

# 2022年

# 西安房地产市场周报

【10.17-10.23】

## ◀ 本周楼市看点 ▶

### 宏观环境

前3季度全国GDP总量87万亿元，同比增长3%；受疫情不断反复影响，4季度经济环境依然复杂

### 土地市场

本周推出14宗426亩开发用地，成交8宗348亩土地，浐灞、曲江等主城优质区域均有涉宅用地成交

### 数据楼市

本周大西安商品房供应22.0万m<sup>2</sup>，环比下降10%，成交21.6万m<sup>2</sup>，环比下降27%，成交价小幅回落

### 创典监测

本周西安共3个项目开盘，推货543套，成交262套，开盘去化率48%

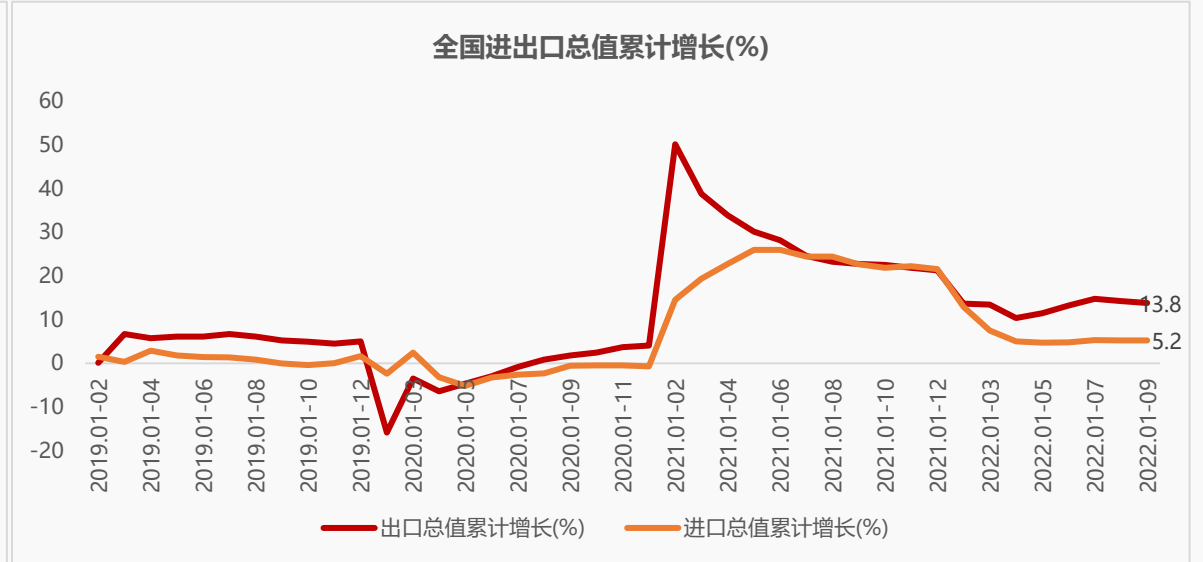
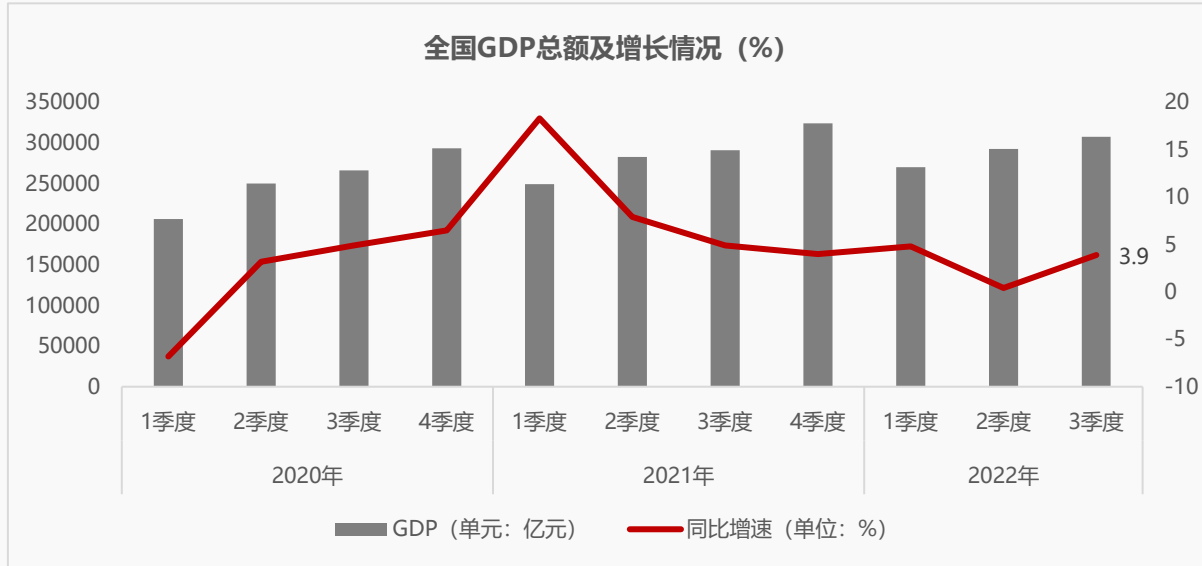
# PART 01 宏观环境

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



# 1.1 经济环境

◆ 2022年前3季度全国GDP总量87万亿元，同比增长3%，其中固定资产投资、社会消费品零售总额、进口总值增速持续低位。受疫情不断反复影响，4季度经济环境依然复杂



## 1.2 楼市政策

### ◆ 二十大报告再度提出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”，明确未来五年房地产行业发展方向

10月16日，中国共产党第二十次全国代表大会在北京人民大会堂开幕，习近平总书记代表十九届中央委员会向大会作报告。报告在回顾过去新时代十年变革的基础上规划了我国未来五年乃至更长时期的党和国家事业发展的目标任务和大政方针。其中，针对住房市场的相关表述为“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。”

会议	时间	涉及房地产内容
二十大	2022-10	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。
十九大	2017-10	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。
十八大	2012-11	建立市场配置和政府保障相结合的住房制度，加强保障性住房建设和管理，满足困难家庭基本需求。

**政策解读：**“二十大”报告中再次强调“房子是用来住的，不是用来炒的”，彰显政策定力，同时也意味着“房住不炒”将成为我国长期坚持的房地产行业定位，未来五年房地产发展大方向不变。此外，报告重点指出“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”。可以看出，未来楼市发展采用市场体系+保障体系“两条腿走路”的方针。即商品房市场“房住不炒”，预计后续政策发力点，依然是满足合理的住房需求，刚需和改善需求仍将是政策支持和鼓励的主要对象。而保障性住房、租赁住房则解决住有所居。

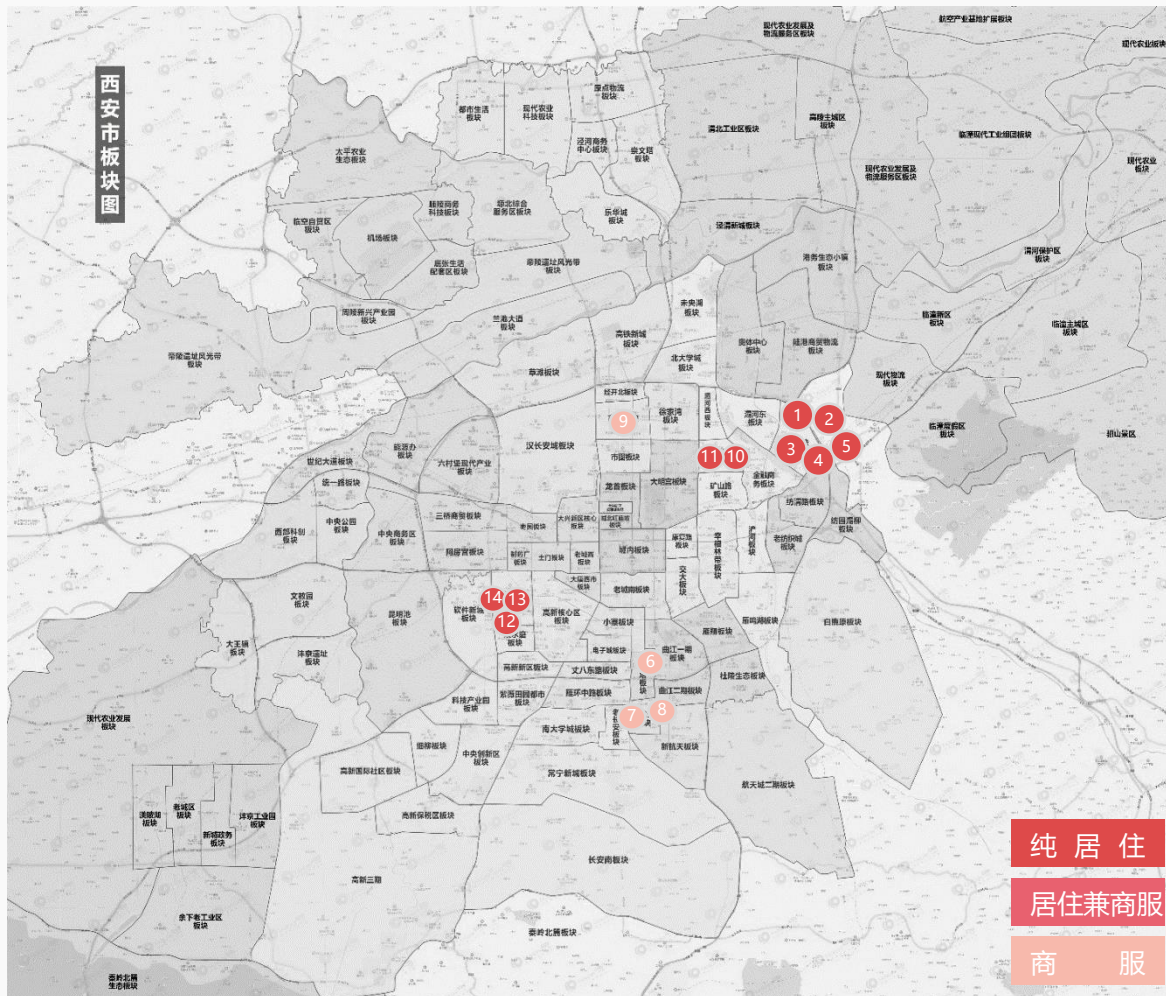
# PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交



## 2.1 土地供应

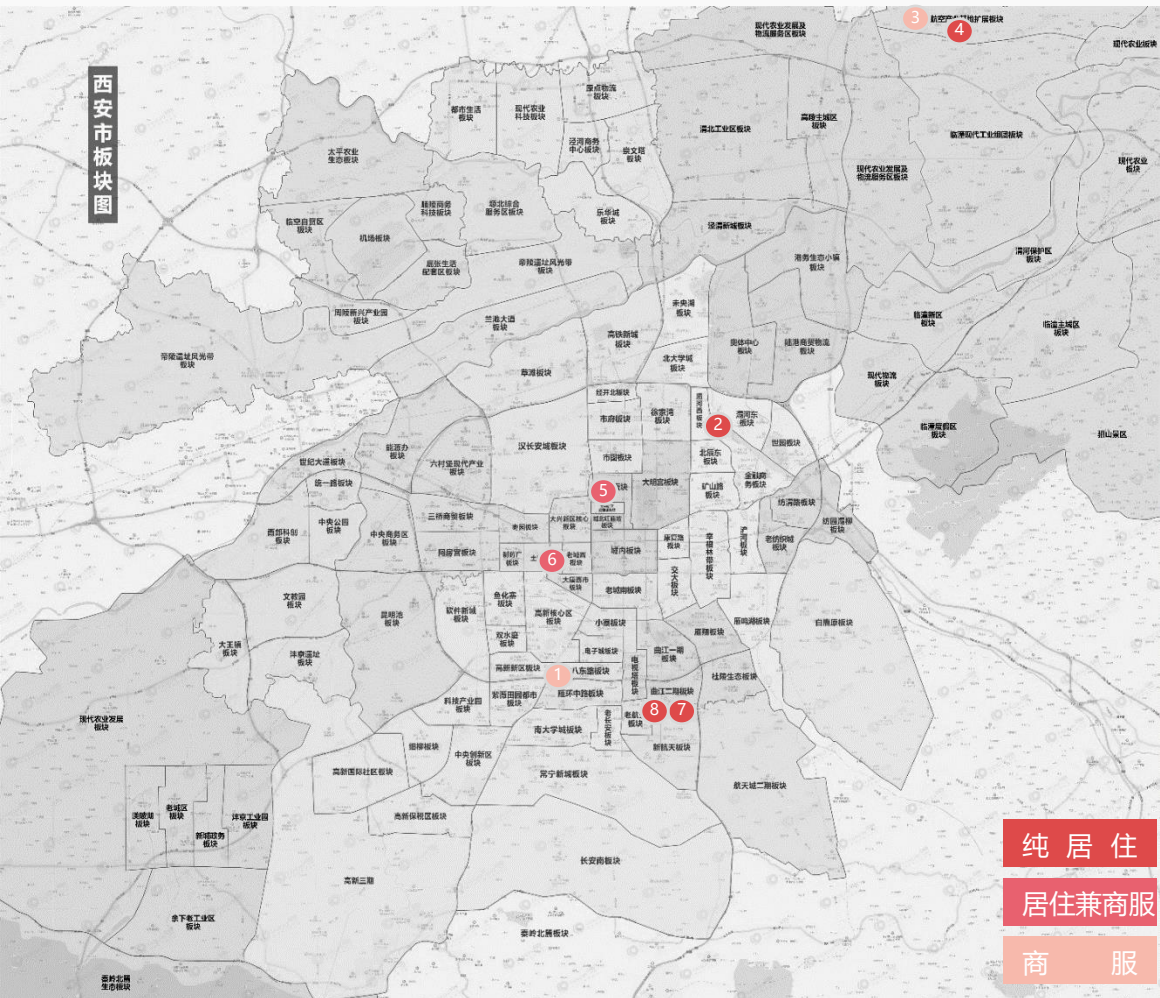
◆ 第42周西安土地市场共推出14宗426亩开发用地，其中浐灞、高新及城北等主城优质区域均有住宅用地供应



序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率
1	浐灞	CB3-2-146	浐灞生态区香槐五路以南、锦堤一路以西	20.8	住宅	2.5
2	浐灞	CB3-2-147	浐灞生态区香槐五路以南、锦堤一路以东	20.8	住宅	2.5
3	浐灞	CB3-2-148	浐灞生态区香槐五路以南、锦堤一路以东	25.7	住宅	2.5
4	浐灞	CB3-2-152	浐灞生态区香槐五路以南、锦堤一路以东	24.4	住宅	2.8
5	浐灞	CB3-2-153	浐灞生态区锦槐二路以南、锦堤一路以东	24.4	住宅	2.4
6	曲江	QJ4-2-89	曲江新区雁展路以南、汇新路以西	32.0	商服、文化	4.0
7	航天	HT01-25-37-1	航天基地东长安街以南、雁塔南路以西、神舟二路以东	25.5	商务金融	5.0
8	航天	HT01-25-37-2	航天基地东长安街以南、雁塔南路以西、神舟二路以东	15.1	娱乐康体	1.5
9	城北	WY9-3-187	未央区北辰大道以西、五二四厂以东、凤城八路以南、永信路以北	27.3	商服	4.8
10	城北	WY9-13-385	未央区北辰大道西侧、帽珥塚村东侧、永信路南侧、规划路北侧	75.7	住宅	2.8
11	城北	WY9-13-386	未央区北辰大道西侧、帽珥塚村东侧、规划路南侧、凤城五路以北	55.5	住宅	2.8
12	高新	GX3-32-12	高新区鱼化街办科技四路以南、化龙一路以西	27.6	住宅	2.5
13	高新	GX3-34-2-1	高新区鱼化街办鱼斗路以北、科技一路以南、西三环以东	27.5	住宅	2.5
14	高新	GX3-34-22	高新区鱼化街办彩虹路以北、鱼斗路以南、化龙三路以西	23.6	住宅	2.5
合计				425.8		

## 2.2 土地成交

◆ 第42周西安土地市场共成交8宗348亩开发用地，其中大兴新区23亩优质住宅用地由陕西昇凯捷盛房地产开发有限公司底价摘得，楼面价6726元/m<sup>2</sup>，曲江新区2宗安置型商品房用地由曲江文化商务区投资发展有限公司摘得，未来毛坯销售均价10500元/m<sup>2</sup>



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 <sup>2</sup> )	溢价率	竞得企业
1	高新	GX3-2-55-3	锦业路与丈八五路十字东南角	18.4	商服	7	2.96	3461	0%	西安睿兴生置业有限公司
2	浐灞	CB2-1-563-1	北辰大道以东、欧亚六路以北	153.9	住宅商服	3.94	13.87	3451	0%	京颐置业
3	阎良	610114004009 GB00013	航博大道以北、迎宾北路以东	33.0	商服	2.5	0.30	546	0%	西安星航未来产城融合发展有限责任公司
4	阎良	610114003015 GB00004	人民东路以北、栎阳湖路以西	9.4	住宅	2.6	0.19	1157	2.17%	西安天展房地产开发有限公司
5	城北	WY10-9-181-1	未央宫街道锦宏路以北、锦春巷以东、陕西交通职业技术学院以西	32.6	住宅商服	2.8	3.31	5444	0%	未央城建
6	城西	LH3-5-395	星火路以西，陕西西部嘉和置业发展有限公司用地以北	23.0	住宅商服	4.5	4.65	6726	0%	陕西昇凯捷盛房地产开发有限公司
7	曲江	QJ4-3-122	航天西路以东、雁塔南路以西、南三环以南、丝路北街以北	23.1	住宅	2.8	1.95	4523	0%	曲江文商
8	曲江	QJ4-3-123	航天西路以东、雁塔南路以西、南三环以南、丝路北街以北	54.5	住宅	2.8	4.60	4525	0%	曲江文商
合计				347.9						



# 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

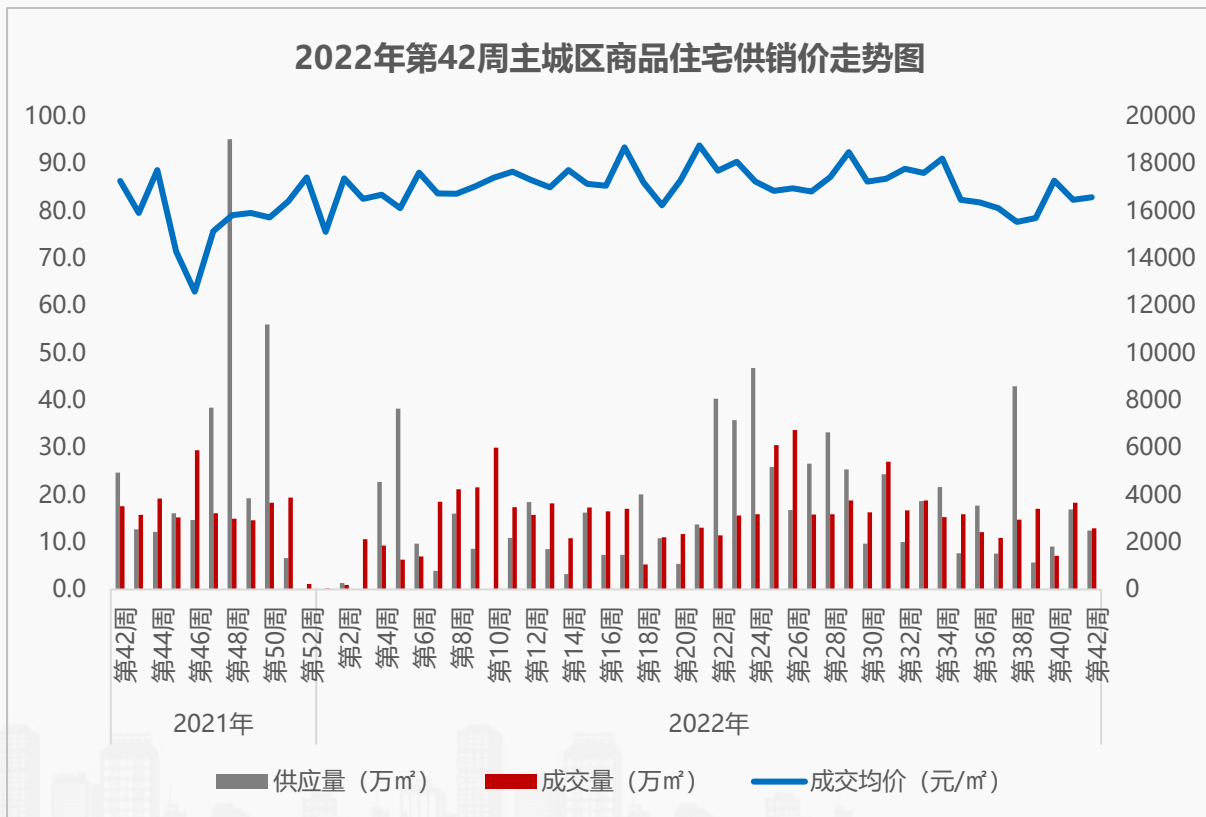
◆ 本周大西安商品房供销同环比齐降，成交价小幅回落；其中商品住宅供应小幅提升，成交大幅回落，价格小幅上扬

2022年第42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	18.2	15.5	16124	0.3	1.4	12769	1.4	1.9	10785	0.0	0.7	13514	22.0	21.6	14145	
环比	8%	-28%	1%	—	-46%	-3%	-60%	7%	-27%	—	-36%	19%	-10%	-27%	-1%	
同比	-42%	-29%	-6%	—	-46%	-3%	-59%	17%	-33%	—	40%	14%	-46%	-29%	-6%	

## 3.2 主城/住宅供销概况

### ◆ 本周主城区商品住宅供销同环比齐回落，成交价走势平稳；浐灞、高新、港务区位居主城区成交前三

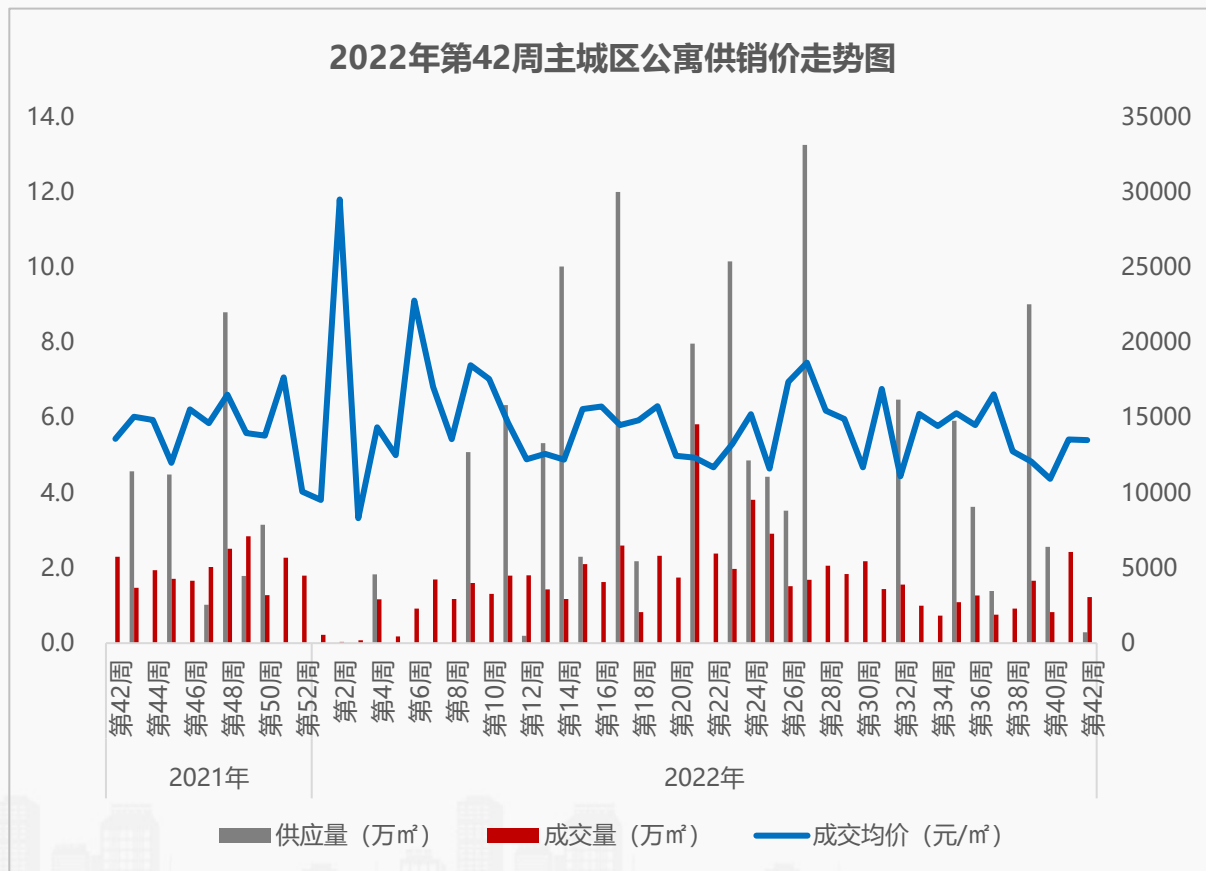
- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目4个，商品住宅新增供应812套、12.4万㎡，环比下降26.2%，同比下降49.5%，供应来自浐灞的陕建东元府，港务区的绿城西安全运村，高新的紫薇云峰里、紫薇云上；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量大幅回落，商品住宅网签备案986套、12.9万㎡，环比下降29.5%，同比下降26.6%，成交集中在浐灞的万科东望，航天城的碧桂园云顶，高新的南飞鸿十年城，港务区的保利锦上、融创望江府，城东的赛格国际中京坊；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价16572元/㎡，环比上涨0.6%，同比下降4.0%。



## 3.2 主城/公寓供销概况

### ◆ 本周主城区公寓供应破冰，成交量跌价平；经开、城东、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63套、0.3万㎡，环比——，同比——，供应来自曲江的华润置地时光里；
- **成交量方面：**本周主城区公寓成交量大幅回落，公寓网签备案200套、1.2万㎡，环比下降49.5%，同比下降46.8%，成交集中在经开的世茂都，城东的龙湖天际、赛格国际中京坊，高新的荣民捌号，城北的复地大华里；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价13512元/㎡，环比下降0.3%，同比下降0.6%。



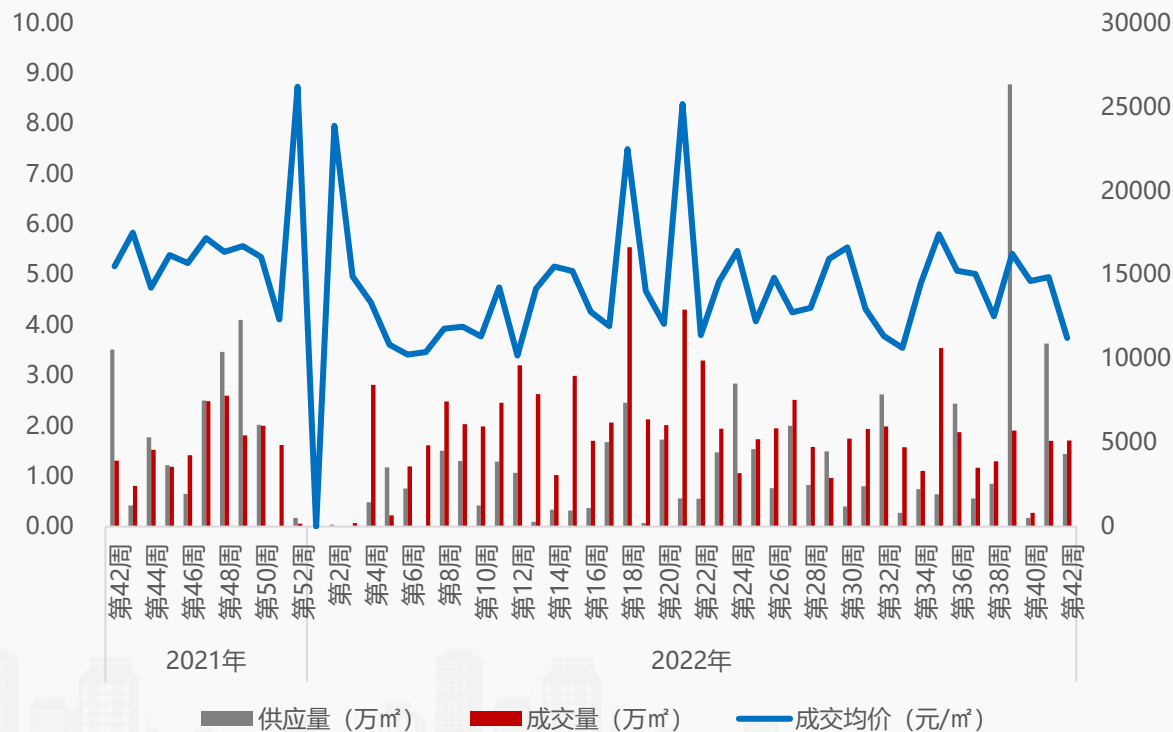
数据来源：房管局网签数据

## 3.2 主城/商业供销概况

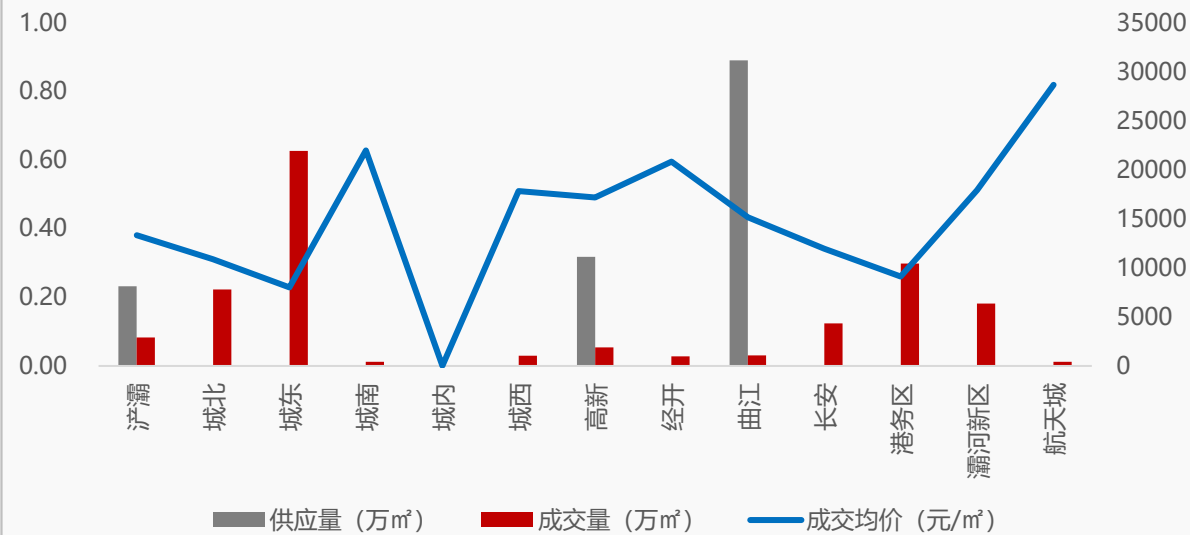
### ◆ 本周主城区商业供应大幅回落，成交量平价跌；城东、港务区、城北位居主城区成交前三

- **供应量方面**：本周主城区发放预售证项目4个，商业新增供应105套、1.4万㎡，环比下降60.3%，同比下降59.0%，供应来自高新的碧桂园高新云墅、融创星美御，曲江的华润置地时光里，浐灞的陕建东元府；
- **成交量方面**：本周主城区商业成交量平稳，商业网签备案104套、1.7万㎡，环比上涨0.1%，同比上涨30.7%，成交集中在城东的兴庆大厦、新兴骏景园，港务区的西安华南城，城北的世茂璀璨倾城，灞河新区的富力白鹭湾；
- **成交价方面**：本周主城区商业成交价11244元/㎡，环比下降24.3%，同比下降27.5%。

#### 2022年第42周主城区商业供销价走势图



#### 2022年第42周商业分区域供销价图



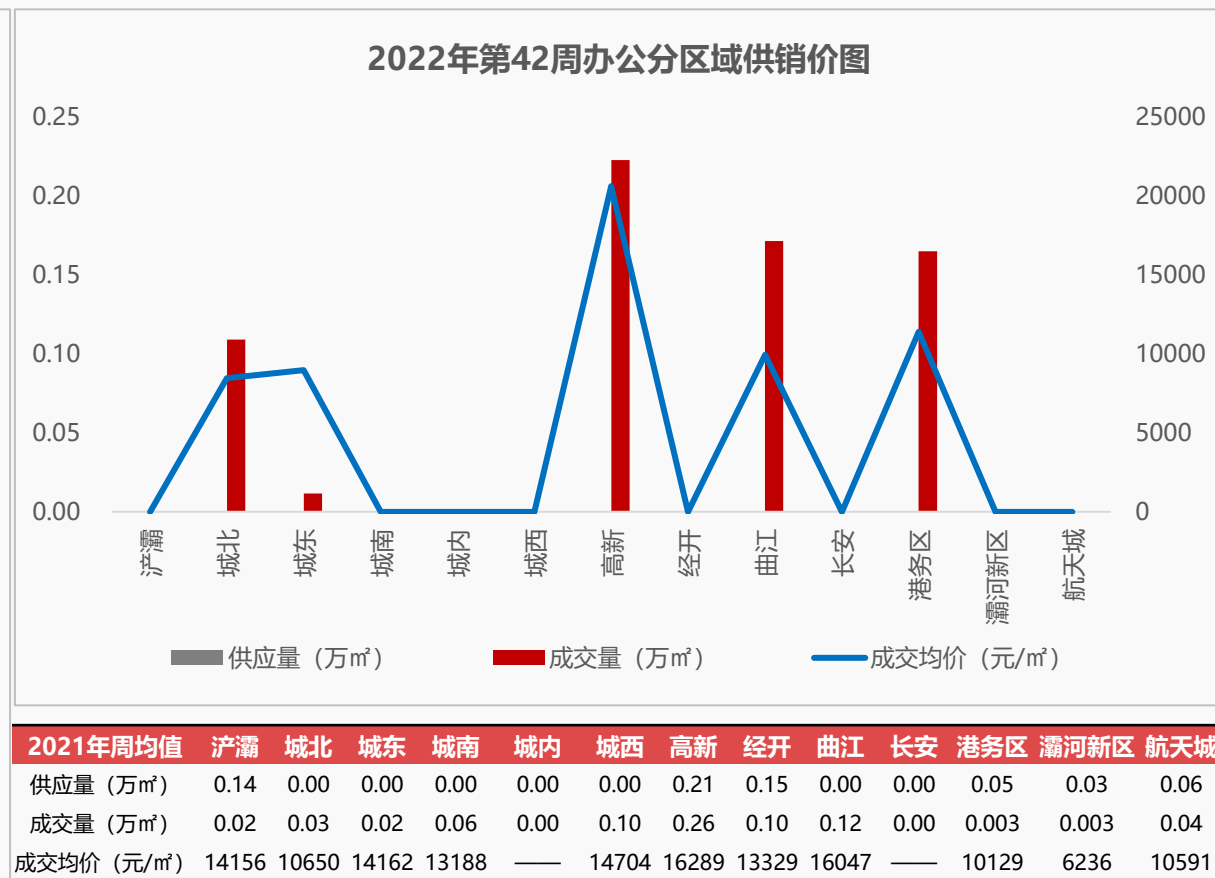
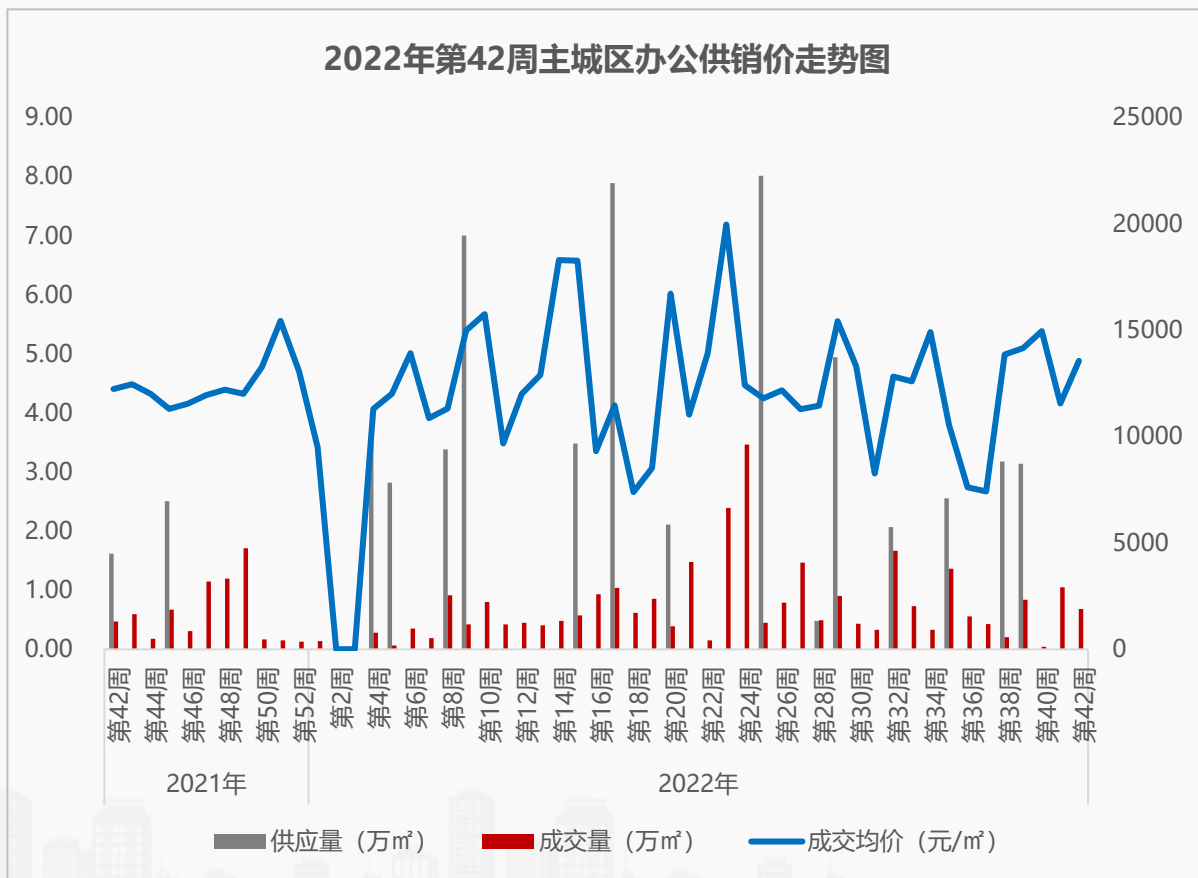
2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.26	0.13	0.05	0.10	0.01	0.16	0.36	0.14	0.07	0.08	0.22	0.09	0.06
成交量 (万㎡)	0.24	0.16	0.07	0.13	0.003	0.18	0.19	0.12	0.15	0.10	0.29	0.08	0.08
成交均价 (元/㎡)	17665	15180	14875	16907	24658	13026	16277	11582	18465	10397	11661	11916	16673

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，成交量跌价涨；高新、曲江、港务区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回落，办公网签备案59套、0.7万㎡，环比下降35.2%，同比上涨44.3%，成交集中在港务区的绿地国港新里城，曲江的绿地曲江名城，高新的九树；
- **成交价方面：**本周主城区办公成交价13567元/㎡，环比上涨17.4%，同比上涨10.9%。

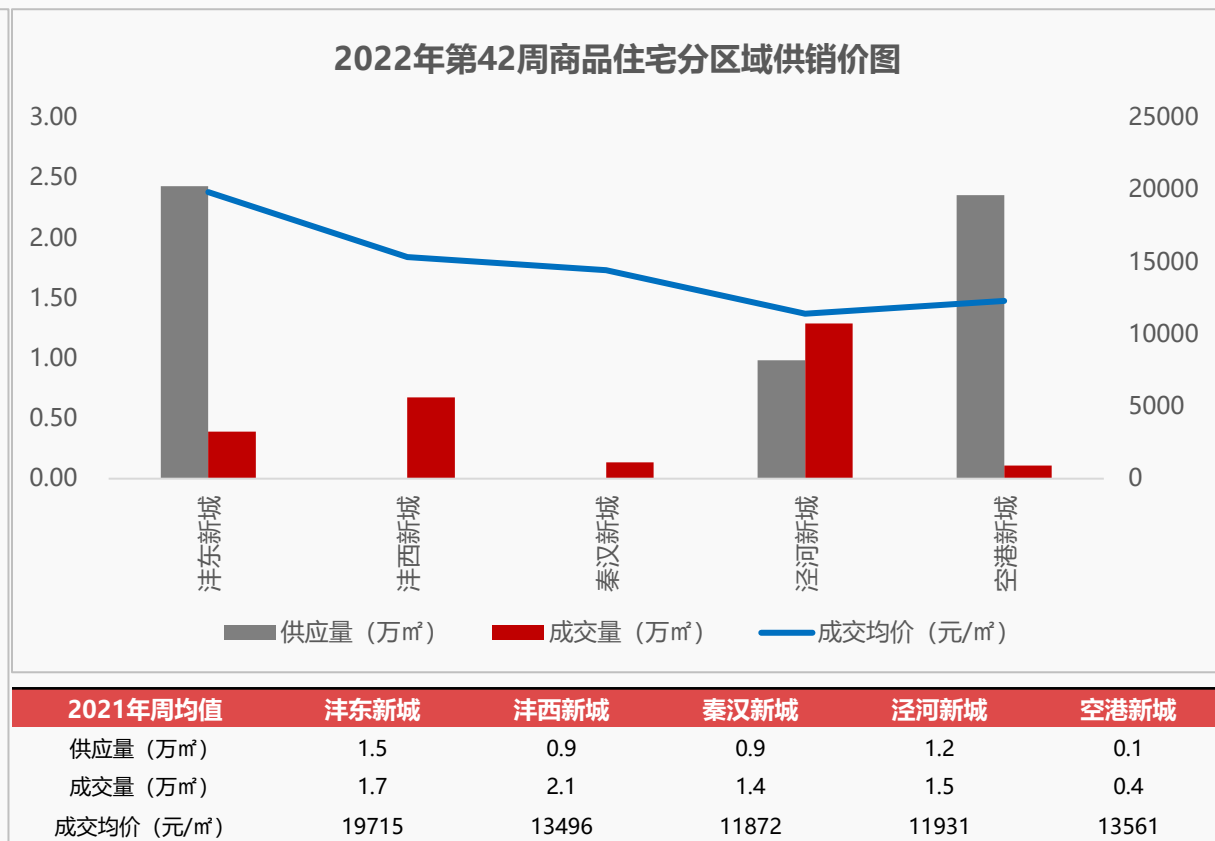
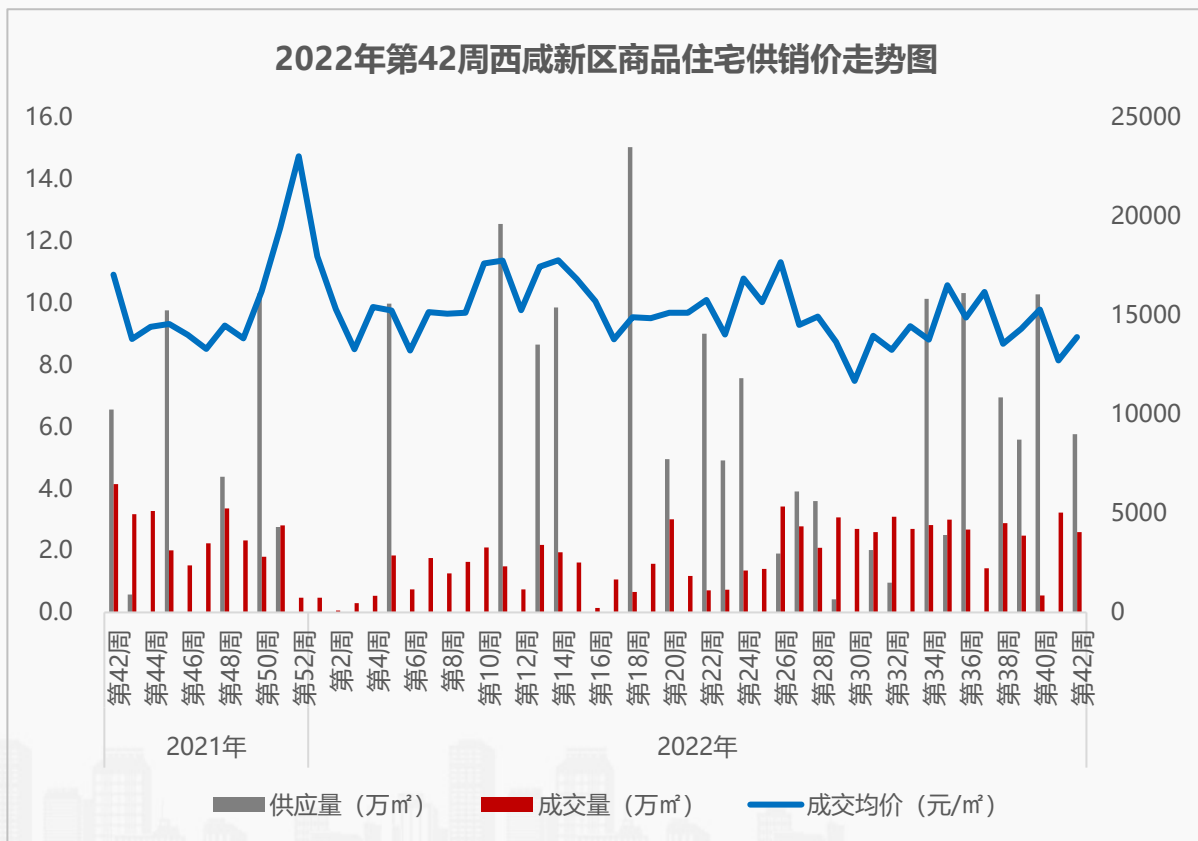


2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.21	0.15	0.00	0.00	0.05	0.03	0.06
成交量 (万㎡)	0.02	0.03	0.02	0.06	0.00	0.10	0.26	0.10	0.12	0.00	0.003	0.003	0.04
成交均价 (元/㎡)	14156	10650	14162	13188	—	14704	16289	13329	16047	—	10129	6236	10591

### 3.3西咸/住宅供销概况

#### ◆ 本周西咸商品住宅供应上涨，成交量跌价涨；泾河新城、沣西新城、沣东新城位居西咸新区成交前三

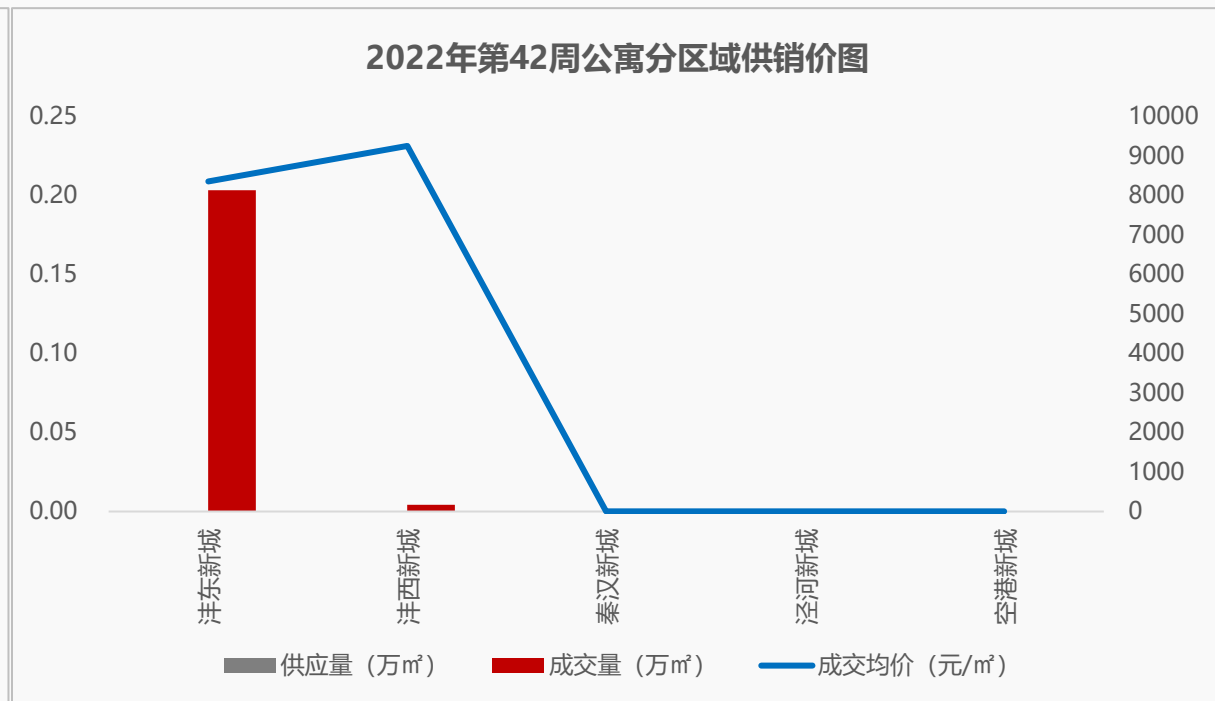
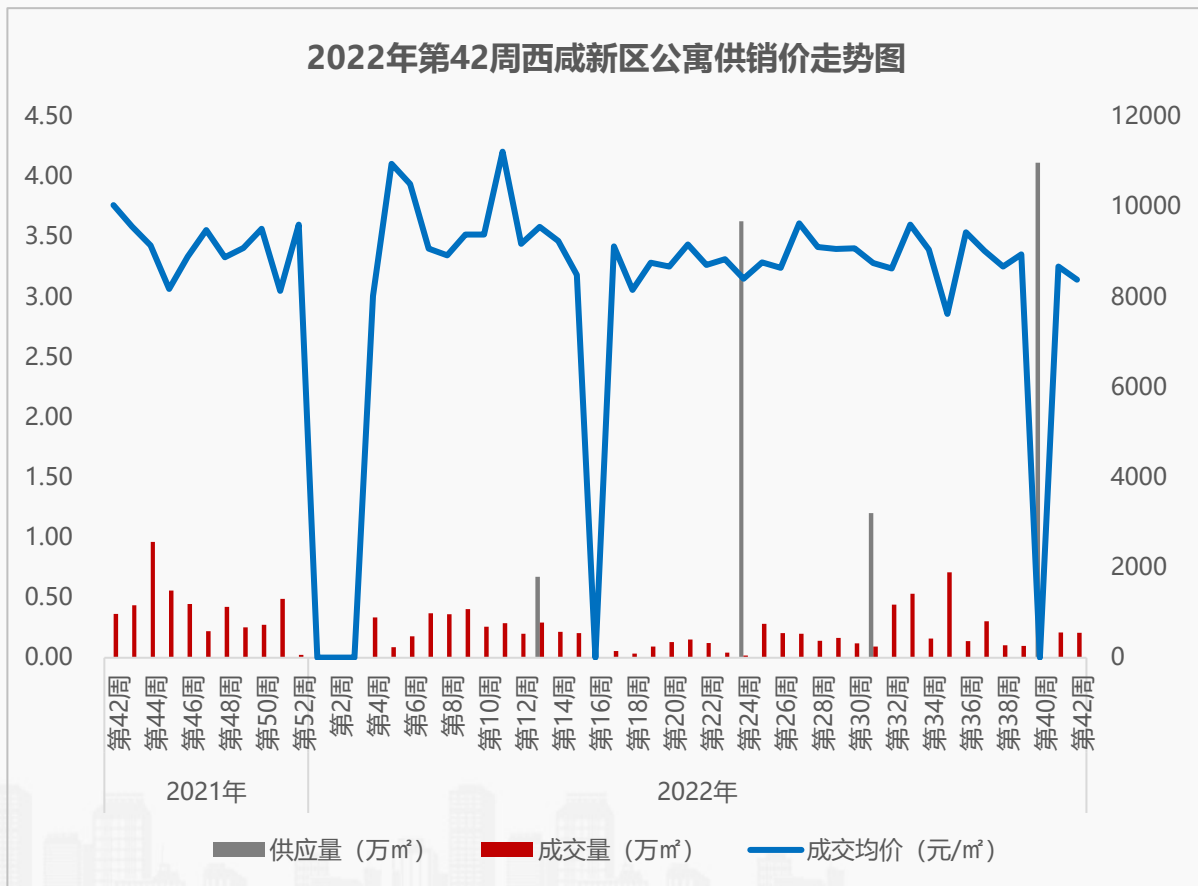
- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目4个，商品住宅新增供应406套、5.8万㎡，环比——，同比下降12.1%，供应来自沣东新城的中南上悦城、华发长安首府，泾河新城的万科未来时光，空港新城的东航云锦东方；
- **成交量方面：**本周西咸新区商品住宅成交量有所回落，商品住宅网签备案199套、2.6万㎡，环比下降19.6%，同比下降37.3%，成交集中在泾河新城的崇文海棠、云和悦、金辉城、滨江翡翠城，沣西新城的保利三一云城；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价13904元/㎡，环比上涨9.3%，同比下降18.5%。



### 3.3西咸/公寓供销概况

#### ◆ 本周西咸公寓无供应，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，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周西咸新区公寓成交量小幅回落，公寓网签备案48套、0.2万㎡，环比下降1.0%，同比下降42.9%，成交集中在沣东新城的华润置地万象城、保利和光尘樾、华宇东原阅境；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价8378元/㎡，环比下降3.4%，同比下降16.5%。



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㎡)	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

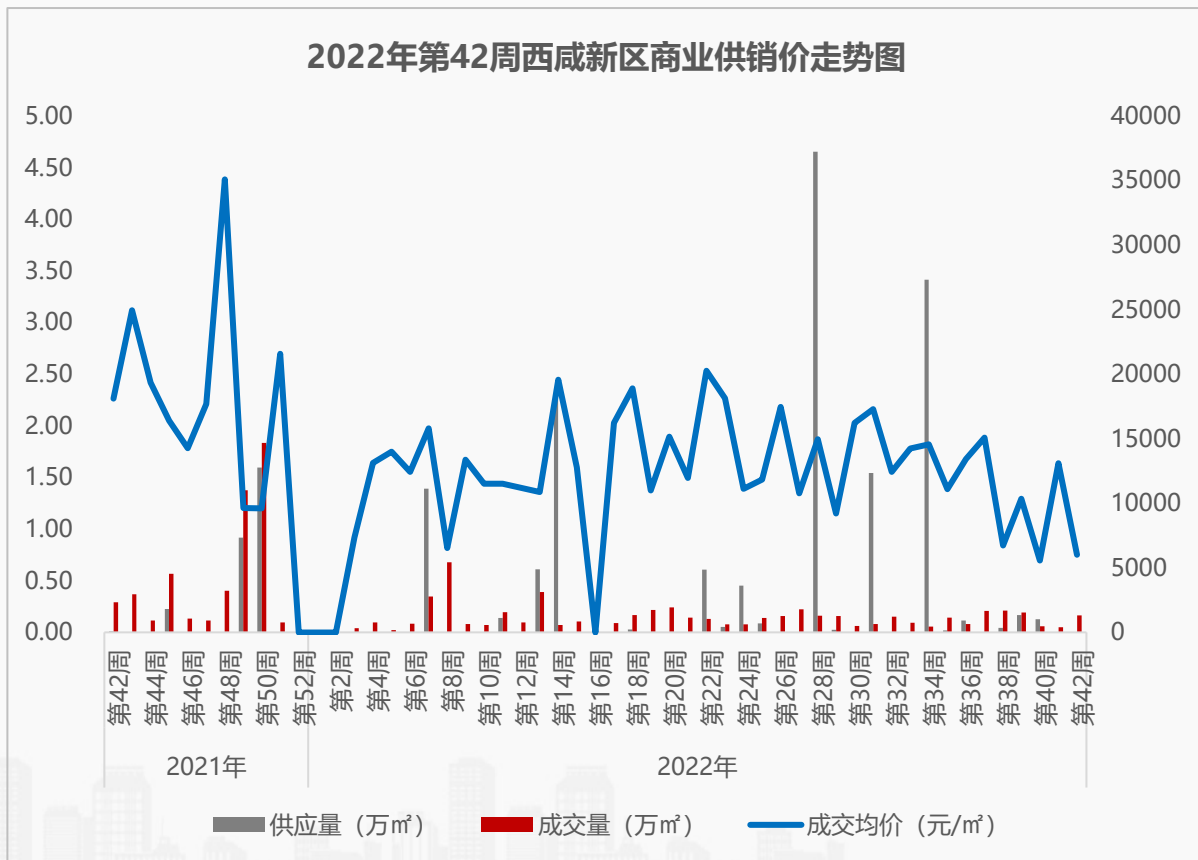
数据来源：房管局网签数据



### 3.3 西咸/商业供销概况

#### ◆ 本周西咸商业无供应，成交量涨价跌；沣东新城、泾河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低位，商业网签备案9套、0.2万㎡，环比上涨232.7%，同比下降43.7%，成交集中在沣东新城的绿地独角兽公园、海伦春天、绿地新里铂瑞公馆，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6027元/㎡，环比下降54.0%，同比下降66.8%。



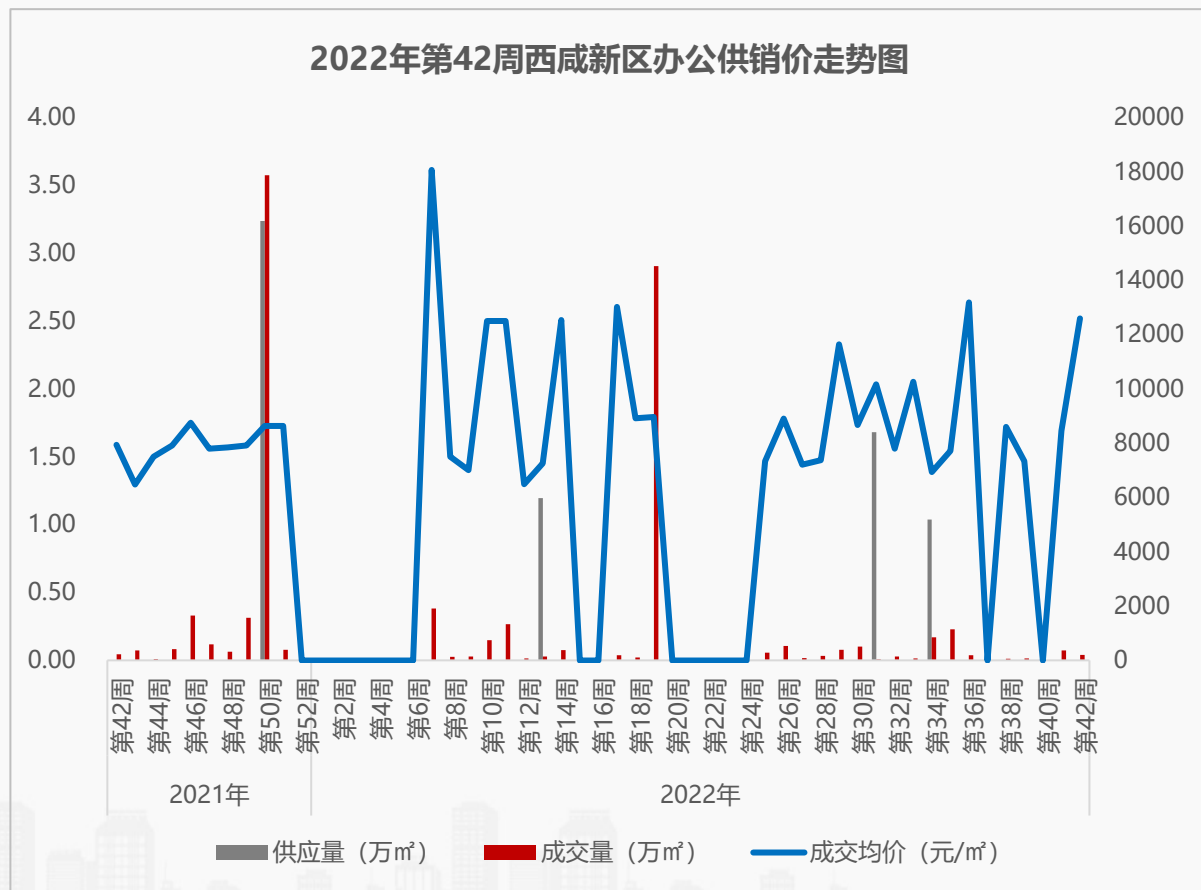
2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.18	0.07	0.03	0.03	0.06
成交量 (万㎡)	0.20	0.07	0.04	0.004	0.03
成交均价 (元/㎡)	19740	13349	14545	10429	10322

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，成交集中于沣东新城的搜宝中心

- **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有所回落，办公网签备案2套、0.04万㎡，环比下降46.0%，同比下降11.4%，成交集中在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12600元/㎡，环比上涨49.0%，同比上涨58.6%。



## 3.4商品房销售排行

### 第42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	万科东望	273829264	15203.84	120	18011
2	碧桂园云顶	252065492	11625.44	74	21682
3	南飞鸿十年城	58964884	11502.43	126	5126
4	保利锦上	88421831	5889.07	44	15015
5	赛格国际中京坊	81206104	4682.97	27	17341

### 第42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	世茂都	27333991	1994.13	38	13707
2	龙湖天际	10497910	1116.95	23	9399
3	赛格国际中京坊	9893696	1106.94	13	8938
4	华润置地万象城	6492658	792.52	19	8192
5	保利和光尘樾	6506782	757.56	19	8589

### 第42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	绿地国港新里城	18903765	1653.36	8	11434
2	绿地曲江名城	12890113	1516.28	10	8501
3	九树	35442651	1334.25	3	26564
4	新福兴纽约城	2948688	615.36	1	4792
5	一品美道	4538080	570.4	13	7956

### 第42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	云和悦	13368710	728.51	3	18351
2	招商华宇长安玺	11435719	407.22	2	28082
3	福星惠誉美术城云玺	4559220	362.5	2	12577
4	三迪灞河壹號	7905546	205.82	1	38410
5	招商央玺	8308489	204.43	1	40642

### 第42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	兴庆大厦	17398935	3866.43	3	4500
2	新兴骏景园	30215779	2238.2	3	13500
3	西安华南城	7182291	1828.13	3	3929
4	世茂璀璨倾城	18667170	1632.2	18	11437
5	富力白鹭湾	27668114	1603.71	9	17253

# PART 04 创典监测

- 价格公示
- 项目登记
- 开盘监测

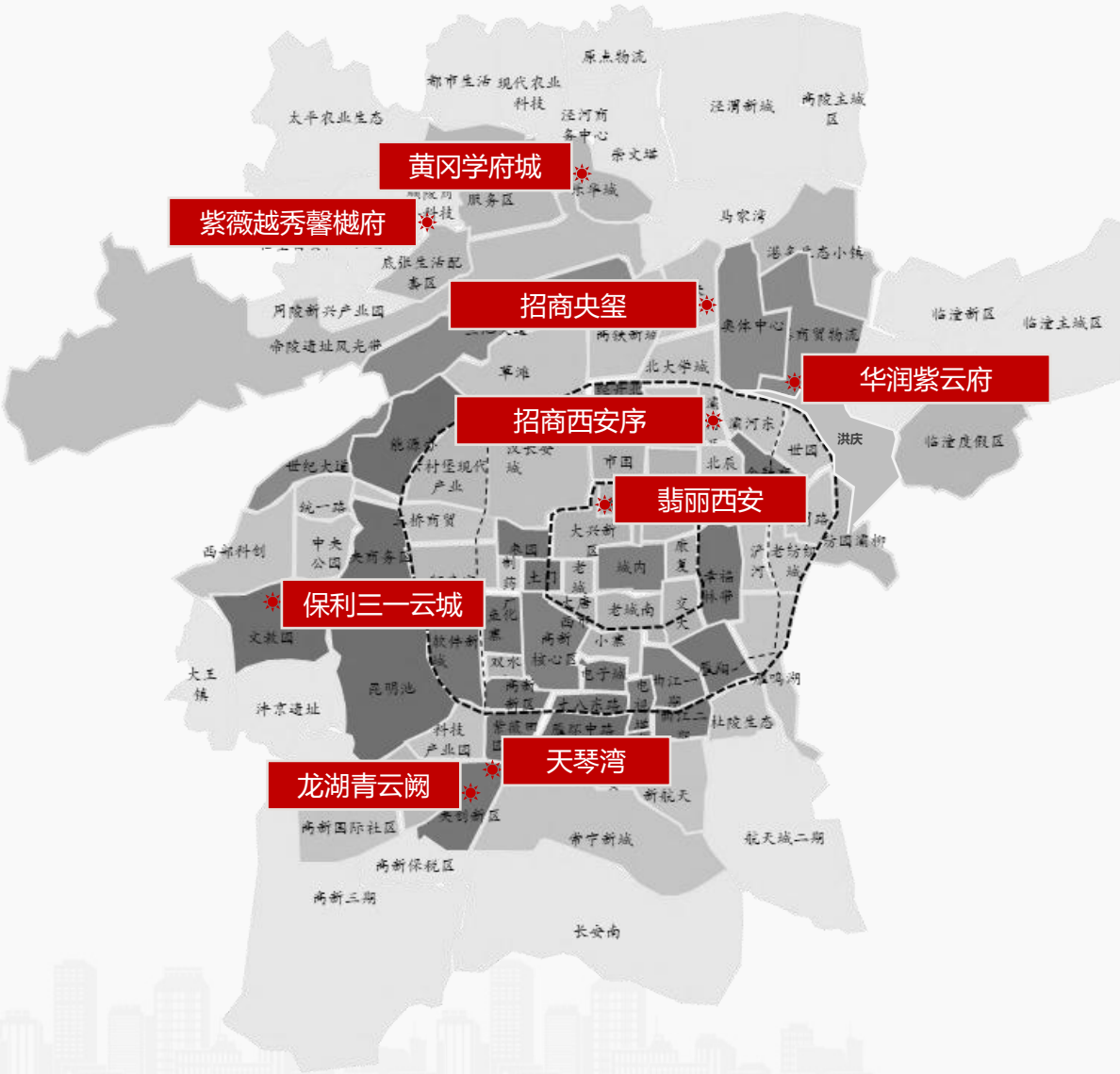


# 4.1价格公示

◆ 第42周共计9盘价格公示，合计2481套房源，均价16889元/m<sup>2</sup>，其中翡丽西安、紫薇越秀馨樾府均为首次价格公示

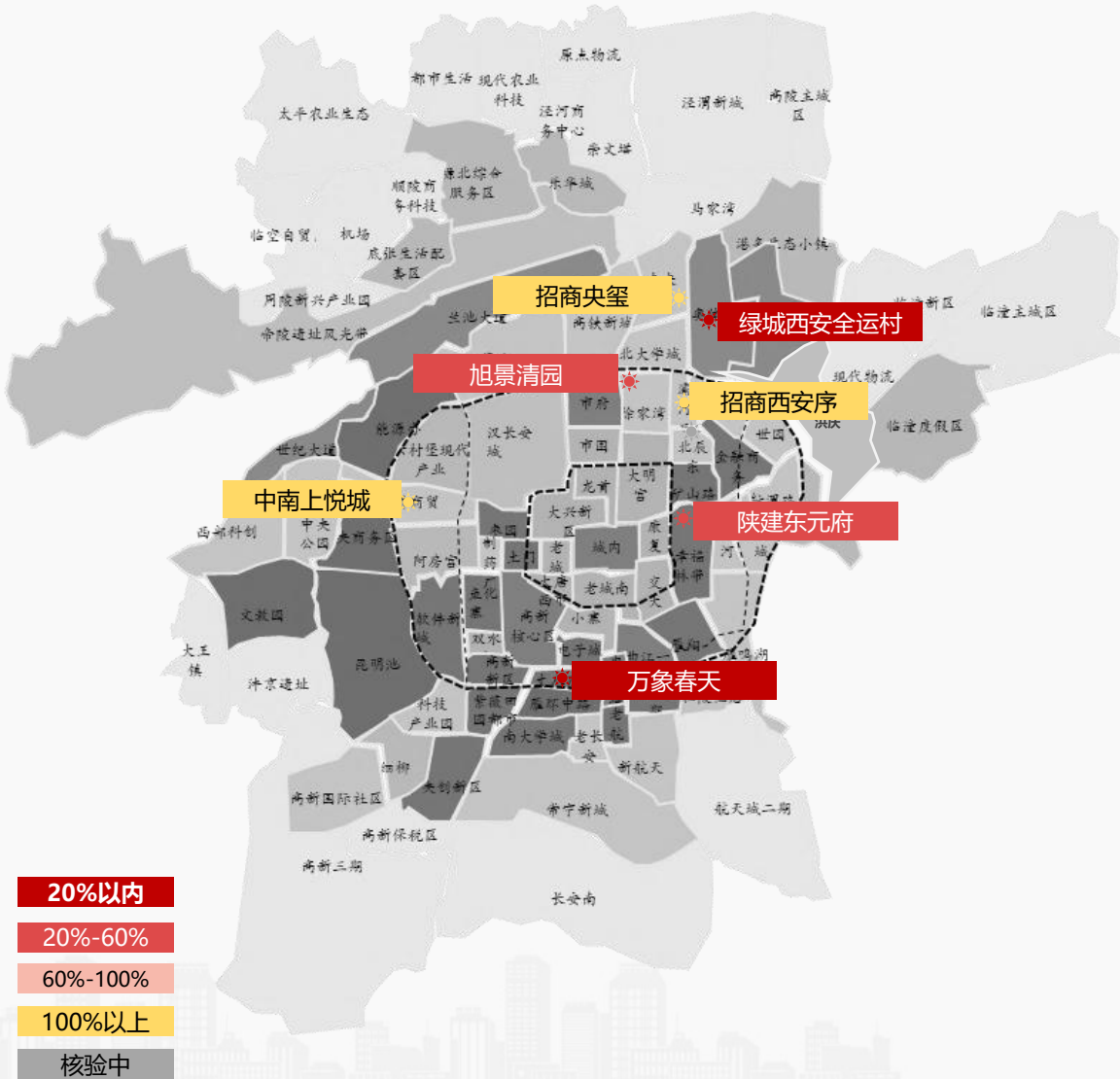
2022年第42周西安商品住房价格公示项目表

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 <sup>2</sup> )	装修
1	高新	天琴湾	13#,14#	高层	84-128	408	46007.22	17637	毛坯
2	城北	翡丽西安	4#,6#	高层	84-149	538	65097.09	15951	毛坯
			5#	小高层	147-175	90	14579.77	16800	
3	港务区	华润紫云府	7#,9#,10#,14#	小高层	113-195	312	41251.34	15285	毛坯
4	秦汉	紫薇越秀馨樾府	1#,6#	小高层	87-122	268	29655.02	11436	毛坯
5	泾河	黄冈学府城	7#,10#,12#	高层	82-122	400	43837.44	13242	精装
6	沣西	保利三一云城	5#,9#	高层	118-196	184	26172.98	17033	精装
			2#,8#,10#	小高层	144-195	136	22135.7	18478	精装
7	高新	龙湖青云阙	8#	高层	131-192	60	9396.26	27295	毛坯
			9#	洋房	213-247	20	4496.68	30431	
8	浐灞	招商西安序	14#	大平层	214-304	31	9293.03	35719	毛坯
9	浐灞	招商央玺	4#	大平层	167-204	34	6798.54	23243	精装
合计						2481	318721.07	16889	——



## 4.2项目登记

◆ 第42周西安共7个项目开启线上登记，合计供应834套房源，登记人数3684个，核验通过人数2990个，整体中签率28%，其中万象春天、绿城西安全运村、陕建东元府、旭景清园登记情况良好



2022年第42周西安商品住房意向登记项目表

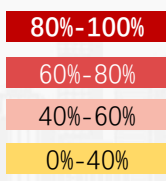
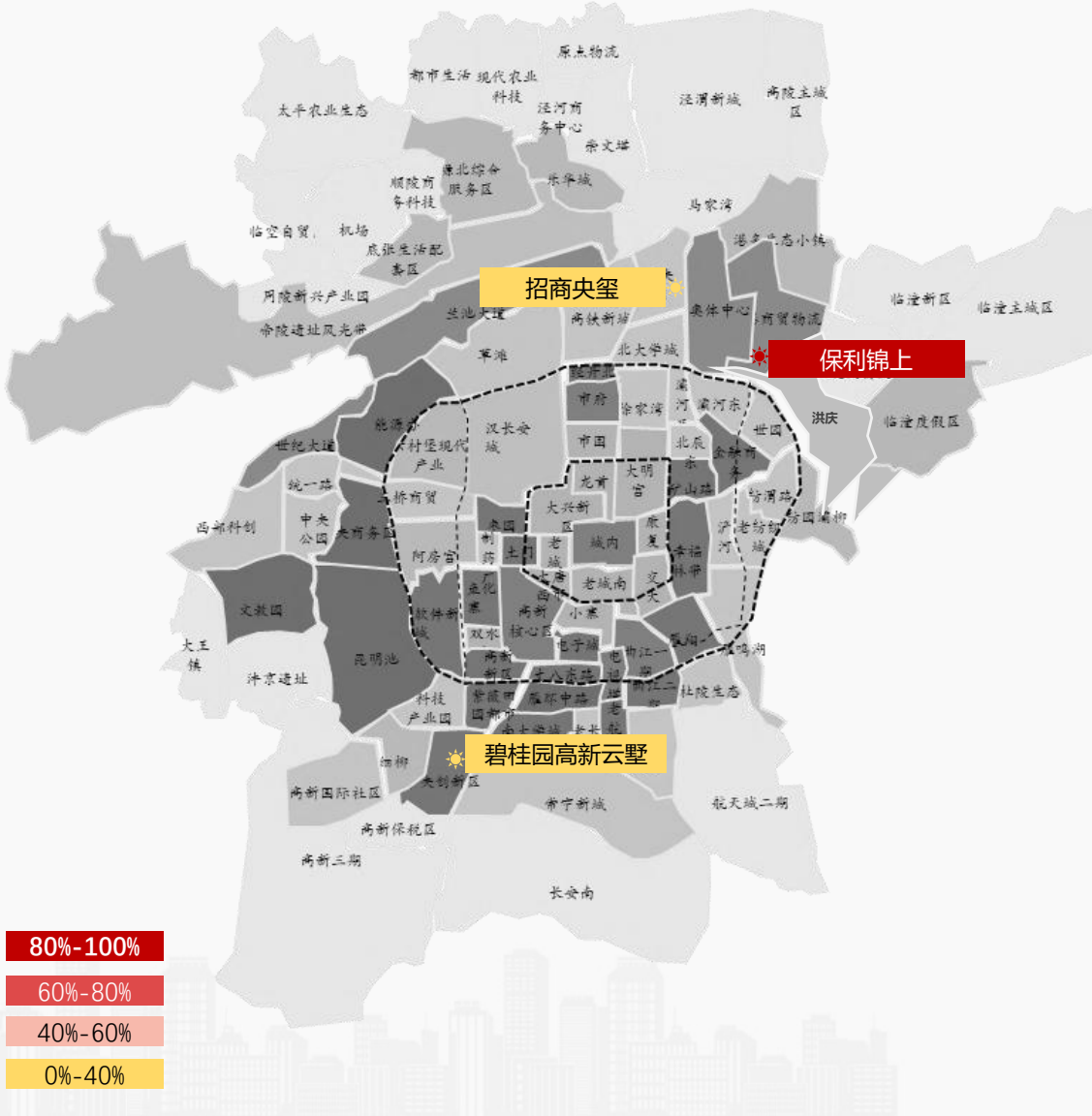
登记时间	序号	区域	项目名称	登记楼栋	登记人数 (个)	核验人数 (个)	登记房源 (套)	中签率 (%)	公示价格 (元/㎡)
10.18-10.20	1	城南	万象春天	9#	863	670	86	13%	小高层15423
10.18-10.20	2	港务区	绿城西安全运村	8#,9#,11#,12#	1444	1281	252	20%	高层16267
10.19-10.21	3	浐灞	陕建东元府	2#	827	666	224	34%	高层12646
10.19-10.21	4	经开	旭景清园	9#	371	309	109	35%	高层15771
10.15-10.17	5	浐灞	招商央玺	2#	43	20	27	135%	小高层21509
10.18-10.20	6	沣东	中南上悦城	1#	123	41	68	254%	小高层19078
				11#			36		洋房21402
10.15-10.17	7	浐灞	招商西安序	6#	13	3	32	1067%	小高层34604
合计					3684	2990	834	28%	—

## 4.3 开盘监测

◆ 受疫情影响，第42周西安仅3个项目开盘，推货543套，成交262套，开盘去化率48%

2022年第42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	自行	10.22	碧桂园高新云墅	高新	6#,9#,10#	高层	两室,三室,四室	126	296	67	23%	23408	精装
2	自行	10.21	招商央玺	浐灞	2#	小高层	三室,四室	20	27	15	56%	21509	精装
3	自行	10.22	保利锦上	港务区	4#,5#	高层	三室	167	220	180	82%	15188	毛坯
合计								313	543	262	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。