

——2019年8月份

近期相关报告：

1、西安市存量住房市场分析报告：2019年7月份

2、西安市存量住房市场分析报告：2019年6月份

3、西安市存量住房市场分析报告：2019年5月份

报告要点：

- **8月西安市存量住宅市场量价齐跌：**8月西安市城六区存量住市场监测均价为11379元/平方米，环比下跌0.43%，同比下跌2.39%；网签成交套数5087套，环比下跌5.53%，同比上涨26.29%。2019年8月，郊区县存量住宅（不含别墅）均价为7489元/平方米，环比上涨2.25%。
- **板块监测：**西安市城六区58.14%板块均价小幅度上涨，郊区县76.92%板块均价小幅度上涨。降幅在1%以内的板块所占比重较多，所占比重为34.88%；郊区县涨幅在1%-3%之间的板块较多，所占比重为38.46%。
- **楼盘监测：**西安市城六区逾五成楼盘均价下降，郊区县板块逾六成均价上涨。城六区均价降幅在0-1%之间的楼盘较多，所占比重为23.03%，郊区县涨幅在0%-1%之间的楼盘较多，所占比重约为32.63%。

➤ 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7314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

7月西安市存量住宅市场量价齐跌（详见图1）。

2019年8月10日，中国银保监会办公厅发布《关于开展2019年银行机构房地产业务专项检查的通知》，针对违法违规资金进入房地产行业的乱象，决定在西安等32个城市开展银行房地产业务专项检查工作。此次专项检查涉及土地储备贷款、开发贷款、个人房贷、住房租赁贷款等银行房地产相关贷款。在银监部门和宏观调控政策继续保持高压态势下，接下来房地产行业信贷投放将受严控，银行通过表外、同业等渠道输血房地产市场的违规行为将面临顶格处罚。

2019年8月，陕西省陆续出台《关于进一步规范超限高层建筑工程抗震设防管理工作的通知》、《工程质量安全手册实施细则（试行）》、《易地扶贫搬迁旧宅基地腾退复垦增减挂钩项目操作规程》等政策，组织实施国家《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》，并全面推进工程建设项目审批“一窗受理”改革，不断提升科学决策、科学管理水平，推进“放管服”深入落地。

2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议审议通过《中华人民共和国土地管理法》修正案。集体经营性建设用地入市作为此次修法中最大的亮点和创新。集体经营性建设用地入市会极大壮大集体经济、强化集体所有权的行使，这也使其成为落实集体所有权、巩固集体所有制、丰富公有制实现形式的创新举措。根据法规：入市的法定主体是集体经营性建设用地的所有权人，依法登记且只有土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途的土地才可以入市，同时在具体宗地入市时还需要明确具体的土地用途和规划条件。此外，入市范围并不受“存量”限制。

二、西安存量住房总体情况

1、西安市城六区存量住宅市场监测均价 11379 元/平方米，环比下跌 0.43%。

2019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11379元/平方米，环比下跌0.43%，同比下跌2.39%。8月，存量住宅成交套数为5087套，环比下跌5.53%，同比上涨26.29%。

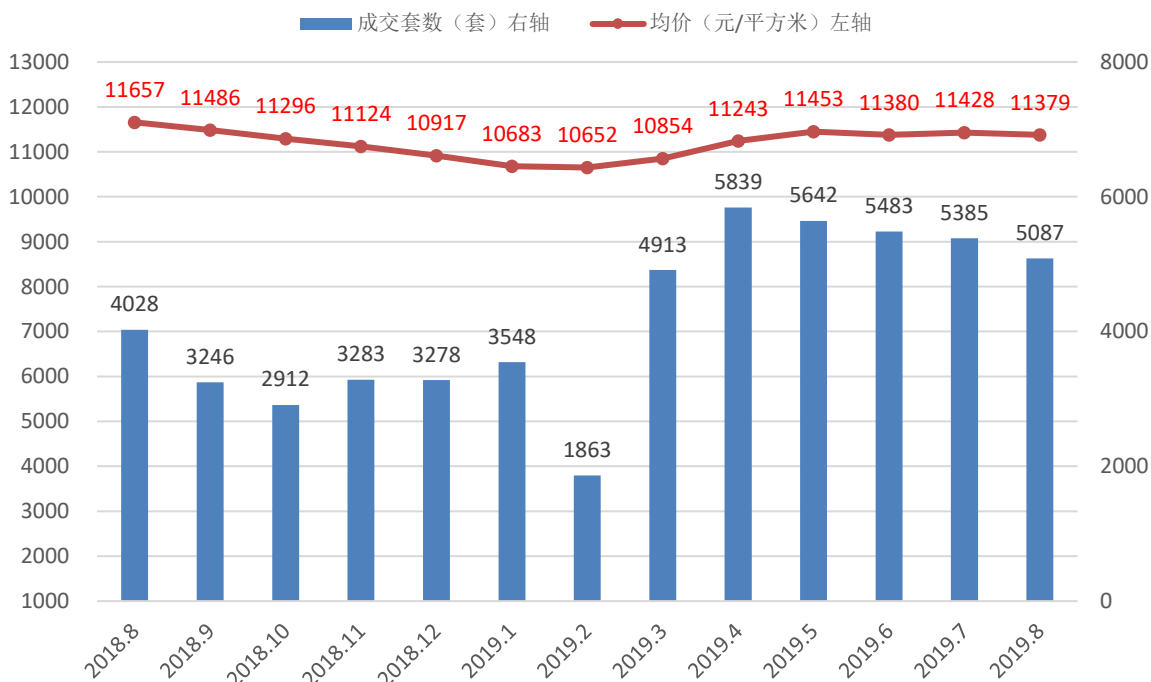


图1 2018年8月-2019年8月存量住宅成交套数和价格情况

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整体呈小幅下跌趋势。

2019年8月份，西安市城六区存量住宅（不含别墅）均价为11379元/平方米，环比下跌0.43%。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區，监测均价为16695元/平方米，环比上涨0.22%；其次是：高新区，监测均价为14883元/平方米，环比下跌0.31%；雁塔区监测均价为12659元/平方米，环比上涨0.36%；经开区监测均价为11107元/平方米，环比下跌0.55%；莲湖区监测均价为10403元/平方米，环比上涨0.56%；碑林区监测均价为10220元/平方米，环比下跌0.26%；新城区监测均价为9712元/平方米，环比下跌0.37%；灞桥区监测均价为9654元/平方米，环比上涨1.88%；未央区监测均价为9301元/平方米，环比上涨1.10%。

2019年8月郊区县存量住宅（不含别墅）均价为7489元/平方米，环比上涨2.25%。其中郊区县均价最高的是长安区，监测均价为10378元/平方米，环比上涨0.98%；其次是：高陵区，监测均价为6443元/平方米，环比上涨1.57%；临潼区监测均价为5003元/平方米，环比上涨5.39%；鄠邑区（户县）区监测均价为5002元/平方米，环比上涨0.81%；阎良区监测均价为4895元/平方米，环比上涨5.78%；蓝田区监测均价为4251元/平方米，环比上涨0.62%；周至区监测均价为3213元/平方米，环比下跌0.01%。

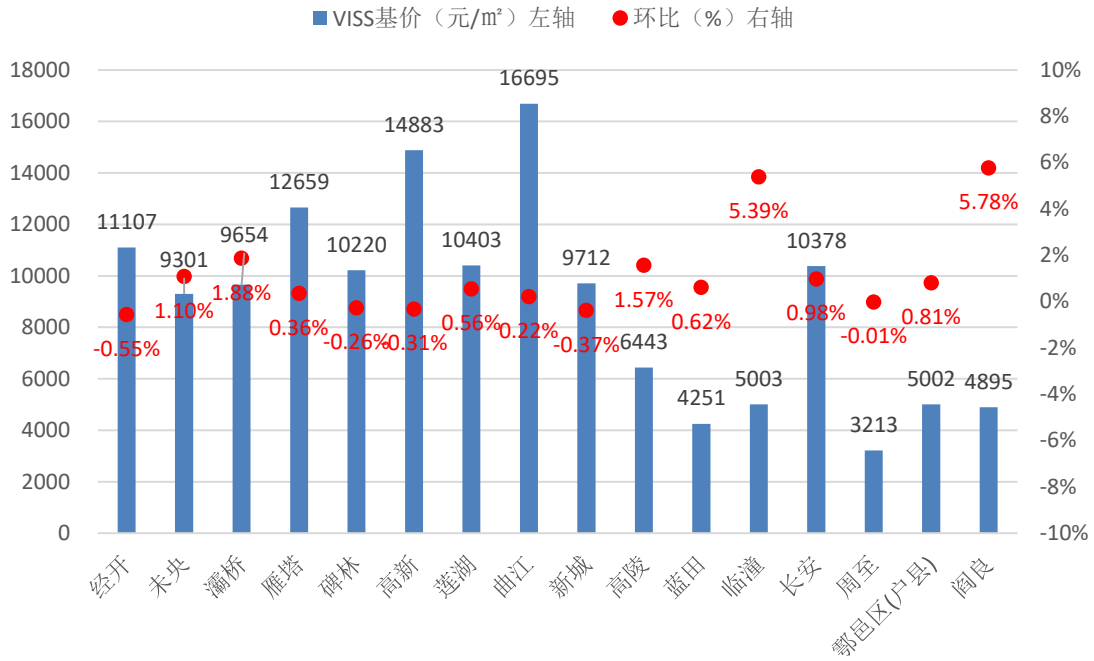


图2 2019年8月西安市城六区及郊区县存量住宅天正V估价智能评估系统均价

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 76.92%板块小幅度上涨。

根据城六区板块监测情况显示，2019年8月，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0.00%；降幅在1%-3%之间的板块所占比重为6.98%；降幅在1%以内的板块所占比重为34.88%；涨幅在1%以内的板块所占比重为34.88%；涨幅在1%-3%之间的板块所占比重为16.28%；涨幅在3%以上的板块所占比重为6.98%。

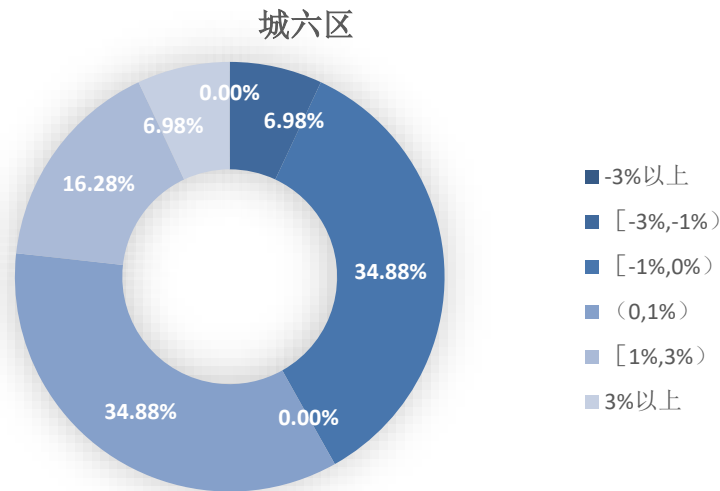


图3 2019年8月城六区43个监测板块均价变化占比分布图

根据郊区县板块监测情况显示，2019年8月，76.92%板块小幅度上涨。降幅在3%以上的板块所占比重为0.00%；-3%以上降幅在1%-3%之间的板块所占比重为7.69%；[-3%,-1%)降幅在1%以内的板块所占比重为15.38%；[-1%,0%)涨幅在1%以内的板块所占比重为15.38%；[0,1%)涨幅在1%-3%之间的板块所占比重为38.46%；[1%,3%)涨幅在3%以上的板块所占比重为23.08%。

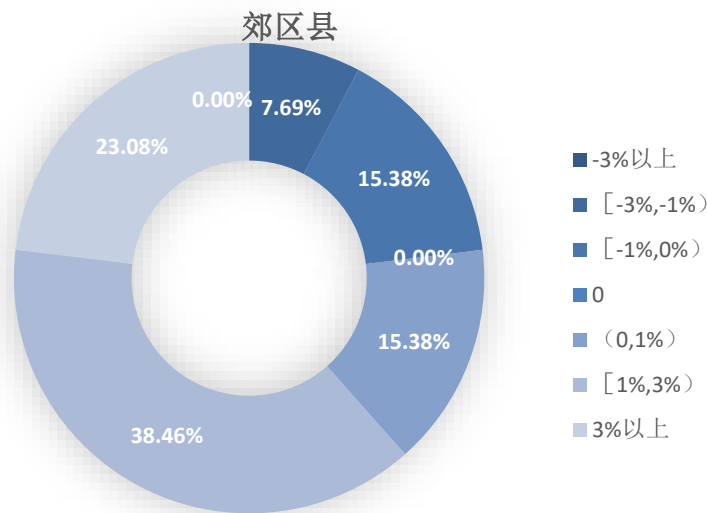


图4 2019年8月郊区县13个监测板块均价变化占比分布图

2、根据监测数据显示，2019年8月，西安市城六区53.84%楼盘均价呈下降趋势，郊区县60.64%楼盘均价呈上涨趋势。

根据监测数据显示，2019年8月，西安市城六区53.84%楼盘均价呈下降趋势。均价降幅在3%以上的楼盘所占比重约为16.11%；降幅在1%-3%之间的楼盘所占比重约为14.70%；均价降幅在0-1%之间的楼盘所占比重约为23.03%；均价无涨跌楼盘所占比重为9.58%；均价涨幅在0%-1%之间的楼盘所占比重约

为16.95%；均价涨幅在1%-3%之间的楼盘所占比重约为14.73%；均价涨幅在3%以上的楼盘所占比重约为4.90%。

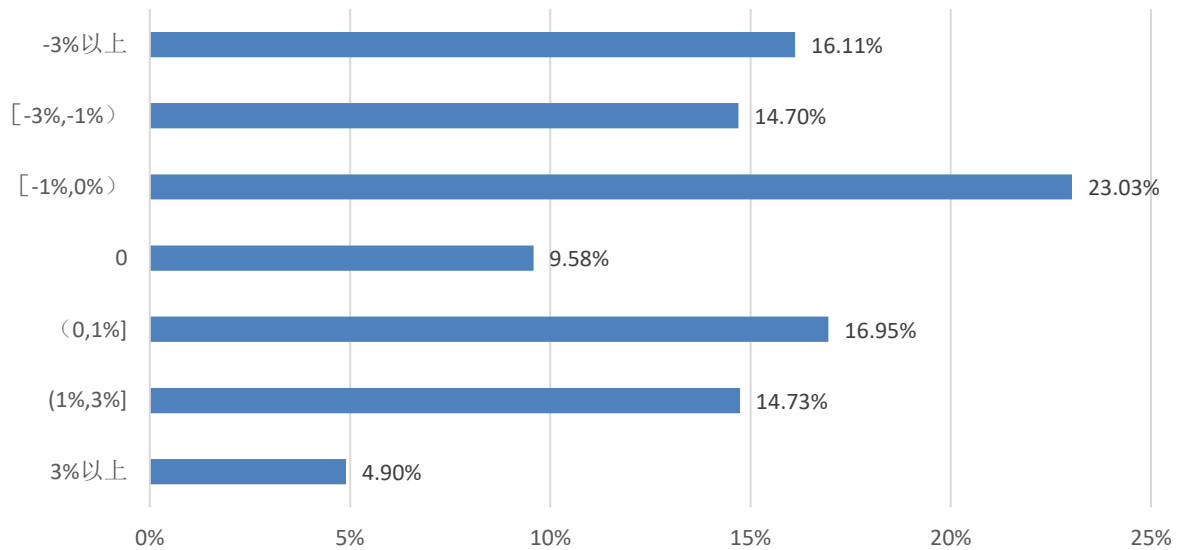


图5 2019年8月城六区V估价楼盘均价变化占比分布图

2019年8月，郊区县60.64%楼盘均价呈上涨趋势。涨幅在3%以上的楼盘所占比重约为11.76%；涨幅在1%-3%的楼盘所占比重约为16.25%；涨幅在0%-1%之间的楼盘所占比重约为32.63%；均价无涨跌的楼盘所占比重约为12.25%；均价降幅在0%-1%之间的楼盘所占比重约为10.92%；均价降幅在1%-3%的楼盘所占比重约为9.70%；降幅在3%以上的楼盘所占比重约为6.49%。

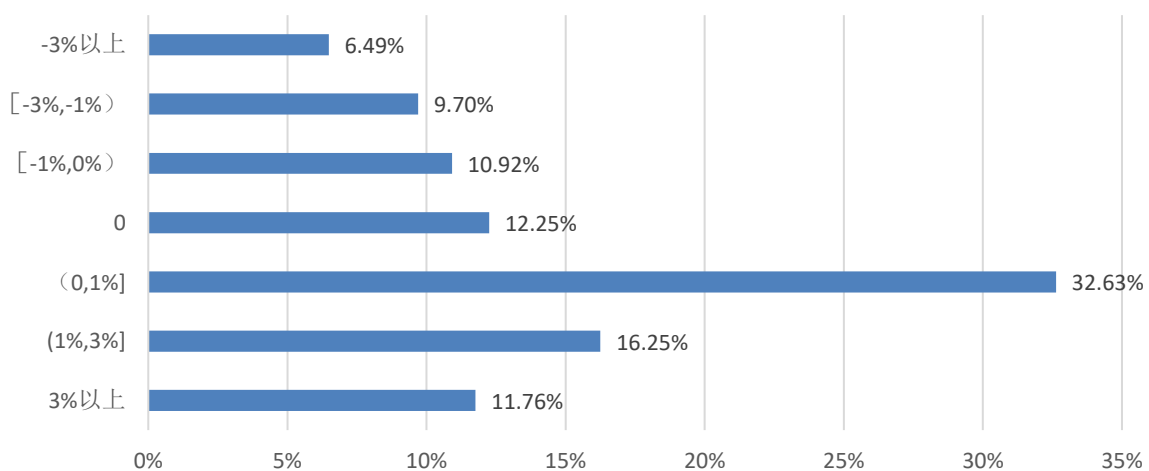


图6 2019年8月郊区县V估价楼盘均价变化占比分布图

五、热点楼盘 (Top15)

从挂牌情况来看，热点楼盘主要分布在高新区、曲江新区、莲湖区；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，并剔除了学区学位影

响因素。)

表1 2019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

序号	小区名称	均价 (元/m ²)	环比
1	绿地世纪城	19304	0.34%
2	新西蓝一期	14911	-0.84%
3	保利天悦	18248	-1.48%
4	融创西安宸院	17982	-3.73%
5	金辉高新云璟	16681	-2.03%

表2 2019年8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 (元/m ²)	环比
1	中海紫御华府	25050	4.15%
2	曲江林语	10521	0.00%
3	龙湖紫都城	20040	0.20%
4	曲江华著中城	18537	-1.91%
5	曲江紫汀苑	23012	1.72%

表3 2019年8月莲湖区天正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 (元/m ²)	环比
1	德杰状元府邸	13008	1.68%
2	旭景新港	12377	0.51%
3	融创天朗兰园	14501	0.08%
4	西市佳园	16032	-5.77%
5	紫云溪	12024	-1.65%

六、典型楼盘及板块

热点楼盘及板块主要分布在高新区、曲江新区和经开区（详见图7）。

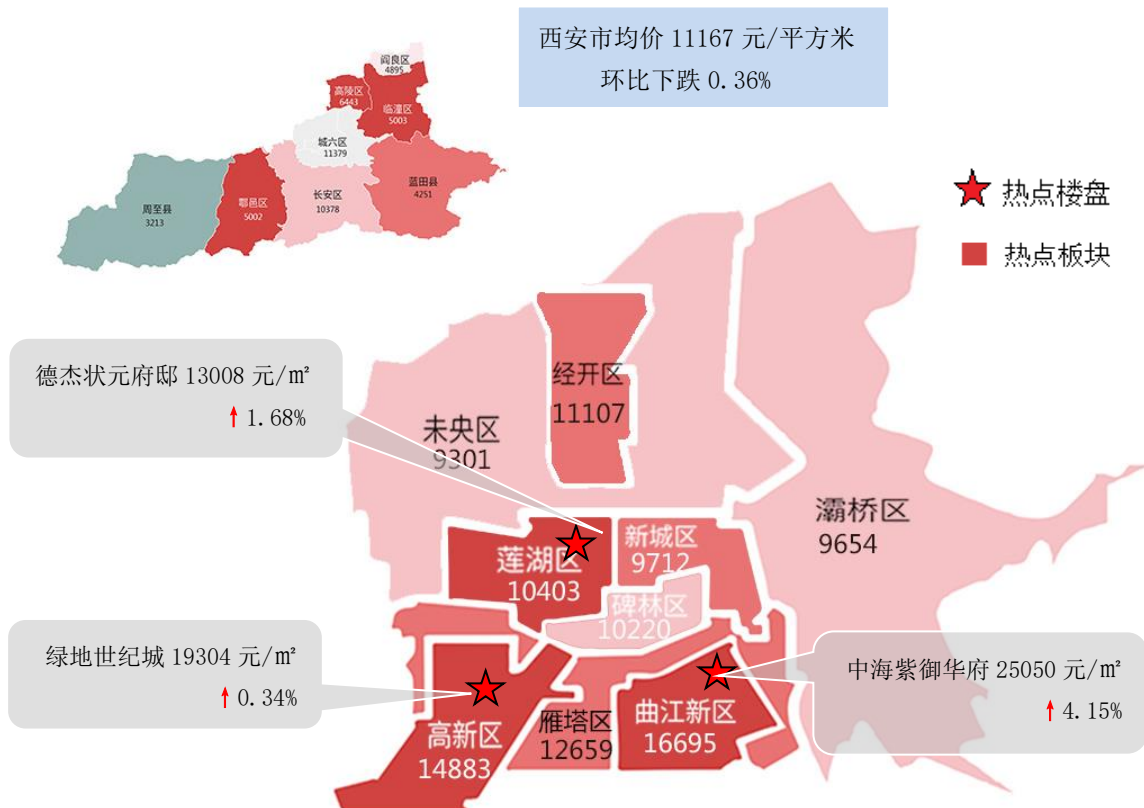


图7 热点楼盘位置示意图

(一) 热点楼盘

1、绿地世纪城

西安绿地世纪城项目位于西安市高新技术产业开发区二次创业核心区域CBD内，北临丈八国宾馆，东北侧与西安市奥林匹克公园隔街相望，东倚新区行政办公中心和300亩的科技公园。该项目占地面积1160亩，总建筑面积120万m²，其中高档公寓65万m²，国际化商务办公55万m²，总投资50亿元人民币。项目定位中高档住宅，配套有四星级宾馆、五星级宾馆、国际会展中心、现代办公中心、soho酒店式公寓、高档商业休闲街，周边交通资源和教育资源丰富。

该社区本月均价19304元/平方米，环比上涨0.34%。

2、中海紫御华府

中海紫御华府位于西安市属唯一的国家级5A级景区旅游度假新区——曲江新区的北部。项目北侧紧邻曲江主干线——曲江大道；南临芙蓉中路、唐遗址公园，西南临芙蓉东路；西临中海国际社区东郡项目；东临新开门北路、唐遗址公园；东南向与中海碧林湾隔园(唐遗址公园)对望。由中海鼎业(西安)房地产有限公司开发，中海物业管理，随着曲江新区道路升级，交通潜力愈发释放，周边曲江一中、交大附中、陕师大附中、西铁一中、曲江一小、大雁塔小学、交大附小、建大附小、陕师大附小等教育配套资源丰富。

该社区本月均价25050元/平方米，环比上涨4.15%。

3、德杰状元府邸

德杰状元府邸位于西安市莲湖城西，由陕西德杰房地产开发有限公司建成，总建筑面积380000，总占地面积90666，共计房屋988户，小区物业公司为陕西德杰物业管理有限公司。周边有西安医学院第一附属医院，西安高新医院，中航工业西安医院，西安冶金医院，陕西西安中际中西医结合脑病医院，西安莲湖协和医院等医疗资源；西安外事学院，西安远东二中，远东一中，红光路小学，天资幼儿园，信德中学，西安航空学院，西安远东一小等教育资源以及华东·万锦城购物中心，尚品家具市场，国美电器(汉城路店)，昆明路家具电器厨具综合市场等购物资源。

该社区本月均价13008元/平方米，环比上涨1.68%。

（二）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。

高新区代表西安与西部高新科技产业前沿的领地，拥有较大的升值空间和便捷的交通。该板块本月房价环比下跌6.78%，均价14883元/平方米。

2、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0.64%，均价16695元/平方米。

3、莲湖区

莲湖区位于西安市城区西北部。东以北大街、北关正街、龙首村与新城区接壤，西以西户铁路、北以纬二十六街与未央区相连，南以护城河、大环河与碑林区、雁塔区毗邻，总面积38平方千米。莲湖区是历史上著名的“丝绸之路”起点，建有“丝绸之路”大型雕塑、大唐西市、大唐西市博物馆等丝路旅游景点。交通发达，陇海铁路、西户铁路过境，有环城路、二环路等街路。区内文旅潜能巨大，有唐长安城遗址，明、清两代修建的鼓楼，明城墙，化觉巷清真寺，清代建广仁寺（俗称喇嘛寺），杨虎城官邸“止园”等众多古迹。

便捷的区位优势以及较大的升值空间使得该板块本月房价环比上涨2.66%，均价10403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