

2022年

西安房地产市场周报

【3.28-4.3】

◀ 本周楼市看点 ▶

宏观环境

央行货币政策委员会一季度例会释放强烈稳增长信号，未来降准降息概率加大

土地市场

本周土地市场无供应；成交1宗城改用地，合计约120.9亩，为金地中央公园三期用地

数据楼市

第13周大西安商品房供应29.2万 m^2 ，环比上涨18%，成交34.1万 m^2 ，环比上涨22%，成交价企稳

创典监测

本周西安共计7个项目开盘，推货1806套，成交967套，开盘去化率54%

PART 01 宏观环境

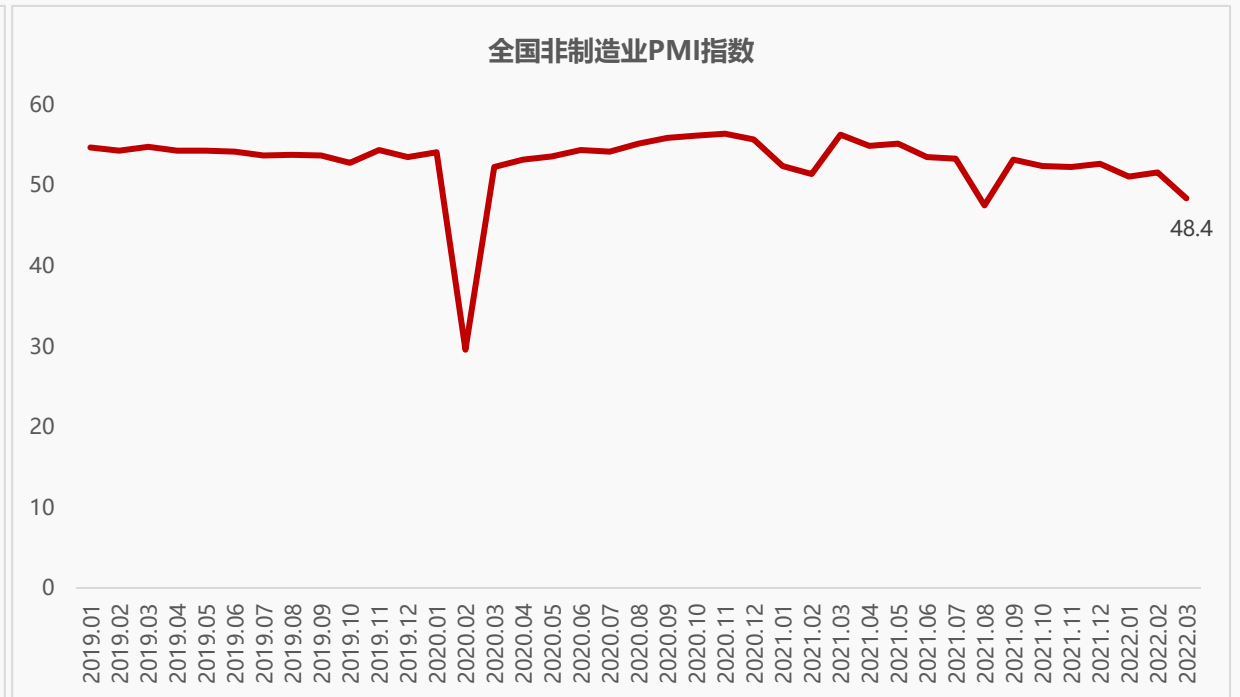
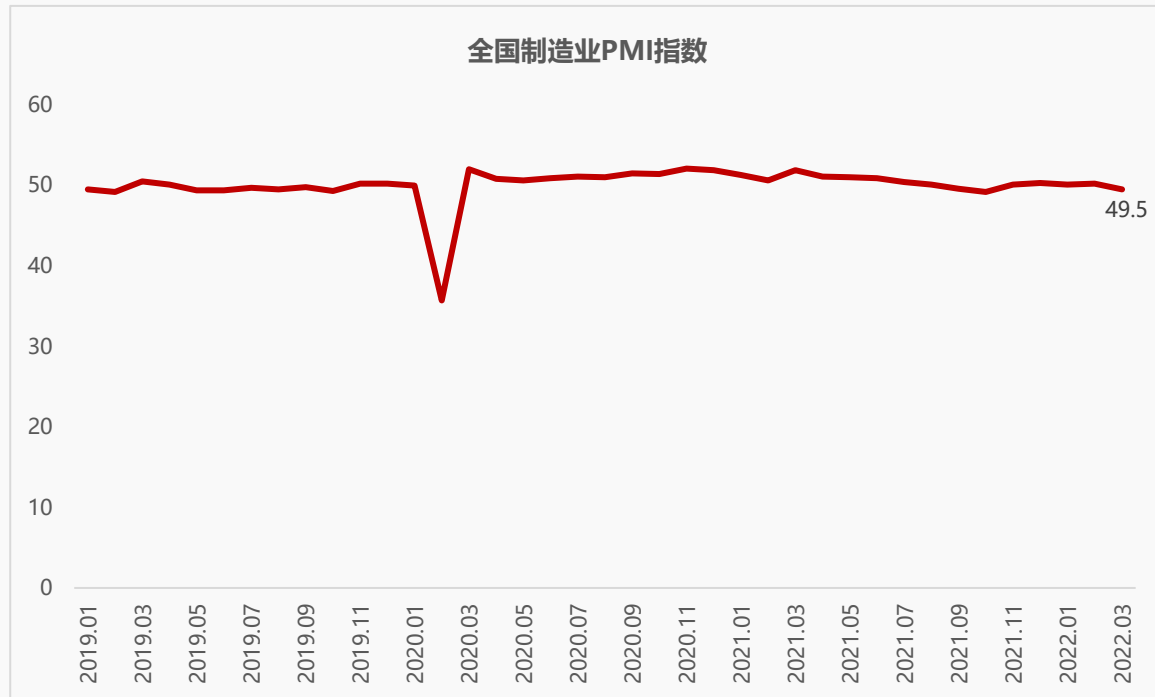
- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯



1.1 经济环境

- ◆ 受国际政治不稳定、国内多地疫情爆发等因素影响，本月全国制造业PMI、非制造业PMI均出现回落，且均位于荣枯线以下，全国经济下行压力加剧

3月31日，国家统计局发布中国采购经理指数运行情况，3月，中国制造业PMI为49.5%，环比下降0.7个百分点，低于临界点，制造业总体景气水平有所回落；非制造业PMI为48.4%，环比下降3.2个百分点，非制造业景气度降至收缩区间。



1.2 楼市政策

- ◆ 央行货币政策委员会2022年第一季度例会，指出要强化跨周期和逆周期调节，加大稳健的货币政策实施力度，释放稳经济增长目标下，货币政策取向更为宽松的信号，降准降息预期加大。伴随着货币政策和信贷政策的持续放松，各地房贷利率有望进一步下调

中国人民银行货币政策委员会2022年第一季度例会重点内容

- 稳字当头、稳中求进，强化跨周期和逆周期调节，加大稳健的货币政策实施力度，发挥好货币政策工具的总量和结构双重功能，为实体经济提供更有力的支持，稳定宏观经济大盘；
- 进一步疏通货币政策传导机制，保持宏观杠杆率基本稳定；
- 结构性货币政策工具要积极做好“加法”，精准发力，用好普惠小微贷款支持工具；
- 完善市场化利率形成和传导机制，推动降低企业综合融资成本；
- **维护住房消费者合法权益，更好满足购房者合理住房需求，促进房地产市场健康发展和良性循环；**
- 推进金融高水平双向开放，提高开放条件下经济金融管理能力和防控风险能力。

1.3 行业资讯

◆ 继三一区域总部、西安产业园后，三一集团再次进驻沅西新城，投资65亿元打造西部智能制造中心系列项目，强化区域先进制造业产业集群，助推经济高质量发展

3月31日，三一西部智能制造中心系列项目签约仪式在西安举行，根据项目合作协议，双方将围绕工程机械智能装备的关键技术研发、创新成果转化和产品生产等深化务实合作，进一步强化先进制造业产业集群，加快推动陕西高质量发展。

三一西部智能制造中心系列项目

项目落位：西咸新区沅西新城；

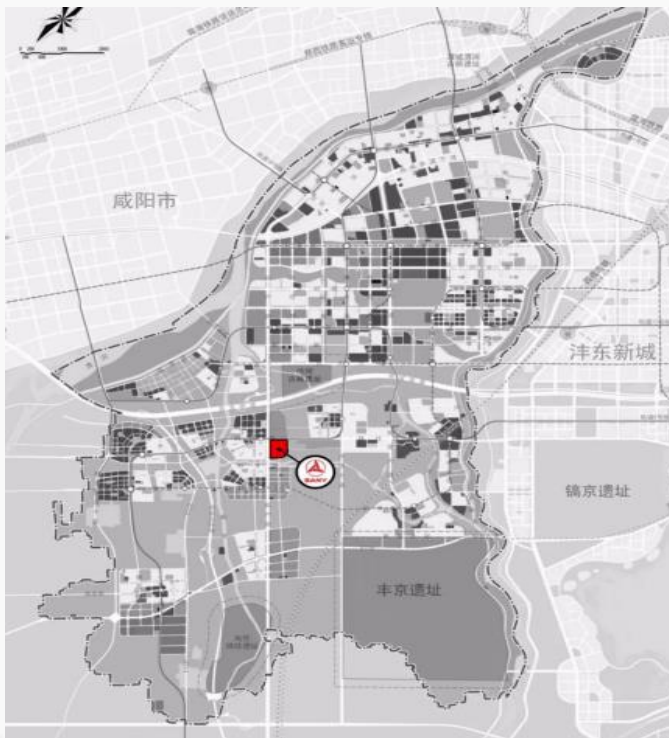
总投资额：65亿元；

年产值：约100亿元；

项目细分：

三一西部智能制造中心，主要生产装备机械；

秦创原三一全球研发中心，拥有约3000研发人员规模。



三一西安产业园



PART 02 土地市场

- 土地供应
- 土地成交
- 典型成交地块



2.2土地成交

◆ 本周土地仅成交1宗商住用地，合计约120.9亩，整体亩单价1975万元/亩，整体楼面地价7836元/m²，整体溢价率150%



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	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	23.9	1975	7836	150%	陕西金地家宜置业有限公司
合计				120.9	—	23.9	1975	7836	150%	—

土地市场 | 重点成交地块

◆ 该宗地为城改用地，由陕西金地家宜置业有限公司摘得，宗地面积120.9亩，楼面价7836元/m²，成交总价23.87亿元，毛坯销售均价不高于19149元/m²

宗地编号	YT2-25-83-3
地块位置	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
面积	120.9亩
规划用途	商住
容积率	≤3.78
亩单价	1975万元/亩
楼面地价	7836元/m ²
竞得人	陕西金地家宜置业有限公司



地块解读：宗地位于雁环中路板块，周边学校、商业配套齐全，该地块为金地中央公园三期用地。

数据来源：创典数据库

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环比上涨、同比下降，价格走势稳健，其中西咸新区供销价涨幅最大

区域	主城区	西咸新区	近郊区域	大西安
2022年第13周供应面积 (万m ²)	13.9	11.1	4.2	29.2
环比	-30%	323555%	-17%	18%
同比	-69%	-53%	52%	-59%
2021年周均值 (万m ²)	30.3	6.3	4.8	41.4
2022年第13周成交面积 (万m ²)	27.7	3.0	3.5	34.1
环比	15%	179%	25%	22%
同比	13%	-72%	-44%	-18%
2021年周均值 (万m ²)	28.4	8.8	4.6	41.8
2022年第13周成交均价 (元/m ²)	14082	15347	7897	13564
环比	-2%	13%	-1%	-1%
同比	14%	-1%	-8.4%	7%
2021年均值 (元/m ²)	14469	13552	8004	13561
存量 (万m ²)	1368.9	443.6	286.7	2099.2
去化周期 (月)	16.8	55.8	28.1	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。

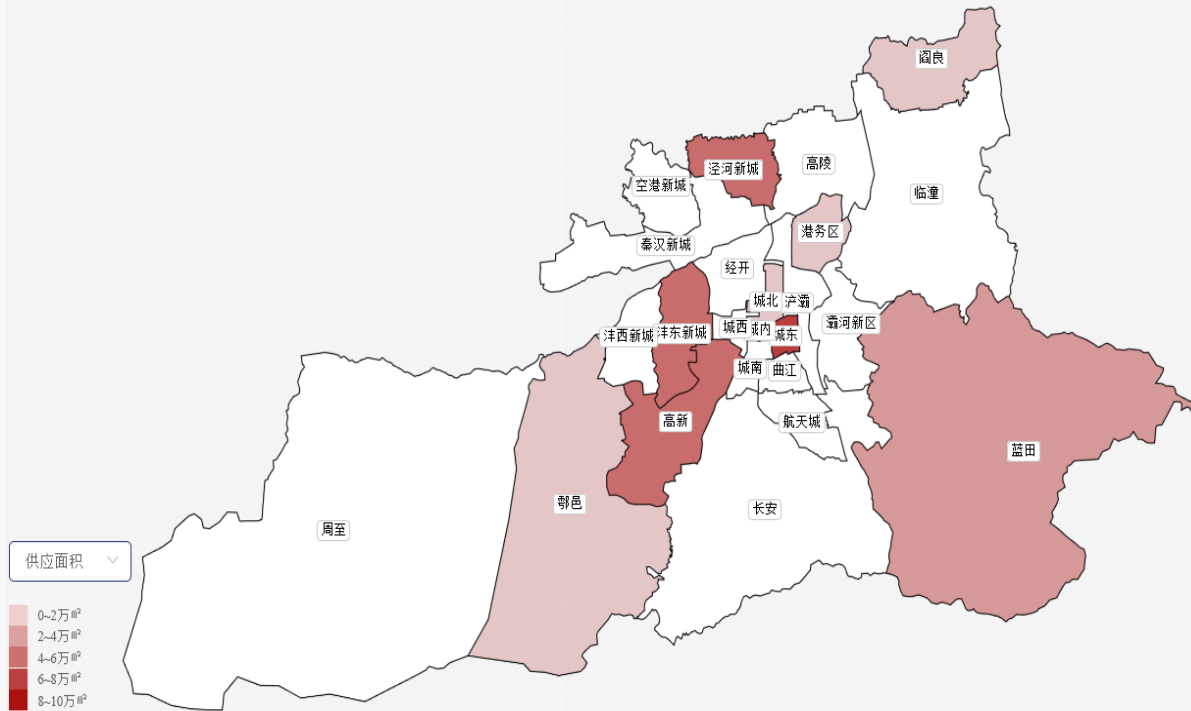
数据来源：房管局网签数据

3.1 商品房供销概况

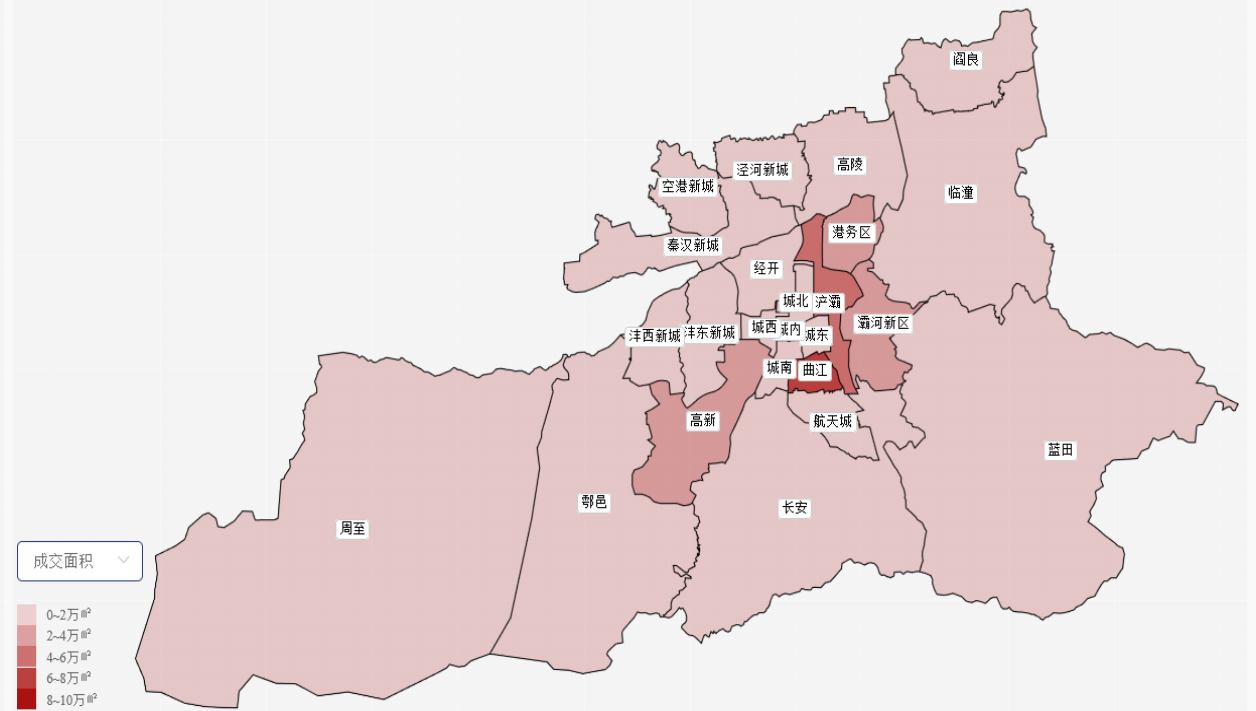
◆ 本周城东以6.8万㎡的供应量、曲江以6.2万㎡的成交量位居全市供销之首

- **供应量方面：**本周城东以6.8万㎡的供应量居首位，其次是泾河新城和沣东新城，分别供应5.7万㎡和5.4万㎡；
- **成交量方面：**本周曲江、浐灞、高新居前三位，依次成交6.2万㎡、5.3万㎡和4万㎡。

大西安商品房供应热力图



大西安商品房成交热力图

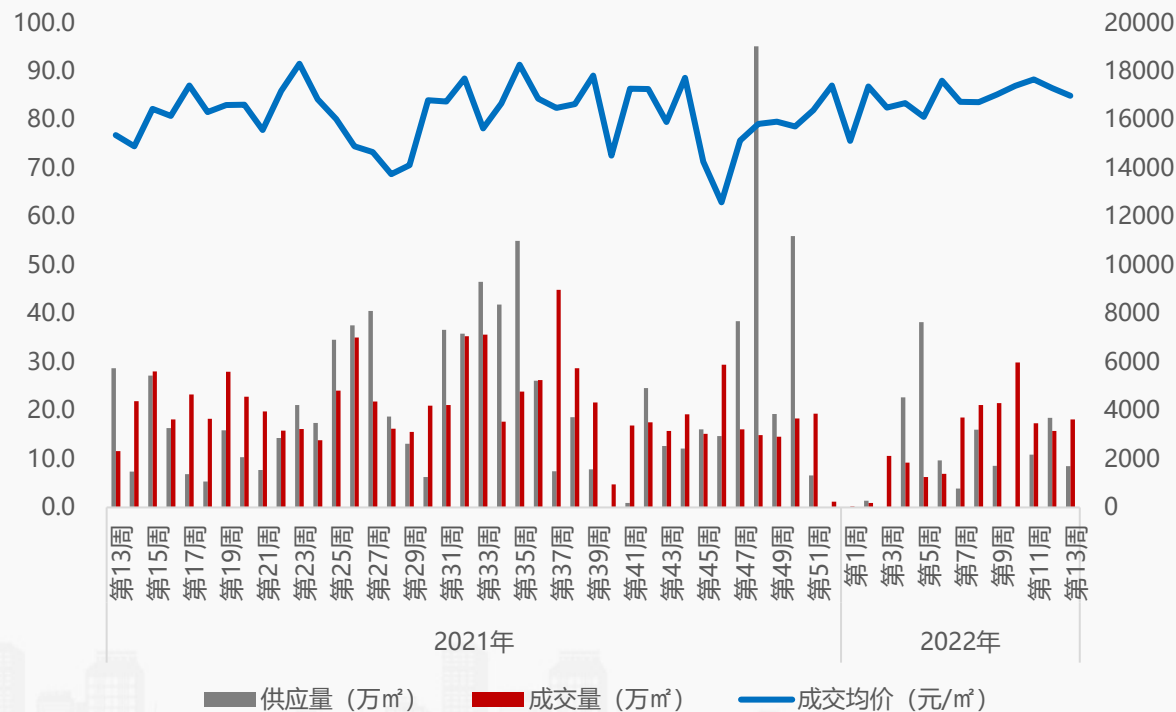


3.2 主城/住宅供销概况

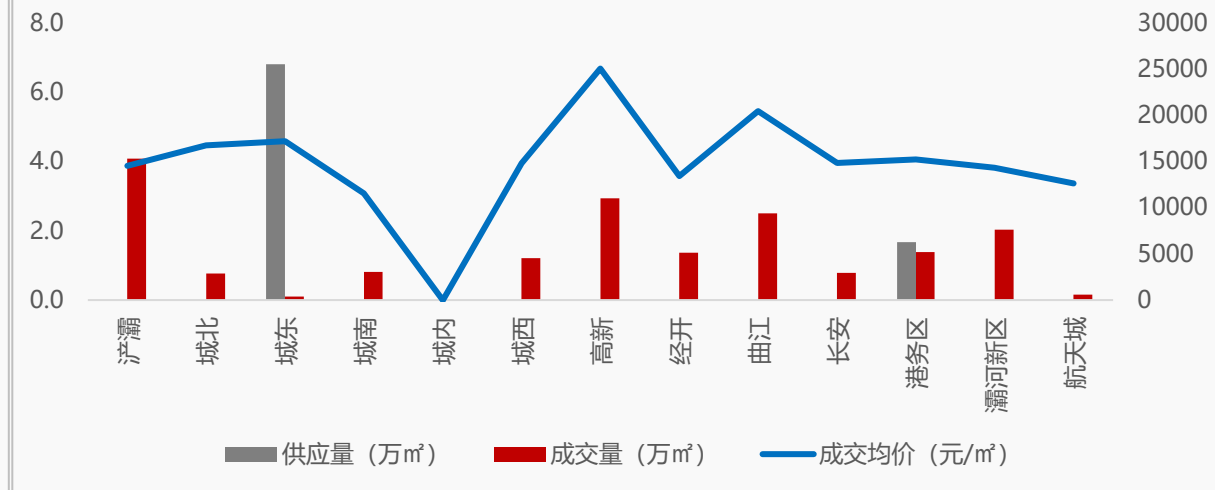
◆ 本周主城区商品住宅供应大幅回落，成交量涨价稳；浐灞、高新、曲江位居主城区成交前三

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目2个，商品住宅新增供应514套、8.5万㎡，环比下降54%，同比下降70.4%，供应来自港务区的中冶奥体云璟，城东的赛格中京坊；
- **成交量方面：**本周主城区商品住宅成交量有所回升，商品住宅网签备案1393套、18.2万㎡，环比上涨15.2%，同比上涨56.9%，成交集中在曲江的华润置地悦玺及中国铁建万科翡翠国际，港务区的招商央畔，经开的绿城复地·柳岸晓风，高新的中天新希望·未来印；
- **成交价方面：**本周主城区商品住宅成交价16991元/㎡，环比下降1.8%，同比上涨10.6%。

2022年第13周主城区商品住宅供销价走势图



2022年第13周商品住宅分区域供销价图



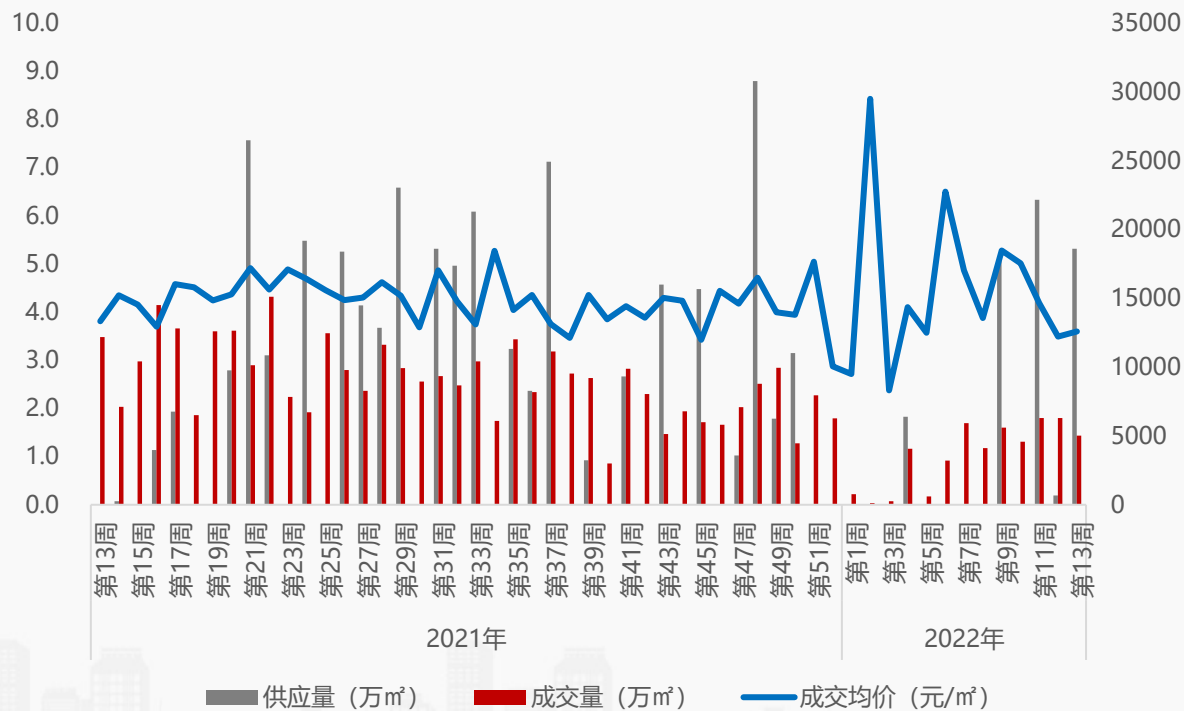
2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	3.8	0.8	0.6	0.6	0.0	1.2	3.0	0.8	1.8	0.8	5.1	1.0	1.1
成交量 (万㎡)	3.8	0.7	0.7	0.8	0.01	1.4	3.5	1.2	1.0	1.1	3.8	0.7	1.2
成交均价 (元/㎡)	17214	13780	17153	12585	35369	15979	20054	11956	17670	15569	13965	12242	14561

3.2 主城/公寓供销概况

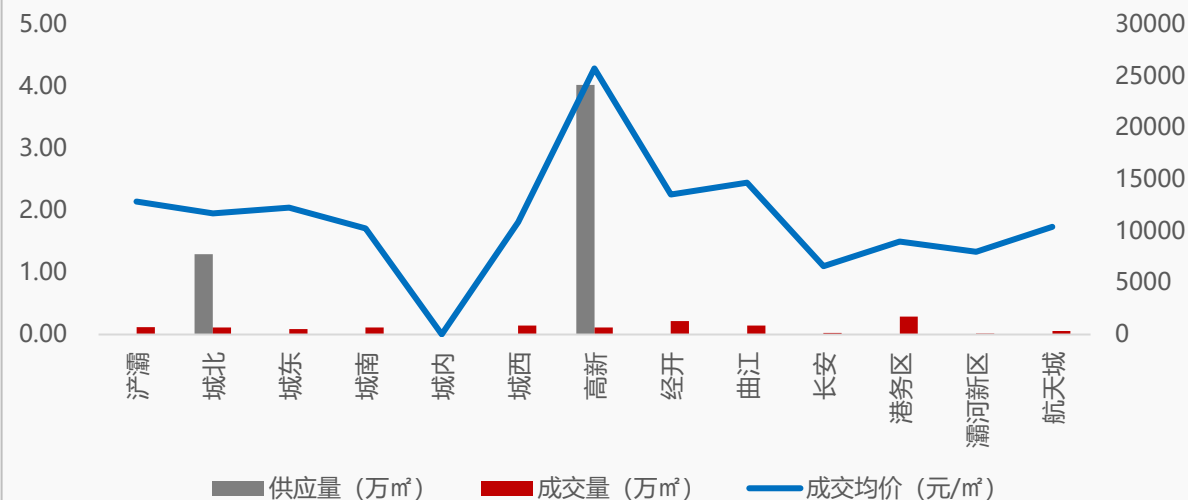
◆ 本周主城区公寓供应大幅上扬，成交量跌价涨；港务区、经开、城西位居主城区成交前三

- **供应量方面：**本周主城区发放预售证项目3个，公寓新增供应515套、5.3万㎡，环比上涨2607%，同比——，供应来自城北的复地大华里、高新的荣民壹号及糖果house；
- **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314套、1.4万㎡，环比下降20.4%，同比下降58.8%，成交集中在经开的Domo ONE及首创国际城，港务区的中铁卓越中心及招商局丝路中心，城北的碧桂园锦里；
- **成交价方面：**本周主城区公寓成交价12602元/㎡，环比上涨3%，同比下降5.7%。

2022年第13周主城区公寓供销价走势图



2022年第13周公寓分区域供销价图



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㎡)	0.44	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锐减，成交量跌价涨；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1个，商业新增供应20套、0.1万㎡，环比下降91.3%，同比下降95.7%，供应来自城北的复地大华里；
- **成交量方面**：本周主城区商业成交量有所回落，商业网签备案159套、2.6万㎡，环比下降17.9%，同比上涨28.3%，成交集中在高新的金泰新理城，曲江的曲江华著中城，城北的高新水晶卡芭拉，浐灞的龙记玖玺及融创天朗·融公馆；
- **成交价方面**：本周主城区商业成交价14162元/㎡，环比上涨39%，同比下降8.6%。

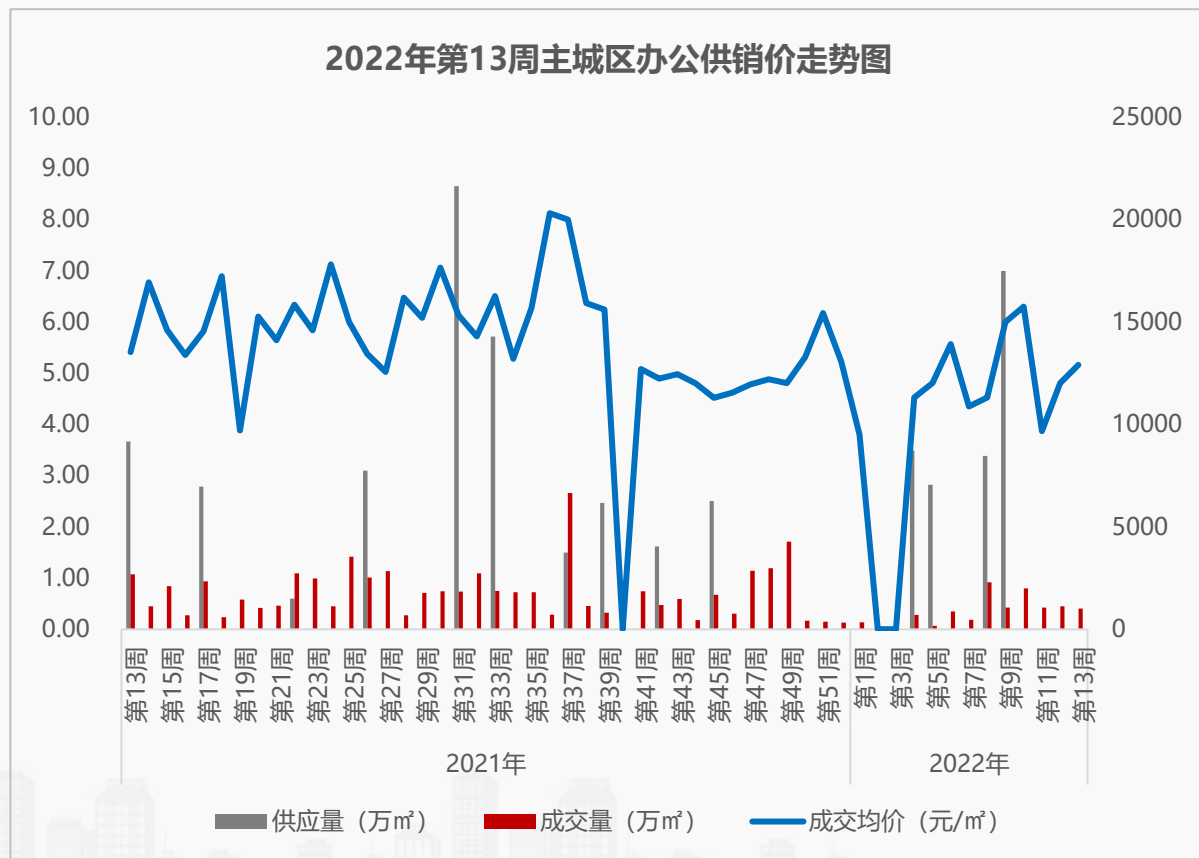


数据来源：房管局网签数据

3.2 主城/办公供销概况

◆ 本周主城区办公无供应，成交量跌价涨；城西、城北、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小幅回落，办公网签备案30套、0.4万㎡，环比下降10.2%，同比下降62.3%，成交集中在经开的银池道拉斯财富中心，城西的太奥广场，城北的中国铁建西派国际，浐灞的源创中心；
- **成交价方面**：本周主城区办公成交价12909元/㎡，环比上涨7.4%，同比下降4.7%。



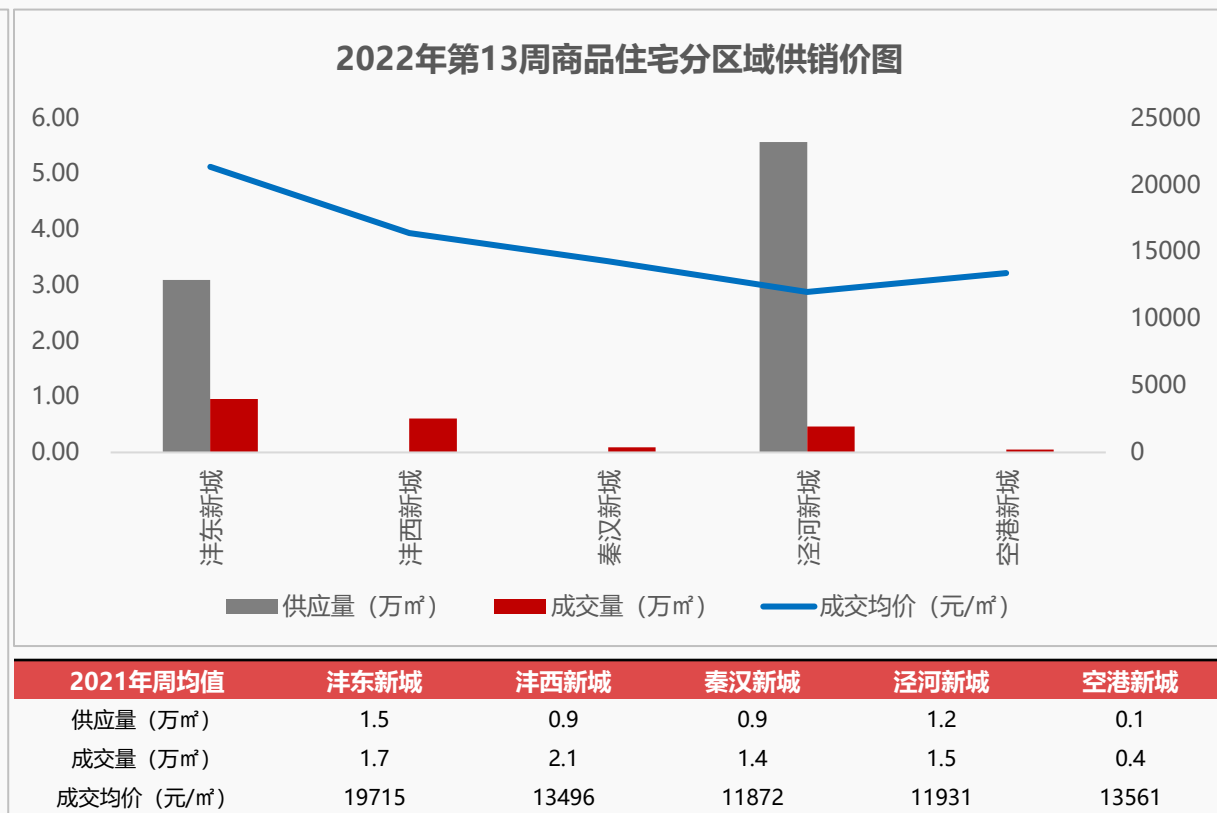
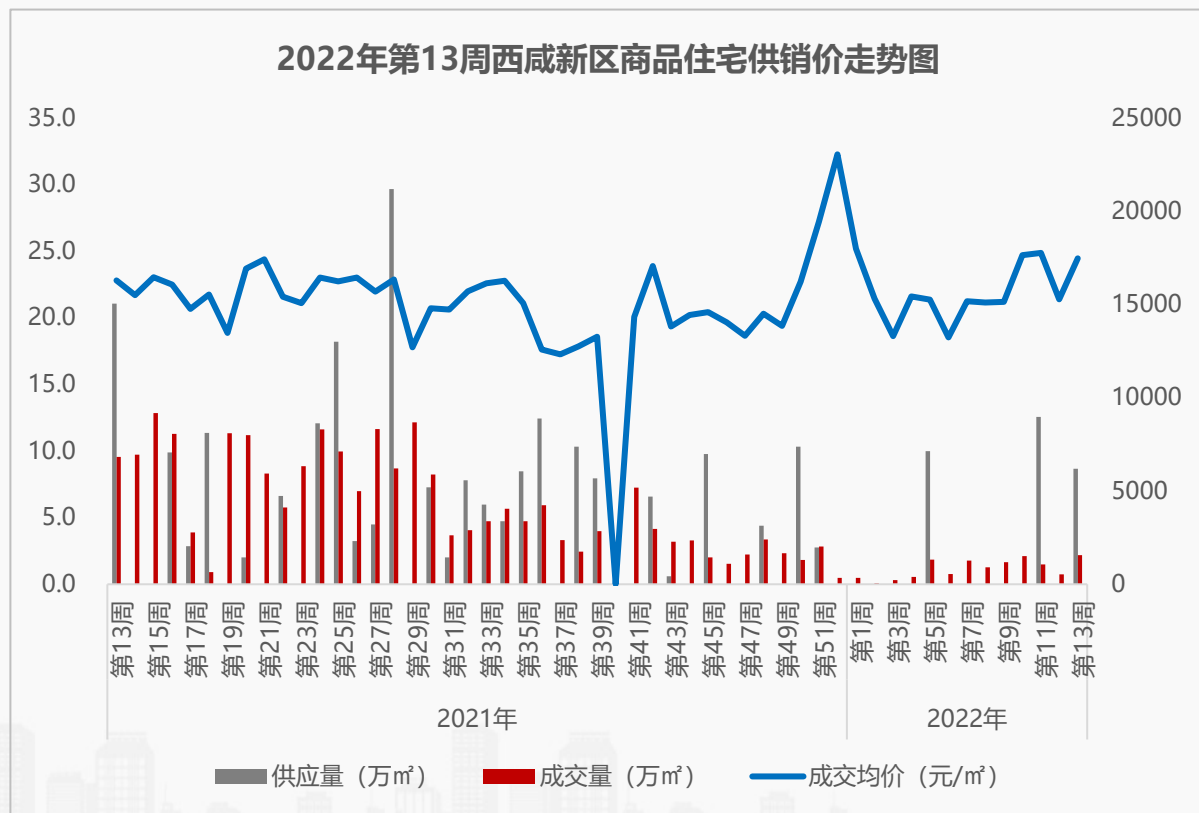
2021年周均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.21	0.15	0.00	0.00	0.05	0.03	0.06
成交量 (万㎡)	0.02	0.03	0.02	0.06	0.00	0.10	0.26	0.10	0.12	0.00	0.003	0.003	0.04
成交均价 (元/㎡)	14156	10650	14162	13188	—	14704	16289	13329	16047	—	10129	6236	10591

数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/住宅供销概况

◆ 本周西咸商品住宅供销价齐涨； 沣东新城、沣西新城、泾河新城位居西咸新区成交前三

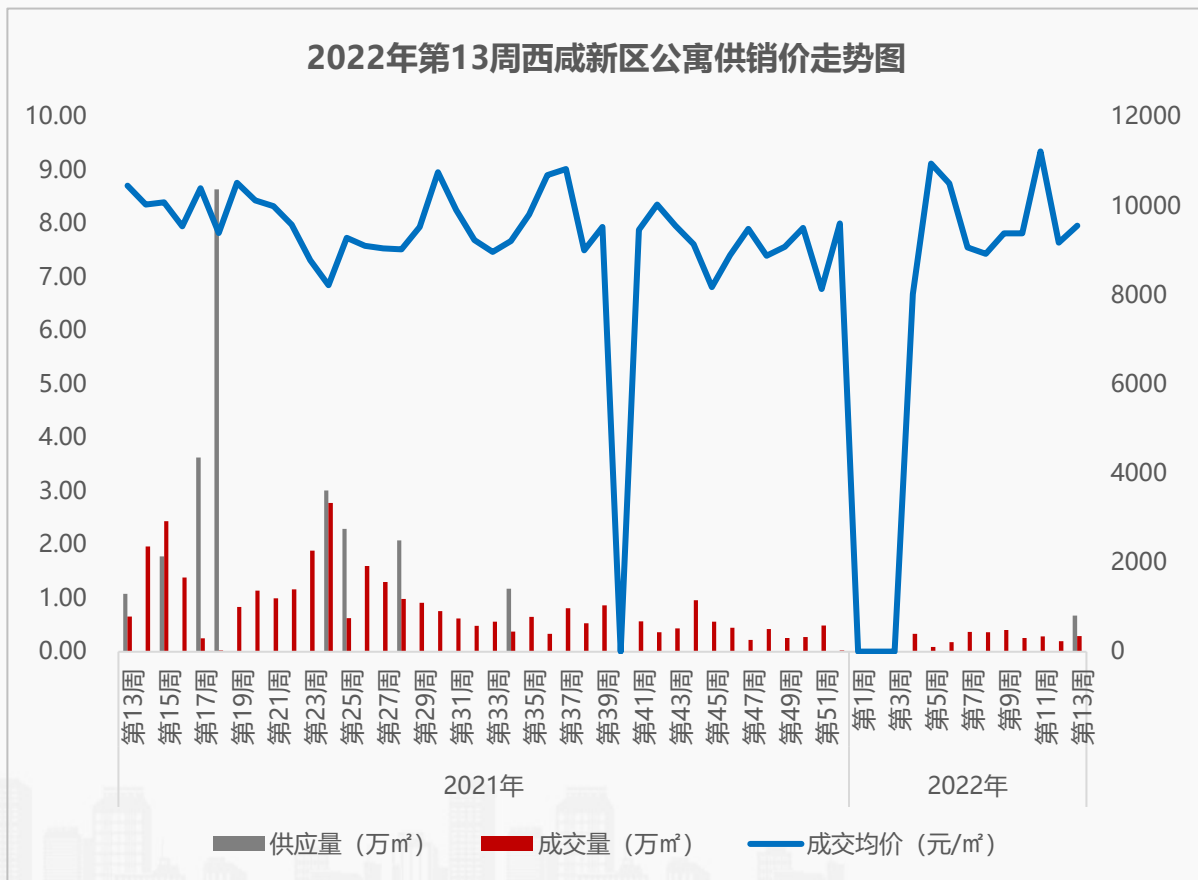
- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目3个，商品住宅新增供应689套、8.7万㎡，环比——，同比下降58.9%，供应来自沣东新城的沣东智谷国樾府，泾河新城的云和悦及滨江翡翠城；
- **成交量方面：**本周西咸新区商品住宅成交量持续上涨，商品住宅网签备案165套、2.2万㎡，环比上涨193.7%，同比下降77.1%，成交集中在沣西新城的理想欣港湾及万科沣华锦鸣，沣东新城的万科未来星光及沣水云间，泾河新城的学府中城；
- **成交价方面：**本周西咸新区商品住宅成交价17466元/㎡，环比上涨14.3%，同比上涨7.2%。



3.3西咸/公寓供销概况

◆ 本周西咸公寓供应破冰，成交量价齐涨；沣东新城、泾河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1个，公寓新增供应126套、0.7万㎡，环比——，同比下降37.6%，供应来自沣东新城的OCT华侨城创想中心；
- **成交量方面：**本周西咸新区公寓成交量大幅上扬，公寓网签备案63套、0.3万㎡，环比上涨48.4%，同比下降55.4%，成交集中在沣东新城的华润置地万象域及中建MAX及保利和光尘樾及梧桐年华及绿地独角兽公园；
- **成交价方面：**本周西咸新区公寓成交价9553元/㎡，环比上涨4.1%，同比下降8.6%。



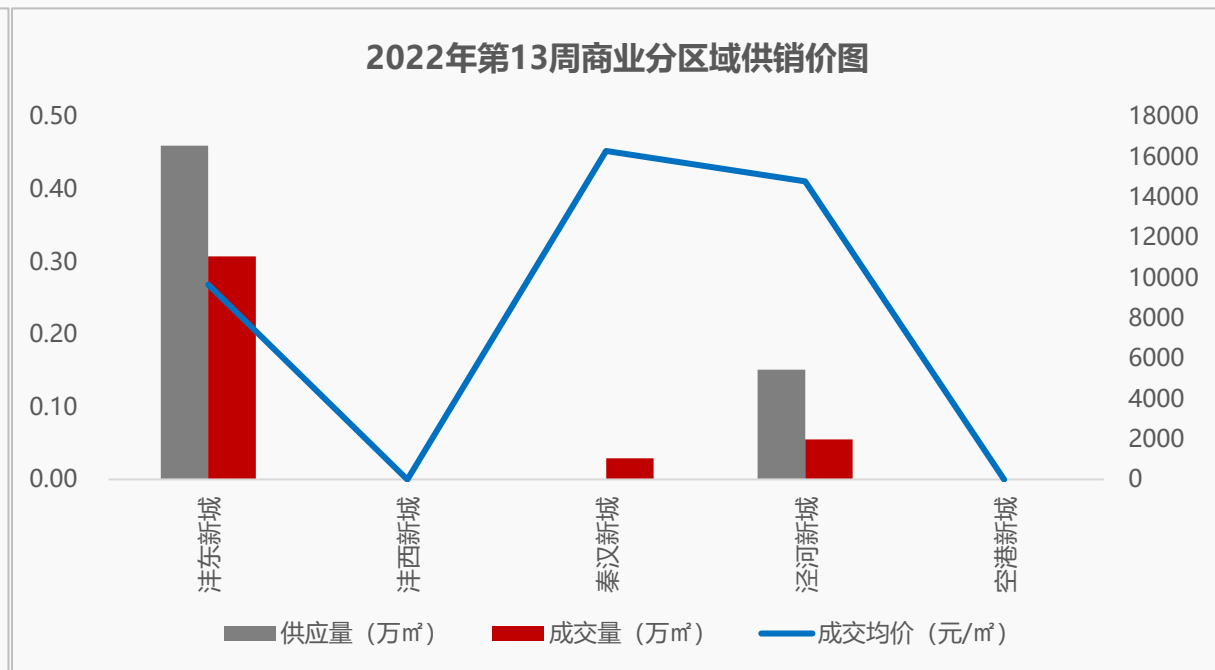
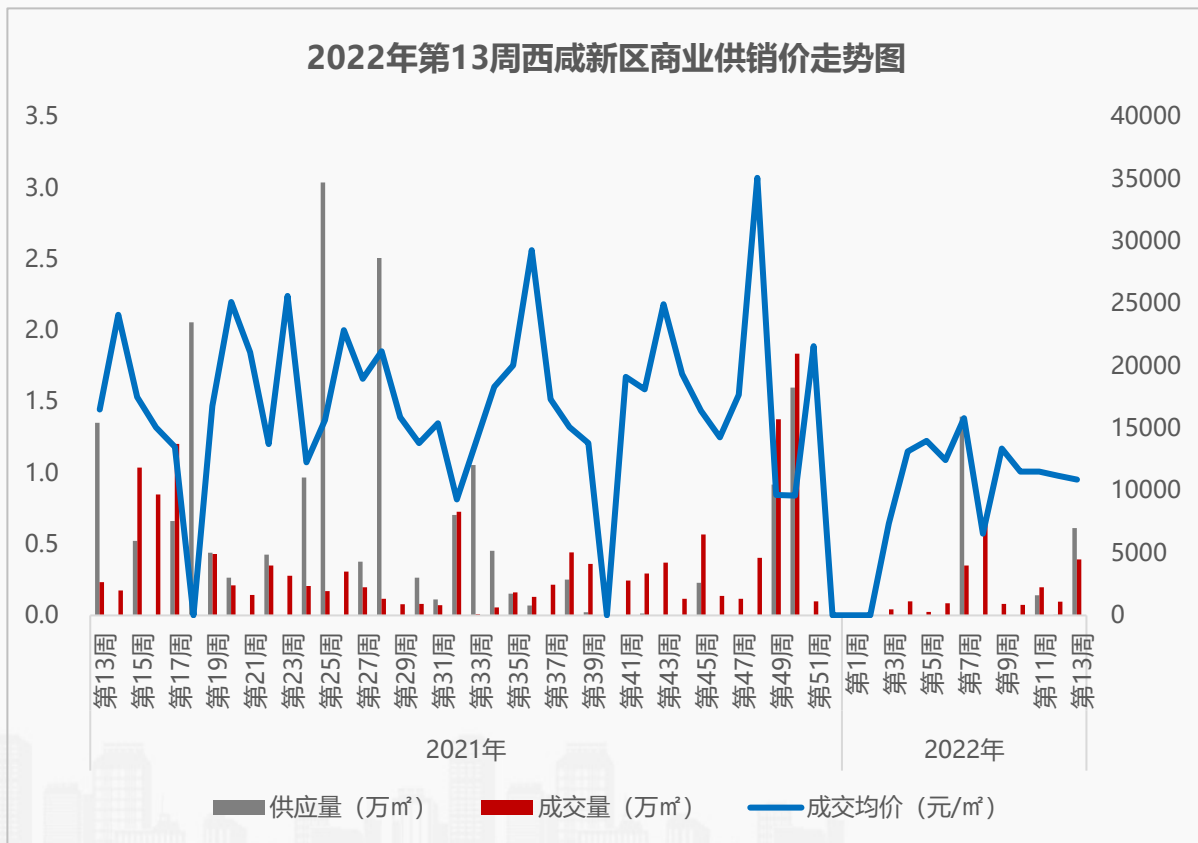
2021年周均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.27	0.06	0.05	0.11	0.07
成交量 (万㎡)	0.41	0.09	0.06	0.13	0.03
成交均价 (元/㎡)	10356	8482	7559	8709	8788

数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/商业供销概况

◆ 本周西咸商业供销大幅上涨，成交价小幅回落；津东新城、泾河新城、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，商业新增供应88套、0.6万㎡，环比上涨17660.3%，同比下降54.7%，供应来自津东新城的OCT华侨城创想中心、泾河新城的滨江翡翠城；
- **成交量方面：**本周西咸新区商业成交量大幅上涨，商业网签备案22套、0.4万㎡，环比上涨306.9%，同比上涨69.1%，成交集中在津东新城的华润置地万象城及绿地新里铂瑞公馆及中南菩悦东望府，泾河新城的乐华城，秦汉新城的保利时光印象；
- **成交价方面：**本周西咸新区商业成交价10874元/㎡，环比下降2.9%，同比下降34.1%。



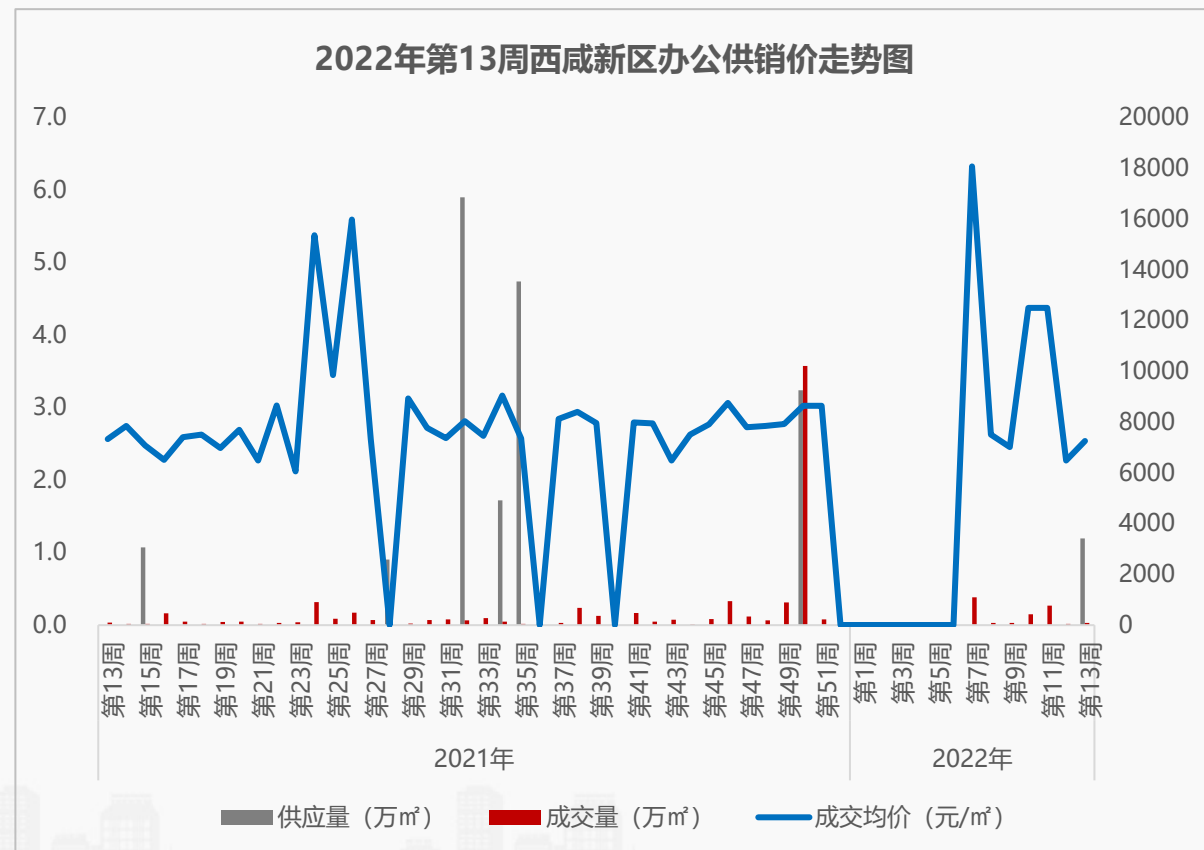
2021年周均值	津东新城	津西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.18	0.07	0.03	0.03	0.06
成交量 (万㎡)	0.20	0.07	0.04	0.004	0.03
成交均价 (元/㎡)	19740	13349	14545	10429	10322

数据来源：房管局网签数据

3.3西咸/办公供销概况

◆ 本周西咸办公供应破冰，成交集中于沣西新城的先河瞰都

- **供应量方面：**本周西咸新区发放预售证项目1个，办公新增供应52套、1.2万㎡，环比——，同比——，供应来自沣东新城的OCT华侨城创想中心；
- **成交量方面：**本周西咸新区办公成交量有所回升，办公网签备案2套、0.03万㎡，环比上涨99.9%，同比下降15.1%，成交集中在沣西新城的先河瞰都；
- **成交价方面：**本周西咸新区办公成交价7253元/㎡，环比上涨11.8%，同比下降1%。

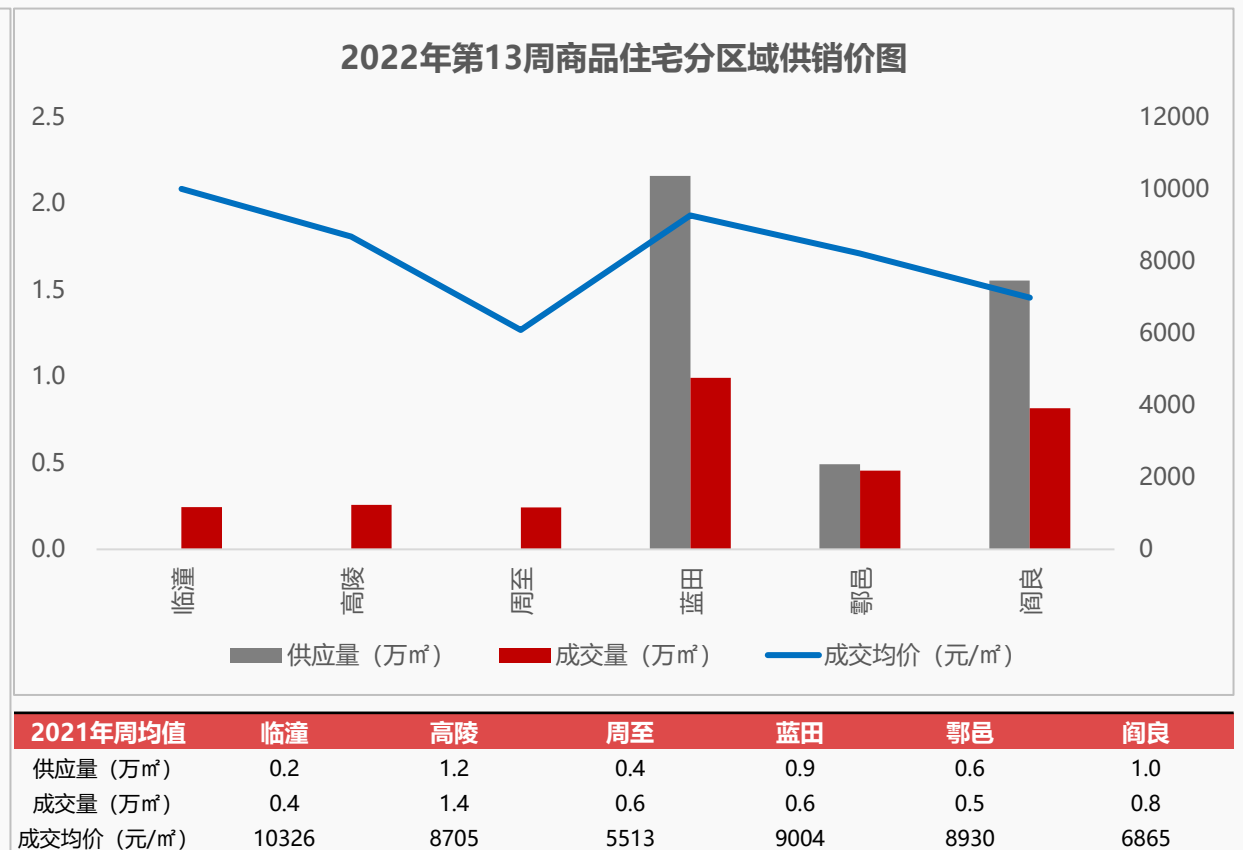
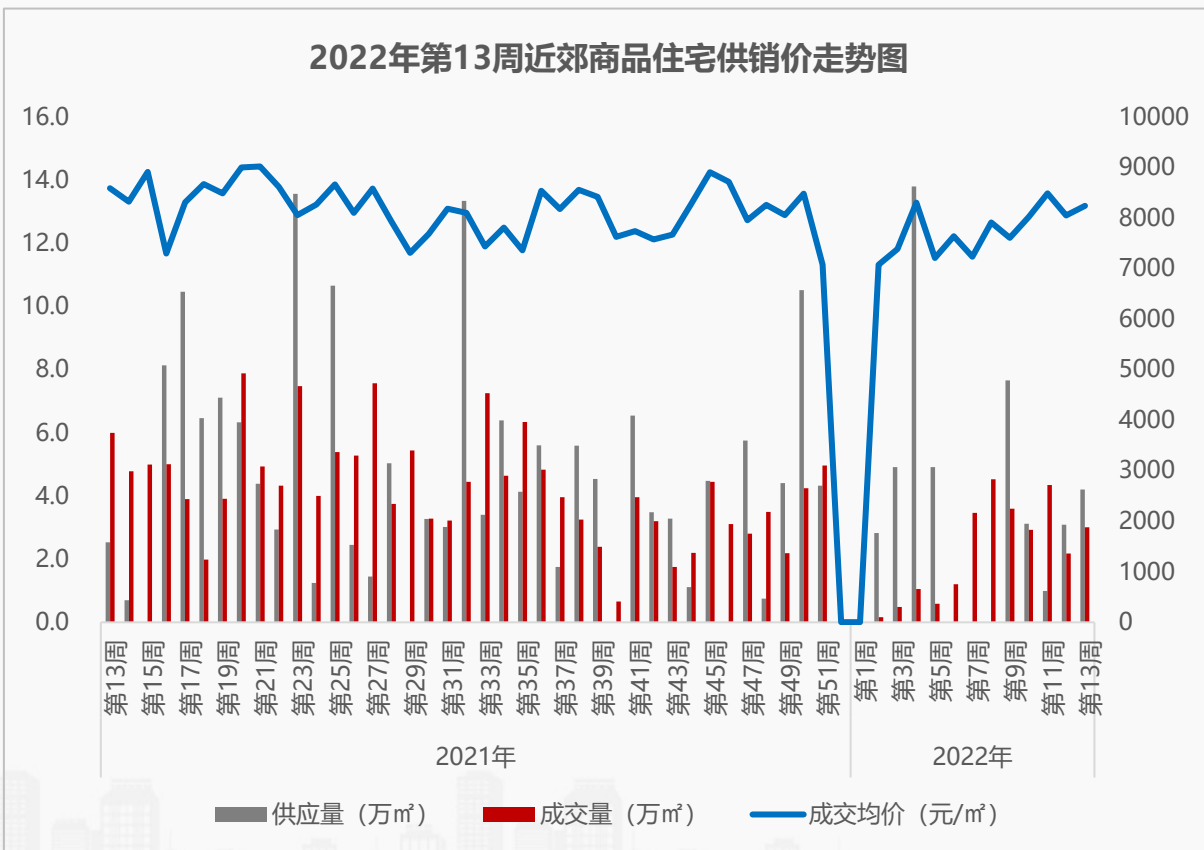


数据来源：房管局网签数据

3.4近郊/住宅供销概况

◆ 本周近郊商品住宅供应持续上涨，成交量价齐涨；蓝田、阎良、鄠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3个，商品住宅新增供应359套、4.2万㎡，环比上涨36.1%，同比上涨66%，供应来自蓝田的万科四季花城，阎良的电建地产阎良洛悦府，鄠邑的朱雀溪陂熙园；
- **成交量方面：**本周近郊商品住宅成交量有所上扬，商品住宅网签备案250套、3万㎡，环比上涨37.9%，同比下降49.9%；
- **成交价方面：**本周近郊商品住宅成交价8240元/㎡，环比上涨2.3%，同比下降4%。



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13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)	产品及交付标准
1	西安奥园誉府	284882510	21536.23	177	13228	毛坯高层
2	保利·熙岸林语	193272932	13599.76	127	14211	精装高层
3	华润置地·悦玺	316754113	13196.85	71	24002	毛坯高层
4	中国铁建·万科翡翠国际	153418550	9357.24	57	16396	毛坯高层
5	招商·央畔	134756036	8726.1	70	15443	精装高层

第13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	Domo ONE	20578691	1535.24	38	13404	毛坯LOFT
2	中铁·卓越中心	10815310	1220.29	29	8863	毛坯平层
3	碧桂园·锦里	11183564	947.83	24	11799	精装平层
4	华润置地·万象城	7636124	912.85	20	8365	毛坯LOFT
5	中建MAX	6913144	621.57	9	11122	毛坯LOFT

第13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	银池·道拉斯财富中心	7772425	576	2	13494
2	太奥广场	5270630	574.73	4	9171
3	中国铁建·西派国际	7823761	529.77	5	14768
4	源创中心	7523914	509.85	4	14757
5	亚鸿时代广场	5759490	349.06	2	16500

第13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	荣德·荣泽公馆	9280517	389.86	2	23805	毛坯叠拼
2	曲江·紫汀苑	4729980	304.74	1	15521	毛坯叠拼
3	融创·海逸长洲	7047952	237.47	1	29679	毛坯叠拼
4	天地源·兰樾坊	5413302	220.27	1	24576	毛坯叠拼
5	——	——	——	——	——	——

第13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	金泰·新理城	37666011	3518.56	6	10705
2	曲江·华著中城	40774148	3152.71	2	12933
3	高新水晶·卡芭拉	29059053	2395.86	11	12129
4	华润置地·万象城	17682878	2348.98	3	7528
5	龙记玖玺	33104597	2215.09	15	14945

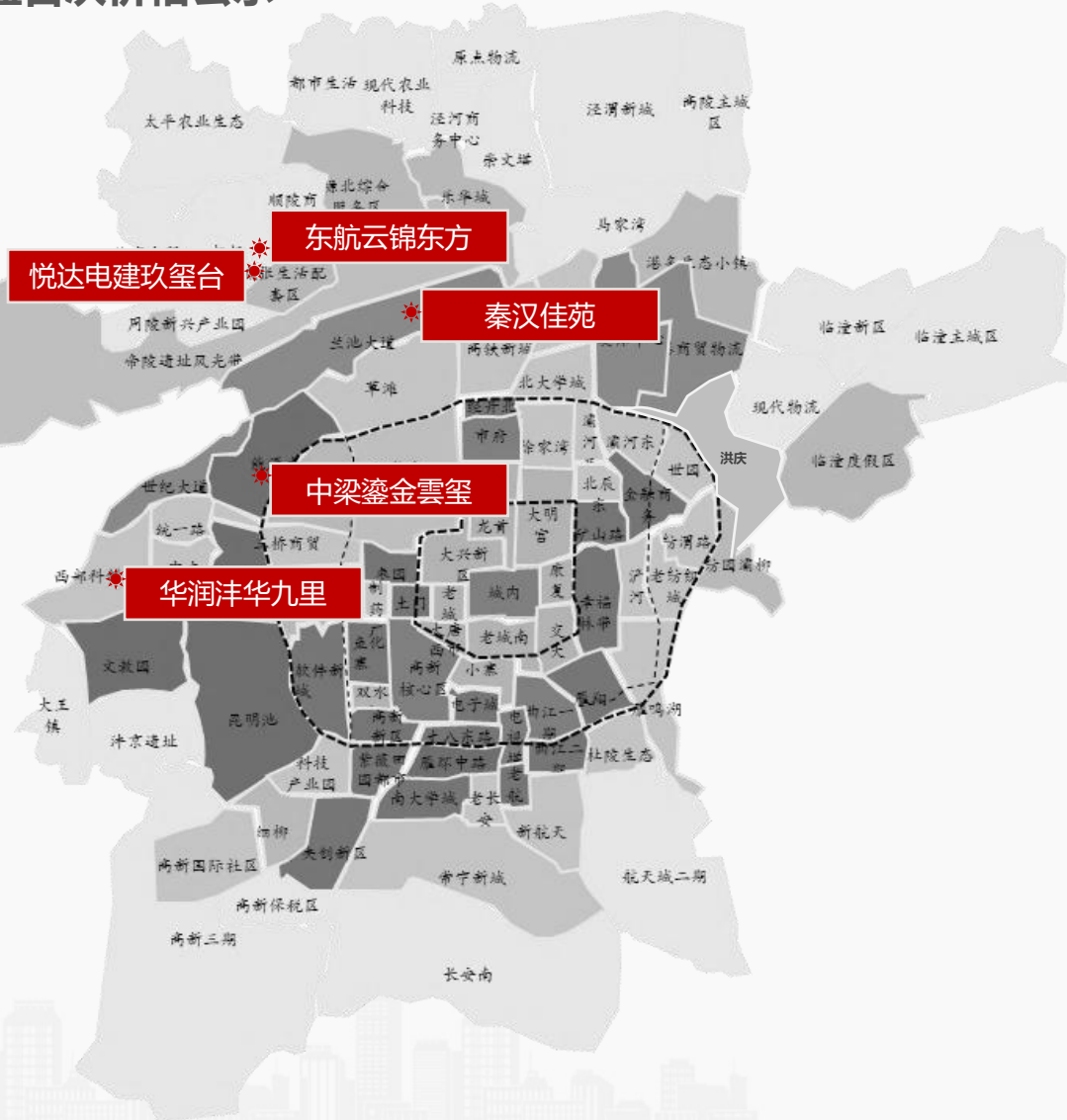
PART 04 创典监测

- 价格公示
- 项目登记
- 开盘监测



4.1 价格公示

◆ 本周共计5盘迎来价格公示，合计1107套房源，均价17350元/m²，其中空港新城的悦达电建玖玺台、沣西新城的华润沣华九里均为新盘首次价格公示



2022年第13周西安商品住房价格公示项目表

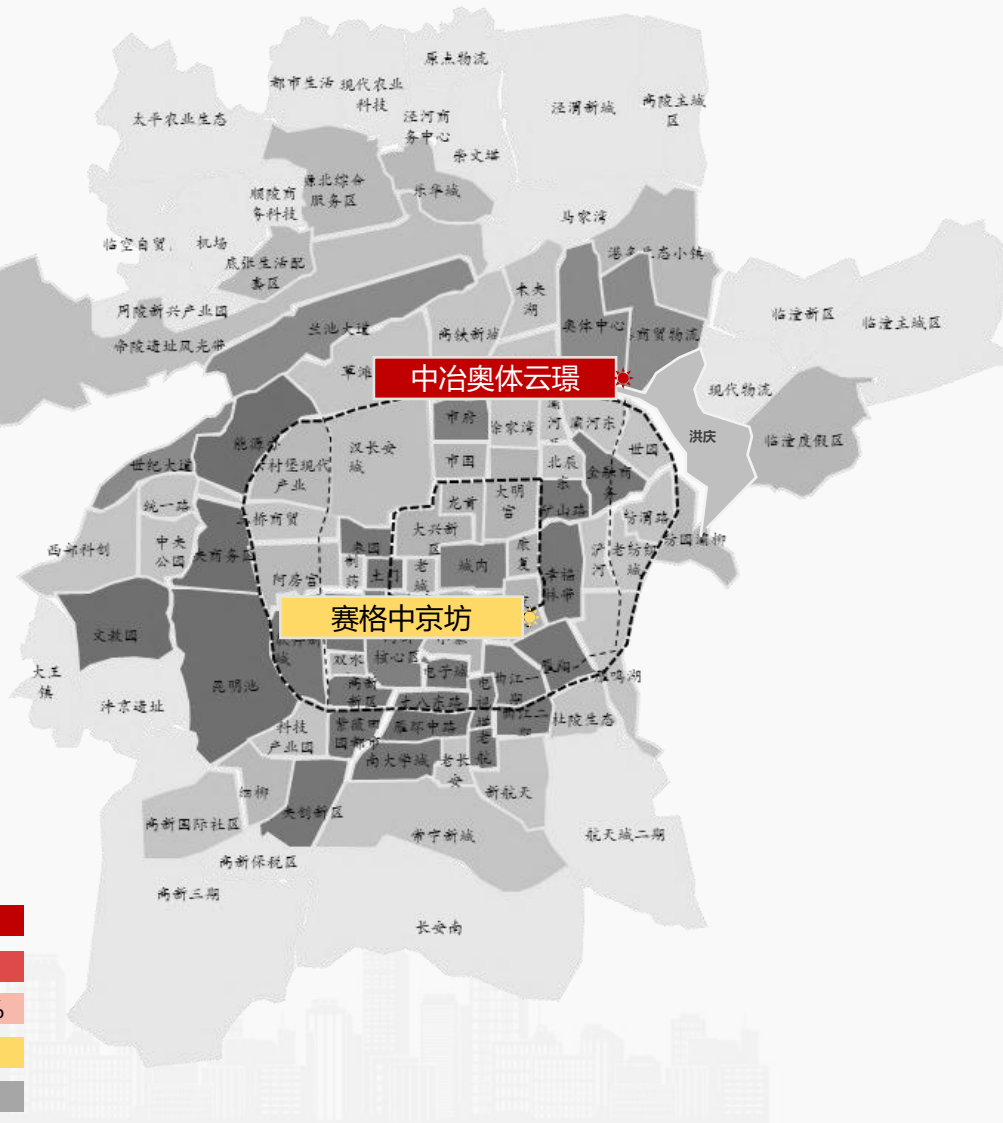
序号	城区	项目	楼栋	业态	面积段	总套数	装修情况	公示均价(元/m ²)	价格变动情况
1	空港新城	悦达电建玖玺台	1#,2#	洋房	142-170	42	精装	16000	首次价格公示
			3#,6#	小高层	117-118	60	精装	14000	首次价格公示
2	空港新城	东航云锦东方	4#,10#	大平层	195-196	96	精装	18478	大平层首次公示
			9#,11#,12#,14#	小高层	91-141	241	精装	15190	持平
3	沣西新城	华润沣华九里	16#	小高层	159-167	32	毛坯	21678	首次价格公示
			20#	高层	112-127	84	毛坯	20528	首次价格公示
4	沣东新城	中梁鎏金雲玺	3#,8#	高层	97-142	184	精装	18755	价格公示机制以来首次公示
			2#,9#	小高层	99-129	136	精装	19316	价格公示机制以来首次公示
			10#	洋房	143-172	40	精装	22241	首次价格公示
5	秦汉新城	秦汉佳苑	1#,2#,3#,4#	小高层	91-125	192	精装	14100	价格公示机制以来首次公示
合计						1107	—	17350	—

4.2项目登记

◆ 本周西安共2个项目开启线上登记，合计供应326房源，登记人数共1708个，核验人数1457个，整体中签率22%，其中中冶奥体云璟时隔4个月推出小高层首置首改产品，在双地铁、价格优势双重作用下，登记情况良好

2022年第13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/㎡)
3.29-3.31	1	港务区	中冶奥体云璟	4#,12#	1496	1360	136	10%	小高层15460
3.27-3.29	2	城东	赛格中京坊	1#	212	97	190	196%	高层21600
合计					1708	1457	326	22%	—



20%以内

20%-60%

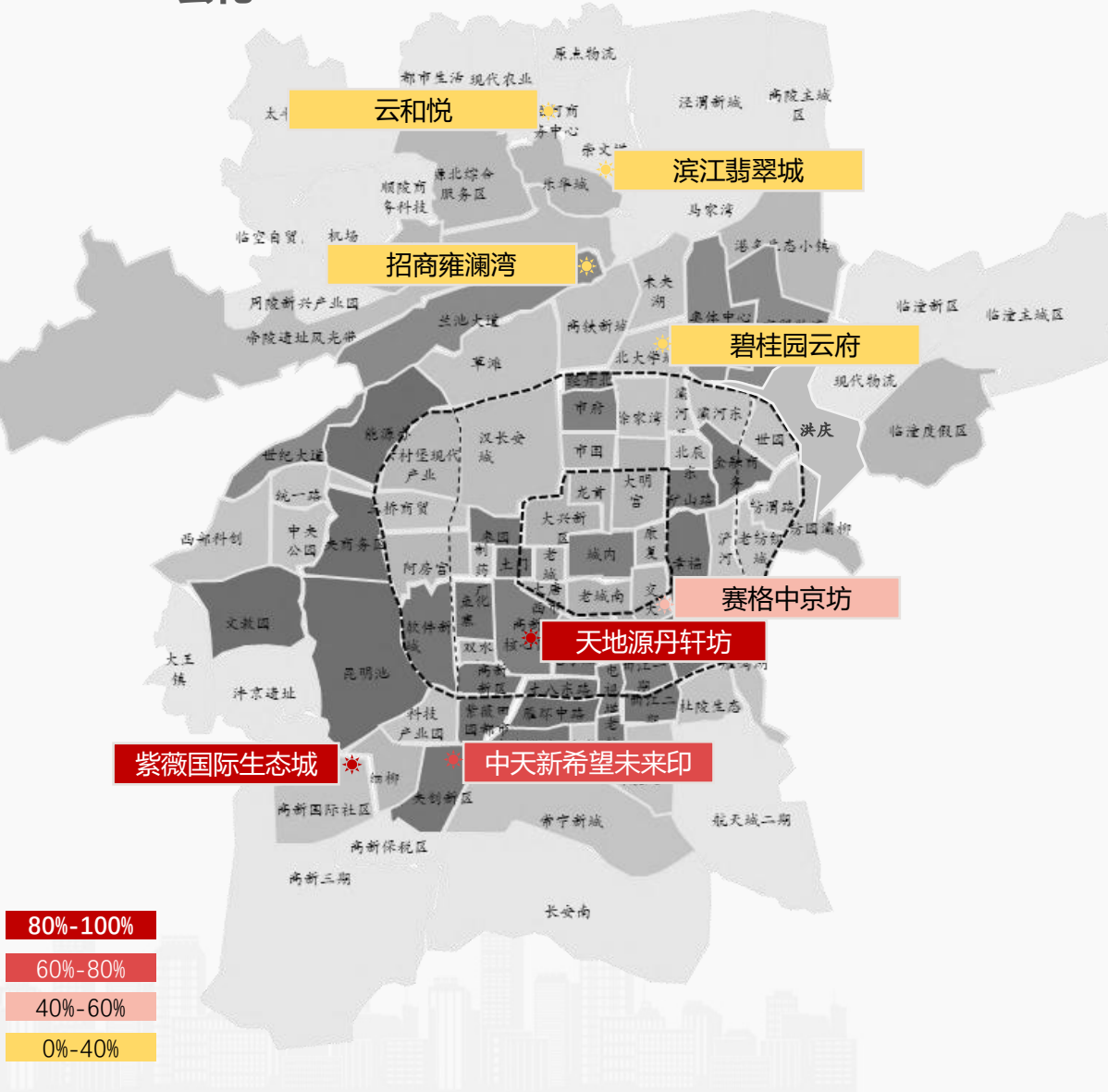
60%-100%

100%以上

核验中

4.3开盘监测

◆ 本周西安共计7个项目开盘，推货1806套，成交967套，开盘去化率54%，其中高新热盘天地源丹轩坊、紫薇国际生态城开盘均实现100%去化



2022年第13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	4.2-4.3	天地源丹轩坊	高新	3#,4#,5#,6#,7#,9#	高层	两室,三室,四室,六室	34502	28343	1%	361	361	100%	26164	毛坯
2	摇号开盘	3.28	紫薇国际生态城	高新	6#	洋房	三室	1107	880	9%	60	60	100%	15479	毛坯
					26#	平墅	四室				20	20	100%	19983	毛坯
3	摇号开盘	3.29	中天新希望未来印	高新	6#	大平层	四室	743	482	77%	46	6	13%	28839	精装
					1#,3#,4#,8#	高层	三室,四室				325	222	68%	26849	精装
4	自行开盘	3.30	碧桂园云府	浐灞	1#,2#,63#	高层	三室	600	328	119%	391	85	22%	16356	毛坯
5	自行开盘	4.3	赛格中京坊	城东	1#	高层	三室,四室	212	97	196%	190	76	40%	21600	毛坯
6	自行开盘	3.31	云和悦	泾河	1#,3#,9#	小高层	三室,四室	—	—	—	202	76	38%	12400	毛坯
7	自行开盘	4.3	滨江翡翠城	泾河	12#,14#	高层	两室,三室	—	—	—	211	61	29%	11800	精装
合计								37164	30130	6%	1806	967	54%	—	

【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。