

2022年

西安房地产市场周报

【11.21-11.27】

▾ 本周楼市看点 ▾

宏观环境

央行下调金融机构存款准备金率0.25个百分点，合计释放长期资金5000亿元

土地市场

土地市场推出3宗217亩土地，成交6宗195亩土地，其中软件新城板块3宗住宅用地由高新地产底价摘得

数据楼市

本周大西安商品房供应43.5万 m^2 ，环比下降17%，成交24.2万 m^2 ，环比下降3%

创典监测

本周西安共10盘价格公示，合计2510套房源，均价19548元/ m^2

PART 01 宏观环境

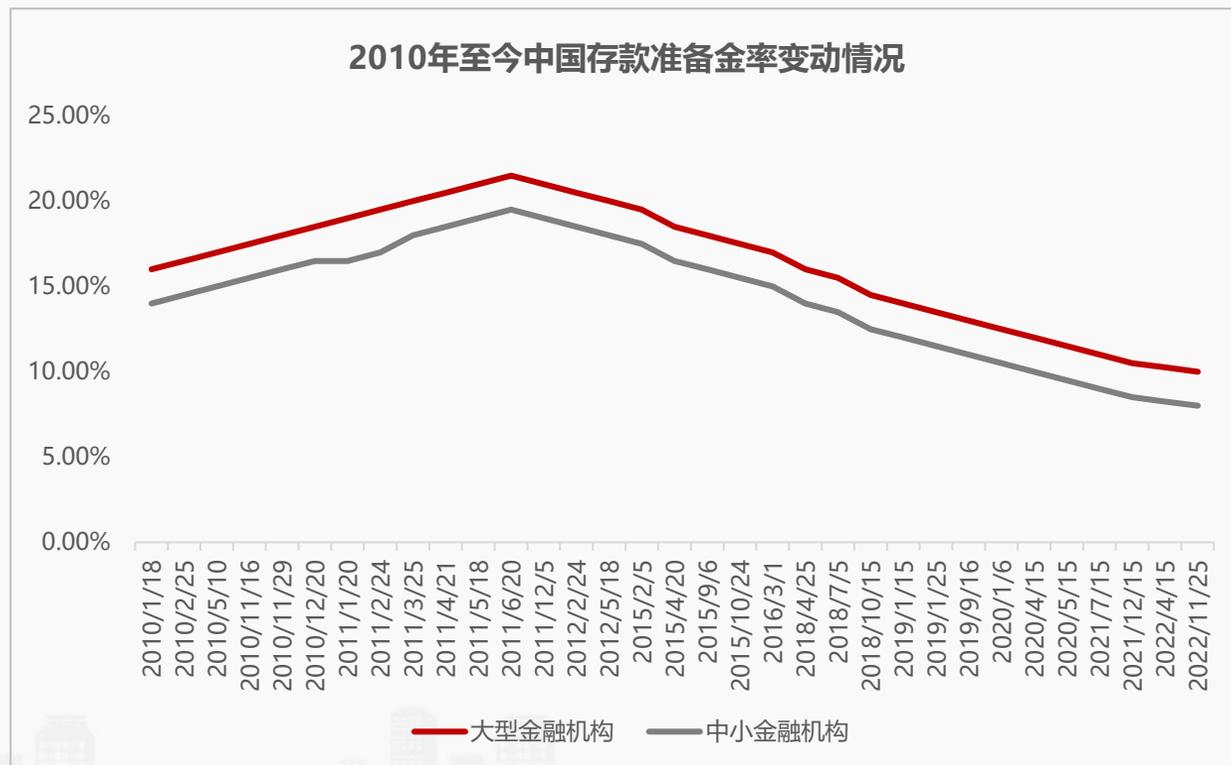
- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



1.1 楼市政策

◆ 央行下调金融机构存款准备金率，表明货币政策将有一定边际放松，有利于降低社会融资成本，缓解经济发展压力；结合房地产调控政策的适度松绑，预计对房地产业融资环境产生一定边际利好

为保持流动性合理充裕，促进综合融资成本稳中有降，落实稳经济一揽子政策措施，巩固经济回稳向上基础，中国人民银行11月25日宣布，决定于2022年12月5日降低金融机构存款准备金率0.25个百分点(不含已执行5%存款准备金率的金融机构)。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率约为7.8%。



此次降准的目的：

- 1、此次降准为全面降准，合计释放长期资金约5000亿元，确保资金流动性合理充裕，优化金融机构资金结构，增加金融机构长期稳定资金来源，增强金融机构资金配置能力，加大对实体经济的支持力度；
- 2、引导金融机构积极运用降准资金支持受疫情严重影响行业和中小微企业，促进降低社会综合融资成本，缓解经济发展压力。

PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交



2.1 土地供应

◆ 第47周西安土地市场共推出3宗217亩开发用地，其中航天和港务奥体中心板块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	航天	HT01-1-60	航天基地航天北路以北、航天西路以东、神舟二路以西	93	住宅	3.11
2	港务	GW1-15-4	港务区港安路以北、奥体大道以东	83	住宅、商服	2.2
3	港务	GW2-13-5	港务区港兴三路以南、和顺路以西	41	商服	4.5
合计				217		

2.2 土地成交

◆ 第47周西安土地市场共成交6宗约195亩开发用地，其中高新区丝路软件城板块3宗住宅用地由高新地产以14.68亿元底价摘得，楼面单价11183元/m²，城北北辰大道板块1宗76亩住宅用地，被未央城建底价摘得，楼面单价7908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	航天	HT01-25-37-1	航天基地东长安街以南、雁塔南路以西、神舟二路以东	25	商务金融	5	2.8	2790	12%	陕西丽宇置业有限公司	
2	航天	HT01-25-37-2		15	娱乐康体	1.5					
3	城北	WY9-13-385	未央区北辰大道西侧、帽珥冢村东侧、永信路南侧、规划路北侧	76	住宅	2.8	11.2	7908	0%	未央城建	
4	高新	GX3-32-12	高新区鱼化街办科技四路以南、化龙一路以西	28	住宅	2.5	5.2	11293	0%		
5	高新	GX3-34-2-1	高新区鱼化街办鱼斗路以北、科技一路以南、西三环以东、化龙三路以西	28	住宅	2.5	5.1	11117	0%	高新地产	
6	高新	GX3-34-22	高新区鱼化街办彩虹路以北、鱼斗路以南、化龙三路以西、西三环以东	24	住宅	2.5	4.4	11129	0%		
合计				195							

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齐降，成交价小幅上扬；其中商品住宅供应降幅超6成、成交量稳价涨

2022年第47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	13.5	13.9	17637	0.0	2.9	13424	4.8	2.2	16096	0.0	0.5	12392	43.5	24.2	14052
环比	-64%	1%	4%	—	35%	23%	621%	-24%	73%	—	-32%	9%	-17%	-3%	13%
同比	-65%	-24%	18%	—	31%	-5%	91%	-16%	-6%	—	-64%	7%	-5%	-17%	7%

3.2 主城/住宅供销概况

◆ 本周大西安商品住宅供应降幅明显，成交量稳价涨；浐灞、高新、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5个，商品住宅新增供应1085套、13.5万㎡，环比下降55.1%，同比下降64.9%，供应主力为浐灞的高科麓湾国际社区、陕建东元府，港务区的金地玖峯悦，城北的文景雅苑，城东的华清学府城；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量基本持平，商品住宅网签备案898套、12.2万㎡，环比下降1.0%，同比下降24.1%，成交主力为浐灞的陕建东元府，高新的金泰观澜府，城南的金地中央公园，城西的天朗大兴郡；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价17972元/㎡，环比上涨4.5%，同比上涨18.6%。

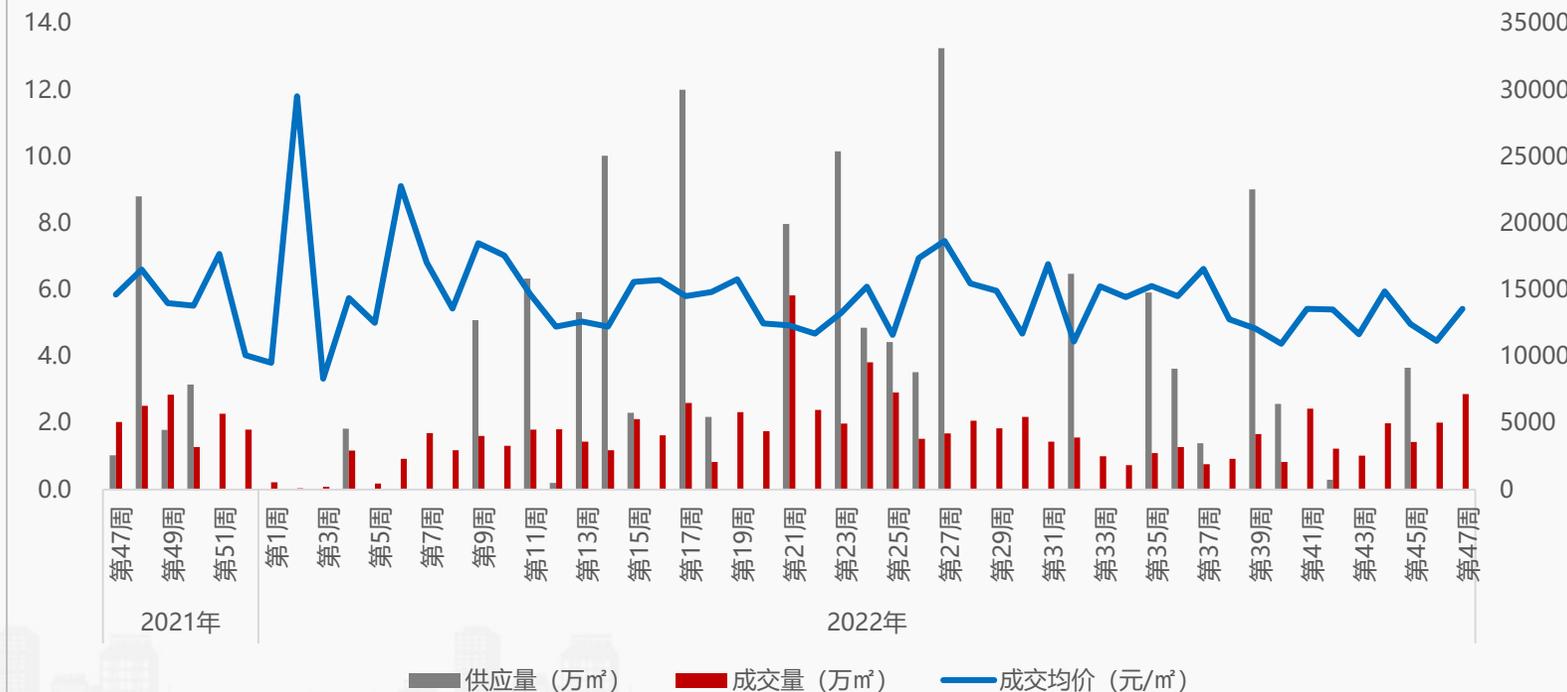


3.2 主城/公寓供销概况

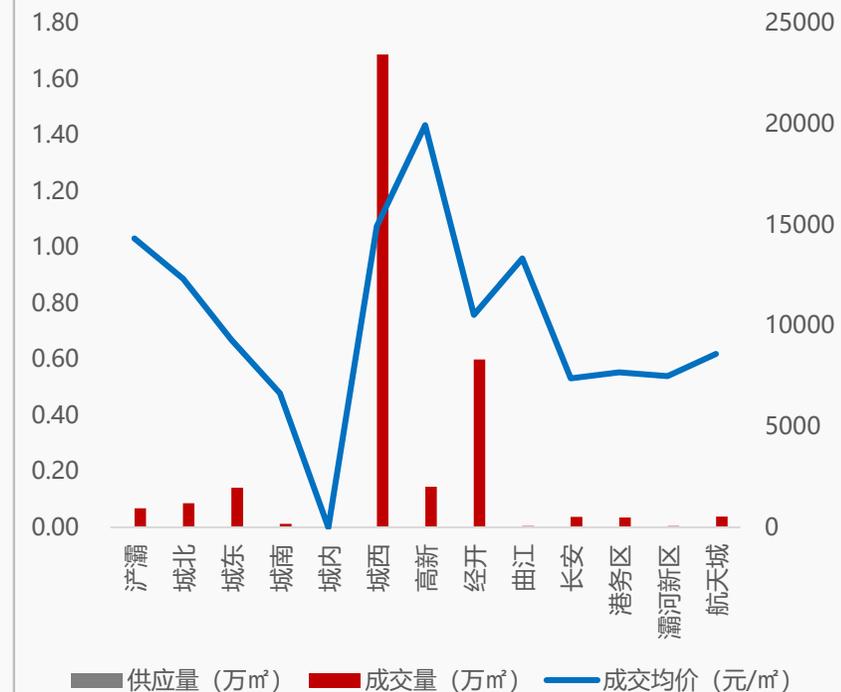
◆ 本周主城区公寓持续无供应，成交量价齐涨；城西、经开、高新位居主城区成交前三

- **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持续上涨，公寓网签备案585套、2.9万㎡，环比上涨42.3%，同比上涨41.0%，成交集中在城西的老城根蓝光雍锦世家，经开的明丰伯马都，高新的荣民捌号；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价13567元/㎡，环比上涨21.6%，同比下降7.3%。

2022年第47周主城区公寓供销价走势图



2022年第47周公寓分区域供销价图

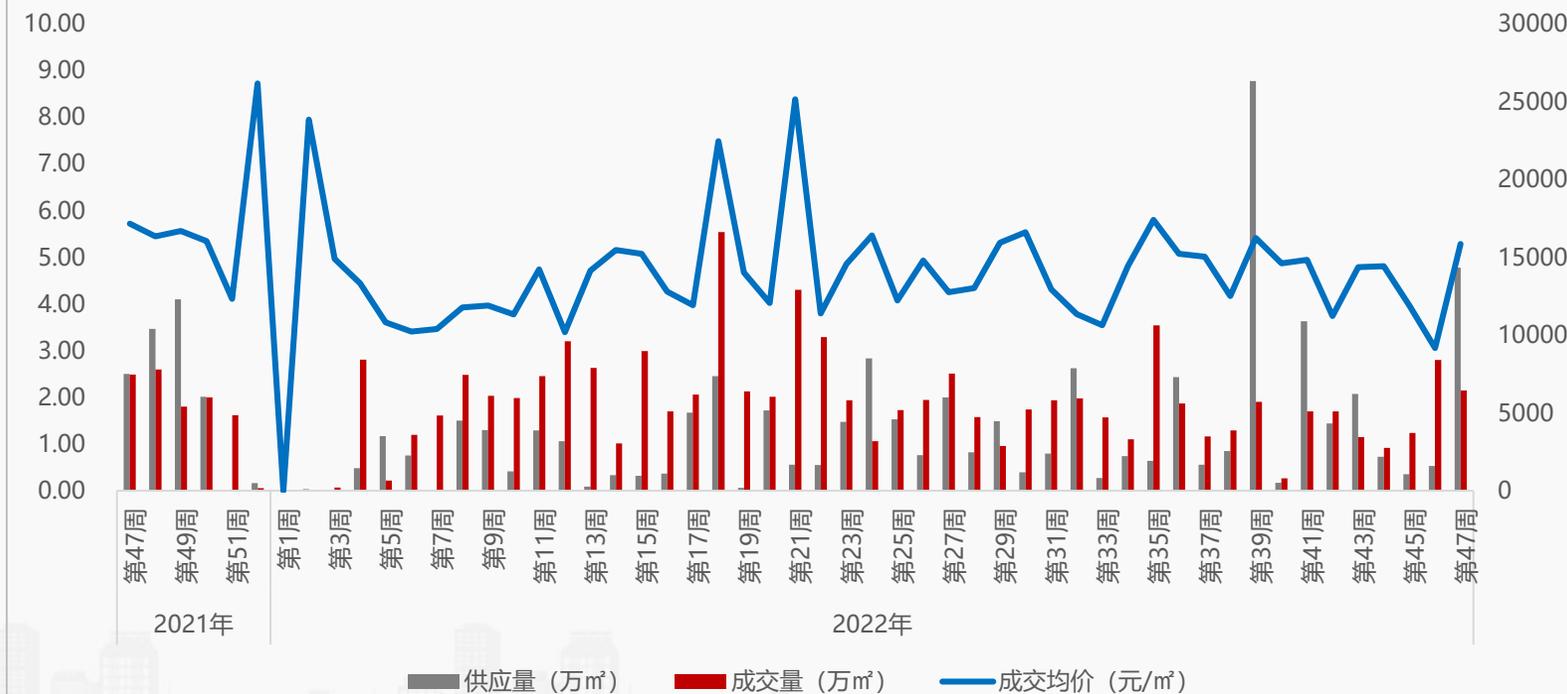


3.2 主城/商业供销概况

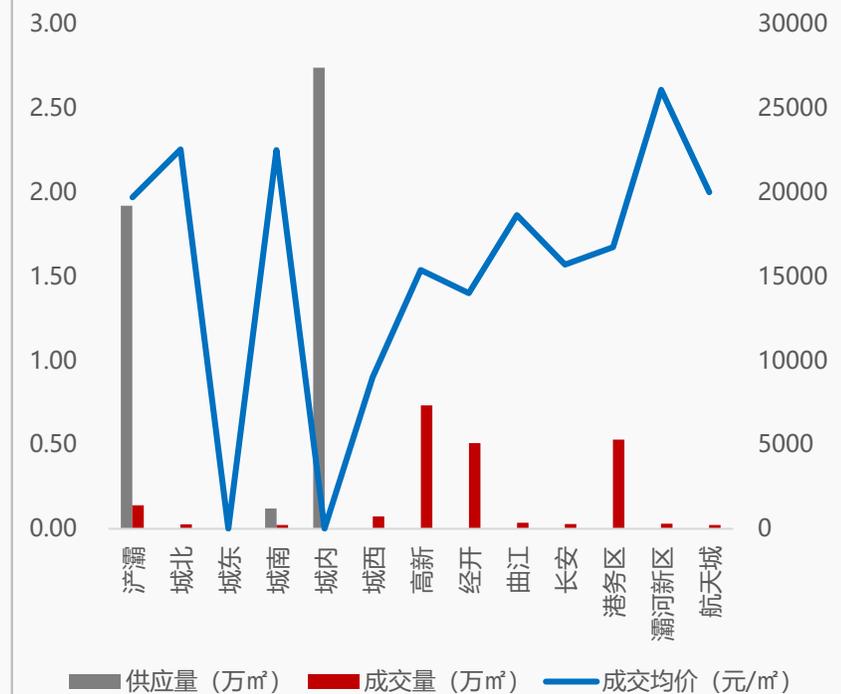
◆ 本周主城区商业供应放量，成交量跌价涨；高新、港务区、经开位居主城区成交前三

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目5个，商业新增供应214套、4.8万㎡，环比上涨798.4%，同比上涨91.0%，供应来自浐灞的陕建东元府、海伦湾、高科麓湾国际社区，城南的金地中央公园，城内的中贸风华宫；
- **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105套、2.2万㎡，环比下降23.2%，同比下降13.6%，成交集中在经开的经发大厦，高新的万科翡翠国宾、天地源云水天境，港务区的绿地璀璨天城；
- **成交价方面：**本周主城区商业成交价15875元/㎡，环比上涨73.1%，同比下降7.6%。

2022年第47周主城区商业供销价走势图



2022年第47周商业分区域供销价图

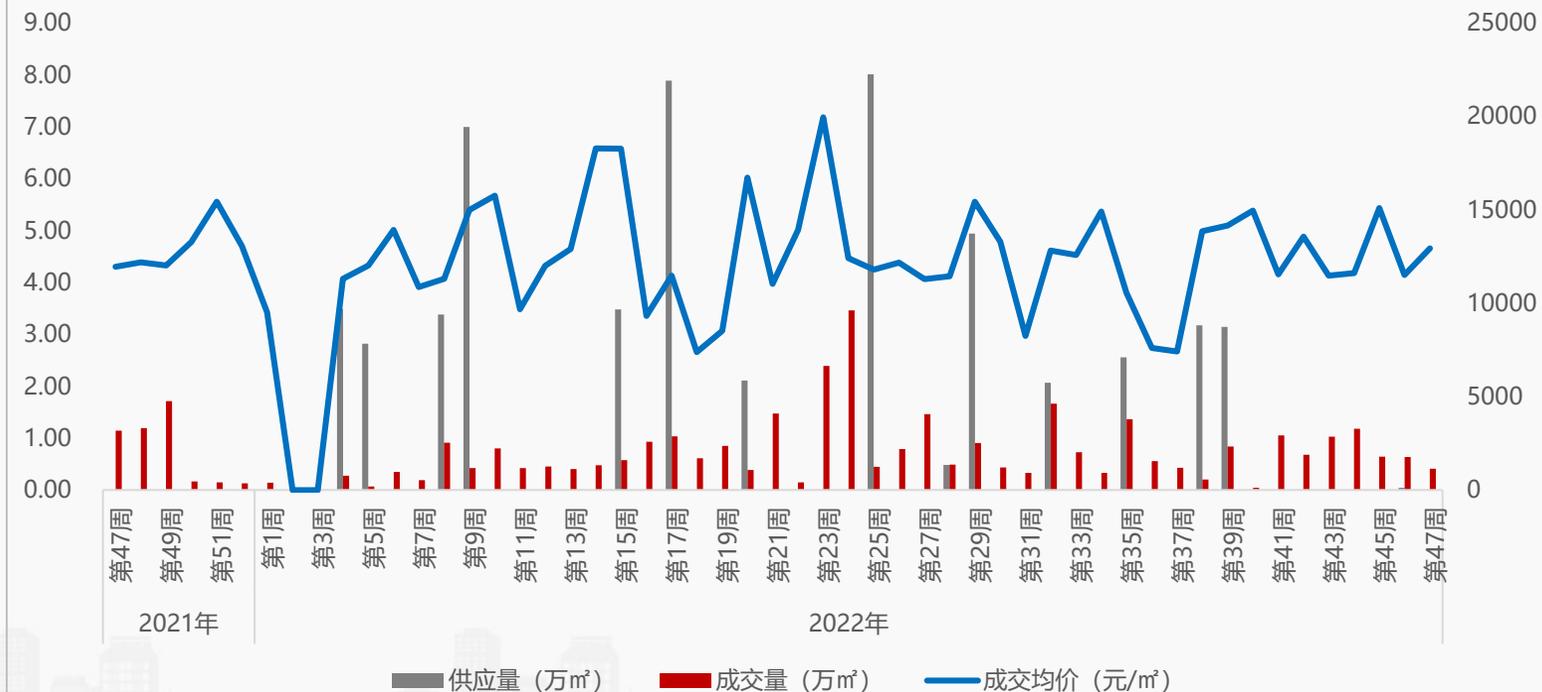


3.2 主城/办公供销概况

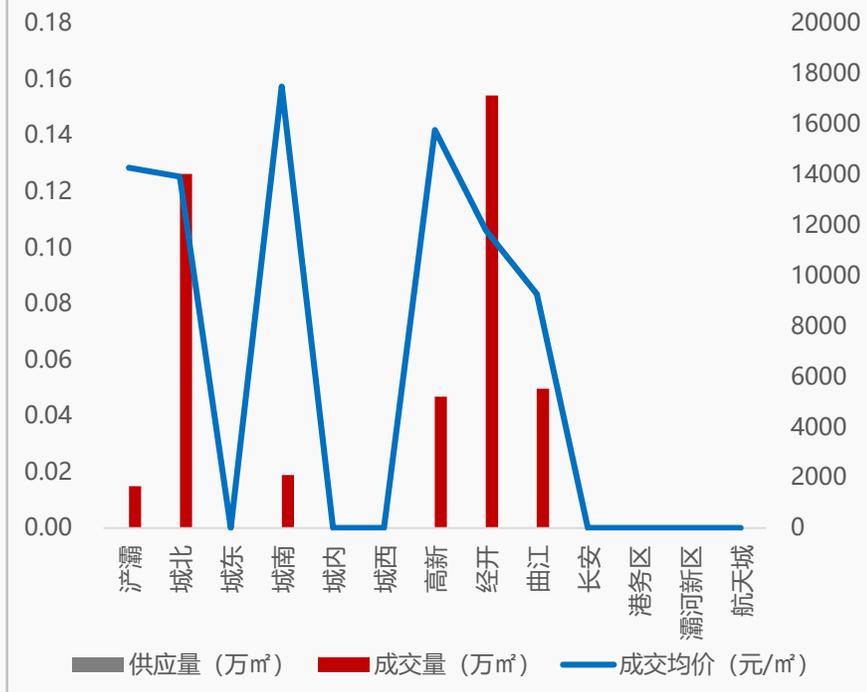
◆ 本周主城区办公无供应，成交量跌价涨；经开、城北、曲江位居主城区成交前三

- **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回落，办公网签备案29套、0.4万㎡，环比下降35.5%，同比下降64.1%，成交集中在城北的中国铁建西派国际，经开的保利拉菲公馆及金融创新中心，曲江的绿地曲江名城；
- **成交价方面：**本周主城区办公成交价12948元/㎡，环比上涨12.4%，同比上涨8.3%。

2022年第47周主城区办公供销价走势图



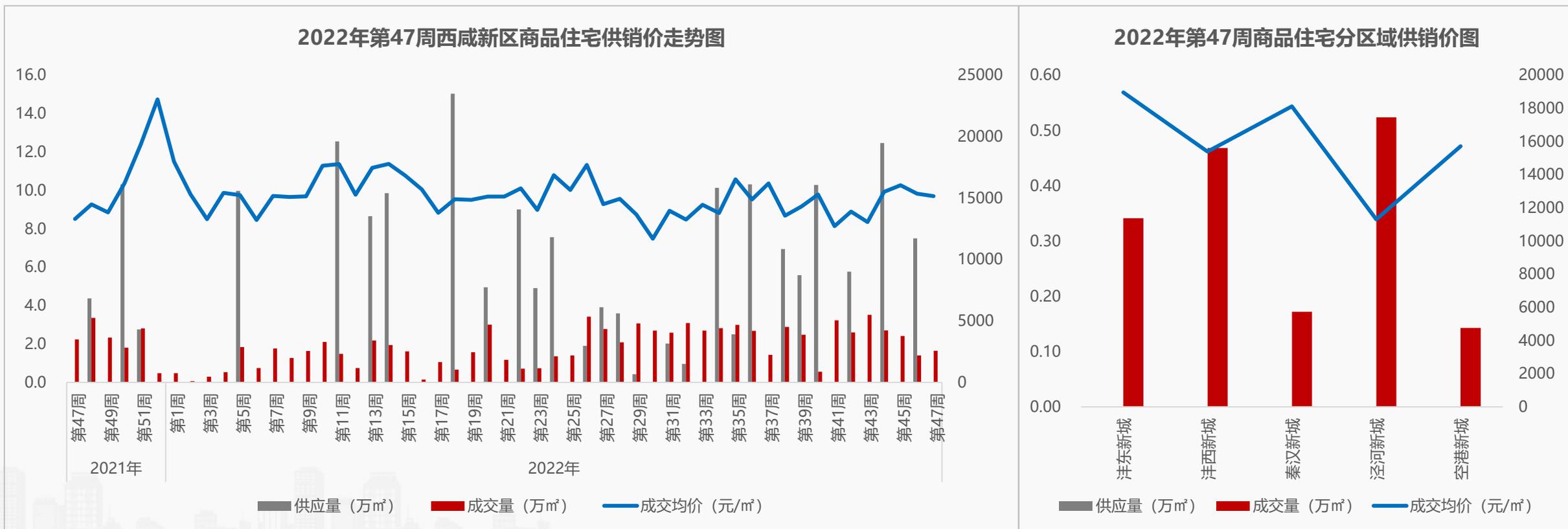
2022年第47周办公分区域供销价图



3.3西咸/住宅供销概况

◆ 本周西咸商品住宅无供应，成交量涨价稳；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125套、1.6万㎡，环比上涨17.3%，同比下降26.2%，成交集中在泾河新城的滨江翡翠城，沣西新城的科为城学府，沣东新城的万科未来星光；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价15159元/㎡，环比下降1.3%，同比上涨13.9%。



3.3西咸/公寓供销概况

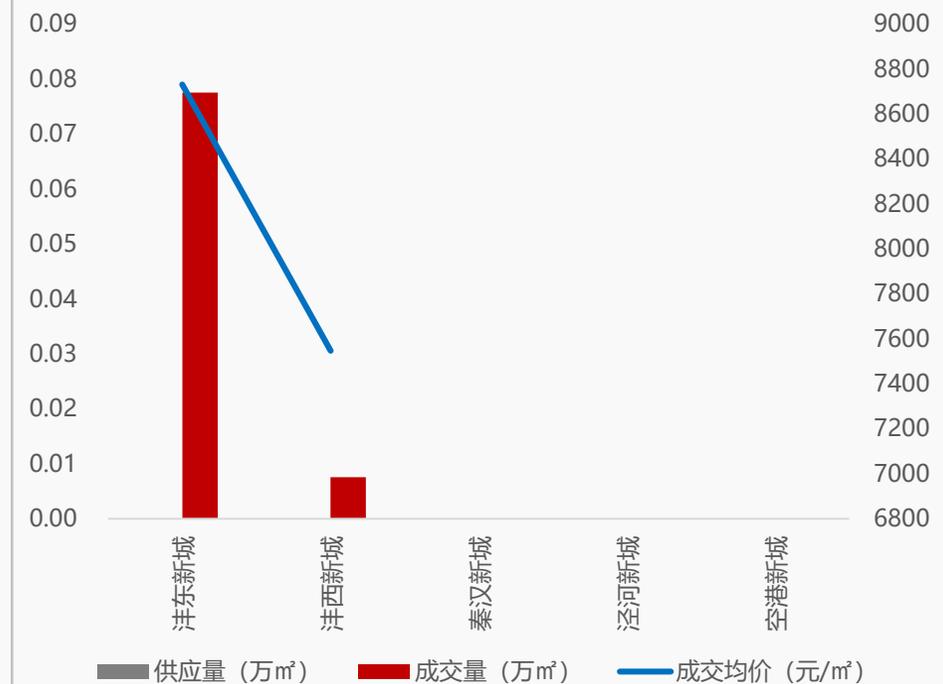
◆ 本周西咸公寓持续无供应，成交量跌价涨； 沣东新城、沣西新城位居西咸新区成交前列

- **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量大幅下滑，公寓网签备案21套、0.1万㎡，环比下降49.0%，同比下降61.3%，成交集中在沣东新城的华润置地万象域、保利和光尘樾；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价8627元/㎡，环比上涨4.7%，同比下降9.0%。

2022年第47周西咸新区公寓供销价走势图



2022年第47周公寓分区域供销价图

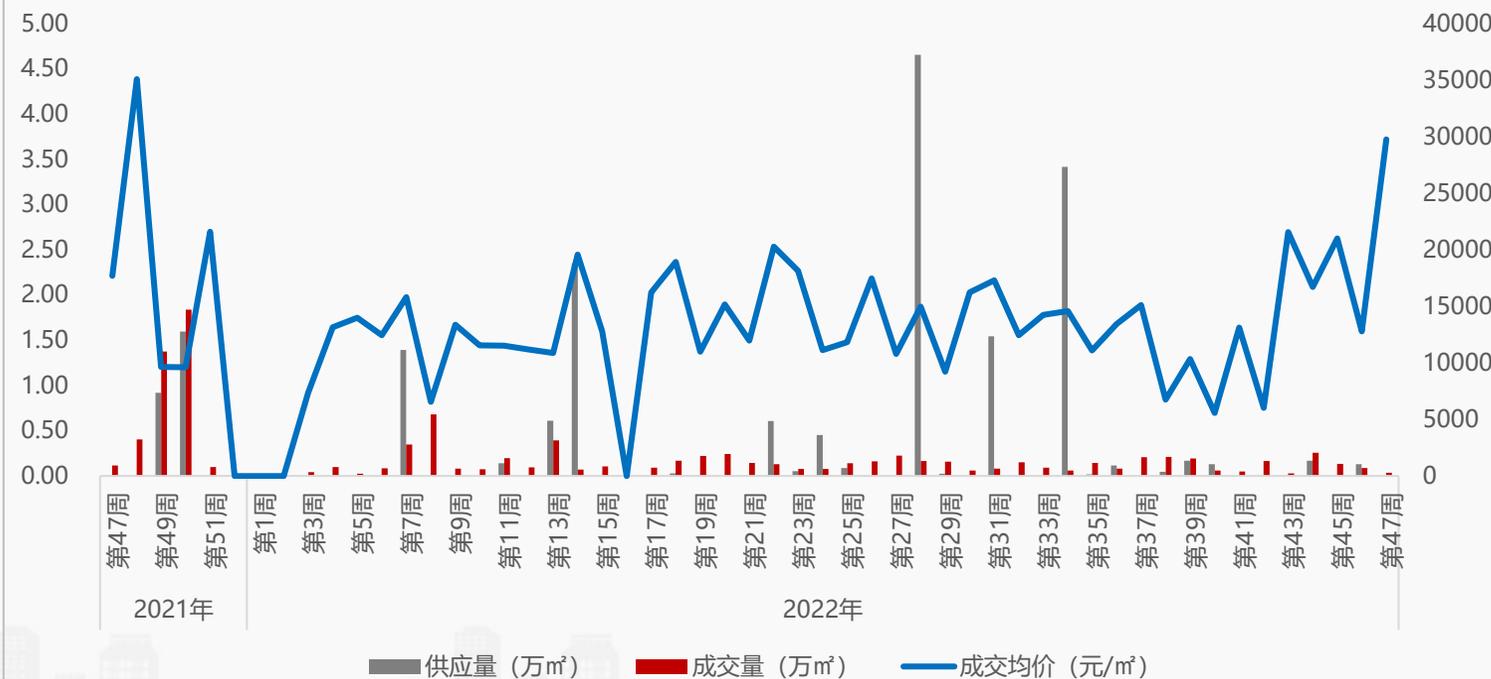


3.3西咸/商业供销概况

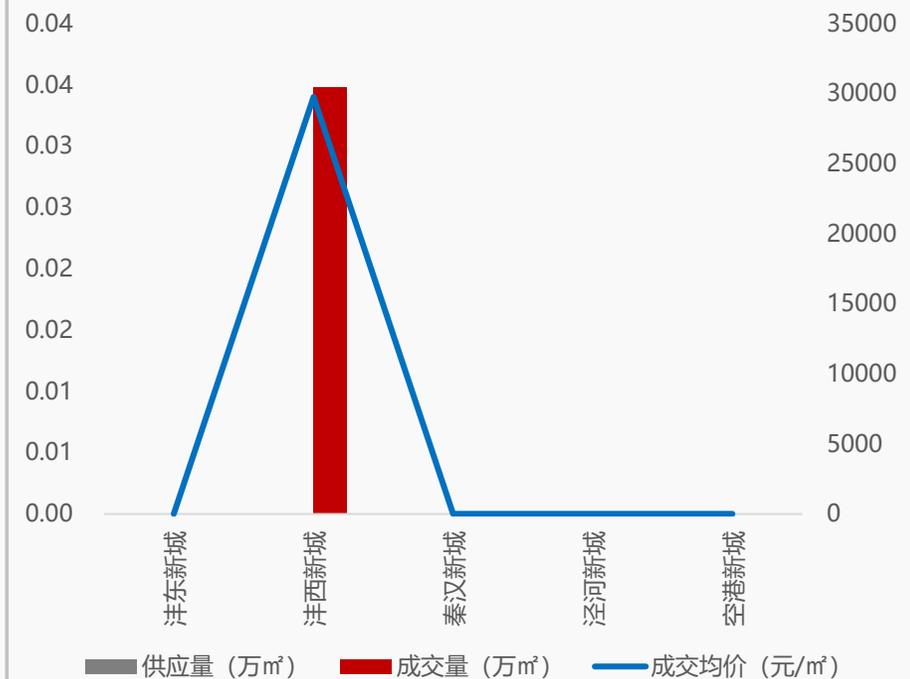
◆ 本周西咸商业无供应，成交集中于沣西新城的中国西部科技创新港

- **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：**本周西咸新区商业降幅扩大，商业网签备案10套、0.03万㎡，环比下降60.7%，同比下降70.0%；
- **成交价方面：**本周西咸新区商业成交价29769元/㎡，环比上涨132.6%，同比上涨68.2%。

2022年第47周西咸新区商业供销价走势图



2022年第47周商业分区域供销价图

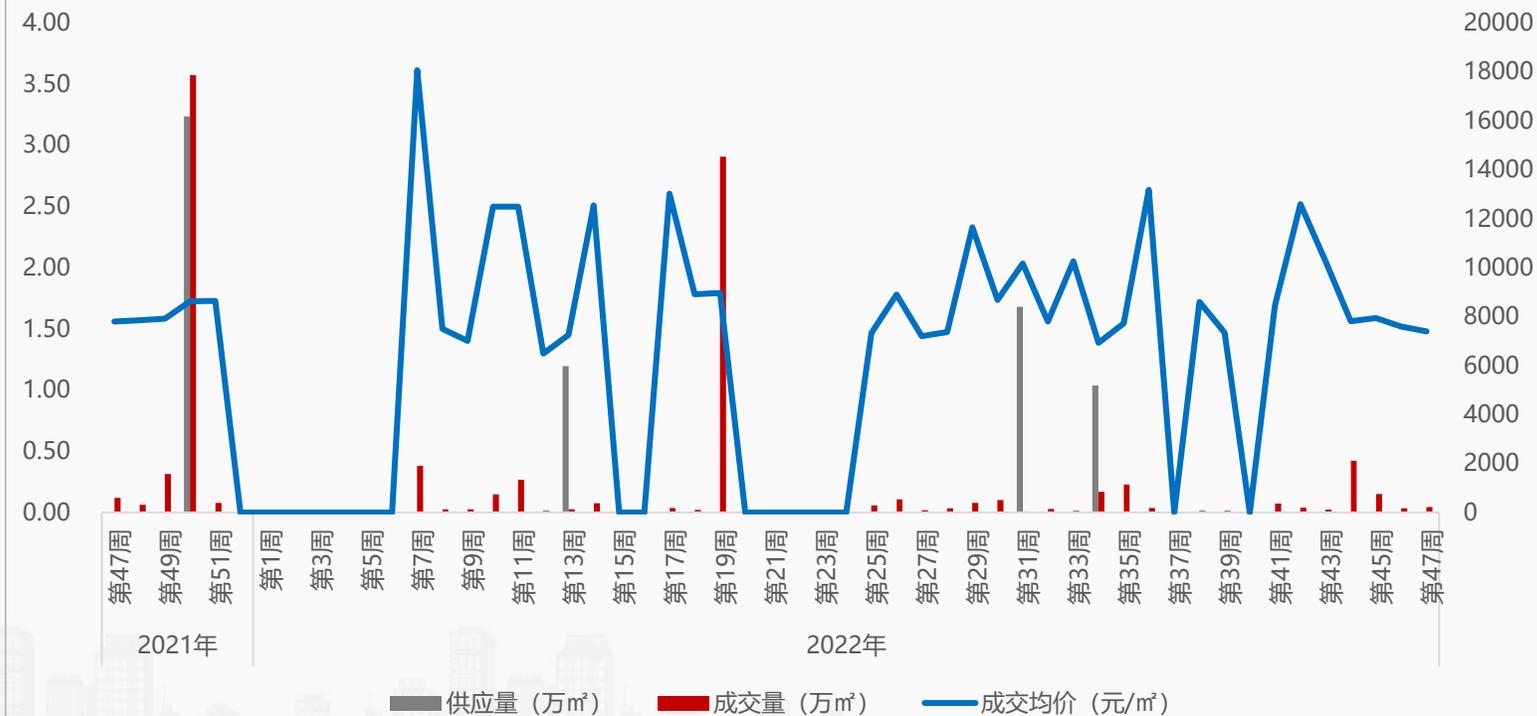


3.3西咸/办公供销概况

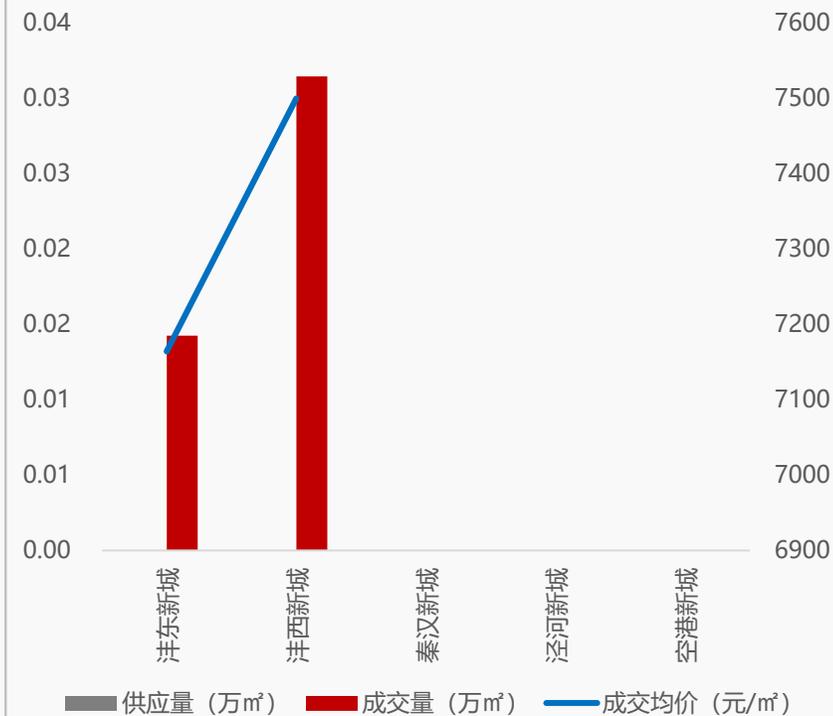
◆ 本周西咸办公持续无供应，成交量涨价跌；沣西新城、沣东新城位居西咸新区成交前列

- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目0个，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低位，办公网签备案2套、0.05万㎡，环比上涨38.3%，同比下降61.7%，成交集中在沣西新城的沣西国际大厦，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7395元/㎡，环比下降2.6%，同比下降5.2%。

2022年第47周西咸新区办公供销价走势图



2022年第47周办公分区域供销价图



3.4商品房销售排行

第47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	陕建东元府	131959314	10415.53	97	12669
2	金泰观澜府	218519528	9816.29	55	22261
3	金地中央公园	134753129	7125.97	59	18910
4	天朗大兴郡	99230366	6579.46	61	15082
5	浐灞金融小区	21501405	5250.51	39	4095

第47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	老城根蓝光雍锦世家	249398212	16649.26	364	14980
2	明丰阿基米德	56780604	5513.32	112	10299
3	赛格国际中京坊	8922929	949.73	11	9395
4	荣民捌号	16314625	738.82	4	22082
5	龙湖天际	4309356	473.87	9	9094

第47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	中国铁建西派国际	17180360	1149.88	11	14941
2	保利拉菲公馆	9205456	1002.58	6	9182
3	金融创新中心	8991015	540.17	2	16645
4	绿地曲江名城	4607792	496.82	3	9275
5	沣西国际大厦	2359500	314.6	1	7500

第47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	招商华宇长安玺	106336134	3777.24	17	28152
2	湾流	16320000	1122.82	3	14535
3	世园大公馆	15259590	732.94	2	20820
4	荣德河与墅	10848853	457.24	2	23727
5	自然界江月	13757809	335.63	1	40991

第47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	经发大厦	71412492	5100.08	5	14002
2	万科翡翠国宾	16700000	3295.71	2	5067
3	绿地璀璨天城	48000000	2623.57	1	18296
4	天地源云水天境	61746060	2271.13	9	27187
5	中海寰宇天下	22154772	1377.71	17	16081

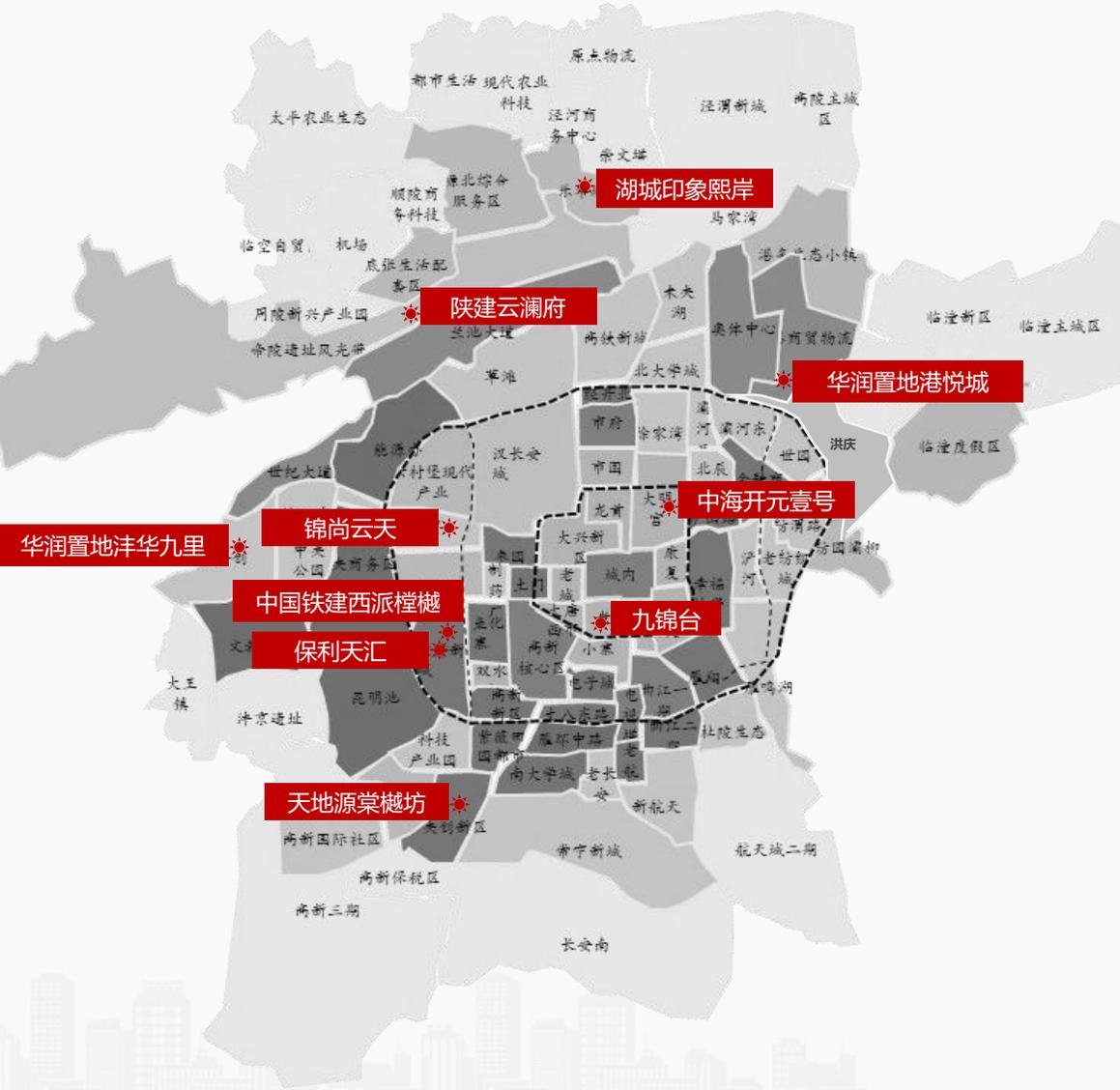
PART 04 创典监测

- 价格公示
- 意向登记
- 开盘监测



4.1价格公示

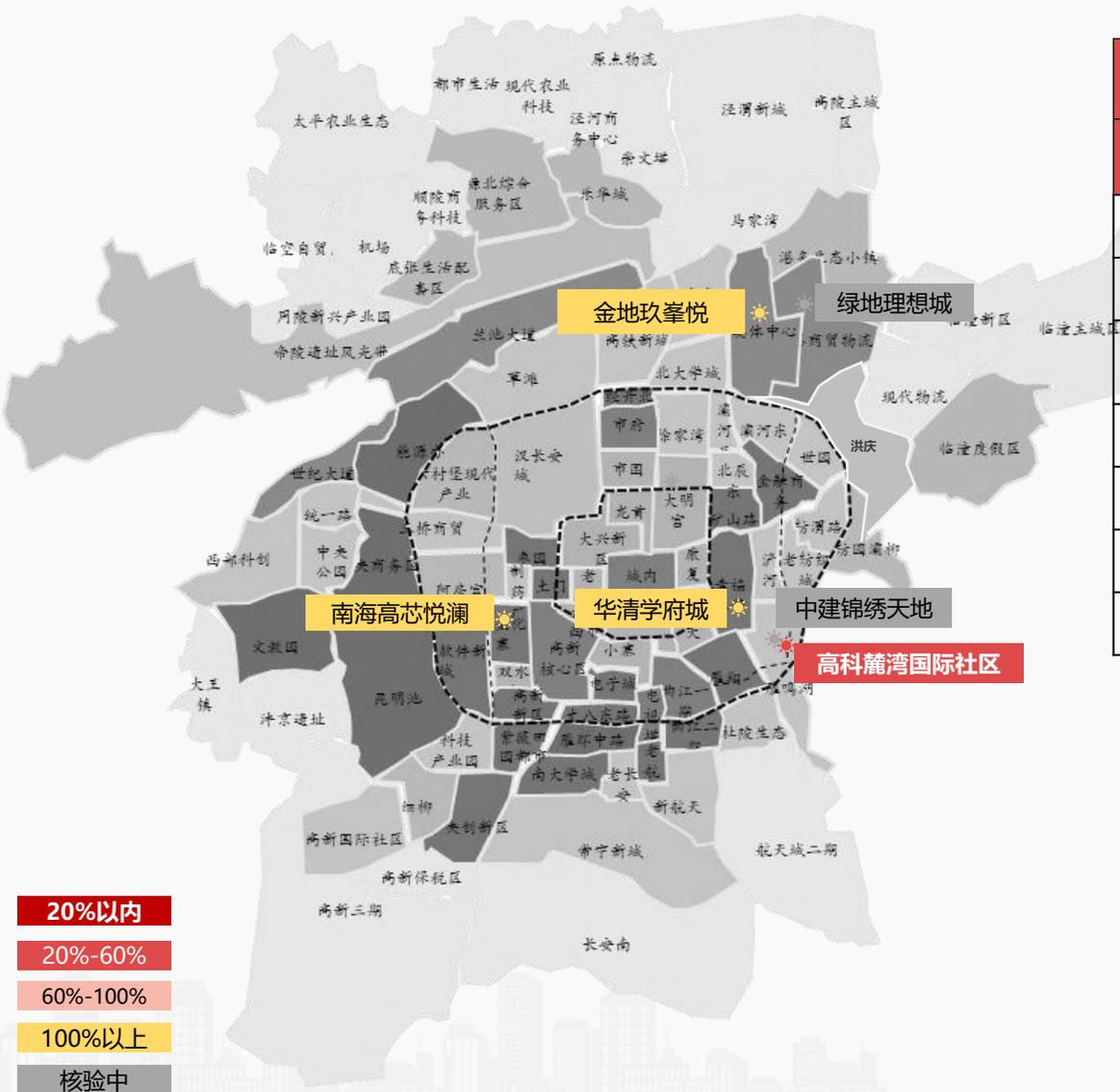
◆ 第47周共计10盘价格公示，合计2510套房源，均价19548元/m²，其中锦尚云天为首次价格公示



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	沣东	锦尚云天	1#,2#	高层	57-145	352	30559.66	13859	毛坯
2	高新	天地源棠樾坊	3#,5#,6#	高层	112-150	254	30357.69	26534	毛坯
3	高新	中国铁建西派樾樾	1#,8#	高层	144-193	130	23182.24	25480	毛坯
			7#,10#	小高层	183-223	62	13613.32	27132	毛坯
4	沣西	华润置地沣华九里	2#	高层	100-116	92	10647.54	20528	毛坯
			6#	小高层	136	68	9253.42	23714	毛坯
5	空港	陕建云澜府	3#,4#	小高层	98-119	136	14747.16	13977	毛坯
			9#,10#	洋房	140-152	56	8071.20	15657	毛坯
6	泾河	湖城印象熙岸	14#, 15#, 16#	小高层	142-238	148	23745.66	13122	毛坯
7	港务区	华润置地港悦城	2#,7#,15#	洋房	153-163	84	13580.38	15779	毛坯
			9#,10#,14#,16#,22#,24#,33#	小高层	91-142	457	55360.71	13803	毛坯
8	高新	保利天汇	3#,4#,5#,8#,11#	高层	125-144	344	47138.38	25338	毛坯
			12#	小高层	176	36	6332.04	28896	毛坯
9	城南	九锦台	16#	高层	92-183	208	29291.92	16603	毛坯
10	城北	中海开元壹号紫宸	18#,21#	大平层	180-408	83	20564.71	22537	毛坯
合计						2510	336446.03	19548	——

4.2意向登记

◆ 第47周西安共6个项目开启线上登记，合计供应1213套房源，登记人数2283个，核验通过人数1728个，整体中签率70%



2022年第47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/㎡)
11.21-11.23	1	港务区	绿地理想城	1#	46	—	88	—	高层14026
11.19-11.21	2	高新	南海高芯悦澜	9#,11#	276	143	229	160%	高层19217
11.21-11.23	3	浐灞	中建锦绣天地	17#,18#,19#,20#,21#,22#,23#,24#,25#,26#	91	—	220	—	叠拼29008
11.22-11.24	4	城东	华清学府城	74#	56	25	264	1056%	高层17839
11.19-11.24	5	浐灞	高科麓湾国际社区	7#,8#	1739	1508	348	23%	高层13967
11.22-11.24	6	港务区	金地玖峯悦	7#	75	52	64	123%	小高层17537
合计					2283	1728	1213	70%	—

【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。