

# 2022年

# 西安房地产市场周报

【2.21-2.27】

## ◀ 本周楼市看点 ▶

### 宏观环境

住建部定调2022年楼市，以保持房地产市场平稳健康运行为主要目标，增强调控政策协调性和精准性

### 土地市场

本周土地市场供应共2宗，合计约123.8亩；本周无成交

### 数据楼市

第8周大西安商品房供应22.3万 $m^2$ ，环比上涨49%，成交35.9万 $m^2$ ，环比上涨18%，成交价小幅回落

### 创典监测

本周西安共计8个项目开盘，推货2676套，成交2326套，开盘去化率87%，其中中国铁建西派国樾、绿城观澜、华润悦玺、绿城复地柳岸晓风均实现开盘即清

# PART 01 宏观环境

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



## 1.1 楼市政策

### ◆ 住建部定调2022年楼市，以保持房地产市场平稳健康运行为主要目标，增强调控政策协调性和精准性，并加速推动保障性租赁住房发展

2月24日，国新办举行推动住房和城乡建设高质量发展发布会。会上，住房和城乡建设部部长王蒙徽表示，2022年要重点抓好加强房地产市场调控、推进住房供给侧结构性改革、实施城市更新行动、实施乡村建设行动、落实碳达峰碳中和目标任务等工作。

#### 关于推出有利于经济稳定、扩内需、稳增长方面的举措

经济面临下行压力，城市发展已经从过去增量建设进入到存量的提质改造和增量的结构调整并重的阶段，增量的结构调整和存量的提质改造均将在稳经济中发挥重要作用，同时保障性租赁住房是主要稳增长发力点

- 1、**保持房地产市场平稳运行。**保持调控政策的连续性和稳定性，增强调控政策的精准性、协调性，保障住房的刚需，同时满足改善性需求，以稳地价、稳房价、稳预期为目标；
- 2、**推进住房供给侧结构性改革。**大力增加保障性租赁住房供给，全年预计建设筹集保障性租赁住房240万套（间），新筹集公租房10万套，棚户区改造120万套；
- 3、**推进城镇老旧小区改造；**
- 4、**推进燃气等城市管道老化更新改造重大工程；**
- 5、**大力推进“新城建”，基于数字化、网络化、智能化的新型城市基础设施建设。**全面推进智能市政、智慧社区、智能建造，协同发展智慧城市和智能网联汽车。

#### 关于稳定房地产方面相关举措

强调政策协调性和精准性，加强土地、金融和市场监管的协同；各地因城施策灵活调整限制政策，同时提及“保交楼、保民生、保稳定”为首要目标，在全国性预售资金监管办法出台后，各地“一城一策”进行资金监管，有利于稳定企业、上下游供应商预期，进一步稳定购房者预期

- 1、**保持调控政策的连续性和稳定性。**继续稳妥实施房地产长效机制，保刚需及满足改善需求等；
- 2、**增强调控政策的协调性和精准性。**重点做到3个“加强”：一是加强土地、金融和市场监管等政策的协同；二是加强部、省、市的调控联动；三是加强对城市“一城一策”政策的指导和监督；
- 3、**坚决处置个别房地产企业因债务违约所引发的房地产项目逾期交付风险，**以“保交楼、保民生、保稳定”为首要目标；
- 4、**持续整治和规范房地产市场秩序。**下一步的重点是完善市场监管新机制，大力整治房地产开发、交易、租赁、物业服务中的违法违规行为，保障群众合法权益。

#### 关于推进保障性租赁住房发展方面的相关举措

2022年保障性租赁住房建设明显加速，同时出台多种相关支持政策，激发市场参与建设和运营积极性，进而推动保障性租赁住房发展

- 1、**落实好土地的支持政策。**利用农村集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、存量闲置房屋和新供应土地来建设和筹集保障性租赁住房，不变更土地的使用性质，不要求补缴土地价款；
- 2、**落实审批流程的再造和简化；**
- 3、**落实中央补助、落实税费优惠政策、落实水电气价格政策及金融支持政策。**

## 1.1 楼市政策

- ◆ 西安市人民政府办公厅发布《西安加快发展保障性租赁住房的实施意见》，以建筑面积不超过70m<sup>2</sup>小户型为主，租金标准按不高于评估租金的90%执行，同时给予土地层面、金融、税费等多种优惠政策支持，解决保障新市民、青年人等群体住房问题

### 意见提及基本要求

- 1、**明确对象标准。**保障性租赁住房主要解决在本市工作且无自有住房的新市民、青年人等群体的住房困难，**以建筑面积不超过70m<sup>2</sup>的小户型为主**；
- 2、**政府指导租金。**租金标准按不高于同地段、同品质的市场租赁住房评估租金的90%执行，具体租金标准经市政府批准后，由住房保障机构每年定期发布；
- 3、**多方参与供给。**保障性租赁住房由政府给予土地、财税、金融等政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，坚持“谁投资、谁所有”，利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、存量闲置房屋和新供应国有建设用地建设，并合理配套商业服务设施。**支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房**；
- 4、**科学确定目标。**根据人口流入、产业布局和土地资源，科学编制保障性租赁住房发展“十四五”规划和年度建设计划；
- 5、**完善保障体系。**在做好公租房保障的基础上，**可将公租房与保障性租赁住房房源统筹使用，实行差别化租金。**

### 意见提及支持政策

#### 一、土地支持政策：

- 1、**鼓励农村集体经济组织通过自建或联营、入股等方式建设运营保障性租赁住房**；建设保障性租赁住房的集体经营性建设用地使用权可以办理抵押贷款；**鼓励将城中村改造项目安置房配套商业用房统筹集中建设、改建为保障性租赁住房**；
- 2、**对企事业单位依法取得使用权的土地，允许建设保障性租赁住房，并变更土地用途，不补缴土地价款**，原划拨的土地可继续保留划拨方式；
- 3、**可将产业园区中工业项目配套设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由7%提高到15%**，提高部分主要用于建设保障性租赁住房，严禁建设成套商品住房；
- 4、对闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，允许改建为保障性租赁住房，用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款；
- 5、按照职住平衡原则，在编制年度住宅用地供应计划时，**单列保障性租赁住房（公租房、保障房、共有产权房）用地计划，原则上不低于年度住宅用地供应总量的20%**；保障性租赁住房用地可采取**出让、租赁或划拨等方式供应**，其中以出让或租赁方式供应的，可将保障性租赁住房租赁价格及调整方式作为出让或租赁的前置条件，**允许出让价款分期收取**；

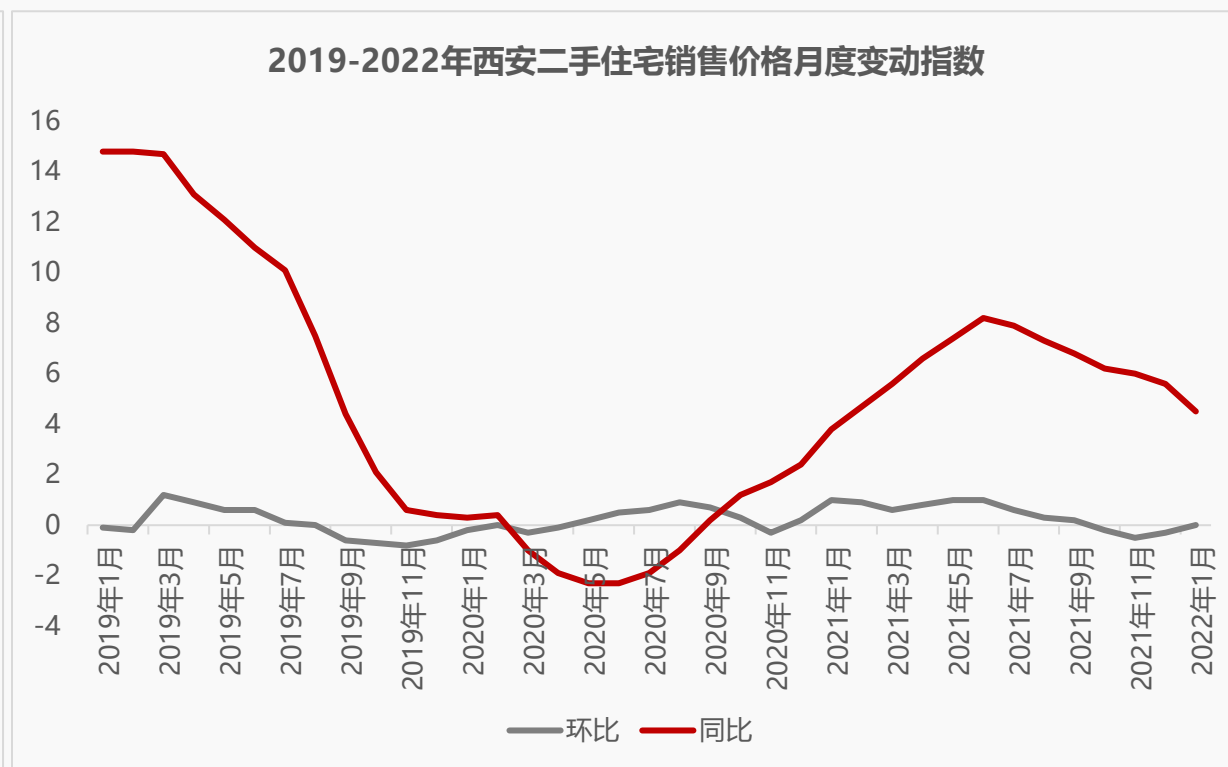
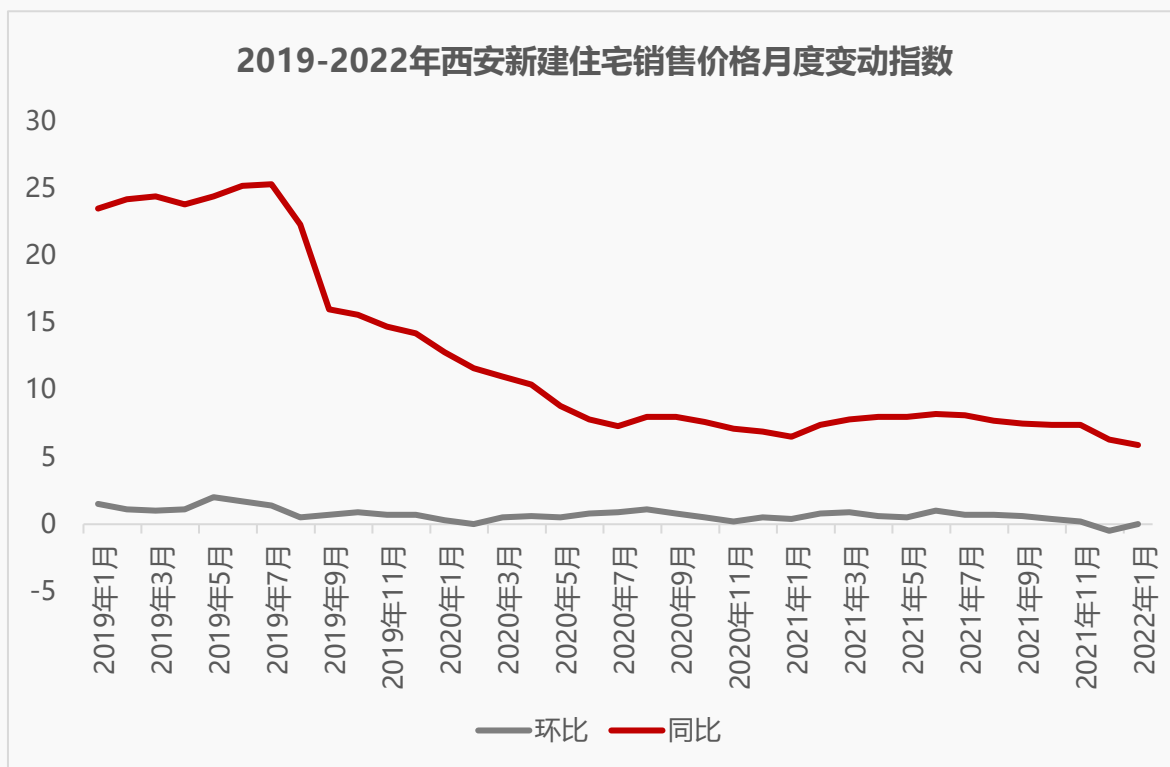
#### 二、金融、税费和中央补助资金支持政策：

- 1、在取得项目认定后，**享受住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策，水、电、气价格按照居民标准执行；免收城市基础设施配套费**，并争取中央、省级专项补助资金支持；
- 2、加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，**银行业金融机构以市场化方式向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款**；
- 3、支持银行业金融机构发行金融债券，募集资金用于保障性租赁住房贷款投放，**支持企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券，用于保障性租赁住房建设**；
- 4、**支持保障性租赁住房建设、运营企业按国家有关规定发行不动产投资信托基金（REITS）融资。**

## 1.2 行业资讯

### ◆ 1月全国70城商品住宅销售价格环比降势减弱，同比涨幅总体回落，西安新建、二手商品住宅销售价格环比持平，同比涨幅持续收窄，市场仍处调整期

2月21日，国家统计局发布2022年1月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况显示：28个城市新建商品住宅价格环比上涨，39个城市房价环比下降，3个城市房价与上月持平；其中，西安新建商品住宅销售价格环比持平，同比涨幅5.9%，继续收窄，二手住宅价格环比持平，同比涨幅4.5%，继续收窄。



## 1.2 行业资讯

◆ 西安成为继浙江宁波、辽宁省、山东胶州和临沂之后，中西部首个“一带一路”综合试验区城市，把西安打造成为国内大循环的重要支点、参与国际循环的关键节点，形成以国内大循环为主、国内国际双循环的汇聚地，为加快打造内陆改革开放高地提供有力支撑

**近期目标：到2025年，西安“一带一路”综合试验区建设取得明显成效**

### 1、“一带一路”商贸物流中心初步形成

- 联通“一带一路”的开放大通道基本构建
- 畅通“一带一路”经贸往来的开放格局初步形成
- 服务“一带一路”的开放型经济体系初步形成

### 2、“一带一路”科技人文交流中心初步形成

- 服务“一带一路”的丝路科创中心初步建成：引入世界500强企业及其分支机构达到255家，建成境内外国际合作园区超过20个
- “一带一路”人文交流合作高地初步形成：国际友好城市达到50个，外籍留学生人数达到2万人

**远期目标：到2035年，西安“一带一路”综合试验区建设取得显著成效**

### 1、大力推进建设亚欧陆海贸易新通道

- 打造中欧班列西安集结中心示范工程
- 推进西安国际航空枢纽建设
- 建设西安数字信息大通道

### 2、努力提升国际贸易自由化便利化水平

- 探索开展内陆地区自由贸易港试点
- 推进建设“一带一路”国际商事法律服务示范区
- 加强“一带一路”综合试验区知识产权保护

### 3、积极创建高水平开放型经济新体制

### 4、大力构建“一带一路”人文交流新高地

### 5、高质量打造“一带一路”科创中心

# 1.2行业资讯

## ◆ 西安地铁2022年建设任务和通车目标确定，第二期建设规划收官，同时启动西户铁路改造和高铁东城片区综合开发建设

近日，西安市轨道集团召开2022年度工作大会，会议明确了2022年西安地铁的建设任务和通车目标，2022年是西安城市轨道交通第二期建设规划收官之年，同步将加速三期建设，其中高效推进4号线火车站站、6号线二期建成通车，启动西户铁路改造和高铁东城片区综合开发建设，全力推动地铁沿线TOD综合开发项目落地。

### 西安市城市轨道交通二期建设规划

**未竣工路线：**6号线二期线路、车站有4号线火车站站、5号线一期西安东站站、雁鸣湖站、月登阁站、6号线一期西安南站站、西电科大南校区未来之瞳站

**已通车路线：**6号线一期、5号线一期、5号线二期、9号线一期

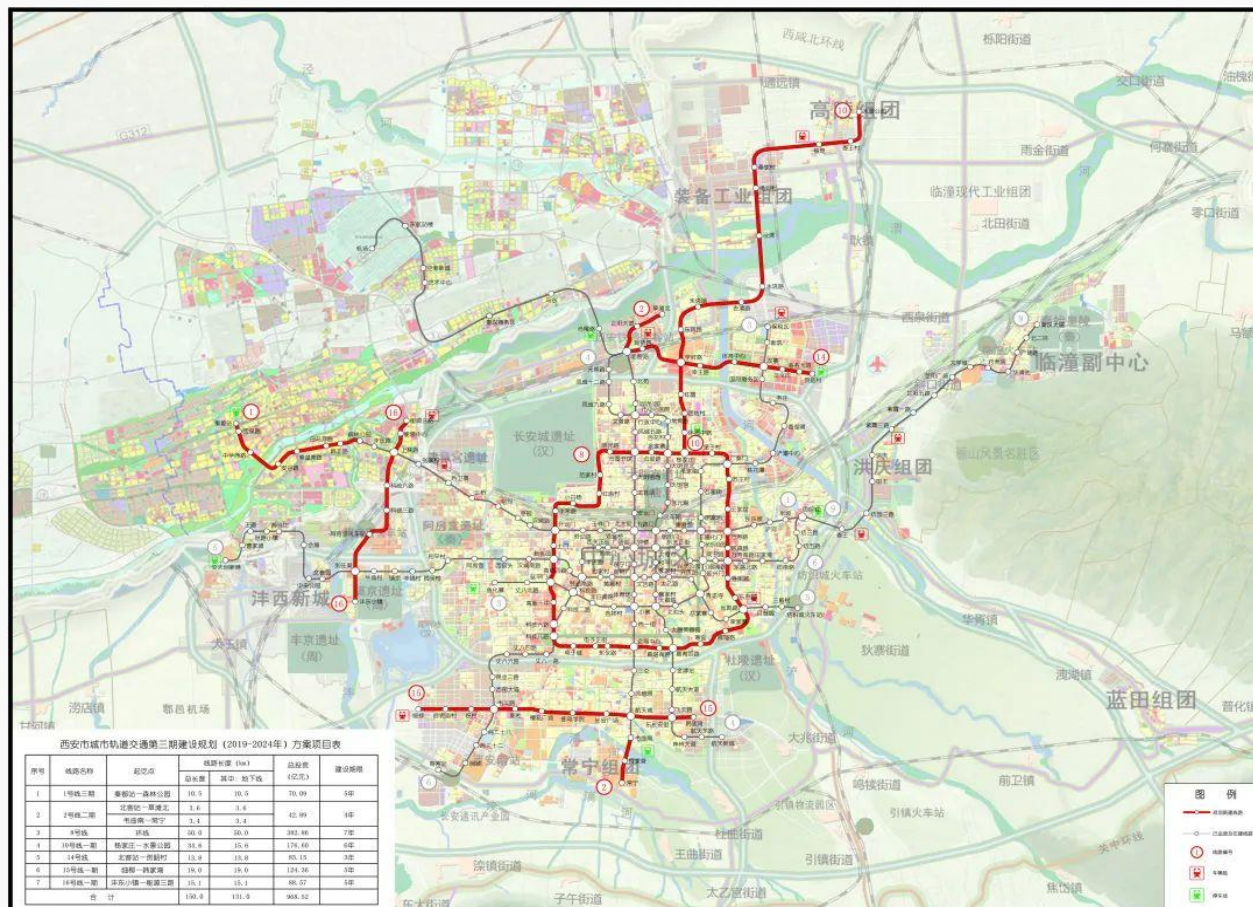
**2022年建成通车：**4号线火车站站、6号线二期

### 西安市城市轨道交通三期建设规划 (2019-2024)

#### 规划路线：

1号线三期秦都站-森林公园站、2号线二期北客站-草滩北、韦曲南-常宁；8号线环线；10号线一期杨家庄-水景公园、**14号线北客站-贺韶（已开通）**、15号线一期细柳-韩家湾、16号线一期诗经里-秦创原

西安地铁三期规划线路图



西安地铁在建线路项目进度一览



线路	起止	车站及长度	当前建设进度 (截至2022年2月中旬)	预计开通时间
1号线三期	咸阳秦都—沱河森林公园	7座/10.6公里	4座车站封顶，区间盾构完成过半	2023年
2号线二期	常宁-韦曲南、北客站-草滩北	4座/6.9公里	3座车站封顶，北延段正线区间洞通	2023年
6号线二期	西北工业大学—纺织城	17座/19.5公里	14座车站封顶，区间盾构洞通在即	2022年
8号线	环线	37座/49.9公里	15座车站主体封顶（含幸福林带段） 区间盾构单线完成22%	2024年
10号线一期	杨家庄—水景公园	17座/34.2公里	3座车站封顶，1台盾构机掘进 泾渭河公轨合建桥搭设施工便桥	2024年
15号线一期	细柳—韩家湾	13座/19.5公里	除郭杜、航天城站与细柳车辆段， 其余车站主体结构阶段	2024年
16号线一期	沱河小镇—能源三路	9座/15公里	9座车站全部封顶，区间盾构超九成	2023年
5号线 剩余段	月登阁（不含）—西安东站	3.4公里	前期准备工作完成	2025年
6号线 剩余段	西电科大南校区-未来之瞳站（不含）-西安南站	2.5公里（含折返线）	西安南站车站主体施工	2023年

注：起止站名为工程名，预计开通时间仅供参考，以实际建设进度为准



## 1.2 行业资讯

### ◆ 西安外环高速南段高新段定于2月28日通车，缓解绕城高速公路交通压力，对加快构建大西安综合交通运输体系，优化城市空间布局具有重要意义

2月25日，陕西省交通运输厅发布关于西安外环高速公路南段鄠邑至西沔段设站收取车辆通行费的通告：西安外环高速公路南段鄠邑至西沔段已建成，定于2022年2月28日通车并设站收费，共设立秦渡、五星、西沔等3处匝道收费站。本次开通的西安外环高速公路南段（高新段），起于鄠邑东枢纽立交，终于西沔立交，高新段16.7公里的建成，将极大缓解西安绕城高速公路交通压力，对加快构建大西安综合交通运输体系、优化城市空间布局具有重要意义。



## 1.2 行业资讯

### ◆ 西安中心城区与西咸新区互联互通道路集中开工仪式举行，加快主城与沣东新城、沣西新城互联互通，推进西咸一体化建设，助力西安国家中心城市建设

2月24日，西安中心城区与西咸新区互联互通道路集中开工仪式举行，本次开工5个项目，总投资130.4亿元，总长度51.9公里，包括陈之路-科技二路项目、昆明路-连霍高速辅道快速化改造项目、红光路拓宽提升改造项目、阿房一路项目、西兴高速改扩建项目，计划于2024年底前全部建成。

- **陈之路-科技二路项目**为快速路，连接西安市科技二路，全长5.4公里，建成后可以保障主城区快捷连接昆明池片区，加强新区南部与西安高新区的联通；
- **昆明路-连霍高速辅道快速化改造项目**：连接西安市昆明路，全长17.1公里，建成后将加强沣东新城与主城区联系，形成西二环至西咸新区南部的快速通道；
- **红光路拓宽提升改造项目**：连接西安市红光路，全长4.5公里，建成后将构建西咸新区沣西、沣东新城与西安主城区之间便捷联系的主干路通道；
- **阿房一路（西三环-咸户路）项目**：为主干路，连接西安市大庆路，全长15.5公里，建成后向东与西安主城区直连，向西可跨越沣河直达咸阳高新区，实现西安市与沣东、沣西新城的快速联通，形成西三环连接西部科技创新港的快速通道；
- **西兴高速拓宽提升改造项目**：东起三桥收费站、西至西吴枢纽立交，全长28公里，采用双向八车道高速公路技术标准进行改扩建，建成后，将加强西咸新区与主城区联系，形成西二环至西咸新区的快速通道。



## 1.2 行业资讯

### ◆ 继东航空港总部基地、幸福航空总部基地、南航西安总部基地、西藏航空西安运营基地等企业总部落户后，陕建三建集团总部办公大楼及陕建·云璟府项目在西咸新区空港新城开工，推动西咸空港新城总部经济的发展

2月22日，陕建三建集团总部办公大楼及陕建·云璟府项目在西咸新区空港新城开工，此次开工的项目位于地铁14号线艺术中心站南侧，是陕西建工房地产开发集团有限公司2021年11月以38613万元摘得的约74亩土地，其中，住宅兼容商业用地46.569亩，容积率2.0，将建设陕建·云璟府住宅项目；商服用地27.807亩，容积率3.0，将建设陕建三建总部。



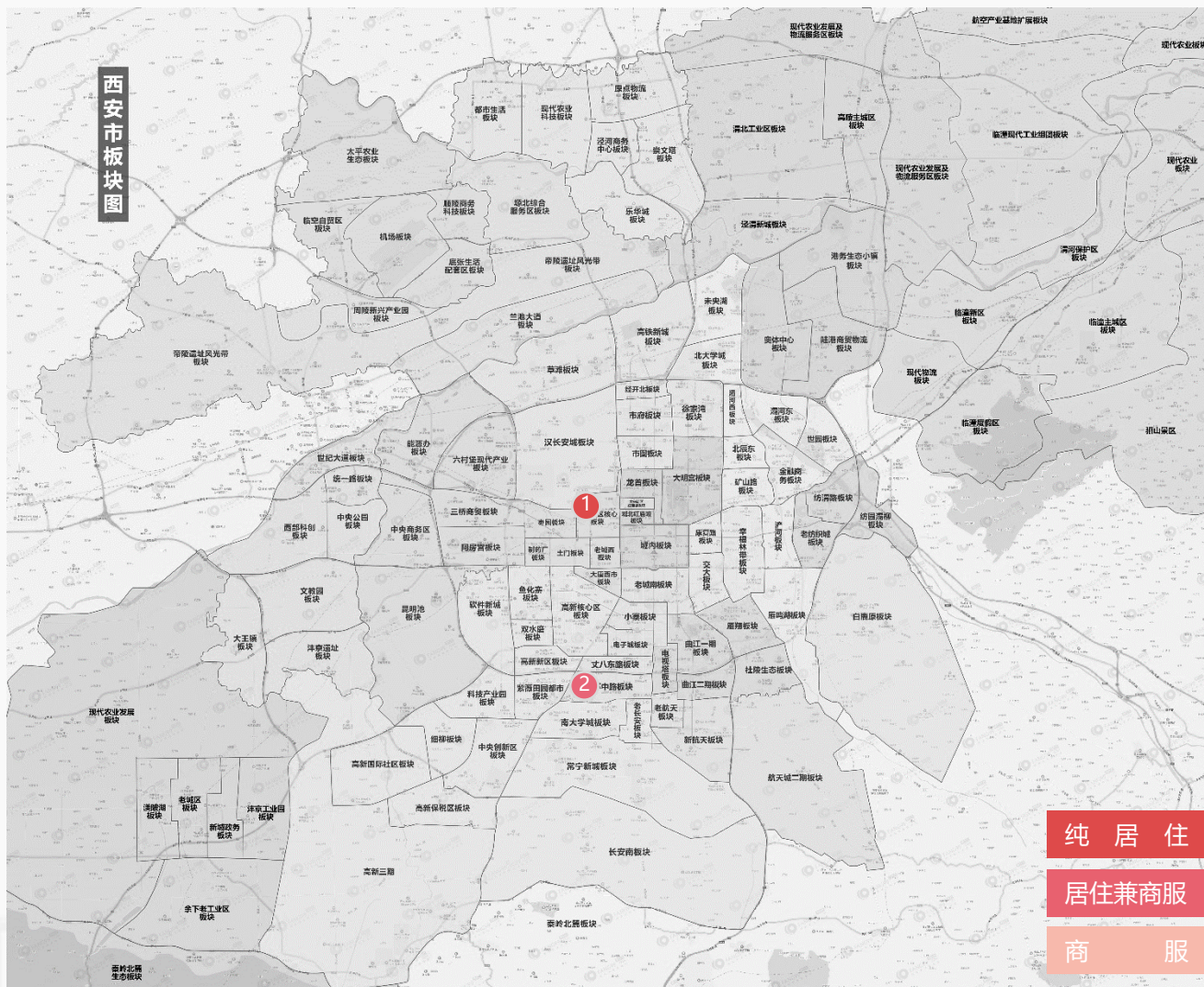
# PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交
- 典型成交地块



# 2.1 土地供应

◆ 本周土地供应共2宗，其中1宗居住用地、1宗商住用地，合计约123.8亩



序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	控规建面 (万m <sup>2</sup> )
1	城西	宗地一	莲湖区桃园北路以西	2.9	居住	≤3.3	0.6
2	城南	YT2-25-83-3	雁塔区雁环路以南、西沔四路以北、沈家桥二路以东、沈家桥一路以西	120.9	商住	≤3.78	30.5
<b>合计</b>				<b>123.8</b>	—	—	<b>31.1</b>

# 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 商品房供销概况

◆ 本周大西安商品房供销持续上扬，成交价格小幅回落，其中主城区供应涨幅最大、近郊区域成交涨幅显著

区域	主城区	西咸新区	近郊区域	大西安
2022年第8周供应面积 (万m <sup>2</sup> )	22.0	0.0	0.4	22.3
环比	<b>136%</b>	—	<b>16%</b>	<b>49%</b>
同比	<b>32%</b>	—	<b>75%</b>	<b>32%</b>
2021年周均值 (万m <sup>2</sup> )	30.3	6.3	4.8	41.4
2022年第8周成交面积 (万m <sup>2</sup> )	28.3	3.0	4.6	35.9
环比	<b>19%</b>	<b>-4%</b>	<b>29%</b>	<b>18%</b>
同比	<b>-34%</b>	<b>-69%</b>	<b>25%</b>	<b>-36%</b>
2021年周均值 (万m <sup>2</sup> )	28.4	8.8	4.6	41.8
2022年第8周成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	14898	10555	7917	13632
环比	<b>-3%</b>	<b>-24%</b>	<b>10%</b>	<b>-4%</b>
同比	<b>2%</b>	<b>-24%</b>	<b>6%</b>	<b>-3%</b>
2021年均值 (元/m <sup>2</sup> )	14469	13552	8004	13561
存量 (万m <sup>2</sup> )	1425.6	421.7	283.0	2130.2
去化周期 (月)	11.6	11.1	14.1	11.8

备注：

1、主城区包括浐灞、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；西咸新区包括沣东新城、沣西新城、秦汉新城、泾河新城、空港新城；近郊区域包括临潼、高陵、周至、蓝田、鄠邑、阎良。

2、去化周期=当前存量/2021年月均销量。

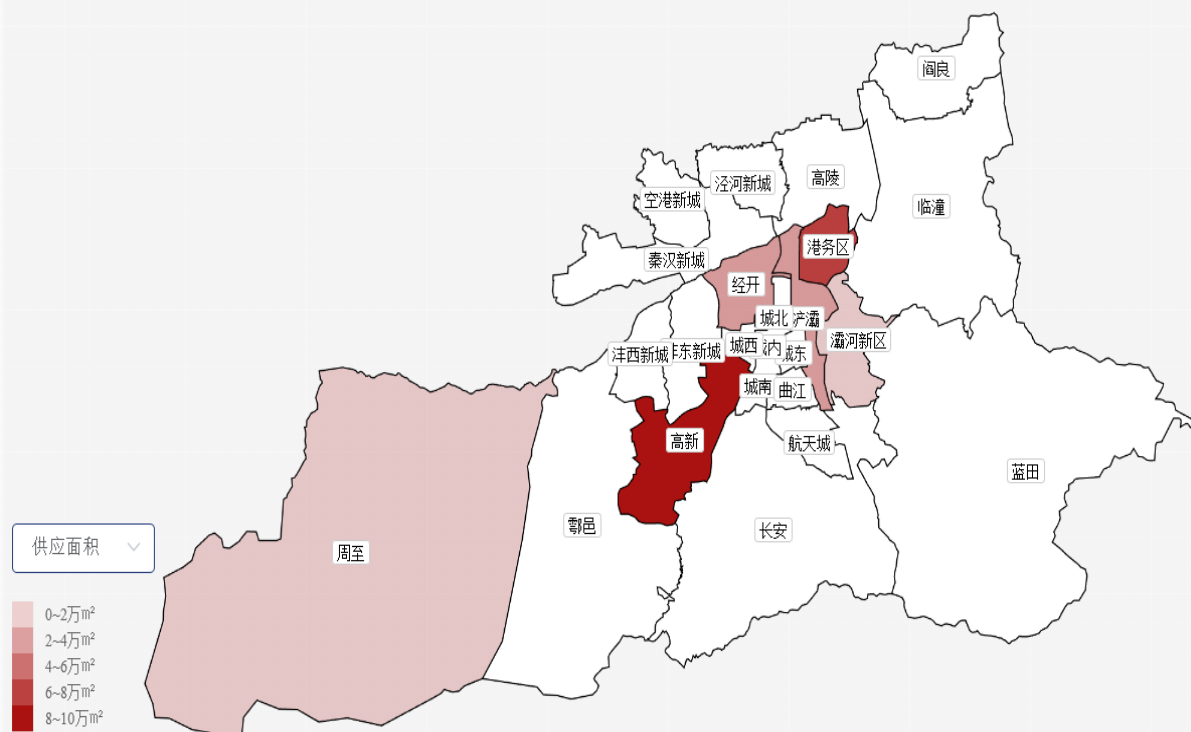
数据来源：房管局网签数据

### 3.1 商品房供销概况

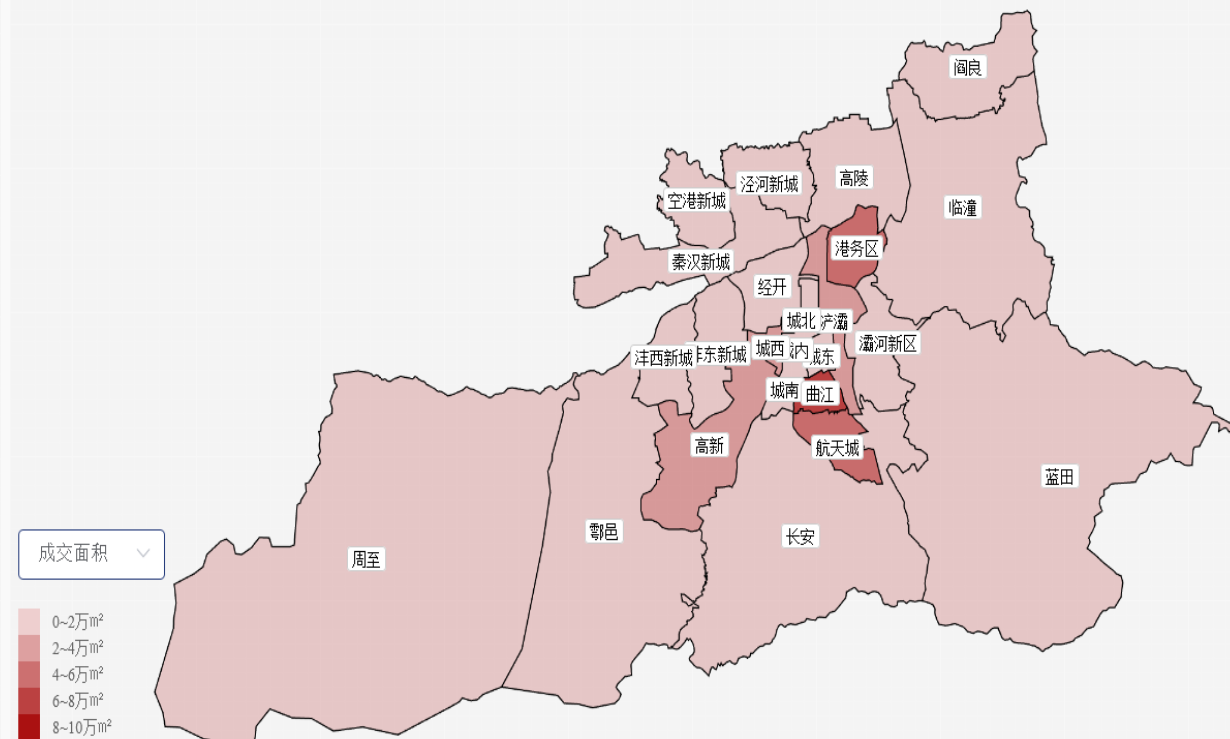
#### ◆ 本周高新以9.4万m<sup>2</sup>的供应量、曲江以7.2万m<sup>2</sup>的成交量位居全市供销之首

- **供应量方面：**本周高新以9.4万m<sup>2</sup>的供应量居首位，其次是港务区和浐灞，分别供应6.1万m<sup>2</sup>和3.4万m<sup>2</sup>；
- **成交量方面：**本周曲江、航天城、港务区居前三位，依次成交7.2万m<sup>2</sup>、5.2万m<sup>2</sup>和4.1万m<sup>2</sup>。

大西安商品房供应热力图



大西安商品房成交热力图

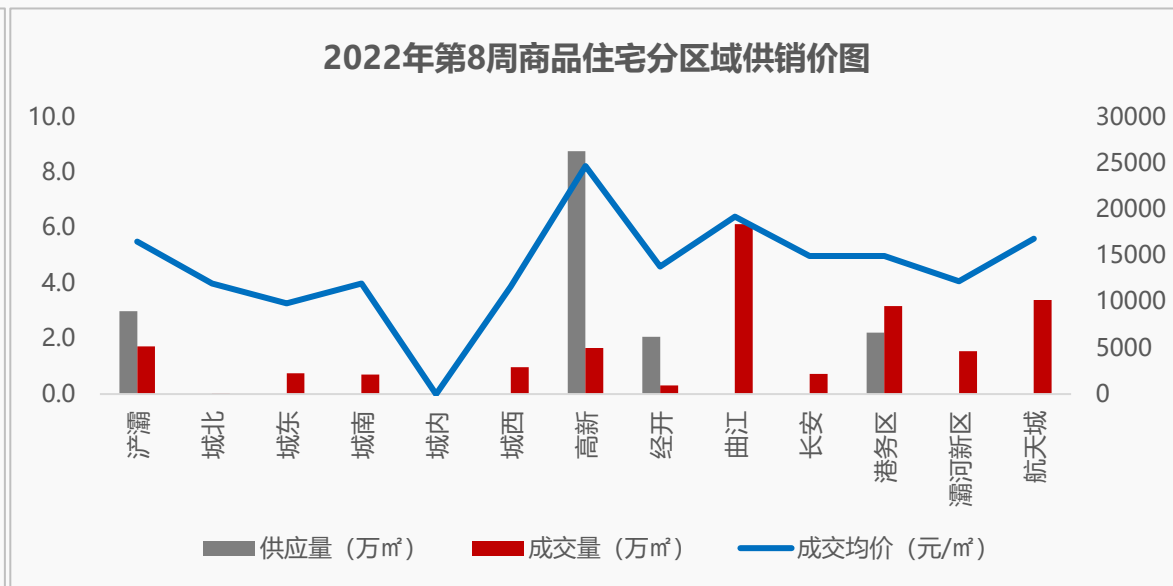
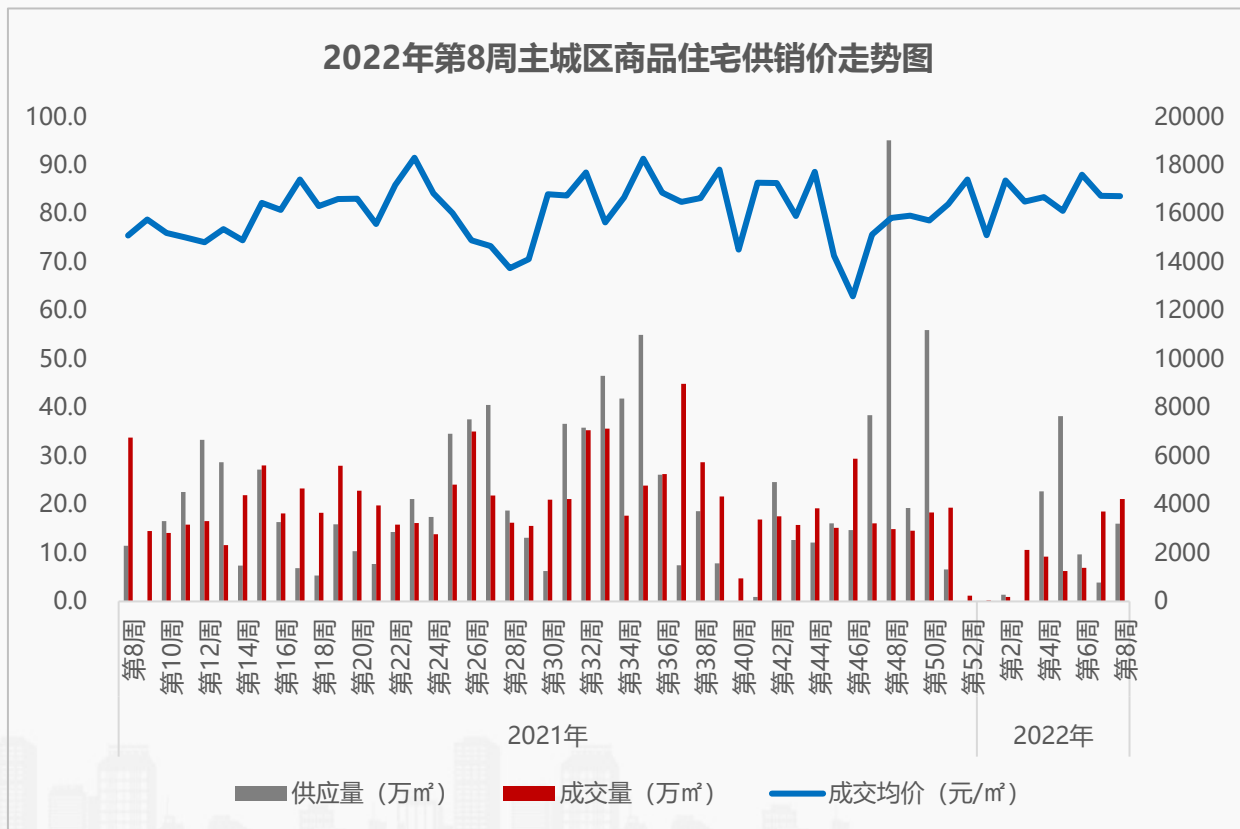




## 3.2主城/住宅供销概况

### ◆ 本周主城区商品住宅供应量大幅上扬，成交量持续上涨、价格走势平稳；曲江、航天城、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6个，商品住宅新增供应1209套、16万㎡，环比上涨312.8%，同比上涨39.9%，供应来自高新的天地源云水天境、易道郡玫瑰公馆、中天新希望未来印，浐灞的西安奥园誉府，经开的绿城复地柳岸晓风，港务区的招商央畔；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量持续上涨，商品住宅网签备案1412套、21.1万㎡，环比上涨13.9%，同比下降37.5%，成交集中在曲江的中国铁建万科翡翠国际、华润置地悦玺，航天城的绿城紫薇公馆、鑫苑府，港务区的华润置地未来城市；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价16721元/㎡，环比下降0.1%，同比上涨10.7%。

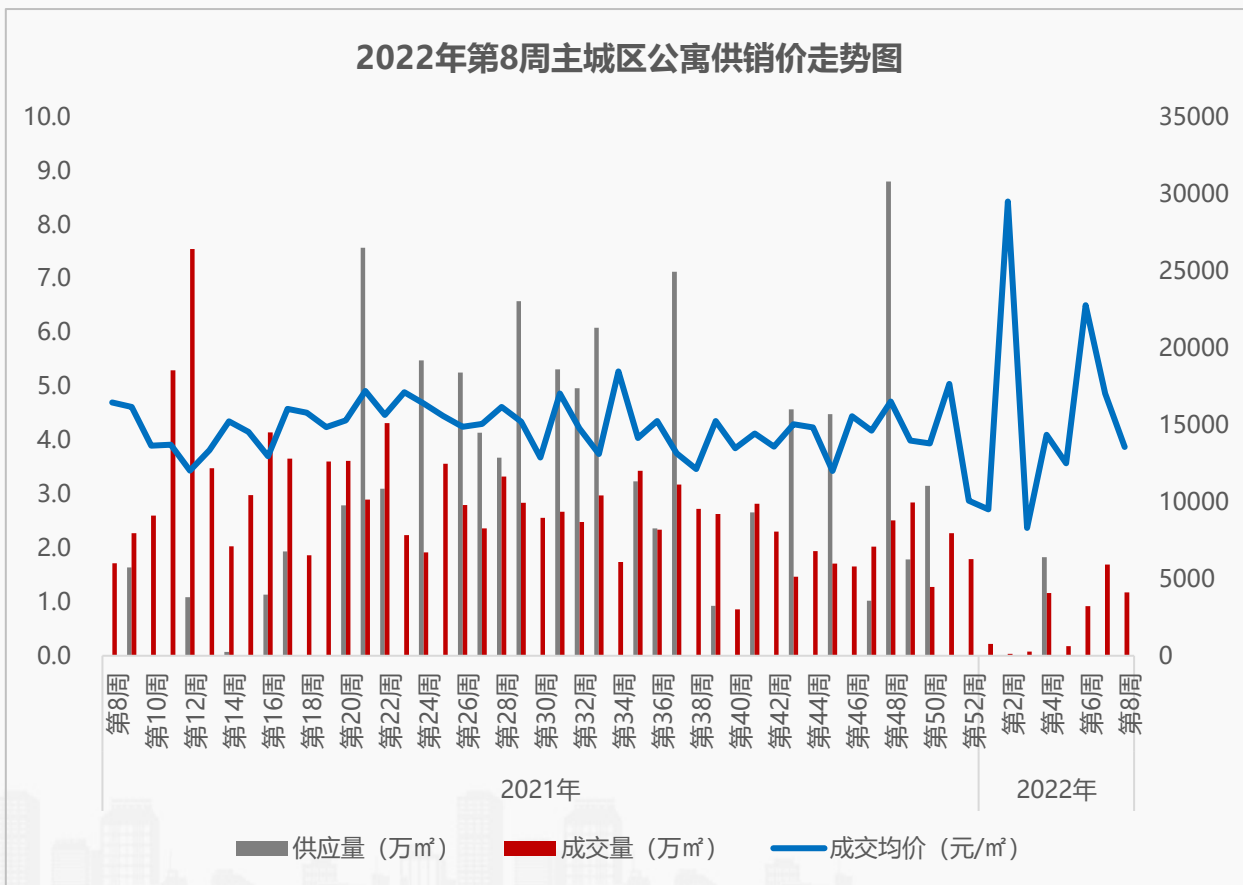


2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	3.8	0.8	0.6	0.6	0.0	1.2	3.0	0.8	1.8	0.8	5.1	1.0	1.1
成交量 (万㎡)	3.8	0.7	0.7	0.8	0.01	1.4	3.5	1.2	1.0	1.1	3.8	0.7	1.2
成交价 (元/㎡)	17214	13780	17153	12585	35369	15979	20054	11956	17670	15569	13965	12242	14561

## 3.2 主城/公寓供销概况

### ◆ 本周主城区公寓持续无供应，成交量价同环比齐回落；曲江、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回落，公寓网签备案227套、1.2万㎡，环比下降30.6%，同比下降31.4%，成交集中在港务区的西安华南城，曲江的曲江雁南寓、华润置地时光里，航天城的陕建航天新天地，城西的太奥广场；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价13581元/㎡，环比下降20.3%，同比下降17.5%。



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

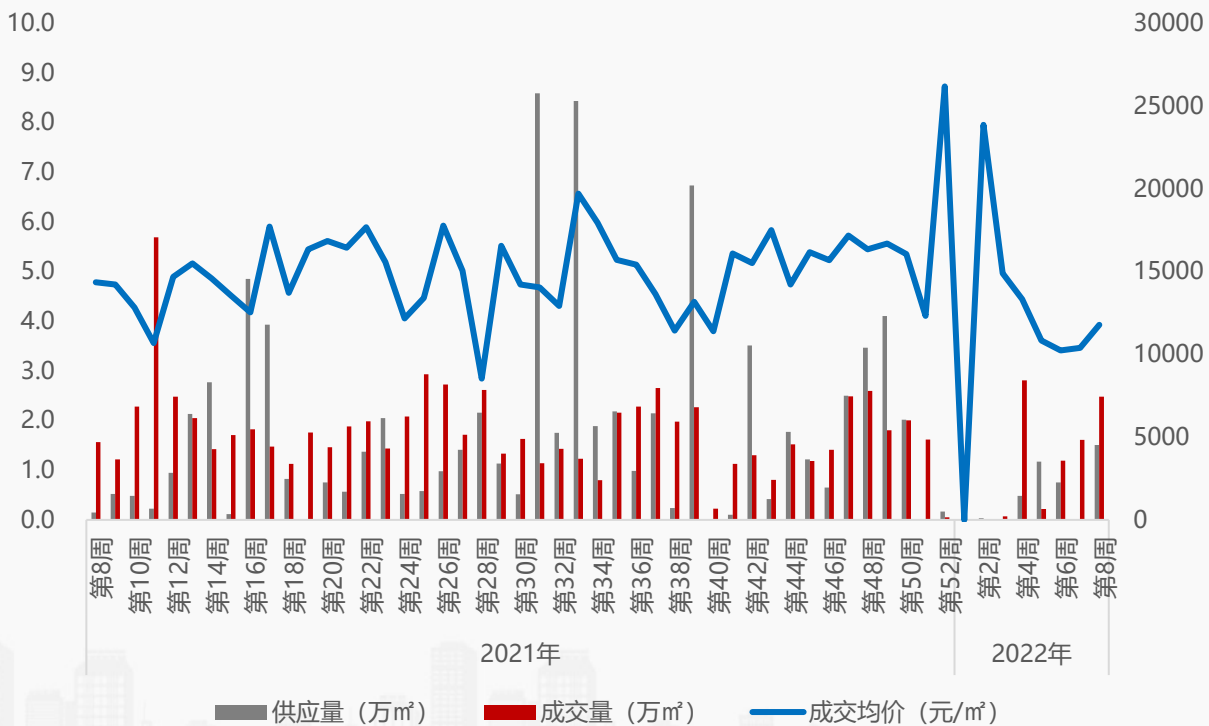
数据来源：房管局网签数据

## 3.2 主城/商业供销概况

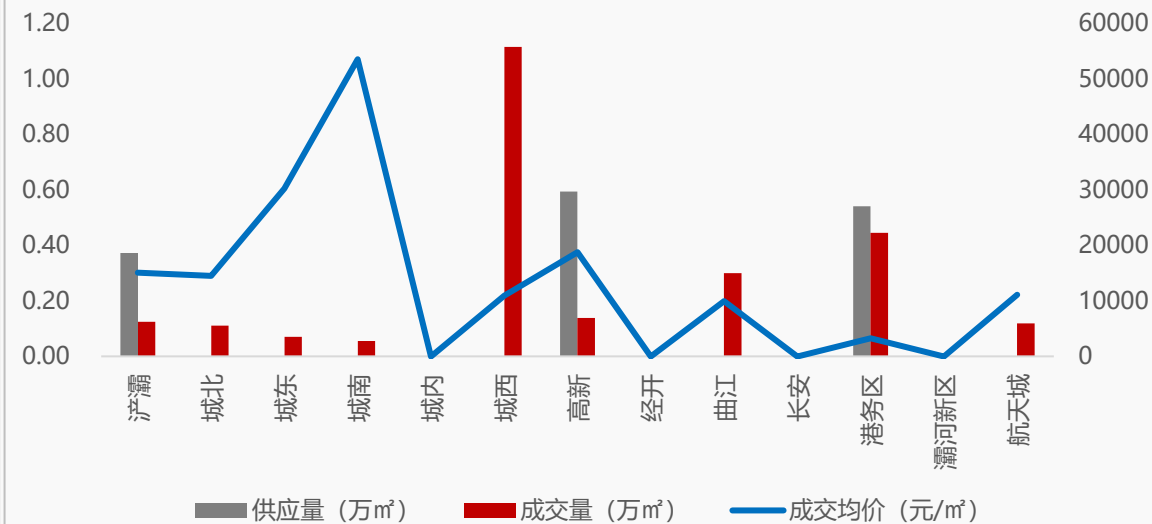
### ◆ 本周主城区商业供应破冰，成交量价齐涨；城西、港务区、曲江位居主城区成交前三

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目5个，商业新增供应110套、1.5万㎡，环比——，同比上涨925%，供应来自高新的天地源云水天境、易道郡玫瑰公馆、中天新希望未来印，浐灞的西安奥园誉府，港务区的西港碧水湾；
- **成交量方面：**本周主城区商业成交量持续上扬，商业网签备案128套、2.5万㎡，环比上涨53.7%，同比上涨58.5%，成交集中在城西的顺泽自在城及天朗大兴郡，港务区的西安华南城，曲江的绿地曲江名城及曲江澜山；
- **成交价方面：**本周主城区商业成交价11789元/㎡，环比上涨13.3%，同比下降17.9%。

2022年第8周主城区商业供销价走势图



2022年第8周商业分区域供销价图



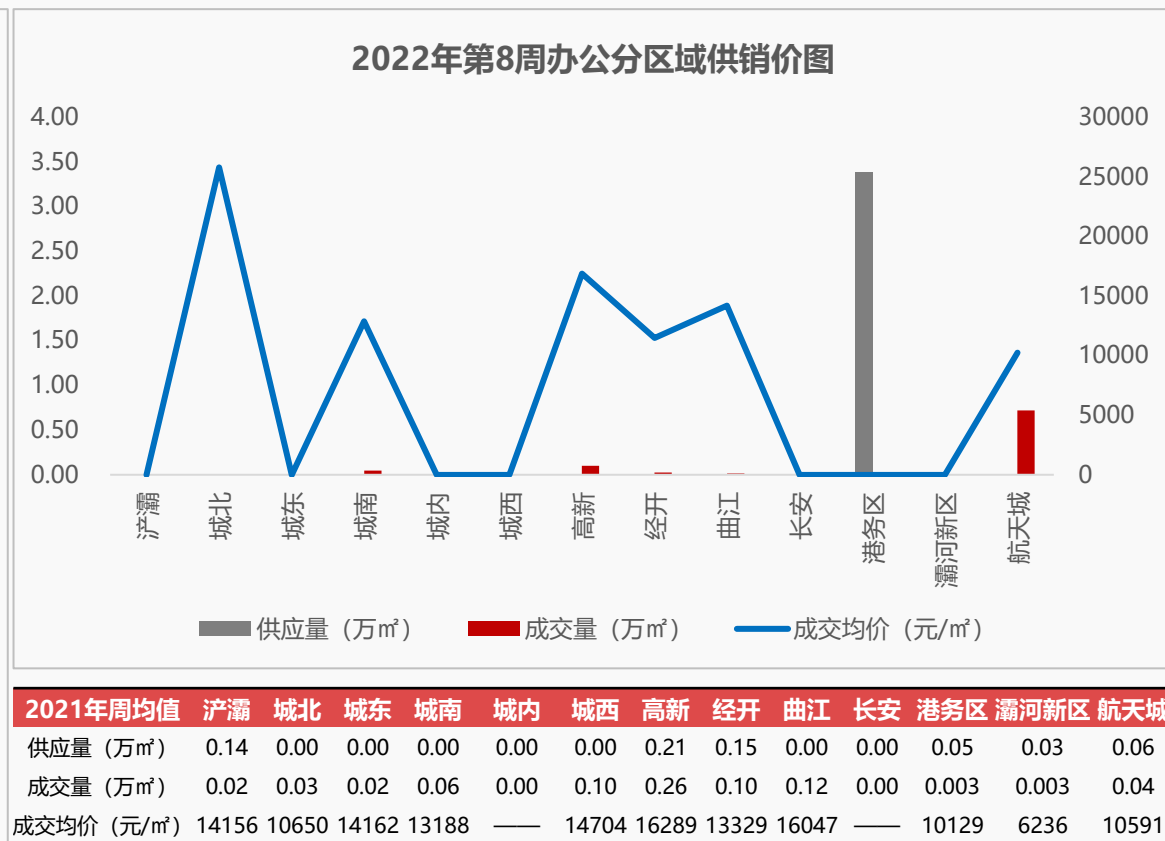
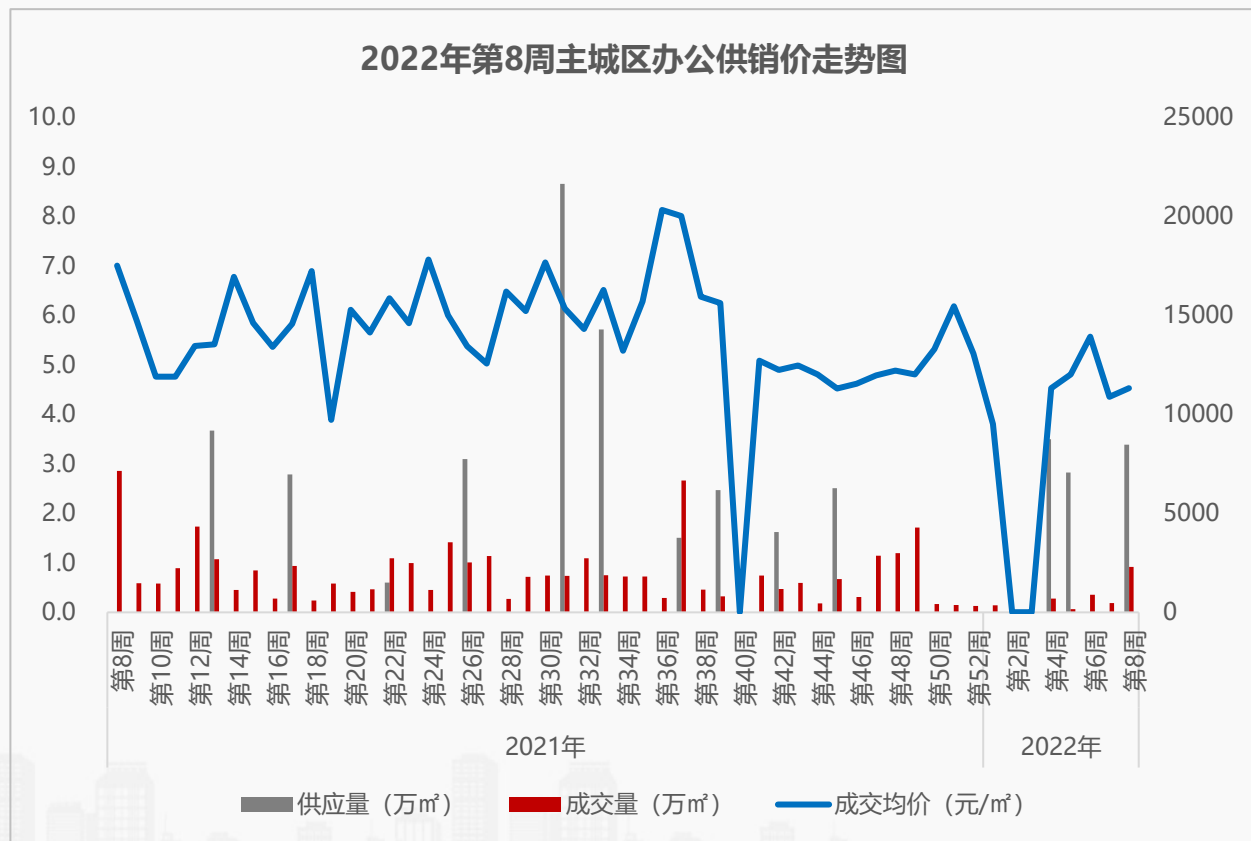
2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.26	0.13	0.05	0.10	0.01	0.16	0.36	0.14	0.07	0.08	0.22	0.09	0.06
成交量 (万㎡)	0.24	0.16	0.07	0.13	0.003	0.18	0.19	0.12	0.15	0.10	0.29	0.08	0.08
成交均价 (元/㎡)	17665	15180	14875	16907	24658	13026	16277	11582	18465	10397	11661	11916	16673

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，成交量价齐涨；航天城、高新、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1个，办公新增供应157套、3.4万㎡，环比——，同比——，供应来自港务区的高新汇溪广场；
- **成交量方面**：本周主城区办公成交量大幅上扬，办公网签备案95套、0.9万㎡，环比上涨385.2%，同比下降67.9%，成交集中在航天城的陕建航天新天地，高新的国瑞西安金融中心，城南的天地源·悦熙广场，经开的海璟新天地，曲江的曲江文创中心；
- **成交价方面**：本周主城区办公成交价11317元/㎡，环比上涨4.1%，同比下降35.4%。



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

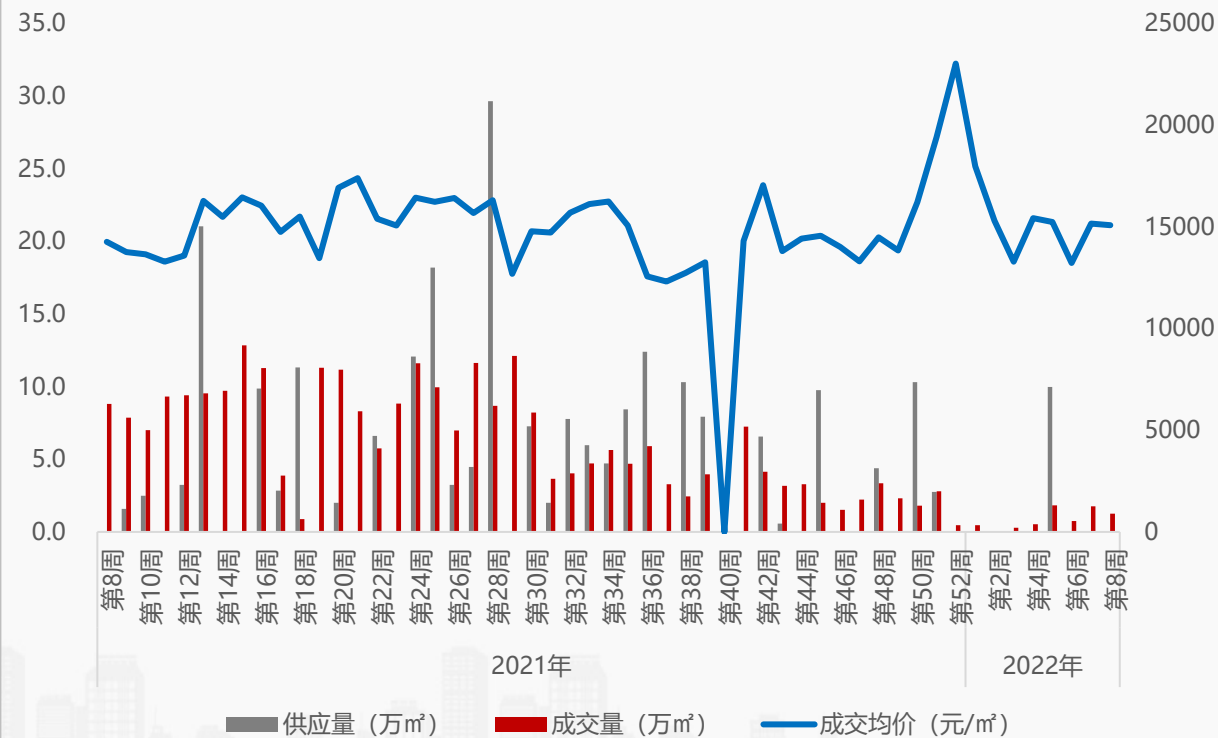
数据来源：房管局网签数据

### 3.3西咸/住宅供销概况

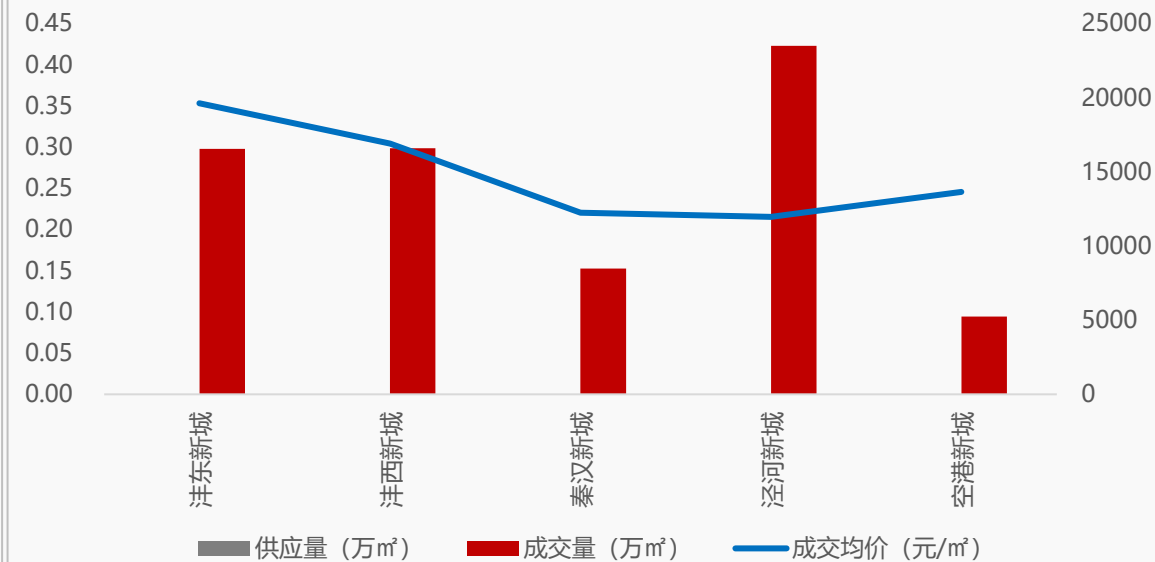
#### ◆ 本周西咸商品住宅无供应，成交量跌价稳；泾河新城、沣西新城、沣东新城位居西咸新区成交前三

- **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小幅回落，商品住宅网签备案105套、1.3万㎡，环比下降28.1%，同比下降85.6%，成交集中在泾河新城的雅居乐北城雅郡及万科未来时光，秦汉新城的中天峯悦，空港新城的东航云锦东方，沣东新城的沣景国际；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价15099元/㎡，环比下降0.5%，同比上涨5.7%。

2022年第8周西咸新区商品住宅供销价走势图



2022年第8周商品住宅分区域供销价图



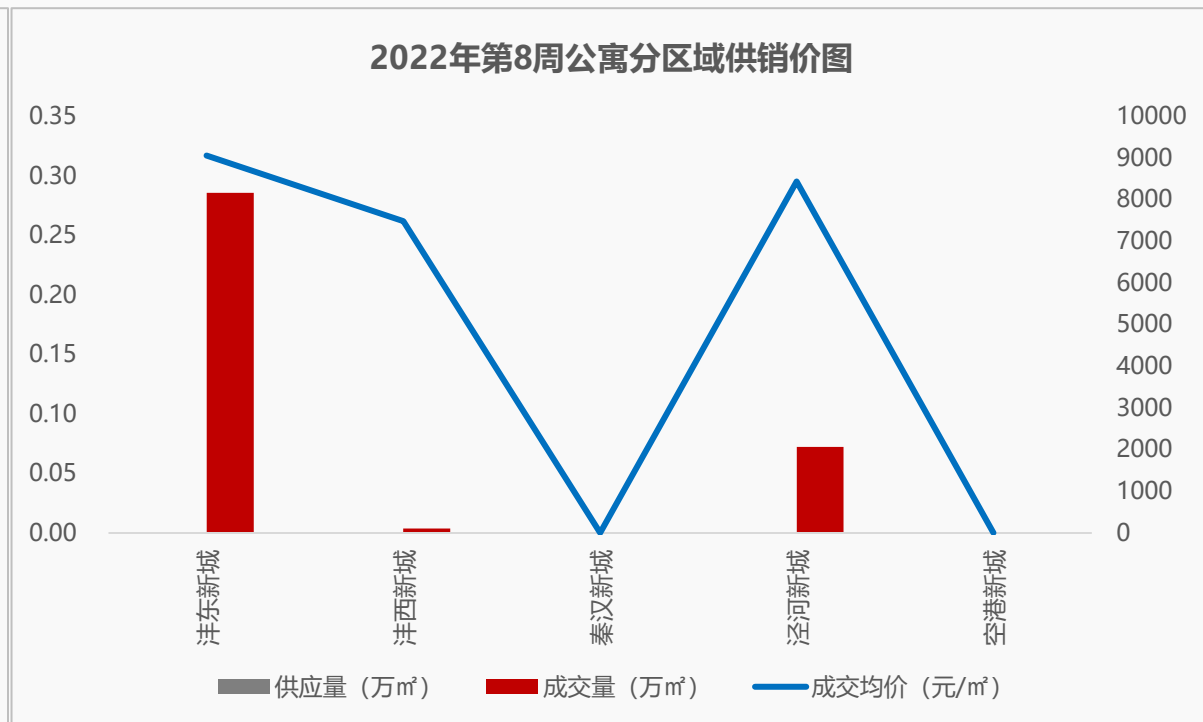
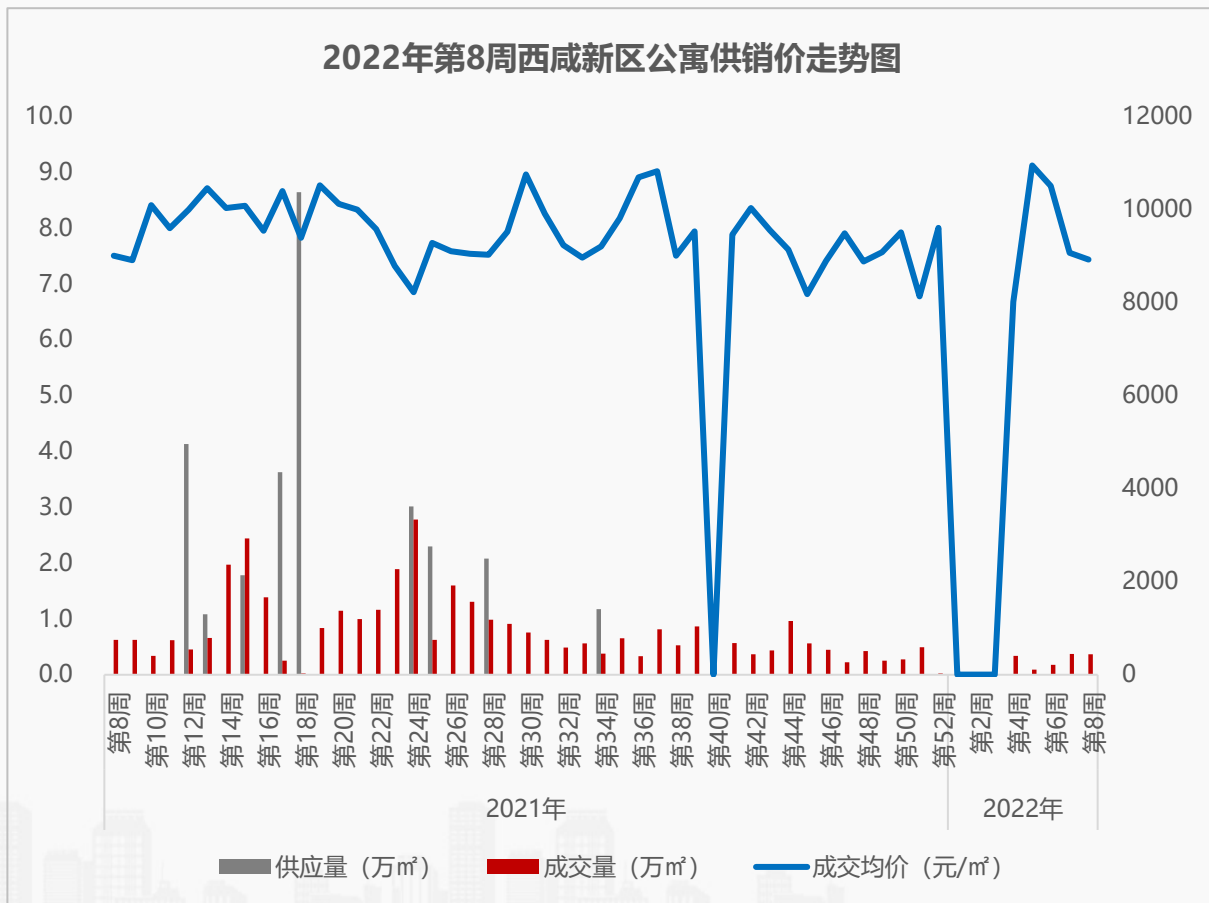
2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	1.5	0.9	0.9	1.2	0.1
成交量 (万㎡)	1.7	2.1	1.4	1.5	0.4
成交均价 (元/㎡)	19715	13496	11872	11931	13561

数据来源：房管局网签数据

### 3.3西咸/公寓供销概况

#### ◆ 本周西咸公寓持续无供应，成交量价趋稳；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，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趋稳，公寓网签备案75套、0.4万㎡，环比下降1.9%，同比下降41.6%，成交集中在沣东新城的汉唐新都汇、华润置地万象城、保利和光尘樾、中建MAX，泾河新城的华福国际；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价8922元/㎡，环比下降1.6%，同比下降0.9%。



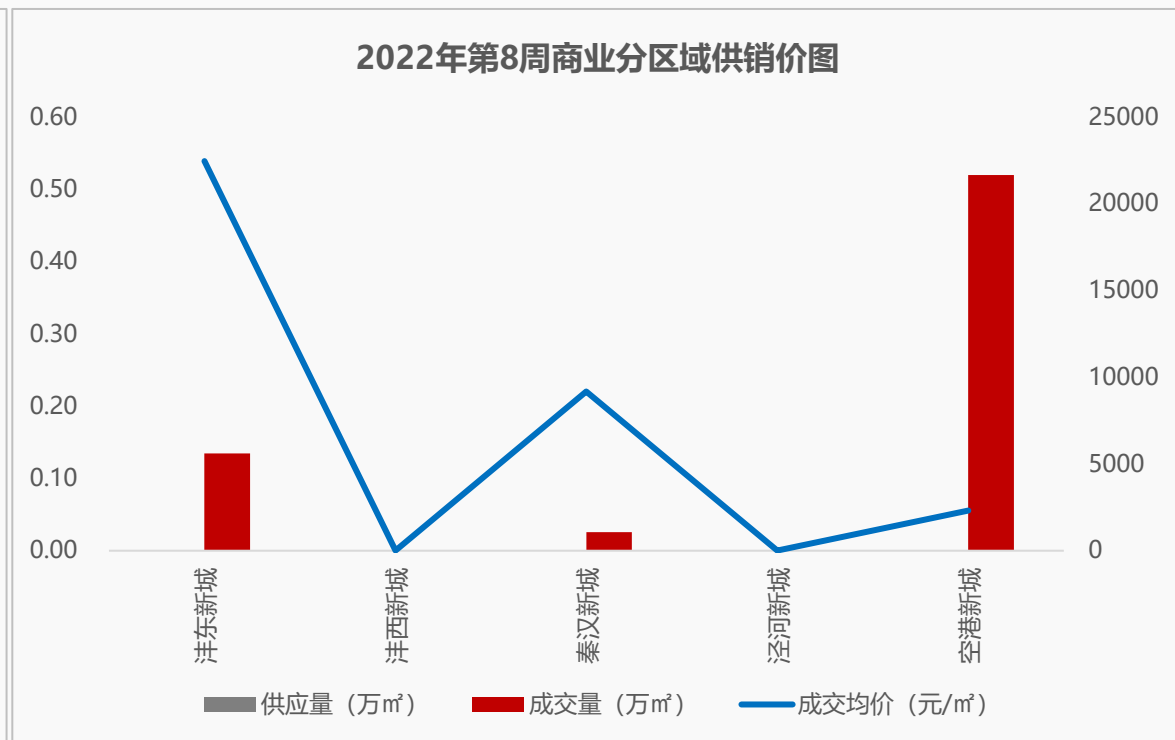
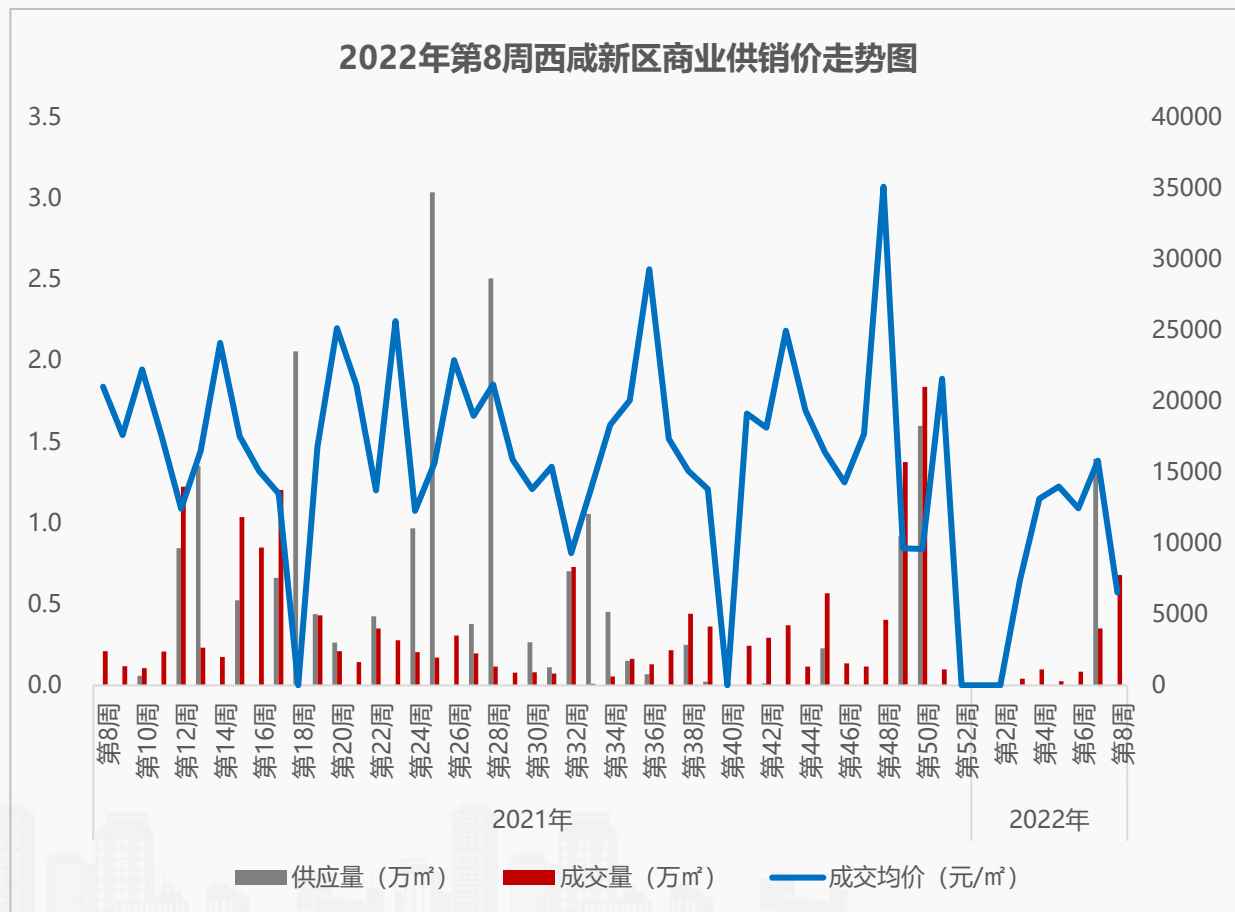
2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.27	0.06	0.05	0.11	0.07
成交量 (万㎡)	0.41	0.09	0.06	0.13	0.03
成交均价 (元/㎡)	10356	8482	7559	8709	8788

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；空港新城、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78套、0.7万㎡，环比上涨94.6%，同比上涨223.5%，成交集中在空港新城的西安国际美术城，沣东新城的保利和光尘樾、绿地新里铂瑞公馆及阳光城蔷薇溪谷，秦汉新城的厚德苑小区；
- **成交价方面：**本周西咸新区商业成交价6544元/㎡，环比下降58.6%，同比下降68.9%。



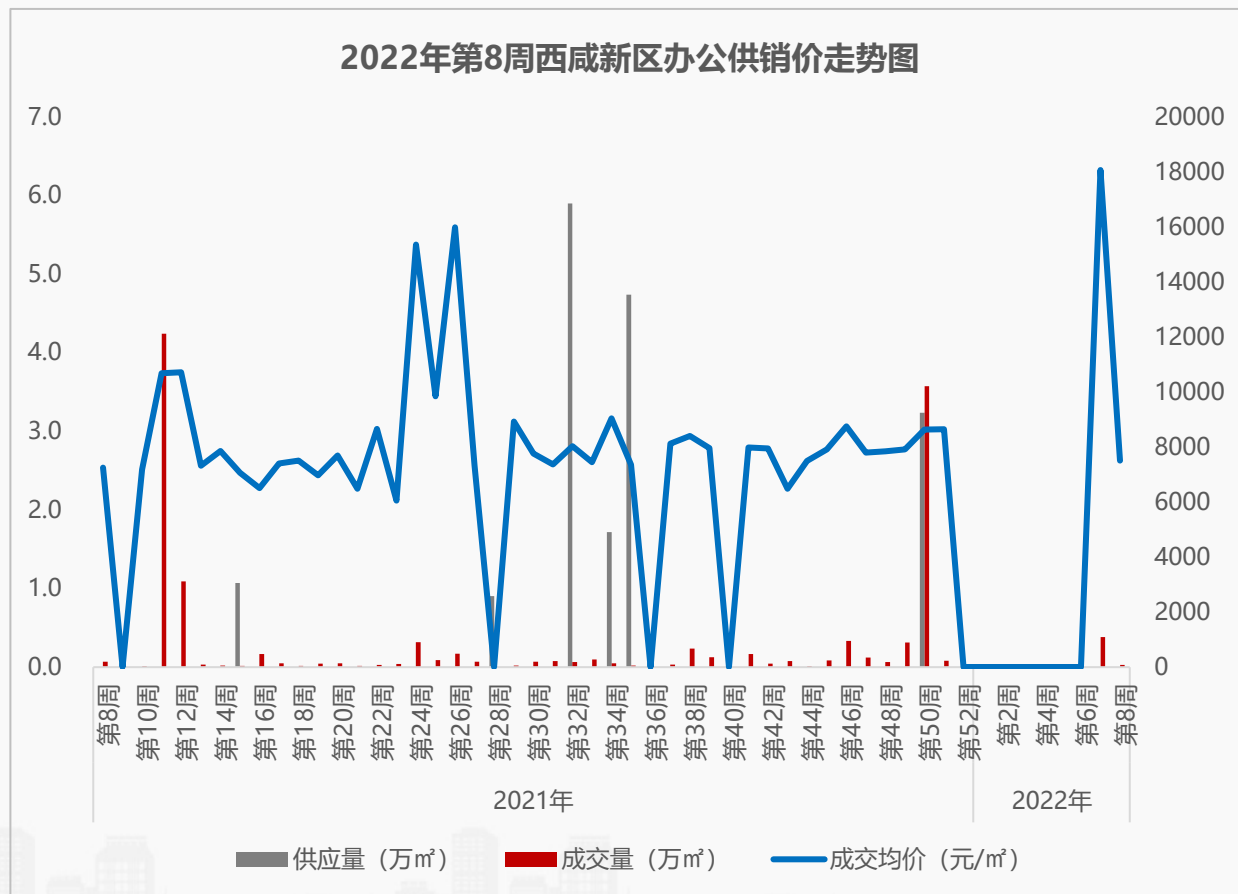
2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.18	0.07	0.03	0.03	0.06
成交量 (万㎡)	0.20	0.07	0.04	0.004	0.03
成交均价 (元/㎡)	19740	13349	14545	10429	10322

数据来源：房管局网签数据

### 3.3西咸/办公供销概况

#### ◆ 本周西咸办公持续无供应，成交集中于沣东新城的沣东旺城

- **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：**本周西咸新区办公网签备案1套、0.03万㎡，环比下降93%，同比下降61%，成交集中在沣东新城的沣东旺城；
- **成交价方面：**本周西咸新区办公成交价7501元/㎡，环比下降58.5%，同比上涨3.5%。



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㎡)	0.16	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

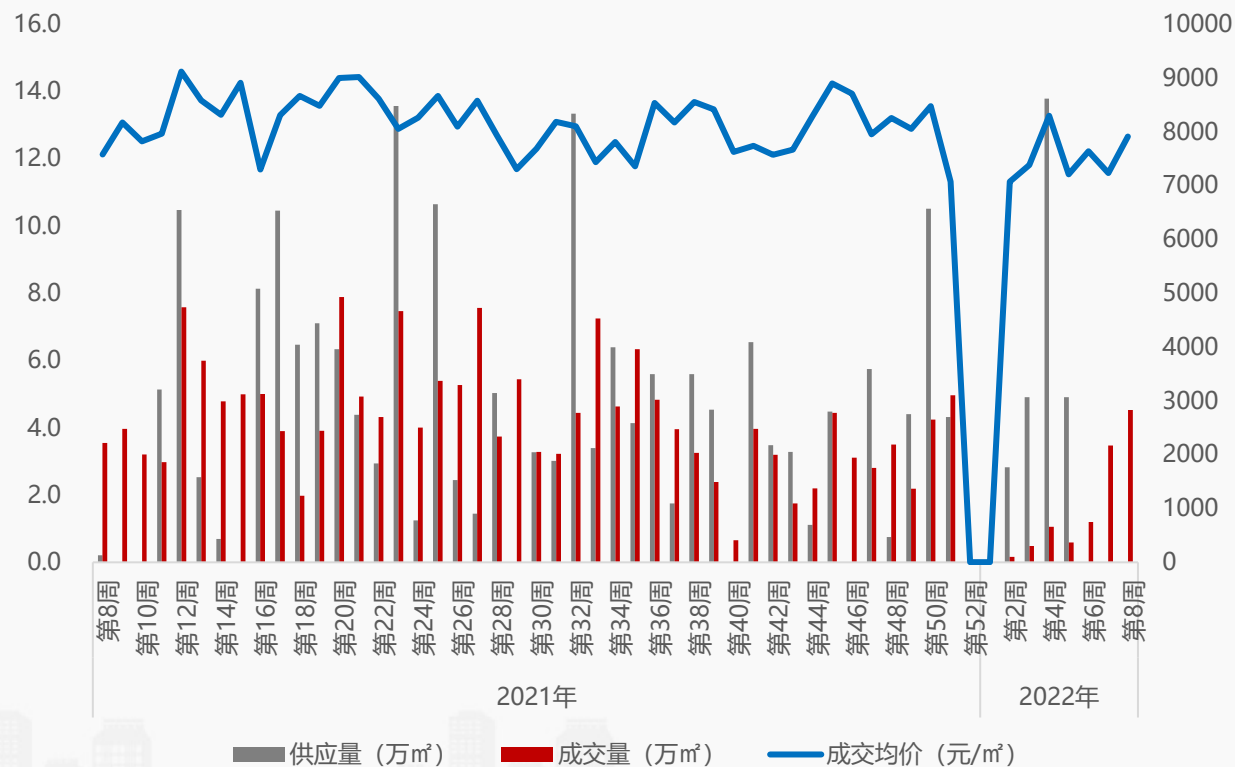


### 3.4近郊/住宅供销概况

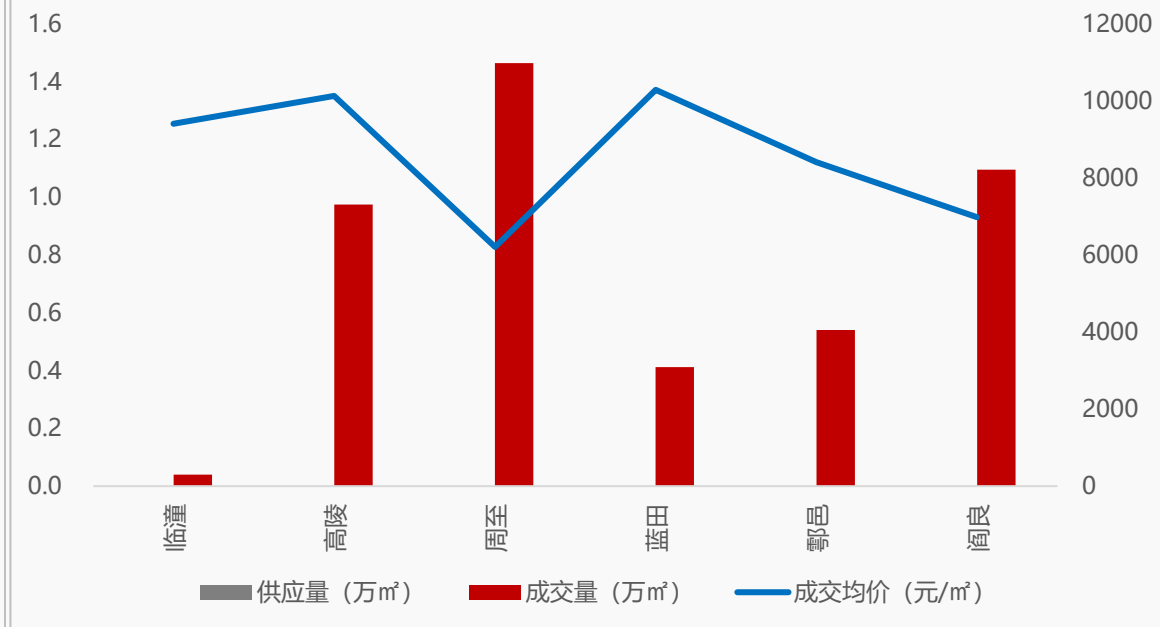
#### ◆ 本周近郊商品住宅无供应，成交量价齐涨；周至、阎良、高陵位居近郊成交前三

- **供应量方面：**本周近郊发放预售证项目0个，商品住宅无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周近郊商品住宅成交量持续上扬，商品住宅网签备案360套、4.5万㎡，环比上涨30.7%，同比上涨27.7%；
- **成交价方面：**本周近郊商品住宅成交价7911元/㎡，环比上涨9.4%，同比上涨4.3%。

#### 2022年第8周近郊商品住宅供销价走势图



#### 2022年第8周商品住宅分区域供销价图



2021年周均值	临潼	高陵	周至	蓝田	鄠邑	阎良
供应量 (万㎡)	0.2	1.2	0.4	0.9	0.6	1.0
成交量 (万㎡)	0.4	1.4	0.6	0.6	0.5	0.8
成交均价 (元/㎡)	10326	8705	5513	9004	8930	6865

数据来源：房管局网签数据

## 3.5商品房销售排行

### 第8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> )	产品及交付标准
1	中国铁建·万科翡翠国际	518740781	31224.91	172	16613	毛坯高层
2	鑫苑府	395124829	21936.51	114	18012	精装高层
3	华润置地·未来城市	245579289	17040.37	127	14412	精装小高层
4	华润置地·悦玺	398060630	16984.01	91	23437	毛坯高层
5	绿城·紫薇公馆	169005011	11079.04	79	15254	毛坯高层/洋房

### 第8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> )	产品及交付标准
1	西安华南城	13913790	1727.47	37	8054	毛坯/精装平层
2	汉唐新都汇	9209260	1144.93	20	8044	毛坯平层
3	曲江·雁南寓	12797580	959.63	24	13336	精装平层
4	华润置地·万象城	8227294	901.76	21	9124	毛坯LOFT
5	华润置地·时光里	9147605	781.56	16	11704	毛坯平层

### 第8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	陕建·航天新天地	73848087	7198.16	83	10259
2	国瑞西安金融中心	14901638	808.23	3	18437
3	天地源·悦熙广场	4389921	328.28	1	13372
4	海璟·新天地	3143295	273.67	1	11486
5	沣东·旺城	2018025	269.03	1	7501

### 第8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> )	产品及交付标准
1	融创·海逸长洲	13993833	475.63	2	29422	毛坯叠拼
2	紫薇国际生态城	12606006	443.11	2	28449	毛坯叠拼
3	荣德·荣泽公馆	10099362	429.08	2	23537	毛坯叠拼
4	东原印未央	7818829	375.88	2	20801	简装叠拼
5	曲江·华著中城	6200000	256.84	1	24140	毛坯叠拼

### 第8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	顺泽·自在城	71530944	7728.73	29	9255
2	西安国际美术城	11955791	5198.17	50	2300
3	西安华南城	13600816	4387.36	3	3100
4	天朗·大兴郡	42370500	2587.01	1	16378
5	绿地曲江名城	12477124	1536.65	10	8120

# PART 04 创典监测

- 价格公示
- 项目登记
- 开盘监测

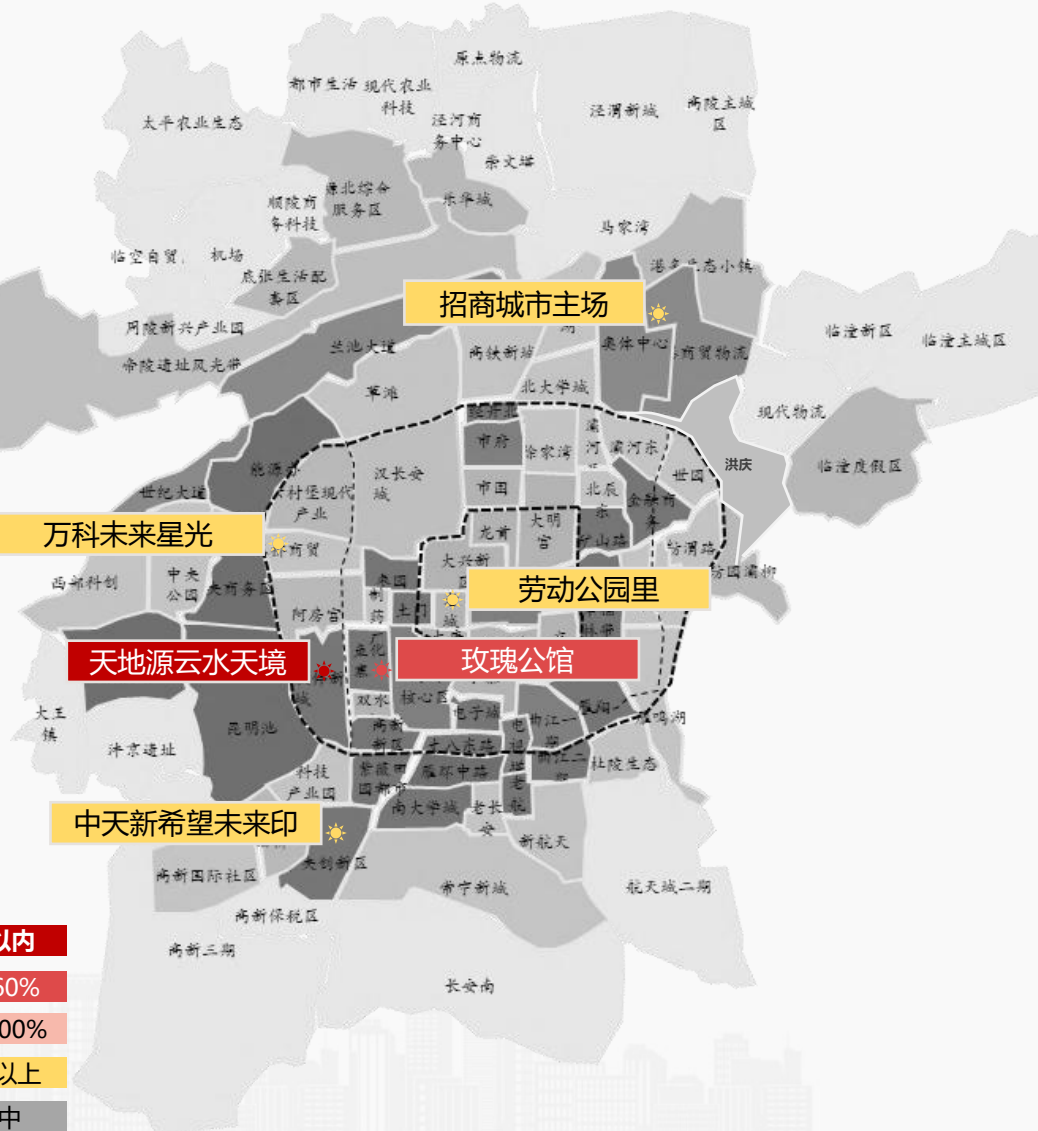


# 本周西安无商品住宅价格公示信息!



## 4.2项目登记

◆ 本周西安共6个项目开启线上登记，合计供应1318房源，登记人数共6905个，其中天地源云水天境、玫瑰公馆采用摇号方式开盘，其余4个项目均为自行开盘



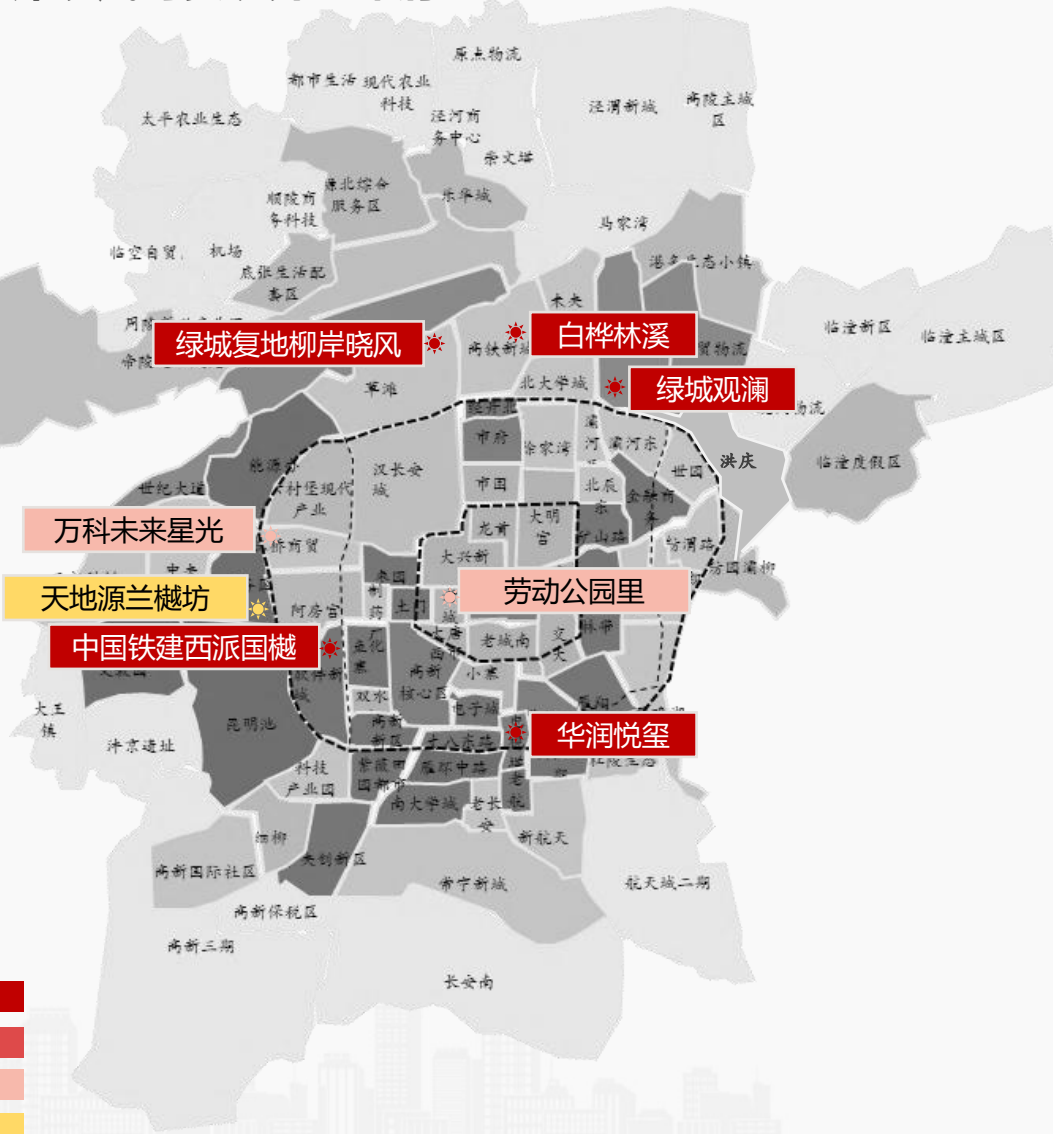
2022年第8周西安商品住房意向登记项目表

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/㎡)
2.23-2.25	1	高新	天地源云水天境	2#,7#,8#	4984	4088	182	4%	高层20218
2.23-2.25	2	高新	玫瑰公馆	10#	673	365	204	56%	高层20607
2.23-2.25	3	高新	中天新希望未来印	2#,4#,14#	383	240	223	106%	高层26101
				11#			32		小高层28317
2.19-2.21	4	沣东	万科未来星光	3#	327	171	64	108%	小高层21820
				8#			121		高层19279
2.21-2.23	5	城西	劳动公园里	6#,8#	336	198	306	155%	高层17110
2.22-2.24	6	港务区	招商城市主场	4#	202	82	134	227%	高层15489
				15#			52		小高层15773
合计					6905	5144	1318	26%	—

数据来源：创典数据库

## 4.3 开盘监测

◆ 本周西安共计8个项目开盘，推货2676套，成交2326套，开盘去化率87%，其中中国铁建西派国樾、绿城观澜、华润悦玺、绿城复地柳岸晓风均实现开盘即清



2022年第8周西安开盘项目一览表

序号	开盘方式	开盘日期	项目	区域	推售楼栋	产品类型	户型	登记人数	核验人数	中签率	供应(套)	成交(套)	去化率	成交均价(元/㎡)	装修情况
1	摇号开盘	2.29-2.21	中国铁建西派国樾	高新	1#,2#,3#,4#,6#	高层	三室四室	3175	2796	19%	398	398	100%	21814	精装
					10#,11#,12#,13#	小高层	四室				130	130	100%	22356	精装
2	摇号开盘	2.23-2.25	绿城观澜	港务区	1#,2#,3#,4#,5#,6#	小高层	两室三室四室	5143	4573	9%	420	420	100%	15356	精装
3	摇号开盘	2.21-2.23	华润悦玺	曲江	3#,5#,6#,8#,9#	高层	三室四室	4561	4250	11%	488	488	100%	24565	毛坯
4	摇号开盘	2.22-2.23	绿城复地柳岸晓风	经开	1#,2#,3#,4#	小高层	三室	1055	869	47%	203	203	100%	14104	毛坯
					6#,9#	高层	三室				207	207	100%	13553	毛坯
5	摇号开盘	2.26-2.27	白桦林溪	经开	31#,32#	高层	两室三室	759	592	49%	290	232	80%	15134	毛坯
6	自行开盘	2.26	劳动公园里	城西	6#,8#	高层	三室四室	336	198	155%	306	130	42%	17110	毛坯
7	自行开盘	2.25	万科未来星光	沣东	3#	小高层	三室	327	171	108%	64	28	44%	21820	精装
					8#	高层	两室三室五室				121	82	68%	19279	精装
8	自行开盘	2.22	天地源兰樾坊	沣东	24#,25#	叠拼	两室四室	52	0	—	49	8	16%	27667	毛坯
合计								15408	13449	20%	2676	2326	87%	—	

## 【创典全程简介】

创典全程地产机构创立于深圳，2001年进入西安。西安创典全程经过21年发展，从人员规模，项目数量及年销售额，均已成为西北地区房地产服务行业龙头企业。业务范围涵盖咨询顾问、营销代理、金融服务，目前在职人员2000余人，2021年代理销售额约300亿。

凭借在西安多年专注深耕形成的资源积累、人才厚度和专业能力，以及极强的团队凝聚力和执行力，赢得了众多客户的真诚信任和持续合作，包括万科、碧桂园、阳光城、金地、金辉、融创、绿地、中铁、中海、华远、华侨城、华润、保利、协和、万众、雅居乐、天朗等极具影响力房企。

创典全程长期保持市场优势和优胜的销售业绩，持续追求更高的客户满意度水平，被业界誉为“创典铁军”。

## 【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（整层）

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，所提供数据仅作为参考使用。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。