

近期相关报告：

1、西安市存量住房市场分析报告：2018年2月份

2、西安市存量住房市场分析报告：2018年1月份

3、西安市存量住房市场分析报告：2017年12月份

报告要点：

➤ **3月西安市存量住宅市场量价齐涨：**3月西安市城六区存量住宅市场监测均价为9502元/平方米，环比上涨15.29%，同比上涨49.64%；网签成交套数6874套，环比上涨170.84%，同比上涨15.22%。

➤ **板块监测：**西安市城六区及郊区县所有板块均价全部上涨，城六区涨幅在10%-20%之间的板块较多，所占比重为81.4%；郊区县涨幅在20%以上的板块较多，所占比重为53.8%

➤ **楼盘监测：**西安市城六区及郊区县所有楼盘均价全部上涨，城六区涨幅在10%-20%之间的楼盘较多，所占比重为79.6%；郊区县涨幅在20%以上的楼盘较多，所占比重为48.2%

➤ **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6802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

3月西安市存量住宅市场量价齐涨（详见图1）。3月西安市出台落户新政策：3月5日起，凭学历落社区集体户只需通过掌上户籍室上传学历、身份证照片即可，办理人无需再跑腿。2018年短短3个月西安市新增人口几乎相当于2017年全年的新增人口。春节结束后西安市房地产市场进入了“金三银四”的行业旺季，存量住宅市场迅速升温。

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 9502 元/平方米，环比上涨 15.29%。

2018年3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9502元/平方米，环比上涨15.29%，同比上涨49.64%。3月存量住宅成交套数为6874套，环比上涨170.84%，同比上涨15.22%。

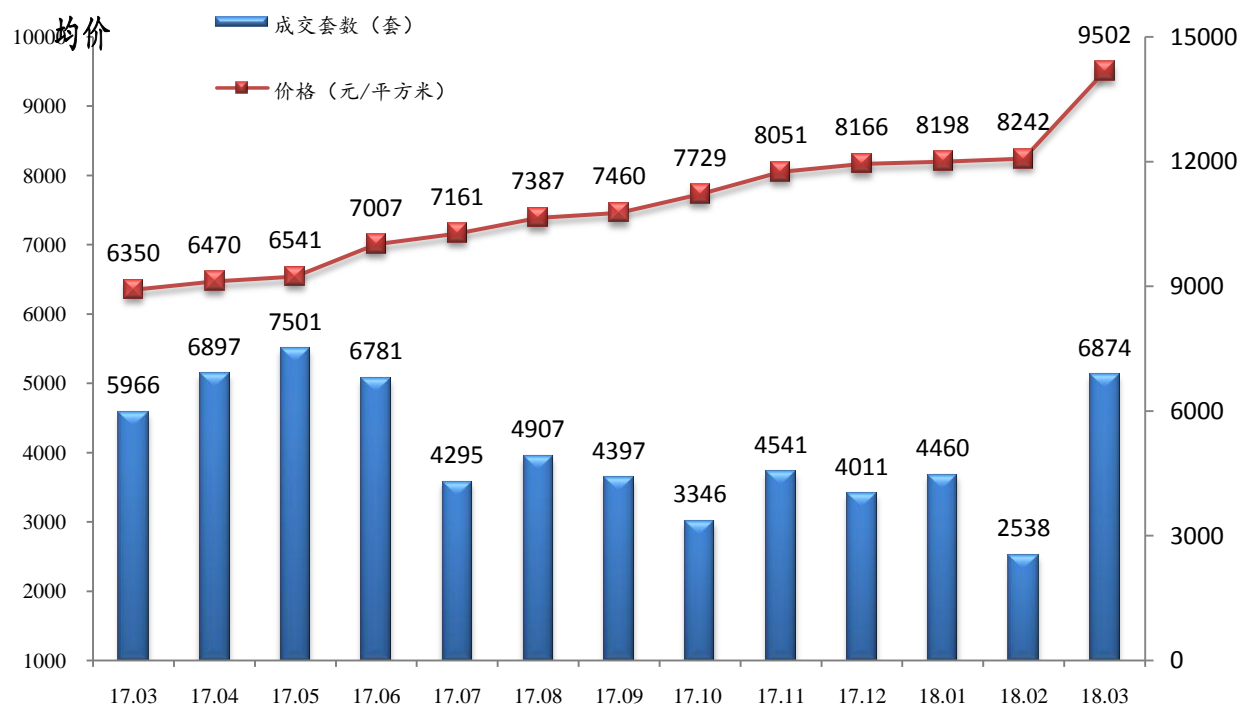


图1 2017年3月-2018年3月存量住宅成交套数和价格情况

三、西安市存量住宅各区县情况

3月天正V估价智能评估系统监测西安市城六区及郊区县存量住宅均价呈现上涨趋势。

3月份西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为9502元/平方米，环比上涨15.29%。其中城六区天正V估价智能评估系统监测均价最高的是高新区，监测均价为13585元/平方米，环比上涨15.54%；

其次是曲江新区，监测均价为 13574 元/平方米，环比上涨 15.21%；雁塔区监测均价为 9599 元/平方米，环比上涨 11.38%；经开区监测均价为 9599 元/平方米，环比上涨 14.97%；碑林区监测均价为 8733 元/平方米，环比上涨 13.84%；莲湖区监测均价为 8012 元/平方米，环比上涨 13.91%；灞桥区监测均价为 7567 元/平方米，环比上涨 14.18%；新城九区监测均价为 7549 元/平方米，环比上涨 13.29%；未央区监测均价为 7354 元/平方米，环比上涨 15.07%。

2018 年第一季度郊区县存量住宅（不含别墅）均价为 5522 元/平方米，较 2017 年第四季度上涨 21.49%。其中郊区县均价最高的是长安区，监测均价为 7512 元/平方米，较 2017 年第四季度上涨 24.44%；其次是高陵区，监测均价为 5290 元/平方米，较 2017 年第四季度上涨 19.94%；鄠邑区（户县）监测均价为 4262 元/平方米，较 2017 年第四季度上涨 29.91%；临潼区监测均价为 4250 元/平方米，较 2017 年第四季度上涨 16.54%；阎良区监测均价为 4122 元/平方米，较 2017 年第四季度上涨 19.00%；蓝田县监测均价为 3573 元/平方米，较 2017 年第四季度上涨 19.89%；周至县监测均价为 2956 元/平方米，较 2017 年第四季度上涨 21.55%。

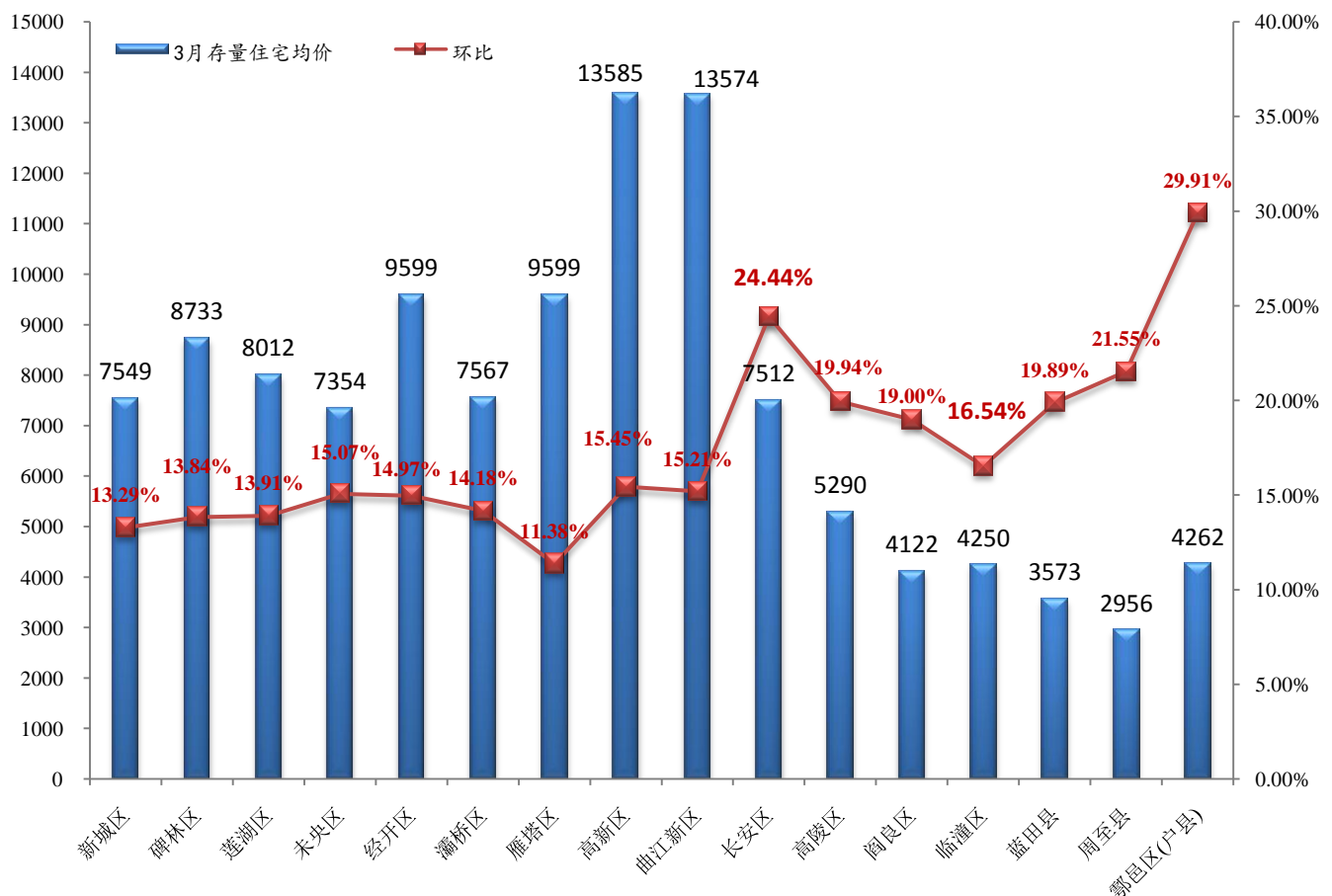


图2 2018年3月西安市城六区及郊区县存量住宅天正V估价智能评估系统均价

四、西安市存量住宅楼盘及板块情况

1、板块：西安市城六区及郊区县板块均价全部上涨。

根据城六区板块监测情况显示，2018年3月，所有板块均价全部上涨。涨幅在20%以上的板块所占比重为4.7%；涨幅在10%-20%之间的板块所占比重为81.4%；涨幅在0%-10%之间的板块所占比重为14.0%。

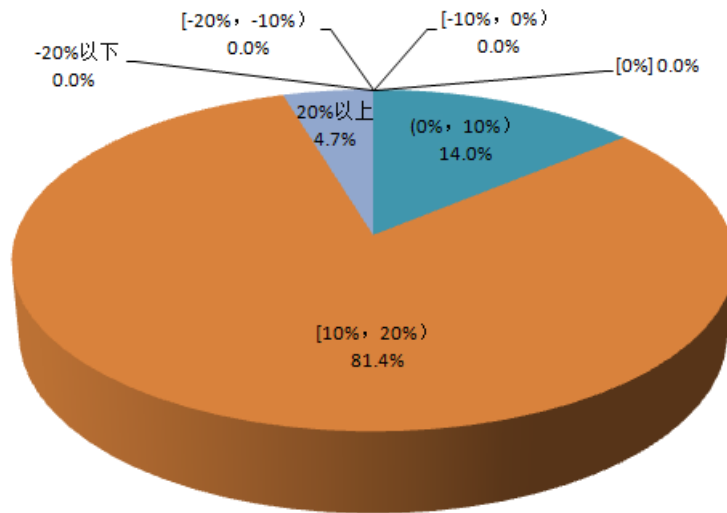


图3 2018年3月城六区43个监测板块均价变化占比分布图

根据郊区县板块监测情况显示，2018年一季度，所有板块均价全部上涨，涨幅在0%-10%之间的板块所占比重为7.7%；均价涨幅在10%-20%之间的板块所占比重为38.5%；均价涨幅在20%以上的板块所占比重约为53.8%。

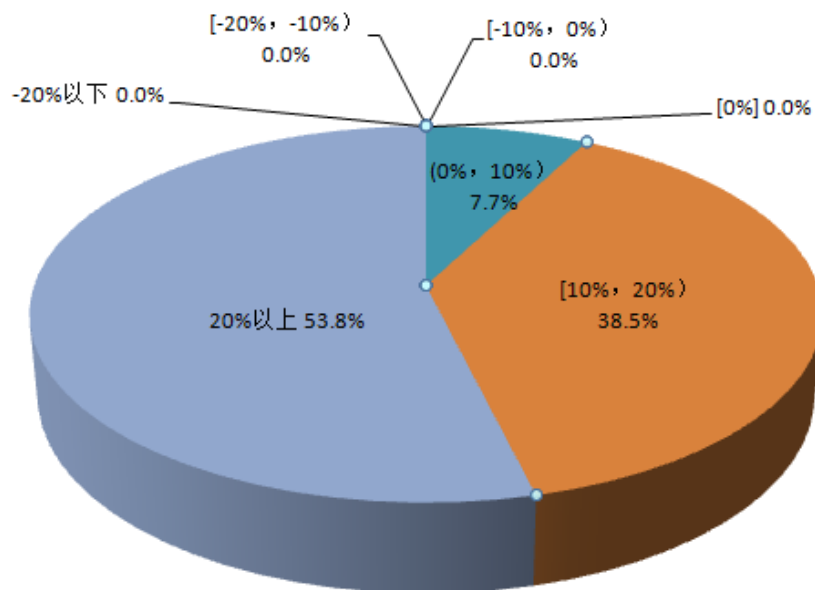


图4 2018年3月郊区县13个监测板块均价变化占比分布图

2、楼盘：西安市城六区及郊区县小区均价全部上涨。

根据监测数据显示，2018年3月，西安市城六区所有楼盘均价全部上涨。均价涨幅在20%以上的楼盘所占比重约为4.6%；均价涨幅在10%-20%之间的楼盘所占比重约为79.6%；均价涨幅在0%-10%之间的楼盘所占比重约为15.8%。

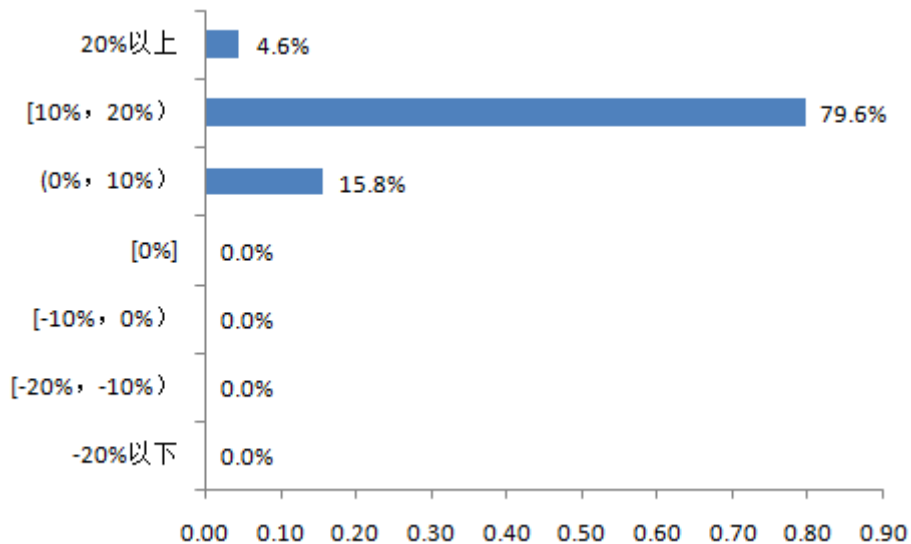


图5 2018年3月城六区V估价楼盘均价变化占比分布图

2018年一季度，郊区县所有楼盘均价全部上涨，涨幅在0%-10%之间的楼盘所占比重约为12.5%；涨幅在10%-20%之间的楼盘所占比重约为39.3%，均价涨幅在20%以上的楼盘所占比重约为48.2%。

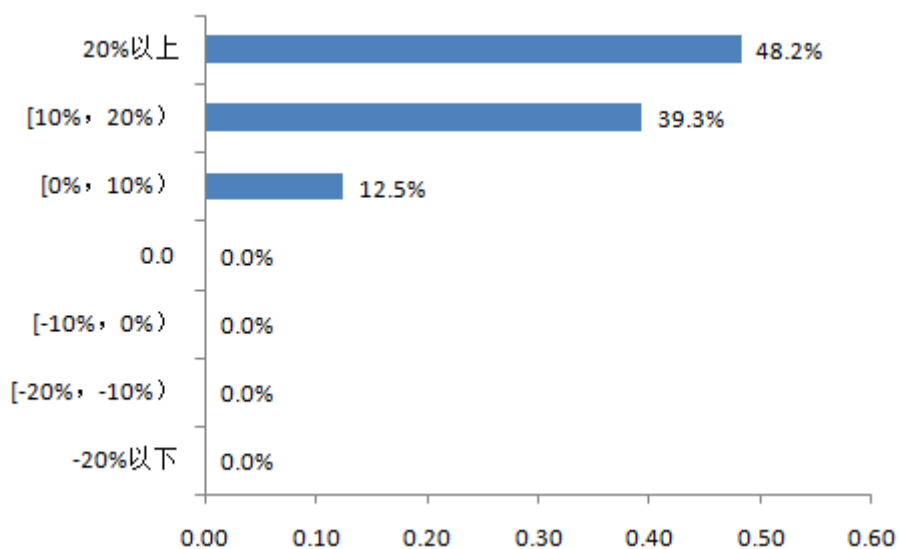


图6 2018年3月郊区县V估价楼盘均价变化占比分布图

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、和雁塔区；从均价分布来看，中高价楼盘居多（详见表1）。（备注：热点楼盘均价包含小区所有房屋类别。）

表1 2018年3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	御锦城	灞桥区	10863	7.75%
2	金辉悦府	雁塔区	11076	3.96%
3	凯悦华庭	高新区	8953	6.84%
4	紫薇臻品	雁塔区	14109	5.26%
5	天朗蓝湖树	高新区	14068	4.21%
6	高科花园	高新区	15450	7.02%
7	中登家园	经开区	9132	5.11%
8	曲江紫汀苑	曲江新区	17600	8.98%
9	紫薇曲江意境	曲江新区	14800	6.13%
10	富力城	长安区	11862	1.89%

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、曲江新区和雁塔区(详见图7)。

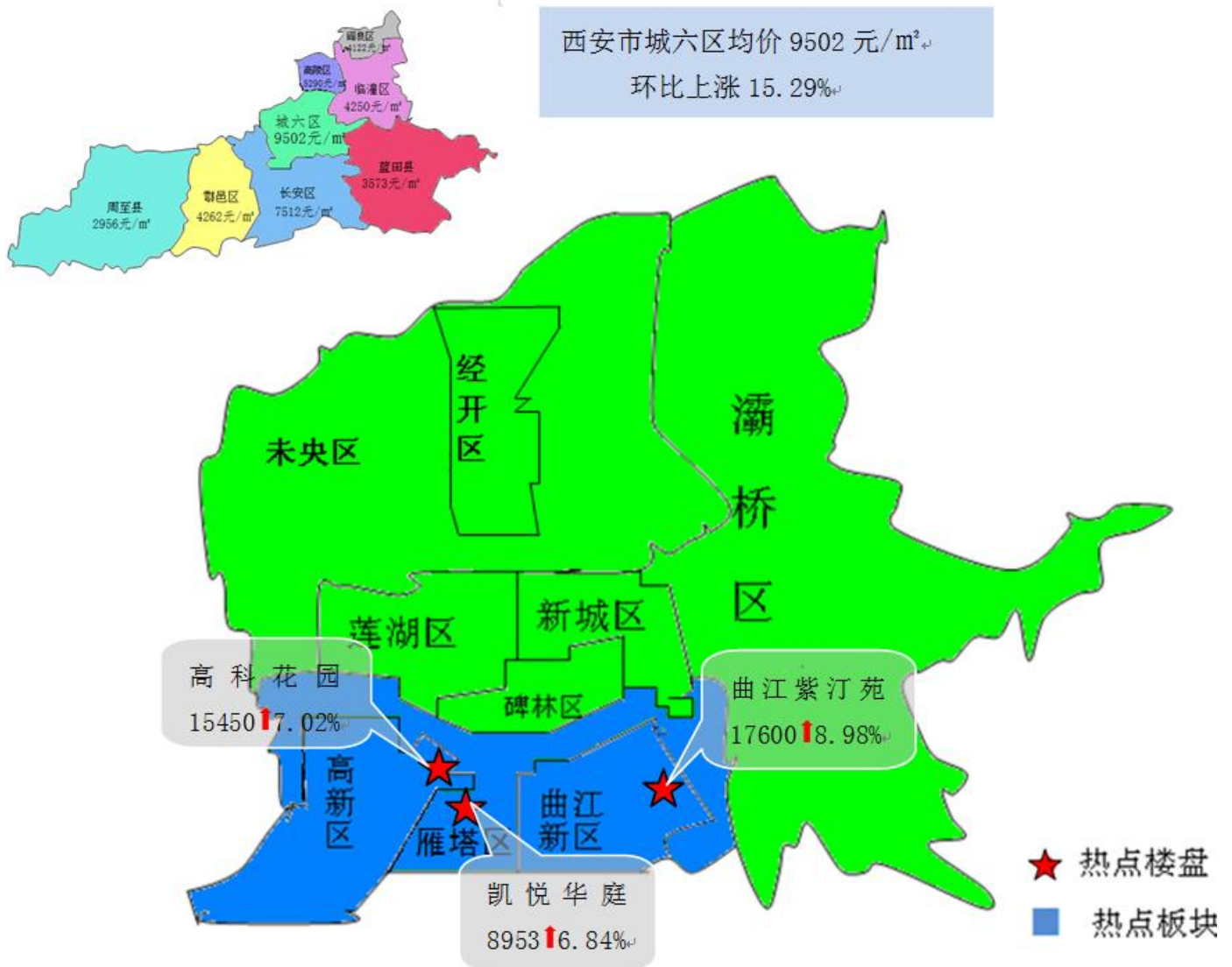


图7 热点楼盘位置示意图

均价上涨热点楼盘

1、曲江紫汀苑

曲江紫汀苑占地 203 亩，以皇家叠拼别墅、高层、小高层等多种建筑形态组成，80 亩的中央景观广场，绿化率高达 53%，容积率 2.5。拥有曲江最大尺度的楼间距 142 米，得天独厚的全生态居住环境。整体规划出围而不和、包而不密、广纳八方的畅然美感。

该社区本月均价17600元/平方米，环比上涨8.98%。

2、凯悦华庭

凯悦华庭位于西安市城南电子正街88号，项目的内外交通发达，拥有多条运营公交线路户型设计凯

悦华庭根据青年人特点，在户型功能设计上对青年人的家庭结构和个体空间人性化进行深入研究，精心设计。项目周边区域内的生活配套设施相对较多，近距离内有商业设施、邮局、银行、学校、医院等，外出步行就可解决日常问题。

该社区本月均价8953元/平方米，环比上涨6.84%。

3、高科花园

高科新花园位于西安高新技术产业开发区二期内，东临团结南路，西临陈家庄安置小区，北临科技路，南临唐兴路。总占地面积91.965亩，由六栋围合式板式小高层及三栋连体高层组成，总建筑面积约13万平方米。小区内绿化率高达33%以上，容积率为1.8。根据西安市房地产市场的需求现状，项目定位为中高档精品住宅小区。小区环境景观由日本井上景观设计设计公司设计，其完美主义的东方园林式的精妙设计，将在高科新花园中得以淋漓尽致的表现。

该社区本月均价15450元/平方米，环比上涨7.02%。

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15.45%，均价13585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15.21%，均价13574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