

# 2020年10月西安房地产市场信息报告

伙 伴 服 务 · 专 业 解 决

# 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：

- 3季度全国GDP同比增长4.9%，社会经济发展持续稳定恢复；前3季度西安GDP同比增长4.5%，分别高于全国、全省3.8个百分点和3.3个百分点，经济运行稳中向好；央行开展5000亿MLF操作，释放货币流动性；LPR连续六个月保持不变，有助于稳定市场预期；全国首套、二套房贷利率终止9连降，拐点或将来临；

## 宏观政策环境：

- 本月各地楼市调控持续加码，银川首次实施限购、限售，抑制投机行为；徐州、绍兴出台控地价、限房价新政，稳定市场预期；苏州规范成品住宅装修标准，促进行业健康发展；无锡上调二套房贷款利率，保障刚需置业有序释放；预计地方政府继续贯彻“房住不炒”主基调，政策调控整体呈现“易紧难松”的态势；
- 西安发布推行住房租赁合同网签备案的通知，规范住房租赁市场秩序，提升行业服务管理水平；西咸发布加强新区商品房价格申报工作的通知，明确备案价不合理不予备案。

## 西安土地市场：

- 本月经营性用地供应持续下滑，成交逐渐上行，价格环比下降，出让经营性用地3宗，供应面积217.8亩，环比下降91.8%，同比下降89.6%；成交经营性用地28宗，成交面积2067亩，环比上涨6.0%，同比上涨657.7%，计容建面390.7万㎡，环比下降10.2%；10月经营性用地平均亩单价645万元/亩，环比下降30.9%，同比上涨153.9%，平均楼面价为3410元/㎡，环比下降18.5%，同比上涨6.9%，整体溢价率15%；

## 西安新房市场：

- 本月商品房供应环比持续上涨，成交由降转升，市场表现供略大于求。其中普通住宅供应量132.8万㎡，环比上涨9.6%，同比上涨8.1%，成交量137.6万㎡，环比上涨16.5%，同比下降14%，成交均价14163元/㎡，环比上涨2.6%，同比上涨11.9%。从微观市场来看，本月开盘项目数量、推货量、成交量企稳，整体去化率小幅涨至64%；

**房企业绩表现：**2020年1至10月前十房企总销额同比下降13%，降幅持平，融创、万科、中南位居全市销售排行榜前三位。



# Part 01

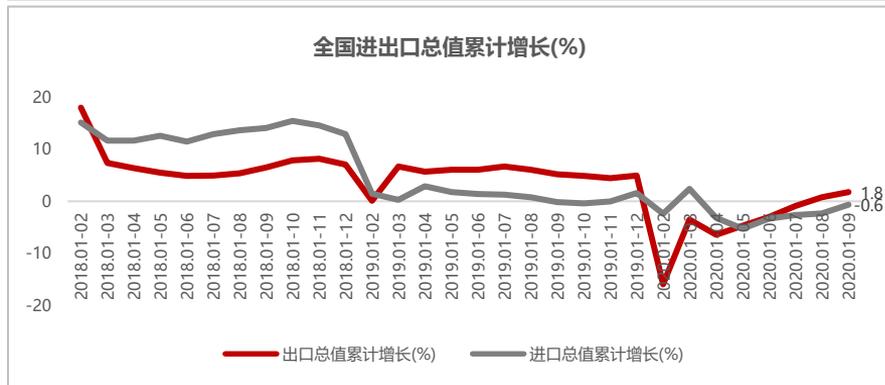
## 宏观背景

- 经济环境
- 政策环境
- 城市发展



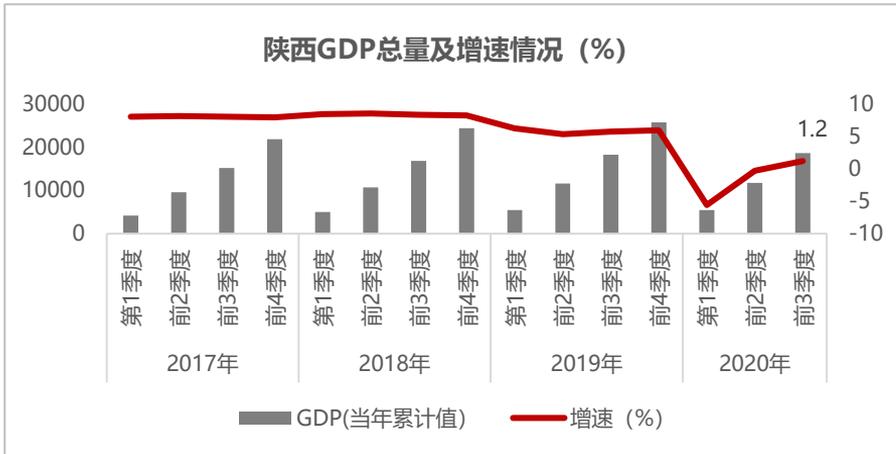
# 宏观背景/经济环境

3季度全国GDP同比增长4.9%，社会经济发展持续稳定恢复，其中固定资产投资增速、进出口总值增速均实现年内首次转正，社会消费品零售总额同比降幅持续收窄。然而受国外疫情反复、国际贸易环境不确定因素增加等影响，4季度国内经济形势依旧严峻



# 宏观背景/经济环境

前3季度陕西GDP同比增长1.2%，年内首次转正，且高出全国经济水平0.5个百分点，其中社会消费品零售总额、出口总值增速同比降幅持续收窄，固定资产投资增速、进口总值增速延续良性增长态势；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年前3季度陕西省各市（区）GDP及相关指标增速				
排名	城市	2020年前3季度GDP	2019年前3季度GDP	2020年前3季度GDP同比增速
		(单位: 亿元)	(单位: 亿元)	
—	陕西省	18681.48	18319.64	1.20%
1	西安	7075.31	6372.92	4.50%
2	榆林	2838.08	3042.04	5.20%
3	宝鸡	1632.54	1613.45	3.10%
4	咸阳	1513.42	1538.96	-2.30%
5	渭南	1319.73	1311.69	-1.00%
6	汉中	1161.97	1111.13	-1.70%
7	延安	1091.78	1201.35	-3.40%
8	安康	819.27	905.29	-10.40%
9	商洛	540.6	616.86	-13.10%
10	铜川	263.14	255.4	4.70%
11	杨凌	109.27	106.85	-8.90%

□ 2020年前3季度，陕西GDP总值**18681.92亿元**，同比上涨1.2%，年内首次转正。重要指标均持续走强，其中固定资产投资同比上涨3.9%，增幅相比上半年增加3.8个百分点，社会消费品零售额同比下降9.3%，降幅相比上半年收窄6.5%；进出口总额同比下降8.2%，降幅相比上半年收窄7%，其中进口总额同比上涨17.1%，增速仍处高位。

(数据来源：陕西及各市统计局)

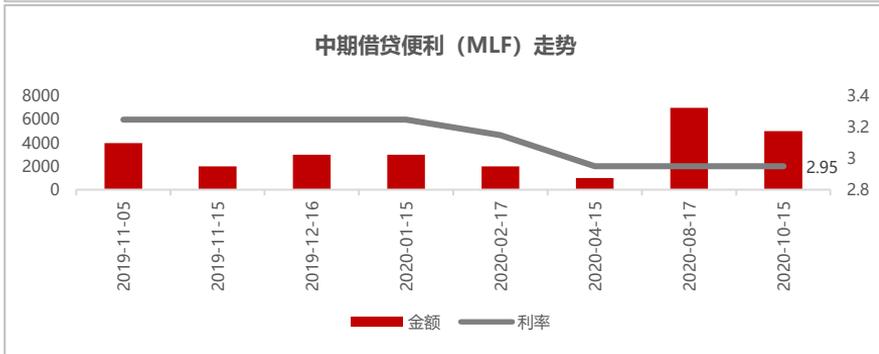
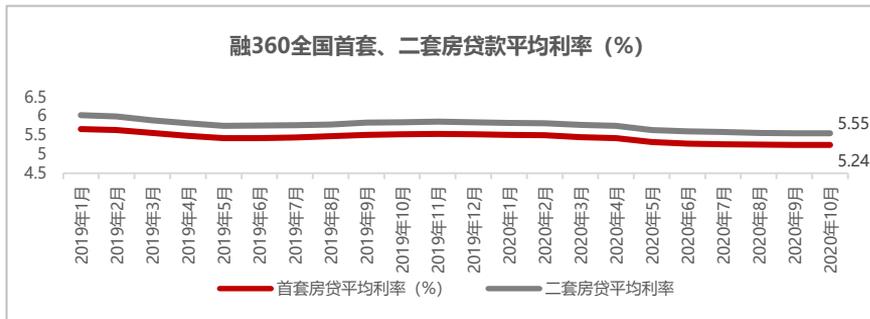
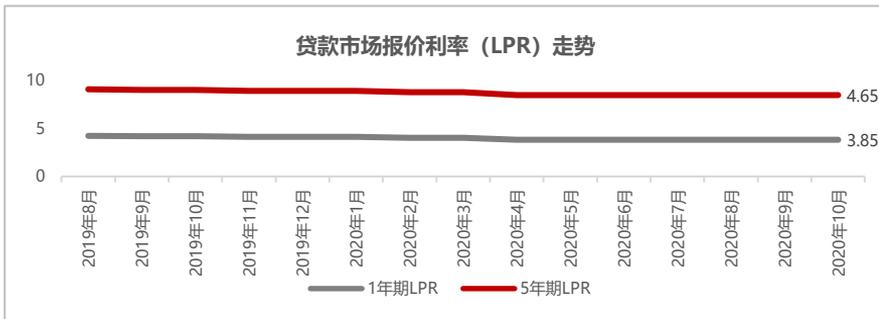
# 宏观背景/经济环境

前3季度西安GDP同比增长4.5%，分别高于全国、全省3.8个百分点和3.3个百分点，社会消费品零售总额增速同比降幅持续收窄，固定资产投资增速持续高位运行，出口总值增速持续扩大，经济运行稳中向好



## 央行开展5000亿MLF操作，释放货币流动性；LPR连续六个月保持不变，有助于稳定市场预期；全国首套、二套房贷利率终止9连降，拐点或将来临

10月20日，人民银行公布了“新版”贷款市场报价利率（LPR）第十五次报价，其中，1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%，与上月持平。另外，10月15日，央行开展5000亿元MLF操作，中标利率2.95%，充分满足金融机构需求。



### 政策解读：

10月15日，央行开展5000亿MLF操作，进一步保持货币市场流动性。自4月20日以来，LPR已连续六个月保持不变，有助于稳定市场预期。根据监测，10月全国首套房贷款平均利率5.24%，二套房贷款平均利率5.55%，均与上个月持平，房贷利率终结“九连降”。

## 宏观背景/政策环境

本月各地楼市调控继续加码，银川首次实施限购、限售，抑制投机行为；徐州、绍兴出台控地价、限房价新政，稳定市场预期；苏州规范成品住宅装修标准，促进行业健康发展；无锡上调二套住房贷款利率，保障刚需置业有序释放；预计地方政府继续贯彻“房住不炒”主基调，政策调控整体呈现“易紧难松”的态势

绍兴

苏州

徐州

无锡

银川

- 新开盘项目价格备案须综合考虑同区域内其他类似房源价格或“地价+成本”等因素，加推盘项目价格备案不得高于首次备案的商品住房价格；
- 对已取得预售许可或已办理现房销售备案的，要在十日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，不得高于申报价格对外销售。
- 为确保我市成品住房装修基本品质和功能，装修综合单价不宜低于土地出让楼面单价5%~10%且不低于1000元/平方米。
- 新备案商品住宅项目，宗地建筑面积10万平方米以下的，实行一次性价格备案；宗地建面高于10万平方米的，可分期进行价格备案，每次备案不低于10万平方米，最后一期不足10万平方米，据实备案；备案价格一年内不得调整；
- 徐州市区户籍居民拥有一套住房的，商品住房自权属登记之日起未满足2年或新建商品房买卖合同网络备案时间未满足5年的，不得上市交易。
- 无锡市职工家庭第二套自住住房公积金个人住房贷款利率按同期第一套住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍执行；
- 首笔住房公积金贷款利率按基准利率执行。
- 非宁夏户籍居民家庭在银川市限购1套商品住房，限售2年，继续执行差别化信贷，首套首付比例不低于20%，二套房首付比例不得低于40%；
- 增加住宅用地供应量，坚决打击“囤地不建”行为；
- 严格落实房屋预售制度，应当在10日内一次性对外公开销售房源，严格按照申报价格明码标价对外销售，不得上调价格。

## 陕西开展房地产市场秩序违法违规专项整治，净化房地产舆论环境，推动行业健康稳定发展

10月14日，陕西省互联网信息办公室发布了《关于开展清理破坏陕西房地产市场秩序违法违规有害信息专项整治的公告》，在全省范围内开展为期一月的房地产市场秩序违法违规有害信息专项整治。

### 整治要点：

- 发布未经有权机关认可的房地产市场政策。
- 发布未经有权机关认可的房地产市场运行数据。
- 歪曲解读、评论房地产市场政策，误导群众认知。
- 鼓吹“买房投资”“买房致富”“买到赚到”等观点，误导住房消费。
- 炒作“抢房大战”“房价新高”“房价飙升”“市场火爆”“人气爆满”等信息，误导市场预期。
- 使用夸张标题，发布内容与标题严重不符的“标题党”信息。
- 依据个别楼盘销售数据，主观臆断房地产市场走势，炒作房价暴涨或暴跌信息。
- 违规宣传含有升值回报、投资收益率、返本销售或变相返本销售、未取得《商品房预售许可证》等信息的楼盘。
- 违规宣传含有售后包租或变相售后包租信息的未竣工楼盘。
- 以商务合作名义从事“有偿新闻”“有偿不闻”“诽谤中伤”等恶意营销的网络行为。
- 利用网站平台账号实施敲诈勒索等违法违规行为。
- 造谣传谣，发布其他歪曲事实、以偏概全不实信息。



首页 | 举报指南 | 专项举报 | 警示案例 | 政策法规 | 辟谣平台 | 机构简介

### 关于开展清理破坏陕西房地产市场秩序违法违规有害信息专项整治的公告

时间：2020-10-14 来源：陕西省网信办

近期，部分网络平台账号以点盖面，以偏概全不实宣传我省房地产市场运行情况，大肆炒作“买房致富”“抢房大战”“房价新高”“房价飙升”“市场火爆”“房产投资”等信息，营造紧张氛围，制造虚假热销场面，诱导购房人抢购，趁机哄抬房价。这些违法违规网络行为严重影响中央“房住不炒”精神，严重扰乱我省房地产市场正常秩序。为营造清朗的网络空间，建设良好的网络生态，确保我省房地产市场稳定，陕西省互联网信息办公室、陕西省住房和城乡建设厅决定从即日起，开展为期一月的清理破坏陕西房地产市场秩序违法违规有害信息专项整治。现将有关事项公告如下：

1 举报指南

我要举报

029-63907152

shwmb@126.com

### 西咸发布《关于进一步加强新区商品房价格申报工作的通知》明确备案价不合理不予备案，有助于推动区域商品房市场平稳发展

10月10日，为落实“房住不炒”方针，陕西省西咸新区开发建设管理委员会办公室发布《关于进一步加强新区商品房价格申报工作的通知》，从四个方面强化商品房市场平稳发展。

#### 加强商品房销售价格备案指导

新建商品住房严格试行商品房价格审核备案制度，新区市场监督管理局综合考虑房地产项目区位、建筑品质、设计理念、容积率、绿化率等因素，实现房地产项目优质优价，备案价格不合理的，**明显高于周边同类在售项目价格或本项目前期成交价格又不能做出合理说明的，不予价格备案；**

#### 优化商品房价格申报流程

在原申报流程之外，**对面积大于144㎡，容积率小于2.0或超高标准装修、满足特殊需求的高端项目、稀缺资源以及申报价格涨幅超过前期备案价格10%的项目或首次申报项目选取的对标可比性不强、差异较大，参考第三方机构评估数据提出建议均价，经联席会议审核后确定。**

#### 规范商品房销售市场秩序

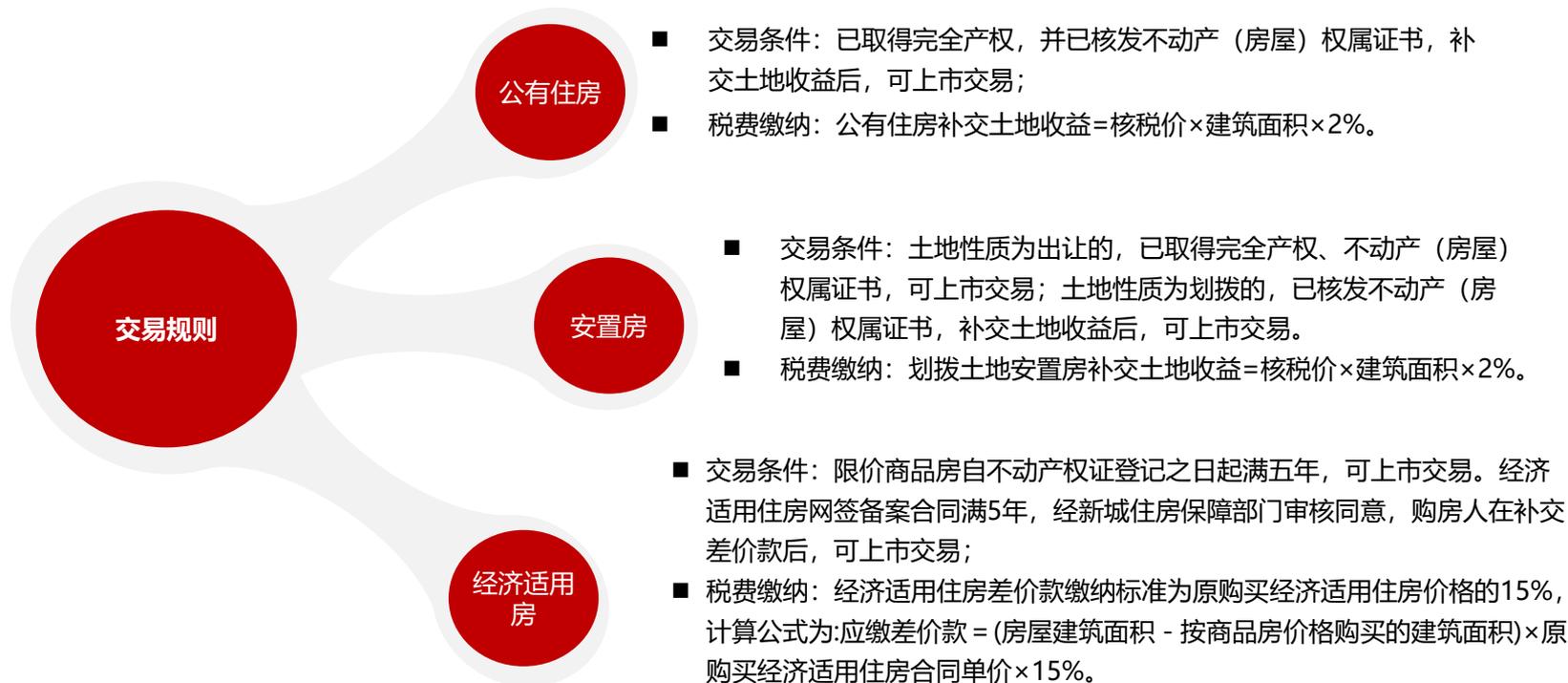
房地产开发企业要严格按照国家发改委《商品房销售明码标价规定》和陕西省物价局《商品房销售明码标价规定实施细则》，**实行一房一价，明码标价制度，公开销售所有房源，不得捂盘惜盘销售；**

#### 建立健全约谈、提醒告诫制度

房地产开发企业不按规定办理价格备案和预售许可的，违反商品房明码标价制度等有关规定的，住建、市场监管部门要对房地产开发企业采取提醒、告诫、约谈等方式，及时纠正房地产开发企业执行房价调控政策出现的偏差，引导房地产开发企业合法合规经营。

## 西咸新区发布保障性住房交易细则，优化行业销售管理规范，促进新区市场健康发展

10月22日，西咸新区发布关于《西咸新区公有住房、安置房、限价商品房、经济适用住房上市交易管理实施细则》公示并征求意见的公告。



## 西安发布推行住房租赁合同网签备案的通知，规范住房租赁市场秩序，提升行业服务管理水平

10月29日，西安市住房和城乡建设局发布《关于在我市全面推行住房租赁合同网签备案的通知》，全面规范租赁市场秩序，提升住房租赁市场服务管理水平，构建以住房租赁合同网签备案制度为基础的住房租赁交易管理体系，

### 政策概览：

- 新签合同：住房租赁交易之日起30日内，通过“租赁平台”及时办理合同网签备案；
- 已签合同：本通知发布之日起30日内，通过“租赁平台”进行合同网签备案；
- 变更、解除、终止合同：自住房租赁合同变更、解除或终止之日起30日内，通过“租赁平台”办理住房租赁合同网签变更或注销手续。



### 蓝田县招商项目集中签约9个，融创未来之城等文旅康养项目成功落地，助推县域产业转型升级，蓝田经济社会发展

10月16日，蓝田举行“金秋季”蓝田县招商项目集中签约仪式。本次共9个项目成功签约，项目类型涵盖现代服务、工业产业、文旅康养、基础设施等多个领域，其中4个文旅康养项目，分别为：

#### □ 蓝田融创未来之城项目：

由融创投资，一期高铁新城板块，依托西武高铁蓝田站，运用TOD开发模式，打造站前广场和集居住、商业、休闲、教育于一体的区域创新产业门户区。

#### □ 灞水田园康养小镇项目：

由聚旺控股集团投资，对县城区域进行高起点规划、高质量建设、高水平经营的片区化整体开发。

#### □ 普化艺术康养示范区项目：

由曲江旅游投资（集团）公司开发建设，通过高端民宿、康养服务社区等项目的联动组合，致力于打造蓝田县农旅融合暨大健康产业新示范。

#### □ 蓝田县与中惠旅智慧景区管理股份有限公司战略合作项目：

引进中惠旅智慧景区管理股份有限公司优势资源，依托中惠旅丰富的景区投资建设、管理运营经验，对王顺山旅游景区进行策划设计、开发建设、运营管理，并合作建设全域旅游生产性平台。



# 宏观背景/城市发展

## 农高会西安展团共洽谈确定29个项目、签约金额88亿元，助推鄠邑、杨凌等区域经济高质量发展

10月23日，第27届杨凌农高会西安展团举行专场签约暨百村招商引智活动，西安展团共洽谈确定农业合作项目29个，项目金额88亿元，集中签约项目涉及智慧农业、农产品加工销售、乡村旅游、民俗文化和美丽乡村建设等。

其中，西安市鄠邑区祖庵镇政府与西安祖庵文化旅游产业发展有限公司签订《重阳古镇农文旅项目框架协议》，金额16亿元；华侨城与杨凌示范区正式签约欢乐田园项目，项目拟选址在河堤路以北、二污以西、智慧园以南、高产路以东，面积大约1300亩，计划2022年3月底之前基本建成并试运营。



## 融创文旅咸阳首个大型文旅项目大秦文明苑正式启动，助力咸阳文化影响力、旅游吸引力、发展软实力提升

10月23日，咸阳大秦文明苑项目在兴平市阜寨镇正式开工，标志着融创在咸阳的首个文旅项目正式落地。本项目将与西安国际港务区融创冰雪世界项目、蓝田的融创未来之城TOD项目，成为融创文旅、康养板块布局陕西地产的排头兵。

咸阳大秦文明苑项目位于兴平市阜寨镇，紧邻老西宝高速兴平出口，总投资200亿元，分两期开发，一期建设突出大秦元素，二期将承接青少年教育等功能，形成集秦文化展示、影视拍摄、旅游演艺、创意设计、休闲娱乐等功能为一体的综合性文化体验地。项目的建成将有效提升大秦文化的影响力，增强咸阳旅游的吸引力。





# Part 02

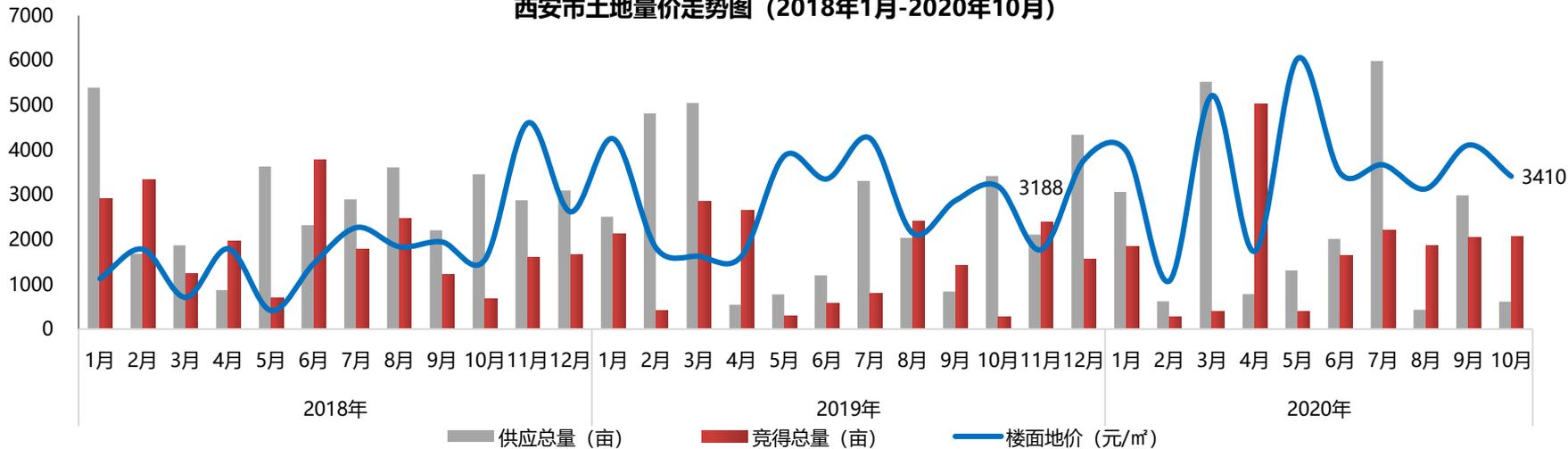
## 土地市场

---

- 整体供求
  - 经营性用地表现
  - 房企土储排行
- 

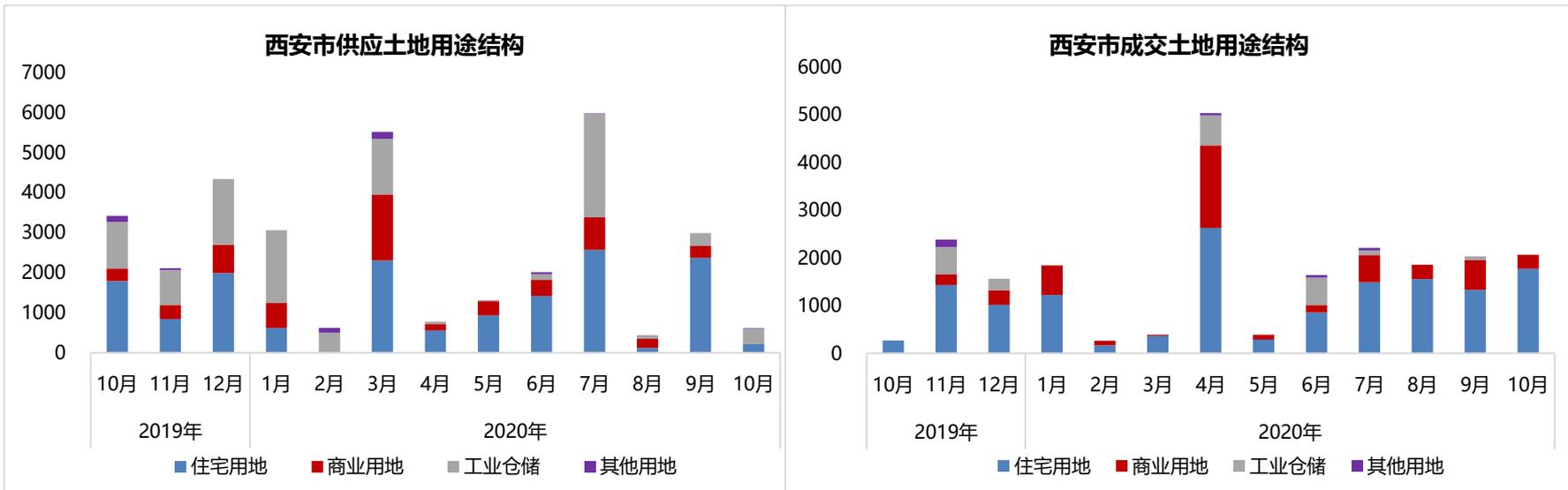
## 土地供应大幅下降，成交量稳价跌

### 西安市土地量价走势图 (2018年1月-2020年10月)



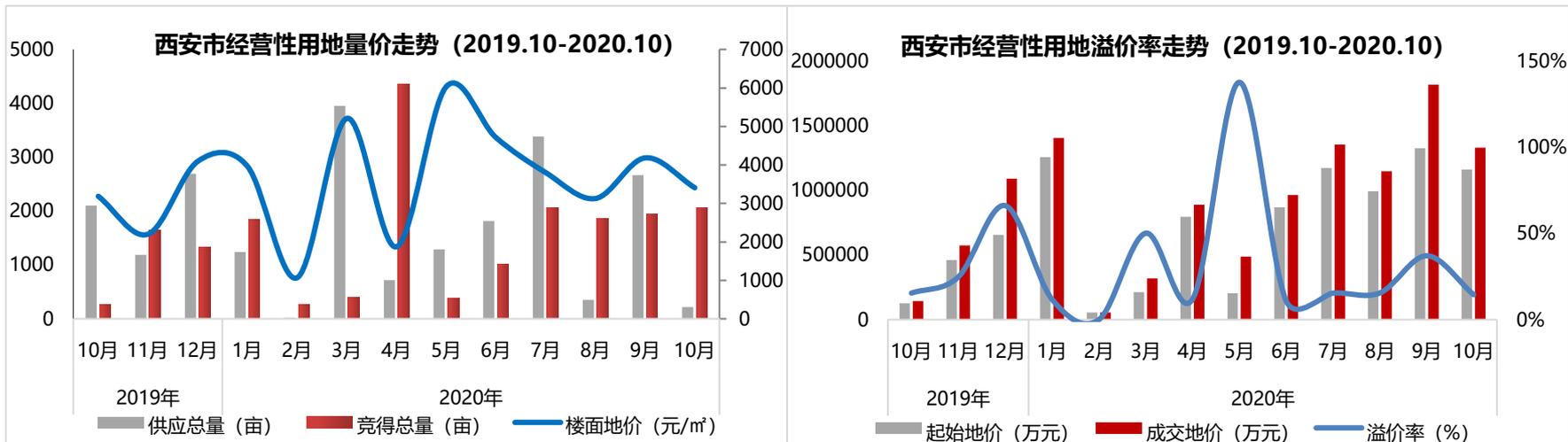
- **供应**：2020年10月西安供应土地9宗，供应土地面积共计611.5亩，环比下降79.5%，同比下降82.1%；
- **成交**：2020年10月西安成交土地28宗，成交土地面积共计2067亩，环比上涨1.5%，同比上涨657.7%；
- **价格**：2020年10月西安土地成交金额133亿，环比下降26.9%，土地成交亩单价645万/亩，环比下降28%，整体楼面地价3410元/㎡，环比下降17%，同比上涨6.9%。

## 各用途均供应收紧，成交以住宅及商服用地为主



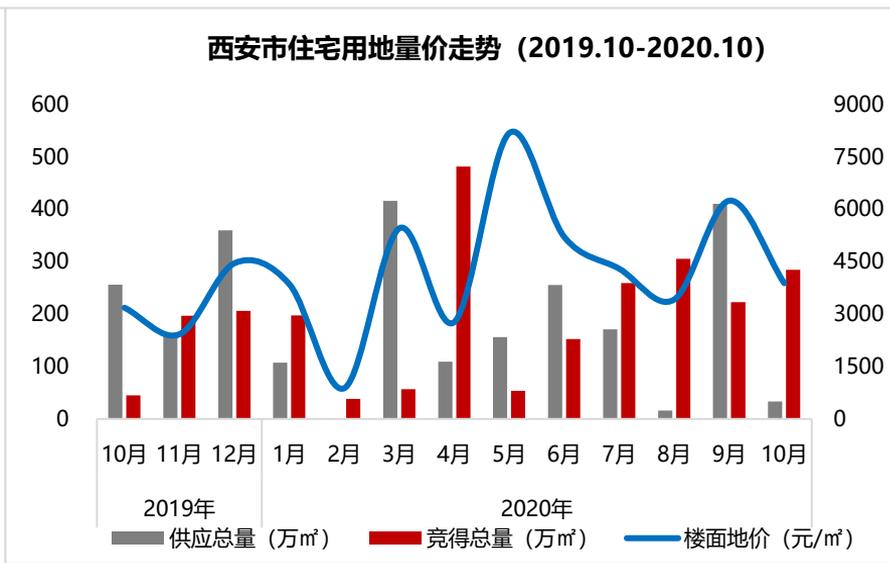
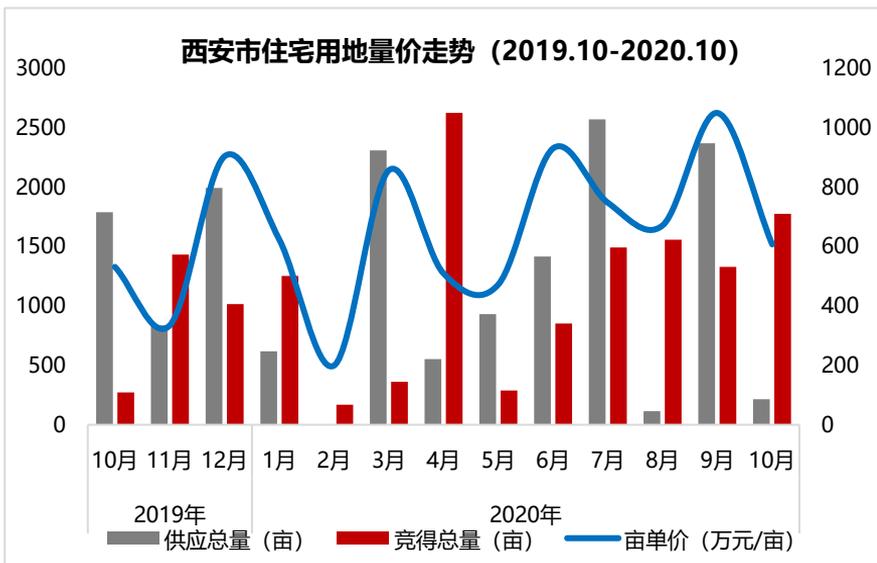
- **供应类型：**2020年10月，住宅用地供应217.8亩，占比35.6%，商服本月无供应，工业仓储用地供应面积383.4亩，占比62.7%；其他用地供应10.4亩，占比1.7%；
- **成交类型：**2020年10月，住宅用地成交位居榜首，成交面积1774.4亩，占比85.8%，商服用地成交面积292.6亩，占比14.2%；工业、其他用地无成交。

## 经营性用地供应持续下滑，成交持续上行，价格环比下降



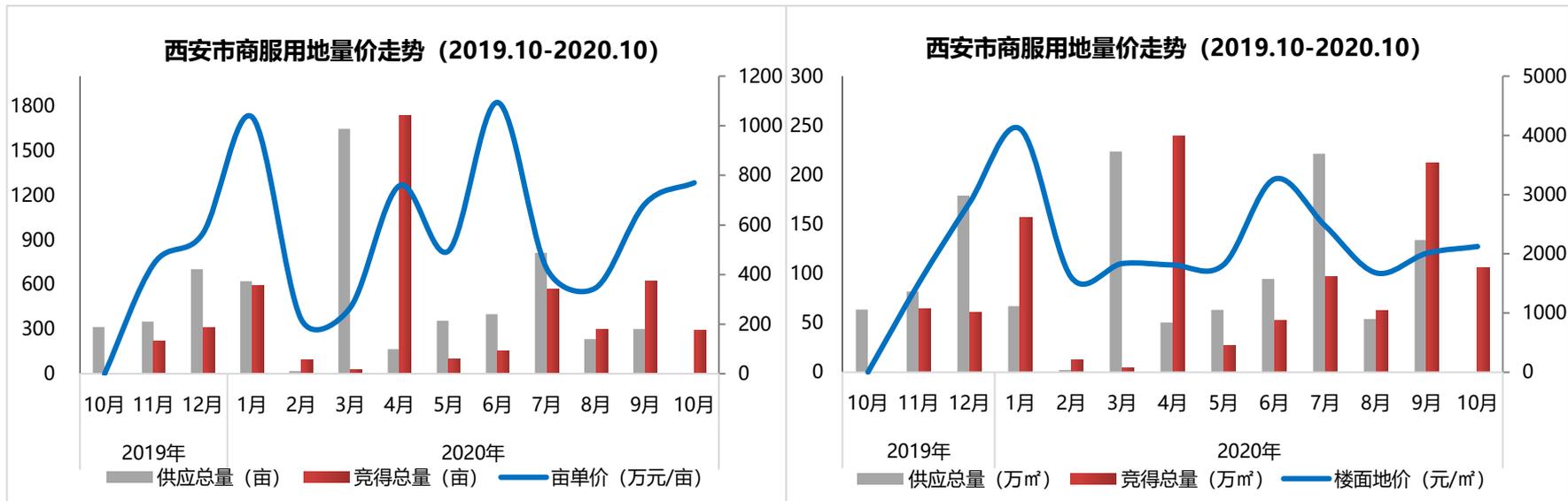
- **经营性用地供应**：2020年10月全市出让经营性用地3宗，供应面积217.8亩，环比下降91.8%，同比下降89.6%；
- **经营性用地成交**：2020年10月全市成交经营性用地28宗，成交面积2067亩，环比上涨6.0%，同比上涨657.7%，计容建面390.7万㎡，环比下降10.2%；
- **经营性用地价格**：2020年10月经营性用地平均亩单价645万元/亩，环比下降30.9%，同比上涨153.9%，平均楼面价为3410元/㎡，环比下降18.5%，同比上涨6.9%，整体溢价率15%。

## 住宅用地供应大幅收紧，成交持续上升，楼面地价受成交区域外溢影响明显回落



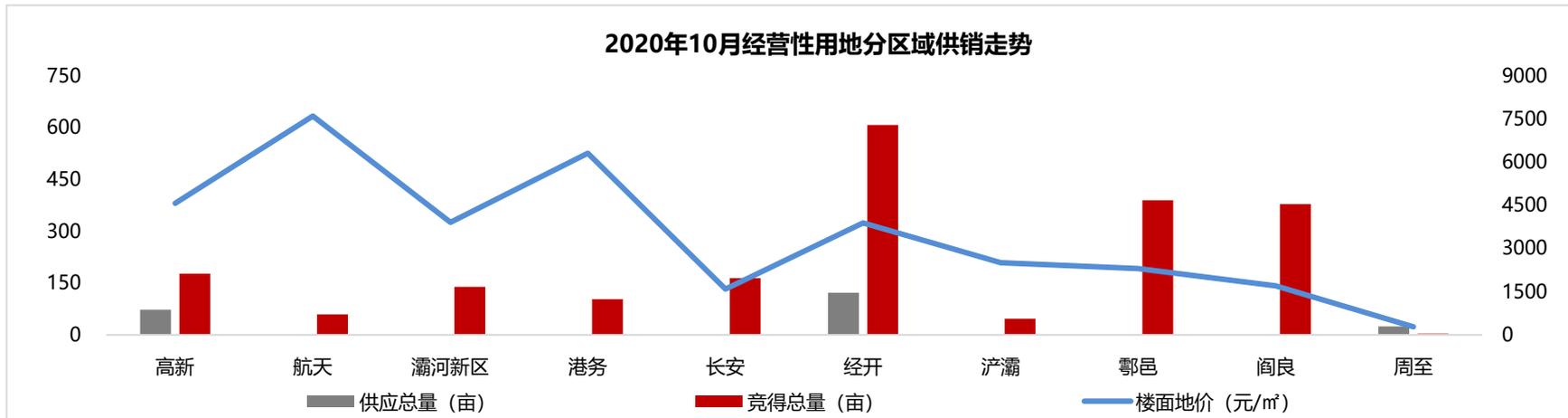
- 住宅用地供销价：**2020年10月住宅用地供应3宗，面积217.8亩，环比下降90.8%，同比下降87.8%；成交21宗，成交面积1774.4亩，环比上涨33.6%，同比上涨550.4%；平均亩单价608万/亩，环比下降42.1%，同比上涨14.2%；按最大容积率可形成建筑面积284.7万㎡，平均楼面地价3889元/㎡，环比下降37.8%，同比上涨22%；

## 商服用地无供应，成交量跌价涨



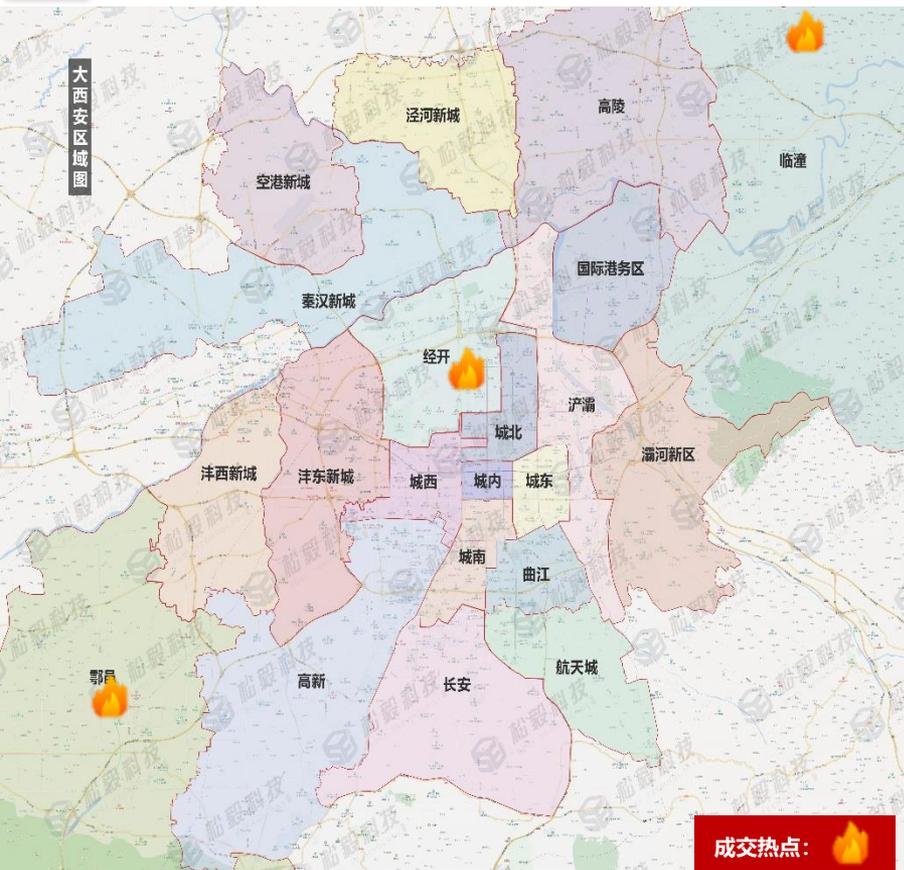
- 商服用地供销价：**2020年10月商服用地无供应；成交7宗，成交面积292.6亩，环比下降52.9%，同比——，平均亩单价770万/亩，环比上涨12.4%，同比——；按最大容积率可形成建筑面积106万 $m^2$ ，平均楼面地价2124元/ $m^2$ ，环比上涨5.7%，同比——；

## 本月仅高新、经开和周至供应少量土地；成交热点集中在经开、鄠邑、阎良等区域



- **土地供应分区域：**本月仅三区供应，经开区为供应之首，供应面积121.3亩；其次为高新和周至，分别供应72.5亩、23.9亩。
- **土地成交分区域：**本月经开、鄠邑、阎良位居全市土地成交量前三，其中经开成交7宗607.4亩，鄠邑成交4宗389.4亩，阎良成交5宗378.6亩。热点地块亦集中在阎良和经开，其中阎良土地市场表现尤为抢眼，本土房企西安德信恒通和西安丽登实业分别以108%和120%的溢价率摘得区域两宗商住用地，卓越随后也以25%的溢价率竞得该区域一宗122亩住宅用地，土地单价达到257万/亩，一举点燃阎良土地市场热度；此外经开区高铁新城一宗121亩商住用地，由11家房企竞拍，经37轮竞价后，最终由经发置业溢价69%摘得，楼面地价7444元/㎡，土地单价高达1340万/亩，成为高铁新城新地王。

# 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/㎡)	历史最高地价 (元/㎡)	新房均价 (元/㎡)	房价比
高新	72.5	176.7	4572	15415	20303	4.44
航天	0.0	59.2	7599	11550	14206	1.87
灞河新区	0.0	138.8	3906	3906	9534	2.44
港务	0.0	103.4	6311	6311	11960	1.90
长安	0.0	163.9	1590	6850	10816	6.80
经开	121.3	607.4	3885	7444	13633	3.51
浐灞	0.0	46.4	2504	11939	15286	6.11
鄠邑	0.0	389.4	2295	4005	—	—
阎良	0.0	378.6	1698	2427	—	—
周至	23.9	3.2	278	317	—	—

## 2020年10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 <sup>2</sup> )
1	绿地集团	393.6	331154	841	3079
2	陕西华建康养置业有限公司 (陕西建工&荣华置业)	389.4	89384	230	2295
3	金泰恒业	138.8	101178	729	3906
4	卓越集团	121.7	31300	257	1484
5	经发置业	121.3	162600	1340	7444
合计		1164.8	715616	614	—



# Part 03

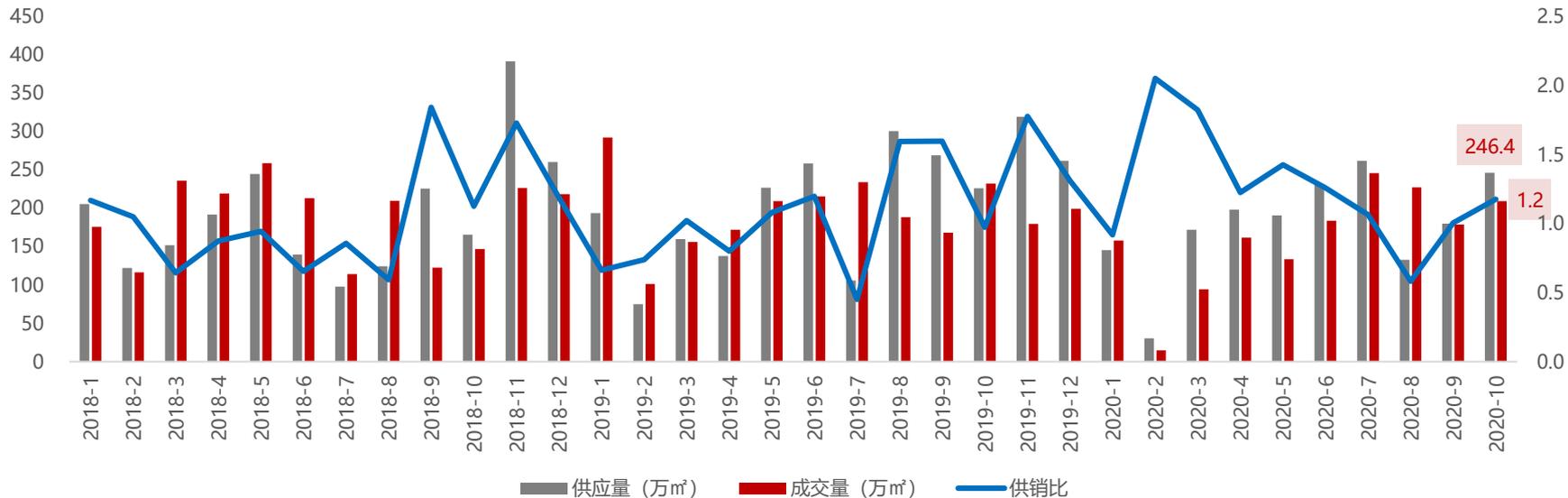
## 新房市场

---

- 整体市场
  - 分物业表现
  - 创典数据
- 

## 本月商品房供应环比持续上涨，成交由降转升，市场表现供略大于求

2018-2020年月度商品房供销走势图



■ 10月，西安商品房供应量246.4万㎡，环比上涨36.8%，同比上涨8.9%；成交量209.4万㎡，环比上涨17%，同比下降9.9%；本月商品房供销比上涨至1.2，整体表现供略大于求。

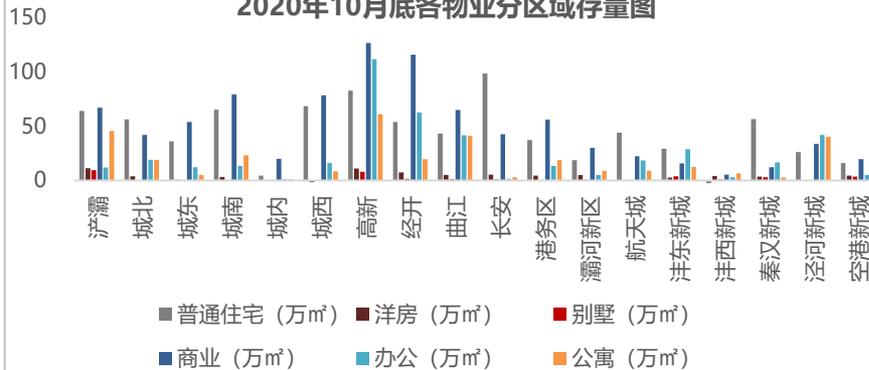
# 新房市场/整体市场

西安洋房、商业、公寓去化周期齐降，其余物业去化周期表现为上涨，其中沣西新城商品房去化周期最短仅为0.2个月

2020年10月底各物业存量及去化周期图



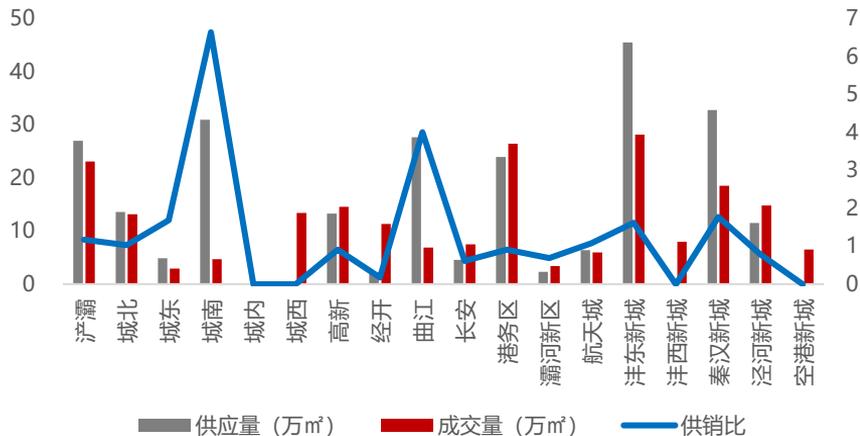
2020年10月底各物业分区域存量图



- 10月底，商品房市场库存总量2513.8万m<sup>2</sup>，去化周期微涨至13.2个月；其中普通住宅去化周期微涨至5.7个月，洋房去化周期下降至3.2个月，别墅去化周期微涨至10.9个月，商业去化周期下降至88.6个月，办公去化周期上涨至60.6个月，公寓去化周期微降至31.1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446.1个月；其次为高新、城南、城东、灞河新区、经开、长安、曲江，去化周期均超过20个月；去化周期最短的是沣西新城，仅为0.2个月。

## 沣东新城位列全市商品房供销之首，城南整体供大于求，经开明显供不应求

2020年10月商品房分城区供销图



2020年10月商品房分城区价格图

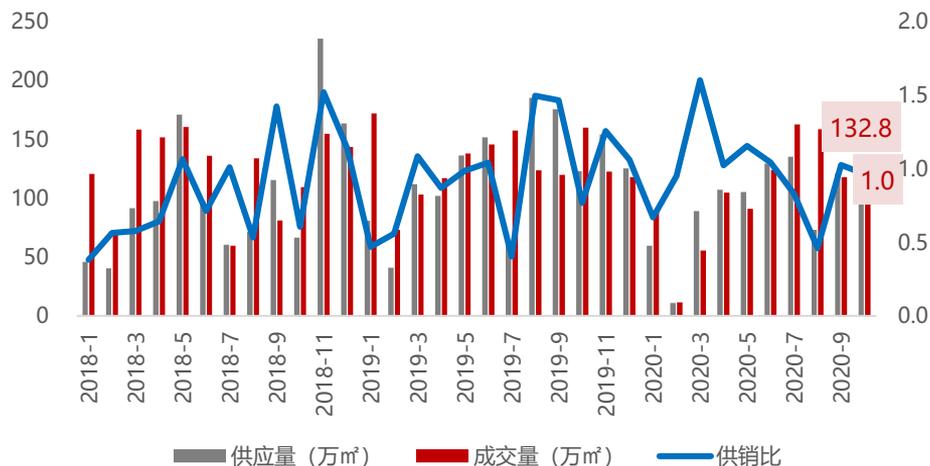


- 10月，沣东新城以45.5万㎡的供应量、28.1万㎡的成交量领跑全市；城南整体供大于求，供销比为6.6，经开明显供不应求，供销比为0.2；
- 10月，西安商品房成交均价14012元/㎡，环比上涨1.1%，同比上涨10.8%，其中城内价格最高，为31652元/㎡，环比上涨463.5%；灞河新区价格最低，为9534元/㎡，环比下降1.6%。

# 新房市场/分物业表现/住宅物业

## 普通住宅供应持续上涨，成交由降转升，市场表现供求平衡

### 2018-2020年月度普通住宅供销走势图



### 2020年10月普通住宅成交金额排行

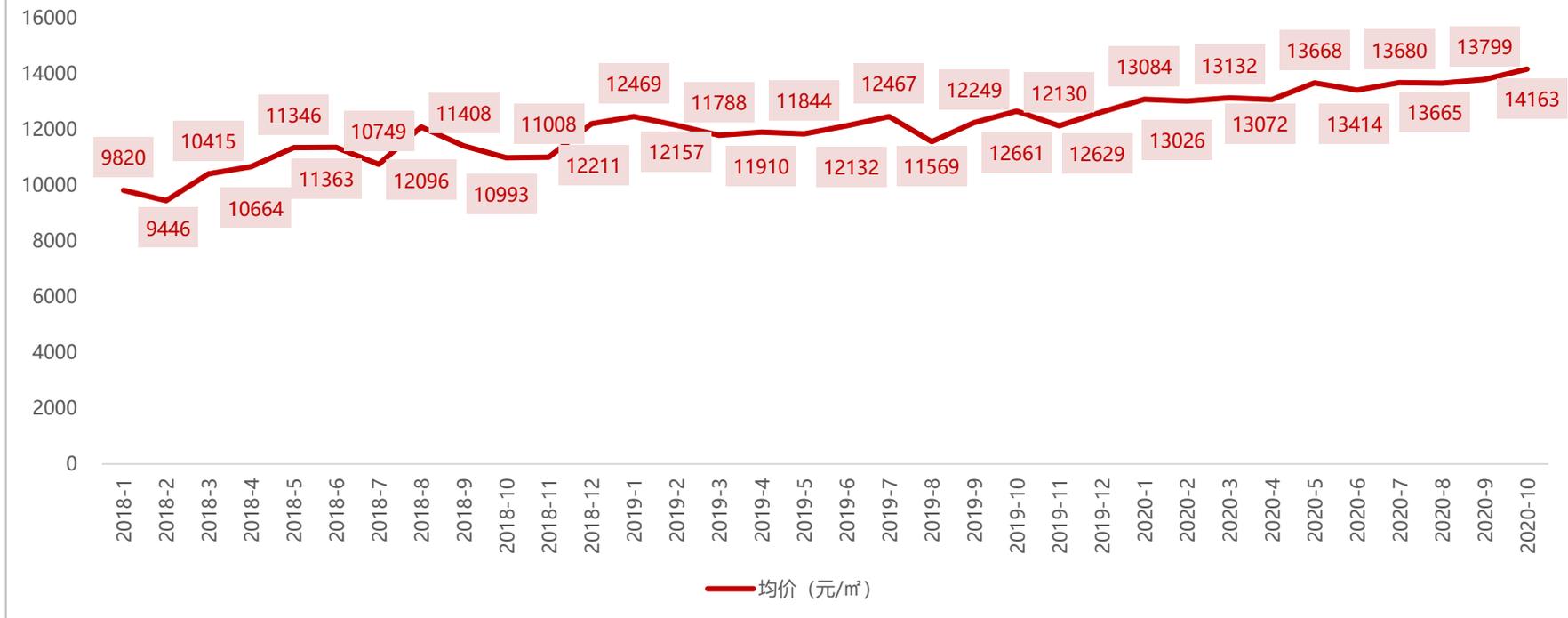
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/m²)
1	卓越坊	1,093,757,049	17013
2	华润置地·未来城市	607,567,953	13850
3	电建地产·西安·泛悦城	450,475,403	12990
4	中南·君启	428,801,733	18134
5	富力·开远城	382,309,673	17186
6	远洋·御山水	364,255,975	12250
7	自然界·河山	363,505,654	30551
8	龙湖·景粼(天序)	344,854,748	17952
9	德美万有引玺	312,515,538	13350
10	奥园和悦府	294,159,184	18415

- 10月，西安普通住宅供应量132.8万m²，环比上涨9.6%，同比上涨8.1%；成交量137.6万m²，环比上涨16.5%，同比下降14%，普通住宅供销比1.0，与上月持平，市场表现供需平衡。

# 新房市场/分物业表现/住宅物业

本月普通住宅成交均价14163元/m<sup>2</sup>，环比上涨2.6%，同比上涨11.9%

2018-2020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

秦汉新城以30.9万m<sup>2</sup>的供应量、沣东新城以20.1万m<sup>2</sup>的成交量居全市首位，高新以19369元/m<sup>2</sup>的价格领跑

2020年10月普通住宅分城区供销价走势图



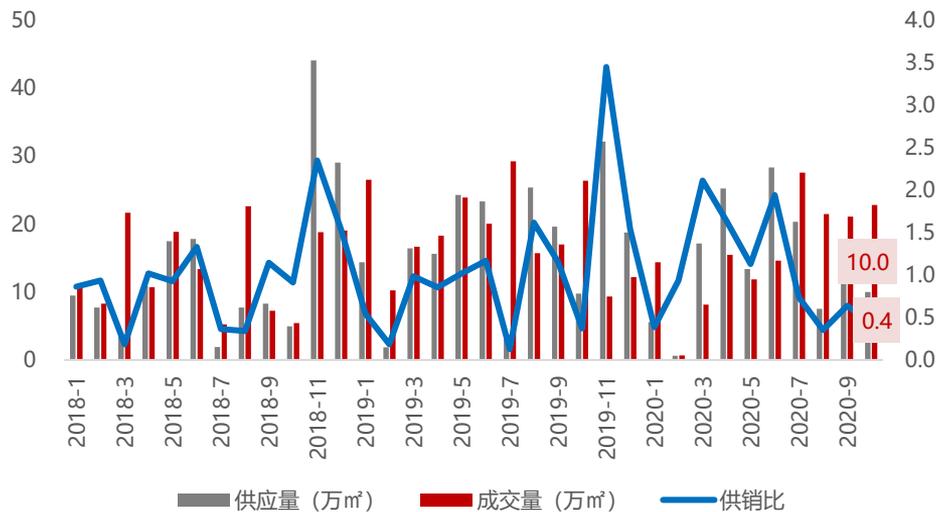
2020年10月各区域典型获证项目一览表

区域	典型获证项目
灞河新区	保利熙岸林语、清凉云晖
灞灞	当代境MOMA、万科璞悦
沣东	融创海逸长洲
城北	万科悦府、正荣紫阙峯著、朗诗湖屿栖
城南	金地中央公园、清凉山樾、天地源万熙天地
城西	富力开远城
港务区	电建·西安泛悦城、绿城西安全运村、绿地国港新里城、枫林九溪
高陵	奥园誉峯、北方融城、中南春风里
高新	招商臻观府
曲江	大华公园世家
经开	隆源国际城

- 10月，西安普通住宅供应量排名前三的区域分别是秦汉新城、城南和港务区，供应面积分别为30.9万m<sup>2</sup>、22.6万m<sup>2</sup>和21.8万m<sup>2</sup>，其中金地中央公园、富力开远城、万科悦府、绿地国港新里城、绿城西安全运村、中南春风里等均为供应大户。成交量排名前三的区域分别是沣东新城、港务区和秦汉新城，成交面积分别为20.1万m<sup>2</sup>、18万m<sup>2</sup>和17.2万m<sup>2</sup>；
- 10月，西安普通住宅成交均价前三的区域分别是高新、城南和沣东新城，成交均价分别为19369元/m<sup>2</sup>、17879元/m<sup>2</sup>、17486元/m<sup>2</sup>。

## 洋房供应环比下降，成交环比上涨，供不应求形势加剧

2018-2020年月度洋房供销走势图



2020年10月洋房成交金额排行

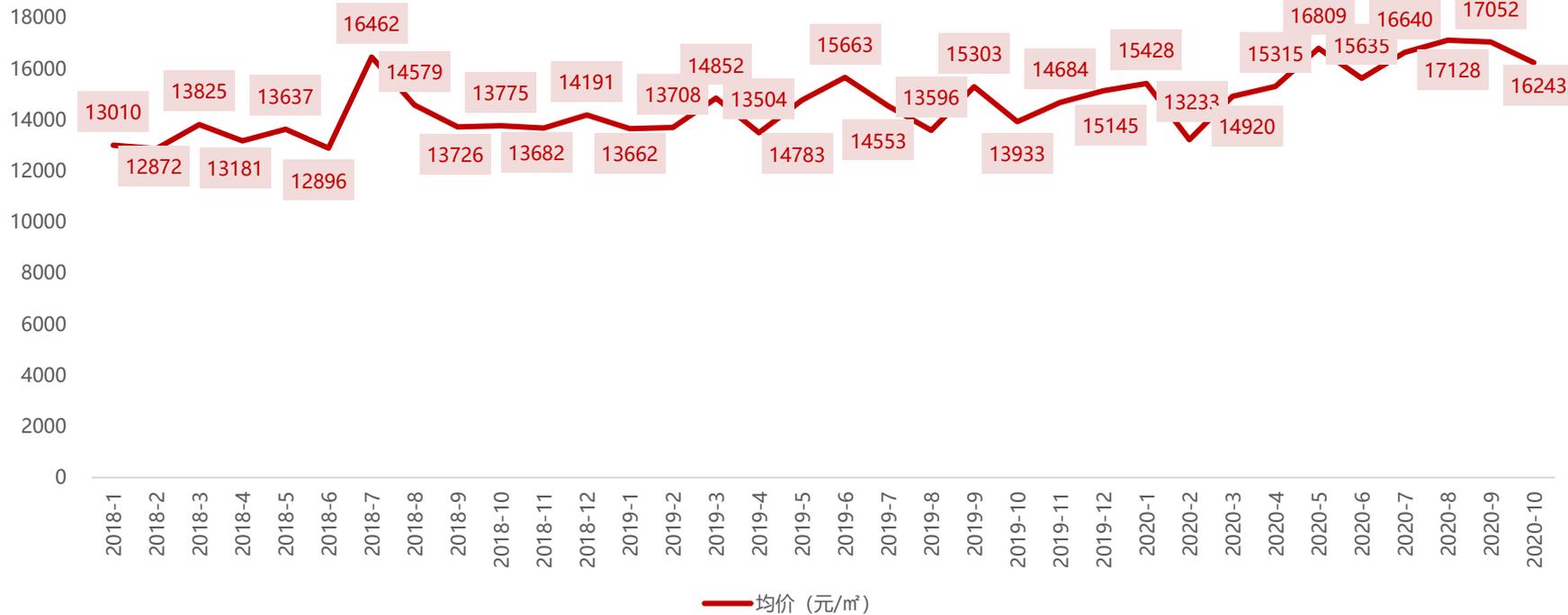
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	世茂璀璨倾城	343,358,765	15818
2	天地源龙湖·春江天境	244,545,135	18122
3	合悦华府	214,206,501	12733
4	未央金茂府	198,646,129	24157
5	华润置地·未来城市	142,984,927	13284
6	碧桂园香湖湾1号	135,621,448	20656
7	清凉山樾	110,833,797	21444
8	龙湖·春江天序	89,637,993	17495
9	招商城市主场	84,974,763	15091
10	大华锦绣前城	83,294,803	13551

- 10月，西安洋房供应量10万㎡，环比下降25.6%，同比上涨2.6%；成交量22.8万㎡，环比上涨8.1%，同比下降13.5%，本月洋房供销比下降至0.4，市场供不应求形势加剧。

# 新房市场/分物业表现/洋房物业

本月洋房成交均价16243元/m<sup>2</sup>，环比下降4.7%，同比上涨16.6%

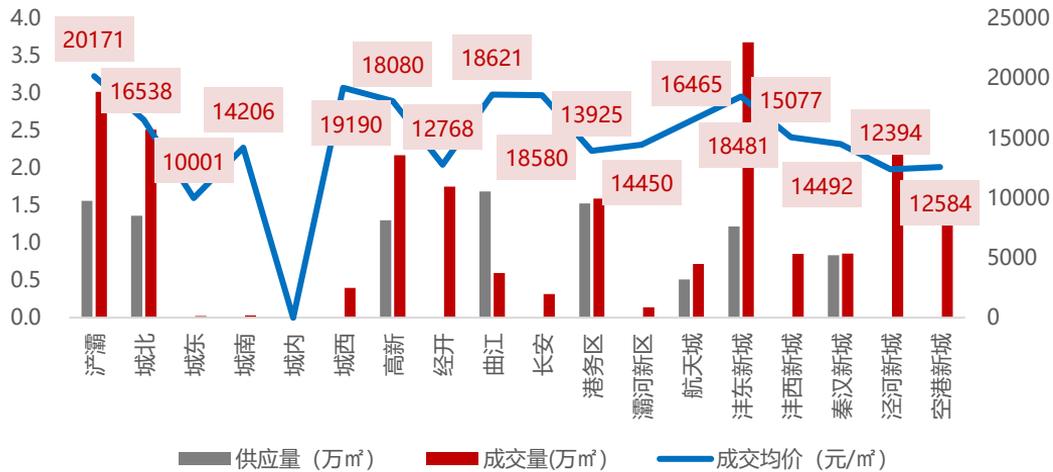
2018-2020年月度洋房成交价走势图



# 新房市场/分物业表现/洋房物业

曲江以1.7万m<sup>2</sup>的供应量、沣东新城以3.7万m<sup>2</sup>的成交量分别居全市首位，浐灞以20171元/m<sup>2</sup>的价格领跑

2020年10月洋房分城区供销价图



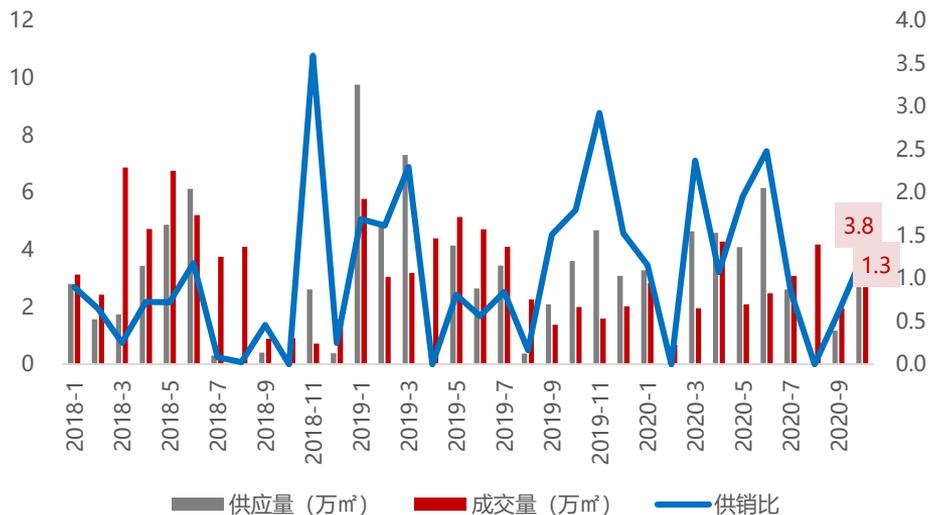
2020年10月各区域典型获证项目一览表

区域	典型获证项目
曲江	大华公园世家、中海曲江大城
浐灞	未央金茂府
城北	朗诗湖屿栖
城南	清凉山樾
经开	世茂璀璨倾城
港务区	绿城西安全运村
高陵	中南春风里
秦汉	保利时光印象

- 10月，西安洋房供应量排名前三的区域分别是曲江、浐灞和港务区，供应面积分别为1.7万m<sup>2</sup>、1.6万m<sup>2</sup>和1.5万m<sup>2</sup>；成交量排名前三的区域分别是沣东新城、浐灞和泾河新城，成交面积分别为3.7万m<sup>2</sup>、3万m<sup>2</sup>和2.5万m<sup>2</sup>；
- 10月，西安洋房成交均价排名前三的区域分别是浐灞、城西和曲江，成交均价分别为20171元/m<sup>2</sup>、19190元/m<sup>2</sup>、18621元/m<sup>2</sup>。

## 本月别墅供销同环比均上涨，市场表现供大于求

2018-2020年月度别墅供销走势图



2020年10月别墅成交金额排行

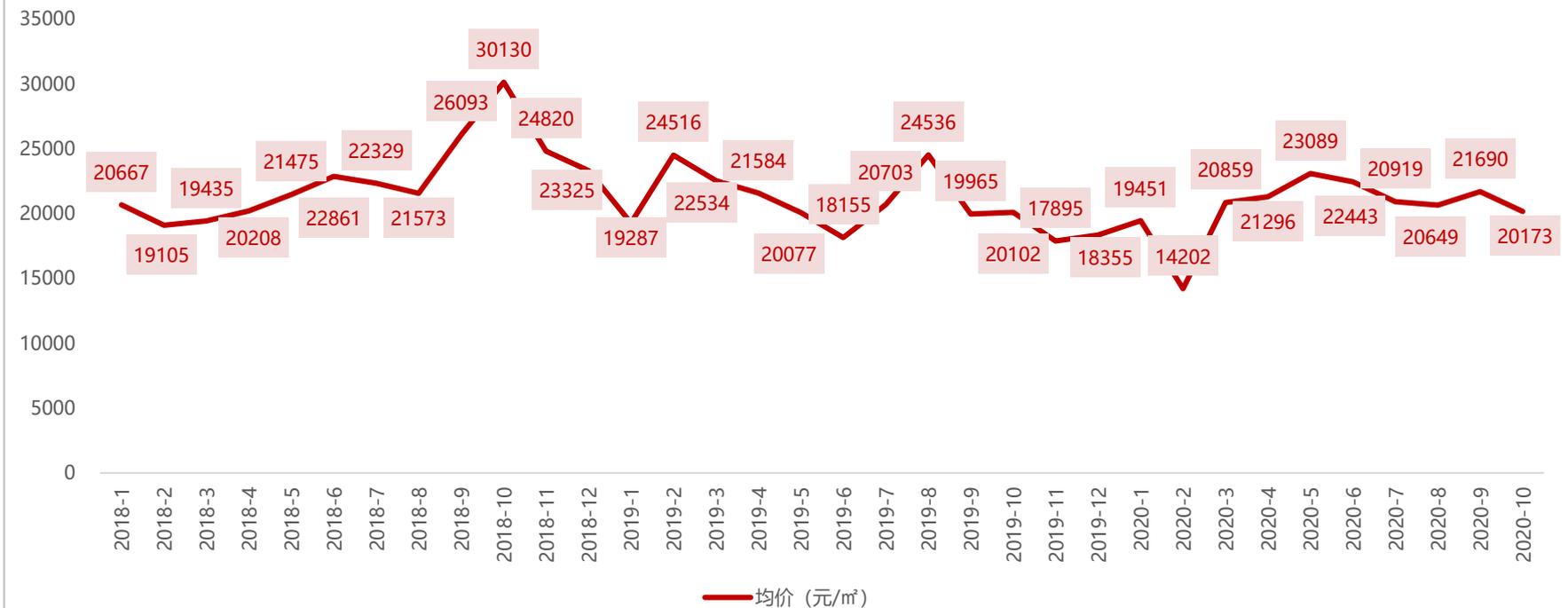
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	金辉·江山铭著	25,847,081	22022
2	碧桂园·文景府	22,799,498	24207
3	万达西安One	17,025,433	50224
4	龙湖·雁塔天宸	13,699,521	36651
5	融创世园大观	12,600,000	26906
6	碧桂园香湖湾1号	4,291,640	22976
7	海伦湾	2,808,687	17539

■ 10月，西安别墅供应量3.8万㎡，环比上涨221%，同比上涨5.2%；成交量3万㎡，环比上涨55.4%，同比上涨50.7%，本月别墅供销比上涨至1.3，市场表现供大于求。

# 新房市场/分物业表现/别墅物业

本月别墅成交均价20173元/m<sup>2</sup>，环比下降7%，同比上涨0.4%

2018-2020年月度别墅成交价走势图



# 新房市场/分物业表现/别墅物业

浐灞以3.4万m<sup>2</sup>的供应量、沣东新城以0.9万m<sup>2</sup>的成交量分别居全市首位，高新以50224元/m<sup>2</sup>的价格领跑

2020年10月别墅分城区供销价图



2020年10月各区域典型获证项目一览表

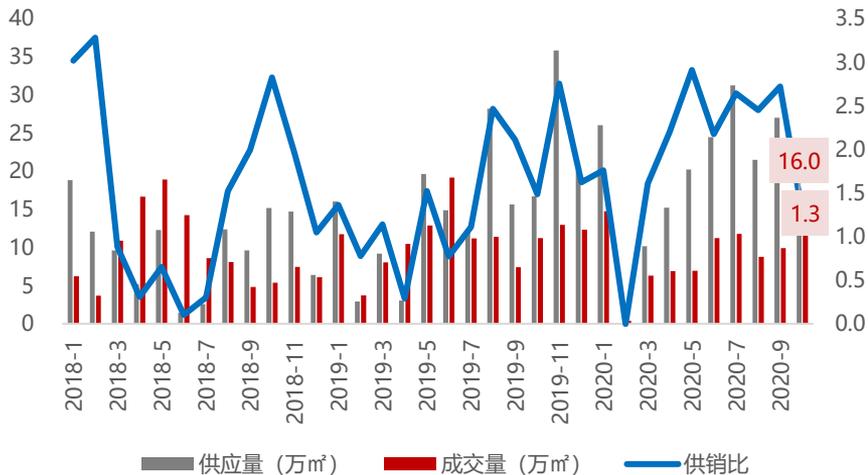
区域	典型获证项目
浐灞	融创世园大观
曲江	中海曲江大城

- 10月，西安别墅供应量排名靠前的区域分别是浐灞和沣东新城，供应面积分别为3.4万m<sup>2</sup>和0.4万m<sup>2</sup>；西安别墅成交量排名前三的区域分别是沣东新城、泾河新城、空港新城，成交面积分别为0.9万m<sup>2</sup>、0.8万m<sup>2</sup>、0.6万m<sup>2</sup>；
- 10月，西安别墅成交均价排名前三的区域分别是高新、曲江、沣东新城，成交均价分别为50224元/m<sup>2</sup>、36025元/m<sup>2</sup>、28445元/m<sup>2</sup>。

# 新房市场/分物业表现/公寓物业

本月公寓供应同环比均下降、成交同环比均上涨，市场表现仍为供大于求

2018-2020年月度公寓供销走势图



2018-2020年月度公寓成交价走势图



- 10月，西安公寓供应量16万㎡，环比下降40.9%，同比下降4.5%；成交量12.6万㎡，环比上涨26.5%，同比上涨11.8%；本月公寓供销比下降至1.3，市场表现仍为供大于求；
- 10月，西安公寓成交均价12584元/㎡，环比下降5.5%，同比下降10.3%。

# 新房市场/分物业表现/公寓物业

曲江以6.6万m<sup>2</sup>的供应量、沣东新城以1.8万m<sup>2</sup>的成交量居全市首位，高新以27056元/m<sup>2</sup>的价格领跑

2020年10月公寓分城区供销价图



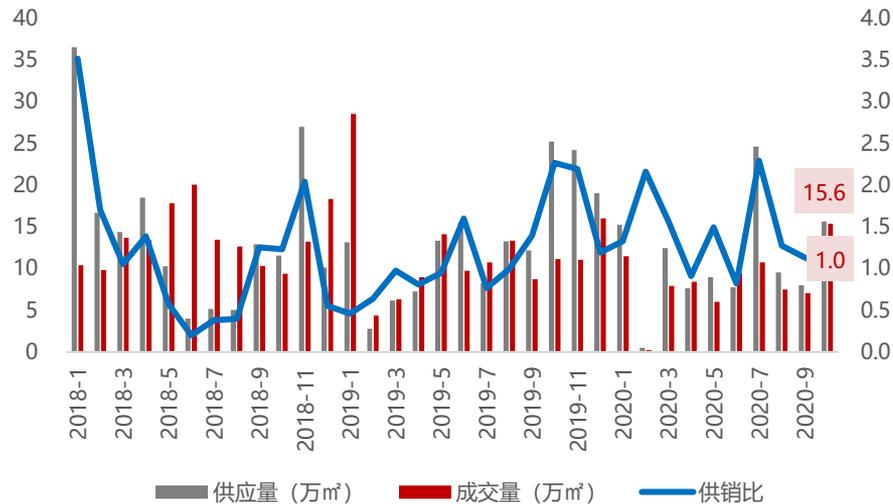
2020年10月各区域典型获证项目一览表

区域	典型获证项目
曲江	华润置地·时光里
航天城	融创揽月府
沣东	华侨城创想中心
城南	合景汇峰

- 10月，西安公寓供应量排名前三的区域分别是曲江、城南、泾河新城，供应面积分别为6.6万m<sup>2</sup>、3.3万m<sup>2</sup>、2.8万m<sup>2</sup>。成交量排名前三的区域分别是沣东新城、曲江、长安，成交面积分别为1.8万m<sup>2</sup>、1.6万m<sup>2</sup>、1.3万m<sup>2</sup>；
- 10月，西安公寓成交均价排名前三的分别是高新、曲江、城西，均价分别为27056元/m<sup>2</sup>、15325元/m<sup>2</sup>、14460元/m<sup>2</sup>。

## 商业供销环比大涨，整体表现供求平衡

2018-2020年月度商业供销走势图



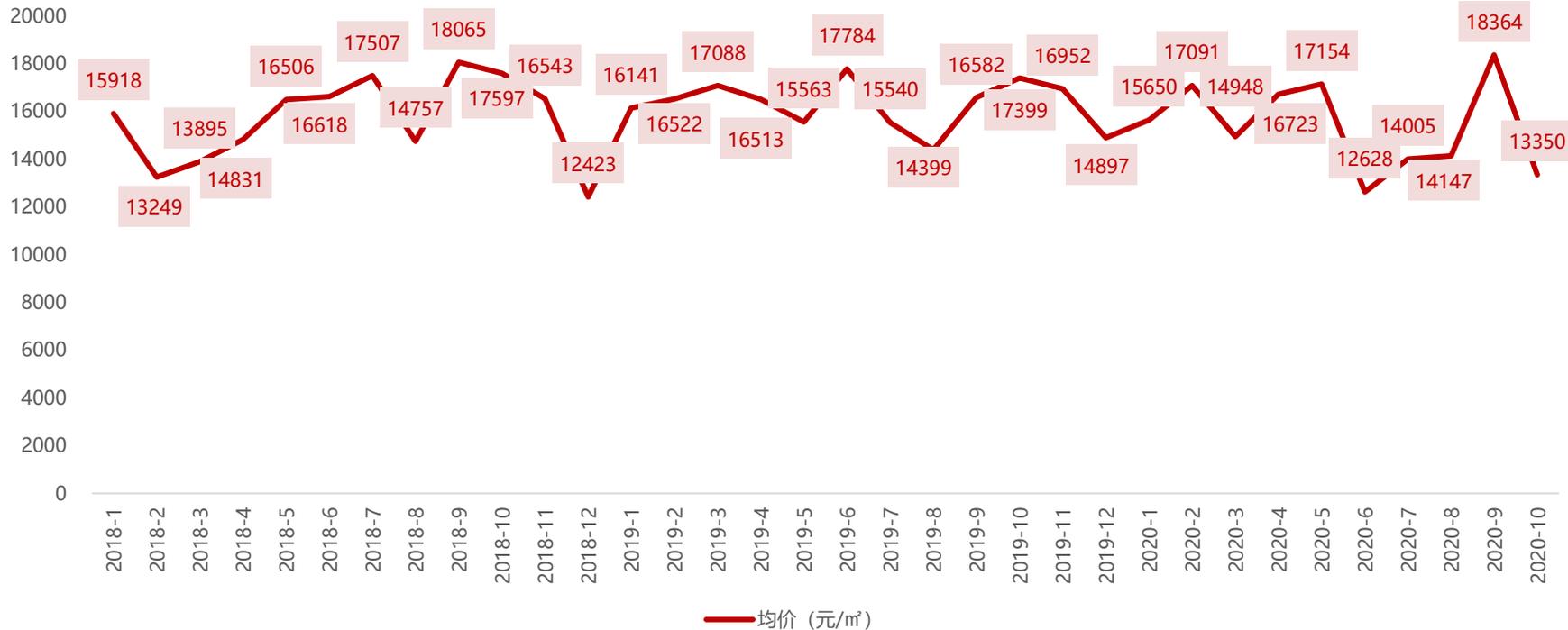
2020年10月商业物业成交金额排行

排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	西安华南城	354,085,580	9078
2	美好时光	88,636,215	19416
3	融创东方宸院	74,630,968	17853
4	兴盛园	59,900,914	5545
5	万达西安One	54,942,415	40743
6	倚能·维兰德小镇	53,791,347	8328
7	皇城坊	44,749,450	39736
8	金辉世界城	31,414,358	23169
9	兰基中心	30,242,919	10796
10	司法小区	29,786,954	20829

- 10月，西安商业供应量15.6万㎡，环比上涨95.3%，同比下降38.1%；成交量15.3万㎡，环比上涨117.3%，同比上涨37.8%，本月商业供销比下降至1.0，市场整体表现供求平衡。

本月商业成交均价13350元/m<sup>2</sup>，环比下降27.3%，同比下降23.3%

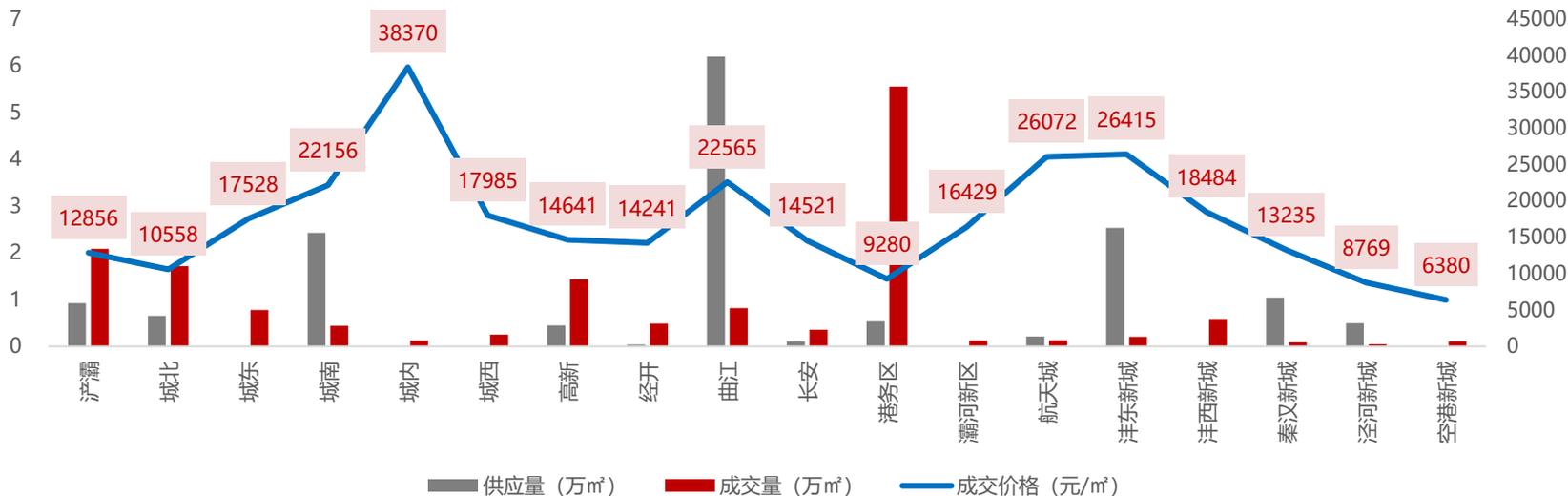
2018-2020年月度商业成交价走势图



# 新房市场/分物业表现/商业物业

曲江以6.2万m<sup>2</sup>的供应量、港务区以5.6万m<sup>2</sup>的成交量居全市首位，城内以38370元/m<sup>2</sup>的价格领跑

2020年10月商业分城区供销价图

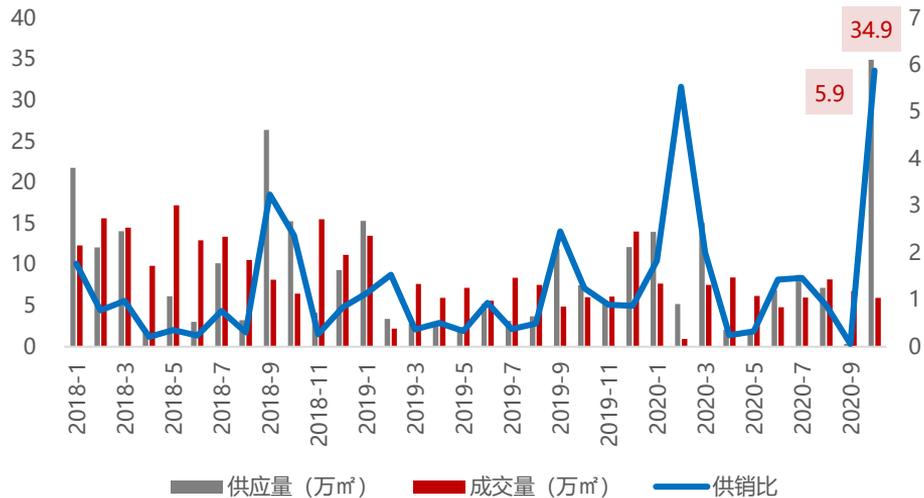


- 10月，西安商业供应量排名前三的区域分别是曲江、沣东新城、城南，供应面积分别为6.2万m<sup>2</sup>、2.5万m<sup>2</sup>、2.4万m<sup>2</sup>。成交量排名前三的区域分别是港务区、灞灞、城北，成交面积分别为5.6万m<sup>2</sup>、2.1万m<sup>2</sup>、1.7万m<sup>2</sup>；
- 10月，西安商业成交均价排名前三的分别是城内、沣东新城、航天城，均价分别为38370元/m<sup>2</sup>、26415元/m<sup>2</sup>、26072元/m<sup>2</sup>。

# 新房市场/分物业表现/办公物业

## 本月办公供应放量、成交持续下滑，市场转为供大于求

2018-2020年月度办公供销走势图



2020年10月办公物业成交金额排行

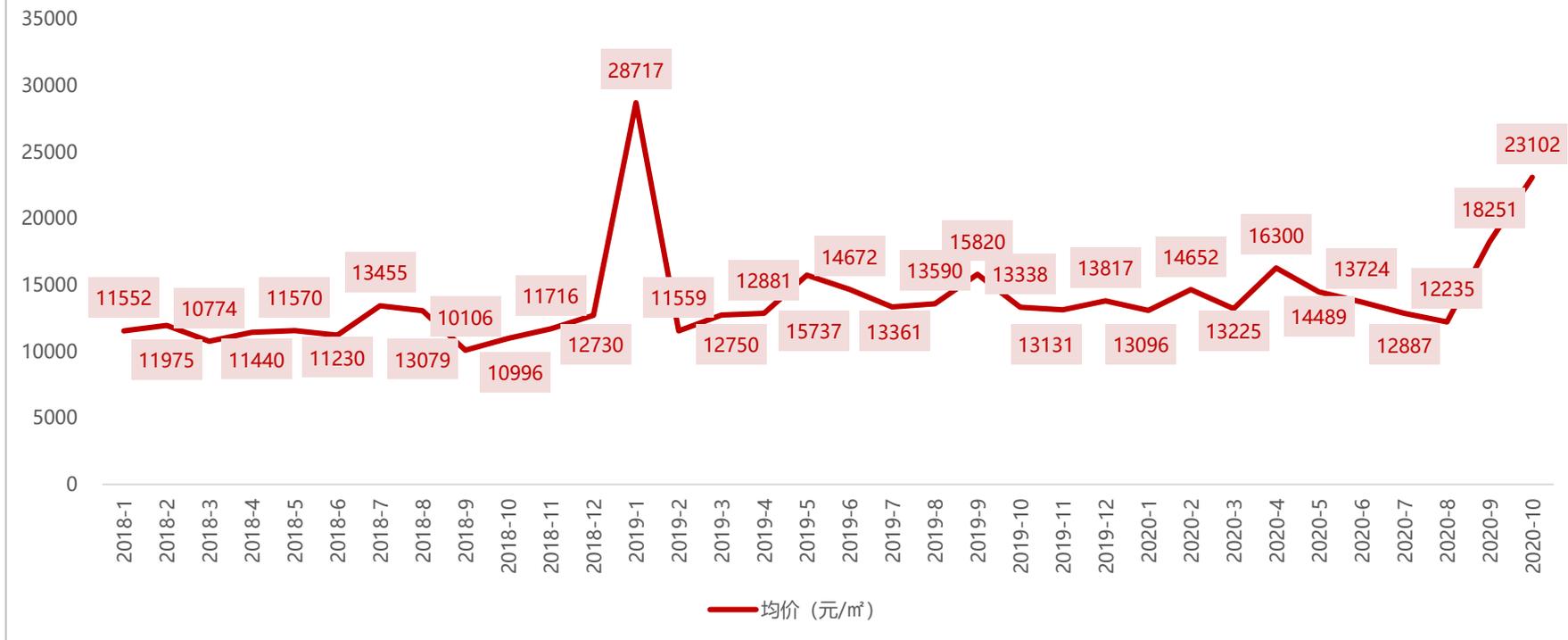
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	万达西安One	637388126	36226
2	融创·曲江印	324270270	34899
3	永威时代中心	38914673	16417
4	水滴Uhome	36389220	18582
5	莱安中心	24716985	17696
6	万科金域国际	18082537	12022
7	曲江万众国际	13751403	26538
8	未央国际	11348017	21922
9	国瑞西安金融中心	11238325	18292
10	航天城中心广场	10185392	12844

- 10月，西安办公供应量34.9万㎡，环比上涨9603.2%，同比上涨366.2%；成交量5.9万㎡，环比下降12.3%，同比下降1.5%；本月办公供销比上涨至5.9，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23102元/㎡，环比上涨26.6%，同比上涨73.2%

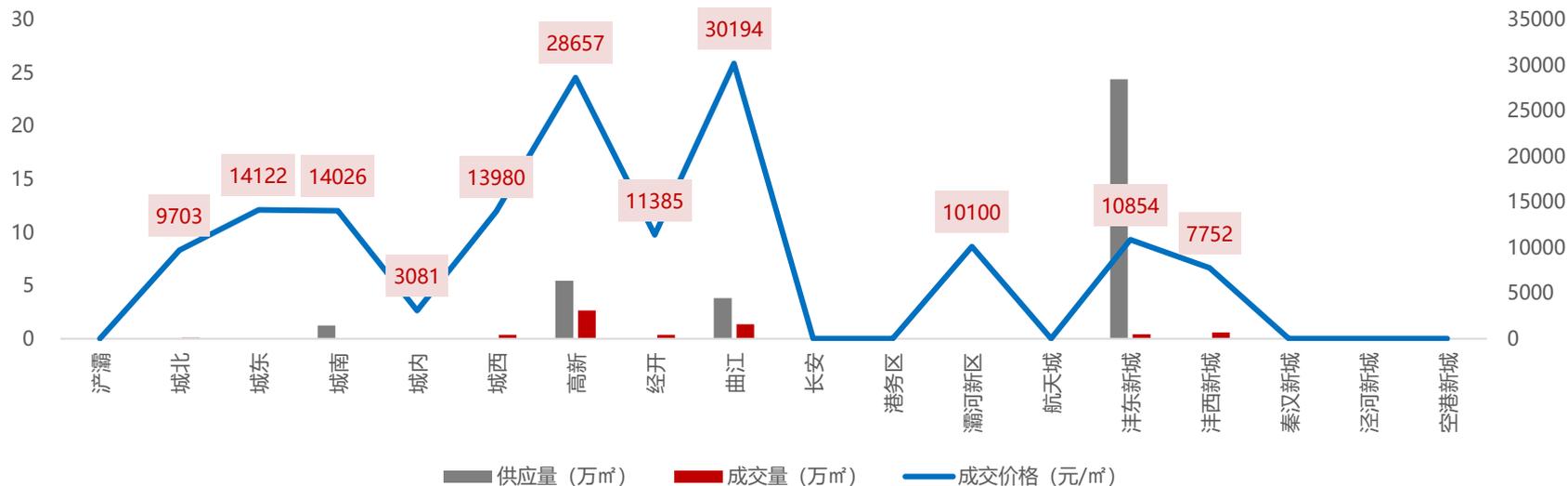
2018-2020年月度办公成交价走势图



# 新房市场/分物业表现/办公物业

沣东新城以24.4万 $m^2$ 的供应量、高新以2.6万 $m^2$ 的成交量居全市首位，曲江以30194元/ $m^2$ 的价格领跑

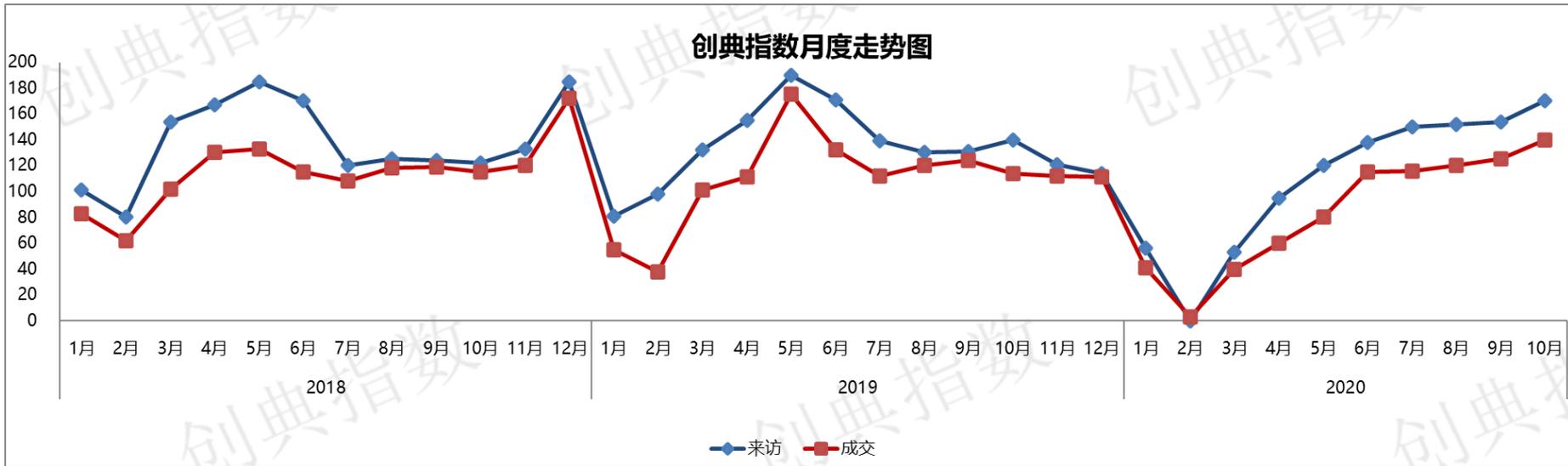
2020年10月办公分城区供销价图



- 10月，西安办公供应量排名前三的区域分别是沣东新城、高新、曲江，供应面积分别为24.4万 $m^2$ 、5.5万 $m^2$ 、3.8万 $m^2$ ；成交量排名前三的区域分别是高新、曲江、沣西新城，成交面积分别为2.6万 $m^2$ 、1.3万 $m^2$ 、0.6万 $m^2$ ；
- 10月，西安办公成交均价排名前三的分别是曲江、高新、城东，成交均价分别为30194元/ $m^2$ 、28657元/ $m^2$ 、14122元/ $m^2$ 。

## 银“十月”楼市热度再度升温，到访量与成交量显著提升

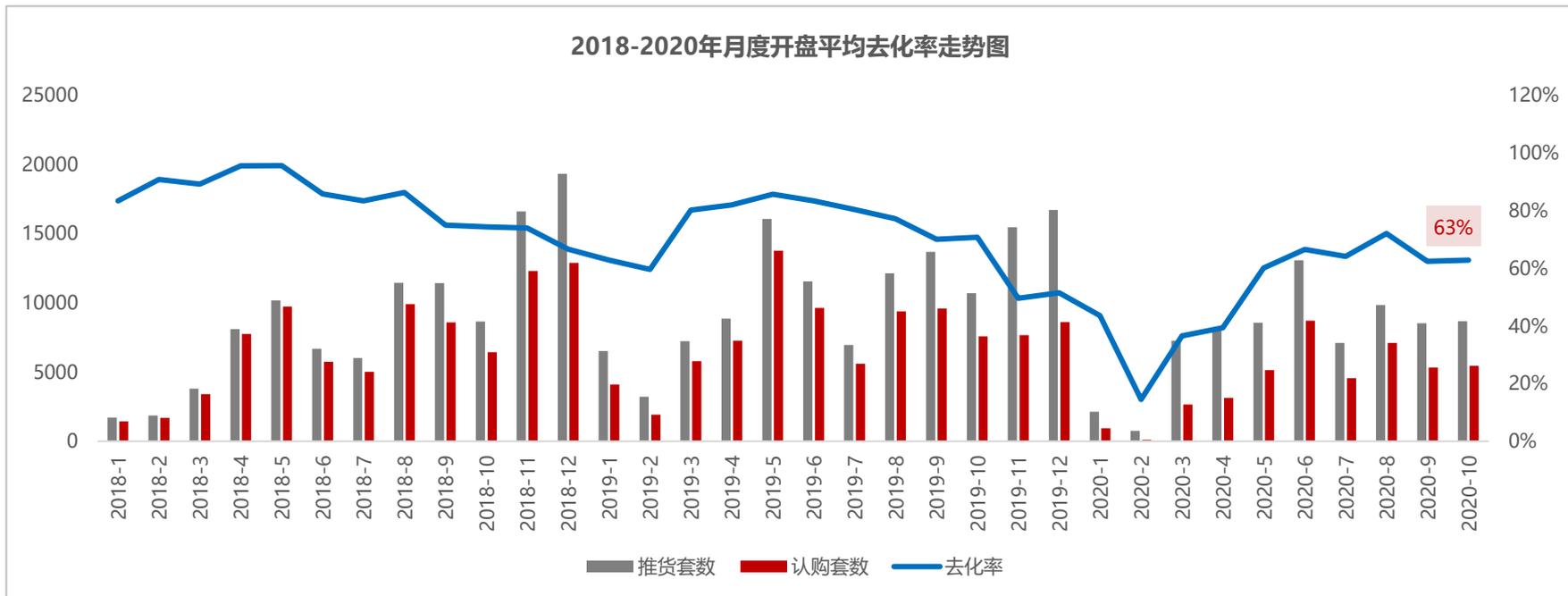
十月份，西安楼市在新盘扎推入市和老盘密集加推下迎来大爆发，市场热度再度提升，火热程度超过去年同期。创典指数显示：到访指数174，环比上涨10%，成交指数145，环比上涨13%。



(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。到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。)

## “银十” 西安开盘项目数量、推货量、成交量维稳，整体去化率小幅上涨至63%

据创典重点项目监测，10月全市共有35个项目举行开盘活动，较上月减少1个项目，项目分布于港务区、沣东、浐灞等区域，开盘总推货8674套，环比上涨2%，认购5457套，环比上涨2%，平均去化率63%，相比上月上涨1个百分点。



本月主城区推销量、成交量下降，去化率升至72%；外围城区推销量、成交上涨，去化率降至48%

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：10月，主城区开盘项目24个，推销量5361套，环比下降16%，成交量3855套，环比下降4%，整体去化率72%，相比上月上漲9%；
- 外围城区：10月，外围城区开盘项目12个，推销量3313套，环比上漲55%，成交量1602套，环比上漲21%，整体去化率48%，相比上月下降14%。

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		
10.1	灞桥	世园	碧桂园香湖湾1号	洋房	41#,42#,43#,46#	自行开盘	四室	142-152	110	46	42%	21950	精装		
10.15		雁鸣湖	荣德荣泽公馆	叠拼	1#-3#,6#,7#,10#-13#	线下开盘	四室,五室	174-243	153	11	7%	24119	毛坯		
10.17		浐河	龙腾万都汇	高层	4#	摇号开盘	三室	97-124	127	97	76%	13631	精装		
				洋房	6#		四室	273	10	0	0%	15811	精装		
10.20-10.23		浐河	御锦城	高层	2#,3#,4#	摇号开盘	一室,两室,三室	43-130	758	758	100%	12060	毛坯		
10.25		雁鸣湖	当代境MOMA	高层	5#,6#	自行开盘	三室,四室	114-141	256	212	83%	14839	精装		
10.28	未央湖	未央金茂府	洋房	7#,16#,23#	自行开盘	四室	160-210	76	20	26%	24085	精装			
10.25	城北	龙首	朗诗湖屿栖	小高层	2#	自行开盘	三室,四室	124-182	90	24	27%	16113	精装		
10.28		大明宫	正荣紫阙峯著	高层	1#,2#	自行开盘	两室,三室	119-165	169	50	30%	18310	精装		
				小高层	3#		三室,四室	142-167	34	3	9%	19410	精装		
10.17	经开	高铁新城	中建财智广场	平层公寓 LOFT公寓	1#	自行开盘	开间	48-56	152	130	86%	9000-14000	毛坯		
10.28	曲江	曲江二期	隆源国际城	高层	18#	自行开盘	三室	91-105	184	14	8%	13674	精装		
10.27			大华公园世家	小高层	20#	摇号开盘	三室,四室	138-142	68	68	100%	14500	精装		
				洋房	24#,25#,27#		四室	144-159	112	112	100%	17490	精装		
10.4	港务区	奥体中心	枫林九溪	小高层	11#	自行开盘	三室	121	64	11	17%	14278	精装		
10.8		陆港商贸物流	汇悦城	高层	20#	摇号开盘	两室,三室	108-120	254	254	100%	10220	毛坯		
10.17		奥体中心	华润置地未来城市	洋房	10#,14#	摇号开盘	三室,四室,跃层	121-219	104	104	100%	13240	毛坯		
10.4				绿地国港新里城	小高层	1#	自行开盘	两室,三室	83-105	64	22	34%	13389	精装	
					高层	2#,11#		两室,三室	89-113	184	77	42%	12714	精装	
10.21				绿地国港新里城	高层	3#,9#	自行开盘	两室,三室	89-113	184	133	72%	12705	精装	
					高层	23#,26#,27#,33#		自行开盘	两室,三室,四室	89-134	366	77	21%	13009	精装
10.29				奥体中心	绿城西安全运村	小高层	35#		自行开盘	两室,三室	83-105	67	10	15%	13389
						高层	9#	三室		98-99	95	95	100%	10950	毛坯
10.21-10.23				奥体中心	绿城西安全运村	小高层	7#,8#	摇号开盘	三室,四室	120-130	132	132	100%	11750	毛坯
							22#,23#,24#		三室	98-111	198	198	100%	13890	精装
10.29				奥体中心	电建地产西安泛悦城	高层	2#,5#,8#	自行开盘	三室	107-129	322	289	90%	13030	精装
						小高层	12#		三室	121	64	40	63%	14036	精装
10.28	灞河新区	老纺织城	清凉云晖	高层	2#	自行开盘	三室	116-126	190	140	74%	11830	毛坯		

# 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	
10.17-10.18	高新	中央创新区	CID中央首府	小高层	8#,10#	摇号开盘	三室,四室	123-144	136	136	100%	19473	精装	
				高层	9#		三室	97-131	104	104	100%	17815	精装	
10.17	长安	南大学城	中南春风南岸	高层	13#	摇号开盘	三室	106-128	93	91	98%	16201	精装	
10.5	航天城	新航天	碧桂园云顶	高层	8#	自行开盘	三室,四室	164-191	62	18	29%	23526	精装	
10.17				大华锦绣前城	高层	28#	摇号开盘	三室,四室	106-143	120	120	100%	12617	精装
10.20-10.21			康桥悦蓉园		洋房	31#		三室,四室,五室	126-160	34	34	100%	13508	精装
				高层	13#	摇号开盘	三室	91-130	225	225	100%	13190	精装	
10.3	沣东	三桥商贸	东望隼园	高层	1#,2#	自行开盘	两室,三室	75-112	328	108	33%	15570	精装	
10.5		镐京遗址	泮水云间	叠拼	18#,19#	自行开盘	三室	225-297	16	9	56%	23500-31000	毛坯	
				洋房	26#,27#,28#		六室	274-394	42	0	0%	26500-28500	毛坯	
10.15		昆明池	碧桂园国湖	小高层	22#	自行开盘	三室,四室	126-153	67	55	82%	19988	精装	
10.17		能源办	莱安万莱逸宸	高层	1#	自行开盘	三室	111-128	138	79	57%	16800	精装	
				小高层	6#		三室	117-136	64	19	30%	17800	精装	
10.27		镐京遗址	融创海逸长洲	小高层	2#,10#,13#-15#	自行开盘	四室	163-188	194	39	20%	27164	精装	
10.31		镐京遗址	华侨城创想中心	平层公寓	2#	自行开盘	开间	36-40	156	140	90%	11500	精装	
				LOFT公寓	3#		开间	46-50	213	167	78%	12500	毛坯	
10.1	秦汉	塬北综合服务区	西安恒大文化旅游城	高层	2#,7#,8#	自行开盘	三室	85-124	348	160	46%	10000	精装	
10.4		兰池大道	保利时光印象	小高层	1#,2#,4#,5#	自行开盘	三室	95-128	292	195	67%	12100	精装	
				洋房	9#,10#		四室	142	54	36	67%	15000	精装	
10.28		10.31			小高层	3#,6#	自行开盘	三室	95-125	88	36	41%	12800	精装
洋房					11#,12#	四室		142	64	8	13%	16000	精装	
10.2	泾河	乐华城	金地翰林艺境	高层	12#,13#	自行开盘	两室,三室	84-98	279	26	9%	11300	精装	
				洋房	6#,7#		三室,四室	112-125	64	28	44%	13000	精装	
10.18	空港	底张生活配套区	福星惠誉美术城云玺	洋房	19#,20#,23#,26#	线下开盘	三室,四室	119-143	154	64	42%	11300	毛坯	
10.24	高陵	高陵主城区	奥园誉峯	高层	3#	自行开盘	三室,四室	108-140	256	74	29%	9450	精装	
				小高层	4#		三室,四室	105-145	68	3	4%	10450	精装	
		泾渭新城	中南春风里	高层	4#,5#,7#	自行开盘	三室	96-116	388	324	84%	9138	精装	
洋房	11#	四室	126	40	32		80%	10405	精装					



# Part 04

## 房企表现

---

- 房企排行
  - 房企动态
  - 重点项目研究
- 

## 1至10月前十房企总销额同比下降13%，融创、万科、中南位居排行榜前三甲

2020年1至10月西安前十房企总销额889.2亿元，同比下降13%，房企总销售面积640.03万 $m^2$ ，同比下降18%，融创、万科、中南位居榜单前三甲。

### 2020年1至10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	融创中国	147.60	83.10	9553	17762
2	万科地产	129.57	98.93	11903	13097
3	中南置地	109.06	70.05	7085	15570
4	碧桂园集团	107.12	56.73	3773	18884
5	中国恒大集团	81.06	80.06	8640	10124
6	绿地控股	80.86	72.99	9214	11079
7	绿城中国	77.13	62.33	5609	12375
8	华润置地	55.04	41.93	5324	13128
9	金辉集团	52.20	40.27	6976	12962
10	中海地产	49.56	33.64	3918	14732
全市		2142.40	1608.68	174069	13318

### 2019年1至10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	272.63	207.76	21702	13122
2	绿地集团	125.71	122.61	14644	10253
3	融创中国	115.51	74.32	7112	15542
4	金辉集团	84.09	53.42	5441	15740
5	龙湖地产	77.26	49.52	4843	15599
6	中海地产	75.33	51.48	5234	14633
7	保利发展	73.81	51.38	5741	14365
8	华润置地	71.76	49.41	3873	14525
9	绿城中国	63.41	50.01	3921	12679
10	中国恒大集团	62.59	60.89	6231	10281
全市		2466.56	1970.85	165168	12515

# 房企表现/房企动态

年末业绩冲刺开启，继恒大后，中南计划双11发力；缓解资金流压力，恒大、融创、碧桂园、万达纷纷发布融资计划；降低行业运营风险，融创跨界合作拓展科幻影视文化产业



10月20日，据深交所消息，恒大地产面向专业投资者已发行21亿元债券，票面利率5.8%，发行期限为5年期



10月24日，融创文化集团与四川科幻世界杂志社有限公司正式签约，成立融创科幻影业（成都）有限公司，将专注于科幻影视文化产业



10月29日，据上交所消息，碧桂园拟发行一笔公司债券。该债券发行金额17.78亿元，债券期限为5年



今年双11，中南置地将率先推出“中南好房天猫购”特惠活动，抢滩天猫好房这一联动房企、消费者的庞大生态支撑的交易平台



10月29日，万达商管成功发行25亿元公司债券，期限4年，利率为5.38%，所募资金用于置换前期已偿还的公司债券本金



10月30日，据深交所披露，融创2020年面向专业投资者公开发行人公司债券已获深交所通过。债券类别为小公募，拟发行金额80亿元



# 重点项目研究—陕建·泮渭壹号院



## 项目基础信息

项目地址	泮东新城能源金融区西咸管委会南（金融三路与丰裕路西北角）		
开发商	陕西建工房地产集团有限公司		
占地面积	32亩	容积率	2.49
建筑面积	84277m <sup>2</sup>	绿化率	35%
物业类型	高层大平层	装修情况	精装
主力户型	138-190m <sup>2</sup>	价格	首次备案价格19565-20016元/m <sup>2</sup>

## 项目简介

陕建泮渭壹号院是陕西建工房地产集团有限公司落子大西安新中心——西咸能源金融区的首个臻装大平层人居项目。项目总占地32亩，规划7栋高层住宅及四栋低层配套商业，主力打造138-190m<sup>2</sup>大平层产品。

# 重点项目研究—陕建·沣渭壹号院



## 【项目整体规划】

项目整体以围合的形态布局，规划7栋纯板式高层，两梯两户设计，共287户，内部规划运动场地、共享花园、塑胶慢跑道、儿童活动区等；

## 【规划亮点】

**建筑立面：**现代风格为主，“公建化”外立面由玻璃幕墙配米色铝板，简约时尚现代感；

**园林规划：**项目以“一轴两翼”园林规划，结合龙洞排布，以“府、庭、廊、园、宅”为设计理念，打造“府门、庭院、院门、宅门”四重归家礼制；

**社区入户：**社区整体采用地上地下双大堂设计，其中首层入户大堂高达6.3米；

**产品设计：**层高3.15米+大尺度横厅设计+宽景大阳台，空间阔绰；

**社区“台地”设计：**整体高于市政道路60公分，一层住户高于园区内部路面1.2-1.5米，艺术性和实用性兼具，为业主创造独特居住体验；



# 重点项目研究—陕建·沣渭壹号院



2020年9月12日陕建·沣渭壹号院国匠生活馆&景观示范区对外开放，且于2020年8月31日已价格公示，首批公示高层1#、3#、5#、7#楼，具体楼栋情况如下

物业	楼栋号	层数	单元数	梯户比	面积 <sup>m</sup>	户数	备案价格 (元/ <sup>m</sup> )
高层	1#	20F	1	2T2	154-216	38	19665
	3#	21F	1		119-246	40	19885
	5#	21F	1		139-247	39	19565
	7#	24F	1		144-242	46	20016

2020年11月1日，高层1#、5#楼首次开盘，前期认筹客户约150组，推出75套（不含样板间2套），去化72套，去化率96%

物业	开盘楼栋	层数	单元数	梯户比	面积 <sup>m</sup>	户数	备案价格 (元/ <sup>m</sup> )	优惠活动
高层	1#	20F	1	2T2	平层138/154/173	70	17500-18000 (精装)	优惠方式：全款91折，按揭92折
	5#	21F	1		顶跃206/246 底跃138/154	5	19500-22500 (毛坯)	

# 重点项目研究—陕建·沣渭壹号院

## 户型展示:



高层 138m²三室两厅两卫

全明空间/三面朝南/独立玄关/主卧套房



高层 154m²三室两厅三卫

三面朝南/餐厨一体/独立玄关/南向双套房



高层 173m²四室两厅三卫

南向双套房/6.0m宽景客厅/开放式西厨+U型中厨



## 项目位居能源金贸区核心区域，大西安发展中轴核心区域

01

沣东新城能源金贸区以高起点、快节奏的发展模式，依托沣渭三角洲得天独厚的地理优势和生态资源，将成为大西安未来CBD新中心，立体交通、无缝对接西安主城区，从区域发展、生态环境、产业布局、城市配套等功能来看，是目前重点发展区域之一

## 项目定位改善，能源金贸区臻装人居大平层项目

02

项目主推140-190㎡大平层，玻璃幕公建立面，6.3米超高入户大堂、大尺度奢阔横厅，三大智能系统（地暖系统、净水系统、空调新风系统），将科技融入生活，打造便捷、高效、舒居生活方式

# 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！

