

近期相关报告：

1、西安市存量住房市场分析报告：2019年12月份

2、西安市存量住房市场分析报告：2019年11月份

3、西安市存量住房市场分析报告：2019年10月份

报告要点：

- **3月西安市存量住宅市场量价齐涨：**3月西安市存量住宅市场监测均价为11078元/平方米，环比上涨0.01%。其中：**城六区存量住宅市场**监测均价为11292元/平方米，环比上涨0.02%，同比上涨4.04%；网签成交套数2681套，环比上月33套大幅回升，同比下跌45.43%；**郊区县存量住宅（不含别墅）**均价为7553元/平方米，环比下跌0.07%。
- **2020年一季度城六区同比量跌价涨：**一季度西安市城六区存量住宅市场成交套数5813套，环比减少55.74%，同比减少43.69%；季末成交均价11292元/平方米，环比下跌0.90%，同比上涨4.04%。
- **板块监测：**3月西安市城六区60.47%板块均价小幅度上涨，涨幅在1%以内的板块所占比重最大，达到34.88%，占比较上月有所减少；郊区县46.15%板块均价小幅度下跌，跌幅在1%以内与1%-3%板块所占比重相当，均为23.08%。
- **楼盘监测：**3月，西安市城六区42.44%楼盘均价呈下降趋势，郊区县41.48%楼盘均价呈上涨趋势。城六区均价无涨跌楼盘较多，所占比重为22.10%，均价无涨跌的楼盘较多，所占比重约为24.27%。

➤ 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7376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2日，西安市住房和城乡建设局发布关于贯彻实施《绿色建筑评价标准》(GB/T50378-2019)的通知。文件从：提高认识，切实增强贯彻“新绿标”的自觉性、严格规定，做好新旧“绿标”的有序衔接、规范引导，促进绿色建筑健康持续发展、加强监管，确保绿色建筑指标落地实施四个方面为2020年1月起我市全面执行“新绿标”。

1月10日，西安市住房和城乡建设局印发《关于加强西安市公共租赁住房运营服务管理的指导意见》。文件明确：以市本级公租房为试点，将原综合服务管理事项划分为运营管理、物业服务两部分，由专业企业承接并提供服务。在租金标准、运营管理、维修管理、退出管理、绩效评价、监督管理等方面提出相应要求，并从2020年1月起正式施行。其中，政府购买服务内容暂按《西安市市本级公共租赁住房运营管理服务目录(试行)》执行，主要包括入住管理、退出及续租管理、房屋使用巡查、房屋承接接收、房屋维修养护、租金管理、综合管理等七大项82个子项。

1月21日，西安市住房和城乡建设局关于落实省住建厅《进一步促进建筑业企业“稳增长、扩投资、促发展”十条措施》有关事项的通知。文件在优化资质审批、支持企业拓展业务范围、优化招标投标管理、推行工程总承包和全过程工程咨询服务、优化工程项目审批、推广发展装配式建筑、改进冬防期涉土作业监管、完善建筑劳务用工制度、强化事中事后监管、支持企业做大做强和走出去发展等十个方面对省住建厅有关措施予以落实，对建筑业企业在减少项目审批等待、提升企业资质效能、创新发展方式、积极拓展新市场有一定促进。

2月1日，财政部发布消息：强调对疫情防控重点保障企业贷款给予财政贴息支持、加大对受疫情影响个人和企业的创业担保贷款贴息支持力度，并优化对受疫情影响企业的融资担保服务。同日，人民银行发布消息，将继续强化预期引导，通过公开市场操作、常备借贷便利、再贷款、再贴现等多种货币政策工具，提供充足流动性，保持金融市场流动性合理充裕，维护货币市场利率平稳运行；并加大对疫情防控相关领域的信贷支持力度。

2月11日，财政部提前下达2020年新增地方政府债务限额8480亿元，加上此前提前下达的专项债务1万亿元，共提前下达2020年新增地方政府债务限额18480亿元。

2月12日，西安市自然资源和规划局发布《有效应对疫情促进经济平稳发展的十条措施》。文件提出：对于疫情防控急需使用的土地，可根据需要先行使用；调整土地公开出让方式更多采用非现场模式；调整公开出让土地的时间节点；允许新出让土地可按起始价的20%确定竞买保证金，出让合同签订后一个月内缴纳土地出让价款的50%；允许变更出让价款缴纳期限；顺延土地评估和规划条件

有效期；调整履约监管方式；容缺办理相关规划许可手续；实施预办理不动产登记制度；大力推行网上审批服务。

2月16日，财政部部长刘昆发表文章，坚持“房住不炒”的定位。文章提出财政支出结构要调整并保障重点，进一步保障和改善民生，坚持“房住不炒”的定位，落实房地产长效管理机制，深入开展中央财政支持住房租赁市场发展试点、城镇老旧小区改造等工作，推动完善基本住房保障体系。

2月19日，央行发布2019年第四季度中国货币政策执行报告。报告指出坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，按照“因城施策”的基本原则，加快建立房地产金融长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。

2月21日，财政部和国家税务总局统一发文：受疫情影响较大的困难行业企业2020年度发生的亏损，最长结转年限由5年延长至8年。同日，中央政治局召开会议。会议指出，积极的财政政策要更加积极有为，发挥好政策性金融作用；稳健的货币政策要更加灵活适

度，缓解融资难融资贵，为疫情防控、复工复产和实体经济发展提供精准金融服务。”

3月3日，央行召开《召开金融支持疫情防控和经济社会发展座谈会》。人民银行会同财政部、银保监会召开金融支持疫情防控和经济社会发展座谈会暨电视电话会，会议表示稳健的货币政策更加注重灵活适度，保持流动性合理充裕，完善宏观审慎评估体系，释放LPR改革潜力。

3月5日，西安免收3个月公租房人才房租。减免市区两级保障性住房租金，暂定免收2020年2月1日-2020年4月30日期间3个月租金。实际减免租金标准按照租赁双方签订的配租协议为准。减免政策适用对象和范围为：已签订配租协议并承租市本级、区县、开发区所属公租房（含廉租房，下同）、人才房的保障家庭（个人）；已签订配租协议并承租市本级、区县、开发区所属人才公租房的新毕业大学生；承租企事业单位集体申请的市本级、区县、开发区所属公租房的单位职工；承租市本级、区县、开发区所属公租房、人才房配套经营性住房的企业（不含行政事业单位）。其中，承租企业二次招商转租的，减免租金应全部落实到终端实际经营承租人，不得赚取租金差。

3月12日，国务院发布《关于授权和委托用地审批权的决定》。《决定》赋予省级人民政府更大用地自主权。要求在严格保护耕地、节约集约用地的前提下，进一步深化“放管服”改革，改革土地管理制度。将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准；试点将永久基本农田转为建设用地和国务院批准土地征收审批事项委托部分省、自治区、直辖市人民政府批准。

3月16日，人民银行实施普惠金融定向降准。当日人民银行宣布实施普惠金融定向降准，对达到考核标准的银行定向降准0.5至1个百分点。在此之外，对符合条件的股份制商业银行再额外定向降准1个百分点，支持发放普惠金融领域贷款。以上定向降准共释放长期资金5500亿元。

3月27日，习近平总书记主持召开中共中央政治局会议。会议强调积极的财政政策要更加积极有为，稳健的货币政策要更加灵活适度，适当提高财政赤字率，发行特别国债，增加地方政府专项债券规模，引导贷款市场利率下行，保持流动性合理充裕。

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11292元/平方米，环比上涨0.02%，同比上涨4.04%。

3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11292元/平方米，环比上涨0.02%，同比上涨4.04%。存量住宅成交套数为2681套，环比上涨8024.24%，同比下跌45.43%。

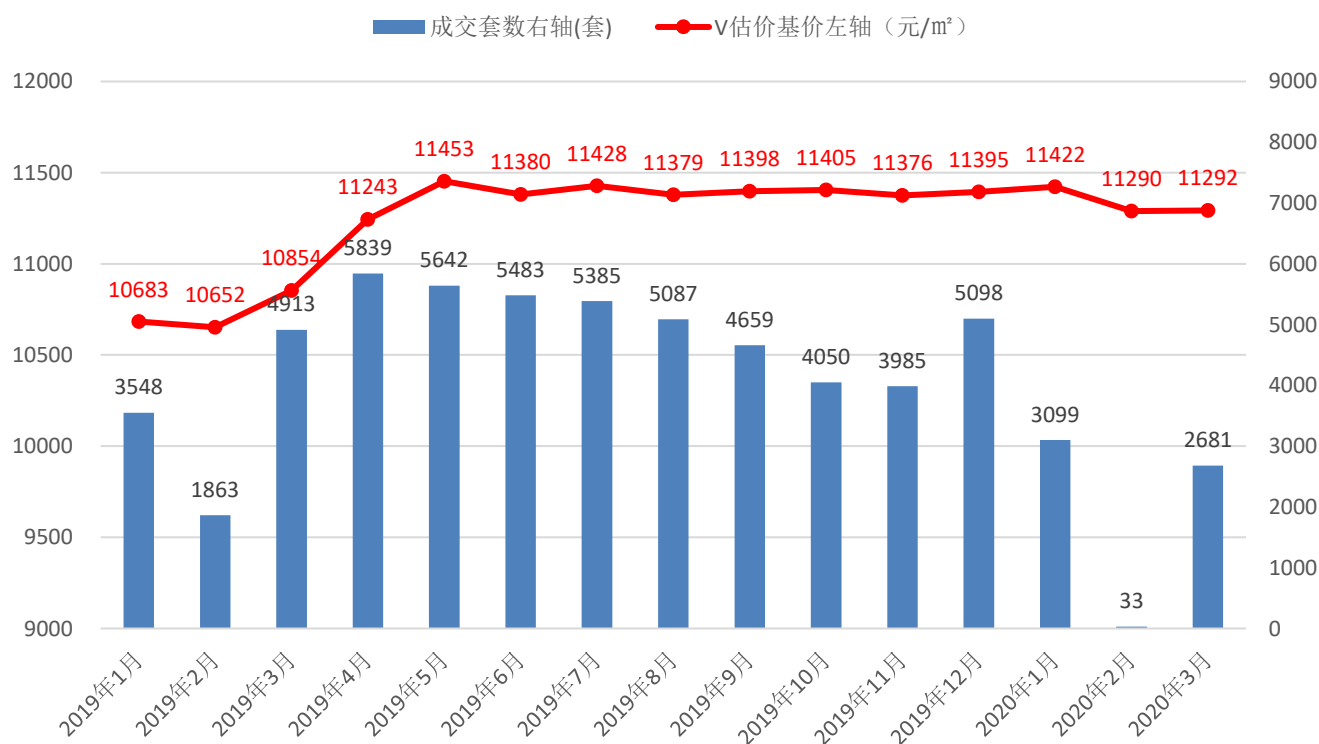


图1 2019年1月-2020年3月存量住宅成交套数和价格情况

2、一季度，西安市城六区存量住宅市场成交套数5813套，环比减少55.74%，同比减少43.69%。

2020年一季度西安市城六区存量住宅市场成交套数5813套,较2019年四季度环比减少55.74%,较2019年一季度同比减少43.69%;季末成交均价11292元/平方米,环比下跌0.90%,同比上涨4.04%。

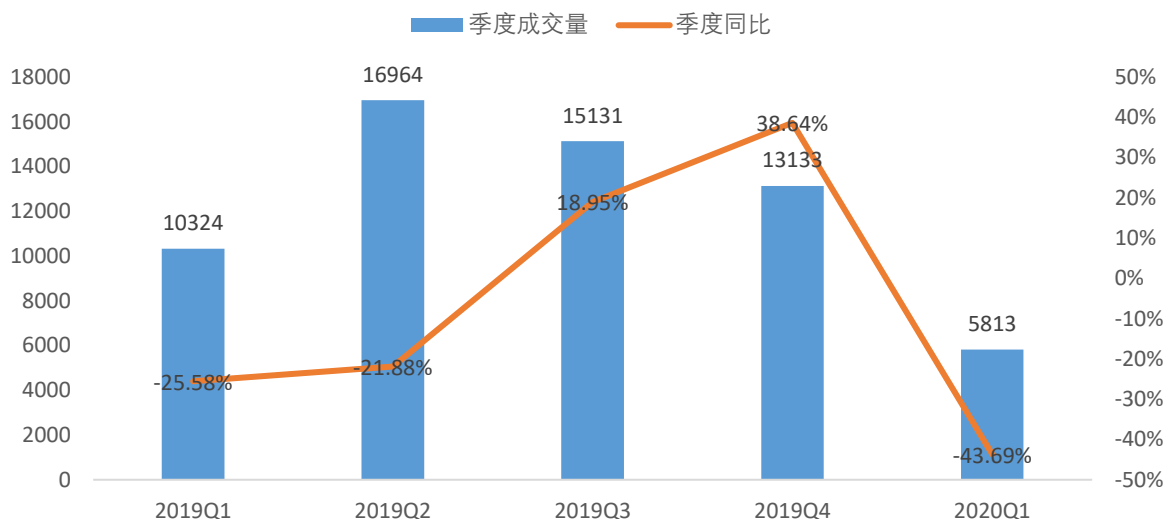


图2 2019年Q1-2020年Q1城六区存量住宅（不含别墅）成交量

三、西安市存量住宅各区县情况

3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小幅上涨,成交套数较2月疫情期间大幅回升。

3月份,西安市城六区存量住宅(不含别墅)均价为11292元/平方米,环比上涨0.02%。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16633元/平方米,环比上涨0.68%;其次是:高新区,监测均价为14803元/平方米,环比下跌0.09%;雁塔区监测均价为12565元/平方米,环比上涨0.19%;经开区监测均价为10608元/平方米,环比下跌0.76%;莲湖区监测均价为10578元/平方米,环比上涨0.95%;碑林区监测均价为9925元/平方米,环比上涨0.28%;新城区监测均价为9863元/平方米,环比上涨0.55%;灞桥区监测均价为9741元/平方米,环比上涨1.20%;未央区监测均价为9100元/平方米,环比上涨0.27%。

3月份,郊区县存量住宅(不含别墅)均价为7553元/平方米,环比下跌0.07%。其中郊区县均价最高的是长安区,监测均价为10379元/平方米,环比下跌0.84%;其次是:高陵区,监测均价为6817元/平方米,环比上涨0.50%;阎良区监测均价为4965元/平方米,环比下跌0.80%;鄠邑区(户县)区监测均价为4877元/平方米,环比下跌0.52%;临潼区监测均价为4823元/平方米,环比下跌2.39%;蓝田监测均价为4155元/平方米,环比下跌4.34%;周至监测均价为3440元/平方米,环比上涨0.93%。

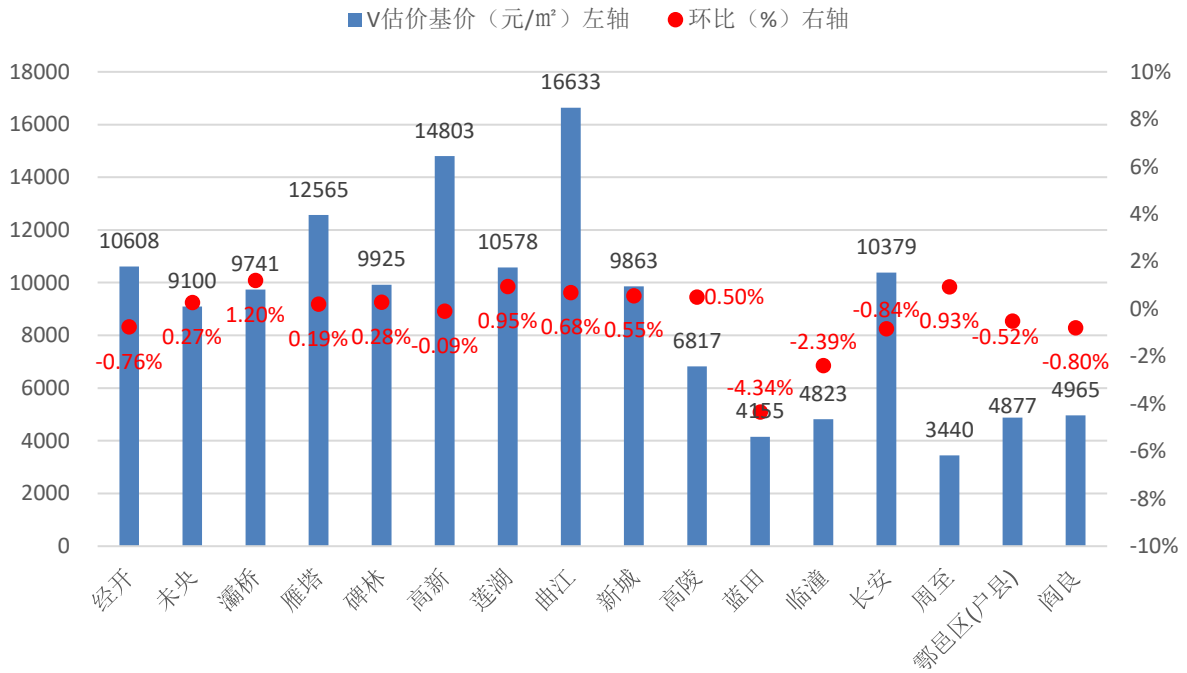


图3 2020年3月西安市城六区及郊区县存量住宅天正V估价智能评估系统均价

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：3月份西安市城六区60.47%板块均价小幅度上涨，郊区县板块均价46.15%板块小幅度下跌。

根据城六区板块监测情况显示，2020年3月，60.47%板块均价小幅度上涨。降幅在1%-3%之间的板块所占比重为6.98%；降幅在1%以内的板块所占比重为25.58%；涨幅在1%以内的板块所占比重为34.88%；涨幅在1%-3%之间的板块所占比重为25.58%；涨幅在3%以上的板块所占比重为6.98%；所有板块涨幅均保持在3%以内。

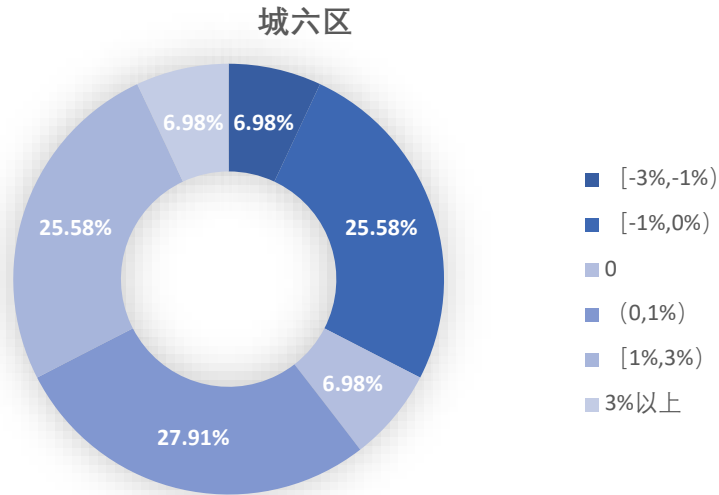


图 4 2020 年 3 月城六区 43 个监测板块均价变化占比分布图

根据郊区县板块监测情况显示，2020年3月，46.15%板块小幅度下跌。降幅在1%-3%之间的板块所占比重为23.08%；降幅在1%以内的板块所占比重为23.08%；涨幅在1%以内的板块所占比重为23.08%；涨幅在1%-3%之间的板块所占比重为7.69%；所有板块涨跌幅均保持在3%以内。

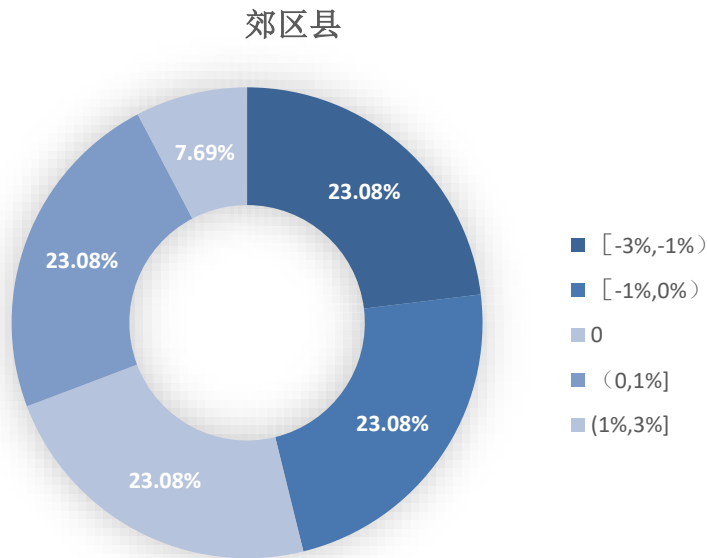


图 5 2020 年 3 月郊区县 13 个监测板块均价变化占比分布图

2、根据监测数据显示，2020年3月，西安市城六区42.44%楼盘均价呈下降趋势。

根据监测数据显示，2020年3月，西安市城六区42.44%楼盘均价呈下降趋势。均价降幅在3%以上的楼盘所占比重约为10.82%；降幅在1%-3%之间的楼盘所占比重约为13.45%；均价降幅在0-1%之间的楼盘所占比重约为18.17%；均价无涨跌楼盘所占比重为22.10%；均价涨幅在0%-1%之间的楼盘所占比重约为18.46%；均价涨幅在1%-3%之间的楼盘所占比重约为11.64%；均价涨幅在3%以上的楼盘所占比重约为5.37%。

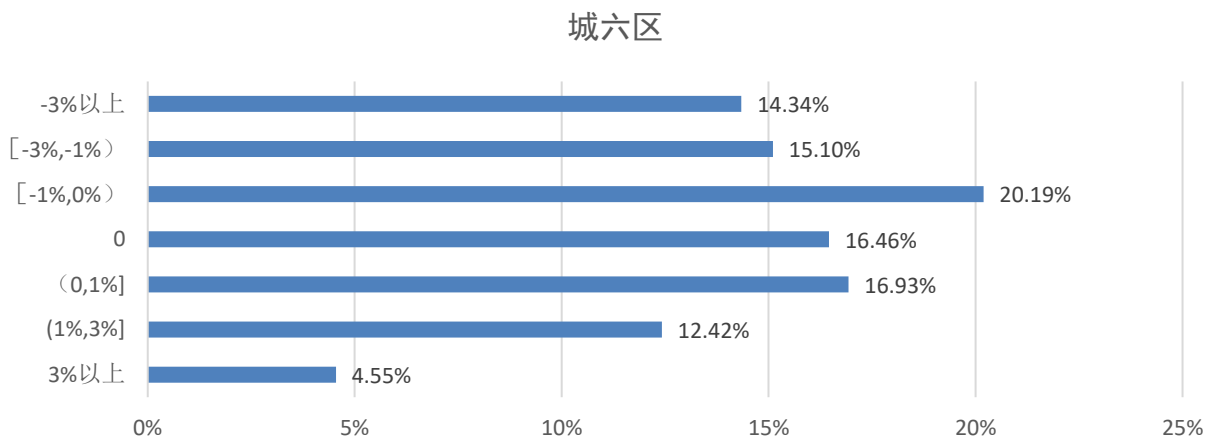


图6 2020年3月城六区V估价楼盘均价变化占比分布图

3、根据监测数据显示，2020年3月，郊区县41.48%楼盘均价呈上涨趋势。

2020年3月，涨幅在3%以上的楼盘所占比重约为6.82%；涨幅在1%-3%的楼盘所占比重约为15.07%；涨幅在0%-1%之间的楼盘所占比重约为19.58%；均价无涨跌的楼盘所占比重约为24.27%；均价降幅在0%-1%之间的楼盘所占比重约为16.68%；均价降幅在1%-3%的楼盘所占比重约为11.99%；降幅在3%以上的楼盘所占比重约为5.58%。

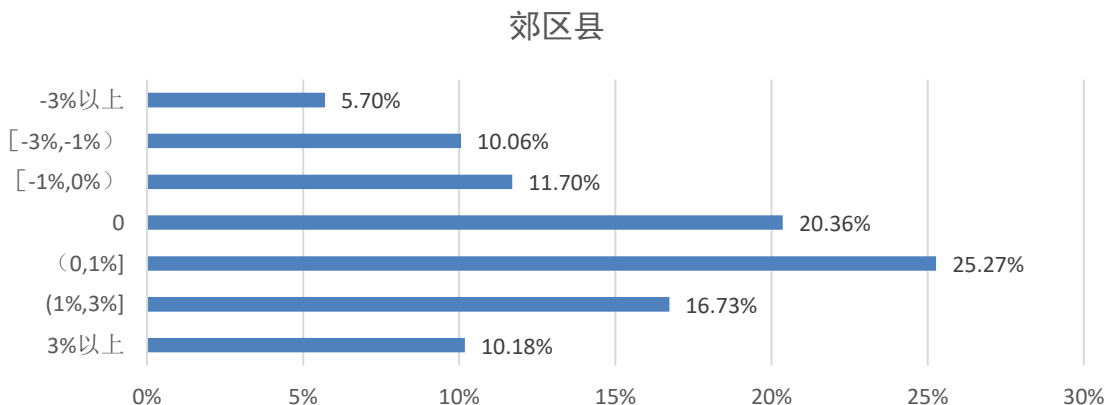


图7 2020年3月郊区县V估价楼盘均价变化占比分布图

五、热点楼盘 (Top15)

从挂牌情况来看，热点楼盘主要分布在灞桥区、莲湖区、曲江新区；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 2020年3月灞桥区天正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	四棉社区	6647	↑3.94%
2	东方世纪城	6790	↑3.72%
3	芙蓉小区	5622	↑3.71%
4	五环社区合作坊	7592	↑3.14%
5	珑月湾	9381	↑1.34%

表2 2020年3月莲湖区天正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	方欣小区	8084	↑2.63%
2	恒大翡翠华庭	12688	↑2.17%
3	莲湖区教育局家属院	8141	↑2.04%
4	东桃园小区	10717	↑1.37%
5	永丰公寓小区	10974	↑0.45%

表3 2020年3月曲江新区天正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	曲江假日新嘉园	19190	↑3.99%
2	锦绣唐朝	24975	↑3.45%
3	鸿基紫韵	21189	↑3.13%
4	万科金域曲江一期	21063	↑2.96%
5	绿地乐和公馆	15237	↑2.19%

六、典型楼盘及板块

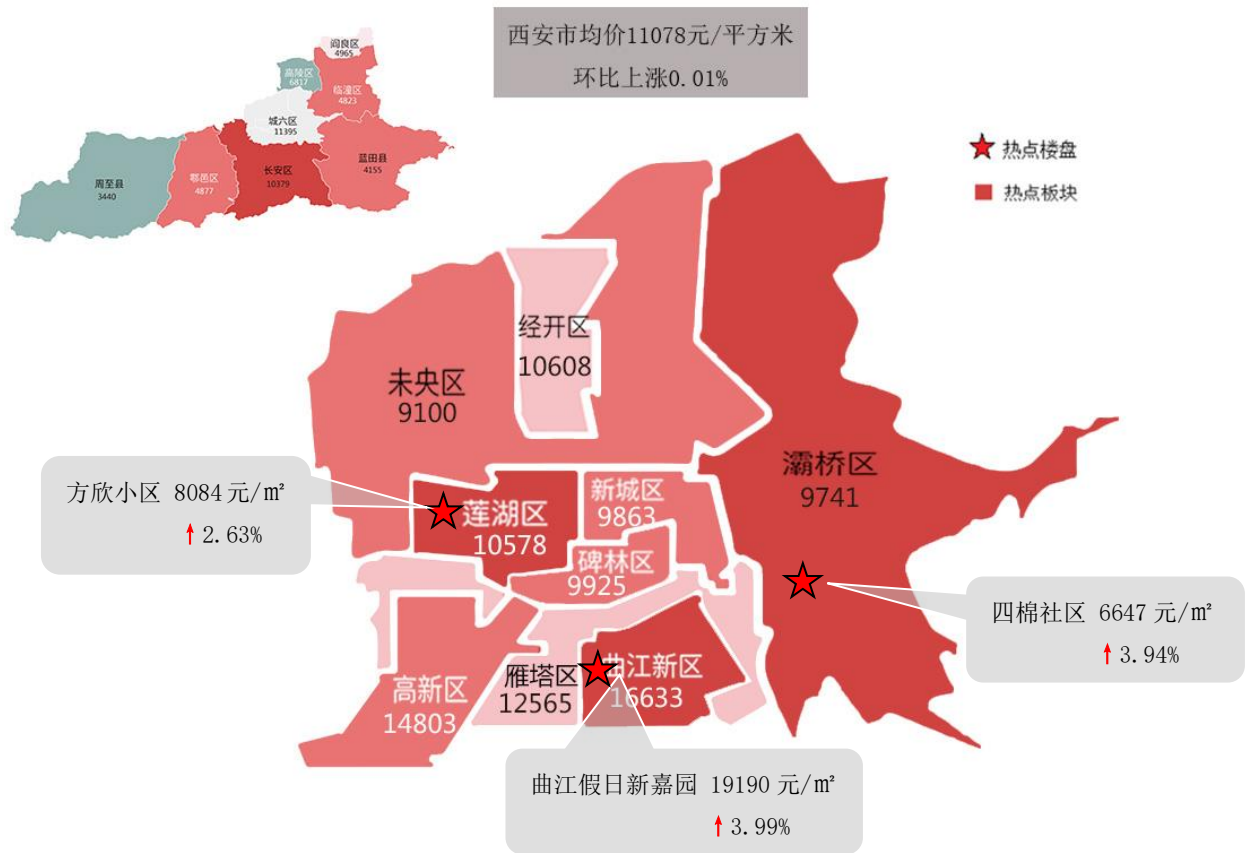


图8 热点楼盘位置示意图

（一）热点楼盘

1、灞桥区四棉社区

灞桥区四棉社区小区位于西安市城东纺织城正街四厂，属灞桥纺织城商圈。项目2005年建成，共39栋楼1447户，容积率1.74，绿化超过30%。项目周边有五厂幼儿园等学前教育机构；五环中学、四厂小学、四厂中学、东城一小、东城一中等义务段教育机构以及五环学校等大专院校。周边商业便利，有秋林公司商场、超市等商业服务场所；医疗条件便利，可就近前往附属二院、厂职工医院、五环医院等医疗卫生机构。

该社区本月均价6647元/平方米，环比上涨3.94%。

2、莲湖区方欣小区

莲湖区方欣小区位于城西大兴东路88号D附近，属莲湖区土门商圈。项目2009年建成，共9栋楼494户，容积率2.00，绿化率超过36%。项目周边就近有童悦幼儿园、西安阳光幼儿园等学龄前教育和大兴中学、西安市莲湖区沣惠路小学等义务段教育机构，以及陕西电大高新分校等大专院校。周边慧泉百货等商业较为便利；就近有西安大兴医院等医疗服务机构。

该社区本月均价8084元/平方米，环比上涨2.63%。

3、曲江新区曲江假日新嘉园

陕西信托住宅小区位于西安市曲江新区雁南三路138号。小区属于曲江新区大唐不夜城商圈，于2003年建成，开发商为陕西海峡置业公司。小区占地面积30000平方米，建筑面积60000平方米，共有5栋楼合计216户，绿化率超过40%，容积率1.45。附近有曲江六号幼儿园、南湖一号吉的堡幼稚园等幼儿园，师大附中、师大附小、曲江一中、曲江一小、庙坡头小学等中小学，以及陕西师范大学、西安外国语大学、西安财经学院等高等教育机构。商业方面，就近有曲江新乐汇、大唐不夜城商业街、万众广场等大型综合商业街区和大雁塔、唐城墙遗址公园等开放景区。医疗方面有国医肿瘤医院等医疗服务机构。

该社区本月均价19190元/平方米，环比上涨3.99%。

（二）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1.20%，均价9741元/平方米。

2、莲湖区

莲湖区位于西安市城区西北部。东以北大街、北关正街、龙首村与新城区接壤，西以西户铁路、北以纬二十六街与未央区相连，南以护城河、大环河与碑林区、雁塔区毗邻，总面积38平方千米。莲湖区是历史上著名的“丝绸之路”起点，建有“丝绸之路”大型雕塑、大唐西市、大唐西市博物馆等丝路旅游景点。交通发达，陇海铁路、西户铁路过境，有环城路、二环路等街路。区内文旅潜能巨大，有唐长安城遗址，明、清两代修建的鼓楼，明城墙，化觉巷清真寺，清代建广仁寺（俗称喇嘛寺），杨虎城官邸“止园”等众多古迹。

便捷的区位交通以及较大的升值空间使得该板块本月成交约650套，本月该板块房价环比上涨0.95%，均价10578元/平方米。

3、曲江新区

曲江新区属于雁塔区，位于西安城东南，区内有大雁塔、大唐芙蓉园、曲江海洋世界、大唐不夜城等旅游点。曲江新区是以文化产业和旅游产业为主导的城市发展新区，它核心区域面积40.97平方公里，同时辐射带动大明宫遗址保护区、临潼国家旅游休闲度假区和楼观道文化展示区等区域。曲江新区建设以文化、旅游、生态为特色的国际化城市示范新区。

曲江新区拥有独特的发展优势，较好的发展潜力。本月该板块房价环比上涨0.68%，均价16633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