宅供销价全面飘红

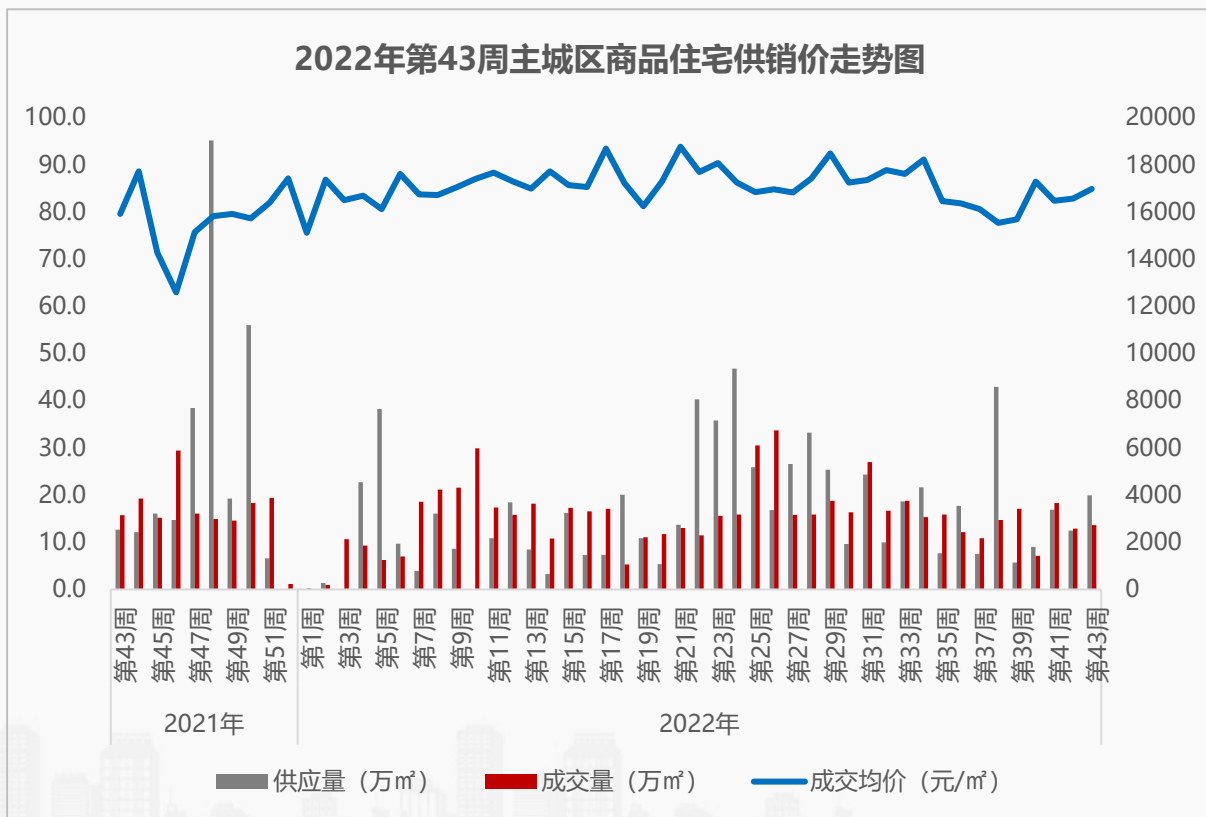
2022年第43周大西安各物业供销价一览表

—	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	19.9	17.1	16169	0.0	1.1	11487	2.1	1.2	14547	0.0	1.1	11462	24.5	22.8	14434
环比	10%	11%	0.3%	—	-26%	-10%	44%	-37%	35%	—	46%	-15%	12%	6%	2%
同比	50%	-9%	4%	—	-44%	-1%	395%	0.3%	20%	—	58%	-14%	-23%	-6%	-3%

3.2主城/住宅供销概况

◆ 本周大西安商品房供销价环比齐涨；高新、浐灞、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8个，商品住宅新增供应1399套、19.9万㎡，环比上涨60.3%，同比上涨57.1%，供应来自城北的翡丽西安，浐灞的旭辉国宸府、龙湖云璟，城北的大明宫金茂府，港务区的电建地产珑悦长安、华润置地紫云府，高新的龙湖青云阙、南飞鸿十年城；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量有所上扬，商品住宅网签备案1053套、13.6万㎡，环比上涨5.6%，同比下降13.5%，成交集中在高新的南飞鸿十年城，浐灞的浐灞金融小区、万科东望，航天城的绿城春和印月、碧桂园云顶，港务区的保利锦上、绿地国港新里城；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价16974元/㎡，环比上涨2.4%，同比上涨6.7%。



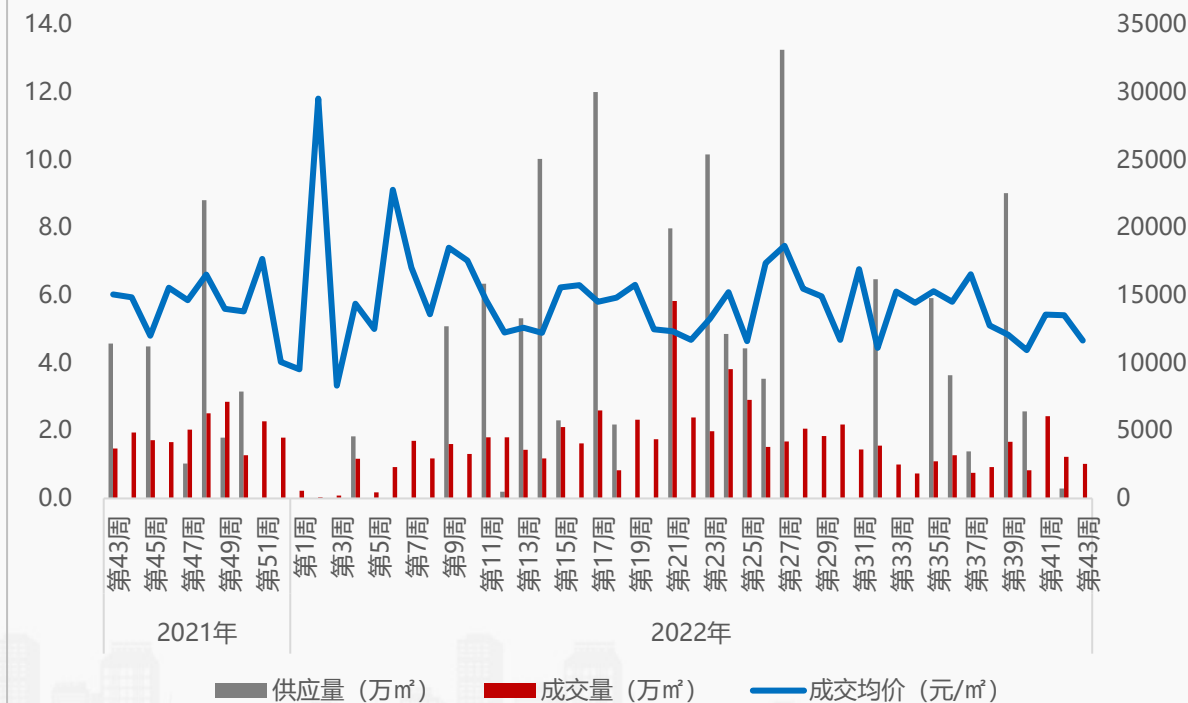
2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	3.8	0.8	0.6	0.6	0.0	1.2	3.0	0.8	1.8	0.8	5.1	1.0	1.1
成交量 (万㎡)	3.8	0.7	0.7	0.8	0.01	1.4	3.5	1.2	1.0	1.1	3.8	0.7	1.2
成交均价 (元/㎡)	17214	13780	17153	12585	35369	15979	20054	11956	17670	15569	13965	12242	14561

3.2主城/公寓供销概况

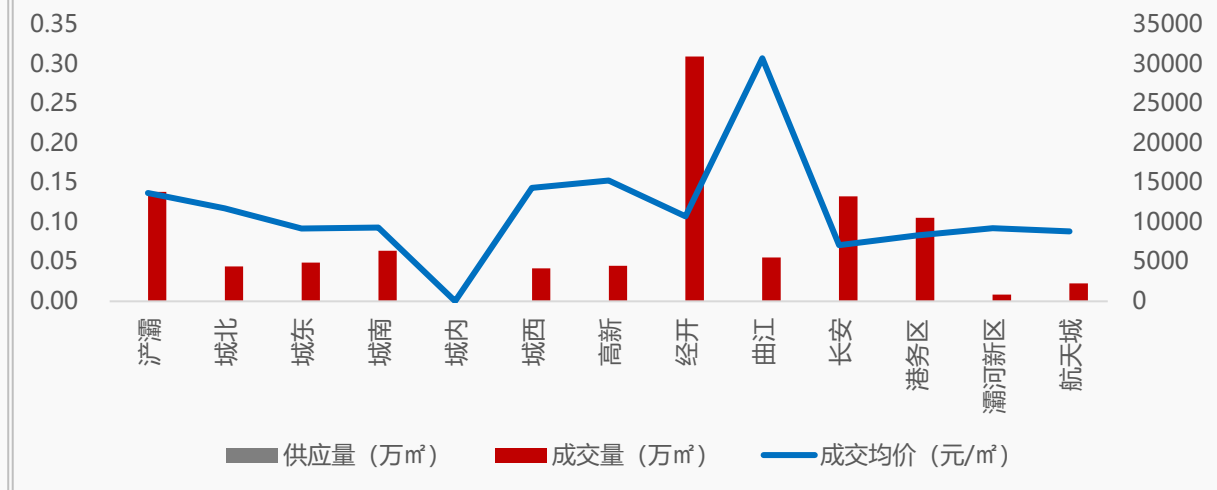
◆ 本周主城区公寓无供应，成交量价齐跌；经开、浐灞、长安位居主城区成交前三

- **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198套、1.0万㎡，环比下降17.4%，同比下降31.1%，成交集中在经开的世茂都，长安的雅居乐湖居笔记，港务区的中铁卓越中心，浐灞的天朗东方印，城南的金地未来城；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价11658元/㎡，环比下降13.7%，同比下降22.5%。

2022年第43周主城区公寓供销价走势图



2022年第43周公寓分区域供销价图



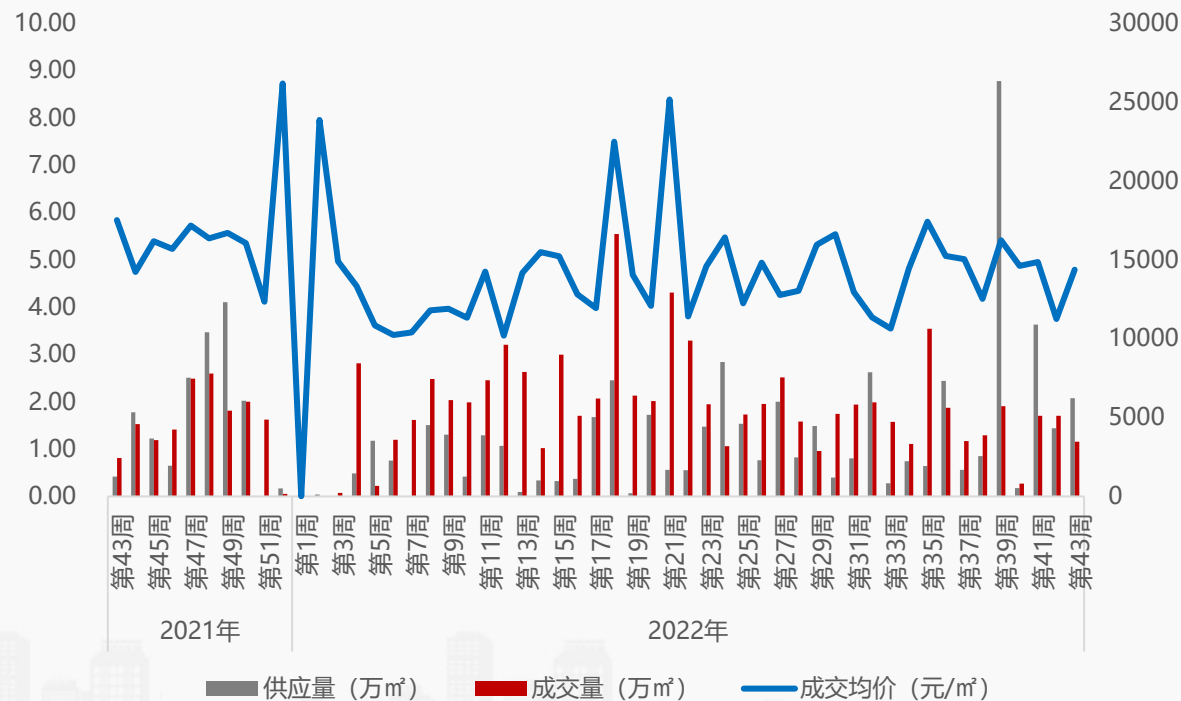
2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	3.8	0.8	0.6	0.6	0.0	1.2	3.0	0.8	1.8	0.8	5.1	1.0	1.1
成交量 (万㎡)	3.8	0.7	0.7	0.8	0.01	1.4	3.5	1.2	1.0	1.1	3.8	0.7	1.2
成交均价 (元/㎡)	17214	13780	17153	12585	35369	15979	20054	11956	17670	15569	13965	12242	14561

3.2 主城/商业供销概况

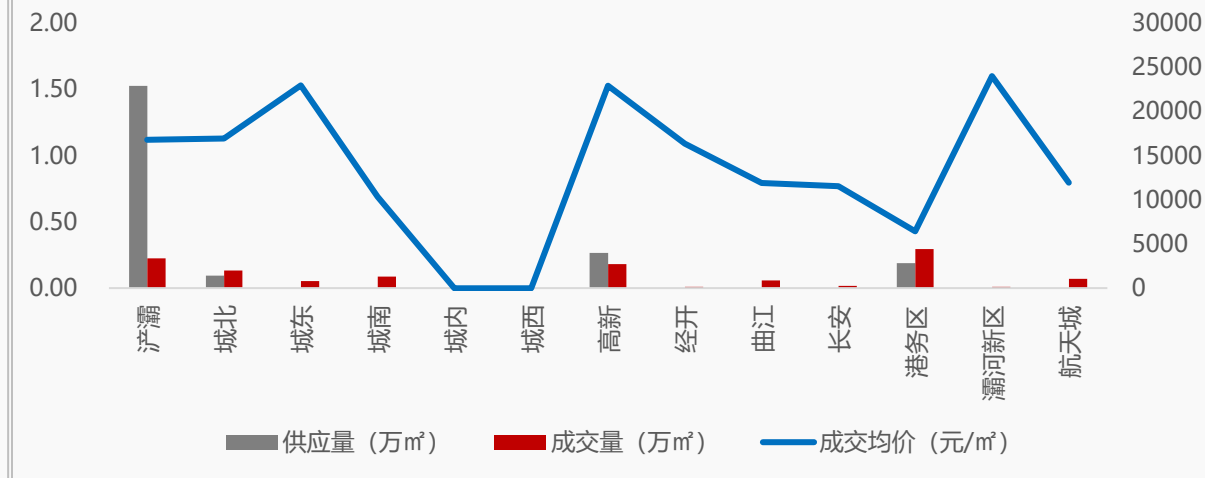
◆ 本周主城区商业供应大幅上涨，成交量跌价涨；港务区、浐灞、高新位居主城区成交前三

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目5个，商业新增供应351套、2.1万㎡，环比上涨44.2%，同比上涨395.0%，供应来自浐灞的公园上城，港务区的中粮陆港国际丝路中心、华润置地未来城市，城北的翡丽西安，高新的中天新希望未来印；
- **成交量方面：**本周主城区商业成交量有所回落，商业网签备案92套、1.2万㎡，环比下降32.4%，同比上涨42.9%，成交集中在港务区的西安华南城，高新的碧桂园高新云墅，城南的天地源悦熙广场，浐灞的金科博翠天宸；
- **成交价方面：**本周主城区商业成交价14380元/㎡，环比上涨27.9%，同比下降17.9%。

2022年第43周主城区商业供销价走势图



2022年第43周商业分区域供销价图

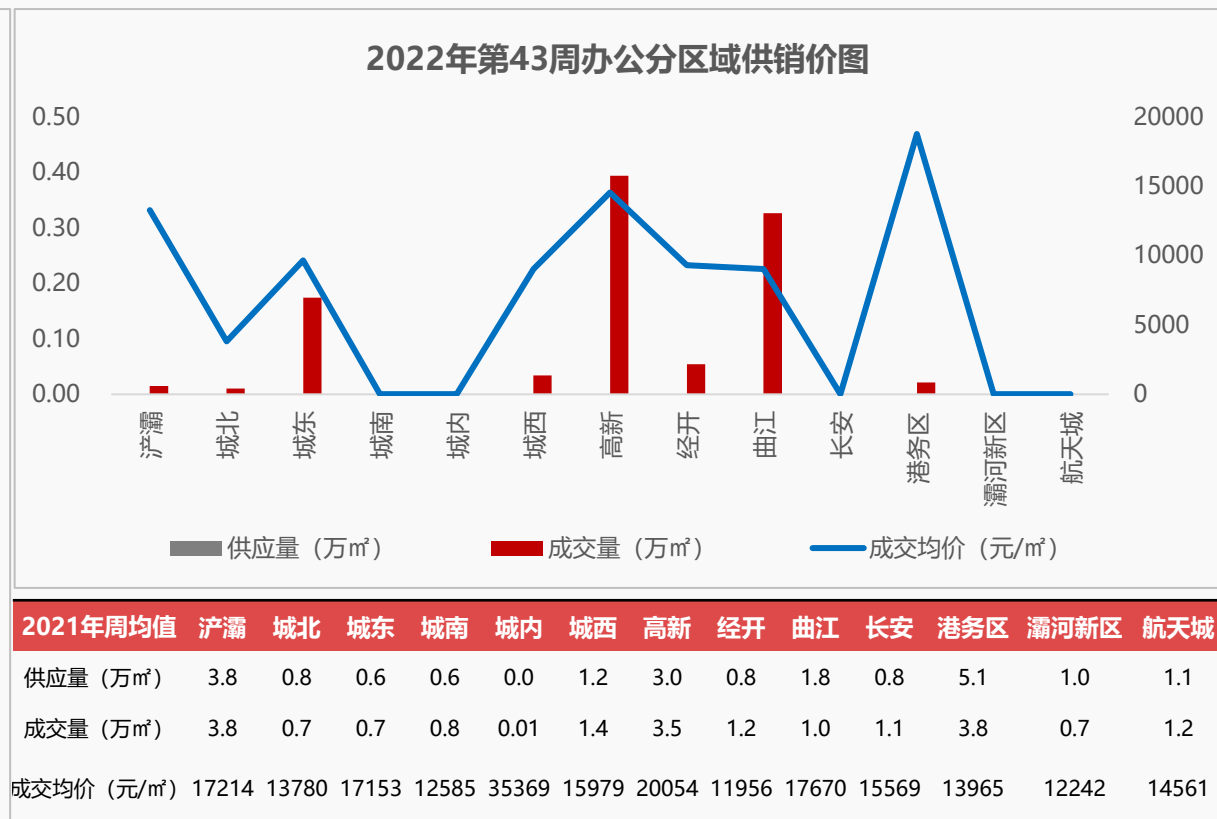
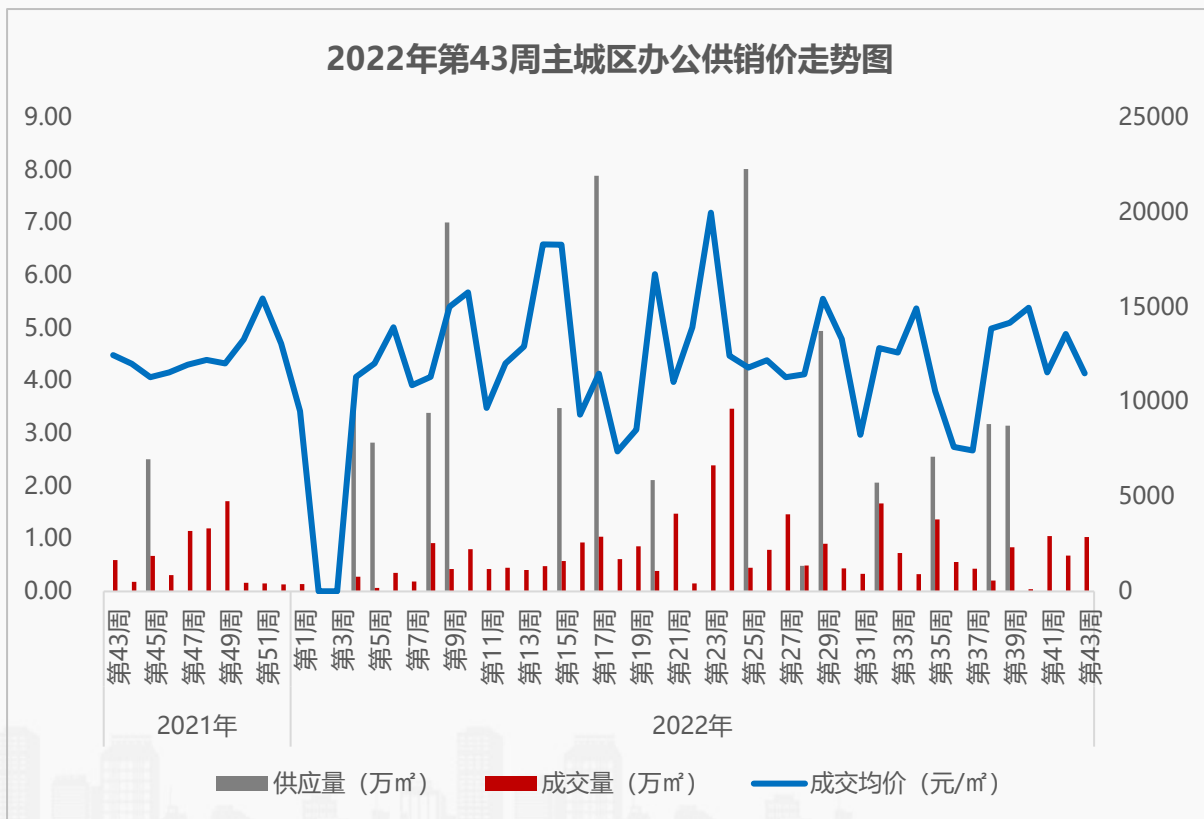


2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	3.8	0.8	0.6	0.6	0.0	1.2	3.0	0.8	1.8	0.8	5.1	1.0	1.1
成交量 (万㎡)	3.8	0.7	0.7	0.8	0.01	1.4	3.5	1.2	1.0	1.1	3.8	0.7	1.2
成交均价 (元/㎡)	17214	13780	17153	12585	35369	15979	20054	11956	17670	15569	13965	12242	14561

3.2主城/办公供销概况

◆ 本周主城区办公持续无供应，成交量涨价跌；高新、曲江、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，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上涨，办公网签备案55套、1.0万㎡，环比上涨51.1%，同比上涨73.2%，成交集中在曲江的绿地曲江名城，高新的禾盛京广中心、九树，城东的龙湖天际；
- **成交价方面**：本周主城区办公成交价11490元/㎡，环比下降15.3%，同比下降7.8%。

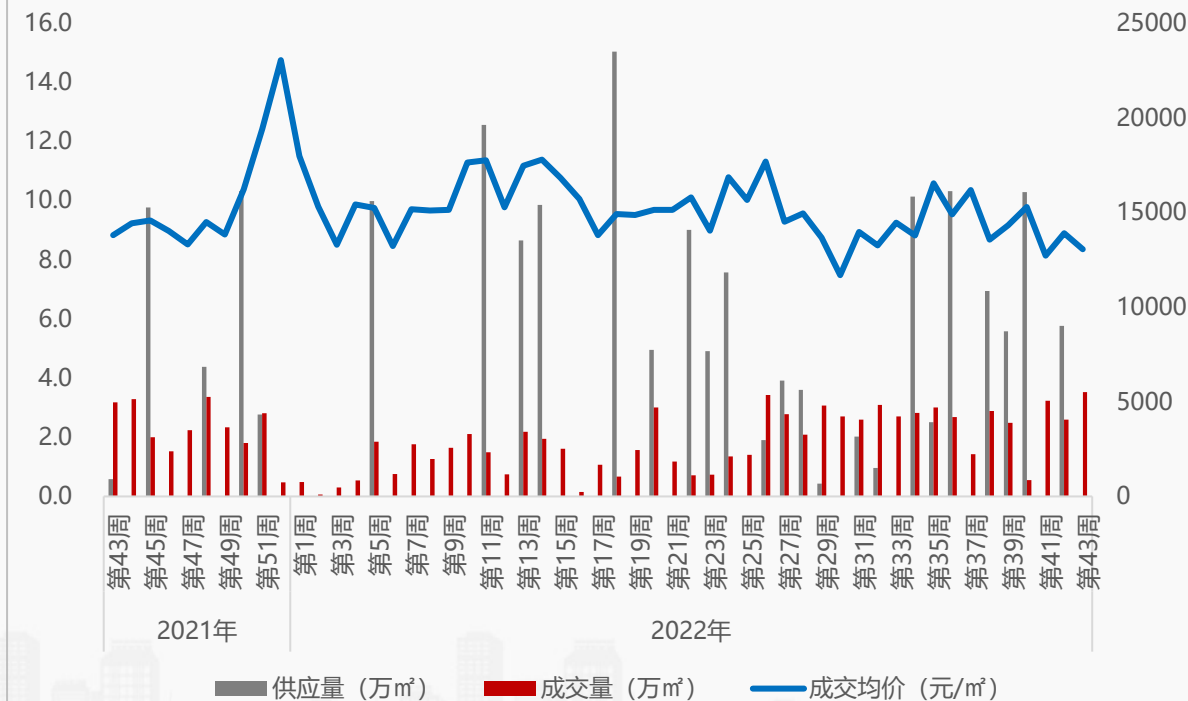


3.3西咸/住宅供销概况

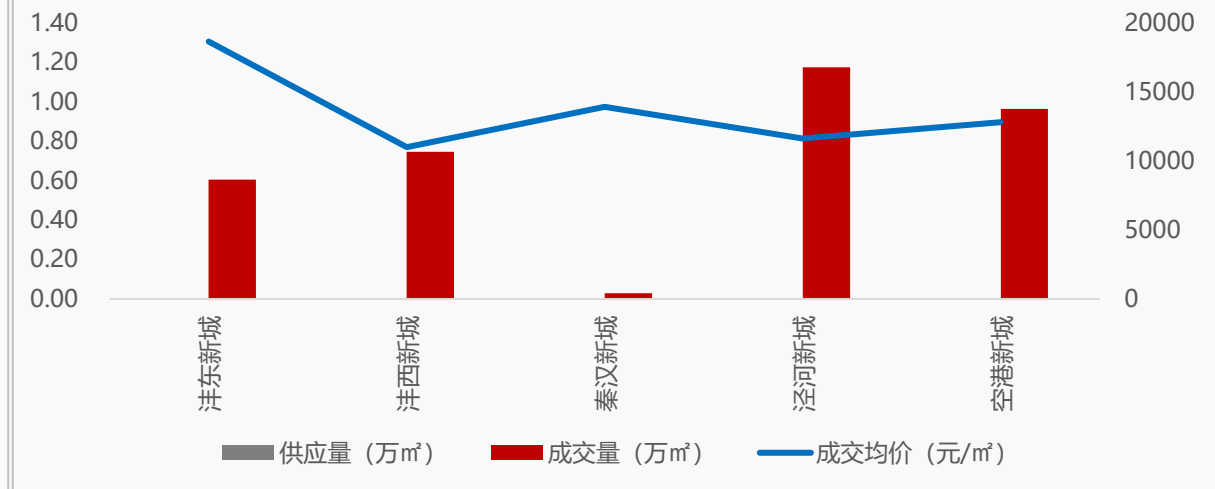
◆ 本周西咸商品住宅无供应，成交量涨价跌；泾河新城、空港新城、沣西新城位居西咸新区成交前三

- **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有所回升，商品住宅网签备案284套、3.5万㎡，环比上涨35.6%，同比上涨10.9%，成交集中在空港新城的陕建云澜府，泾河新城的北辰天樾、云和悦，沣东新城的万科未来星光，沣西新城的宜家津都；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价13060元/㎡，环比下降6.1%，同比下降5.4%。

2022年第43周西咸新区商品住宅供销价走势图



2022年第43周商品住宅分区域供销价图

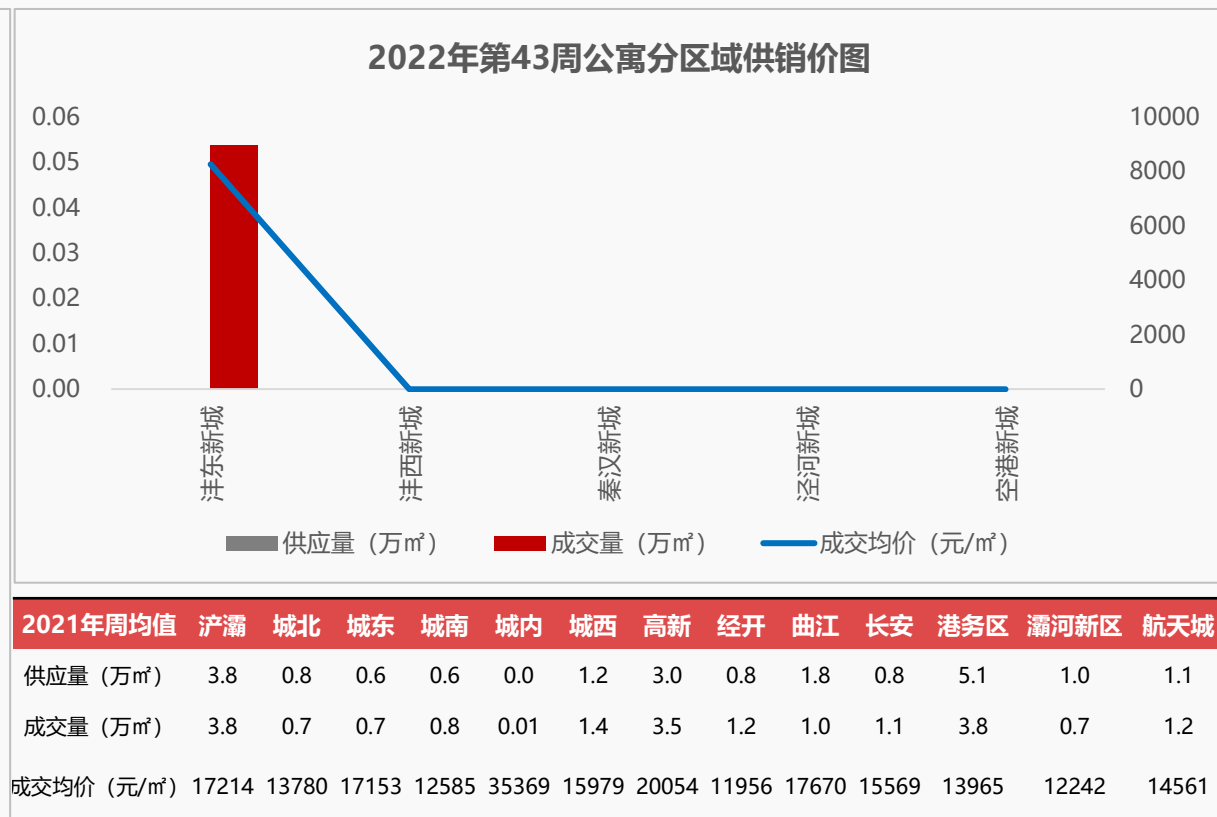
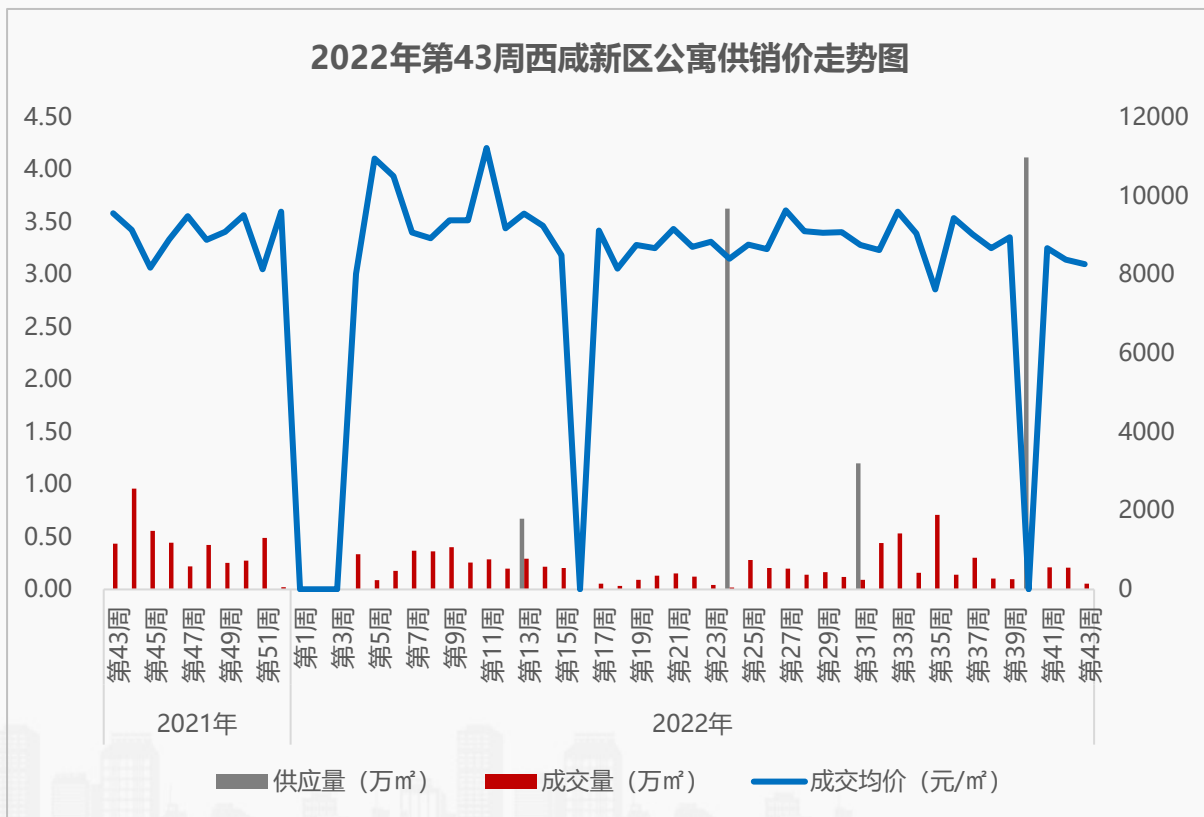


2021年周均值	沣东新城	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	3.8	0.8	0.6	0.6	0.0	1.2	3.0	0.8	1.8	0.8	5.1	1.0	1.1
成交量 (万㎡)	3.8	0.7	0.7	0.8	0.01	1.4	3.5	1.2	1.0	1.1	3.8	0.7	1.2
成交均价 (元/㎡)	17214	13780	17153	12585	35369	15979	20054	11956	17670	15569	13965	12242	14561

3.3西咸/公寓供销概况

◆ 本周西咸公寓持续无供应，成交集中于沣东新城的华润置地万象域、绿地新里铂瑞公馆、保利和光尘樾

- **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量持续回落，公寓网签备案13套、0.1万㎡，环比下降74.0%，同比下降87.6%，成交集中在沣东新城的华润置地万象域、绿地新里铂瑞公馆、保利和光尘樾；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价8266元/㎡，环比下降1.3%，同比下降13.5%。

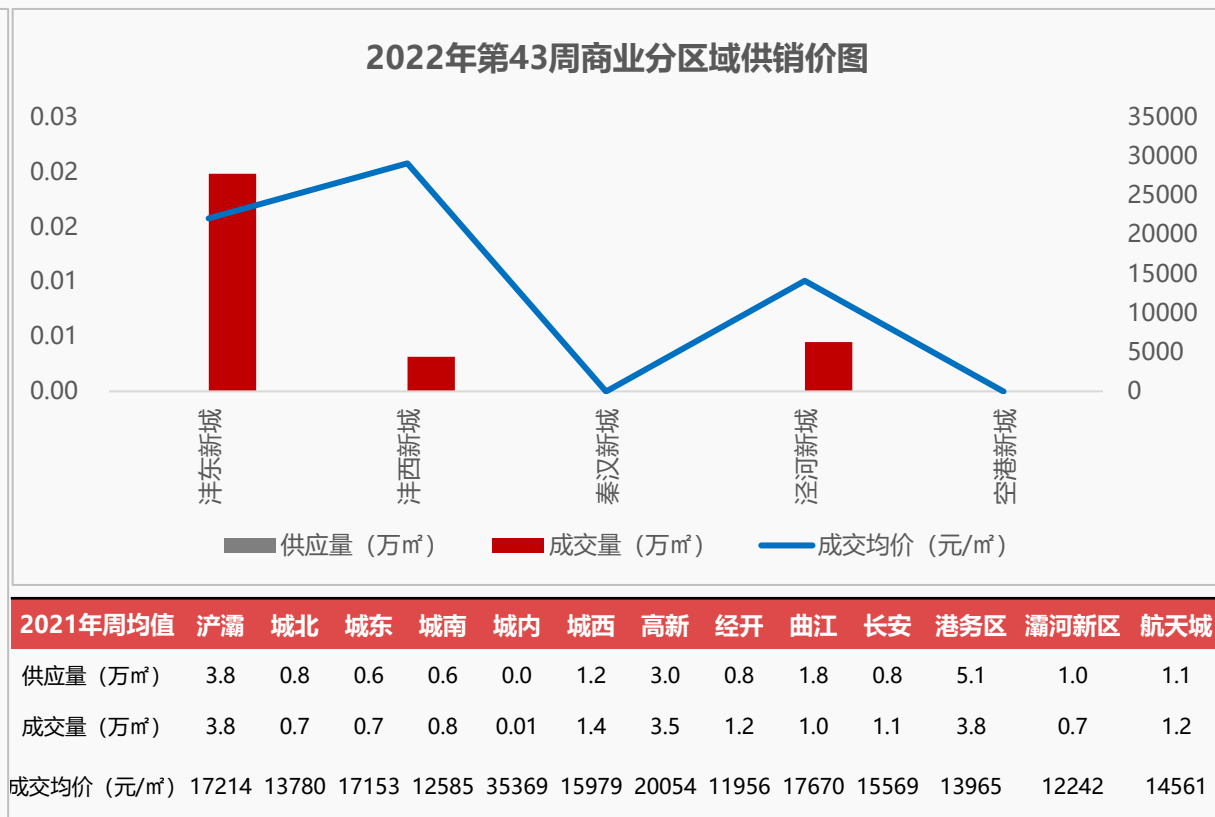
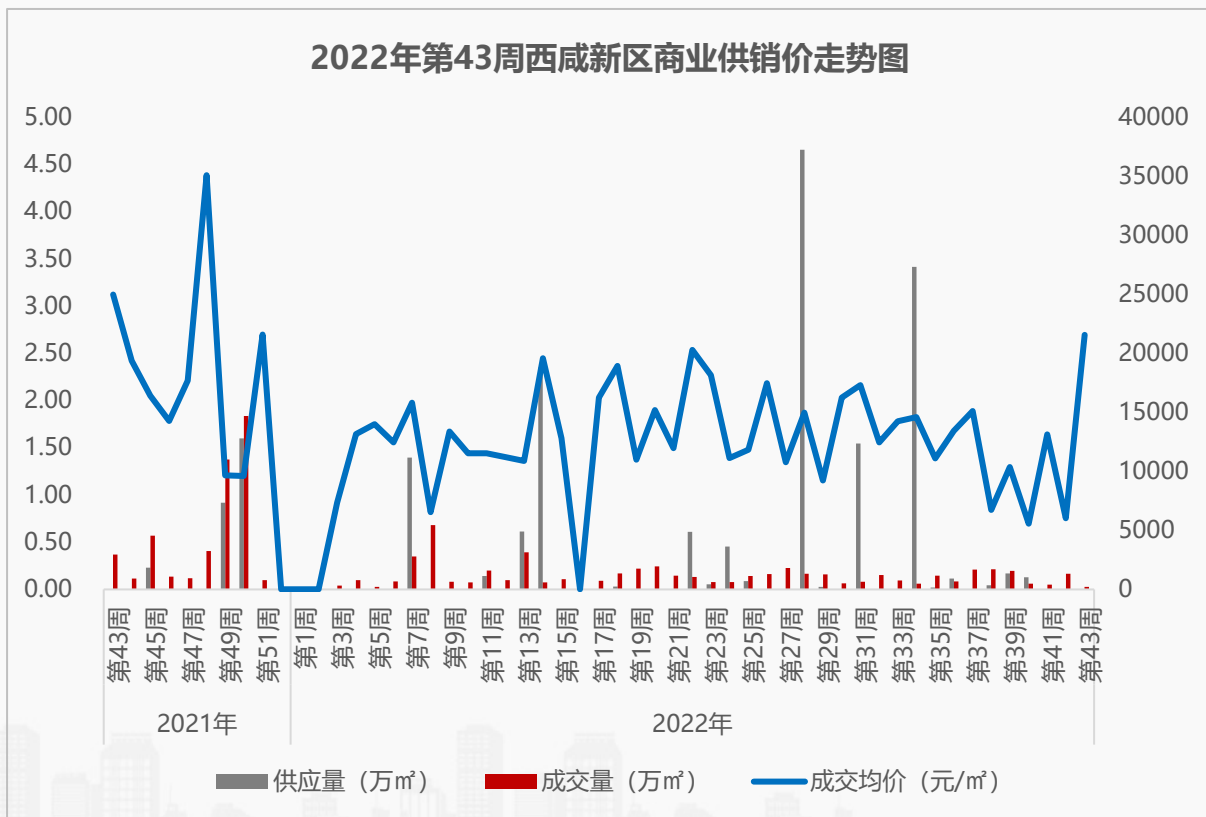


2021年周均值	沣东新城	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	3.8	0.8	0.6	0.6	0.0	1.2	3.0	0.8	1.8	0.8	5.1	1.0	1.1
成交量 (万㎡)	3.8	0.7	0.7	0.8	0.01	1.4	3.5	1.2	1.0	1.1	3.8	0.7	1.2
成交均价 (元/㎡)	17214	13780	17153	12585	35369	15979	20054	11956	17670	15569	13965	12242	14561

3.3西咸/商业供销概况

◆ 本周西咸商业持续无供应，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5套、0.03万㎡，环比下降83.3%，同比下降92.6%，成交集中在沣东新城的中国国际丝路中心、绿地新里城、绿地新里铂瑞公馆，泾河新城的滨江翡翠城，沣西新城的中国西部科技创新港；
- **成交价方面：**本周西咸新区商业成交价21573元/㎡，环比上涨257.9%，同比下降13.6%。

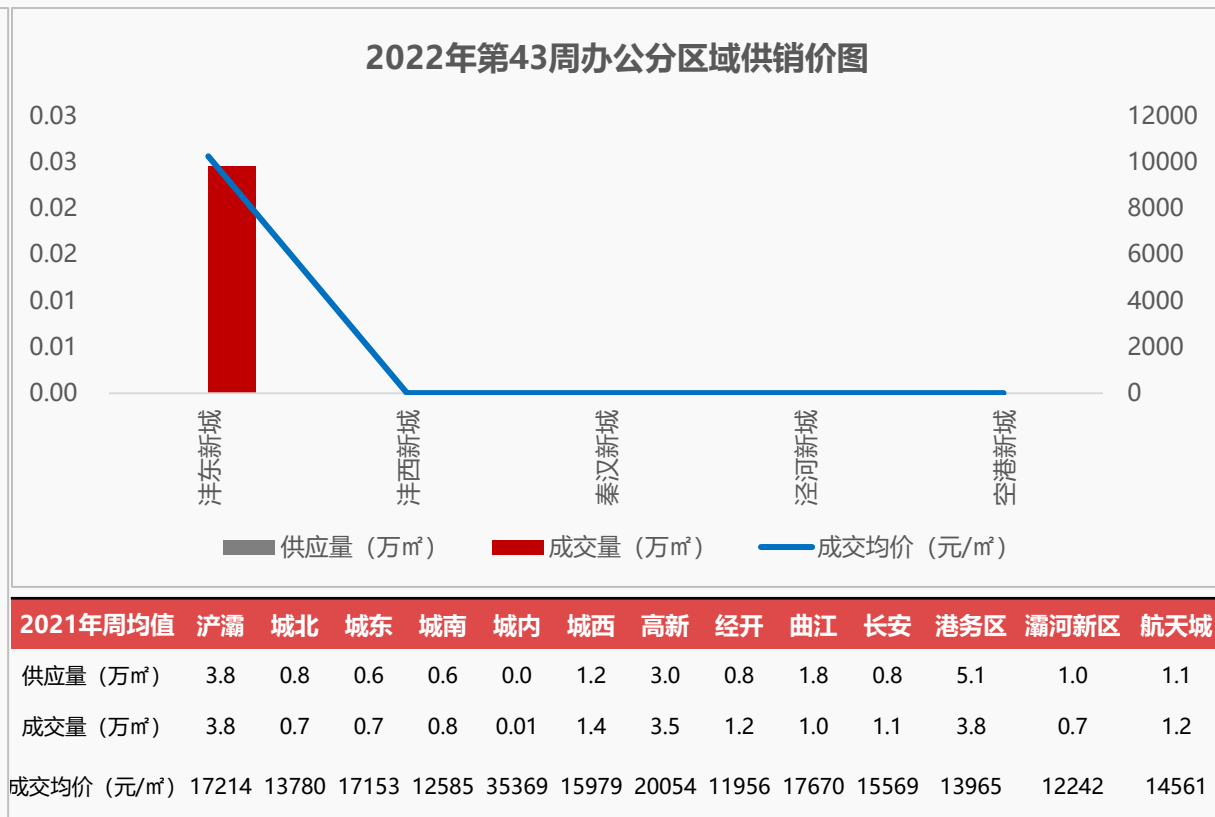
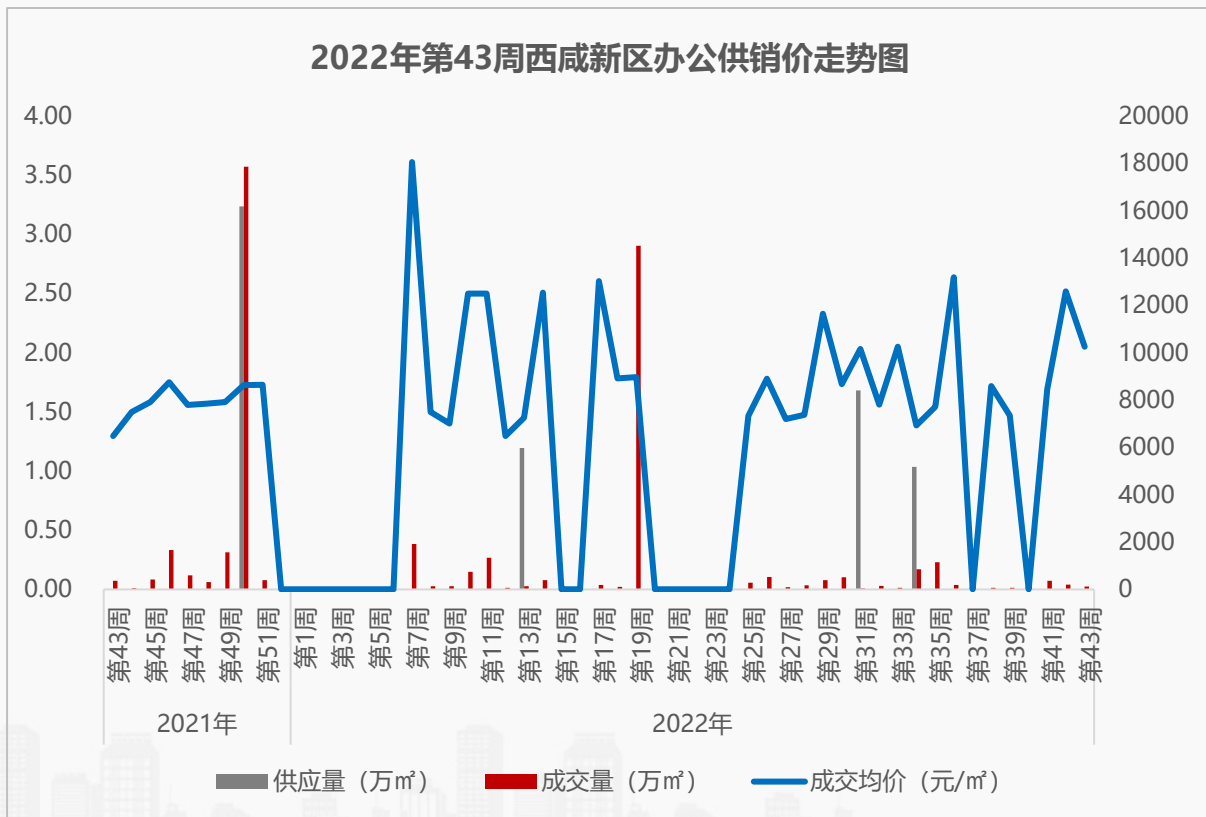


2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	3.8	0.8	0.6	0.6	0.0
成交量 (万㎡)	3.8	0.7	0.7	0.8	0.01
成交均价 (元/㎡)	17214	13780	17153	12585	35369

3.3西咸/办公供销概况

◆ 本周西咸办公持续无供应，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持续回落，办公网签备案2套、0.02万㎡，环比下降38.2%，同比下降66.7%，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10261元/㎡，环比下降18.6%，同比上涨58.3%。



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㎡)	3.8	0.8	0.6	0.6	0.0
成交量 (万㎡)	3.8	0.7	0.7	0.8	0.01
成交均价 (元/㎡)	17214	13780	17153	12585	35369

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㎡)	3.8	0.8	0.6	0.6	0.0
成交量 (万㎡)	3.8	0.7	0.7	0.8	0.01
成交均价 (元/㎡)	17214	13780	17153	12585	35369

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㎡)	3.8	0.8	0.6	0.6	0.0
成交量 (万㎡)	3.8	0.7	0.7	0.8	0.01
成交均价 (元/㎡)	17214	13780	17153	12585	35369

3.4商品房销售排行

第43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	南飞鸿十年城	236048643	14623.17	162	16142
2	浐灞金融小区	41727466	9961.2	71	4189
3	陕建云澜府	100872750	8118.41	68	12425
4	万科东望	136731089	7579.49	60	18040
5	北辰天樾	82660929	7206.3	71	11471

第43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	世茂都	27674542	2493.47	50	11099
2	雅居乐·湖居笔记	6327092	1041.88	28	6073
3	中铁·卓越中心	5853908	680.4	17	8604
4	天朗·东方印	9976579	583.13	7	17109
5	金地未来城	4047979	448.82	8	9019

第43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	绿地曲江名城	26795719	3117.24	21	8596
2	禾盛京广中心	29299180	2677.76	8	10942
3	龙湖·天际	16219152	1707.27	10	9500
4	九树	24974031	1058.76	2	23588
5	旭景兴园	3320266	421.85	4	7871

第43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	龙湖双珑原著	164309036	6501.72	30	25272
2	招商华宇长安玺	25336719	861.86	4	29398
3	绿城·桂语云境	10878878	473.17	3	22991
4	曲江·流光云谷	12603200	258.78	2	48702
5	云和悦	4696364	246	1	19091

第43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	9720121	2466.73	4	3940
2	碧桂园·高新云墅	25391760	1126.81	10	22534
3	天地源·悦熙广场	9111196	878.41	1	10372
4	金科博翠天宸	20485249	833.73	5	24571
5	6号上院	14972970	727.37	6	20585

PART 04 创典监测

- 价格公示
- 意向登记
- 开盘监测

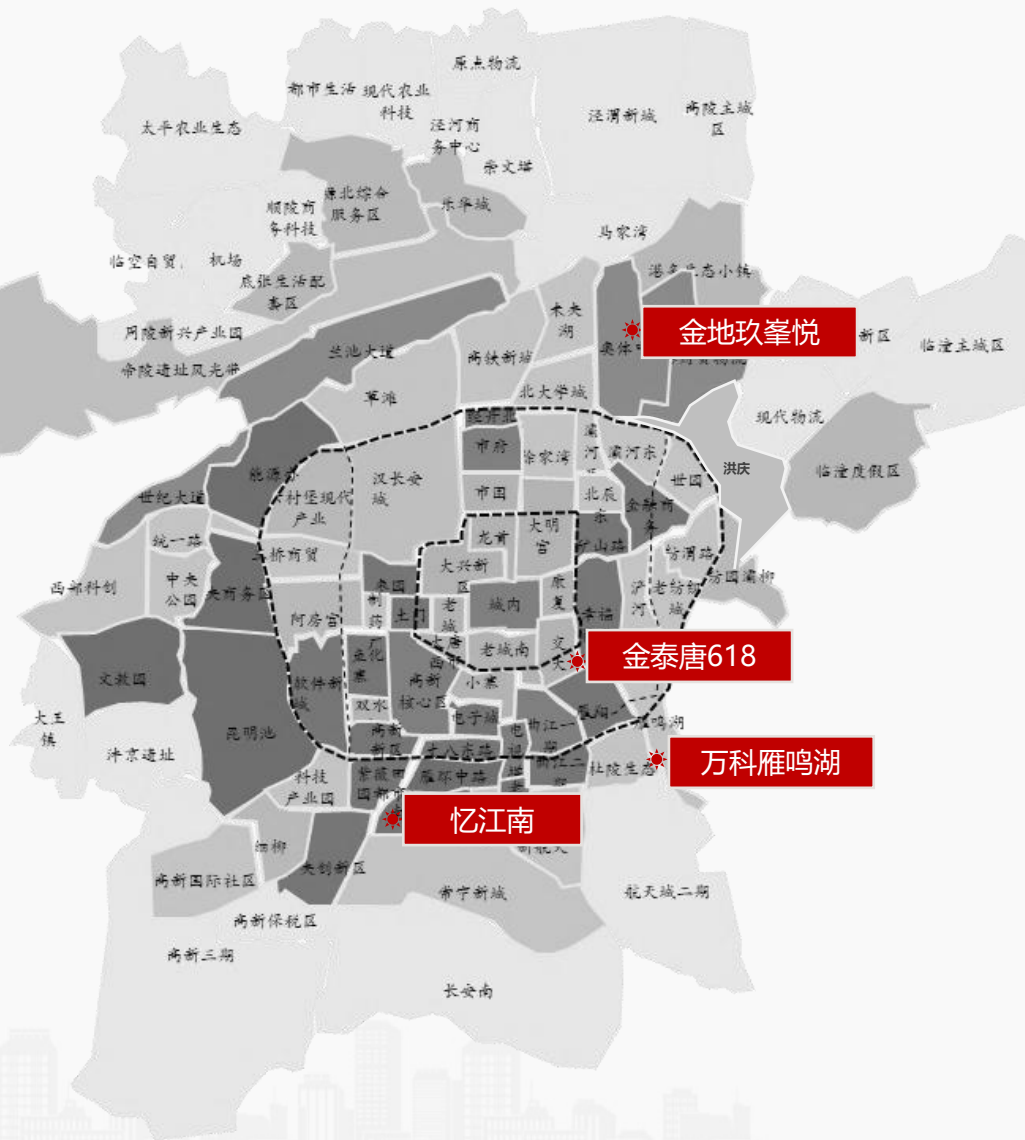


4.1价格公示

◆ 第43周共计4盘价格公示，合计610套房源，均价19751元/m²，其中金地玖峯悦为首次价格公示

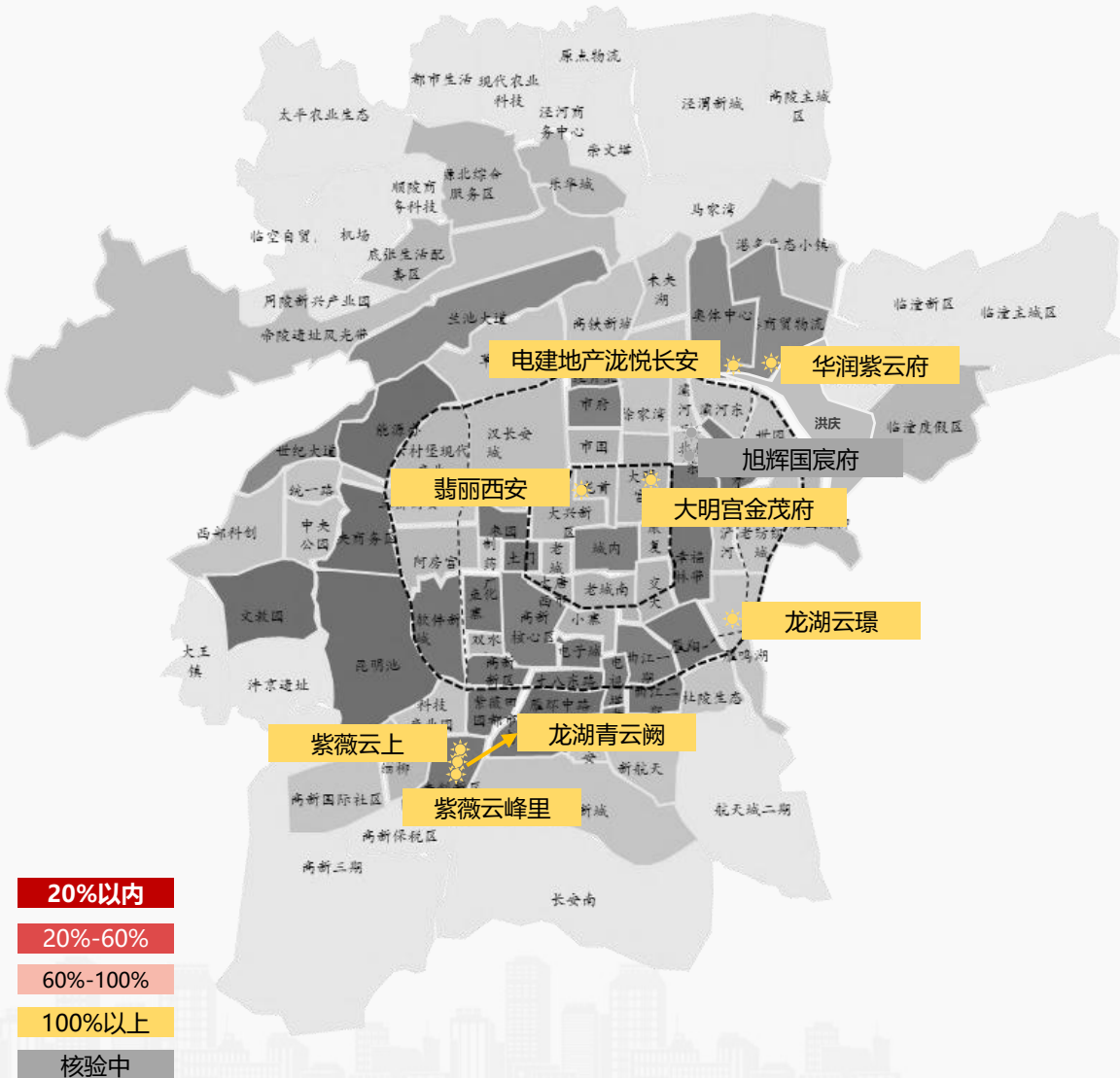
2022年第43周西安商品住房价格公示项目表

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 ²)	装修
1	城东	金泰唐618	2#,12#	高层	178-364	102	24686.68	28647	毛坯
2	长安	忆江南	12#	高层	73-117	298	28442.51	13350	毛坯
3	港务区	金地玖峯悦	1#,2#	小高层	102-187	116	14122.76	16635	毛坯
4	浐灞	万科雁鸣湖	22#,23#	小高层	110-135	94	11908.41	20291	毛坯
合计						610	79160.36	19751	——



4.2意向登记

◆ 第43周西安共9个项目开启线上登记，合计供应1694套房源，登记人数1405个，核验通过人数773个，整体中签率219%



2022年第43周西安商品住房意向登记项目表

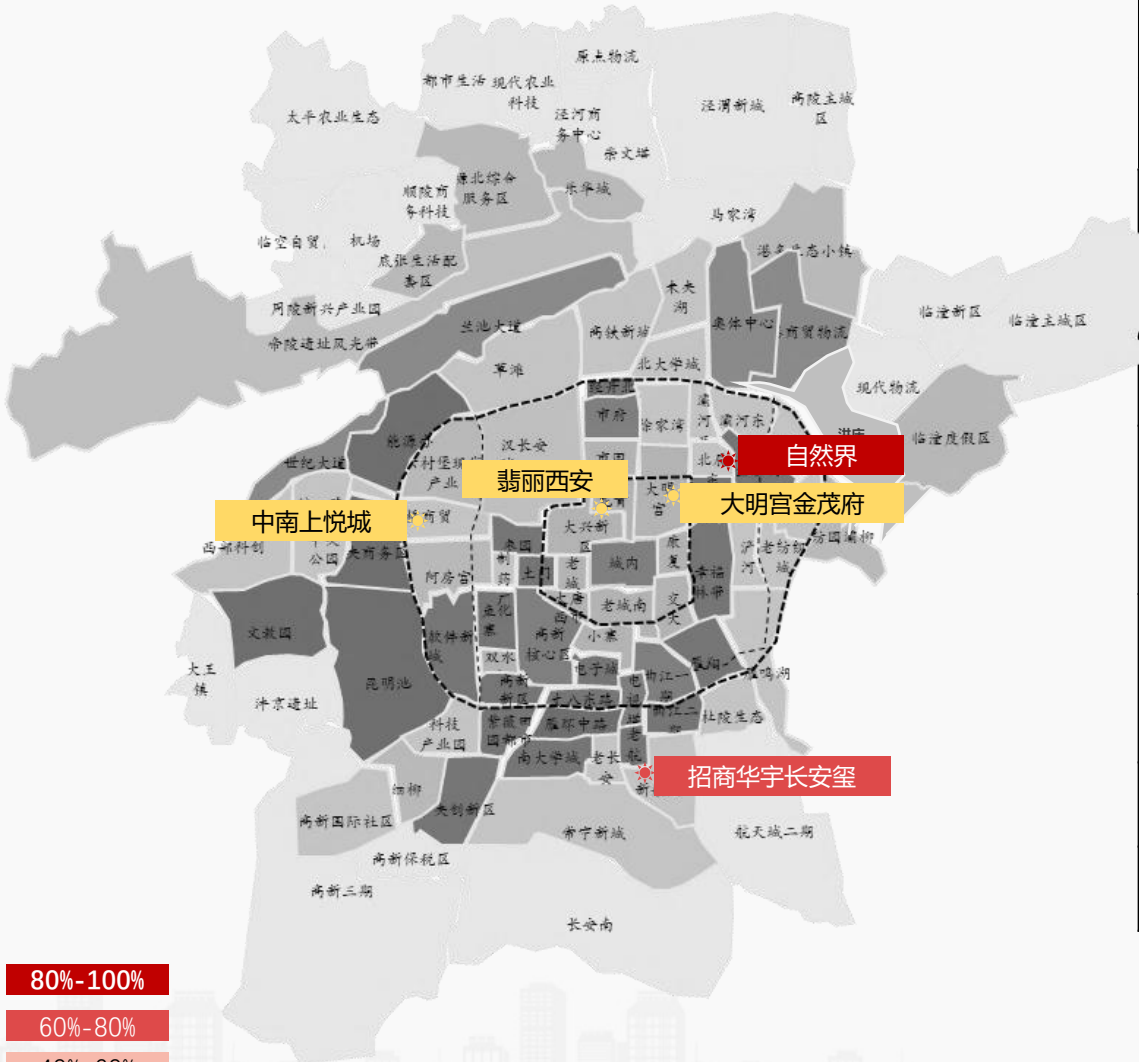
登记时间	序号	区域	项目名称	登记楼栋	登记人数 (个)	核验人数 (个)	登记房源 (套)	中签率 (%)	公示价格 (元/㎡)
10.28-10.30	1	浐灞	旭辉国宸府	4#	77	—	100	—	高层17661
				5#			30		小高层20165
10.25-10.27	2	城北	大明宫金茂府	6#,7#	58	26	92	354%	高层25178
10.26-10.28	3	高新	紫薇云峰里	6#	176	66	104	312%	高层24372
				7#,12#			102		小高层24560
10.25-10.27	4	浐灞	龙湖云璟	1#	103	52	84	162%	高层18597
10.26-10.28	5	高新	紫薇云上	1#,2#	106	61	127	208%	大平层27034
10.26-10.28	6	高新	龙湖青云阙	11#,14#,15#,16#	325	255	353	154%	高层24939
				9#,17#			40		洋房29684
10.26-10.28	7	港务区	电建地产泷悦长安	5#	35	22	72	327%	小高层17910
10.22-10.24	8	城北	翡翠丽西安	4#	287	121	286	309%	高层16122
				5#			88		小高层16800
10.25-10.27	9	港务区	华润紫云府	7#,9#,10#	238	170	216	127%	小高层15308
合计					1405	773	1694	219%	—

4.3 开盘监测

◆ 受疫情影响，第43周西安仅5个项目开盘，推货635套，成交184套，开盘去化率29%

2022年第43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	10.27	自然界	浐灞	5#	小高层	三室,四室	127	26	23	88%	35826	精装
					13#,14#,16# 20#,25#,30#,31#	叠拼	四室		18	13	72%	37056	毛坯
2	摇号	10.30	招商华宇长安玺	航天城	8#	叠拼	三室,四室,五室	48	21	16	76%	28033	简装
3	自行	10.25	中南上悦城	沣东	1#	小高层	三室	41	68	17	25%	16979	精装
					11#	洋房	四室		36	5	14%	19047	精装
4	自行	10.27	翡丽西安	城北	4#	高层	两室,三室,四室	121	286	90	31%	16122	毛坯
					5#	小高层	三室,四室		88	11	13%	16800	毛坯
5	自行	10.29	大明宫金茂府	城北	6#,7#	高层	三室	26	92	9	10%	25178	毛坯
合计								363	635	184	29%	—	



【创典全程简介】

创典全程2000年创立于深圳，服务范围涵盖咨询顾问、营销代理、资产管理等，业务遍及全国数十座城市。2001年进入西安，深耕本土，2015年西安创典全程成功登陆“新三板”资本平台，成为西北首家房地产全程综合服务公众企业。

公司以“地产一线品牌、金牌资管专家”为愿景，以“同成长，共分享，为社会做贡献”为使命，21年来，不断创新业务模式，精进专业能力，持续追求更高的客户满意度水平，长期保持市场优势和优胜业绩，被业界誉为“创典铁军”，赢得了众多客户的真诚信任和持续合作。

公司作为西北地区房地产服务行业的龙头企业，长期业务合作伙伴涵盖全国房地产开发百强企业、地方政府及下属平台公司、多地区本土龙头房企，多次荣膺“中国房地产优质服务商”、“中国责任企业”等称号。创典全程愿持续奋斗成长，为客户提供更有价值服务，共同为创造城市美好生活不懈努力。

【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

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，所提供数据仅做参考。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。