

近期相关报告：

1、西安市存量住房市场分析报告：2017年6月份

2、西安市存量住房市场分析报告：2017年5月份

3、西安市存量住房市场分析报告：2017年4月份

报告要点：

➤ **7月西安市存量住宅市场价涨量跌**：7月西安市城六区存量住宅市场监测均价为7161元/平方米，环比上涨2.19%，同比上涨15.40%；网签成交套数为4295套，环比下降36.66%，同比上涨49.55%

➤ **板块监测**：西安市城六区大多数板块均价上涨，涨幅0%-4%的板块较多，所占比重为53.5%。

➤ **楼盘监测**：西安市城六区九成以上的楼盘均价上涨，涨幅在0%-4%的楼盘较多，所占比重为53.4%。

➤ **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43个住宅板块+郊区县13个住宅板块，共计6726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

7月西安市存量住宅市场成交价格微涨，成交量有所下降（详见图1）。7月28日，陕西省人民政府网站公布了《陕西省城镇土地使用税实施办法》和《陕西省房产税实施细则》，自省政府发布之日起施行，有效期五年。细则中提到，五类房产可免征房产税。目前西安招商引资的力度不断加大，尤其今年以来，各种政策的叠加，不断吸引优秀房企进驻西安，而和本土房企“联姻”也成为进驻西安最快捷和高效的方式，也将不断推进房地产市场的换血和发展。当前一、二线城市在调控之下已经开始降温，三季度作为传统销售淡季，再加上政策不断加码、土地供应增加等因素，预计行业整体将持续调整，未来一段时间内西安市存量住宅市场处于理性状态。

## 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 7161 元/平方米，环比上涨 2.19%。

2017年7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7161元/平方米，环比上涨2.19%，同比上涨15.40%。7月存量住宅成交套数为4295套，环比下降36.66%，同比上涨49.55%。

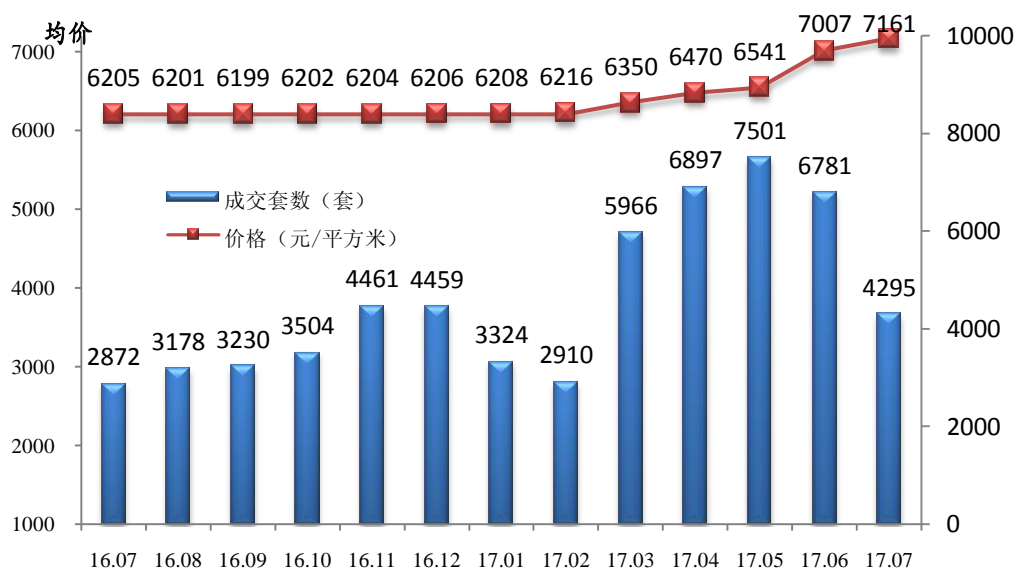


图1 2016年7月-2017年7月存量住宅成交套数和价格情况

## 三、西安市存量住宅各区县情况

## 7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。

7月份西安市城六区存量住宅(不含别墅)均价为7161元/平方米,环比上涨2.19%。其中城六区天正V估价智能评估系统监测均价最高的是曲江新区,监测均价为9844元/平方米,环比上涨2.80%;其次是高新区,监测均价为9566元/平方米,环比上涨2.28%;雁塔区监测均价为7751元/平方米,环比上涨1.93%;经开区监测均价为6987元/平方米,环比上涨2.63%;碑林区监测均价为6887元/平方米,环比下降0.35%;莲湖区监测均价为6457元/平方米,环比下降0.42%;新城区监测均价为5995元/平方米,环比上涨1.25%;未央区监测均价为5942元/平方米,环比上涨1.45%;灞桥区监测均价为5622元/平方米,环比上涨3.29%。

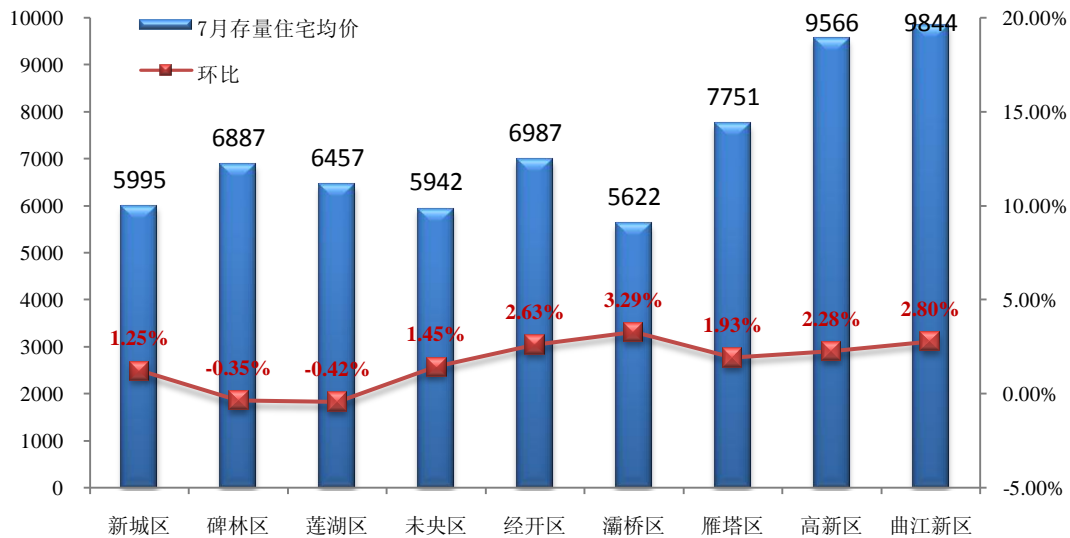


图2 2017年7月西安市城六区存量住宅天正V估价智能评估系统均价

## 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67.4%。

根据监测情况显示,2017年7月,均价上涨的楼盘占比约为67.4%。涨幅在8%以上的板块所占比重为2.3%;涨幅在4%-8%之间的板块所占比重为11.6%;涨幅在0%-4%之间的板块所占比重为53.5%;降幅在0%-1%之间的板块所占比重为14.0%;降幅在1%-5%之间的板块所占比重为16.3%;降幅在5%以下的板块所占比重为2.3%。

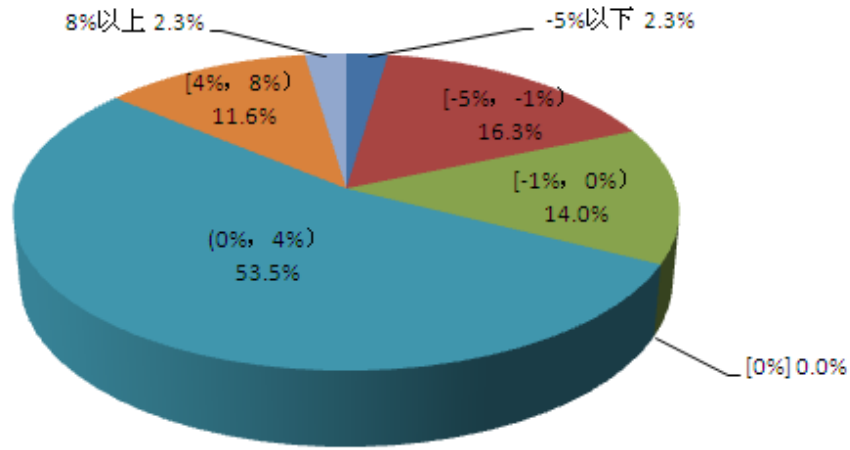


图3 2017年6月城六区42个监测板块均价变化占比分布图

## 2、楼盘：城六区均价上涨的小区所占比重约为65.9%。

根据监测数据显示，2017年7月，均价上涨的楼盘占比约为65.9%。均价涨幅在8%以上的楼盘所占比重约为0.9%；均价涨幅在4%-8%之间的楼盘所占比重约为11.6%；均价涨幅在0%-4%之间的楼盘所占比重约为53.4%；均价与上月持平的楼盘所占比重约为2.2%；均价降幅在0%-1%之间的楼盘所占比重约为14.2%；均价降幅在1%-5%之间的楼盘所占比重约为16.4%；均价降幅在5%以下的楼盘所占比重约为1.3%。

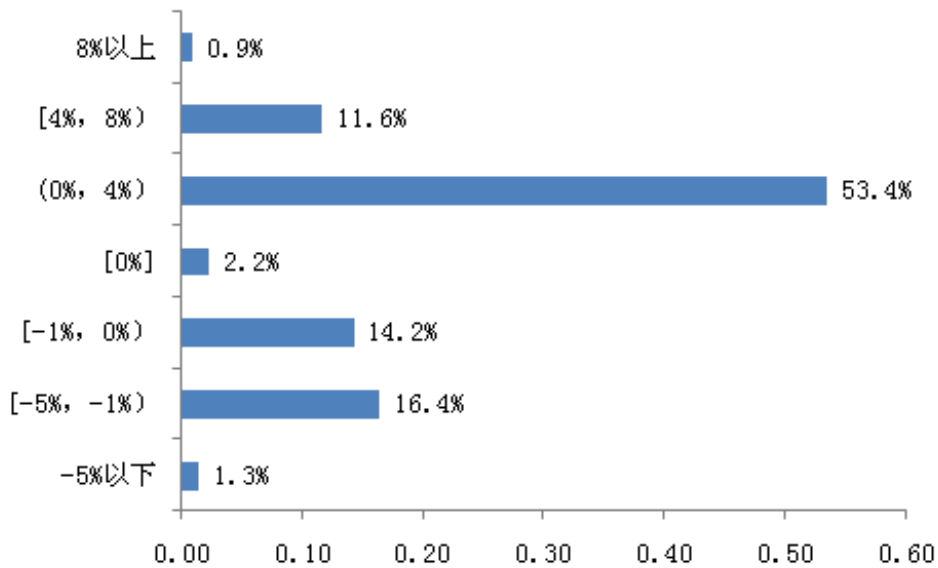


图4 2017年7月城六区V估价楼盘均价变化占比分布图

## 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、和灞桥区；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7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  | 融侨馨苑          | 高新区  | 10678 | 5.61% |
| 2  | 御锦城           | 灞桥区  | 7887  | 6.89% |
| 3  | 金泰假日花城        | 高新区  | 10095 | 3.12% |
| 4  | 中海碧林湾         | 曲江新区 | 9709  | 2.17% |
| 5  | 浐灞半岛 A6 区新泽美域 | 灞桥区  | 7311  | 4.67% |
| 6  | 中海东郡          | 曲江新区 | 10983 | 1.41% |
| 7  | 高科绿水东城        | 灞桥区  | 6943  | 5.1%  |
| 8  | 万科金域曲江        | 曲江新区 | 11329 | 2.34% |
| 9  | 紫薇永和坊         | 曲江新区 | 13108 | 0.43% |
| 10 | 紫薇田园都市        | 高新区  | 9880  | 4.22% |

## 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、曲江新区以及灞桥区(详见图5)。

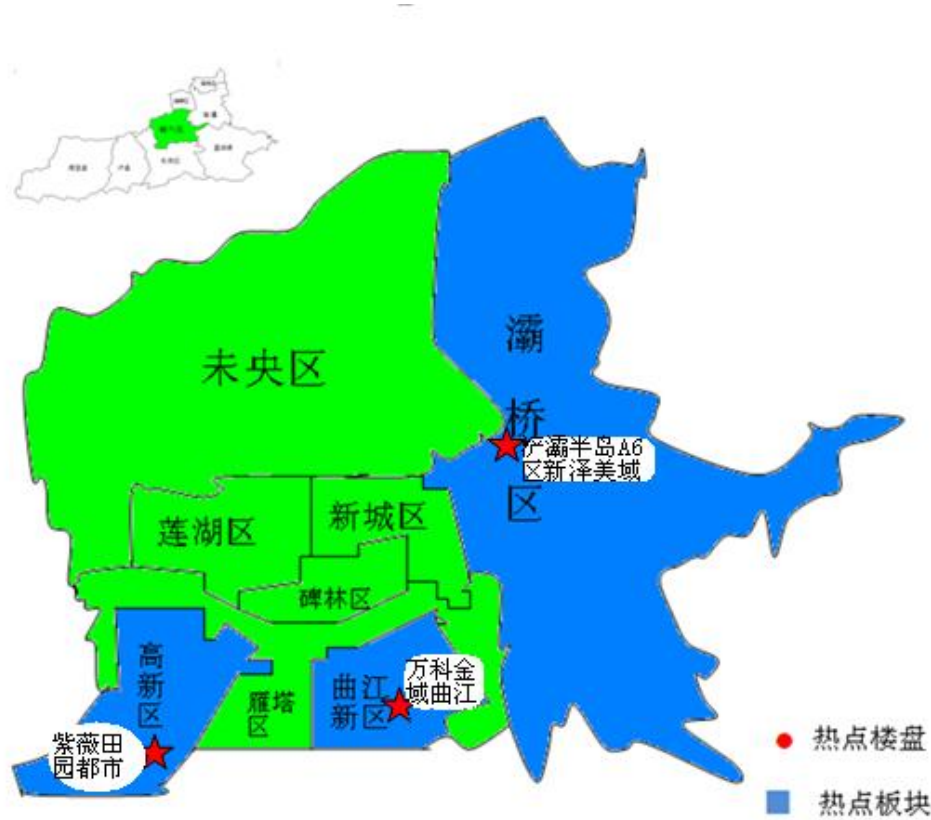


图 5 热点楼盘位置示意图

### 1、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。万科金域曲江全部精装修房源，社区内部设有双会所，考虑引进国际标准羽毛球馆、游泳池、SPA 休闲会所等休闲娱乐设施，并建有约 2500 平方米幼儿园以及社区临街商业。社区内设计西安首家泰式园林社区，运用水系、景墙、艺术雕塑和泰式亭廊，配以乔、灌木、花草植物，打造充满现代风情的东南亚风尚。

该社区本月均价11329元/平方米，环比上涨 2.34%。

## 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9880元/平方米，环比上涨4.22%。

## 3、浐灞半岛A6区新泽美域

西安浐灞半岛项目位于西安市东北部浐灞生态区核心地带，东湖路与浐河交界处向东200米，西临浐河，东接灞河，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，风景秀丽，空气清新。距市中心仅9公里，北二环延伸线和三环穿越而过，绕城高速、西潼高速、西禹高速三条高速公路环伺左右，城市级立体交通四通八达。

该社区本月均价7311元/平方米，环比上涨4.67%。

### 均价上涨热点板块

#### 1、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2.28%，均价9566元/平方米。

## 2、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2.80%，均价9844元/平方米。

## 3、灞桥区

灞桥区位于西安市东部，东与临潼区、蓝田县接壤，西与雁塔区、新城区、未央区相连，南与长安区为邻，北以渭河与高陵区相望。灞桥区以渭河冲积平原为主，具有山、坡、川、滩、塬的多样性地貌特征，包括三个类型区，其中北部为渭河冲积平原区，东部为低山丘陵区，东南部为台塬区。因境内遗存始建于隋代的古灞桥而得名。灞桥区内有仰韶文化的半坡遗址、龙山文化的米家崖遗址和关中八景之一“灞柳风雪”。灞桥区是西安市老工业基地，在经济转型发展过程中，构建起西安国际港务区和西安浐灞生态区。

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 3.29%，均价5622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

