

2018年3月份西安房地产市场信息报告

创典全程地产机构
2018年4月



目录/Contents

01

宏观环境

02

土地市场

03

西安市场

04

房企动态

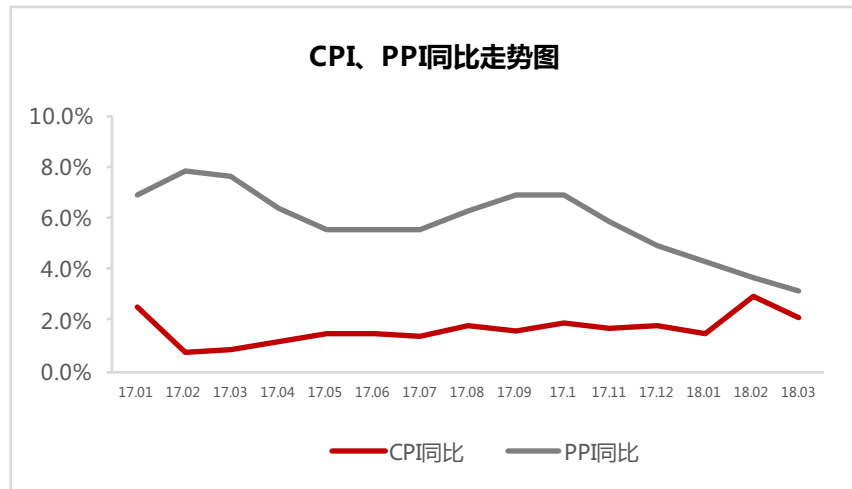
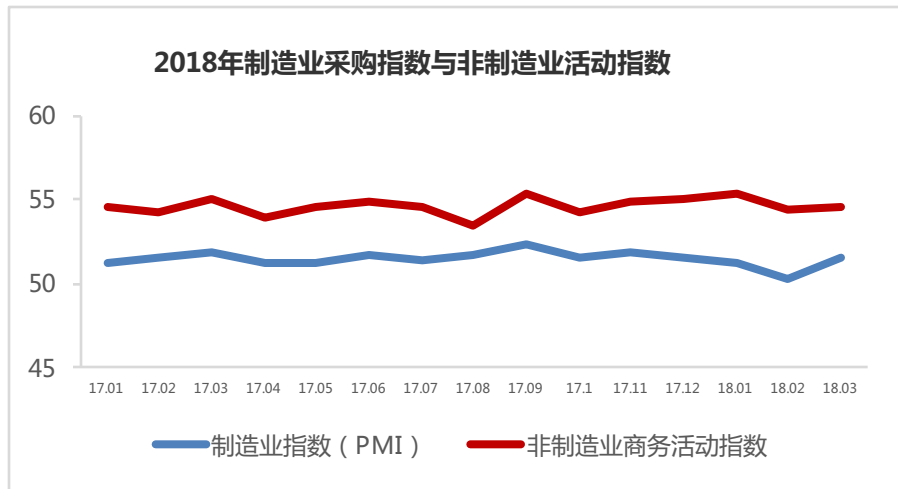


宏观环境

- 产业结构继续优化升级，企业发展动能强劲，经济继续保持稳健增长态势；
- 银行房贷利率持续上升，金融去杠杆全面升级，信贷环境持续收紧；
- 西安规范楼盘销售行为出台购房摇号政策，规范房企行为，疏导消费者心态；
- (2017—2021) 大西安发展规划出台，未来城市近郊区域房地产市场将迎来新一轮巨变的窗口期。

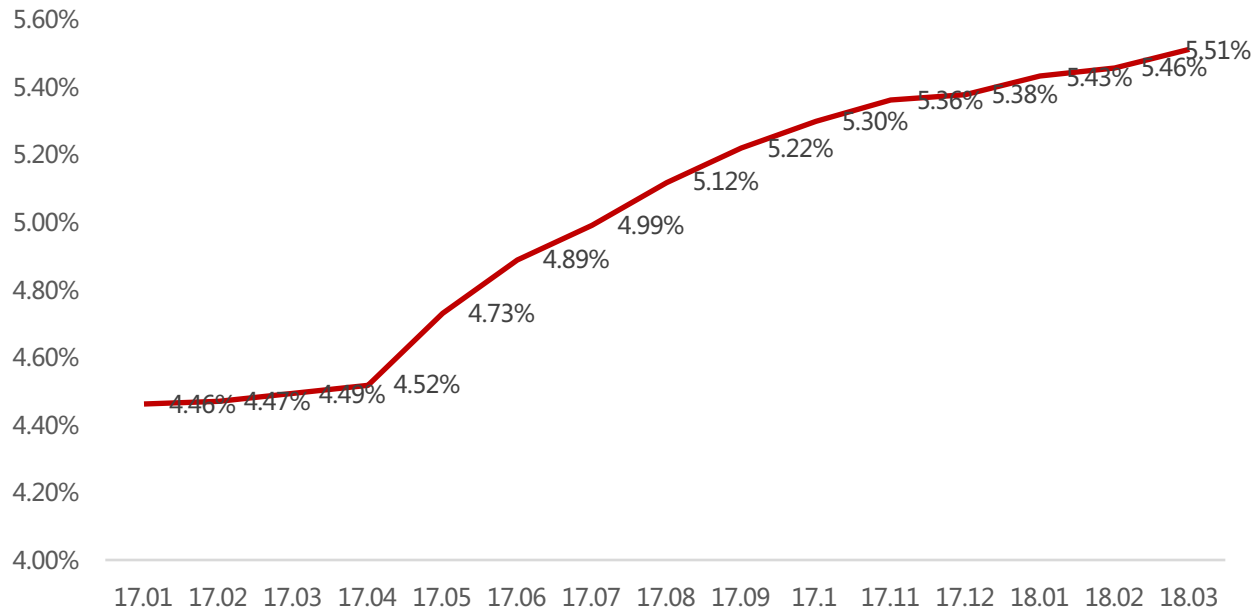
经济环境 产业结构继续优化升级，企业发展动能强劲，经济继续保持稳健增长态势

- 2018年3月份，中国制造业采购经理指数（PMI）为51.5%，比上月上升1.2个百分点，制造业呈现稳中有升的发展态势。
- 非制造业商务活动指数为54.6%，比上月上升0.2个百分点，非制造业总体延续平稳较快的运行格局。
- 综合PMI产出指数为54.0%，比上月上升1.1个百分点，继续高于临界点，表明我国企业生产经营活动总体呈现加速扩张的发展态势。
- 由于春节过后需求回落且假日错位效应消退，3月份消费价格指数(CPI)和PPI同比涨幅均有所回落，其中食品价格的波动是重要原因。从2017年下半年以来，CPI和PPI之差逐渐收窄，物价运行整体温和。



金融环境 银行房贷利率持续上升，金融去杠杆全面升级，信贷环境持续收紧

全国首套房贷款平均利率



◆ 根据融360最新数据显示，2018年3月全国首套房贷款平均利率为5.51%，相当于基准利率1.124倍，环比2月上升0.92%，同比去年3月首套房贷款平均利率4.46%，上升23.54%。在楼市调控不放松的格局下，利率上浮已经成为了一个常态，未来，随着经济、金融去杠杆的进一步深入，房贷利率将进一步提高，对于购房者来说，购房成本加大，房贷申请难度升级。

政策环境 “两会” 再次强调 “房住不炒” 去投资化，奠定未来房地产发展的长期方向



住房制度

加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度

房地产调控

坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，继续实行差别化调控，建立长效机制；支持自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房

金融监管

强化金融监管统筹协调，健全对影子银行、互联网金融、金融控股公司等监管，进一步完善金融监管

住房保障

加大公租房保障力度，对低收入住房困难家庭及符合条件的新就业无房职工、外来务工人员纳入保障范围

棚改目标

启动新的三年棚改攻坚计划，今年开工580万套

政策解读：2018年“两会”期间，再次强调“房住不炒”，建立房地产长效调控机制的思路，中短期内，通过差别化调控与金融监管，促使房地产“去投资属性”，中长期内，通过完善租赁市场、推进棚户区改造，建立房地产长效调控机制。

政策环境 西安房管局发布紧急通知规范楼盘销售，西安成为全国第6个摇号买房的城市

西安房管局发布“关于进一步加强商品住房销售管理的通知”

房地产开发企业申请《商品房预售许可证》时，**必须一次性申报、严禁以分批、拆零等方式拖延预售申报时间或采取分栋、分层、分批的方式进行销售。**要求在销售现场显著位置公示项目规划情况、后期拟上市住房套数、面积、户型、计划上市时间及项目不利因素等信息。**不得散布、传播谣言或以房源紧俏、内部预留、后期涨价等方式营造紧张气氛，诱使购房人抢购。**取得《商品房预售许可证》后，房地产开发企业及经纪机构应**及时告知意向购房人具体销售时间、地点。**意向购房人数多于可售房源的，**应采取公证摇号方式公开销售**，由公证机构全程监督，严禁内部预留房源或设置全款优先选房等限制性条件。房地产开发企业应严格按照物价部门价格公示结果，对每套房屋**明码标价，不得高于公示价格销售房屋，不得捆绑搭售或迫使购房人接受有偿服务。**房地产开发企业应在销售现场公示**规范开展商品住房销售活动的书面承诺**（见附件），并将该承诺作为《商品房预售方案》附件在申请预售许可时提交房管部门。违反本通知的，我局将按照《关于实行商品房销售违法违规行为记分管理的通知》（市房发〔2017〕64号）要求，**对违规主体一次性记10分、限制网签销售、暂停受理新申请预售许可，通报有关部门实施联合惩戒。**

政策解读：这是继上海、南京、长沙、成都、杭州等城市之后第6个正式出台摇号方式公开销售，政策的出台有利于建立公平、透明的市场环境；在政府的监督下，杜绝部分开发商以全款优先、车位捆绑销售等行为损害客户的正常权益，这次监管政策的及时出台，对规范房企行为，疏导稳定消费者心态有积极作用；短期能够平稳市场，但最根本还需从市场供应及控房价等方面缓解房荒及客户恐慌性购房，促进市场能够平稳、有序、健康发展。

新的发展规划从产业发展格局、城市建设、交通、教育等各领域为未来几年西安发展指明方向，其中对渭北新城、3个副中心城市（临潼区、阎良区、鄠邑区）及5个城市组团有了明确的规划，未来这些区域将承接主城区人口、产业转移、楼市发展有望进入升温期。



发展目标：2021年国际化大都市初步建成；

发展格局：实施“北跨、南控、西进、东拓、中优”战略，形成大西安“三轴两带多中心多组团的城市发展格局；

- ✓ 建设国际水准中心城区：建设西咸新区新中心、建设渭北新城、建设现代化副中心城市、建设功能完善城市组团；
- ✓ 打造国际级交通体系：打造区域铁路运输中心、构建航空开放门户、建设城市轨道交通网络、建设市域快速路网；
- ✓ “三廊一角一通道”产业格局；
- ✓ 打造世界级古都品牌；加快西安教育强市建设。

城市发展 西安加速重大产业落位，西咸新区成为品牌房企及重大产业落位的首选热点区域

红星美凯龙集团与沣西新城
联手打造爱琴海购物公园，
总投资100亿

西安市与500强企业博世（中国）
投资签订《共建中欧合作产业园》

陕西奥体中心体育馆项目获批，
总投资6.07亿

华夏文旅西安度假区项目，
总投资28亿

西咸空港新城梅里众诚动物疫苗
生产基地项目奠基，项目一期投
资8.4亿

新能源巨头宝能集团百万辆级新
能源汽车项目在西咸新区开工

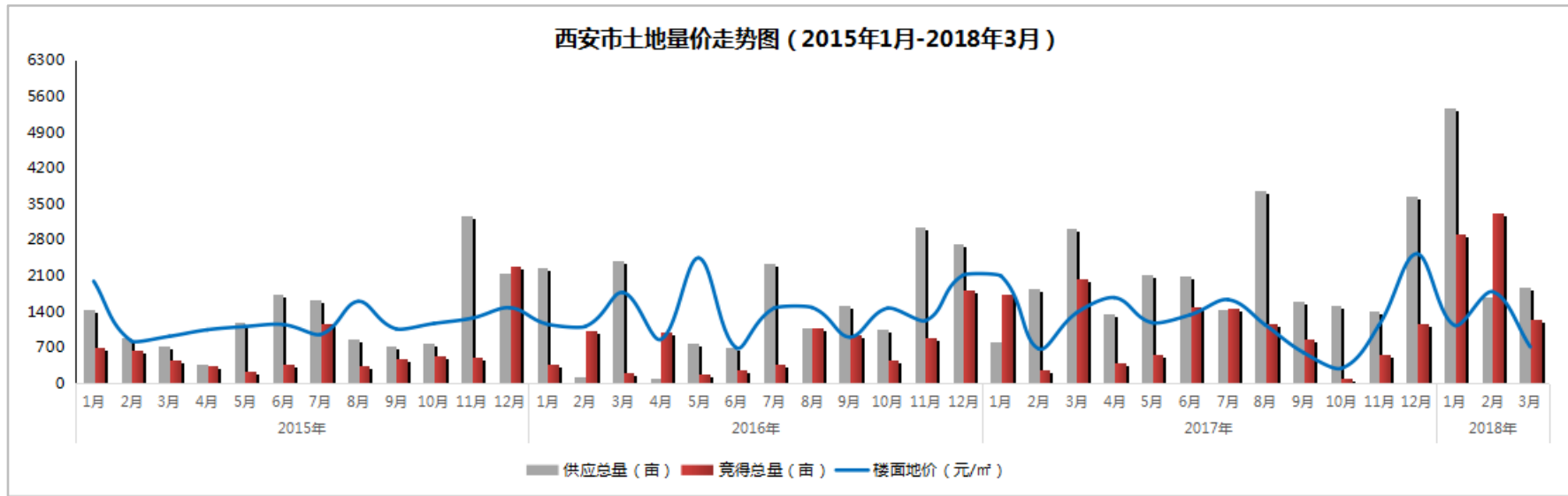


土地市场

- 本月土地市场供应量微涨，成交量下滑显著，环比下降62.6%；
- 西咸新区成为本月土地供应、成交的主力区域；
- 大牌开发商缺失，土地市场较前两月稍显平静。

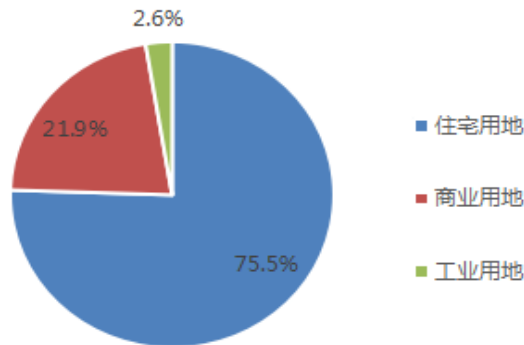
土地整体供求 本月土地市场供应量微涨，成交量下滑显著

- 3月，全市供应土地29宗，成交20宗，土地供应量较上月微涨，成交量则明显下滑，致使本月成交总金额低至14.57亿元，环比下降86%。
- 相比前两月的“大牌地产商争夺战”，“热点区域频现”，本月土地市场稍显平静，虽然各个区域都有土地出售，住宅、商业、工业各用途都有成交，但是成交缺乏大型房企也是不争的事实。



- 3月西安土地供应共29宗，面积1871.8亩，环比上涨10.9%，同比下降38.1%。分用途看，住宅用地供应1413.5亩，较上月增长154.9%，环比涨幅明显，其次为商业用地，成交409.2亩。
- 分区域看，西咸新区仍是供应的主力区域，本月共供应土地1481.6亩，占总供应量的79%，集中在秦汉、空港和沣东新城，城西昆明路两侧供应3宗住宅、商服用地，面积331亩，从所处的位置来看，紧邻在建中的地铁5号线，属于三环内难得的大幅地块。

2018年3月供应土地用途占比



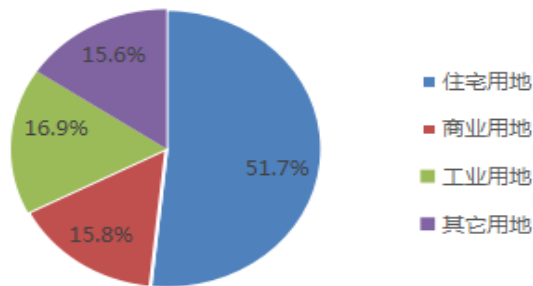
2018年3月西安各区域土地供应情况



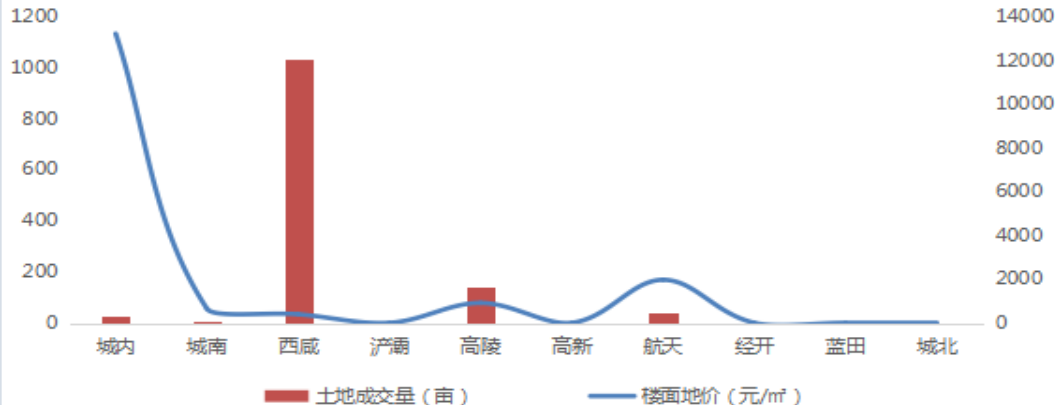
土地成交 成交20宗地，土地成交量下滑显著

- 3月西安土地共成交20宗，成交面积1246.9亩，环比下降62.6%，同比下降39%，分用途看，住宅用地成交644.3亩，环比下降64.1%，商业用地成交196.8亩，环比下降81.4%。
- 从土地成交区域来看，本月西咸成交量最大，共成交1031.3亩，占据总量83%；其次是高陵，成交面积为138.6亩，占比为11.1%。
- 楼面地价方面，本月整体成交楼面地价706元/平米，环比下降60.4%，其中住宅楼面地价529元/平米，商业楼面地价1809元/平米。

2018年3月成交土地用途占比



2018年3月西安各区域土地成交情况



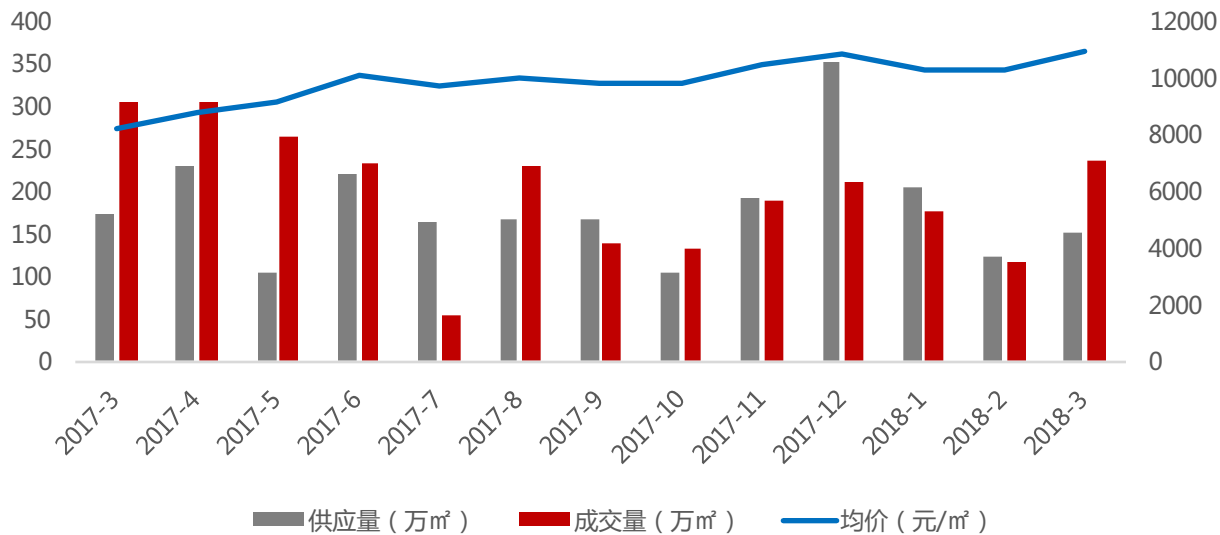


西安市场

- 进入“金三”销售旺季，楼市供、销、价全面回升；
- 住宅供销价环比齐涨，但相比去年同期，销量微幅下滑；
- 市场异常活跃，恐慌性购房加剧，创典来访指数、成交指数急剧攀升；
- 房企推货热情升高，货量加大，在购房热情高涨下，平均去化率进一步升高

商品房 进入“金三”，供应、成交量价均回升；但相比去年同期，供应不足致成交有所下滑

2018年3月份商品房供销价走势图



供应量：152.10万m²

环比：24.40% | 同比：-12.08%

成交量：236.06万m²

环比：102.77% | 同比：-22.51%

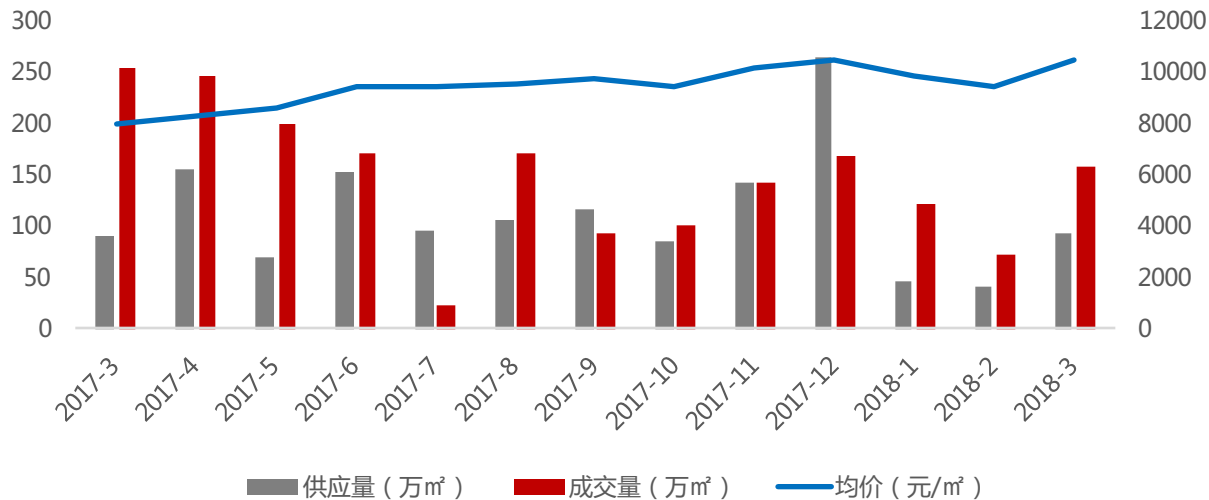
成交价格：10949元/m²

环比：6.29% | 同比：33.80%

普通住宅

本月供销价环比齐涨，但相比去年同期，供应基本持平，销量同比下跌37.43%

2018年3月普通住宅供销价走势图



供应量：91.58万m²

环比：126.85% | 同比：1.03%

成交量：158.28万m²

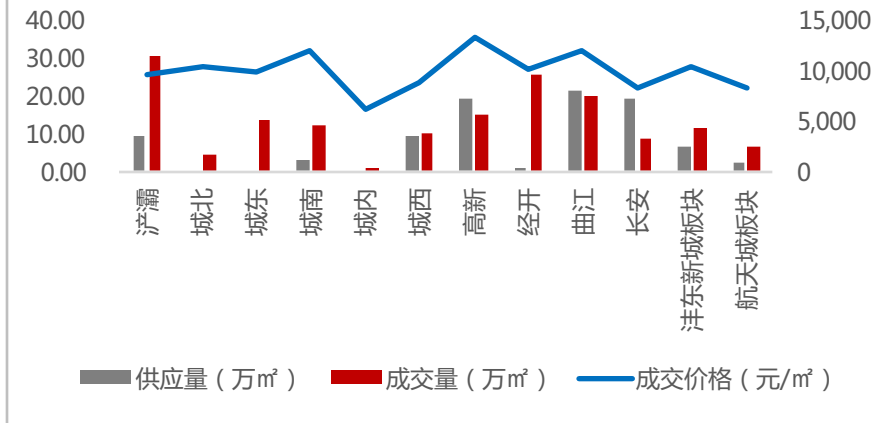
环比：121.53% | 同比：-37.43%

成交价格：10415元/m²

环比：10.26% | 同比：31.25%

普通住宅 本月沪灞、高新分别稳居区域量、价首位

2018年3月普通住宅分区域图



普通住宅成交面积排行TOP10

排名	项目	成交面积 (m²)	成交均价 (元/m²)
1	绿地新里城	56763.73	11071
2	碧桂园凤凰城	55669.66	11946
3	御锦城	44392.32	10831
4	天地源·万熙天地	43999.00	14518
5	中国铁建·万科翡翠国际	42811.04	13907
6	华远·海蓝城	35577.99	10758
7	阳光城PLUS	34259.38	11381
8	万科城市之光	31088.02	13124
9	保利天悦	30025.91	16077
10	万达西安One	29538.04	18996

成交量TOP1 :

沪灞 30.63万m²

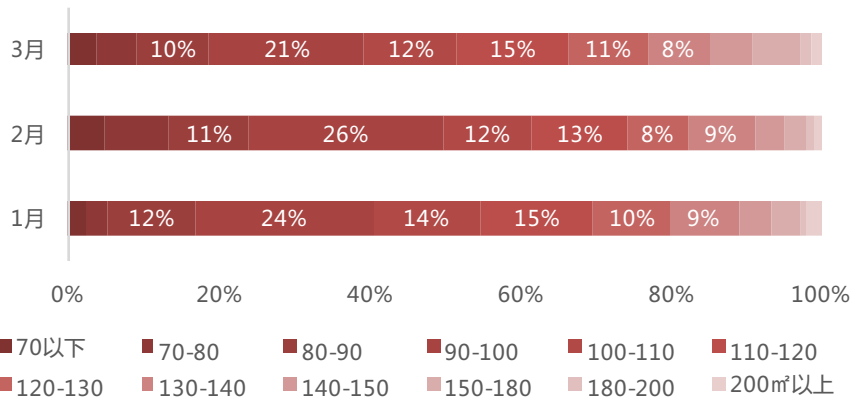
成交价格TOP1 :

高新 13298元/m²

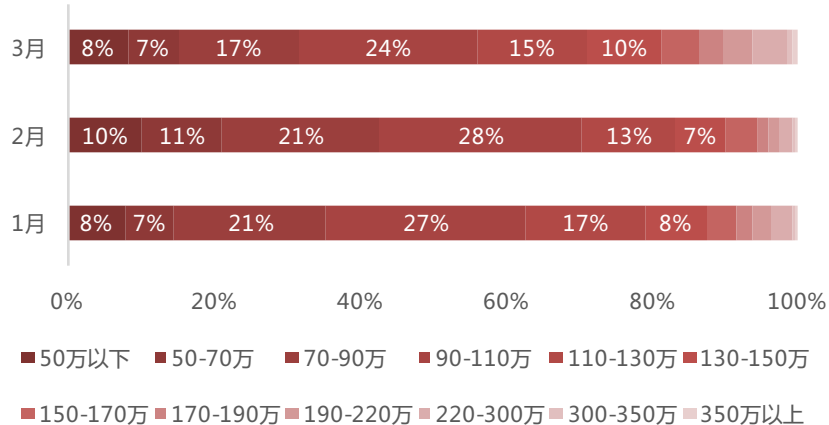
普通住宅

90-120m²面积段、70-130万总价段仍是本月成交主力，但130-180m²面积段和130-150万、220万-300万改善需求占比升高

普通住宅分面积段成交占比图

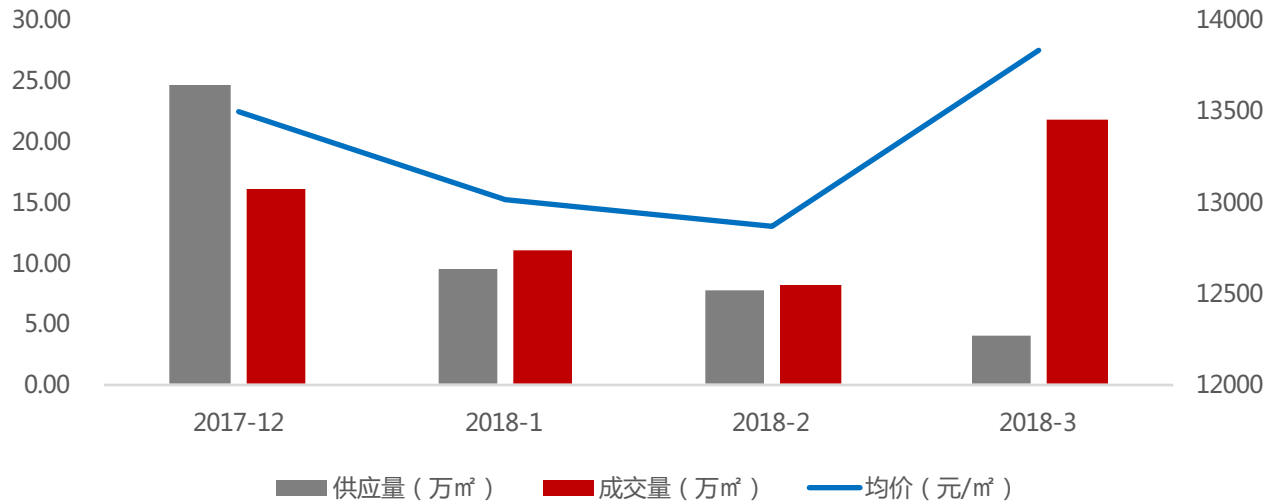


普通住宅分总价段成交占比图



- ✓ **普通住宅分面积段**：90-100m²、110-120m²和100-110m²面积段是市场主力成交面积段，其中90-100m²本月成交占比跌幅最大，环比下跌5个百分点，120-130m²和150-180m²成交占比环比均上涨3个百分点；
- ✓ **普通住宅分总价段**：90-110万、70-90万和110-130万市场主力成交总价段，其中50-110万总价段成交占比均下滑4个百分点，130-150万和220-300万总价段占比均上浮3个百分点。

2018年3月洋房供销价图



供应量：3.96万m²

环比：-48.64%

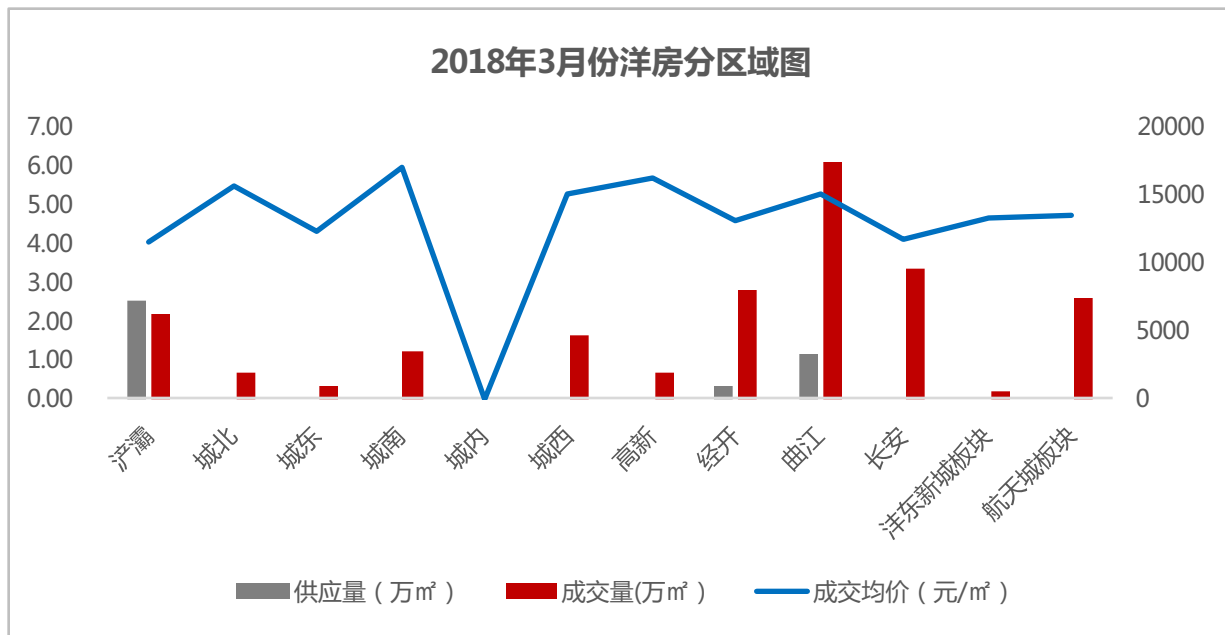
成交量：21.66万m²

环比：162.55%

成交价格：13825元/m²

环比：7.4%

洋房 曲江、长安、经开成交居区域前三甲，城南以16964元/m²的价格稳居首位



供销价TOP1

供应量TOP1 :

浐灞 2.52万m²

成交量TOP1 :

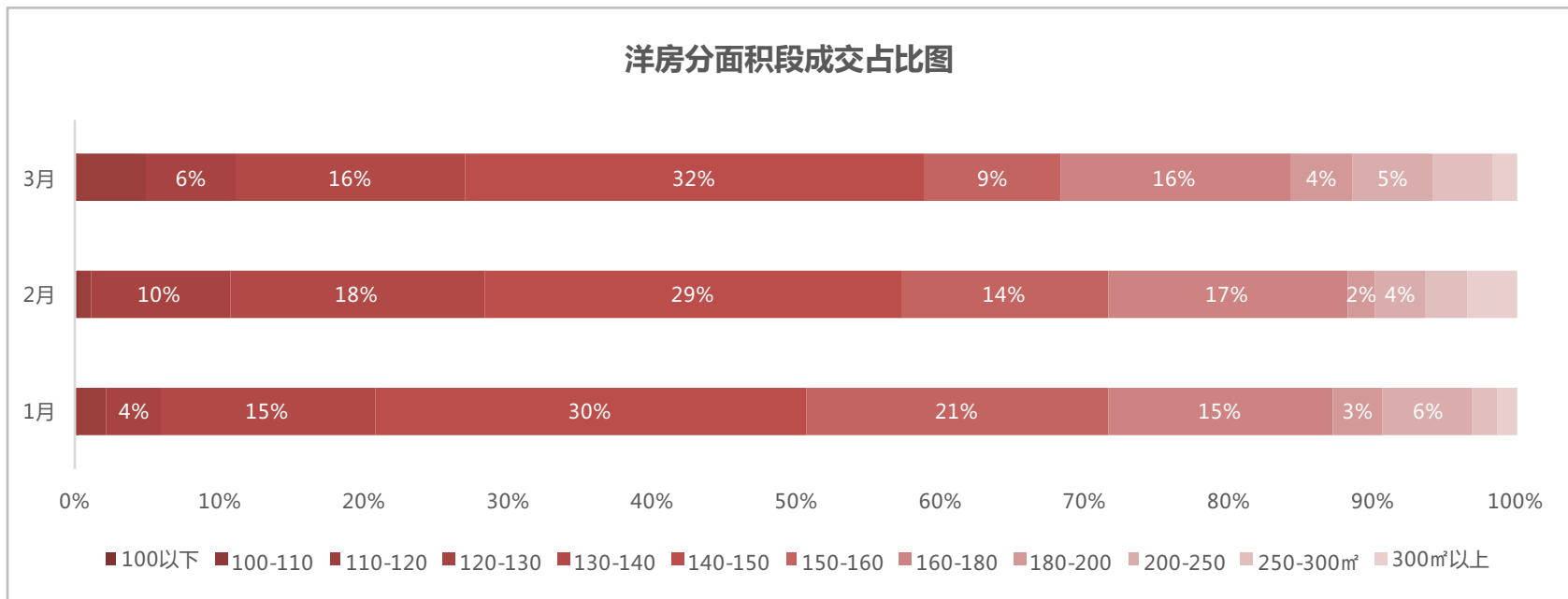
曲江 6.11万m²

成交价格TOP1 :

城南 16964元/m²

洋房 改善型需求继续增加，130-150m²及160-180m²面积段的洋房产品是市场成交主力

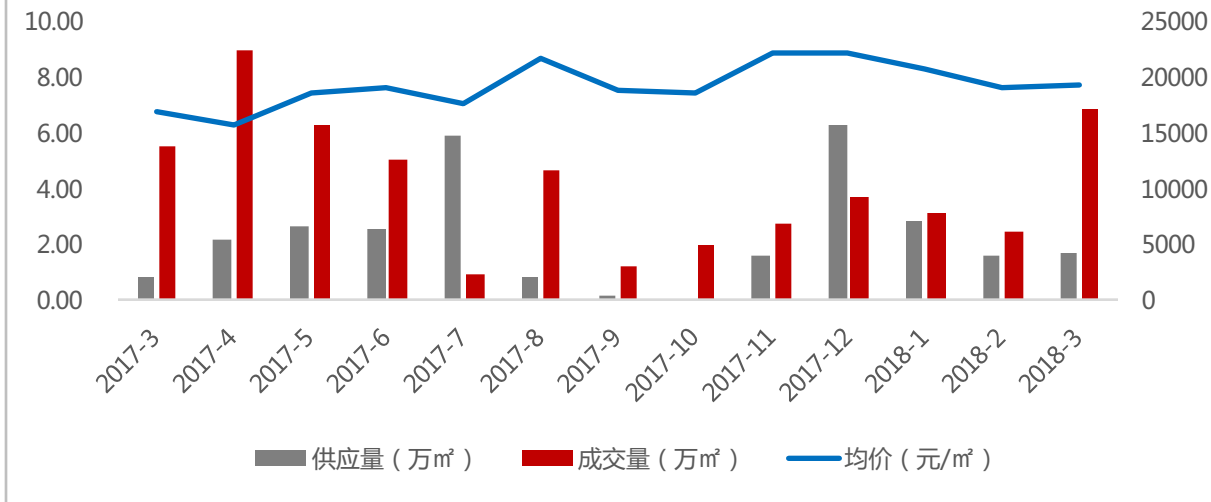
洋房分面积段成交占比图



✓ **洋房分面积段成交**：140-150m²、130-140m²和160-180m²面积段是市场主力成交面积段，其中150-160m²成交占比跌幅最大，环比下跌5个百分点，110-120m²面积段成交占比涨幅最大，环比上涨4个百分点；

别墅 本月别墅市场热度高，供销价齐涨，成交量达到近年来次高点

2018年3月别墅供销价走势图



供应量：1.74万m²

环比：10.83% | 同比：107.14%

成交量：6.87万m²

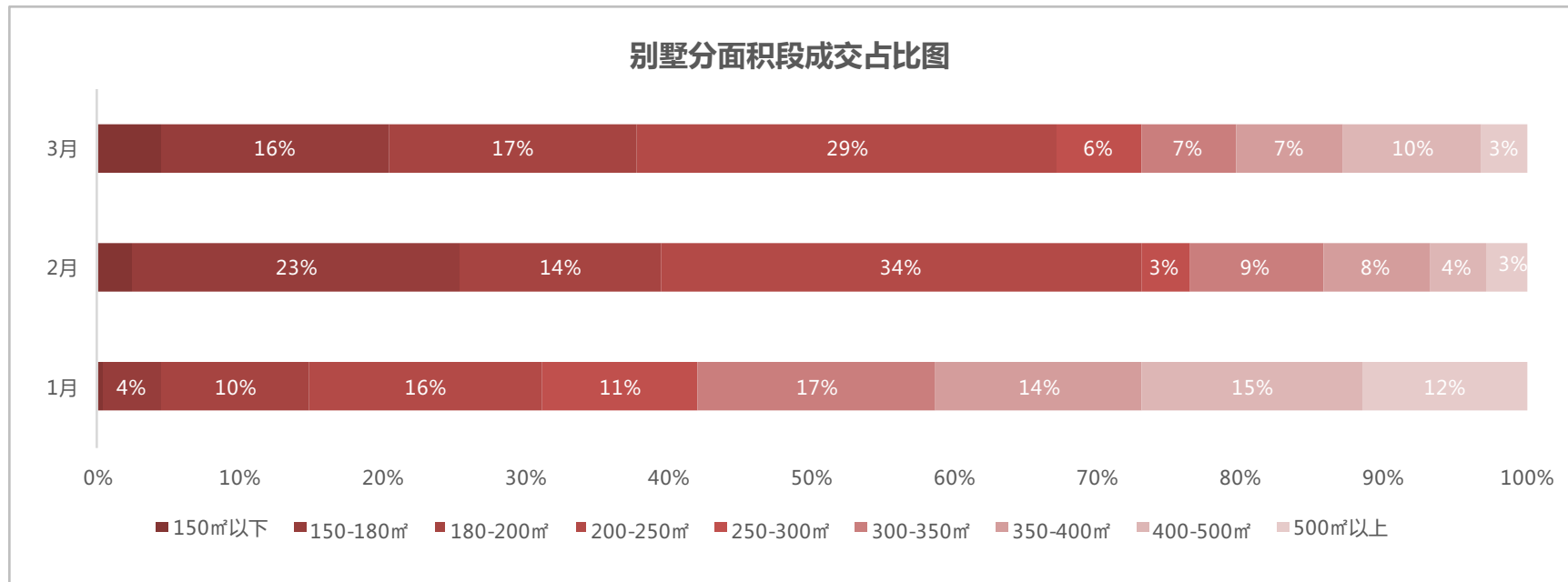
环比：182.72% | 同比：25.14%

成交价格：19435元/m²

环比：1.73% | 同比：14.32%

别墅 200-250m²面积段成交占比仍最大；400-500m²舒适型别墅成交占比上升

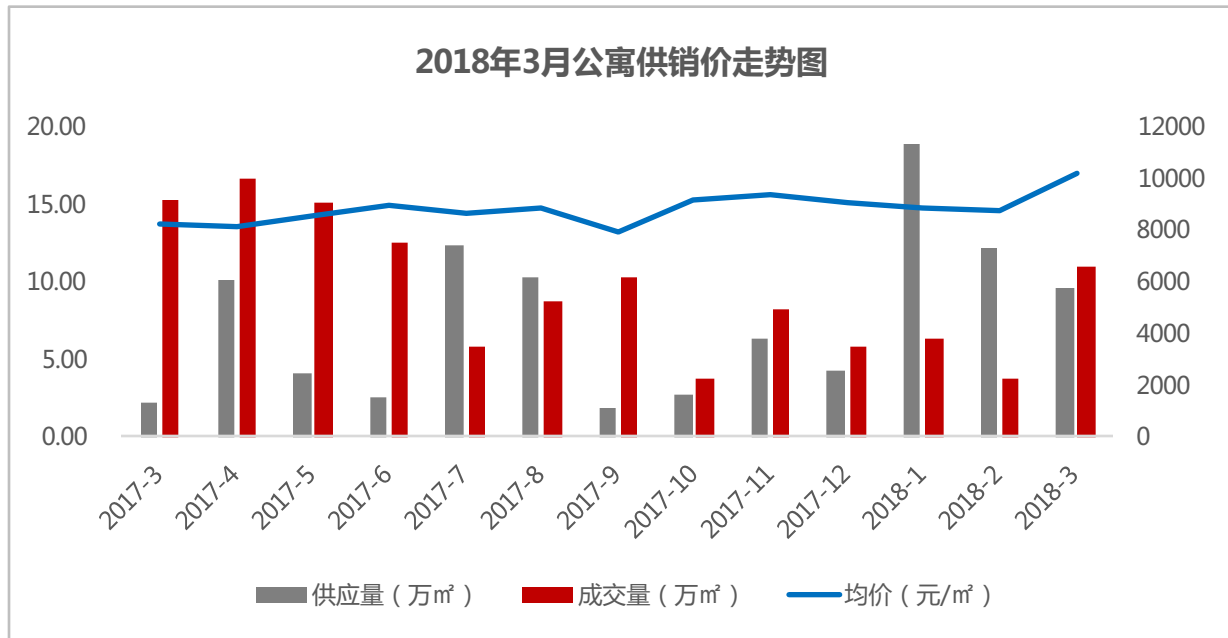
别墅分面积段成交占比图



✓ **别墅分面积段成交**：200-250m²、180-200m²和150-180m²面积段是市场主力成交面积段，其中150-180m²占比跌幅最大，环比下跌7个百分点，400-500m²面积段占比涨幅最大，环比上涨6个百分点；

公寓 本月供应继续收缩，但成交量止跌上扬，环比上涨195.93%，价格回升

2018年3月公寓供销价走势图



供应量：9.63万m²

环比：-20.54% | 同比：337.73%

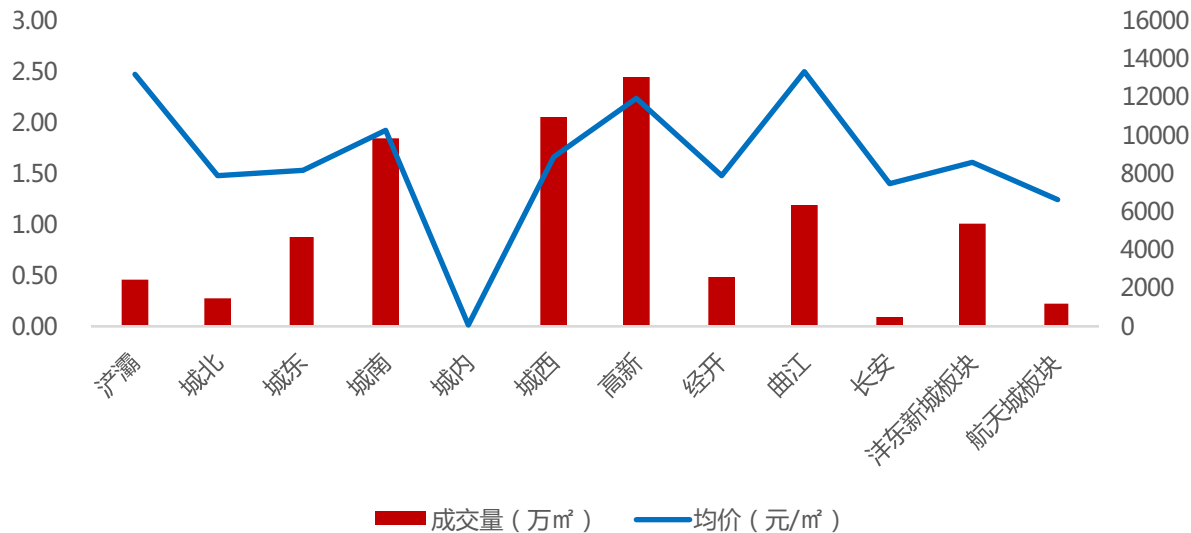
成交量：10.92万m²

环比：195.93% | 同比：-28.72%

成交价格：10219元/m²

环比：17.49% | 同比：23.75%

2018年3月份公寓分区域图



供销价TOP1

供应量TOP1 :

高新 3.77万m²

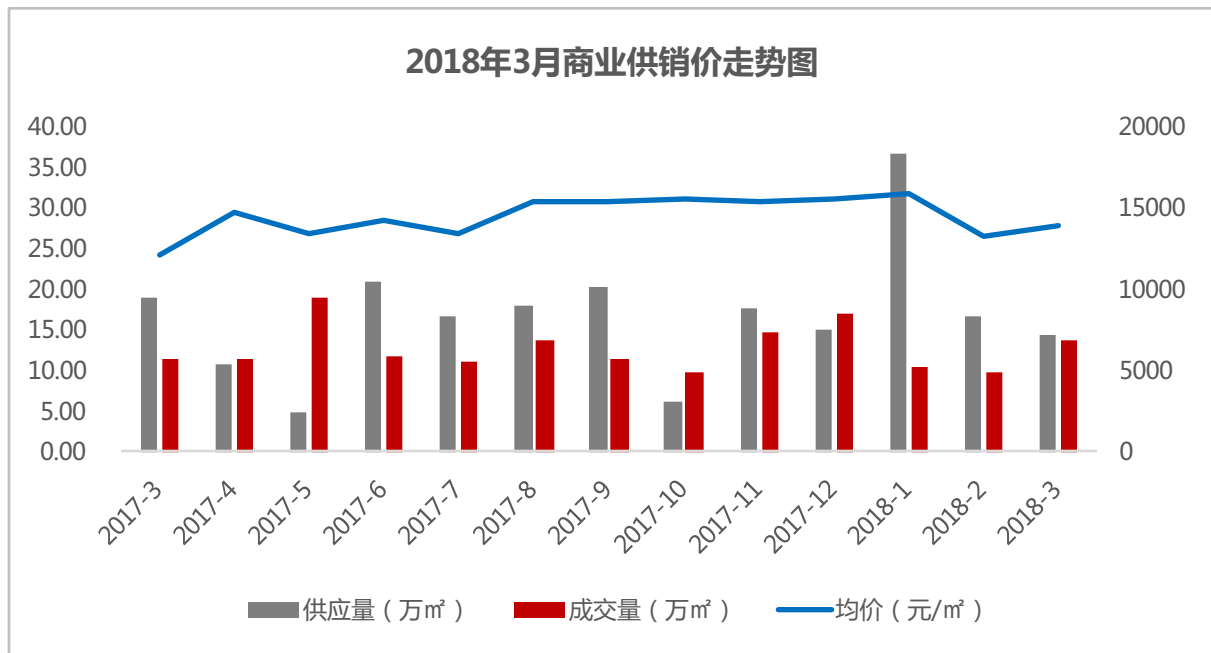
成交量TOP1 :

高新 2.45万m²

成交价格TOP1 :

曲江 13355元/m²

2018年3月商业供销价走势图



供应量：14.39万㎡

环比：-13.68% | 同比：-24.46%

成交量：13.67万㎡

环比：39.63% | 同比：20.76%

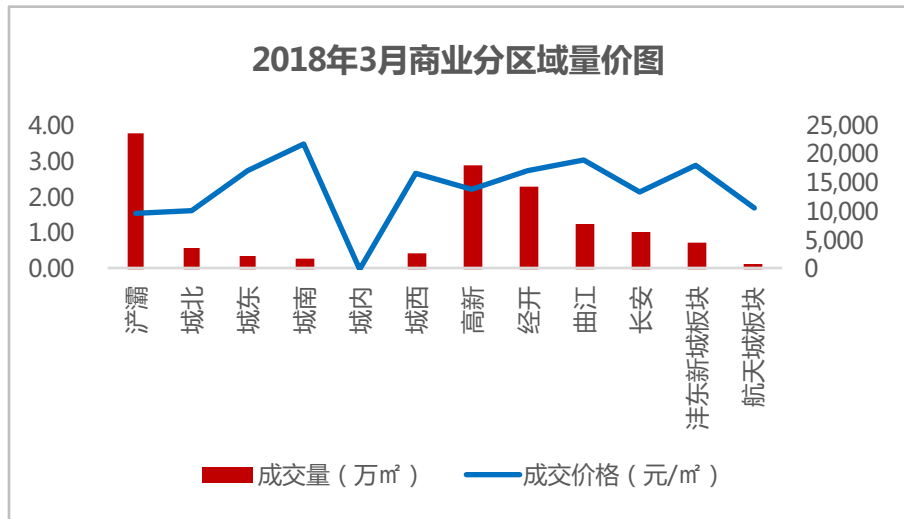
成交价格：13895元/㎡

环比：4.88% | 同比：15.53%

商业 浐灞、高新、经开成交量居区域前三甲，城南价格领先21616元/m²

商业成交面积排行TOP10

排名	项目	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	西安华南城	33530.10	5572
2	万科·翡翠天誉	11113.60	13500
3	易道郡·玫瑰公馆	5901.66	6000
4	湖北大厦	3786.87	16790
5	西城馨苑	3012.85	9112
6	雅居乐·湖居笔记	2642.21	10969
7	西部网货批发中心	2494.26	15956
8	碧桂园凤凰城	2492.30	25387
9	海亮·新英里	2282.60	14961
10	高新·枫林九溪	2141.20	13401

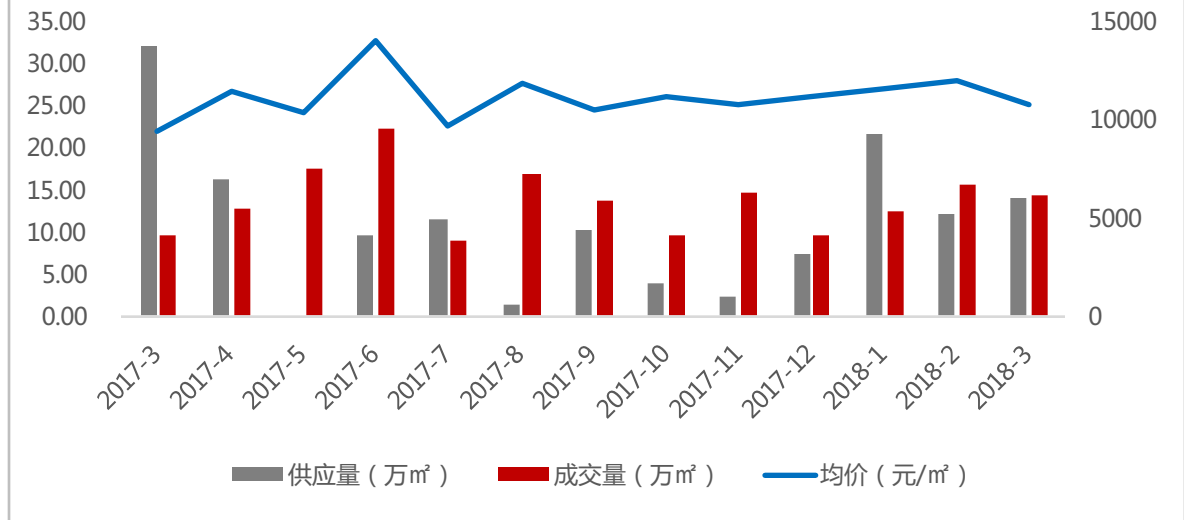


成交量TOP1：
浐灞 3.73万m²

成交价格TOP1：
城南 21616元/m²

办公 本月办公供应加大，成交量稳中略降7.44%，成交价格环比下跌10.03%

2018年3月办公供销价走势图



供应量：14.04万m²

环比：16.26% | 同比：-56.08%

成交量：14.47万m²

环比：-7.44% | 同比：52.96%

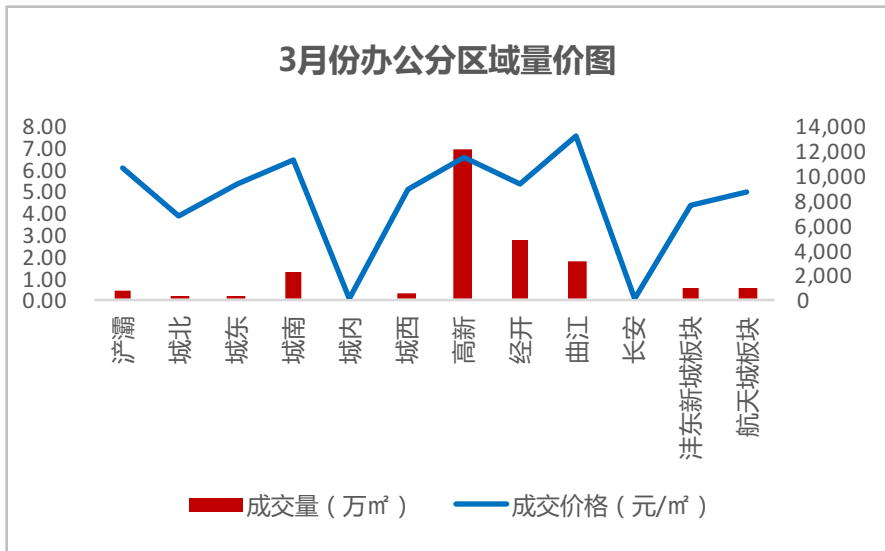
成交价格：10774元/m²

环比：-10.03% | 同比：14.57%

办公 本月高新、经开、曲江成交量排行居区域前三甲，曲江价格最高13076元/m²

办公成交面积排行TOP10

排名	项目	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	万科·翡翠天誉	31703.70	10500
2	华商豪盛旺座城	7000.60	11485
3	首创国际城	6596.84	6002
4	长和·上尚郡	5485.41	10049
5	航天城中心广场	4768.02	8576
6	融城云谷	4627.20	10987
7	绿地中央广场	4366.57	21526
8	泰华金汇时代	4299.47	9653
9	高新大都荟	3227.06	11869
10	欧亚国际	3183.31	10485



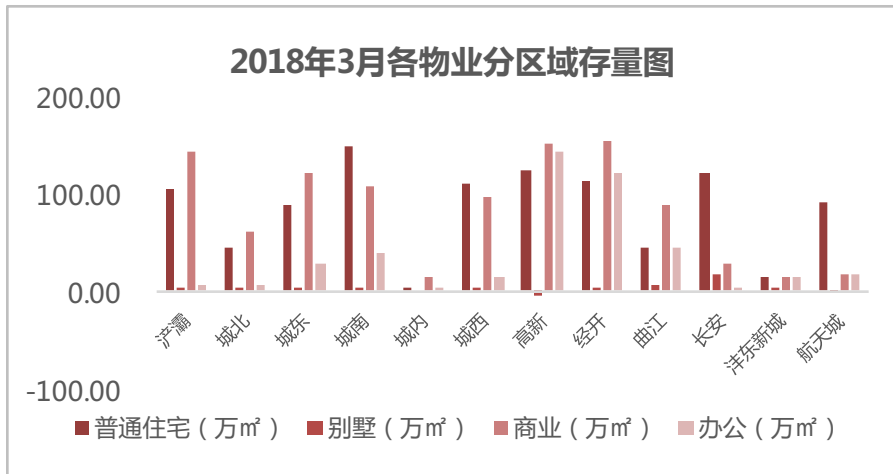
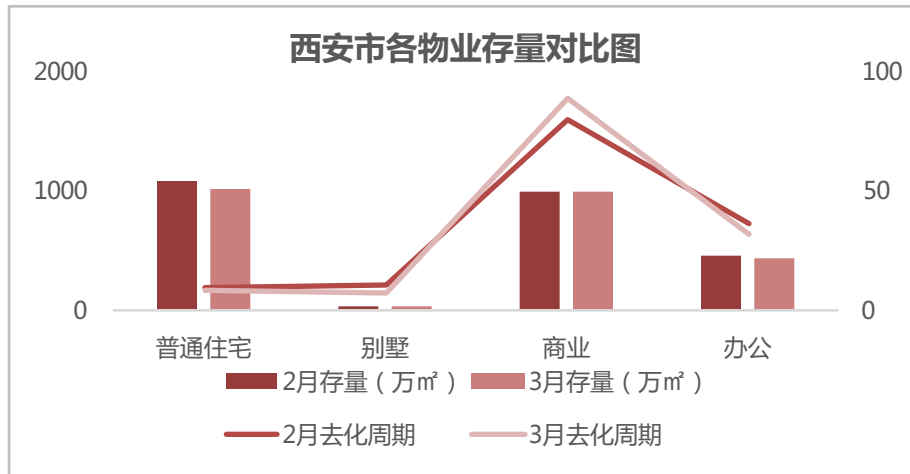
成交量TOP1：

高新 6.90万m²

成交价格TOP1：

曲江 13076元/m²

库存“金三” 销量增长带动商品房库存量进一步降低，仅商业去化周期回升，去化压力仍相对最大



- 截止2018年3月份，商品房存量2478.63万㎡，去化周期14.1个月，较上月下降1个月；普通住宅1011.58万㎡，去化周期下降至8.7个月，别墅存量28.37万㎡，去化周期下降至6.9个月，商业存量与上月基本持平为994.75万㎡，但去化周期上涨至88.2个月，办公存量443.92万㎡，去化周期31.4个月，较上月下降；
- 商品房分区域来看：高新存量最大，413.53万㎡；其次经开388.19万㎡；城内去化周期最长，其次是城北，去化周期为26.6个月，沣东新城去化周期最短4.6个月，但较上月进一步下降。

创典指数 金三销售旺季，市场异常活跃，创典来访指数、成交指数急剧攀升

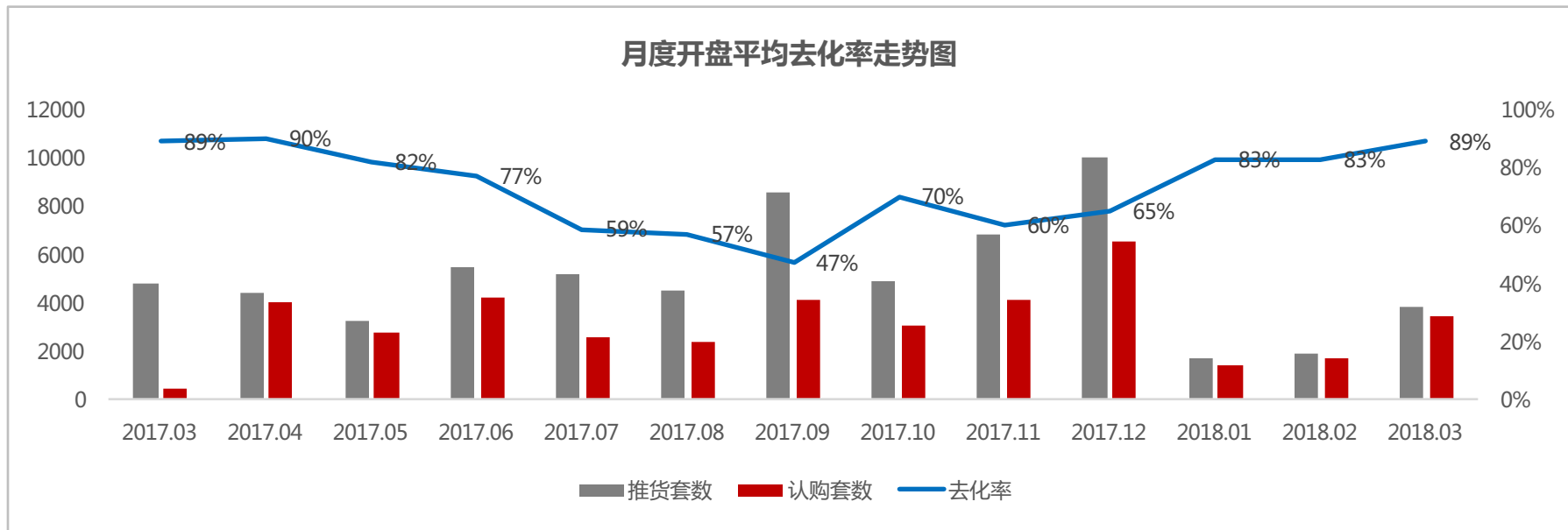
三月楼市销售黄金季，西安市场异常火热，大部分房企加快取证、推盘速度，扎堆开盘缓解房源紧缺现象，但仍难满足客户购买需求，恐慌性购房加剧，受此影响项目平均到访量与成交量急剧攀升。创典指数显示：来访指数154，环比上升93%，成交指数102，环比上升65%。预计4月市场在供应集中放量的环境下继续升温。



(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 房企推货热情升高，货量环比上涨105%，购房热情高涨，平均去化率进一步升高

据创典重点项目监测，进入“金三”，房企推售热情较高，推货速度加快。据统计3月份共有19个项目举行开盘活动，较上月增加9个项目，开盘总推货3812套，认购3405套，整体去化率高达89%，较上月平均去化率进一步升高，多数楼盘出现了“开盘即售罄”、“无房可卖”的情况。推售产品种类丰富，高层、洋房、叠拼、LOFT均有，开盘区域以曲江、浐灞区域居多。



开盘监测

开盘项目中占比58%的项目达到开盘即售罄，如：三迪枫丹、阳光城·丽兹PLUS等

开盘日期	区域	项目名称	推售楼栋	建筑类型	户型	推出面积	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/㎡)
2018.3.2	沪灞	御锦城	6#、8#、9#	高层	两室、三室、四室	86/97/109/115/125/138	121	107	88 %	11000
2018.3.16		万科金域蓝湾	6#	高层	两室、三室	90/108/130	132	131	99%	11000(精装)
2018.3.28		旭辉·荣华公园大道	4#	LOFT	——	37-41	607	348	57%	12000
2018.3.11	曲江	三迪枫丹	15#、17#	高层	三室、四室	88/99/110/115/128	264	264	100%	11200
2018.3.16		中海曲江大城	9#	叠拼	——	185-230	24	15	62%	18919-27523
2018.3.16		万科城市之光	4#	高层	四室	160	198	180	91%	13300 (精装)
2018.3.19		中国铁建·万科翡翠国际	4#、9#、11#	高层洋房	三室、四室	91/129/160/180/190	350	350	100%	高层12000-15000 洋房17000—23000 (精装)
2018.3.20		阳光城·丽兹plus	6#、8#	小高层叠拼	四室	144-165	102	102	100%	小高层12900 (精装) 叠拼13500
2018.3.24		招商依云曲江	10#、15#	高层	三室、四室	102/115/128/143	216	155	72%	11974-12025
2018.3.10	高新	融创西安宸院	3#、5#	洋房	四室	150/171	44	44	100%	17000 (精装)
2018.3.30		保利天悦	4#	高层	三室、四室	143/170	128	128	100%	16700-17300 (精装)
2018.3.24	沣东	绿地·新里城	13#	高层	三室、四室	95/125/153	132	132	100%	11000-13000(精装)
2018.3.24		蓝光公园华府	2#	高层	三室、四室	110/124/133	264	220	83%	8600
2018.3.29	长安	海亮·德文郡	11#	高层	三室	109/131/139	128	128	100%	10450-10850(精装)
2018.3.17	航天城	英俊年华国际社区	7#、8#	高层	两室、三室	78/104	280	280	100%	9900-9950
2018.3.23	城西	当代·宏府MOMA	5#	高层	两室、三室	66/96	380	380	100%	11600
2018.3.24		天朗玖悦都	1#	高层	两室、三室	94-106	104	104	100%	13800 (精装)
2018.3.28		华远辰悦	16#	高层	三室	109/127	104	104	100%	9400
2018.3.28	经开	金泰·经开花城	1#、6#	高层小高层	三室	94-106	234	233	99%	7439



房企动态

- 融创、万科和碧桂园位列全市成交额前三甲；
- 收购，合作开发持续，房企多元化转型已成发展趋势；
- 金辉·高新云璟——科技路·同步世界的精装著作。

房企成交金额排行 融创、万科、碧桂园夺得榜单前三甲

3月西安房企商品房前十总销额209.21亿，房企总销售面积180.4万 m^2 ，融创、万科、碧桂园夺得榜单前三甲。

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	3,978,332,968	298011.79	3422	13350
2	万科地产	3,955,823,738	340078.75	3220	11632
3	碧桂园集团	2,758,561,209	246704.88	2035	11182
4	绿地集团	2,389,329,155	221350.96	1984	10794
5	中海地产	1,841,600,101	128065.66	1202	14380
6	保利地产	1,581,423,146	156998.44	2200	10073
7	天地源股份	1,235,373,457	92459.79	959	13361
8	华远地产	1,137,516,035	114395.34	1389	9944
9	金辉集团	1,048,053,807	98166.74	1299	10676
10	中国恒大集团	995,192,355	108186.88	1432	9199

房企动态 收购，合作开发持续，房企多元化转型已成发展趋势

- 西安国际医学投资股份有限公司将所持开元商业有限公司100%股权作价转让银泰百货；
- 西安市与清科集团全方位合作，建设西部“硅谷”和丝路国际金融中心；
- 雅居乐与旭辉控股建立战略合作关系，拟在全国范围内合作开发房地产项目；
- 西安世园投资（集团）与宋城演艺发展股份有限公司签订“中华千古情”项目合作协议；
- 保利地产出资设立保利艺术教育投资有限公司，占股40%；
- 雅居乐与东方瑞宸签署战略合作协议，布局“3+3”医康养产业；

重点项目研究—金辉高新云璟



项目基础指标信息

项目地址	科技路与丈八北路十字向西200米		
开发商	金辉集团有限公司		
占地面积	56亩	容积率	4.5
建筑面积	20万㎡	绿化率	35%
总户数	1106户	产品类型	高层住宅
首开时间	预计2018年4月	交房时间	2021年8月
户型面积	107-163㎡	价格	预计均价16000元/㎡
项目配套	自带幼儿园		
建筑风格	新亚洲主义		
园林风格	新中式园林		
项目动态	目前正在前期咨询，提交资料阶段		

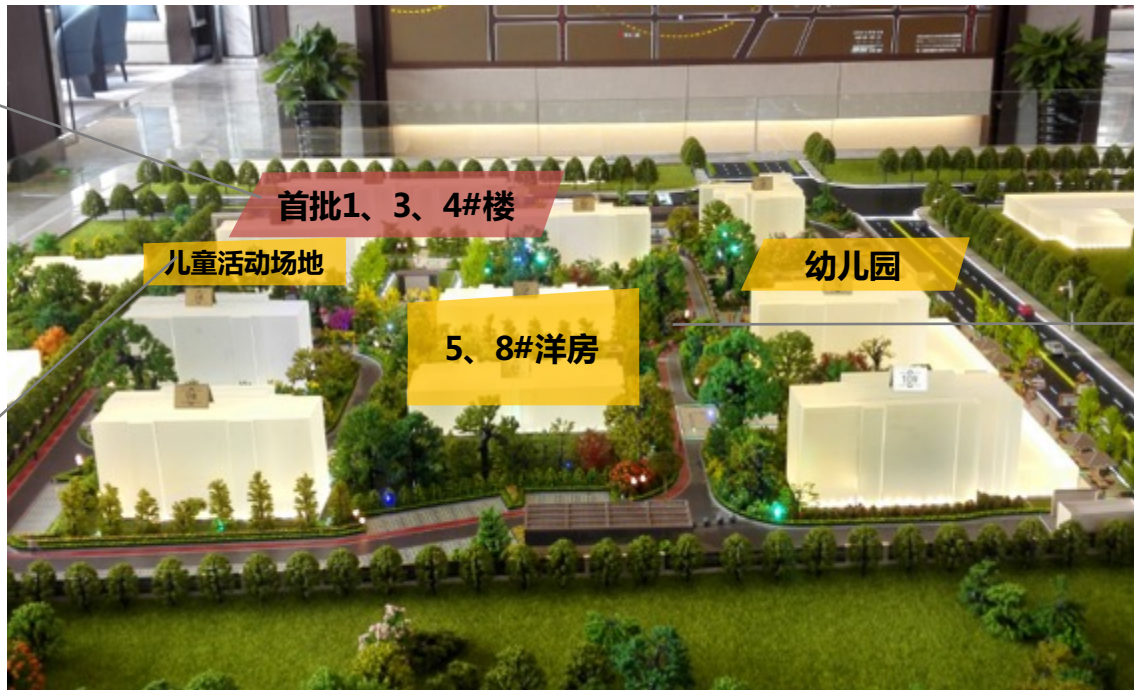
重点项目研究—金辉高新云璟

金辉在西安高新区打造的第一个云系精装智慧住宅

项目规划有12栋楼，由8栋高层住宅、2栋品质洋房、1栋公寓和1所幼儿园组成，社区规划中采取风光定位的原理，楼栋错落摆放，最大程度的满足采光和通透性要求。

首开1、3、4#楼，
面积107㎡、122㎡、
128㎡、142㎡。

儿童活动场地以骆驼、世界地图、驼铃等元素共同构成儿童活动区，打造“漫漫古道，驼铃悠悠”儿童主题，寓教于乐。



社区景观采用了最为前沿的设计理念，以长安八景为主题，打造“礼、引、探、嬉、隐、归、幽、逸”五重景观园林，循序渐进，层次分明，一步一景，精心为您设计三季有花四季常绿的新中式园林风格。

分期	类型	楼栋	梯户比	层数	单元	户型	面积区间(m ²)
一期 (首批次)	高层	1#	2T4	33	2	三室	107m ² 、122m ² 、 128m ²
		3#	2T4	33	1	三室、四室	110m ² 、128m ² 、 142m ²
		4#	2T4	33	1	三室、四室	110m ² 、142m ²

后期开发的楼栋高层面积段为107-145平米，洋房面积154和165平米。

重点项目研究—金辉高新云璟



高层3室2厅2卫：107m²

优点：

- ①全明户型，南北通透，客厅，主、次卧南向，采光较好；
- ②主卧独立衣帽间，卫生间，居住舒适度更高；
- ③休息区域与活动区域有明显区分；

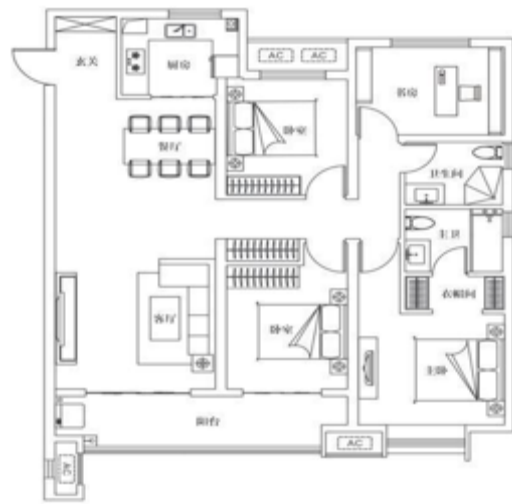


高层3室2厅2卫：128m²

优点：

- ①全明户型，南北通透，客厅，主卧南向，采光较好；
- ②主卧独立衣帽间，卫生间，居住舒适；
- ③南向超大阳台，居住舒适度更高；

不足：面宽小，进深稍长；



高层4室2厅2卫：142m²

优点：

- ①全明户型，南北通透，客厅，主卧，次卧南向，采光较好；
- ②主卧独立衣帽间，卫生间，居住舒适；
- ③动静分离，餐客一体
- ④南向超大阳台，居住舒适度更高；

重点项目研究—金辉高新云璟

包装展示——售楼部&外围展示



重点项目研究—金辉高新云璟

精装标准

云璟
建筑面积
约 110m²
3室2厅2卫

装修交付标准
DETAILED FINISH DELIVERY STANDARD

具体位置	材料名称
起居室、餐厅、玄关	墙面：墙纸、木饰面墙纸、墙漆、乳胶漆 地面：乳胶漆、局部石材铺贴、局部地毯、自流平地面、局部“实木地板”
主卧室	墙面：乳胶漆、木饰面墙纸、墙漆、乳胶漆 地面：乳胶漆、局部石材铺贴、局部地毯、自流平地面、局部、无
次卧室	墙面：乳胶漆、木饰面墙纸、墙漆、乳胶漆 地面：乳胶漆、自流平地面、局部地毯、局部、无
厨房	墙面：墙纸（柜体背面贴平铺贴） 地面：墙纸（柜体背面贴平铺贴） 顶棚：铝扣板吊顶、筒灯灯 五金：水嘴、龙头、龙头、龙头、龙头 燃气：冷热水、抽油烟机、燃气灶、抽排：抽排、抽排
卫生间	墙面：墙纸（柜体背面贴平铺贴） 地面：墙纸（柜体背面贴平铺贴） 顶棚：铝扣板吊顶 五金：淋浴龙头、地漏、淋浴花洒、马桶套、洗手盆、马桶刷、马桶刷 洁具：淋浴、马桶刷、马桶、马桶、马桶、马桶、马桶、马桶、马桶
阳台	地面：墙纸 墙面：开槽涂料腻子等 顶棚：乳胶漆、自流平地面 五金：地漏 柜体：铁艺柜体
电气	开关、插座
门窗	入户门：断桥铝合金入户门 户内门：成品门 户窗型：断桥铝合金窗型 阳台推拉门：断桥铝合金推拉门
空调	无
新风	有



重点项目研究—金辉高新云璟

项目价值点：



区位优势——高新区黄金轴心路段——科技路与丈八北路十字向西200米，后期高新云轨加入，为出行更添便利



交通通达性佳——紧邻地铁3号线丈八北路站约200米，40、253、高新5号线等多条公交直达西安各个区域



教育资源丰富——规划有一所1600平米的社区品牌幼儿园，而且打造幼儿云、兴趣云、求知云（老年大学）



周边商圈成熟——周边的科技路商圈已经成熟，万达影城，华润万家可直接步行前往



【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17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1600余人，2017年代理销售额280亿。

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。