

2022年

西安房地产市场周报

【6.20-6.26】

◀ 本周楼市看点 ▶

宏观环境

秦创原·航空工业自控所智能传感产业基地项目落户西咸新区沣东新城，建成后有力带动区域高速协同发展

土地市场

本周曲江供应2宗185亩安置型住宅用地；首批集中供地第三轮土拍结束，底价成交4宗商住用地约426亩

数据楼市

第25周大西安商品房供应49.7万 m^2 ，环比下降32%，成交41.3万 m^2 ，环比上涨46%，成交价走稳

创典监测

本周西安共计6个项目开盘，推货2678套，成交1626套，开盘去化率61%

PART 01 宏观环境

- 行业资讯



1.1 行业资讯

- ◆ 6月23日，秦创原·航空工业自控所智能传感产业基地项目落户西咸新区沣东新城，总投资约11.6亿元，建成后 will 有力带动区域内配套企业高速协同发展，为秦创原总窗口建设注入新动能，同时也为沣东新城培育新的工业增长极



PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交



2.1 土地供应

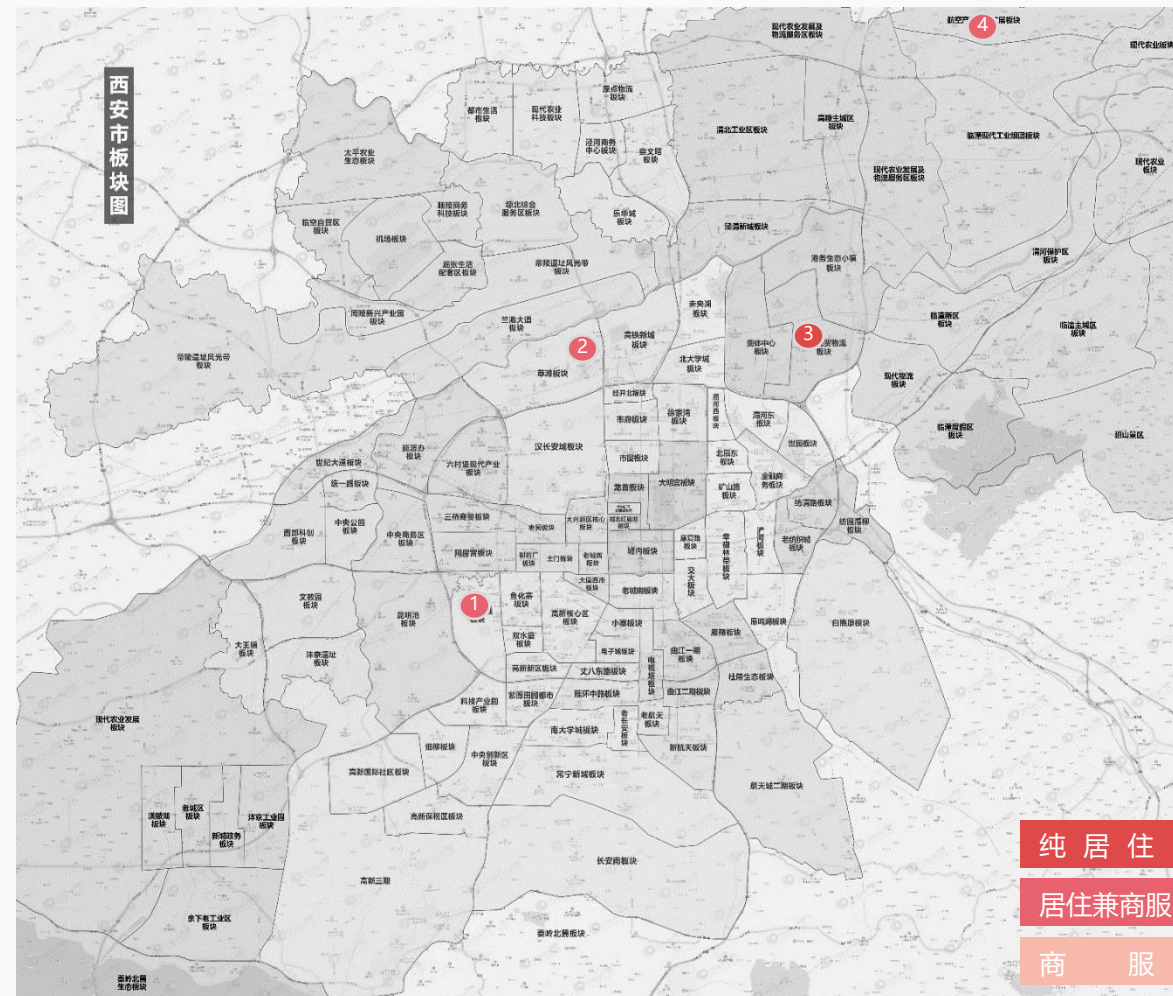
◆ 本周曲江供应2宗共计185亩安置型住宅用地，紧邻地铁5号线黄渠头站



序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率
1	曲江	YT8-110-706	雁塔区金花南路以东、公园南路以西、黄渠头路以北、规划路以南	114	住宅(城改)	3.25
2	曲江	YT8-110-707	雁塔区金花南路以东、公园南路以西、黄渠头路以北、规划路以南	71	住宅(城改)	2.96
合计				185		

2.2土地成交

◆ 本周西安首批集中供地第三轮成交4宗地块，1宗纯住宅用地，3宗商住用地，合计426亩，全部底价成交；其中纯住宅用地位于港务区中冶奥体云璟西侧，地块规模小，依旧由中冶摘地



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	溢价率	竞得企业
1	高新	GX3-35-1-2	高新区科技西路以南、高源三鳍以东、高额二路以西	236	住宅、商服	2.6	29.84	7296	0%	中建丝路
2	经开	JK1-4-281	经开区高铁新城尚稷路北侧、草滩一路以东	95	住宅、商服	2.8	10.23	5763	0%	西安云谷建设运营有限公司
3	港务	GW2-16-7	国际港务区和泰路以西、港丰路以北	6	住宅	2.5	0.59	6001	0%	中冶
4	阎良	610114004009GB00003	阎良区航博大道以南、年丰路以西	89	住宅、商服	2.5	1.8	1213	0%	西安航天城实业发展有限公司
合计				426						

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大幅下降，成交量涨价稳，其中办公供应、成交涨幅最大

2022年第25周大西安各物业供销价一览表

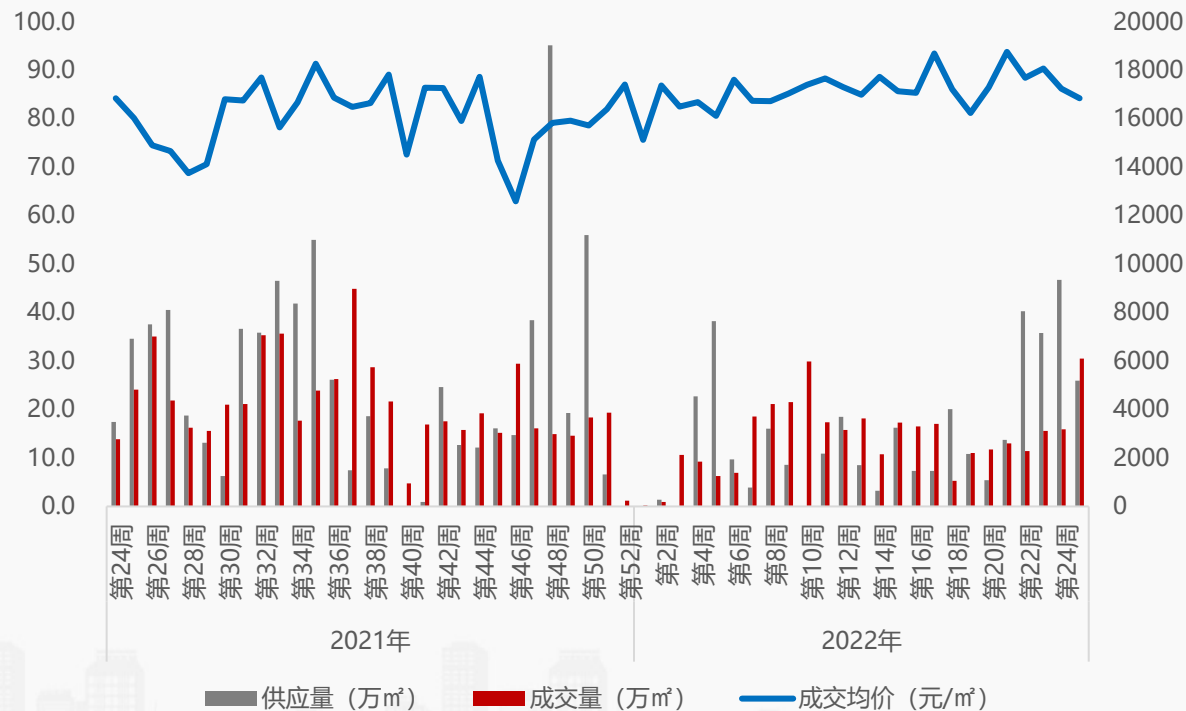
—	商品房			商品住宅			公寓			商业			办公		
	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)
大西安	49.7	41.3	14960	25.9	31.9	16791	1.6	1.9	12206	8.0	0.5	11303	4.4	3.2	11362
环比	-32%	46%	-2%	-65%	13%	10%	-97%	-89%	-29%	-6%	-87%	-26%	34%	180%	-29%
同比	9%	15%	1%	-12%	25%	1%	9%	-18%	0%	—	-34%	-33%	-48%	-32%	-2%

3.2 主城/住宅供销概况

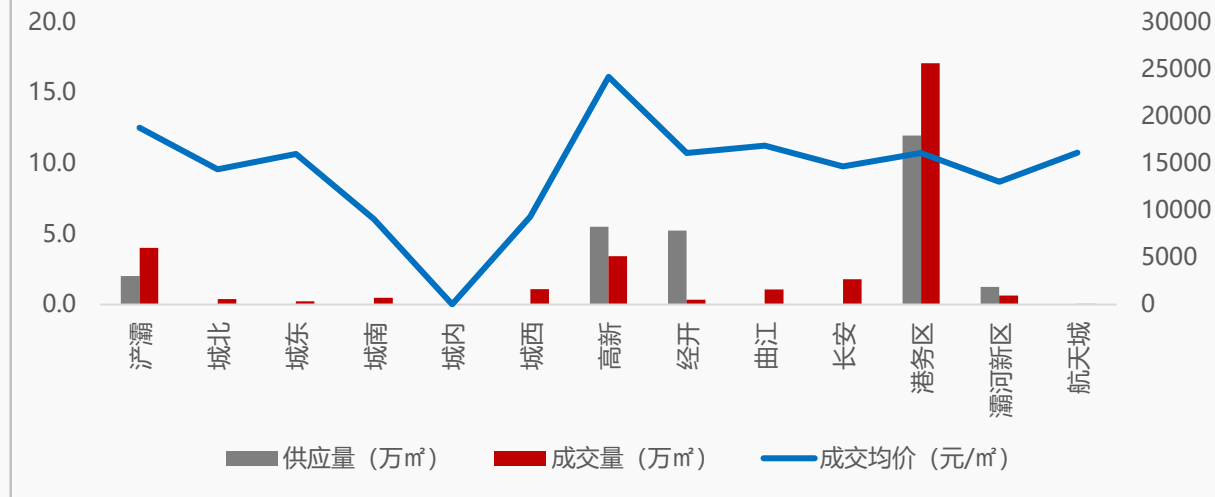
◆ 本周主城区商品住宅供应下降，成交量涨价跌；港务区、浐灞、高新位居主城区成交前三

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目9个，商品住宅新增供应2089套、25.9万㎡，环比下降44.6%，同比下降25.1%，供应来自港务区的招商·央畔及绿地国港新里城，高新的碧桂园·高新云墅，经开的旭景清园；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量大幅上涨，商品住宅网签备案2282套、30.5万㎡，环比上涨92.1%，同比上涨26.4%，成交集中在港务区的融创·望江府及绿城西安全运村，浐灞的万科东望，高新的华宇·御璟天宸；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价16843元/㎡，环比下降2.3%，同比上涨5.1%。

2022年第25周主城区商品住宅供销价走势图



2022年第25周商品住宅分区域供销价图

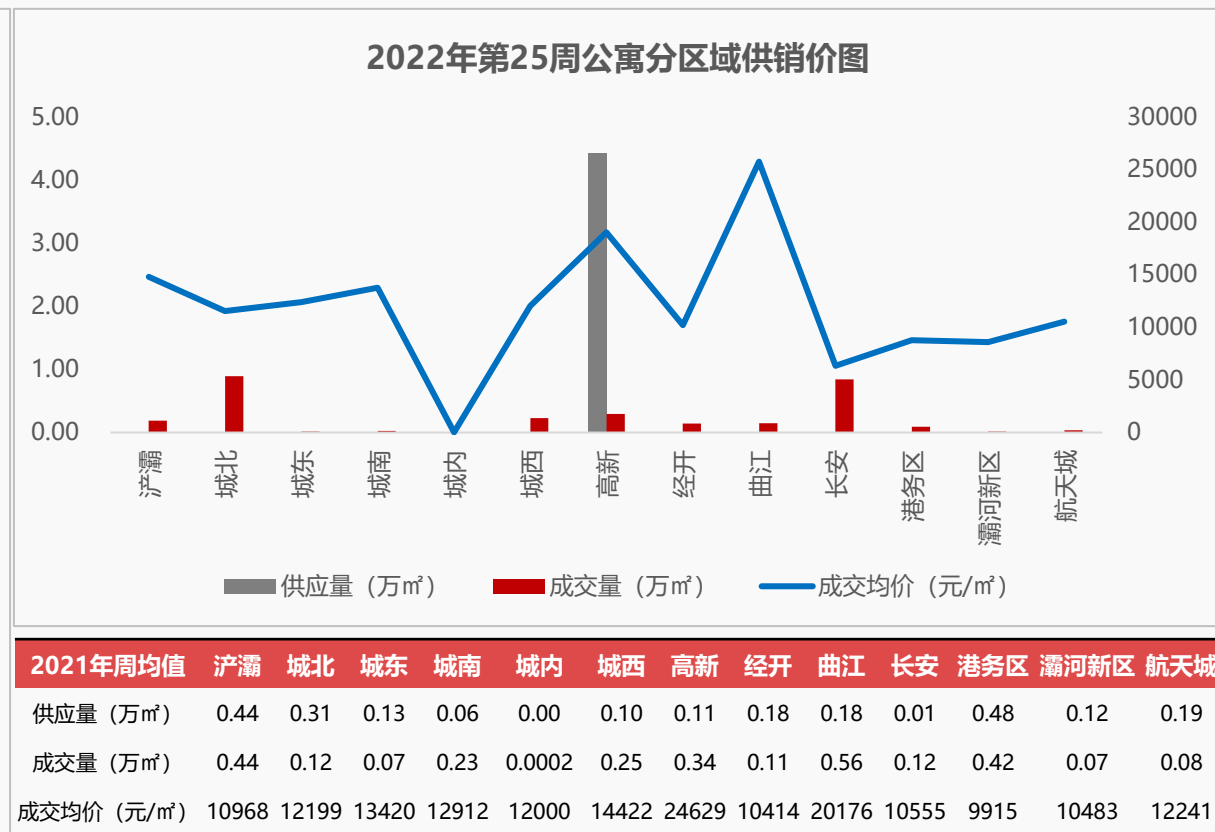
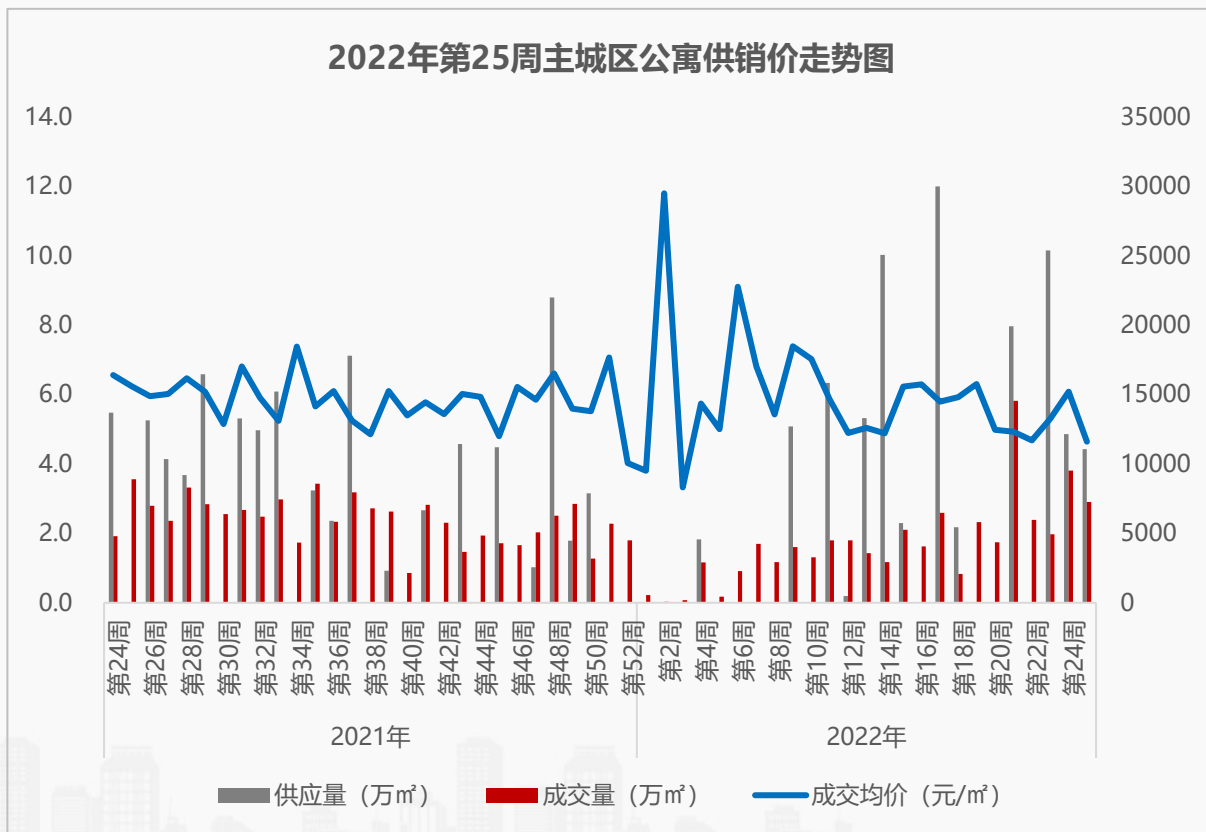


2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	3.8	0.8	0.6	0.6	0.0	1.2	3.0	0.8	1.8	0.8	5.1	1.0	1.1
成交量 (万㎡)	3.8	0.7	0.7	0.8	0.01	1.4	3.5	1.2	1.0	1.1	3.8	0.7	1.2
成交均价 (元/㎡)	17214	13780	17153	12585	35369	15979	20054	11956	17670	15569	13965	12242	14561

3.2 主城/公寓供销概况

◆ 本周主城区公寓供应下降，成交量价齐跌；城北、长安、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1个，公寓新增供应816套、4.4万㎡，环比下降8.9%，同比——，供应来自高新的秦商国际中心；
- **成交量方面：**本周主城区公寓成交量大幅下降，公寓网签备案600套、2.9万㎡，环比下降23.7%，同比下降18.4%，成交集中在城北的大明宫馆，长安的雅居乐·湖居笔记，高新的微软新坐标；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价11612元/㎡，环比下降23.7%，同比下降25.5%。

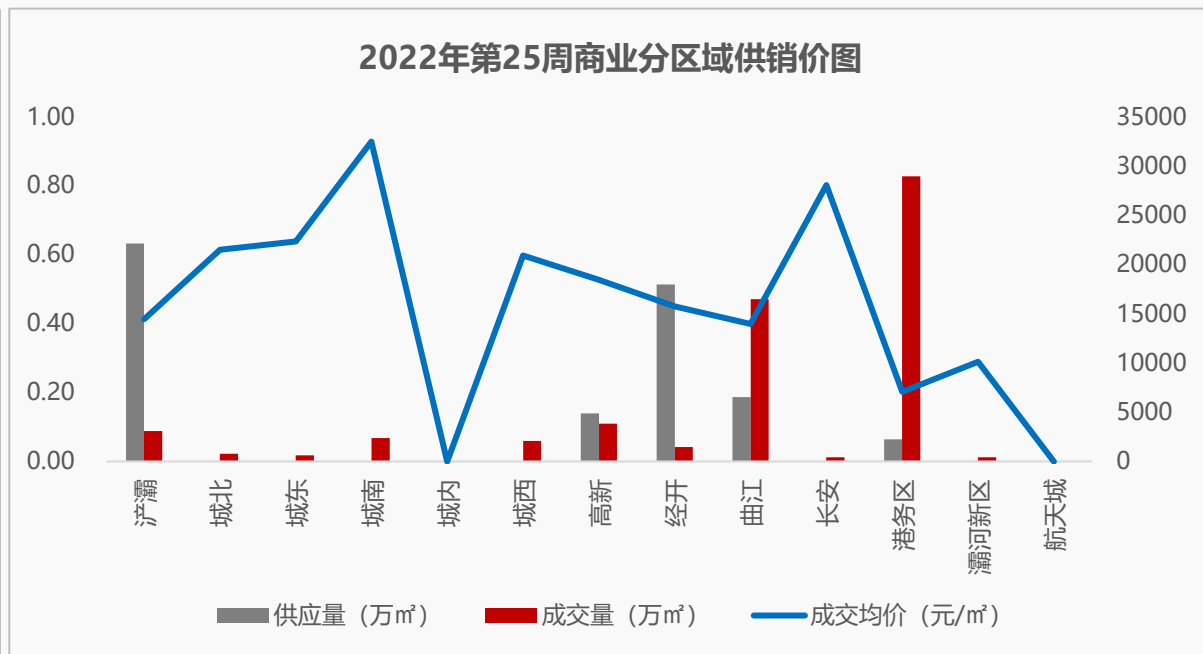


数据来源：房管局网签数据

3.2 主城/商业供销概况

◆ 本周主城区商业供应下降，成交量涨价跌；港务区、曲江、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6个，商业新增供应127套、1.5万㎡，环比下降45.9%，同比上涨164.2%，供应来自灞桥的碧桂园·云府，经开的隆源国际城，曲江的华润置地·悦玺；
- **成交量方面**：本周主城区商业成交量上涨，商业网签备案96套、1.7万㎡，环比上涨63.0%，同比下降41.0%，成交集中在港务区的西安华南城，曲江的绿地曲江名城，高新的天地源·万熙天地；
- **成交价方面**：本周主城区商业成交价12236元/㎡，环比下降25.5%，同比下降8.7%。



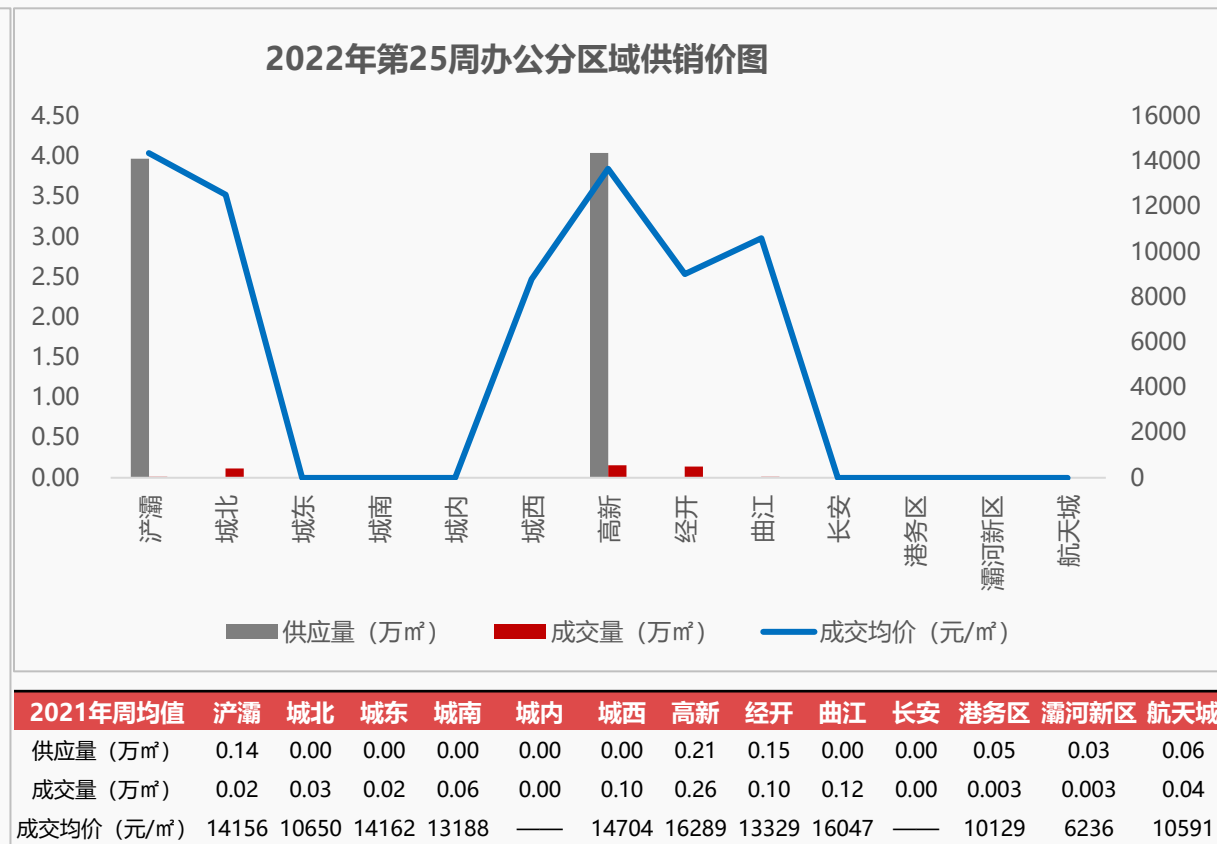
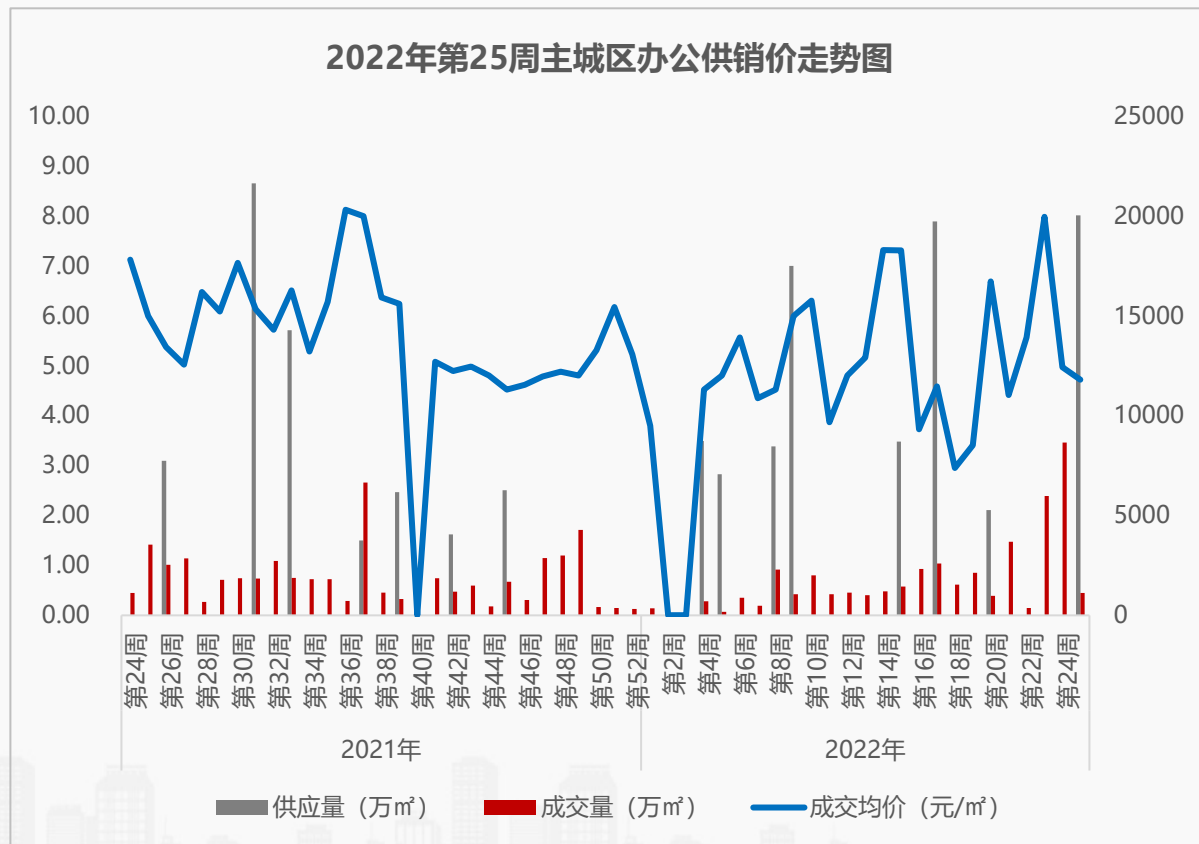
2021年周均值	灞桥	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.26	0.13	0.05	0.10	0.01	0.16	0.36	0.14	0.07	0.08	0.22	0.09	0.06
成交量 (万㎡)	0.24	0.16	0.07	0.13	0.003	0.18	0.19	0.12	0.15	0.10	0.29	0.08	0.08
成交均价 (元/㎡)	17665	15180	14875	16907	24658	13026	16277	11582	18465	10397	11661	11916	16673

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，成交量价齐跌；高新、经开、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2个，办公新增供应436套，8.0万㎡，环比——，同比——；供应端集中在浐灞的源创中心，高新的秦商国际中心；
- **成交量方面：**本周主城区办公成交量大幅下降，办公网签备案24套、0.5万㎡，环比下降87.1%，同比下降68.4%，成交集中在高新的融城东海及绿地中央广场，经开的湖北大厦，城北的盛龙广场；
- **成交价方面：**本周主城区办公成交价11808元/㎡，环比下降5.0%，同比下降21.3%。



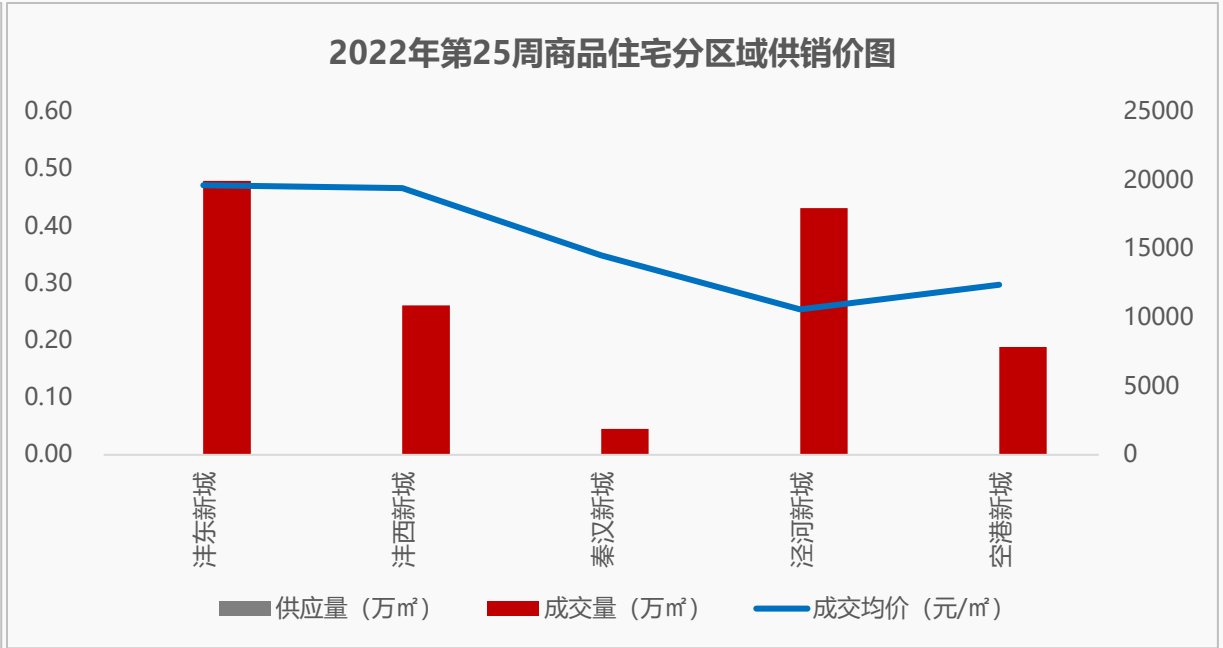
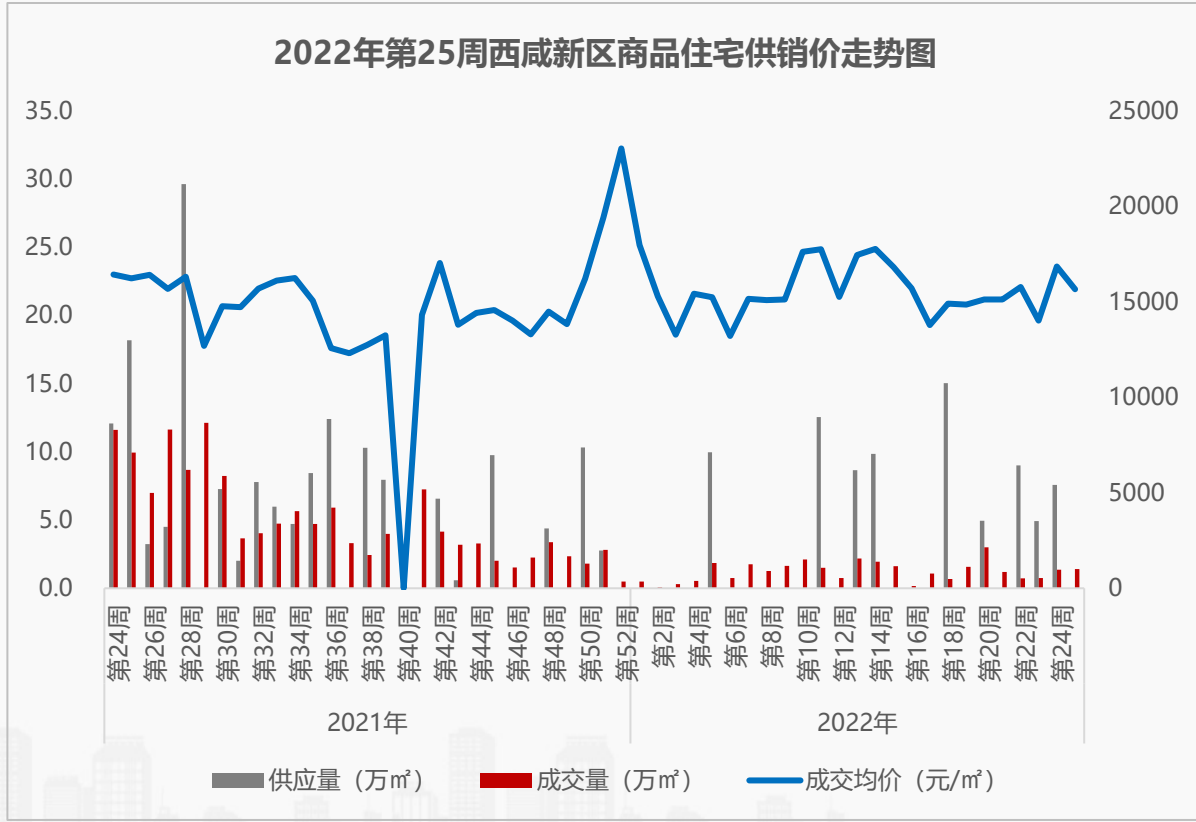
2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.21	0.15	0.00	0.00	0.05	0.03	0.06
成交量 (万㎡)	0.02	0.03	0.02	0.06	0.00	0.10	0.26	0.10	0.12	0.00	0.003	0.003	0.04
成交均价 (元/㎡)	14156	10650	14162	13188	—	14704	16289	13329	16047	—	10129	6236	10591

数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/住宅供销概况

◆ 本周西咸商品住宅无新增供应，成交量涨价跌；津东新城、泾河新城、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0个，商品住宅无新增供应；
- **成交量方面：**本周西咸新区商品住宅成交量持续上涨，商品住宅网签备案118套、1.4万㎡，环比上涨3.6%，同比下降85.9%，成交集中在津东新城的阳光城·蔷薇溪谷及碧桂园国湖，泾河新城的金辉城，沣西新城的万科·沣华锦鸣；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价15673元/㎡，环比下降7.1%，同比下降3.5%。



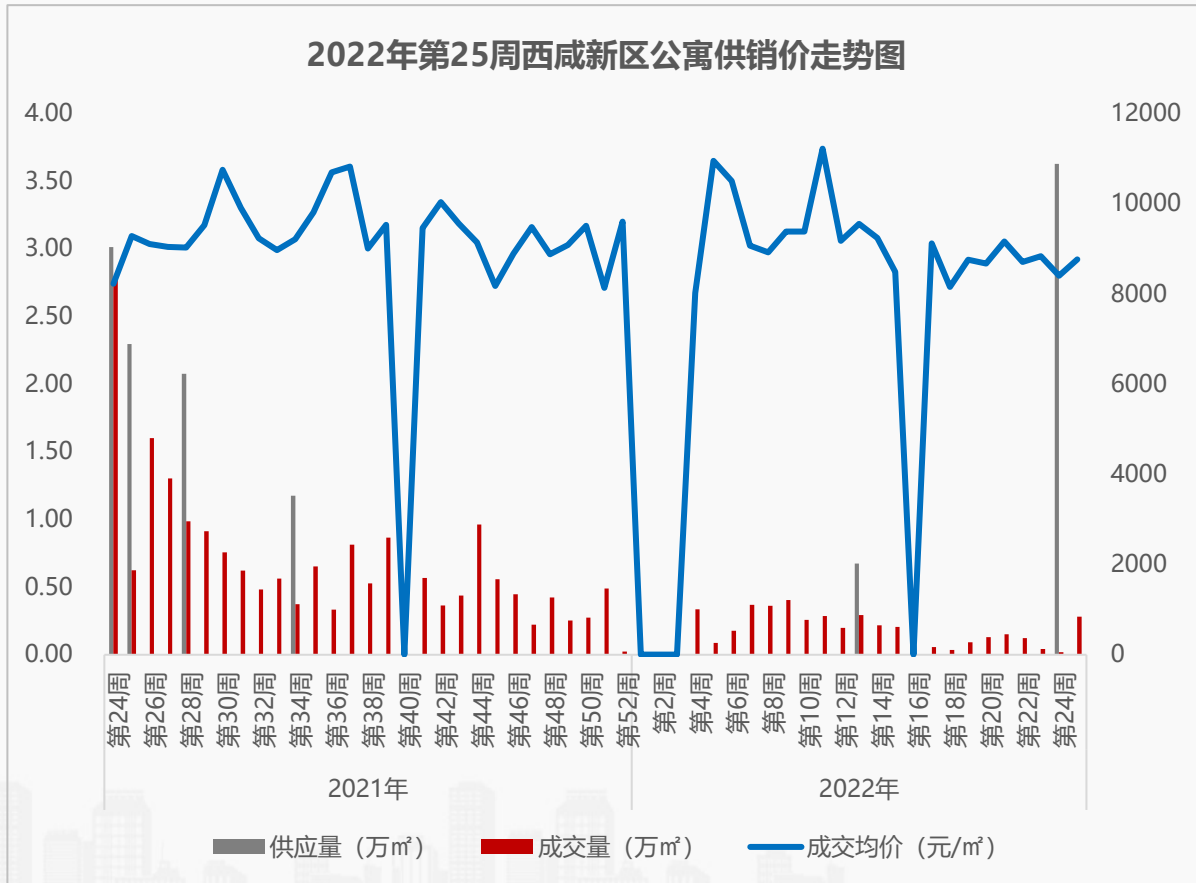
2021年周均值	津东新城	津西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	1.5	0.9	0.9	1.2	0.1
成交量 (万㎡)	1.7	2.1	1.4	1.5	0.4
成交均价 (元/㎡)	19715	13496	11872	11931	13561

数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/公寓供销概况

◆ 本周西咸公寓无新增供应，成交量价齐涨；沣东新城、泾河新城、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0个，公寓无新增供应；
- **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63套、0.3万㎡，环比上涨1527.0%，同比下降55.0%，成交集中在沣东新城的华润置地·万象城，泾河新城的华福国际，沣西新城的紫薇·万科大都会；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价8763元/㎡，环比上涨4.3%，同比下降5.6%。



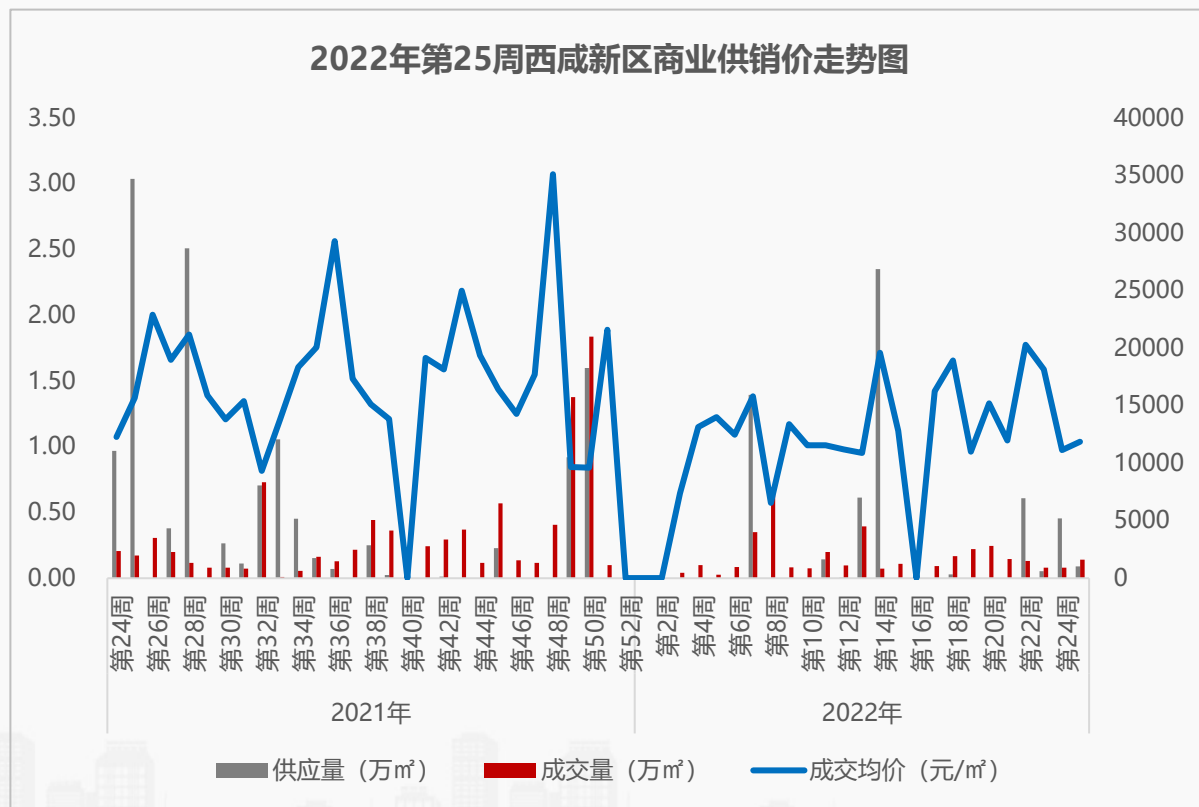
2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.27	0.06	0.05	0.11	0.07
成交量 (万㎡)	0.41	0.09	0.06	0.13	0.03
成交均价 (元/㎡)	10356	8482	7559	8709	8788

数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/商业供销概况

◆ 本周西咸商业供应大幅下降，成交量价齐涨；沣东新城、空港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1个，商业新增供应9套、0.1万㎡，环比下降80.5%，同比下降97.1%，供应来自沣东新城的阳光城·蔷薇溪谷；
- **成交量方面**：本周西咸新区商业成交上涨，商业网签备案17套、0.1万㎡，环比上涨79.2%，同比下降17.7%，成交集中在沣东新城的绿地新里城及碧桂园国湖，空港新城的绿地西安世界中心；
- **成交价方面**：本周西咸新区商业成交价11839元/㎡，环比上涨6.4%，同比下降24.4%。

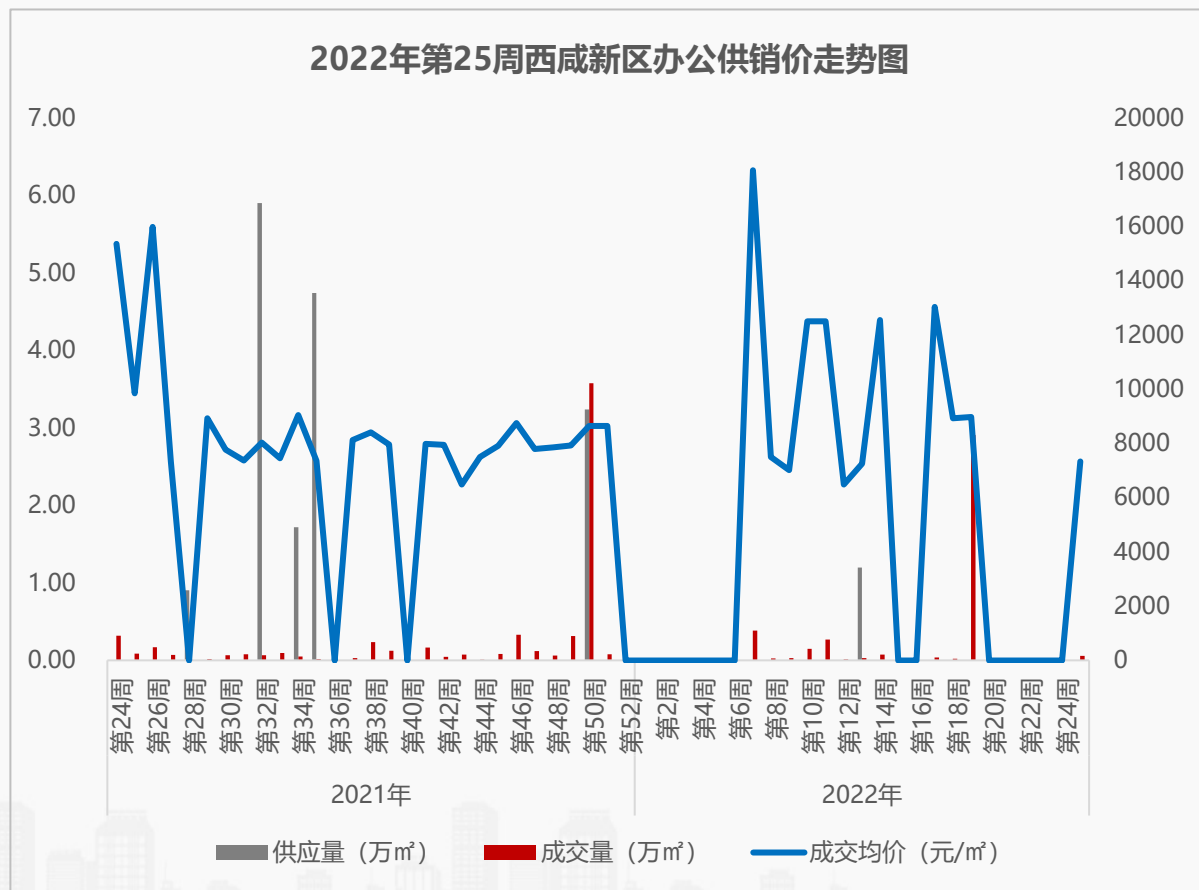


2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.18	0.07	0.03	0.03	0.06
成交量 (万㎡)	0.20	0.07	0.04	0.004	0.03
成交均价 (元/㎡)	19740	13349	14545	10429	10322

3.3西咸/办公供销概况

◆ 本周西咸办公无新增供应、成交破冰；仅津西新城有所成交

- **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破冰，办公网签备案2套、0.1万㎡，环比——，同比下降34.2%，成交集中在津西新城的津西国际大厦及西部云谷；
- **成交价方面**：本周西咸新办公成交价7336元/㎡，环比——，同比下降25.5%。



2021年周均值	津东新城	津西新城	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25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	融创·望江府	1315169905	78325.37	556	16791
2	绿城西安全运村	820993261	52950.21	413	15505
3	万科东望	444009822	23256.98	173	19091
4	招商·央畔	309487444	19723.4	151	15691
5	雅居乐宏府翰林山	260838086	17665.52	129	14765

第25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	雅居乐·湖居笔记	51213705	8249.2	224	6208
2	大明宫馆	92226221	8010.91	140	11513
3	微软新坐标	35944710	2296.92	44	15649
4	亿润·领域	18229271	1461.52	32	12473
5	华润置地·万象城	9916854	1211.09	28	8188

第25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	湖北大厦	10600002	1270.95	4	8340
2	四海唐人街	12506676	801.71	3	15600
3	融城东海	6572572	684.39	4	9604
4	绿地中央广场	8069111	440.97	2	18299
5	盛龙广场	1084650	308.92	2	3511

第25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	融创·海逸长洲	14112971	474.03	2	29772
2	紫薇国际生态城	5939208	235.03	1	25270
3	碧桂园·文景府	5493638	198.98	1	27609
4	枫丹丽舍	2403544	189.64	1	12674
5	荣德·荣泽公馆	4523773	168.23	1	26890

第25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	22416789	6600.52	6	3396
2	绿地曲江名城	55000000	4123.34	4	13339
3	绿地国港新里城	19930050	1048.95	11	19000
4	绿地新里城	6842129	727.66	5	9403
5	天地源·万熙天地	18362110	533.06	6	34447

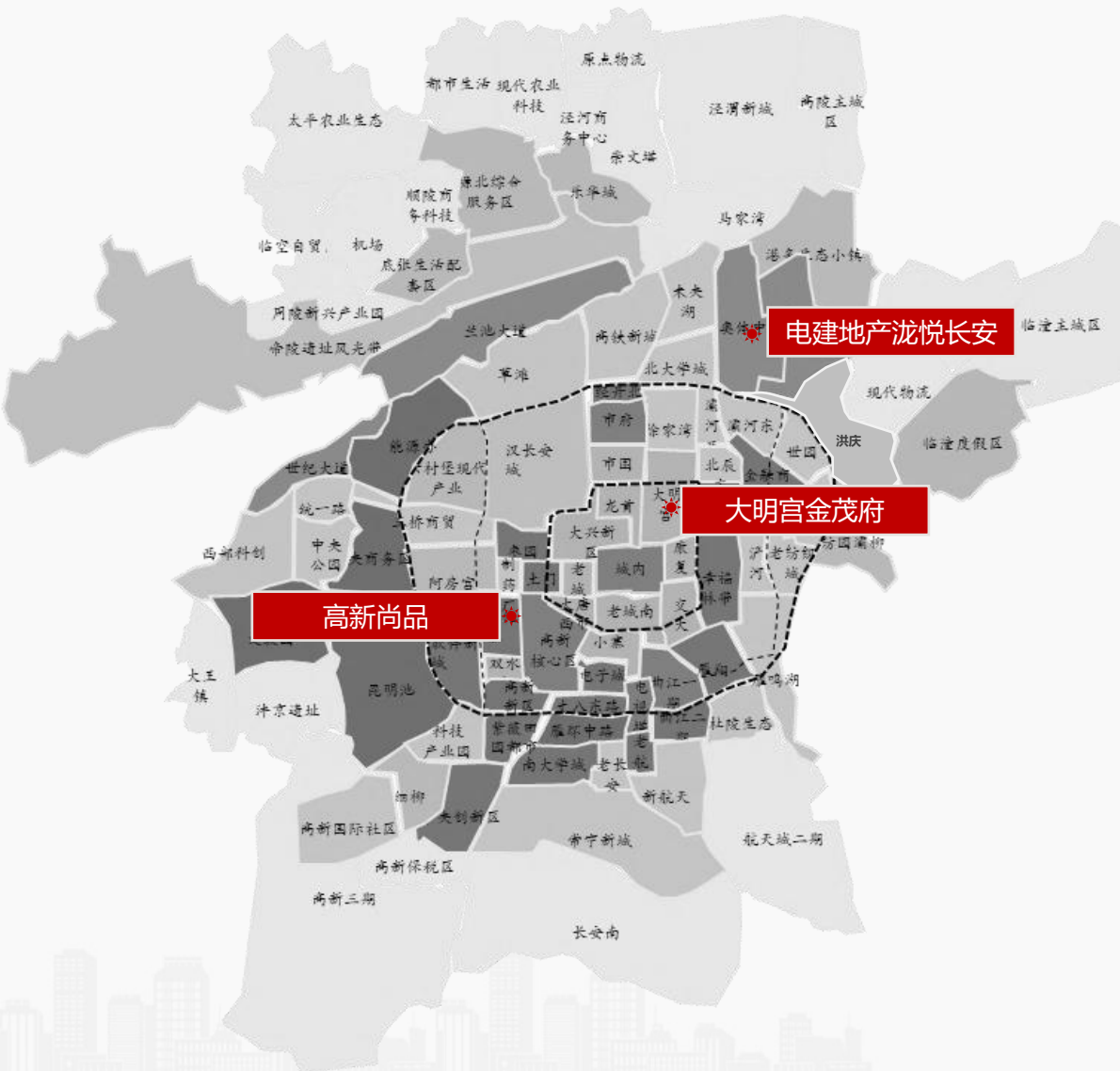
PART 04 创典监测

- 价格公示
- 项目登记
- 开盘监测



4.1 价格公示

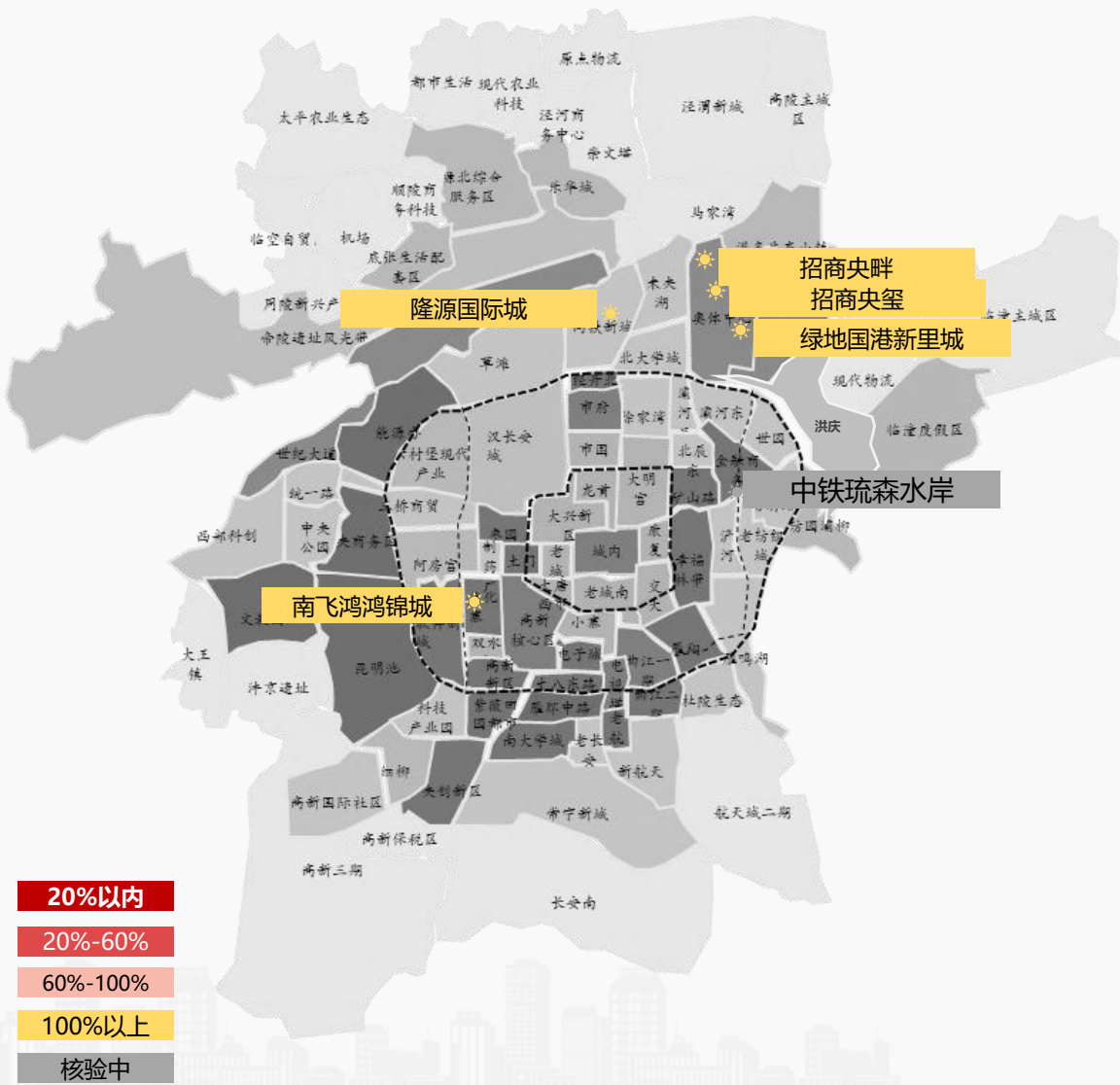
◆ 本周共计3盘价格公示，均为新盘首次价格公示，合计593套房源，均价20102元/m²



2022年第25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	高新	高新尚品	1#, 2#	高层	89-163	325	毛坯	18901	首次价格公示
2	港务区	电建地产泷悦长安	2#, 6#	小高层	108-144	128	毛坯	17569	首次价格公示
3	城北	大明宫金茂府	2#, 3#, 5#	高层	169-210	140	毛坯	23556	首次价格公示
合计						593	—	20102	—

4.2项目登记

◆ 本周西安共6个项目开启线上登记，合计供应1483房源，登记人数1538个，核验通过人数378个，整体中签率392%



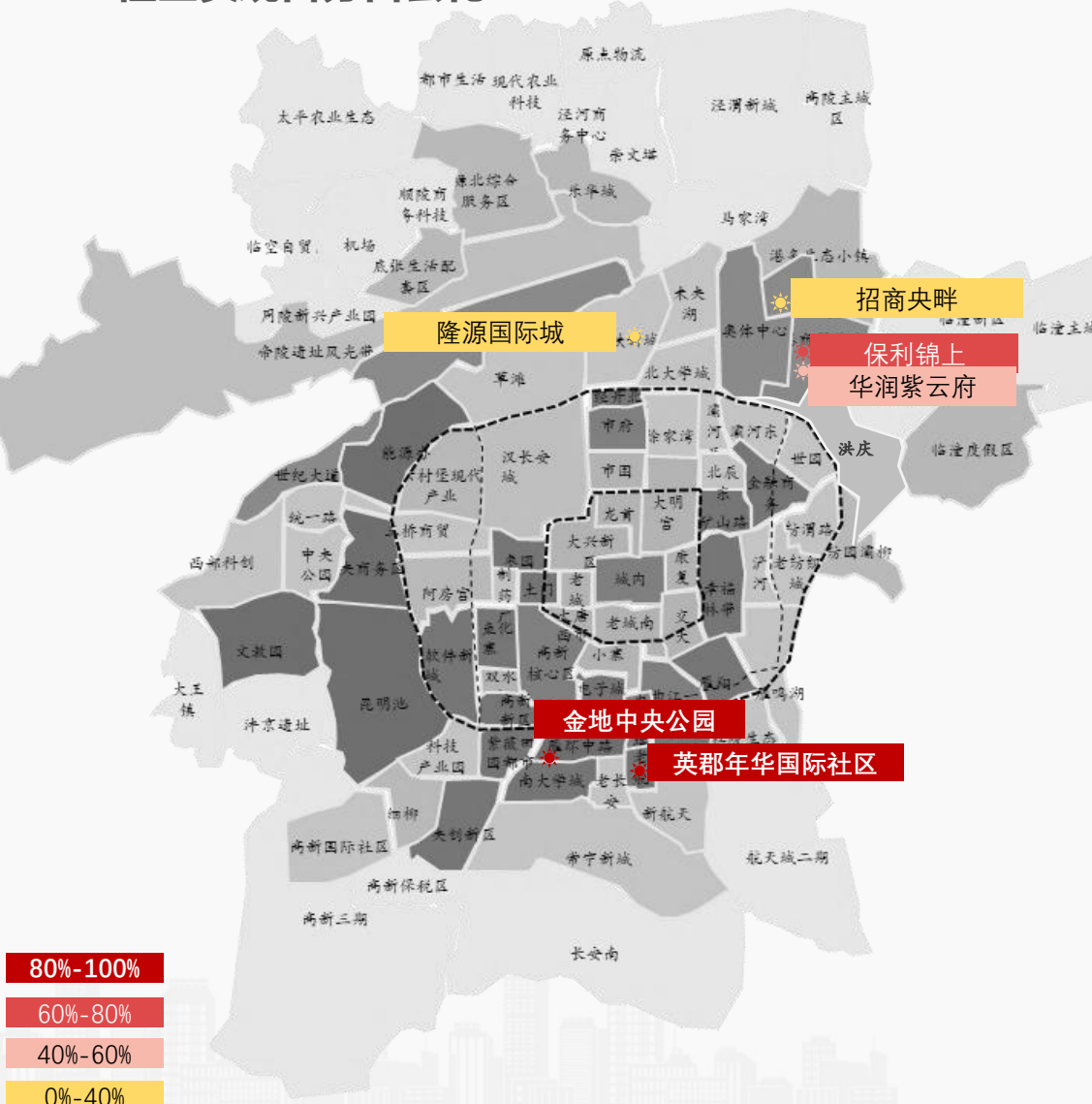
2022年第25周西安商品住房意向登记项目表

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/㎡)
6.18-6.20	1	港务区	绿地国港新里城	16#,27#	81	61	80	282%	14866
							92		14515
6.18-6.20	2	经开	隆源国际城	45#,46#	107	27	80	593%	14054
							80		13921
6.20-6.22	3	高新	南飞鸿鸿锦城	7#	71	12	165	1375%	15815
6.18-6.20	4	港务区	招商央畔	13#,14#,21# 22#,25#,34# 20#,23# 19#,26#,38#	803	269	88	314%	15324
							92		15667
							138		15284
							138		15234
							80		15636
							114		14902
							68		15598
							34		16111
							28		16795
6.24-6.26	5	灞河新区	中铁琉森水岸	26#,28#	408	—	72	—	13534
		灞河新区	中铁琉森水岸				28		13233
6.22-6.25	6	浐灞	招商央玺	6#,11#	68	9	21	467%	29932
		浐灞	招商央玺				21		32649
合计					1538	378	1483	392%	—

数据来源：创典数据库

4.3 开盘监测

◆ 本周西安共计6个项目开盘（4个摇号开盘，2个自行开盘），推货2678套，成交1626套，开盘去化率61%，其中英郡年华国际社区实现百分百去化



2022年第25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/㎡)	装修情况
1	自行开盘	6.22	隆源国际城	经开	45#	高层	三室	27	80	18	11%	13989	精装
					46#	高层	三室		80			13989	精装
2	摇号开盘	6.22	英郡年华国际社区	航天城	17#	洋房	三室,四室,五室	2023	34	34	100%	15005.7	毛坯
					20#	洋房	三室,四室,五室		32			15005.7	毛坯
3	摇号开盘	6.21	保利锦上	港务区	19#	小高层	一室,三室	363	64	96	71%	14873	毛坯
					23#	小高层	三室		68			14873	毛坯
4	自行开盘	6.23	招商央畔	港务区	13#	高层	三室	266	88	152	23%	15222	精装
					14#	高层	三室		92			15222	精装
					21#	高层	三室		138			15222	精装
					22#	高层	三室		138			15222	精装
					25#	高层	三室		80			15222	精装
					34#	高层	三室		114			15222	精装
					20#	小高层	四室		68	38	37%	15707	精装
					23#	小高层	四室		34			15707	精装
					19#	洋房	三室,五室		28	50	54%	16630	精装
					26#	洋房	三室,五室		32			16630	精装
38#	洋房	三室,五室	32			16630	精装						
5	摇号开盘	6.22	华润紫云府	港务区	1#	小高层	三室	670	74	130	45%	14800	毛坯
					2#	小高层	三室		96			14800	毛坯
					4#	小高层	四室		60			14800	毛坯
					5#	小高层	三室		61			14800	毛坯
6	摇号开盘	6.22-6.24	金地中央公园	城南	1#	高层	三室	2941	124	1076	91%	19065	毛坯
					2#	高层	三室		130			19065	毛坯
					5#	高层	两室,三室		266			19065	毛坯
					6#	高层	三室,四室		269			19065	毛坯
					10#	高层	三室,四室		136			19065	毛坯
					11#	高层	三室	260	19065	毛坯			
合计								6290	2678	1626	61%	—	

【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。