

## 近期相关报告：

1、西安市存量住房市场分析报告：2016年7月份

## 报告要点：

- **西安存量住房8月网签量小幅上涨**：西安存量住房网签套数为3178套，环比上升10.65%。
- **西安市城六区存量住宅 VISS 监测均价与上月基本持平，略有下降**：8月西安市城六区存量住宅均价为 6201 元/平方米，环比下降 0.07%。
- **板块监测**：城六区均价上涨板块所占比重约为16.7%。
- **楼盘监测**：城六区均价上涨的小区所占比重约为14.6%。

## ➤ 数据来源：

➤ **存量住房均价**：根据VISS系统监测的西安市城六区42个住宅板块，共计6634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。

VISS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、西安存量住房总体情况

1、西安存量住房 8 月网签量小幅上涨，环比上升 10.65%；城六区 VISS 监测均价与上月基本持平，略有下降。

2016 年 8 月，西安存量住宅网签套数为 3178 套，环比上升 10.65%。

2016 年 8 月西安市城六区存量住宅（不含别墅）VISS 监测均价为 6201 元/平方米，环比下降 0.07%。

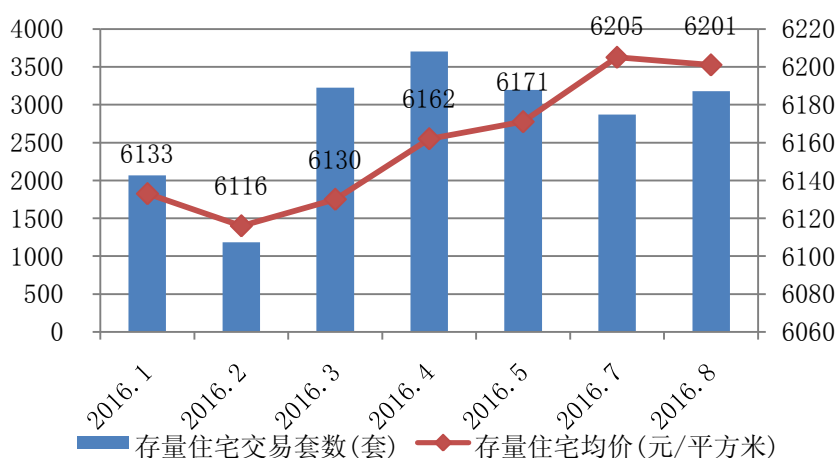


图1 2016年8月西安存量住宅市场状况

8月22日,省政府法制办将省民政厅起草的《陕西省居家养老服务条例(草案)》全文在网上公布,面向社会征求意见。

草案中提到,市、县(区)人民政府在组织编制城市总体规划、控制性详细规划时,应当按照每百户20-30平方米的标准,分区分级设置居家养老服务设施。同时,县(区)人民政府应当根据老年人的实际需要,在城乡社区建设日间照料中心、农村互助幸福院和老年活动场站等服务设施。新建居住区的养老设施,应当通过公共设施配套建设,与住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用,多期建设的居住区居家养老服务设施应当在首期进行建设。公共配套的居家养老服务设施用房纳入土地出让合同,不达标的房产部门不得办理售房手续。老旧小区养老设施不能满足服务需要的,市、县(区)人民政府应当按照规划,通过购置、置换、租赁等方式设置养老服务设施,所需经费列入本级财政预算。

草案中还提到“医养结合”,市、县(区)卫生计生部门应当加强基层医疗卫生机构和老年病医疗康复专门机构、

专科病房建设，推动老年人医疗卫生服务延伸至社区、家庭。

## 2、西安市城六区存量住宅 VISS 监测均价与上月基本持平，略有下降。

根据 VISS 系统对西安市城六区 42 个住宅板块，共计 6634 个存量住宅小区的监测。

8 月份西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为 6201 元/平方米，环比下降 0.07%。其中城六区 VISS 监测均价最高的是曲江新区，监测均价为 7843 元/平方米，环比下降 0.26%；其次是高新区，监测均价为 7787 元/平方米，环比下降 0.1%；雁塔区监测均价为 6791 元/平方米，环比下降 0.08%；碑林区监测均价为 6395 元/平方米，环比下降 0.02%；经开区监测均价为 6189 元/平方米，环比下降 0.04%；莲湖区监测均价为 5985 元/平方米，环比上涨 0.02%；新城区监测均价为 5468 元/平方米，环比下降 0.03%；未央区监测均价为 5191 元/平方米，环比下降 0.13%；灞桥区监测均价为 4822 元/平方米，环比下降 0.05%。

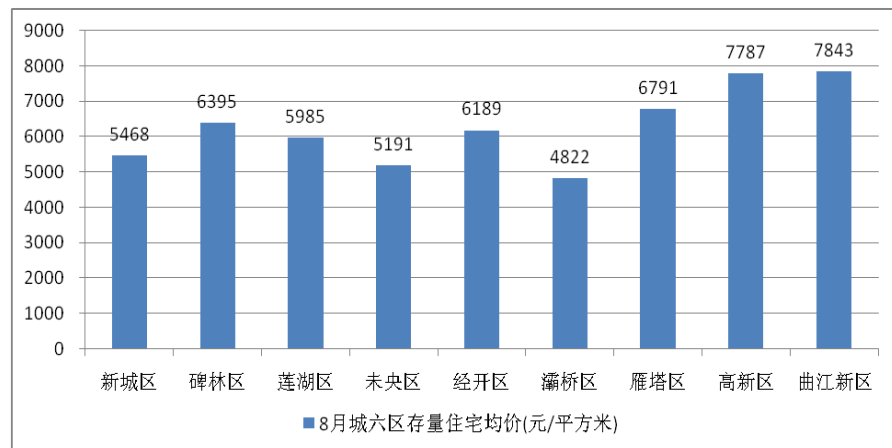


图 22016 年 8 月西安市城六区存量住宅 VISS 均价

## 二、VISS 均价变化情况

### 1、板块：均价下降板块所占比重较大，城六区下降板块占比约为 57.1%。

根据城六区板块监测情况显示，2016 年 8 月均价上涨板块所占比重约为 16.7%，涨幅在 0%-0.5%之间；均价持平的板块所占比重约为 26.2%；均价下降板块所占比重约为 57.1%，降幅在-0.5%-0%之间。

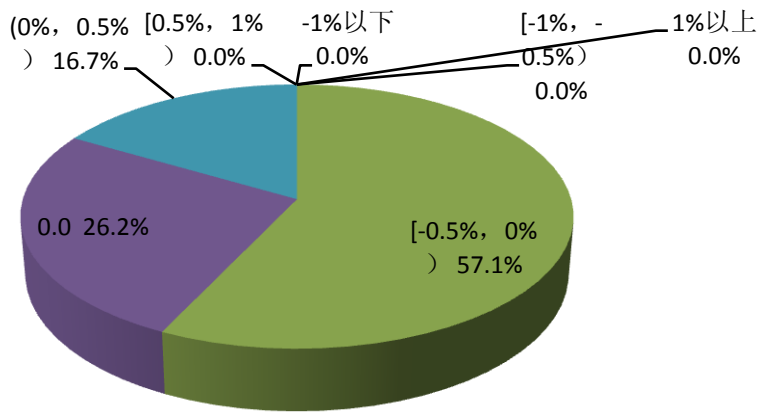


图 3 2016 年 8 月城六区 42 个监测板块均价变化占比分布图

## 2、楼盘：城六区均价上涨的小区所占比重约为 14.6%。

根据监测数据显示，2016 年 8 月，城六区均价上涨楼盘所占比重约为 14.6%，涨幅在 0%-0.5%之间；均价持平的楼盘所占比重约为 54.1%，均价下降的楼盘中，降幅在-0.5%-0%之间的楼盘占比约为 28.8%，降幅在-1%--0.5%之间的楼盘占比约为 2.6%。

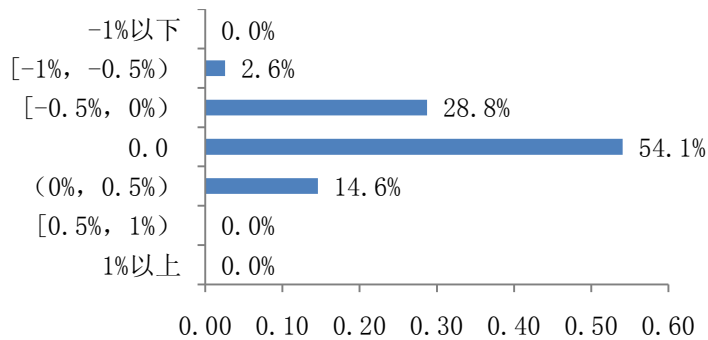


图 4 2016 年 8 月城六区 VISS 楼盘均价变化占比分布图

## 三、热点楼盘 (Top10)

### 1、供应热点楼盘

从挂牌情况来看，热点楼盘主要分布在高新区、经开区、灞桥区、长安区、曲江新区和雁塔区；从均价分布来看，中高价位楼盘居多（详见表 1）。（备注：热点楼盘均价包含小区所有房屋类别。）

表 1 2016 年 8 月 VISS 热点楼盘(Top10)一览表(挂牌)

排名	小区名称	所在区县	均价	环比
1	紫薇田园都市	高新区	7971	-0.07%
2	浐灞半岛	灞桥区	5125	0.15%
3	融侨城	雁塔区	8268	-0.12%
4	紫薇永和坊	曲江新区	12508	-0.6%
5	融侨馨苑	高新区	8091	0%
6	中海东郡	曲江新区	8470	0%
7	绿地世纪城	高新区	8331	0%
8	富力城	长安区	6884	0%
9	保亿风景御园	经开区	8380	-0.13%
10	金泰假日花城	高新区	8379	0%

## 2、均价上涨热点楼盘

受学区因素影响加之西安地铁 3 号线即将开通，8 月涨幅较大的楼盘有龙城铭园、荣城、百合苑、现代花城和广厦水岸东方等。

### 2.1 龙城铭园

龙城铭园位于高新丈八北路，地处科技路、土门、管委会 CBD 三大商圈交汇，小区在西安率先被评为“一星级绿色建筑标识”。本月均价 6686 元/平方米，环比上涨 0.32%。

### 2.2 荣城

荣城位于城南长安北路草场坡新文巷，处于西安城市中央成熟生活圈，周边商业、医疗、教育、娱乐设施配套齐全。本月均价 7381 元/平方米，环比上涨 0.25%。

### 2.3 百合苑

百合苑位于西安市城东长缨西路，住宅楼居住环境安静，交通方便快捷，生活配套一应俱全，方便居民的日常生活。本月均价 4651 元/平方米，环比上涨 0.22%。

### 2.4 现代花城

现代花城位于城东纺织正街与纺二路交叉口北路西，是灞桥的形象重点工程，户型方正、布局合理、动静分区，户户阳光充足，坡地景观。本月均价 4798 元/平方米，环比上涨 0.21%。

### 2.5 广厦水岸东方

广厦水岸东方位于浐灞长乐路浐河东岸，完整拥有 2.6 公里长的生态岸线暨滨河公园，是西安目前真正意义上的滨河小镇。本月均价 5376 元/平方米，环比上涨 0.19%。

## 附件一：2016年8月VISS城六区板块监测均价变化情况

序号	行政区县	板块	2016年7月	环比涨幅(%)	涨跌情况
1	碑林区	城墙内板块	5582	0.00	-
2	碑林区	南稍门板块	6704	0.00	-
3	碑林区	交大板块	6276	0.00	-
4	碑林区	边家村板块	7043	0.01	↑
5	碑林区	兴庆公园板块	6035	-0.13	↓
6	新城区	城墙内板块	5348	-0.02	↓
7	新城区	太华路板块	5355	-0.02	↓
8	新城区	康复路板块	5239	-0.12	↓
9	新城区	长乐公园板块	5570	-0.02	↓
10	莲湖区	城墙内板块	5840	0.00	-
11	莲湖区	红庙坡板块	5847	0.02	↑
12	莲湖区	大兴新区板块	6072	0.12	↑
13	莲湖区	丰庆公园板块	6554	-0.01	↓
14	莲湖区	汉城路板块	5256	0.01	↑
15	灞桥区	浐河沿线板块	5726	-0.04	↓
16	灞桥区	纺织城老区板块	4194	-0.13	↓
17	灞桥区	洪庆板块	4447	0.00	-
18	灞桥区	浐灞生态区板块	5041	0.03	↑

19	灞桥区	国际港务区板块	3403		0.00	-
20	经开区	老经开区板块	6250		0.01	↑
21	经开区	市政府新区板块	6221		-0.09	↓
22	雁塔区	乐游原板块	6172	7	-0.36	↓
23	雁塔区	老雁塔板块	6715		-0.03	↓
24	雁塔区	电视塔板块	6425		-0.02	↓
25	雁塔区	新桃园板块	7642		-0.03	↓
26	雁塔区	大寨路板块	7418		-0.24	↓
27	未央区	未央路板块	5706		-0.28	↓
28	未央区	太华北路板块	5555		-0.01	↓
29	未央区	广运潭板块	5752		-0.12	↓
30	未央区	未央湖板块	4110		-0.20	↓
31	未央区	三桥板块	4471		0.00	-
32	未央区	草滩板块	4349		0.00	-
33	高新区	高新路板块	8492		-0.22	↓
34	高新区	唐延路板块	8462		0.00	-
35	高新区	电子城板块	7390		-0.03	↓
36	高新区	软件园板块	6929		0.09	↑
37	高新区	创业园板块	7138		0.00	-
38	高新区	工业园板块	7091		-0.07	↓
39	曲江新区	曲江路东板块	6762		-0.23	↓
40	曲江新区	曲江池板块	8959		-0.24	↓



41	曲江新区	翠华路板块	7496	-0.47	↓
42	曲江新区	南三环外板块	5691	0.00	-

---

本报告版权属于西安天正房地产价格评估咨询有限公司所有。如需了解详情请联系我们，联系电话：029-87639977

