

2022年

西安房地产市场周报

【4.18-4.24】

▾ 本周楼市看点 ▾

宏观环境

2022年1季度全国GDP总量27万亿元，同比增长4.8%，预计2季度经济发展持续承压

土地市场

西安首次发布土地出让預告，预出让土地20宗，共计947亩；本周无成交地块

数据楼市

第16周大西安商品房供应13.2万 m^2 ，环比下降65%，成交27.5万 m^2 ，环比下降10%，成交价小幅回落

创典监测

本周西安共计3个项目开盘，推货550套，成交428套，开盘去化率78%

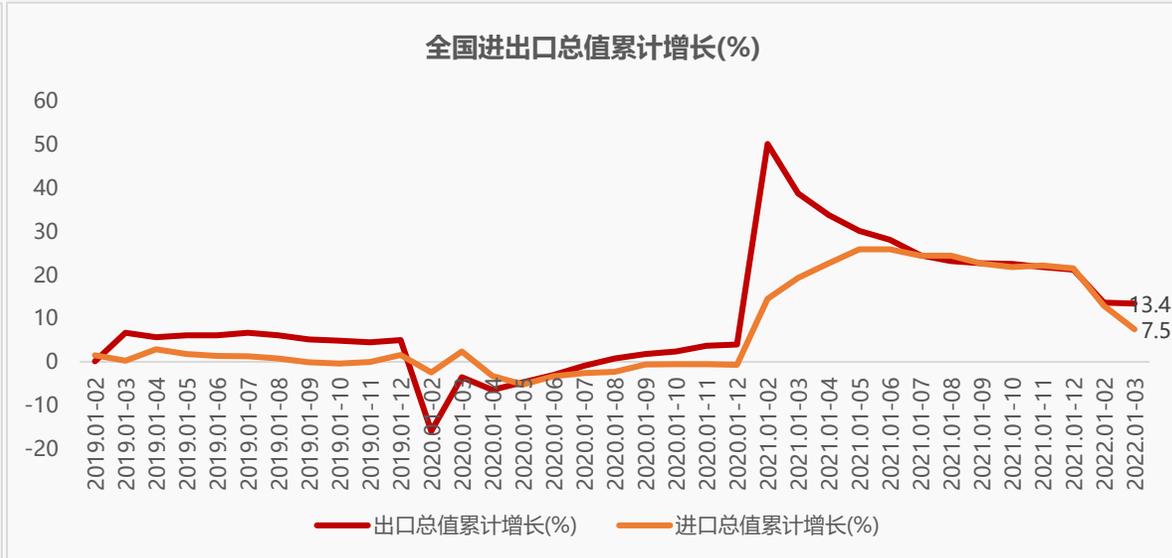
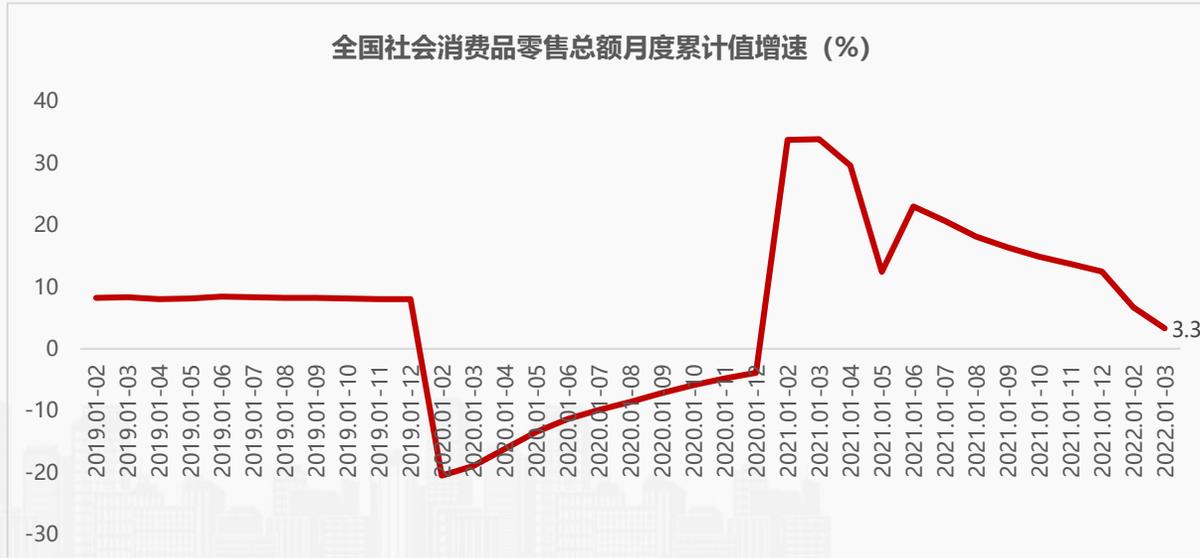
PART 01 宏观环境

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



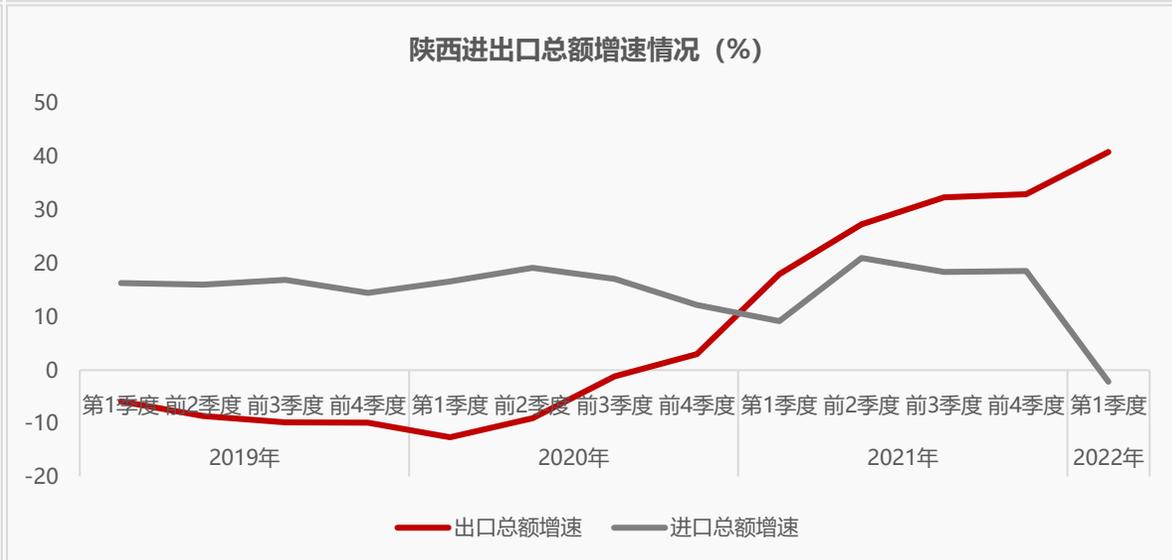
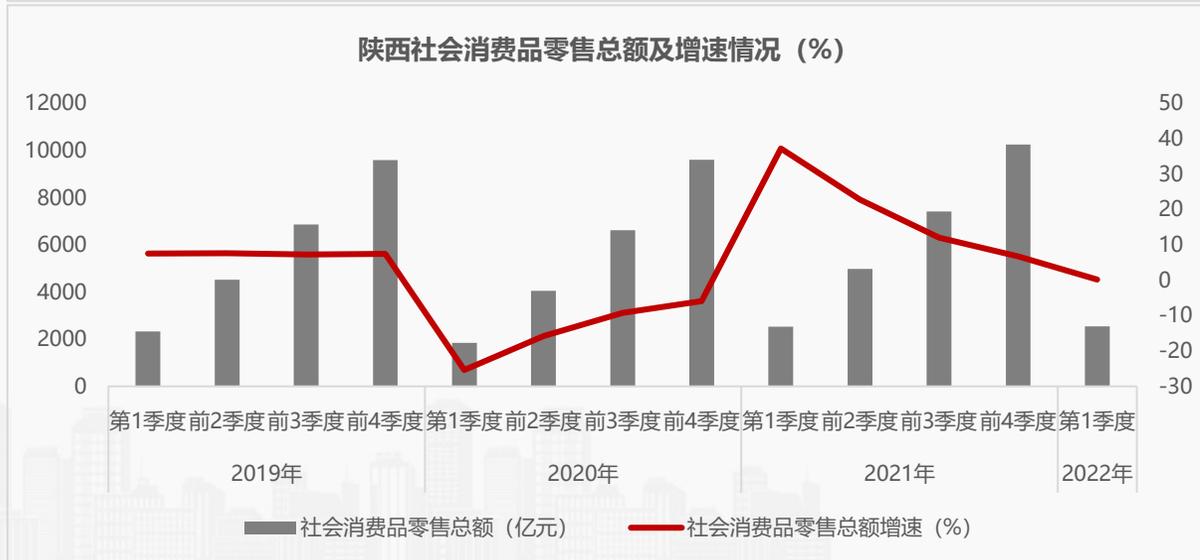
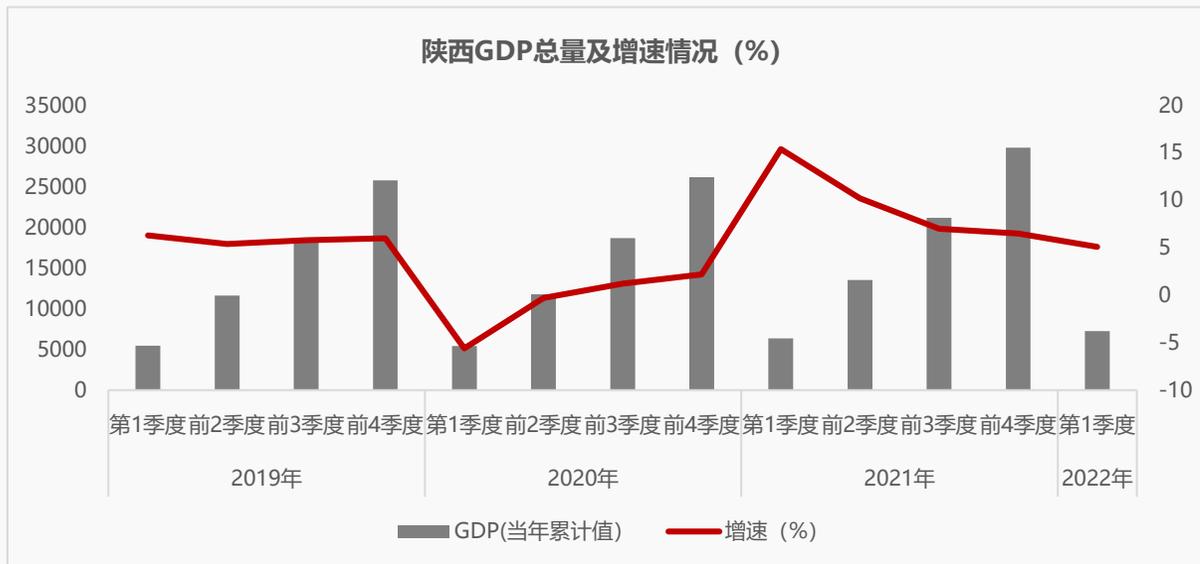
1.1 经济环境

◆ 受疫情及国际政经环境恶化等影响，2022年全国一季度经济增长不及预期，GDP总量27万亿元，同比增长仅4.8%，固定资产投资、进出口增长、社销增速均明显放缓，预计2季度经济发展持续承压



1.1 经济环境

◆ 2022年1季度陕西GDP总量7265亿元，同比增长5.1%，增速高出全国0.3个百分点，经济开局总体平稳，其中投资、出口两项指标表现突出



1.2 楼市政策

◆ 央行强调“因城施策”实施好差别化住房信贷政策，楼市信贷环境和调控政策正加快改善，但短期来看，需求端观望情绪持续，预计随着政策逐渐落地，购房者预期和置业信心有望逐渐企稳

4月18日，央行、外汇局印发《关于做好疫情防控和经济社会发展金融服务的通知》，关于房地产行业的主要内容：

- **提高对重点地区和受困人群的金融服务质效。**金融机构要及时优化信贷政策，区分还款能力和还款意愿，区分受疫情影响的短期还款能力和中长期还款能力，对其存续个人住房等贷款，**灵活采取合理延后还款时间、延长贷款期限、延迟还本等方式调整还款计划予以支持；**
- **完善住房领域金融服务。**因城施策实施好差别化住房信贷政策，**合理确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率要求**，更好满足购房者合理住房需求，促进当地房地产市场平稳健康发展；**金融机构要区分项目风险与企业集团风险，加大对优质项目的支持力度**，不盲目抽贷、断贷、压贷，不搞“一刀切”，保持房地产开发贷款平稳有序投放。金融机构要在风险可控基础上，**适度加大流动性贷款等支持力度**，满足建筑企业合理融资需求，保持建筑企业融资连续稳定。

4月19日，人民银行、银保监会联合召开金融支持实体经济座谈会，金融机构要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策落实好差别化住房信贷政策，更好满足购房者合理住房需求。要执行好房地产金融宏观审慎管理制度，区分项目风险与企业集团风险，不盲目抽贷、断贷、压贷，保持房地产融资平稳有序。要按照市场化、法治化原则，做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融服务。要及时优化信贷政策，灵活调整受疫情影响人群个人住房贷款还款计划。

政策解读：此次央行、外汇局、银保监会明确提出“因城施策实施好差别化住房信贷政策，合理确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率要求，满足购房者合理住房需求”，预计接下来会有更多城市下调商贷首付比例和房贷利率，优化“认房认贷”标准，通过降利率降低购房者置业成本，刺激购房需求；金融机构区分项目风险与企业集团风险，不搞“一刀切”，有利于优质项目得到合理资金支持，同时保持房地产开发贷款平稳有序投放。**从行业发展来看，虽近期楼市信贷环境和调控政策在加快改善，但短期需求端观望情绪较重，预计随着政策逐渐落地，购房者预期和置业信心有望逐渐企稳，而市场恢复节奏仍有赖于疫情的有效防控和各地政策的执行力度。**

1.2 楼市政策

◆ 央行牵头召开专题会议，6项措施推动12家房企项目收并购，防范化解房地产风险，有助于稳定市场预期

4月24日，央行召集6大行、12家股份制银行、5大AMC就12家问题房企纾困并购业务情况召开专题会议，针对其资产收并购等工作拟有6项政策指导。

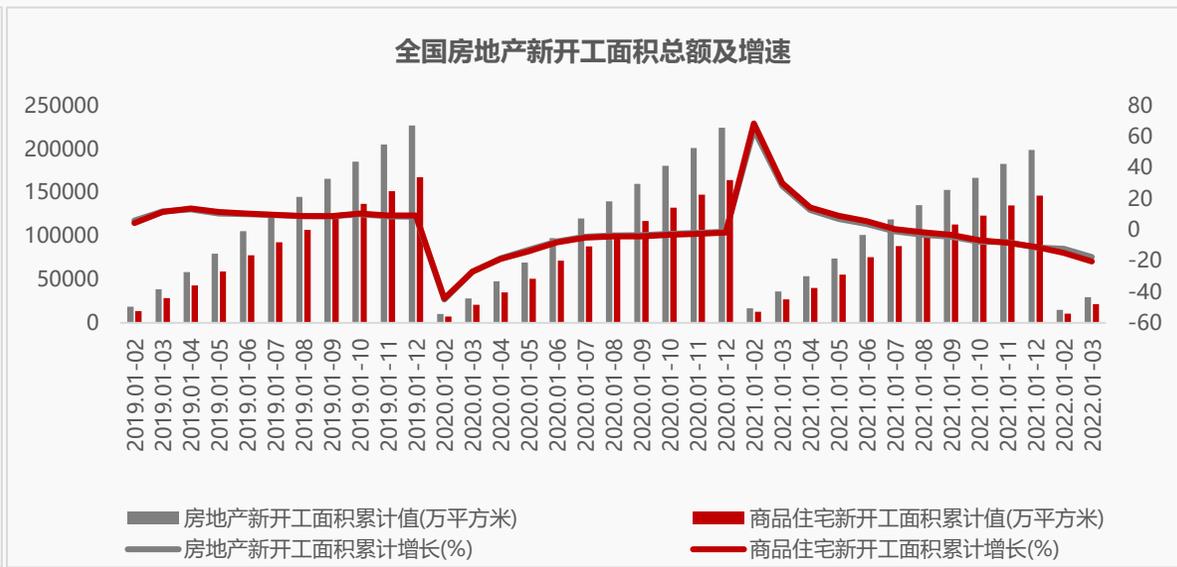
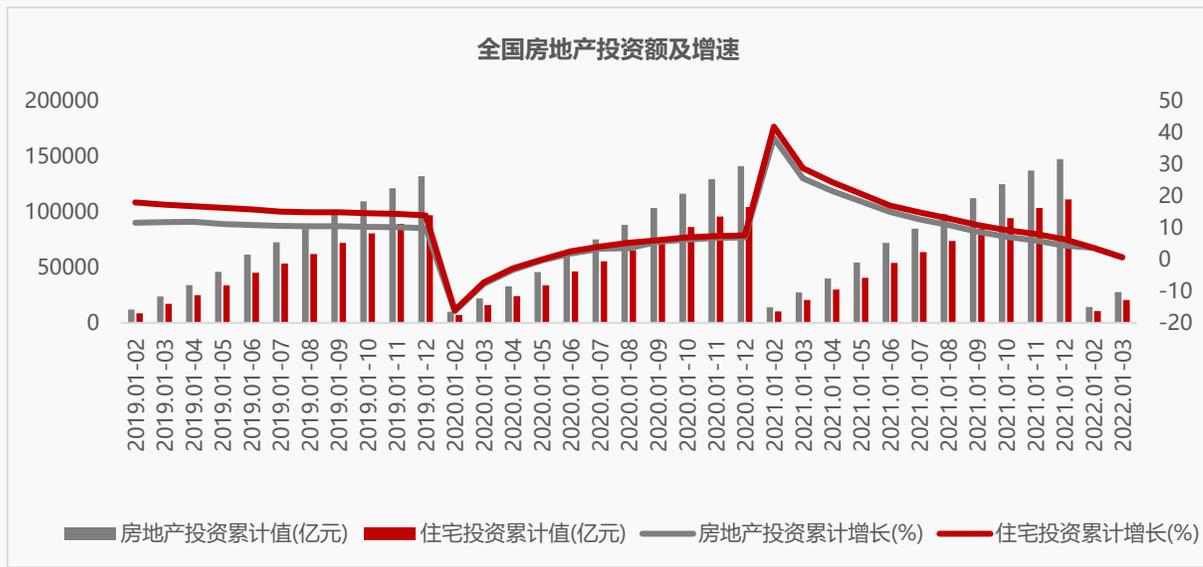
- 可以收2021年年底以前资产用途是土地价款的、可以收金融机构暂未纳入不良的贷款、可以收集团2021年年底之前的关联方应收账款。
- 以上业务开展不纳入房地产贷款集中度管理，保证按揭发放。
- 以上业务资本金按照50%计量，同时全力支持开发贷，资金务必封闭管理。
- 与关联方合作收购，不纳入重大关联交易。
- 对这12家房企的四证不全项目并购、涉及并购贷款置换土地出让金项目等合规性要求有所放松。
- 存量逾期补充增信后展期。并且指出，此批清单为首批企业，清单有效期2022年4月-2023年4月，后续会动态调整。

12家房企为世茂集团、中梁控股、绿地控股、中南建设、奥园地产、恒大集团、融创中国、荣盛发展、阳光城、融信中国、佳兆业、广州富力。

政策解读：在三道红线、两道红线高压政策下，房企暴雷频现，由此引发项目资金吃紧、交房延期、企业躺平等诸多问题，严重影响房地产行业健康发展。此次专题会议的召开，将从12家全国一线房企入手，帮助房企加快项目出售，回笼资金，缓解资金困难，恢复正常经营，化解已发生债务违约的风险，并且防范其他房企再发生债务风险，推动楼市良性发展。

1.3行业资讯

◆ 受三道红线、两道红线持续作用，2022年1季度全国房地产主要指标均表现欠佳，仅投资累计增速为正值，房企到位资金、土地购置面积、土地成交价款、商品房新开工面积、竣工面积、销售面积、销售额各项指标增速均为负值，行业景气水平明显下降



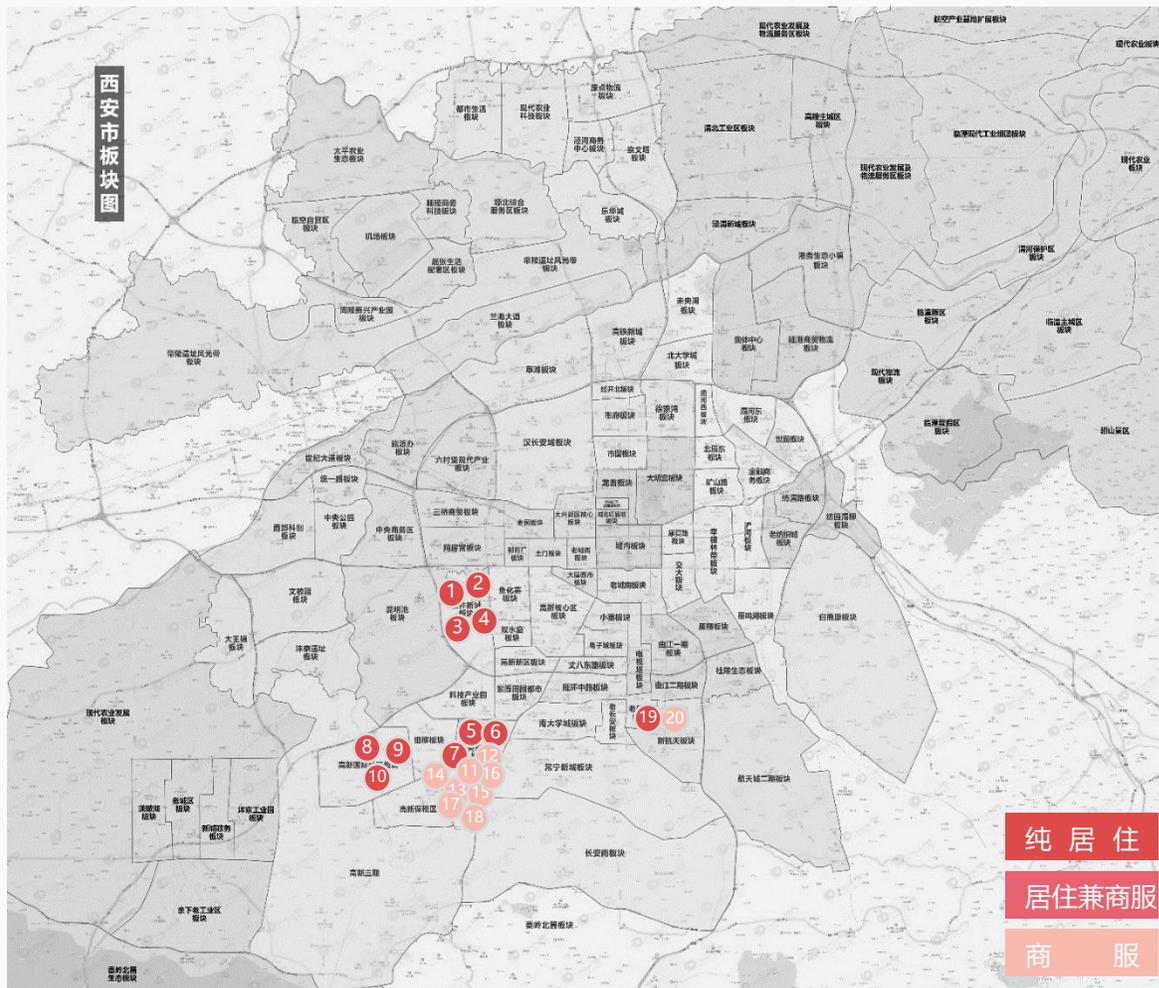
PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交
- 典型成交地块



2.1 土地供应

◆ 西安首次发布土地出让预告公告，预出让土地20宗，共计947亩，出让土地集中分布于高新丝路软件城、丝路科学城以及航天城。其中，居住用地11宗，共计约743亩；商服用地9宗，共计约204亩



序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率
1	高新	GX3-33-26	丝路软件城科技一路以北, 经九路以西	35.8	居住	2.5
2	高新	GX3-35-31	丝路软件城天谷二路以北, 云水二路以西	124.2	居住	2.8
3	高新	GX3-35-30	丝路软件城天谷一路以北, 云水三路以西	76.9	居住	2.8
4	高新	GX3-37-1-1	丝路软件城天谷五路以南, 云水六路以东	149.3	居住	2.8
5	高新	GX3-17-21	丝路科学城纬三十磨以南, 经二十二路以西	103.8	居住	2.8
6	高新	GX3-42-25	丝路科学城纬三十五磨以北, 经二十六路以西	30.5	居住	2.8
7	高新	GX3-42-52	丝路科学城经二十二路以东, 规划二十八路以北	56.4	居住	2
8	高新	GX3-44-12	丝路科学城灵韵一路以南, 灵秀一路以东	51.7	居住	2
9	高新	GX3-44-14	丝路科学城灵韵二路以南, 灵秀一路以东	37.9	居住	2
10	高新	GX3-45-18	丝路科学城灵韵南路以南, 兴隆环道以东	24.1	居住	2
11	高新	GX3-17-17	丝路科学城韦斗路以南, 上林苑四路以东	63.9	商服	5.5
12	高新	GX3-18-45	丝路科学城纬二十六路以南, 经二十路以西	4.6	商服	3
13	高新	GX3-42-34-1	丝路科学城纬三十二路以南, 经二十二路以东	20.1	商服	4.5
14	高新	GX3-26-46	丝路科学城兴隆三路以南, 经二十二路以东	18.7	商服	2
15	高新	GX3-26-47	丝路科学城兴隆三路以南, 规划八路以西	23.3	商服	2
16	高新	GX3-26-44	丝路科学城兴隆二路以北, 经二十二路以东	10.2	商服	2
17	高新	GX3-26-45	丝路科学城兴隆二路以北, 规划八路以西	20.8	商服	2
18	高新	GX3-26-55	丝路科学城兴隆二路以南, 规划八路以西	19.9	商服	2
19	航天	HT01-18-10-1	航天中路与航天东路十字东南角	23.1	商服	5.5
20	航天	HT01-18-10-2	航天中路与航天东路十字东南角	52.2	居住	2.8

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价齐回落，其中西咸新区无供应、成交量降幅最大

区域	主城区	西咸新区	近郊区域	大西安
2022年第16周供应面积 (万m ²)	12.3	0.0	0.9	13.2
环比	-63%	—	-82%	-65%
同比	-45%	—	-92%	-70%
2021年周均值 (万m ²)	30.3	6.3	4.8	41.4
2022年第16周成交面积 (万m ²)	24.0	0.2	3.4	27.5
环比	-7%	-92%	21%	-10%
同比	-13%	-99%	-34%	-41%
2021年周均值 (万m ²)	28.4	8.8	4.6	41.8
2022年第16周成交均价 (元/m ²)	14759	15715	6586	13746
环比	-4%	1%	-14%	-6%
同比	5%	7%	-11%	2%
2021年均值 (元/m ²)	14469	13552	8004	13561
存量 (万m ²)	1365.7	451.2	285.5	2102.5
去化周期 (月)	16.8	56.8	28.0	21.1

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/2022年1至3月平均销量。

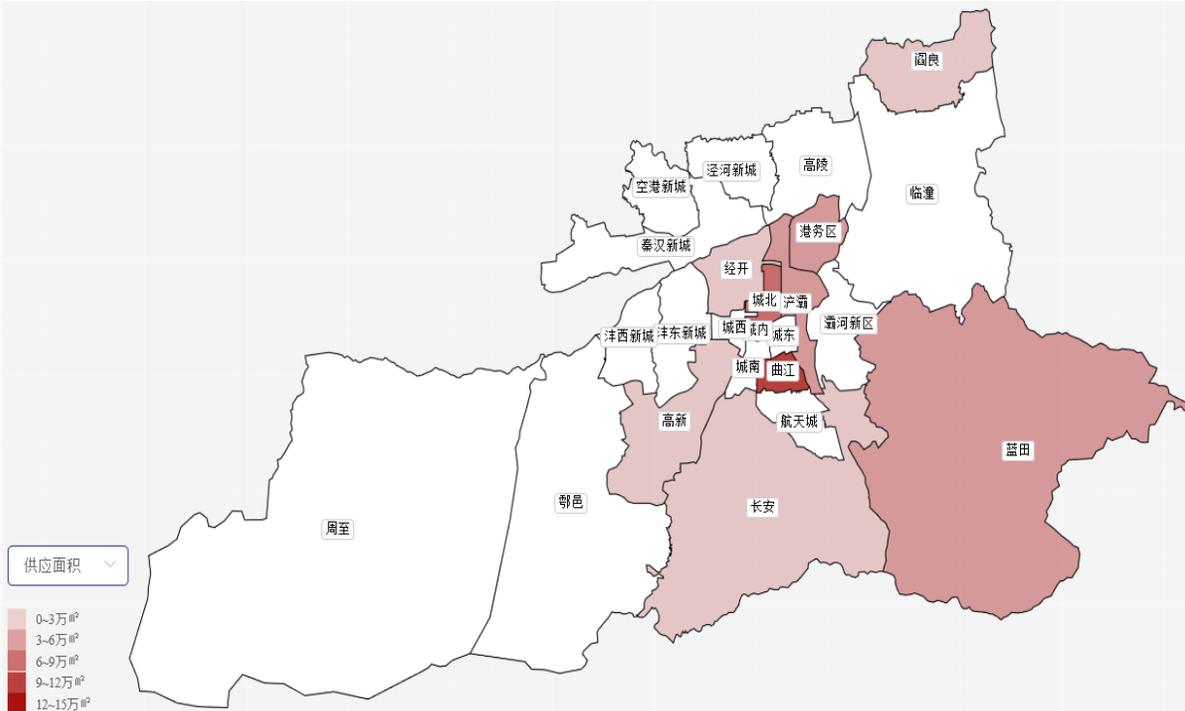
数据来源：房管局网签数据

3.1 商品房供销概况

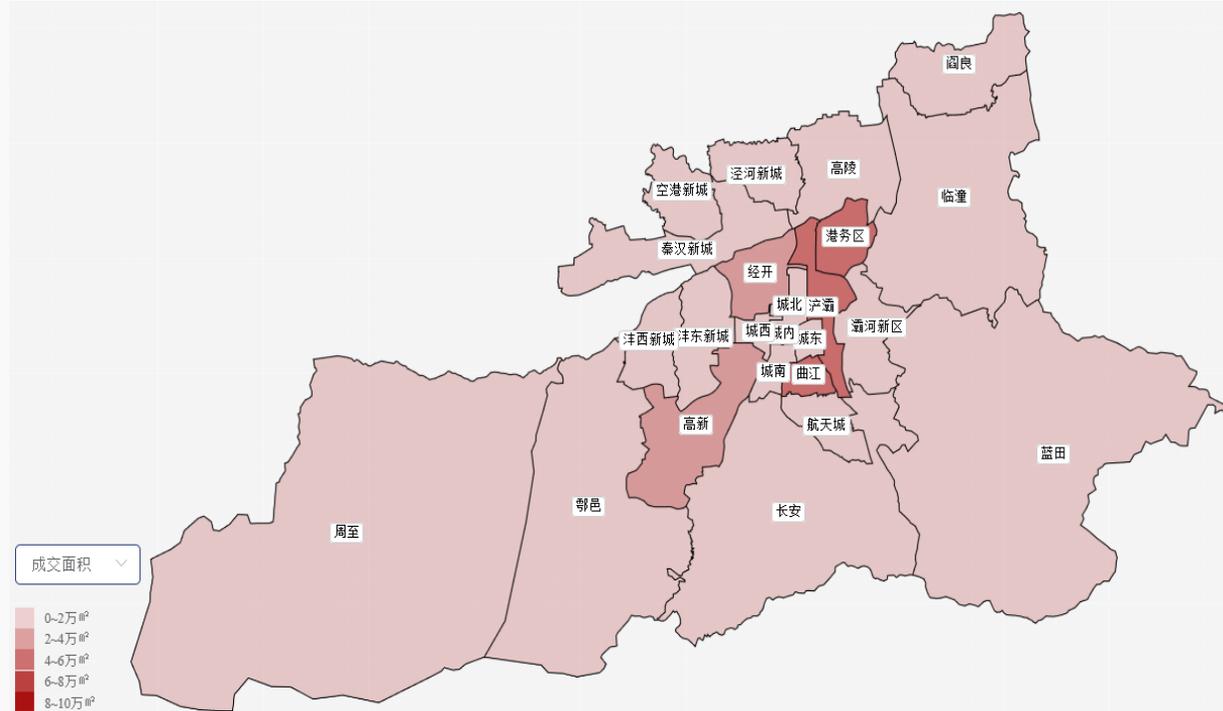
◆ 本周曲江以11.8万m²的供应量、港务区以5.9万m²的成交量位居全市供销之首

- **供应量方面：**本周曲江以11.8万m²的供应量居首位，其次是城北和浐灞，分别供应6.0万m²和5.0万m²；
- **成交量方面：**本周港务区、曲江、浐灞居前三位，依次成交5.9万m²、4.4万m²和4.3万m²。

大西安商品房供应热力图



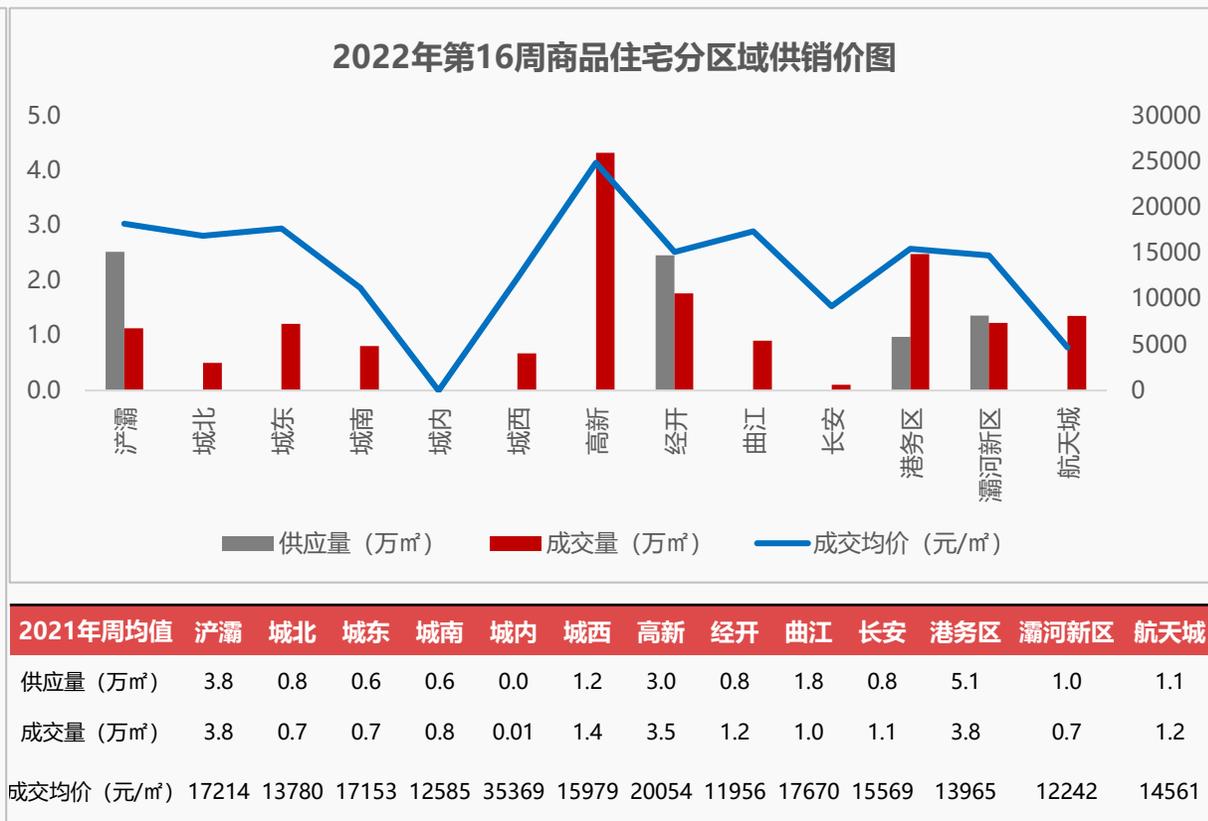
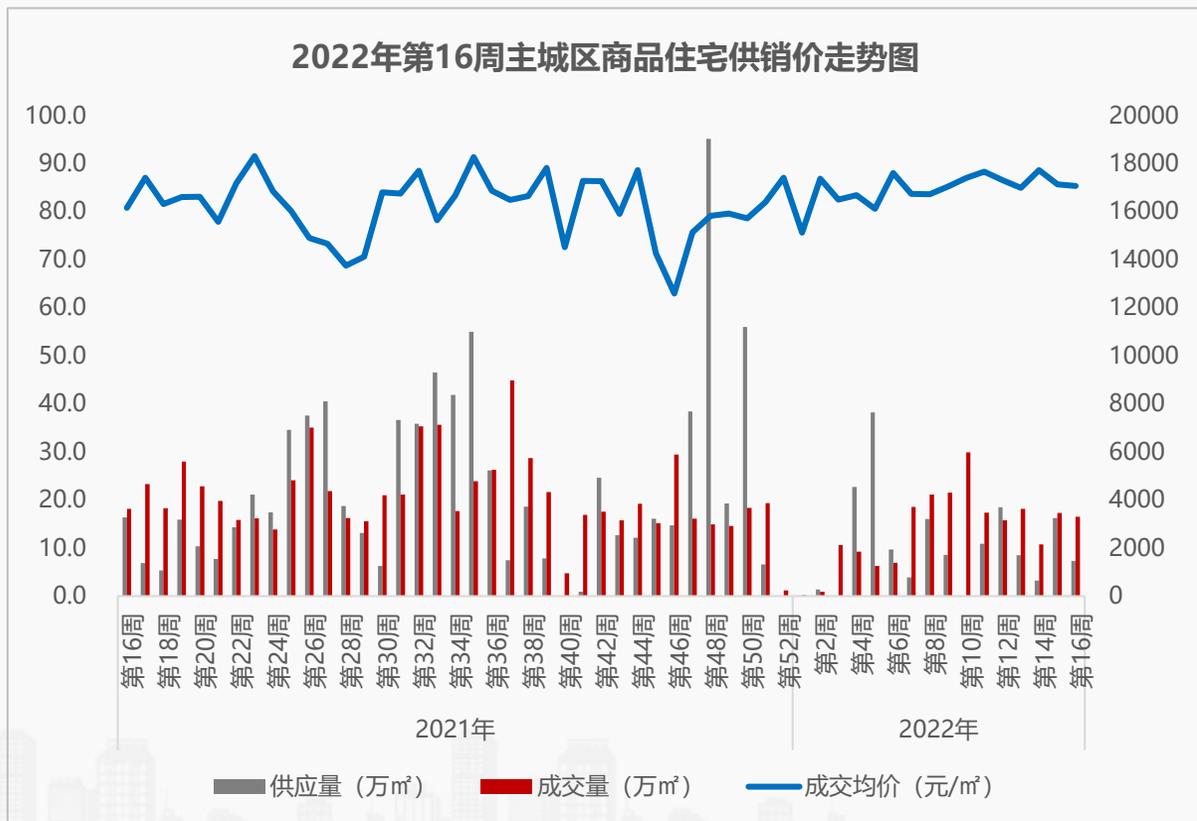
大西安商品房成交热力图



3.2 主城/住宅供销概况

◆ 本周主城区商品住宅供应大幅回落，成交量跌价稳；高新、港务区、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5个，商品住宅新增供应602套、7.3万㎡，环比下降54.8%，同比下降55.3%，供应来自港务区的绿地国港新里城，经开的绿城复地柳岸晓风，浐灞的碧桂园云府；
- **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1251套、16.5万㎡，环比下降4.5%，同比下降9.1%，成交集中在高新的天地源丹轩坊，经开的白桦林溪，港务区的中冶奥体云璟，城东的赛格国际中京坊；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价17063元/㎡，环比下降0.4%，同比上涨5.6%。

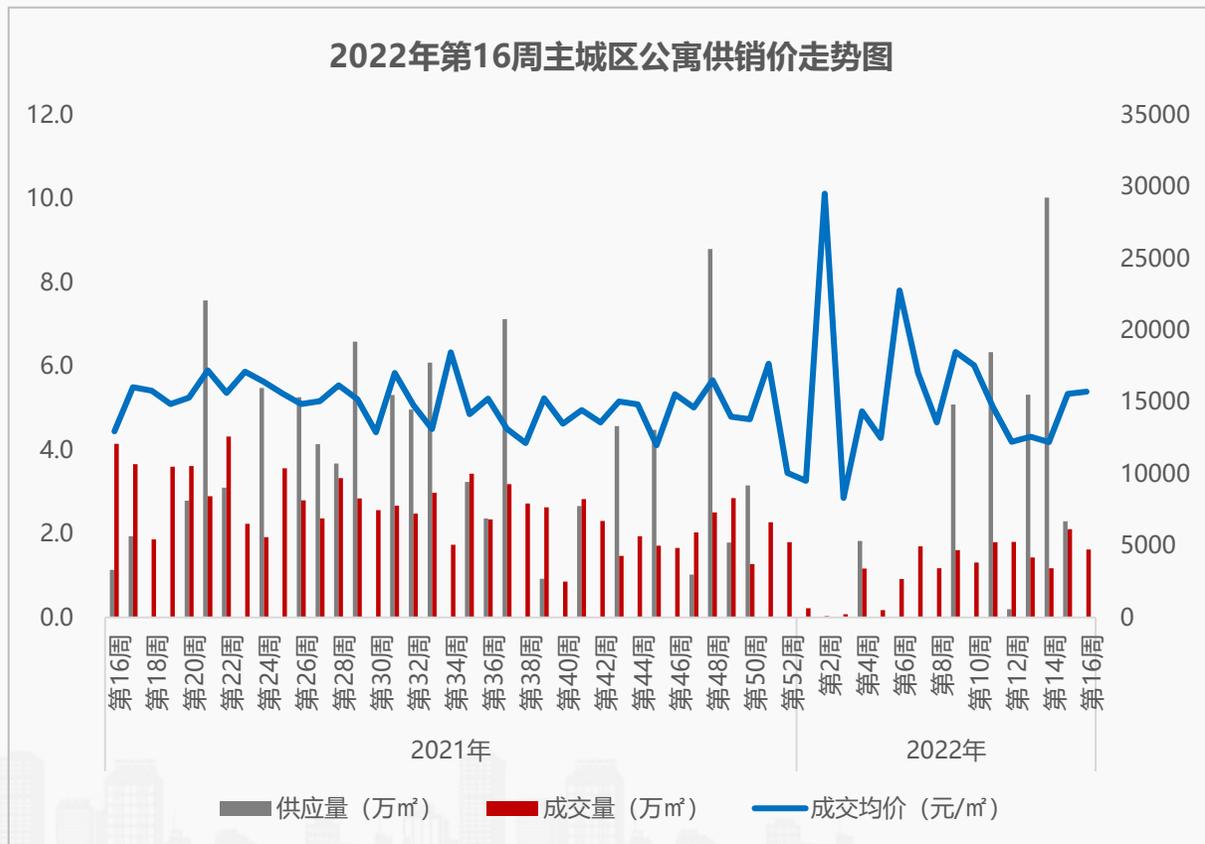


2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	3.8	0.8	0.6	0.6	0.0	1.2	3.0	0.8	1.8	0.8	5.1	1.0	1.1
成交量 (万㎡)	3.8	0.7	0.7	0.8	0.01	1.4	3.5	1.2	1.0	1.1	3.8	0.7	1.2
成交均价 (元/㎡)	17214	13780	17153	12585	35369	15979	20054	11956	17670	15569	13965	12242	14561

3.2 主城/公寓供销概况

◆ 本周主城区公寓无供应，成交量跌价稳；浐灞、曲江、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有所回落，公寓网签备案283套、1.6万㎡，环比下降22.9%，同比下降60.8%，成交集中在浐灞的Spring+钛茂及龙湖新壹城，曲江的华润置地时光里及雁南朗寓，城西的恒天国际城；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价15736元/㎡，环比上涨1.0%，同比上涨21.4%。



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㎡)	0.44	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小幅上涨，成交量价齐跌；城北、经开、城西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37套、0.4万㎡，环比上涨15.4%，同比下降92.4%，供应来自灞河的碧桂园云府，港务区的金地玖峯汇及招商局丝路中心；
- **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96套、1.7万㎡，环比下降43.1%，同比下降6.8%，成交集中在城北的绿地香树花城，港务区的西安华南城，经开的明丰阿基米德及星雨华府，曲江的曲江华著中城；
- **成交价方面：**本周主城区商业成交价12805元/㎡，环比下降15.9%，同比上涨2.1%。



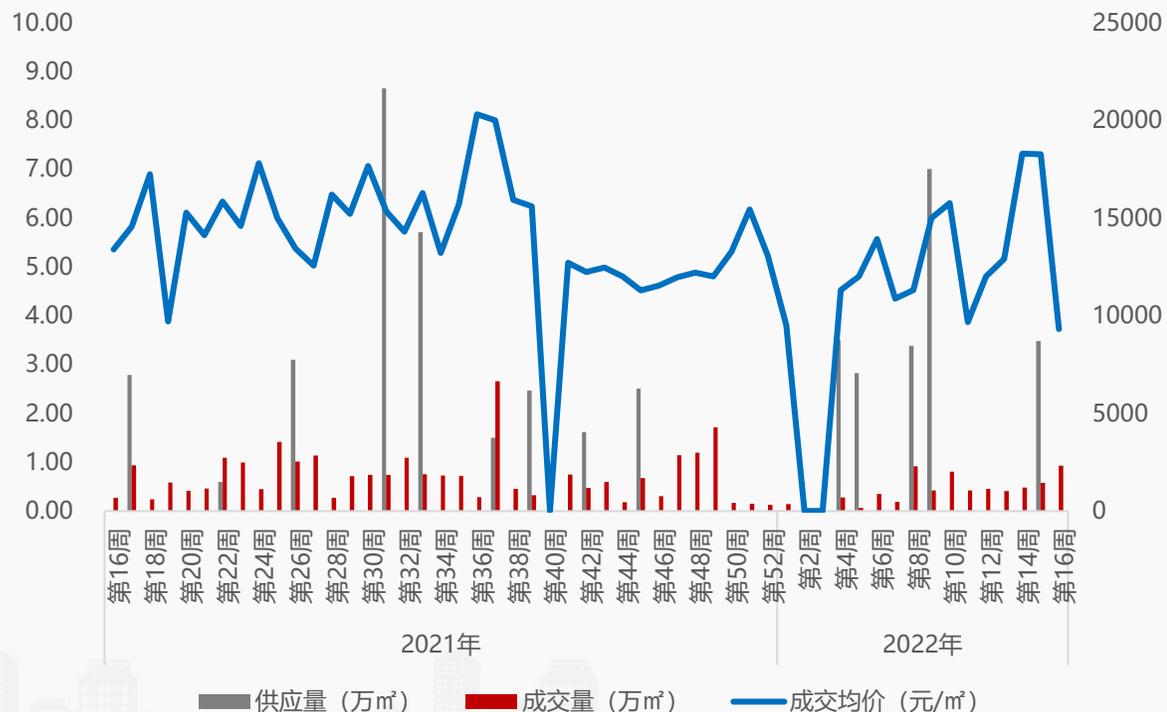
数据来源：房管局网签数据

3.2 主城/办公供销概况

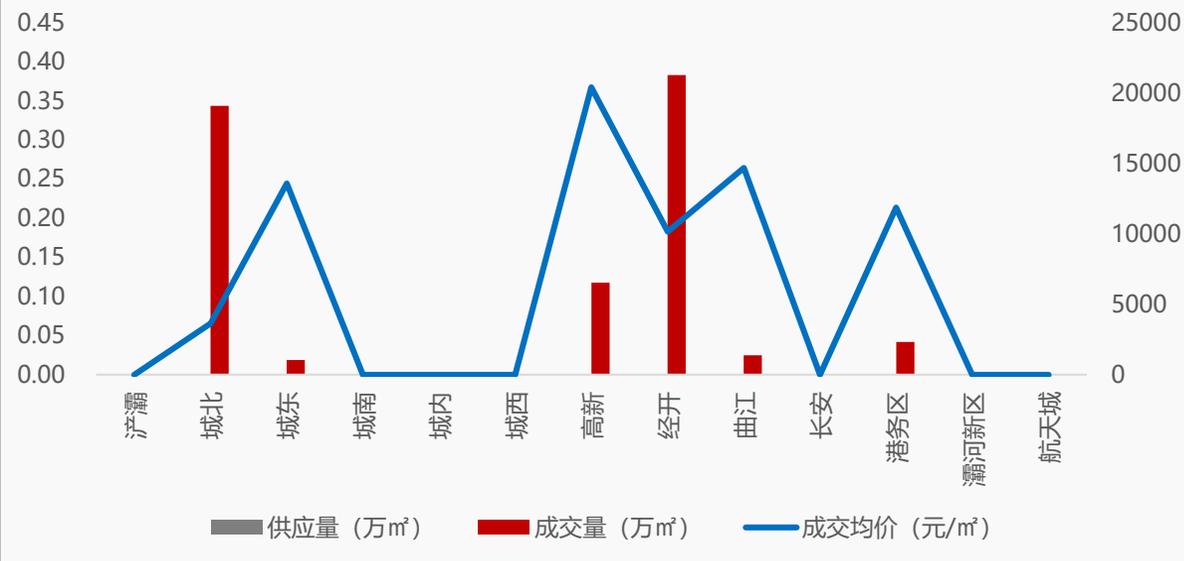
◆ **本周主城区办公无供应，成交量大幅上涨，价格受绿地香树花城等项目集中备案影响回落明显；经开、城北、高新位居主城区成交前三**

- **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涨幅扩大，办公网签备案36套、0.9万㎡，环比上涨61.7%，同比上涨239.1%，成交集中在城北的绿地香树花城，经开的巍然大厦，高新的永威时代中心；
- **成交价方面：**本周主城区办公成交价9321元/㎡，环比下降49.0%，同比下降30.4%。

2022年第16周主城区办公供销价走势图



2022年第16周办公分区域供销价图



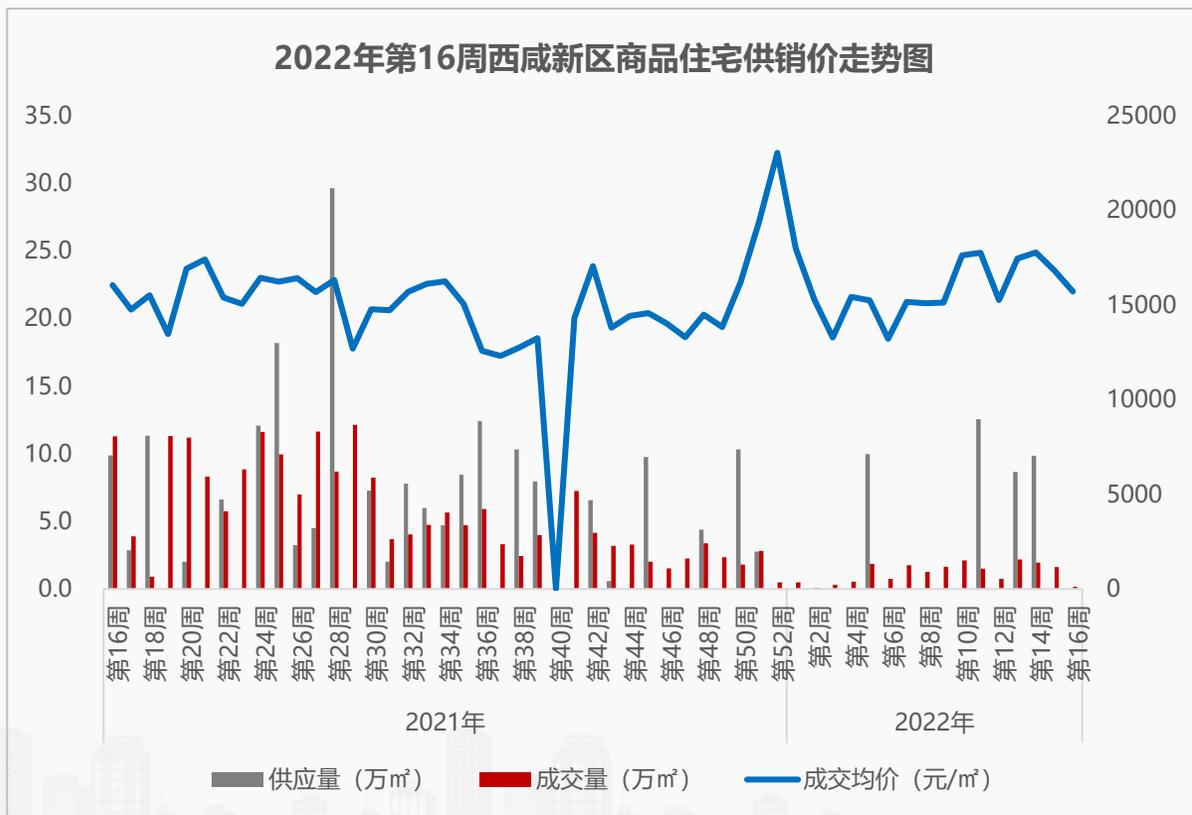
2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.21	0.15	0.00	0.00	0.05	0.03	0.06
成交量 (万㎡)	0.02	0.03	0.02	0.06	0.00	0.10	0.26	0.10	0.12	0.00	0.003	0.003	0.04
成交均价 (元/㎡)	14156	10650	14162	13188	—	14704	16289	13329	16047	—	10129	6236	10591

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，成交集中于秦汉新城的中天诚品、枫丹丽舍

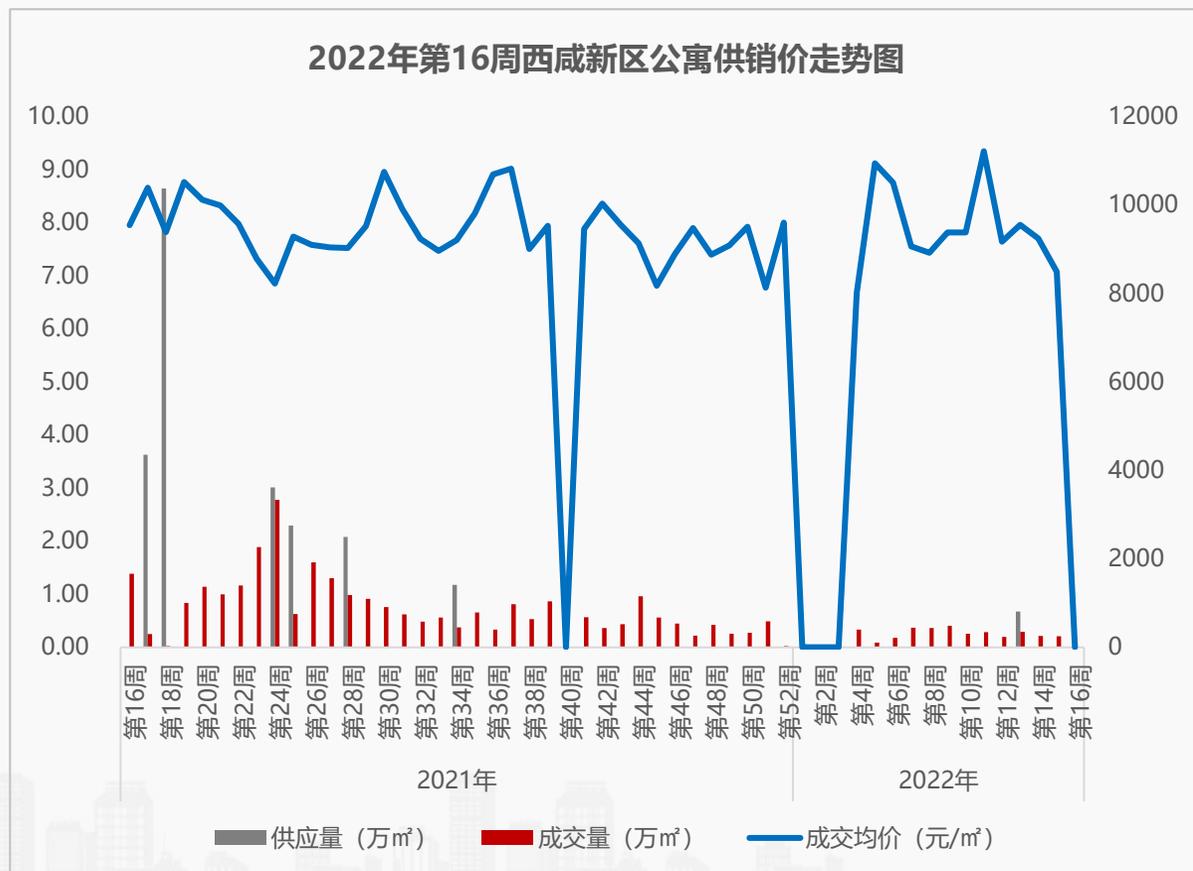
- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目0个，商品住宅无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周西咸新区商品住宅成交量大幅回落，商品住宅网签备案11套、0.2万㎡，环比下降90.6%，同比下降98.7%，成交集中在秦汉新城的中天诚品、枫丹丽舍；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价15715元/㎡，环比下降6.7%，同比下降2.1%。



3.3西咸/公寓供销概况

◆ 本周西咸公寓无供应、无成交

- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目0个，公寓无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周西咸新区公寓无成交，环比——，同比——。

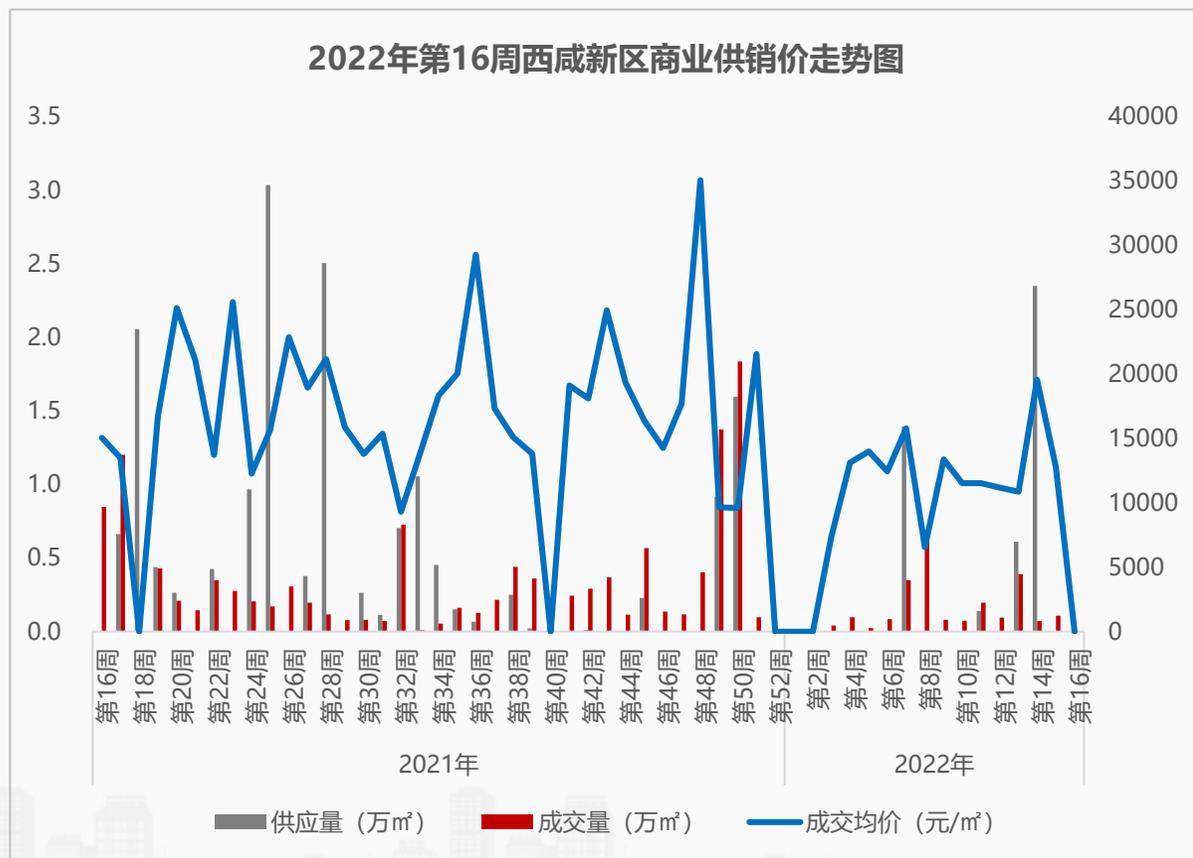


数据来源：房管局网签数据

3.3 西咸/商业供销概况

◆ 本周西咸商业无供应、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：**本周西咸新区商业无成交，环比——，同比——。

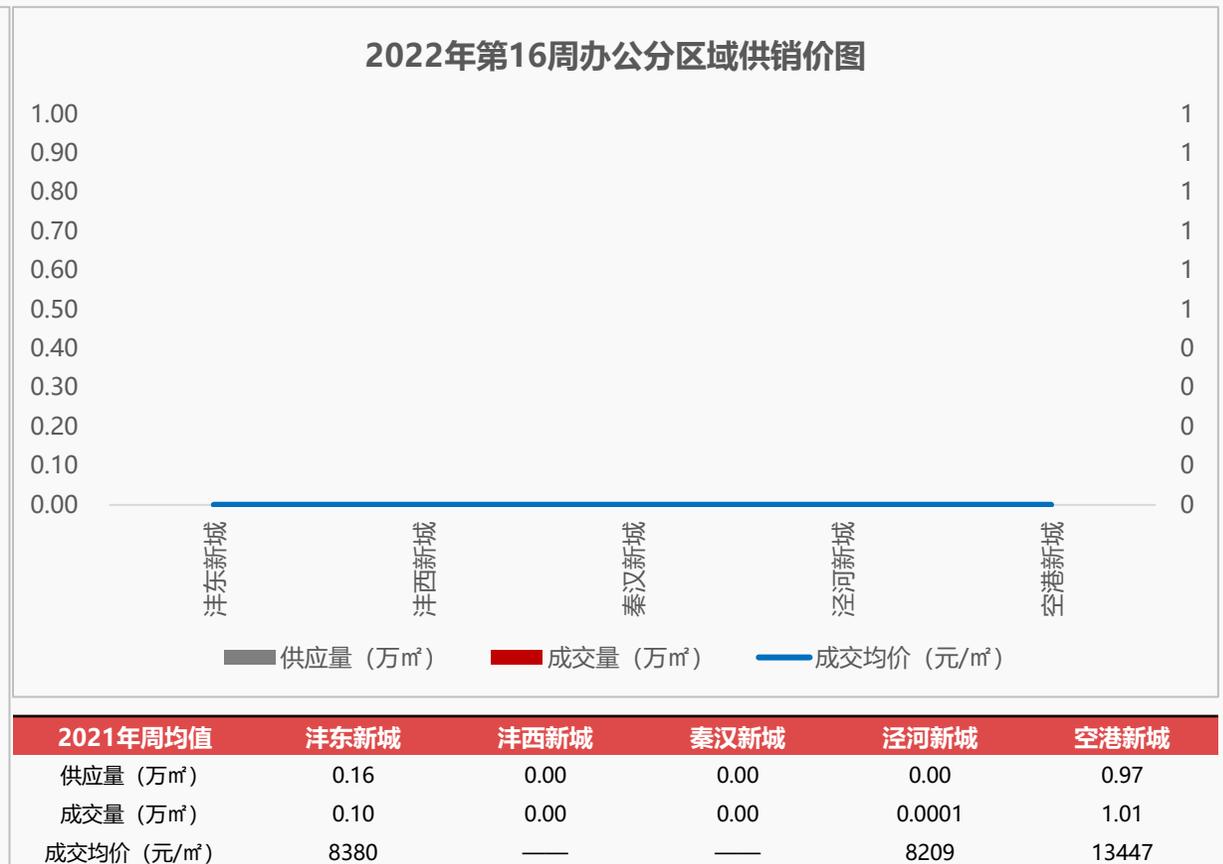
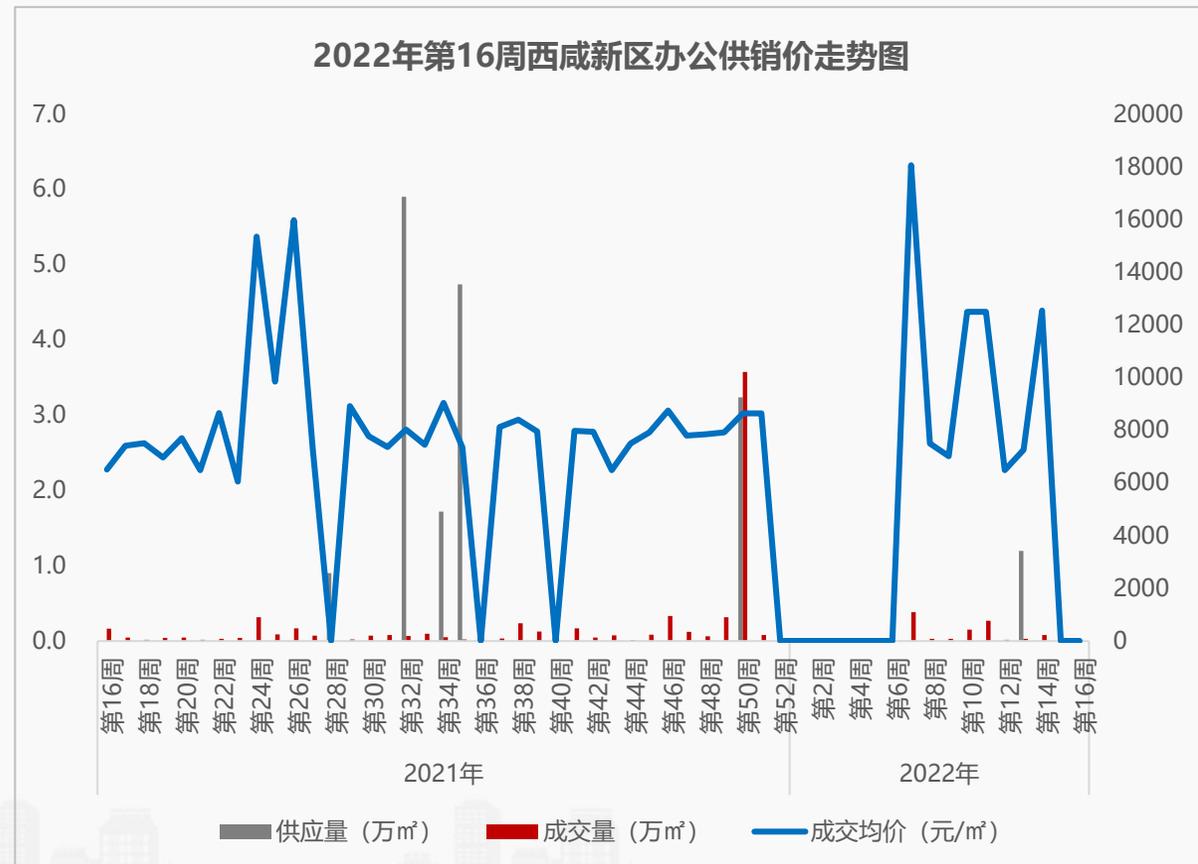


2021年周均值	洋东新城	洋西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.18	0.07	0.03	0.03	0.06
成交量 (万㎡)	0.20	0.07	0.04	0.004	0.03
成交均价 (元/㎡)	19740	13349	14545	10429	10322

3.3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**：本周西咸新区办公无成交，环比——，同比——。

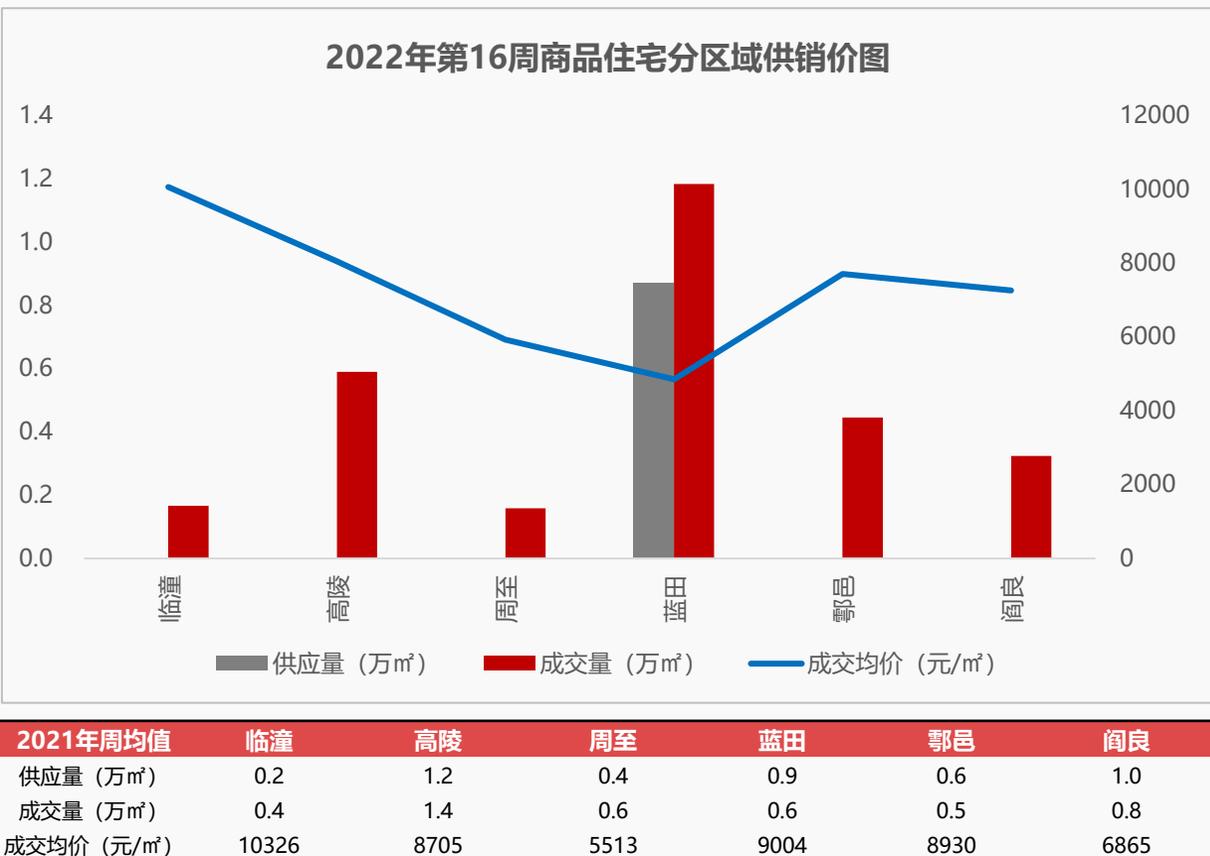
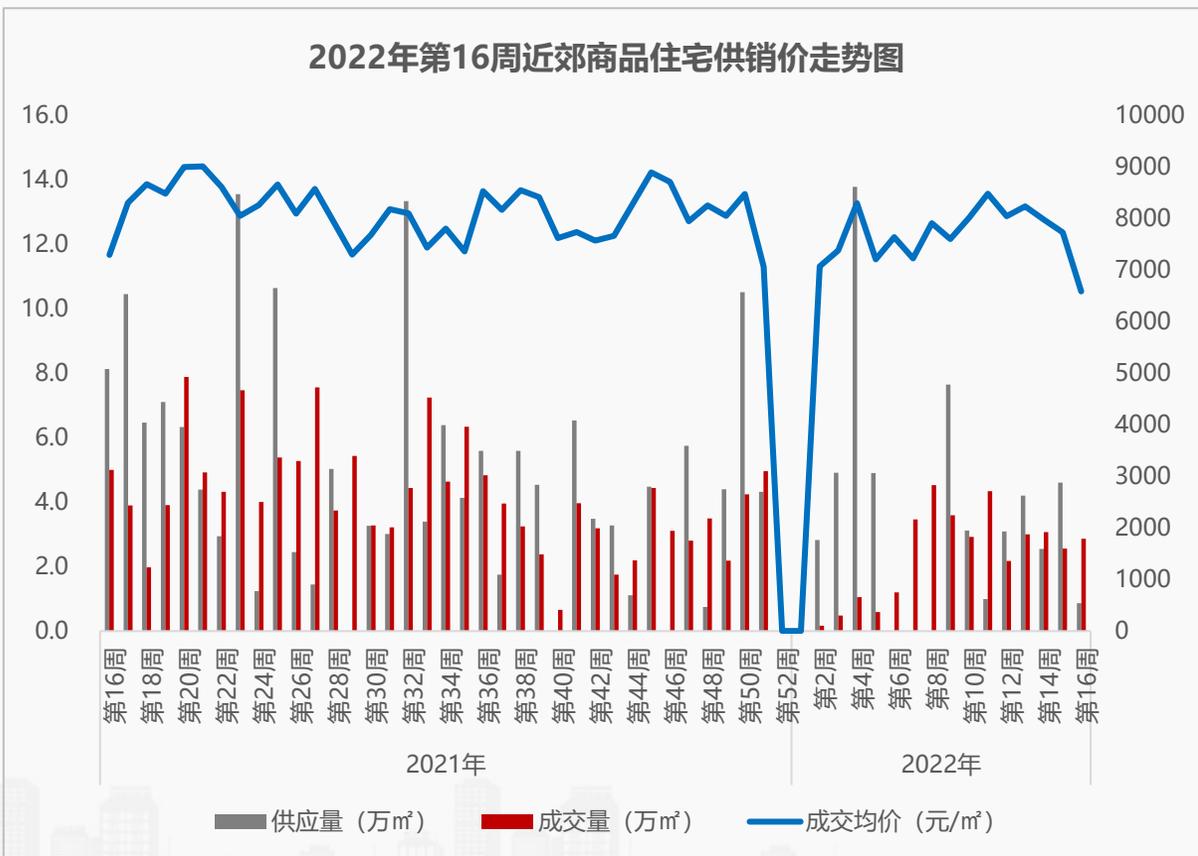


数据来源：房管局网签数据

3.4近郊/住宅供销概况

◆ 本周近郊商品住宅供应大幅回落，成交量涨价跌；蓝田、高陵、鄂邑位居近郊成交前三

- **供应量方面：**本周近郊发放预售证项目1个，商品住宅新增供应72套、0.9万㎡，环比下降81.2%，同比下降89.3%，供应来自蓝田的青城云岭；
- **成交量方面：**本周近郊商品住宅成交量有所回升，商品住宅网签备案232套、2.9万㎡，环比上涨12.0%，同比下降42.7%；
- **成交价方面：**本周近郊商品住宅成交价6590元/㎡，环比下降14.8%，同比下降9.7%。



2021年周均值	临潼	高陵	周至	蓝田	鄂邑	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16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	天地源·丹轩坊	716536912	27405.34	205	26146
2	白桦林溪	218653320	14362.54	129	15224
3	高速紫禁长安	53988263	13168.11	84	4100
4	中冶奥体云璟	179407153	11664.52	93	15381
5	赛格国际·中京坊	193185917	10545	59	18320

第16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	Spring+钛茂	33306888	1860.72	18	17900
2	华润置地·时光里	14105274	1303	28	10825
3	雁南朗寓	18901380	1163.72	28	16242
4	恒天国际城	18536600	995.13	16	18627
5	龙湖·新壹城	8404941	849.5	22	9894

第16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	绿地·香树花城	12520349	3437.68	60	3642
2	巍然大厦	31156090	2984.29	3	10440
3	永威时代中心	24097530	1179.58	6	20429
4	绿地国港新里城	4959274	417.62	2	11875
5	保利·拉菲公馆	3768297	398.88	2	9447

第16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	中天诚品	19409271	1150.44	9	16871
2	枫丹丽舍	4323004	359.73	2	12017
3	紫薇国际生态城	4973974	236.08	1	21069
4	荣德·河与墅	5870000	191.49	1	30654
5	东原印未央	4712863	183.99	1	25615

第16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	绿地·香树花城	17082073	3943.38	4	4332
2	西安华南城	5664439	1584.7	2	3574
3	明丰阿基米德	24573600	1493.78	1	16451
4	星雨华府	26483339	1382.75	9	19153
5	曲江·华著中城	8087153	1224.07	4	6607

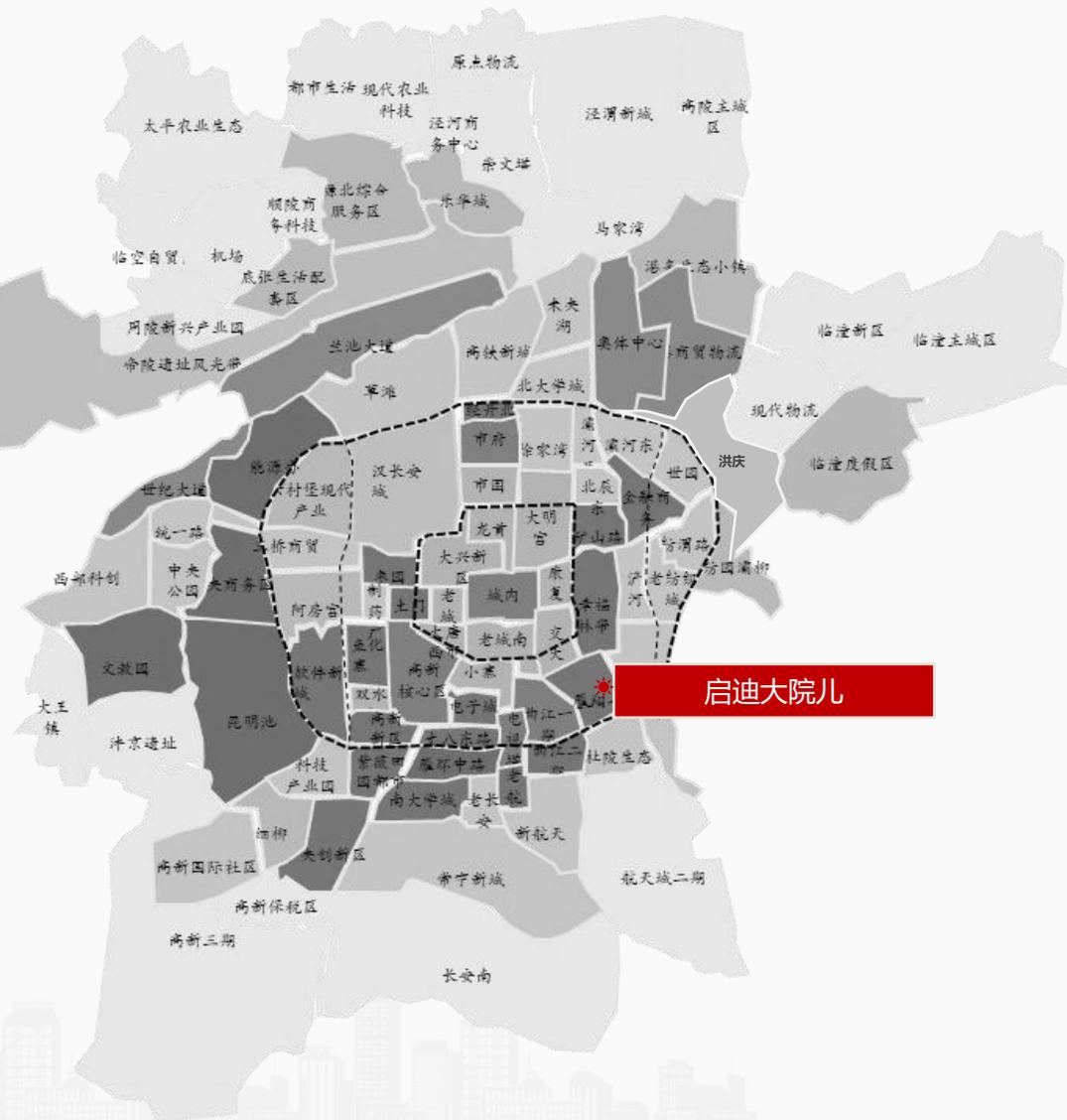
PART 04 创典监测

- 价格公示
- 项目登记
- 开盘监测



4.1 价格公示

◆ 本周仅启迪大院儿公示644套房源，均价16558元/m²



2022年第16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	装修情况	公示均价(元/m ²)	价格变动情况
1	曲江	启迪大院儿	7#,8#,9#,10#	高层	22-141	600	毛坯	16507	上涨3%，正常楼位差
			11#	洋房	158-169	44	毛坯	17058	首次价格公示
合计						644	—	16558	—

4.2项目登记

◆ 本周西安共5个项目开启线上登记，合计供应885房源，登记人数共1545个，核验人数480个，整体中签率184%，其中远洋合能枫丹江屿推出24套洋房产品，价格优势明显，整体登记情况良好

2022年第16周西安商品住房意向登记项目表

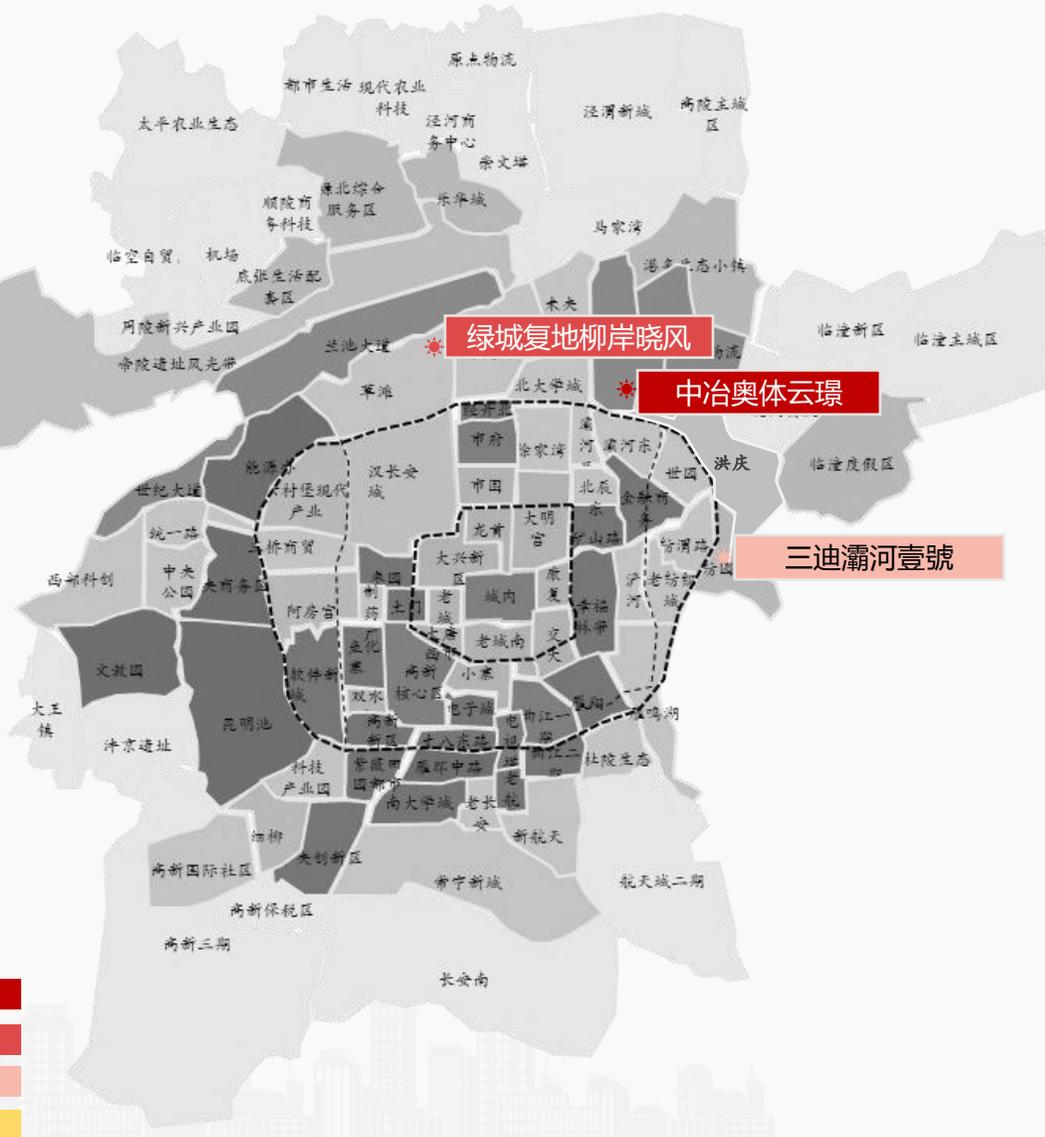
登记时间	序号	区域	项目名称	登记楼栋	登记人数(个)	核验人数(个)	登记房源(套)	中签率(%)	公示价格(元/㎡)
4.16-4.18	1	浐灞	远洋合能枫丹江屿	3#	90	52	24	46%	洋房14616
4.16-4.18	2	经开	绿城复地柳岸晓风	7#,10#	284	194	206	106%	高层15377
4.20-4.22	3	浐灞	碧桂园云府	62#	512	181	190	105%	高层16332
4.22-4.24	4	城北	80年代	1#	456	—	369	—	高层13598
4.16-4.18	5	灞河新区	三迪灞河壹號	15#	203	53	96	181%	高层20500
合计					1545	480	885	184%	—



数据来源：创典数据库

4.3开盘监测

◆ 本周西安共计3个项目开盘，推货550套，成交428套，开盘去化率78%，其中港务区热盘华润置地未来城市开盘实现100%去化



2022年第16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/m²)	装修情况
1	摇号开盘	4.23-4.24	华润置地未来城市	港务区	2#	高层	三室四室	46748	41339	1%	216	216	100%	11010	毛坯
					6#	洋房	四室跃层				32	32	100%	12939	毛坯
2	自行开盘	4.21	绿城复地柳岸晓风	经开	7#,10#	高层	三室四室	284	194	106%	206	130	63%	15377	毛坯
3	自行开盘	4.23	三迪灞河壹號	灞河新区	15#	高层	三室	203	53	181%	96	50	52%	13500	毛坯
合计								47235	41586	1%	550	428	78%	—	

【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。