

近期相关报告：

1、西安市存量住房市场分析报告：2017年11月份

2、西安市存量住房市场分析报告：2017年10月份

3、西安市存量住房市场分析报告：2017年9月份

报告要点：

➤ **12月西安市存量住宅市场量跌价涨：**12月西安市城六区存量住宅市场监测均价为8166元/平方米，环比上涨1.43%，同比上涨31.58%；网签成交套数4011套，环比下降11.67%，同比下降10.05%。

➤ **板块监测：**西安市城六区大多数板块均价上涨，涨幅在1-3%之间的板块较多，所占比重为46.5%；郊区县均价上涨板块占比约92.3%。

➤ **楼盘监测：**西安市城六区八成以上的楼盘均价上涨，涨幅在1%-3%的楼盘较多，所占比重为45.5%；郊区县均价上涨的小区占比约为91.1%。

➤ **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

12月西安市存量住宅市场成交量下降，城六区及郊区县价格均呈现上涨趋势（详见图1）。12月6日上午，西成高铁通车，西成高铁是我国首条穿越秦岭山脉的高速铁路，线路自北向南穿越关中平原、秦岭山脉、汉中平原、巴山山脉进入四川盆地，与成绵乐城际铁路相连，是连接我国西北、西南地区的重要纽带。2017年西安市多次出台限购、限价等政策，随着十九大的召开，租赁市场获得政策鼓励，预计2018年存量房租赁市场将有效激活，未来一段时间内存量住宅市场将逐步处于理性状态。

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 8166 元/平方米，环比上涨 1.43%。

2017年12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8166元/平方米，环比上涨1.43%，同比上涨31.58%。12月存量住宅成交套数为4011套，环比下降11.67%，同比下降10.05%。

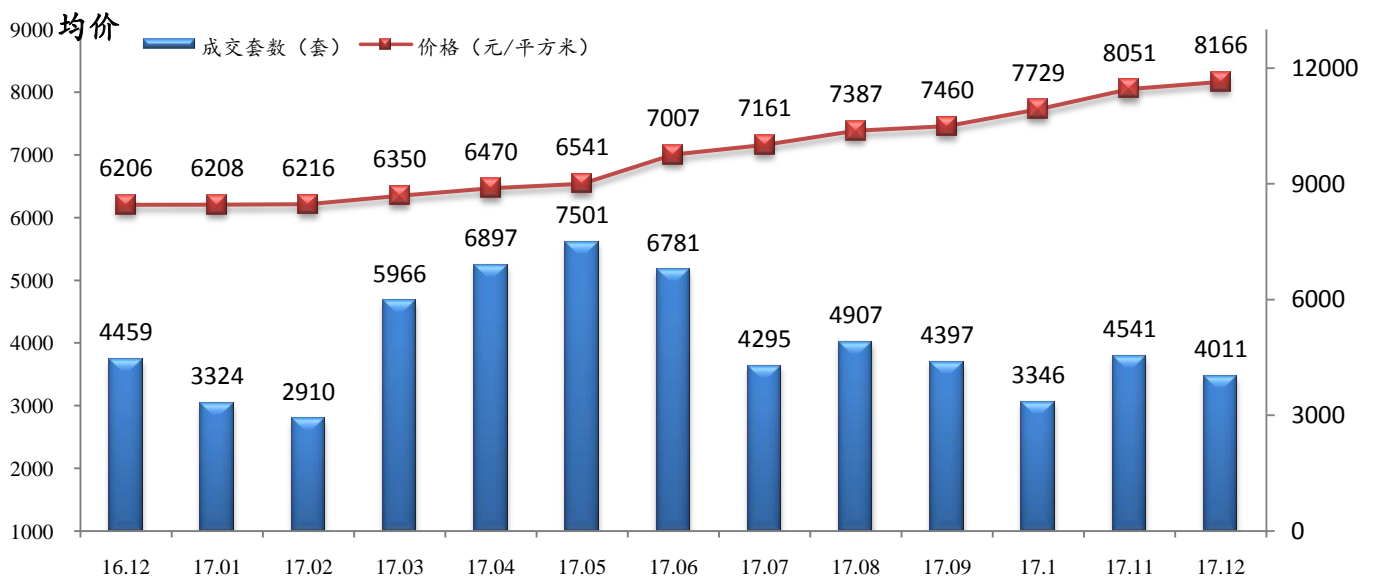


图1 2016年12月-2017年12月存量住宅成交套数和价格情况

三、西安市存量住宅各区县情况

12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。

12月份西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为8166元/平方米，环比上涨1.43%。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12827元/平方米，环比上涨

2.93%；其次是高新区，监测均价为11679元/平方米，环比上涨2.79%；雁塔区监测均价为8544元/平方米，环比上涨2.02%；经开区监测均价为8272元/平方米，环比上涨1.48%；碑林区监测均价为7594元/平方米，环比上涨3.26%；莲湖区监测均价为6963元/平方米，环比上涨0.71%；新城区监测均价为6680元/平方米，环比上涨2.91%；灞桥区监测均价为6541元/平方米，环比上涨7.87%；未央区监测均价为6308元/平方米，环比上涨0.25%。

2017年第四季度郊区县存量住宅（不含别墅）均价为4545元/平方米，较2017年第三季度上涨5.10%。其中郊区县均价最高的是长安区，监测均价为6037元/平方米，较2017年第三季度上涨3.89%；其次是高陵区，监测均价为4411元/平方米，较2017年第三季度上涨10.50%；临潼区监测均价为3647元/平方米，较2017年第三季度上涨4.32%；阎良区监测均价为3464元/平方米，较2017年第三季度上涨1.76%；鄠邑区（户县）监测均价为3281元/平方米，较2017年第三季度上涨5.80%；蓝田县监测均价为2980元/平方米，较2017年第三季度上涨3.80%；周至县监测均价为2432元/平方米，较2017年第三季度上涨1.00%。

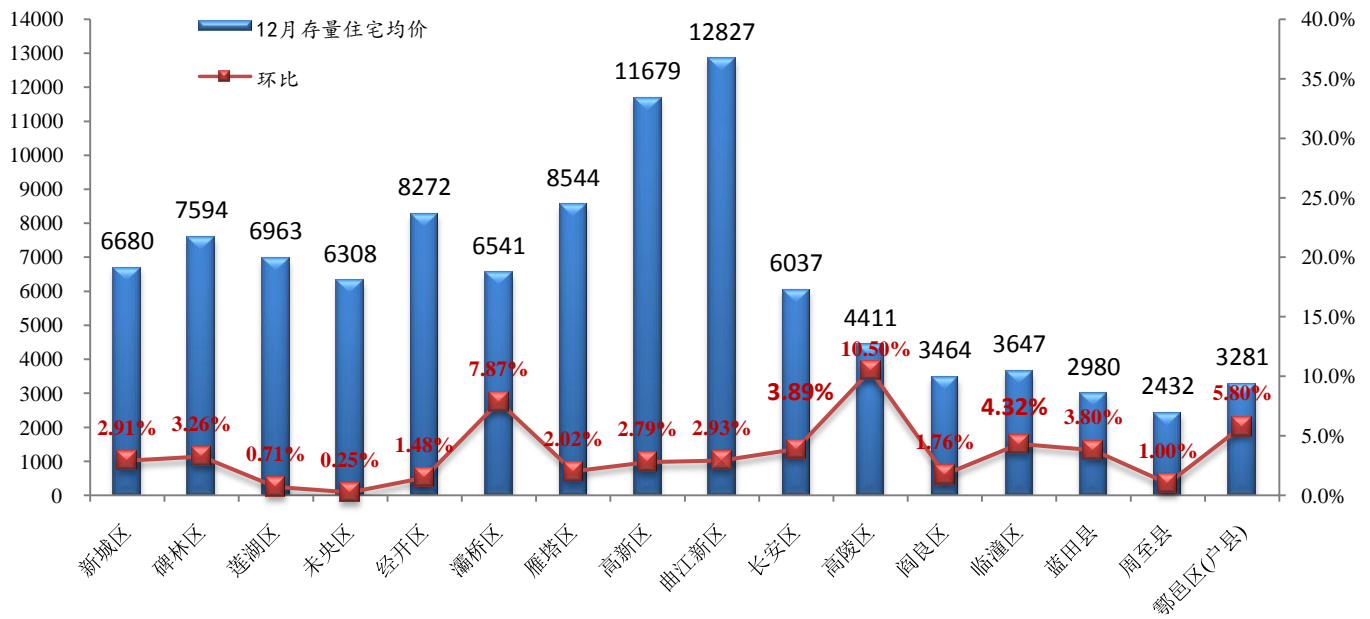


图2 2017年12月西安市城六区及郊区县存量住宅天正V估价智能评估系统均价

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81.4%。

根据城六区板块监测情况显示，2017年12月，均价上涨的楼盘占比约为81.4%。涨幅在3%以

上的板块所占比重为 27.9%；涨幅在 1%-3%之间的板块所占比重为 46.5%；涨幅在 0%-1%之间的板块所占比重为 7.0%；均价与上月持平的板块所占比重为 9.3%；降幅在 0%-1%之间的板块所占比重为 7.0%；降幅在 1%-3%之间的板块所占比重为 2.3%。

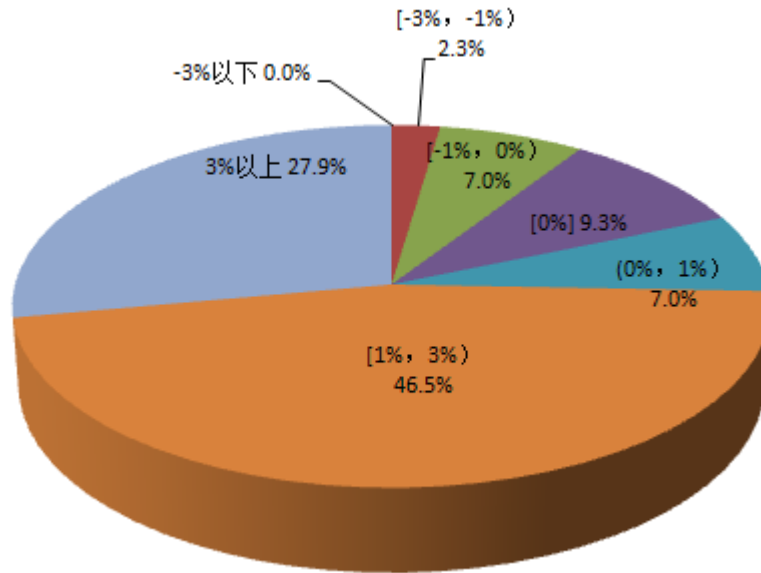


图3 2017年12月城六区43个监测板块均价变化占比分布图

根据郊区县板块监测情况显示，2017年四季度，均价上涨的楼盘占比为 92.3%，涨幅在 0%-1%之间的板块所占比重为 15.4%；均价涨幅在 1%-3%之间的板块所占比重为 15.4%；均价涨幅在 3%以上的板块所占比重约为 61.5%；均价持平的板块所占比重约为 7.7%。

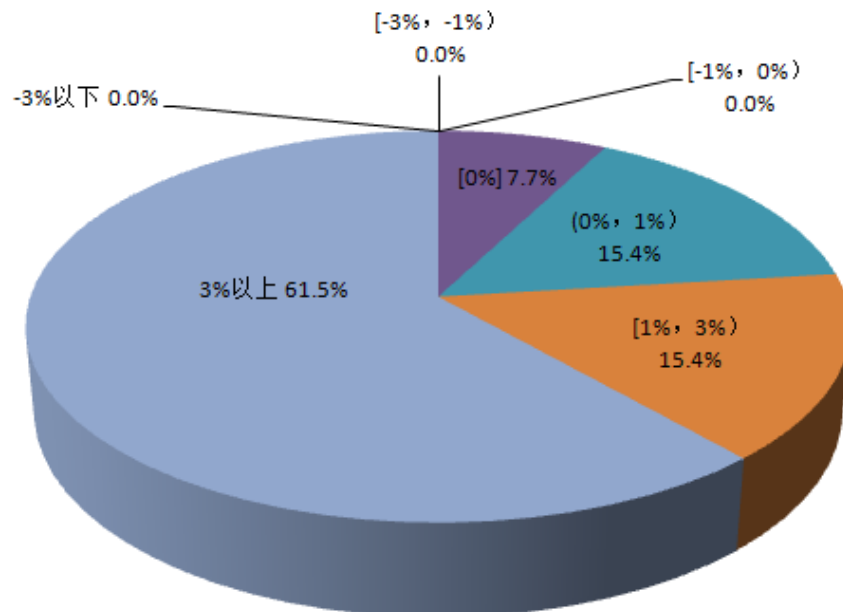


图4 2017年12月郊区县13个监测板块均价变化占比分布图

2、楼盘：城六区均价上涨的小区所占比重约为80.5%。

根据监测数据显示，2017年12月，均价上涨的楼盘占比约为80.5%。均价涨幅在3%以上的楼盘所占比重约为27.9%；均价涨幅在1%-3%之间的楼盘所占比重约为45.5%；均价涨幅在0%-1%之间的楼盘所占比重约为7.1%；均价与上月持平的楼盘所占比重约为9.3%；均价降幅在0%-1%之间的楼盘所占比重约为7.1%；均价降幅在1%-3%之间的楼盘所占比重约为3.1%。

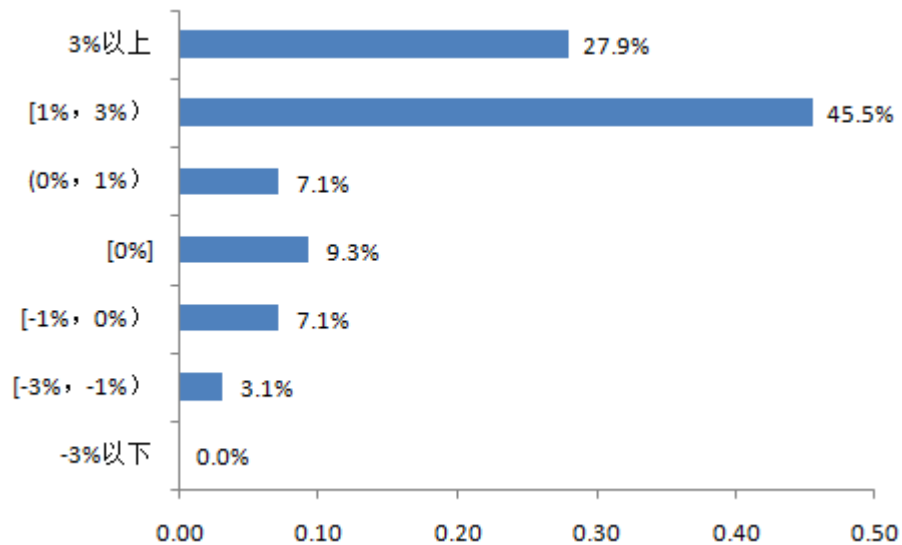


图5 2017年12月城六区v估价楼盘均价变化占比分布图

2017年四季度，郊区县均价上涨的楼盘占比约为91.1%，涨幅在0%-1%之间的楼盘所占比重约为14.3%；涨幅在1%-3%之间的楼盘所占比重约为16.1%，涨幅在3%以上的楼盘所占比重约为60.7%，均价持平的楼盘所占比重约为7.1%，降幅在0%-1%的楼盘所占比重约为1.8%。

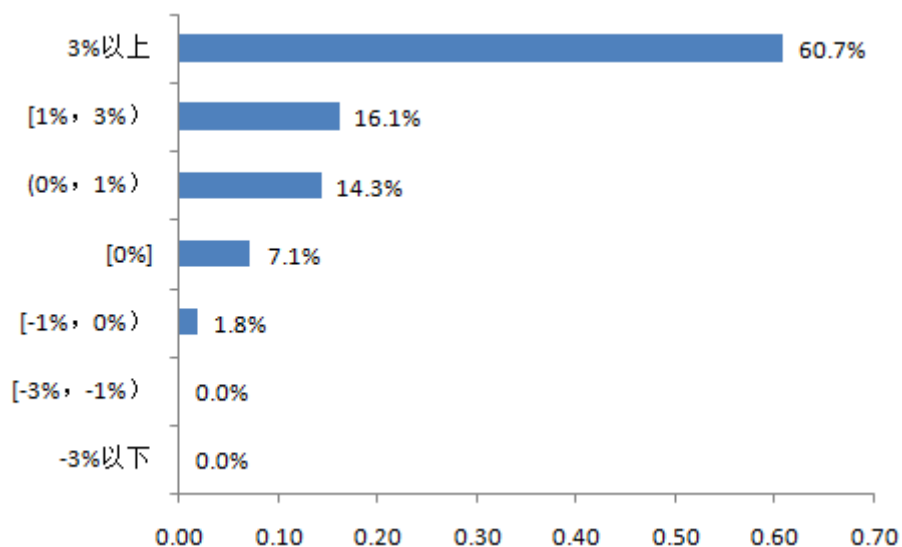


图6 2017年12月郊区县v估价楼盘均价变化占比分布图

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	浐灞半岛	灞桥区	9400	4.44%
2	金地湖城大境	曲江新区	26000	3.59%
3	融侨馨苑	高新区	13850	5.43%
4	紫郡长安	雁塔区	9400	3.30%
5	锦园新世纪	未央区	10850	5.34%
6	首创国际城	经开区	11260	4.67%
7	中海东郡	曲江新区	14700	2.44%
8	白桦林居	经开区	12500	6.84%
9	曲江观邸	曲江新区	14200	8.36%
10	绿地世纪城	高新区	13447	1.34%

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、曲江新区和灞桥区(详见图7)。

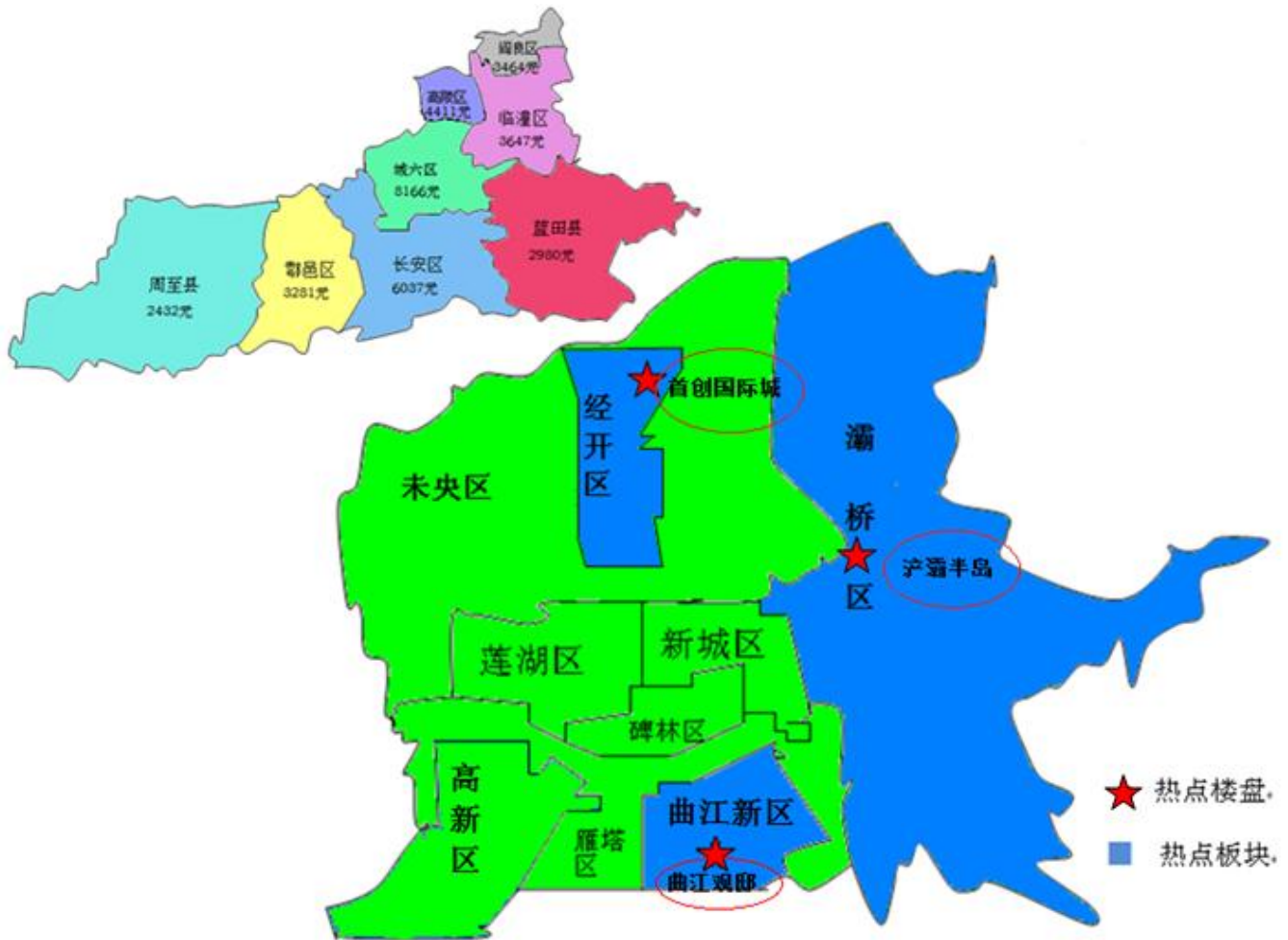


图7 热点楼盘位置示意图

1、浐灞半岛

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9400元/平方米，环比上涨4.44%。

2、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11260元/平方米，环比上涨4.67%。

3、曲江观邸

曲江观邸地处雁塔南路，距离大雁塔直线距离2000米，南接三环市政绿化带，西临曲江政务商务中心，西北临规划中的大唐圣境及曲江会议中心和曲江宾馆。东临曲江水厂，环享五园双湖的珍稀景致。社区整体规划讲求与城市共融、共生，传统与现代结合的开放式的街坊规划，采用半围合和自由式相结合的组团布置方式，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，强调了居住的实用性和舒适性，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13447元/平方米，环比上涨1.34%。

均价上涨热点板块

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，在经济转型发展发展中，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7.87%，均价6541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2.93%，均价12827元/平方米。

3、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1.48%，均价8272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。

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