

# 2022年5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

- **央行下调5年期LPR15BP**，引导房贷利率的下调，有助于降低居民购房成本，激活居民信贷需求，对房地产市场构成实质性利好；
- **多地住房消费刺激政策发布，楼市松绑的强二线城市增多**；如：**放松限购、限贷、限售，信贷政策放宽，公积金首付降低，多孩家庭增加购房资格等**；
- 5·25国务院全国稳经济电视电话会议，**针对房地产行业再度强调因城施策支持刚性和改善性住房需求**；
- **5·28西安楼市新政，放松限购、降低限售年限、降低公积金首付**，稳定市场信心，助推楼市回暖。

## 03 商品房市场

- **本月大西安商品房供应端大幅下降，成交端量跌价涨**；其中：西咸新区供销价全面呈上涨趋势，主城区与外围区与大西安整体趋势保持一致、供应下降成交量跌价涨；
- **二手房市场成交量持续低位、价格走势平稳**，新房与二手房成交量比为2:1；
- 2022年1至5月前十房企**总销额337.7亿元**，同比下降22.5%，**华润置地、万科地产、天地源股份位居排行榜前三甲**。

## 02 土地市场

- 五月西安土地市场持续高位供应，推出土地22宗，合计1178亩；由于首批集中土地尚未成交，成交表现不足；仅临潼成交1宗共有产权住房用地，成交面积约30亩，亩单价173万/亩，楼面价1083元/m<sup>2</sup>；
- 本月供应土地以商服用地为主，共计推出16宗，约642亩，重点分布于高新和长安两大区域；住宅用地仅供应6宗，重点位于西咸新区的秦汉新城和空港新城；

## 04 微观监测

- **5月全市共18个项目举行开盘活动，推货3525套，成交1864套，开盘去化率53%**，去化率与上月持平；其中红星天铂、华润紫云府、天地源云水天境、中国铁建西派国樾、上河雲璟、中国铁建翡翠国际、启迪大院儿**7个项目摇号开盘**；
- 本月**15个项目**价格公示，**合计3424套房源、公示均价17846元/m<sup>2</sup>**，其中万科东望、绿城春和印月、浐灞旭辉国宸府、远洋未央华府、龙湖云璟、保利锦上均为新盘首次价格公示。

# 目 录

## CONTENTS

01 | 宏观背景

02 | 土地市场

03 | 商品房市场

04 | 微观监测



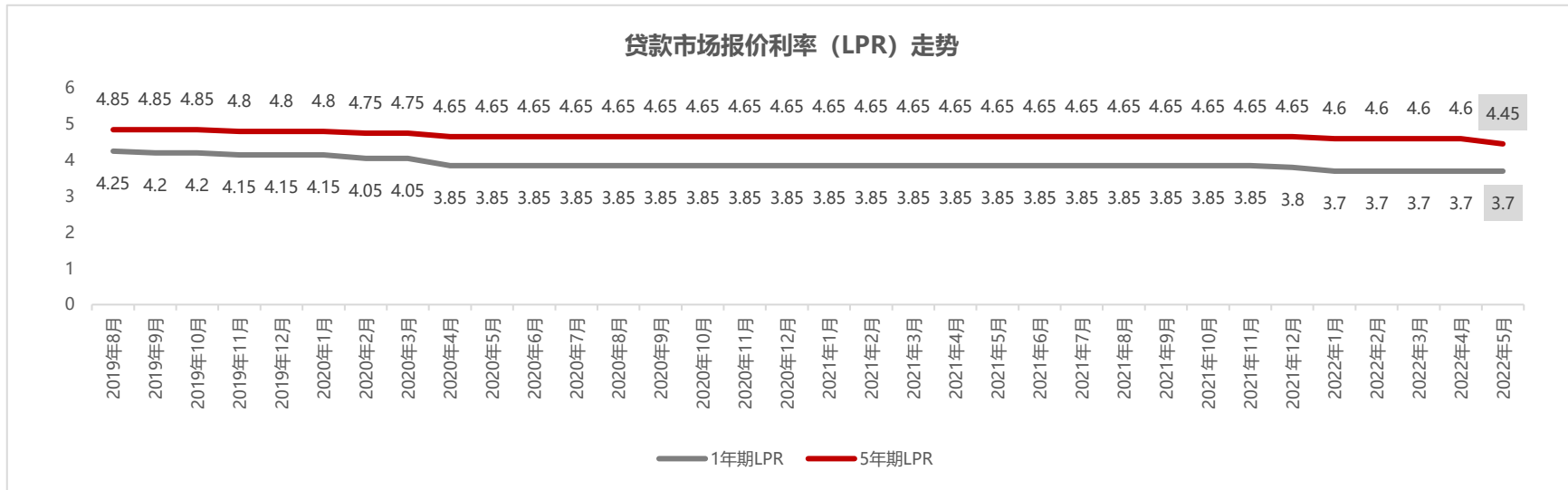
# 01 宏观背景

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯

## 宏观背景|楼市政策

本月央行下调5年期LPR15BP，5年期以上LPR由上期4.60%降至4.45%，带动房贷利率进一步下调；对于降低刚需和改善置业者的购房成本，激发置业需求、修复市场信心将有积极推动作用

- 5月15日——央行、银保监会联合发布《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》，个人首套房商业利率下限，最低可为4.4%，二套最低5.2%，加大对刚性住房需求支持；
- 5月20日——中国人民银行发布公告，1年期LPR为3.7%，与上月持平，5年期以上LPR为4.45%，较上月下降15个基点，是历史上实际房贷利率的最低点。



## 宏观背景|楼市政策

中央多次召开稳经济会议，从财政、金融、投资等方面部署相关措施以推动经济回归正常轨道、稳住经济基本盘。其中促楼市平稳运行发展成为稳经济的重要环节，未来楼市纾困措施有望进一步加大，政策效应也将在下半年逐步显现

5月4日  
“一行两会一所”

坚持实施差别化房企融资政策、  
优化融资环境

**央行：**及时优化房地产信贷政策，保持房地产融资平稳有序，支持刚性和改善性住房需求。

**银保监会：**落实好差别化住房信贷政策，灵活调整受疫情影响人群个人住房贷款还款计划。**不盲目抽贷、断贷、压贷**，保持房地产融资平稳有序。

**证监会：**积极支持房地产企业债券融资，研究拓宽基础设施REITs试点范围；

**深交所：**支持房企正常融资活动，允许优质房企进一步拓宽债券募集资金用途，**鼓励优质房企发行公司债券兼并收购出险房企项目。**

5月23日  
国务院常务会议

实施6方面33项措施稳经济  
努力推动经济回归正常轨道

会议提出实施6方面33项稳经济措施

- 1、财政及相关政策；实施存量和增量全额留抵退税，全年退减税2.64万亿；
- 2、金融政策；普惠小微贷款支持工具额度和支持比例增加一倍；
- 3、稳产业链、供应链；
- 4、促销费和有效投资；**因城施策支持刚性和改善型住房需求；**
- 5、保能源安全；
- 6、做好失业保障、低保和困难群众救助等工作。

5月4日  
稳经济大盘电话  
大会

确保二季度经济合理增长  
5月底前要出台实施细则

会议明确1、将稳增长作为重中之重，保市场主体保就业保民生，保护中国经济韧性，确保二季度经济实现合理增长；

2、提出6方面33条稳经济一揽子政策措施5月底前要出台可操作的实施细则、应出尽出；

3、**因城施策支持合理住房需求，维护房地产市场的平稳运行。**

5月31日  
发布稳经济措  
施通知

发布扎实稳住经济一揽子政  
策措施的通知

1、受疫情影响隔离观察或失去收入来源的人群，金融机构对其存续的个人住房、消费等贷款，灵活采取**合理延后还款时间、延长贷款期限、延期还本等方式调整还款计划；**

2、继续**推动实际贷款利率稳中有降；**

3、**实施住房公积金阶段性支持政策。**受疫情影响的缴存人，不能正常偿还住房公积金贷款的，不作逾期处理，不纳入征信记录。各地区可根据本地实际情况，提高住房公积金租房提取额度，更好满足实际需要。

## 宏观背景|楼市政策

5月，武汉、杭州、成都、南京、苏州、成都等多个强二线城市出台松绑楼市政策；主要以放松限购、限贷、限售、信贷政策，降低公积金首付，多孩家庭增加购房资格等需求端的政策为主；核心是支持刚需刚改需求、助推楼市回暖

日期	政策要点	内容
5月9日	苏州 限购限售再放松	新房限制转让时间调整为2年，二手房对限制转让时间不再要求；家庭若有新出生人口(二孩及以上)，出售房屋时不受限制；非本市户籍居民连续缴纳6个月社保即可购房；非限购区域(张家港/常熟)购房不计入家庭限购套数。
5月13日	南京 二孩及以上家庭可新增购买1套商品住房	生育二个孩子及以上南京市户籍居民家庭，可新增购买一套商品住房，同时可享受相关银行最优惠贷款利率等支持。
5月17日	杭州 非本市户籍家庭提供12个月社保证明 三孩家庭可新增购买1套商品住房 可购房	将原“在购房之日前4年起已在本市限购范围内连续缴纳城镇社保或个人所得税满48个月”的规定调整为“在购房之日前1年起已在本市限购范围内连续缴纳城镇社保或个人所得税满12个月”；符合条件的三孩家庭，在本市限购范围内限购的住房套数增加1套；同时三孩家庭参加公开摇号销售时，参照“无房家庭”优先摇号；个人转让家庭唯一住房的，增值税征免年限由5年调整到2年。
5月22日	武汉 二孩三孩家庭增加买房资格 四大远城区取消限购	对父母来汉投靠子女或子女来汉投靠父母的本市户籍居民家庭，且在武汉市已有2套住房的，在限购区域可新购买1套住房；二孩家庭在武汉市已有2套住房的，在限购区域可新购买1套住房；对限购区域内首次购买普通住房的非本市户籍居民家庭，在本市缴纳社会保险或个人所得税年限由2年调整为1年；武汉四大远城区（江夏区、东西湖区、经开区、黄陂区）取消限购。
5月31日	成都 公积金贷款首套首付20% 多孩家庭可多买1套	二孩及以上家庭，可在现有限购套数基础上新购买1套住房；在全市范围内个人转让家庭唯一住房的，增值税由满5年免征调整为满2年免征；公积金贷款首付比例下调10%，即首套房首付比例由30%下调至20%，二套房首付比例由40%下调至30%；双职工购买首套住房的最高贷款额度由70万提高至80万。

# 宏观背景|楼市政策

西安出台5·28新政，放松限购、限售、扩容刚需、调整公积金贷款首付比例及贷款额度等，一定程度增加楼市购买力，激发二手房市场活跃度，但整体调控相较于其他城市略显保守，对市场刺激有限

类别		原政策		5.28新政策		解读
限购政策	西安户籍	1.无商品住宅，可购买2套；已有1套，可购买1套；已有2套，不可再购买 2.2021年08月30日后离婚，离婚前家庭拥有2套商品住宅，婚后1年内任何一方均不可在限购区购买商品住宅		无变化		1、新政降低了新落户西安和非西安户籍家庭的限购门槛，增加消防救援队伍人员购房支持政策，为楼市新增了购买力的同时，也预示着西安楼市调控周期从紧到松； 2、新政放宽刚需家庭认定标准，对二孩及以上家庭购房群体；28周岁及以上的未婚人士，购买首套商品住房的，按“刚需家庭”对待，有助于释放部分刚性需求，并进一步增加摇号楼盘的购买难度，加剧市场分化；
	新落户	落户满1年且连续缴纳12月社保（或个税证明）可购买一套（第二套须特户满3年）		落户满1年，可购买一套（第二套须特户满3年）		
	非西安户籍	无商品住宅，提供五年及以上社保，可购买一套		无商品住宅，持有本市《居住证》，且在购房之日前2年在本市连续缴纳社会保险或个人所得税		
	人才认定	E类人才无商品住宅，可购买2套；已有1套商品住宅，可购买1套（E类人才需近一年社保或个税缴纳证明）		新增：在陕院士或其所在单位购房用于保障在陕院士居住，及经市委人才办确认的A、B、C类人才购买商品住房，可优先保障		
	军人	1.驻地在陕西境内的现役军人，无商品住宅，可购买2套；有1套商品住宅，可购买1套； 2.原户籍在陕西境内，因入伍将户籍迁出的，无商品住宅，可购买1套；		1.新增消防救援队伍人员，无商品住宅，可购买2套；有1套商品住宅，可购买1套； 2.新增原户籍在陕西境内，因入伍将户籍迁出的消防救援队伍人员，无商品住宅，可购买一套；		
	刚需家庭认定	1.居民家庭包括夫妻双方及其未成年子女、离异(丧偶)父(母)及其未成年子女，不含未婚、离异不满3年的单身； 2.登记购房人及其家庭成员在本市范围内名下均无自有产权住房且购房前48个月无住房转让记录； 3.登记购房家庭成员符合我市住房限购政策。		在原基础上新增两类家庭： 1.二孩及以上家庭购买商品住房，符合我市限购政策； 2.28周岁及以上的未婚人士，还需满足：无婚姻记录、本市范围内名下无房、购房前48个月内无住房转让记录，符合我市住房限购政策。		
限售政策	商品房	商品房买卖合同网签备案满5年且已办理《不动产权证书》		商品房买卖合同网签备案满3年且已办理《不动产权证书》或《不动产权证书》取得满2年		“限售”政策从满五调回满二满三，仅一定程度上加速二手房市场流动速度，刺激一部分购房者的置换需求。
	二手房	《不动产权证书》取得满5年		《不动产权证书》取得满2年		
公积金贷款政策	户型	面积≤144平米	面积≥144平米	面积≤144平米	面积≥144平米	1、新政降低公积金贷款首付比例增加公积金贷款额度，一定程度刺激部分置业需求释放，但目前西安房价过高，公积金政策放松对楼市影响有限； 2、新政没有公开说明对商贷的支持政策，但提出将适当降低个人住房贷款首付比例和利率定价水平，具体由陕西省市场利率定价自律机制研究确定。意味着首套房贷利率、二套首付比例、二套贷款利率等，会在私下进行调整。预期对激发楼市购买力，提振西安市交易量将有更为积极的助推作用。
	首套	首付比例 25%-35%	首付比例 30%-40%	首付比例 ≥20%	首付比例 ≥25%	
	二套	首付比例 ≥50%	首付比例 ≥55%	首付比例 ≥25%	首付比例 ≥30%	
	贷款额度	1.个人住房公积金贷款额度最高不超过50万； 2.夫妻两人贷款额度最高不超过65万		1.个人住房公积金贷款最高额度不超过65万元； 2.夫妻两人住房公积金贷款最高额度不超过85万元。		



西安依据国务院稳经济6个方面33项的政策措施，出台《西安市扎实稳住经济若干措施》的通知，针对房地产行业提出“房住不炒”基调下适度调整商品住宅交易调控政策，重点围绕商品住房价格形成机制，限购区域动态调整，住房金融支持及二手房交易流通等方面展开，以扭转当前楼市低迷现状

### 西安市《稳经济若干政策措施》部分重点内容

#### 一 保障和稳住市场主体

- 1、**落实好减税降费政策**：加快制造业等6个行业存量留抵税额全额退还，增量留抵税额按月全额退还。
- 2、**加大金融政策支持**：组建注册资本100亿元的市级担保集团，用好50亿元抗疫恢复发展基金，对小微企业倾斜支持；将普惠小微贷款工具的资金支持比例提高到2%。加大科技型中小微企业流动资金贷款支持力度，力争贷款金额达到33亿元。实施科技型小微企业担保贷款补助政策，对合作担保公司给予不高于2000万元的担保补助；
- 3、**加大财政支持力度**：加大政府采购支持中小企业力度，将面向小微企业的价格扣除比例提高至10%—20%；

#### 二 提振消费市场活力

- 1、**政企合作促进消费**。通过联合举办主题促消费活动等多种方式，**加强与重点商贸企业合作，提振消费市场。鼓励商贸企业参加消费促进年活动，企业同期开展消费促进活动的，按照活动投资额的30%给予补贴，单户企业最高补贴100万元。**激发会展消费潜力，对线下消费类展会，按展会面积给予补贴；

#### 三 促进房地产市场健康发展

- 1、**促进房地产市场健康发展**。坚持“房住不炒”，**合理调整商品住宅交易调控政策。完善商品住房价格形成机制，精准调控土地供给，动态调整限购区域，促进二手房房流通，强化住房金融支持，保障刚性和改善性住房合理住房需求。实施住房公积金阶段性支持政策。大力发展保障性租赁住房，全年筹集保障性租赁住房8.8万套（间）**

西安住建局出台《西安市住建领域稳增长二十条措施》通知，从市场主体、基础投资、民生工程、监督服务等方面出台相关政策，提出支持刚性和改善性住房需求，加强金融机构对房地产企业信贷投放力度的同时，也明确了多项重大基建项目投资建设的时间节点，并首次明确地铁四期规划报批时间

### 聚焦市场主体高质量发展

- 提振房地产市场信心。出台《关于调整商品住房交易政策有关问题的通知》，支持刚性和改善性住房需求。
- 强化房地产金融支持力度。开展金融机构支持房地产企业专项行动，组织商业银行开展融资对接，加大信贷投放力度。
- 推进建筑业高质量发展。对年度产值上规模、晋升资质等级、外地企业落户、外地产值排名靠前的企业进行激励。

- 多措并举推进保障性住房建设。持续推进31个公租房续建项目、约5万套的建设任务；
- 推进中央财政支持住房租赁试点工作,年度新筹集各类租赁住房2.6万套；
- 科学制定住房租赁试点财政资金分配计划。

### 聚焦民生工程加速度建设

### 聚焦基础投资全方位推进

- 加快城建资金计划安排。推进轨道交通、骨干路网、西咸互联互通市政道路、电力沟道、排水防涝等重大项目建设进度，全年完成城建投资1166亿元。
- 加快城建计划执行力度。
- 加快推动项目前期工作，年底前完成《西安市轨道交通四期建设规划》编制工作。

- 提升小型低风险项目审批效率，一站式办理建设工程规划许可证和施工许可证，将不动产登记纳入联合竣工验收阶段，全流程审批时限压缩至6个工作日。
- 压缩产业项目落地办理时限。全流程审批时限压缩至20个工作日。
- 实行施工许可容缺办理。

### 聚焦监管服务精准化实施

泾河新城体育中心预计7月1日正式对外开放；定位体育+商业，总建面5万方，是西咸新区首个综合大型体育场馆项目；体育中心的运营将成为泾河新城新的人流聚集地，利好区域形象拔升



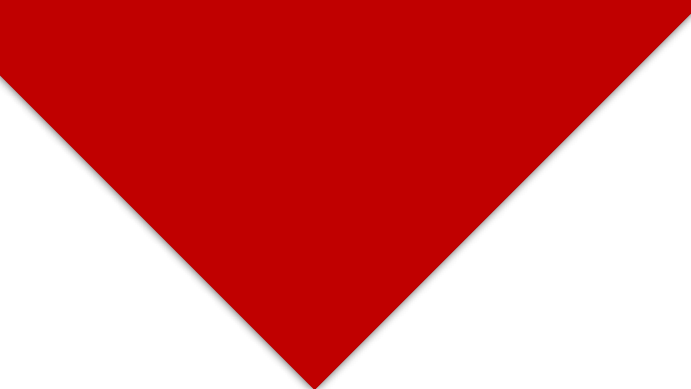
- 地下一层：篮球场
- 一楼：西面区域有新华书店及乐活中心，将引进西北首家奥飞动漫旗舰店，后期还将引进星巴克、必胜客、肯德基等品牌。
- 二楼：将引进台湾大鲁阁、西北首家旗舰店，包括棒球击打、室内皮划艇等。
- 三楼：主要为餐饮，将引进陕西官府菜、日料、韩式烤肉、火锅等各类美食。
- 四楼：户外空间有西安首家星空屋顶五人制足球场，东侧是泾河首家奥斯卡影院。
- 露天屋面：将以网红泡泡屋的形式进行打造。秋冬主打啤酒、西餐、咖啡，夏季则为消费者提供烧烤等休闲场地。

### 西安交通大学附属中学空港实验学校预计今年9月投入使用，进一步优化区域教育资源，提升区域配套品质

- 5月6日，空港新城与西安交通大学附属中学达成“委托管理”协议，在同一校区内建设西安交通大学附属中学空港实验学校 and 西安交通大学附属中学空港高级中学，组建“名校+”教育联合体，进一步推动教育优质均衡发展。西安交通大学附属中学空港实验学校总投资近10亿元，占地135.8亩，总建筑面积约7.57万平米，共设置小学24班、初中18班、高中24班，可提供学位3180个，今年9月将招生开学。





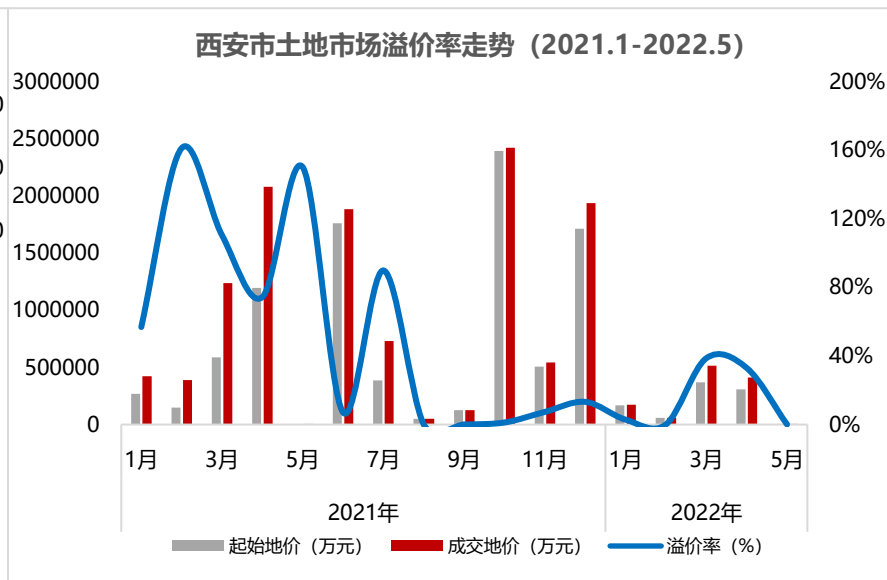
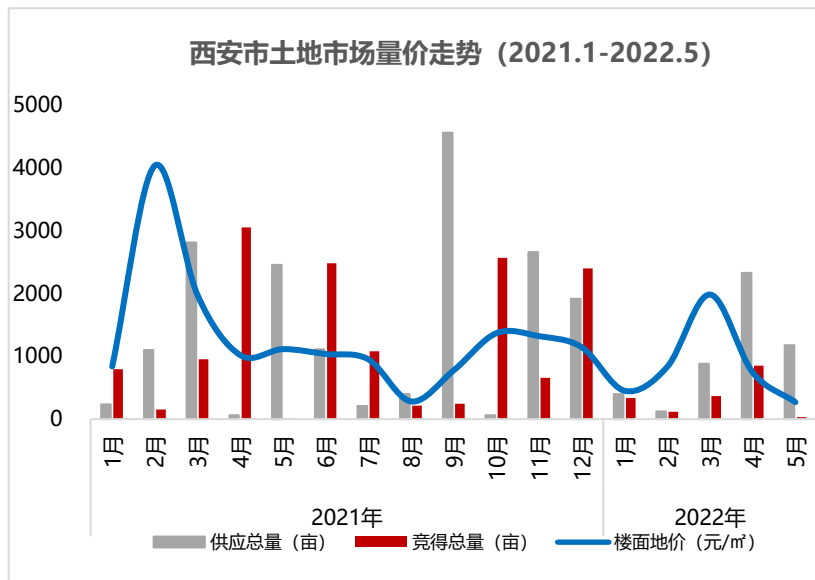


## 02 土地市场

- 土地市场概况
- 重点成交地块
- 房企土储排行

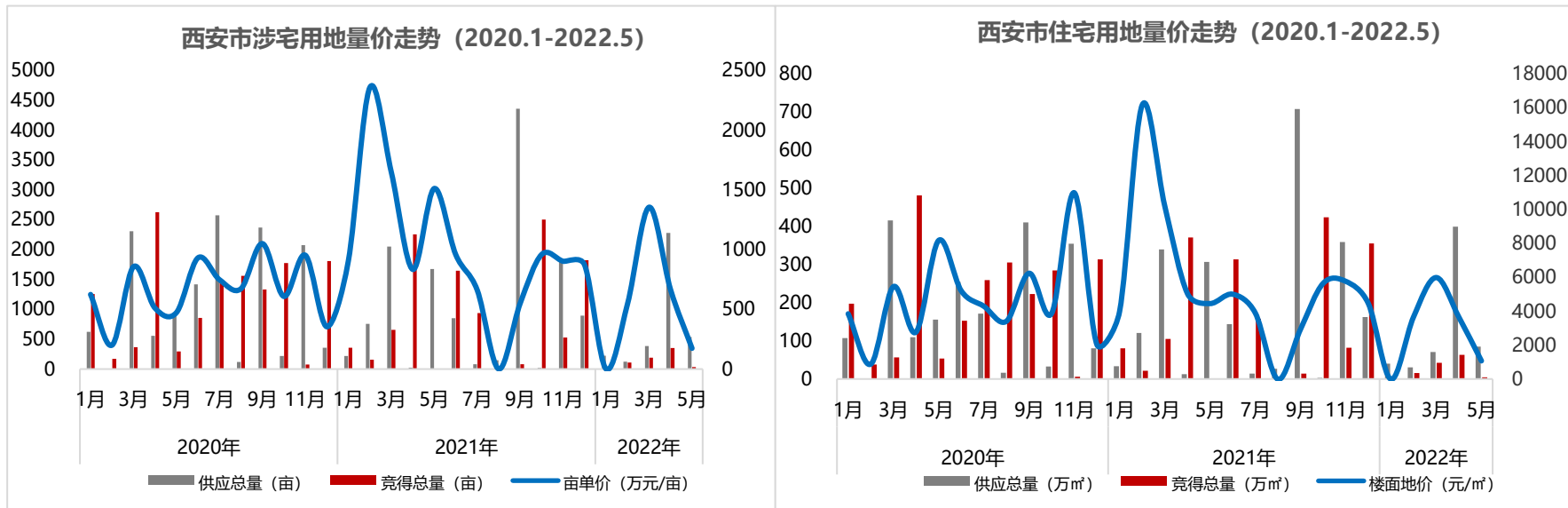
# 土地市场|整体概况

◆ 土地市场持续高位供应，推出土地22宗，合计1178亩；由于首批集中土地6月成交，本月成交表现不足



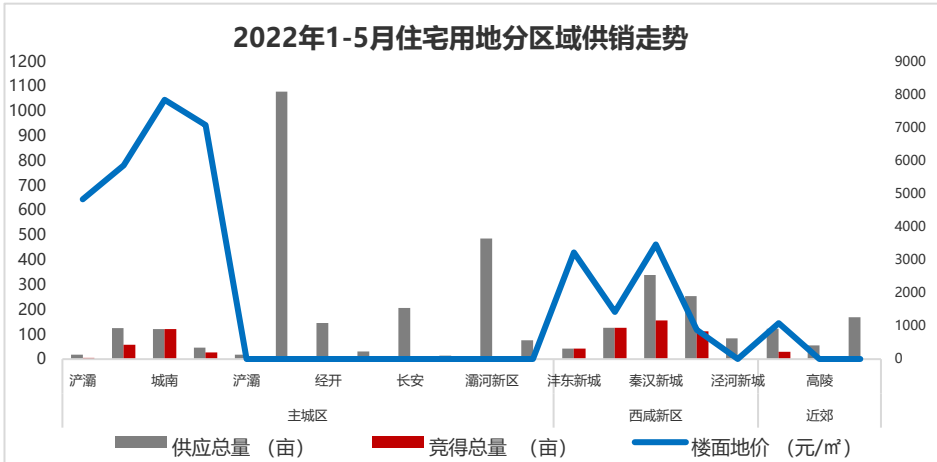
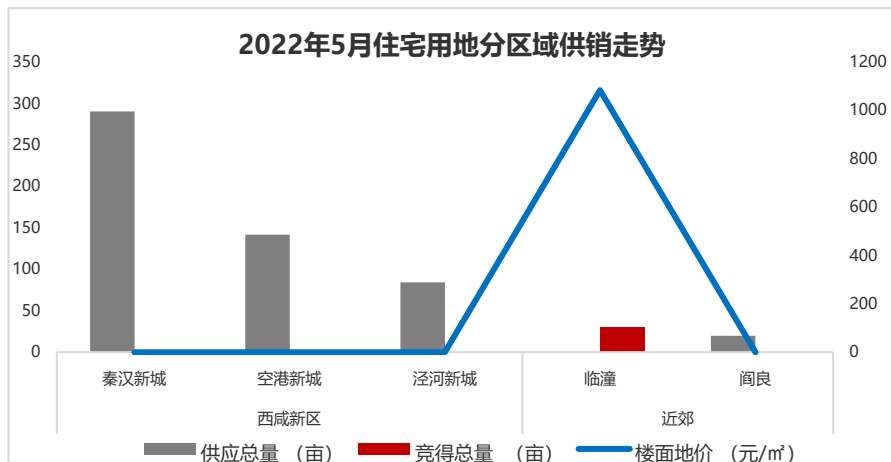
- **土地供应**: 2022年5月全市供应土地22宗，供应面积1178亩，环比下降50%，同比下降52%；
- **土地成交**: 2022年5月全市成交土地1宗，成交面积30亩，环比下降97%，同比上涨534%，计容建面4.8万㎡，环比下降97%；
- **土地价格**: 2022年5月成交土地亩单价173万元/亩，环比下降64%，同比下降89%，平均楼面价为1083元/㎡，环比下降64%，同比下降76%，整体溢价率0%。

## ◆ 本月住宅用地供应恢复低位，仅成交1宗共有产权住房用地



- **住宅用地供应:** 2022年5月住宅用地供应6宗，供应面积536亩，环比下降77%，同比下降68%；
- **住宅用地成交:** 2022年5月住宅用地成交1宗，成交面积30亩，环比下降92%，同比上涨534%；
- **住宅用地价格:** 2022年5月住宅用地平均亩单价173万元/亩，环比下降74%，同比下降89%；计容建面4.8万㎡，平均楼面地价1083元/㎡，环比下降39%，同比下降27%。

◆ 本月供应住宅用地6宗，集中位于西咸新区；仅成交1宗位于临潼新区的共有产权住宅用地，成交楼面价1083元/m<sup>2</sup>



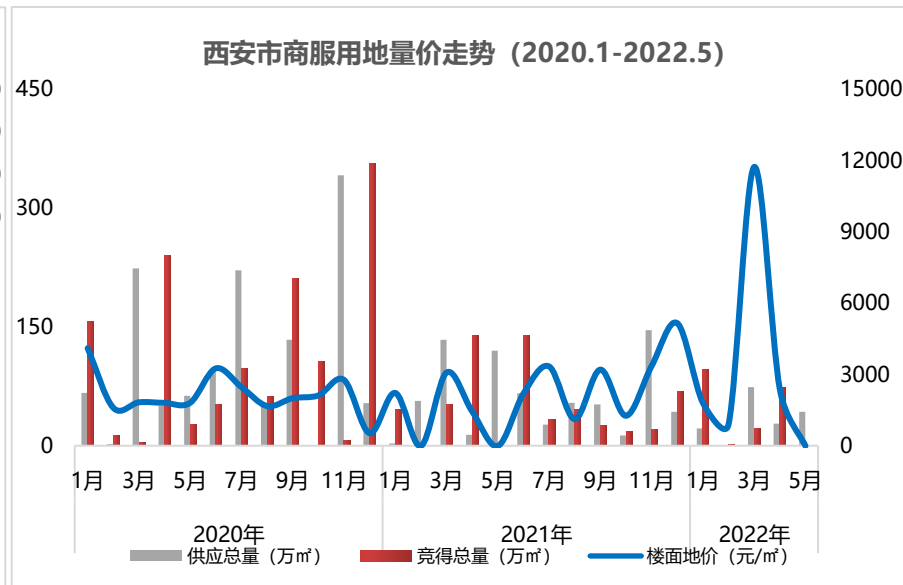
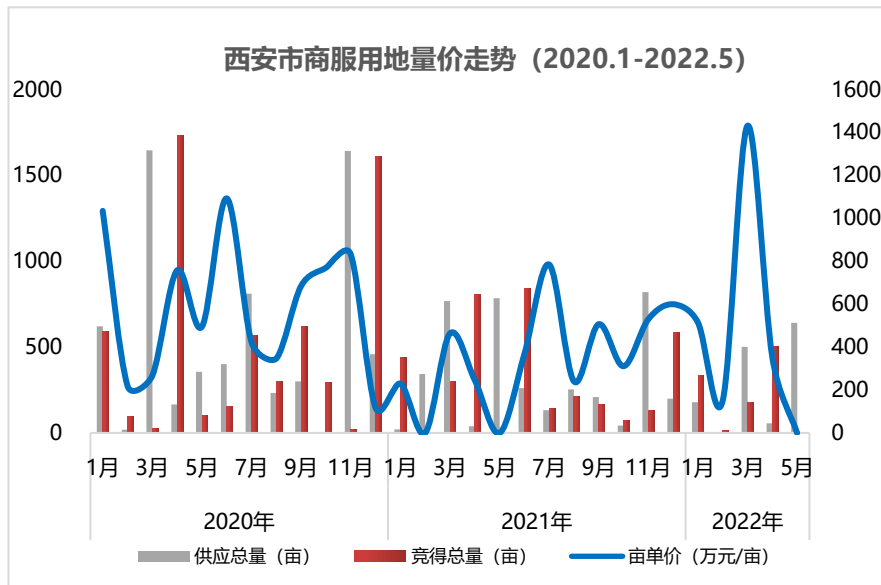
- **5月主城区住宅用地供销价：**无土地供应与成交；
- **5月西咸新区住宅用地供销价：**供应5宗，合计516亩；其中秦汉新城兰池大道板块供应2宗，合计290亩；空港新城底张生活配套区供应2宗，合计142亩；泾河新城供应1宗，约84亩；无土地成交；
- **5月近郊区域住宅用地供销价：**阎良供应1宗安置型商品房用地，约19亩；无成交。

- **2022年1-5月住宅用地供应：**供应54宗，合计3537亩；其中高新、灞河新区和秦汉新城位居住宅用地供应前三，分别供应1078亩、486亩和290亩；
- **2022年1-5月住宅用地成交：**成交14宗，合计678亩，计容建面127万m<sup>2</sup>；其中秦汉新城、沣西新城、城南位居住宅用地成交前三，分别成交156亩、126亩和121亩；
- **2022年1-5月住宅用地成交价：**住宅用地平均亩单价818万元/亩，平均楼面地价4356元/m<sup>2</sup>；其中城南、城西和城北位居住宅用地成交楼面地价前三，分别为7836元/m<sup>2</sup>、7078元/m<sup>2</sup>和5858元/m<sup>2</sup>。



# 土地市场 | 商服用地

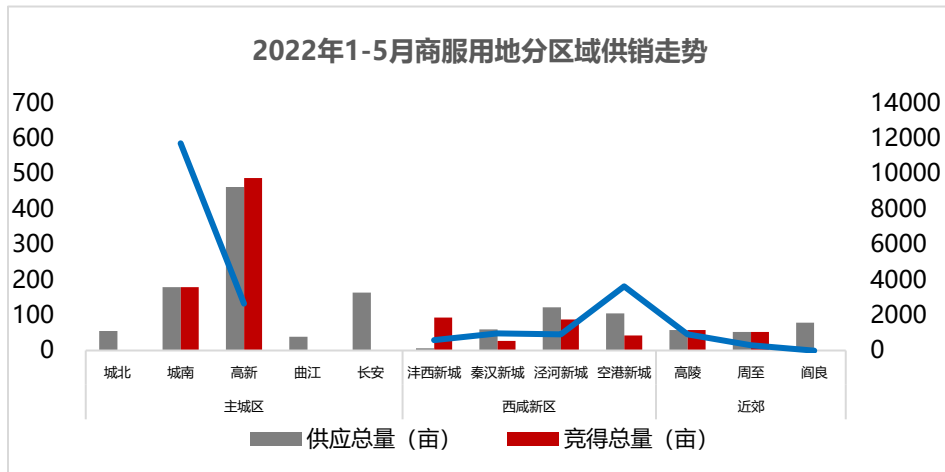
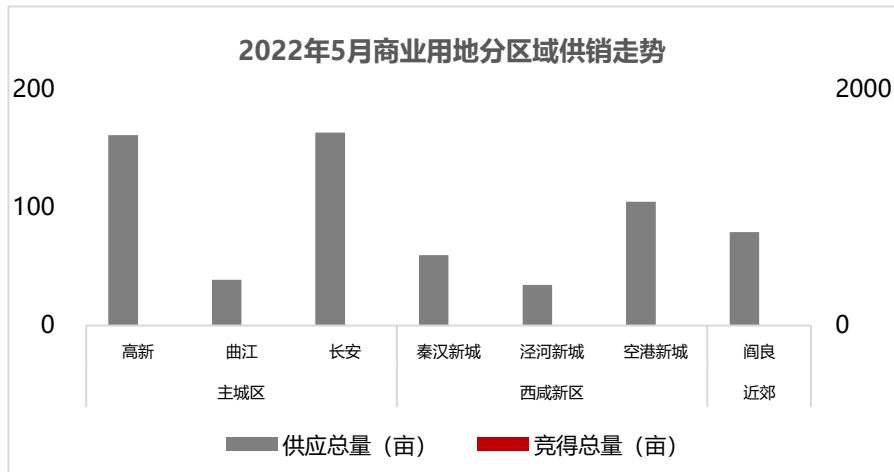
◆ 本月商服用地供应大幅攀升，供应土地16宗，合计642亩；无成交



- **商服用地供应:** 2022年5月商服用地供应16宗，供应面积642亩，环比上涨1050%，同比下降18%；
- **商服用地成交:** 2022年5月商服用地成交0宗；

# 土地市场|商服用地分区域

## ◆ 本月高新、长安及西咸新区迎来商服用地供应小高峰，暂无成交



- **5月主城区商服用地供销价：**仅高新、曲江和长安3区释放土地，其中高新区供应7宗地块，约161亩；长安供应2宗，约164亩；曲江供应1宗，约39亩；无土地成交；
- **5月西咸新区商服用地供销价：**空港、秦汉和泾河分别供应1宗土地，占地105亩、60亩、34亩；无土地成交；
- **5月近郊区域商服用地供销价：**阎良供应3宗，合计79亩；无土地成交；

- **2022年1-5月商服用地供应：**供应38宗，合计1385亩；其中高新、城南和长安位居商服用地供应前三，分别供应463亩、180亩和164亩；
- **2022年1-5月商服用地成交：**成交34宗，合计1031亩，计容建面194万㎡；其中高新、城南、洋西新城位居商服用地成交前三，分别成交488亩、180亩和94亩；
- **2022年1-5月商服用地成交价：**商服用地平均亩单价591万元/亩，平均楼面地价3142元/㎡；其中城南、空港新城、高新位居商服用地成交楼面地价前三，分别为11727元/㎡、3625元/㎡和2656元/㎡。

## 2022年5月房企拿地排行

排名	房企名称	成交宗数	成交面积 (亩)	成交区域	成交土地性质	成交金额 (万元)	亩均价 (万/亩)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
1	西安宣和正房地产开发有限公司	1	30	临潼	居住	5200	173	1083



## 03 商品房市场

- 新房市场
- 二手房市场

◆ 与上月相比，本月大西安商品房供应量大幅下降，成交端量跌价涨；除西咸新区供销价全面飘红外，主城区、近郊区均供应、成交量下跌、成交价格上涨

区域	主城区	西咸新区	近郊区域	合计
2022年5月供应面积 (万㎡)	86.9	20.0	7.5	<b>114.4</b>
环比	-19%	64%	-35%	<b>-12%</b>
同比	30%	-19%	-70%	<b>-1.9%</b>
2021年月均值 (万㎡)	131.4	27.4	20.7	179.4
2022年5月成交面积 (万㎡)	80.9	11.2	13.9	<b>106.0</b>
环比	-13%	29%	-10%	<b>-10%</b>
同比	-33%	-69%	-31%	<b>-40%</b>
2021年月均值 (万㎡)	122.9	38.1	20.0	181.1
2022年5月成交均价 (元/㎡)	15273	12469	7727	<b>13990</b>
环比	1.4%	14%	12%	<b>2%</b>
同比	1%	-17%	-11%	<b>-3%</b>
2021年月均值 (元/㎡)	14469	13552	8004	13561
2022年5月存量 (万㎡)	1284	466	378	<b>2128</b>
2022年5月去化周期 (月)	12	22	23	<b>15</b>

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。

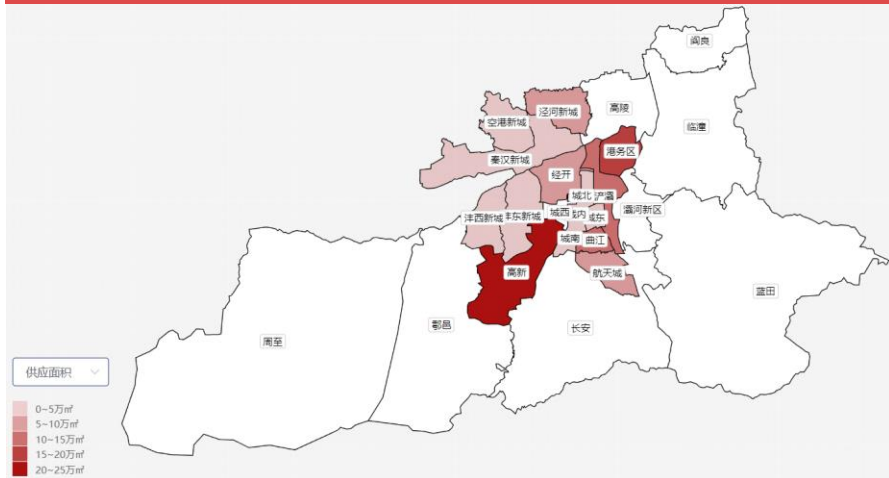
数据来源：房管局网签备案数据

## 商品房市场|新房市场|分区域

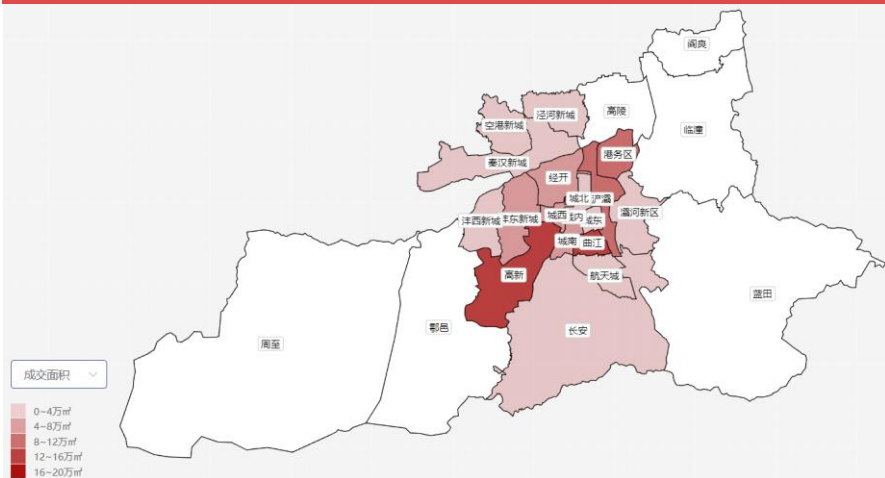
### ◆ 本月高新以24.8万㎡的供应量、16.2万㎡的成交量位居全市供销之首

- **供应量方面**：本月高新以24.8万㎡供应量居首位，其次是浐灞和港务区，分别供应18.0万㎡和11.0万㎡；
- **成交量方面**：本月高新以16.2万㎡成交量居首位，其次是曲江和浐灞，分别成交15.1万㎡和11.5万㎡。

大西安商品房供应热力图



大西安商品房成交热力图

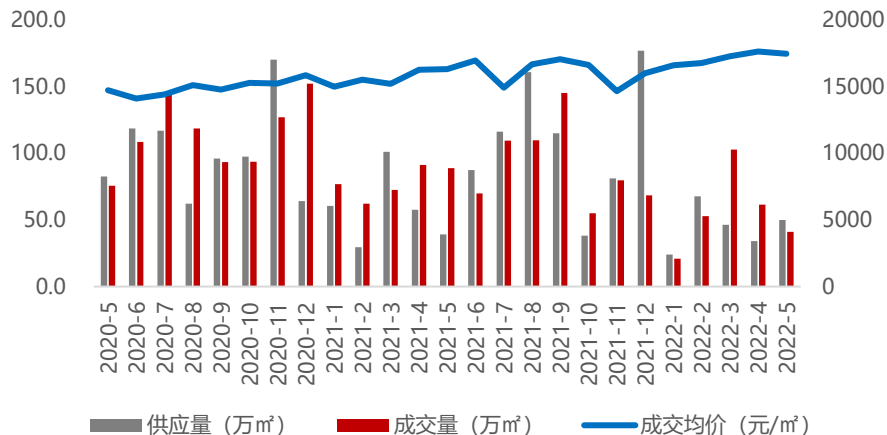


# 商品房市场|新房市场|主城区商品住宅

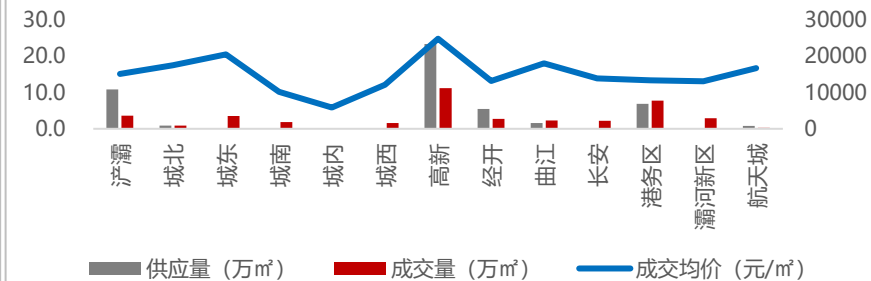
## ◆ 本月主城区商品住宅供应大幅上涨，成交量价齐跌；高新、港务区、浐灞位居成交量前三

- **供应量方面：**本月主城区商品住宅新增供应3641套、50.0万㎡，环比上涨46.7%，同比上涨27.1%，供应主要来自高新的碧桂园高新云墅二期、高新天谷雅舍、天地源云水天境、新希望锦麟天玺及中国铁建西派国樾，浐灞的上河雲璟、旭辉国宸府及万科东望，港务区的华润紫云府及新筑新城；
- **成交量方面：**本月主城区商品住宅成交量大幅回落，商品住宅网签备案3028套、41.0万㎡，环比下降33.4%，同比下降53.8%，成交集中在高新的天地源丹轩坊、中天新希望未来印及新希望锦麟天玺，港务区的招商央畔及华润置地未来城市，浐灞的碧桂园云府；
- **成交价方面：**本月主城区商品住宅成交价17468元/㎡，环比下降1.0%，同比上涨7.0%。

### 2022年5月主城区商品住宅供销价走势图



### 2022年5月商品住宅分区域供销价图

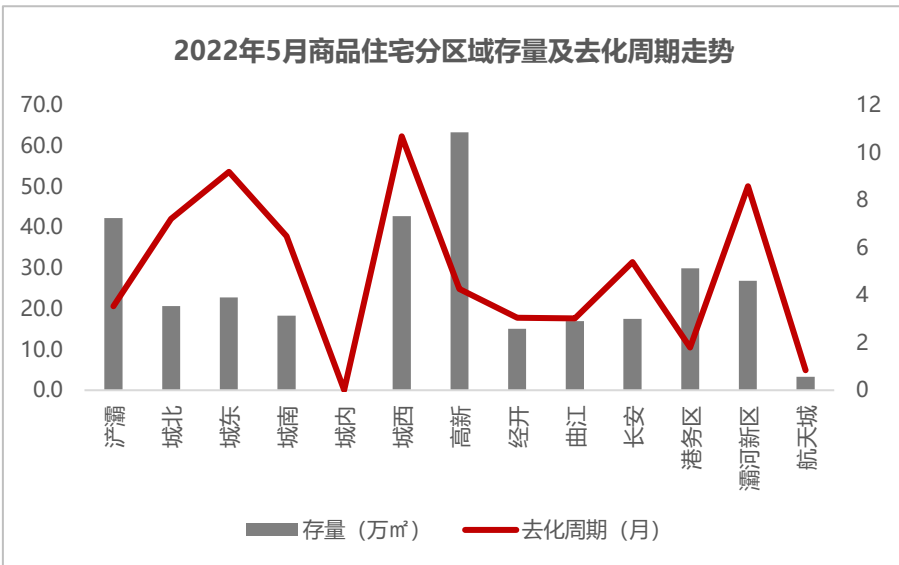
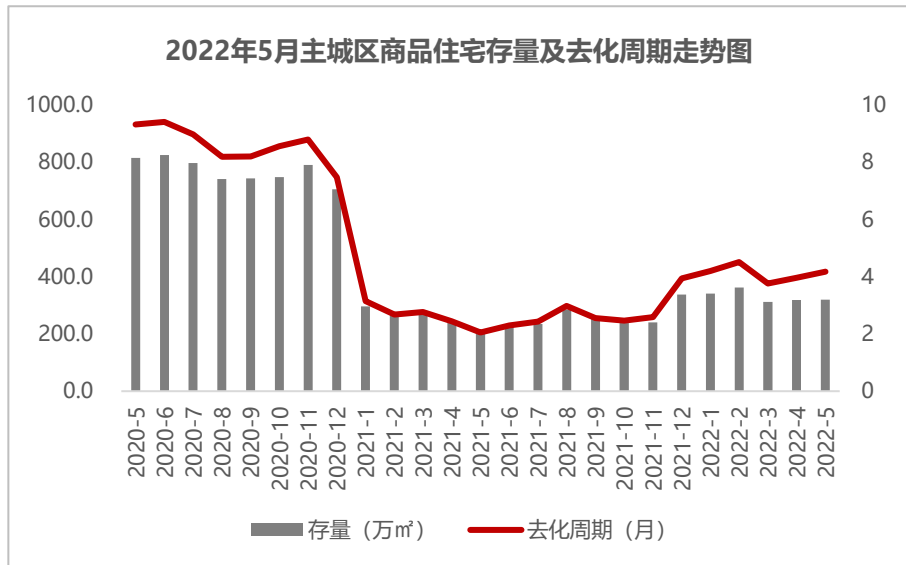


2021年均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	16.4	3.3	2.7	2.5	0.0	5.0	12.9	3.6	7.6	3.3	22.2	4.3	4.7
成交量 (万㎡)	16.4	3.2	3.0	3.5	0.0	6.0	15.3	5.2	4.4	4.6	16.3	2.8	5.2
成交均价 (元/㎡)	17214	13780	17153	12585	35369	15979	20054	11956	17670	15569	13965	12242	14561

# 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与上月持平，去化周期4个月；城西去化周期最长为11个月，航天城去化周期最短为1个月

- **主城区：**本月主城区商品住宅存量319.5万㎡，环比持平，去化周期4个月，与上月持平；
- **分区域：**城西存量42.7万㎡，去化周期最长为11个月；航天城存量3.3万㎡去化周期最短，为1个月。

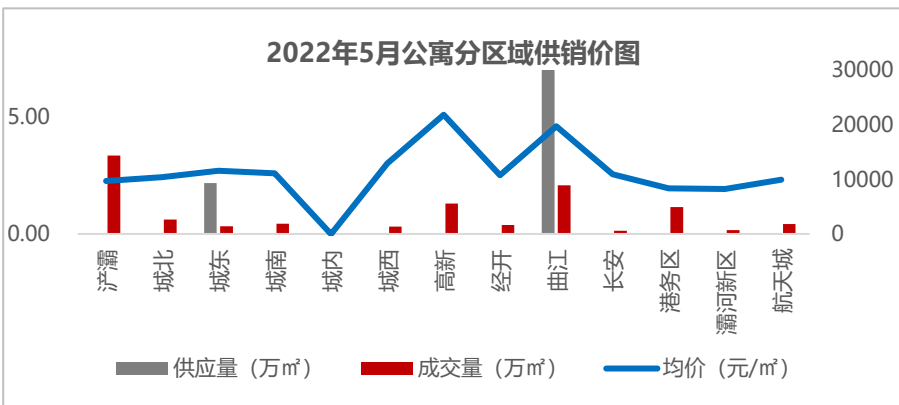
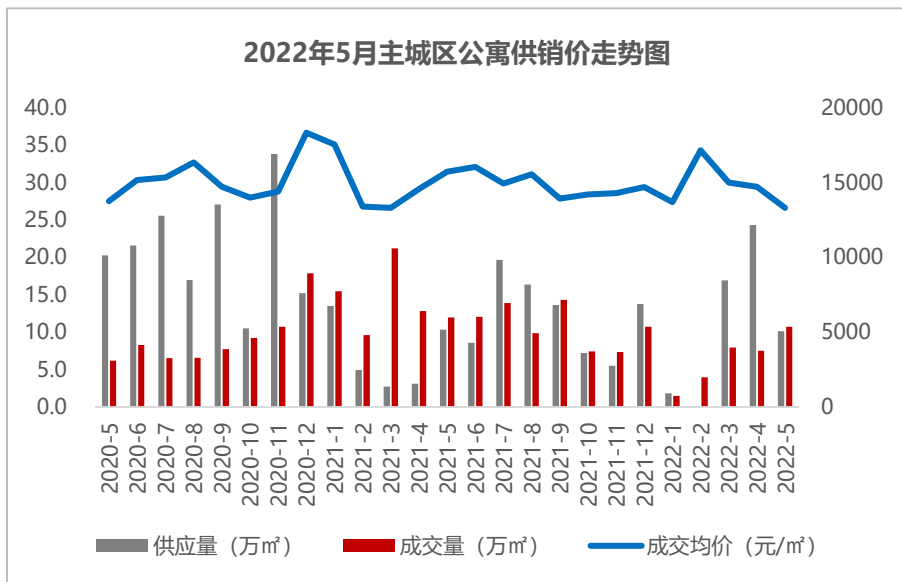


备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。



## ◆ 本月主城区公寓供应持续大幅下降，由于大量低价公寓成交、成交端表现为量涨价跌；浐灞、曲江、高新位居成交前三

- **供应量方面：**本月主城区公寓新增供应624套、10.2万㎡，环比下降58.3%，同比下降2.0%，供应主要来自曲江的曲江·云松间，城东的嘉园大厦；
- **成交量方面：**本月主城区公寓成交量大幅上涨，公寓网签备案1830套、10.7万㎡，环比上涨42.9%，同比下降10.5%，成交集中在浐灞的浐灞金融城及龙湖新壹城，曲江的中海曲江大城及曲江流光云谷，高新的荣民捌号；
- **成交价方面：**本月主城区公寓成交价13296元/㎡，环比下降9.6%，同比下降15.4%。

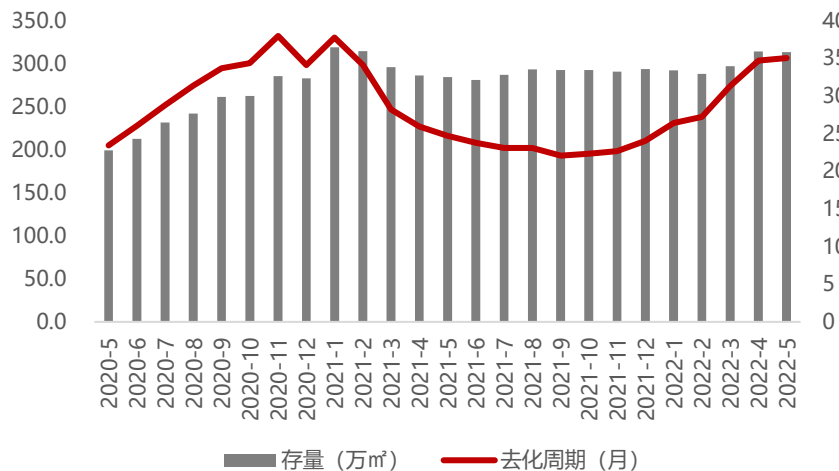


2021年均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	1.9	1.3	0.6	0.3	0.0	0.4	0.5	0.8	0.8	0.0	2.1	0.5	0.8
成交量 (万㎡)	1.9	0.5	0.3	1.0	0.0	1.1	1.5	0.5	2.4	0.5	1.8	0.3	0.3
成交均价 (元/㎡)	10968	12199	13420	12912	12000	14422	24629	10414	20176	10555	9915	10483	12241

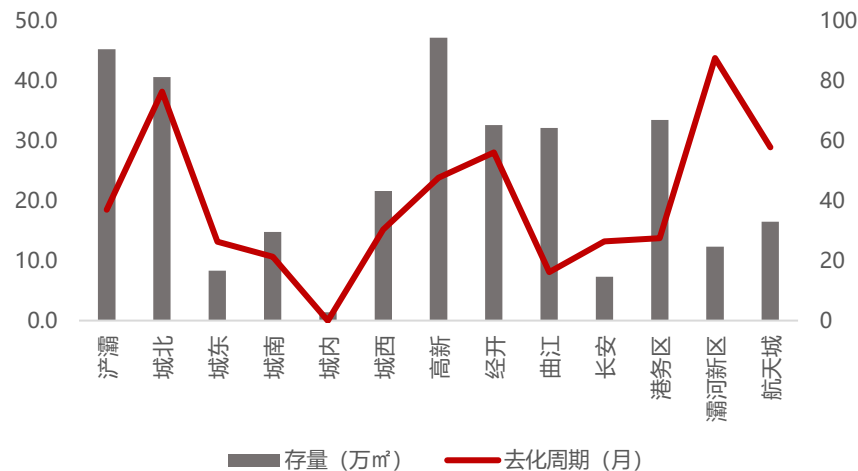
## ◆ 本月主城区公寓存量持续高位，去化周期35个月；灞河新区去化周期最长为88个月，曲江去化周期最短仅16个月

- **主城区：**本月主城区公寓存量313.3万㎡，环比持平，去化周期35个月，与上月持平；
- **分区域：**灞河新区存量12.3万㎡，去化周期最长为88个月；曲江去化周期最短，仅为16个月。

### 2022年5月主城区公寓存量及去化周期走势图



### 2022年5月公寓分区域存量及去化周期走势

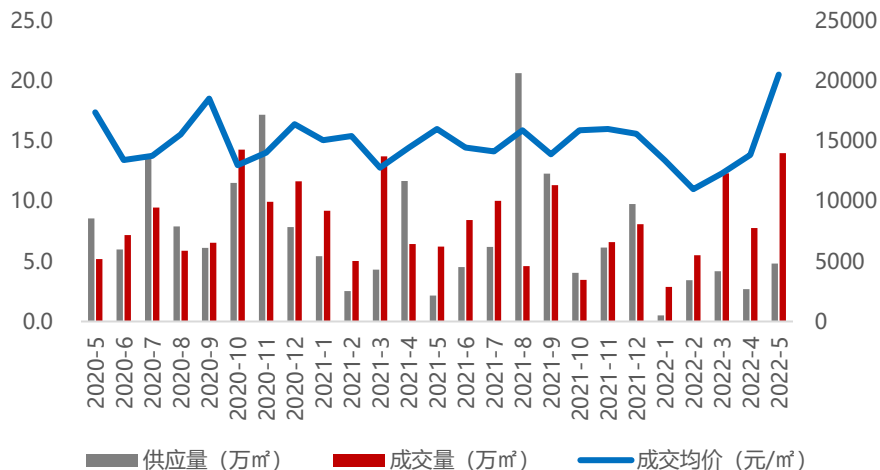


备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

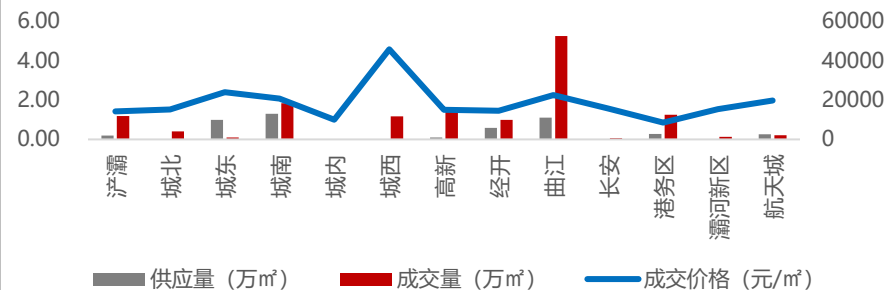
## ◆ 本月主城区商业供销价同环比齐涨；曲江、城南、高新位居成交前三

- **供应量方面**：本月主城区商业新增供应364套、4.8万㎡，环上涨78.0%，同比上涨123.2%，供应主要来自曲江的金辉世界城及天地源大都会，城东的嘉园大厦及曲江国风世家，经开的旭弘未央中心；
- **成交量方面**：本月主城区商业成交量大幅上涨，商业网签备案644套、14.0万㎡，环比上涨79.9%，同比上涨124.3%，成交集中在曲江的曲江华著中城，城南的南方星座及宏信国际花园，高新的新希望锦麟天玺及绿地中央广场；
- **成交价方面**：本月主城区商业成交价20529元/㎡，环比上涨48.1%，同比上涨28.2%。

### 2022年5月主城区商业供销价走势图



### 2022年5月商业分区域供销价图

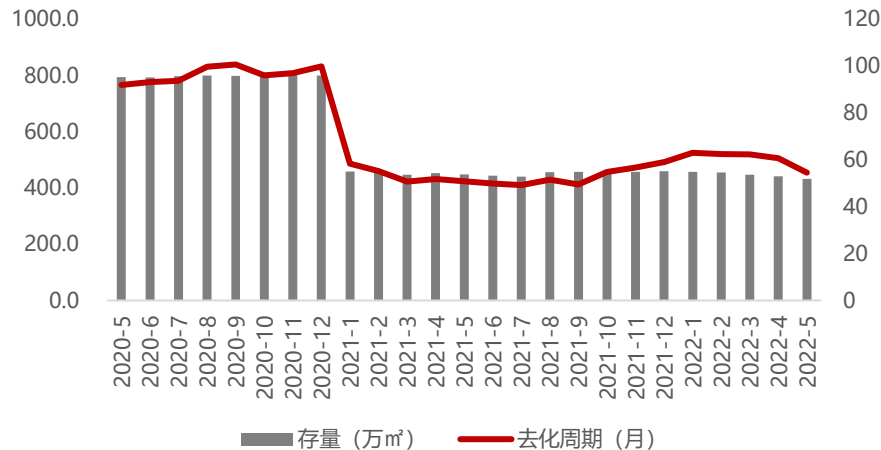


2021年均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞桥新区	航天城
供应量 (万㎡)	1.1	0.6	0.2	0.5	0.0	0.7	1.6	0.6	0.3	0.3	1.0	0.4	0.3
成交量 (万㎡)	1.0	0.7	0.3	0.6	0.0	0.8	0.8	0.5	0.7	0.4	1.2	0.4	0.4
成交均价 (元/㎡)	17665	15180	14875	16907	24658	13026	16277	11582	18465	10397	11661	11916	16673

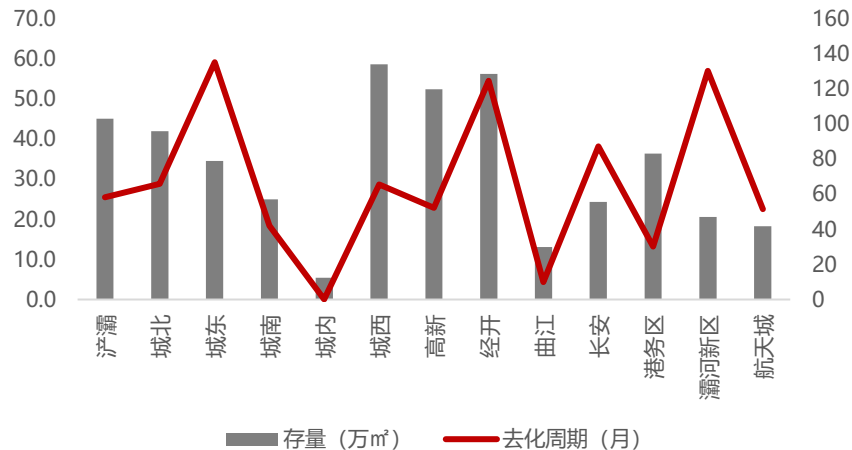
## ◆ 本月主城区商业存量持续高位，去化周期降至55个月；城东去化周期最长为135个月，曲江去化周期最短为10个月

- **主城区：**本月主城区商业存量432.5万㎡，环比下降2.1%，去化周期降至55个月；
- **分区域：**城东存量34.6万㎡，去化周期最长为135个月；曲江去化周期最短，为10个月。

### 2022年5月主城区商业存量及去化周期走势图



### 2022年5月商业分区域存量及去化周期走势

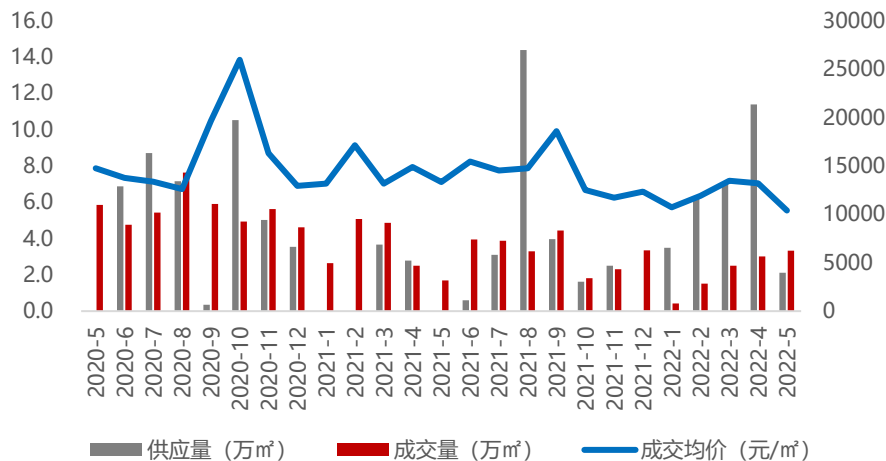


备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

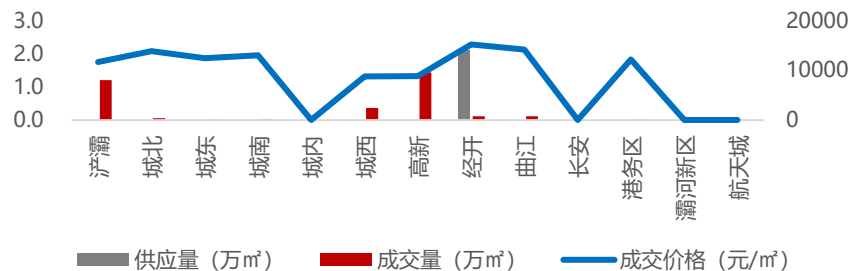
## ◆ 本月主城区办公供应大幅下降，成交量涨价跌；高新、浐灞、城西位居成交前三

- **供应量方面：**本月主城区办公新增供应16套、2.1万㎡，环比下降81.4%，同比——，供应主要来自经开的旭弘未央中心；
- **成交量方面：**本月主城区办公成交量持续上涨，办公网签备案171套、3.3万㎡，环比上涨10.3%，同比上涨96.6%，成交集中在高新的绿地中央广场及永威时代中心，浐灞的源创中心及浐灞金融城，城西的鑫苑大都汇及太奥广场；
- **成交价方面：**本月主城区办公成交价10385元/㎡，环比下降21.3%，同比下降22.1%。

### 2022年5月主城区办公供销价走势图



### 2022年5月办公分区域供销价图

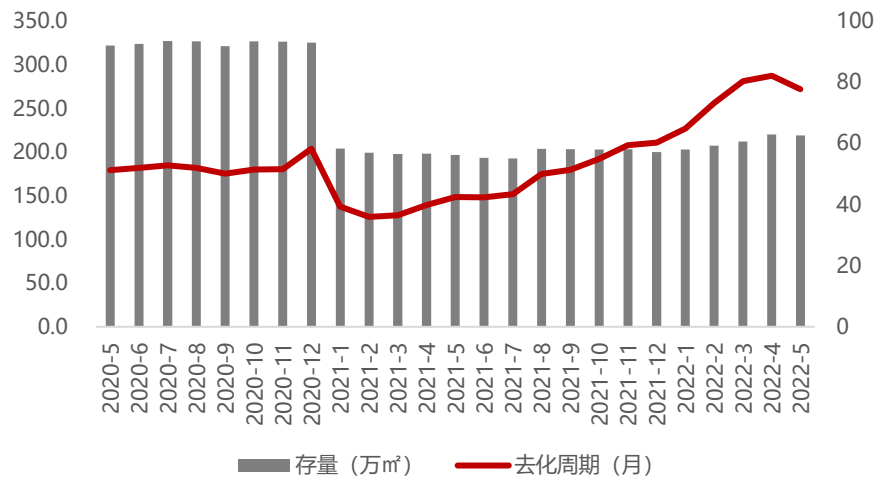


2021年均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.9	0.6	0.0	0.0	0.2	0.1	0.2
成交量 (万㎡)	0.1	0.1	0.1	0.2	0.0	0.4	1.1	0.4	0.5	0.0	0.0	0.0	0.2
成交均价 (元/㎡)	14156	10650	14162	13188	—	14704	16289	13329	16047	—	10129	6236	10591

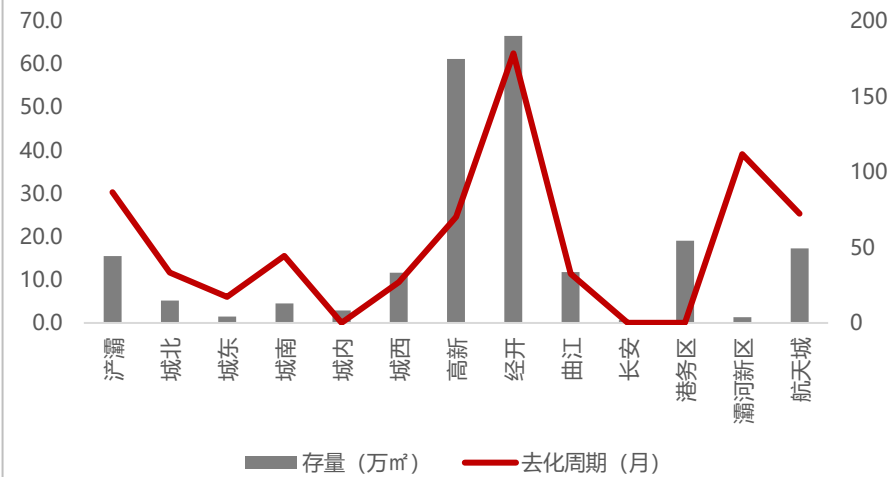
## ◆ 本月主城区办公存量与上月基本持平，去化周期降至78个月；城东去化周期最短为17个月

- **主城区**：本月主城区办公存量219.1万㎡，环比下降0.6%，去化周期降至78个月；
- **分区域**：经开存量66.6万㎡，去化周期最长为179个月；城东去化周期最短，仅为17个月。

### 2022年5月主城区办公存量及去化周期走势图



### 2022年5月办公分区域存量及去化周期走势



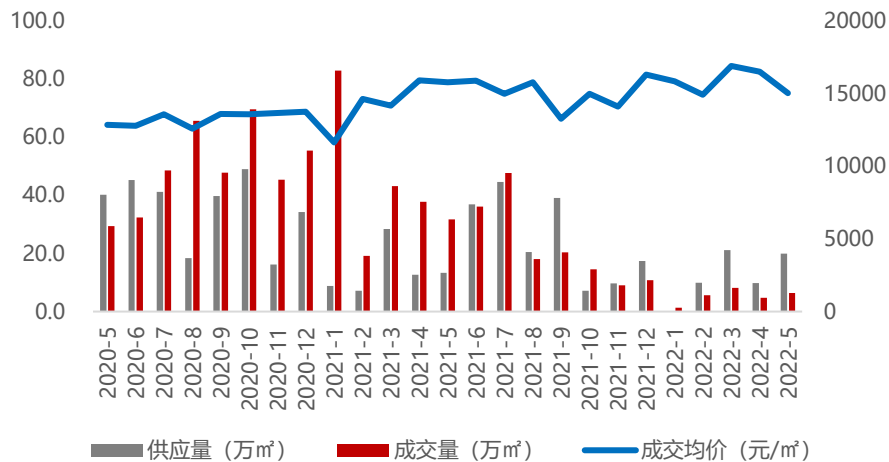
备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

# 商品房市场|新房市场|西咸新区商品住宅

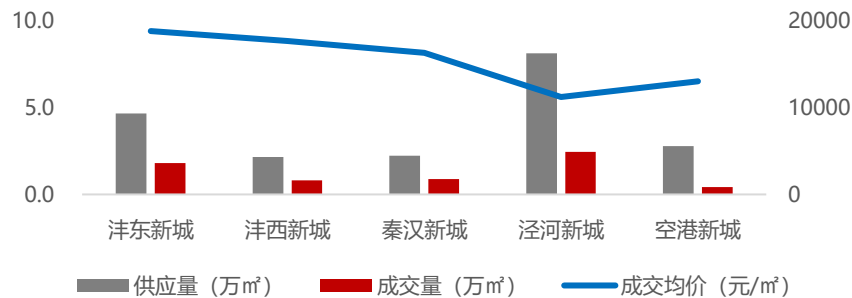
## ◆ 本月西咸新区商品住宅供销量齐涨、价格下跌；泾河新城、沣东新城、秦汉新城位居成交前三

- **供应量方面**：本月西咸新区商品住宅新增供应1597套、20.0万㎡，环比上涨102.9%，同比上涨49.9%，供应主要来自泾河新城的万科未来时光、云和悦、黄冈学府城及滨江翡翠城，沣东新城的中梁鎏金雲玺及万科未来星光，空港新城的东航云锦东方及福星惠誉美术城云玺；
- **成交量方面**：本月西咸新区商品住宅成交量大幅上涨，商品住宅网签备案511套、6.4万㎡，环比上涨34.6%，同比下降79.7%，成交集中在泾河新城的万科未来时光、云和悦、学府中城，沣东新城的阳光城蔷薇溪谷、万科未来星光及沣水云间，秦汉新城的中天诚品；
- **成交价方面**：本月西咸新区商品住宅成交价15047元/㎡，环比下降8.9%，同比下降4.6%。

### 2022年5月西咸新区商品住宅供销价走势图



### 2022年5月商品住宅分区域供销价图

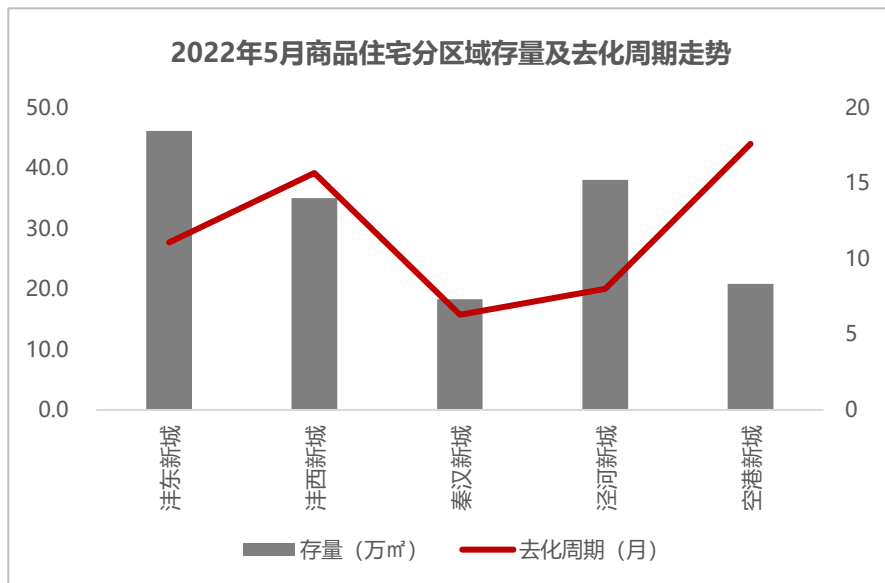
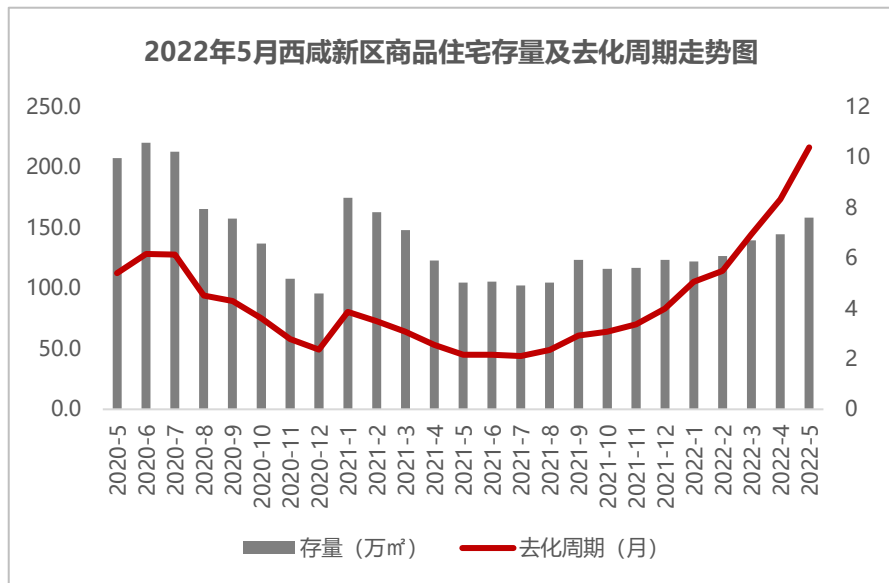


2021年均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	6.6	4.1	4.1	5.2	0.5
成交量 (万㎡)	7.4	9.3	5.9	6.6	1.8
成交均价 (元/㎡)	19715	13496	11872	11931	13561

# 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，去化周期涨至10个月；空港新城去化周期最长为18个月，秦汉新城去化周期最短为6个月

- 西咸新区：本月西咸新区商品住宅存量158.4万㎡，环比上涨9.5%，去化周期涨至10个月；
- 分区域：空港新城存量20.9万㎡，去化周期最长为18个月；秦汉新城去化周期最短为6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。

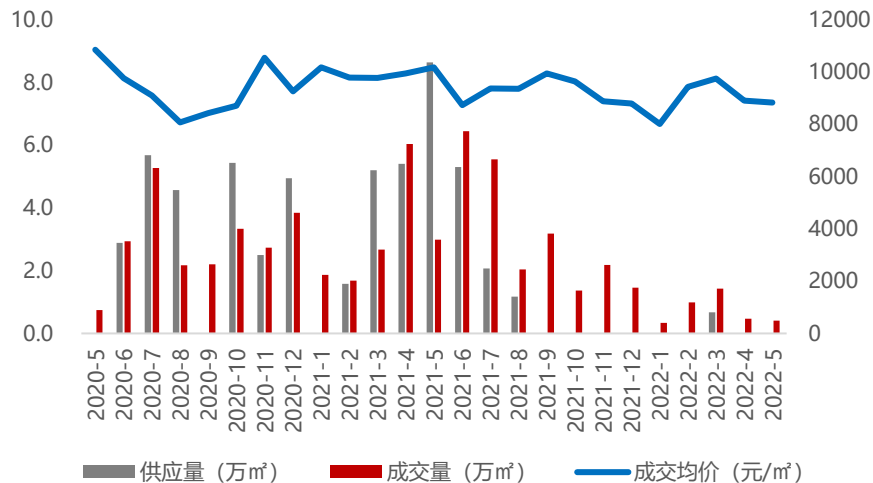


# 商品房市场|新房市场|西咸新区公寓

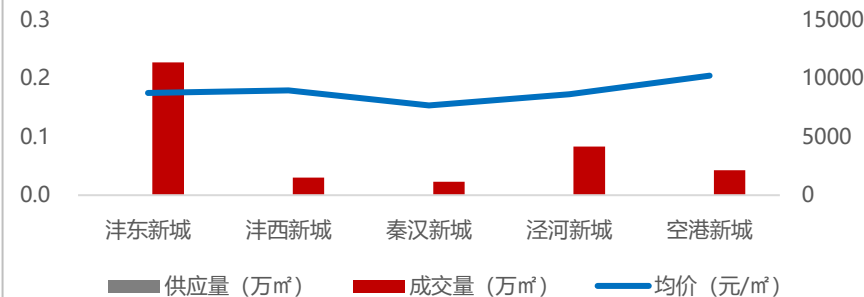
## ◆ 本月西咸新区公寓无供应，成交量跌价稳；沣东新城、泾河新城、空港新城位居成交前三

- **供应量方面：**本月西咸新区公寓无新增供应，环比——，同比——；
- **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95套、0.4万㎡，环比下降14.7%，同比下降86.4%，成交集中在沣东新城的中南菩悦东望府及华润置地万象城，泾河新城的华福国际，空港新城的绿地西安世界中心；
- **成交价方面：**本月西咸新区公寓成交价8830元/㎡，环比下降0.8%，同比下降13.3%。

### 2022年5月西咸新区公寓供销价走势图



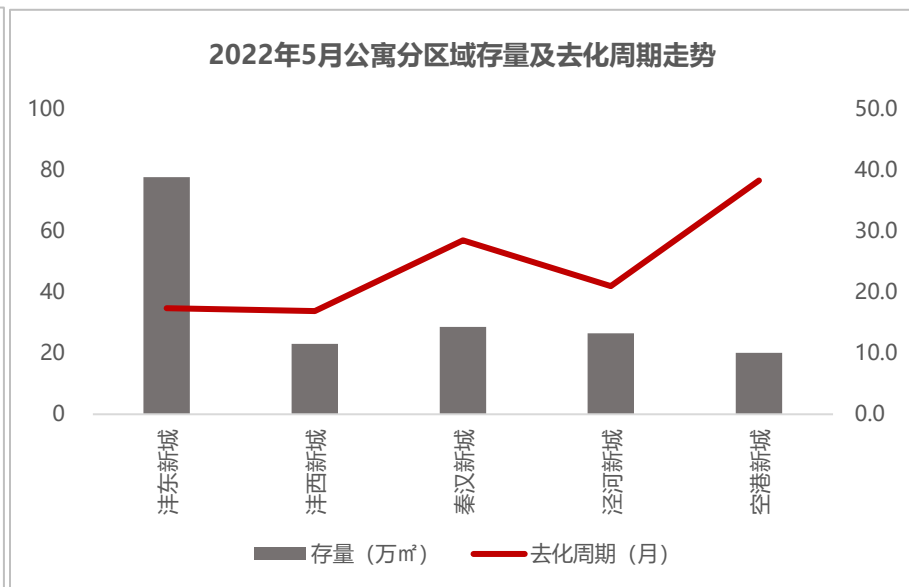
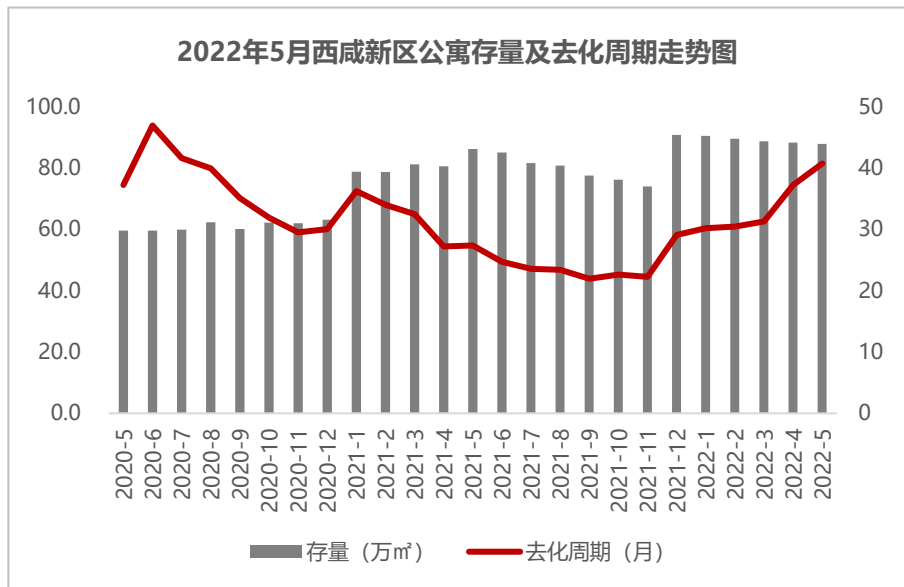
### 2022年5月公寓分区域供销价图



2021年均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	1.2	0.3	0.2	0.5	0.3
成交量 (万㎡)	1.8	0.4	0.3	0.5	0.1
成交均价 (元/㎡)	10356	8482	7559	8709	8788

◆ 本月西咸新区公寓存量处于高位，去化周期微涨至41个月；空港新城去化周期最长为77个月，沣西新城去化周期最短为34个月

- 西咸新区：本月西咸新区公寓存量87.9万㎡，环比下降0.5%，去化周期微涨至41个月；
- 分区域：空港新城存量10.0万㎡，去化周期为77个月，去化周期最长；沣西新城去化周期最短为34个月。



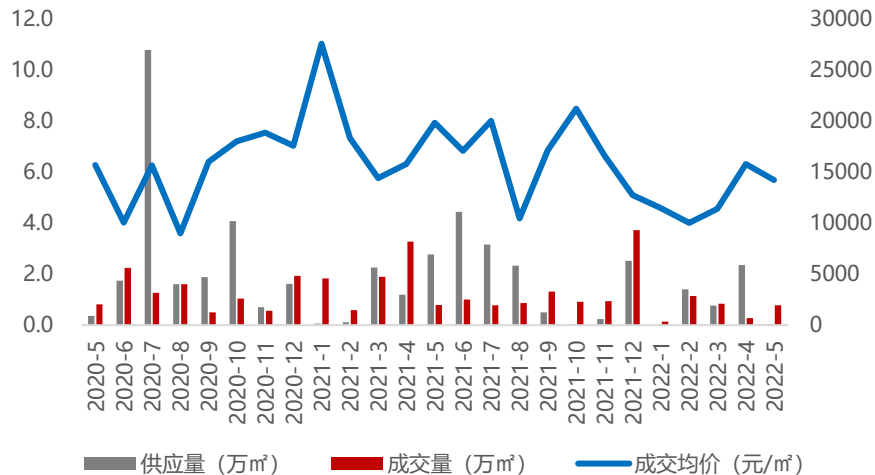
备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

# 商品房市场|新房市场|西咸新区商业

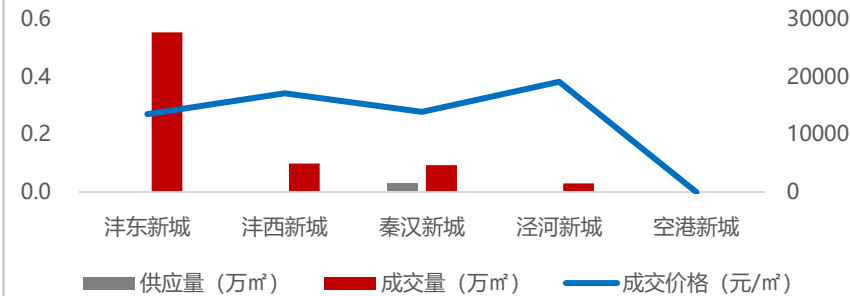
## ◆ 本月西咸新区商业供应大跌，成交量涨价跌；沣东新城、沣西新城、秦汉新城位居成交前三

- **供应量方面**：本月西咸新区商业新增供应4套、0.03万㎡，环比下降98.8%，同比下降99.0%，供应主要来自秦汉新城的中天未来玥；
- **成交量方面**：本月西咸新区商业成交量上涨，商业网签备案107套、0.78万㎡，环比上涨186.9%，同比下降1.0%，成交集中在沣东新城的中南菩悦东望府及沣东旺城，沣西新城的沣润和园及同德晨曦园，秦汉新城的中天诚品；
- **成交价方面**：本月西咸新区商业成交价14200元/㎡，环比下降9.9%，同比下降28.4%。

### 2022年5月西咸新区商业供销价走势图



### 2022年5月商业分区域供销价图

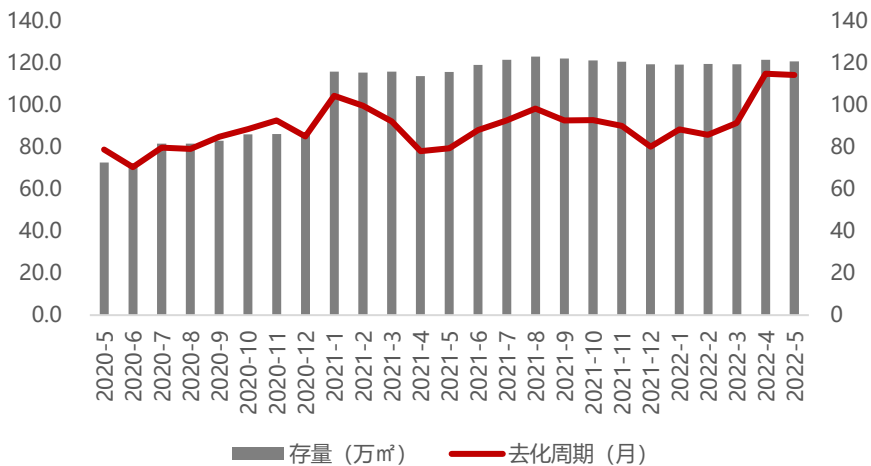


2021年均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.8	0.3	0.1	0.2	0.2
成交量 (万㎡)	0.9	0.3	0.2	0.0	0.1
成交均价 (元/㎡)	19740	13349	14545	10429	10322

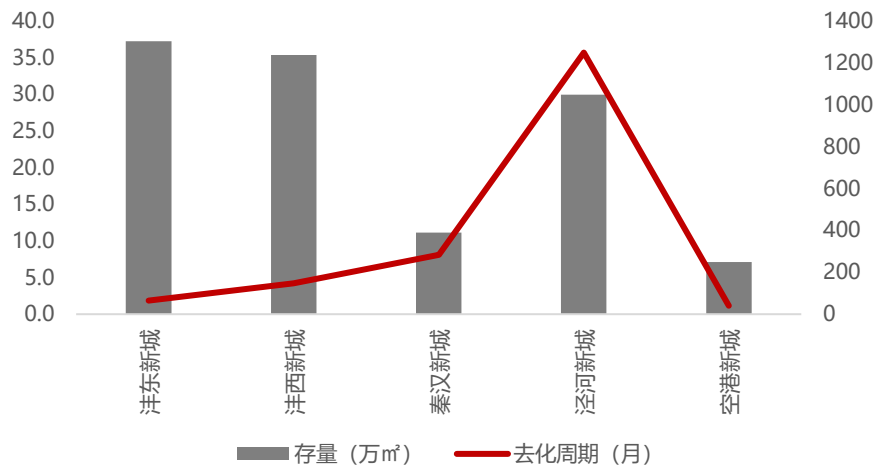
## ◆ 本月西咸商业存量持续高位，去化周期降至114个月；空港新城去化周期最短为40个月

- **西咸新区**：本月西咸新区商业存量120.7万㎡，环比下降0.6%，去化周期降至114个月；
- **分区域**：泾河新城存量29.9万㎡，去化周期最长为1248个月；空港新城存量7.1万㎡，去化周期最短为40个月。

### 2022年5月西咸新区商业存量及去化周期走势图



### 2022年5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。

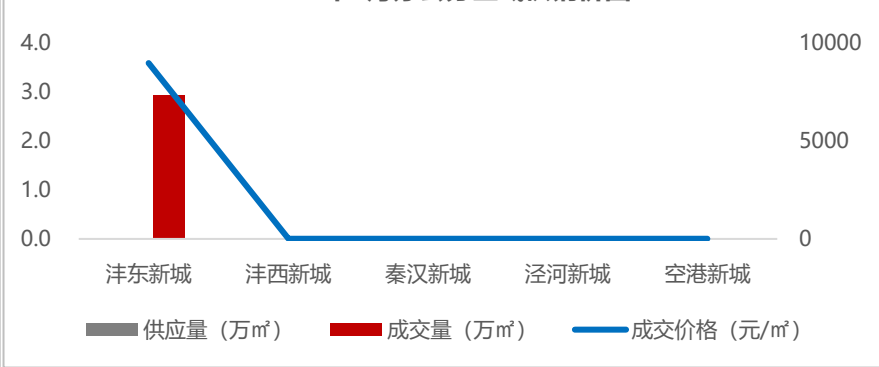
## ◆ 本月西咸新区办公无供应，成交量涨价跌；仅沣东新城有所成交

- **供应量方面**：本月西咸新区办公无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面**：本月西咸新区办公成交量大幅上涨，网签备案152套、2.9万㎡，环比上涨473.6%，同比上涨2438.8%，成交集中在沣东新城的沣东旺城；
- **成交价方面**：本月西咸新区办公成交价8968元/㎡，环比下降29.4%，同比上涨23.5%。

### 2022年5月西咸新区办公供销价走势图



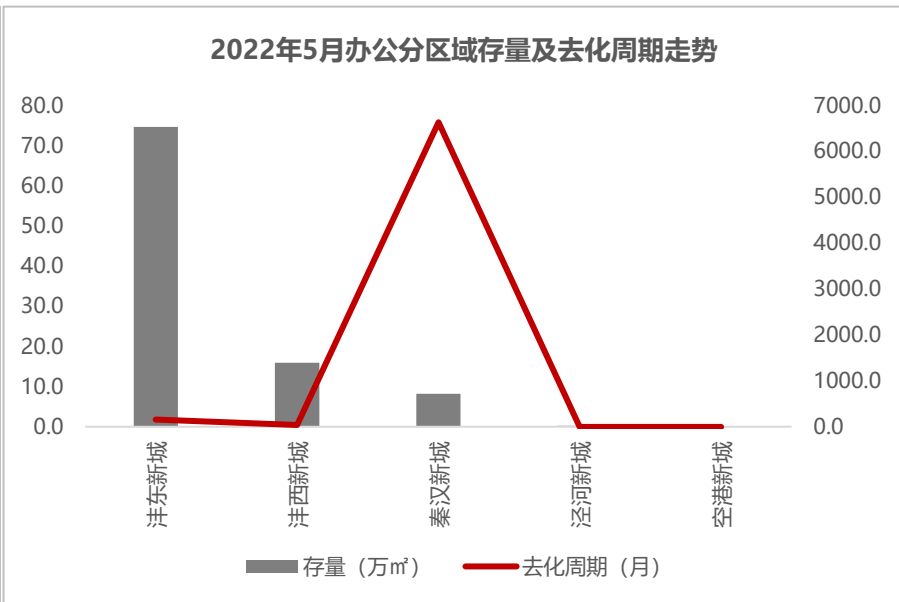
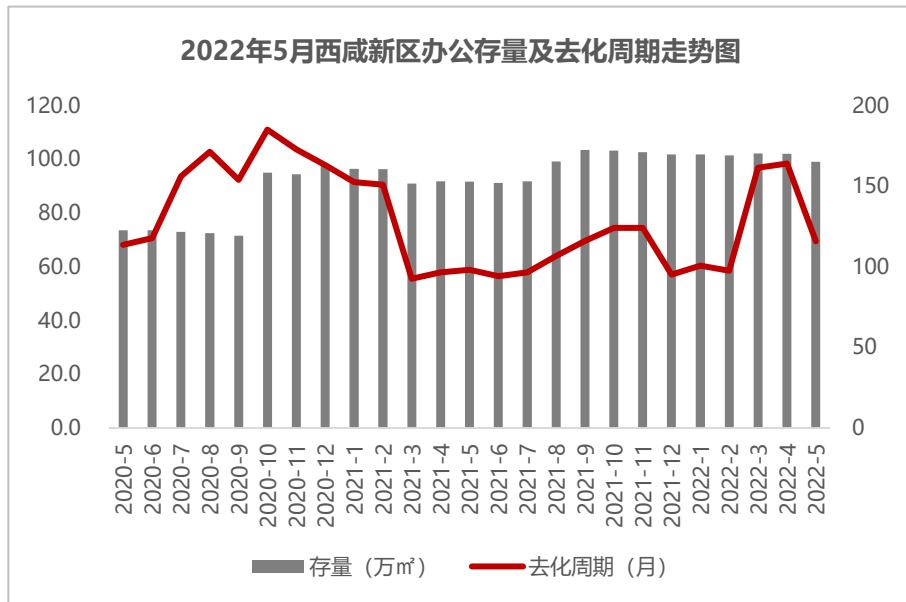
### 2022年5月办公分区域供销价图



2021年均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.8	0.7	0.0	0.0	0.0
成交量 (万㎡)	0.6	0.4	0.0	0.0	0.0
成交均价 (元/㎡)	10431	8380	—	—	8209

## ◆ 本月西咸新区办公存量持续高位，去化周期降至116个月；沣西新城去化周期最短为40个月

- **西咸新区**：本月西咸新区办公存量99.1万㎡，环比下降2.9%，去化周期降至116个月；
- **分区域**：秦汉新城存量为8.2万㎡，去化周期最长为6639个月；沣西新城去化周期最短为40个月。



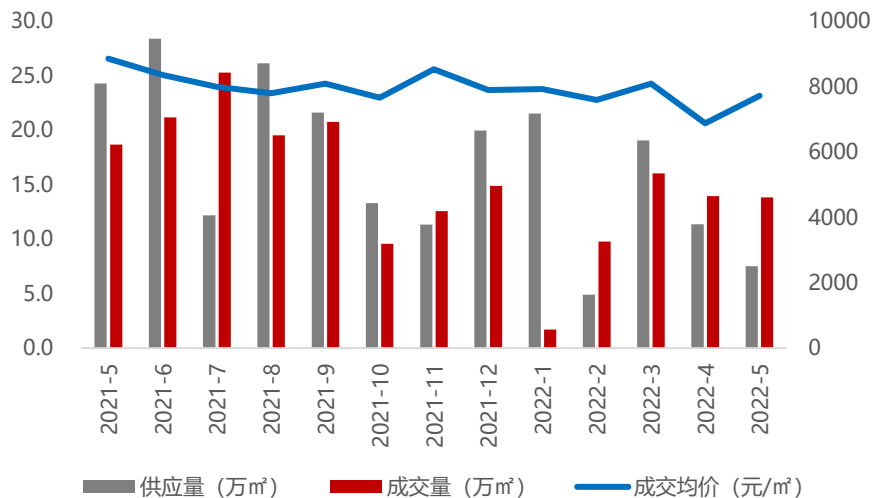
备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

# 商品房市场|新房市场|近郊商品住宅

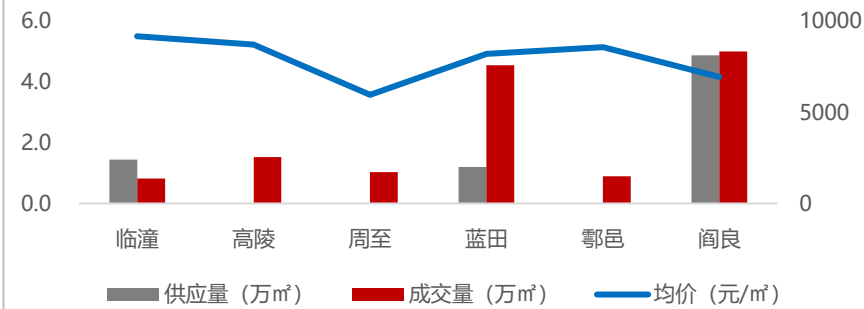
## ◆ 本月近郊商品住宅供应大幅下降，成交量稳价涨；阎良、蓝田、高陵位居成交前三

- **供应量方面**：本月近郊商品住宅新增供应617套、7.5万㎡，环比下降33.7%，同比下降69.0%；
- **成交量方面**：本月近郊商品住宅成交量小幅回落，商品住宅网签备案1123套、13.9万㎡，环比下降0.8%，同比下降25.9%；
- **成交价方面**：本月近郊商品住宅成交价7727元/㎡，环比上涨12.2%，同比下降12.8%。

### 2022年5月近郊商品住宅供销价走势图



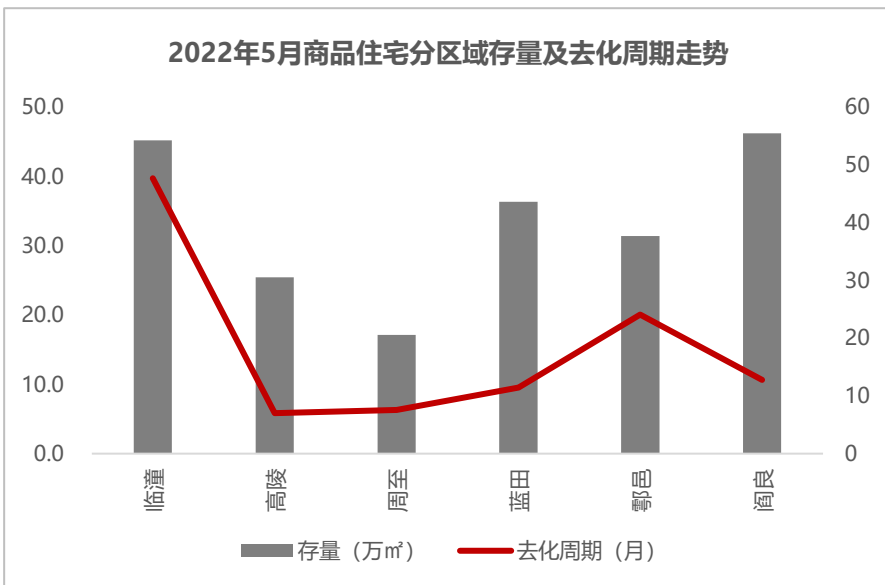
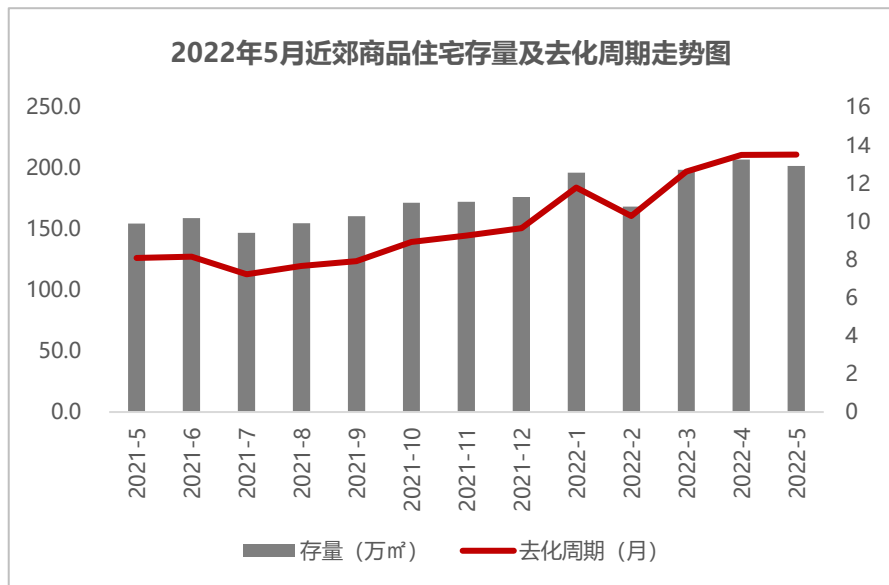
### 2022年5月商品住宅分区域供销价图



2021年月均值	临潼	高陵	周至	蓝田	鄠邑	阎良
供应量 (万㎡)	0.8	5.3	1.8	3.8	2.7	4.2
成交量 (万㎡)	1.6	6.1	2.4	2.7	2.0	3.5
成交均价 (元/㎡)	10326	8705	5513	9004	8930	6865

## ◆ 本月近郊商品住宅存量有所下降，去化周期14个月；临潼去化周期最长为48个月，高陵去化周期最短为7个月

- **近郊**：本月近郊商品住宅存量201.9万㎡，环比下降2.9%，去化周期14个月；
- **分区域**：临潼存量为45.3万㎡，去化周期最长为48个月；高陵存量为25.5万㎡，去化周期最短为7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。



## ◆ 本月高新三期中天新希望·未来印、秦汉新城中天诚品分别位居住宅、别墅销售金额排行首位

2022年5月大西安住宅成交金额排行TOP10					2022年5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	中天新希望·未来印	9.4	233	27211	1	中天诚品	0.8	26	18444
2	红星·天铂	7.4	176	22094	2	万科·四季花城	0.3	7	20301
3	天地源·云水天境	7.2	236	20411	3	融创·揽月府	0.2	3	32037
4	招商·央畔	5.1	261	15526	4	碧桂园·文景府	0.2	5	24193
5	碧桂园·高新云墅	4.8	126	25047	5	云和悦	0.2	5	16846
6	新希望·锦麟天玺	4.7	116	25749	6	中远白鹿汀洲	0.2	7	15087
7	华润置地·未来城市	3.8	248	11302	7	泾渭绿苑	0.2	7	10708
8	招商臻境	2.8	92	24560	8	紫薇国际生态城	0.1	2	26395
9	中国铁建·万科翡翠国际	2.5	129	15423	9	天地源·兰樾坊	0.1	2	26651
10	龙湖·青云阙	2.5	86	23844	10	荣德·荣泽公馆	0.1	2	23914

## 商品房市场|各物业排行

◆ 投资型公寓浐灞金融城大宗交易、集中备案位居本月公寓销售金额第一，曲江的曲江华著中城以及沣东新城的沣东·旺城分别位居商业、办公销售金额第一

2022年5月大西安公寓成交金额排行TOP10					2022年5月大西安商业成交金额排行TOP10					2022年5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	浐灞金融城	2.5	455	8239	1	曲江·华著中城	11.9	67	21704	1	沣东·旺城	2.6	150	8933
2	荣民捌号	2.0	51	20679	2	当代宏府MOMA	4.7	2	60000	2	浐灞金融城	1.3	75	11480
3	曲江·流光云谷	1.8	16	34374	3	宏信国际花园	1.9	136	46768	3	永威时代中心	0.4	12	19937
4	中海·曲江大城	0.8	146	12000	4	南方星座	1.9	3	12024	4	绿地中央广场	0.3	10	5222
5	融创·曲江印	0.7	5	35411	5	鼎正·中央领郡	0.9	5	14000	5	鑫苑大都汇	0.2	8	8244
6	万达·天鼎	0.6	4	39289	6	碧桂园·云府	0.7	40	17484	6	金融创新中心	0.1	3	17261
7	中铁·卓越中心	0.6	168	8099	7	新希望·锦麟天玺	0.5	37	26403	7	曲江文创中心	0.1	13	14888
8	龙湖·新壹城	0.5	117	10664	8	浐灞金融城	0.5	33	10424	8	太奥广场	0.1	8	9380
9	远洋合能·枫丹江屿	0.5	47	13568	9	西安华南城	0.4	13	3574	9	源创中心	0.1	5	13523
10	龙湖星图	0.4	108	9804	10	绿地中央广场	0.3	13	5823	10	四海唐人街	0.1	3	13819

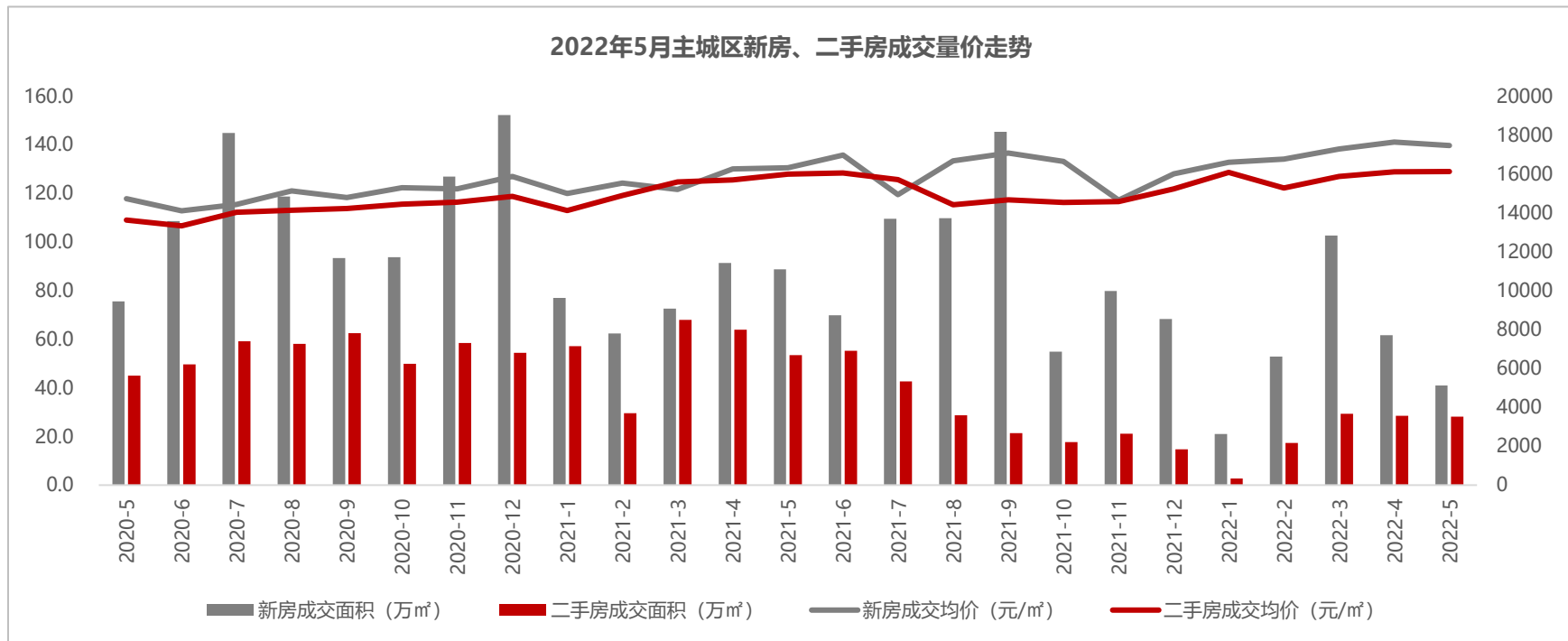
## ◆ 2022年1至5月前十房企总销额同比下降22.5%，华润置地、万科地产、天地源股份位居排行榜前三甲

2022年1至5月西安前十房企总销额337.7亿元，同比下降22.5%；总销售面积197.28万㎡，同比下降37.3%；成交均价17118元/㎡，同比上涨23.7%；华润置地、万科地产、天地源股份位居榜单前三甲。

2022年1至5月大西安房企成交金额排行TOP10					2021年1至5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	华润置地	58.31	3143	17645	1	融创中国	102.85	5917	16092
2	万科地产	47.15	3604	14190	2	西咸新区交大科技创新港 发展有限公司	51.34	2946	10222
3	天地源股份	40.57	2531	17675	3	绿地控股	46.47	4172	11815
4	碧桂园集团	34.94	1210	19145	4	保利发展	40.18	3360	15796
5	绿城中国	32.34	2752	13407	5	金辉集团	39.99	3361	15289
6	中天集团	30.55	857	25305	6	绿城中国	39.20	4164	11641
7	招商地产	29.67	1478	17623	7	招商地产	32.09	2313	17165
8	融创中国	25.9	1381	17076	8	碧桂园集团	31.74	894	21547
9	中国铁建	22.71	701	20836	9	中国恒大集团	27.79	2936	10410
10	中南置地	15.56	1185	14538	10	中海地产	23.92	2041	15134

# 商品房市场|二手房市场|成交对比

## ◆ 二手房市场成交量持续低位、价格走势平稳，新房与二手房成交量比为2:1



➤ 5月主城区二手住宅成交面积28.2万㎡，环比下降1.0%，同比下降47.3%；二手住宅成交均价16125元/㎡，同环比持平；

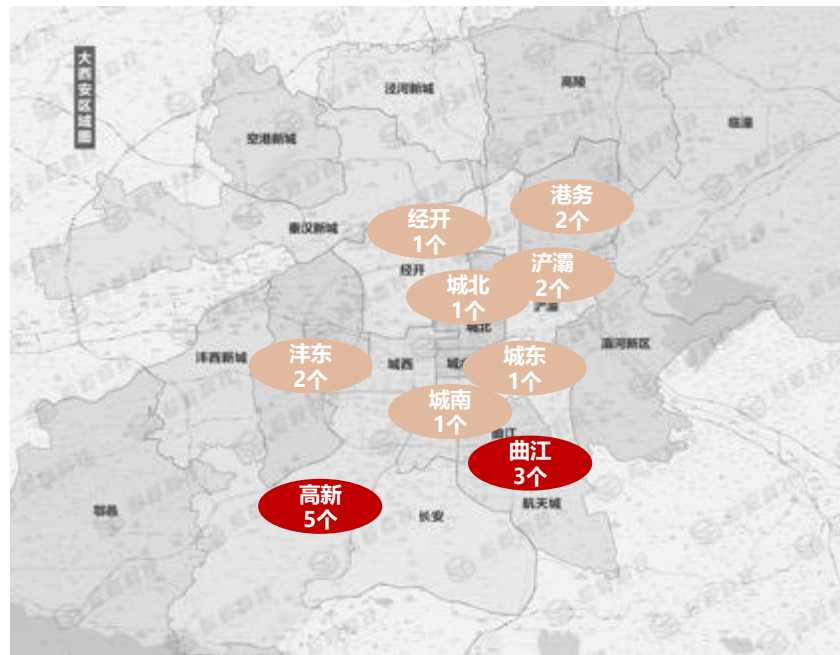
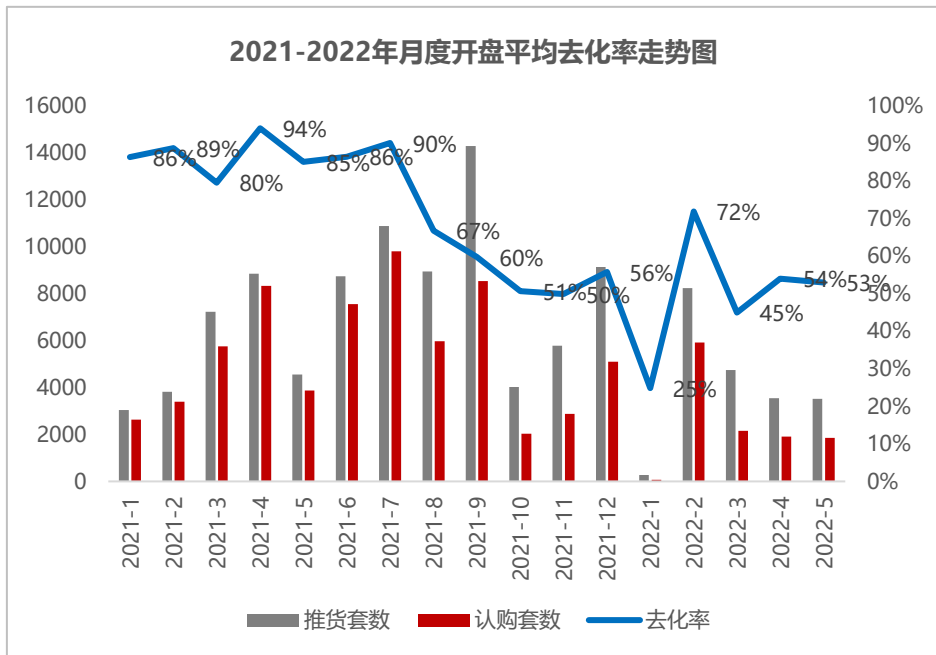
➤ 5月主城区新房与二手房成交量比为2:1，上年同期新房与二手房成交量比为2:1。

# 04 微观监测

- 开盘表现
- 价格公示
- 典型楼盘

## ◆ 5月西安推盘量、成交量无明显变化，开盘去化率与4月相比基本持平

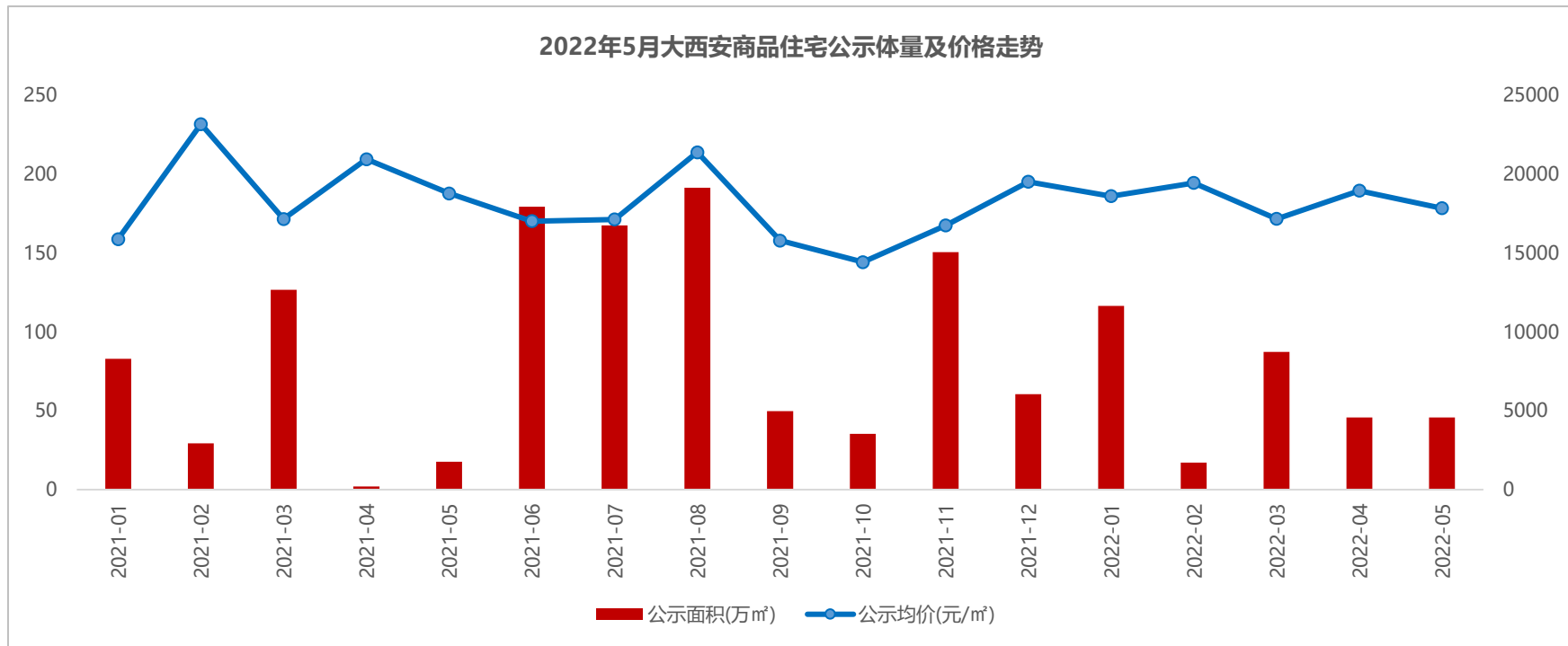
据创典重点项目监测，5月全市共18个项目举行开盘活动，项目主要分布于高新、曲江等区域；推货3525套，环比持平；成交1864套，环比下降3%；开盘去化率53%，环比与上月持平。



# 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	推销量	认筹量	认购量	去化率	成交均价	装修类型
											(元/㎡)	
5.17	城东	红星天铂	大平层	10#	摇号开盘	两室,三室	61	600	61	100%	22096	精装
5.17			大平层	12#	摇号开盘	三室,四室	122		122	100%	22096	精装
5.3	港务区	绿地国港新里城	小高层	6#	自行开盘	两室,三室	72	59	10	14%	13001	精装
5.25			小高层	8#	摇号开盘	四室	64	64	100%	15201	精装	
5.25		华润紫云府	小高层	16#	摇号开盘	两室,三室	97	1567	97	100%	15201	精装
5.14	高新	高新天谷雅舍	大平层	17#	自行开盘	四室	100	77	48	32%	27234	精装
5.14			大平层	20#	自行开盘	三室,四室	50		50	100%	27234	精装
5.21		天地源云水天境	高层	3#	摇号开盘	三室	96	6080	96	100%	20429	精装
5.21			高层	4#	摇号开盘	三室	96		96	100%	20429	精装
5.21			高层	5#	摇号开盘	三室,四室	55		55	100%	20429	精装
5.21			高层	9#	摇号开盘	三室	92		92	100%	20429	精装
5.14			高层	17#	自行开盘	三室,四室	78		39	50%	25377	精装
5.14		新希望锦麟天玺	大平层	19#	自行开盘	四室	104	95	13	7%	26541	精装
5.14			大平层	20#	自行开盘	三室,四室	88		88	100%	26541	精装
5.21		中国铁建西派国樾	高层	7#	摇号开盘	三室,四室	38	977	14	37%	23295	精装
5.21			高层	8#	摇号开盘	三室,四室	48		48	100%	23295	精装
5.21			小高层	9#	摇号开盘	四室	34		34	100%	23019	精装
5.15		碧桂园高新云墅	高层	1#	自行开盘	三室,四室	104	307	210	67%	23422	精装
5.15			高层	2#	自行开盘	三室,四室	104		104	100%	23422	精装
5.15			高层	4#	自行开盘	三室,四室	104		104	100%	23422	精装
5.24			高层	29#	摇号开盘	三室	132		71	54%	13016	精装
5.24			小高层	44#	摇号开盘	三室,四室	34		34	100%	13958	精装
5.24	沪灞	上河雲璟	小高层	45#	摇号开盘	三室,四室	68	402	13	13%	13958	精装
5.24			洋房	35#	摇号开盘	四室,三室,五室	40		26	65%	15759	精装
5.26			高层	18#	自行开盘	三室,四室	264		131	25	9%	16601
5.8	城南	香山红叶	高层	E#	自行开盘	两室,三室	55	96	50	47%	17133	毛坯
5.8			高层	F#	自行开盘	两室,三室	51		51	100%	17133	毛坯
5.6	曲江	中国铁建万科翡翠国际	高层	31#	摇号开盘	三室,四室	86	10355	306	100%	16321	毛坯
5.6			高层	32#	摇号开盘	四室,八室	85		85	100%	16321	毛坯
5.6			高层	33#	摇号开盘	三室,六室	135		135	100%	16321	毛坯
5.14			平层公寓	3#	自行开盘	开间	80		/	51	64%	13000
5.29	沣东	启迪大院儿	高层	10#	摇号开盘	一室,三室,四室	140	314	84	60%	17000	毛坯
5.1			高层	3#	自行开盘	三室	84	/	28	33%	17859	精装
5.14			高层	9#	自行开盘	两室,三室,五室	148	123	56	38%	19530	精装
5.9	城北	龙湖天姿	高层	6#	自行开盘	四室	62	51	25	40%	23363	精装
5.22			高层	11#	自行开盘	三室	150	150	100%	15830	毛坯	
5.22	经开	绿城复地柳岸晓风	高层	12#	自行开盘	三室	104	410	30	7%	15830	毛坯
5.22			高层	13#	自行开盘	一室,两室,三室	104		104	100%	15830	毛坯
5.22			高层	14#	自行开盘	一室,两室,三室	96		96	100%	15830	毛坯

◆ 本月公示15盘3424套房源、体量45.8万 $\text{m}^2$ 、均价17846元/ $\text{m}^2$ ，其中万科东望、绿城春和印月、沪灞旭辉国宸府、远洋未央华府、龙湖云璟、保利锦上均为新盘首次价格公示





# 微观监测|价格公示

板块	项目名称	楼栋	业态	面积段	总套数	装修情况	公示均价 (元/㎡)	涨幅原因
泾河	湖城印象熙岸	7#	大平层	243-305	6	毛坯	14539	首次价格公示
		8#	大平层	243-305	6	毛坯	14539	
		9#	大平层	243-305	6	毛坯	14539	
		10#	大平层	243-305	6	毛坯	14539	
		11#	大平层	243-305	6	毛坯	14539	
		12#	大平层	243-305	6	毛坯	14539	
		18#	小高层	169-238	40	毛坯	11524	
		19#	小高层	169-238	40	毛坯	11261	
沣西	香榭汇沣	2#	高层	110-128	184	精装	21878	价格公示机制以来首次公示
	沣华九里	11#	小高层	136	34	毛坯	19948	价格下降8%
		4#	高层	117	96	毛坯	18285	价格下降10%
		7#	高层	116	98	毛坯	18839	
灞灞	灞灞旭辉国宸府	1#	高层	123-142	172	毛坯	16966	首次价格公示
		2#	高层	123-142	172	毛坯	16666	
		3#	高层	110-141	104	毛坯	17561	
		4#	高层	110-141	100	毛坯	17661	
		5#	小高层	162-167	30	毛坯	20165	
		6#	小高层	161-167	32	毛坯	19265	
		7#	小高层	161-167	34	毛坯	18565	
		8#	洋房	178-183	28	毛坯	22772	
	远洋未央华府	1#	小高层	70-143	88	毛坯	14291	首次价格公示
	龙湖云璟	11#	小高层	108-142	108	毛坯	18666	首次价格公示
		12#	高层	102-141	156	毛坯	18666	
	万科东望	3#	小高层	111-128	72	毛坯	19078	首次价格公示
		2#	高层	137-200	166	毛坯	18579	
		4#	高层	131-199	156	毛坯	19547	
8#		高层	110-128	132	毛坯	18791		
9#		高层	110-128	132	毛坯	18227		

# 微观监测|价格公示

板块	项目名称	楼栋	业态	面积段	总套数	装修	公示均价	涨幅原因
						情况	(元/㎡)	
长安	雅居乐宏府翰林山	4#	高层	117-138	135	毛坯	14371	持平
		10#	小高层	159-183	42	毛坯	15786	小高层产品首次价格公示
高新	南飞鸿锦城	11#	高层	80-168	155	毛坯	18102	价格公示机制以来首次公示
	龙湖青云阙	2#	小高层	104-127	68	毛坯	26671	持平
秦汉	御河上院	72#	叠拼	204-212	30	毛坯	20000	持平
		73#	叠拼	204-212	30	毛坯	20000	
		75#	叠拼	204-212	30	毛坯	20000	
港务区	保利锦上	10#	高层	93-106	132	毛坯	15457	首次价格公示
		12#	高层	93-106	132	毛坯	15314	
		16#	小高层	74-132	64	毛坯	14741	
		20#	小高层	104-130	68	毛坯	14958	
航天城	英郡年华国际社区	17#	洋房	116-194	34	毛坯	15006	持平
		20#	洋房	121-193	32	毛坯	15006	
	绿城春和印月	13#	高层	125-142	104	毛坯	19850	首次价格公示
		15#	高层	125-142	104	毛坯	19550	
灞河新区	龙湖星河学樾府	3#	高层	105-142	154	毛坯	16241	持平

## 微观监测|典型楼盘|西安和庐

【基础信息】项目位于能源金贸区，楼面价16044元/m<sup>2</sup>；规划小高+叠拼产品，定位高端改善；目前前期蓄客中。



### 项目基础信息

项目基础信息			
项目地址	能源金贸区尚航七路与丰安路交汇处		
开发商	绿城	项目定位	纯改善楼盘
占地面积	102亩	建筑面积	21.2万方
容积率	2.0	绿化率	35%
物业类型	小高层、叠拼	装修情况	小高层精装修、叠拼毛坯
总栋数	22栋	总户数	779户
车位配比	—	车位数	—
户型面积	小高层面积129m <sup>2</sup> 、143m <sup>2</sup> 、165m <sup>2</sup> 、198m <sup>2</sup> ，叠拼面积189m <sup>2</sup> 、208m <sup>2</sup> 、254m <sup>2</sup>	价格	—
主力户型	165m <sup>2</sup> 、143m <sup>2</sup>	销售阶段	前期咨询
首开时间	待定	交房时间	2023年11月
物业公司	绿城物业	物业费	—
项目配套	<b>交通配套：</b> 绕城高速出入口（在建）、地铁1号线（已开通）和地铁16号线（在建）； <b>教育配套：</b> 西咸第一小学、高新一中西咸第一中学、沣东第一中学； <b>商业配套：</b> 华润万象城、沣东吾悦广场、沣西吾悦广场； <b>医疗配套：</b> 咸阳肿瘤医院、陕西中医院第二附院、沣东新城国际医院； <b>生态配套：</b> 东侧靠近太平河水系资源。		

【产品规划】项目定位高端改善，面积129m<sup>2</sup>起步，主力产品为小高层165m<sup>2</sup>、次主力产品为小高层143m<sup>2</sup>。



## 【产品规划】

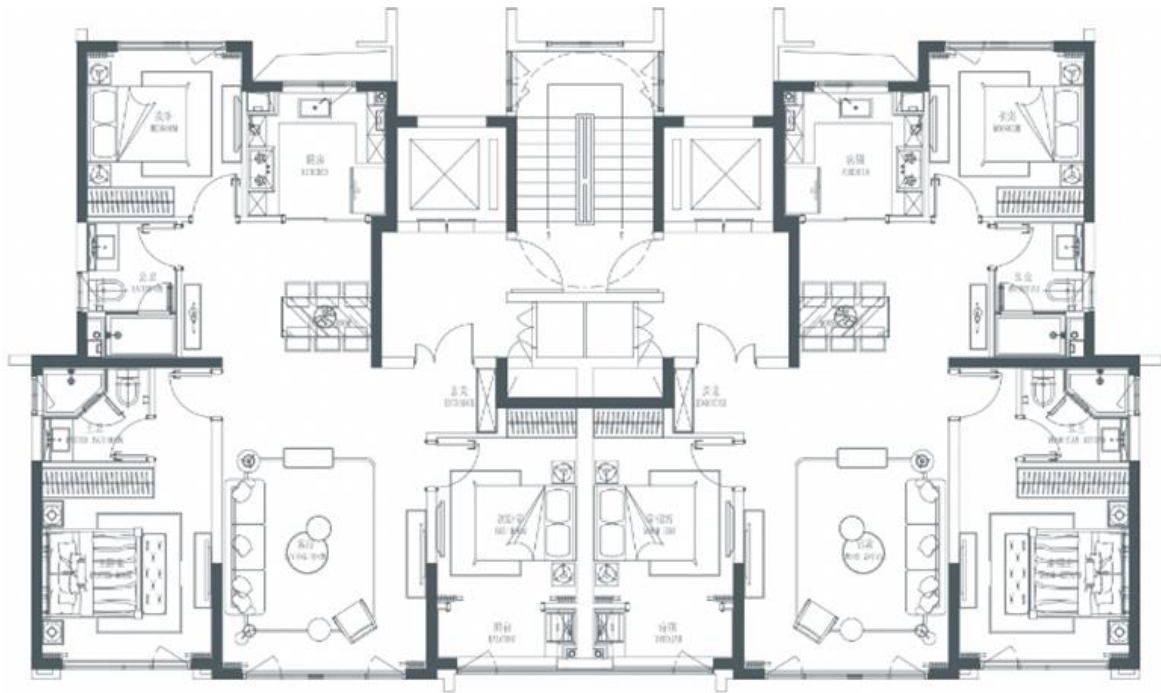
项目共779套房源，产品为2T2户小高层及叠拼产品

**小高层占比76%，叠拼占比24%；**

**小高层165m<sup>2</sup>占比38%，小高层产品143m<sup>2</sup>占比20%，小高层129m<sup>2</sup>占比14%**

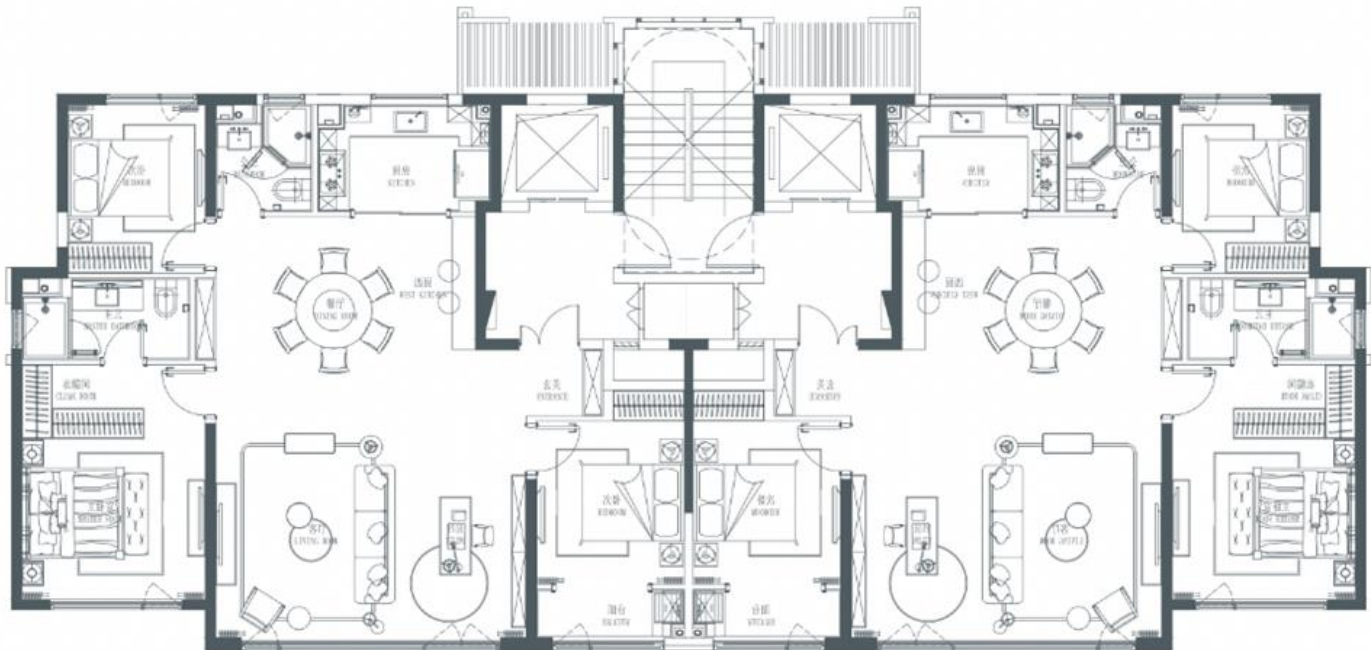
业态	梯户比	面积 (m <sup>2</sup> )	功能	套数	套数占比
小高层	2T2	129m <sup>2</sup>	3房2厅2卫	112	14%
		143m <sup>2</sup>	3房2厅2卫	159	20%
		165m <sup>2</sup>	4房2厅2卫	291	38%
		198m <sup>2</sup>	4房2厅2卫	34	4%
叠拼	—	189m <sup>2</sup>	4房2厅2卫	46	6%
		208m <sup>2</sup>	4房2厅3卫	93	12%
		254m <sup>2</sup>	4房2厅3卫	44	6%
合计				779	100%

小高层129m<sup>2</sup>：三房两卫

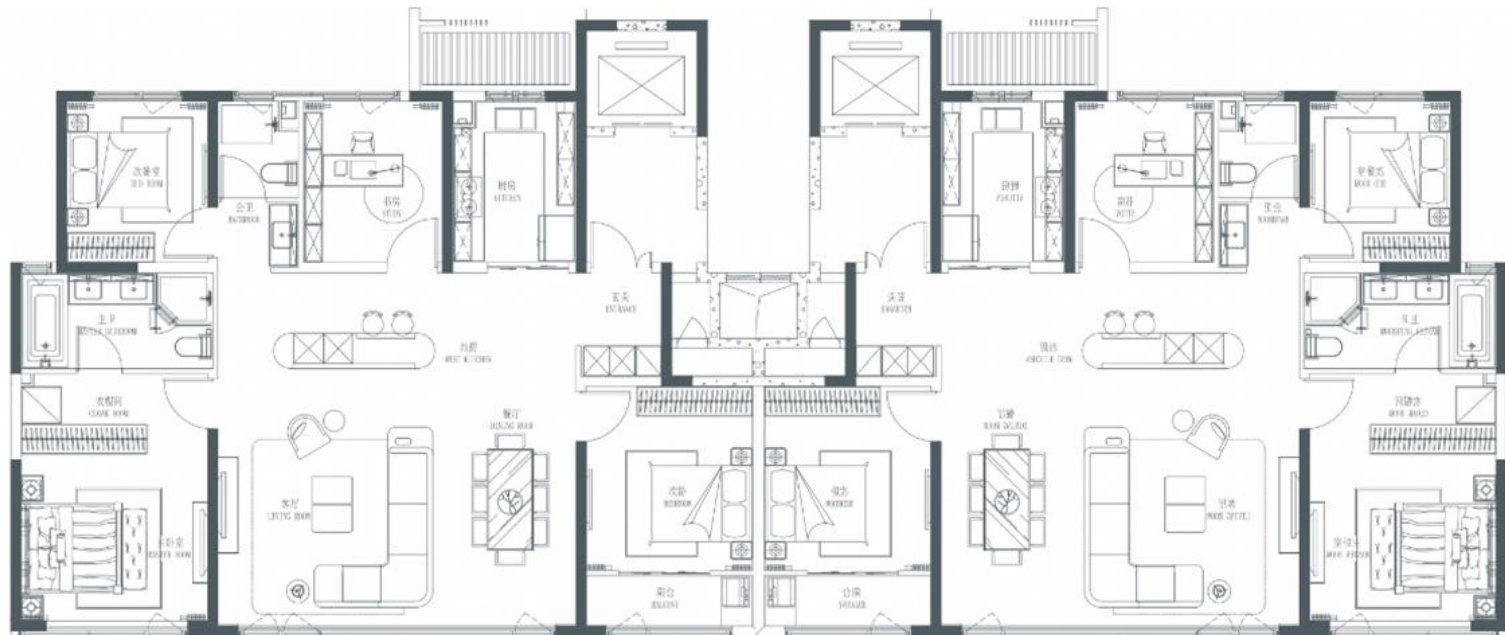




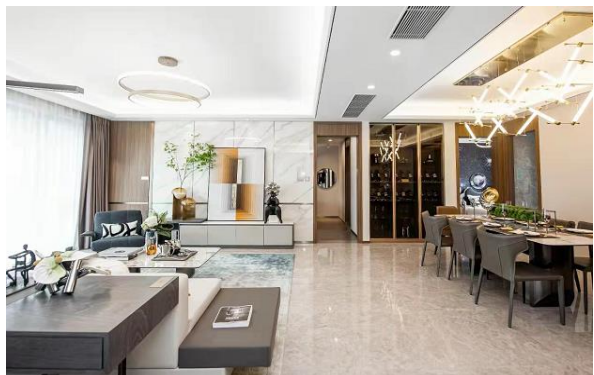
小高层143m<sup>2</sup>：宽厅三房两卫



小高层165m<sup>2</sup>：宽厅四房两卫



【小高层143㎡样板间】





精装报价约2000元/m<sup>2</sup>，配备中央空调、新风系统、净水器、消毒柜以及智能家居系统等。

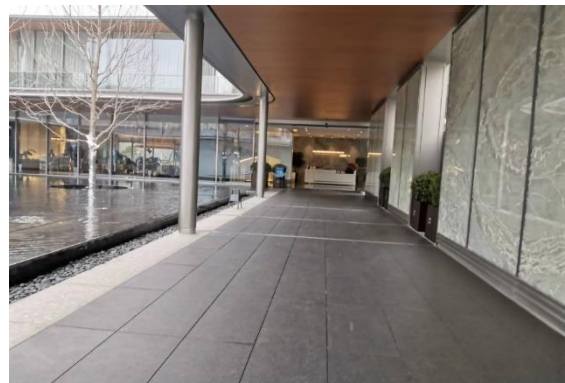
空间位置及类别		材料及品牌
玄关	地面	地砖 (品牌: 能强、冠珠、亚细亚)
	墙面	壁纸 (品牌: 欧雅、锦盛、欣旺)
	顶棚	石膏板局部吊顶, 涂料 (品牌: 立邦、多乐士、三棵树)
	柜体	成品定制玄关柜 (品牌: 金牌、欧派)
	五金	入户挂钩 (品牌: 帝朗、伊翎、HCG)
客厅	内墙	壁纸 (品牌: 欧雅、锦盛、欣旺)、电视背景墙: 木饰面+岩板
	顶棚	石膏板局部吊顶, 涂料 (品牌: 立邦、多乐士、三棵树)
	室内地面	地砖 (品牌: 能强、冠珠、亚细亚)
卧室	地面	实木复合地板 (品牌: 德尔、生活家、圣象)
	墙面	壁纸 (品牌: 欧雅、锦盛、欣旺)、主卧背景墙: 木饰面+硬包
	顶棚	石膏板局部吊顶, 涂料 (品牌: 立邦、多乐士、三棵树) 灯具 (品牌: 雷士、欧普、德克司达)
厨房	地面	地砖 (品牌: 能强、冠珠、亚细亚)
	墙面	墙砖 (品牌: 能强、冠珠、亚细亚) (吊顶以上部分不贴砖, 地柜以下除水槽柜外不贴砖)
	顶棚	铝扣板
	厨具	抽油烟机、燃气灶、内置消毒柜 (品牌: 西门子、博世)
	柜体	定制成品橱柜 (含抽屉、调味拉篮) (品牌: 金牌、欧派)
	净水设备	净水器 (品牌: 滨特尔、3M、碧水源)
	热水器	热水器 (品牌: 威能、史密斯)

空间位置及类别		材料及品牌
卫生间	地面	地砖 (品牌: 能强、冠珠、亚细亚)
	墙面	墙砖 (品牌: 能强、冠珠、亚细亚) (吊顶以上部分不贴砖, 地柜以下除水槽柜外不贴砖)
	顶棚	铝扣板
	卫生器具	洗漱盆 (品牌: 杜拉维特、高仪、唯宝)、智能坐便器 (品牌: 恩仕)
	五金	龙头花洒 (品牌: 汉格雅思、高仪)、台面龙头 (品牌: 汉格雅思、高仪) 浴巾架 (品牌: 帝朗、伊翎、HCG)、地漏 (品牌: 帝朗、伊翎、HCG)
	淋浴隔断	成品定制淋浴隔断
	柜体	成品定制浴室柜 (品牌: 金牌、欧派)
阳台	地面	地砖 (品牌: 能强、冠珠、亚细亚)
	墙面	墙砖 (品牌: 能强、冠珠、亚细亚)
	顶棚	石膏板局部吊顶, 涂料 (品牌: 立邦、多乐士、三棵树) 吸顶灯 (品牌: 欧普、雷士、德克司达)
	/	断桥铝合金封闭
门窗	入户门	新多
	户内门	成品定制室内门 (品牌: 绿城木业、金牌、索菲亚)
	厨房门	成品定制玻璃+不锈钢推拉门
	窗户	断桥铝合金LOW-E双层中空玻璃 (无纱窗)
配套部分	室内空调	东芝、日立
	新风系统	松下、迈迪龙
	智能家居系统	泰创、宏云、立林
	开关插座	罗格朗、松下
	电气	户内配电箱

【建筑立面】项目采用西咸A类标准，公建化外立面。



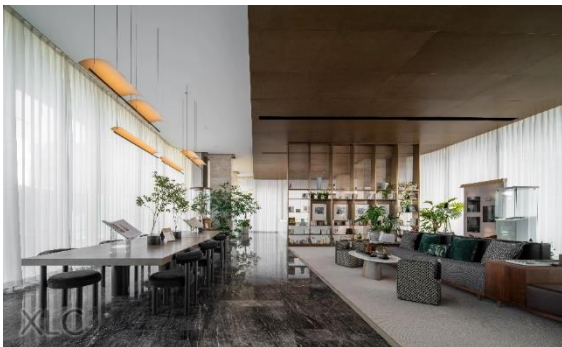
【营销中心】营销中心为带下沉式庭院的两层现代风格建筑，负一层目前作为售楼处使用、未来交付作为社区健康诊疗中心，一层为“和庐书院”生活美学馆，实景交付。





## 微观监测|典型楼盘|西安和庐

【营销中心】营销中心为带下沉式庭院的两层现代风格建筑，负一层目前作为售楼处使用、未来交付作为社区健康诊疗中心，一层为“和庐书院”生活美学馆，实景交付。



# 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！

