

作为西安三环内可供开发建设的大片区域，团结村片区拆迁完毕之后，大家一直在等待的是供地。

如今，随着昨天西安78亩土地挂牌出让公告的发布，这标志着团结村片区正式开始供地！

此前关于意向涉足团结村片区开发的房企比较多，在地产行业已经发生大变局的情况下，到底还有哪些房企会正式落子团结村片区，就充满了太多的悬念。

1270万元/亩起！78亩地出让！

昨天（12月3日），西安市自然资源和规划局、西安市公共资源交易中心发布了【2022】154号国有建设用地出让公告，此次出让的地块位于未央区团结村片区凤城八路以北、市公安局新址以西、御井路以东，净用地面积78.624。

按照规划，该地块分为两宗地，其中：

- 地块一，地籍编号为WY9-28-303-1，净用地面积48.161亩，用途为住宅，容积率不大于2.8，建筑密度不大于20%，绿地率不小于35%，地上总建筑面积不大于89880㎡，其中住宅建筑面积84487㎡，公建配套设施建筑面积5393㎡（含老年人日间照料中心750㎡、托儿所840㎡）；地下总建筑面积不小于32760㎡。
- 地块二，地籍编号WY9-28-303-2，净用地面积30.463亩，用途为商服，容积率不大于3.3计容容积率不大于3.5，建筑密度不大于50%，绿地率不小于30%。地上总建筑面积不大于67050㎡，其中商业建筑面积5944㎡；商务办公建筑面积61016㎡，公建配套建筑面积90㎡；地下建筑面积不小于30880㎡，其中包含地下商业建筑面积4000㎡。

此次出让的地块，挂牌起始价为9.987亿元，最高限价11.485亿元，当报价达到最高限价后将通过摇号方式确定竞得人。

按照挂牌起始价计算，

该宗地地价为1270.22万元/亩起

，按照计容建面156930㎡计算，楼面地价6363.98元/㎡起。

当然，除了土地款外，竞得者还要无偿移交公建配套，加上这部分成本之后，实际土地成本会更高一些。

地处团结村片区

从此次出让的地块所处的位置来看，位于[团结村片区](#)。

团结村片区是未央区目前着力推进重点开发建设的五大片区之一，也是目前西安三环内正在推进的大片区城市更新。

该片区位于北三环以南，太华路与凤城八路沿线，主要涉及团结村、谭家村两村土地，总用地面积约2.76平方公里。

2020年5月，团结村片区正式启动城市更新改造，对团结村、谭家村及其周边市场和部分剩余集体国有土地上建筑进行整体拆除和搬迁安置。

按照西安市自然资源和规划局2021年5月20日发布的

《西安市未央团结村片区控制性详细规划批前公示内容》。

规划显示，团结村片区以打造“政经科创中心、旧改更新典范、北城记忆名片、高效绿色新城”为目标定位，在城市空间方面设计为“[一核两轴两廊四片区](#)”的空间结构。

- 一核 | 凤城八路与太华北路交汇处形成的中央活力核心；
- 两轴 | 南北走向的太华北路复合轴及东西走向的凤城八路形象轴；
- 两廊 | 借助红旗铁路线打造的铁路文化公园及社区配套走廊；
- 四片区 | 分布于片区内的四个未来社区。

其中，在太华北路与凤城八路交汇处东北片区，规划有多栋100-240米的超高层

建筑。

此次出让的48亩住宅地块、30亩商服地块，就位于超高层聚集区向东1000多米的位置。

从整个团结村片区的规划来看，凤城八路、永淳路北侧沿线全部为商服用地、商务金融用地，将会成为团结村片区的商务、商业集群，此次出让的地块中30亩商服用地就位于这个商务集群范围内。

除了地处

三环内的区位优势

之外，团结村片区还有2条地铁轨道交

通，一条是已经通车的地铁4号线

，沿着太华路、凤城八路分布；

一条为在建的地铁10号线一期

，南北走向，从大明宫万达广场附近一直通往高陵。

依托于地铁资源，团结村片区在规划建设中，将在10号线沿线多个站点按照TOD模式进行建设。

此前曾传言多家品牌房企意向进驻团结村板块，但只是传言，在没有摘地之前一切均存在变数。此次随着团结村片区的土地开始挂牌出让，哪些房企将会落子该板块，答案将陆续揭晓。

三环内其它城改项目推进如何？

除了团结村片区外，西安三环内多个城改（城市更新项目）从去年开始已经逐步开始供地，其中东等驾坡改造项目

去年年底万科摘地、今年万科

东望已经入市销售，马潭沱城改项目

今年上半年摘地、翡丽西安在前不久也已经入市销售。

丝路软件城鱼化片区，天地源、高新地产分别摘得红庙城改、老烟庄城改地块。

三环内目前待亮相的城改项目还包括西等驾坡、广大门、青龙寺片区、丁白村、

枣园片区等等，主要分布在浐灞、城南等区域。

其中，青龙寺片区

改造由保利与成长联合，安置楼正在建设，开发用地预计2023年供地后项目就会亮相；浐灞广大门城改

地块本月已经开始出让，但上周却

意外流拍；枣园片区改造

恒大在多年

前已经签约，但恒大已

经爆雷，项目正在开启二次招商；西等驾坡城改

的地块上周刚刚规划公示，预计不久后就会出让土地.....

三环外的多

个城改项目，今年也已

经开始陆续供地，包括保利长安区鱼包头城改地块

、陕建地产联合俊发地产摘得的杜城村城改地块.....

明年，大家将会看到这些项目的陆续亮相！