

陕建·文澜公馆项目自持货值盘点

一、项目简介：

陕建·文澜公馆项目位于高新市府政务核心区域，总占地约 224 亩，总建面约 55 万方，社区整体有 32 栋楼，项目紧临创新大道发展主轴、高新大道发展主轴、距离西康高铁（在建中）约 5 公里，是“高铁新城”核心区的宜居大盘，项目首期于 2023 年 6 月 25 日提前完美交付，期间 0 投诉、0 舆情，业主收房率 92.82%，创造安康市首个完美交付奇迹。

1、千亿陕建，国企品牌实力保障

陕西建工控股集团有限公司(简称陕建集团)，始建于 1950 年 3 月，是陕西省政府直属的国有独资企业，营业收入超出千亿，陕建·文澜公馆是由其子公司陕建地产集团与陕西永安康达置业有限公司联合开发，陕建地产集团，国家一级开发资质，雄厚资金实力为后盾，布局全国，助力城市更新。

2. 发展重心北移，高新崛起，宜居优选之地

项目紧邻创新大道发展主轴、高新大道发展主轴，距离西康高铁（在建中）约 5 公里、富强机场约 9 公里、高客站约 2 公里，航空，高铁”立体交通枢纽与城市发展并驱前行

①商业：万千繁华围绕，餐娱游购一站即享，国际天贸城、天悦奥莱国际广场、万达广场风情商业街等诸多商圈环绕

②医疗：高端医疗环伺，健康保驾护航，安康高新国际标准医养医院、安康高新中心医院、安康妇幼保健院、安康高新国际中医医院

③生态：5 大公园环绕，奢享自然馈赠，秦巴生态文化公园、高新商业公园、高

新运动公园、付家河生态景观带、鹭湾中央公园。

3、名校云集+社区自建幼儿园，全龄教育资源在旁

周边 3 公里内高新中学、汉滨区初级中学高新校区、高新国际中学、安康实验中学、高新幼儿园、高新一小、高新三小、安师附小、安中高新校区等名校云集，满足孩子的一站式教育，让孩子赢在起跑线上，社区自带幼儿园，全龄优越教育资源在旁，天赋一生优越，陕建·文澜公馆已被纳入安康市一小招生范围内。

4、携手大师团队，广州山水比德设计

其操盘景观公司拥有“国家风景园林工程设计专项甲级”资质，获得“中国建筑规划设计最佳创意品牌机构”“全国十佳园林设计企业”等荣誉称号，连续 2 年蝉联金盘奖第一，荣获 IFLA 国际大奖、园冶杯、勘察设计奖、地产设计大奖等多项国内外设计大奖

小区内结合台地高差划分为 6 大板块主题生活花园，甄选多种名贵珍贵乔木，四时雍华尽收一院，鲜氧生活下楼即享，2 大空中连廊串联三层台地多维度延展活动空间；共享全龄社区配套生活模式，小区内三层台地阳光车库，有氧健康环形跑道、球类运动场、康体健身平台。

5、携手大师团队，上海日清建筑设计

中国民营建筑设计排行榜 top5，建筑豪宅形制，宽阔楼间距，注重居住私密性，保证采光通风，三段式经典结构，用细节勾勒现代典雅的新都市立面。

6、2.0 多元生活会馆，定义美好人居

随着都市人居的迭代更新，社区会所俨然成为豪宅社区的标配，陕建·文澜公馆，将社区会所升级为生活会馆，从运动、休闲的基础功能演变为全龄段、邻里间复合式社交互动空间：阳光书吧、妈咪厨房、四点半课堂、健身房、瑜伽房、棋牌室、四季恒温泳池等，承载教育、亲子、运动、健康、娱乐于一体的复

合式社交互动空间，礼呈安康。

7、携手一线国际大牌，享市政供暖

- 电梯：日立或同品牌电梯
- 门锁：王力智能指纹密码锁 + 入户门，行业首家上市企业
- 窗材：亚铝断桥铝合金型材 + 台玻双层中空 low-E 玻璃
- 管材：中财管道+西安高科集团，行业领先品牌
- 西光电缆：央企品牌西光电缆
- 蜀羊防水：中国工业企业防水质量标杆四川蜀羊

陕建·文澜公馆，市政供暖高品质大盘，全方位抵御寒冷侵袭，在宁静中享受惬意时光。

8、贴心物业 24 小时物业管家服务

陕西美邦物业服务有限公司为专业物业管理服务公司，是由陕西华美物业管理有限责任公司和陕西永安康达置业有限公司合资成立，为专业从事写字楼、商业广场、私家别墅、住宅等物业管理的企业，在参与抽查 2 次安康市 2023 年高新区物业小区测评中获得先进单位奖章。

二、货值盘点：

1、底商货值盘点

1.1 面积统计

项目总体商业面积 19317.63 m²，商铺套数共计 251 套，其中已交付部分底商总计 96 套（于 2023 年 6 月交付），面积 6581.89 m²。

截至 2025 年 4 月 8 日，已交付部分底商库存 65 套，面积 4603.14 m²。其中一拖二库存 4 套，对应面积 812.94 m²，一层库存 21 套，对应面积 1440.94 m²，二层库存 40 套，对应面积 2349.26 m²，具体库

存清单如下:

序号	楼栋	房号	楼层	建筑面积(m ²)
1	11#	1F201	一拖二	279.68
2	11#	1F202	一拖二	143.11
3	11#	1F204	一拖二	176.14
4	11#	1F205	一层	94.99
5	11#	1F206	一拖二	214.01
6	12#	1F208	一层	71.81
7	12#	1F103	二层	58.92
8	12#	1F104	二层	58.92
9	12#	1F105	二层	82.24
10	12#	1F106	二层	37.81
11	12#	1F107	二层	41.29
12	12#	1F108	二层	65.22
13	12#	1F109	二层	58.92
14	12#	1F110	二层	58.23
15	12#	1F111	二层	56.13
16	13#	1F204	一层	65.62
17	13#	1F206	一层	66.22
18	13#	1F207	一层	66.22
19	13#	1F208	一层	66.22
20	13#	1F209	一层	58.48
21	13#	1F211	一层	74.77
22	13#	1F214	一层	65.62
23	13#	1F215	一层	65.62
24	13#	1F216	一层	65.34
25	13#	1F101	二层	54.2
26	13#	1F102	二层	56.07
27	13#	1F103	二层	56.23
28	13#	1F104	二层	56.15
29	13#	1F105	二层	56.9
30	13#	1F106	二层	56.9
31	13#	1F107	二层	56.9
32	13#	1F108	二层	56.9
33	13#	1F109	二层	48.48
34	13#	1F110	二层	47.54
35	13#	1F111	二层	65.71
36	13#	1F112	二层	56.9
37	13#	1F113	二层	56.07
38	13#	1F114	二层	56.23

39	13#	1F115	二层	56.9
40	13#	1F116	二层	56.23
41	13#	1F117	二层	54.87
42	14#	1F201	一层	90.89
43	14#	1F202	一层	66.17
44	14#	1F203	一层	66.17
45	14#	1F204	一层	58.91
46	14#	1F205	一层	48.97
47	14#	1F206	一层	58.88
48	14#	1F207	一层	66.17
49	14#	1F208	一层	66.17
50	14#	1F209	一层	65.55
51	14#	1F210	一层	92.15
52	14#	1F101	二层	90.73
53	14#	1F102	二层	61.89
54	14#	1F103	二层	61.89
55	14#	1F104	二层	53.41
56	14#	1F105	二层	41.8
57	14#	1F106	二层	53.37
58	14#	1F107	二层	61.89
59	14#	1F108	二层	61.89
60	14#	1F109	二层	61.15
61	14#	1F110	二层	91.84
62	14#	1F111	二层	61.15
63	14#	1F112	二层	61.06
64	14#	1F113	二层	61.06
65	14#	1F114	二层	59.27

1.2 市场概况

参考区域成熟社区，天一·城市之光底商均价 7000-17000 元/m²，碧桂园·金州府 9200-13000 元/m²，万达安康之眼 8000-15000 元/m²，北城中央 12000-15000 元/m²，区域内交付 2 年以上底商 2F 均价 8000 元/m²，1F 均价 15000 元/m²。

1.3 货值统计：

参考市场销售价格，项目一层货值 1440.94 m²*15000 元/m²=约 2161 万；项目二层货值 2349.26 m²*8000 元/m²=约 1879 万；项目一

拖二货值 $812.94 \text{ m}^2 * 11500 \text{ 元/m}^2 = \text{约 } 935 \text{ 万}$ ，底商自持货值总计约 4975 万。

1.4 回报率测算：

参考区域周边租金价格，底商自持部分（ 4603.14 m^2 ）理论月租金约 32 万，推算年回报率达 7.7%。

2、售楼部货值盘点

售楼部共计分为 4 层，参考预测报告面积，总计面积 2896.42 m^2 ，其中-2 层面积 488.07 m^2 ，-1 层面积 1457.75 m^2 ，1 层面积 750.51 m^2 ，2 层面积 200.09 m^2 ，其中-2 层为社区西大门，实际可使用为-1F，1F，2F，合计面积 2408.35 m^2 ，参考同类产品市场均价，售楼部货值约 4277 万。

3、车位货值盘点

截至 2025 年 4 月 8 日，在已交付车位中，已推未售 632 个平层车位，未推售 358 个平层车位，参考市场车位均价 66000 元/个，车位货值约 6534 万。

4、总计货值：底商（4975 万）+售楼部（4277 万）+车位（6534 万）合计约 15786 万。

陕建·文澜公馆项目

2025 年 4 月 8 日