

2022年

西安房地产市场周报

【8.8-8.14】

▾ 本周楼市看点 ▾

宏观环境

3季度西安集中开工项目187个、总投资1987亿元，推动城市经济良性发展

土地市场

本周经开、港务及阎良推出5宗合计256亩土地；溢价成交1宗位于临潼新区的商住用地

数据楼市

第32周大西安商品房供应24.8万 m^2 ，环比下降31%，成交28.3万 m^2 ，环比下降28%，成交价走势趋稳

创典监测

本周西安共8个项目开盘，推货540套，成交295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

◆ 3季度西安集中开工项目187个、总投资1987亿元、年度计划投资498亿元，提升城市综合竞争力、推动经济良性发展

8月11日，西安举行第三季度重点项目集中开工仪式，合计开工项目187个，总投资1986.5亿元，年度计划投资498.3亿元。其中，先进制造业项目49个，总投资650.1亿元，年度投资136.9亿元；现代服务业及文化旅游项目35个，总投资319.8亿元，年度投资88.9亿元；基础设施及生态环保项目42个，总投资240.6亿元，年度投资90.9亿元；社会事业与民生保障项目61个，总投资775.4亿元，年度投资181.6亿元。

区域	重点项目 (个)	总投资 (亿元)	年度计划投资 (亿元)	典型项目
高新	11	201.45	42.35	西安国际老年病医学中心项目
				邦正应急装备项目
				秦煤集团总部项目
				高科智慧园二期项目
				鱼化热源厂三期天然气锅炉房项目
浐灞	9	123.63	30.65	陕西省水利电力勘测设计研究院科研基地项目
				陕西科技创新谷项目
				西部证券金融中心项目
				中交二公局三公司总部基地项目
曲江	10	135	32	西安文化CBD基础设施项目
经开	10	128.28		安森智能计量仪表研发生产基地项目
航天基地	—	—	—	陕煤-天策煤基特种燃料及碳材料创新中心（二期）项目
碑林	—	—	—	中贸风华宫项目
雁塔	—	—	—	雁塔区中医院项目
西咸新区	—	—	—	秦创原泾河新城新材料研发生产基地项目
蓝田	—	—	—	西安世茂南山康养中心项目
周至	—	—	—	周至县中医医院迁建项目

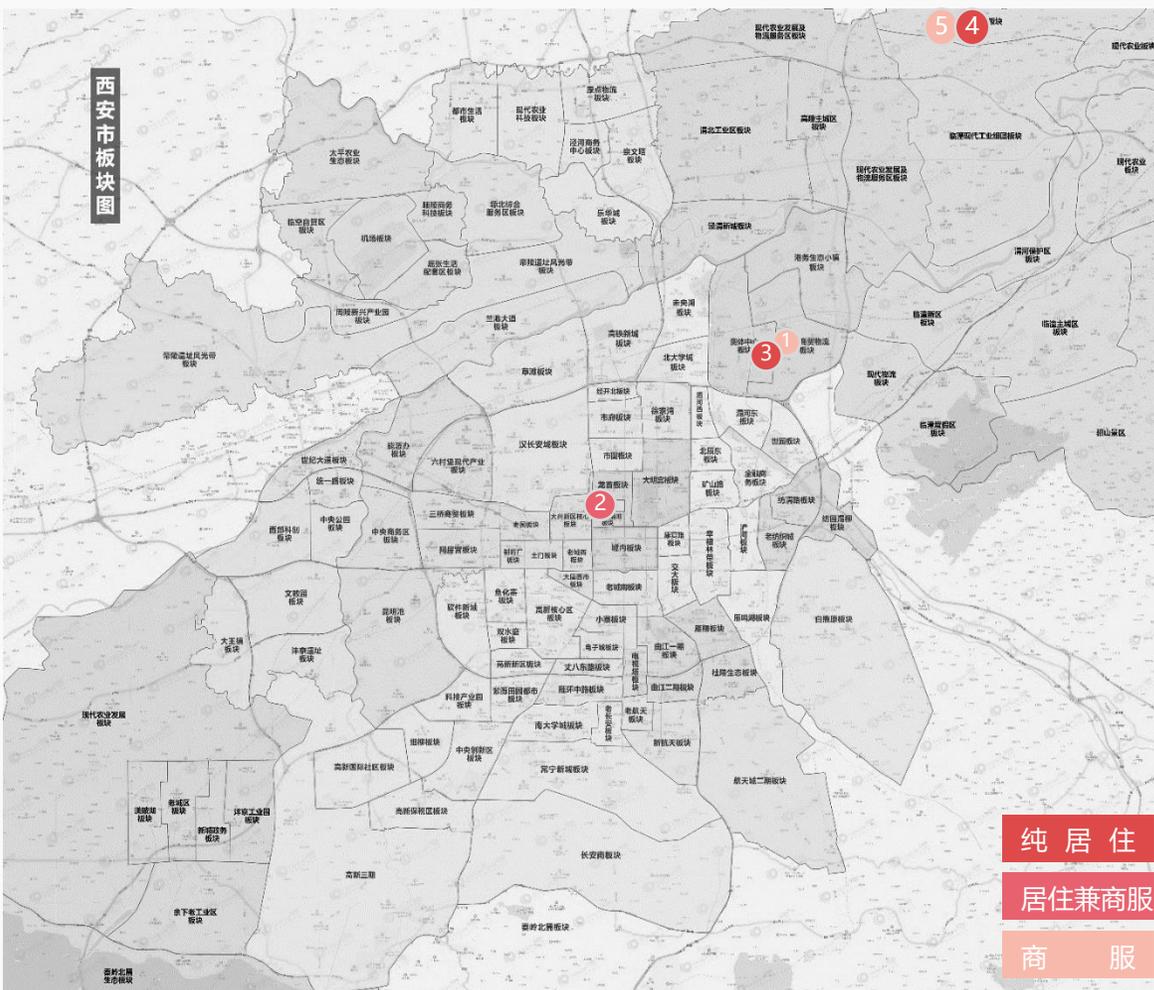
PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交



2.1 土地供应

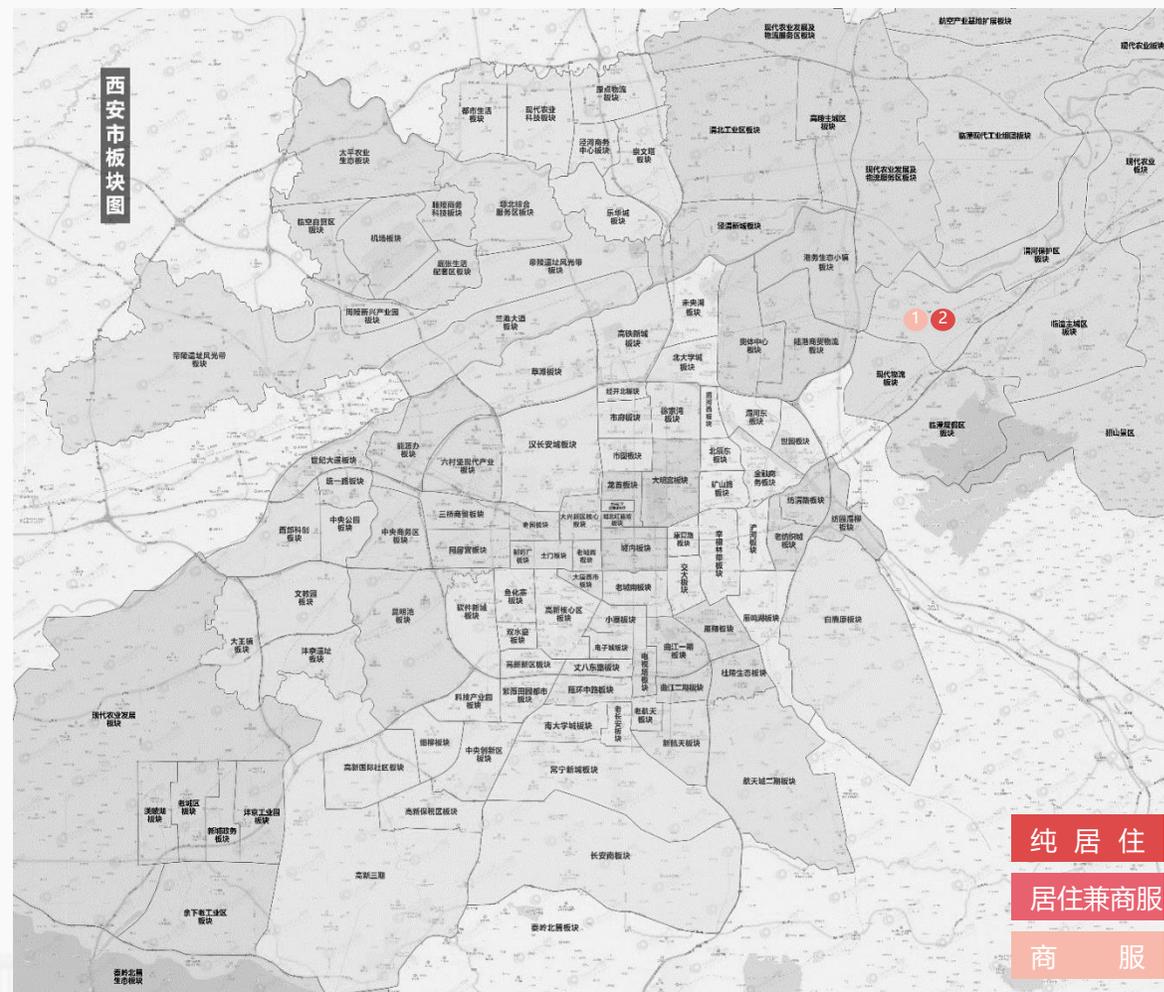
◆ 本周西安土地市场推出5宗土地，合计256亩，供应集中分布于经开、港务及城市远郊区阎良，供应土地性质以住宅用地为主



序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率
1	港务	GW2-13-8	港务区北绿茵路以北、和顺路以东	35.5	商服	2.0
2	经开	JK3-32-16-2	经开区明光路以西、凤城一路南侧	23.8	住宅、商服	1.5-1.8
3	港务	GW2-14-10	港务区元朔大道（原港兴一路）以北、欧亚大道（原港务西路）以东	108.2	住宅	2.2
4	阎良	610114003003GB00020	阎良区前进东路北侧、润天大道西侧	49.5	住宅	2.6
5	阎良	610114004009GB00008	阎良区航空城大道北侧、迎宾北路东侧	39.5	商服	5.5
合计				256.4		

2.2土地成交

◆ 本周西安土地市场成交1宗92亩住宅、商服用地，地块位于临潼区新区，由陕西振通置业有限公司耗资4.5亿摘得，楼面价2692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	临潼	LT3-(55)-6-1	临潼区新区秦汉南一路北侧、芷渭东五路东侧、芷渭东六路西侧	21.6	商服	3.5	4.5	2692	7%	陕西振通置业有限公司
2	临潼	LT3-(55)-6-2	临潼区新区秦汉南一路北侧、芷渭东五路东侧、芷渭东六路西侧	70.0	住宅	2.5				
合计				91.6						

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

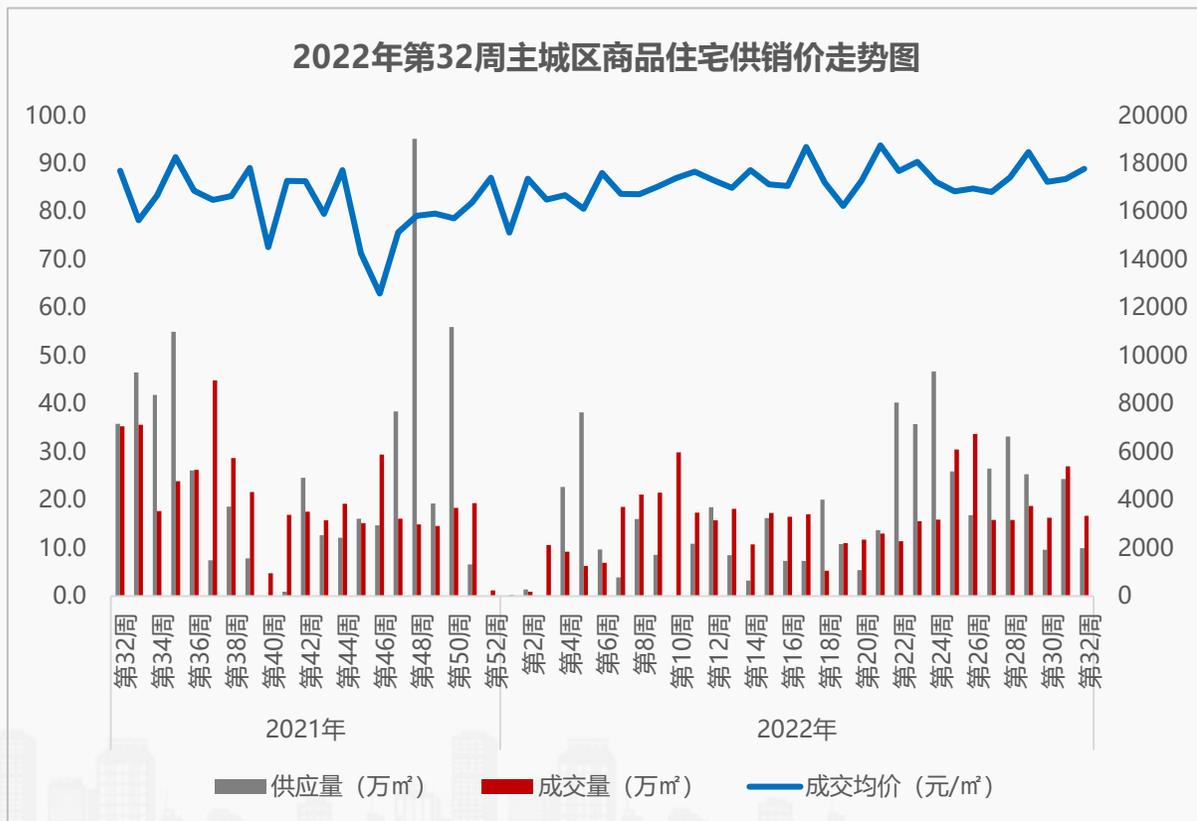
◆ 本周大西安商品房供销同环比齐降，成交价走势稳健；其中公寓供应涨幅第一、办公成交涨幅最大

2022年第32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	10.9	19.8	17077	6.5	2.0	10563	2.6	2.1	11436	2.1	1.7	12739	24.8	28.3	14634	
环比	-58%	-33%	0.1%	439%	31%	-36%	12%	6%	-13%	23%	400%	53%	-31%	-28%	-1%	
同比	-75%	-50%	-2%	30%	-32%	-24%	7%	-1%	-2%	-65%	47%	-9%	-64%	-43%	-8%	

3.2 主城/住宅供销概况

◆ 本周主城区商品住宅供销齐降，成交价小幅上涨；港务区、高新、航天城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3个，商品住宅新增供应953套、10.0万㎡，环比下降59.0%，同比下降72.1%，供应来自浐灞的景祥君悦、远洋未央华府，航天城的曲江干林郡；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量大幅下滑，商品住宅网签备案1242套、16.7万㎡，环比下降38.1%，同比下降52.7%，成交集中在港务区的绿城西安全运村、华润置地未来城市，航天城的碧桂园云顶、绿城春和印月，高新的高新云熙港；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价17783元/㎡，环比上涨2.5%，同比上涨0.5%。

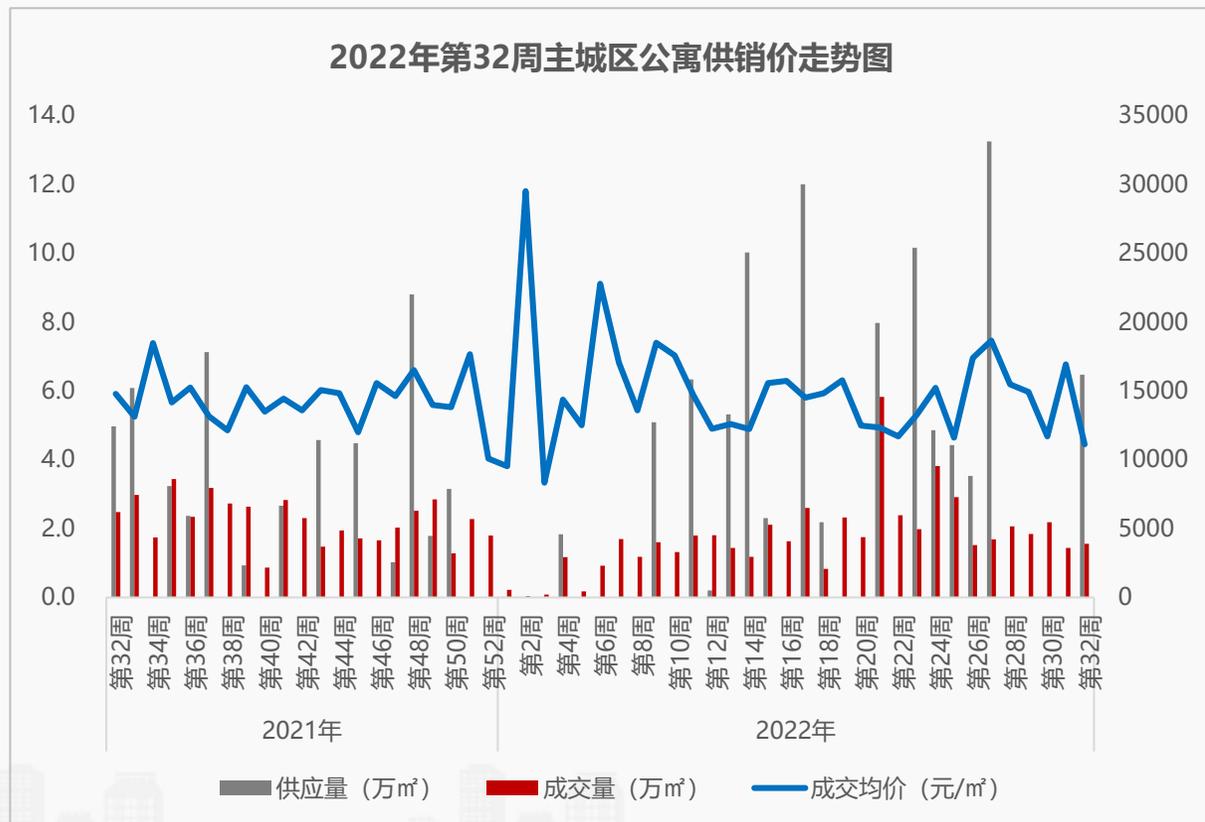


数据来源：房管局网签合同数据

3.2 主城/公寓供销概况

◆ 本周主城区公寓供应破冰，成交量涨价跌；城东、浐灞、曲江位居主城区成交前三

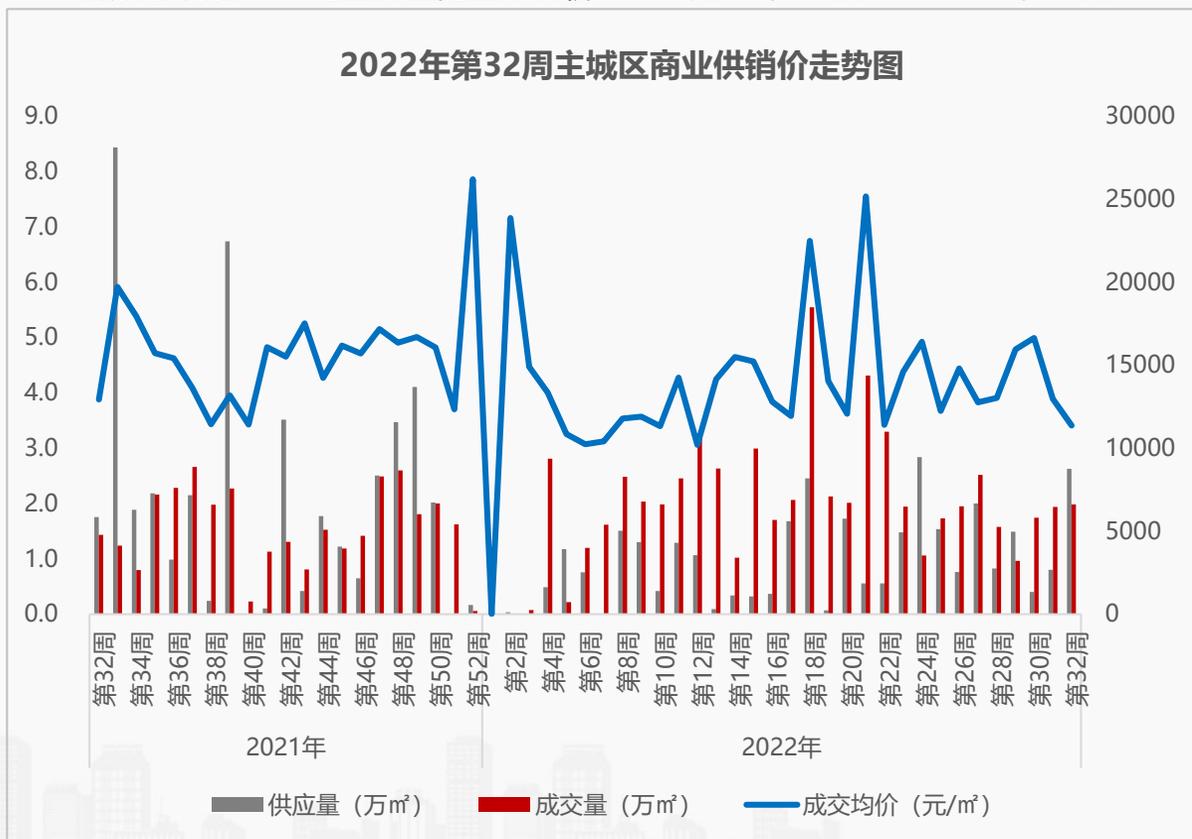
- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目2个，公寓新增供应777套、6.5万㎡，环比——，同比上涨30.3%，供应来自航天城的陕建航天新天地，港务区的奥体阳光城；
- **成交量方面：**本周主城区公寓成交量小幅上涨，公寓网签备案286套、1.6万㎡，环比上涨8.4%，同比下降37.2%，成交集中在城东的嘉园大厦；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价11111元/㎡，环比下降34.3%，同比下降24.8%。



3.2 主城/商业供销概况

◆ 本周主城区商业供应涨幅扩大，成交量涨价跌；港务区、高新、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6个，商业新增供应109套、2.6万㎡，环比上涨228.1%，同比上涨49.9%，供应来自经开的金融创新中心，航天城的陕建航天新天地，浐灞的景祥君悦及远洋未央华府，高新的万科翡翠国宾，港务区的奥体阳光城；
- **成交量方面：**本周主城区商业成交量小幅上涨，商业网签备案184套、2.0万㎡，环比上涨2.4%，同比上涨38.6%，成交集中在港务区的西安华南城，城东的嘉园大厦，高新的龙湖青云阙，曲江的中海曲江大城；
- **成交价方面：**本周主城区商业成交价11359元/㎡，环比下降12.4%，同比下降12.1%。

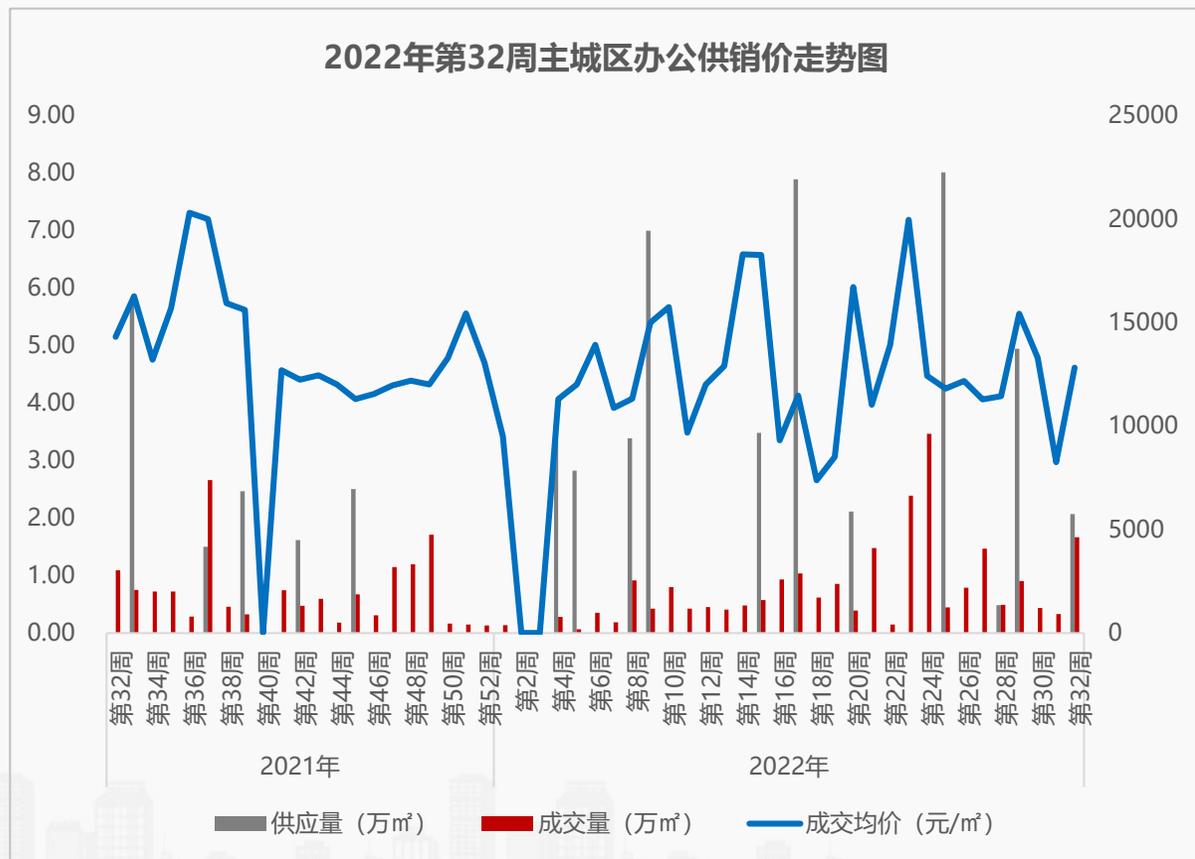


数据来源：房管局网签数据

3.2 主城/办公供销概况

◆ 本周主城区办公供应破冰，成交量价齐涨；港务区、城西、曲江位居主城区成交前三

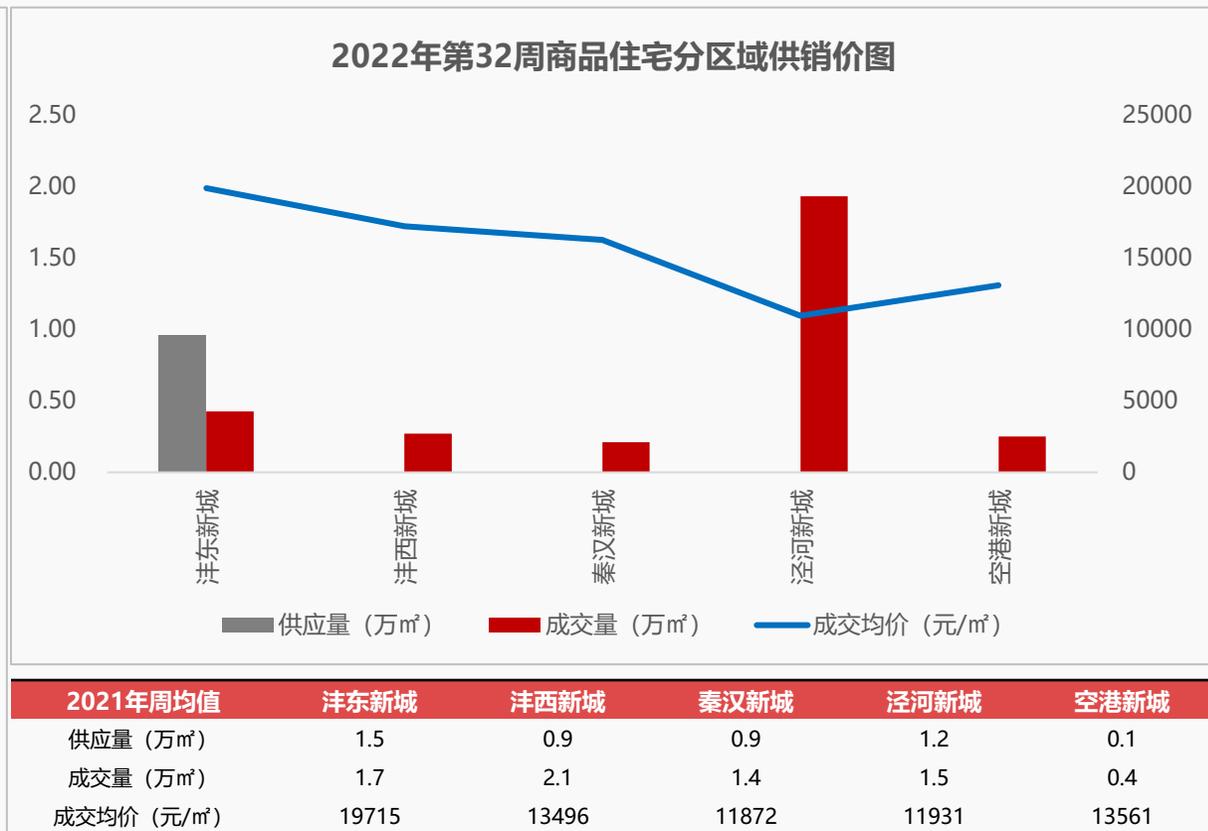
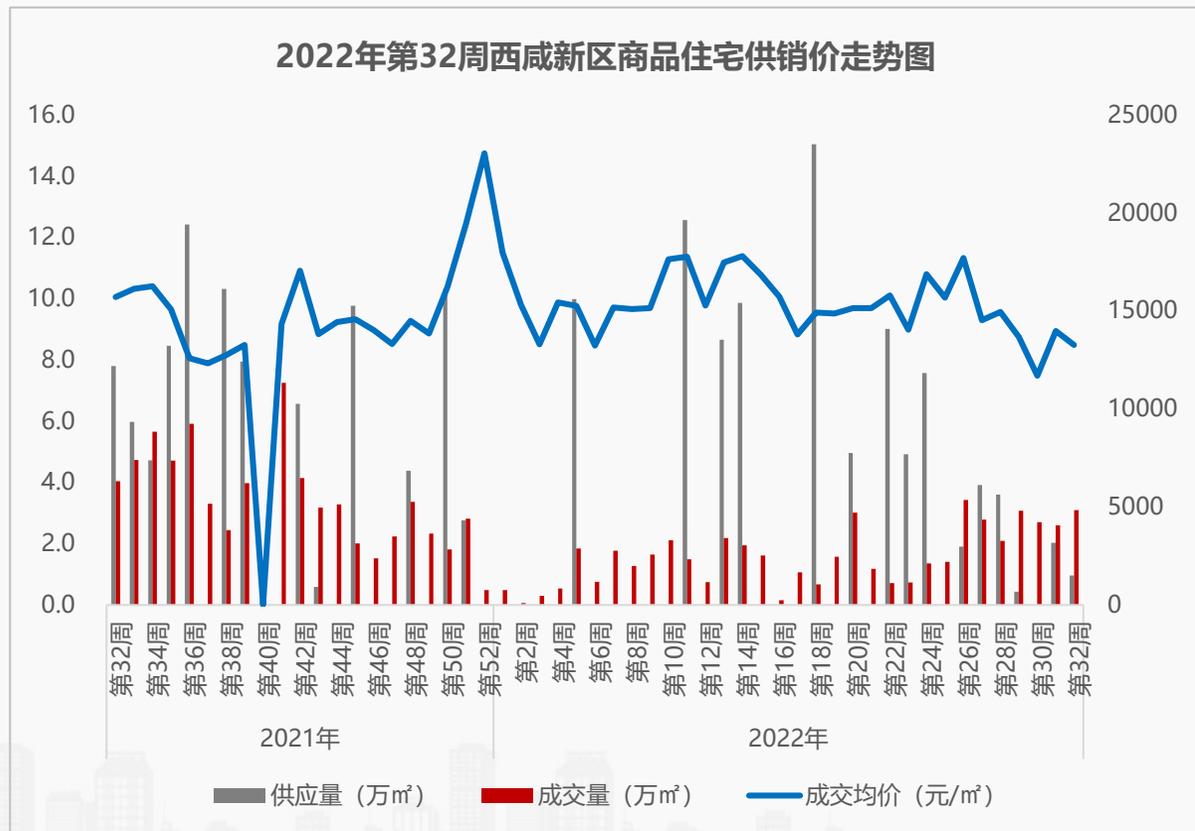
- **供应量方面**：本周主城区发放预售证项目1个，办公新增供应73套、2.1万㎡，环比——，同比——，供应来自经开的金融创新中心；
- **成交量方面**：本周主城区办公成交量大幅上涨，办公网签备案72套、1.7万㎡，环比上涨403.3%，同比上涨53.0%，成交集中在港务区的绿地国港新里城，城西的绿地国际花都，曲江的华商豪盛旺座城；
- **成交价方面**：本周主城区办公成交价12824元/㎡，环比上涨55.2%，同比下降10.4%。



3.3西咸/住宅供销概况

◆ 本周西咸商品住宅供应大幅回落，成交量涨价跌；泾河新城、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，商品住宅新增供应68套、1.0万㎡，环比下降52.5%，同比下降87.7%，供应来自沣东新城的绿城西安和庐；
- **成交量方面：**本周西咸新区商品住宅成交量小幅上涨，商品住宅网签备案251套、3.1万㎡，环比上涨19.1%，同比下降23.5%，成交集中在泾河新城的滨江翡翠城、金辉城、湖城印象熙岸、黄冈学府城，沣西新城的华润置地沣华九里；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价13261元/㎡，环比下降5.1%，同比下降15.5%。

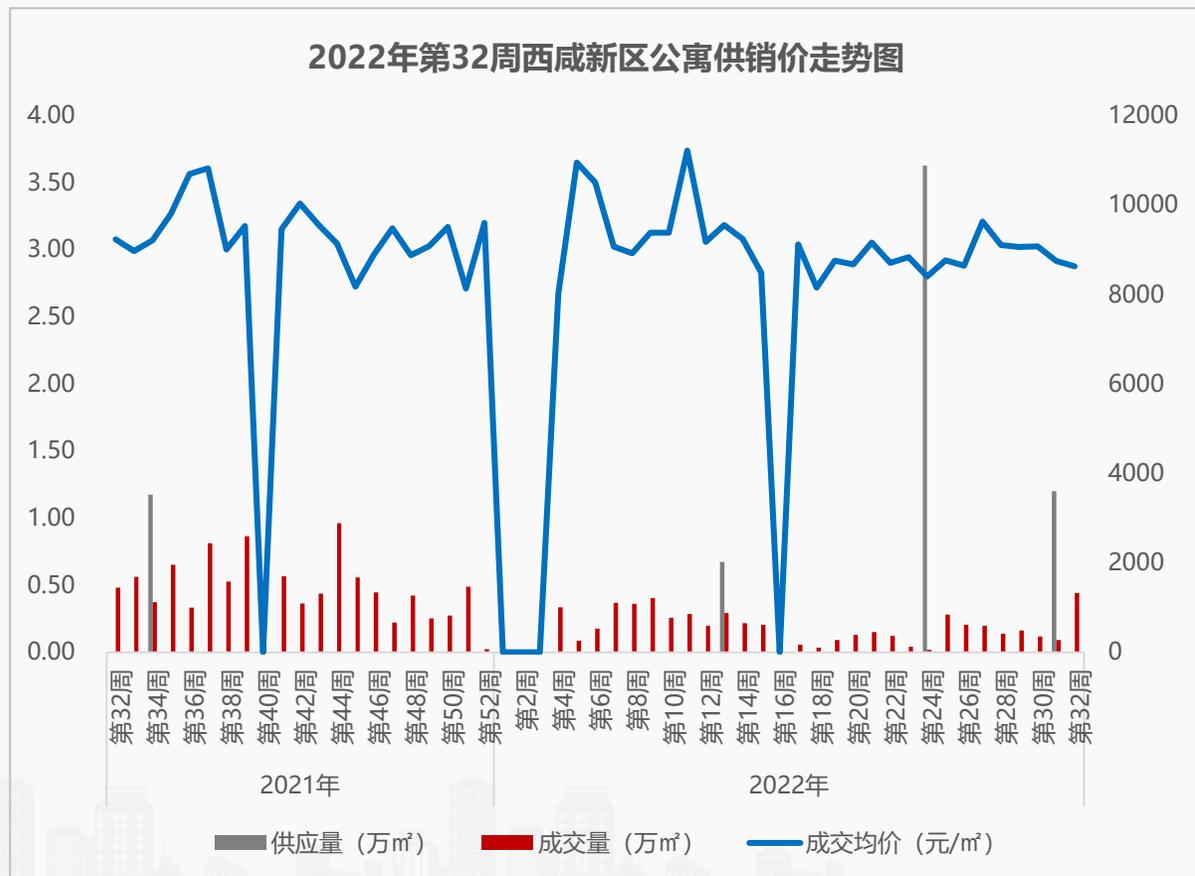


2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	1.5	0.9	0.9	1.2	0.1
成交量 (万㎡)	1.7	2.1	1.4	1.5	0.4
成交均价 (元/㎡)	19715	13496	11872	11931	13561

3.3西咸/公寓供销概况

◆ 本周西咸公寓无供应，成交量涨价跌，成交主力来自沣东新城的保利和光尘樾

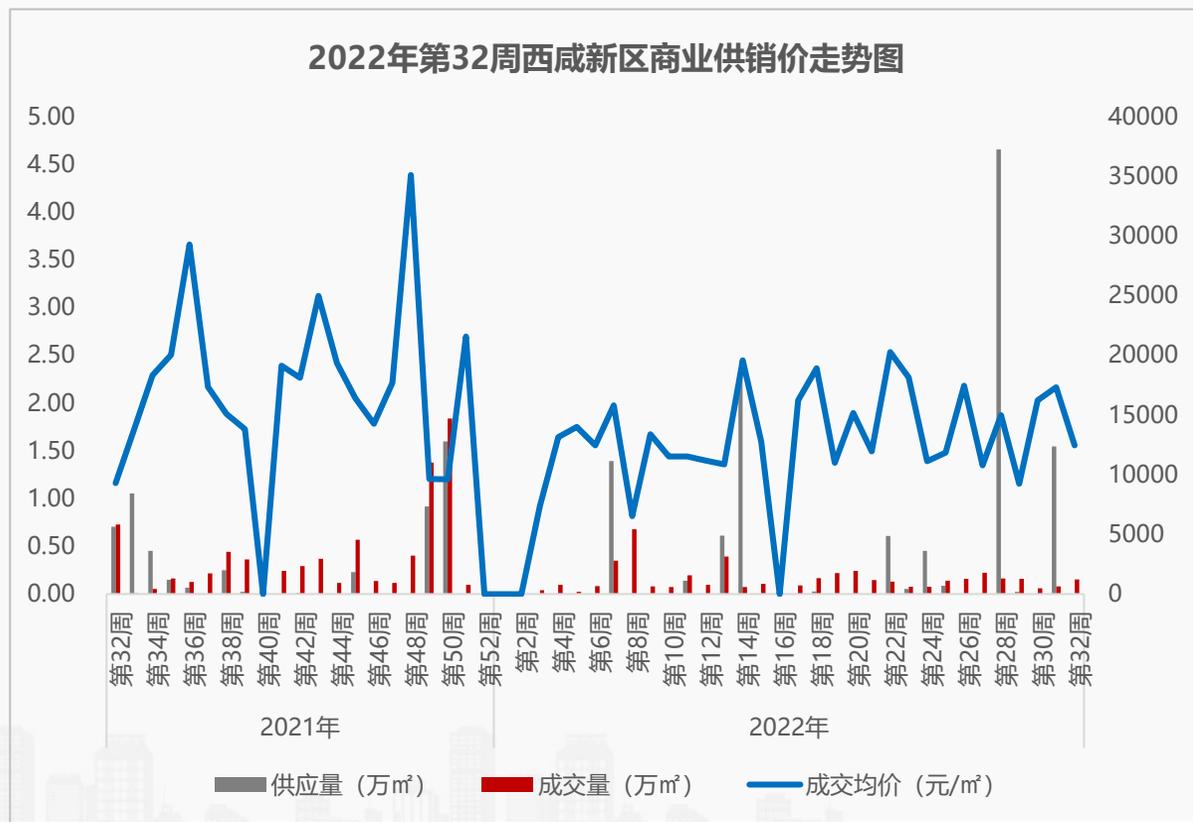
- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目0个，公寓无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周西咸新区公寓成交大幅上涨，公寓网签备案111套、0.4万㎡，环比上涨386.7%，同比下降8.5%，成交集中在沣东新城的保利和光尘樾；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价8627元/㎡，环比下降1.4%，同比下降6.6%。



3.3西咸/商业供销概况

◆ 本周西咸商业无供应，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，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上涨，商业网签备案10套、0.2万㎡，环比上涨88.2%，同比下降79.1%，成交集中在沣西新城的宜家沣都；
- **成交价方面**：本周西咸新区商业成交价12447元/㎡，环比下降28.1%，同比上涨33.8%。



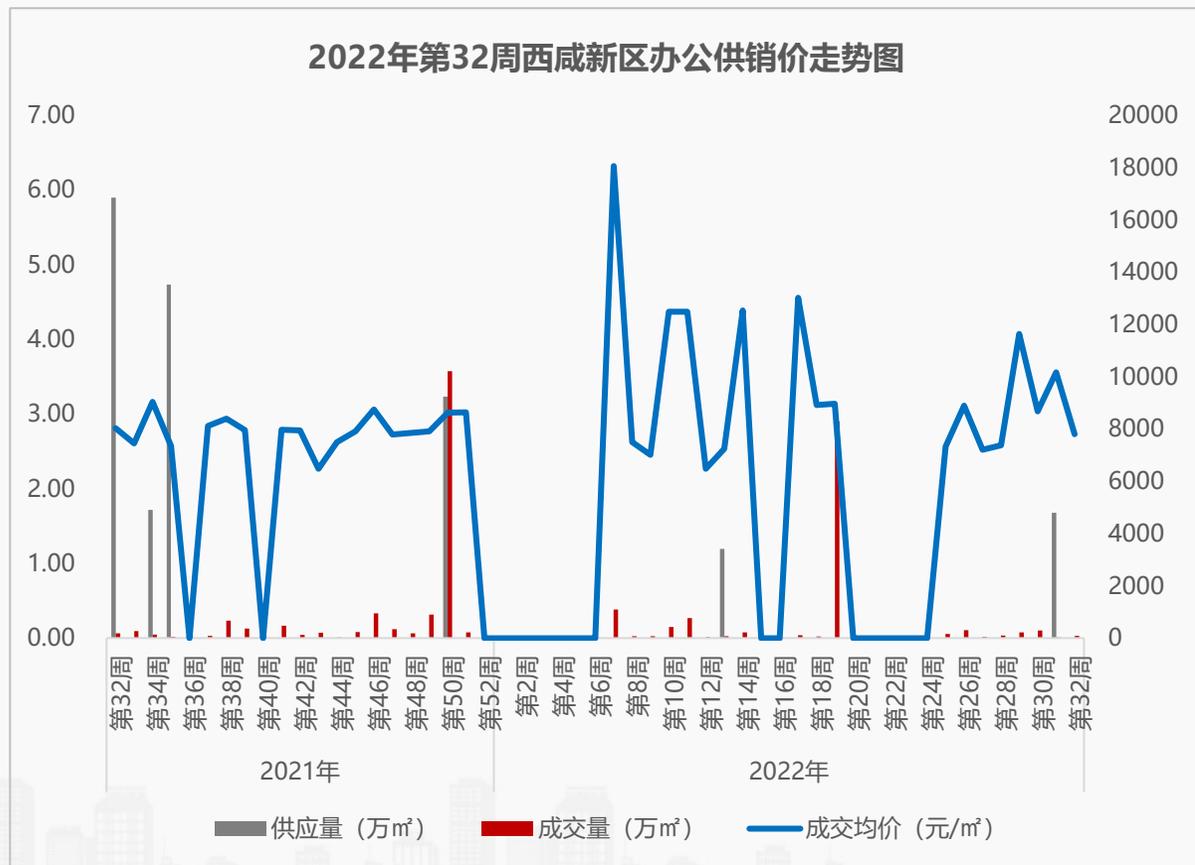
2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.18	0.07	0.03	0.03	0.06
成交量 (万㎡)	0.20	0.07	0.04	0.004	0.03
成交均价 (元/㎡)	19740	13349	14545	10429	10322

数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/办公供销概况

◆ 本周西咸办公无供应，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持续低位，办公网签备案3套、0.03万㎡，环比上涨268.0%，同比下降55.5%，成交集中在沣西新城的中铁港沣国际，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7804元/㎡，环比下降23.3%，同比下降2.8%。



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㎡)	0.16	0.00	0.00	0.00	0.97
成交量 (万㎡)	0.10	0.00	0.00	0.0001	1.01
成交均价 (元/㎡)	8380	—	—	8209	13447

数据来源：房管局网签数据

3.4商品房销售排行

第32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	绿城西安全运村	382077315	24527.04	186	15578
2	碧桂园云顶	250980883	12267.81	80	20458
3	绿城春和印月	211577696	10834.47	81	19528
4	高新云熙港	247897050	10438.48	79	23748
5	华润置地未来城市	138479110	8846.09	68	15654

第32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	嘉园大厦	47150094	7144.48	147	6600
2	保利和光尘樾	35285554	4005.24	101	8810
3	荣民壹号	25324722	915.06	4	27675
4	远洋合能枫丹江屿	12437430	870.25	10	14292
5	复星丝路总部	5641449	631.41	15	8935

第32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	绿地国港新里城	144970007	12228.02	47	11856
2	绿地国际花都	16077534	1616.73	8	9944
3	华商豪盛旺座城	22106353	1416.07	11	15611
4	绿地中央广场	23762668	1049.49	2	22642
5	中铁港沣国际	1446378	208.98	2	6921

第32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	力高宝格丽天悦华府	32562165	1982.6	9	16424
2	招商华宇长安玺	46864644	1600.02	7	29290
3	皇城坊	36314688	1175.73	3	30887
4	三迪灞河壹號	15827558	411.64	2	38450
5	碧桂园文景府	4899028	199.61	1	24543

第32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	21528837	5794.95	7	3715
2	嘉园大厦	13196832	1999.52	43	6600
3	龙湖青云阙	32991340	1542.93	22	21382
4	中海曲江大城	16943680	1303.3	14	13001
5	宜家洋都	11788892	1263.17	6	9333

PART 04 创典监测

- 价格公示
- 项目登记
- 开盘监测

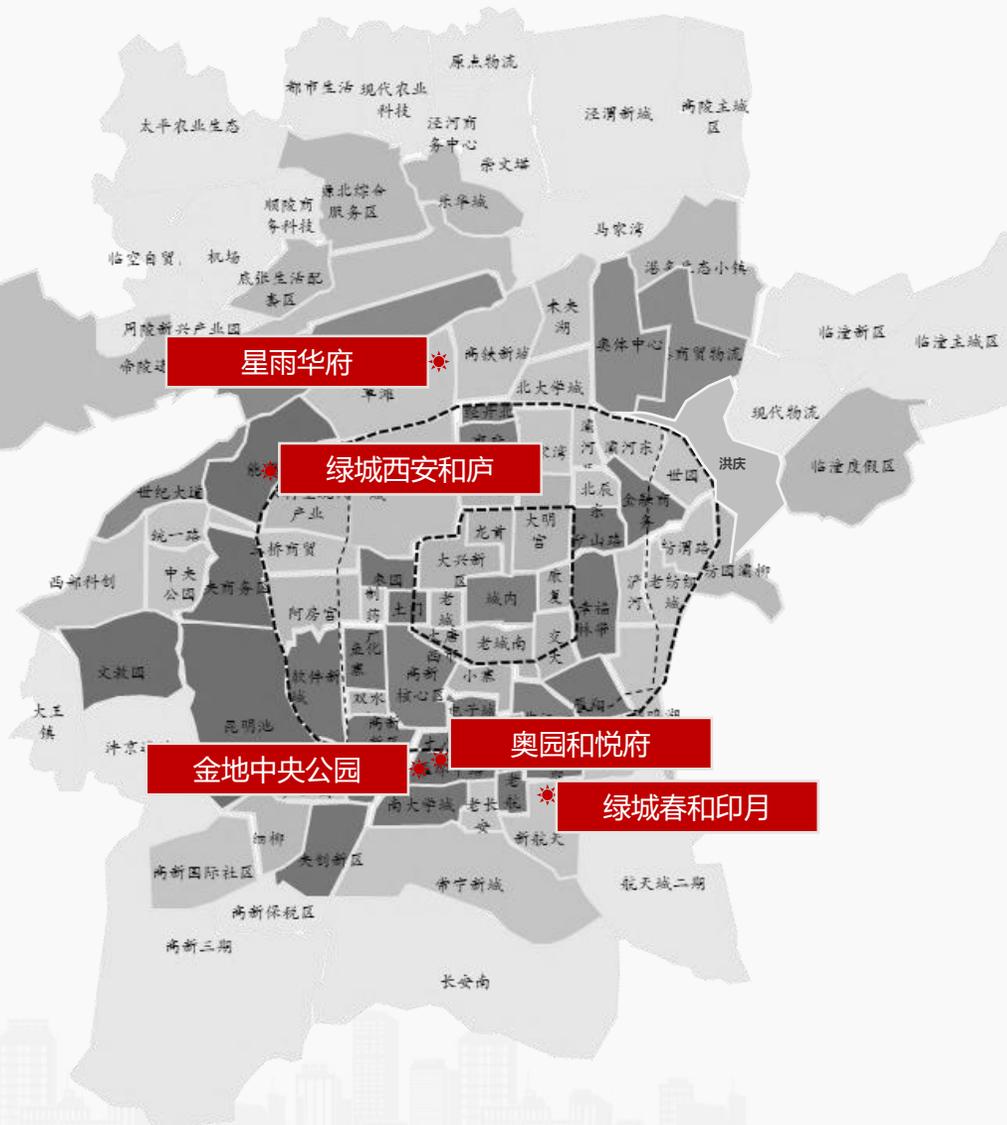


4.1 价格公示

◆ 本周共计5盘价格公示，合计1186套房源，均价19381元/m²

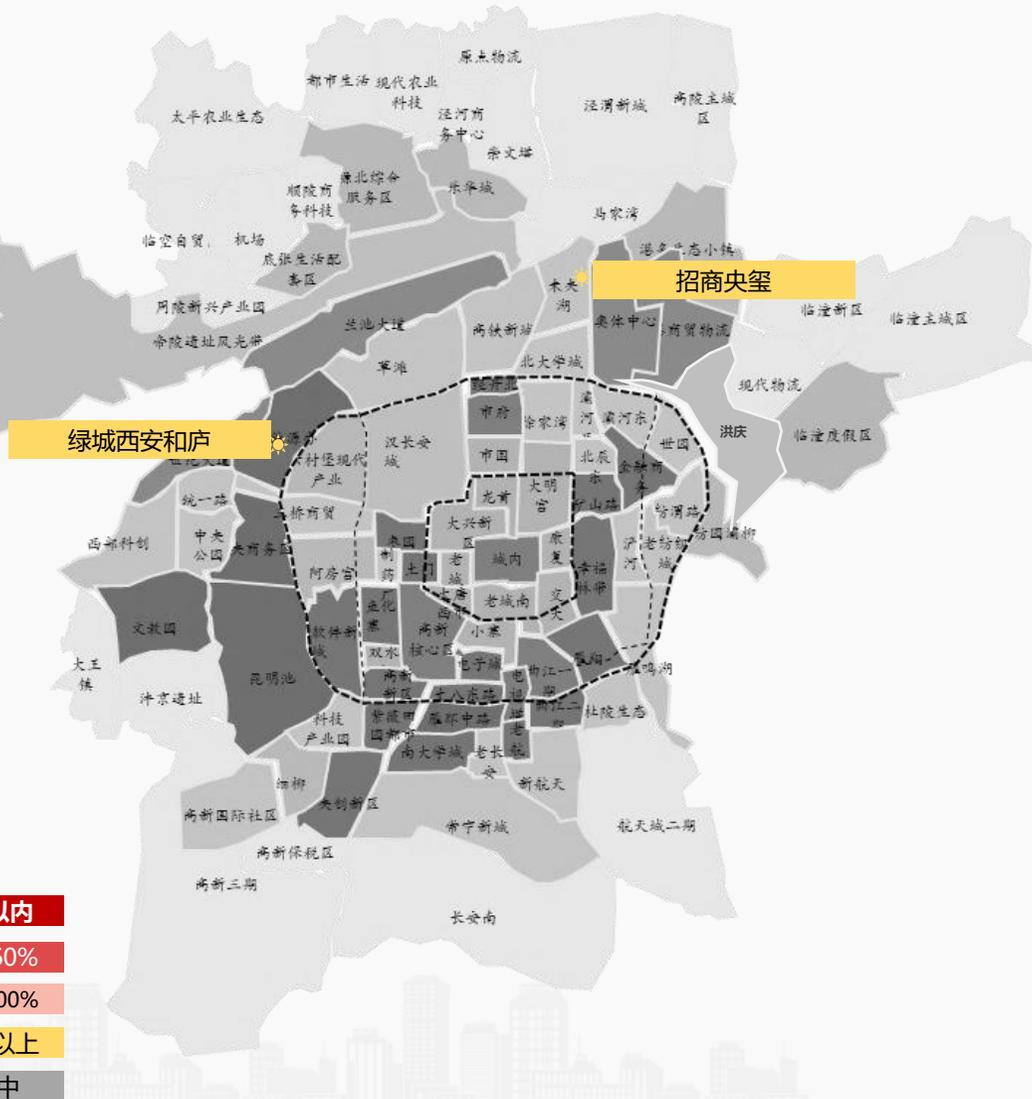
2022年第32周西安商品住房价格公示项目表

序号	城区	项目	楼栋	业态	面积段	总套数	装修情况	公示均价(元/m ²)	价格变动情况
1	沣东	绿城西安和庐	6#	小高层	163-200	68	精装	26020	上涨12%，首次推售大面积产品
2	经开	星雨华府	14#	高层	95-113	192	毛坯	13873	上涨52%，时隔3年半再次价格公示
3	航天城	绿城春和印月	12#,16#	高层	125-144	179	毛坯	19749	价格基本持平
			18#	小高层	125-142	72	毛坯	19550	持平
4	城南	金地中央公园	7#,9#,12#	高层	111-142	588	毛坯	19400	持平
5	城南	奥园和悦府	7#,8#	大平层	204-327	87	毛坯	20139	首次推售大平层产品
合计						1186	—	19381	—



4.2项目登记

◆ 本周西安共2个项目开启线上登记，合计供应82套房源，登记人数154个，核验通过人数52个，整体中签率158%



2022年第32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/㎡)
8.9-8.11	1	沣东	绿城西安和庐	3#	139	45	68	151%	小高层23304
8.6-8.8	2	浐灞	招商央玺	7#	15	7	14	200%	叠拼31852
合计					154	52	82	158%	—

20%以内

20%-60%

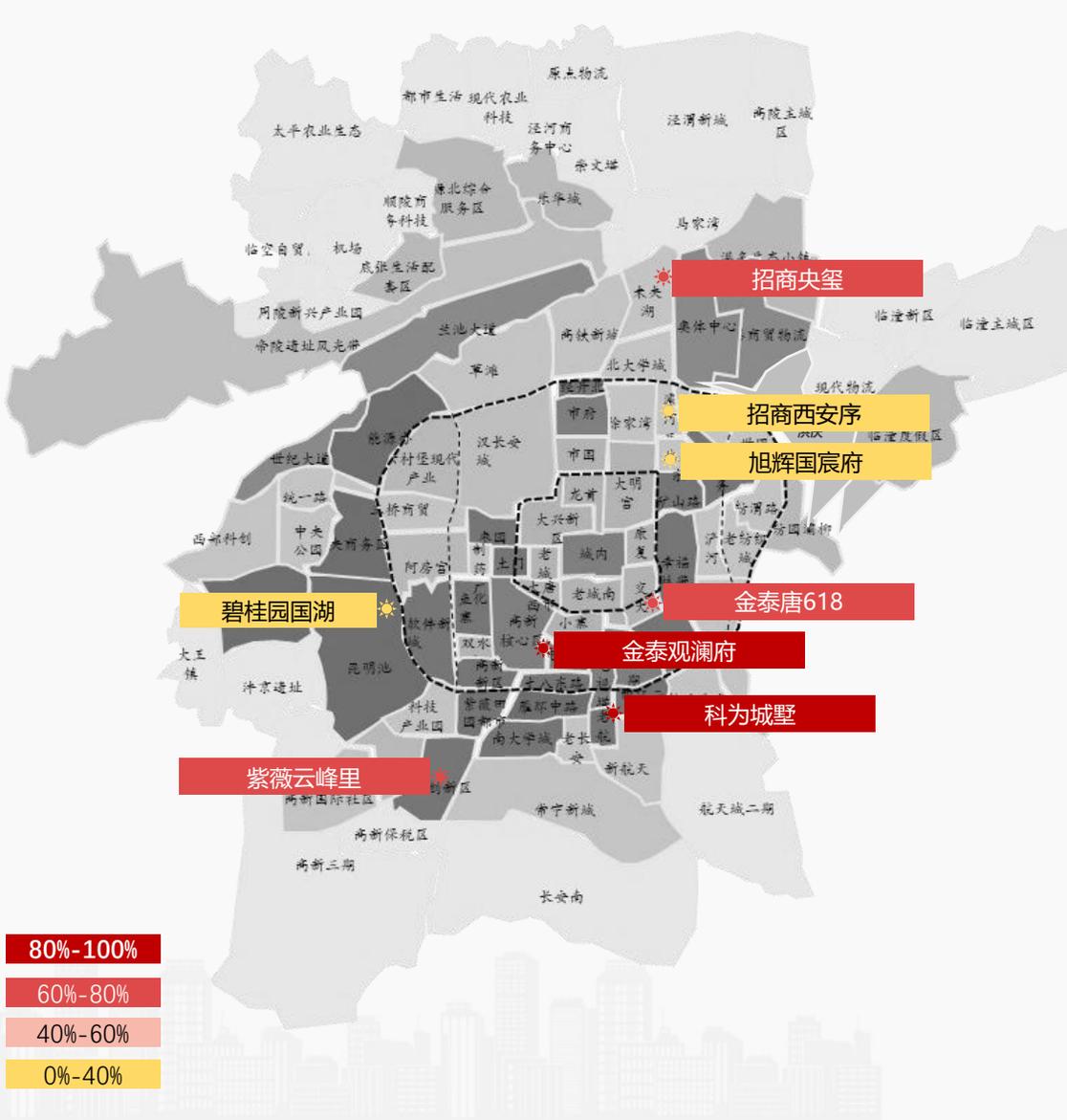
60%-100%

100%以上

核验中

4.3 开盘监测

◆ 本周西安共8个项目开盘，推货540套，成交295套，开盘去化率55%。其中金泰观澜府首开实现全清



2022年第32周西安开盘项目一览表

序号	开盘方式	开盘日期	项目	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/m²)	装修情况
1	摇号	8.11	金泰观澜府	高新	23#	洋房	三室,四室,五室,六室	575	36	36	100%	22650	毛坯
2	自行	8.10	科为城墅	航天城	1#	大平层	两室,四室	45	48	40	83%	19500	毛坯
3	摇号	8.9	招商央玺	浐灞	5#	小高层	三室,四室	65	34	31	91%	22255	精装
	自行	8.13			7#	叠拼	三室,四室,五室	7	14	1	7%	31852	毛坯
4	摇号	8.12	金泰唐618	城东	1#,11#	大平层	三室,四室,五室,六室	160	104	66	63%	28587	毛坯
5	摇号	8.13	紫薇云峰里	高新	10#,13#	小高层	三室,四室	199	136	84	62%	23346	毛坯
6	自行	8.9	旭辉国宸府	浐灞	3#	高层	三室	84	104	28	27%	17561	毛坯
7	自行	8.13	碧桂园国湖	沣东	34#	小高层	四室	27	34	5	15%	20948	精装
8	自行	8.10	招商西安序	浐灞	1#,10#	大平层	三室	7	30	4	13%	36410	毛坯
合计								1169	540	295	55%	—	

80%-100%
60%-80%
40%-60%
0%-40%

【创典全程简介】

创典全程地产机构创立于深圳，2001年进入西安。西安创典全程经过21年发展，从人员规模，项目数量及年销售额，均已成为西北地区房地产服务行业龙头企业。业务范围涵盖咨询顾问、营销代理、金融服务，目前在职人员2000余人，2021年代理销售额约300亿。

凭借在西安多年专注深耕形成的资源积累、人才厚度和专业能力，以及极强的团队凝聚力和执行力，赢得了众多客户的真诚信任和持续合作，包括万科、碧桂园、阳光城、金地、金辉、融创、绿地、中铁、中海、华远、华侨城、华润、保利、协和、万众、雅居乐、天朗等极具影响力房企。

创典全程长期保持市场优势和优胜的销售业绩，持续追求更高的客户满意度水平，被业界誉为“创典铁军”。

【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（整层）

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。