

# 2022年

# 西安房地产市场周报

【6.27-7.3】

## ◀ 本周楼市看点 ▶

### 宏观环境

咸阳国际机场三期扩建工程东航站楼主体封顶，加快西安和陕西对外开放，辐射西北地域具有重要意义

### 土地市场

本周供应3宗143亩居住用地，成交15宗，合计877亩土地

### 数据楼市

第26周大西安商品房供应27.6万 $m^2$ ，环比下降44%，成交42.5万 $m^2$ ，环比上涨3%

### 创典监测

本周西安共计5个项目开盘，推货2508套，成交1697套，开盘去化率68%

# PART 01 宏观环境

- 行业资讯



- ◆ 6月29日，西安咸阳国际机场三期扩建工程东航站楼主体封顶，作为西北民航发展史上最大的单体建设项目，东航站楼建成投运后，将有效带动人流、物流等生产要素高效聚集，对加快西安和陕西对外开放，辐射西北地域具有重要意义



## 1.1 行业资讯

- ◆ 6月24日，泾河新城滨江翡翠城学校的正式开工建设，该校由西安高新一中托管，预计2024年竣工交付使用，学校建成后，初中每年级将设10个班，可提供学位约1500个；小学每年级将设5个班，可容纳学生约1350人，将进一步促进泾河新城教育事业的发展



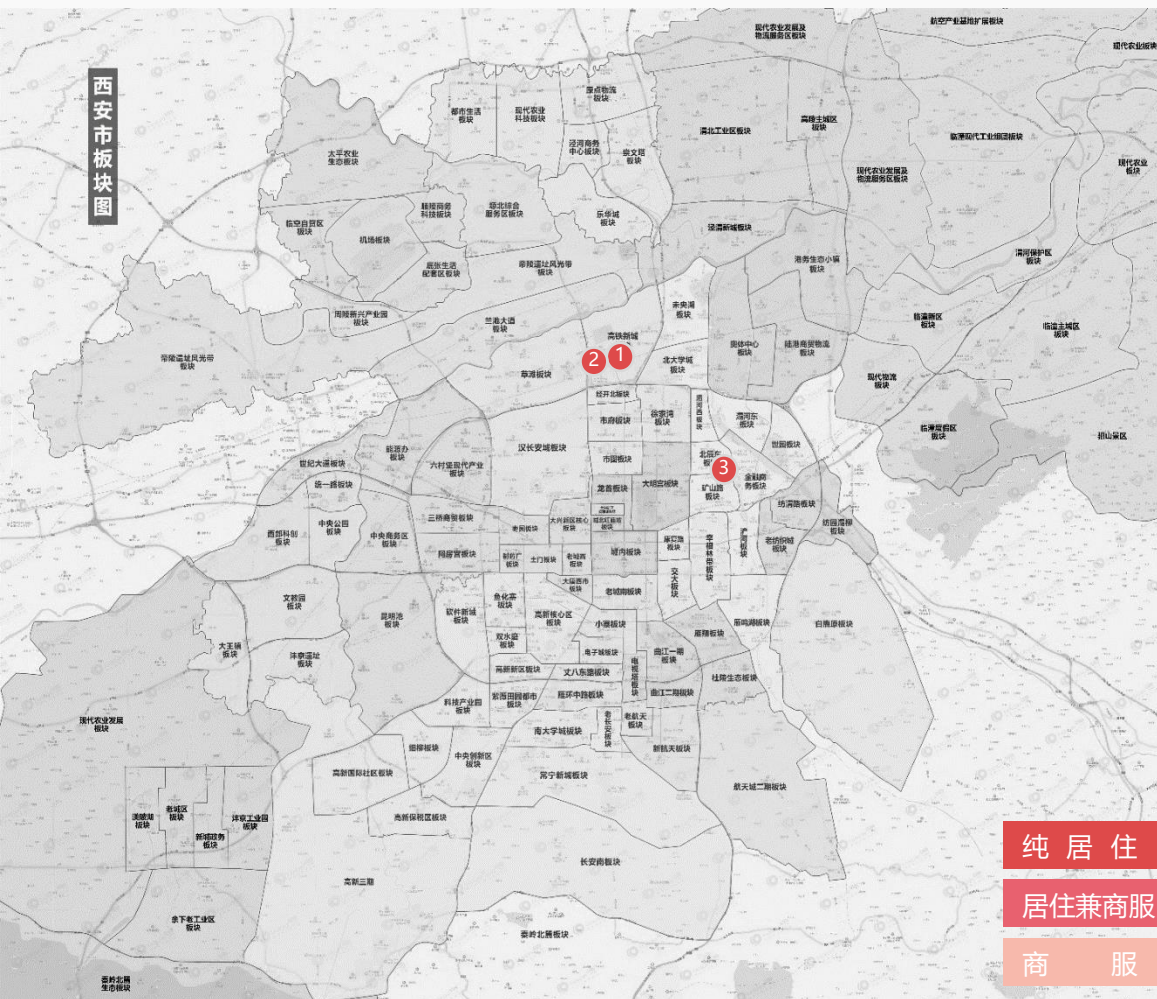
# PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交



## 2.1 土地供应

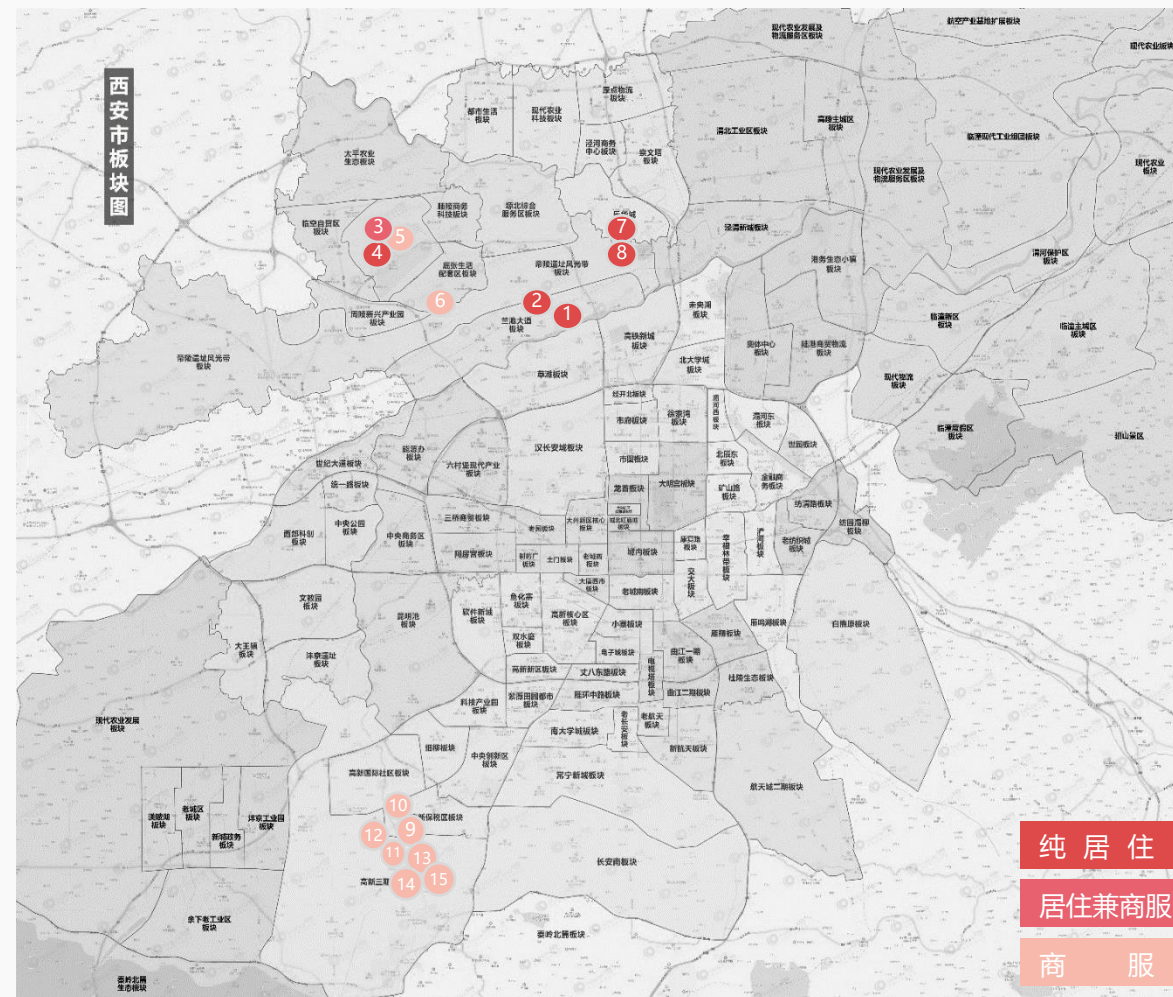
◆ 本周西安土地市场供应3宗合计143亩居住用地，其中2宗经开高铁新城地块为公共租赁住房用地，1宗纯住宅用地位于浐灞生态区；



序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率
1	经开	WY6-17-102	高铁新城元光东路南侧、规划路西侧	34.6	居住(公共租赁)	2.8
2	经开	WY6-17-103	高铁新城元光东路南侧、规划路东侧	45.5	居住(公共租赁)	2.8
3	浐灞	CB2-7-962	浐灞大道以北、北辰东路以东	62.5	居住	2.5
合计				143		

## 2.2 土地成交

◆ 本周西安共成交15宗，合计877亩土地，其中商服地块10宗，重点位于高新中央创新区；涉宅用地5宗，分别位于秦汉新城的塬北板块，空港新城的底张板块以及泾河新城崇文塔板块



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	秦汉	XXQH-YB06-05	塬北片区汉惠大道以西、岳家庄街以南、白庙街以北、师家寨路以东	94.4	居住	2.5	3.78	2400	0%	陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司
2	秦汉	XXQH-WB05-17	塬北片区兰池二路以南、正阳一路以东、兰尚路以北、正阳二路以西	195.7	居住	2.5	13.85	4248	0%	西部投资集团有限公司
3	空港	XXKG-DZ02-37-(01)	底张片区广仁大街以北、崇仁路以东、兴安街以南、崇文路以西	61.0	居住商服	2	3.21	3201	0%	陕西建工房地产开发集团有限公司
4	空港	XXKG-DZ02-133	底张片区天兴路以东、天翼南路以西、洋汇大街以北	80.8	居住	2	5.25	4874	0%	陕西建工房地产开发集团有限公司
5	空港	XXKG-BD05-29-A	北杜片区信平大街以南、熙平大街以北、广德路以东、自贸大道以西	105.0	商服	2	1.28	1828	0%	陕西建工房地产开发集团有限公司
6	秦汉	XXQH-WB05-28	渭北片区兰池大道以北、正阳五路以西、兰尚路以南	59.7	商服	2	1.22	1025	0%	西部投资集团有限公司
7	泾河	XXJH-CW01-18-B	崇文塔片区泾河二路以南、泾河一路以北、崇文塔北路以西	84.3	居住(公租房)	2.5	2.53	1799	0%	陕西省西咸新区泾河新城地产开发有限公司
8	泾河	XXJH-GZ01-41	高庄片区泾河湾二路以南、洋泾大道以北	34.4	商服	2.5	0.62	1080	0%	陕西省西咸新区泾河新城城市建设投资有限公司
9	高新	GX3-26-44	中央创新区兴隆二路以北，经二十二路以东	10	商服	2	0.50	3703	0%	西安市高新区创樾城市发展建设有限公司
10	高新	GX3-26-45	中央创新区兴隆二路以北，规划八路以西	21	商服	2	1.04	3725	0%	西安市高新区创樾城市发展建设有限公司
11	高新	GX3-26-46	中央创新区兴隆三路以南，经二十二路以东	19	商服	2	0.93	3739	0%	西安市高新区创樾城市发展建设有限公司
12	高新	GX3-26-47	中央创新区兴隆三路以南，规划八路以西	23	商服	2	1.16	3747	0%	西安市高新区创樾城市发展建设有限公司
13	高新	GX3-26-55	中央创新区兴隆二路以南，规划八路以西	20	商服	2	0.99	3705	0%	西安市高新区创元商业管理有限公司
14	高新	GX3-17-17	细柳街办韦斗路以南，上林苑四路以东	64	商服	5.5	4.33	1848	0%	西安高新区人才租赁住房发展有限公司
15	高新	GX3-18-45	隆街办纬二十六路以南、经二十路以西，规划六路以东	5.0	商服	3	0.39	4256	39.19%	陕西中岭控股集团有限公司
<b>合计</b>				<b>877</b>						



# 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

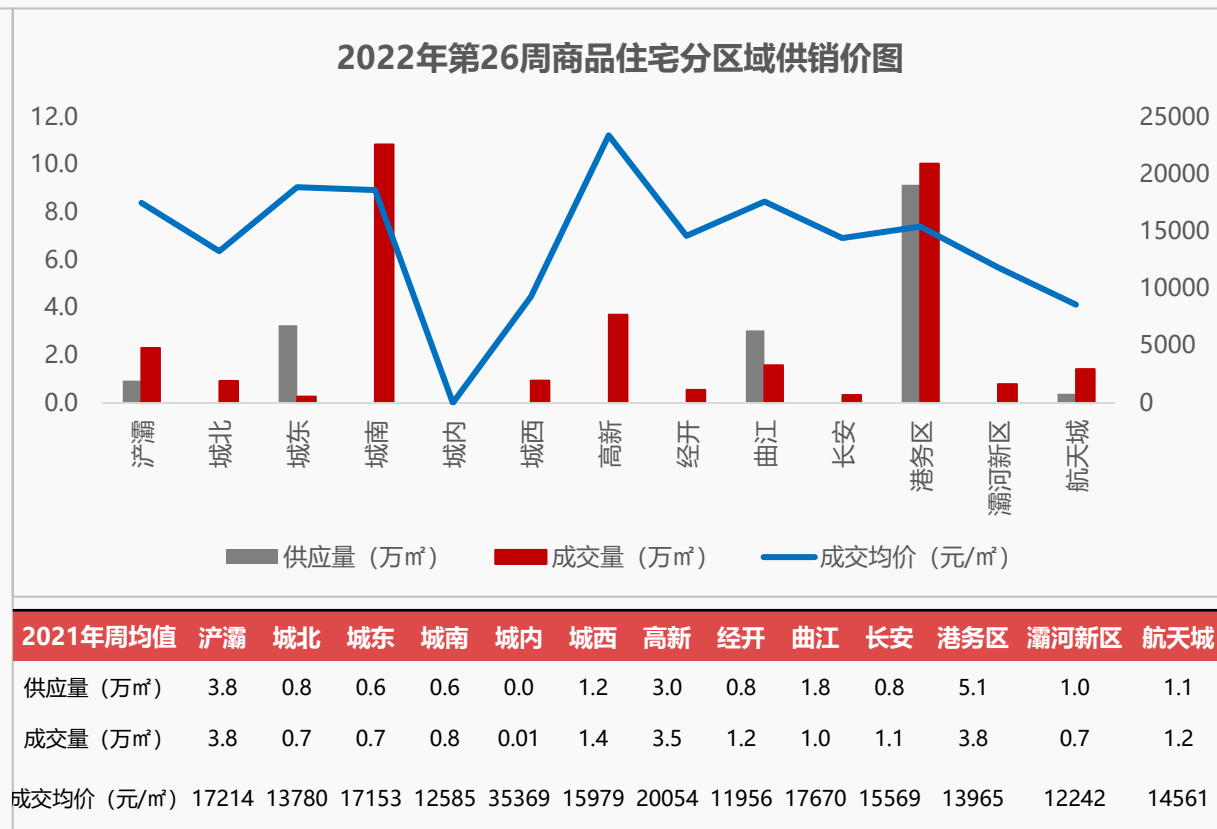
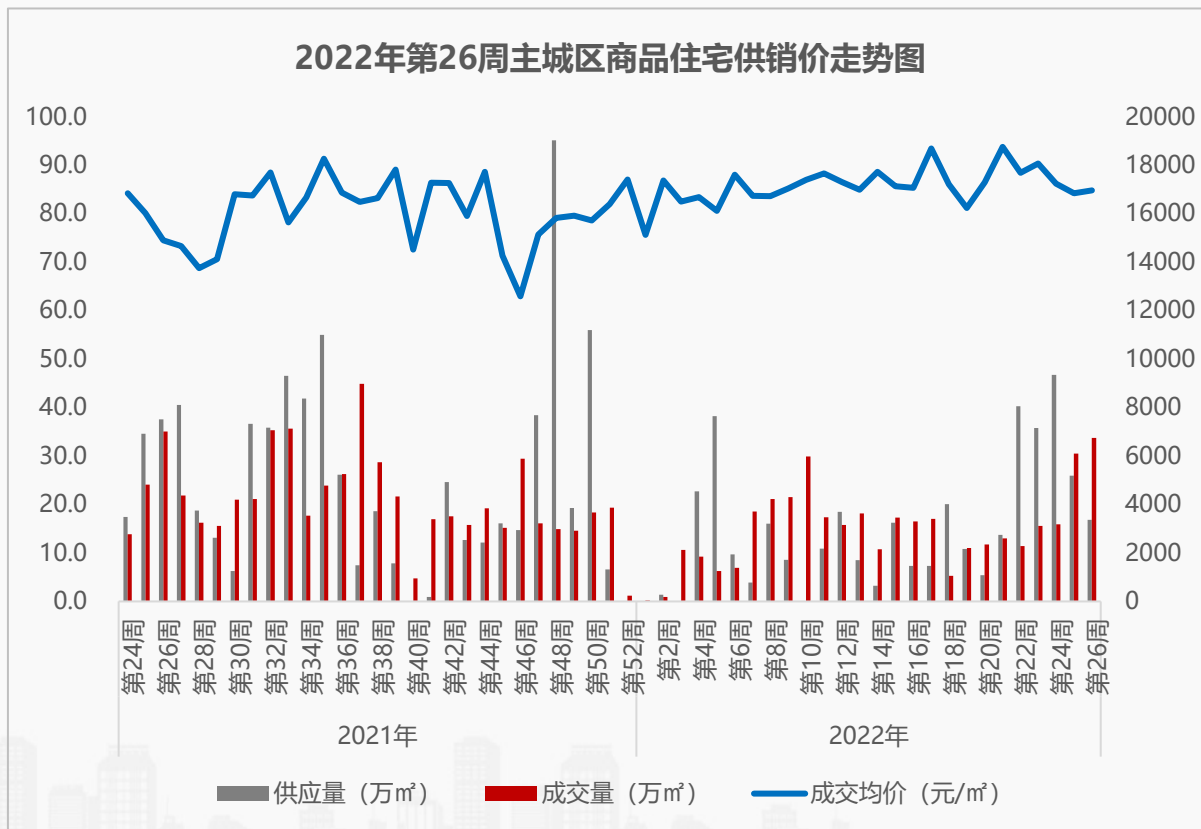
◆ 本周大西安商品房供应持续下降，成交量价齐涨，商品住宅、公寓及商业成交量价全面飘红

2022年第26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	27.6	42.5	15466	16.8	33.7	16961	0.8	2.0	14812	0.0	0.8	12187	3.5	1.5	17380
环比	-44%	3%	3%	-35%	6%	1%	-53%	4%	21%	—	56%	8%	-20%	-52%	53%
同比	-27%	23%	4%	-51%	40%	6%	31%	-34%	10%	—	-44%	-19%	—	-57%	11%

## 3.2 主城/住宅供销概况

### ◆ 本周主城区商品住宅供应下降，成交量涨价稳；城南、港务区、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1272套、16.8万㎡，环比下降35.2%，同比下降55.3%，供应来自港务区的保利锦上及华润置地·未来城市，城东的赛格国际·中京坊，曲江的启迪·大院儿；
- **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2711套、33.7万㎡，环比上涨10.5%，同比下降3.9%，成交集中在城南的金地中央公园，港务区的绿城西安全运村及保利锦上，高新的南飞鸿十年城；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价16961元/㎡，环比上涨0.7%，同比上涨13.8%。

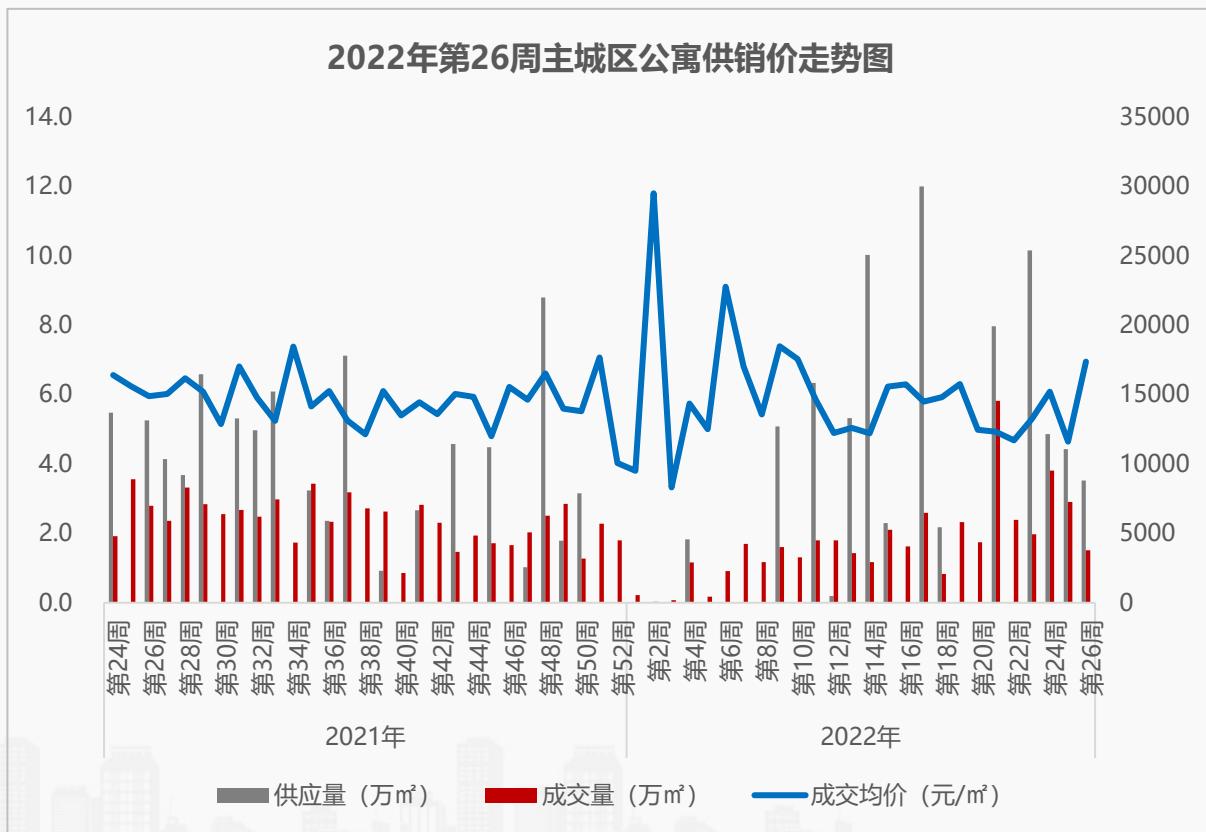


数据来源：房管局网签合同数据

## 3.2 主城/公寓供销概况

### ◆ 本周主城区公寓供应下降，成交量跌价涨；曲江、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1个，公寓新增供应371套、3.5万㎡，环比下降20.3%，同比下降32.9，供应来自高新的赛格国际·中京坊；
- **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221套、1.5万㎡，环比下降47.8%，同比下降45.7%，成交集中在曲江的曲江·流光云谷，浐灞的远洋合能·枫丹江屿，高新的荣民捌号及万达·天鼎；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价17380元/㎡，环比上涨49.7%，同比上涨16.8%。

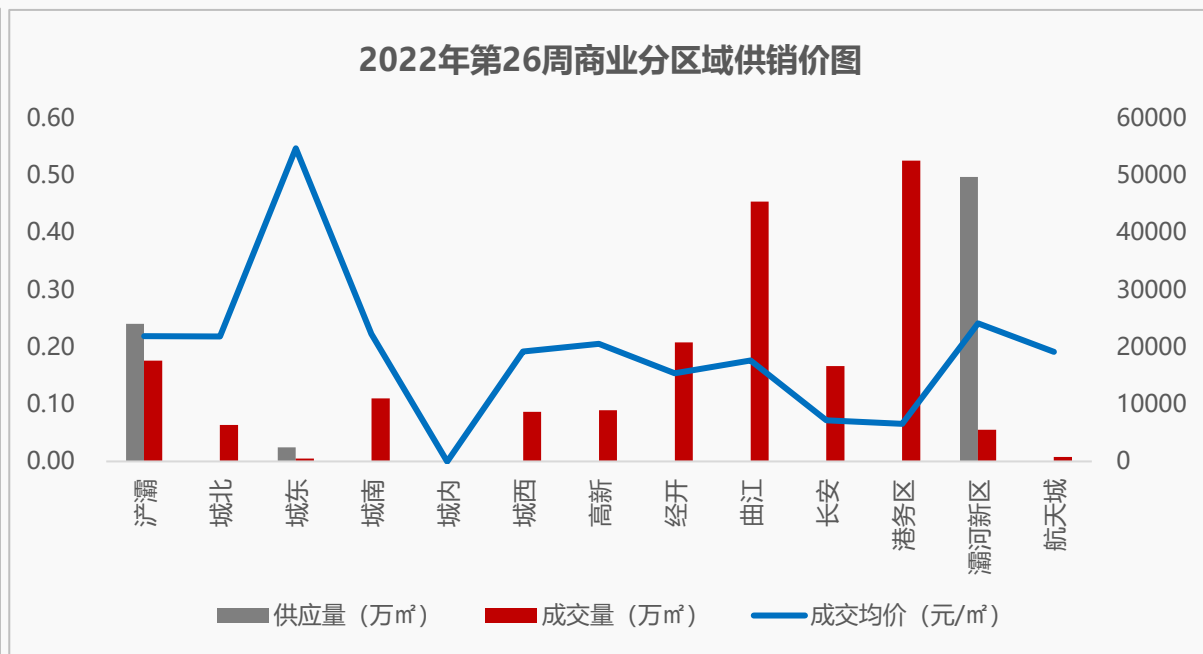


数据来源：房管局网签数据

## 3.2 主城/商业供销概况

### ◆ 本周主城区商业供应下降，成交量价齐涨；港务区、曲江、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80套、0.8万㎡，环比下降50.4%，同比下降22.0%，供应来自灞河新区的龙湖星河·学樯府，浐灞的远洋·未央华府，城东的赛格国际·中京坊；
- **成交量方面：**本周主城区商业成交量上涨，商业网签备案138套、1.9万㎡，环比上涨12.7%，同比下降28.5%，成交集中在港务区的西安华南城，曲江的曲江国际大厦，经开的碧桂园·云府；
- **成交价方面：**本周主城区商业成交价14812元/㎡，环比上涨21.1%，同比下降16.7%。



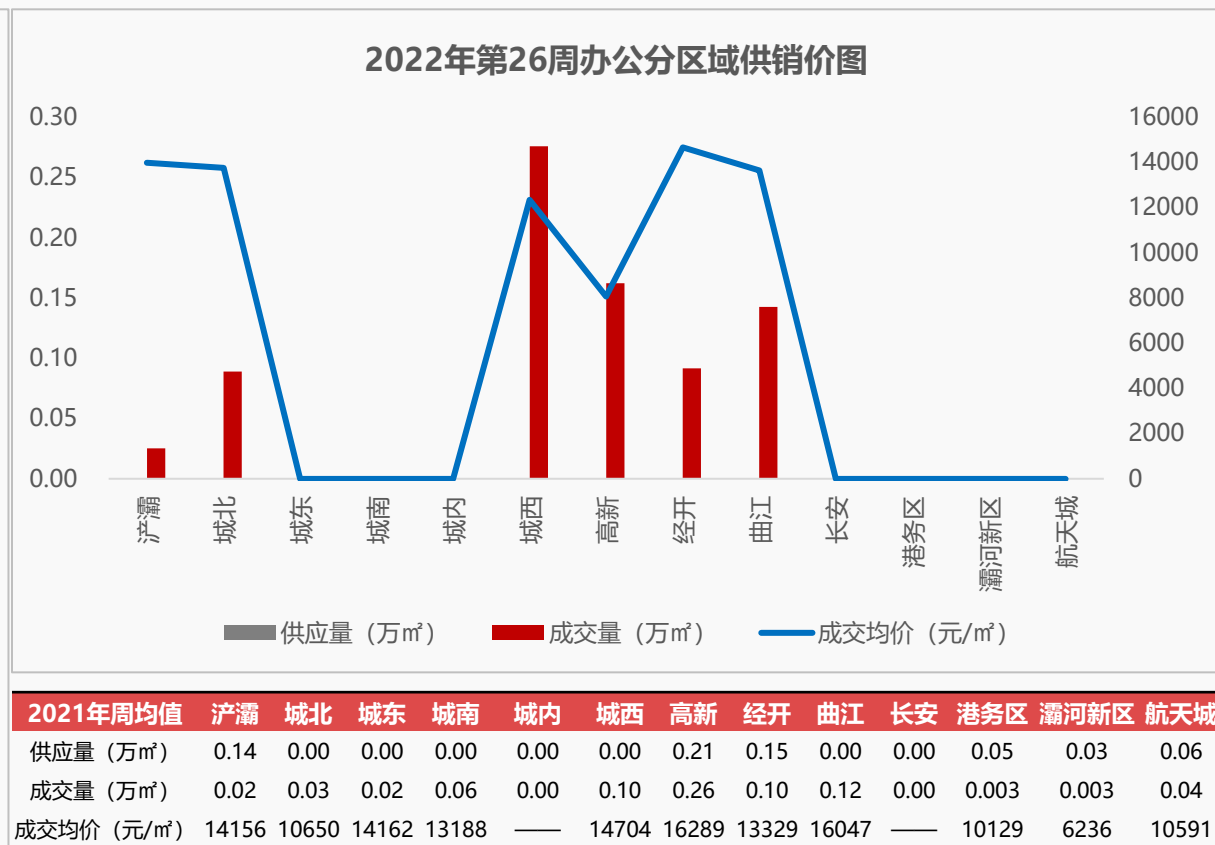
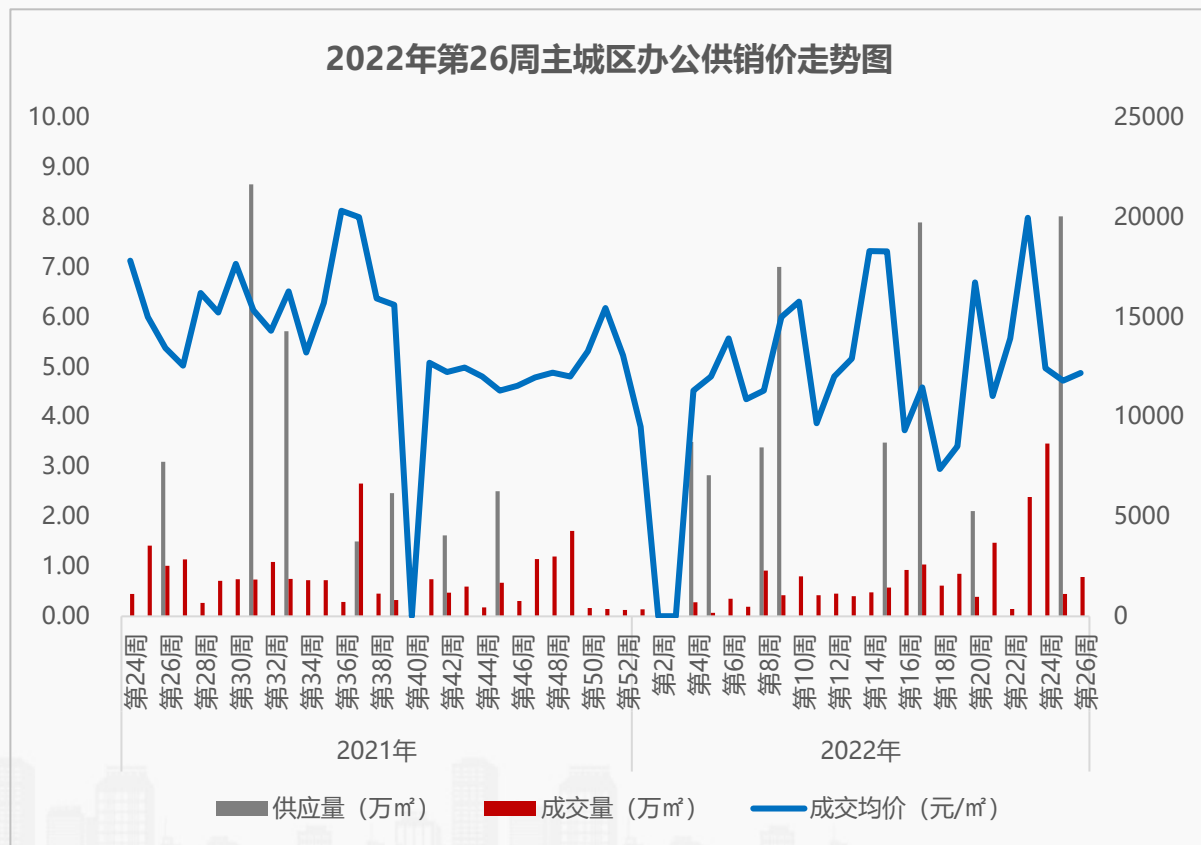
2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.26	0.13	0.05	0.10	0.01	0.16	0.36	0.14	0.07	0.08	0.22	0.09	0.06
成交量 (万㎡)	0.24	0.16	0.07	0.13	0.003	0.18	0.19	0.12	0.15	0.10	0.29	0.08	0.08
成交均价 (元/㎡)	17665	15180	14875	16907	24658	13026	16277	11582	18465	10397	11661	11916	16673

数据来源：房管局网签数据

## 3.2 主城/办公供销概况

### ◆ 本周主城区办公无供应，成交量价齐涨；城西、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上涨，办公网签备案53套、0.79万㎡，环比上涨75.8%，同比下降22.0%，成交集中在城西的太和时代广场，高新的高新时代广场，曲江的曲江文创中心；
- **成交价方面：**本周主城区办公成交价12187元/㎡，环比上涨3.2%，同比下降9.3%。



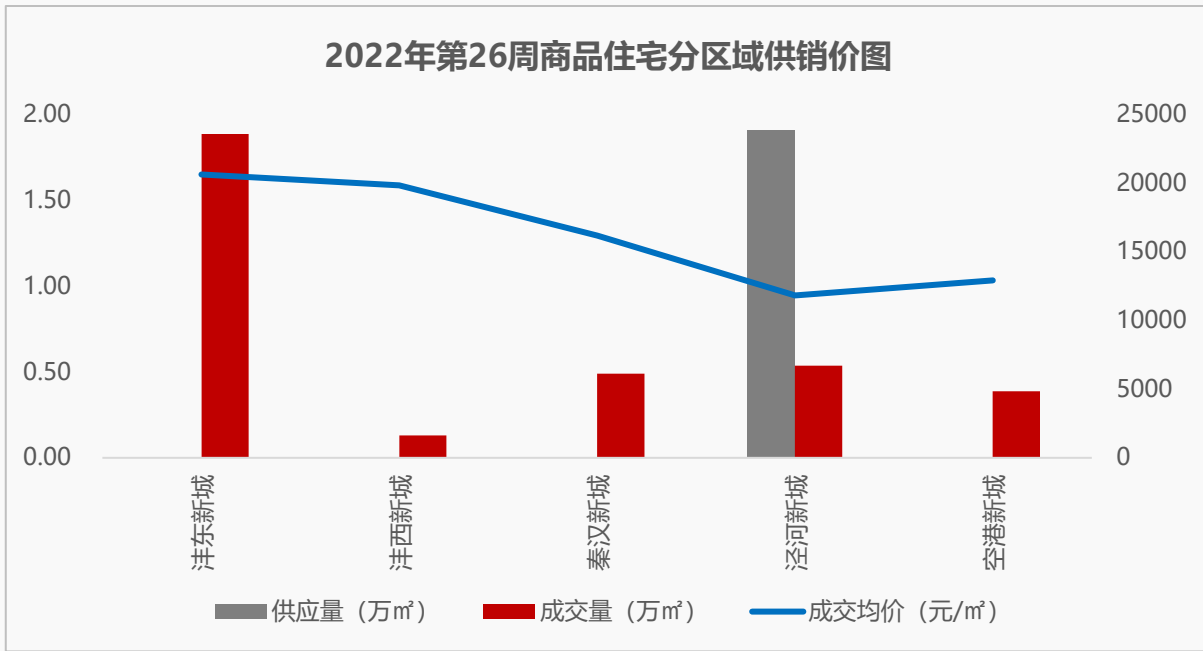
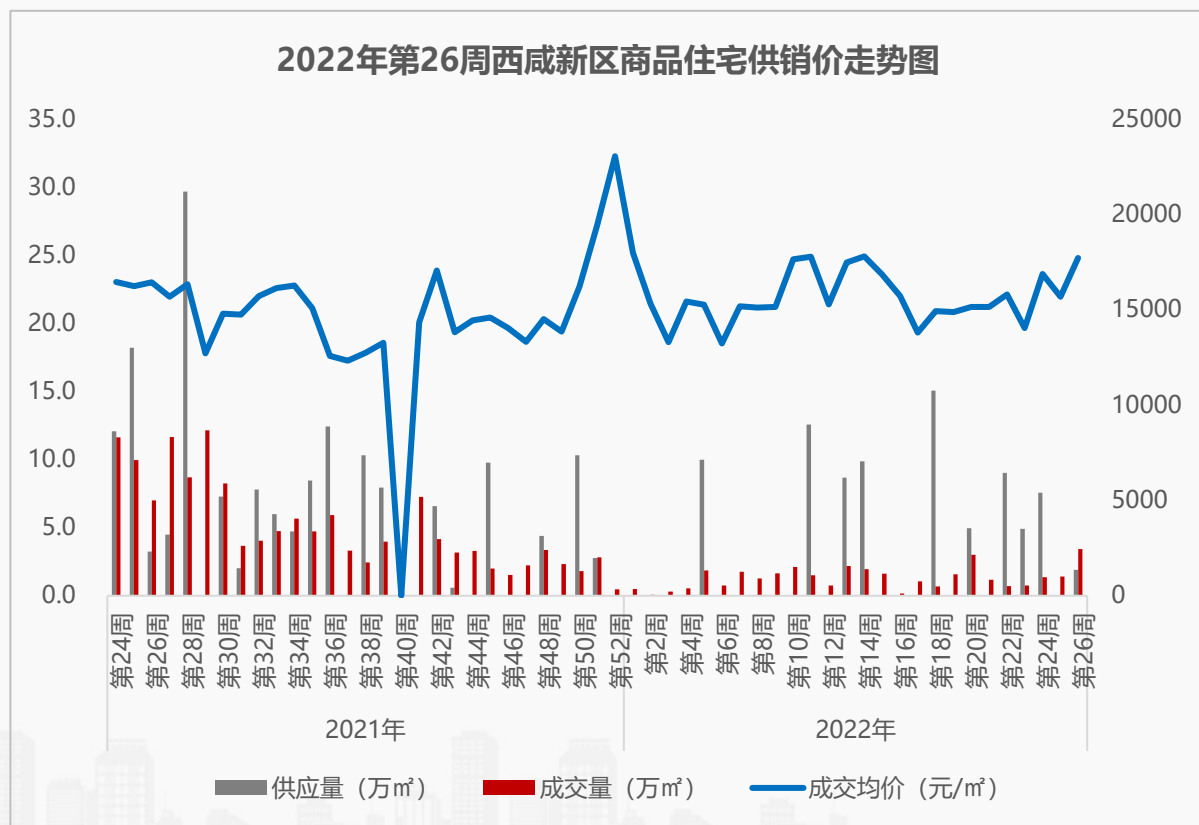
2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.21	0.15	0.00	0.00	0.05	0.03	0.06
成交量 (万㎡)	0.02	0.03	0.02	0.06	0.00	0.10	0.26	0.10	0.12	0.00	0.003	0.003	0.04
成交均价 (元/㎡)	14156	10650	14162	13188	——	14704	16289	13329	16047	——	10129	6236	10591

数据来源：房管局网签数据

### 3.3西咸/住宅供销概况

#### ◆ 本周西咸商品住宅新增供应上涨，成交量价齐涨；沣东新城、泾河新城、秦汉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118套，1.9万㎡，环比——，同比下降41.3%，供应主要来自泾河新城的北辰天樾；
- **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258套、3.4万㎡，环比上涨144.2%，同比下降50.9%，成交集中在沣东新城的绿城·西安和庐，泾河新城的雅居乐·北城雅郡，秦汉新城的招商雍澜湾；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价17700元/㎡，环比上涨12.9%，同比上涨7.7%。

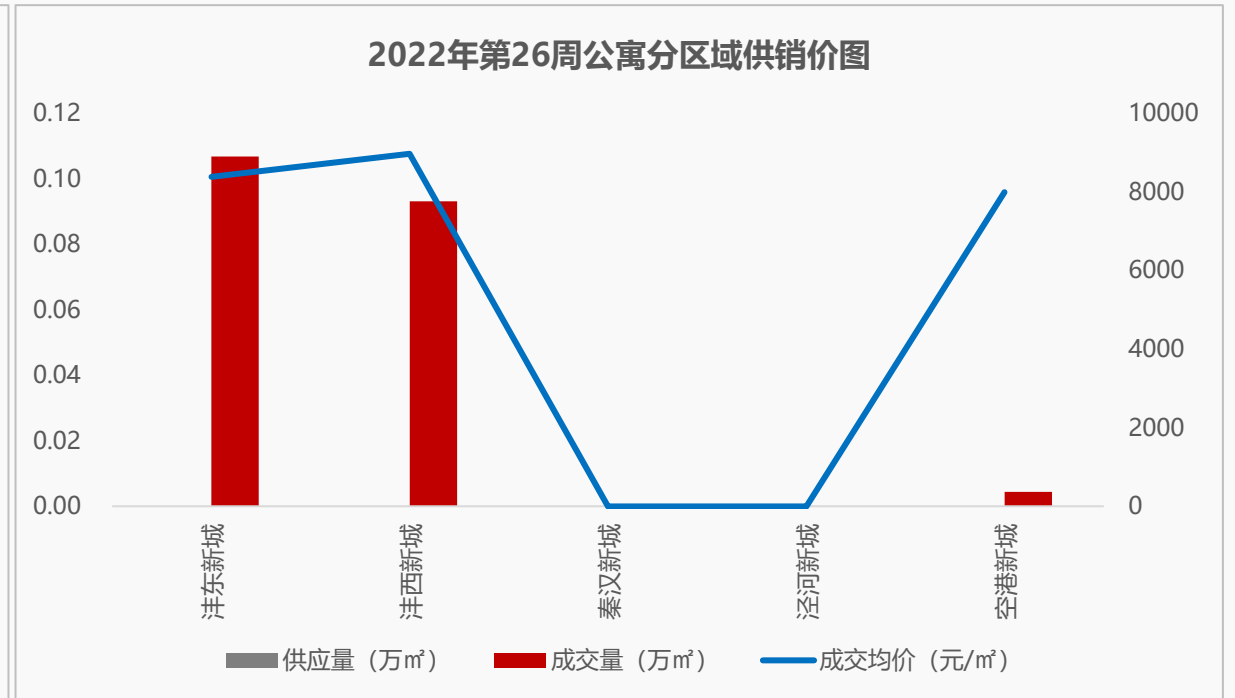
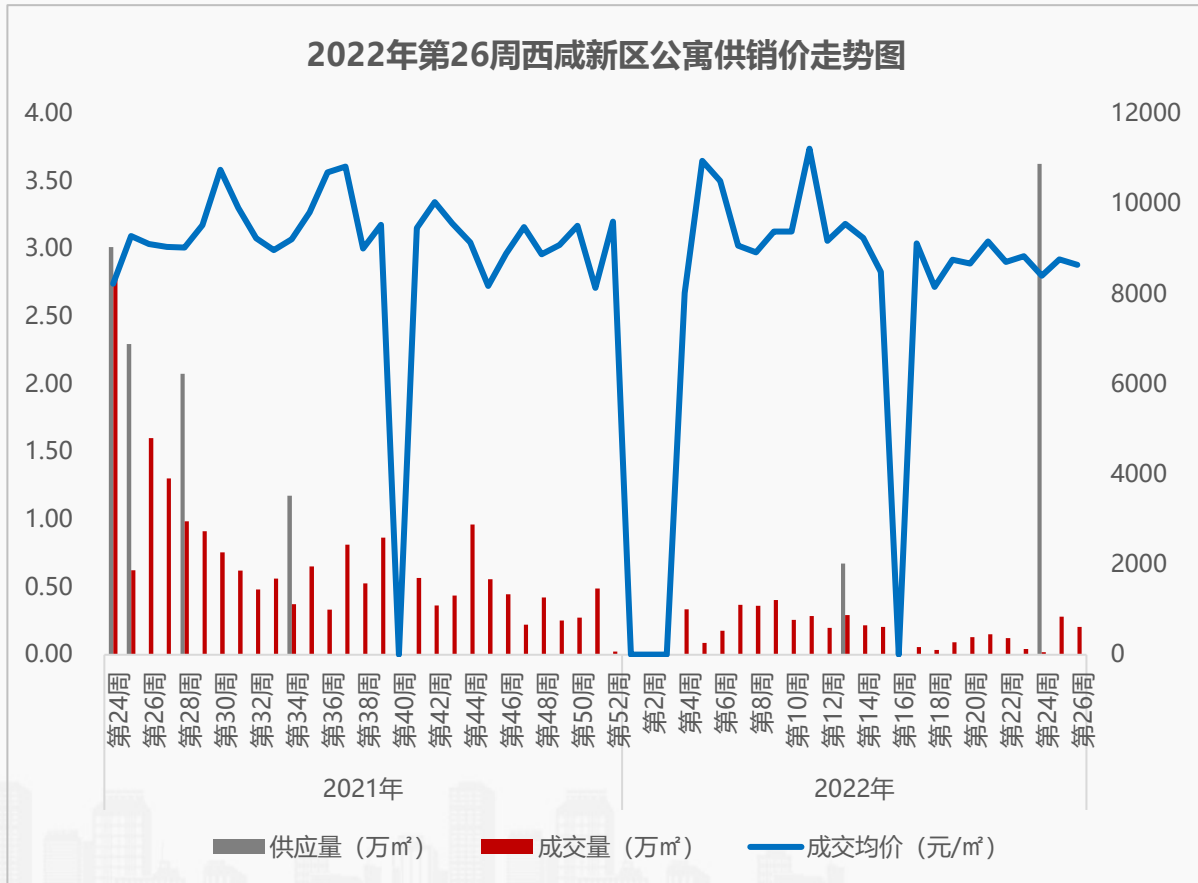


2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	1.5	0.9	0.9	1.2	0.1
成交量 (万㎡)	1.7	2.1	1.4	1.5	0.4
成交均价 (元/㎡)	19715	13496	11872	11931	13561

### 3.3西咸/公寓供销概况

#### ◆ 本周西咸公寓无新增供应，成交量价齐跌；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；
- **成交量方面：**本周西咸新区公寓成交下降，公寓网签备案37套、0.2万㎡，环比下降27.0%，同比下降87.2%，成交集中在沣东新城的华润置地·万象域，沣西新城的先河·瞰都；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价8645元/㎡，环比下降1.3%，同比下降5.0%。



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

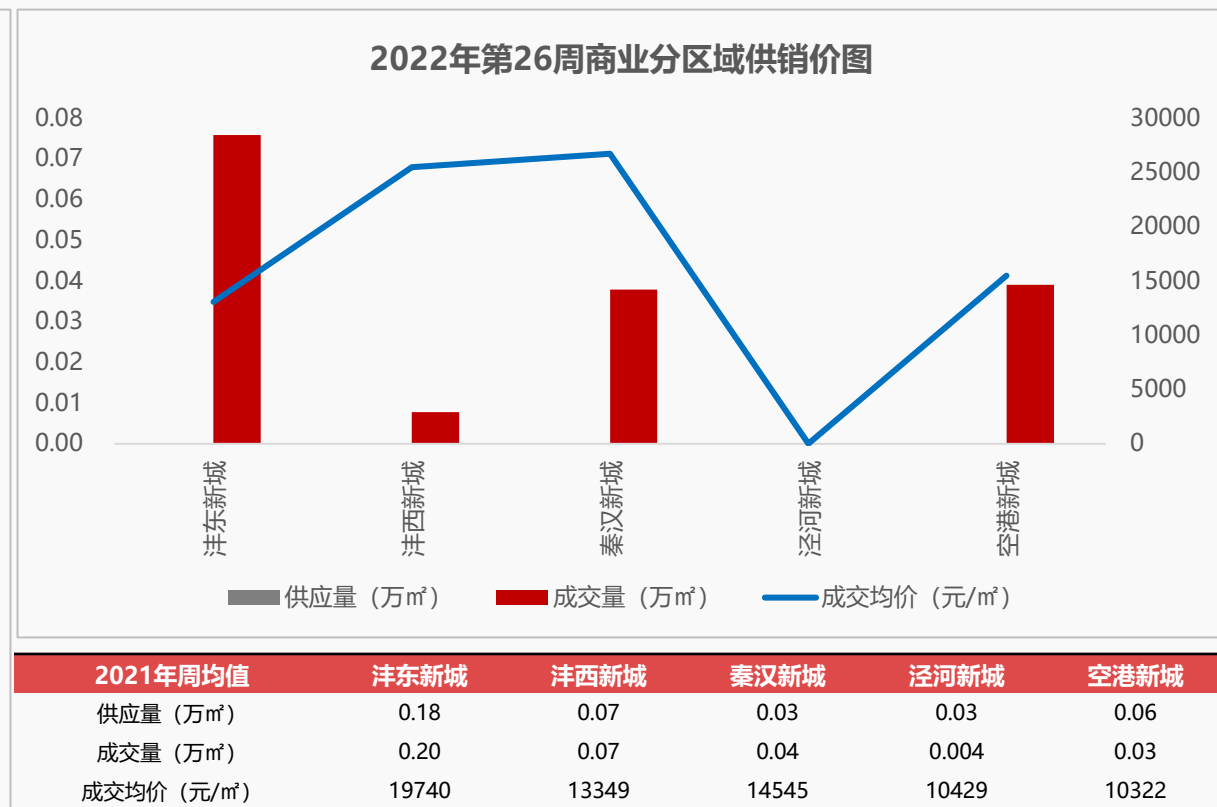
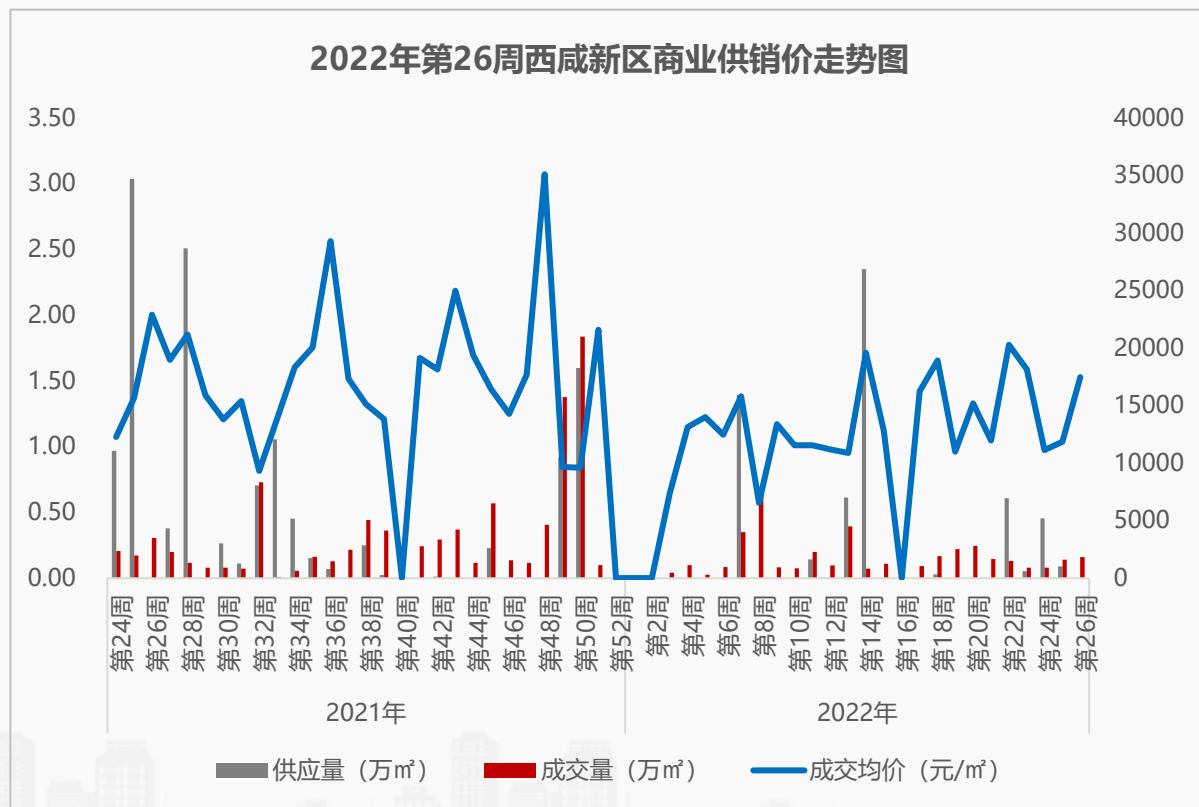
数据来源：房管局网签数据



### 3.3西咸/商业供销概况

#### ◆ 本周西咸商业无新增供应，成交量价齐涨；沣东新城、空港新城、秦汉新城位居西咸新区成交前三

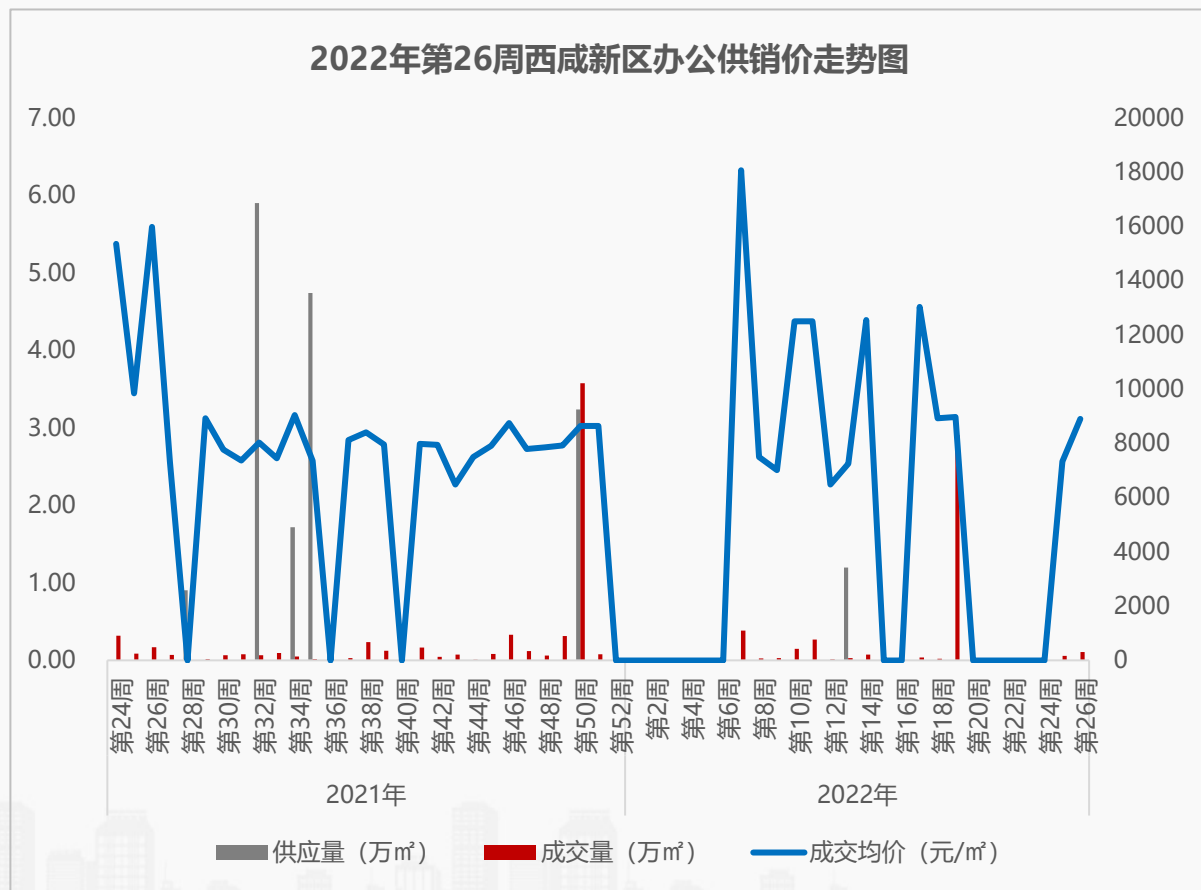
- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目0个，商业无新增供应；
- **成交量方面：**本周西咸新区商业成交上涨，商业网签备案24套、0.2万㎡，环比上涨14.0%，同比下降47.6%，成交集中在沣东新城的绿地新里铂瑞公馆，空港新城的绿地西安世界中心，秦汉新城的华清园·文津观澜；
- **成交价方面：**本周西咸新区商业成交价17465元/㎡，环比上涨47.5%，同比下降23.7%。



### 3.3西咸/办公供销概况

#### ◆ 本周西咸办公无新增供应、成交量价齐涨；仅沣西新城有所成交

- **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上涨，商业网签备案6套、0.1万㎡，环比上涨85.8%，同比下降37.1%，成交集中在沣西新城的先河·瞰都；
- **成交价方面**：本周西咸新办公成交价8903元/㎡，环比上涨21.4%，同比下降44.3%。



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26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	金地中央公园	1930000441	100913.16	880	19125
2	绿城西安全运村	534553062	34893.48	276	15320
3	保利锦上	371813964	24791.32	220	14998
4	融创·望江府	296051737	17576.26	125	16844
5	中国铁建·万科翡翠国际	163149097	10138.7	62	16092

### 第26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	曲江·流光云谷	84153877	2239.84	6	37571
2	远洋合能·枫丹江屿	26440927	2047.97	25	12911
3	荣民捌号	24139231	986.03	5	24481
4	万达·天鼎	27282300	909.41	3	30000
5	雅居乐·湖居笔记	5431985	797.17	18	6814

### 第26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	太和时代广场	28987040	2161.75	7	13409
2	先河·瞰都	9417836	1057.78	6	8903
3	曲江文创中心	14195100	967.8	16	14667
4	粤汉国际	4268400	861.49	1	4955
5	高新时代广场	8839977	762.07	6	11600

### 第26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	融创·海逸长洲	20788012	716.8	3	29001
2	天地源·兰樾坊	11596162	440.54	2	26323
3	云和悦	4380792	280.82	1	15600
4	荣德·荣泽公馆	4805443	223.79	1	21473
5	保利和光尘樾	4413761	223.59	1	19740

### 第26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	西安华南城	14060858	4102.46	4	3427
2	曲江国际大厦	17869920	1490.11	4	11992
3	中海·曲江大城	26163561	1227.78	11	21310
4	绿地城	6387554	802.49	3	7960
5	碧桂园·云府	10834185	726.15	8	14920

# PART 04 创典监测

- 价格公示
- 项目登记
- 开盘监测



# 4.1 价格公示

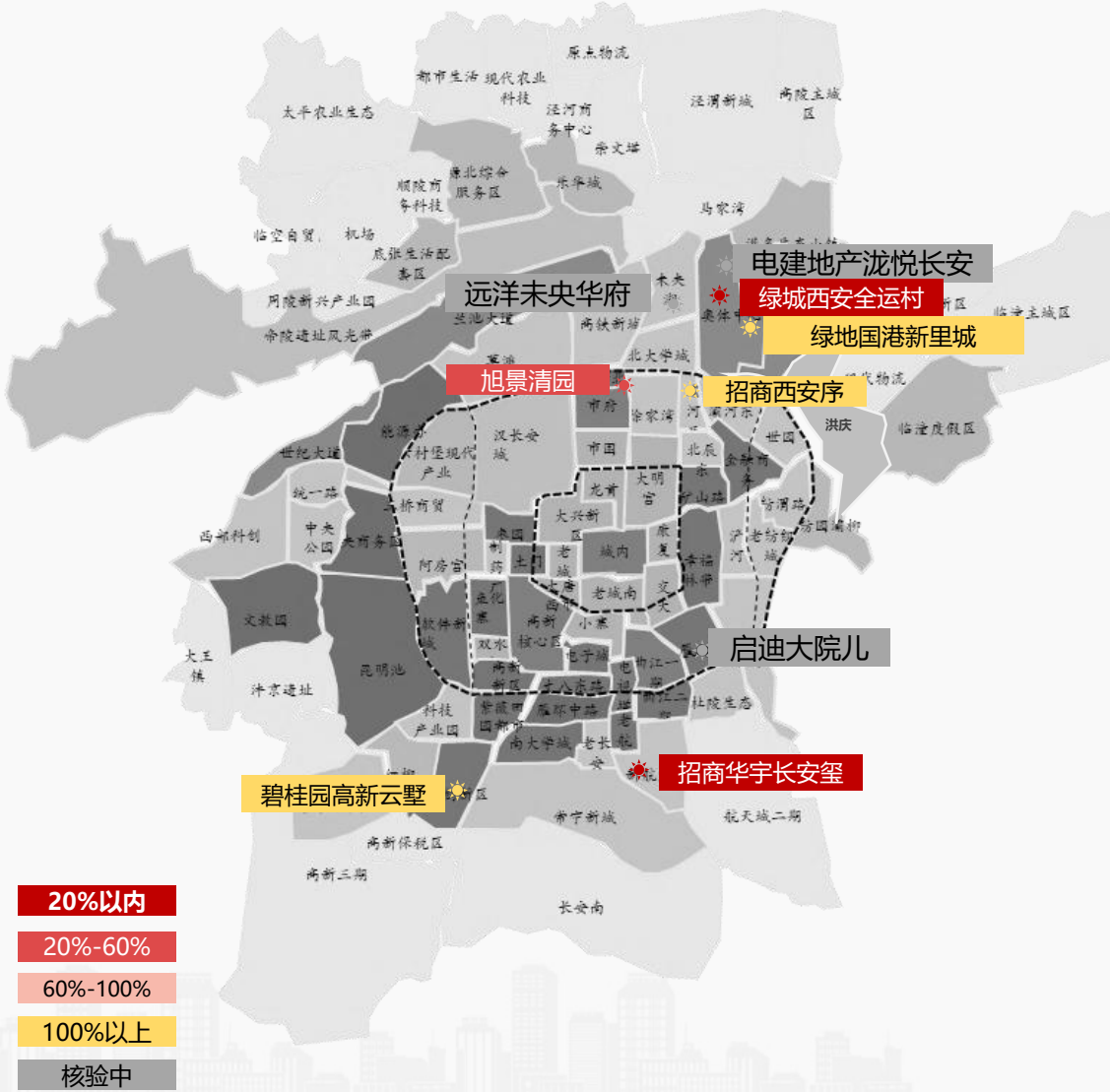
◆ 本周共计11盘价格公示，其中高新云熙港、蓝光恒志芙蓉观辰为新盘首次价格公示，合计2707套房源，均价18896元/m<sup>2</sup>



2022年第26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 <sup>2</sup> )	价格变动情况
1	长安	悦美国际	16#	高层	94-126	136	毛坯	13364	基本持平
			22#、23#	小高层	125-143	66	毛坯	14907	
2	港务区	绿城西安全运村	1#、2#、3#、5# 6#、7#、8#、9# 10#、11#、12#	高层	148-226	668	毛坯	15951	基本持平
3	城南	奥园和悦府	3#	高层	160-169	128	毛坯	19055	断货周期2年以上 价格上涨6%
4	高新	紫薇国际生态城	1#、2#、3# 4#、5#、6#	洋房	118-151	159	毛坯	21636	新地块首次价格公示
5	高新	高新云熙港	1#、2#、3# 4#、5#	高层	114-183	334	精装	25397	首次价格公示
			6#、7#	小高层	114-138	130	精装	24368	
6	航天城	蓝光恒志芙蓉观辰	1#、8#	小高层	171-229	47	精装	22805	首次价格公示
7	航天城	曲江千林郡	8#	高层	195-464	102	毛坯	19500	价格上涨34% 上次价格公示为2019年
8	航天城	绿城春和印月	11#、19#、23#	高层	127-143	324	毛坯	19500	基本持平
			17#	小高层	125-142	72	毛坯	19550	
9	港务区	华润置地未来城市	9#	高层	114-142	100	毛坯	15525	新地块首次价格公示
			10#	小高层	119-142	69	毛坯	15948	
10	浐灞	雁鸣墅语	16#	小高层	163-223	60	毛坯	18765	首次价格公示
11	浐灞	龙湖云璟	6#、10#	高层	102-142	312	毛坯	18890	基本持平
合计						2707	—	18896	—

## 4.2项目登记

◆ 本周西安共9个项目开启线上登记，合计供应1291房源，登记人数3808个，核验通过人数2296个，整体中签率56%



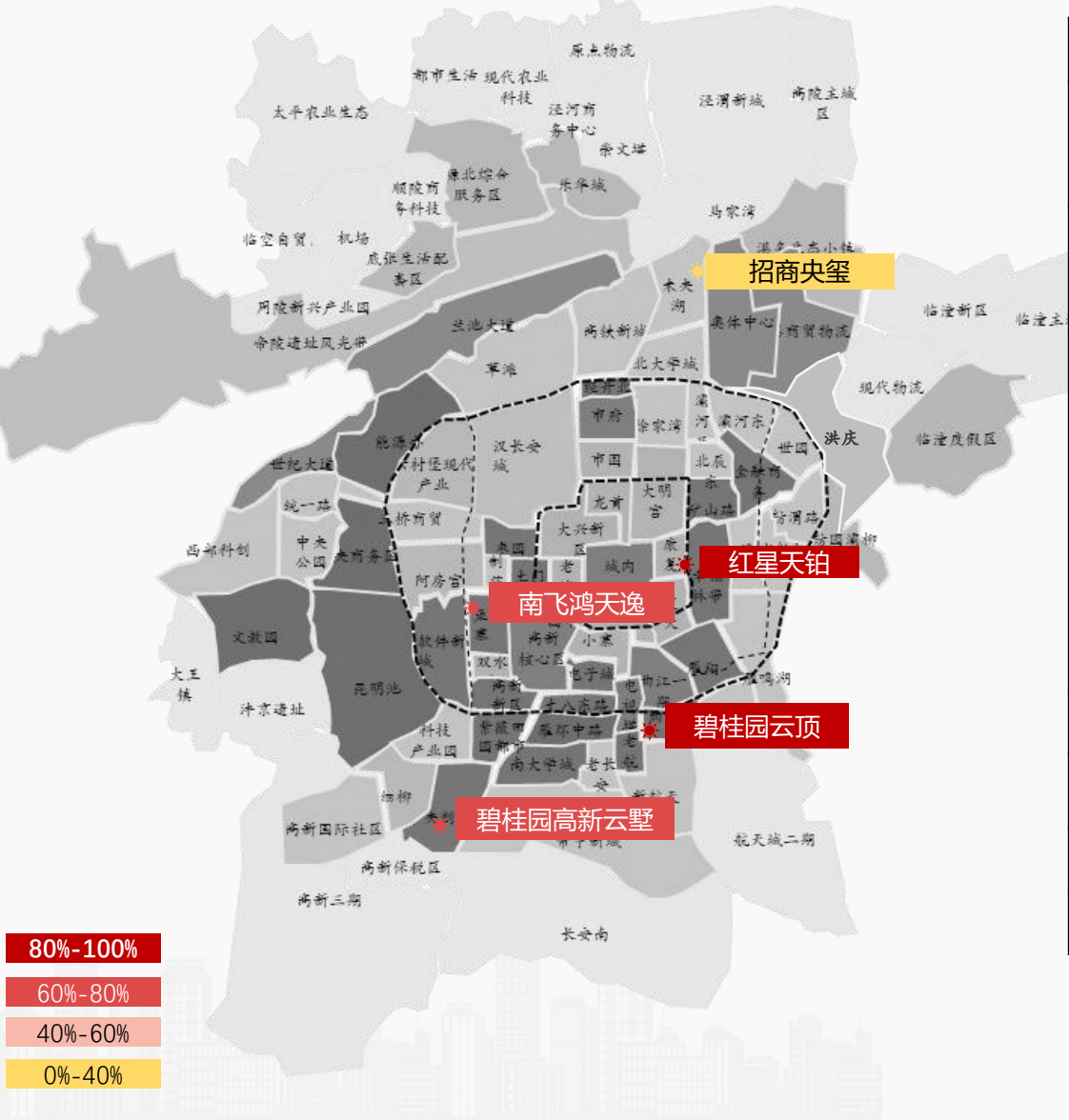
2022年第26周西安商品住房意向登记项目表

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/㎡)
6.25-6.27	1	港务区	绿地国港新里城	17#	69	51	92	180%	14672
7.1-7.3	2	港务区	电建地产珑悦长安	2#,6#	169	—	128	—	17569
6.28-6.30	3	港务区	绿城西安安全运村	2#,3#	1815	1276	80	6%	15613
7.1-7.3	4	曲江	启迪大院儿	7#,8#	320	—	264	—	16490
7.1-7.3	5	浐灞	远洋未央华府	1#	116	—	108	—	14291
6.25-6.29	6	浐灞	招商西安序	2#,4#	72	17	28	165%	37424
6.27-6.29	7	高新	碧桂园高新云墅	3#,5#,7#	310	196	304	155%	23267
6.25-6.27	8	经开	旭景清园	3#,16#	738	614	270	44%	15049
6.29-7.1	9	长安	招商华宇长安玺	6#	199	142	17	12%	29259
合计					3808	2296	1291	56%	—

数据来源：创典数据库

## 4.3 开盘监测

◆ 本周西安共计5个项目开盘（2个摇号开盘，3个自行开盘），推货2508套，成交1697套，开盘去化率68%，其中红星天铂实现百分百去化



2022年第26周西安开盘项目一览表

序号	开盘	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
	方式											
1	摇号开盘	红星天铂	城东	13#	大平层	两室,三室	1161	64	64	100%	20954	精装
				14#、15#	高层	四室		266	266	100%	18901	
2	摇号开盘	碧桂园云顶	航天城	1#	高层	三室	3617	105	1188	89%	20917	精装
				2#、3#		四室		241			20917	
				4#		三室,四室		126			20917	
				5#、6#、7# 14#、15#		三室		864			20917	
3	自行开盘	招商央玺	浐灞	6#、11#	叠拼	三室,四室,五室	9	42	5	12%	31290	毛坯
4	自行开盘	碧桂园高新云墅二期	高新	3#、5#、7#	高层	三室、四室	312	304	90	67%	23422	精装
5	自行开盘	南飞鸿天逸	高新	7#、8#、8#	高层	两室、三室	53	462	50	11%	15815	精装
合计							5152	2508	1697	68%	——	

数据来源：创典数据库

## 【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。