

近期相关报告：

1、西安市存量住房市场分析报告：2017年8月份

2、西安市存量住房市场分析报告：2017年7月份

3、西安市存量住房市场分析报告：2017年6月份

报告要点：

➤ **9月西安市存量住宅市场量跌价涨**：9月西安市城六区存量住宅市场监测均价为7460元/平方米，环比上涨0.99%，同比上涨20.35%；网签成交套数4397套，环比下降10.39%，同比上涨36.13%。

➤ **板块监测**：西安市城六区大多数板块均价上涨，涨幅0%-1%的板块较多，所占比重为39.5%；郊区县均价上涨板块占比约92.3%。

➤ **楼盘监测**：西安市城六区七成以上的楼盘均价上涨，涨幅在0%-1%的楼盘较多，所占比重为39.3%；郊区县均价上涨的小区占比约为92.8%。

➤ **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

9月西安市存量住宅市场成交量下降，城六区及郊区县价格呈现上涨趋势（详见图1）。9月13日，我市出台《关于进一步稳定住房市场发展有关问题的通知》，这是今年下半年以来政府首次对楼市调控加码。通知明确，暂停向已拥有2套及以上住房的本市户籍家庭售房，外地户籍无房家庭在符合相关政策的前提下，可购买1套住房，而引进的人才购房则不受政策限制。同时，公积金购房贷款的最高额度由75万元调整为65万元。西安市从去年12月30日开始到今年9月13日，9个月内四次出台限购政策，在限价政策严格、贷款额度降低等影响下，预期预计未来一段时间内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7460元/平方米，环比上涨0.99%。

2017年9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7460元/平方米，环比上涨0.99%，同比上涨20.35%。9月存量住宅成交套数为4397套，环比下降10.39%，同比上涨36.13%。

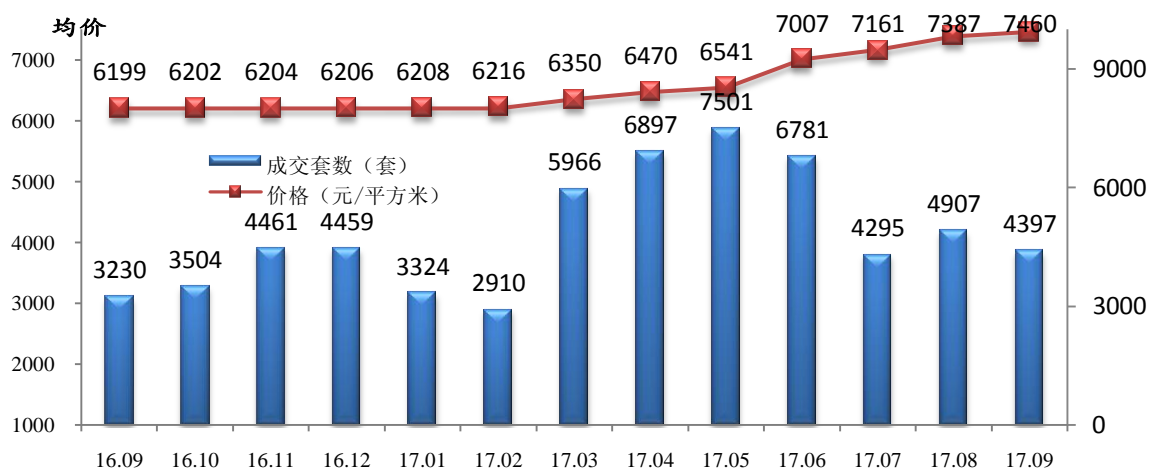


图1 2016年9月-2017年9月存量住宅成交套数和价格情况

三、西安市存量住宅各区县情况

9月天正V估价智能评估系统监测西安市城六区与郊区县存量住宅均价呈现上涨趋势。

9月份西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为7460元/平方米，环比上涨0.99%。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 10528 元/平方米，环比上涨 2.91%；其次是高新区，监测均价为 10250 元/平方米，环比上涨 0.77%；雁塔区监测均价为 7828 元/平方米，环比上涨 0.17%；经开区监测均价为 7200 元/平方米，环比上涨 0.64%；碑林区监测均价为 7106 元/平方米，环比上涨 1.47%；莲湖区监测均价为 6553 元/平方米，环比上涨 0.65%；新城区监测均价为 6161 元/平方米，环比上涨 0.77%；未央区监测均价为 6076 元/平方米，环比上涨 0.46%；灞桥区监测均价为 5831 元/平方米，环比上涨 2.39%。

2017 年第三季度郊区县存量住宅（不含别墅）均价为 4325 元/平方米，较 2017 年第二季度上涨 6.73%。其中郊区县均价最高的是长安区，监测均价为 5811 元/平方米，较 2017 年第二季度上涨 9.11%；其次是高陵区，监测均价为 3992 元/平方米，较 2017 年第二季度上涨 10.00%；临潼区监测均价为 3496 元/平方米，较 2017 年第二季度上涨 0.11%；阎良区监测均价为 3404 元/平方米，较 2017 年第二季度上涨 0.03%；鄠邑区（户县）监测均价为 3101 元/平方米，较 2017 年第二季度上涨 6.53%；蓝田县监测均价为 2871 元/平方米，较 2017 年第二季度上涨 2.39%；周至县监测均价为 2408 元/平方米，较 2017 年第二季度上涨 0.50%。

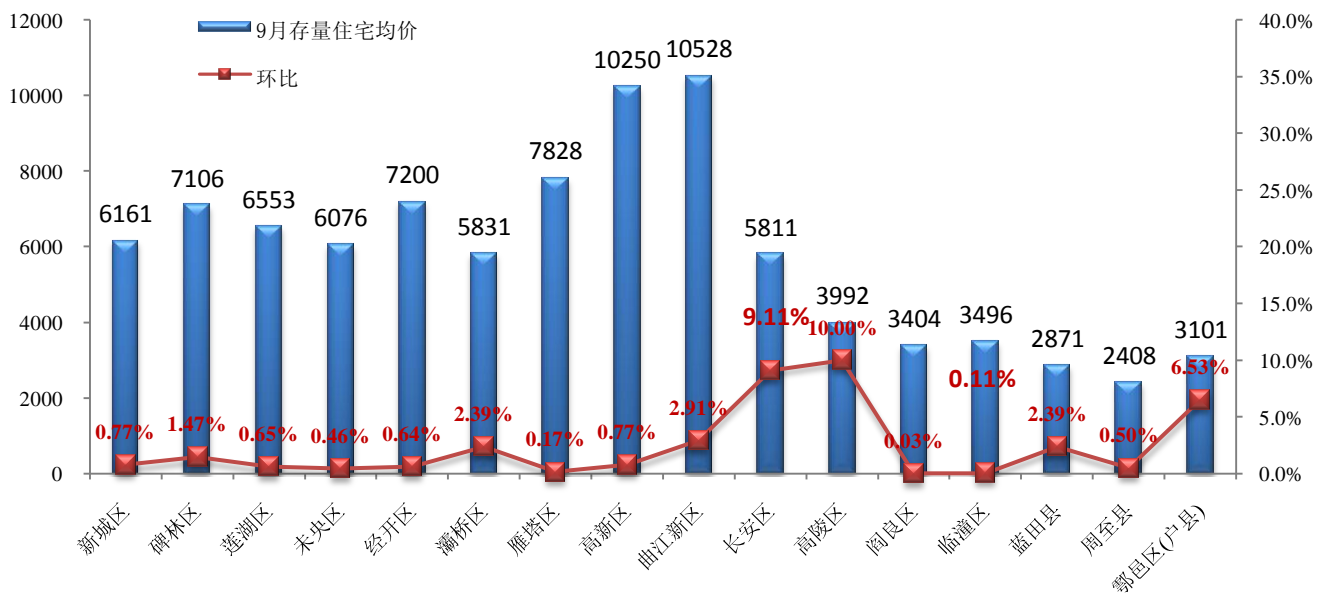


图2 2017年9月西安市城六区及郊区县存量住宅天正V估价智能评估系统均价

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 76.7%。

根据城六区板块监测情况显示，2017年9月，均价上涨的楼盘占比约为 76.7%。涨幅在 3% 以上的板块所占比重为 7.0%；涨幅在 1%-3%之间的板块所占比重为 30.2%；涨幅在 0%-1%之间的板块所占比重为 39.5%；降幅在 0%-1%之间的板块所占比重为 20.9%；降幅在 1%-3%之间的板块所占比重为 2.3%。

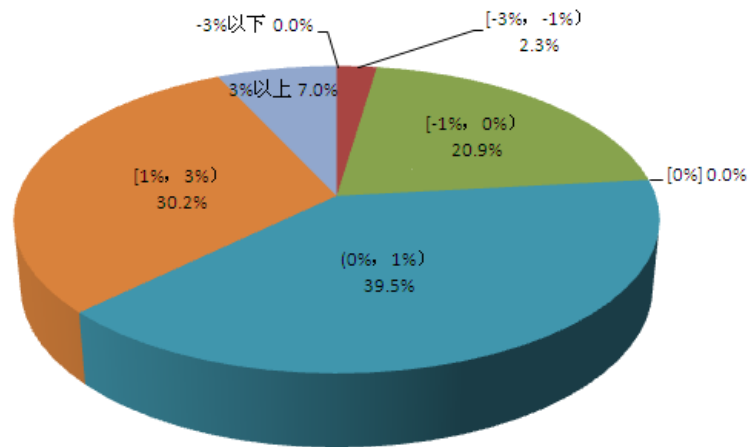


图3 2017年9月城六区42个监测板块均价变化占比分布图

根据郊区县板块监测情况显示，2017年三季度，均价上涨的楼盘占比为 92.3%，涨幅在 0%-0.5% 之间的板块所占比重为 15.4%；均价涨幅在 0.5%-1%之间的板块所占比重为 7.7%；均价涨幅在 1% 以上的板块所占比重约为 69.2%；均价持平的板块所占比重约为 7.7%。

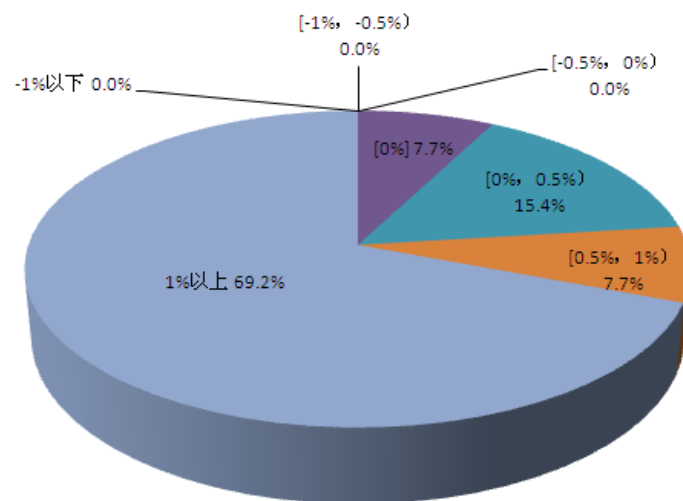


图4 2017年9月郊区县13个监测板块均价变化占比分布图，

2、楼盘：城六区均价上涨的小区所占比重约为75.9%。

根据监测数据显示，2017年9月，均价上涨的楼盘占比约为75.9%。均价涨幅在3%以上的楼盘所占比重约为6.2%；均价涨幅在1%-3%之间的楼盘所占比重约为30.3%；均价涨幅在0%-1%之间的楼盘所占比重约为39.3%；均价与上月持平的楼盘所占比重约为1.5%；均价降幅在0%-1%之间的楼盘所占比重约为19.8%；均价降幅在1%-3%之间的楼盘所占比重约为2.8%。

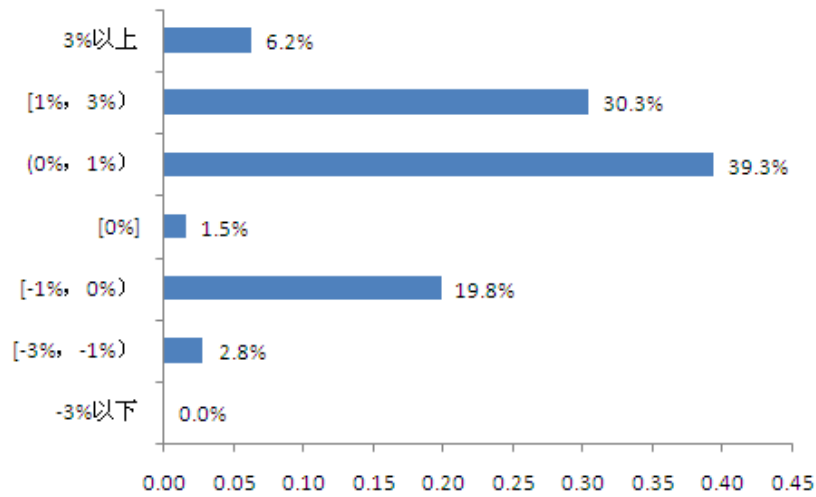


图5 2017年9月城六区V估价楼盘均价变化占比分布图

2017年三季度，郊区县均价上涨的楼盘占比约为92.8%，涨幅在0%-0.5%之间的楼盘所占比重约为16.1%；涨幅在0.5%-1%之间的楼盘所占比重约为7.1%，涨幅在1%以上的楼盘所占比重约为69.6%；均价持平的楼盘所占比重约为5.4%，降幅在0%-0.5%的楼盘所占比重约为1.8%。

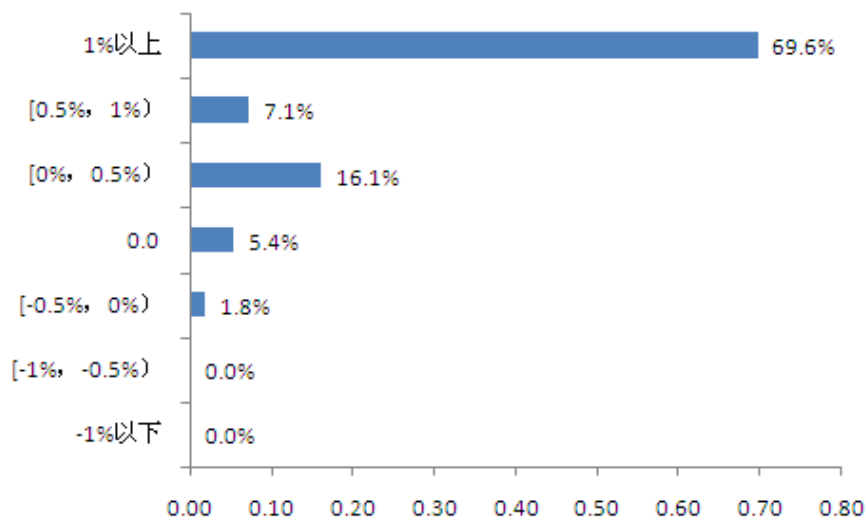


图6 2017年9月郊区县V估价楼盘均价变化占比分布图

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9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	紫薇田园都市	高新区	10109	0.45%
2	恒大绿洲	灞桥区	8346	1.69%
3	融侨城	高新区	10988	0.46%
4	中海东郡	曲江新区	12712	0.46%
5	中海凯旋门	曲江新区	12770	0.83%
6	浐灞半岛 A6 区新泽美域	灞桥区	7737	3.77%
7	紫薇永和坊	曲江新区	14643	0.19%
8	天朗大兴郡	莲湖区	7977	2.07%
9	御锦城一期	灞桥区	8300	1.37%
10	华远海蓝城	未央区	11494	2.81%

六、均价上涨的楼盘及板块

均价上涨热点楼盘主要分布在曲江新区和灞桥区(详见图7)。



图7 热点楼盘位置示意图

1、灞桥半岛A6区新泽美域

西安灞桥半岛项目位于西安市东北部灞桥生态区核心地带，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7737元/平方米，环比上涨3.77%。

2、恒大绿洲

恒大绿洲位于咸宁东路和浐河交汇处西北角，拥有1000米一线水岸景观，东与拥有万亩果林的著名旅游胜地白鹿塬仅一河之隔，半坡遗址，占据灞桥区门户。恒大绿洲项目周边市政绿地面积超过20万平方米，本小区距市中心--钟楼的直线距离仅8公里，且有规划中的地铁线经过，交通便利快捷。小

区配有大型商业、运动中心，布局上综合考虑了整体性、系统性和可持续性，形成集居住、观景、商业、教育、文化娱乐等功能于一体的“西北第一水城”。

该社区本月均价8346元/平方米，环比上涨1.69%。

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14643元/平方米，环比上涨0.19%。

均价上涨热点板块

均价上涨的热点板块为曲江新区、灞桥区及未央区(详见图8)。

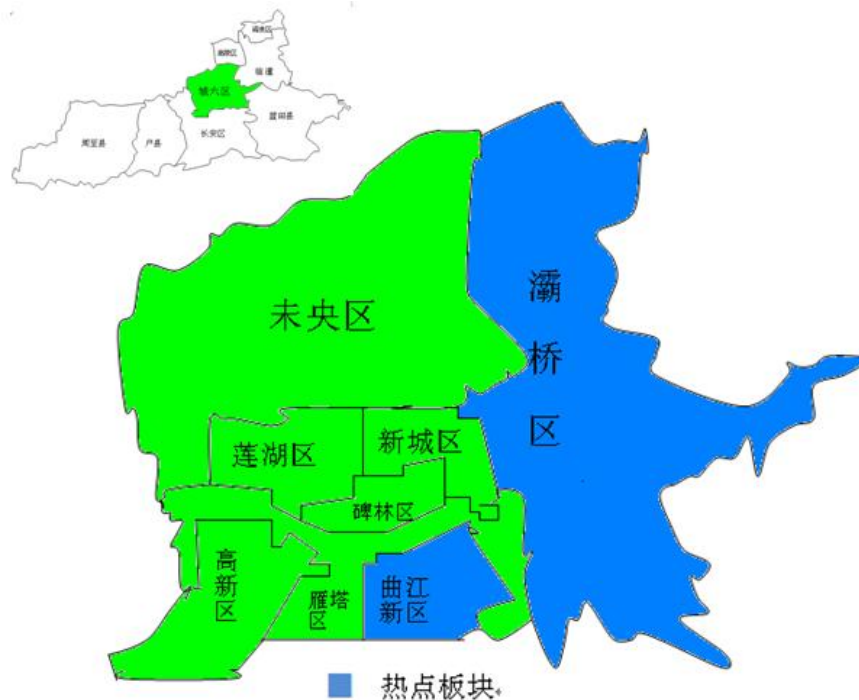


图8 热点板块位置示意图

1、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 2.39%，均价5831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2.91%，均价10528元/平方米。

免责声明

本报告中的意见和内容仅供参考，并不构成对所述市场交易的出价或评估。我司及其雇员对使用本报告内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。

除非另有说明，所有本报告的版权属于西安天正房地产价格评估咨询有限公司。未经我公司事先书面授权许可，任何机构或个人不得更改或以任何方式发送、传播或复印本报告，否则由此造成的一切不良后果及法律责任由私自发送、传播或复印本报告者承担。

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

