

戊戌年
恭贺新禧

2018 HAPPY NEW YEAR

2018年1月份西安房地产市场信息报告

创典全程地产机构

2018年01月

目录/Contents

01

宏观环境

02

土地市场

03

西安市场

04

房企动态

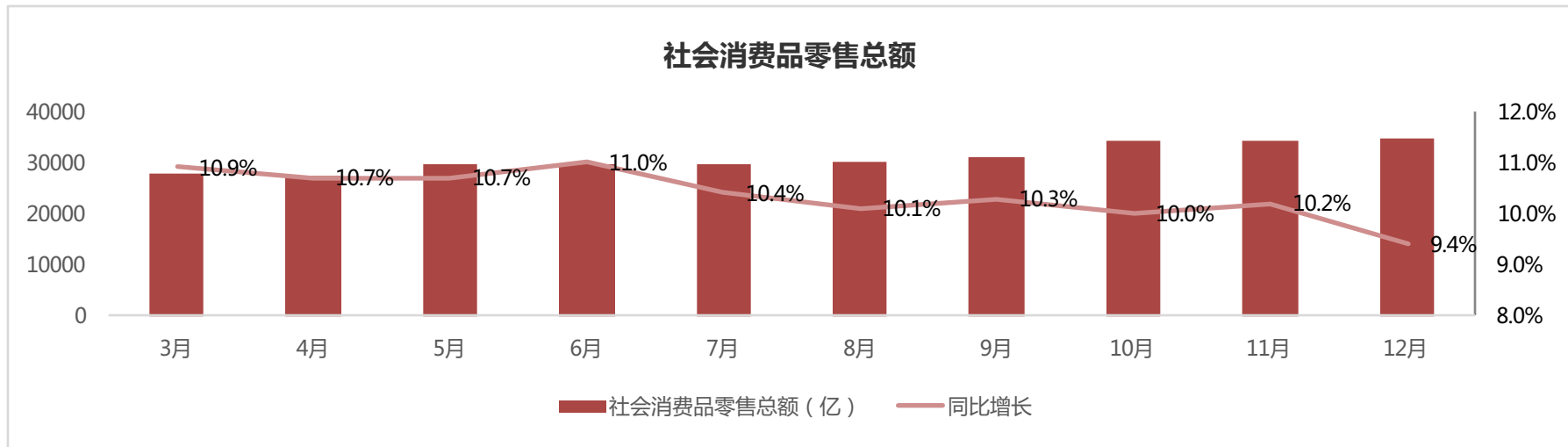


宏观环境

- 2018年中国经济开局良好，制造业、服务业景气度处于高位；
- 金融去杠杆持续推进，房地产领域融资受限；
- 多地定调2018年经济发展目标和改革方向，差别化调控特点将更加突出；
- 西安落户政策再度放宽，作为关中平原城市群“核心”，西安跻身为第9个国家中心城市，城市发展潜力进一步提升；

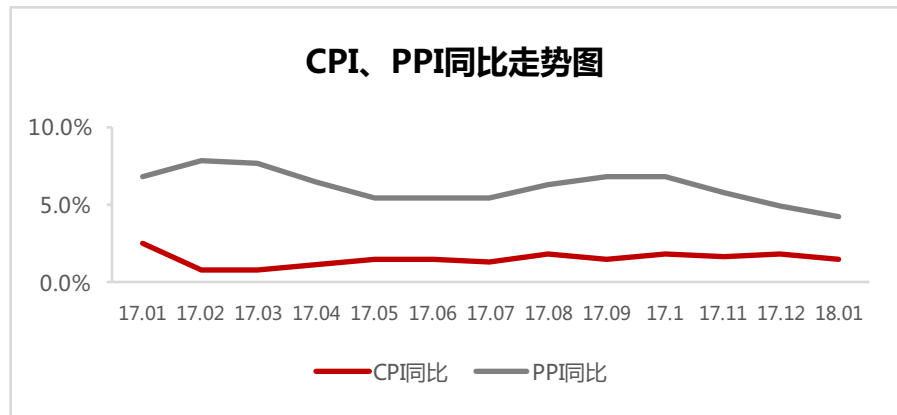
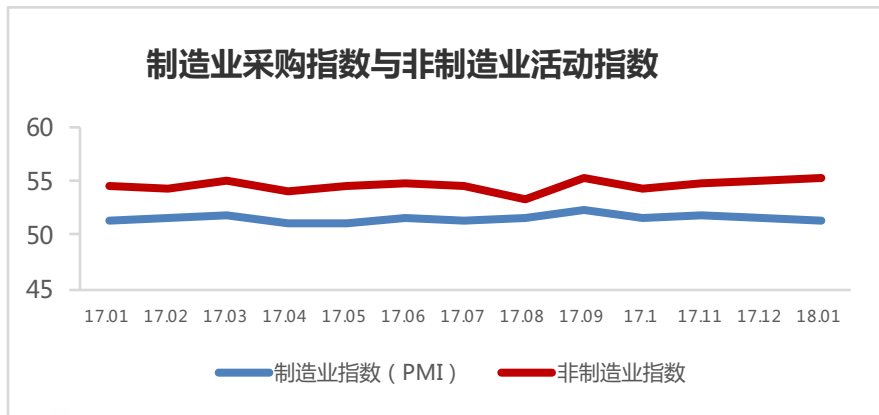
经济环境 2018年中国经济开局良好，制造业、服务业景气度均处于高位

- 2018年1月，国务院印发《关于加强质量认证体系建设促进全面质量管理的意见》，部署推进质量认证体系建设，强化全面质量管理，推动我国经济高质量发展。
- 随着经济结构的进一步优化、居民收入的逐级走高、经济增长目标从“重速度”向“重质量”的过渡、产业结构从工业向服务业主导的逐步转变，服务消费与现代信息技术的融合发展，带来了消费方式的转变，将有效推进我国经济发展质量的提升。
- 2017年12月份，社会消费品零售总额34734亿元，比11月略涨，同比名义增长9.4%，消费继续发挥着拉动经济增长的基础性作用。



经济环境 制造业采购经理指数继续保持扩张，非制造业商务活动指数升至近四个月的高点

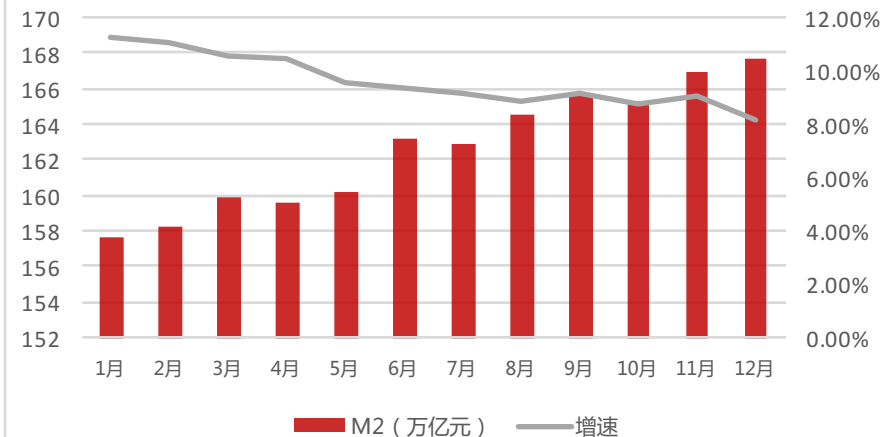
- 1月份，制造业PMI为51.3%，环比回落0.3个百分点，但与去年同期持平，连续16个月位于51.0%以上的景气区间，制造业继续保持稳步扩张走势，为今年我国经济向高质量发展迈进奠定了良好开局。
- 本月，国家统计局首次公布中国综合PMI（采购经理指数）产出指数，1月，综合PMI产出指数为54.6%，表明我国企业生产经营活动总体继续保持平稳较快的发展态势。这是我国首次发布综合PMI产出指数，可以更全面地监测和反映总体经济发展生产景气状况。
- 1月份，非制造业商务活动指数为55.3%，高于上月和去年同期0.3和0.7个百分点，连续3个月上升，非制造业延续稳中有升的良好发展态势。
- 1月份全国居民消费价格指数（CPI）和工业生产者出厂价格指数（PPI）数据显示，CPI环比上涨0.6%，同比上涨1.5%；PPI环比上涨0.3%，同比上涨4.3%。



金融环境 加强金融监管、上调利率，金融去杠杆持续推进，房地产领域融资受限

- 2018年，定向降准政策开始实施，货币信贷将改变2017年总体偏紧状态，真正回归“不松不紧”，信贷将继续平稳增长，去杠杆政策持续和房地产抑泡沫延续，货币政策整体将稳健，不会根本性转向。

M2走势图



- 2017年12月份广义货币 (M2) 余额167.68万亿元，同比增长8.2%，增速分别比上月末和上年同期低0.9个和3.1个百分点，M2增速下降反映了去杠杆和金融监管逐步加强背景下，银行资金运用更加规范，金融部门内部资金循环和嵌套减少，由此派生的存款减少，进入1月份，由于监管压力仍在，M2弱势难改；且春节错位或使得居民和企业存款少增。

政策环境 租购并举住房制度步伐加快，13城开启集体建设用地建设租赁住房试点工作

政策原文

1月25日，国土资源部办公厅、住房城乡建设部办公厅联合发布意见函，同意沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等11个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案，并要求该11个城市的国土资源及住房城乡建设主管部门要丰富住房用地供应渠道，建立租购并举的住房制度。具体而言，广州的方案中提出，将节余存量宅基地、旧村改造中保留集体土地性质的用地、经审批的村经济发展用地（含留用地）等作为土地来源。合肥市提出，2017年到2020年完成试点目标5000套，建设面积约45万平方米。

👉 **截止目前，全国正式开展利用集体建设用地建设租赁住房的试点城市扩展到了13个，各城市依据自身城市特征，库存情况，因城施策，多渠道供应，建立租购并举住房制度，完善住宅供应体系，加快房地产长效机制建设。**

政策解读

政策环境 2018年楼市分类调控继续深化，兰州取消部分区域限购，厦门实行差别化调控

👉兰州

1月5日，兰州市住房保障和房产管理局发布《关于加强房地产市场调控强化房地产市场监管有关工作的通知》的公告，取消了兰州市西固区、九州开发区、高坪偏远区域的住房限购政策，**明确对部分区域松绑限购**，继续限购区域则不再需要提供社保、纳税证明，**但同时核心区实行3年限售**。

👉厦门

厦门第十五届人民代表大会第二次会议中提到，**2018年厦门将实行差别化的调控政策，满足首套刚需，支持改善需求**。

政策 解读

👉以上两城市政策表像是松绑，实则落实国家分类调控，实行差别化调控政策细则，满足首次置业和改善型需求等刚性需求的释放，又符合供给侧改革的要求，限购在部分地区“松绑”将加快这些区域房地产去库存进度；而兰州核心主城区限售政策加码，有效抑制投资、投机。

监管 持续

西安房管局发布关于进一步规范商品房销售广告发布行为的通告

- ✓ 对违规出现“学区房、学位房”等内容，我局将严格按照《关于实行商品房销售违法违规行为记分管理的通知》等规定对相关企业予以记分处理，并视违规情节暂停其商品房预售许可申报及网签销售，同时，移送工商管理部门对违规发布商品房销售广告的行为予以严肃查处。

西安落户政策再度放宽，只需身份证和毕业证可落户

- ✓ 大中专毕业生落户，只需要提供毕业生本人身份证、毕业证即可前往就近派出所办理。

户籍
利好

城市发展 西安为关中平原城市群“核心”，引领陕甘晋12城

西安作为关中平原城市群核心，是整个西北的龙头和中心，承载着西北发展的重托，有利于周边城市与西安形成协同效应，从而带动周边城市的经济发展向更高的台阶。

关中城市群的范围：核心城市为陕西的西安(咸阳)，次核心城市有陕西的宝鸡、铜川、渭南、商洛、杨凌，甘肃的天水，平凉、庆阳，山西的临汾、运城，共12个城市。其中仅西安为副省级省会城市，其它均为所在省的二线地市，**西安（咸阳）被明确为关中平原“核心城市”。**

规划期限：2017年—2035年

战略定位：建设具有国际影响力的国家级城市群、内陆改革开放新高地。



城市发展 西安“北跨”，富阎板块正式划归西安代管

西安“北跨”是实施大西安战略的决定性一步，在大西安“北跨、南控、西进、东拓、中优”布局下，构建大西安平台



富阎产业合作园区

规划面积：60平方公里（富平35平方公里，阎良25平方公里）；
功能布局：“两廊七片”——温泉河生态走廊、石川河生态走廊、新兴产业发展区、通用航空产业区、先进制造业发展区、军民融合发展示范区、荆山塬生态休闲区、栋阳城文化展示区、航空文化示范区。

城市发展 500强企业抢滩西安市场，重大产业项目陆续落位，西安经济发展进入“快车道”



西安国际港务区牵手阿里巴巴，六大项目构建基于溯源体系建设和大数据的“新电商、新金融、新零售”模式



腾讯超200亿布局大西安建设，五大项目签约落地

- 腾讯双创小镇落户浐灞；
- 西安公共交通乘车码项目；
- 与陕西省交通厅签约，“互联网+交通”领域合作；
- 与陕西省文物局签约，智慧服务平台；
- 与陕西历史博物馆签约，共建陕历博“无现金馆”，借助人脸识别技术，实现“刷脸”入馆。



菜鸟网络泾河新城投资10亿建西北智慧物流中心，预计2018年内动工



大疆创新中心及全球技术支持中心落户高新区。大疆创新科技计划未来5年内，在高新区设立千人级的创新研发中心及全球技术支持中心。创新中心，将在精密制造、智能系统和无人飞行器等多个核心领域开展研发。

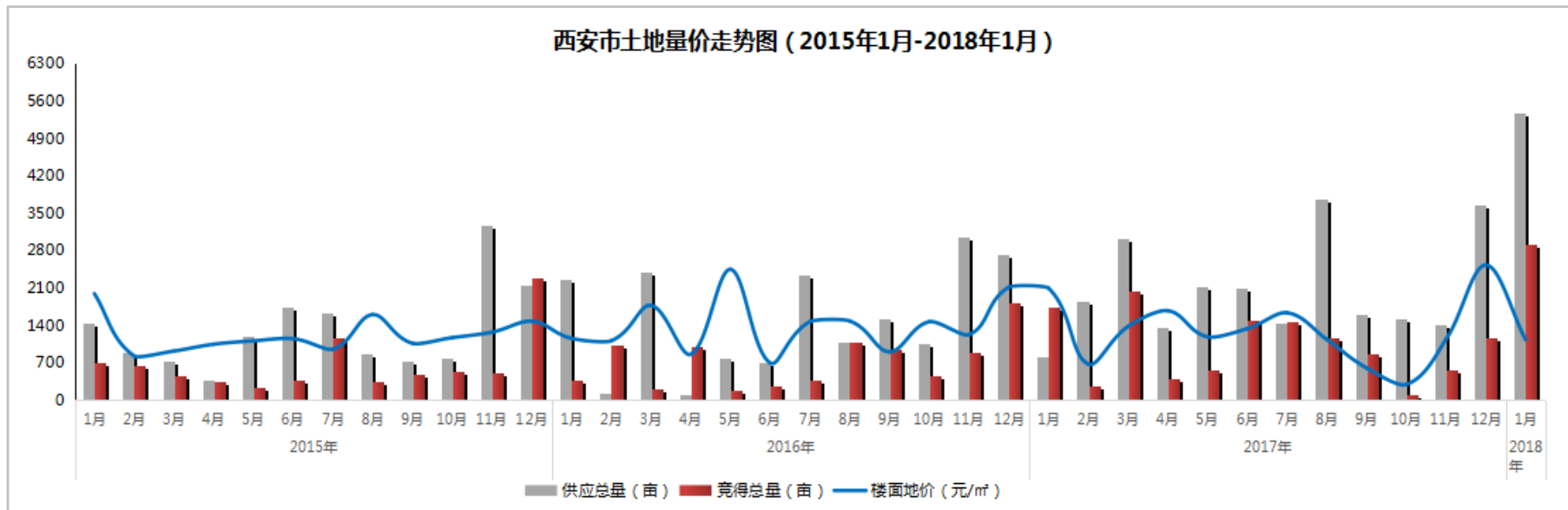


土地市场

- 供求井喷，房企拿地需求旺盛，土地市场现开门红；
- 西咸土地网上交易系统启动，1900余亩土地挂出，带领本月供应和成交迈上新台阶；
- 楼面地价攀升，曲江以4130元/平米的楼面价领先；
- 房企联合体抱团“力量大”，华润成本月土拍市场最大赢家；

土地整体供求 2018年土地市场火热开局，吸金57.8亿元

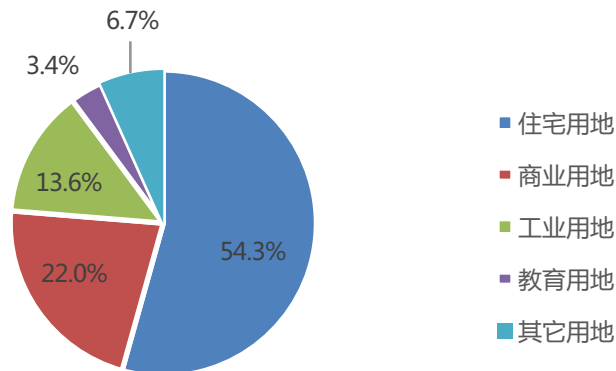
- 2018年1月，西安土地市场迎来“开门红”，单月土地交易额57.8亿元，为近年来土地市场最好开局。
- 1月，全市供应土地106宗，成交28宗，呈现供需两旺。
- 西咸土地网上交易系统启动，以沣西新城、秦汉新城为主力供应的西咸区域共挂出1900余亩土地，带领本月供应和成交迈上新台阶。



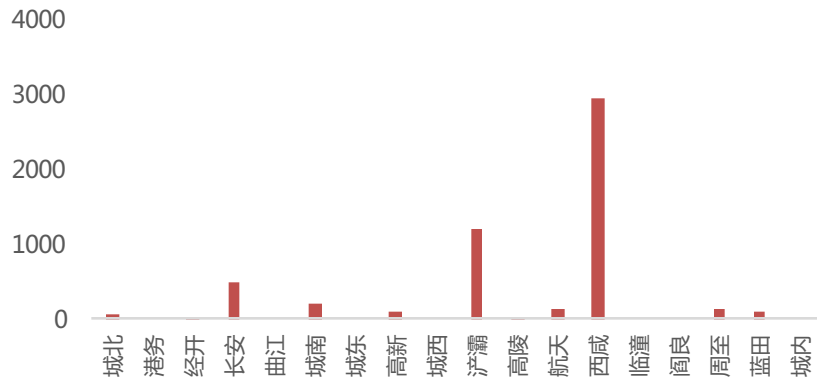
土地供应 1月土地供应爆发，全市合计供应106宗，西咸稳坐头把交椅

- 1月份西安土地供应火热，供应土地106宗，面积5388亩，环比上涨47.7%，同比涨幅高达577%，其中住宅用地2928亩，占比54.3%，环比上涨78.2%，商业用地供应1183亩，占比22%，环比上涨181.8%。
- 从供应区域来看，1月份西咸和浐灞占据了区域供应量的前两名，西咸供应2940.9亩，其中住宅供应1530.8亩，占该区域供应量的52%，集中在沣西和秦汉新城；浐灞供应1191.1亩，主要位于北辰、世园片区，以住宅和商服用地为主。

2018年1月供应土地用途占比



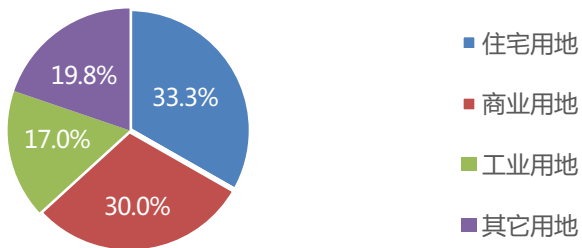
2018年1月西安各区域土地供应情况



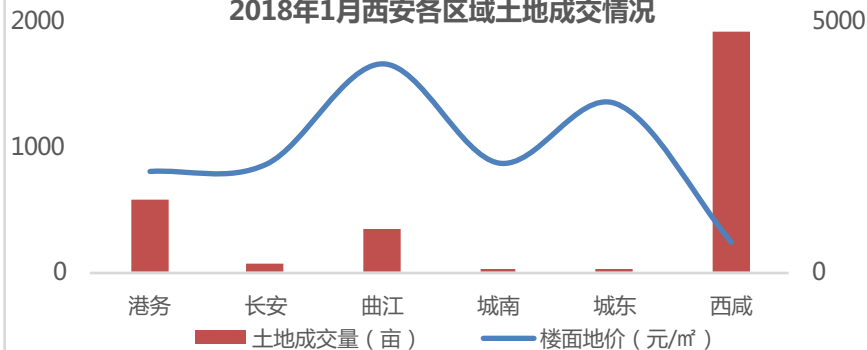
土地成交 28宗地，2910亩，创近年来单月成交量最高

- 开年之月，西安土地市场创下了的近年来单月成交量纪录，共成交土地28宗，面积2910亩，环比上涨150.65%，同比上涨67.8%，其中住宅用地967.9亩，占比33.3%，环比上涨9.1%，同比下降35.65，商业用地成交872.3亩，占比30%，环比上涨218.6%，同比上涨277.5%。
- 从区域来看，西咸的功劳是最大的，在空港新城和沣东新城的带动下，本月该区域以1902亩，16宗的土地成交量遥遥领先整个西安，港务以570亩的成交量位居第二。
- 楼面地价方面，本月整体楼面地价1407元/m²，其中住宅楼面地价2522元/m²，商业楼面地价736元/m²，其中曲江以4130元/m²的单价领先，西咸在568元/m²排名最后。

2018年1月成交土地用途占比



2018年1月西安各区域土地成交情况



土地市场 供求出现井喷，房企拿地需求旺盛，土地市场现开门红

土地市场现开门红

在春节前这个往年土地、楼市的淡季，土地市场依然热闹，房企拿地积极。1月初，西安土地市场市场就火热起来。主城各区域纷纷推出经营性地块，浐灞更是将位于世博大道、欧亚大道区域的地块出让，若不出意外，2月份将有不少地块密集成交。成交方面，除西咸外，港务和曲江为主力成交区域，热点地块集中成交，目前的土地市场可谓供需两旺，手握余粮的房企拿地态度积极，在此背景下，1月份土地市场可谓开门红。

房企联合体抱团“力量大”，华润成本月土拍市场最大赢家

1月份的土地市场上活跃着多家知名房企，如华润、绿城、融创等，值得关注的是，在“高单价”、“高总价”的压力下，开发商联合拿地成为房企主流，港务区供应的5宗地被联合体瓜分，“华润+港务”共摘得3宗住宅用地，合计面积243.5亩，为奥体中心项目配套用地；“绿城+港务”共摘得2宗住宅用地，合计面积326.8亩，绿城摘得的两宗地明确规定该宗地用于全运村项目建设，需与西安奥体中心同步建成投用，竣工后先交付赛事组委会使用，待赛事结束后方可作为商业开发用途。

值得一提的是，一贯低调的华润置地从今年初以来积极布局，相继拿下曲江新植物园板块和会展中心板块优质地块，总出让金超24亿元。

不管是牵手还是单枪匹马，新一轮力量对决已经展开。



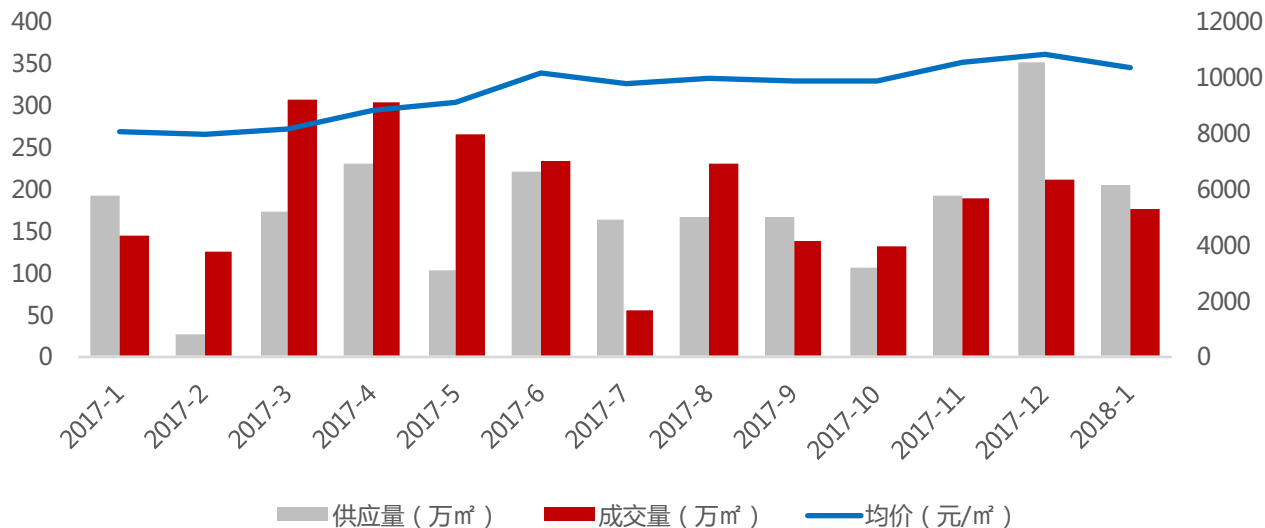


西安市场

- 开年西安市商品房供应量下滑四成以上，成交量、价整体下行；
- 传统销售淡季，住宅供销价全面回落，商办类物业供应加大，成交稳定；
- 创典一线数据显示，房企推货速度放缓，创典来访、成交指数双下滑；
- 开盘项目量骤减，平均去化率受纯新盘开盘热销带动作用，上涨显著；

商品房 市场整体供应量受住宅供应锐减影响下滑四成以上，成交量与成交价亦同步下滑

2018年1月份商品房供销价走势图



供应量：205.52万㎡

环比：-41.43% | 同比：6.59%

成交量：175.79万㎡

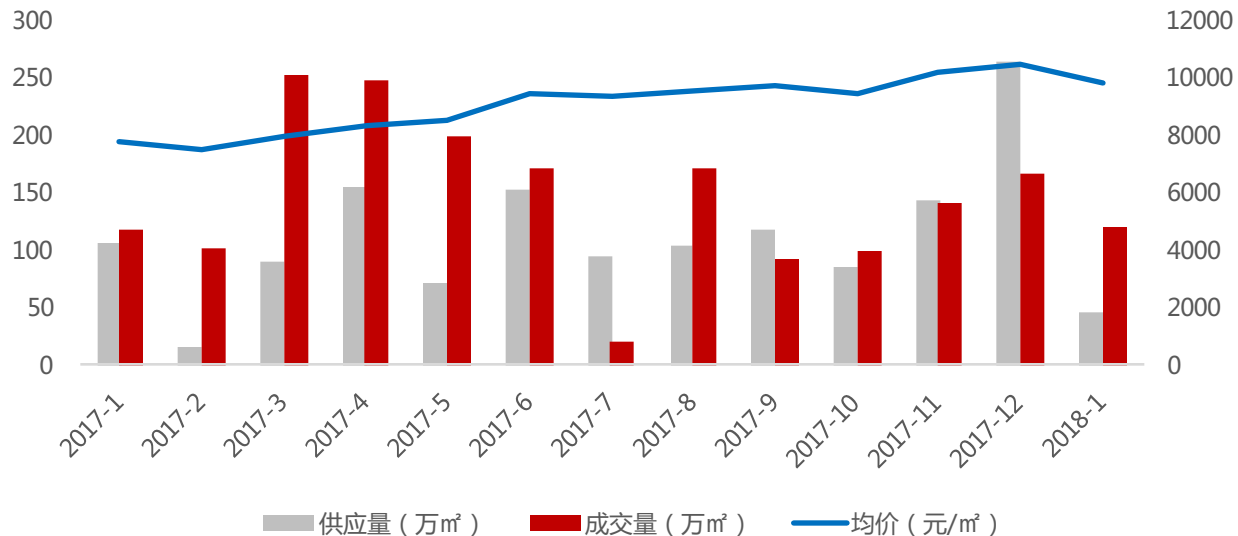
环比：-16.87% | 同比：21.93%

成交价格：10288元/㎡

环比：-4.76% | 同比：27.93%

普通住宅 传统销售淡季，普通住宅供应量大幅缩减，成交量与成交价格略微下滑

2018年1月普通住宅供销价走势图



供应量：46.02万m²

环比：-82.56% | 同比：-56.66%

成交量：120.63万m²

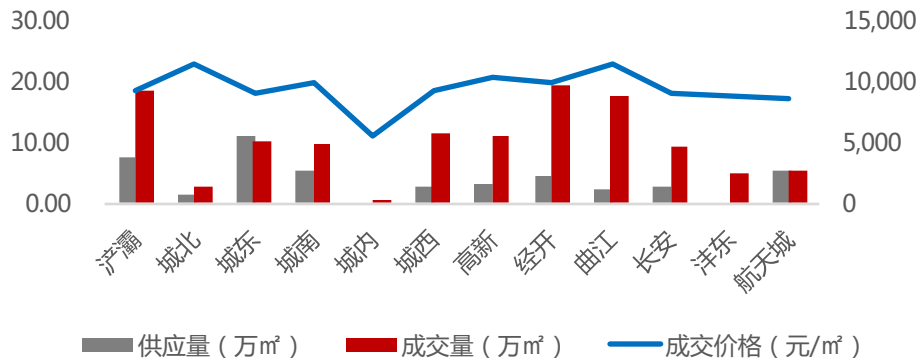
环比：-27.61% | 同比：2.18%

成交价格：9820元/m²

环比：-5.92% | 同比：26.18%

普通住宅 本月经开、浐灞、曲江成交量排行居前三，曲江价格最高11518元/m²

2018年1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 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	碧桂园凤凰城	106257	9872
2	融创西安宸院	37765	12776
3	华安紫竹苑	35681	8479
4	中国铁建·花语城	32203	9418
5	真爱万科公园华府	31989	12026
6	中南·樾府	27334	11048
7	保利·心语花园	27148	9508
8	绿地国际生态城	26184	9090
9	金辉·优步花园	23107	9328
10	万科城·润园	22999	10483

成交量TOP1 :

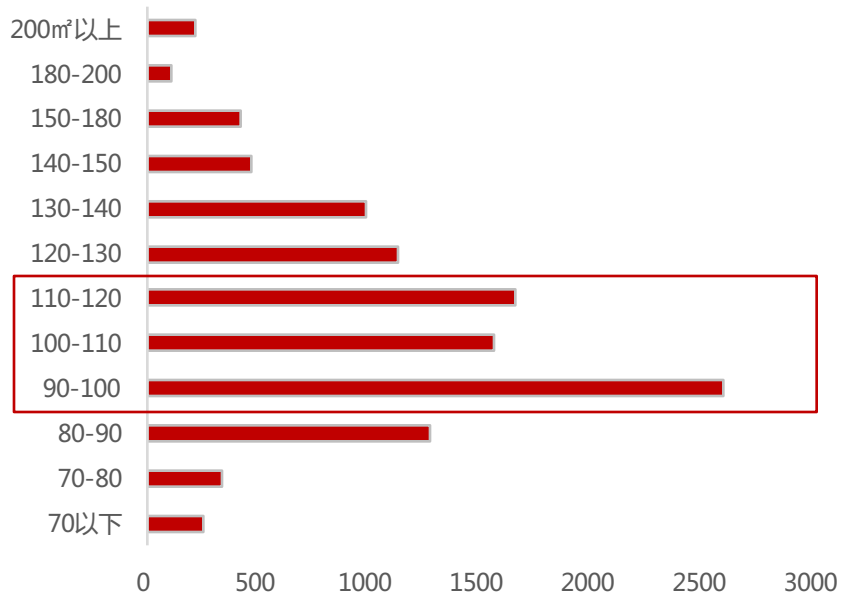
经开 19.18万m²

成交价格TOP1 :

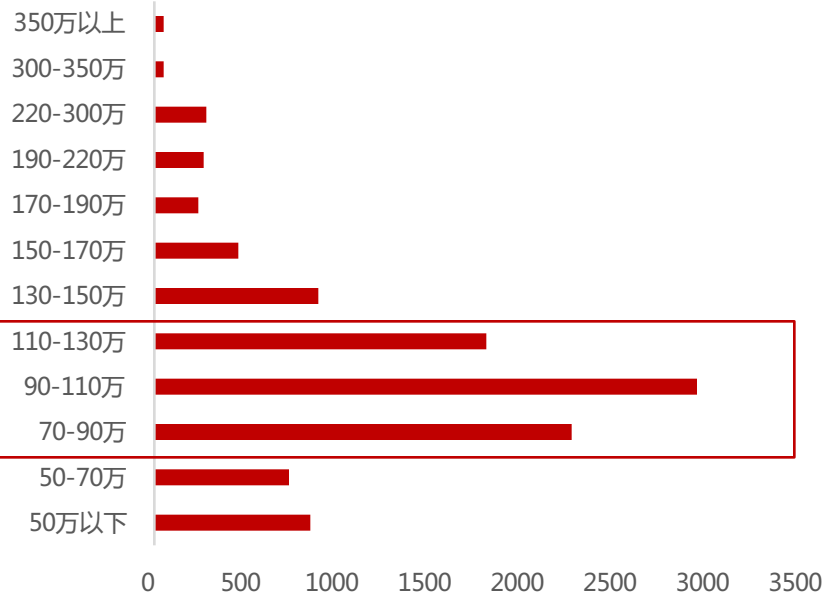
曲江 11518元/m²

普通住宅 90-120m²面积段、90万-110万总价段是本月成交主力

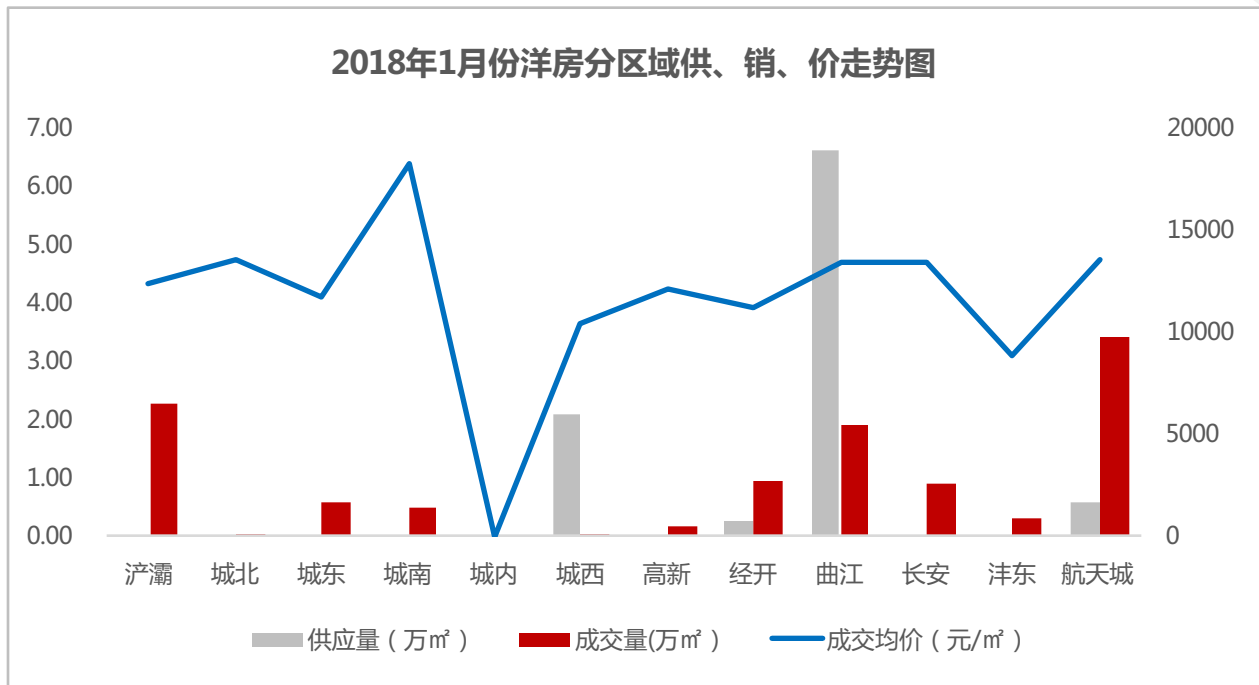
普通住宅分面积段成交套数图



普通住宅分总价段成交套数图



洋房 自然资源禀赋的航天城、浐灞、曲江是洋房成交主力区域，城南价格最高18277元/m²



供销价TOP1

供应量TOP1 :

曲江 6.59万m²

成交量TOP1 :

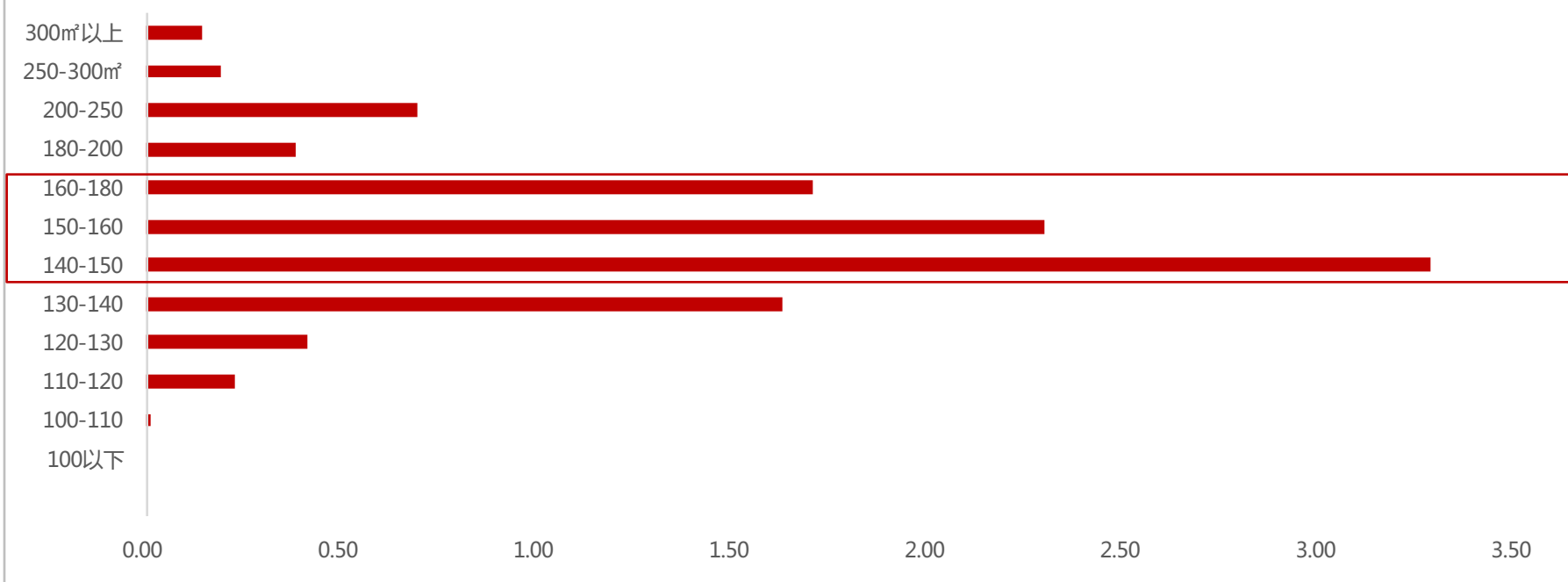
航天城 3.42万m²

成交价格TOP1 :

城南 18277元/m²

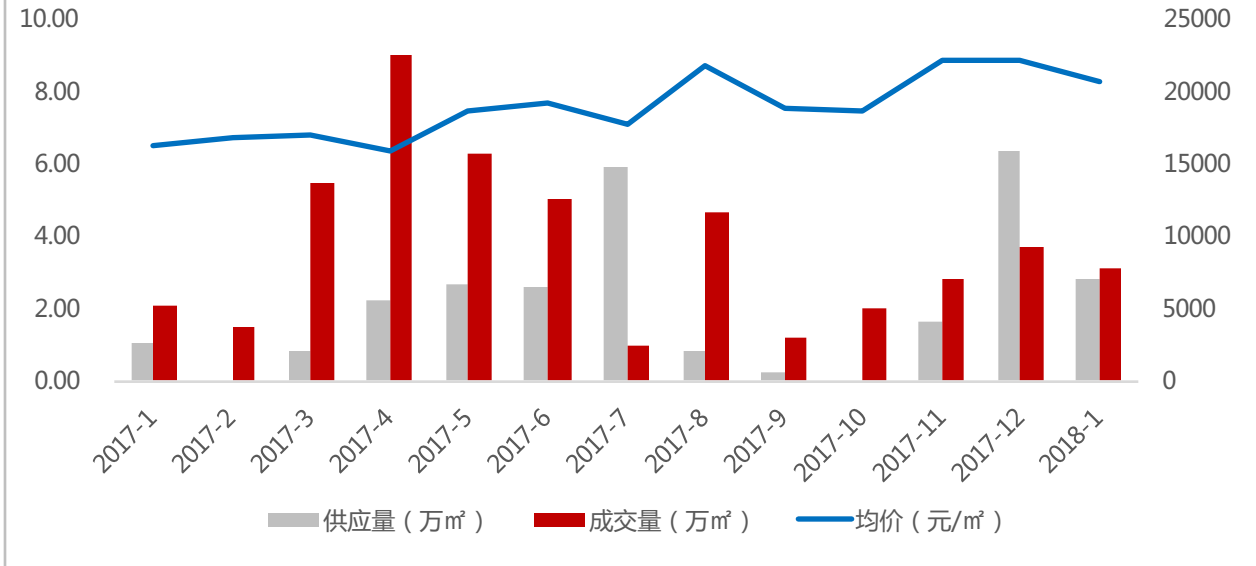
洋房 140-150m²面积段洋房产品是市场供销主力

2018年1月份洋房分面积段成交量图



别墅 别墅物业在年末放量激增，成交低位运行，开年供销价“全线遇冷”

2018年1月别墅供销价走势图



供应量：2.81万m²

环比：-55.54% | 同比：178.22%

成交量：3.13万m²

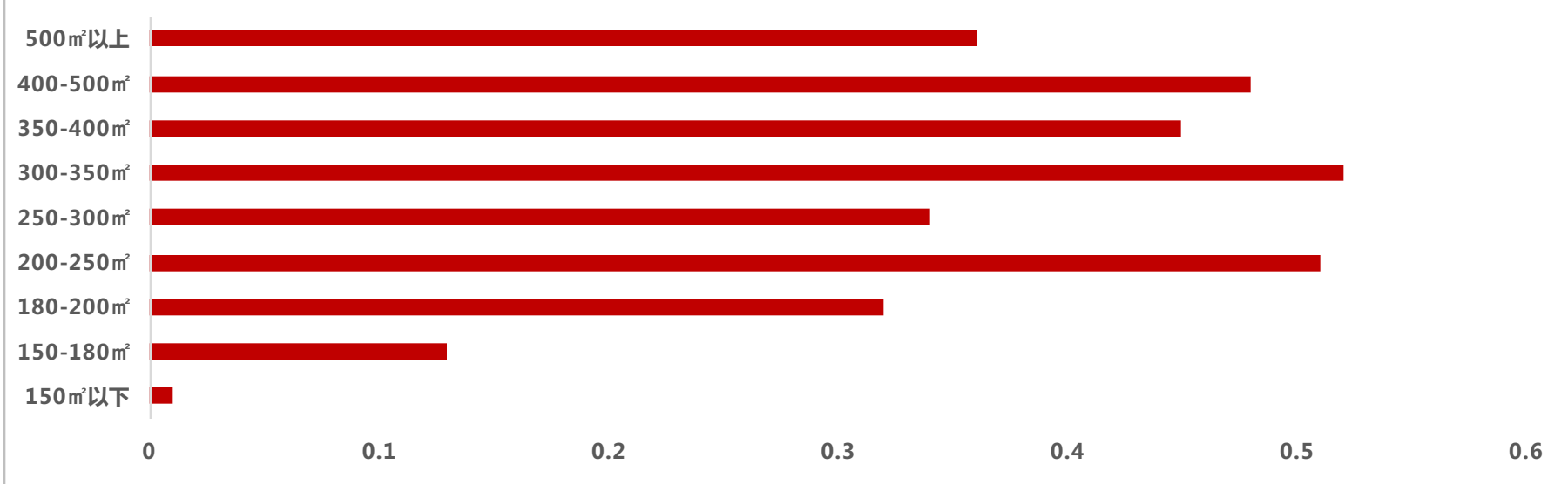
环比：-14.48% | 同比：51.21%

成交价格：20667元/m²

环比：-6.75% | 同比：27.28%

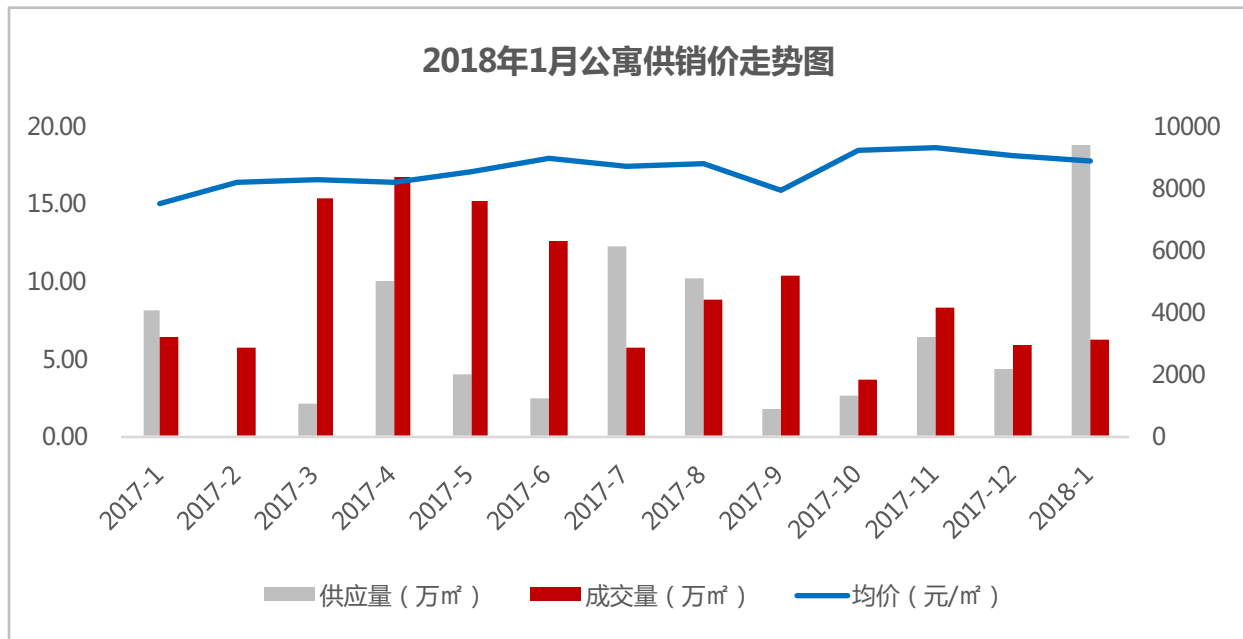
别墅 300-350m²面积段成交占比最大，其次200-250m²经济型别墅市场热度也相对较高

2018年1月份别墅分面积段成交量图



公寓 供应量激增，环比上涨341.22%，成交环比“量涨价跌”

2018年1月公寓供销价走势图



供应量：18.84万m²

环比：341.22% | 同比：130.88%

成交量：6.24万m²

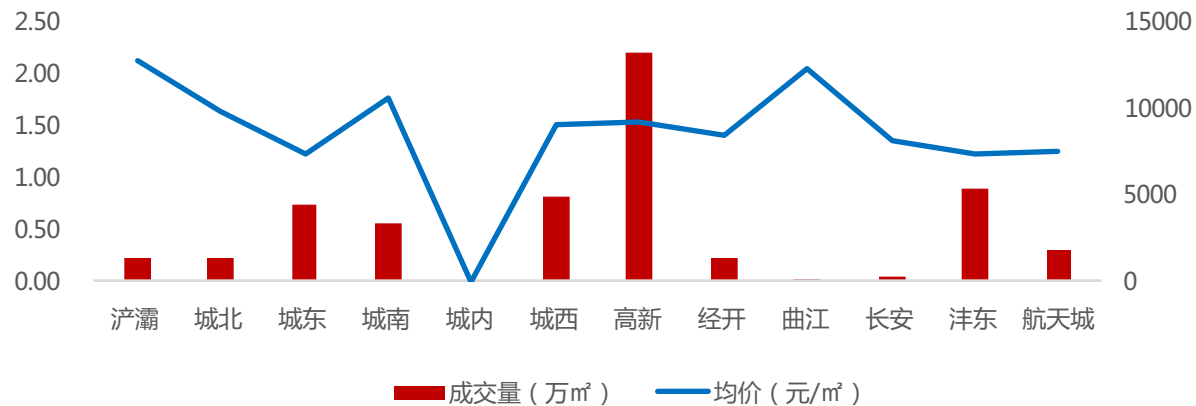
环比：6.67% | 同比：-4.00%

成交价格：8862元/m²

环比：-2.20% | 同比：17.68%

公寓 投资发展潜力较大的高新是公寓成交主力区域，受个案拉升作用，浐灞价格最高

2018年1月份公寓分区域供、销、价走势图



量价TOP1

成交量TOP1：

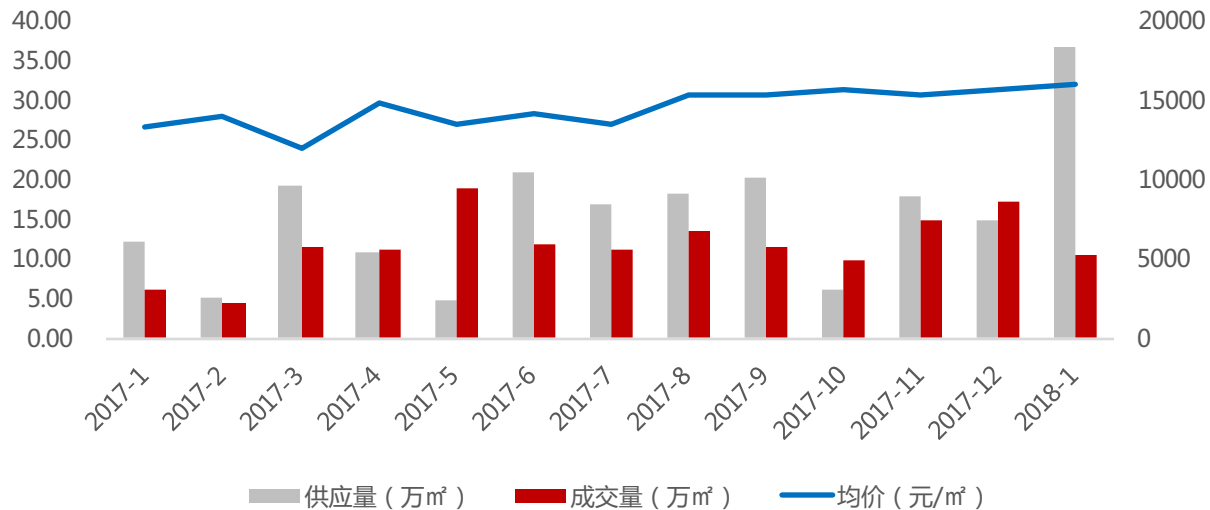
高新 2.21万m²

成交价格TOP1：

浐灞 12683元/m²

商业 商业放量明显，环比上涨144.38%，成交量回落，价格平稳上涨2.02%

2018年1月商业供销价走势图



供应量：36.51万m²

环比：144.38% | 同比：205.27%

成交量：10.39万m²

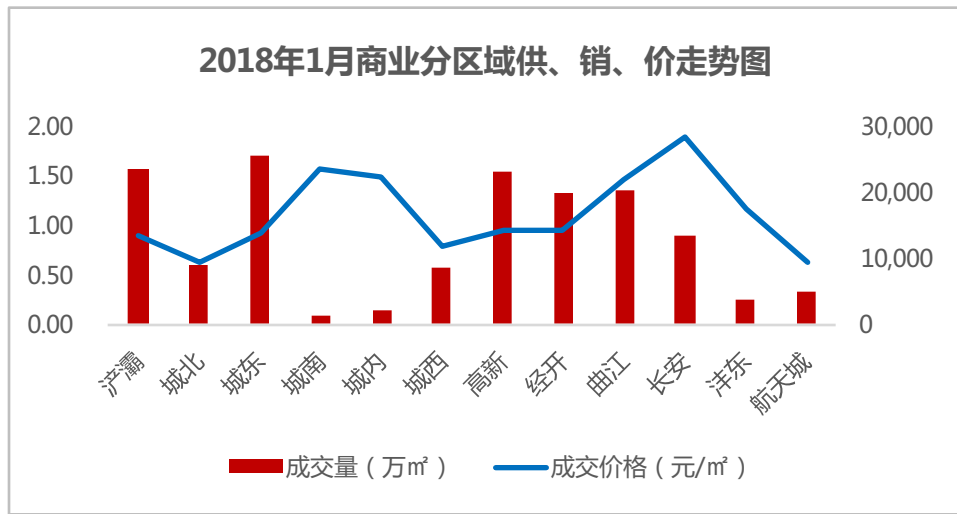
环比：-39.24% | 同比：69.49%

成交价格：15918元/m²

环比：2.02% | 同比：19.27%

商业 本月城东、浐灞、高新成交量排行居前三，长安价格最高28427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	曲江公馆·和园	7005	21412
2	东方亿象城	6863	19977
3	恒达国际城	6254	13740
4	禾盛京广中心	5281	22000
5	西安华南城	4668	5780
6	阳光香榭	4319	5000
7	华帝金座	4130	5550
8	西安淘宝生态城	3984	15748
9	科达·东御兰汀	3924	4897
10	高科尚都	3272	10598

成交量TOP1 :

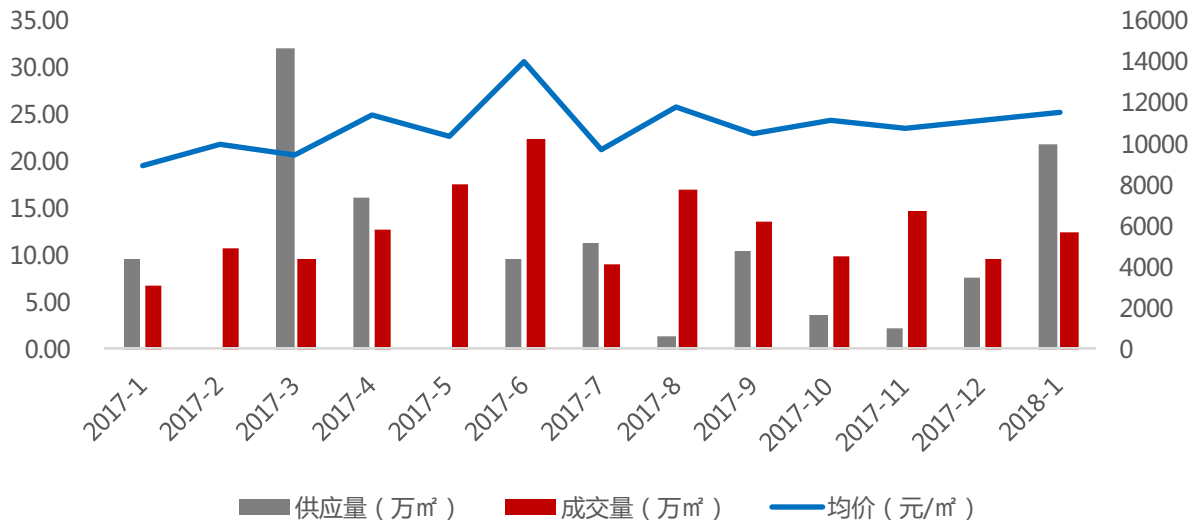
城东 1.69万m²

成交价格TOP1 :

长安 28427元/m²

办公 办公放量达到全年次高点，成交量价同比、环比均有一定涨幅

2018年1月办公供销价走势图



供应量：21.75万m²

环比：190.78% | 同比：128.47%

成交量：12.31万m²

环比：29.99% | 同比：83.46%

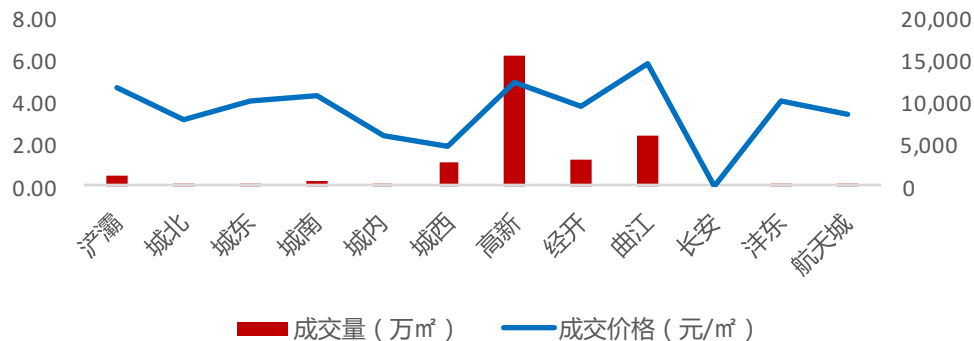
成交价格：11552元/m²

环比：3.75% | 同比：29.00%

办公 本月高新、曲江、城西成交量排行居前三，曲江价格最高14430元/m²

办公成交面积排行TOP10

2018年1月份办公分区域供、销、价走势图

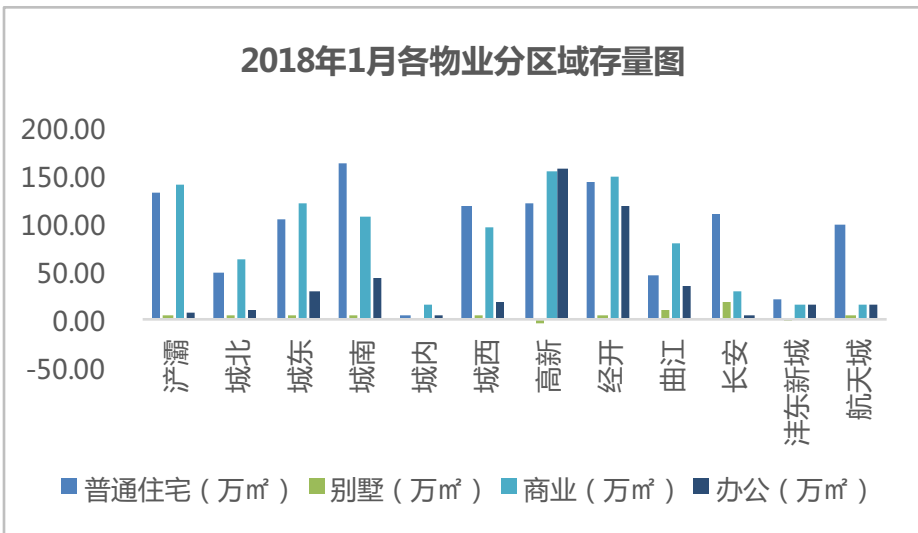
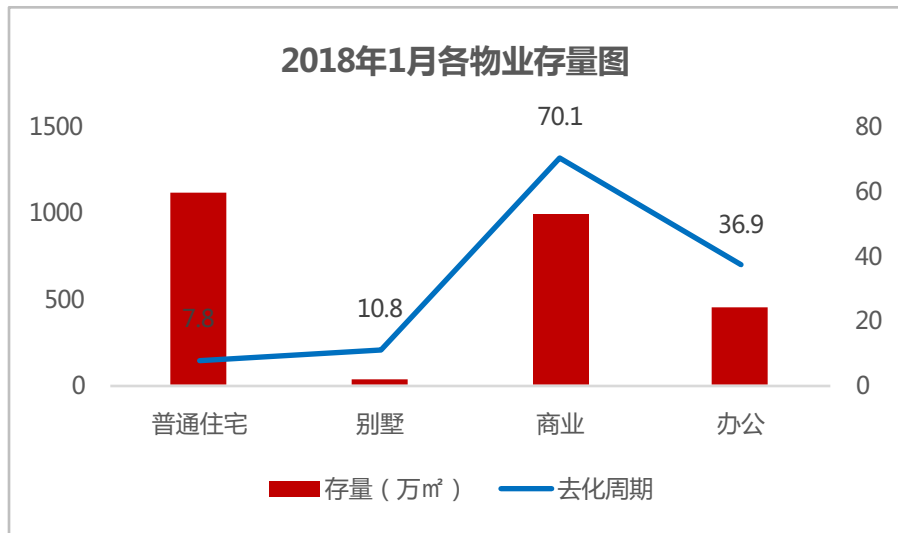


排名	项目	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	禾盛京广中心	56688	16736
2	坤元TIME	19741	11075
3	恒达国际城	18918	9717
4	太奥广场	9115	4173
5	曲江万众国际	8716	20199
6	长和·上尚郡	7617	8311
7	华商豪盛旺座城	7400	11381
8	科泰大厦	5190	13200
9	海星城市广场	4606	6288
10	欧亚国际	4571	10027

成交量TOP1：
高新 6.17万m²

成交价格TOP1：
曲江 14430元/m²

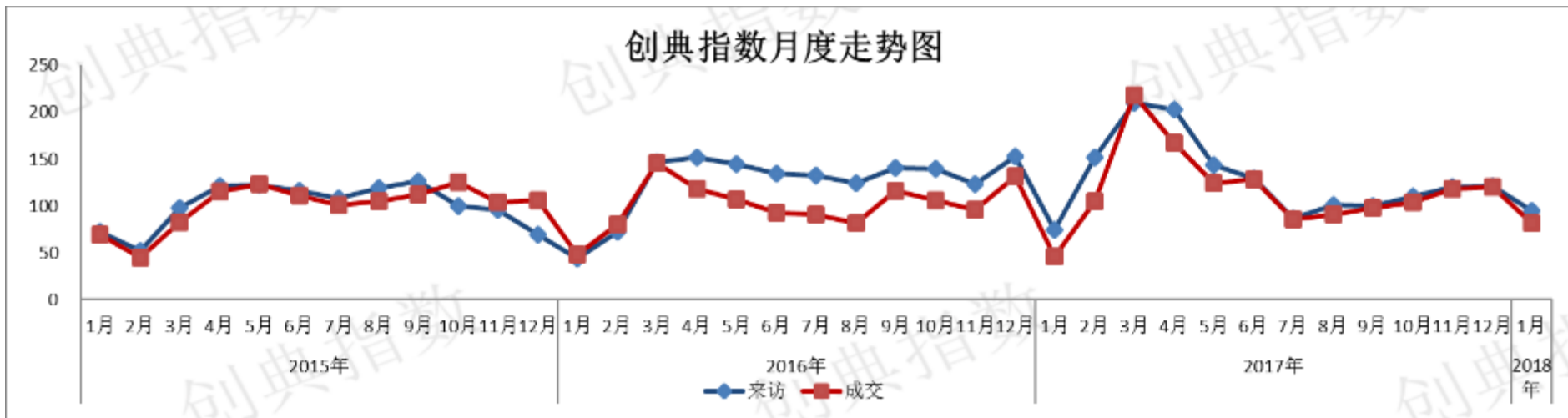
库存 市场供应减少，楼市库存下降明显，库存周期缩短至13.4个月，但商业类物业风险依旧



- 截止2018年1月份，商品房存量2578.78万㎡，去化周期13.4个月，较上月小幅下降；普通住宅1109.36万㎡，去化周期7.8个月；
- 商品房分区域来看：高新存量最大，428.36万㎡；其次经开408.16万㎡；城内去化周期最长为97.7个月，沣东新城去化周期最短仅需5.4个月。

创典指数 来访指数101环比下滑25%，成交指数83环比下滑32%

2018年西安楼市开局平淡，不少房企纷纷选择延迟推盘计划，楼市供应量下滑明显，开盘项目数量骤减，到访量与成交量均呈现大幅下滑的态势。创典指数显示：来访指数101环比下滑25%，成交指数83环比下滑32%。



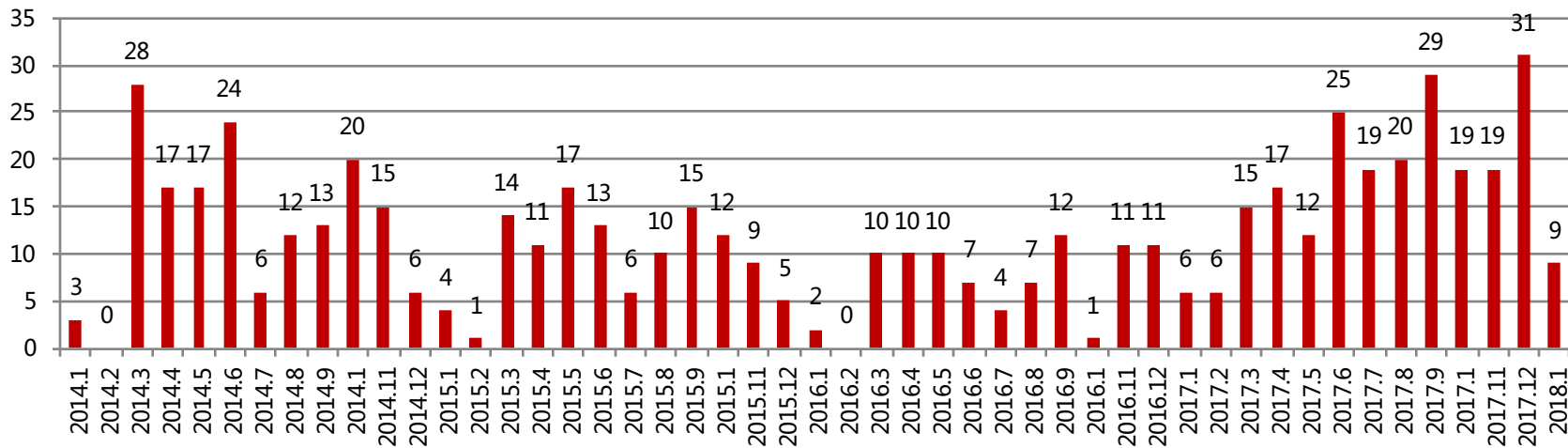
(关于创典指数：创典指数采用创典代理及竞品项目的案场实时数据，综合运用加权平均法换算得出。来访指数由各项目上客量换算得出，成交指数由各项目平均成交套数换算得出，旨在专业、实时、精准的反映市场一线动态。)

开盘监测

房企推货速度放缓，开盘数量骤减，平均去化率受纯新盘开盘热销带动作用，上涨显著

据创典重点项目监测，1月份合计9个项目举行开盘活动，开盘项目数量骤减；开盘总推货1724套，认购1438套，受纯新盘开盘高去化率的带动作用，本月平均去化率为83%，较上月上涨显著；供应产品以高层产品为主，分区域来看，开盘项目供应主要集中于曲江、浐灞区域。

开盘项目数量月度走势



开盘监测

本月绿地与湖、天地源·万熙天地、海亮·唐宁府开盘表现夺目，开盘即售罄

开盘日期	区域	项目名称	推售楼栋	物业类型	户型	推售面积 (m ²)	推货量	认购数	去化率	成交均价 (元/m ²)
2018.1.5	曲江	金地南湖意境	21#	高层	三室	97/115	224	147	66%	10000-11000
2018.1.6	城西	德杰·状元府邸	2#	高层	三室	97/107/117/122	228	102	45%	10300
2018.1.13	浐灞	绿地与湖	36#	高层	二室、三室	81-112	248	248	100%	8927-9266
2018.1.20	浐灞	保利心语花园	22#	小高层	二室、三室	101-132	78	35	45%	11800
2018.1.21	城北	碧桂园凤凰城	7#	高层	三室	95	66	66	100%	9400 (精装)
2018.1.27	曲江	海亮·唐宁府	4#	高层	三室	95-130	130	129	99%	10648 (精装)
2018.1.26	城西	融创御园	5#、7#、8#、9#、10#	洋房	三室、四室	133-176	138	107	78%	15000 (精装)
2018.1.27	西咸新区	阳光城·上林府	2#	高层	二室、三室	80-120	127	119	94%	7978
2018.1.28	高新	天地源·万熙天地	1#、6#	高层	三室	94-129	485	485	100%	14800



房企动态

- ❑ 融创、碧桂园和禾盛&京广控股位列全市成交额前三甲；
- ❑ 收购，合作开发模式持续，共同探索新领域发展；
- ❑ 品牌房企竞相储地加紧布局，国际港务区成为本月西安市土拍热点区域；
- ❑ 中海地产联手曲江文投推出曲江改善大盘——中海曲江大城；

房企成交金额排行 融创、碧桂园、禾盛控股&京广控股夺得榜单前三甲

2018年西安房企商品房前十总销额30.26亿，市场份额占比约43%；房企总销售面积71.60万 m^2 ，市场份额约占41%，融创、碧桂园及禾盛控股&京广控股夺得榜单前三甲。

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	1,801,792,643	146953	2045	12261
2	碧桂园集团	1,118,116,646	110937	973	10079
3	禾盛控股&京广控股	1,070,643,662	62311	172	17182
4	万科地产	1,058,302,349	97908	1001	10809
5	绿地集团	626,922,712	59070	517	10613
6	金辉集团	544,645,782	53209	610	10236
7	保利地产	486,175,930	65150	1367	7462
8	中国恒大集团	425,021,091	46972	639	9048
9	上海大华集团	366,224,148	37829	378	9681
10	西安华安置业	302,553,382	35681	320	8479

房企动态 收购，合作开发模式持续，共同探索新领域发展

- 万科84亿收购凯德集团20家购物中心，分布19个城市；
- 绿地控股6000万收购电竞场景运营商50%股权，发展地产+电竞平台；
- 西安长安区政府与蓝城房产建设管理集团签订合作协议；
- 陕西保利地产签署咸阳新兴纺织工业园4000亩土地一级开发协议；
- 世贸集团收购利君未来城，进驻西安北辰大道板块；
- 绿地集团联手陕西星王投资控股有限公司投资30亿，打造柳泉沟田园综合体；
- 高陵区域红星美凯龙家居集团签署投资协议，双方共同打造红星城市综合体项目；
- 天朗控股与联众休闲产业集团签约，将建长安农业公园；
- 腾讯、苏宁、京东、融创投资约340亿收购万达商业约14%股份；

房企动态 品牌房企竞相储地加紧布局，国际港务区成为本月西安市土拍热点区域

品牌房企竞相储地加紧布局，国际港务区已经成为土拍热点供应区域

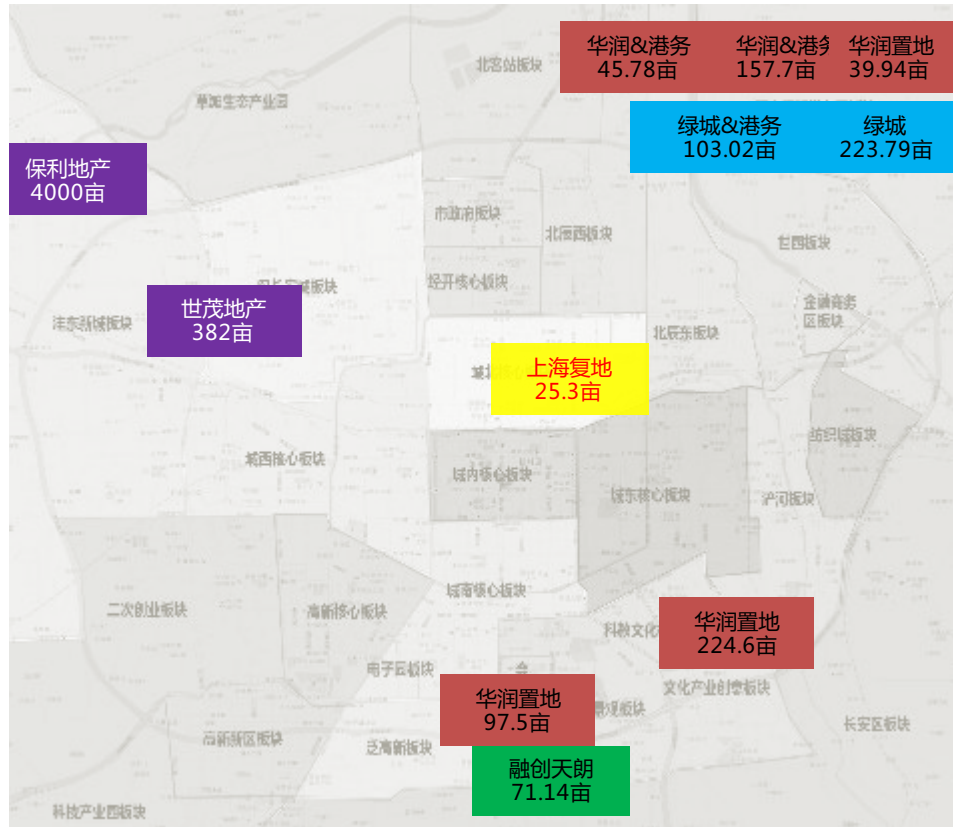
2018开年不久，西安品牌房企便接连“开火”，保利、华润、世茂等先后入局，拿地、收购，土地市场炙手可热。港务区作为近年来涌现出的新生板块之一，各大新型产业的聚集使该区域发展更加迅速，万科、绿地等已进入港务区，绿城、华润也在积极布局，目前港务区房价直逼西安主城区。

世茂房地产控股通过收购获得西安市未央区的三幅土地

项目土地位于西安市未央区北辰大道与北三环立交西南角，总面积约为255,051平方米,即利君未来城项目。

陕西保利地产与咸阳华泰地产签署咸阳丝路之源项目土地一级开发合作协议

丝路之源小镇项目位于咸阳市新兴纺织工业园东南角，总占地面积约4000亩，整体将通过造湖造景，提升区域的生态环境，并依托园区产业，打造成为产业+文旅的城市新区，实现“小曲江”的目标。



重点项目研究—中海曲江大城

项目基础指标信息

项目地址	曲江新区雁翔路与航天大道十字西北角		
净地面积	666亩	容积率	DK1 : 1.5-2.0 ; DK2、3 : 2.0-2.5
总建面	约134万m ²	绿地率	≥35%
产品类型	精装洋房、别墅	户型面积	洋房 (11F+1) : 108-180m ² 叠拼别墅 (6F+1) : 187-230m ²
销售价格	叠拼别墅 : 16316-28635元/m ² , 精装洋房 : 13843-23240元/m ²		
项目规划	项目规划128栋楼, 产品类型主要有洋房、别墅、商业以及loft公寓。计划分三期开发, 一期占地约184亩, 二期约202亩, 三期约280亩, 每期地块上配建一所幼儿园, 其中二期地块含一块85亩市政规划的教育用地 (规划中、小学), 受东南侧杜陵遗址公园影响, 限高36/60米。		
公共配套	公园 : 杜陵生态景区、西安植物园、唐苑 教育 : 曲江二小、二中、三小、三中 ; 航天中小学曲江分校 医疗 : 西北妇幼、西安人民医院、航天医院 商业 : 正荣彩虹谷、曲江创意谷		



重点项目研究—中海曲江大城

中海曲江大城以巴洛克建筑风格为主，采用米黄、咖色、灰褐色为基调，赋予建筑更多高贵质感。



重点项目研究—中海曲江大城



中海曲江大城园林规划采用欧式自然景观风格，以3园、7境、15落营造高雅人居生活之景。

【三园】

项目以色彩浪漫丽茵园、绿意盎然叠翠园、健康生态悦动园的三园规制，打造不同区域主题园区。

【七境】

项目以七大景观交错相辉，彰显社区独有品质感和专属性。朝晖之境、晨曦之境、云霞之境、星辰之境、庆典之境、悦享之境、律动之境。

【十五落】

项目通过文轩落、蓝蝶落、锦绣落、妍月落、簇锦落、紫鹃落、朱英落、兰葶落、紫樱落、如意落、绮绣落、弥香落、金韵落、素馨落、茶梅落十五种花落意境的营造花园式生活时光。

重点项目研究—中海曲江大城

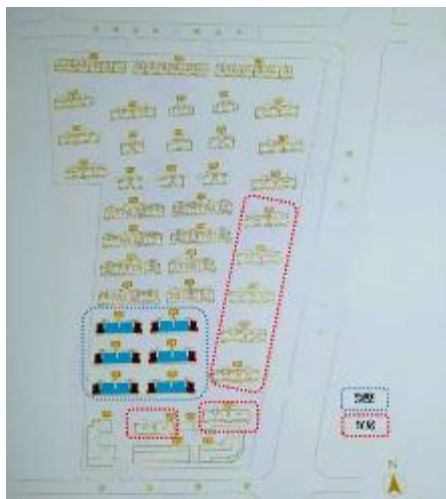
曲江大城引入八大精装体系：装饰美学系统、新风鲜氧系统、养生净水系统、科学厨房系统、洁丽卫浴系统、玄关系统、智能光电系统、至臻人性系统。



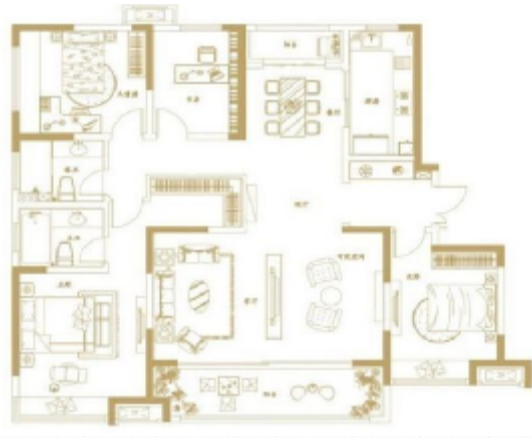
重点项目研究—中海曲江大城



- **一期曲江大城·雍宸规划**：39栋住宅，（14栋6+1叠拼，25栋11+1层洋房）、3栋商业、1所幼儿园；
- **洋房产品**：一梯两户，平层面积135-172m²，顶底跃220-250m²，层高3米，平层采用装修交付，装标采用国内一线品牌，底跃（带入户花园）、顶跃（带阁楼）毛坯交付；
- **叠拼产品**：均为跃层，面积186-231m²，1-2层下叠（带入户花园、下沉庭院，送两个车库），3-4层中叠，5-6层上叠（带阁楼、露台），毛坯交付；



洋房：建筑面积136-139m²，四室两厅两卫



洋房：建筑面积166-172m²，四室三厅两卫

重点项目研究—中海曲江大城

- 项目2018年1月26日取证，2月5日开盘，一期共计推出房源400套，其中1-6栋叠拼108套，21 - 25栋，38 - 39栋洋房292套；
- 总去化365套，其中叠拼去化105套，小高层去化260套，整体去化率为91%；
- 成交均价：别墅20000元/m²，小高层15000元/m²，成交总金额约10亿；
- 优惠情况：小高层3个99折，别墅99折；

推
盘

项目前期咨询阶段

项目开盘销售

2017/9

2018/1/27

2018/2/5

营
销

中海城市展厅开放，提前发声

营销中心+士族生活体验馆+样板间盛
放，为客户带来更好的体验。

一期曲江大城雍宸首开



【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。