

2022年

西安房地产市场周报

【11.7-11.13】

▾本周楼市看点▾

宏观环境

人民银行、银保监会发布通知，支持房地产市场平稳健康发展

土地市场

土地市场推出8宗723亩开发用地，仅高铁新城成交1宗约135亩轨道交通混合用地，楼面单价4484元/m²

数据楼市

本周大西安商品房供应20.7万m²，环比下降50%，成交28.9万m²，环比上涨14%，成交价小幅回落

创典监测

本周西安共5个项目开盘，推货457套，成交260套，开盘去化率57%

PART 01 宏观环境

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



1.1 楼市政策

- ◆ 11月11日，人民银行、银保监会发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，6大项16条措施支持房地产市场平稳健康发展，政策力度空前

人民银行、银保监会《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》重点内容

- **保持房地产融资平稳有序。**1、稳定房地产开发贷款投放；2、支持个人住房贷款合理需求；3、稳定建筑企业信贷投放；4、支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期；5、保持债券融资基本稳定；6、保持信托等资管产品融资稳定；
- **积极做好“保交楼”金融服务。**1、支持开发性政策性银行提供“保交楼”专项借款；2、鼓励金融机构提供配套融资支持；
- **积极配合做好受困房地产企业风险处置。**1、做好房地产项目并购金融支持；2、积极探索市场化支持方式；
- **依法保障住房金融消费者合法权益。**1、鼓励依法自主协商延期还本付息；2、切实保护延期贷款的个人征信权益；
- **阶段性调整部分金融管理政策。**1、延长房地产贷款集中度管理政策过渡期安排；1、阶段性优化房地产项目并购融资政策；
- **加大住房租赁金融支持力度。**1、优化住房租赁信贷服务；2、拓宽住房租赁市场多元化融资渠道。

政策解读：在市场信心较为脆弱的当下，央行联合银保监会从金融端入手发布6大项16条措施。政策力度和广度较以往均有大幅提升，不仅提供了政策指导性意见，更给出了相关政策的执行细则，方向性和实用性兼具。例如：政策提出对国有、民营等各类房地产企业一视同仁，区分项目风险和集团风险，市场化原则满足项目融资需求等，将有效改善民营房企融资环境，拓宽融资渠道，促进房企恢复经营能力，避免房地产行业持续萎缩；设立保交楼专项借款，实现了“保交楼”资金的闭环，有助于恢复购房者信心。预计随着楼市利好政策的持续落地叠加防疫政策优化，市场预期将有所改善。

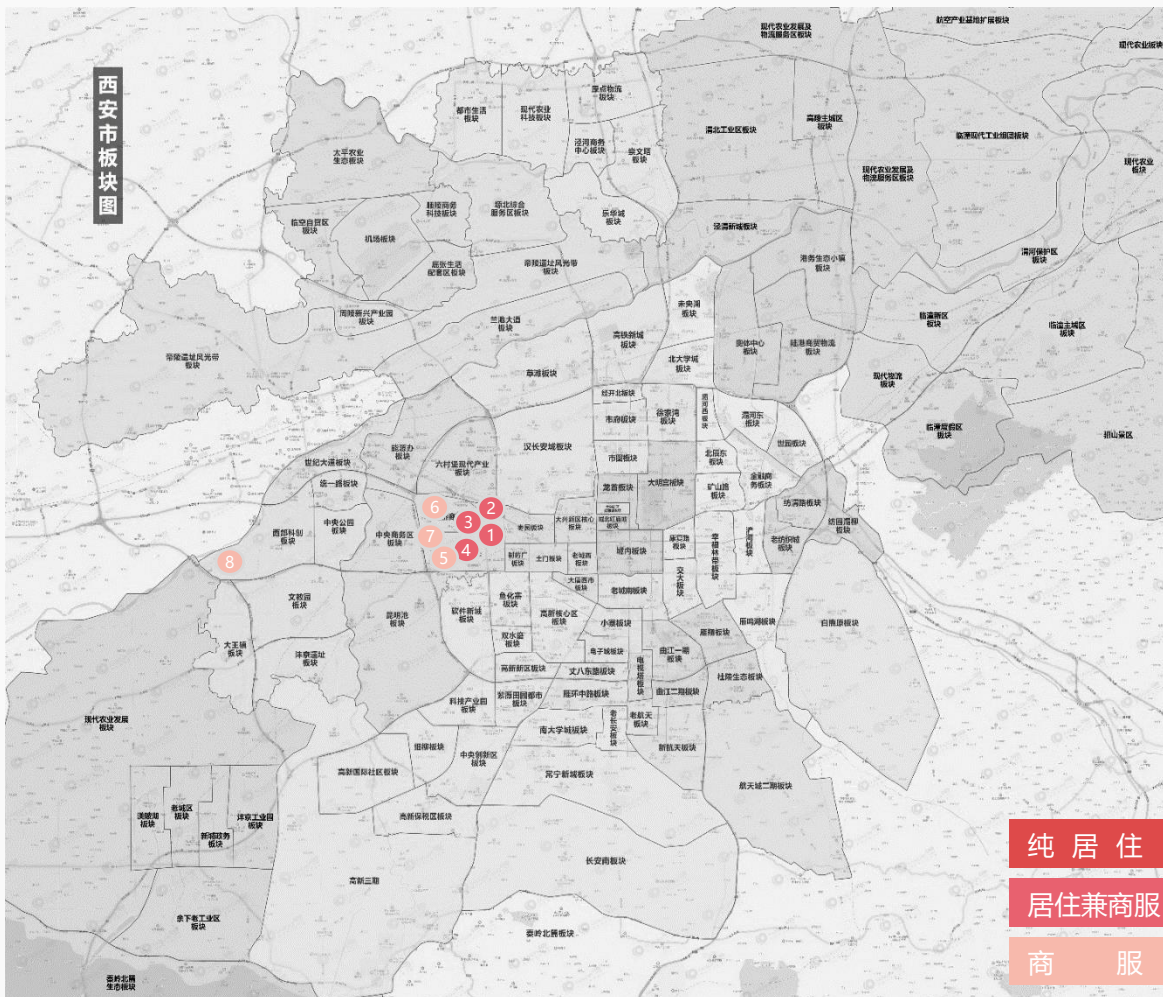
PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交



2.1 土地供应

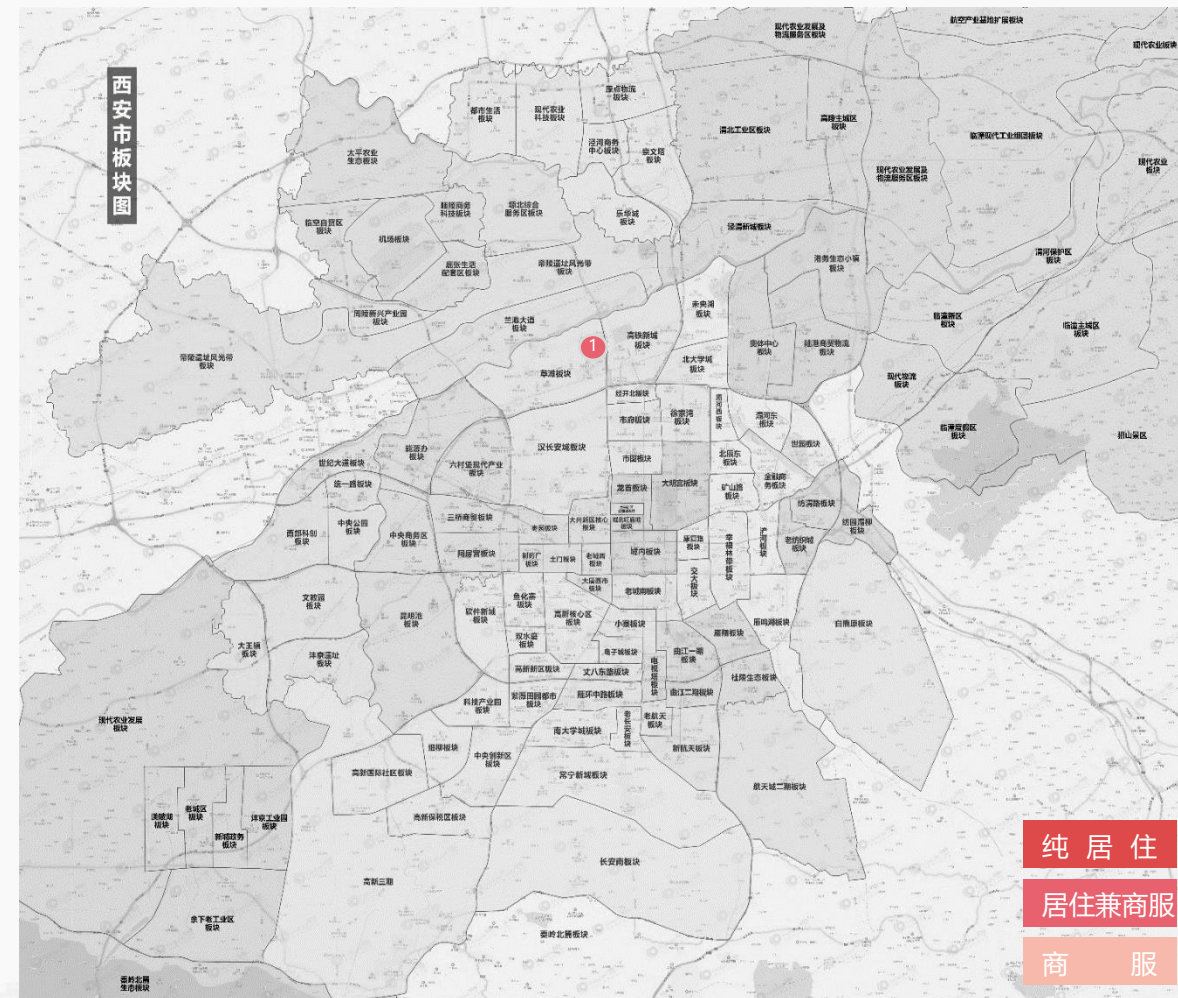
◆ 第45周西安土地市场共推出8宗723亩开发用地，主力供地区域位于西咸新区沣东新城



序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率
1	沣东	FD2-12-5、6	丰东新城西三环以西、阿房路以东、阿房南路以南、沣东大道以北	3.3	住宅、商服	住宅: 1.0-2.5 商服: 1.2-1.5
2	沣东	FD2-14-30	沣东新城和春路以西、西余北路以北	90.4	住宅、商服	2.0-2.5
3	沣东	FD4-6-10	沣东新城镐京一路以北、设计十路以西、文萃二路以东、文创新路以南	65.3	住宅、商服	2.0-2.5
4	沣东	FD4-6-11	沣东新城车辆段西路以东、镐京一路以南	55.6	住宅、商服	2.0-2.5
5	沣东	FD2-12-4	沣东新城沣东大道以北，阿房南路以南，阿房路以西	232.7	商服	1.2-1.3
6	沣东	FD2-8-4	沣东新城沣润东路以南，康泰路以东，宁泰路以西，征和五路以北	89.3	商服	1.2-1.5
7	沣东	FD2-10-11	沣东新城宜家路以西、阿房四路以北	93.3	商服	3.5-4.0
8	沣西	XXFX-CXG03-02	沣西新城西部科技创新港B板块CXG中一路以东、科创谷二路以南、科技北路以北	129.2	商服	1.5-2.0
合计				723		

2.2 土地成交

◆ 第45周西安土地市场仅经开区高铁新城板块成交1宗约135亩轨道交通混合用地（住宅、商服、公园绿地），该宗地由西安邑微轨道交通置业有限公司以总价款77900万元摘得，楼面单价4484元/m²



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	经开	JK1-4-259-10	经开区机场高速以东、尚稷路以北、明光路以西	135	住宅、商服 公园绿地	2.26	7.79	4484	0%	西安邑微轨道交通置业有限公司
合计				135						

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

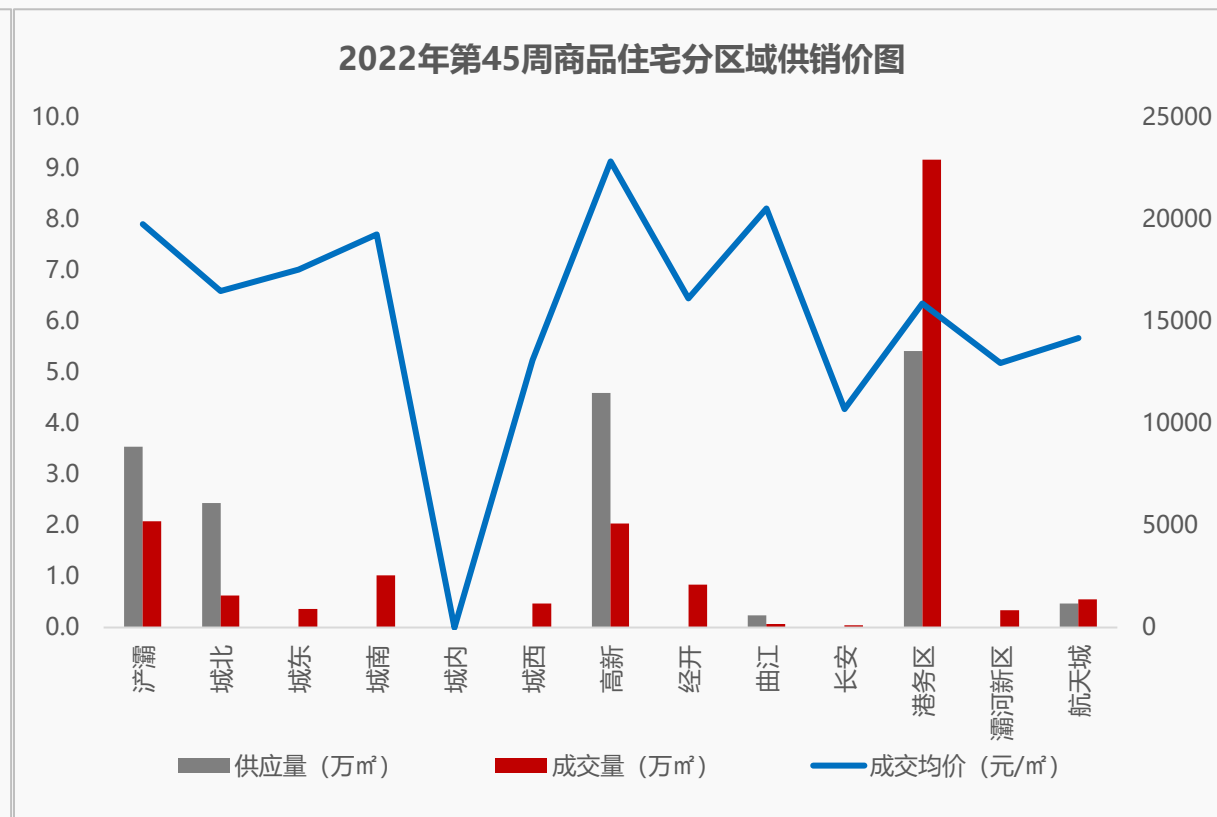
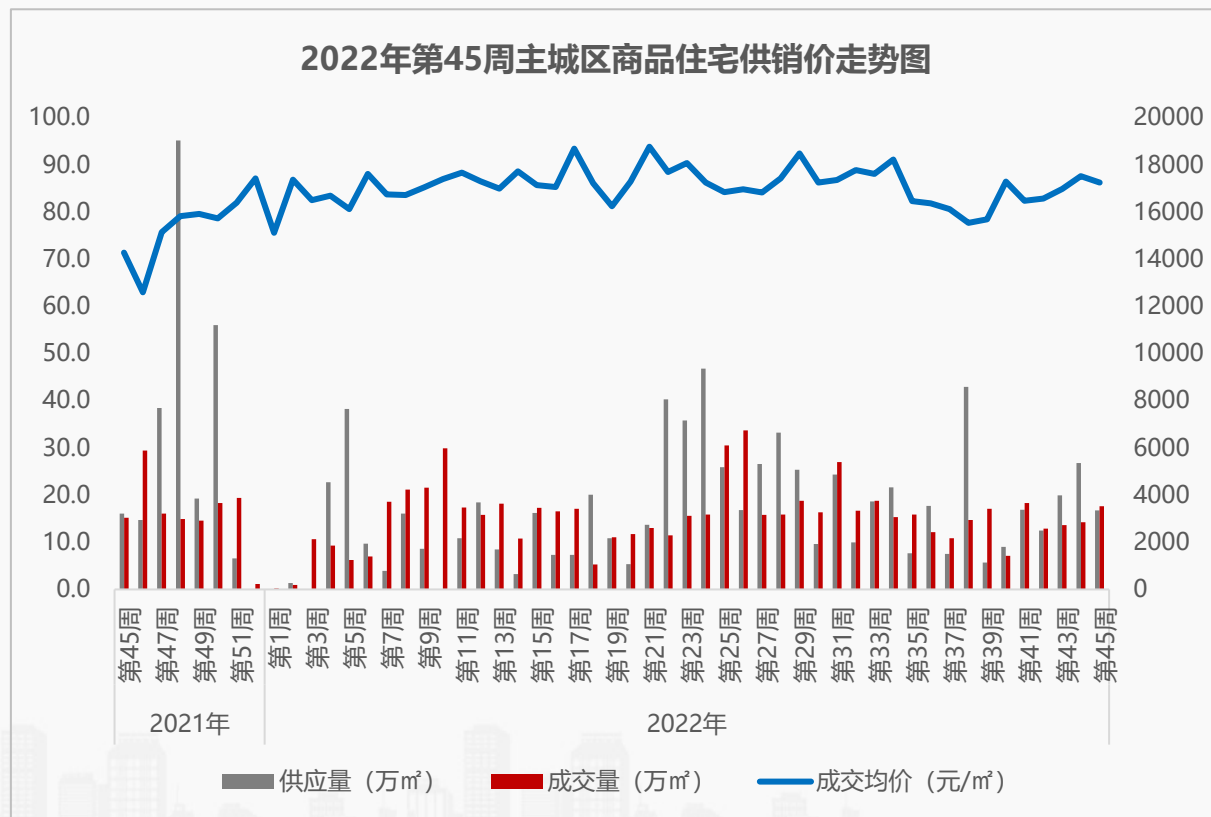
◆ 本周大西安商品房供应回落，成交量涨价跌；其中商品住宅供应降幅过半、成交量涨价平

2022年第45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	16.7	20.1	17098	3.7	1.5	12191	0.4	1.4	12778	0.0	0.8	13743	20.7	28.9	13982	
环比	-57%	19%	-1%	—	-32%	-16%	-60%	16%	-14%	—	-51%	29%	-50%	14%	-4%	
同比	-35%	17%	19%	-18%	-33%	10%	-75%	-22%	-21%	—	5%	26%	-56%	8%	12%	

3.2 主城/住宅供销概况

◆ 本周大西安商品住宅供应回落，成交量涨价稳；港务区、浐灞、高新位居主城区成交前三

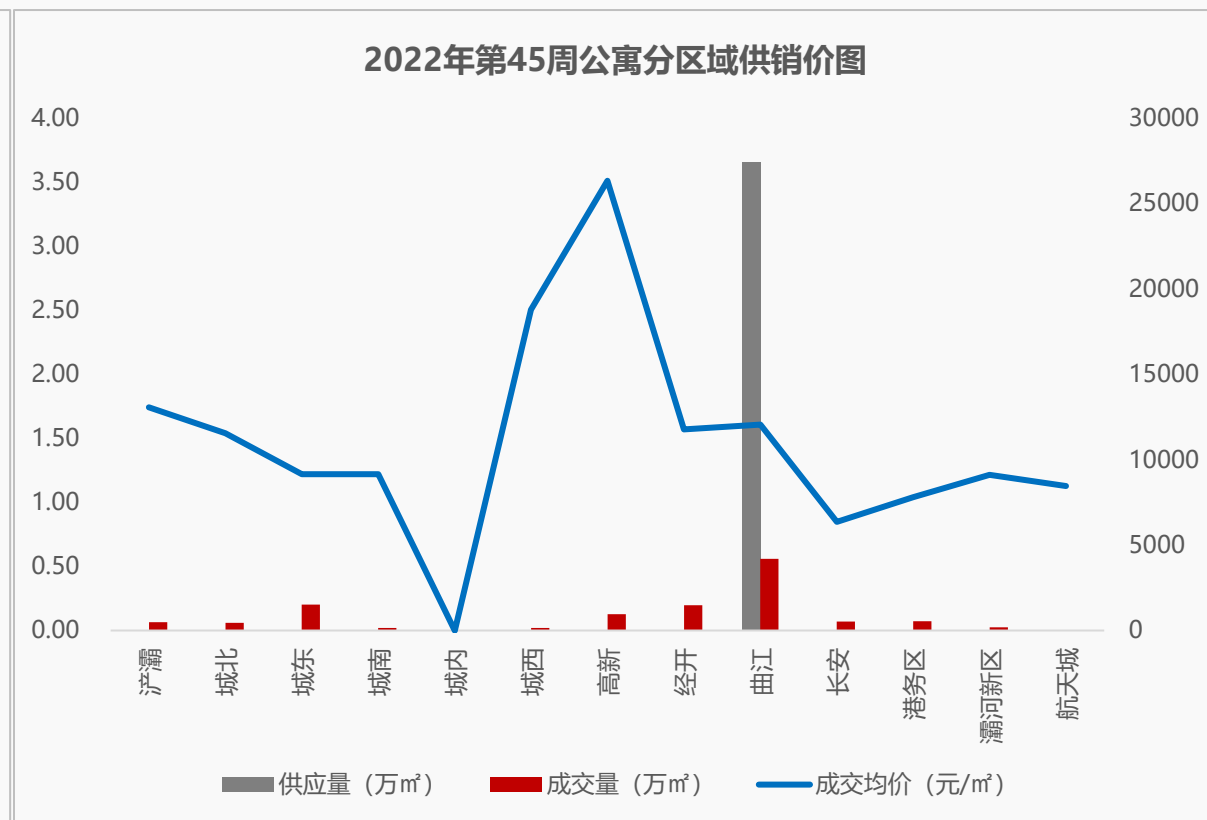
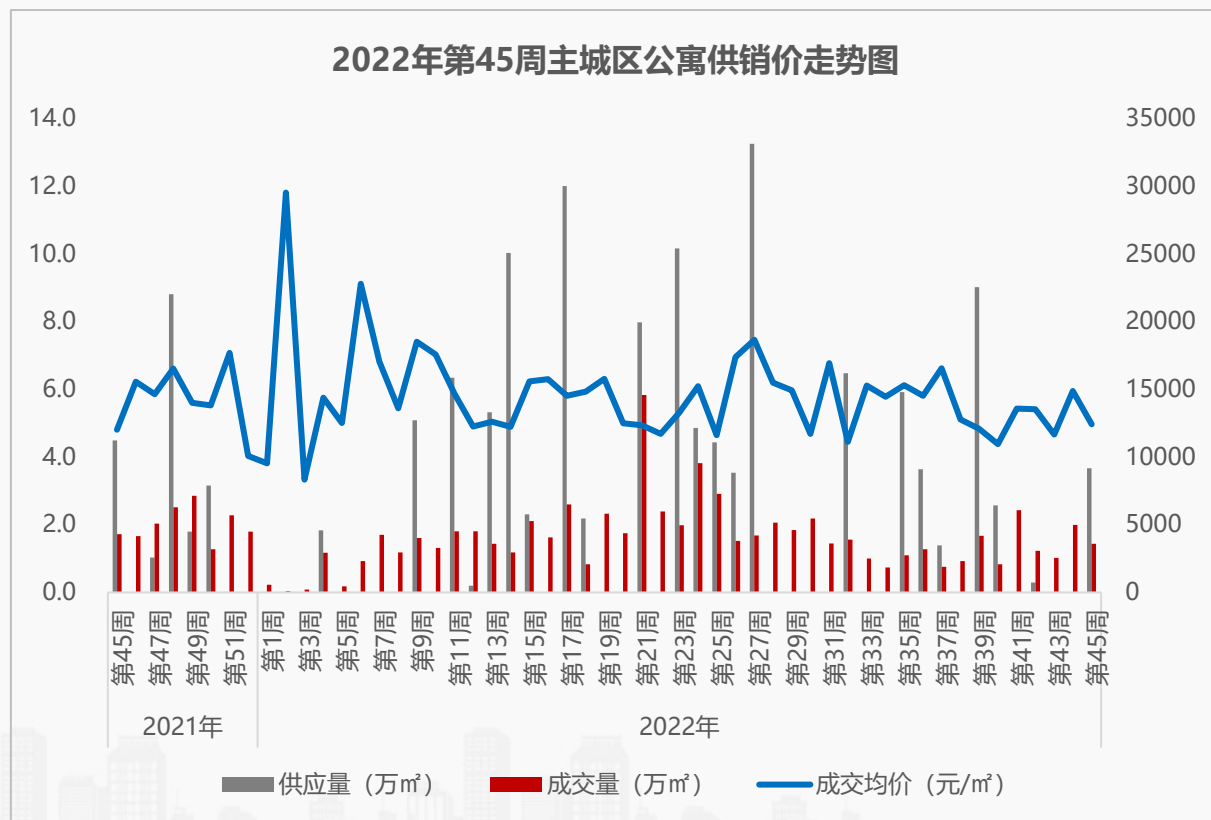
- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目8个，商品住宅新增供应1201套、16.7万㎡，环比下降37.5%，同比上涨4.0%，供应来自曲江的曲江流光云谷，浐灞的自然界江月、龙湖云璟，港务区的华润置地港悦城、绿城西安全运村，城北的地建嘉信风华臻园，高新的天琴湾，航天城的招商华宇长安玺；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量持续上扬，商品住宅网签备案1202套、17.6万㎡，环比上涨24.3%，同比上涨16.3%，成交集中在港务区的绿城西安全运村、融创望江府、招商央畔、保利锦上，城南的金地中央公园，经开的白桦林溪，高新的龙湖青云阙、南飞鸿十年城；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价17243元/㎡，环比下降1.6%，同比上涨20.8%。



3.2主城/公寓供销概况

◆ 本周主城区公寓供应破冰，成交量价齐跌；曲江、城东、经开位居主城区成交前三

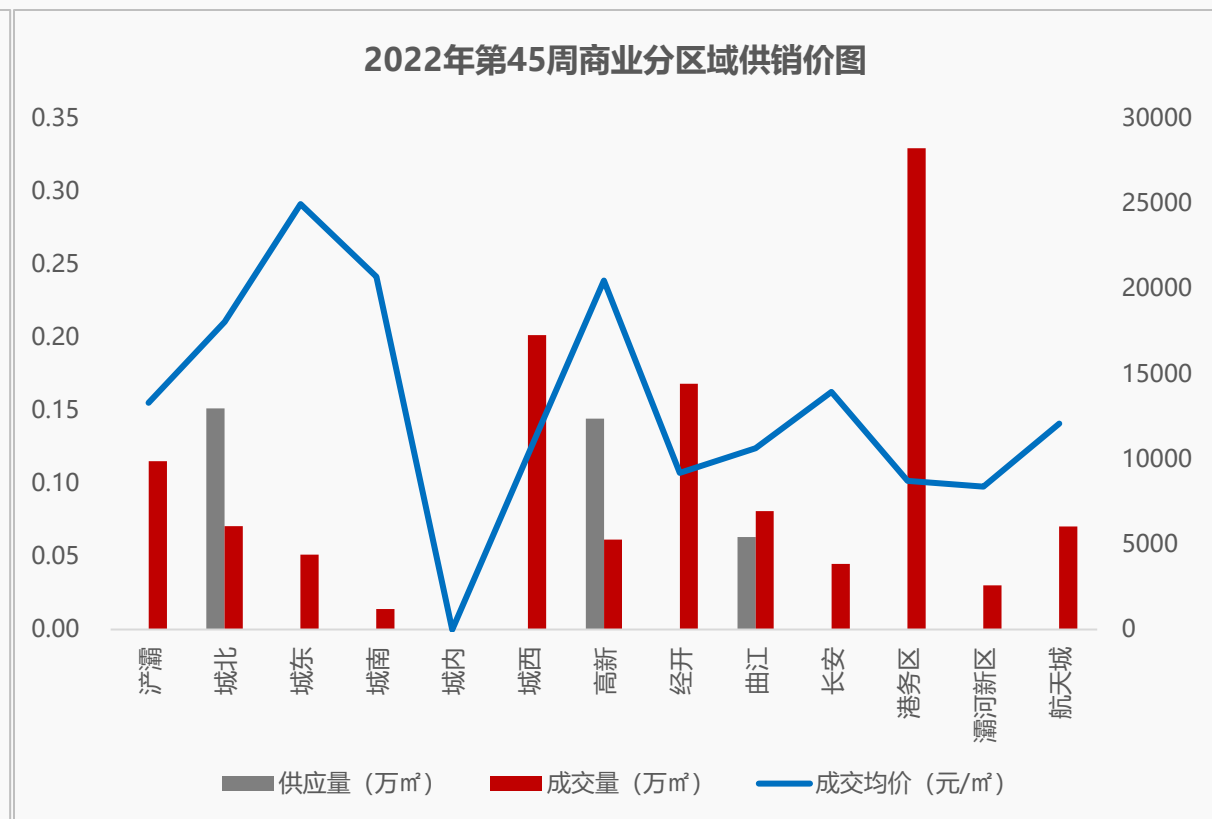
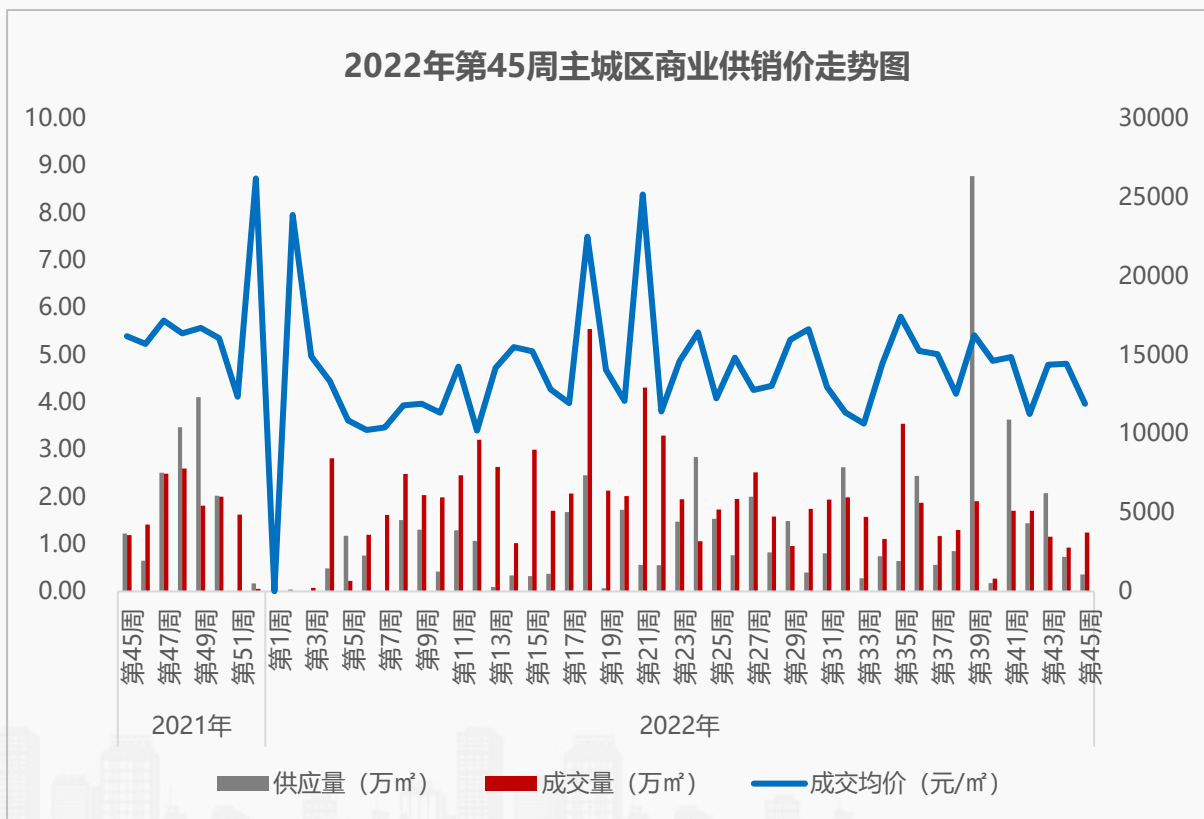
- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目1个，公寓新增供应874套、3.7万㎡，环比——，同比下降18.4%，供应来自曲江的金辉世界城；
- **成交量方面：**本周主城区公寓成交量有所回落，公寓网签备案256套、1.4万㎡，环比下降28.2%，同比下降16.6%，成交集中在曲江的金辉世界城、莱安中心、曲建唐寓，城东的赛格国际中京坊，经开的世茂都；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价12416元/㎡，环比下降16.5%，同比上涨3.4%。



3.2 主城/商业供销概况

◆ 本周主城区商业供应持续回落，成交量涨价跌；港务区、城西、经开位居主城区成交前三

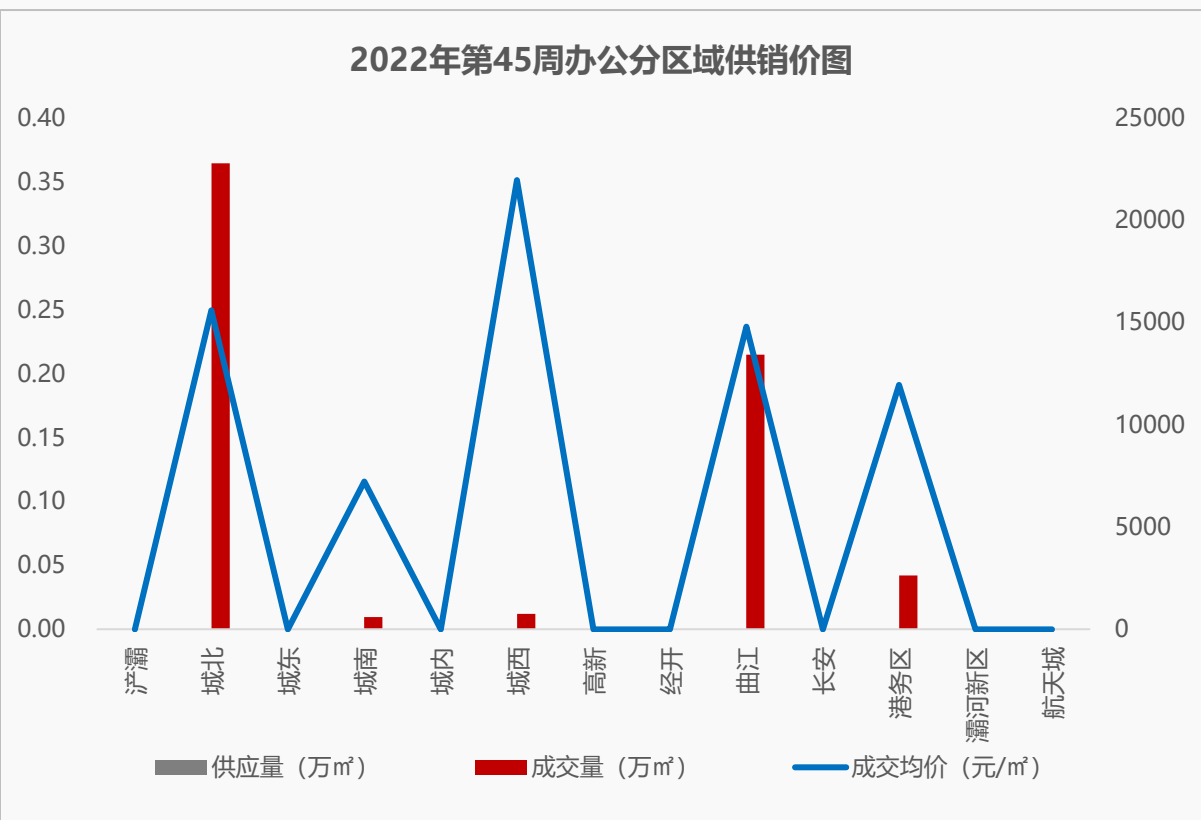
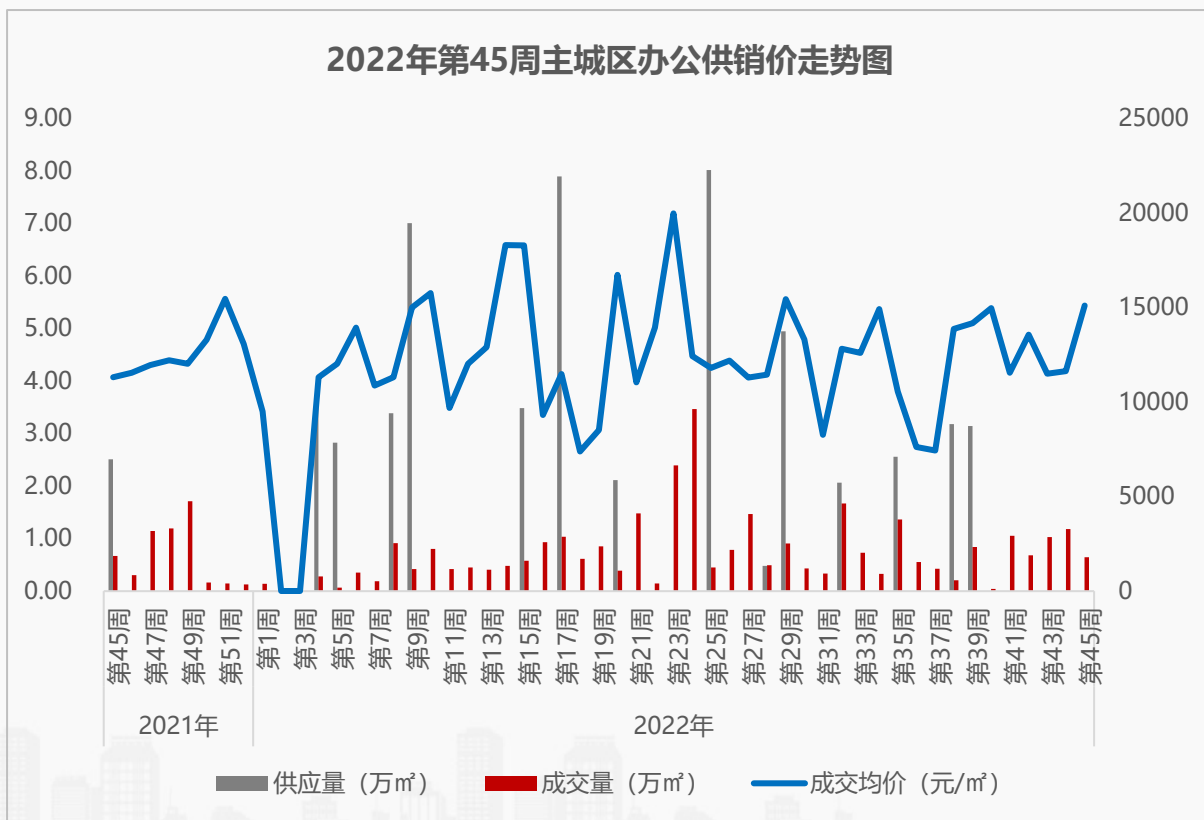
- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目3个，商业新增供应44套、0.4万㎡，环比下降50.9%，同比下降70.6%，供应来自城北的地建嘉信风华臻园，曲江的金辉世界城，高新的天琴湾；
- **成交量方面：**本周主城区商业成交量大幅上涨，商业网签备案89套、1.2万㎡，环比上涨34.5%，同比上涨4.5%，成交集中在港务区的西安华南城，城西的伟业公馆，经开的首创国际城；
- **成交价方面：**本周主城区商业成交价11893元/㎡，环比下降17.6%，同比下降26.5%。



3.2 主城/办公供销概况

◆ 本周主城区办公持续无供应，成交量跌价涨；城北、曲江、港务区位居主城区成交前三

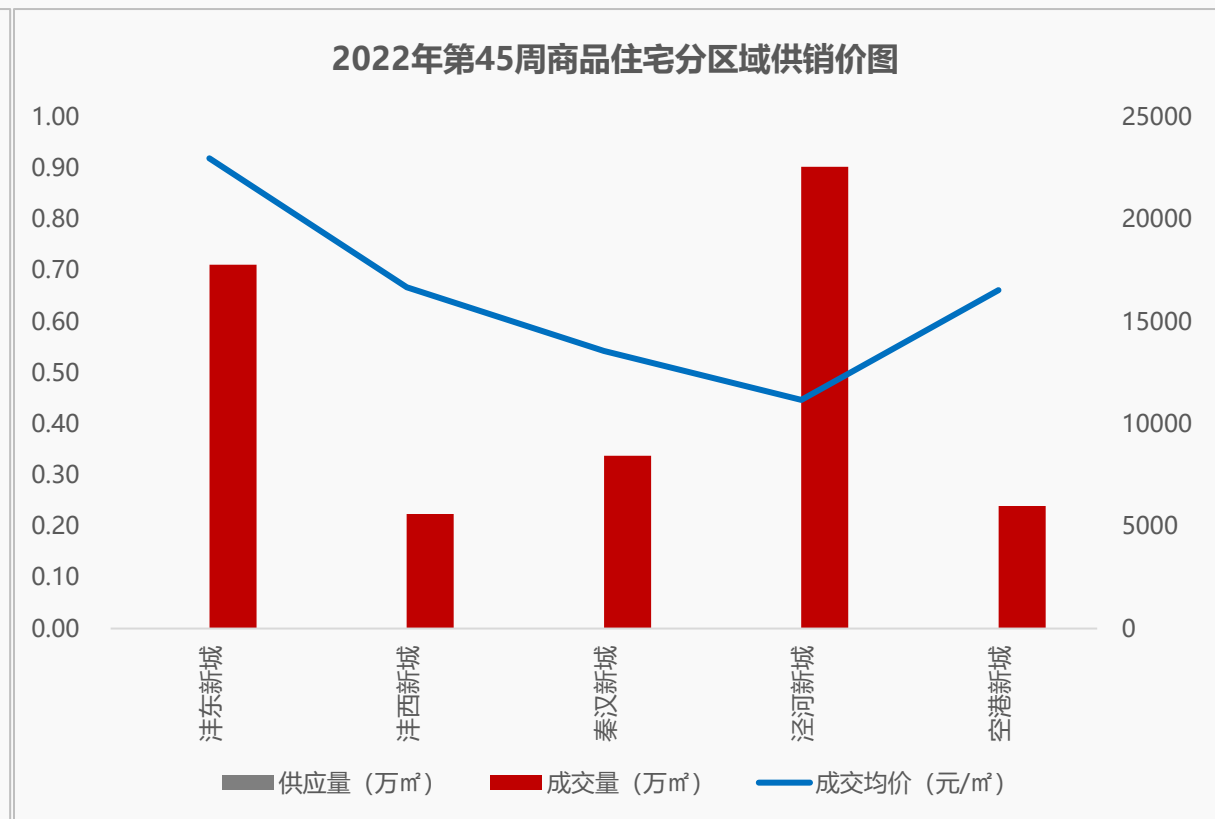
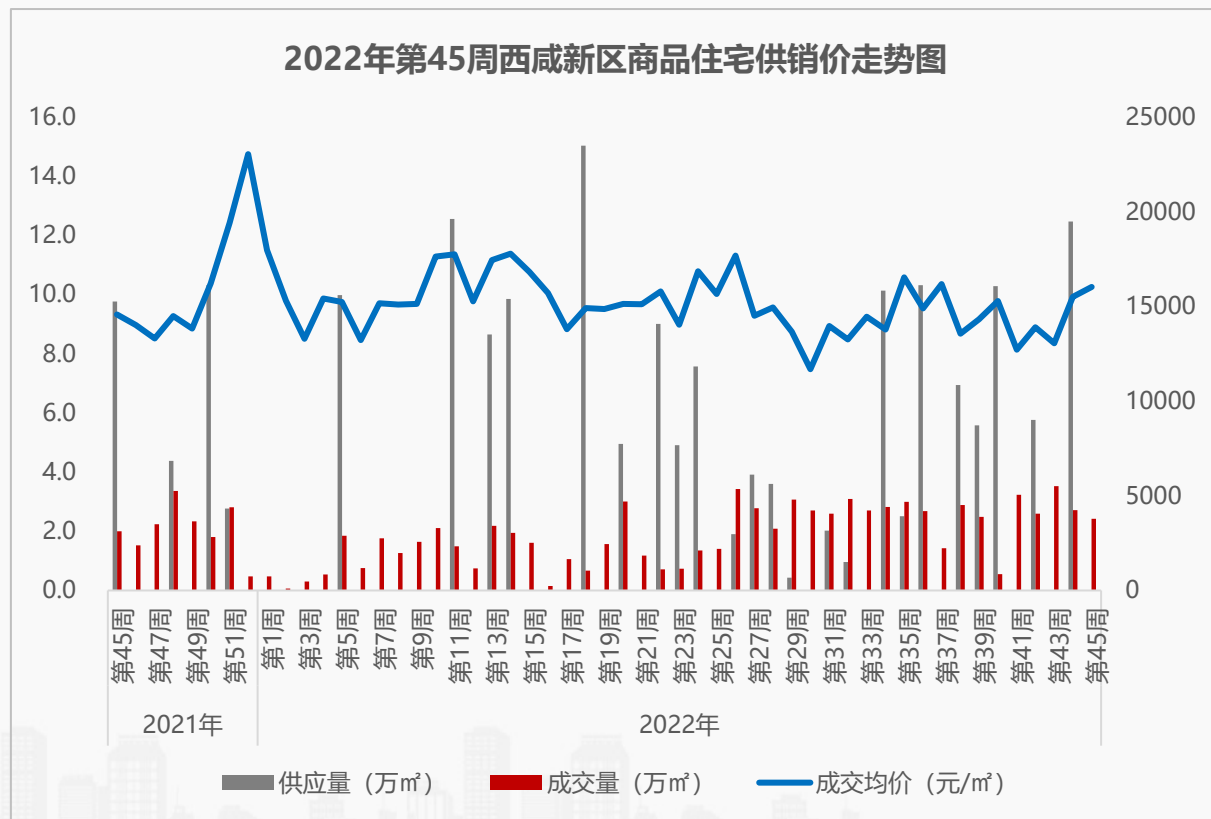
- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目0个，办公无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周主城区办公成交量大幅回落，办公网签备案53套、0.6万㎡，环比下降45.5%，同比下降4.2%，成交集中在城北的中国铁建西派国际，曲江的华商豪盛旺座城、绿地曲江名城，港务区的绿地国港新里城；
- **成交价方面：**本周主城区办公成交价15095元/㎡，环比上涨29.9%，同比上涨33.5%。



3.3西咸/住宅供销概况

◆ 本周西咸商品住宅无供应，成交量跌价涨；泾河新城、沣东新城、秦汉新城位居西咸新区成交前三

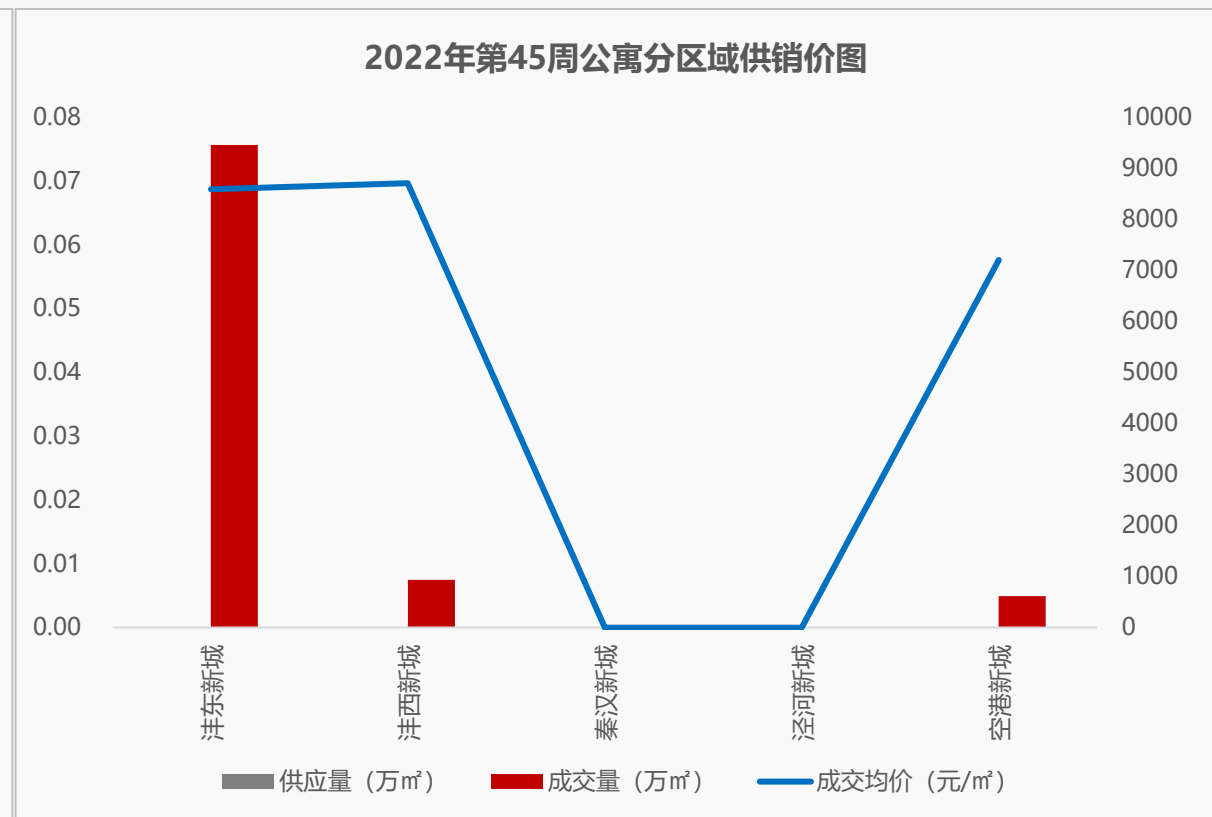
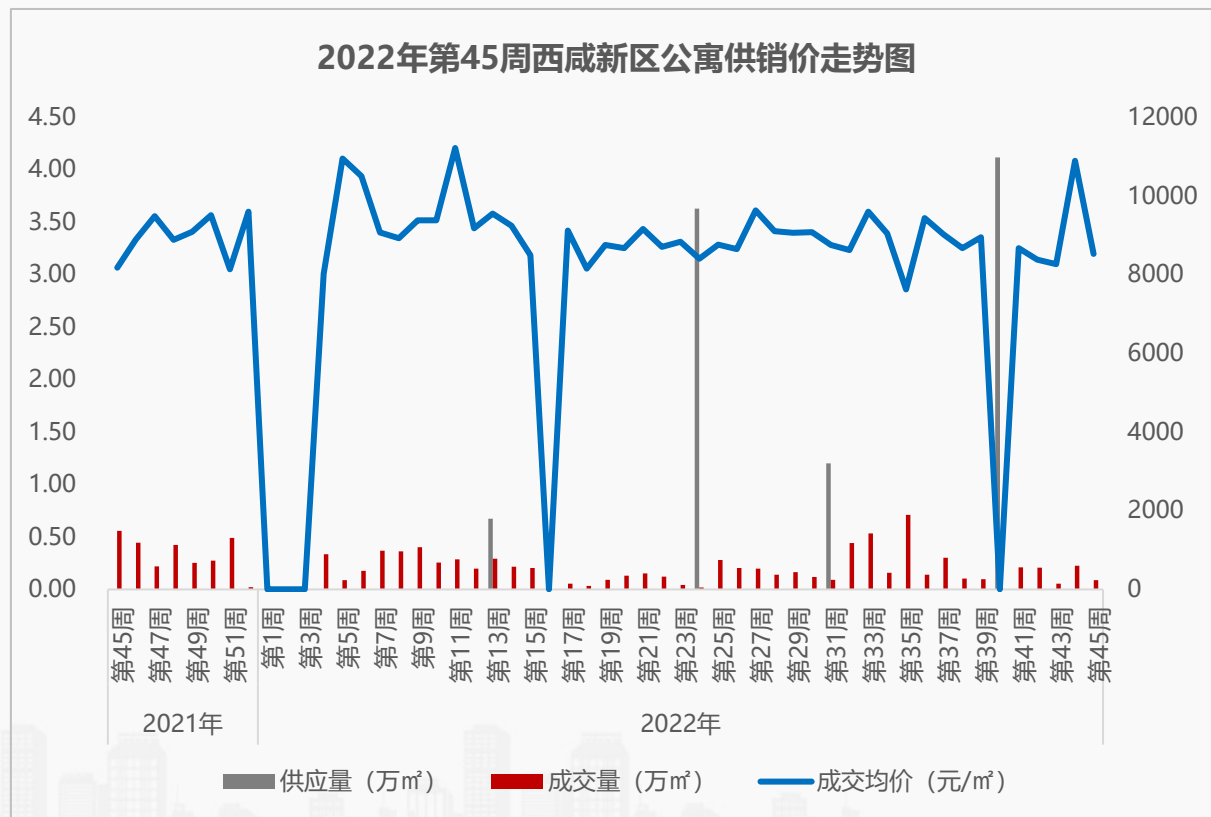
- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目0个，商品住宅无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周西咸新区商品住宅成交量持续回落，商品住宅网签备案195套、2.4万㎡，环比下降10.9%，同比上涨20.6%，成交集中在泾河新城的金地乐华翰林艺境、天朗云熙，秦汉新城的中天峯悦，沣东新城的华发长安首府、万科未来星光；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价16043元/㎡，环比上涨3.4%，同比上涨10.0%。



3.3西咸/公寓供销概况

◆ 本周西咸公寓持续无供应，成交量价齐跌；津东新城、津西新城、空港新城位居西咸新区成交前三

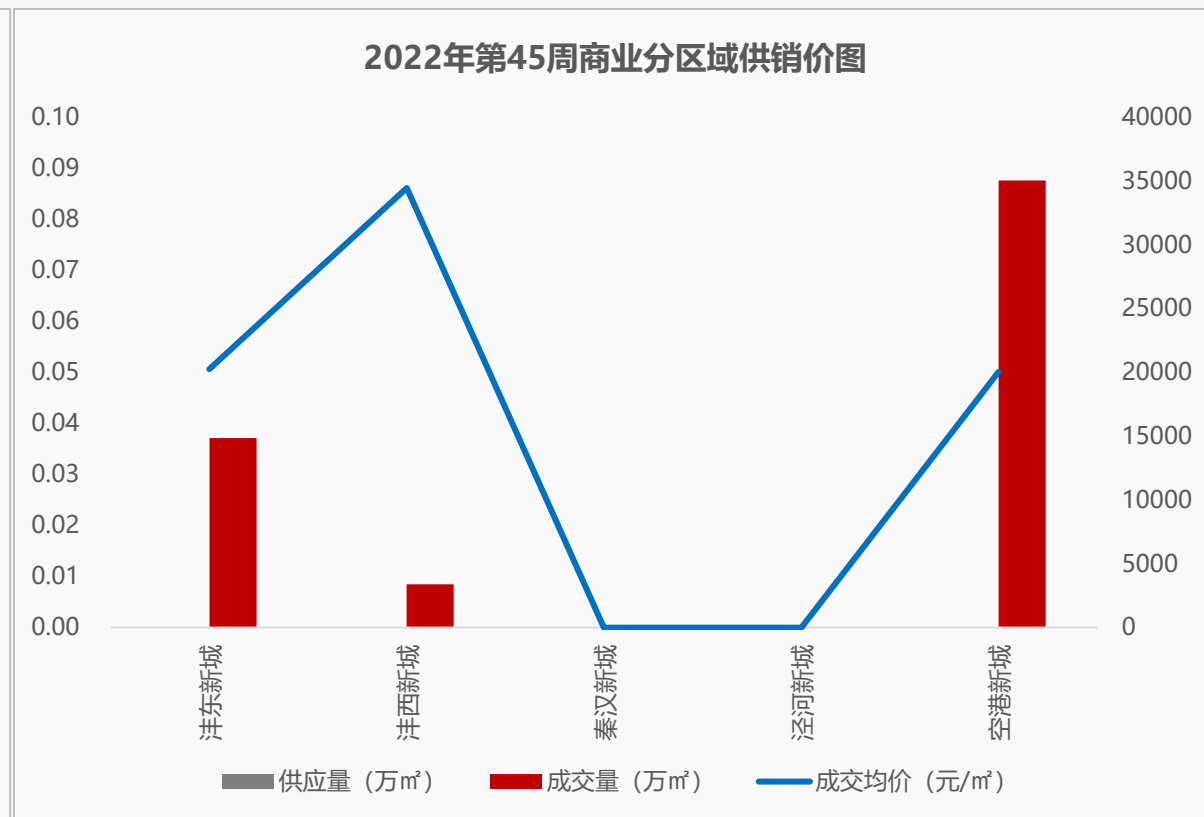
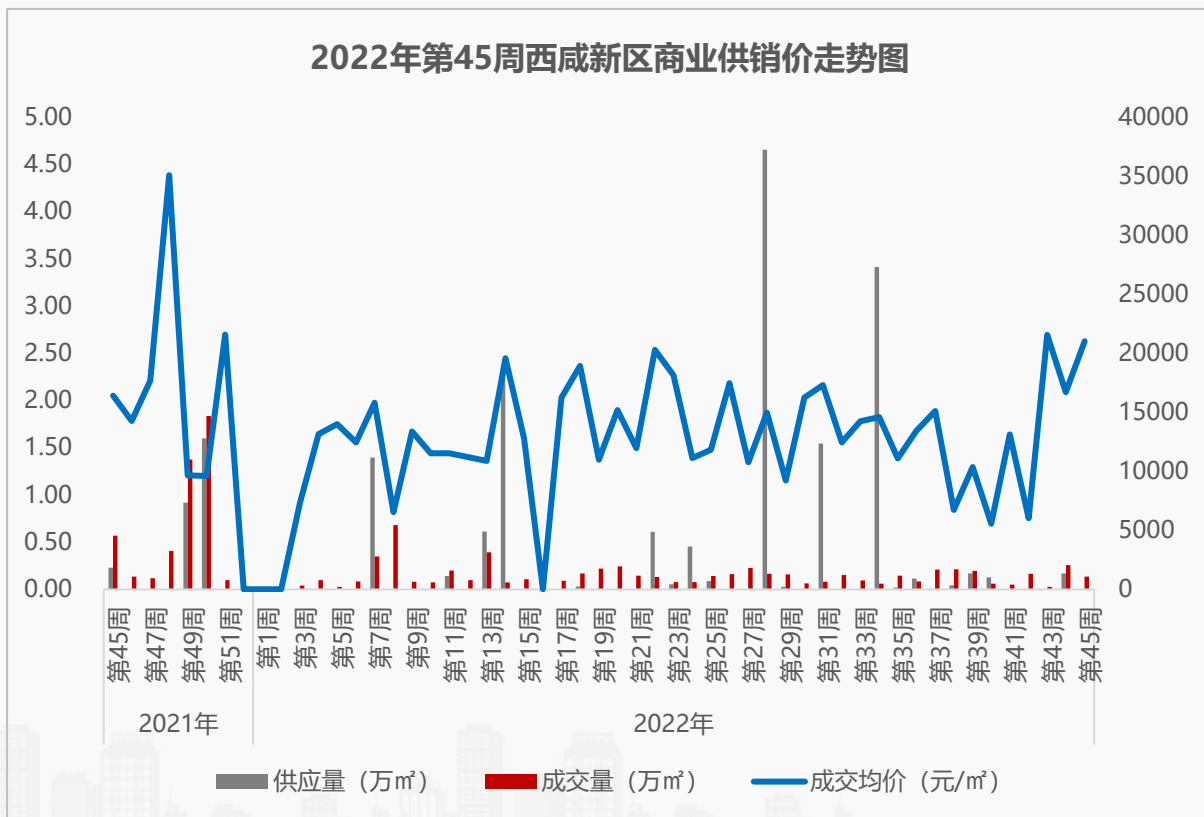
- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目0个，公寓无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周西咸新区公寓成交量大幅回落，公寓网签备案21套、0.1万㎡，环比下降61.1%，同比下降84.2%，成交集中在津东新城的华润置地万象域、保利和光尘樾；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价8522元/㎡，环比下降21.8%，同比上涨4.2%。



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；空港新城、津东新城、津西新城位居西咸新区成交前三

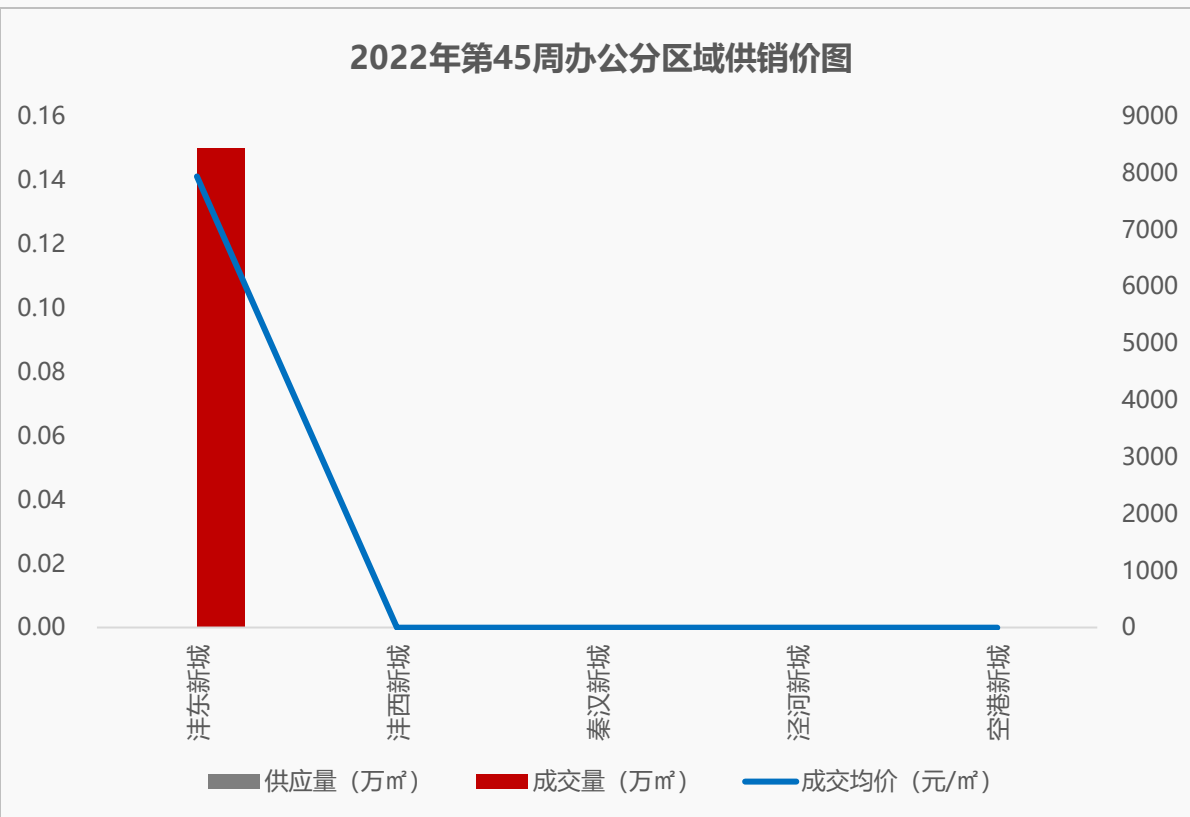
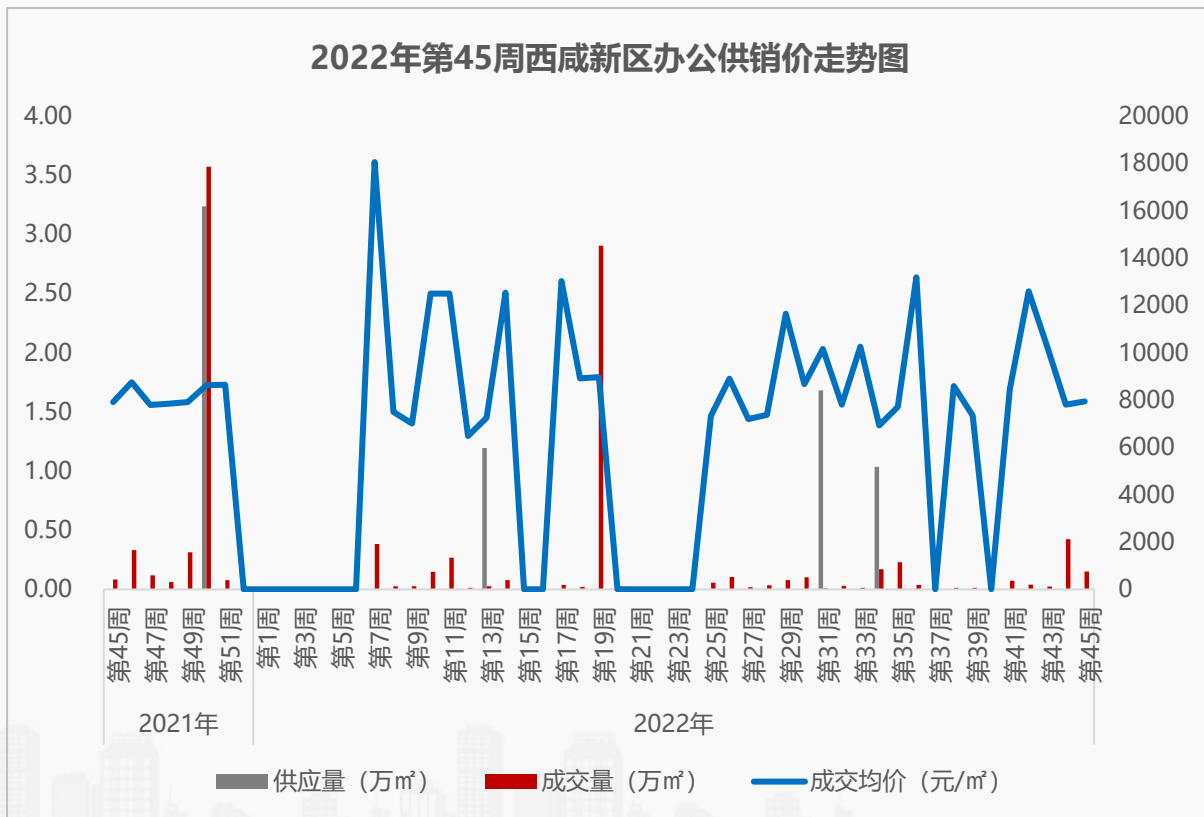
- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目0个，商业无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周西咸新区商业成交大幅回落，商业网签备案22套、0.1万㎡，环比下降48.4%，同比下降76.5%，成交集中在空港新城的富力环球贸易港，津东新城的中建昆明澜庭、津华熙城，津西新城的紫薇万科大都会；
- **成交价方面：**本周西咸新区商业成交价21017元/㎡，环比上涨25.8%，同比上涨28.1%。



3.3西咸/办公供销概况

◆ 本周西咸办公持续无供应，成交集中于沣东新城的华润二十四城

- **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大幅回落，办公网签备案6套、0.1万㎡，环比下降64.6%，同比上涨82.4%，成交集中在沣东新城的华润二十四城；
- **成交价方面：**本周西咸新区办公成交价7941元/㎡，环比上涨1.7%，同比上涨0.3%。



3.4商品房销售排行

第45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	绿城西安全运村	696794599	42874.68	237	16252
2	融创望江府	538345477	33726.13	236	15962
3	金地中央公园	169878710	8647.59	73	19645
4	白桦林溪	101427097	4972.34	29	20398
5	招商央畔	73833339	4824.95	41	15302

第45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	金辉世界城	33447237	3385.27	76	9880
2	赛格国际中京坊	13433416	1462.77	16	9184
3	世茂都	15865588	1170.51	22	13554
4	莱安中心	16867028	1074.24	12	15701
5	曲建唐寓	12438750	995.1	20	12500

第45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	中国铁建西派国际	51867529	3286.87	31	15780
2	华商豪盛旺座城	26176788	1527.17	12	17141
3	华润二十四城	11909936	1499.87	6	7941
4	绿地曲江名城	4943504	556.09	3	8890
5	绿地国港新里城	5029597	420.72	2	11955

第45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	湾流	45018220	2326.41	6	19351
2	龙湖双珑原著	52509643	2201.81	9	23848
3	自然界江月	79643003	2188.19	6	36397
4	华发长安首府	34484196	1205.04	5	28617
5	绿城桂语云境	21946464	960.87	6	22840

第45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	13349479	2632.74	7	5071
2	伟业公馆	19283344	1729.52	4	11150
3	首创国际城	5573150	1114.25	1	5002
4	富力环球商贸港	17558600	876	17	20044
5	欧亚风景	15406053	662.88	13	23241

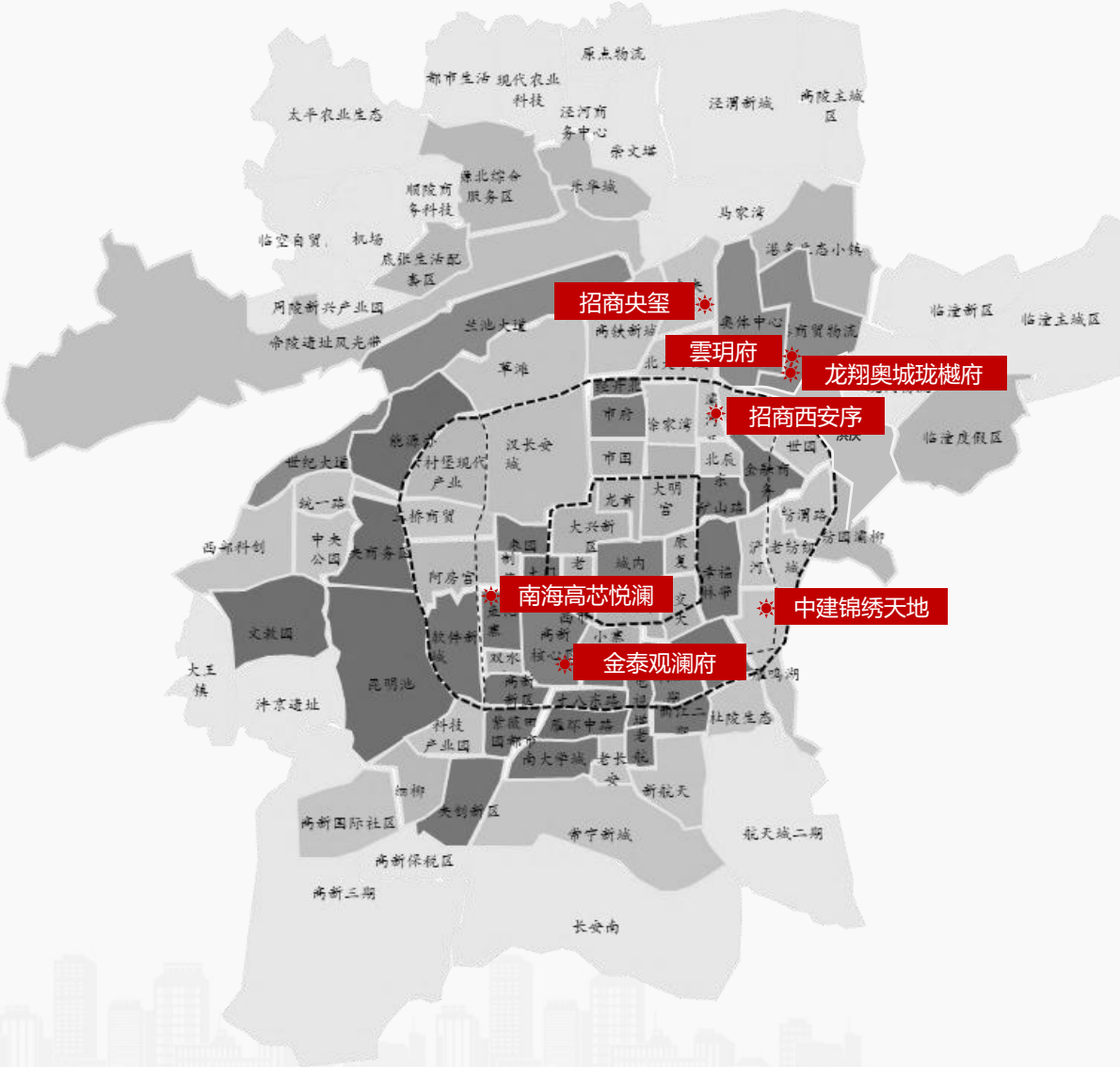
PART 04 创典监测

- 价格公示
- 意向登记
- 开盘监测



4.1价格公示

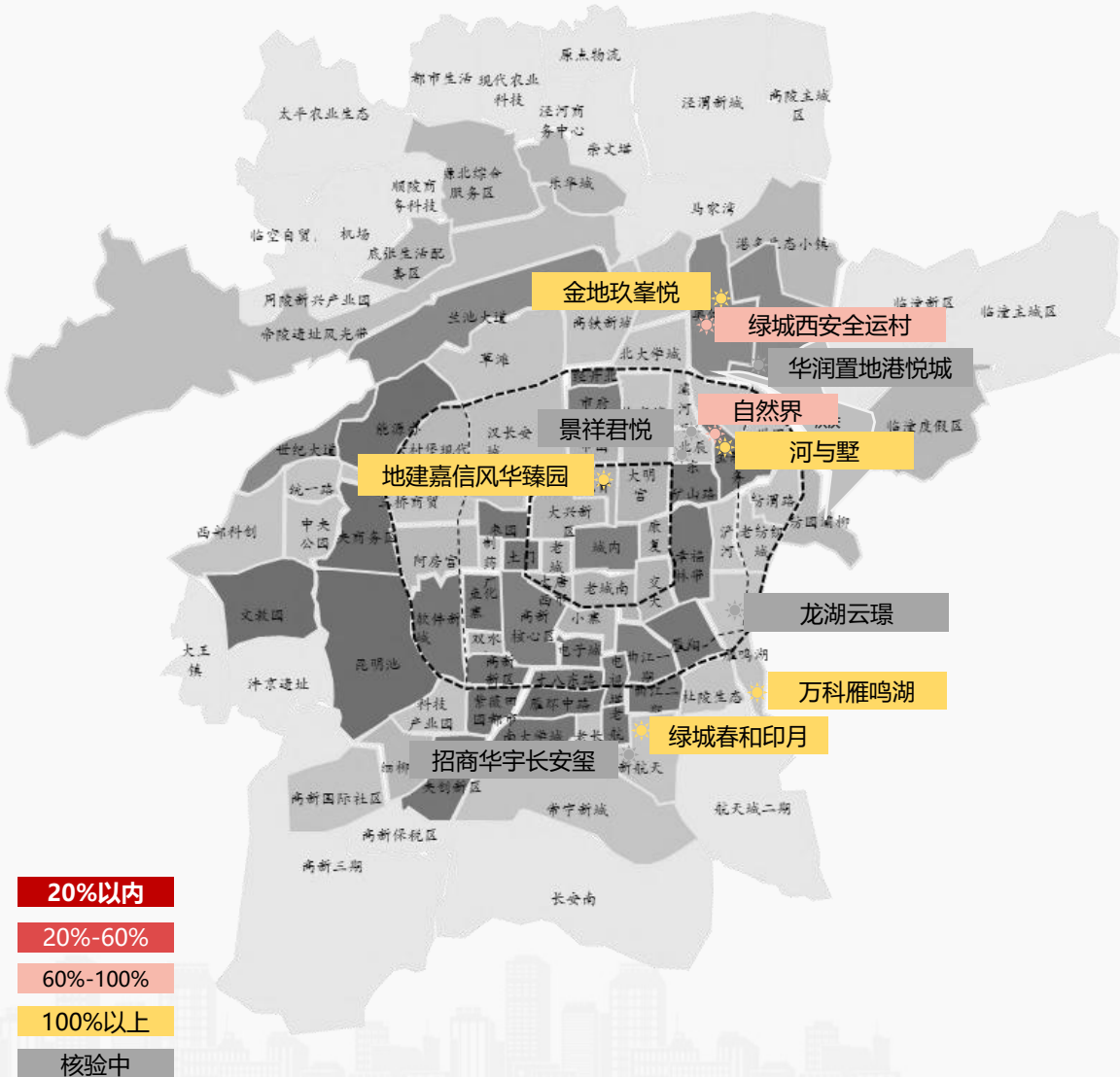
◆ 第45周共计7盘价格公示，合计795套房源，均价23695元/m²，其中南海高芯悦澜为首次价格公示



2022年第45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	港务区	龙翔奥城珑樾府	8#	小高层	129-144	68	9730.36	15982	毛坯
2	港务区	雲玥府	10#,11#	高层	100-125	184	20677	15513	毛坯
3	高新	金泰观澜府	27#	洋房	154-177	42	6803.72	21311	毛坯
4	高新	南海高芯悦澜	9#,11#	高层	143-304	229	35487.63	19217	毛坯
5	浐灞	招商西安序	8#,11#	大平层	361-370	30	11078.46	39108	毛坯
6	浐灞	招商央玺	12#	叠拼	205-279	22	4953.24	29667	毛坯
7	浐灞	中建锦绣天地	17#,18#,19#,20#,21#,22# #,23#,24#,25#,26#	叠拼	171-214	220	41236.62	29008	毛坯
合计						795	129967.03	23695	—

4.2意向登记

◆ 第45周西安共11个项目开启线上登记，合计供应1701套房源，登记人数3533个，核验通过人数634个，整体中签率268%



2022年第45周西安商品住房意向登记项目表

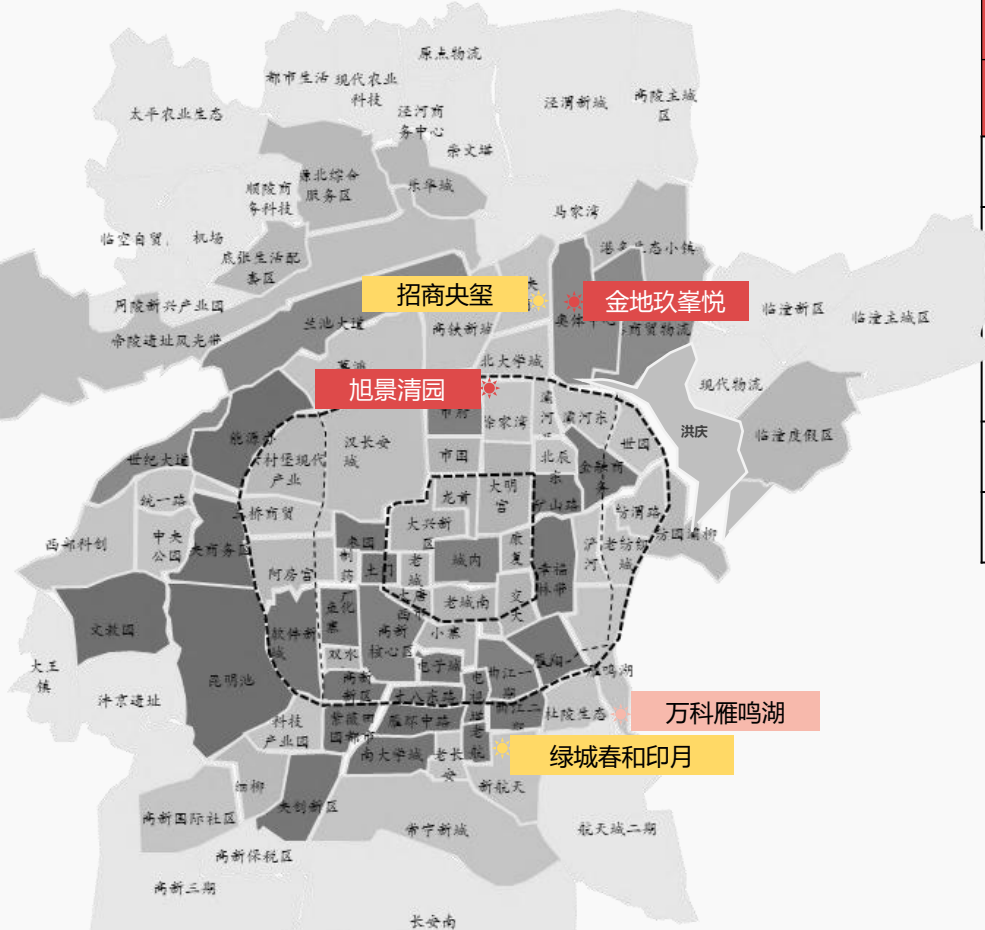
登记时间	序号	区域	项目名称	登记楼栋	登记人数(个)	核验人数(个)	登记房源(套)	中签率(%)	公示价格(元/m²)
11.8-11.10	1	港务区	绿城西安全运村	3#,8#,11#,17#	348	271	170	63%	高层18168
11.5-11.7	2	浐灞	自然世界	6#	101	80	28	68%	小高层30919
				15#,17#,19#,22#,28#,33#,34#,39#			26		叠拼36664
11.5-11.7	3	港务区	金地玖峯悦	1#,2#	343	113	116	103%	小高层16391
11.5-11.7	4	浐灞	万科雁鸣湖	22#,23#	89	65	94	145%	小高层20088
11.7-11.9	5	航天城	绿城春和印月	22#	91	62	104	168%	高层19350
11.5-11.7	6	浐灞	河与墅	11#	14	5	9	180%	叠拼29974
11.9-11.11	7	城北	地建嘉信风华臻园	1#	71	38	212	558%	高层17522
11.10-11.12	8	浐灞	景祥君悦	7#,9#	33	—	606	—	高层13317
11.11-11.13	9	浐灞	龙湖云璟	13#	103	—	156	—	高层18897
11.11-11.13	10	航天城	招商华宇长安玺	2#	47	—	21	—	叠拼28214
11.11-11.13	11	港务区	华润置地港悦城	1#,6#,32#	2293	—	159	—	小高层14218
合计					3533	634	1701	268%	—

4.3 开盘监测

◆ 第45周西安共5个项目开盘，推货457套，成交260套，开盘去化率57%

2022年第45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	11.12	旭景清园	经开	9#	高层	两室,三室,四室	309	109	86	79%	15771	毛坯
2	自行	11.12	绿城春和印月	航天城	22#	高层	三室,四室	62	104	31	30%	19350	毛坯
3	自行	11.10	招商央玺	浐灞	4#	小高层	三室,四室	12	34	12	35%	23243	精装
4	自行	11.10	金地玖峯悦	港务区	1#,2#	小高层	三室	113	116	82	71%	16391	毛坯
5	自行	11.11	万科雁鸣湖	浐灞	22#,23#	小高层	三室,四室	65	94	49	52%	20088	毛坯
合计								561	457	260	57%	—	



【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。