

## 近期相关报告：

1、西安市存量住房市场分析报告：2018年5月份

2、西安市存量住房市场分析报告：2018年4月份

3、西安市存量住房市场分析报告：2018年3月份

## 报告要点：

➤ **6月西安市存量住宅市场量跌价涨：**6月西安市城六区存量住宅市场监测均价为11638元/平方米，环比上涨3.53%，同比上涨66.1%；网签成交套数5598套，环比下降29.64%，同比上下降17.45%。

➤ **板块监测：**西安市城六区及郊区县板块均价大部分上涨，城六区涨幅在3%以上的板块较多，所占比重为44.19%；郊区县涨幅在20%以上的板块较多，所占比重为38.46%

➤ **楼盘监测：**西安市城六区及郊区县楼盘均价大部分上涨，城六区涨幅在3%以上的楼盘较多，所占比重为46.4%；郊区县涨幅在20%以上的楼盘较多，所占比重为35.7%。

### ➤ 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6977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

6月西安市存量住宅市场量跌价涨（详见图1）。6月24日西安市政府办公厅发布《关于进一步规范商品住房交易秩序有关问题的通知》，包括《西安市商品住房购房意向登记规则指引》、《西安市商品住房公证摇号选房细则指引》两份附件。《通知》一是强化了商品房预售许可及交易管理，放宽二手房交易限制，由满2满5调整为满2满3，进一步增加市场供给。二是规范商品住房开盘销售行为，商品房买卖合同网签备案后不得擅自更改购房人姓名，不予办理网签备案撤销手续。因家庭变故等特殊原因，双方协商一致解除合同，需撤销网签备案的，应递交申请并说明理由，所退房源通过公证摇号方式公开销售。三是加强公证摇号售房管理，明确登记意向购房人、摇号选房人、合同签订人三名一致，出台商品住房公证摇号规则指引，明确“刚需家庭”的定位。50%的房源优先满足刚需家庭。四是严厉打击各类违法违规行为，对相关违法违规行为坚决清除出西安市房地产市场。五是做好舆论引导和预期管理，加大市场信息公开力度，稳定市场预期。

6月出台的政策主要目的在于抑制西安连续跳涨的房价，《通知》内容进一步明确优先满足“刚需家庭”，此举能够有效打击“炒房群体”，抑制房价泡沫。

## 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 11638 元/平方米，环比上涨 3.53%。

2018年6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11638元/平方米，环比上涨3.53%，同比上涨66.1%。6月存量住宅成交套数为5598套，环比下降29.64%，同比下降17.45%。

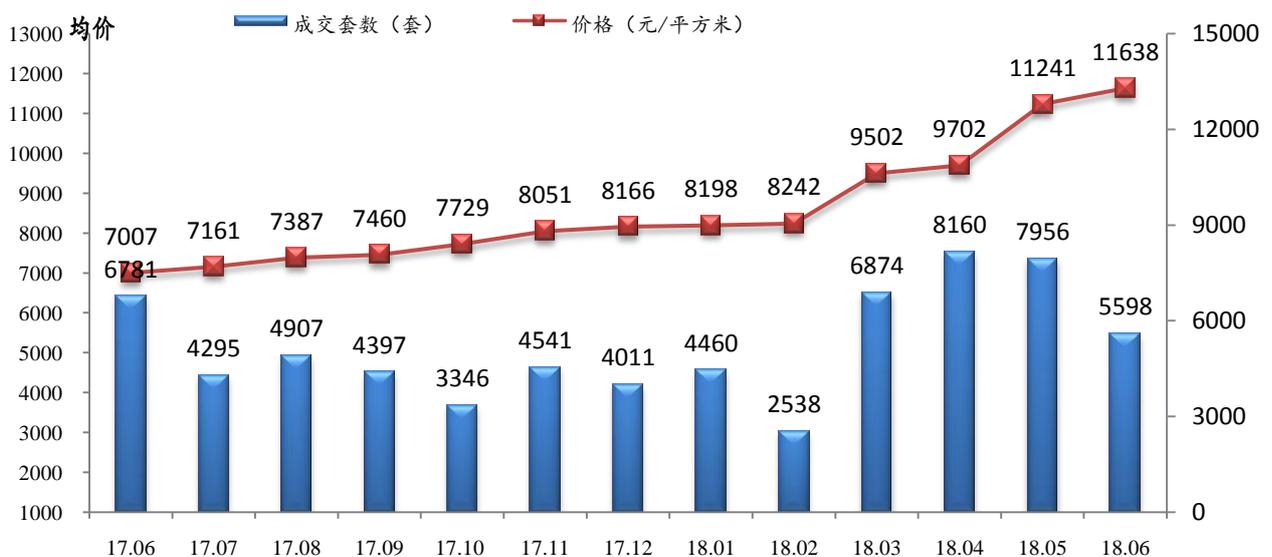


图1 2017年6月-2018年6月存量住宅成交套数和价格情况

### 三、西安市存量住宅各区县情况

6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大部分呈现上涨趋势。

6月份西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为11638元/平方米，环比上涨3.53%。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16030元/平方米，环比上涨0.21%；其次是曲江新区，监测均价为15832元/平方米，环比上涨4.74%；经开区监测均价为12126元/平方米，环比上涨5.37%；雁塔区监测均价为11754元/平方米，环比上涨4.54%；碑林区监测均价为10207元/平方米，环比上涨3.39%；莲湖区监测均价为9730元/平方米，环比上涨2.65%；新城监测均价为9434元/平方米，环比上涨4.80%；灞桥区监测均价为9279元/平方米，环比上涨3.54%；未央区监测均价为9121元/平方米，环比上涨3.64%。

2018年第二季度郊区县存量住宅（不含别墅）均价为6667元/平方米，较2018年第一季度上涨20.73%。其中郊区县均价最高的是长安区，监测均价为10052元/平方米，较2018年第一季度上涨33.81%；其次是高陵区，监测均价为6403元/平方米，较2018年第一季度上涨21.03%；临潼区监测均价为4245元/平方米，较2018年第一季度下降0.12%；鄠邑区（户县）监测均价为4225元/平方米，较2018年第一季度下降0.88%；阎良区监测均价为4104元/平方米，较2018年第一季度下降0.43%；蓝田县监测均价为4031元/平方米，较2018年第一季度上涨12.80%；周至县监测均价为3073元/平方米，较2018年第一季度上涨3.96%。

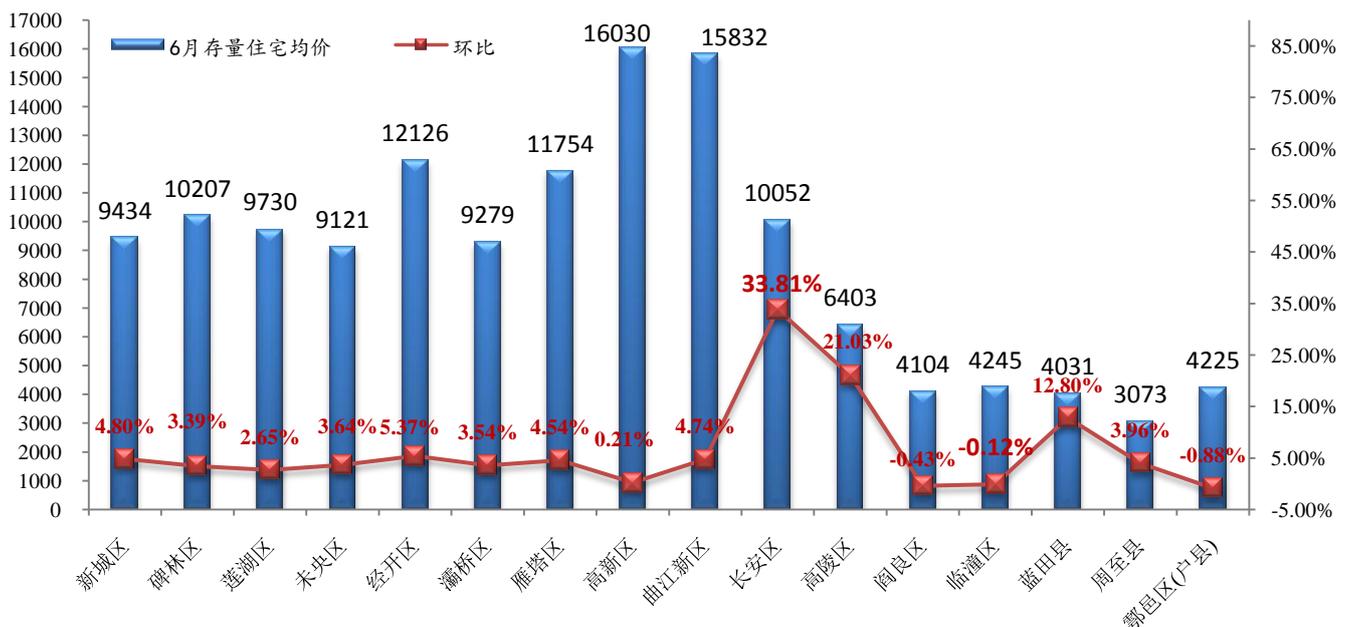


图2 2018年6月西安市城六区及郊区县存量住宅天正V估价智能评估系统均价

## 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大部分上涨。

根据城六区板块监测情况显示，2018年6月，板块均价大部分上涨。涨幅在3%以上的板块所占比重为44.19%；涨幅在1%-3%之间的板块所占比重为27.91%；涨幅在0%-1%之间的板块所占比重为20.93%；降幅在1%--3%之间的板块所占比重为4.65%；降幅在3%以下的板块所占比重为2.33%。

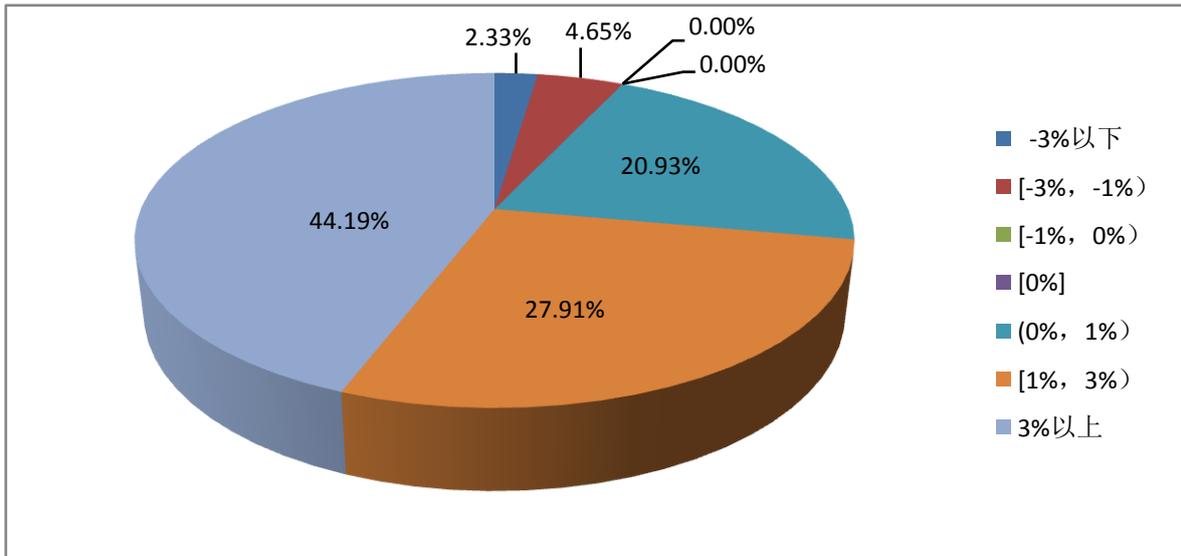


图3 2018年6月城六区43个监测板块均价变化占比分布图

根据郊区县板块监测情况显示，2018年二季度，大部分板块均价上涨，均价小幅下降的板块所占比重为30.77%；均价涨幅在0%-5%之间的板块所占比重为7.69%；均价涨幅在10-20%的板块所占比重约为23.08%，均价涨幅在20%以上的板块所占比重约为38.46%。

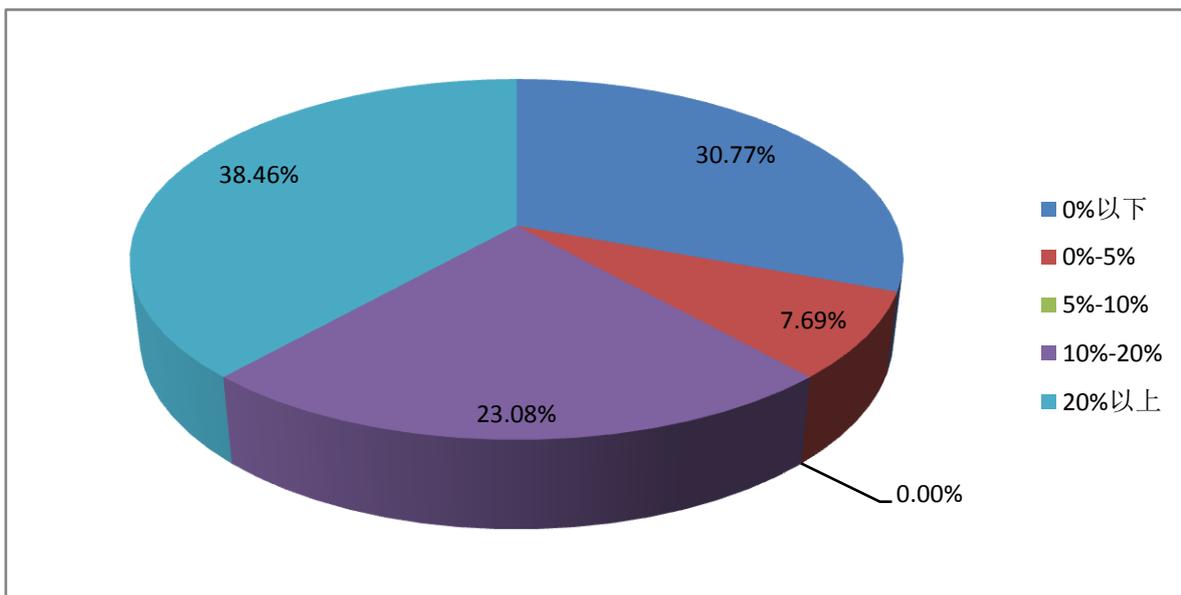


图4 2018年6月郊区县13个监测板块均价变化占比分布图

## 2、楼盘：西安市城六区及郊区县小区均价大部分上涨。

根据监测数据显示，2018年6月，西安市城六区楼盘均价大部分上涨。均价涨幅在3%以上的楼盘所占比重约为46.4%；均价涨幅在1%-3%之间的楼盘所占比重约为25.4%；均价涨幅在0%-1%之间的楼盘所占比重约为20.7%，均价降幅在0%-1%之间的楼盘所占比重约为0.3%；均价降幅在1%-3%之间的楼盘所占比重约为4.3%；均价降幅在3%以下的楼盘所占比重约为2.8%。

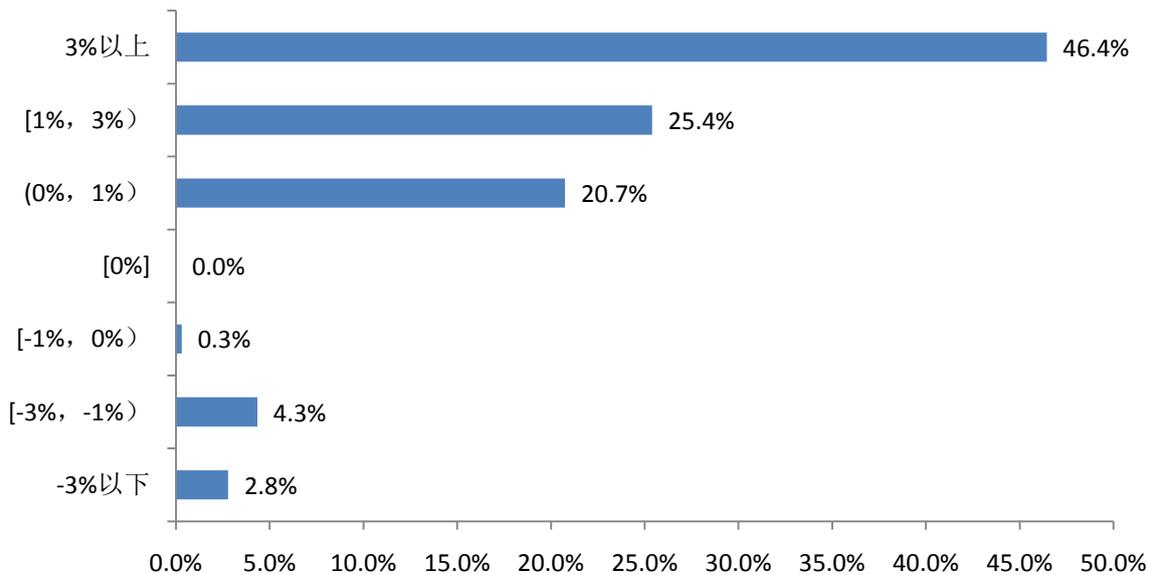


图5 2018年6月城六区V估价楼盘均价变化占比分布图

2018年二季度，郊区县楼盘均价大部分上涨，涨幅在20%以上的楼盘所占比重约为35.7%；涨幅在10%-20%之间的楼盘所占比重约为23.2%；均价涨幅在5%-10%之间的楼盘所占比重约为1.8%；均价涨幅在0%-5%之间的楼盘所占比重约为8.9%；均价小幅下降的楼盘所占比重约为30.4%。

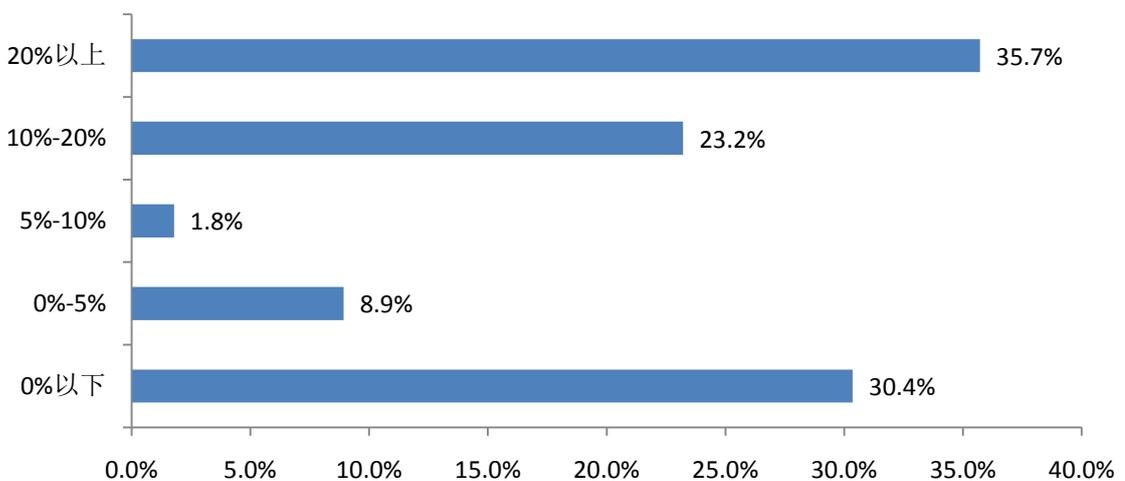


图6 2018年6月郊区县V估价楼盘均价变化占比分布图

## 五、热点楼盘 (Top15)

### 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、雁塔区和经开区；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 2018年6月高新区天正V估价智能评估系统热点楼盘(Top5)一览表(挂牌)

排名	小区名称	均价	环比
1	城市风景夏日景色	20240	2.08%
2	枫叶新家园	18000	1.54%
3	融侨紫薇馨苑	21899	0.83%
4	金泰假日花城	22000	1.63%
5	天地源兰亭坊	24000	2.4%

表2 2018年6月雁塔区天正V估价智能评估系统热点楼盘(Top5)一览表(挂牌)

排名	小区名称	均价	环比
1	恒大城	17000	0.79%
2	东方米兰	16500	1.48%
3	紫郡长安	13000	1.04%
4	枫韵蓝湾	13000	2.59%
5	紫薇花园	9000	1.32%

表3 2018年6月经开区天正V估价智能评估系统热点楼盘(Top5)一览表(挂牌)

排名	小区名称	均价	环比
1	天朗御湖	18761	2.20%
2	含光香榭丽都	12653	0.89%
3	天地时代广场	14290	0.18%
4	新里魏玛公馆	16222	2.62%
5	银池丽舍云端	15117	1.63%

## 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、雁塔区和经开区(详见图7)。

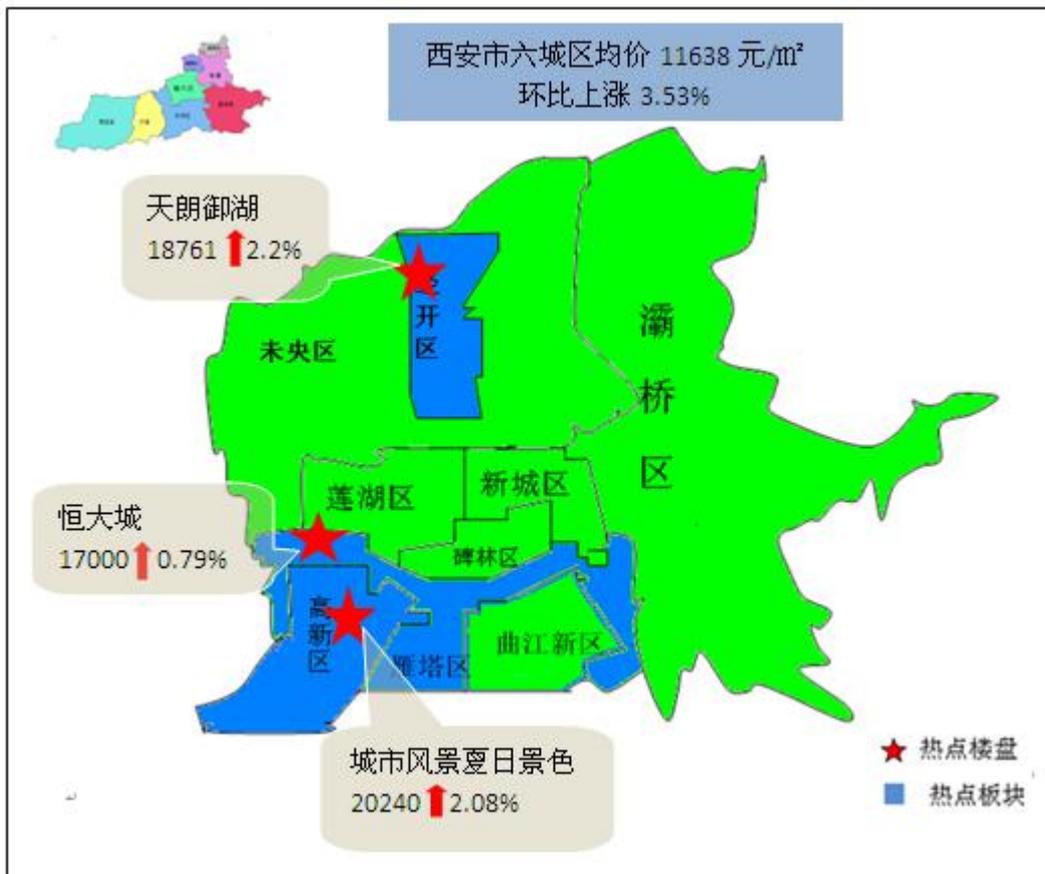


图7 热点楼盘位置示意图

## 均价上涨热点楼盘

### 1、城市风景夏日景色

城市风景夏日景色用地呈规划的长方形布局，东西宽100-110米，南北总长近630米，总建筑面积20.8193万平方米（其中住宅建筑面积17.7897万平方米、商业建设面积2.9016万平方米），容积率为3.43，绿化面积31.7%，建筑密度30.9%，居住户数1604户，车位632个。社区内部以一梯二户版式小高层和一梯三户小高层住宅为主，沿北侧道路分别布置一栋点式并联高层住宅，沿街设有两层商业用房，高层住宅下引入商业内街，一条南北主轴线贯穿两块用地，使两片用地独立而统一，每块用地下各有一个独立的地下停车场。

该社区本月均价20240元/平方米，环比上涨2.08%。

### 2、恒大城

西安恒大城项目位于西安市大寨路以北，丈八路以西。所在区域为高新中、高档住宅聚集区，紧邻城市主干道丈八北路及科技路，交通便利，环境高雅；依托昆明路、科技路成熟生活圈、高新区新兴住宅区生活设施配套、市政设施配套，生活便捷从容。项目内绿化率近40%，全冠移植多种名贵原生乔木，以欧陆皇家之法造林，精致布局错落有致，瀑布喷泉、雕塑小品点缀期间，全城罕见的8100平米社区中央内湖气势磅礴，映衬项目独有的新欧陆古典主义风格的立面，环境清新怡人。小区内还建有近6000平米综合会所、2000平米国际双语幼儿园及近4000平米重点小学，自有生活配套涵盖教育、餐饮、购物、康体、娱乐等多方面居住需求。

该社区本月均价17000元/平方米，环比上涨0.79%。

### 3、天朗御湖

天朗御湖位于时尚迎宾轴朱宏路综合生活街区与商办综合区交界处，与市府为邻，雄踞北城核心，更是CBD中罕有的功能复合的活力中心，是城市客厅中最为醒目的稀贵地段。60万m<sup>2</sup>现代主义建筑群落，演绎国际都市生活。天朗御湖将低碳人居理念融于建筑、景观细节中。室内新风系统保证了空气顺畅对流，鲜氧生活时刻悦动；室外太阳能景观灯，节能环保的同时营造闪耀星光意境；而中水灌溉系统则将雨水进行循环利用。天朗御湖包含精品休闲区、时尚餐饮区、健身运动区、邻里生活区等近十万平米商业街区，更有星级酒店、湖景泛会所、国际双语幼儿园。

该社区本月均价18761元/平方米，环比上涨2.2%。

## 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0.21%，均价16030元/平方米。

### 2、雁塔区

雁塔区是西安市最大的核心区区内拥有西安市最好的文化教育资源。西有西安高新技术产业开发区，东有以生态建设为核心的曲江新区，南邻国家级航天研发基地，北邻城市中心，地理位置优越。辖区内拥有丰富的文化旅游资源，是中国著名的科教文化旅游大区。

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4.54%，均价11754元/平方米。

### 3、经开区

西安经济技术开发区由中心区、泾渭新城、出口加工区、草滩生态产业园4大功能园区组成。2000年2月被国务院批准为国家级开发区。9年多来，贯彻“以建立三资企业、工业企业和出口创汇企业为主，致力于高新技术产业化”的“三为主一致力”方针，艰苦奋斗，在观念、体制、管理等方面探索和创新，已成为西安市的一个新的经济增长点和投资热点。

优惠的国家级政策和充分的政府支持，较好的发展机遇使得该板块房价环比上涨5.37%，均价12126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：西安市高新区沣惠南路16号泰华·金贸国际4#楼29层

邮政编码：710075

联系电话：029-87639977-670