

2022年9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

- 央行、银保监会、财政部等部委发布**重大利好政策**，降低购房者置业成本，以期**推动楼市企稳回升**；
- 楼市宽松持续加码，政策的出台频率和力度明显增加，部分城市政策松动幅度较大，后续政策被撤回，“**房住不炒**”依然是政策底线；
- **西安新房价格同环比涨幅均有所收窄，二手房价格环比由涨转降**、同比降幅持续扩大。

03 商品房市场

- 本月大西安商品住房供应端大幅上涨，成交端量价企稳；其中**主城区供应大幅上涨，成交量稳价跌；西咸新区供销价全面上涨；近郊区域供应上涨，成交量跌价涨**；
- 二手房市场成交量跌价稳，新房与二手房成交量比为2:1；
- **2022年1至9月前十房企总销售额同比下降13%**，碧桂园集团、绿城中国、华润置地位居榜单前三甲。

02 土地市场

- **本月土地供应端大幅增长，尤其住宅用地供应放量显著，成交端下降，成交价格上涨**；拿地房企多为央企、国企及政府平台公司；
- 本月供应土地40宗，合计2497亩，成交13宗，合计849亩，亩单价637万元/亩，楼面价4264元/m²，环比上涨34%；
- 本月主力供应集中于主城的长安、城南、港务和西咸新区的沣东；成交主要集中在主城的港务以及近郊的高陵、阎良。

04 微观监测

- 本月推售房源量加大，整体开盘项目去化率持平，全市30个项目开盘推货5823套，成交2007套，开盘去化率34%；其中中粮奥体壹号、绿城西安全运村、万科璞悦、御锦城、金泰观澜府等摇号开盘项目能够实现较高去化水平，其余项目去化表现则不及预期；获证平销项目明显增多；
- 本月全市共33个项目7919套房源获得价格审批，**公示均价20035元/m²**。

目 录

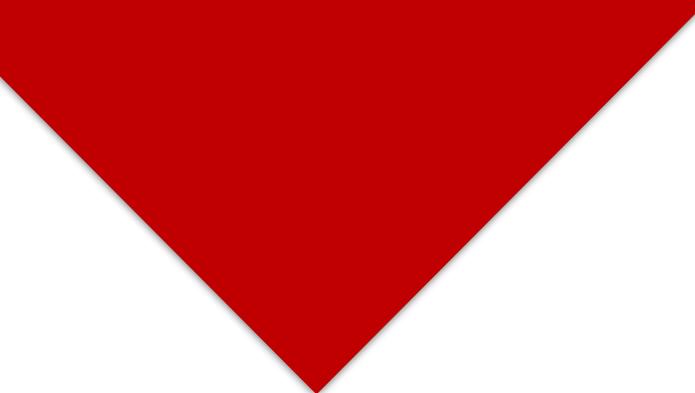
CONTENTS

01 | 宏观背景

02 | 土地市场

03 | 商品房市场

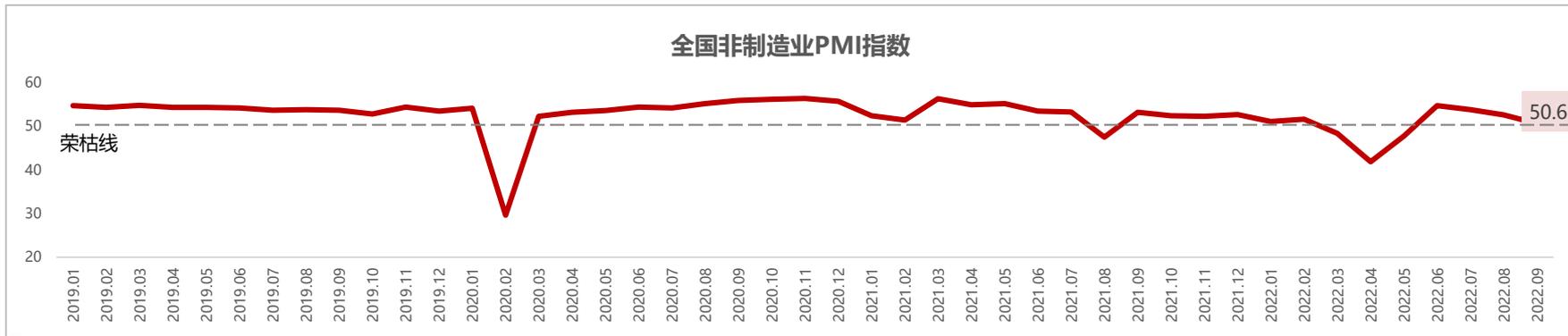
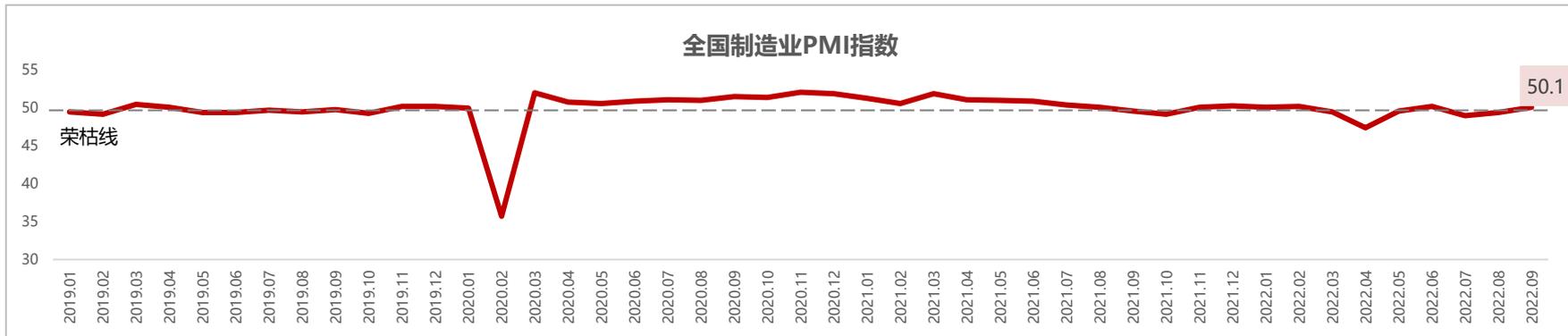
04 | 微观监测



01 宏观背景

- 经济环境
- 楼市政策
- 行业资讯

◆ 9月份，我国经济渐显回升态势，制造业PMI50.1%，环比上涨0.7个百分点，升至扩张区间；非制造业PMI为50.6%，环比下降2.0个百分点，非制造业扩张有所放缓



- ◆ 国庆节前夕，央行、银保监会、财政部等部委发布重大利好政策，从阶段性放宽部分城市首套住房贷款利率下限、下调首套住房公积金贷款利率、卖一买一减免个税三方面发力，降低购房者置业成本，以期推动楼市企稳回升

央行、银保监会：阶段性放宽部分城市首套住房贷款利率下限

9月29日，人民银行、银保监会发布通知实施阶段性调整差别化住房信贷政策，对于2022年6-8月份新建商品住宅销售价格环比、同比均连续下降的城市，地方政府在2022年底前**可根据当地房地产市场形势变化及调控要求，自主决定阶段性维持、下调或取消当地首套住房商业性个人住房贷款利率下限**，人民银行、银保监会派出机构指导省级市场利率定价自律机制配合实施。

解读：根据国家统计局70个大中城市房价指数数据显示，有23个城市符合条件规定，包括10个二线城市，13个三线城市。具体为天津、石家庄、大连、哈尔滨、武汉、贵阳、昆明、兰州、秦皇岛、包头、温州、安庆、泉州、济宁、宜昌、襄阳、岳阳、常德、湛江、桂林、北海、泸州、大理。预计此类城市有望四季度迎来新一轮房贷降息潮，对于降低当地房贷成本、提振市场交易行情有着积极助推作用。

央行：下调首套个人住房公积金贷款利率

9月30日，人民银行决定下调首套个人住房公积金贷款利率。自2022年10月1日起，下调首套个人住房公积金贷款利率**0.15个百分点**，5年以下(含5年)和5年以上利率分别调整为2.6%和3.1%。第二套个人住房公积金贷款利率保持不变，即5年以下(含5年)和5年以上利率分别不低于3.025%和3.375%。

解读：央行自2015年8月调整公积金贷款利率后，时隔7年再次下调公积金贷款利率，有利于更好地配合住房相关的商业按揭贷款利率的下行趋势，助力房地产市场的信心回暖。

财政部、税务局：居民1年内换房可享个税退税优惠

9月30日，财政部、国家税务总局发布《关于支持居民换购住房个人所得税政策有关征管事项公告》。为支持居民改善住房条件，自2022年10月1日至2023年12月31日，**对出售自有住房并在现住房出售1年内，在同一城市重新购买住房的纳税人，可按规定申请退还其出售现住房已缴纳的个人所得税**。关于具体退税额度，《公告》指出，新购住房金额大于或等于现住房转让金额的，全部退还已缴纳的个人所得税；新购住房金额小于现住房转让金额的，按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。

解读：目前包括西安在内的多数一、二线重点城市关于住房个人所得税的执行情况是，满五唯一免征个人所得税，未满五年或满五非唯一，按全额(核定价-增值税)的1%进行征收。此次新政将利好持有住房在五年以内或者有多套住房的家庭换房，对于促进二手房交易、改善市场预期形成良好引导效应。

- ◆ 楼市宽松持续加码，围绕“放松限购限贷”、“降低首付比例”、“发放购房补贴”等政策的出台频率和力度明显增加，并向热点城市延伸。其中天津、苏州、济南等近十城相继出台放松限购区域范围、放松购房套数认定标准、购买非限购区住房无需进行资格核验等政策。值得注意的是，苏州、青岛等城市部分放松限购政策被撤回，“房住不炒”依然是政策底线

政策类型	城市	日期	政策内容
维持限购	苏州	9.16	<ul style="list-style-type: none"> • 市区除吴江外，恢复外地户籍首套6个月社保要求，此前网传市区放开首套限购
放松限购&限贷	济南	9.15	<ul style="list-style-type: none"> • 除历下区、市中区外，其它区域（包括槐荫区、天桥区、历城区和济南高新区等）取消限购 • 降首付:首套最低3成一2成，二套4成→3成，且认贷不认房
放松限购	青岛	9.15	<ul style="list-style-type: none"> • 主城李沧区、崂山区、市北区(仅老四方区域)取消限购 • 市南区、市北区(除老四方区)限购门槛放松:多孩家庭可增购一套，非户籍无房居民住满半年可在限购区购买1套（原需限购区无房+12个月以上社保/个税）
降低首付&放松限购	天津	9.16	<ul style="list-style-type: none"> • 降首付:二套首付6成→4成;结清贷款且本市无房的，按首套执行 • 放松限购:①非户籍连续缴纳6个月及以上社保/个税可在本市购买1套住房（原需3年内连续2年）:②有60岁及以上成员和二孩及以上的多子女家庭，可增购1套;③将自有的1套住房通过指定平台筹集用作保障性租赁住房，且租期不少于5年，可增购1套
购房补贴&放松限价	浙江诸暨	9.15	<ul style="list-style-type: none"> • 年内购买新房，按所缴契税地方留存部分80%-100%予以补贴 • 公积金贷款提额:单职工60万元、双职工80万元(此前分别为40、60万元) • 团购10套以上商品房，可在备案价浮动基准上再下浮8%以内
购房补贴	广州黄埔	9.16	<ul style="list-style-type: none"> • 满足条件的生物医药产业优秀青年人才，在本区购买广州市首套住房给予50万元购房补贴，补贴金额不超实际购房金额的50%
购房补贴&商转公	长春	9.19	<ul style="list-style-type: none"> • 10.1-12.31期间在长春新区北湖购房享1.5万/套补贴 • 正式试行商转公，较原征求意见稿要求需还满商贷3年调整为1年且取消首套限制
降低首付	海南	9.17	<ul style="list-style-type: none"> • 二套住房的商贷最低首付5成→4成

◆ 全国各大城市陆续推出二手房“带押过户”“连环单”等业务模式以激活二手房市场，并为新房市场注入一定活力。目前西安自然资源局官网披露正在制定“带押过户”实施方案，预计西安有望尽快出台相关政策，以盘活二手房资源、加快二手房流通，从二手房交易活跃带动一手房交易回升

- ◆ 9月16日，南京全面推行二手房“带押过户”模式。
- ◆ 9月17日，福州市不动产登记中心宣布，已通过不动产登记和交易中心与建设银行、工商银行的协同合作，并于9月15日完成了首批政银合作“带押过户”项目。
- ◆ 9月20日，无锡市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局联合对外宣布，无锡在全省率先推出标准化普适性“带押过户”模式。
- ◆ 9月21日，合肥市二手房“带押过户”第一笔交易顺利试行通过，有望大规模施行。
- ◆ 9月22日，广州人民银行分行发布鼓励推广二手房“带押过户”模式的通知，细则待下发，该模式的推广，让二手房交易环节更快更便捷。
- ◆ 9月21日，北京市住建委和市规自委发布关于试行存量房交易“连环单”业务并行办理的通知，将原需按顺序先后办理的房屋卖出、买入业务调整为并行办理，以提高房屋交易效率、降低购房成本。

“传统二手房交易模式” VS “带押过户”

传统二手房交易模式——房东筹钱偿还二手房剩余贷款—房东卖房—买家付款—房东收款
带押过户交易模式——房东卖房—买家付款—房东收款

“带押过户”流程

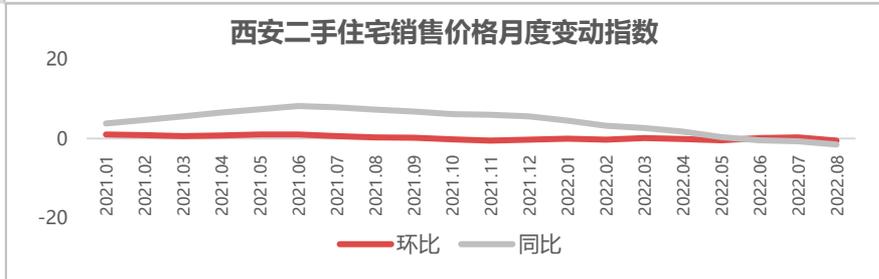
第一步，买方、卖方、银行要签订《资金监管协议》《资金委托划付协议》，确保监管金额能够覆盖卖方贷款本息；
第二步，首付款和买方银行按揭贷款足额存入资金监管专用账户；
第三步，银行出具《抵押变更协议》后，买卖双方到不动产登记部门办理过户和抵押手续；
第四步，银行首先使用监管资金结清卖方贷款本息，再将剩余资金转到卖方账户。

“带押过户”优势

- 1、无须提前还贷，就可以完成过户、重新抵押并发放新的住房按揭贷款，大大降低交易成本，会让部分高价二手房源有上市意愿；
- 2、传统的交易流程需要一、两个月才能完成过户，现在时间周期缩短至一周，有利于促进二手房市场的活跃度；
- 3、此举纾解了先行还贷或垫付需筹措资金的困难，有利于化解交易资金风险，促进刚需群体购房需求，激发房地产市场活力。

◆ 8月全国70城商品住宅销售价格下降城市数量持续增加，且价格跌幅略有扩大。其中西安新房价格同环比涨幅均有所收窄，二手房价环比由涨转降、同比降幅持续扩大

- 新房方面：全国70城中有19个城市房价环比上涨，1个城市房价环比持平，50个城市房价环比下降，价格指数环比下降0.3%，同比下降2.1%；其中，西安新建商品住宅销售价格环比上涨0.1%，同比上涨3.6%，涨幅均有所收窄。
- 二手房方面：全国70城中有13个城市房价环比上涨，1个城市房价环比持平，56个城市房价环比下降，价格指数环比下降0.4%，同比下降3.3%；其中，西安二手商品住宅价格环比下降0.5%，同比下降1.5%。



- ◆ 9月15日，西安印发“青年人才驿站”工作实施细则，提出入站青年人才家庭在不超过本市住房限购套数情况下，可在限购区域内购买商品住房或者二手住房。降低高素质就业人购房资格门槛，有助于吸引人才流入西安，为楼市发展增加活力

人才驿站入站条件：

有意愿在西安就业创业的毕业学年内或毕业后一年内的博士和硕士研究生（含港澳台、海外留学回国博士和硕士毕业生）。

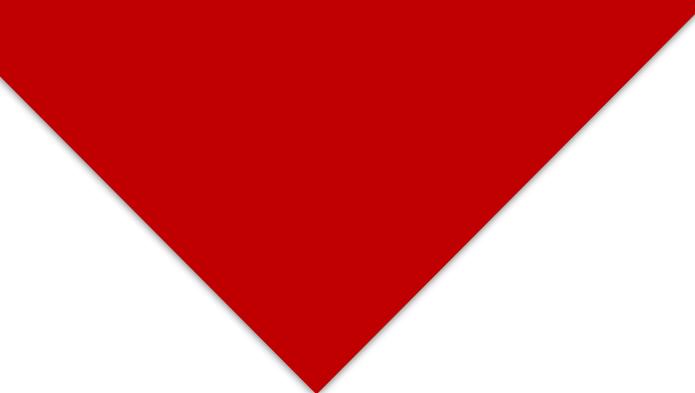
985院校毕业生可参照硕士研究生标准享受响应政策优待。

个人政策服务优待：

入站青年人才可以申领灵活就业青年人才社保补贴、西安青年人才就业奖（按照博士每人2万，硕士每人1万标准给予一次性奖励）、乐业补贴、自主创业补贴，申请个人创业担保贷款，还有购房优待（入站青年人才家庭在不超过我市住房限购套数情况下，可在限购区域内购买商品住房或者二手住房）；同时还可以向入站青年创业人才提供免费的创业孵化基地、科技企业孵化器、众创空间安排30%以上场地。

单位政策服务优待：

用人单位可以申领社保补贴、企业引进青年人才就业奖，提供小微企业创业担保贷款、高层次青年人才企业贷款。

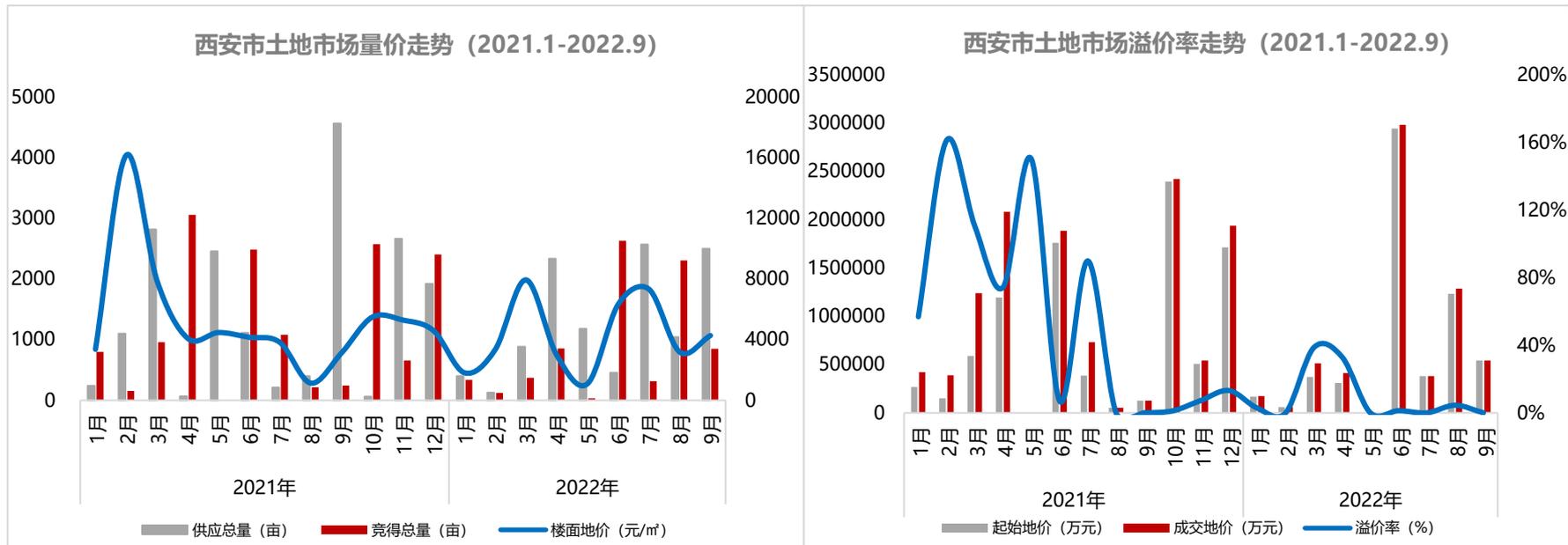


02 土地市场

- 土地市场概况
- 房企土储排行

土地市场|整体概况

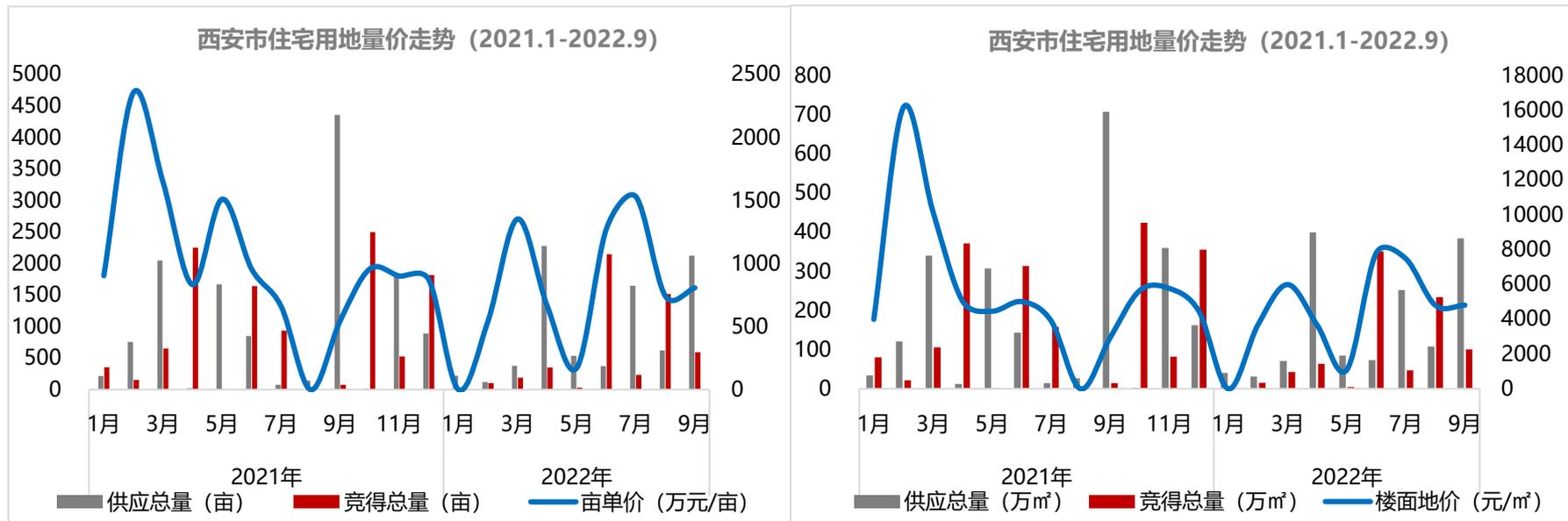
◆ 本月土地供应端大幅增长，供应40宗约2497亩，环比上涨140%，成交端下降，仅13宗849亩土地成功出让，环比下降63%



- **土地供应:** 2022年9月全市供应土地40宗，供应面积2497亩，环比上涨140%，同比下降45%；
- **土地成交:** 2022年9月全市成交土地13宗，成交面积849亩，环比下降63%，同比上涨248%，计容建面133m²，环比下降67%；
- **土地价格:** 2022年9月成交土地亩单价637万元/亩，环比上涨14%，同比上涨27%，平均楼面价4264元/m²，环比上涨34%，同比上涨37%。

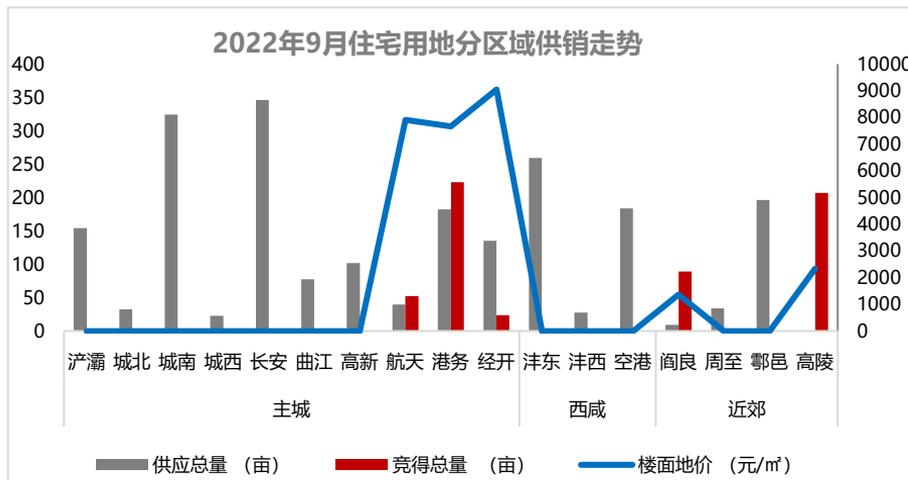
土地市场|住宅用地

◆ 本月住宅用地供应激增，全市共推出32宗2128亩开发用地，成交土地8宗595亩



- **住宅用地供应:** 2022年9月住宅用地供应32宗，供应面积2128亩，环比上涨243%，同比下降51%；
- **住宅用地成交:** 2022年9月住宅用地成交8宗，成交面积595亩，环比下降61%，同比上涨662%，计容建面101万㎡，环比下降57%，同比上涨593%；
- **住宅用地价格:** 2022年9月住宅用地平均亩单价808万元/亩，环比上涨8.8%，同比上涨47.1%，平均楼面价4809元/㎡，环比持平，同比上涨63.4%。

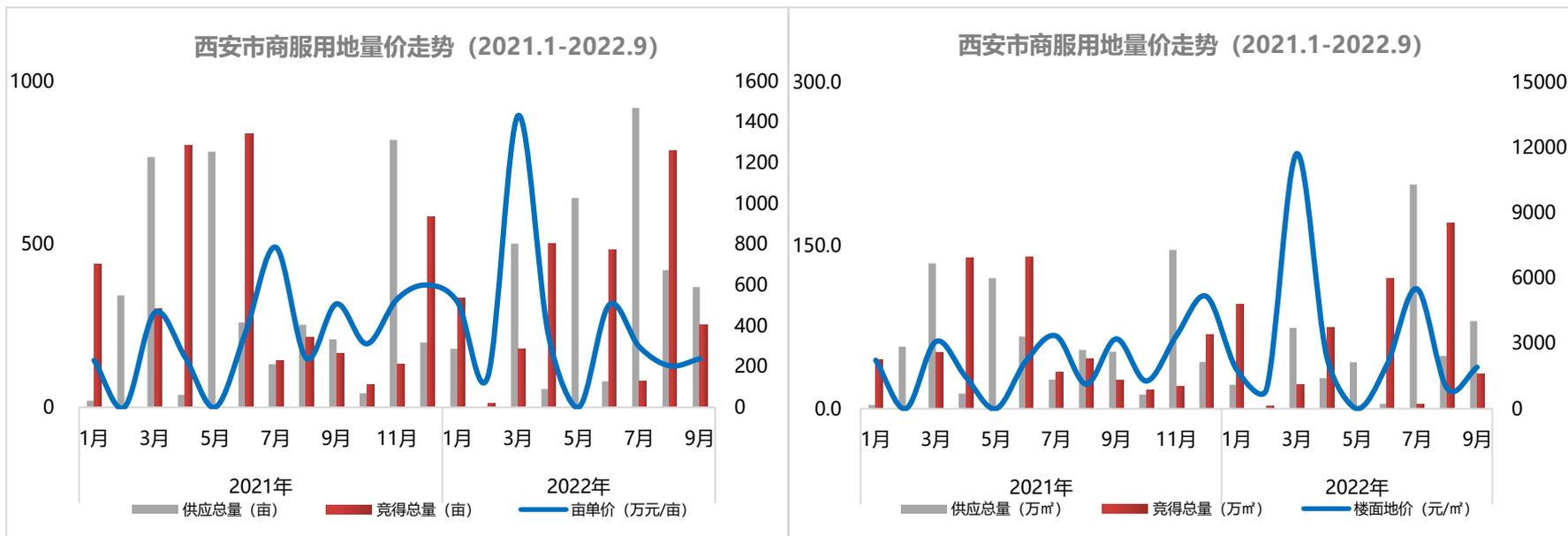
◆ 9月主力供应集中于主城的长安、城南、港务和西咸新区的沣东；成交主要集中在主城的港务以及近郊的高陵、阎良



- **9月主城区住宅用地供销价：**供应14宗1418亩，长安（3宗346亩）、城南（4宗324亩）、港务（2宗182亩）为供应前三；成交4宗299亩，港务（2宗223亩）、航天（1宗52亩）、经开（1宗24亩）；
- **9月西咸新区住宅用地供销价：**供应7宗471亩，沣东（2宗259亩）、空港（2宗184亩）、沣西（3宗28亩）；无成交；
- **9月近郊区域住宅用地供销价：**供应8宗240亩，分布在鄠邑（5宗196亩）、周至（2宗34亩）、阎良（1宗9亩）；成交4宗296亩，高陵（2宗207亩）、阎良（2宗89亩）。

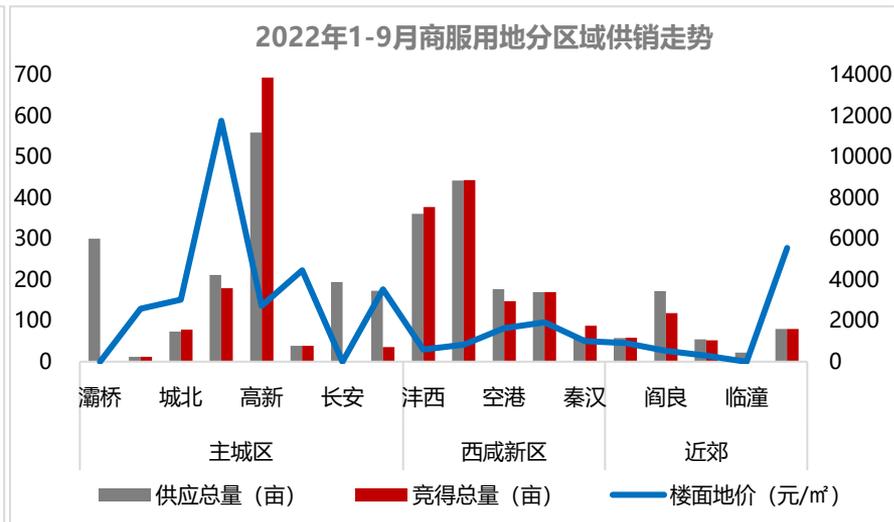
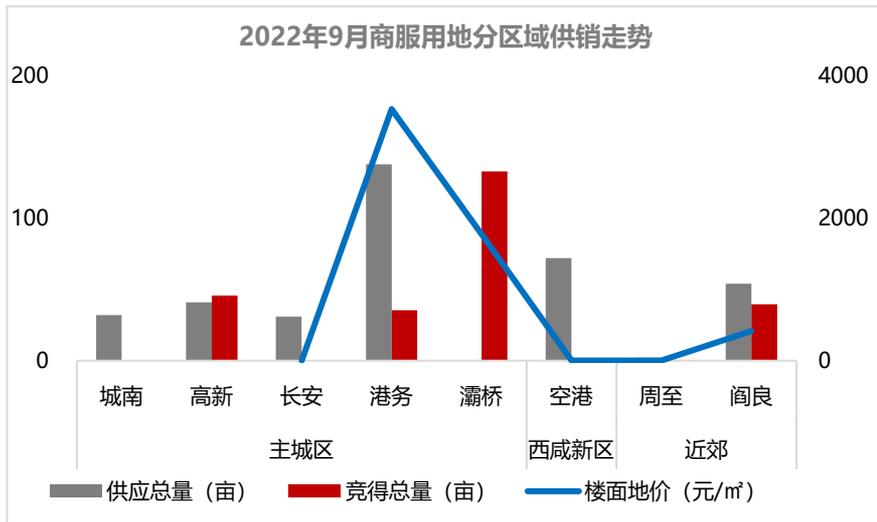
- **2022年1-9月住宅用地供应：**供应132宗8078亩；其中高新、空港和泾河居住宅用地供应前三，分别供应1180亩、991亩和589亩；
- **2022年1-9月住宅用地成交：**成交77宗5192亩，计容建面861万㎡；其中高新、空港、泾河位居住宅用地成交前三，分别成交813亩、807亩和589亩；
- **2022年1-9月住宅用地成交价：**住宅用地平均亩单价1007万元/亩，平均楼面地价6056元/㎡；其中高新、曲江、灞桥位居成交楼面价前三，分别为11399元/㎡、8945元/㎡和8131元/㎡。

◆ 9月商服用地供应回落，供应8宗369亩；成交商服用地5宗254亩，楼面价1905元/m²



- **商服用地供应:** 2022年9月商服用地供应8宗369亩，环比下降12%，同比上涨77%；
- **商服用地成交:** 2022年9月商服用地成交5宗254亩，环比下降68%，同比上涨53%，计容建面32万m²，环比下降81%，同比上涨21%；
- **商服用地价格:** 2022年9月商服用地平均亩单价238万元/亩，环比上涨17%，同比下降53%，平均楼面价1905元/m²，环比上涨102%，同比下降41%。

◆ 9月主力供应集中于主城区的港务，成交多分布在主城区的灞桥（近白鹿仓景区）



- **9月主城区商服用地供销价：**供应5宗241亩，港务（1宗133亩）、高新（2宗41亩）、城南（1宗32亩）、长安（1宗31亩）；成交5宗254亩，主要分布于灞桥（2宗133亩）、高新（1宗46亩）、港务（1宗36亩）；
- **9月西咸新区商服用地供销价：**供应1宗71亩，位于空港；无成交；
- **9月近郊区域商服用地供销价：**供应2宗56亩，阎良（1宗54亩），周至（1宗2亩）；成交1宗40亩，位于阎良，楼面价415元/㎡。

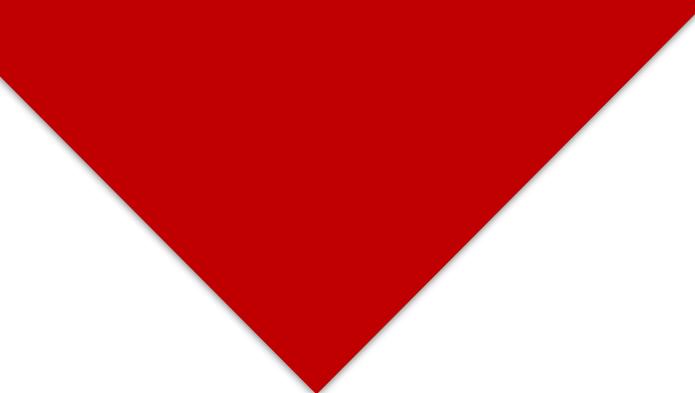
- **2022年1-9月商服用地供应：**供应74宗3163亩；其中高新、泾河和沣西位居商服用地供应前三，分别供应540亩、443亩和361亩；
- **2022年1-9月商服用地成交：**成交73宗2575亩；其中高新、泾河、沣西位居商服用地成交前三，分别成交694亩、443亩和378亩；
- **2022年1-9月商服用地成交均价：**商服用地平均亩单价423万元/亩，平均楼面地价2125元/㎡；其中城南、鄠邑、港务位居成交楼面地价前三，分别为11772元/㎡、5555元/㎡和3539元/㎡。

土地市场|房企摘地排行

◆ 本月摘地排行前十的房企基本以国资背景企业为主，其中西安经合城市建设发展有限公司摘得高陵2宗约207亩安置房地，成为本月摘地排行榜榜首

2022年9月房企摘地排名TOP10

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	西安经合城市建设发展有限公司	207	89000	430	5607
2	西安市纺织城开发建设有限公司	132	19110	144	1780
3	陕西交控悦城置业有限责任公司	115	145030	1262	7574
4	西安港实业有限公司	108	123260	1139	6437
5	陕西耀胜置业有限公司(泰发祥)	52	77000	1474	7906
6	西安金开置业有限公司	49	13000	263	1516
7	西安市高新区创嘉卓越城市发展建设有限公司	46	18620	407	1287
8	西安天展房地产开发有限公司	40	7800	195	801
9	西安星航未来产城融合发展有限责任公司	39	6000	152	559
10	国网陕西省电力有限公司	36	16760	472	2517



03 商品房市场

- 新房市场
- 二手房市场

商品房市场|新房市场|大西安

◆ 本月大西安商品房供应端大幅上涨，成交端量价齐跌；其中西咸新区本月供销价全面上涨

2022年9月大西安商品房供销价

区域	大西安	主城区	西咸新区	近郊区域
2022年9月供应面积 (万 m^2)	208.7	159.4	25.8	23.5
环比	56%	66%	17%	50%
同比	-17%	-13%	-42%	4%
2022年9月成交面积 (万 m^2)	130.9	103.4	15.3	12.2
环比	-3%	-2%	14%	-23%
同比	-45%	-46%	-41%	-45%
2022年9月成交均价 (元/ m^2)	13488	14036	13804	8439
环比	-5%	-8%	6%	3%
同比	-8%	-11%	8%	4%
2022年9月末去化周期 (月)	19	14	40	31

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。

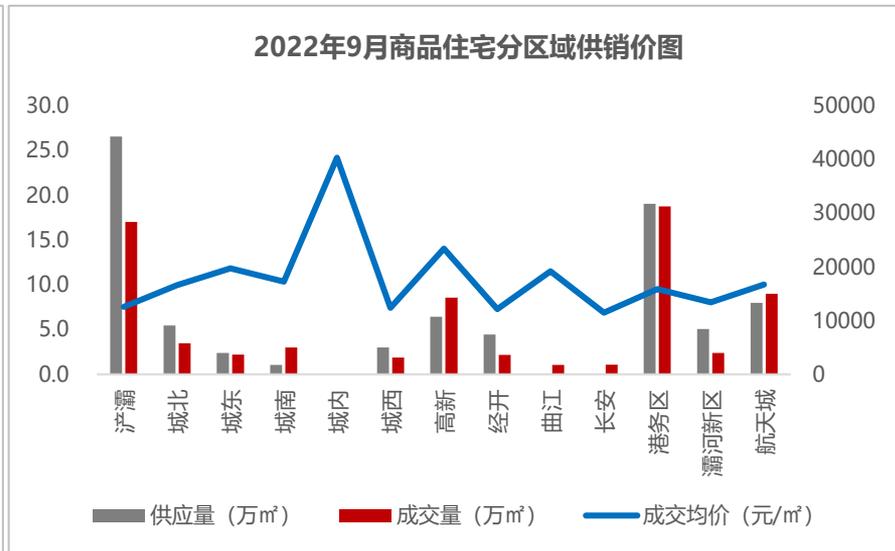
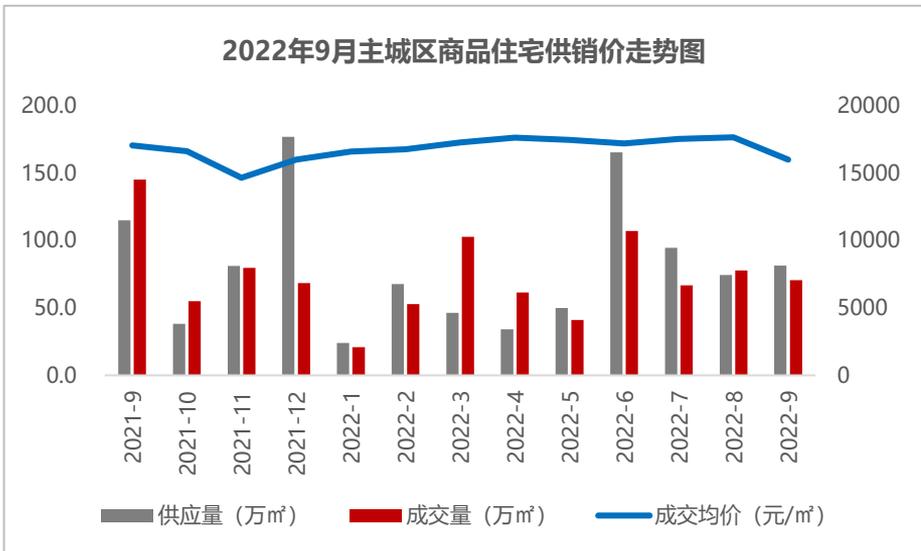
2、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

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上涨，成交量价齐跌；港务区、浐灞、航天城位居成交前三

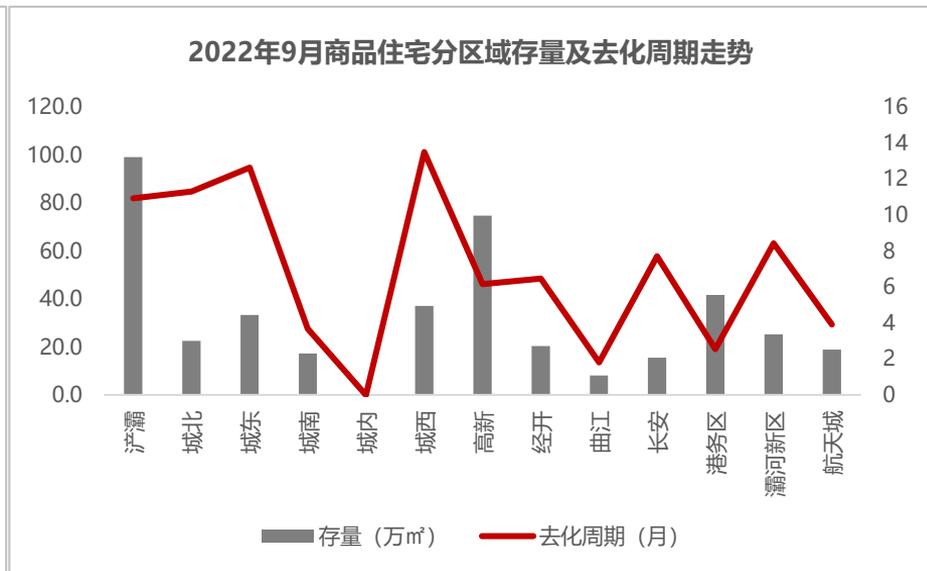
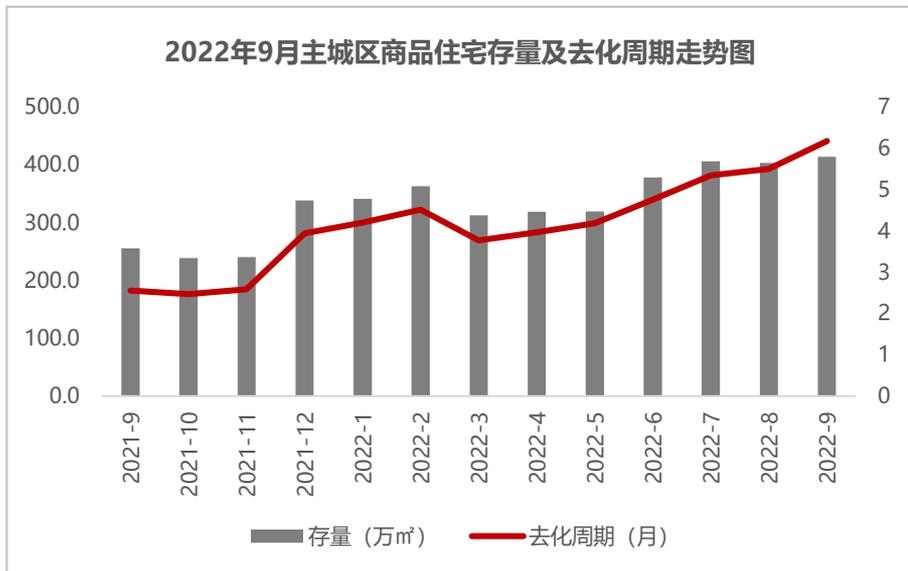
- **供应量方面**：本月主城区商品住宅新增供应5532套、81.4万㎡，环比上涨9.1%，同比下降29.2%，供应主要来自浐灞的御锦城、万科璞悦、万科东望、招商央玺及招商西安序，港务区的绿城西安全运村、融创望江府及雲玥府，航天城的碧桂园云顶及山水香堤；
- **成交量方面**：本月主城区商品住宅成交量大幅下降，商品住宅网签备案5059套、70.6万㎡，环比下降9.3%，同比下降51.5%，成交集中在港务区的绿城西安全运村、招商央玺及融创望江府，浐灞的浐灞金融小区、上河雲璟及御锦城，航天城的碧桂园云顶；
- **成交价方面**：本月主城区商品住宅成交价16012元/㎡，受浐灞金融小区、金旅南星台等低价项目补网签影响，价格环比下降9.4%，同比下降6.3%。



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小幅上涨，去化周期涨至6个月；城西去化周期最长为13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413.8万㎡，环比上涨2.7%，去化周期涨至6个月；
- 分区域：城西存量37.1万㎡，去化周期最长为13个月；曲江存量8.1万㎡，去化周期最短，为2个月。

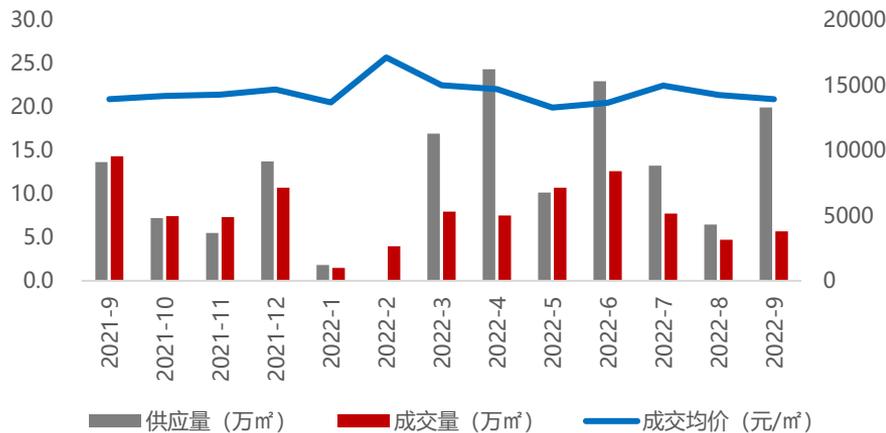


备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

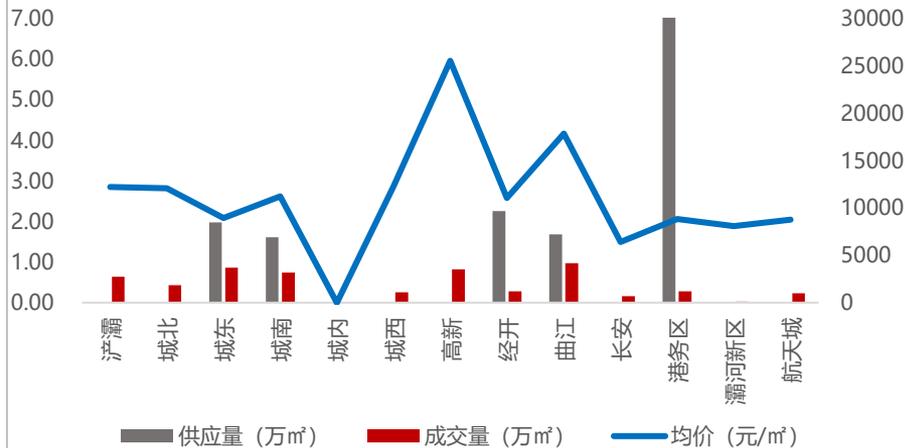
◆ 本月主城区公寓供应大幅上涨，成交量涨价跌；曲江、高新、城东位居成交前三

- **供应量方面：**本月主城区公寓新增供应3950套、19.9万㎡，环比上涨208.1%，同比上涨46.1%，供应主要来自港务区的西安华南城、欧亚风景及招商局丝路中心，经开区的复星丝路中心及世茂都；
- **成交量方面：**本月主城区公寓成交量大幅上涨，公寓网签备案1019套、5.7万㎡，环比上涨20.6%，同比下降60.2%，成交集中在曲江的融创曲江印，高新的万科金域国际、书香锦程及荣民捌号，城东的赛格国际中京坊及龙湖天际；
- **成交价方面：**本月主城区公寓成交价13941元/㎡，环比下降2.3%，同比上涨0.1%。

2022年9月主城区公寓供销价走势图



2022年9月公寓分区域供销价图



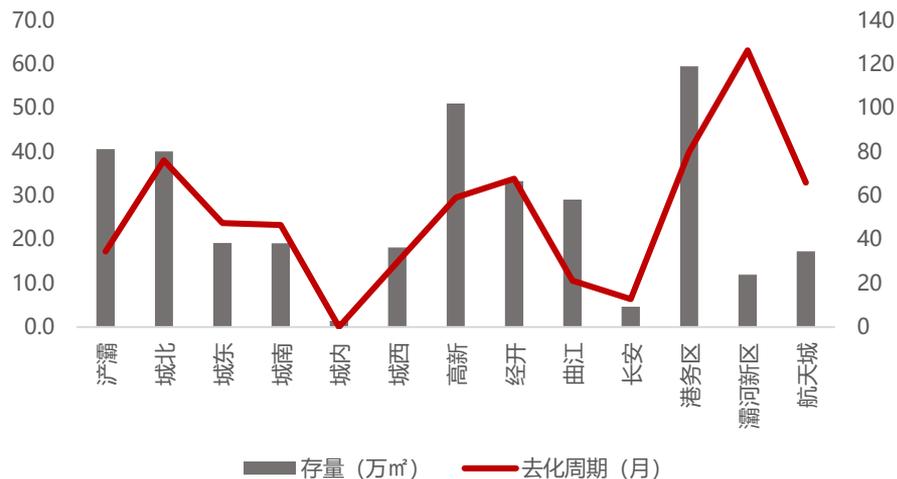
◆ 本月主城区公寓存量持续高位，去化周期涨至47个月；灞河新区去化周期最长为126个月，长安去化周期最短仅13个月

- 主城区：本月主城区公寓存量345.1万㎡，环比上涨4.3%，去化周期上涨至47个月；
- 分区域：灞河新区存量11.9万㎡，去化周期最长为126个月；长安去化周期最短，仅为13个月。

2022年9月主城区公寓存量及去化周期走势图



2022年9月公寓分区域存量及去化周期走势

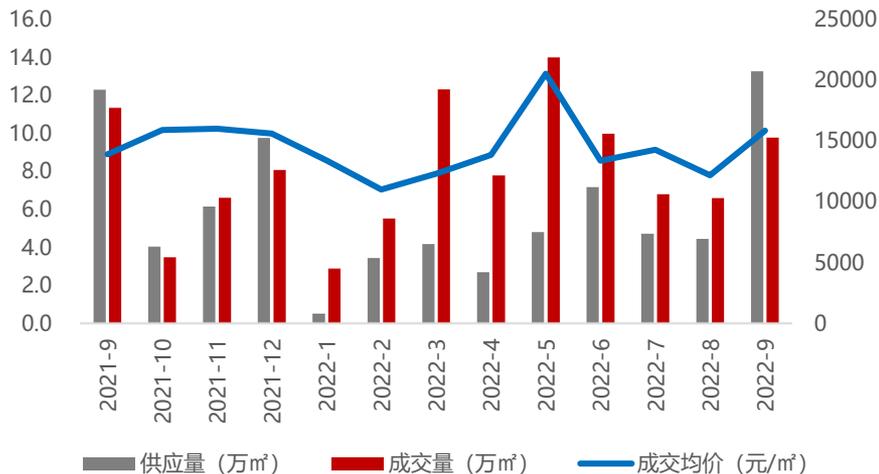


备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

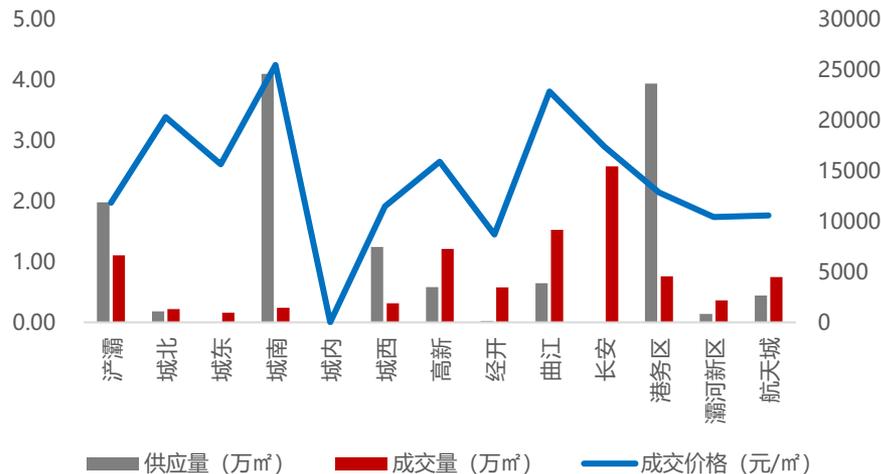
◆ 本月主城区商业供应上涨，成交量价齐涨；长安、曲江、高新位居成交前三

- **供应量方面：**本月主城区商业新增供应1192套、13.3万㎡，环比上涨198.7%，同比上涨8.0%，供应主要来自城南的西安电子大楼，港务区的西安华南城、绿城西安安全运村及欧亚风景，浐灞的陕建东元府及万科东望；
- **成交量方面：**本月主城区商业成交量大幅上涨，商业网签备案707套、9.8万㎡，环比上涨48.2%，同比下降13.8%，成交集中在长安的雅居乐湖居笔记，曲江的中海曲江大城、华润置地时光里，高新的高新未来；
- **成交价方面：**本月主城区商业成交价15845元/㎡，环比上涨30.1%，同比上涨13.9%。

2022年9月主城区商业供销价走势图

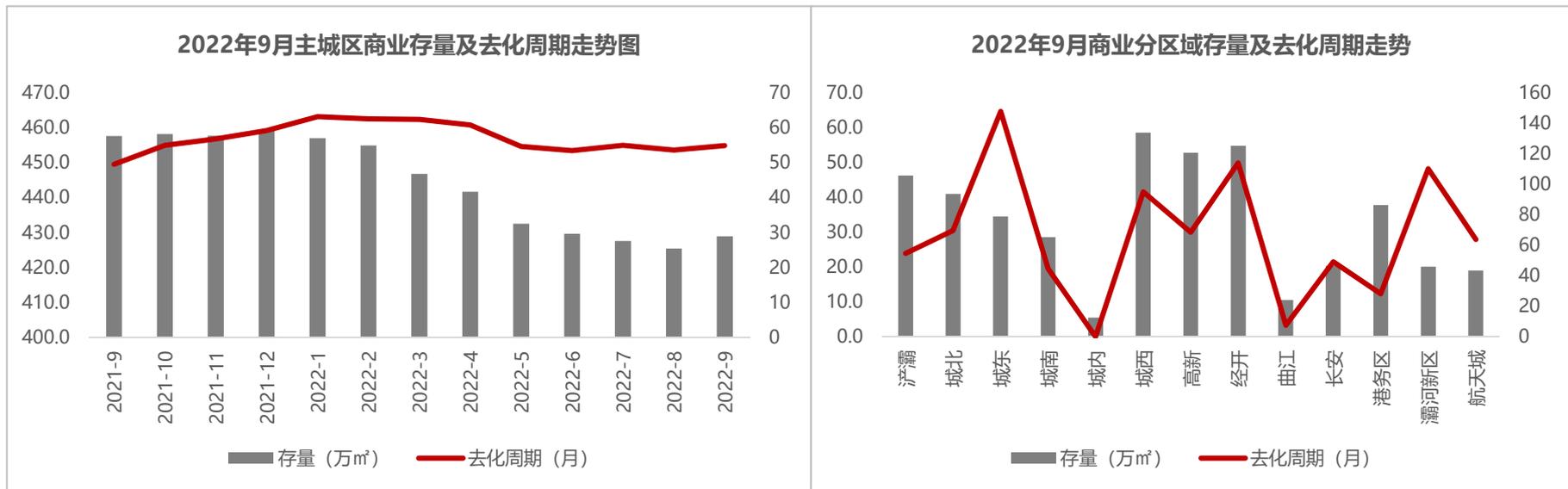


2022年9月商业分区域供销价图



◆ 本月主城区商业存量持续高位，去化周期55个月；城东去化周期最长为148个月，曲江去化周期最短为7个月

- **主城区：**本月主城区商业存量428.9万㎡，环比上涨0.8%，去化周期55个月；
- **分区域：**城东存量34.4万㎡，去化周期最长为148个月；曲江去化周期最短，为7个月。

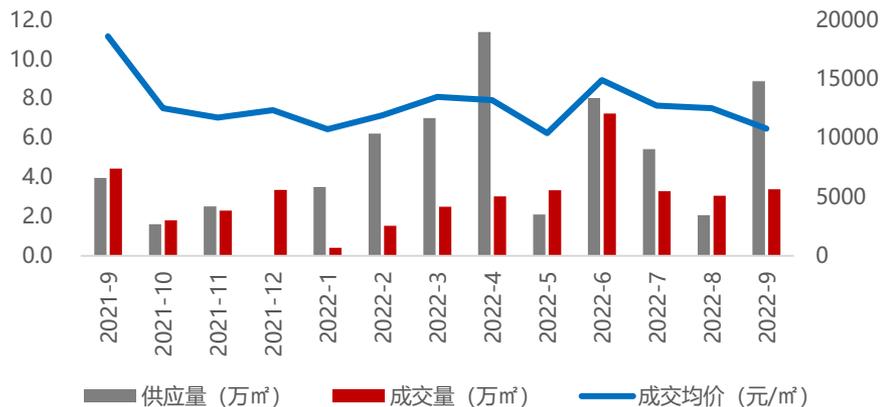


备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

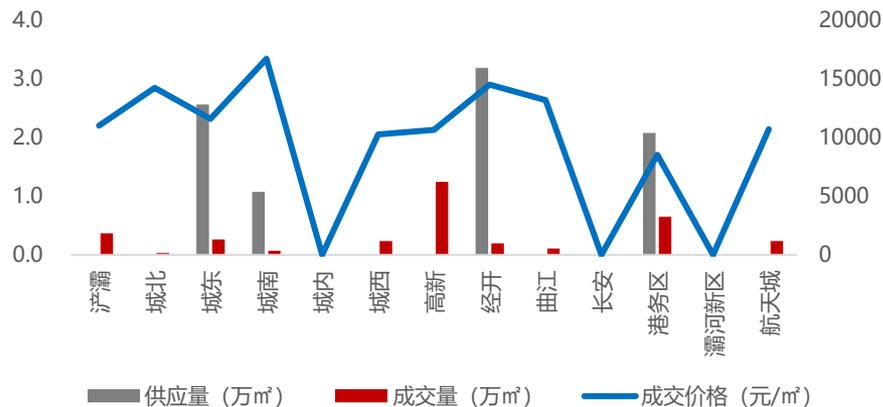
◆ 本月主城区办公供应大幅上涨，成交量涨价跌；高新、港务区、浐灞位居成交前三

- **供应量方面：**本月主城区办公新增供应499套、8.9万㎡，环比上涨329.6%，同比上涨123.8%，供应主要来自经开的复星丝路中心，城东的龙湖天际，港务区的西安华南城及招商局丝路中心；
- **成交量方面：**本月主城区办公成交量上涨，办公网签备案187套、3.4万㎡，环比上涨10.9%，同比下降23.7%，成交集中在高新的星河经典大厦、禾盛京广中心及摩尔中心，浐灞的欧亚国际；
- **成交价方面：**本月主城区办公成交价10771元/㎡，环比下降13.8%，同比下降42.1%。

2022年9月主城区办公供销价走势图



2022年9月办公分区域供销价图



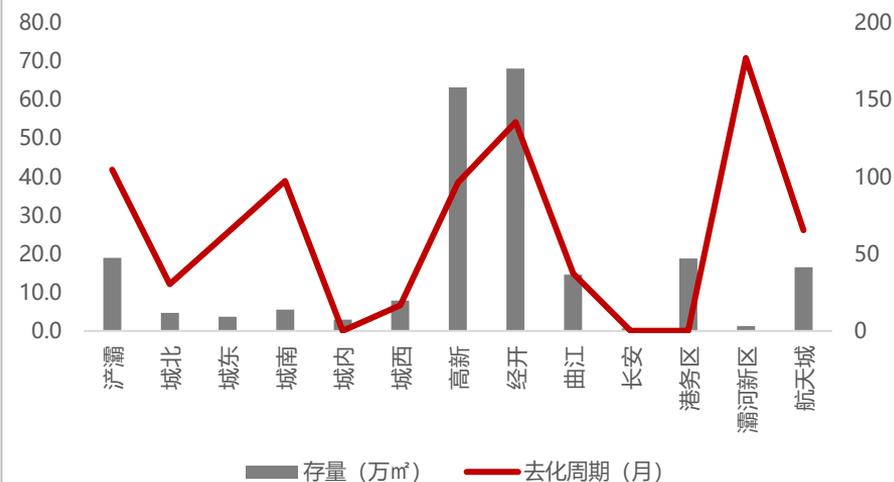
◆ 本月主城区办公存量持续高位，去化周期涨至77个月；城西去化周期最短为17个月

- **主城区：**本月主城区办公存量226.6万㎡，环比上涨2.5%，去化周期涨至77个月；
- **分区域：**灞河新区存量1.2万㎡，去化周期最长为177个月；城西去化周期最短，为17个月。

2022年9月主城区办公存量及去化周期走势图



2022年9月办公分区域存量及去化周期走势图



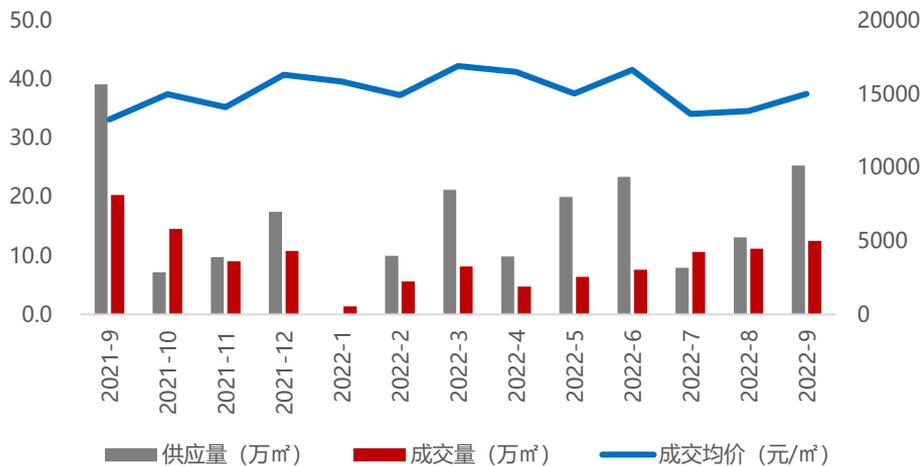
备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

商品房市场|新房市场|西咸新区商品住宅

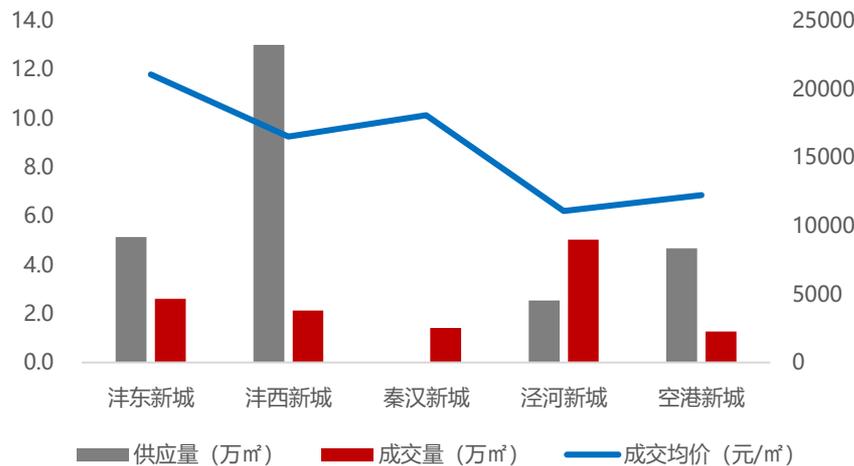
◆ 本月西咸新区商品住宅供应大幅上涨，成交量价齐涨；泾河新城、沣东新城、沣西新城位居成交前三

- **供应量方面**：本月西咸新区商品住宅新增供应1773套、25.4万㎡，环比上涨93.2%，同比下降35.2%，供应主要来自沣西新城的华润置地沣华九里、紫薇毓秀府及保利三一云城，沣东新城的绿城西安和庐及万科未来星光，空港新城的绿城桂语云境及星皓仕嘉；
- **成交量方面**：本月西咸新区商品住宅成交量上涨，商品住宅网签备案994套、12.5万㎡，环比上涨11.4%，同比下降38.6%，成交集中在泾河新城的滨江翡翠城及北辰天樾，沣东新城的绿城西安和庐，沣西新城的龙湖景粼玖序；
- **成交价方面**：本月西咸新区商品住宅成交价15020元/㎡，环比上涨8.5%，同比上涨13.2%。

2022年9月西咸新区商品住宅供销价走势图



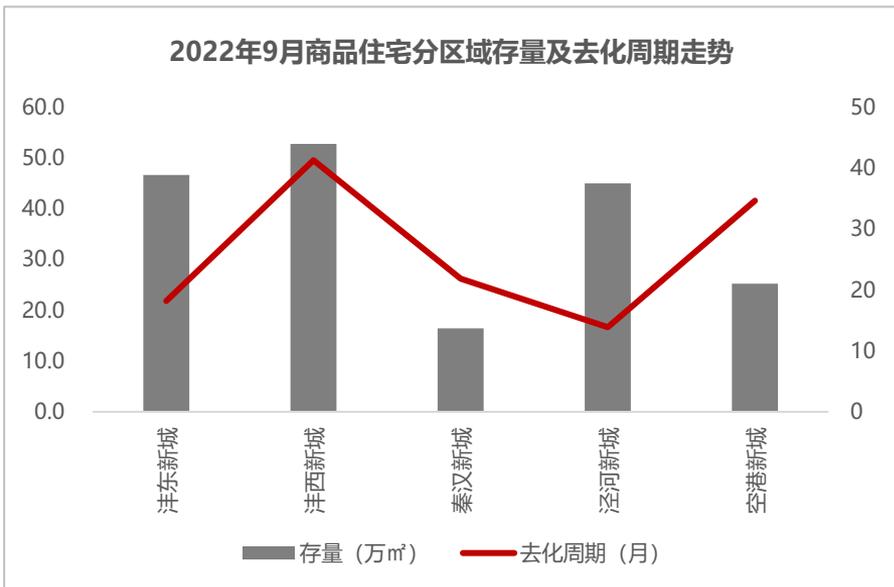
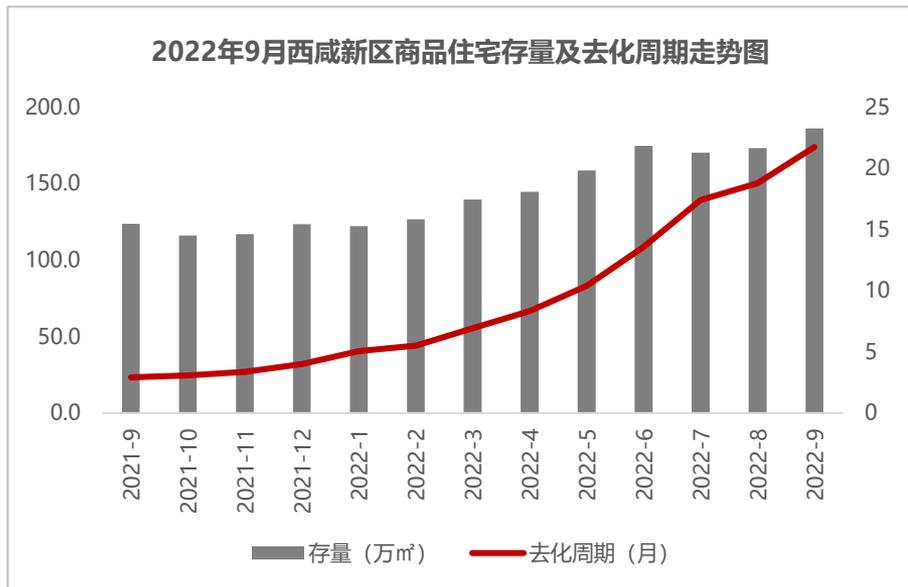
2022年9月商品住宅分区域供销价图



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上涨，去化周期涨至22个月；沣西新城去化周期最长为41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186.1万㎡，环比上涨7.5%，去化周期涨至22个月；
- 分区域：沣西新城存量52.7万㎡，去化周期最长为41个月；泾河新城去化周期最短为14个月。

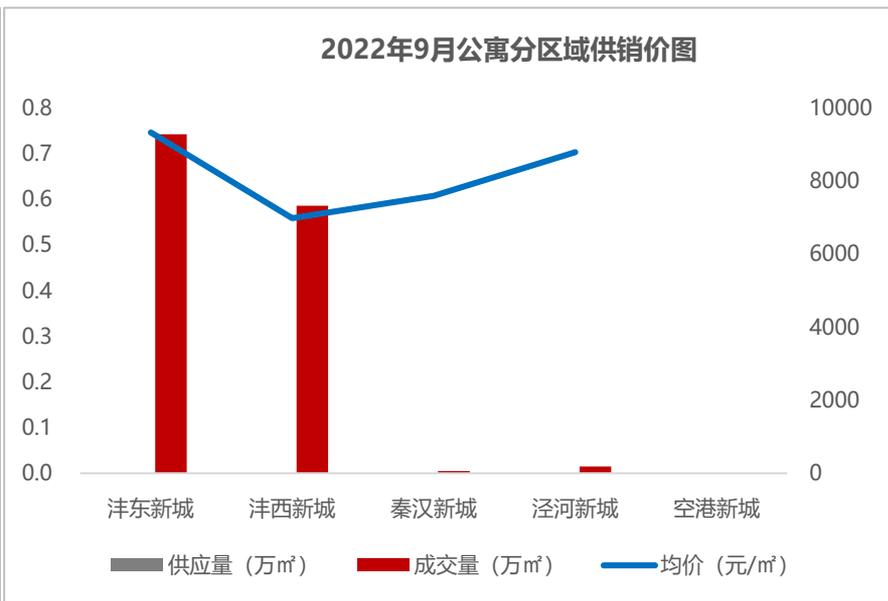
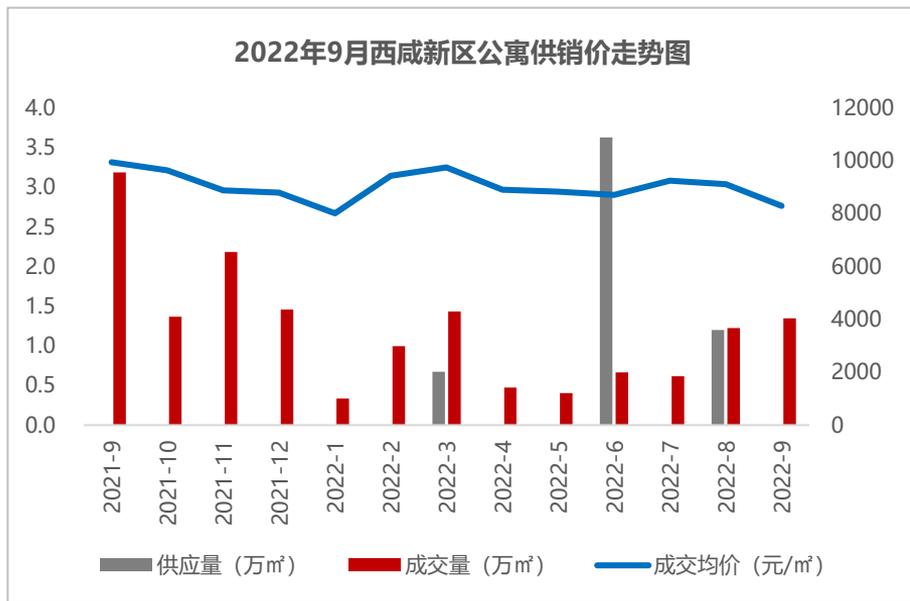


备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

商品房市场|新房市场|西咸新区公寓

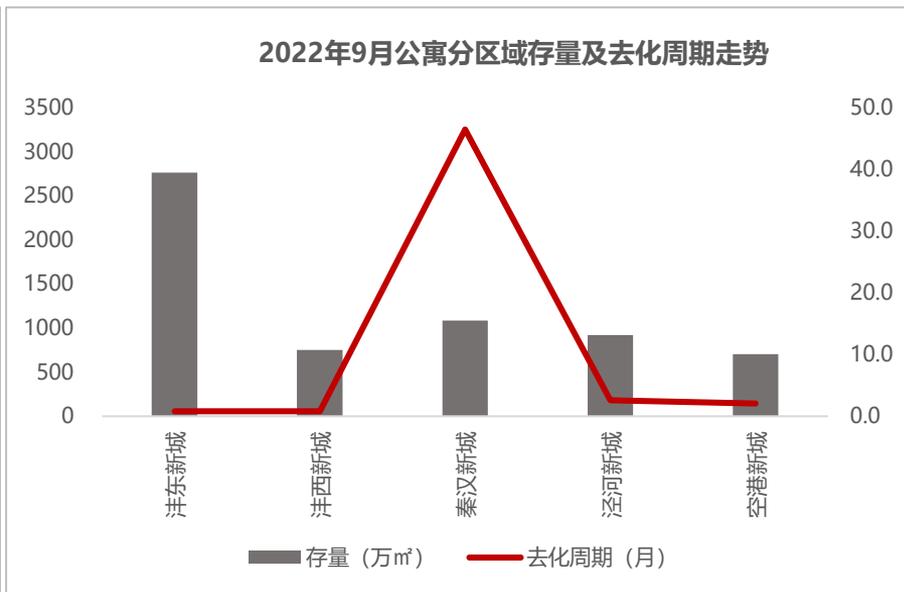
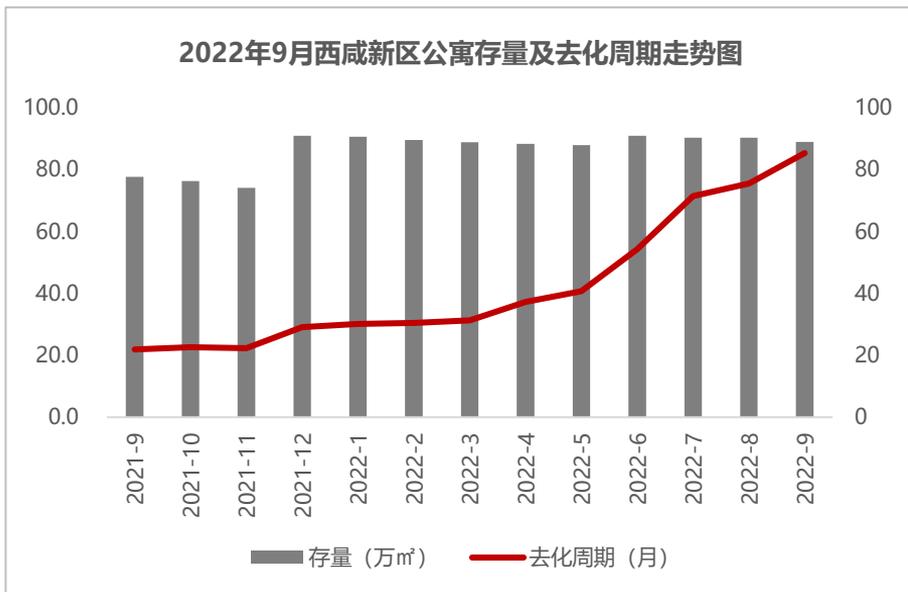
◆ 本月西咸新区公寓无供应，成交量涨价跌；沣东新城、沣西新城、泾河新城位居成交前三

- **供应量方面：**本月西咸新区公寓无新增供应；
- **成交量方面：**本月西咸新区公寓成交量上涨，公寓网签备案303套、1.3万㎡，环比上涨10.3%，同比下降57.7%，成交集中在沣东新城的OCT华侨城创想中心、华润置地万象城及保利和光尘樾，沣西新城的橙世万象及先河瞰都；
- **成交价方面：**本月西咸新区公寓成交价8295元/㎡，环比下降9.0%，同比下降16.6%。



◆ 本月西咸新区公寓存量处于高位，去化周期涨至85个月；其中秦汉新城去化周期最长，沣东新城去化周期最短

- **西咸新区**：本月西咸新区公寓存量88.9万㎡，环比下降1.5%，去化周期涨至85个月；
- **分区域**：秦汉新城存量15.5万㎡，去化周期为3251个月，去化周期最长；沣东新城去化周期最短为56个月。



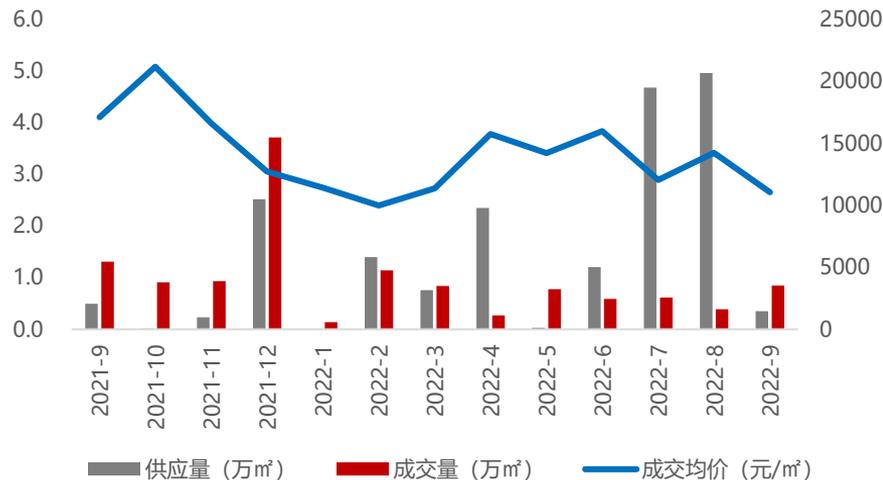
备注：自2022年4月起，对存量数据进行修正：1、剔除历史补证-撤证房源；2、长安、郊县数据优化，统计拿证全部房源；3、去化周期=当前存量/近一年月均去化量。

商品房市场|新房市场|西咸新区商业

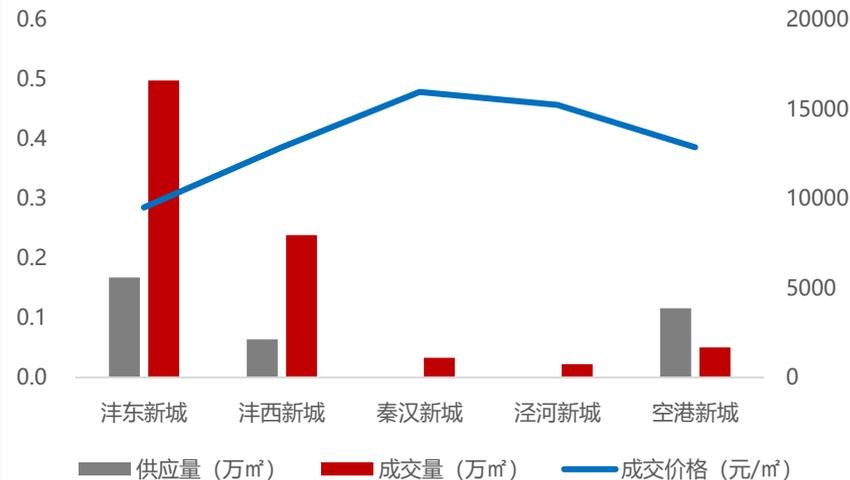
◆ 本月西咸新区商业供应下降，成交量涨价跌； 沣东新城、沣西新城、空港新城位居成交前三

- **供应量方面**：本月西咸新区商业新增供应42套、0.3万㎡，环比下降93.0%，同比下降29.5%，供应主要来自沣东新城的华发长安首府，空港新城的星皓仕嘉，沣西新城的华润置地沣华九里；
- **成交量方面**：本月西咸新区商业成交量上涨，商业网签备案77套、0.8万㎡，环比上涨118.9%，同比下降35.6%，成交集中在沣东新城的海伦春天及中建开元城，沣西新城的紫薇万科大都会，空港新城的陕西省长安航旅酒店集群；
- **成交价方面**：本月西咸新区商业成交价11055元/㎡，环比下降22.3%，同比下降35.4%。

2022年9月西咸新区商业供销价走势图



2022年9月商业分区域供销价图



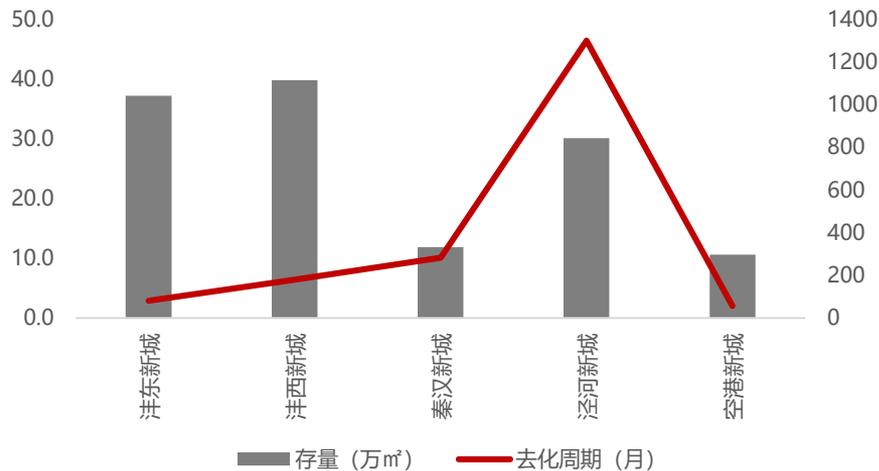
◆ 本月西咸商业存量持续高位，去化周期涨至139个月；空港新城去化周期最短

- **西咸新区**：本月西咸新区商业存量129.4万㎡，环比下降0.4%，去化周期涨至139个月；
- **分区域**：泾河新城存量30.1万㎡，去化周期最长为1299个月；空港新城存量10.6万㎡，去化周期最短为57个月。

2022年9月西咸新区商业存量及去化周期走势图



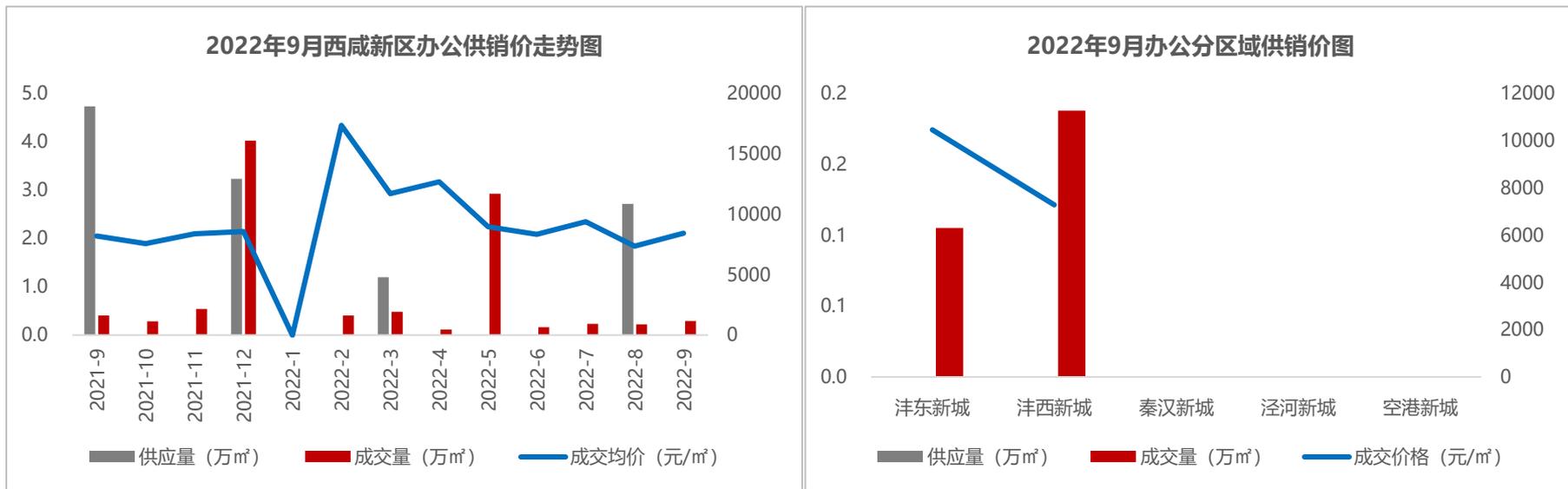
2022年9月商业分区域存量及去化周期走势



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。

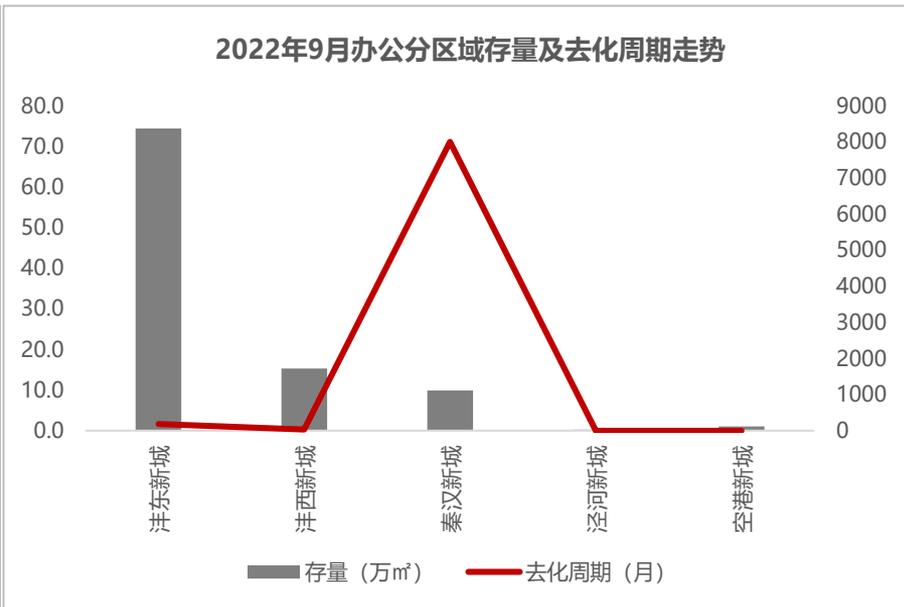
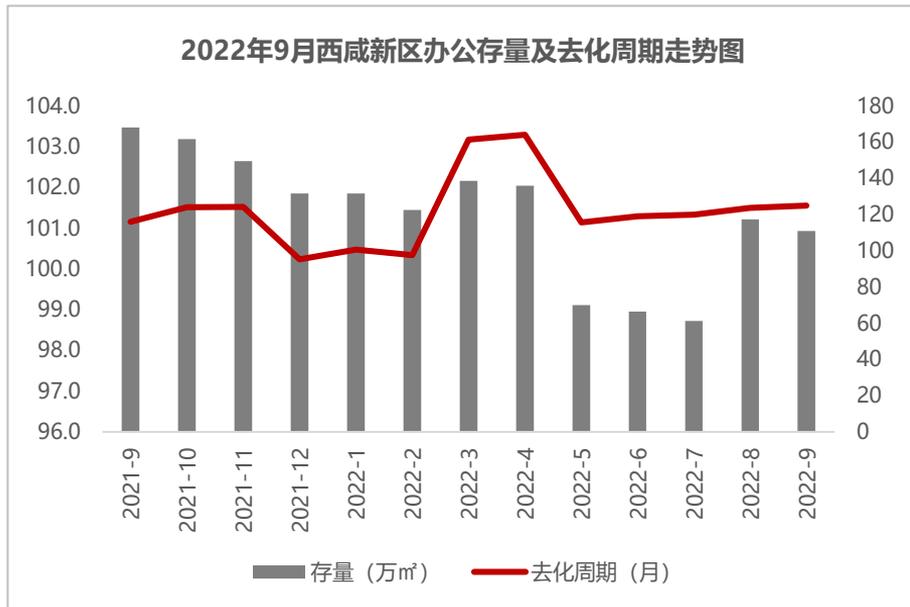
◆ 本月西咸新区办公无供应，成交量价齐涨；沣西新城、沣东新城位居成交前列

- **供应量方面：**本月西咸新区办公无新增供应；
- **成交量方面：**本月西咸新区办公成交量上涨，网签备案22套、0.3万㎡，环比上涨33.62%，同比下降28.5%，成交集中在沣西新城的中铁港沣国际，沣东新城的搜宝中心及沣东旺城；
- **成交价方面：**本月西咸新区办公成交价8434元/㎡，环比上涨14.5%，同比上涨2.9%。



◆ 本月西咸新区办公存量持续高位，去化周期涨至125个月；沣西新城去化周期最短

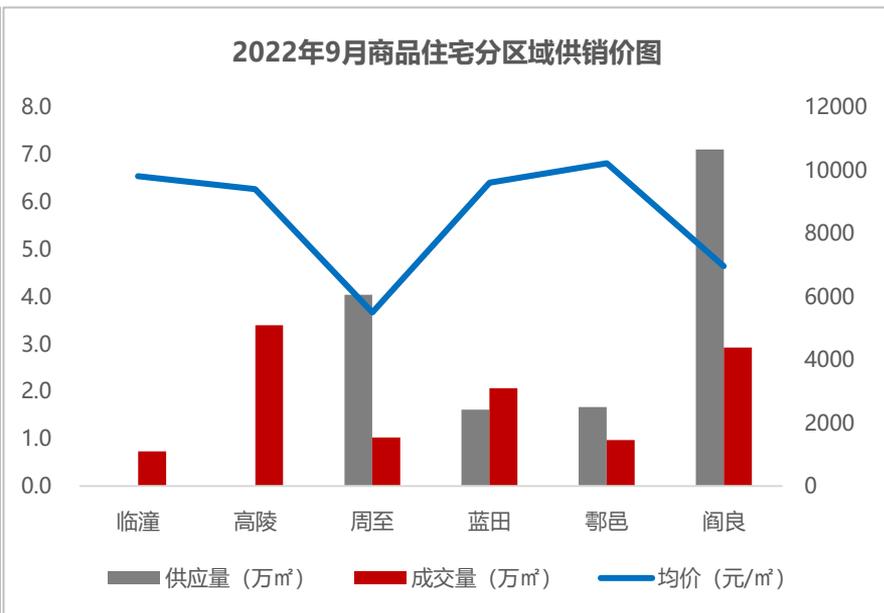
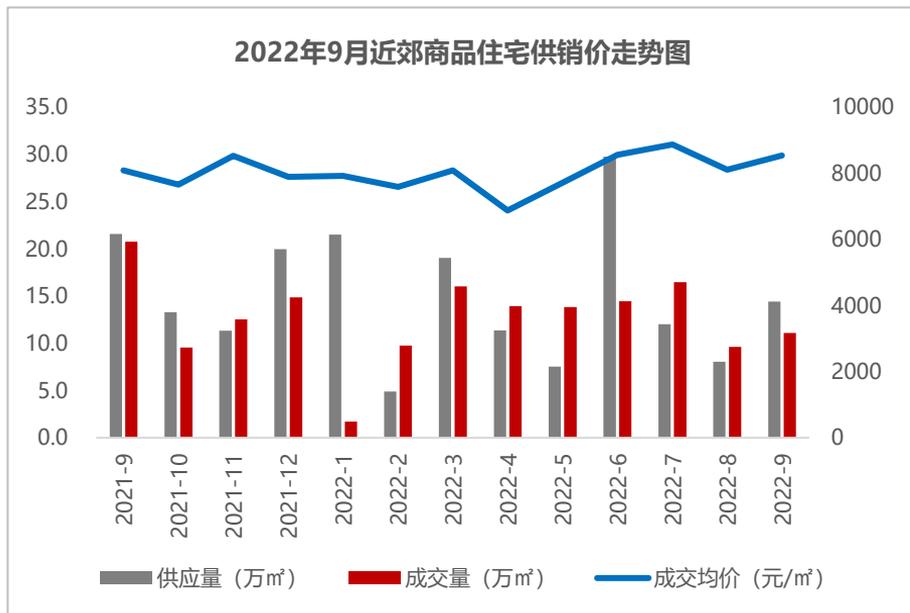
- **西咸新区**：本月西咸新区办公存量100.9万㎡，环比下降0.3%，去化周期涨至125个月；
- **分区域**：沣东新城存量最高为74.4万㎡，沣西新城去化周期最短为37个月。



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。

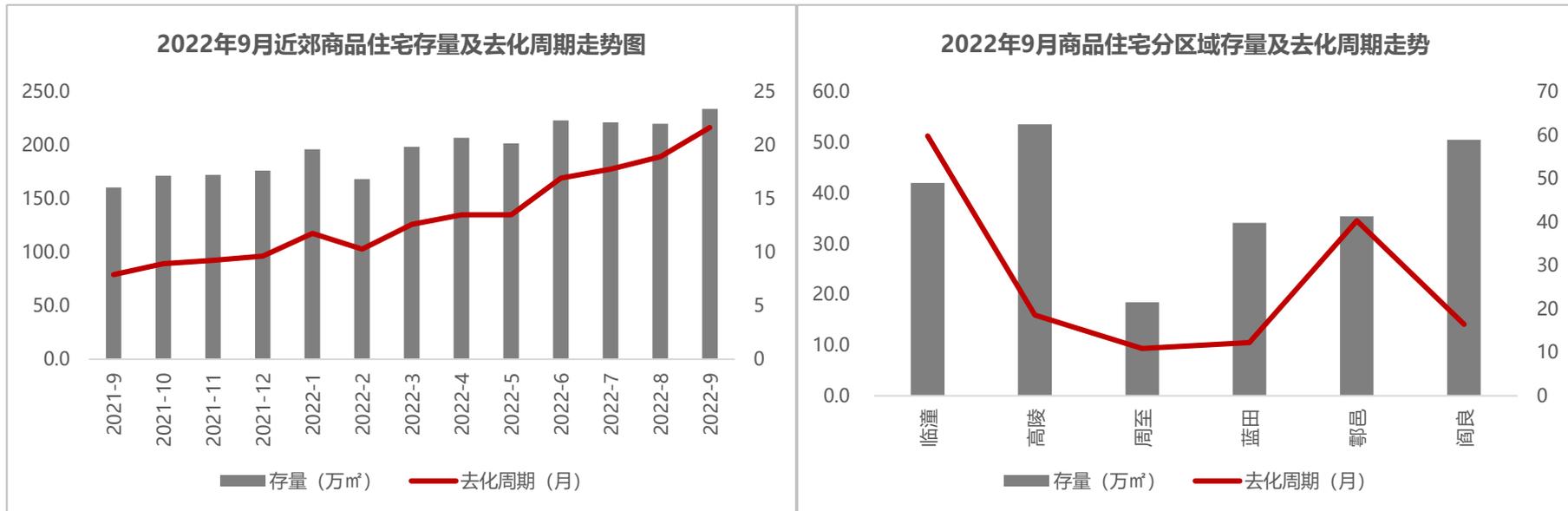
◆ 本月近郊商品住宅供应大幅上涨，成交量价齐涨；高陵、阎良、蓝田位居成交前三

- **供应量方面：**本月近郊商品住宅新增供应1074套、14.4万㎡，环比上涨79.0%，同比下降33.2%；
- **成交量方面：**本月近郊商品住宅成交量上涨，商品住宅网签备案881套、11.1万㎡，环比上涨15.3%，同比下降46.5%；
- **成交价方面：**本月近郊商品住宅成交价8545元/㎡，环比上涨5.2%，同比上涨5.5%。



◆ 本月近郊商品住宅存量小幅上涨，去化周期升至22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234.3万㎡，环比上涨6.4%，去化周期涨至22个月；
- **分区域**：临潼存量为42.0万㎡，去化周期最长为60个月；周至存量为18.5万㎡，去化周期最短为11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、招商华宇长安玺分别位居住宅、别墅销售金额排行首位

2022年9月大西安住宅成交金额排行TOP10					2022年9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	6.8	191	21798	1	招商华宇长安玺	1.1	17	28745
2	招商央畔	5.8	342	15348	2	中远白鹿汀洲	0.4	17	13268
3	御锦城	4.9	175	16856	3	福星惠誉美术城云玺	0.2	10	12827
4	融创望江府	4.7	129	17752	4	原乡牧歌	0.2	3	23412
5	龙湖青云阙	3.7	85	26299	5	华发长安首府	0.2	3	27815
6	绿城西安全运村	2.9	78	16588	6	御河上院	0.2	4	22317
7	保利锦上	2.7	152	14806	7	曲江流光云谷	0.1	2	52666
8	滨江翡翠城	2.4	208	10982	8	皇城坊	0.1	1	40348
9	赛格国际中京坊	2.1	68	17526	9	招商央玺	0.1	2	27741
10	上河雲璟	2.1	128	13608	10	沔水云间	0.1	2	25450

商品房市场|各物业排行

◆ 城南的盛安广场排名本月公寓销售金额第一，曲江华润置地悦玺以及高新欧森国际分别位居商业、办公销售金额第一

2022年9月大西安公寓成交金额排行TOP10					2022年9月大西安商业成交金额排行TOP10					2022年9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	盛安广场	0.4	70	13834	1	华润置地悦玺	1.1	18	45000	1	欧森国际	0.5	6	12507
2	金辉环球中心	0.4	81	10899	2	碧桂园高新云墅	0.6	24	16547	2	九树	0.3	2	30566
3	龙湖天际	0.3	74	9293	3	华润置地悦府	0.6	16	23922	3	东方亿象城	0.2	24	11394
4	万达天鼎	0.3	3	33862	4	绿地中央广场	0.5	4	19417	4	星河经典大厦	0.2	20	4057
5	荣民捌号	0.3	6	23264	5	中海曲江大城	0.5	40	16721	5	欧亚国际	0.2	11	10230
6	书香锦程	0.3	24	27915	6	天地源万熙天地	0.3	6	30462	6	禾盛京广中心	0.1	4	10294
7	莱安中心	0.3	16	20679	7	大华锦绣前城	0.3	21	13751	7	金融创新中心	0.1	3	16789
8	先河瞰都	0.2	61	6699	8	华润置地时光里	0.3	5	25613	8	摩尔中心	0.1	3	12411
9	万科金域国际	0.2	34	15546	9	华润置地未来城市	0.2	21	21685	9	立达国际机电城	0.1	4	7980
10	融创曲江印	0.2	2	27870	10	欧亚国际	0.2	4	10940	10	正尚国际金融广场	0.1	2	18001

商品房市场|房企排行

◆ 2022年1至9月前十房企总销额同比下降13%，碧桂园集团、绿城中国、华润置地位居榜单前三甲

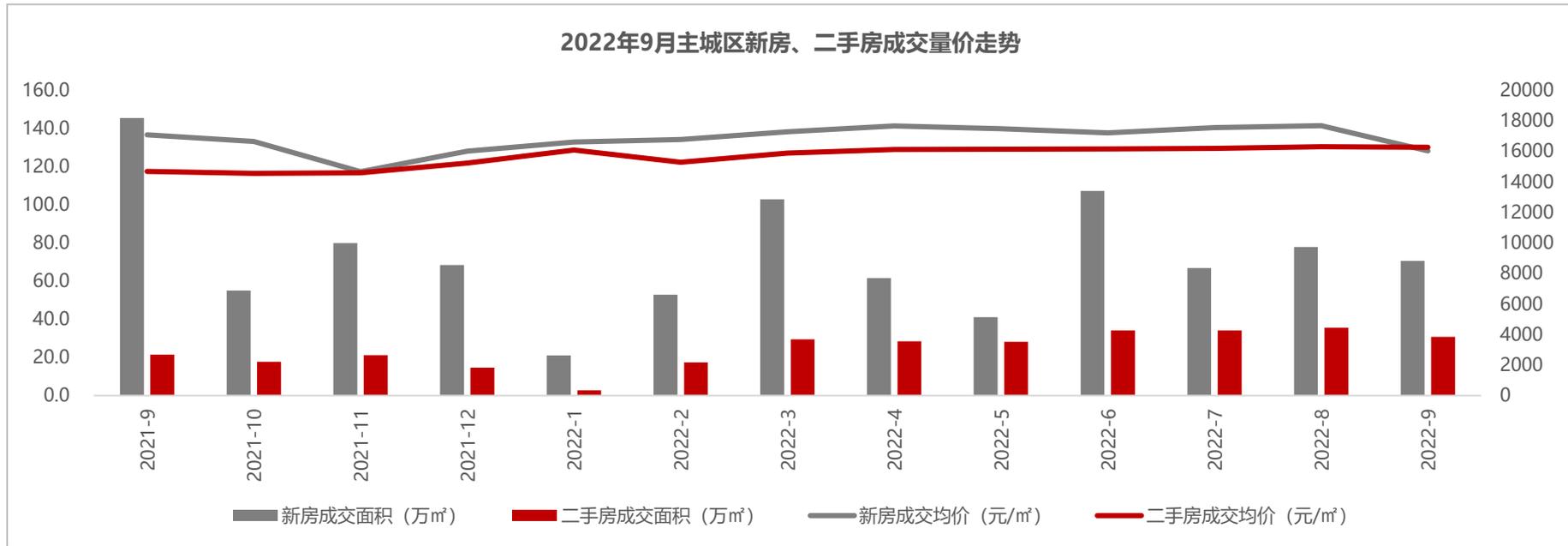
2022年1至9月西安前十房企总销额654.55亿元，同比下降13%；总销售面积387.55万㎡，同比下降26%；成交均价16889元/㎡，同比上涨18%；碧桂园集团、绿城中国、华润置地位居榜单前三甲。

2022年1至9月大西安房企成交金额排行TOP10					2021年1至9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	碧桂园集团	101.17	3429	19493	1	融创中国	173.15	9598	16351
2	绿城中国	84.24	5212	15119	2	碧桂园集团	87.52	3052	18799
3	华润置地	84.17	5600	16388	3	中海地产	77.37	4470	17625
4	万科地产	83.36	6314	14337	4	绿地控股	75.39	7230	12092
5	招商蛇口	68.49	4452	16597	5	绿城中国	63.36	6089	11929
6	融创中国	55.92	2670	17154	6	招商地产	61.70	4270	16422
7	天地源股份	47.53	3546	16927	7	保利发展	57.74	5173	15588
8	金地地产	46.88	3067	17119	8	金辉集团	55.09	5137	14032
9	龙湖集团	45.42	3445	17291	9	西咸新区交大科技创新港发展有限公司	51.49	2956	10220
10	中天集团	37.37	1036	25225	10	中国恒大集团	50.80	5433	10171

商品房市场|二手房市场|成交对比

◆ 本月二手房成交量大幅下降，价格维稳，新房与二手房成交量比为2:1

- 9月主城区二手住宅成交面积30.7万㎡，环比下降13.7%，同比上涨43.3%；二手住宅成交均价16264元/㎡，环比下降0.2%，同比上涨10.8%；
- 9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7:1。

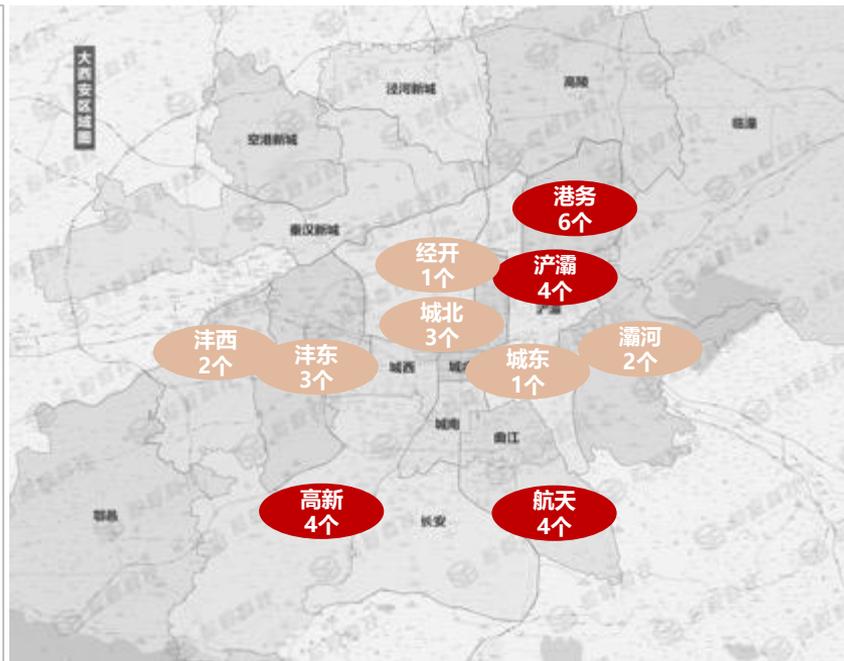
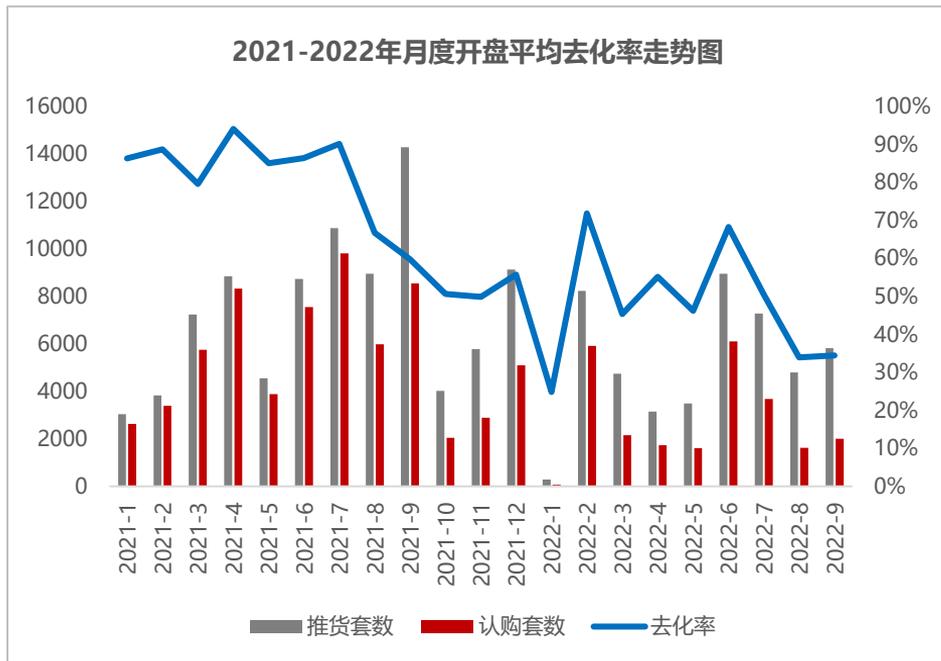


04 微观监测

- 开盘表现
- 价格公示
- 典型楼盘

◆ 9月西安开盘推售房源量大幅增加，推货节奏加快，以港务、高新、浐灞为主战场，开盘去化率与上月持平

据创典重点项目监测，9月全市共30个项目举行开盘活动，项目主要分布于港务、高新、浐灞等区域；推货5823套，环比上涨29%；成交2007套，环比上涨23%；开盘去化率34%，与上月相比去化率持平。



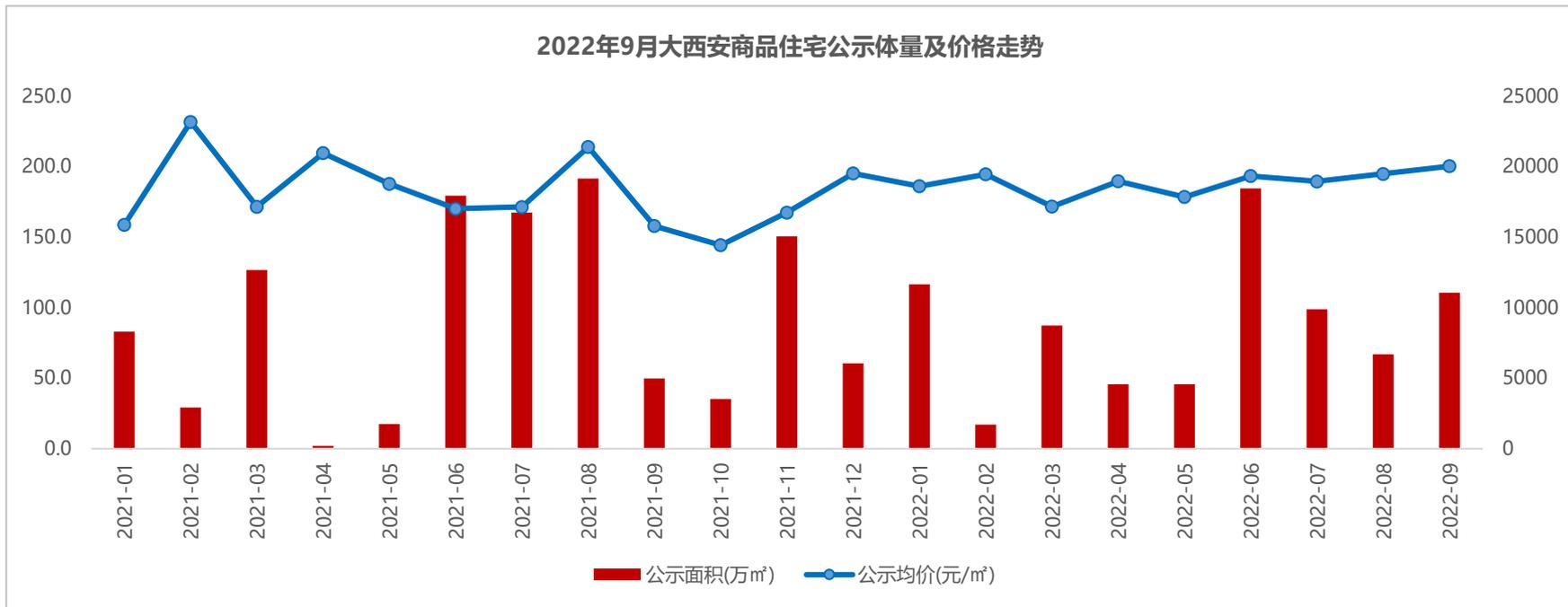
微观监测|开盘表现|详表

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
9.24	港务区	中粮奥体壹号	小高层	7#	摇号开盘	四室	28	674	28	100%	15393	精装
9.21		融创望江府	小高层	9#,15#	摇号开盘	四室,五室	48	857	48	100%	15800	精装
9.18			大平层	5#,7#,8#,10#,13#	自行开盘	四室,五室	147	72	50	34%	20760	毛坯
9.24		保利锦上	高层	17#,21#	自行开盘	三室、四室	140	119	70	50%	15796	毛坯
9.20		绿城西安全运村	高层	5#,6#	摇号开盘	三室,四室	84	227	77	92%	16614	毛坯
9.20		时代奥城珑樾府	高层	2#	自行开盘	两室,三室	92	141	16	17%	14957	毛坯
				7#		三室,四室			68		11	
9.21		雲玥府	高层	14#,15#	自行开盘	三室	171	160	80	47%	15251	毛坯
9.17	灞河新区	中海云锦	小高层	3#	自行开盘	三室,四室	93	33	6	6%	22984	精装
9.03		龙湖星河学樾府	高层	5#	自行开盘	三室,四室	77	53	38	49%	17096	毛坯
9.29	浐灞	万科璞悦	小高层	7#,13#	摇号开盘	三室	92	1350	92	100%	17092	精装
9.07		招商央玺	小高层	1#,3#	自行开盘	三室,四室	95	26	18	53%	21894	精装
				1#	自行开盘	三室,四室	61	7	8	13%	21340	精装
9.24		御锦城	洋房	54#,69#	摇号开盘	三室,四室,五室,六室	42	1412	42	100%	18553	毛坯
			小高层	55#,56#	摇号开盘	两室,三室	89		89	100%	15940	
9.28		万科东望	大平层	7#	自行开盘	四室	64	447	5	8%	21028	毛坯
	高层		4#,8#,10#,11#,12#	三室,四室,六室		1182	185		16%	18233		
9.24	经开	白桦林溪	洋房	22#,23#,24#,25#,26#,27#,28#	摇号开盘	三室,四室,五室,六室	174	240	52	30%	20827	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
9.23	城北	地建嘉信风华臻园	高层	2#	自行开盘	三室	178	73	86	49%	17522	毛坯
9.30		大明宫璞悦府	高层	1#、2#	自行开盘	两室,三室	114	49	22	19%	19457	毛坯
			小高层	3#		三室,四室	68		15	22%	20318	
9.21		大明宫金茂府	高层	1#	自行开盘	三室	48	28	10	21%	22524	毛坯
9.04	城东	金泰唐618	大平层	22#	自行开盘	三室,四室	112	34	48	43%	27353	毛坯
			大平层	15#	自行开盘	两室,三室,四室	112	37	40	36%	27800	毛坯
9.25	高新	紫薇云峰里	高层	8#	自行开盘	三室	104	107	19	18%	23348	毛坯
9.25			小高层	9#		四室	68		21	31%	23943	
9.21		南飞鸿鸿锦城	高层	6#,7#,8#,9#,10#	自行开盘	一室,两室,三室,四室	469	72	25	5%	18013	毛坯
9.07		金泰观澜府	洋房	22#,24#	摇号开盘	三室,四室,五室,六室	60	668	60	100%	22935	毛坯
9.02-9.03		龙湖青云阙	高层	10#,13#	自行开盘	三室,四室	153	145	86	56%	25630	毛坯
9.02-9.03	洋房		12#	四室		19	19		100%	30793		
9.20-9.21	航天城	碧桂园云顶	小高层	8#,9#,11#,12#,13#	摇号开盘	三室,四室	176	920	157	89%	25070	精装
9.20-9.21			高层	17#		三室	136		136	100%	19674	
9.03		山水香堤	洋房	19#	摇号开盘	四室,五室,六室,八室	40	666	36	90%	20363	毛坯
9.17				18#	摇号开盘	四室,五室,六室,八室	36	624	30	83%	20250	毛坯
9.03		绿城春和印月	高层	12#,16#	自行开盘	三室,四室	179	149	59	33%	19749	毛坯
9.03	小高层		18#	三室,四室		72	36		50%	19550		
9.23		招商华宇长安玺	叠拼	7#	摇号开盘	三室,四室	18	58	15	83%	28731	精装
9.22	沔东	绿城西安和庐	小高层	2#	自行开盘	三室	48	10	12	25%	21498	精装
9.24		万科未来星光	小高层	4#	自行开盘	三室	64	122	12	19%	20324	精装
9.24			高层	5#,7#		两室,三室	164		48	29%	19713	
9.21		沔水云间	叠拼	20#,23#	自行开盘	四室	26	9	3	12%	28331	毛坯
9.17	沔西	保利三一云城	高层	3#,6#,11#	自行开盘	两室,三室,四室	234	88	33	14%	14577	精装
9.25		交控富力尚悦居	高层	9#,13#,14#	自行开盘	三室,四室	378	/	64	17%	13268	精装

- ◆ 本月全市共33个项目、7919套房源获得价格审批，相比上月上涨60%，公示均价20035元/m²，环比上涨3.8%，其中鼎诚悦玺、天地源棠樾坊、保利三一云城、交控富力尚悦居、地建嘉信风华臻园、绿城桂雨听澜、陕建云澜府、紫薇云上均为首次价格公示



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/m ²)
产灞	御锦城	54#,69#	洋房	140-222	42	毛坯	18553
		55#,56#	小高层	138-161	89		15940
	招商央玺	1#,2#	小高层	173-198	90	精装	21340
	招商西安序	5#,9#	大平层	361-370	30	毛坯	39665
		6#	小高层	292-301	32		34604
	万科东望	7#	大平层	188-191	64	毛坯	21028
		4#,8#,10#,11#,12#	高层	110-247	1182		18233
	自然界	5#	小高层	258-259	28	精装	35826
		13#,14#,16#,20#,25#,30#,31#	叠拼	332-380	18	毛坯	37056
	龙湖云璟	1#,13#	高层	90-142	240	毛坯	18789
上实启元	7#	小高层	140-142	64	精装	25997	
港务区	保利锦上	1#,2#,3#,4#,5#,8#	高层	83-143	652	毛坯	15739
	雲玥府	12#,13#	高层	69-127	172	毛坯	15257
城西	鼎诚悦玺	2#	高层	57-122	304	毛坯	18055
	天朗雲峯	11#	高层	89-140	266	毛坯	15030
城北	地建嘉信风华臻园	1#,2#	高层	102-143	390	毛坯	17522
城南	万象春天	9#	小高层	99-127	86	毛坯	15423
城东	金泰唐618	15#	大平层	160-226	112	毛坯	27800
曲江	海伦国际	24#,25#	高层	92-120	464	毛坯	15549
航天城	招商华宇长安玺	8#	叠拼	198-257	21	简装	28033
	山水香堤	20#	小高层	81-212	68	毛坯	16507
长安	雅居乐宏府翰林山	5#	高层	117-138	136	毛坯	14277
		9#	小高层	159-183	42		15965

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/㎡)
高新	天地源棠樾坊	1#,2#	高层	112-126	200	毛坯	26221
	金泰观澜府	25#,28#	洋房	177-319	58	毛坯	22251
	紫薇云上	1#,2#	大平层	213-246	130	精装	27034
		3#,4#	高层	246-275	88	精装	28242
	龙湖青云阙	11#,14#,15#,16#	高层	120-192	353	毛坯	24939
17#		洋房	213-247	20	28938		
津东	泮水云间	20#,21#,22#,23#	叠拼	211-314	52	毛坯	28914
	绿城西安和庐	2#	小高层	128-131	48	精装	21498
		11#,12#,15#	叠拼	163-289	54	毛坯	35345
	湖光山色	6#,9#,10#,11#,12#,14#,19#,20#,23#	小高层	176-227	372	精装	25258
22#,25#		洋房	202-294	48	毛坯	29130	
津西	保利三一云城	3#,6#,11#	高层	119-161	234	精装	15832
	交控富力尚悦居	9#,13#,14#	高层	118-141	378	精装	15352
	津西逸园	10#,11#,12#,13#,14#,15#,16#,17#	叠拼	256-376	54	毛坯	24308
		26#,27#	高层	173-174	128		18413
秦汉	万科理想城	4#	洋房	135	12	精装	18603
空港	陕建云澜府	5#,6#	小高层	97-119	132	毛坯	13711
		7#,8#	洋房	140-152	60		16005
	东航云锦东方	8#	小高层	93-143	58	精装	15377
泾河	滨江翡翠城	1#,2#	高层	98-129	214	精装	13800
	绿城桂雨听澜	1#,2#,3#,4#,5#,6#	高层	114-142	634	精装	15509

【基础信息】项目位于高新中央创新区，定位品质首改盘，于9月25日开始线上登记，目前平销中



项目基础信息

项目地址	西安高新区未来之瞳西南侧，兴隆三路与经二十六路东北角		
开发商	西安天地源房地产开发有限公司	项目定位	品质首改
占地面积	34亩	建筑面积	9.4万㎡
容积率	2.8	绿化率	35%
物业类型	高层	装修情况	毛坯
总栋数	5	总户数	502
车位配比	1:1.6	车位数	地上33个；地下777个
户型面积	高层2T4：113+127㎡	价格	毛坯限价26397元/㎡
主力户型	113、127㎡	销售阶段	平销中
首开时间	2022年9月	交房时间	2024年12月31日
物业公司	西安天地源物业服务管理有限责任公司	物业费	2.2元/㎡·月

项目配套

交通配套：距离地铁6号线西安国际医学中心站约3公里

教育配套：项目自带幼儿园，项目周边有西安高新区第三十六小学、西安高新区第二十三小学、高新区第三十一小学、西安高新区第十一初级中学、西安高新区第五初级中学等

商业配套：规划永安渠滨水商业街

医疗配套：西安国际医学中心医院约3公里

生态配套：——

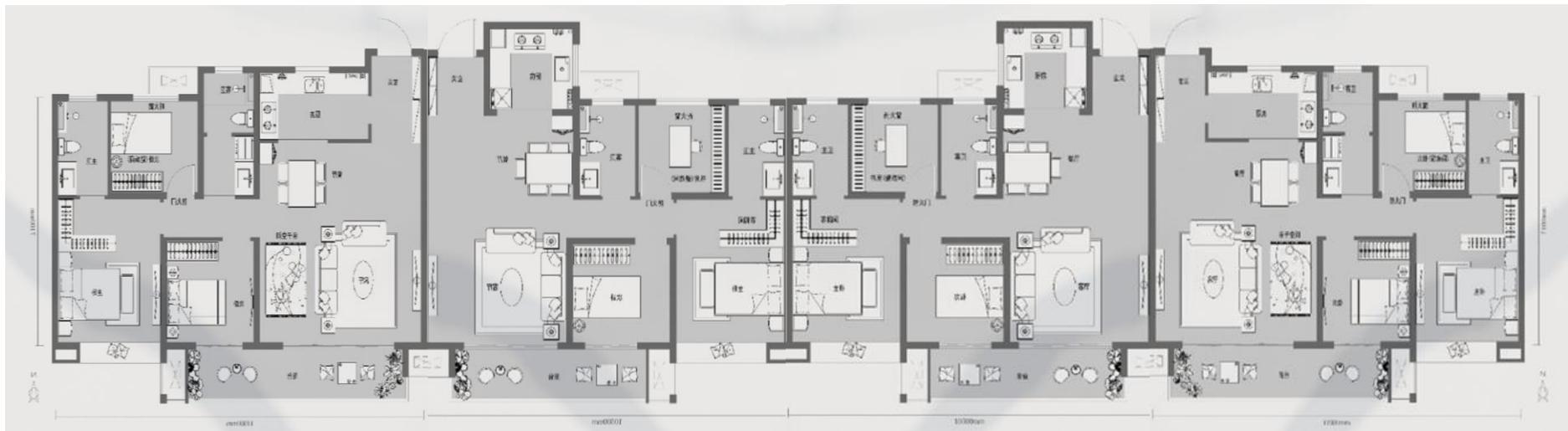
微观监测|典型楼盘|天地源棠樾坊

【产品规划】项目规划5栋高层住宅，其中1#、2#、3#楼总高25层，5#楼总高22层，6#楼总高26层，均为两梯四户设计

【户型配比】产品主力为113m²和127m²，各占比50%



物业类型	梯户比	面积	功能	套数	套数占比
高层	2T4	113	三室两厅两卫	251	50%
		127	三室两厅两卫	251	50%
合计				502	100%



高层2T4H 113m²+127m²

【建筑立面】外立面采用新中式风格



【园林景观】项目体量较小，打造江南园林风格，各楼宇间规划运动活动区、休闲区等空间



微观监测|典型楼盘|天地源棠樾坊

【营销中心】项目营销中心共3层，1层为营销展示区，2、3层目前空置



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！

