

2022年7月西安房地产市场报告

伙伴服务 · 专业解决

本月市场概括:

01 宏观背景

- 2022年上半年西安GDP总量5360亿元，同比增长2.9%，消费、固投、进出口等重要经济指标增速放缓，**下半年经济面临巨大下行压力**；
- 7-28中央政治局会议首提“**保交楼、保民生、保稳定**”，促进房地产业良性循环和健康发展；
- 针对近期停工断贷事件，西安住建局等多部门联合印发《关于防范商品房延期交房增量问题工作措施的通知》，**保障购房者合法权益**；

03 商品房市场

- 7月大西安商品住房供应端放缓，成交端量价齐跌；其中**主城区供应大幅下降，成交量跌价稳；西咸新区供应大幅回落，成交量涨价跌；近郊区域供应回落，成交量价齐升**；
- 二手房市场成交量价稳中有升，新房与二手房成交量比为2:1；
- **2022年1至7月前十房企总销额同比下降12.3%**，万科地产、碧桂园集团、华润置地位居榜单前三甲；

02 土地市场

- 7月在西咸集中供地拉动下，西安土地市场供应量激增，供地46宗，合计2568亩；供应重点集中于西咸新区的空港新城和泾河新城；
- 7月大西安成交量缩价涨，全市仅成交土地4宗，合计313亩；其中主城曲江成交2宗城改用地，共计186亩，由星河湾摘得，楼面价8945元/m²；此外阎良成交1宗47亩的安置型商品住房用地，鄠邑成交1宗80亩商服用地；月度平均成交楼面地价在曲江2宗城改用地拉动下攀升至7328元/m²；

04 微观监测

- **7月全市共27个项目举行开盘活动，推货7277套，成交3678套，开盘去化率51%**，与上月相比去化率下降5个百分点；其中绿城全运村、华润置地未来城市、中铁疏森水岸、招商华宇长安玺、悦美国际、金地中央公园6个项目摇号开盘，并实现较高去化水平；
- 本月31个项目合计7281套房源获得价格审批，**公示均价18952元/m²**。

目 录

CONTENTS

01 | 宏观背景

02 | 土地市场

03 | 商品房市场

04 | 微观监测

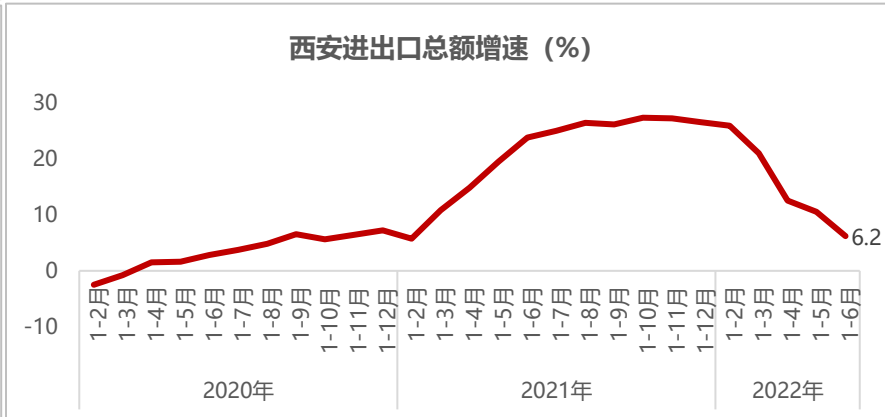
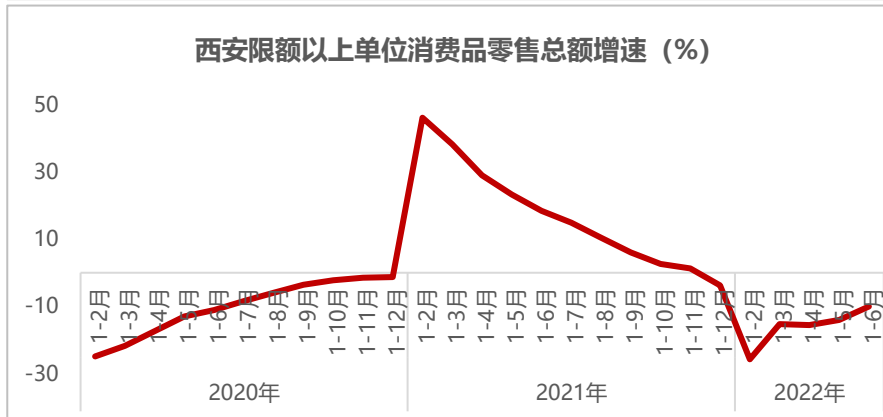
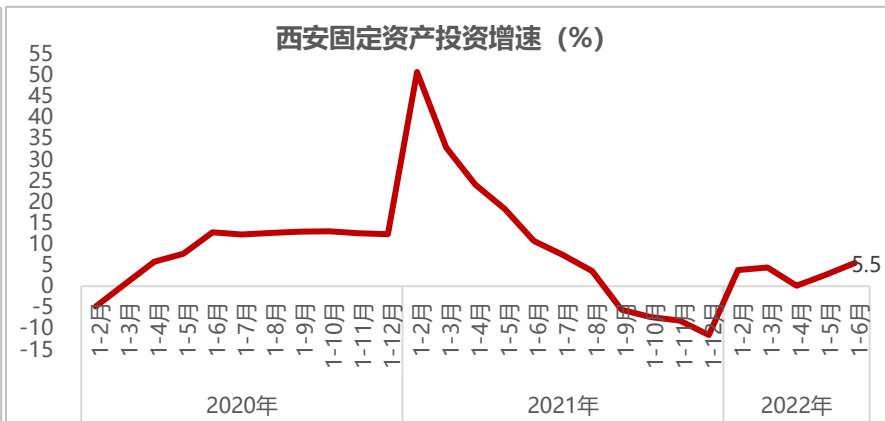
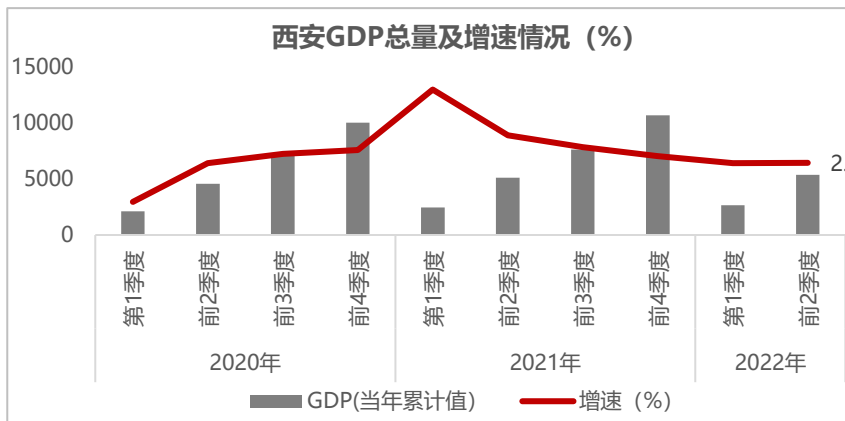


01 宏观背景

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯

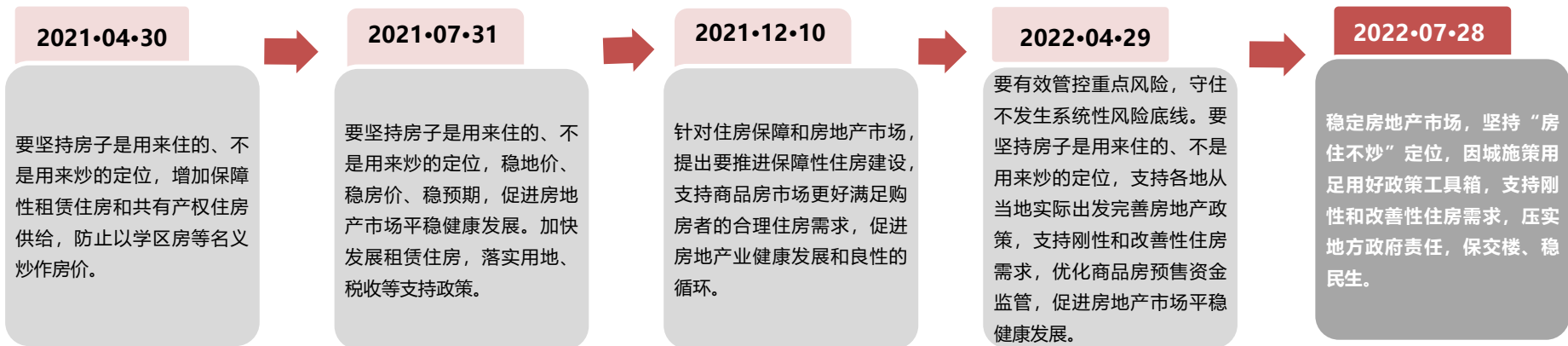
宏观背景|经济环境

2022年上半年西安GDP总量5360亿元，同比增长2.9%，增速略高于全国0.4个百分点，消费、固投、进出口等重要经济指标增速放缓，疫情防控背景下，西安下半年经济发展面临巨大下行压力



7·28中央政治局会议首提“保交楼、稳民生”，促进房地产业良性循环和健康发展

近一年来中央政治局会议有关房地产行业内容



政策解读：近期多地烂尾楼盘的“停贷”风波，导致客户置业信心再度受挫，为稳定市场预期、促进楼市平稳发展带来新挑战，下半年经济增长压力巨大，而房地产的平稳发展和良性循环是稳定经济发展的重中之重。本次会议首次将稳定房地产市场的表述放在了最前端，并明确提出要压实地方政府责任，保交楼、稳民生。预示后续政府将积极出台一系列“保交楼”政策，对于维护购房者合法权益、修复市场信心有着一定积极作用。

宏观背景 | 楼市政策

针对近期全国停工断贷事件，西安住建局等多部门联合印发《关于防范商品房延期交房增量问题工作措施的通知》，旨在“控主体、稳推进、强监管、保交付”从购地到交付进行全过程监管，同时明确银行的监管责任和追偿机制，保障购房者合法权益，同时促进房地产市场平稳健康发展

严控 购地资金

- **严控购地资金：确保房企购地资金合规，从根源出发，优胜劣汰，严控主体资金来源**
- “五不得”：竞地开发企业必须使用合规自有资金，股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利等；不得直接或间接使用金融机构各类融资资金；不得使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款；不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款；不得使用参与竞买企业控制的非房地产企业融资等；若存在使用非自有资金竞地的，取消竞得资格，已缴纳的竞买保证金不予退还；

实施建设 全监管

- **建议“一项目一档案”制度，实施“一月一巡查管理”，进行全过程监管**
- 依法组织项目建设：严格按照程序组织工程建设，不得随意变更经审查合格的施工图设计文件；
- 加强工程建设管理：设计单位、施工单位等相关机构实施作业时严格按照规范进行，实时监督施工质量和建设工期；

加强预售端 监管

- **加强预售许可证管理，“合理取证，规范销售”：预售证申请标准：地上7层及以下的多层建筑，工程形象进度须主体结构工程封顶；7层以上的，须达到地上规划总层数的1/3，且不得少于7层；**
- **强化资金监管范围，全额入账，严格拨付标准（商品房项目完成主体结构验收前），累计使用重点监管资金不得超过总额的50%；完成竣工验收前，不得超过95%；完成竣工验收备案前，不得超过99%；不动产首次登记后，可以提取剩余1%。其中，7层以上的建筑，总层数达到1/3、2/3前，累计使用重点监管资金分别不超过总额的20%和35%；**
- **实行月度对账，加强财务核对，并强化技术支撑，夯实银行责任；**

保交付，规 范交付行为

- **建立预查验制度，透明公示交房资料，确保规范、如期交付**
- 业主预查验：各辖区住建部分督促开发企业组织五方责任主体单位进行竣工验收，竣工验收合格后，开发企业通知购房人代表对拟交付房屋进行预查验；透明公示交房资料，房屋交付使用时，开发企业应向购房人提供“两书一表”。

7·20陕西省人民政府正式印发《城镇土地使用税实施办法和房产税实施细则》，明确自2022年7月18日起施行，政策本身仅是对2017版政策的重申，对楼市基本无影响

《关于印发城镇土地使用税实施办法和房产税实施细则的通知》重点内容

1

房产税由产权所有人缴纳，房产税依照房产原值一次减除20%后的余值计算缴纳。

2

个人所有非营业用的房产免征房产税。

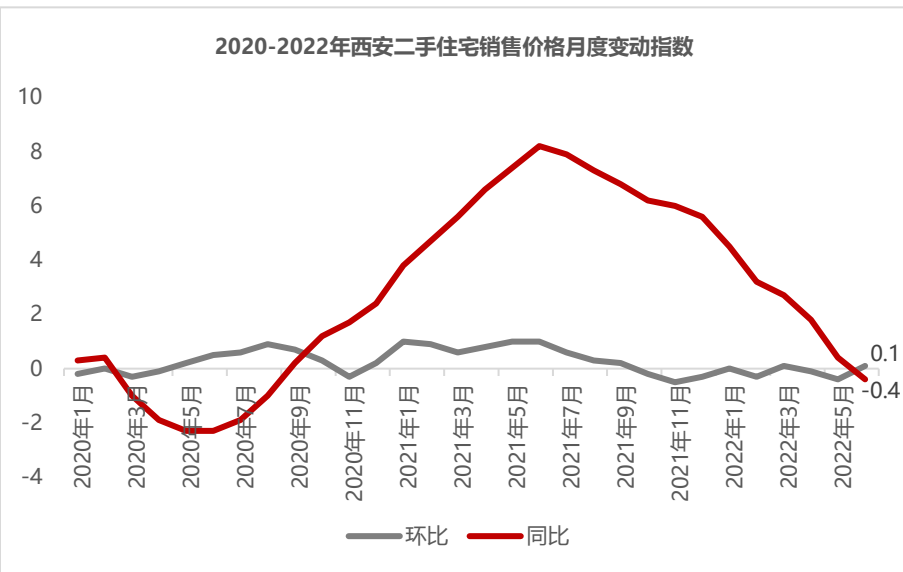
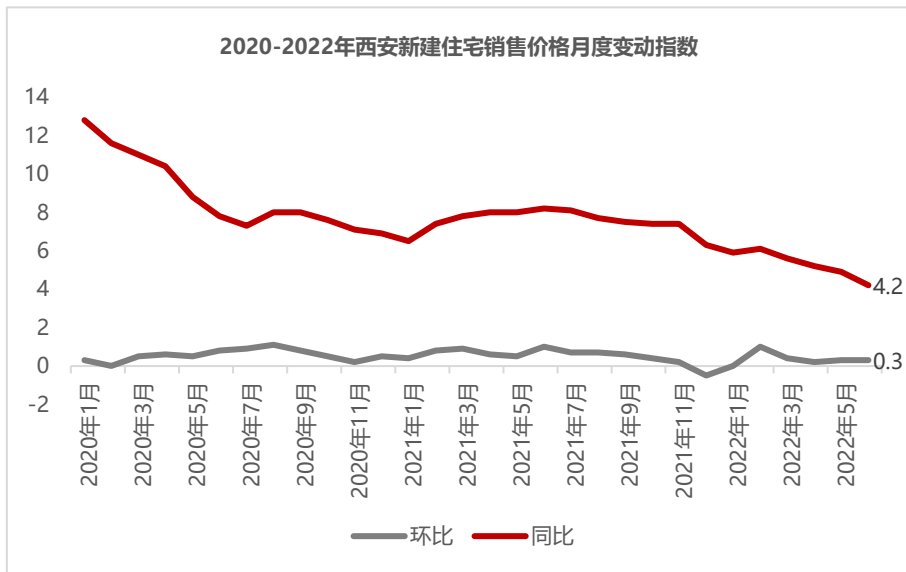
3

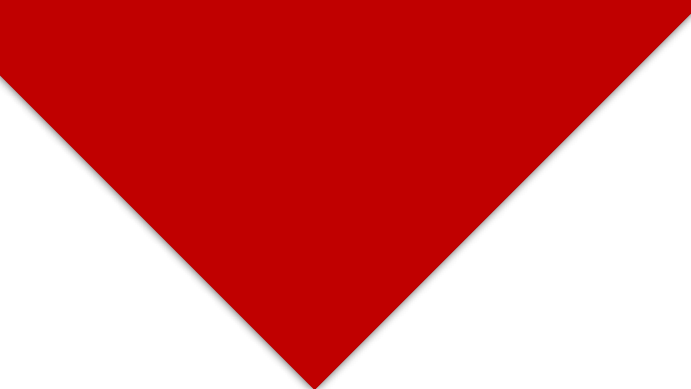
房产税按年计算，分季征收，纳税人应在季度终了15日内申报纳税。

政策解读：陕西省本次出台的房产税实施细则，与2017版的《房产税细则》细则无明显变化，是5年期满后的再续，其中关于个人所有非营业用的房产，免征房产税，意味着自住及持有但非营业性质的房子均免征房产税，对于商办类营业性质的房产，依据此前政策规定均需缴纳房产税，但实际市场均未真正实施，因此此次政策仅作为此前政策重申，并无实际效果意义。

6月全国70城新房、二手房价格环比上涨城市个数较上月有所增加，行业环境边际改善。其中西安新房价格环比持平、同比微降，二手房价格环比微涨、同比微降，市场运行基本平稳

7月15日，国家统计局发布2022年6月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。新房方面，31个城市房价环比上涨，38个城市房价环比下降，1个城市房价与上月持平，其中，西安新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%，同比上涨4.2%。二手房方面，21个城市房价环比上涨，48个城市房价环比下降，1个城市房价与上月持平，其中西安二手商品住宅价格环比上涨0.1%，同比下降0.4%。





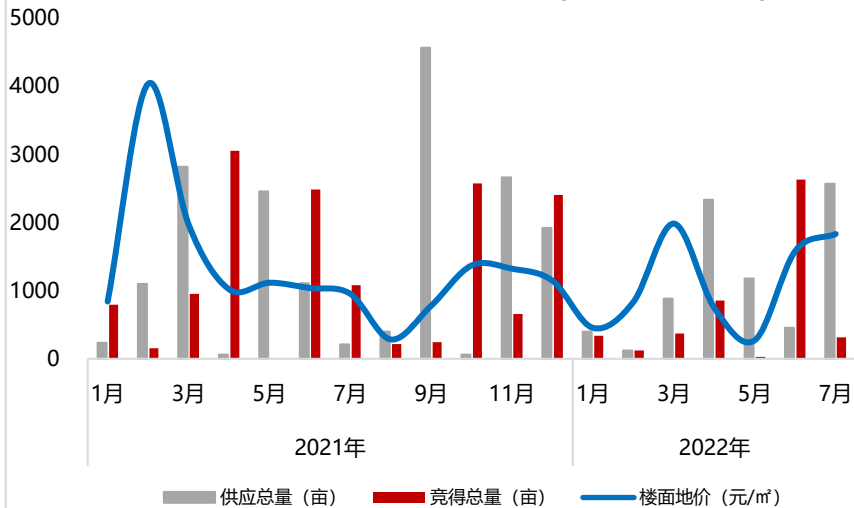
02 土地市场

- 土地市场概况
- 房企土储排行

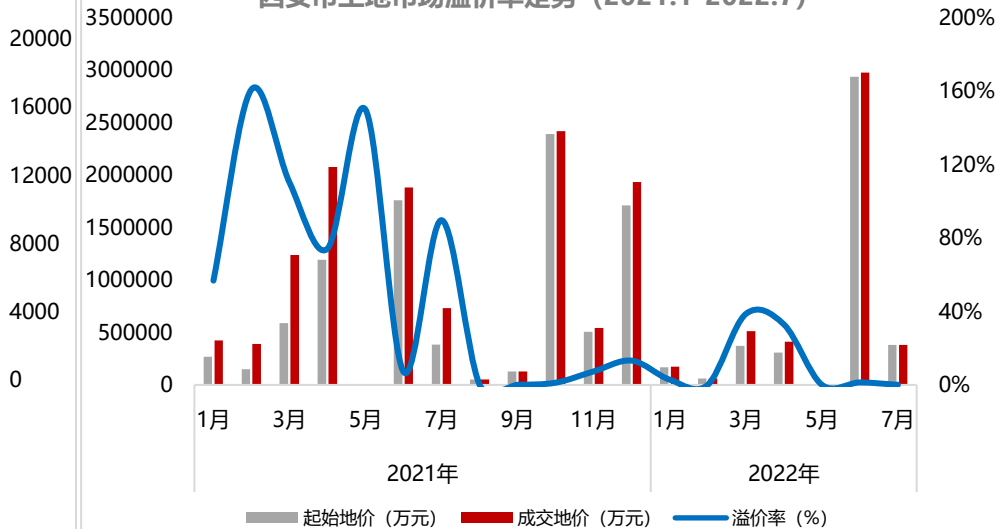
土地市场|整体概况

◆ 本月土地供应端在西咸新区集中供地拉动下大幅攀升，成交端回落至市场低位，价格受典型地块成交影响攀升至高位

西安市土地市场量价走势 (2021.1-2022.7)



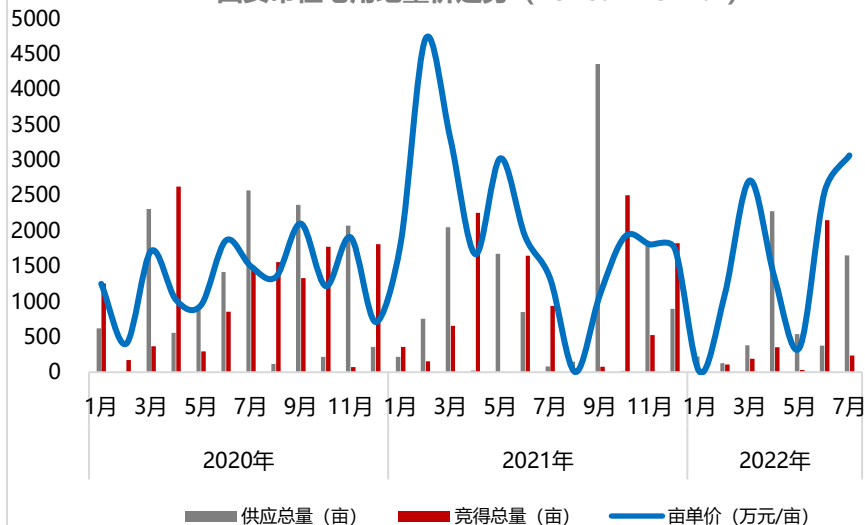
西安市土地市场溢价率走势 (2021.1-2022.7)



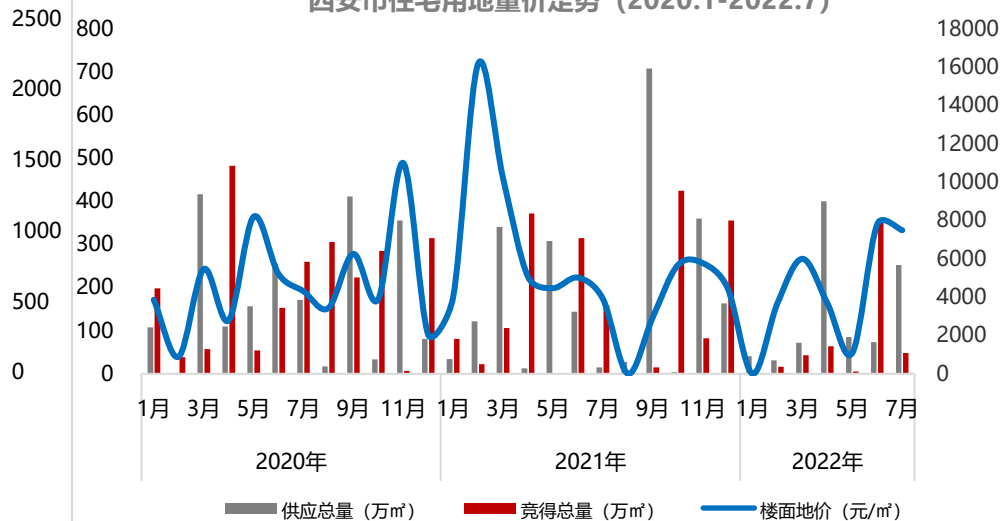
- **土地供应**: 2022年7月全市供应土地46宗，供应面积2568亩，环比上涨464%，同比上涨1116%；
- **土地成交**: 2022年7月全市成交土地4宗，成交面积313亩，环比下降88%，同比下降71%，计容建面52万㎡，环比下降89%；
- **土地价格**: 2022年7月成交土地亩单价1216万元/亩，环比上涨7%，同比上涨80%，平均楼面价7328元/㎡，环比上涨16%，同比上涨92%，整体溢价率0%。

◆ 7月住宅用地供应激增，全市推出土地24宗1650亩，底价成交土地仅3宗233亩，楼面价在星河湾曲江摘地拉动下攀升至7484元/m²

西安市住宅用地量价走势 (2020.1-2022.7)



西安市住宅用地量价走势 (2020.1-2022.7)

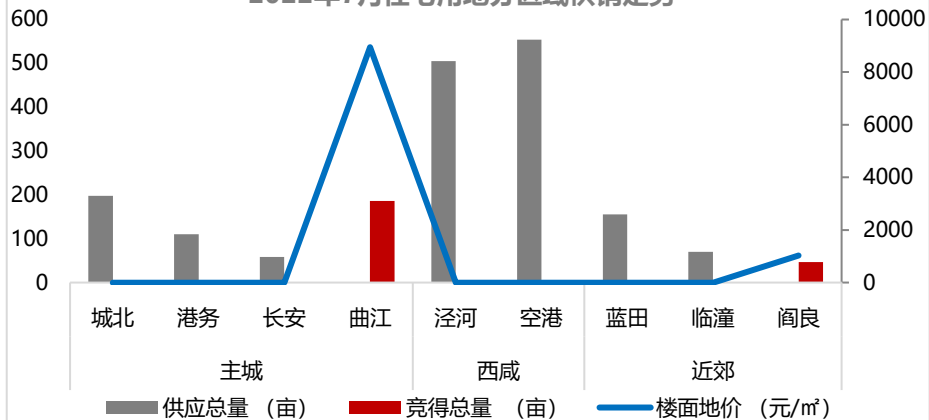


- **住宅用地供应:** 2022年7月住宅用地供应24宗，供应面积1650亩，环比上涨339%，同比上涨1998%；
- **住宅用地成交:** 2022年7月住宅用地成交3宗，成交面积233亩，环比下降89%，同比下降75%；
- **住宅用地价格:** 2022年7月住宅用地平均亩单价1532万元/亩，环比上涨20%，同比上涨132%；计容建面48万m²，平均楼面价7484元/m²，环比下降49%，同比下降91%。

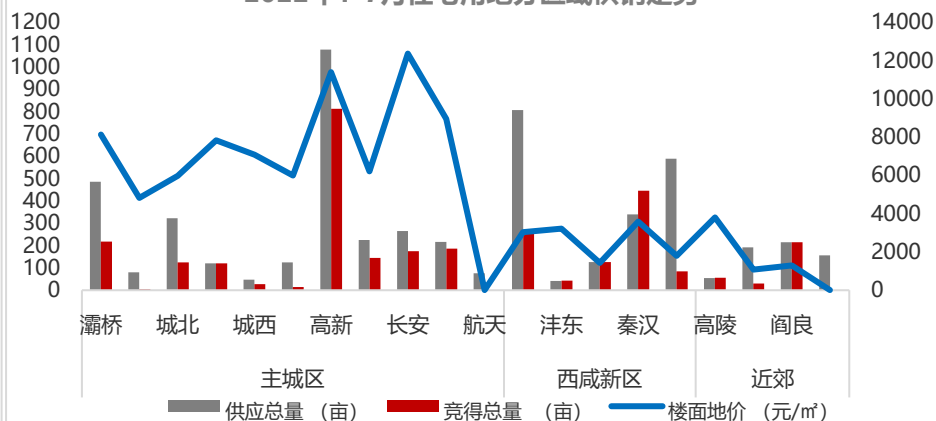
土地市场|住宅用地

◆ 主力供应集中于西咸新区的泾河新城和空港新城；成交共计3宗，2宗位于曲江由星河湾摘得、楼面价8945元/m²，1宗位于阎良

2022年7月住宅用地分区域供销走势



2022年1-7月住宅用地分区域供销走势

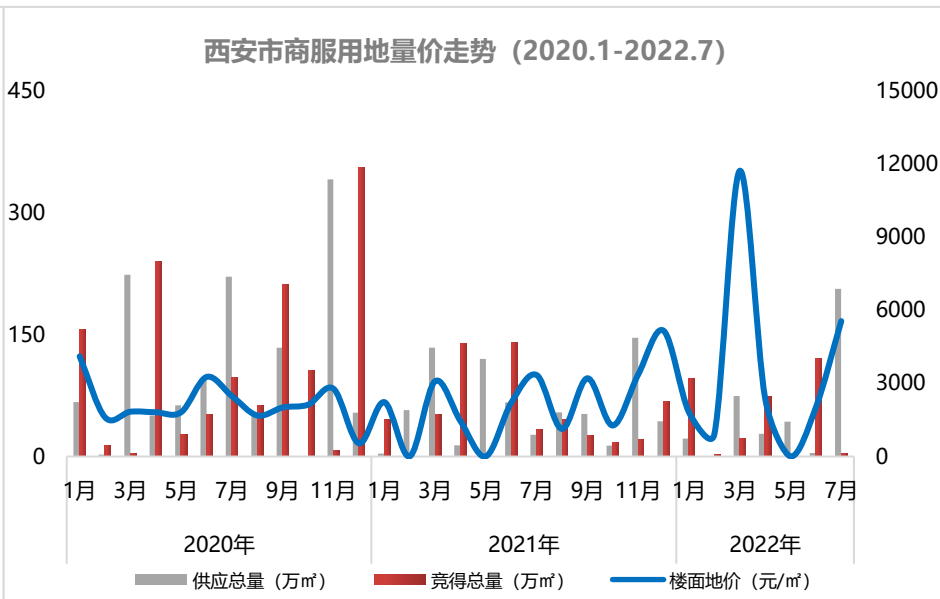
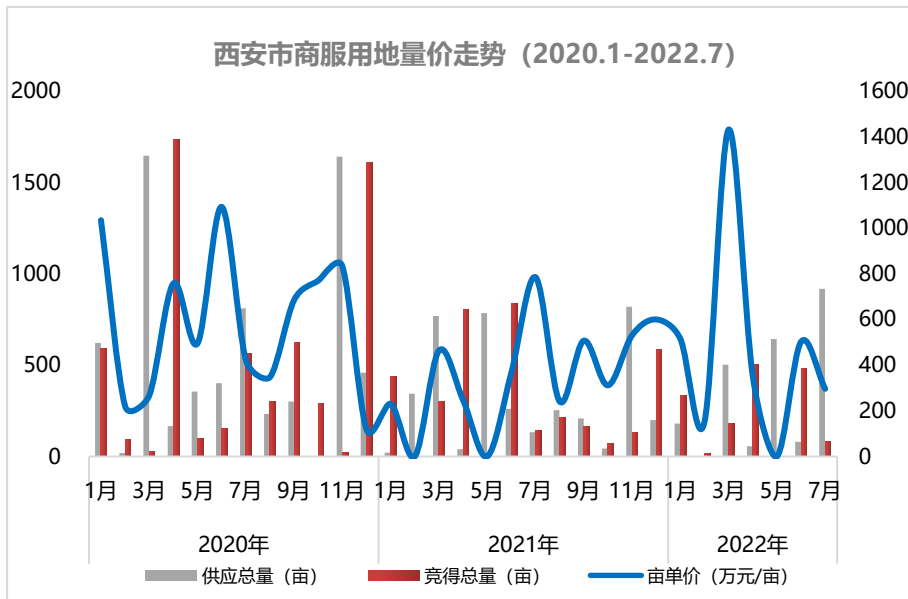


- **7月主城区住宅用地供销价：**供应8宗367亩，主力分布于城北大明宫（5宗，199亩）、港务（2宗，110亩）和长安（1宗，58亩）；成交2宗186亩，为曲江江北沈家桥城改用地，楼面价8945元/m²；
- **7月西咸新区住宅用地供销价：**供应13宗1058亩，主力分布于空港（6宗，553亩）、泾河（7宗，505亩）；无成交；
- **7月近郊区域住宅用地供销价：**供应3宗226亩，位于蓝田（2宗，156亩）、临潼（1宗，70亩）；仅阎良成交1宗47亩安置型商品房用地，楼面价1025元/m²。

- **2022年1-7月住宅用地供应：**供应85宗5561亩；其中高新、空港和泾河居住用地供应前三，分别供应1078亩、807亩和589亩；
- **2022年1-7月住宅用地成交：**成交47宗3082亩，计容建面542万m²；其中高新、秦汉、空港位居住宅用地成交前三，分别成交813亩、446亩和254亩；
- **2022年1-7月住宅用地成交价：**住宅用地平均亩单价1184万元/亩，平均楼面地价6727元/m²；其中长安、高新和灞桥位居成交楼面价前三，分别为12371元/m²、11399元/m²和8131元/m²。

土地市场 | 商服用地

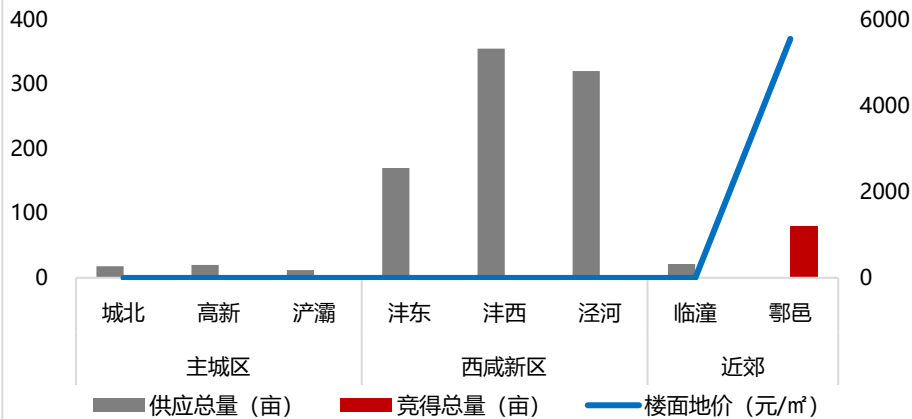
◆ 7月商服用地供应大幅放量，供应商服用地22宗918亩；底价成交商服用地1宗80亩，楼面价5555元/m²



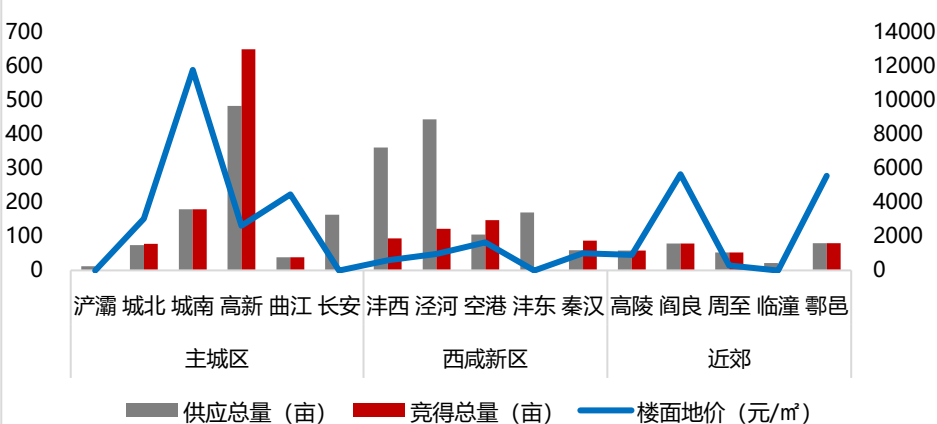
- **商服用地供应:** 2022年7月商服用地供应22宗918亩，环比上涨1048%，同比上涨592%；
- **商服用地成交:** 2022年7月商服用地成交1宗80亩，环比下降83%，同比下降44%；
- **商服用地价格:** 2022年7月商服用地平均亩单价296万元/亩，环比下降41%，同比下降62%；计容建面4.3万m²，平均楼面价5555元/m²，环比上涨176%，同比上涨66%。

◆ 主力供应集中于西咸新区的泾河新城、沣东新城及沣西新城，成交1宗位于鄠邑区，由西安大景酒店发展有限公司底价摘得

2022年7月商服用地分区域供销走势



2022年1-7月商服用地分区域供销走势



- **7月主城区商服用地供销价：**供应3宗50亩，主力分布于高新（1宗，20亩）、城北大明宫（1宗，18亩）、浐灞（1宗，12亩）；无成交；
- **7月西咸新区商服用地供销价：**供应18宗846亩，位于沣西（5宗，355亩）、泾河（8宗，321亩），沣东（5宗，170亩）；无成交；
- **7月近郊区域商服用地供销价：**供应1宗22亩，位于临潼；成交1宗80亩，位于鄠邑，楼面价5555元/㎡。

- **2022年1-7月商服用地供应：**供应60宗2382亩；其中高新、泾河和沣西位居商服用地供应前三，分别供应483亩、443亩和361亩；
- **2022年1-7月商服用地成交：**成交50宗1645亩，计容建面331万㎡；其中高新、城南、空港位居商服用地成交前三，分别成交649亩、180亩和148亩；
- **2022年1-7月商服用地成交价：**商服用地平均亩单价539万元/亩，平均楼面地价2679元/㎡；其中城南、阎良、鄠邑位居成交楼面地价前三，分别为11772元/㎡、5644元/㎡和5555元/㎡。

◆ 本月初成交4宗土地，房企土储排行第一为星河湾，摘得北沈家桥村2宗186亩城改用地

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	星河湾	186	348000	1871	8945
2	西安大景酒店发展有限公司	80	23700	296	5555
3	西安天展房地产开发有限公司	47	9000	191	1025
合计		313	380700	1216	7328



03 商品房市场

- 新房市场
- 二手房市场

◆ 本月大西安商品房供应端大幅回落，成交端量价齐跌；

区域	主城区	西咸新区	近郊区域	合计
2022年7月供应面积 (万㎡)	150.1	12.8	12.0	174.9
环比	-37%	-55%	-64%	-41%
同比	-17%	-76%	-6%	-29%
2021年月均值 (万㎡)	131.4	27.4	20.7	179.4
2022年7月成交面积 (万㎡)	102.5	12.7	16.5	131.7
环比	-34%	25%	+2%	-27%
同比	-35%	-78%	-40%	-45%
2021年月均值 (万㎡)	122.9	38.1	20.0	181.1
2022年7月成交均价 (元/㎡)	14506	12761	8882	13634
环比	-4%	-12%	+5%	-6%
同比	+7%	-9%	+12%	+5%
2021年月均值 (元/㎡)	14469	13552	8004	13561
2022年7月存量 (万㎡)	1384.7	484.5	403.5	2272.7
2022年7月去化周期 (月)	13	34	27	17

备注：

1、主城区包括浐灞、城北、城东、城南、城内、城西、高新、经开、曲江、长安、港务区、灞河新区、航天城；西咸新区包括沣东新城、沣西新城、秦汉新城、泾河新城、空港新城；近郊区域包括临潼、高陵、周至、蓝田、鄠邑、阎良。

2、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

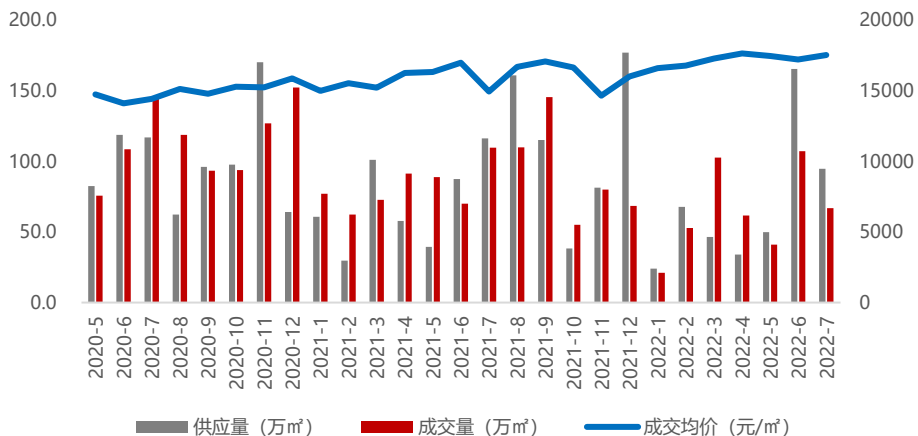
数据来源：房管局网签备案数据

商品房市场|新房市场|主城区商品住宅

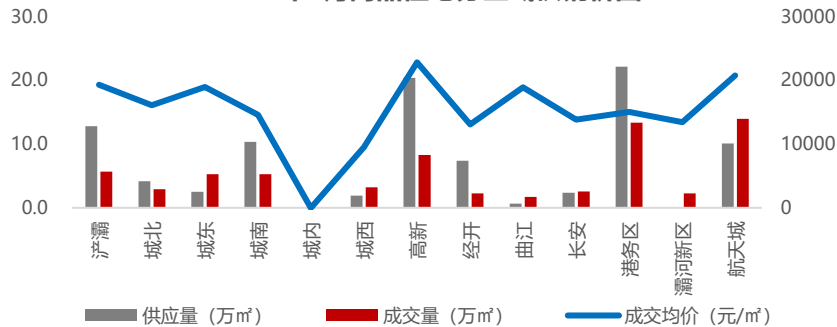
◆ 本月主城区商品住宅供应大幅下降，成交量跌价稳；航天城、港务区、高新位居成交量前三

- **供应量方面**：本月主城区商品住宅新增供应7055套、94.8万㎡，环比下降42.8%，同比下降18.4%，供应主要来自港务区的华润置地未来城市、绿城西安全运村、保利锦上及招商央畔；高新的高新金茂悦园、华宇御璟天宸及高新云熙港；浐灞的远洋·未央华府、御锦城及龙湖云璟；
- **成交量方面**：本月主城区商品住宅成交量大幅下降，商品住宅网签备案4957套、66.7万㎡，环比下降37.7%，同比下降39.1%，成交集中在航天城的碧桂园云顶及绿城春和印月，港务区的招商央畔及华润紫云府，高新的中天新希望未来印；
- **成交价方面**：本月主城区商品住宅成交价17539元/㎡，环比上涨1.9%，同比上涨17.4%。

2022年7月主城区商品住宅供销价走势图



2022年7月商品住宅分区域供销价图



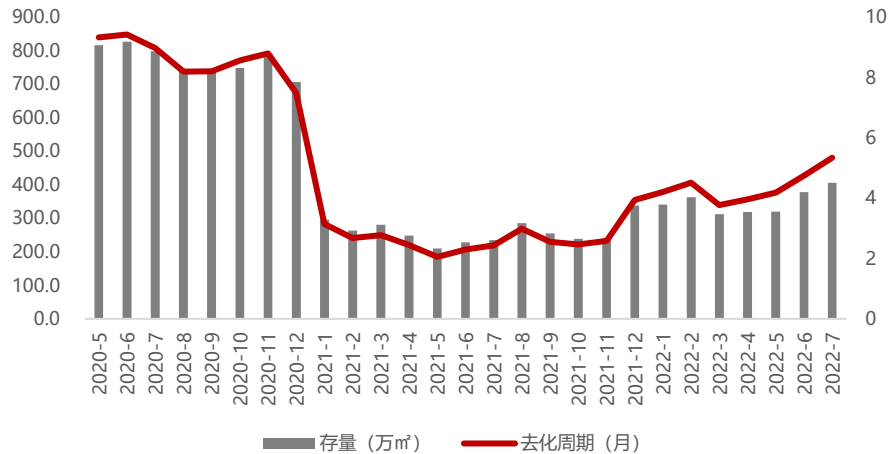
2021年均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	16.4	3.3	2.7	2.5	0.0	5.0	12.9	3.6	7.6	3.3	22.2	4.3	4.7
成交量 (万㎡)	16.4	3.2	3.0	3.5	0.0	6.0	15.3	5.2	4.4	4.6	16.3	2.8	5.2
成交均价 (元/㎡)	17214	13780	17153	12585	35369	15979	20054	11956	17670	15569	13965	12242	14561

商品房市场|新房市场|主城区商品住宅

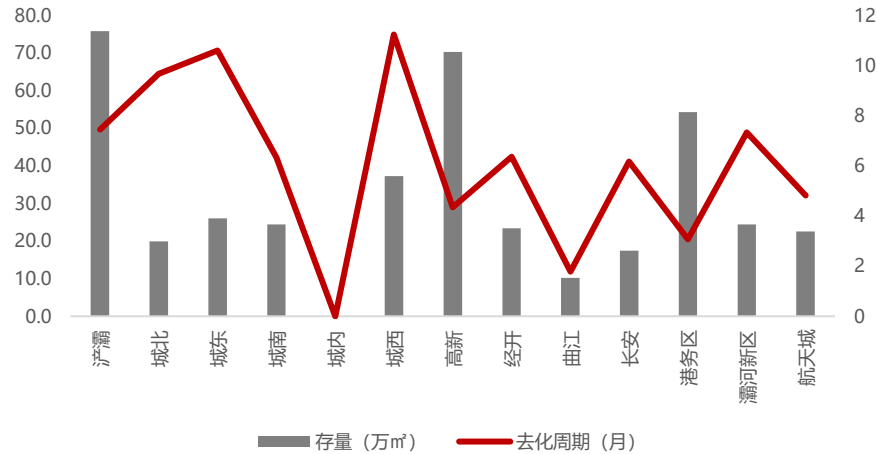
◆ 本月主城区商品住宅存量上涨，去化周期为5个月，与上月持平；城西去化周期最长为11个月，曲江去化周期最短为2个月

- 主城区：本月主城区商品住宅存量106.0万㎡，环比上涨7.4%，去化周期为5个月，与上月持平；
- 分区域：城西存量37.2万㎡，去化周期最长为11个月；曲江存量10.2万㎡，去化周期最短，为2个月。

2022年7月主城区商品住宅存量及去化周期走势图



2022年7月商品住宅分区域存量及去化周期走势图

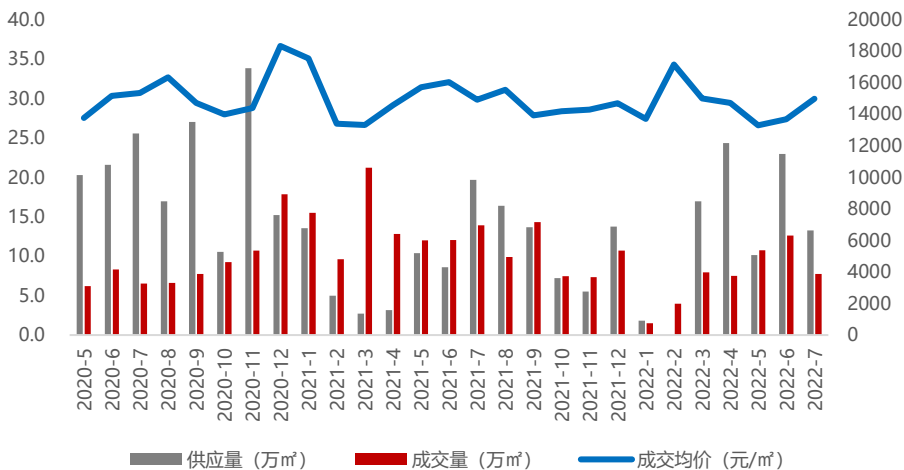


备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

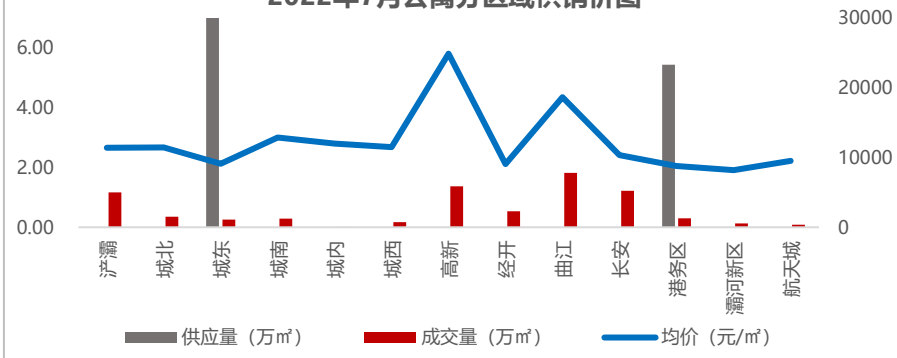
◆ 本月主城区公寓供应持续大幅下降，成交量跌价涨；曲江、高新、长安位居成交前三

- **供应量方面**：本月主城区公寓新增供应2088套、13.3万㎡，环比下降42.3%，同比下降32.6%，供应主要来自城东的赛格中京坊，港务区的赢台；
- **成交量方面**：本月主城区公寓成交量大幅下降，公寓网签备案1310套、7.8万㎡，环比下降38.4%，同比下降44.1%，成交集中在曲江的华润置地时光里及融创曲江印，高新的荣民捌号、启迪中心及万达天鼎，长安的万景荔知湾及中南春风南岸；
- **成交价方面**：本月主城区公寓成交价14972元/㎡，环比上涨9.5%，同比上涨0.3%。

2022年7月主城区公寓供销价走势图



2022年7月公寓分区域供销价图

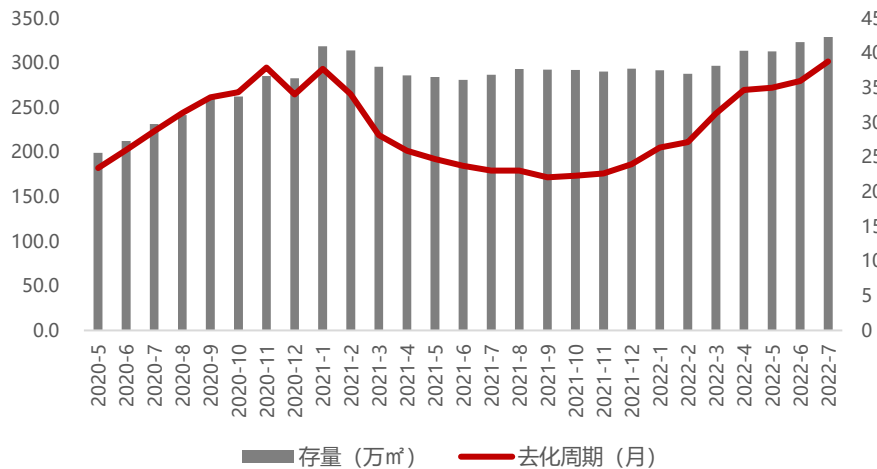


2021年均值	灞桥	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	1.9	1.3	0.6	0.3	0.0	0.4	0.5	0.8	0.8	0.0	2.1	0.5	0.8
成交量 (万㎡)	1.9	0.5	0.3	1.0	0.0	1.1	1.5	0.5	2.4	0.5	1.8	0.3	0.3
成交均价 (元/㎡)	10968	12199	13420	12912	12000	14422	24629	10414	20176	10555	9915	10483	12241

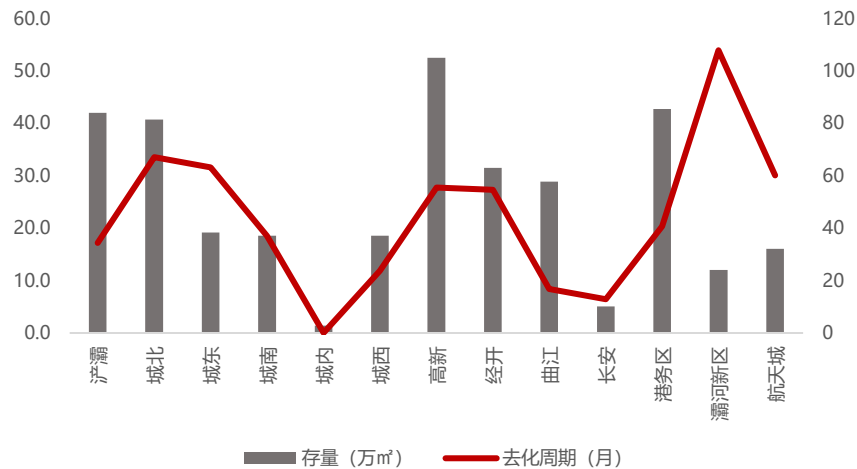
◆ 本月主城区公寓存量持续高位，去化周期39个月；灞河新区去化周期最长为108个月，长安去化周期最短仅13个月

- 主城区：本月主城区公寓存量329.1万㎡，环比上涨1.7%，去化周期上涨至39个月；
- 分区域：灞河新区存量12.0万㎡，去化周期最长为108个月；长安去化周期最短，仅为13个月。

2022年7月主城区公寓存量及去化周期走势图



2022年7月公寓分区域存量及去化周期走势

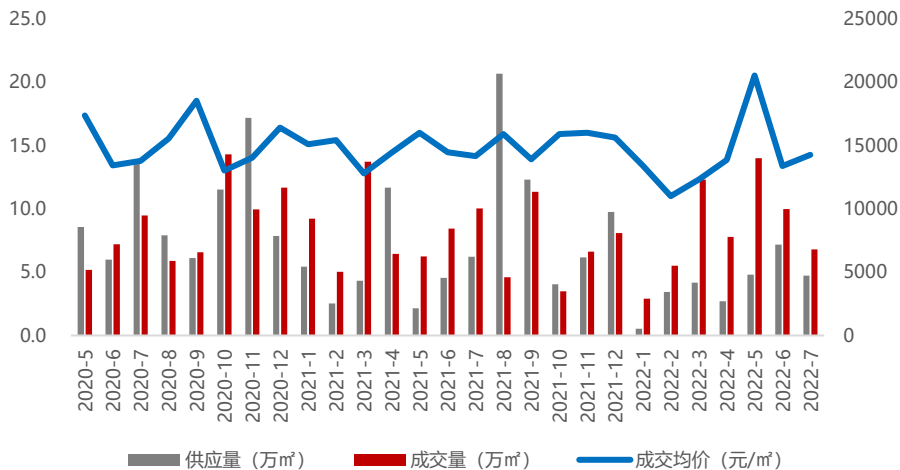


备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

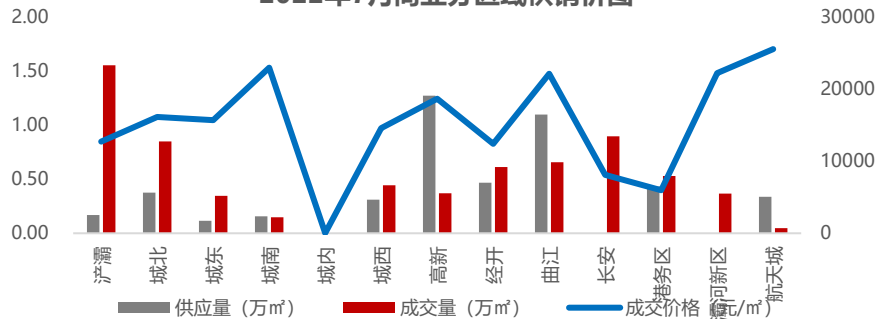
◆ 本月主城区商业供应下降，成交量跌价涨；浐灞、长安、城北位居成交前三

- **供应量方面**：本月主城区商业新增供应324套、4.7万㎡，环比下降34.2%，同比下降24.1%，供应主要来自高新的龙湖青云阙及招商臻境，曲江的华商豪盛旺座城及华润置地悦玺，经开的合悦华府；
- **成交量方面**：本月主城区商业成交量大幅下降，商业网签备案484套、6.8万㎡，环比下降31.9%，同比下降32.2%，成交集中在浐灞的世园大公馆及西安奥园誉府，长安的国色天香及鹏润悦秀城，城北的大唐府邸及中南君启；
- **成交价方面**：本月主城区商业成交价14269元/㎡，环比上涨6.7%，同比上涨0.8%。

2022年7月主城区商业供销价走势图



2022年7月商业分区域供销价图

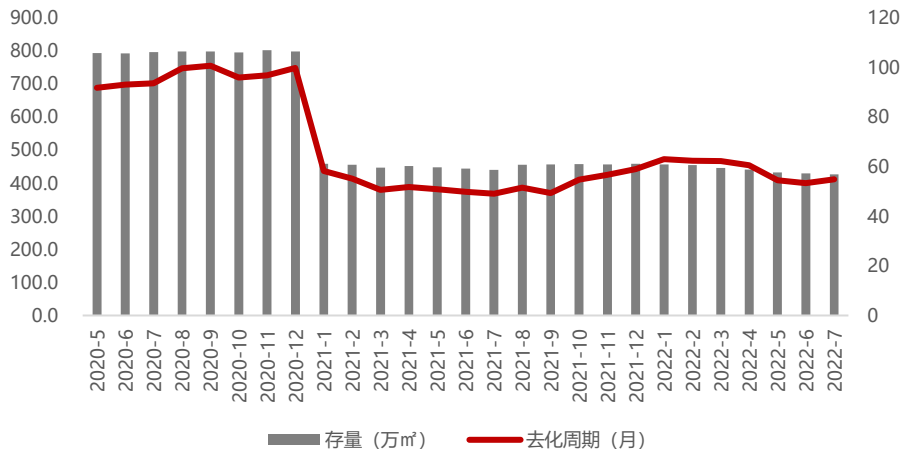


2021年均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	浐河新区	航天城
供应量 (万㎡)	1.1	0.6	0.2	0.5	0.0	0.7	1.6	0.6	0.3	0.3	1.0	0.4	0.3
成交量 (万㎡)	1.0	0.7	0.3	0.6	0.0	0.8	0.8	0.5	0.7	0.4	1.2	0.4	0.4
成交均价 (元/㎡)	17665	15180	14875	16907	24658	13026	16277	11582	18465	10397	11661	11916	16673

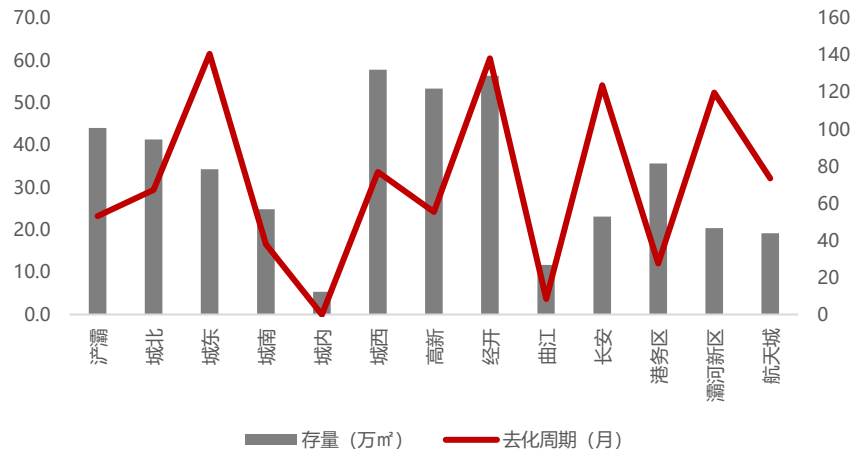
◆ 本月主城区商业存量持续高位，去化周期涨至55个月；城东去化周期最长为141个月，曲江去化周期最短为8个月

- **主城区：**本月主城区商业存量427.6万㎡，环比下降0.5%，去化周期涨至55个月；
- **分区域：**城东存量34.3万㎡，去化周期最长为141个月；曲江去化周期最短，为8个月。

2022年7月主城区商业存量及去化周期走势图



2022年7月商业分区域存量及去化周期走势图

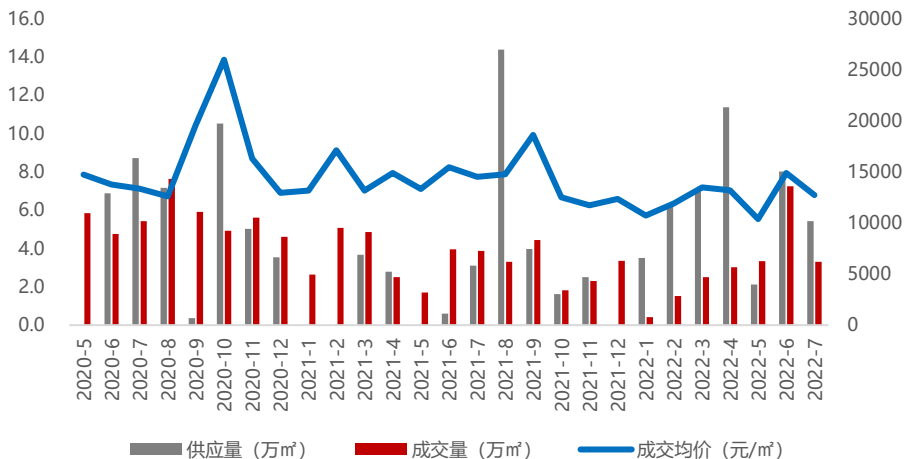


备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

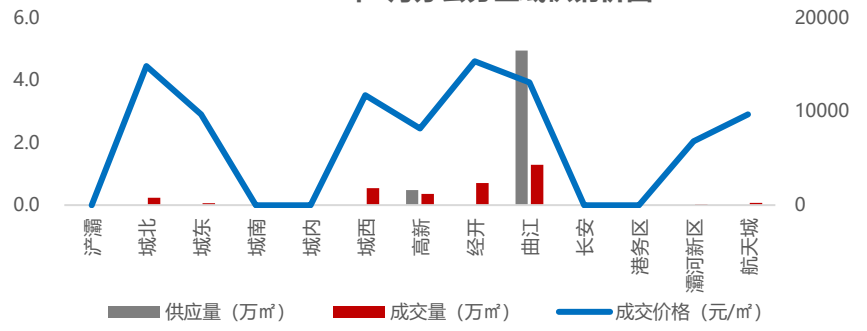
◆ 本月主城区办公供销价齐跌；曲江、经开、城西位居成交前三

- **供应量方面**：本月主城区办公新增供应388套、5.4万㎡，环比下降32.3%，同比上涨75.2%，供应主要来自曲江的华商豪盛旺座城，高新的星河经典大厦；
- **成交量方面**：本月主城区办公成交量大幅下降，办公网签备案147套、3.3万㎡，环比下降54.5%，同比下降14.9%，成交集中在曲江的曲江文创中心，经开的首创国际城及金融创新中心，城西的太和时代广场；
- **成交价方面**：本月主城区办公成交价12721元/㎡，环比下降14.5%，同比下降12.3%。

2022年7月主城区办公供销价走势图



2022年7月办公分区域供销价图

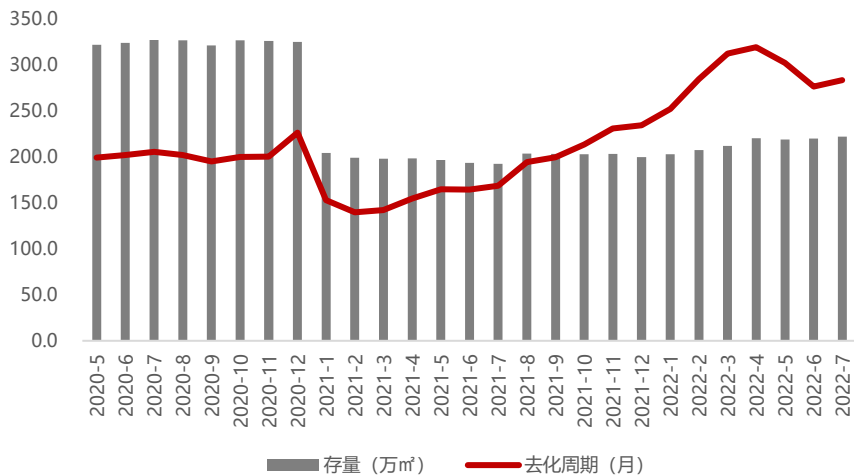


2021年均值	浐灞	城北	城东	城南	城内	城西	高新	经开	曲江	长安	港务区	灞河新区	航天城
供应量 (万㎡)	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.9	0.6	0.0	0.0	0.2	0.1	0.2
成交量 (万㎡)	0.1	0.1	0.1	0.2	0.0	0.4	1.1	0.4	0.5	0.0	0.0	0.0	0.2
成交均价 (元/㎡)	14156	10650	14162	13188	—	14704	16289	13329	16047	—	10129	6236	10591

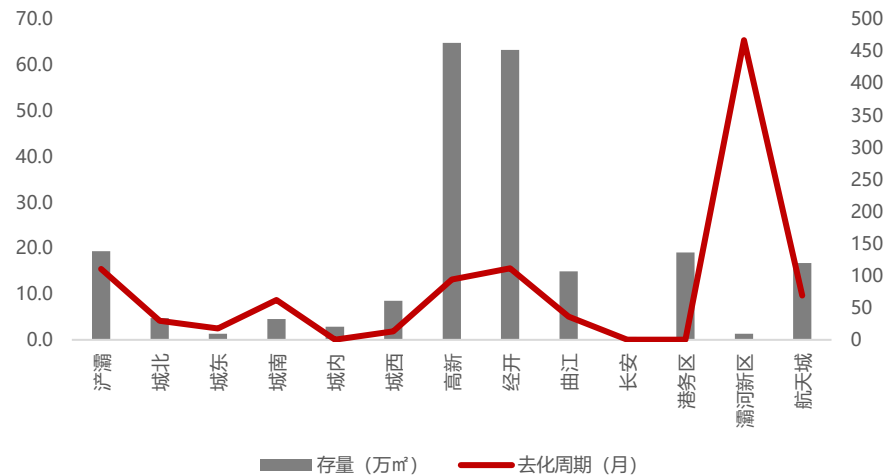
◆ 本月主城区办公存量与上月基本持平，去化周期涨至73个月；城西去化周期最短为13个月

- **主城区：**本月主城区办公存量222.1万㎡，环比上涨1.0%，去化周期涨至73个月；
- **分区域：**经开存量63.3万㎡，去化周期最长为111个月；城西去化周期最短，仅为13个月。

2022年7月主城区办公存量及去化周期走势图



2022年7月办公分区域存量及去化周期走势



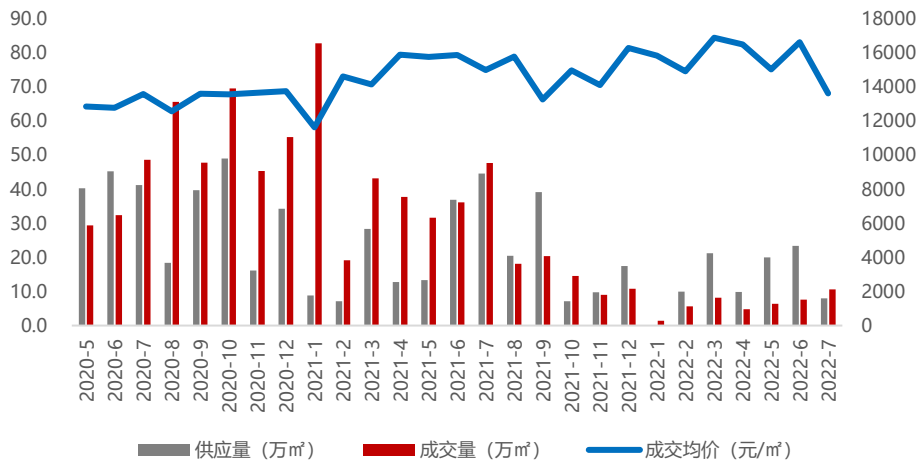
备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

商品房市场|新房市场|西咸新区商品住宅

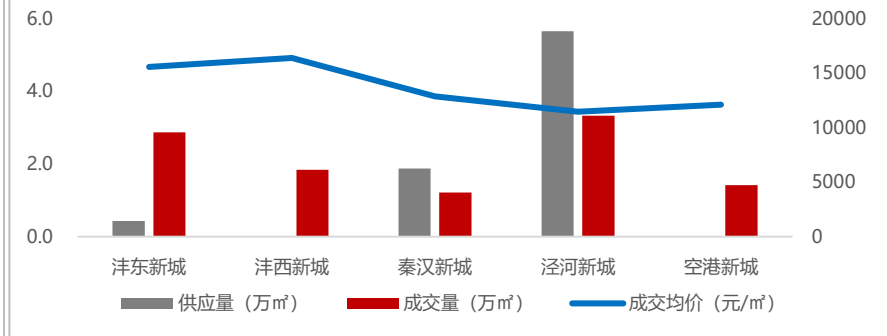
◆ 本月西咸新区商品住宅供应大幅下降，成交量涨价跌；泾河新城、沣东新城、沣西新城位居成交前三

- **供应量方面**：本月西咸新区商品住宅新增供应495套、7.9万㎡，环比下降66.1%，同比下降82.2%，供应主要来自泾河新城的白桦林漫步、滨江翡翠城，秦汉新城的御河上院，沣东新城的绿城西安和庐；
- **成交量方面**：本月西咸新区商品住宅成交量大幅上涨，商品住宅网签备案881套、10.6万㎡，环比上涨39.4%，同比下降77.7%，成交集中在泾河新城的滨江翡翠城、黄冈学府城及云和悦，沣东新城的绿城西安和庐及奥园璞樾湾，沣西新城的龙湖景粼玖序及华润置地沣华九里；
- **成交价方面**：本月西咸新区商品住宅成交价13642元/㎡，环比下降18.1%，同比下降9.0%。

2022年7月西咸新区商品住宅供销价走势图



2022年7月商品住宅分区域供销价图

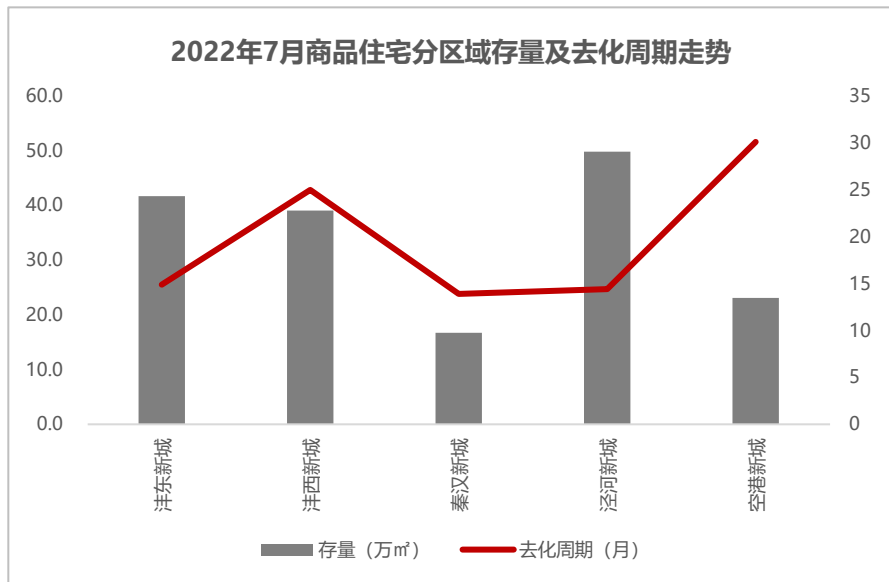
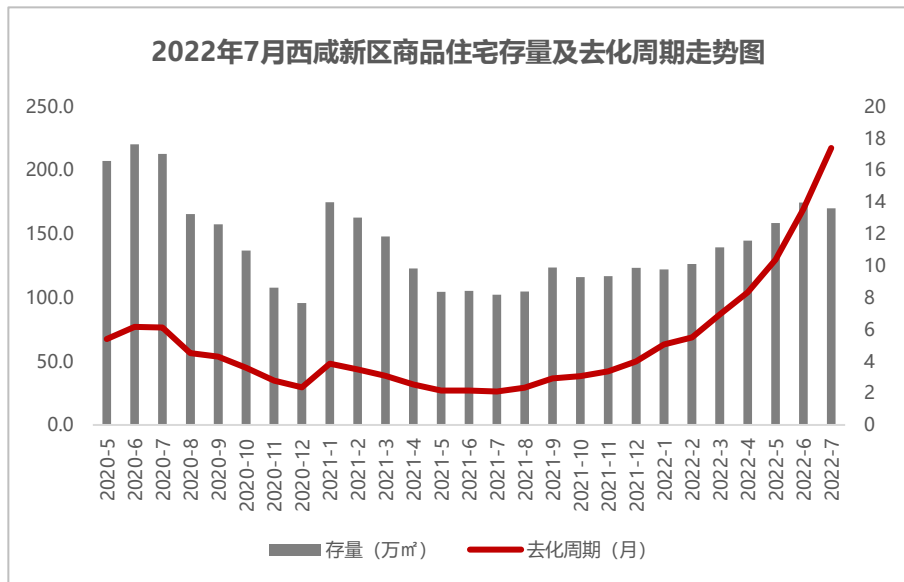


	2021年均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)		6.6	4.1	4.1	5.2	0.5
成交量 (万㎡)		7.4	9.3	5.9	6.6	1.8
成交均价 (元/㎡)		19715	13496	11872	11931	13561

商品房市场|新房市场|西咸新区商品住宅

◆ 本月西咸新区商品住宅存量下降，去化周期涨至17个月；空港新城去化周期最长为30个月，泾河新城去化周期最短为14个月

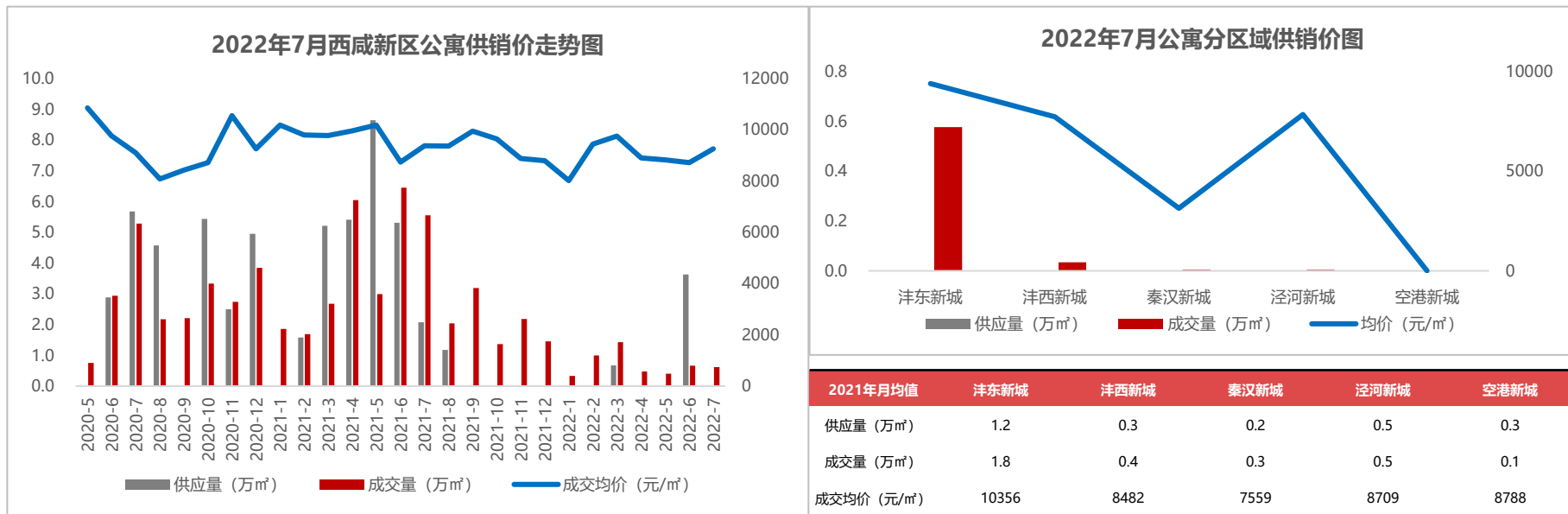
- 西咸新区：本月西咸新区商品住宅存量170.2万㎡，环比下降2.5%，去化周期涨至17个月；
- 分区域：空港新城存量23.0万㎡，去化周期最长为30个月；泾河新城去化周期最短为14个月。



备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

◆ 本月西咸新区公寓无供应，成交量跌价涨； 沣东新城、沣西新城、秦汉新城位居成交前三

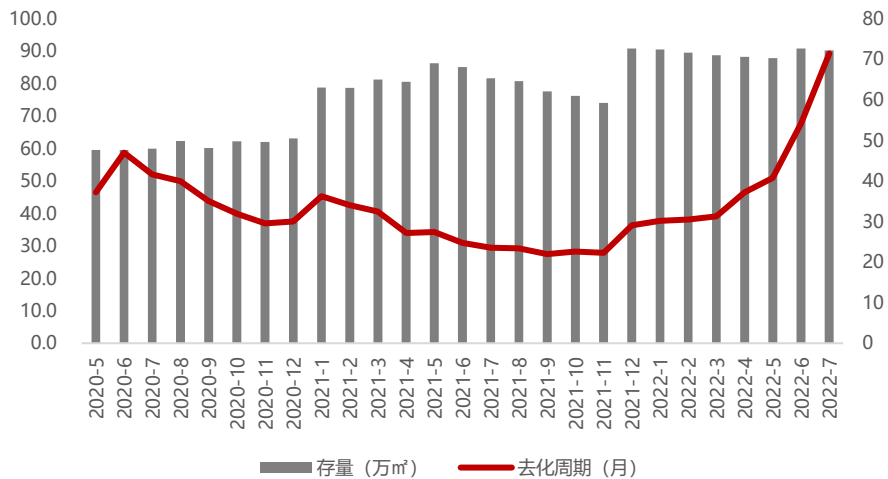
- **供应量方面：**本月西咸新区公寓无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本月西咸新区公寓成交量大幅下降，公寓网签备案141套、0.6万㎡，环比下降7.2%，同比下降88.9%，成交集中在沣东新城的绿地新里铂瑞公馆、保利和光尘樾、华润置地万象域及中南普悦东望府，沣西新城的金科世界城；
- **成交价方面：**本月西咸新区公寓成交价9256元/㎡，环比上涨6.3%，同比下降1.2%。



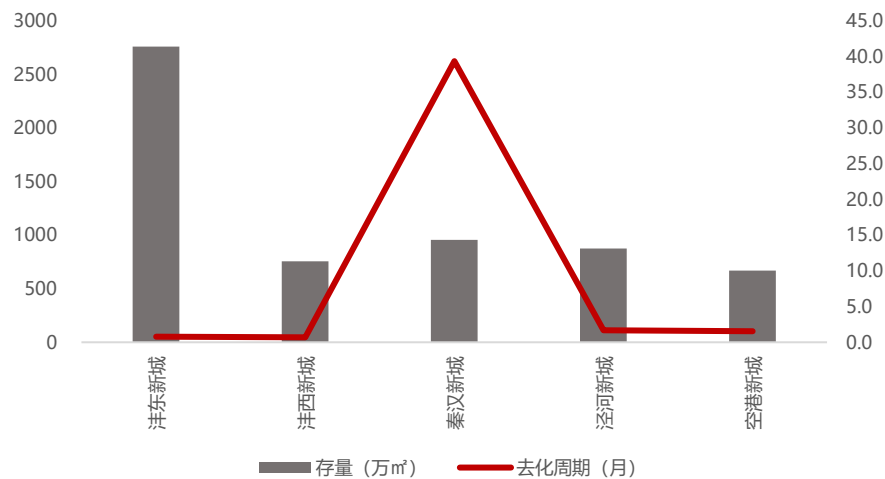
◆ 本月西咸新区公寓存量处于高位，去化周期涨至71个月；其中秦汉新城去化周期最长，沣西新城去化周期最短

- **西咸新区**：本月西咸新区公寓存量90.2万㎡，环比下降0.7%，去化周期涨至71个月；
- **分区域**：秦汉新城存量14.3万㎡，去化周期为2625个月，去化周期最长；沣西新城去化周期最短为46个月。

2022年7月西咸新区公寓存量及去化周期走势图



2022年7月公寓分区域存量及去化周期走势



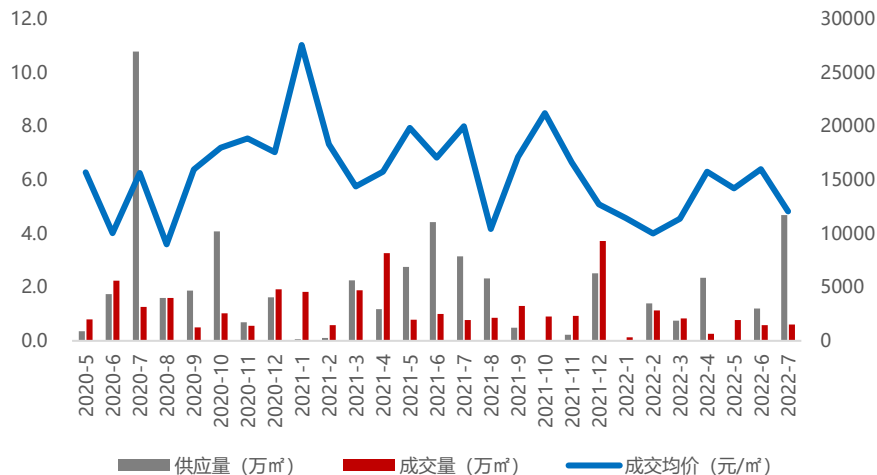
备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

商品房市场|新房市场|西咸新区商业

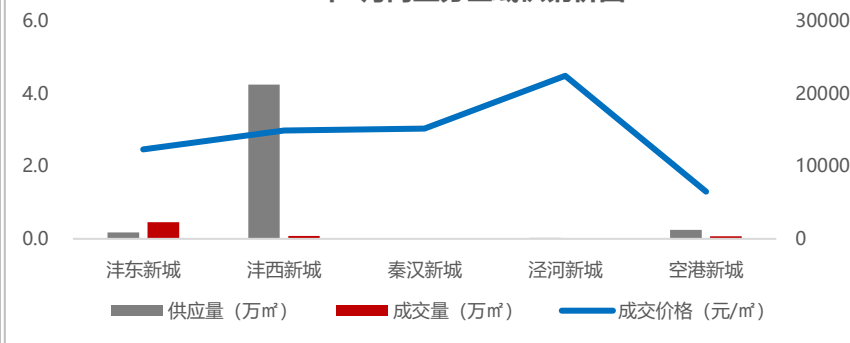
◆ 本月西咸新区商业供应大涨，成交量涨价跌； 沣东新城、沣西新城、空港新城位居成交前三

- **供应量方面：**本月西咸新区商业新增供应723套、4.7万㎡，环比上涨289.4%，同比上涨48.6%，供应主要来自沣西新城的枫溪美郡及中国西部科技创新港，沣东新城的天地源兰樾坊，空港新城的龙湖天璞；
- **成交量方面：**本月西咸新区商业成交量上涨，商业网签备案54套、0.6万㎡，环比上涨3.8%，同比下降21.5%，成交集中在沣东新城的绿地新里铂瑞公馆及碧桂园国湖，沣西新城的先河瞰都及金科世界城，空港新城的绿地国宝21城；
- **成交价方面：**本月西咸新区商业成交价12057元/㎡，环比下降24.6%，同比下降39.7%。

2022年7月西咸新区商业供销价走势图



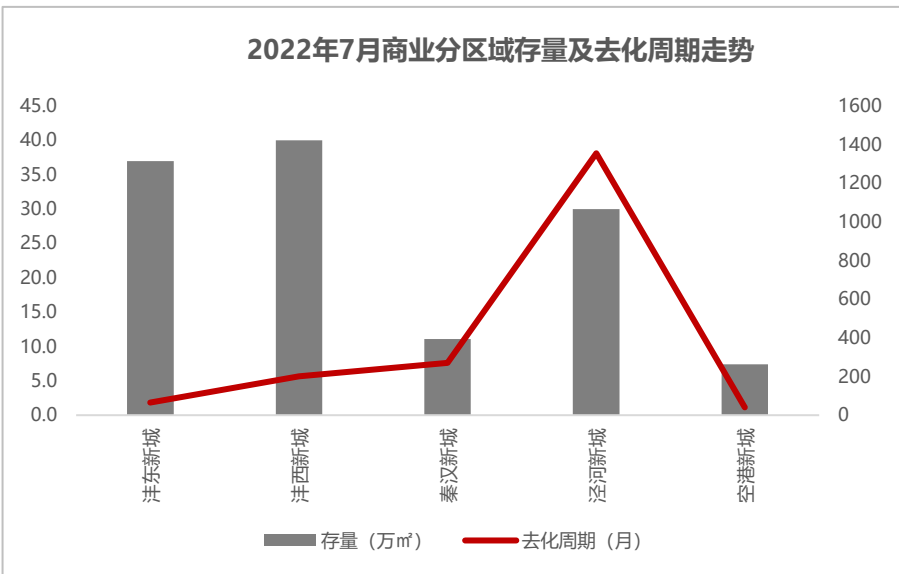
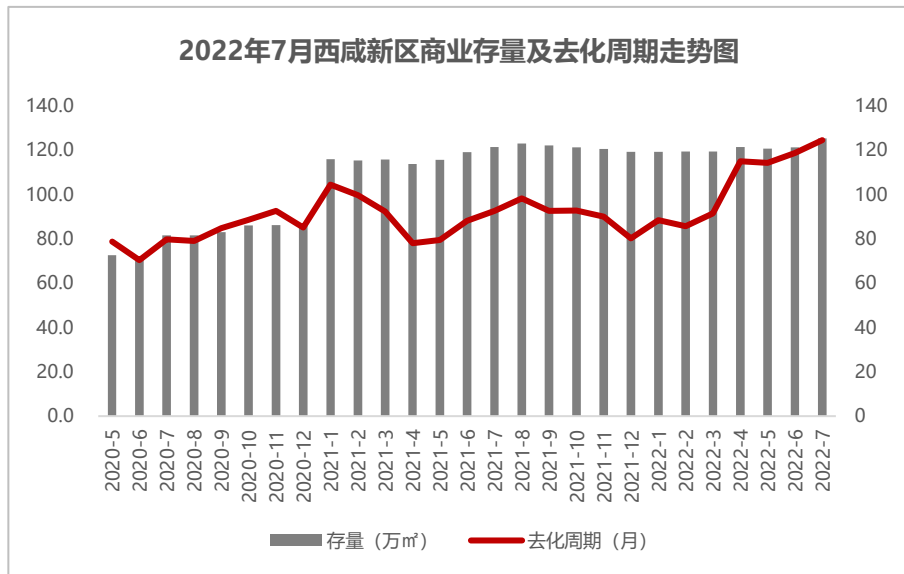
2022年7月商业分区域供销价图



2021年均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.8	0.3	0.1	0.2	0.2
成交量 (万㎡)	0.9	0.3	0.2	0.0	0.1
成交均价 (元/㎡)	19740	13349	14545	10429	10322

◆ 本月西咸商业存量持续高位，去化周期涨至124个月；空港新城去化周期最短

- **西咸新区**：本月西咸新区商业存量125.4万㎡，环比上涨3.4%，去化周期涨至124个月；
- **分区域**：泾河新城存量30.0万㎡，去化周期最长为1354个月；空港新城存量7.4万㎡，去化周期最短为40个月。

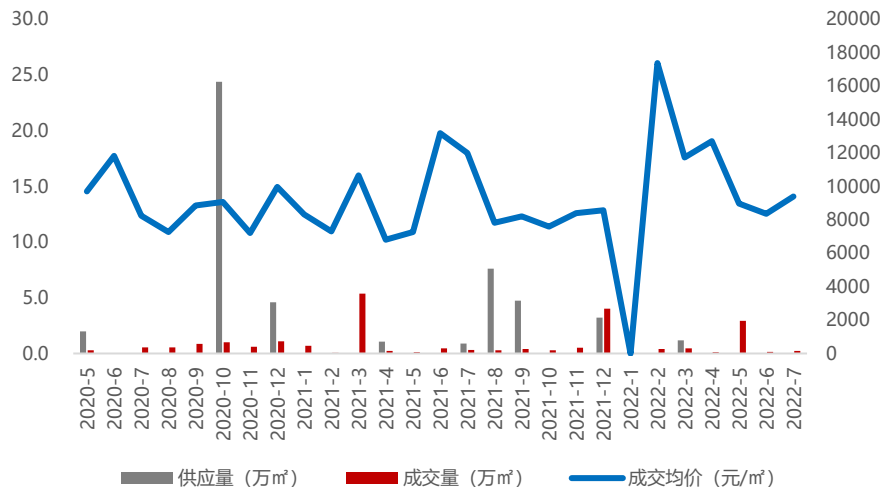


备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

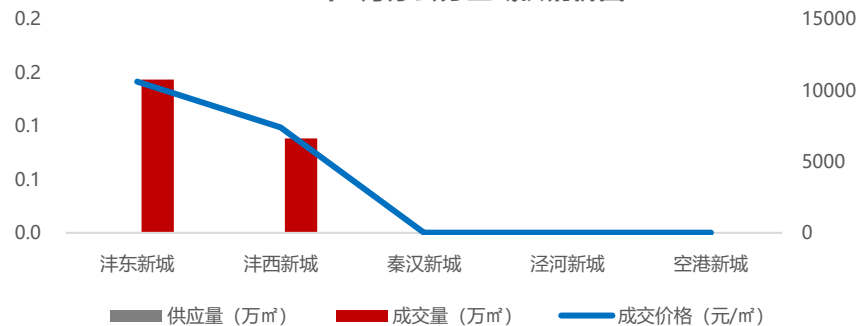
◆ 本月西咸新区办公无供应，成交量价齐涨；沣东新城、沣西新城位居成交前二

- **供应量方面：**本月西咸新区办公无新增供应，环比——，同比——；
- **成交量方面：**本月西咸新区办公成交量大幅上涨，网签备案13套、0.2万㎡，环比上涨42.3%，同比下降28.7%，成交集中在沣东新城的沣东旺城及搜宝中心，沣西新城的先河瞰都；
- **成交价方面：**本月西咸新区办公成交价9387元/㎡，环比上涨12.3%，同比下降21.8%。

2022年7月西咸新区办公供销价走势图



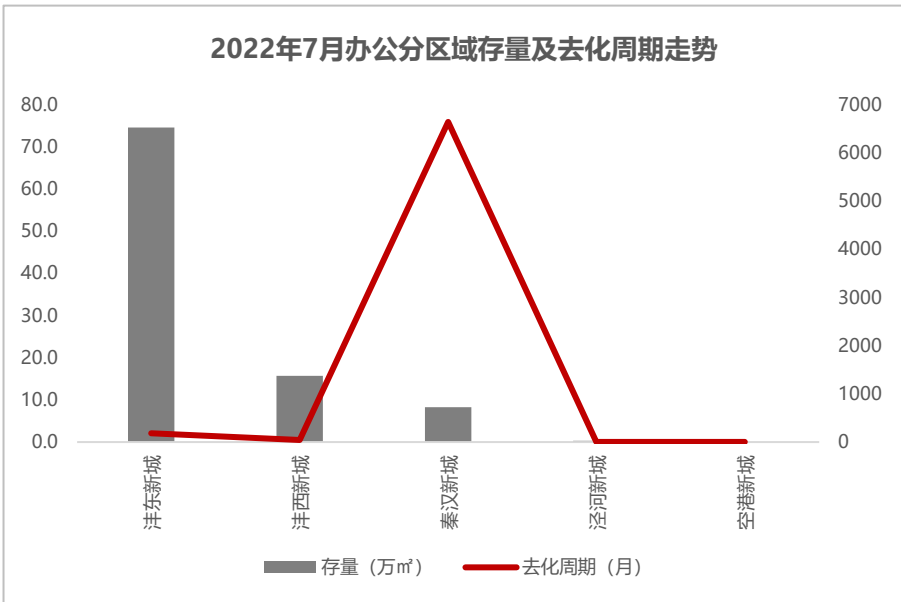
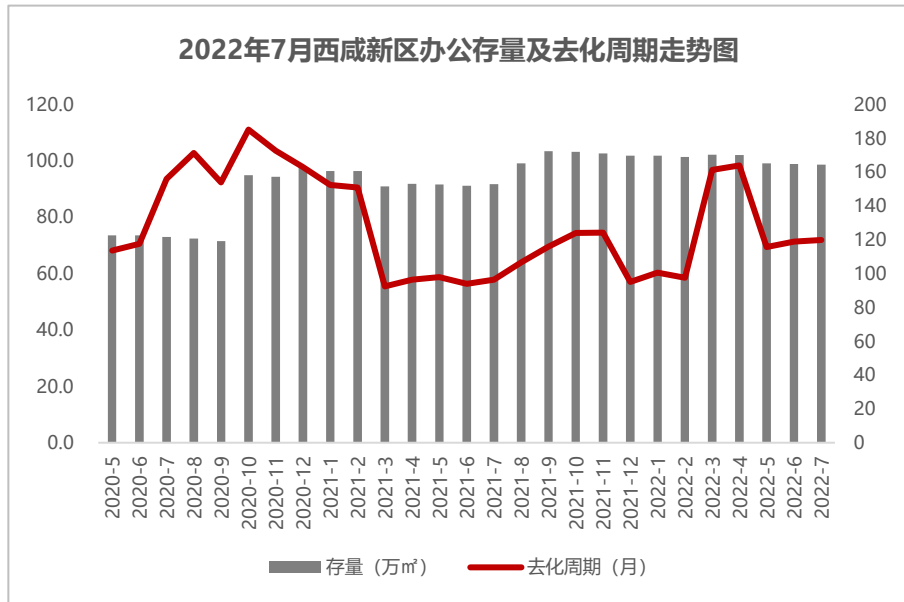
2022年7月办公分区域供销价图



2021年均值	沣东新城	沣西新城	秦汉新城	泾河新城	空港新城
供应量 (万㎡)	0.8	0.7	0.0	0.0	0.0
成交量 (万㎡)	0.6	0.4	0.0	0.0	0.0
成交均价 (元/㎡)	10431	8380	—	—	8209

◆ 本月西咸新区办公存量持续高位，去化周期涨至120个月；沣西新城去化周期最短

- **西咸新区**：本月西咸新区办公存量98.7万㎡，环比下降0.2%，去化周期涨至120个月；
- **分区域**：秦汉新城存量为8.2万㎡，去化周期最长为6639个月；沣西新城去化周期最短为39个月。

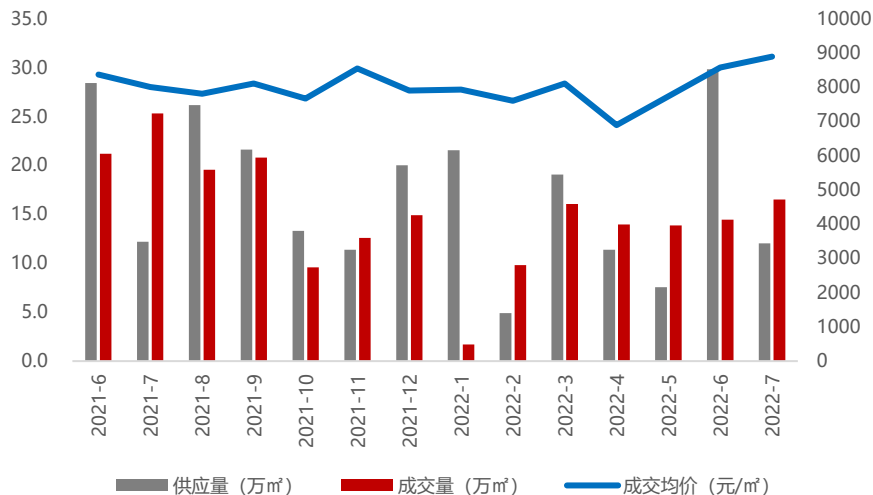


备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

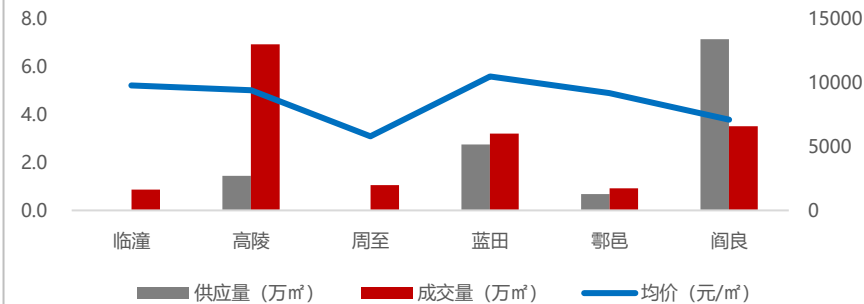
◆ 本月近郊商品住宅供应大幅下降，成交量价齐涨；高陵、阎良、蓝田位居成交前三

- **供应量方面：**本月近郊商品住宅新增供应964套、12.0万㎡，环比下降59.7%，同比下降1.4%；
- **成交量方面：**本月近郊商品住宅成交量小幅上涨，商品住宅网签备案1341套、16.5万㎡，环比上涨14.4%，同比下降34.8%；
- **成交价方面：**本月近郊商品住宅成交价8882元/㎡，环比上涨3.6%，同比上涨11.1%。

2022年7月近郊商品住宅供销价走势图



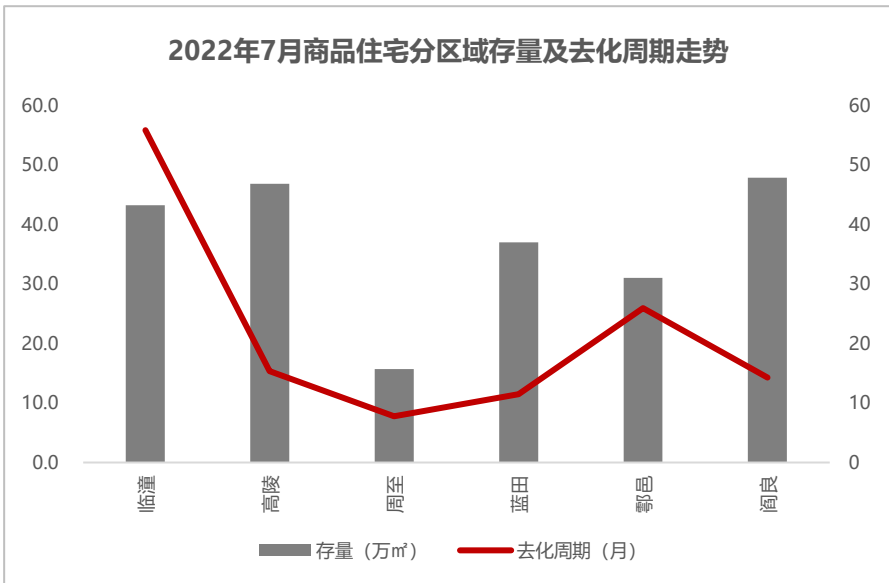
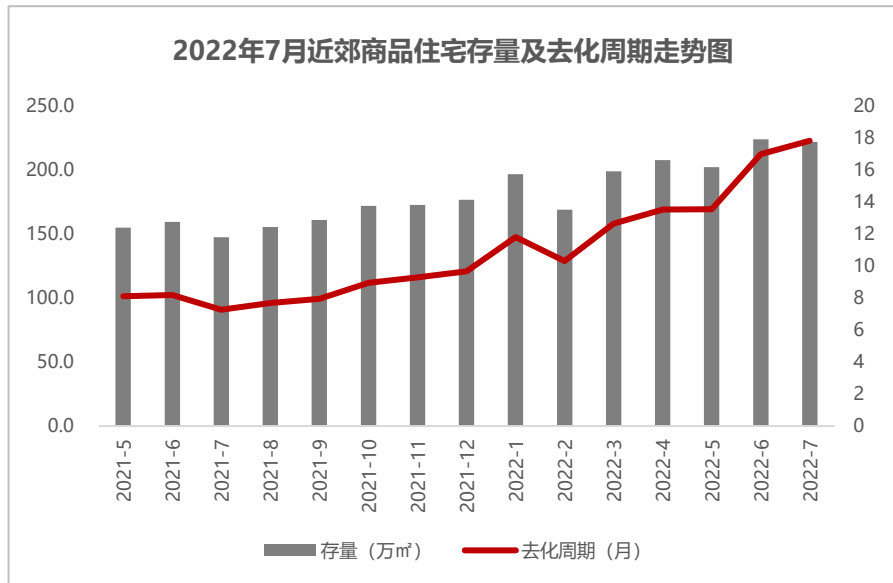
2022年7月商品住宅分区域供销价图



2021年月均值	临潼	高陵	周至	蓝田	鄠邑	阎良
供应量 (万㎡)	0.8	5.3	1.8	3.8	2.7	4.2
成交量 (万㎡)	1.6	6.1	2.4	2.7	2.0	3.5
成交均价 (元/㎡)	10326	8705	5513	9004	8930	6865

◆ 本月近郊商品住宅存量与上月基本持平，去化周期18个月；临潼去化周期最长，周至去化周期最短

- **近郊**：本月近郊商品住宅存量221.5万㎡，环比下降0.9%，去化周期18个月；
- **分区域**：临潼存量为43.2万㎡，去化周期最长为56个月；周至存量为15.7万㎡，去化周期最短为8个月。



备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

◆ 本月航天城碧桂园云顶、沪灞招商央玺分别位居住宅、别墅销售金额排行首位

2022年7月大西安住宅成交金额排行TOP10					2022年7月大西安别墅成交金额排行TOP10				
排名	项目全名	成交金额 (亿元)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)	排名	项目全名	成交金额 (亿元)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	碧桂园云顶	25.1	737	21247	1	招商央玺	0.9	11	32467
2	金地中央公园	12.9	592	19190	2	中远白鹿汀洲	0.7	26	15108
3	红星天铂	9.0	323	19393	3	御河上院	0.3	7	20404
4	招商央畔	7.8	382	15796	4	曲江流光云谷	0.3	5	52152
5	绿城西安全运村	5.2	191	15667	5	白鹿溪谷	0.3	7	15762
6	新希望锦麟天玺	4.1	89	26839	6	紫薇国际生态城	0.2	3	26501
7	碧桂园高新云墅	3.5	104	23985	7	万科四季花城	0.2	4	20783
8	绿城春和印月	3.5	132	19783	8	云和悦	0.1	3	17956
9	华润置地紫云府	2.9	157	14300	9	福星惠誉美术城云玺	0.1	6	12989
10	悦美国际	2.8	169	13952	10	水一方空中花园	0.1	4	11022

商品房市场|各物业排行

◆ 大平层公寓融创曲江印位居本月公寓销售金额第一，浐灞的世园大公馆以及曲江的曲江文创中心分别位居商业、办公销售金额第一

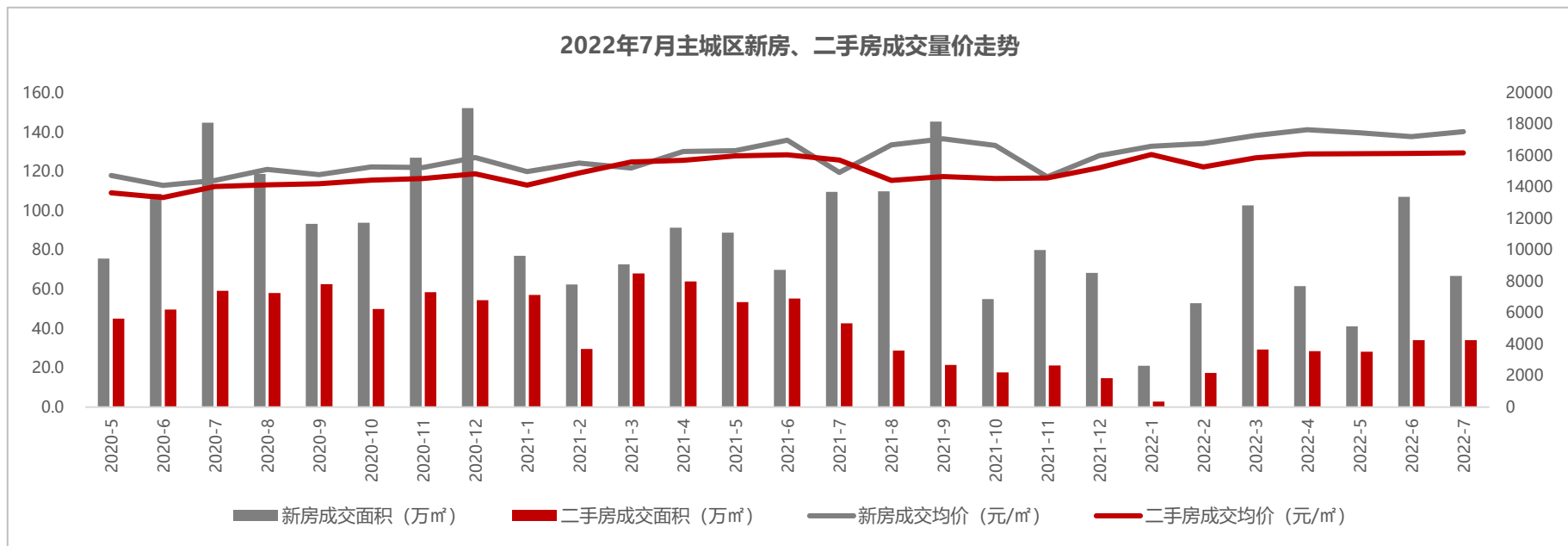
2022年7月大西安公寓成交金额排行TOP10					2022年7月大西安商业成交金额排行TOP10					2022年7月大西安办公成交金额排行TOP10				
排名	项目全名	成交金额 (亿元)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)	排名	项目全名	成交金额 (亿元)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)	排名	项目全名	成交金额 (亿元)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	融创曲江印	1.4	10	36375	1	世园大公馆	0.7	2	15114	1	曲江文创中心	1.5	45	12950
2	荣民捌号	1.4	30	22510	2	林河春天	0.5	16	22709	2	金融创新中心	0.9	22	17193
3	环球西安中心	0.6	5	38528	3	中南君启	0.4	27	16555	3	太和时代广场	0.6	16	12646
4	中南春风南岸	0.6	187	8501	4	碧桂园云府	0.4	27	14767	4	四海唐人街	0.2	5	14576
5	万景荔知湾	0.5	69	15517	5	沣京名苑	0.3	15	5929	5	中国铁建西派国际	0.1	8	15423
6	金辉世界城	0.5	108	10744	6	瑞和大唐府邸	0.3	8	19517	6	首创国际城	0.1	7	8929
7	远洋合能枫丹江屿	0.4	40	13188	7	绿地新里铂瑞公馆	0.3	15	9577	7	粤汉国际	0.1	9	4469
8	华润置地时光里	0.4	55	12844	8	鹏润悦秀城	0.2	19	7236	8	曲江云月	0.1	3	14247
9	曲江流光云谷	0.3	3	35778	9	西安华南城	0.2	12	4982	9	国瑞西安金融中心	0.1	2	17373
10	曲建唐寓	0.3	52	13329	10	曲江文创中心	0.2	2	23250	10	搜宝中心	0.1	2	12840

◆ 2022年1至7月前十房企总销额同比下降12.3%，万科地产、碧桂园集团、华润置地位居榜单前三甲

2022年1至7月西安前十房企总销额522.05亿元，同比下降12.3%；总销售面积306.11万㎡，同比下降28.2%；成交均价17054元/㎡，同比上涨22.1%；万科地产、碧桂园集团、华润置地位居榜单前三甲。

2022年1至7月大西安房企成交金额排行TOP10					2021年1至7月大西安房企成交金额排行TOP10				
排名	房企名称	成交金额 (亿元)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)	排名	房企名称	成交金额 (亿元)	成交套数 (套)	成交均价 (元/㎡)
1	万科地产	75.5	5361	14556	1	融创中国	139.98	7859	16077
2	碧桂园集团	73.2	2475	19590	2	绿地控股	66.97	6235	12075
3	华润置地	67.9	4373	16676	3	保利发展	56.38	4823	15780
4	绿城中国	59.8	4078	14538	4	碧桂园集团	54.27	1915	18594
5	招商蛇口	52.2	3027	16946	5	西咸新区交大科技创新港发展有限公司	51.43	2952	10222
6	天地源股份	45.3	2881	17637	6	绿城中国	49.89	4970	11746
7	融创中国	44.4	2172	17156	7	招商蛇口	46.35	3233	16397
8	金地集团	37.4	2378	17429	8	金辉集团	45.54	3971	15231
9	中天集团	34.8	960	25430	9	中国恒大集团	43.12	4558	10250
10	龙湖集团	31.6	2166	18012	10	中海地产	41.53	2908	16152

◆ 新房停工、烂尾及停贷风波，致使部分置业者转向二手房市场，带动二手房市场量稳价升，新房与二手房成交量比为2:1



➢ 7月主城区二手住宅成交面积34.1万m²，环比持平，同比下降20.1%；二手住宅成交均价16183元/m²，环比持平，同比上涨3.0%；

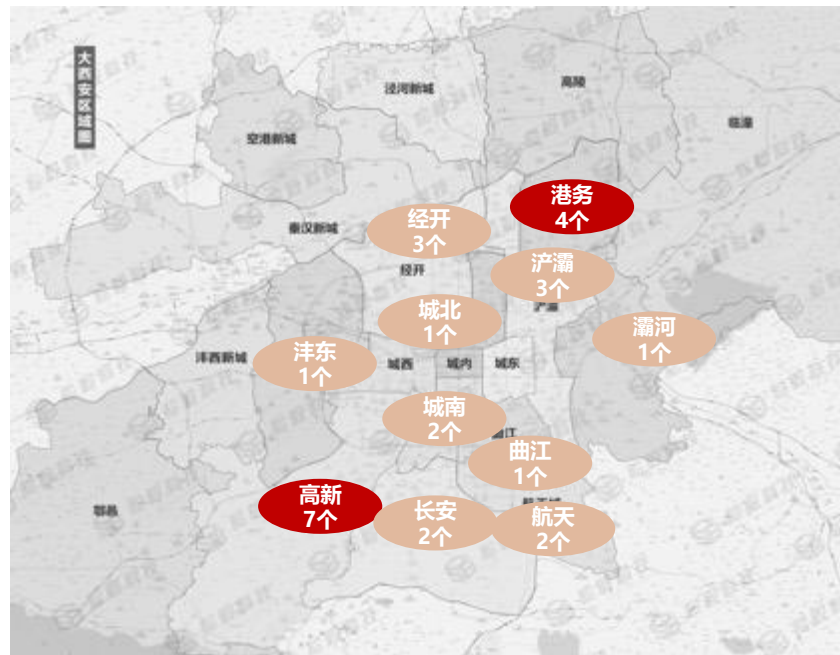
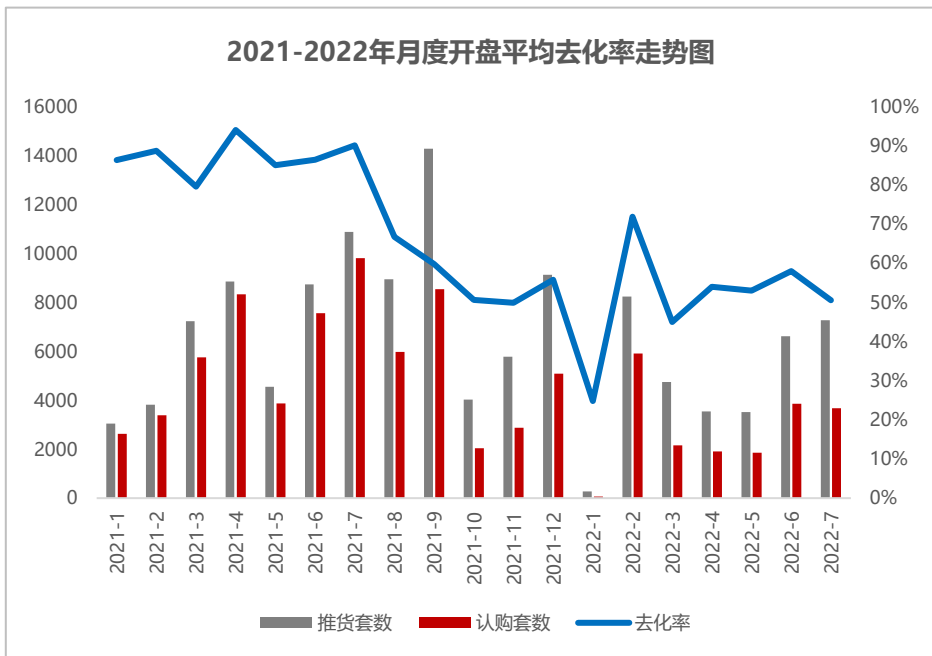
➢ 7月主城区新房与二手房成交量比为2:1，上年同期新房与二手房成交量比为3:1。

04 微观监测

- 开盘表现
- 价格公示
- 典型楼盘

◆ 7月西安开盘推售房源量较多，并以高新、港务为主战场，开盘去化率微降

据创典重点项目监测，7月全市共27个项目举行开盘活动，项目主要分布于高新、港务等区域；推货7277套，环比上涨10%；成交3678套，环比下降5%；开盘去化率51%，与上月相比去化率下降5个百分点。



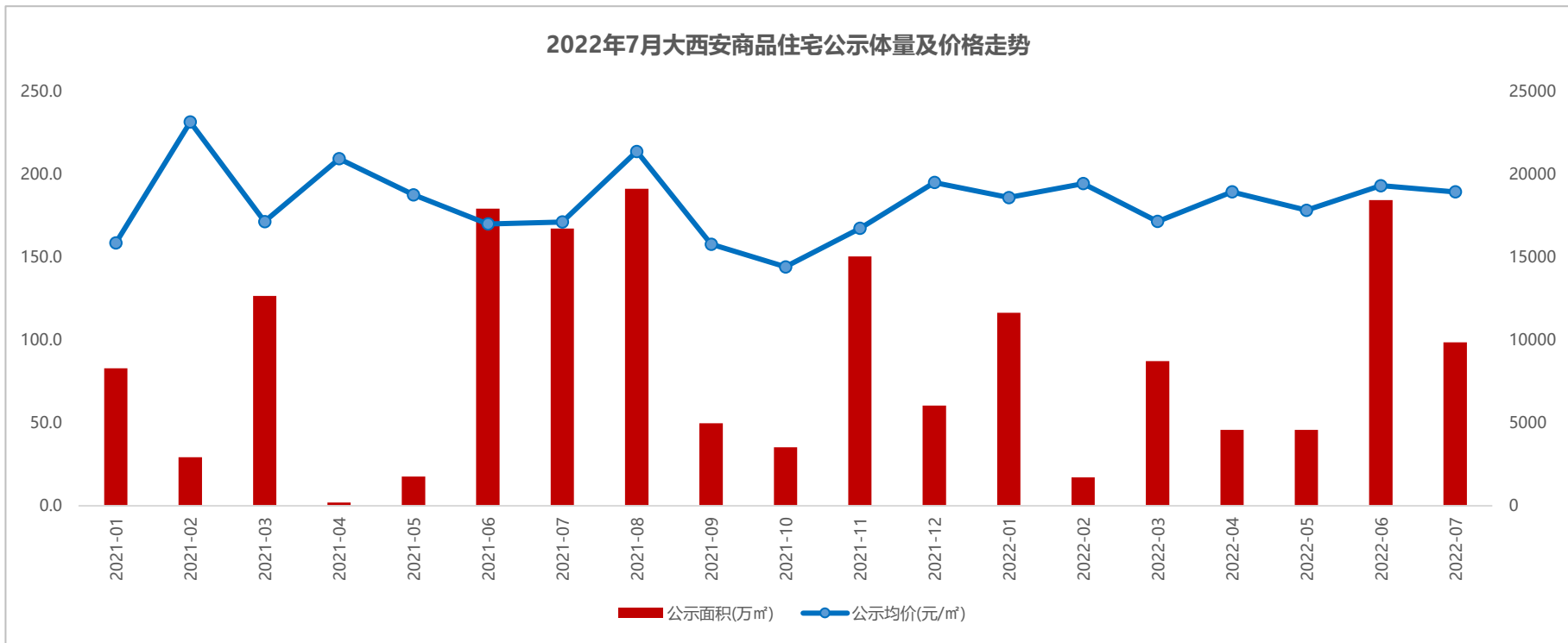
微观监测|开盘表现|详表

开盘日期	区域	项目名称	建筑类型	推售楼栋	开盘方式	户型	推货量	认筹量	认购量	去化率	成交均价 (元/㎡)	装修类型
7.14	经开	合悦华府	高层	8#、9#	自行开盘	三室,四室	240	151	60	25%	11801	毛坯
7.12		隆源国际城	高层	41#-43#	自行开盘	三室,四室	314	59	17	5%	13914	精装
7.16		旭景清园	高层	3#、16#	摇号开盘	三室,四室	270	614	221	82%	15049	毛坯
7.20	滄瀾	元熙樾府	高层	13#	自行开盘	三室	252	148	45	18%	13645	毛坯
7.7		远洋未央华府	小高层	1#	自行开盘	两室,三室	88	39	27	31%	14291	毛坯
7.17		龙湖云璟	高层	6#、10#	自行开盘	三室	312	62	28	9%	18893	毛坯
7.28-7.29	港务区	绿城西安全运村	小高层	9#、11#	摇号开盘	三室,四室	169	1610	169	100%	15935	毛坯
			高层	14#		三室	126		126	100%	15322	
7.26			高层	1#、7#、10#		三室,四室	252	778	249	99%	15577	
7.14				2#、3#		三室,四室	80	1276	80	100%	15613	
7.15		保利锦上	高层	7#、11#	自行开盘	三室	176	129	26	15%	15105	毛坯
			小高层	9#		三室	72		54	75%	15494	
7.5		电建地产泷悦长安	小高层	2#、6#	自行开盘	三室,四室	128	80	41	32%	17569	毛坯
7.26-7.27		华润置地未来城市	高层	10#	摇号开盘	三室,四室	94	5118	94	100%	15478	毛坯
	小高层		9#、11#、12#	三室,四室		220	220		100%	15792		
7.13	高层		9#	三室,四室		100	4850	98	98%	15525		
	小高层		10#	三室		69		69	100%	15948		
7.13	曲江	启迪大院儿	高层	7#、8#	自行开盘	三室	264	183	134	51%	16491	毛坯

微观监测|开盘表现|详表

开盘日期	区域	项目名称	建筑类型	推售楼栋	开盘方式	户型	推货量	认筹量	认购量	去化率	成交均价 (元/㎡)	装修类型
7.21	高新	高新金茂悦园	高层	9#	自行开盘	两室,三室	100	68	18	18%	22928	毛坯
			小高层	10#、15#		三室	68		5	7%	25482	
7.2		碧桂园高新云墅	高层	3#、5#、7#	自行开盘	三室,四室	304	196	82	27%	23267	精装
7.2		南飞鸿鸿锦城	高层	7#	自行开盘	一室,两室,三室	165	12	35	21%	15815	毛坯
				8#、9#		两室,三室	297	41	15	5%	15900	
7.21		华宇御璟天宸	小高层	15#	自行开盘	三室,四室	32	47	2	6%	27419	精装
				高层		16#、18#、19#	三室,四室		284	9	2%	
7.24		高新尚品	高层	1#、2#	自行开盘	两室,三室,四室	325	309	181	56%	18901	毛坯
7.16		紫薇国际生态城	洋房	1#-6#	自行开盘	两室,三室	160	112	80	50%	21341	毛坯
7.16		高新云熙港	高层	1#-5#	自行开盘	三室,四室	334	359	154	46%	22578	精装
	小高层			6#、7#			130		82	63%	21672	
7.5	灞河新区	中铁琉森水岸	小高层	26#、28#	摇号开盘	三室	100	186	34	34%	13443	毛坯
7.13	航天城	招商华宇长安玺	叠拼	6#	摇号开盘	三室,四室,五室	17	142	16	94%	29259	精装
7.29				5#	摇号开盘	三室,四室	18	108	17	94%	29354	
7.19			绿城春和印月	小高层	17#	自行开盘	三室,四室	71	337	35	49%	19550
	高层	11#、19#、23#			324			180		56%	19461	
7.27	城北	大明宫金茂府	高层	2#、3#、5#	自行开盘	三室,四室	140	101	40	29%	23557	毛坯
7.15-7.16	长安	悦美国际	高层	16#	摇号开盘	三室	136	5345	136	100%	13364	毛坯
			小高层	22#、23#		三室,四室	66		66	100%	14796	
7.14		恒大养生谷	小高层	19#、22#	自行开盘	三室	160	96	70	44%	14848	毛坯
7.30	城南	奥园和悦府	高层	3#	自行开盘	三室,四室	124	77	22	18%	19055	毛坯
7.26-7.27		金地中央公园	高层	3#、4#、8#	摇号开盘	两室,三室,四室	666	1431	611	92%	19213	毛坯

◆ 受停工停贷风波影响，西安住建局加强预售端监管，致使项目取价节奏放缓。本月全市共31个项目，7281套房源获得价格审批，相比上月下降近五成，从公示产品价格结构来看，市场改善化加剧，1.8-2.0万/m²产品为市场供应主力



微观监测|价格公示

板块	项目名称	楼栋	业态	面积段	总套数	装修情况	公示均价 (元/㎡)	涨幅原因
高新	高新金茂悦园	6#、15#、16#	小高层	143	136	毛坯	25365	持平
		8#	高层	119-143	104		23489	
	紫薇云峰里	10#、12#、13#	小高层	100-143	204	毛坯	23964	首次价格公示
	碧桂园高新云墅	6#、8#—12#	高层	94-142	608	精装	24359	持平
	金泰观澜府	23#	洋房	176-317	36	毛坯	22650	首次价格公示
航天城	山水香堤	19#	洋房	150-345	40	毛坯	20363	价格上涨198%，时隔4年价格公示
	科为城墅	1#	大平层	155-222	48	毛坯	19500	二期首次价格公示
	招商华宇长安玺	5#	叠拼	198-256	18	精装	29354	持平
	曲江千林郡	8#	高层	195-464	102	毛坯	19500	价格上涨34%，上次价格公示为2019年
	绿城春和印月	17#	小高层	125-142	72	毛坯	19550	基本持平
11#、19#、23#		高层	126-143	324	19500			
浐灞	雁鸣墅语	16#	小高层	163-223	60	毛坯	18765	首次价格公示
	龙湖云璟	6#、10#	高层	102-142	312	毛坯	18890	基本持平
	万科东望	1#	高层	111-129	88	毛坯	18833	持平
	远洋未央华府	3#	小高层	114-141	59	毛坯	14495	价格基本持平
		4#、6#、7#	高层	111-141	327		14743	首次价格公示
	招商央玺	5#	小高层	167-204	34	精装	22255	首次价格公示
		7#	叠拼	204-279	14	毛坯	31852	上涨2%
	招商西安序	1#、10#	大平层	361-370	30	毛坯	36412	下降3%
	御锦城	65#	小高层	122-161	52	毛坯	15267	18期新地块价格公示
		61#、64#、67#、68#、70#	洋房	167-221	126		17874	
景祥君悦	7#、9#	高层	46-245	606	毛坯	13556	持平	
城南	金地中央公园	3#、4#、8#	高层	96-143	666	毛坯	19166	持平

微观监测|价格公示

板块	项目名称	楼栋	业态	面积段	总套数	装修情况	公示均价 (元/㎡)	涨幅原因
港务区	华润置地未来城市	10#	高层	116-144	94	毛坯	15478	上涨41%，时隔21个月再次价格公示
		9#、11#、12#	小高层	118-142	220		15815	
	绿地国港新里城	1#、2#、3#、5#、6#、9#	高层	103-139	548	毛坯	14012	新地块价格公示
		7#、8#	小高层	98-117	84		14488	
	融创望江府	1#—4#、6#、9#、11#	小高层	130-144	434	毛坯	15904	新地块DK1首次价格公示
		5#、7#、8#、10#、12#—16#	大平层	157-374	431		20416	
	时代奥城珑樾府	1#、7#	小高层	121-144	128	毛坯	15745	首次价格公示
		2#	高层	104-123	92		15190	
	雲玥府	14#、15#	高层	100-125	173	毛坯	15249	首次价格公示
灞河新区	三迪灞河壹號	3#	叠拼	206-252	16	精装	30200	下降20%
		6#	洋房	173-210	36		30567	首次价格公示
城东	金泰唐618	1#、11#	大平层	178-362	104	毛坯	28531	首次价格公示
城北	大明宫璞悦府	2#	高层	109-129	97	毛坯	19457	首次价格公示
城西	黄金嘉境	5#、6#	小高层	160-171	36	毛坯	16250	小高层首次价格公示
	领航云熙	4#	高层	104-143	155	毛坯	18377	首次价格公示
沔东	绿城西安和庐	3#、4#	小高层	117-144	98	精装	23026	上涨4%，正常楼位差
沔西	中铁沔河湾	11#、14#	小高层	97-254	321	精装	19200	基本持平
泾河	湖城印象熙岸	13#、17#、20#	小高层	143-239	148	毛坯	11298	基本持平

微观监测 | 典型楼盘 | 绿地海珀未央

【基础信息】项目位于经开区高铁新城片区，共占地233亩，分为2个地块开发，南地块188亩、北地块45亩，目前处于蓄客阶段，由绿地集团2020年10月摘地，楼面地价4293元/m²及4306元/m²



项目基础信息

项目基础信息			
项目地址	尚稷路与草滩二路交叉口东北角		
开发商	绿地集团西安尚稷置业有限公司	项目定位	刚改
占地面积	共占地233亩 南地块188亩、北地块45亩	建筑面积	44万m ²
容积率	2.8	绿化率	35%
物业类型	高层	装修情况	——
总栋数	28	总户数	南地块2500套
车位配比	1: 1.71	车位数	——
户型面积	高层两梯四户：109、129m ² 高层两梯三户：109、129m ² 高层两梯两户：143、169m ²	价格	——
主力户型	109、129m ²	销售阶段	前期蓄客中
首开时间	未开盘	交房时间	——
物业公司	雅生活	物业费	——

项目配套

交通配套：规划地铁19号线；

教育配套：经开区一幼、经开一小、经开一中，项目内部自带幼儿园；

商业配套：汉神购物广场、熙地港、大融城；

医疗配套：西安经开医院、儿童医院新院区；

生态配套：渭河生态湿地公园。

微观监测|典型楼盘|绿地海珀未央

【产品规划】项目共规划28栋高层住宅，其中南地块规划23栋，共计2500套房源，其中109㎡占比26%、129㎡占比43%、143㎡占比18%、169㎡占比13%

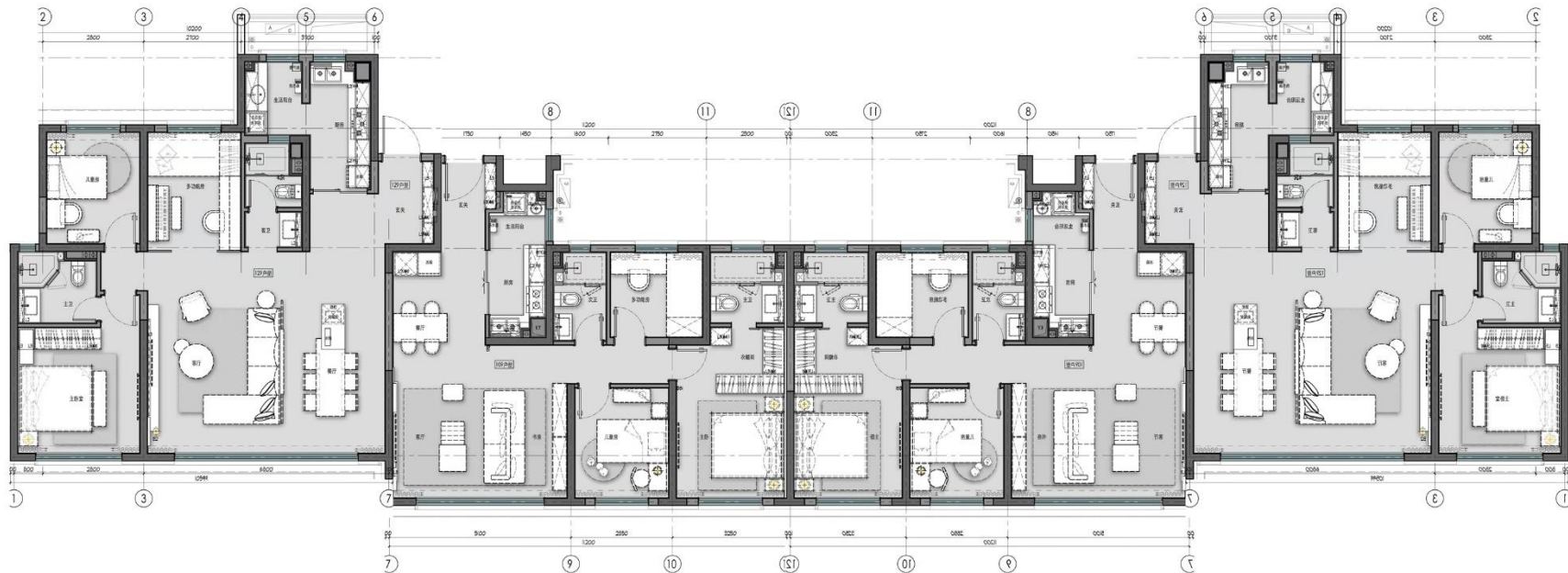
散图



楼栋	单元数	层数	梯户比	面积	套数	总套数	占比
1#-3#、7#	1	21-26	2T4	109	196	2500	8%
				129	196		8%
5#、6#	1	25	2T2	169	100		4%
				109	52		2%
8#	2	26	2T3	129	104		4%
				143	48		2%
9#	2	24	2T2	169	48		2%
				143	50		2%
10#	2	25	2T2	169	50		2%
				109	42		2%
11#	2	21	2T3	129	84		3%
				109	50		2%
12#	2	25	2T3	129	100		4%
				169	80		3%
13#	2	20	2T2	109	104		4%
				129	208		8%
15#、16#	2	26	2T3	143	50		2%
				169	50		2%
17#	2	25	2T2	143	100		4%
				109	104		4%
18#	2	25	2T2	129	208	8%	
				109	42	2%	
19#、20#	2	26	2T3	129	84	3%	
				143	200	8%	
21#、26#	1	21	2T3	109	50	2%	
				129	100	4%	
22#、23#	2	25	2T2	109	50	2%	
				129	100	4%	

高层两梯四户

中户109 m² + 边户129 m²：三房两卫



高层两梯两户
143m²: 三房三卫



高层两梯两户

169m²: 四房三卫



微观监测 | 典型楼盘 | 绿地海珀未央

【项目配套】项目打造约1100m²下沉会所，涵盖泳池、健身房、棋牌室、健康管理中心等。



微观监测 | 典型楼盘 | 绿地海珀未央

【项目配套】架空层泛会所：主人会客、老人对弈、孩童阅读、闺蜜谈天等全龄社区空间。



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！

