

近期相关报告：

1、西安市存量住房市场分
析报告：2016年11月份

报告要点：

- **西安存量住房12月网签量小幅下降：**西安市城六区存量住房网签套数为4459套，环比下降0.04%。
 - **西安市城六区存量住宅 VISS 监测均价温和上涨：**12月西安市城六区存量住宅均价为6206元/平方米，环比上涨0.04%，第四季度郊区县存量住宅均价为3888元/平方米，较第三季度上涨0.02%。
 - **板块监测：**城六区均价上涨的板块占比约为45.2%；郊区县上涨板块占比约38.5%。
 - **楼盘监测：**城六区均价上涨的小区占比约为45.1%；郊区县均价上涨的小区占比约为39.3%。
- **数据来源：**
- **存量住房均价：**根据VISS系统监测的西安市城六区+郊区县55个住宅板块，共计6632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、西安市城六区存量住房 12 月网签量小幅下降，环比下降 0.04%；城六区 VISS 监测均价小幅上涨。

2016 年 12 月，西安市城六区存量住房网签套数为 4459 套，环比下降 0.04%。

2016 年 12 月西安市城六区存量住宅（不含别墅）VISS 监测均价为 6206 元/平方米，环比上涨 0.04%。

2016 年第四季度郊区县存量住宅（不含别墅）均价为 3888 元/平方米，较第三季度上涨 0.02%。

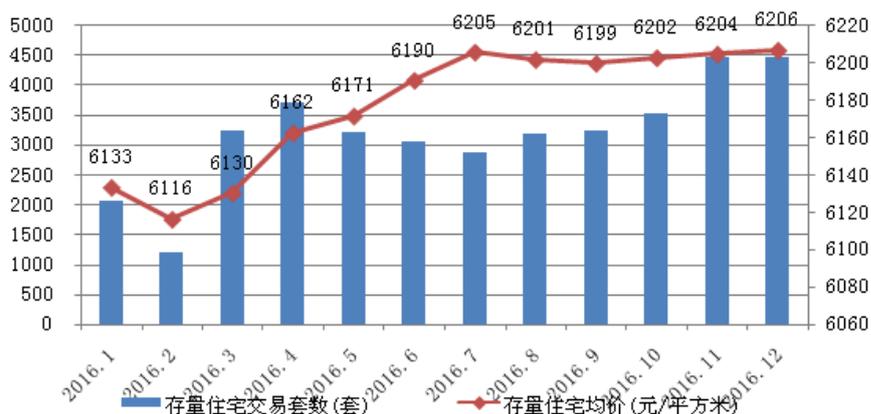


图1 2016年12月西安存量住宅市场状况

据国家发改委网站消息，近日，国家发展改革委会同财政部印发《关于不动产登记收费标准等有关问题的通知》，明确不动产登记收费标准及收费优惠减免政策，规范不动产登记收费行为，保护不动产权利人合法权益，并对 16 种不动产登记实行收费减免优惠。通知明确，实行“房地一体”登记，即将现行房屋及其建设用地分别登记、两次收取登记费，统一整合为一次登记、只收取一次登记费。廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房和棚户区改造安置住房所有权及其建设用地使用权办理不动产登记，实行零费率。

2016 年 12 月 31 日，西安市住房保障和房屋管理局发布《西安市人民政府关于进一步促进房地产市场持续平稳健康发展有关问题的通知》，宣布从 2017 年 1 月 1 日起，西安部分区域将实行限购政策。

通知显示，限购以家庭（包括夫妻双方及未成年子女）为单位，西安市及非西安市户籍居民家庭在西安市城六区（新城、碑林、莲湖、雁塔、未央、灞桥区）范围内只能新购一套住房（含新建商品住房和二手房）。

2、西安市城六区存量住宅 VISS 监测均价温和上涨，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。

12 月份西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为 6206 元/平方米，环比上涨 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 7859 元/平方米，环比上涨 0.03%；其次是高新区，监测均价为 7801 元/平方米，环比上涨 0.03%；雁塔区监测均价为 6780 元/平方米，环比下降 0.26%；碑林区监测均价为 6403 元/平方米，环比上涨 0.12%；经开区监测均价为 6195 元/平方米，环比上涨 0.01%；莲湖区监测均价为 5979 元/平方米，环比上涨 0.04%；新城区监测均价为 5464 元/平方米，环比下降 0.06%；未央区监测均价为 5188 元/平方米，环比下降 0.04%；灞桥区监测均价为 4826 元/平方米，环比上涨 0.02%。

2016 年第四季度郊区县存量住宅（不含别墅）均价为 3888 元/平方米，较第三季度上涨 0.02%。其中郊区县均价最高的是长安区，监测均价为 5110 元/平方米，较第三季度下降 0.02%；其次是高陵区，监测均价为 3608 元/平方米，与第三季度持平；临潼区监测均价为 3421 元/平方米，较第三季度上涨 0.06%；阎良区监测均价为 3399 元/平方米，较第三季度下降 0.02%；户县监测均价为 2870 元/平方米，较第三季度上涨 0.02%；蓝田县监测均价为 2747 元/平方米，较第三季度上涨 0.08%；周至县监测均价为 2386 元/平方米，与第三季度持平。

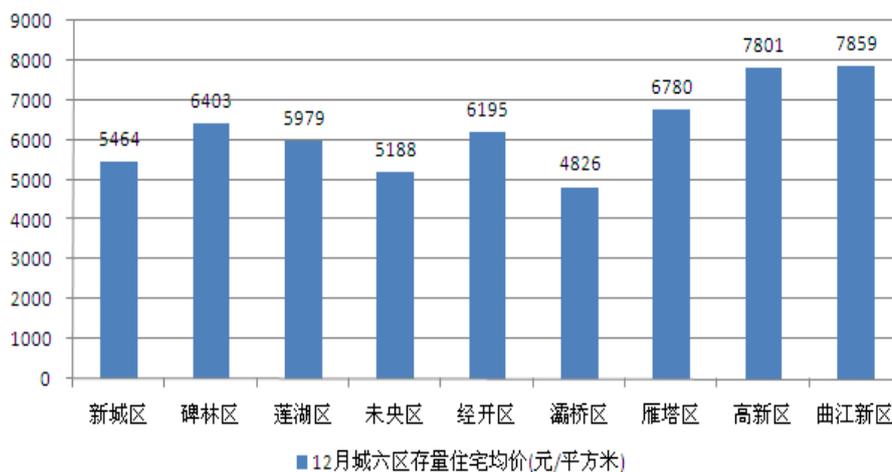


图2 2016年12月西安市城六区存量住宅VISS均价

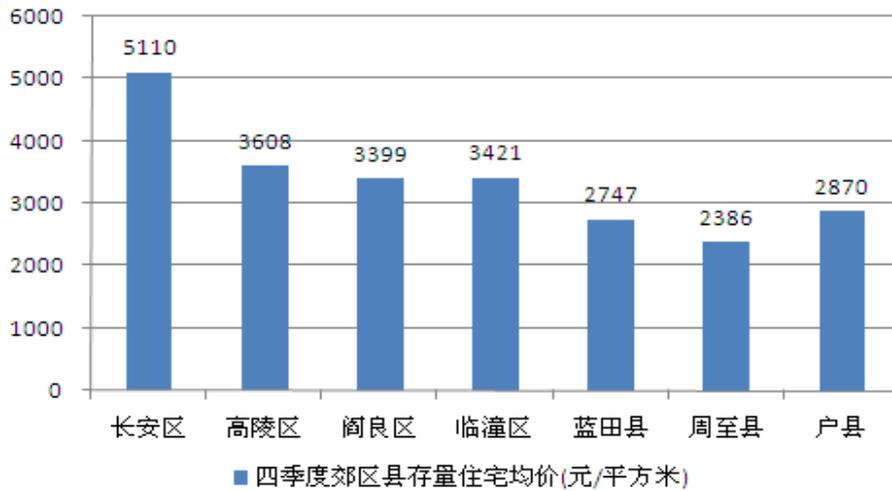


图3 2016年四季度西安市郊区县存量住宅VISS均价

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 45.2%；郊区县板块上涨板块占比约为 38.5%。

根据城六区板块监测情况显示，2016年12月均价涨幅在 0%-0.5%之间的板块所占比重为 45.2%；均价持平的板块所占比重为 23.8%；均价下降的板块所占比重为 31%。

根据郊区县板块监测情况显示，2016年四季度均价涨幅在 0%-0.5%之间的板块所占比重为 38.5%；均价持平的板块所占比重为 30.8%；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%。

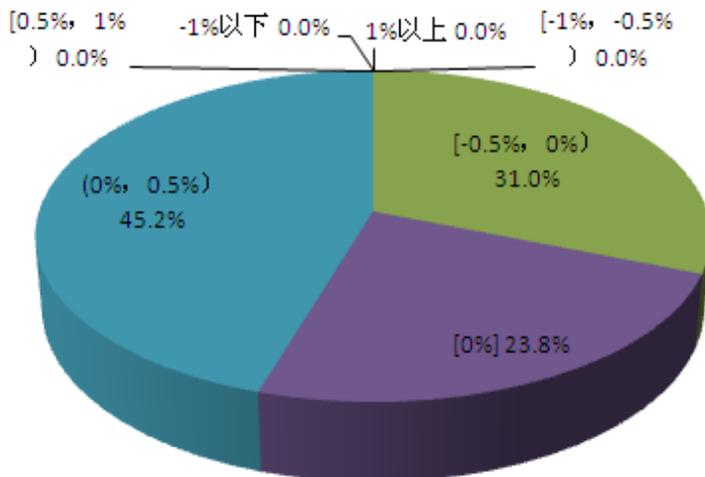


图4 2016年12月城六区42个监测板块均价变化占比分布图

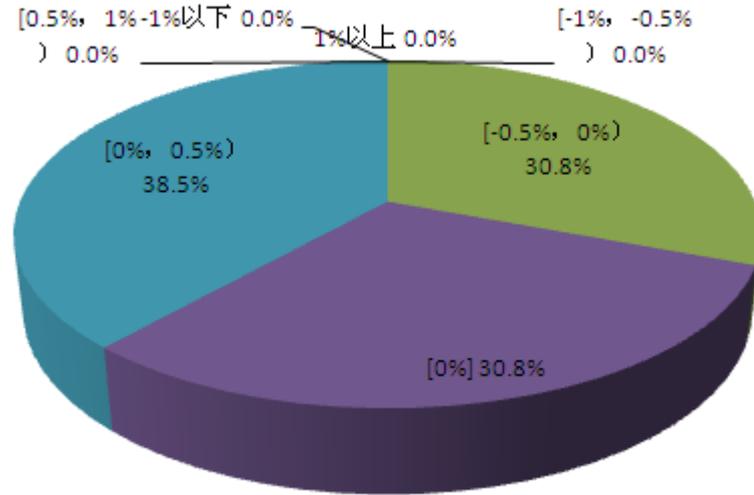


图 5 2016 年四季度郊区县 13 个监测板块均价变化占比分布图

2、楼盘：城六区均价上涨的小区所占比重约为 45.1%。郊区县均价上涨的小区所占比重约为 39.3%。

根据监测数据显示，2016 年 12 月，城六区均价涨幅在 1%以上的楼盘所占比重约为 0.9%；均价涨幅在 0.5%-1%之间的楼盘所占比重约为 5.6%；均价涨幅在 0%-0.5%之间的楼盘所占比重约为 38.6%；均价持平的楼盘所占比重约为 24.0%；均价降幅在 0%-0.5%之间的楼盘所占比重约为 30.9%。

2016 年四季度，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 28.6%；涨幅在 0.5%-1%之间的楼盘所占比重约为 10.7%，均价持平的楼盘所占比重约为 32.1%；均价下降的楼盘中，降幅为-0.5%-0%的楼盘占比约为 28.6%。

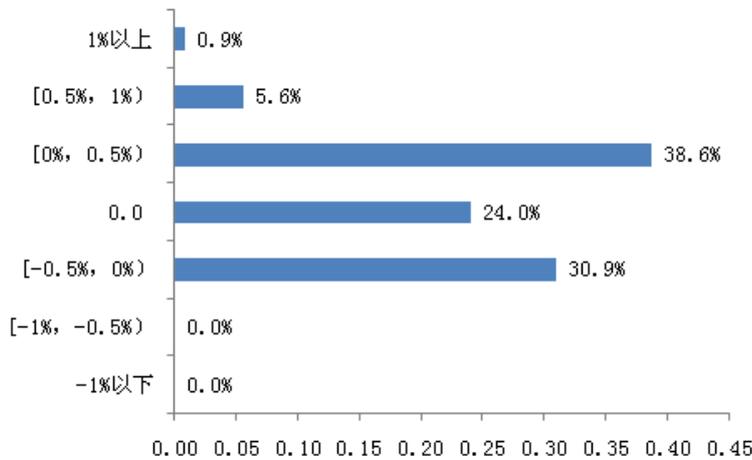


图 6 2016 年 12 月城六区 VISS 楼盘均价变化占比分布图

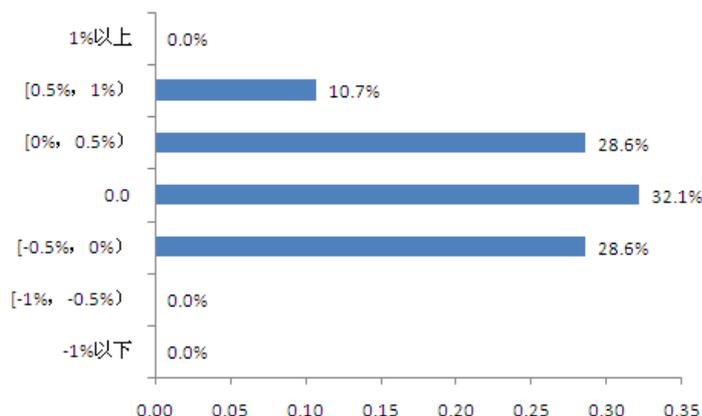


图 7 2016 年四季度郊区县楼盘均价变化占比分布图

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新城区、未央区、曲江新区、高新区和灞桥区；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 12 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	华清学府城	新城区	6463	0.27%
2	紫薇曲江意境	曲江新区	7216	0.32%
3	唐樾六和坊	未央区	6954	0.03%
4	高科绿水东城	灞桥区	4728	0.05%
5	首创国际城	经开区	5933	0.22%
6	新兴骏景园	新城区	5576	-0.08%
7	紫薇田园都市	高新区	7971	-0.03%
8	华远海蓝城	新城区	7290	0.04%
9	融侨馨苑	高新区	8091	-0.12%
10	兴庆宫	新城区	7703	0.02%

2、均价上涨热点楼盘

受学区及交通因素影响，12 月涨幅较大的楼盘有华清学府城、紫薇曲江意境、唐樾六和坊、首创国际城和华远海蓝城等。

2.1、华清学府城

华清城是西安市政府批准的商品住宅小区建设项目，西安的首席学府社区。项目位于西安幸福路南段，建大华清学院内；南、东邻东方厂用地，北邻摩托配件城及建材仓库；毗邻百米林带，优居曲江和浐灞黄金分割点。本月均价 6463 元/平方米，环比上涨 0.27%。

2.2、紫薇曲江意境

中紫薇曲江意境位于芙蓉东路与寒窑路交汇处东北侧，处于未来曲江扩区之中心地段，距南湖直线距离不足 1 公里，寒窑遗址公园 400 米，5 分钟直达曲江大道、曲江立交，地理位置优越。本月均价 7216 元/平方米，环比上涨 0.32%。

2.3、唐樾六和坊

唐樾六和坊项目东临浐灞生态区、西接汉长安城遗址公园、南瞰曲江新区、北邻经济技术开发区、顺大明宫区域强势崛起之天时、承大明宫遗址公园核心版块之地利，纳六方之贵气，尽和于一地。本月均价 6954 元/平方米，环比上涨 0.03%。

2.4、首创国际城

首创国际城位于经济技术开发区文景路东侧，凤城十一路以北，毗邻北三环。项目距离西安铁路枢纽郑西铁路客运专线西安北客站仅 1.2 公里，到达西安咸阳国际机场仅 15 分钟车程，直通城铁二号线北苑站，距离市政府新址不到 1 公里，居于未来西安 CBD 的核心位置。本月均价 5933 元/平方米，环比上涨 0.22%。

2.5、华远海蓝城

华远海蓝城项目近邻城市交通主干道-东、北二环，成就距离市中心最近的低密度规模大盘，是华远地产在西安继华远君城之后的自我超越力作。海蓝城项目地理优越，与政府重点推进发展的经开区、大明宫遗址公园区、文教区、老城区、浐灞生态区等五个城市中心区域环绕交集。本月均价 7290 元/平方米，环比上涨 0.04%。

附件一：2016年12月西安市城六区及郊区县板块监测均价变化情况

序号	行政区县	板块	2016年12月	环比涨幅(%)	涨跌情况
1	碑林区	城墙内板块	5584	0.02	↑
2	碑林区	南稍门板块	6718	0.03	↑
3	碑林区	交大板块	6278	-0.02	↓
4	碑林区	边家村板块	7039	-0.01	↓
5	碑林区	兴庆公园板块	6036	0.12	↑
6	新城区	城墙内板块	5348	-0.02	↓
7	新城区	太华路板块	5357	0.00	-
8	新城区	康复路板块	5241	0.03	↑
9	新城区	长乐公园板块	5565	-0.07	↓
10	莲湖区	城墙内板块	5833	0.02	↑
11	莲湖区	红庙坡板块	5834	0.00	-
12	莲湖区	大兴新区板块	6085	0.13	↑
13	莲湖区	丰庆公园板块	6538	0.01	↑
14	莲湖区	汉城路板块	5249	-0.12	↓
15	灞桥区	浐河沿线板块	5732	0.00	-
16	灞桥区	纺织城老区板块	4196	0.01	↑
17	灞桥区	洪庆板块	4452	0.10	↑
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	0.00	-
21	经开区	市政府新区板块	6228	0.01	↑
22	雁塔区	乐游原板块	6142	-0.32	↓
23	雁塔区	老雁塔板块	6715	-0.02	↓
24	雁塔区	电视塔板块	6420	-0.32	↓
25	雁塔区	新桃园板块	7662	0.12	↑
26	雁塔区	大寨路板块	7441	0.27	↑
27	未央区	未央路板块	5700	-0.12	↓
28	未央区	太华北路板块	5560	0.13	↑
29	未央区	广运潭板块	5777	0.00	-
30	未央区	未央湖板块	4068	-0.22	↓
31	未央区	三桥板块	4473	-0.01	↓
32	未央区	草滩板块	4349	0.00	-
33	高新区	高新路板块	8502	0.02	↑
34	高新区	唐延路板块	8484	0.12	↑
35	高新区	电子城板块	7400	0.01	↑
36	高新区	软件园板块	6961	0.00	-
37	高新区	创业园板块	7147	-0.01	↓
38	高新区	工业园板块	7095	0.02	↑

39	曲江新区	曲江路东板块	6838	0.00	-
40	曲江新区	曲江池板块	8914	-0.01	↓
41	曲江新区	翠华路板块	7503	0.03	↑
42	曲江新区	南三环外板块	6032	0.01	↑
43	户县	老城区板块	3010	0.00	-
44	户县	余下镇板块	2364	0.02	↑
45	高陵区	泾渭工业园板块	3632	0.00	-
46	高陵区	老城区板块	3524	0.00	-
47	蓝田县	蓝田县板块	2571	0.01	↑
48	蓝田县	汤峪板块	3326	0.16	↑
49	长安区	航天城板块	5362	-0.01	↓
50	长安区	老城区板块	4880	0.00	-
51	长安区	大学城板块	5308	-0.04	↓
52	长安区	秦岭板块	2683	-0.01	↓
53	临潼区	临潼区板块	3421	0.06	↑
54	阎良区	阎良区板块	3399	-0.02	↓
55	周至县	周至县板块	2386	0.00	↓

11

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

