

近期相关报告：

1、西安市存量住房市场分
析报告：2016年8月份

报告要点：

- **西安存量住房9月网签量小幅上涨**：西安存量住房网签套数为3230套，环比上升1.64%。
- **西安市城六区存量住宅 VISS 监测均价略有下降，郊区县存量住宅 VISS 监测均价温和上涨**：9月西安市城六区存量住宅均价为6199元/平方米，环比下降0.04%；第三季度郊区县存量住宅（不含别墅）均价为3887元/平方米，较第二季度上涨0.01%。
- **板块监测**：城六区上涨板块占比约为31%；郊区县上涨板块占比约15.4%。
- **楼盘监测**：城六区均价上涨的小区占比约为16.7%；郊区县均价上涨的小区占比约为19.7%。

➤ 数据来源：

➤ **存量住房均价**：根据VISS系统监测的西安市城六区55个住宅板块，共计6632个存量住宅小区均价，采用定基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 9 月网签量小幅上涨，环比上升 1.64%；城六区 VISS 监测均价略有下降，郊区县 VISS 监测均价温和上涨。

2016 年 9 月，西安存量住宅网签套数为 3230 套，环比上升 1.64%。

2016 年 9 月西安市城六区存量住宅（不含别墅）VISS 监测均价为 6199 元/平方米，环比下降 0.04%。

2016 年第三季度郊区县存量住宅（不含别墅）均价为 3887 元/平方米，较第一季度上涨 0.01%。

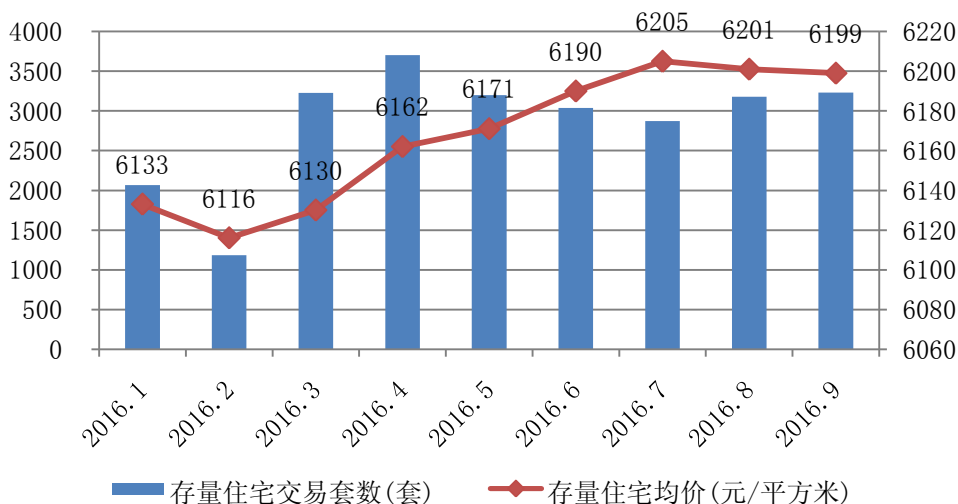


图1 2016年9月西安存量住宅市场状况

9月6日,住建部在其官网发布了贯彻《法治政府建设实施纲要(2015~2020年)》的实施方案。

在方案中，住建部表示，将完善房地产宏观调控。根据房地产市场分化的实际，坚持分类调控，因城施策。坚持加强政府调控和发挥市场作用相促进，使房地产业与经济社会发展和群众居住需求相适应。建立全国房地产库存和交易监测平台，形成常态化房地产市场监测机制。实施住宅用地分类供应管理，完善和落实差别化税收、信贷政策。建立公开规范的住房公积金制度，改进住房公积金提取、使用、监管机制，支持居民合理住房消费。、专科病房建设，推动老年人医疗卫生服务延伸至社区、家庭。

在加强监管方面，住建部表示，将加强市场监管机构和队伍建设，加大对建筑、房地产等企业和人员的监管，依法查处和曝光违法违规行为。健全新建商品房预售许可管理和现售备案制度、商品房买卖合同网签制度、商品房交易资金监管制度。加强信用体系建设，建立多部门守信联合激励和失信联合惩戒制度。

2、西安市城六区存量住宅 VISS 监测均价略有下降，郊区县存量住宅 VISS 监测均价温和上涨。

根据 VISS 系统对西安市(城六区+郊区县)55 个住宅板块(城六区 42 个板块,郊区县 13 个板块),共计 6632 个存量住宅小区的监测。

9 月份西安市城六区存量住宅(不含别墅)均价为 6199 元/平方米,环比下降 0.04%。其中城六区 VISS 监测均价最高的是曲江新区,监测均价为 7847 元/平方米,环比上涨 0.06%;其次是高新区,监测均价为 7788 元/平方米,环比上涨 0.01%;雁塔区监测均价为 6788 元/平方米,环比下降 0.05%;碑林区监测均价为 6393 元/平方米,环比下降 0.03%;经开区监测均价为 6190 元/平方米,环比上涨 0.01%;莲湖区监测均价为 5976 元/平方米,环比下降 0.15%;新城监测均价为 5466 元/平方米,环比下降 0.04%;未央区监测均价为 5187 元/平方米,环比下降 0.08%;灞桥区监测均价为 4823 元/平方米,环比上涨 0.02%。

2016 年第三季度郊区县存量住宅(不含别墅)均价为 3887 元/平方米,较第二季度上涨 0.01%。其中郊区县均价最高的是长安区,监测均价为 5111 元/平方米,与第二季度持平;其次是高陵区,监测均价为 3608 元/平方米,较第二季度下降 0.04%;临潼区监测均价为 3419 元/平方米,较第二季度上涨 0.16%;阎良区监测均价为 3400 元/平方米,与第二季度持平;户县监测均价为 2870 元/平方米,较第二季度下降 0.01%;蓝田县监测均价为 2745 元/平方米,与第二季度持平;周至县监测均价为 2386 元/平方米,与第二季度持平。

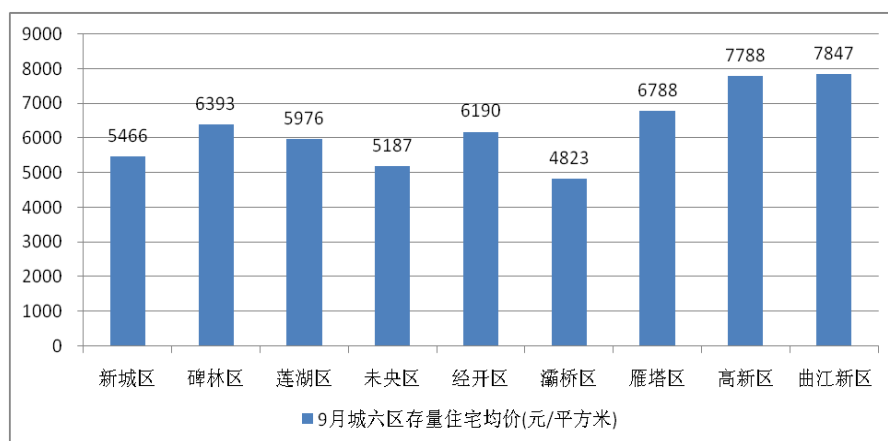


图 22016 年 9 月西安市城六区存量住宅 VISS 均价

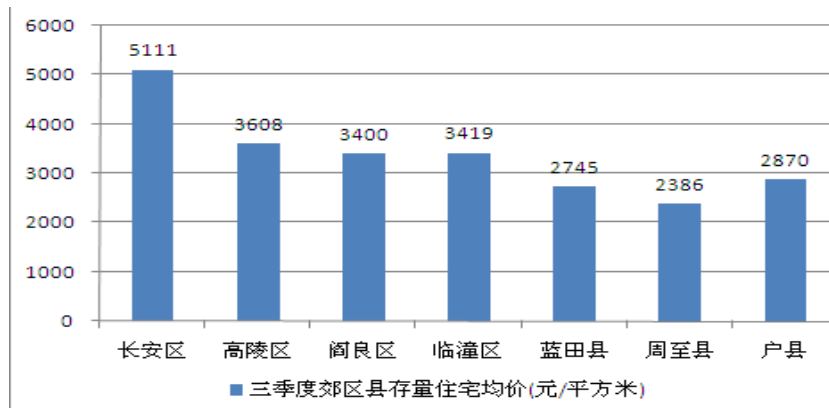


图 32016 年三季度西安市郊区县存量住宅均价

二、VISS 均价变化情况

1、板块：均价上涨板块与下降板块基本持平，城六区上涨板块占比约为 31%；郊区县上涨板块占比约为 15.4%。

根据城六区板块监测情况显示，2016 年 9 月均价涨幅在 0%-0.5%之间的板块所占比重为 28.6%；均价涨幅在 0.5%-1%的板块所占比重为 2.4%；均价持平的板块所占比重为 28.6%；均价下降的板块中降幅在-0.5%-0%之间的其所占比重约为 33.3%；降幅在-1%-0.5%之间的板块所占比重约为 4.8%。

根据郊区县板块监测情况显示，2016 年三季度均价涨幅在 0%-0.5%之间的板块所占比重为 15.4%；均价持平的板块所占比重为 53.8%；均价下降的板块中降幅在-0.5%-0%之间的其所占比重约为 30.8%。

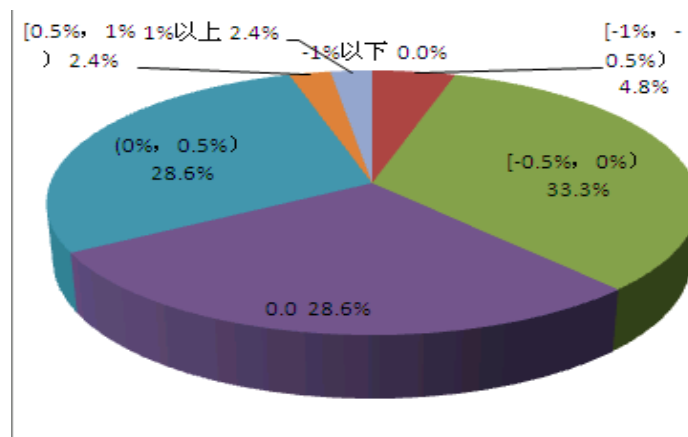


图 42016 年 9 月城六区 42 个监测板块均价变化占比分布图

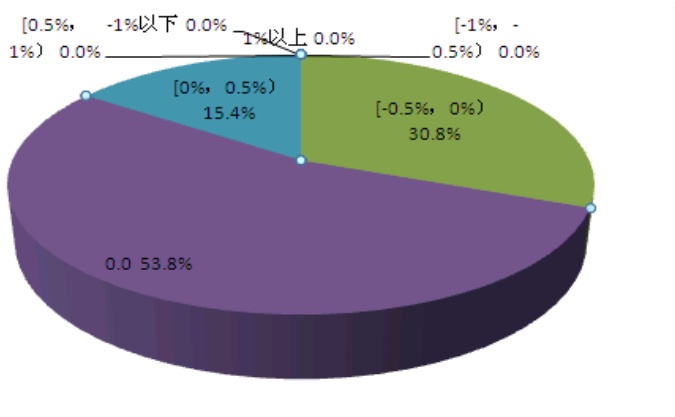


图 52016 年三季度郊区县 13 个监测板块均价变化占比分布图

2、楼盘 :城六区均价上涨的小区所占比重约为 16.7%。郊区县均价上涨的小区所占比重约为 19.7%。

根据监测数据显示，2016 年 9 月，城六区均价上涨楼盘所占比重约为 16.7%，涨幅在 0%-0.5%之间；均价持平的楼盘所占比重约为 69.1%；均价下降的楼盘中，降幅在-0.5%-0%之间的楼盘占比约为 14.2%。

2016 年三季度，郊区县均价上涨的楼盘中，涨幅在 0%-0.5%之间的楼盘所占比重约为 14.3%；涨幅在 0.5%-1%之间的楼盘所占比重约为 3.6%；涨幅在 1%以上的楼盘所占比重约为 1.8%；均价持平的楼盘所占比重约为 67.9%；均价下降的楼盘中，降幅为-0.5%-0%的楼盘占比约为 12.5%。

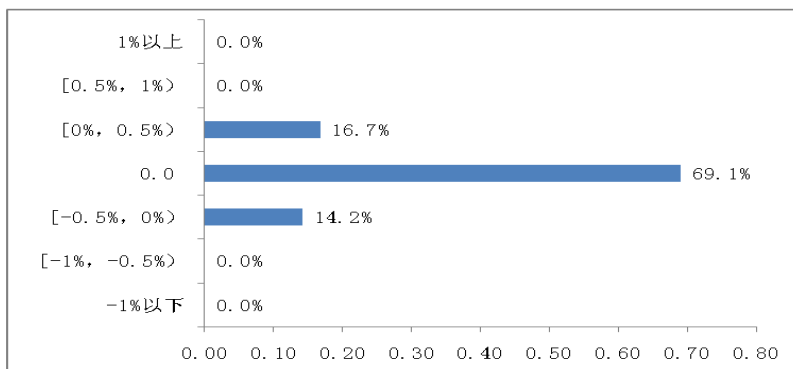


图 62016 年 9 月城六区 VISS 楼盘均价变化占比分布图

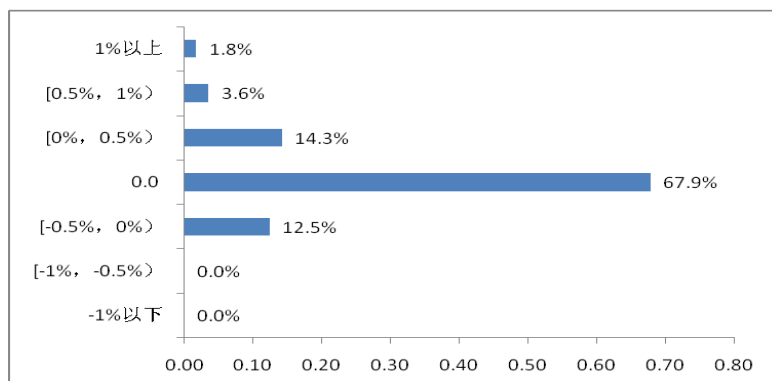


图 72016 年三季度郊区县楼盘均价变化占比分布图

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、灞桥区、曲江新区和雁塔区；从均价分布来看，中高价位楼盘居多（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 9 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	浐灞半岛	灞桥区	5127	0.03%
2	紫薇田园都市	高新区	7971	0%
3	融侨城	雁塔区	8268	0%
4	融侨馨苑	高新区	8091	0%
5	紫薇永和坊	曲江新区	12495	-0.13%
6	金地湖城大境	曲江新区	21562	-0.27%
7	中海东郡	曲江新区	8492	0.27%
8	金泰假日花城	高新区	8379	0%
9	绿地世纪城	高新区	8331	0%
10	缤纷南郡	高新区	7261	0%

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，9月涨幅较大的楼盘有城市风景都市印象、华远海蓝城、复地优尚国际、华远君城、昆明花园等。

2.1 城市风景都市印象

城市风景都市印象地处高新区科技路与丈八北路交汇处，是以倡导“现代、舒适、都市生活”为主题的中高端住宅社区。本月均价8346元/平方米，环比上涨0.47%。

2.2 华远海蓝城

华远海蓝城位于东二环玄武东路中段，属二环核心地段，多条城市干道交错，交通便利，通达全城。本月均价7115元/平方米，环比上涨0.35%。

2.3 复地优尚国际

复地优尚国际高新科技路西段经十三路，小区内配套齐全，拥有体贴入微的物业服务和安全可靠的安防系统。本月均价5950元/平方米，环比上涨0.34%。

2.4 华远君城

华远君城位于西安大明宫国家遗址公园东侧，是华远地产倾力打造的西安地产名盘，小区配套完善，配有会所、商业以及大型景观组团，为业主提供休闲散步的通幽曲径。本月均价6200元/平方米，环比上涨0.32%。

2.5 昆明花园

昆明花园位于昆明路2号，项目周边配套齐全，有丰庆公园、土门商圈、国美电器等各种购物、娱乐场所，交通便利。本月均价7297元/平方米，环比上涨0.31%。

附件一：2016年9月城六区+郊区县板块监测均价变化情况

序号	行政区县	板块	2016年9月	环比涨幅(%)	涨跌情况
1	碑林区	城墙内板块	5582	0.00	-
2	碑林区	南稍门板块	6708	0.06	↑
3	碑林区	交大板块	6277	0.02	↑
4	碑林区	边家村板块	7037	-0.09	↓
5	碑林区	兴庆公园板块	6028	-0.12	↓
6	新城区	城墙内板块	5348	0.00	-
7	新城区	太华路板块	5357	0.03	↑
8	新城区	康复路板块	5239	-0.01	↓
9	新城区	长乐公园板块	5566	-0.07	↓
10	莲湖区	城墙内板块	5832	-0.14	↓
11	莲湖区	红庙坡板块	5833	-0.24	↓
12	莲湖区	大兴新区板块	6078	0.10	↑
13	莲湖区	丰庆公园板块	6535	-0.29	↓
14	莲湖区	汉城路板块	5254	-0.04	↓
15	灞桥区	浐河沿线板块	5727	0.03	↑
16	灞桥区	纺织城老区板块	4194	0.00	-
17	灞桥区	洪庆板块	4447	0.00	-
18	灞桥区	浐灞生态区板块	5042	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	6251	0.01	↑
21	经开区	市政府新区板块	6222	0.02	↑
22	雁塔区	乐游原板块	6151	-0.34	↓
23	雁塔区	老雁塔板块	6709	-0.09	↓
24	雁塔区	电视塔板块	6425	0.00	-
25	雁塔区	新桃园板块	7645	0.04	↑
26	雁塔区	大寨路板块	7418	0.00	-
27	未央区	未央路板块	5704	-0.04	↓
28	未央区	太华北路板块	5552	-0.05	↓
29	未央区	广运潭板块	5759	0.14	↑
30	未央区	未央湖板块	4075	-0.83	↓
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	8492	0.00	-
34	高新区	唐延路板块	8469	0.08	↑
35	高新区	电子城板块	7386	-0.06	↓
36	高新区	软件园板块	6942	0.20	↑
37	高新区	创业园板块	7138	0.00	-
38	高新区	工业园板块	7091	0.00	-
39	曲江新区	曲江路东板块	6825	0.94	↑
40	曲江新区	曲江池板块	8905	-0.61	↓

41	曲江新区	翠华路板块	7495	-0.01	↓
42	曲江新区	南三环外板块	6032	5.99	↑
43	户县	老城区板块	3010	-0.01	↓
44	户县	余下镇板块	2364	0.00	-
45	高陵区	泾渭工业园板块	3632	-0.04	↓
46	高陵区	老城区板块	3524	-0.01	↓
47	蓝田县	蓝田县板块	2571	0.00	-
48	蓝田县	汤峪板块	3321	0.00	-
49	长安区	航天城板块	5362	0.06	↑
50	长安区	老城区板块	4880	-0.02	↓
51	长安区	大学城板块	5310	0.00	-
52	长安区	秦岭板块	2684	0.00	-
53	临潼区	临潼区板块	3419	0.16	↑
54	阎良区	阎良区板块	3400	0.00	-
55	周至县	周至县板块	2386	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

