

近期相关报告：

1、西安市存量住房市场分析报告：2017年3月份

2、西安市存量住房市场分析报告：2017年2月份

3、西安市存量住房市场分析报告：2017年1月份

报告要点：

➤ **4月西安市存量住宅市场成交量与房价涨幅均较大**：4月西安市城六区存量住宅市场监测均价 6470 元/平方米，环比上涨 1.88%，同比上涨 4.99%；

网签成交套数 6897 套，环比上涨 15.61%，同比上涨 86.30%。

➤ **板块监测**：西安市城六区大多数板块均价上涨，涨幅1%以上的板块较多，所占比重为52.4%。

➤ **楼盘监测**：西安市城六区八成以上的楼盘均价上涨，涨幅在1%以内较多，所占比重为52.8%。

➤ **数据来源**：

➤ **存量住房均价**：根据天正VISS智能评估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。

天正VISS智能评估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、市场热点分析

4 月西安市存量住宅市场成交量与城六区价格均呈现上涨趋势 (详见图 1)。西安市城六区价格持续上涨，由于改善型需求依然紧张，部分热点楼盘价格涨幅较大，西安市存量住宅市场呈现涨幅较大局势。在信贷政策收紧、限购政策严格、自住房供应加大等影响下，预计未来一段时间存量住宅将逐渐向理性状态发展，房价将逐渐处于平稳上涨趋势。

二、西安存量住房总体情况

1、西安市存量住宅市场监测均价 6470 元/平方米，环比上涨 1.88%。

2017 年 4 月西安市城六区存量住宅 (不含别墅) 天正 VISS 智能评估系统监测均价为 6470 元/平方米，环比上涨 1.88%，同比上涨 4.99%。4 月存量住宅成交套数为 6897 套,环比上涨 15.61%，同比上涨 86.30%。

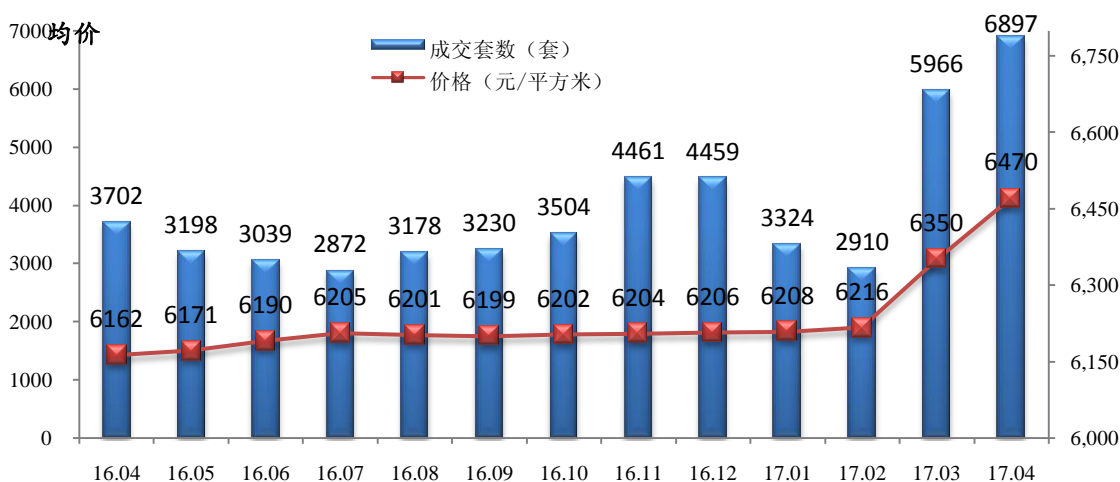


图1 2016年4月-2017年4月存量住宅成交套数和价格情况

三、西安市存量住宅各区县情况

4 月天正 VISS 智能评估系统监测西安市城六区与郊区县存量住宅均价均呈现上涨趋势。

4 月份西安市城六区存量住宅 (不含别墅) 均价为 6470 元/平方米，环比上涨 1.88%。其中城六区天正 VISS 智能评估系统监测均价最高的是曲江新区，监测均价为 8676 元/平方米，环比上涨 3.87%；其次是高新区，监测均价为 8596 元/平方米，环比上涨 3.78%；雁塔区监测均价为 7018 元/平方米，

环比上涨 1.52%；碑林区监测均价为 6485 元/平方米，环比上涨 0.19%；经开区监测均价为 6498 元/平方米，环比上涨 2.82%；莲湖区监测均价为 5994 元/平方米，环比上涨 0.12%；新城区监测均价为 5523 元/平方米，环比上涨 0.35%；未央区监测均价为 5345 元/平方米，环比上涨 1.52%；灞桥区监测均价为 4995 元/平方米，环比上涨 2.17%。

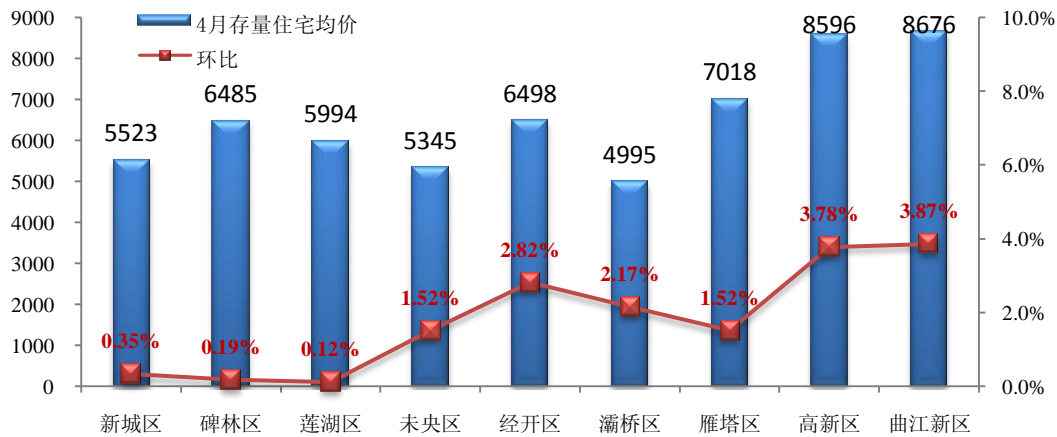


图2 2017年4月西安市城六区存量住宅天正VISS智能评估系统均价

四、西安市存量住宅楼盘及板块情况

1、板块：多数板块均价上涨，城六区上涨板块占比约为 92.9%。

根据城六区板块监测情况显示，2017年4月大多数板块监测均价上涨。涨幅在 1%以上的板块所占比重为 52.4%；涨幅在 0.5%-1%之间的板块所占比重为 9.5%；涨幅在 0%-0.5%之间的板块所占比重为 31.0%，均价降与上月持平的板块所占比重约为 7.1%。

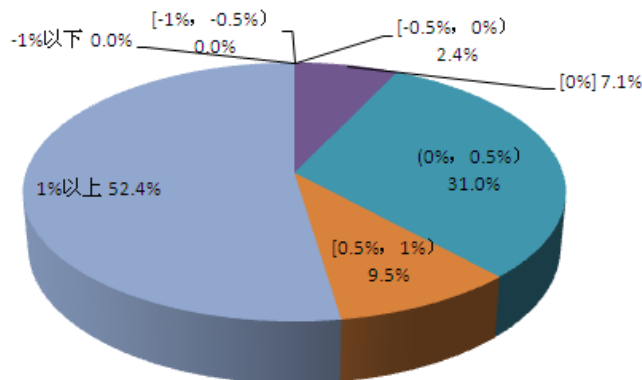


图3 2017年4月城六区42个监测板块均价变化占比分布图

2、楼盘：城六区均价上涨的小区所占比重约为91.4%。

根据监测数据显示，2017年4月，均价上涨的楼盘占比约为91.4%。均价涨幅在1%以上的楼盘所占比重约为52.8%；均价涨幅在0.5%-1%之间的楼盘所占比重约为9.4%；均价涨幅在0%-0.5%之间的楼盘所占比重约为29.2%；均价降与上月持平的楼盘所占比重约为8.6%。

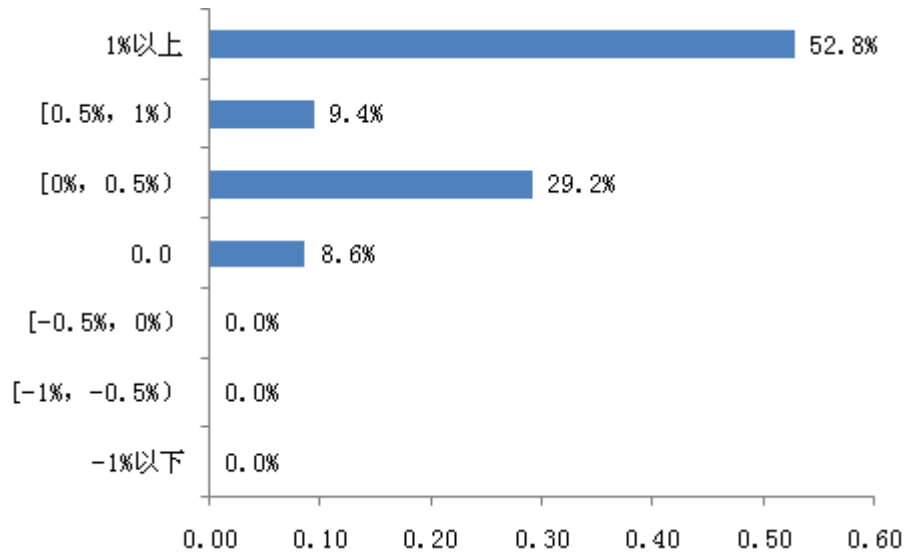


图4 2017年4月城六区VISS楼盘均价变化占比分布图

五、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、曲江新区、未央区、经开区和雁塔区；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 2017年4月天正VISS智能评估系统热点楼盘(Top10)一览表(挂牌)

排名	小区名称	所在区县	均价	环比
1	雅荷智能家园	未央区	5693	2.35%
2	金桥太阳岛	未央区	5681	2.03%
3	融侨城	雁塔区	9261	5.48%
4	华府新桃园	雁塔区	5668	1.02%

5	紫薇田园都市	高新区	8968	5.72%
6	紫薇风尚	经开区	7035	3.02%
7	万科金域曲江	曲江新区	10697	3.01%
8	缤纷南郡	高新区	8699	4.81%
9	中海观园 A 区	曲江新区	9373	2.02%
10	锦园君逸	未央区	8134	1.01%

六、均价上涨的楼盘及板块

均价上涨热点楼盘及板块主要分布在高新区、曲江新区以及未央区(详见图5)。

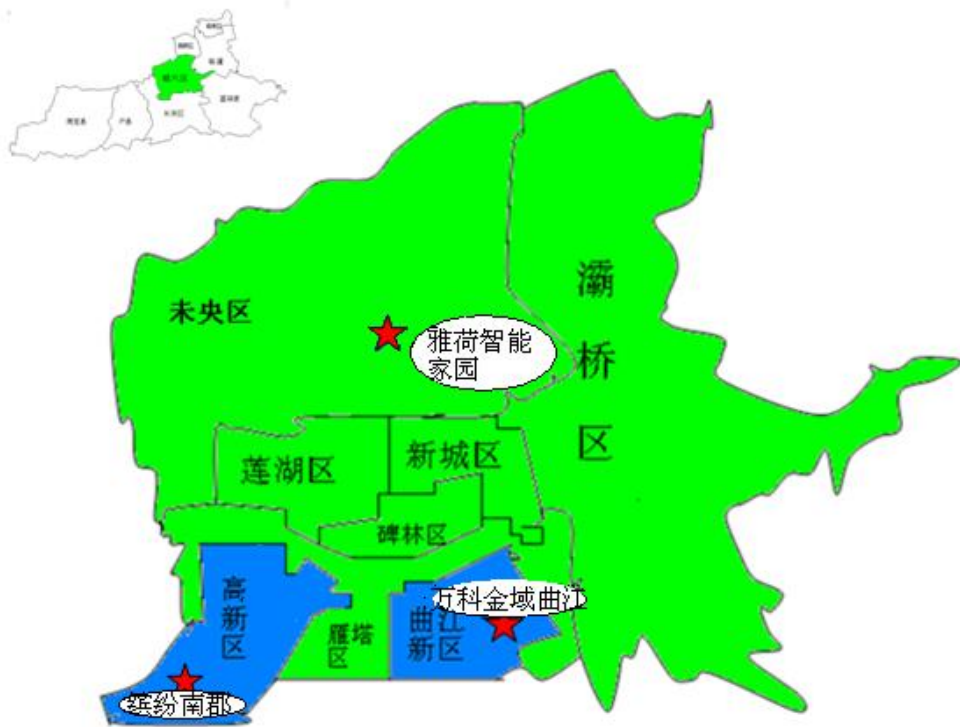


图 5 热点板块和热点楼盘位置示意图

均价上涨热点楼盘

1、雅荷智能家园

雅荷智能家园位于城北未央区凤城一路，是新大陆集团继雅荷花园、雅荷城市花园、雅荷度假山庄之后又一倾心之作，该小区集中了几年来开发、设计、建设的精髓。其优秀的设计，科学的规划将人、自然、环境和谐的统一起来，体现了居住空间的人性化。尤其是与西南交大联手推出智能服务系统，更是开辟了居家的新时代。

该社区本月均价5693元/平方米，环比上涨 2.35%。

2、万科金域曲江

万科金域曲江位于城南曲江新区寒窑路与曲江池南路交汇处，北邻曲江南湖，东面曲江大道，南临环城高速，位处曲江核心位置。项目占地约229亩，建筑面积约38万平米，由9层、11层、12层的小高层和26层、33层、34层的高层组成，户型面积以76-126平米的2房、3房和170-250平米的3房、4房以及复式为主，总户数约3000户，容积率2.53，绿化率35%。

该社区本月均价10697元/平方米，环比上涨3.01%。

3、缤纷南郡

缤纷南郡，位于高新区丈八四路6号，由中国中铁旗下中铁置业集团西安中铁长丰置业有限公司开发，建筑面积约50万平米，紧邻唐延路和丈八路，距绕城高速、太白路仅5分钟车程，尽享城市高速干道交通便捷。木塔寺公园、新纪元公园、运动公园、永阳公园、唐城墙遗址公园、牡丹园簇拥左右，犹如置身城市绿洲。

该社区本月均价8699元/平方米，环比上涨4.81 %。

均价上涨热点板块

1、曲江新区

曲江新区属于雁塔区，位于西安城东南，区内有大雁塔、大唐芙蓉园、曲江海洋世界、大唐不夜城等旅游点。曲江新区是以文化产业和旅游产业为主导的城市发展新区，它核心区域面积40.97平方公里，同时辐射带动大明宫遗址保护区、临潼国家旅游休闲度假区和楼观道文化展示区等区域。曲江新区建设以文化、旅游、生态为特色的国际化城市示范新区。

独特的发展优势，较好的发展潜力使得该板块房价环比上涨3.87%，均价8676元/平方米。

2、高新区

西安高新技术产业开发区，位于西安市西南郊的科教文化区，功能分布明确：北部是产业区、南部为综合配套区；北部产业园以中心花园为中心，周围布置有行政管理、金融商务、孵化研发、工业生产项目用地；路网为T字结构，将货运车流限制在由北、西、南三个方向出入区域；南部综合配套区以高新公园为中心，布置有居住小区、别墅区、中学、小学、幼儿园、门诊医院、研发、办公等项目。高新区道路系统为棋盘式路网格局，在东、西、北向与太白南路、南二环等城市主干连接，交通方便。

代表西安与西部高新科技产业前沿的领地，较大的升值空间和便捷的交通使得该板块本月房价环比上涨3.78%，均价8596元/平方米。

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

