

近期相关报告：

1、西安市存量住房市场分析报告：2016年9月份

报告要点：

- **西安存量住房10月网签量小幅上涨**：西安存量住房网签套数为3504套，环比上升8.48%。
- **西安市城六区存量住宅 VISS 监测均价小幅上涨**：10月西安市城六区存量住宅均价为6202元/平方米，环比上涨0.05%。
- **板块监测**：城六区上涨板块占比约为65.1%。
- **楼盘监测**：城六区均价上涨的小区占比约为56.2%。

➤ 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10月网签量小幅上涨，环比上升8.48%；城六区VISS监测均价小幅上涨。

2016年10月，西安存量住宅网签套数为3504套，环比上升8.48%。

2016年10月西安市城六区存量住宅（不含别墅）VISS监测均价为6202元/平方米，环比上涨0.05%。

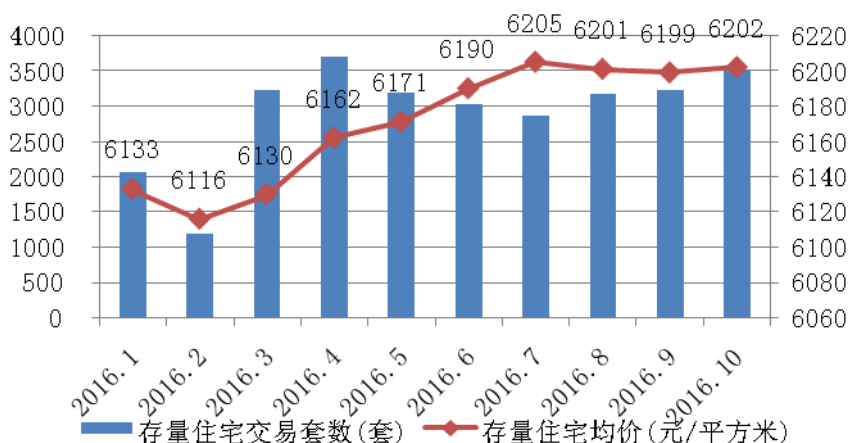


图1 2016年10月西安存量住宅市场状况

10月24日，西安市房屋征收管理办公室相关负责人表示，从今年10月起，西安市对房屋征收实行网上签约。改变过去手工签约的方式，同时征收补偿协议实行全市统一防伪标记，由征收管理系统自动生成、加密。通过房屋征收补偿的网上签约、网上备案和网上公开，让被拆迁人能清楚地了解和保障自己的权益。目的就是要接受群众和社会监督，促使房屋征收补偿工作阳光化、透明化。

2016年10月1日后作出房屋征收决定的项目不再适用旧式协议。2016年10月1日前已作出房屋征收决定的项目，各区政府、开发区管委会房屋征收部门应将已作出征收决定项目的征收补偿协议及相关历史数据尽快录入至“征收系统”。目前征收系统适用于西安市国有土地上房屋征收与补偿，征收网签协议将作为“房屋不动产登记”、“房屋不动产注销登记”、“税收征缴或减免”、“安置房屋维修资金缴存”、“被征收房屋维修资金余额提取”等业务的申请依据。

2、西安市城六区存量住宅VISS监测均价小幅上涨。

根据 VISS 系统对西安市城六区 42 个住宅板块，共计 6632 个存量住宅小区的监测。

10 月份西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为 6202 元/平方米，环比上涨 0.05%。其中城六区 VISS 监测均价最高的是曲江新区，监测均价为 7852 元/平方米，环比上涨 0.06%；其次是高新区，监测均价为 7790 元/平方米，环比上涨 0.04%；雁塔区监测均价为 6795 元/平方米，环比上涨 0.12%；碑林区监测均价为 6394 元/平方米，环比上涨 0.03%；经开区监测均价为 6193 元/平方米，环比上涨 0.06%；莲湖区监测均价为 5978 元/平方米，环比上涨 0.02%；新城监测均价为 5467 元/平方米，环比上涨 0.01%；未央区监测均价为 5190 元/平方米，环比上涨 0.05%；灞桥区监测均价为 4824 元/平方米，环比上涨 0.03%。

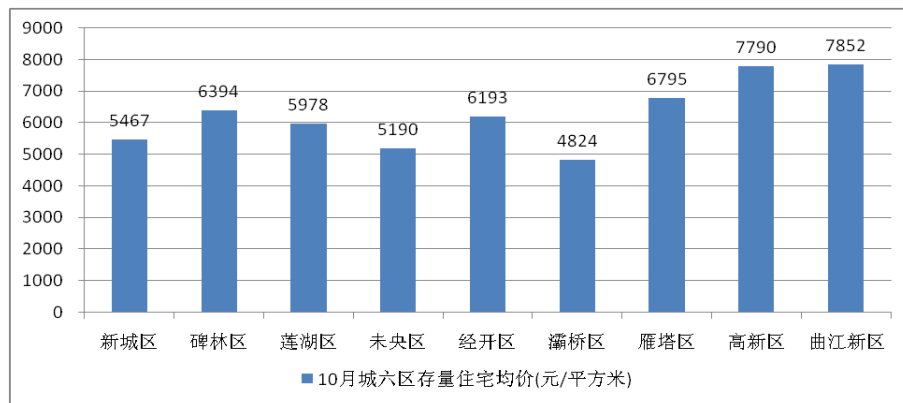


图2 2016年10月西安市城六区存量住宅VISS均价

二、VISS 均价变化情况

1、板块：多数板块均价上涨，城六区上涨板块占比约为 65.1%。

根据城六区板块监测情况显示，2016 年 10 月均价涨幅在 0%-0.5%之间的板块所占比重为 65.1%；均价持平的板块所占比重为 34.9%。

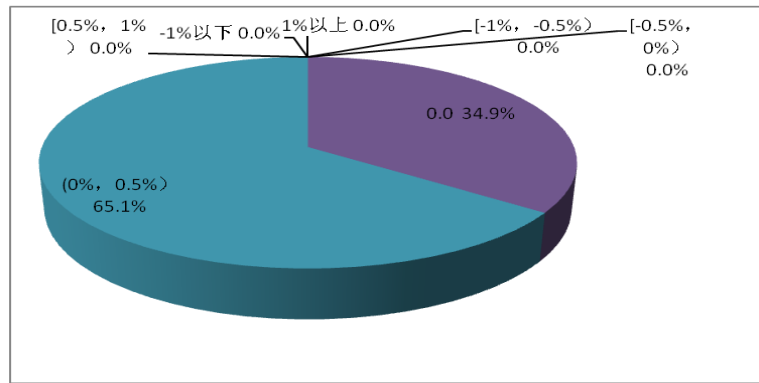


图3 2016年10月城六区42个监测板块均价变化占比分布图

2、楼盘：城六区均价上涨的小区所占比重约为56.2%。

根据监测数据显示，2016年10月，城六区均价涨幅在1%以上的楼盘所占比重约为1.3%，均价涨幅在0.5%-1%之间的楼盘所占比重约为2.1%；均价涨幅在0%-0.5%之间的楼盘所占比重约为54.1%；均价持平的楼盘所占比重约为42.5%。

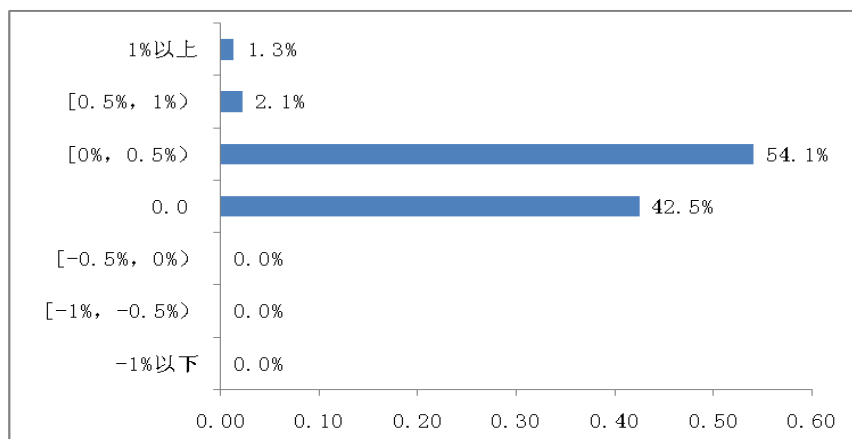


图4 2016年10月城六区VISS楼盘均价变化占比分布图

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、未央区、灞桥区、曲江新区、雁塔区和经开区；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10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	恒大绿洲	灞桥区	6367	0.07%
2	华远君城	未央区	6355	0.48%
3	天朗蓝湖树	高新区	7398	0.42%
4	金地湖城大境	曲江新区	21590	0.13%
5	西安首创国际城	经开区	5933	0.17%
6	金泰假日花城	高新区	8403	0.25%
7	紫郡长安	雁塔区	6761	0.45%
8	白桦林间	经开区	11900	0.13%
9	东方罗马花园	未央区	7972	0.66%
10	白桦林居	经开区	7960	0.11%

2、均价上涨热点楼盘

受学区及交通因素影响，10月涨幅较大的楼盘有逸翠园、华城万象、绿地世纪城、紫薇田园都市和东方米兰等。

2.1 逸翠园

逸翠园位置优越，整个地块位于高新开发区二次创业的CBD核心区，东邻西万路，北临南绕城高速，南至锦业三路，以国际标准精心规划，建设大型综合发展社区，其中含有西安高档的住宅区、大型商业配套。本月均价元10691/平方米，环比上涨5.11%。

2.2 华城万象

华城万象位于西安南郊长安大道，曲江畔高新旁，临近小寨商业圈。地理位置优越，科技、文化、教育气息浓

厚。本月均价 6899 元/平方米，环比上涨 0.3%。

2.3 绿地世纪城

绿地世纪城位于西安市高新技术产业开发区二次创业核心区域 CBD 内，北临丈八国宾馆，东北侧与西安市奥林匹克公园隔街相望，东倚新区行政办公中心和 300 亩的科技公园。本月均价 8839 元/平方米，环比上涨 6.1%。

2.4 紫薇田园都市

紫薇田园都市，位于西安市高新技术产业开发区新型工业园内，小区内教育、生活、娱乐和商业配套设施齐全。本月均价 8314 元/平方米，环比上涨 4.3%。

2.5 东方米兰

东方米兰位于高新区富裕路与经十三路西南角，是集商业、公寓、酒店、写字楼为一体的城市综合体。本月均价 6769 元/平方米，环比上涨 0.12%。

附件一：2016年10月城六区板块监测均价变化情况

序号	行政区县	板块	2016年10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	6710	0.03	↑
3	碑林区	交大板块	6279	0.03	↑
4	碑林区	边家村板块	7039	0.03	↑
5	碑林区	兴庆公园板块	6029	0.02	↑
6	新城区	城墙内板块	5349	0.02	↑
7	新城区	太华路板块	5358	0.02	↑
8	新城区	康复路板块	5240	0.02	↑
9	新城区	长乐公园板块	5567	0.01	↑
10	莲湖区	城墙内板块	5832	0.00	-
11	莲湖区	红庙坡板块	5835	0.02	↑
12	莲湖区	大兴新区板块	6078	0.01	↑
13	莲湖区	丰庆公园板块	6538	0.03	↑
14	莲湖区	汉城路板块	5256	0.04	↑
15	灞桥区	浐河沿线板块	5731	0.07	↑
16	灞桥区	纺织城老区板块	4196	0.04	↑
17	灞桥区	洪庆板块	4447	0.00	-
18	灞桥区	浐灞生态区板块	5042	0.00	-
19	灞桥区	国际港务区板块	3403	0.00	-

20	经开区	老经开区板块	6254	0.04	↑
21	经开区	市政府新区板块	6226	0.07	↑
22	雁塔区	乐游原板块	6162	0.17	↑
23	雁塔区	老雁塔板块	6713	0.06	↑
24	雁塔区	电视塔板块	6437	0.19	↑
25	雁塔区	新桃园板块	7651	0.08	↑
26	雁塔区	大寨路板块	7418	0.00	-
27	未央区	未央路板块	5706	0.05	↑
28	未央区	太华北路板块	5552	0.00	-
29	未央区	广运潭板块	5776	0.28	↑
30	未央区	未央湖板块	4075	0.00	-
31	未央区	三桥板块	4474	0.06	↑
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	8474	0.06	↑
35	高新区	电子城板块	7393	0.10	↑
36	高新区	软件园板块	6953	0.15	↑
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	6836	0.15	↑
40	曲江新区	曲江池板块	8910	0.06	↑
41	曲江新区	翠华路板块	7495	0.00	-

42	曲江新区	南三环外板块	6032	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

