

## 近期相关报告：

1、西安市存量住房市场分析报告：2020年4月份

2、西安市存量住房市场分析报告：2020年1-3月份

3、西安市存量住房市场分析报告：2019年12月份

## 报告要点：

- **5月西安市存量住宅市场价格微跌，成交量继续上扬：**5月城六区存量住房市场监测均价为11311元/平方米，环比下跌0.04%，同比上涨1.24%；网签成交套数6240套，环比上涨11.15%，同比上涨10.60%。
- **板块监测：**5月西安市城六区58.14%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41.86%，占比较上月有所增加；郊区县61.54%板块均价小幅度上涨，涨幅在1%板块所占比重最大，达到53.85%。
- **楼盘监测：**5月，西安市城六区42.70%楼盘均价呈下降趋势，郊区县43.58%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24.28%，郊区县均价无涨跌的楼盘较多，所占比重约为26.58%。

## ➤ 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7413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

### 两会重申“房住不炒”，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展

5月21-22日，全国政协第十三届三次会议和第十三届全国人民代表大会第三次会议相继召开，会议提出，因为全球疫情和经贸形势不确定性很大，我国发展面临一些难以预料的影响因素，因此不设定全年经济增速具体目标，有利于引导各方面集中精力抓好“六稳”、“六保”。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、加大宏观政策实施力度，着力稳企业保就业、强化对稳企业的金融支持。

### 中共中央、国务院发布《关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》

5月18日文件正式发布，《意见》对新时代加快完善社会主义市场经济体制的目标、方向、任务和举措进行系统设计，并为在更高起点、更高层次、更高目标上推进经济体制改革提供了行动指南。提出建立健全统一开放的要素市场、深化户籍制度改革、推进要素价格市场化改革、加快建立现代财税制度、完善产业政策和区域政策体系、完善覆盖全民的社会保障体系。

《意见》强调构建完善的要素市场化配置体制机制，尤其是土地制度和户籍制度改革，会形成新时期市场化改革的新动力源。同时，最大限度减少政府对市场资源的直接配置和对微观经济活动的直接干预，也有利于进一步促进经济释放活力。对于房地产市场，一方面，中央继续建立健全城乡统一的建设用地市场，推进农村集体经营性建设用地入市，有利于盘活闲置土地资源，调节土地供应节奏；另一方面，《意见》将“稳步实施”房地产税调整为“稳妥实施”，表明房地产税会继续推进，但不会太快。在当前经济下行压力加大的形势下，若征收房地产税或将挤压居民的消费空间，且对楼市的稳定性也会带来一定冲击。

### 新时代推进西部大开发形成新格局的指导意见发布

5月18日，中共中央 国务院发布《关于新时代推进西部大开发形成新格局的指导意见》。《意见》总体要求，确保到2020年西部地区生态环境、营商环境、开放环境、创新环境明显改善，与全国一起全面建成小康社会；到2035年西部地区基本实现社会主义现代化，基本公共服务、基础设施通达程度、人民生活水平与东部地区大体相当，努力实现不同类型地区互补发展、东西双向开放协同并进、民族边疆地区繁荣安全稳固、人与自然和谐共生。《意见》还提出，鼓励重庆、成都、西安等加快建设国际门户枢纽城市，提高昆明、南宁、乌鲁木齐、兰州、呼和浩特等省会（首府）城市面向毗邻国家的次区域合作支撑能力。

## 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 11311 元/平方米，环比下跌 0.04%，同比上涨 1.24%。

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 11311 元/平方米，环比下跌 0.04%，同比上涨 1.24%。存量住宅成交套数为 6240 套，环比上涨 11.15%，同比上涨 10.60%。

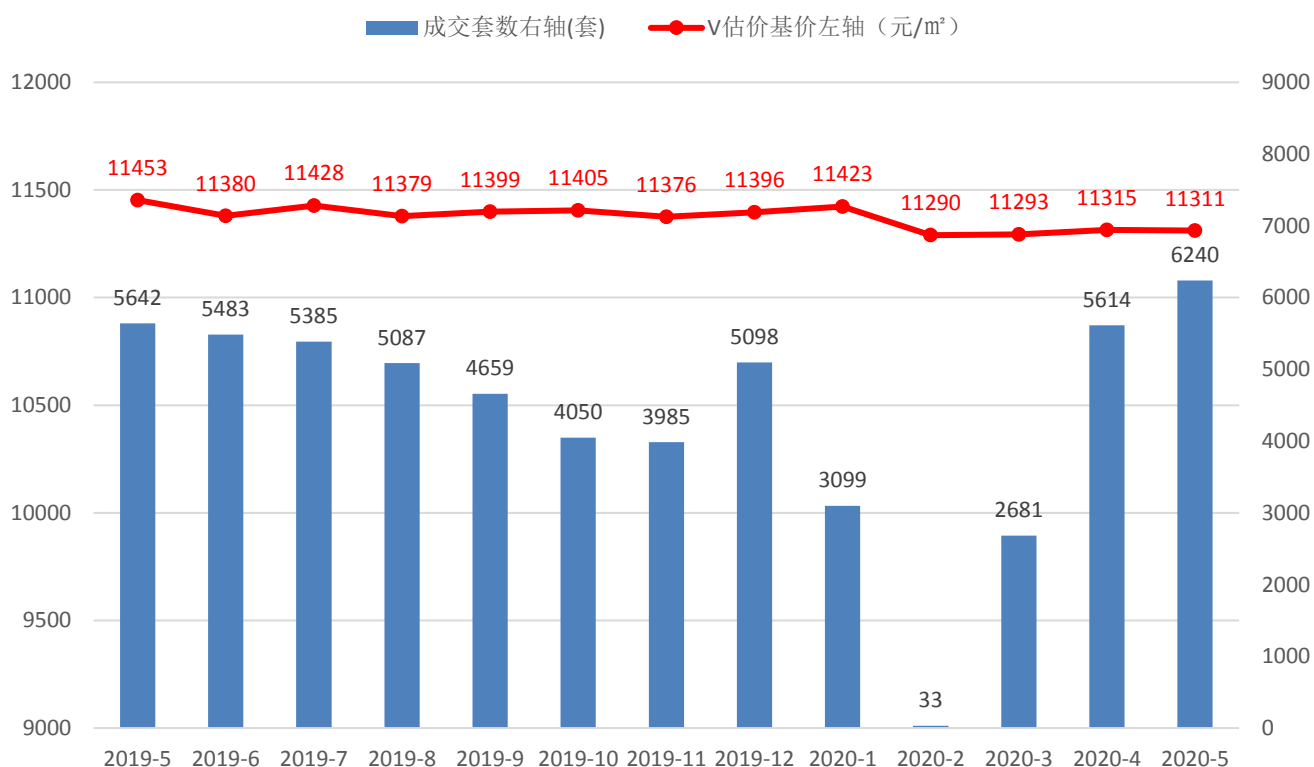


图1 去年同期以来存量住宅成交套数和价格情况

### 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成交均价环比小幅下跌

0.03%，成交套数环比上涨11.15%，同比上涨10.60%。

5月份，西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为11311元/平方米，环比下跌0.03%。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16756元/平方米，环比上涨0.25%；其次是：高新区，监测均价为14840元/平方米，环比下跌0.01%；雁塔区监测均价为12550元/平方米，环比下跌0.03%；经开区监测均价为10669元/平方米，环比上涨0.46%；莲湖区监测均价为10483元/平方米，环比下跌0.29%；碑林区监测均价为10000元/平方米，环比上涨0.37%；新城监测均价为9712元/平方米，环比下跌0.24%；灞桥区监测均价为9611元/平方米，环比下跌0.89%；未央区监测均价为9123元/平方米，环比下跌0.07%。

5月份，郊区县存量住宅（不含别墅）均价为7581元/平方米，环比上涨0.16%。其中郊区县均价最高的是长安区，监测均价为10298元/平方米，环比下跌0.46%；其次是：高陵区，监测均价为6906元/平方米，环比上涨0.85%；阎良区监测均价为5004元/平方米，环比下跌0.43%；临潼区监测均价为4731元/平方米，环比下跌0.74%；鄠邑区(户县)区监测均价为4713元/平方米，环比上涨0.24%；蓝田监测均价为4008元/平方米，环比下跌0.61%；周至区监测均价为3440元/平方米，环比下跌1.09%。

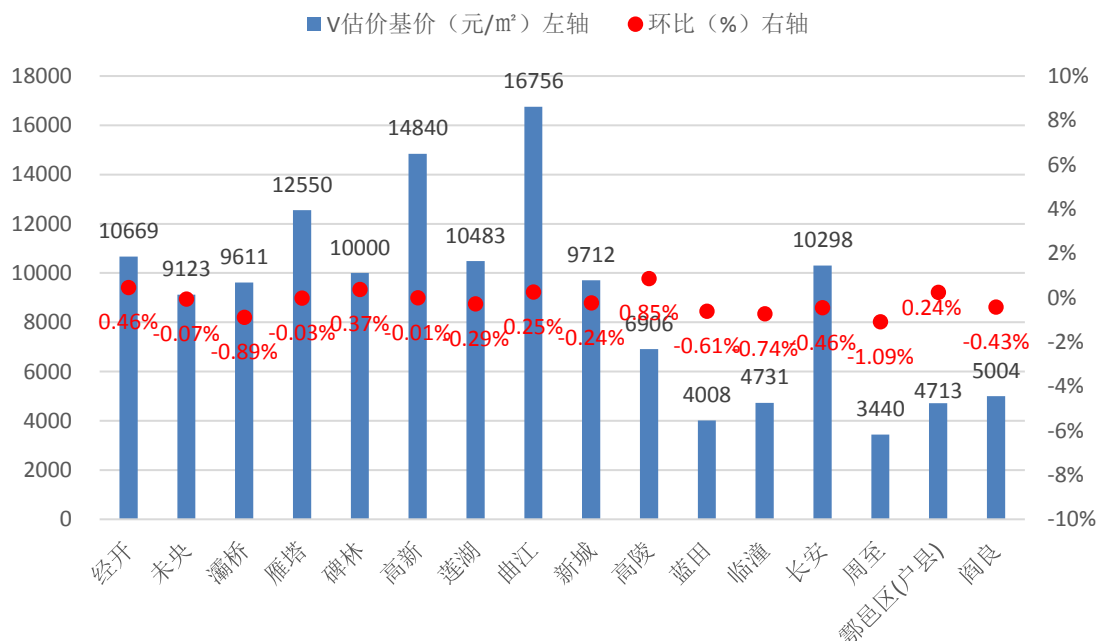


图2 2020年5月西安市城六区及郊区县存量住宅天正V估价智能评估系统均价

#### 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 58.14%板块均价小幅度上涨，郊区县板块均价 61.54%板块小幅度上涨。

根据城六区板块监测情况显示，5月份，58.14%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 9.30%；降幅在 1%以内的板块所占比重为 27.91%；涨幅在 1%以内的板块所占比重为 41.86%；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。

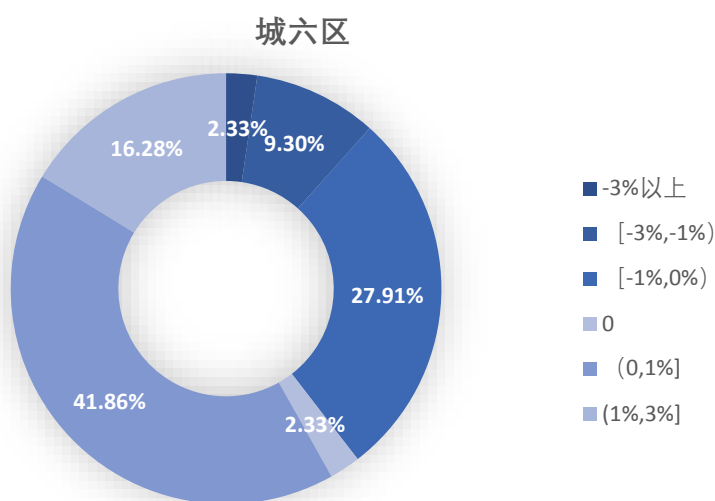


图3 2020年5月城六区43个监测板块均价变化占比分布图

根据郊区县板块监测情况显示，5月份，61.54%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 23.08%；涨幅在 1%以内的板块所占比重为 53.85%；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。

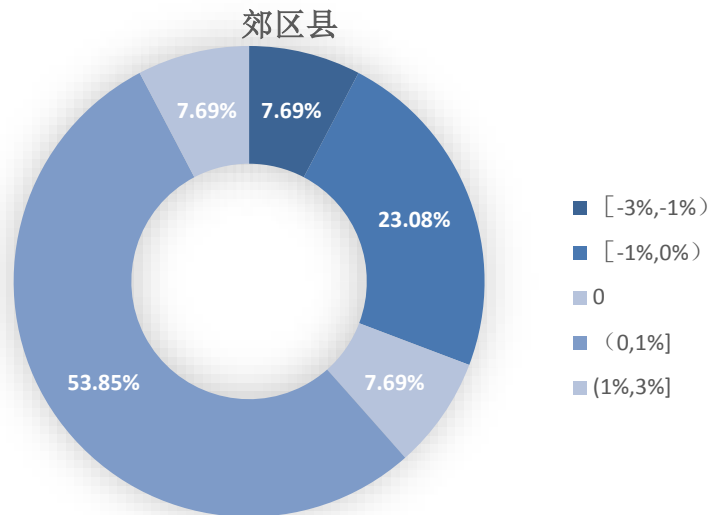


图4 2020年5月郊区县13个监测板块均价变化占比分布图

## 2、根据监测数据显示，5月份，西安市城六区42.70%楼盘均价呈下降趋势。

5月份，均价降幅在3%以上的楼盘所占比重约为10.93%；降幅在1%-3%之间的楼盘所占比重约为13.53%；均价降幅在0-1%之间的楼盘所占比重约为18.23%；均价无涨跌楼盘所占比重为24.28%；均价涨幅在0%-1%之间的楼盘所占比重约为17.73%；均价涨幅在1%-3%之间的楼盘所占比重约为10.81%；均价涨幅在3%以上的楼盘所占比重约为4.49%。

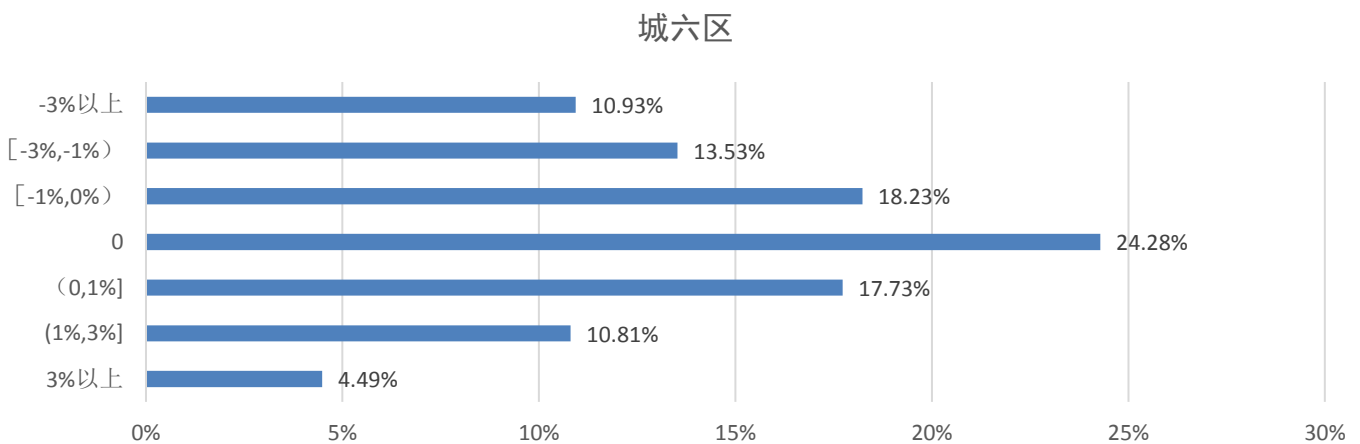


图5 2020年5月城六区V估价楼盘均价变化占比分布图

## 3、根据监测数据显示，5月份，郊区县43.58%楼盘均价呈上涨趋势。

5月份，涨幅在3%以上的楼盘所占比重约为6.57%；涨幅在1%-3%的楼盘所占比重约为15.99%；涨幅在0%-1%之间的楼盘所占比重约为21.02%；均价无涨跌的楼盘所占比重约为26.58%；均价降

幅在 0%-1%之间的楼盘所占比重约为 14.51%；均价降幅在 1%-3%的楼盘所占比重约为 10.18%；降幅在 3%以上的楼盘所占比重约为 5.15%。

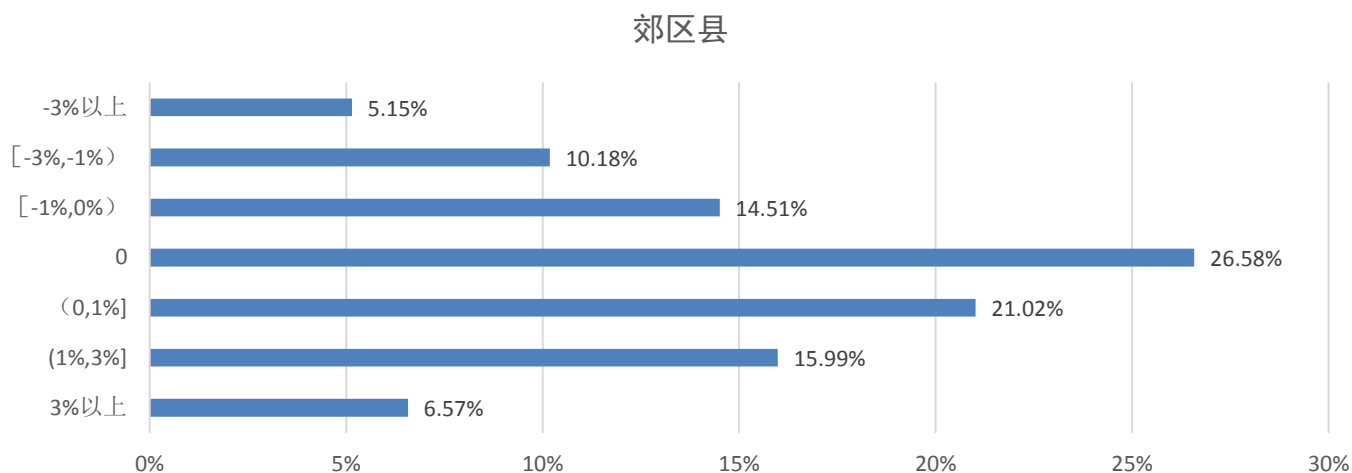


图6 2020年5月郊区县V估价楼盘均价变化占比分布图

## 五、热点楼盘(Top15)

从查询热度情况来看，热点楼盘主要分布在高陵区、经开区、曲江新区；从均价分布来看，高陵区均价较低，经开、曲江均价普遍较高（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5月高陵区天正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  | 车城温泉花园 | 7091                      | 2.71%  |
| 2  | 白桦林家愿  | 7818                      | 10.41% |
| 3  | 天下荣郡   | 7459                      | 6.01%  |
| 4  | 水榭中央领地 | 8125                      | 2.22%  |
| 5  | 北城新天地  | 7418                      | 3.91%  |

表2 2020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

| 序号 | 小区名称      | 均价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 环比    |
|----|-----------|---------------------------|-------|
| 1  | 白桦林间      | 16758                     | 0.34% |
| 2  | 白桦林居      | 16039                     | 0.59% |
| 3  | 海璟台北湾(南区) | 11500                     | 2.94% |
| 4  | 首创国际城     | 14329                     | 2.18% |
| 5  | 海璟台北湾北区   | 11500                     | 2.94% |

表3 2020年5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<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 环比     |
|----|----------|---------------------------|--------|
| 1  | 曲江六号     | 24000                     | 0.71%  |
| 2  | 中海碧林湾    | 19000                     | -0.54% |
| 3  | 中海凯旋门    | 18500                     | 0.63%  |
| 4  | 中海紫御华府   | 24000                     | -0.51% |
| 5  | 金地湖城大境天锦 | 24000                     | 2.00%  |



## 六、典型楼盘及板块

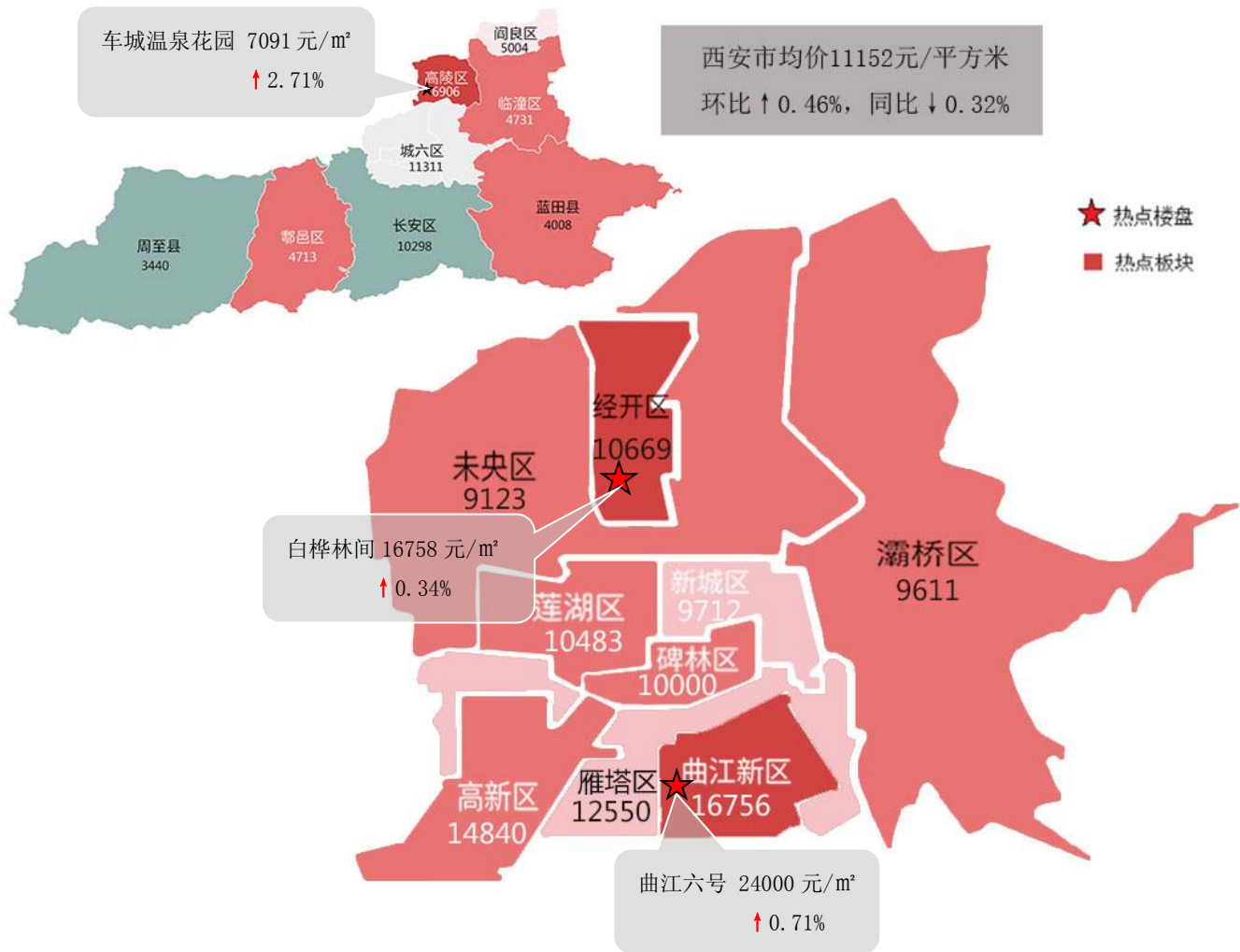


图7 2020年5月热点楼盘位置示意图

### (一) 热点楼盘

#### 1、高陵区车城温泉花园

高陵区车城温泉花园小区位于西安周边泾渭工业园泾渭路18号，属高陵区商圈。占地面积406666平方米，建筑面积496000平方米。项目2010年建成，共108栋4854户，容积率1.29，绿化率超过42%。开发商为西安荣华集团有限公司，物业公司为西安荣鑫物业管理公司。项目周边有泾渭幼儿园等学前教育机构；泾渭中学等义务段教育机构以及陕西汽车技工学校等大专院校。周边商业有华润万家等商业服务场所；医疗条件方面可就近前往太和医院等医疗卫生机构。

该社区本月均价7091元/平方米，环比上涨2.71%。

## 2、经开区白桦林间

经开区白桦林间小区位于城北经开区城市运动公园西侧，属经开区市行政中心商圈。项目占地面积218000平方米，建筑面积650000平方米。2014年建成，共22栋楼4877户，容积率2.88，绿化率超过40%。开发商为西安经发地产有限公司，物业公司为经发物业。项目周边就近有白桦林居幼儿园、白桦林间北大附属双语幼儿园、文景小区第五保育幼儿园等学龄前教育和交大经发学校、交大经发高中、西师附小、六十六中、文景学校、西安第十六中学等义务段教育机构，以及未央大学城等高等教育集群。周边有人人乐、华润万家、民生百货、林间集市、汉神购物广场等商业服务场所；就近有凤城医院、长安医院、中医医院等医疗服务机构。

该社区本月均价16758元/平方米，环比上涨0.34%。

## 3、曲江新区曲江六号

曲江新区曲江六号小区位于西安市曲江新区西安市曲江新区雁南一路。小区属于曲江新区大唐不夜城商圈，于2012年建成，开发商为西安万业房地产开发有限公司，物业公司为联诚行物业。小区占地面积40000平方米，建筑面积120000平方米，共有21栋楼合计1979户，绿化率超过40%，容积率2.80。附近有翠华路幼儿园 师大幼儿园 曲江6号幼儿园 军区幼儿园等学龄前教育机构，陕师大附小、大雁塔小学、翠华路小学、陕师大附中、85中、99中、明达中学等中小学教育机构，以及邮电大学，陕西师范大学，西安外语学院，西北政法学院 邮电学院 西安财经学院等高等教育机构。商业方面，就近有秋林商贸、好又多、国美电器、民生百货、华润万家、新乐汇、银泰城、大唐不夜城等大型综合商业街区。医疗方面有同济医院、医学院附属医院、二六二医院、解放军三十五医院等医疗服务机构。

该社区本月均价24000元/平方米，环比下跌0.71%。

## （二）热点板块

### 1、高陵区

高陵位于陕西省关中平原腹地，西安市北部，距西安市钟楼和咸阳国际机场20公里、新市政中心仅7公里。西铜、西禹高速公路横穿南北，境内一马平川，是一片充满希望的投资热土。东西长20.55公里，南北宽20.1公里，素有关中“白菜心”之称。面积294平方公里，人口近40万，下辖3镇3街办2管委会，2014年底经国务院同意，正式“撤县设区”。2018年10月入选“2018年度全国投资潜力百强区”，2019年3月，位列第一批革命文物保护利用片区分县名单。2019年12月19日，高陵区入选国家城乡融合发展试验区。

作为今年西安市新兴投资热土，高陵区在城市圈整合过程中逐渐后起发力，本月该板块房价环比上涨0.85%，均价6906元/平方米。

### 2、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0.46%，均价10669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0.25%，均价16756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