

# 2018年2月份西安房地产市场信息报告

创典全程地产机构  
2018年03月



# 目录/Contents

01

宏观环境

02

土地市场

03

西安市场

04

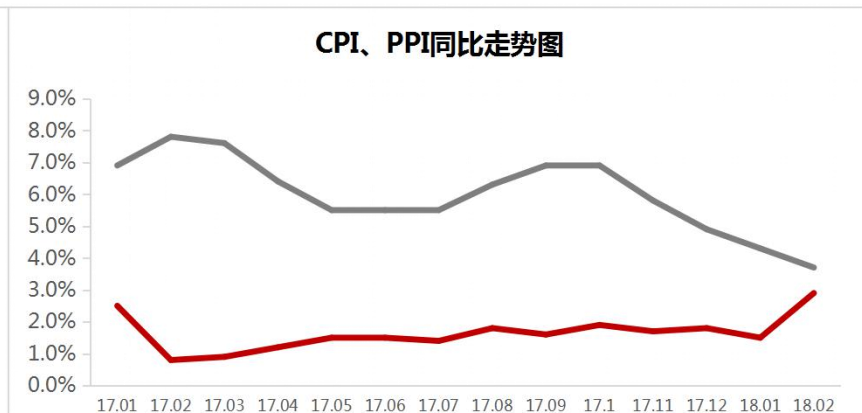
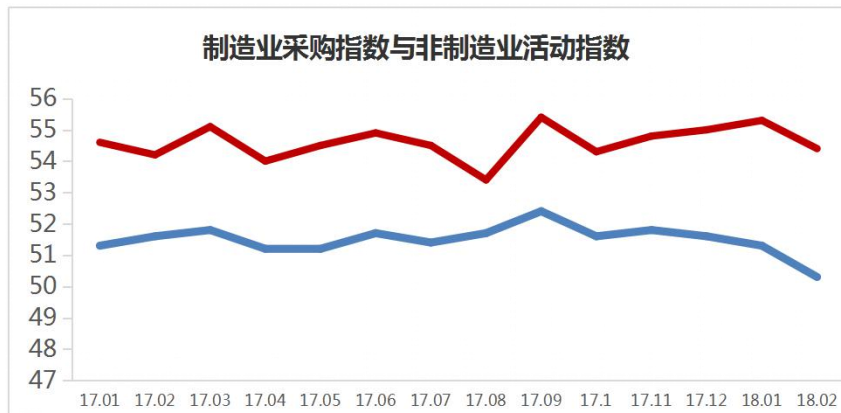
房企动态

# 宏观环境

- 春节因素的影响，PMI指数小幅回落，经济运行平稳向好态势未变；
- 2月M2同比增8.8%，新增贷款及社融大幅萎缩；
- 西安定位“国家中心城市”，强化服务辐射功能；
- 招商引资、最“宽松”户籍新政、航空基地综合保税区设立等重大产业项目落位，加速大西安发展进程。

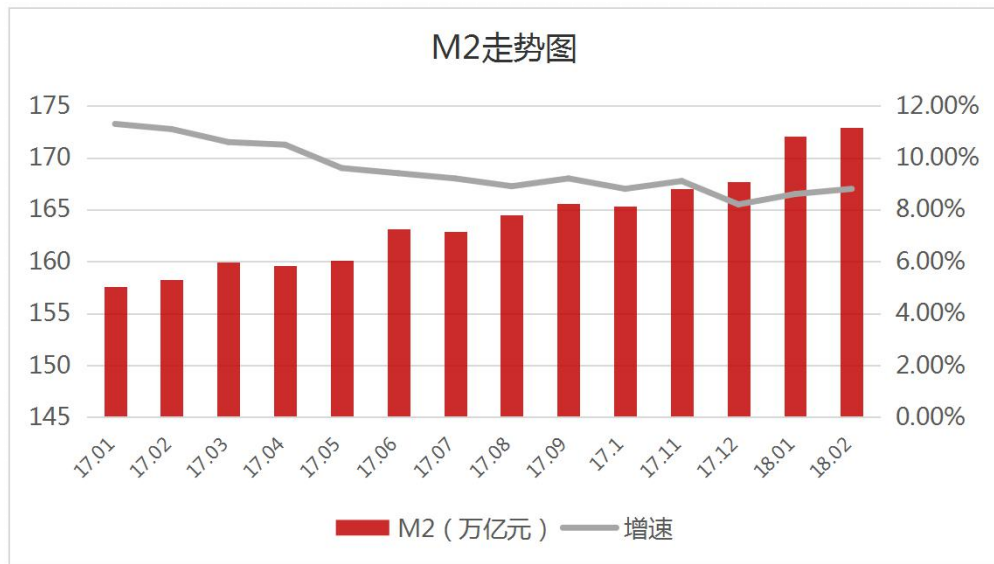
## 经济环境 春节因素的影响，PMI指数小幅回落，经济平稳增长态势未变

- 2月份中国制造业采购经理指数(PMI)为50.3%，比上月下降1.0个百分点，制造业增速有所放缓。从历史数据看，春节前后是制造业的传统生产淡季，企业普遍停工减产，市场活跃度减弱，春节所在月份的PMI大多会出现一些调整，2月份该指数的回落属于正常波动。
- 2月份，非制造业商务活动指数为54.4%，比上月回落0.9个百分点，但高于去年同期0.2个百分点，总体仍保持较高的景气水平。表明在我国经济延续稳中有进发展格局的大背景下，非制造业持续较快发展的稳定性在增强。
- 2月份综合PMI产出指数为52.9%，比上月回落1.7个百分点。
- 受到春节因素以及气温偏低双重影响，2月份，居民消费价格指数(CPI)同比上涨2.9%，比上个月涨幅扩大1.4个百分点，这也是2013年11月以后的新高，工业生产者出厂价格指数(PPI)同比上涨3.7%，比上月回落0.6个百分点。两者之间的“剪刀差”或因此进一步收窄，有利于中下游行业盈利持续改善。



## 金融环境 2月M2同比增8.8%，受季节性因素和监管政策影响，新增贷款及社融大幅萎缩

- 2月末，广义上月末高0.2个百分点，比上年同期低1.6个百分点；新增人民币贷款8393亿元人民币，低于创出历史纪录的前值2.69万亿元。社会融资规模增量大幅大幅低于3.06万亿的前值。



- M2继续维持8水平，新常态已被确认。2月M2同比增长8.8%，增速比上月末小幅提高0.2个百分点，符合季节性规律。今年政府工作报告中并未提及社融与M2增速目标，只强调保持广义货币M2、信贷和社会融资规模合理增长，一方面说明政府对M2目标的实际定位已经降低；另一方面也表明金融去杠杆在2018年仍将扎实推进。

国家发改委正式发布《关于印发关中平原城市群发展规划的通知》，西安定位建设国家中心城市，强化西安服务辐射功能。

### 构建“一圈一轴三带”空间格局

“一圈”：由西安、咸阳主城区及西咸新区为主组成的大西安都市圈；

“一轴”：即沿陇海铁路和连霍高速的主轴线；

“三带”：即包茂发展带、京昆发展带、福银发展带。

到2035年，城市群质量得到实质性提升，建成经济充满活力、生活品质优良、生态环境优美、彰显中华文化、具有国际影响力的国家级城市群。



图 1 关中平原城市群规划范围图



## 政策原文

西安市发布了《西安市招商引资优惠政策“黄金十条”》，主要包括高新技术产业、先进制造业、商贸物流业、文化旅游产业、军民融合产业、特色小镇、金融产业、创业创新、企业运营、人才安居等10大领域优惠政策。例如：高新技术产业优惠政策内容：设立1000亿元西安科技产业发展基金，通过市场化运作吸引社会资本和金融机构投资硬科技产业；对技术先进型服务企业和认定的高新技术企业，减按15%税率征收企业所得税；高等院校、科研院所及企业开展技术转移转化过程中，按照技术交易额，最高给予50万元奖补。

●以上十大领域招商引资优惠政策，优惠内容主要包括政策扶持、税收优惠和现金奖励，这些政策的落实，将对大西安建设具有重要的支撑作用，加快西安国家中心城市发展进程。

## 政策解读

缩短9类业务办理时间

放宽单位、社区集体户家属  
随迁限制

户籍  
新政

简化70%的证明材料

推出10项服务承诺、落实4  
项监督保障措施



# 城市发展 重大产业项目、知名企业持续落位，成为大西安发展建设的重要引擎

01

## 国务院正式同意设立西安航空基地综合保税区

西安航空基地综合保税区规划面积为1.5平方公里，以发展民用航空产业为核心，按照国家赋予的保税加工、保税物流和保税服务三大功能为主。

02

## 腾讯云实训基地落户西咸新区能源金贸区

腾讯云西安实训基地项目，主要建设腾讯云工程师认证培训中心、腾讯云考试中心及腾讯云教育培训孵化器，负责腾讯公司在西北五省的腾讯云培训业务的市场推广、管理、运维及腾讯云高级工程师考试管理和认证工作。

03

## 总投资670亿的沣东华侨城大型文化旅游项目启动

规划建设镐京大遗址保护、斗门历史文化名镇、欢乐谷都市旅游度假区、国际低碳城、春风十里田园综合体、丝路国际会议中心、七夕花海公园等七大主题项目。

04

## 赶街西北运营中心正式落户高新

赶街西北运营中心下设有招商部、运营部、项目部、培训中心、农产品上行部等部门，在西安和陕西全面落地赶街模式。



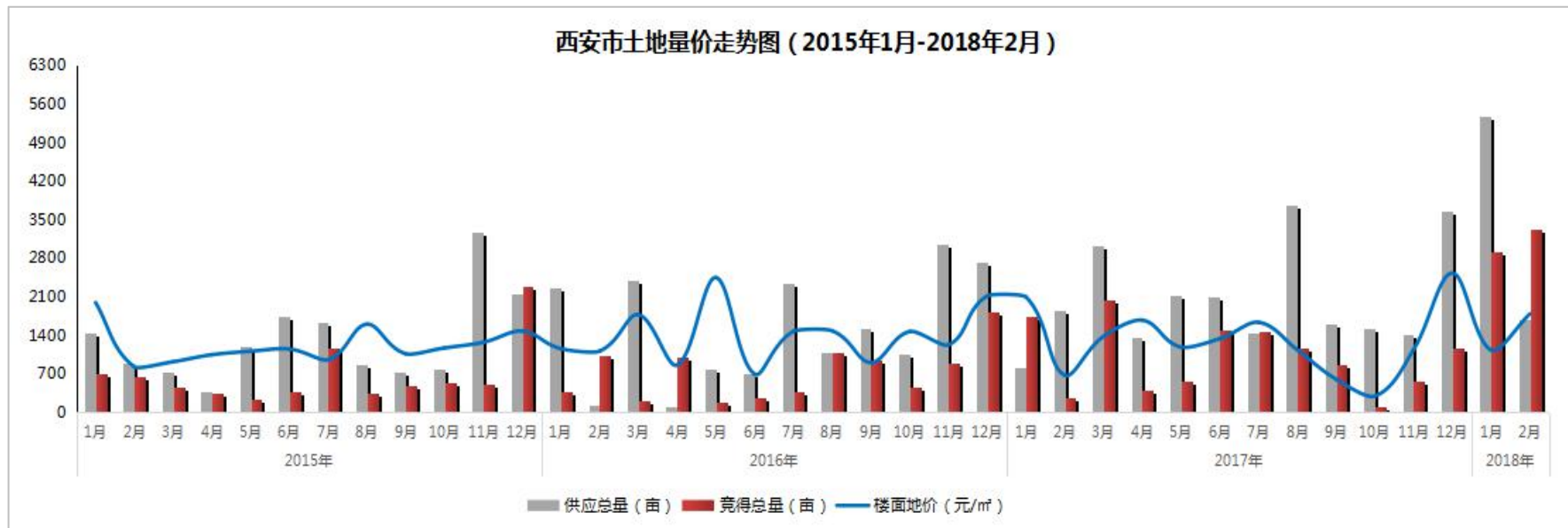
# 土地市场

---

- 供应量回落，成交量继续上升；
- 开发商齐发力，打响本月土地争夺战；
- 金茂、中海19亿进城南，摘得大学城板块居住、商服用地；
- 大牌地产商洋西抢地，楼面价直逼主城区。

# 土地整体供求 供应量回落，成交量继续上升，本月政府土地收入105亿元

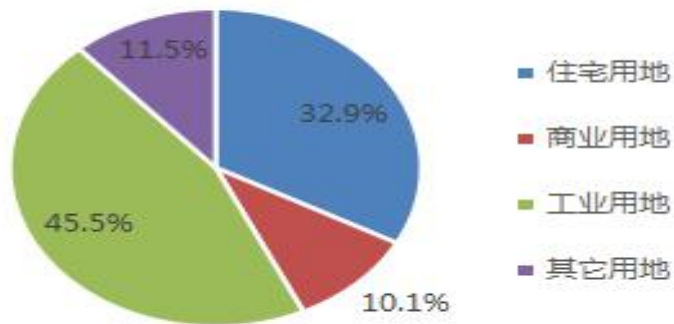
- 2月，全市供应土地19宗，成交69宗，土地供应量较上月出现明显回落，供应面积仅为上月的31%，成交量则延续火热的态势，土地出让收入超105亿元，刷新了三年来单月成交的最高纪录。
- 大牌地产商在西安土地市场的争夺，将战火从浐灞、沣东、长安，转向了西咸新区沣西新城，热点板块频出，拉动楼面地价上升。



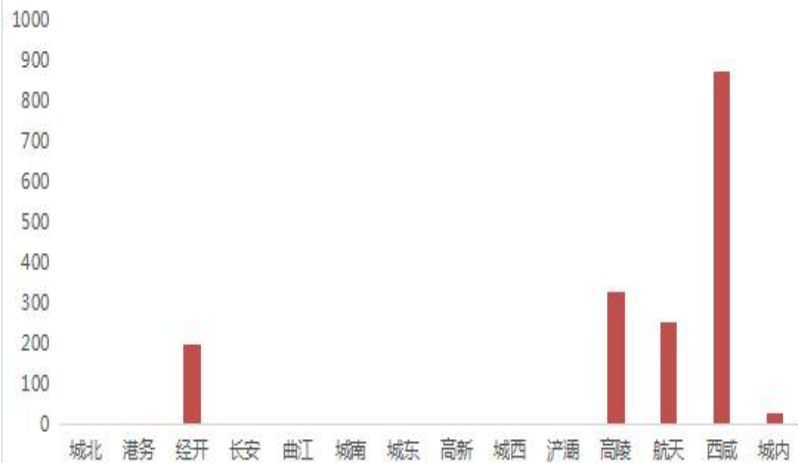
## 土地供应 2月土地供应量骤减，全市合计供应19宗

- 2月，土地供应市场并未延续上月的高热态势，共供应土地19宗，面积1687.7亩，环比下降68.7%。
- 分区域看，西咸仍是供应的主力区域，本月共供应土地874.4亩，占总供应量的52%，集中在沣西和空港新城。高陵以331.1亩的供应量位居第二，航天城板块供应工业和仓储用地各一宗，面积253.9亩，排名第三。

2018年2月供应土地用途占比



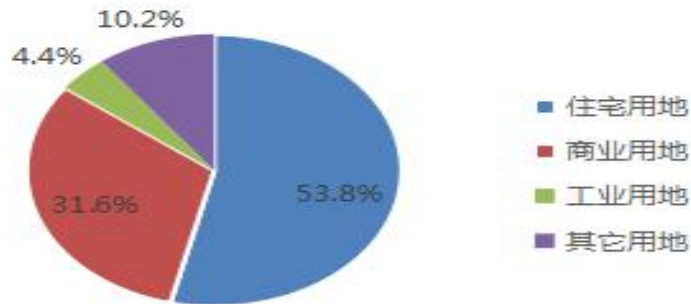
2018年2月西安各区域土地供应情况



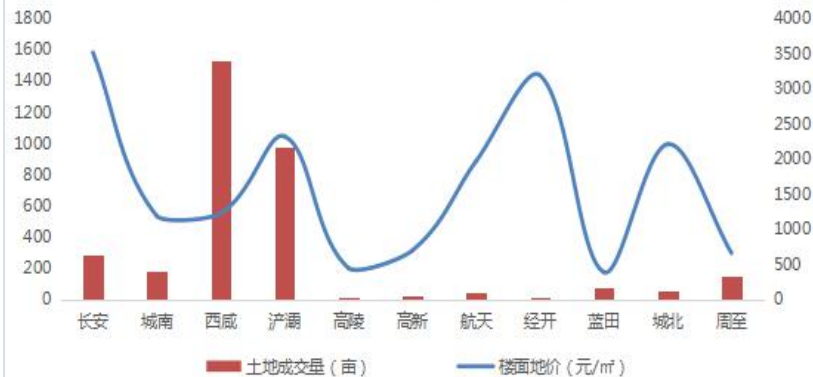
# 土地成交 单月成交69宗地，面积3337亩，记录不断被刷新

- 2月，土拍市场丝毫未受春节假期影响，单月成交记录继续被刷新，单月共成交土地69宗，面积3337.3亩，环比上涨14.7%，其中住宅用地1794.2亩，占比53.7%，环比上涨85.4%；商业用地成交1055.6亩，占比31.6%，环比上涨21%；
- 分区域来看，西咸以1532.2亩的成交量稳居第一，成交30宗地，金额31亿元，空港和秦汉新城各成交一宗，其余全部位于沣西新城，这在沣西新城建成以来，尚属于首例！西安主城区本月表现丝毫不逊色，成交面积1523.6亩，成交的热点区域为浐灞和长安，其中，浐灞延续了之前的火热态势，成交13宗地面积971亩，中海和金茂拿地助力长安回归土拍热点。
- 楼面地价方面，本月整体成交楼面地价1782元/平米，环比上涨58.4%，其中住宅楼面地价2145元/平米，商业楼面地价1607元/平米。

### 2018年2月成交土地用途占比



### 2018年2月西安各区域土地成交情况



# 土地市场 开发商齐发力，打响本月土地争夺战

## ➤ 龙湖北寨子村城改项目成功出让 拉开本月土地盛宴帷幕

2月6日，龙湖竞得西安城南4宗地块，共计184.49亩，位于西安城南板块清凉山公园北侧。该地块地理位置优越，属于西安市城南区域核心板块，是西安发展早、资源配置与城市配套成熟的产业及居住人口密集区，而这四宗地块未来将开发为高端住宅项目。

## ➤ 金茂、中海19亿进城南，摘得大学城板块居住、商服用地

12日长安区学府大道以北4宗商住、文化设施及中小学用地以现场拍卖的方式成交，土地面积共计281.56亩，成交总金额19亿元，宗地均设最高限价，中海13.6亿摘地约197亩、首进西安的金茂集团以5.4亿摘地84亩，从楼面地价及容积率看，这两块地的产品和未来售

## ➤ 海亮、华远再次光顾浐灞，本土背景的中小房企借势分羹

2月，大西安“东轴线”浐灞再次发力，成交地块13宗，面积达971亩，成交总金额43.2亿元，还有两宗超过最高限价终止拍卖，土地获得者中，除华远、海亮是品牌房企外，还有很多不知名房企，从中不难看出，随着浐灞生态区整体的向好趋势，大量品牌房企入驻，本土背景的中小房企的地缘优势也开始显现，浐灞的地产价值已经被越来越多的置业人士和房企垂青。

## ➤ 沣西新城出让30宗土地，大牌地产商沣西抢地，溢价率超200%

2月24日，西咸新区沣西新城多宗土地拍卖，吸引了包括碧桂园、万科、中海、雅居乐、金地、正荣、莱安、紫薇等多家大牌地产商的争夺，这种激烈争夺直接将沣西新城的地价从此前的150-200万元/亩拉升到了700万元/亩以上，楼面价超过4000元/平米。不管是从地价，还是楼面价，沣西新城直逼西安主城区！

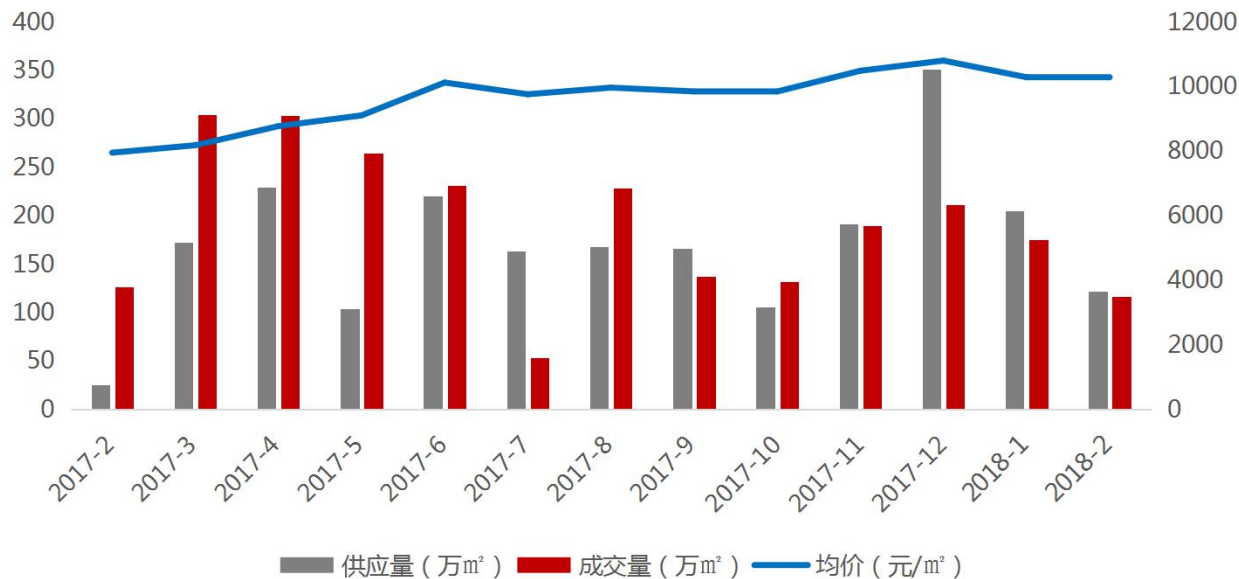


# 西安市场

- 传统春节假期因素影响，商品房供、销双下滑，成交价格受办公物业拉动作用微涨；
- 传统销售淡季及市场货量紧缺因素影响，住宅成交量同环比齐跌，价格受春节优惠力度加大影响有所下滑；
- 春节楼市传统淡季，创典来访指数、成交指数受市场供应锐减大幅下滑；
- 开年开盘量连续两月处于低位运行阶段，平均去化率83%，客户购房需求热度较高。

# 商品房 受传统春节假期影响，供应、成交量双下滑，价格微涨0.13%

## 2018年2月份商品房供销价走势图



供应量：122.27万m<sup>2</sup>

环比：-40.51% | 同比：368.65%

成交量：116.42万m<sup>2</sup>

环比：-33.37% | 同比：-7.89%

成交价格：10301元/m<sup>2</sup>

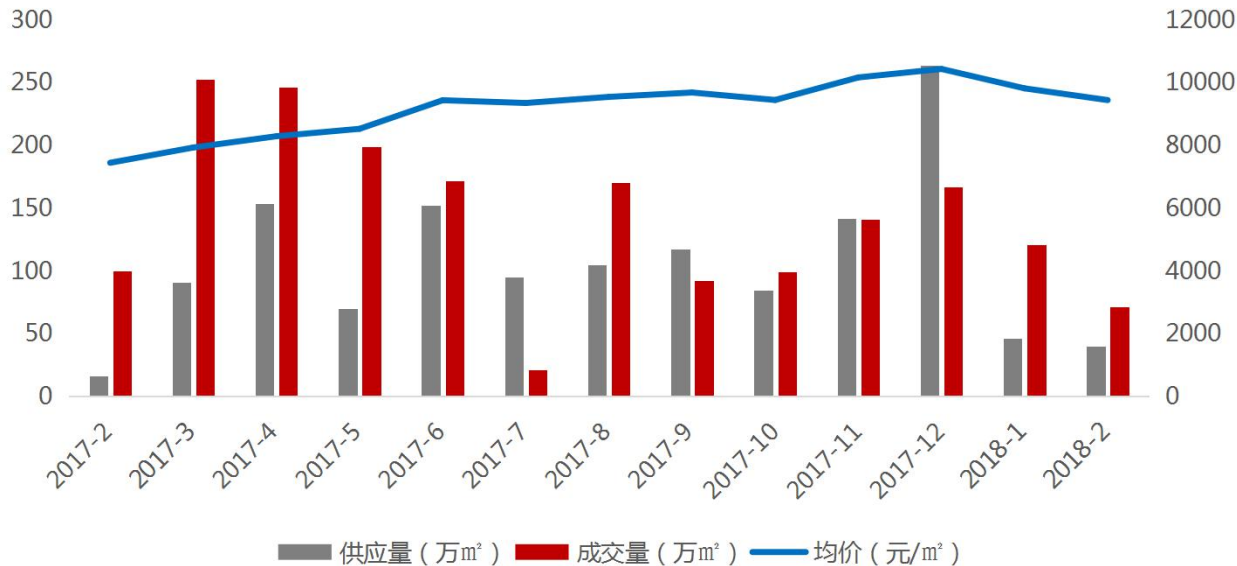
环比：0.13% | 同比：29.52%



# 普通住宅

供应量继续缩减，市场货量紧缺，成交量同环比齐跌，价格受春节优惠力度加大影响有所下滑

### 2018年2月普通住宅供销价走势图



供应量：40.37万m<sup>2</sup>

环比：-12.28% | 同比：146.46%

成交量：71.45万m<sup>2</sup>

环比：-40.77% | 同比：-28.74%

成交价格：9446元/m<sup>2</sup>

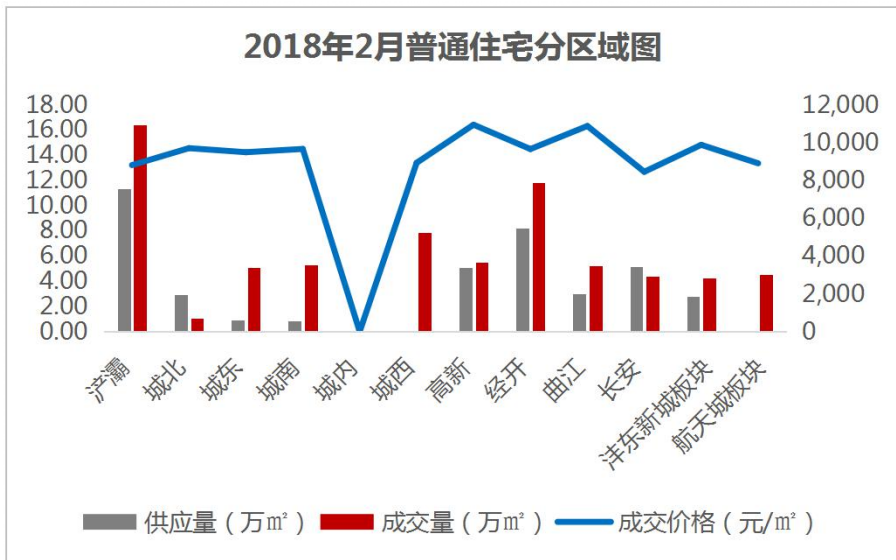
环比：-3.81% | 同比：26.83%

# 普通住宅 本月浐灞、经开、城西成交量排行居前三，高新价格最高10936元/m<sup>2</sup>

## 普通住宅成交面积排行TOP10

排名	项目	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	碧桂园凤凰城	46630.28	10565
2	高科麓湾国际社区	33540.26	6978
3	绿地新里城	29912.89	11000
4	华远·海蓝城	21322.19	10518
5	瑞和·大唐府邸	19378.81	9492
6	富力城	18170.22	10193
7	华安紫竹苑	18088.11	8414
8	融创西安宸院	16363.51	12965
9	美好时光	15695.56	9116
10	万科金域未央	15102.02	13472

## 2018年2月普通住宅分区域图



成交量TOP1 :

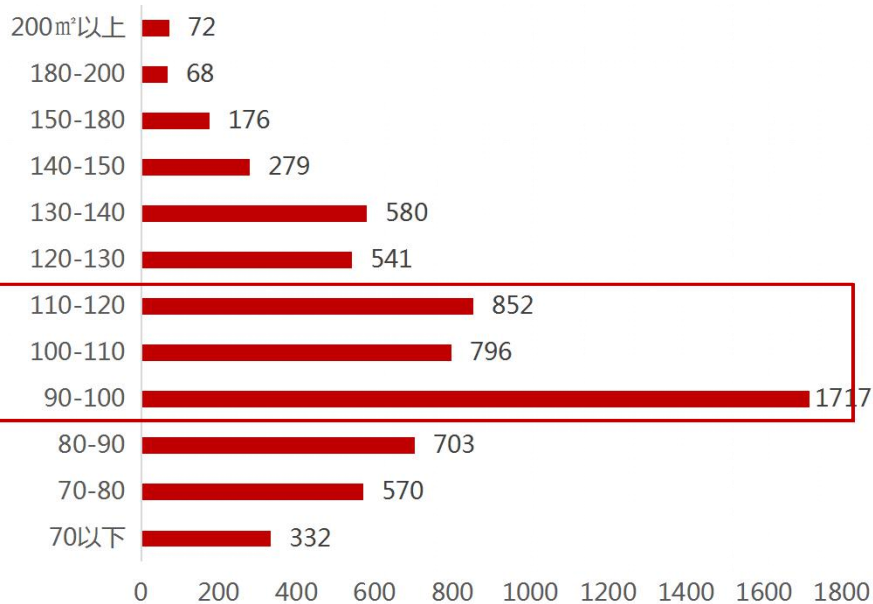
**浐灞 16.41万m<sup>2</sup>**

成交价格TOP1 :

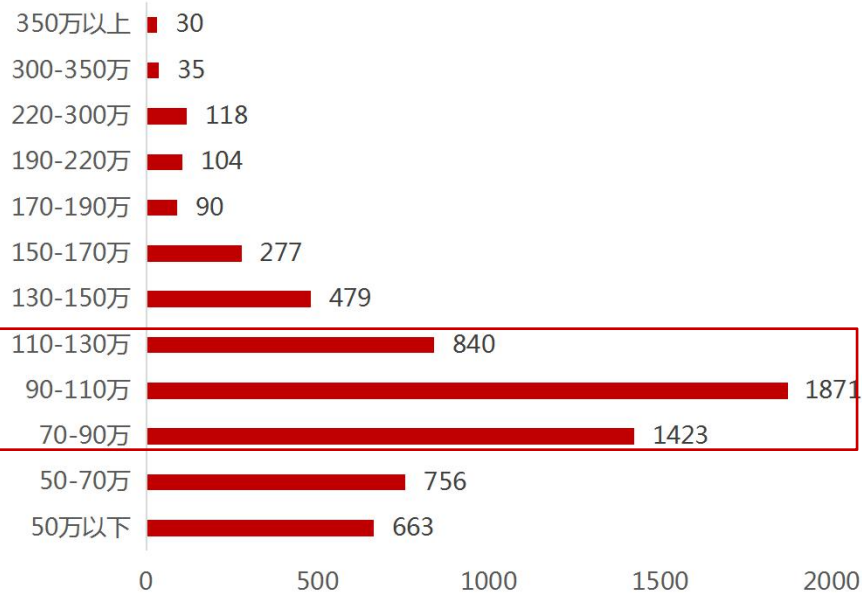
**高新 10936元/m<sup>2</sup>**

# 普通住宅 90-120m<sup>2</sup>面积段、70-130万总价段是本月成交主力

## 2月份普通住宅分面积段成交套数图

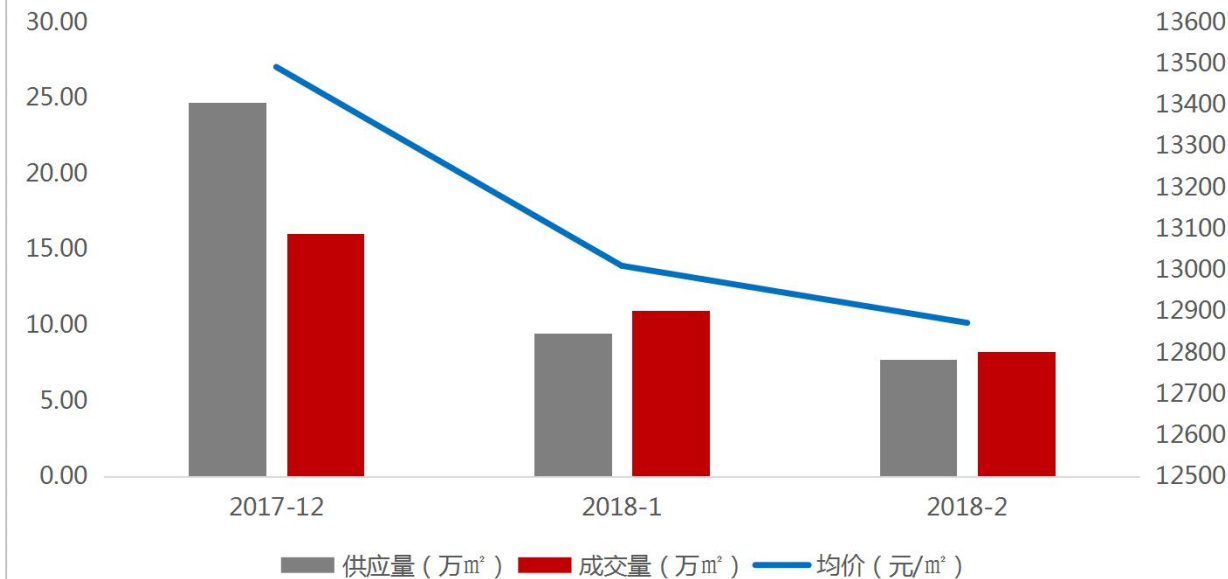


## 2月份普通住宅分总价段成交套数图



# 洋房 近三月洋房供销价持续下滑，本月成交量环比下跌24.86%，价格微跌1.06%

2018年2月洋房供销价图



供应量：7.71万m<sup>2</sup>

环比：-18.67%

成交量：8.25万m<sup>2</sup>

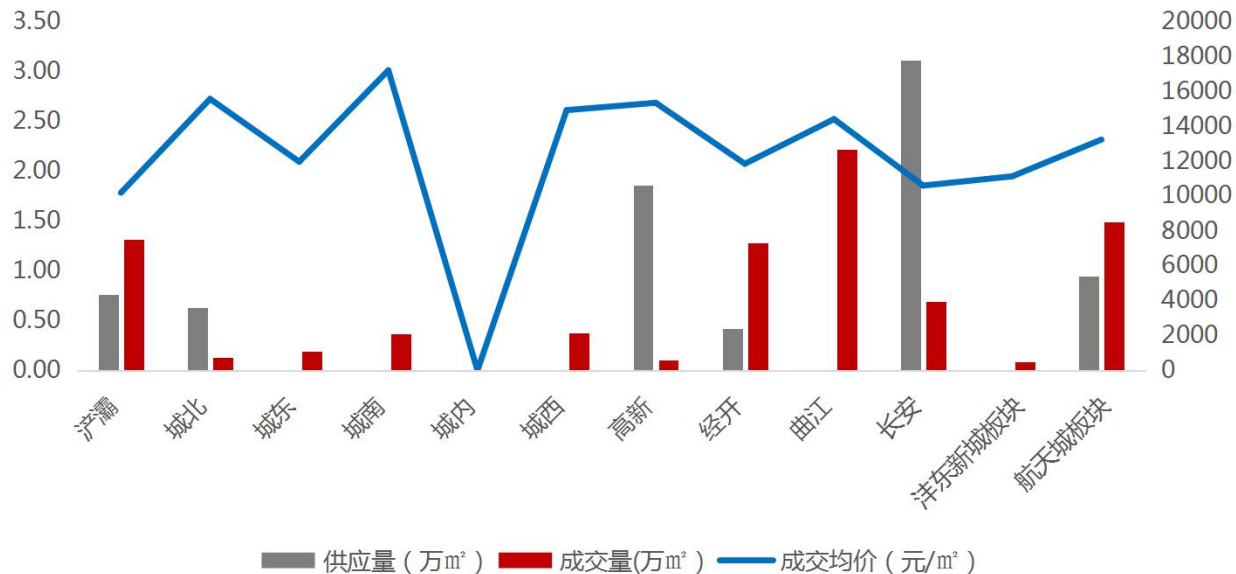
环比：-24.86%

成交价格：12872元/m<sup>2</sup>

环比：-1.06%

# 洋房 曲江、航天城、浐灞连续两月居区域成交前三甲，城南价格依旧最高17182元/m<sup>2</sup>

2018年2月份洋房范区域图



供销价TOP1

供应量TOP1 :

**长安 3.11万m<sup>2</sup>**

成交量TOP1 :

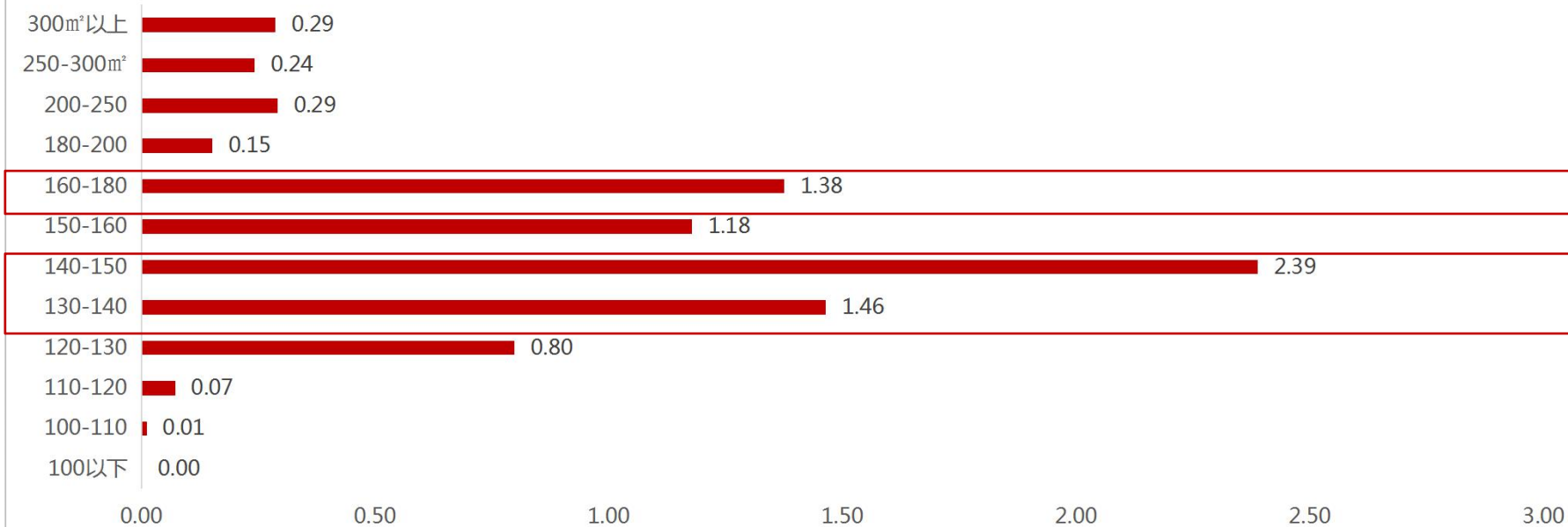
**曲江 2.22万m<sup>2</sup>**

成交价格TOP1 :

**城南 17182元/m<sup>2</sup>**

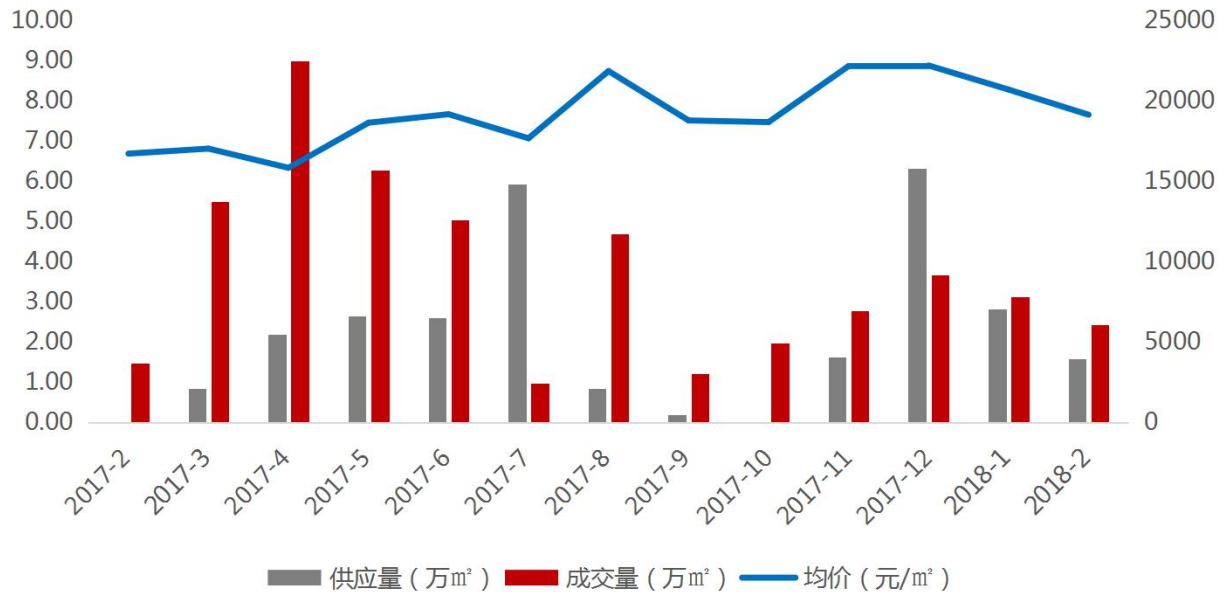
# 洋房 130-150m<sup>2</sup>及160-180m<sup>2</sup>面积段洋房产品是市场供销主力

2月份洋房分面积段成交量图 (单位: 万m<sup>2</sup>)



# 别墅 供销价连续两个月持续走低，成交量环比下跌22.36%，价格下跌7.56%

### 2018年2月别墅供销价走势图



供应量：1.57万m<sup>2</sup>

环比：-44.13% | 同比：——

成交量：2.43万m<sup>2</sup>

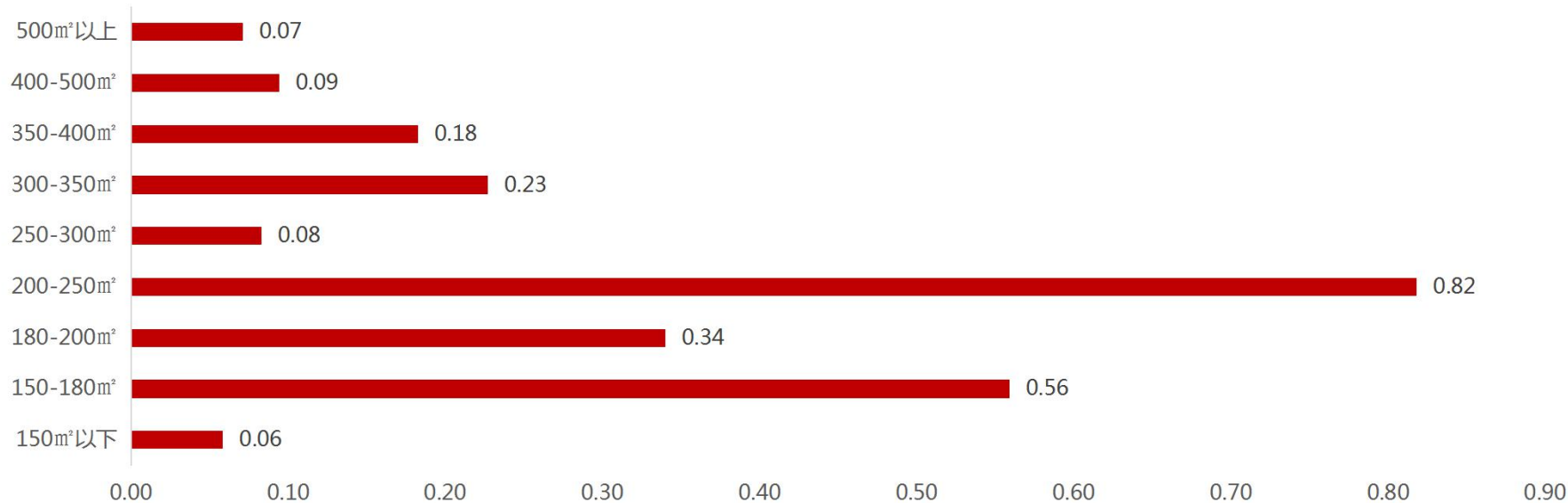
环比：-22.36% | 同比：64.19%

成交价格：19105元/m<sup>2</sup>

环比：-7.56% | 同比：14.48%

## 别墅 200-250m<sup>2</sup>面积段成交占比最大，其次150-180m<sup>2</sup>经济型别墅热度持续走高

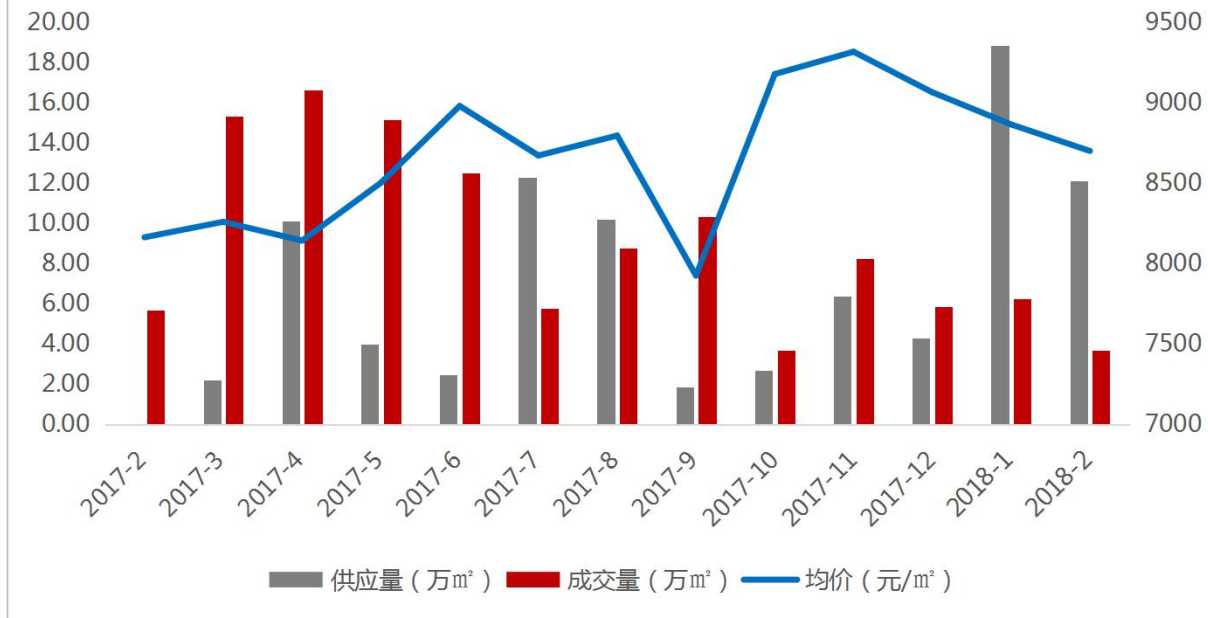
2月份别墅分面积段成交量图（单位：万m<sup>2</sup>）





# 公寓 本月供销价齐跌，成交量环比下跌四成以上，价格继续下行

## 2018年2月公寓供销价走势图



供应量：12.12万m<sup>2</sup>

环比：-35.67% | 同比：——

成交量：3.69万m<sup>2</sup>

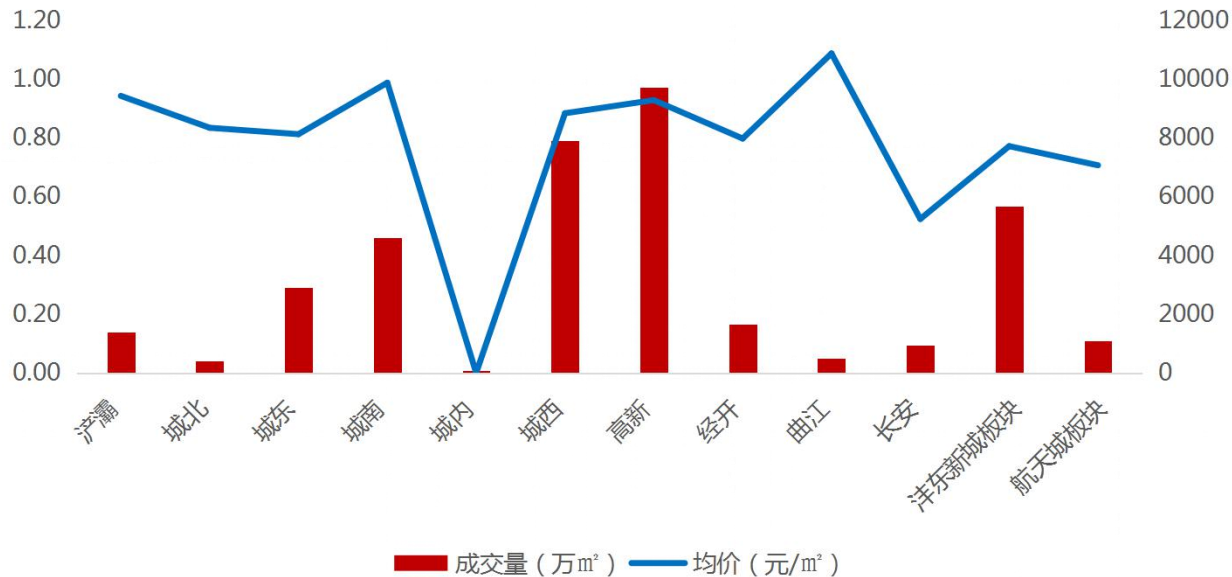
环比：-40.87% | 同比：-34.81%

成交价格：8698元/m<sup>2</sup>

环比：-1.86% | 同比：6.57%

# 公寓 高新依旧是公寓成交主力区域，曲江价格最高10860元/m<sup>2</sup>

2018年2月份公寓分区域图



供销价TOP1

供应量TOP1 :

**曲江 8.95万m<sup>2</sup>**

成交量TOP1 :

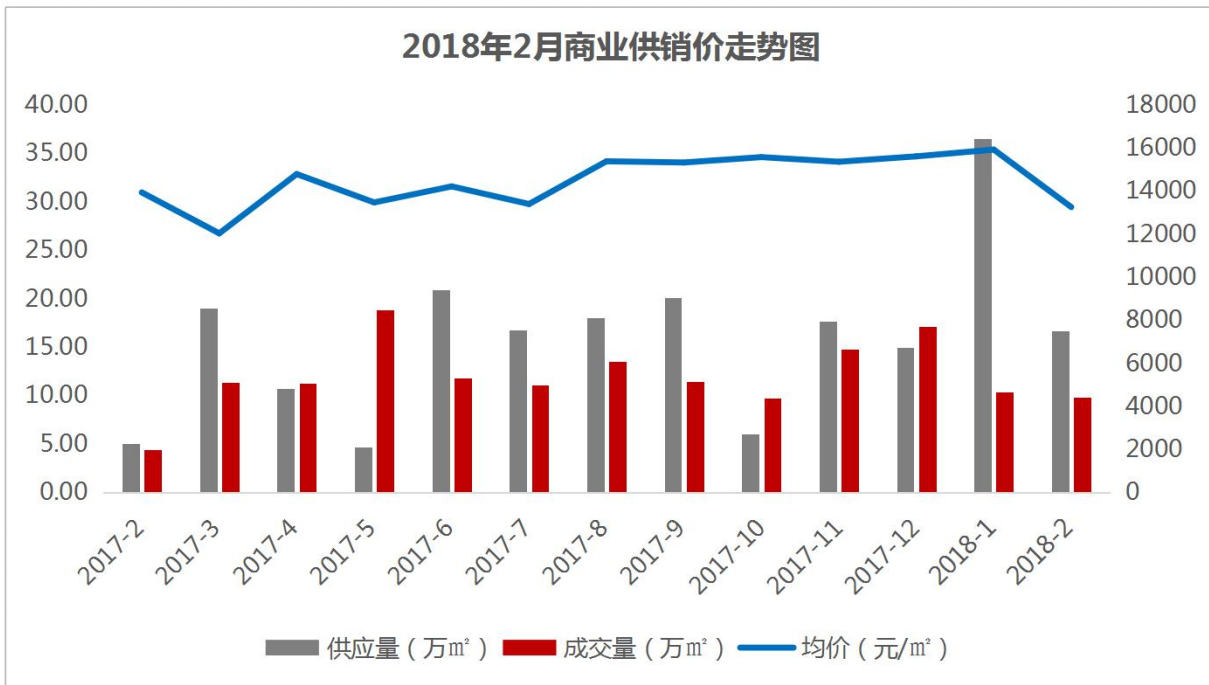
**高新 0.97万m<sup>2</sup>**

成交价格TOP1 :

**曲江 10860元/m<sup>2</sup>**

# 商业 商业放量缩减五成以上，成交量价齐跌，且价格波动较大

## 2018年2月商业供销价走势图



供应量：16.67万m<sup>2</sup>

环比：-54.34% | 同比：228.80%

成交量：9.79万m<sup>2</sup>

环比：-5.77% | 同比：124.03%

成交价格：13249元/m<sup>2</sup>

环比：-16.77% | 同比：-4.88%

# 商业 经开、高新、浐灞成交量居区域前三甲，沣东新城价格最高21569元/m<sup>2</sup>

## 商业成交面积排行TOP10



排名	项目	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	嘉天SMART	9472.45	10000
2	长和·上尚郡	5054.25	7944
3	高山流水·和城	3802.93	6940
4	天浩·上元郡	3157.17	9939
5	西安华南城	2799.65	5511
6	东城新一家	2749.17	10470
7	东方亿象城	2646.87	18419
8	西部网货批发中心	2524.41	13437
9	首府尚苑	2507.58	6000
10	海伦国际	2451.79	11356

成交量TOP1 :

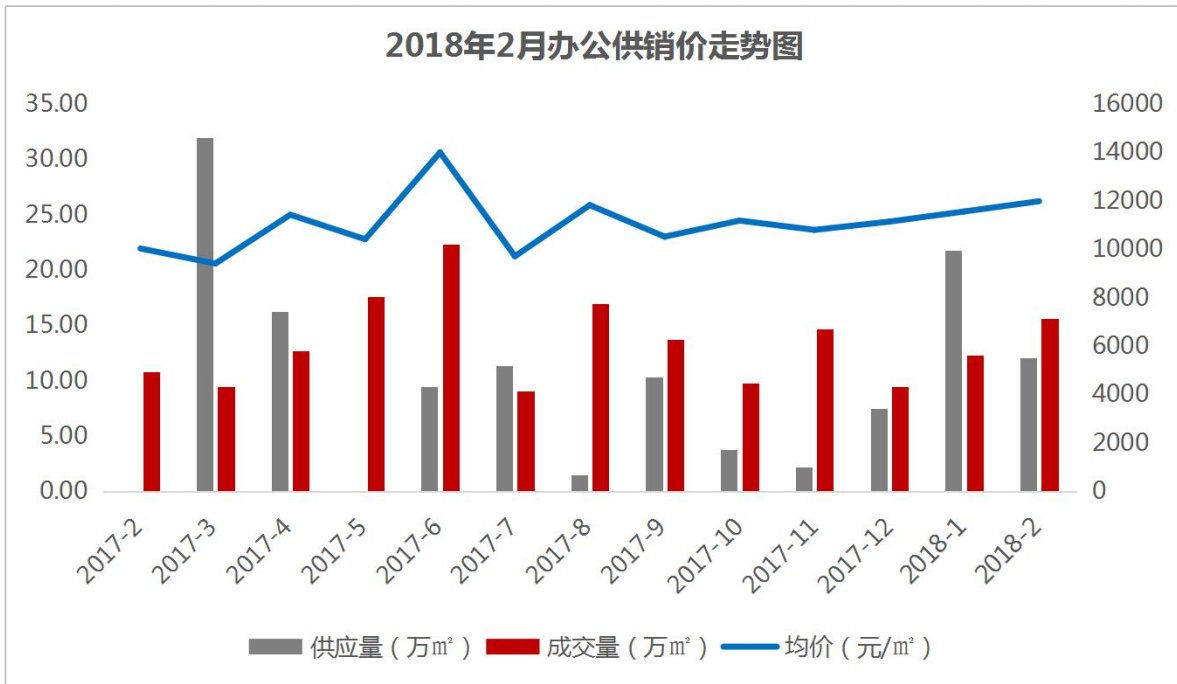
**经开 2.01万m<sup>2</sup>**

成交价格TOP1 :

**沣东新城 21569元/m<sup>2</sup>**

# 办公 本月办公放量缩减，但成交量价在传统销售淡季之际，反常态继续走高

2018年2月办公供销价走势图



供应量：12.08万m<sup>2</sup>

环比：-44.48% | 同比：——

成交量：15.63万m<sup>2</sup>

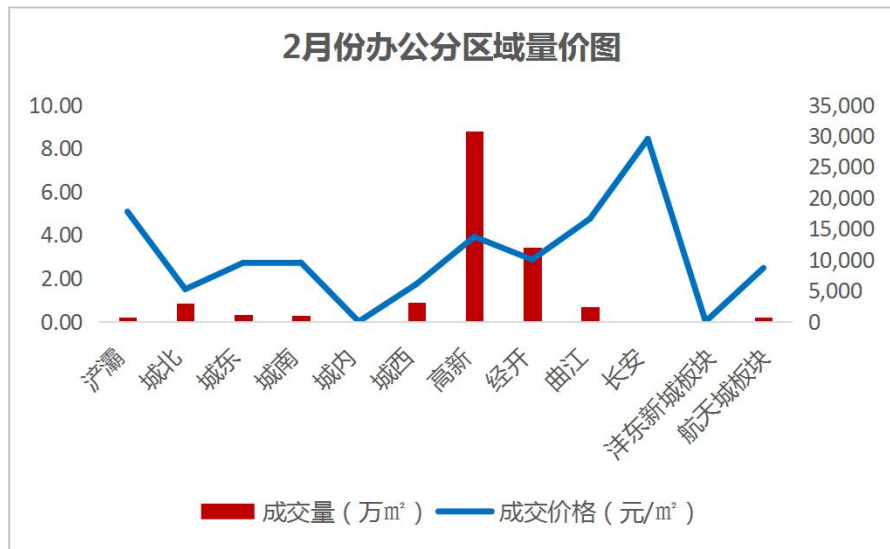
环比：27.00% | 同比：44.75%

成交价格：11975元/m<sup>2</sup>

环比：3.66% | 同比：19.48%

# 办公 本月高新、经开、城西成交量排行居区域前三甲，长安受个案影响，价格最高29490元/m<sup>2</sup>

## 办公成交面积排行TOP10



排名	项目	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	富尔顿国际财富中心	16798.94	10000
2	禾盛京广中心	9837.29	16560
3	名京·九合院	8004.59	5000
4	开远·半岛广场	7672.74	5752
5	华商豪盛旺座城	3737.16	11425
6	启迪·清扬时代	3114.38	8072
7	泉石·北奥中心	3077.34	8527
8	曲江万众国际	2823.48	20252
9	恒达国际城	2783.22	12666
10	正尚国际金融广场	2711.94	13634

成交量TOP1 :

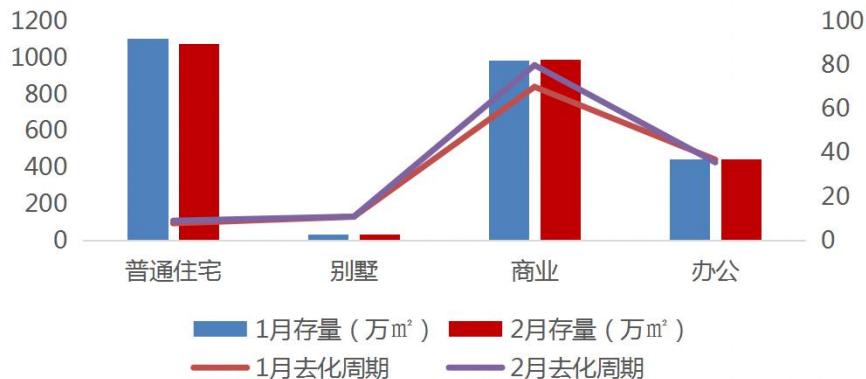
高新 8.77万m<sup>2</sup>

成交价格TOP1 :

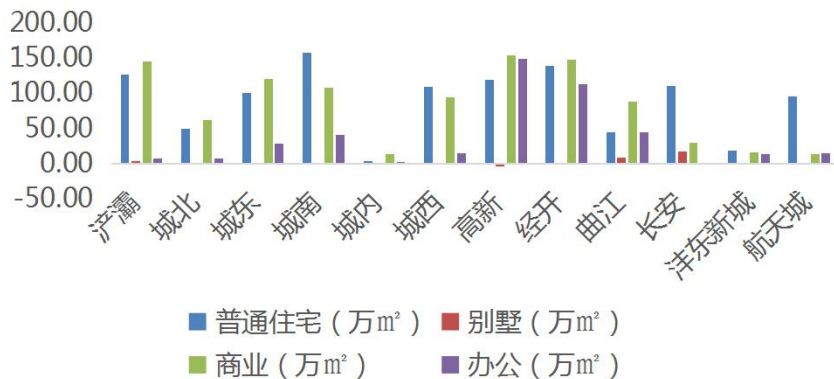
长安 29490元/m<sup>2</sup>

# 库存 受传统春节销量下滑影响，商品房去化周期回升至15.2个月，商业去化压力相对最大

## 1-2月各物业存量对比图

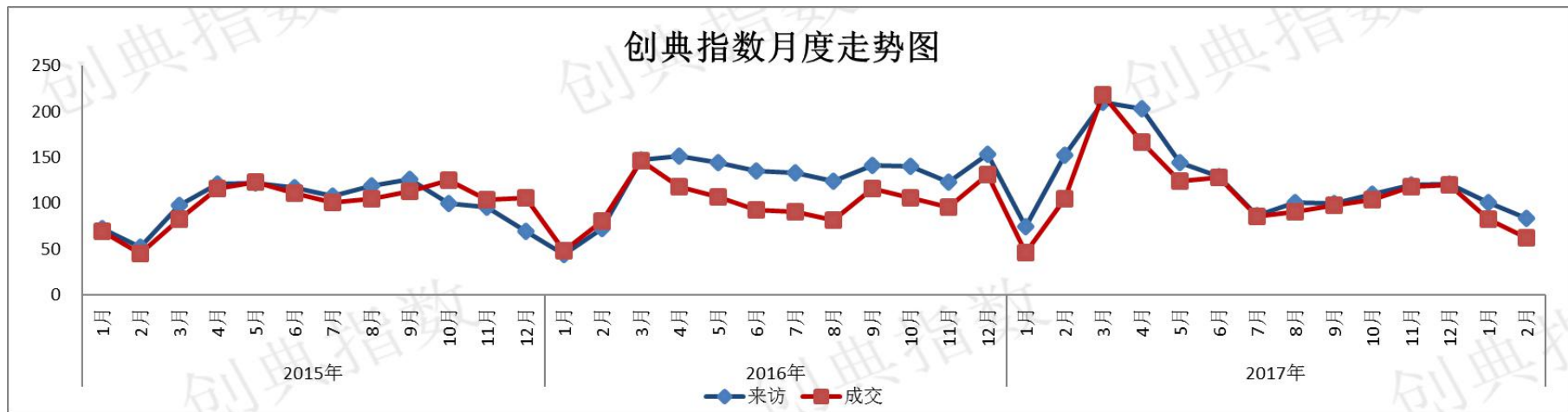


## 2018年2月各物业分区域存量图



- 截止2018年2月份，商品房存量2550.16万m²，去化周期15.2个月，较上月回升了1.8个月；普通住宅1078.28万m²，去化周期回升至9.0个月，别墅存量33.5万m²，去化周期10.9个月，与上月持平，商业存量增加至994.03万m²，去化周期回升至8.0个月，办公存量444.35万m²，去化周期35.6个月，较上月下跌，相对商业去化较好；
- 商品房分区域来看：高新存量最大，418.62万m²；其次经开400.15万m²；城内去化周期最长，较上月回升至165.3个月，沣东新城去化周期最短6.7个月，但较上月仍有增加。

二月春节楼市传统淡季，西安市场进入短暂蛰伏期，房企推盘速度，获证步伐均有所放缓，楼市整体供应量下滑明显，开盘项目数量也骤减。受此影响项目平均到访量与成交量双双走低。创典指数显示：来访指数80，环比下滑21%，成交指数62，环比下滑25%。预计3月成交在大量房源推售的情况下出现较大幅度回暖。

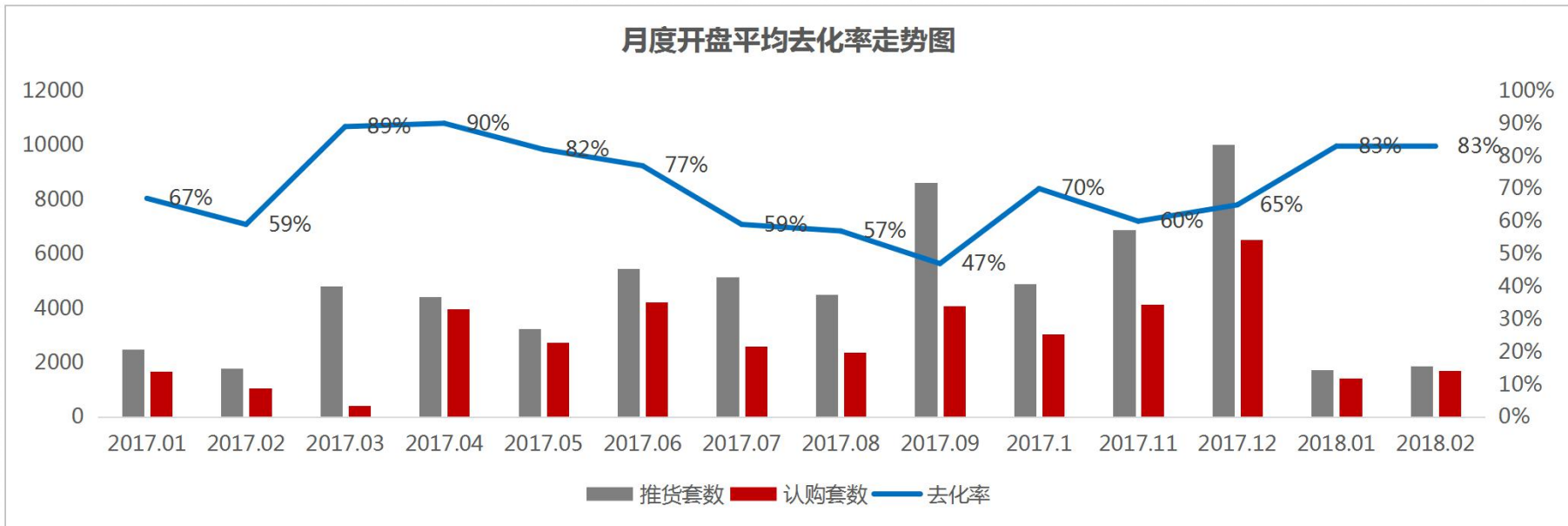


(关于创典指数：创典指数采用创典代理及竞品项目的案场实时数据，综合运用加权平均法换算得出。来访指数由各项目上客量换算得出，成交指数由各项目平均成交套数换算得出，旨在专业、实时、精准的反映市场一线动态。)



# 开盘监测 受春节因素影响，开盘量虽低但平均去化率高达83%，客户购房热情不减

据创典重点项目监测，传统春节因素，二月份开盘量依然处于低位。据统计2月份共有10个项目举行开盘活动，与上月基本持平，开盘总推货1863套，认购1693套，平均去化率为83%，个别楼盘开盘当天即售罄，反映出客户购房热情依然不减。推售产品种类丰富，高层、洋房、叠拼均有，开盘区域以高新、曲江区域居多。



开盘日期	区域	项目名称	推售楼栋	推售产品类型	户型	推出面积	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
2018.2.2	高新	保利天悦	2#	高层	三室、四室	140-143	124	95	77%	15600-16700 (精装)
2018.2.2	曲江	天地源·曲江香都	10#、12#、30#	洋房	四室	144-217	104	60	58%	平层15500-16500；一层带花园18000；顶跃16700
2018.2.3	高新	金泰·新理城	3#、5#	高层、多层	两、三、四室	131-203	48	24	50%	16700
2018.2.5	曲江	中海曲江大城	1-6#、21-25#、38-39#	洋房、叠拼	四室、五室、六室	136-230	400	365	91%	小高层15000 (精装) /别墅20000
2018.2.9	高新	万达西安one	14#	高层	四室	147-220	188	188	100%	19200
2018.2.9	曲江	阳光城·丽兹PLUS	7#、9#、10#	高层	三室、四室	94-144	255	249	98%	13000-13500 (精装)
2018.2.10	城北	上和郡	9# (1、3单元)	高层	两室、三室	93/117	208	205	99%	8845
2018.2.10	沣东新城	绿地新里城	5#	高层	两室、三室	96-115	264	264	100%	11225 (精装)
2018.2.23	航天城	大华公园世家	11#、12#	洋房	三室、四室	122-191	68	42	62%	平层12600-15500；一层带花园16200-17600；顶跃15700-16300
2018.2.27	城东	华远·海蓝城	4#	高层	两室、三室	66-115	204	201	98.50%	9000-13000



## 房企动态

---

- ❑ 融创、碧桂园和万科位列全市成交额前三甲；
- ❑ 收购，合作开发持续、长租公寓、文化旅游产业等领域持续发展；
- ❑ 本地房企加速盘踞布防，沪灞、长安、沣西战火蔓延；
- ❑ 天地源·万熙天地——120万方国际综合体，CBD未来人居3.0；

# 房企成交金额排行 融创、碧桂园、万科夺得榜单前三甲

2月西安房企商品房前十总销额123.19亿，房企总销售面积107.6万 $m^2$ ，融创、碧桂园及万科夺得榜单前三甲。

## 全市房企累计按成交金额TOP10

排名	房企名称	成交金额（元）	成交面积（ $m^2$ ）	成交套数（套）	成交均价（元/ $m^2$ ）
1	融创中国	2,585,095,740	201740.10	2519	12813.99
2	碧桂园集团	1,722,062,702	165110.36	1411	10429.77
3	万科地产	1,648,420,525	148168.52	1427	11125.31
4	禾盛控股&京广控股	1,233,552,051	72148.43	204	17097.42
5	绿地集团	1,150,389,887	109357.89	962	10519.50
6	中海地产	1,084,064,263	73513.96	523	14746.37
7	保利地产	849,161,149	96988.10	1641	8755.31
8	金辉集团	764,128,066	73769.01	895	10358.39
9	中国恒大集团	714,207,986	76983.78	978	9277.38
10	华远地产	568,191,740	58299.50	757	9746.08

## 房企动态 收购，合作开发持续、长租公寓、文化旅游产业等领域持续发展

- 地产50强中国奥园进入咸阳，收购咸阳高新区八水清和坊项目；
- 冯仑携“梧桐公寓”将于今年下半年面市，首个项目与惠大集团合作已落子西安高新区；
- 恒大地产收购航发投资管理有限公司80%股权，西安中航华府已经易主；
- 碧桂园百万长租公寓再获金融支持，百亿REITS获批；
- 总投资670亿元的沣东华侨城大型文化旅游综合项目在西咸新区沣东新城正式启动；
- 万达转让万达电影12.77%股份，阿里47亿入股7.66%；
- 阿里巴巴12亿元收购中兴软创，与滴滴争夺智慧交通市场；

# 房企动态

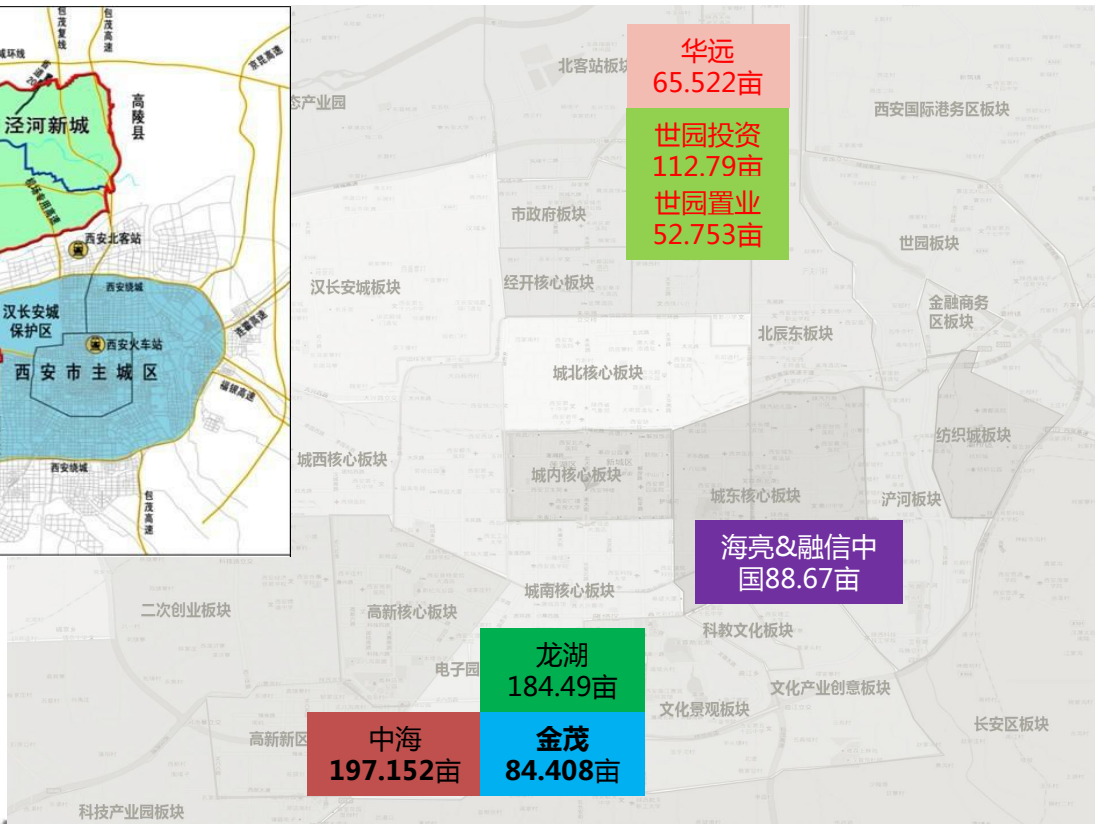
## 中海、金茂等房企强势入驻，本地房企加速盘踞布防，浐灞、长安、沣西战火蔓延



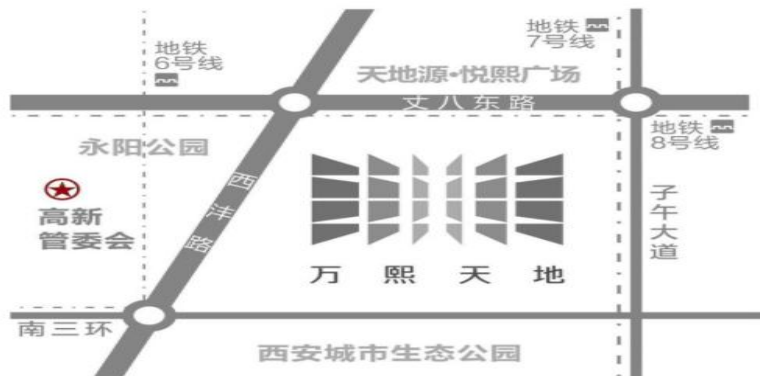
成都兴城人居 162.9亩

紫薇地产 140.3亩

西咸新区交大科技创新港实业 422.4亩



# 重点项目研究—天地源·万熙天地 高新CBD核心——120万方大型综合体项目



## 项目基础指标信息

项目地址	西安高新区丈八东路与西沔路十字东南角		
开发商	天地源股份有限公司		
占地面积	410亩	容积率	3.4
建筑面积	120万m <sup>2</sup>	绿化率	30%
总户数	——	产品类型	高层住宅、商业、办公
首开时间	2018.1.27	交房时间	DK3地块：2019年下半年
户型面积	94-130m <sup>2</sup>	价格	4000-16000 (毛坯)
项目配套	60万m <sup>2</sup> 集中商业配套，2所幼儿园、1所小学		
建筑风格	采用大都会风格		
园林景观	新加坡海洋风格		
项目动态	目前咨询阶段		

# 重点项目研究—天地源·万熙天地 独立组团开发，“纵横相间、三纵三横”打造街区式社区

项目以住宅为主，整体分为7个地块开发，项目内部“纵横相间、三纵三横”打造街区式社区，每个地块形成独立组团开发。内部规划60万平米商业配套，打造丈八东路商业新地标。

首开DK3地块，占地50多亩，规划5栋楼（1、2、3、5、6#楼，面积94m<sup>2</sup>、105m<sup>2</sup>、120m<sup>2</sup>、130m<sup>2</sup>。



商业地块占地70亩，建面60万m<sup>2</sup>（涵盖半开放式BLOCK街区商业商业、办公、酒店。



**项目开发序列：**首批DK-3号地、其次依次是DK-2号地、DK-4号地（130-300m<sup>2</sup>）、北侧DK-7号商业地块、随后开发边缘地块DK-5号地、DK-8号地、DK-9号地。



# 重点项目研究—天地源·万熙天地

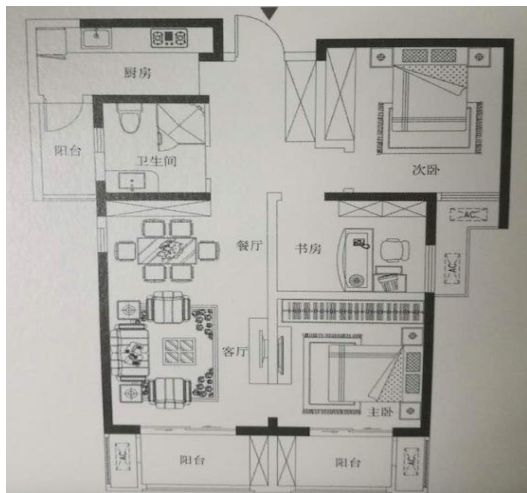
首期迎合市场主流需求，后期产品面积逐步迭升

分期	类型	楼栋	梯户比	层数	单元	户型	面积区间(m <sup>2</sup> )
一期(首批次)	高层	1#	2T4	33	2	三室	94m <sup>2</sup> 、105m <sup>2</sup> 、119m <sup>2</sup> 、128m <sup>2</sup>
		6#	2T4	33	2		
一期二批次	高层	3#	2T4	33	1	三室	100-130m <sup>2</sup>

后期开发的DK2、DK4地块产品面积段增大，面积区间在130-300m<sup>2</sup>

首批次面市产品以市场主流小三室产品为主，后期随着项目开发成熟度，住宅产品面积逐步迭升，以舒适型产品为主。

# 重点项目研究—天地源·万熙天地 紧凑、舒居三室户型

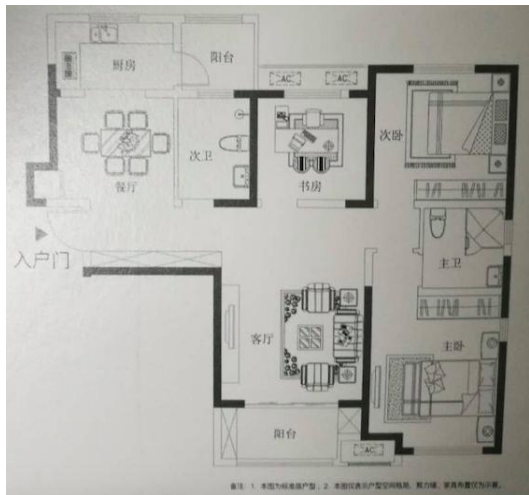


高层3室2厅1卫：105m<sup>2</sup>

## 优点：

- 1、户型方正实用，全明通透
- 2、客厅、主卧朝南，采光较好，餐客一体；

**不足：**主卧卧室门开口方向对电视墙形成一定的影响。

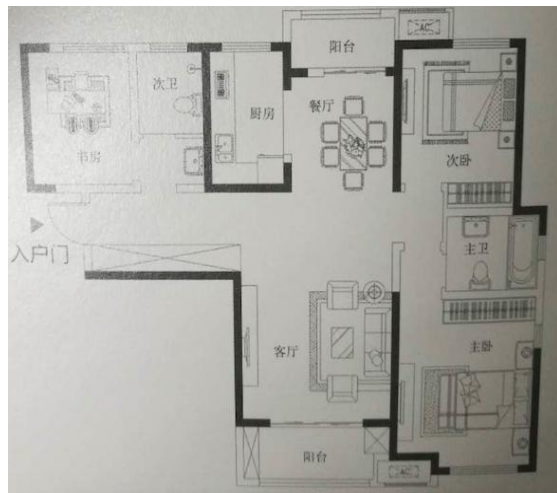


高层3室2厅2卫：119m<sup>2</sup>

## 优点：

- 1、功能分区，动静分离，南北双阳台设计；
- 2、餐厨一体，独立餐厅设计

**不足：**入户过道稍显狭长，视野不开阔，空间利用率不高。



高层3室2厅2卫：128m<sup>2</sup>

## 优点：

- 1、全明户型、南北通透；功能分区、动静分离，南北双阳台设计；

- 2、餐厨一体，独立餐厅设计

**不足：**入户过道稍显狭长，视野不开阔，空间利用率不高。

# 重点项目研究—天地源·万熙天地 低调面市，“短蓄短开”推售策略

推盘

营销

推广活动

咨询阶段

2017/10

高速入口户外大牌等，售楼部首次对外开放

首次开盘

2018/1/28

1#/6#楼首次开盘，采用线上选房的开盘方式，前期蓄客1300组，当天推出485套，全部售罄，去化率100%。

二次开盘

预计2018年3月中下旬或4月初

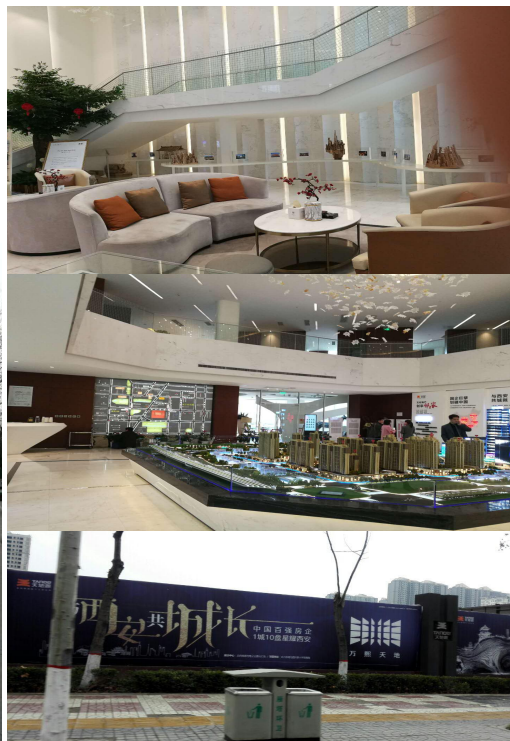
预计3月或4月份推出3#楼，2T4H，100-130平米，120多套房子。



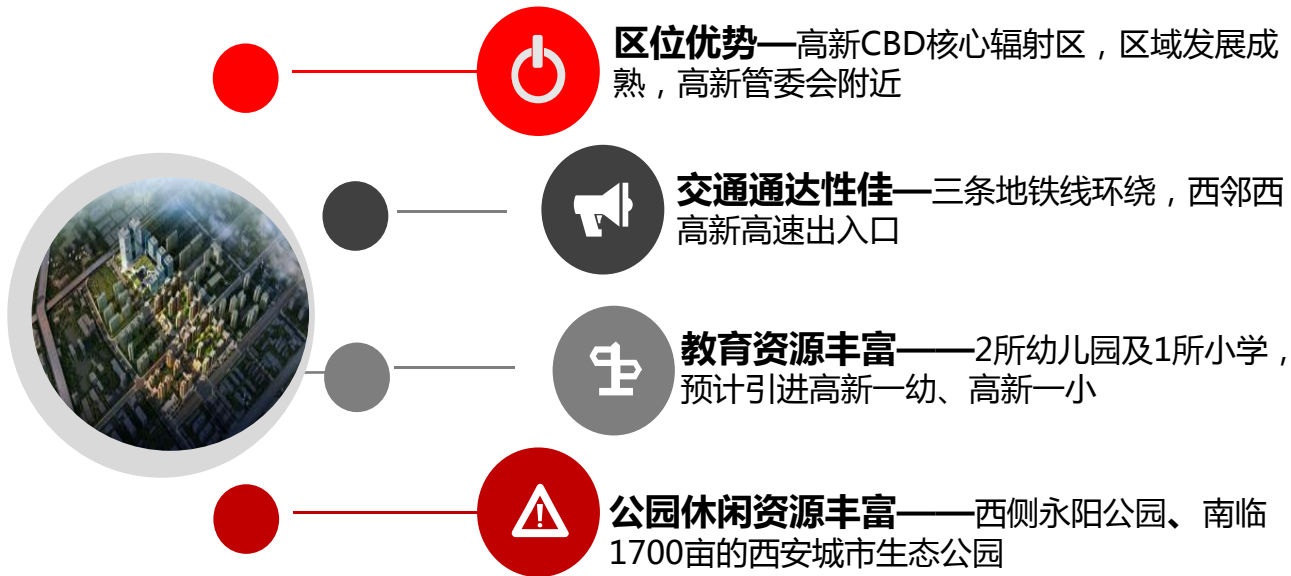
分期	类型	楼栋	梯户比	层数	单元	户型	面积区间 (m <sup>2</sup> )	销售情况	客户
一期 (首批次)	高层	1#	2T4	33	2	三室	94m <sup>2</sup> 、105m <sup>2</sup> 、119m <sup>2</sup> 、128m <sup>2</sup>	售罄	管委会、高科集团、天地源前期老业主，高新周边上班人群
		6#	2T4	33	2				

# 重点项目研究—天地源·万熙天地

## 包装展示——售楼部&外围展示



## 项目价值点：



## 【创典全程简介】

创典全程地产机构于2000年8月成立于深圳，2001年进入西安。西安创典全程经过18年发展，无论从人员规模，项目数量及年销售额，均已成为西安地区排名首位的房地产代理公司。业务范围涵盖咨询顾问、营销策划、销售代理和金融服务等。目前创典全程在编1500余人，西安本地在售项目超过70个，2016年销售额180亿。

凭借在西安多年专注深耕形成的客户资源积累、人才梯队厚度和专业能力，以及超强的团队凝聚力和执行力，创典全程代理长期保持优势明显的骄人销售业绩，被业界誉为“销售铁军”。

### 【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。

### 【统计口径】

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。