

## 近期相关报告：

1、西安市存量住房市场分析报告：2017年10月份

2、西安市存量住房市场分析报告：2017年9月份

3、西安市存量住房市场分析报告：2017年8月份

## 报告要点：

➤ **11月西安市存量住宅市场量价齐涨：**11月西安市城六区存量住宅市场监测均价为8051元/平方米，环比上涨4.16%，同比上涨29.77%；网签成交套数4541套，环比上涨35.71%，同比上涨1.79%

➤ **板块监测：**西安市城六区大多数板块均价上涨，涨幅3%以上的板块较多，所占比重为48.8%。

➤ **楼盘监测：**西安市城六区九成以上的楼盘均价上涨，涨幅在3%以上的楼盘较多，所占比重为48.9%。

### ➤ 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

11月西安市城六区存量住宅市场量价齐涨（详见图1）。11月23日，西安市国土资源局发布《关于启动西安市土地二级市场的公告》，土地二级市场试点工作正式启动。土地二级市场的启动，很大程度将存量土地资源进行盘活利用。随着二级土地市场供应体系的完善和地价稳定，有利于降低土地成本，进而对房价产生一定影响。本次土地二级市场试点，给西安市深化土地供给侧改革带来新的挑战与机遇，也将为西安地产市场和社会经济发展注入新的活力。

## 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 8051 元/平方米，环比上涨 4.16%。

2017年11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8051元/平方米，环比上涨4.16%，同比上涨29.77%。11月存量住宅成交套数为4541套，环比上涨35.71%，同比上涨1.79%。

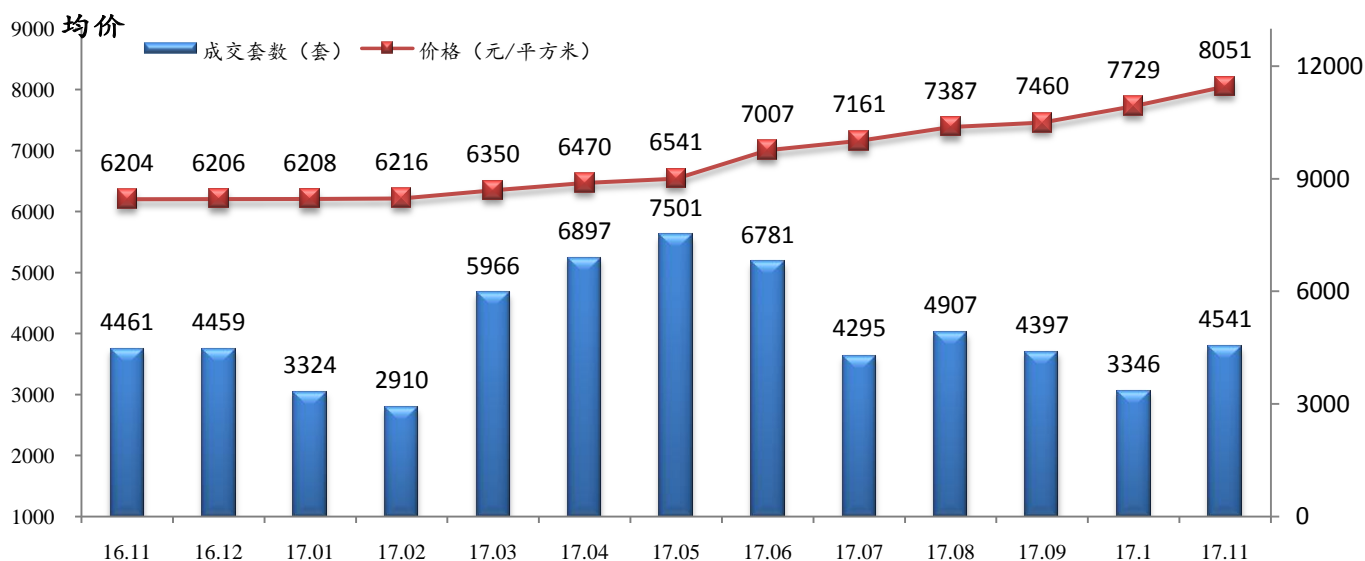


图1 2016年11月-2017年11月存量住宅成交套数和价格情况

## 三、西安市存量住宅各区县情况

11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。

11月份西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为8051元/平方米，环比上涨4.16%。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12462元/平方米，环比上涨8.58%；其次是高新区，监测均价为11362元/平方米，环比上涨7.44%；雁塔区监测均价为8375元/

平方米，环比上涨 3.82%；经开区监测均价为 8151 元/平方米，环比上涨 5.49%；碑林区监测均价为 7354 元/平方米，环比上涨 0.78%；莲湖区监测均价为 6914 元/平方米，环比上涨 3.53%；新城监测均价为 6491 元/平方米，环比上涨 1.77%；未央区监测均价为 6292 元/平方米，环比上涨 2.31%；灞桥区监测均价为 6064 元/平方米，环比上涨 2.36%。

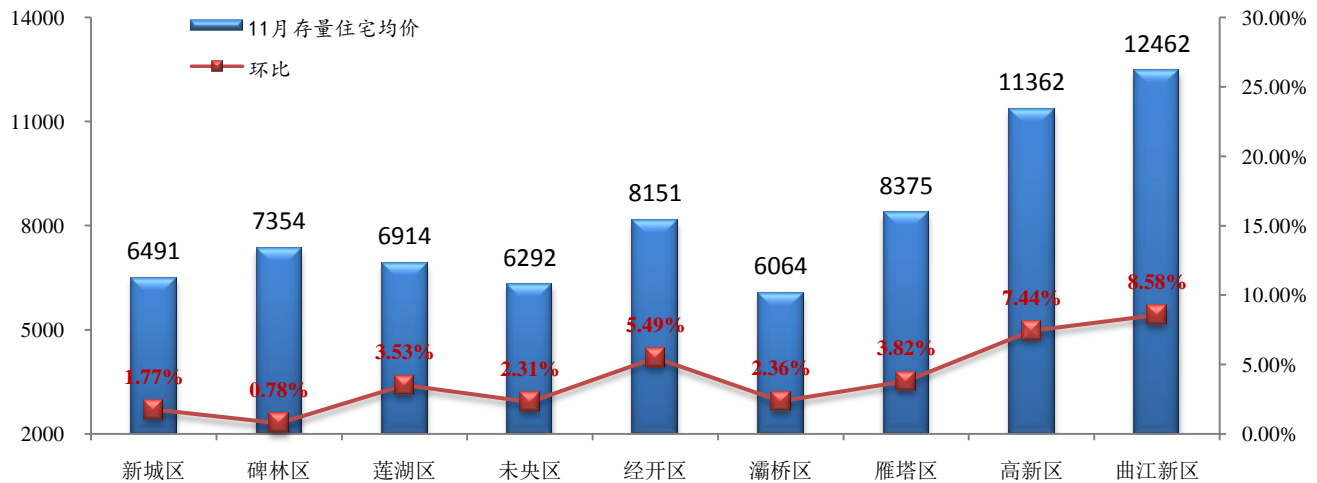


图2 2017年11月西安市城六区存量住宅天正V估价智能评估系统均价

#### 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 90.7%。

根据监测情况显示，2017年11月，均价上涨的楼盘占比约为 90.7%。涨幅在 3% 以上的板块所占比重为 48.8%；涨幅在 1%-3% 之间的板块所占比重为 27.9%；涨幅在 0%-1% 之间的板块所占比重为 14.0%；均价与上月持平的板块所占比重为 7.0%；降幅下降的板块所占比重为 2.3%。

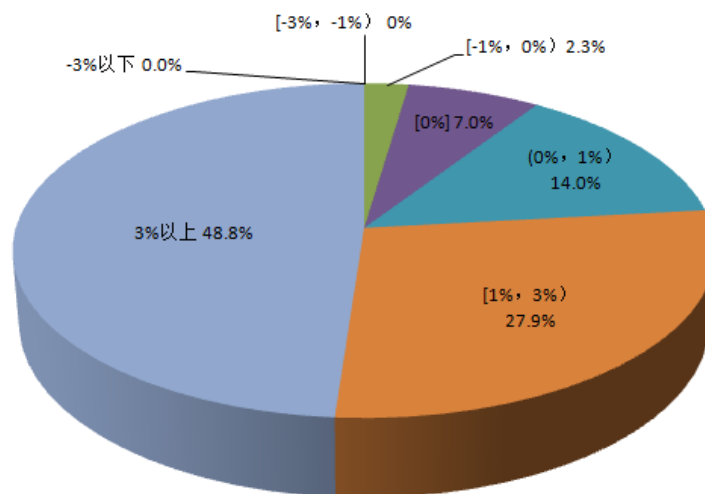


图3 2017年11月城六区42个监测板块均价变化占比分布图

## 2、楼盘：城六区均价上涨的小区所占比重约为90.4%。

根据监测数据显示，2017年11月，均价上涨的楼盘占比约为90.4%。均价涨幅在3%以上的楼盘所占比重约为48.9%；均价涨幅在1%-3%之间的楼盘所占比重约为27.9%；均价涨幅在0%-1%之间的楼盘所占比重约为13.6%；均价与上月持平的楼盘所占比重约为6.8%；均价下降的楼盘所占比重约为2.8%。

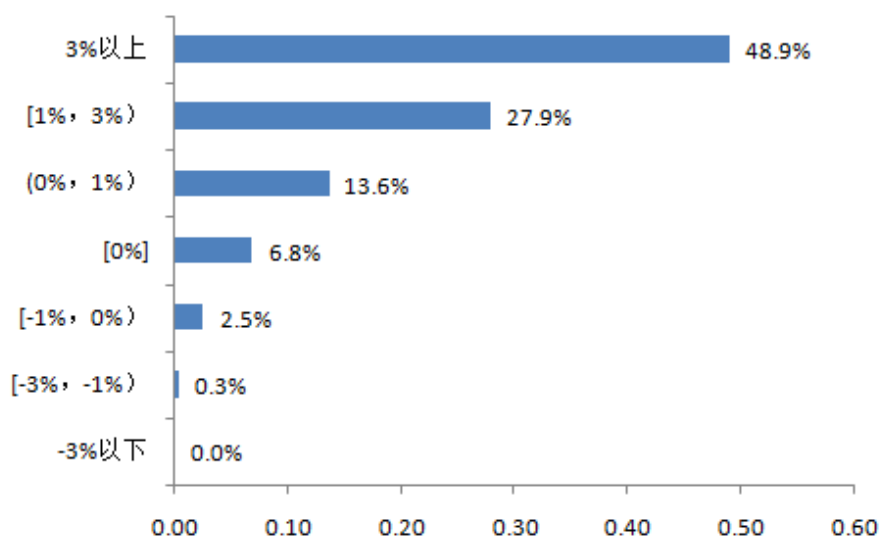


图4 2017年11月城六区V估价楼盘均价变化占比分布图

## 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、和经开区；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11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	首创国际城	经开区	10758	4.98%
2	绿地世纪城	高新区	13269	7.37%
3	紫薇田园都市	高新区	10714	4.25%
4	缤纷南郡	高新区	11121	1.74%
5	海荣名城	经开区	8146	3.51%
6	万科金域曲江	曲江新区	14299	0.75%

7	紫薇风尚	经开区	9328	3.58%
8	曲江六号	曲江新区	14155	7.42%
9	世融嘉城	经开区	6518	2.15%
10	融侨城	高新区	11478	4.46%

## 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、曲江新区以及经开区(详见图5)。

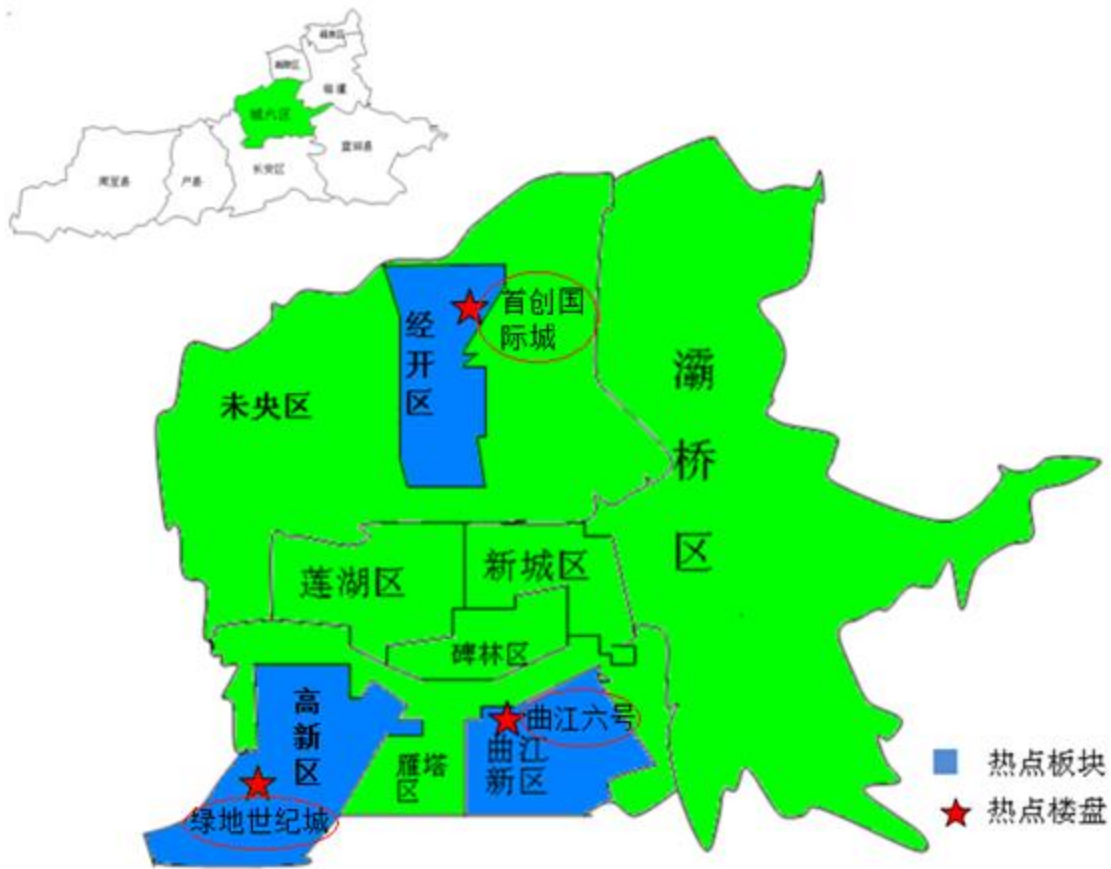


图5 热点楼盘位置示意图

### 1、绿地世纪城

绿地世纪城项目位于西安市高新技术产业开发区二次创业核心区域 CBD 内，北临丈八国宾馆，东北侧与西安市奥林匹克公园隔街相望，东倚新区行政办公中心和 300 亩的科技公园。社区内拥有 150 亩社区休闲公园及 9 洞高尔夫球场，首创高新 CBD 大面积水景环绕社区，率先倡导绿色生态岛居概念，为城市中产阶层构筑品质生活家园！

该社区本月均价13269元/平方米，环比上涨7.37%。

## 2、曲江六号

曲江六号位于西安市曲江新区核心位置，座落于大雁塔以南，北临大唐不夜城、东临大唐芙蓉园、南依植物园、西靠翠华南路，历史文化积淀深厚、名胜古迹众多，是自然风光，人文景观，民俗风情及现代都市文化的荟萃之地。小区采用地中海建筑风格，以质朴的材质与柔和的色彩表现清雅的格调，以体量错落来营造丰富的整体，建筑以亲切及丰富的尺度错落掩映于园林之中。景观空间以半围合式设计，以海的寓意为主题，营造加勒比海湾度假风情，灵动水系贯穿始终，不同坡地高差形成社区内移步换景的独特魅力。

该社区本月均价14155元/平方米，环比上涨7.42%。

## 3、首创国际城

西安首创国际城位于经济技术开发区文景路东侧，凤城十一路以北，毗邻北三环。项目距离西安铁路枢纽郑西铁路客运专线西安北客站仅1.2公里，到达西安咸阳国际机场仅15分钟车程，直通城铁二号线北苑站，距离市政府新址不到1公里，居于未来西安CBD的核心位置。

该社区本月均价10758元/平方米，环比上涨4.98%。

### 均价上涨热点板块

#### 1、经开区

西安经济技术开发区位于西安市北部，作为西安新中心的经开区，距西安市几何中心-钟楼5.5公里，距西安铁路客、货运站5公里，距西安咸阳国际机场仅15分钟车程。西安地铁在区内率先建设，两条干线交汇，区域的交通将更加便捷。西安经济技术开发区内现纵横分布有未央路、文景路、明光路、开元路、西铜一级路、北二环、北三环、绕城高速、机场专用高速等市内道路和高等级公路，陕西米字型网的八条道路中有六条在经开区及周边交汇。

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5.49%，均价8151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8.58%，均价12462元/平

方米。

### 3、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7.44%，均价11362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