

近期相关报告：

1、西安市存量住房市场分析报告：2017年12月份

2、西安市存量住房市场分析报告：2017年11月份

3、西安市存量住房市场分析报告：2017年10月份

报告要点：

➤ **1月西安市存量住宅市场量价齐涨：**1月西安市城六区存量住宅市场监测均价为8198元/平方米，环比上涨0.39%，同比上涨32.06%；网签成交套数4460套，环比上涨11.19%，同比上涨34.18%。

➤ **板块监测：**西安市城六区大多数板块均价上涨，涨幅在0-0.5%之间的板块较多，所占比重为62.8%。

➤ **楼盘监测：**西安市城六区八成以上的楼盘均价上涨，涨幅在0%-0.5%的楼盘较多，所占比重为62.2%。

➤ **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6763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

2018年1月西安市城六区存量住宅市场量价齐涨（详见图1）。从2018年1月1日起，市民在办理有证房屋抵押时，将不再扣押不动产证（房产证）。1月3日，西安市政府下发了一份通知：《关于进一步推进义务教育均衡发展全面提升基础教育整体水平的实施意见》，市政重点提高学位供给能力，持续改善学校办学条件，支持社会力量依法建设举办学校等，将有效的解决在大西安快速发展下的教育配套问题。1月17日，建设银行陕西省分行与西安住房公积金管理中心举行《全面深化战略合作框架协议》签署仪式。简化租房人员公积金提取的材料和流程，多渠道支持住房租赁消费，让更多市民尤其是新引进人才享受公积金贷款的政策。与此同时西安市实行学历落户，只凭两证（身份证，毕业证）就可轻松落户。2018年西安市注重人才引进，租赁市场获得政策鼓励，存量房租市场将有效激活。

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 8198 元/平方米，环比上涨 0.39%。

2018年1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8198元/平方米，环比上涨0.39%，同比上涨32.06%。1月存量住宅成交套数为4460套，环比上涨11.19%，同比上涨34.18%。

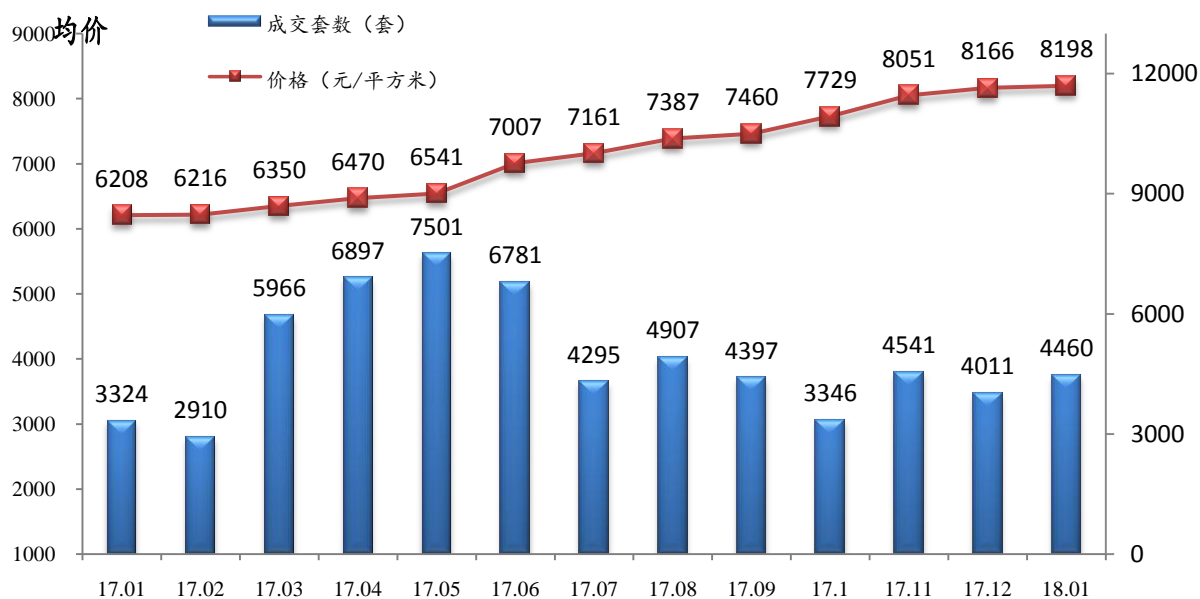


图1 2017年1月-2018年1月存量住宅成交套数和价格情况

三、西安市存量住宅各区县情况

2018年1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。

2018年1月份西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为8198元/平方米，环比上涨0.39%。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12847元/平方米，环比上涨0.16%；其次是高新区，监测均价为11714元/平方米，环比上涨0.30%；雁塔区监测均价为8566元/平方米，环比上涨0.26%；经开区监测均价为8300元/平方米，环比上涨0.34%；碑林区监测均价为7619元/平方米，环比上涨0.33%；莲湖区监测均价为6978元/平方米，环比上涨0.22%；新城区监测均价为6701元/平方米，环比上涨0.31%；灞桥区监测均价为6579元/平方米，环比上涨0.58%；未央区监测均价为6342元/平方米，环比上涨0.54%。

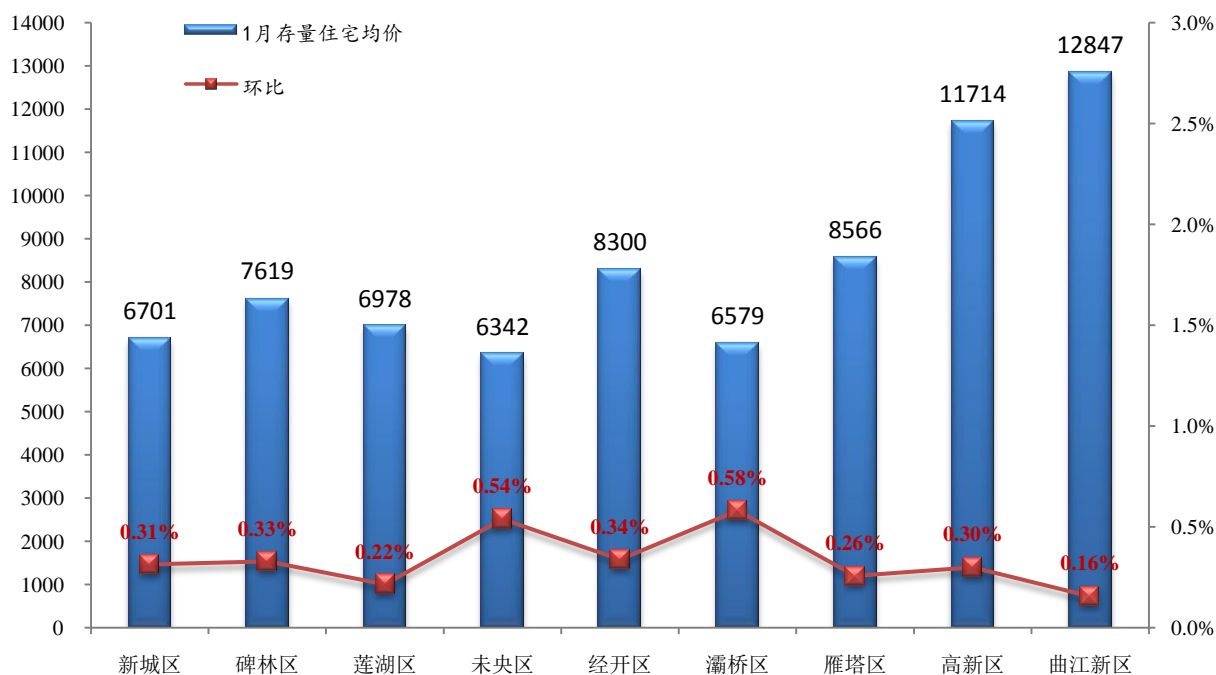


图2 2018年1月西安市城六区存量住宅天正V估价智能评估系统均价

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81.4%。

根据城六区板块监测情况显示，2018年1月，均价上涨的楼盘占比约为81.4%。涨幅在1%以上的板块所占比重为7.0%；涨幅在0.5%-1%之间的板块所占比重为11.6%；涨幅在0%-0.5%之间的板块所占比重为62.8%；均价与上月持平的板块所占比重为9.3%；降幅在0%-0.5%之间的板块所占

比重为 7.0%；降幅在 0.5%-1%之间的板块所占比重为 2.3%。

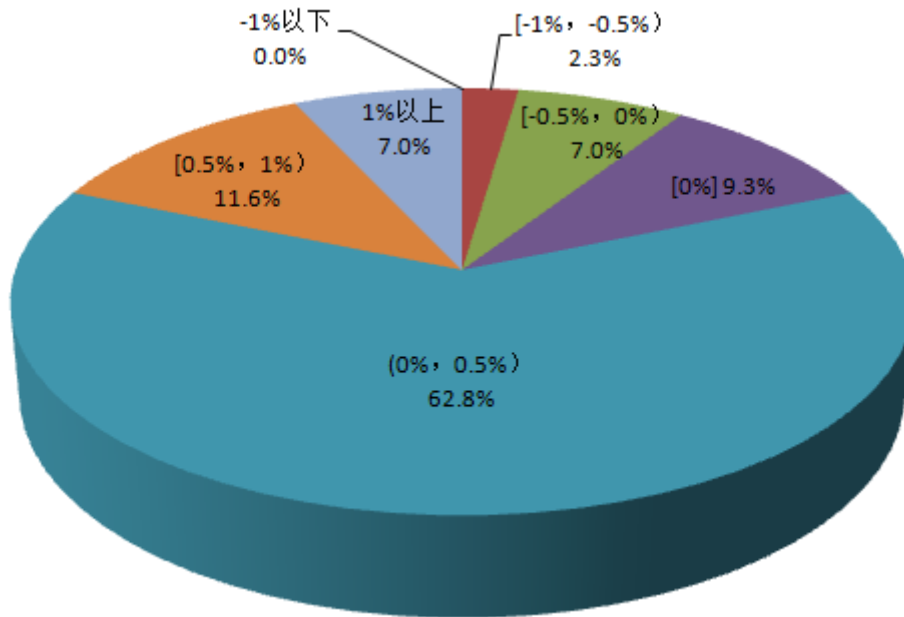


图3 2018年1月城六区43个监测板块均价变化占比分布图

2、楼盘：城六区均价上涨的小区所占比重约为80.7%。

根据监测数据显示，2018年1月，均价上涨的楼盘占比约为81.1%。均价涨幅在1%以上的楼盘所占比重约为7.1%；均价涨幅在0.5%-1%之间的楼盘所占比重约为11.8%；均价涨幅在0%-0.5%之间的楼盘所占比重约为62.2%；均价与上月持平的楼盘所占比重约为9.6%；均价降幅在0%-0.5%之间的楼盘所占比重约为6.8%；均价降幅在0.5%-1%之间的楼盘所占比重约为2.5%。

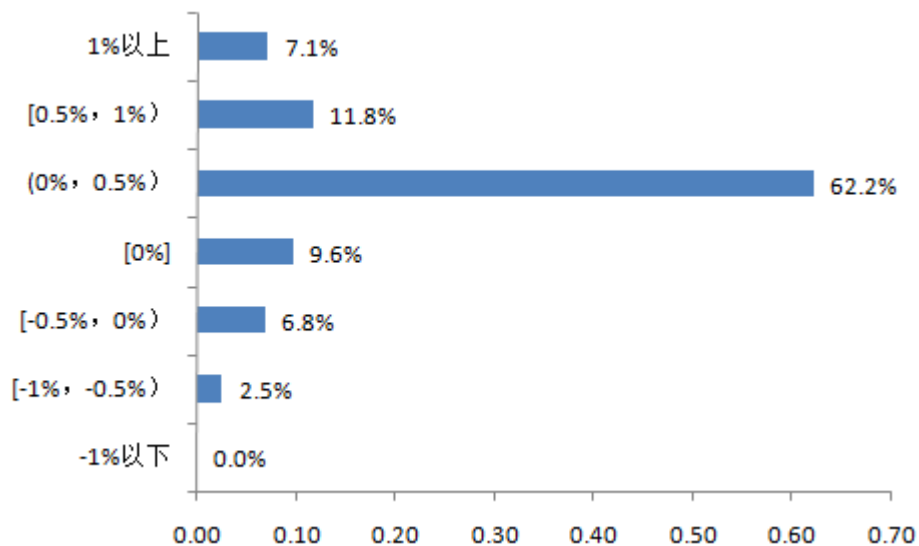


图4 2018年1月城六区V估价楼盘均价变化占比分布图

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曲江新区、经开区、未央区和雁塔区；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	曲江意境	曲江新区	12621	0.97%
2	世融嘉城	经开区	7468	0.92%
3	中海东郡	曲江新区	14874	1.18%
4	天朗御湖	雁塔区	11813	0.37%
5	锦园新世纪	未央区	11171	2.96%
6	华远君城	未央区	9645	1.10%
7	东方米兰	雁塔区	10326	0.96%
8	紫薇风尚	经开区	9874	2.42%
9	龙湖香醍	灞桥区	11788	0.56%
10	锦园君逸	未央区	9856	0.23%

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经开区、曲江新区和雁塔区(详见图5)。

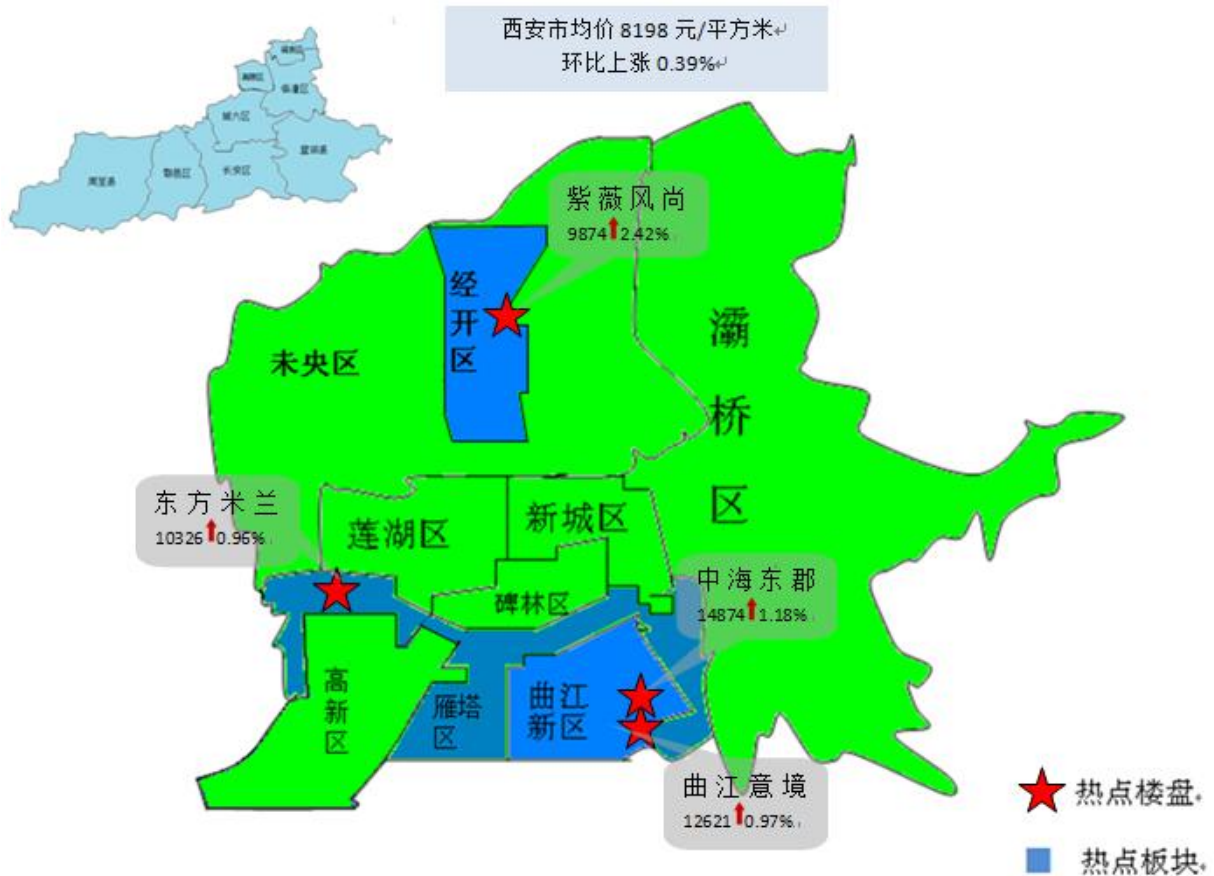


图5 热点楼盘位置示意图

均价上涨热点楼盘

1、曲江意境

曲江意境位于芙蓉东路与寒窑路交汇处东北侧，处于未来曲江扩区之中心地段，距南湖直线距离不足1公里，寒窑遗址公园400米，5分钟直达曲江大道、曲江立交，地理位置优越。项目设计汲取“美式学院派”与“乔治王朝”建筑风格精髓，以台地式宫廷园林景观营造多组团“趣谷”生活空间，将传统庭院的感觉带到高层住宅中，赠送超大空中花园，户型设计均为南北朝向，通风良好，社区呈现西部围合、东侧开放的空间意向，以点式、板式高层建筑形成错列式样的动态空间，并在建筑新技术方面注重太阳能等多种低碳节能技术的应用。

该社区本月均价12621元/平方米，环比上涨0.97%。

2、紫薇风尚

紫薇风尚位于西安市北城凤城五路与未央路十字东北角，与新市政中心近在咫尺，优越地铁2号线之上，紫薇风尚生态园林秉承自然主义景观流派理念，以超高绿化率，打造一片风尚森林。社区清新自然、简洁大气的园林景观，恰似居于万亩绿肺之中。

该社区本月均价9874元/平方米，环比上涨2.42%。

3、东方米兰

东方米兰小区位于科技路与西二环之间，团结南路与大寨路十字西南。小区北靠大寨路，东离团结路80米，南距科技路约300米，西临20米规划路，北侧毗邻枫林华府，贯通昆明路与科技路，由团结南路向南为紫薇臻品小区、枫叶新都市小区、高科新花园小区等，东接南二环、唐延路，向西可方便直达西三环连接机场高速，25个新住宅小区分布四周。地段具有十分优越的地理位置和极为便利的交通条件，是作为居住小区的理想位置。

该社区本月均价10326元/平方米，环比上涨0.96%。

均价上涨热点板块

1、未央区

未央区地势南高北低，位于西安城区北郊，是西安贯通东西、连接南北的必经之地，距西安咸阳国际航空港8千米，拥有亚洲最大的铁路客站西安北站，陕西“米”字型公路骨架八条放射线中的六条接点在区境内，西铜高速、西安绕城高速公路、机场一号、二号线、地铁1号线、2号线穿境而过。区境东至灞河，与灞桥区为邻；西依漆渠河，与咸阳市秦都区交界；南隔龙首北路，与新城区、莲湖区毗连；北临渭水，与高陵区、咸阳市隔河相望；西南部与雁塔区、长安区接壤。区域境内有国家级西安经济技术开发区。

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0.54%，均价6342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0.16%，均价12847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。

联系方式

通讯地址：西安市莲湖区贡院门9号都府大厦9007室

邮政编码：710002

联系电话：029-87639977