

开盘即售罄 揭秘西安网红楼盘“逆袭”密码

中经记者 黄永旭 西安报道

土地供应放量,纯新盘扎堆入市,明星项目“每开每罄”……西安市未央区团结片区正以肉眼可见的姿态持续积蓄热度。尤其是今年以来,团结片区频频出圈,俨然是西安楼市的新晋顶流。

《中国经营报》记者走访了解到,随着城市更新的实施,团结片区

“网红楼”引爆市场

尽管还未二次开盘,但排队人数早已超过推售房源。

摇号抢房、开盘即罄、排队长龙……未央区团结片区的楼盘正在上演一场场“销售奇迹”,这片曾经的城市“边缘地带”,如今成为西安楼市最炙手可热的区域。绿城、保亿、招商、龙翔等房企竞相落子,多个全新住宅项目破土而出,甚至成为现象级“网红楼”。

11月9日,绿城·绿汀芳菲项目在西安国际会展中心进行第三轮摇号选房。开盘当天,超过170套房源再次售罄,这已是该项目第三次上演“开盘即罄”的戏码。而与之毗邻的保亿·润园售楼处,同样人头攒动。尽管还未二次开盘,但排队人数早已超过推售房源。一周后,保亿·润园正式加推5#楼,100套房源摇号售罄,同样也是该项目第二次“开盘即罄”。

记者梳理看到,从10月12日绿城·绿汀芳菲项目首次开盘至今,近40天内,绿城与保亿两个项目可谓“一房难求”。这期间,两项目总计开盘五次,均是摇号选房,并且“五开五罄”,是团结片区热度飙升的直观体现。

根据克而瑞陕西发布的2025年第42至46周(10月13日—11月16日)《西安楼市人气榜》,其中,绿城·绿汀芳菲与保亿·润园两项目凭借持续高流量到访数据,成为市场关注焦点。

在第42周与43周,绿城·绿汀

拆迁安置全面结束,宅地供应端率先发力,结束了区域内多年的“供地荒”。同时,交通、医疗、教育、商业等配套的相继落实,“城郊结合部”的老旧面貌全面焕新,居住舒适度显著提升。多重因素叠加,片区内“供需两旺”的局面正在上演。

“项目赶上了一个好机遇”,绿城·绿汀芳菲项目营销负责人表



图为保亿·润园项目销售中心。

黄永旭/摄影

芳菲以1160组和1156组的到访量连续两周登顶人气榜单。保亿·润园自第44周人榜登顶(697组到访)后,第45周与46周分别以1600组和1540组的到访量,成为连续三周“人气王”。

与人气榜单相对应,从销售情况来看,克而瑞陕西发布的2025年第43至46周(10月20日—11月16日)《西安楼市热销榜》显示,绿城·绿汀芳菲与保亿·润园交替登顶,成为西安市场流量销量“齐爆”的“网红楼”。

其中,第43周与45周,绿城·绿汀芳菲分别以139套和172套的成交数据两度登顶热销榜首,保亿·润园则在第44周与46周均以100套的成交数据两度夺魁。

10月下旬,记者走访绿城·绿汀芳菲项目时,其置业顾问陈瑜(化名)便告诉记者:“我们项目去化应该会

示,如今团结片区发展迅猛,相当于“十年磨一剑”。“团结村从刚开始的规划、拆迁、平整,再到配套的引进、完善,一直走在项目开发前面。到2024年,诸多配套集中落实后,未央区再进行土拍和房企引进,配套先行的做法,消除了开发商、购房者双方的后顾之忧,形成了销售火爆的前提。”

很快,按照现在的推盘节奏,年底前肯定能清盘。”事实上,后续的实际销售情况证明了陈瑜的判断,截至目前,该项目“三开三罄”仅剩最后一批次加推,而现在已在积极蓄客。

与绿城项目一路之隔的保亿·润园在经历了两次摇号选房后,即将在11月底第三次开盘。11月20日,记者再次到该项目走访看到,项目营销中心到访客户依然很多,实体楼样板间展示区人流如织。

“11月2日,3#楼首开售罄,前天(11月16日)5#楼摇号售罄,两次摇号选房比大约5:1。很多客户两次都没摇到号,因此,月底要开的2#楼应该会照顾此前没选到房的客户,让他们优先选房,因此排号不需要很多,一百多个号保证房源卖完即可,现在已经排号几十组了。”保亿·润园置业顾问姜悦(化名)称,即将加推的2#楼预计不会采取摇号方式销售。

城市更新红利释放

作为周边多个项目生态品质的保障,红旗铁路公园便是未央区团结片区城市更新的典范。

在老西安人的记忆中,五年以前的团结片区带着浓厚的“城郊结合部”的气息,城中村、老旧的建材市场、狭窄拥堵的道路,让这片区域与现代化大都市的形象格格不入。但随着城市更新工作的推进,该片区实现了城市面貌、基础设施配套、产业布局等全方位的升级。

陈瑜在介绍绿城·绿汀芳菲项目时说道:“西侧紧邻着红旗铁路公园,优质的生态环境在城北非常稀缺。项目每一栋楼的住户站在露台上,都能直接看到城市公园景观,对居住体验和生活品质都是实质的提升。”

记者了解到,这一片区除了绿城·绿汀芳菲项目,还有招商·

林屿缦岛、龙翔·未央和鸣等项目均毗邻红旗铁路公园。走访中,这些项目无一例外,都着重强调红旗铁路公园的生态配套对项目品质的赋能。

招商·林屿缦岛置业顾问郭清(化名)介绍:“项目周边环境比较好,西边紧挨着红旗铁路公园。以前,客户觉得主城区房子‘老破小’、环境‘脏乱差’,所以不愿意在主城区买房,但是现在,尤其是城北区域,受益于市政府北迁和城市更新利好,得到快速发展,购房需求开始集中释放。”

作为周边多个项目生态品质的保障,红旗铁路公园便是未央区团结片区城市更新的典范。2024年下半年,改造建设正

式启动。

改造过程中,以红旗铁路专用线为主体,两侧外扩30—50米,在保留工业遗迹的同时,建设了亲子互动区、运动健身区、工业记忆长廊等7大功能区,最终将其升级为8公里带状生态公园。

绿城·绿汀芳菲项目营销负责人介绍:“团结片区的城市更新规划,包括红旗铁路公园的改造,也是政府意志的体现,希望这一板块能够全面焕新。除了城市界面、土地价值焕新,也希望人居的体验和生活的环境焕新。”

通过实施城市更新,团结片区的环境品质和宜居性极大提升,成为吸引高素质人口、品牌房企扎堆布局的重要因素。

难以复刻的爆款

“不计容面积”“赠送面积”占比更高,被购房者认为具有更高的性价比。

今年以来,团结片区的信息从未在西安市场沉寂,土地供应上集中放量,新房入市上频频“售罄”,接连不断地吸引着行业和购房者关注,新晋顶流的地位也得以塑造。

10月20日,陕西朔锦置业有限公司摘得未央团结片区约35.719亩地(地籍编号:WY9-25-395),成交总价42410万元,楼面价7124元/平方米。据悉,项目案名为橄榄树。该项目成为继绿城、保亿、招商、龙翔之后,这一小区域内的第五个纯新盘。

项目位置布局上,除了招商·林屿缦岛项目,其余四盘皆是“近邻”。从南北向来看,绿城·绿汀芳菲、保亿·润园、橄榄树三个项目大致位于仁惠路和仁宇路之间,龙翔·未央和鸣则位于仁宇路以北,南邻绿城·绿汀芳菲。从东西向来看,保亿·润园位置居中,西侧是绿城·绿汀芳菲,东侧为橄

榄树,三者均是一路之隔。

走访中,多名从业人员普遍认为,该区域之所以如此密集地新盘布局,一方面是城市更新的利好,另一方面离不开配套设施的加速落地。

绿城·绿汀芳菲项目营销负责人认为,2024年可以视为团结板块正式入市的元年。“团结板块是西安城市更新大潮流下,第一个人市的王牌板块。2024年发生了许多重大的事情,包括红旗铁路公园正式开放,引入了高新一中、一小的教育综合体,以及团结实验学校,地铁10号线、8号线开通;还有未央区金融中心正式入驻等。诸多重大配套设施,在短时间内快速呈现,因此造就了如今团结片区的势能和热度。”

除区域价值的迅速攀升之外,绿城·绿汀芳菲、保亿·润园两个项目的爆火离不开产品自身的优势。其中最为明显的是,今年

6月,西安支持并鼓励“适度扩大绿化平台、阳台占套内面积比例”。不过,8月底,《西安市“好房子”住宅项目设计方案审查技术指引(试行)》中明确了露台进深不宜大于2.4米等规定。

同为第四代住宅,但相较于其他项目,绿城、保亿两个项目的报批正处于6月—8月的政策窗口期,“不计容面积”“赠送面积”占比更高,被购房者认为具有更高的性价比。

而对于项目火爆出圈,绿城·绿汀芳菲项目营销策划部工作人员表示,“高赠送”确实是项目火爆的原因之一,同时,项目去化表现具有特殊性,“受益于彼时政策支持 and 配套集中落地等多重利好,加之项目在本区域独一无二的产品力,开盘后才能有这么好的反响,是‘天时、地利、人和’齐备的结果,以后可能很难有项目可以复刻。”

“方寸之地”撬动内陆大开放 新郑综保区十五年后再扩容

中经记者 王登海 北京报道

不到6平方公里的方寸之地,却连续十年稳稳扛起河南外贸的“半壁江山”——这便是郑州新郑综合保税区(以下简称“新郑综保区”)创造的内陆开放奇迹。

2011年11月4日封关运行以来,新郑综保区进出口总值稳居全国综保区前三、中部第一,对河南进出口贡献率保持在50%左右,连续6年在全国综保区发展绩效评估中获评A类,凭借“以小空间撬动大开放”的突出成就,被海关总署誉为“小区推动大省”的

撑起外贸半壁江山

郑州新郑综保区于2010年10月获批设立,并于2011年11月4日正式封关运行。该保税区依托郑州新郑国际机场逐步发展,是全国第13个、中部地区首个综合保税区,规划面积达5.073平方公里。

“自2012年封关运行以来,郑州新郑综保区经济总量迅速扩张,成为河南省外贸进出口增长的核心动力,有力推动了全省经济发展。”河南省社会科学院院长喻新安表示,推动了河南进出口贸易总额的迅速增长。

数据显示,2022年,新郑综保区进出口总额达4700亿元,约为2011年封关运行时的100倍,年均增长51.6%,占全省进出口总额的55%,在全国综保区中排名第二。2023年,其外贸进出口总值达4072.78亿元,时隔6年再次位居全国综保区榜首,占郑州市外贸总值的73.75%、全省的50.23%,超成都高新综保区2.66亿元,进一步巩固了航空港区在

典范,成为中部地区开放发展最亮眼的“金字招牌”。

高速奔跑15年后,新郑综保区再度扩容。日前,国务院已正式批复,同意新郑综保区扩区,成为中部地区首个成功扩区的综合保税区。

多名专家在接受《中国经营报》记者采访时表示,新郑综保区此次扩区,既是应对外部挑战的主动求变,更是服务国家战略的长远布局。随着“一区两港”格局成型、与中部城市协同深化,新郑综保区必将释放更大乘数效应,为河南乃至中部地区深度融入全球经济注入更强劲动能。

稳外贸中的“压舱石”地位。

2024年,面对外部不确定性,新郑综保区进出口总额仍达3982.8亿元,规模保持全国前三,展现出强劲韧性。

今年前三季度,新郑综保区进出口总值达2997.6亿元,同比增长29.3%,位列全国综保区第二位,占全省进出口规模的46.6%,对全省进出口增加值的贡献率更是高达66.86%。

“新郑综保区是河南开放发展的核心引擎与战略支点。其核心贡献与战略价值在于对河南外贸总额高达半壁江山的强力支撑。”中国商业经济学会副会长宋向清也表示,郑州新郑综保区进出口总值稳居中国综保区前三、中部第一,对河南进出口贡献率保持在50%左右,连续6年在中国综保区发展绩效评估中获评A类,以5.073平方公里之域赋能16.7万平方公里的河南外贸增长,被海关总署誉为“小区推动大省”的典范。

扩容破局

“当前原有区域土地开发已近饱和,拓展发展空间的需求愈发迫切,而扩区正是推动区域能级提升、实现高质量发展的关键举措。”郑州海关所属新郑海关副关长欧阳亮元的话,点出了新郑综保区扩区的现实必要性。

事实上,此前就有河南省人大代表提出支持郑州新郑综保区扩区工作的建议。

“经过十余年建设发展,区内土地已全部开发完毕。为解决发展空间问题,我省经过反复比选、研究论证,拟将郑州新郑综合保税区扩区设立陆港片区。”今年6月,河南省人民政府办公厅对上述建议答复称。

除了破解发展空间瓶颈的现实选择之外,新郑综保区扩区更有着深层战略考量。

“其一着眼于强化构建‘双循环’战略支点,通过增设陆港片区,构建‘空港+陆港’双枢纽模式,进一步强化郑州作为国家物流枢纽的战略地位,打通内陆连接全球的

构建内陆开放新格局

“扩区后的新郑综保区将推动中部从‘产业承接者’向‘全球资源配置参与者’转变,提升在国际经贸格局中的话语权。同时有利于形成以郑州为中心,联动武汉、长沙、成都等的中部开放网络,共同构建内陆开放新高地。”宋向清表示。

据了解,此次扩区的郑州新郑综保区陆港片区,选址于郑州航空港区东南区域,紧邻郑州国际陆港核心功能区,规划面积为1.66平方公里。

“扩区的面积虽然不是很大,



图为郑州新郑综合保税区。

郑州航空港经济综合实验区官微/图

双通道;其二,着眼于进一步促进区域协调发展,作为中部首个获批扩区的综保区,它能为中部地区开放发展提供‘郑’样本,带动中部整体开放升级;其三,着眼于更好地提升全球资源配置能力,打造内陆地区参与国际分工的高端平台,增强在全球产业链供应链中的影响力。”宋向清认为,新郑综保区作为国家战略的重要落子,扩区有着多重战略考量。

除战略层面的考量,坚实的基础条件也为扩区提供了有力支撑。“河南是内陆省份中口岸数量最多、功能最齐全的地区,而郑州作为综合交通枢纽,集齐了航运、铁路、公路等多维交通网络,特别适配现代物流发展需求。通过保税区扩区,能进一步放大郑州的集散功能,让其成为更具辐射力的物流输出枢纽,这一优势在国内诸多区域中较为突出。”中国(河南)创

新发展研究院院长喻新安表示。

此外,喻新安还认为,近年来郑州产业发展势头迅猛,尤其在“出口新三样”领域表现亮眼。以电动汽车为例,郑州的电动汽车产业增长迅速,比亚迪等企业年产量已超百万辆,光伏等产业也稳步发展。同时,郑州及周边物流通道便捷,各类产品运输出海高效顺畅,坚实的产业基础为保税区扩区提供了有力支撑。

放型经济高质量发展。”宋向清表示,新郑综保区扩区绝非简单的空间拓展,而是功能的全面升级与战略定位的能级跃升。未来,随着“空港+陆港”双轮驱动效应持续释放,加之与中部兄弟城市的深度协同发展,它必将成为引领河南乃至中部地区深度融入全球经济的核心战略引擎,推动内陆省份从开放“跟跑者”稳步迈向“并跑者”乃至“领跑者”,为加快构建“双循环”新发展格局、实现中部地区高质量发展注入更为强劲的澎湃动力。