

谢谢邀请。首先西安今年以来的房市成交量呈现递减趋势，春节2月份和4月成交量最少；价格呈现出“V”型走势，5月份成交价格最低，目前价格恢复到年初的水平，维持在13800元/平方米的水平。如下图：

全市成交最热的区域是浐灞，市场最爱的户型面积在90-120平方米之间。

至于上调首套房贷款利率，其实不仅仅只有西安，全国基本都上调，内陆西部的重庆、成都目前的首套房上调利率基本都在15%，而有的银行首套房上调高达20%甚至以上。这主要是国家对房地产行业坚定“房住不炒，不搞短期刺激”的宏观调控的货币政策，从这个层面上讲，目前仅适合房产中长期的投资或者刚需置业，不适合短期炒作。更何况当下，国家严控个人消费贷进入楼市和股市，有的银行因此被点名和罚款。

来自最新的百城价格指数（中指数据），显示，在连续环比上涨11个月之后，今年7月份房价首次出现环比下跌，如下图：

因而，这也是1个信号，反映出国家对房地产行业在时间周期区间上的调控已经开始初显成效。

从长期投资或刚需置业的角度的角度，我认为今年年底或明年年初置业最好，要想房价大跌是不现实的，毕竟当下中国在世界范围的综合国力持续在提高，国民经济还是持续在高速增长的快车道中；其次，国家并没有打压房价的企图，只是不想房价上涨的过于太猛，而是希望可持续性的发展，恰恰更多的是想稳定房价，小幅可持续的缓慢增长而已，打击投机资金进入房市，让资金更多回归到实体经济上来。

至于投资或置业哪些物业，我认为多关注最新的成交数据，首选大的房地产公司的物业，优先选择上市公司的物业。今年7月份西安住宅交易排行榜前五位分别是金辉世界城、融创东方宸院、保利天悦、华润置地未来城市、中国铁建万科翡翠国际。虽然整个7月份成交量环比下降，但是进入8月份，量价有恢复的迹象，见下图：

由于近期国家重拳打击银行个人消费贷进入楼市，首套房贷款利率上浮15-20%的影响，且受到全球范围经济疲软，降息的预期作用下，我估计西安房价今年剩下的几个月基本维持在当下的水平。个人认为在春节前后成交量淡季，跟开发商讨价还价能力相对较强，有更充足的话语权期间，置业更妥当。

希望我的回答对你有所帮助。

2018西安首套房贷款利率是多少？商业贷款（1）贷款利率与贷款用途、贷款性质、贷款期限、贷款政策、不同的贷款银行等相关。国家规定基准利率，各银行根据各种因素确定差别贷款利率，即在基准利率基础上上浮或下浮。现行基准利率是中国人民银行2012年7月6日调整并实施的，种类与年利率如下：①短期贷款六个月（含）5.6%；②六个月至一年（含）6%；③一至三年（含）6.15%；④三至五年（含）6.4%；⑤五年以上6.55%。（2）房贷：银行贷款利率是根据贷款的信用情况等综合评价的，根据信用情况、抵押物、国家政策（是否首套房）、银行信贷资金紧张度等来确定贷款利率水平，如果各方面评价良好，不同银行执行的房贷利率有所差别，国家规定首套房利率下限为85折，银行贷款利率是根据贷款的信用情况等综合评价的,根据信用情况、抵押物、国家政策（是否首套房）等来确定贷款利率水平,如果各方面评价良好，不同银行执行的房贷利率有所差别，有些打折比较多，部分银行利率最大优惠可达85折，有些打折少甚至不打折。2014年，由于资金紧张等原因，首套房贷款利率不再优惠，执行基准利率或者上浮5%-10%，有的甚至更高。同一银行不同地方执行的利率也有所差别。公积金贷款利率现行公积金贷款利率是2012年7月6日调整并实施的，五年以上公积金贷款利率4.50%，月利率为4.50%/12，五年及以下公积金贷款利率为年利率4.0%，全国都一样。