

2022年

西安房地产市场周报

【11.28-12.4】

◀ 本周楼市看点 ▶

宏观环境

西安东站、西延高铁西铜段、康渝高铁陕西段3个高铁项目正式开工

土地市场

土地市场推出2宗206亩土地，成交16宗约1210亩土地，集中分布于西咸新区和高新

数据楼市

本周大西安商品房供应45.4万m²，环比上涨5%，成交22.3万m²，环比下降8%

创典监测

本周西安共11个项目开盘，推货1607套，成交596套，开盘去化率37%

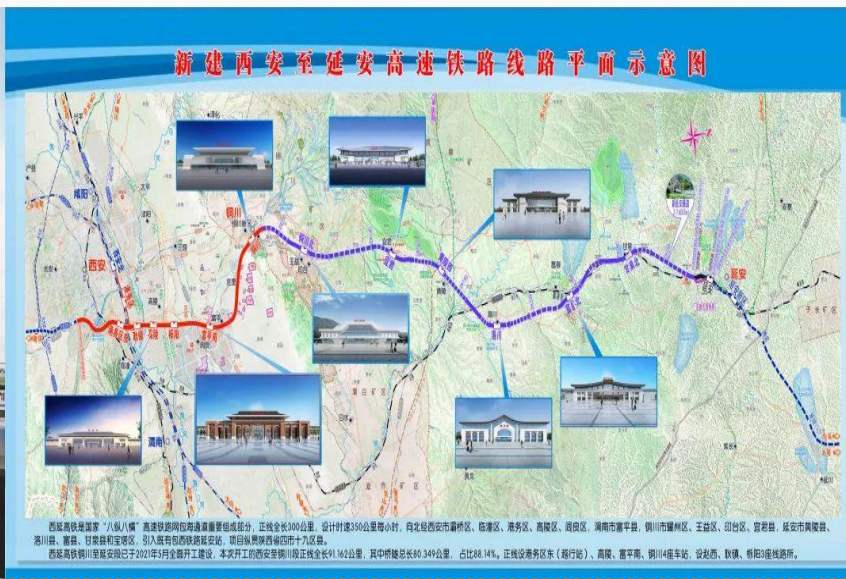
PART 01 宏观环境

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



◆ 西安东站、西延高铁西铜段、康渝高铁陕西段3个高铁项目正式开工，总投资545.8亿元，进一步推动区域融合发展

11月30日，陕西省交通运输厅召开新闻发布会，宣布西安东站、西延高铁西铜段、康渝高铁陕西段开工建设。这三个高铁项目总投资545.8亿元。开工后，陕西在建高铁里程将超过700公里，总投资规模约1500亿元。建成后，西安至延安、重庆、昆明的铁路，最短运行时间将分别在1小时、2.5小时、4.5小时以内。



高铁东站项目概况：

站房工程：新建西安东站为线上式站房，站房建筑规模10万平方米，车场总规模13台27线，总投资55.5亿。

车场工程：分为北段工程、中段工程及南段工程三部分内容，投资114亿。

西延高铁西铜段项目概况：

西延高铁线路全长约300公里，设计速度350公里/小时。本次开工建设的西安至铜川段正线长91公里，桥隧占比88.5%，区间设渭滨东（越行站）、高陵、富平南、铜川4座车站。

康渝高铁陕西段项目概况：

康渝高铁新建线路总长538.261公里。西渝高铁分西安至安康、安康至重庆（康渝高铁）两段建设，同步建设西渝高铁与郑渝高铁间连接线。陕西段正线长79.44km，线路设计速度350公里/小时。

PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交



2.1 土地供应

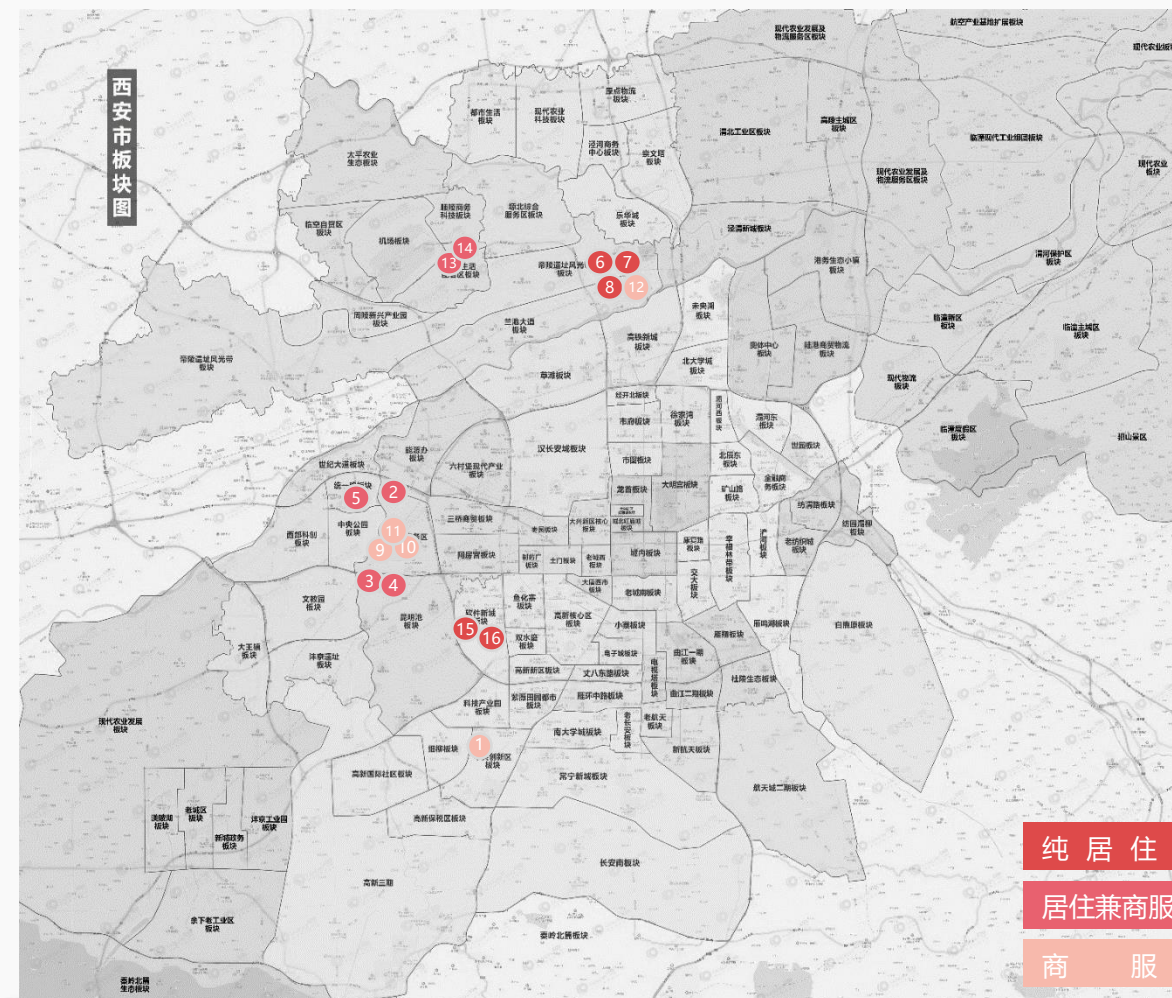
◆ 第48周西安土地市场共推出2宗206亩开发用地，分别位于高新CID板块和城北徐家湾板块



序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率
1	高新	GX3-18-16	高新区兴隆街道纬二十六路以北、纬二十二路以南、经二十路以西	127	住宅	2.8
2	城北	WY9-28-303	凤城八路以北、市公安局新址以西、御井路以东	79	住宅、商服	住宅2.8 商服3.5
合计				206		

2.2 土地成交

◆ 第48周西安土地市场共成交16宗约1210亩开发用地，其中西咸新区集中成交13宗约992亩土地，主城高新区成交2宗约198亩住宅用地和1宗20亩商服用地



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	高新	GX3-42-34-1	兴隆街道规划十八路以北、纬三十二路以南、规划六路以西、经二十二路以东	20	商服	4.5	1.4	2274	0%	中建丝路西安工程设计咨询有限公司
2	沣东	FD2-7-21	征和八路以南、福泰路以东、康泰路以西	56	住宅商服 (公租房)	2.3-2.8	3.4	3256	0%	陕西西咸沣东安居建设发展有限公司
3	沣东	FD4-3-13	镐京片区丰镐大道以东、昆明二路以北、沣东三路以西、昆明一路以南	233	住宅商服	1.5-2.0	31.1	10037	0%	西咸新区能源金贸实业有限公司
4	沣东	FD3-5-4	科统四路以南、科源路以西、规划一路以东、规划二路以北	89	住宅商服	1.5-2.0	11.1	9347	0%	西安沣东时代中心建设发展有限公司
5	沣东	FD3-5-6	科统三路以北、科源路以西、规划一路以东、规划二路以南	93	住宅商服	1.5-2.0	11.4	9138	0%	
6	秦汉	XXQH-WB05-33	正阳四路以东、兰池二路以南、正阳五路以西、兰尚路以北	129	住宅	2.0-2.5	11.6	5400	0%	陕西西咸新区泾河实业有限公司
7	秦汉	XXQH-WB05-68	渭北片区兰池大道以西、兰池二路以南、兰尚路以东	63	住宅	1.5-2.0	5.7	6750	0%	

2.2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
8	秦汉	XXQH-WB03-06-02-01	兰池二路以北、兰启路以南、秦宫三路以东、秦宫四路以西	2	住宅	1.5-2.0	0.2	5997	0%	西安凯盛达置业有限公司
9	沣东	FD4-3-9	镐京片区沣东三路以东、昆明二路以南	32	商服	1.5-2.0	1.7	3918	0%	西安沣东城建开发有限公司
10	沣东	FD3-5-5	科统片区科统四路以南、科源一路以东、规划一路以西、规划二路以北	46	商服	2.0-2.5	2.6	3323	0%	西安沣东时代中心建设发展有限公司
11	沣东	FD3-5-7	科统片区科统三路以北、科源一路以东、规划一路以西、规划二路以南	55	商服	2.0-2.5	3.1	3407	0%	
12	秦汉	QH-2014-017-3-A	周陵片区尚忠路以东、迎宾大道以西、文兴路以南、文清路以北	16	商服	2.0-2.5	0.2	930	0%	陕西大秦岭实业有限公司
13	空港	XXKG-BD02-45	北杜片区翼合路以东、翼融路以西、北杜北街以北、登霄街以南	92	住宅、商业 (安置房)	1.2-1.5	3.9	4300	0%	陕西省西咸新区空港新城安居置业有限公司
14	空港	XXKG-BD02-54	北杜片区天茂大道以西、翼融路以东、北杜北街以北、登霄街以南	86	住宅、商业 (安置房)	1.2-1.5	3.7	4300	0%	
15	高新	GX3-24-8	鱼化街办科技五路以南、邵文路以北、化龙三路以东、化龙二路以西	79	住宅	2.5	14.9	11351	0%	西安呈坤房地产开发有限公司
16	高新	GX3-25-24	高新区丈八街办科技七路以北、规划四路以西、经十二路以东	119	住宅	2.8	24.2	10874	0%	西安佳幸房地产开发有限公司
合计				1210						

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上涨，成交量跌价涨；其中商品住宅供应涨幅最大，成交量小幅回落、价格小幅上涨

2022年第48周大西安各物业供销价一览表

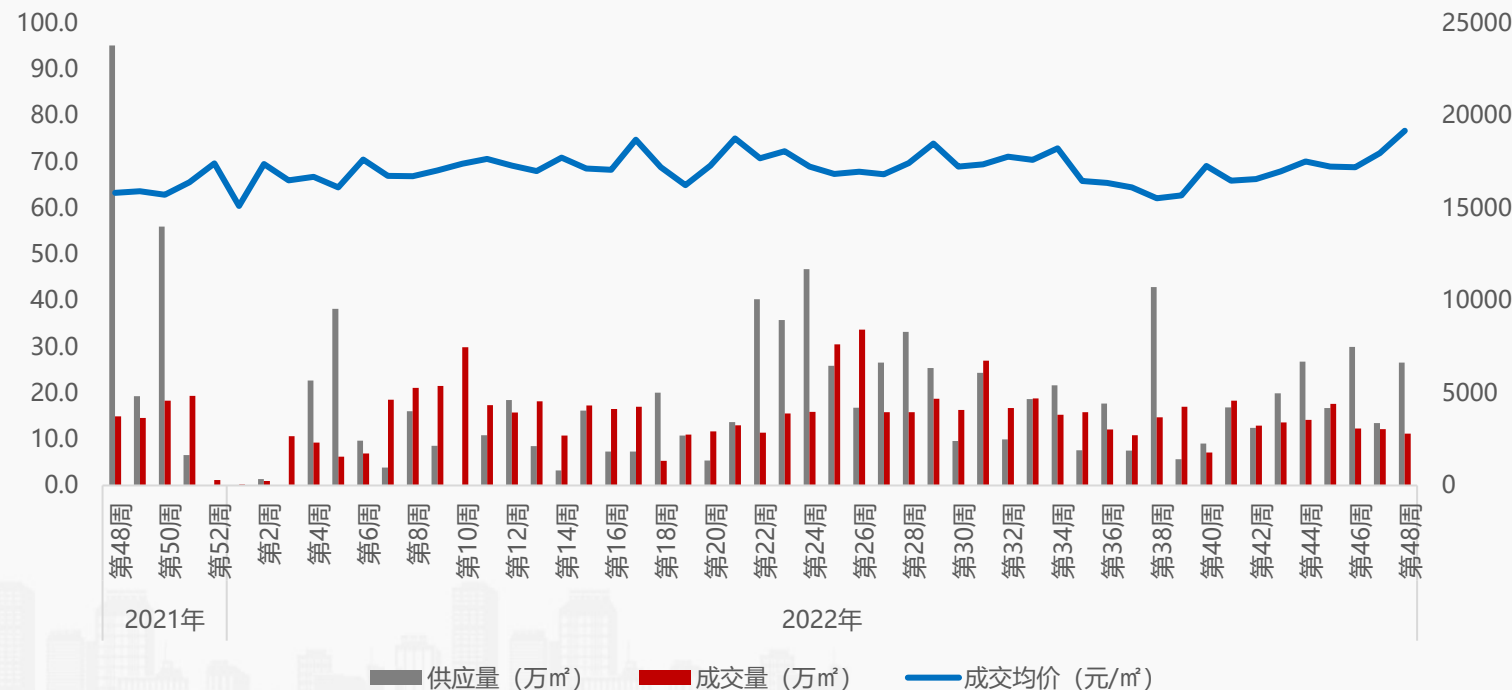
—	商品住宅			公寓			商业			办公			商品房		
	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)
合计	26.5	12.6	18800	8.7	1.6	14283	2.5	4.8	9306	0.0	0.6	10943	45.4	22.3	14471
环比	97%	-9%	7%	—	-46%	6%	-48%	118%	-42%	—	26%	-12%	5%	-8%	3%
同比	-73%	-31%	21%	-2%	-45%	-7%	-29%	58%	-51%	—	-54%	-9%	-63%	-21%	-1%

3.2 主城/住宅供销概况

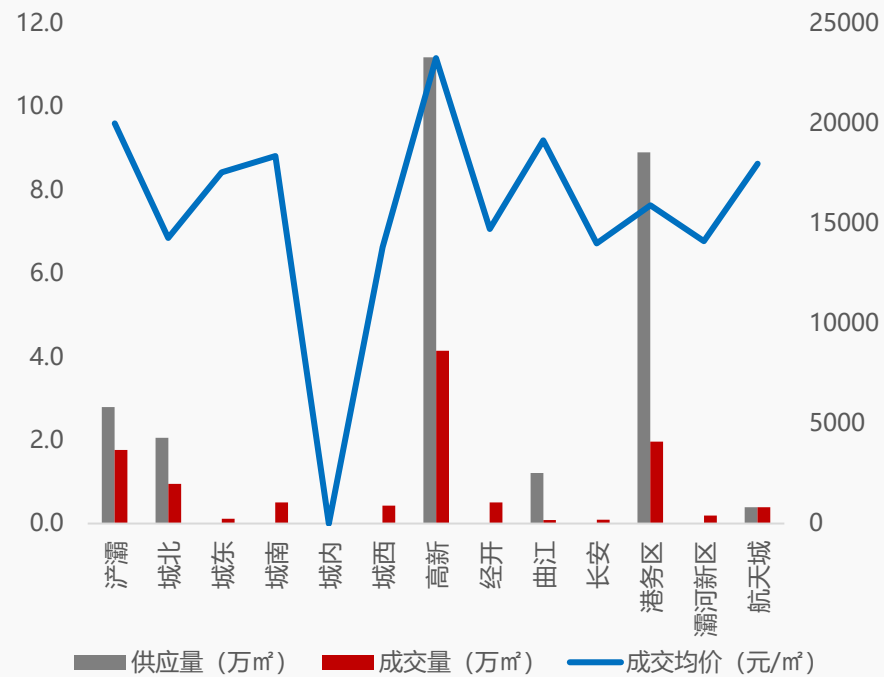
◆ 本周大西安商品住宅供应大幅上涨，成交量跌价涨；高新、港务区、浐灞位居主城区成交前三

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目11个，商品住宅新增供应1679套、26.5万㎡，环比上涨97.1%，同比下降72.1%，供应主力为高新的保利天汇、华宇御璟天宸、中国铁建西派樾樾、紫薇绿城南山雲庐，港务区的华润置地港悦城、龙翔奥城珑樾府，曲江的天地源大都会，航天城的招商华宇长安玺，浐灞的招商西安序、自然界江月，城北的中海开元壹号紫宸；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量小幅回落，商品住宅网签备案796套、11.2万㎡，环比下降8.4%，同比下降25.2%，成交主力为浐灞的陕建东元府，高新的金泰观澜府，城南的金地中央公园，城西的天朗大兴郡；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价19183元/㎡，环比上涨6.7%，同比上涨21.2%。

2022年第48周主城区商品住宅供销价走势图



2022年第48周商品住宅分区域供销价图

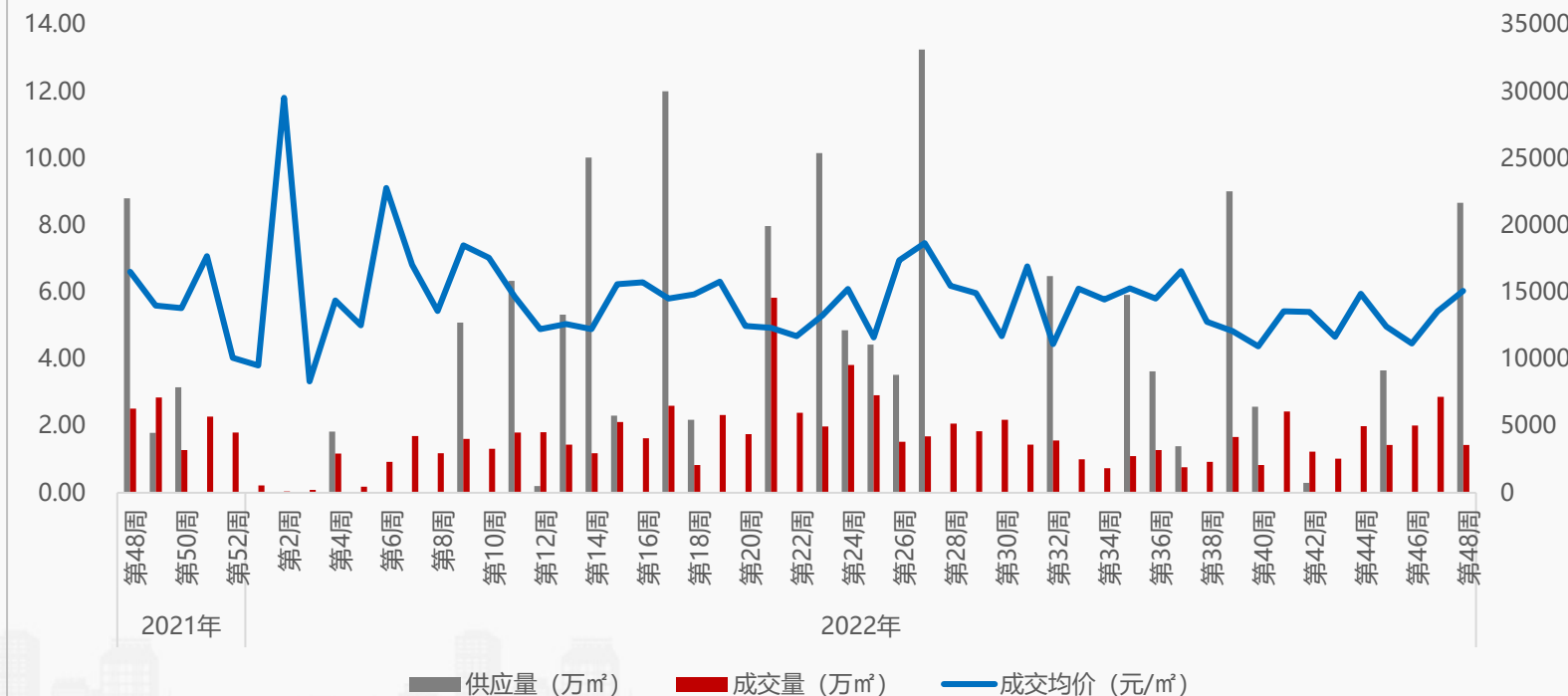


3.2主城/公寓供销概况

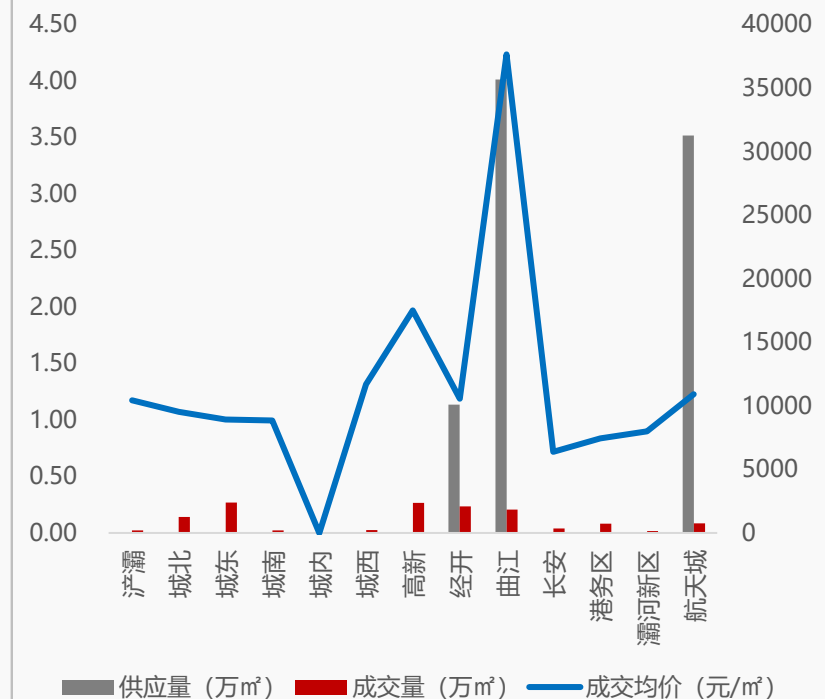
◆ 本周主城区公寓供应放量，成交量跌价涨；城东、高新、经开位居主城区成交前三

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目3个，公寓新增供应1062套、8.7万㎡，环比——，同比下降1.5%，供应主力为曲江的星河湾星睿，航天城的龙湖星图，经开的久悦里；
- **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246套、1.4万㎡，环比下降50.3%，同比下降43.3%，成交集中在高新的华海大厦，城东的龙湖天际，经开的明丰伯马都；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价15088元/㎡，环比上涨11.2%，同比下降8.7%。

2022年第48周主城区公寓供销价走势图



2022年第48周公寓分区域供销价图

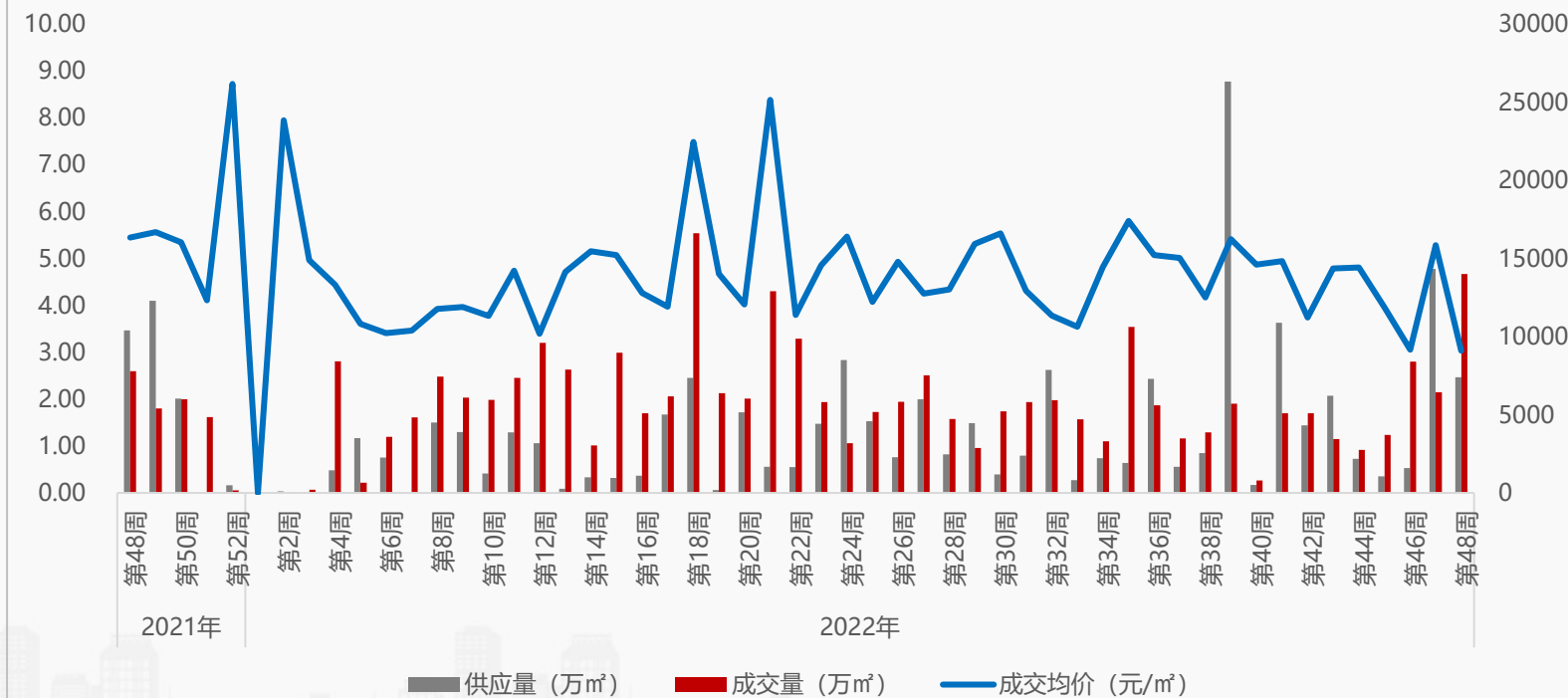


3.2 主城/商业供销概况

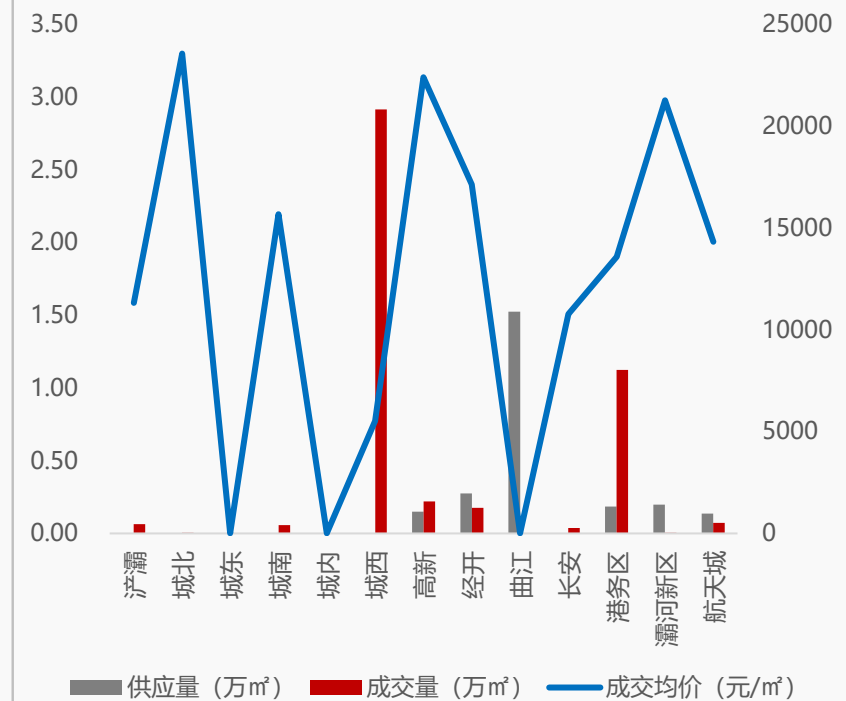
◆ 本周主城区商业供应高位回落，成交量涨价跌；城西、港务区、高新位居主城区成交前三

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目7个，商业新增供应159套、2.5万㎡，环比下降48.3%，同比下降28.7%，供应来自高新的保利天汇，曲江的星河湾星睿，灞河新区的宫园学府，港务区的华润置地未来城市、绿城西安全运村，航天城的龙湖星图，经开的久悦里；
- **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231套、4.7万㎡，环比上涨117.4%，同比上涨80.0%，成交集中在城西的当代宏府MOMA，港务区的西港碧水湾，高新的华海大厦；
- **成交价方面：**本周主城区商业成交价9109元/㎡，环比下降42.6%，同比下降44.3%。

2022年第48周主城区商业供销价走势图



2022年第48周商业分区域供销价图

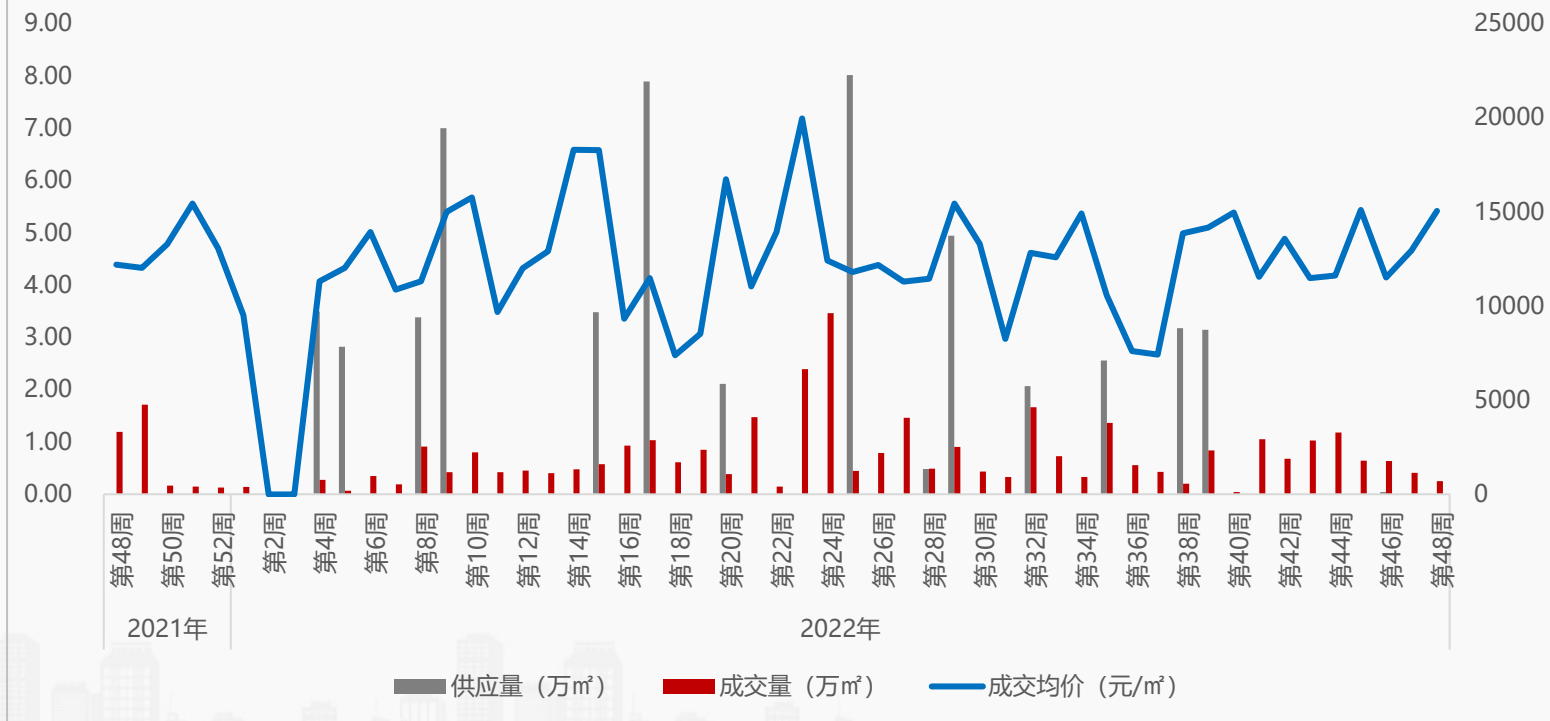


3.2 主城/办公供销概况

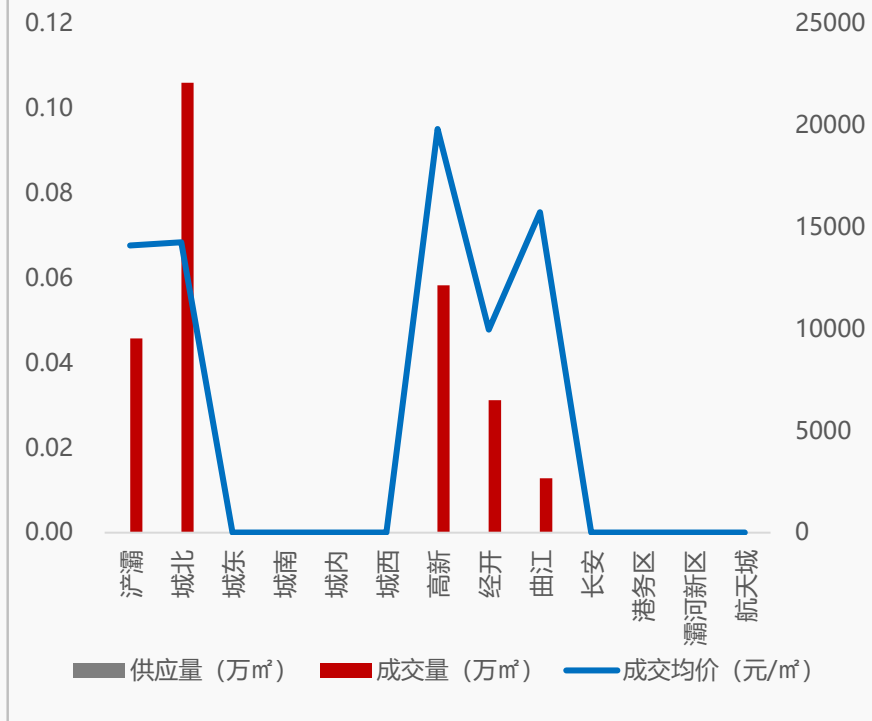
◆ 本周主城区办公无供应，成交量跌价涨；城北、高新、浣灞位居主城区成交前三

- **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持续回落，办公网签备案18套、0.3万㎡，环比下降38.1%，同比下降78.7%，成交集中在城北的中国铁建西派国际，高新的九树，浣灞的源创中心；
- **成交价方面：**本周主城区办公成交价15058元/㎡，环比上涨16.3%，同比上涨23.4%。

2022年第48周主城区办公供销价走势图



2022年第48周办公分区域供销价图

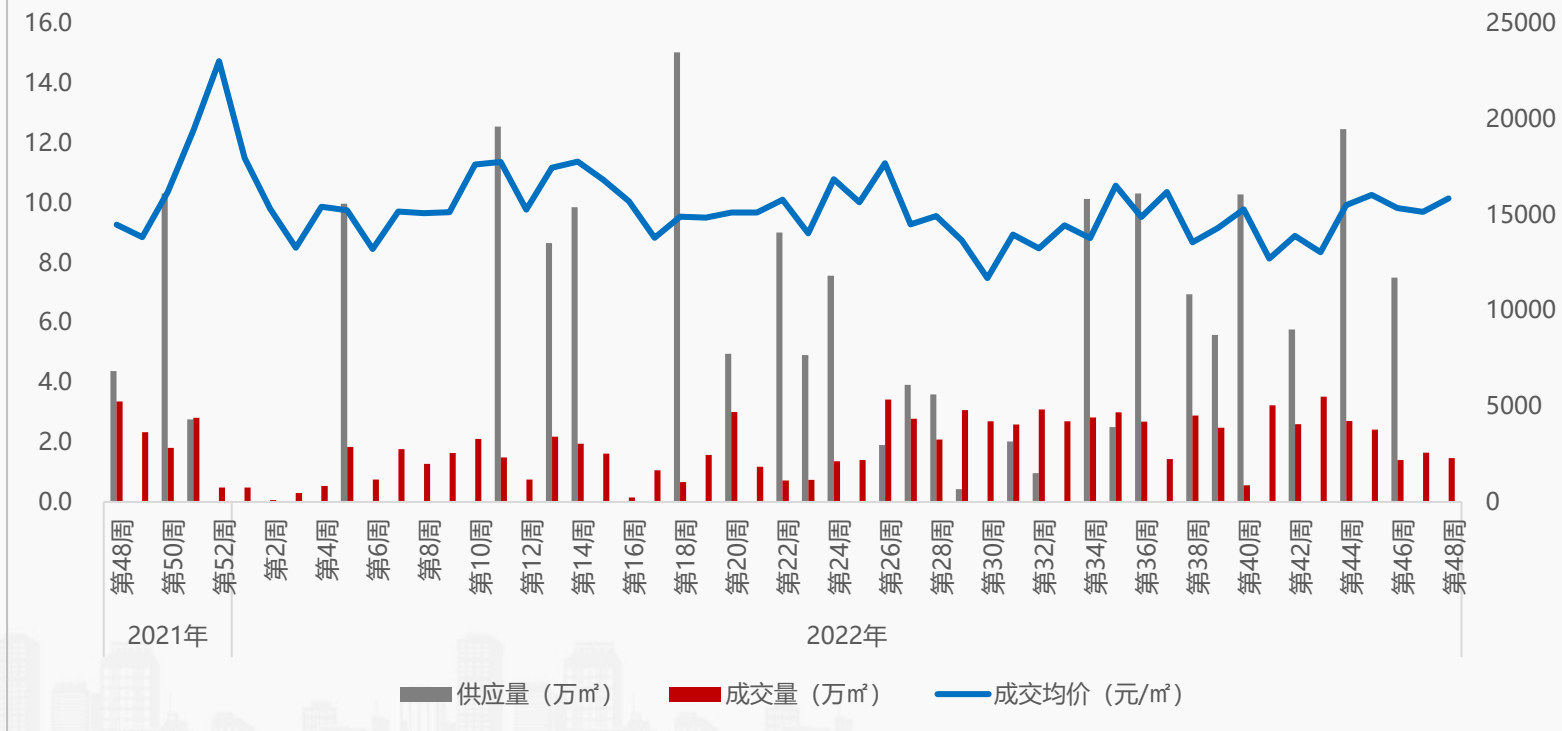


3.3西咸/住宅供销概况

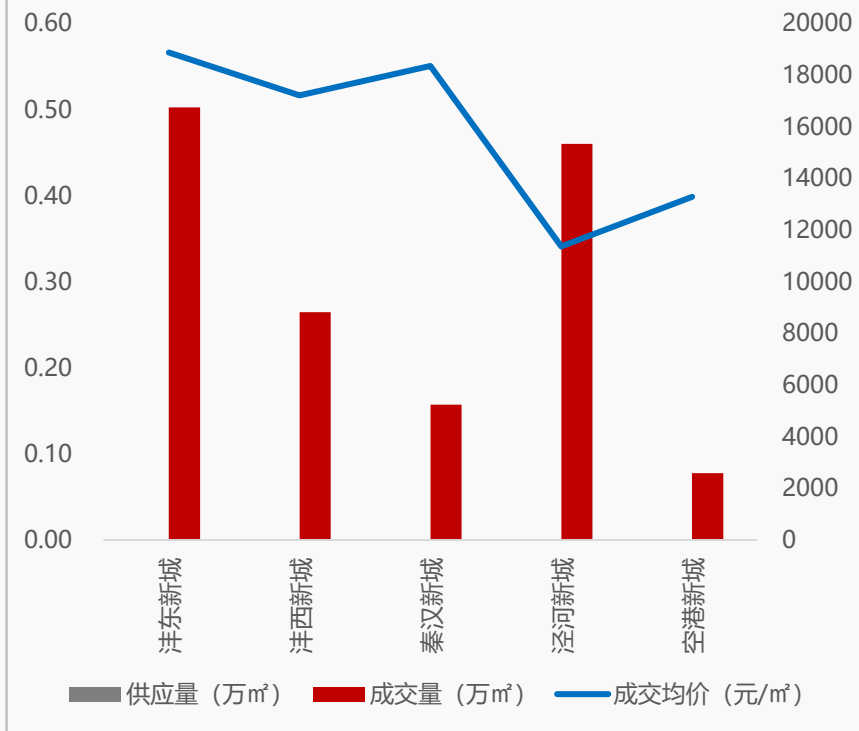
◆ 本周西咸商品住宅无供应，成交量跌价涨；沣东新城、泾河新城、沣西新城位居西咸新区成交前三

- **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有所回落，商品住宅网签备案105套、1.5万㎡，环比下降11.2%，同比下降56.5%，成交集中在泾河新城的滨江翡翠城、黄冈学府城，沣东新城的万科未来星光、中梁鎏金雲玺，沣西新城的中国铁建西派时代；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价15870元/㎡，环比上涨4.7%，同比上涨9.5%。

2022年第48周西咸新区商品住宅供销价走势图



2022年第48周商品住宅分区域供销价图

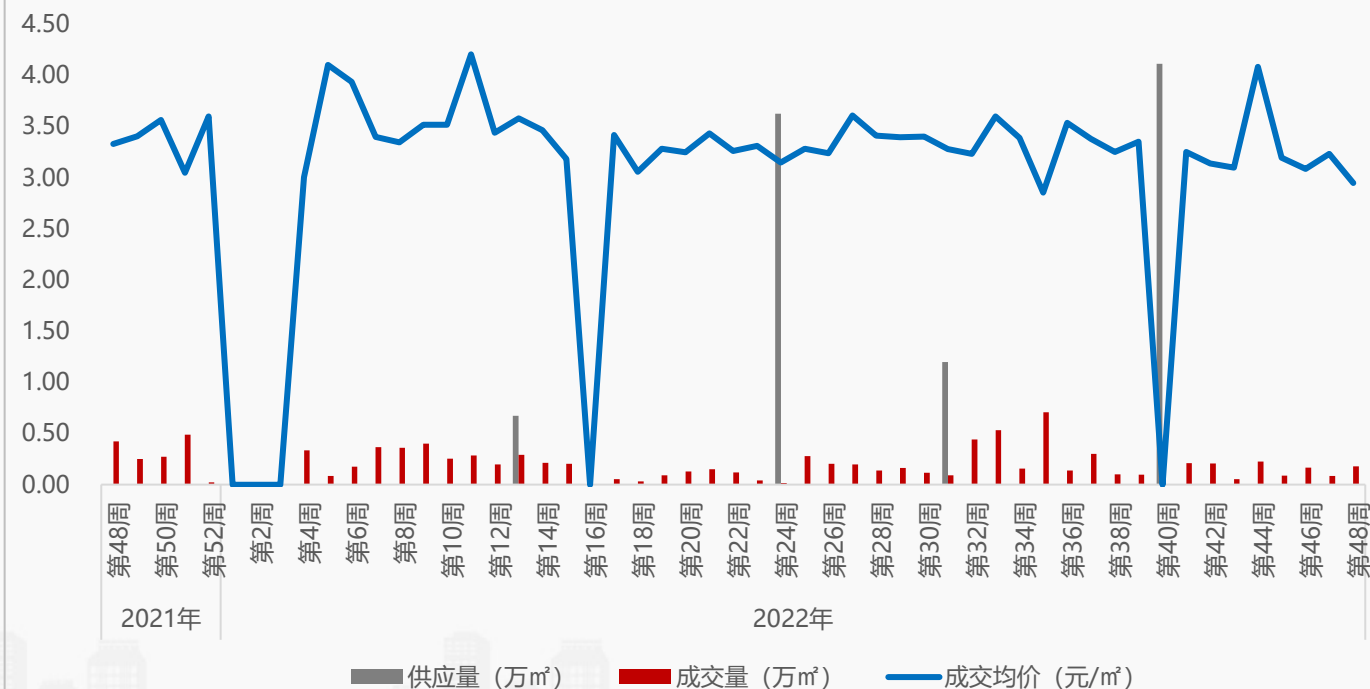


3.3西咸/公寓供销概况

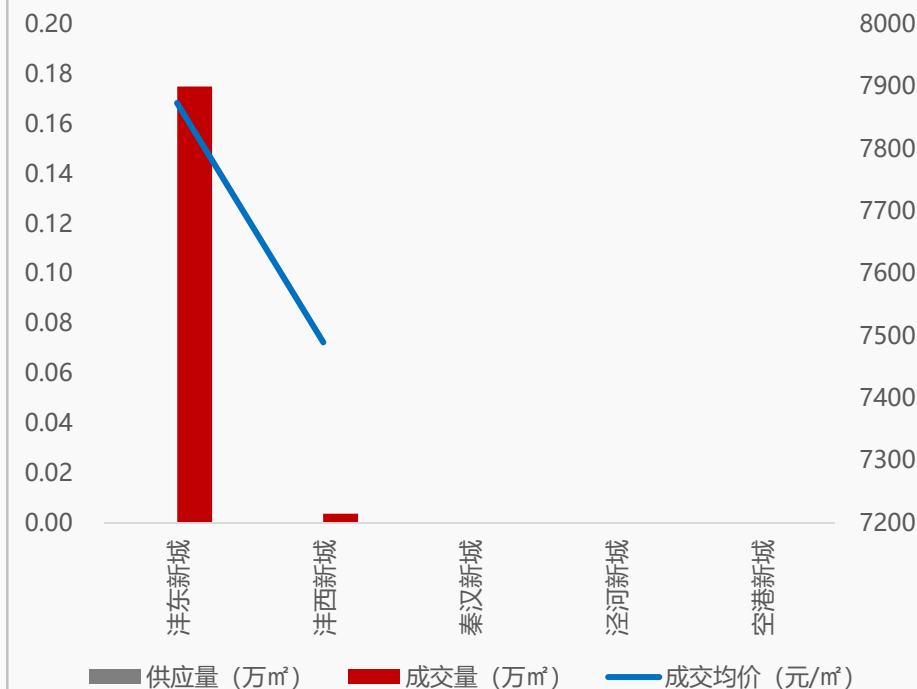
◆ 本周西咸公寓持续无供应，成交量涨价跌； 沣东新城、沣西新城位居西咸新区成交前列

- **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大幅上涨，公寓网签备案44套、0.2万㎡，环比上涨109.8%，同比下降57.7%，成交集中在沣东新城的华润置地万象域、保利和光尘樾、UPARK总部基地；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价7866元/㎡，环比下降8.8%，同比下降11.4%。

2022年第48周西咸新区公寓供销价走势图



2022年第48周公寓分区域供销价图

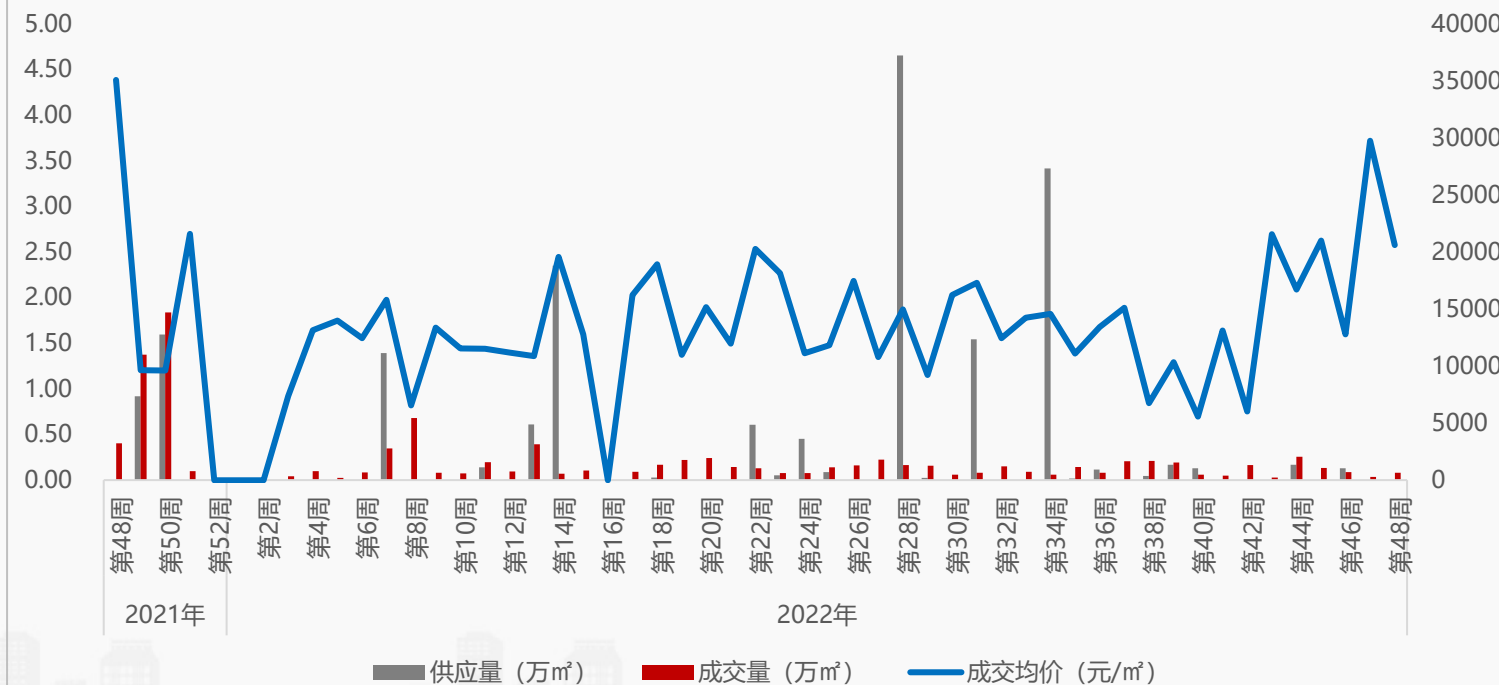


3.3西咸/商业供销概况

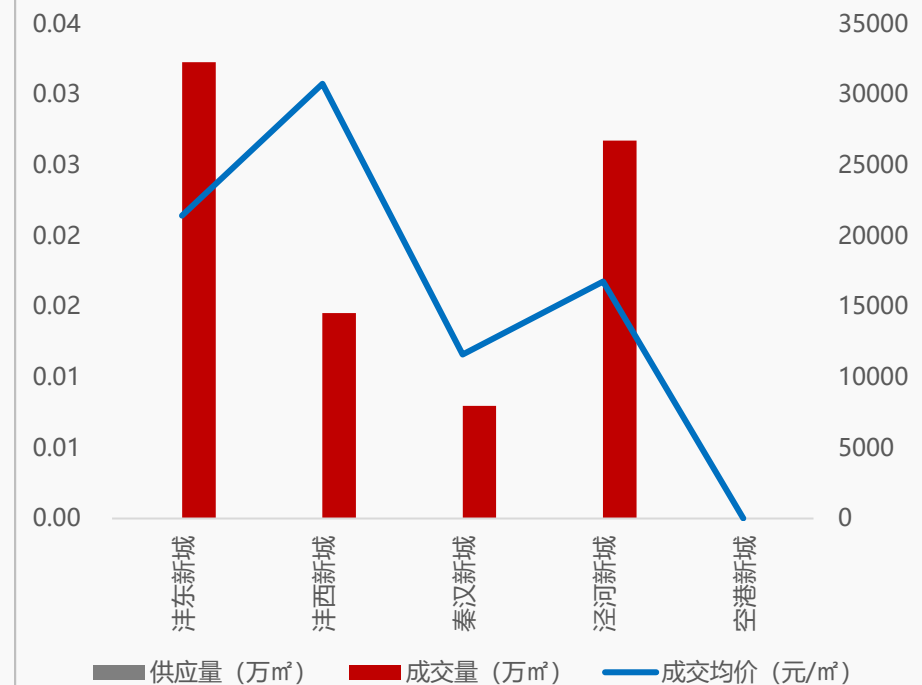
◆ 本周西咸商业无供应，成交量涨价跌； 沣东新城、泾河新城、沣西新城位居西咸新区成交前三

- **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大幅上涨，商业网签备案16套、0.1万㎡，环比上涨134.1%，同比下降79.8%，成交集中在沣东新城的保利和光尘樾，泾河新城的滨江翡翠城，沣西新城的中国西部科技创新港；
- **成交价方面：**本周西咸新区商业成交价20608元/㎡，环比下降30.8%，同比下降41.3%。

2022年第48周西咸新区商业供销价走势图



2022年第48周商业分区域供销价图

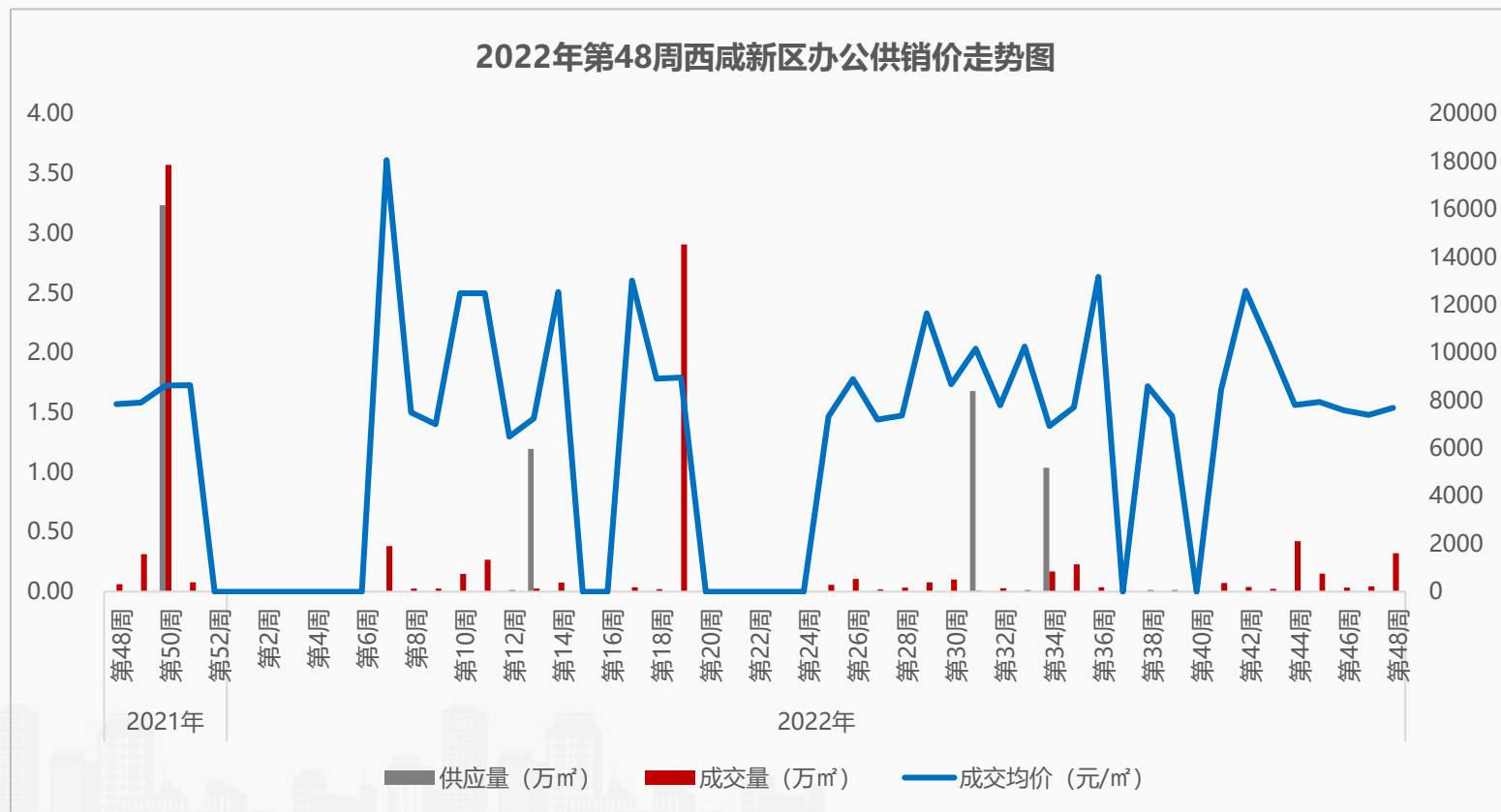


3.3西咸/办公供销概况

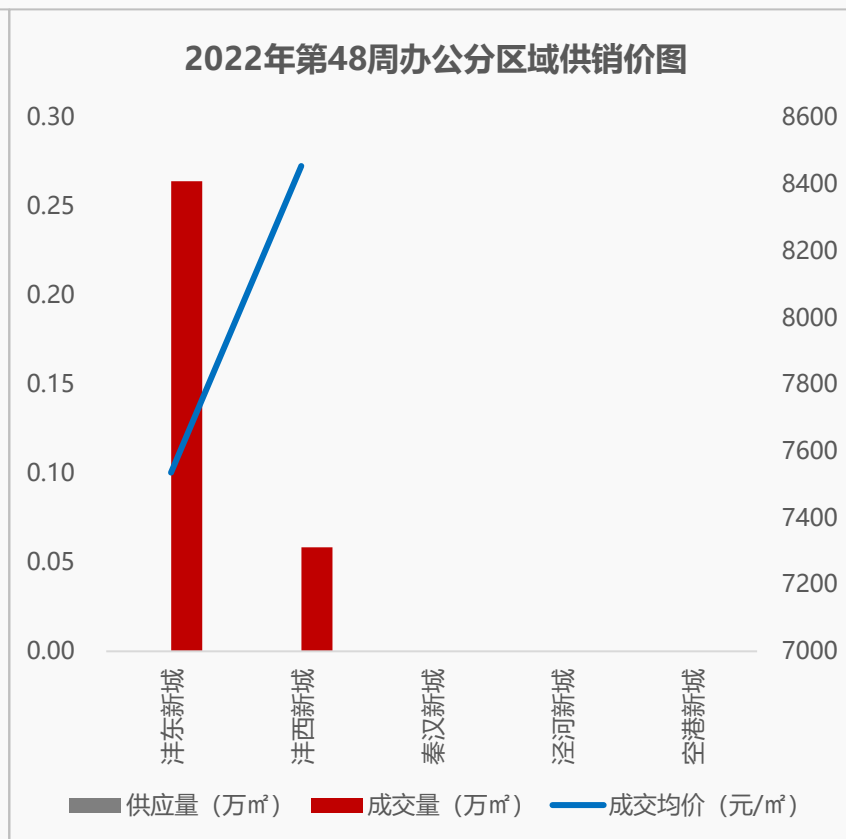
◆ 本周西咸办公持续无供应，成交量价齐涨；沣东新城、沣西新城位居西咸新区成交前列

- **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上涨，办公网签备案13套、0.3万㎡，环比上涨605.9%，同比上涨414.3%，成交集中在沣东新城的华润二十四城，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7702元/㎡，环比上涨4.2%，同比下降1.9%。

2022年第48周西咸新区办公供销价走势图



2022年第48周办公分区域供销价图



3.4商品房销售排行

第48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	保利天汇	464982041	19506.59	132	23837
2	中国铁建西派樾樾	287467215	11781.4	65	24400
3	保利锦上	110751803	7411.26	66	14944
4	金地中央公园	75531806	4032.88	34	18729
5	官园美岸	29340714	3946.49	41	7435

第48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	华海大厦	29296706	1762.27	27	16624
2	龙湖天际	15374223	1757.82	36	8746
3	明丰阿基米德	18296614	1619.38	32	11299
4	复地大华里	9075242	968.66	22	9369
5	赛格国际中京坊	8503438	911.63	10	9328

第48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	华润二十四城	19917423	2643	11	7536
2	中国铁建西派国际	15119785	1060.61	10	14256
3	九树	10000000	500.85	1	19966
4	源创中心	6457572	457.8	4	14106
5	西部云谷	3598800	440.44	1	8171

第48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	自然界江月	37371977	1043.14	3	35826
2	龙湖双珑原著	17091954	727.16	3	23505
3	世园大公馆	11754130	627.74	2	18725
4	紫薇国际生态城	11627327	470.49	2	24713
5	华发长安首府	6676860	242.84	1	27495

第48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	当代宏府MOMA	139835840	28046.06	87	4986
2	西港碧水湾	75943070	5414.24	9	14027
3	中铁卓越城	58546746	2927.41	57	20000
4	西安华南城	9720828	2457.37	4	3956
5	华海大厦	29967554	1575.4	22	19022

PART 04 创典监测

- 价格公示
- 意向登记
- 开盘监测

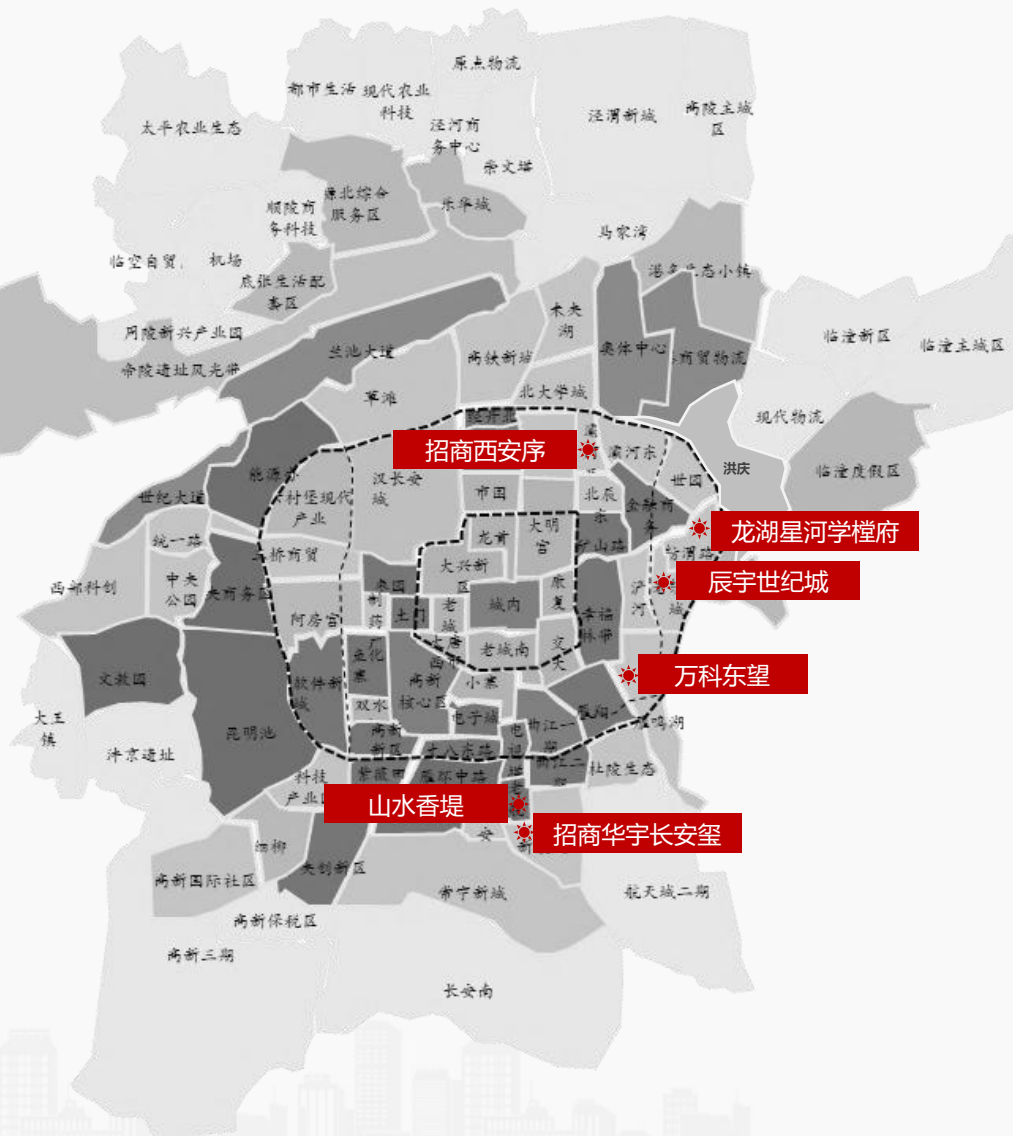


4.1 价格公示

◆ 第48周共计6盘价格公示，合计403套房源，均价21202元/m²

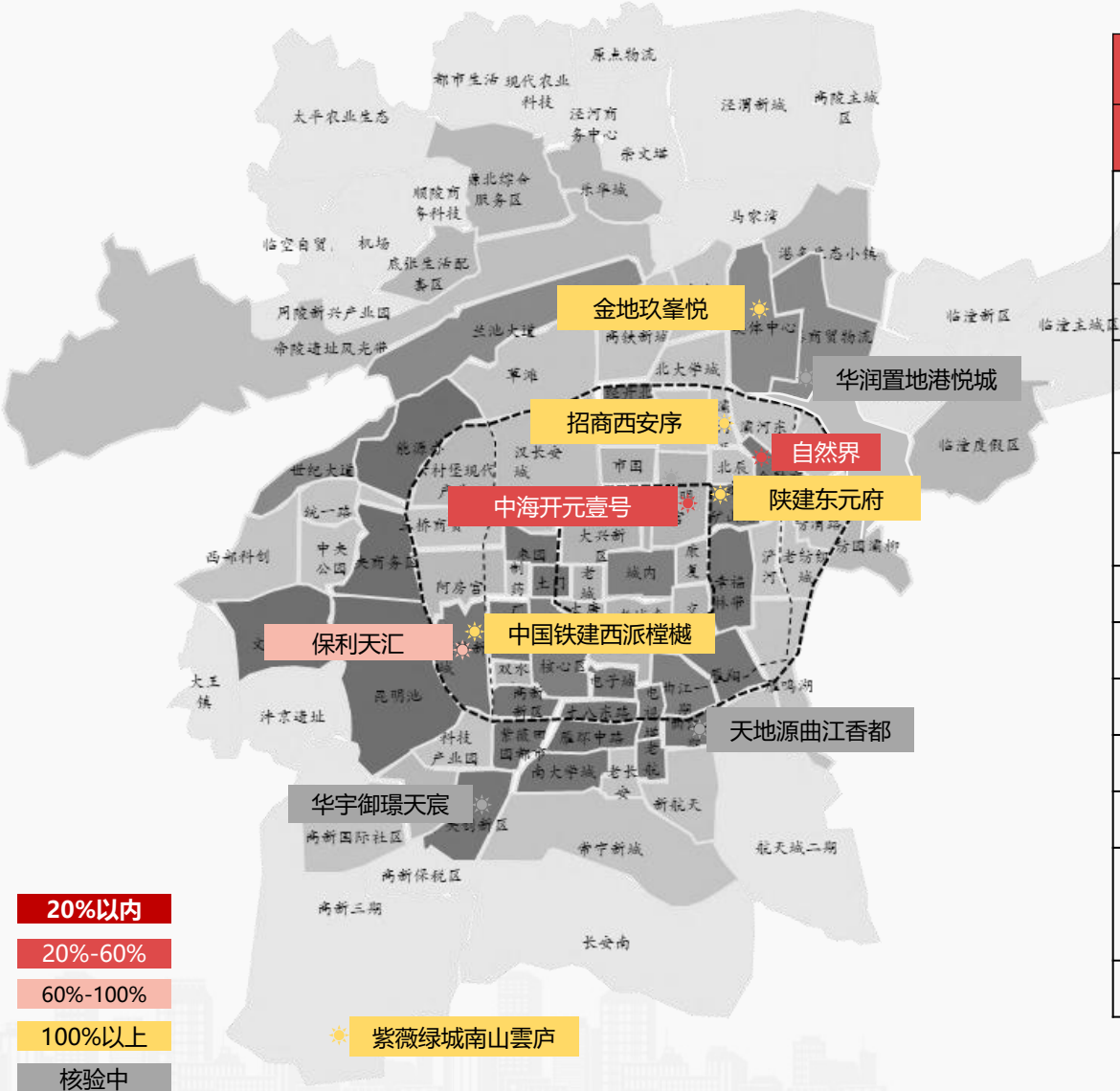
2022年第48周西安商品住房价格公示项目表

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	万科东望	6#	高层	137-143	128	18242.36	20200	毛坯
2	灞河新区	辰宇世纪城	18#	高层	98-131	86	9845.75	13824	毛坯
3	航天城	招商华宇长安玺	2#	叠拼	198-256	18	3974.88	28856	简装
4	灞河新区	龙湖星河学樯府	4#	高层	105-142	87	10246.49	17096	毛坯
5	航天城	山水香堤	17#	小高层	196-204	52	10406.76	15995	毛坯
6	航天城	招商西安序	12#	大平层	291-300	32	9596.06	37537	毛坯
合计						403	62312.3	21202	—



4.2意向登记

◆ 第48周西安共10个项目开启线上登记，合计供应1962套房源，登记人数4126个，核验通过人数1284个，整体中签率153%



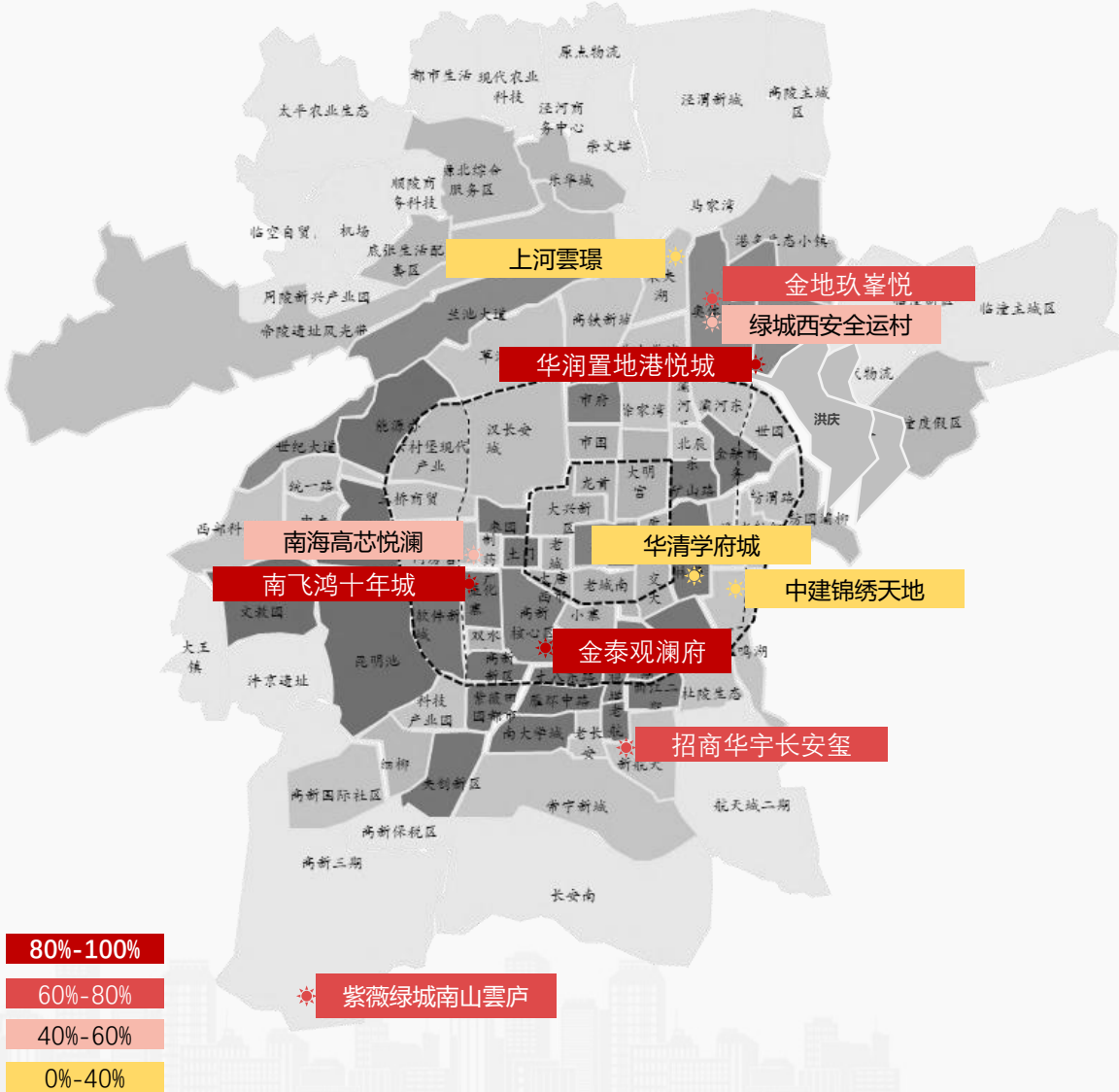
2022年第48周西安商品住房意向登记项目表

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/m ²)
11.29-12.1	1	浐灞	自然界	4#	196	161	28	47%	小高层33283
				7#			48		高层25595
11.29-12.1	2	城北	中海开元壹号	18#,21#	230	142	83	58%	大平层22537
11.30-12.2	3	高新	保利天汇	3#,4#,5#,8#,11#	700	579	344	66%	高层25338
				12#			36		小高层28896
11.30-12.2	4	高新	中国铁建西派樾樾	1#,8#	234	184	130	104%	高层25480
				7#,10#			62		小高层27132
11.30-12.2	5	高新	紫薇绿城南山雲庐	9#,12#	52	36	42	117%	叠拼28417
12.1-12.3	6	浐灞	陕建东元府	1#,3#	273	171	368	215%	高层12855
12.1-12.3	7	浐灞	招商西安序	8#,11#	32	11	30	273%	大平层39108
11.30-12.2	8	高新	华宇御璟天宸	4#	99	—	102	—	高层24794
12.2-12.4	9	曲江	天地源曲江香都	5#,6#,7#,8#,9#	343	—	52	—	叠拼29497
12.2-12.4	10	港务区	华润置地港悦城	2#,7#,15#	1967	—	84	—	洋房15779
				8#,9#,10#,14#,16# #,22#,24#,33#			553		小高层13746
合计					4126	1284	1962	153%	—

数据来源：创典数据库

4.3 开盘监测

◆ 第48周西安共11个项目开盘，推货1607套，成交596套，开盘去化率37%



2022年第48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	11.30	金泰观澜府	高新	27#	洋房	三室	420	42	42	100%	21311	毛坯
2	摇号	12.2	南飞鸿十年城	高新	15#,16#	洋房	三室,四室	218	32	29	91%	22873	毛坯
3	摇号	11.29	华润置地港悦城	港务区	1#	洋房	四室	1921	40	22	55%	15758	毛坯
					6#,32#	小高层	三室,四室		119	109	92%	13476	毛坯
4	自行	11.30	金地玖峯悦	港务区	7#	小高层	四室,五室	52	64	40	63%	17188	毛坯
5	摇号	12.2	招商华宇长安玺	航天城	2#	叠拼	三室,四室,五室	40	21	13	62%	28214	简装
6	摇号	11.30	绿城西安安全运村	港务区	3#,8#,11#,17#	高层	三室,四室	271	170	90	53%	18168	毛坯
7	自行	11.30	南海高芯悦澜	高新	9#,11#	高层	三室,四室,七室	143	229	100	44%	18640	毛坯
8	自行	12.3	华清学府城	城东	74#	高层	三室,四室	25	264	48	18%	16500	毛坯
9	摇号	12.2	上河雲環	浐灞	26#	高层	三室,四室	422	262	29	11%	13364	精装
					28#,30#	小高层	两室,四室		102	12	12%	14351	精装
10	自行	11.30-12.2	中建锦绣天地	浐灞	17#,18#,19#,20#,21#,22#,23#,24#,25#,26#	叠拼	三室	65	220	30	14%	27305	毛坯
11	自行	12.4	紫薇绿城南山雲庐	高新	9#,12#	叠拼	四室	36	42	32	76%	28417	简装
合计								3613	1607	596	37%	—	

数据来源：创典数据库

【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。