

2019年8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：PMI连续四个月低于处于收缩区间，CPI创年内新高，PPI首次同比进入负增长区间，**经济下行压力继续加大；**

宏观政策环境：

□ 银保监会开展32城银行房地产业务专项检查，或将导致**房地产企业资金链进一步趋紧；**央行发布商业性个人住房贷款新规，推进房贷利率市场化，短期对楼市影响有限，**长期有助于降低实体经济融资成本，房地产行业仍将有所受益；**新版《土地管理办法》发布，**工业、商业等集体经营性建设用地可直接入市，为土地供应增加新的渠道，**但短期对楼市影响有限；

□ 西安政府发声**下半年加快楼市供应速度，继续坚决遏制投机炒房，**另外，**西安房管局发布通知，进一步规范住房租赁市场，多措并举促进西安房地产市场健康平稳发展；**

□ **西安土地市场：**土地市场**量涨价跌，**本月经营性用地出让1745.3亩，环比上涨22.9%，同比上涨52.4%；成交1668.9亩，环比上涨110.2%，同比下降11.6%，**平均亩单价529万元/亩，环比下降25.8%，同比上涨72.9%，平均楼面价为2573元/m²，环比下降39.6%，同比上涨21.9%；**

西安新房市场：本月商品房**供应创今年新高，成交量价齐跌，**其中住宅供应185.3万m²，环比上涨191%，同比上涨158.7%，成交量123.8万m²，环比下降21.5%，同比下降7.7%，**成交均价11569元/m²，环比下降7.2%，同比下降4.4%。**从微观市场来看，本月开盘项目42个，**整体去化率达77%，环比上月下降3个百分点；**

房企业绩表现：2019年1-8月西安前十房企总销额823亿元，同比上涨32%，**万科、绿地、融创位居榜单前三甲。**



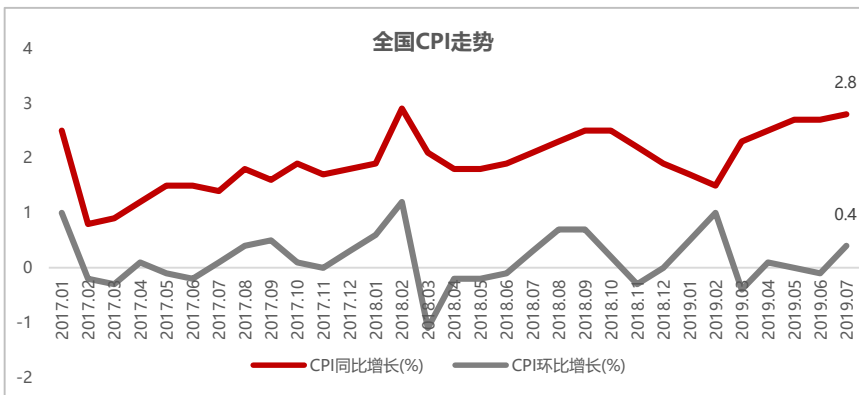
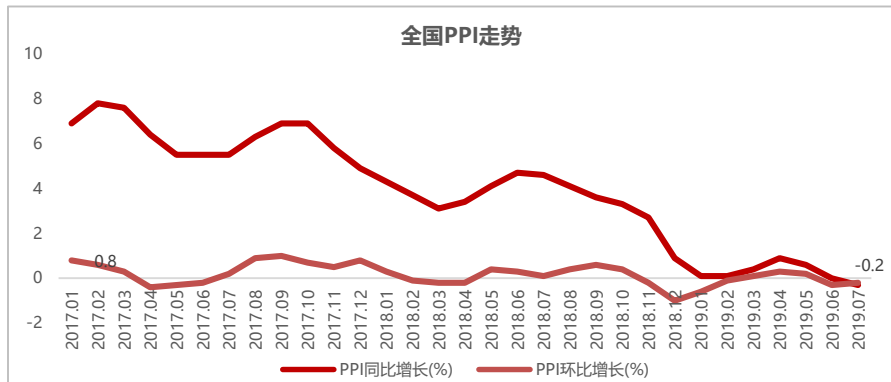
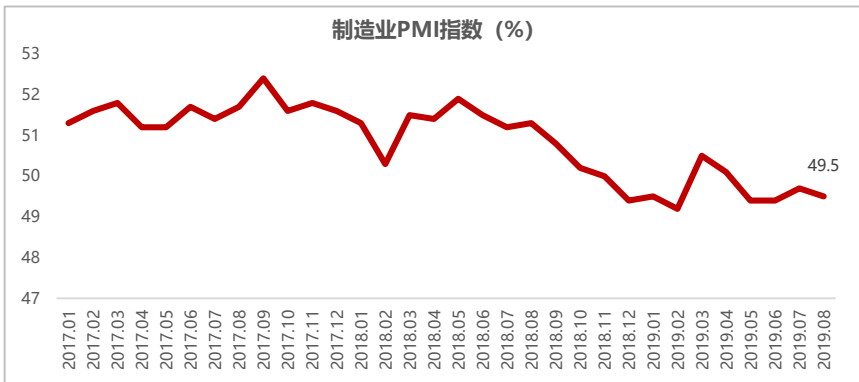
Part 01

宏观背景

- 经济环境
- 政策环境
- 城市发展



8月PMI再度下探，CPI创年内新高，PPI首次同比进入负增长区间，经济下行压力继续加大



- 2019年8月份，PMI49.2%，环比上月小幅回落0.2个点，连续四个月低于处于收缩区间，显示经济动能持续衰弱，短期内PMI或将继续下探；
- 2019年7月份，PPI环比下降0.2%，同比下降0.3%，连续第三个月下滑，也是2016年四季度以来，单月PPI同比涨幅首度跌至负增区间，侧面反映内需增长仍然乏力；
- 2019年7月份，CPI环比上涨0.4%，同比增长2.8%，创2018年2月以来新高。CPI的小幅提速主要源于猪肉价格上涨带动食品价格的走高。

银保监会开展32城银行房地产业务专项检查，或将导致房地产企业资金链进一步趋紧

8月8日，银保监会办公厅发布《中国银保监会办公厅关于开展2019年银行机构房地产业务专项检查的通知》，决定在32个城市开展银行房地产业务专项检查工作，内容涉及土地储备贷款、开发贷款、个人贷款、住房租赁贷款等涉房贷款和非涉房贷资金被挪用流向房地产领域的情况。

分类	银行房地产专项检查城市清单	检查要点
一线城市	北京、上海、广州、深圳	1、贯彻落实党中央、国务院关于规范房地产市场决策部署和监管部门规定的情况； 2、房地产信贷业务管理情况（房地产业务授信政策和内控制度执行， 房地产开发贷款和土地储备贷款管理、个人住房贷款管理、住房租赁贷款管理 ）； 3、房地产业务风险管理情况； 4、 信贷资金被挪用流向房地产领域（个人消费贷款、经营性贷款、首付贷、信用卡透支挪用于购房；影子银行、并购贷款、经营性物业贷款等于地产；通过流动资金授信等为房地产开发项目提供融资） ； 5、同业和表外业务（ 银行理财资金投向房地产领域非标准化资产；直接或变相为房地产企业支付土地购置费用提供融资，绕道违规办理土地储备融资、放大政府债务等 ）。
直辖市 计划单列市	重庆、天津、青岛、宁波、厦门	
省会城市	石家庄、呼和浩特、沈阳、长春、南京、杭州、合肥、福州、济南、郑州、武汉、长沙、成都、贵阳、昆明、西安	
其他城市	苏州、无锡、徐州、洛阳、襄阳、昆明、大理、秦皇岛	
检查范围		
各银保监局自行研究确定检查的具体银行机构，原则上不得少于3家，全国合计96家，被查机构2018年6月30日至2019年6月30日期间的相关业务可适当追溯或延伸。2019年11月20日前将检查报告及附表等报送银行检查局。		

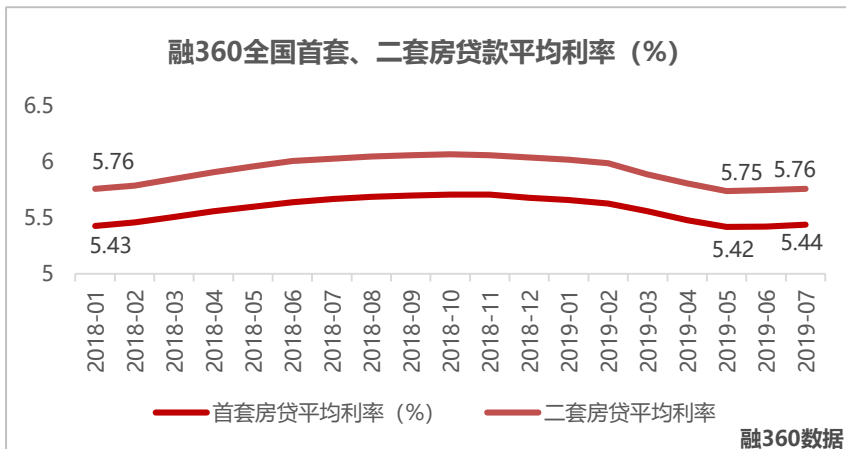
政策解读：

此次专项检查进一步推进银行机构贯彻落实房地产调控政策和监管规定。严厉查处各种将资金通过挪用、转道等方式流入房地产行业的违法违规行为，势必加大房地产企业从金融机构获取资金的难度。预计下半年房地产开发端和销售端资金面趋紧，房企融资和资金回笼压力均加大。

央行发布商业性个人住房贷款新规，推进房贷利率市场化，短期对楼市影响有限，长期有助于降低实体经济融资成本，房地产行业仍将有所受益

8月25日，央行发布《关于新发放商业性个人住房贷款利率调整的公告》，自10月8日起对新发放商业性个人住房贷款利率的计算方式，由原来参考基准利率改为以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率为定价基准加点。

房源类型	2019年10月8日以前		2019年10月8日以后	
	利率计算规则	利率执行期限	利率计算规则	利率执行期限
首套	参考基准利率4.9%确定上浮、下降比例	根据当年基准利率是否变化确定下一年计算利率，无变化继续按原有执行	»相应期限LPR（最新5年期以上4.85%）	利率定价范围由个人和银行协商，最短为1年，最长为合同期限
二套			»相应期限LPR+0.60%（最新值5.45%）	



政策解读:

本次改革将推进商业性个人住房贷款利率市场化，便于各城市从住房信贷政策入手对楼市进行精准调控，充分体现出中央不以刺激房地产为短期刺激手段的意图。目前来看新机制下新发放个人住房贷款利率，无论是首套还是二套和之前基本不变，因此短期内对楼市影响有限。但从长期来看，LPR改革有利于实体经济融资成本的下降，房地产行业仍将有所受益。

新版《土地管理办法》发布，工业、商业等集体经营性建设用地可直接入市，为土地供应增加新的渠道，但短期对楼市影响有限

8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议通过关于修改《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定，自2020年1月1日起施行。新修改的土地管理法取消了多年来集体建设用地不能直接入市流转的二元体制，为城乡一体化发展扫除了制度性障碍。

完善征地程序，改革征地补偿措施：

首次明确界定“公共利益”，并完善了征地程序，改革以土地年产值为标准进行补偿，实行按区片综合地价进行补偿；征地程序由原来的批后公告改为批前公告；

允许集体经营性建设用地入市：

规划确定为工业、商业等经营性用途农村集体建设用地，可以通过出让、出租等方式交由农村集体经济组织以外的单位或个人直接使用，同时使用者在取得农村集体建设用地之后还可以通过转让、互换、抵押的方式进行再次转让。

改革农村宅基地：

允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地、同时下放宅基地的审批权、增加了户有所居的规定，并鼓励宅基地有条件流转。

政策解读：

继1986年中国土地管理法出台以来，土地作为国家最大财富，开启了有偿转让之路。本次修订的《土地管理办法》，首次明确集体经营性建设用地可以出让、出租等方式进入市场交易，打破了原来的土地制度，推动了土地市场化的流动性，有利于进一步挖掘经济增长潜力，但由于未放开集体建设用地入市进入住宅领域，因此对商品住宅市场影响有限。

合肥深化“因城施策”再度发布楼市调控政策，建立房价地价挂钩联动机制，调整商品住宅用地定价方式及拍卖方式，以促进楼市平稳

住宅用地定价：

根据拟供应商品住宅用地周边新建商品住房销售综合均价和二手房成交价格情况，按宗地确定拟供应商品住宅用地最高限价、参考价（即起拍价）。

土地拍卖方式：

由“价高者得+最高限价时转为摇号”的拍卖方式调整为“价高者得+最高限价时转竞自持用于租赁的商品住房”，即土地拍卖现场竞价达到最高限价时，转竞拍自持用于租赁的商品住房。以最高限价为商品住宅用地成交价，以竞自持用于租赁的商品住房计容建筑面积最大者为土地竞得人。

租赁的商品住房要求：

规定开发企业自持用于租赁的商品住房应相对集中，成幢连片；其不动产权证书统一首次登记至竞得人或其成立的全资子公司名下；与可售商品住房共享小区配套设施。自持用于租赁商品住房实行全装修交付，不得分割转让、不得改变房屋用途，单次租期不得超过15年。

政策解读：

作为房价涨幅已连续15个月上涨城市，合肥此次推出房价和地价联动机制，属全国首例，有助于实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标，促进房地产市场平稳健康发展。

下半年西安加快楼市供应速度，继续坚决遏制投机炒房，房地产市场将逐步回归理性

8月22日西安市政府召开“西安市市场监管、市场主体及房地产市场有关情况”新闻发布会。住建局就2019年以来西安市房地产市场投资和入市房源以及销售等情况做了总结和分析，并对下半年包括继续落实房住不炒，加快房源入市，加快保障性住房和共有产权住房的建设入市做了规划和部署。

下阶段工作重点：

- 积极支持刚需住房家庭的购房需求，大力满足中低收入家庭的住房需求；**坚决遏制投机炒房，稳定住房价格。**
- **加快商品住房价格公示和预售许可审批速度**，积极推进商品住房上市，形成实际供给。
- 认真落实商品住房库存与居住用地供应联动的“五类”调控目标管理机制，**加大居住用地供应总量，加快供地节奏。**
- 严格执行居住用地“两个20%”原则，从土地供应、多主体供给、多渠道保障等供给侧发力，**加大公租房、共有产权房建设力度。**
- **尽快形成18个共有产权住房项目的供给**，加快推进公租房的实物分配及货币化保障，确保年内新建保障房4万套、新分配保障房1.6万套。
- 按照《关于培育和发展住房租赁市场的实施意见》，通过盘活存量住房等方式增加租赁住房供应，逐步实现“租购同权”社会保障机制。
- 加快推进办证遗留问题的处理，有效提升住房二级市场可交易房源。
- 搭建西安市统一的住房租赁交易服务平台，支持住房租赁专营企业发展“长租公寓”服务，推动房地产一、二、三级市场联动发展。
- 建立商品房建设全过程监管制度，通过加强用地管理、强化工程规划等措施，防范项目风险，维护群众合法权益。
- 加强大数据在房地产管理中的应用，健全房地产各方市场主体的信用体系，持续整治规范市场秩序，为房地产业创造良好的发展环境。

西安房管局发布通知，进一步规范住房租赁市场、促进西安房地产市场健康平稳发展

8月16日西安房管局发布《关于进一步规范西安住房租赁企业经营行为的有关通知》，整顿规范住房租赁市场秩序，促进住房租赁市场健康平稳发展。

“十不准”

- ◆ 不得在租赁过程中采取威胁恐吓等手段驱逐承租户，恶意克扣租金押金；
- ◆ 不得强制诱骗租客使用“租金贷”，不得在签订租赁合同前收取定金；
- ◆ 不得采用“高收低出”等高风险模式抢占房源，扰乱住房租赁市场秩序；
- ◆ 不得将违法建筑，不符合安全、防灾等工程建设强制性标准，违反规定擅自改变房屋使用用途的房屋出租；
- ◆ 不得将厨房、卫生间、阳台和地下储藏室出租供人员居住；
- ◆ 不得向无合法证件、来历不明的人员出租住房；
- ◆ 未经协商一致，不得在租赁期限内单方面提高租金标准；
- ◆ 不得发布虚假房源信息、企业资质信息、人员信息等相关信息；
- ◆ 营业执照登记经营范围未包含“房屋租赁”的，不得从事住房租赁业务；
- ◆ 不得为不符合租赁条件的房屋提供经纪服务。

“七规范”

- ◆ 从事住房租赁活动的企业，应当建立管理制度，明确管理人员，落实安全管理职责，建立信息登记簿或登记系统，并将相关登记信息报送公安、住建等部门备案；
- ◆ 向境外单位、人员出租、转租、转借房屋，或者承租人留住境外人员的，出租人、承租人应当遵守国家和本市有关国家安全管理的规定；
- ◆ 须按照公平、自愿的原则签订住房租赁合同，约定事项应当在租赁合同中予以明确；
- ◆ 应当自签订、变更以及解除租赁合同之日起30日内到租赁住房所在地的房屋租赁管理部门办理房屋租赁合同登记备案手续；
- ◆ 将租赁住房转租给第三人时，应当经过房屋所有权人书面同意；
- ◆ 应当配合相关部门处理违法违规租赁行为，排查消除消防、安全等隐患，切实履行禁止行为的告知、劝阻、制止等义务；
- ◆ 应当自觉接受政府相关部门检查，提供相关资质证书、经营规模、自有资金等相关情况。

大西安地铁1号线2期即将通车、机场地铁试运营，城市效应不断外扩

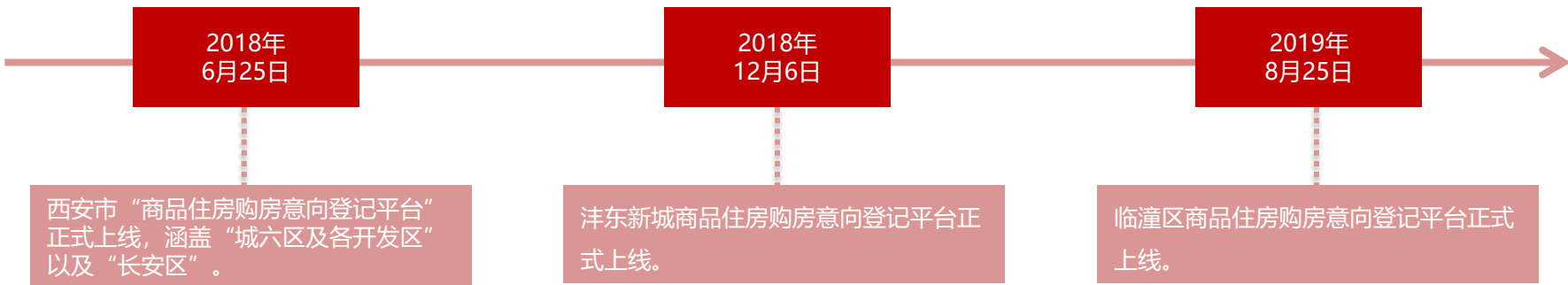
地铁1号线2期将于9月16号开通运营，作为西咸新区首条开工建设的地铁线路，起于后卫寨，终于沣河森林公园站，沿着西咸大道修建，全长6.1公里，它的建设将大大缩短西安与西咸新区之间的距离，也极大的便利了周边居民的生活出行。另外，西安北至机场城际轨道项目是陕西省“十三五”重点工程，目前机场城际轨道项目建设及运营筹备进展顺利，计划2019年9月进入试运营阶段。



825临潼购房意向登记平台正式启用，西安楼市信息将更加公平、公开、公正

继6月20日起临潼区加入西安限购区域范围之后，8月25日，临潼区意向登记平台的上线，与西安城六区、长安区、沣东新城形成4大楼盘登记窗口。临潼区新推售房源将以登记摇号的方式销售，与西安其他限购区域同步。从房价公示到预售证获批，再到意向登记，临潼楼市的房源信息将更加透明。

西安四大购房意向登记平台



占地1700亩的西安城市生态公园将于国庆开园，大大改善绕城南线居民居住环境

西安城市生态公园占地面积达到1700亩，计划总投资15亿元，是西安绕城南线最大的生态公园，分为一期一标段、一期二标段、二期一标段、二期二标段、河水利改造标段5个标段进行施工。目前公园一期一标段预计2019年10月1日初步开园，范围为西沔二路以南，子午大道以西，沔经一路以东，西部大道宜家项目以北。一期二标段及二期二标段预计2020年春节初步建成。



西安航空基地综合保税区正式通过验收，为陕西扩大进出口贸易、提升外向型经济发展水平提供新引擎

8月8日，西安航空基地综合保税区（一期）正式通过国家验收，这标志着西安航空基地综合保税区建设迈向新台阶。


- ◆ 加速航空产业的转型升级，为振兴民族航空工业、推进航空产业迈向中高端提供有力支撑；
- ◆ 为陕西省扩大进出口贸易、提升外向型经济发展水平提供新引擎；
- ◆ 为西安市打造内陆型改革开放高地、建设国际化大都市注入新动力，形成功能先进、分工合理、协作配套、优势互补的新型区域发展模式，开辟新的经济增长极。





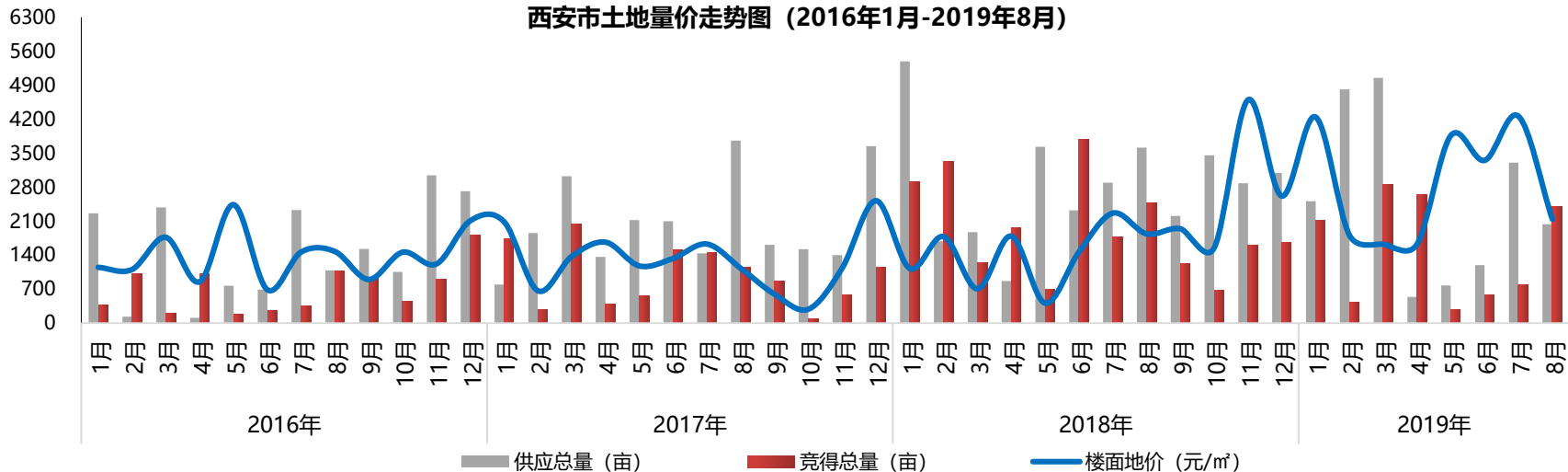
Part 02

土地市场

- 整体供求
 - 经营性用地表现
 - 房企土储排行
- 

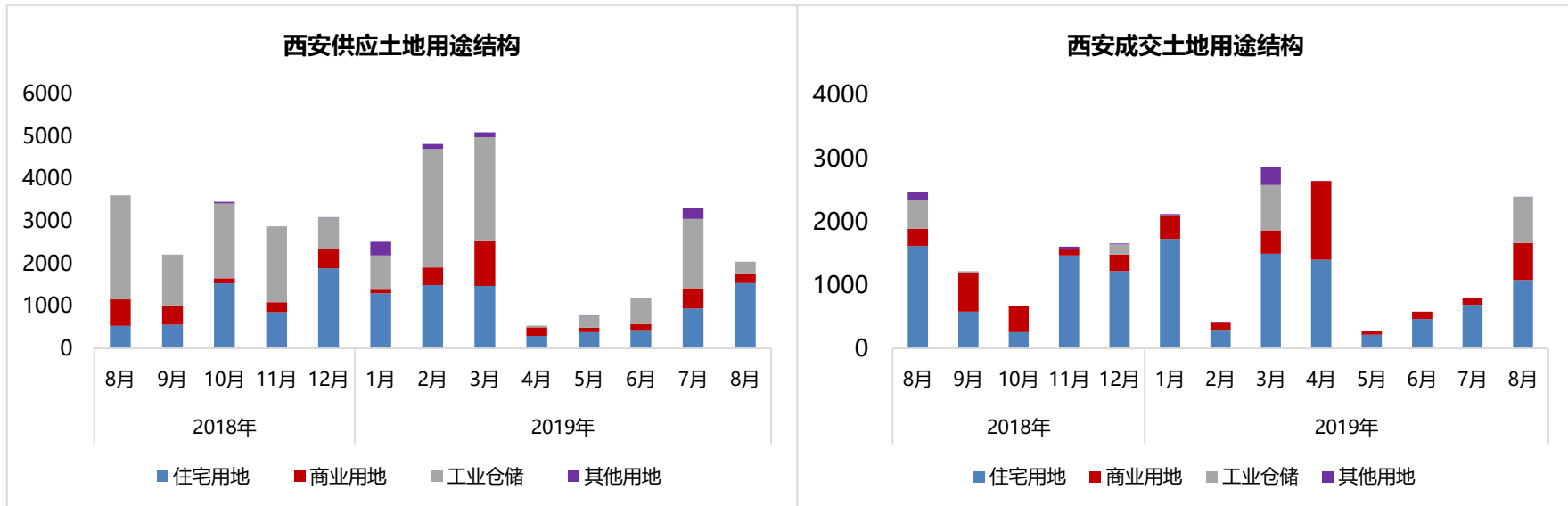
供应下降，成交量涨价跌，土地市场表现稳定

西安市土地量价走势图 (2016年1月-2019年8月)



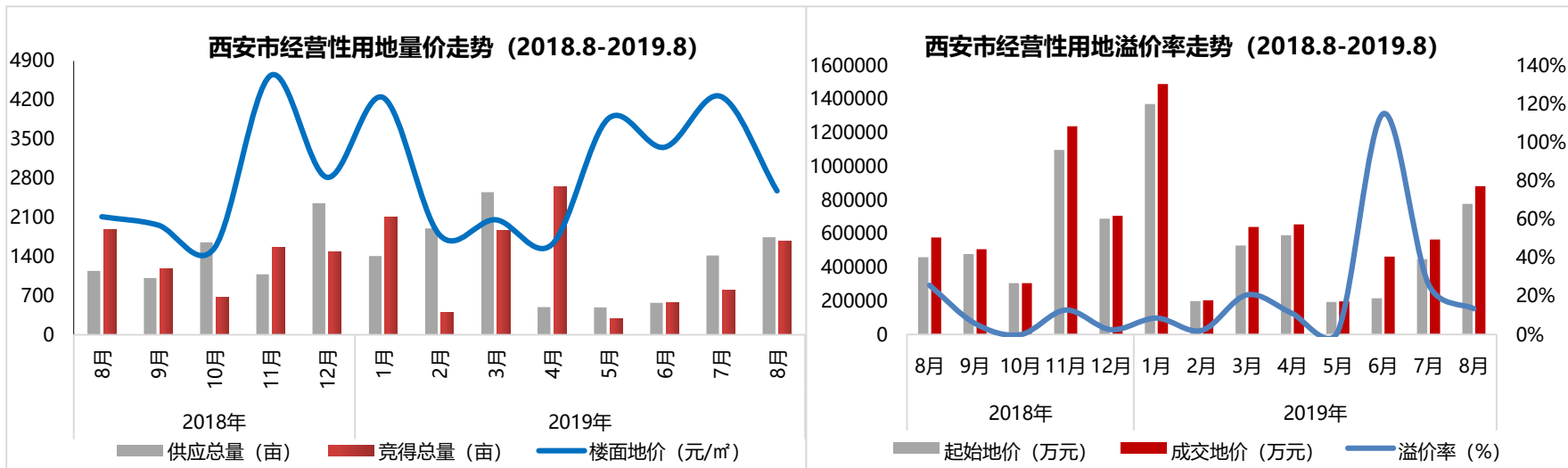
- **供应:** 2019年8月西安供应土地38宗, 供应土地面积共计2040.5亩, 环比下降38.3%, 同比下降43.5%;
- **成交:** 2019年8月西安成交土地35宗, 成交土地面积共计2397.8亩, 环比上涨202.0%, 同比下降3.0%;
- **价格:** 2019年8月西安土地成交金额91.2亿, 环比上涨61.2%, 土地成交亩单价受大量工业用地成交影响将至380万/亩, 环比下降46.6%, 整体楼面地价2142元/㎡, 环比下降49.8%。

住宅用地为供销主力，工业用地成交创下年内新纪录



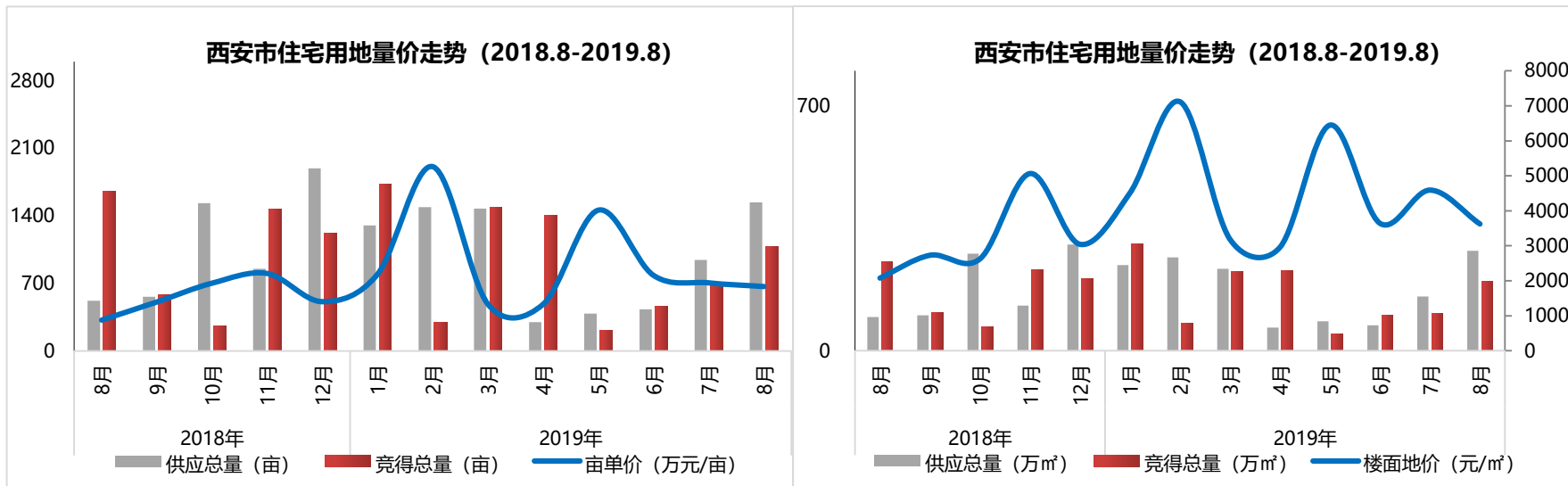
- **供应类型:** 2019年8月，住宅用地以1541.2亩的供应量位居供应首位，占比76%；工业仓储用地供应面积295.2亩，占比14%；商服用地供应面积204.1亩，占比10%；
- **成交类型:** 2019年8月，住宅用地以1082.4亩的成交量稳居成交首位，占比45%，工业仓储用地在连续四个月成交挂零后，本月有所突破，成交722亩，占比31%，商服用地成交586.5亩，占比24%。

经营性用地供、销环比双双上涨，楼面地价受西咸新区大量低价商业用地成交影响高位回落



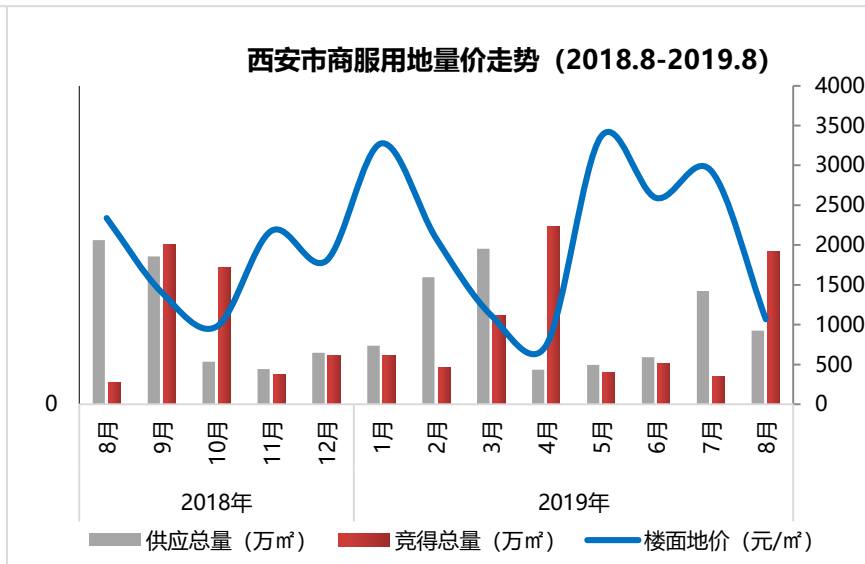
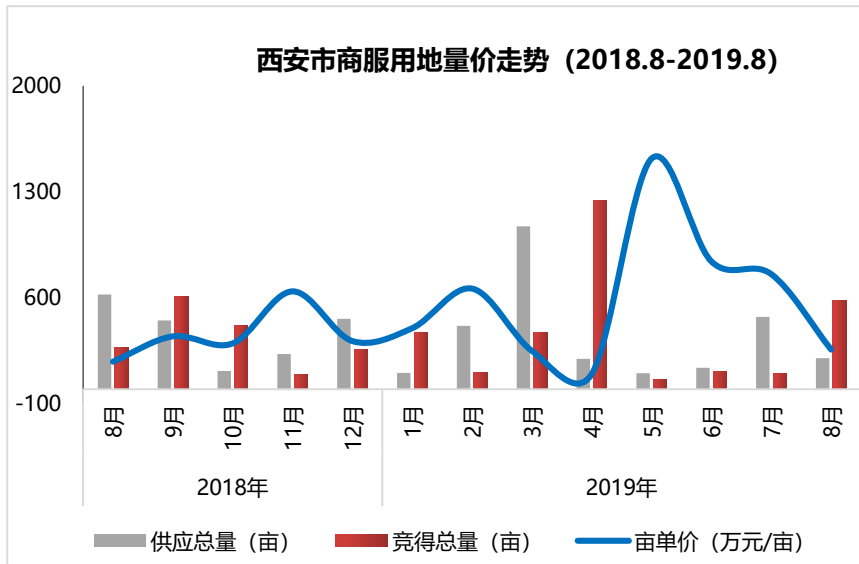
- **经营性用地供应**：2019年8月出让经营性用地36宗，出让面积约1745.3亩，环比上涨22.9%，同比上涨52.4%；
- **经营性用地成交**：2019年8月成交经营性用地28宗，成交面积约1668.9亩，环比上涨110.2%，同比下降11.6%，计容建面343万m²，环比上涨158.5%；
- **经营性用地价格**：2019年8月受西咸新区大量低价商业用地成交影响，西安经营性用地平均亩单价下降至529万元/亩，环比下降25.8%，同比上涨72.9%，平均楼面价为2573元/m²，环比下降39.6%，同比上涨21.9%，平均溢价率13%，环比继续下降。

住宅用地供应、成交均现较大涨幅，亩均价、楼面地价呈下降态势



- 住宅用地供销价：**2019年8月住宅用地出让30宗，面积1541.2亩，环比上涨63.2%，同比上涨195.2%；成交14宗，成交面积1082.4亩，环比上涨56.4%，同比下降34.7%；平均亩单价668万/亩，环比下降5.4%，同比上涨108.7%；按建面计，成交199.6万㎡，平均楼面地价3622元/㎡，环比下降21.1%，同比上涨74.6%；

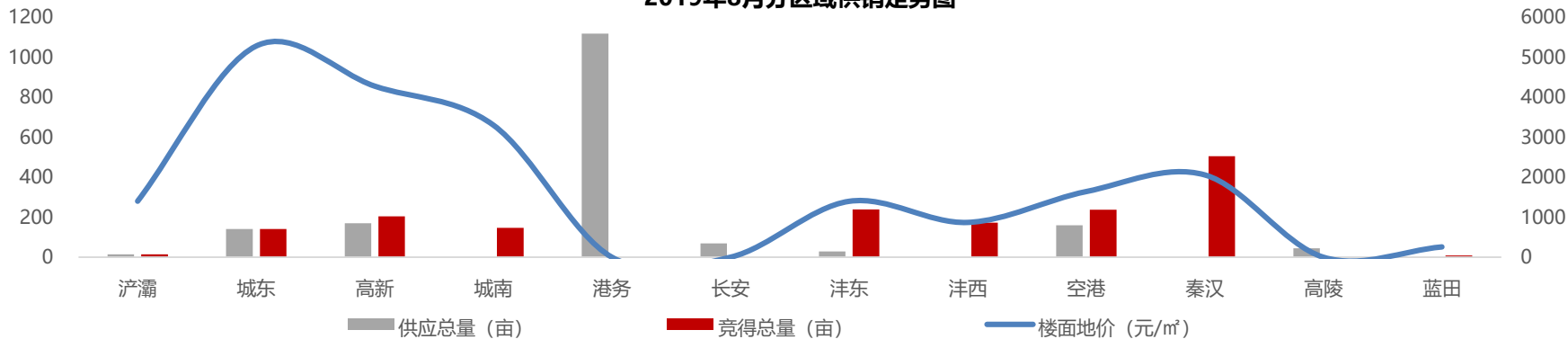
商服用地供应缩水，成交大幅上扬，楼面地价环比下降至1068元/m²



- 商服用地供销价：**2019年8月商服用地出让6宗，面积204.1亩，环比下降57.1%，同比下降67.3%；成交14宗，成交面积586.5亩，环比上涨476.1%，同比上涨116.6%，平均亩单价261万/亩，环比下降65.6%，同比上涨44.2%；按建面计，成交143.5万m²，平均楼面地价1068元/m²，环比下降63.6%，同比下降54.4%。

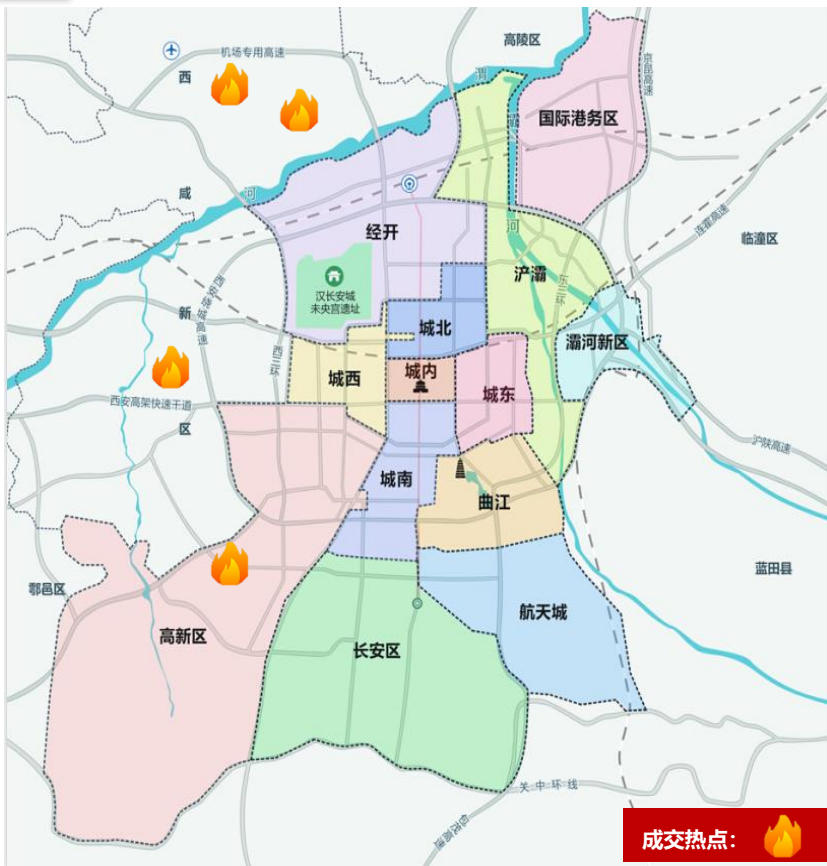
港务区大放异彩成为供应主力，西咸成交井喷，高新表现突出

2019年8月分区域供销走势图



- **土地供应分区域：**本月港务区以1117.5亩的供应量领衔各区域供应之首，占总供应量的64%，供应地块主要在港务区的奥体中心板块。其次为高新、空港和城东，分别供应169.8亩、159.7亩和140.8亩；
- **土地成交分区域：**本月土地成交重点分布在秦汉、沣东、空港和高新等区域，其中秦汉新城以504.7亩的成交量位居各区域之首，其次为沣东和空港，分别成交239.1亩和237.7亩，高新成交204.6亩；品牌房企继续积极抢地，其中万科6.47亿元、溢价率45%摘得秦汉新城112亩；招商地产经过67轮激烈角逐最终以“成交总价款11.88亿元+高新区公办学校建设资金2.3亿元”将高新软件新城89亩住宅用地收入囊中，楼面价8564元/㎡；红星美凯龙耗资21.5亿元摘得东二环“金腰带”沿线141亩的商住用地，楼面地价5269元/㎡；卓越集团历经多年终以9.9亿元底价摘得雁塔鱼化工业园148亩商住用地，成功落子西安。

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
浐灞	14.1	14.1	1400	9079	12706	9.1
城东	140.8	140.8	5278	7440	16549	3.1
高新	169.8	204.6	4275	11176	16897	4.0
城南	0	147.5	3302	8070	13306	4.0
港务	1117.5	0	0	—	—	—
长安	69.8	0	0	—	—	—
沣东	29.2	239.1	1397	6028	12590	9.0
沣西	0	172.1	869	6402	11116	12.8
空港	159.7	237.7	1640	4628	8114	4.9
秦汉	0	504.7	2057	4697	10711	5.2
高陵	44.4	0	0	—	—	—
蓝田	0	8.3	257	2078	6500	25.3

土地市场/房企土储排行


2019年8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	陕西际华园开发建设有限公司	235.2	73296	312	2104
2	上海东航置业有限公司	207.6	54200	261	1690
3	卓越集团	147.5	99000	671	3302
4	西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司	145.1	29025	200	1000
5	红星美凯龙	140.8	215000	1527	5278
6	万科集团	111.8	64718	579	4340
7	西安中天尚玺实业有限公司	106.7	45300	425	2048
8	西咸新区秦汉新城天汉投资有限公司	105	8430	80	482
9	招商地产	88.7	141799	1599	8564
10	西安金边顺晟置业有限公司	84.2	32100	381	1312
合计		1372.6	762868	556	—



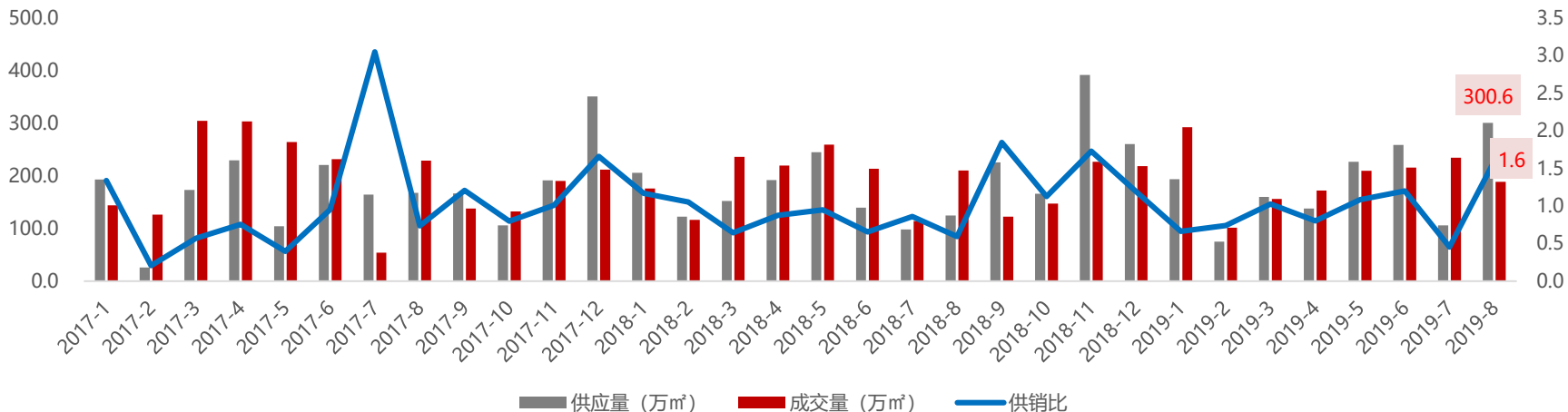
Part 03

新房市场

- 整体市场
 - 分物业表现
 - 创典数据
- 

本月西安商品房供应创今年新高，成交量同环比小幅回落，整体表现供大于求

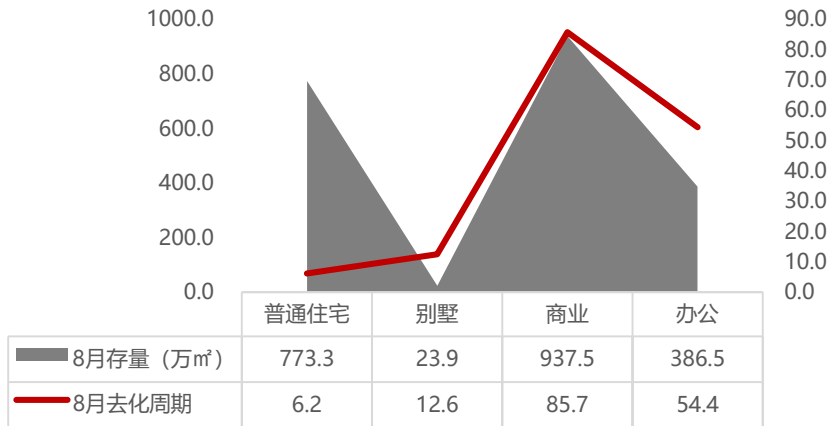
2017-2019年月度商品房供销走势图



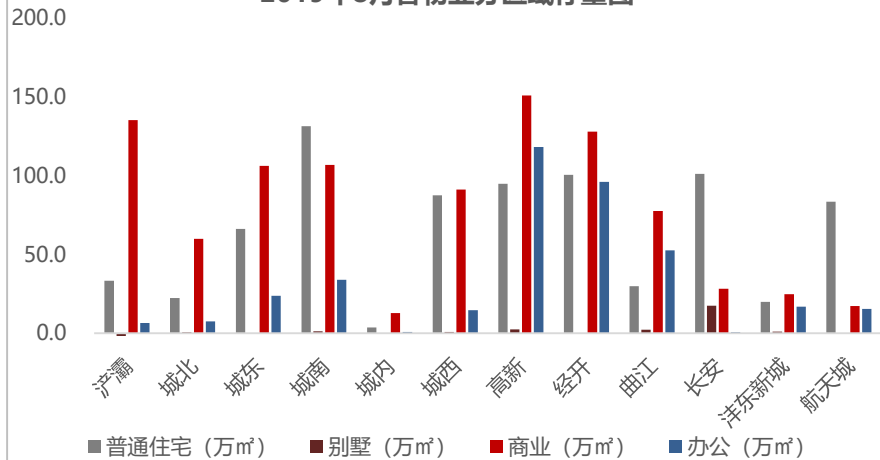
- 2019年8月，西安商品房供应量300.6万㎡，环比上涨183.6%，同比上涨141.2%；商品房成交量188.4万㎡，环比下降19.5%，同比下降10.2%；
- 本月商品房供销比升至1.6，整体表现供大于求。

除办公外，西安其余物业去化周期均有所扩大，长安、高新去化周期上涨明显

2019年8月各物业存量及去化周期图



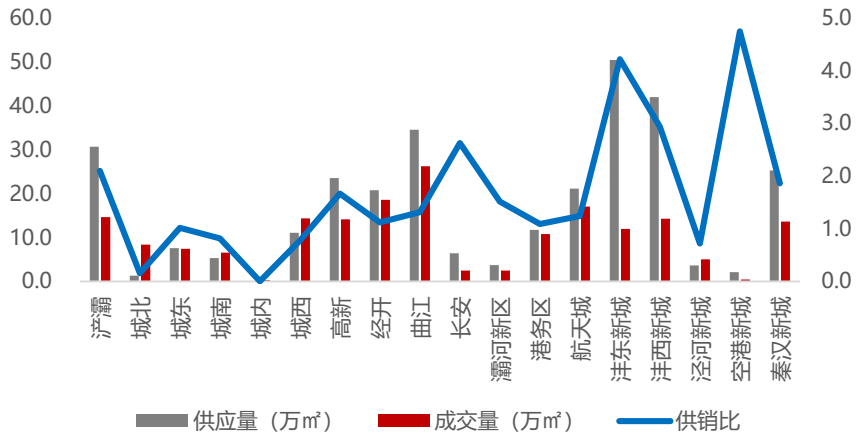
2019年8月各物业分区域存量图



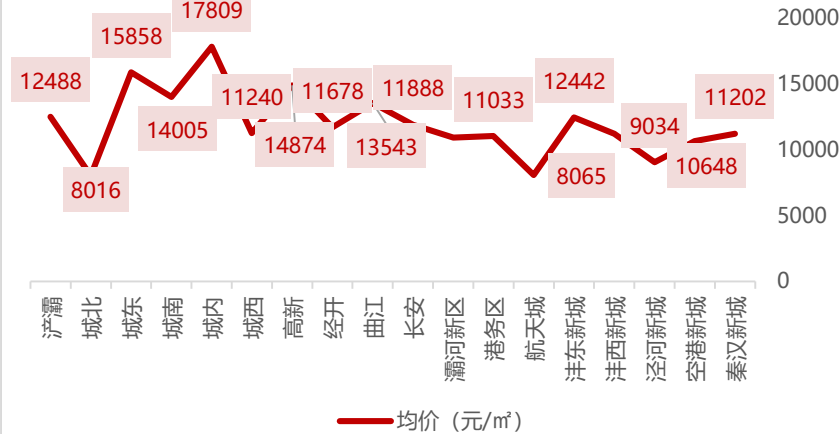
- 2019年8月，商品房市场库存总量2121.2万㎡，去化周期上涨至14.6个月；其中普通住宅去化周期上涨至6.2个月，别墅去化周期上涨至12.6个月，商业去化周期上涨至85.7个月，办公去化周期下降至54.4个月；
- 商品房库存分区域看：城内商业库存较大、但消化慢，去化周期居全市之首，为124个月；其次为城南、长安、高新、经开、城西、城东，去化周期均超过20个月；去化周期最短的是沣东新城，仅为3.5个月。

沣东新城、曲江分列全市商品房供销之首，城北严重供小于求，空港新城整体供大于求

2019年8月商品房分城区供销图



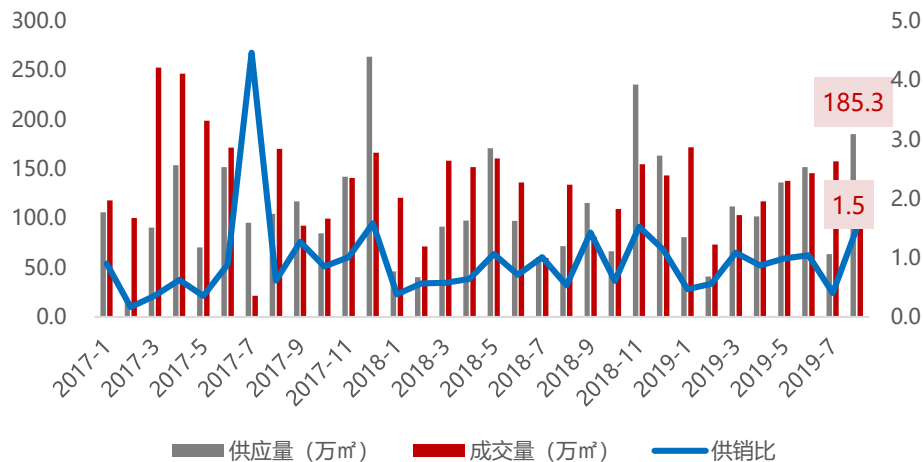
2019年8月商品房分城区价格图



- 2019年8月，沣东新城以50.4万m²的供应量、曲江以26.2万m²的成交量分别领跑全市；城北严重供小于求，供销比为0.2；空港新城整体供大于求，供销比为4.7；
- 2019年8月，西安商品房成交均价11832元/m²，环比下降6.6%，同比下降2.4%，其中城内在商业集中备案拉动下，价格环比上涨78.1%，达17809元/m²；城北受低价项目金旅城备案影响价格下降最大，环比下降32%，降至8016元/m²。

8月住宅供应创今年新高，成交量同环比小幅回落，市场供求关系缓和

2017-2019年月度普通住宅供销走势图



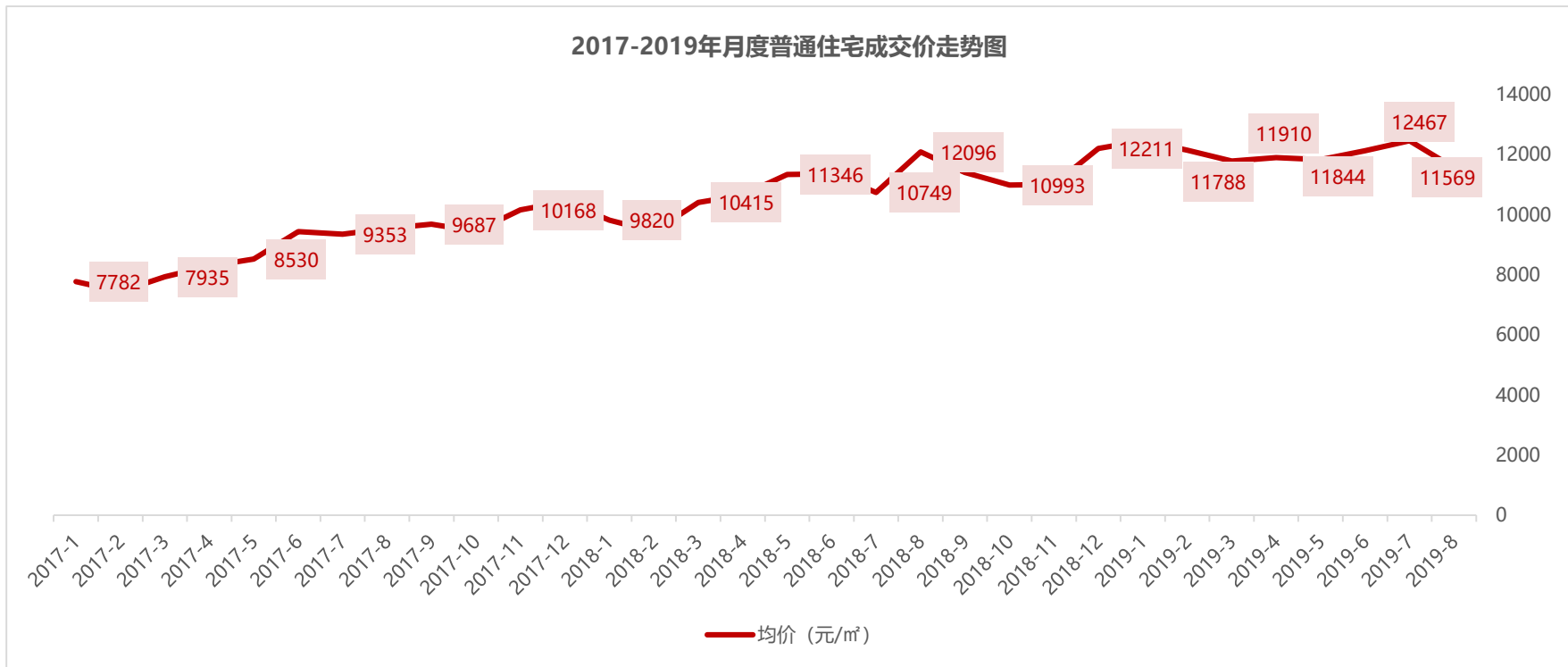
2019年8月普通住宅成交面积排行TOP10

排名	项目	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	中南·青樾	56323.8	13418
2	中铁新城	48788.75	5203
3	四海唐人街	41787.75	6941
4	融创东方宸院	39371.87	16610
5	阳光城·翡丽曲江	38323.7	13354
6	绿城西安全运村	36802.23	11765
7	科为瑞府	35161.16	13298
8	大华·公园世家	31751.04	12969
9	龙湖·紫宸	31499.33	14204
10	大华锦绣前城	30273.8	11798

- 2019年8月，西安住宅供应量185.3万㎡，环比上涨191%，同比上涨158.7%，住宅成交量123.8万㎡，环比下降21.5%，同比下降7.7%，普通住宅供销比上涨至1.5，市场供求关系缓和。

本月住宅成交均价11569元/m²，环比下降7.2%，同比下降4.4%

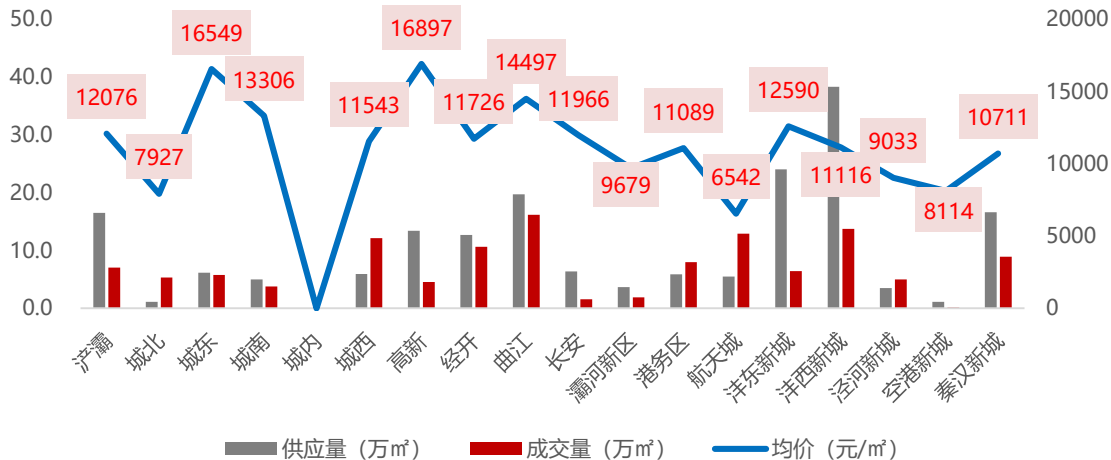
2017-2019年月度普通住宅成交价走势图



新房市场/分物业表现/住宅物业

沣西新城以38.3万m²的供应量、曲江以16.2万m²的成交量居全市首位，高新以16897元/m²的价格继续领跑

2019年8月普通住宅分城区供销价走势图



2019年8月各区域典型获证项目一览表

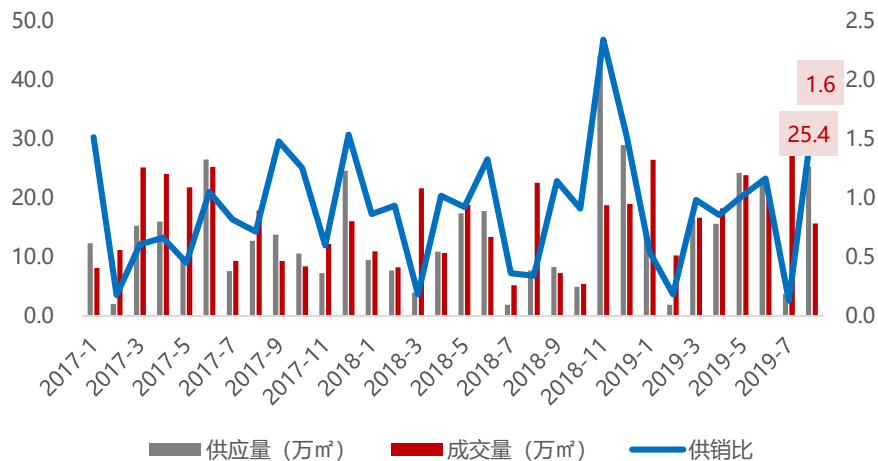
区域	典型获证项目
灞河新区	高科绿水东城、绿城新兴玉园
灞桥	紫薇花园洲
城北	中国铁建西派国际
城东	恒志云都、融创东方宸院
城南	枫林一品、龙湖·紫宸
城西	保亿公元印、鼎诚馥桂园
沣东	电建洺悦府、沣华熙城、绿地新里城
沣西	紫薇·万科大都会、蓝光·雍锦湾、金科世界城
港务区	枫林·九溪、汇悦城
高陵	当代上品湾MOMA
高新	苏宁雲著御澜湾、天琴湾、万科翡翠国宾
航天城	金旅南星台、陕建·翠园锦绣
泾河	隆基泰和万和郡
经开	白桦林溪、惠风·壹品、龙湖·景粼天序、旭景清园
秦汉	恒大文化旅游城
曲江	华润置地·曲江九里、华润置地·悦府、中海曲江大城
长安	万科城如园

- 2019年8月，西安普通住宅供应量排名前三的区域分别是沣西新城、沣东新城和曲江，供应面积分别为38.3万m²、24万m²和19.7万m²，其中沣华熙城、鼎诚馥桂园、苏宁雲著御澜湾、汇悦城、天琴湾等均为供应大户。成交量排名前三的区域分别为曲江、沣西新城和航天城，成交面积分别为16.2万m²、13.7万m²和12.9万m²；
- 2019年8月，西安普通住宅成交均价前三位的区域分别是高新、城东和曲江，成交均价分别为16897元/m²、16549元/m²、14497元/m²。

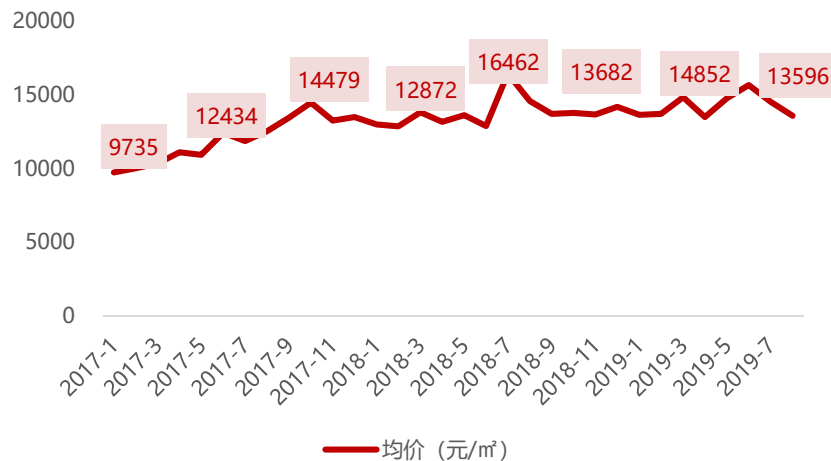
新房市场/分物业表现/洋房物业

本月洋房供应放量，成交量价齐跌，整体表现供大于求

2017-2019年月度洋房供销走势图



2017-2019年月度洋房成交价走势图

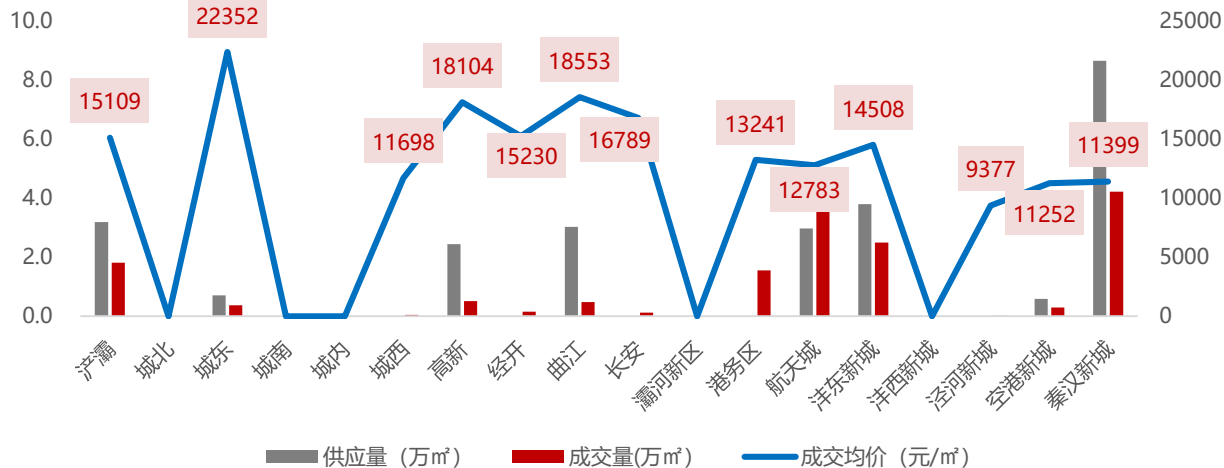


- 2019年8月，西安洋房供应量25.4万㎡，环比上涨575.8%，同比上涨229.1%，洋房成交量15.7万㎡，环比下降46.3%，同比下降30.5%，本月洋房供销比升至1.6，市场表现供大于求；
- 2019年8月，西安洋房成交均价13596元/㎡，环比下降6.6%，同比下降6.7%。

新房市场/分物业表现/洋房物业

秦汉新城以8.6万m²的供应量、4.2万m²的成交量居全市首位，城东以22352元/m²的价格继续领跑

2019年8月洋房分城区供销价图



2019年8月各区域典型获证项目一览表

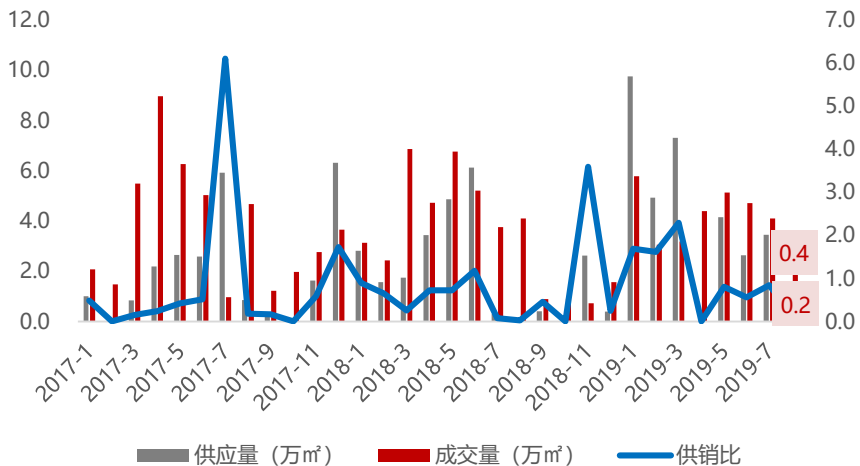
区域	典型获证项目
灞灞	中建·锦绣天地、中建世园林逸 恒大御龙湾、碧桂园珑悦
城东	融创东方宸院
沣东	沣华熙城
高新	南飞鸿·十年城
秦汉	恒大文化旅游城
曲江	华润置地·曲江九里、中海曲江大城

- 2019年8月，西安洋房供应量排名前三的区域分别是秦汉新城、沣东新城和灞灞，供应面积分别为8.6万m²、3.8万m²和3.2万m²。成交量排名前三的区域分别为秦汉新城、航天城和沣东新城，成交面积分别为4.2万m²、3.6万m²和2.5万m²；
- 2019年8月，西安洋房成交均价排名前三位的区域分别是城东、曲江和高新，成交均价分别为22352元/m²、18553元/m²、18104元/m²。

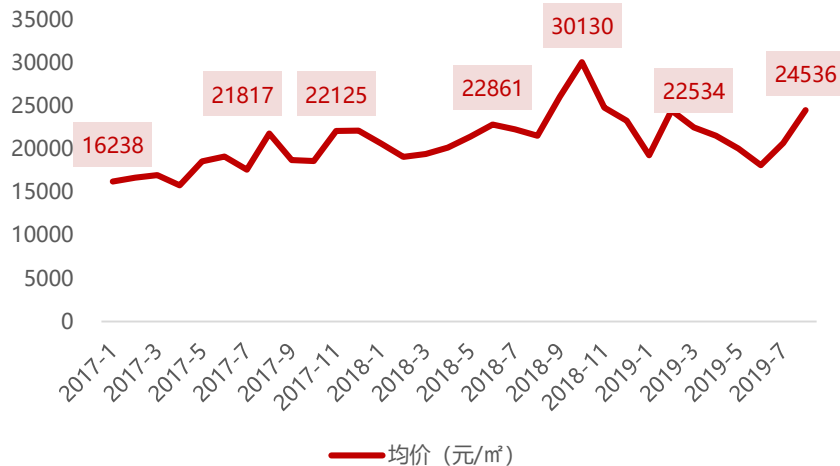
新房市场/分物业表现/别墅物业

本月别墅供应下降，成交量跌价涨，连续四个月市场处于供不应求状态

2017-2019年月度别墅供销走势图



2017-2019年月度别墅成交价走势图

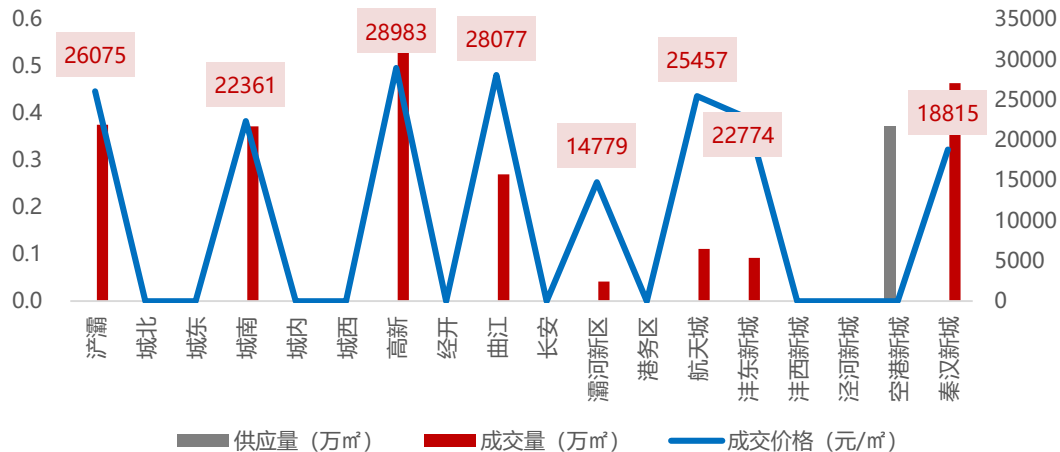


- 2019年8月，西安别墅供应量0.4万㎡，环比下降89.2%，同比上涨229.9%，成交量2.3万㎡，环比下降44.7%，同比下降44.7%，本月别墅供销比降至0.2，供需结构持续失衡；
- 2019年8月，西安别墅成交均价24536元/㎡，环比上涨18.5%，同比上涨13.7%。

新房市场/分物业表现/别墅物业

空港新城以0.4万m²的供应量、高新以0.54万m²的成交量居全市首位，高新以28983/m²的价格领跑

2019年8月别墅分城区供销价图



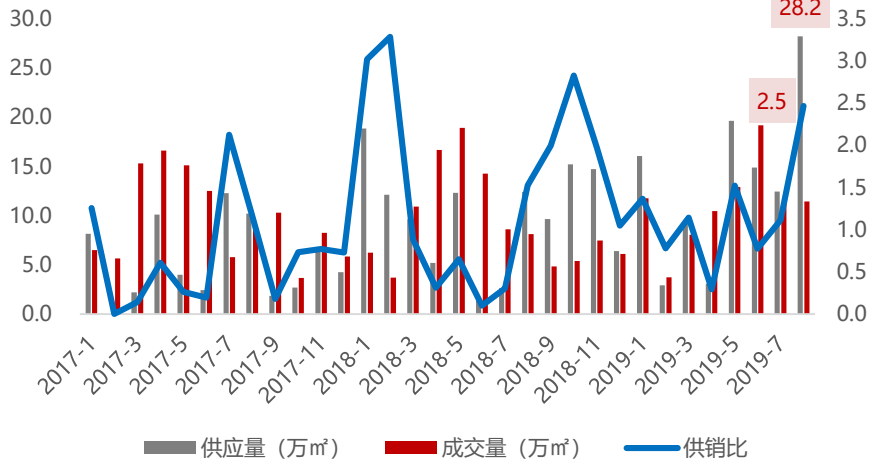
2019年8月各区域典型获证项目一览表

区域	典型获证项目
空港	西安国际美术成

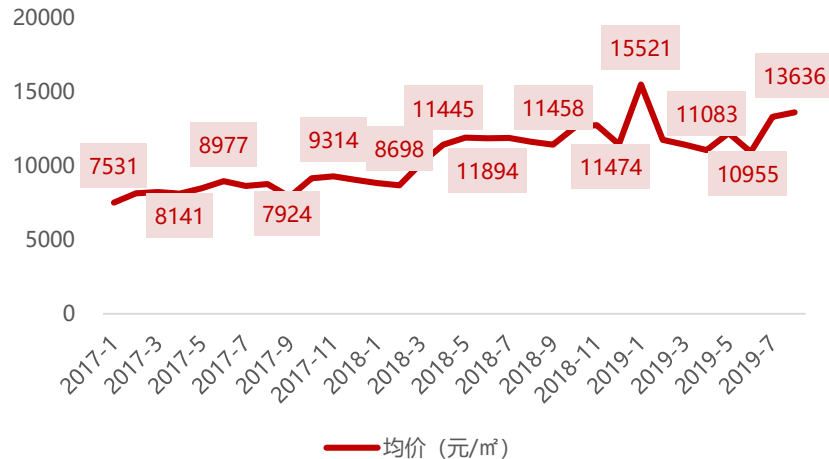
- 2019年8月，西安别墅供应量集中于空港新城，供应面积0.4万m²。成交量排名前三的区域分别是高新、秦汉新城、灞灞，成交面积分别为0.54万m²、0.46万m²、0.4万m²；
- 2019年8月，西安别墅成交均价排名前三位的区域分别是高新、曲江、灞灞，成交均价分别为28983元/m²、28077元/m²、26075元/m²。

本月公寓供应放量，成交量价齐涨，市场表现供大于求

2017-2019年月度公寓供销走势图



2017-2019年月度公寓成交价走势图

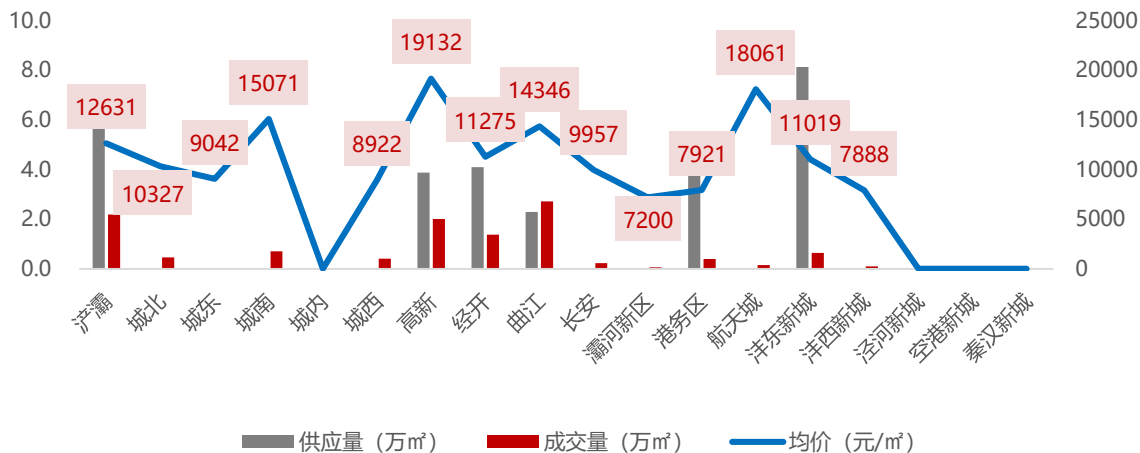


- 2019年8月，西安公寓供应量28.2万㎡，环比上涨126.7%，同比上涨127.5%。成交量11.4万㎡，环比上涨2.2%，同比上涨40.6%。本月公寓供销比升至2.5，整体表现供大于求；
- 2019年8月，西安公寓成交均价13636元/㎡，环比上涨2.3%，同比上涨17%。

新房市场/分物业表现/公寓物业

沣东新城以8.1万m²的供应量、曲江以2.7万m²的成交量居全市首位，高新以19132元/m²的价格领跑

2019年8月公寓分城区供销价图

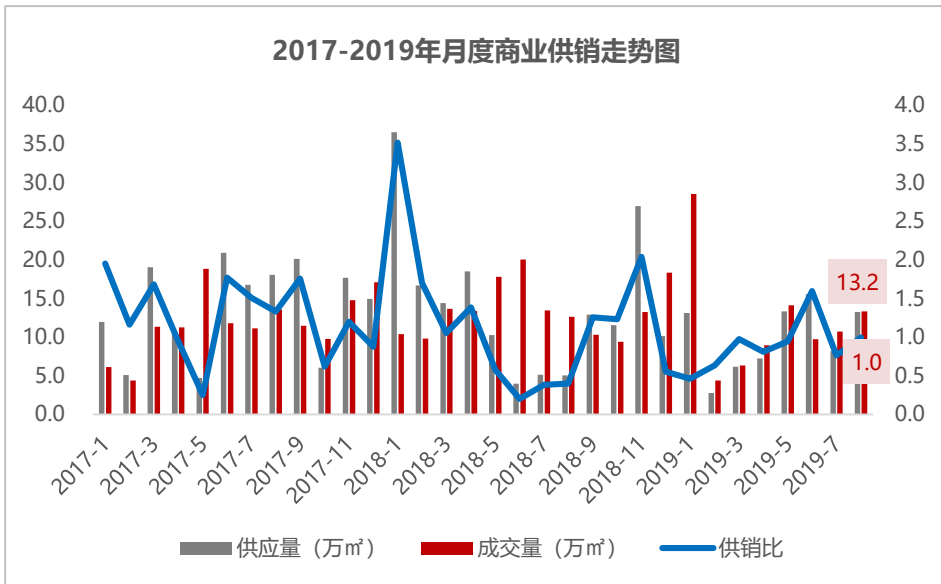


2019年8月各区域典型获证项目一览表

区域	典型获证项目
浐灞	融创世园大观
港务区	华南城1668新时代广场
经开	世茂轩府、明丰阿基米德
曲江	金辉世界城·金寓

- 2019年8月，西安公寓供应量排名前三的区域分别是沣东新城、浐灞、经开，供应面积分别为8.1万m²、6万m²、4.1万m²。成交量排名前三的区域分别是曲江、浐灞、高新，成交面积分别为2.7万m²、2.2万m²、2万m²；
- 2019年8月，西安公寓成交均价排名前三的分别是高新、航天城、城南，均价分别为19132元/m²、18061元/m²、15071元/m²。

本月商业供销同环比均上涨，供销表现均衡



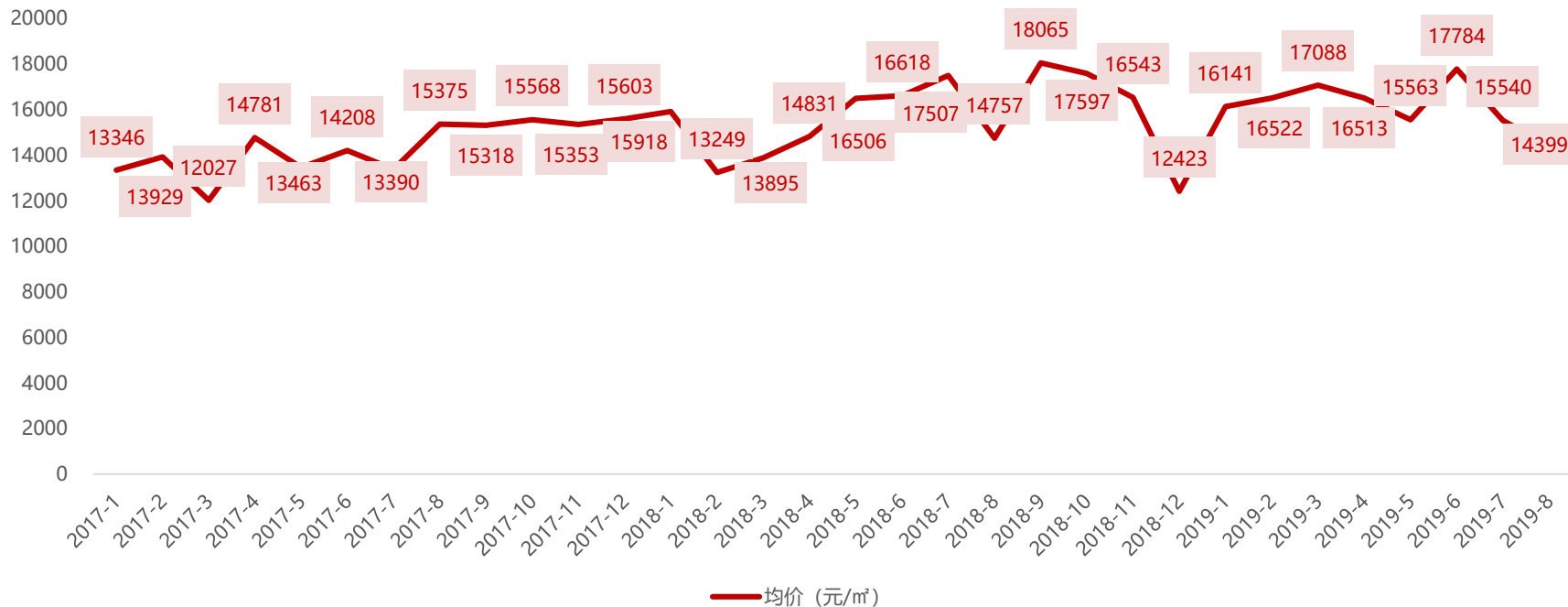
2019年8月商业物业成交面积排行TOP10			
排名	项目	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	嘉天SMART	6755.04	7811
2	西部网货批发中心	6353.5	11514
3	金业·缙香山	4706.29	10539
4	西安华南城	4222.01	7967
5	金源·御景华府	4021.97	9000
6	万众广场	2466.17	17529
7	恒大江湾	2276.86	9704
8	立达国际机电城	1950.32	8898
9	开元·第一城	1691.9	16661
10	保利天悦	1550.01	34051

- 2019年8月，西安商业供应量13.2万㎡，环比上涨61.4%，同比上涨163.4%；成交量13.3万㎡，环比上涨24.2%，同比上涨5.5%，本月商业供销比升至1。

新房市场/分物业表现/商业物业

本月商业成交均价14399元/m²，环比下降7.3%，同比下降2.4%

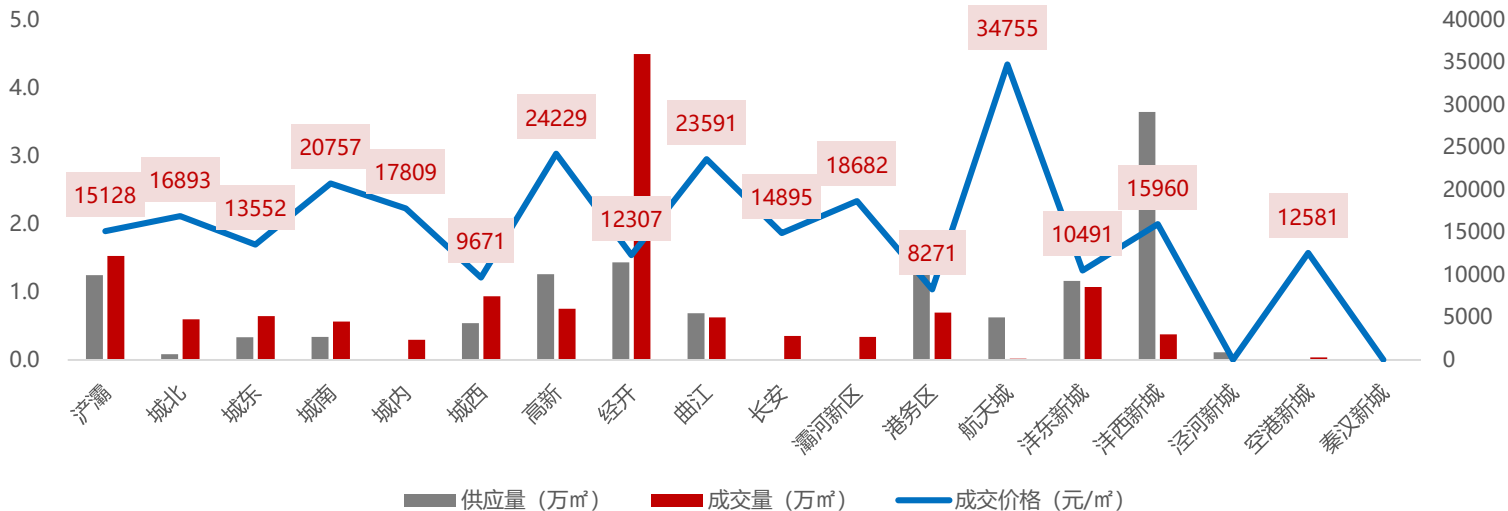
2017-2019年月度商业成交价走势图



新房市场/分物业表现/商业物业

沣西新城以3.6万m²的供应量、经开以4.5万m²的成交量居全市首位，航天城以34755元/m²的价格领跑

2019年8月商业分城区供销价图

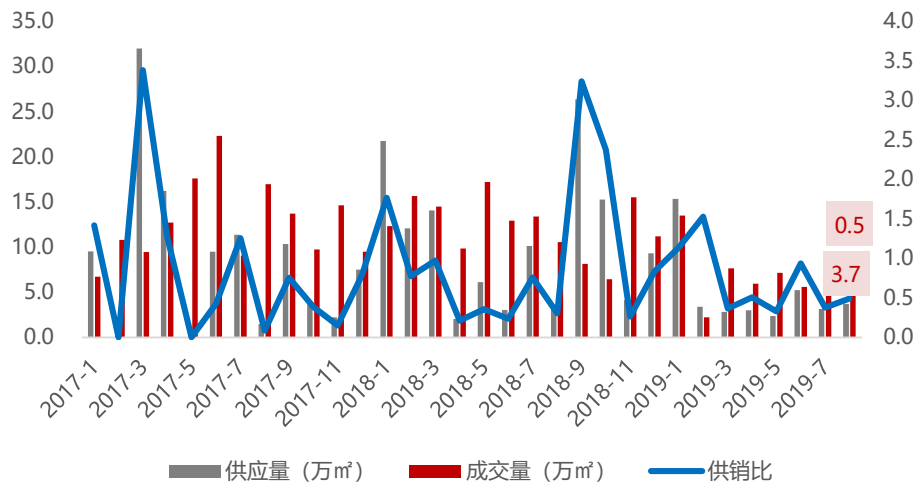


- 2019年8月，西安商业供应量排名前三的区域分别是沣西新城、港务区、经开，供应面积分别为3.6万m²、1.8万m²、1.4万m²。成交量排名前三的区域分别是经开、沣灞、沣东新城，成交面积分别为4.5万m²、1.5万m²、1.1万m²；
- 2019年8月，西安商业成交均价排名前三的分别是航天城、高新、曲江，均价分别为34755元/m²、24229元/m²、23591元/m²。

新房市场/分物业表现/办公物业

本月办公供应同环比上涨，成交同环比下降

2017-2019年月度办公供销走势图



2019年8月办公物业成交面积排行TOP10

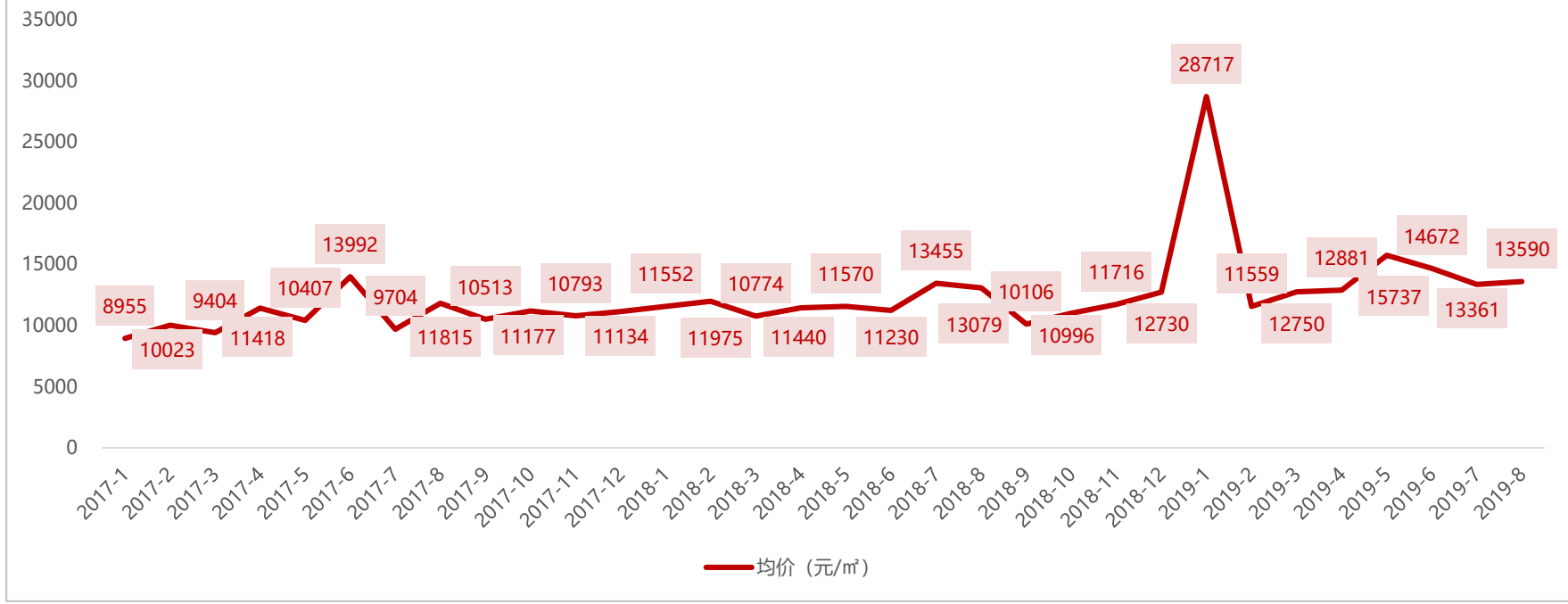
排名	项目	成交面积 (㎡)	成交均价 (元/㎡)
1	MOMOPARK	4824.45	11046
2	融创·曲江印	4564.73	31697
3	东方亿象城	3834.89	9083
4	国瑞西安金融中心	3443.23	20075
5	正尚国际金融广场	3121.24	16982
6	云视界	2877.42	14335
7	高新时代广场	2661.36	10381
8	欧亚国际	2148.77	11449
9	雅荷中央广场	1571.19	12836
10	影视演艺大厦	1448.28	13500

- 2019年8月，西安办公供应量3.7万㎡，环比上涨16.9%，同比上涨15.4%；成交量7.5万㎡，环比下降10.4%，同比下降28.7%；本月办公供求比升至0.5，市场仍表现为供小于求。

新房市场/分物业表现/办公物业

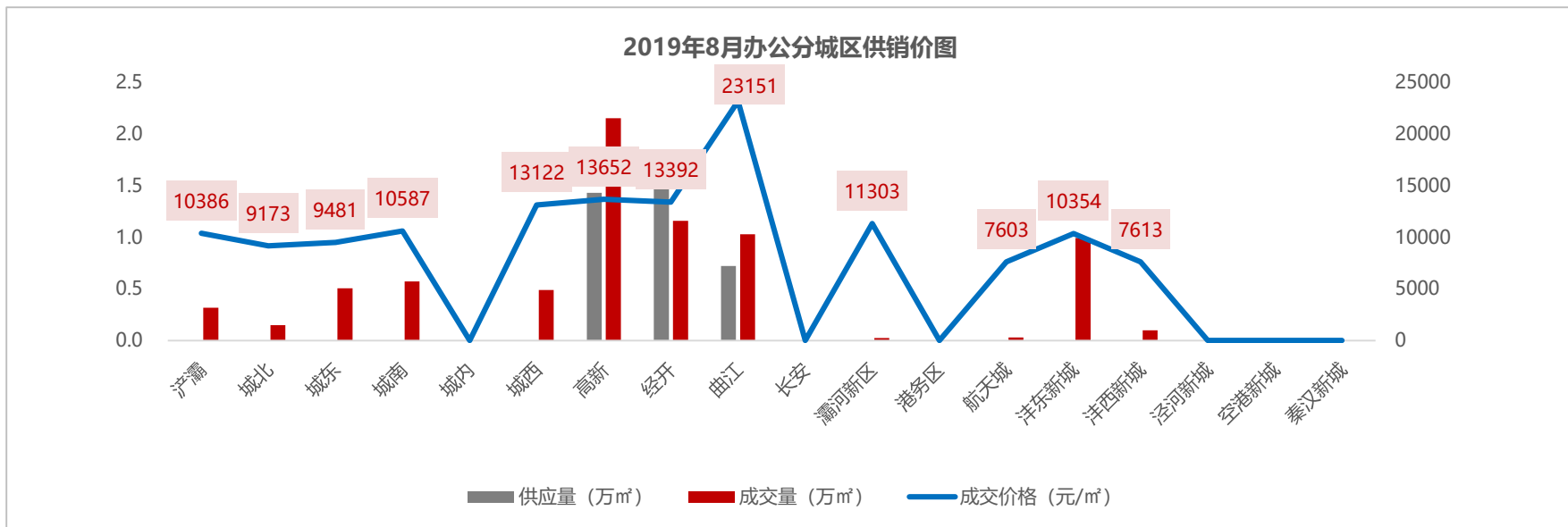
本月办公成交均价13590元/m²，环比上涨1.7%，同比上涨3.9%

2017-2019年月度办公成交价走势图



新房市场/分物业表现/办公物业

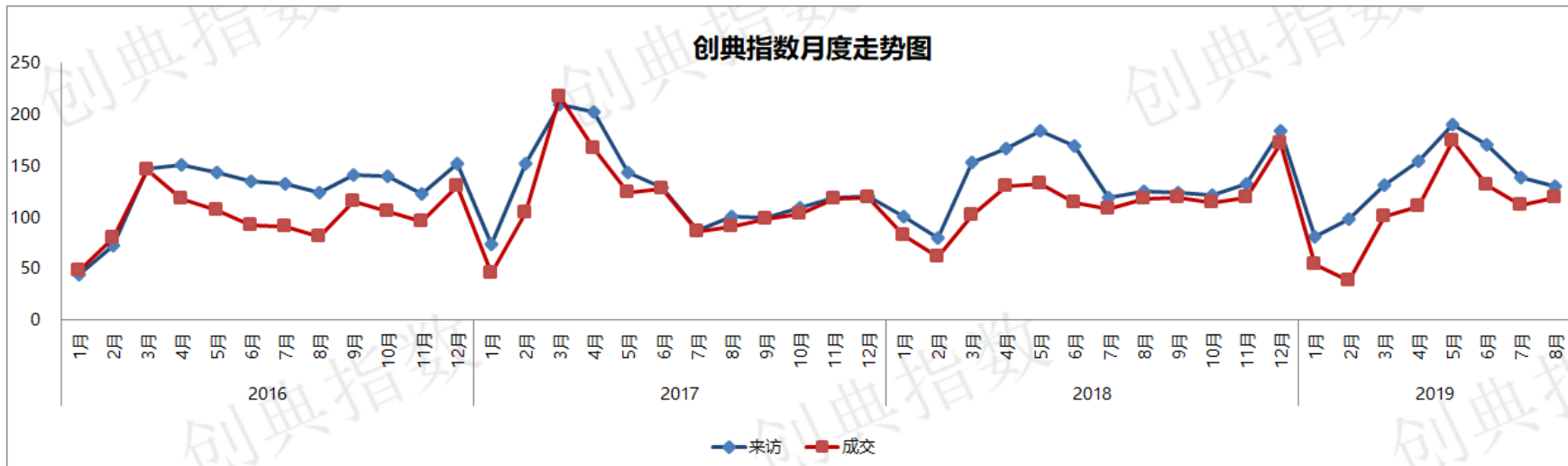
经开以1.5万m²的供应量、高新以2.1万m²的成交量居全市首位，曲江以23151元/m²的价格领跑



- 2019年8月，西安办公供应量排名前三的区域分别是经开、高新、曲江，供应面积分别为1.5万m²、1.4万m²、0.7万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2.1万m²、1.2万m²、1万m²；
- 2019年8月，西安办公成交均价排名前三的分别是曲江、高新、经开，成交均价分别为23151元/m²、13652元/m²、13392元/m²。

8月市场持续回落，楼市供应大涨，成交涨幅收窄

8月，西安楼市迎来供应小高峰，对缓解当前紧张的供求关系有一定积极作用，但市场热度在限购升级和中央近期对楼市严厉的表态作用下继续回落。创典指数显示：来访指数130，环比下降6%，成交指数120，环比上涨6%。预计进入“金九银十”楼市传统旺季，市场供应有望继续上扬，成交或将稳步攀升。

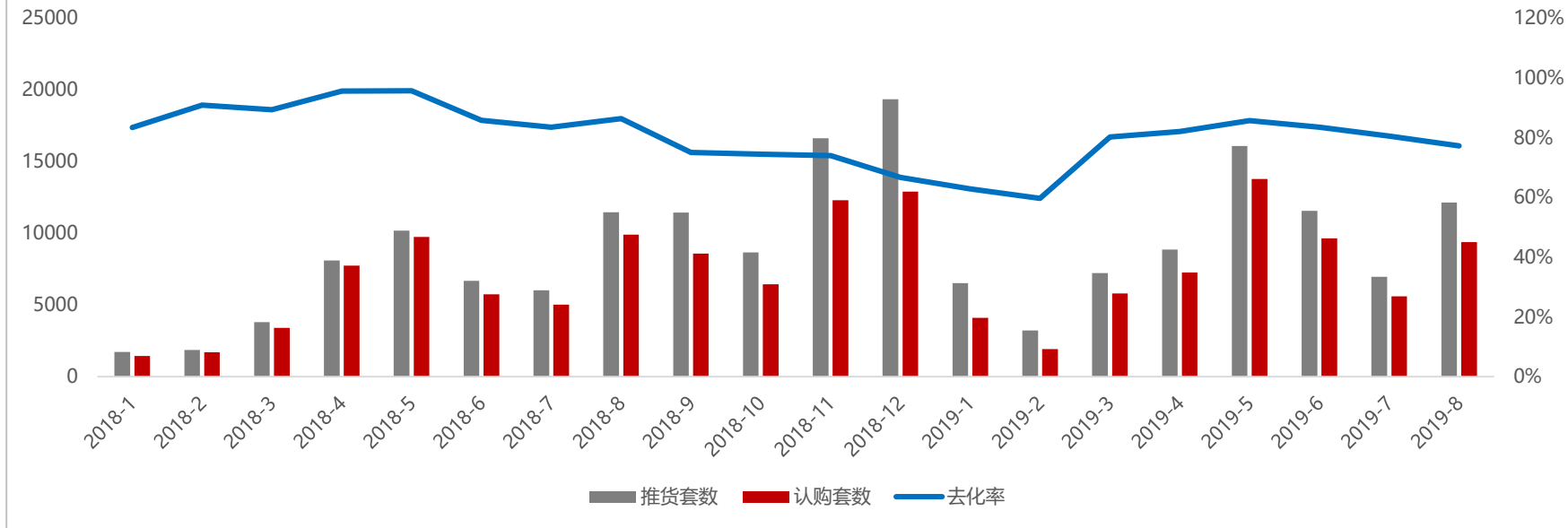


(关于创典指数：创典指数采用创典代理及竞品项目的案场实时数据，综合运用加权平均法换算得出。来访指数由各项目上客量换算得出，成交指数由各项目平均成交套数换算得出，旨在专业、实时、精准的反映市场一线动态。)

8月西安住宅成交量随着推货量上涨同步增长，去化率呈现趋稳态势

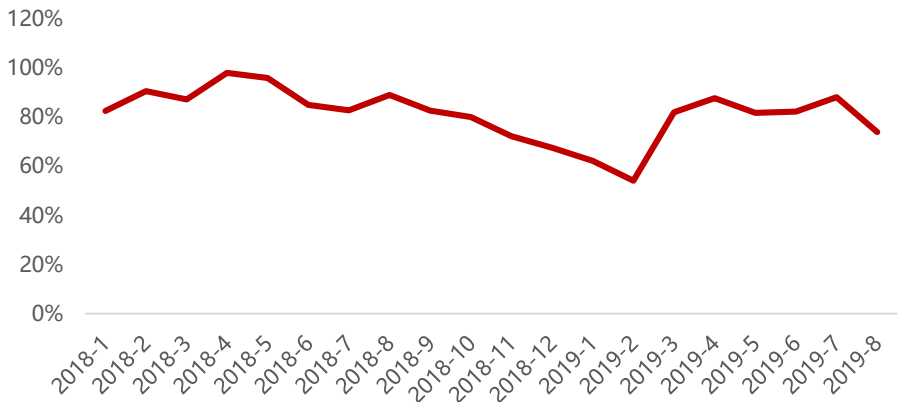
据创典重点项目监测，8月共有42个项目举行开盘活动，较上月增加13个项目，项目集中于浐灞、曲江、沣东、经开等区域，开盘总推货12152套，环比上涨75%，认购9391套，环比上涨68%，平均去化率77%，相比上月下降3个百分点。

2018-2019年月度开盘平均去化率走势图

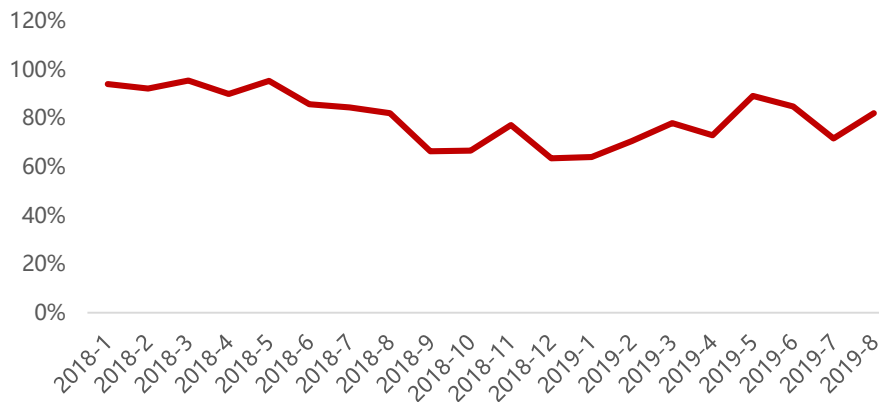


本月主城区去化率小幅回落，外围城区去化率小幅上涨

2018-2019年主城区月度开盘去化率走势图



2018-2019年外围城区月度开盘去化率走势图



- 主城区：8月，主城区开盘项目25个，推货量6923套，环比上涨85%，成交量5115套，环比上涨55%，整体去化率74%，环比下降14%；
- 外围城区：8月，外围城区开盘项目17个，推货量5229套，环比上涨62%，成交量4276套，环比上涨85%，整体去化率82%，环比上涨10%。

备注：主城区：浐灞、灞河新区、城北、城南、城西、城东、高新、经开、曲江

外围城区：沣东、港务区、航天城、泾河、秦汉、长安、高陵、空港、沣西、临潼、阎良、周至、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			
8.6	沪灞	灞河西	合能枫丹唐悦	高层	7#-9#	线下开盘	三室	98-126	383	130	34%	12845	精装			
8.7		灞河东	湾流	高层	9#	线下开盘	三室、四室	95-178	143	52	36%	13120	精装			
		浐河	龙腾万都汇	高层	11#	线下开盘	三室、四室	109-132	184	140	76%	11299	毛坯			
8.20		世园	中建世园林逸	洋房	1#-5#	摇号	四室、五室	141-189	144	143	99%	13897	毛坯			
				小高层	8#	摇号	四室、五室	142-144	72	70	97%	12793	毛坯			
8.23-8.24		灞河东	紫薇花园洲	小高层	6#、12#	摇号	三室、四室、跃层	123-214	139	139	100%	11833	毛坯			
				高层	14#	摇号	三室	96-125	92	92	100%	10318	毛坯			
8.24		雁鸣湖	中建·锦绣天地	洋房	9#、10#	线下开盘	三室、跃层	124-194	64	31	48%	15740	精装			
8.27		灞河西	碧桂园珑悦	小高层	3#、4#、8#	线下开盘	三室、四室	110-143	168	121	72%	14768	精装			
				洋房	2#、5#、7#、10#	线下开盘	四室	140-182	72	19	26%	17290	精装			
8.14-8.15	城南	雁环中路	龙湖·紫宸	高层	20#、18#	摇号	三室、四室	100-141	324	314	97%	14175	精装			
8.29				高层	19#	摇号	三室、四室	108-142	92	90	98%	13419	精装			
8.20			丈八东路	枫林一品	高层	11#	线下开盘	一室、两室、三室	54-97	626	500	80%	13802	精装		
8.13	城西	大兴新区核心	中南·青樾	高层	9#	摇号	三室	101-126	256	256	100%	13532	精装			
8.8	城东	幸福林带	融创东方宸院	高层	11#	线下开盘	三室	108-130	258	150	58%	17159	精装			
8.14				洋房	4#	摇号	四室	139-167	48	22	46%	21979	精装			
8.21	高新	紫薇田园都市	天琴湾	高层	20#、21#	线下开盘	两室、三室、四室	94-202	466	302	65%	12799	精装			
8.22		高新新区	万科翡翠国宾	高层	4#、5#	摇号	两室、三室、四室	128-197	136	119	88%	20991	精装			
8.30-8.31		软件新城	苏宁雲著御澜湾	高层	1#、2#	摇号	三室	101-132	512	295	58%	17639	精装			
7.31-8.1	经开	徐家湾	科为·瑞府	高层	8#、9#	摇号	三室	94-133	345	308	89%	13276	精装			
8.20				世茂璀璨倾城	小高层	29#、30#	线下开盘	三室、四室	115-144	119	66	55%	14698	精装		
8.28		市府		惠风·壹品	高层	5#	摇号	三室	104-118	78	57	73%	12509	精装		
8.31					龙湖·景粼(天序)	高层	7#	摇号	三室	134-141	198	197	99%	17633	毛坯	
8.31				经开北	旭景清园	高层	10#	线下开盘	两室、三室	85-113	315	221	70%	12212	毛坯	
8.14		曲江	曲江二期	金辉世界城	小高层	13#-15#		四室	156-182	136	108	79%	18732	精装		
8.14						高层	3#	摇号	两室、三室	90-130	264	264	100%	13351	精装	
8.15			雁翔	曲江紫金城	高层	18#	摇号	三室	104-146	198	198	100%	13351	精装		
8.16					电视塔	华润置地·悦府	高层	1#、2#	摇号	三室、四室	135-180	228	228	100%	21016	精装
8.22					雁翔	华润置地·曲江九里	高层	13#	摇号	三室	119-140	77	77	100%	12800	毛坯
8.24				洋房			15#、16#、19#	摇号	四室、跃层	149-261	154	144	94%	17953	精装	
8.24			电视塔	曲江千林郡	高层	9#	线下开盘	两室、三室、四室	76-167	376	74	20%	14502	毛坯		
8.24	曲江二期		中海曲江大城	高层	1#、6#	摇号	三室、四室、跃层	102-241	232	174	75%	15153	精装			
					洋房	9#	摇号	四室、跃层	168-283	24	14	58%	18225	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
8.3	津东	昆明路	君合天玺	小高层	7#、8#	线下开盘	两室、三室	77-103	38	10	26%	11178	毛坯
8.10		能源金贸区	电建洛悦府	高层	1#-3#	线下开盘	两室、三室、四室	81-141	336	306	91%	13000-14500	精装
8.14-8.15		镐京大道	碧桂园国湖	小高层	1#、3#、5#、8#	摇号	三室、四室	118-167	299	248	83%	14400-15800	精装
8.17		能源金贸区	绿城·留香园	小高层	1#、2#、5#	线下开盘	三室、四室	125-178	194	67	41%	20000	精装
8.30-8.31		科统区	绿地新里城	高层	15#、19#、20#	摇号	两室、三室	96-124	356	342	96%	13321	精装
8.7	港务区	奥体中心	绿城西安全运村	高层	11#、12#	线下开盘	三室	103-128	255	204	80%	11637	精装
8.17-8.18			枫林·九溪	高层	26#	摇号	两室、三室、四室	98-169	256	255	99%	10049	毛坯
8.14	航天城	新航天	康桥·悦蓉园	洋房	2#、3#、7#-9#	摇号	四室	144-162	204	204	100%	13709	毛坯
8.24			陕建·翠园锦绣	高层	3#	线下开盘	一室、两室	59-140	143	60	42%	10795	毛坯
8.11	长安	南大学城	中海·长安府	高层	15#	摇号	三室、跃层	95-204	262	247	94%	14821	精装
				小高层	14#	摇号	四室、跃层	138-248	66	38	58%	18600	精装
8.28-8.29			万科城如园	高层	3#、6#	摇号	两室、三室	90-135	217	217	100%	13878	精装
				小高层	5#	摇号	三室	102-134	45	45	100%	14533	精装
8.3	泾河	泾阳	滨江·翡翠城	高层	6#东单元	线下开盘	三室	110-128	66	55	83%	8600	精装
8.10			黄冈学府城	小高层	7#、8#、10#	线下开盘	两室、三室、四室	82-151	153	110	72%	11000-11200	精装
8.24			隆基泰和万和郡	高层	5#	线下开盘	两室、三室	85-123	248	80	32%	8000	毛坯
8.11	沣西	统一路	紫薇·万科大都会	高层	6#、8#、17#	线下开盘	两室、三室、四室	108-129	391	325	83%	11600	精装
8.11			沣水云岭	高层	5#、6#	线下开盘	三室	110-141	178	150	85%	16000	精装
8.31				高层	3#	线下开盘	三室	110-141	98	26	27%	16000	精装
8.25	秦汉	泾渭大道	恒大文化旅游城	高层	D-01地块3#、5#-9#	线下开盘	三室、四室	108-150	864	792	92%	8800-10500	精装
				洋房	D-01地块12#-23#	线下开盘	三室、四室	130-150	560	495	88%	12500	精装



Part 04

房企表现

- 房企排行
 - 房企动态
 - 重点项目研究
- 

2019年1至8月前十房企总销额同比上涨32%，万科、绿地、融创位居全市销售前三强

2019年1-8月西安前十房企总销额823亿元，同比上涨32%，房企总销售面积624万 m^2 ，同比上涨25%，成交均价13190元/ m^2 ，同比上涨6%，万科、绿地、融创连续两月位居榜单前三甲。

2019年1-8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	213.10	163.14	16662	13062
2	绿地集团	97.74	97.87	12042	9986
3	融创中国	88.60	56.98	5434	15550
4	金辉集团	75.29	48.17	4885	15632
5	保利发展	66.15	44.82	4756	14761
6	龙湖地产	64.66	41.48	4185	15588
7	华润置地	57.91	39.55	2961	14644
8	绿城中国	53.46	42.72	3365	12515
9	中海地产	53.10	38.06	4091	13952
10	中国恒大集团	52.85	51.05	5290	10352
全市		1960.22	1569.97	165168	12486

2018年1-8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	107.44	87.45	10256	12286
2	绿地集团	81.58	71.76	7191	11369
3	融创中国	91.03	66.79	7943	13629
4	碧桂园集团	82.89	64.50	5601	12851
5	金辉集团	56.93	41.70	5514	13652
6	保利地产	48.52	40.48	4946	11986
7	中南置地	43.37	36.25	3692	11967
8	中海地产	49.17	34.61	3638	14207
9	中国恒大集团	34.55	33.82	4405	10217
10	阳光城集团	29.33	23.59	1948	12435
全市		1747.39	1543.95	163139	11318

房企表现/房企动态

资金链吃紧，融创、旭辉再发贷款融资公告，金茂、中梁开启股权融资通道；恒大展开抢收行为、绿城终止收购行动



8月6日，中国金茂完成向平安及新华保险配股，筹资净额8.15亿港元，认购事项所得款项净额将用作一般营运资金



8月6日，中梁控股发布公告称将部分行使超额配股权，共发行5179.15万股额外新股份，补足国际发售中的超额分配



8月26日，绿城中国在港交所公告，终止收购百年人寿9亿股股份的交易



8月20日，融创与汇丰等8家银行签订融资协议，汇丰银行等8家银行向公司提供合计金额为2.8亿美元的定期贷款融资



8月15日，旭辉公告称与恒生银行就最多相当于5000万美元的定期贷款订立贷款协议，为期42个月



8月，恒大在内部会议上下达指令，将开启新一轮全员大营销，展开“抢收”行动



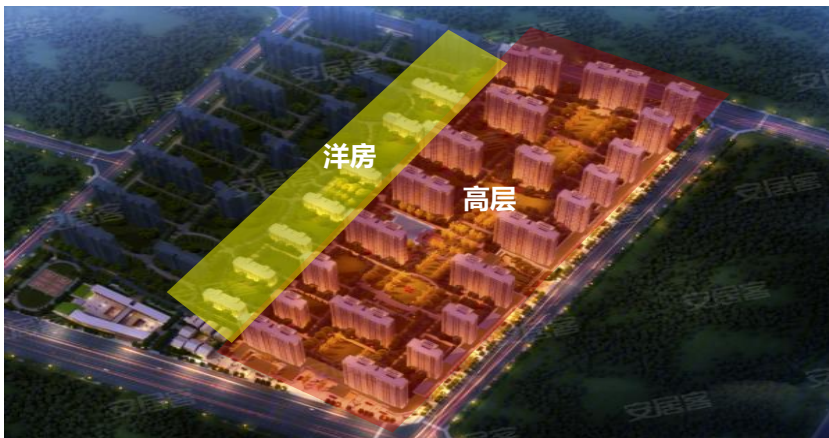
房企表现/重点项目研究—绿城·桂语蘭庭



项目基础信息

项目地址	经开区尚稷路与草滩五路十字西北角		
开发商	绿城集团		
占地面积	262.7亩	容积率	3.14
建筑面积	55万㎡	绿化率	31%
物业类型	高层、洋房	装修情况	毛坯
户型面积	高层98-128㎡ 洋房140㎡	价格	高层11330-11530元/㎡ 洋房13193元/㎡
项目简介	<p>项目位于国家级西安经济技术开发区高铁新城，规划高层、洋房及1.65万㎡的自持商业体，区域教育资源充足（自带西安市经开第一中学等），北侧临近4200亩的渭河城市运动公园、约1500亩的西安湖及约200亩的紫薇湖，拥有“渭河景观带+高铁新城+教育资源+桂语系精工产品”四大引擎，打造经开高铁新城标杆。</p>		

房企表现/重点项目研究—绿城·桂语蘭庭



项目规划：

- ✓ 项目共规划21栋高层和7栋法式洋房，自带幼儿园、小学（经发学校），以及1.65万㎡自持商业。分为两期开发，一期13栋，二期15栋；
- ✓ 项目外立面采用三段式建筑，大面宽，大面积玻璃窗，底层干挂石材彰显高尚建筑品质；
- ✓ 园区规划、建筑形式、景观美感及室内细节方面，延续绿城中轴对称的美学艺术，强调中央轴线、空间序列感和延续性、营造庄严、仪式感的归家礼序。



房企表现/重点项目研究—绿城·桂语蘭庭



项目动态:

项目8月26日首批楼栋价格公示, 首开推出高层26#、29#楼和洋房28#楼, 具体推出时间待定

其中26#楼, 2个单元, 2T4H, 总高33F, 面积100-121m²

29#楼, 1个单元, 2T4H, 总高28F, 面积99-129m²

28#楼, 2个单元, 1T2H, 总高11F, 面积127-142m²

楼栋	层高	梯户比	房型面积 (m ²)	总套数	公示价格区间 (元/m ²)	均价 (元/m ²)
26#	33F	2T4H	100-121	248	9903-11903	11330
29#	28F	2T4H	99-129	112	10190-12190	11530
28#	11F	1T2H	127-142	44	12347-13598	13193

户型展示:



98m² 三室两厅一卫

户型评述:

优点:

- 整体方正，布局合理；
- 动静分区明显，卧室私密性好；
- 南向三面宽，采光充足；

缺点:

- 隐私性较差，存在安全隐患。

房企表现/重点项目研究—绿城·桂语蘭庭

营销推广节点：

2019年6月28日

2019年7月2日

2019年7月13日

2019年7月27-28日

2019年8月26日

绿城经开生活美学馆盛大开放

举办周末团扇绘染活动 举办西安绿城·海豚计划/海洋风手工翻糖饼干制作活动

举办创意盆栽蛋糕活动 首批26#、28#、29# 价格公示



房企表现/重点项目研究—绿城·桂语蘭庭

项目展示图：



房企表现/重点项目研究—绿城·桂语蘭庭



 绿城·桂语蘭庭
THE OSMANTHUS GRACE

品牌房企，品质保障

项目开发商和物业均为绿城集团，绿城品牌知名度高，品质保障；沿袭绿城25年迭代产品经验大成的“桂语系”精工品质，汲取绿城二代高层的精粹所在，意图打造大西安城北人居的扛鼎之作

高铁新城片区，发展热点板块

项目位居经开高铁新城片区，依托西安高铁北站、国家米字型高速铁路网的核心枢纽，带动区域价值提升

三大生态景观环绕，居住氛围佳

坐拥约4200亩的渭河城市运动公园、约1500亩的西安湖、约200亩的紫薇湖等生态资源，居住环境优越

教育资源丰富，打造书香之家

小区自建幼儿园、小学（西安经发学校），约1公里内有经开一幼、一小、一中，西安高级中学（博爱校区），西安博爱学校等，周边教育资源丰富

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！

