

2020年7月西安房地产市场信息报告

营销代理 · 咨询顾问 · 海外服务

目 录

CONTENTS

Part 01 宏观背景

Part 03 新房市场

Part 02 土地市场

Part 04 房企表现

本月市场概括：

宏观经济环境：

- 随着疫情缓解，二季度“三驾马车”出现好转，全国GDP增速同比上涨3.2%，显示国内经济已实现“低位复苏”，但经济下行压力犹存；上半年西安GDP总量4575亿元、同比增速2.8%，高出全国经济水平4.4个百分点，成功挤进全国前20强；
- 央行频繁开展逆回购、1年期MLF操作，合计释放5500亿元以增加市场流动性支持实体经济复苏，预计LPR报价有望进一步下调，楼市仍将受益。

宏观政策环境：

- 银保监会发声防止房地产贷款乱象回潮，房地产工作座谈会、中央政治局会议再提“房住不炒”“三稳”目标。中央释放楼市调控从严从紧信号，部分房价、地价上涨较快的热点城市存在调控压力；
- 本月杭州、东莞、宁波、内蒙古、深圳、南京等多城市楼市调控“加码”，促进楼市稳定健康发展；
- 西安等8个城市入围第二批财政支持住房租赁市场发展试点名单，3年补助24亿有助于保障中低收入人群住房的同时，优化城市楼市供应结构。

西安土地市场：

- 本月经营性用地供应持续走高，成交同环比均升，价格小幅下滑，全市出让经营性用地44宗，供应面积3382.4亩，环比上升86.2%，同比上涨1138.2%；成交经营性用地37宗，成交面积2059.2亩，环比上涨103.9%，同比上涨159.4%，计容建面356.5万㎡，环比上涨74.1%；7月经营性用地平均亩单价659万元/亩，环比下降31.1%，同比上涨7.6%，平均楼面价为3805元/㎡，环比下降19.3%，同比上涨10.8%，整体溢价率15%；

西安新房市场：

- 本月西安商品房供销同环比均飘红，市场表现供求基本平衡。其中普通住宅供应量135.2万㎡，环比上涨4.4%，同比上涨112.3%，成交量162.8万㎡，环比上涨31.4%，同比上涨3.3%，成交均价13680元/㎡，环比上涨2%，同比上涨9.7%。从微观市场来看，本月开盘项目个数、推货量、成交量高位下降，去化率小幅回落至64%，相比上月下降3个百分点；

房企业绩表现：2020年1至7月前十房企总销额同比下降30%，降幅维稳，万科、融创、碧桂园位居全市销售排行榜前三位。



Part 01

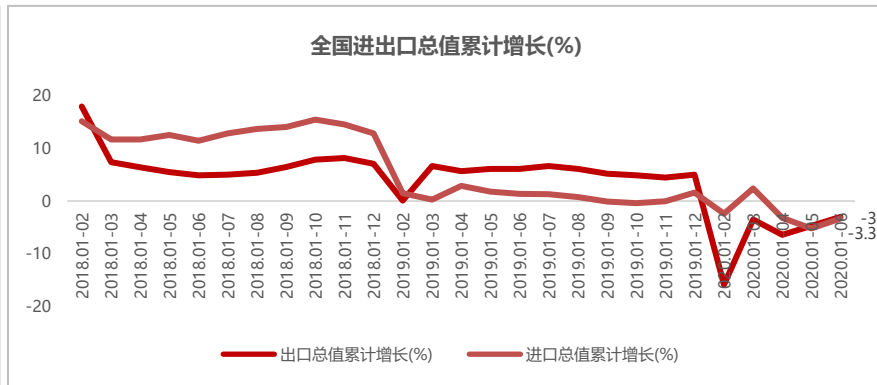
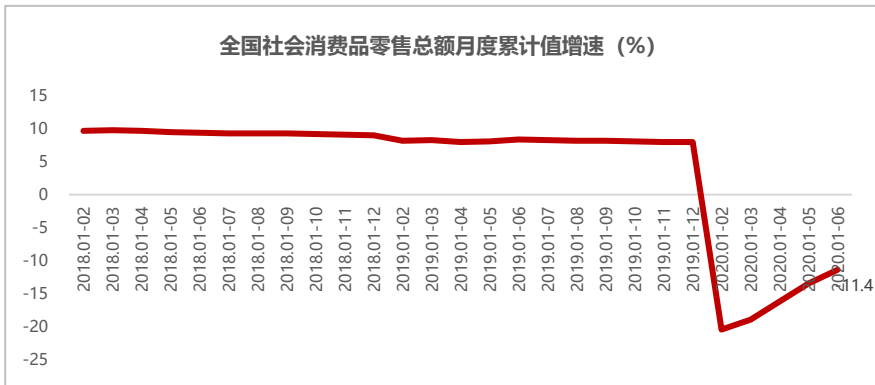
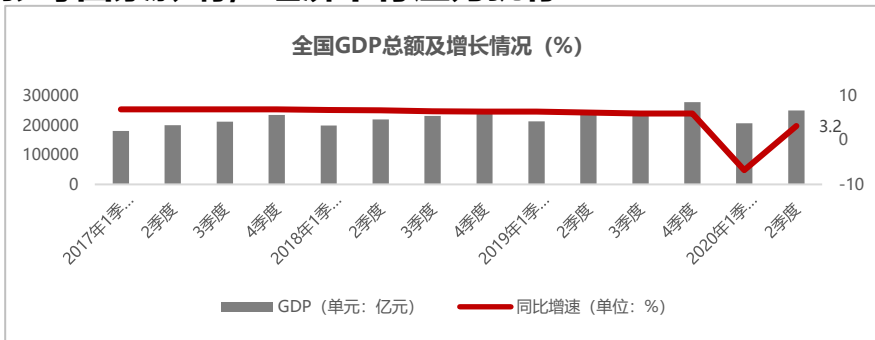
宏观背景

- 经济环境
- 政策环境
- 城市发展



宏观背景/经济环境

受新冠疫情影响，2020年中国及全球经济受到严重冲击，随着疫情缓解，二季度“三驾马车”出现好转，全国GDP增速同比上涨3.2%，显示国内经济已实现“低位复苏”，但受疫情反弹的不确定性和外部贸易、地缘政治紧张等因素影响，经济下行压力犹存



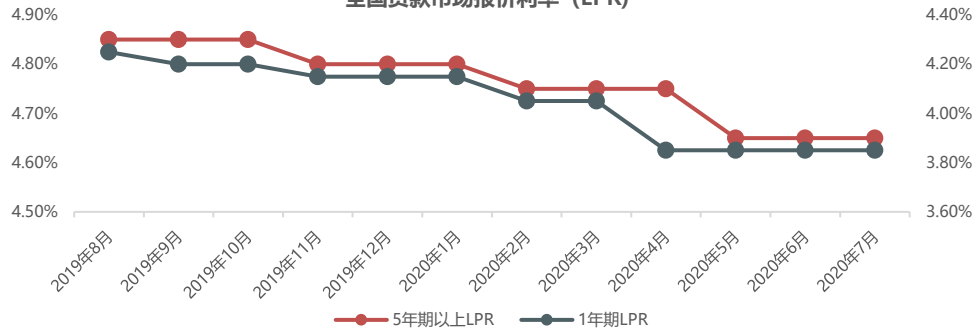
宏观背景/经济环境

央行频繁开展逆回购、1年期MLF操作，合计释放5500亿元以增加市场流动性支持实体经济复苏，预计LPR报价有望进一步下调，继续保持较为宽松的资金环境，楼市仍将受益

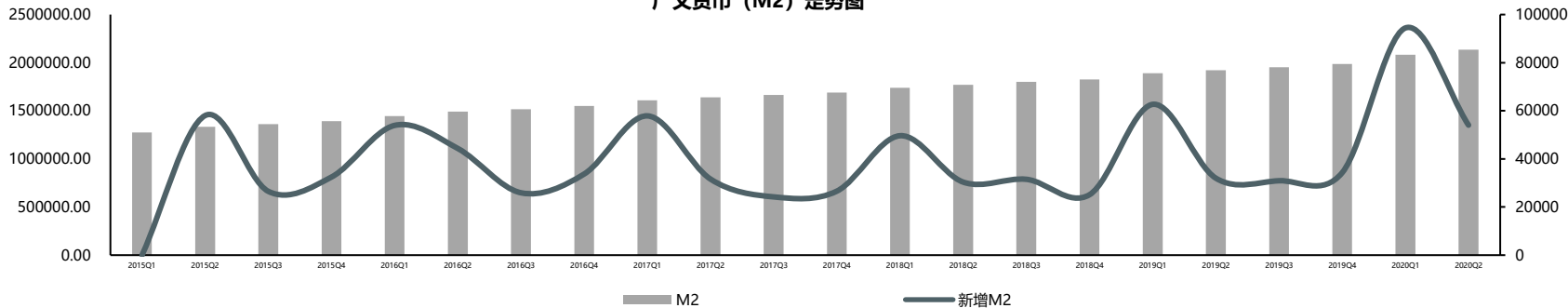
央行

- 7月13日，央行进行**500亿元**7天期逆回购操作，中标利率为2.20%，与此前持平；
- 7月28日，央行进行**800亿元**7天期逆回购操作，当日有100亿元逆回购到期；
- 7月29日，央行进行**300亿元**7天期逆回购操作；
- 7月15日，央行开展**4000亿元**1年期MLF（中期借贷便利）操作，中标利率2.95%，与上次持平。

全国贷款市场报价利率（LPR）



广义货币（M2）走势图



银保监会发声防止房地产贷款乱象回潮，房地产工作座谈会、中央政治局会议再提“房住不炒”“三稳”目标。中央释放楼市调控从严从紧信号，部分房价、地价上涨较快的热点城市存在调控压力

银保监会工作座谈会

7月20日，中国银保监会召开2020年年中工作座谈会暨纪检监察工作（电视电话）会议。会议要求，要全力支持经济社会恢复发展，持续深化金融领域改革开放，牢牢守住不发生系统性金融风险底线。其中，会议强调了要**坚决防止影子银行死灰复燃、房地产贷款乱象回潮和盲目扩张粗放经营卷土重来**。

房地产工作座谈会

7月24日，国务院副总理韩正主持召开房地产工作座谈会，北京、上海、广州、深圳、南京、杭州、沈阳、成都、宁波、长沙等10个城市相关人员参加此次座谈会。会议提出：1、**坚持“房住不炒”，坚持“稳地价、稳房价、稳预期”**，不将房地产作为短期刺激经济的手段；2、**落实城市政府主体责任，发现问题及时采取有针对性的政策措施**；3、**实施好房地产金融审慎管理制度，防止资金违规流入房地产市场**；4、**加强市场监测，建立住宅用地市场监测指标体系**；5、**发挥财税政策作用，有效调节住房需求**；6、**持续整治房地产市场乱象，做好住房保障工作**。

中央政治局会议

7月30日，中共中央政治局召开会议，会议强调：1、各地可财政政策要更加积极有为，货币政策要更加灵活适度；2、**要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展**；3、**要加快形成以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局**；4、**要提高产业链供应链稳定性和竞争力，更加注重补短板 and 锻长板**；5、**持续扩大国内需求，加快新型基础设施建设**。

宏观背景/政策环境

本月杭州、东莞、宁波、内蒙古、深圳、南京等多城市楼市调控“加码”，政策多以加大土地供应、限地价、限售、限购为主，平抑房价上涨压力的同时，打击投机炒房行为、保障刚需置业；西安地价、房价涨幅扩大，市场预期升温显著，政府或将出台相关政策平稳楼市

- 7月2日，东莞发文，建面3万平米及以下的，须一次性申请预售；同一幢（栋）每套住宅均价相差幅度不宜超过20%；
- 7月25日，东莞发文，加大住宅用地供应力度；商品住房限售3年。

- 7月14日，内蒙古发文，取消借款人“同户籍”家庭成员购房也可使用公积金贷款的政策；停止向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款。

- 7月23日，南京发文，加大住宅用地供应，特别是加大中低价位、中小套型住宅用地供应；项目开盘销售，须提供不低于30%比例的房源保障刚需；夫妻离异的，任何一方自离异之日起2年内购房的，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算。

杭州

东莞

宁波

内蒙古

深圳

南京

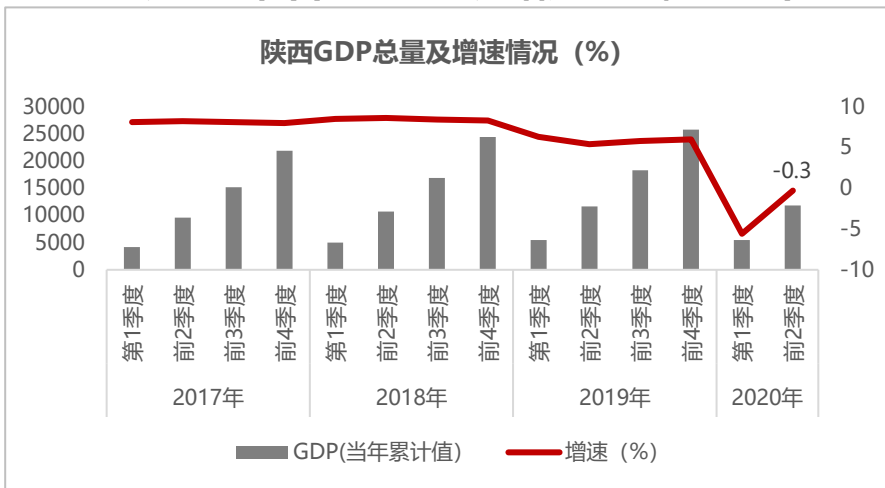
- 7月2日，杭州发文，自房屋网签之日起，5年内不得上市交易；均价35000元/平方米以下新建商品住房项目对“无房家庭”的房源保障比例一般不低于50%；一户购房家庭同时只能参与一个新建商品房项目的购房意向登记。

- 7月6日，宁波发文，加大土地供应力度，严格控制楼面地价，扩大限购区域范围，实施区域限购限贷，每批次预售建筑面积不少于5万平方米，加大市场监管力度。
- 7月20日，宁波发文，市六区无住房家庭，可优先认购1套商品住房，不动产权属证书满5年后方可转让；骗取无房家庭认购资格的，6个月内不得登记购房意向。

- 7月15日，深圳发文，本市落户满3年，且连续缴纳3年及以上个税或社保方可购买商品住房；夫妻离异的，任何一方自夫妻离异之日起3年内购买商品住房的，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算。购买普通住房的贷款首付款比例不低于50%，购买非普通住房的贷款首付款比例不低于60%；个人住房转让增值税征免年限由2年调整到5年。

宏观背景/城市发展

上半年陕西GDP同比增速-0.3%，高出全国经济水平1.3个百分点，其中国投已然转正、进口持续走强；西安经济总量居首、榆林同比增速最高；而商洛、安康、杨凌同比下滑幅度较大



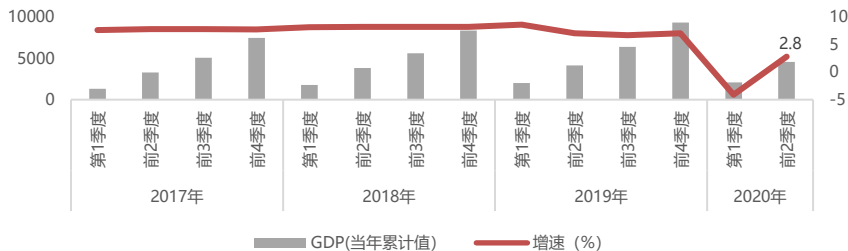
2020年上半年陕西省各市（区）GDP及相关指标增速				
排名	城市	2020年上半年GDP	2019年上半年GDP	GDP同比增速
		(单位: 亿元)	(单位: 亿元)	
—	陕西省	11794.92	11625.57	-0.30%
1	西安	4575.08	4142.34	2.80%
2	榆林	1761.48	1849.78	5.20%
3	宝鸡	1025.08	999.11	2.10%
4	咸阳	955.46	957.9	-4.80%
5	渭南	807.46	790.24	-3.50%
6	延安	691.68	735.49	-5.10%
7	汉中	738.5	702.9	-5.60%
8	安康	517.44	583.41	-12.20%
9	商洛	328.57	396.64	-19.80%
10	铜川	167.47	157.63	3.80%
11	杨凌	71.36	70.04	-9.20%

□ 2020年前2季度，陕西GDP总值**11794.92亿元**，同比下降0.3%，降幅比1季度收窄5.3个百分点。**重要指标均持续走强**，其中固定资产投资同比上涨0.1%，首次转正，社会消费品零售额同比下降15.8%，降幅相比1季度收窄9.6%；进口总额同比上涨19.2%，增幅相比1季度上涨2.6%，出口总额同比下降9%，降幅相比1季度收窄3.6%。

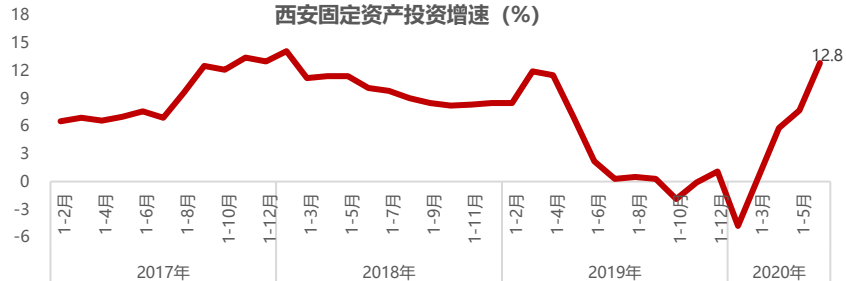
宏观背景/城市发展

上半年西安GDP总量4575亿元、同比增速2.8%，高出全国经济水平4.4个百分点，成功挤进全国前20强。其中固定资产投资同比增长12.8%，进出口持续走强，经济增长由负转正，社会发展稳步复苏

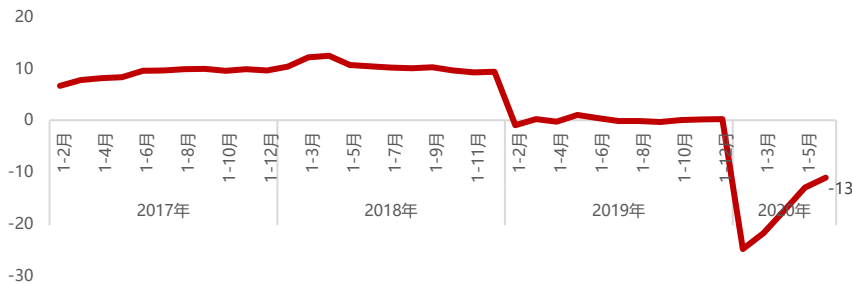
西安GDP总量及增速情况 (%)



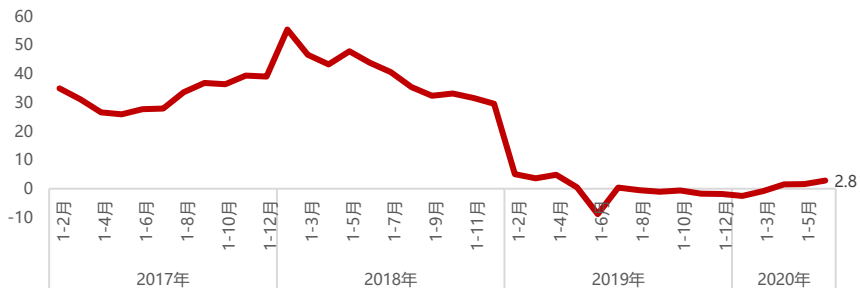
西安固定资产投资增速 (%)



西安限额以上企业消费品零售额增速 (%)



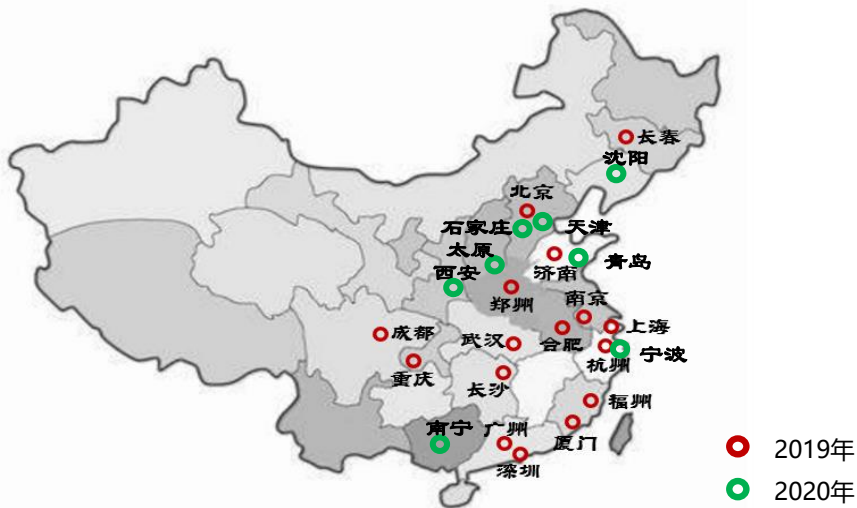
西安进出口总额增速 (%)



西安等8个城市入围第二批财政支持住房租赁市场发展试点名单，3年补助24亿有助于保障中低收入人群住房的同时，优化城市房地产市场供应结构

- 2019年7月18日，财政部、住建部对2019年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单（首批）进行公示，具体为北京、上海、重庆、长春、南京、杭州、合肥、福州、济南、郑州、武汉、长沙、广州、成都、深圳、厦门等16个城市；
- 2020年7月24日，住建部网站对2020年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单（第二批）进行公示，分别为天津、石家庄、太原、沈阳、宁波、青岛、南宁、西安等8个城市。

中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单（24个）



政策解读：

继2015年住建部发表《加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》以来，公共租赁住房作为城市保障住房的主要部分，是住房供应侧结构的重要体现。本次西安等8个城市成功入围住房租赁市场发展试点名单。根据相关政策，直辖市每年10亿元，省会城市和计划单列市每年8亿元，地级城市每年6亿元。西安作为省会城市，将连续3年共获得24亿元中央财政资金支持，有助于培育和发展住房租赁市场，重点解决城市中低收入家庭住房问题，是房子回归居住价值的一大举措，有助于房地产市场平稳健康发展。

西安举行35个重点项目开工、45个重点项目竣工、18个重点项目签约仪式，为全市经济发展增添新动能

7月1日，西安市举行全市重点项目开工竣工活动，开展系列集中签约、开工竣工、投产投运仪式。总投资500.69亿元的35个项目开工建设，竣工项目45个，集中签约18个项目，总投资450亿元，涉及先进制造、文化旅游等多个领域，为全市经济发展增添新动能、新活力。

开工项目 (35个)

- 地铁10号线
- 斗门水库
- 陕汽重卡扩能项目
- 荆山幼儿园
- 鄠邑区基础教育建设项目（市级重点项目子项目）
- 唐城医院综合办公楼及住院楼项目
- 西安国际足球中心项目
- 西安体育学院鄠邑十四运场馆附属设施建设项目
- 西安高新任超锦业医院项目
- 碑林区架空线落地项目
- 新寨子
- 旧寨子安置小区
- 祥居雅苑安置房建设
- 西安微电子技术研究所职工住宅楼建设项目
- 玉山葡萄产业融合示范园项目等

竣工项目 (45个)

- 自弘中学新建项目
- 新城区后宰门小学前教学楼新建项目
- 兰家小学建设EPC项目
- 柳树余小学新建EPC项目
- 新陆小学幼儿园PPP项目
- 高新第三十一小学
- 高新第十一初级中学
- 高新二十一小学项目
- 高新第二十小学项目
- 高新二十三小学项目
- 曲江第六小学项目
- 长安硬科技产业新城汇通路综合提升项目
- 长安硬科技产业新城兴业三路综合提升项目
- 长安公园项目
- 会展中心基础设施提升改造工程项目等

签约项目 (18个)

- 全球秦商产业园项目
- 浪潮西北总部基地项目
- 少海汇西北区域总部及智能环保家居产业园项目
- 中安智能制造供应链与工业服务产业园项目
- 通合科技西北总部项目
- 西安市四腾新技术有限公司建设项目
- 山海丹草堂迁建项目
- 西安之江产业研究院项目
- 华勤丝路总部项目
- 奕斯伟重点实验室建设项目
- 澜起科技丝路总部项目
- 一亿中流上市加速器项目
- TCL运营中心项目
- 宝能集团国际康养项目
- 新希望中央创新区配套项目等

西咸新区举行重点产业招商项目集中签约活动，合计签约37个项目、总投资611亿，强化新区产业竞争力、助力经济发展再上新台阶

- 7月22日，西咸新区重点产业招商项目集中签约仪式在西咸新区会议中心举行，共签约项目37个总投资额611.04亿元。其中先进制造业项目8个、电子信息项目2个、科技研发类项目8个、总部类项目8个、现代服务业项目11个。
- **重点签约项目：**软通动力数字运营业务西北总部、同方西部计算机产业发展项目、烯碳复合动力锂电池建设项目、腾龙西安大数据中心、威高集团西北区域总部项目。



西安咸阳国际机场三期扩建工程正式开建，强化城市辐射能力，促进区域经济发展

西安咸阳国际机场三期扩建工程

项目立项批复：2017年11月18日

项目建议书批复：2019年1月11日

项目可行性研究报告批复：2020年1月19日

项目总投资：476.45亿元

设计旅客吞吐量：8300万人次（2030年目标）

设计货邮吞吐量：100万吨（2030年目标）

设计飞机起降架次：59.5万架次（2030年目标）

三期扩建工程主要建设内容

机场工程：将现北跑道改造为平行滑行道，新建北一跑道、北二跑道、南二跑道、东航站楼（T5航站楼）、综合交通中心及停车楼

空管工程：新建西北空管运行保障基地、对现有塔台进行局部改造

供油工程：新建1座机场油库和1座航空加油站，扩建机坪加油管线，更新长陵油库至机场油库输油管线等

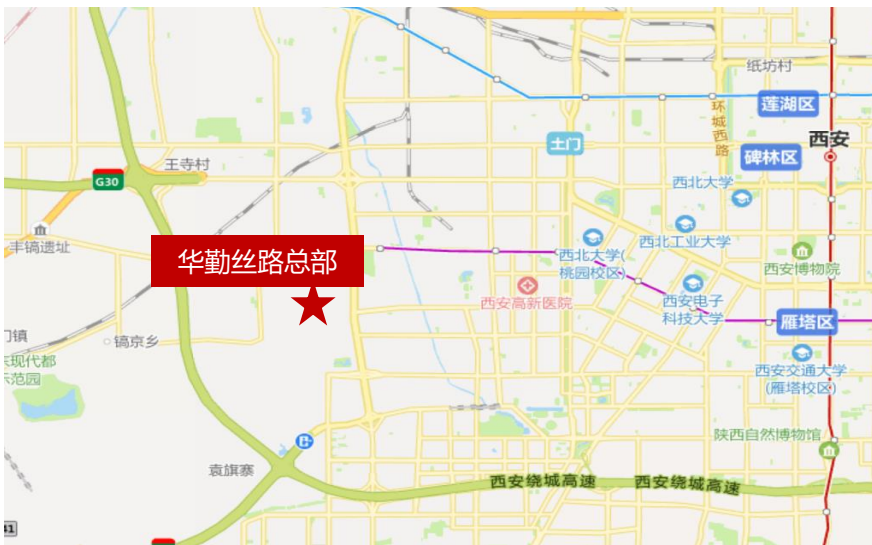


西安咸阳国际机场各工程信息表

相关工程项	航站楼	总建筑面积	设计容量	兴建日期	投用日期
一期工程	T1航站楼	2.12万平米	300万人次	1984年	1991年9月
二期工程	T2航站楼	9万平米	1000万人次	2000年8月	2003年9月
二期扩建工程	T3航站楼	4万平米	300万人次	2009年	2012年5月
三期扩建工程	T5航站楼	70万平米	—	2020年7月22日	预计2022年

华勤丝路总部正式开工，年收入约12亿元，推动高新信息产业快速发展的同时，为区域经济发展提供保障

7月21日，西安高新区举行华勤丝路总部项目开工仪式，项目位于高新区软件新城，项目占地约60亩，总投资约10.36亿元。项目致力于智能手机、平板电脑、服务器、智能穿戴产品等拥有自主知识产权的设计方案和产品开发。项目全面投用后从业人数将达约5000人，预计年收入约12亿元。



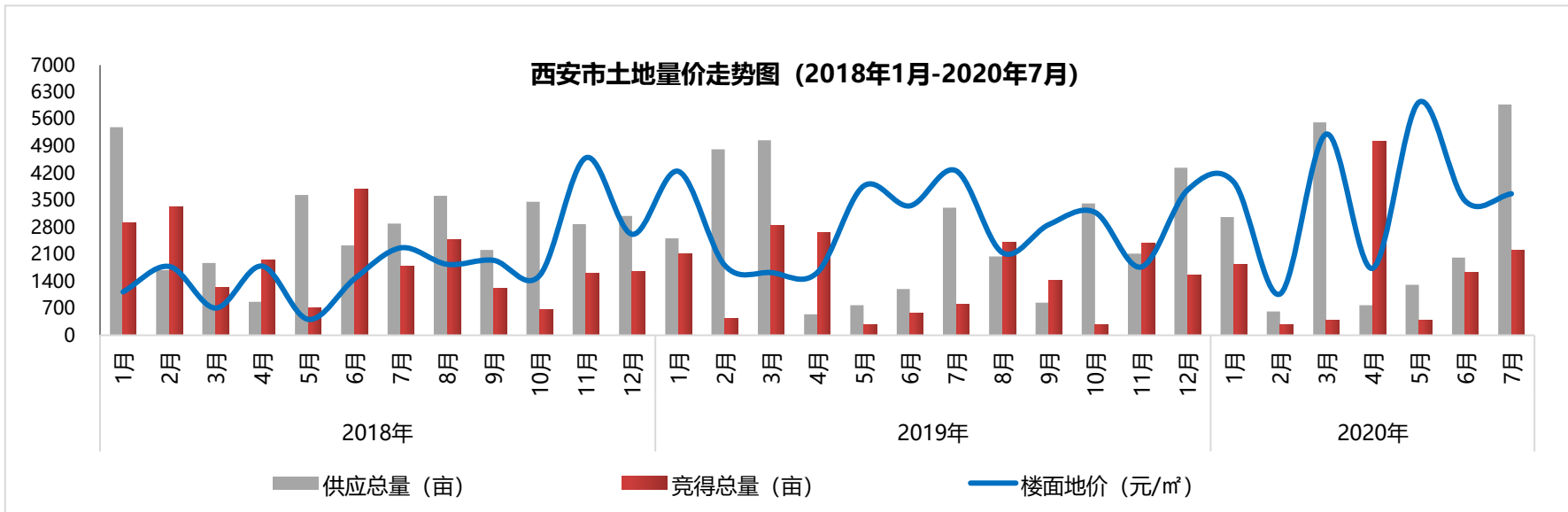


Part 02

土地市场

-
- 整体供求
 - 经营性用地表现
 - 房企土储排行

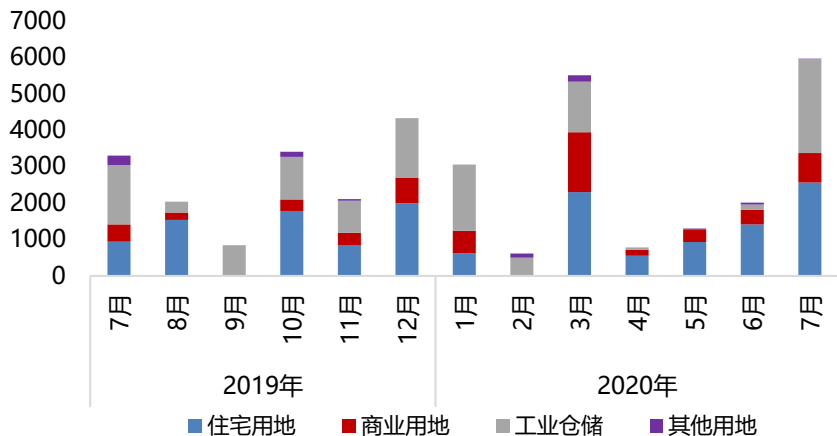
土地供应同环比均升，成交量价齐涨



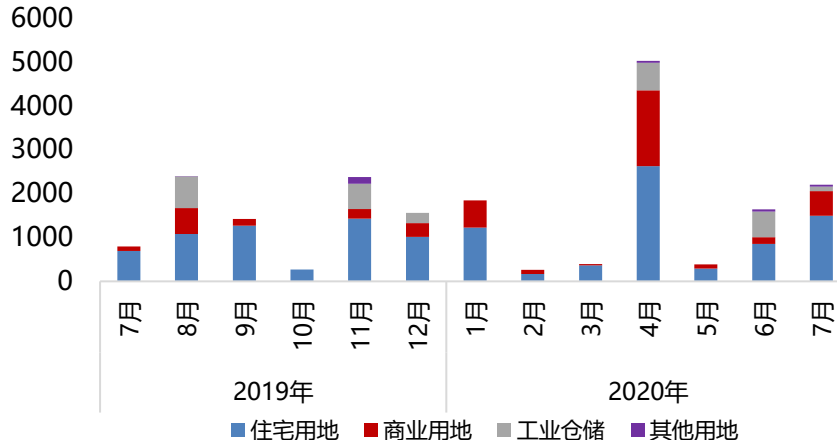
- **供应:** 2020年7月西安供应土地61宗, 供应土地面积共计5979.6亩, 环比上升197.5%, 同比上涨80.8%;
- **成交:** 2020年7月西安成交土地41宗, 成交土地面积共计2207.1亩, 环比上升34.5%, 同比上涨178%;
- **价格:** 2020年7月西安土地成交金额136.2亿, 环比上升37.1%, 土地成交亩单价617万/亩, 环比上涨1.9%, 整体楼面地价3667元/㎡, 环比上涨5.3%。

各用途供应均持续上行，成交以住宅及商服用地为主

西安供应土地用途结构

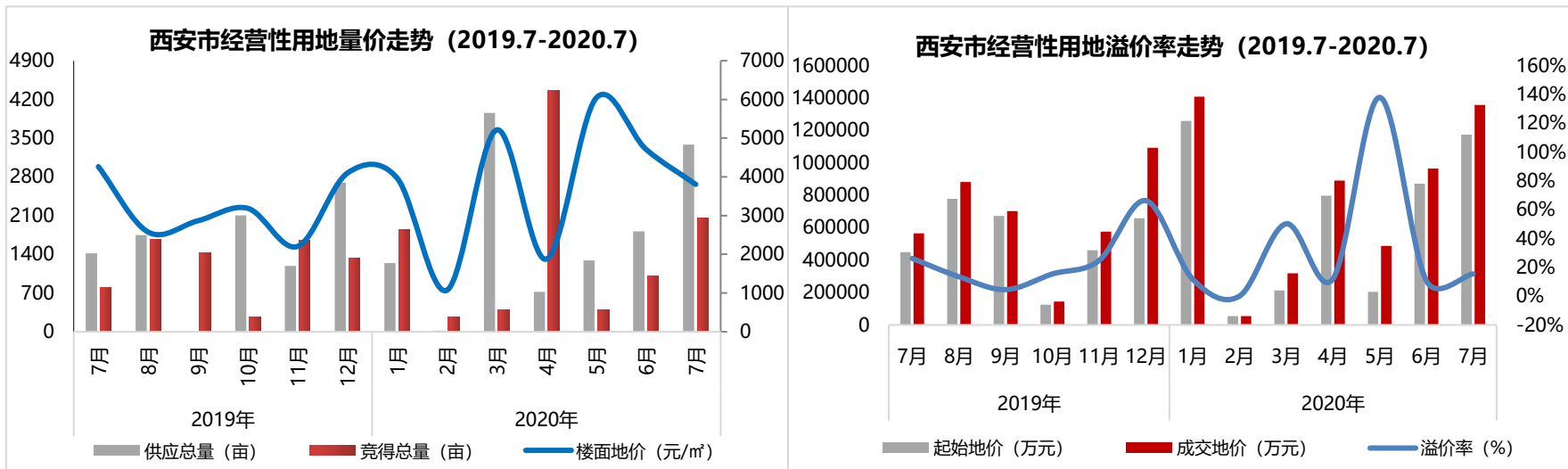


西安成交土地用途结构



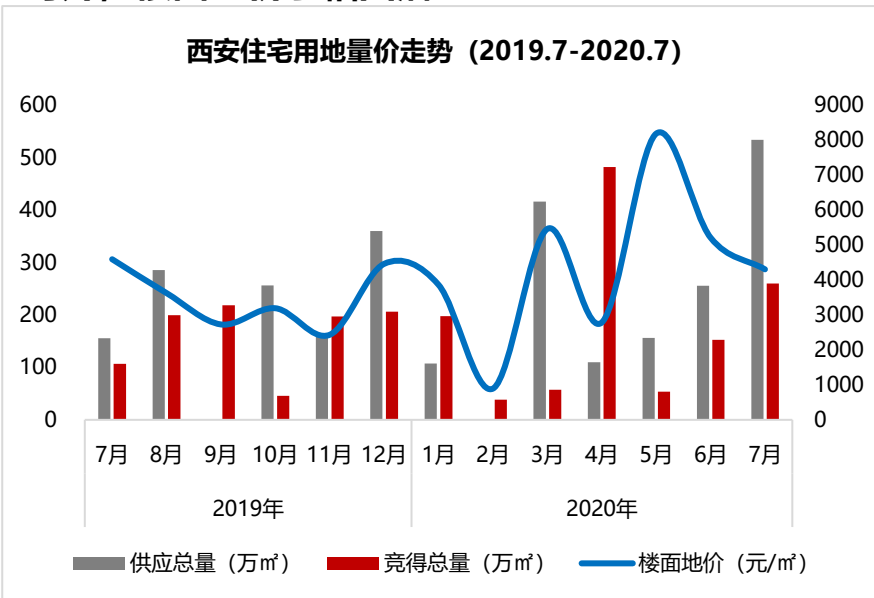
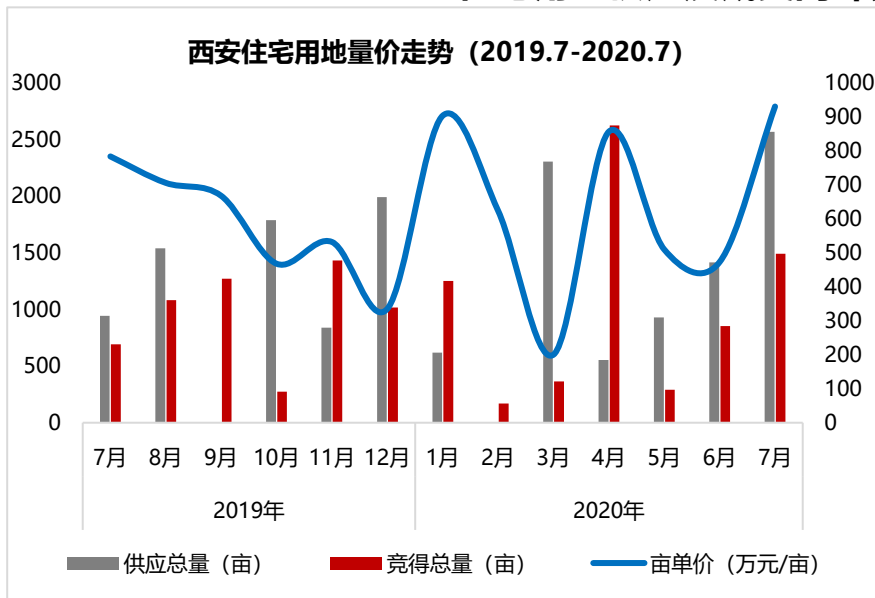
- **供应类型：**2020年7月，住宅用地供应2571亩，占比43%，商服用地供应面积811.4亩，占比13.6%，工业仓储用地供应面积2585.4亩，占比43.2%；其他用地供应11.7亩，占比0.2%；
- **成交类型：**2020年7月，住宅用地成交位居榜首，成交面积1493.3亩，占比67.7%，商服用地成交面积565.9亩，占比25.6%；工业仓储用地成交面积98.5亩，占比4.5%；其他用地成交面积49.4亩，占比2.2%。

经营性用地供应持续走高，成交同环比均升，价格小幅下滑



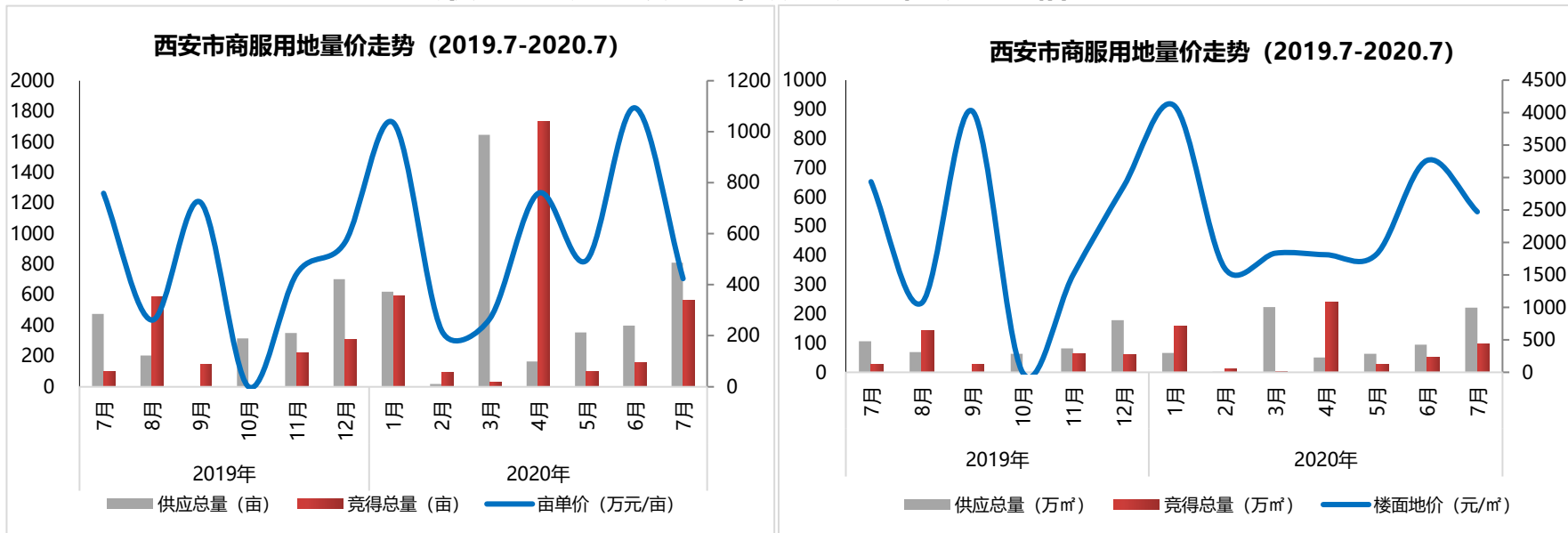
- **经营性用地供应**：2020年7月全市出让经营性用地44宗，供应面积3382.4亩，环比上涨86.2%，同比上涨1138.2%；
- **经营性用地成交**：2020年7月全市成交经营性用地37宗，成交面积2059.2亩，环比上涨103.9%，同比上涨159.4%，计容建面356.5万m²，环比上涨74.1%；
- **经营性用地价格**：2020年7月经性用地平均亩单价659万元/亩，环比下降31.1%，同比下降7.6%，平均楼面价为3805元/m²，环比下降19.3%，同比下降10.8%，整体溢价率15%。

住宅用地供应及成交同环比均升，楼面地价小幅回落



- 住宅用地供销价：**2020年7月住宅用地供应31宗，供应面积2571亩，环比上涨81.5%，同比上涨172.3%；成交22宗，成交面积1493.3亩，环比上涨74.8%，同比上涨115.8%；平均亩单价748万/亩，环比下降19.7%，同比上涨5.9%；按最大容积率可形成建筑面积259.6万㎡，平均楼面地价4302元/㎡，环比下降17.4%，同比下降6.3%；

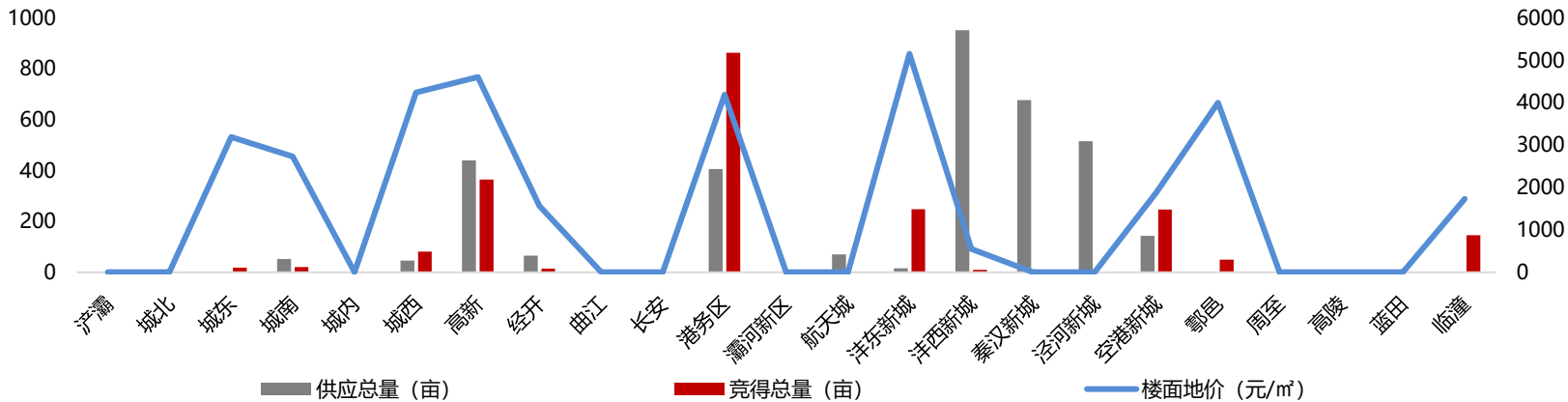
商服用地供应持续放量，成交走高，价格降幅显著



- **商服用地供销价**：2020年7月商服用地出让13宗，供应面积811.4亩，环比上涨102.8%，同比上涨70.7%；成交15宗，成交面积565.9亩，环比上涨264.2%，同比上涨455.9%，平均亩单价424万/亩，环比下降61.3%，同比下降44.1%；按最大容积率可形成建筑面积96.9万m²，平均楼面地价2474元/m²，环比下降24.2%，同比下降15.8%；

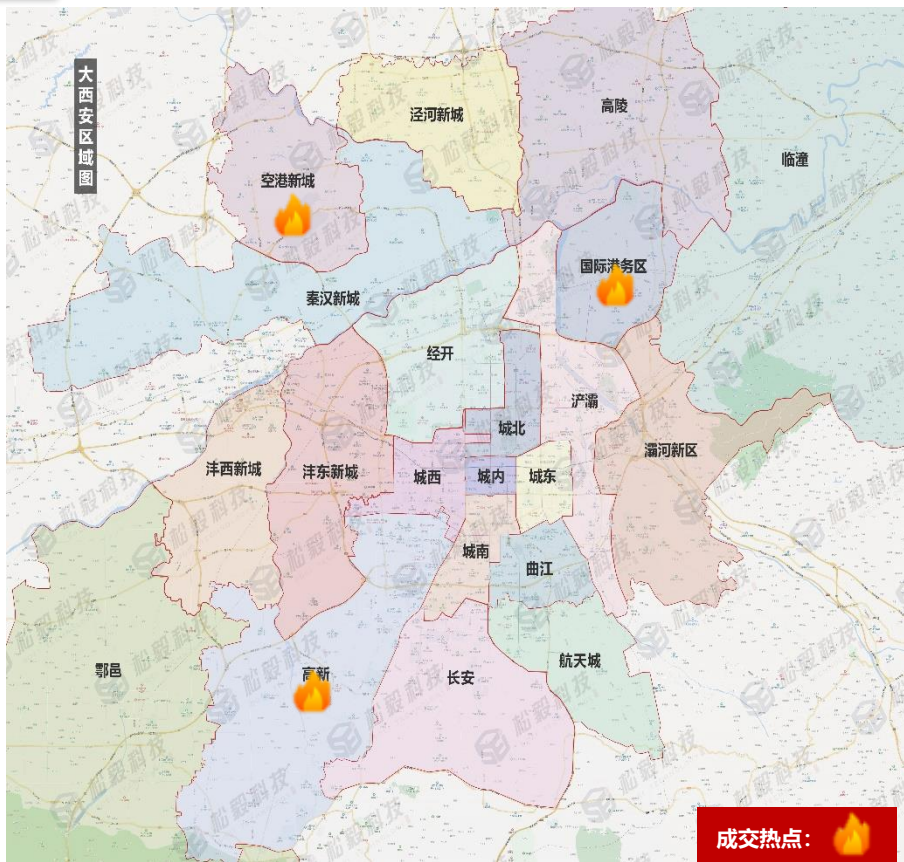
供应重点分布于西咸秦汉新城与泾河新城；成交主力为港务区、高新、空港新城

2020年7月经营性用地分区域供销走势



- 土地供应分区域：**本月西咸新区为供应之首，占总供应量的68%，其中沣西新城供应952.2亩，秦汉新城、泾河新城分别供应678.1亩、515.1亩；主城区内供应热门区域为高新区和港务区，分别供应439.6亩、406.3亩；
- 土地成交分区域：**本月成交土地37宗，面积2059.2亩，地块集中分布于港务区、高新、空港新城和沣东新城。其中，典型地块为高新三期中央创新区板块的1宗面积64.9亩的住宅地块，该地块吸引了华宇、招商、华润、旭辉、紫薇、中海、新希望等14家房企竞拍，经过68轮激烈争夺后由阳光城集团溢价64.42%以13.96亿元摘得，亩单价2426万元/亩，楼面地价12998元/㎡。德信地产溢价100%总成交价3.6亿元摘得鄠邑区1宗面积49亩的住宅用地，亩单价748万元/亩，楼面地价4005元/㎡，成为鄠邑新“地王”。

土地市场/经营性用地表现



区域	土地供应 (亩)	土地成交 (亩)	楼面地价 (元/m ²)	历史最高地价 (元/m ²)	新房均价 (元/m ²)	房地价比
城东	0	17.2	3189	3246	10433	3.3
城南	52.2	20	2732	5988	13215	4.8
城西	45.4	81.2	4242	6139	13094	3.1
高新	439.6	364.6	4611	15415	16897	3.7
经开	64.8	13.7	1567.3	6041	12310	7.9
港务区	406.3	863.5	4191	4235	11489	2.7
航天城	69.6	0	0	2262	14902	0.2
沣东新城	15.8	247.6	5159	6760	14006	2.7
沣西新城	952.2	9.8	545	5727	13046	23.9
秦汉新城	678.1	0	0	4697	11278	2.4
空港新城	143.4	247.1	1879	2469	10163	4.1
鄠邑	0	49	4005	2075	—	—
临潼	0	145.6	1730	2070	10089	4.9


2020年7月房企拿地排行榜

排名	房企名称	成交面积 (亩)	成交金额 (万元)	亩均价 (万/亩)	楼面地价 (元/m ²)
1	融创中国	578.5	392856	679	4401
2	西安西化氯碱化工有限责任公司	311.1	277262	891	3890
3	苏宁置业	217	59849	276	1844
4	华润置地	216.6	136810	632	3718
5	陕西诗经里文化旅游实业发展有限公司	156.6	50150	320	6002
合计		1479.8	916927	1296	—



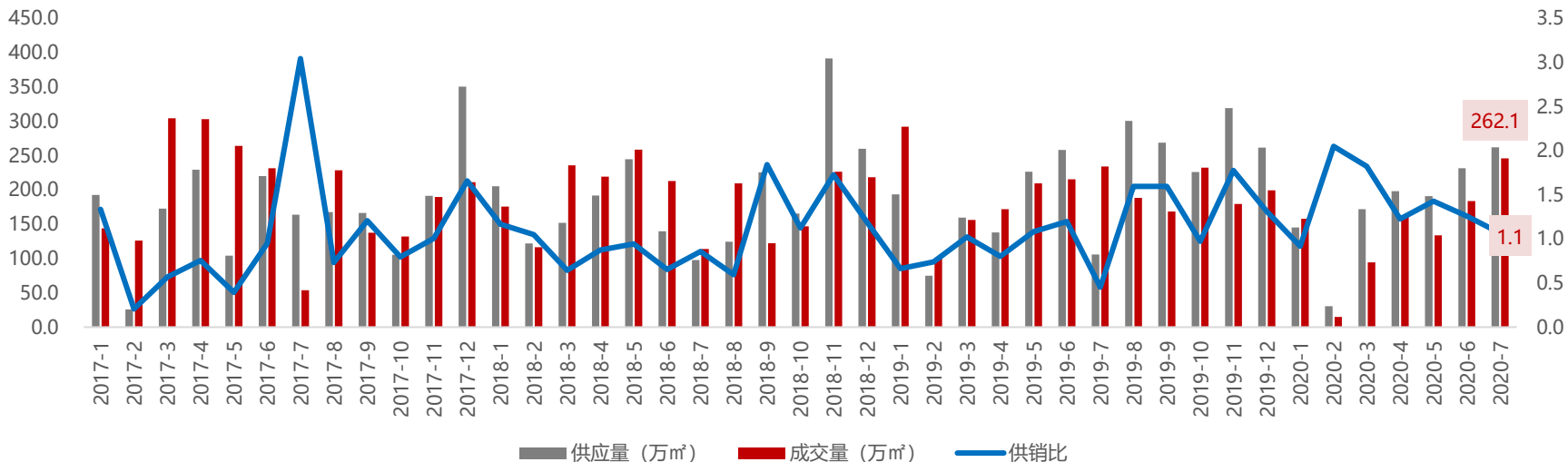
Part 03

新房市场

-
- 整体市场
 - 分物业表现
 - 创典数据
- 

本月商品房供销同环比均上涨，市场表现供求基本平衡

2017-2020年月度商品房供销走势图

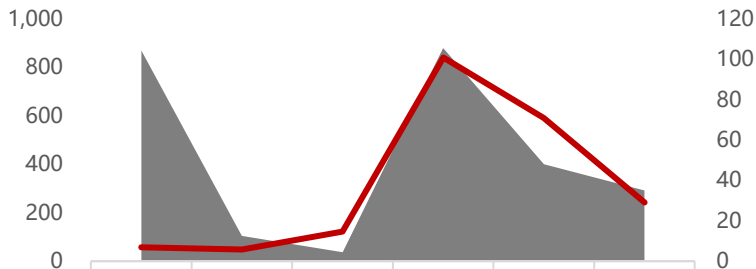


- 7月，西安商品房供应量262.1万㎡，环比上涨13.1%，同比上涨147.2%；成交量246.1万㎡，环比上涨33.8%，同比上涨5.1%；
- 本月商品房供销比下降至1.1，整体表现供求基本平衡。

新房市场/整体市场

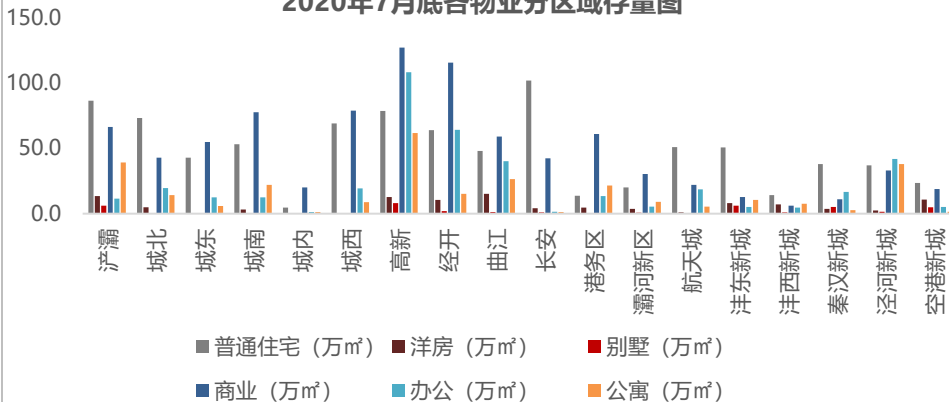
别墅、办公去化周期涨幅扩大，其余物业去化周期齐回落，其中沅西新城商品房去化周期最短为4.5个月

2020年7月底各物业存量及去化周期图



7月底存量	868.5	104.9	37.5	878.9	400.4	291.4
7月底去化周期	6.9	5.8	14.7	100.8	70.9	29.1

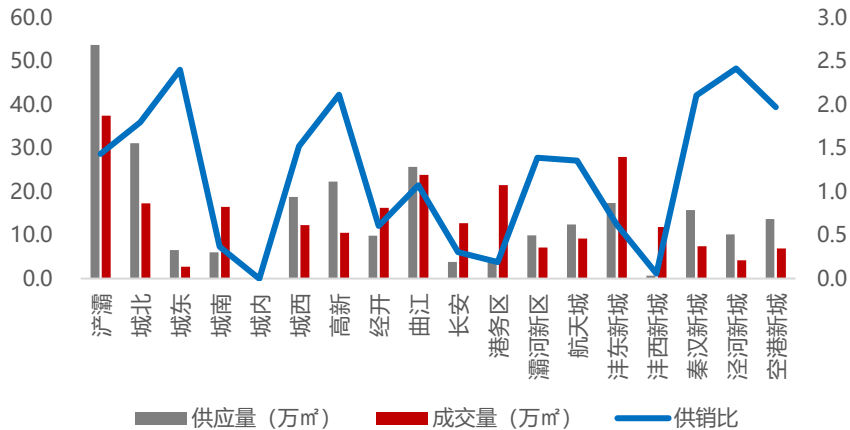
2020年7月底各物业分区域存量图



- 7月底，商品房市场库存总量2581.6万m²，去化周期下降至15.1个月；其中普通住宅去化周期下降至6.9个月，洋房去化周期下降至5.8个月，别墅去化周期上涨至14.7个月，商业去化周期下降至100.8个月，办公去化周期上涨至70.9个月，公寓去化周期下降至29.1个月；
- 商品房库存分区域看：城内由于商业存量较大、消化速度慢，去化周期居全市之首，为600.2个月；其次为城东、泾河新城、高新，去化周期均超过30个月；去化周期最短的是沅西新城，为4.5个月。

灞灞位列全市商品房供销之首，泾河新城整体供大于求，沣西新城明显供不应求

2020年7月商品房分城区供销图

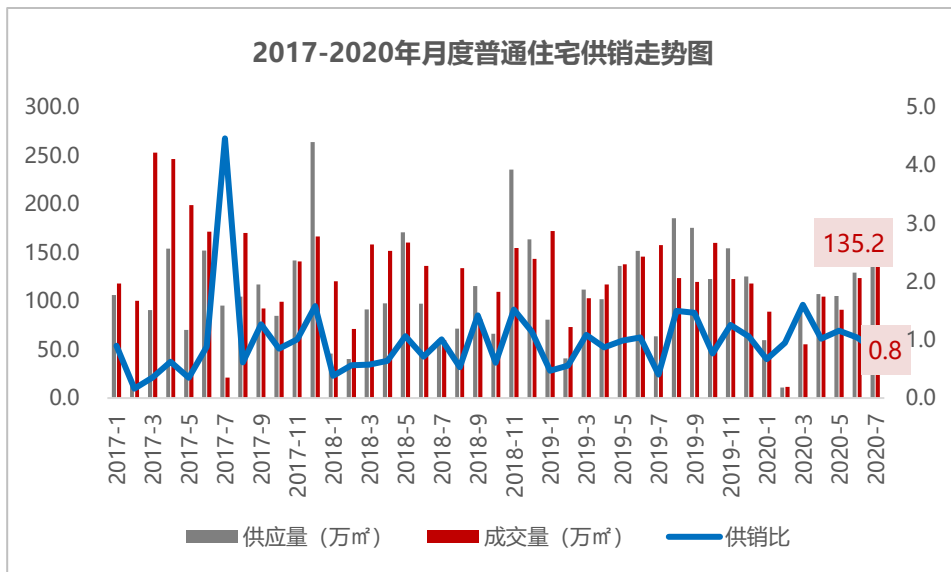


2020年7月商品房分城区价格图



- 7月，灞灞以53.7万㎡的供应量、37.5万㎡的成交量领跑全市；泾河新城整体供大于求，供销比为2.4，沣西新城明显供不应求，供销比为0.1；
- 7月，西安商品房成交均价13111元/㎡，环比上涨1.7%，同比上涨3.5%，其中长安价格涨幅最大，环比上涨18.5%，为12673元/㎡；本月城内价格降幅最大，环比下降50.3%，为8726元/㎡。

7月普通住宅供销均创今年最高峰，市场表现供略小于求

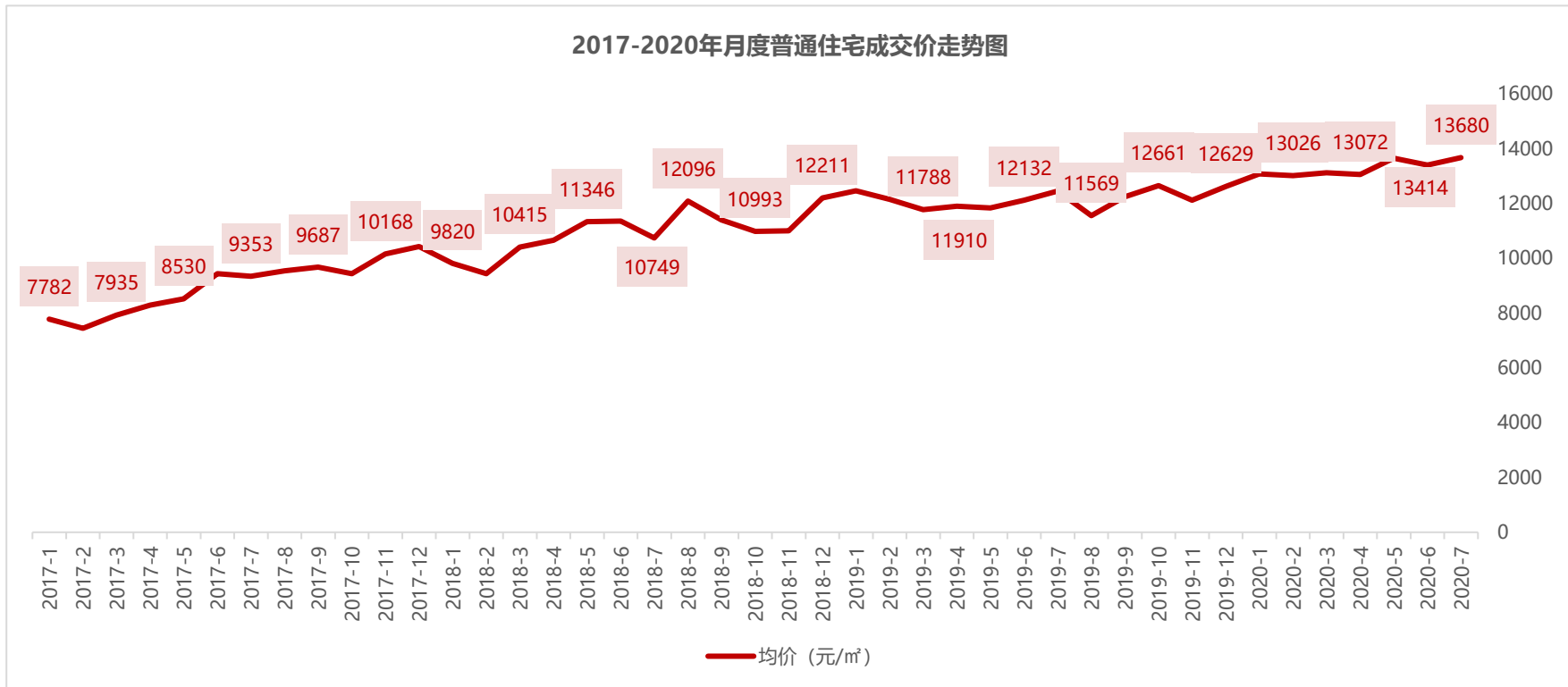


2020年7月普通住宅成交金额排行			
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/ m^2)
1	中南·春风南岸	996,254,356	15179
2	中南·君启	759,490,866	16846
3	奥园和悦府	733,715,086	17828
4	富力·开远城	645,954,016	16623
5	天地源·万熙天地	641,833,670	15644
6	绿城·桂语蘭庭	629,696,053	11789
7	招商城市主场	571,318,413	12599
8	中海·曲江大城	567,457,697	15212
9	万科·雁鸣湖	495,842,202	15617
10	天地源·大都会	477,489,118	13698

- 7月，西安普通住宅供应量135.2万 m^2 ，环比上涨4.4%，同比上涨112.3%；成交量162.8万 m^2 ，环比上涨31.4%，同比上涨3.3%，普通住宅供销比下降至0.8，市场表现供略小于求。

本月普通住宅成交均价13680元/m²，环比上涨2%，同比上涨9.7%

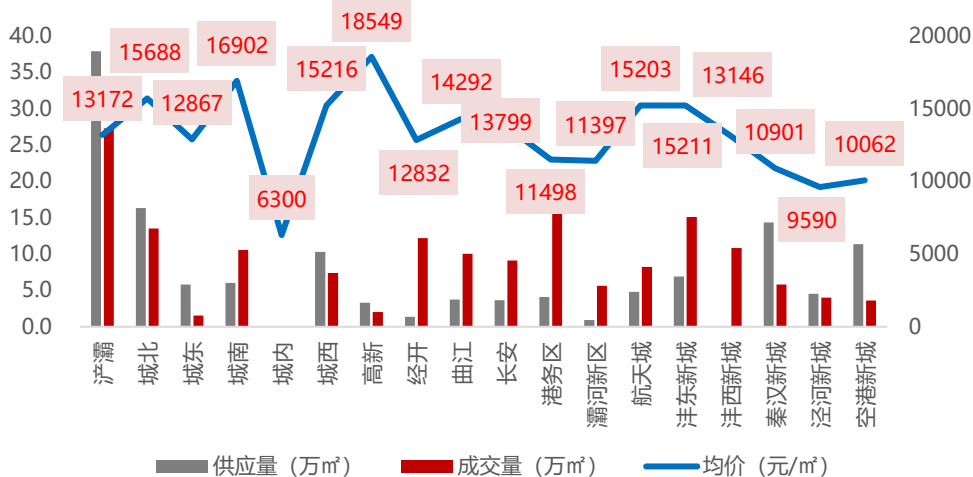
2017-2020年月度普通住宅成交价走势图



新房市场/分物业表现/住宅物业

灞灞以37.9万m²的供应量、27.3万m²的成交量居全市首位，高新以18549元/m²的价格领跑

2020年7月普通住宅分城区供销价走势图



2020年7月各区域典型获证项目一览表

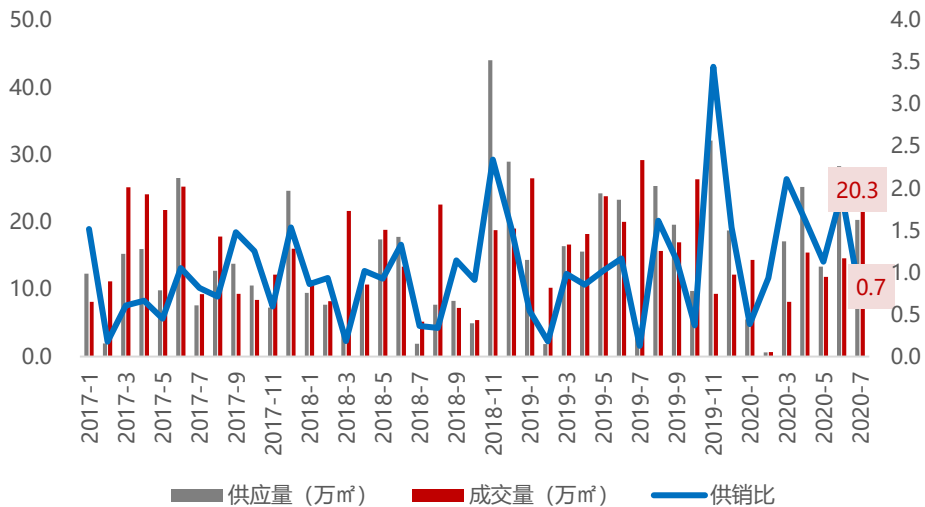
区域	典型获证项目
灞河新区	悦尚锦云
灞灞	灞业大境、德美万有引丽、金辉东方铭著、金科博翠天宸世园林语、万科璞悦、万科雁鸣湖
城北	中南君启、紫薇东进
城东	恒志云都、曲江·国风世家
城西	保亿公元印、当代宏府MOMA
沣东	保利·和光宸悦、湖光山色、华宇东原阅境、中南菩悦东望府
高新	融创珺庭府、天地源万熙天地、西桃园社区、卓越坊
航天城	大华锦绣前城
泾河	滨江·翡翠城、崇文庄园小镇
经开	凤城·御井园、世茂璀璨倾城
空港	绿地西安世界中心
秦汉	恒大文化旅游城、西安恒大文化旅游城、中梁壹号院
曲江	碧桂园云顶、大华·公园世家、万科城市之光
长安	中南春风南岸

- 7月，西安普通住宅供应量排名前三的区域分别是灞灞、城北和秦汉新城，供应面积分别为37.9万m²、16.3万m²和14.3万m²，其中绿地西安世界中心、西安恒大文化旅游城、世茂璀璨倾城、中南君启、恒志云都等均为供应大户。成交量排名前三的区域分别是灞灞、港务区和沣东新城，成交面积分别为27.3万m²、16.3万m²和15.1万m²；
- 7月，西安普通住宅成交均价前三位的区域分别是高新、城南和城北，成交均价分别为18549元/m²、16902元/m²、15688元/m²。

新房市场/分物业表现/洋房物业

洋房供应高位回落，成交延续环比上涨、同比下跌态势，市场表现供不应求

2017-2020年月度洋房供销走势图



2020年7月洋房成交金额排行

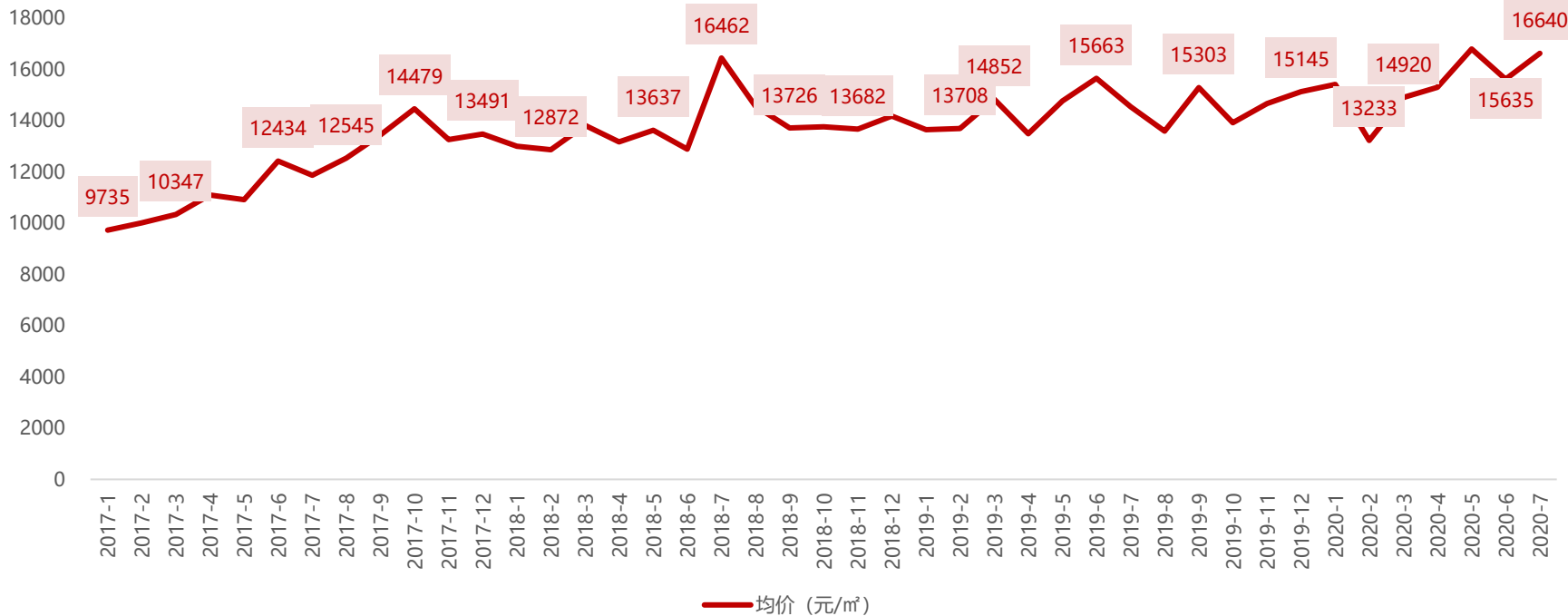
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	天地源龙湖·春江天境	389,475,751	18876
2	中海·曲江大城	276,651,189	18959
3	金地中心风华	275,843,003	19822
4	华润置地·未来城市	269,684,107	13164
5	华润置地·曲江九里	257,862,989	18918
6	未央金茂府	142,518,814	24275
7	远洋合能·枫丹江屿	132,078,623	14878
8	中建·锦绣天地	116,523,177	16130
9	卓越坊	115,348,300	19206
10	瑞和·大唐府邸	106,629,110	12332

- 7月，西安洋房供应量20.3万㎡，环比下降28.2%，同比上涨441.7%；成交量27.6万㎡，环比上涨88.7%，同比下降5.7%，本月洋房供销比下降至0.7，市场表现供不应求。

新房市场/分物业表现/洋房物业

本月洋房成交均价16640元/m²，环比上涨6.4%，同比上涨14.3%

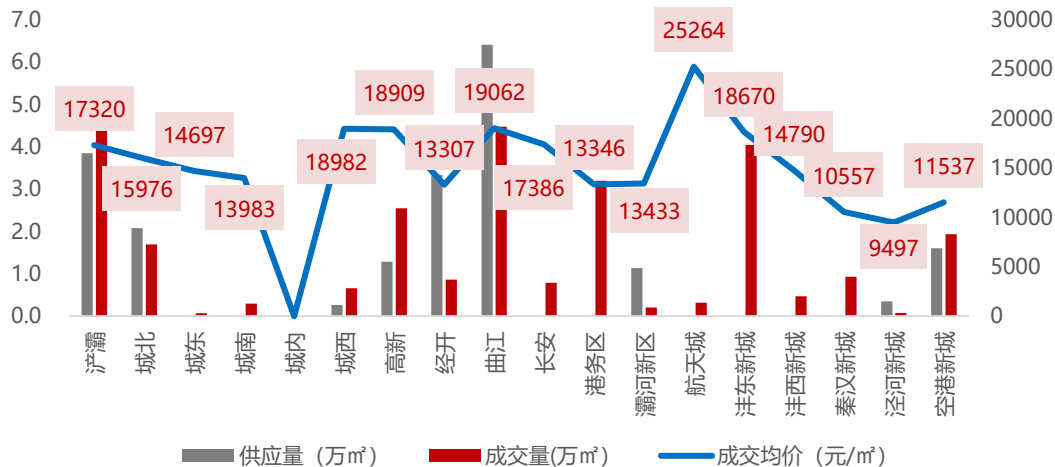
2017-2020年月度洋房成交价走势图



新房市场/分物业表现/洋房物业

曲江以6.4万m²的供应量、浐灞以5万m²的成交量分别居全市首位，航天城以25264元/m²的价格领跑

2020年7月洋房分城区供销价图



2020年7月各区域典型获证项目一览表

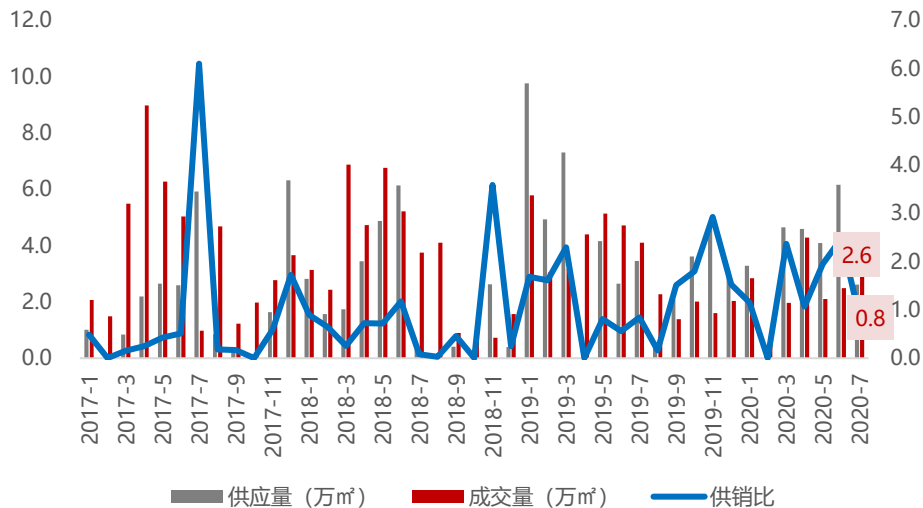
区域	典型获证项目
浐灞	龙湖春江天序、世园林语、万科雁鸣湖未央金茂府、远洋御山水
高新	天地源龙湖春江天境、西桃园社区
航天城	大华锦绣前城
经开	合悦华府、世茂璀璨倾城
空港	金地格林云上
曲江	大华公园世家、金地世家风华、中海曲江大城

- 7月，西安洋房供应量排名前三的区域分别是曲江、浐灞和经开，供应面积分别为6.4万m²、3.9万m²和3.3万m²；成交量排名前三的区域分别是浐灞、曲江和沣东新城，成交面积分别为5万m²、4.5万m²和4.1万m²；
- 7月，西安洋房成交均价排名前三位的区域分别是航天城、曲江和城西，成交均价分别为25264元/m²、19062元/m²、18982元/m²。

新房市场/分物业表现/别墅物业

本月别墅供应大幅下滑，成交量环比持续上涨、同比持续下滑，市场表现供略小于求

2017-2020年月度别墅供销走势图



2020年7月别墅成交金额排行

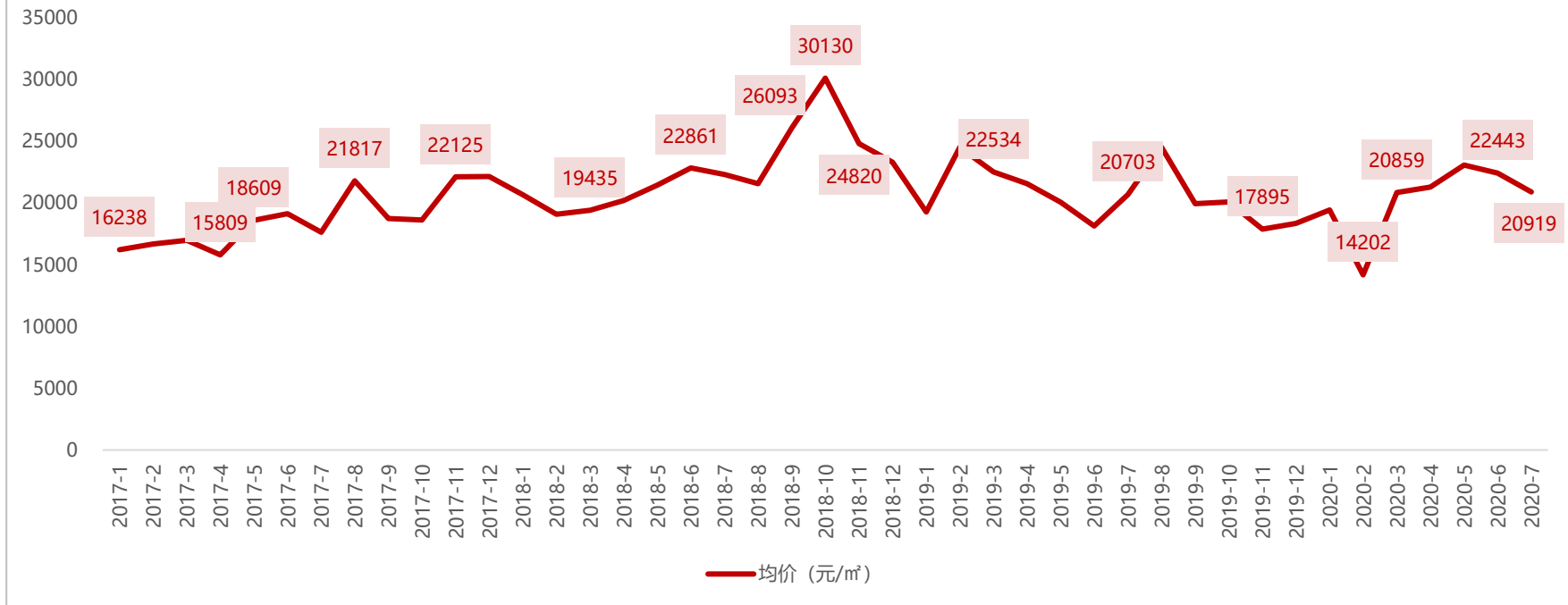
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	海伦湾	60,825,092	17004
2	万达西安One	58,853,852	51625
3	碧桂园·文景府	35,657,443	23738
4	万科·悦湾	31,505,833	25127
5	紫楹台	16,100,000	15979
6	龙湖双珑原著	15,846,035	21374
7	中海·曲江大城	13,978,138	19232
8	碧桂园香湖湾1号	11,823,532	22892
9	中国铁建·西派国际	9,575,672	23794

- 7月，西安别墅供应量2.6万㎡，环比下降57.6%，同比下降24.4%；成交量3.1万㎡，环比上涨24.2%，同比下降24.8%，本月别墅供销比下降至0.8，市场表现供略小于求。

新房市场/分物业表现/别墅物业

本月别墅成交均价20919元/m²，环比下降6.8%，同比上涨1%

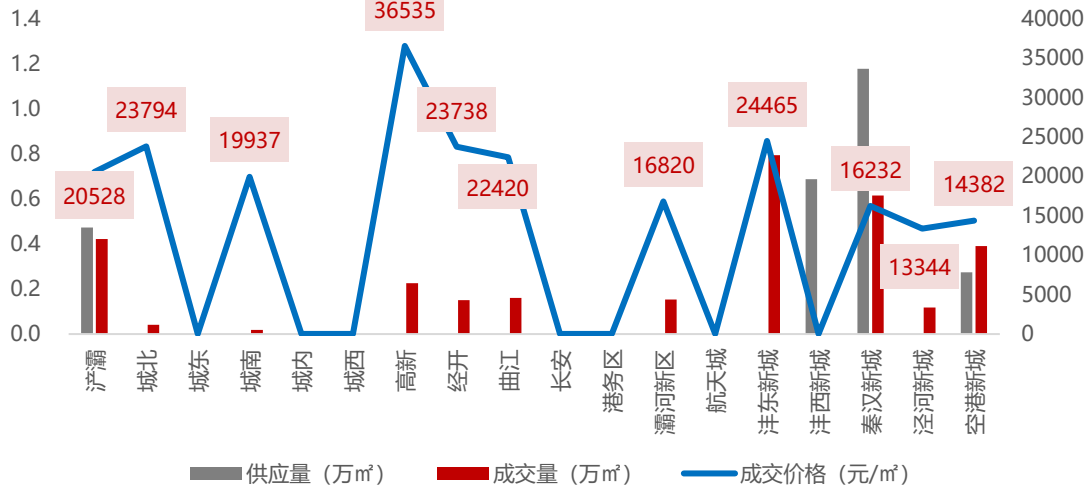
2017-2020年月度别墅成交价走势图



新房市场/分物业表现/别墅物业

秦汉新城以1.2万m²的供应量、沣东新城以0.8万m²的成交量居全市首位，高新以36535元/m²的价格领跑

2020年7月别墅分城区供销价图



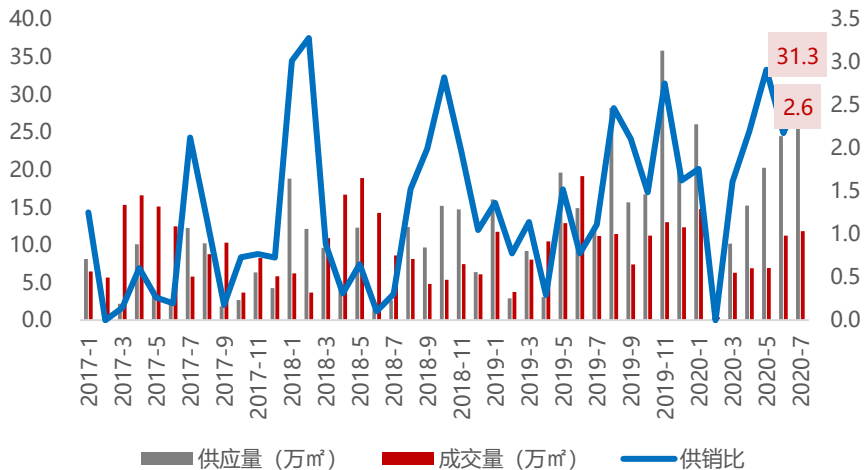
2020年7月各区域典型获证项目一览表

区域	典型获证项目
灞桥	金辉·东方铭著
空港	星皓·锦樾

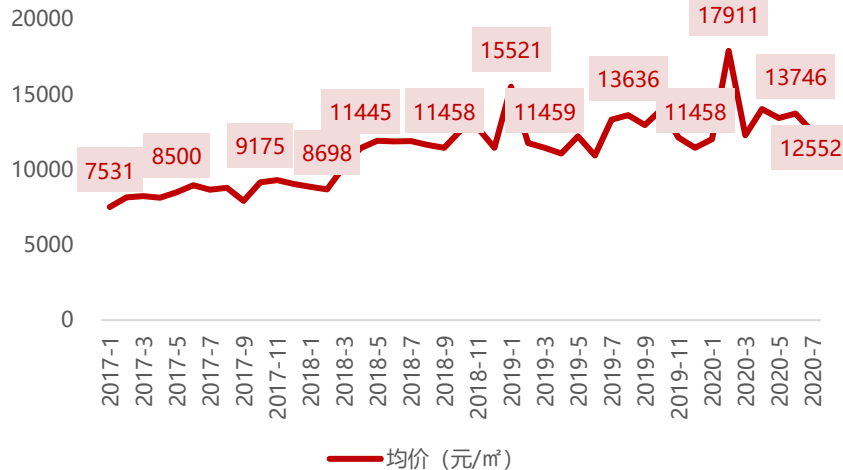
- 7月，西安别墅供应量排名前三的区域分别是秦汉新城、沣西新城和灞桥，供应面积分别为1.2万m²、0.7万m²和0.5万m²。成交量排名前三的区域分别是沣东新城、秦汉新城、灞桥，成交面积分别为0.8万m²、0.6万m²、0.4万m²；
- 7月，西安别墅成交均价排名前三位的区域分别是高新、沣东新城、城北，成交均价分别为36535元/m²、24465元/m²、23794元/m²。

本月公寓供销同环比均上涨，供大于求进一步加剧

2017-2020年月度公寓供销走势图



2017-2020年月度公寓成交价走势图

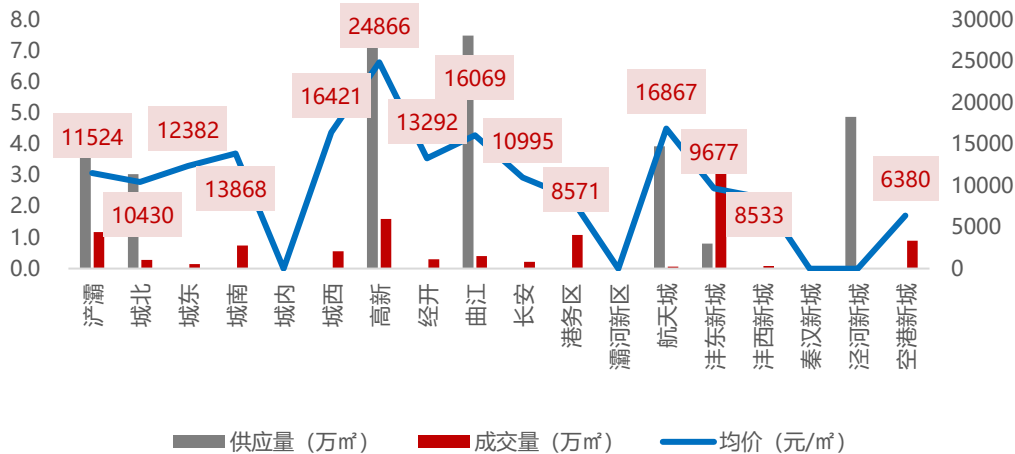


- 7月，西安公寓供应量31.3万㎡，环比上涨27.6%，同比上涨151.1%；成交量11.8万㎡，环比上涨5.2%，同比上涨5.6%；本月公寓供销比上涨至2.6，供大于求局面进一步加剧；
- 7月，西安公寓成交均价12552元/㎡，环比下降8.7%，同比下降5.8%。

新房市场/分物业表现/公寓物业

曲江以7.5万m²的供应量、沣东新城以4.3万m²的成交量居全市首位，高新以24866元/m²的价格领跑

2020年7月公寓分城区供销价图



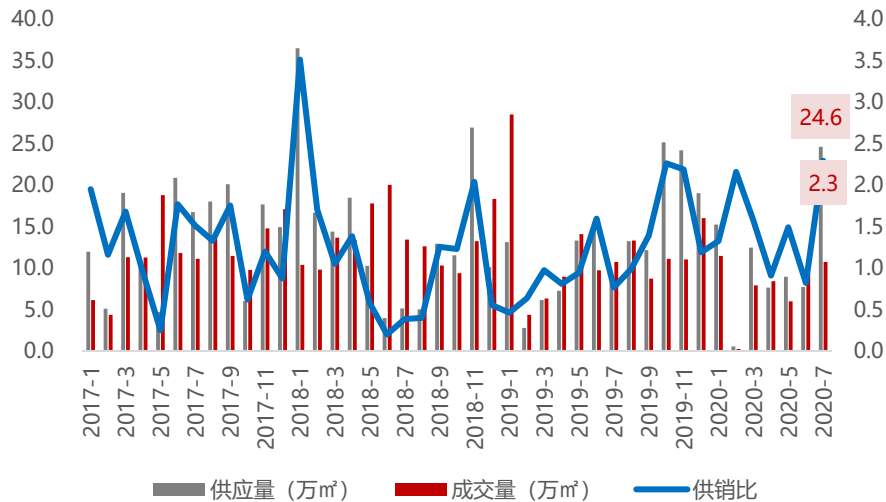
2020年7月各区域典型获证项目一览表

区域	典型获证项目
灞桥	西安新天地金融中心
沣东	梧桐年华
沣西	橙世万象
高新	荣民捌号
航天城	星河9号
泾河	华福国际
曲江	曲江奥园城市天地、曲江文创中心

- 7月，西安公寓供应量排名前三的区域分别是曲江、高新、泾河新城，供应面积分别为7.5万m²、7.4万m²、4.9万m²。成交量排名前三的区域分别是沣东新城、高新、灞桥，成交面积分别为4.3万m²、1.6万m²、1.2万m²；
- 7月，西安公寓成交均价排名前三的分别是高新、航天城、城西，均价分别为24866元/m²、16867元/m²、16421元/m²。

本月商业供应放量、成交小幅上涨，整体表现供大于求

2017-2020年月度商业供销走势图



2020年7月商业物业成交金额排行

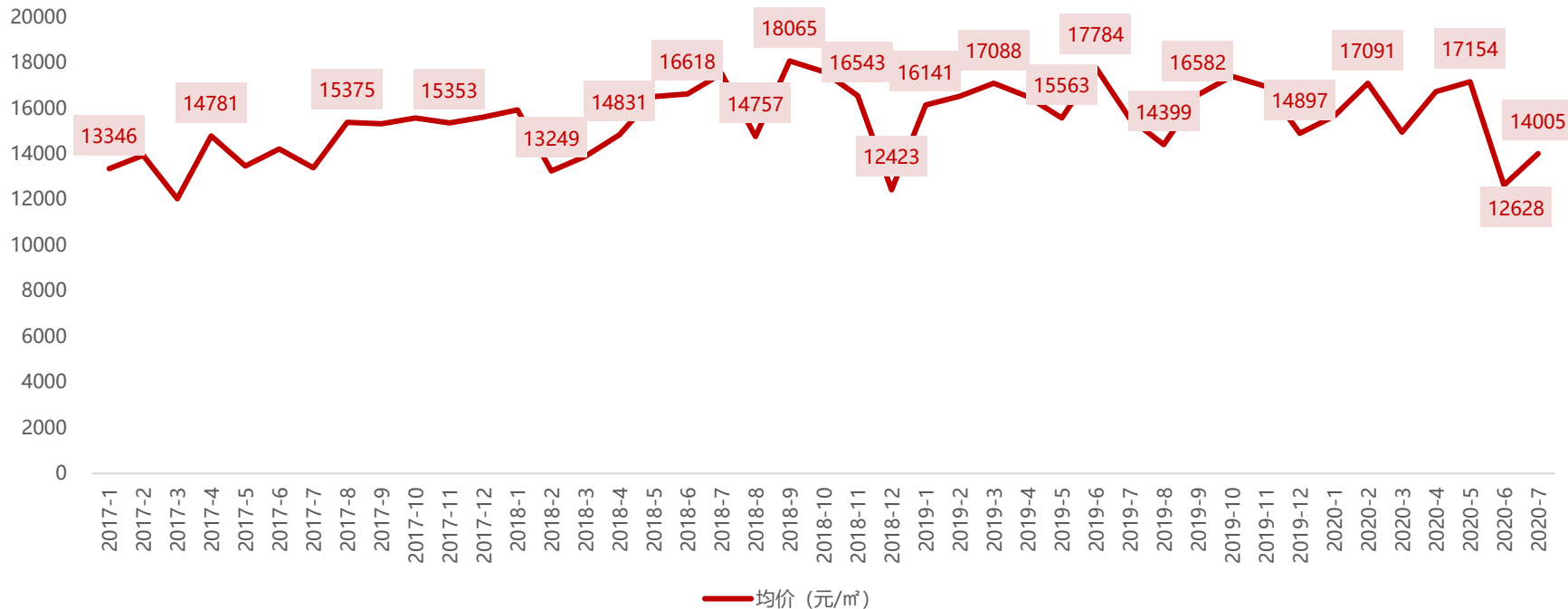
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	中海·曲江大城	115,658,146	26932
2	保利·心语花园	57,156,040	10891
3	万科城如园	48,637,846	17056
4	金地未来域	44,186,046	39050
5	西安公馆	42,310,332	3235
6	西安华南城	38,124,424	8891
7	华旗国际广场	33,344,248	20770
8	南飞鸿十年城	28,316,475	15346
9	碧桂园·珑悦	28,285,144	26035
10	鹏润·悦秀城	25,241,471	23657

■ 7月，西安商业供应量24.6万㎡，环比上涨218.8%，同比上涨200.3%；成交量10.7万㎡，环比上涨13.8%，同比上涨0.1%，本月商业供销比上涨至2.3，市场整体表现供大于求。

新房市场/分物业表现/商业物业

本月商业成交均价14005元/㎡，环比上涨10.9%，同比下降9.9%

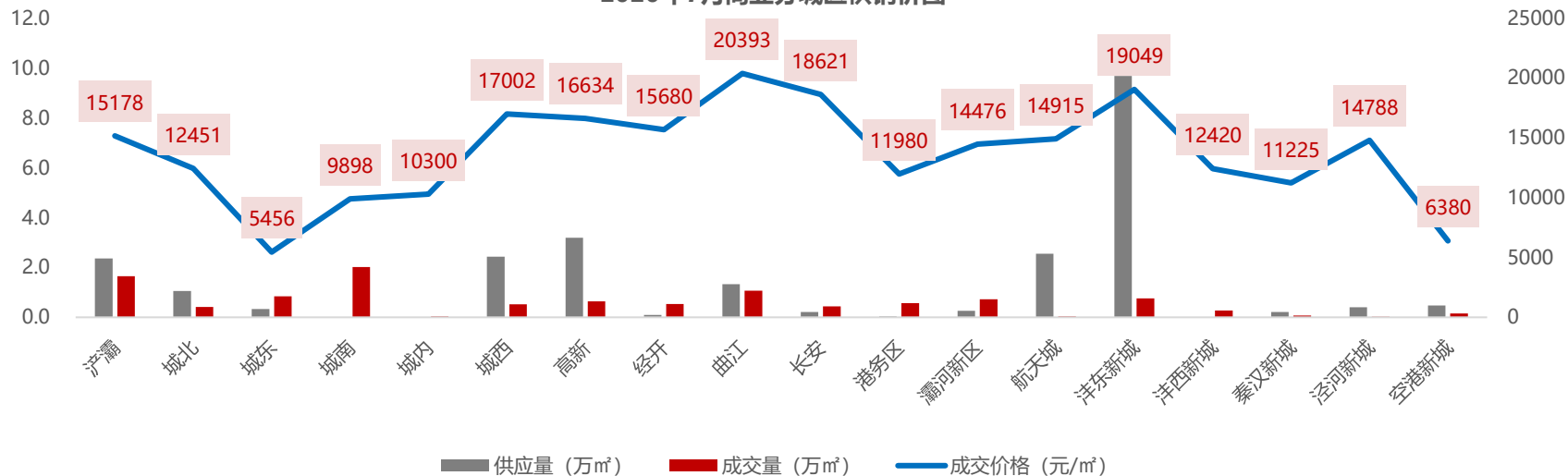
2017-2020年月度商业成交价走势图



新房市场/分物业表现/商业物业

沣东新城以9.7万m²的供应量、城南以2万m²的成交量居全市首位，曲江以20393元/m²的价格领跑

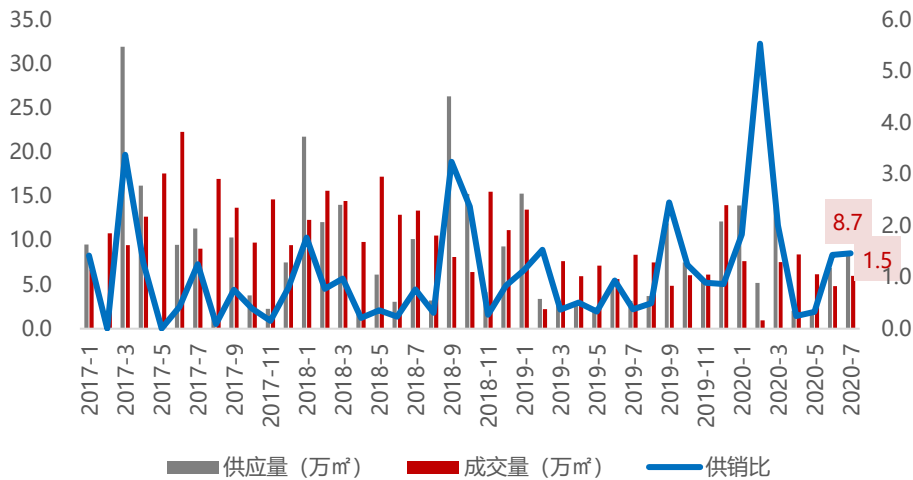
2020年7月商业分城区供销价图



- 7月，西安商业供应量排名前三的区域分别是沣东新城、高新、航天城，供应面积分别为9.7万m²、3.2万m²、2.5万m²。成交量排名前三的区域分别是城南、浐灞、曲江，成交面积分别为2万m²、1.6万m²、1.1万m²；
- 7月，西安商业成交均价排名前三的分别是曲江、沣东新城、长安，均价分别为20393元/m²、19049元/m²、18621元/m²。

本月办公供销环比齐涨，市场表现仍为供大于求

2017-2020年月度办公供销走势图



2020年7月办公物业成交金额排行

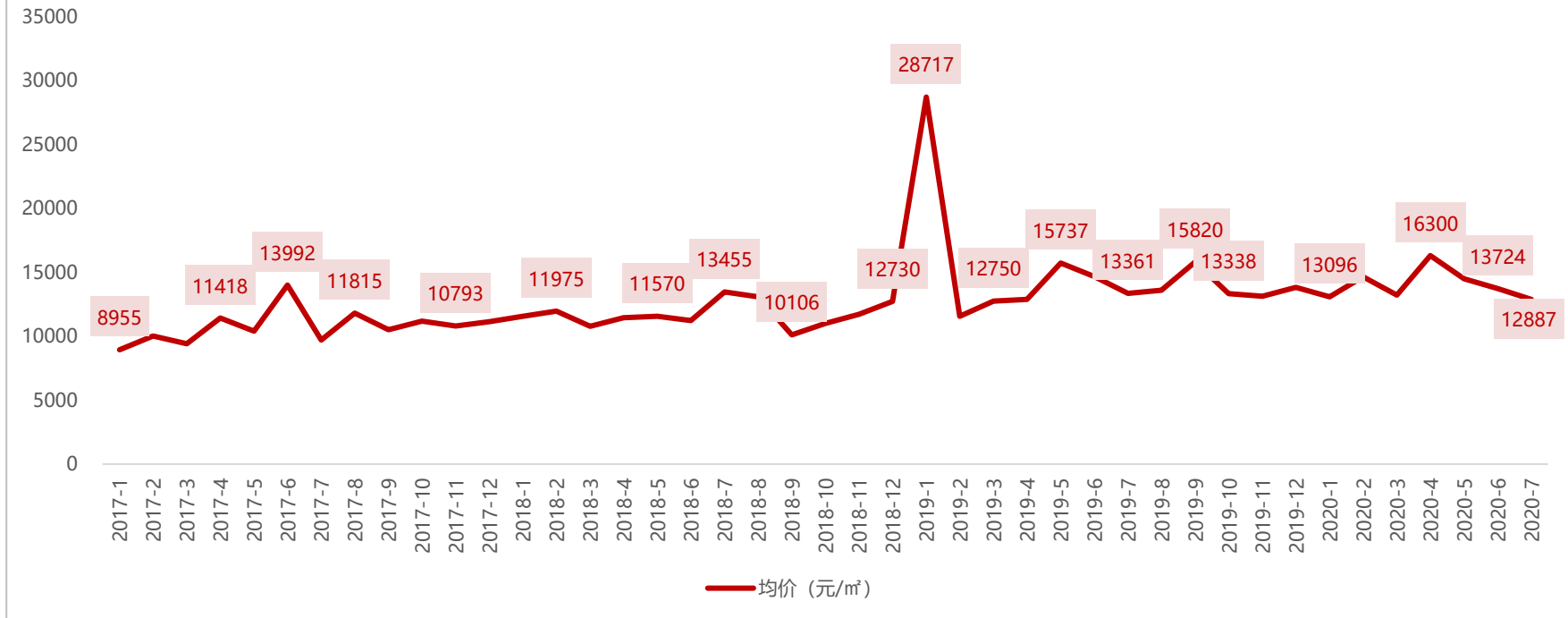
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/m²)
1	莱安中心	70,121,462	17091
2	白桦林·团圆	62,270,896	9700
3	融创·曲江印	56,356,221	30312
4	万科金域国际	45,495,847	14651
5	太和时代广场	39,410,253	13571
6	万科高新华府	30,477,614	12654
7	摩尔中心	27,772,517	12678
8	太奥广场	26,391,600	9087
9	高新时代广场	22,202,831	11776
10	永威时代中心	17,496,750	15000

- 7月，西安办公供应量8.7万m²，环比上涨26.7%，同比上涨176.2%；成交量6万m²，环比上涨24.1%，同比下降28.8%；本月办公供求比上涨至1.5，市场表现供大于求。

新房市场/分物业表现/办公物业

本月办公成交均价12887元/m²，环比下降6.1%，同比下降3.5%

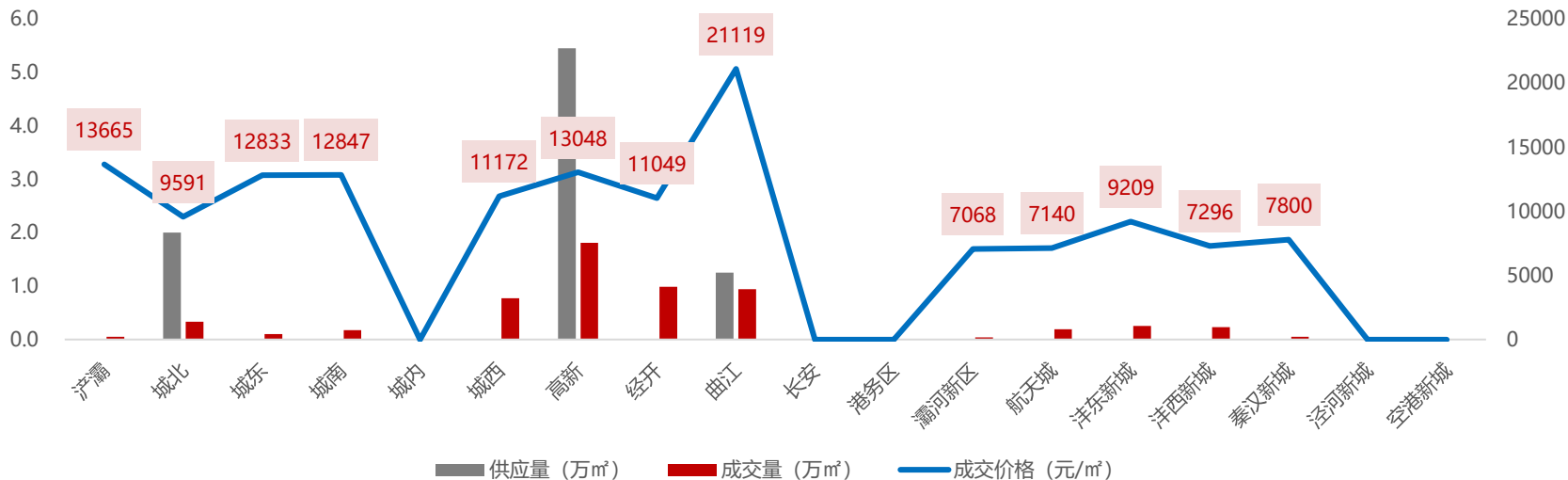
2017-2020年月度办公成交价走势图



新房市场/分物业表现/办公物业

高新以5.5万m²的供应量、1.8万m²的成交量居全市首位，曲江以21119元/m²的价格领跑

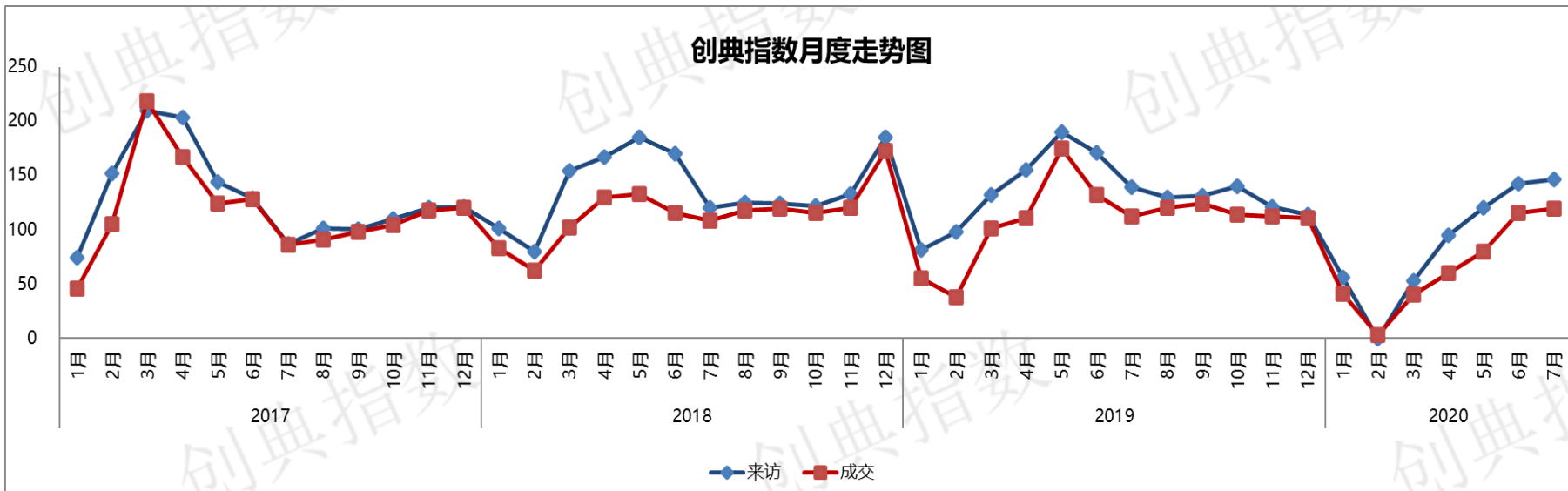
2020年7月办公分城区供销价图



- 7月，西安办公供应量排名前三的区域分别是高新、城北、曲江，供应面积分别为5.5万m²、2万m²、1.3万m²。成交量排名前三的区域分别是高新、经开、曲江，成交面积分别为1.8万m²、1万m²、0.9万m²；
- 7月，西安办公成交均价排名前三的分别是曲江、浐灞、高新，成交均价分别为21119元/m²、13665元/m²、13048元/m²。

楼市热度不减，到访与成交继续微幅增长

7月楼市供应放缓，但市场到访与成交热度仍然不减。创典指数显示：来访指数148，环比上涨4%，成交指数116，环比上涨1%。预计未来随着大量高价改善新品的入市，置业门槛继续提高，市场平稳增长且继续分化。

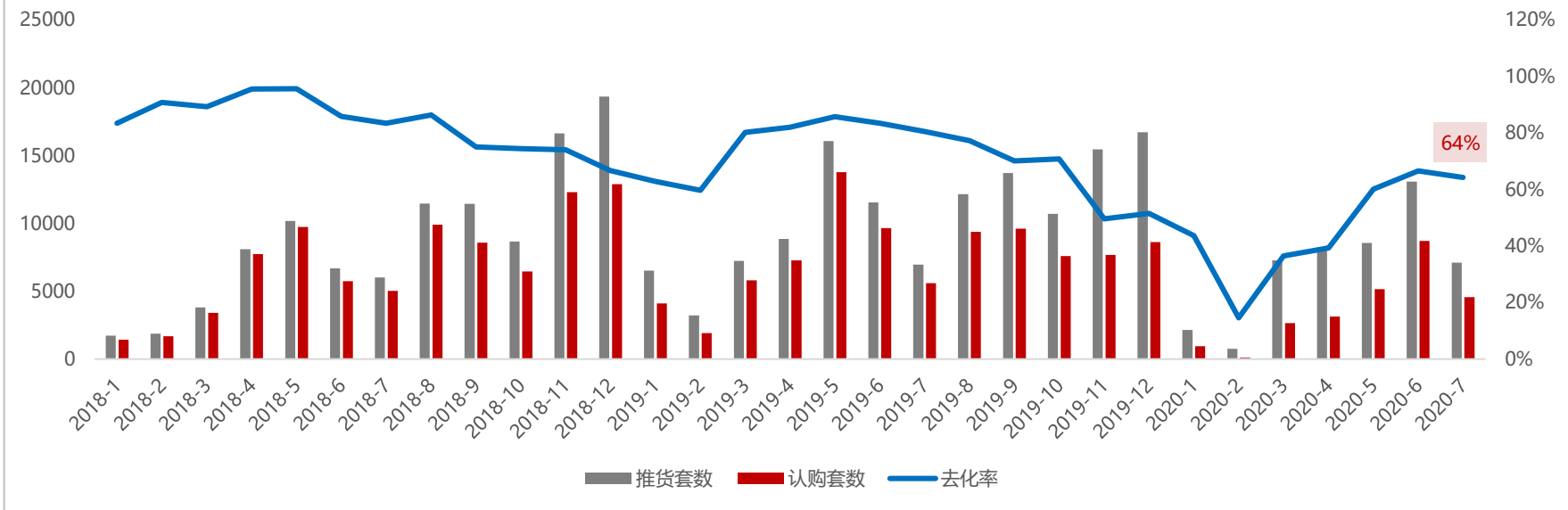


(关于创典指数：创典指数采用创典代理及竞品项目的案场实时数据，综合运用加权平均法换算得出。来访指数由各项目上客量换算得出，成交指数由各项目平均成交套数换算得出，旨在专业、实时、精准的反映市场一线动态。)

7月西安开盘项目个数、推货量、成交量高位下降，整体去化率小幅回落至64%

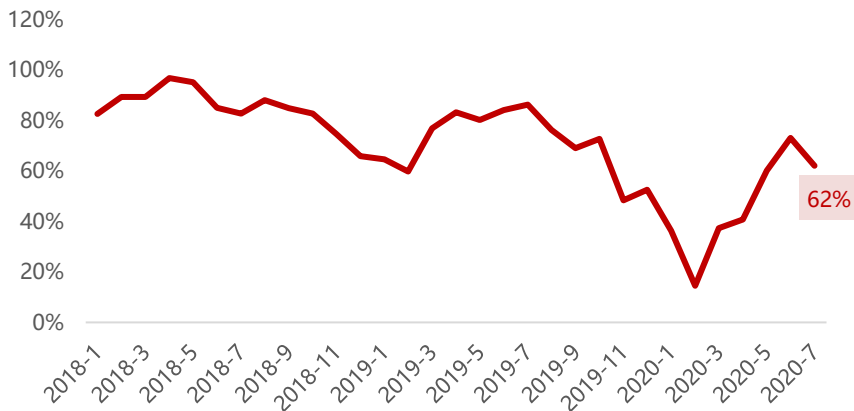
据创典重点项目监测，7月全市共有30个项目举行开盘活动，较上月减少18个项目，项目分布于浐灞、沣东、曲江、高新等区域，开盘总推货7114套，环比下降46%，认购4569套，环比下降48%，平均去化率64%，相比上月下降3个百分点。

2018-2020年月度开盘平均去化率走势图

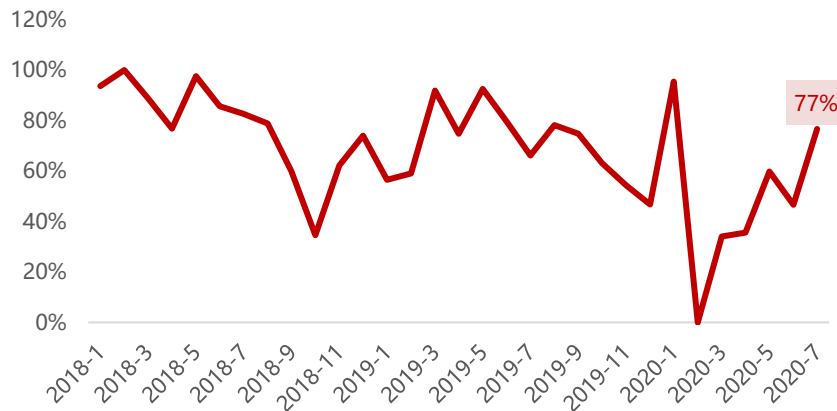


本月主城区、外围城市推货量、成交量全线回落，去化率主城区小幅回落、外围城区大幅攀升

2018-2020年主城区月度开盘去化率走势图



2018-2020年外围城区月度开盘去化率走势图



- 主城区：7月，主城区开盘项目26个，推货量6068套，环比下降38%，成交量3767套，环比下降48%，整体去化率62%，相比上月下降11%；
- 外围城区：7月，外围城区开盘项目4个，推货量1046套，环比下降68%，成交量802套，环比下降47%，整体去化率77%，相比上月上涨30%。

备注：主城区：浐灞、城北、城南、城西、城东、高新、经开、曲江、港务区、航天城、长安、灞河新区

外围城区：沣东、沣西、秦汉、泾河、空港、高陵、临潼、鄠邑等

新房市场/创典数据/开盘监测

开盘日期	区域	板块	项目名称	建筑类型	推售楼栋	开盘方式	户型	推出面积	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/㎡)	装修类型
7.6	产灞	雁鸣湖	海伦湾	洋房	23#	摇号开盘	三室、跃层	140-171	50	50	100%	16857	毛坯
7.16			当代境MOMA	高层	2#、3#	摇号开盘	三室、四室	103-133	308	126	41%	14398	精装
7.21-7.23		浐河	御锦城	高层	10#、12#	摇号开盘	一室、两室、三室	31-137	464	413	89%	12852	毛坯
				小高层	11#、14#		两室、三室、四室	83-144	110	64	58%	13790	毛坯
7.22		未央湖	未央金茂府	洋房	11#、12#、15#、27#	自行开盘	四室	123-209	100	13	13%	24396	精装
7.24		总部经济区	德美万有引俚	小高层	1#、4#	摇号开盘	三室、跃层	97-256	160	116	73%	13741	毛坯
				高层	5#		三室、四室	100-205	122	81	66%	12880	毛坯
7.29		矿山路	金辉·东方铭著	叠拼	18#	自行开盘	四室	187-210	24	0	0%	24599	毛坯
				高层	28#	自行开盘	三室	106-127	256	24	9%	16204	精装
7.29		未央湖	金科博翠天宸	高层	15#	自行开盘	三室	100-120	260	231	89%	12210	精装
				小高层	16#	自行开盘	四室	142	72	19	26%	13100	精装
7.31		雁鸣湖	万科·雁鸣湖	洋房	11#	自行开盘	三室、四室	123-141	30	6	20%	18209	精装
				高层	14#	自行开盘	三室	92-112	96	68	71%	15063	精装
				小高层	16#	自行开盘	两室、三室	112-131	34	11	32%	16879	精装
7.31		未央湖	远洋御山水	洋房	9#、11#	自行开盘	三室、四室	111-142	72	51	71%	13979	精装
7.22		城北	大明宫	中南君启	高层	自行开盘	三室、四室	121-167	214	13	6%	18507	精装
7.28	三室、四室						104-125	264	238	90%	16613	精装	
7.22	城东	青龙寺	恒志云都	高层	8#	自行开盘	一室、两室、三室、四室	29-144	330	120	36%	19600	精装
7.5	城南	太白南路	佳业广场项目	高层	1#	自行开盘	一室、两室、三室	51-122	124	38	31%	16806	毛坯
7.17		雁环中路	奥园和悦府	高层	2#、4#	自行开盘	三室、四室	121-190	288	131	45%	18311	精装


新房市场/创典数据/开盘监测

开盘日期	区域	板块	项目名称	建筑类型	推售楼栋	开盘方式	户型	推出面积	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/㎡)	装修类型
7.18	城西	大兴新区核心	保亿公元印	高层	6#	摇号开盘	三室、四室	121-212	95	95	100%	14970	精装
7.18	高新	软件新城	蓝庭序	高层	4#	自行开盘	三室	97-141	132	73	55%	16174	精装
7.21		高新CBD	融创珺庭府	高层	5#	自行开盘	三室、四室	158-190	94	0	0%	24808	精装
7.21		丈八东路	天地源·万熙天地	高层	7#	摇号开盘	三室、四室	110-151	96	92	96%	16378	毛坯
7.29		软件新城	卓越坊	高层	9#	自行开盘	三室、四室	98-139	200	140	70%	16477	精装
7.14	经开	草滩	合悦华府	洋房	1#、15#-17#	自行开盘	三室、四室	111-143	256	120	47%	12979	毛坯
7.17-7.18		徐家湾	世茂璀璨倾城	洋房	12#、17#	摇号开盘	三室、四室	116-144	108	93	86%	14850	精装
				高层	10#		两室、三室、四室	83-137	269	238	88%	12580	精装
7.7	曲江	曲江二期	天地源曲江香都	洋房	20#、21#、25#	摇号开盘	三室、跃层	161-272	54	54	100%	16420	毛坯
7.17-7.18			万科城市之光	高层	1#	摇号开盘	两室、三室	91-108	184	184	100%	15649	精装
7.28-7.29			大华·公园世家	小高层	21#、22#	摇号开盘	两室、三室、四室	122-142	136	136	100%	14500	精装
				洋房	23#、28#、29#		两室、三室、四室	119-147	122	122	100%	17304	精装
7.28	长安	雁环中路	中南春风南岸	高层	9# 18#	摇号开盘	三室 三室	106-128 141-166	132 128	132 44	100% 34%	16022 17085	精装 精装
7.12	港务区	陆港商贸物流	招商城市主场	高层	1#、6#、7#	自行开盘	两室、三室	60-104	432	359	83%	12651	精装
7.3	灞河新区	纺织城	领航悦宸	高层	4#	自行开盘	两室、三室、四室	82-154	252	72	29%	14030	精装
7.18	沣东	昆明池	湖光山色	小高层	5#	自行开盘	四室	201-206	59	46	78%	20000	精装
7.21		自贸产业园	保利和光宸悦	高层	18#、19#	摇号开盘	两室、三室	88-130	344	311	90%	14078	精装
7.25		能源金贸	中天宸悦	高层	1#、2#、3#	自行开盘	三室	91-135	263	205	78%	16500	精装
7.25	秦汉	沣泾大道	恒大文化旅游城	高层	10#、12#、13#	自行开盘	两室、三室	84-114	380	240	63%	9800-10400	精装



Part 04

房企表现

- 房企排行
 - 房企动态
 - 重点项目研究
- 

1至7月前十房企总销额同比下降30%，降幅维稳，万科、融创、碧桂园稳居排行榜前三甲

2020年1至7月西安前十房企总销额534.87亿元，同比下降30%，房企总销售面积385.05万 m^2 ，同比下降34%，万科、融创、碧桂园连续三个月位居榜单前三甲。

2020年1至7月房企成交金额排行TOP10

排名	房企名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万 m^2)	成交套数 (套)	成交均价 (元/ m^2)
1	万科地产	106.92	84.98	11326	12583
2	融创中国	78.88	48.30	5775	16333
3	碧桂园集团	70.82	39.37	2730	17988
4	绿城中国	50.07	39.94	3288	12534
5	绿地控股	44.64	39.47	4808	11311
6	中南置地	42.89	27.62	2584	15530
7	华润置地	41.43	32.04	4356	12932
8	中国恒大集团	36.08	33.35	3713	10817
9	中海地产	34.66	22.60	2301	15339
10	苏宁置业	28.48	17.38	1983	16391
全市		1296.47	992.97	109538	13056

2019年1至7月房企成交金额排行TOP10

排名	房企名称	成交金额 (亿元)	成交面积 (万 m^2)	成交套数 (套)	成交均价 (元/ m^2)
1	万科地产	203.36	156.91	15760	12960
2	绿地集团	92.22	90.94	10875	10140
3	融创中国	76.57	55.08	6718	13902
4	金辉集团	70.31	44.68	4450	15736
5	龙湖地产	60.21	38.39	3386	15681
6	保利发展	58.08	39.20	4337	14816
7	中海地产	57.35	41.28	4570	13894
8	华润置地	50.28	35.59	2708	14129
9	绿城中国	48.25	38.81	3066	12433
10	中国恒大集团	46.24	43.84	4197	10548
全市		1737.30	1381.57	144380	12575

房企表现/房企动态

行业竞争愈演愈烈，招商蛇口、远洋双双开启并购潮；东原、奥园纷纷签订强强合作协议；融创、中国金茂发布债券融资计划



7月7日，远洋集团公告称旗下远洋资本成功实现对上海H88越虹广场项目的收购



7月12日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司公告披露，购买南油集团24%股权的具体交易价格定为70.35亿元



7月7日，融创公告称将发行总计10亿美元的优先票据，其中包括2023年到期的6亿美元6.5%优先票据及2025年到期的4亿美元7.0%优先票据



为新的每一天

7月22日，大发地产与东原集团举行战略合作签约仪式，双方开展信息交流、土地市场合作、项目合作开发与转让等方面的合作



7月10日，中国金茂完成向合格投资者发行本金额为人民币25亿元的第二期首批中期票据，期限3年，最终票面利率为3.8%



7月26日，花样年集团与中国奥园签约城市更新战略合作协议，双方就大湾区城市更新项目展开合作，优势互补、不断加深和拓宽合作领域



重点项目研究—招商臻观府



项目基础信息

项目地址	科技西路与西三环交汇处		
开发商	招商蛇口		
占地面积	59104m ²	容积率	2.8
建筑面积	16.5万m ²	绿化率	35%
物业类型	高层、小高层	装修情况	精装修
户型面积	140-180m ²	价格	预计2.3万-3万元/m ²

项目简介

招商臻观府是招商蛇口在西安打造的首个TOP级“臻系”产品，位于软件新城，紧邻西三环与科技一路，在建高新云轨将经过天谷二路，紧邻项目西侧，距三号线鱼化寨地铁口约900米，交通便捷；教育方面内部自带2800m²幼儿园，周边名校林立，如：高新第五小学、高新二中等；生态方面：南侧规划有350亩水域的沔惠渠湖、云水公园，3公里范围内苏宁广场及高新儿童医院等，配套齐全；项目整体规划8栋高层（21-25F）、2栋小高层（13-15F），产品为140-180m²大平层产品，自建架空层泛会所配套，实现健康运动、文化艺术、邻里互动为一体的多功能、多样化会所布置及臻系标准的智能家居系统。

重点项目研究—招商臻观府



【建筑规划】：

建筑整体以三玻+双银+断桥铝打造，彰显轻奢科技感，且规划社区大堂、入户大堂、地库大堂，打造“三进式”归家礼序；

架空层泛会所配套：将休闲、阅读、健身、娱乐、农场的功能与社区空间进行完美结合，未来将打造都市农场、儿童乐园、拳击中心、闲雅花房等，集健康运动、文化艺术、邻里互动等多功能于一体，融入生活、艺术、运动的多重体验，打造邻里社交生活场。

【景观规划】：

臻观府园林景观系统旨在打造沉浸式、体验式的、互动式的园林场景。社区臻选名贵花木，打造四季有氧社区，半私密性交流互动场所，通过诗意空中花园，休闲树屋、阳光花房、宠物乐园、环形跑道、健体空间等多个场景，让建筑融于自然，让生活归于心灵本真。



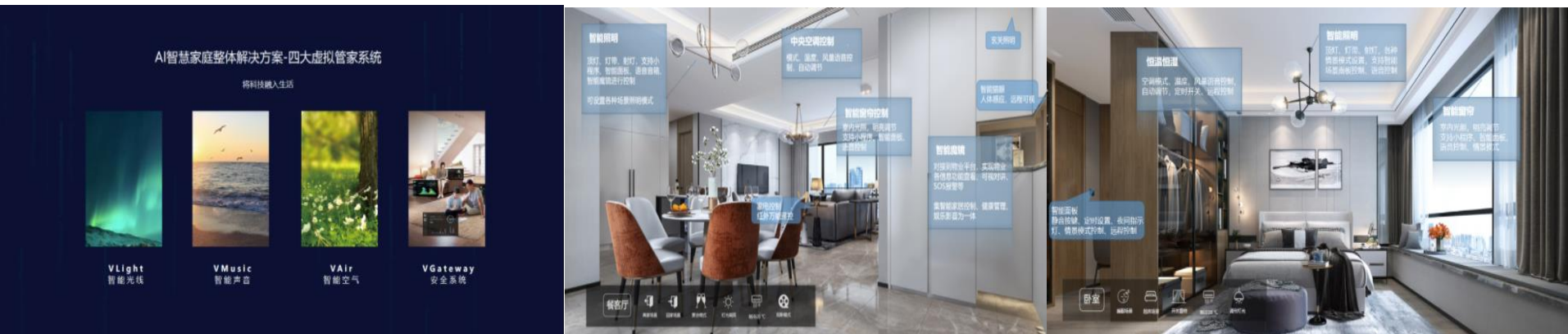
架空层规划



重点项目研究—招商臻观府

【智能家居】：

针对臻观府臻系超标准的服务定位，项目将“科技融入生活”从智能灯光、智能安防、智能窗帘、智能环境、WiFi覆盖、智能影音、智能家电控制几个方面进行全屋智能化设计和部署。手机控制、语音控制、面板控制等多种控制方式调度家庭灯光、窗帘以及电视、中央空调等家电，实现随心所欲便捷生活；智能猫眼等设计则为家庭老人和小孩安全增添保障；全屋各个智能系统联动缔造丰富智能场景，打造百变生活。



户型展示:



140m² 三室两厅两卫



160m² 四室两厅两卫



180m² 四室两厅三卫

重点项目研究—招商臻观府

营销节点&活动:

时间 2020年4月26日

5月20日

5月30日

6月13日

6月14日

6月21日

7月12日

7月31日

唐延路中心城市展厅对外开放面世，预计8月份首开6#、8#、10#楼，预计价格2.3-3万元/m²

《招商520圆桌论坛》——让世界见证招商的雄心、让世界聆听西安的新声

《遇见·臻贵时光》国际纸艺大师阿南&西安折纸艺术展

招商臻观府2020美学臻享会启幕，邀请各位大咖莅临

团扇手作沙龙、现场惊喜抽奖

端午主题沙龙——手工星冰粽、手工绿豆糕、龙舟拼制、茶艺表演

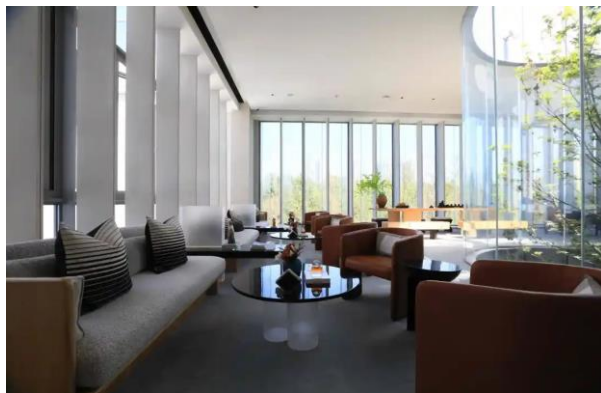
轻奢美妆圈层沙龙

臻观时代巾帼风采，西安妇联女性双创分享活动，臻观研学院，全程启幕



重点项目研究—招商臻观府

售楼部展示图：



重点项目研究—招商臻观府

样板间展示:



重点项目研究—招商臻观府

项目卖点一：高新软件新城，政府重点发展板块，区位优势显著，发展潜力较大

软件新城是国内软件产业创新发展的引领者和“千亿级软件信息服务产业集群”的承载地，同时也是高新一期核心外溢的重点区域。作为高新区产业之芯，软件新城吸引了大量世界五百强进驻，国内外科研院所密集，高净值人群聚集度极高。此外云水公园、陕西省图书馆新馆、西安高新国际会议中心逐步落成，优质教育、医疗、公共交通资源配套同步完善中，区域价值不断凸显，发展潜力巨大；

项目卖点二：作为西安TOP级“臻系”作品，定位城市知本精英人群，以生活美学引领城市高端人居新风尚

项目延续臻系标准，甄选国际一线臻装品牌，打造精致品质生活，包括臻系标准的智能家居，智能交互系统、智能安防系统、智能环绕系统等；同时规划设计架空层泛会所空间，集健康运动、文化艺术、邻里互动等多功能于一体，通过多业态丰富设计——儿童乐园、都市农场、拳击中心、娴雅花园等专属志趣互动空间，形成生活社交场所；

项目卖点三：招商品牌影响力，中国领先的城市和园区综合开发运营服务商

招商蛇口——招商蛇口是百年企业“招商局集团”旗下城市综合开发旗舰企业和覆盖全球65个城市和地区，开发精品项目超540个，2019年中国房企销售金额排名12位，是中国领先的城市和园区综合开发运营服务商。

THANKS!

本报告的数据来源：本报告中所有数据均为创典资源信息中心采集整理，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。

• 若有任何疑问，请致电：029-88450100；

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>

• 欢迎各位客户给我司提出宝贵的意见和建议！

