

近期相关报告：

1、西安市存量住房市场分析报告：2018年11月份

2、西安市存量住房市场分析报告：2018年10月份

3、西安市存量住房市场分析报告：2018年9月份

报告要点：

➤ **12月西安市存量住宅市场量价齐跌：**12月西安市城六区存量住宅市场监测均价为10917元/平方米，环比下降1.87%，同比上涨33.69%；网签成交套数3278套，环比下降0.15%，同比下降18.27%。2018年12月郊区县存量住宅（不含别墅）均价为6793元/平方米，环比下降1.71%。

➤ **板块监测：**西安市城六区近九成板块均价下降，郊区县板块均价八五成板块均价下降。城六区降幅在1-5%之间的板块较多，所占比重60.47%；郊区县降幅在0%-1%之间的板块较多，所占比重为69.23%。

➤ **楼盘监测：**西安市城六区八五成楼盘均价呈小幅下降趋势，郊区县楼盘均价大部分小幅下降。城六区均价降幅在1-5%之间的楼盘较多，所占比重为57.9%，郊区县降幅在0%-1%之间的楼盘较多，所占比重为69.6%。

➤ **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7170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量价齐跌（详见图1）。12月28日西安市人民政府办公厅印发《西安市推进新建住宅全装修工作实施意见》的通知，通知要求自2019年1月1日起，在全市行政区域内新建住宅推行全装修成品交房，实现住宅装修与土建安装一体化设计，促进个性化装修和产业化装修相统一。2019年1月1日前已获得住宅用地的建设项目，可沿用原审批规定的建设方式开发，鼓励开发建设单位对住宅建设项目按全装修标准进行统一的装饰装修。全装修是指新建城镇住宅中的集合式住宅，在竣工验收前，套内必须达到所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完成，设备管线及开关插座安装完成，厨房和卫生间的基本设备安装完成（具体标准见《商品住宅装修一次到位实施细则》（建住房〔2002〕190号）要求）。

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 10917 元/平方米，环比下降 1.87%。

2018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10917元/平方米，环比下降1.87%，同比上涨33.69%。12月存量住宅成交套数为3278套，环比下降0.15%，同比下降18.27%。

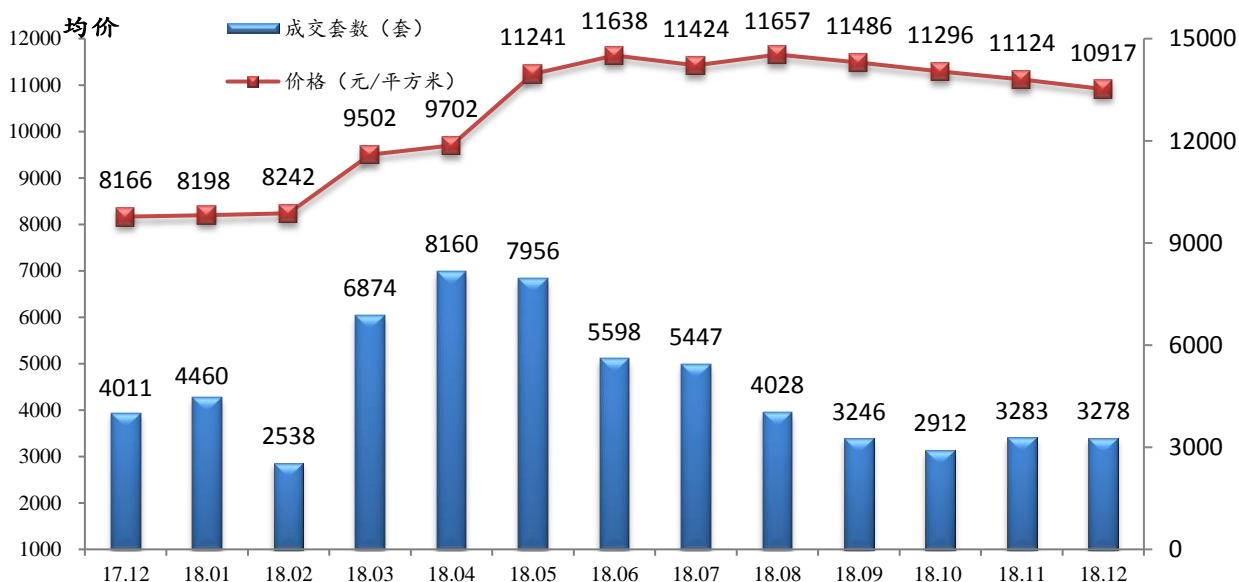


图1 2017年12月-2018年12月存量住宅成交套数和价格情况

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存量住宅均价整体呈下降趋势。

2018年12月份西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为11124元/平方米，环比下降1.51%。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15450元/平方米，环比下降0.99%；其次是高新区，监测均价为13811元/平方米，环比下降5.53%；雁塔区监测均价为11783元/平方米，环比下降0.51%；经开区监测均价为11247元/平方米，环比下降1.22%；碑林区监测均价为9547元/平方米，环比下降2.67%；莲湖区监测均价为9602元/平方米，环比下降2.10%；新城区监测均价为9023元/平方米，环比下降1.47%；未央区监测均价为8968元/平方米，环比下降0.54%；灞桥区监测均价为8907元/平方米，环比下降1.06%。

2018年12月郊区县存量住宅（不含别墅）均价为6793元/平方米，环比下降0.48%。其中郊区县均价最高的是长安区，监测均价为9891元/平方米，环比下降0.94%；其次是高陵区，监测均价为6146元/平方米，环比下降0.16%；鄠邑区（户县）监测均价为4384元/平方米，环比下降0.23%；临潼区监测均价为4335元/平方米，环比下降0.23%；阎良区监测均价为4237元/平方米，与上月持平；蓝田县监测均价为4013元/平方米，环比下降0.25%；周至县监测均价为3125元/平方米，环比下降0.64%。

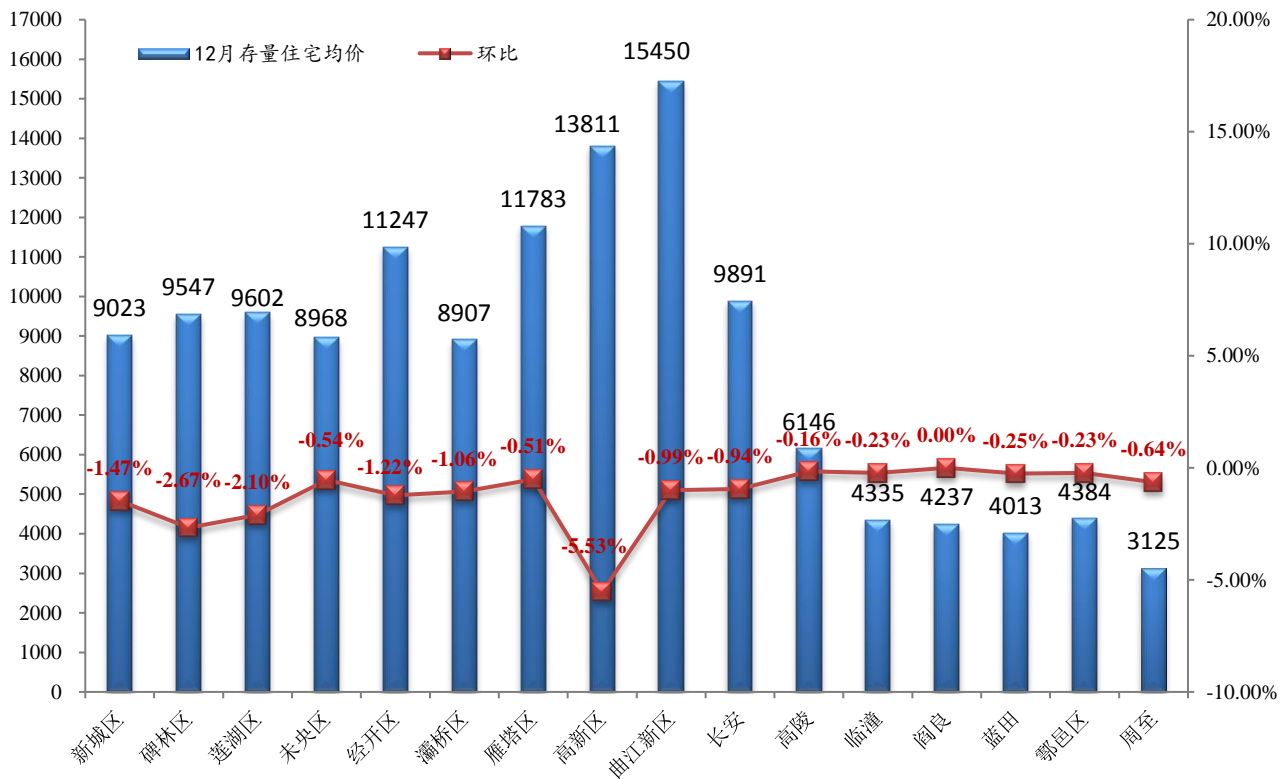


图2 2018年12月西安市城六区及郊区县存量住宅天正V估价智能评估系统均价

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，郊区县板块均价八五成板块均价下降。

根据城六区板块监测情况显示，2018年12月，近九成板块均价下降。降幅在5%以上的板块所占比重9.30%；降幅在1-5%之间的板块所占比重为60.47%；降幅在0-1%之间的板块所占比重为18.60%；涨幅在0-1%之间的板块所占比重为11.63%。

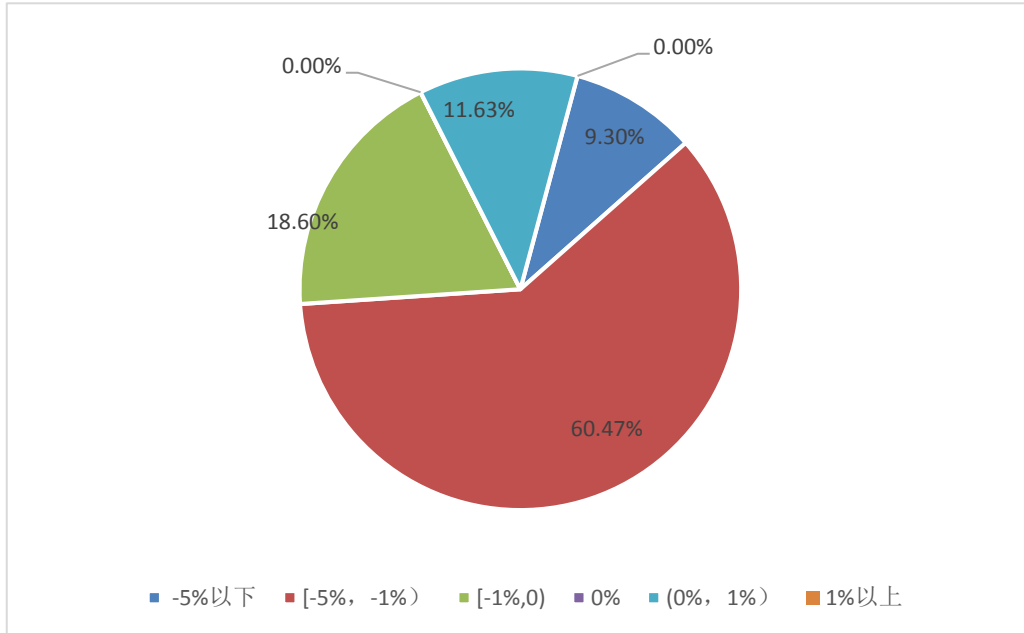


图3 2018年12月城六区43个监测板块均价变化占比分布图

根据郊区县板块监测情况显示，2018年12月，八五成板块均价下降。均价降幅在1%以上的板块所占比重为15.38%；均价降幅在0%-1%之间的板块所占比重为69.23%；均价无涨跌的版块所占比重为15.38%。

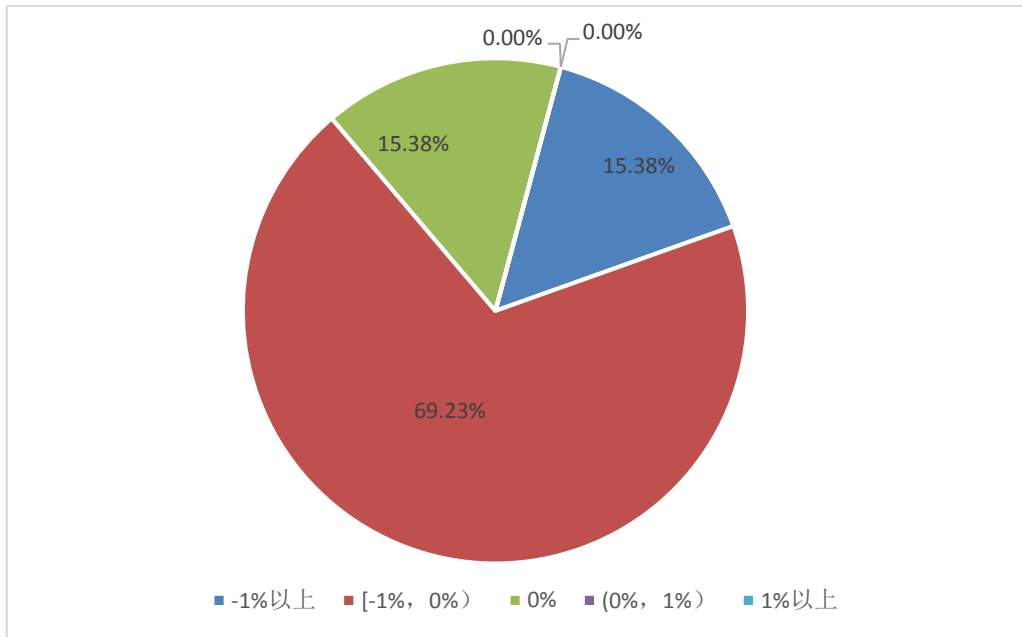


图4 2018年12月郊区县13个监测板块均价变化占比分布图

2、楼盘：西安市城六区八五成楼盘均价呈下降趋势，郊区县小区均价大部分小幅下降。

根据监测数据显示，2018年12月，西安市城六区八五成楼盘均价呈下降趋势。均价降幅在5%以上的楼盘所占比重为9.3%，均价降幅在1%-5%之间的楼盘所占比重约为57.9%，均价降幅在0-1%之间的楼盘所占比重约为18.6%；均价无涨跌楼盘所占比重为0.3%，均价涨幅在0%-1%之间的楼盘所占比重约为13.3%，均价涨幅在1%以上的楼盘所占比重约为0.6%。

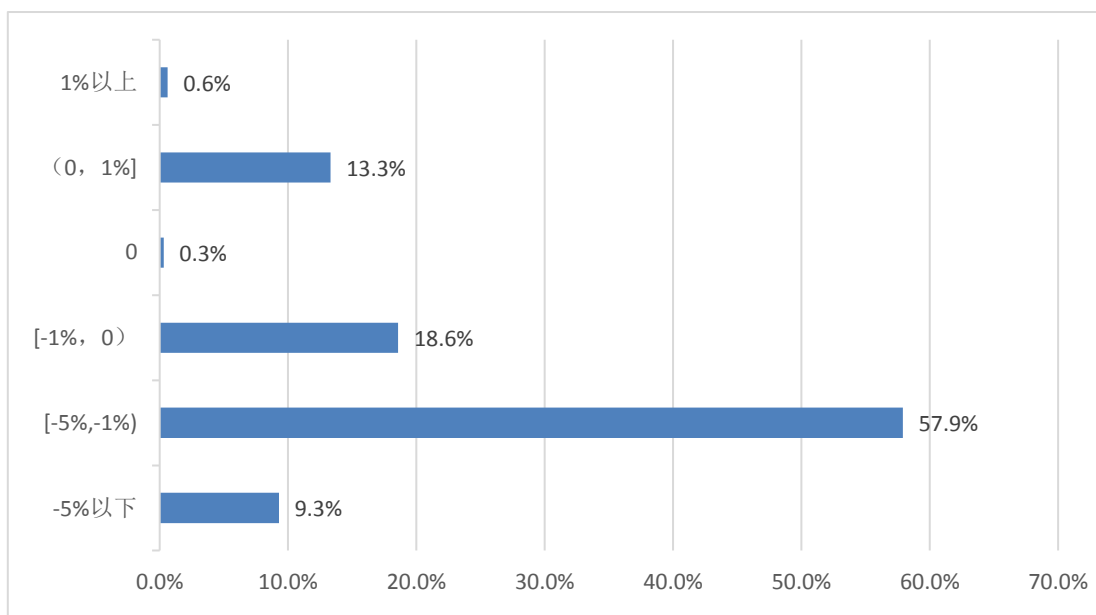


图5 2018年12月城六区V估价楼盘均价变化占比分布图

2018年12月，郊区县楼盘均价大部分下降，涨幅在1%以上的楼盘所占比重约为12.5%；涨幅在0%-1%之间的楼盘所占比重约为1.8%；均价无涨跌的楼盘所占比重约为1.8%；均价降幅在0%-1%之间的楼盘所占比重约为69.6%；均价降幅在1%以上的楼盘所占比重约为14.3%。

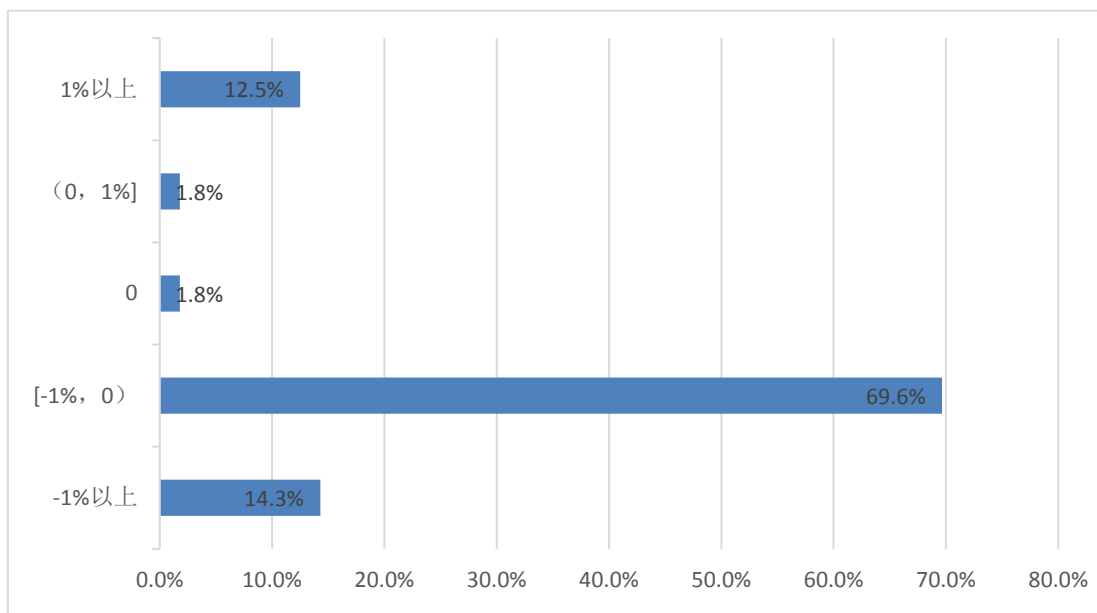


图6 2018年12月郊区县V估价楼盘均价变化占比分布图

五、热点楼盘 (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12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	18200	-3.23%
2	天地源兰亭坊	21100	-3.10%
3	融侨馨苑	18600	-5.04%
4	裕昌太阳城	16100	-2.13%

5	复地优尚国际	14700	-5.21%
---	--------	-------	--------

表2 2018年12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	17000	-0.05%
2	卡布奇诺公馆	14000	-1.01%
3	莱安逸辉	20000	-0.25%
4	昆明花园	15000	-0.78%
5	风度天城	15000	-0.65%

表3 2018年12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	20900	-1.23%
2	风景御园	21100	-0.98%
3	保利拉菲公馆	16500	-1.07%
4	凤城九号	15100	-0.57%
5	紫薇风尚	15300	-1.21%

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)。

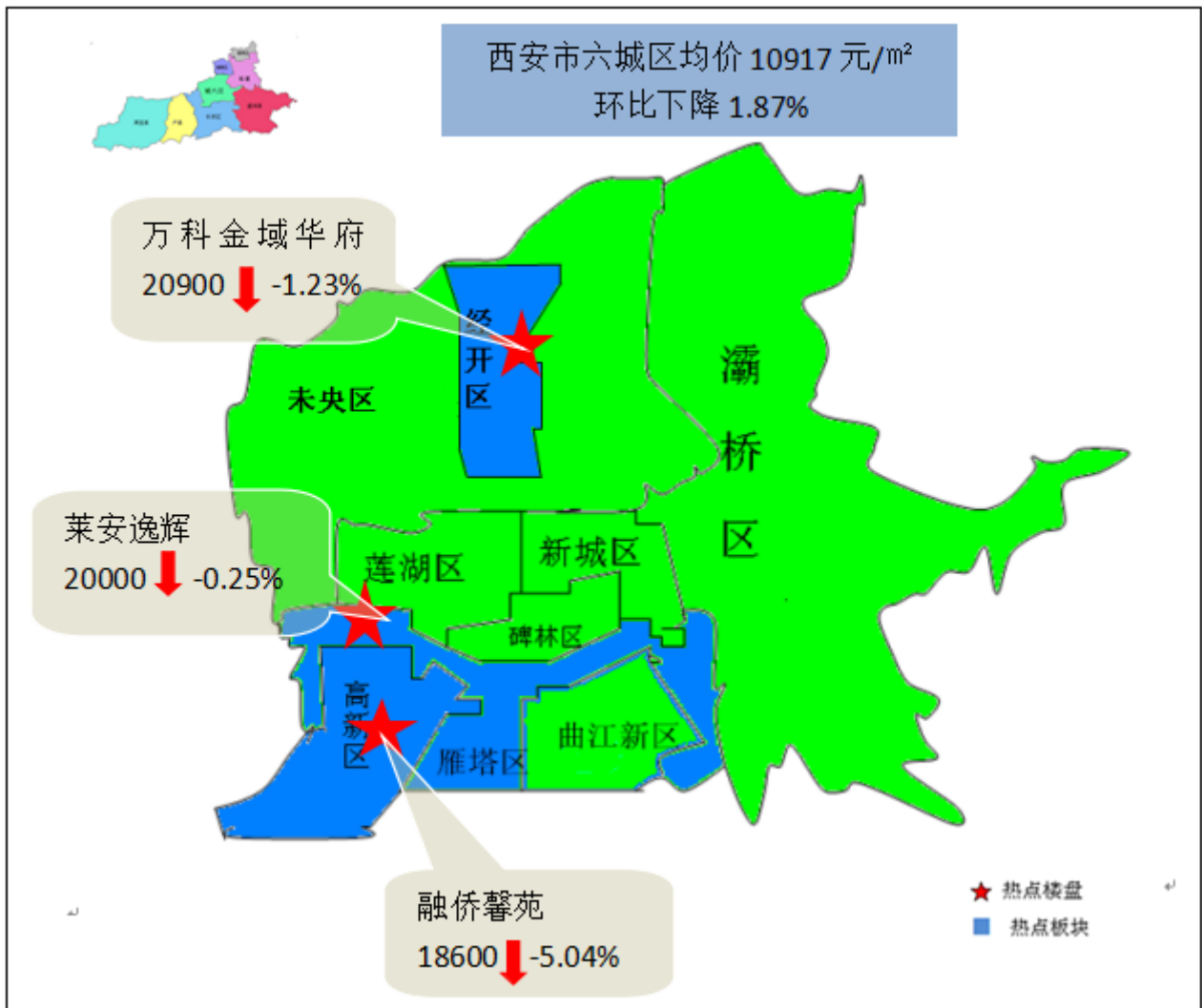


图5 热点楼盘位置示意图

热点楼盘

1、万科·金域华府

2011年，西安第13座金域华府扎根城北，5年间，第1座到第13座，无数挑剔，反复磨砺，万科像对待艺术品一样对待建筑，金域华府终得沉积阅历，焕发经典魅力。万科金域华府座落于凤城九路与未央路交汇处，航空、高铁、地铁、高速等多种交通方式迅捷切换，正是西安名副其实的立体交通枢纽。项目总占地约160亩，规划建筑面积约48万m²。建筑设计采用新古典主义，体现尊贵、大气，园林采用堆坡、草皮、花卉、乔木、小品雕塑等元素营造四季变化的景观效果，同时根据四季日照变化定制老人、儿童活动区等人性化活动空间，而且万科物业提供24小时服务。

该社区本月均价20900元/平方米，环比下降-1.23%。

2、莱安逸辉

莱安逸珲位于高新核心区域，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20000元/平方米，环比下降0.25%。

3、融侨馨苑

融侨馨苑是融侨集团挺进西北，运作的第一个大型房地产项目，由西安融侨房地产开发有限公司开发。项目位于西安市高新区太白南路3号，西接太白南路主干道，东临电子西街，南靠电子五路，北临唐城绿化带，与西安高新区CBD（中央商务区）仅一路之隔。项目总占地432亩、总建筑面积约80万平方米，共有51栋楼，以板式小高层为主，总户数近6000户，分为四期开发。容积率：2.73，绿地率：47%，停车位：3500个，建筑密度：23%，可入住人数达1.9万人。是一个定位为“80万平米纯居大盘”的纯居住高尚社区。

该社区本月均价18600元/平方米，环比下降5.04%。

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5.53%，均价13811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0.51%，均价11783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1.22%，均价11247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