

## 近期相关报告：

1、西安市存量住房市场分析报告：2019年1-3月份

2、西安市存量住房市场分析报告：2019年12月份

3、西安市存量住房市场分析报告：2019年11月份

## 报告要点：

- **4月西安市存量住宅市场价格微涨，成交量加速回暖：**4月城六区存量住房市场监测均价为11314元/平方米，环比上涨0.19%，同比上涨0.63%；网签成交套数5614套，环比上涨109.40%，同比下跌3.85%。
- **板块监测：**4月西安市城六区55.81%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39.53%，占比较上月有所减少；郊区县53.85%板块均价小幅度上涨，涨幅在1%-3%板块所占比重最大，达到30.77%。
- **楼盘监测：**4月，西安市城六区43.30%楼盘均价呈下降趋势，郊区县42.31%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23.83%，郊区县均价无涨跌的楼盘较多，所占比重约为26.23%。

### ➤ 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7372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

4月3日，人民银行下调存款准备金率。决定对农村信用社、农村商业银行、农村合作银行、村镇银行和仅在省级行政区域内经营的城市商业银行定向下调存款准备金率1个百分点，于4月15日和5月15日分两次实施到位，每次下调0.5个百分点，共释放长期资金约4000亿元。

4月9日，中共中央国务院发布《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》。文件明确要：推进土地要素市场化配置。建立健全城乡统一的建设用地市场；深化产业用地市场化配置改革；鼓励盘活存量建设用地；完善土地管理体制；引导劳动力要素合理畅通有序流动。深化户籍制度改革；畅通劳动力和人才社会性流动渠道；完善技术技能评价制度；加大人才引进力度。

4月9日，国家发改委印发《2020年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》。文件提出：提高农业转移人口市民化质量。督促城区常住人口300万以下城市全面取消落户限制；推动城区常住人口300万以上城市基本取消重点人群落户限制；促进农业转移人口等非户籍人口在城市便捷落户；推动城镇基本公共服务覆盖未落户常住人口；大力提升农业转移人口就业能力；加大“人地钱挂钩”配套政策的激励力度；优化城镇化空间格局。加快发展重点城市群；编制成渝地区双城经济圈建设规划纲要；大力推进都市圈同城化建设等；提升城市综合承载能力。补齐城市公共卫生短板；改善城市公用设施；实施新型智慧城市行动；加快推进城市更新等；加快推进城乡融合发展。加快推进国家城乡融合发展试验区改革探索；全面推开农村集体经营性建设用地直接入市等。

4月14日，国务院常务会议召开。会议提出：要在扩大实施前期有效政策基础上，多措并举加大积极财政政策实施力度，并抓紧按程序再提前下达一定规模的地方政府专项债；研究进一步加强金融对实体经济特别是中小微企业支持。帮扶制造业和服务业企业缓解房租、用工等成本压力。

会议还提出：推进城镇老旧小区改造，是改善居民居住条件、扩大内需的重要举措。2020年各地计划改造城镇老旧小区3.9万个，涉及居民近700万户，比去年增加一倍，重点是2000年底前建成的住宅区。各地要统筹负责，按照居民意愿，重点改造完善小区配套和市政基础设施，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平；建立政府与居民、社会力量合理共担改造资金的机制，中央财政给予补助，地方政府专项债给予倾斜，鼓励社会资本参与改造运营。

4月17日，中共中央政治局会议召开。会议提出：要以更大的宏观政策力度对冲疫情影响。积极的财政政策要更加积极有为，提高赤字率，发行抗疫特别国债，增加地方政府专项债券，提高资金使用效率，真正发挥稳定经济的关键作用。稳健的货币政策要更加灵活适度，运用降准、降息、再贷款等手段，保持流动性合理充裕，引导贷款市场利率下行，把资金用到支持实体经济特别是中小微企业；要积极扩大国内需求。要释放消费潜力，做好复工复产、复商复市，扩大居民消费，适当增加公

共消费。要积极扩大有效投资，实施老旧小区改造，加强传统基础设施和新型基础设施投资，促进传统产业改造升级，扩大战略性新兴产业投资。

## 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 11314 元/平方米，环比上涨 0.19%，同比上涨 0.63%。

4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 11314 元/平方米，环比上涨 0.19%，同比上涨 0.63%。存量住宅成交套数为 5614 套，环比上涨 109.40%，同比下跌 3.85%。

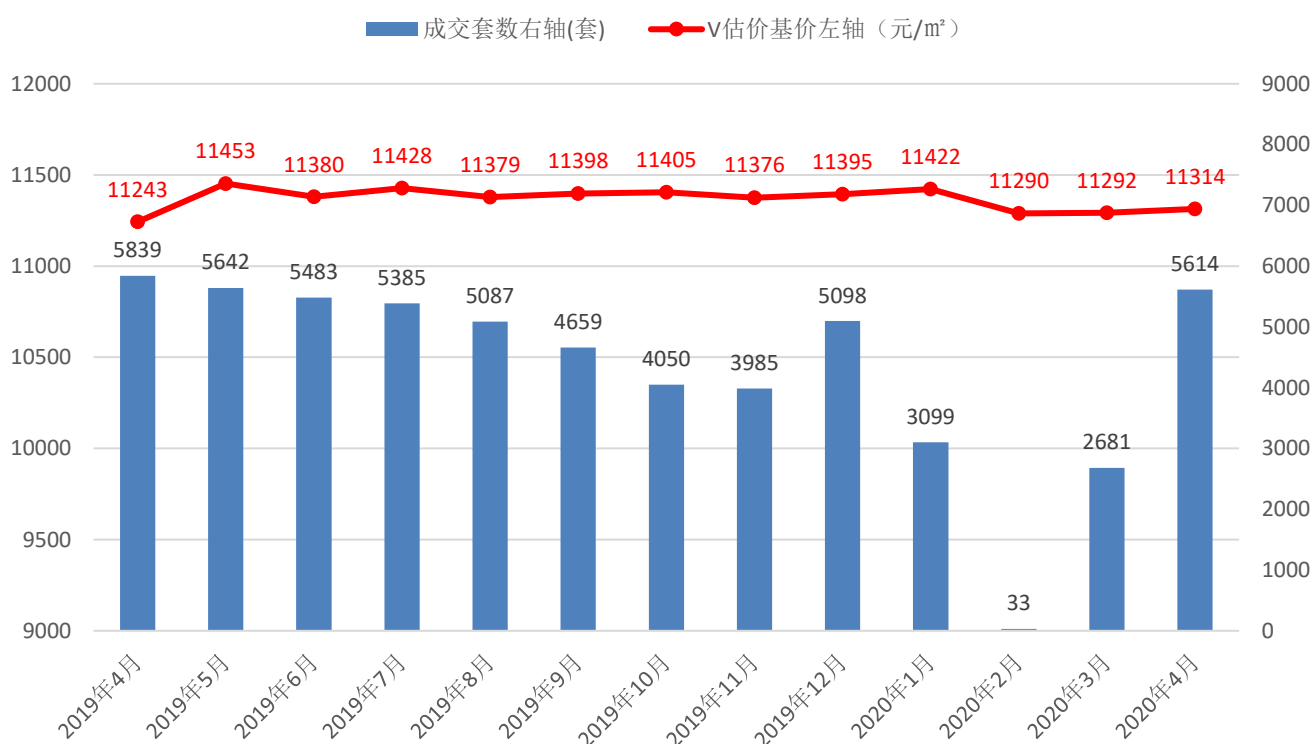


图1 2019年4月-2020年4月存量住宅成交套数和价格情况

## 三、西安市存量住宅各区县情况

4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，成交套数环比增长 109.40%大幅回升，同比减少 3.85%未超过去年同期。

4月份，西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为11314元/平方米，环比上涨0.19%。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16715元/平方米，环比上涨0.49%；其次是：高新区，监测均价为14841元/平方米，环比上涨0.26%；雁塔区监测均价为12553元/平方米，

环比下跌0.09%；经开区监测均价为10620元/平方米，环比上涨0.11%；莲湖区监测均价为10513元/平方米，环比下跌0.62%；碑林区监测均价为9963元/平方米，环比上涨0.38%；新城监测均价为9735元/平方米，环比下跌1.29%；灞桥区监测均价为9698元/平方米，环比下跌0.44%；未央区监测均价为9129元/平方米，环比上涨0.32%。

4月份，郊区县存量住宅（不含别墅）均价为7569元/平方米，环比上涨0.21%。其中郊区县均价最高的是长安区，监测均价为10346元/平方米，环比下跌0.32%；其次是：高陵区，监测均价为6848元/平方米，环比上涨0.45%；阎良区监测均价为5026元/平方米，环比上涨1.23%；临潼区监测均价为4766元/平方米，环比下跌1.19%；鄠邑区(户县)区监测均价为4702元/平方米，环比下跌3.58%；蓝田监测均价为4033元/平方米，环比下跌2.94%；周至区监测均价为3478元/平方米，环比上涨1.11%。

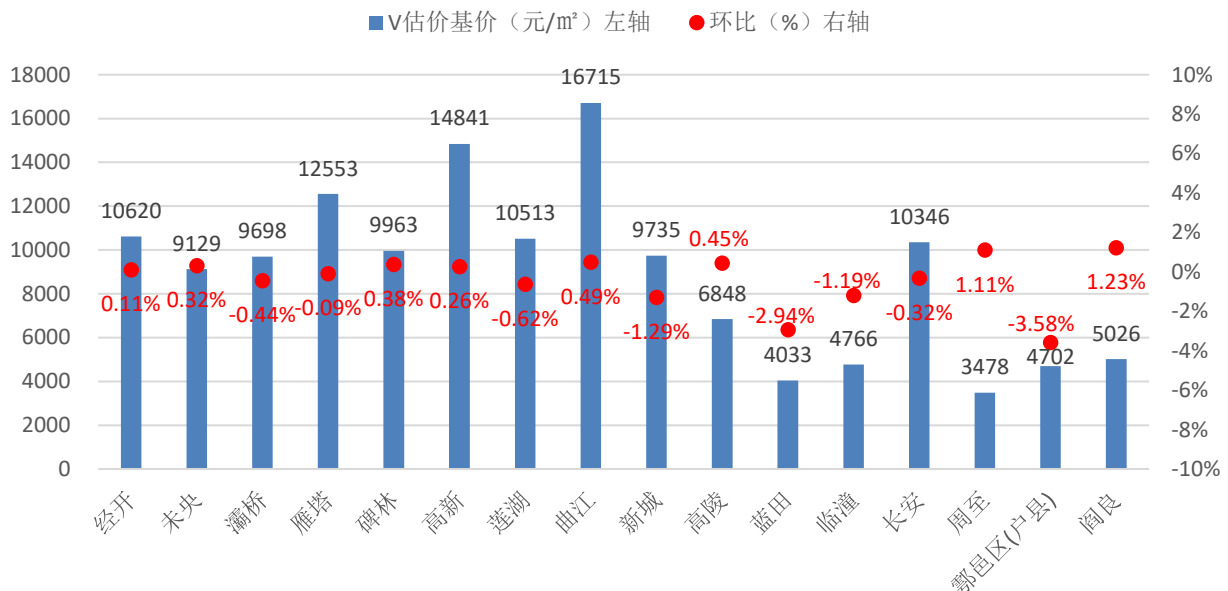


图 2 2020 年 4 月西安市城六区及郊区县存量住宅天正 V 估价智能评估系统均价

#### 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 55.81%板块均价小幅度上涨，郊区县板块均价 53.85%板块小幅度上涨。

根据城六区板块监测情况显示，4月份，55.81%板块均价小幅度上涨。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 13.95%；降幅在 1%以内的板块所占比重为 23.26%；涨幅在 1%以内的板块所占比重为 39.53%；涨幅在 1%-3%之间的板块所占比重为 16.28%；所有板块涨幅均保持在 3%以内。

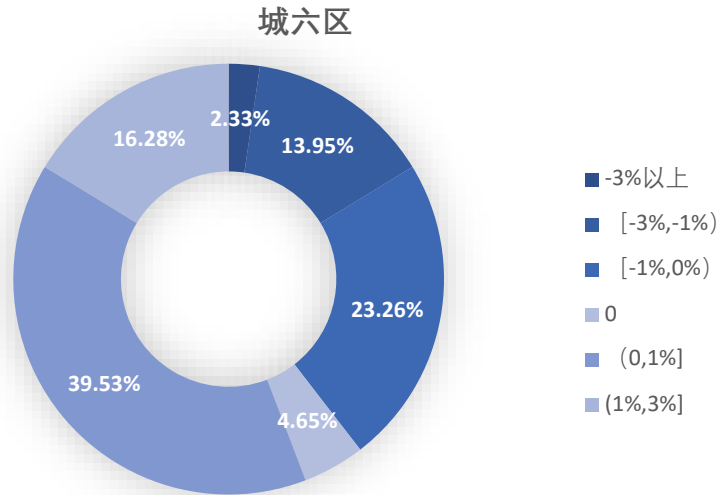


图 3 2020 年 4 月城六区 43 个监测板块均价变化占比分布图

根据郊区县板块监测情况显示，4月份，53.85%板块小幅度上涨。降幅在1%-3%之间的板块所占比重为7.69%；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7.69%；涨幅在1%-3%之间的板块所占比重为30.77%；涨幅在3%以上的板块所占比重为15.38%；所有板块降幅均保持在3%以内。

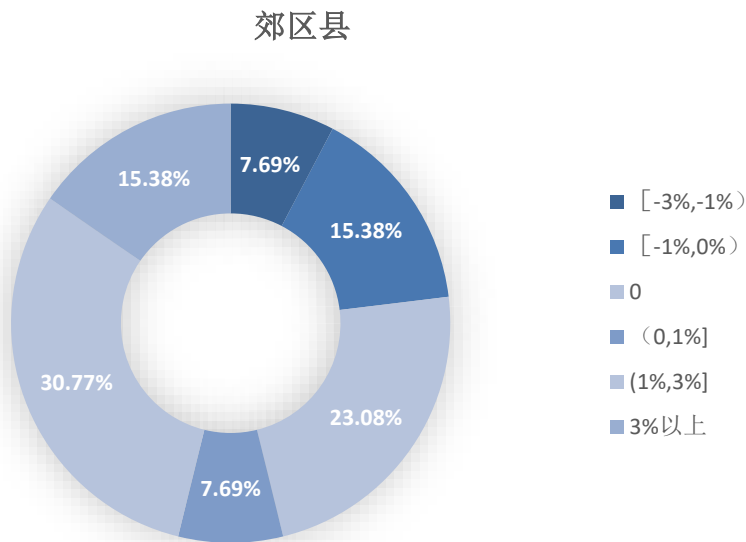


图 4 2020 年 4 月郊区县 13 个监测板块均价变化占比分布图

2、根据监测数据显示，4月份，西安市城六区43.30%楼盘均价呈下降趋势。

4月份，均价降幅在3%以上的楼盘所占比重约为11.10%；降幅在1%-3%之间的楼盘所占比重约为13.69%；均价降幅在0-1%之间的楼盘所占比重约为18.51%；均价无涨跌楼盘所占比重为23.83%；均价涨幅在0%-1%之间的楼盘所占比重约为17.77%；均价涨幅在1%-3%之间的楼盘所占比重约为10.65%；均价涨幅在3%以上的楼盘所占比重约为4.45%。

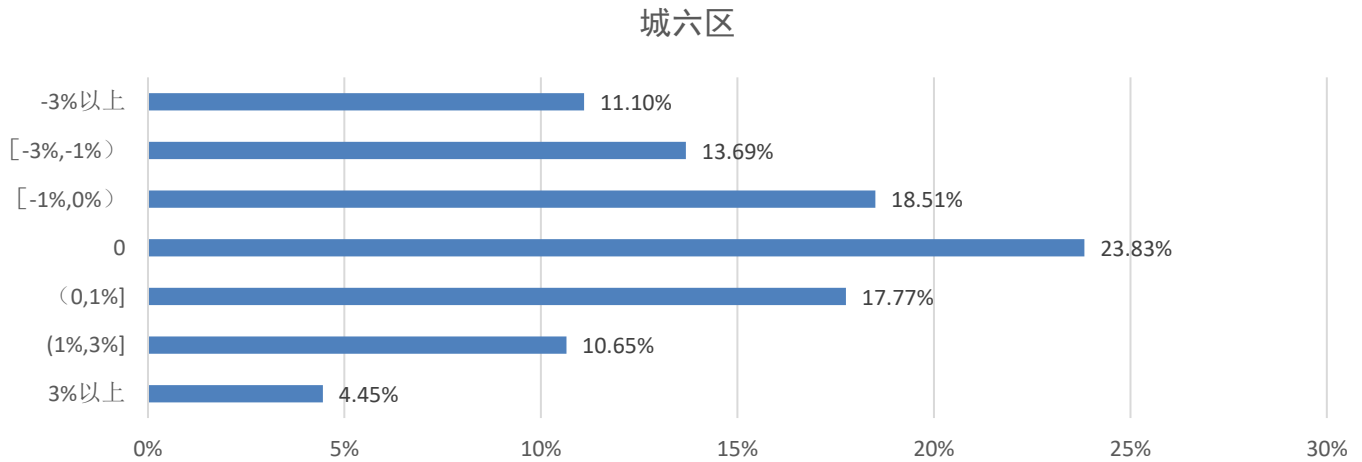


图5 2020年4月城六区V估价楼盘均价变化占比分布图

3、根据监测数据显示，4月份，郊区县42.31%楼盘均价呈上涨趋势。

4月份，涨幅在3%以上的楼盘所占比重约为6.41%；涨幅在1%-3%的楼盘所占比重约为15.49%；涨幅在0%-1%之间的楼盘所占比重约为20.42%；均价无涨跌的楼盘所占比重约为26.23%；均价降幅在0%-1%之间的楼盘所占比重约为15.19%；均价降幅在1%-3%的楼盘所占比重约为10.86%；降幅在3%以上的楼盘所占比重约为5.40%。

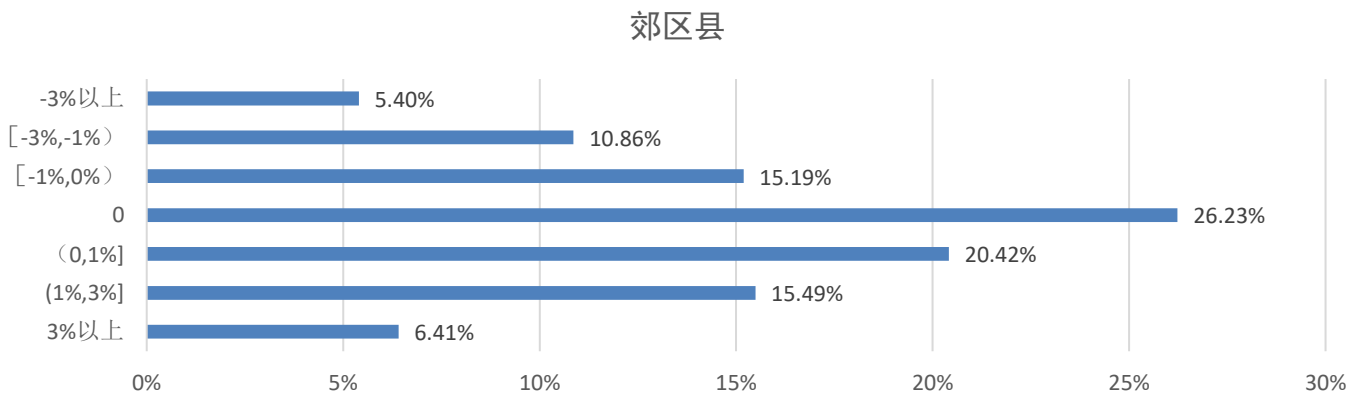


图6 2020年4月郊区县V估价楼盘均价变化占比分布图

## 五、热点楼盘(Top15)

从挂牌情况来看，热点楼盘主要分布在雁塔区、未央区、高新区；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4月雁塔区天正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<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 环比      |
|----|-------|---------------------------|---------|
| 1  | 华城泊郡  | 14729                     | ↑11.67% |
| 2  | 联盟新城  | 10026                     | ↑16.30% |
| 3  | 紫郡长安  | 13577                     | ↑2.23%  |
| 4  | 华城国际  | 14469                     | ↑0.87%  |
| 5  | 明德门小区 | 9121                      | ↑11.16% |

表2 2020年4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<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 环比     |
|----|--------|---------------------------|--------|
| 1  | 雅荷度假山庄 | 8304                      | -      |
| 2  | 园艺三场小区 | 8678                      | -      |
| 3  | 华远君城   | 13174                     | ↑0.36% |
| 4  | 绿地香树花城 | 15259                     | ↓3.23% |
| 5  | 长庆湖滨花园 | 8459                      | ↑6.10% |

注：因疫情原因成交量下降，部分小区没有环比数据

表3 2020年4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<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 环比      |
|----|---------------|---------------------------|---------|
| 1  | 绿地世纪城仕嘉公寓 A 区 | 20344                     | ↑10.66% |
| 2  | 逸翠园           | 22682                     | ↑2.98%  |
| 3  | 金泰假日花城        | 17097                     | ↓1.75%  |
| 4  | 紫薇馨苑          | 19993                     | ↑13.75% |
| 5  | 缤纷南郡          | 18281                     | ↑2.47%  |

## 六、典型楼盘及板块

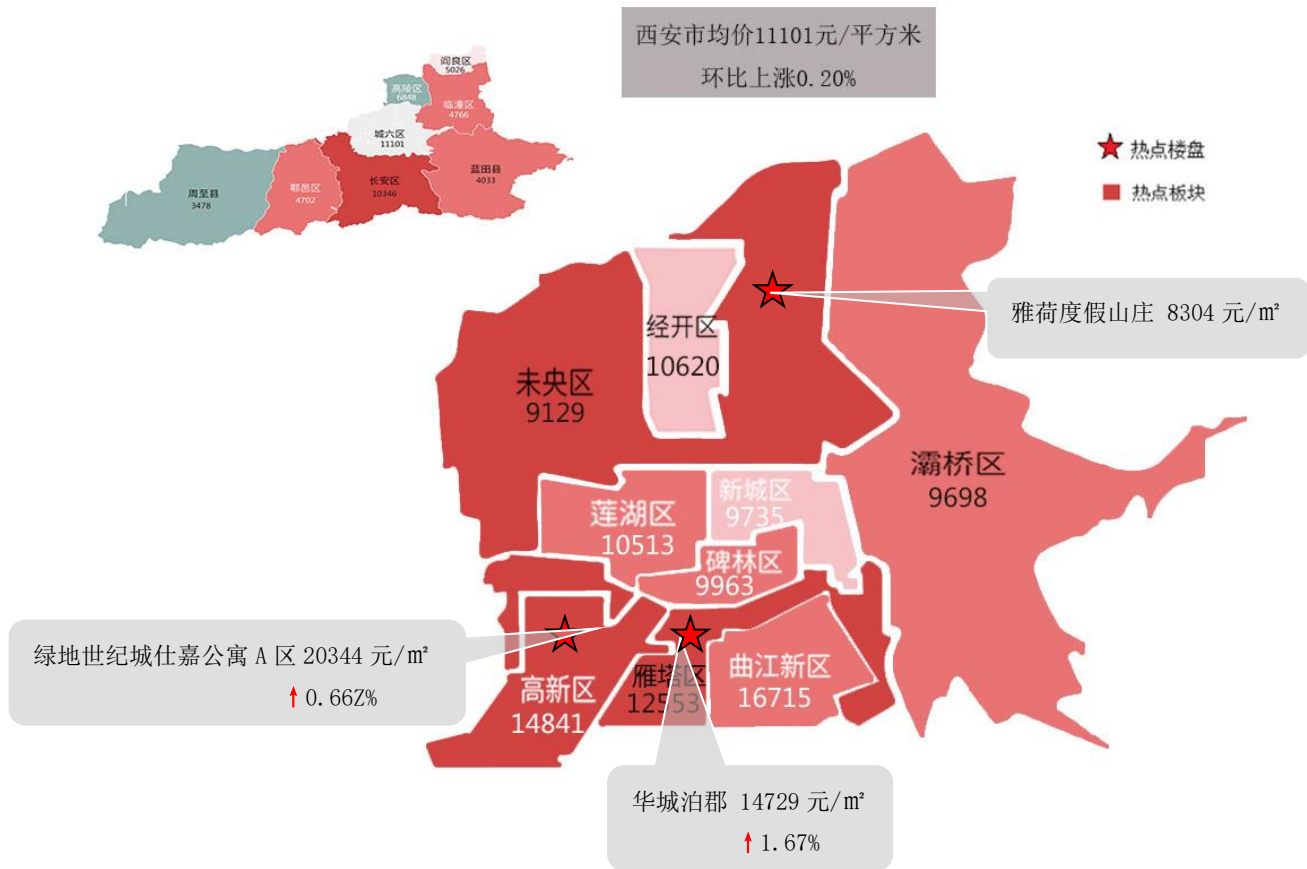


图 8 热点楼盘位置示意图



## （一）热点楼盘

### 1、雁塔区华城泊郡

雁塔区华城泊郡小区位于西安市城南三森国际家居南侧，属雁塔区三森商圈。占地面积110000平方米，建筑面积430000平方米。项目2014年建成，共10栋2673户，容积率3.6，绿化超过40%。开发商为陕西华汉集团有限公司。项目周边有陕西三宝双喜幼儿园、省委幼儿园等学前教育机构；陕师大及附属学校、交大附中及附小、明德门中小学、航天中学、长安二中等义务段教育机构以及陕西师范大学、西安外国语学院、西北政法学院、西安音乐学院、长安大学、石油大学、西安美院等大专院校。周边商业便利，有三宝双喜清真超市麦德龙、易初莲花、华润万家、中马国际商城、三森国际家俱城、名轩国际家居艺术中心、科宝博洛尼家居等商业服务场所；医疗条件便利，可就近前往交大附属医院、骨科医院、陕西省第八医院等医疗卫生机构。

该社区本月均价14729元/平方米，环比上涨1.67%。

### 2、未央区雅荷度假山庄

未央区雅荷度假山庄小区位于城北西安市未央区湖滨路，属未央区未央湖商圈。项目占地面积105528平方米，建筑面积800000平方米。2006年建成，共53栋楼1100户，容积率0.90，绿化率超过55%。开发商为西安雅荷房地产开发有限公司。项目周边就近有未央湖幼儿园等学龄前教育和博爱学校等义务段教育机构，以及陕西科技大学、西安工业大学、西安医学院等大专院校。周边有未央湖游乐园公共游乐场所；就近有未央区医院等医疗服务机构。

该社区本月均价8304元/平方米。

### 3、高新区绿地世纪城仕嘉公寓A区

高新区绿地世纪城小区位于西安市高新高新区锦业路1号。小区属于高新区锦业路商圈，于2008年建成，开发商为上海绿地集团西安置业有限公司。小区占地面积800000平方米，建筑面积1200000平方米，共有47栋楼合计5677户，绿化率超过43%，容积率2.09。附近有高新一幼、高新二幼、社区内设幼儿园、吉的堡幼儿园等幼儿园，高新国际学校、高新一中、高新二中、社区内设小学高新一中、高新二中、社区内设中小学、高新四小、高新五小等中小学，以及西北大学、西安外事学院、西安欧亚学院、培华学院、西安石油大学等高等教育机构。商业方面，就近有新天地式购物中心、大型地下购物广场、紫薇尚层人人乐店等大型综合商业街区。医疗方面有陕西省妇幼保健中心、高新医院、电子医院、521医院、西安剑桥医院等医疗服务机构。

该社区本月均价20344元/平方米，环比上涨0.66%。

## （二）热点板块

### 1、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。

雁塔区拥有优越的地理位置及独特的科教文化旅游资源，本月该板块房价环比下跌0.09%，均价12553元/平方米。

### 2、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号线穿境而过。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，本月该板块房价环比上涨0.32%，均价9129元/平方米。

### 3、高新区

西安高新技术产业开发区，位于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0.26%，均价14841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