

近期相关报告：

1、西安市存量住房市场分析报告：2018年8月份

2、西安市存量住房市场分析报告：2018年7月份

3、西安市存量住房市场分析报告：2018年6月份

报告要点：

➤ **9月西安市存量住宅市场量价齐跌：**9月西安市城六区存量住宅市场监测均价为11486元/平方米，环比下降1.47%，同比上涨53.97%；网签成交套数3246套，环比下降29.64%，同比上下下降19.41%。

➤ **板块监测：**西安市城六区板块均价整体下滑，郊区县板块均价较第二季度整体上涨，城六区降幅在1%-3%之间的板块较多，所占比重为39.53%；郊区县涨幅在0%-2%之间的板块较多，所占比重为46.15%

➤ **楼盘监测：**西安市城六区楼盘均价大部分下滑，郊区县楼盘均价较第二季度大部分小幅上涨，城六区降幅在1%-3%之间的楼盘较多，所占比重为39.0%；郊区县涨幅在0%-2%之间的楼盘较多，所占比重为42.9%。

➤ 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7074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

9月西安市存量住宅市场量价齐跌（详见图1）。9月14日西安市房管局召开住房供给侧改革通气会，发布《西安市深化住房供给侧结构性改革实施方案》。要求推进共有产权住房制度改革，按照政府和个人共同出资、共有产权、共享增值收益的原则，降低中低收入住房困难家庭、各类人才购房门槛、解决中等以下收入住房困难家庭和无自有住房各类人才的居住问题。

9月18日西安市房管局、西安市教育局、西安市工商行政管理局联合发布《关于禁止将房屋销售与学区、学校相关联的通知》，通知中提出，为进一步规范销售秩序，维护购房人合法权益，各房地产开发企业在广告宣传中，不能含有为购房人办理入学就学等事项的承诺，购房人所购商品房相对应的学区或学校，应以教育主管部门制定的当年入学政策为准，房地产开发企业一律无权承诺，房地产开发企业不得在《商品房买卖合同》或其他补充协议中约定所售商品房对应学区或学校等事项。

9月出台的政策主要目的在于多维度的增加西安住房供给，推动多种住房方式发展，且有效抑制开发商通过学区手段哄抬房价，两项政策双管齐下，西安房地产市场向好发展。

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 11486 元/平方米，环比下降 1.47%。

2018年9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11486元/平方米，环比下降1.47%，同比上涨53.97%。9月存量住宅成交套数为3246套，环比下降19.41%，同比下降26.18%。

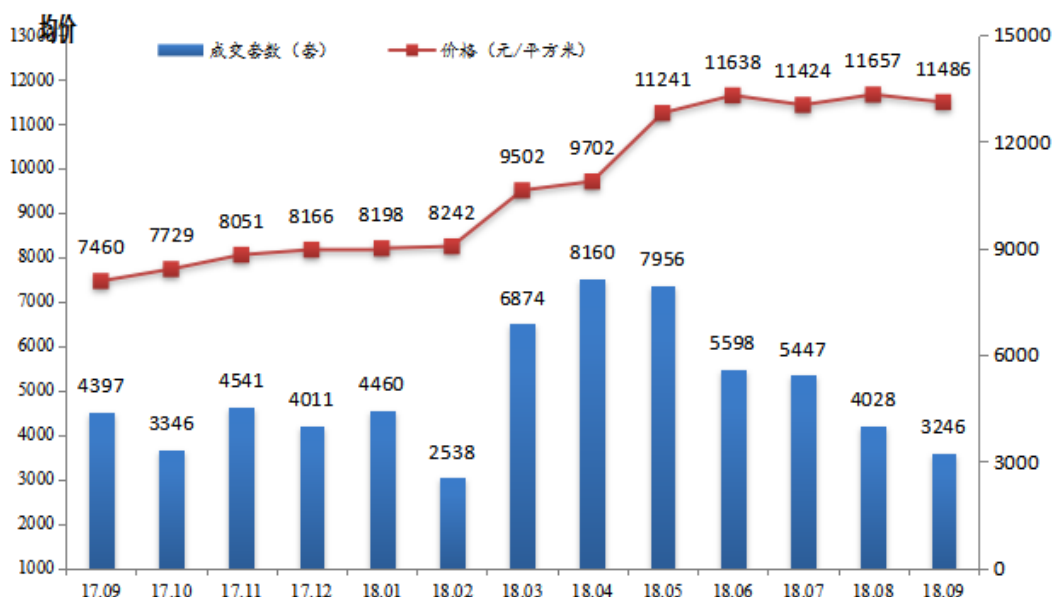


图1 2017年9月-2018年9月存量住宅成交套数和价格情况

三、西安市存量住宅各区县情况

9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下降趋势，郊区县存量住宅均价较第二季度小幅上涨。

9月份西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为11486元/平方米，环比下降1.47%。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16549元/平方米，环比下降0.24%；其次是高新区，监测均价为15500元/平方米，环比下降2.92%；雁塔区监测均价为12077元/平方米，环比下降0.21%；经开区监测均价为12041元/平方米，环比下降0.43%；莲湖区监测均价为10031元/平方米，环比下降1.01%；碑林区监测均价为9969元/平方米，环比下降3.07%；新城九区监测均价为9427元/平方米，环比下降2.04%；灞桥区监测均价为9133元/平方米，环比下降1.18%；未央区监测均价为9094元/平方米，环比下降0.14%。

2018年第三季度郊区县存量住宅（不含别墅）均价为6839元/平方米，较2018年第二季度上涨2.59%。其中郊区县均价最高的是长安区，监测均价为10170元/平方米，较2018年第二季度上涨1.17%；其次是高陵区，监测均价为6234元/平方米，较2018年第二季度下降2.64%；鄠邑区（户县）监测均价为4394元/平方米，较2018年第二季度上涨4.00%；临潼区监测均价为4254元/平方米，较2018年第二季度上涨0.21%；阎良区监测均价为4103元/平方米，较2018年第二季度下降0.02%；蓝田县监测均价为4072元/平方米，较2018年第二季度上涨1.02%；周至县监测均价为3119元/平方米，较2018年第二季度上涨1.50%。

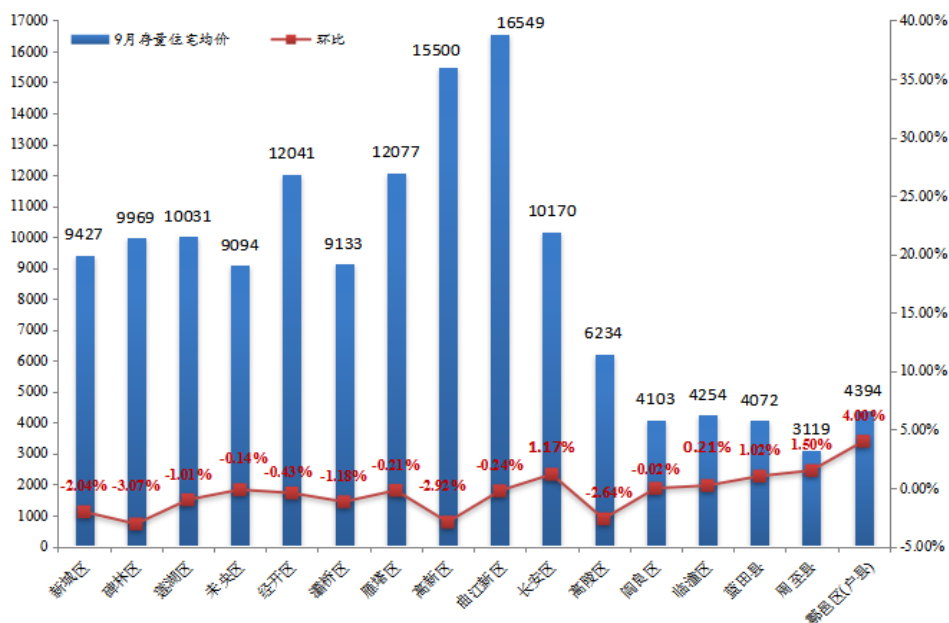


图2 2018年9月西安市城六区及郊区县存量住宅天正V估价智能评估系统均价

四、西安市存量住宅楼盘及板块情况

1、板块：西安市城六区板块均价整体下滑，郊区县板块均价较第二季度整体小幅上涨。

根据城六区板块监测情况显示，2018年9月，板块均价整体呈现下降趋势，少部分板块小幅上涨。涨幅在3%以上的板块所占比重为2.33%；涨幅在1%-3%之间的板块所占比重为9.3%；涨幅在0%-1%之间的板块所占比重为9.3%；无涨跌的板块所占比重为2.33%；降幅在0%-1%之间的板块所占比重为25.58%；降幅在1%-3%之间的板块所占比重为39.53%；降幅在3%以上的板块所占比重为11.63%。

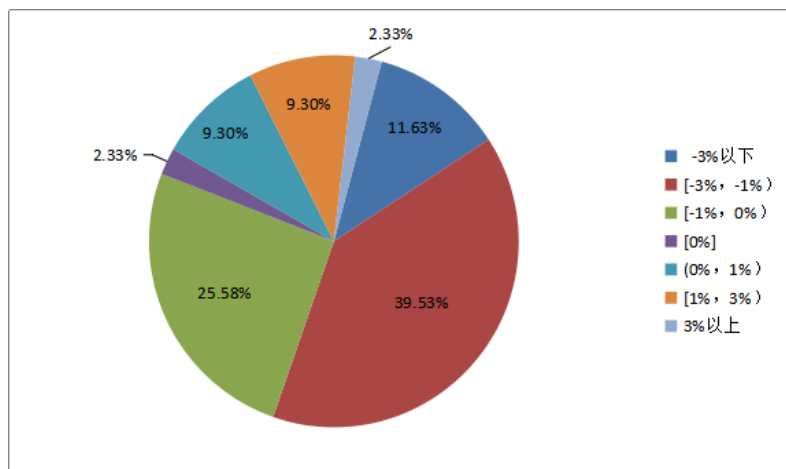


图3 2018年9月城六区43个监测板块均价变化占比分布图

根据郊区县板块监测情况显示，2018年三季度，大部分板块均价上涨。均价下降1%以上的板块所占比重为23.08%；均价降幅在0%-1%之间的板块所占比重为23.08%；均价涨幅在0%-2%之间的板块所占比重为46.15%；均价涨幅在2%以上的板块所占比重约为7.69%。

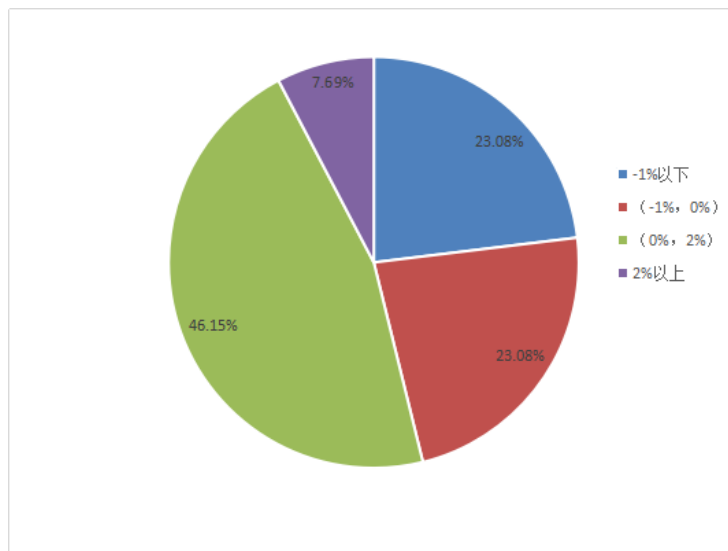


图4 2018年9月郊区县13个监测板块均价变化占比分布图

2、楼盘：西安市城六区小区均价大部分下降，郊区县小区均价大部分小幅上涨。

根据监测数据显示，2018年9月，西安市城六区楼盘均价大部分呈下降态势。均价涨幅在3%以上的楼盘所占比重约为3.4%；均价涨幅在1%-3%之间的楼盘所占比重约为9.0%；均价涨幅在0%-1%之间的楼盘所占比重约为8.0%，均价稳定无涨跌的楼盘所占比重约为1.5%；均价降幅在0%-1%之间的楼盘所占比重约为23.5%；均价降幅在1%-3%之间的楼盘所占比重约为39.0%；均价降幅在3%以上的楼盘所占比重约为15.5%。

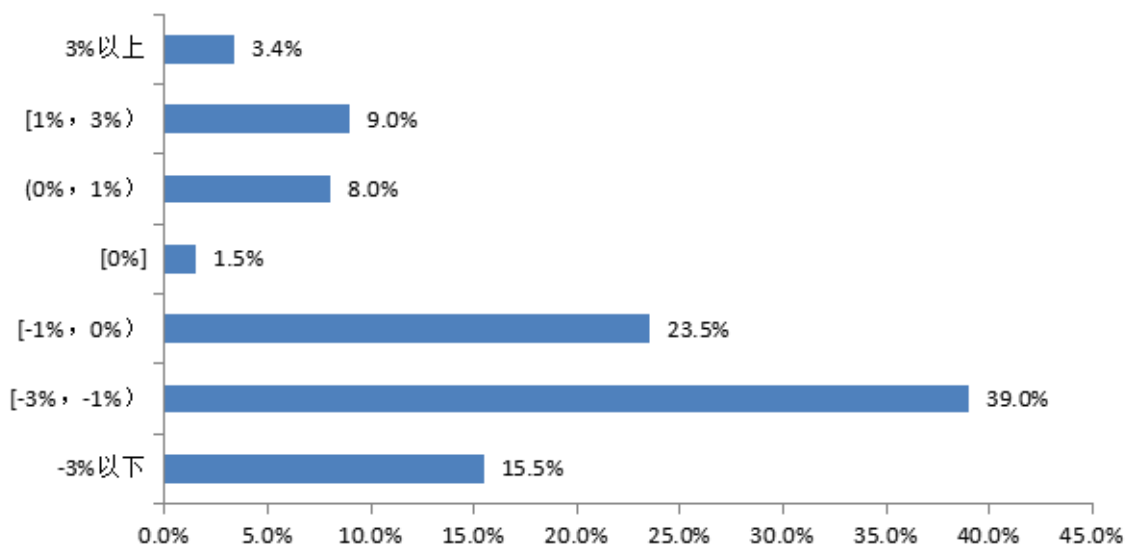


图5 2018年9月城六区V估价楼盘均价变化占比分布图

2018年三季度，郊区县楼盘均价大部分上涨，涨幅在2%以上的楼盘所占比重约为10.7%；涨幅在0%-2%之间的楼盘所占比重约为42.9%；均价降幅在0%-1%之间的楼盘所占比重约为25.0%；均价降幅在-1%以下的楼盘所占比重约为21.4%。

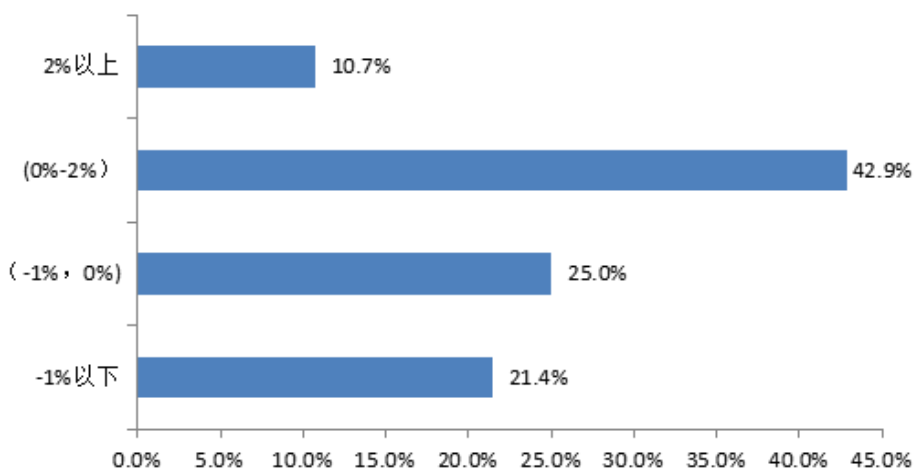


图6 2018年9月郊区县V估价楼盘均价变化占比分布图

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9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	枫叶新都市	18321	-3.01%
2	天朗蓝湖树	17357	-1.1%
3	融侨城	20000	-0.04%
4	易道郡玫瑰公馆	15911	-0.25%
5	绿地世纪城	20038	0.38%

表2 2018年9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)

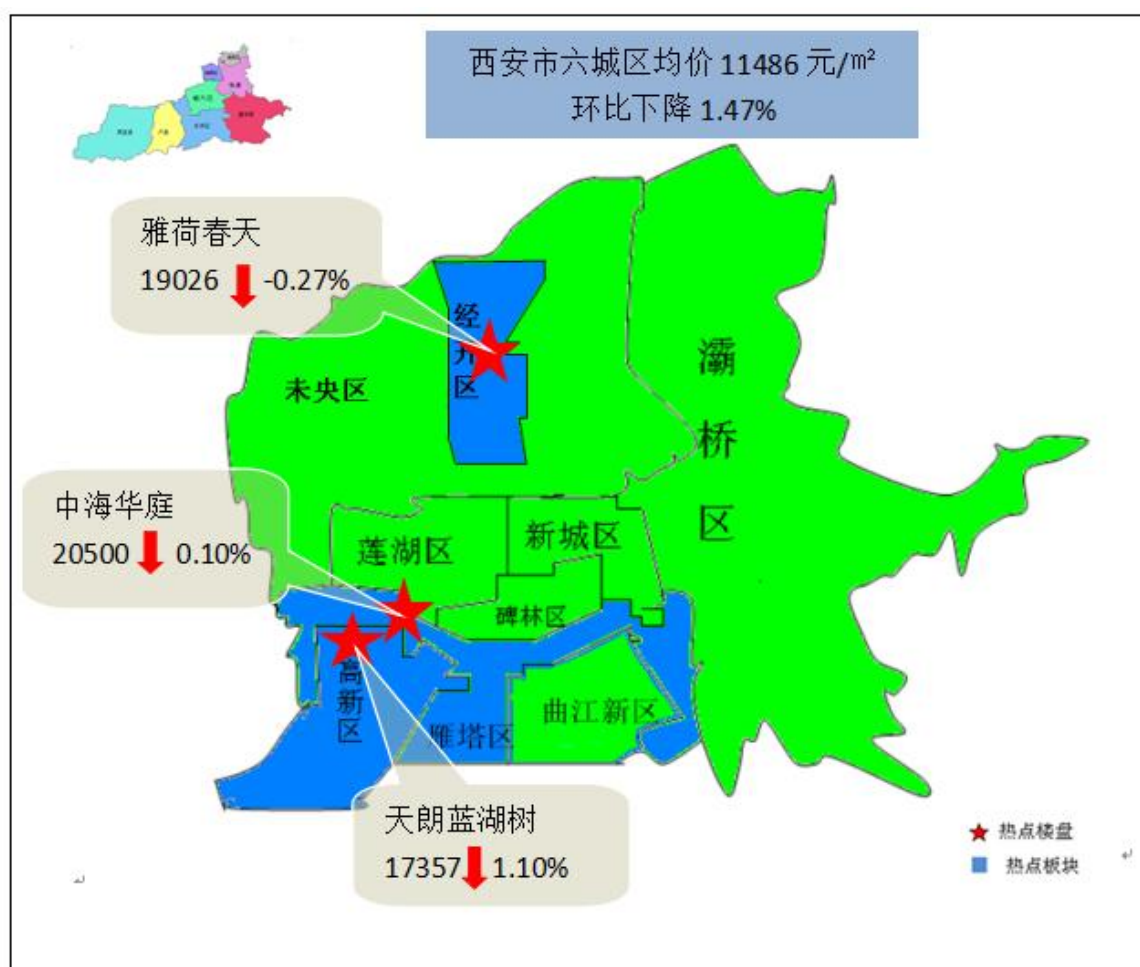
排名	小区名称	均价	环比
1	融侨紫薇馨苑	20558	-0.23%
2	世家星城	15000	-1.12%
3	中海华庭	20500	-0.10%
4	紫薇臻品	17962	-0.56%
5	金辉悦府	16057	0.02%

表3 2018年9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	海珀兰轩	24163	-0.45%
2	天朗御湖	15694	-1.07%
3	海棠花园	16334	0.19%
4	白桦林居	18656	0.12%
5	雅荷春天	19026	-0.27%

六、热点楼盘及板块

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)。



热点楼盘

1、天朗蓝湖树

天朗蓝湖树位于西安市西南方向，与高新开发区仅一路之隔，属于西高新三期板块。项目东临丈八北路、北临富裕路、西临沣惠渠、南临鱼斗路，地理位置优越，交通发达便捷，既远离城市喧嚣，又可以享受城市生活的便利。项目周边教育资源、运动设施相对其它区域丰富，高校、科研院所林立，生态环境优越，5公里内有四大公园。社区拥有裙楼的生活性商业配套、星级酒店、运动会所、室内恒温泳池、幼儿园、老年健身活动场所、羽毛球场等，同时天然气、暖气入户，将给居住在此的业主带来更多居住享受和生活的惬意。

该社区本月均价17357元/平方米，环比下降1.10%。

2、中海华庭

中海华庭位于西安市南二环西段，北临占地400亩的丰庆公园，西侧紧邻80亩规划绿地和180米宽唐延路延伸段（拟建），南侧为有着国画山水园林美景的国家AAA级住宅小区——群贤庄，项目西侧唐延路是西安城区进入西高新的“北大门”，项目正好处于西高新地标性建筑的显赫位置。该项目占地面积82亩，总建筑面积14.72万m²，由5栋小高层和5栋高层组成，项目的建筑设计为兴业建筑师（国际）有限公司，中国建筑西北设计研究院华夏所，园林景观设计由贝尔高林国际（香港）有限公司担纲。大开间、短进深、南北通透、全明设计，名师手笔，大家风范！项目以威尼斯为设计概念，广场、水系、钟塔、拱桥、贡多拉、圣马克狮、尖券、柱廊等一齐演绎威尼斯风情。

该社区本月均价20500元/平方米，环比下降0.10%。

3、雅荷春天

雅荷春天位于西安经济技术开发区凤城五路与迎宾大道交汇处，紧邻西安中学，总占地面积180亩，建筑面积30余万平方米，社区独有丰富的地下温泉水景资源，两居室和三居室的组团布局。雅荷春天景观设计注重于优良生活环境的塑造，从园林、景观、规划、配套等多个角度满足高端客户在居住和精神上的双重享受。

该社区本月均价19026元/平方米，环比下降0.27%。

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下降2.92%，均价15500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下降0.21%，均价12077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下降0.43%，均价12041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