天正评估 TIANZHENG APPRAISAL | CAA China Appraisal Association 中估联行成员机构

市场分析报告
2019年第5期

西安市存量住房市场分析报告

——2019年5月份

近期相关报告：

1、西安市存量住房市场分析报告：2019年4月份

2、西安市存量住房市场分析报告：2019年3月份

3、西安市存量住房市场分析报告：2019年2月份

报告要点：

- **5月西安市存量住宅市场量跌价涨：**5月西安市城六区存量住市场监测均价为11453元/平方米，环比上涨1.87%，同比上涨1.89%；网签成交套数5642套，环比下跌3.37%，同比下跌29.08%。2019年5月，郊区县存量住宅（不含别墅）均价为7199元/平方米，环比上涨2.09%。
- **板块监测：**西安市城六区八成以上板块均价上涨，郊区县板块近七成板块均价上涨。城六区涨幅在1%以内的板块较多，所占比重34.88%；郊区县涨幅在1%以内的板块较多，所占比重为38.46%。
- **楼盘监测：**西安市城六区七成以上楼盘均价呈上涨趋势，郊区县楼盘均价大部分小幅上涨。城六区均价涨幅在1%-3%之间的楼盘较多，所占比重为37.41%，郊区县涨幅在0-1%之间的楼盘较多，所占比重为36.76%。

- **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7263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

5 月西安市存量住宅市场量跌价涨（详见图 1）。

2019 年 5 月 14 日，国务院办公厅发布了《关于印发国务院 2019 年立法工作计划的通知》，其中在在住房保障方面，《计划》披露将由住房和城乡建设部需负责起草《城镇住房保障条例》、《住房租赁条例》和《建设工程抗震管理条例》，租赁住房立法的启动保障我国住房租赁行业的规范运营。

5 月 16 日，国家统计局官网发布了《2019 年 4 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况》。数据显示，2019 年 4 月份，全国 70 个大中城市中，有 67 个城市新建商品住宅价格环比上涨，比 3 月份增加两个城市。其中秦皇岛涨幅 1.8%最高，北上广深全部上涨，分别涨 0.5%、涨 0.3%、涨 1.1%、涨 0.4%。仅赣州和韶关环比下滑，桂林环比持平。同比方面，西安涨幅 23.8%，再度领涨。此外，70 城中仅二手房环比下跌城市较上月增加 2 个，其余方面下跌城市均出现减少。

5 月 18 日，住房和城乡建设部对近 3 个月新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁 4 个城市进行了房价预警提示，这是在 4 月 19 日对 6 个城市楼市进行预警提示后的今年第二次预警。住建部要求，各地要始终坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，进一步加强市场监测分析，及时解决市场运行中出现的问题，切实把稳地价、稳房价、稳预期的要求落到实处，确保房地产市场平稳健康发展。

5 月 23 日，西安市住房和城乡建设局发布通知称，5 月 28 日起，全市预售或现房销售的商品房，将启用新版买卖合同示范文本。新版购房合同中，对涉及面积差异产生的税费承担、交付条件和违约赔偿、房企应出示和备注的文件的至少 10 项以上的不同，都有明确的约定。其中，增加商品房预售资金监管账户信息；增加了预测面积与实测面积差异的税费事项说明；对不能满足交付约定条件的，买受人有权拒绝接收，由此产生的逾期交付责任由出卖人承担。此外，还规定出卖人不得以缴纳相关税费或者签署物业管理文件作为买受人查验和办理交付手续的前提条件。与此同时，新版购房合同增加了 11 项附件，对主合同中交代不清楚的条款予以规范。

5 月 31 日，陕西省住房和城乡建设厅发布《关于进一步加强商品房预售管理工作的通知》。通知指出，近日省厅在核查整治有关开发项目违建中发现，个别项目存在商品房预售许可不规范的问题。为进一步规范房地产开发企业经营行为和房地产市场秩序，要求从四个方面进一步加强商品房预售管理工作：一是严格商品房预售许可审批；二是严格执行商品房预售许可的公开公示制度；三是加强事中事后监管；四是加大自查检查。要求认真梳理并严格执行基本建设程序，严格行政审批制度，提升市场监管手段，不断净化房地产市场环境。

二、西安存量住房总体情况

1、西安市城六区存量住宅市场监测均价 11453 元/平方米，环比上涨 1.87%。

2019 年 5 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 11453 元/平方米，环比上涨 1.87%，同比上涨 1.89%。5 月，存量住宅成交套数为 5642 套，环比下跌 3.37%，同比下跌 29.08%。

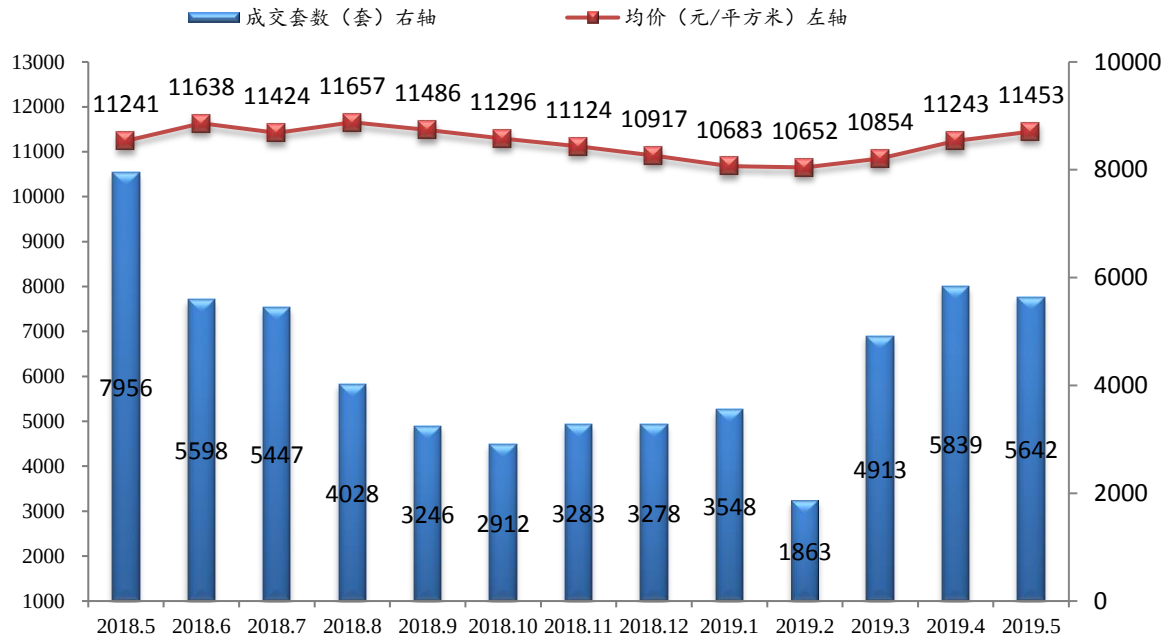

图1　2018年5月-2019年5月存量住宅成交套数和价格情况

三、西安市存量住宅各区县情况

5 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小幅上涨趋势。

2019 年 5 月份，西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为 11453 元/平方米，环比上涨 1.87%。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区，监测均价为 16392 元/平方米，环比上涨 2.76%；其次是高新区，监测均价为 15033 元/平方米，环比上涨 2.79%；雁塔区监测均价为 12514 元/平方米，环比上涨 3.16%；经开区监测均价为 11028 元/平方米，环比上涨 0.80%；莲湖区监测均价为 10201 元/平方米，环比下跌 0.07%；碑林区监测均价为 10158 元/平方米，环比上涨 1.51%；新城区监测均价为 9643 元/平方米，环比上涨 0.77%；灞桥区监测均价为 9223 元/平方米，环比上涨 1.74%；未央区监测均价为 9085 元/平方米，环比上涨 2.00%。

2019 年 5 月郊区县存量住宅（不含别墅）均价为 7199 元/平方米，环比上涨 2.10%。其中郊区县均价最高的是长安区，监测均价为 10053 元/平方米，环比上涨 0.88%；其次是高陵区，监测均价

为 6266 元/平方米，环比上涨 0.11%；鄠邑区（户县）区监测均价为 4809 元/平方米，环比上涨 1.23%；临潼区监测均价为 4651 元/平方米，环比上涨 3.30%；阎良区监测均价为 4556 元/平方米，环比上涨 1.01%；蓝田区监测均价为 4214 元/平方米，环比上涨 0.14%；周至区监测均价为 3137 元/平方米，环比上涨 0.39%。

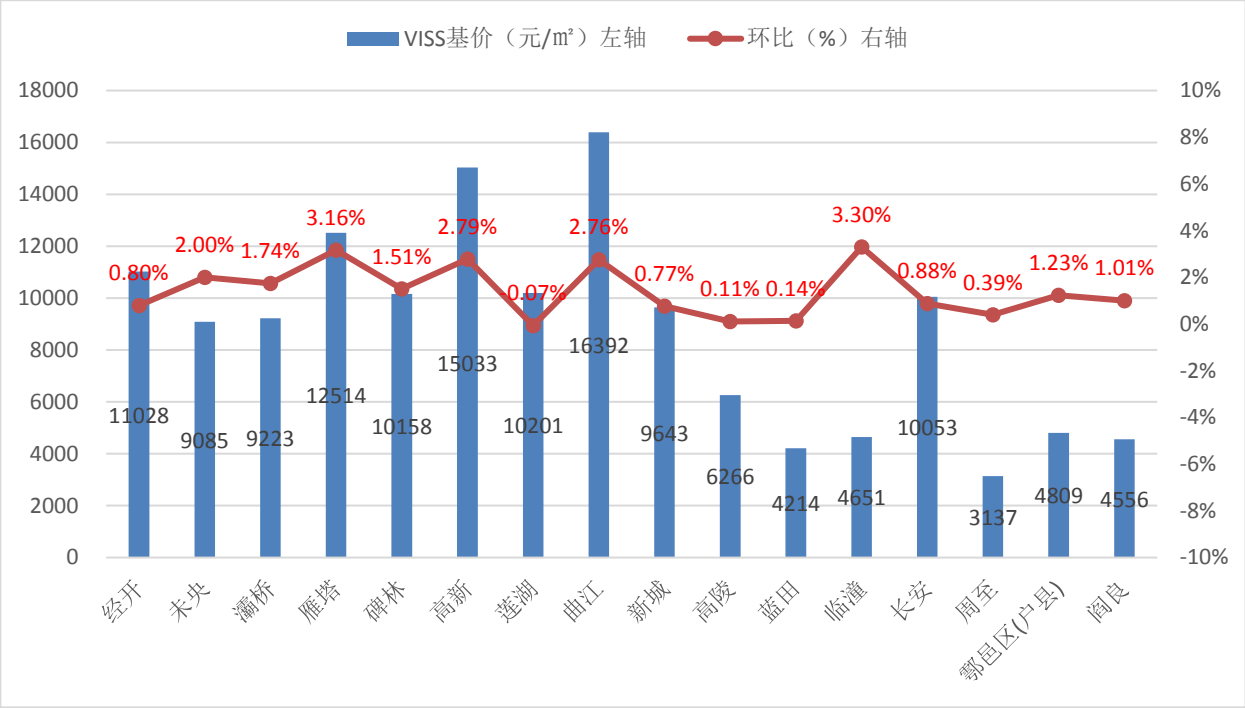

图2　2019年5月西安市城六区及郊区县存量住宅天正V估价智能评估系统均价

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：西安市城六区八成以上板块均价小幅度上涨，郊区县板块均价近七成板块小幅上涨。

根据城六区板块监测情况显示，2019 年 5 月，八成以上板块均价小幅度上涨。降幅在 1%以内的板块所占比重为 6.98%；涨幅保持不变的板块所占比重为 4.65%；涨幅在 1%以内的板块所占比重为 30.23%；涨幅在 1%-3%之间的板块所占比重为 34.88%；涨幅在 3%以上的板块所占比重为 23.26%；所有板块涨幅均保持在 7%以内。

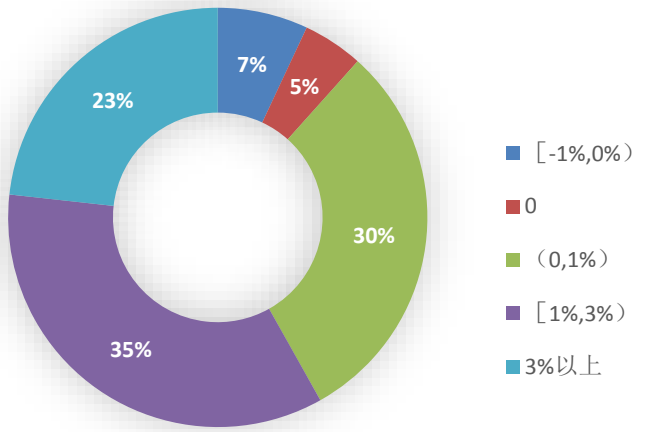

图3　2019年5月城六区43个监测板块均价变化占比分布图

根据郊区县板块监测情况显示，2019 年 5 月，近七成板块小幅度上涨。降幅在 1%以内的板块所占比重为 23.08%；涨幅保持不变的板块所占比重为 7.69%；涨幅在 1%以内的板块所占比重为 30.77%；涨幅在 1%-3%之间的板块所占比重为 23.08%；涨幅在 3%以上的板块所占比重为 15.38%；所有板块涨幅均保持在 4%以内。

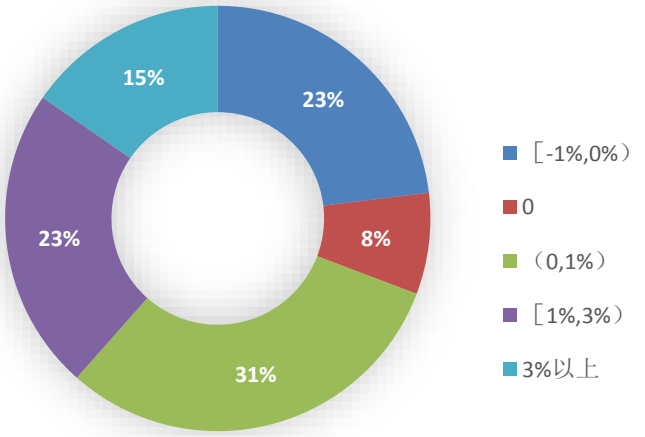

图4　2019年5月郊区县13个监测板块均价变化占比分布图

2、楼盘：西安市城六区七成以上楼盘均价呈上涨趋势，郊区县小区均价五成以上呈上涨趋势。

根据监测数据显示，2019 年 5 月，西安市城六区七成以上楼盘均价呈上涨趋势。均价降幅在 3%以上的楼盘所占比重约为 6.68%；降幅在 1%-3%之间的楼盘所占比重约为 8.70%；均价降幅在 0-1%

之间的楼盘所占比重约为 4.53%；均价无涨跌楼盘所占比重为 4.73%；均价涨幅在 0%-1%之间的楼盘所占比重约为 27.99%；均价涨幅在 1%-3%之间的楼盘所占比重约为 37.41%；均价涨幅在 3%以上的楼盘所占比重约为 9.97%。

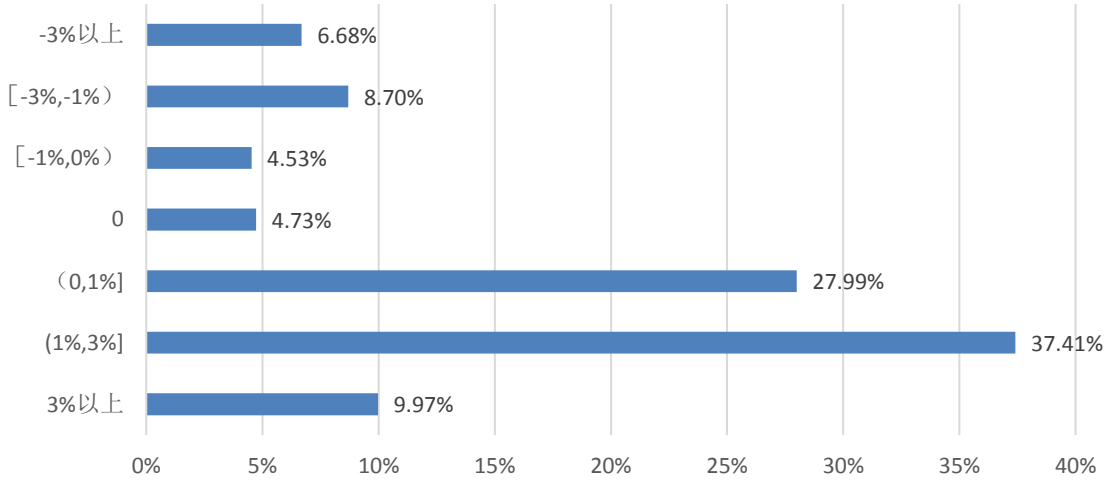

图5　2019年5月城六区V估价楼盘均价变化占比分布图

2019 年 5 月，涨幅在 3%以上的楼盘所占比重约为 9.14%；涨幅在 1%-3%的楼盘所占比重约为 11.80%；涨幅在 0%-1%之间的楼盘所占比重约为 36.76%；均价无涨跌的楼盘所占比重约为 9.85%；均价降幅在 0%-1%之间的楼盘所占比重约为 14.69%；均价降幅在 1%-3%的楼盘所占比重约为 10.09%；降幅在 3%以上的楼盘所占比重约为 7.67%。

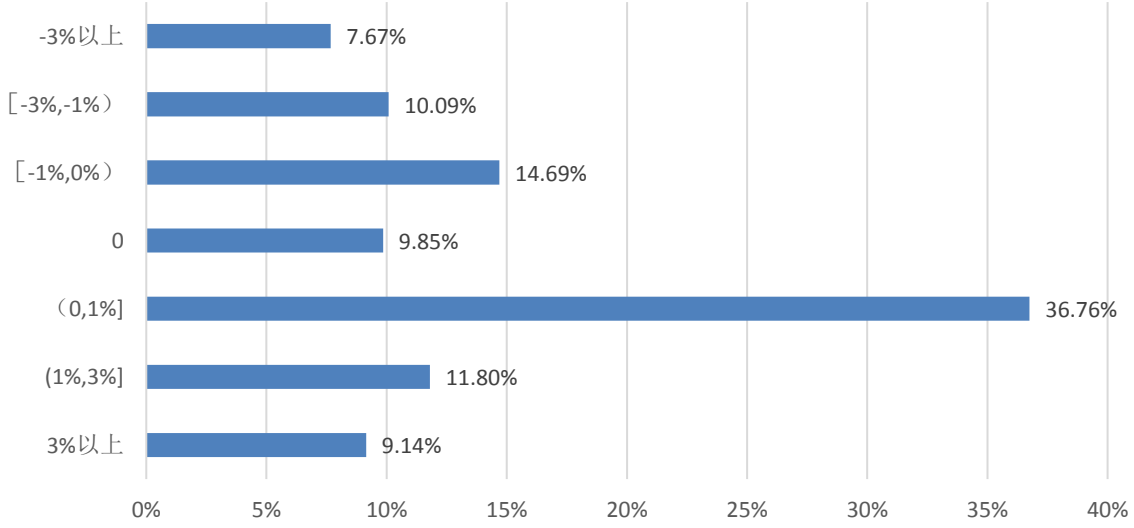

图 6　2019 年 5 月郊区县 V 估价楼盘均价变化占比分布图

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灞桥区、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，并剔除了学区学位影响因素。）

表1 2019年5月浐灞生态区天正V估价智能评估系统热点楼盘(Top5)一览表

排名	小区名称	均价（元/m²）	环比
1	御锦城	12620	0.16%
2	普华浅水湾	12335	0.29%
3	振业泊墅	14174	-0.18%
4	浐灞半岛	14366	0.46%
5	罗马嘉园	19035	0.12%

表2 2019年5月雁塔区天正V估价智能评估系统热点楼盘(Top5)一览表

排名	小区名称	均价	环比
1	华城国际	14010	-3.17%
2	凯悦华庭	10354	0.61%
3	融侨馨苑	19061	0.21%
4	紫郡长安	12687	1.54%
5	融创天朗珑府	13563	-1.19%

表3 2019年5月经开区天正V估价智能评估系统热点楼盘(Top5)一览表

排名	小区名称	均价	环比

1	首创国际城	13859	0.19%
2	汇通太古城青都新界	14087	0.19%
3	天朗御湖	14922	0.34%
4	新里魏玛公馆	15557	-0.11%
5	金源御景华府	11132	0.06%

六、 典型楼盘及板块

热点楼盘及板块主要分布在灞桥区、雁塔区和经开区(详见图7)。

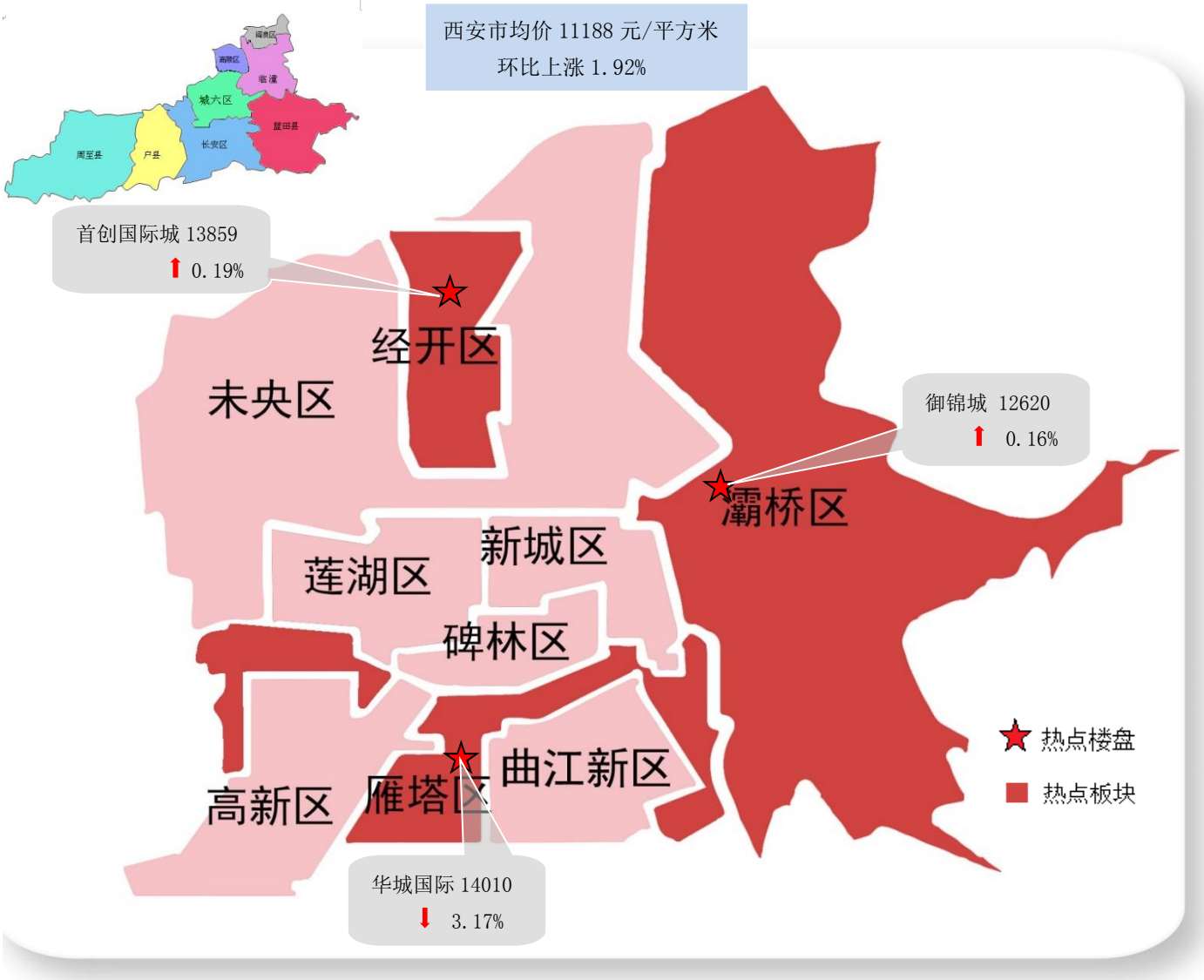

图7热点楼盘位置示意图

热点楼盘

1、御锦城

御锦城位于西安浐灞生态区，在长乐路与浐河的交汇处，地铁一号线浐河站口，占地2000余亩，总建筑面积达300万平米的大型住宅社区。御锦城由新加坡盛邦新业、香港恒基兆业联袂打造，其摒弃传统兵营式的排列格局，采用组团围合的规划理念，经过12年的开发，形成了涵盖联排、多层洋房、小高层、高层多样住宅产品的12大组团，其中御锦城1期、鹭湾、萨拉曼卡风情墅区、V青年、时代icon、乔治的公园、理想树、九珑湾等高层已全期交付。

该社区本月均价12620元/平方米，环比上涨0.16%。

2、华城国际

华城国际位于西安市长安大道CBD核心电视塔处，地铁、三环立体交通纵贯东西南北，西安“大学城”、“航天城”、曲江会展国际中心、小寨商业中心等城市核心生活品质质素交集于此，成就西安城南仅有的国际城市生活交汇点。华城国际共分两期，由10幢高层组成，小区自配幼儿园，周边有师大附小、陕师大附中，明德中学、陕师大、西安外院等，教育资源丰富。

该社区本月均价14010元/平方米，环比下跌3.17%。

3、首创国际城

西安首创国际城位于经济技术开发区文景路东侧，凤城十一路以北，毗邻北三环。项目距离西安铁路枢纽郑西铁路客运专线西安北客站仅1.2公里，到达西安咸阳国际机场仅15分钟车程，直通城铁二号线北苑站，距离市政府新址不到1公里，居于未来西安CBD的核心位置。

该社区本月均价13859元/平方米，环比上涨0.19%。

热点板块

1、灞桥区

灞桥区位于西安市东部，东与临潼区、蓝田县接壤，西与雁塔区、新城区、未央区相连，南与长安区为邻，北以渭河与高陵区相望 。灞桥区以渭河冲积平原为主，具有山、坡、川、滩、塬的多样性地貌特征，包括三个类型区，其中北部为渭河冲积平原区，东部为低山丘陵区，东南部为台塬区。因境内遗存始建于隋代的古灞桥而得名。灞桥区内有仰韶文化的半坡遗址、龙山文化的米家崖遗址和关中八景之一“灞柳风雪”。灞桥区是西安市老工业基地，在经济转型发展中，构建起西安国际港务区和西安浐灞生态区。

较大的升值空间和优渥的自然环境使得该板块本月房价环比上涨1.74%，均价9223元/

平方米。

2、雁塔区

雁塔区位于西安市城南,因境内有建于唐代的大雁塔而得名,是西安市中心城区内最大的核心区。东临浐河，与灞桥区相连;西北角与未央区接壤;西、南与长安区为邻;北以南二环路、建工路和咸宁路为界，与莲湖、碑林、新城区毗邻。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。雁塔区拥有西安市最好的文化教育资源，有西安交通大学、西安电子科技大学等普通高等院校22所，西安欧亚学院等千人以上民办高校12所，省以上科研院所55家形成一区多制的独特格局。雁塔区内有大雁塔、青龙寺、汉宣帝杜陵、曲江池遗址、陕西历史博物馆等名胜古迹，是中国著名的科教文化旅游大区。

雁塔区优越的地理位置及独特的科教文化旅游资源使得该板块本月房价环比上涨3.16%，均价12514元/平方米。

3、经开区

西安经济技术开发区位于西安市北部，作为西安新中心的经开区，距西安市几何中心-钟楼5.5公里，距西安铁路客、货运站5公里，距西安咸阳国际机场仅15分钟车程。西安地铁在区内率先建设，两条干线交汇，区域的交通将更加便捷。西安经济技术开发区内现纵横分布有未央路、文景路、明光路、开元路、西铜一级路、北二环、北三环、绕城高速、机场专用高速等市内道路和高等级公路，陕西米字型网的八条道路中有六条在经开区及周边交汇。

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0.80%，均价11028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资产评估顾问有限公司。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