

### 近期相关报告：

1、西安市存量住房市场分析报告：2016年12月份

### 报告要点：

- **西安存量住房1月网签量小幅上涨**：西安存量住房网签套数为3324套，环比下降25.45%。
- **西安市城六区存量住宅 VISS 监测均价小幅上涨**：1月西安市城六区存量住宅均价为6208元/平方米，环比上涨0.03%。
- **板块监测**：城六区均价上涨的板块占比约为47.6%。
- **楼盘监测**：城六区均价上涨的小区占比约为49.8%。

### ➤ 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1月网签量小幅下降，环比下降25.45%；城六区VISS监测均价小幅上涨。

2017年1月，西安存量住房网签套数为3324套，环比下降25.45%。

2017年1月西安市城六区存量住宅（不含别墅）VISS监测均价为6208元/平方米，环比上涨0.03%。

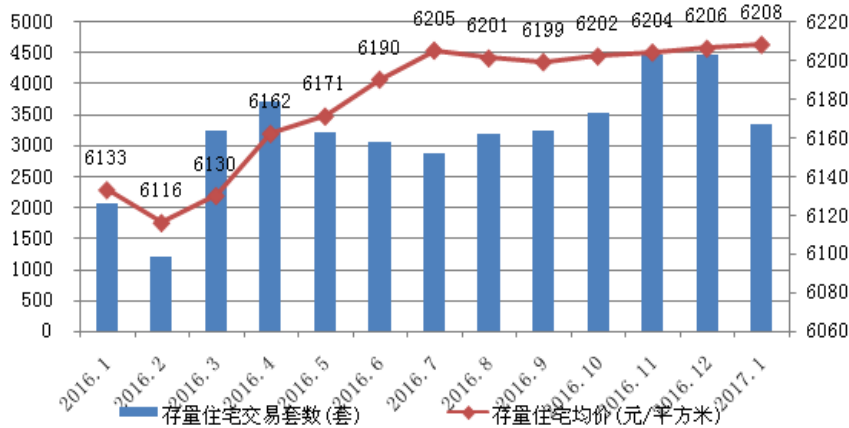


图1 2017年1月西安存量住宅市场状况

1.5号省政府制定下发《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，意见鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务，鼓励房地产开发企业出租库存商品住房，同时引导房地产开发企业与住房租赁企业合作，发展租赁地产。鼓励物业服务企业通过购买、租赁的方式收集企业管理小区的闲置房源，经合理改造后为城市外来务工人员、新就业人员提供稳定居所。

意见允许将商业用房、办公楼、写字楼等按规定改建为租赁住房，以及允许将现有住房按照国家和地方的住宅设计规范改造后出租。另外，在部分外来人口数量较大城市的重点产业功能区、城乡接合部、新城及其他租赁住房需求强烈的区域，将开展商品房项目配建租赁住房试点。意见指出，对个人出租住房的，由按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税。对个人出租住房所得，将减半征收个人所得税。

### 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。

1月份西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为6208元/平方米，环比上涨0.03%。其中城六区VISS监测均价最高的是曲江新区，监测均价为7866元/平方米，环比上涨0.09%；其次是高新区，监测均价为7814元/平方米，环比上涨0.16%；雁塔区监测均价为6784元/平方米，环比上涨0.05%；碑林区监测均价为6396元/平方米，

环比下降 0.11%；经开区监测均价为 6198 元/平方米，环比上涨 0.06%；莲湖区监测均价为 5981 元/平方米，环比上涨 0.03%；新城区监测均价为 5461 元/平方米，环比下降 0.06%；未央区监测均价为 5191 元/平方米，环比上涨 0.06%；灞桥区监测均价为 4824 元/平方米，环比下降 0.04%。

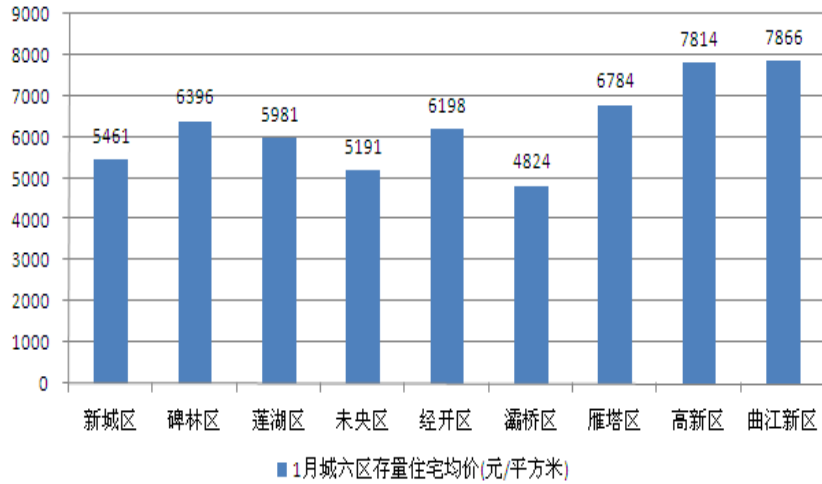


图2 2017年1月西安市城六区存量住宅VISS均价

## 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47.6%。

根据城六区板块监测情况显示，2016年11月均价涨幅在0%-0.5%之间的板块所占比重为47.6%；均价持平的板块所占比重为19.0%；均价下降的板块所占比重为33.3%。

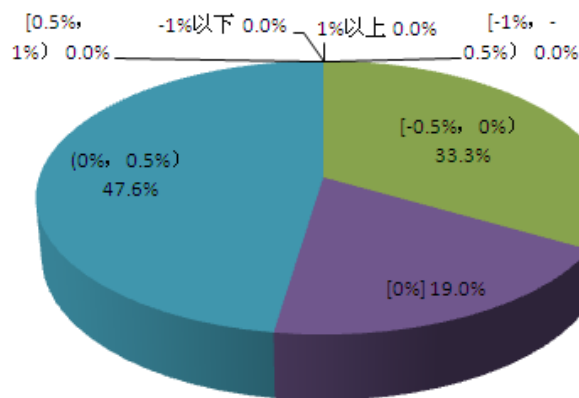


图3 2017年1月城六区42个监测板块均价变化占比分布图

## 2、楼盘：城六区均价上涨的小区所占比重约为49.8。

根据监测数据显示,2017年1月,城六区均价涨幅在1%以上的楼盘所占比重约为0.4%;均价涨幅在0.5%-1%之间的楼盘所占比重约为7.3%;均价涨幅在0%-0.5%之间的楼盘所占比重约为42.1%;均价持平的楼盘所占比重约为19.3%;均价降幅在0%-0.5%之间的楼盘所占比重约为30.9%。

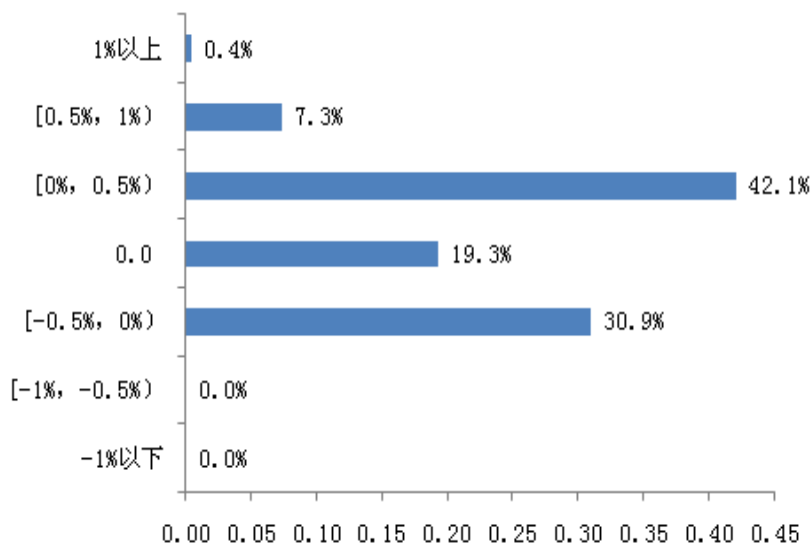


图4 2017年1月城六区VISS楼盘均价变化占比分布图

## 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、曲江新区、灞桥区、经开区和莲湖区;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 2017年1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	锦园新世纪	未央区	7820	0.29%
2	紫薇田园都市	高新区	7971	0.14%
3	逸翠园	高新区	10171	0.05%
4	中新浐灞半岛	灞桥区	5127	0.21%
5	白桦林居	经开区	7960	0.02%

6	融侨馨苑	高新区	8091	-0.08%
7	华远君城	未央区	6306	-0.12%
8	紫薇永和坊	曲江新区	12495	0.03%
9	融侨城	莲湖区	8268	-0.08%
10	白桦林间	经开区	11900	0.32%

## 2、均价上涨热点楼盘

受学区及交通因素影响，1月涨幅较大的楼盘有锦园新世纪、紫薇田园都市、白桦林间、逸翠园和中新浐灞半岛等。

### 2.1 锦园新世纪

锦园新世纪北邻 60 米宽的北二环，南邻玄武路与占地达 4600 亩规划中的唐大明宫园林相望，东西邻 20 米宽的城市道路，地处二环内的繁华都市，交通便捷、畅通。与陕西师范大学等知名学府联办的高级幼稚园、锦园国际小学、锦园国际中学，为业主子女提供全程精英教育。本月均价元 7820/平方米，环比上涨 0.29%。

### 2.2 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，东邻西沔一级公路，南邻西部大道（60 米宽），北邻南三环，距西部大学城仅 3 公里，距西安 CBD—高新开发区二期车程 5 分钟，距市中心—钟楼车程约 50 分钟。本月均价元 7971/平方米，环比上涨 0.14%。

### 2.3 白桦林间

白桦林间是经发地产继白桦林居之后的又一升级之作，为经发地产开发经验与心血倾心所出，集尊贵、奢华的气质与厚重、低调的精粹于一身，无论在产品设计、景观绿化、社区配套、还是物业管理方面都更趋细致尊贵。本月均价 11900 元/平方米，环比上涨 0.32%。

### 2.4 逸翠园

逸翠园项目雄踞西安高新区二次创业 CBD 核心区，总体建筑面积逾 106 万 $m^2$ ，一期建筑面积约 30 万 $m^2$ 。精英荟萃之地、个性建筑设计、国际园林景观、尊贵缤纷会所、优质物业管理、高新教育体系及国际知名品牌，“逸翠园”以系列特色畅销西安，成为万千卓越人士的理想居所。本月均价 10171 元/平方米，环比上涨 0.05%。

## 2.5 中新浐灞半岛

中新浐灞半岛，位于西安东北部浐灞生态核心区，项目西临浐河，东接灞河，城市最美两河东西环绕，浐河桃花岛近在咫尺，2万亩国家级湿地公园广运潭毗邻而居，优越生态环境实属西安罕有。本月均价 5127 元/平方米，环比上涨 0.21%。

## 附件一：2017 年 1 月城六区板块监测均价变化情况

序号	行政区县	板块	2017 年 1 月	环比涨幅 (%)	涨跌情况
1	碑林区	城墙内板块	5584	0.00	-
2	碑林区	南稍门板块	6710	-0.12	↓
3	碑林区	交大板块	6279	0.02	↑
4	碑林区	边家村板块	7003	-0.08	↓
5	碑林区	兴庆公园板块	6015	-0.34	↓
6	新城区	城墙内板块	5348	0.00	-
7	新城区	太华路板块	5375	0.34	↑
8	新城区	康复路板块	5225	-0.31	↓
9	新城区	长乐公园板块	5549	-0.28	↓
10	莲湖区	城墙内板块	5833	0.00	-
11	莲湖区	红庙坡板块	5835	0.02	↑
12	莲湖区	大兴新区板块	6084	-0.02	↓
13	莲湖区	丰庆公园板块	6544	0.09	↑
14	莲湖区	汉城路板块	5254	0.08	↑
15	灞桥区	浐河沿线板块	5721	-0.20	↓
16	灞桥区	纺织城老区板块	4197	0.01	↑

17	灞桥区	洪庆板块	4451	-0.01	↓
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	6262	0.12	↑
21	经开区	市政府新区板块	6226	-0.02	
22	雁塔区	乐游原板块	6155	0.21	↑
23	雁塔区	老雁塔板块	6715	0.00	-
24	雁塔区	电视塔板块	6435	0.24	↑
25	雁塔区	新桃园板块	7659	-0.03	↓
26	雁塔区	大寨路板块	7429	-0.15	↓
27	未央区	未央路板块	5706	0.11	↑
28	未央区	太华北路板块	5563	0.06	↑
29	未央区	广运潭板块	5789	0.21	↑
30	未央区	未央湖板块	4067	-0.02	↓
31	未央区	三桥板块	4474	0.02	↑
32	未央区	草滩板块	4349	0.00	-
33	高新区	高新路板块	8501	-0.01	↓
34	高新区	唐延路板块	8506	0.26	↑
35	高新区	电子城板块	7402	0.02	↑
36	高新区	软件园板块	6965	0.05	↑
37	高新区	创业园板块	7166	0.34	↑
38	高新区	工业园板块	7103	0.12	↑

39	曲江新区	曲江路东板块	6856	0.26	↑
40	曲江新区	曲江池板块	8909	-0.06	↓
41	曲江新区	翠华路板块	7514	0.15	↑
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

