

### 近期相关报告：

1、西安市存量住房市场分析报告：2018年9月份

2、西安市存量住房市场分析报告：2018年8月份

3、西安市存量住房市场分析报告：2018年7月份

### 报告要点：

➤ **10月西安市存量住宅市场量价齐跌：**10月西安市城六区存量住宅市场监测均价为11296元/平方米，环比下降1.65%，同比上涨46.15%；网签成交套数2912套，环比下降10.29%，同比下降12.97%。2018年10月郊区县存量住宅（不含别墅）均价为6866元/平方米，环比上涨0.39%。

➤ **板块监测：**西安市城六区近九成板块均价下降，郊区县板块均价整体上涨。城六区降幅在1%以上的板块较多，所占比重53.49%；郊区县涨幅在0%-1%之间的板块较多，所占比重为38.46%。

➤ **楼盘监测：**西安市城六区九成楼盘均价呈小幅下降趋势，郊区县楼盘均价大部分小幅上涨。城六区均价降幅在1%以上的楼盘较多，所占比重为52.6%，郊区县涨幅在0%-1%之间的楼盘较多，所占比重为37.5%。

➤ **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7098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

10月西安市存量住宅市场量价齐跌（详见图1）。10月8日，中共西安市委、西安市房管局发布《开展治理房地产市场乱象专项行动的通知》，将联合公安、工商、物价、税务、公积金管理中心、金融办等11个部门开展楼市乱象整治。整治重点包括：“雇佣人员制造抢房假象等方式，恶意炒作，哄抬房价”、“提供‘首付贷’采取‘首付分期’”、“限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款或者按揭贷款”等列入重点整治范围。同时，要求市公安局将查处捏造、散布房地产虚假信息扰乱市场秩序、房地产开发企业、经纪机构与投机炒房团伙串通，谋取不正当利益等违法犯罪行为。

西安公积金中心联合公安等4部门印发《治理违规骗提套取公积金行为的通知》，通知自10月1日起正式实施。通知规定，对租房提取公积金、年度最高提取额为西安地区上年人均月平均房租的12倍；对防范提取住房公积金炒房，要求同一人一年内两次及以上变更婚姻关系购房，或同一住房，一年内产权变更两次及以上的，产权人及配偶、直系血亲均不能申请购房提取住房公积金。通知还规定，对伪造使用购房合同、发票、不动产权证书、结婚证等虚假证明材料的组织和个人以及为违规骗提套取住房公积金提供便利，涉嫌职务犯罪的，移交公安机关，依法严厉打击。

10月多部门联合整治西安楼市乱象，一方面是贯彻落实住建部的相关要求，另一方面也是对西安楼市的多方位整顿。此次，11部门整顿重点在于打击哄抬房价、阻挠购房人使用公积金贷款、单独提出“首付贷”、“首付分期”等方式购房。同时，西安公积金中心也联合四部门综合治理违规骗提套取公积金的行为。各部门联合整治楼市乱象，西安楼市向好发展。

## 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 11296 元/平方米，环比下降 1.65%。

2018年10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11296元/平方米，环比下降1.65%，同比上涨46.15%。10月存量住宅成交套数为2912套，环比下降10.29%，同比下降12.97%。

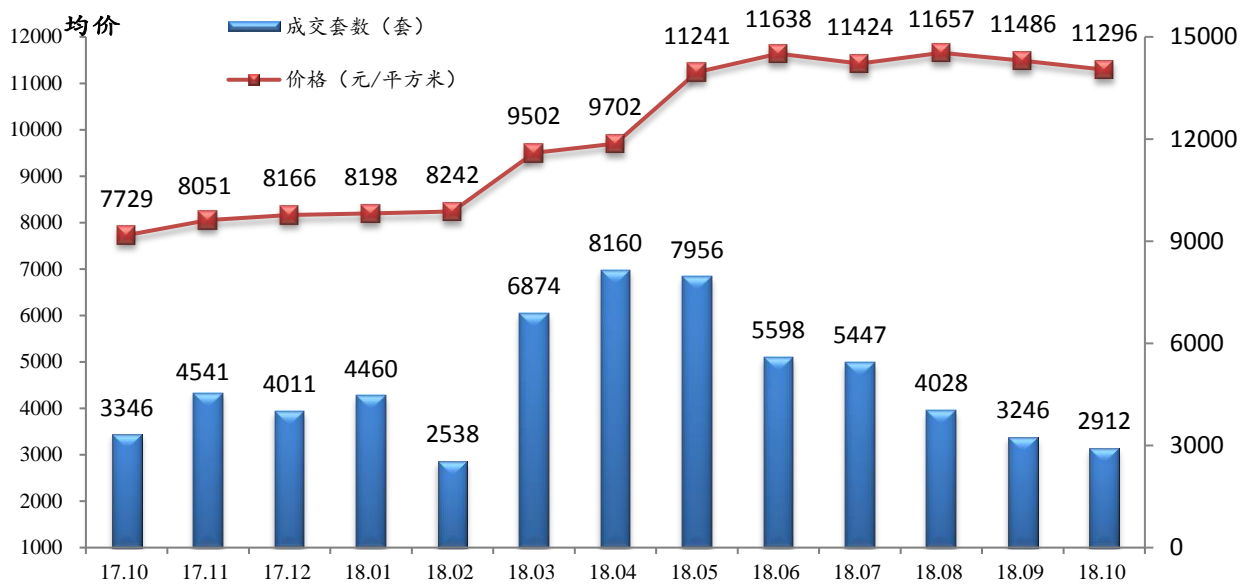


图1 2017年10月-2018年10月存量住宅成交套数和价格情况

### 三、西安市存量住宅各区县情况

10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整体呈下降趋势。

10月份西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为11296元/平方米，环比下降1.65%。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16210元/平方米，环比下降2.05%；其次是高新区，监测均价为15189元/平方米，环比下降2.01%；雁塔区监测均价为11980元/平方米，环比下降0.80%；经开区监测均价为11957元/平方米，环比下降0.70%；碑林区监测均价为9930元/平方米，环比下降0.39%；莲湖区监测均价为9833元/平方米，环比下降1.97%；新城区监测均价为9186元/平方米，环比下降2.56%；未央区监测均价为9052元/平方米，环比下降0.46%；灞桥区监测均价为9015元/平方米，环比下降1.29%。

2018年10月郊区县存量住宅（不含别墅）均价为6866元/平方米，环比上涨0.39%。其中郊区县均价最高的是长安区，监测均价为101320元/平方米，环比下降0.37%；其次是高陵区，监测均价为6206元/平方米，环比下降0.44%；临潼区监测均价为4355元/平方米，环比上涨2.37%；阎良区监测均价为4153元/平方米，环比上涨1.22%；蓝田县监测均价为4103元/平方米，环比上涨0.76%；鄠邑区（户县）监测均价为3220元/平方米，环比上涨0.94%；周至县监测均价为3129元/平方米，环比上涨0.33%。

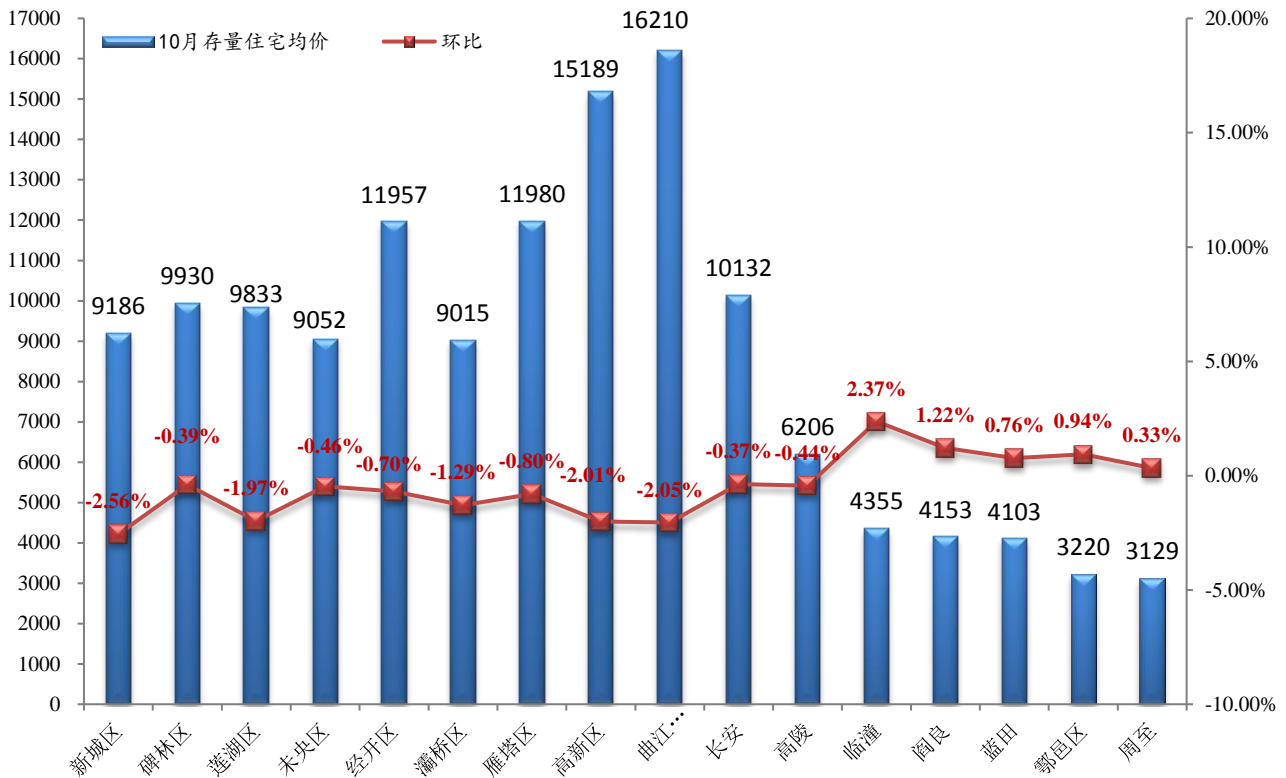


图22018年10月西安市城六区及郊区县存量住宅天正V估价智能评估系统均价

#### 四、西安市城六区及郊区县存量住宅楼盘及板块情况

##### 1、板块：西安市城六区近九成板块均价下降，郊区县板块均价整体小幅上涨。

根据城六区板块监测情况显示，2018年10月，近九成以上板块均价下降。降幅在1%以上的板块所占比重53.49%；降幅在0-1%之间的板块所占比重为34.88%；无涨跌的版块所占比重4.65%；涨幅在0-1%之间的板块所占比重为2.33%；涨幅在1%以上的板块所占比重为4.65%。

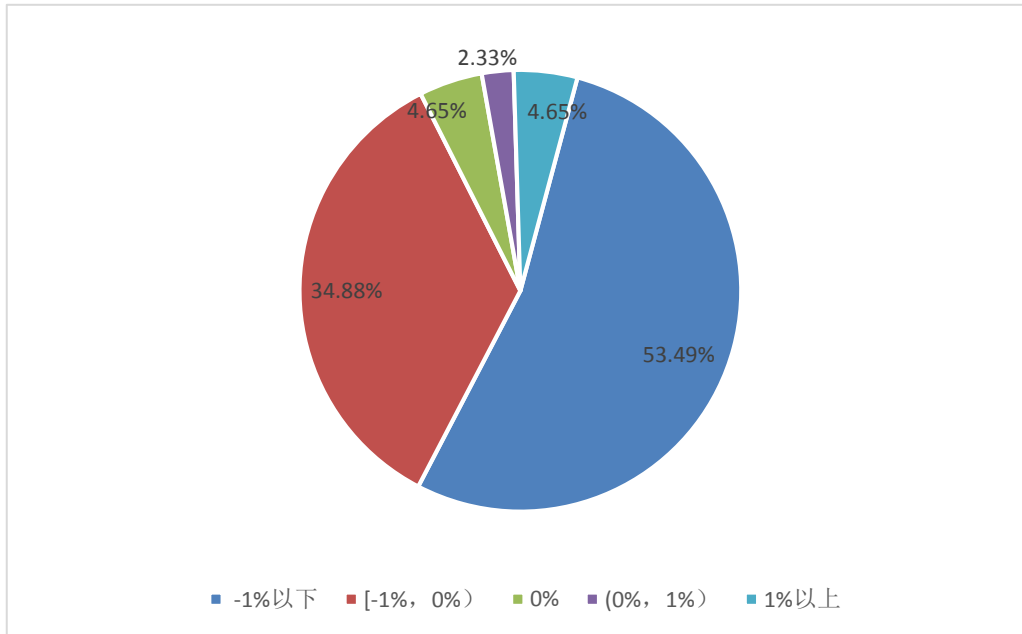


图3 2018年10月城六区43个监测板块均价变化占比分布图

根据郊区县板块监测情况显示，2018年10月，大部分板块均价上涨。均价降幅在0%-1%之间的板块所占比重为30.77%；均价无涨跌的版块所占比重为15.38%；均价涨幅在0%-1%之间的板块所占比重为38.46%；均价涨幅在1%以上的板块所占比重约为15.38%。

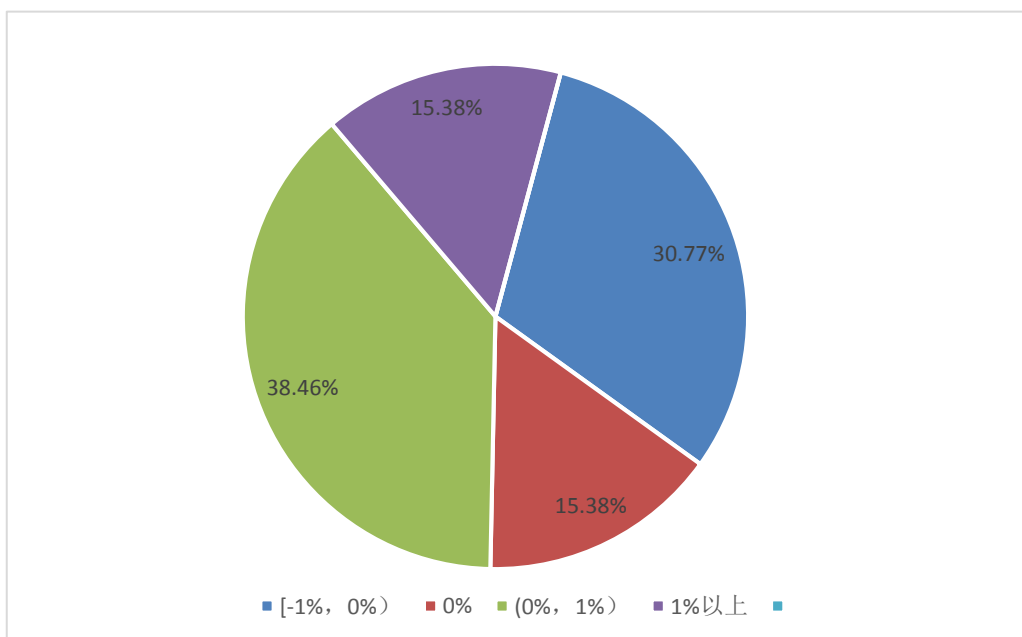


图4 2018年10月郊区县13个监测板块均价变化占比分布图

2、楼盘：西安市城六区九成楼盘均价呈下降趋势，郊区县小区均价大部分小幅上涨。

根据监测数据显示，2018年10月，西安市城六区近九成楼盘均价呈下降趋势。均价降幅在1%以上的楼盘所占比重为52.6%，均价降幅在0%-1%之间的楼盘所占比重约为37.2%，均价无涨跌楼盘所占比重为3.4%，均价涨幅在0%-1%之间的楼盘所占比重约为2.5%，均价涨幅在1%以上的楼盘所占比重约为4.3%。

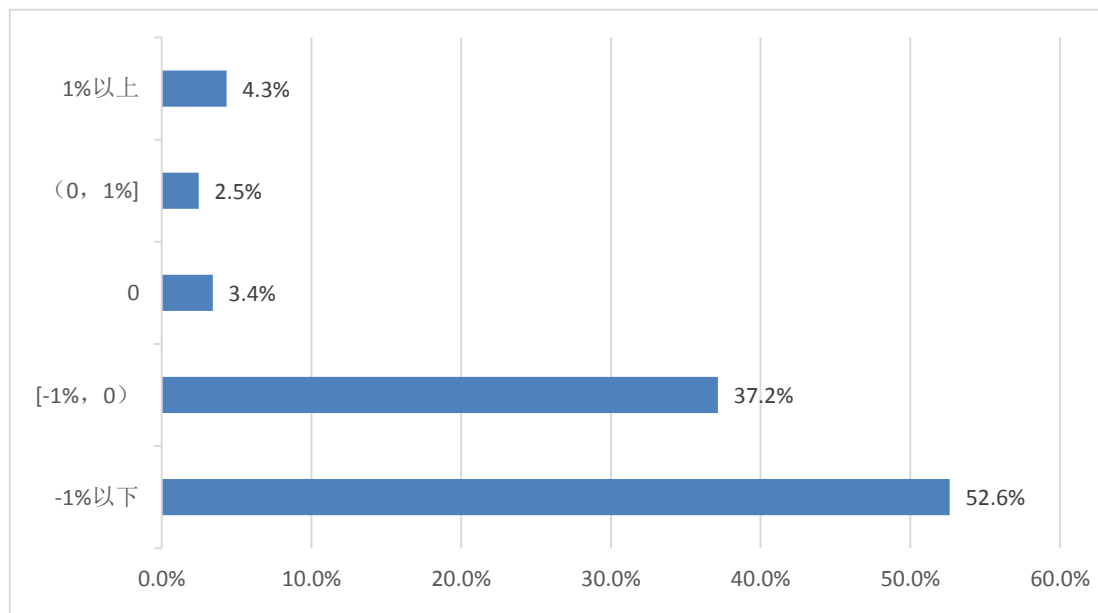


图5 2018年10月城六区V估价楼盘均价变化占比分布图

2018年10月，郊区县楼盘均价大部分上涨，涨幅在1%以上的楼盘所占比重约为16.1%；涨幅在0%-1%之间的楼盘所占比重约为37.5%；均价无涨跌的楼盘所占比重约为14.3%；均价降幅在0%-1%之间的楼盘所占比重约为32.1%。

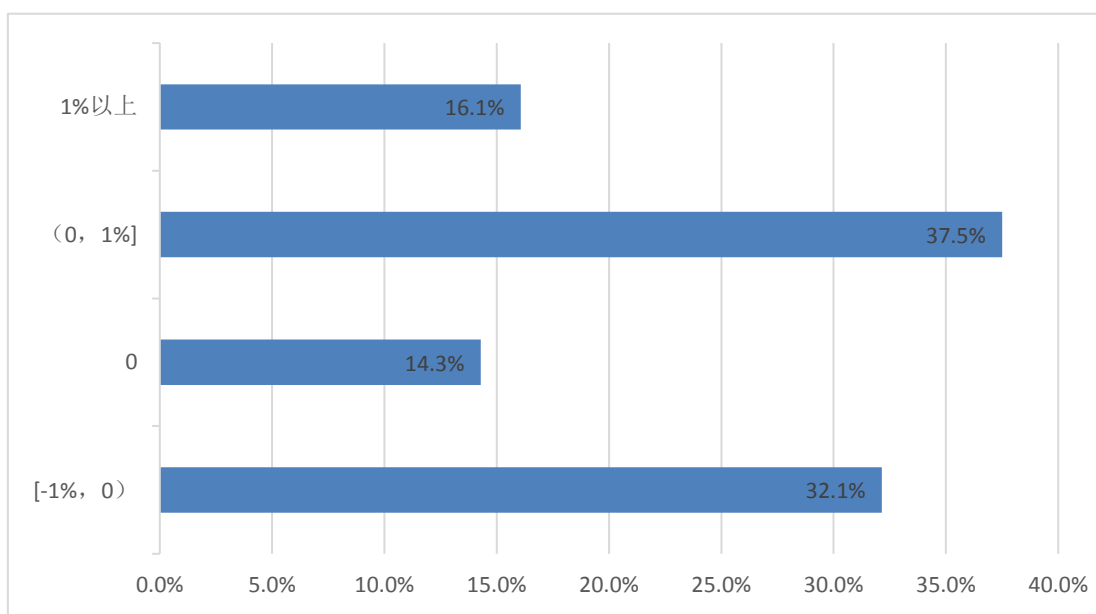


图6 2018年10月郊区县V估价楼盘均价变化占比分布图

## 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、2、3）。（备注：热点楼盘均价包含小区所有房屋类别。）

表1 2018年10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	逸翠园	19200	-2.46%
2	天地源兰亭坊	22250	-2.10%
3	融侨馨苑	19000	-2.01%
4	裕昌太阳城	16500	-1.64%
5	复地优尚国际	15000	-1.56%

表2 2018年10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	枫林华府	16500	-1.07%
2	卡布奇诺公馆	14500	-0.37%
3	莱安逸辉	19000	-0.15%
4	昆明花园	16000	-0.07%
5	风度天城	15900	-0.48%

表3 2018年10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	万科金域华府	21500	-0.12%
2	风景御园	22800	-0.57%
3	保利拉菲公馆	15500	-2.62%
4	凤城九号	15700	-0.28%
5	紫薇风尚	17000	-1.06%

## 六、典型楼盘及板块

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)。

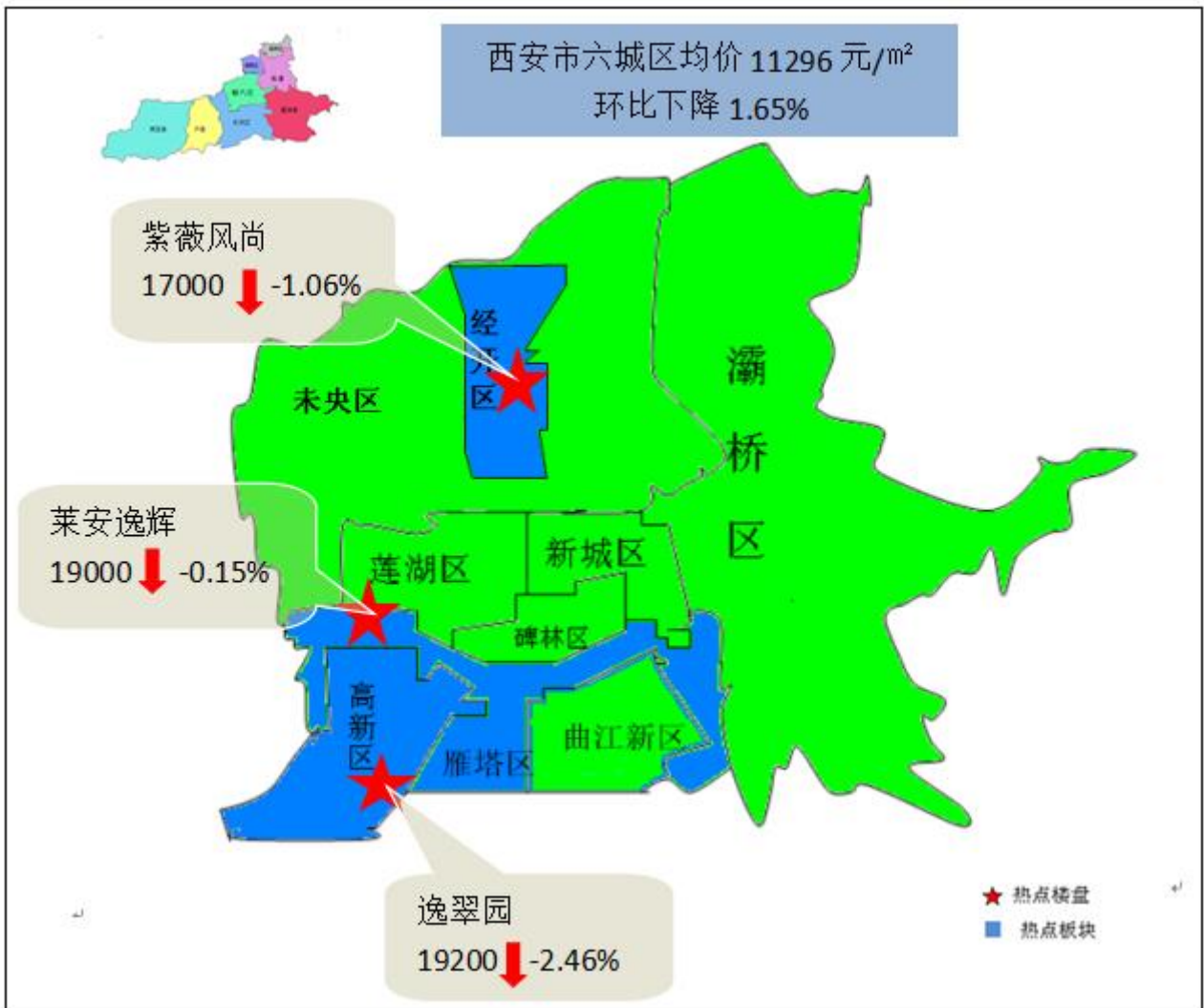


图5 热点楼盘位置示意图



## 热点楼盘

### 1、紫薇风尚

紫薇风尚，全国第二批、陕西首个“可再生能源与住宅技术集成应用示范社区”，紫薇北中心战略旗舰级示范项目，一、二期建筑面积约24万平米，由12栋板式高层、小高层组成。项目引入太阳能、风能、新风、中水、无线网络五大环保科技，创造科技住宅与诗意栖居的复合生活价值，实现现代科技、建筑品质与舒适生活的完美结合。紫薇风尚生态园林秉承自然主义景观流派理念，以超高绿化率，打造一片风尚森林。社区清新自然、简洁大气的园林景观，恰似居于万亩绿肺之中，让健康与风景同在！紫薇风尚户型设计荣获建设部2007年“创新90中小套型住宅设计竞赛”二等奖，户型设计合理、精巧适中，充分利用每一寸细小空间，尽享最大生活空间价值，更添优雅品质。紫薇风尚将为人们营造一种全新的绿色人居形态，引领西安未来人居风尚！

该社区本月均价17000元/平方米，环比下降1.06%。

### 2、莱安逸辉

莱安逸辉位于高新核心区域，团结南路与大寨路交汇以西200米，毗邻唐延路、科技路、丈八北路等多条城市主干道，交通便利、路网发达，轻松畅达西安各区；外接唐城墙遗址公园、牡丹苑、丰庆公园等高新区一线景观资源；享高新板块丰富休闲配套系统，一揽现代城市繁华奢享，世纪金花、金鹰国际、易初莲花商业购物环伺周围。

该社区本月均价19000元/平方米，环比下降0.15%。

### 3、逸翠园

逸翠园地理位置优越，整个地块位于高新开发区二次创业的CBD核心区，东邻西万路，北临南绕城高速，南至锦业三路，将以国际标准精心规划，建设大型综合发展社区，其中含有西安高档的住宅区、大型商业配套。配合市政府国际化现代化的规划目标，整个社区内餐馆、娱乐、休闲、教育及交通各项生活配套完善。住宅区内的大型、高尚住宅会所将为尊贵的住宅提供高质素的生活品质，商业街及商业中心则可使住客足不出户，也能获得日常所需。

该社区本月均价19200元/平方米，环比下降2.46%。

## 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2.01%，均价15189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。

独特的文化资源优势及地理位置优势使得该板块房价环比下降0.80%，均价11980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0.70%，均价11957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