

## 近期相关报告：

1、西安市存量住房市场分析报告：2016年6月份

## 报告要点：

- **西安存量住房7月网签量有所回落**：西安存量住房网签套数为2872套，环比下降10.19%。
- **西安市城六区存量住宅 VISS 监测均价与上月基本持平，略有上涨**：7月西安市城六区存量住宅均价为 6205 元/平方米，环比上涨 0.25%。
- **板块监测**：城六区均价上涨板块所占比重约为53.6%。
- **楼盘监测**：城六区均价上涨的小区所占比重约为52.6%。

## ➤ 数据来源：

➤ **存量住房均价**：根据VISS系统监测的西安市城六区42个住宅板块，共计6595个存量住宅小区均价，采用定基定权重的方式计算得出，以保证各期价格的可比性。

VISS系统是由中估联行研发的在线批量评估系统。该系统充分集成信息技术与估价师经验，为房地产估价业务提供全新方式的在线评估数据支持。

## 一、西安存量住房总体情况

1、西安存量住房7月网签量有所回落，环比下降10.19%；城六区VISS监测均价与上月基本持平，略有上涨。

2016年7月，西安存量住宅网签套数为2872套，环比下降10.19%。

2016年7月西安市城六区存量住宅（不含别墅）VISS监测均价为6205元/平方米，环比上涨0.25%。

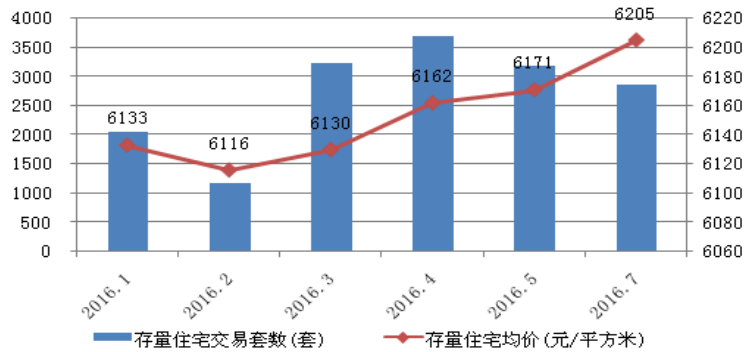


图1 2016年7月西安存量住宅市场状况

从7月1日起，西安住房公积金管理中心调整住房公积金缴存基数，2016年度职工住房公积金缴存基数最高限额原则上不超过2015年西安市城镇非私营单位在岗职工月平均工资5266元的三倍，即15798元/月。职工上年度实际月平均工资低于西安市政府规定的本地区最低工资标准的，以本地区最低工资标准作为该职工2016年度住房公积金缴存基数。2016年最低工资执行标准为：新城区、碑林区、莲湖区、未央区、雁塔区、灞桥区、阎良区1480元/月；长安区、临潼区、高陵区1370元/月；周至县、户县1260元/月；蓝田县1190元/月。

7月26日，西安市为了促进房地产市场的健康发展，西安住房公积金管理中心就住房公积金所涉及到的事项公布了一些实施细则。细则主要明确了西安将全面推行和放开组合贷款；着力推进全国异地贷款；大力支持农民工、个体工商户和自由职业者住房公积金贷款；连续正常缴存住房公积金6个月（含）以上，具有完全民事行为能力的职工，均可申请住房公积金购房贷款。

2、西安市城六区存量住宅VISS监测均价与上月基本持平，略有上涨。

根据VISS系统对西安市城六区42个住宅板块，共计6595个存量住宅小区的监测。

7月份西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为6205元/平方米，环比上涨0.25%。其中城六区VISS监测均价最高的是曲江新区，监测均价为7863元/平方米，环比上涨0.54%；其次是高新区，监测均价为7794元/平方

米，环比上涨 0.04%；雁塔区监测均价为 6797 元/平方米，环比上涨 0.05%；碑林区监测均价为 6396 元/平方米，环比上涨 0.30%；经开区监测均价为 6192 元/平方米，环比上涨 0.06%；莲湖区监测均价为 5984 元/平方米，环比上涨 0.20%；新城九区监测均价为 5469 元/平方米，环比下降 0.02%；未央区监测均价为 5198 元/平方米，环比上涨 1.05%；灞桥区监测均价为 4824 元/平方米，环比上涨 1.91%。

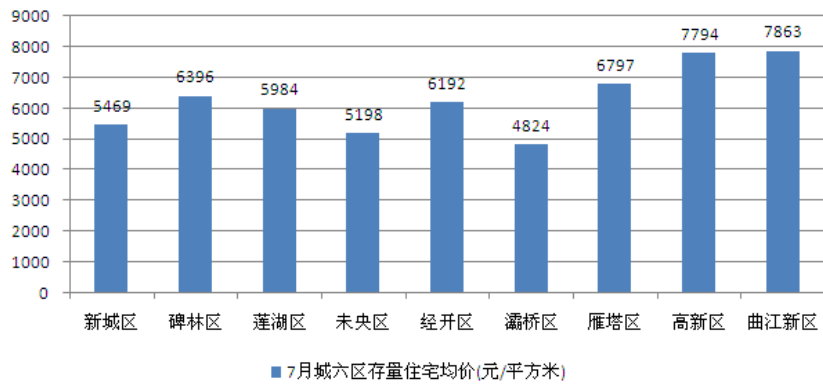


图2 2016年7月西安市城六区存量住宅VISS均价

## 二、VISS 均价变化情况

1、板块：均价上涨板块所占比重较大，城六区上涨板块占比约为 53.6%。

根据城六区板块监测情况显示，2016 年 7 月均价上涨板块所占比重约为 53.6%，涨幅在 0%-0.5%之间；均价下降板块所占比重约为 46.4%，降幅在-0.5%-0%之间。

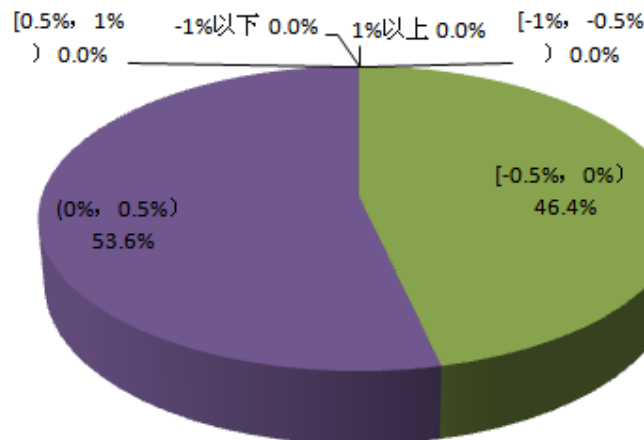


图3 2016年7月城六区42个监测板块均价变化占比分布图

## 2、楼盘：城六区均价上涨的小区所占比重约为 52.6%。

根据监测数据显示，2016 年 7 月，城六区均价上涨楼盘所占比重约为 52.6%，涨幅在 0%-0.5%之间；均价下降的楼盘中，降幅在-0.5%-0%之间的楼盘占比约为 47.0%，降幅在-1%--0.5%之间的楼盘占比约为 0.4%。

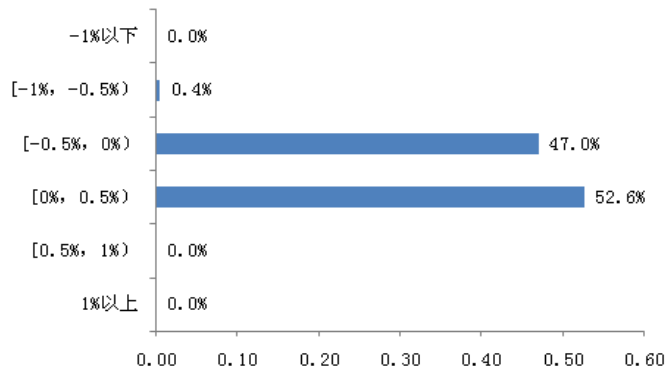


图 4 2016 年 7 月城六区 VISS 楼盘均价变化占比分布图

## 三、热点楼盘 (Top10)

### 1、供应热点楼盘

从挂牌情况来看，热点楼盘主要分布在高新区、经开区、灞桥区、曲江新区和雁塔区；从均价分布来看，中高价楼盘居多（详见表1）。（备注：热点楼盘均价包含小区所有房屋类别。）

表 1 2016 年 7 月 VISS 热点楼盘(Top10)一览表(挂牌)

排名	小区名称	所在区县	均价	环比
1	紫薇田园都市	高新区	7895	0.00%
2	浐灞半岛	灞桥区	5078	-0.08%
3	融侨馨苑	高新区	8052	0.00%
4	紫薇永和坊	曲江新区	12375	0.00%
5	龙湖香醍国际社区	灞桥区	7344	0.14%
6	绿地世纪城	高新区	8306	0.00%

7	保亿风景御园	经开区	8387	0.05%
8	白桦林间	经开区	11851	0.05%
9	融侨城	雁塔区	8370	0.12%
10	首创国际城	经开区	6019	0.17%

## 2、均价上涨热点楼盘

受学区因素影响加之西安地铁 3 号线即将开通，7 月涨幅较大的楼盘有天朗蓝湖树、中海观园 A、利君明天、复地优尚国际、城市风景都市印象等。

### 2.1 天朗蓝湖树

天朗蓝湖树位于高新科技路西口，地理位置优越，交通发达便捷，既远离城市喧嚣，又可以享受城市生活的便利。本月均价 7339 元/平方米，环比上涨 0.28%。

### 2.2 中海观园 A

中海观园 A 西眺千年大雁塔，南望大唐芙蓉园，东揽曲江海洋世界，北临地铁三号沿线，地段优势自然凸显。本月均价 7725 元/平方米，环比上涨 0.27%。

### 2.3 利君明天

利君明天地处西高新唐兴路与丈八路交汇处东南角，是利君集团斥资 10 亿元挺进地产界的开山之作。本月均价 7454 元/平方米，环比上涨 0.28%。

### 2.4 复地优尚国际

复地优尚国际位于高新区科技路西段，是复地集团进军西安开发的首个精品住宅楼盘。本月均价 6090 元/平方米，环比上涨 0.34%。

### 2.5 城市风景都市印象

城市风景都市印象位于高新科技路与丈八北路交汇处东南角，是高科房产精心打造的城市风景系列项目之一。本月均价 8456 元/平方米，环比上涨 0.33%。

## 附件一：2016年7月 VISS 城六区板块监测均价变化情况

序号	行政区县	板块	2016年7月	环比涨幅(%)	涨跌情况
1	碑林区	城墙内板块	5582	-0.01	↓
2	碑林区	南稍门板块	6704	0.02	↑
3	碑林区	交大板块	6276	0.00	-
4	碑林区	边家村板块	7042	-0.01	↓
5	碑林区	兴庆公园板块	6042	0.00	-
6	新城区	城墙内板块	5349	-0.04	↓
7	新城区	太华路板块	5356	0.00	-
8	新城区	康复路板块	5246	-0.01	↓
9	新城区	长乐公园板块	5571	-0.02	↓
10	莲湖区	城墙内板块	5840	0.00	-
11	莲湖区	红庙坡板块	5846	-0.04	↓
12	莲湖区	大兴新区板块	6065	0.02	↑
13	莲湖区	丰庆公园板块	6555	0.01	↑
14	莲湖区	汉城路板块	5256	-0.03	↓
15	灞桥区	浐河沿线板块	5728	-0.02	↓
16	灞桥区	纺织城老区板块	4199	0.00	-
17	灞桥区	洪庆板块	4447	0.00	-
18	灞桥区	浐灞生态区板块	5040	-0.02	↓
19	灞桥区	国际港务区板块	3403	0.00	-

20	经开区	老经开区板块	6250	0.09	↑
21	经开区	市政府新区板块	6226	0.06	↑
22	雁塔区	乐游原板块	6195	0.00	-
23	雁塔区	老雁塔板块	6717	0.02	↑
24	雁塔区	电视塔板块	6427	-0.09	↓
25	雁塔区	新桃园板块	7644	0.08	↑
26	雁塔区	大寨路板块	7436	0.17	↑
27	未央区	未央路板块	5722	0.02	↑
28	未央区	太华北路板块	5555	-0.13	↓
29	未央区	广运潭板块	5758	0.00	-
30	未央区	未央湖板块	4118	0.00	-
31	未央区	三桥板块	4471	0.00	-
32	未央区	草滩板块	4349	0.00	-
33	高新区	高新路板块	8511	0.01	↑
34	高新区	唐延路板块	8462	0.08	↑
35	高新区	电子城板块	7392	0.00	-
36	高新区	软件园板块	6922	0.27	↑
37	高新区	创业园板块	7138	0.00	-
38	高新区	工业园板块	7096	0.00	-
39	曲江新区	曲江路东板块	6777	0.03	↑
40	曲江新区	曲江池板块	8981	0.00	-
41	曲江新区	翠华路板块	7531	0.10	↑

42	曲江新区	南三环外板块	5691	0.00	-
----	------	--------	------	------	---

本报告版权属于西安天正房地产价格评估咨询有限公司所有。如需了解详情请联系我们，联系电话：029-87639977

