
西安白鹿原文化村项目

项目坐落于西安蓝田县白鹿原，项目周边生态环境优越，交通便捷，半小时达西安主城区

- ✓ 项目距西安主城区东三环和曲江新区（大唐不夜城所在区域、西安富人区）南三环仅半小时车程，交通往来便捷。
- ✓ 2021年6月，蓝田县灞河沿线正式开通“旅游大道-灞河大道”，从西安市区直达本项目，同时西安至蓝田旅游公交（沿灞河大道）同步正式开通（全程设有22个站点）。

目的地	车程	车行时间
陕西省政府	40km	45分钟
西安市政府	55km	45分钟
咸阳机场	70km	50分钟
西安北站	54km	50分钟
西安东站	24km	30分钟
西十高铁蓝田站	11km	30分钟
蓝田通用机场	13km	30分钟
主城区（东三环）	33km	30分钟
曲江新区（南三环）	42km	35分钟
大唐芙蓉园	44km	38分钟
西安奥体中心	43km	40分钟
西安世博园	34km	30分钟
蓝田县政府	3km	8分钟
灞河	0.1km	1分钟
秦岭山脉	7km	10分钟

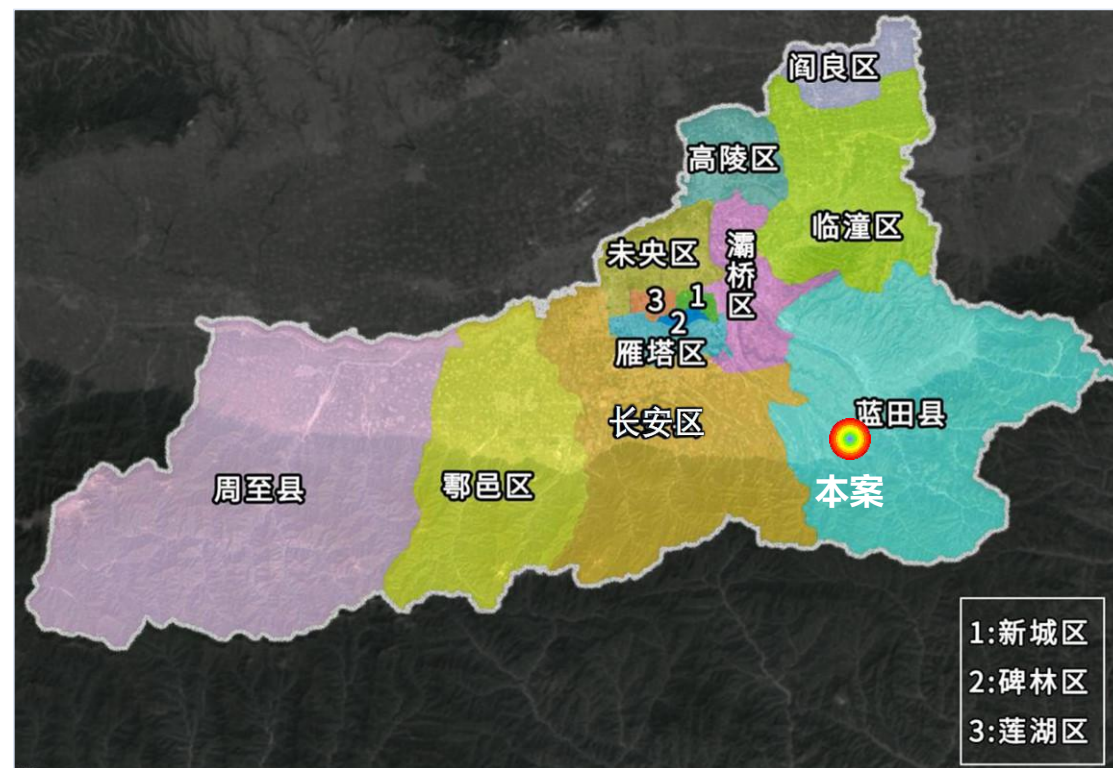


A

地块信息

西安，国家中心城市，副省级市，首批国家历史文化名城

- **城市概况：**陕西省省会，副省级市，特大城市，关中平原城市群核心城市，全国第9个国家中心城市，国家重要的科研、教育和工业基地。西安是国务院公布的首批国家历史文化名城，历史上先后有十多个王朝在此建都，是世界四大古都之一。全市下辖11个区、2个县。
- **城市经济：**2022年西安全年GDP为11486亿元，位居西北五省第1，全国城市排名第19位，三次产业比例为2.82:35.45:61.74，在运行地铁线路8条。
- **教育医疗：**科教文卫资源丰富，985高校2所，211高校7所，三甲医院29所。
- **城市人口：**七普全市常住人口1295万人，十年增加449万人，增长52.97%，年均增长率为4.34%。
- **西安都市圈：**2022年4月西安都市圈正式获批，本项目位于西安东南侧蓝田县，为秦岭生态文化提升区范围。



蓝田县，陕西省历史文化名城，省级全域旅游示范区

- **城市概况：**隶属于西安市，坐落于秦岭北麓，关中平原东南部，千年灞河穿梭县城，距西安市区22公里，与灞桥区、长安区、临潼区毗邻。
- **经济人口：**2022年蓝田县全年GDP为157亿元，比上年增长1.2%，七普全县常住人口49.2万人（其中城镇人口约16.8万人），十年减少2.2万人。
- **历史文化：**蓝田县是华夏文明最早的发祥地之一，出土了上陈遗址、蓝田人遗址等古遗址，早在115万年前，蓝田猿人就在蓝田一带繁衍生息，蓝田玉名列“四大名玉”，著名的秦始皇传国玉玺即为蓝田水苍玉所制。
- **发展定位：**西安都市圈发展规划，将推动蓝田县在严格保护好秦岭生态环境条件下，积极发展文化旅游、绿色康养等特色产业。



推动鄂邑、蓝田、临潼等秦岭北麓县区在严格保护好秦岭生态环境条件下，积极发展文化旅游、绿色康养、休闲农业等特色产业，积极吸引创新要素和生产性服务业集聚，完善城区综合服务功能，提升城镇建设生态化水平，注重体现山水风貌特色，加强城市设计引导，建设绿色发展、宜居宜业、交通便利、职住平衡的特色功能板块。



蓝田作为西安后花园，本项目兼具人文历史和自然景观，具备较好的资源禀赋

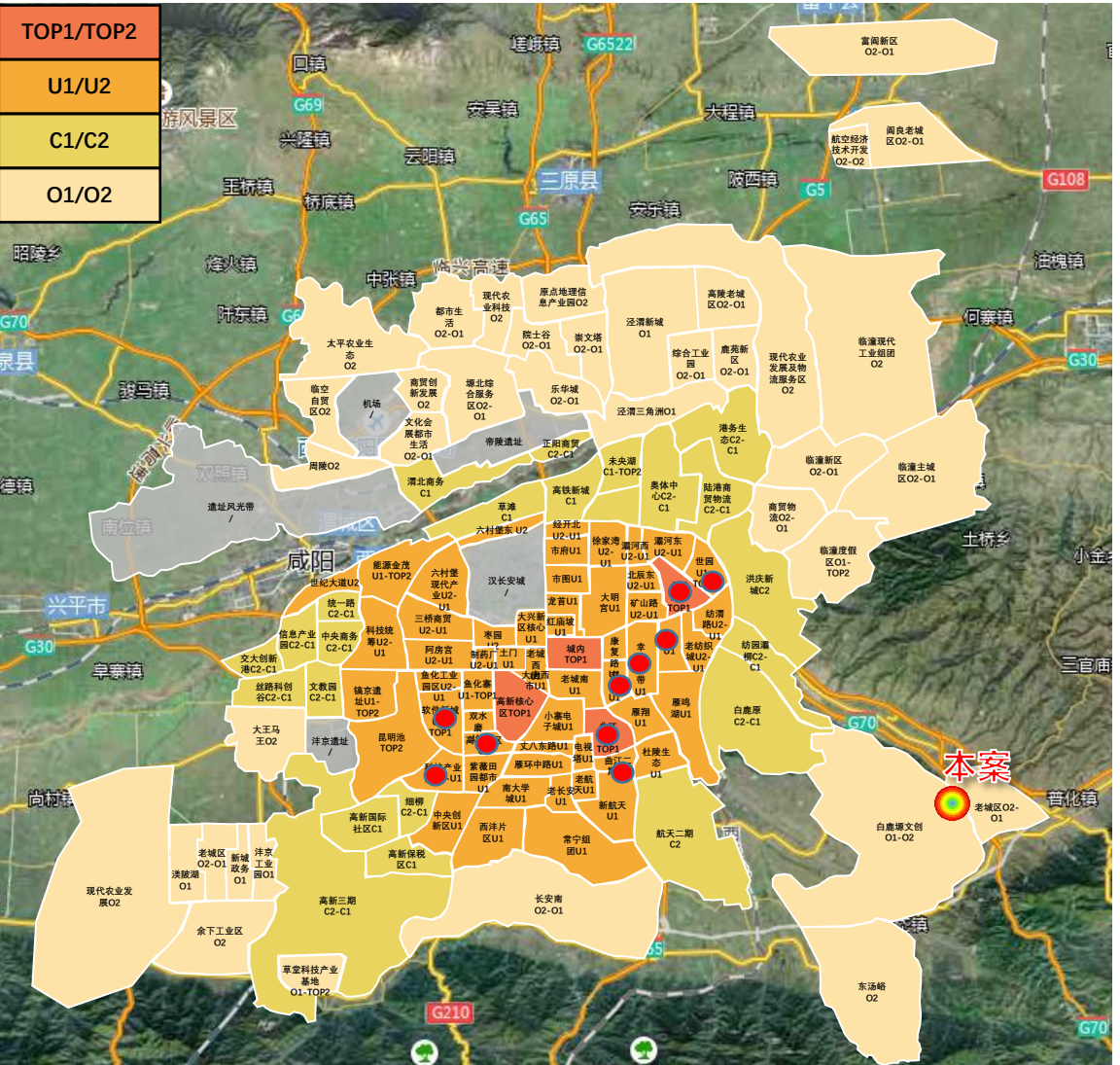
蓝田为西安后花园，项目资源条件优越。蓝田县地处西安东南部，是西安城市后花园，省级全域旅游示范区，西安人日常度假即往东方向，沿蓝田白鹿原和灞河一带出行。



- ✓ **灞河**：黄河支流渭河的支流，历史悠久，被誉为蓝田的母亲河，沿线生态景观优越，在西北地区受百姓认可度较高。
- ✓ **秦岭**：中国地理上最重要的南北分界线，被尊为华夏文明的龙脉，本项目南侧可直观秦岭，生态优越，同时视野冲击感较强。
- ✓ **白鹿原**：西安市东郊的一种特色地貌，区域内有众多旅游景点，如蓝田猿人遗址、白鹿原影视城、白鹿仓景区、西安白鹿原滑雪场等。陈忠实以此名撰写的长篇小说《白鹿原》，获第四届茅盾文学奖，并入选“新中国70年70部长篇小说典藏”。



项目所在白鹿原文创板块，板块属性为O1(远郊改善)



- ✓ 板块位于西安市东南区域，根据西安都市圈发展规划，蓝田县和临潼区均属于休闲康养板块。
- ✓ 项目距离西安富人区（曲江新区）车程35分钟。
- ✓ 空气质量：2022年西安市全年优良天气184天，蓝田县全年优良天气230天，在全部区县排名第一。
- ✓ 受秦岭事件影响，“秦岭”“骊山”周边已经明确为禁建区，项目所在蓝田县已经成为近城区域康养度假首选区域。
- ✓ 曲江新区为西安老牌的富人区，高新区为西安新晋高净值人群集聚地，浐灞区为西安传统制造业、兵工产业集中地，同时也是欧亚会展中心的集中地。这三个区域目前是西安高净值人群的集中区域，为本项目康养、度假产品的主力客群。（图示红点区域）

	板块	等级
上游板块	白鹿原	择机进入
本项目	白鹿原文创	择机进入

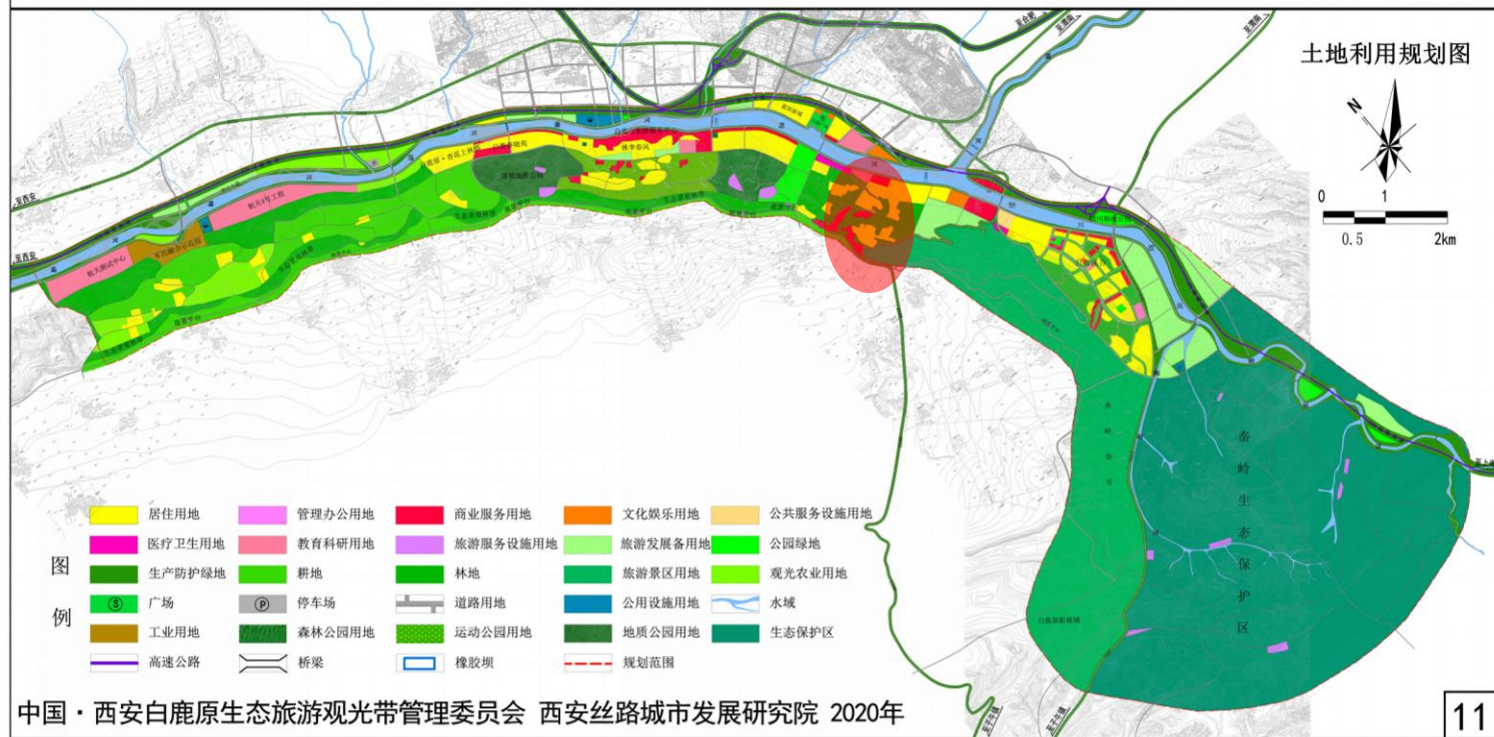
板块规划

蓝玉走廊——项目位于玉山、蓝田文化景观廊道核心区域，这里是中国田园文明的摇篮之地，也蕴含了中华民族数千年来对于理想社会与理想家园的终极探索与追求。而曾经的芸阁书院、吕氏乡约，就是代表这种理想追求的精神地标。

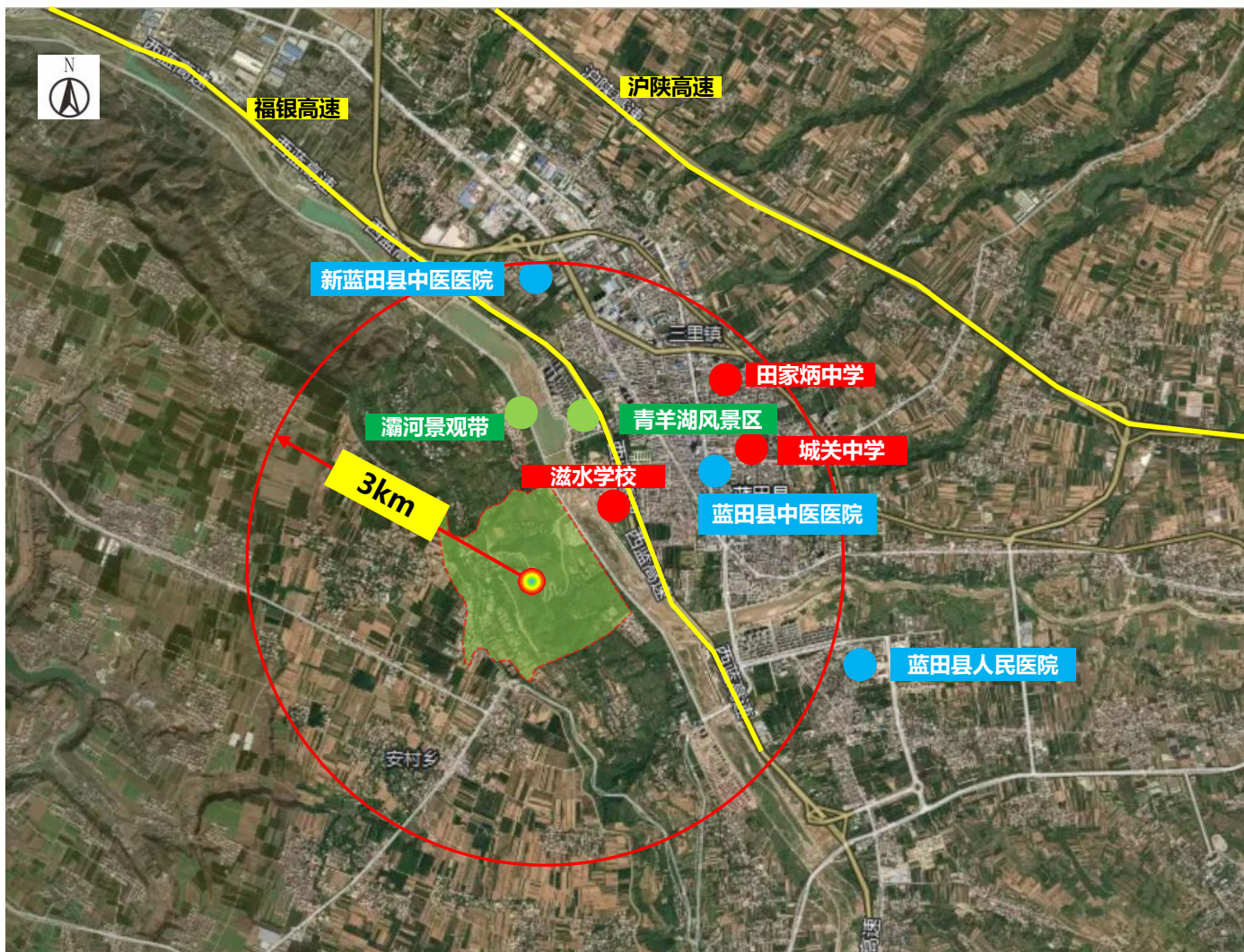
板块定位：文化旅游、绿色康养、休闲农业等特色产业。

未来发展：打造成为西安后花园。蓝田县地处西安东南部，是西安城市后花园，省级全域旅游示范区，西安人日常度假即往东方向，沿蓝田白鹿原和灞河一带出行。

板块规划：西安市联合3区1县，成立了西安市白鹿原文旅发展（集团）有限公司，统筹白鹿原区域的整体开发，建设绿色发展，宜居宜业、交通便利、职住平衡的特色功能板块。



项目位于西安市主城区东南，3公里范围内配套集中于蓝田县城



类型	配套名称	描述
景观	灞河景观带 (投入使用, 距本案0.1km)	三河一山工程重要组成部分
	福银高速, 沪陕高速	连接西安高速通道, 30分钟到达西安城区
交通	灞河大道滨河西路沿线	灞河景观大道, 自西安-蓝田沿途生态风光秀丽
	蓝田通用机场 (竣工验收阶段, 距本案13km)	2023年7月正式投用
	西十高铁蓝田站 (在建, 距本案11km)	预计2024年通车
	滋水学校 (投入使用)	公办, 9年制学校
教育	蓝田县城关中学 (投入使用)	公办, 西安市重点中学
	西安田家炳中学 (投入使用)	公办, 陕西省示范中学
	新蓝田县中医医院 (在建, 距本案3km)	三级甲等医院
医疗	蓝田县人民医院 (投入使用, 距本案3.5km)	二级甲等医院
	蓝田县中医医院 (投入使用, 距本案2.2km)	二级甲等医院

文化旅游资源

蓝田县是国家级全域旅游示范区，全县共有17处对外开放的A级旅游景区，其中4A级旅游景区2家、3A级景区6家和2A级景区6家。

景区名称	区位	等级	景区特色
汤峪旅游度假区	西安市蓝田县汤峪镇	4A	温泉疗养
王顺山森林公园	西安市蓝田县蓝桥镇	4A	交通便利，自然景观奇特
蓝田流峪飞峡生态旅游区	西安市蓝田县九间房镇	3A	石化艺术，原野瀑布，自然风貌，绿色生态，集赏山、玩水爬山、住山、回归大山为一体
蓝田猿人遗址	西安市近郊蓝田县	3A	古动物化石和旧石器
蔡文姬纪念馆	西安市蓝田县三里镇	3A	《蔡文姬生平展》《蓝田文物精品展》 《胡笳十八拍》
蓝田县水陆庵	西安市蓝田县普化镇	3A	国内目前保存最大的壁塑群。
大兴汤院遗址公园	西安市蓝田县汤峪镇	3A	世界绝一的九路财神和中华沐浴文化历史碑文
辋川溶洞	西安市蓝田县辋川镇	3A	山水风光秀丽，道教文化浓厚，被奉为道家第五十五福地。
金鼎蓝田石艺博览园	秦岭北麓的白麓塬	2A	鼎湖延寿宫石艺园林，休闲度假、品农家小吃、游玩原生态的田园风光
西安伊利乳业园	西安市蓝田县城西北部	2A	工业旅游
玉山蓝河风景区	西安市蓝田县蓝桥镇	2A	原始的自然风景和丰富人文景观
西安莲花山森林公园	西安市蓝田县城东南部	2A	自然景观好，森林覆盖率高（森林覆盖率92%）
鄂豫陕苏维埃政府 葛牌镇纪念馆	西安市蓝田县葛牌镇	2A	青少年进行爱国主义教育和革命传统教育基地
汪锋同志故居纪念馆	西安市蓝田县九间房镇	2A	文化旅游景点、红色旅游经典景区 爱国主义教育基地
悟真西寺	西安市蓝田县普化镇	—	雕塑精巧细致，佛教文化恢弘博大
白鹿原影视城	西安市蓝田县前卫镇	—	陕西首座大型影视城
汤峪温泉碧水湾	西安市汤峪镇	—	西北最大的露天泡汤池



汤峪温泉碧水湾



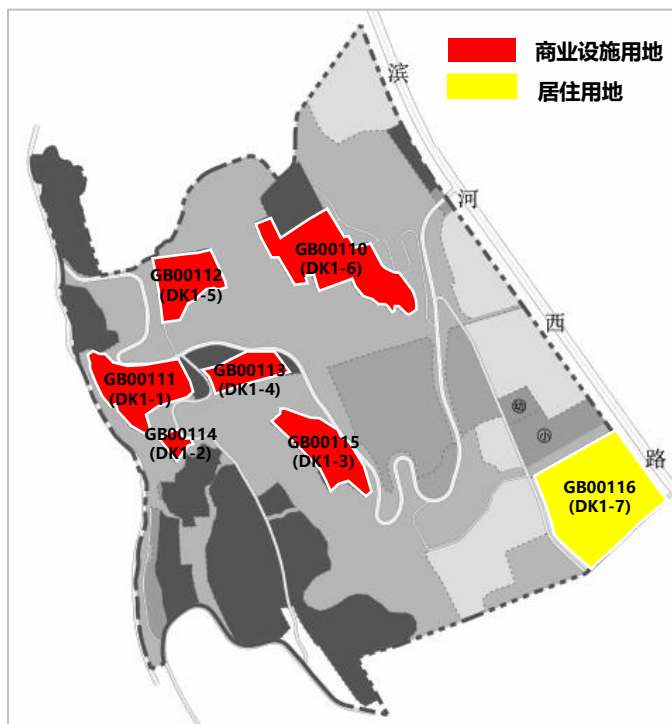
王顺山森林公园



蓝田县水陆庵

出让方式与规划条件

出让方式	
时间节点	竞得时间 2023年3月21、22日。
竞价规则	出让价格：住宅303万/亩
特殊竞买条件	
土地款支付条件	土地出让合同签订后1个月内付至50%，6个月内付清

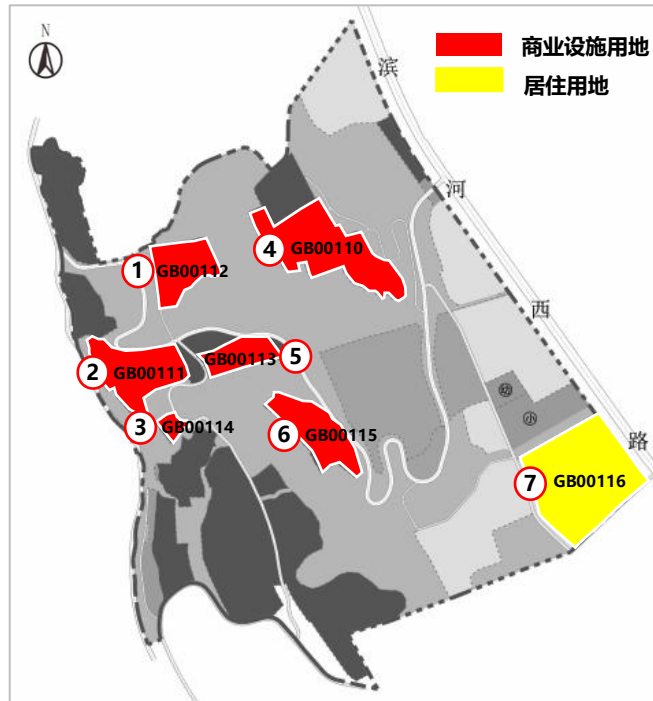


地块规划条件		
地块名称	白鹿原文化村一期用地	
土地性质		居住用地 116
用地面积 (m ²)		69960
容积率		≥1.2, ≤1.5
计容建筑面积 (m ²)		104940
建筑密度		25%
限低/限高		限高24米
停车配比要求		1.0辆/100m ²
装配率要求		30%
绿星标准		基本级
配建/代建要求	红线内	配套公建总建筑面积不小于6617m ²
	红线外	代征道路0.3亩
商办要求		综合商业：建筑面积不小于3615m ²
其他限制性条件	居住建筑最大连续面宽投影不应大于80米；沿滨河西路第一排建筑，单元拼接不宜超过两个；沿滨河西路的住宅建筑外立面应进行公建化设计	

项目东临灞河，南望秦岭，西和北靠白鹿原，景观视野较好



地块现状

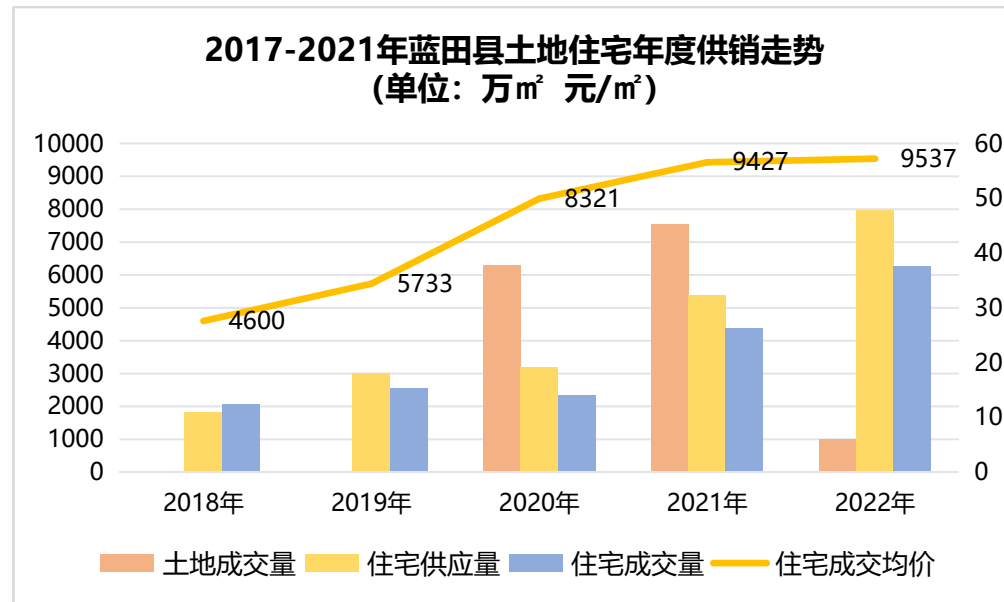
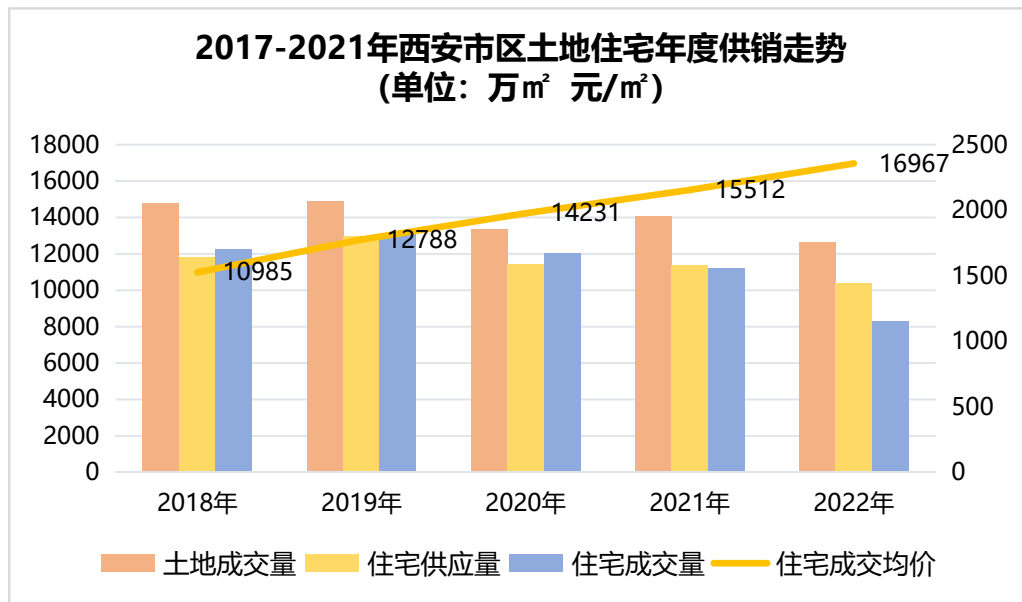


B

市场环境

容量与走势

- 西安市区：2018-2022年，年均土地成交量1761万 m^2 ，年均住宅供应量1611万 m^2 ，年均住宅成交量1582万 m^2 ，2022年住宅成交均价16967元/ m^2 ，市场整体供求平衡。
- 蓝田县：2018-2019年几乎无土地供应，近5年年均土地成交量17.68万 m^2 ，年均住宅供应量19.99万 m^2 ，年均住宅成交量15.6万 m^2 ，2021年住宅成交均价9427元/ m^2 。



汇总		土地成交量 (万 m^2)	住宅供应量 (万 m^2)	住宅成交量 (万 m^2)
西安市区 (2018年-2022年)	合计	9689	8056	7913
	年均	1761	1611	1582
蓝田县(2018年-2022年)	合计	88.96	128.12	105.45
	年均	22.24	25.62	21.09

■ 2022年西安市区销售金额最高为59.48亿元，销售金额TOP10门槛为32亿元。

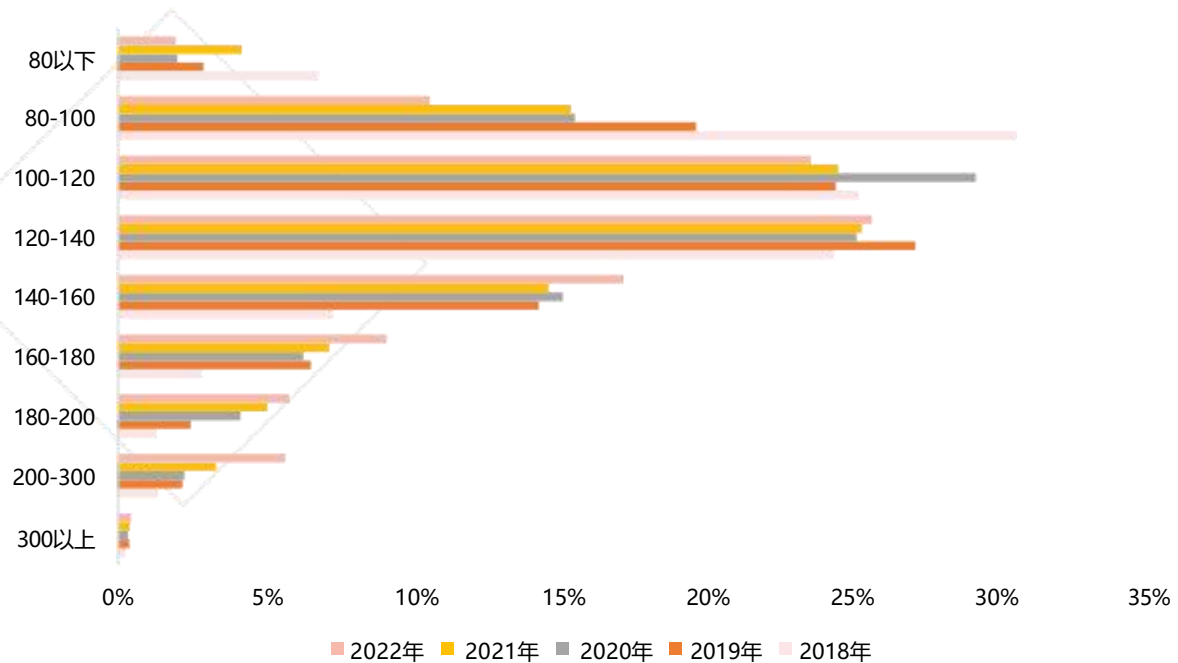
2021年西安市销售金额TOP10					
排名	项目名称	板块	销售面积 (万m ²)	销售金额 (亿元)	销售均价 (元/m ²)
1	中国西部科技创新港	沣西	50.3	51.2	10185
2	富力·开远城	城西	21.0	39.4	18763
3	自然界·河山	浐灞	14.3	39.3	27510
4	保利天悦	高新	18.4	39.6	21295
5	新希望·锦麟天玺	高新	15.4	38.4	24981
6	融创·宸阅和鸣	灞桥	24.4	37.3	15312
7	绿城·春风心语·春风苑	高新	29.4	36.1	12288
8	融创·时代奥城	港务	24.4	35.6	14598
9	紫薇华发CID中央首府	高新	19.2	35.6	18485
10	绿地国港新里城	港务	25.1	34.3	13653

2022年西安市销售金额TOP10					
排名	项目名称	板块	销售面积 (万m ²)	销售金额 (亿元)	销售均价 (元/m ²)
1	碧桂园·云顶	航天	27.75	59.48	21436
2	绿城全运村	港务	38.77	58.45	15076
3	金地中央公园	高新	28.89	54.37	18816
4	招商央玺	浐灞	33.06	47.59	14395
5	华润置地·悦玺	电视塔	18.35	41.46	22598
6	中铁建万科翡翠国际	曲江	27.63	41.03	14853
7	融创·望江府	港务	21.28	36.51	17158
8	中天新希望·未来印	高新	12.26	33.27	27135
9	新希望·锦麟天玺	高新	15.18	32.98	21721
10	碧桂园·高新云墅	高新	13.11	32.96	25137

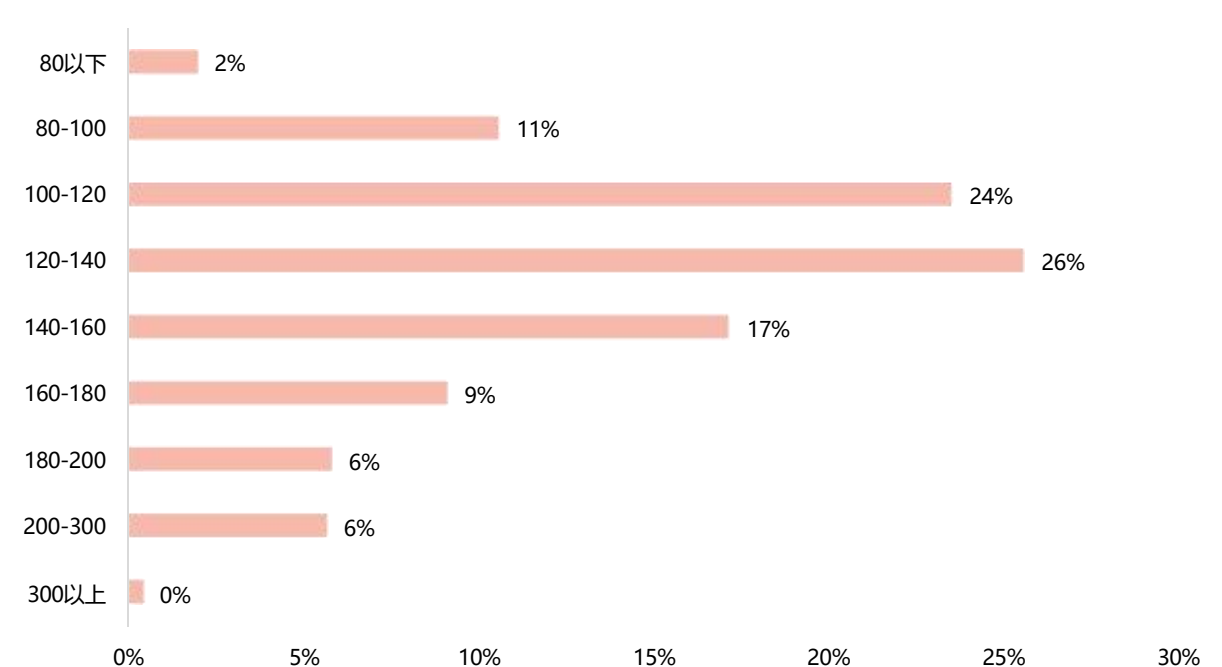
2022年住宅市场成交面积段整体上移，其中140-300m²面积段成交占比相比去年增加8个百分点，改善需求持续释放

2022年面积段	300以上	200-300	180-200	160-180	140-160	120-140	100-120	80-100	80以下	合计
成交量(套数)	252	3309	3391	5316	10001	14917	13716	6168	1158	58228
占比变动情况	0%	2%	1%	2%	3%	0%	-1%	-5%	-2%	——

2018-2022年主城区商品住宅各面积段占比情况



2022年主城区商品住宅各面积段占比情况



- **西安市区**：主城区商品住宅存量为538.81万m²，相比2021年末增加了159.65万m²，去化周期8.2个月，市场相对健康；
- **蓝田县**：去化周期7.9个月，库存主要以区域内居住一居产品为主。

	2022年成交量 (万m ²)	2022年成交均价 (元/m ²)	住宅存量	
			存量 (万m ²)	去化周期 (月)
西安市区	1582	16967	538.81	8.2
蓝田县	37.5	9537	42.6	11.3

数据来源：前瞻土地数据库（机构），截止至2022年12月底

□ 周边地价水平:

- ✓ 住宅: 周边住宅成交地价基本在400万/亩以上, 2021年3月土地市场高峰期成交地价595万元/亩。
- ✓ 商业: 周边商业成交地价在60-70万/亩 (须全部持有)。

□ 本案土地价格预计商业63万元/亩 (不限层数且可售)、住宅303万元/亩以内, 参考周边成交价, 本案地价处于中低位水平, 具备一定土地红利。

□ 地块价值排序:

- ✓ 住宅地块价值排序: 万科 > **本案地块** > 富惠鹿鸣湾 > 山水华府。
- ✓ 商业地块价值排序: 万科 > **本案地块** > 白鹿原影视城

编号	案名/地块名称	用途	面积 (亩)	容积率	计容面积 (万㎡)	成交楼面价 (元/㎡)	亩单价 (万元/亩)	溢价率 (%)	竞得单位	成交时间
1	万科四季花城1	住宅	44	2.6	7.7	3395	588	315	万科	2021/3/10
	万科四季花城2	住宅	103	2.6	17.9	2953	512	252	万科	2021/3/10
	万科四季花城3	住宅	87	2.6	15.2	3430	595	318	万科	2021/3/10
2	富惠鹿鸣湾1	住宅	45	2.8	8.4	2155	402	0	富惠置业	2020/4/25
	富惠鹿鸣湾2	住宅	46	2.8	8.7	2121	400	0	富惠置业	2020/12/25
3	山水华府	住宅	50	2.8	9.3	2432	454	183	旺泽鸿业	2020/12/15
	山水华府	住宅	25.8	2.0	3.4	2100	280	0	旺泽鸿业	2023/5/16
4	三爱实业用地	住宅	90	1.2-1.5	9.0	3318	332	0	三爱实业	2023/1/6
5	白鹿原影视城	商服	219	1.9	26.3	502	60	0	陕旅	2020/12/25
6	万科四季花城4	商服	21	1.4	2.0	762	71	0	万科	2021/3/10
	万科四季花城5	商服	15	2.5	2.5	402	70	0	万科	2021/3/10
7	汤峪温泉旅游度假区用地	商服	146.2	2.8	27.3	273	52	0	通用航空	2023/2/17



主要竞品分布

竞品项目与曲江车程关系示意



- 1、主要竞品华建原乡牧歌96套洋房1月6日获证开盘，已去化80套；白鹿溪谷2015年入市，总可售量约28万m²，剩余货量约5万m²，客群主力为西安健康老人；
- 2、蓝田新城为蓝田老盘，14年开始销售。2.19日1栋高层开盘，106-147m²，均价9500元/m²，已去化80%。
- 3、次要竞品鹿鸣湾以蓝田本地自住客户为主，少量西安客户；白鹿汀州，客群主力为西安刚需、刚改。
- 4、项目地段价值排序：

四季花城/白鹿汀州 > 蓝田新城 > **本案** > 鹿鸣湾 > 华建原乡牧歌

项目/指标		板块	体量 (万m ²)	主力业态&面积段 (m ²)	首开时间	已售体量 (万m ²)	待售体量 (万m ²)	精装成本 (元/m ²)	实现均价 (元/m ²)	近1月均价 (元/m ²)	近1年月均流速 (套)	近3个月月均流速 (套)
主要竞品	白鹿溪谷	蓝田	28	洋房6-8F120-139m ² 6-8F大平层220m ² 5+1F叠拼125-266m ²	2015年6月	22.5	5	洋房1500	精装洋房11500 毛坯洋房10000 毛坯大平层12000 毛坯叠拼17000	精装洋房11500 毛坯叠拼17000	洋房3套 大平层2套 叠拼1套	洋房2套 大平层2套 叠拼1套
	蓝田新城-麓湖半岛	蓝田	36	高层107-235m ²	2014年4月	29	7	/	高层9100	高层9600	8	25
	万科四季花城	蓝田	44.32	18-26F高层96-143m ² 6F叠拼180m ²	2021年11月	28.93	15.39	高层1500	精装高层12500 毛坯叠拼23000	精装高层12500 毛坯叠拼23000	高层105套 叠拼2套	高层60套 叠拼2套
	华建原乡牧歌	鄠邑	48.9	6F洋房96、137m ² 6F叠拼221-239m ² 4F叠拼209、322m ²	2022年6月	1.9	46.7	/	4F叠拼23395; 6F洋房15500 (1月6日开盘)	洋房15500	叠拼2 洋房4	8
次要竞品	鹿鸣湾	蓝田	17	17F-27F高层10-137m ²	2021年6月	10.5	6.5	/	9300	9400	高层25套	高层22套
	白鹿汀州	蓝田	30.9	26-28F高层105-130m ² 6+1F叠拼145-166m ²	2019年7月	22.8	8.1	毛坯	毛坯高层9000 毛坯叠拼18000 (售罄)	毛坯高层9500 叠拼13000	高层16套 叠拼6套	高层22套 叠拼5套

竞品对标

项目名称	白鹿溪谷	蓝田新城·麓湖半岛	万科四季花城	本案
规划方案				
体量规模	总占地343亩，总建面39万㎡(11万㎡颐养中心)	总占地约200亩，总建面约36万㎡	整盘258亩，住宅40.7万㎡	一期总占地314亩，商业13.94万㎡，住宅10.7万㎡
核心理念	多元化全产业链康养体系	为蓝田打造一座幸福新城	城市生态大盘	温泉特色高端康养度假小镇
配套空间	室内温泉游泳馆、室外温泉泡池、健身房、羽毛球馆、乒乓球馆、贵宾休息厅、棋牌室、业主宴会厅	2万㎡集中商业、白鹿广场、蓝田体育馆、蓝田图书馆	一所幼儿园、一所小学以及约3.2万方的商业配套	3515㎡温泉酒店、2500㎡颐养中心、6000㎡商业配套(园区食堂、文旅商铺、民宿及大师工坊等商业配套)
物业类型	洋房、大平层、叠拼	高层	高层、叠拼	洋房、商业
项目均价	精装洋房：11500元/㎡ 毛坯洋房：10000元/㎡ 毛坯大平层：12000元/㎡ 毛坯叠拼：均价17000元/㎡	毛坯高层107-145㎡：9400元/㎡ 毛坯高层235㎡：10600元/㎡(2020年开盘，剩余顶层及4层以下房源) 毛坯高层195㎡(计划年底推盘，释放价格13000元/㎡)	精装高层：12500元/㎡ 毛坯叠拼：23000元/㎡	精装洋房：13000元/㎡ 精装叠拼：16000元/㎡ 精装商业：24000元/㎡
装修标准	洋房1500元/㎡	/	高层1500元/㎡	洋房：1500元/㎡ 叠拼：2000元/㎡ 商业：2500元/㎡
主力面积段	洋房：120-139㎡ 大平层：220㎡ 叠拼：125-266㎡	107-145㎡	高层：96、118、143㎡ 叠拼：180㎡	洋房：85-138㎡ 叠拼：165-195㎡ 商业：120-330㎡
主力总价段	120-350万元	100-130万元	120-420万	洋房：110-180万元 叠拼：264-312万元 商业：288-792万元
与本案的竞争关系	康养类竞品，康养客群有重叠，竞争强度一般	蓝田本地改善客群有一定重叠，竞争强度弱	改善类竞品，叠拼客群有重叠，叠拼总价接近商业总价，竞争强度一般	——

竞品对标

项目名称	华建原乡牧歌	鹿鸣湾	本案
规划方案			
体量规模	预计整盘500亩，已获取土地389.4亩	91亩，17万㎡	一期总占地314亩，商业13.94万㎡，住宅10.7万㎡
核心理念	同城康养农旅小镇	/	温泉特色高端康养度假小镇
配套空间	自带原生态5000亩田园、102亩温泉度假酒店	社区底商	3515㎡温泉酒店、2500㎡颐养中心、6000㎡商业配套 (园区食堂、文旅商铺、民宿及大师工坊等商业配套)
物业类型	洋房、叠拼	高层	洋房、商业
项目均价	洋房：15000元/㎡ (2栋价格9月已公示未获证) 6F叠拼：15000-23000元/㎡ (1栋8月底已获证未开盘) 4F叠拼：23395元/㎡ (1栋6月获证，已售罄)	高层：8500元/㎡	精装洋房：13000元/㎡ 精装叠拼：16000元/㎡ 精装商业：24000元/㎡
装修标准	叠拼毛坯；洋房1000元/㎡	/	洋房：1500元/㎡ 叠拼：2000元/㎡ 商业：2500元/㎡
主力面积段	洋房：96、137㎡ 叠拼：221-239㎡ 叠院：下322㎡、上209㎡	100-137㎡	洋房：85-138㎡ 叠拼：165-195㎡ 商业：120-330㎡
主力总价段	144-750万元	80-120万	洋房：110-180万元 叠拼：264-312万元 商业：288-792万元
与本案的竞争关系	康养类竞品，康养客群有重叠，存在一定竞争关系	蓝田本地改善客群有小部分重叠，竞争强度弱	——

白鹿溪谷（距本案直线距离2.0 km），定位康养，客群主力为西安健康老人，近一年月均去化5套左右。



白鹿溪谷			
拿地时间	2013年	占地面积	228678m ²
容积率	1.25	计容建筑面积	390000m ² (含颐养中心)
成交楼面价	-	规划总户数	1117户
产品业态	在售：叠院+洋房+大平层		
面积段	126-226m ²		
装修情况	洋房精装成本1500元/m ²	车位配比	1: 2
核心卖点	11万m ² 国际颐养中心/生态资源		
客户结构	1、客户来源：以西安为主，多以投资、养老为主要需求 2、客户类型：再改/终改		

一、二期	洋房2015年开盘销售、2017年交付。
三期	白鹿溪谷国际颐养中心，已试营业，总建面约11万m ² ，共914间房，床位约1600张。引进加拿大多伦多大学医学院附属机构Baycrest理念及服务标准。配套约7000m ² 生活馆，提供三级医疗保障，配备直升机紧急救助。住宅业主可提供上门服务、健康跟踪管理、紧急救助等服务。生活馆已经建成开放,康复中心及全护理中心未建设。
四期	住宅大平层（6-7F）188-237m ² ，毛坯均1.06-1.2万元/m ² ，共计52套，已备案33套；精装均价1.1-1.25万元/m ² ，共计14套，已备案5套。其余22栋产品为联排别墅，合计98套，约70%早期销售完毕，剩余30%近期开始销售，套均650-750万。
五期	洋房（6-8F）124、139m ² ，毛坯均价1.0-1.1万/m ² ，2021年11月销售，推出132套，已备案19套，未备案113套。叠院（5+1F）125-266m ² ，毛坯均价1.7万元/m ² ，2020年10月销售，推出80套，已备案47套，未备案33套。
六期	精装洋房（6-8F，装标1500元/m ² ），120-139m ² ，精装均价1.2万/m ² ，2020年10月销售，推出104套，已备案83套，未备案21套。

竞品分析

产品立面以地中海风格为主、景观实景呈现效果优，部分洋房精装交付，其余毛坯。洋房主力户型为124、139 m^2 ；大平层188-237 m^2 ；叠院125-266 m^2 ，每户赠送花园及地下室，独立入户。客户的价值敏感点主要为区位及价格。



➤洋房124 m^2 三居两卫

- 三开间朝南，采光充足
- 三房设计，全明通透
- 层高3.1米
- 动静分区合理，双阳台



➤洋房139 m^2 四居两卫

- 三开间朝南，采光充足
- 四房设计，全明通透
- 客厅开间5.1米，空间感强
- 动静分区合理，双阳台



➤大平层190 m^2 三居两卫

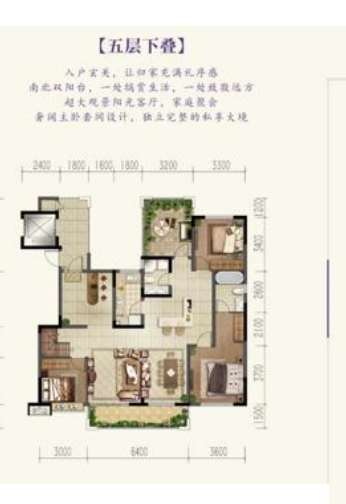
- 三开间朝南，采光充足
- 三房设计，全明通透
- 客厅开间5.4米，空间感强
- 动静分区合理，南北双侧超大阳台



➤大平层226 m^2 四居三卫

- 四开间朝南，采光充足
- 3+1设计，空间多变，全明通透
- 三阳台设计
- 小型家政间

竞品分析



产品类型	户型	销售面积	赠送面积	实得面积	赠送面积						总赠送面积	赠送率
					户内赠送面积			户外赠送面积				
					普通阳台 (半面积)	地下室	小计	一层花园	露台	小计		
叠院一层	三室两厅两卫	125.94	137.83	263.77	0	79.93	79.93	57.9	0	57.9	137.83	109.44%
叠院二层	五室两厅两卫	158.33	136.22	294.55	15.15	49.35	56.93	33.17	46.12	79.29	136.22	86.04%
叠院三层	四室两厅两卫	205.49	79.2	284.69	14.85	35.86	43.29	35.91	0	35.91	79.2	38.54%
叠院四层	四室两厅两卫	205.83	69.3	275.13	14.85	31.66	39.09	29.21	0	29.21	69.3	33.18%
叠院五层	五室两厅三卫 (跃层5+1)	265.54	131.17	396.71	21.6	48.62	59.42	27.75	44	71.75	131.17	49.4%

万科四季花城（距本案直线距离15km），定位城市生态大盘，客群主力为西安东郊刚需客群。2021年11月首开至今，月均去化约90套。



万科四季花城			
拿地时间	2021年3月	占地面积	258亩
容积率	2.48	计容建筑面积	443217m ²
成交楼面价	3400元/m ²	规划总户数	3254
产品业态	高层+叠拼		
面积段	高层：96-143m ² 叠拼：180m ²		
装修情况	高层精装 叠拼毛坯	车位配比	暂无
核心卖点	装修/配套/景观/户型/性价比等		
客户结构	1、客户来源：以西安东郊为主 2、客户类型：刚需、刚改		
特殊配建要求	需配建公租房		

产品业态	户型面积 (m ²)	总套数 (套)	户型
高层	96	/	三房一卫
	118	/	三房二卫
	143	/	四房二卫
叠拼	上中下叠180	108	四房三卫

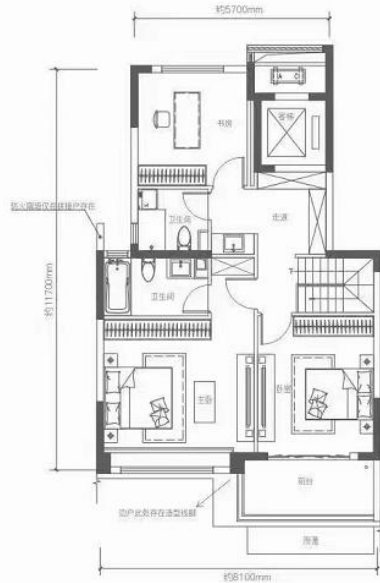
竞品分析

叠拼立面以新中式风格为主，毛坯交付，高层产品带装修交付，装标1500元/m²。高层主力户型为96、118、143m²；叠拼：180m²。客户的价值敏感点主要为区位及价格。叠拼共推出3栋57套房源，总价350-430万，目前已去化约33套。

◀ 一 / 层 / 户 / 型 ▶



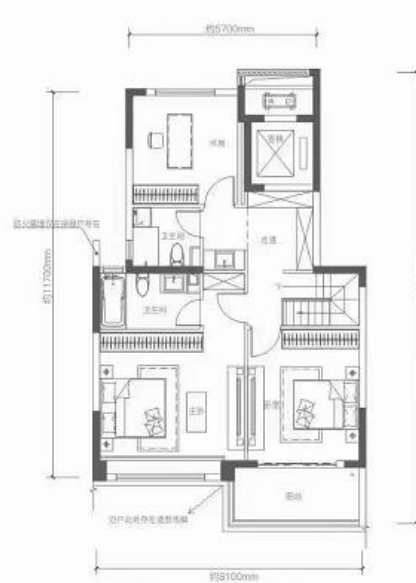
◀ 二 / 层 / 户 / 型 ▶



◀ 三 / 层 / 户 / 型 ▶



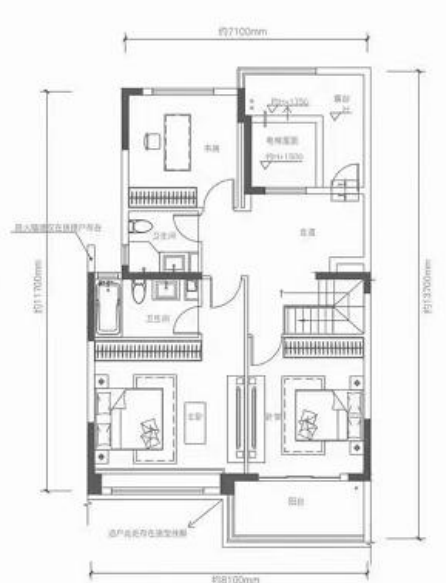
◀ 四 / 层 / 户 / 型 ▶



◀ 五 / 层 / 户 / 型 ▶



◀ 六 / 层 / 户 / 型 ▶



➤ 叠拼下叠180m²四居三卫

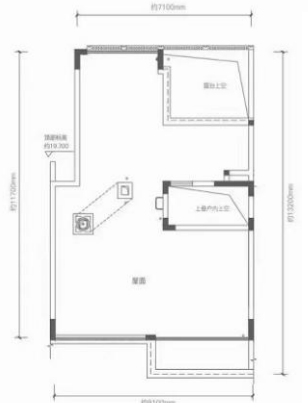
- 赠送约45m²地下室、南向约40m²花园
- 3+1设计，动静功能按层分区
- 全明户型，空间利用率高
- 横厅设计，层高3.3米

➤ 叠拼中叠180m²四居三卫

- 赠送约35m²地下室、北向约30m²花园
- 3+1设计，动静功能按层分区
- 全明户型，空间利用率高
- 横厅设计，层高3.3米

➤ 叠拼上叠180m²四居三卫

- 赠送顶层露台，约80m²
- 3+1设计，动静功能按层分区
- 全明户型，空间利用率高
- 横厅设计，层高3.3米



鹿鸣湾（距本案直线距离2km），客群主力为蓝田本地刚需刚改客群。2021年4月下旬首开，近3月月均去化约22套。



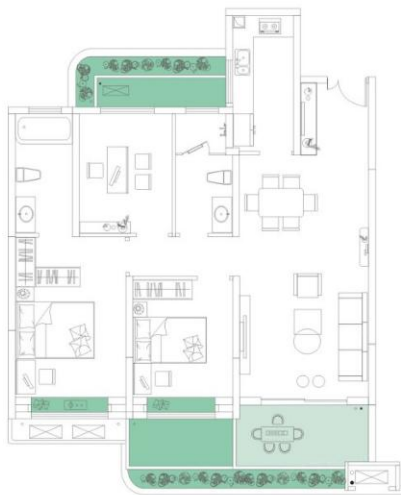
山水华府			
拿地时间	2020年12月15日	占地面积	91亩
容积率	2.8	计容建筑面积	170000m ²
成交楼面价	2432元/m ²	规划总户数	1500
产品业态	小高层		
面积段	103-137m ²		
装修情况	毛坯	车位配比	1: 1.2
核心卖点	/景观/户型/性价比等		
客户结构	1、客户来源：以蓝田本地为主 2、客户类型：刚需、刚改		
特殊配建要求	/		

产品业态	户型面积 (m ²)	总套数 (套)	户型
小高层	103	/	3房2卫
	115	/	3房2卫
	125	/	3房2卫
	137	/	4房2卫

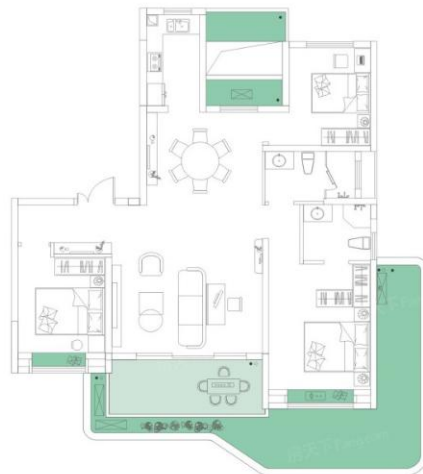
竞品分析



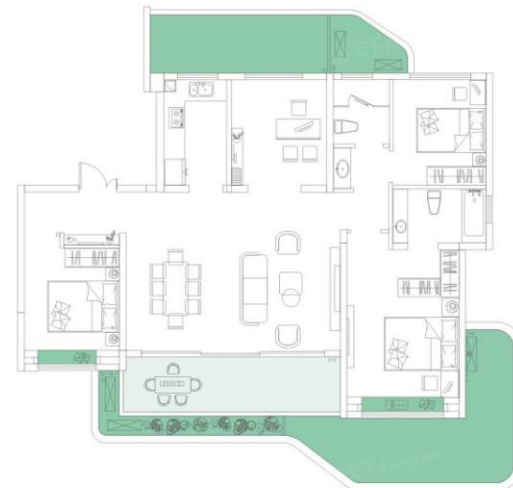
➤ 103m² 三居二卫



➤ 115m² 三居二卫



➤ 125m² 三居二卫



➤ 137m² 四居二卫

华建原乡牧歌，位于西安鄠邑区，洋房产品即定位康养，客群主力为西安健康老人。



对外宣传康养资源（暂未落地）：

一、102亩温泉度假酒店（规划中）

二、医疗产业

1、交大附属医院（小镇内部，主体已结顶）

2、陕西省中医医院分院（规划中）

3、强森医疗资源（规划中）

4、九州医院（规划中）

三、年均PM2.5值小于或等于50。

四、区域内负氧离子标准浓度大于或等于5000个/每立方厘米（根据世界卫生组织规定，清新空气的负氧离子标准浓度不低于1000—1500个/每立方厘米）。

华建原乡牧歌			
拿地时间	2020年10月	占地面积	总占地约5500亩 首期建设用地389.4亩
容积率	1.2	计容建筑面积	486900m ²
成交楼面价	184万/亩, 2300元/m ²	规划总户数	暂无
产品业态	洋房+叠拼+叠院		
面积段	洋房：96、137m ² ；叠拼：221-322m ²		
装修情况	叠拼毛坯；洋房带装修1000元/m ²	车位配比	1:1.2
核心卖点	康养配套/生态资源/稀缺性等		
客户结构	1、客户来源：以西安为主，多以投资、养老为主要需求 2、客户类型：再改/终改		
特殊配建要求	配建2所公办幼儿园（8000m ² ）无偿移交鄠邑区教育部门		

产品业态	户型面积 (m ²)	总套数 (套)	户型
洋房	96	325	三房两卫
	137	325	三房三卫
6F叠拼	上中下叠221-239	96	三房三卫
5F叠拼	上下叠209、322	12	四房四卫

竞品分析

叠拼1#、2#24套2022年已获证，均价23500元/m²，已售罄。4栋洋房96套2023年1月获证，已去化80套，另有前期洋房缴纳10-15万认筹金客户70余户未退款。

华建原乡牧歌

累计去化情况

产品业态	户型面积范围	总套数 (一、二期套数, 三、四期未定)	已推套数	去化套数	已推去化率	实现均价 (元/m ²)
4F叠拼	209/322m ²	12	12	12	100%	23395
6F叠拼	209/221/239m ²	96	12	12	100%	23000
洋房	96/137m ²	650	96	80	83%	15500

截止2022年12月末，洋房累计认筹188户，认筹金10-15万。原定2022年7月中旬开盘，因推迟至2023年1月获取预售证，部分客户中途解筹，已选房认购客户80户，另有70余户客户未退认筹金，陆续选房认购。

从销售处了解，客户更加青睐137m²较大户型。约60%以上客群来源于西安高新区及曲江新区，其余西安各区及外地客户占比约40%。

竞品分析

产品立面以新中式风格为主，叠院、叠拼毛坯交付，洋房带装修。洋房主力户型为96、137m²；叠拼：221-239m²；叠院：209、322m²。客户的价值敏感点主要为区位及康养配套。



-下叠地下一层-



-下叠一层-



-下叠二层-

➤洋房96m²三居两卫

- 三开间朝南，采光充足
- 三房设计，全明通透
- 动静分区合理，阳台较小

➤洋房137m²四居三卫

- 横厅设计，空间感强
- 南向超长阳台，观景效果好
- 动静分区合理

➤6F叠拼下叠239m²三居三卫

- 横厅设计，空间感强
- 赠送地下室约60m²
- 赠送花园约35m²
- 3+1设计，动静功能按层分区
- 三卫设计，缺陷两个暗卫

竞品分析



-下叠地下一层-



-下叠一层-



-下叠二层-



-上叠一层-



-上叠二层-



-上叠三层-

➤4F叠拼下叠322m²四居五卫

- 赠送地下室约80m²
- 赠送南北花园、内庭院约55m²
- 4+1设计，动静功能按层分区
- 空间利用率高
- 层高3.3米

➤4F叠拼上叠209m²三居两卫

- 每层赠送露台约80m²
- 3+1设计，室内空间利用率一般
- 层高3.3米

- 环西安低密产品供应区域相对固定，地块所在区域在售同类产品较少；
- 环西安整体低密市场供应产品面积段偏大，在150m²-350m²之间，总价集中在400-700万元；
- **太白、临潼两个拥有一线文旅资源的板块，低密产品成交量大、总价高，追求景观、居住舒适度的需求较为旺盛，对本项目会形成竞争格局。**

区域位置	板块名称	项目名称	用地属性	产品类型	户型 (m ²)	价格 (万元)	销售状况
西线	宝鸡太白山	绿城云溪太白	商业	合院	150-200	3-3.5	11套已内部认购，叠拼、洋房去化慢。
		太白山唐镇	商业	双拼、合院	250、300	3.5-4	44套等预售证，23年下半年入市
		中南无山居	住宅	联排	288	1.4-1.7	共计78套已开售，销售一般。
	咸阳礼泉	蓝城牧野长歌	住宅	合院	140、160、240	3	353套，受文保影响，2019年首开50套已售，预计23年6-7月二次入市
	西咸秦汉新	蓝城秦汉云庐	商业	合院、叠拼	270-280	3.5-4	17套已内部认购，叠拼去化慢。
东线	渭南、华阴	农垦牧春风	住宅	合院、叠院	92、115、150	3.2-3.7	30套已内部登记，8套大户型持有民宿经营
		蓝城陶然里	住宅	合院、叠院	236	3	21年9月首开9套已售罄。
	临潼	融创桃源府	住宅	合院	120-180	3.5-4	18年5月首开售罄，共75套
		新城玺樾骊府	住宅	合院	200-215	2-2.5	18年6月首开售罄，共50套
		骊山下的院子	住宅	联排、合院	227-343	2-2.5	已售罄
	蓝田	蓝城桃李春风	住宅	叠院	150-330	2.3-2.8	20年因政策原因项目暂停，一期168套蓄客300余组

C

定位定价

以**稀缺景观资源**，温泉、轻度假、康养生活为核心



以**品牌、服务、场景营销**为基础



通过社群强社交的活动模式实现销售

温泉特色高端康养度假小镇

温泉度假

温泉酒店

特色民宿

休闲美食

亲子游乐

康养生活

健康管理

颐养机构

健康社群

研学教育

研学基地

自然教育

非遗文化

颐乐学院

功能板块



文旅度假板块约1600亩，以文旅、文创和度假为主，所有商业业态均为外向型开放商业。

一期文旅重点打造温泉度假和研学教育主题内容，以温泉酒店、研学教育为核心实现人流导入。

温泉度假：民宿酒店、特色餐饮、户外山体公园等。

研学教育：创建省级研学基地，包含非遗文化文创、关学研究、文化艺术、现代农林科教、自然教育等特色内容。

康养板块约650亩，以康养服务为主，主要针对业主。

初期康养主要内容包括健康生活馆、颐乐学院等；后续引入西安市医疗资源，落地健康档案数据共享，实现陪诊取药，打通医保。

功能板块



空间结构

一轴、一核、三廊、三园、六区、多点

一条文旅与生态融合的
主轴



一个文旅
核心



三条山水景观
廊道



三个沉浸式体验
公园



六个主题
片区



多个特色
景点



功能板块



- | | |
|-----------------|---------------|
| 1 居家健康管理示范区 | 7 山地公园 |
| 2 文创新农业 O2O 体验区 | 8 新农业 O2O 体验区 |
| 3 文创商业街区 | 9 峡谷公园 |
| 4 文创艺术大师工坊 | 10 坡地乐园 |
| 5 民宿文创体验区 | 11 温泉公园 |
| 6 精品温泉酒店 | |

总平面图

功能板块



居家健康管理示范区



健康管理中心



健康体检



颐养居所



文创新农业 O2O 体验区



功能板块



文创商业街区



休闲外摆



市井小巷



商业主街



文创艺术大师工坊



阶梯画展



大师工作室



文创市集

功能板块



民宿文创体验区



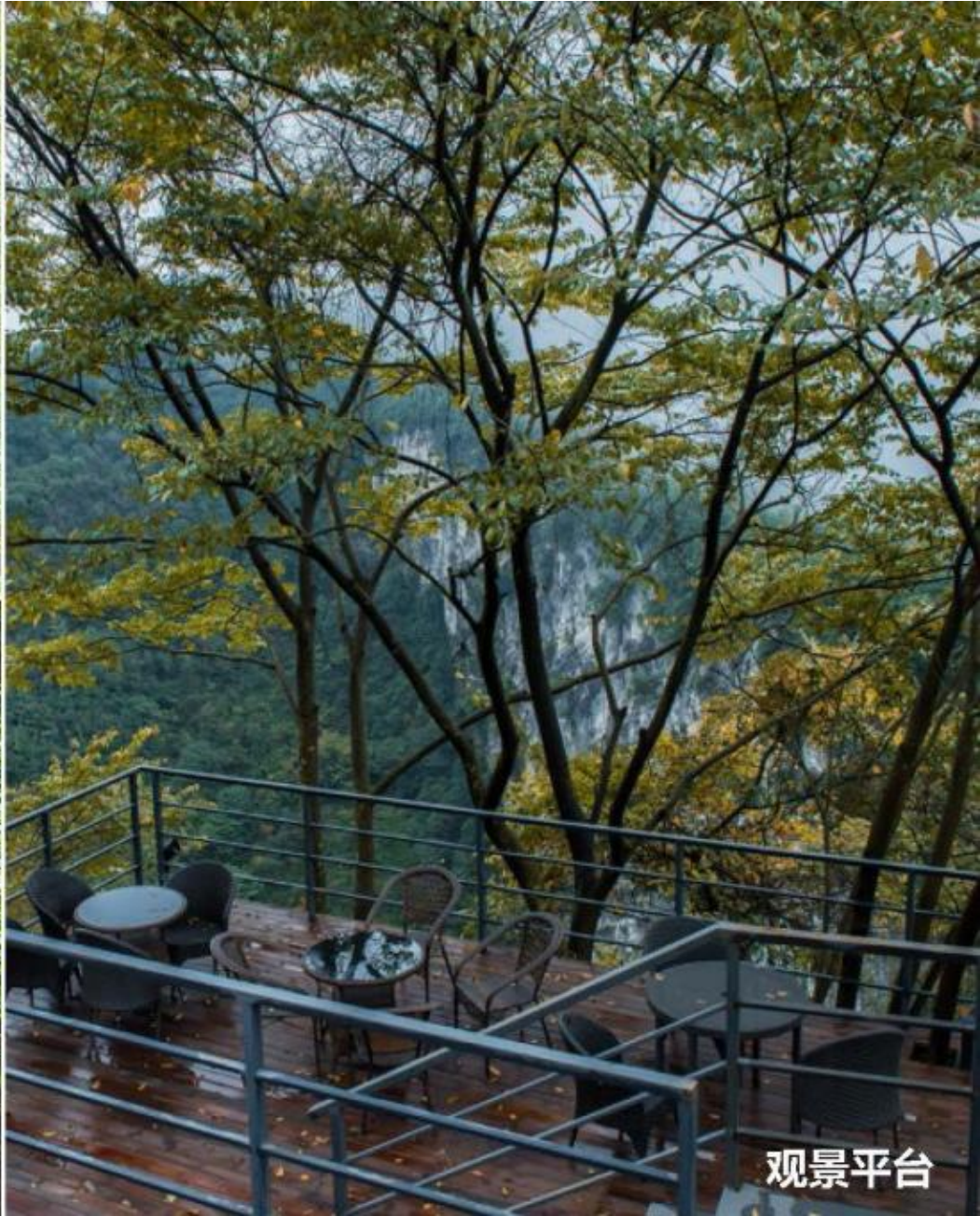
归隐山居



依山而居



惬意生活



功能板块



功能板块



温泉公园



户外野餐



露天星空影院



池边休息区



露天温泉

客户定位	客户类型	康养/改善/投资等			
	客户来源	全市客户80%，地缘客户10%，其他客户10%			
项目定位	颠覆型创新产品——温泉特色高端康养度假小镇				
产品组合和户配	产品业态	主力面积段	户型	户型套数配比建议	装修成本
	叠拼	165㎡	四房三卫	40.3%	2000元/㎡
		175㎡	四房三卫	26.3%	
		185㎡	四房三卫	20.2%	
		195㎡	四房三卫	13.2%	
合计			100%		

客户定位	客户类型	康养/改善/投资等			
	客户来源	全市客户80%，地缘客户10%，其他客户10%			
项目定位	颠覆型创新产品——温泉特色高端康养度假小镇				
产品组合和户配	产品业态	主力面积段	户型	户型套数配比建议	装修成本
	洋房	85m ²	两房两卫	15.49%	1500元/m ²
		108m ²	三房两卫	51.55%	
		125m ²	四房两卫	17.04%	
		138m ²	四房两卫	15.93%	
	合计			100%	

洋房客户定位

物业	竞品名称	指标	功能改善者	舒适乐活者	舒适改善者
洋房 小高层	万科 四季花城	成交客户占比	30%	30%	40%
		竞品提供给该类客户选择的户型	96m ²	119m ²	143m ²
	华建 原乡牧歌	认筹客户占比	/	40%	60%
		竞品提供给该类客户选择的户型	/	96m ²	137m ²
竞品客户 复盘小结		竞品提供户型	96m ²	96、119m ²	137、143m ²
本案优势		1、本案区位优于华建原乡牧歌 2、本案生态优势凸出，优于万科四季花城、华建原乡牧歌 3、本案3km内配套成熟，项目自带配套优势明显			
本案客户 定位建议		本案客户定位	/	70%	30%
		客户需求面积	/	85、108m ²	125、138m ²
		客户需求功能	两房、三房	三房	三房、四房

物业	竞品名称	指标	舒适改善者	私享者
叠拼	万科 四季花城	成交客户占比	90%	/
		竞品提供给该类客户选择的户型	180m ²	/
	华建 原乡牧歌	成交及咨询客户占比	75%	25%
		竞品提供给该类客户选择的户型	209-239m ²	322m ²
竞品客户复盘小结		竞品提供户型	180-239m ²	322m ²
本案优势		1、本案区位优于华建原乡牧歌 2、本案生态优势凸出，优于万科四季花城、华建原乡牧歌 3、本案3km内配套成熟，项目自带配套优势明显		
本案客户定位建议		本案客户定位	65%	35%
		客户需求面积	125、150m ²	175、195以上m ²
		客户需求功能	三房、四房	四房、五房

项目定价

区域	竞品名称	物业类型	面积	单价 (元/㎡)	总价	已成交/已推售 (套)	去化率	服务配套
蓝田	四季花城	18-26F高层	96-143㎡	12500 精装 (1500)	120-188万	约1750/约1900	92%	一所幼儿园、一所小学以及约3.2万方的商业配套
		6F叠拼	180㎡	上叠21000 中叠18000 下叠25000 毛坯	320-450万	33/57	58%	
	鹿鸣湾	17-27F高层	103-137	9300	85-170	850/1000	85%	紧邻蓝田县城
鄂邑	原乡牧歌	6F洋房	96、137	15500 精装 (1000)	140-210	80/96	83%	102亩温泉度假酒店 (规划中) 交大附属医院 (小镇内部, 主体已结顶) 陕西省中医医院分院 (规划中) 强森医疗资源 (规划中) 九州医院 (规划中)
		4F叠拼	209、322	23400 毛坯	490-750	12/12	100%	
		6F叠拼	221-239	上叠19500 中叠15500 下叠22900	330-488	12/12	100%	
蓝田	本案	洋房	85-138	均价13000 精装 (1500)	110-180	/	/	项目3公里范围内医疗、学校资源丰富; 整盘文旅度假板块约1600亩, 涵盖民宿酒店、特色餐饮、户外山体公园、研学基地等; 康养板块约650亩包括健康生活馆、颐乐学院等 一期商业配套6000㎡、民宿集群3515㎡、颐养配套2500㎡, 住宅生活配套1740㎡
		叠拼	165-195	均价16000 精装 (2000)	264-312	/	/	

项目定价

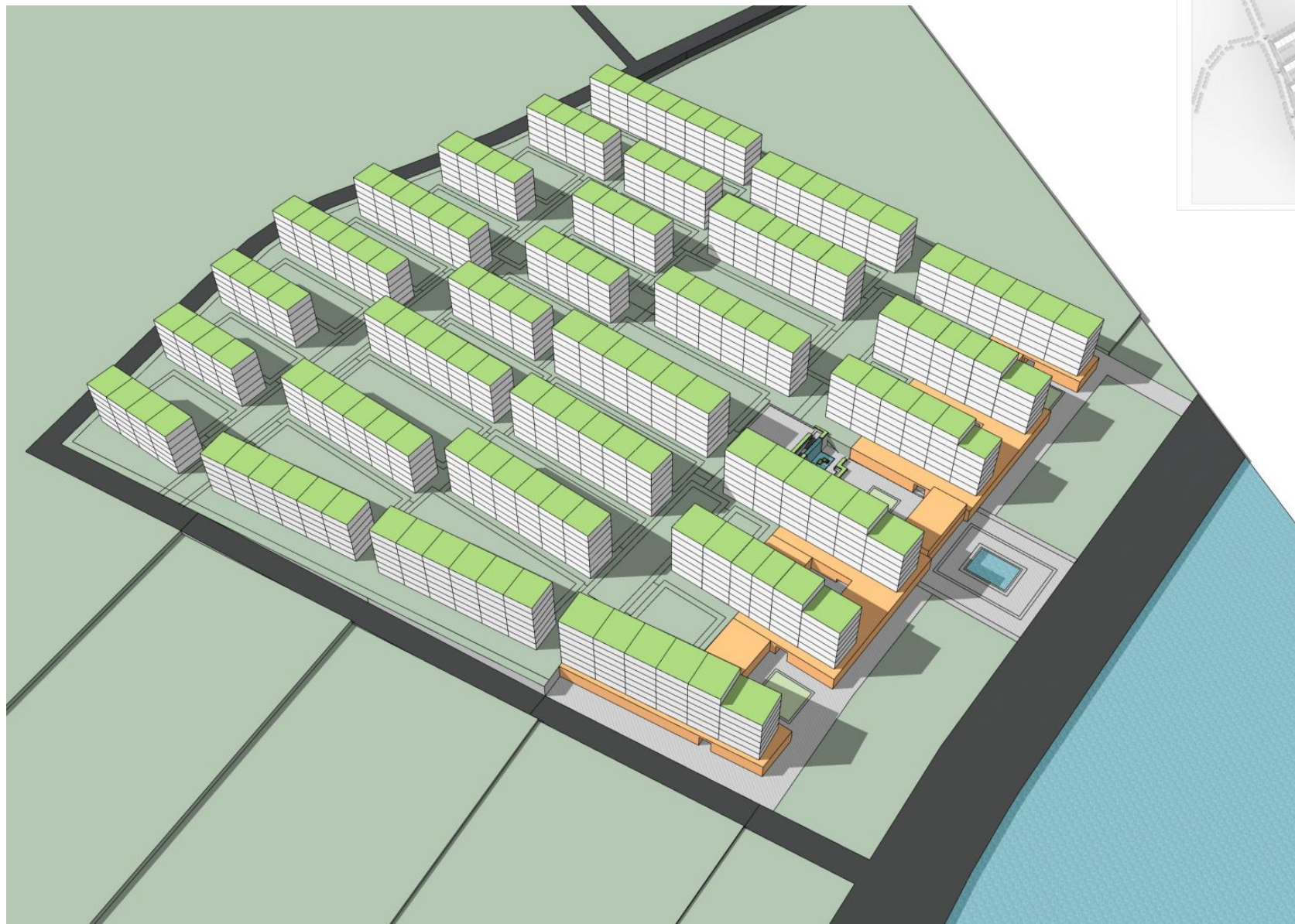
定价依据	
政策限制	不限购、不限贷、商业做类住宅无限制
竞品对标	曲江、高新、新城等主城区中高端住宅区客群 合院：无；叠拼：2-3万元（毛坯）；多层公寓：2-3万元（毛坯）
客户接受度	敏感总价
二手房价格	项目周边暂无二手房产品
价格支撑因素	蓝绿品牌、小镇配套、白鹿原板块规划利好、山水生态资源、低密产品力

本项目定价					
业态组合	整盘均价 (元/m ²)	主力户型总价段 (万元)	首开时间	首开价格 (元/m ²)	销售周期 (月)
业态2:6F叠拼	16000	264-312	2023.12	16000	31
叠拼车位	11万/个				
业态3:7F花园洋房	13000	110-180	2023.12	13000	31
洋房车位	11万/个				

D

产品方案

鸟瞰图DK1-7



立面意向-叠拼



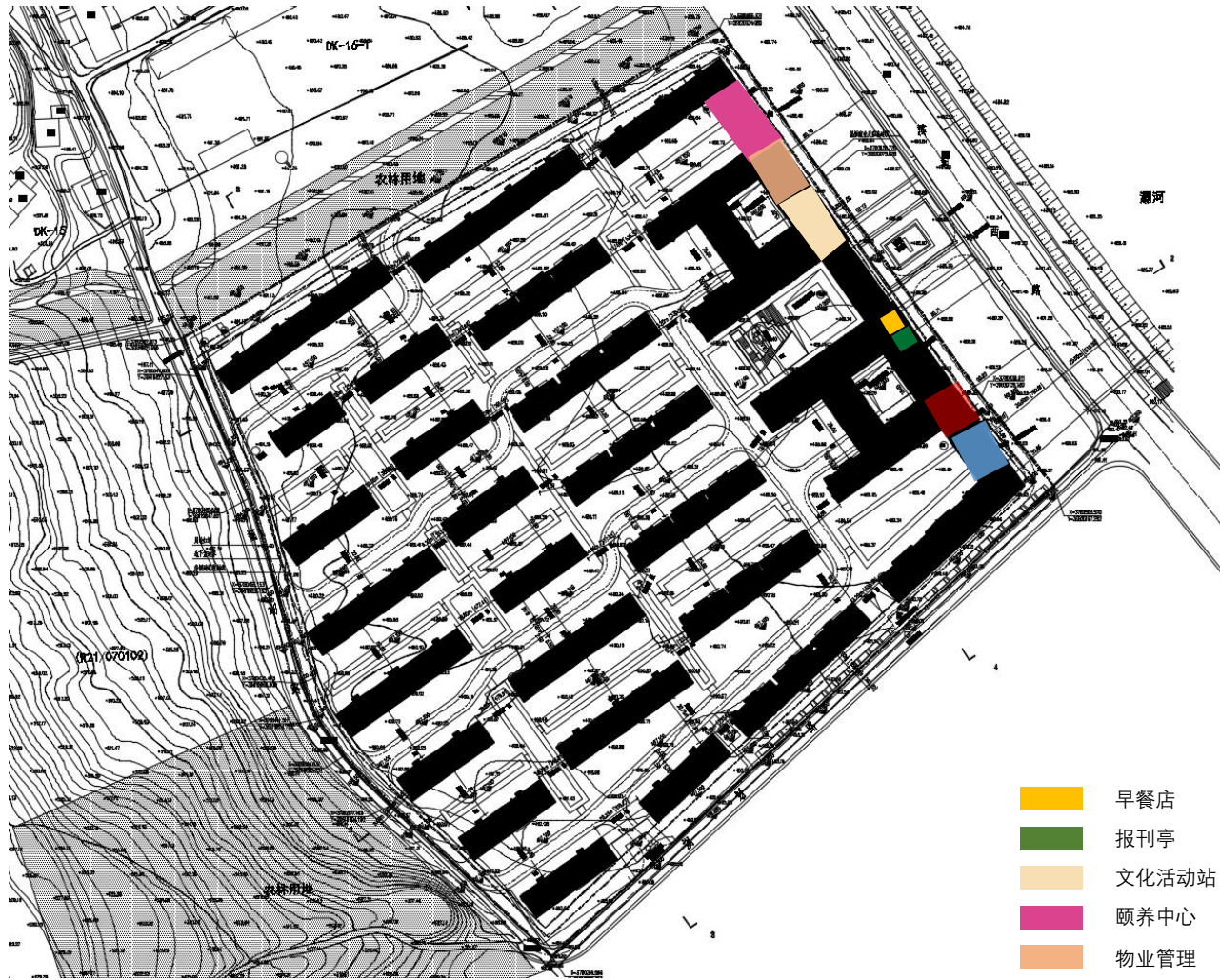
外立面成本【石材、真石漆、铝板、线条、门窗、栏板、百叶等】：1026元/m²

立面意向-洋房



外立面成本【石材、
真石漆、铝板、线条、
门窗、栏板、百叶
等】：735元/m²

配套分析DK1-7



- 早餐店
- 报刊亭
- 文化活动站
- 颐养中心
- 物业管理
- 社区办公活动用房
- 社区卫生服务站

配套面积		7300	M ²	≥6617m ²
其中	综合商业 (颐养中心)	4240	M ²	≥3615m ²
	社区卫生服务站	155.0	M ²	≥150m ²
	社区办公活动用房	310.0	M ²	≥300m ²
	文化活动站	310.0	M ²	≥300m ²
	早餐店	25.0	M ²	设两处, 每处≥10m ²
	报刊亭	25.0	M ²	设两处, 每处≥10m ²
	物业管理	320.0	M ²	≥315m ²
	公厕	80	M ²	≥75m ²
	10KV室内环网单元	305.0	M ²	≥300m ²
	设备用房	1530.0	M ²	≥1522m ²

