

近期相关报告：

1、西安市存量住房市场分析报告：2017年4月份

2、西安市存量住房市场分析报告：2017年3月份

3、西安市存量住房市场分析报告：2017年2月份

报告要点：

➤ **5月西安市存量住宅市场成交量与房价涨幅均较大**：5月西安市城六区存量住宅市场监测均价 6541 元/平方米，环比上涨 1.10%，同比上涨 6.00%；

网签成交套数 7501 套，环比上涨 8.76%，同比上涨 134.55%。

➤ **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44.2%。

➤ **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57.5%。

➤ **数据来源**：

➤ **存量住房均价**：根据天正V估价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V估价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

5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)。近期信贷政策收紧、限购政策严格,从短期来看会给西安房地产市场带来影响,最明显的就是成交量有可能下滑。但是,从长远来看,有利于西安房地产市场理性、规范、稳健的发展。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 6541 元/平方米,环比上涨 1.10%。

2017年5月西安市城六区存量住宅(不含别墅)天正V估价智能评估系统监测均价为6541元/平方米,环比上涨1.10%,同比上涨6.00%。5月存量住宅成交套数为7501套,环比上涨8.76%,同比上涨134.55%。

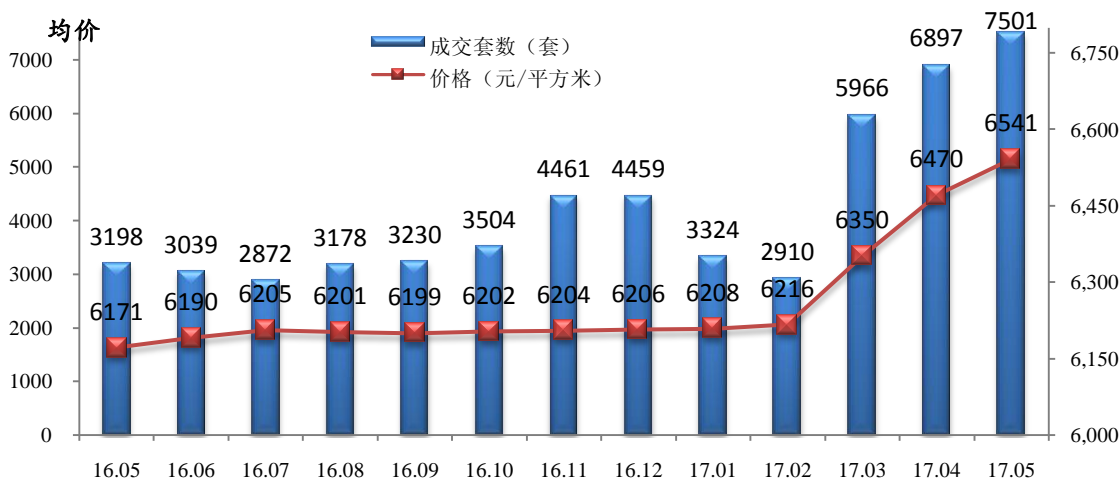


图1 2016年5月-2017年5月存量住宅成交套数和价格情况

三、西安市存量住宅各区县情况

5月天正V估价智能评估系统监测西安市城六区存量住宅均价呈现上涨趋势。

5月份西安市城六区存量住宅(不含别墅)均价为6541元/平方米,环比上涨1.10%。其中城六区均价最高的是曲江新区,监测均价为8777元/平方米,环比上涨1.16%;其次是高新区,监测均价为8697元/平方米,环比上涨1.17%;雁塔区监测均价为7099元/平方米,环比上涨1.15%;碑林区监测均价为6540元/平方米,环比上涨0.85%;经开区监测均价为6551元/平方米,环比上涨

0.82%；莲湖区监测均价为 6065 元/平方米，环比上涨 1.18%；新城区监测均价为 5598 元/平方米，环比上涨 1.36%；未央区监测均价为 5412 元/平方米，环比上涨 1.25%；灞桥区监测均价为 5040 元/平方米，环比上涨 0.90%。

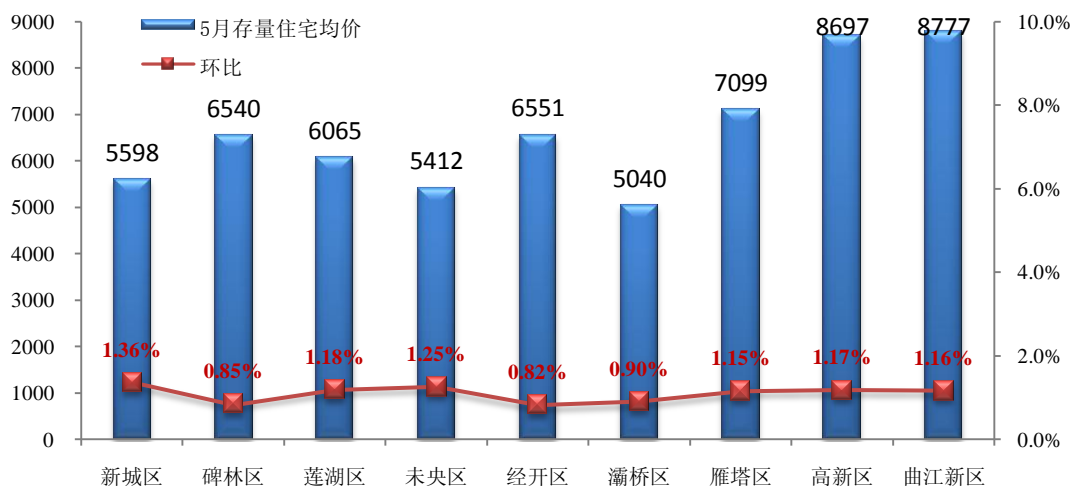


图2 2017年5月西安市城六区存量住宅天正V估价智能评估系统均价

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 93.4%。

根据城六区板块监测情况显示，2017 年 5 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 44.2%；涨幅在 0.5%-1%之间的板块所占比重为 34.9%；涨幅在 0%-0.5%之间的板块所占比重为 16.3%，均价降与上月持平的板块所占比重约为 4.7%。

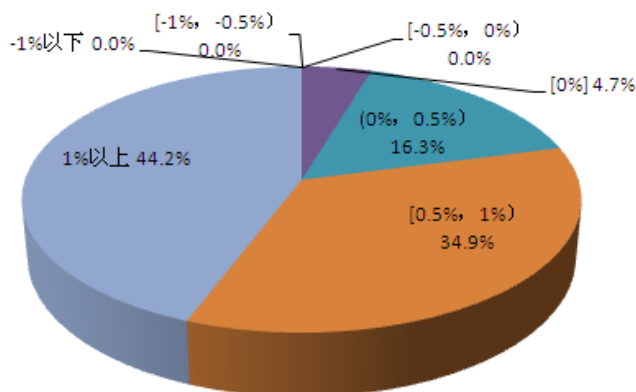


图3 2017年5月城六区42个监测板块均价变化占比分布图

2、楼盘：城六区均价上涨的小区所占比重约为92.7%。

根据监测数据显示，2017年5月，均价上涨的楼盘占比约为92.7%。均价涨幅在1%以上的楼盘所占比重约为57.5%；均价涨幅在0.5%-1%之间的楼盘所占比重约为16.3%；均价涨幅在0%-0.5%之间的楼盘所占比重约为18.9%；均价降与上月持平的楼盘所占比重约为4.7%，均价下降幅度在0.5%以内的板块所占比重为2.6%。

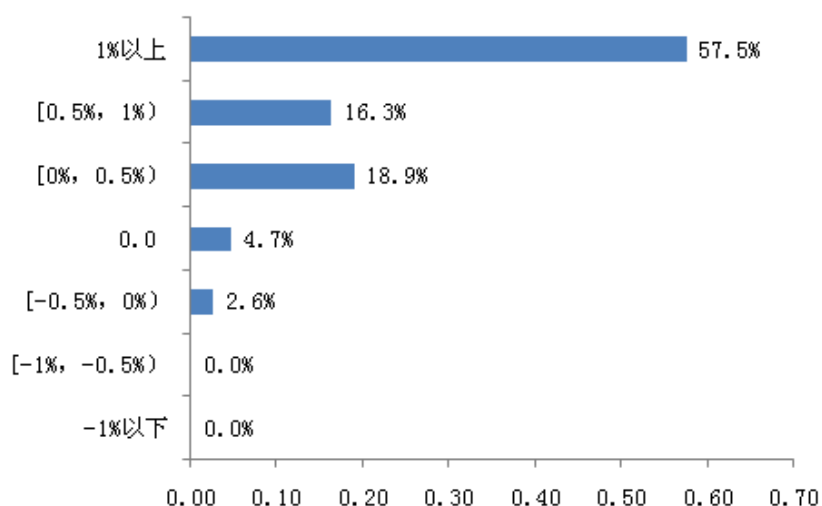


图4 2017年5月城六区V估价楼盘均价变化占比分布图

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5月天正V估价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	金地湖城大境	曲江新区	22051	0.81%
2	华远君城	未央区	7306	0.79%
3	融侨城	雁塔区	10027	8.27%
4	白桦林间	经开区	12662	0.44%
5	紫薇田园都市	高新区	9111	1.61%

6	紫薇永和坊	曲江新区	13052	1.37%
7	恒大绿洲	灞桥区	7021	0.21%
8	融侨馨苑	高新区	8716	0.96%
9	锦园新世纪	未央区	8880	0.23%
10	万科金域曲江	曲江新区	10822	1.17%

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、曲江新区以及雁塔区(详见图5)。

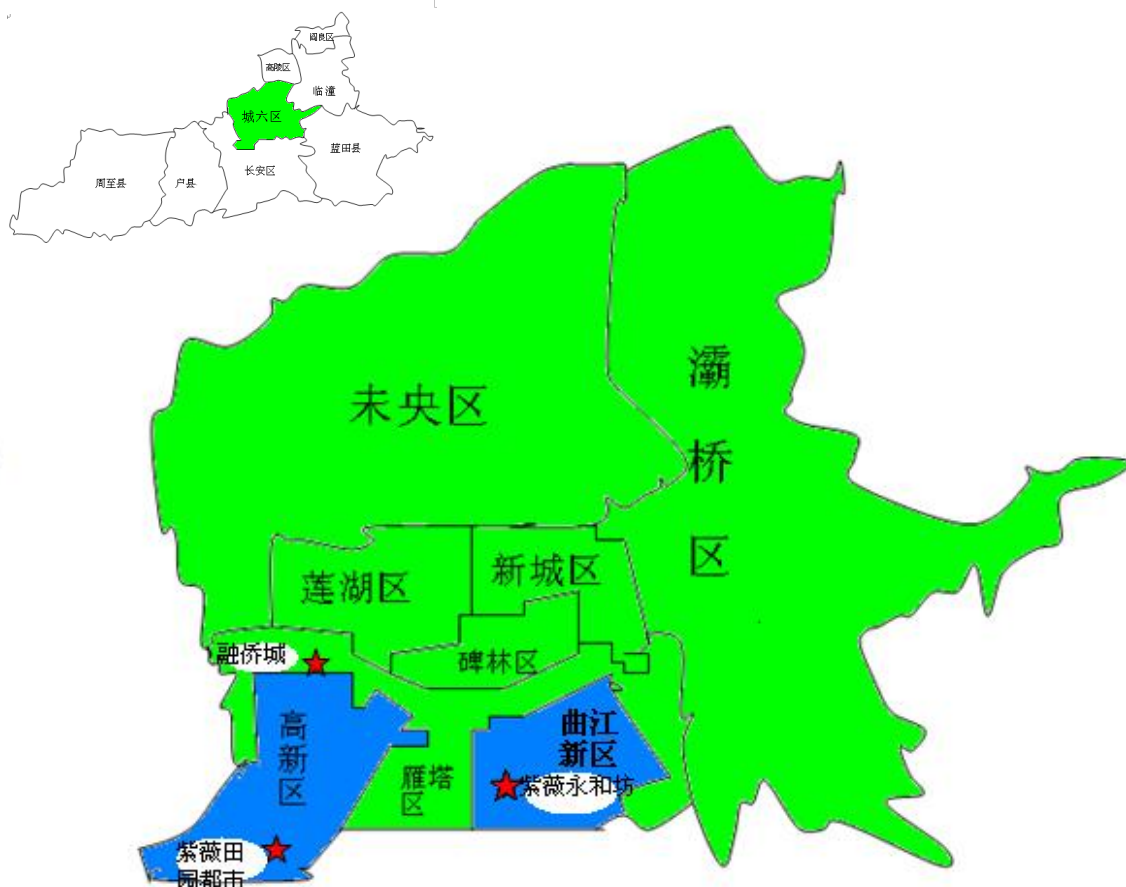


图 5 热点板块和热点楼盘位置示意图

均价上涨热点楼盘

1、融侨城

西安融侨城位于高新区唐延路北段，项目总占地310亩，容积率约3.5，总建筑面积约80万平米。项目东临沣惠南路并紧邻牡丹苑，园内空气清新、环境宜人；西临40米宽主干道团结南路，直通高新区；北接昆明路离土门商圈5分钟车程；南邻大寨路（已经和唐延路贯通），直接可上二环，区位优势优越，交通便利，真正体现入则通幽，出则通达的效果。

该社区本月均价10027元/平方米，环比上涨8.27%。

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，东邻西沣一级公路，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—钟楼车程仅30分钟。小区附近有三所幼儿园，两所小学，西安高新国际学校和高新一中国际部，教育资源丰富

该社区本月均价9111元/平方米，环比上涨1.61%。

3、紫薇永和坊

紫薇·永和坊项目位于曲江宾馆南面，北临雁展路，东邻雁塔南路，南侧为曲江金融商务区，西接曲江国际会展中心，距地铁二号线仅800余米。项目整体规划讲求与城市共融、共生，传统与现代结合的街坊规划，实现组团邻里化、庭院苑圃化、文化地域化，开阖有致、动静相宜、步移景异，使建筑与景观有序而丰富，强调了居住的舒适性和人性化，形成既有安全感又拥有多样化的空间，增强了社区的凝聚力、感染力及和谐性。

该社区本月均价13052元/平方米，环比上涨1.37%。

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1.16%，均价8777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1.17%，均价8697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

