

2022年

西安房地产市场周报

【12.5-12.11】

◀ 本周楼市看点 ▶

土地市场

本周推出3宗88亩开发用地，成交17宗约1487亩土地，其中涉宅类用地重点成交位于沣东新城和高新

数据楼市

本周大西安商品房供应35.5万 m^2 ，环比下降22%，成交28.3万 m^2 ，环比上涨27%

创典监测

本周西安共5个项目开盘，推货780套，成交479套，开盘去化率61%



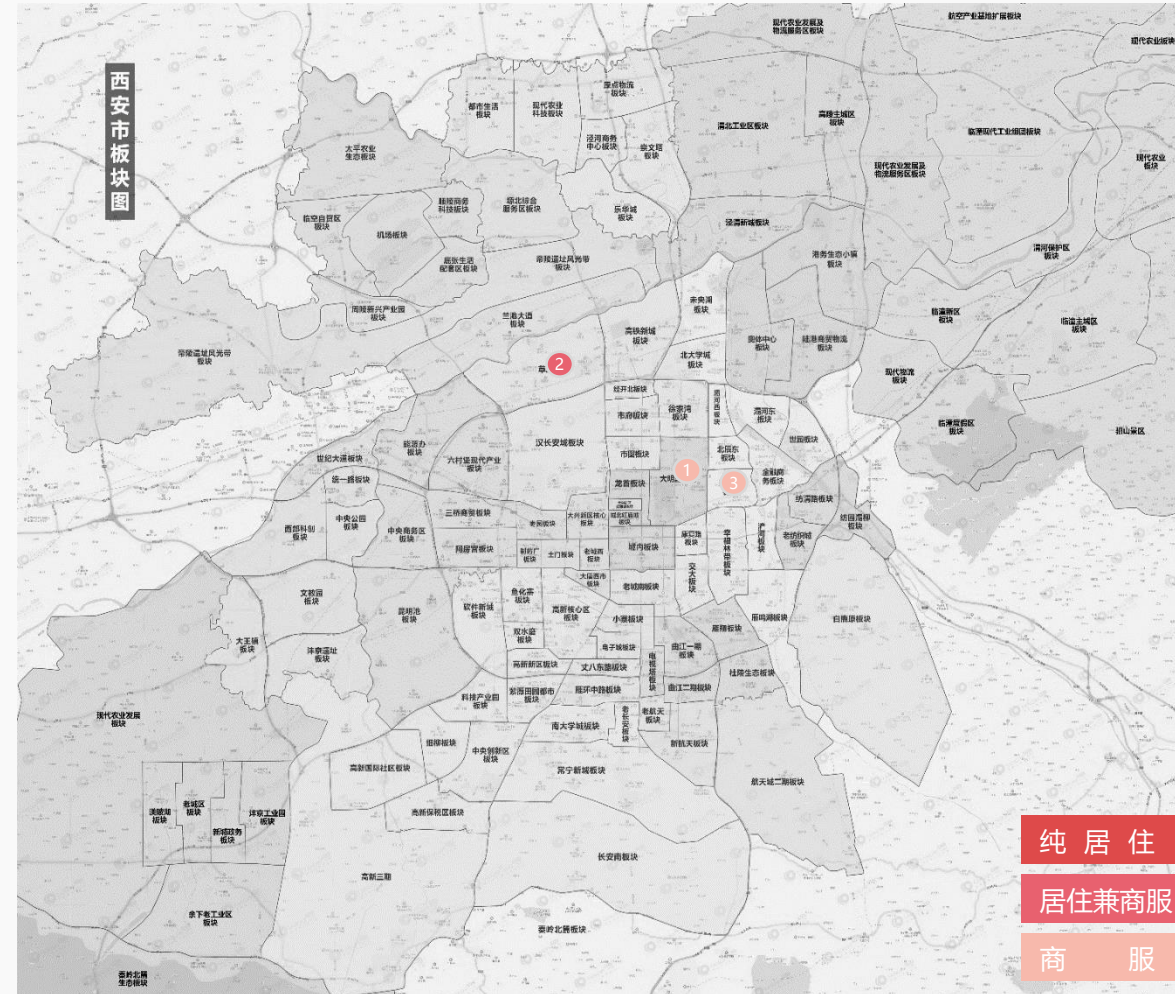
PART 01 土地市场

- 土地供应
- 土地成交



1.1 土地供应

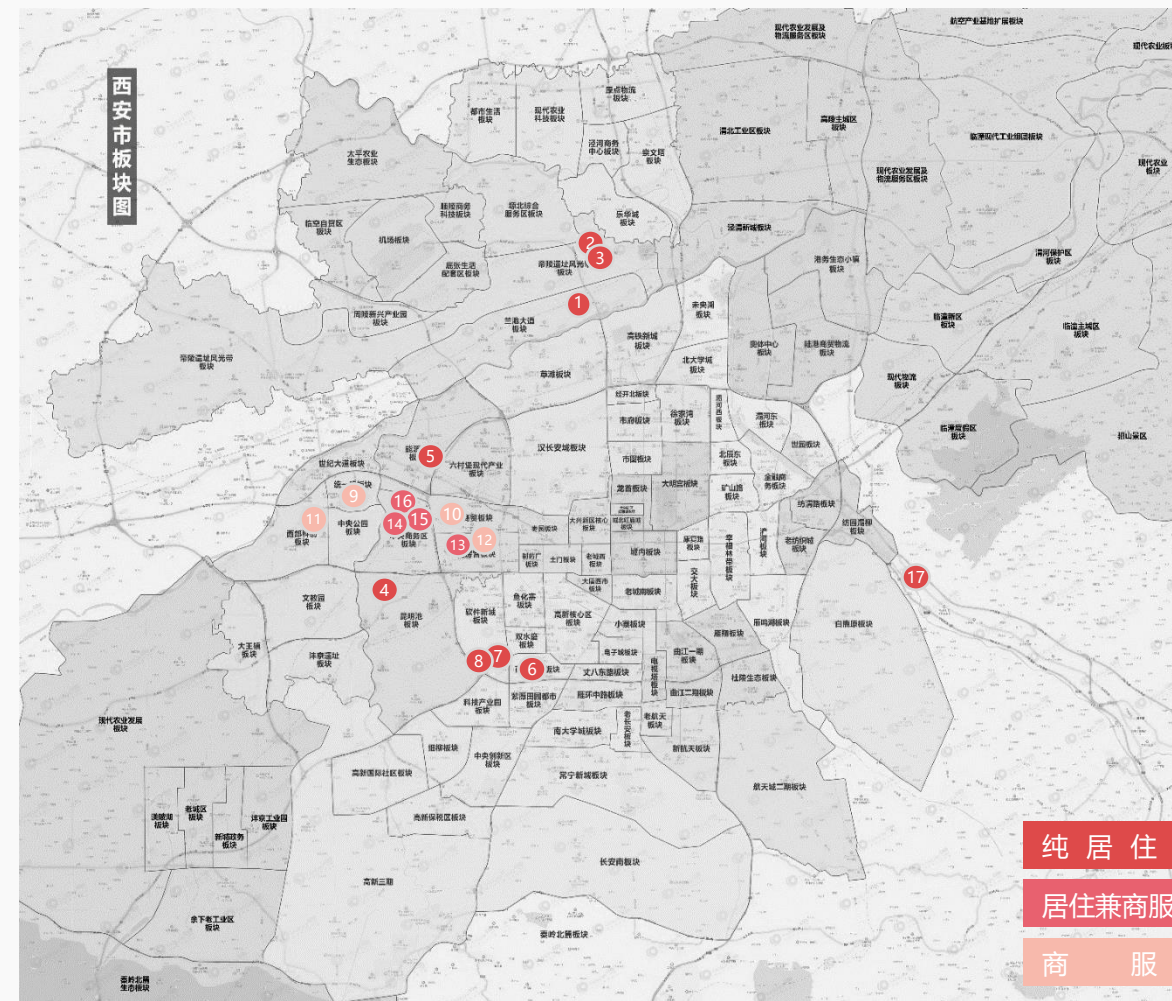
◆ 第49周西安土地市场共推出3宗88亩开发用地，其中经开草滩板块供应1宗涉宅用地，城北大明宫板块和矿山路板块同时出让2宗小型商服用地



序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率
1	城北	QJ10-5-36	曲江大明宫遗址区凤城五路以南、御井路以东、北辰大道以西、凤城四路以北	23	商服	3.4
2	经开	JK1-3-126	经开区草滩六路以东、尚稷路以北	49	住宅、商服	2.8
3	城北	QJ10-10-264	未央区辛家庙街道东北二环立交西南角	16	商服	5.5
合计				88		

1.2 土地成交

◆ 第49周西安土地市场共成交17宗约1487亩开发用地，成交地块仍以西咸新区沣东新城、秦汉新城为主，成交13宗约1257亩土地，此外主城高新软新板块和城市远郊蓝田县均有成交



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/m²)	溢价率	竞得企业
1	秦汉	XXQH-ZL06-70	朝阳六路以东，规划路以南	158	住宅(安置房)	2.8	5.55	1880	0%	秦汉新城开发建设集团有限责任公司
2	秦汉	XXQH-YB05-32	汉高大道以东、陈平街以南、汉书三路以西、韩信路以北	111	住宅、商业(安置房)	2.8	3.82	1886	0%	秦汉新城保障房建设管理有限公司
3	秦汉	XXQH-YB05-56	塬北片区韩信路以南，李广街以北，汉高大道以东，汉书二路以西	135	住宅(安置房)	2.8	5.39	2143	0%	秦汉新城保障房建设管理有限公司
4	沣西	XXFX-WJ03-13-A	能源金融贸易区尔雅二路以东、文昌三路以南、尔雅一路以西、文昌四路以北	55	住宅(安置房)	2.8	2.74	2693	0%	西安中天尚玺实业有限公司
5	沣东	XXFD-JM06-42	能源金融贸易区晨曲中路以北、晨曲路以西	75	住宅(安置房)	2.8	3.77	2695	0%	西安中天尚玺实业有限公司
6	高新	GX2-7-15-3	太白南路以西、永阳一巷以南、永阳二巷以北	13	住宅	2.6	2.09	8959	0%	陕西百世天房地产开发有限公司
7	高新	GX3-24-6	丈八街办科技八路以北、经十三路以西	28	住宅	2.8	5.62	10858	0%	高科集团
8	高新	GX3-24-13	丈八街办科技八路以北、科技七路以南	99	住宅	2.8	20.11	10856	0%	高科集团

1.2土地成交

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
9	沣东	FD2-8-4	沣润东路以南, 康泰路以东, 宁泰路以西, 征和五路以北	14	商服	1.5	0.59	4097	20.41%	陕西中实恒基房地产有限公司
10	沣东	FD2-10-11	宜家路以西、阿房四路以北	49	商服	4	3.23	2471	0%	西安沣东国际车城发展有限公司
11	沣西	XXFX-CXG03-02	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	162	商服	2	1.95	900	0%	西安安居沣合建设有限公司
12	沣东	FD2-12-4	沣东大道以北, 阿房南路以南, 阿房东路以西	137	商服	1.3	5.77	4875	0%	陕西文化产业(西咸新区)投资有限公司
13	沣东	FD2-12-5、6	西三环以西、阿房东路以东、阿房南路以南、沣东大道以北	205	住宅、商服	2.5	21.70	6559	0%	
14	沣东	FD2-14-30	和春路以西、西余北路以北	42	住宅、商服	2.5	4.22	6075	0%	陕西和平置业有限公司
15	沣东	FD4-6-10	镐京一路以北、设计十路以西、文萃二路以东、文创南路以南	82	住宅、商服	2.5	8.61	6286	0%	西安沣东文化投资发展有限公司
16	沣东	FD4-6-11	车辆段西路以东、镐京一路以南	31	住宅、商服	2.5	3.26	6229	0%	西安市沣东新城沣溯创新发展有限公司
17	蓝田	610122102206GB00417	西北家具工业园新港大道以西、福银高速以南、灞河以北, 蓝田县西北家具工业园生活配套范围	90	住宅	1.5	3.0	3318	0%	陕西三爱实业有限公司
				1487						

PART 02 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



2.1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、公寓与商品房表现一致

2022年第49周大西安各物业供销价一览表

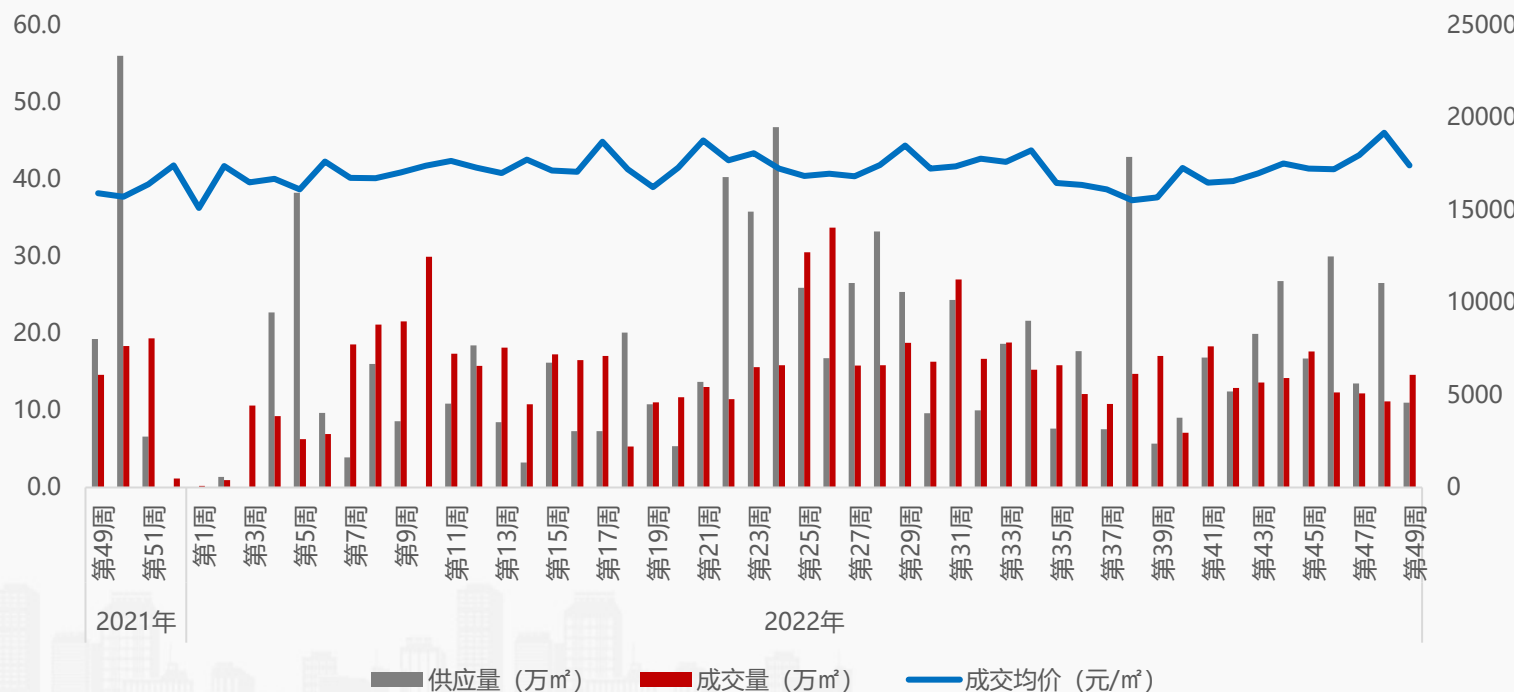
—	商品住宅			公寓			商业			办公			商品房		
	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)
合计	17.1	16.4	17166	4.8	2.3	13089	0.6	1.8	11092	4.2	3.1	14192	35.5	28.3	13927
环比	-35%	29%	-9%	-45%	43%	-8%	-75%	-63%	19%	—	441%	30%	-22%	27%	-4%
同比	-11%	-3%	10%	165%	-26%	-4%	-88%	-44%	-19%	—	54%	25%	-4%	-4%	5%

2.2 主城/住宅供销概况

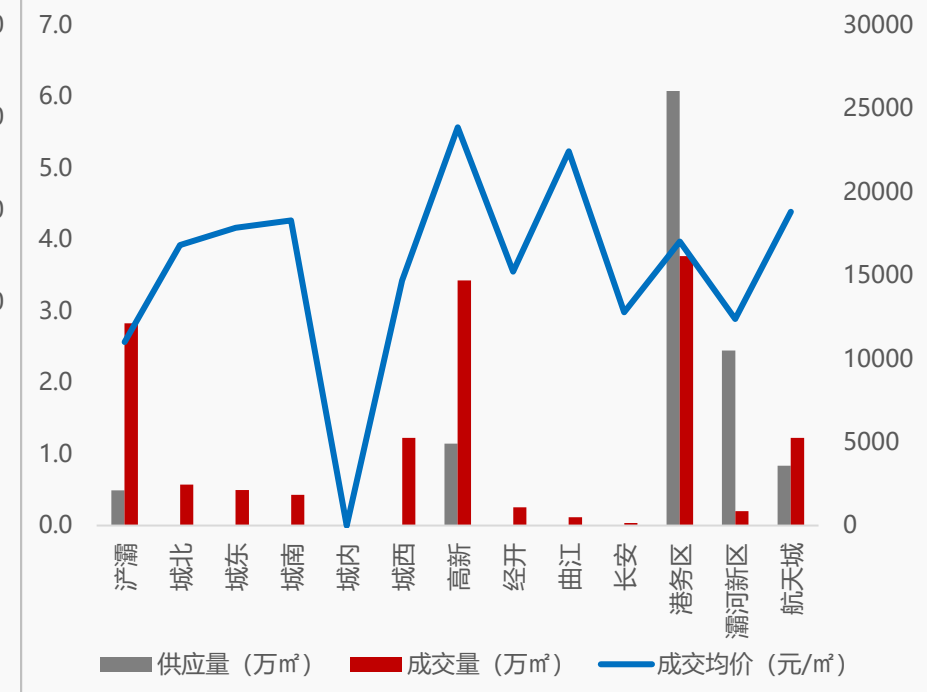
◆ 本周大西安商品住宅供应大幅回落，成交量涨价跌；港务区、高新、浐灞位居主城区成交前三

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目6个，商品住宅新增供应712套、11.0万㎡，环比下降58.5%，同比下降42.9%，供应主力为灞河新区的云水湾、辰宇世纪城，航天城的绿城紫薇公馆，浐灞的招商央玺，高新的天谷雅舍，港务区的绿城西安全运村；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量有所上涨，商品住宅网签备案987套、14.6万㎡，环比上涨30.6%，同比持平，成交主力为港务区的绿城西安全运村，浐灞的浐灞金融小区（补网签项目），高新的中国铁建西派樾樾、保利天汇，城西的紫薇西棠；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价17415元/㎡，环比下降9.2%，同比上涨9.4%。

2022年第49周主城区商品住宅供销价走势图



2022年第49周商品住宅分区域供销价图

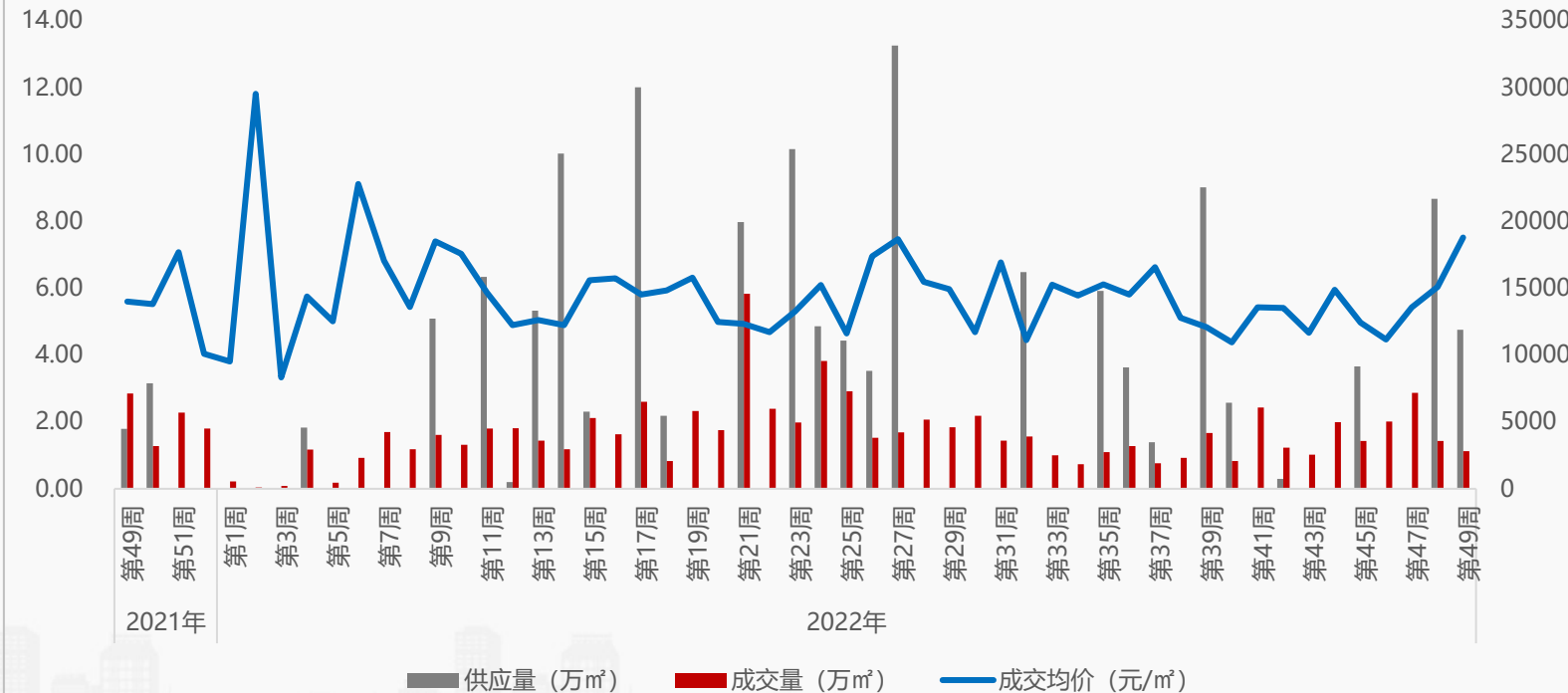


2.2 主城/公寓供销概况

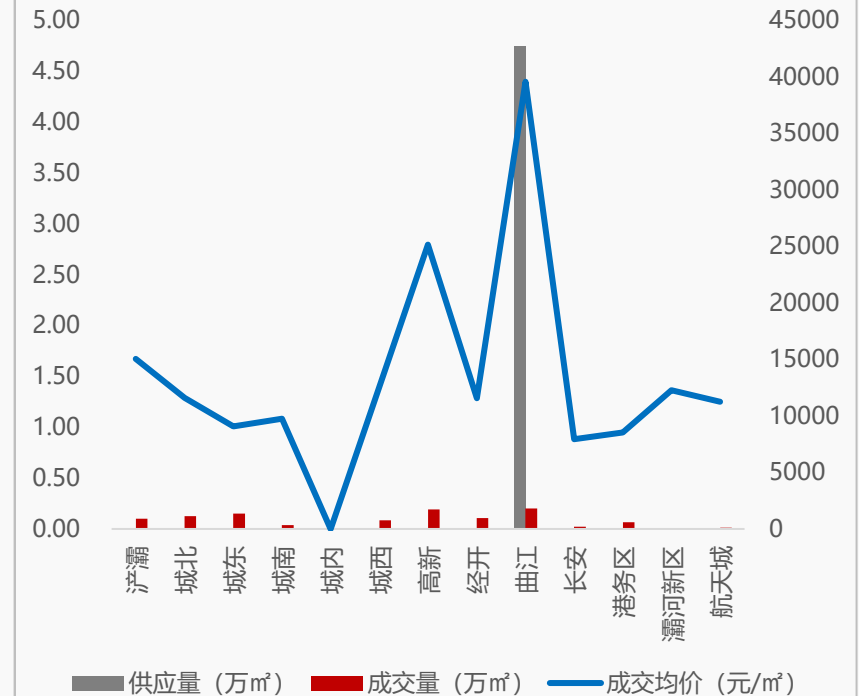
◆ 本周主城区公寓供应高位回落，成交量跌价涨；曲江、高新、城东位居主城区成交前三

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目1个，公寓新增供应1080套、4.8万㎡，环比下降45.2%，同比上涨165.5%，供应主力为曲江的曲江奥园城市天地；
- **成交量方面：**本周主城区公寓成交量持续下降，公寓网签备案161套、1.1万㎡，环比下降21.4%，同比下降60.7%，成交集中在曲江的曲江云松间，城东的赛格国际中京坊，城北的碧桂园锦里；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价18777元/㎡，环比上涨24.4%，同比上涨34.2%。

2022年第49周主城区公寓供销价走势图



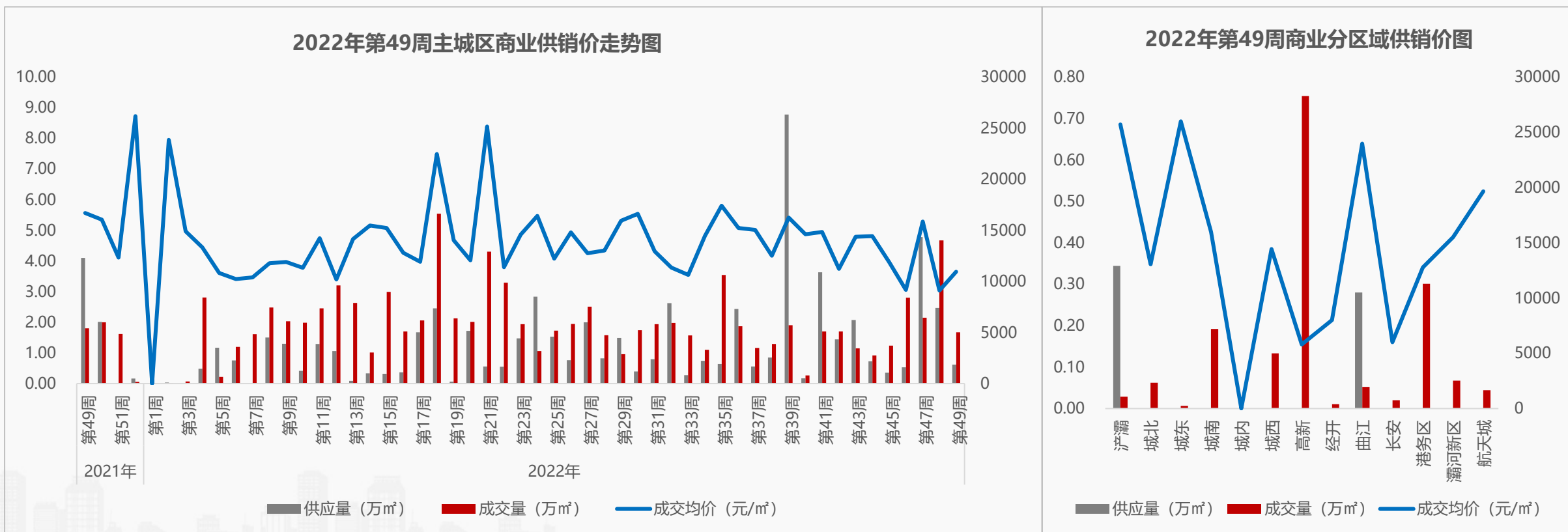
2022年第49周公寓分区域供销价图



2.2主城/商业供销概况

◆ 本周主城区商业供应持续回落，成交量跌价涨；高新、港务区、城南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53套、0.6万㎡，环比下降74.7%，同比下降84.8%，供应来自浐灞的源创中心、招商西安序，曲江的曲江奥园城市天地；
- **成交量方面：**本周主城区商业成交量大幅回落，商业网签备案101套、1.7万㎡，环比下降64.2%，同比下降7.4%，成交集中在高新的金桥国际大厦，港务区的颐馨湿地壹號，城南的金地中央公园；
- **成交价方面：**本周主城区商业成交价10950元/㎡，环比上涨20.2%，同比下降34.5%。

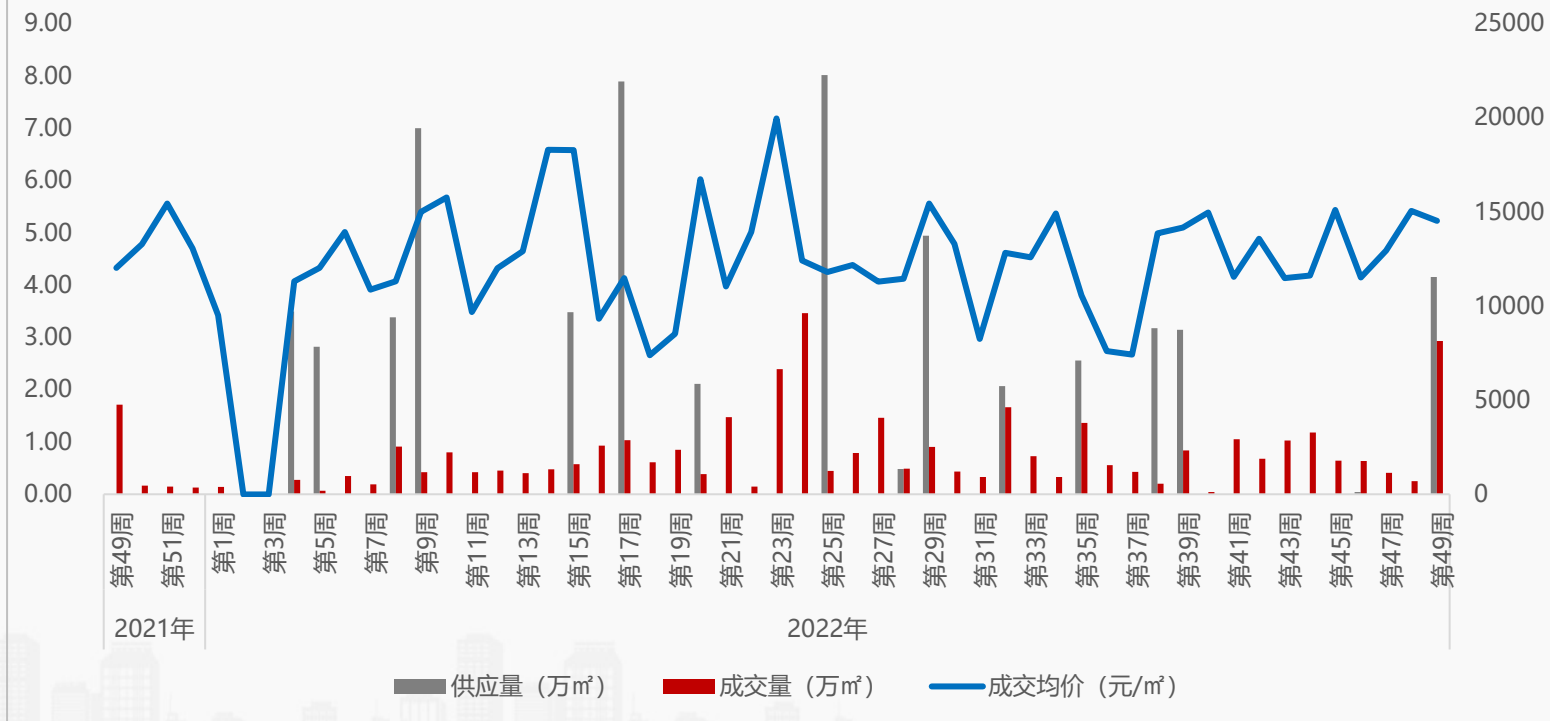


2.2主城/办公供销概况

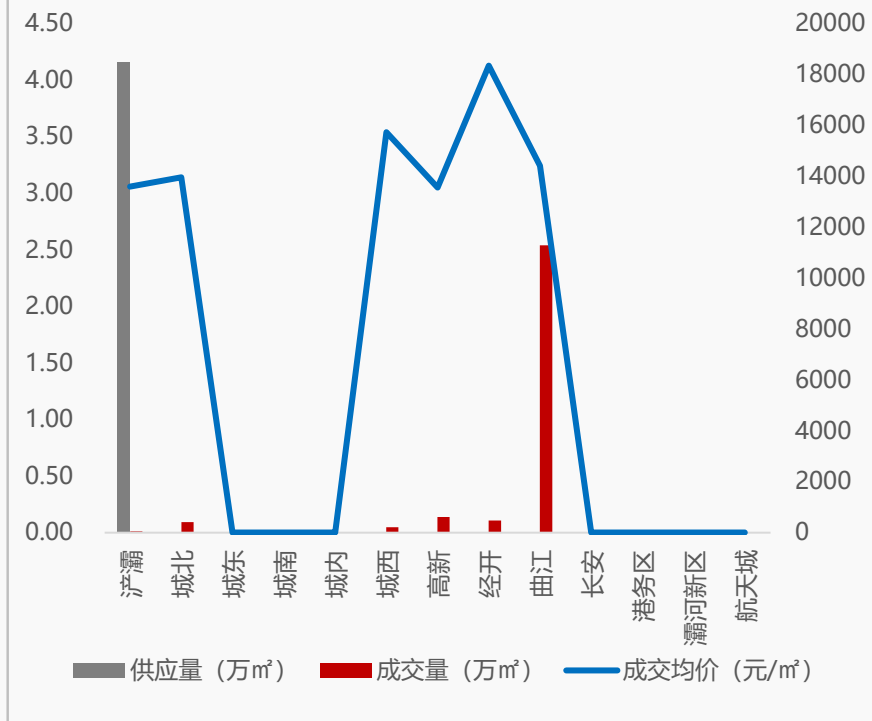
◆ 本周主城区办公供应放量，成交量涨价跌；曲江、高新、经开位居主城区成交前三

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目1个，办公新增供应264套、4.2万㎡，环比——，同比——，供应来自浐灞的源创中心；
- **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71套、2.9万㎡，环比上涨1054.2%，同比上涨71.4%，成交集中在曲江的雁翔广场、华商豪盛旺座城，经开的金融创新中心，城北的中国铁建西派国际；
- **成交价方面：**本周主城区办公成交价14526元/㎡，环比下降3.5%，同比上涨20.8%。

2022年第49周主城区办公供销价走势图



2022年第49周办公分区域供销价图

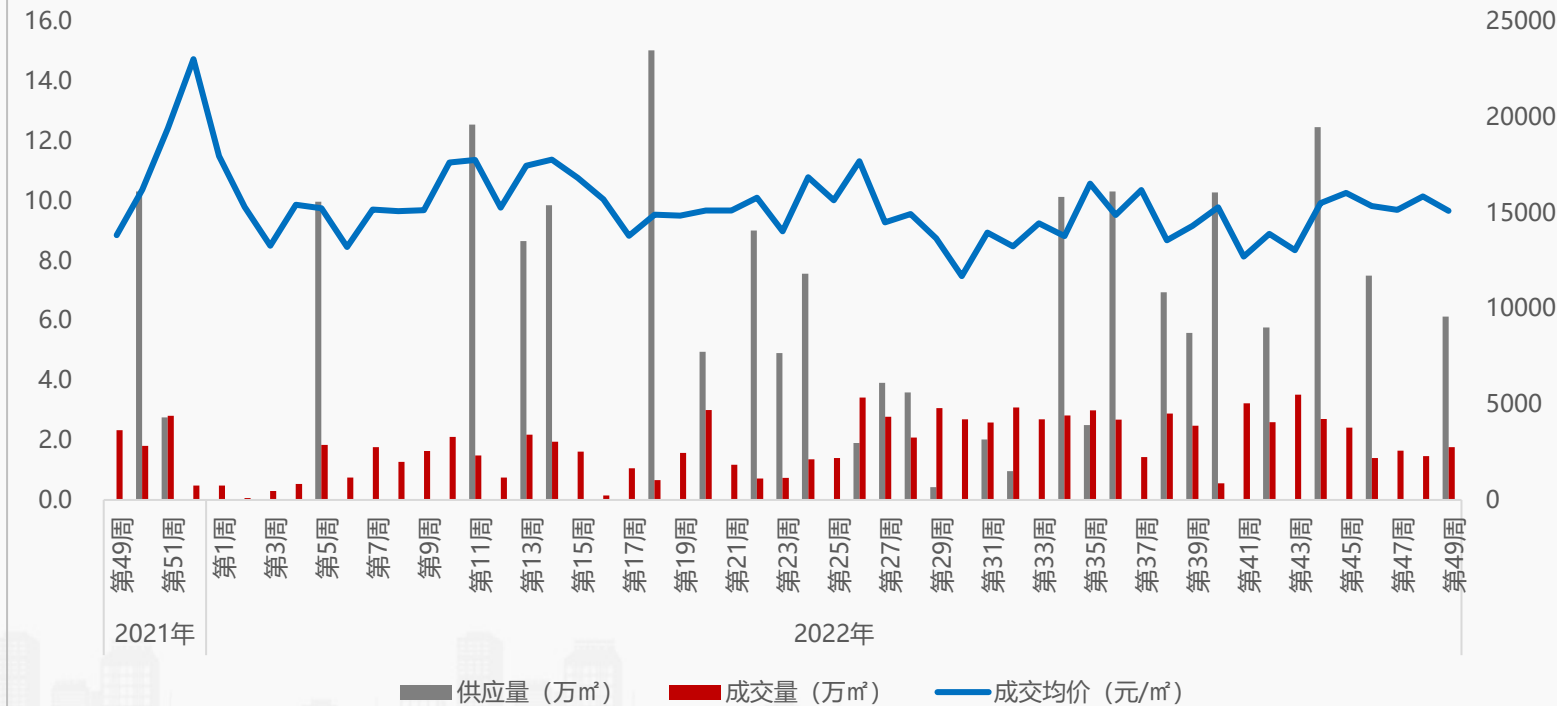


2.3西咸/住宅供销概况

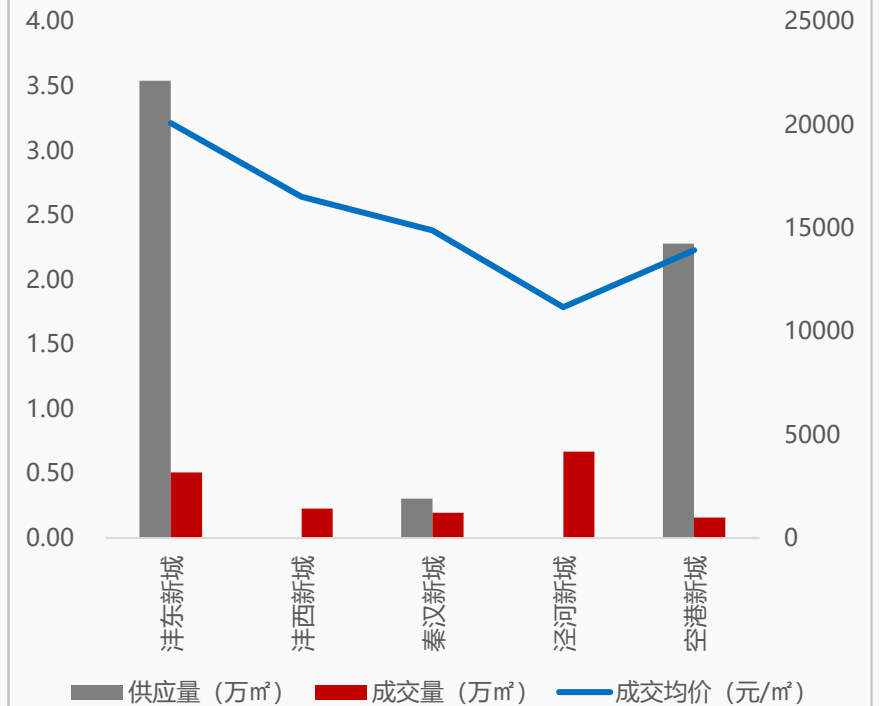
◆ 本周西咸商品住宅供应上涨，成交量涨价跌；泾河新城、沣东新城、沣西新城位居西咸新区成交前三

- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目3个，商品住宅新增供应376套、6.1万㎡，环比——，同比——，供应主力为沣东新城的湖光山色，空港新城的陕建云澜府，秦汉新城的蓝城秦汉雲庐；
- **成交量方面：**本周西咸新区商品住宅成交量有所上涨，商品住宅网签备案132套、1.8万㎡，环比上涨20.7%，同比下降24.2%，成交集中在泾河新城的黄冈学府城、乐华城，沣东新城的中南上悦城、陕建沣渭壹号院，沣西新城的龙湖景粼玖序；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价15107元/㎡，环比下降4.8%，同比上涨9.1%。

2022年第49周西咸新区商品住宅供销价走势图



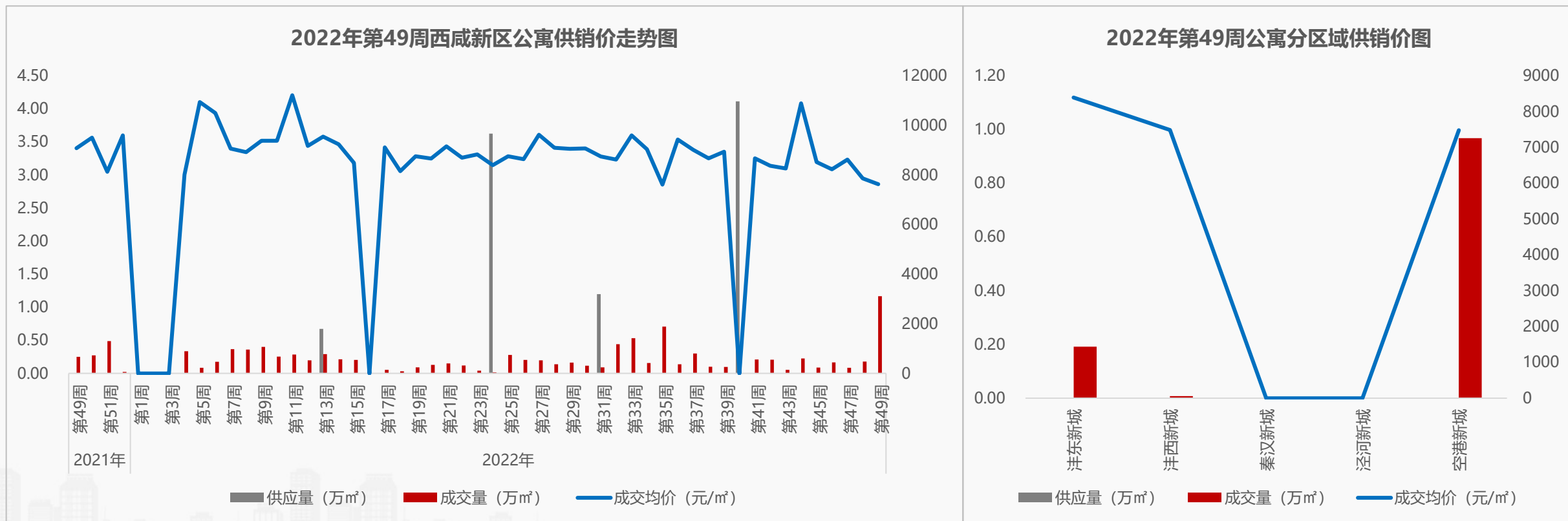
2022年第49周商品住宅分区域供销价图



2.3西咸/公寓供销概况

◆ 本周西咸公寓持续无供应，成交量涨价跌；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，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持续上涨，公寓网签备案226套、1.2万㎡，环比上涨553.0%，同比上涨363.1%，成交集中在空港新城的富力环球商贸港，津东新城的华润置地万象域、保利和光尘樾、绿地新里铂瑞公馆；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价7633元/㎡，环比下降3.0%，同比下降16.0%。

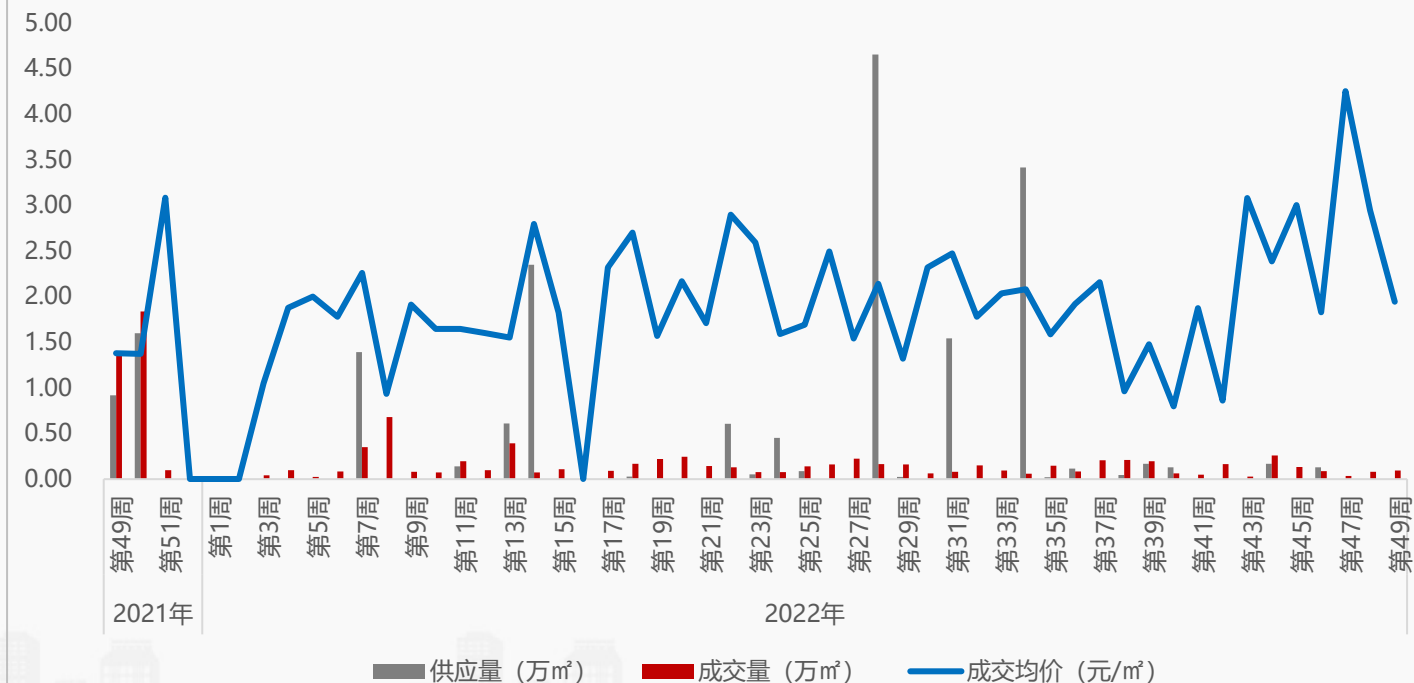


2.3西咸/商业供销概况

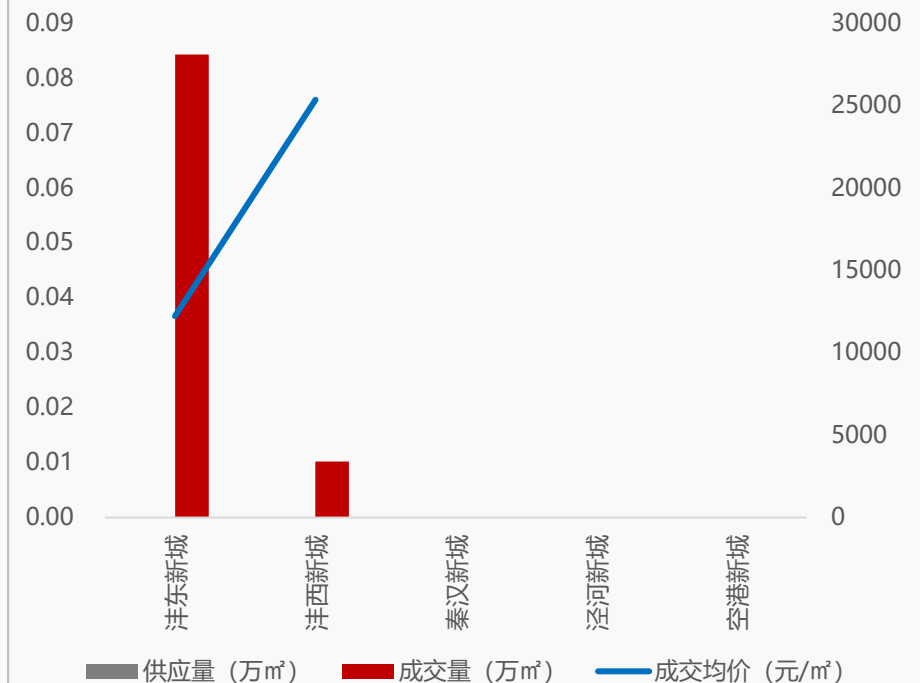
◆ 本周西咸商业无供应，成交量涨价跌；沣东新城、沣西新城位居西咸新区成交前列

- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目0个，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量持续上涨，商业网签备案10套、0.1万㎡，环比上涨15.7%，同比下降93.1%，成交集中在沣东新城的绿地新里铂瑞公馆、中南漫悦湾，沣西新城的中国铁建西派时代；
- **成交价方面：**本周西咸新区商业成交价13621元/㎡，环比下降33.9%，同比上涨41.1%。

2022年第49周西咸新区商业供销价走势图



2022年第49周商业分区域供销价图

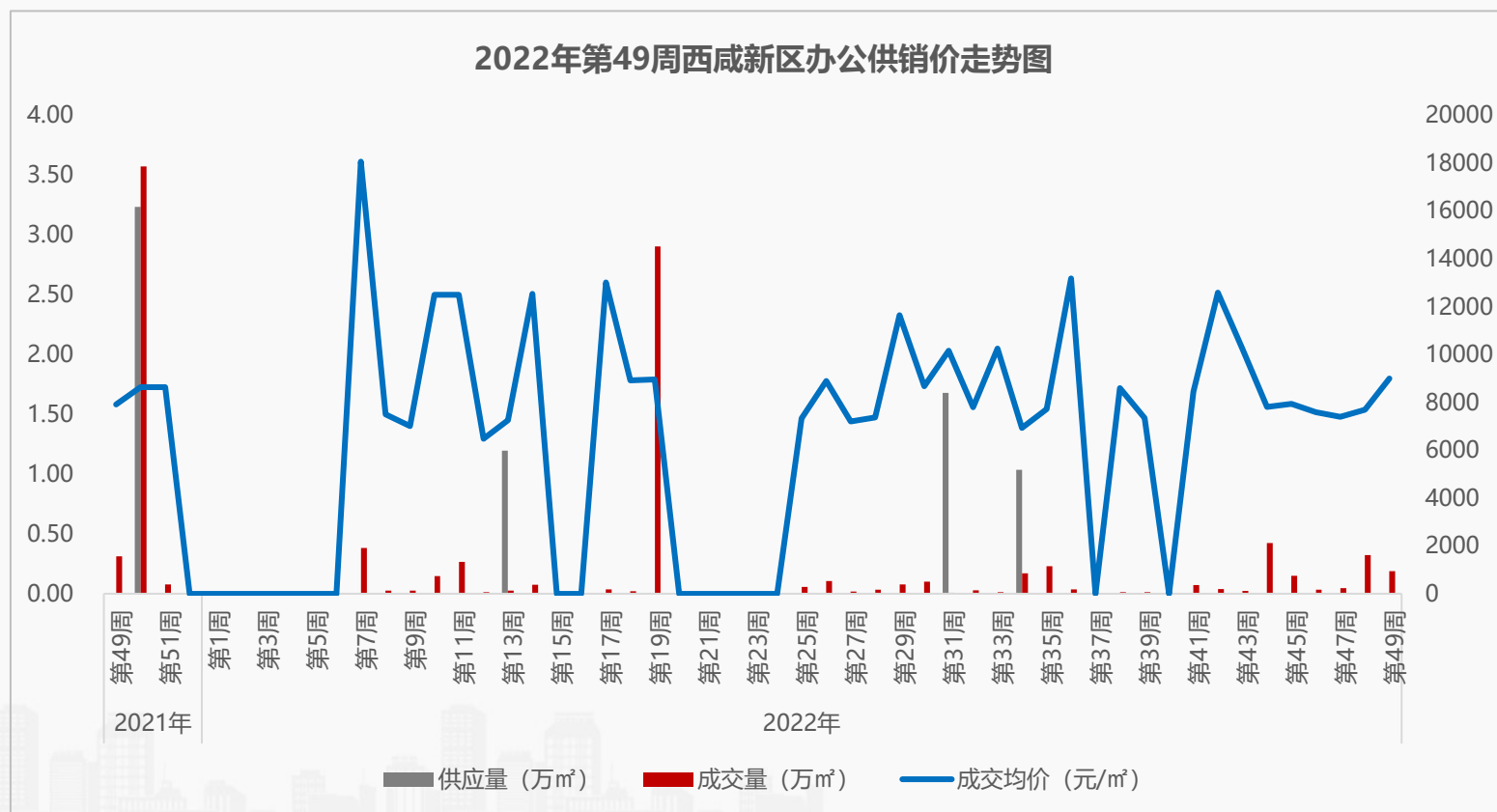


2.3西咸/办公供销概况

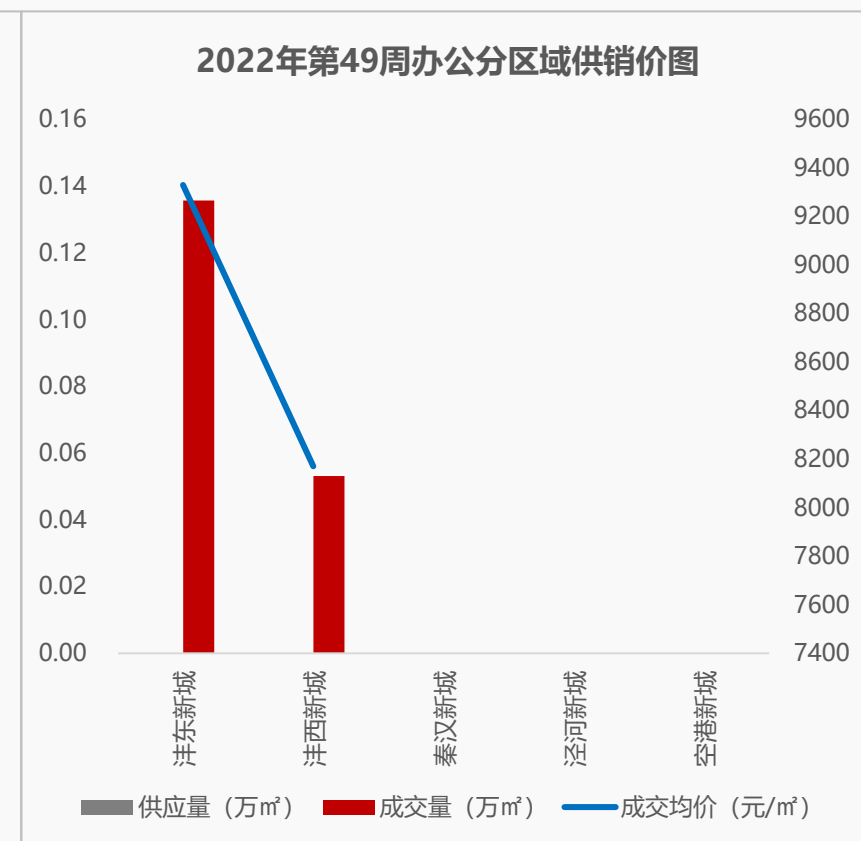
◆ 本周西咸办公持续无供应，成交量跌价涨；沣东新城、沣西新城位居西咸新区成交前列

- **供应量方面**：本周西咸新区发放预售证项目0个，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9套、0.2万㎡，环比下降41.4%，同比下降39.6%，成交集中在沣东新城的华润二十四城、搜宝中心，沣西新城的西部云谷；
- **成交价方面**：本周西咸新区办公成交价9005元/㎡，环比上涨16.9%，同比上涨13.7%。

2022年第49周西咸新区办公供销价走势图



2022年第49周办公分区域供销价图



2.4商品房销售排行

第49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	393418811	21644.83	108	18176
2	沪灞金融小区	59591550	14628.69	111	4074
3	中国铁建·西派樾樾	234349019	9726.67	54	24093
4	紫薇西棠	124285392	7753.65	60	16029
5	保利天汇	164858998	6943.12	45	23744

第49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	富力环球商贸港	72437610	9681.63	176	7482
2	赛格国际·中京坊	10443838	1121.5	13	9312
3	华润置地·万象城	9146120	1113.61	26	8213
4	曲江·云松间	50530185	875.64	2	57707
5	碧桂园·锦里	9547915	790.79	20	12074

第49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	雁翔广场	316654042	22008.92	26	14388
2	华商豪盛旺座城	35638653	2309.51	18	15431
3	金融创新中心	19769752	1077.29	4	18351
4	华润·二十四城	7697913	986.29	5	7805
5	中国铁建·西派国际	13035321	933.69	9	13961

第49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	龙湖双珑原著	9128008	380.74	2	23974
2	自然界·江月	11867222	331.57	1	35791
3	绿城·桂语云境	6842007	313.64	2	21815
4	绿地国际生态城	4451675	289.95	1	15353
5	华发长安首府	6854999	242.32	1	28289

第49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	金桥国际广场	29901547	6755.06	7	4427
2	颐馨·湿地壹號	18925717	1897.52	13	9974
3	伟业公馆	11518540	1047.23	2	10999
4	金地中央公园	15211484	857.12	10	17747
5	天地源·悦熙广场	6664878	691.24	1	9642

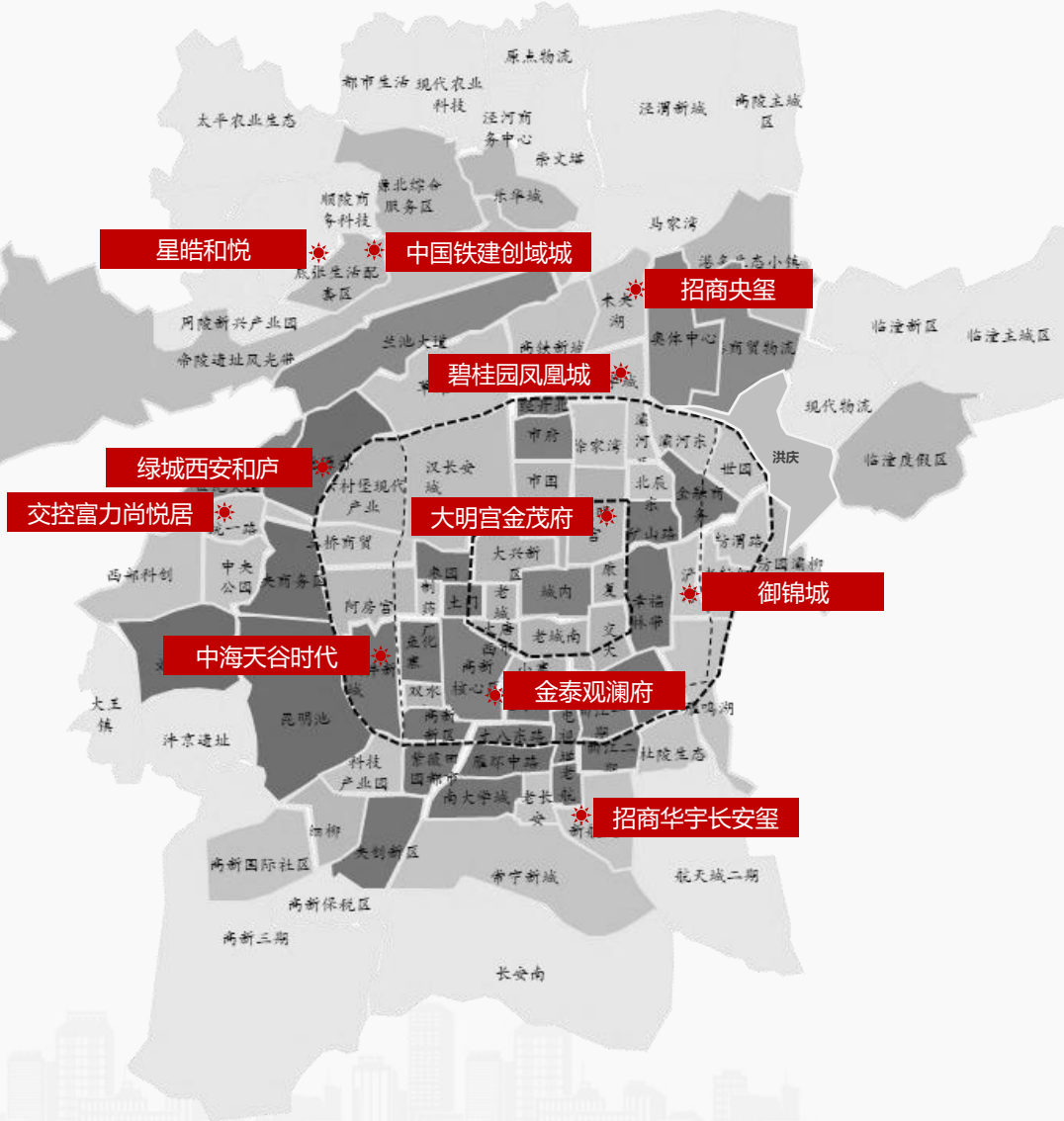
PART 03 创典监测

- 价格公示
- 意向登记
- 开盘监测



3.1 价格公示

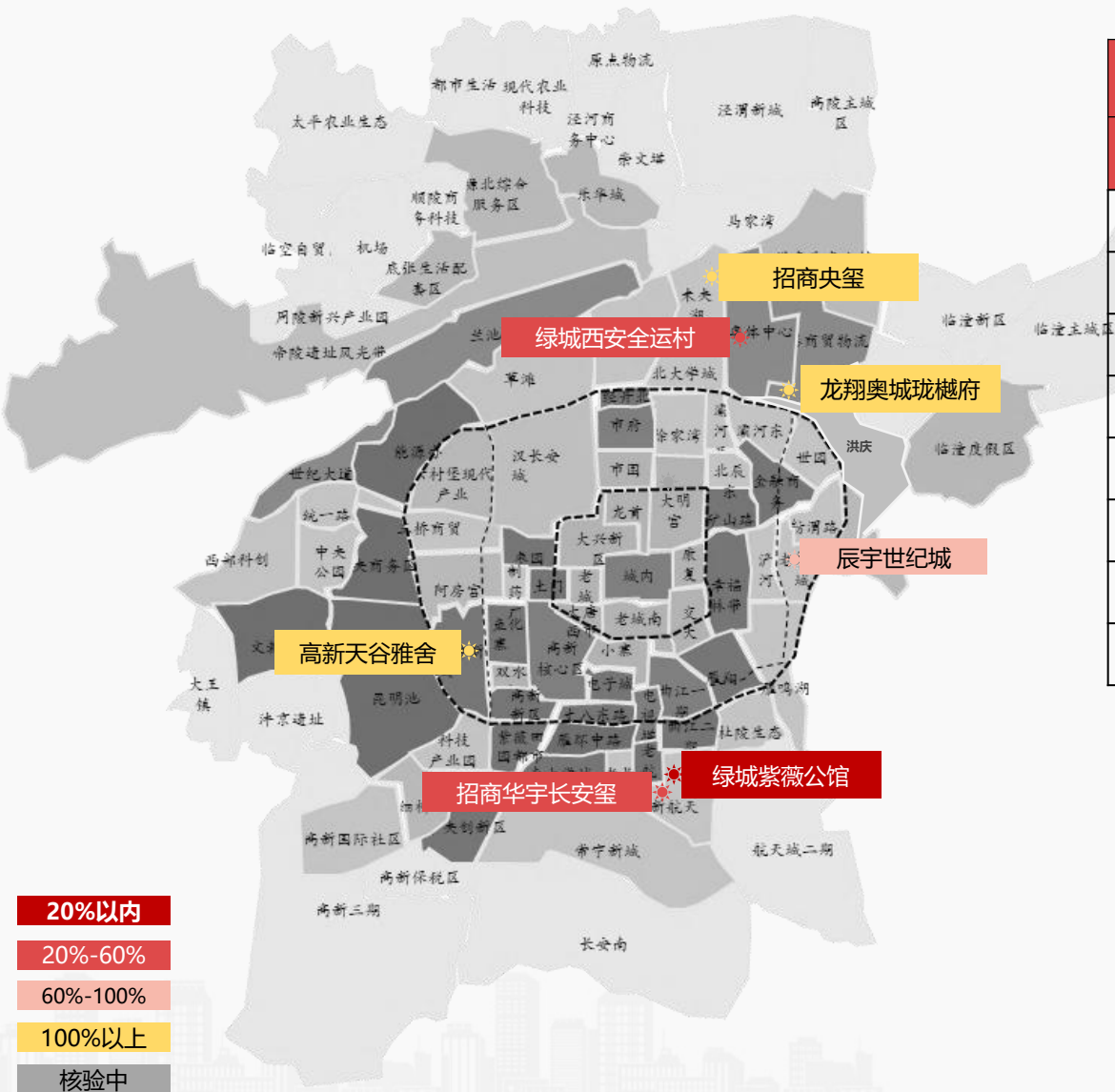
◆ 第49周共计11盘价格公示，合计2806套房源，均价19206元/m²，其中中海天谷时代、星皓和悦、中国铁建创域城均为首次取价



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	浐灞	碧桂园凤凰城	133#,137#	叠拼	152-210	10	1808.24	33313	毛坯
2		御锦城	57#,58#,71#	小高层	121-161	146	21655.94	15084	毛坯
3		招商央玺	8#,9#	叠拼	205-279	42	9906.48	31449	毛坯
4	高新	金泰观澜府	21#,26#	洋房	154-319	56	10160.04	22967	毛坯
5	高新	中海天谷时代	5#	小高层	143	34	4878.32	28027	毛坯
			8#,12#	高层	117-134	208	26069.68	24077	毛坯
6	城北	大明宫金茂府	8#,9#,12#	大平层	184-273	138	34272.14	26469	毛坯
7	航天	招商华宇长安玺	1#	小高层	179	52	9304.36	19600	精装
8	沣东	绿城西安和庐	7#,8#,17#,18#,19#	小高层	136-170	289	47361.33	25294	精装
			9#,10#,13#,16#,20#,21#,22#	叠拼	162-290	132	28519.73	36621	毛坯
9	沣西	交控富力尚悦居	6#,8#	高层	118-141	271	35014.38	15745	精装
10	空港	星皓和悦	1#,2#,4#,5#,6#,7#,8#,9#,10#	小高层	67-114	1071	96767.92	9200	精装
11	秦汉	中国铁建创域城	1#,3#,4#,6#,8#	小高层	94-143	357	41510.1	14049	精装
合计						2806	367228.66	19206	—

3.2意向登记

◆ 第49周西安共7个项目开启线上登记，合计供应741套房源，登记人数1954个，核验通过人数1544个，整体中签率48%

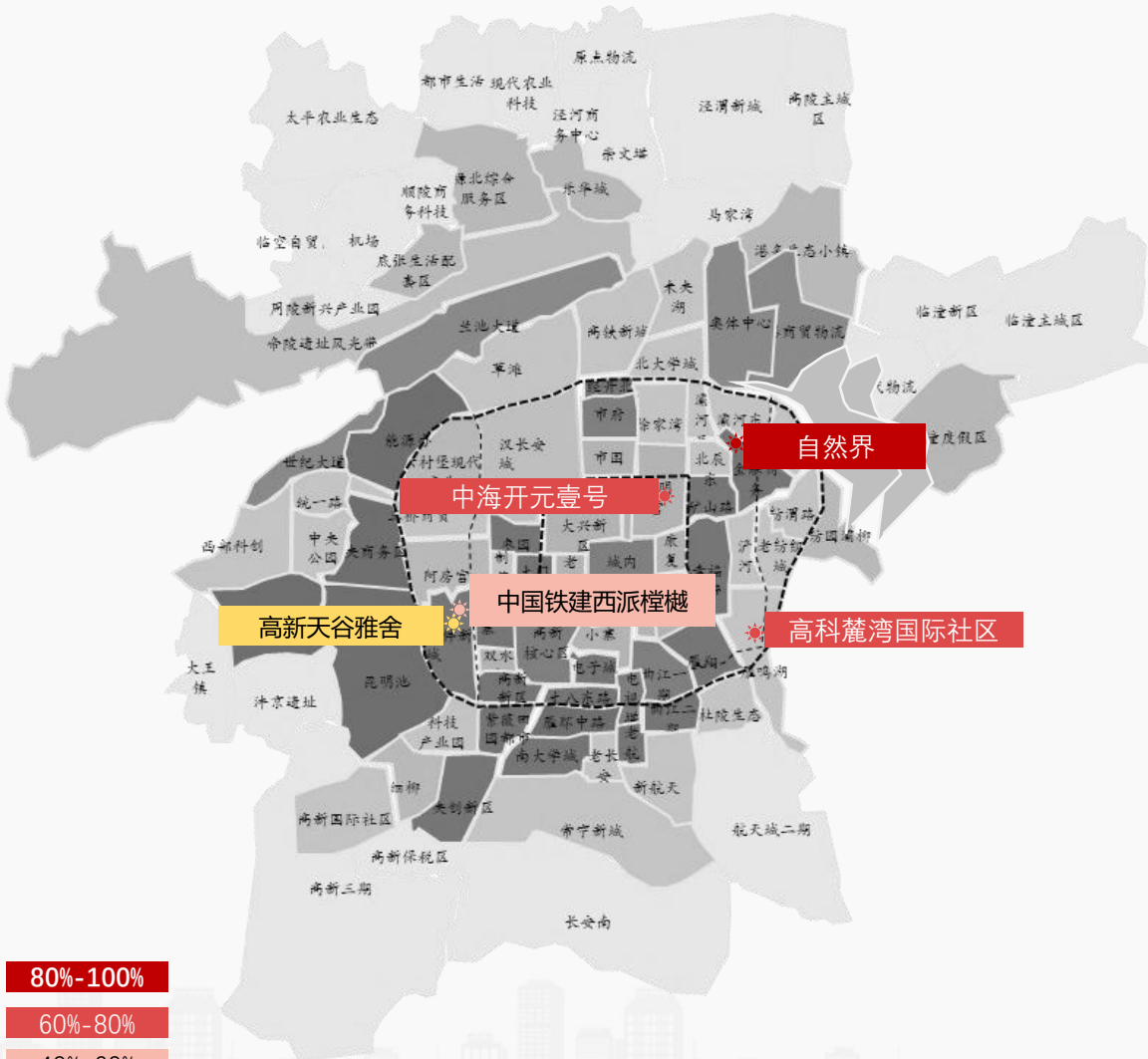


2022年第49周西安商品住房意向登记项目表

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/㎡)
12.8-12.10	1	航天城	绿城紫薇公馆	1#,2#	497	398	53	13%	洋房16896
12.3-12.5	2	航天城	招商华宇长安玺	3#	57	41	18	44%	叠拼28856
12.3-12.5	3	港务区	绿城西安全运村	1#,2#,5#,9#,15#	1104	930	414	45%	高层17301
12.8-12.10	4	灞河新区	辰宇世纪城	18#	182	121	86	71%	高层13824
12.4-12.6	5	高新	高新天谷雅舍	19#	55	38	81	213%	大平层28692
12.5-12.7	6	港务区	龙翔奥城珑樾府	8#	36	15	68	453%	小高层15982
12.8-12.10	7	浐灞	招商央玺	12#	23	1	21	2100%	叠拼29667
合计					1954	1544	741	48%	—

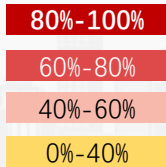
3.3 开盘监测

◆ 第49周西安共5个项目开盘，推货780套，成交479套，开盘去化率61%



2022年第49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	12.11	自然界	浐灞	4#	小高层	三室,四室	161	28	16	57%	33283	精装
					7#	高层	三室		48	45	94%	25595	精装
2	摇号	12.6-12.7	高科麓湾国际社区	浐灞	7#,8#	高层	两室,三室,四室	1508	348	244	70%	13967	毛坯
3	摇号	12.10	中海开元壹号	城北	18#,21#	大平层	三室,四室,五室,跃层	142	83	50	60%	22086	毛坯
4	自行	12.7	中国铁建西派樾樾	高新	1#,8#	高层	三室,四室	184	130	80	62%	24461	毛坯
					7#,10#	小高层	三室,四室		62	24	39%	26046	毛坯
5	自行	12.10	高新天谷雅舍	高新	19#	大平层	三室,四室	38	81	20	25%	28692	精装
合计								2033	780	479	61%	—	



【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。