

2022年

西安房地产市场周报

【10.10-10.16】

▾ 本周楼市看点 ▾

宏观环境

财政部印发通知，严禁通过举债储备土地、不得通过国企购地等方式虚增土地出让收入

土地市场

本周推出4宗217亩开发用地，成交6宗406亩土地，其中杜城村264亩城改用地由陕建携手俊发摘得

数据楼市

本周大西安商品房供应24.5万m²，环比下降7%，成交29.7万m²，环比上涨190%，成交价小幅回落

创典监测

本周西安共3个项目开盘，推货456套，成交221套，开盘去化率48%

PART 01 宏观环境

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



1.1 楼市政策

◆ 财政部印发《关于加强“三公”经费管理严控一般性支出的通知》，严禁通过举债储备土地、不得通过国企购地等方式虚增土地出让收入

《关于加强“三公”经费管理严控一般性支出的通知》的重点内容

- 1、**严禁通过举债储备土地，不得通过国企购地等方式虚增土地出让收入，不得巧立名目虚增财政收入，弥补财政收入缺口。**进一步规范地方事业单位债务管控，建立严格的举债审批制度，**禁止新增各类隐性债务，切实防范事业单位债务风险。**
- 2、坚决落实党中央、国务院确定的各项减税退税降费政策，确保应减尽减、应退尽退，依法打击各种偷税、漏税、骗补等行为。依法依规组织财政收入，持续整治违规收费行为，坚决防止收过头税，杜绝乱收费、乱罚款、乱摊派，不增加市场主体负担。
- 3、中央部门要继续按季度评估本部门落实过紧日子情况，从制度建设情况、一般性支出情况、“三公”经费情况、支出标准建设及执行情况等方面进行全面评估，财政部门要将评估结果与相关单位预算安排挂钩。

政策解读：今年以来，受房地产持续低迷以及部分房企出现风险的影响，地方土地出让收入大幅下降，对地方财政造成巨大压力，部分对土地依赖程度较高的地方政府采取了通过城投和其他国企拿地的方式以弥补收支不足的现象。本次文件出台对地方国企拿地作出了相应限制，严禁通过国企购地虚增财政收入，强化对地方隐性债务的监管力度，可以预见未来一段时期内土地市场将更不乐观。

PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交



2.1 土地供应

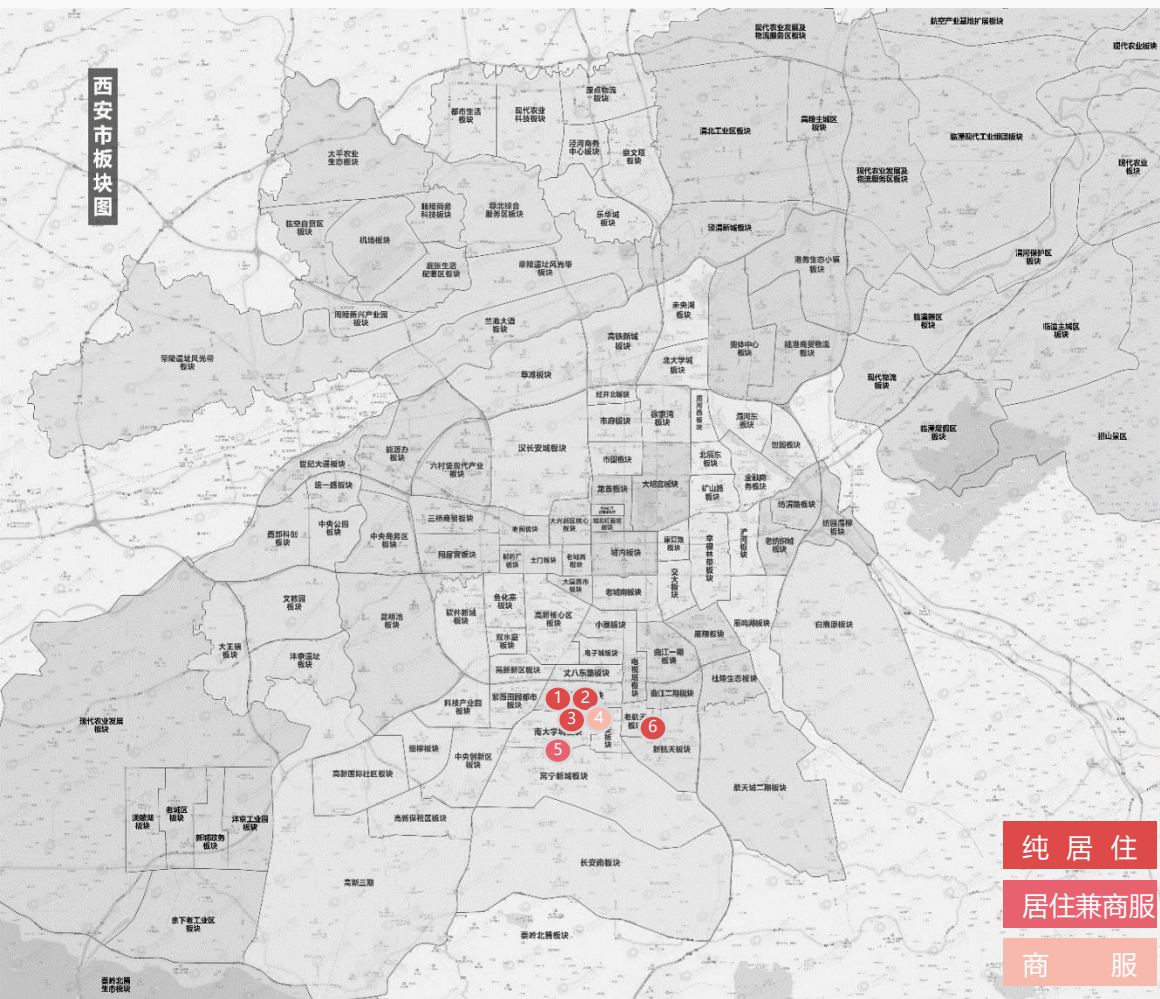
◆ 第41周西安土地市场共推出4宗217亩开发用地，其中航天城出让1宗72亩优质居住用地，宗地位于神舟六路与航天南路十字



序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率
1	阎良	610114006006GB00025	阎良区栎阳湖路以东、航空城大道以南、倚中路以北	101.6	住宅、商服	2.6
2	高新	GX3-34-9	彩虹路以北、经十四路以东	5.1	住宅、商服	2.41
3	经开	JK3-7-12	经开区凤城七路南侧、明光路东侧	38.9	商服	5.5
4	航天	HT01-27-4-1	航天基地神舟六路与航天南路十字西北角	71.6	住宅	2.8
合计				217.3		

2.2 土地成交

◆ 第41周共成交6宗406亩开发用地，其中城南杜城村264亩城改用地由陕建携手俊发摘得，楼面价8092元/m²，此次摘地标志着杜城村城棚改项目西安俊发城有重大进展，此外龙湖溢价1.64%摘得航天城核心板块小宗优质住宅地块，为航天楼市带来新供应



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	城南	YT2-25-132	西部大道以南、雅居乐铂琅峯以北、规划路以东、茅坡路以西	50.0	住宅	2.8	7.49	8029	0%	陕西泰筑置业有限公司
2	城南	YT2-25-133	西部大道以南、雅居乐铂琅峯以北、规划路以东、茅坡路以西	87.1	住宅	2.8	13.17	8102	0%	陕西泰筑置业有限公司
3	城南	YT2-25-134	西部大道以南、雅居乐铂琅峯以北、规划路以东、茅坡路以西	127.2	住宅	2.8	19.25	8109	0%	陕西实泰置业有限公司
4	城南	YT2-25-138	西沔一路以南、西沔二路以北、西沔路以东	31.8	商服	5.5	2.88	2468	0%	陕西亚新佳丰实业有限公司
5	长安	CA06-22-4	长安区郭杜街道学府大街以南、子午大道以东	70.3	住宅、商服	2.52	3.10	6582	0%	万景美负置业有限公司
6	航天	HT01-26-3-2	航天基地神舟五路以西、航创路以北、星河路以南	39.6	住宅	2.8	6.20	8392	1.64%	龙湖集团
合计				405.9						

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下降，成交量大幅上涨、价格小幅回落；其中商品住宅供销一涨一跌，成交价小幅回落

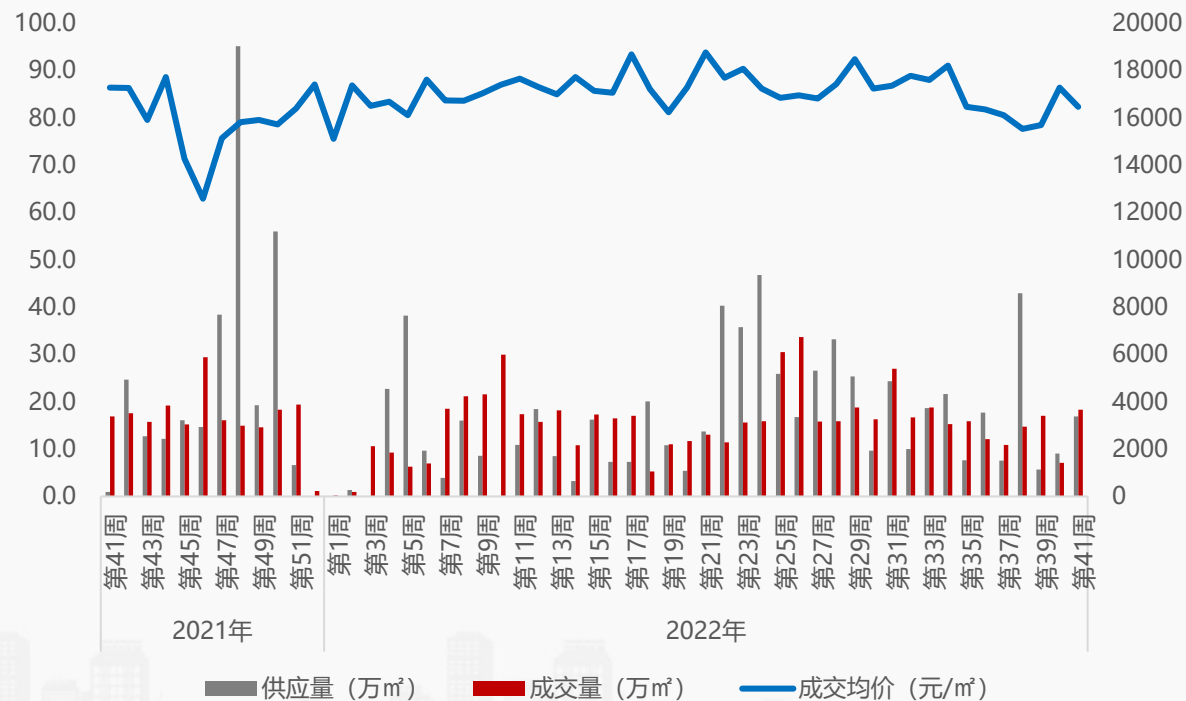
2022年第41周大西安各物业供销价一览表															
—	商品住宅			公寓			商业			办公			商品房		
	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)
合计	16.9	21.5	15911	0.0	2.6	13170	3.6	1.8	14811	0.0	1.1	11353	24.5	29.7	14337
环比	-13%	182%	-7%	—	218%	20%	1104%	428%	14%	—	2564%	-24%	-7%	190%	-2%
同比	1711%	-11%	-3%	—	-22%	-3%	3381%	28%	-11%	—	24%	-4%	511%	-8%	-5%

3.2 主城/住宅供销概况

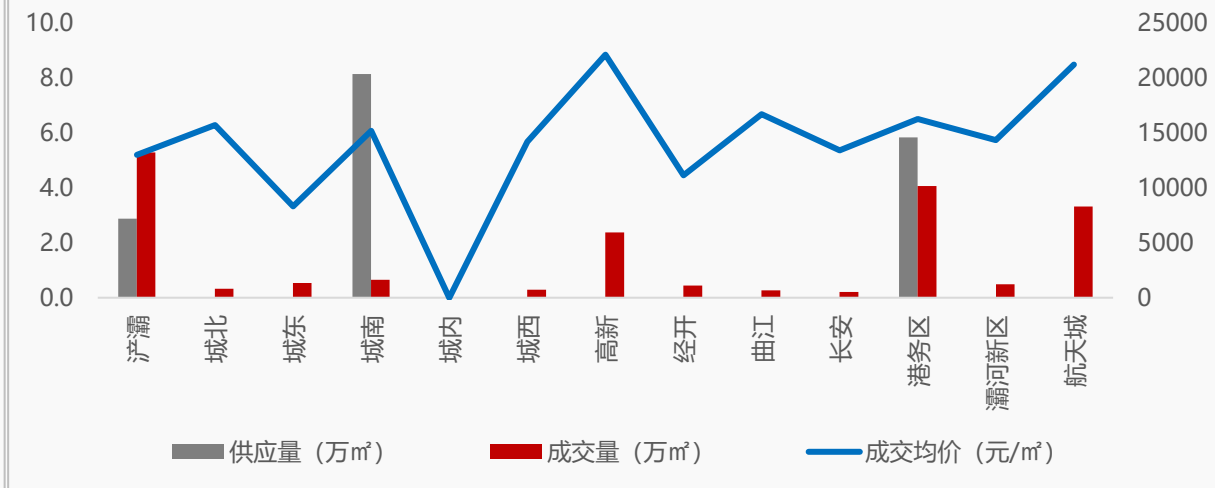
◆ 本周主城区商品住宅供应放量，成交量涨价跌；浐灞、港务区、航天城位居主城区成交前三

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目7个，商品住宅新增供应1246套、16.9万㎡，环比上涨86.9%，同比上涨1711.4%，供应来自港务区保利锦上、融创望江府，浐灞的招商央玺、招商西安序、自然界，城南的金地中央公园、万象春天；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量大幅上扬，商品住宅网签备案1316套、18.3万㎡，环比上涨158.2%，同比上涨8.2%，成交集中在航天城的碧桂园云顶及绿城春和印月，港务区的绿城西安全运村，浐灞的浐灞金融小区、万科东望；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价16473元/㎡，环比下降4.7%，同比下降4.7%。

2022年第41周主城区商品住宅供销价走势图



2022年第41周商品住宅分区域供销价图

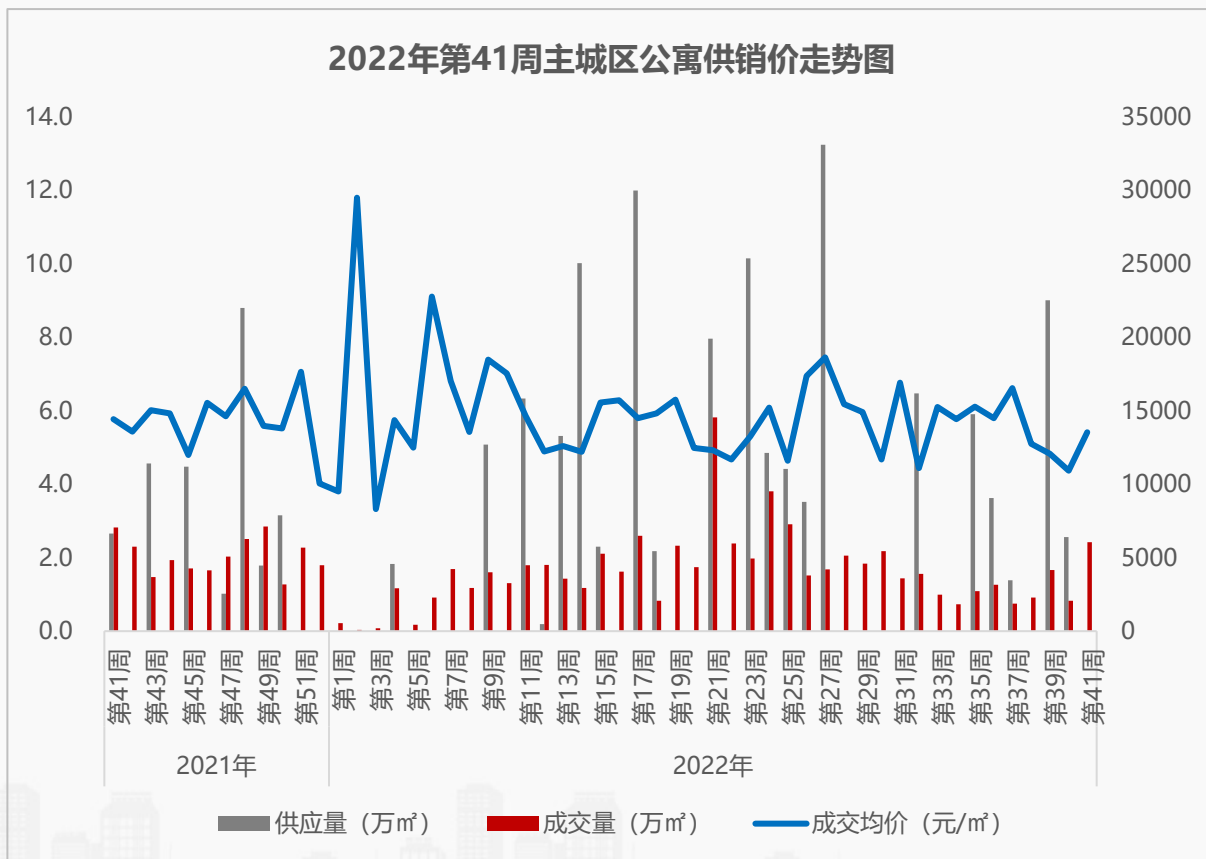


2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	3.8	0.8	0.6	0.6	0.0	1.2	3.0	0.8	1.8	0.8	5.1	1.0	1.1
成交量 (万㎡)	3.8	0.7	0.7	0.8	0.01	1.4	3.5	1.2	1.0	1.1	3.8	0.7	1.2
成交均价 (元/㎡)	17214	13780	17153	12585	35369	15979	20054	11956	17670	15569	13965	12242	14561

3.2 主城/公寓供销概况

◆ 本周主城区公寓无供应，成交量价齐涨；城南、高新、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0个，公寓无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周主城区公寓成交量大幅上扬，公寓网签备案418套、2.4万㎡，环比上涨192.9%，同比下降14.1%，成交集中在城南的盛安广场，高新的荣民捌号，经开的首创中心，城东的赛格国际中京坊；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价13559元/㎡，环比上涨24.0%，同比下降6.1%。

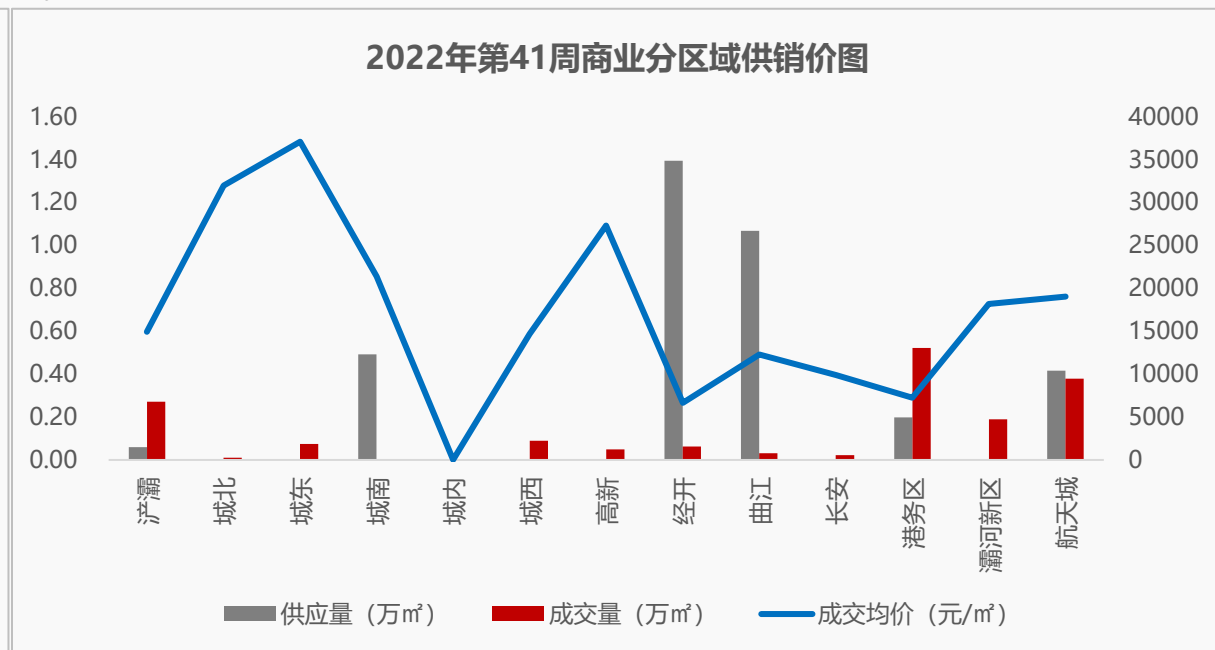
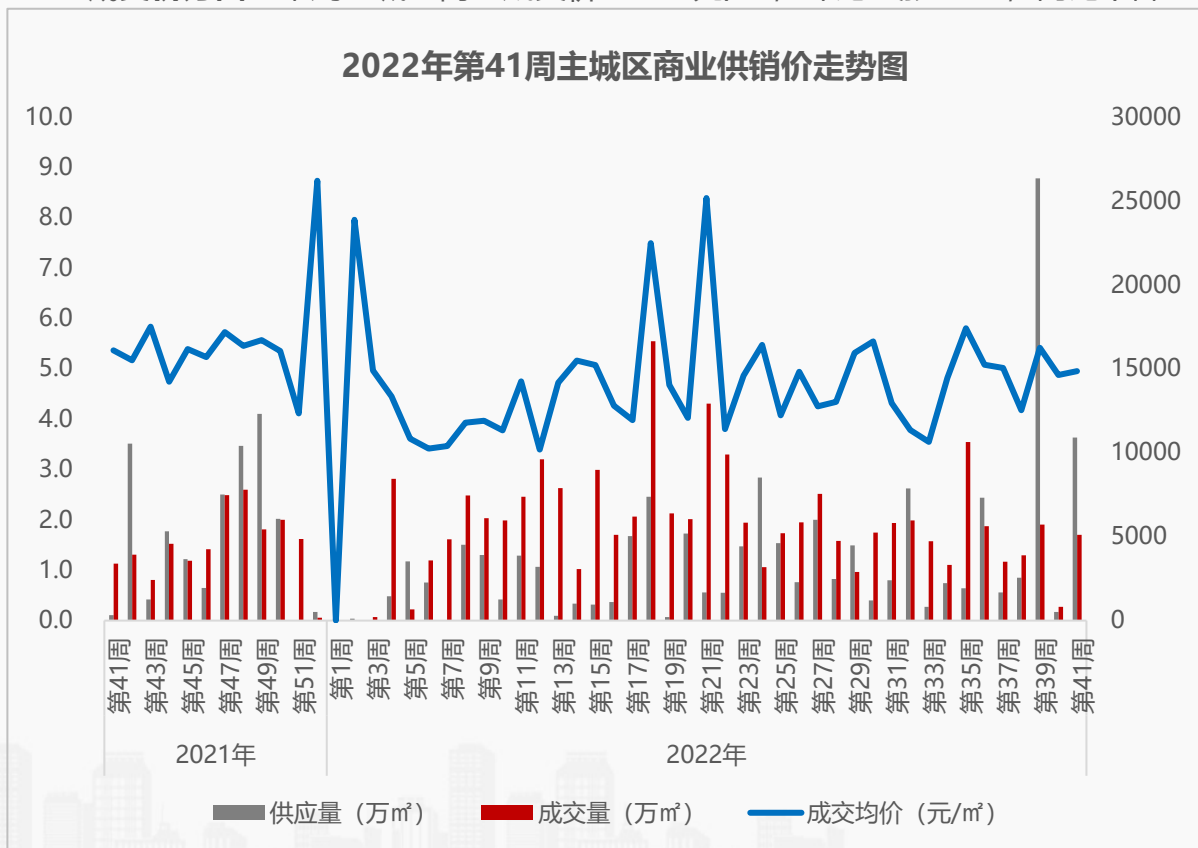


2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.44	0.31	0.13	0.06	0.00	0.10	0.11	0.18	0.18	0.01	0.48	0.12	0.19
成交量 (万㎡)	0.44	0.12	0.07	0.23	0.0002	0.25	0.34	0.11	0.56	0.12	0.42	0.07	0.08
成交均价 (元/㎡)	10968	12199	13420	12912	12000	14422	24629	10414	20176	10555	9915	10483	12241

3.2 主城/商业供销概况

◆ 本周主城区商业供销大幅上涨，成交价走势平稳；港务区、航天城、浐灞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8个，商业新增供应329套、3.6万㎡，环比上涨2005.5%，同比上涨3380.6%，供应来自经开的绿城复地柳岸晓风及白桦林溪，航天城的碧桂园云顶，浐灞的招商央玺，城南的万象春天及金地中央公园，港务区的融创时代奥城，曲江的启迪大院儿；
- **成交量方面：**本周主城区商业成交量大幅上涨，商业网签备案140套、1.7万㎡，环比上涨529.8%，同比上涨50.8%，成交集中在港务区的西安华南城，航天城的碧桂园云顶，灞河新区的普华浅水湾，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14860元/㎡，环比上涨1.6%，同比下降7.6%。



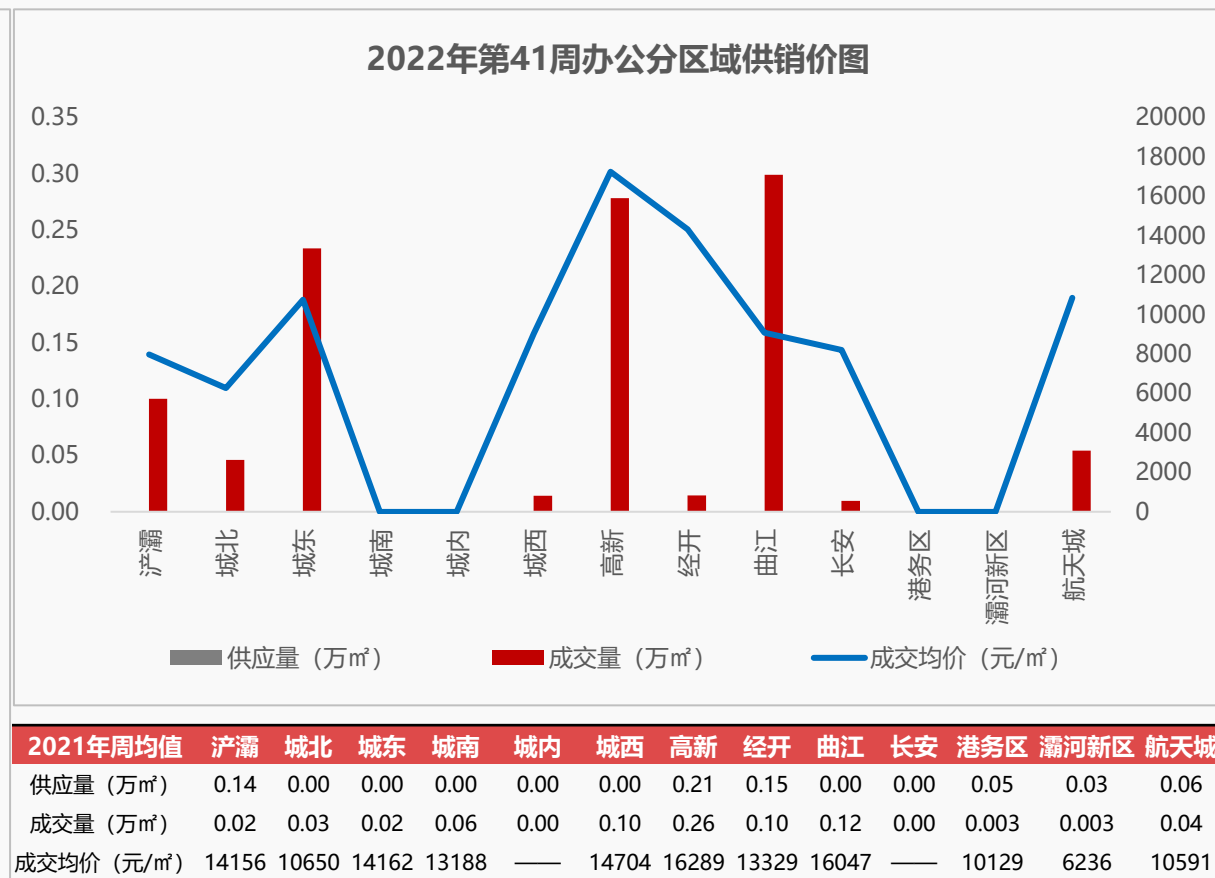
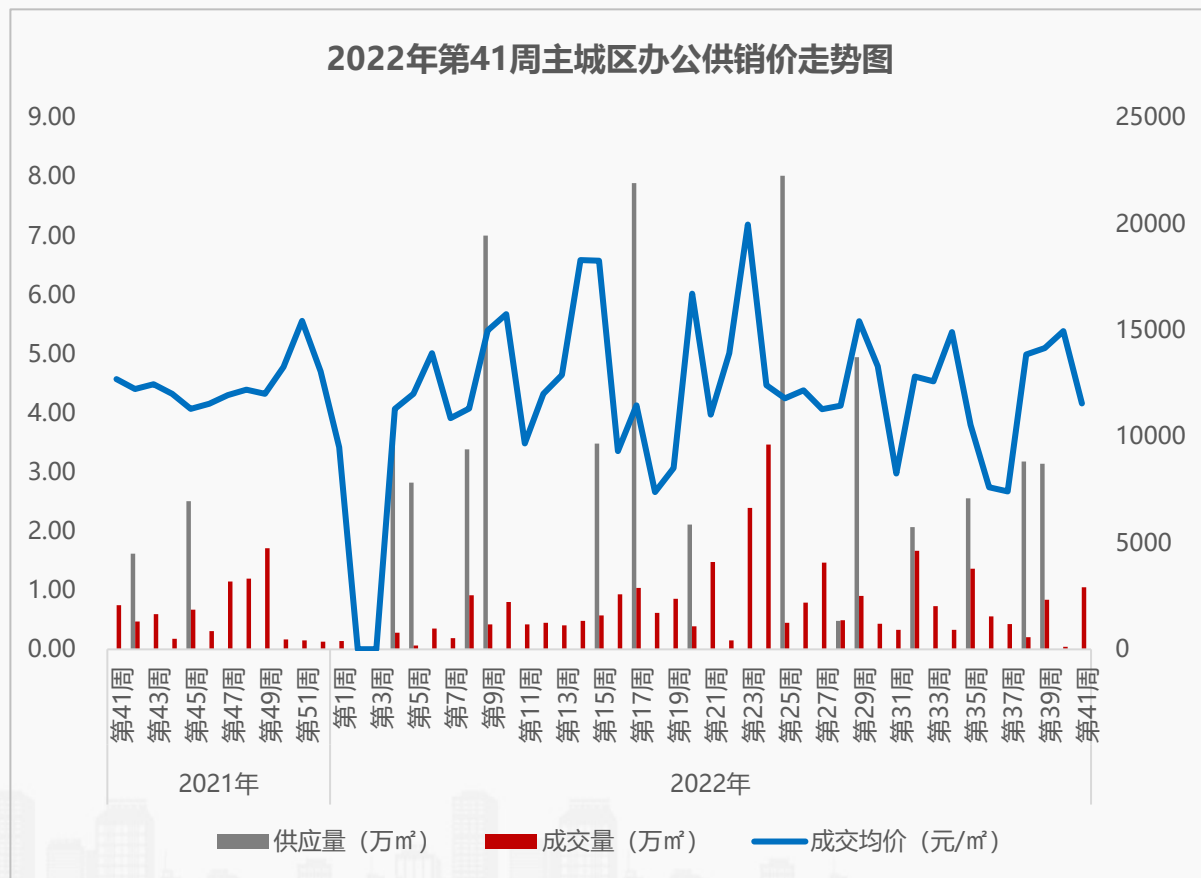
2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.26	0.13	0.05	0.10	0.01	0.16	0.36	0.14	0.07	0.08	0.22	0.09	0.06
成交量 (万㎡)	0.24	0.16	0.07	0.13	0.003	0.18	0.19	0.12	0.15	0.10	0.29	0.08	0.08
成交均价 (元/㎡)	17665	15180	14875	16907	24658	13026	16277	11582	18465	10397	11661	11916	16673

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，成交量涨价跌；曲江、高新、城东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大幅上涨，办公网签备案59套、1.1万㎡，环比上涨2389.5%，同比上涨41.3%，成交集中在城东的东方亿象城，曲江的绿地曲江名城、曲江文化创意大厦，高新的国瑞西安金融中心；
- **成交价方面**：本周主城区办公成交价11555元/㎡，环比下降22.8%，同比下降9.1%。



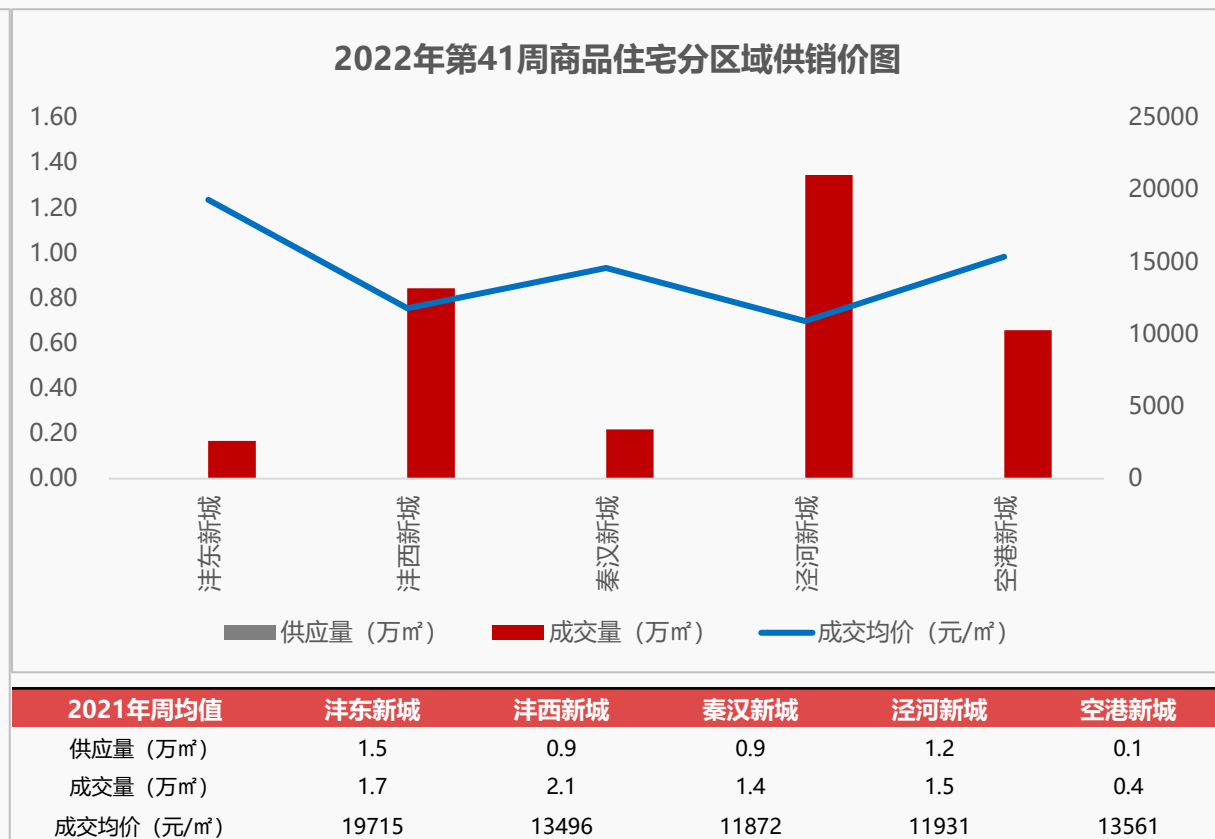
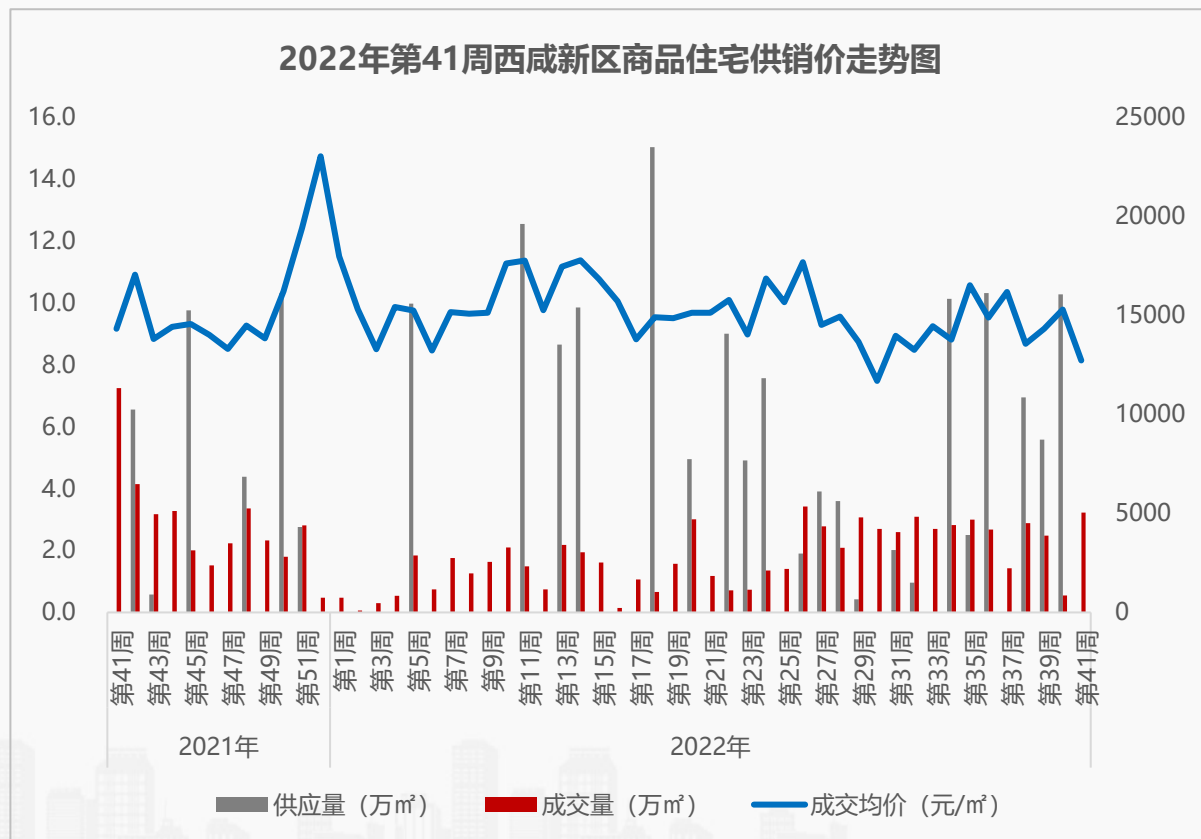
2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.21	0.15	0.00	0.00	0.05	0.03	0.06
成交量 (万㎡)	0.02	0.03	0.02	0.06	0.00	0.10	0.26	0.10	0.12	0.00	0.003	0.003	0.04
成交均价 (元/㎡)	14156	10650	14162	13188	—	14704	16289	13329	16047	—	10129	6236	10591

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供应，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

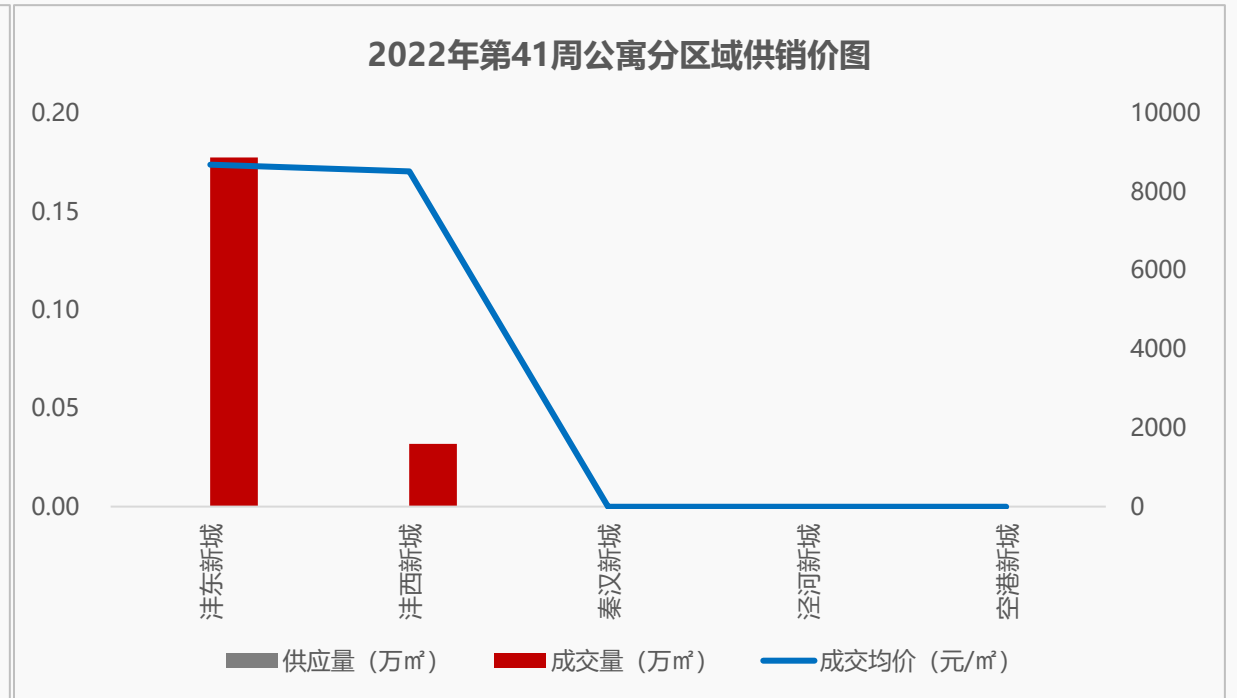
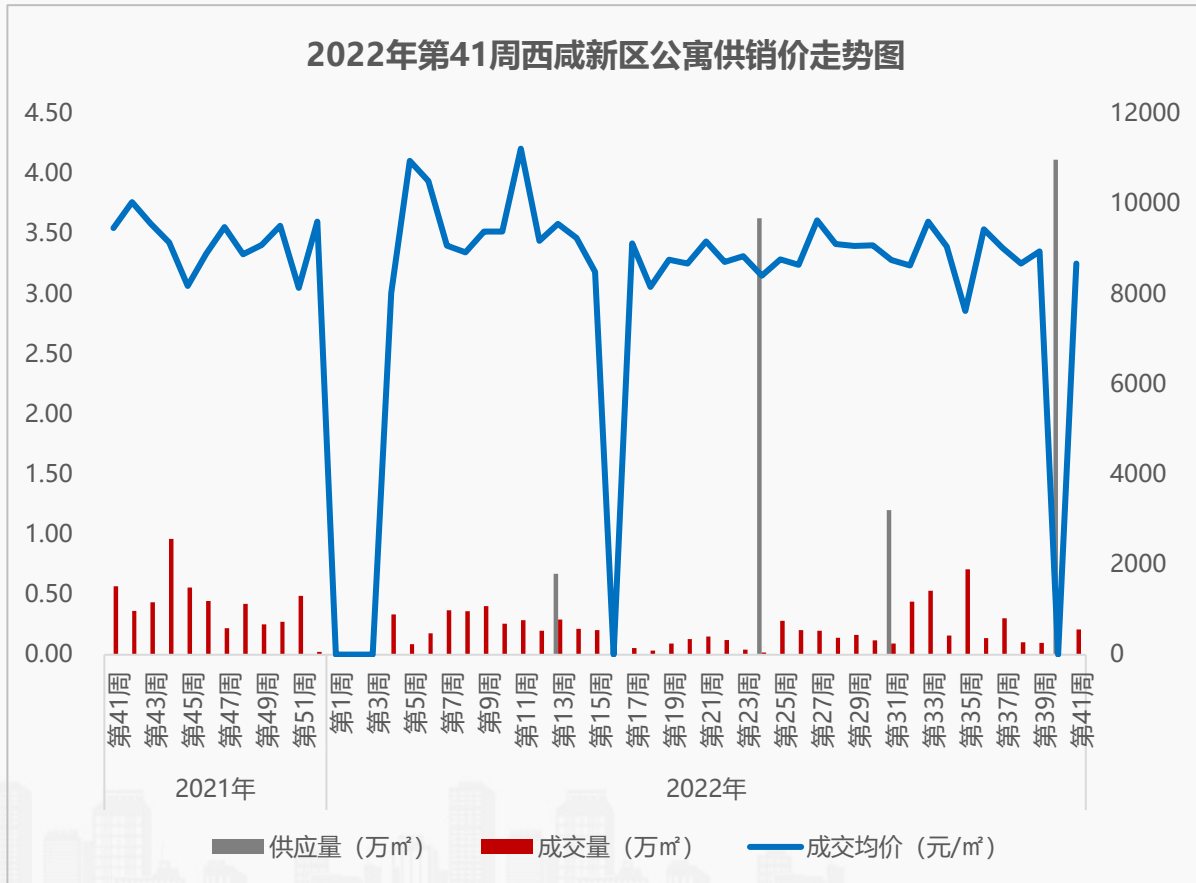
- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目0个，商品住宅无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周西咸新区商品住宅成交量大幅上涨，商品住宅网签备案246套、3.2万㎡，环比上涨483.3%，同比下降55.4%，成交集中在沣西新城的交控富力尚悦居、中交长安里，泾河新城的万科未来时光；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价12726元/㎡，环比下降16.8%，同比下降11.2%。



3.3西咸/公寓供销概况

◆ 本周西咸公寓无供应，成交破冰；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，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周西咸新区公寓成交量有所上扬，公寓网签备案48套、0.2万㎡，环比——，同比下降63.0%，成交集中在沣东新城的华润置地万象域、华宇东原阅境、保利和光尘樾，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8672元/㎡，环比——，同比下降8.3%。



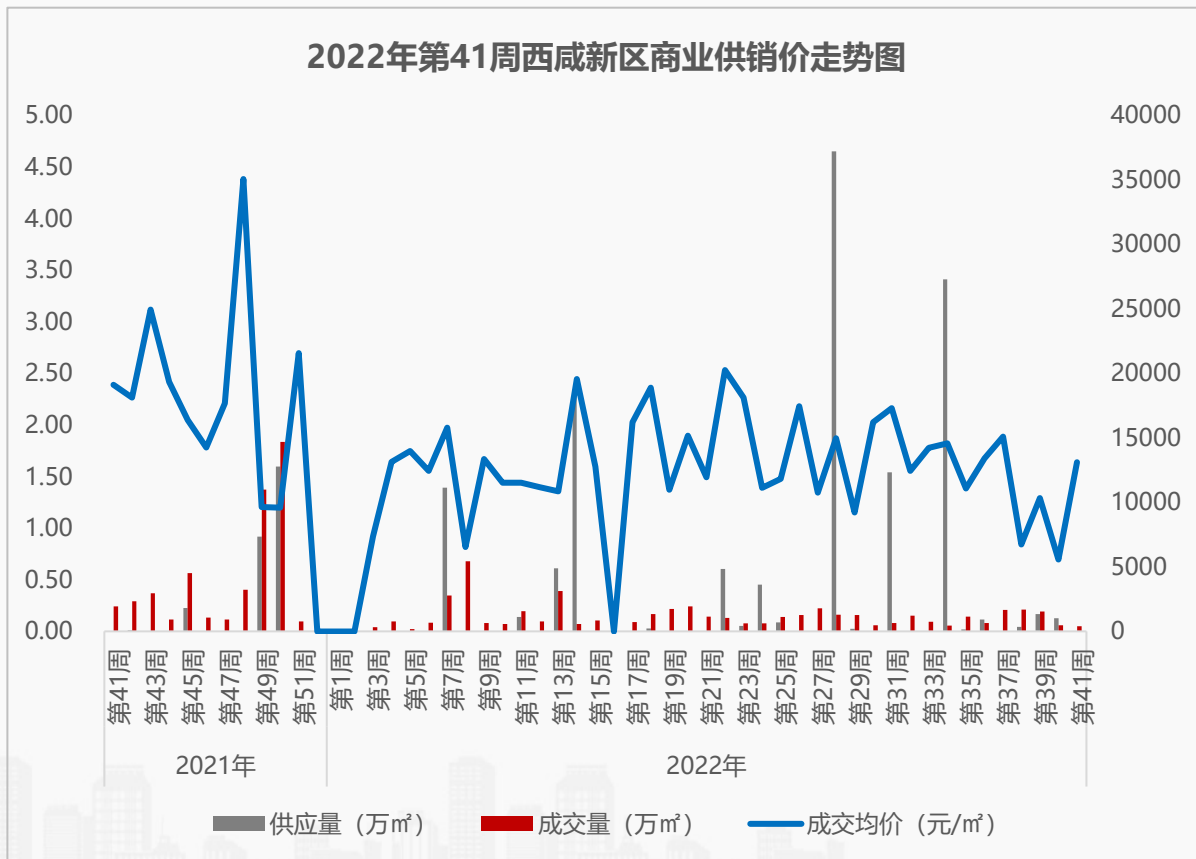
2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.27	0.06	0.05	0.11	0.07
成交量 (万㎡)	0.41	0.09	0.06	0.13	0.03
成交均价 (元/㎡)	10356	8482	7559	8709	8788

数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/商业供销概况

◆ 本周西咸商业无供应，成交量跌价涨；沣东新城、沣西新城、泾河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，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周西咸新区商业成交持续低位，商业网签备案6套、0.05万㎡，环比下降19.3%，同比下降79.7%，成交集中在沣东新城的绿地新里铂瑞公馆，沣西新城的紫薇万科大都会，泾河新城的黄冈学府城；
- **成交价方面：**本周西咸新区商业成交价13117元/㎡，环比上涨135.4%，同比下降31.4%。



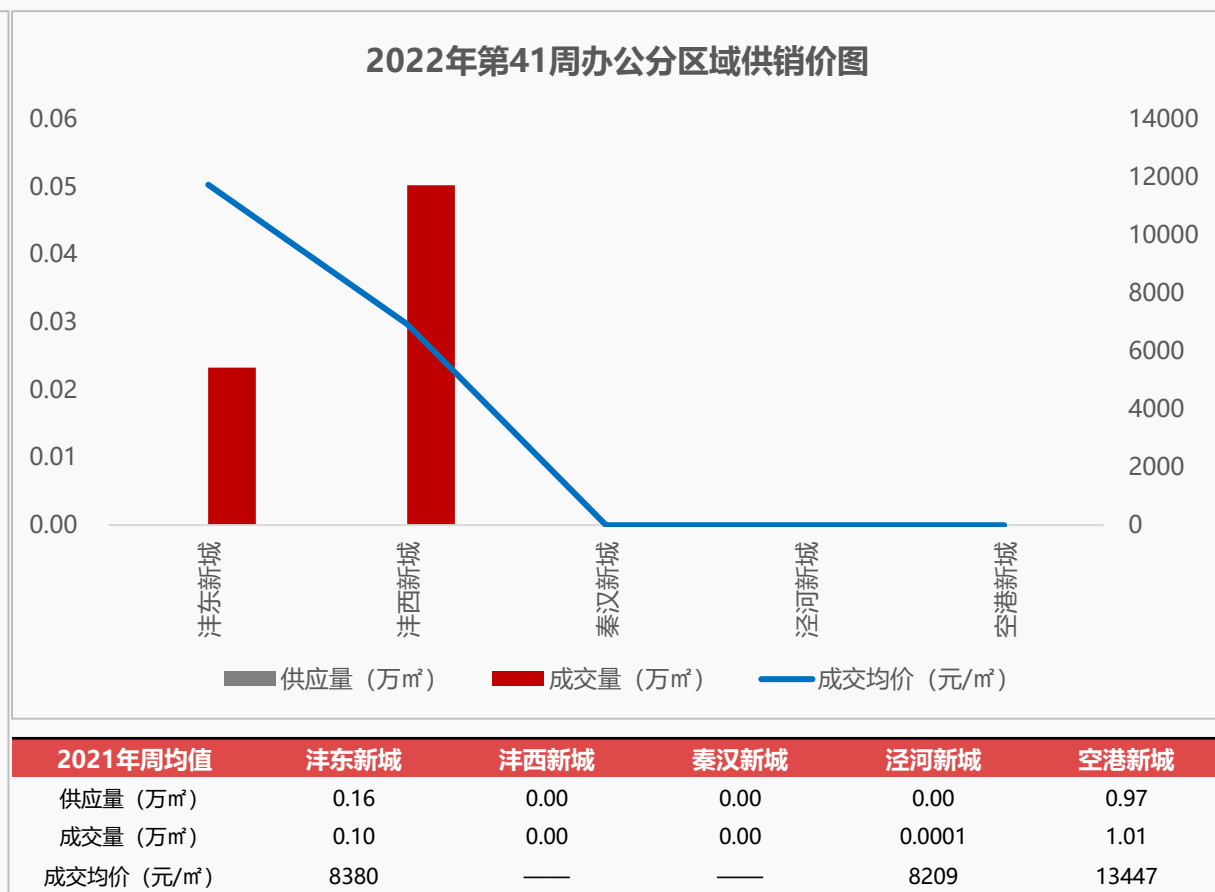
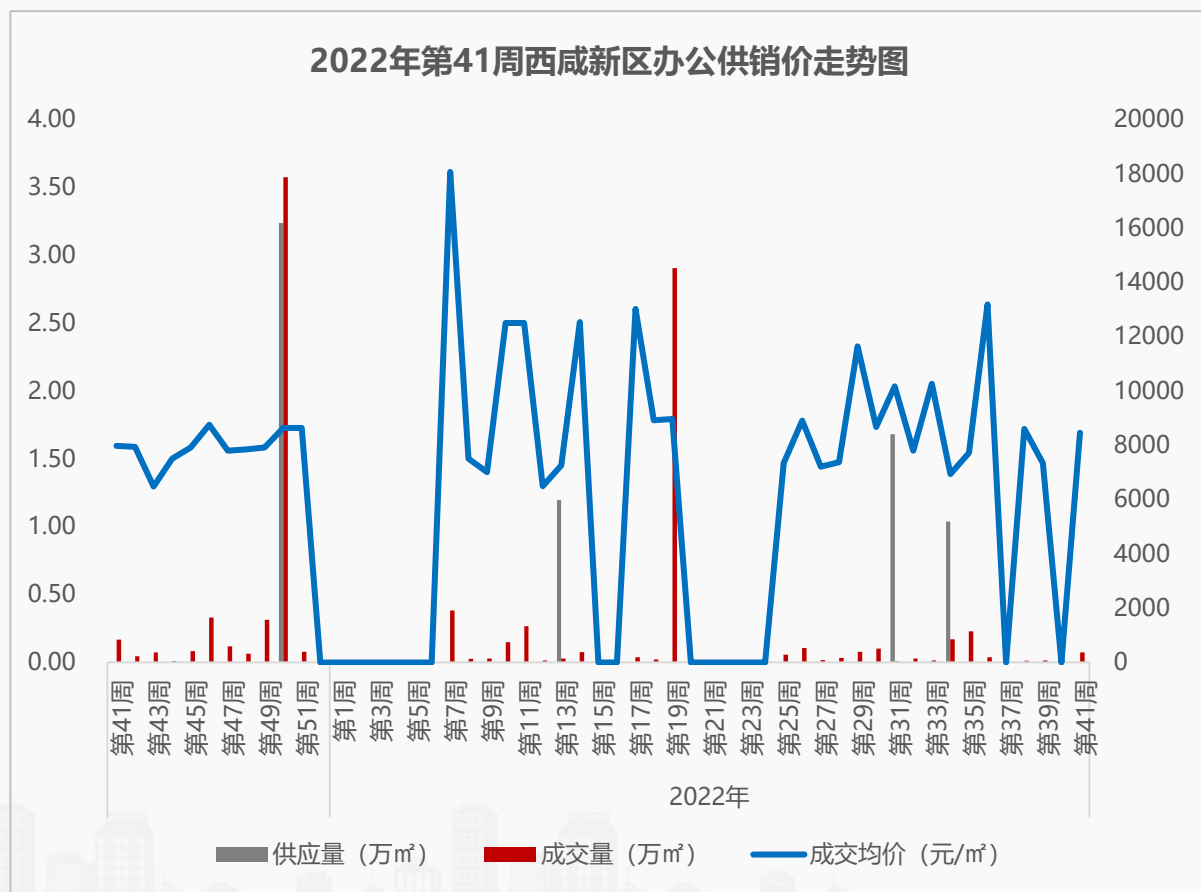
2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.18	0.07	0.03	0.03	0.06
成交量 (万㎡)	0.20	0.07	0.04	0.004	0.03
成交均价 (元/㎡)	19740	13349	14545	10429	10322

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，成交破冰；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量上涨，办公网签备案3套、0.1万㎡，环比——，同比下降55.9%，成交集中在沣西新城的西部云谷、沣东新城的搜宝中心；
- **成交价方面：**本周西咸新区办公成交价8459元/㎡，环比——，同比上涨6.0%。



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㎡)	0.16	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

3.4商品房销售排行

第41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	碧桂园云顶	459101014	20391.22	126	22515
2	绿城西安全运村	337098820	20027.86	114	16831
3	浐灞金融小区	65398398	16027.5	119	4080
4	万科东望	186980112	10438.13	84	17913
5	绿城春和印月	186546481	9421.65	70	19800

第41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	盛安广场	150408522	11133.45	225	13510
2	荣民捌号	27967483	1368.38	7	20438
3	首创国际城	8953781	1075.36	24	8326
4	赛格国际中京坊	9718362	1052.43	14	9234
5	华润置地万象城	7389572	870.66	20	8487

第41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	东方亿象城	21024988	2097.12	18	10026
2	绿地曲江名城	14051016	1556.28	11	9029
3	曲江文化创意大厦	13130288	1435.66	4	9146
4	国瑞西安金融中心	22025541	1112.85	4	19792
5	立达国际机电城	8006014	1003.26	4	7980

第41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	招商华宇长安玺	36904935	1267.51	6	29116
2	福星惠誉美术城云玺	5232280	402.17	2	13010
3	云和悦	3803529	224.05	1	16976
4	龙湖景粼玖序	4767857	186.87	1	25514
5	龙湖天璞	2180150	142.4	1	15310

第41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	12650495	3984.6	2	3175
2	碧桂园云顶	56830107	2907.27	9	19548
3	普华浅水湾	24818749	1554.36	9	15967
4	华润置地未来城市	17699342	855.19	10	20696
5	红星天铂	26999997	638.32	14	42299

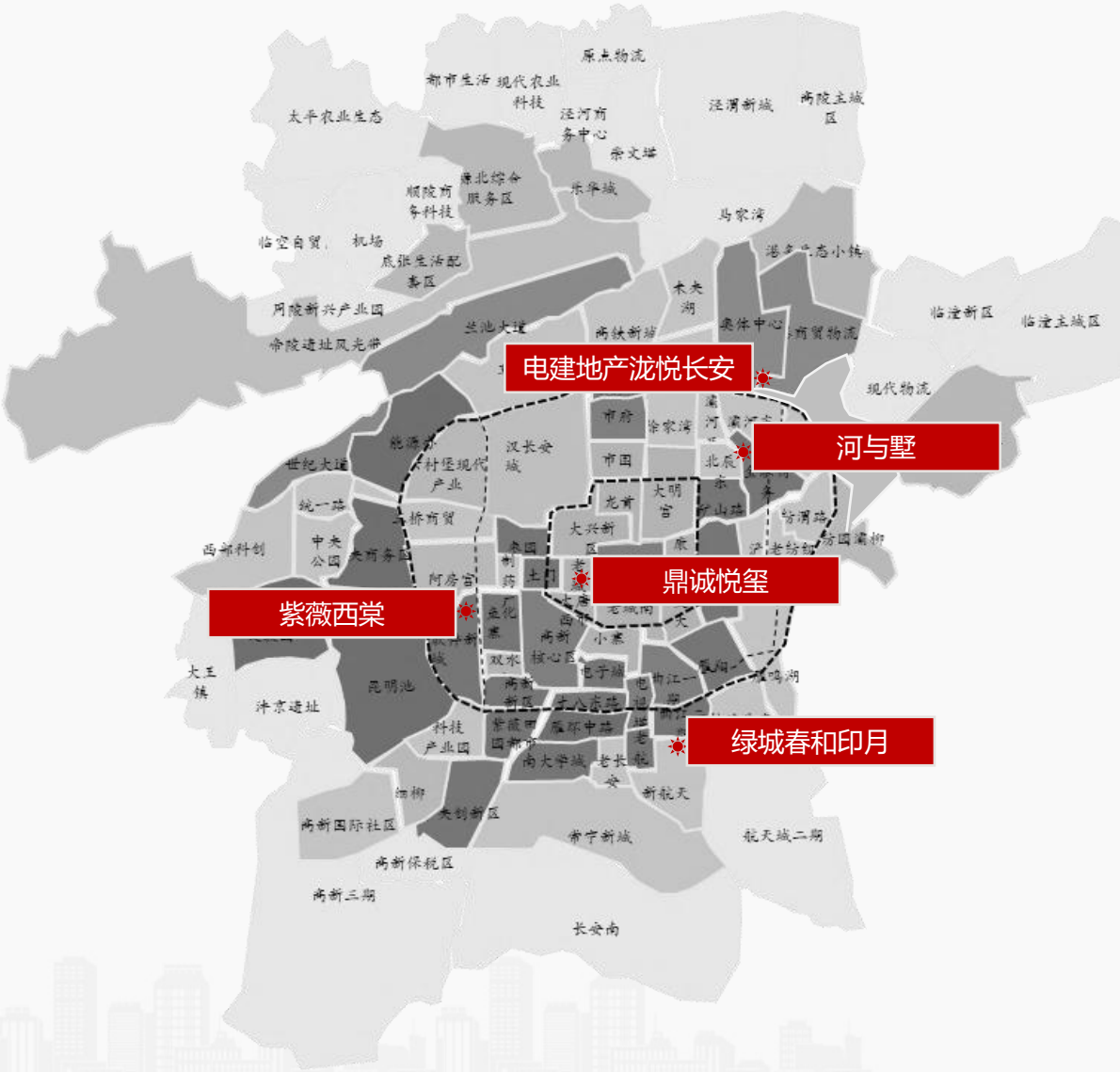
PART 04 创典监测

- 价格公示
- 项目登记
- 开盘监测



4.1价格公示

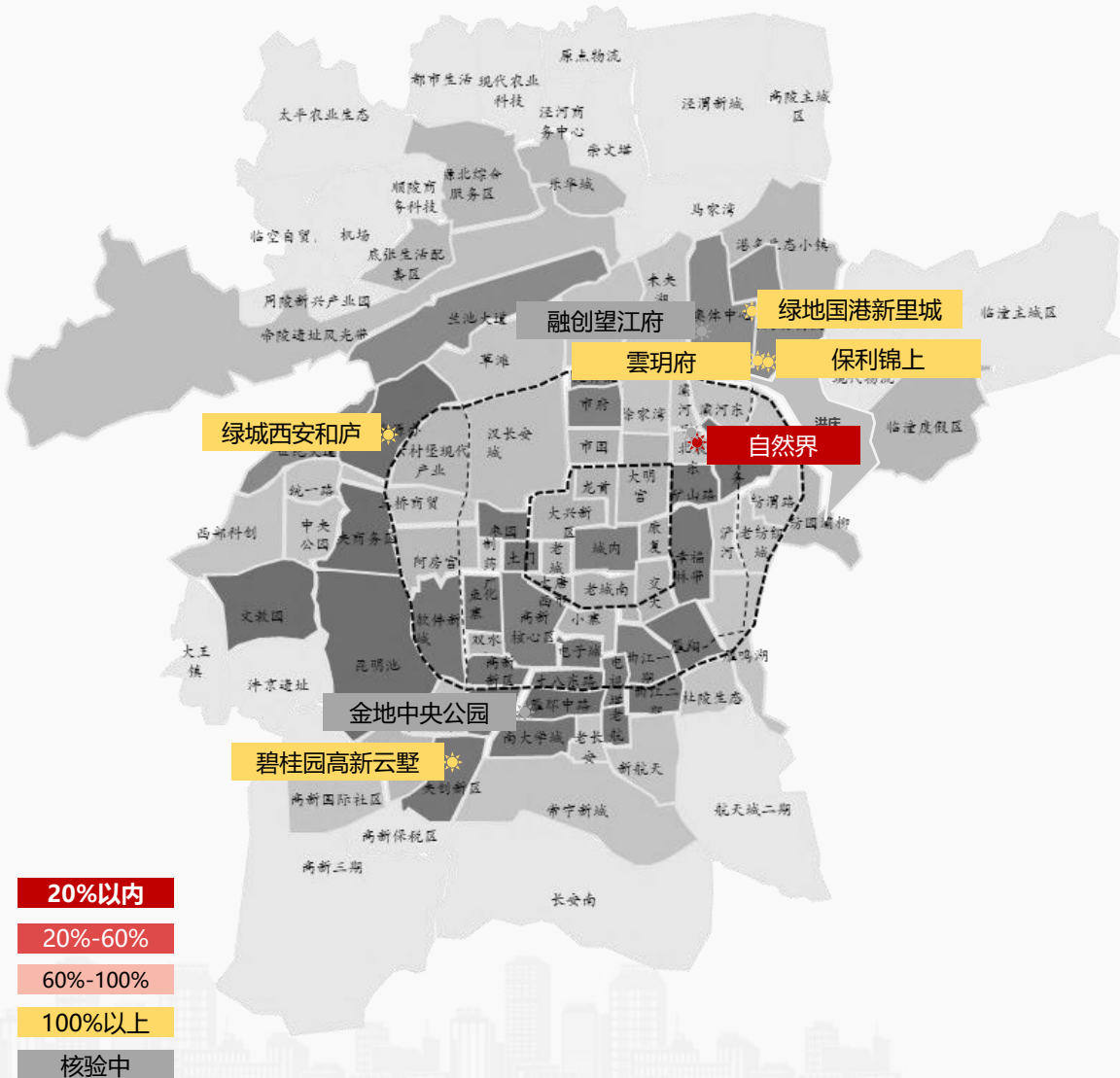
◆ 第41周共计5盘价格公示，合计913套房源，均价17770元/m²



2022年第41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 ²)	装修
1	灞灞	河与墅	11#	叠拼	162-325	9	1953.58	29974	毛坯
2	城西	鼎诚悦玺	3#	小高层	94-102	48	4664.96	22002	毛坯
			5#	高层	99-104	162	16340.4	18201	毛坯
3	雁塔	紫薇西棠	1#,2#,6#	高层	89-157	420	55831.53	16009	毛坯
4	航天城	绿城春和印月	22#,24#,25#	高层	125-143	202	27622.64	19451	毛坯
5	港务区	电建地产泷悦长安	5#	小高层	108-130	72	8577.72	17910	毛坯
合计						913	114990.83	17770	—

4.2项目登记

◆ 第41周西安共8个项目开启线上登记，合计供应1657套房源，登记人数3990个，核验通过人数524个，整体中签率316%，其中自然界登记情况良好



2022年第41周西安商品住房意向登记项目表

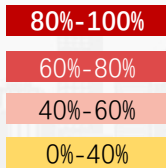
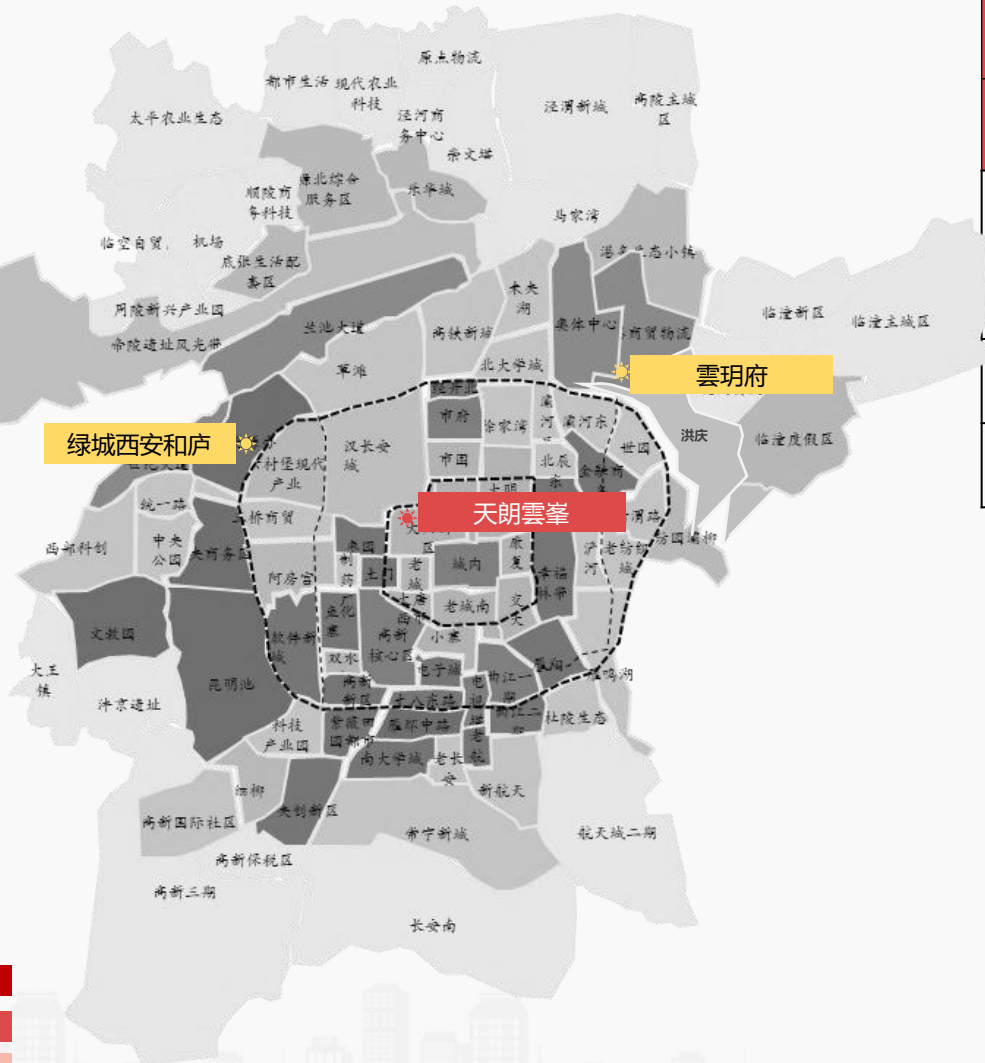
登记时间	序号	区域	项目名称	登记楼栋	登记人数 (个)	核验人数 (个)	登记房源 (套)	中签率 (%)	公示价格 (元/㎡)
10.10-10.12	1	浐灞	自然界	5#	165	127	26	35%	小高层35826
				13#,14#,16#,20#,25#,30#,31#			18		叠拼37056
10.10-10.12	2	高新	碧桂园高新云墅	6#,9#,10#	257	126	296	235%	高层23408
10.9-10.11	3	港务区	绿地国港新里城	8#	29	14	36	257%	小高层14886
10.14-10.16	4	港务区	融创望江府	1#,3#,4#,6#	2245	—	247	—	小高层15868
10.14-10.16	5	城南	金地中央公园	7#,9#,12#	816	—	589	—	高层19242
10.8-10.10	6	港务区	雲玥府	12#,13#	166	83	172	207%	高层15257
10.9-10.11	7	沣东	绿城西安和庐	11#,12#,15#	16	7	53	757%	叠拼35345
10.13-10.15	8	港务区	保利锦上	4#,5#	296	167	220	132%	高层15653
合计					3990	524	1657	316%	—

4.3 开盘监测

◆ 受疫情影响，第41周西安仅3个项目开盘，推货456套，成交221套，开盘去化率48%

2022年第41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	10.16	天朗雲峯	城西	11#	高层	两室,三室,四室	308	266	194	73%	15030	毛坯
2	自行	10.14	雲玥府	港务区	12#,13#	高层	两室,三室	83	172	21	12%	14804	毛坯
3	自行	10.14	绿城西安和庐	沣东	11#,12#,15#	叠拼	三室,四室	7	18	6	33%	36600	毛坯
合计								398	456	221	48%	—	



【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。