

# 2022年

# 西安房地产市场周报

【12.12-12.18】

## ▾本周楼市看点▾

### 宏观环境

中央经济工作会议指出要确保房地产市场平稳发展，支持住房改善消费

### 土地市场

本周推出15宗903亩开发用地，成交3宗约223亩土地，成交地块均位于沣东新城和沣西新城

### 数据楼市

本周大西安商品房供应64.9万m<sup>2</sup>，环比上涨83%，成交21.7万m<sup>2</sup>，环比下降23%

### 创典监测

本周西安共5个项目开盘，推货1501套，成交1134套，开盘去化率76%



# PART 01 宏观环境

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



## 1.1 行业资讯

- 12月15日-16日，中央经济工作会议在北京举行，总结2022年经济工作，分析当前经济形势，部署2023年经济工作；针对房地产行业首次提出要保交楼、保民生、保稳定，并明确提出要满足房地产行业合理融资需求，防范化解地方政府债务风险。要因城施策，支持刚性和改善性住房需求，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

### 明年经济工作部署重点：

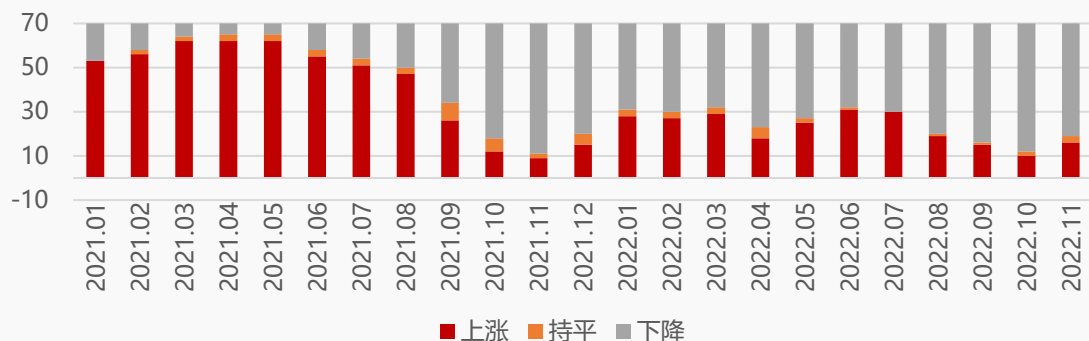
- 保持经济运行在合理区间。会议强调，要着力稳增长稳就业稳物价，保持经济运行在合理区间。
- 财政政策加力提效。会议指出，积极的财政政策要加力提效。保持必要的财政支出强度，优化组合赤字、专项债、贴息等工具，在有效支持高质量发展中保障财政可持续和地方政府债务风险可控。
- 货币政策精准有力。会议提出，稳健的货币政策要精准有力。要保持流动性合理充裕，保持广义货币供应量和社融规模增速同名义经济增速基本匹配，引导金融机构加大对小微企业、科技创新、绿色发展等领域支持力度。
- 着力扩大国内需求。会议强调，着力扩大国内需求。要把恢复和扩大消费摆在优先位置。增强消费能力，改善消费条件，创新消费场景。多渠道增加城乡居民收入，支持住房改善、新能源汽车、养老服务等消费。
- 有效带动全社会投资。会议提出，要通过政府投资和政策激励有效带动全社会投资，加快实施“十四五”重大工程，加强区域间基础设施联通。政策性金融要加大对符合国家发展规划重大项目的融资支持。
- 确保房地产市场平稳发展。会议强调，要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，同时要坚决依法打击违法犯罪行为。要因城施策，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题，探索长租房市场建设。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。
- 防范化解金融风险。会议指出，要防范化解金融风险，压实各方责任，防止形成区域性、系统性金融风险。

解读：本次会议明确明年经济工作的首要任务是提振信心，促进内需加快恢复，而房地产消费则是消费中的核心。因此对房地产的相关表述更为积极有力，结合12月15日，刘鹤副总理在第五轮中国-欧盟工商领袖和前高管对话中对房地产的支柱地位做了重申，预计在“房住不炒”主基调下，围绕“保交楼、保民生、保稳定”，满足房企合理融资需求，改善行业资产负债状况相关配套政策将加速落地，以引导市场预期和信心回暖；此外会议进一步强调要因城施策，支持刚性和改善性住房需求，意味着未来将会有更多购房需求端的措施出台，限价、限购、限贷等方面或继续放松，同时房贷利率、首付比例等政策或将持续优化。

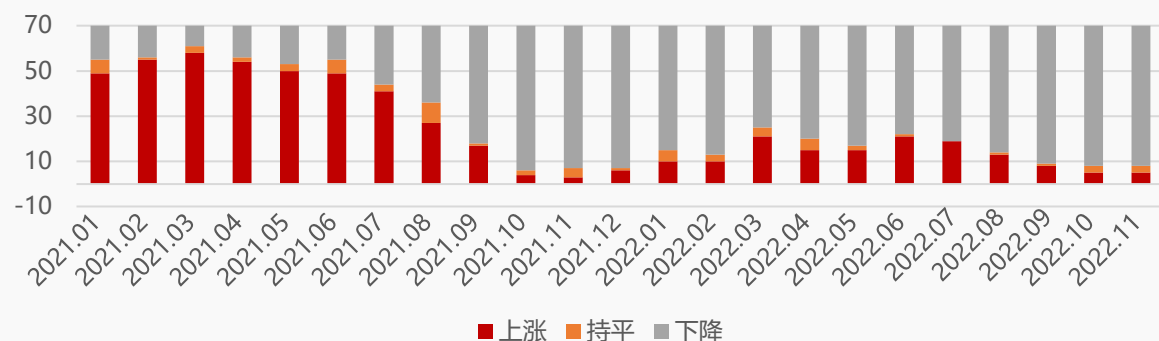
## 1.2 行业资讯

- 多利好政策修复市场信心，11月70城价格指数上涨城市数量增多，且新房价格跌幅有所收窄；新房价格环比上涨城市由10个上涨为16个下降城市由58个降至51个；新房价格环比下降0.2%，同比下降2.3%，降幅比上月分别缩小0.17个和0.11个百分点；二手房价格环比上涨、环比下跌的城市数量与10月保持一致。
- 西安新房环比销售价格依旧下降，降幅为0.3%（与10月持平），同比上涨1.4%（10月为1.8%），同比涨幅持续收窄；
- 西安二手住宅价格环比降0.7%（10月降0.2%），同比降2.3%（10月降2.1%），降幅有所增加。

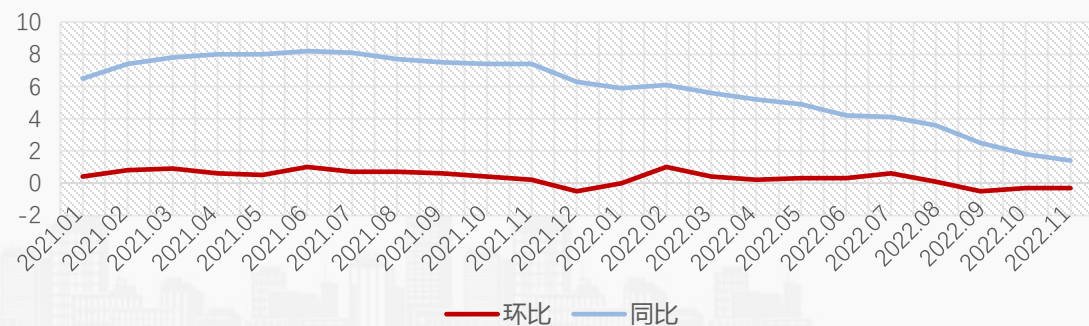
全国70城新建商品住宅价格环比变动统计



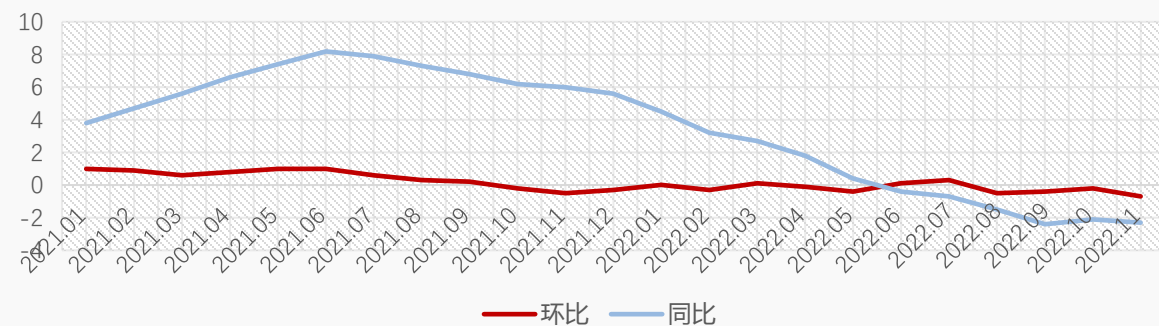
全国70城二手住宅价格环比变动统计



2021-2022年西安新建住宅销售价格月度变动指数



2021-2022年西安二手住宅销售价格月度变动指数



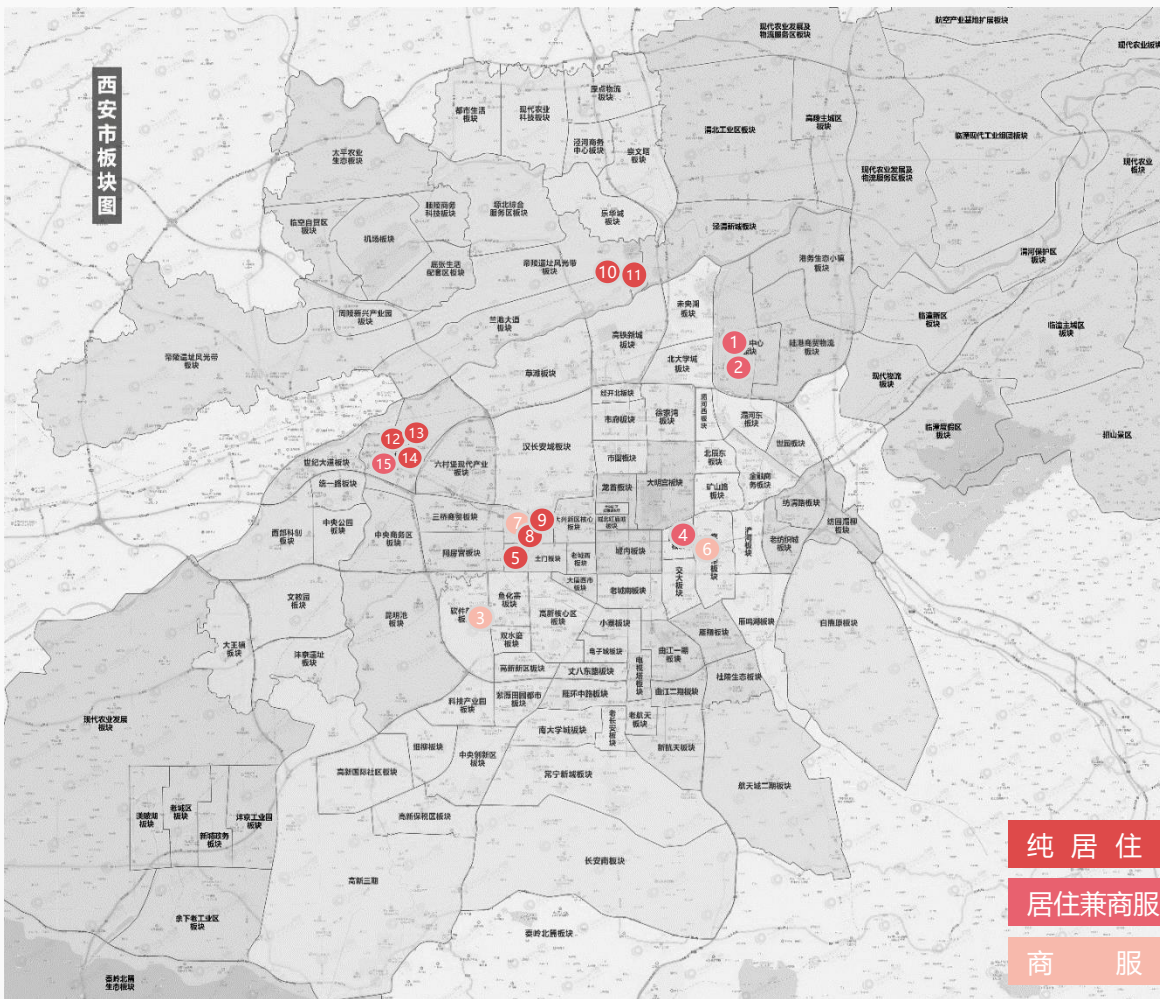
# PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交



## 2.1 土地供应

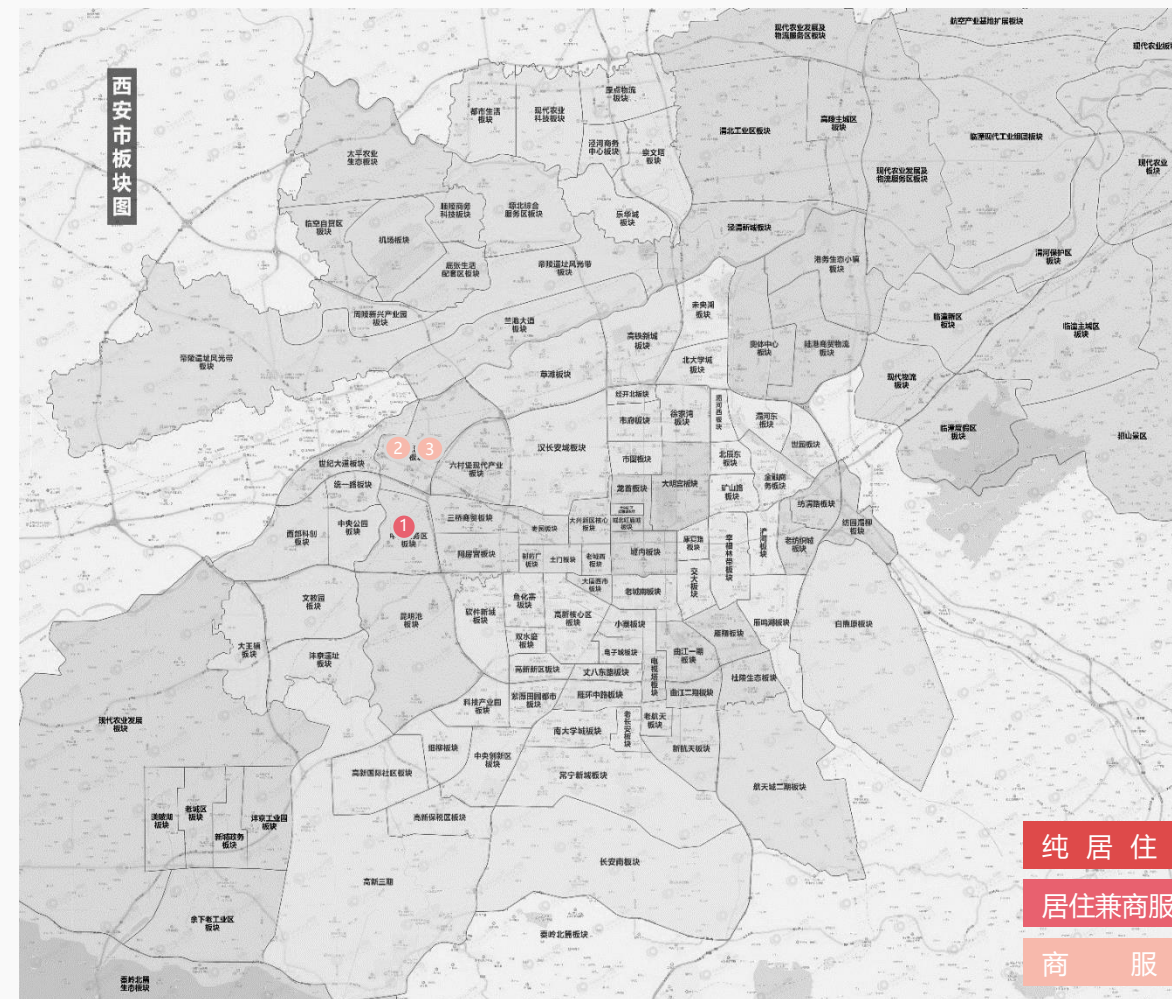
◆ 第50周西安土地市场共推出15宗903亩开发用地，其中沣东、秦汉出让大量优质涉宅用地，此外主城港务奥体核心板块及城东、城西均有涉宅用地推出



序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率
1	港务	GW1-15-6	国际港务区港安路以南、和悦路以东	84	住宅、商服	2.5
2	港务	GW1-15-5	国际港务区港安路以南、和悦路以西	98	住宅、商服	2.5
3	高新	GX3-35-37	高新区鱼化街道天谷三路以南，云水三路以西，云水四路以东	9	商服	2.5
4	城东	XC3-4-572-1	新城经九路和华清西路东南角	20	住宅、商服	5.12
5	城西	YT1-10-637-2	雁塔区大寨路以南、石驿路以东、石桥路北	21	住宅	4.77
6	城东	XC3-3-9-2	新城，东邻尹家街村、西临规划路、南邻尹家街村、北临华清路	4	商服	6.5
7	城西	LH9-2-5-3	莲湖区枣园北路西侧	16	商服	5.5
8	城西	LH9-2-5-4	莲湖区枣园北路西侧	28	住宅	2.8
9	城西	LH9-2-104	莲湖区枣园北路西侧	28	住宅	2.8
10	秦汉	XXQH-WB07-05-B	秦汉新城渭北片区景致一路以南，秦直大道以西，景致二路以北	192	住宅	1.2-1.7
11	秦汉	XXQH-WB07-05-A	秦汉新城渭北片区景致一路以南，秦直大道以西，景致二路以北	70	住宅	1.2-1.7
12	沣东	XXFD-JM02-10-A	能源金融贸易区能源北路以南，能源三路以北，金科三路以东，金科二路以西	49	住宅	2.0-2.5
13	沣东	XXFD-JM02-10-B	能源金融贸易区能源北路以南，能源三路以北，金科路以西，金科二路以东	61	住宅	2.0-2.5
14	沣东	XXFD-JM02-15	能源金融贸易区能源三路以南，能源二路以北，金科三路以东，金科路以西	68	住宅	2.0-2.5
15	沣东	XXFD-JM05-56	能源金融贸易区世纪大道以南，丰镐三路以东，金融三路以西，创新二路以北	155	住宅、商服 公园与绿地	1.5-1.8
合计				903		

## 2.2 土地成交

◆ 第50周西安土地市场共成交3宗约223亩开发用地，成交地块均分布于西咸新区，其中沣东管委会附近1宗商住用地由沣东时代中心底价摘得，楼面价6726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)	楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	竞得企业
1	沣东	FD3-10-24	沣东新城科源一路以西、科源二路以东、沣东三路以南	74	住宅商服	2.0-2.5	8.26	6726	0%	沣东时代中心
2	沣西	XXFX-WJ01-26	能源金贸区文瀚路以东、西咸客运专线以南、沣柳路以西、镐京大道（西段）以北	98	商服	2.5-3.0	3.20	1626	0%	西咸文旅
3	沣西	XXFX-WJ01-30	能源金贸区文瀚路以东、镐京大道（西段）以南、沣柳路以西、英华四路以北	51	商服	2.5-3.0	1.64	1605	0%	恒诺睿方
合计				223						

纯居住  
居住兼商服  
商服



# 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应回升，成交量跌价升；其中商品住宅表现相对稳健，供销量价齐升

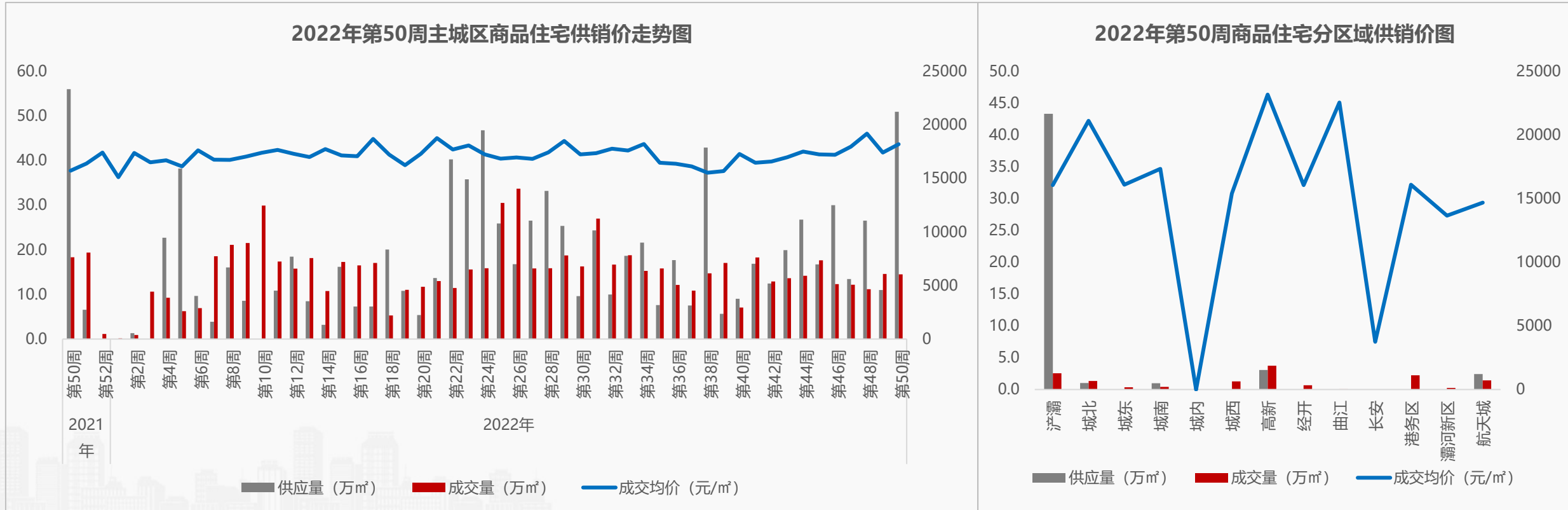
2022年第49周大西安各物业供销价一览表

	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	52.6	16.9	17431	5.4	0.9	11566	2.5	2.2	13730	4.4	1.7	10223	64.9	21.7	16263
环比	207%	4%	2%	14%	-63%	-12%	296%	24%	24%	5%	-46%	-28%	83%	-23%	17%
同比	173%	0%	12%	203%	-73%	-15%	-51%	-31%	1%	—	-16%	-10%	75%	-26%	23%

## 3.2主城/住宅供销概况

### ◆ 本周大西安商品住宅供应回升，成交量稳价升；高新、浐灞、港务位居主城区成交前三

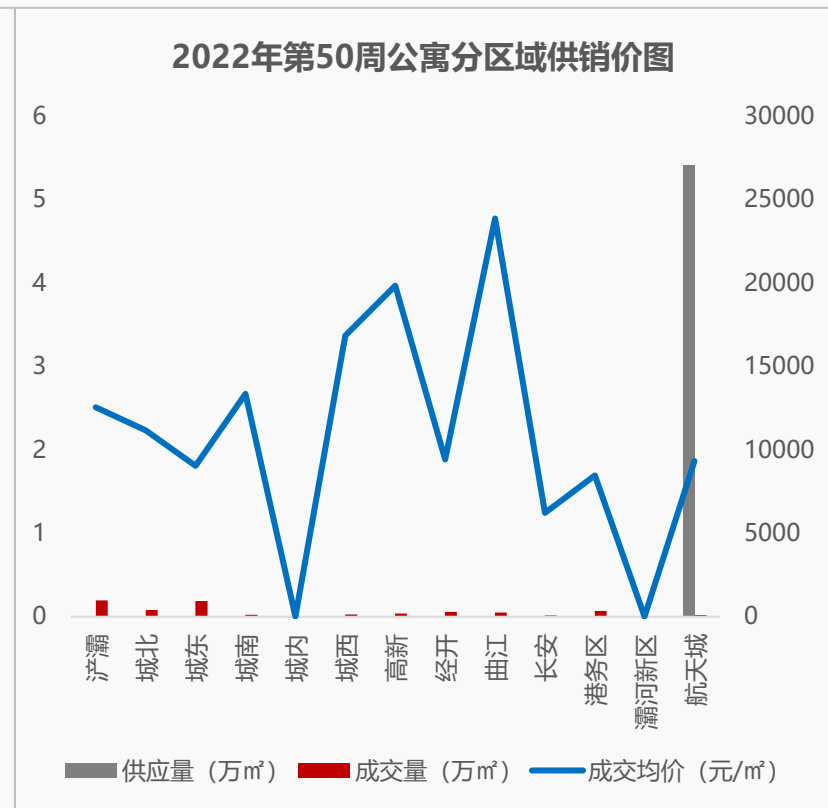
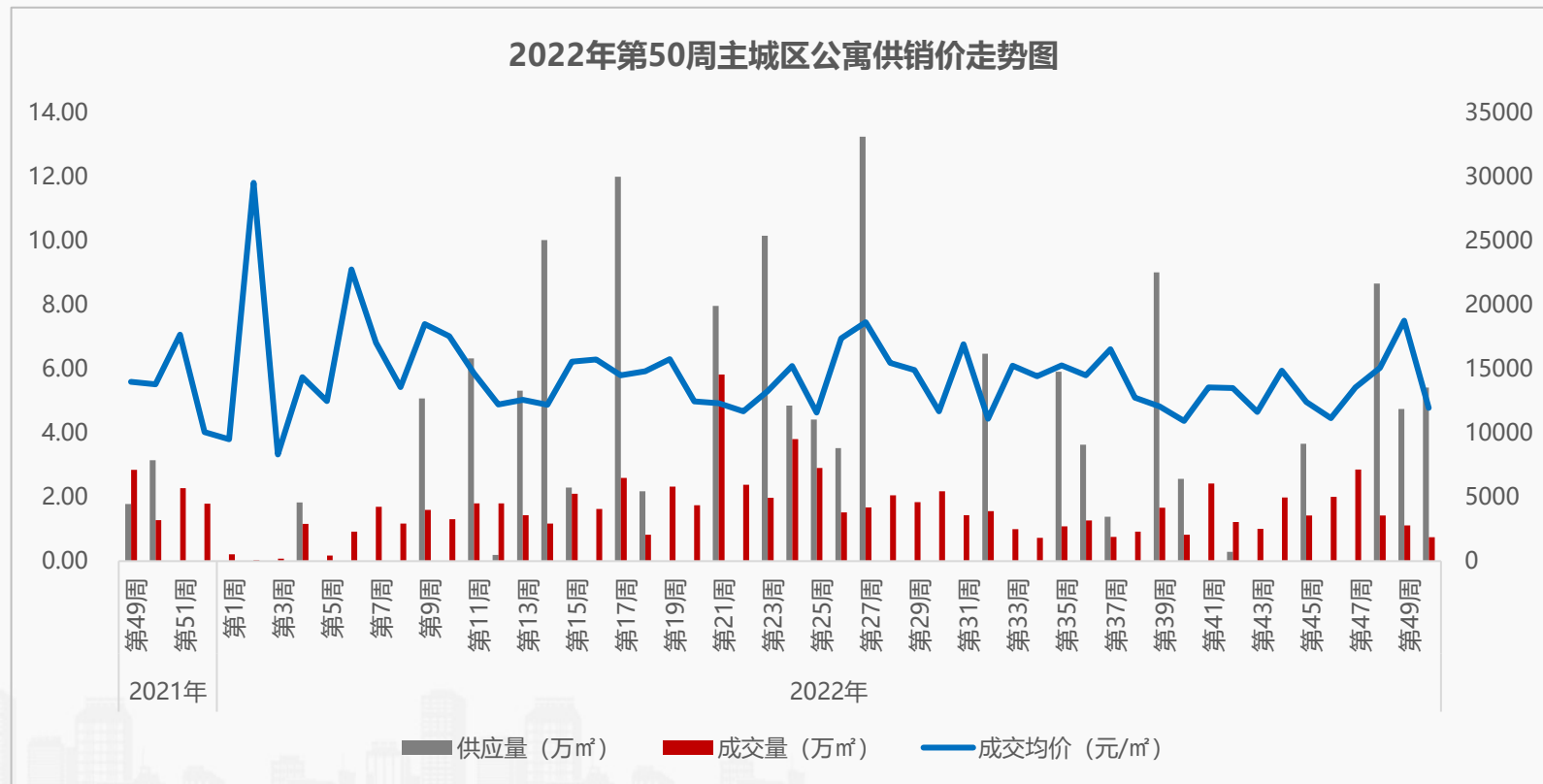
- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目9个，商品住宅新增供应3566套、50.9万㎡，环比上涨362.6%，同比下降9.1%，供应主力为浐灞补证项目颐合府和浐灞金融小区、碧桂园凤凰城、万科东望；航天城绿城春和印月、山水香堤，高新的中海天谷时代，城北的中海·开元壹号·紫宸，城南的金泰观澜府；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量稳定，商品住宅网签备案1051套、14.5万㎡，环比微降0.7%，同比下降20.9%，成交主力为浐灞的万科东望，城北的中海·开元壹号·紫宸，高新的保利天汇、龙湖·青云阙、中国铁建西派樾樾、保利天汇、天琴湾，港务的电建地产·泷悦，航天的绿城春和印月；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价18184元/㎡，环比上涨4.4%，同比上涨15.7%。



## 3.2 主城/公寓供销概况

### ◆ 本周主城区公寓供应小幅放量，成交量价齐跌；浣灞、城东、城北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，公寓新增供应553套、5.4万㎡，环比上涨14%，同比上涨71.7%，供应主力为航天城的航天颐和苑；
- **成交量方面：**本周主城区公寓成交量持续下降，公寓网签备案134套、0.75万㎡，环比下降33.1%，同比下降41.4%，成交集中在浣灞的远洋合能·枫丹江屿，城东的龙湖·天际、赛格国际·中京坊，城北的新福兴·纽约城；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价11969元/㎡，环比下降36.3%，同比下降13.3%。

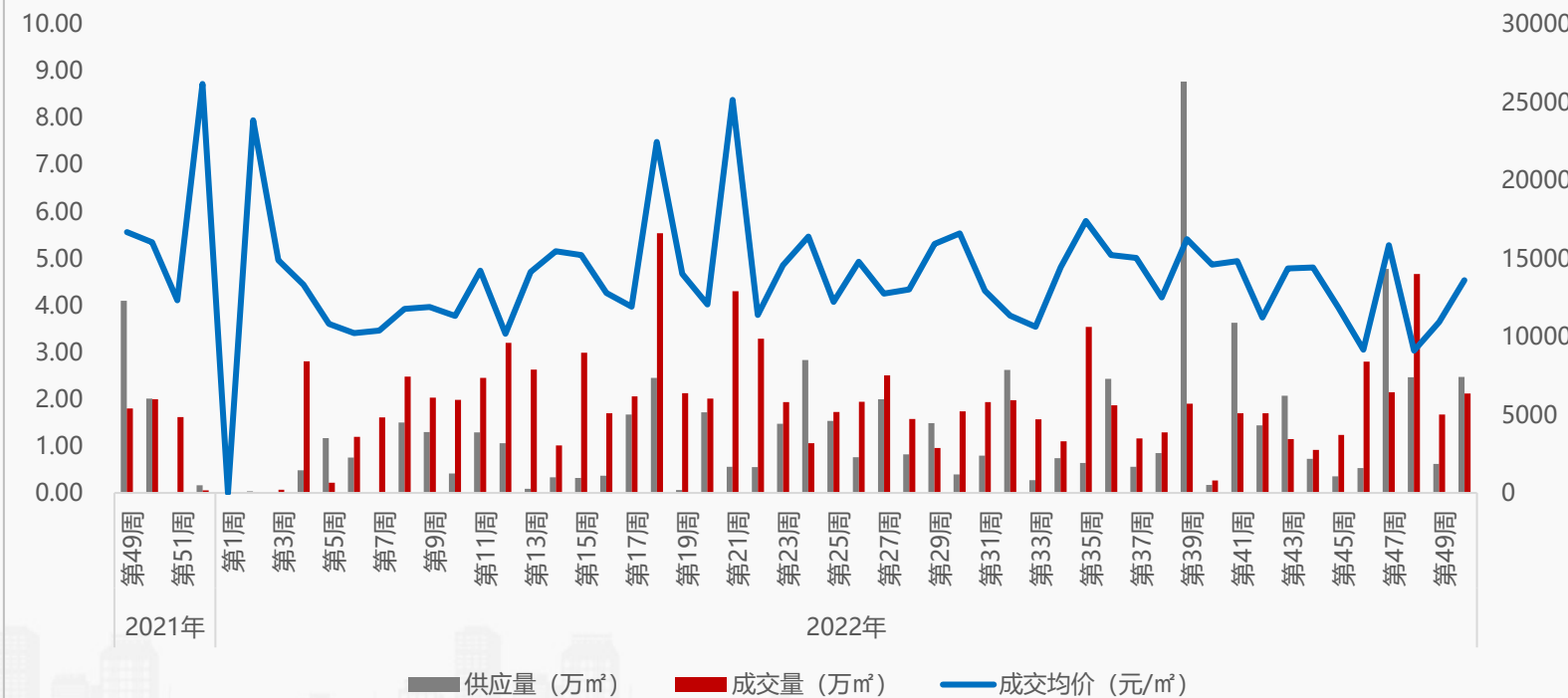


## 3.2主城/商业供销概况

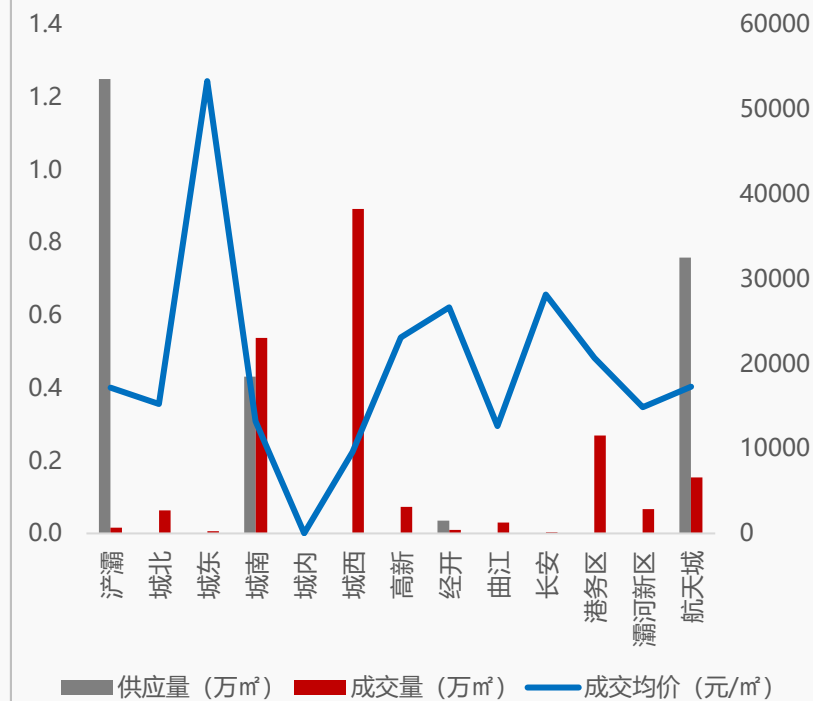
### ◆ 本周主城区商业供应大涨，成交量价双升；城西、城南、港务区位居主城区成交前三

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目5个，商业新增供应141套、2.5万㎡，环比上涨296.3%，同比上涨22.7%，供应来自浐灞的金融创新中心，航天城的航天颐和苑、山水香堤，城南的金泰观澜府，经开的金融创新中心；
- **成交量方面：**本周主城区商业成交量小幅攀升，商业网签备案209套、2.1万㎡，环比上涨26.8%，同比上涨6.0%，成交集中在城西的当代宏府MOMA，城南的金地中央公园，港务区的华润置地·未来城市；
- **成交价方面：**本周主城区商业成交价13617元/㎡，环比上涨24.4%，同比下降15.2%。

2022年第50周主城区商业供销价走势图



2022年第50周商业分区域供销价图

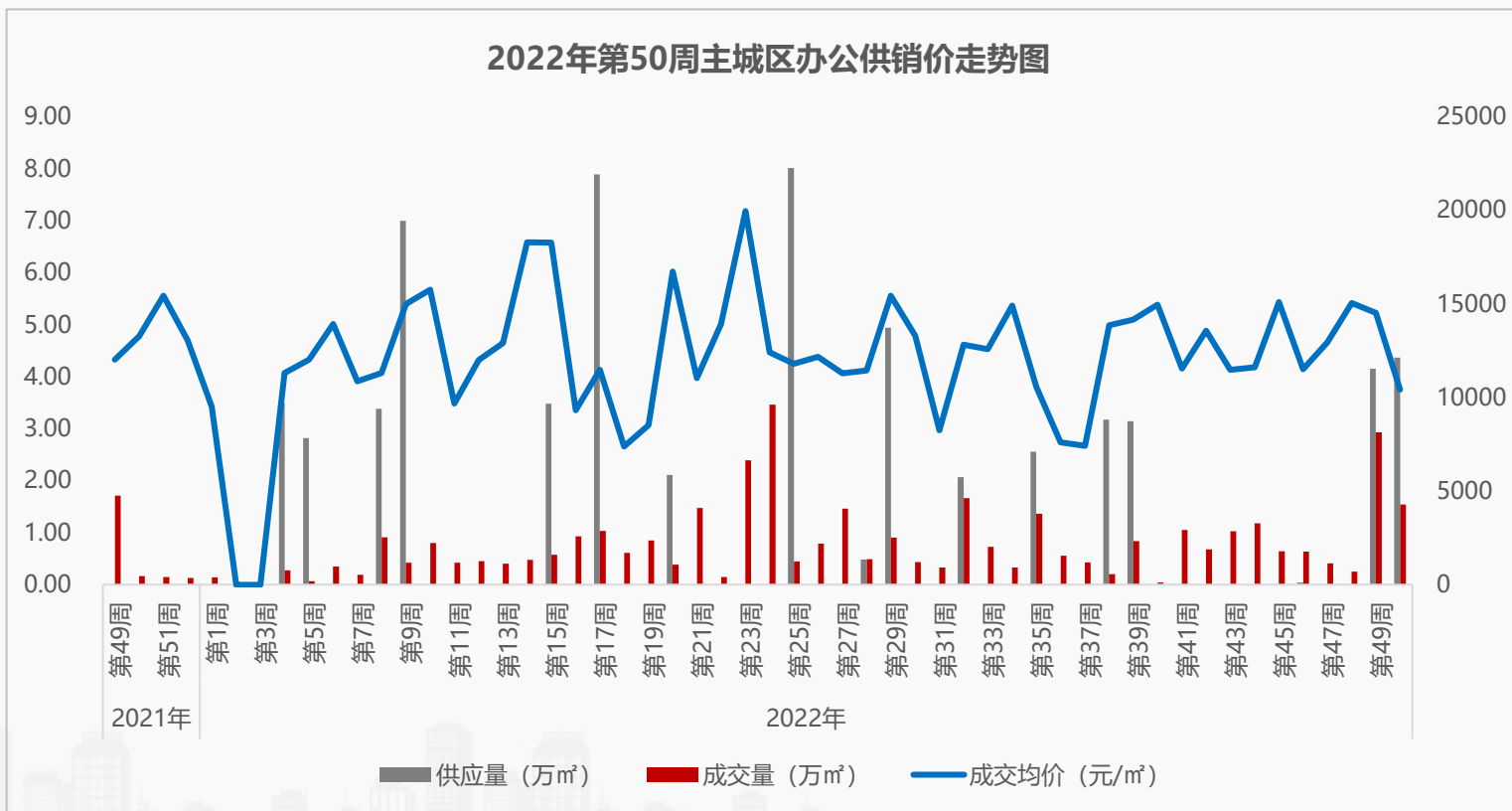


### 3.2主城/办公供销概况

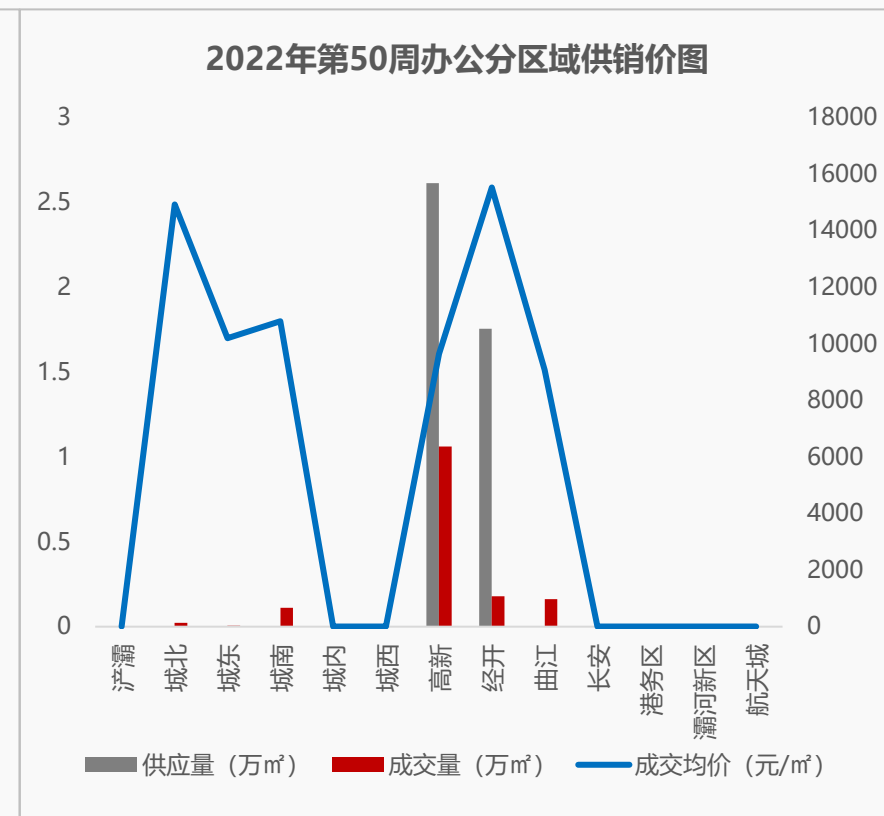
#### ◆ 本周主城区办公供应微增，成交量价齐降；高新、经开、曲江位居主城区成交前三

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目2个，办公新增供应247套、4.4万㎡，环比上涨5.2%，同比——，供应来自经开的金融创新中心和高新的四季荟中心；
- **成交量方面：**本周主城区办公成交量拦腰下降，办公网签备案58套、1.5万㎡，环比下降47.5%，同比上涨833.2%，成交集中在高新的中海·熙峰里、绿地中央广场，经开的金融创新中心，曲江的绿地曲江名城；
- **成交价方面：**本周主城区办公成交价10428元/㎡，环比下降28.2%，同比下降21.5%。

2022年第50周主城区办公供销价走势图



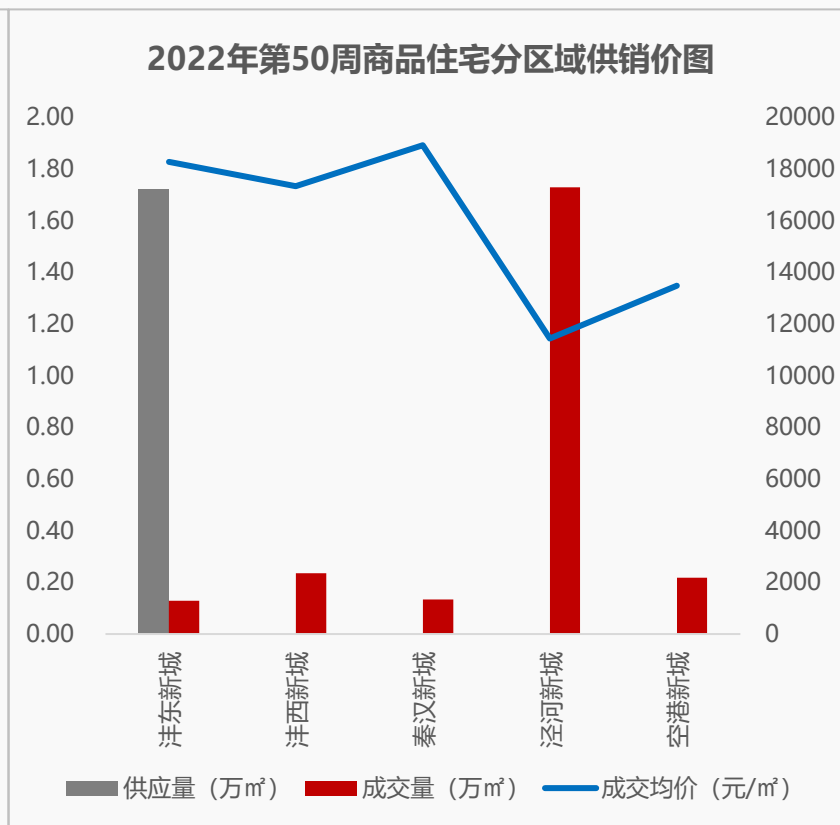
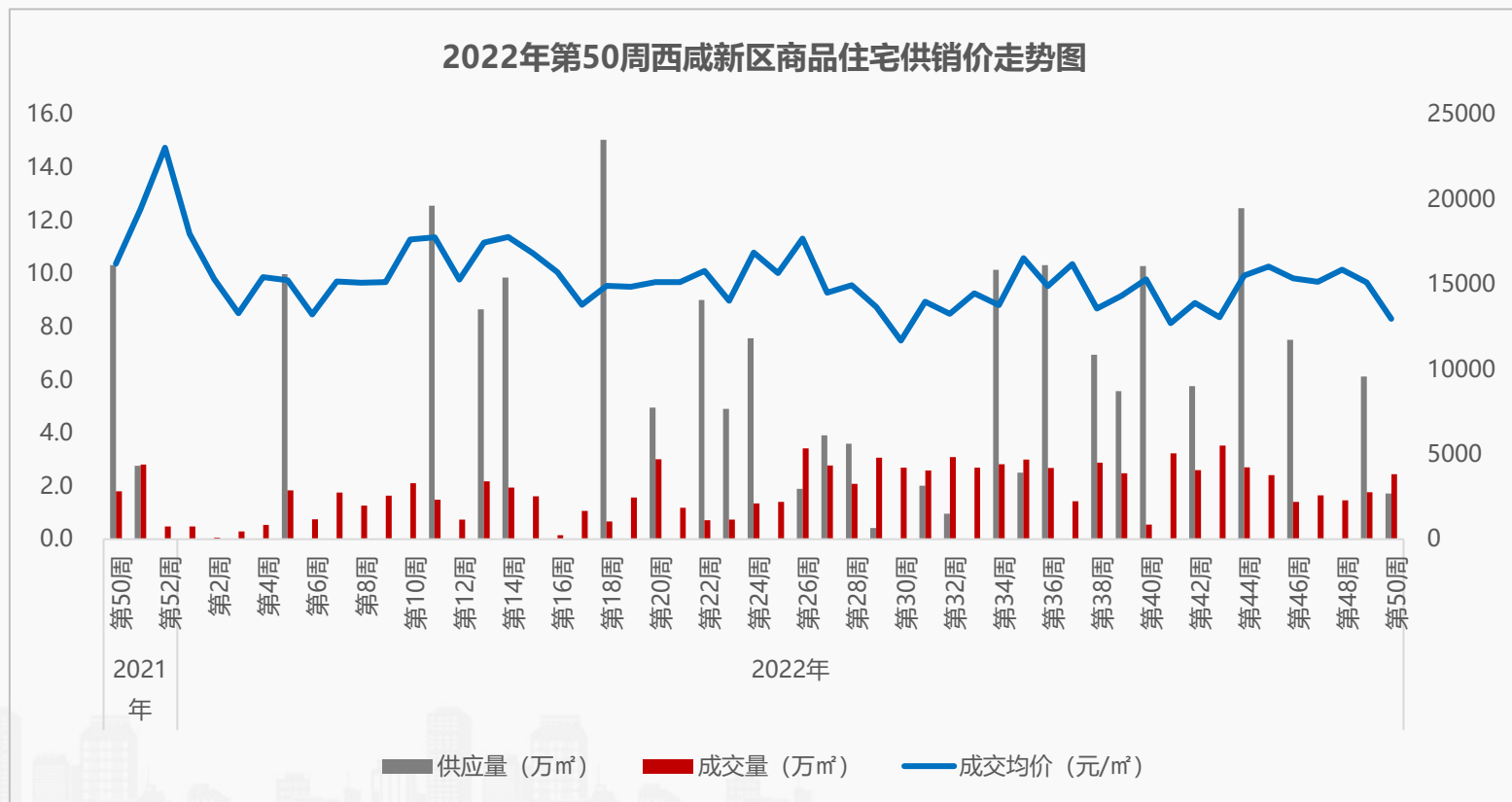
2022年第50周办公分区域供销价图



### 3.3西咸/住宅供销概况

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

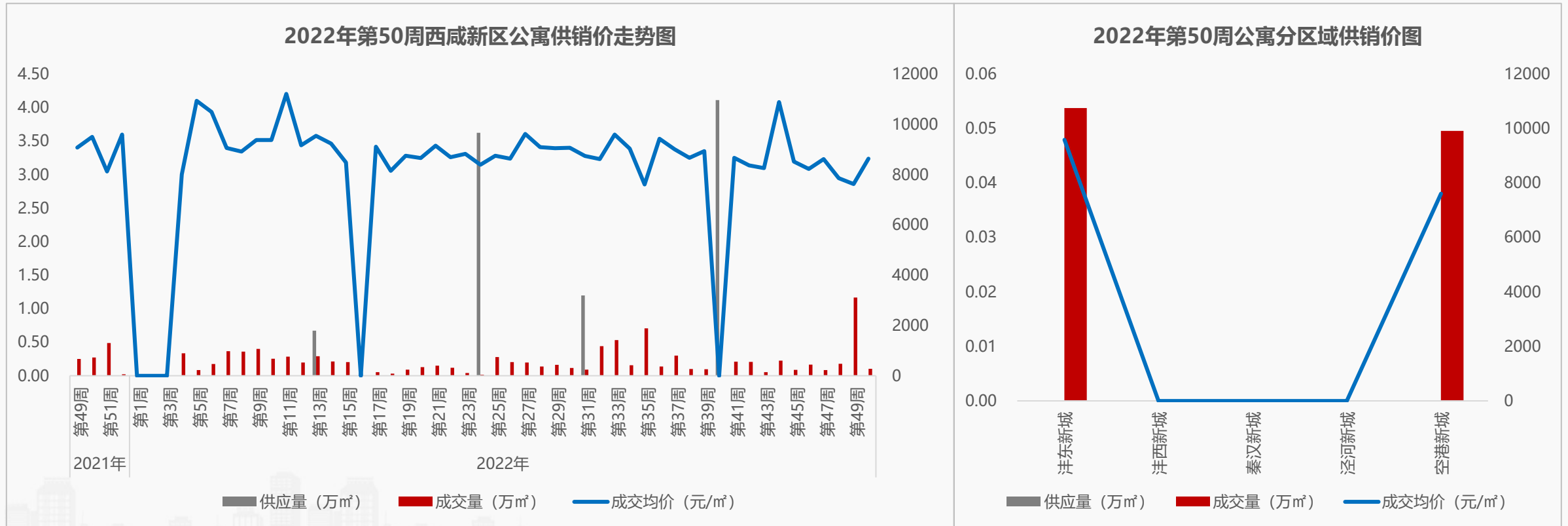
- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目2个，商品住宅新增供应97套、1.7万㎡，环比下降71.9%，同比下降83.3%，供应主力为沣东新城的绿城·西安和庐和融创·海逸长洲；
- **成交量方面：**本周西咸新区商品住宅成交量有所上涨，商品住宅网签备案202套、2.5万㎡，环比上涨38.6%，同比上涨35.6%，成交集中在泾河新城的滨江·翡翠城、湖城印象·熙岸、万科·未来时光、雅居乐·北城雅郡，空港的绿城·桂语云境；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价12976元/㎡，环比下降14.1%，同比下降20%。



### 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；仅空港新城、沣东新城有成交

- **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再度下降，公寓网签备案22套、1.2万㎡，环比下降91.1%，同比下降61.1%，成交集中在空港新城的富力环球商贸港，沣东新城的OCT华侨城·创想中心、华润置地万象域、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8646元/㎡，环比上涨13.3%，同比下降9.1%。



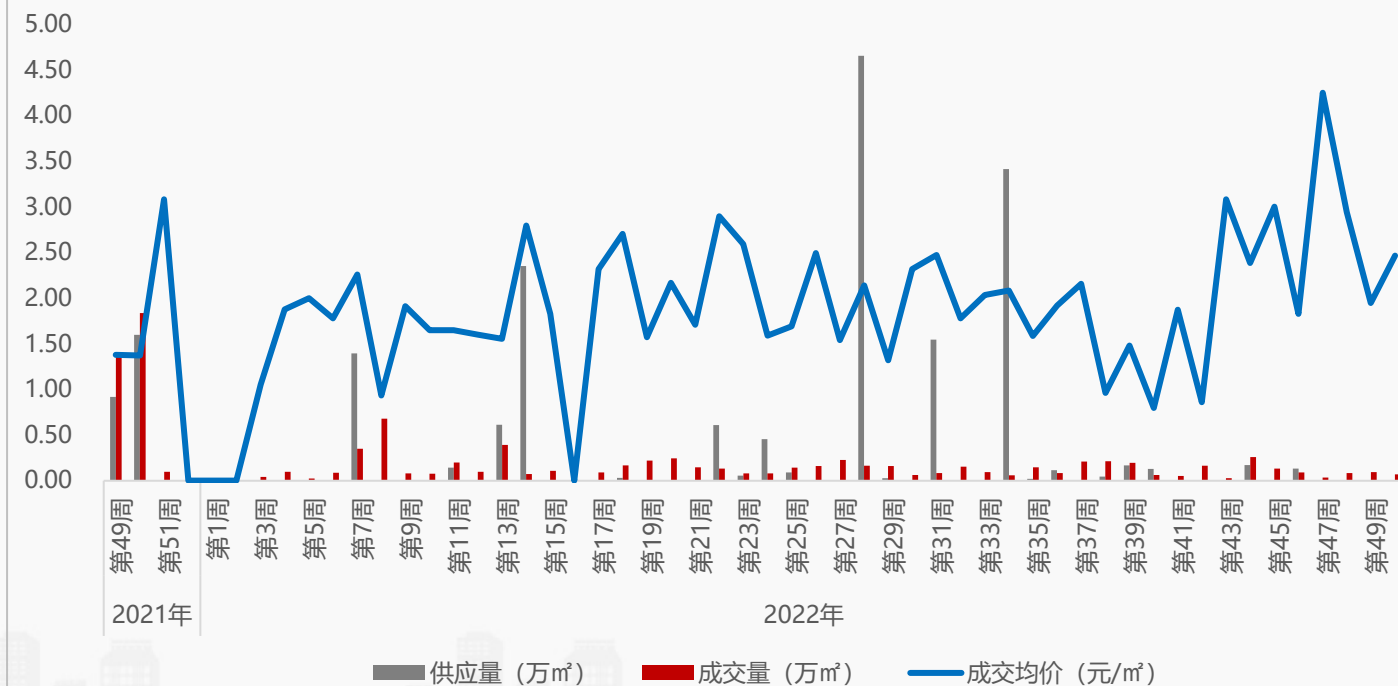


### 3.3西咸/商业供销概况

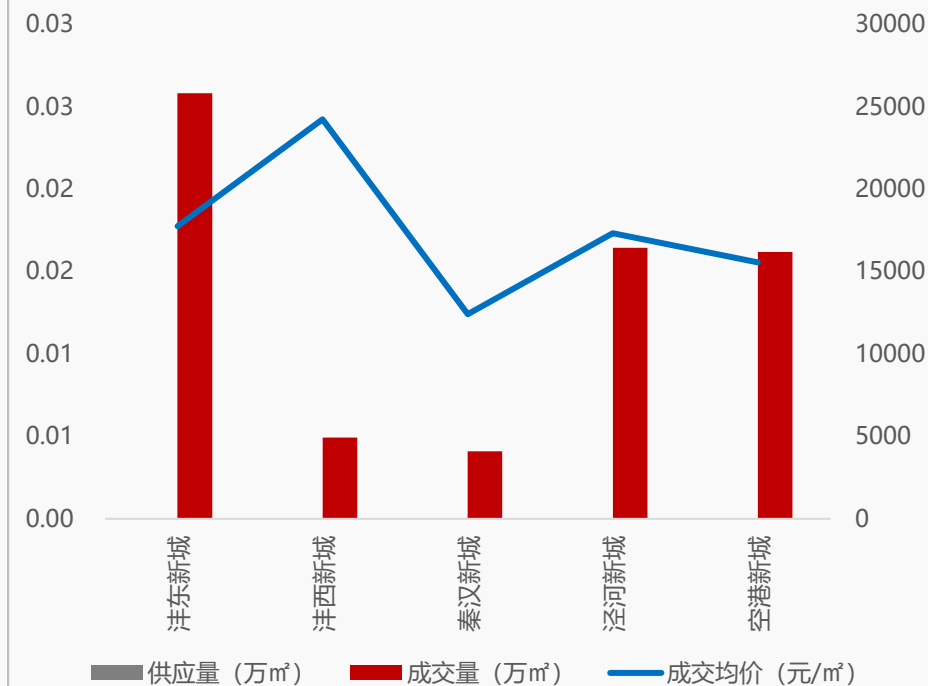
#### ◆ 本周西咸商业无供应，成交量跌价涨；沣东新城、空港新城、泾河新城位居西咸新区成交前列

- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目0个，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量小幅下降，商业网签备案12套、0.07万㎡，环比下降28.5%，同比下降96.3%，成交集中在沣东新城的朗诗未来街区、保利和光尘樾，泾河新城的滨江·翡翠城，空港新城的富力环球商贸港、龙湖·天璞；
- **成交价方面：**本周西咸新区商业成交价17271元/㎡，环比上涨26.8%，同比上涨79.8%。

2022年第50周西咸新区商业供销价走势图



2022年第50周商业分区域供销价图

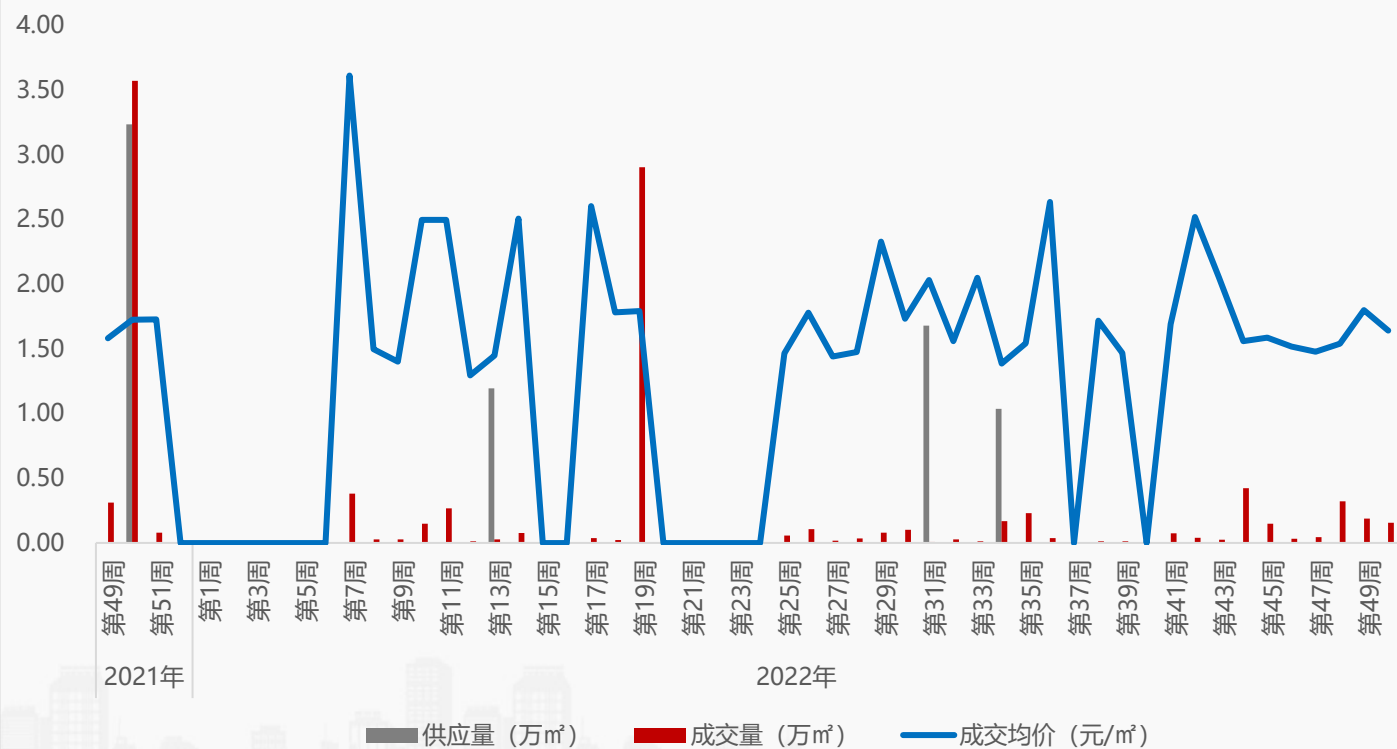


### 3.3西咸/办公供销概况

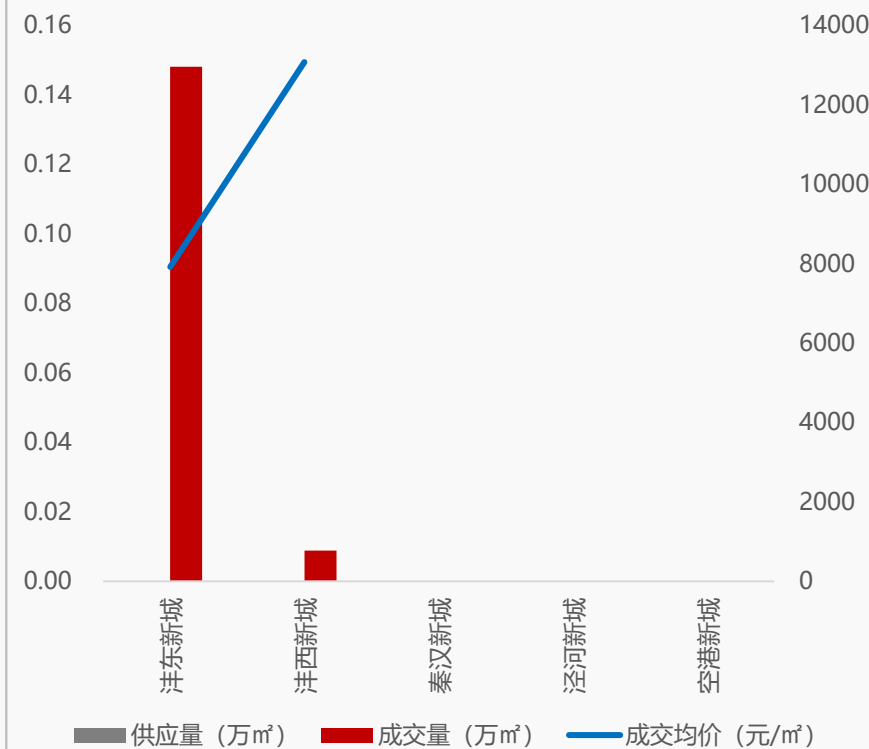
#### ◆ 本周西咸办公持续无供应，成交量价齐跌；仅津东新城、津西新城有成交

- **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8套、0.16万㎡，环比下降16.9%，同比下降95.6%，成交集中在津东新城的华润二十四城，津西新城的先河·瞰都；
- **成交价方面**：本周西咸新区办公成交价8214元/㎡，环比下降8.8%，同比下降4.9%。

2022年第50周西咸新区办公供销价走势图



2022年第50周办公分区域供销价图



## 3.4商品房销售排行

### 第50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	万科东望	148,906,005	8386.08	69	17756
2	中海·开元壹号·紫宸	167,574,431	7515.62	33	22297
3	保利天汇	162,004,956	6912.47	48	23437
4	绿城春和印月	126,453,646	6682.68	51	18923
5	电建地产·泷悦长安	110,442,566	6314.98	54	17489

### 第50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	远洋合能·枫丹江屿	20,398,708	1529.86	19	13334
2	龙湖·天际	10,253,872	1206.00	25	8502
3	赛格国际·中京坊	3,907,605	419.80	5	9308
4	新福兴·纽约城	3,466,466	382.56	8	9061
5	融创·曲江印	9,865,682	336.18	1	29346

### 第50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	中海·熙峰里	65,127,270	8285.40	25	7860
2	绿地曲江名城	14,678,346	1616.59	11	9080
3	绿地中央广场	27,004,175	1420.45	1	19011
4	金融创新中心	19,959,110	1167.21	5	17100
5	天地源·悦熙广场	11,944,776	1106.47	5	10795

### 第50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	自然界·江月	23,050,113	687.85	2	33510
2	龙湖双珑原著	11,278,818	416.76	2	27063
3	世园大公馆	4,230,320	284.87	1	14850
4	三迪·灞河壹號	7,921,189	205.82	1	38486
5	海伦湾	3,032,768	145.84	1	20795

### 第50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	当代宏府MOMA	32,623,580	6522.76	58	5001
2	金地中央公园	64,814,160	4535.45	41	14291
3	华润置地·未来城市	42,798,562	1874.23	35	22835
4	碧桂园·云顶	18,954,550	1069.57	6	17722
5	劳动公园里	33,561,110	1062.95	3	31574

# PART 03 创典监测

- 价格公示
- 意向登记
- 开盘监测

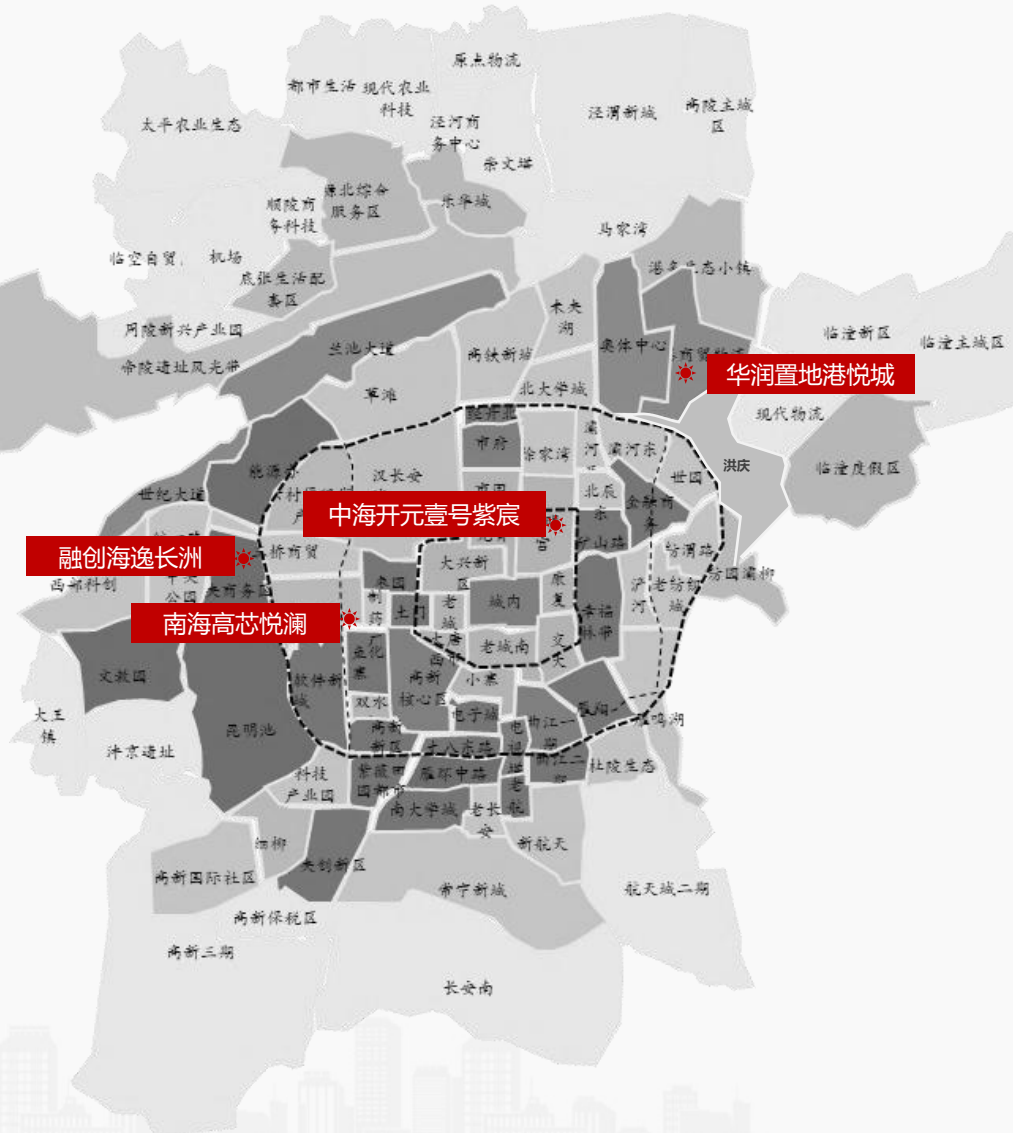


# 4.1价格公示

◆ 第50周共计4盘价格公示，合计859套房源，均价18722元/m<sup>2</sup>；

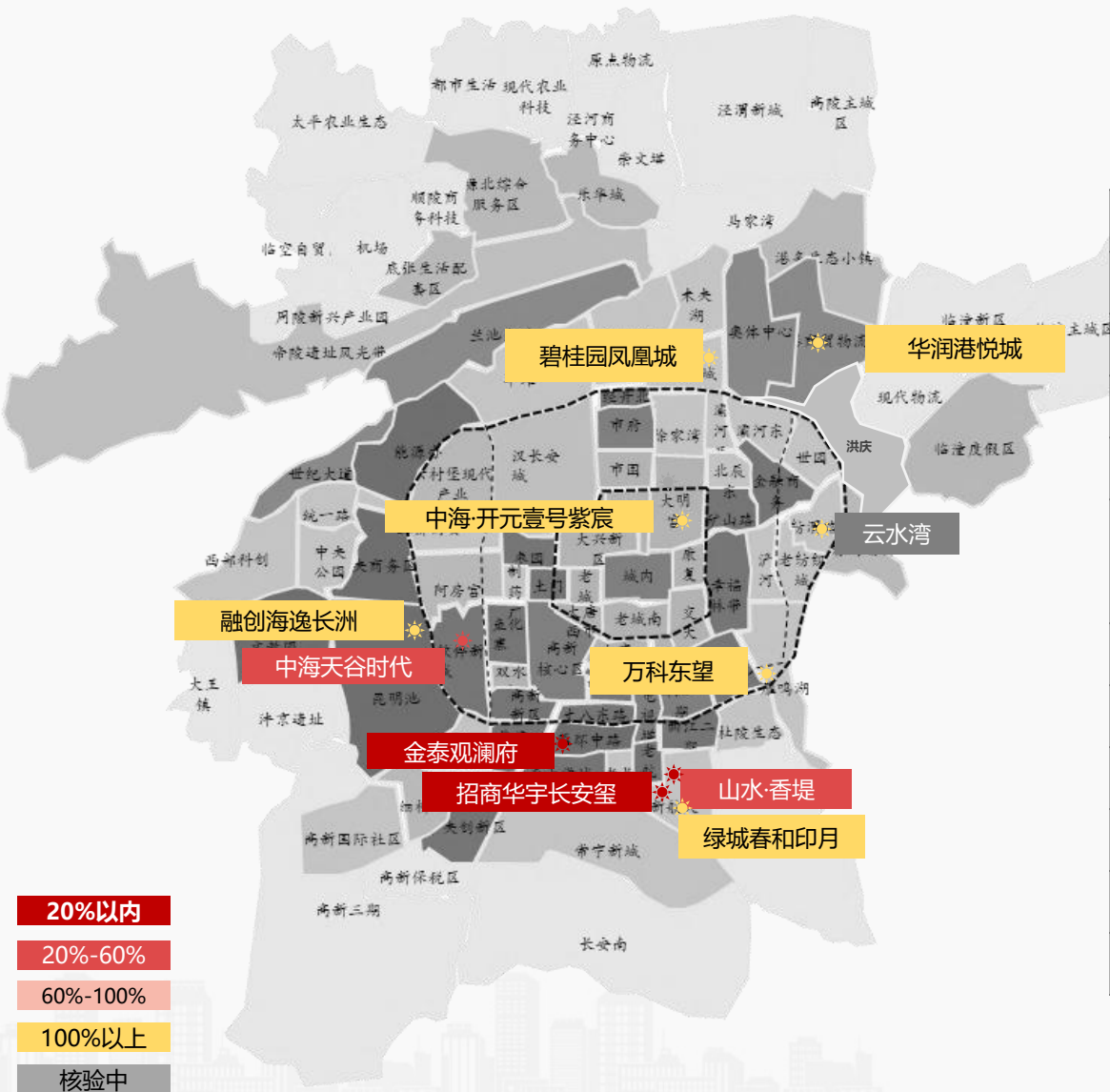
2022年第50周西安商品住房价格公示项目表

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
1	城北	中海开元壹号紫宸	20#	洋房	181-403	44	10342	23247	毛坯
2	沣东	融创海逸长洲	32#	洋房	192	24	4602	26837	精装
			35#36#39#40#	叠拼	203-231	32	6949	31837	精装
3	港务	华润置地港悦城	17#25#26#27#28#29#30#31#	小高层	91-139	480	61485	15255	毛坯
			23#	洋房	154-163	18	2914	16709	毛坯
4	城西	南海高芯悦澜	10#12#	高层	143-331	261	42165	19758	毛坯
合计						859	128456	18722	——



## 4.2意向登记

◆ 第50周西安共11个项目开启线上登记，合计供应978套房源，登记人数2797个，核验通过人数2529个，整体中签率39%



2022年第50周西安商品住房意向登记项目表

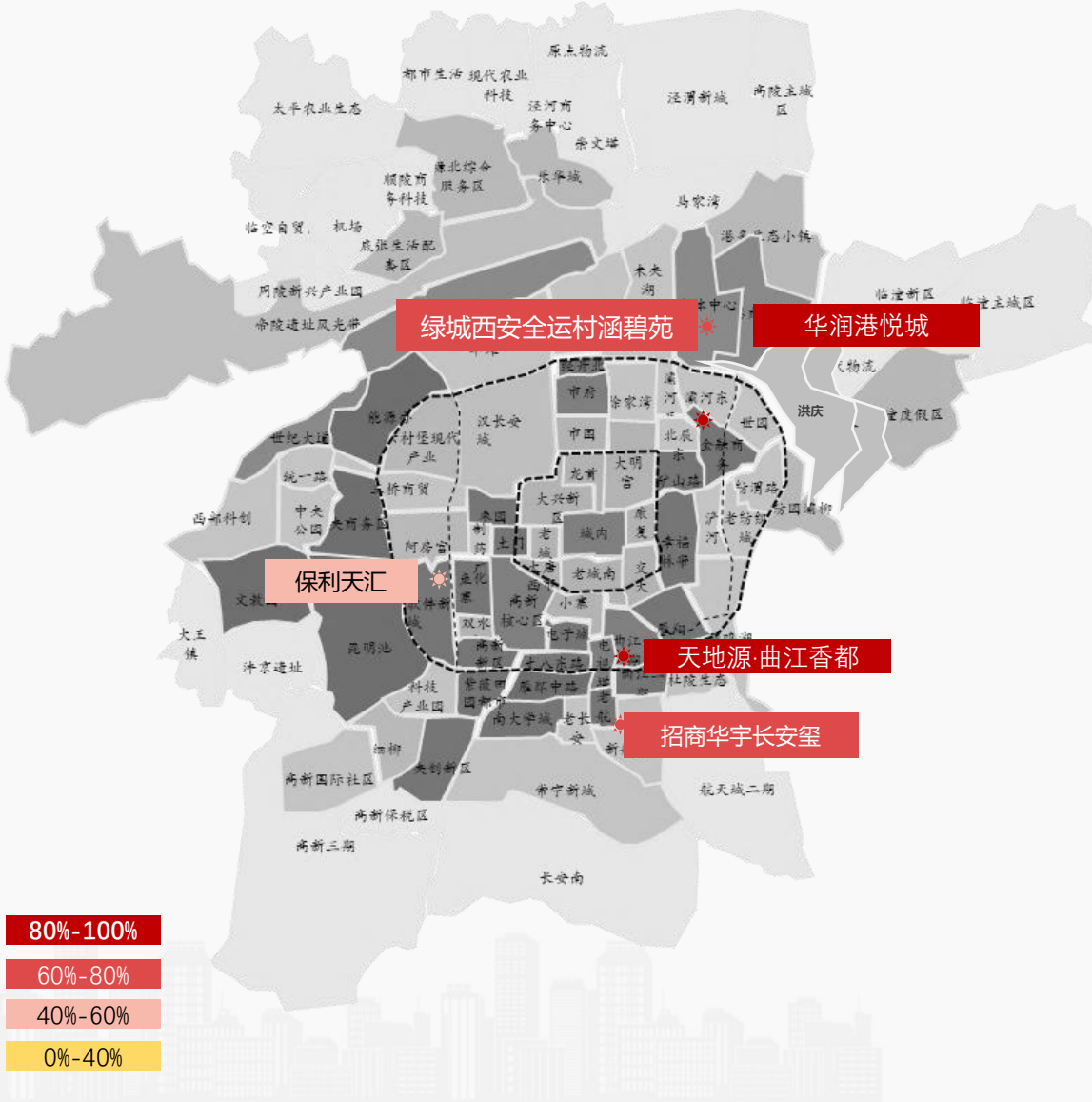
登记时间	序号	区域	项目名称	登记楼栋	登记人数 (个)	核验人数 (个)	登记房源 (套)	中签率 (%)	公示价格 (元/㎡)
2022-12-13	1	航天	绿城春和印月	24#, 25#	83	26	98	377%	19550
2022-12-13	2	航天	山水·香堤	34#	201	172	52	30%	15995
2022-12-14	3	浐灞	碧桂园凤凰城	133#, 137#	36	8	10	125%	33313
2022-12-14	4	城南	金泰观澜府	26#, 21#	597	553	56	10%	22966
2022-12-14	5	城北	中海·开元壹号紫宸	20#	87	40	44	110%	23246
2022-12-15	6	高新	中海天谷时代	5#	695	493	34	47%	28027
				8#, 12#			208		24077
2022-12-16	7	浐灞	云水湾	2#	53	—	86	—	16683
2022-12-16	8	沣东	融创海逸长洲	35#, 32#	56	24	32	133%	28649
2022-12-16	9	浐灞	万科东望	6#	135	99	128	129%	20200
2022-12-16	10	港务	华润港悦城	23#, 25#, 17#, 30#	142	153	178	116%	15665
2022-12-17	11	航天	招商华宇长安玺	1#	712	961	52	5%	19600
合计					2797	2529	978	39%	—

## 4.3 开盘监测

◆ 第50周西安共5个项目开盘，推货1501套，成交1134套，开盘去化率76%

2022年第49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	12.13	天地源·曲江香都	曲江	5#、6#、7#、8#、9#	叠拼	三室、四室、五室	251	51	50	98%	29496	毛坯
					12#	洋房	三室		1	1	100%	17632	毛坯
2	摇号	12.14	华润港悦城	港务	2#、7#、15#	洋房	三室、四室	1719	84	31	37%	15593	毛坯
					8#、9#、10#、14#、16#、22#、24#、33#	小高层	三室、四室		553	503	91%	13701	毛坯
3	摇号	12.15	招商华宇长安玺	航天	3#	叠拼	三室、四室	41	18	11	61%	28856	简装
4	摇号	12.14-15	绿城西安全运村涵碧苑	港务	1#、2#、5#、9#、15#	高层	二室、三室、四室	930	414	331	80%	17301	毛坯
5	摇号	12.14-15	保利天汇	高新	3#、4#、5#、8#、11#	高层	三室、四室	583	344	207	60%	23588	毛坯
					12#	小高	四室		36	0	0%	26873	毛坯
合计								3524	1501	1134	76%	—	



## 【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。