

2022年

西安房地产市场周报

【5.16-5.22】

▾ 本周楼市看点 ▾

宏观环境

央行下调5年期LPR15BP，降低居民购房成本，推动房地产市场健康发展

土地市场

本周无土地供应，仅成交1宗位于临潼新区的共有产权住房用地

数据楼市

第20周大西安商品房供应26.9万 m^2 ，环比上涨143%，成交22.1万 m^2 ，环比下降16%，成交价小幅上涨

创典监测

本周西安共计3个项目开盘，推货642套，成交618套，开盘去化率96%

PART 01 宏观环境

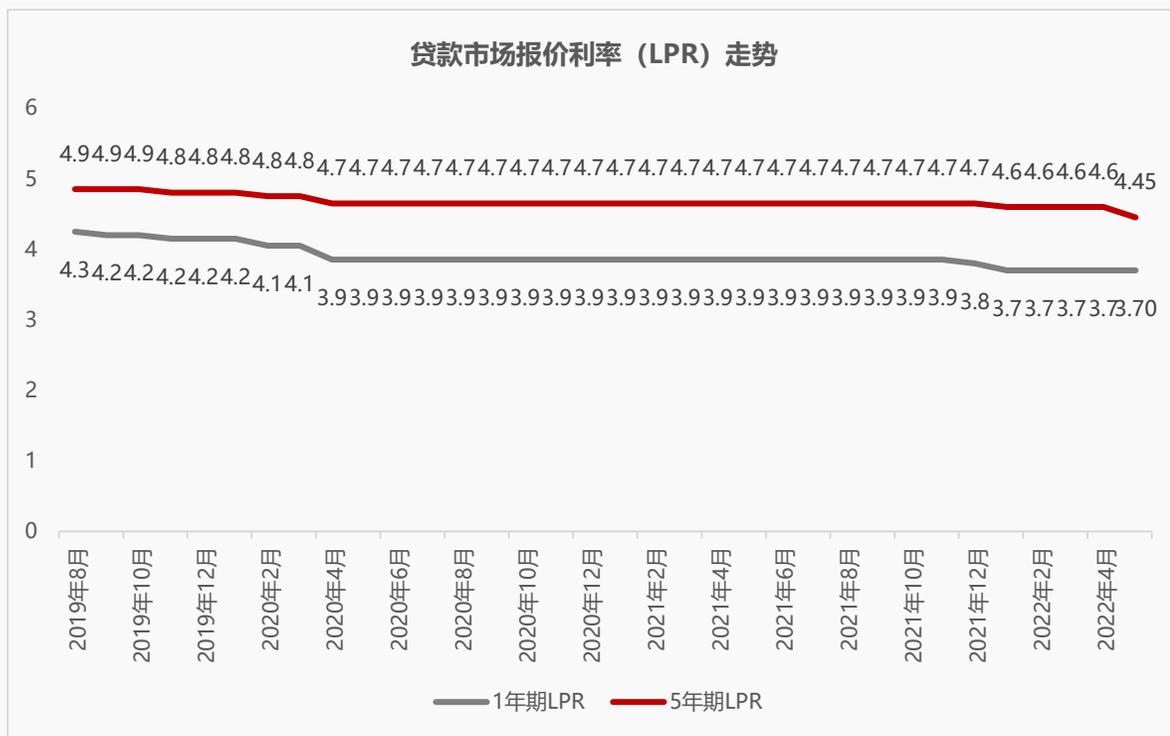
- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



1.1 楼市政策

◆ 央行下调5年期LPR15BP，体现货币政策释放流动性、降低资金成本、稳定经济的导向；同时进一步引导房贷利率的下调，有助于降低居民购房成本，激活居民信贷需求，对房地产市场构成实质性利好

5月20日，中国人民银行发布公告，1年期LPR为3.7%，与上月持平，5年期以上LPR为4.45%，较上月下降15个基点，是历史上实际房贷利率的最低点。



中国人民银行 货币政策司
THE PEOPLE'S BANK OF CHINA Monetary Policy Department

信息公开：新闻发布、法律法规、货币政策、宏观审慎、信贷政策、金融市场、金融稳定、调查统计、银行会计、支付体系、金融科技、人民币、经理国库、国际交往、人员招录、学术交流、征信管理、反洗钱、党建工作、工会工作

服务互动：政务公开、政策解读、公告信息、图文直播、央行研究、音频视频、市场动态、网上展厅、报告下载、报刊年鉴、网送文告、办事大厅、在线申报、下载中心、网上调查、意见征集、金融知识、关于我们

2022年5月20日 星期五 | 我的位置: 首页 > 货币政策司 > 货币政策工具 > 利率政策 > 贷款市场报价利率LPR

2022年5月20日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率 (LPR) 公告

字号 大 中 小 | 文章来源: 货币政策司 | 2022-05-20 09:15:00

打印本页 关闭窗口

中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2022年5月20日贷款市场报价利率 (LPR) 为：1年期LPR为3.7%，5年期以上LPR为4.45%。以上LPR在下次发布LPR之前有效。

政策解读：继上周央行、银保监会发布全国层面新发放首套住房商业性个人住房贷款利率下限从LPR调整为LPR-20BP、二套住房贷款利率下限保持LPR+60BP后，调整后，按照最新LPR计算，个人住房贷款利率最低可达首套房4.25%，二套房5.05%，有助于减轻居民房贷利息压力，稳定投资、消费和宏观经济基本盘，促进房地产市场平稳健康发展。

1.1 楼市政策

◆ 网传咸阳楼市释放宽松积极信号，缓解购房者购房压力，刺激置业需求，提振房地产市场信心

5月21日，网传咸阳发布《咸阳市关于促进房地产业良性循环和健康发展的16条措施》，因城施策，改善房地产市场供需结构，提振房地产市场信心，实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标，主要措施如下：

供应端：增加土地供应，降低土地竞买保证金比例最低20%

- 一、增加住宅用地有效供应：**启动“五类”住宅用地供应调控，加快增加住宅用地供应量，做好批而未供和闲置土地处置，提高土地利用率，确保住宅用地供求平衡；
- 二、合理确定出让国有建设用地使用权竞买保证金缴纳比例：**2022年5月1日起，以招标、拍卖或挂牌方式出让国有建设用地使用权，竞买保证金最低可按出让底价的20%执行，房地产开发企业可在成交后1年内分期缴纳土地出让金；
- 三、缓交城市基础设施配套费：**对存在资金困难的开发企业，可予以延期缴纳，延期缴纳时间最长不超过6个月。

需求端：首套首付比例由此前30%降至20%，二套由40%降至30%；契税补贴50%

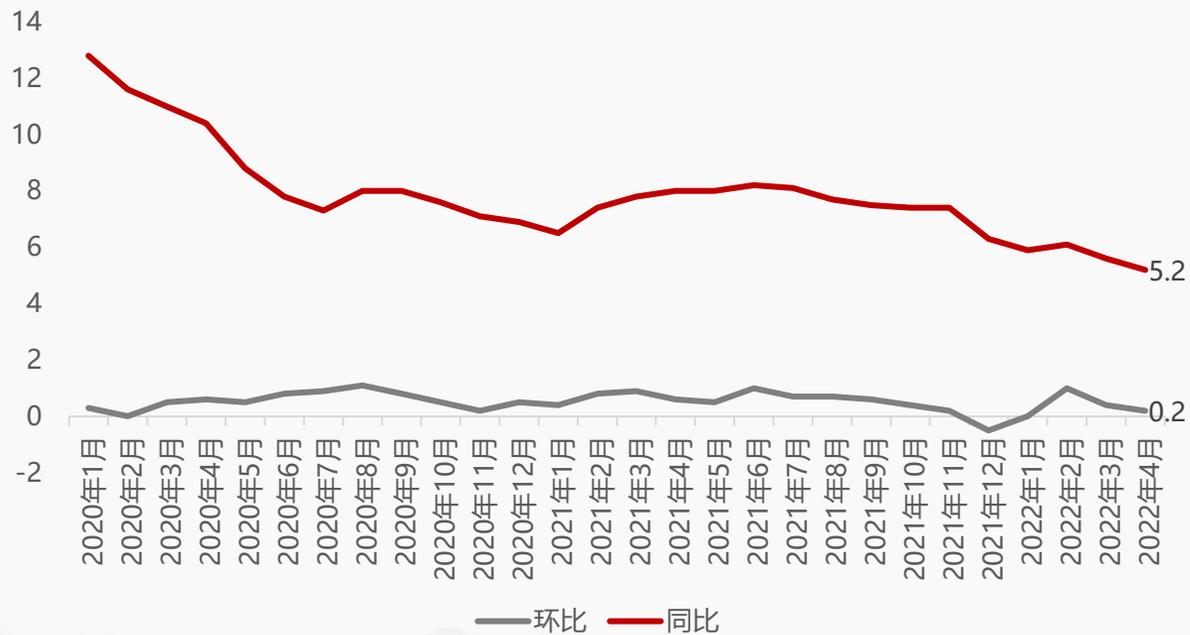
- 一、降低个人购买住房门槛：**购买首套住房按不低于20%缴纳首付款，二套住房不低于30%缴纳首付款；
- 二、实施购房契税补贴优惠：**凡2022年5月1日后，在城区购买首套新建商品房住房和二手住房，签订网签合同并与2023年5月31日前缴清交易契税的，按其所缴契税税额的50%对购房人予以补贴；
- 三：加大住房公积金支持：**贷款审批时限缩短为7个工作日，推行“公积金+商业银行”组合贷款，实行“冲还贷”，减轻职工购房还贷压力。

1.2 行业资讯

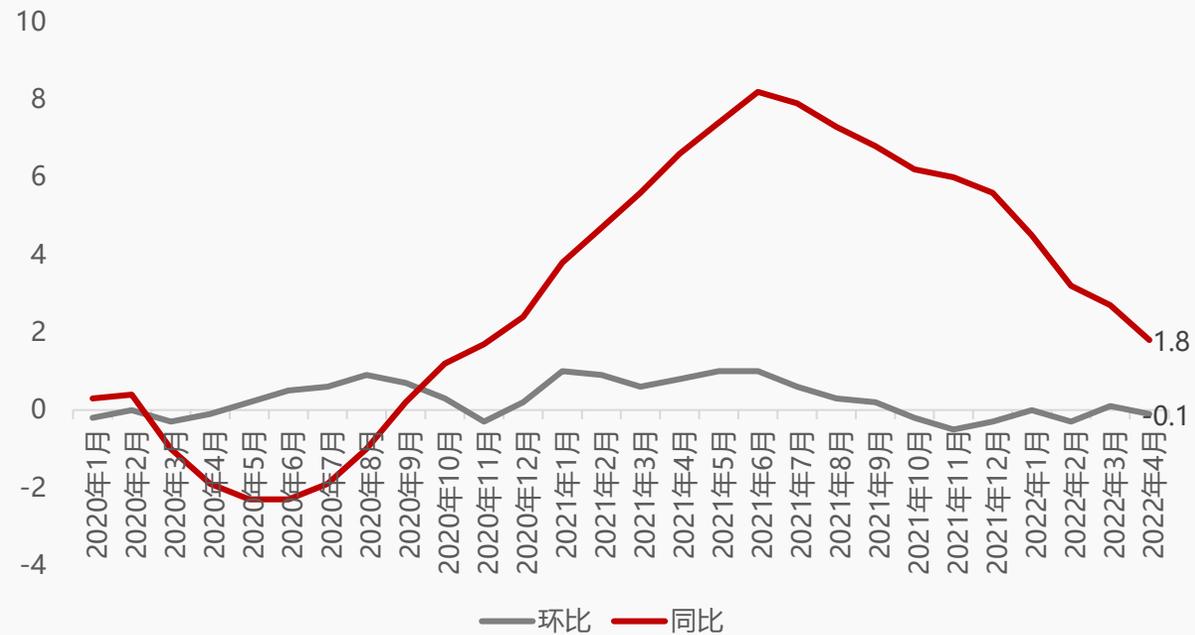
◆ 4月全国新房、二手房价格环比上涨城市个数再度回落，行业发展面临新一轮挑战，西安新房价格涨幅持续收窄，二手房价格环比由涨转跌，同比涨幅持续下探，市场仍处震荡期

5月18日，国家统计局发布2022年4月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。新房方面，18个城市房价环比上涨，47个城市房价环比下降，5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上涨0.2%，同比上涨5.2%，涨幅均出现小幅回落。二手房方面，15个城市房价环比上涨，50个城市房价环比下降，5个城市房价与上月持平，其中西安二手商品住宅价格环比下降0.1%，同比上涨1.8%。

2020-2022年西安新建住宅销售价格月度变动指数



2020-2022年西安二手住宅销售价格月度变动指数



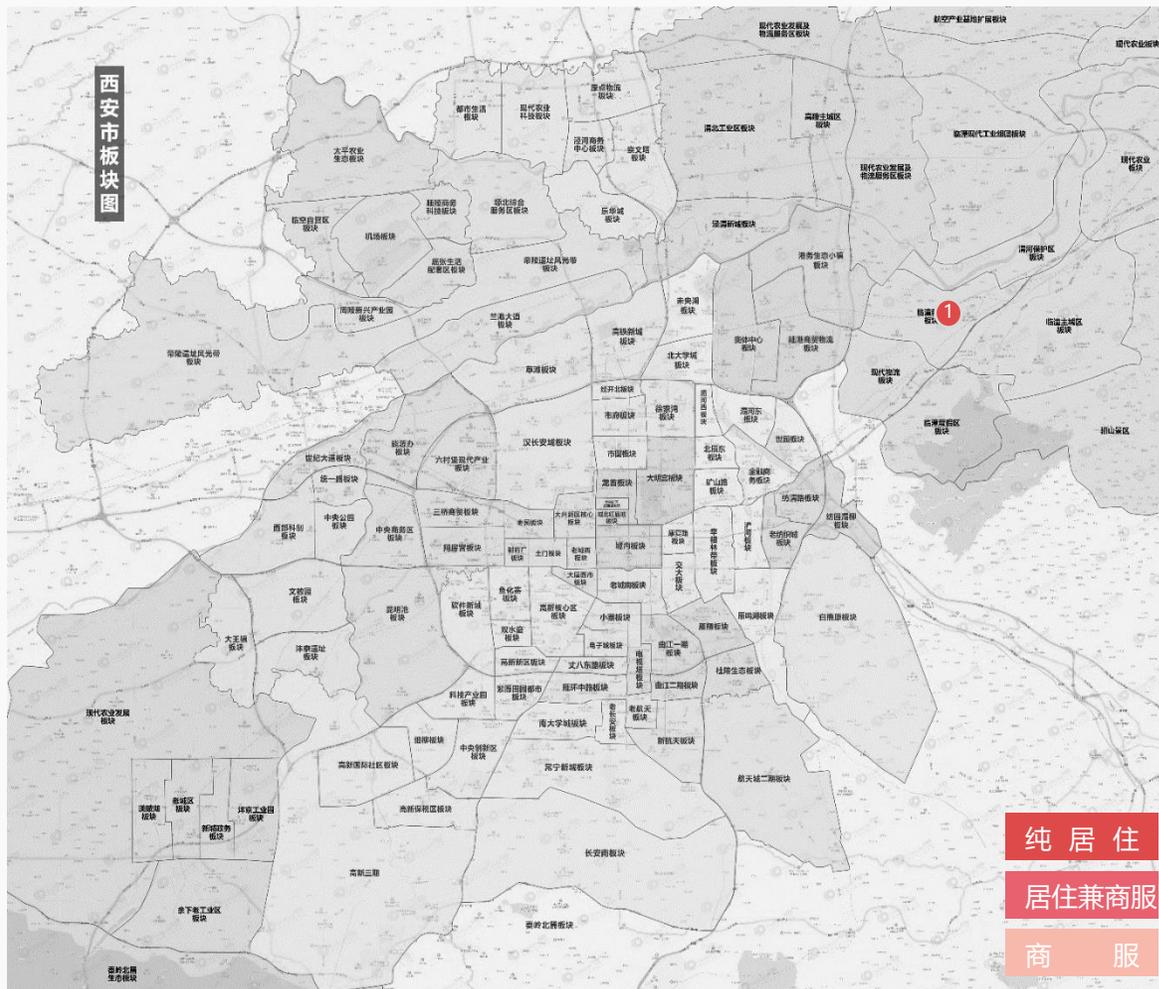
PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交
- 典型成交地块



2.1 土地成交

◆ 本周成交一宗共有产权住房用地。该宗地位于临潼新区，由西安宣和正房地产开发有限公司以0.52亿元摘得，土地单价173万元/亩，成交楼面单价1093元/m²



序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率	控规建面 (万m ²)	成交总价 (万元)	楼面价	竞得企业
1	临潼	LT3-(55)-12	保障房小区以东、一号路以南	30	居住	≤2.4	4.8	5200	1093	西安宣和正房地产开发有限公司
合计				30	—	—	4.8	—	—	—

1. 宗地用于建设共有产权房，住房毛坯销售均价5639元/平方米，购买人产权份额为70%，政府产权份额为30%。后期销售、使用、退出等由临潼区住建部门负责监管。
2. 竞得人须按照《西安市居住区公建配套设施建设管理实施细则》要求，社区服务等公建配套设施建成后无偿移交政府相关接收主体。
3. 宗地采用装配式建筑技术建设，装配比例为30%。

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大幅上涨，成交量跌价涨，其中商品住宅供应小幅回落，成交量价齐升

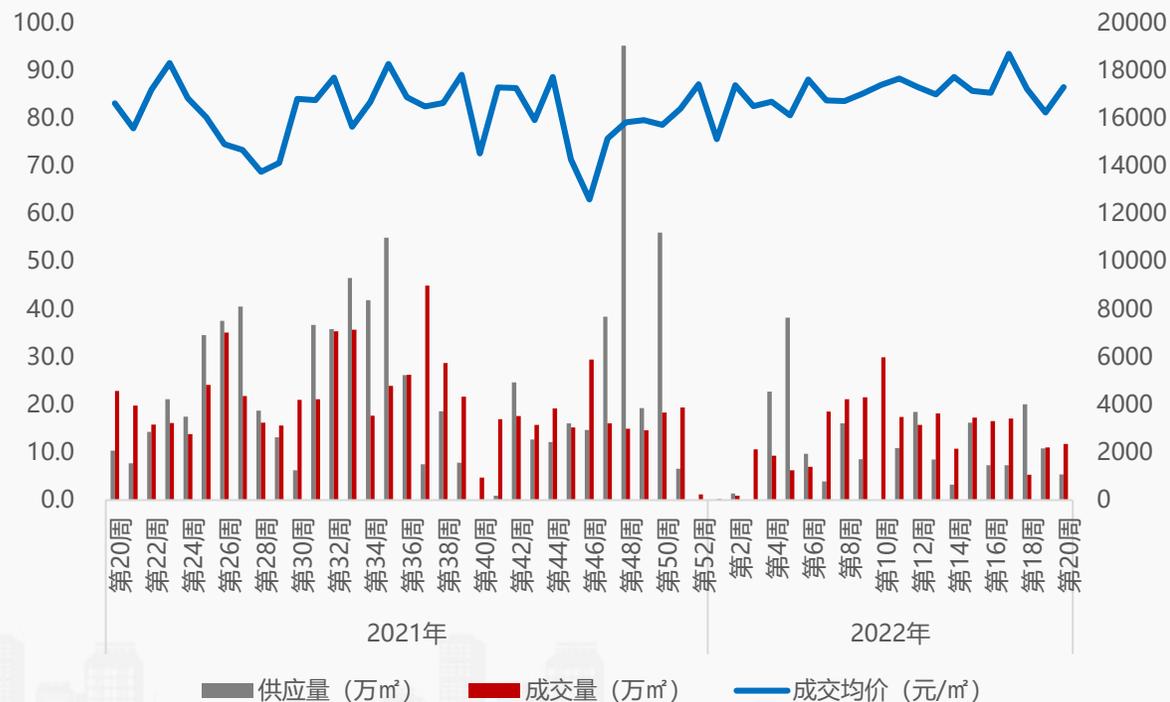
2022年第20周大西安各物业供销价一览表															
—	商品房			商品住宅			公寓			商业			办公		
	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)												
大西安	26.9	22.1	14424	10.3	14.7	16853	0.0	1.9	12213	1.7	2.3	12407	2.1	0.4	16731
环比	143%	-16%	15%	-4%	17%	5%	—	-22%	-21%	2500%	-4%	-10%	—	-90%	89%
同比	17%	-57%	-2%	-17%	-57%	1%	—	-61%	-13%	69%	35%	-31%	—	-16%	15%

3.2 主城/住宅供销概况

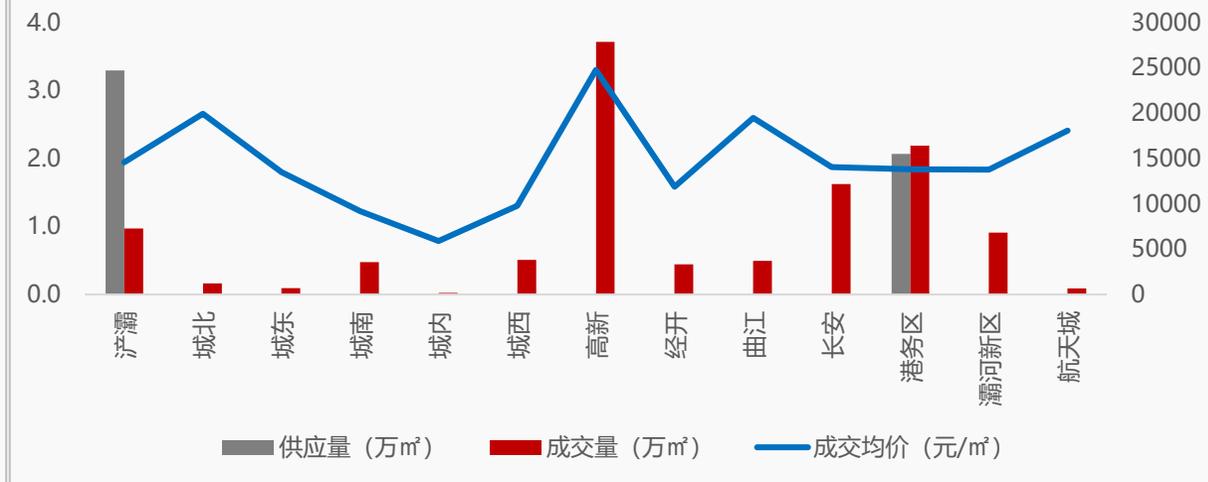
◆ 本周主城区商品住宅供应持续回落，成交量价齐涨；高新、港务区、长安位居主城区成交前三

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目2个，商品住宅新增供应424套、5.4万㎡，环比下降50.3%，同比下降48.2%，供应来自港务区的华润紫云府，浐灞的旭辉国宸府；
- **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877套、11.7万㎡，环比上涨6.3%，同比下降48.7%，成交集中在长安的雅居乐宏府翰林山，港务区的华润置地未来城市及招商央畔，高新的中天新希望未来印及碧桂园高新云墅；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价17294元/㎡，环比上涨6.5%，同比上涨4.0%。

2022年第20周主城区商品住宅供销价走势图



2022年第20周商品住宅分区域供销价图

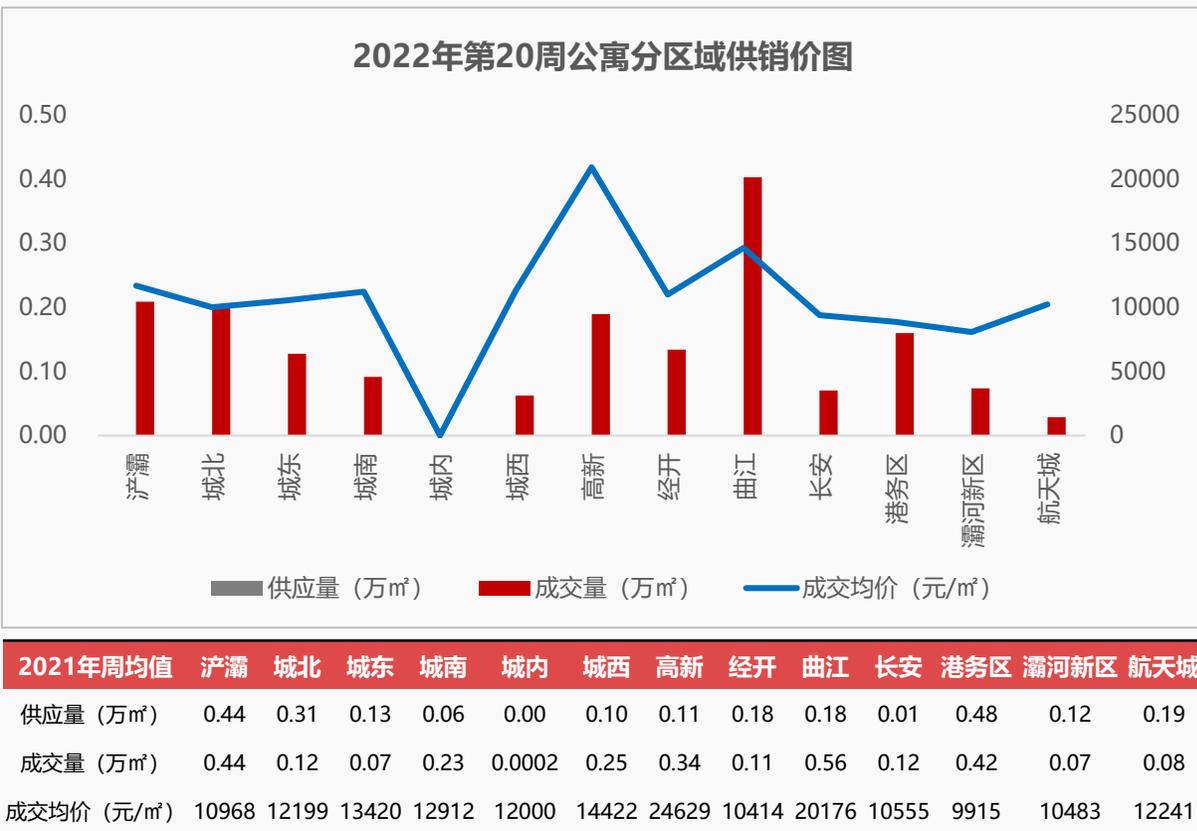
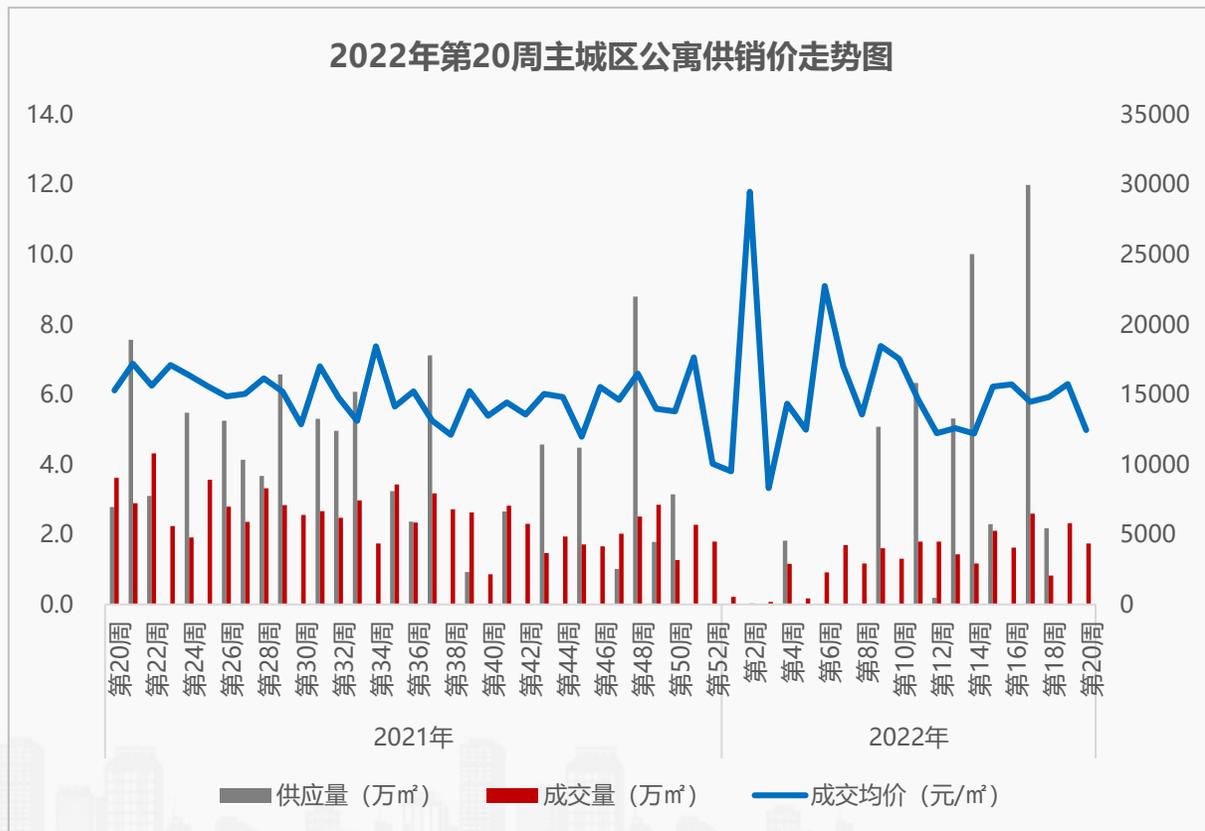


2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	3.8	0.8	0.6	0.6	0.0	1.2	3.0	0.8	1.8	0.8	5.1	1.0	1.1
成交量 (万㎡)	3.8	0.7	0.7	0.8	0.01	1.4	3.5	1.2	1.0	1.1	3.8	0.7	1.2
成交均价 (元/㎡)	17214	13780	17153	12585	35369	15979	20054	11956	17670	15569	13965	12242	14561

3.2 主城/公寓供销概况

◆ 本周主城区公寓无供应，成交量价齐跌；曲江、浐灞、城北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336套、1.7万㎡，环比下降24.8%，同比下降51.7%，成交集中在曲江的中海曲江大城，城北的中南君启，浐灞的远洋合能枫丹江屿，经开的首创国际城，港务区的西安华南城；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价12475元/㎡，环比下降20.9%，同比下降18.5%。

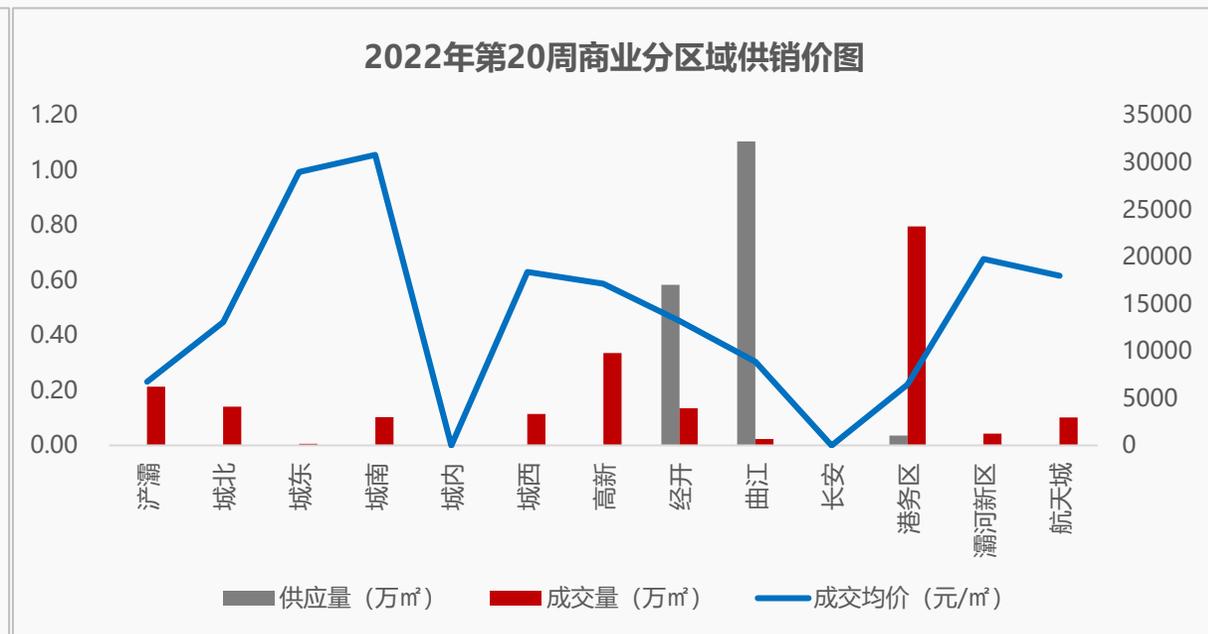
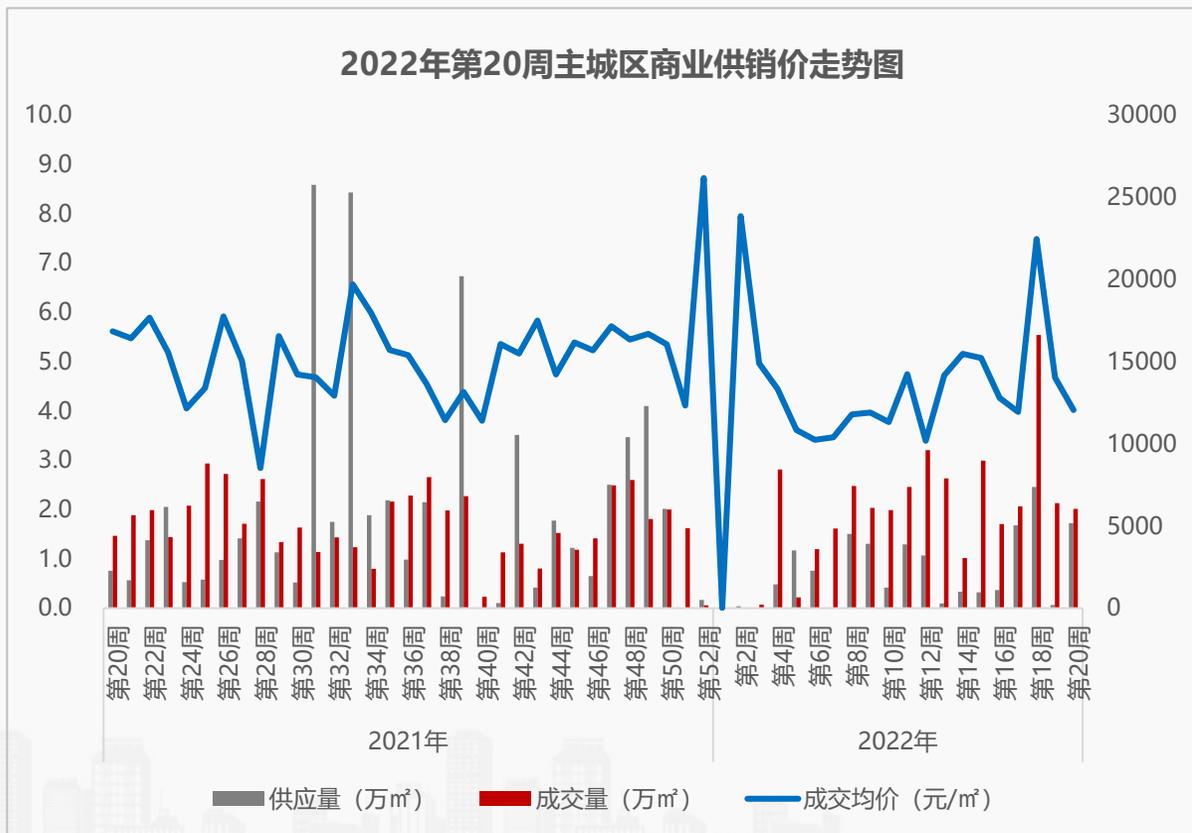


数据来源：房管局网签数据

3.2 主城/商业供销概况

◆ 本周主城区商业供应大幅上涨，成交量价齐跌；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4个，商业新增供应103套、1.7万㎡，环比上涨2499.8%，同比上涨127.8%，供应来自曲江的金辉世界城及天地源大都会，港务区的华润置地未来城市，经开的旭弘未央中心；
- **成交量方面：**本周主城区商业成交量持续回落，商业网签备案150套、2.0万㎡，环比下降5.4%，同比上涨37.5%，成交集中在港务区的西安华南城，浐灞的凯森爱家，高新的欧森国际及保利天悦，经开的中南紫云集；
- **成交价方面：**本周主城区商业成交价12072元/㎡，环比下降14.0%，同比下降28.4%。



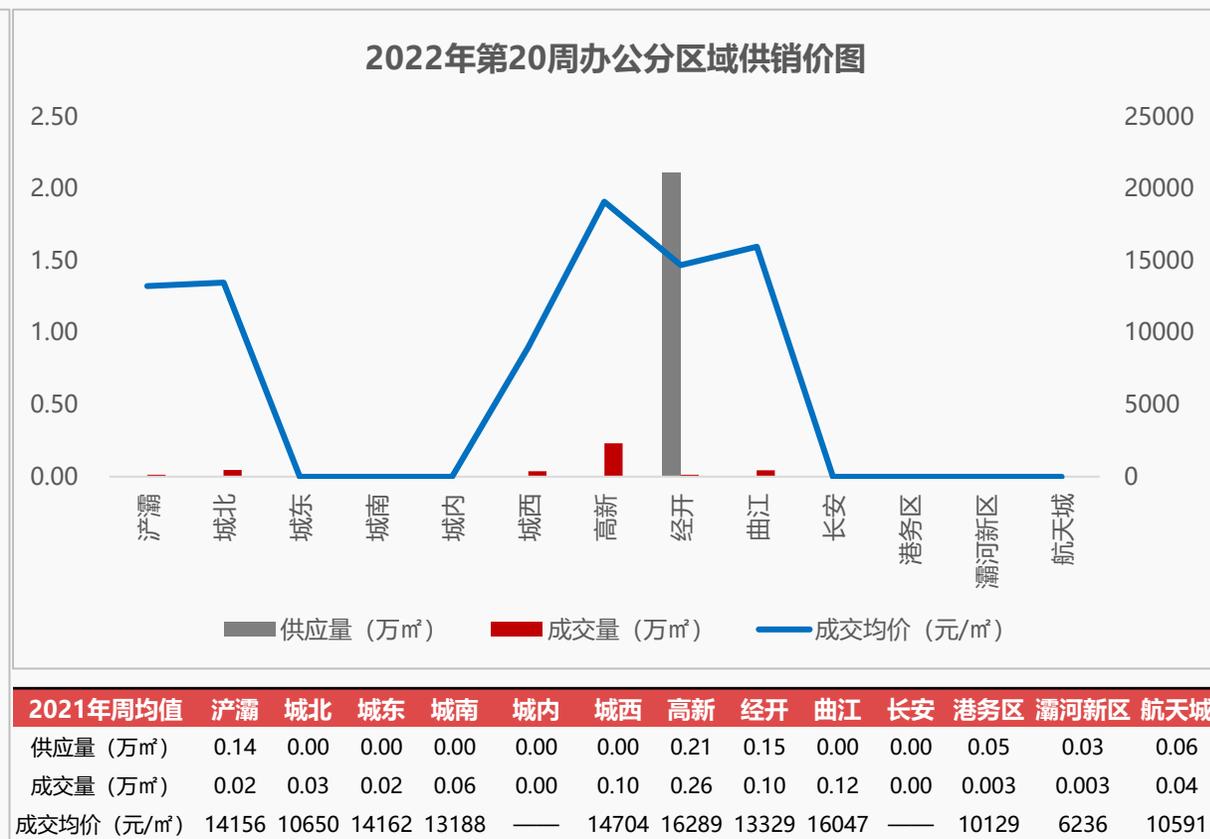
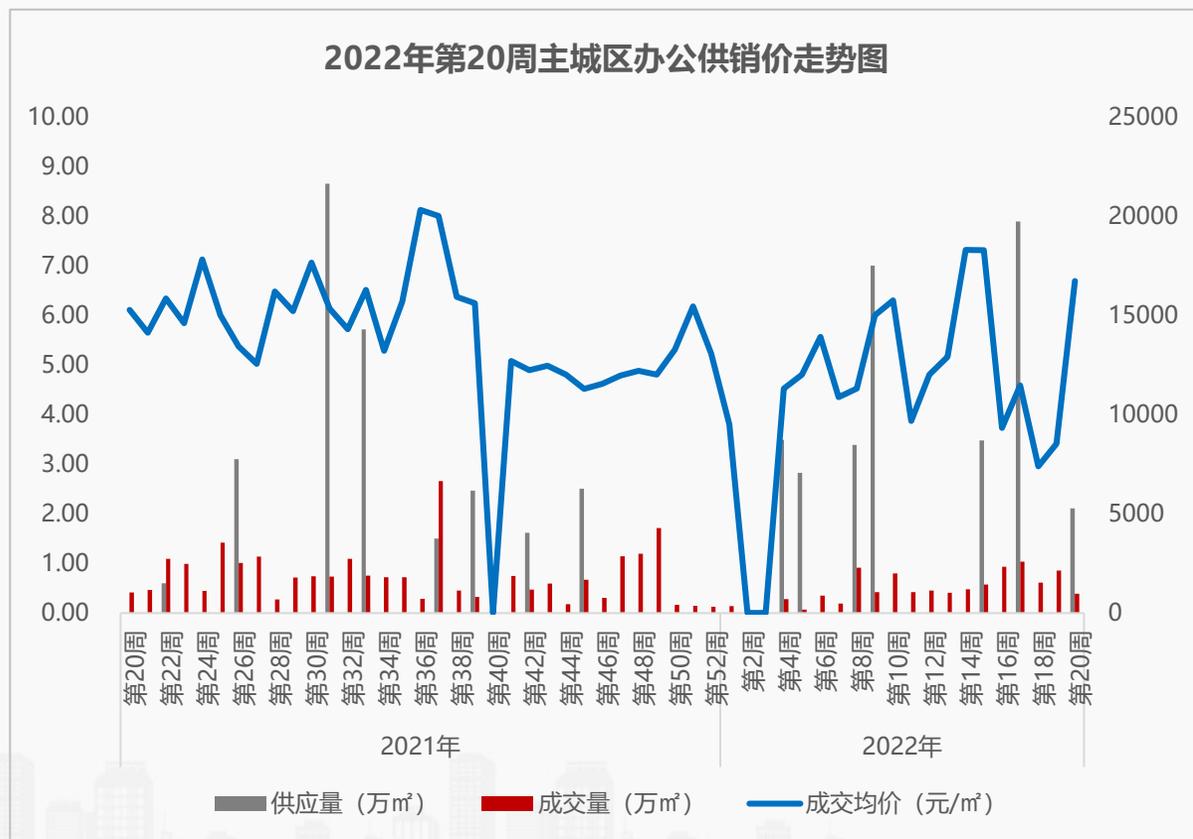
2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.26	0.13	0.05	0.10	0.01	0.16	0.36	0.14	0.07	0.08	0.22	0.09	0.06
成交量 (万㎡)	0.24	0.16	0.07	0.13	0.003	0.18	0.19	0.12	0.15	0.10	0.29	0.08	0.08
成交均价 (元/㎡)	17665	15180	14875	16907	24658	13026	16277	11582	18465	10397	11661	11916	16673

数据来源：房管局网签数据

3.2 主城/办公供销概况

◆ 本周主城区办公供应破冰，成交量跌价涨；高新、城北、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1个，办公新增供应16套、2.1万㎡，环比——，同比——，供应来自经开的旭弘未央中心；
- **成交量方面：**本周主城区办公成交量大幅回落，办公网签备案25套、0.4万㎡，环比下降54.4%，同比下降6.1%，成交集中在高新的永威时代中心，城北的四海唐人街，曲江的曲江文创中心；
- **成交价方面：**本周主城区办公成交价16731元/㎡，环比上涨96.3%，同比上涨9.5%。

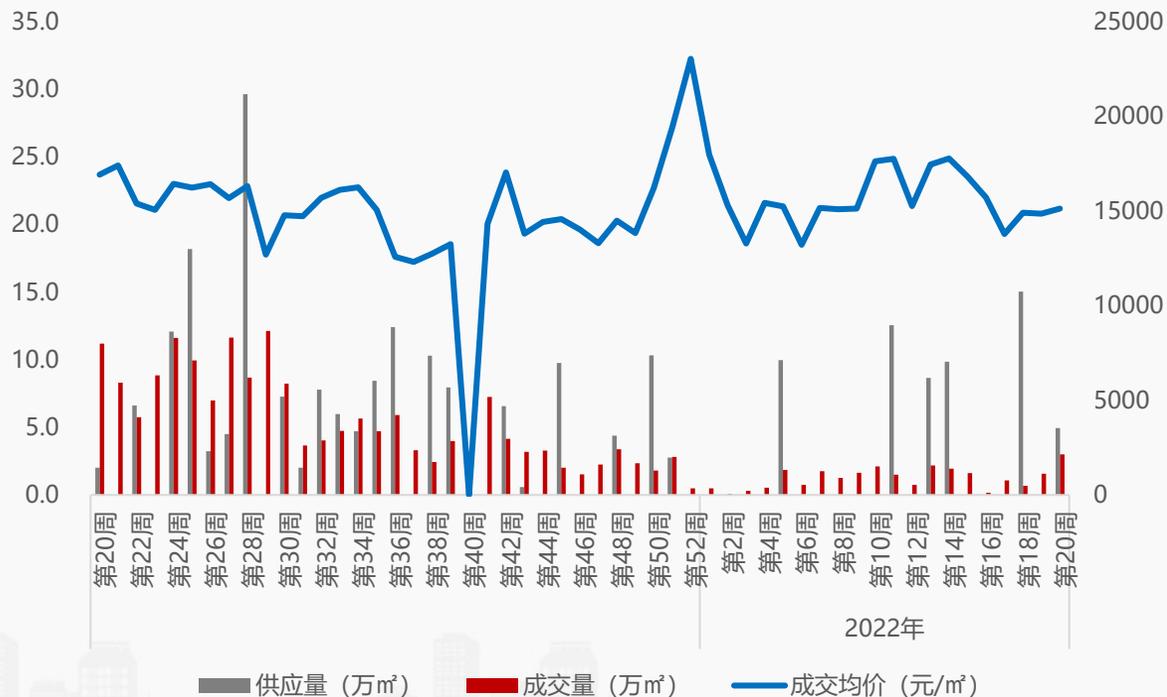


3.3西咸/住宅供销概况

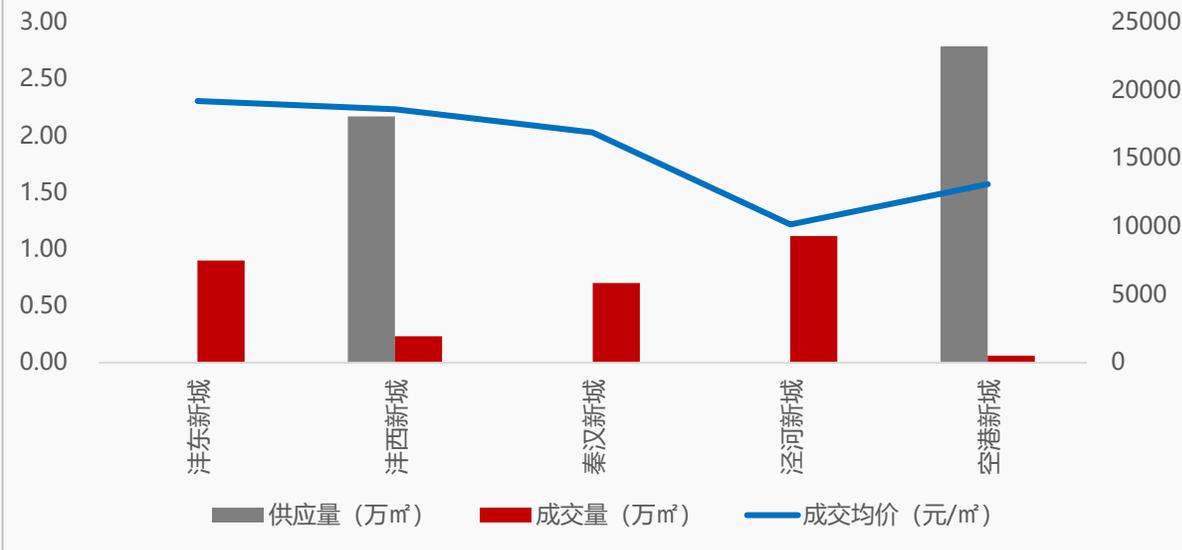
◆ 本周西咸商品住宅供应大涨，成交量涨价稳；泾河新城、沣东新城、秦汉新城位居西咸新区成交前三

- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目2个，商品住宅新增供应404套、5.0万㎡，环比——，同比上涨147.2%，供应来自沣西新城的香榭汇沣，空港新城的福星惠誉美术城云玺；
- **成交量方面：**本周西咸新区商品住宅成交量持续上涨，商品住宅网签备案238套、3.0万㎡，环比上涨91.7%，同比下降73.1%，成交集中在泾河新城的金辉城，沣东新城的万科未来星光及沣水云间及阳光城蔷薇溪谷，秦汉新城的中天诚品；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价15135元/㎡，环比上涨1.8%，同比下降10.6%。

2022年第20周西咸新区商品住宅供销价走势图



2022年第20周商品住宅分区域供销价图

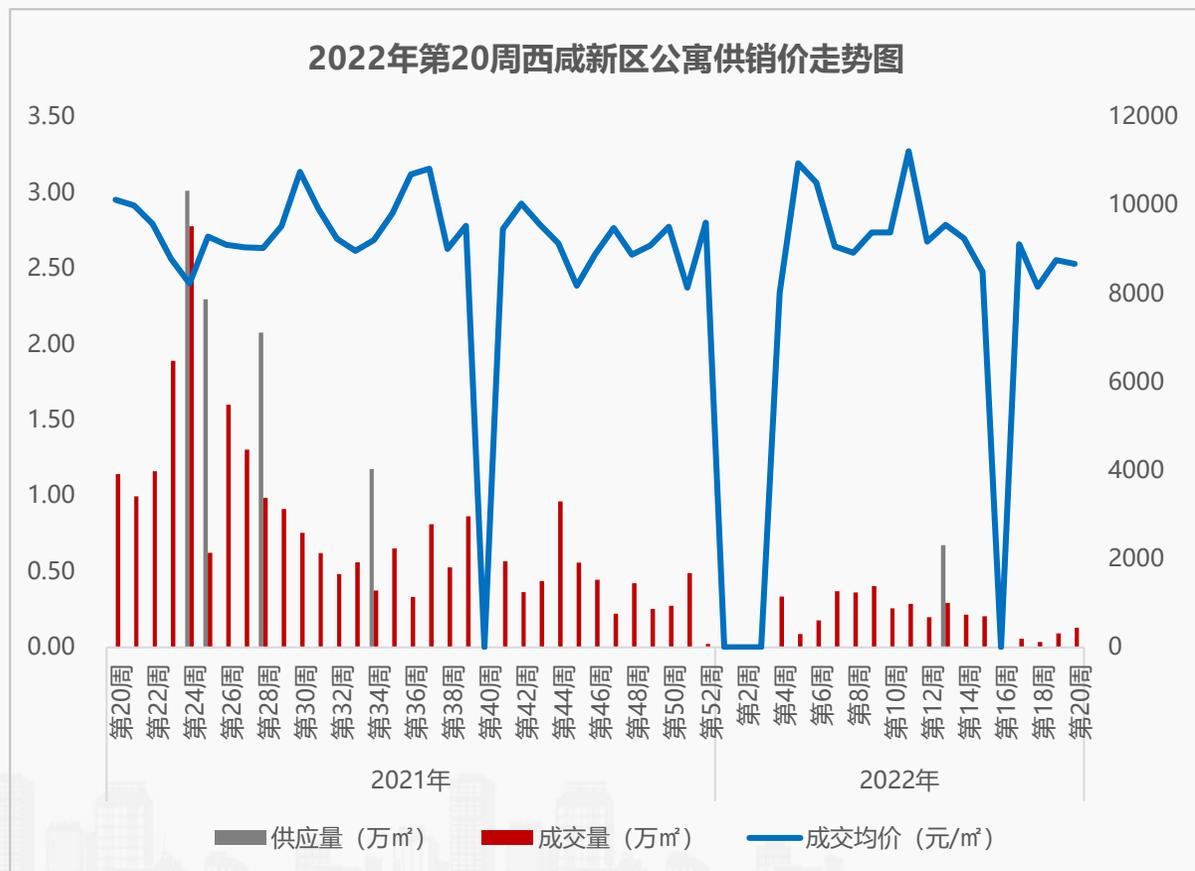


2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	1.5	0.9	0.9	1.2	0.1
成交量 (万㎡)	1.7	2.1	1.4	1.5	0.4
成交均价 (元/㎡)	19715	13496	11872	11931	13561

3.3西咸/公寓供销概况

◆ 本周西咸公寓无供应，成交量涨价稳；泾河新城、沣东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持续上涨，公寓网签备案30套、0.1万㎡，环比上涨40.5%，同比下降88.7%，成交集中在沣东新城的华润置地万象域及保利和光尘樾，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8671元/㎡，环比下降1.0%，同比下降14.3%。



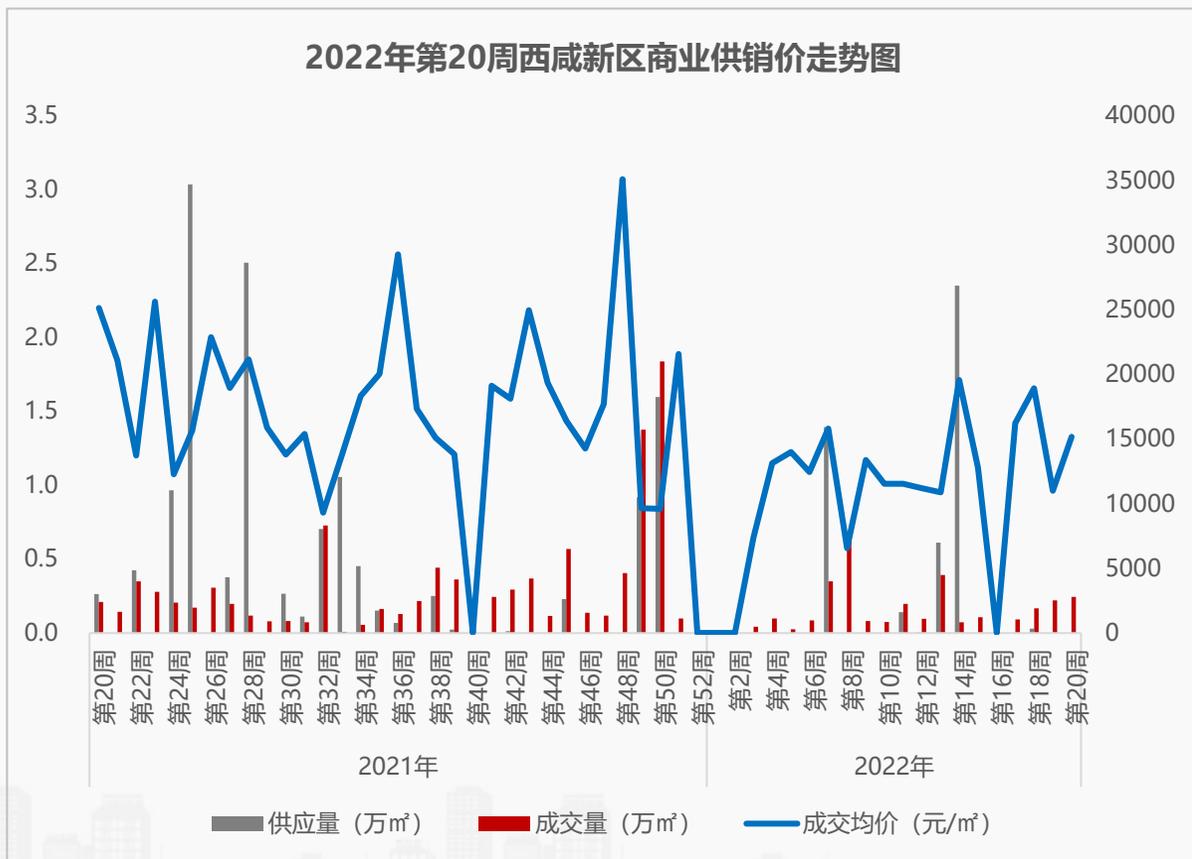
2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.27	0.06	0.05	0.11	0.07
成交量 (万㎡)	0.41	0.09	0.06	0.13	0.03
成交均价 (元/㎡)	10356	8482	7559	8709	8788

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，成交量价齐涨；沣东新城、沣西新城、秦汉新城位居西咸新区成交前三

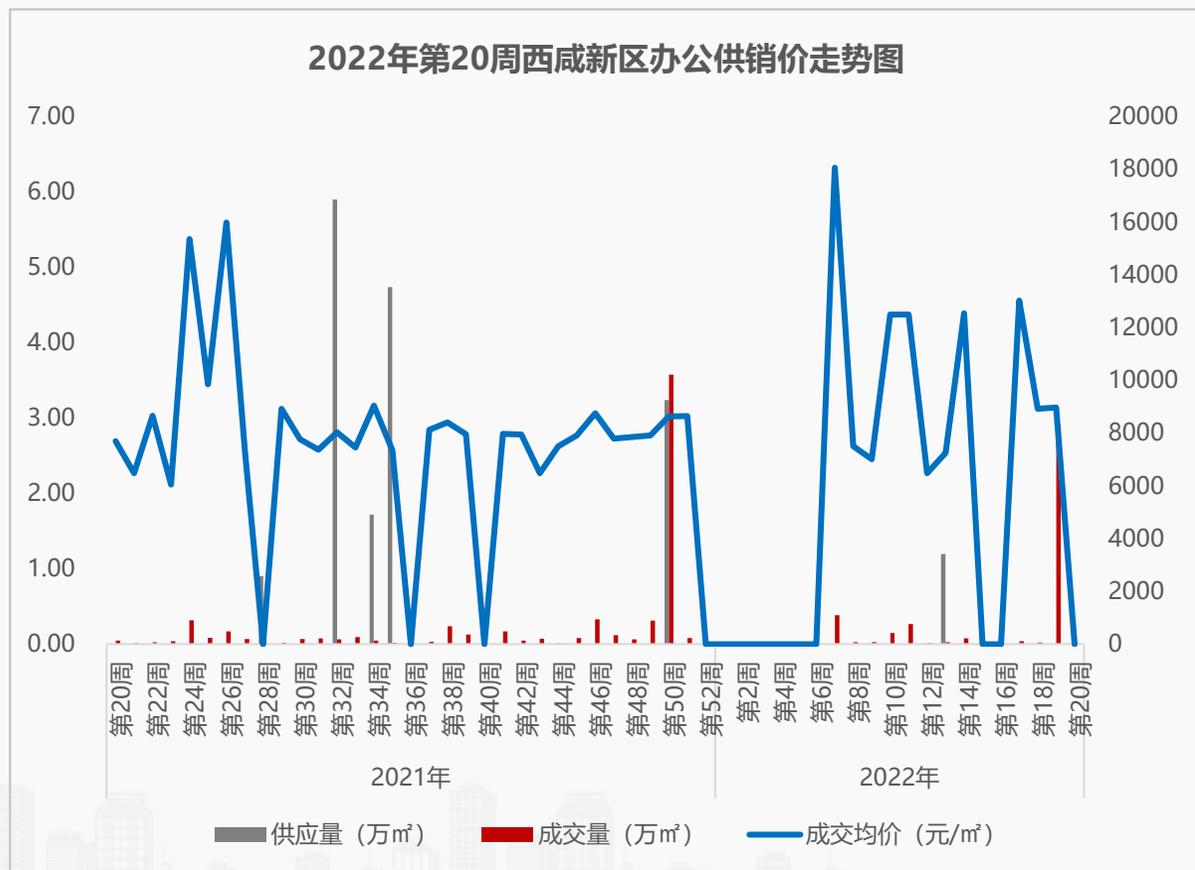
- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目0个，商业无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本周西咸新区商业成交持续上涨，商业网签备案29套、0.2万㎡，环比上涨10.8%，同比上涨15.8%，成交集中在沣西新城的沣润和园及同德晨曦园，沣东新城的保利和光尘樾及海伦春天，秦汉新城的厚德苑小区；
- **成交价方面：**本周西咸新区商业成交价15178元/㎡，环比上涨38.0%，同比下降39.6%。



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——。



2021年周均值	京东新城	京西新城	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商品房销售排行

第20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	雅居乐宏府翰林山	183633236	12873.88	101	14264
2	中天新希望·未来印	319323054	11750.62	78	27175
3	招商·央畔	170215058	10975.43	85	15509
4	金辉城	68425360	7598.45	78	9005
5	华润置地·未来城市	75588686	6726.81	51	11237

第20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	中海·曲江大城	32551756	2840.5	60	11460
2	中南·君启	9295812	1130.09	29	8226
3	远洋合能·枫丹江屿	13567107	1097.15	13	12366
4	首创国际城	10149508	994.35	19	10207
5	西安华南城	8287846	979.2	23	8464

第20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	永威时代中心	40310634	2025.86	11	19898
2	四海唐人街	6444231	477.51	2	13495
3	曲江文创中心	4924568	318.32	5	15470
4	竹园天寰国际	4006953	291.33	1	13754
5	鑫苑大都汇	1526220	170.19	1	8968

第20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	81709829	4430.21	26	18444
2	云和悦	7877986	470.16	2	16756
3	融创·揽月府	7013458	233.69	1	30012
4	紫薇国际生态城	6061229	232.32	1	26090
5	东原印未央	4982749	183.99	1	27082

第20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	西安华南城	24221765	6691.94	8	3620
2	凯森爱家	4455330	1485.11	2	3000
3	欧森国际	21649209	1436.67	8	15069
4	保利天悦	16738205	1106.69	23	15125
5	中南·紫云集	12067216	1077.43	3	11200

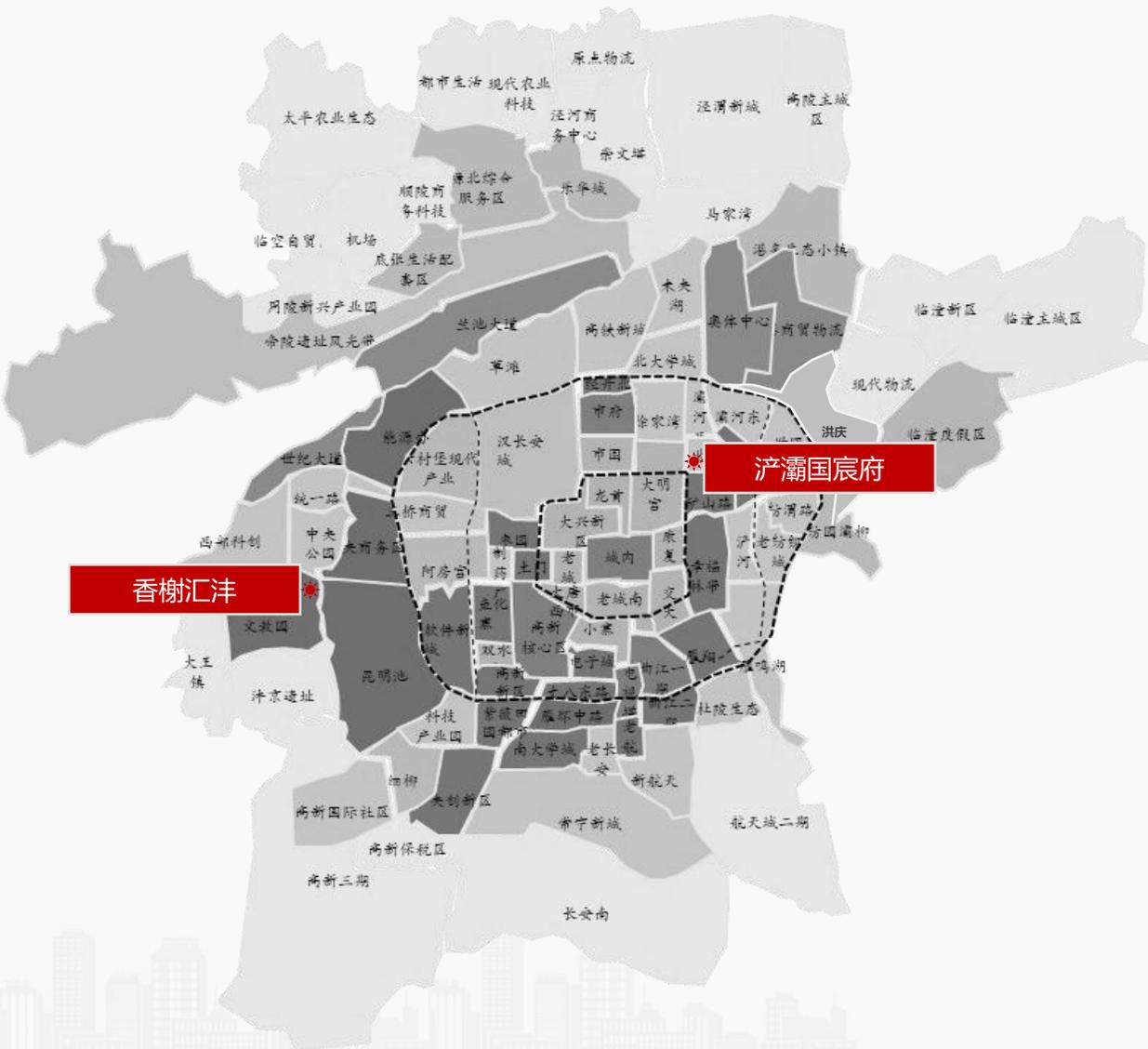
PART 04 创典监测

- 价格公示
- 项目登记
- 开盘监测



4.1 价格公示

◆ 本周共计2盘迎来价格公示，合计856套房源，均价18453元/m²，其中旭辉首个代建项目浐灞国宸府为首次价格公示



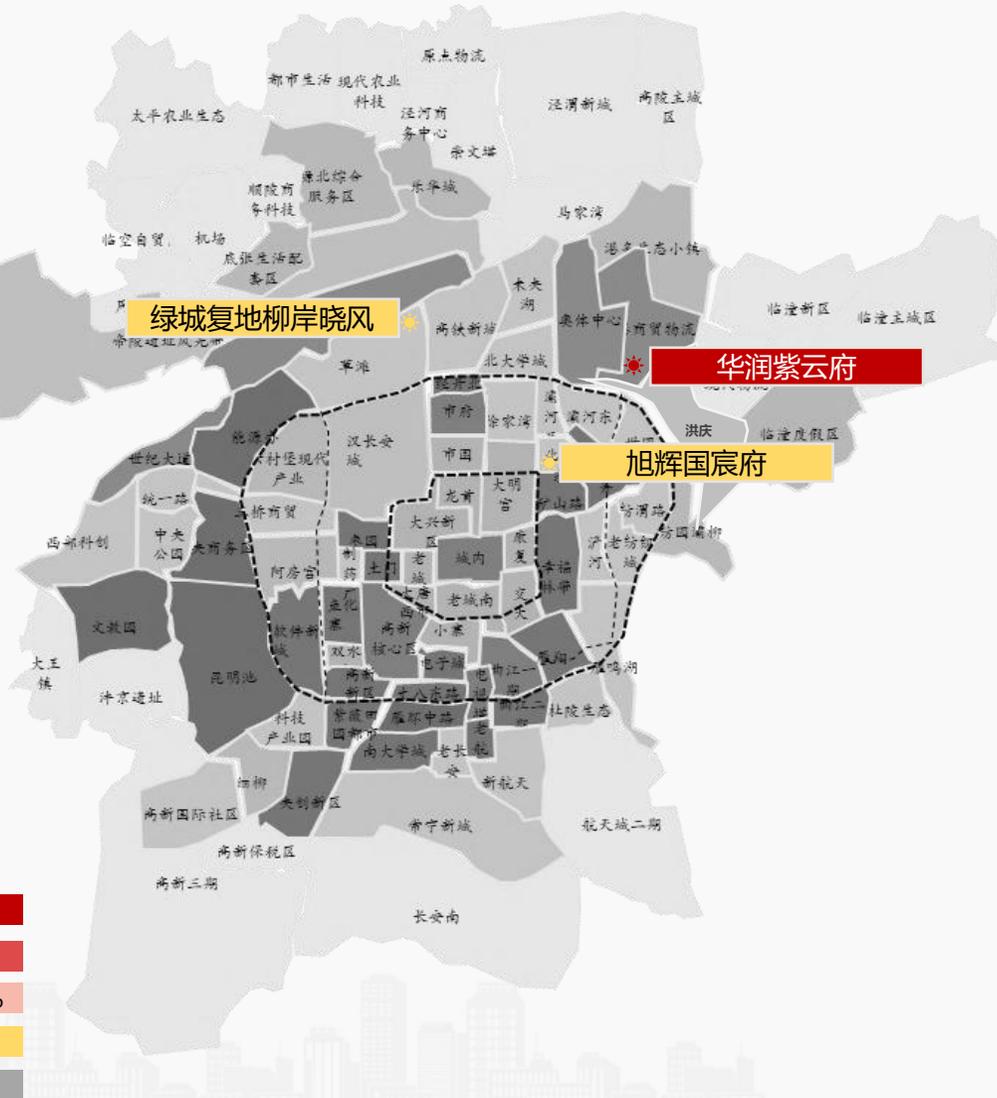
2022年第20周西安商品住房价格公示项目表									
序号	城区	项目	楼栋	业态	面积段	总套数	装修情况	公示均价(元/m ²)	价格变动情况
1	沣西	香榭汇洋	2#	高层	110-128	184	精装	21878	首次价格公示
2	浐灞	浐灞国宸府	1#,2#,3#,4#	高层	110-142	548	毛坯	17102	新地块首次价格公示
			5#,6#,7#	小高层	161-167	96	毛坯	19298	新地块首次价格公示
			8#	洋房	178-183	28	毛坯	22772	新地块首次价格公示
合计						856	—	18453	—

4.2项目登记

◆ 本周西安共3个项目开启线上登记，合计供应879房源，登记人数2683个，核验通过人数2108个，整体中签率42%，其中港务区地铁盘华润紫云府推售DK11最后两栋小高层，登记表现突出，中签率为10%

2022年第20周西安商品住房意向登记项目表

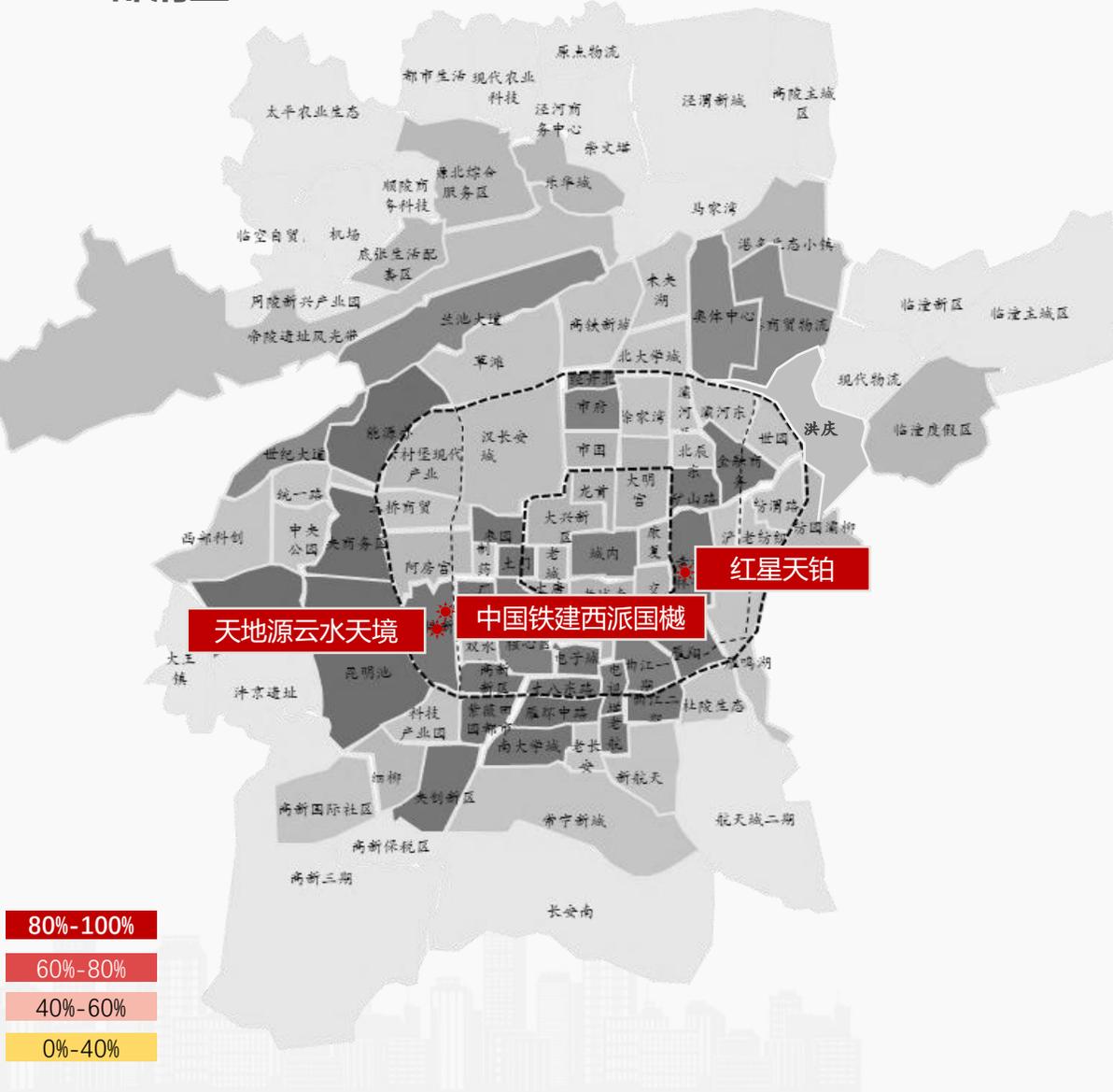
登记时间	序号	区域	项目名称	登记楼栋	登记人数(个)	核验人数(个)	登记房源(套)	中签率(%)	公示价格(元/m ²)
5.14-5.16	1	港务区	华润紫云府	8#,16#	1846	1567	161	10%	小高层15201
5.17-5.19	2	经开	绿城复地柳岸晓风	11#,12#,13#,14#	483	410	454	111%	高层15830
5.18-5.20	3	浐灞	旭辉国宸府	18#	354	131	264	202%	高层17109
合计					2683	2108	879	42%	—



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642套，成交618套，开盘去化率96%。至此，天地源云水天境、中国铁建西派国樾住宅产品全部清盘



2022年第20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	核验人数	供应(套)	成交(套)	去化率	成交均价(元/㎡)	装修情况
1	摇号开盘	5.17	红星天铂	城东	10#,12#	大平层	两室 三室 四室	600	183	183	100%	22096	精装
2	摇号开盘	5.21-5.22	天地源云水天境	高新	3#,4#,5#,9#	高层	三室 四室	6080	339	339	100%	20429	精装
3	摇号开盘	5.21	中国铁建西派国樾	高新	7#,8#	高层	三室 四室	977	86	62	72%	23295	精装
					9#	小高层	四室		34	34	100%	23019	精装
合计								7657	642	618	96%	—	

【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。