

# 2022年

# 西安房地产市场周报

【9.5-9.11】

## ◀ 本周楼市看点 ▶

### 土地市场

本周土地市场推出8宗578亩开发用地，成交1宗135亩商业及交通运输用地，位于高新区CID未来之瞳地下

### 数据楼市

第36周大西安商品房供应35.9万 $m^2$ ，环比上涨29%，成交20.9万 $m^2$ ，环比下降25%，成交价小幅回落

### 创典监测

本周西安共3个项目开盘，推货139套，成交80套，开盘去化率58%



# PART 01 土地市场

- 土地供应
- 土地成交



# 1.1 土地供应

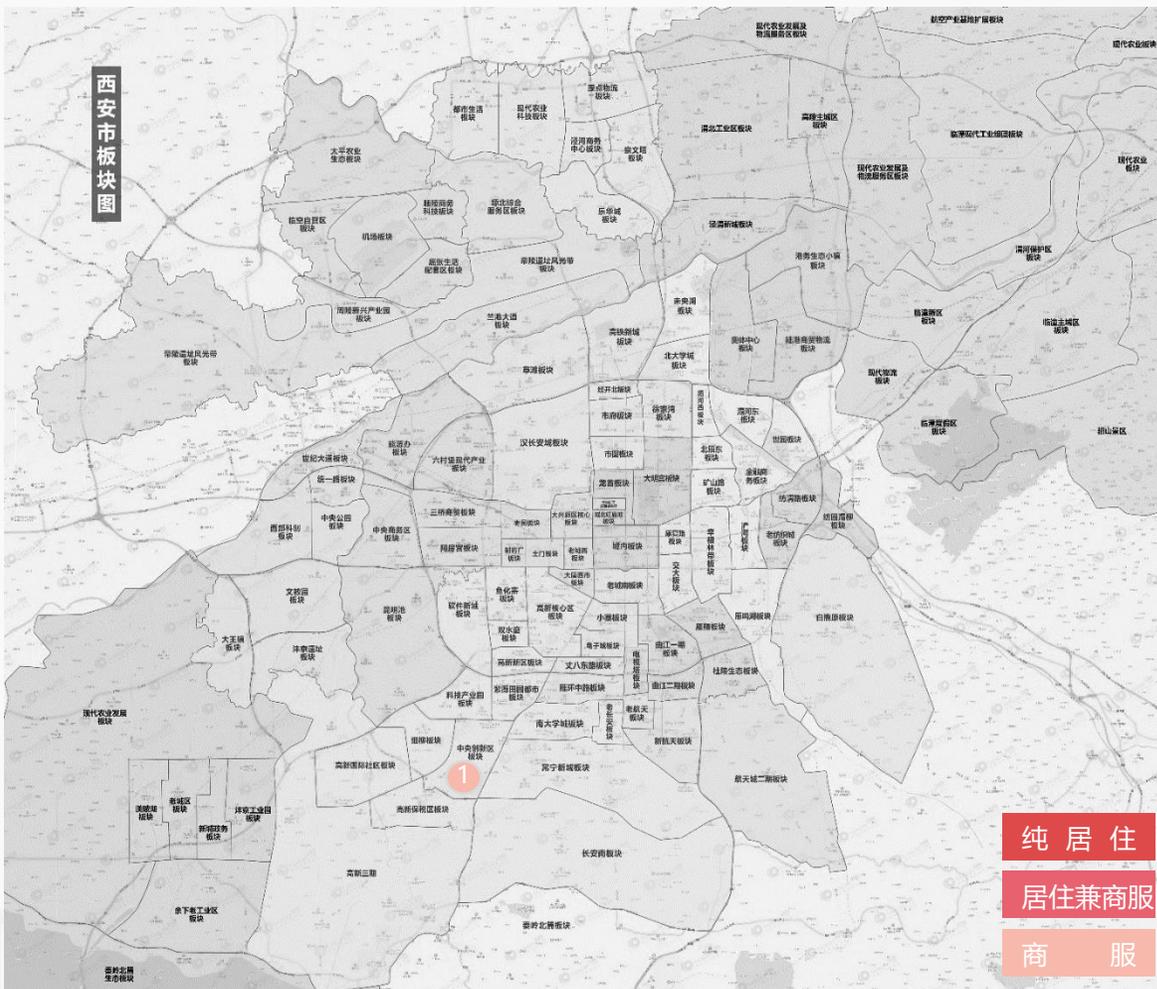
◆ 本周西安土地市场推出8宗合计578亩开发用地，其中城南推出3宗264亩杜城城改用地和1宗商服用地，长安、航天及浐灞分别推出1宗涉宅用地；高新锦业路沿线推出1宗超高层商服用地



序号	区域	宗地编号	位置	面积 (亩)	用途	容积率
1	城南	YT2-25-132	西部大道以南、雅居乐铂琅峯以北、规划路以东、茅坡路以西	49.9	住宅	2.8
2	城南	YT2-25-133	西部大道以南、雅居乐铂琅峯以北、规划路以东、茅坡路以西	87.1	住宅	2.8
3	城南	YT2-25-134	西部大道以南、雅居乐铂琅峯以北、规划路以东、茅坡路以西	127.2	住宅	2.8
4	城南	YT2-25-138	西沔一路以南、西沔二路以北、西沔路以东	31.8	商服	5.5
5	长安	CA06-22-4	郭杜街道学府大街以南、子午大道以东	70.3	住宅、商服	2.52
6	航天	HT01-26-3-2	神舟五路以西、航创路以北、星河路以南	39.6	住宅	2.8
7	浐灞	CB2-1-563-1	北辰大道以东、欧亚六路以北	153.9	住宅、商服	3.94
8	高新	GX3-2-55-3	锦业路与丈八五路十字东南角	18.4	商服	7.0
				578		

# 1.2 土地成交

◆ 本周仅高新成交1宗135亩商业及交通运输用地，该宗地位于高新区CID未来之瞳地下，需进行地下空间整体开发，保证未来之瞳区与金融创新区的地下步行连通



序号	区域	宗地编号	位置	面积(亩)	用途	容积率	成交总价(亿元)	亩单价(万/亩)	溢价率	竞得企业
1	高新	GX3-42-71-1	高新区中央创新区经二十二路以东、纬三十二路以南、西太路以西、纬三十六路以北	135.0	商业及交通运输	0.6	1.86	138	0%	西安市高新区创嘉卓越城市发展建设有限公司

# 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，成交量价齐跌；其中商品住宅供应大涨、成交量价下降

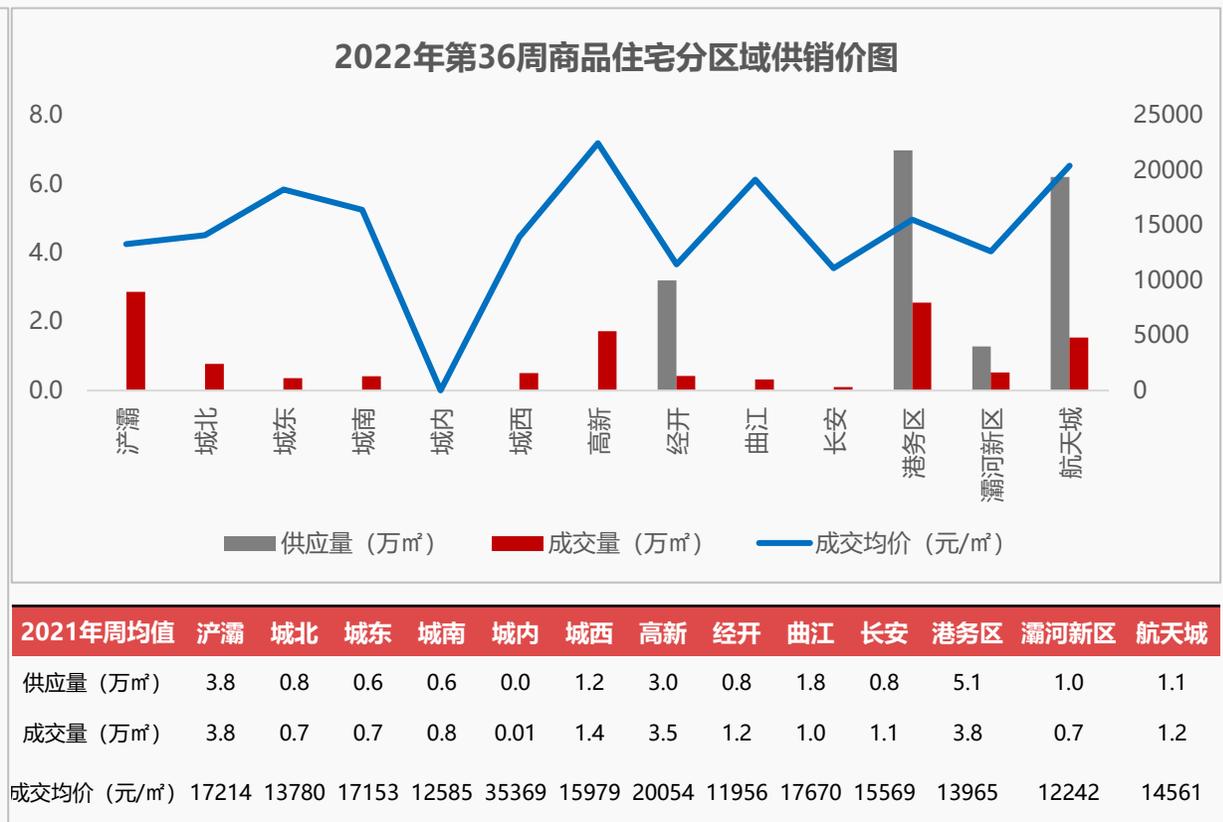
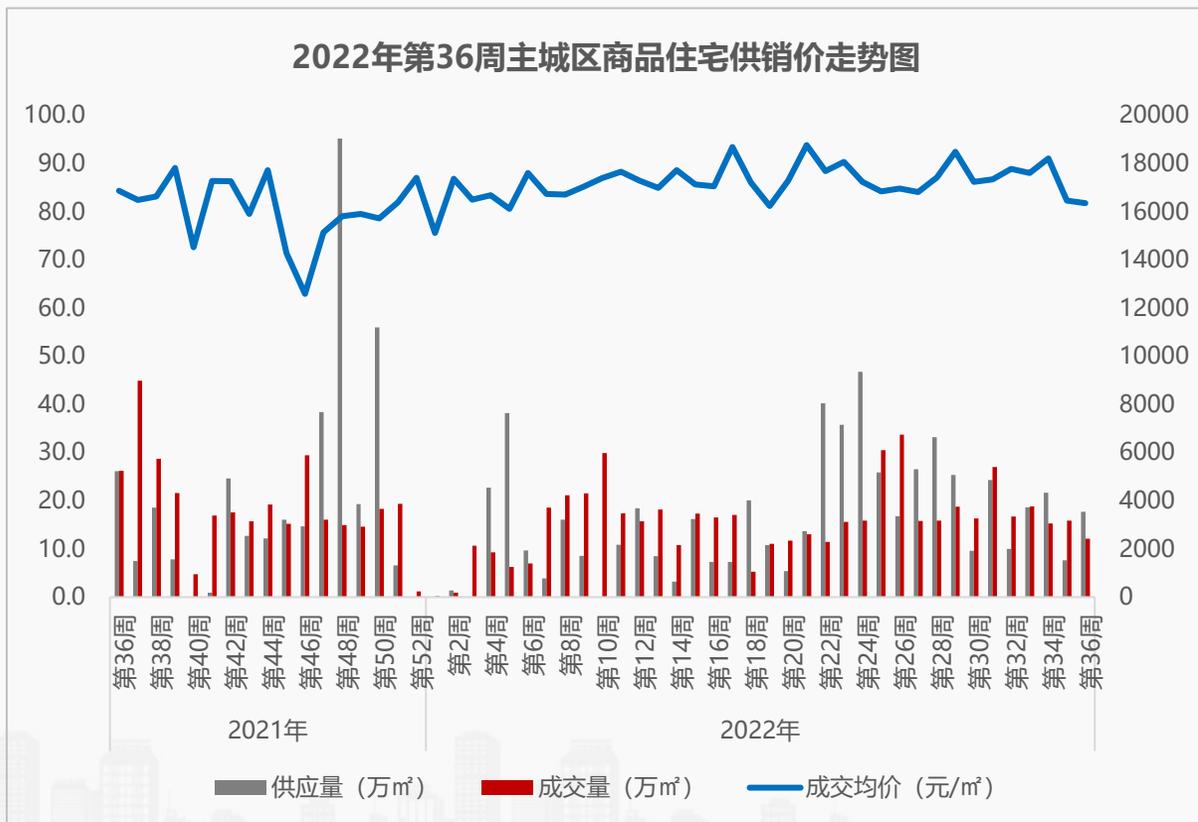
2022年第36周大西安各物业供销价一览表

—	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/㎡)												
合计	28.0	14.8	16096	3.6	1.4	14018	2.6	2.0	15167	0.0	0.6	7963	35.9	20.9	14370
环比	176%	-21%	-2%	-39%	-22%	14%	286%	-47%	-12%	—	-63%	-22%	29%	-25%	-4%
同比	-27%	-54%	0.1%	53%	-47%	-5%	142%	-19%	-6%	—	106%	-61%	-25%	-47%	-7%

## 2.2 主城/住宅供销概况

### ◆ 本周主城区商品住宅供应上涨，成交量跌价稳；浐灞、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9个，商品住宅新增供应1088套、17.7万㎡，环比上涨131.8%，同比下降32.4%，供应来自航天城的碧桂园云顶、山水香堤，经开的白桦林溪，港务区的绿城西安全运村、融创望江府、时代奥城珑樾府、雲玥府、招商华宇长安玺，灞河新区的中海云锦；
- **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898套、12.1万㎡，环比下降23.5%，同比下降53.8%，成交集中在航天城的碧桂园云顶，港务区的招商央畔，浐灞的浐灞金融小区、上河雲璟；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价16361元/㎡，环比下降0.6%，同比下降3.1%。



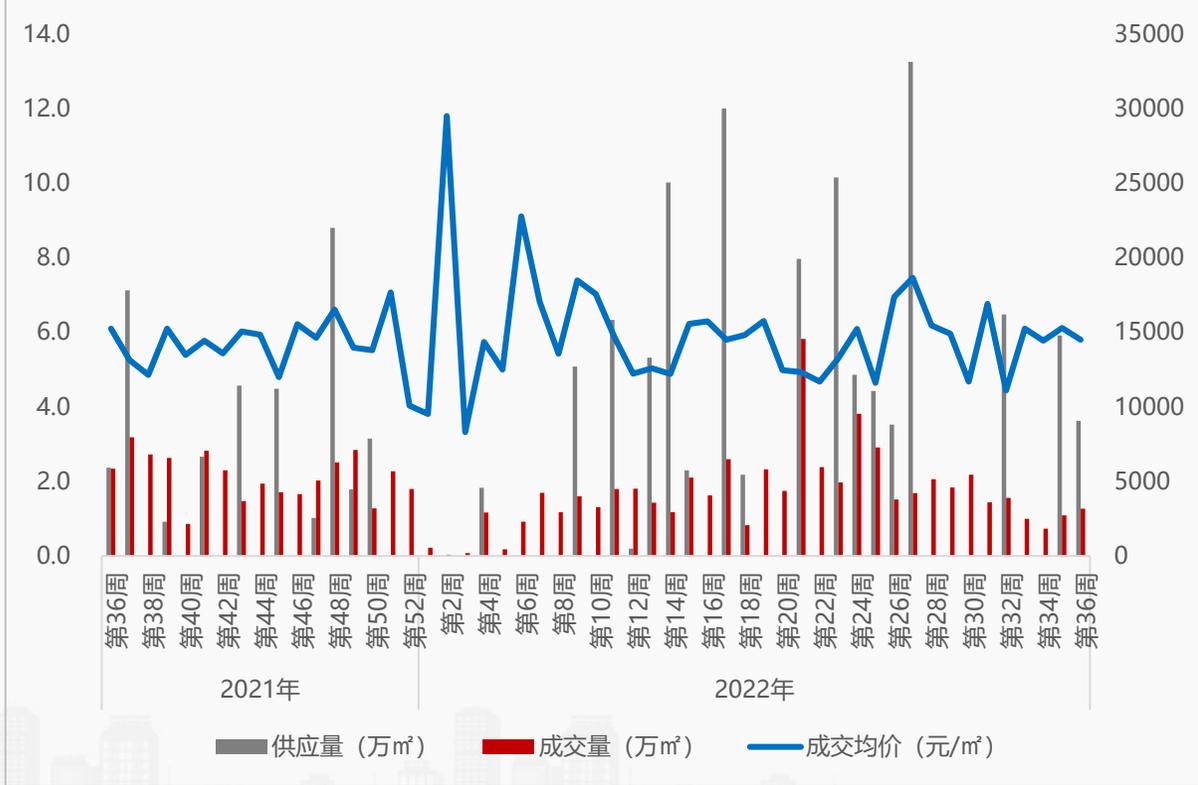
数据来源：房管局网签合同数据

## 2.2 主城/公寓供销概况

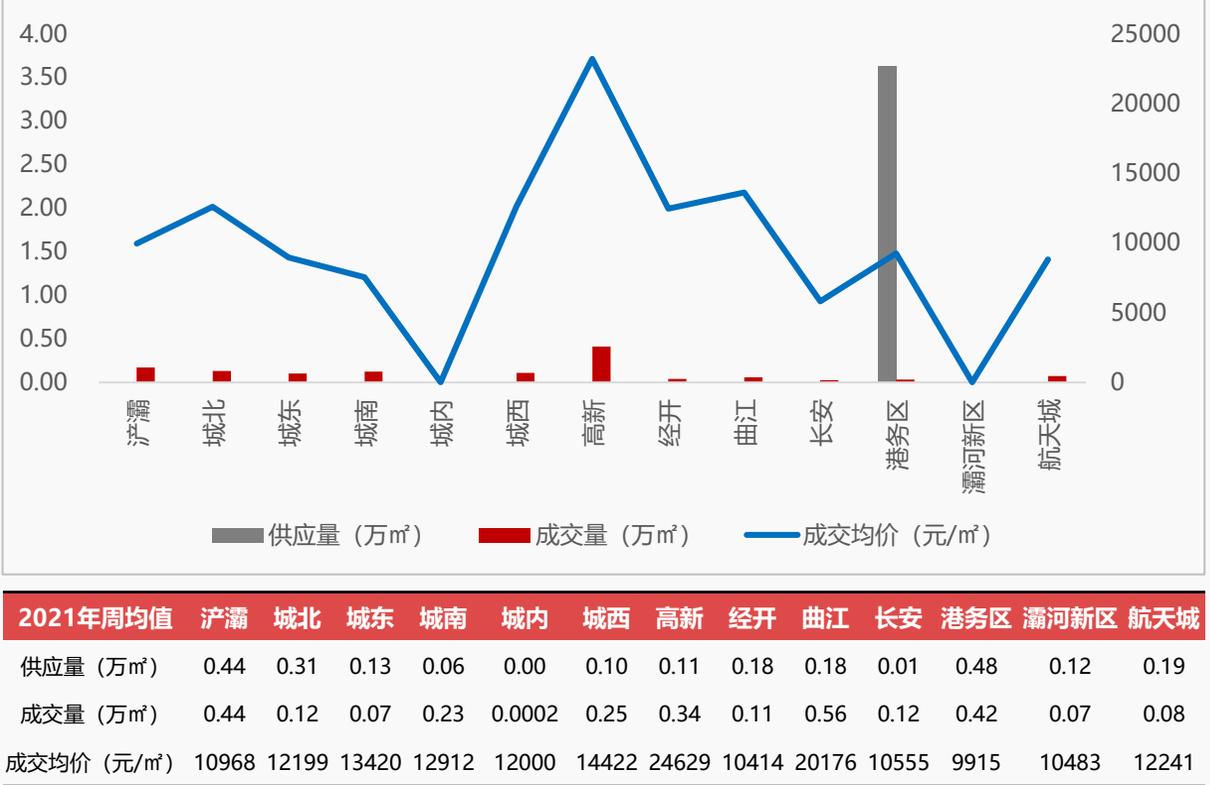
### ◆ 本周主城区公寓供应回落，成交量涨价跌；高新、浐灞、城北位居主城区成交前三

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目1个，公寓新增供应806套、3.6万㎡，环比下降38.6%，同比上涨53.4%，供应来自港务区的西安华南城；
- **成交量方面：**本周主城区公寓成交量持续上涨，公寓网签备案232套、1.3万㎡，环比上涨16.5%，同比下降45.7%，成交集中在高新的万科金域国际、书香锦程，城东的赛格国际中京坊；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价14516元/㎡，环比下降5.1%，同比下降4.8%。

#### 2022年第36周主城区公寓供销价走势图



#### 2022年第36周公寓分区域供销价图

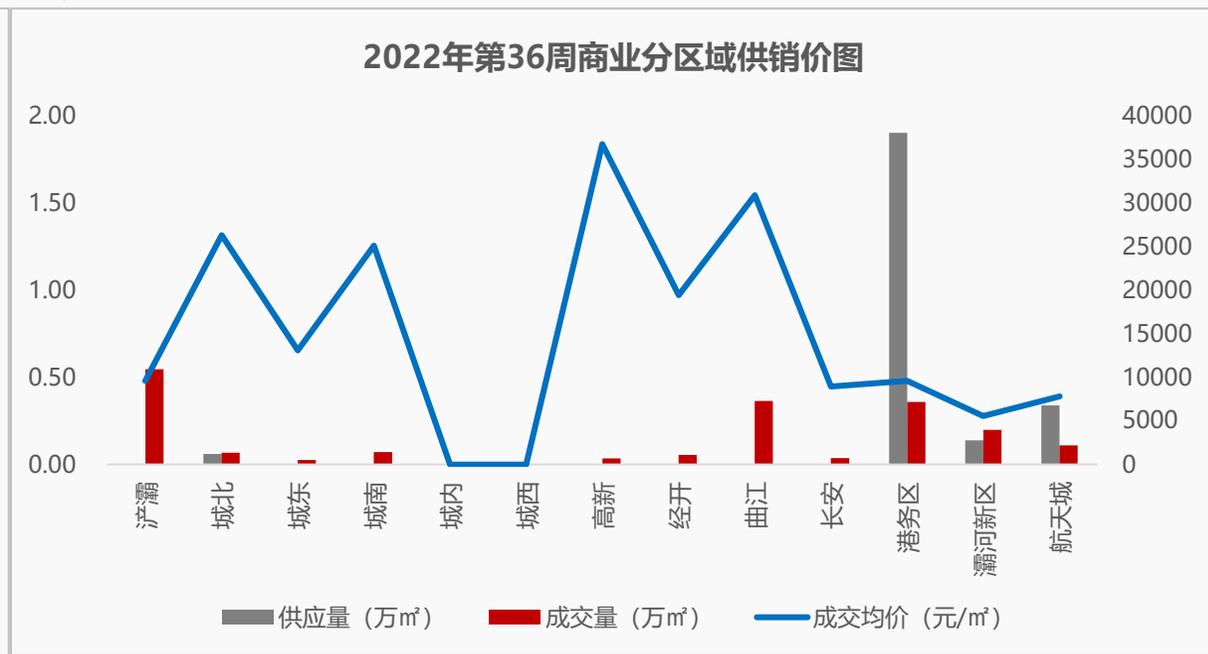
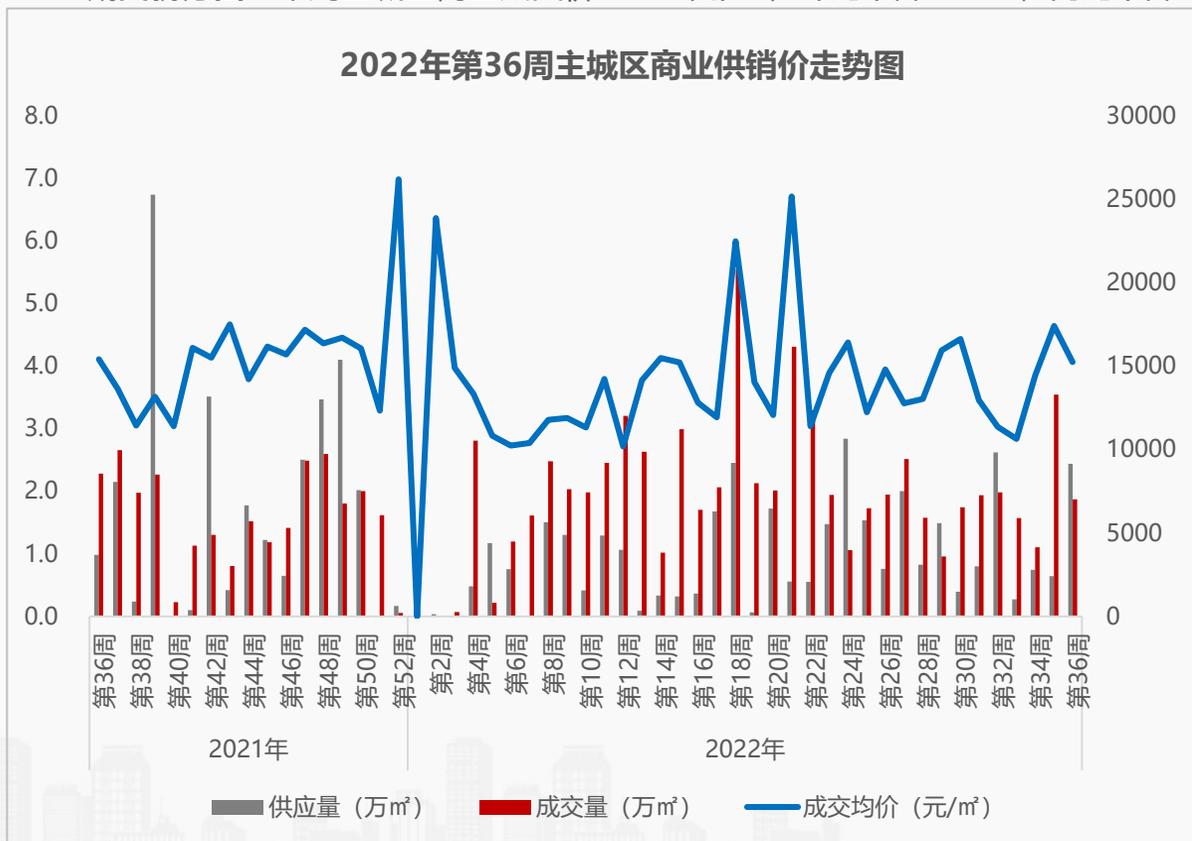


数据来源：房管局网签数据

## 2.2 主城/商业供销概况

### ◆ 本周主城区商业供应大幅上涨，成交量价齐跌；浐灞、曲江、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5个，商业新增供应234套、2.4万㎡，环比上涨279.1%，同比上涨147.2%，供应来自航天城的碧桂园云顶，港务区的西安华南城、绿城西安全运村，城北的正荣府，灞河新区的中海云锦；
- **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124套、1.9万㎡，环比下降47.1%，同比下降17.9%，成交集中在港务区的西安华南城，浐灞的欧亚国际，曲江的华润置地悦玺，灞河新区的揽盛金广厦；
- **成交价方面：**本周主城区商业成交价15244元/㎡，环比下降12.5%，同比下降1.1%。



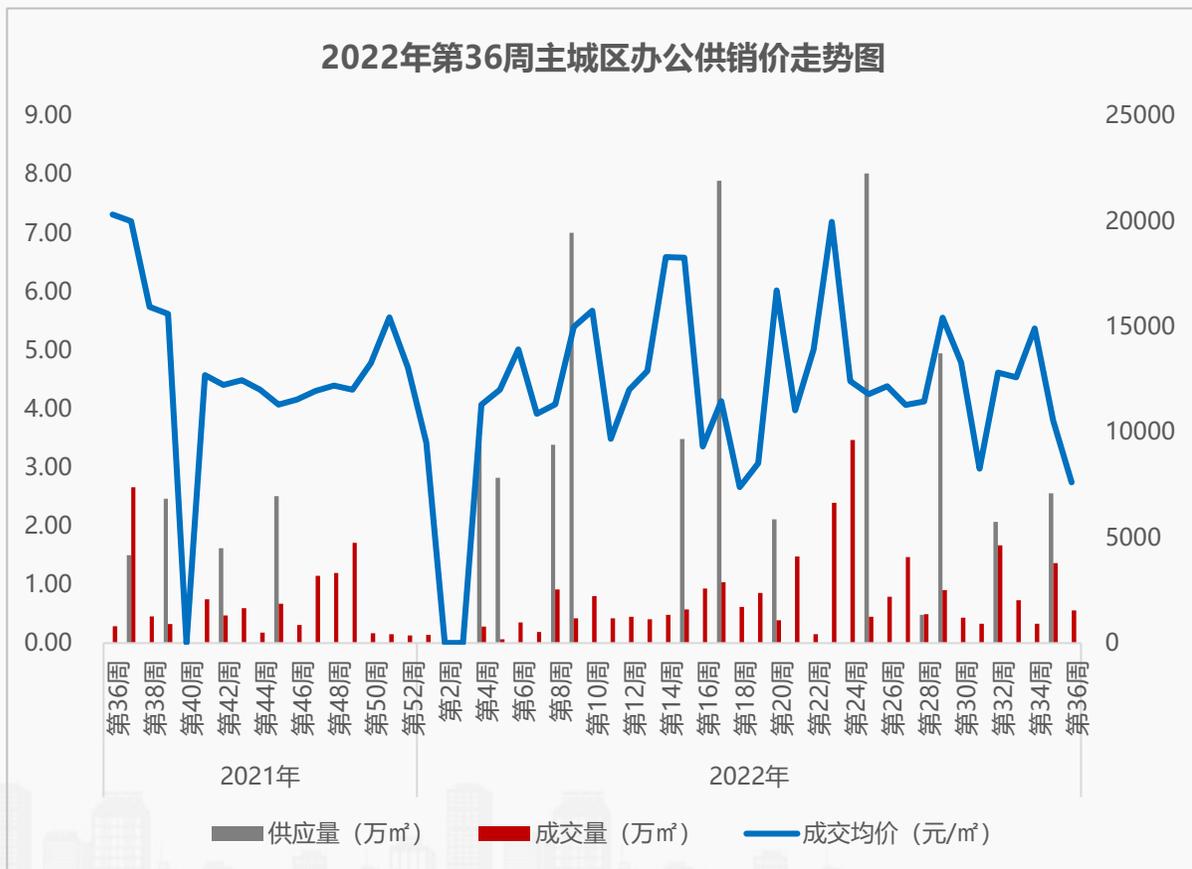
2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.26	0.13	0.05	0.10	0.01	0.16	0.36	0.14	0.07	0.08	0.22	0.09	0.06
成交量 (万㎡)	0.24	0.16	0.07	0.13	0.003	0.18	0.19	0.12	0.15	0.10	0.29	0.08	0.08
成交均价 (元/㎡)	17665	15180	14875	16907	24658	13026	16277	11582	18465	10397	11661	11916	16673

数据来源：房管局网签数据

## 2.2 主城/办公供销概况

### ◆ 本周主城区办公无供应，成交量价齐跌；高新、浐灞、城东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大幅回落，办公网签备案30套、0.6万㎡，环比下降59.2%，同比上涨93.5%，成交集中在高新的星河经典大厦、禾盛京广中心，浐灞的欧亚国际；
- **成交价方面：**本周主城区办公成交价7614元/㎡，环比下降27.9%，同比下降62.5%。

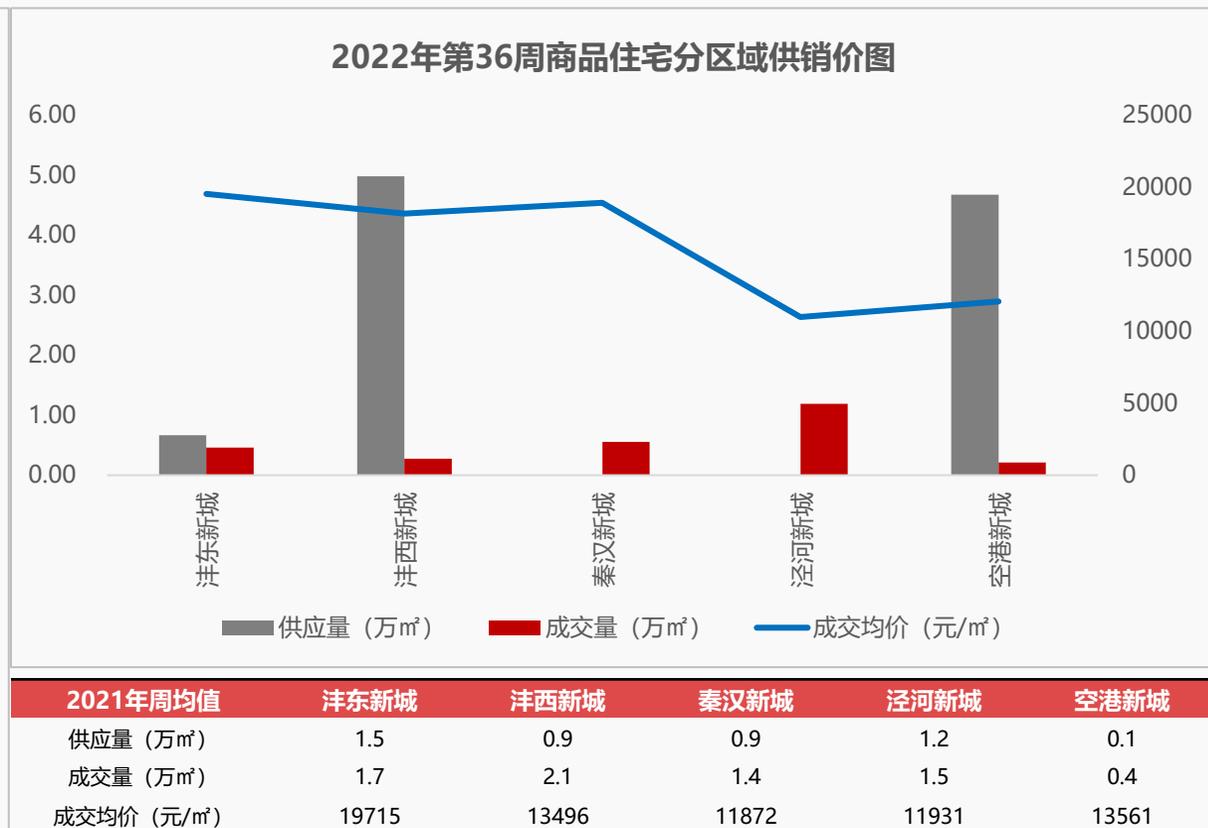
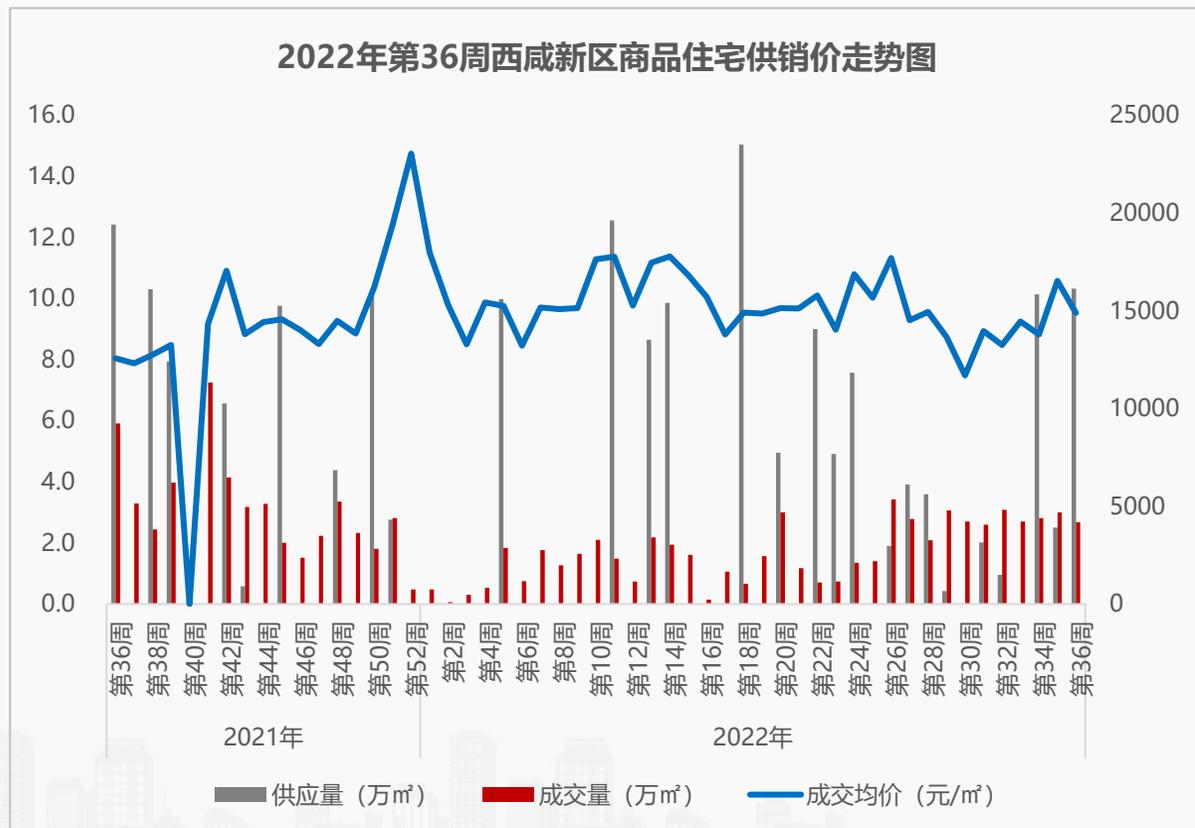


2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.21	0.15	0.00	0.00	0.05	0.03	0.06
成交量 (万㎡)	0.02	0.03	0.02	0.06	0.00	0.10	0.26	0.10	0.12	0.00	0.003	0.003	0.04
成交均价 (元/㎡)	14156	10650	14162	13188	—	14704	16289	13329	16047	—	10129	6236	10591

## 2.3西咸/住宅供销概况

### ◆ 本周西咸商品住宅供应上涨，成交量价齐跌；泾河新城、秦汉新城、津东新城位居西咸新区成交前三

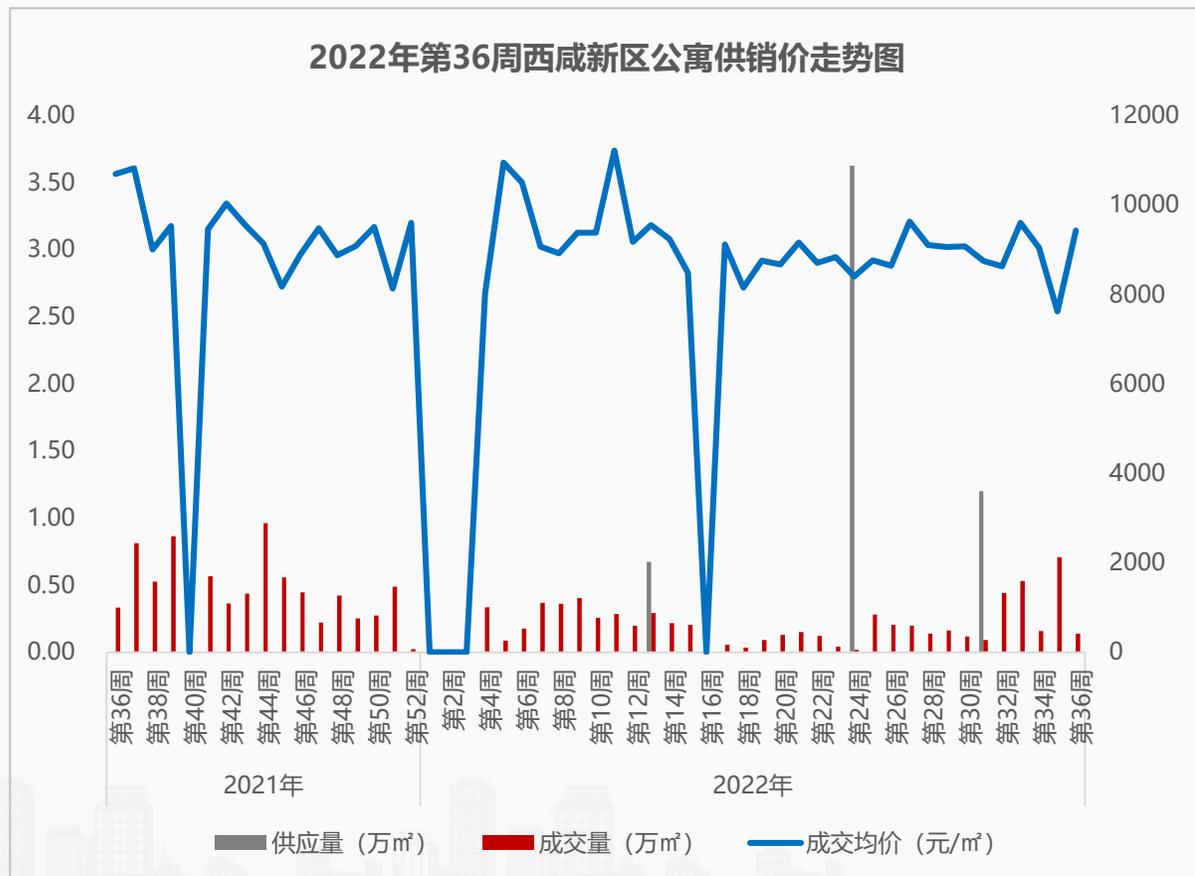
- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目5个，商品住宅新增供应655套、10.3万㎡，环比上涨312.0%，同比下降16.9%，供应来自津东新城的泃水云间，泃西新城的紫薇毓秀府、保利三一云城，空港新城的绿城桂语云境、星皓仕嘉；
- **成交量方面：**本周西咸新区商品住宅成交量小幅回落，商品住宅网签备案210套、2.7万㎡，环比下降10.6%，同比下降54.6%，成交集中在泾河新城的滨江翡翠城、北辰天樾，秦汉新城的中天诚品，空港新城的福星惠誉美术城云玺；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价14897元/㎡，环比下降9.9%，同比上涨18.4%。



## 2.3西咸/公寓供销概况

### ◆ 本周西咸公寓无供应，成交量跌价涨；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，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有所回落，公寓网签备案34套、0.1万㎡，环比下降80.5%，同比下降58.3%，成交集中在沣东新城的OCT华侨城创想中心、华润置地万象域，沣西新城的橙世万象；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价9434元/㎡，环比上涨23.8%，同比下降11.8%。



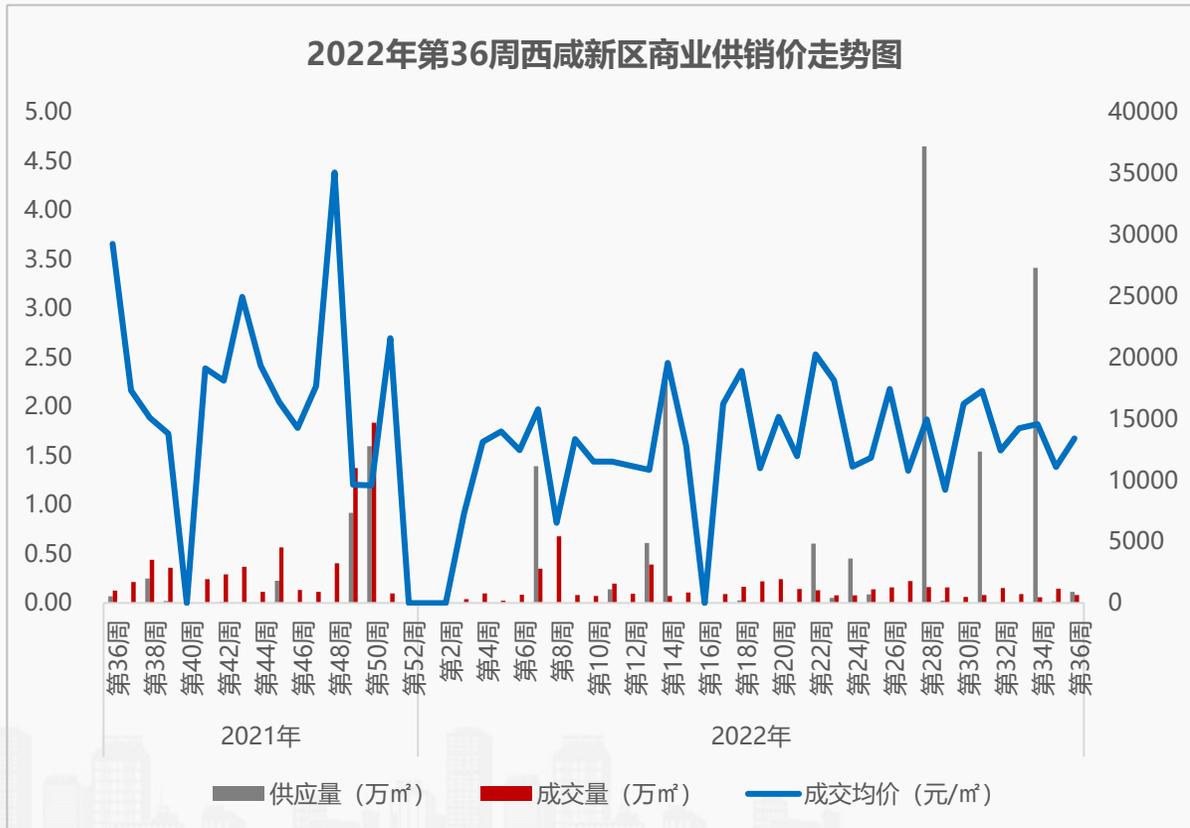
2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.27	0.06	0.05	0.11	0.07
成交量 (万㎡)	0.41	0.09	0.06	0.13	0.03
成交均价 (元/㎡)	10356	8482	7559	8709	8788

数据来源：房管局网签数据

## 2.3 西咸/商业供销概况

### ◆ 本周西咸商业供应上涨，成交量跌价涨；空港新城、秦汉新城、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1个，商业新增供应12套、0.1万㎡，环比上涨506.1%，同比上涨69.6%，供应来自空港新城的星皓仕嘉；
- **成交量方面：**本周西咸新区商业成交大幅下降，商业网签备案13套、0.1万㎡，环比下降43.2%，同比下降35.7%，成交集中在空港新城的陕西省长安航旅酒店集群，秦汉新城的秦汉佳苑，沣东新城的海伦春天；
- **成交价方面：**本周西咸新区商业成交价13431元/㎡，环比上涨21.0%，同比下降54.1%。

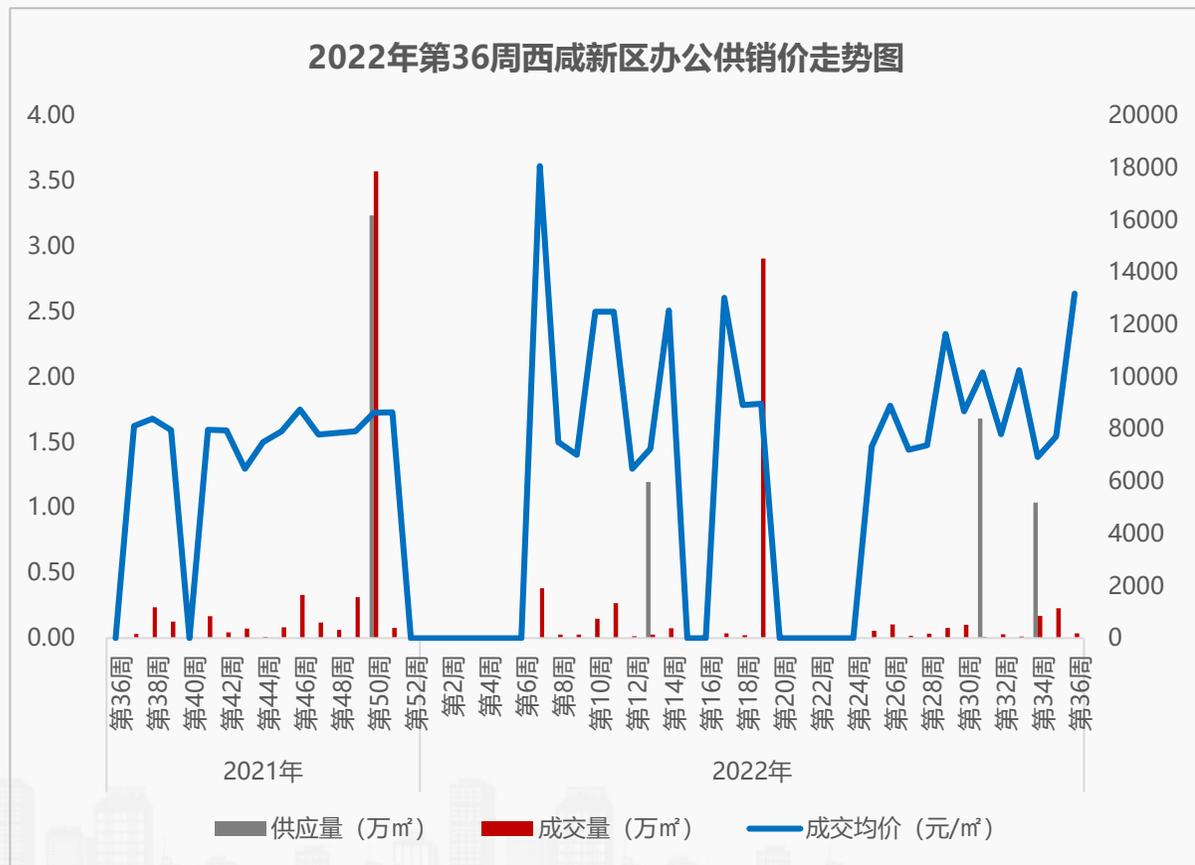


数据来源：房管局网签数据

## 2.3西咸/办公供销概况

### ◆ 本周西咸办公无供应，仅沣东新城的搜宝中心有所成交

- **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：**本周西咸新区办公成交持续低位，办公网签备案1套、0.04万㎡，环比下降83.8%，同比——，成交集中在沣东新城的搜宝中心；
- **成交价方面：**本周西咸新区办公成交价13188元/㎡，环比上涨70.8%，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㎡)	0.16	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

## 2.4商品房销售排行

### 第36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> )
1	碧桂园·云顶	237764123	11204.96	69	21220
2	招商·央畔	168214984	10980.88	100	15319
3	滨江·翡翠城	81617773	7428.16	69	10988
4	浐灞金融小区	28702626	6827.99	49	4204
5	上河·雲璟	75331700	5619.91	50	13404

### 第36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> )
1	万科金域国际	23489754	1510.98	34	15546
2	赛格国际·中京坊	8970063	1002.13	12	8951
3	书香锦程	25587180	915.96	23	27935
4	天丰·东环广场	11498059	891.31	16	12900
5	龙湖星图	6447823	731.54	18	8814

### 第36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	星河经典大厦	9962531	2442.93	10	4078
2	欧亚国际	15263431	1492.01	11	10230
3	禾盛京广中心	12063627	1171.9	4	10294
4	搜宝中心	4898042	371.4	1	13188
5	东方亿象城	2230088	249.98	4	8921

### 第36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> )
1	御河上院	8900000	410.05	2	21705
2	招商·央玺	7791989	278.56	1	27972
3	荣德·荣泽公馆	4953033	219.91	1	22523
4	三迪·灞河壹號	7919954	205.82	1	38480
5	招商华宇长安玺	6657478	198.23	1	33585

### 第36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	西安华南城	14398205	2843.6	2	5063
2	欧亚国际	22867277	2090.15	4	10940
3	华润置地·悦玺	83930853	1865.13	14	45000
4	揽盛·金广厦	5529975	1664.53	10	3322
5	凯森爱家	5650000	1513.57	3	3733

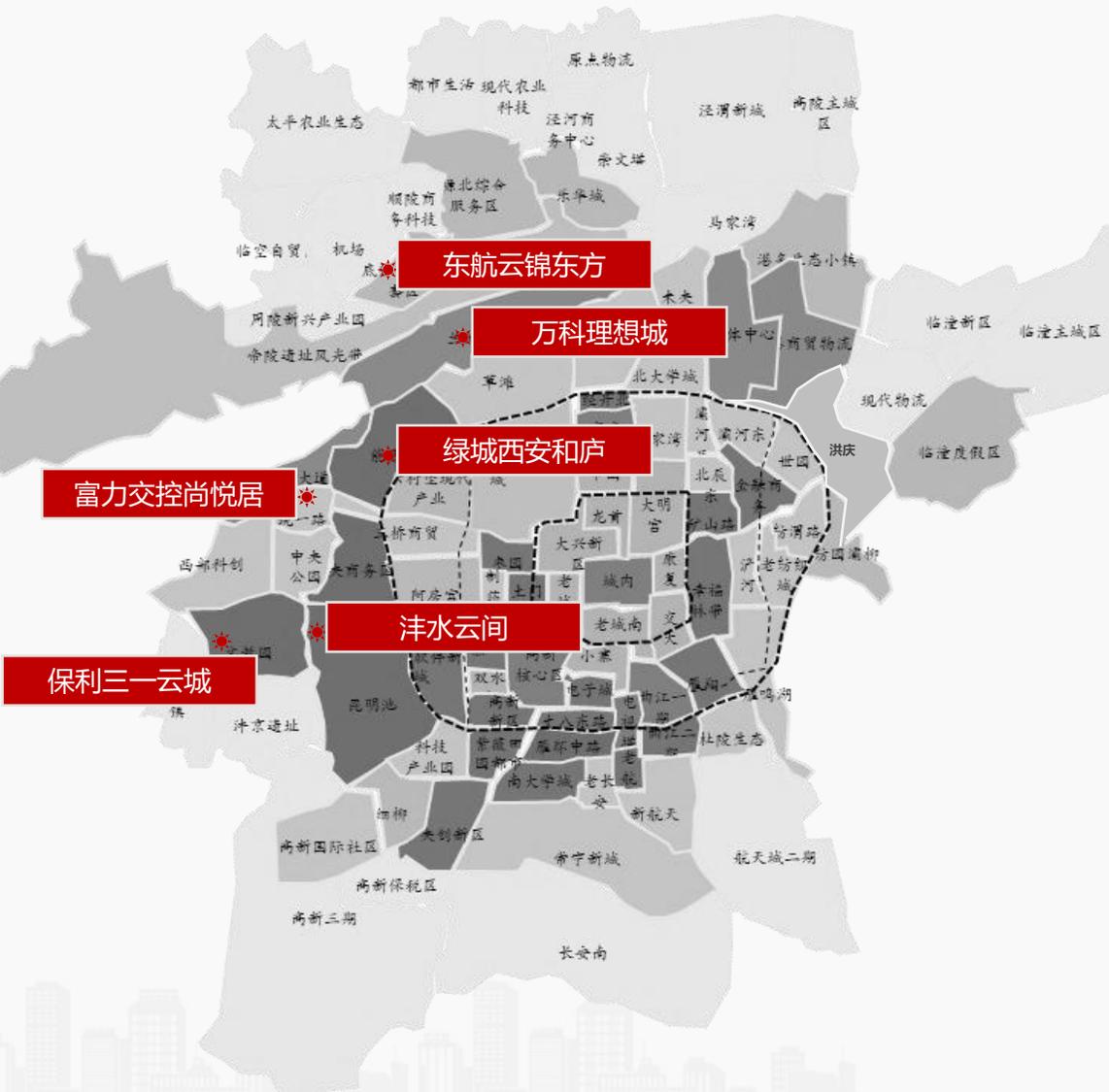
# PART 03 创典监测

- 价格公示
- 项目登记
- 开盘监测



## 3.1 价格公示

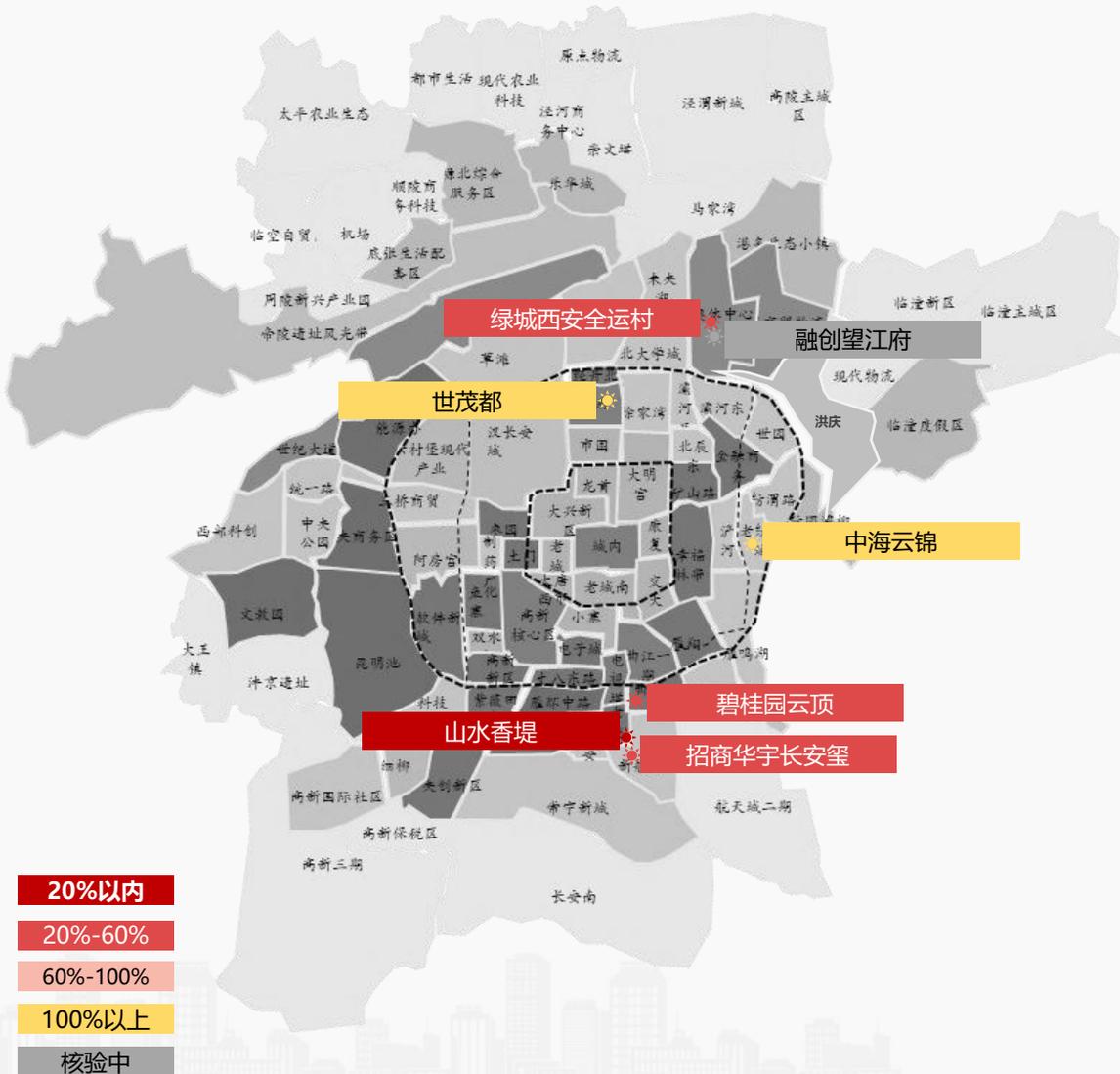
◆ 本周共计6盘价格公示，合计782套房源，均价17559元/m<sup>2</sup>，其中保利三一云城、交控富力尚悦居均为首次价格公示



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 <sup>2</sup> )	装修情况
1	沣东	沣水云间	20#,21#,22#,23#	叠拼	211-314	52	13279.9	28914	毛坯
2	沣西	保利三一云城	3#,6#,11#	高层	119-142	234	31801.25	15832	精装
3	空港	东航云锦东方	8#	小高层	93-143	58	6961.81	15377	精装
4	沣西	交控富力尚悦居	9#,13#,14#	高层	118-141	378	48415.55	15352	精装
5	秦汉	万科理想城	4#	洋房	135	12	1625.52	18603	精装
6	沣东	绿城西安和庐	2#	小高层	128-131	48	6208.3	21498	精装
合计						782	108292.33	17559	—

## 3.2项目登记

◆ 本周西安共7个项目开启线上登记，合计供应998套房源，登记人数3449个，核验通过人数1928个，整体中签率52%，其中山水香堤、招商华宇长安玺、碧桂园云顶、绿城西安全运村登记情况良好



2022年第36周西安商品住房意向登记项目表

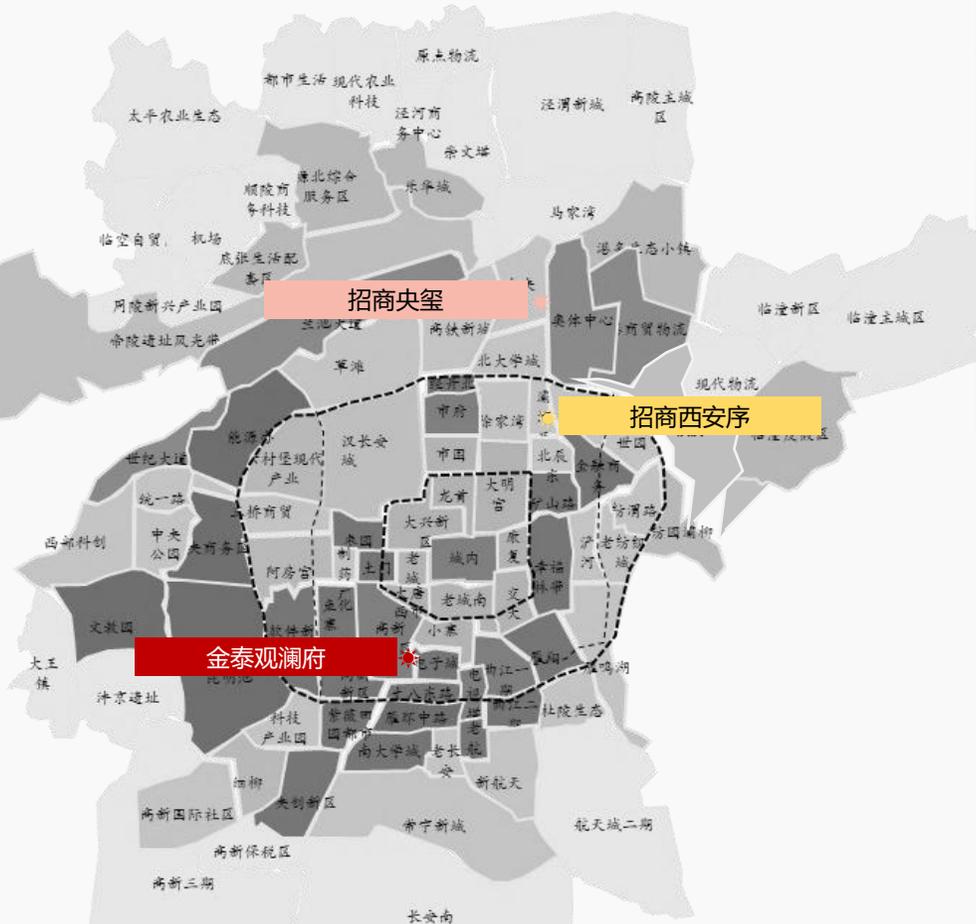
登记时间	序号	区域	项目名称	登记楼栋	登记人数(个)	核验人数(个)	登记房源(套)	中签率(%)	公示价格(元/㎡)
9.5-9.7	1	航天城	山水香堤	18#	680	624	36	6%	洋房20250
9.7-9.9	2	航天城	招商华宇长安玺	7#	66	58	18	31%	叠拼28731
9.8-9.10	3	航天城	碧桂园云顶	8#,9#,11# 12#,13#	1083	920	176	34%	小高层25070
				17#			136		高层19674
9.6-9.8	4	港务区	绿城西安全运村	5#,6#	390	227	84	37%	高层16614
9.7-9.9	5	灞河新区	中海云锦	3#	67	33	93	282%	小高层22984
9.7-9.9	6	经开	世茂都	1#	176	66	407	617%	高层14029
9.9-9.11	7	港务区	融创望江府	9#,15#	987	—	48	—	大平层15800
合计					3449	1928	998	52%	—

### 3.3 开盘监测

◆ 本周西安共3个项目开盘，推货139套，成交80套，开盘去化率58%，其中金泰观澜府开盘延续百分百去化

2022年第36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	9.7	金泰观澜府	高新	22#,24#	洋房	三室,四室,五室,六室	668	60	60	100%	22935	毛坯
2	自行	9.7	招商央玺	浐灞	3#	小高层	三室,四室	26	34	18	53%	21894	精装
3	自行	9.8	招商西安序	浐灞	3#,7#	大平层	三室	4	45	2	4%	34691	毛坯
合计								698	139	80	58%	—	



## 【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。