

近期相关报告：

1、西安市存量住房市场分析报告：2018年12月份

2、西安市存量住房市场分析报告：2018年11月份

3、西安市存量住房市场分析报告：2018年10月份

报告要点：

➤ **1月西安市存量住宅市场量价齐跌：**1月西安市城六区存量住宅市场监测均价为10683元/平方米，环比下降2.14%，同比上涨30.31%；网签成交套数3548套，环比上涨8.24%，同比下降20.45%。2019年1月郊区县存量住宅（不含别墅）均价为6774元/平方米，环比下降0.29%。

➤ **板块监测：**西安市城六区板块均价整体下降，郊区县板块均价近七成板块均价下降。城六区降幅在1-3%之间的板块较多，所占比重48.84%；郊区县降幅在0%-1%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整体呈小幅下降趋势，郊区县楼盘均价大部分小幅下降。城六区均价降幅在1-3%之间的楼盘较多，所占比重为48.9%，郊区县降幅在0%-1%之间的楼盘较多，所占比重为48.2%。

☐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

1月西安市存量住宅市场量涨价跌（详见图1）。1月14日，西安房管局发布《关于开展2018年度商品房在售项目检查工作的通知》，再行开展对全市范围内在售商品房项目进行为期半月的大检查。其中，除了收取预订款、一次性公布房源价格等常规检查外，此次还新增五项全新内容：一是畸高价格，人为制造房源紧张；二是更改预售合同、变更购房人投机炒作；三是售楼现场规划总平图、房产测绘成果报告公示；四是及时网签和限时办理合同备案；五是物业用房等设施归属、交付使用条件、违约责任的规定等。在此次总的检查内容中，共涉及有5大类17项。

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 10683 元/平方米，环比下降 2.14%。

2019年1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10683元/平方米，环比下降2.14%，同比上涨30.31%。1月存量住宅成交套数为3548套，环比上涨8.24%，同比下降20.45%。

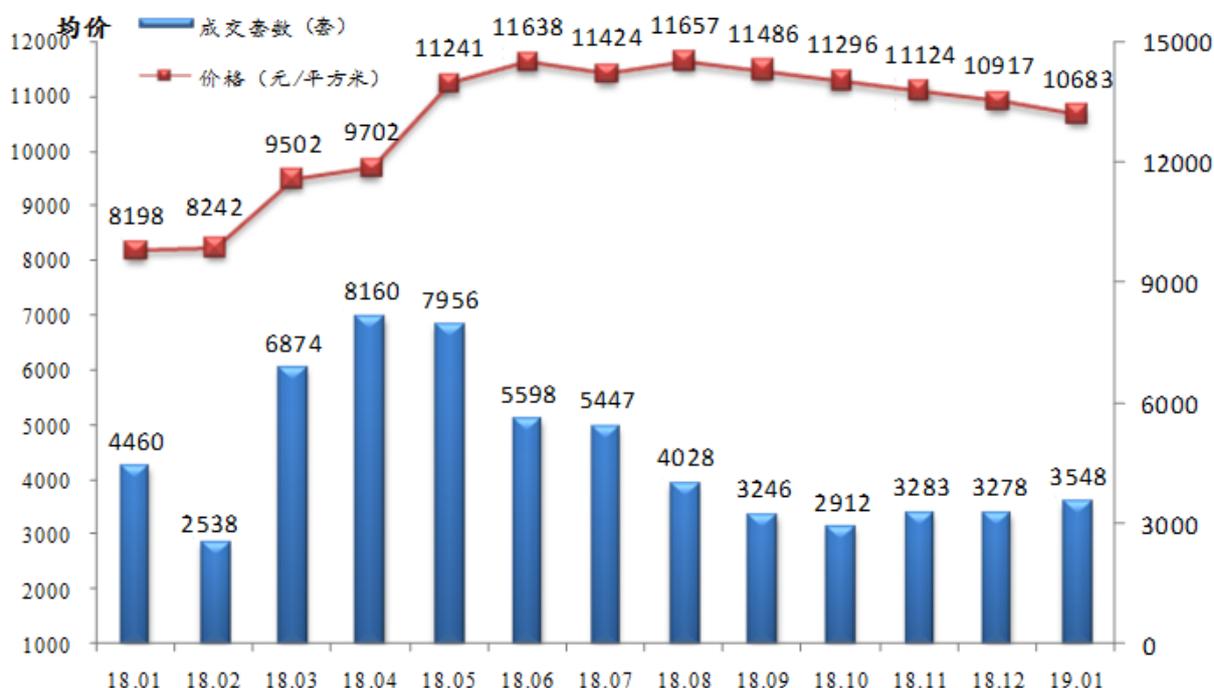


图1 2018年1月-2019年1月存量住宅成交套数和价格情况

三、西安市存量住宅各区县情况

1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。

2019年1月份西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为10683元/平方米，环比下降2.14%。

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15134元/平方米，环比下降2.05%；其次是高新区，监测均价为13623元/平方米，环比下降1.36%；雁塔区监测均价为11704元/平方米，环比下降0.67%；经开区监测均价为10804元/平方米，环比下降3.94%；莲湖区监测均价为9563元/平方米，环比下降0.41%；碑林区监测均价为9502元/平方米，环比下降0.47%；新城九区监测均价为8902元/平方米，环比下降1.34%；灞桥区监测均价为8826元/平方米，环比下降0.91%；未央区监测均价为8718元/平方米，环比下降2.79%。

2019年1月郊区县存量住宅（不含别墅）均价为6774元/平方米，环比下降0.29%。其中郊区县均价最高的是长安区，监测均价为9701元/平方米，环比下降1.92%；其次是高陵区，监测均价为6136元/平方米，环比下降0.16%；鄠邑区（户县）监测均价为4372元/平方米，环比下降0.27%；临潼区监测均价为4330元/平方米，环比下降0.10%；阎良区监测均价为4264元/平方米，环比上涨0.64%；蓝田县监测均价为4095元/平方米，环比上涨2.05%；周至县监测均价为3129元/平方米，环比下降0.13%。

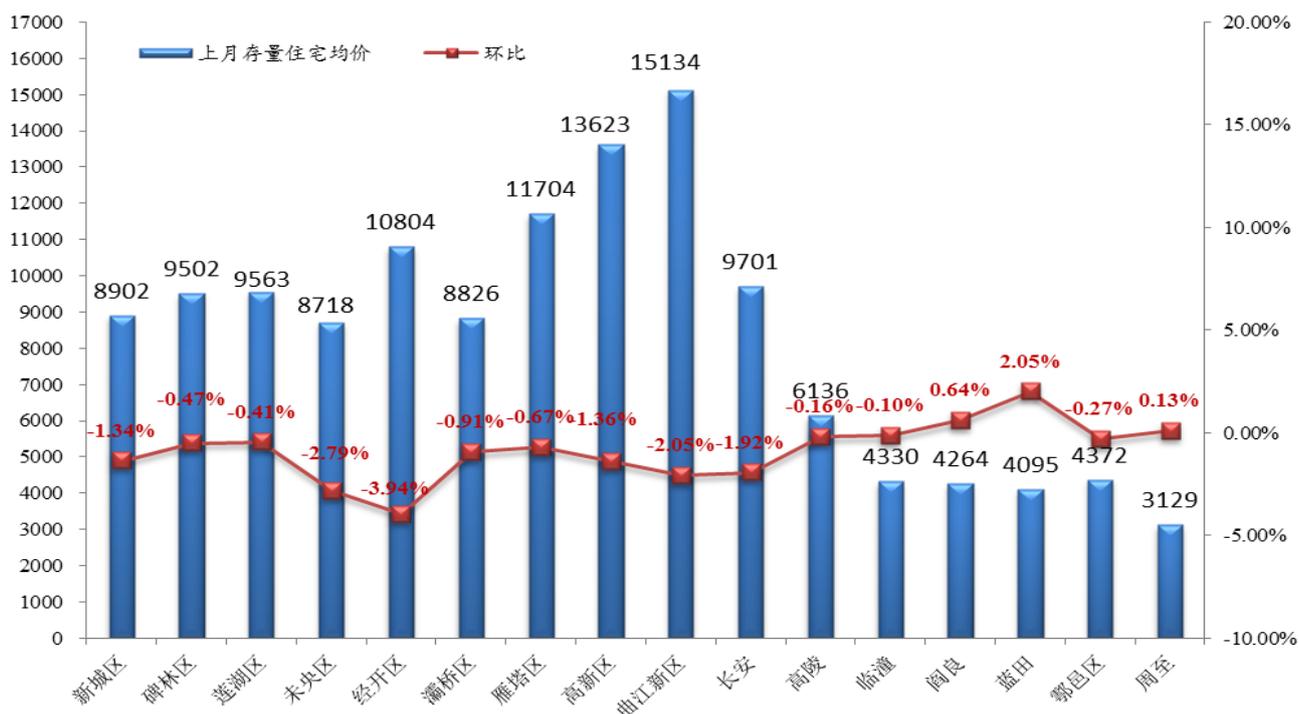


图2 2019年1月西安市城六区及郊区县存量住宅天正V估价智能评估系统均价

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：西安市城六区板块均价整体下降，郊区县板块均价近七成板块均价下降。

根据城六区板块监测情况显示，2019年1月，板块均价整体下降。降幅在3%以上的板块所占比重2.33%；降幅在1-3%之间的板块所占比重为48.84%；降幅在0-1%之间的板块所占比重为41.86%；

涨幅在 0-1%之间的板块所占比重为 6.89%。

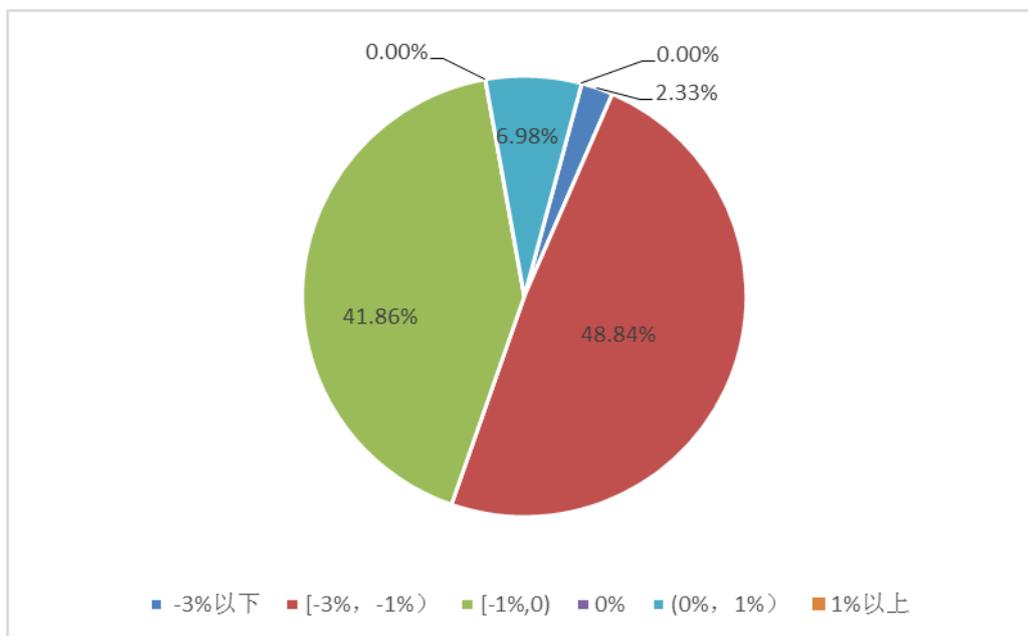


图3 2019年1月城六区43个监测板块均价变化占比分布图

根据郊区县板块监测情况显示，2019年1月，近七成板块均价下降。均价降幅在 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 46.15%；均价涨幅在 0%-1%之间的板块所占比重为 23.08%；均价涨幅在 1%以上的板块所占比重为 7.69%。

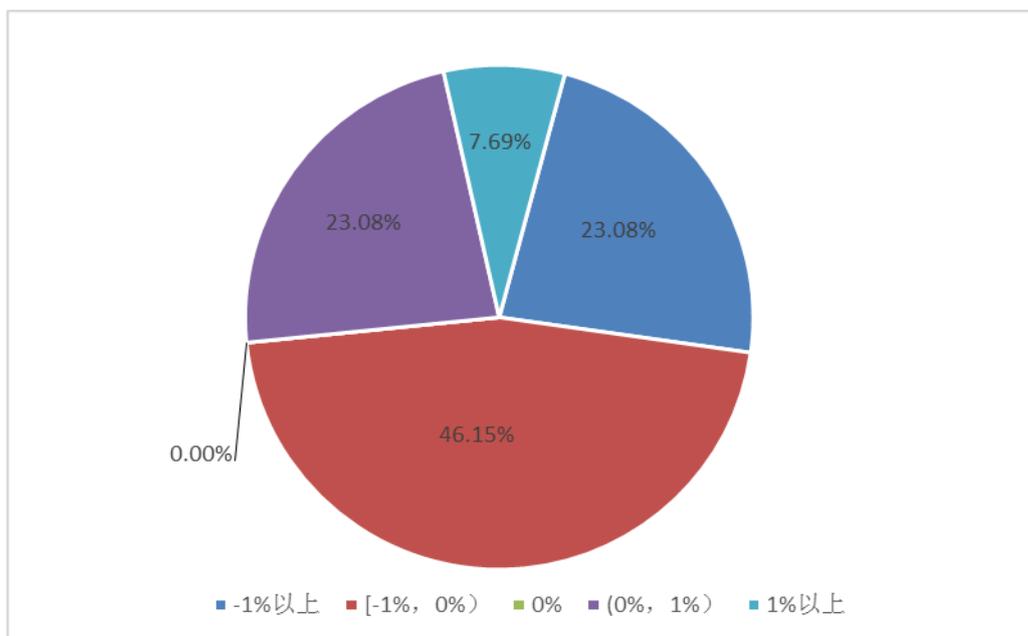


图4 2019年1月郊区县13个监测板块均价变化占比分布图

2、楼盘：西安市城六区楼盘均价整体呈下降趋势，郊区县小区均价大部分小幅下降。

根据监测数据显示，2019年1月，西安市城六区楼盘均价整体呈下降趋势。均价降幅在3%以上的楼盘所占比重为3.1%，均价降幅在1%-3%之间的楼盘所占比重约为48.9%，均价降幅在0-1%之间的楼盘所占比重约为39.9%；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7.1%，均价涨幅在1%以上的楼盘所占比重约为0.6%。

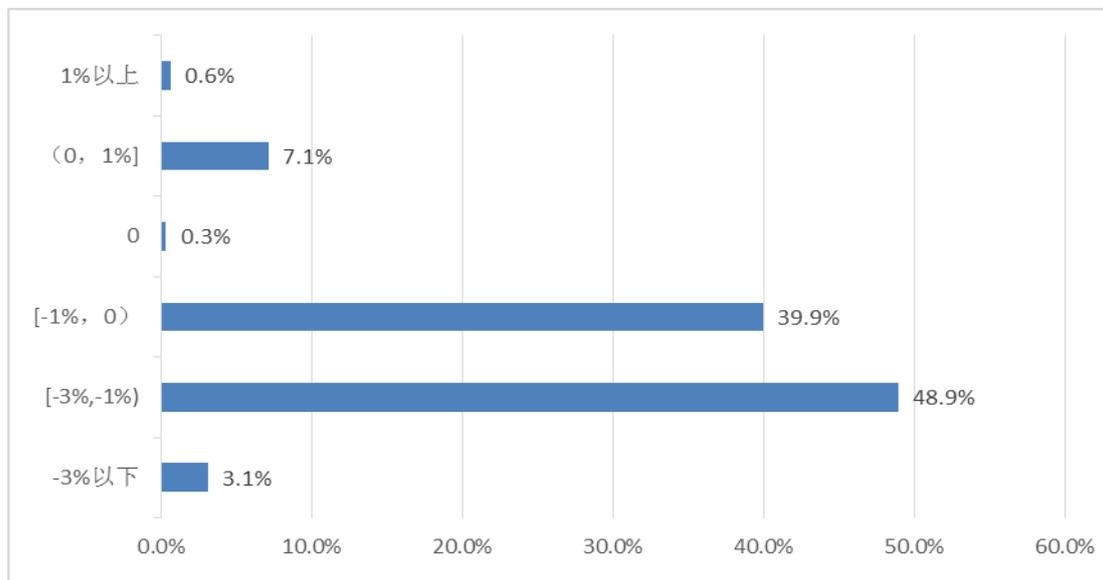


图5 2019年1月城六区V估价楼盘均价变化占比分布图

2019年1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3.6%；涨幅在0%-1%之间的楼盘所占比重约为19.6%；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48.2%；均价降幅在1%以上的楼盘所占比重约为26.8%。

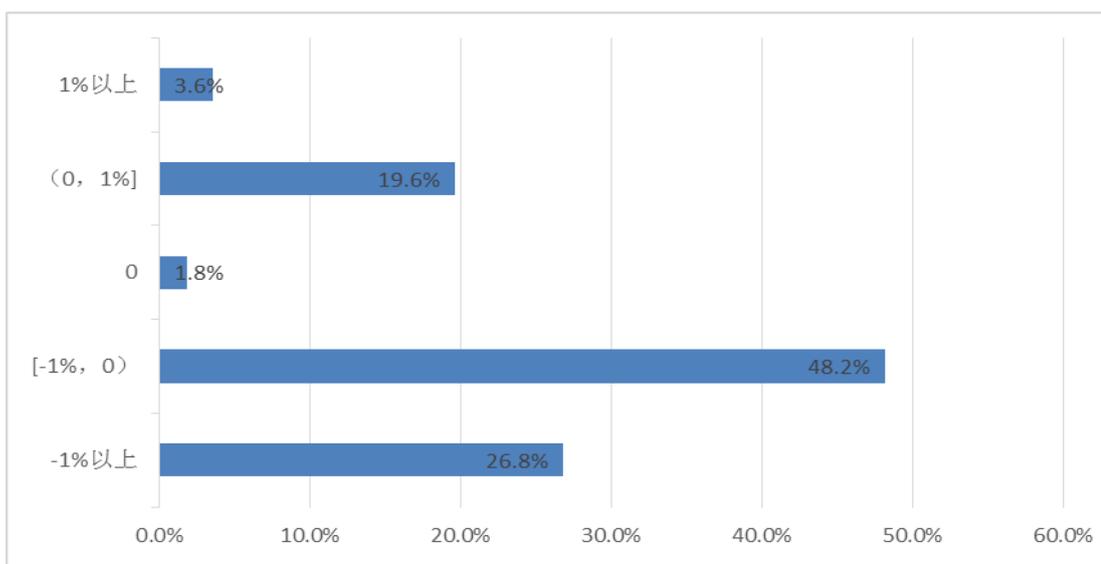


图6 2019年1月郊区县V估价楼盘均价变化占比分布图

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 2019年1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	17089	-1.01%
2	天朗蓝湖树	16193	-1.23%
3	易道郡玫瑰公馆	14760	-1.98%
4	融侨紫薇馨苑	18640	-0.57%
5	绿地世纪城	18624	-0.65%

表2 2019年1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	融侨城	19300	-0.05%
2	华城国际	14000	-0.25%
3	中海华庭	19500	-0.37%
4	紫薇臻品	17000	-0.12%
5	金辉悦府	15500	-0.75%

表3 2019年1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	风景御园	21189	-1.31%
2	白桦林间	18688	-2.03%
3	首创漫香郡	16086	-3.78%
4	国金华府	16860	-3.23%
5	雅荷春天	17899	-3.15%

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)。

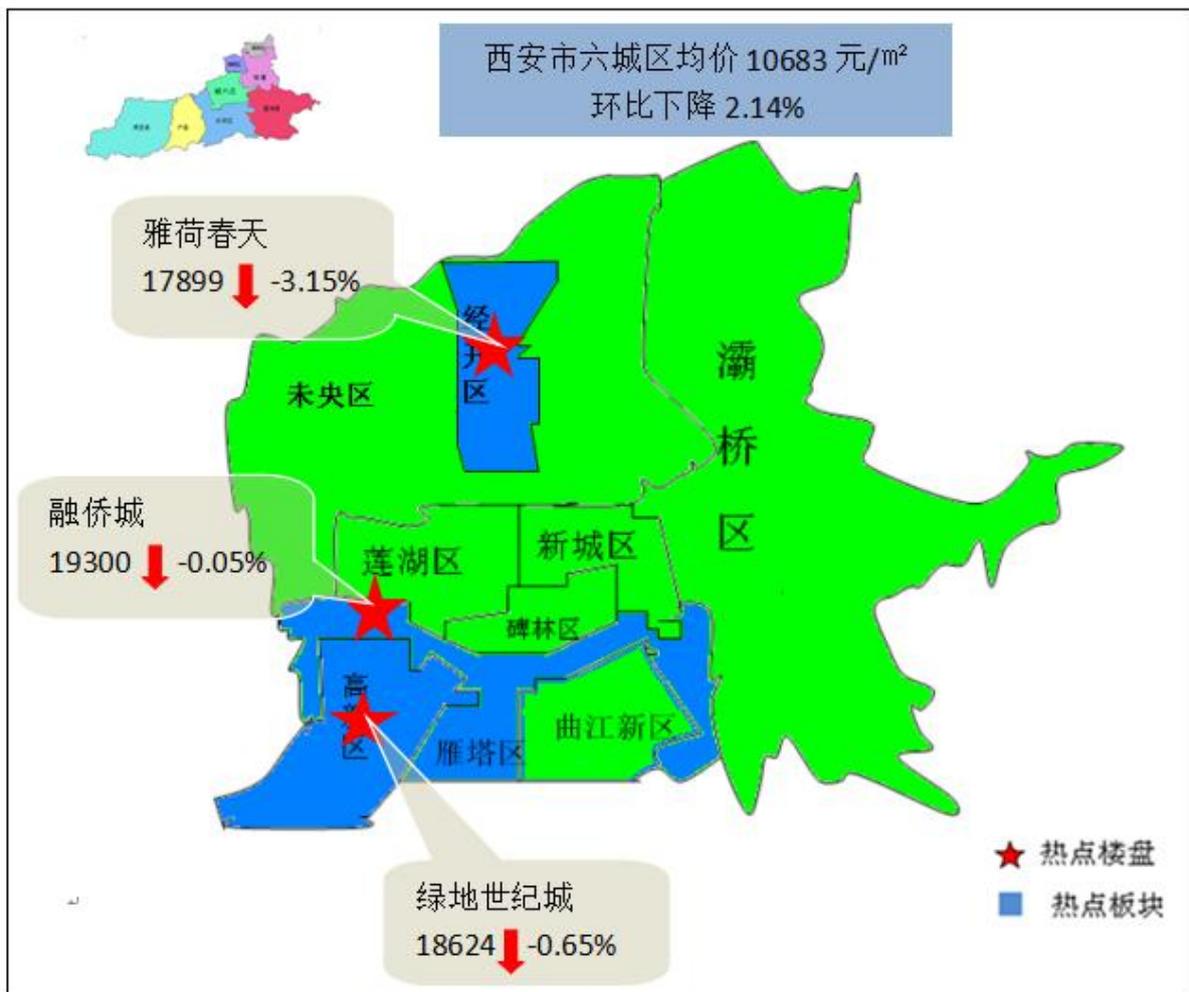


图5 热点楼盘位置示意图

热点楼盘

1、绿地世纪城

绿地世纪城项目位于西安市高新技术产业开发区二次创业核心区域CBD内，北临丈八国宾馆，东北侧与西安市奥林匹克公园隔街相望，东倚新区行政办公中心和300亩的科技公园。该项目占地面积1160亩，总建筑面积120万平方米，其中高档公寓65万平方米，国际化商务办公55万平方米，住宅沿用经典三段式建筑结构，房型方正，全明设计，双阳台设计，户户南向。社区特设六重智能安防系统，七重家庭便捷系统，特聘西安太平戴维斯永绿物业管理有限公司，为西安开启真正的物业服务时代！

该社区本月均价18624元/平方米，环比下降0.65%。

2、融侨城

西安融侨城位于高新区唐延路北段，东临沣惠南路并紧邻牡丹苑，园内空气清新、环境宜人，已成为西安市民竞相追逐的去处；西临40米宽主干道团结南路，直通高新区；北接昆明路离土门商圈5分钟车程；南邻大寨路（已经和唐延路贯通），直接可上二环，区位优势，交通便利，真正体现入则通幽，出则通达的效果。周边世纪金花、金鹰国际、香格里拉大酒店、高新一中、高新医院、易初莲花超市、大香港鲍翅酒楼、真爱、美格菲、新纪元公园、丰庆公园等生活配套设施一应俱全，环境优雅宁静，高尚住宅林立，居住氛围成熟，已形成了高新一个大型高尚居住生活圈。

该社区本月均价19300元/平方米，环比下降0.05%。

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17899元/平方米，环比下降3.15%。

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1.36%，均价13623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0.67%，均价11704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3.94%，均价10804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