

2022年10月西安房地产市场报告

伙伴服务 · 专业解决

本月市场概括:

01 宏观背景

- 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；
- 二十大重申“房住不炒”强调“租购并举”，央行、国办持续表态“保交楼、稳市场”，对楼市提振作用有限；
- 西安出台首套公积金贷款利率下调政策，由于政策具有一定局限性，对市场拉动作用较小。

03 商品房市场

- 本月大西安商品房供销双双回落，成交价企稳；其中**主城区供应降幅过半，成交量跌价涨；西咸新区供销价全面回落；近郊区域供销齐涨，成交价小幅回落；**
- 二手房市场成交量持续下跌、价格小幅回落，新房与二手房成交量比为2:1；
- **2022年1至10月前十房企总销额同比下降9%**，碧桂园集团、绿城中国、万科地产位居榜单前三甲。

02 土地市场

- **本月土地供应回落，成交量价齐升，但土拍热度仍延续低位，多宗优质地块仍以底价成交为主，溢价率仅为0.1%；**
- 本月供应土地27宗，合计1135亩，成交24宗，合计1532亩，亩单价1159万元/亩，楼面价5626元/m²，环比上涨32%；
- 本月主力供应集中于主城的高新、浐灞、城北及近郊的阎良；成交主要集中在主城的城南、长安及港务。

04 微观监测

- 受疫情防控等因素影响，本月推售房源量大幅回落，整体开盘去化率持续低位，**全市15个项目开盘推货2903套，成交1059套，开盘去化率36%**；其中融创望江府、绿城西安全运村、自然界江月、招商华宇长安玺等摇号开盘项目去化理想；
- 本月全市共19个项目4058套房源获得价格审批，**公示均价18038元/m²**。其中翡丽西安、紫薇越秀馨樾府、金地玖峯悦均为首次价格公示。

目 录

CONTENTS

01 | 宏观背景

02 | 土地市场

03 | 商品房市场

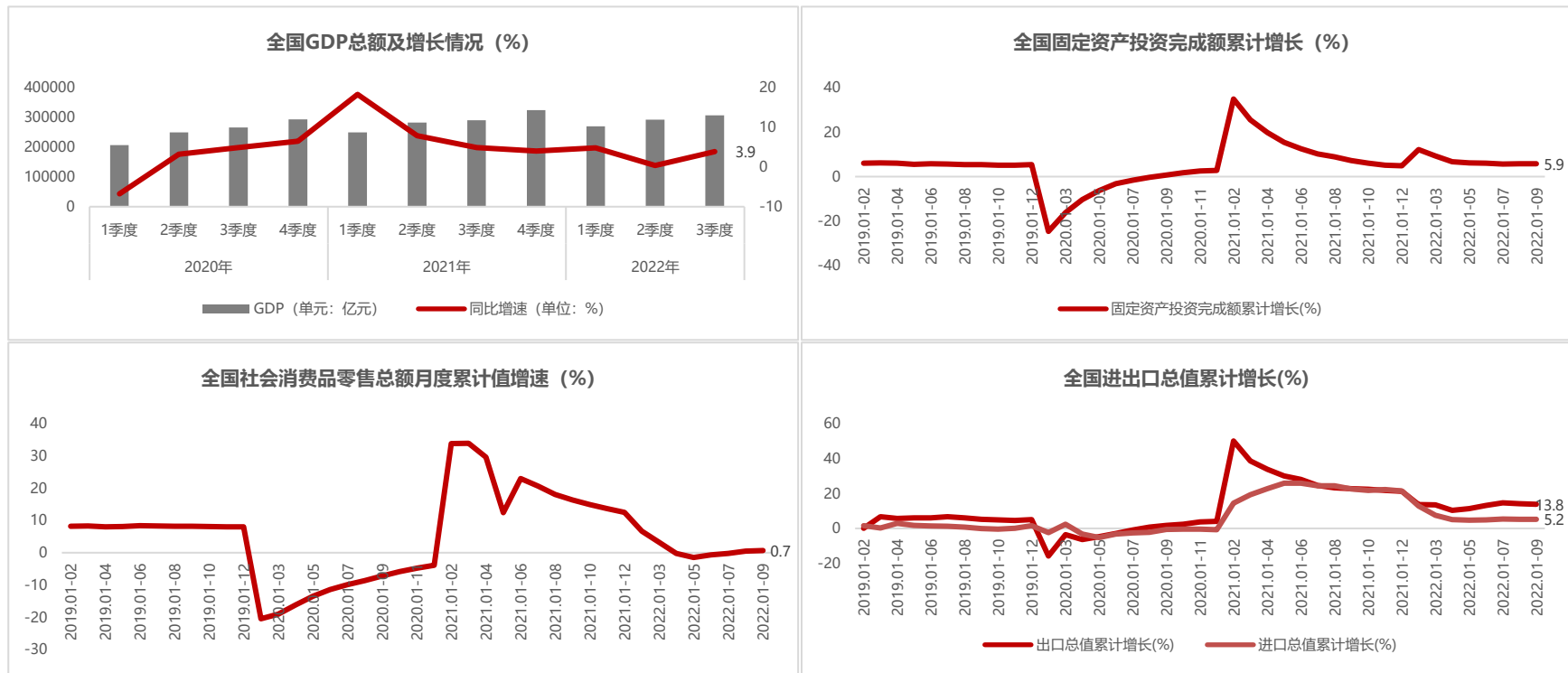
04 | 微观监测



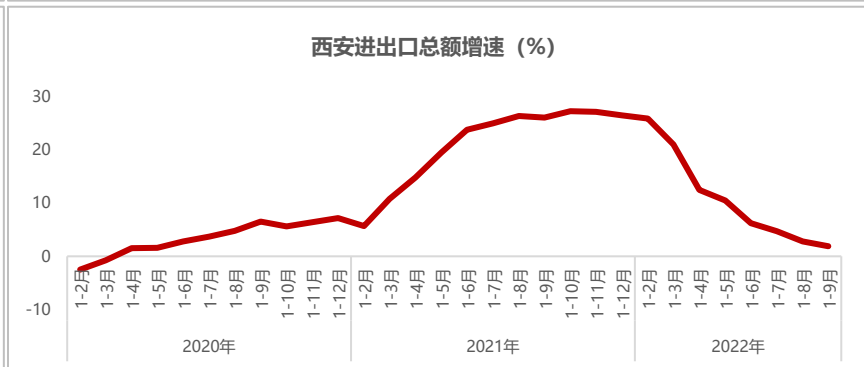
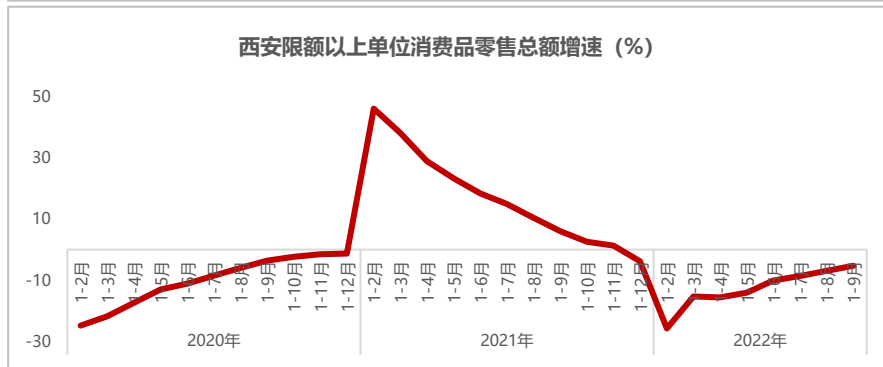
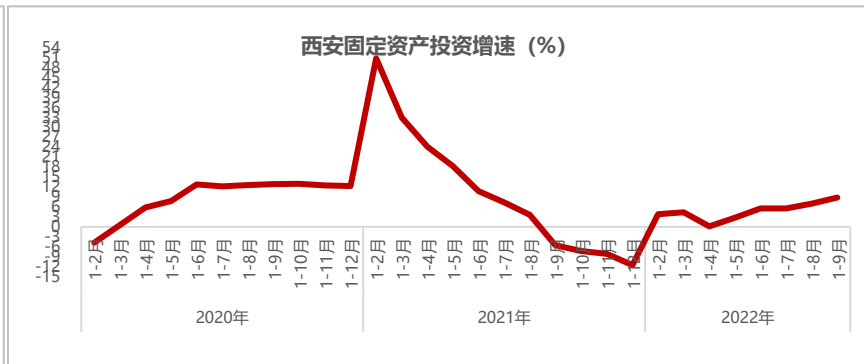
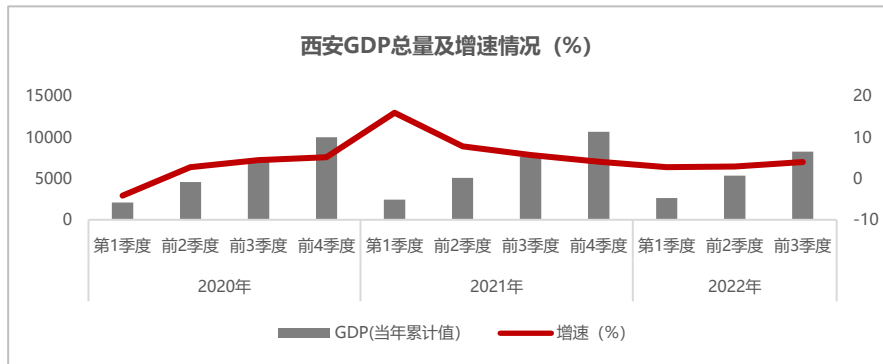
01 宏观背景

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯

◆ 2022年前3季度全国GDP总量87万亿元，同比增长3%，其中固定资产投资、社会消费品零售总额、进口总值增速持续低位。受疫情反复影响，4季度经济环境依然复杂



◆ 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



- ◆ 二十大报告重申“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”，明确未来五年房地产行业“市场体系+保障体系并行”的发展方向；央行、外汇局、国办陆续表态“保交楼、稳市场”，对于修复市场情绪有一定助力，但对楼市短期成交提振作用有限

日期	政策来源	重点内容	解读
10月16日	二十大	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度	“二十大”报告重申“房住不炒”，并强调“加快建立租购并举”住房制度，表明我国在住房领域将继续保持政策定力，未来五年房地产政策发力点将通过建立“市场体系+保障体系”的住房制度来“满足合理性住房需求”和“解决城市低收入群体的居住问题”。未来合理的住房需求仍将是政策支持和鼓励的主要对象，刚性和改善性需求的释放仍有很大空间。
10月20日	央行、外汇局	加强部门协作，维护股市、债市、楼市健康发展， 更好满足居民的刚性和改善性住房需求，加大力度助推“保交楼、稳民生”工作	释放维稳信号，对当前稳定市场预期、提振市场信心有一定积极作用。
10月26日	国务院办公厅《第十次全国深化“放管服”改革电视电话会议重点任务分工方案》	给予地方更多自主权，因城施策运用好政策工具箱中的40多项工具， 灵活运用阶段性信贷政策，支持刚性和改善性住房需求 。有关部门和各地区要认真做好保交楼、防烂尾、稳预期相关工作，用好保交楼专项借款，压实项目实施主体责任，防范发生风险，保持房地产市场平稳健康发展	国办发文明深化“放管服”改革，强调给予地方调控更多自主权，督促落实保交楼、防烂尾、稳预期。表明地方调控仍有充足工具储备，未来政策仍有明显发力空间。

◆ 财政部印发《关于加强“三公”经费管理严控一般性支出的通知》，严禁通过举债储备土地、不得通过国企购地等方式虚增土地出让收入

《关于加强“三公”经费管理严控一般性支出的通知》的重点内容

- 1、**严禁通过举债储备土地，不得通过国企购地等方式虚增土地出让收入，不得巧立名目虚增财政收入，弥补财政收入缺口。**进一步规范地方事业单位债务管控，建立严格的举债审批制度，**禁止新增各类隐性债务，切实防范事业单位债务风险。**
- 2、坚决落实党中央、国务院确定的各项减税退税降费政策，确保应减尽减、应退尽退，依法打击各种偷税、漏税、骗补等行为。依法依规组织财政收入，持续整治违规收费行为，坚决防止收过头税，杜绝乱收费、乱罚款、乱摊派，不增加市场主体负担。
- 3、中央部门要继续按季度评估本部门落实过紧日子情况，从制度建设情况、一般性支出情况、“三公”经费情况、支出标准建设及执行情况等方面进行全面评估，财政部门要将评估结果与相关单位预算安排挂钩。

政策解读：今年以来，受房地产持续低迷以及部分房企出现风险的影响，地方土地出让收入大幅下降，对地方财政造成巨大压力，部分对土地依赖程度较高的地方政府采取了通过城投和其他国企拿地的方式以弥补收支不足的现象。本次文件出台对地方国企拿地作出了相应限制，严禁通过国企购地虚增财政收入，强化对地方隐性债务的监管力度，可以预见未来一段时期内土地市场将更不乐观。

- ◆ 地方城市持续出台松绑楼市政策，促进房地产市场健康平稳发展，但政策发布频率、松绑力度明显减弱。从政策内容来看，主要集中在首套房贷款利率下调、公积金贷款政策调整、购房补贴和契税补贴等方面。回归到西安，房住不炒背景下，政府托市动力不足，目前仅响应中央号召下调首套公积金贷款利率，由于政策具有一定局限性，对市场拉动作用极小

多地积极响应中央号召下调首套房公积金贷款利率

西安、杭州、北京、武汉、天津、南京等近40城下调首套住房公积金贷款利率；武汉、厦门、吉林等10城调整公积金贷款最高额度；湖北孝感、四川自贡降低公积金贷款首付比例；广东梅州、四川绵阳购房可提取公积金用作首付款；

20城给予购房补贴和契税补贴

沈阳、哈尔滨、临沂、绵阳等多城实行购房补贴，其中哈尔滨、南充、临沂等9城直接给予现金补贴；开封、韶关7城给予购房契税补贴；

17城阶段性放宽首套房贷利率下限

大连、石家庄、贵阳、天津、武汉、昆明、秦皇岛等14个城市首套房贷款利率跌破4%；广东云浮、湛江、安徽安庆等地取消首套房商业性个人住房贷款利率下限；

8城放宽限贷、1城放宽限售

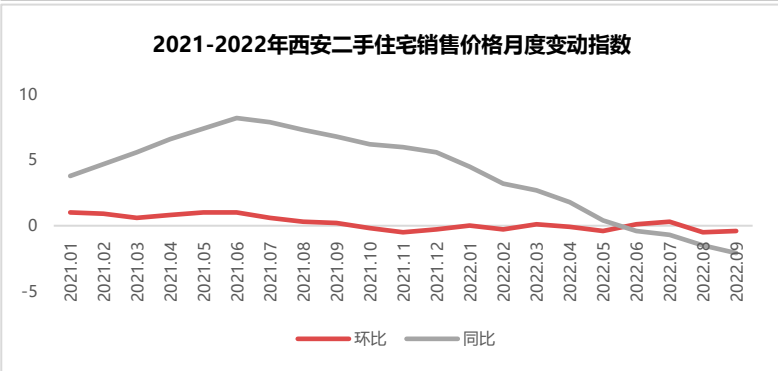
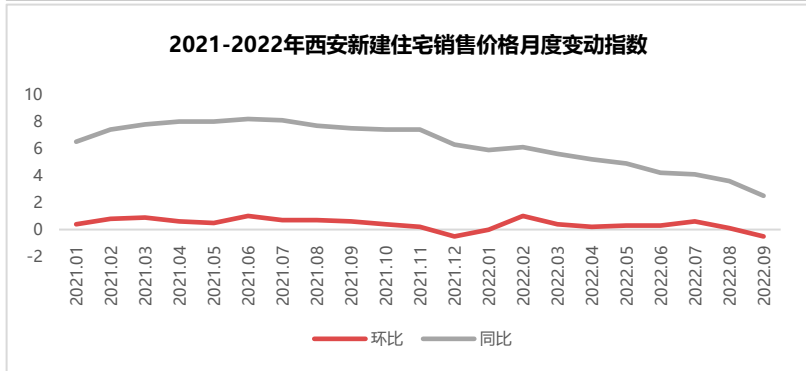
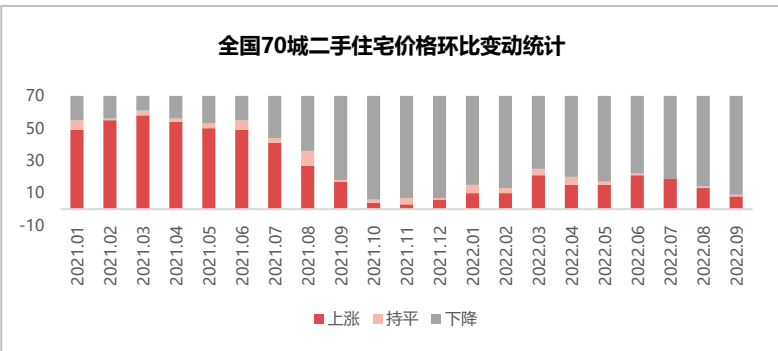
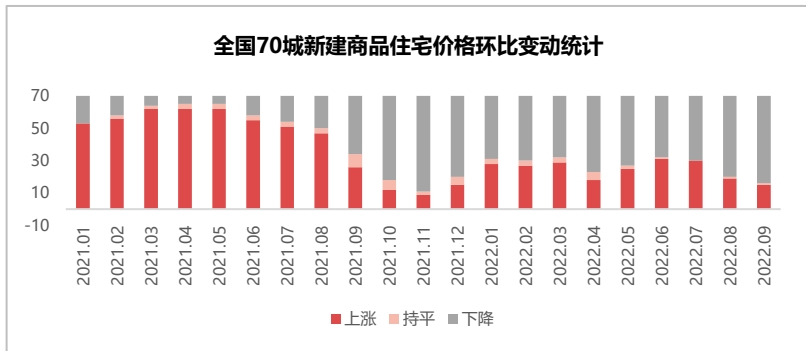
白银、自贡等8城放松限贷，例如白银，实行认贷不认房，对拥有一套住房并已结清购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买住房的，执行首套房贷款政策。
泉州惠安放宽限售。

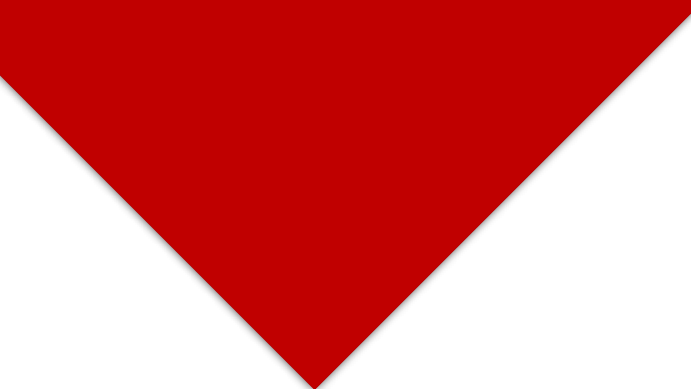
- ◆ 西安、郑州等六城开启“回购商品房”通道，其中郑州、苏州、济南、湖州四城住宅库存较高，政府推出“回购商品房”政策，更多起到降库存、缓解房企短期资金压力等作用。而西安跟郑州、济南的政府托市目的不同，由于应征房源门槛和限定的范围有限，受众多为取证的公寓和商办房源，虽然一定程度缓解商办类产品去库存困难的情况，但对楼市实质影响极小，更多的可能是在满足西安市提出的十四五期间新增保障性租赁住房达到30万套的目标

部分城市回购商品房政策重点内容

- ◆ 西安——西安安居建设管理集团有限公司发布《关于征集社会运营房源公告》面向西安市辖区（主城区+西咸新区+临潼区、高陵区、鄠邑区、阎良区）征集运营房源；明确应征房源为已建成且投入使用，或已建成且具备投入使用的房源，原则上以整栋、整单元、整层为基本单位，规模不少于50套（间）或单体建筑面积不少于1500m²，建筑面积以不超过70m²的小户型为主；应征房源为住宅、商业、办公、公寓的，应取得商品房销售（预售）许可证，且产权明晰，无权属纠纷，无冻结、抵押、查封等情况，征集年限为一年。
- ◆ 苏州——政府拟对6个区及4个县市共10个板块回购约1万套新房，房源基本为有国企或本区域城投入股、操盘的项目。
- ◆ 济南——国资委发布《收购存量房源助力租赁市场-集团公开采购社会优质存量房作为租赁储备房源》，城市发展集团资产运营管理有限公司将在全市收购3000套商品房，用于租赁储备住房，项目资金来源为自筹资金。
- ◆ 郑州——针对已经建成或即将建成，但销售困难、大量积压房企资金的现房、准现房项目，通过政府购买现房作为安置房，完善保障性租赁住房政策体系、探索保障性租赁住房退出机制等措施，提高存量房去化率。
- ◆ 湖州——发布《关于持续促进我市房地产平稳健康发展的通知》，其中显示，鼓励收购滞销房，对困难房企的滞销房，鼓励国有企业收购，作为保障安置用房。
- ◆ 长沙——印发《长沙市利用住房公积金增值收益购建公租房实施方案》，方案明确，按照“购建结合”原则，“十四五”期间以购买为主，通过购买存量商业公寓和普通住房，将其改造成为配套齐全的公租房，在较短的时间内形成房源供给，既满足当前轮候对象需求同时助力去库存，盘活存量。

◆ 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



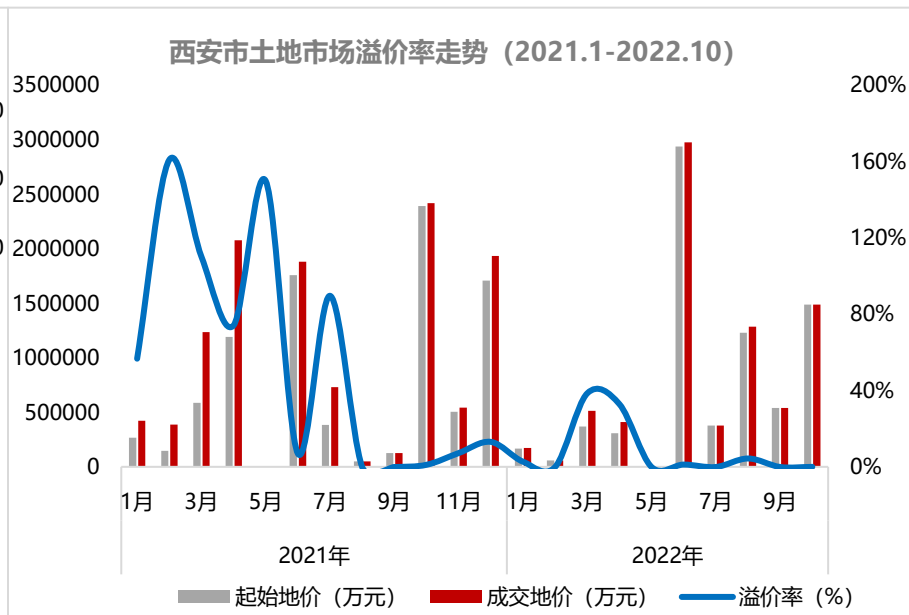
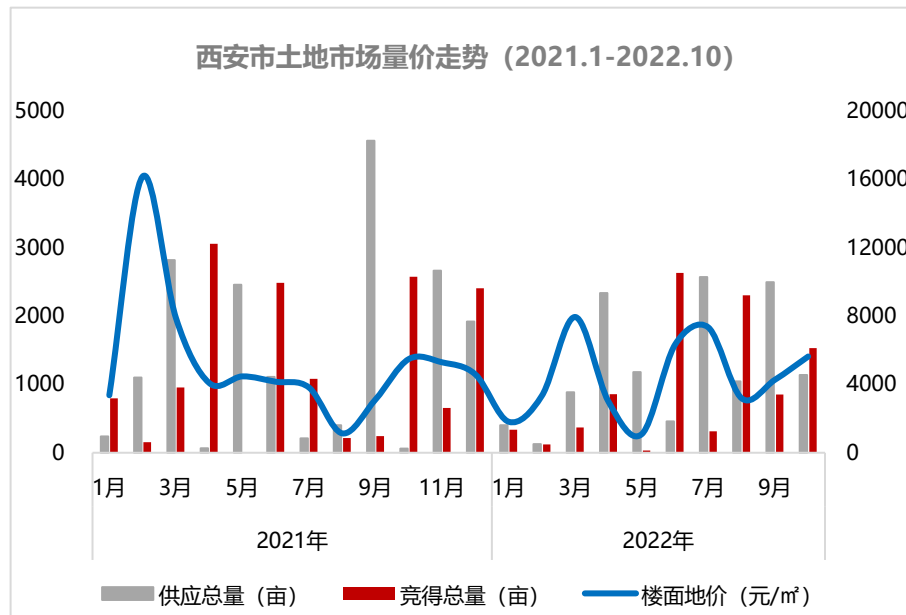


02 土地市场

- 土地市场概况
- 房企土储排行

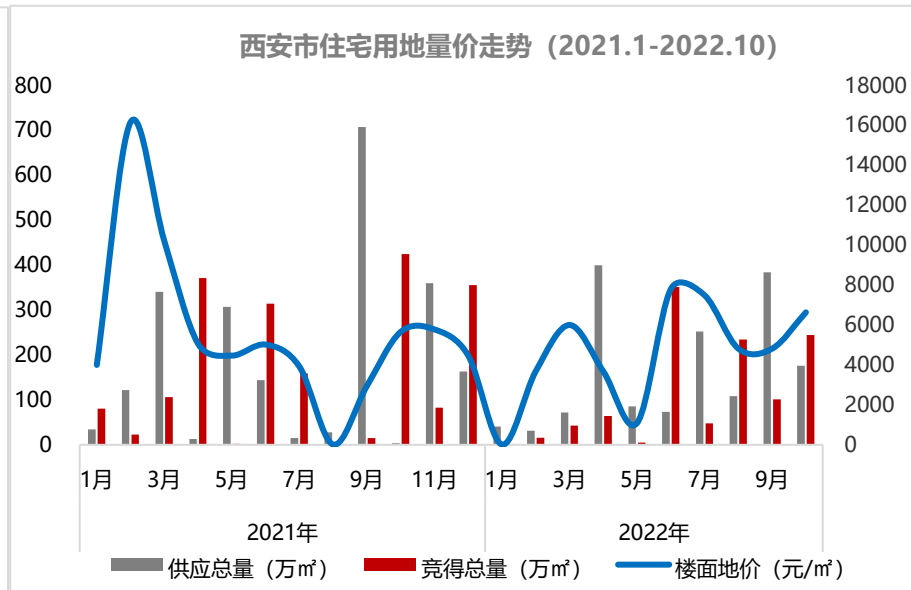
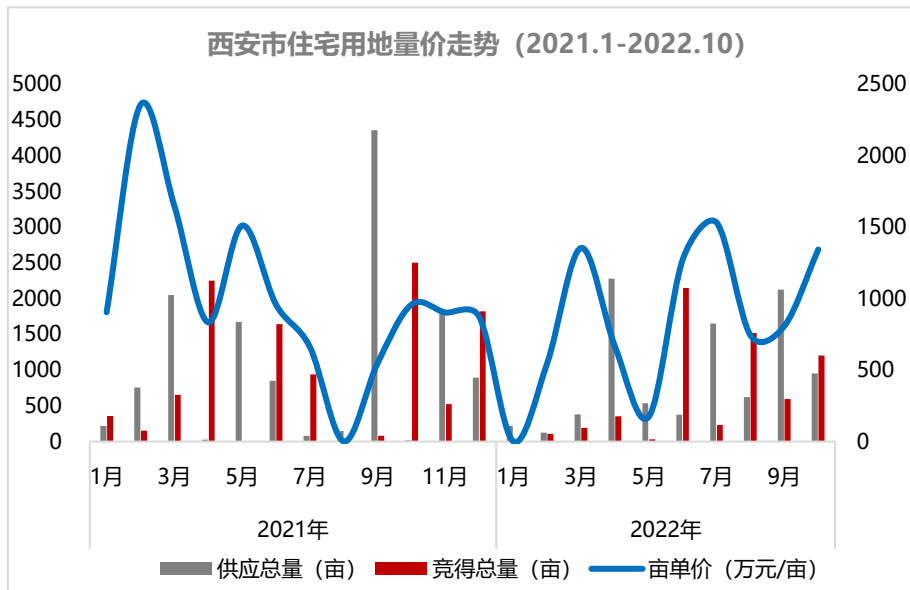
土地市场|整体概况

◆ 本月土地供应回落，成交量价双双上扬，但土拍热度仍延续低位，整体溢价率仅有0.1%



- **土地供应**：2022年10月全市供应土地27宗，供应面积1135亩，环比下降50%，同比上涨1804%；
- **土地成交**：2022年10月全市成交土地24宗，成交面积1532亩，环比上涨80%，同比下降40%，计容建面316万㎡，环比上涨137%，同比下降29%；
- **土地价格**：2022年10月成交土地亩单价1159万元/亩，环比上涨82%，同比上涨23%，平均楼面价5626元/㎡，环比上涨32%，同比上涨3%。

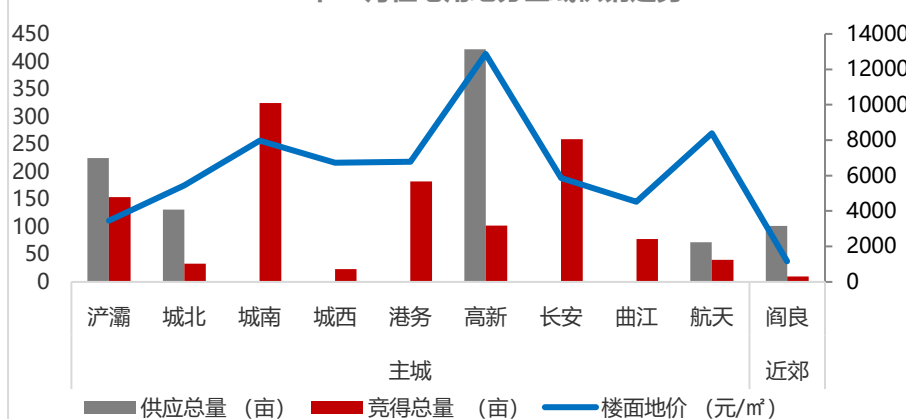
◆ 本月住宅用地供应腰斩，成交上扬至年内第二高位；供应20宗952亩，成交17宗1204亩，楼面价6630元/m²



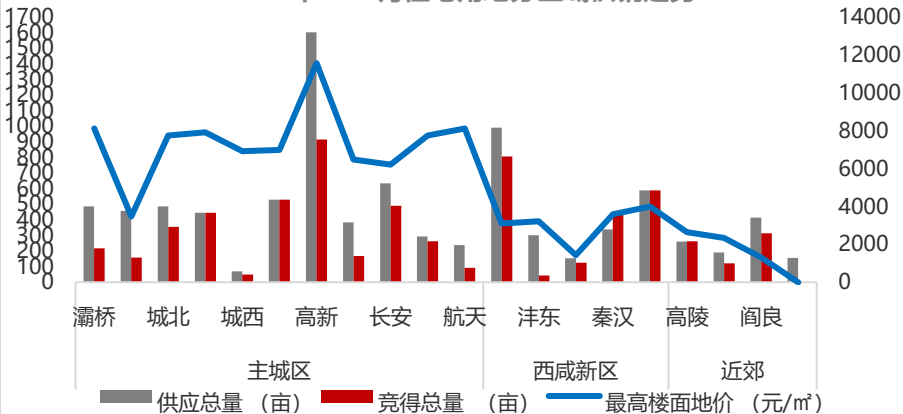
- **住宅用地供应:** 2022年10月住宅用地供应20宗，供应面积952亩，环比下降55%，同比上涨5634%；
- **住宅用地成交:** 2022年10月住宅用地成交17宗，成交面积1204亩，环比上涨102%，同比下降52%，计容建面244万m²，环比上涨142%，同比下降42%；
- **住宅用地价格:** 2022年10月住宅用地平均亩单价1344万元/亩，环比上涨66%，同比上涨40%，平均楼面价6630元/m²，环比上涨39%，同比上涨17%。

◆ 本月住宅用地供应集中于主城的高新、浐灞、城北及近郊的阎良；成交集中在主城的城南、长安与港务

2022年10月住宅用地分区域供销走势



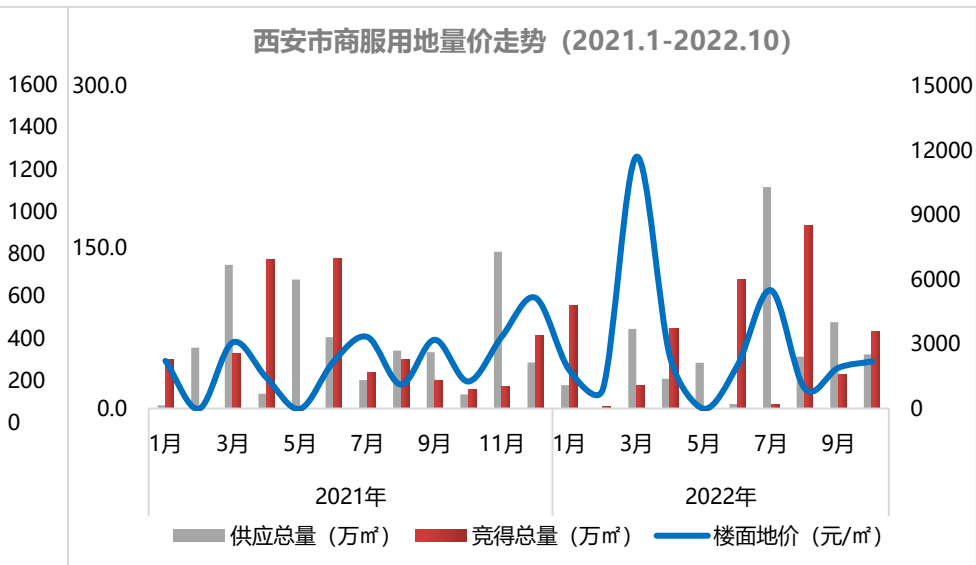
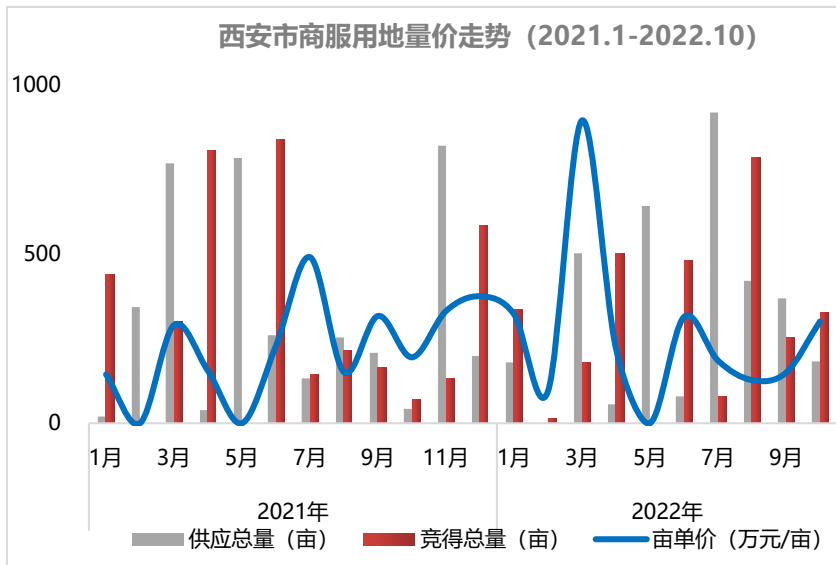
2022年1-10月住宅用地分区域供销走势



- **10月主城区住宅用地供销：**供应19宗850亩，其中高新（9宗422亩）、浐灞（7宗225亩）、城北（2宗131亩）位居供应前三；成交16宗1195亩，其中城南（4宗324亩，楼面价7975元/m²）、长安（3宗259亩，楼面价5856元/m²）、港务（2宗182亩，楼面价6776元/m²）位居成交前三；
- **10月西咸新区住宅用地供销：**无供应和成交；
- **10月近郊区住宅用地供销：**阎良供应1宗120亩，溢价2%成交1宗9亩土地。

- **2022年1-10月住宅用地供应：**供应152宗9030亩；其中高新、空港和长安居住宅用地供应前三，分别供应1602亩、991亩和635亩；
- **2022年1-10月住宅用地成交：**成交94宗6396亩，计容建面1103万m²；其中高新、空港、泾河位居住宅用地成交前三，分别成交915亩、807亩和589亩；
- **2022年1-10月住宅用地成交价：**住宅用地平均亩单价1078万元/亩，平均楼面地价6219元/m²；其中高新、灞桥、航天位居成交楼面价前三，分别为11572元/m²、8131元/m²和8115元/m²。

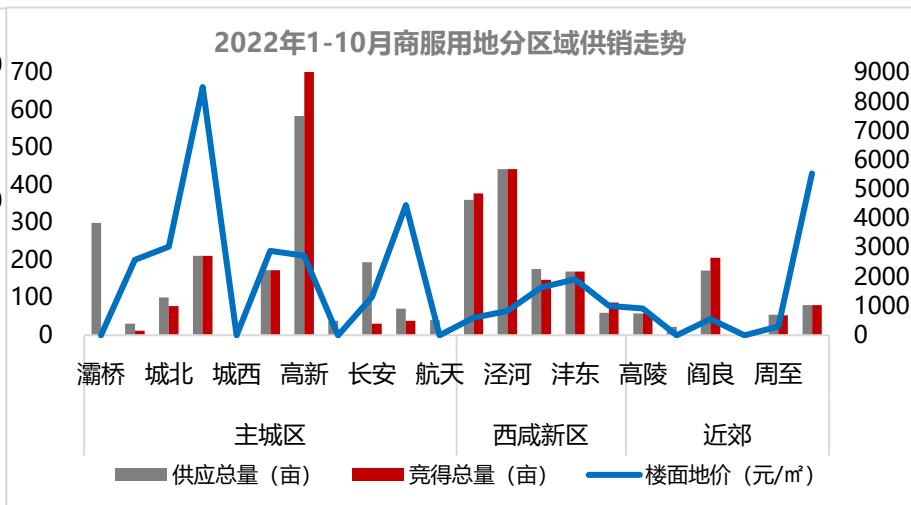
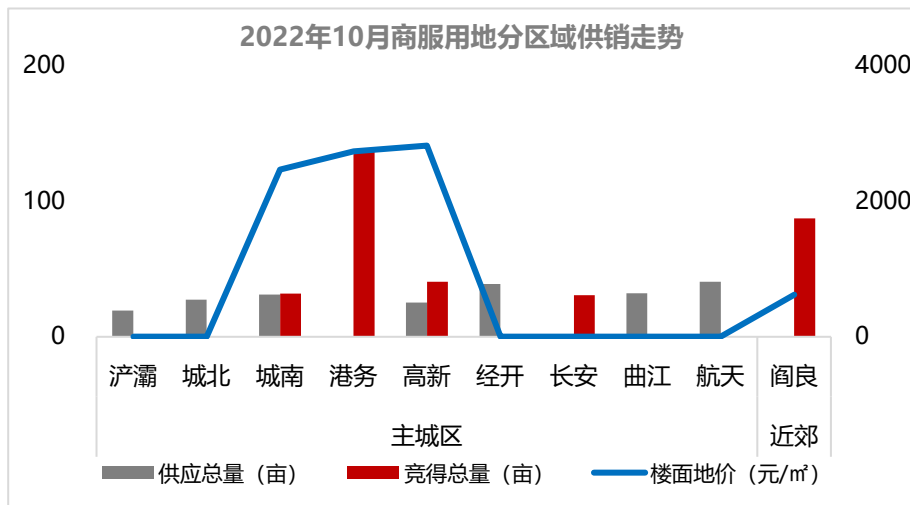
◆ 商服用地供应持续回落，成交小幅攀升；供应7宗183亩；成交7宗328亩，楼面价2204元/m²



- **商服用地供应**：2022年10月商服用地供应7宗183亩，环比下降50%，同比上涨325%；
- **商服用地成交**：2022年10月商服用地成交7宗328亩，环比上涨29%，同比上涨362%，计容建面72万m²，环比上涨126%，同比上涨311%；
- **商服用地价格**：2022年10月商服用地平均亩单价481万元/亩，环比上涨102%，同比上涨54%，平均楼面价2204元/m²，环比上涨16%，同比上涨74%。

土地市场|商服用地分区域

◆ 本月商服用地主力供应集中于主城区的航天、经开、曲江等地；成交主力分布在主城的港务、高新、城南及近郊阎良



- **10月主城区商服用地供销价：**供应7宗183亩，其中航天（1宗41亩）、经开（1宗39亩）、曲江（1宗32亩）位居供应前三；成交5宗241亩，其中港务（1宗133亩，楼面价2733元/m²）、高新（2宗41亩，楼面价2820元/m²）、城南（1宗32亩，楼面价2468元/m²）位居成交前三；
- **10月西咸新区商服用地供销价：**无供应和成交；
- **10月近郊区域商服用地供销价：**无供应，仅阎良成交2宗87亩用地，楼面价620元/m²。

- **2022年1-10月商服用地供应：**供应81宗3346亩；其中高新、泾河和沣西位居商服用地供应前三，分别供应585亩、443亩和361亩；
- **2022年1-10月商服用地成交：**成交80宗2903亩；其中高新、泾河、沣西位居商服用地成交前三，分别成交735亩、443亩和378亩；
- **2022年1-10月商服用地成交价：**商服用地平均亩单价424万元/亩，平均楼面地价2117元/m²；其中城南、鄠邑、曲江位居成交楼面地价前三，分别为8513元/m²、5555元/m²和4462元/m²。

◆ 本月成交土地24宗共计1532亩，品牌房企中海、中粮、龙湖、融创及陕建均有增储，排行首位则为西安港城建设

2022年10月房企土储排名TOP10

排名	房企名称	成交面积 (亩)	成交金额 (万元)	亩均价 (万/亩)	楼面地价 (元/m ²)
1	西安港城建设有限公司	320	274580	858	4978
2	陕西建工&俊发	264	399090	1512	8080
3	大悦城控股	164	19110	1385	5935
4	西安京颐置业有限公司	154	138675	901	3451
5	中海地产	102	245300	2406	12883
6	西安星航未来产城融合发展有限责任公司	87	9700	112	620
7	万景美免置业有限公司	70	77500	1103	6582
8	西安曲江文化商务区投资发展有限公司	78	65540	839	4396
9	泰发祥	60	84000	1394	7463
10	西安丰业悦秀实业有限公司	31	3700	121	——



03 商品房市场

- 新房市场
- 二手房市场

◆ 本月大西安商品房供销双双回落，成交价表现稳健；其中主城区供应降幅过半、成交降幅三成，价格小幅上涨

2022年10月大西安商品房供销价

区域	大西安	主城区	西咸新区	近郊区域
2022年10月供应面积 (万㎡)	136.7	77.0	20.3	39.4
环比	-35%	-52%	-21%	67%
同比	52%	11%	184%	192%
2022年10月成交面积 (万㎡)	98.0	72.8	11.5	13.8
环比	-25%	-30%	-25%	13%
同比	-6%	-5%	-34%	28%
2022年10月成交均价 (元/㎡)	13470	14648	12421	8114
环比	0%	4%	-10%	-4%
同比	-4%	-2%	-15%	9%
2022年10月末去化周期 (月)	19	15	41	32

备注：

1、主城区包括浐灞、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；西咸新区包括沣东新城、沣西新城、秦汉新城、泾河新城、空港新城；近郊区域包括临潼、高陵、周至、蓝田、鄠邑、阎良。

2、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

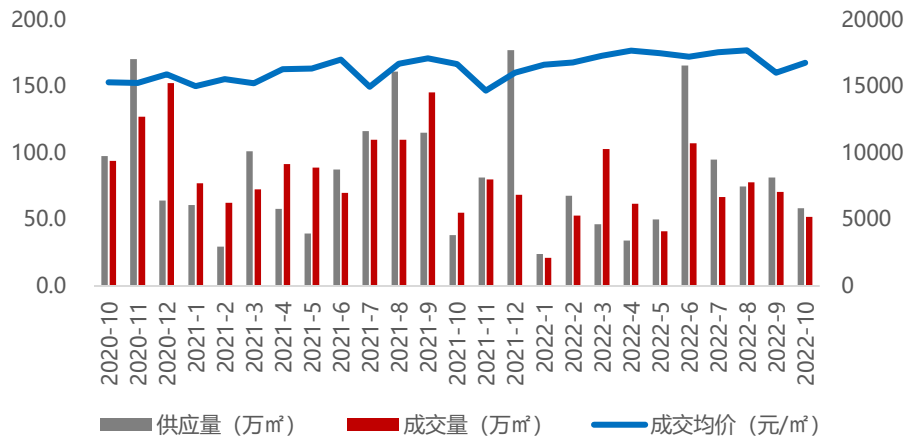
数据来源：房管局网签备案数据

商品房市场|新房市场|主城区商品住宅

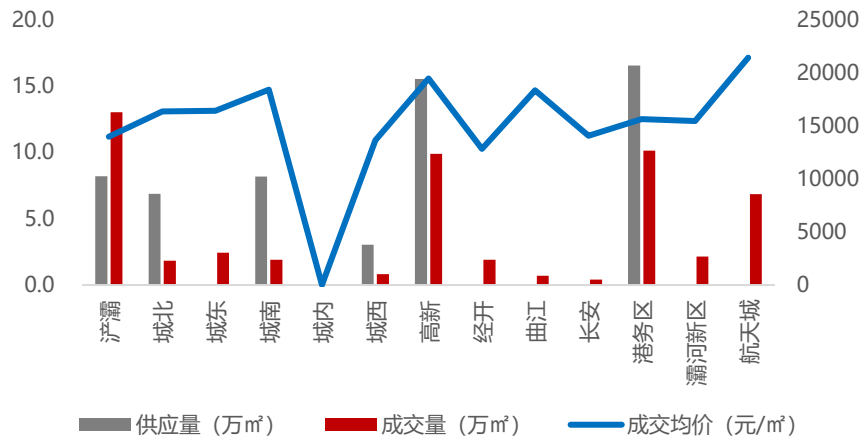
◆ 本月主城区商品住宅供应下降，成交量持续下行、价格小幅上扬；浐灞、港务区、高新位居成交前三

- **供应量方面：**本月主城区商品住宅新增供应4227套、58.3万㎡，环比下降28.4%，同比上涨52.3%，供应主要来自港务区的雲玥府、绿地国港理想城、保利锦上、融创望江府及绿城西安全运村，浐灞的招商央玺、招商西安序、自然界江月及陕建东元府，高新的碧桂园高新云墅、紫薇云峰里、紫薇云上、南飞鸿十年城及龙湖青云阙；
- **成交量方面：**本月主城区商品住宅成交量持续下降，商品住宅网签备案3884套、51.9万㎡，环比下降26.5%，同比下降5.5%，成交集中在航天城的碧桂园云顶、绿城春和印月，浐灞的万科东望，高新的南飞鸿十年城，港务区的绿城西安全运村、保利锦上；
- **成交价方面：**本月主城区商品住宅成交价16740元/㎡，环比上涨4.5%，同比上涨0.6%。

2022年10月主城区商品住宅供销价走势图



2022年10月商品住宅分区域供销价图

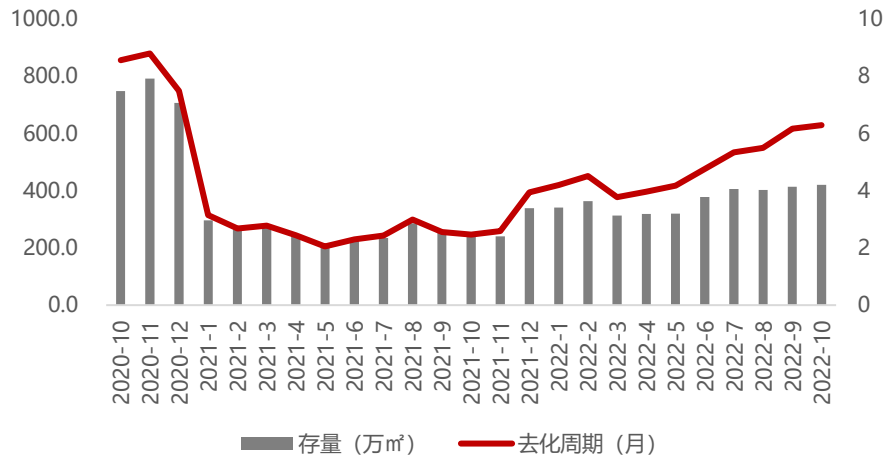


商品房市场|新房市场|主城区商品住宅

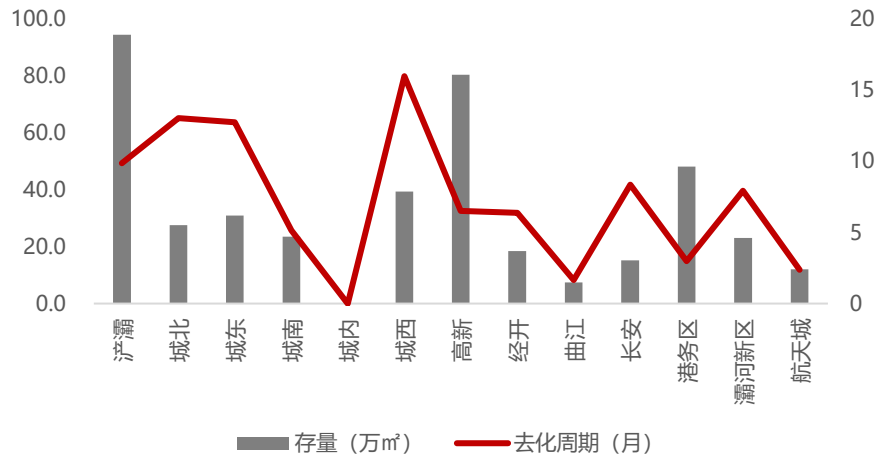
◆ 本月主城区商品住宅存量持续上涨，去化周期仍为6个月；城西去化周期最长为16个月，曲江、航天城去化周期最短均为2个月

- 主城区：本月主城区商品住宅存量420.2万㎡，环比上涨1.5%，去化周期为6个月；
- 分区域：城西存量39.3万㎡，去化周期最长为16个月；曲江存量7.4万㎡、航天城存量12万㎡，去化周期均为2个月。

2022年10月主城区商品住宅存量及去化周期走势图



2022年10月商品住宅分区域存量及去化周期走势图

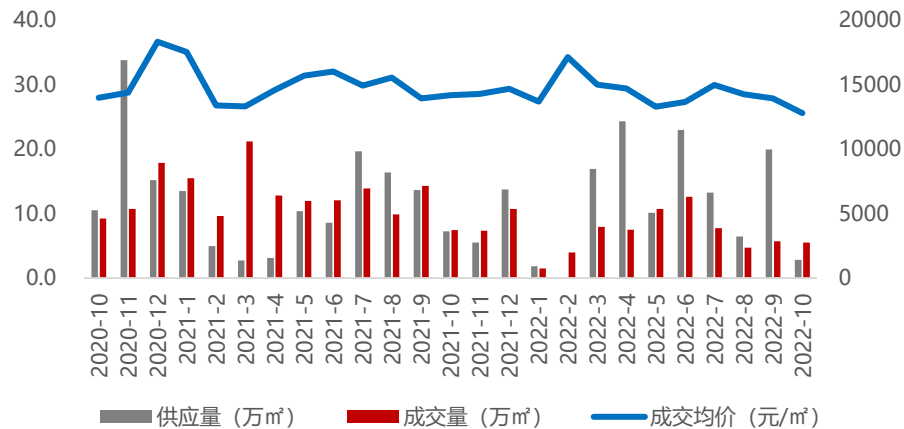


备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

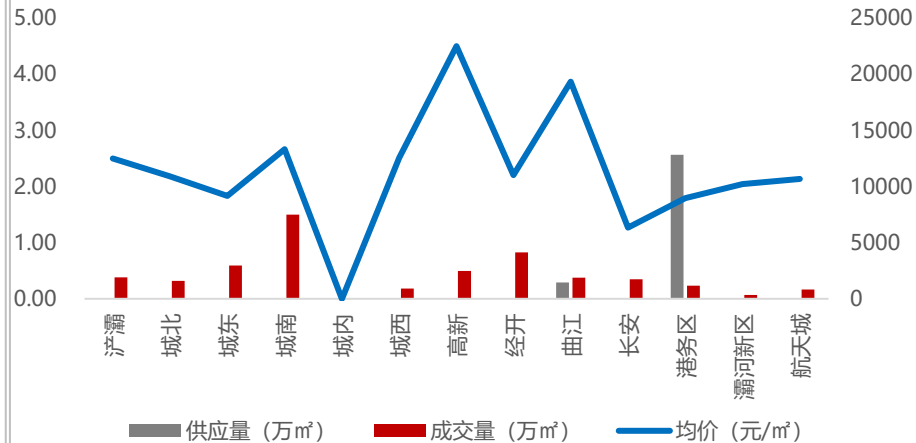
◆ 本月主城区公寓供应大幅回落，成交量价齐跌；城南、经开、城东位居成交前三

- **供应量方面：**本月主城区公寓新增供应639套、2.9万㎡，环比下降85.7%，同比下降60.5%，供应主要来自港务区的欧亚风景，曲江的华润置地时光里；
- **成交量方面：**本月主城区公寓成交量有所回落，公寓网签备案案996套、5.5万㎡，环比下降3.6%，同比下降26.4%，成交集中在城南的盛安广场，经开的明丰伯马都、世茂峰界，高新的荣民捌号，曲江的融创曲江印，城东的赛格国际中京坊及龙湖天际，长安的雅居乐常宁one；
- **成交价方面：**本月主城区公寓成交价12803元/㎡，环比下降8.2%，同比下降9.8%。

2022年10月主城区公寓供销价走势图



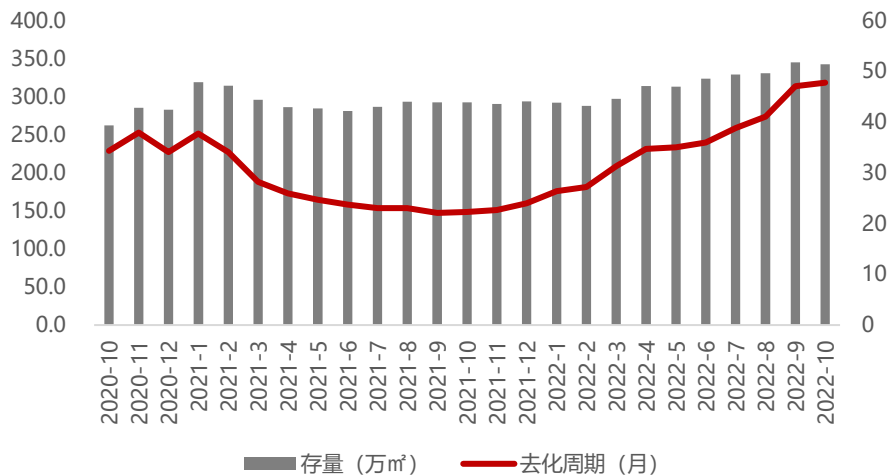
2022年10月公寓分区域供销价图



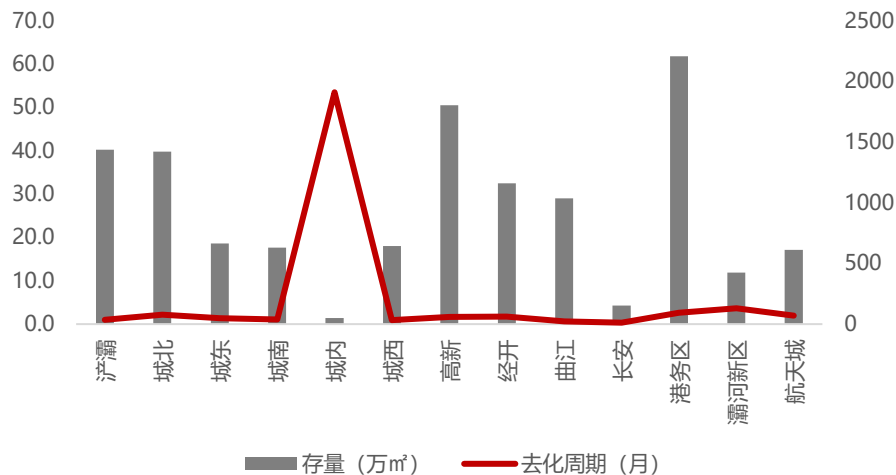
◆ 本月主城区公寓存量持续高位，去化周期涨至48个月；灞河新区去化周期最长为129个月，长安去化周期仅11个月

- 主城区：本月主城区公寓存量342.5万㎡，环比下降0.8%，去化周期上涨至48个月；
- 分区域：灞河新区存量11.9万㎡，去化周期最长为129个月；长安去化周期最短，仅为11个月。

2022年10月主城区公寓存量及去化周期走势图



2022年10月公寓分区域存量及去化周期走势

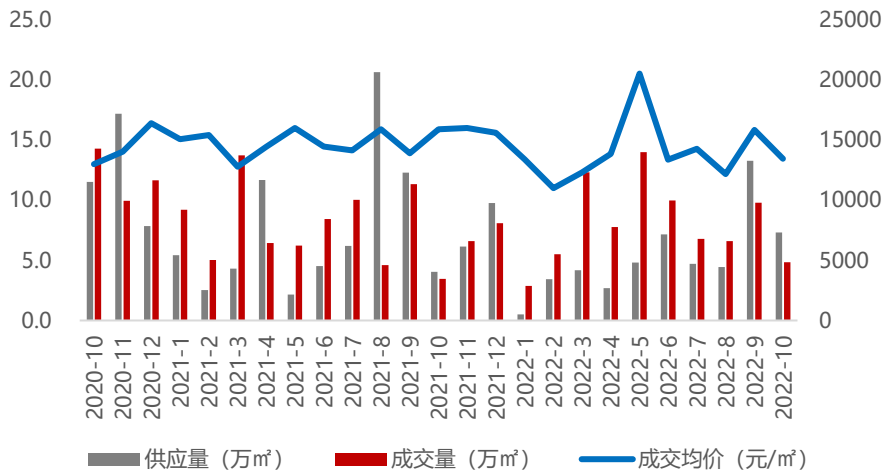


备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

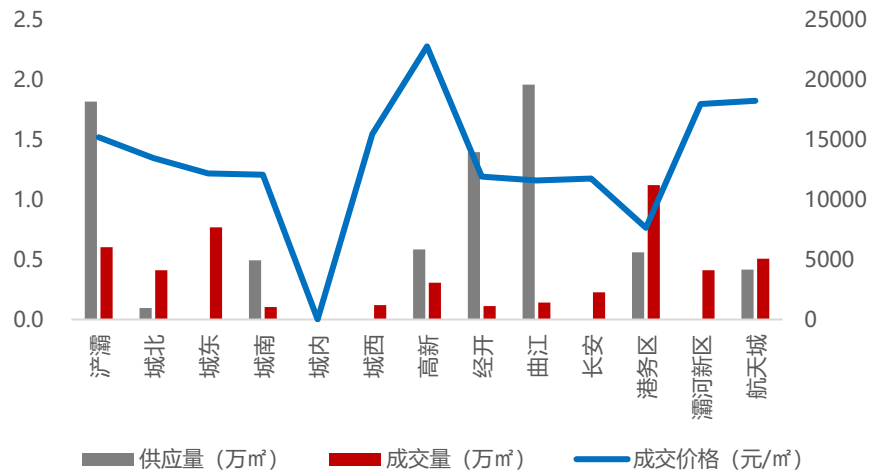
◆ 本月主城区商业供销价齐降；港务区、城东、浐灞位居成交前三

- **供应量方面**：本月主城区商业新增供应807套、7.3万 m^2 ，环比下降44.8%，同比上涨81.3%，供应主要来自经开的绿城复地柳岸晓风、白桦林溪，浐灞的招商央玺、陕建东元府、公园上城，曲江的启迪大院儿、华润置地时光里；
- **成交量方面**：本月主城区商业成交量大幅回落，商业网签备案365套、4.8万 m^2 ，环比下降50.6%，同比上涨39.3%，成交集中在航天城的碧桂园云顶，城东的红星天铂，港务区的华润置地未来城市、西安华南城，灞河新区的富力白鹭湾；
- **成交价方面**：本月主城区商业成交价13456元/ m^2 ，环比下降15.1%，同比下降15.3%。

2022年10月主城区商业供销价走势图



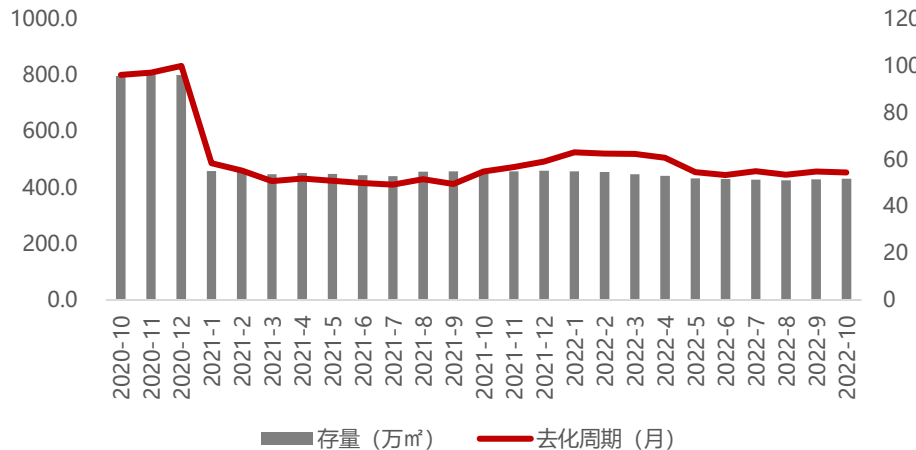
2022年10月商业分区域供销价图



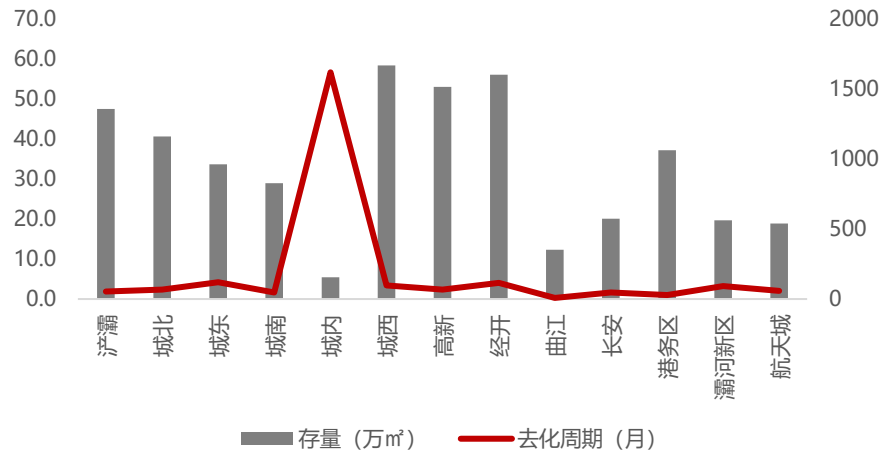
◆ 本月主城区商业存量持续高位，去化周期微降至54个月；城东去化周期最长为120个月，曲江去化周期最短为9个月

- **主城区：**本月主城区商业存量431.4万㎡，环比上涨0.6%，去化周期54个月；
- **分区域：**城东存量33.7万㎡，去化周期最长为120个月；曲江去化周期最短，为9个月。

2022年10月主城区商业存量及去化周期走势图



2022年10月商业分区域存量及去化周期走势

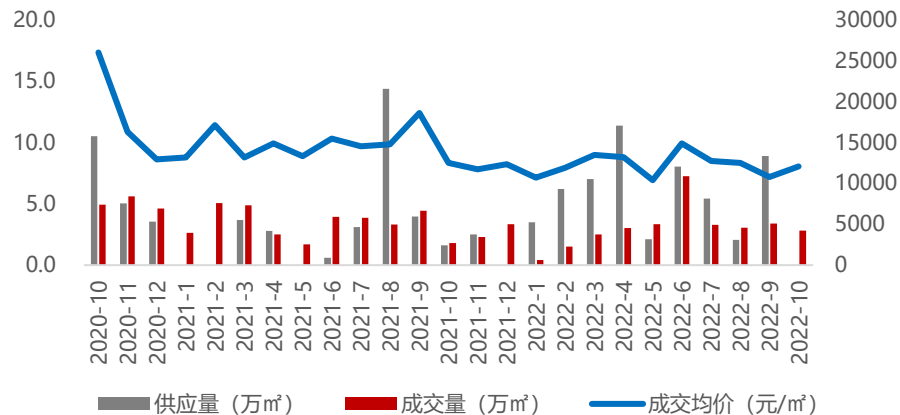


备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

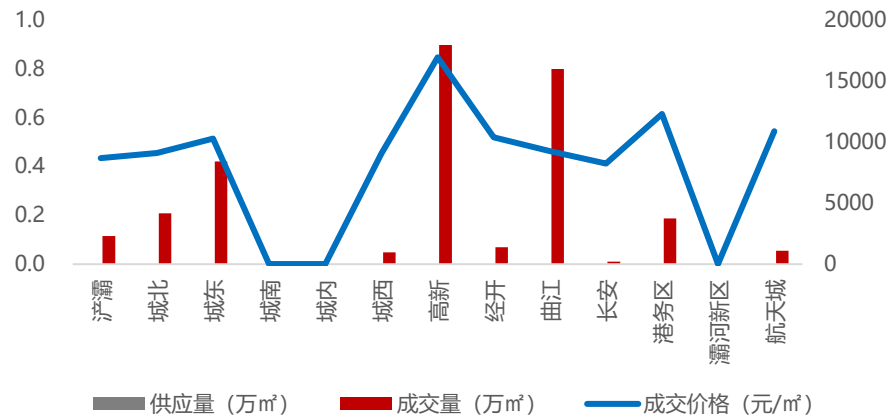
◆ 本月主城区办公无供应，成交量跌价涨；高新、曲江、城东位居成交前三

- **供应量方面**：本月主城区办公无新增供应；
- **成交量方面**：本月主城区办公成交量有所回落，办公网签备案160套、2.8万㎡，环比下降17.3%，同比上涨54.9%，成交集中在曲江的绿地曲江名城，高新的九树、禾盛京广中心及国瑞西安金融中心，城东的龙湖天际；
- **成交价方面**：本月主城区办公成交价12071元/㎡，环比上涨12.1%，同比下降3.5%。

2022年10月主城区办公供销价走势图



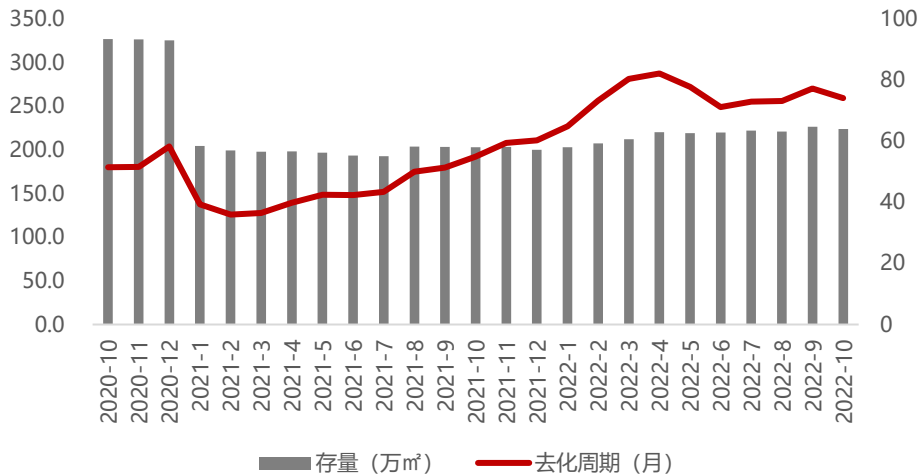
2022年10月办公分区域供销价图



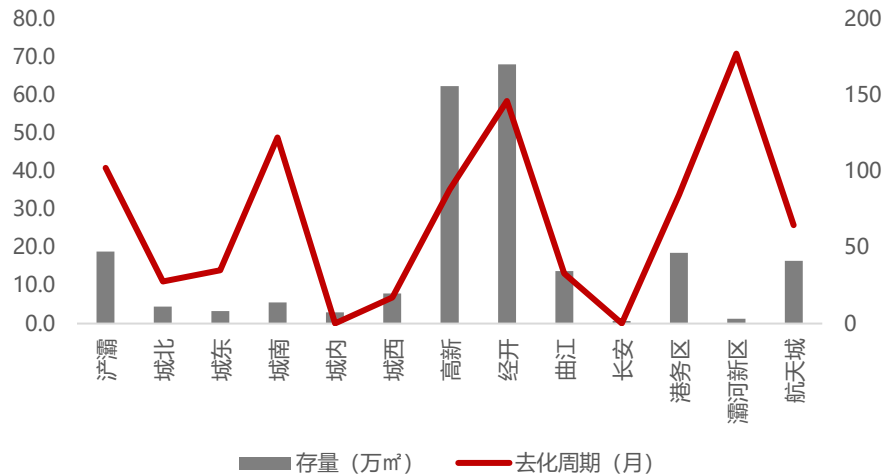
◆ 本月主城区办公存量持续高位，去化周期降至74个月；城西去化周期最短为17个月

- **主城区：**本月主城区办公存量223.7万㎡，环比下降1.2%，去化周期降至74个月；
- **分区域：**灞河新区存量1.2万㎡，去化周期最长为177个月；城西去化周期最短，为17个月。

2022年10月主城区办公存量及去化周期走势图



2022年10月办公分区域存量及去化周期走势



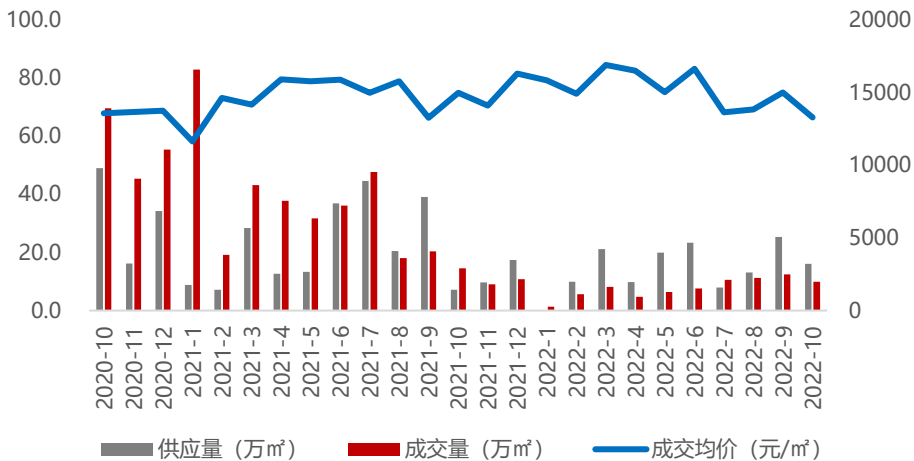
备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

商品房市场|新房市场|西咸新区商品住宅

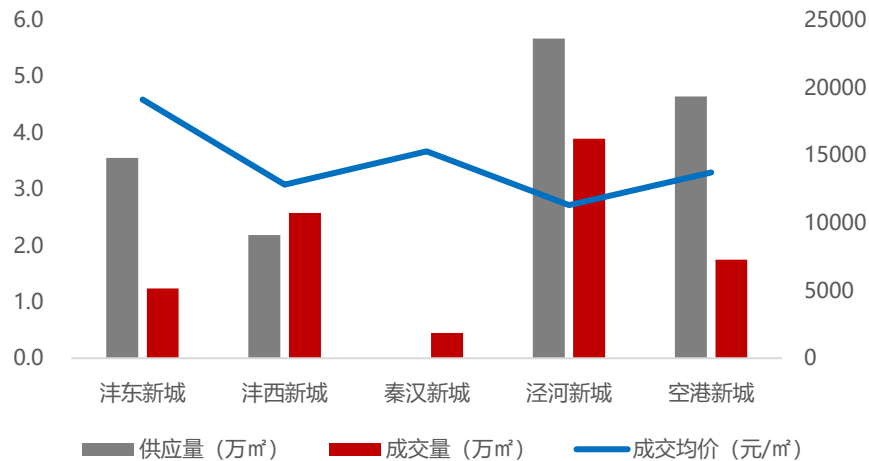
◆ 本月西咸新区商品住宅供销价齐降；泾河新城、沣西新城、空港新城位居成交前三

- **供应量方面**：本月西咸新区商品住宅新增供应1169套、16.1万㎡，环比下降36.7%，同比上涨124.6%，供应主要来自泾河新城的绿城泾河桂雨听澜、滨江翡翠城、万科未来时光，沣西新城的华润置地沣华九里、沣西逸园，沣东新城的绿城西安和庐、中南上悦城、华发长安首府，空港新城的陕建云澜府、东航云锦东方；
- **成交量方面**：本月西咸新区商品住宅成交量有所回落，商品住宅网签备案771套、9.9万㎡，环比下降20.6%，同比下降32.0%，成交集中在泾河新城的崇文海棠、云和悦、金辉城、滨江翡翠城、北辰天樾、万科未来时光，沣西新城的宜家沣都、保利三一云城、交控富力尚悦居、中交长安里，空港新城的陕建云澜府；
- **成交价方面**：本月西咸新区商品住宅成交价13298元/㎡，环比下降11.5%，同比下降11.3%。

2022年10月西咸新区商品住宅供销价走势图



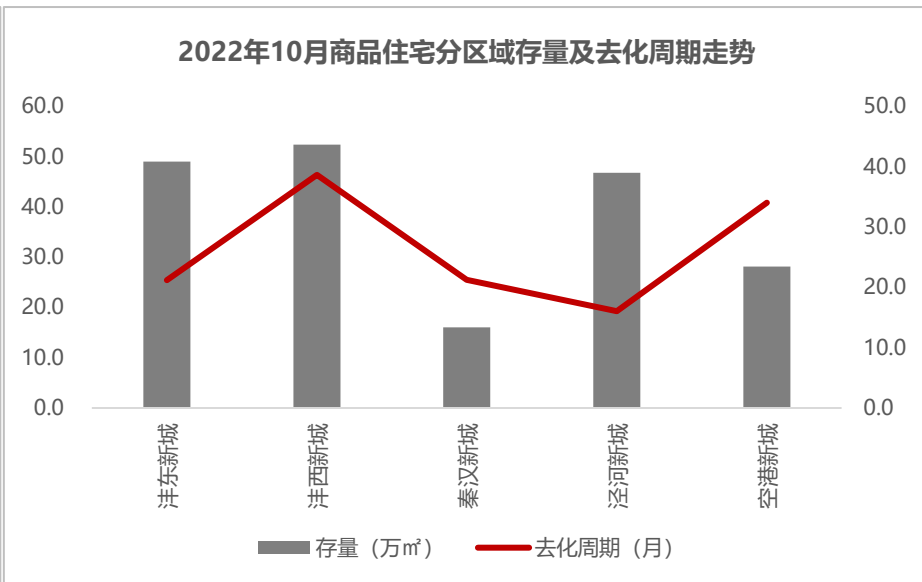
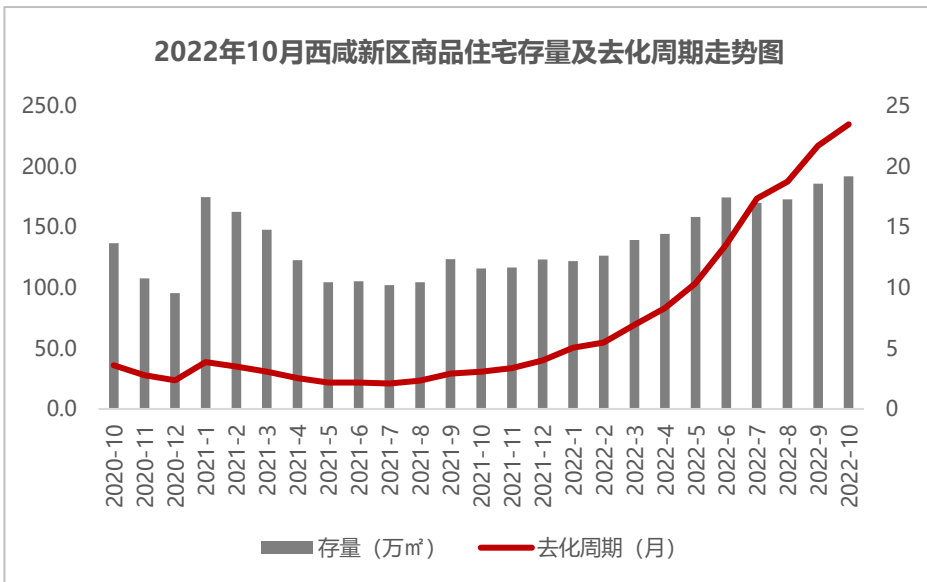
2022年10月商品住宅分区域供销价图



商品房市场|新房市场|西咸新区商品住宅

◆ 本月西咸新区商品住宅存量持续上涨，去化周期为24个月；沣西新城去化周期最长为39个月，泾河新城去化周期最短为16个月

- 西咸新区：本月西咸新区商品住宅存量192.2万㎡，环比上涨3.3%，去化周期涨至24个月；
- 分区域：沣西新城存量52.3万㎡，去化周期最长为39个月；泾河新城去化周期最短为16个月。



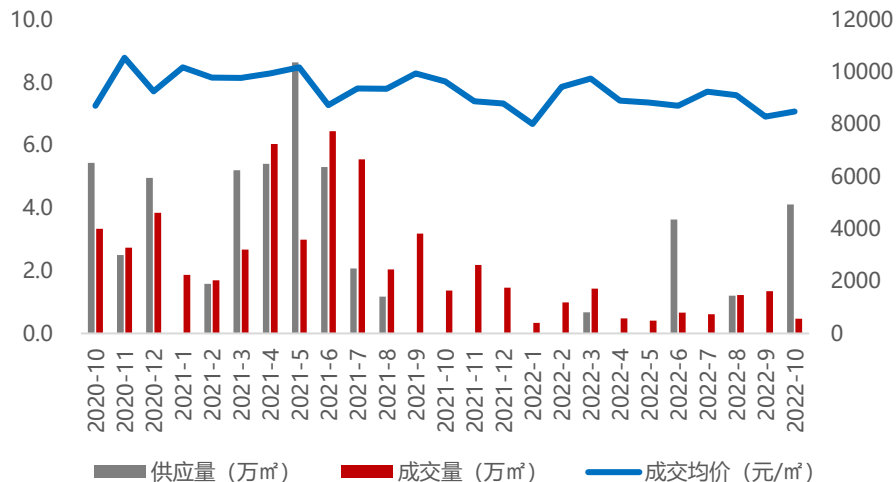
备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

商品房市场|新房市场|西咸新区公寓

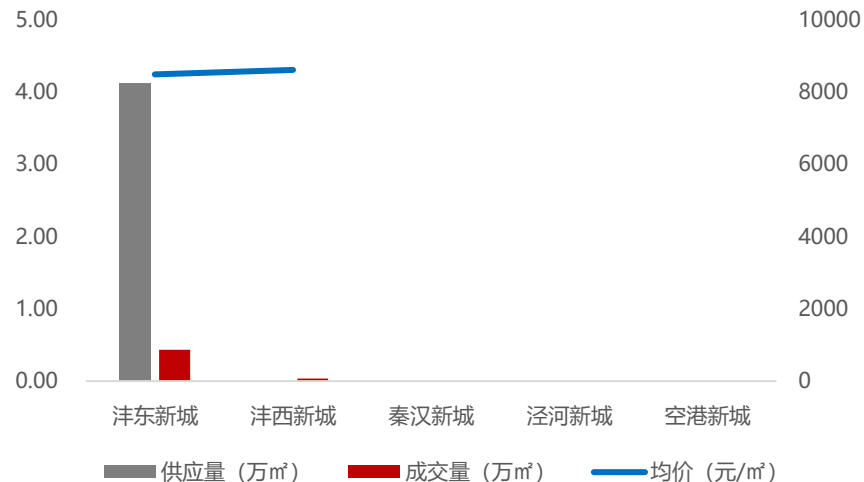
◆ 本月西咸新区公寓供应放量，成交量跌价涨；沣东新城、沣西新城位居成交前列

- **供应量方面：**本月西咸新区公寓新增供应816套、4.1万㎡，环比——，同比——，供应主要来自沣东新城的UPARK总部基地；
- **成交量方面：**本月西咸新区公寓成交量大幅回落，公寓网签备案110套、0.5万㎡，环比下降65.0%，同比下降65.5%，成交集中在沣东新城的的华润置地万象城、华宇东原阅境、保利和光尘樾，沣西新城的紫薇万科大都会；
- **成交价方面：**本月西咸新区公寓成交价8496元/㎡，环比上涨2.4%，同比下降11.9%。

2022年10月西咸新区公寓供销价走势图



2022年10月公寓分区域供销价图

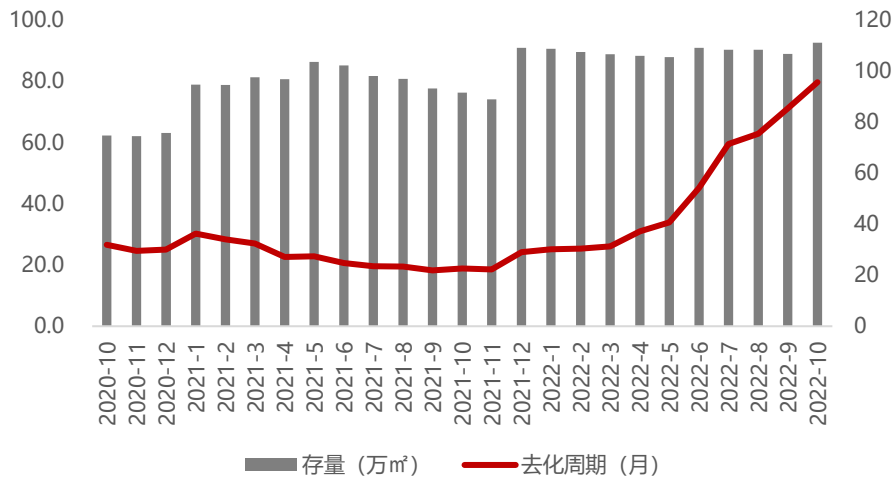


商品房市场|新房市场|西咸新区公寓

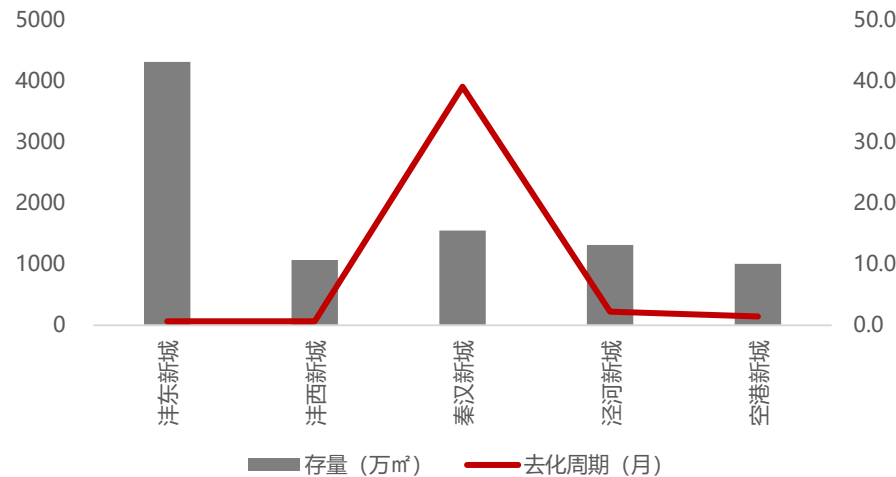
◆ 本月西咸新区公寓存量处于高位，去化周期涨至96个月；其中沣东新城、沣西新城去化周期最短

- 西咸新区：本月西咸新区公寓存量92.5万㎡，环比上涨4.1%，去化周期涨至96个月；
- 分区域：秦汉新城存量15.5万㎡，去化周期最长；沣东新城、沣西新城存量分别为43.1万㎡、10.7万㎡，去化周期均为64个月。

2022年10月西咸新区公寓存量及去化周期走势图



2022年10月公寓分区域存量及去化周期走势

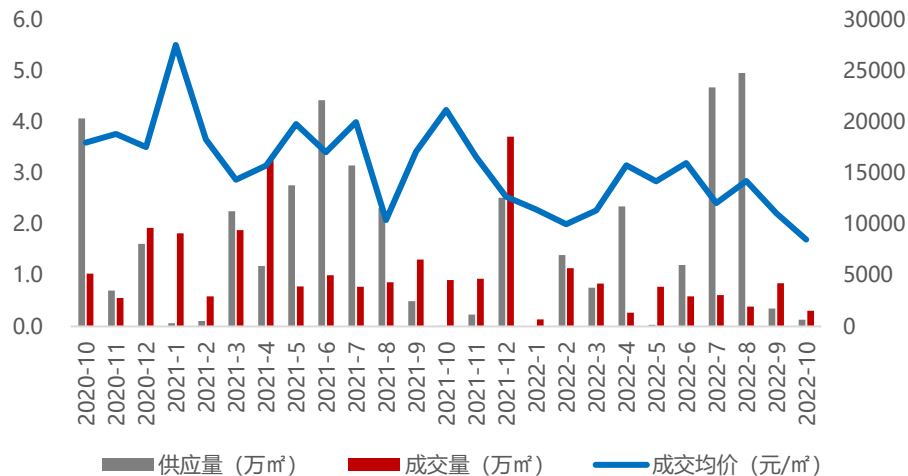


备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

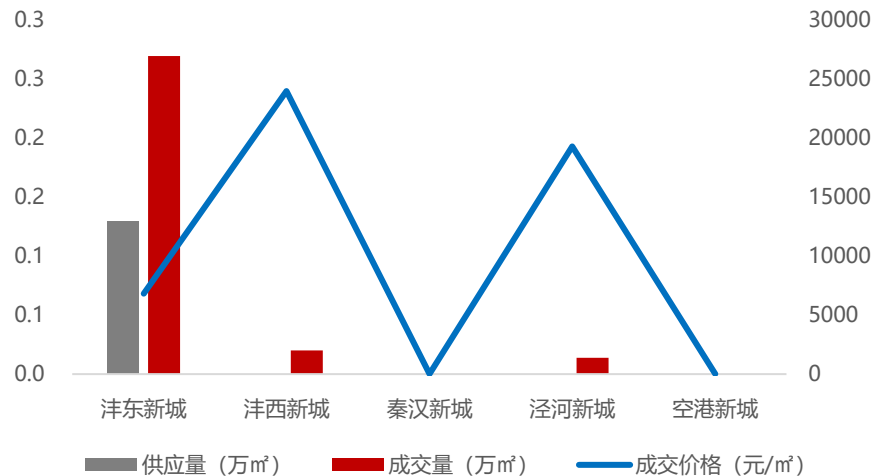
◆ 本月西咸新区商业供销价齐降； 沣东新城、沣西新城、泾河新城位居成交前三

- **供应量方面**：本月西咸新区商业新增供应32套、0.1万㎡，环比下降62.8%，同比上涨1024.2%，供应主要来自沣东新城的UPARK总部基地；
- **成交量方面**：本月西咸新区商业成交量大幅回落，商业网签备案23套、0.3万㎡，环比下降64.0%，同比下降66.5%，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、绿地独角兽公园、海伦春天，沣西新城的紫薇万科大都会、中国西部科技创新港，泾河新城的黄冈学府城、滨江翡翠城；
- **成交价方面**：本月西咸新区商业成交价8505元/㎡，环比下降23.1%，同比下降59.9%。

2022年10月西咸新区商业供销价走势图



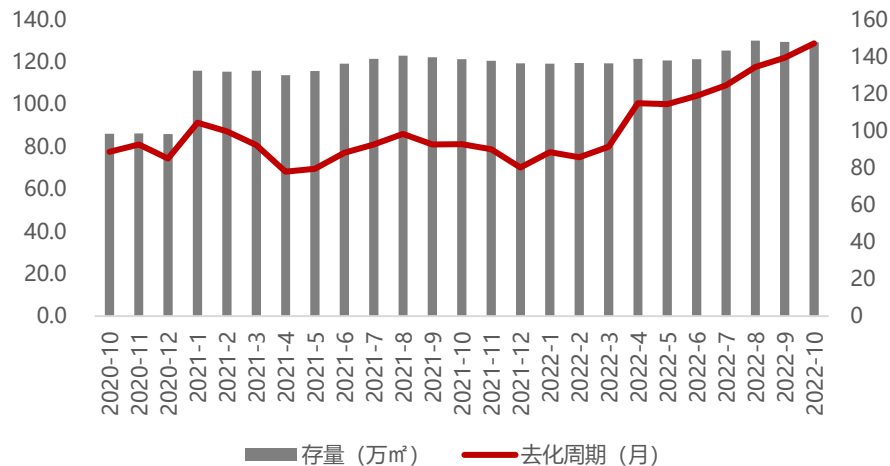
2022年10月商业分区域供销价图



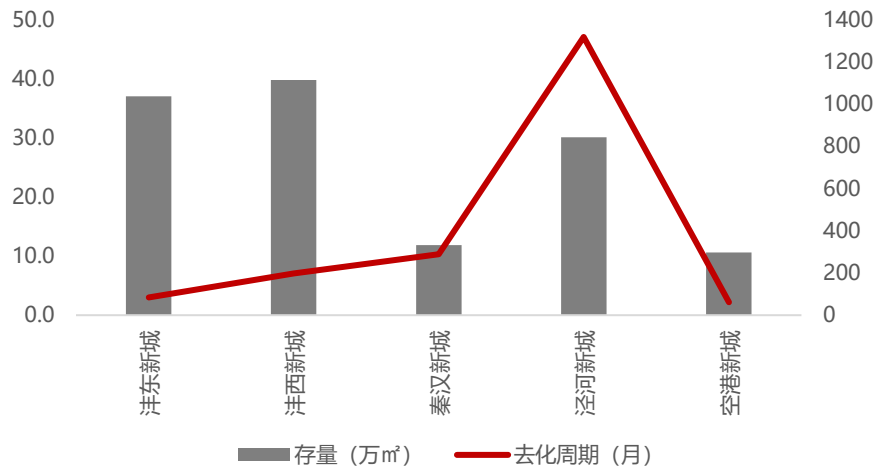
◆ 本月西咸商业存量持续高位，去化周期涨至147个月；空港新城去化周期最短

- **西咸新区**：本月西咸新区商业存量129.3万㎡，环比下降0.1%，去化周期涨至147个月；
- **分区域**：泾河新城存量30.1万㎡，去化周期最长为1317个月；空港新城存量10.6万㎡，去化周期最短为61个月。

2022年10月西咸新区商业存量及去化周期走势图



2022年10月商业分区域存量及去化周期走势

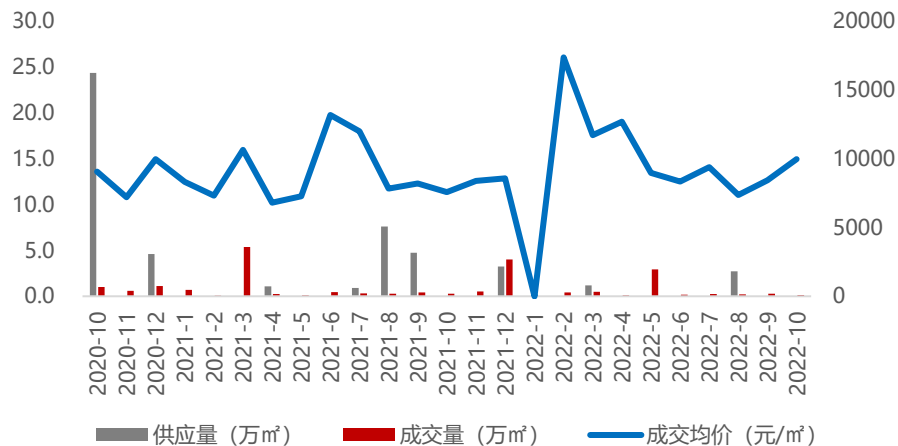


备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

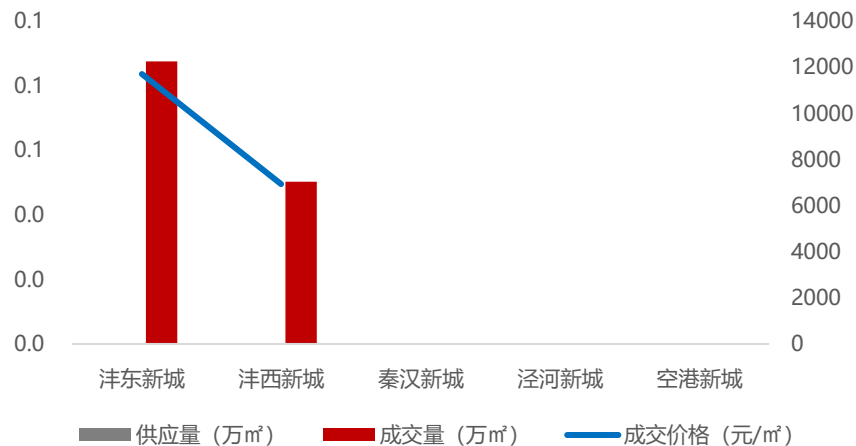
◆ 本月西咸新区办公无供应，成交量跌价涨； 沣东新城、 沣西新城位居成交前列

- **供应量方面**：本月西咸新区办公无新增供应；
- **成交量方面**：本月西咸新区办公成交量有所回落，网签备案7套、0.1万㎡，环比下降53.0%，同比下降51.7%，成交集中在沣东新城的国际科创商务广场、搜宝中心，沣西新城的西部云谷；
- **成交价方面**：本月西咸新区办公成交价9973元/㎡，环比上涨18.2%，同比上涨31.4%。

2022年10月西咸新区办公供销价走势图

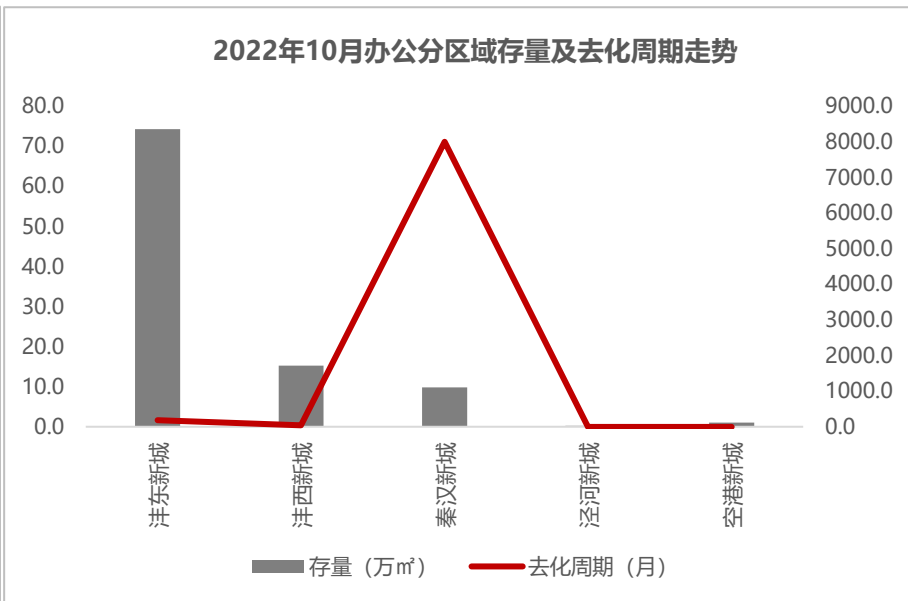
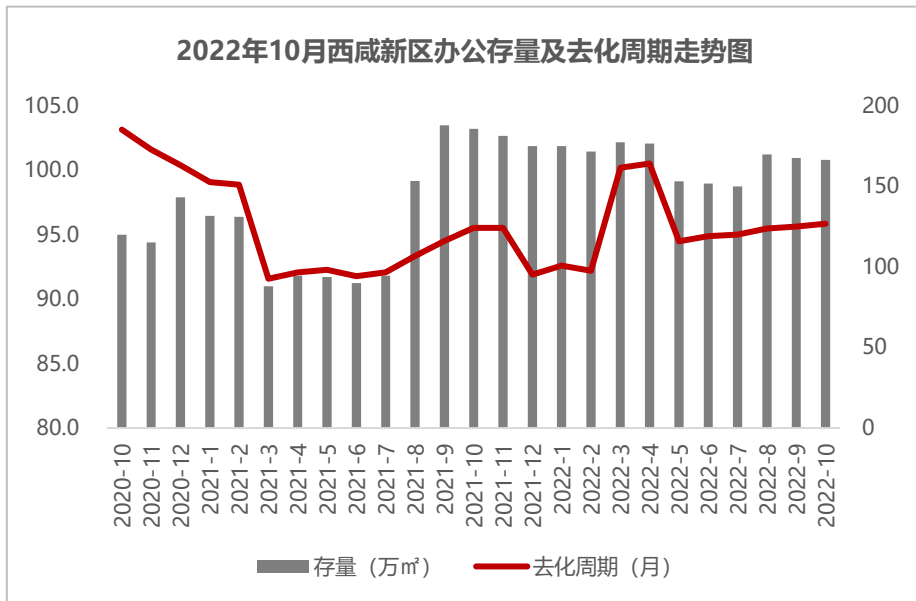


2022年10月办公分区域供销价图



◆ 本月西咸新区办公存量持续高位，去化周期涨至127个月；沣西新城去化周期最短

- **西咸新区**：本月西咸新区办公存量100.8万㎡，环比下降0.1%，去化周期涨至127个月；
- **分区域**：沣东新城存量最高为74.3万㎡，沣西新城去化周期最短为39个月。

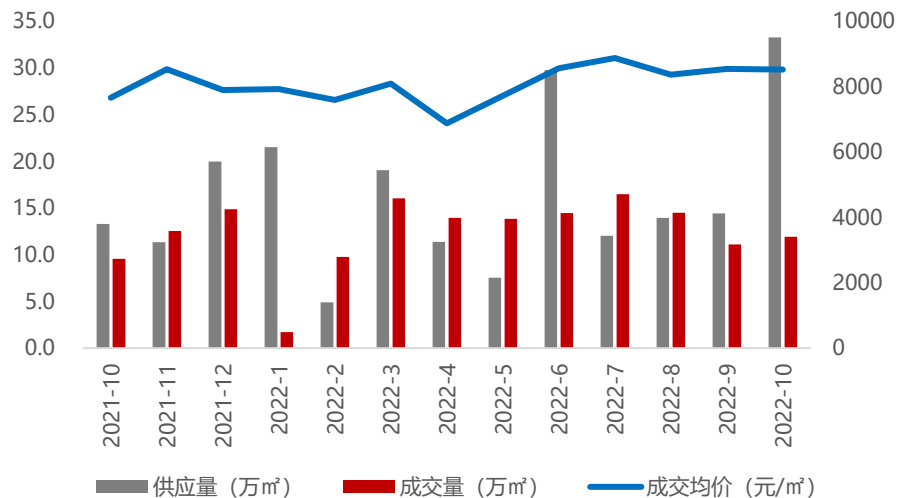


备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

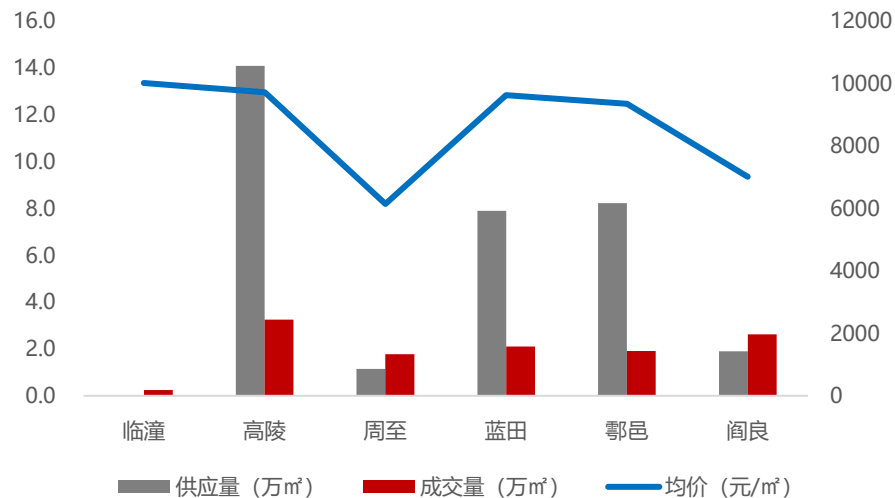
◆ 本月近郊商品住宅供应放量，成交量涨价平；高陵、阎良、蓝田位居成交前三

- **供应量方面：**本月近郊商品住宅新增供应2678套、33.3万㎡，环比上涨130.7%，同比上涨150.1%；
- **成交量方面：**本月近郊商品住宅成交量上涨，商品住宅网签备案938套、11.9万㎡，环比上涨7.3%，同比上涨24.6%；
- **成交价方面：**本月近郊商品住宅成交价8530元/㎡，环比微降0.2%，同比上涨11.3%。

2022年10月近郊商品住宅供销价走势图

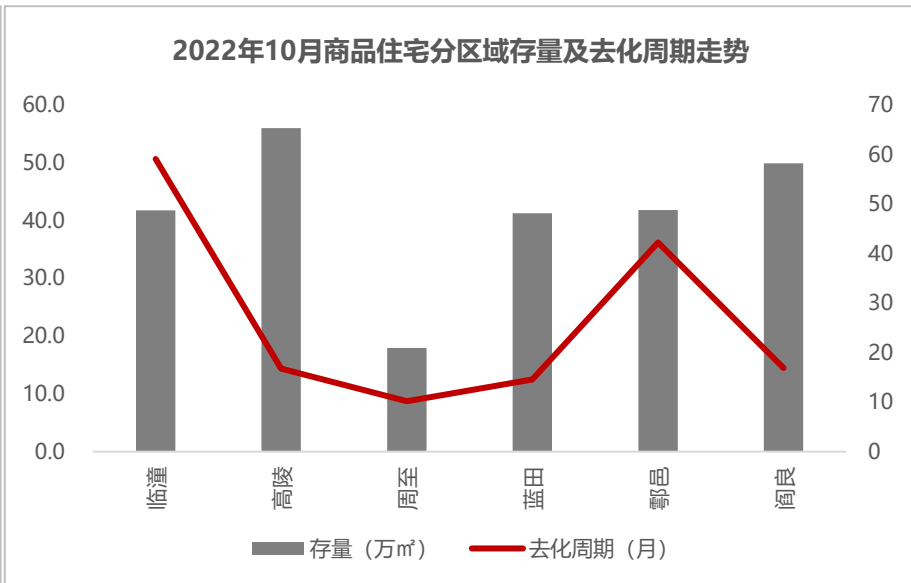
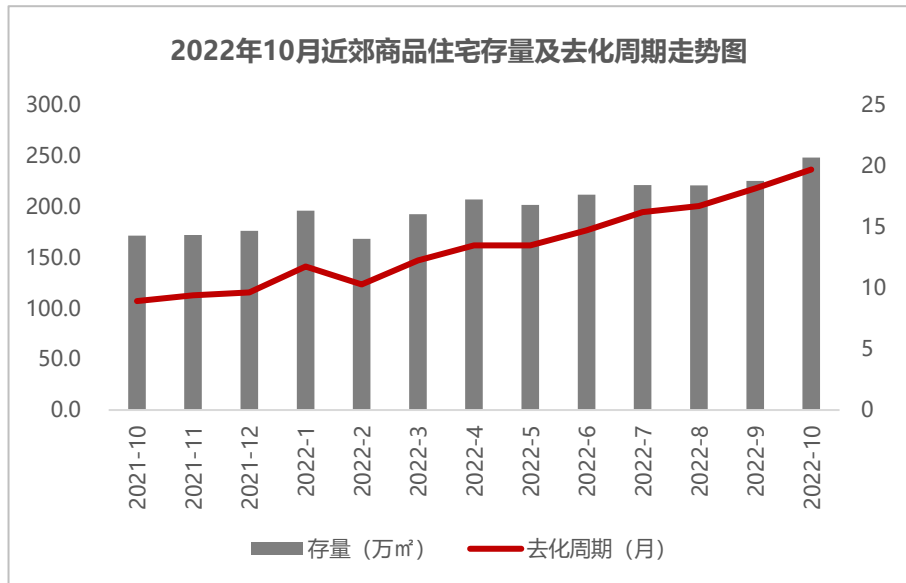


2022年10月商品住宅分区域供销价图



◆ 本月近郊商品住宅存量小幅上涨，去化周期20个月；临潼去化周期最长，周至去化周期最短

- **近郊**：本月近郊商品住宅存量248.7万㎡，环比上涨10.2%，去化周期涨至20个月；
- **分区域**：临潼存量为41.8万㎡，去化周期最长为59个月；周至存量为17.9万㎡，去化周期最短为10个月。



备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

◆ 本月航天城碧桂园云顶、高新龙湖双珑原著分别位居住宅、别墅销售金额排行首位

2022年10月大西安住宅成交金额排行TOP10					2022年10月大西安别墅成交金额排行TOP10				
排名	项目全名	成交金额 (亿元)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)	排名	项目全名	成交金额 (亿元)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	碧桂园云顶	8.7	240	22484	1	龙湖双珑原著	2.6	46	25136
2	万科东望	6.0	264	17957	2	招商华宇长安玺	0.7	12	29046
3	南飞鸿十年城	4.7	397	12708	3	中远白鹿汀洲	0.3	13	14530
4	绿城春和印月	4.5	172	19672	4	云和悦	0.2	5	18246
5	绿城西安全运村	3.6	122	16798	5	曲江流光云谷	0.1	2	48702
6	保利锦上	3.4	179	14945	6	绿城桂语云境	0.1	3	22991
7	金泰观澜府	2.4	56	22954	7	福星惠誉美术城云玺	0.1	4	12805
8	龙湖青云阙	2.4	75	23969	8	万科四季花城	0.1	3	16647
9	御锦城	2.3	85	16692	9	招商央玺	0.1	1	40642
10	赛格国际中京坊	2.2	72	17627	10	三迪灞河壹號	0.1	1	38410

商品房市场|各物业排行

◆ 城南的盛安广场排名本月公寓销售金额第一，航天城碧桂园云顶以及曲江绿地曲江名城分别位居商业、办公销售金额第一

2022年10月大西安公寓成交金额排行TOP10					2022年10月大西安商业成交金额排行TOP10					2022年10月大西安办公成交金额排行TOP10				
排名	项目全名	成交金额 (亿元)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)	排名	项目全名	成交金额 (亿元)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)	排名	项目全名	成交金额 (亿元)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	盛安广场	1.5	225	13510	1	碧桂园云顶	0.7	14	20471	1	绿地曲江名城	0.6	44	8695
2	明丰阿基米德	0.7	140	10299	2	红星天铂	0.3	19	42951	2	九树	0.5	4	27166
3	世茂都	0.6	105	12101	3	华润置地未来城市	0.3	18	18466	3	龙湖天际	0.5	30	9267
4	荣民捌号	0.5	11	20889	4	新兴骏景园	0.3	3	13500	4	禾盛京广中心	0.4	12	10691
5	融创曲江印	0.4	3	35324	5	西安华南城	0.3	9	3569	5	国瑞西安金融中心	0.3	6	19367
6	龙湖天际	0.3	72	9448	6	富力白鹭湾	0.3	11	16945	6	华润二十四城	0.3	15	7835
7	赛格国际中京坊	0.3	35	9043	7	普华浅水湾	0.3	10	16209	7	东方亿象城	0.2	20	9971
8	雅居乐湖居笔记	0.2	101	5848	8	碧桂园高新云墅	0.3	10	22534	8	招商局丝路中心	0.2	9	11897
9	万达天鼎	0.2	2	31665	9	龙发昭慧天街	0.2	45	8705	9	绿地国港新里城	0.2	8	11434
10	华润置地万象城	0.2	54	8272	10	金科博翠天宸	0.2	5	24571	10	曲江文化创意大厦	0.1	4	9146

◆ 2022年1至10月前十房企总销额同比下降9%，降幅持续收窄，碧桂园集团、绿城中国、万科地产位居榜单前三甲

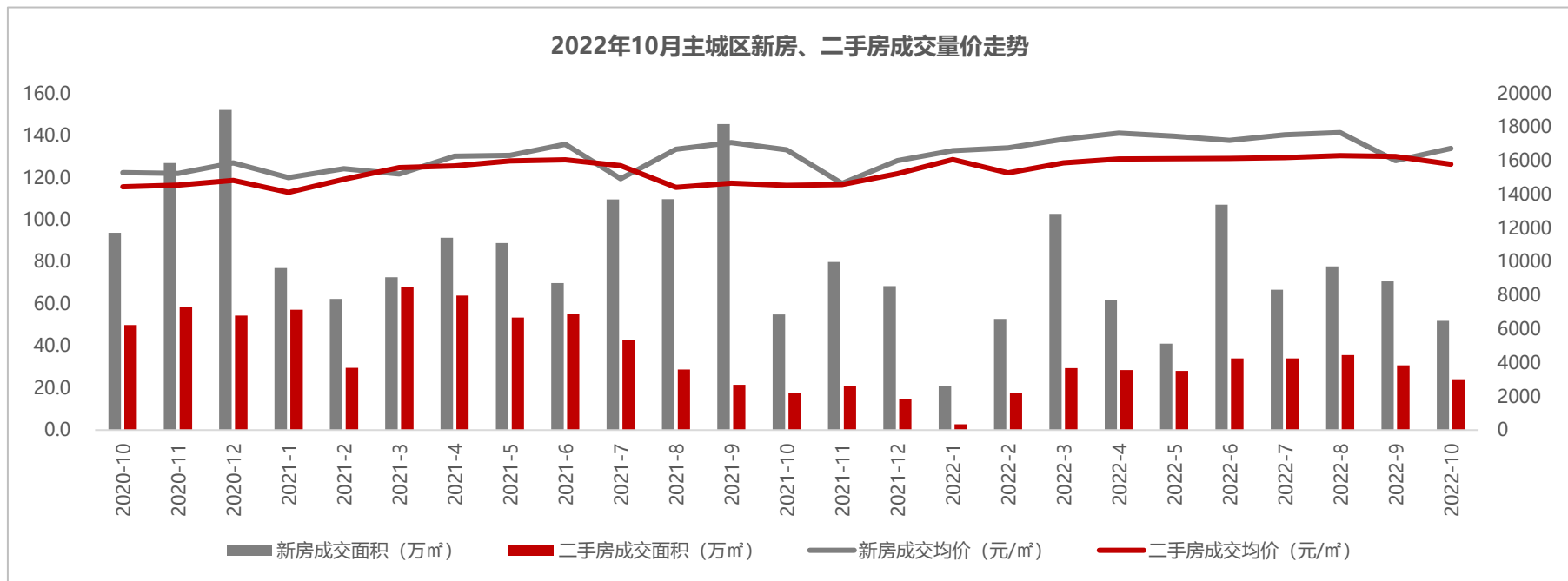
2022年1至10月西安前十房企总销额712亿元，同比下降9%；总销售面积421.38万㎡，同比下降21%；成交均价16897元/㎡，同比上涨15%；碧桂园集团、绿城中国、万科地产位居榜单前三甲。

2022年1至10月大西安房企成交金额排行TOP10					2021年1至10月大西安房企成交金额排行TOP10				
排名	房企名称	成交金额 (亿元)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)	排名	房企名称	成交金额 (亿元)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	碧桂园集团	113.60	3830	19592	1	融创中国	178.35	9852	16392
2	绿城中国	94.97	5851	15276	2	碧桂园集团	93.38	3247	18866
3	万科地产	94.63	7168	14457	3	绿地控股	78.99	7790	11984
4	华润置地	86.70	5872	16197	4	中海地产	78.98	4576	17624
5	招商蛇口	74.18	4815	16644	5	招商地产	65.39	4590	16508
6	融创中国	58.77	2784	17265	6	绿城中国	64.35	6162	11964
7	龙湖集团	54.75	4021	17299	7	保利发展	58.29	5287	15528
8	天地源股份	48.69	3608	16965	8	金辉集团	56.08	5284	13958
9	金地地产	47.79	3201	16948	9	华润置地	52.92	5438	13180
10	中天集团	37.92	1058	25150	10	西咸新区交大科技创新港发展有限公司	51.93	2975	10276

商品房市场|二手房市场|成交对比

◆ 本月二手房成交量持续下降，价格小幅回落，新房与二手房成交量比仍为2:1

- 10月主城区二手住宅成交面积24.1万㎡，环比下降21.4%，同比上涨36.1%；二手住宅成交均价15797元/㎡，环比下降2.9%，同比上涨8.6%；
- 10月主城区新房与二手房成交量比为2:1，上年同期新房与二手房成交量比为3:1。

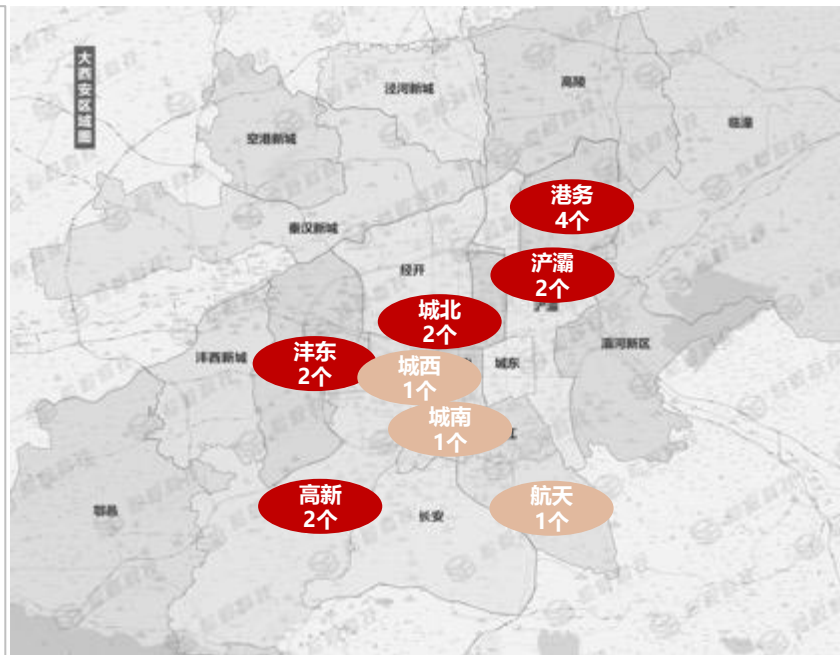
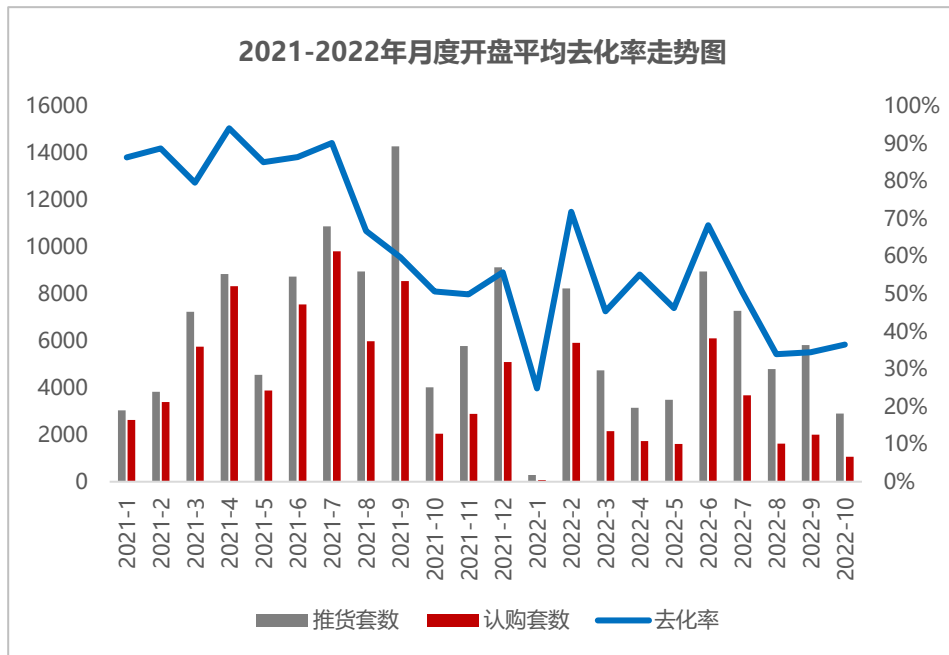


04 微观监测

- 开盘表现
- 价格公示
- 典型楼盘

◆ 受疫情防控等因素影响，10月西安开盘项目推售房源量大幅下降，集中于港务、高新、浐灞等区域，开盘去化率持续低位

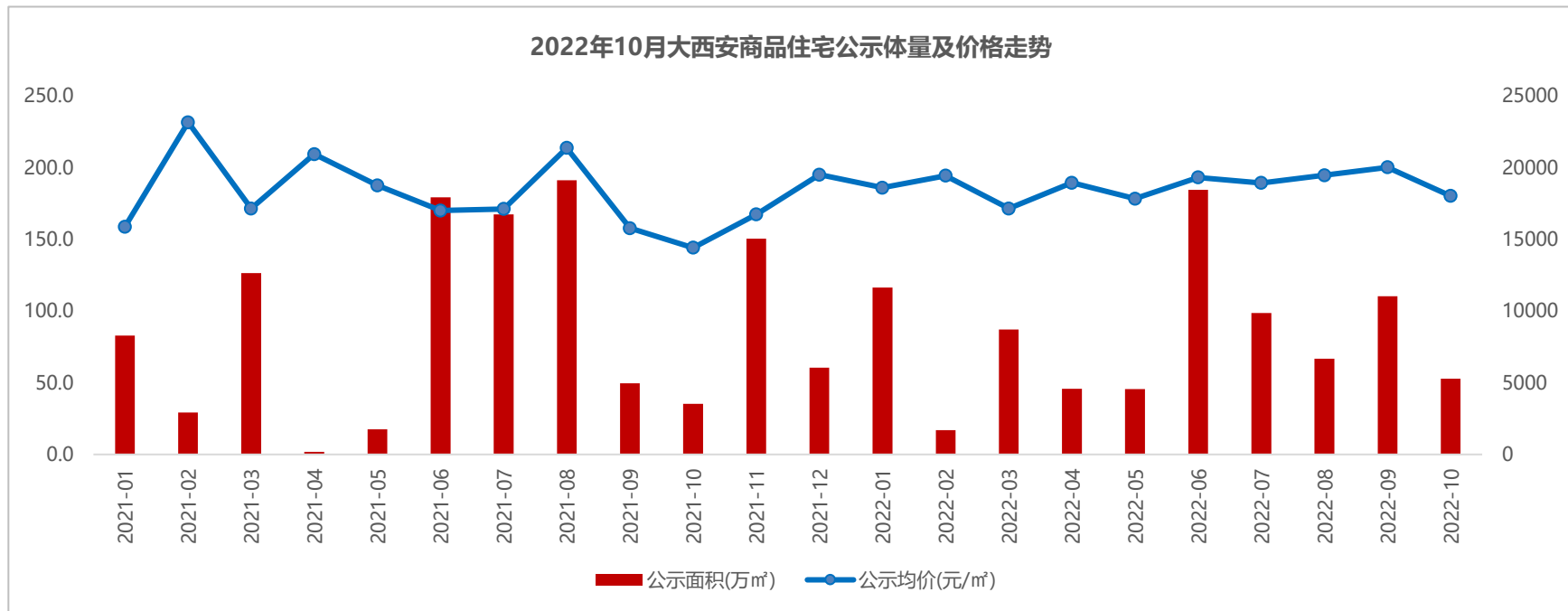
据创典重点项目监测，10月全市共15个项目举行开盘活动，项目主要分布于港务、高新、浐灞等区域；推货2903套，环比下降50%；成交1059套，环比下降47%；开盘去化率36%，相比上月上涨2个百分点。



微观监测|开盘表现|详表

开盘日期	区域	项目名称	建筑类型	推售楼栋	开盘方式	户型	推货量	认筹量	认购量	去化率	成交均价 (元/㎡)	装修类型
10.7	港务区	绿城西安全运村	小高层	6#,7#,12#	摇号开盘	四室	120	1397	120	100%	16872	毛坯
10.14		雲玥府	高层	12#,13#	自行开盘	两室,三室	172	83	21	12%	14804	毛坯
10.2		电建地产泖悦长安	小高层	3#,4#	自行开盘	三室	132	94	25	19%	17574	毛坯
10.22		保利锦上	高层	4#,5#	自行开盘	三室	220	167	150	68%	15188	毛坯
10.27	沪灞	自然界	小高层	5#	摇号开盘	三室,四室	26	127	23	88%	35826	精装
			叠拼	13#,14#,16#,20#,25#,30#,31#		四室	18		13	72%	37056	毛坯
10.21		招商央玺	小高层	2#	自行开盘	三室,四室	27	20	15	56%	21509	精装
10.27	城北	翡丽西安	高层	4#	自行开盘	两室,三室,四室	286	121	90	31%	16122	毛坯
			小高层	5#		三室,四室	88		11	13%	16800	毛坯
10.29		大明宫金茂府	高层	6#,7#	自行开盘	三室	92	26	9	10%	25178	毛坯
10.25	沣东	中南上悦城	小高层	1#	自行开盘	三室	68	41	37	54%	16979	精装
			洋房	11#		四室	36		8	22%	19047	精装
10.14		绿城西安和庐	叠拼	11#,12#,15#	自行开盘	三室,四室	53	7	6	11%	35345	毛坯
10.22	高新	碧桂园高新云墅	高层	6#,9#,10#	自行开盘	两室,三室,四室	296	126	35	12%	23408	精装
10.30		龙湖青云阙	高层	11#,14#,15#,16#	自行开盘	三室,四室	353	255	23	7%	24689	毛坯
			洋房	9#,17#		四室	40		8	20%	29388	毛坯
10.31	城南	金地中央公园	高层	7#,9#,12#	摇号开盘	两室,三室	589	629	255	43%	19242	毛坯
10.16	城西	天朗雲峯	高层	11#	摇号开盘	两室,三室,四室	266	308	194	73%	15030	毛坯
10.30	航天城	招商华宇长安玺	叠拼	8#	摇号开盘	三室,四室,五室	21	48	16	76%	28033	简装

- ◆ 本月全市共19个项目、4058套房源获得价格审批，公示均价18038元/m²，环比下降10%，其中翡丽西安、紫薇越秀馨樾府、金地玖峯悦均为首次价格公示



微观监测|价格公示

区域	项目名称	公示楼栋	业态	面积段	总套数	总面积(m ²)	公示均价(元/m ²)	装修情况
产霸	河与墅	11#	叠拼	162-325	9	1953.58	29974	毛坯
	招商西安序	14#	大平层	214-304	31	9293.03	35719	毛坯
	招商央玺	4#	大平层	167-204	34	6798.54	23243	精装
	万科雁鸣湖	22#,23#	小高层	110-135	94	11908.41	20291	毛坯
	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	
港务区	电建地产泷悦长安	5#	小高层	108-130	72	8577.72	17910	毛坯
	华润紫云府	7#,9#,10#,14#	小高层	113-195	312	41251.34	15285	毛坯
	金地玖峯悦	1#,2#	小高层	102-187	116	14122.76	16635	毛坯
高新	天琴湾	13#,14#	高层	84-128	408	46007.22	17637	毛坯
	龙湖青云阙	8#	高层	131-192	60	9396.26	27295	毛坯
		9#	洋房	213-247	20	4496.68	30431	毛坯
城西	鼎城悦玺	3#	小高层	94-102	48	4664.96	22002	毛坯
		5#	高层	99-104	162	16340.4	18201	毛坯
	紫薇西棠	1#,2#,6#	高层	89-157	420	55831.53	16009	毛坯
城北	翡丽西安	4#,6#	高层	84-149	538	65097.09	15951	毛坯
		5#	小高层	147-175	90	14579.77	16800	毛坯
城东	金泰唐618	2#,12#	高层	178-364	102	24686.68	28647	毛坯
长安	忆江南	12#	高层	73-117	298	28442.51	13350	毛坯
航天城	绿城春和印月	22#,24#,25#	高层	125-143	202	27622.64	19451	毛坯
沔西	保利三一云城	5#,9#	高层	118-196	184	26172.98	17033	精装
		2#,8#,10#	小高层	144-195	136	22135.7	18478	精装
秦汉	紫薇越秀馨樾府	1#,6#	小高层	87-122	268	29655.02	11436	毛坯
泾河	黄冈学府城	7#,10#,12#	高层	82-122	400	43837.44	13242	精装

【基础信息】项目位于高新软件新城，总建面39万m²，规划28栋小高层、高层，产品定位品质改善，预计11月中旬开盘



项目基础信息			
项目地址	西安高新区丝路软件城天谷五路与云水六路交汇处东南角		
开发商	保利发展	项目定位	品质改善
占地面积	149亩	建筑面积	39万m ²
容积率	2.8	绿化率	35%
物业类型	高层、小高层	装修情况	毛坯
总栋数	28栋	总户数	1838户
车位配比	1:1.8	车位数	3445个
户型面积	三房128m ² 、143m ² 四房170m ² 、180m ²	价格	首批次26103元/m ²
楼面价	12663元/m ²	销售阶段	待售
首开时间	2022年11月	交房时间	2025年3月31日
物业公司	保利物业	物业费	3元/m ² .月
项目配套	<p>交通配套: 邻近地铁12号线(规划中, 距离项目约800米)、高新有轨电车(在建中)、地铁三号线二期(规划中)、地铁11号线(规划中)</p> <p>教育配套: 幼儿园、高新第二十小学、高新第四初级中学</p> <p>商业配套: 项目东侧高端商业中心(规划中)</p> <p>医疗配套: 西安启迪儿童医院(在建中)、陕西省交通医院(规划中)</p> <p>生态配套: 中央公园(规划中)、云水公园、鹤鸣湖公园(规划中), 西侧28公里沣惠绿道</p>		

微观监测|典型楼盘|保利天汇

【产品规划】项目规划28栋2T2H纯板式高层与小高层住宅，配建1所幼儿园，产品设计为128㎡三房、143㎡三房及四房、170㎡四房、180㎡四房，每户配备独立电梯，入户花园全赠送及阳台半赠送等



物业类型	梯户比	面积	功能	套数	套数占比
高层	2T2H	128	三室两厅两卫	518	28%
		143	三室两厅两卫 四室两厅两卫	1090	59%
170		四室两厅两卫	115	6.5%	
180		四室两厅两卫	115	6.5%	
小高层					
合计				1838	100%



128m²三室两厅两卫



143m²三室两厅两卫



143m²四室两厅两卫



170m²四室两厅三卫



180m²四室两厅三卫 (端厅户型)

【建筑立面】采用大面积双层中空LOW-E玻璃+香槟色/银色铝板打造公建化外立面，并搭配“飞翼”屋顶造型打造“流体”曲线立面



微观监测|典型楼盘|保利天汇

【内部配套】项目配备下沉式庭院会所，设置图书室、影音室、健身场地和泳池，并在7#、9#设置约700㎡双架空层泛会所，设置亲子游乐室等活动空间；同时在北侧设置沿街商业，并配建一所幼儿园



【样板间展示】



THANKS!

本报告的数据来源：本报告中所有数据均为创典资源信息中心采集整理，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。

• **若有任何疑问，请致电：**029-88450100；

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>

• 欢迎各位客户给我司提出宝贵的意见和建议！

