

近期相关报告：

1、西安市存量住房市场分析报告：2019年10月份

2、西安市存量住房市场分析报告：2019年9月份

3、西安市存量住房市场分析报告：2019年8月份

报告要点：

- **11月西安市存量住宅市场量跌价稳：**11月西安市城六区存量住宅市场监测均价为11376元/平方米，环比下跌0.26%，同比上涨2.26%；网签成交套数3985套，环比下跌1.60%，同比上涨21.38%。郊区县存量住宅（不含别墅）均价为7569元/平方米，环比上涨0.53%，同比上涨11.42%。
- **板块监测：**11月西安市城六区62.79%板块均价小幅度下跌，降幅在1%以内的板块所占比重最大，达到48.84%；郊区县板块均价84.62%板块小幅度上涨，涨幅在1%以内的板块所占比重最大，达到61.54%。
- **楼盘监测：**11月西安市城六区50.22%楼盘均价呈下降趋势，郊区县52.82%楼盘均价呈上涨趋势。城六区均价降幅在0-1%之间的楼盘较多，所占比重为20.60%，郊区县涨幅在0%-1%之间的楼盘较多，所占比重约为26.02%。

➤ 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7314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

11月西安市存量住宅市场成交量跌幅收窄，成交价小幅下跌。本月西安市城六区存量住宅市场网签成交套数3985套，环比下跌1.60%，同比上涨21.38%。这是持续第7个月下跌，环比跌幅明显收窄，成交量下跌趋势有企稳迹象。（详见图1）

11月5日，十九届四中全会通过决定强调，要加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。中央重申坚持房住不炒，不将房地产作为短期刺激经济的手段，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，落实房地产长效管理机制。

11月6日，西咸新区召开第二次城市工作会暨迎全运加快国家中心城市建设动员会；发布《西咸新区规划建设品质标准汇编（2019）》。会议正式公布了西咸新区创新规划建设品质标准，包含140项控制要求，其中87项为强制标准，是全国首个创新性的规划建设品质标准。新的城市建设品质建设意味着各项控制要求和管理将前置到供地环境，并直接落实在土地出让合同和规划条件中。

11月7日，《西安市人民政府办公厅关于印发稳增长有关工作清单的通知》在房地产市场调控方面提出相关要求：要保持调控定力，进一步加强市场监测分析。配合资源规划部门严格落实居住用地供应“五类调控目标管理”，加快居住土地供应节奏、加大供应总量；严格执行商品住房项目价格申报指导制度，严控房价涨幅。

11月15日，高新区发文限制商办“类住宅”项目，最小单元面积不低于300平方米。《西安高新区行政审批服务局关于商务办公类建筑审批要求的告知函》要求：商务办公类建筑规划方案应当严格按照土地出让合同约定的规划用地及建筑功能进行设计，不得擅自变更建筑功能，设计“类住宅”的方案：商务办公类建筑平面形体应规整，不得采用住宅套型式设计，不得设置厨房、卫生间、茶水间（饮水供应点）、阳台（含露台）及各类型管井、烟道、风井等应集中设置，不得预留、违规增设可作为住宅用途的排水、排污、排烟及燃气管等管道，平面功能标注不得出现诸如“公寓”、“卧室”、“客厅”、“阳台”、“厨房”等住宅类功能描述。商务办公类建筑设计应该按照大开间设计标准，最小分隔单元不宜小于300平方米，每层设置公共走廊、公共卫生间，办公共享休闲空间结合公共走廊、电梯厅等公共空间设置，不能设在各办公单元内部。

11月26日，央行发布金融稳定报告。明确继续严格遵循“房子是用来住的，不是用来炒的”政策定位，完善“因城施策”差异化住房信贷政策，抑制投机性购房。同时，加大对住房租赁市场的金融支持和规范，促进形成“租售并举”的住房制度。

11月27日，西安市全面推行《房屋居间服务合同》和中介机构房源挂牌相关工作。由西安房屋交易管理中心牵头，在城六区和各开发区（不含阎良航空基地和沣东新城）全面推行《房屋居间服

务合同》和经纪机构房源挂牌相关要求，明确：各房地产经纪机构在办理二手房交易过程中，必须登陆“西安市房地产经纪机构开户和二手房交易管理系统”签订规范、统一的《房屋居间服务合同》。各房地产经纪机构受托核验、发布二手房房源信息的，必须通过“西安市房地产经纪机构开户和二手房交易管理系统”进行房源核验，与委托人签订《房屋居间合同（卖方）》，完善房源发布信息，发布房源并获取房源核验唯一编码。委托人未提供规定资料或者提供资料与实际不符的，经纪机构应当拒绝接受委托。二手房交易服务平台对具有以下情形之一的，自动撤销发布的房源信息：已网上签订存量房买卖合同的；超过委托发布期限的；居间服务合同撤销的；房源发布后发生司法查封等限制房产交易情况的。并持续加强监督检查，严格责任追究。

二、西安存量住房总体情况

西安市城六区存量住宅市场监测均价 11376 元/平方米，环比下跌 0.26%。

11 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 11376 元/平方米，环比下跌 0.26%，同比上涨 2.26%。存量住宅成交套数为 3985 套，环比下跌 1.60%，同比上涨 21.38%。

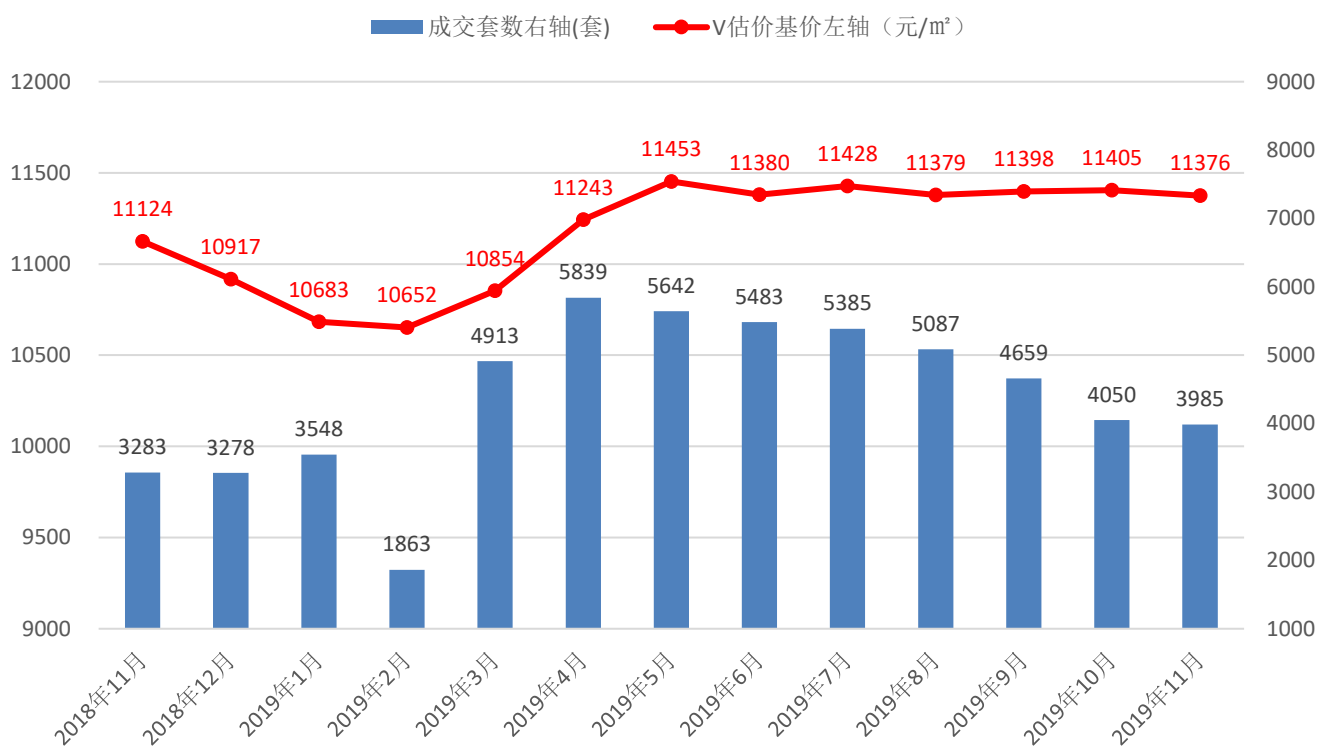


图 1 2018 年 11 月-2019 年 11 月存量住宅成交套数和价格情况

三、西安市存量住宅各区县情况

11 月天正 V 估价智能评估系统监测西安市城六区存量住宅成交均价松动并小幅下跌，成交套数跌幅收窄有所企稳。

11 月，西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为 11376 元/平方米，环比下跌 0.26%。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 16658 元/平方米，环比下跌 0.47%；其次是：高新区，监测均价为 14997 元/平方米，环比上涨 0.15%；雁塔区监测均价为 12613 元/平方米，环比下跌 0.54%；经开区监测均价为 11152 元/平方米，环比上涨 0.04%；莲湖区监测均价为 10470 元/平方米，环比上涨 0.10%；碑林区监测均价为 10107 元/平方米，环比下跌 0.41%；新城区监测均价为 9906 元/平方米，环比上涨 0.04%；灞桥区监测均价为 9753 元/平方米，环比下跌 1.12%；未央区监

测均价为9235 元/平方米，环比下跌0.14%。

11月，郊区县存量住宅（不含别墅）均价为7569 元/平方米，环比上涨0.53%。其中郊区县均价最高的是长安区，监测均价为10696 元/平方米，环比上涨0.85%；其次是：高陵区，监测均价为6586 元/平方米，环比上涨0.06%；鄠邑区（户县）区监测均价为4945 元/平方米，环比下跌0.15%；临潼区监测均价为4926 元/平方米，环比上涨0.08%；阎良区监测均价为4902 元/平方米，环比上涨0.07%；蓝田区监测均价为4353 元/平方米，环比上涨1.08%；周至区监测均价为3295 元/平方米，环比上涨0.23%。

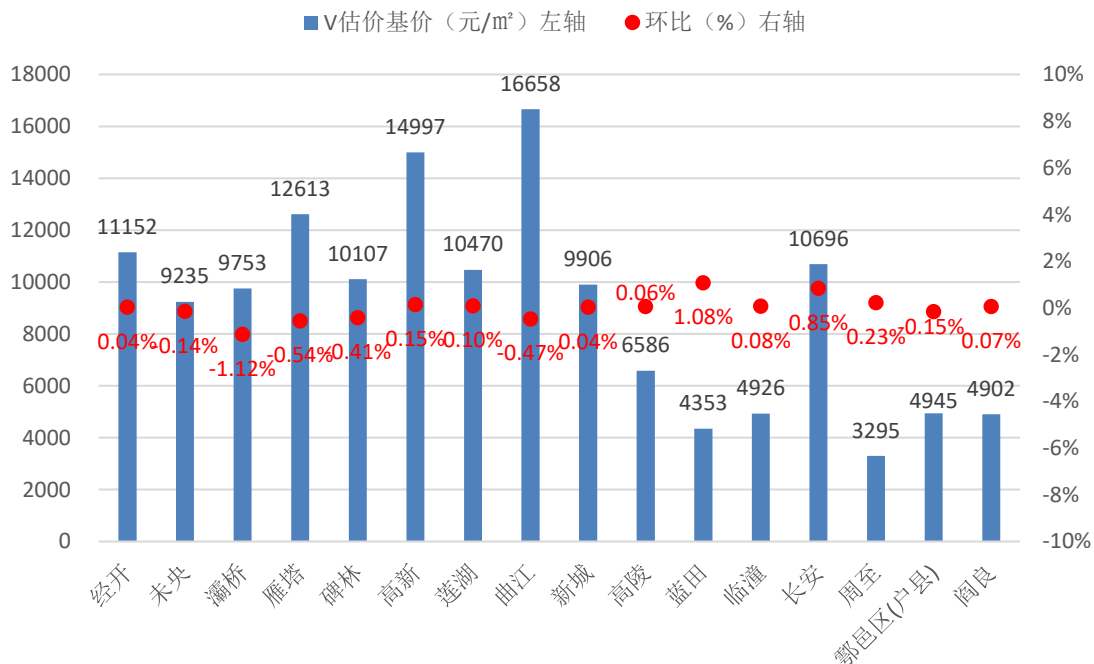


图 2 2019 年 11 月西安市城六区及郊区县存量住宅天正 V 估价智能评估系统均价

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 62.79%板块均价小幅度下跌，郊区县板块均价 84.62%板块小幅度上涨。

根据城六区板块监测情况显示，2019 年 11 月，62.79%板块均价小幅度下跌。降幅在 3%以上的板块所占比重为 2.33%；降幅在 1%-3%之间的板块所占比重为 11.63%；降幅在 1%以内的板块所占比重为 48.84%；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 6.98%；涨幅在 3%以上的板块所占比重为 0.00%；所有板块涨幅均保持在 3%以内。

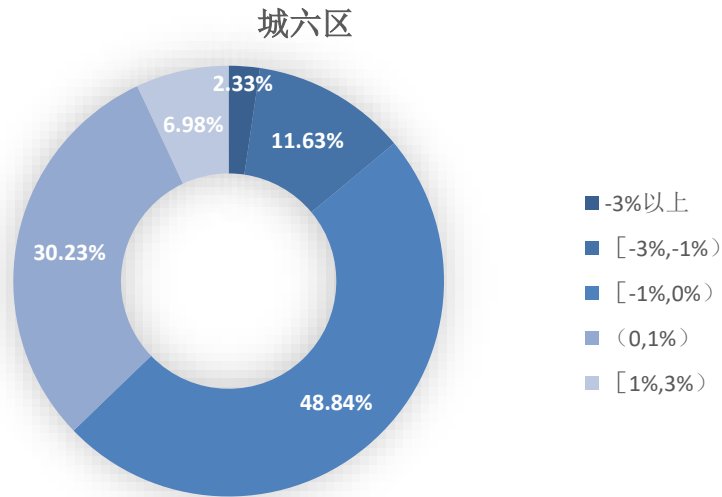


图3 2019年11月城六区43个监测板块均价变化占比分布图

根据郊区县板块监测情况显示，2019年11月，84.62%板块小幅度上涨。降幅在3%以上的板块所占比重为0.00%；降幅在1%-3%之间的板块所占比重为0.00%；降幅在1%以内的板块所占比重为15.38%；涨幅在1%以内的板块所占比重为61.54%；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0.00%；所有板块涨幅均保持在3%以内。

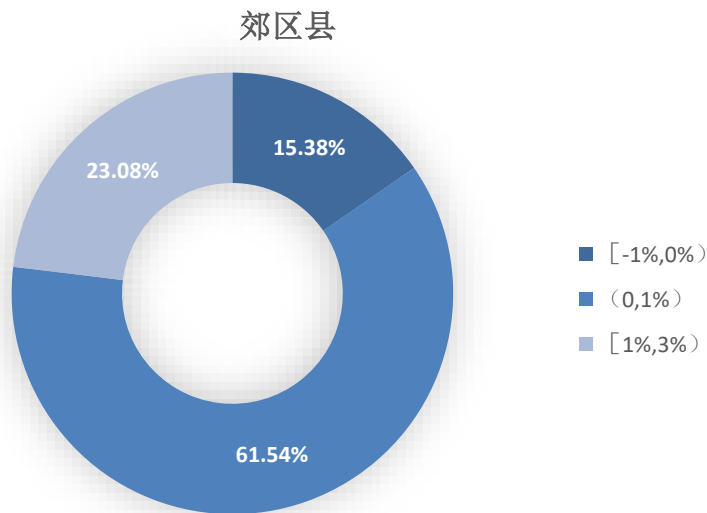


图4 2019年11月郊区县13个监测板块均价变化占比分布图

2、根据监测数据显示，2019年11月，西安市城六区50.22%楼盘均价呈下降趋势。

根据监测数据显示，均价降幅在3%以上的楼盘所占比重约为14.65%；降幅在1%-3%之间的楼盘所占比重约为14.97%；均价降幅在0-1%之间的楼盘所占比重约为20.60%；均价无涨跌楼盘所占比重为15.50%；均价涨幅在0%-1%之间的楼盘所占比重约为16.97%；均价涨幅在1%-3%之间的楼盘所占比重约为12.79%；均价涨幅在3%以上的楼盘所占比重约为4.52%。

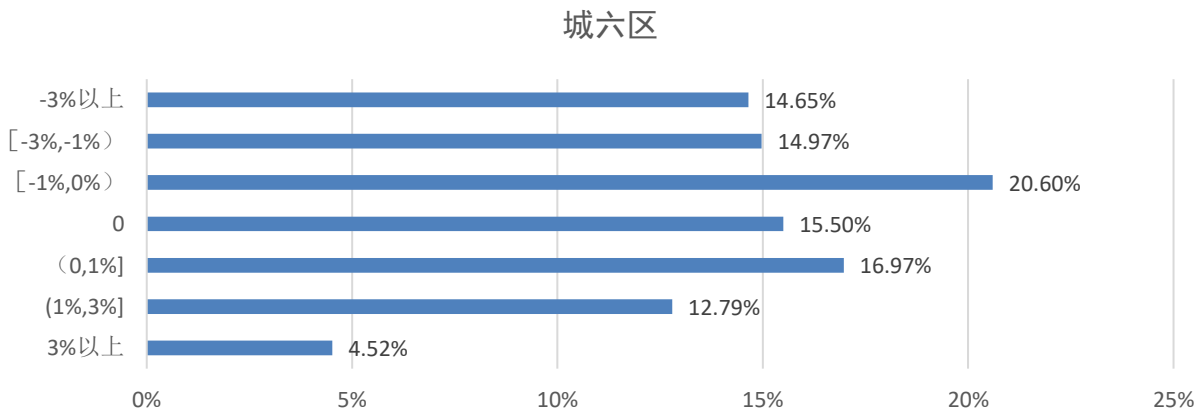


图5 2019年11月城六区V估价楼盘均价变化占比分布图

3、根据监测数据显示，2019年11月，郊区县52.82%楼盘均价呈上涨趋势。

2019年11月，涨幅在3%以上的楼盘所占比重约为10.13%；涨幅在1%-3%的楼盘所占比重约为16.68%；涨幅在0%-1%之间的楼盘所占比重约为26.02%；均价无涨跌的楼盘所占比重约为18.74%；均价降幅在0%-1%之间的楼盘所占比重约为12.13%；均价降幅在1%-3%的楼盘所占比重约为10.43%；降幅在3%以上的楼盘所占比重约为5.88%。

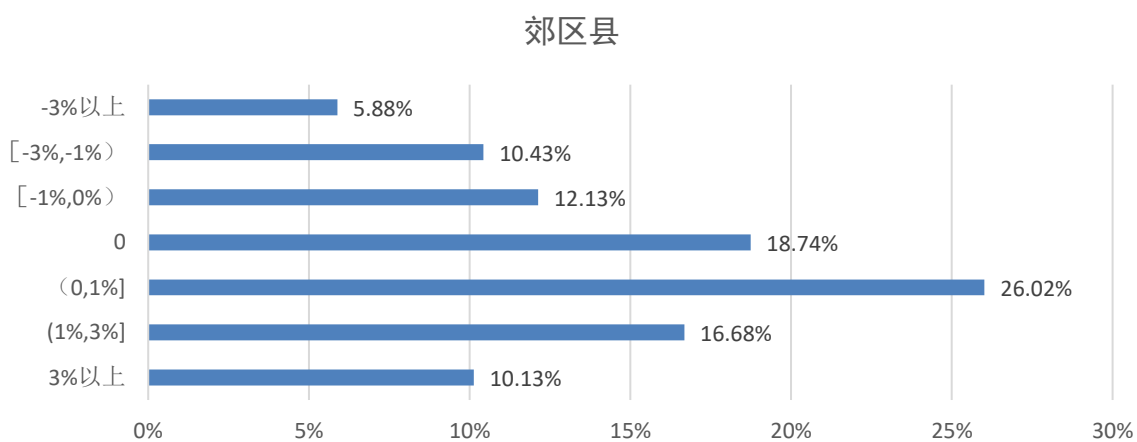


图6 2019年11月郊区县V估价楼盘均价变化占比分布图

五、热点楼盘 (Top15)

从挂牌情况来看，热点楼盘主要分布在高新区、长安区、未央区；从均价分布来看，中高价位楼盘和一般价位楼盘均有一定占比（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11月高新区天正V估价智能评估系统热点楼盘(Top5)一览表

序号	小区名称	均价 (元/m ²)	环比
1	尚品国际	16423	↑18.48%
2	橡树街区	15847	↑16.21%
3	高新第五季	12001	↑15.01%
4	心桥佳苑	17726	↑13.93%
5	高新大都荟	15782	↑12.25%

表2 2019年11月长安区天正V估价智能评估系统热点楼盘(Top5)一览表

序号	小区名称	均价 (元/m ²)	环比
1	长安区法院家属院	7999	↑16.62%
2	田园美居	8411	↑16.11%
3	兴龙花园	9301	↑15.92%
4	开发住宅四区	8236	↑14.89%
5	城南雅居	9081	↑13.15%

表3 2019年11月未央区天正V估价智能评估系统热点楼盘(Top5)一览表

序号	小区名称	均价 (元/㎡)	环比
1	宫园美岸	12324	↑3.95%
2	上和郡	11733	↑3.89%
3	未央区政府家属院收藏	8513	↑3.70%
4	欣苑小区	4805	↑3.25%
5	唐宫北苑	8182	↑2.42%

六、典型楼盘及板块

热点楼盘及板块主要分布在高新区、长安区、未央区（详见图7）。

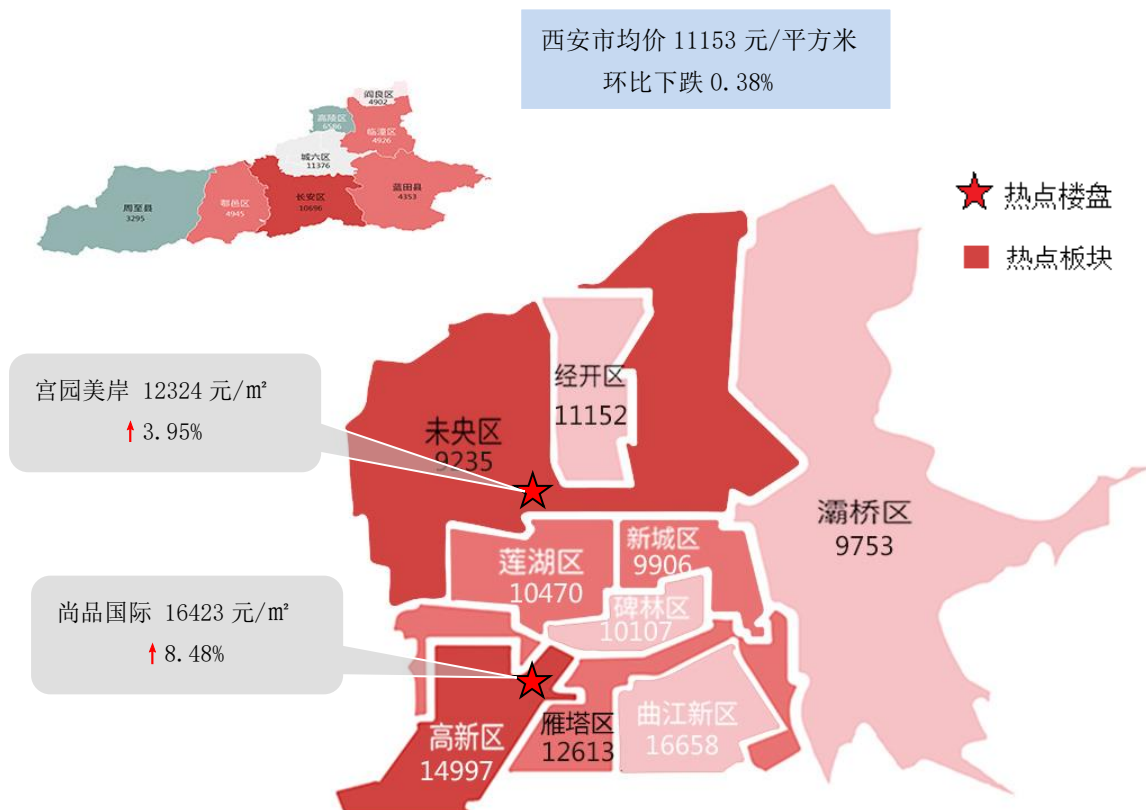


图7 热点楼盘位置示意图

（一）热点楼盘

1、尚品国际小区

尚品国际小区位于西安市高新高新路88号，属高新区科技六路商圈。项目2010年建成，占地面积33333平方米，建成3栋楼共1205户，容积率5.20，绿化超过30%。项目周边教育资源丰富，有高新一幼、吉的堡幼儿园、枫林绿洲幼儿园等学前教育；高新一中、高新一小、高新二小、高新三小等义务教育段教育以及西安外事学院、西安文理学院等大专院校。周边商业便利，毗邻华润万家、卜蜂莲花、世纪金花爱家、易初莲花、人人乐、金花购物中心、金鹰购物中心以及电子城商圈，医疗条件便利，可就近前往高新医院、天佑医院、俪人医院。

该社区本月均价16423元/平方米，环比上涨8.48%。

2、长安区法院家属院小区

长安区法院家属院小区位于西安市长安西长安街民生百货对面长安区法院大楼背侧，属长安区长安广场商圈。项目共1栋楼48户，2005年集资建成。项目周边教育资源优质，就近有太阳新城小区幼儿园、圣合家园幼儿园、绿园幼儿园等学龄前教育；长安区第一小学、南街小学、西韦小学、兴国小学；长安区第二中学、长安区第三中学、兴国中学等义务教育段教育以及延安大学创新学院、西京大学、西北政法大学（南校区）、陕西师范大学（南校区）、西安电子科技大学等大专院校。周边华润万家、华东服饰成、苏宁电器、国美电器、长百新市、秋林商厦、民生百货等商贸便利时尚；就近有大千医院、盛唐医院、韦曲卫生院等医疗服务机构。

该社区本月均价7999元/平方米，环比上涨6.62%。

3、宫园美岸小区

宫园美岸小区位于西安市未央区未央路龙首十字向西1000米路北，属未央区北二环商圈。小区占地面积25333平方米，建筑面积150000平方米，2016年建成7栋楼共1261户，容积率4.78，绿化率超过40%。附近有未央区第一幼儿园、新苗幼儿园、启蒙幼儿园、起步幼儿园、农兴路幼儿园等学前教育；75中、西安中学、龙首小学、西铁一中、枣园小学、方新小学、希望小学、陕师大大兴新区小学等知名院校，以及后宰门小学、陕重子校、煤机厂子校、西工大附中等义务教育段教育。商业方面，红星美凯龙、盛龙广场、万龙百货、龙首商业街、民生、开元、金鹰、万达广场、世纪金花购物中心，人人乐、华润万家等均在15min步行范围内，陕西省红十字会第三医院、西安市地矿医院、西安市中心医院、广仁医院、唐城医院、中医医院等众多重点的医疗设施提供了充足的医疗服务保障。

该社区本月均价12324元/平方米，环比上涨3.95%。

（二）热点板块

2、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。

高新区代表西安与西部高新科技产业前沿的领地，拥有较大的升值空间和便捷的交通。该板块本月房价环比上涨0.15%，均价14997元/平方米。

1、长安区

长安区南依秦岭，从西和南两个方向环拥西安市区，总面积1580平方千米，辖25个街道办事处。区域位置优越、交通便利，区政府韦曲驻地距西安市核心地标钟楼仅8.7千米。长安区民俗民间文化特色鲜明，以何家营鼓乐、北张村手工造纸等为代表的非物质文化遗产分布众多；山水人文景观独特，秦岭北麓自然风光独具魅力，秦岭七十二峪，长安独占二十四峪，以翠华山、南五台等为代表的八大名山重峦叠嶂；科教文化实力雄厚，区内有37所高校，在校师生达34万人，二十多个教研院所，50余万平方米众创空间。

长安区是目前西安市城六区外融入主城区最好的郊区县。本月该板块房价环比上涨0.85%，均价10696元/平方米。

3、未央区

未央区地势南高北低，位于西安城区北郊，是西安贯通东西、连接南北的必经之地，距西安咸阳国际航空港8千米，拥有亚洲最大的铁路客站西安北站，陕西“米”字型公路骨架八条放射线中的六条接点在区境内，西铜高速、西安绕城高速公路、机场一号、二号线、地铁1号线、2号线过境而过。区境东至灞河，与灞桥区为邻；西依漆渠河，与咸阳市秦都区交界；南隔龙首北路，与新城区、莲湖区毗连；北临渭水，与高陵区、咸阳市隔河相望；西南部与雁塔区、长安区接壤。区域境内有国家级西安经济技术开发区。

未央区拥有较大的升值空间和便捷的交通。该板块本月房价环比上涨0.14%，均价9235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