

2020年9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：

- PMI连续7个月处于荣枯线以上、且涨幅扩大，PPI同比降幅持续收窄、环比涨幅相对平稳，CPI同比涨幅均小幅回落，经济基本面稳中向好；LPR连续五个月保持不变，有助于稳定市场预期；全国首套房、二套房贷款利率均降1BP，为楼市带来一定利好；

宏观政策环境：

- 规范金交所运营行为，严禁房地产企业等国家限制行业违规开展业务；银保监会发声，持续开展30多个重点城市房地产贷款专项整治，同时加大对“首付贷”、消费贷资金流入楼市的查处力度，禁止资金违规流入房地产市场，未来房地产融资环境将持续收紧；
- 本月全国多地发布楼市收紧政策，东莞、沈阳、长春、唐山等地升级限贷措施、山东严控房屋工程质量；各地的调控政策目的多以控制房价上涨，打击炒房为主；
- 西安发布商品住房配建公共租赁住房新规，不再要求进行公租房的实物配建，改为缴纳配建资金，提升房企拿地资金压力的同时，为公租房建设提供更足的保障。

西安土地市场：

- 本月经营性用地供应大放量，成交环比微降，价格同环比回升，全市出让经营性用地39宗，供应面积2668.8亩，环比上涨662.9%；成交经营性用地28宗，成交面积1949.9亩，环比上涨5.0%，同比上涨37.3%，计容建面434.9万㎡，环比上涨18.3%，同比上涨77.5%；9月经营性用地平均亩单价934万元/亩，环比上涨50.1%，同比上涨89.1%，平均楼面价为4186元/㎡，环比上涨33.8%，同比上涨46.1%，整体溢价率37%；

西安新房市场：

- 本月商品房供应环比上涨，成交环比下降，价格小幅攀升，市场表现供求平衡。其中普通住宅供应量121.2万㎡，环比上涨65.5%，同比下降31%，成交量118.1万㎡，环比下降25.6%，同比下降1.4%，成交均价13799元/㎡，环比上涨1%，同比上涨12.7%。从微观市场来看，本月开盘项目数量、推货量、成交量均小幅回落，整体去化率下降至62%；

房企业绩表现：2020年1至9月前十房企总销售额同比下降13%，降幅收窄，融创、万科、碧桂园位居全市销售排行榜前三位。



Part 01

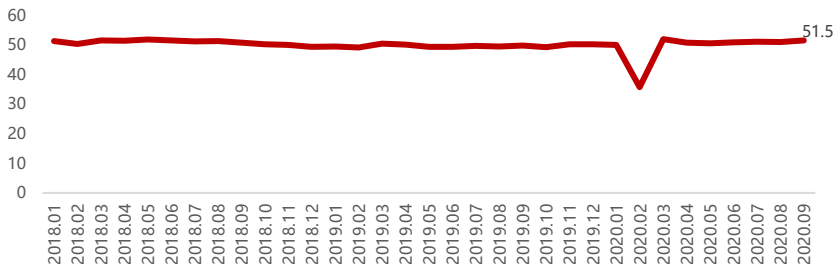
宏观背景

- 经济环境
- 政策环境
- 城市发展

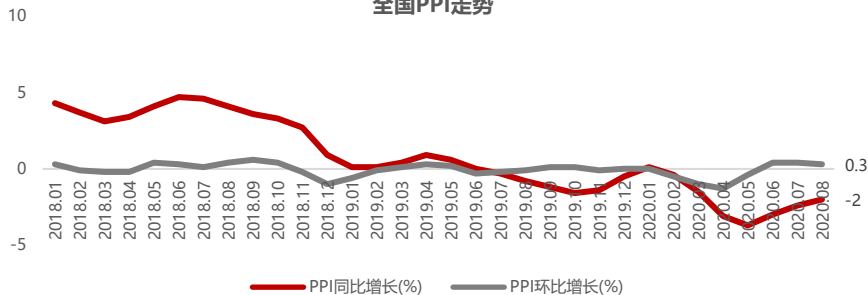


PMI连续7个月处于荣枯线以上、且涨幅扩大，PPI同比降幅持续收窄、环比涨幅相对平稳，CPI同环比涨幅均小幅回落，经济基本面稳中向好

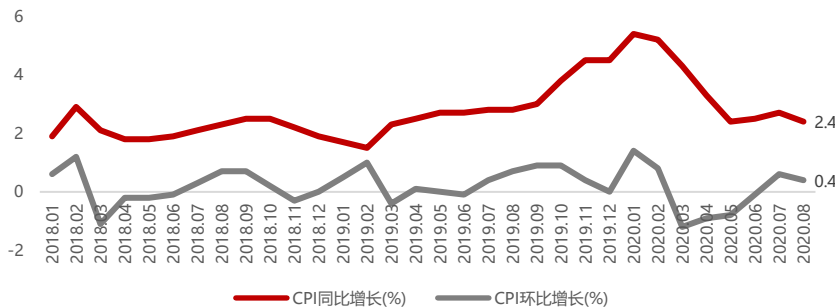
全国制造业PMI指数



全国PPI走势



全国CPI走势

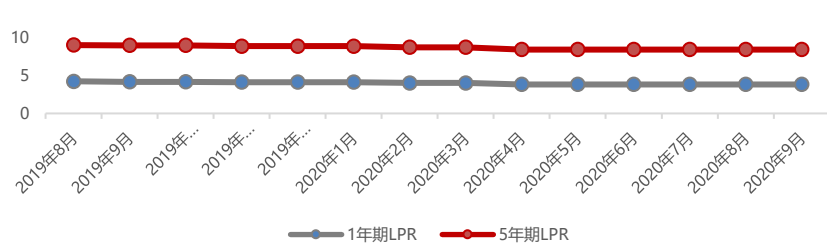


- 2020年9月份，PMI 51.5%，环比上月上涨0.5个百分点。21个行业中，有17个行业PMI位于临界点以上，制造业景气面较上月有所扩大；
- 2020年8月份，PPI环比上涨0.3%，涨幅相对平稳，同比下降2%，降幅相比上月收窄0.4个百分点。受国际原油价格变动影响，石油相关行业价格涨势有所趋缓；
- 2020年8月份，CPI环比上涨0.4%，涨幅比上月回落0.2个百分点，同比上涨2.4%，涨幅比上月回落0.3个百分点。其中，食品价格环比上涨1.4%，涨幅比上月回落1.4个百分点。

LPR连续五个月保持不变，有助于稳定市场预期；全国首套房、二套房贷款利率均降1BP，为楼市带来一定利好

9月21日，人民银行公布了“新版”贷款市场报价利率（LPR）第十四次报价，其中，1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%，与上月持平。至此，LPR已连续5个月保持不变。

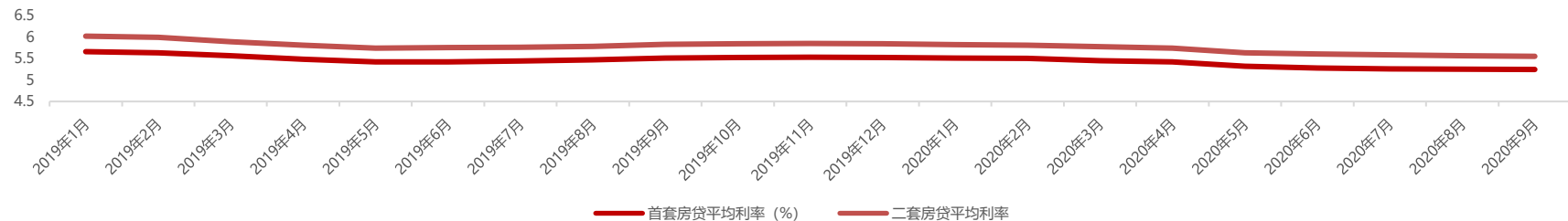
贷款市场报价利率（LPR）走势



政策解读：

自4月20日以来，LPR已连续五个月保持不变，有助于稳定市场预期，同时为后续利率下调提供一定空间。根据监测，9月全国首套房贷款平均利率5.24%，环比下降1BP；二套房贷款平均利率5.55%，环比下降1BP，对楼市带来一定利好。其中，上海首套房平均利率4.69%，处于全国最低水平，无锡首套房平均利率5.91%，处于全国最高水平。

融360全国首套、二套房贷款平均利率 (%)



宏观背景/政策环境

银证监会下发通知，规范金交所运营行为，严禁房地产企业等国家限制行业违规开展业务；银保监会发声，持续开展30多个重点城市房地产贷款专项整治，同时加大对“首付贷”、消费贷资金流入房市的查处力度，禁止资金违规流入房地产市场，预示着房地产金融监管进一步趋严，未来房地产融资环境将持续收紧

证监会

9月10日，证监会下发《关于进一步做好金融资产类交易场所清理整顿和风险处置工作的通知》。

- 依法合规经营，不得借金融创新之名从事违法违规活动；
- **不得与网络借贷平台等互联网金融企业、房地产企业等国家限制行业违规开展业务；**
- 不得新批设和新开业金交所；
- 不得向社会个人投资者销售或变相销售产品，已向个人投资者销售的产品，金交所要逐步清理；
- 限定展业区域，不得异地开展业务，不得为异地企业发行产品；
- 严禁股东或者关联方提供自融或者担保。

银保监会

- 9月6日，银保监会副主席周亮在2020中国国际金融年度论坛上发言表示，银保监会将稳妥的处置高风险中小金融机构，**严格遵循房住不炒的定位，规范房地产贷款业务，防止房地产市场过度金融化**，同时还要落实资管新规的要求，防止影子银行的反弹；
- 9月14日，银保监会举办新闻通气会，持续开展30多个重点城市房地产贷款专项整治，**加大对首付贷、消费贷资金流入房市的查处力度**，引导银行资金重点支持棚户区改造等保障性民生工程和居民合理自住购房需求；
- 9月16日，银保监会发布《关于加强小额贷款公司监督管理的通知》，要求小贷公司要合理确定利率，鼓励降低贷款利率，还明确划定了小贷公司的融资杠杆上限，且放宽同一借款人贷款比例上限至10%。另外，**禁止小贷公司贷款投资股票、金融衍生品以及房地产市场的违规融资。**

宏观背景/政策环境

本月全国多地发布楼市收紧政策，东莞、沈阳、长春、唐山等地升级限贷措施、山东严控房屋工程质量，综合来看，各地的调控政策目的多以控制房价上涨，打击炒房为主

- 严格执行个人购买首套商品住房首付比例不低于30%规定，**第二套商品住房首付比例提高到50%**。首付款须一次性支付，禁止分期付款和“首付贷”；
- 个人住房转让增值税免征年限由2年调整到5年。
- 严禁违法违规发包工程、盲目压缩合理工期和造价，不得借优化设计名义降低结构安全和使用功能，房地产开发企业应落实对业主的质量保修责任；
- 强化施工单位主体责任，推行工程质量安全手册制度，加快推进工程质量安全管理标准化。深化住宅工程质量常见问题专项治理，严格住宅工程质量分户验收管理。
- 对在市中心区已拥有1套住房的居民家庭，为改善居住条件购买**第二套住房**申请商业性个人住房贷款，**首付款比例不低于50%**；
- 对购买第三套及以上住房的居民家庭，暂停发放商业性个人住房贷款。

东莞

- **首套房最高贷款额度由120万元调整为90万元；**
- **二套房最高公积金贷款额度由80万元调整为50万元；**
- 增加购买外市二手房申请提取的条件。购买外市二手房应办出不动产权证满6个月方可申请提取。

沈阳

成都

- 提高公证摇号中棚改、无房居民家庭优先的比例，**棚改优先最低比例由10%提高到20%，无房居民家庭优先最低比例由棚改优先后剩余房源的50%提高到60%**；
- 发挥税收调节作用，个人住房转让增值税征免年限由2年调整到5年。

山东

长春

- **购买首套商品住房贷款最低首付比例不得低于30%；**
- **购买二套商品住房最低首付比例不得低于40%；**
- 不予发放第三套及以上商品住房贷款。

唐山

西安发布商品住房配建公共租赁住房新规，不再要求进行公租房的实物配建，改为缴纳配建资金，提升房企拿地资金压力的同时，为公租房建设提供更足的保障

9月24日，西安市住房和城乡建设局、西安市自然资源和规划局、西安市财政局发布《关于进一步规范商品住房项目配建公共租赁住房有关事项的通知》，本市行政区域内新出让住宅用地（含用地性质变更、规划指标调整）的商品住房项目，建设单位应按规定配建公共租赁住房，可以实物配建，也可缴纳建设资金进行异地配建。

政策要点：

- **城区范围：**新城区、碑林区、莲湖区、雁塔区、未央区、灞桥区、长安区、临潼区、高陵区、阎良区、鄠邑区、蓝田县、周至县及高新区、经开区、曲江新区、浐灞生态区、航天基地、国际港务区、航空基地；
- **实物配建：**按照《西安市商品住房项目配建公共租赁住房实施细则》（市政办发〔2018〕118号）有关规定执行，不低于宗地住宅建筑面积15%的比例配建；
- **易地集中配建：**按照《西安市商品住房项目集中建设公共租赁住房工作实施方案》（市建发〔2020〕115号）有关规定执行，资金缴纳标准按宗地住宅部分出让起始价格百分之十的标准执行。

西安市住房和城乡建设局 西安市自然资源和规划局 西安市财政局 文件

市建发〔2020〕115号

西安市住房和城乡建设局 西安市自然资源和规划局 西安市财政局 关于进一步规范商品住房项目配建公共租赁住房有关事项的通知

各区县及开发区住建、资源规划、财政部门，各商品住房项目建设单位：

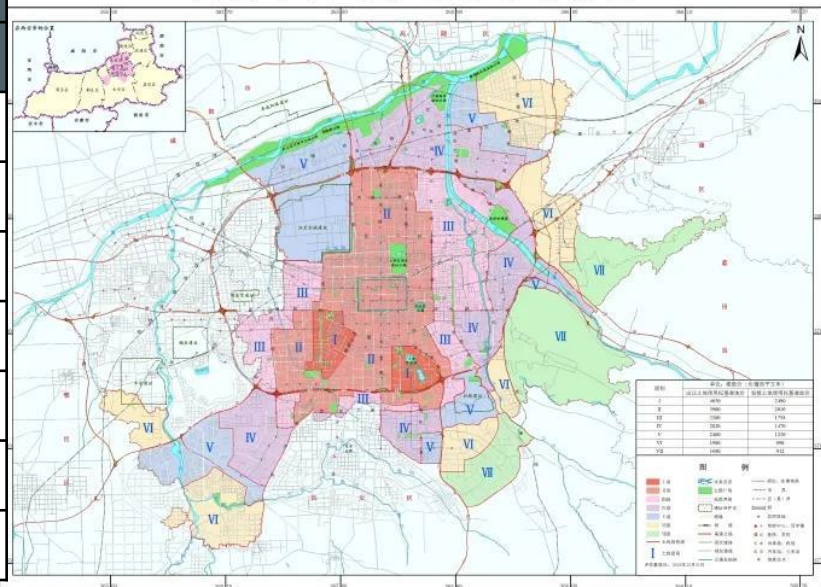
宏观背景/政策环境

西安自然资源和规划局公布各物业基准地价，曲江一期、高新一期为主的 I 类住宅用地基准地价最高，高新三期、港务区等 IV 类网红区域基准地价为 2820 元/m²

9月11日，西安市自然资源和规划局官网发布《西安市自然资源和规划局关于公布西安市城区基准地价的通告》，本通告从发布之日起执行，2012年11月6日公布执行的国有土地级别和基准地价废止。

用途 级别	楼面价 (元/建筑平方米)		地面价 (元/平方米 (万元/亩))	
	商服用地	住宅用地	工矿仓储用地	公共管理与公共服务用地
I	4500	4650	1200 (80)	4800 (320)
II	3350	3900	825 (55)	3300 (220)
III	2500	3300	495 (33)	2400 (160)
IV	2000	2820	405 (27)	1800 (120)
V	1550	2400	345 (23)	1350 (90)
VI	1200	1980	-	1050 (70)
VII	900	1680	-	825 (55)

西安市住宅用地基准地价图

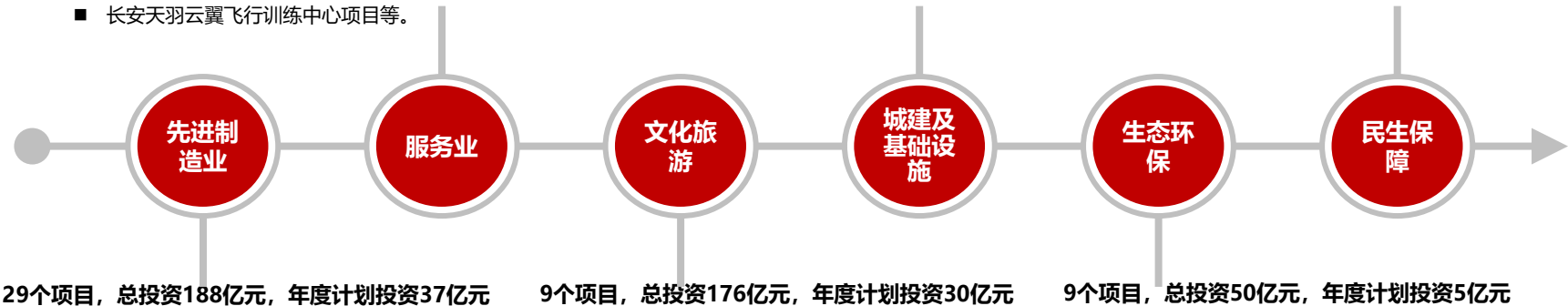


西安3季度合计开工116个重点项目，总投资1412亿元，助推城市综合功能全面提升，构筑经济新的增长极

9月29日，西安市举行三季度重点项目集中开竣工活动，包括地铁15号线在内的116个重点项目集中开工，总投资1412亿元，年计划投资279亿元，涵盖先进制造业、服务业、文化旅游、城建及基础设施、生态环保和民生保障六大领域。

17个项目，总投资423亿元，年度计划投资58亿元 **15个项目，总投资266亿元，年度计划投资40亿元** **37个项目，总投资309亿元，年度计划投资109亿元**

- 传化智联西北运营中心建设项目；
- 西安中央文化商务区国际商业中心；
- 中粮陆港丝路国际中心项目；
- 华润万象城项目；
- 长安天羽云翼飞行训练中心项目等。
- **西安地铁15号线工程；**
- 蓝田通用机场建设项目；
- 灞河左岸全域基础设施一期；
- 西安灞河新区雨污分流改造工程等。
- 西咸新区空港实验学校；
- 八院新院区及疾控预防中心项目；
- 碑林区2020年第二批老旧小区提升改造项目；
- 航天基地东兆余安置小区项目等。



- 荣民天众高性能航空新材料项目；
- 西安国际港务区临港产业园；
- 西安航空产业加工制造基地项目；
- 西咸新区泾河新城智造创新产业园（一期）；
- 中航智能测控西安产业园等。

- 沣东华侨城欢乐海岸文旅项目；
- 西安融创冰雪世界项目；
- 高新新罗酒店项目；
- 华侨城水文化体验中心；
- IN长安文旅项目等。

- 泾河新城泾河北岸滩面治理及生态修复工程；
- 全域治水-长安区河道综合治理、水系连通及农村水系综合整治工程；
- 周至县黑河堤防绿化提升工程等

8个重点项目落户高新区，投资额100亿助推西安高新区硬科技产业发展

9月16日，2020全球硬科技创新大会正式开幕。作为本次大会的重要成果，总投资达101亿元的8个重点项目落地西安高新区。

高新区重点签约项目——

- **项目名称：**华秦科技新材料园
投资额：10亿元
投资企业：陕西华秦科技实业有限公司
- **项目名称：**国泰人工智能制造(西北)总部基地项目
投资企业：国泰创投集团
- **项目名称：**今创西交一八九六(西安)产业发展项目
- **项目名称：**硬科技创业梦想实验室项目
- **项目名称：**弗卡斯自动驾驶测试项目



秦汉新城合计招商15个重点项目、签约金额190亿元，进一步构建现代化产业集群，激发区域发展活力

9月23日，2020年西咸新区秦汉新城重点产业招商项目集中签约仪式在星河湾酒店举行，本次签约重点产业招商项目共15个，其中先进制造业项目5个，总部经济类项目6个，健康类项目2个，文创轻资产类项目2个，总签约金额达190亿元。

2020年秦汉新城重点招商项目一览表

序号	项目名称	投资企业	投资额 (亿元)
1	聚创动力电池研发及生产基地	深圳鸿鹏新能源科技有限公司	100
2	科洛克再生医学研产基地暨中欧生物科技产业园	广东科洛克生物医药集团有限公司	30
3	南玻西北生产基地	中国南玻集团股份有限公司	10
4	正创新零售西北制造及总部基地	名创优品联合昌正集团、汉邦集团	10
5	长信现代智造产业园	陕西远景华邦置业有限公司	10
6	秦汉大健康科技产业园	重庆丰茂实业有限公司	10
7	华能智链西北结算中心	上海华能电子商务公司	—
8	安徽水利西北总部	安徽水利	10
9	秦元热力集团总部	秦元热力	6
10	无锡远迈总部	无锡远迈	—
11	文创IP全产业链孵化运营中心	桥合动漫、多思集	—
12	优客工场西北运营中心	优客工场	—
13	非遗手工艺制作体验中心	秦宫文化旅游发展有限公司	—
14	西咸新区智慧医疗研发应用中心	重庆中迪医疗	—
15	西北大数据研发实验中心	特聘专家李晟	—

日立ABB电网项目正式开工建设，助力西咸新区培育新的工业增长极、打造智能制造产业高地，为经济稳增长提供重要动能

9月15日，世界500强、全球电力行业领军企业日立ABB电网全球电容器及电能质量产品生产基地项目在西咸新区沣东新城正式开工建设，建成后将成为日立ABB电网在全球最大的电力电容器制造基地，对西咸新区打造先进制造产业集群将发挥重要作用。



西安中医医院正式开建，有助于升级区域内医疗配套，为市民健康保驾护航

9月1日，西安市中医医院南院区正式开工建设，预计2022年建成并投入使用，届时西安市城南再添一所现代化三级甲等中医医院，满足市民就医需求。

西安市中医医院南院区项目概况

区位：西安市长安区韦曲街办水磨村

规划用地：120.701亩

总建面：132453m²

车位：700床

容积率：不大于2

总投资：10.5873亿元

医院等级：三级甲等中医医院

建设内容：急诊、门诊、住院部、医技科室、药剂科室、保障系统用房、行政管理用房、院内生活用房及科研教学用房

开工时间：2020年9月1日


预计建成时间：2022年



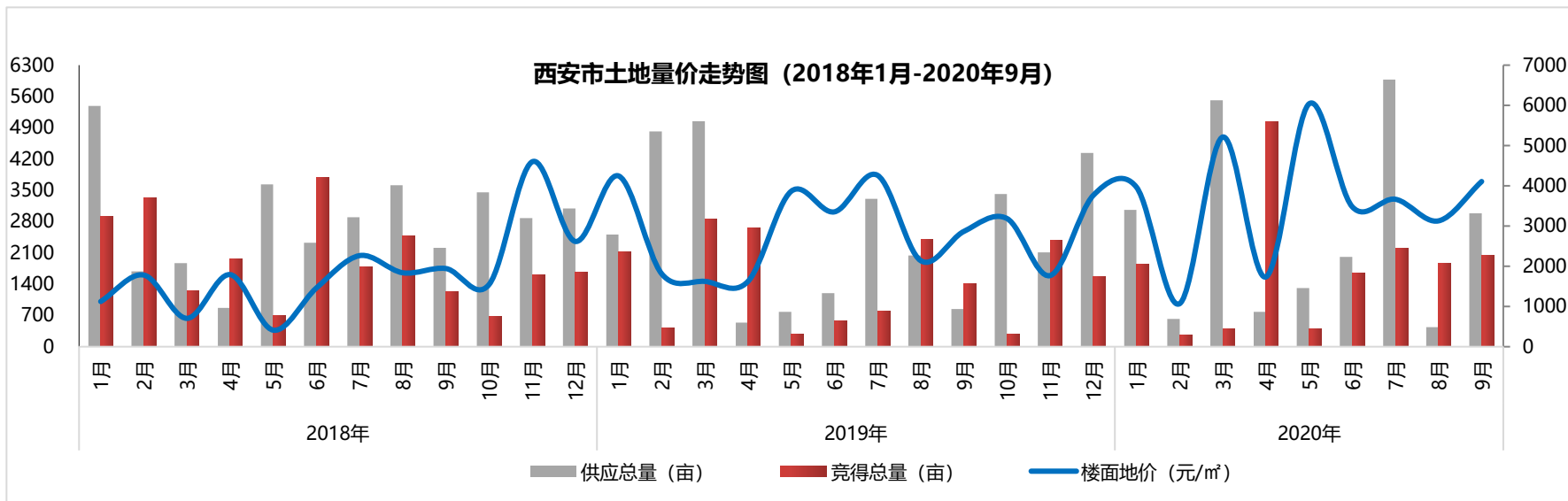


Part 02

土地市场

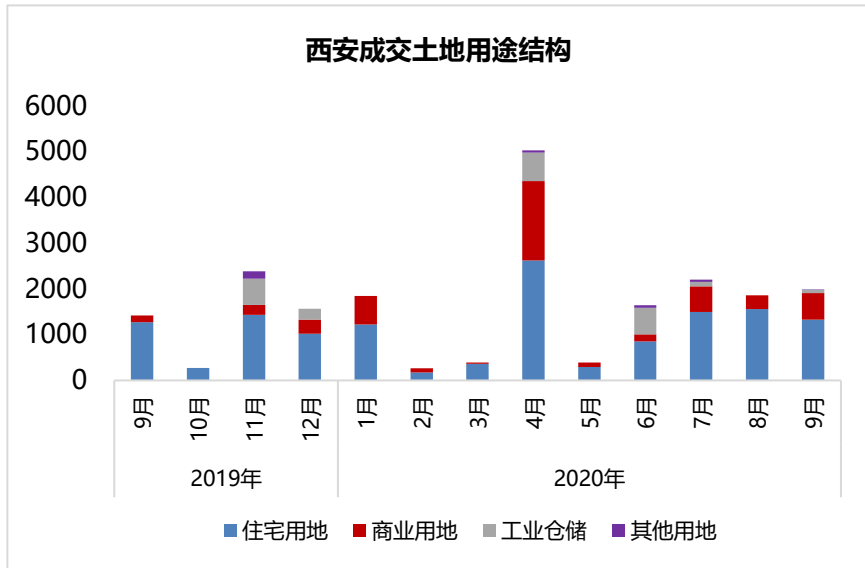
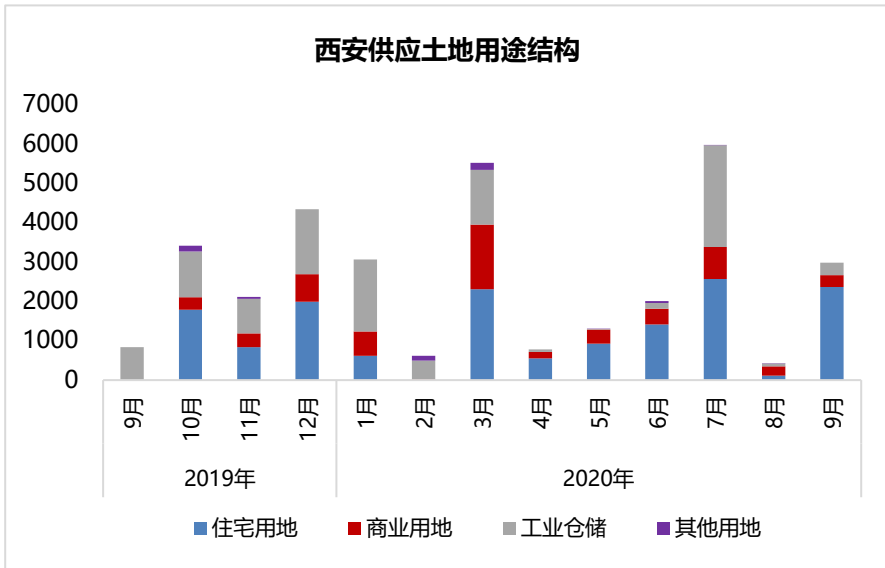
- 整体供求
 - 经营性用地表现
 - 房企土储排行
- 

土地供应大幅上涨，成交量价齐升



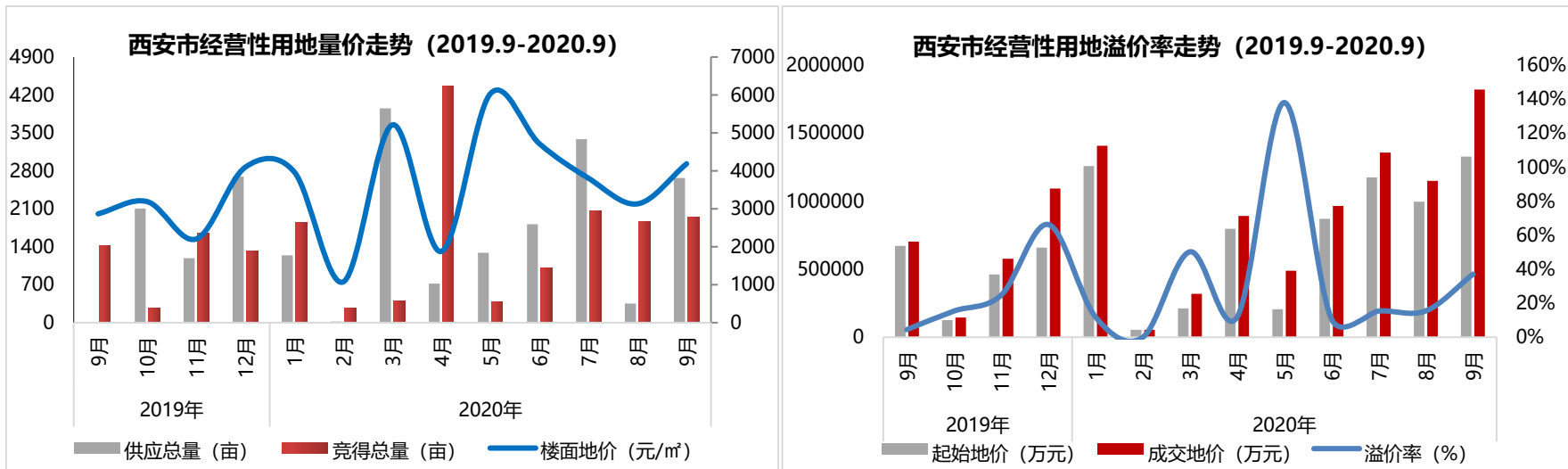
- **供应**：2020年9月西安供应土地46宗，供应土地面积共计2987.1亩，环比上涨585.6%，同比上涨255.4%；
- **成交**：2020年9月西安成交土地33宗，成交土地面积共计2035.8亩，环比上涨9.6%，同比上涨43.3%；
- **价格**：2020年9月西安土地成交金额182.4亿，环比上涨58.5%，土地成交亩单价896万/亩，环比上涨44.6%，整体楼面地价4108元/㎡，环比上涨9.6%。

本月住宅用地供应占据市场主力，成交仍以住宅及商服用地为主



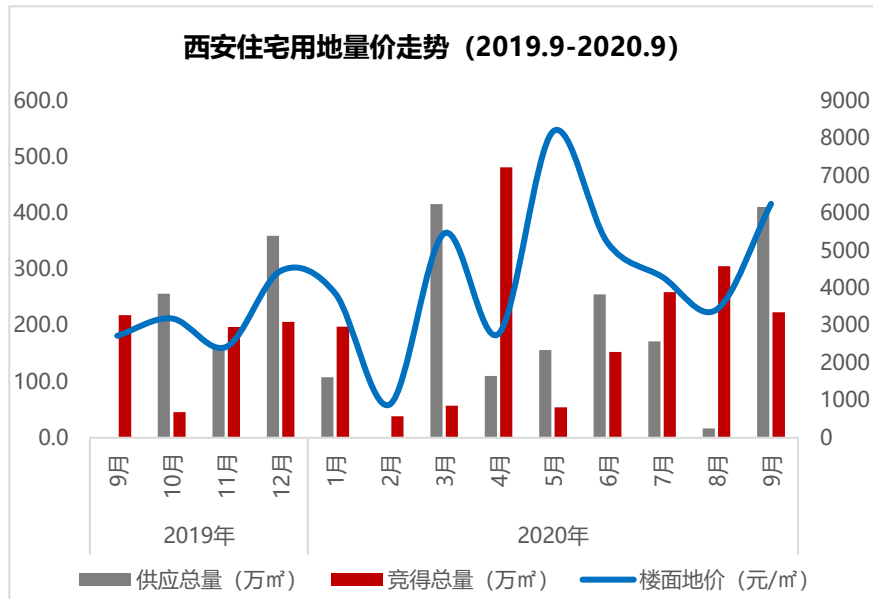
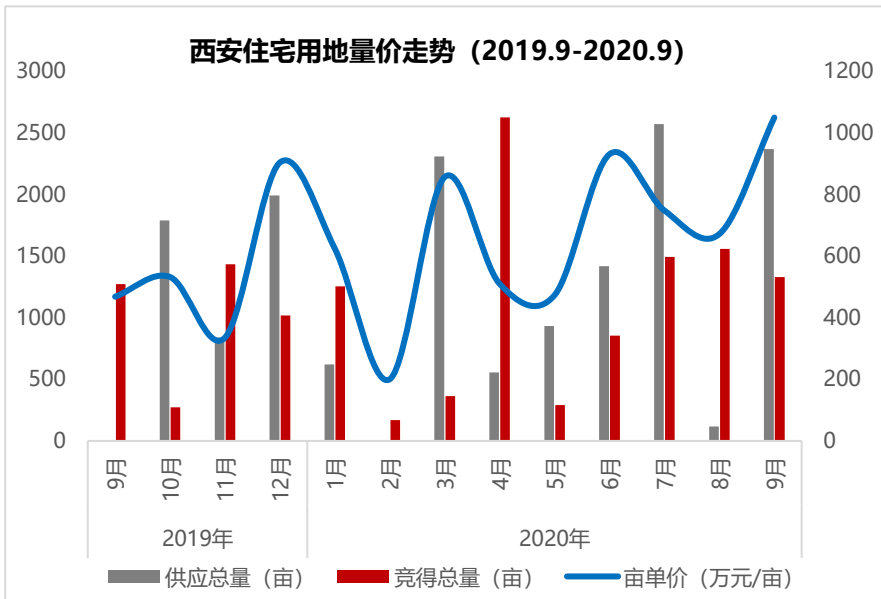
- **供应类型：**2020年9月，住宅用地供应2367.9亩，占比79.3%，商服用地供应300.9亩，占比10.0%，工业仓储用地供应318.3亩，占比10.7%；其他用地无供应；
- **成交类型：**2020年9月，住宅用地成交位居榜首，成交1328.4亩，占比65.6%，商服用地成交621.4亩，占比30.7%；工业仓储用地成交72.1亩，占比3.5%；其他用地成交4.0亩，占比0.2%。

经营性用地供应放量，成交环比上行，价格同环比均涨



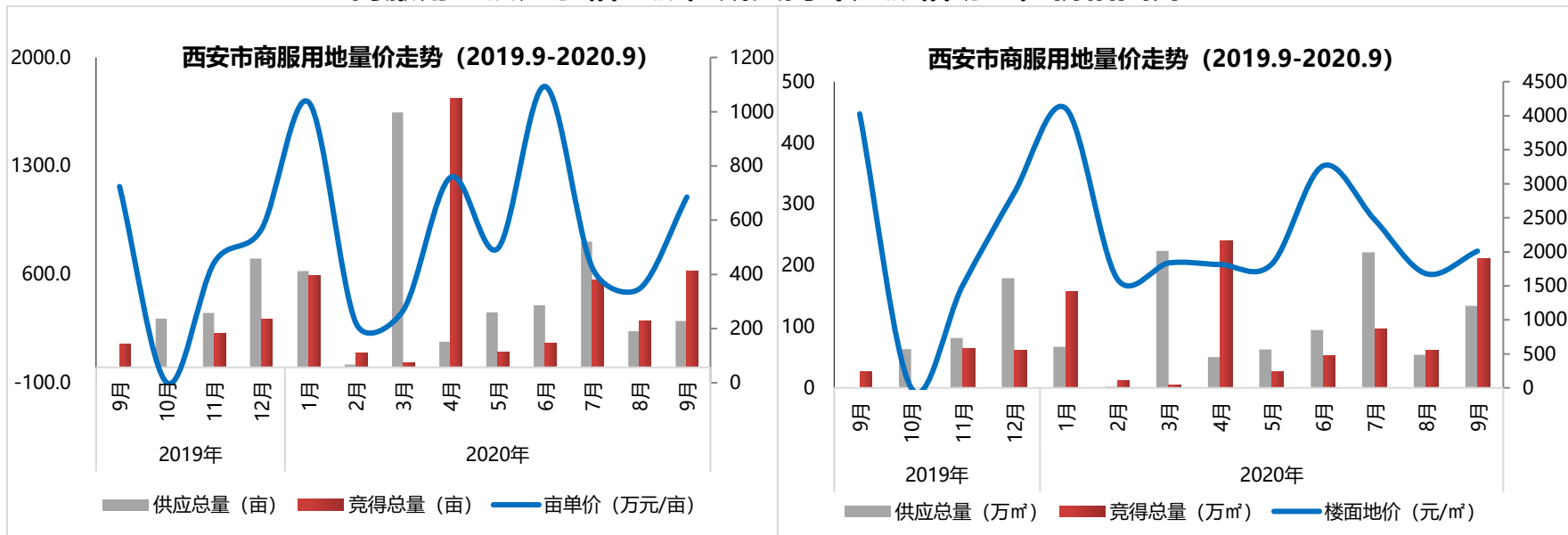
- **经营性用地供应**：2020年9月全市出让经营性用地39宗，供应面积2668.8亩，环比上涨662.9%；
- **经营性用地成交**：2020年9月全市成交经营性用地28宗，成交面积1949.9亩，环比上涨5.0%，同比上涨37.3%，计容建面434.9万㎡，环比上涨18.3%，同比上涨77.5%；
- **经营性用地价格**：2020年9月经营性用地平均亩单价934万元/亩，环比上涨50.1%，同比上涨89.1%，平均楼面价为4186元/㎡，环比上涨33.8%，同比上涨46.1%，整体溢价率37%。

住宅用地供应大幅上涨、成交小幅回落，楼面地价在高新等热点板块集中成交拉动下大幅上涨



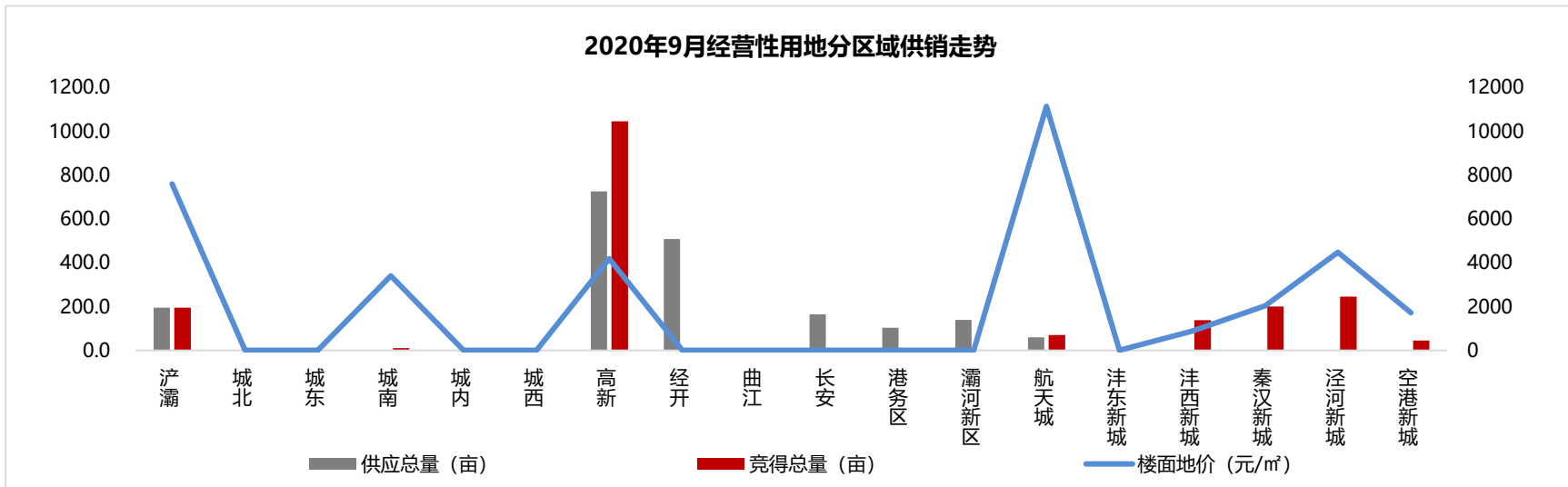
- 住宅用地供销价：**2020年9月住宅用地供应30宗，供应面积2367.9亩，环比上涨1929%；成交20宗，成交面积1328.4亩，环比下降14.7%，同比上涨4.4%；平均亩单价1050万/亩，环比上涨56.3%，同比上涨124.4%；按最大容积率可形成建筑面积223.2万m²，平均楼面地价6250元/m²，环比上涨82.6%，同比上涨129.4%；

商服用地供应小幅上涨，成交同环比涨幅明显，价格回升



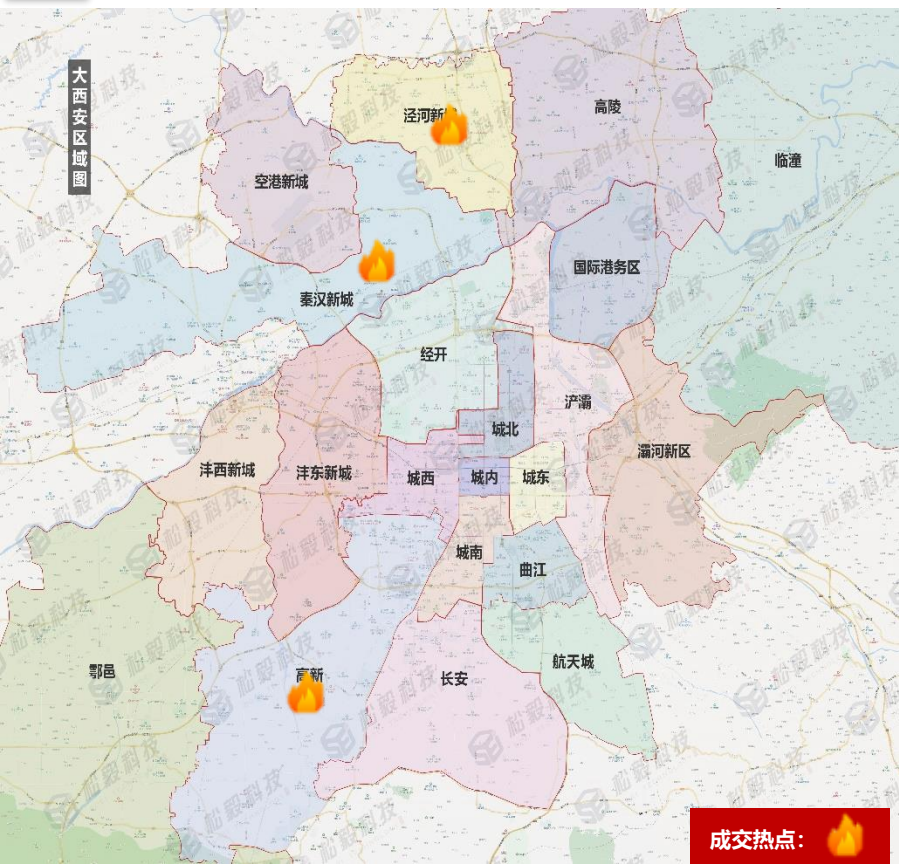
- 商服用地供销价：**2020年9月商服用地出让9宗，供应面积300.1亩，环比上涨28.8%；成交8宗，成交面积621.4亩，环比上涨107.4%，同比上涨319.3%，平均亩单价685万元/亩，环比上涨97.4%，同比下降5.4%；按最大容积率可形成建筑面积211.8万㎡，平均楼面地价2010元/㎡，环比上涨19.7%，同比下降50.1%；

供应重点分布于高新、经开、浐灞；成交聚集在高新、泾河新城



- **土地供应分区域：**本月高新位居全市供应之首，供应面积726.5亩，占总供应量的38%；其次为经开及浐灞，分别供应508.7亩、195.4亩。
- **土地成交分区域：**本月成交土地28宗，合计1949.9亩，地块集中分布于高新、泾河新城、秦汉新城，分别成交1046.5亩、244.9亩、200.4亩。热点地块集中在高新CID板块和未央湖板块，其中高新CID板块4宗住宅地块被碧桂园、招商蛇口、重庆华宇等品牌房企以近150%的超高溢价率竞得，平均楼面地价高达11107元/㎡。此外未央湖板块1宗58亩优质宅地入市拍卖，云集了30家知名房企激烈角逐，最终由招商蛇口溢价26.6%竞得，楼面地价11939元/㎡，成为区域新地王。

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/m ²)	历史最高地价 (元/m ²)	新房均价 (元/m ²)	房价比
灞桥	195.4	195.4	7603	11939	13311	1.8
城南	0	10.9	3405	3405	16345	4.8
高新	726.5	1046.5	4193	15414	17918	4.3
经开	508.7	0	0	6328	13294	—
长安	163.9	0	0	6850	9660	—
港务区	103.4	0	0	5023	12468	—
灞河新区	138.8	0	0	9079	9685	—
航天城	59.2	69.6	11139	11550	16483	1.5
沣西新城	0	137.4	882	9403	13161	14.9
秦汉新城	0	200.4	2036	5530	11020	5.4
泾河新城	0	244.9	4484	4922	10021	2.2
空港新城	0	44.8	1716	6069	11582	6.7


2020年9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	西安丝路起点数字科技开发有限公司	216.8	165753	765	1911
2	西咸新区泾河新城产发置业有限公司	190.3	103110	542	4643
3	碧桂园集团	175.6	365275	2080	11138
4	西安紫弘科技产业发展有限公司	157.2	82410	524	3145
5	西咸新区秦汉新城开发建设有限责任公司	138.7	37911	273	2050
合计		878.6	754459	859	—



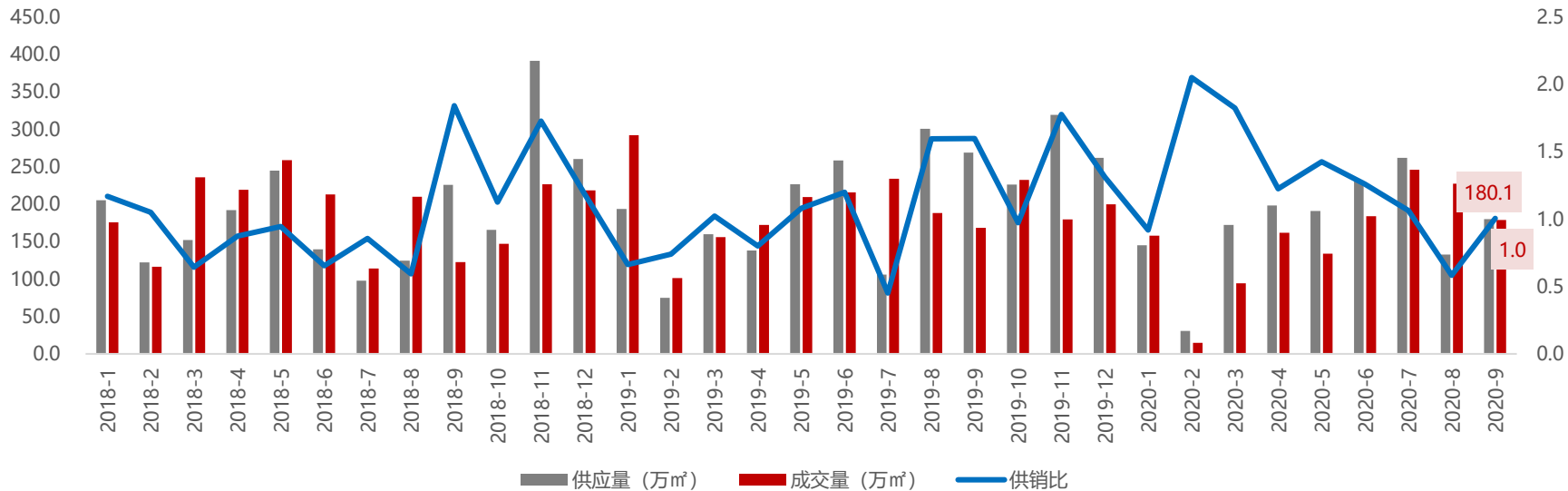
Part 03

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上涨，成交环比下降，市场表现供求平衡

2018-2020年月度商品房供销走势图

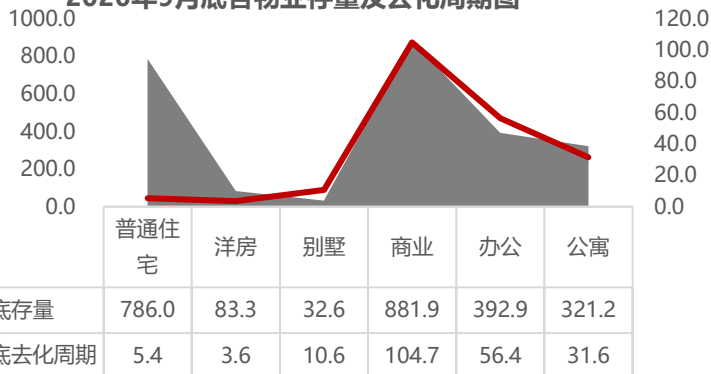


- 9月，西安商品房供应量180.1万m²，环比上涨35.7%，同比下降33.1%；成交量179万m²，环比下降21.2%，同比上涨6.3%；本月商品房供销比上涨至1，整体表现供需平衡。

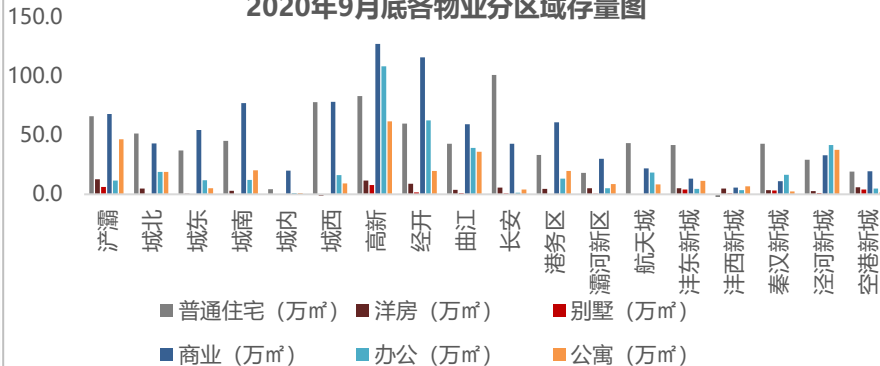
新房市场/整体市场

西安洋房、办公去化周期双双下降，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0.7个月

2020年9月底各物业存量及去化周期图



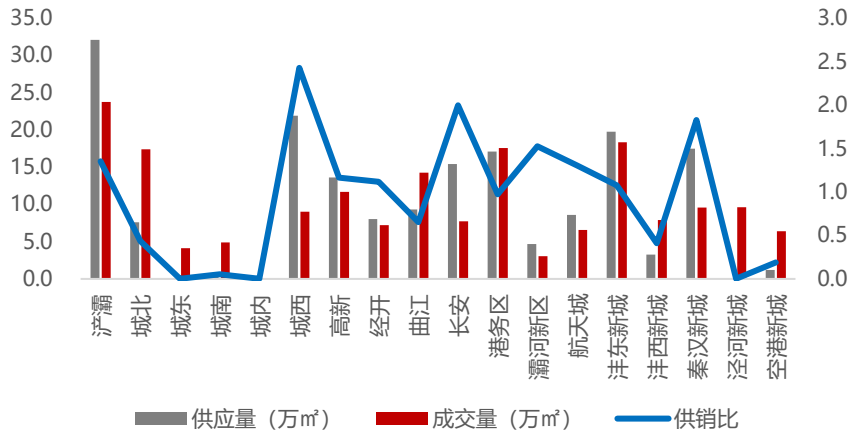
2020年9月底各物业分区域存量图



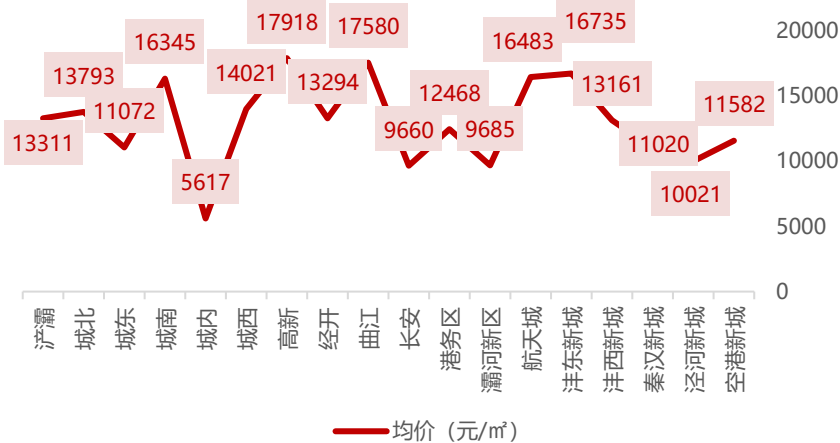
- 9月底，商品房市场库存总量2498万m²，去化周期微涨至12.6个月；其中普通住宅去化周期微涨至5.4个月，洋房去化周期下降至3.6个月，别墅去化周期微涨至10.6个月，商业去化周期上涨至104.7个月，办公去化周期下降至56.4个月，公寓去化周期上涨至31.6个月；
- 商品房库存分区域看：城内由于商业存量较大、消化速度慢，去化周期居全市之首，为861个月；其次为高新、城东、经开、长安、泾河新城，去化周期均超过20个月；去化周期最短的是沣西新城，仅为0.7个月。

灞灞继续位列全市商品房供销之首，城西整体供大于求，城南明显供不应求

2020年9月商品房分城区供销图



2020年9月商品房分城区价格图

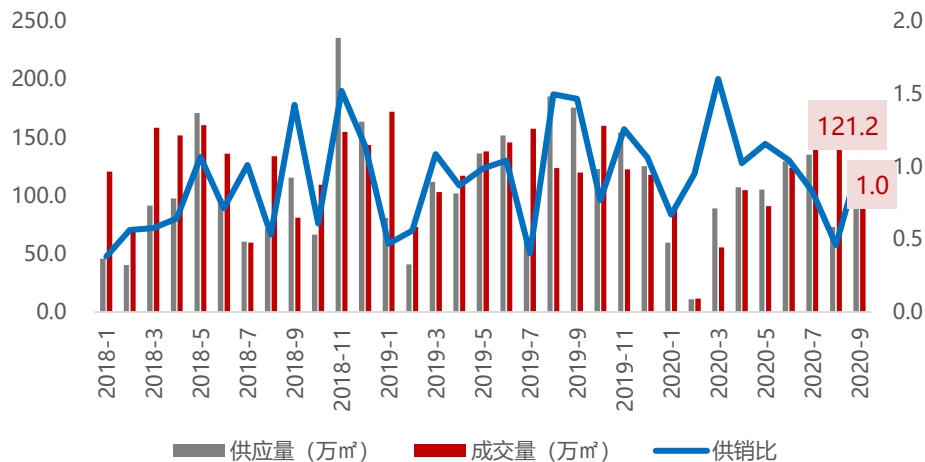


- 9月，灞灞以32.1万㎡的供应量、23.7万㎡的成交量领跑全市；城西整体供大于求，供销比为2.4，城南明显供不应求，供销比为0.1；
- 9月，西安商品房成交均价13862元/㎡，环比上涨3.5%，同比上涨10%，其中高新价格最高，为17918元/㎡，环比上涨23.5%；城内价格最低，为5617元/㎡，环比下降88.3%。

新房市场/分物业表现/住宅物业

普通住宅供应上涨，成交降幅扩大，市场表现供求平衡

2018-2020年月度普通住宅供销走势图



2020年9月普通住宅成交金额排行

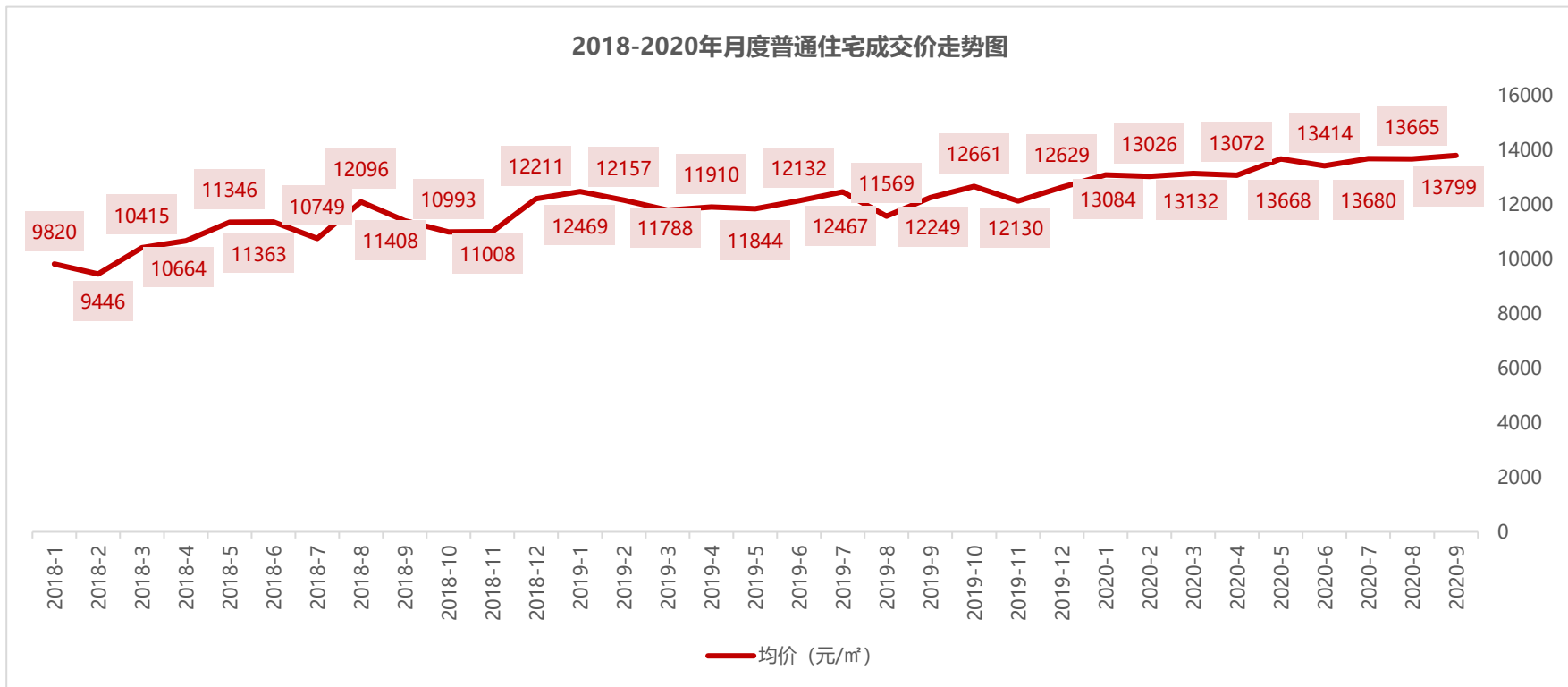
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	中南·君启	909,778,700	17433
2	绿城西安全运村	877,461,494	12201
3	高新·枫林九溪·蓝溪	481,869,917	14311
4	南飞鸿·蓝庭序	441,636,407	16140
5	招商城市主场	420,791,867	12662
6	绿城·桂语蘭庭	420,123,683	12015
7	奥园和悦府	383,504,404	18124
8	金辉·江山铭著	328,176,940	16268
9	碧桂园·云顶	322,762,217	20641
10	富力·开远城	309,979,838	17470

- 9月，西安普通住宅供应量121.2万㎡，环比上涨65.5%，同比下降31%；成交量118.1万㎡，环比下降25.6%，同比下降1.4%，普通住宅供销比上涨至1，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13799元/m²，环比上涨1%，同比上涨12.7%

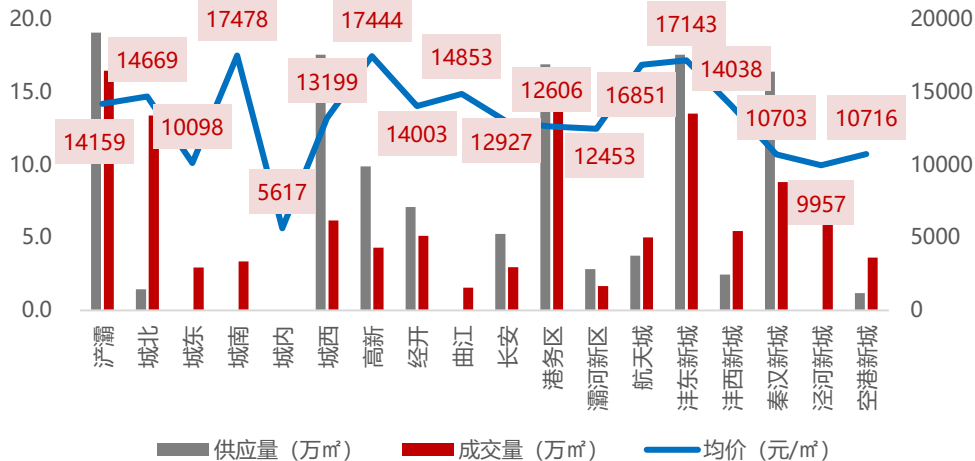
2018-2020年月度普通住宅成交价走势图



新房市场/分物业表现/住宅物业

灞灞以19万m²的供应量、16.4万m²的成交量居全市首位，城南以17478元/m²的价格领跑

2020年9月普通住宅分城区供销价走势图



2020年9月各区域典型获证项目一览表

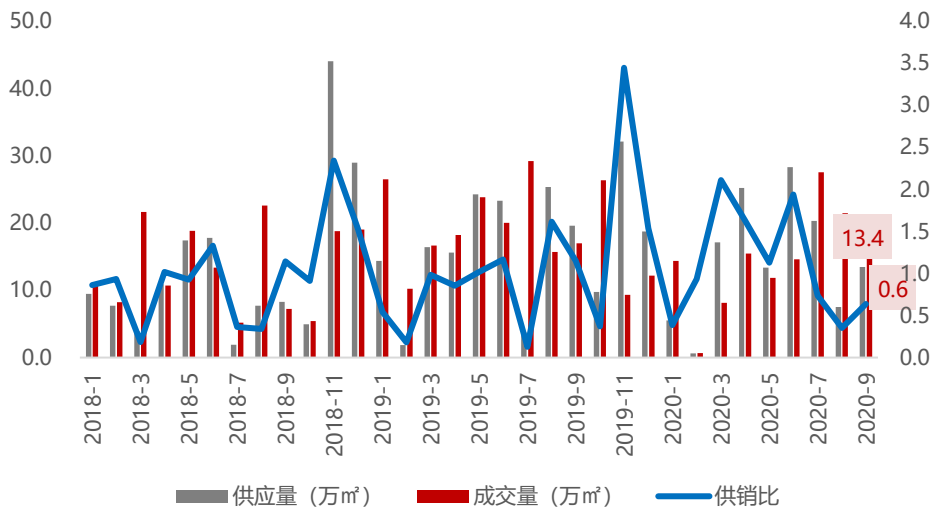
区域	典型获证项目
灞河新区	领航悦宸
灞灞	德美万有引玺、龙腾万都汇、隆源国际城、御锦城源创壹号、远洋御山水、自然界
城北	正荣紫阙台
城西	大兴正荣府、汉城壹号、卓越坊
沣东	碧桂园国湖、电建洺悦府、东望隼园、金悦城、融创海逸长洲中南漫悦湾、中南善悦东望府、中天宸悦
港务区	电建地产西安泛悦城、枫林九溪、华润置地未来城市汇悦城、绿城西安全运村、绿地国港新里城
高新	CID中央首府、招商臻观府、中海熙峰里
航天城	碧桂园云顶、大华锦绣前城、康桥悦蓉园
泾河	金地翰林艺境、绿地智创金融合
经开	龙湖景粼天序、绿城桂语蘭庭
秦汉	保利时光印象、万科金域缙香、西安恒大文化旅游城
长安	金辉长安云筑、中南春风南岸

- 9月，西安普通住宅供应量排名前三的区域分别是灞灞、沣东新城和城西，供应面积分别为19万m²、17.54万m²和17.53万m²，其中西安恒大文化旅游城、保利时光印象、汉城壹号、御锦城、枫林九溪、卓越坊等均为供应大户。成交量排名前三的区域分别是灞灞、港务区和沣东新城，成交面积分别为16.4万m²、15.1万m²和13.5万m²；
- 9月，西安普通住宅成交均价前三的区域分别是城南、高新和沣东新城，成交均价分别为17478元/m²、17444元/m²、17143元/m²。

新房市场/分物业表现/洋房物业

洋房供应环比大涨，成交环比企稳，市场表现仍为供不应求

2018-2020年月度洋房供销走势图



2020年9月洋房成交金额排行

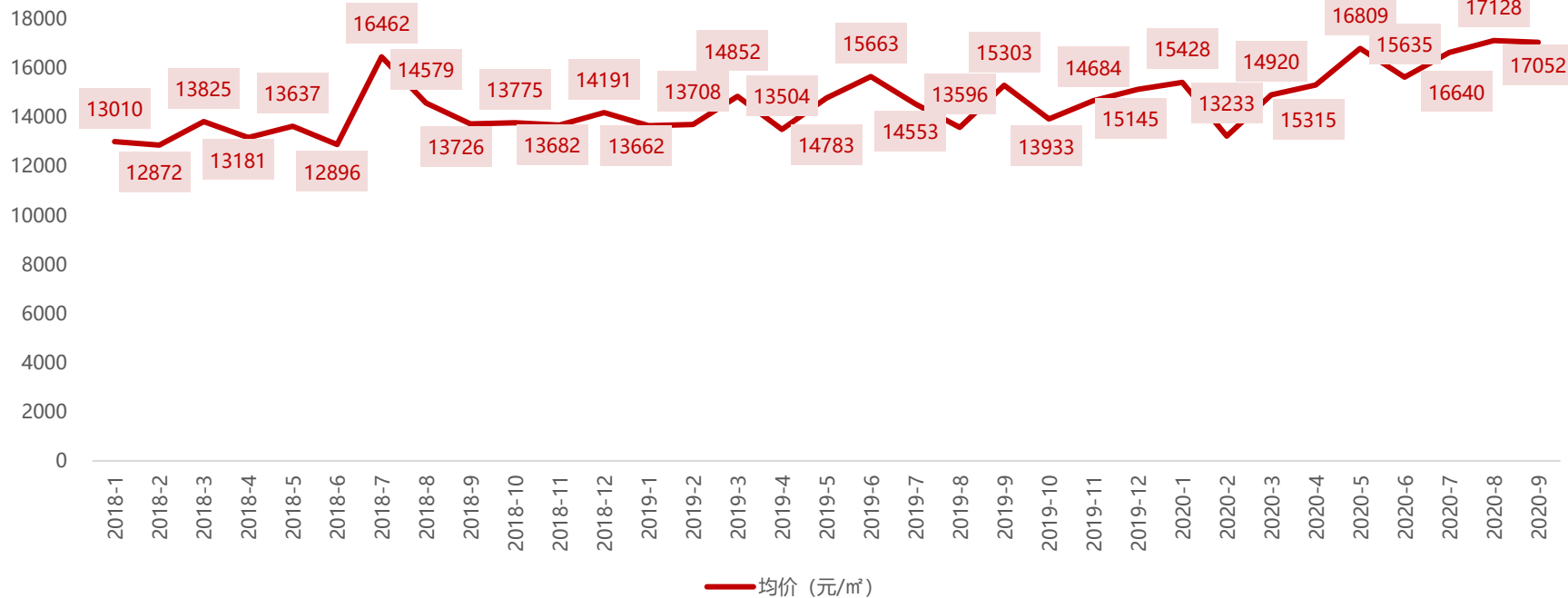
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	金地中心风华	786,729,108	19958
2	中海·曲江大城	451,540,729	16318
3	天地源龙湖·春江天境	218,508,235	18641
4	卓越坊	96,729,856	18979
5	龙湖·春江天序	96,298,759	18009
6	未央金茂府	94,826,132	24336
7	招商城市主场	90,364,240	15168
8	碧桂园香湖湾1号	77,532,125	20792
9	世茂璀璨倾城	66,062,282	14914
10	清凉山樾	57,264,436	19872

■ 9月，西安洋房供应量13.4万㎡，环比上涨78.8%，同比下降31.4%；成交量21.1万㎡，环比下降1.7%，同比上涨24.2%，本月洋房供销比上涨至0.6，市场表现仍为供不应求。

新房市场/分物业表现/洋房物业

本月洋房成交均价17052元/㎡，环比下降0.4%，同比上涨11.4%

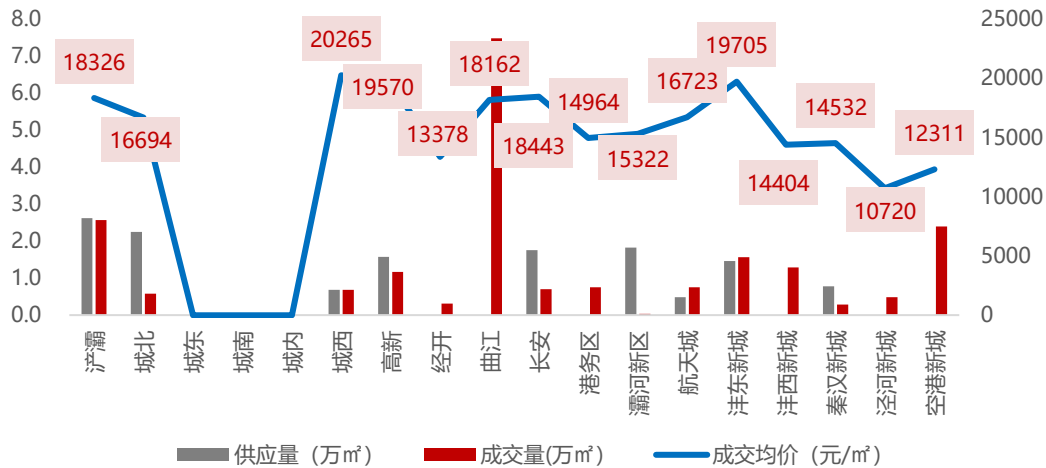
2018-2020年月度洋房成交价走势图



新房市场/分物业表现/洋房物业

浐灞以2.6万m²的供应量、曲江以7.5万m²的成交量分别居全市首位，城西以20265元/m²的价格领跑

2020年9月洋房分城区供销价图



2020年9月各区域典型获证项目一览表

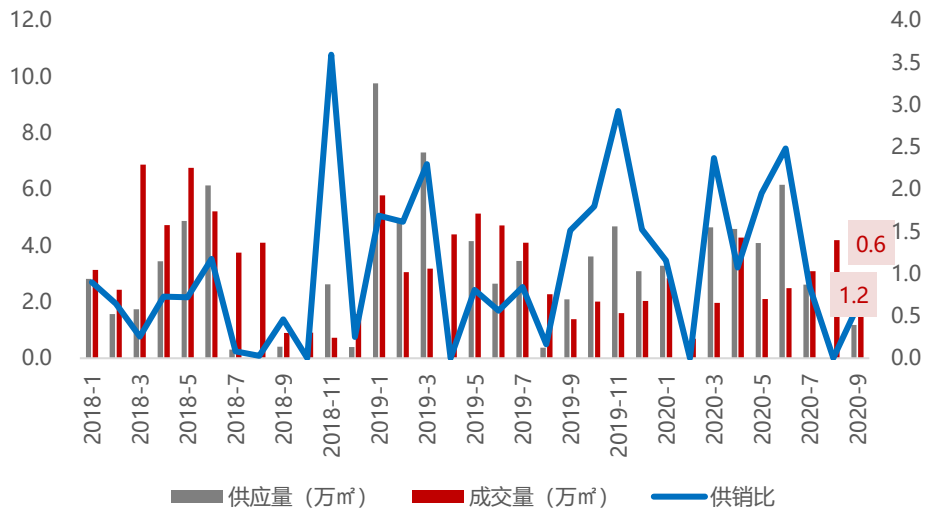
区域	典型获证项目
灞河新区	悦尚锦云
浐灞	龙腾万都汇、未央金茂府
沣东	保利和光辰悦、沣水云间
港务区	华润置地未来城市
高新	天地源龙湖春江天境、中海熙峰里
航天城	碧桂园云顶、大华锦绣前城
泾河	金地翰林艺境
经开	世茂璀璨倾城
秦汉	保利时光印象
长安	金辉长安云筑

- 9月，西安洋房供应量排名前三的区域分别是浐灞、城北和灞河新区，供应面积分别为2.6万m²、2.3万m²和1.8万m²；成交量排名前三的区域分别是曲江、浐灞和空港新城，成交面积分别为7.5万m²、2.6万m²和2.4万m²；
- 9月，西安洋房成交均价排名前三的区域分别是城西、沣东新城和高新，成交均价分别为20265元/m²、19705元/m²、19570元/m²。

新房市场/分物业表现/别墅物业

本月别墅供应上涨，成交环比下滑，市场表现仍为供不应求

2018-2020年月度别墅供销走势图



2020年9月别墅成交金额排行

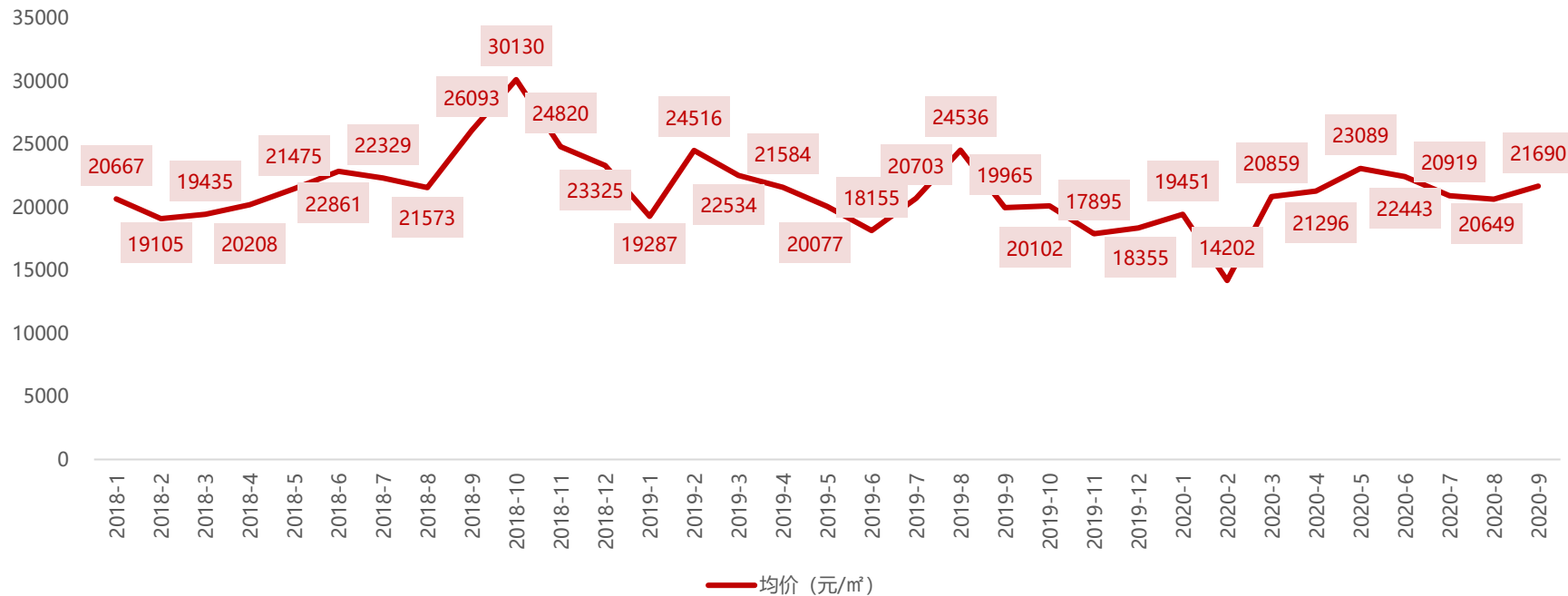
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	金辉·江山铭著	48,955,062	22264
2	碧桂园·文景府	22,355,296	24220
3	紫薇国际生态城	10,414,389	23288
4	曲江·帕提欧	10,209,000	25345
5	龙湖双珑原著	8,565,327	22935
6	万科·悦湾	3,437,550	19038

■ 9月，西安别墅供应量1.2万㎡，同比下降43.4%；成交量1.9万㎡，环比下降53.5%，同比上涨40.9%，本月别墅供销比上涨至0.6，市场表现仍为供不应求。

新房市场/分物业表现/别墅物业

本月别墅成交均价21690元/m²，环比上涨5%，同比上涨8.6%

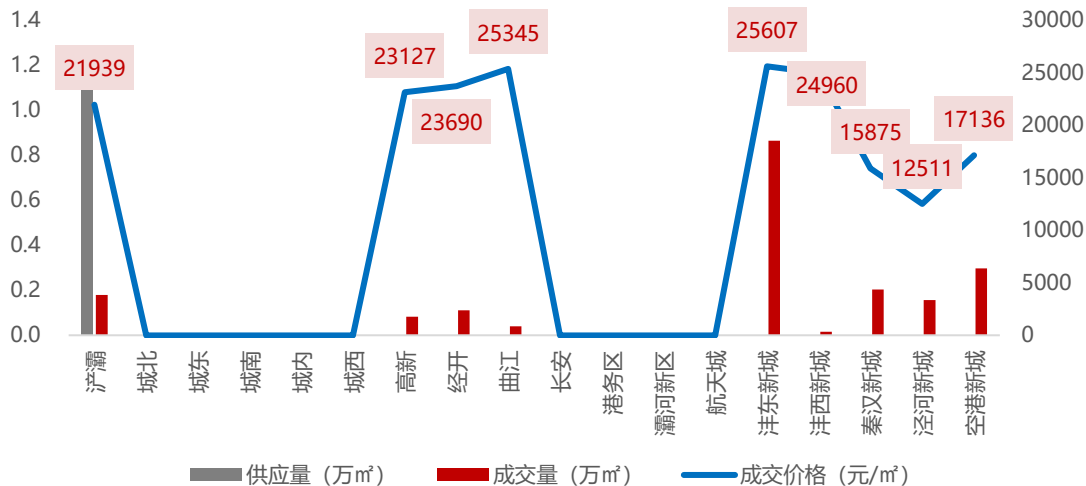
2018-2020年月度别墅成交价走势图



新房市场/分物业表现/别墅物业

灞灞以1.2万m²的供应量、沣东新城以0.9万m²的成交量分别居全市首位，沣东新城以25607元/m²的价格领跑

2020年9月别墅分城区供销价图



2020年9月各区域典型获证项目一览表

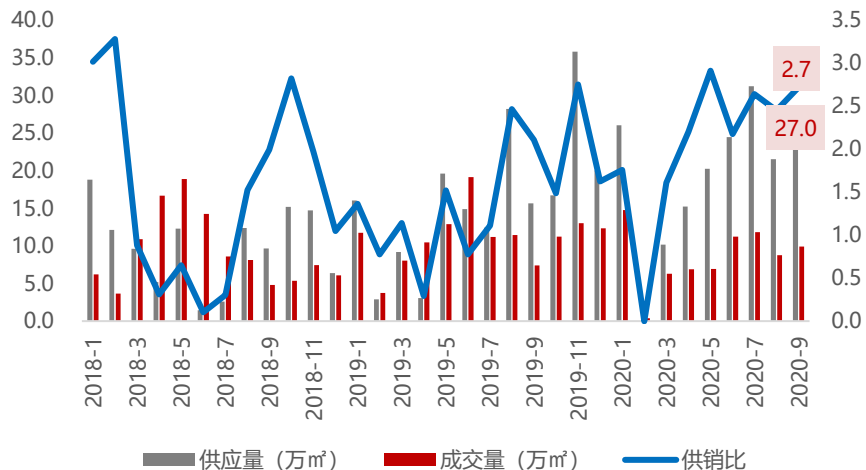
区域	典型获证项目
灞灞	金辉江山铭著、荣德荣泽公馆
沣东	沣水云间

- 9月，西安别墅供应仅灞灞有所表现，供应面积1.2万m²；西安别墅成交量排名前三的区域分别是沣东新城、空港新城、秦汉新城，成交面积分别为0.9万m²、0.3万m²、0.2万m²；
- 9月，西安别墅成交均价排名前三的区域分别是沣东新城、曲江、沣西新城，成交均价分别为25607元/m²、25345元/m²、24960元/m²。

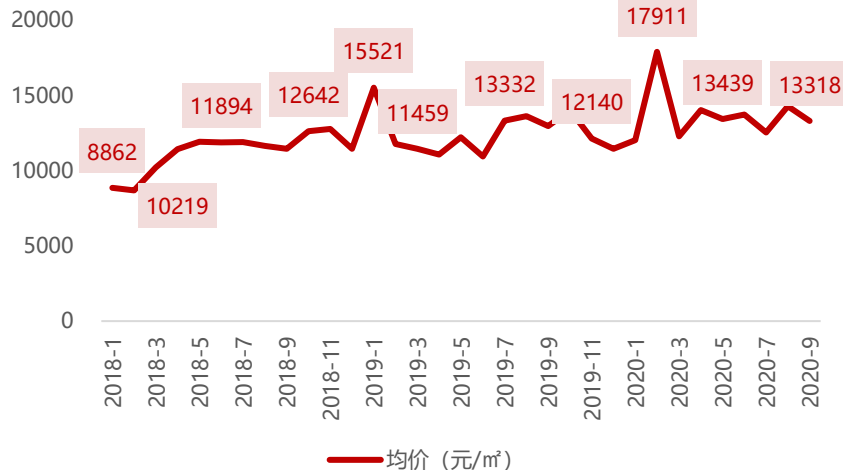
新房市场/分物业表现/公寓物业

本月公寓供销同环比均上涨，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



- 9月，西安公寓供应量27万㎡，环比上涨25.6%，同比上涨72.5%；成交量9.9万㎡，环比上涨13.2%，同比上涨33.9%；本月公寓供销比上涨至2.7，市场表现仍为供大于求；
- 9月，西安公寓成交均价13318元/㎡，环比下降6.8%，同比上涨2.6%。

新房市场/分物业表现/公寓物业

曲江以8.2万m²的供应量、高新以1.5万m²的成交量居全市首位，高新以25565元/m²的价格领跑

2020年9月公寓分城区供销价图



2020年9月各区域典型获证项目一览表

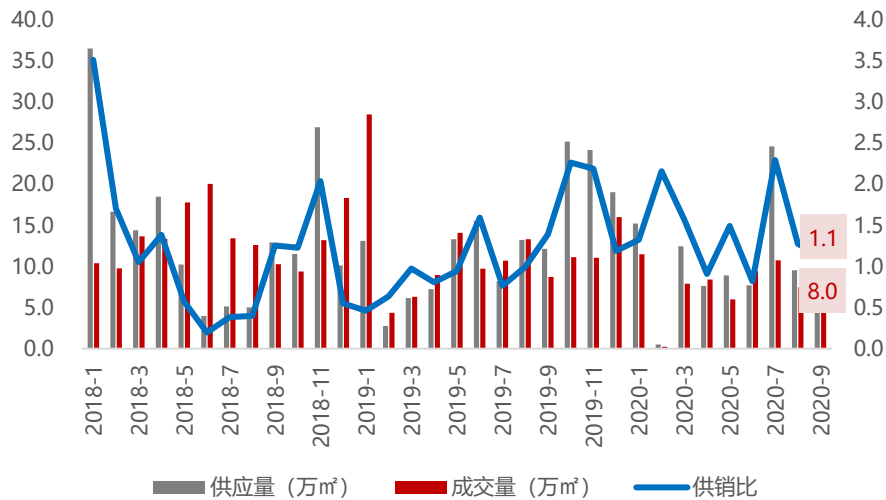
区域	典型获证项目
浐灞	浐灞金融城、万科悦湾
城北	中国铁建西派国际
城西	大兴九臻
曲江	雁南朗寓、曲江奥园城市天地、金辉世界城

- 9月，西安公寓供应量排名前三的区域分别是曲江、浐灞、航天城，供应面积分别为8.2万m²、6.7万m²、3.9万m²。成交量排名前三的区域分别是高新、沣东新城、港务区，成交面积分别为1.5万m²、1.3万m²、1.2万m²；
- 9月，西安公寓成交均价排名前三的分别是高新、城西、曲江，均价分别为25565元/m²、15410元/m²、14106元/m²。

新房市场/分物业表现/商业物业

商业供销连续两个月同环比均下降，整体表现供求基本平衡

2018-2020年月度商业供销走势图



2020年9月商业物业成交金额排行

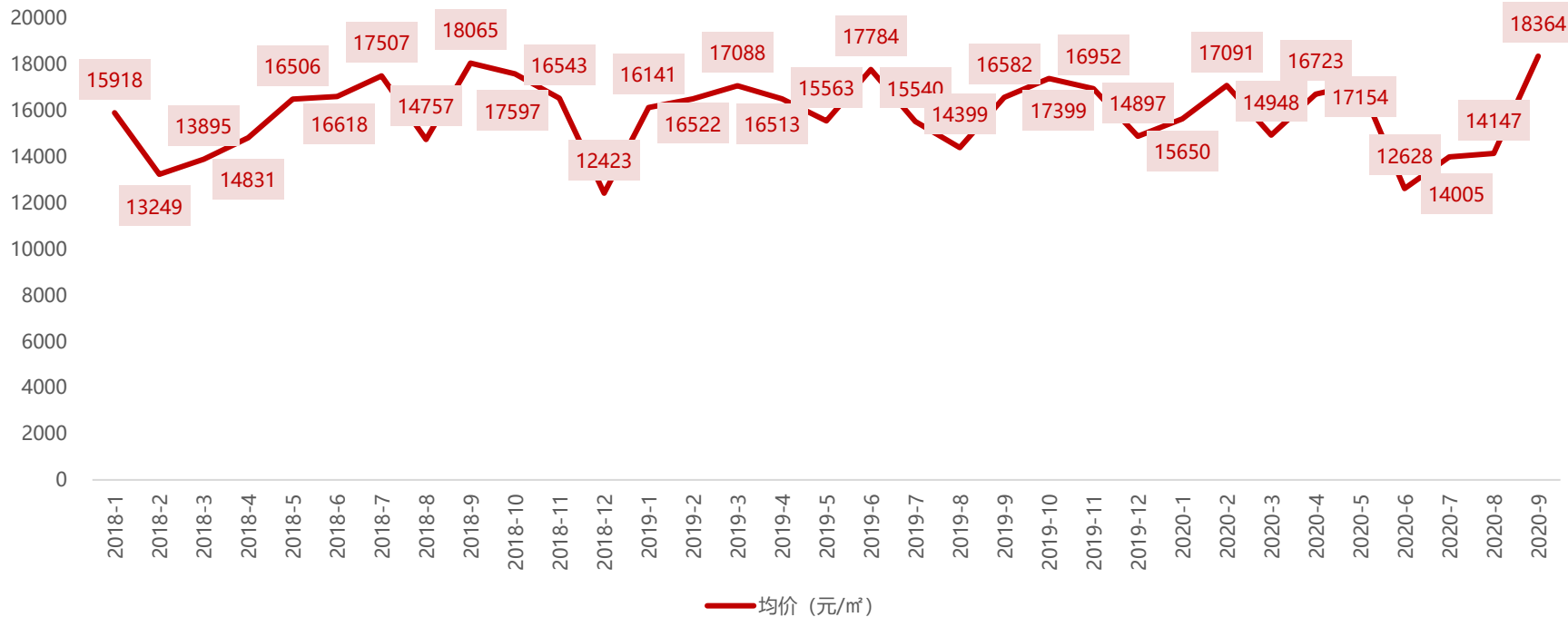
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	西安华南城	150,416,481	8953
2	御锦城	74,291,634	32291
3	融创东方宸院	68,017,088	15206
4	保利爱尚里	59,415,748	16620
5	龙城铭园	47,607,582	25040
6	珠江新城	39,749,771	13121
7	金辉世界城	34,375,941	22114
8	恒大·养生谷	34,117,454	9717
9	朱雀云天	33,884,200	28000
10	高新水晶·卡芭拉	30,477,740	19989

■ 9月，西安商业供应量8万㎡，环比下降16.1%，同比下降34.3%；成交量7.1万㎡，环比下降5.6%，同比下降19.1%，本月商业供销比下降至1.1，市场整体表现为供求基本平衡。

新房市场/分物业表现/商业物业

本月商业成交均价18364元/m²，环比上涨29.8%，同比上涨10.7%

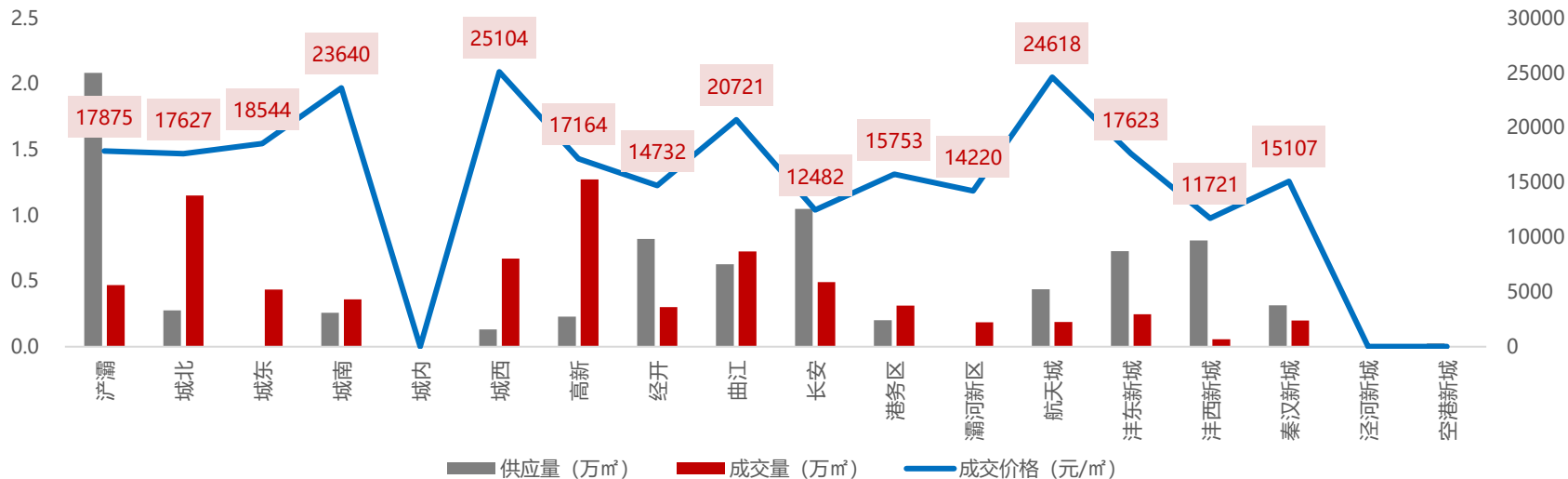
2018-2020年月度商业成交价走势图



新房市场/分物业表现/商业物业

浐灞以2.1万m²的供应量、高新以1.3万m²的成交量居全市首位，城西以25104元/m²的价格领跑

2020年9月商业分城区供销价图

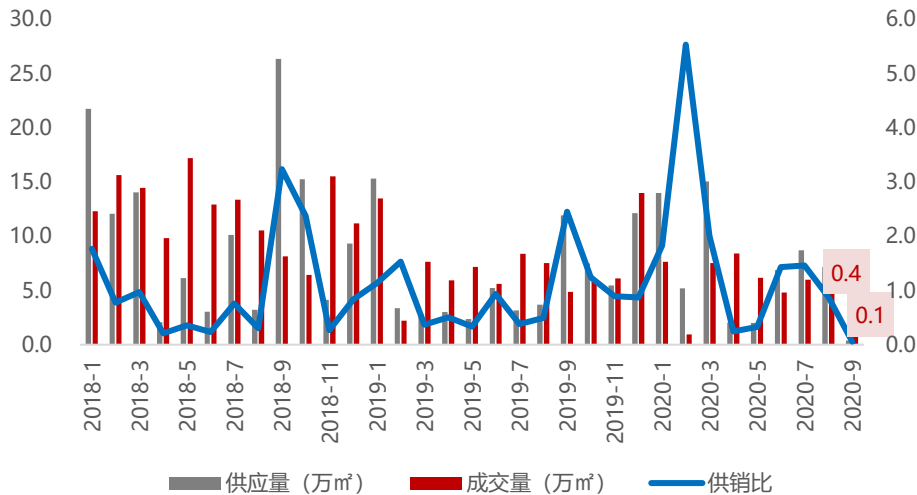


- 9月，西安商业供应量排名前三的区域分别是浐灞、长安、经开，供应面积分别为2.1万m²、1万m²、0.8万m²。成交量排名前三的区域分别是高新、城北、曲江，成交面积分别为1.3万m²、1.2万m²、0.7万m²；
- 9月，西安商业成交均价排名前三的分别是城西、航天城、城南，均价分别为25104元/m²、24618元/m²、23640元/m²。

新房市场/分物业表现/办公物业

本月办公供应锐减、成交下滑，供不应求格局进一步加剧

2018-2020年月度办公供销走势图



2020年9月办公物业成交金额排行

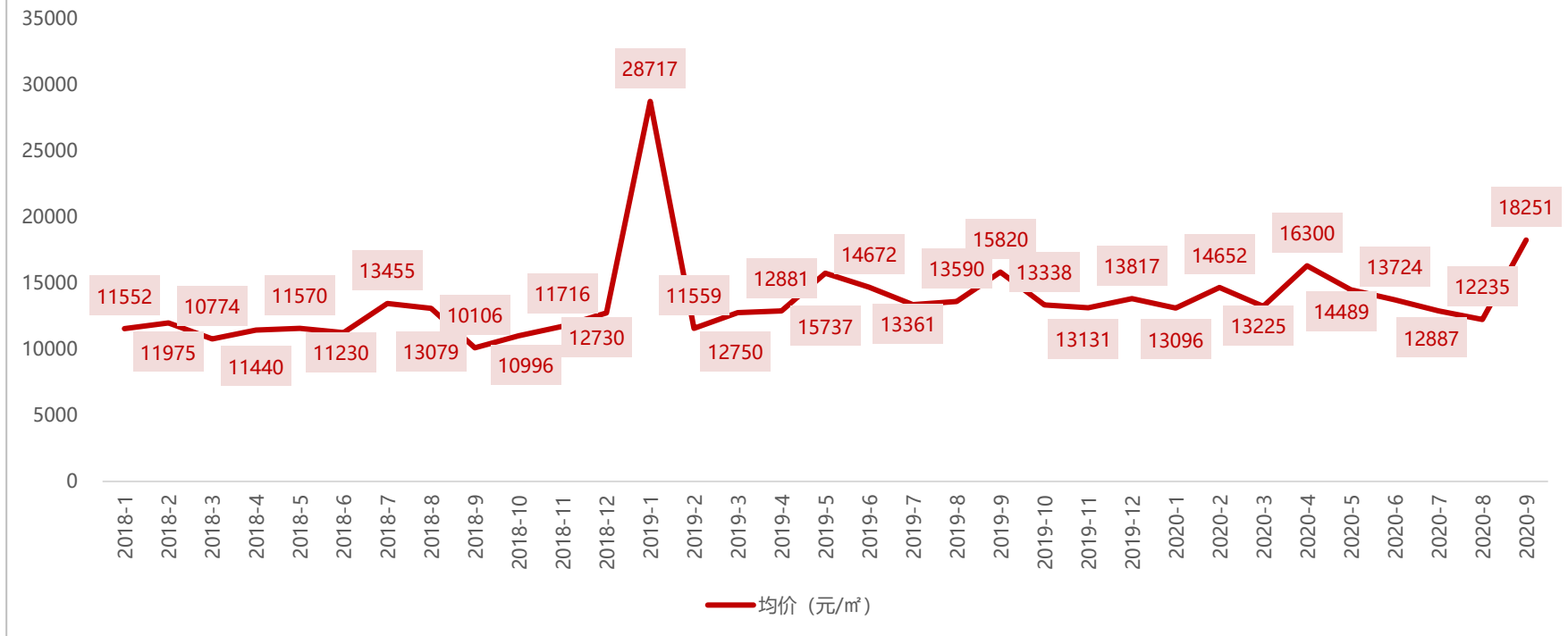
排名	项目	成交金额 (元)	成交均价 (元/㎡)
1	融创·曲江印	459051582	33933
2	万达西安One	286987784	35887
3	西安国际人才大厦	150470821	12490
4	曲江万众国际	59600000	27432
5	莱安中心	37349345	17487
6	永威时代中心	33145055	16712
7	万科金域国际	23080749	16164
8	未央国际	17012726	21760
9	恒天国际城	16562889	11235
10	海璟·新天地	14854627	9990

- 9月，西安办公供应量0.4万㎡，环比下降95%，同比下降97%；成交量6.8万㎡，环比下降17.3%，同比上涨39%；本月办公供求比下降至0.1，市场表现供不应求。

新房市场/分物业表现/办公物业

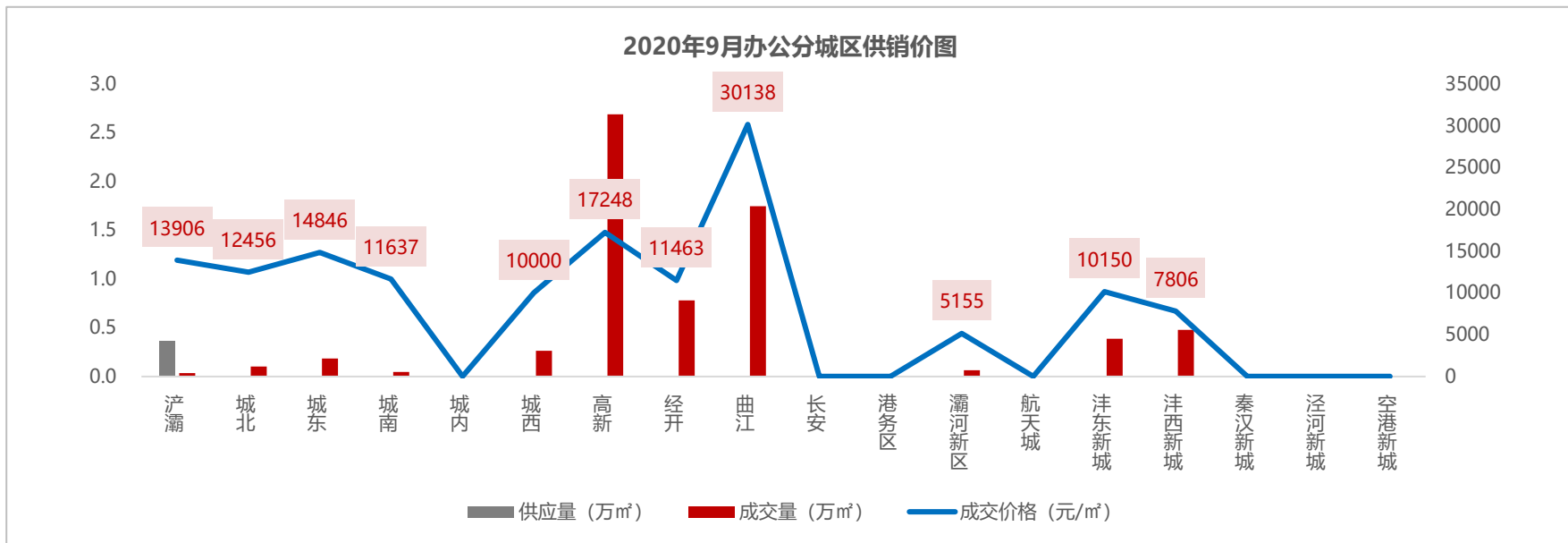
本月办公成交均价18251元/㎡，环比上涨49.2%，同比上涨15.4%

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

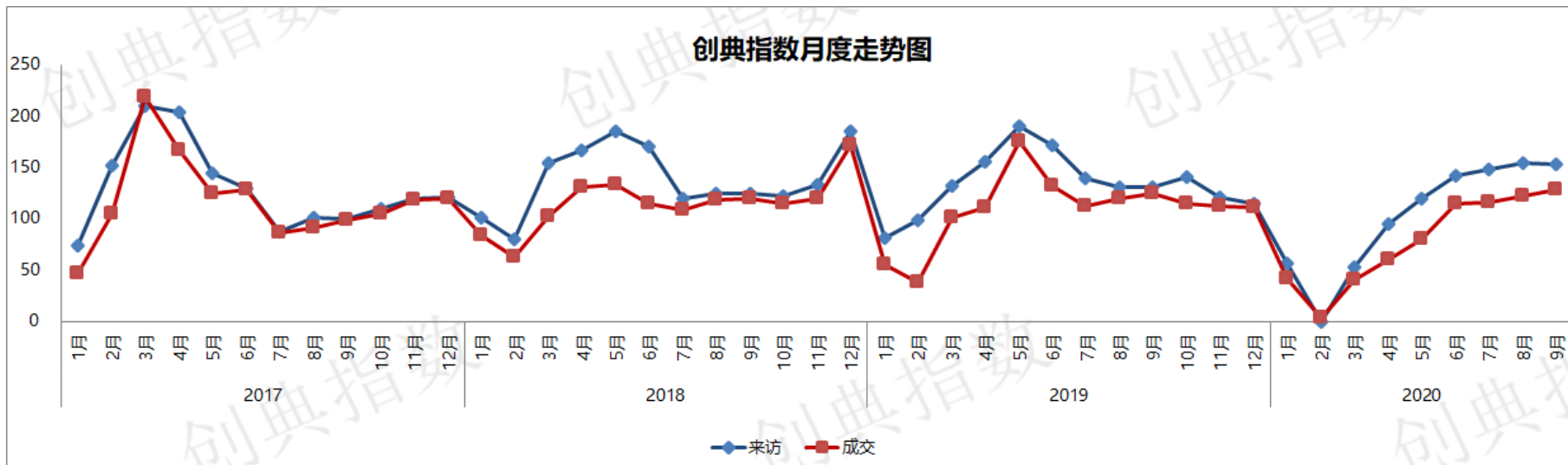
浐灞以0.4万m²的供应量、高新以2.7万m²的成交量居全市首位，曲江以30138元/m²的价格领跑



- 9月，西安办公供应仅浐灞有所表现，供应面积0.4万m²；成交量排名前三的区域分别是高新、曲江、经开，成交面积分别为2.7万m²、1.7万m²、0.8万m²；
- 9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30138元/m²、17248元/m²、14846元/m²。

“金九”楼市表现平稳，到访量与成交量环比微增

9月楼市传统销售旺季，市场整体表现并不亮眼。创典指数显示：到访指数158，环比上涨2%，成交指数128，环比上涨5%。预计市场成交在“银十”大量刚需、改善房源集中入市下或将出现上扬。

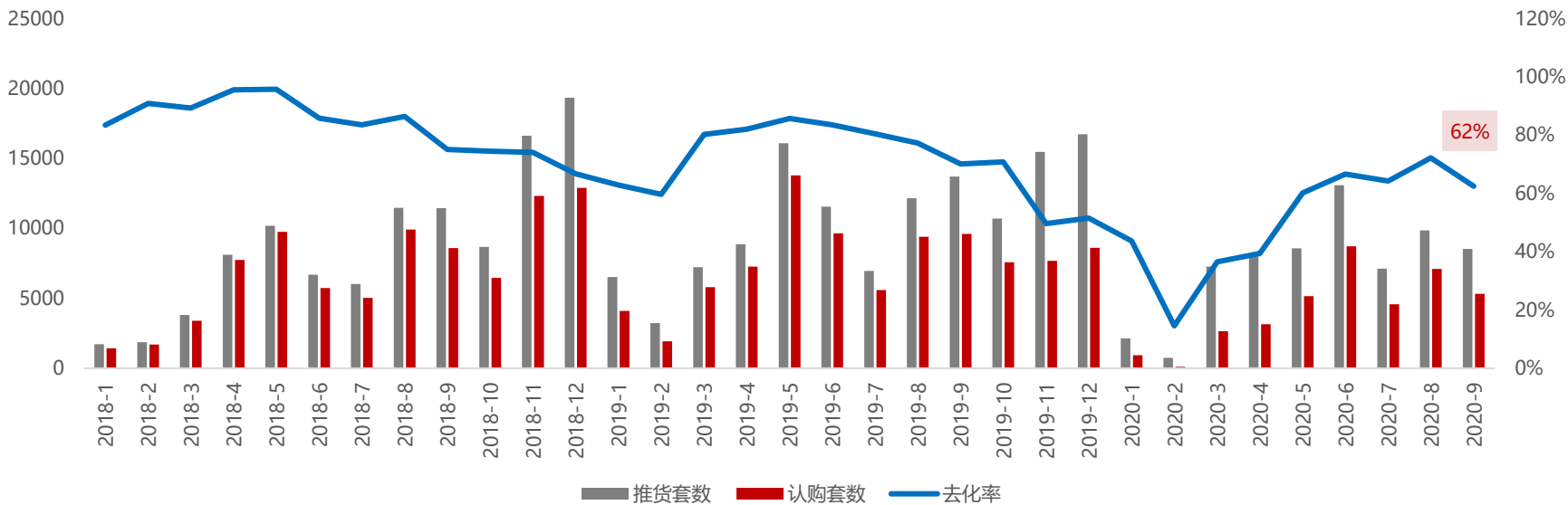


(关于创典指数：创典指数采用创典代理及竞品项目的案场实时数据，综合运用加权平均法换算得出。到访指数由各项目上客量换算得出，成交指数由各项目平均成交套数换算得出，旨在专业、实时、精准的反映市场一线动态。)

“金九”西安开盘项目数量、推货量、成交量均小幅回落，整体去化率下降至62%

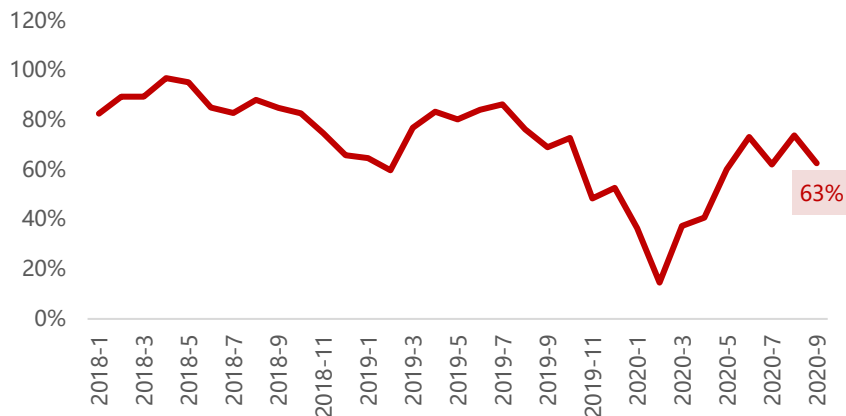
据创典重点项目监测，9月全市共有36个项目举行开盘活动，较上月减少4个项目，项目分布于浐灞、沣东、高新等区域，开盘总推货8531套，环比下降13%，认购5327套，环比下降25%，平均去化率62%，相比上月下降10个百分点。

2018-2020年月度开盘平均去化率走势图

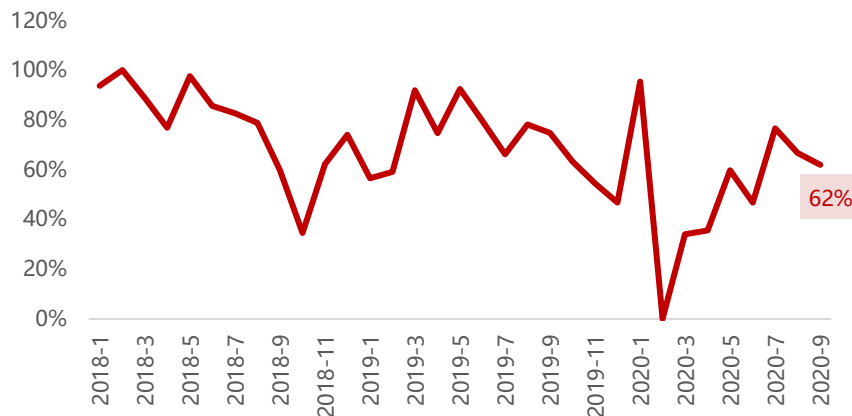


本月主城区、外围城区开盘项目数量、推货量、成交量、去化率全线回落

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：9月，主城区开盘项目27个，推货量6396套，环比下降16%，成交量4005套，环比下降28%，整体去化率63%，相比上月下降11%；
- 外围城区：9月，外围城区开盘项目9个，推货量2135套，环比下降6%，成交量1322套，环比下降13%，整体去化率62%，相比上月下降5%。

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
9.1	曲江	曲江二期	大华公园世家	小高层	8#	摇号开盘	一室,两室,三室,四室,五室	71-218	55	55	100%	14000	精装
9.5	浐灞	未央湖	金科博翠天宸	高层	11#	自行开盘	三室、四室	112-143	136	126	93%	12394	精装
				小高层	13#		四室	142	72	54	75%	13360	精装
	沣东	能源金贸区	电建洛悦府	小高层	12#,13#	自行开盘	三室	139	136	85	63%	18231	精装
	阎良	航空文旅	陕建荣华臻萃府	洋房	04#,06#,07#	自行开盘	三室,四室	115-128	108	50	40%	9000-9500	毛坯
9.6	城南	老长安	清凉山樾	洋房	7#,8#	自行开盘	三室,四室	180-247	64	35	55%	21826	毛坯
9.8	长安	南大学城	海亮德文郡	高层	8#	摇号开盘	三室,四室	97-138	71	71	100%	10250	毛坯
	秦汉	塬北综合服务区	西安恒大文化旅游城	高层	1#,8#2单元	自行开盘	两室,三室	84-108	264	120	45%	10500	精装
9.9	高新	国际社区	天地源龙湖春江天境	洋房	13#,14#	自行开盘	三室,四室	143-164	58	58	100%	18543	精装
	港务区	奥体中心	枫林九溪	小高层	1#-4#,9#,13#	自行开盘	三室,四室	121-158	404	150	37%	14207	精装
9.11	浐灞	未央湖	远洋御山水	高层	8#	自行开盘	三室	99-112	132	132	100%	12186	精装
9.12	城西	大兴新区红庙坡	大兴正荣府	小高层	4#	自行开盘	四室	135-143	48	32	67%	15850	精装
9.13	高新	中央创新区	中海熙峰里	高层	1#,5#	自行开盘	三室,四室	116-150	302	130	43%	19330	精装
				洋房	3#		四室,五室	171-206	38	10	26%	21260	精装
9.15	港务区	奥体中心	绿地国港新里城	高层	15#,18#,19#	自行开盘	三室,四室	98-134	276	83	30%	13467	精装
9.16	高新	软件新城	招商臻观府	小高层	6#	自行开盘	四室	186	26	6	23%	31313	精装
				高层	8#,10#		三室,四室	143-164	172	90	52%	24636	精装
9.16-9.17	港务区	奥体中心	电建地产西安泛悦城	高层	1#,3#,4#	摇号开盘	三室	107-129	314	295	94%	13030	精装
9.17	经开	徐家湾	世茂璀璨倾城	洋房	13#,18#,19#	自行开盘	三室,四室	116-144	162	116	71%	15876	精装
	浐灞	未央湖	未央金茂府	洋房	17#,19#	自行开盘	四室	160-168	48	17	35%	24777	精装
				洋房	18#		四室	206-209	12	11	92%	26699	精装
	沣东	自贸产业园	保利和光辰悦	洋房	4#,8#,12#,16#	摇号开盘	三室	135-142	104	85	82%	18849	平层精装 顶底毛坯
秦汉	塬北综合服务区	西安恒大文化旅游城	小高层	6#	自行开盘	两室,三室	84-106	184	100	54%	10500	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
9.18	津东	能源办	中天宸悦	高层	6#,7#,8#	自行开盘	两室,三室,四室	97-163	240	98	41%	18520	精装
9.19	津东	镐京遗址	融创海逸长洲	小高层	5#,20#,21#,24#	自行开盘	三室,四室	139-162	232	232	100%	21900	精装
		能源办	中南漫悦湾	小高层	1#	自行开盘	三室	105-116	60	54	90%	15591	精装
				高层	2#,3#,6#	自行开盘	两室,三室	88-121	416	270	65%	14946	精装
9.19-9.20	高新	鱼化寨	蓝庭序	高层	3#	摇号开盘	三室	99-112	264	242	92%	16170	精装
9.20	经开	草滩	绿城桂语蘭庭	高层	48#	自行开盘	三室	107-127	264	264	100%	11880	毛坯
				小高层	47#		三室	120-121	78	68	87%	13990	毛坯
				小高层	2#		一室,三室	64-107	102	99	97%	13795	毛坯
9.22	灞灞	北辰东	德美万有引廊	高层	3#	摇号开盘	三室	99-111	118	118	100%	12880	毛坯
	灞河新区	纺园灞柳	悦尚锦云	洋房	14#,15#,16#,17#,18#	自行开盘	四室	131-143	130	31	24%	14070	毛坯
	港务区	奥体中心	枫林九溪	小高层	10#	自行开盘	三室	121	64	30	47%	14170	精装
华润置地未来城市			高层	2#,4#	摇号开盘	三室	103-133	183	149	81%	13844	精装	
9.23			小高层	5#,6#			三室	102-122	128	112	88%	13794	精装
9.26	灞灞	金融商务	自然界	大平层	4#,5#,7#	自行开盘	四室,六室	218-516	162	62	38%	31910	精装
	津东	能源办	奥园璞樾湾	小高层	3#,6#,7#	自行开盘	三室,四室	111-217	106	87	82%	21850	精装
		镐京遗址	融创海逸长洲	小高层	3#,5#,6#,11#	自行开盘	四室	165-188	142	31	22%	26897	精装
	蓝田	西川工业园	白鹿汀洲	叠拼	3#,8#,9#	自行开盘	两室,三室	145-166	39	39	100%	11300-17600	毛坯
9.27	航天城	新航天	碧桂园云顶	洋房	9#	摇号开盘	四室	217-247	20	1	5%	29118	精装
				高层	10#,11#		三室,四室	165-229	138	75	54%	24410	精装
				小高层	14#		三室	141-143	68	68	100%	19264	精装
9.26-9.28	津东	自贸产业园	保利和光宸悦	洋房	1#,5#,9#,13#	自行开盘	三室	135-142	104	71	68%	18290	精装
9.29	灞灞	灞河西	源创壹号	高层	1#,2#	自行开盘	三室,四室	256-364	112	55	49%	32663	精装
	城西	鱼化寨	卓越坊	高层	6#,7#,8#	自行开盘	三室,四室	98-139	606	393	65%	17155	精装
	经开	市府	龙湖景粼天序	高层	3#	摇号开盘	三室,四室	143-165	125	125	100%	17969	毛坯
9.30	灞河新区	纺渭路	领航悦宸	高层	3#	自行开盘	两室,三室,四室	82-154	254	51	20%	14030	精装
	灞灞	灞河东	碧桂园阅江府	小高层	18#,19#	自行开盘	四室	150-159	128	9	7%	20950	精装
		未央湖	远洋御山水	高层	5#,10#	自行开盘	三室	99-112	484	387	80%	12265	精装
	高新	国际社区	天地源龙湖春江天境	洋房	11#,12#	自行开盘	三室,四室	142-164	80	80	100%	18336	精装
	长安	南大学城	金辉长安云筑	高层 洋房	1#,3# 9#	自行开盘	两室,三室,四室,五室 四室	85-244 141	470 28	110 5	23% 18%	16147 17820	精装 精装



Part 04

房企表现

- 房企排行
 - 房企动态
 - 重点项目研究
- 

房企表现/房企排行

1至9月前十房企总销额同比下降13%，降幅持续收窄，融创、万科、碧桂园位居排行榜前三甲

2020年1至9月西安前十房企总销额795.38亿元，同比下降13%，房企总销售面积571.73万 m^2 ，同比下降17%，融创、万科、碧桂园连续五个月位居榜单前三甲。

2020年1至9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	133.66	76.73	8934	17419
2	万科地产	124.08	93.71	11069	13241
3	碧桂园集团	96.55	51.50	3428	18746
4	中南置地	95.56	60.78	6134	15723
5	绿地控股	72.69	65.84	8424	11041
6	绿城中国	70.09	55.98	4854	12521
7	中国恒大集团	67.40	65.73	7133	10253
8	华润置地	46.53	35.68	4737	13041
9	中海地产	44.69	30.73	3679	14543
10	金辉集团	44.13	35.05	6390	12590
全市		1848.95	1399.26	152175	13214

2019年1至9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	233.36	178.50	18549	13074
2	绿地集团	109.62	108.63	13183	10091
3	融创中国	97.68	62.23	5990	15695
4	金辉集团	80.57	51.36	5211	15688
5	龙湖地产	73.52	46.72	4601	15737
6	保利发展	70.27	48.05	5121	14625
7	华润置地	66.67	44.85	3422	14867
8	中海地产	65.67	46.08	4779	14251
9	绿城中国	58.60	46.40	3639	12628
10	中国恒大集团	58.44	56.52	5867	10339
全市		2172.52	1738.41	165168	12497

房企表现/房企动态

行业融资难度加大，中海地产、招商蛇口、中国金茂等房企纷纷开启瘦身计划；恒大推出全线7折促销活动，确保资金链良性运转；碧桂园、旭辉双双启动战略合作，降低企业运营风险



9月6日，恒大集团董事局主席许家印主持集团营销大会，宣布自9月7日起至10月8日，恒大全国楼盘全线7折



9月28日，旭辉集团与上海建工集团举行了战略合作协议签署仪式。根据协议，未来双方将充分运用各自的专业优势展开深度合作



9月29日，碧桂园创投宣布称，近日新瑞鹏宠物医疗集团完成金额达数亿美元的战略融资，由腾讯领投，同时公司与勃林格殷格翰战略投资



9月16日，中海企业发展集团有限公司拟转让青岛中海海湾置业有限公司100%股权及20.42亿元债权，转让底价20.57亿元



9月23日，招商蛇口拟转让深圳市乐艺置业有限公司49%股权，转让底价60731万元



9月27日，金茂附属公司金茂西南企业管理（重庆）有限公司拟挂牌转让贵阳黔茂房地产开发有限公司60%股权，



重点项目研究—滋水朝阳



项目基础信息

项目地址	世博东路与奥莱西路西南角		
开发商	浐灞地产		
占地面积	44亩	容积率	2.0
建筑面积	9.78万㎡	绿化率	39%
物业类型	小高层、洋房	装修情况	毛坯
户型面积	小高层119-123㎡ 洋房140-269㎡	价格	小高层15000 洋房17194
项目简介	<p>滋水朝阳项目位于国家级西安浐灞生态区的核心位置，世博东路以南，锦槐三路以北，锦堤四路以东，东边紧邻砂之船奥特莱斯。项目定位“浐灞芯·会展旁·地铁口·纯改善·真洋房社区”，总占地50多亩，住宅总建面约5.6万方，是浐灞地产继雁鸣墅语之后打造的另一高端住宅项目，小区规划10栋楼，6栋洋房，3栋小高层，1栋商业。</p>		

重点项目研究—滋水朝阳



【项目规划】：

项目占地50亩，分为商业、住宅，两个地块开发。其中住宅规划10栋楼，6栋洋房，3栋小高层，共384户。8#、9#、10#楼规划为小高层、1#-3#、5#-7#楼规划为洋房，4#楼3层2600㎡商业，项目一期商业综合体（含星级酒店、公寓、写字楼及商业群楼），项目外立面采用公建化立面设计。

外立面效果图



商业效果图



首开楼栋信息

楼栋	产品类型	楼层数	单元数	梯户	面积 (m ²)	备案价格 (元/m ²)
8#-9#	小高	15F	1/2	2T4H	119-123	15000
2#-3#、7#	洋房	7+1/8F	2	1T2H	140-269	17194

户型展示：（小高层）



119m²三室两厅两卫



120m²三室两厅两卫



123m²三室两厅两卫

户型展示：（洋房）



140m²三室两厅两卫



163m²四室两厅三卫



183m²四室两厅三卫

重点项目研究—滋水朝阳

户型展示：（洋房顶跃）



234㎡五室两厅五卫



269㎡五室两厅五卫



项目亮点：

- 1、项目位居浐灞生态区的核心位置，距离西安国际丝路会展中心直线距离2公里，项目东侧紧邻砂之船奥特莱斯，北侧距离华夏文旅西安度假区约3公里，区域板块价值优越；
- 2、项目紧邻世博东路以及奥莱西路，地铁3号线务庄站约1公里，交通优势明显；
- 3、项目自带三层 2600m²商业，内部配套齐全；
- 4、项目规划设计成长型臻品户型，宽居三房、四房设计，满足家庭不同成长阶段需求。

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！

