

2022年

西安房地产市场周报

【1.3-1.9】

▾ 本周楼市看点 ▾

土地市场

本周土地市场无供应；土地成交共7宗，合计约191.2亩

数据楼市

第1周大西安商品房无供应，成交1.1万m²，环比下降70%，成交价走势平稳

创典监测

本周价格公示、预售证、意向登记、新开盘项目均挂零



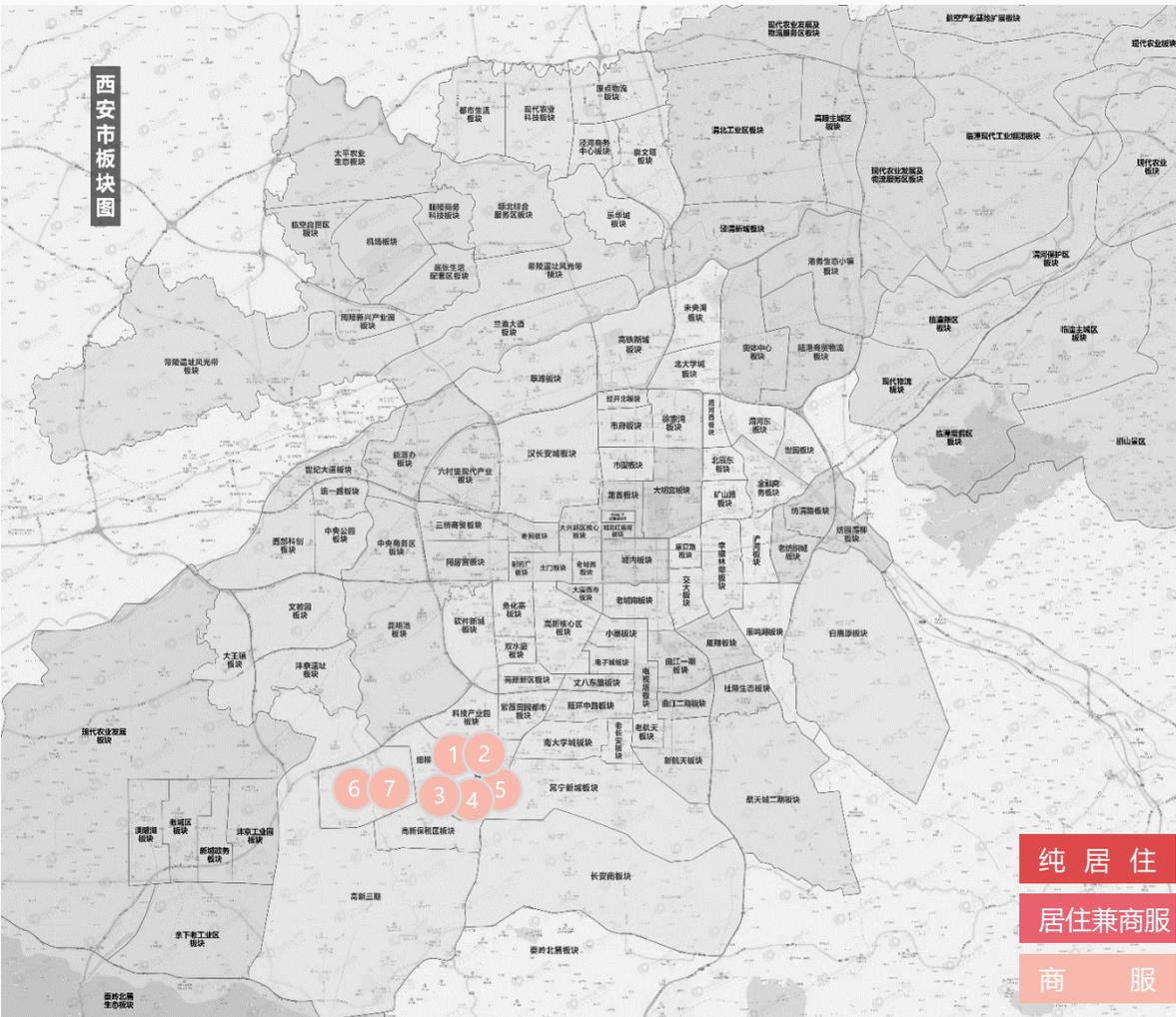
PART 01 土地市场

- 土地供应
- 土地成交
- 典型成交地块



1.1 土地成交

◆ 本周土地成交共7宗商服用地，合计约191.2亩，整体亩单价736万元/亩、楼面地价2318元/m²，均为底价成交



序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	成交价 (亿元)	亩单价 (万/亩)	楼面地价 (元/m ²)	溢价率	竞得人
1	高新	GX3-42-43	高新区中央创新区经二十二路以东，规划二十一以南，纬三十五路以北	15.0	商服	1.4	912	13683	0%	中铁三局集团有限公司
2	高新	GX3-42-55	高新区中央创新区规划十路与规划二十四路交汇处	23.7	商服	2.0	836	1791	0%	旺和控股(陕西)有限公司
3	高新	GX3-42-17	高新区中央创新区纬三十六路以北，规划三十七路以南，规划七路以西	49.3	商服	3.3	667	2876	0%	陕西林凯置业发展有限公司
4	高新	GX3-42-47	高新区中央创新区经二十二路以东，纬三十六路以北，规划二十二路以南	47.1	商服	3.6	760	2051	0%	陕西建工房地产开发集团有限公司
5	高新	GX3-42-36-1	高新区中央创新区经二十二路以东，规划二十二路以北纬三十五路以南	15.5	商服	1.0	663	2117	0%	中铁二局房地产集团有限公司
6	高新	GX3-45-29	高新区国际社区北张内环以北，北张一路以南，灵秀一路以东	11.4	商服	0.8	695	1894	0%	西安海归小镇建设开发有限公司
7	高新	GX3-45-30	高新区国际社区北张内环以北，北张一路以南，灵秀一路以东	29.2	商服	2.0	695	1895	0%	西安海归小镇建设开发有限公司
合计				191.2	—	14.1	736	2318	0%	—

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 商品房供销概况

◆ 受疫情影响，本周大西安商品房无供应，成交量跌价稳，其中主城区成交降幅最大

区域	主城区	西咸新区	近郊区域	大西安
2022年第1周供应面积 (万m ²)	0.0	0.0	0.0	0.0
环比	—	—	—	—
同比	—	—	—	—
2021年供应周均值 (万m ²)	30.3	6.3	4.8	41.4
2022年第1周成交面积 (万m ²)	0.6	0.5	0.04	1.1
环比	-82%	-7%	6%	-70%
同比	-99%	-98%	-99%	-99%
2021年成交周均值 (万m ²)	28.4	8.8	4.6	41.8
2022年第1周成交均价 (元/m ²)	11371	17981	7703	14145
环比	-14%	-18%	575%	-1%
同比	-20%	45%	-1%	9%
2021年成交均价 (元/m ²)	14469	13552	8004	13561
存量 (万m ²)	1410.5	417.1	261.6	2089.2
去化周期 (月)	11.5	10.9	13.1	11.5

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。

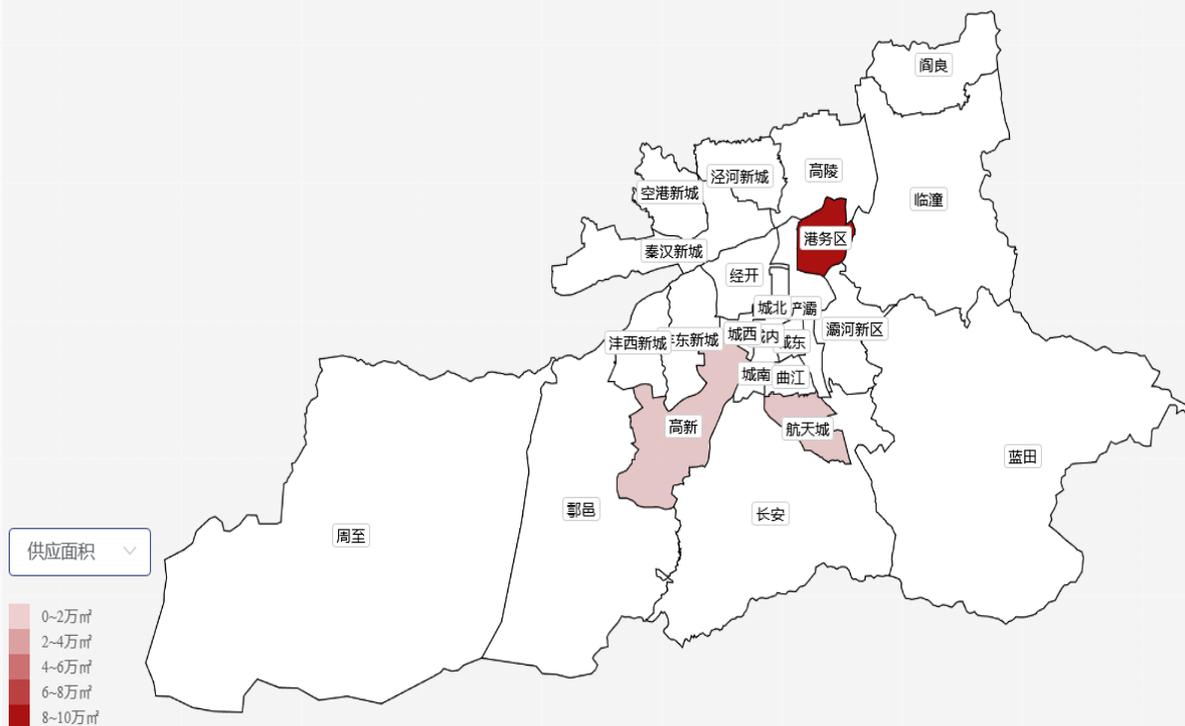
数据来源：房管局网签数据

2.1 商品房供销概况

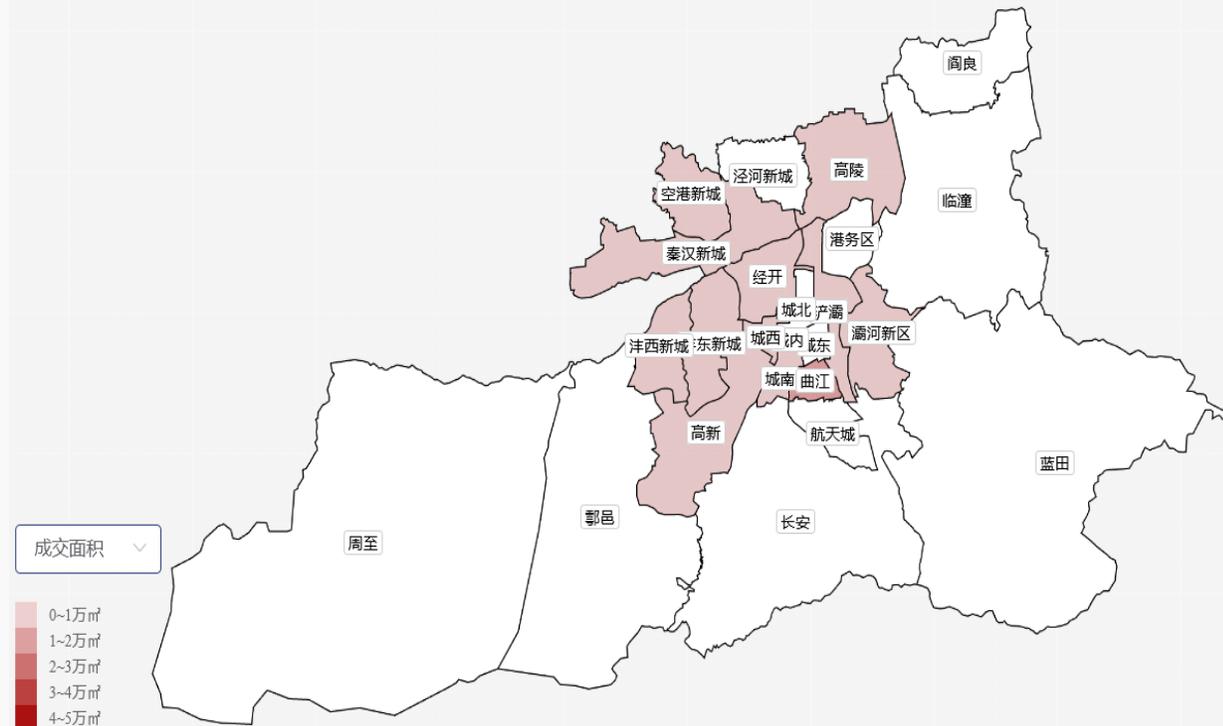
◆ 本周沣西新城以0.5万m²的成交量位居全市之首

- 供应量方面：无供应；
- 成交量方面：本周沣西新城、曲江和港务区居前三位，依次成交0.5万m²、0.2万m²和0.1万m²。

大西安商品房供应热力图



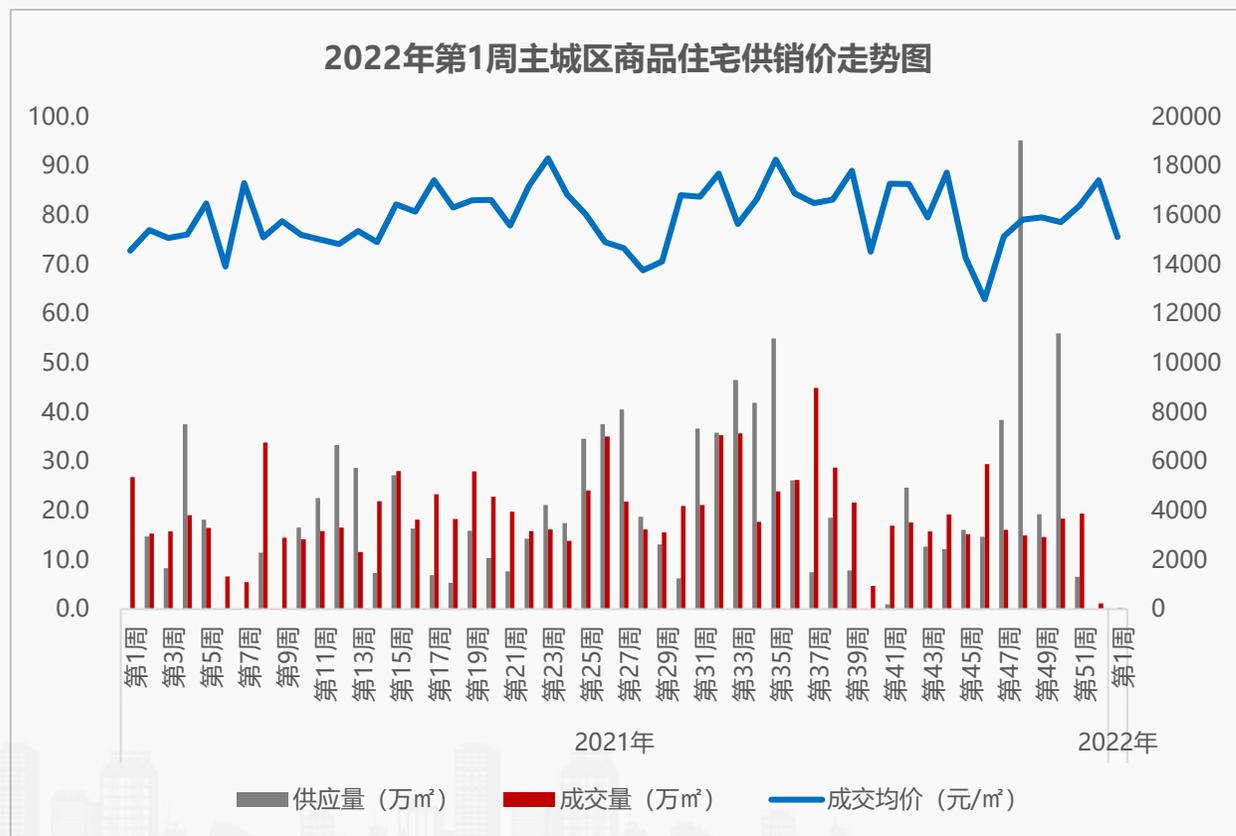
大西安商品房成交热力图



2.2 主城/住宅供销概况

◆ 本周主城区商品住宅无供应，成交量价齐跌；港务区、浐灞、长安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，商品住宅无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量持续回落，商品住宅网签备案16套、0.2万㎡，环比下降82.3%，同比下降99.2%，成交集中在港务区的华润置地未来城市及融创时代奥城、浐灞的碧桂园云府、长安的中南春风南岸；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价15121元/㎡，环比下降13.2%，同比上涨3.8%。



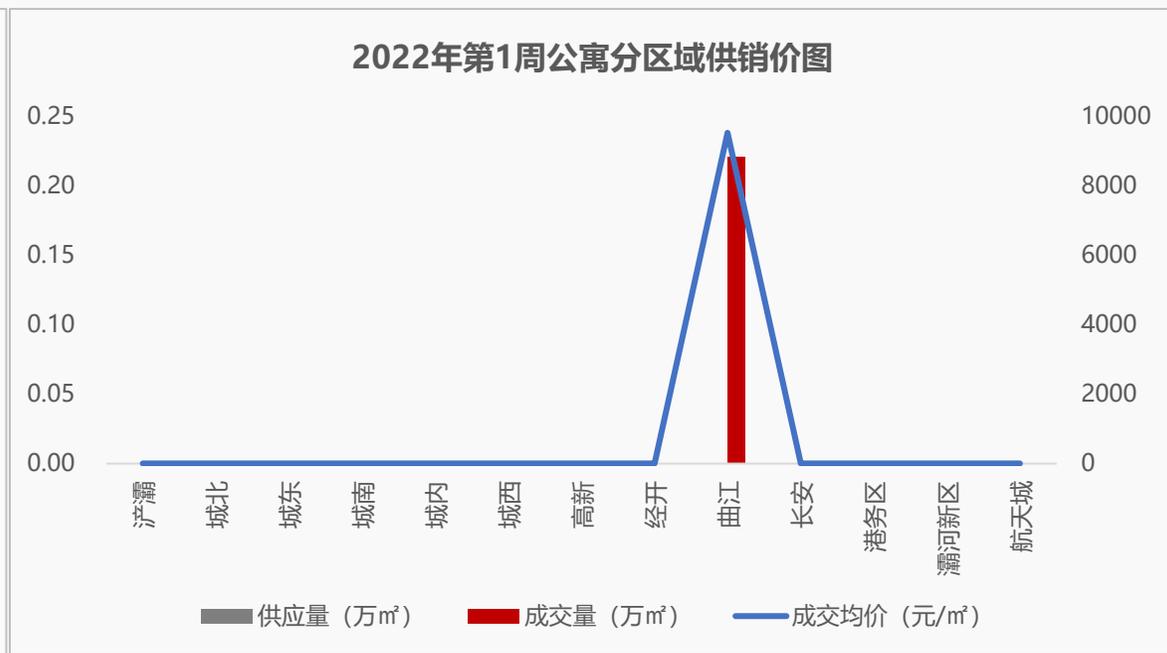
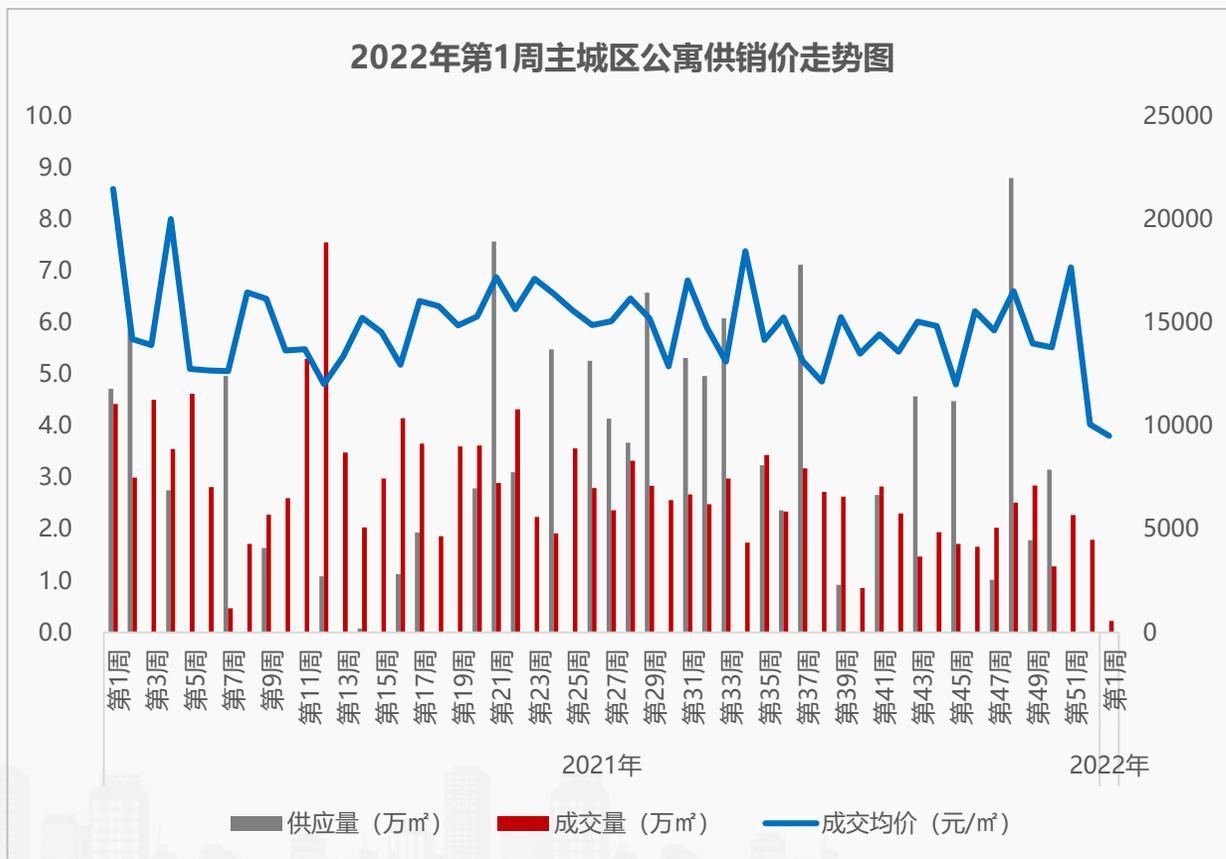
2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	3.8	0.8	0.6	0.6	0.0	1.2	3.0	0.8	1.8	0.8	5.1	1.0	1.1
成交量 (万㎡)	3.8	0.7	0.7	0.8	0.01	1.4	3.5	1.2	1.0	1.1	3.8	0.7	1.2
成交均价 (元/㎡)	17214	13780	17153	12585	35369	15979	20054	11956	17670	15569	13965	12242	14561

数据来源：房管局网签合同数据

2.2 主城/公寓供销概况

◆ 本周公寓无供应，成交量价持续回落

- **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降幅扩大，公寓网签备案45套、0.2万㎡，环比下降87.7%，同比下降95%，成交集中在曲江的曲江奥园城市天地；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价9520元/㎡，环比下降5.5%，同比下降55.7%。



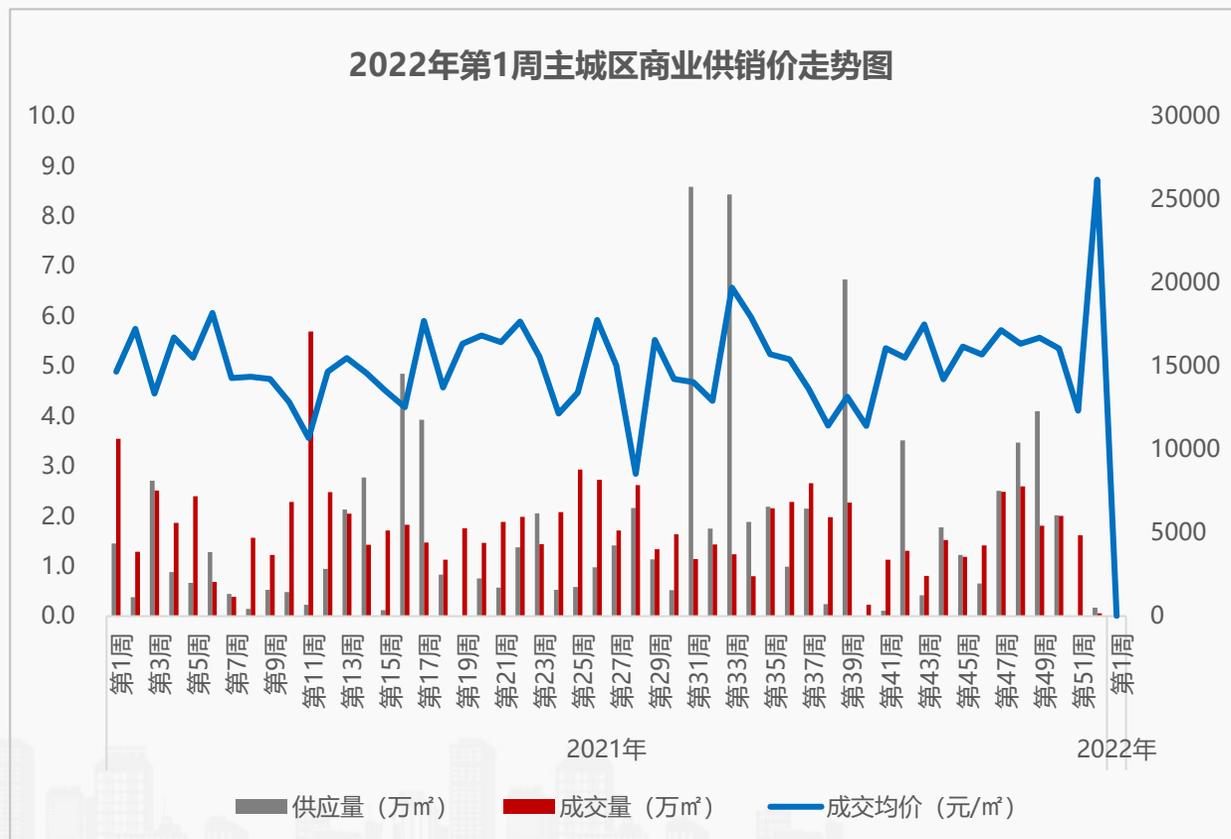
2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.44	0.31	0.13	0.06	0.00	0.10	0.11	0.18	0.18	0.01	0.48	0.12	0.19
成交量 (万㎡)	0.44	0.12	0.07	0.23	0.0002	0.25	0.34	0.11	0.56	0.12	0.42	0.07	0.08
成交均价 (元/㎡)	10968	12199	13420	12912	12000	14422	24629	10414	20176	10555	9915	10483	12241

数据来源：房管局网签数据

2.2 主城/商业供销概况

◆ 本周主城区商业无供应、无成交

- **供应量方面**：本周主城区发放预售证项目0个，商业无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面**：本周主城区商业网签备案0套、0万㎡，环比——，同比——。



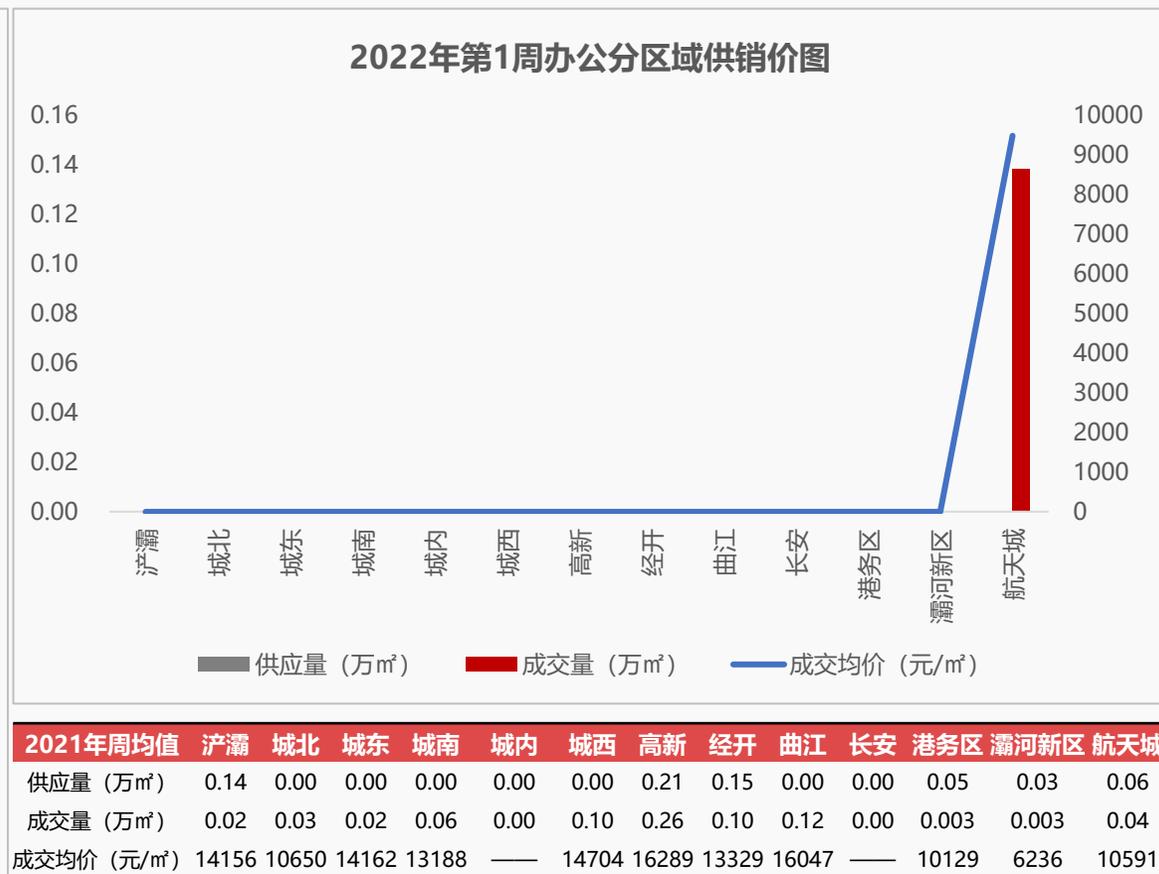
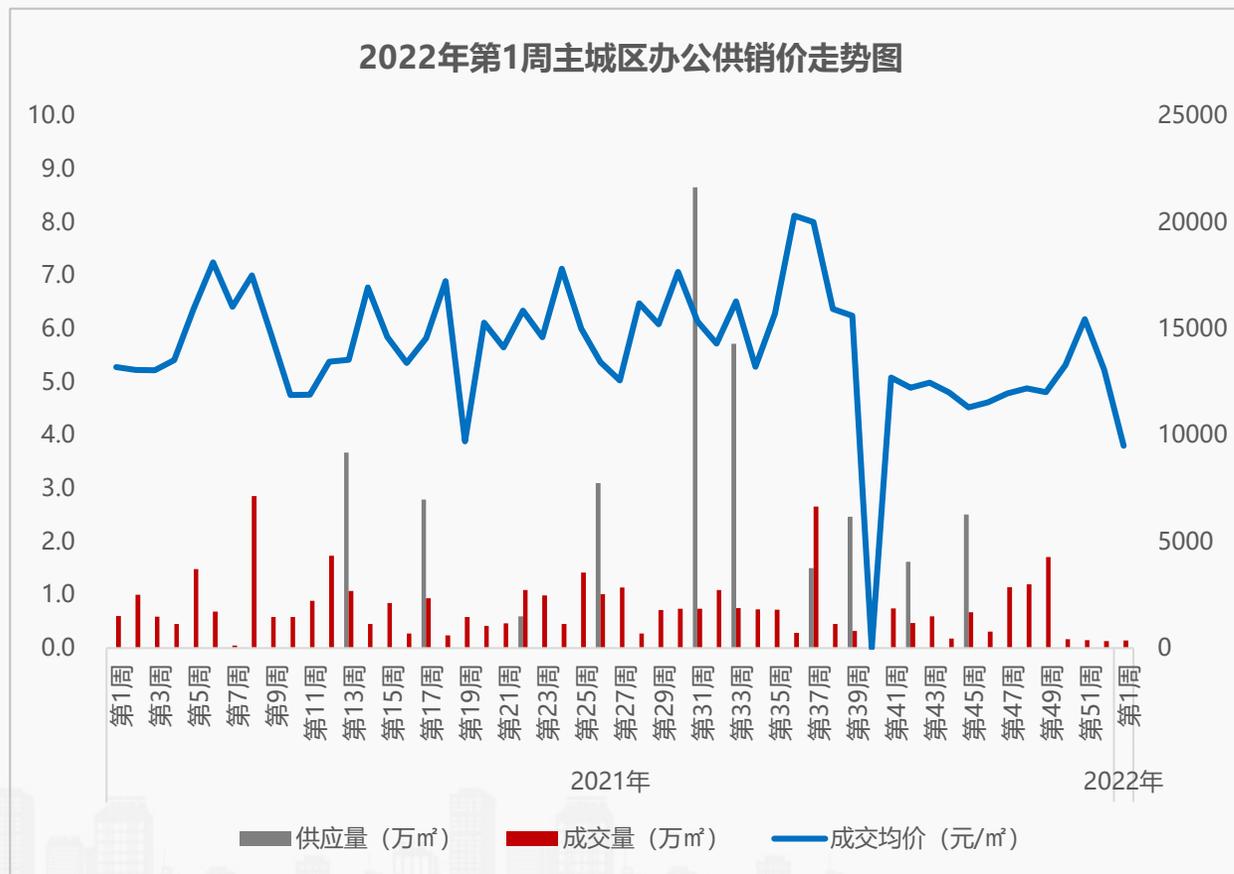
2021年周均值	沪灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.26	0.13	0.05	0.10	0.01	0.16	0.36	0.14	0.07	0.08	0.22	0.09	0.06
成交量 (万㎡)	0.24	0.16	0.07	0.13	0.003	0.18	0.19	0.12	0.15	0.10	0.29	0.08	0.08
成交均价 (元/㎡)	17665	15180	14875	16907	24658	13026	16277	11582	18465	10397	11661	11916	16673

数据来源：房管局网签数据

2.2 主城/办公供销概况

◆ 本周主城区办公无供应，成交量涨价跌

- **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有所上扬，办公网签备案5套、0.1万㎡，环比上涨7.2%，同比下降76.8%，成交集中在航天城的正衡金融服务大厦；
- **成交价方面：**本周主城区办公成交价9504元/㎡，环比下降27.3%，同比下降28%。

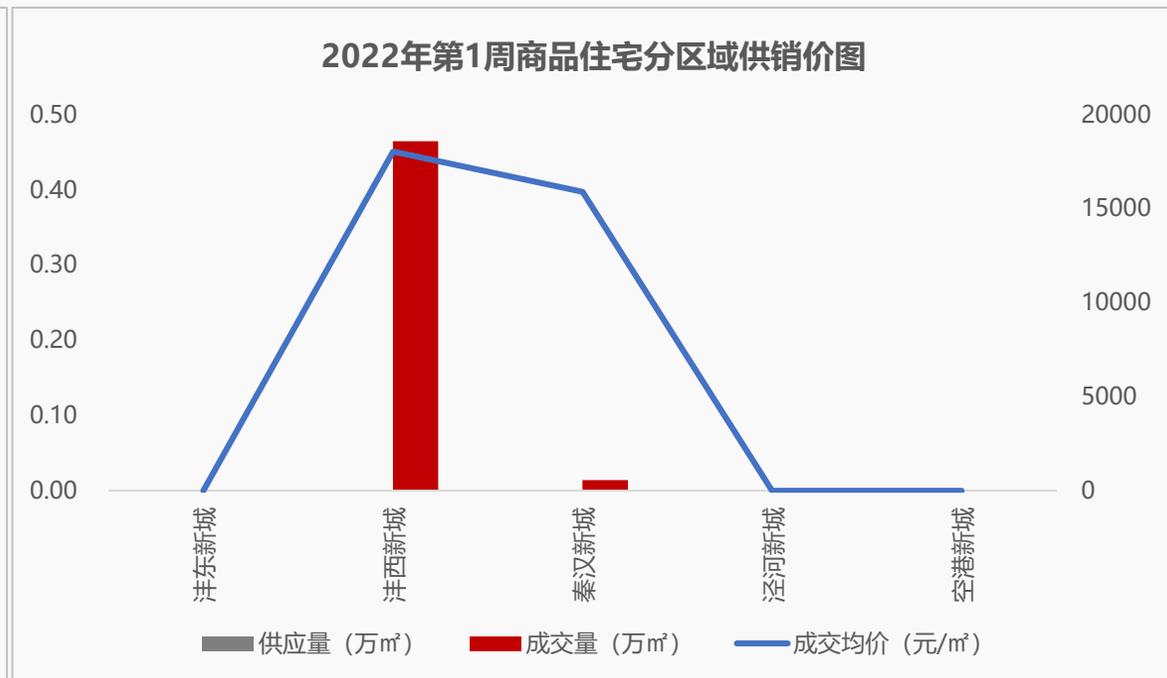
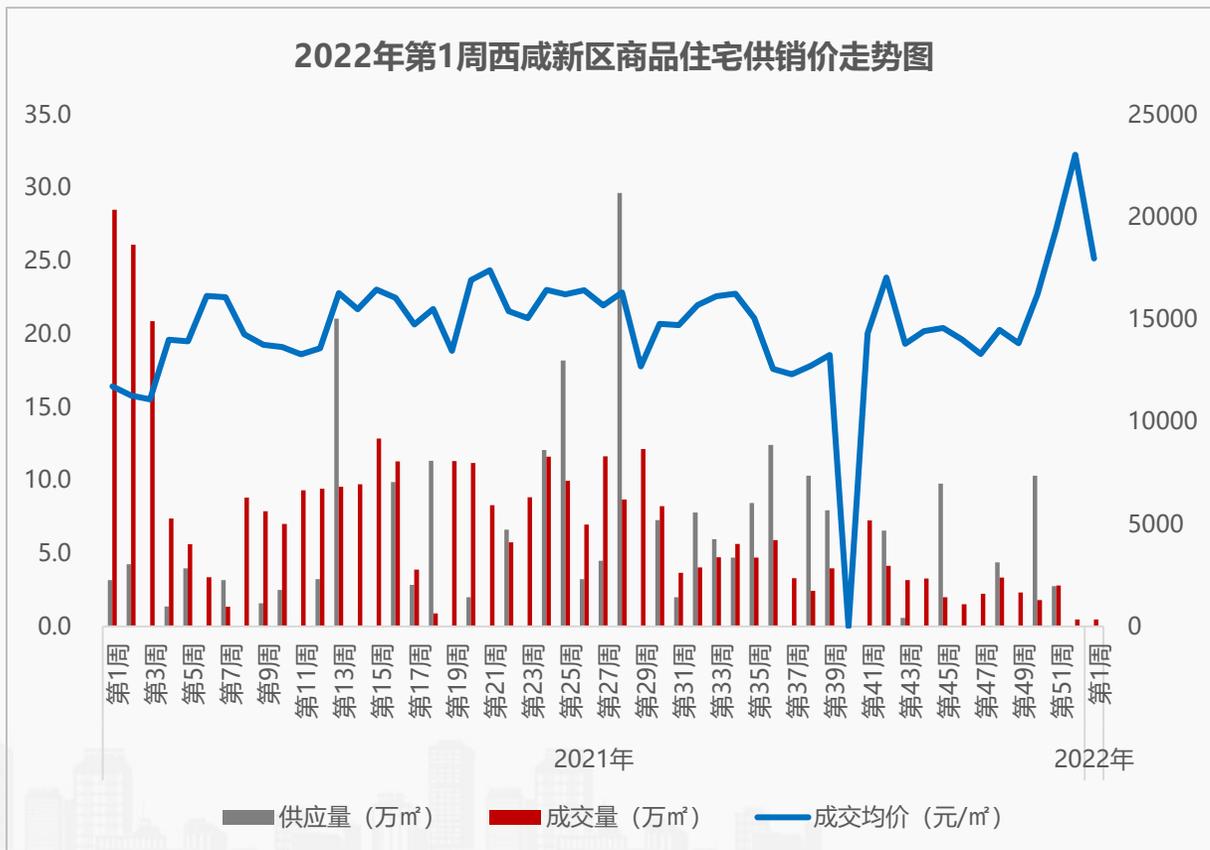


2021年周均值	灞灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.21	0.15	0.00	0.00	0.05	0.03	0.06
成交量 (万㎡)	0.02	0.03	0.02	0.06	0.00	0.10	0.26	0.10	0.12	0.00	0.003	0.003	0.04
成交均价 (元/㎡)	14156	10650	14162	13188	—	14704	16289	13329	16047	—	10129	6236	10591

2.3西咸/住宅供销概况

◆ 本周西咸商品住宅无供应，成交量稳价跌；沣西新城、秦汉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企稳，商品住宅网签备案38套、0.5万㎡，环比上涨0.3%，同比下降98.3%，成交集中在沣西新城的龙湖景粼玖序、秦汉新城的中天峯悦；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价17981元/㎡，环比下降22%，同比上涨53.2%。



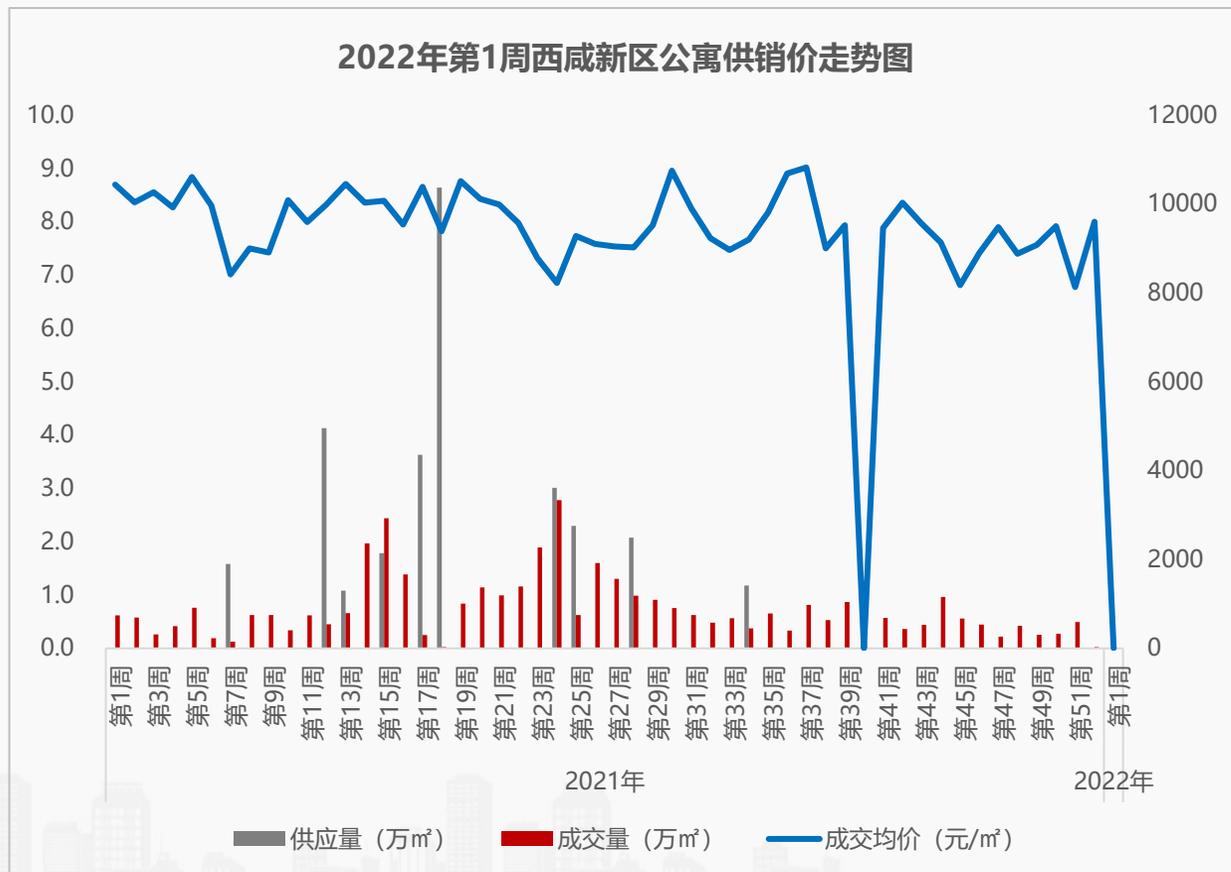
2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	1.5	0.9	0.9	1.2	0.1
成交量 (万㎡)	1.7	2.1	1.4	1.5	0.4
成交均价 (元/㎡)	19715	13496	11872	11931	13561

数据来源：房管局网签数据

2.3西咸/公寓供销概况

◆ 本周公寓持续无供应，成交量跌价涨

- **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：**本周西咸新区公寓网签备案0套、0万㎡，环比——，同比——。



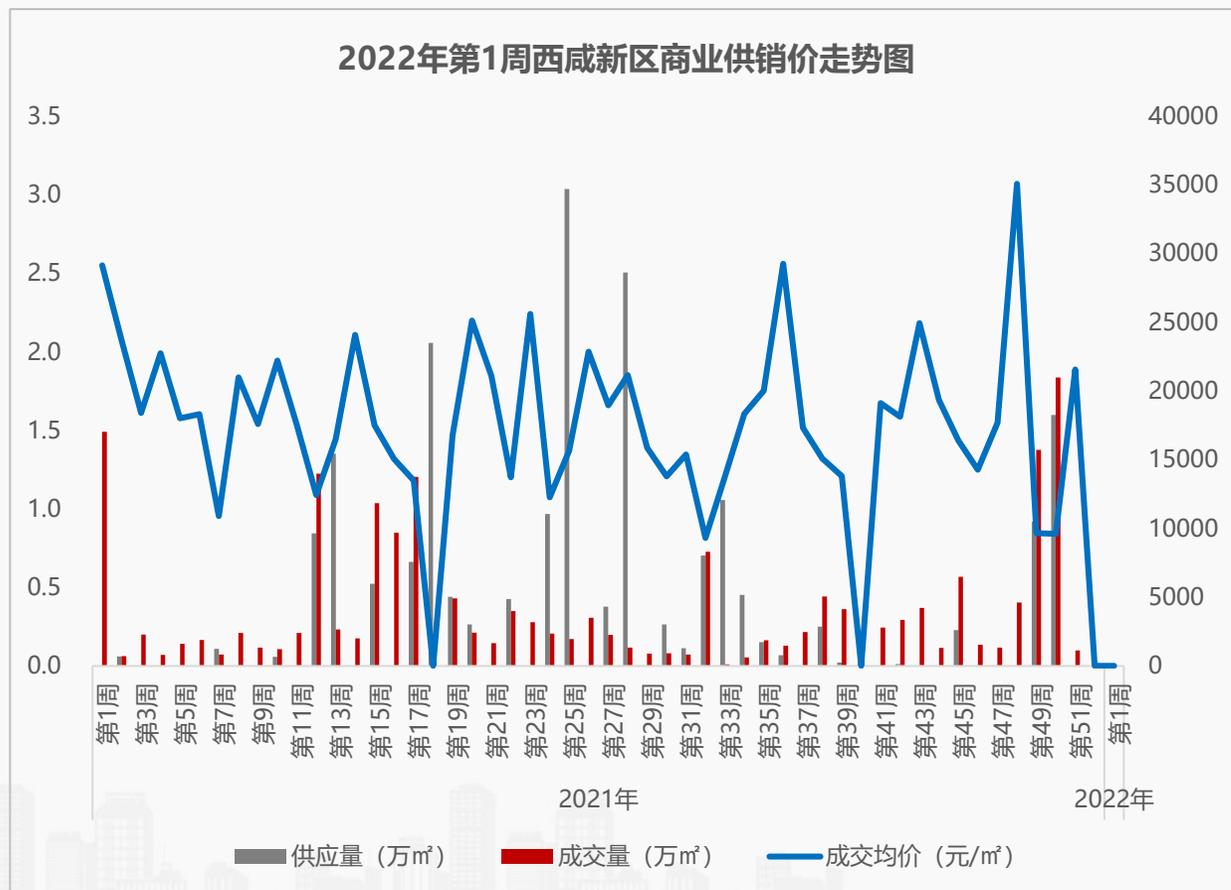
2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.27	0.06	0.05	0.11	0.07
成交量 (万㎡)	0.41	0.09	0.06	0.13	0.03
成交均价 (元/㎡)	10356	8482	7559	8709	8788

数据来源：房管局网签数据

2.3西咸/商业供销概况

◆ 本周西咸商业无供应、无成交

- **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**：本周西咸新区商业网签备案0套、0万㎡，环比——，同比——。

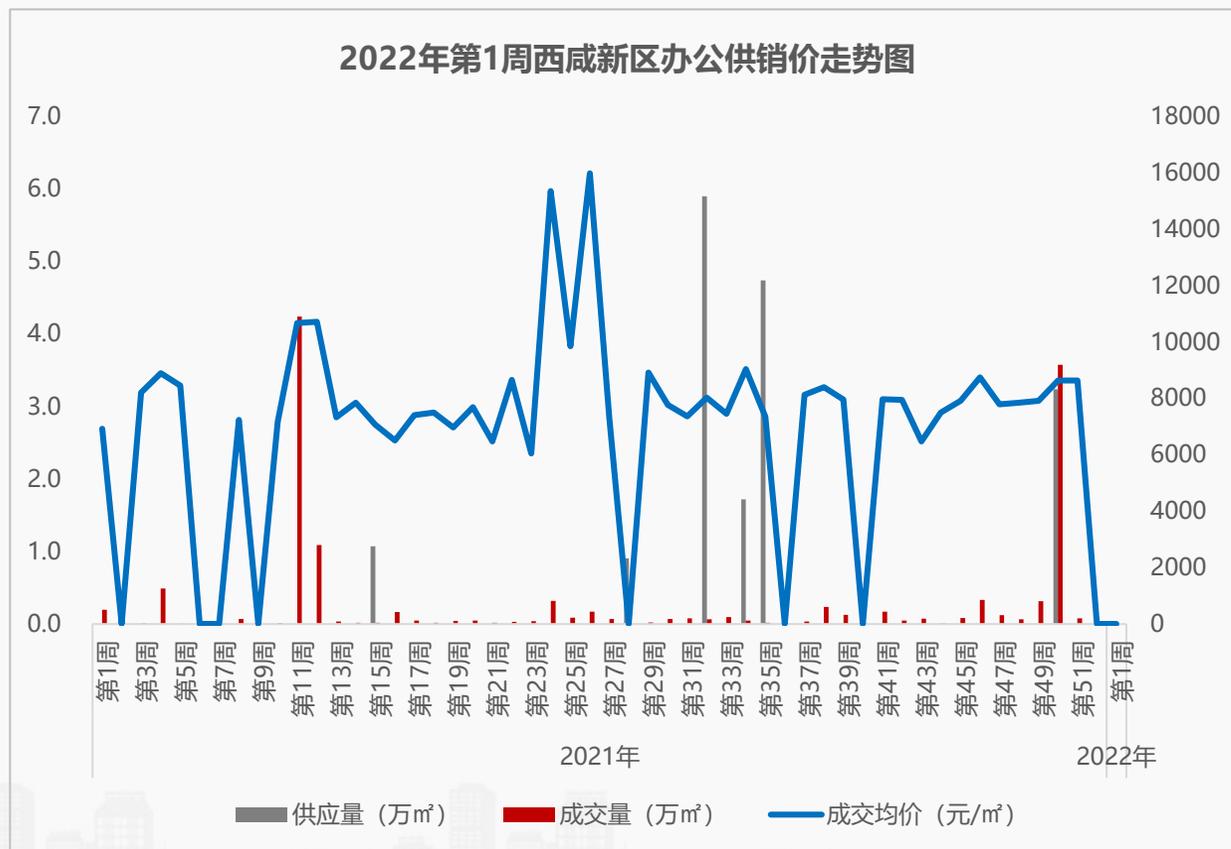


数据来源：房管局网签数据

2.3西咸/办公供销概况

◆ 本周西咸办公无供应、无成交

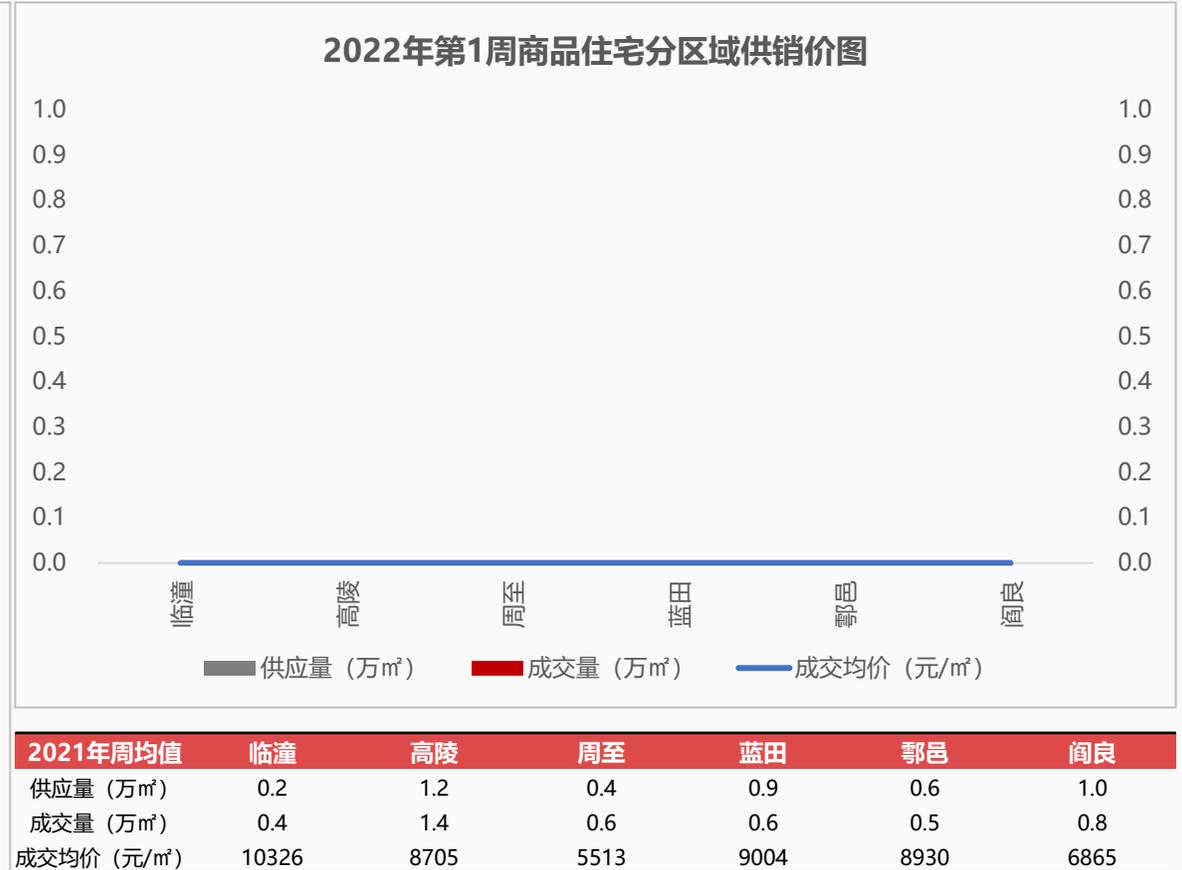
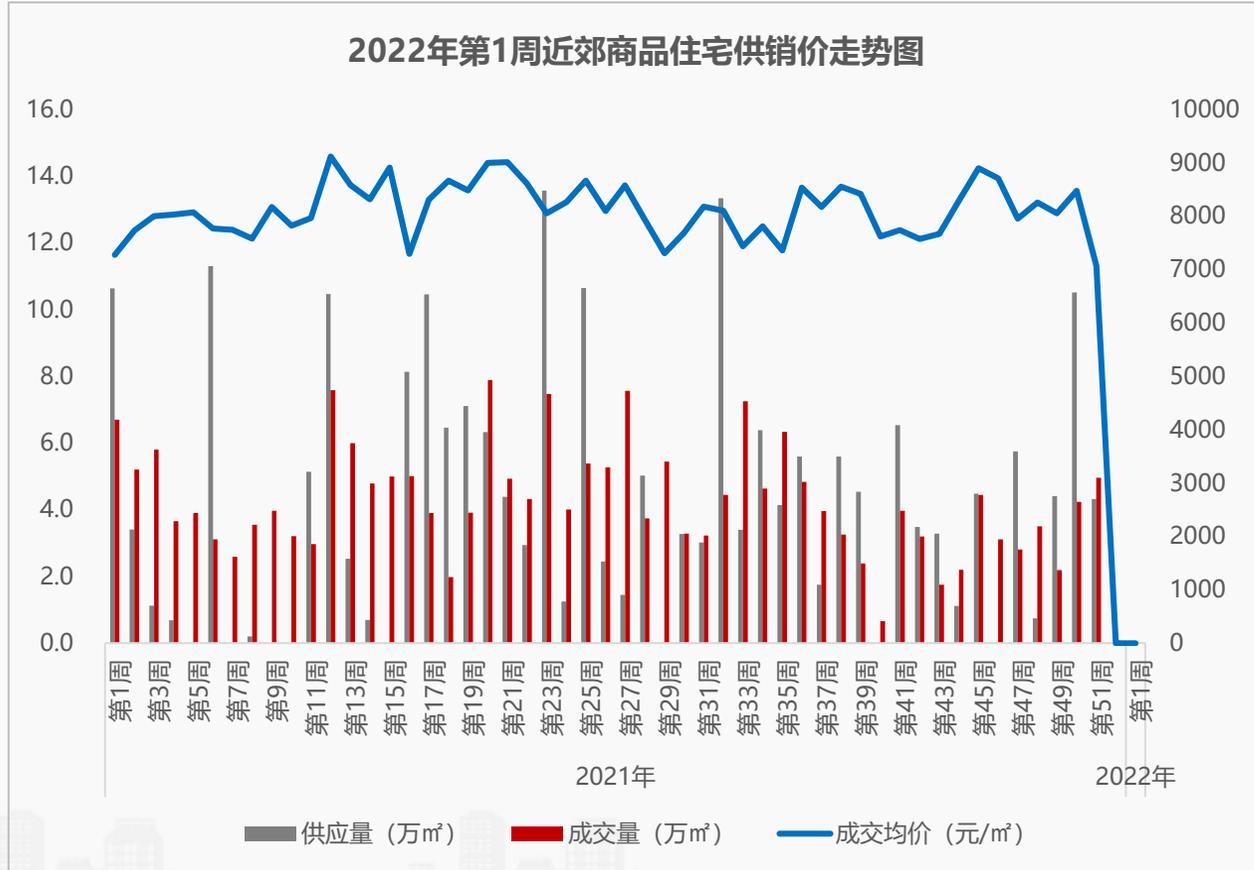
- **供应量方面**：本周西咸新区发放预售证项目0个，办公无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面**：本周西咸新区办公网签备案0套、0万m²，环比——，同比——。



2.4近郊/住宅供销概况

◆ 本周近郊商品住宅无供应、无成交

- **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：**本周近郊商品住宅网签备案0套、0万m²，环比——，同比——。



2.5商品房销售排行

第1周普通住宅+洋房销售面积排行

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)	产品及交付标准
1	龙湖·景粼玖序	83911163	4650.33	37	18044	精装高层/小高层
2	华润置地·未来城市	17617888	1234.62	10	14270	精装小高层
3	碧桂园·云府	7039133	414.23	2	16993	毛坯高层
4	中南·春风南岸	4896859	312.3	3	15680	精装高层
5	中天峯悦	2231610	140.4	1	15895	精装小高层

第1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)	产品及交付标准
1	曲江奥园城市天地	20993070	2205.1	45	9520	毛坯平层
2	—	—	—	—	—	—
3	—	—	—	—	—	—
4	—	—	—	—	—	—
5	—	—	—	—	—	—

第1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	正衡金融服务大厦	13166525	1385.31	5	9504
2	—	—	—	—	—
3	—	—	—	—	—
4	—	—	—	—	—
5	—	—	—	—	—

第1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)	产品及交付标准
1	—	—	—	—	—	—
2	—	—	—	—	—	—
3	—	—	—	—	—	—
4	—	—	—	—	—	—
5	—	—	—	—	—	—

第1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	—	—	—	—	—
2	—	—	—	—	—
3	—	—	—	—	—
4	—	—	—	—	—
5	—	—	—	—	—

【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20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，2020年代理销售额超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。