

## 西安楼市限购升级：限制市外迁入户籍家庭购房，打击落户炒房投机

6月20日，西安市房管局为深入贯彻落实中央“房子是用来住的，不是用来炒的”定位精神，坚决遏制投资投机性购房需求，稳定住房市场发展，发布限购新政。新政中限购区域扩大至临潼区，从市外迁入户籍居民家庭及非本市居民家庭购房限制条件更加严格。

### 1、限购区域几无可限，范围扩大至临潼，户籍限制首次针对新落户家庭

西安的限购政策从2016年12月底开始颁布实施，截止到目前为止，西安市已经发布6次限购政策。本次限购政策的范围扩大至临潼，主城六区及长安区、高新区、经开区、曲江新区、浐灞生态区、航天基地、国际港务区沣、东新城、西咸新区均在限购区域内，可见西安限购范围几乎已接近全市限购。

限购户籍由最开始的以家庭为单位不限制户籍到对非本市户籍家庭限制(社保需要满足2年)再到本次对市外迁入户籍居民家庭及非本市居民家庭限购政策加码。本次对户籍限制内容为：从市外迁入户籍的居民家庭(退伍转业、家属随军落户的除外)在本市住房限购区域范围内购买商品住房或二手住房的，应落户满1年，或在本市连续缴纳12个月的社会保险(或个人所得税)。非本市户籍居民家庭在本市住房限购区域范围内无住房且能够提供5年以上(含5年)个人所得税或社会保险证明的，方可购买1套商品住房或二手住房。

本次限购政策主要针对在过去两年内因人才政策及落户政策吸引来的外地需求。据西安市公安局“户籍新政”落实情况汇报可知：从2017年3月1日“户籍新政”实施，到2019年4月30日两年零两个月的时间里，全市共迁入落户115.1万人，占当前户籍人口的11.45%。西安在落户政策公布之后，吸引了大量人才进入西安，需求增加，推动房价上涨。

## 西安限购政策一览

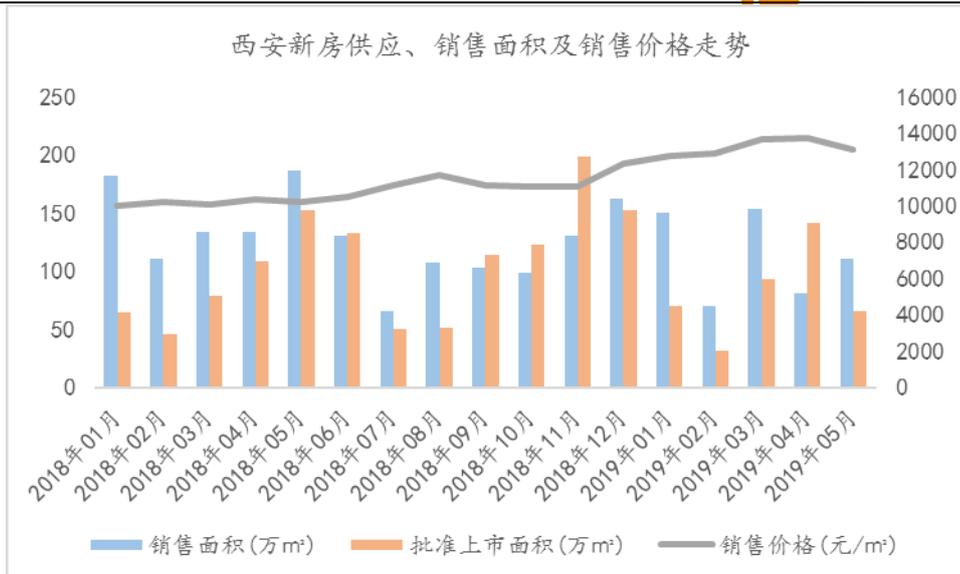


## 2、西安5月新房住宅销售价格环比上涨2%，领跑70城；年内新房成交均价累计上涨近30%

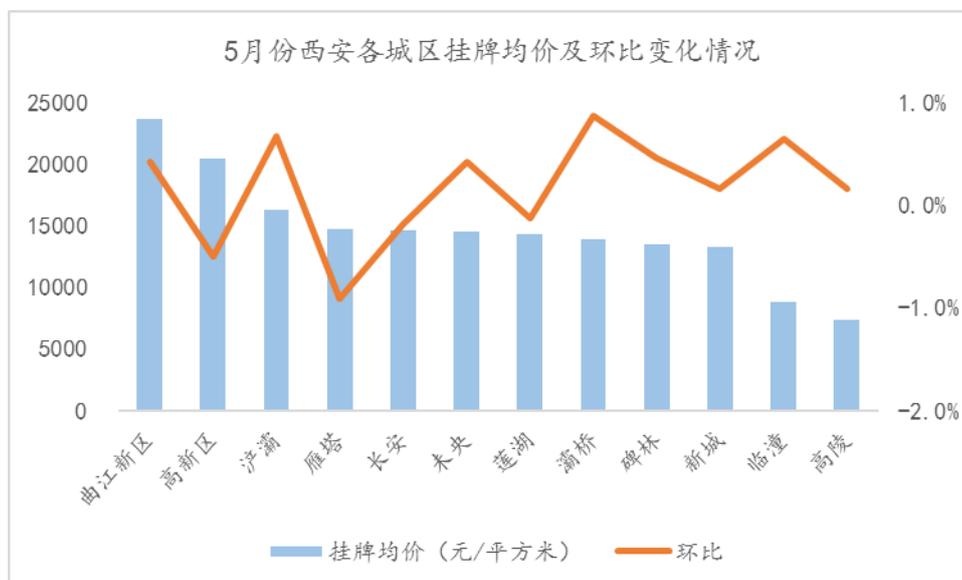
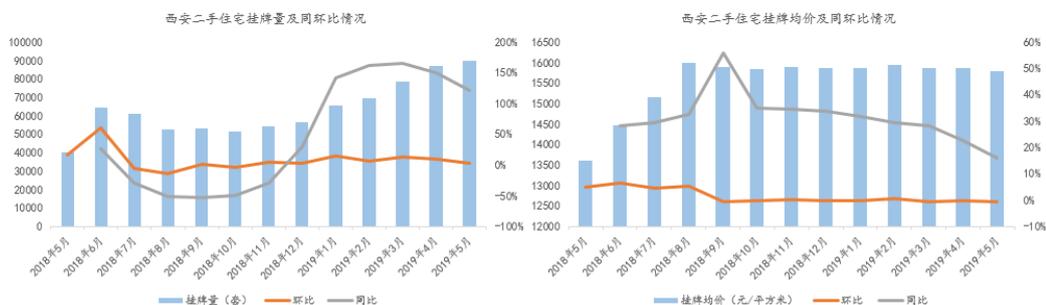
6月18日，国家统计局公布的5月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据显示：西安新房住宅价格环比上涨2%，涨幅居首；同比涨幅在近6个月中一直排名全国第一。在70城房价公布2日后，西安房管局为稳定市场发展，出台了范围更大、要求更为严格的限购政策。

西安新房、二手房住宅销售价格指数			
新建商品住宅		二手住宅	
环比	同比	环比	同比
102	124.4	100.6	112.1

2019年以来西安新房市场供应面积及销售面积均有所下滑，但销售价格持续上涨。1-5月份，西安新房累计供应400.31万平方米，同比下跌10.89%；累计销售563.55万平方米，同比下跌24.38%。5月份销售均价为13100元/平方米，累计上涨29.97%，新房销售价格涨幅较为明显。



诸葛找房数据研究中心数据显示，可知：自2018年下半年以来，西安二手住宅挂牌价稳定在高位，5月份挂牌均价为15791元/平方米，同比上涨16.09%。从各城区挂牌均价来看，临潼区挂牌均价环比涨幅位居第三，挂牌价为8763元/平方米，环比上涨0.65%。



从西安房管局公布的该限购政策来看，西安在过去两年内，出台了较大力度的人才引进政策及落户政策，新增大量的购房需求，这是房价上涨最主要原因之一。新的限购政策一定程度上可以缓解西安供需平衡，加之6月出台的管控房屋交易秩序的政策，有助于促进西安房地产市场的稳定发展。

如需更多数据，可联系

王国镇: [wanguozhen@zhuge.com](mailto:wanguozhen@zhuge.com) 15718886234

国仕英: [guoshiying@zhuge.com](mailto:guoshiying@zhuge.com) 18811469891

诸葛找房 (www.zhuge.com) 是一家房地产大数据公司，通过大数据搜索、AI 人工智能技术与房地产及金融资本进行深度融合。通过大数据搜索引擎，覆盖 99% 现有真实房源信息，为找房者提供每套房源的全面信息。

诸葛找房目前可实现每天 10 亿次数据处理，每 10 分钟更新重组全网数据。让用户及时寻找到更真实、更有价值、性价比高的房源信息。



诸葛找房

行业数据/市场监测/咨询服务

<< 大数据客户研究/大数据评估服务 >>

· 进入支付宝小程序

业务咨询: 17326806476

· 进入微信小程序