

2022年

西安房地产市场周报

【10.31-11.6】

▾ 本周楼市看点 ▾

宏观环境

前3季度西安经济总量8262.66亿元，同比增速4%，高于全国1个百分点

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41.8万m²，环比上涨71%，成交25.2万m²，环比上涨11%，成交价小幅上涨

创典监测

本周西安共11个项目开盘，推货2251套，成交1237套，开盘去化率55%

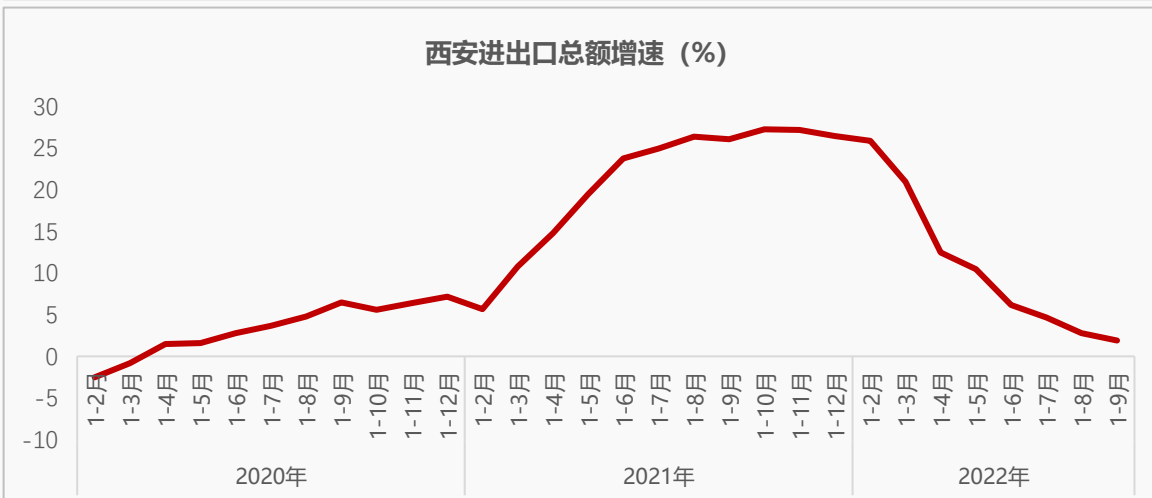
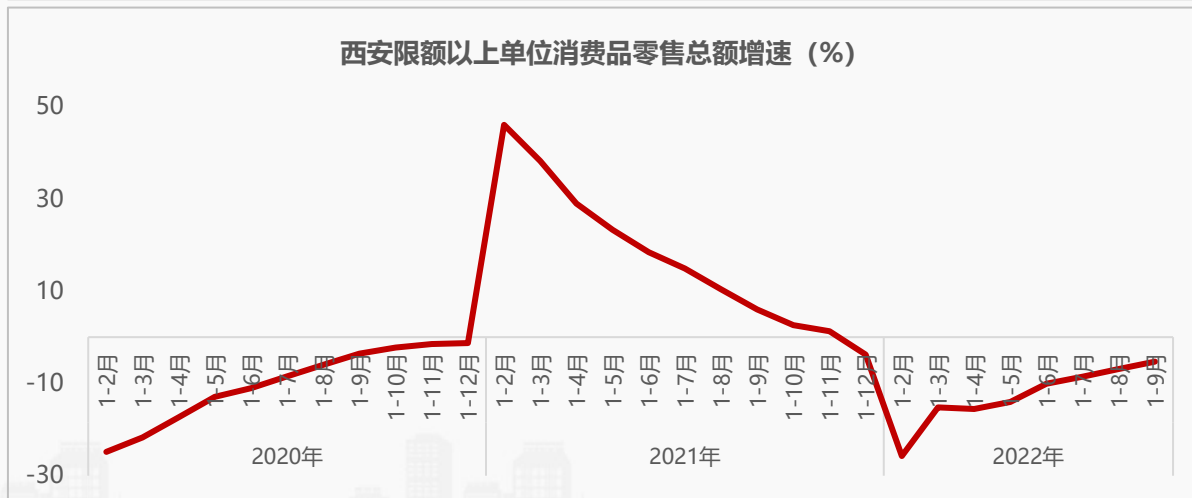
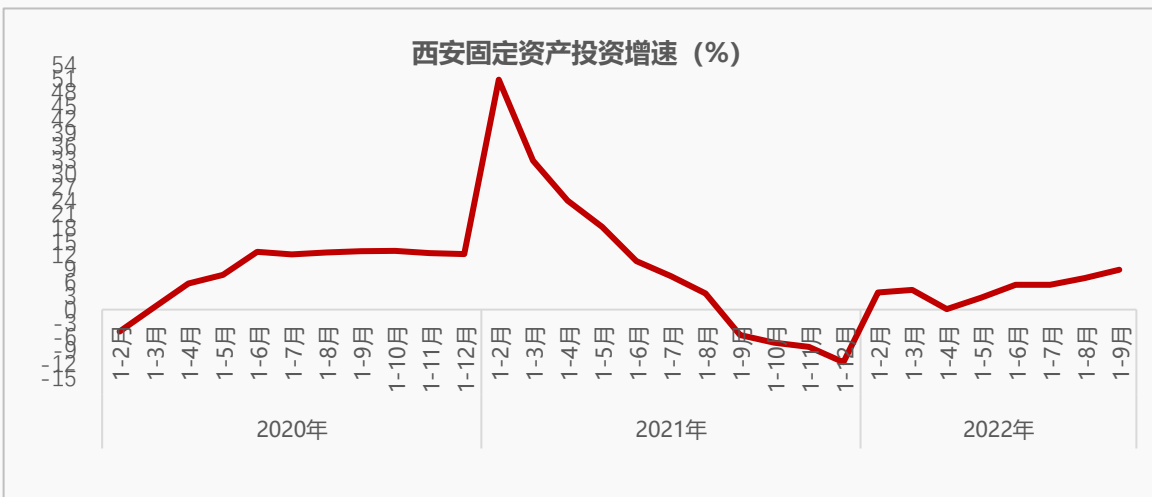
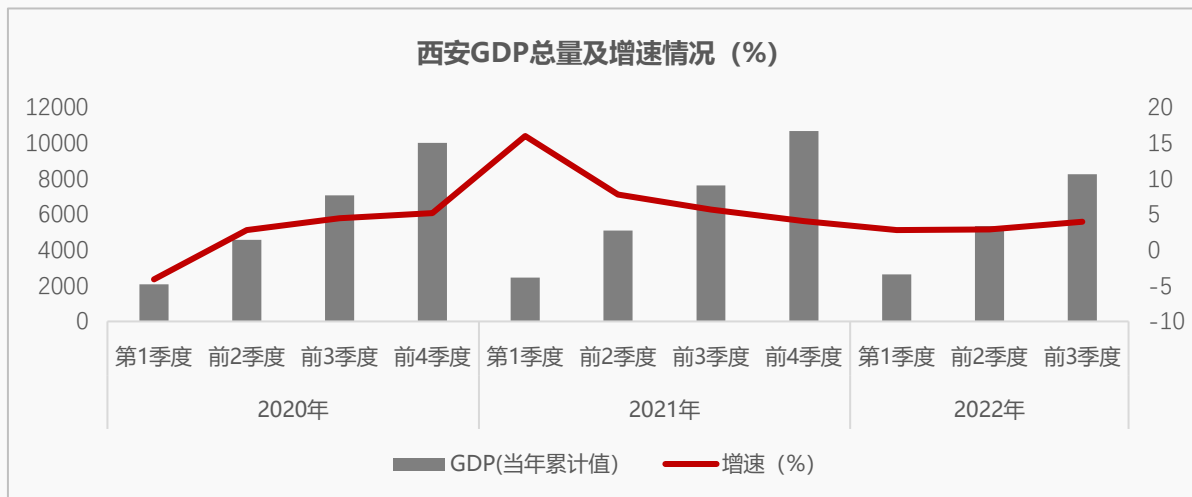
PART 01 宏观环境

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



1.1 行业资讯

◆ 前三季度西安经济总量8262.66亿元，同比增速4%，高于全国1个百分点。其中固定资产投资增速持续转好，消费、进出口表现乏力



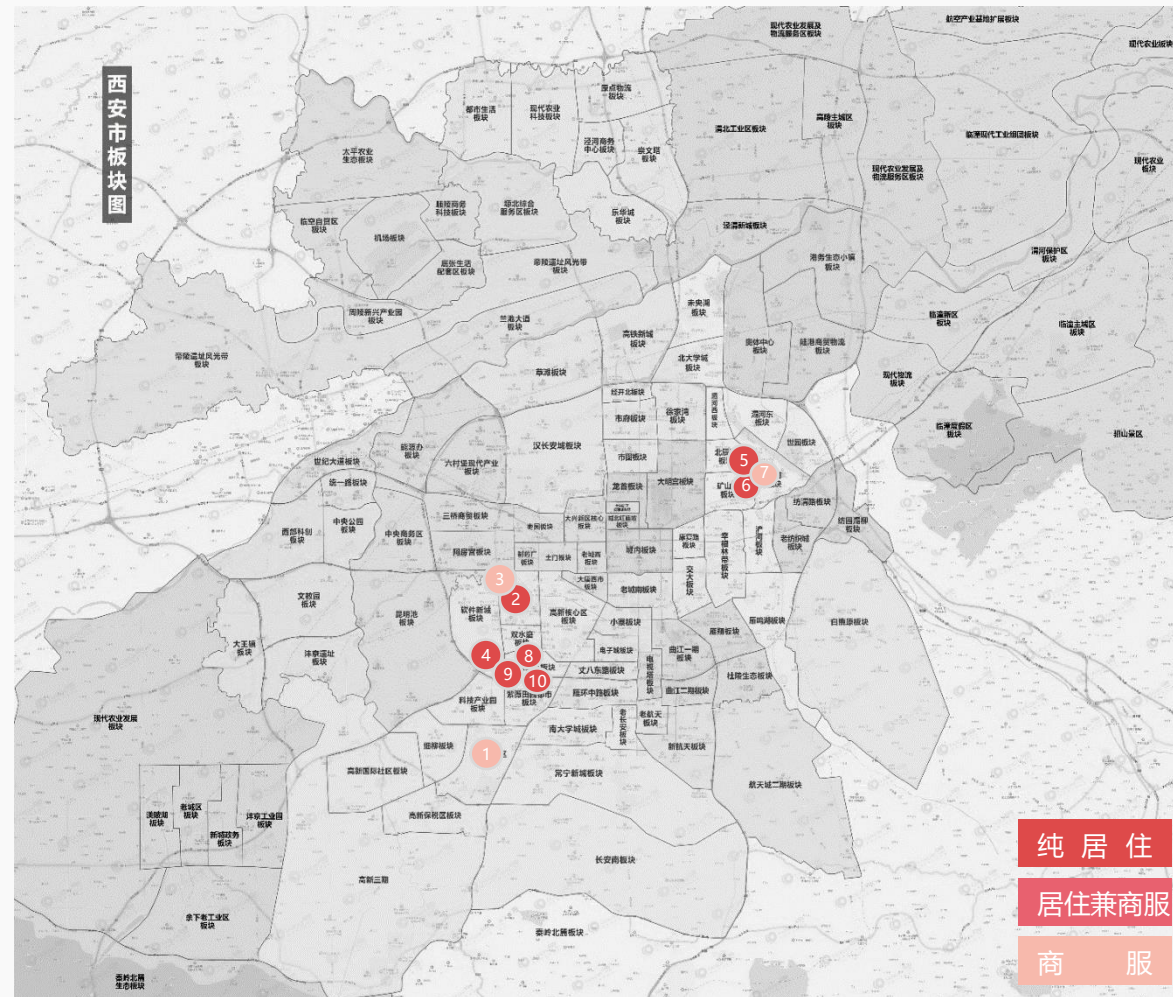
PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交



2.1 土地供应

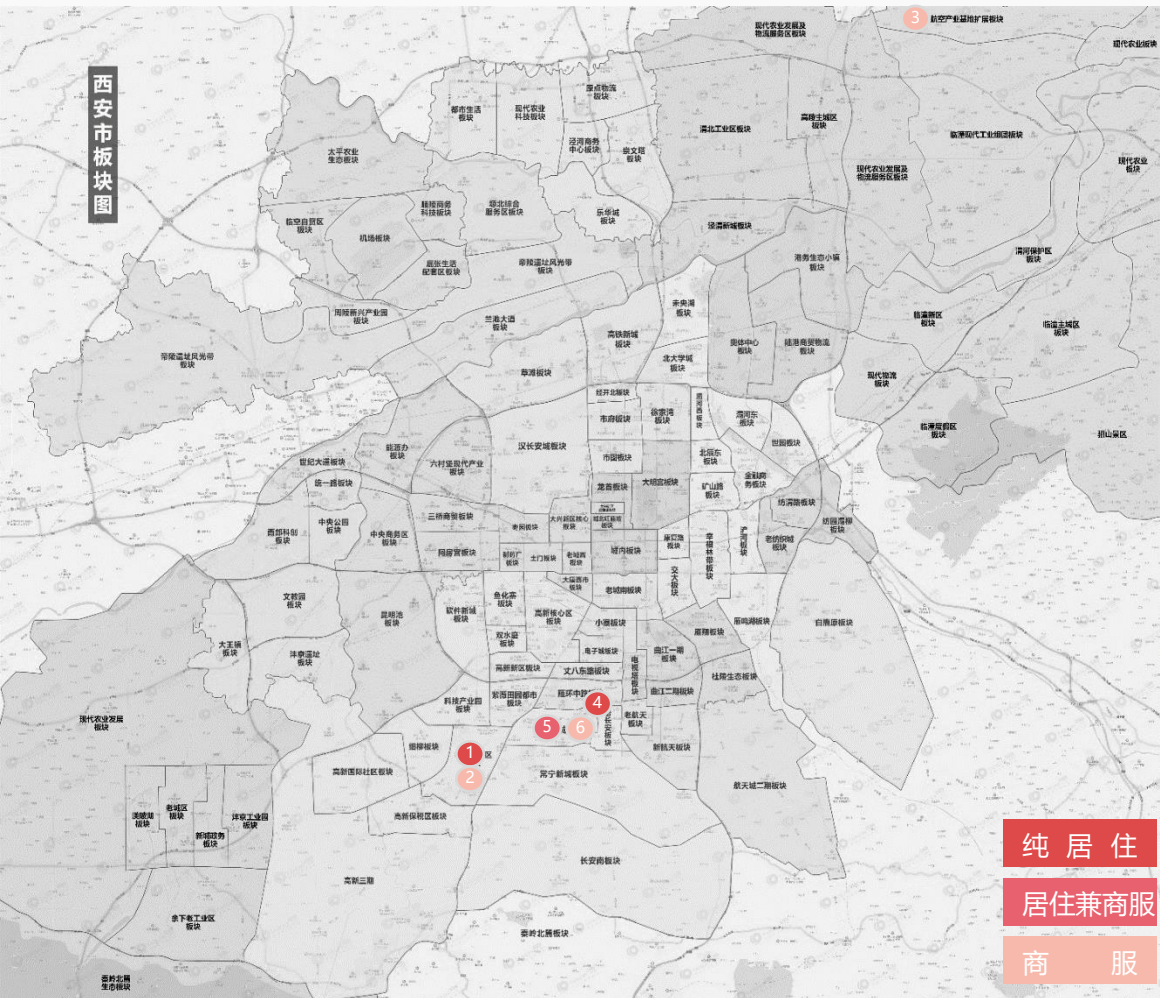
◆ 第43周西安土地市场共推出10宗487亩开发用地，高新、浐灞均有优质住宅用地推出



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持续上涨，成交价走势稳健；其中商品住宅供应大幅上涨、成交量平价涨

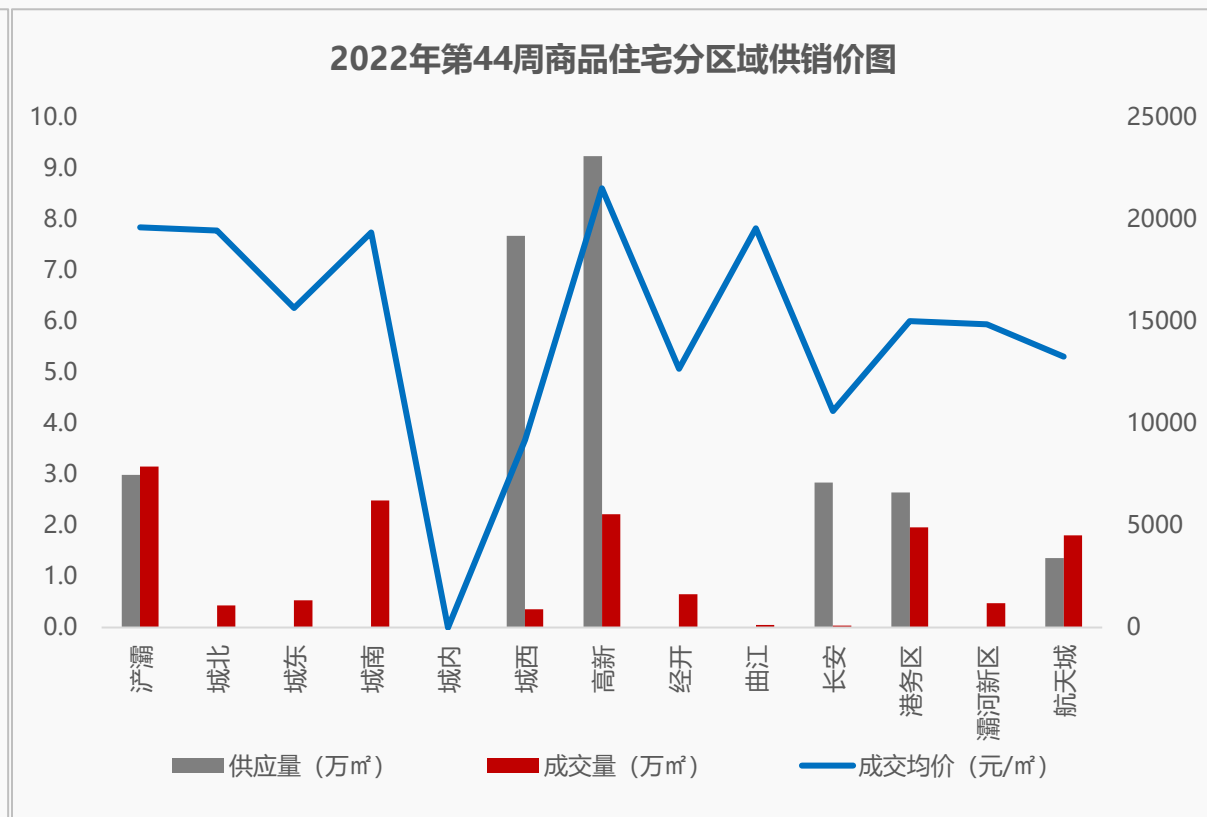
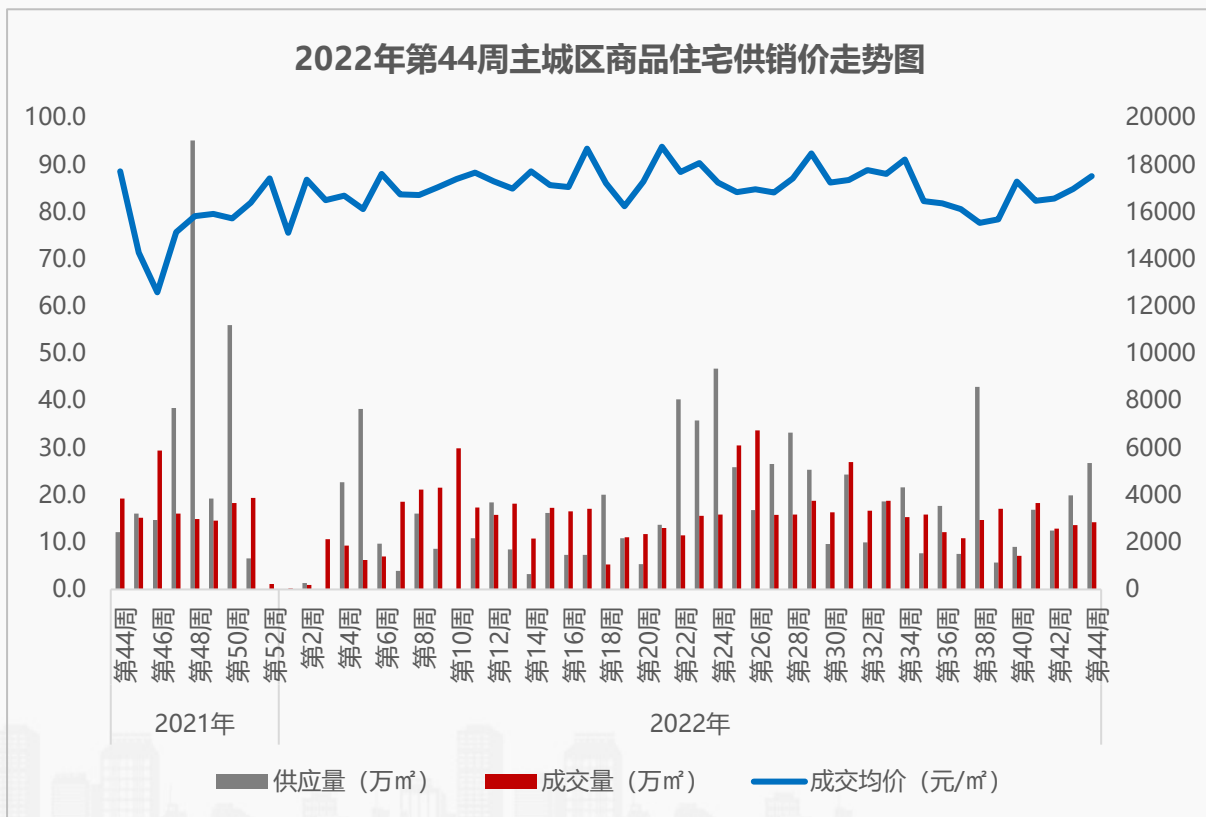
2022年第44周大西安各物业供销价一览表

—	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	39.3	16.9	17194	0.0	2.2	14457	0.9	1.2	14935	0.0	1.6	10617	41.8	25.2	14510
环比	97%	-1%	6%	—	108%	26%	-57%	-0.1%	3%	—	52%	-7%	71%	11%	1%
同比	223%	-25%	-0.3%	—	-24%	12%	-49%	-28%	2%	—	753%	-10%	162%	-17%	-6%

3.2主城/住宅供销概况

◆ 本周大西安商品住宅供销价环比持续上涨；浐灞、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12个，商品住宅新增供应2009套、26.8万㎡，环比上涨34.2%，同比上涨120.4%，供应来自城西的紫薇西棠、鼎诚悦玺，港务区的金地玖峯悦、保利锦上，长安的忆江南，高新的保利天汇、中国铁建西派樾樾，航天城的绿城春和印月，浐灞的河与墅、万科雁鸣湖、招商央玺、招商西安序；
- **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1064套、14.2万㎡，环比上涨4.2%，同比下降26.2%，成交集中在城南的金地中央公园，航天城的金旅南星台，港务区的保利锦上，高新的南飞鸿十年城，浐灞的万科东望；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价17515元/㎡，环比上涨3.2%，同比下降1.2%。

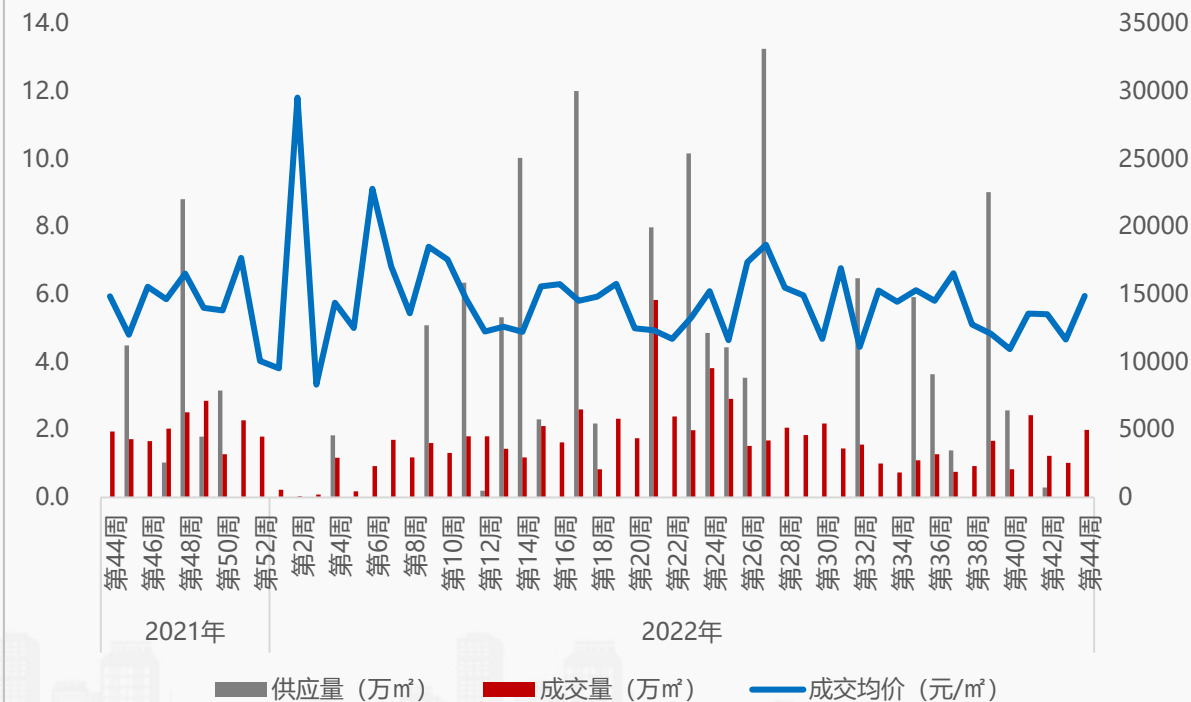


3.2 主城/公寓供销概况

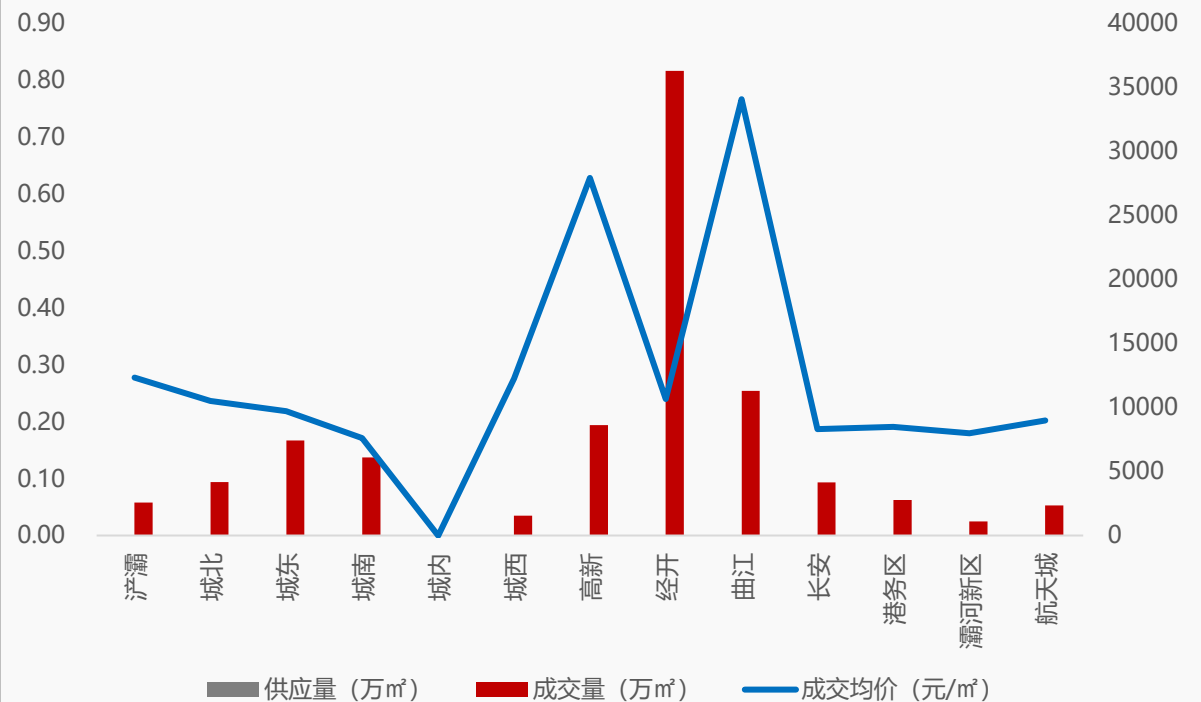
◆ 本周主城区公寓持续无供应，成交量价齐涨；经开、曲江、高新位居主城区成交前三

- **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大幅上涨，公寓网签备案332套、2.0万㎡，环比上涨96.5%，同比上涨2.6%，成交集中在经开的明丰阿基米德、世茂都，曲江的融创曲江印，城东的龙湖天际，高新的荣民捌号；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价14862元/㎡，环比上涨27.5%，同比上涨0.1%。

2022年第44周主城区公寓供销价走势图



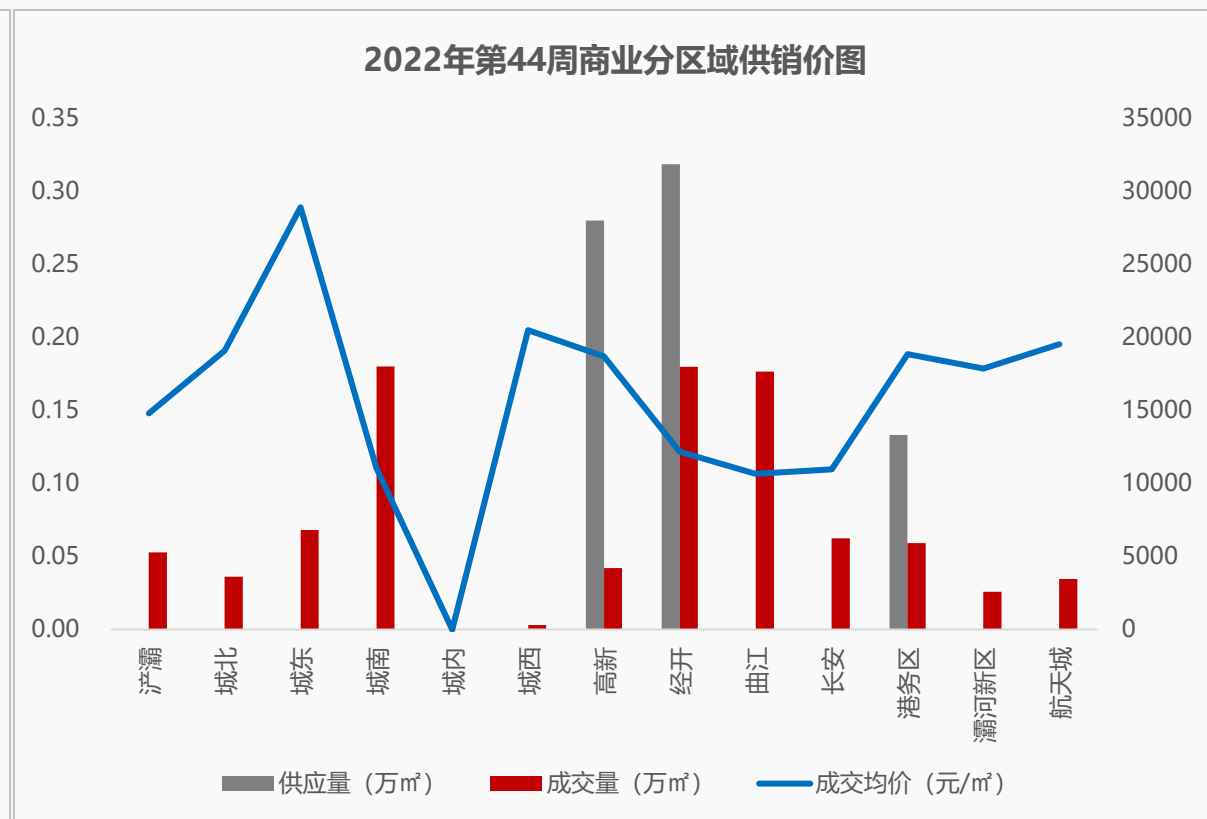
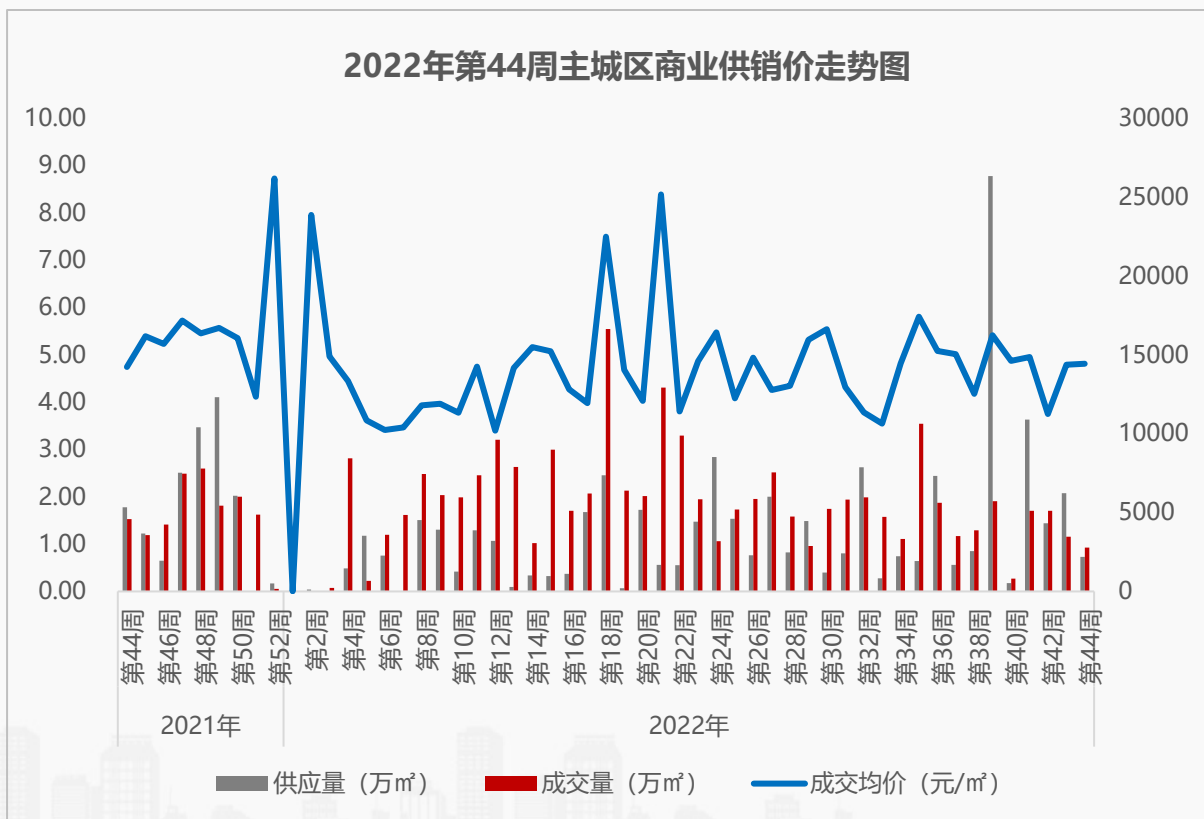
2022年第44周公寓分区域供销价图



3.2主城/商业供销概况

◆ 本周主城区商业供销大幅回落，成交价走稳；城南、经开、曲江位居主城区成交前三

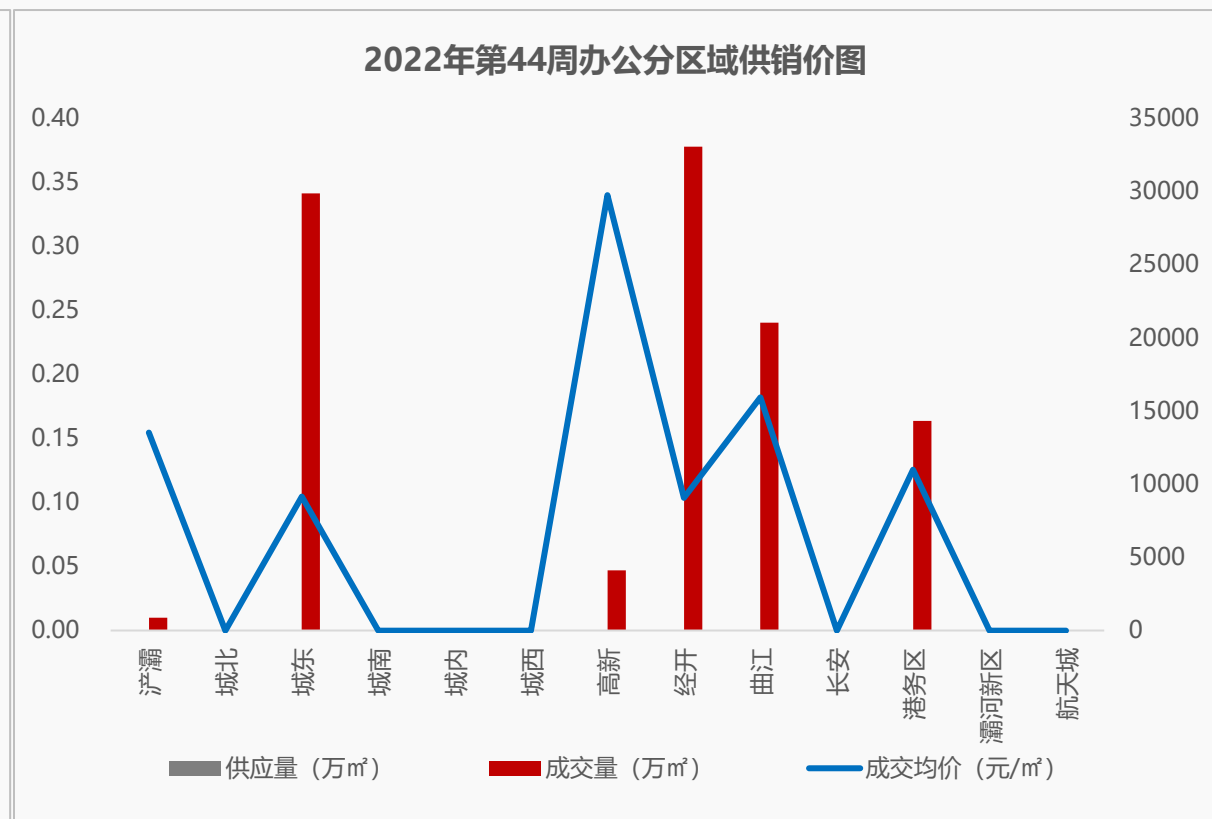
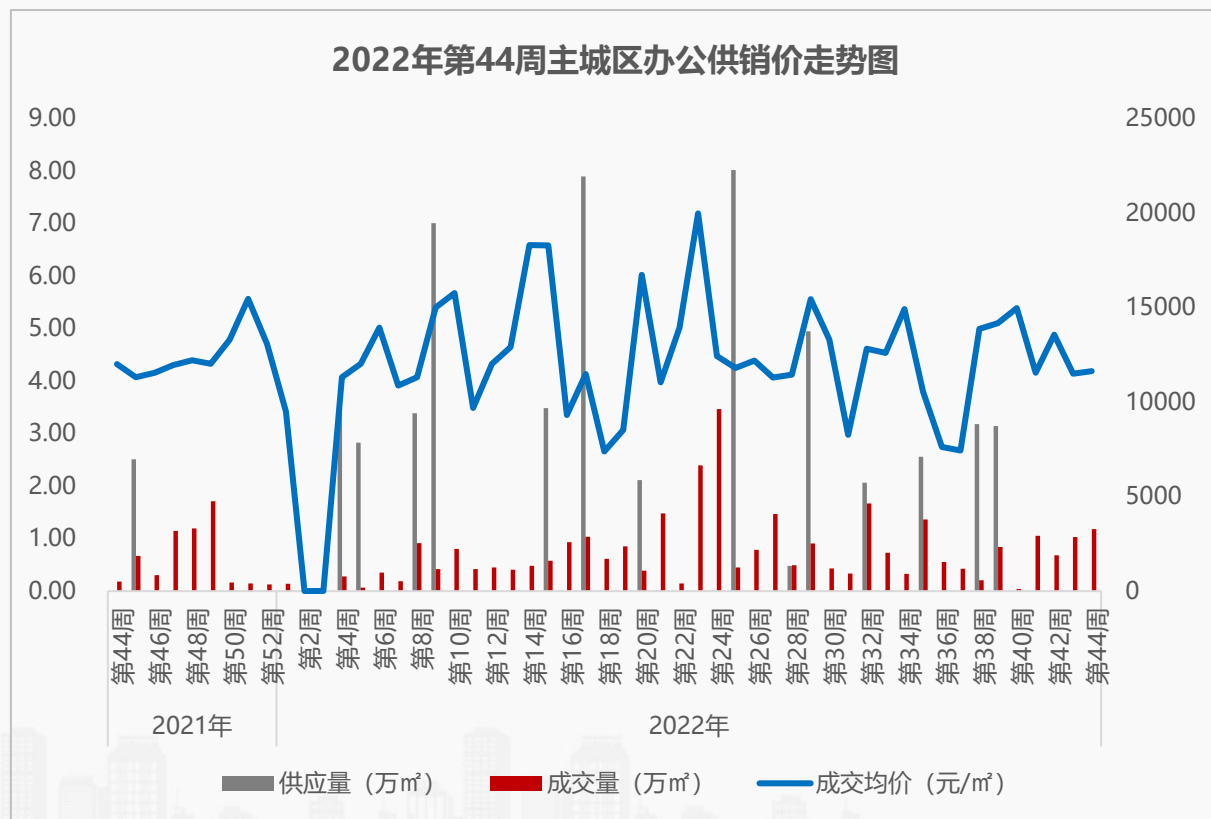
- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目4个，商业新增供应79套、0.7万㎡，环比下降64.8%，同比下降58.7%，供应来自经开的隆源国际城，港务区的招商局丝路中心，高新的中国铁建西派国樾、保利天汇；
- **成交量方面：**本周主城区商业成交量持续回落，商业网签备案62套、0.9万㎡，环比下降20.1%，同比下降39.5%，成交集中在经开的文景九街十坊，城南的兰乔圣菲，曲江的阳光城PLUS；
- **成交价方面：**本周主城区商业成交价14440元/㎡，环比上涨0.4%，同比上涨1.5%。



3.2 主城/办公供销概况

◆ 本周主城区办公持续无供应，成交量涨价稳；经开、城东、曲江位居主城区成交前三

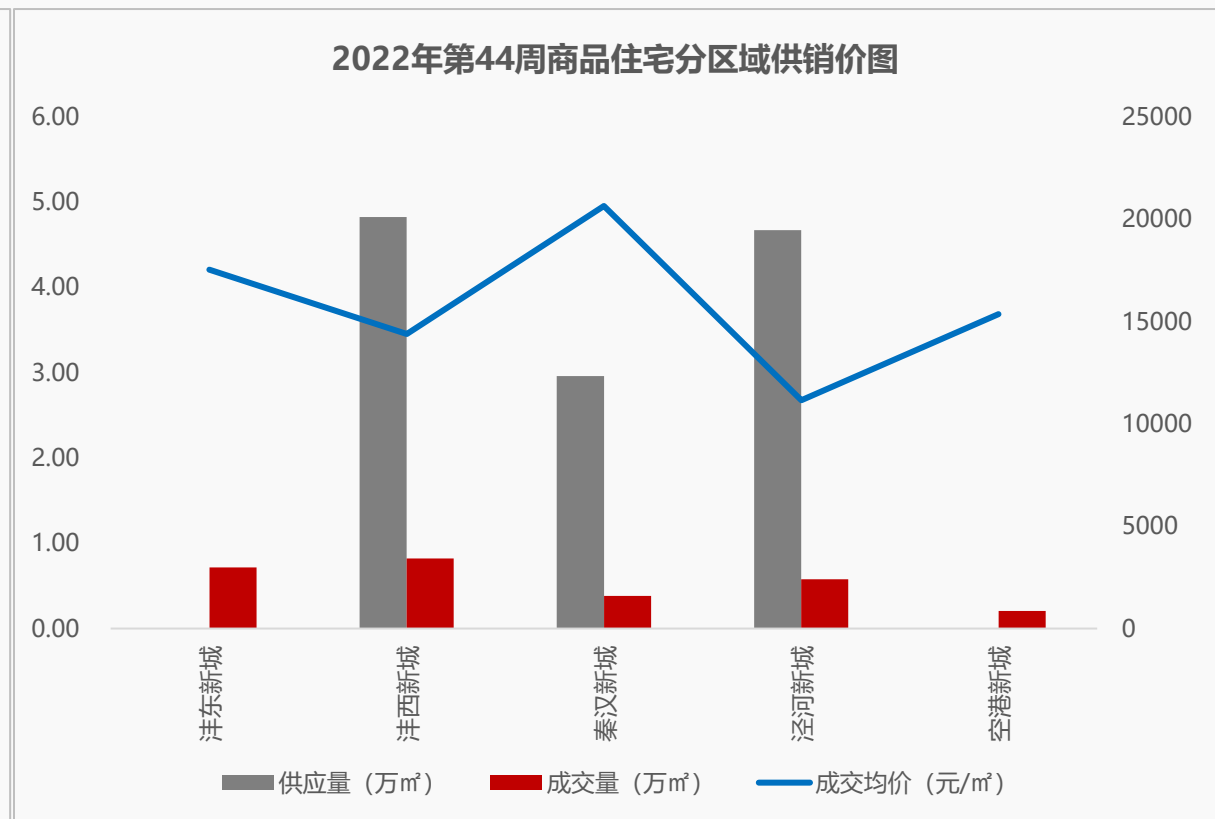
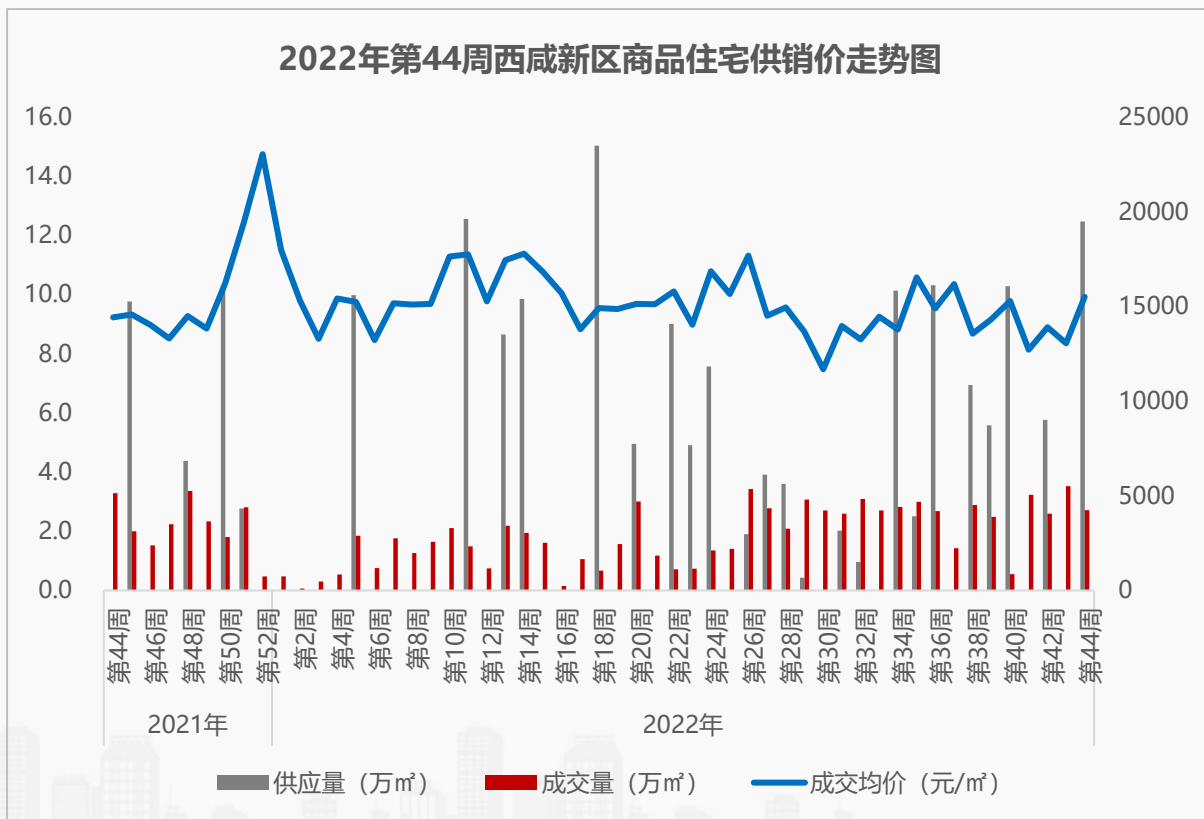
- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目0个，办公无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周主城区办公成交量持续上涨，办公网签备案58套、1.2万㎡，环比上涨14.6%，同比上涨558.5%，成交集中在城东的龙湖天际，经开的长和上尚郡，港务区的招商局丝路中心，曲江的莱安中心；
- **成交价方面：**本周主城区办公成交价11624元/㎡，环比上涨1.2%，同比下降3.2%。



3.3西咸/住宅供销概况

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

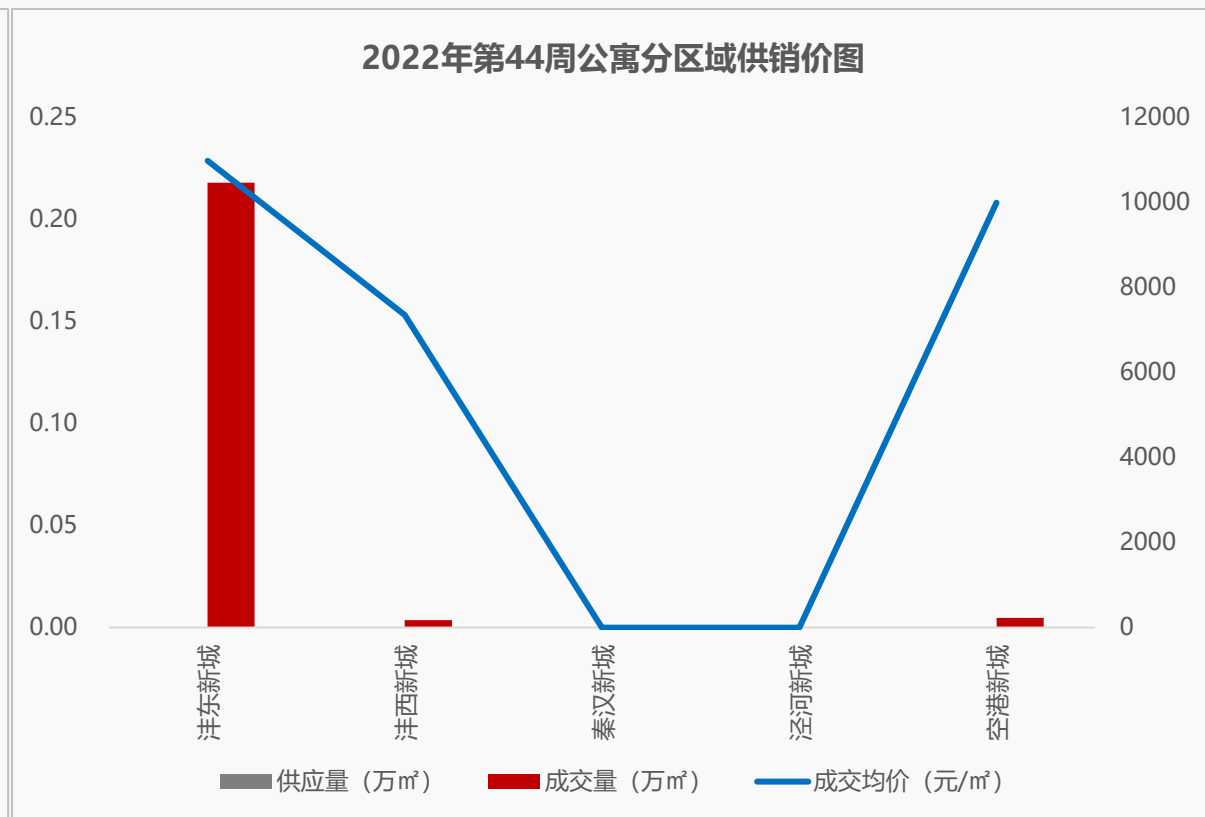
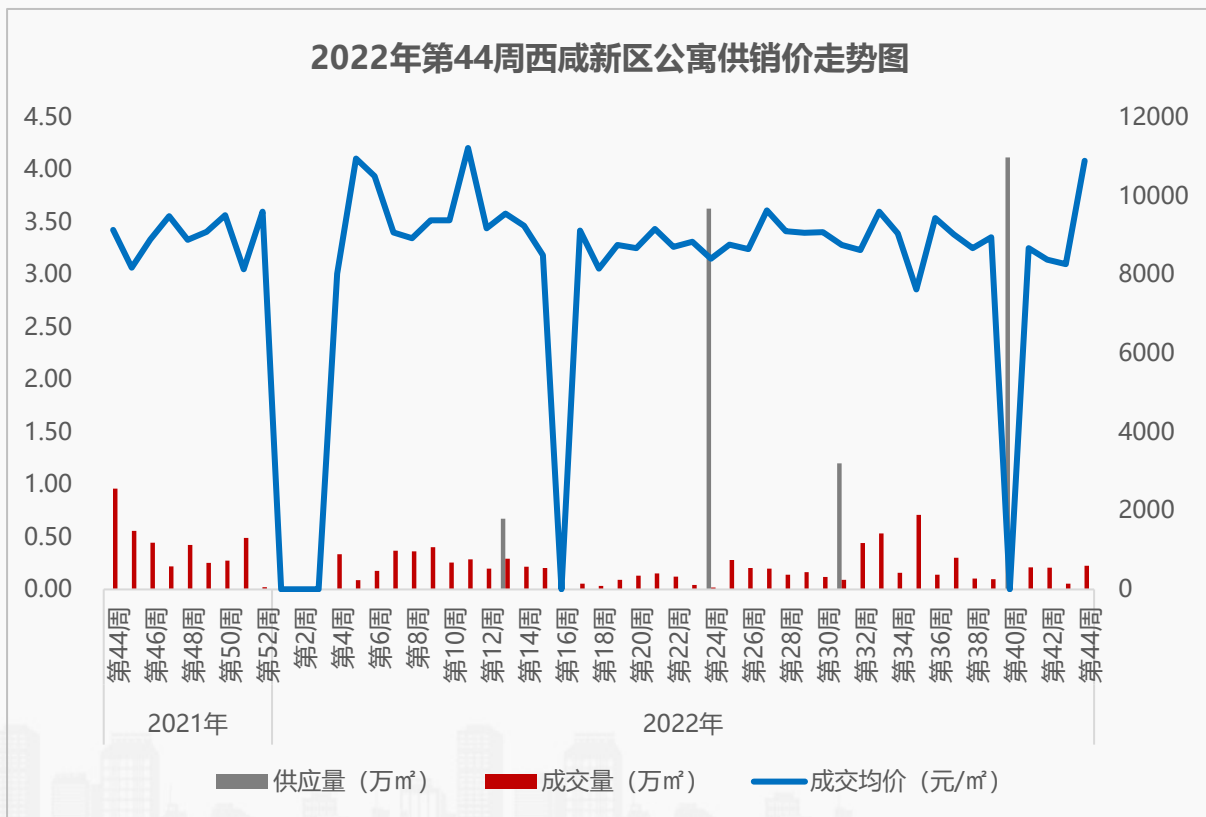
- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目4个，商品住宅新增供应961套、12.5万㎡，环比——，同比——，供应来自泾河新城的云和悦、黄冈学府城，沣西新城的保利三一云城，秦汉新城的紫薇越秀馨樾府；
- **成交量方面：**本周西咸新区商品住宅成交量小幅回落，商品住宅网签备案209套、2.7万㎡，环比下降23.0%，同比下降17.4%，成交集中在沣西新城的保利三一云城，沣东新城的中梁鎏金雲玺，秦汉新城的万科理想城，泾河新城的北辰天樾、滨江翡翠城；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价15511元/㎡，环比上涨18.8%，同比上涨7.5%。



3.3西咸/公寓供销概况

◆ 本周西咸公寓持续无供应，成交量价齐涨；沣东新城、空港新城、沣西新城位居西咸新区成交前三

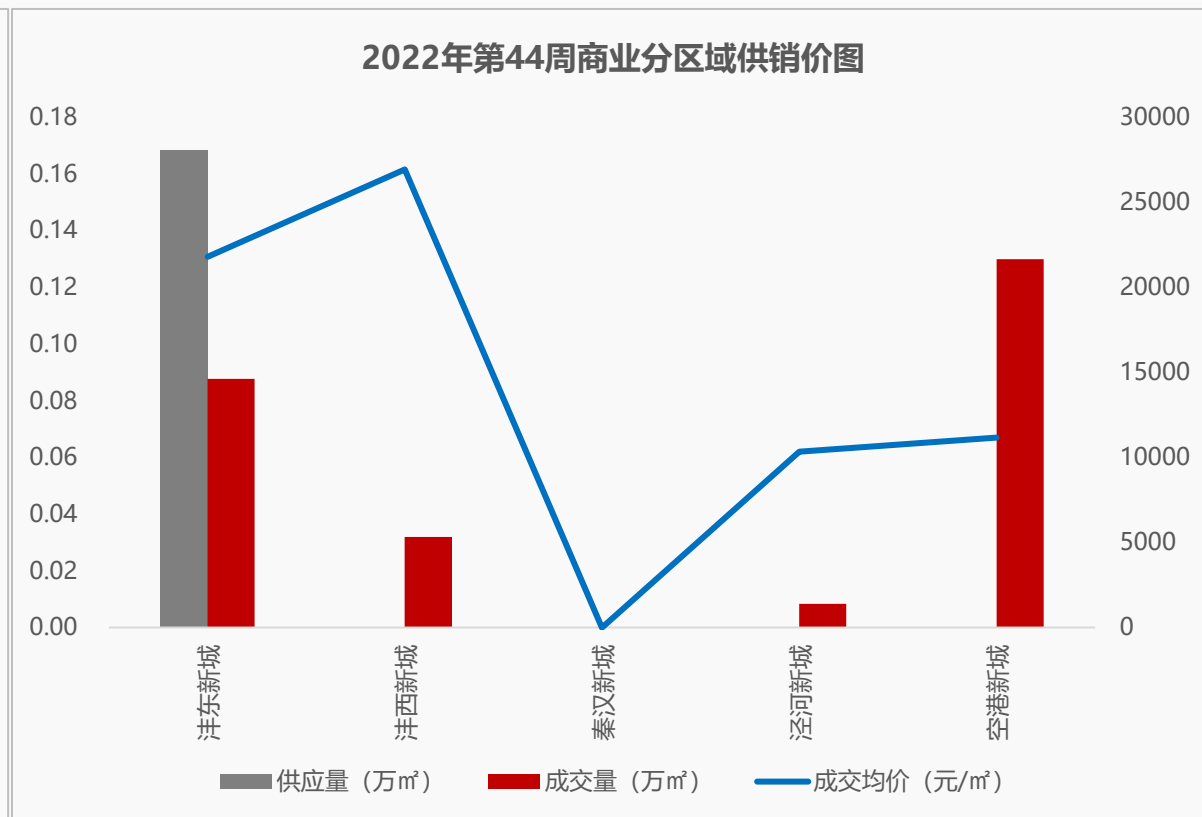
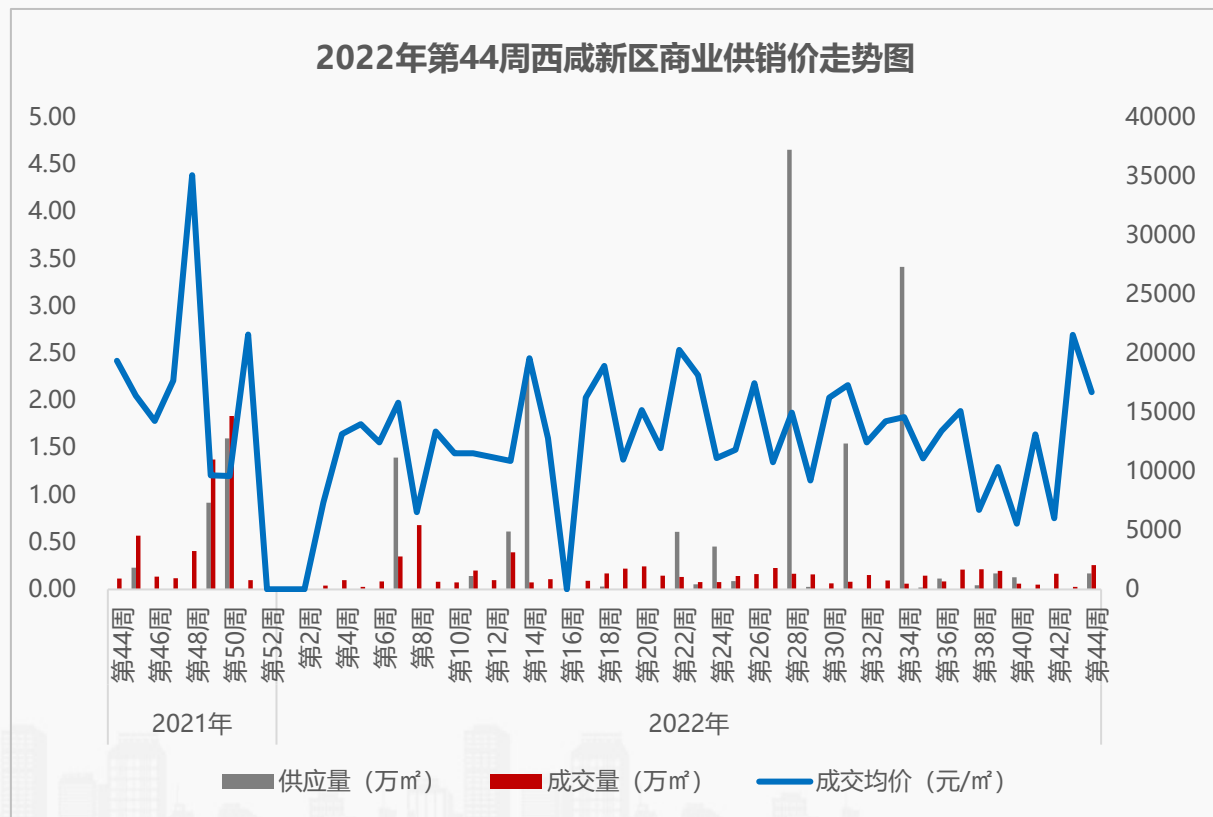
- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目0个，公寓无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周西咸新区公寓成交量大幅上扬，公寓网签备案52套、0.2万㎡，环比上涨319.9%，同比下降76.4%，成交集中在沣东新城的华润置地万象域、融创海逸长洲、保利和光尘樾、绿地新里铂瑞公馆；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价10894元/㎡，环比上涨31.8%，同比上涨19.2%。



3.3西咸/商业供销概况

◆ 本周西咸商业供应破冰，成交量涨价跌；空港新城、沣东新城、沣西新城位居西咸新区成交前三

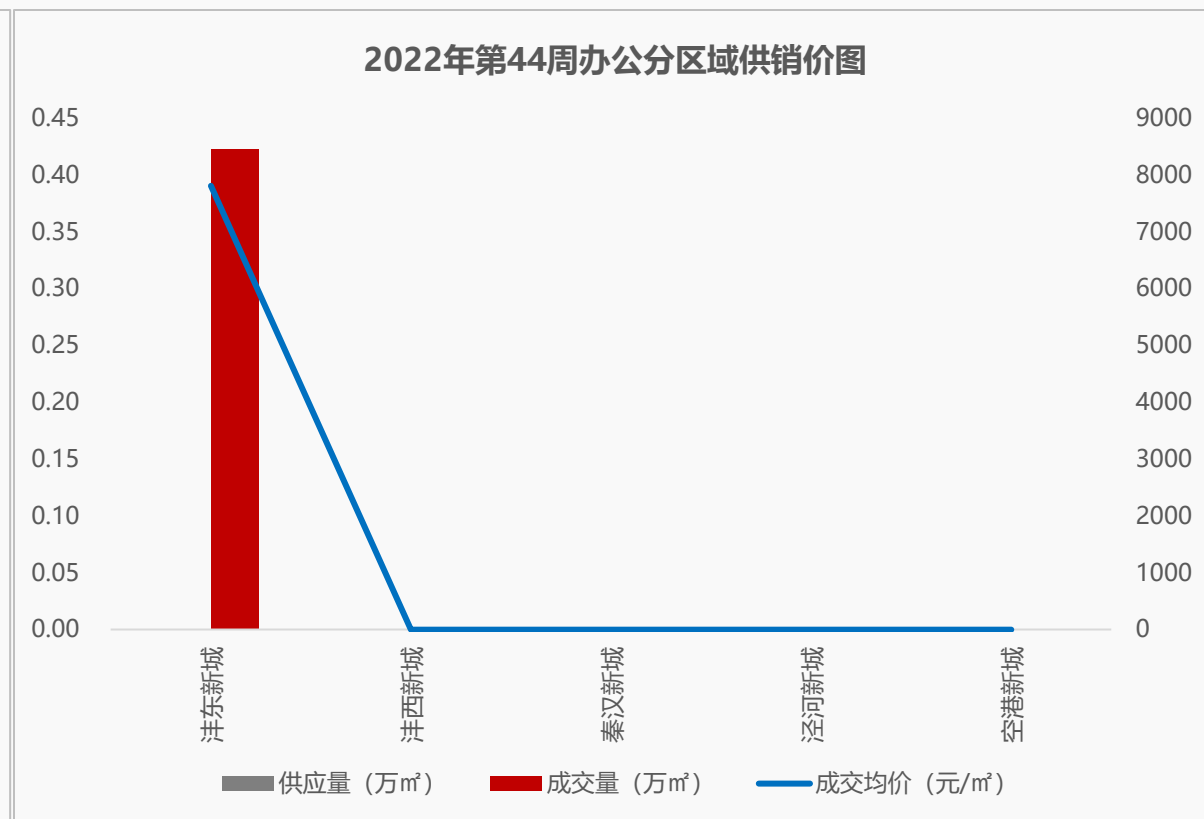
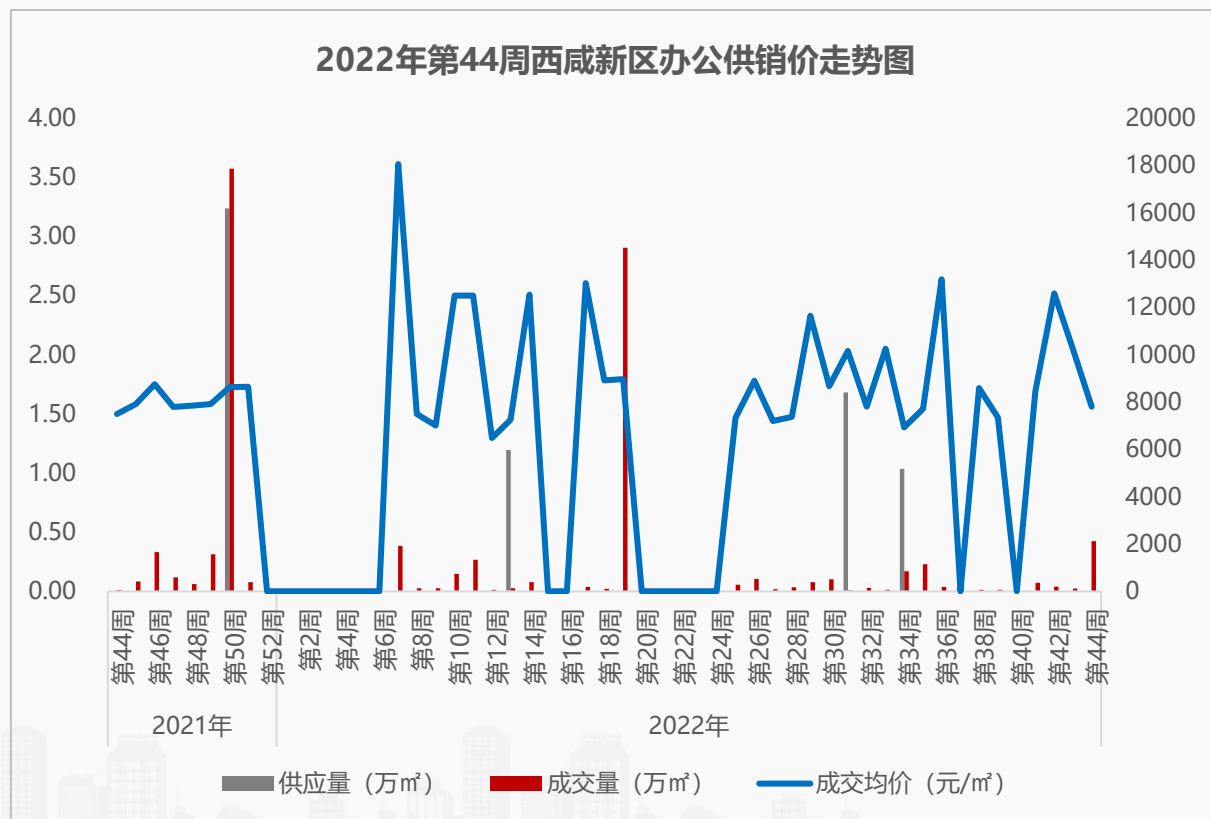
- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目1个，商业新增供应7套、0.2万㎡，环比——，同比——，供应来自沣东新城的沣景国际；
- **成交量方面：**本周西咸新区商业成交大幅上扬，商业网签备案26套、0.3万㎡，环比上涨837.4%，同比上涨123.6%，成交集中在空港新城的陕西省长安航旅酒店集群、龙湖天璞，沣东新城的融创海逸长洲，沣西新城的紫薇万科大都会；
- **成交价方面：**本周西咸新区商业成交价16703元/㎡，环比下降22.6%，同比下降13.7%。



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华润二十四城

- **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大幅上扬，办公网签备案17套、0.4万㎡，环比上涨1625.5%，同比上涨4700.6%，成交集中在沣东新城的华润二十四城；
- **成交价方面：**本周西咸新区办公成交价7810元/㎡，环比下降23.9%，同比上涨4.1%。



3.4商品房销售排行

第44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	金地中央公园	455059830	22859.44	187	19907
2	金旅·南星台	43325322	7853.93	63	5516
3	保利锦上	117915511	7823.77	66	15071
4	南飞鸿十年城	123641113	7010.19	74	17637
5	万科东望	118578064	6522.2	49	18181

第44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	明丰阿基米德	70975755	6891.65	140	10299
2	融创·曲江印	82329146	2263.96	6	36365
3	龙湖·天际	10822931	1126.22	24	9610
4	华润置地·万象城	8891388	1103.15	26	8060
5	荣民捌号	20986419	1019.52	5	20585

第44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	华润·二十四城	33066182	4233.69	17	7810
2	龙湖·天际	31243215	3414.54	20	9150
3	长和·上尚郡	21322560	3075.56	8	6933
4	招商局丝路中心	18003370	1636.67	8	11000
5	莱安中心	21199602	1080.36	4	19623

第44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	96270471	3857.08	17	24959
2	自然界·江月	76836308	2074.74	6	37034
3	湾流	25783336	1332.39	3	19351
4	绿城·桂语云境	9427029	468.94	3	20103
5	龙湖·景粼玖序	10090000	373.08	2	27045

第44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	文景·九街十坊	14337666	1137.91	1	12600
2	兰乔圣菲	8721188	1079.79	2	8077
3	阳光城PLUS	13858356	1061.89	2	13051
4	陕西省长安航旅酒店集群	11011329	835.81	3	13174
5	学府首座	17110304	614.96	3	27823

PART 04 创典监测

- 价格公示
- 意向登记
- 开盘监测

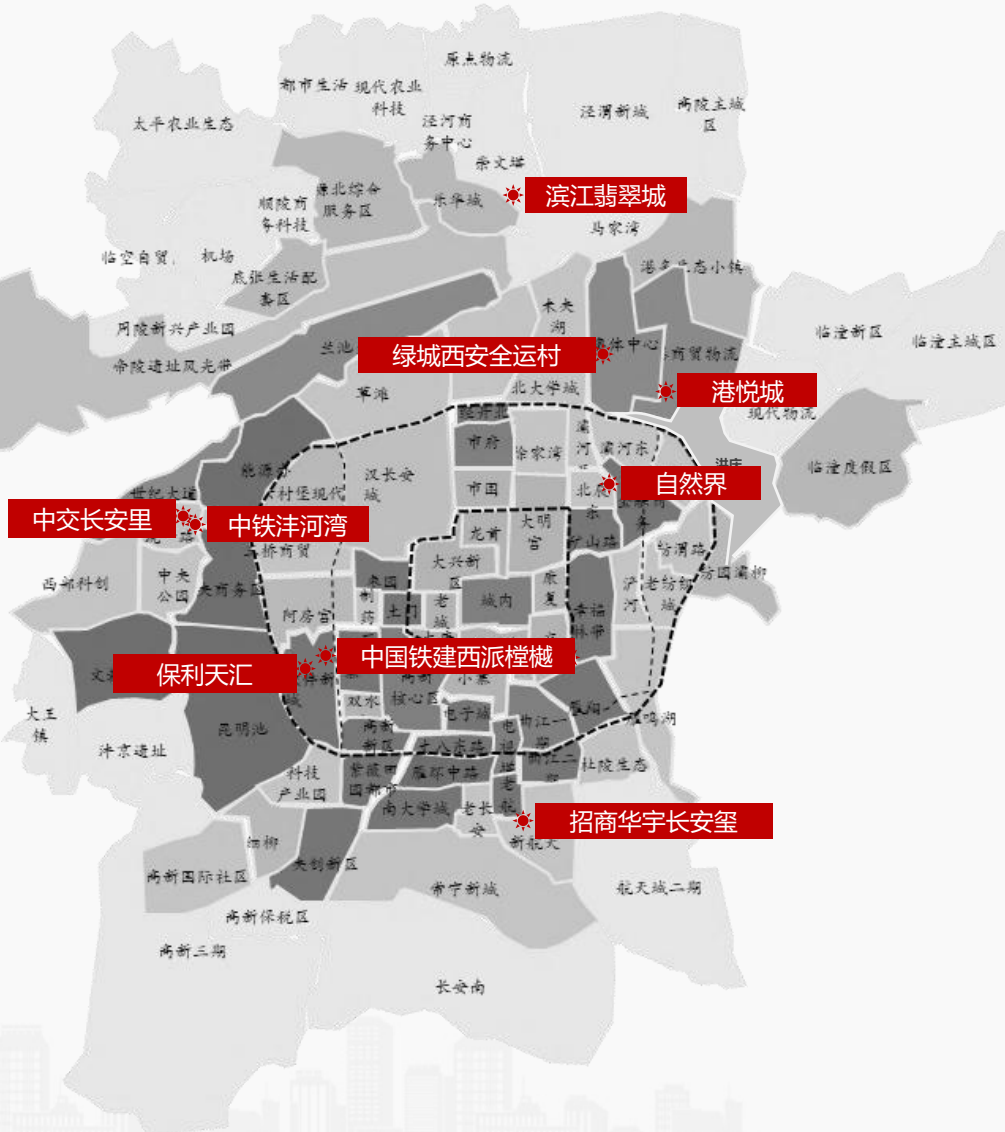


4.1 价格公示

◆ 第44周共计9盘价格公示，合计2470套房源，均价20475元/m²，其中保利天汇、中国铁建西派樾樾、港悦府为首次价格公示

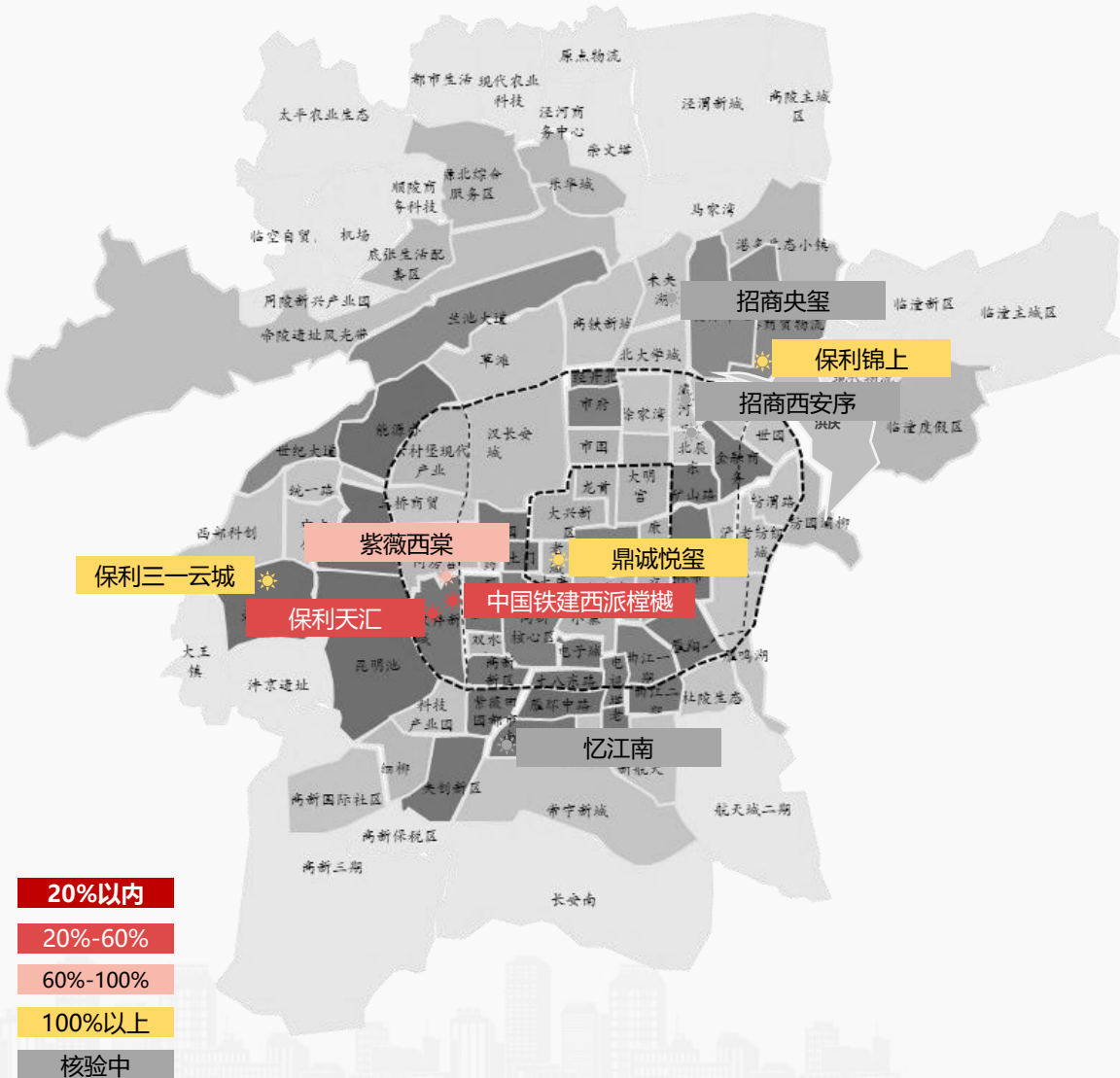
2022年第44周西安商品住房价格公示项目表

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	浐灞	自然界	6#	小高层	258-259	28	7238.7	30919	精装
			15#,17#,19#,22#,28# 33#,34#,39#	叠拼	332-380	26	9025.39	36664	毛坯
2	高新	保利天汇	1#,2#,6#	高层	123-144	202	27497.99	24674	毛坯
			7#	大平层	172-182	96	16999.68	28414	毛坯
3	高新	中国铁建西派樾樾	2#,3#,4#,5#,9#	高层	144-190	239	41382.9	25336	毛坯
			6#	小高层	183-221	30	6539.68	26617	毛坯
4	航天城	招商华宇长安玺	2#	叠拼	198-257	21	4724.46	28214	简装
5	沣西	中交长安里	2#,7#,9#,22#	小高层	139-195	192	29776.13	22354	精装
6	沣西	中铁沣河湾	8#	高层	100-126	264	29833.76	18501	精装
7	泾河	滨江翡翠城	6#,7#	高层	99-118	199	21548.72	14000	精装
8	港务区	港悦城	1#,6#,8#,32#	小高层	90-164	255	30579.92	13954	毛坯
9	港务区	绿城西安全运村	1#-3#,5#-13#,15#-17#	高层	127-226	918	160470.4	17930	毛坯
合计						2470	385617.73	20475	——



4.2意向登记

◆ 第44周西安共9个项目开启线上登记，合计供应2018套房源，登记人数3714个，核验通过人数2544个，整体中签率79%

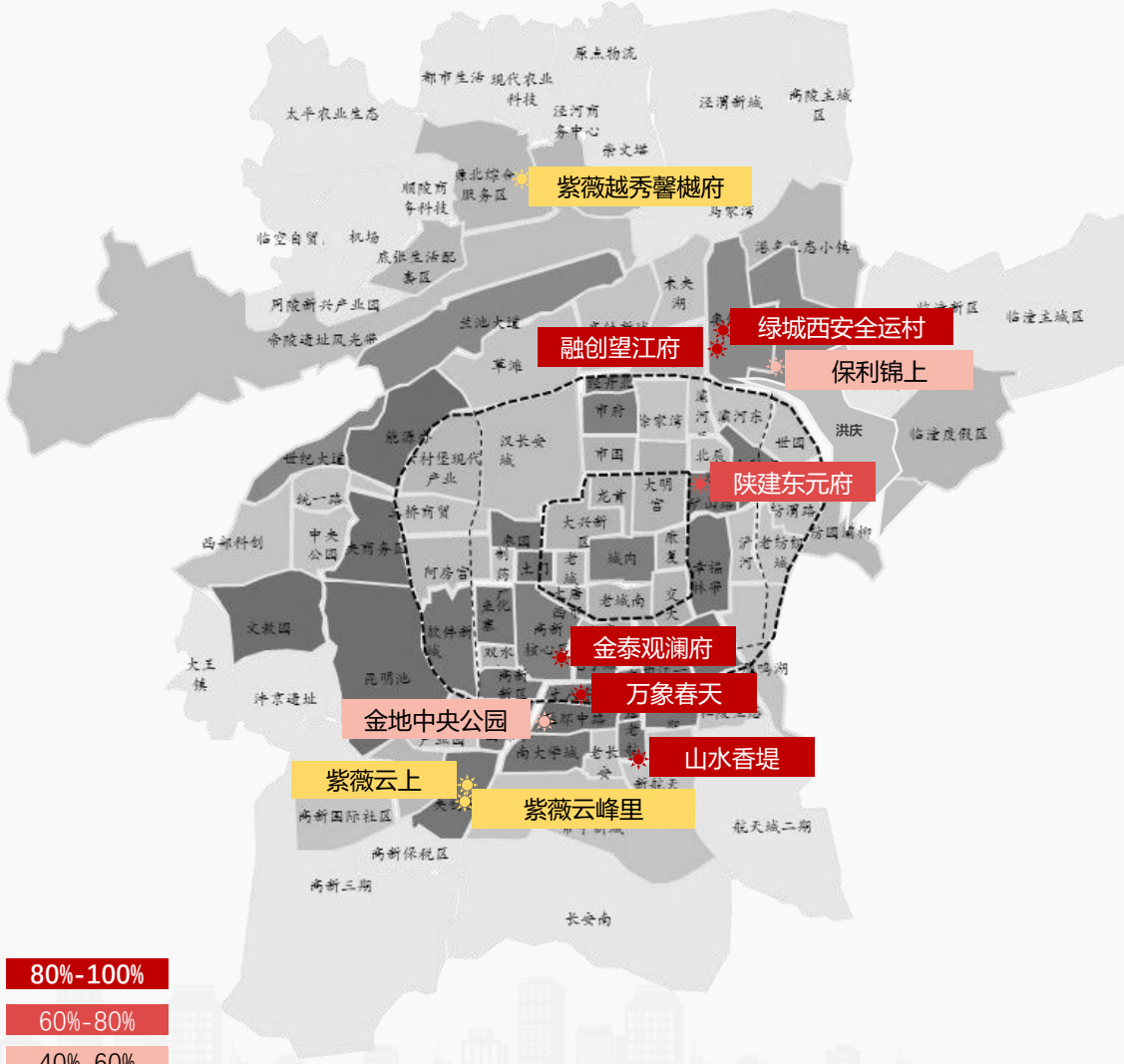


2022年第44周西安商品住房意向登记项目表

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/㎡)
11.2-11.4	1	高新	保利天汇	1#,2#,6#	1606	1397	202	21%	高层24674
				7#			96		大平层28414
11.2-11.4	2	高新	中国铁建西派樾樾	2#,3#,4#,5#,9#	587	500	239	54%	高层25336
				6#			30		小高层26617
10.31-11.2	3	城西	紫薇西棠	1#,2#,6#	876	566	432	76%	高层16009
10.29-10.31	4	港务区	保利锦上	6#	112	54	126	233%	高层15183
10.29-10.31	5	城西	鼎诚悦玺	3#	48	27	48	778%	小高层22002
				5#			162		高层18201
11.2-11.4	6	沣西	保利三一云城	3#,6#,11#	79	0	136	—	小高层18478
				5#,9#			184		高层17033
11.4-11.6	7	浐灞	招商西安序	14#	19	—	31	—	大平层35719
11.4-11.6	8	浐灞	招商央玺	4#	22	—	34	—	小高层23243
11.4-11.6	9	长安	忆江南	12#	365	—	298	—	高层13350
合计					3714	2544	2018	79%	—

4.3 开盘监测

◆ 第44周西安共11个项目开盘，推货2251套，成交1237套，开盘去化率55%，其中陕建东元府、紫薇云上、紫薇越秀馨樾府首开表现不及预期



2022年第44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	11.4	绿城西安全运村	港务区	8#,9#,11#,12#	高层	三室,四室	1281	252	252	100%	16267	毛坯
2	摇号	11.1-11.2	融创望江府	港务区	1#,3#,4#,6#	小高层	三室,四室	2076	247	247	100%	15868	毛坯
3	摇号	11.1	金泰观澜府	高新	25#,28#	洋房	三室,四室,五室,六室	761	58	58	100%	22251	毛坯
4	摇号	11.5	万象春天	城南	9#	小高层	两室,三室	670	86	82	95%	15423	毛坯
5	摇号	11.3	山水香堤	航天城	20#	小高层	两室,四室	509	68	64	94%	16507	毛坯
6	摇号	11.5	陕建东元府	浐灞	2#	高层	三室	666	224	149	67%	12646	毛坯
7	摇号	10.31	金地中央公园	城南	7#,9#,12#	高层	两室,三室	629	589	255	43%	19242	毛坯
8	自行	11.5	保利锦上	港务区	6#	高层	三室	54	126	55	44%	15183	毛坯
9	自行	11.1	紫薇云峰里	高新	6#	高层	三室	66	104	5	5%	23646	毛坯
					7#,12#	小高层	三室,四室		102	32	31%	23828	毛坯
10	自行	11.1	紫薇云上	高新	1#,2#	大平层	三室	61	127	20	16%	27034	精装
11	自行	11.6	紫薇越秀馨樾府	秦汉	1#,6#	小高层	两室,三室	—	268	18	7%	11095	毛坯
合计								6773	2251	1237	55%	—	—

【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。