

近期相关报告：

1、西安市存量住房市场分析报告：2018年7月份

2、西安市存量住房市场分析报告：2018年6月份

3、西安市存量住房市场分析报告：2018年5月份

报告要点：

➤ **8月西安市存量住宅市场价格下跌：**8月西安市城六区存量住宅市场监测均价为11657元/平方米，环比上涨2.04%，同比上涨57.81%；网签成交套数4028套，环比下降26.05%，同比下降17.91%。

➤ **板块监测：**西安市城六区八成以上板块均价小幅上涨，涨幅在1%以上的板块所占比重为48.84%，涨幅在0%-1%之间的板块所占比重为32.56%。

➤ **楼盘监测：**西安市城六区近九成楼盘均价呈小幅上涨趋势，城六区涨幅在0%-1%之间的楼盘所占比重为35.3%，涨幅在1%以上的楼盘所占比重为52.9%。

☐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7059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

8月西安市存量住宅市场量跌价涨（详见图1）。8月28日，西安市住房保障和房屋管理局在官网发布《关于进一步规范我市住房租赁市场的通知》，要求在西安市从事住房租赁业务的企业或个人必须严格遵守住房租赁相关法律法规。对涉嫌存在违法违规行为的企业或个人将予以曝光，违法违规行为一经查实，将严格依法处罚。该通知还明确，签订的住房租赁合同中不得涉及住房租赁租金贷款相关内容，如需办理住房租赁租金贷款需按中国银行保险监督管理委员会相关要求办理。该《通知》的发布将进一步规范西安住房租赁市场，助力房地产市场的规范发展。

二、西安存量住房总体情况

1、西安市存量住宅市场监测均价 11657 元/平方米，环比上涨 2.04%。

2018年8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11657元/平方米，环比上涨2.04%，同比上涨57.81%。8月存量住宅成交套数为4028套，环比下降26.05%，同比下降17.91%。

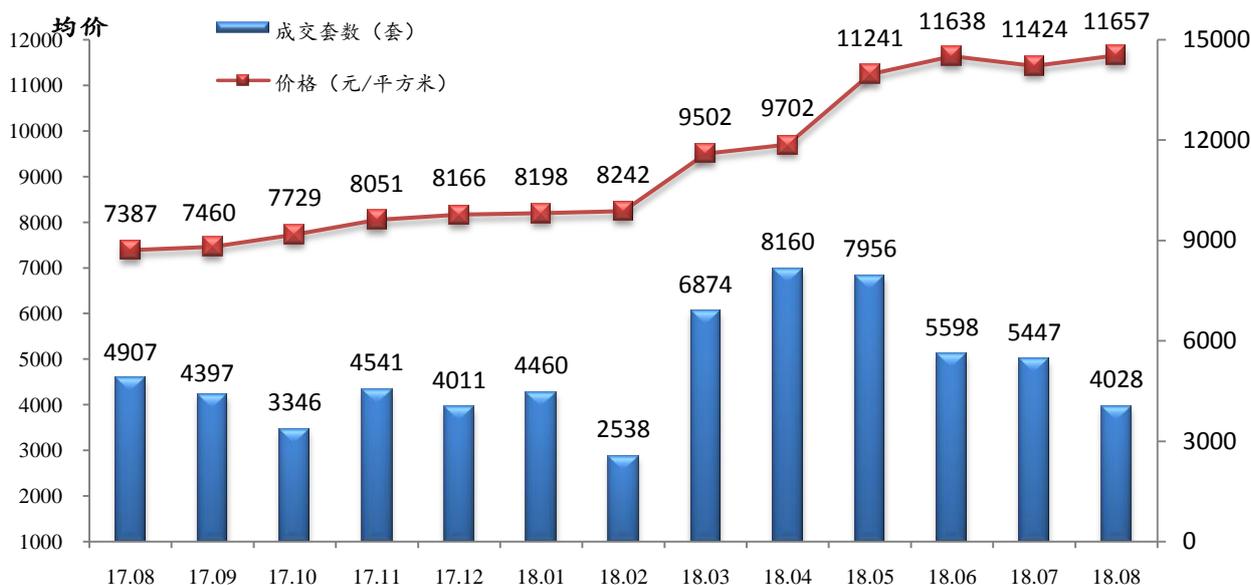


图1 2017年8月-2018年8月存量住宅成交套数和价格情况

三、西安市存量住宅各区县情况

8月天正V估价智能评估系统监测西安市城六区存量住宅均价大部分呈小幅上涨趋势。

8月份西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为11657元/平方米，环比上涨2.04%。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新区，监测均价为16589元/平方米，环比上涨3.93%；其次是高新区，监测均价为15966元/平方米，环比下降2.12%；雁塔区监测均价为12102元

/平方米，环比上涨 2.26%；经开区监测均价为 12093 元/平方米，环比下降 0.08%；碑林区监测均价为 10285 元/平方米，环比上涨 1.81%；莲湖区监测均价为 10133 元/平方米，环比上涨 1.28%；新城
 区监测均价为 9623 元/平方米，环比上涨 3.44%；灞桥区监测均价为 9242 元/平方米，环比上涨 0.25%；
 未央区监测均价为 9107 元/平方米，环比上涨 0.10%。

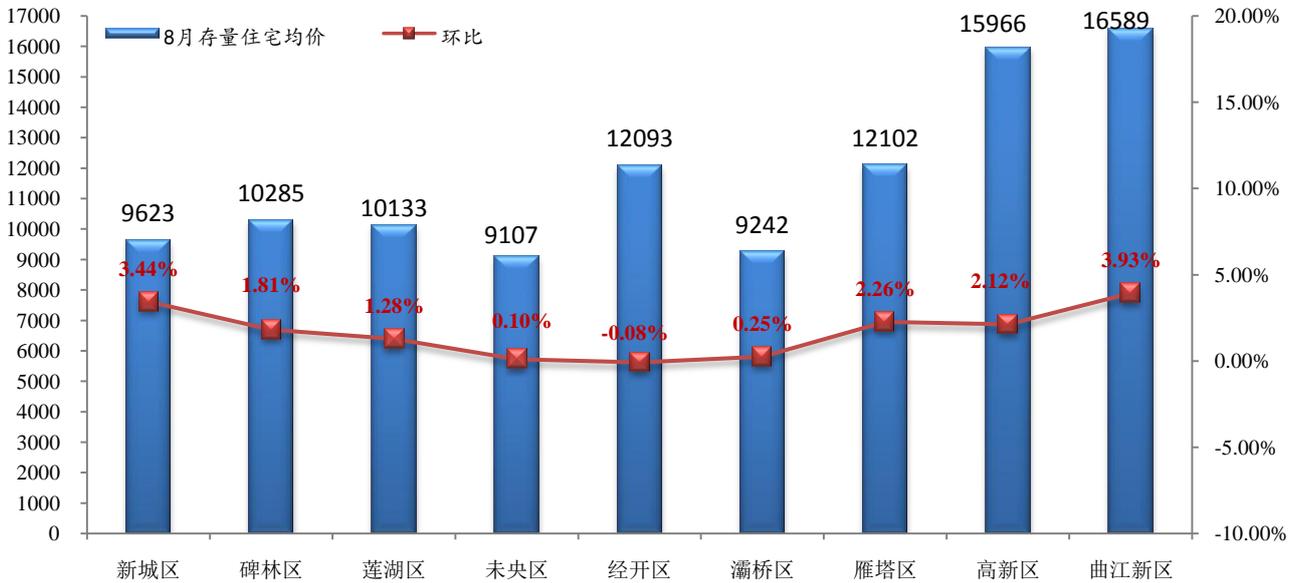


图2 2018年8月西安市城六区存量住宅天正V估价智能评估系统均价

四、西安市存量住宅楼盘及板块情况

1、板块：西安市城六区八成以上板块均价小幅上涨。

根据城六区板块监测情况显示，2018年8月，八成以上板块均价小幅上涨。涨幅在1%以上的板块所占比重为 48.84%；涨幅在 0%-1%之间的板块所占比重为 32.56%；降幅在 0-1%之间的板块所占比重为 6.98%；降幅在 1%以上的板块所占比重 11.63%。

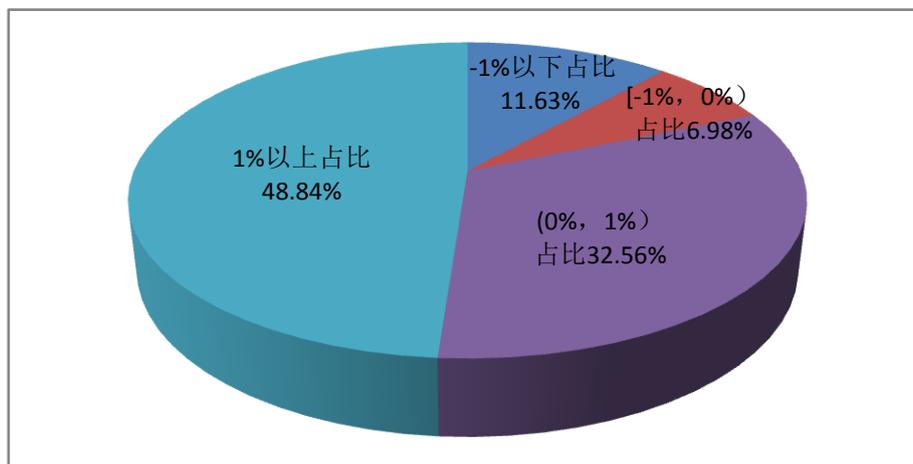


图3 2018年8月城六区43个监测板块均价变化占比分布图

2、楼盘：西安市城六区近九成楼盘均价呈小幅上涨趋势。

根据监测数据显示，2018年8月，西安市城六区近九成楼盘均价呈小幅上涨趋势。均价涨幅在1%以上的楼盘所占比重约为52.9%；均价涨幅在0%-1%之间的楼盘所占比重约为35.3%；均价与上月持平的楼盘所占比重约为3.4%，均价降幅在0%-1%之间的楼盘所占比重约为8.4%，均价降幅在1%以上的楼盘所占比重为11.1%。

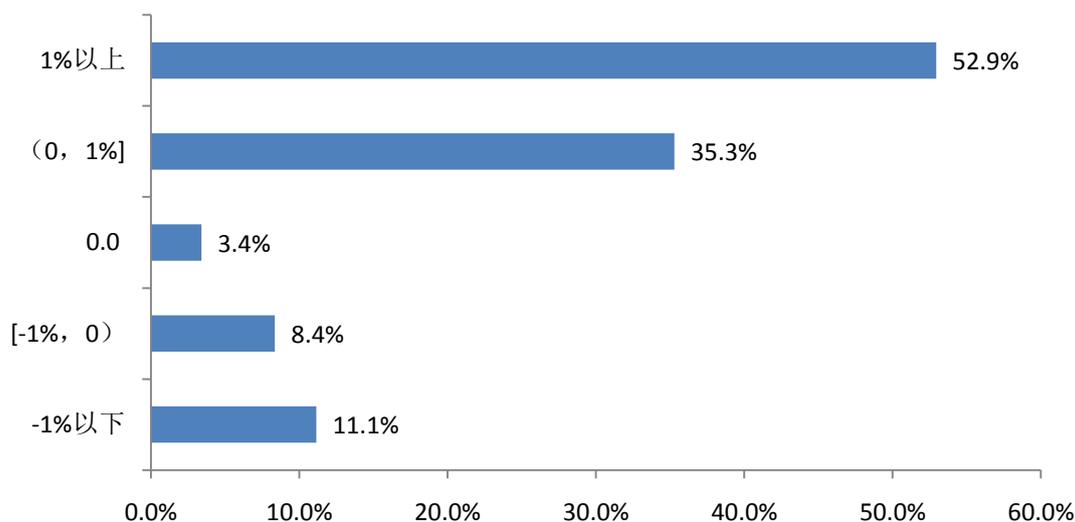


图4 2018年8月城六区V估价楼盘均价变化占比分布图

五、热点楼盘 (Top15)

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、雁塔区和经开区；从均价分布来看，中高价位楼盘居多（详见表1、2、3）。（备注：热点楼盘均价包含小区所有房屋类别。）

表1 2018年8月高新区天正V估价智能评估系统热点楼盘(Top5)一览表(挂牌)

排名	小区名称	均价	环比
1	逸翠园	20500	1.32%
2	天地源兰亭坊	23800	2.10%
3	融侨馨苑	21320	1.01%
4	裕昌太阳城	18000	0.82%
5	复地优尚国际	16000	0.56%

表2 2018年8月雁塔区天正V估价智能评估系统热点楼盘(Top5)一览表(挂牌)

排名	小区名称	均价	环比
1	枫林华府	19000	2.07%
2	卡布奇诺公馆	14500	0.37%
3	莱安逸辉	20000	1.15%
4	昆明花园	17500	0.07%
5	风度天城	16500	0.41%

表3 2018年8月经开区天正V估价智能评估系统热点楼盘(Top5)一览表(挂牌)

排名	小区名称	均价	环比
1	万科金域华府	22500	1.12%
2	风景御园	24200	0.57%
3	保利拉菲公馆	17300	-0.12%
4	凤城九号	16500	-0.08%
5	紫薇风尚	17500	-0.10%

六、典型楼盘及板块

热点楼盘及板块主要分布在高新区、雁塔区和经开区(详见图7)。

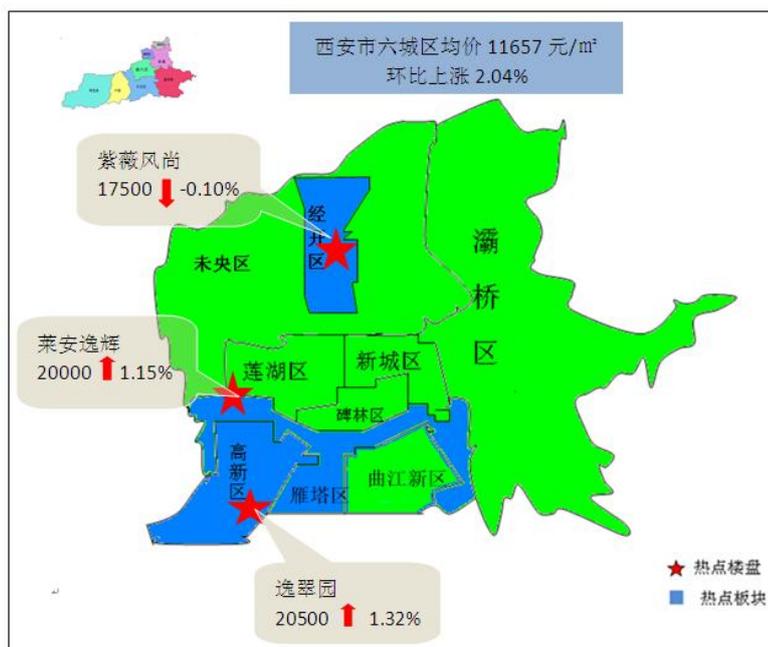


图5 热点楼盘位置示意图

热点楼盘

1、紫薇风尚

紫薇风尚，全国第二批、陕西首个“可再生能源与住宅技术集成应用示范社区”，紫薇北中心战略旗舰级示范项目，一、二期建筑面积约24万平米，由12栋板式高层、小高层组成。项目引入太阳能、风能、新风、中水、无线网络五大环保科技，创造科技住宅与诗意栖居的复合生活价值，实现现代科技、建筑品质与舒适生活的完美结合。紫薇风尚生态园林秉承自然主义景观流派理念，以超高绿化率，打造一片风尚森林。社区清新自然、简洁大气的园林景观，恰似居于万亩绿肺之中，让健康与风景同在！紫薇风尚户型设计荣获建设部2007年“创新90中小套型住宅设计竞赛”二等奖，户型设计合理、精巧适中，充分利用每一寸细小空间，尽享最大生活空间价值，更添优雅品质。紫薇风尚将为人们营造一种全新的绿色人居形态，引领西安未来人居风尚！

该社区本月均价17500元/平方米，环比下降0.10%。

2、莱安逸辉

莱安逸辉位于高新核心区域，团结南路与大寨路交汇以西200米，毗邻唐延路、科技路、丈八北路等多条城市主干道，交通便利、路网发达，轻松畅达西安各区；外接唐城墙遗址公园、牡丹苑、丰庆公园等高新区一线景观资源；享高新板块丰富休闲配套系统，一揽现代城市繁华奢享，世纪金花、金鹰国际、易初莲花商业购物环伺周围。

该社区本月均价20000元/平方米，环比上涨1.15%。

3、逸翠园

逸翠园位置优越，整个地块位于高新开发区二次创业的CBD核心区，东邻西万路，北临南绕城高速，南至锦业三路，将以国际标准精心规划，建设大型综合发展社区，其中含有西安高档的住宅区、大型商业配套。配合市政府国际化现代化的规划目标，整个社区内餐馆、娱乐、休闲、教育及交通各项生活配套完善。住宅区内的大型、高尚住宅会所将为尊贵的住宅提供高质素的生活品质，商业街及商业中心则可使住客足不出户，也能获得日常所需。

该社区本月均价20500元/平方米，环比上涨1.32%。

热点板块

1、高新区

西安高新技术产业开发区，位于西安市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。

代表西安与西部高新科技产业前沿的领地，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2.12%，均价15966元/平方米。

2、雁塔区

雁塔区是西安市最大的核心区区内拥有西安市最好的文化教育资源。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。辖区内拥有丰富的文化旅游资源，是中国著名的科教文化旅游大区。

独特的文化资源优势及地理位置优势使得该板块房价环比上涨2.26%，均价12102元/平方米。

3、经开区

西安经济技术开发区由中心区、泾渭新城、出口加工区、草滩生态产业园4大功能园区组成。2000年2月被国务院批准为国家级开发区。9年多来，贯彻“以建立三资企业、工业企业和出口创汇企业为主，致力于高新技术产业化”的“三为主一致力”方针，艰苦奋斗，在观念、体制、管理等方面探索和创新，已成为西安市的一个新的经济增长点和投资热点。

优惠的国家级政策和充分的政府支持，较好的发展机遇使得该板块房价环比下降0.08%，均价12093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价格评估咨询有限公司。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