

长沙房地产

预 警 预 报 内 参

2014年第6期

主办：长沙市房地产开发协会
长沙市房地产业协会
内部资料准印证号：O256

内容摘要

- ★ **土地市场：**2014年7月，长沙市土地一级市场新增供应土地11宗共47.49万平方米，其中住宅用地供应面积为6.36万平方米。2014年7月，全市土地成交9宗共72.45万平方米，其中住宅用地成交面积为2.35万平方米。
本月挂牌的土地以工业用地为主，成交的土地以商业用地为主。
- ★ **开发投资：**2014年1-7月，全市共完成房地产开发投资912.91亿元，其中建筑工程投资458.11亿元。开发投资和建筑工程投资同比增幅分别为22.85%、13.58%。按构成分，2014年1-7月建筑工程投资占总投资比例最大，占总投资的50.18%。2014年1-7月，岳麓区以263.39亿元的开发投资额排名全市第一。
- ★ **施工数据：**2014年1-7月，长沙房屋施工面积为8907.81万平方米，其中住宅施工面积为5487.04万平方米；房屋新开工面积为1546.03万平方米，其中住宅新开工面积为941.52万平方米；房屋竣工面积为793.19万平方米，其中住宅竣工面积为513.48万平方米。
本月全市房屋与住宅新开工面积与去年同期相比，同比均为减幅，且前者的同比减幅略小于后者。
- ★ **新房市场：**2014年7月，全市新房成交106.69万平方米，同比减少26.05%，环比增加12.13%；新房住宅成交90.83万平方米，同比减少28.01%，环比增加9.95%。其中，内五区新房住宅成交56.37万平方米，同比减少38.22%，环比增加38.22%，占全市新房住宅成交面积的比例为62%。
2014年1-7月，全市办公楼成交20.62万平方米，商业营业用房成交36.8万平方米，其他用房成交29.35万平方米。
2014年1-7月，长沙市新报建的项目有104个，其中7月新报建的项目有5个，7月长沙县新报建的项目数量为2个。
本是传统销售淡季的7月楼市成交量略有回升，开发商的让利或促销手段，使得部分观望者开始“抄底”入市。当前量价的变动幅度不大，是市场理性回归调整的表现。对于即将到来的金九银十，在市场调控作用下，部分刚需力量或将得到释放，促成成交上扬，支撑长沙房地产楼市健康平稳过渡。

注：7月土地市场为内五区数据，新房市场为六区三县数据。

内部资料 免费交流

关于赠送《房地产预警预报内参》的通知

长房开协（2011）05号

各房地产开发企业：

长沙房地产预警预报内参，是由我会主办的综合性房地产开发信息月刊。本刊设有以下栏目：市场综述、市场动态、土地供应、施工数据解析、新房市场、县（市）市场分析。权威发布“长沙房地产开发预警预报信息系统”的最新动态信息和市场数据。

本刊自创办以来，由于数据及时和准确，受到政府管理部门、房地产开发企业、金融机构、房地产咨询交易、评估科研等部门的好评。为更好的服务开发企业，加强对房地产行业的科学引导，促进我市房地产持续、健康、稳定发展，经会长办公会研究决定，自2011年7月起，将该刊征订改为每月免费赠送会员单位，有助于企业及时、准确地了解市场信息及最新资讯，根据市场状况进行投资经营决策，调整企业战略、开发节奏及产品结构。

长沙市房地产开发协会

2011年7月28日

查询联系电话：84122210

目录/CONTENTS

P01	市场综述
P03	市场动态
P07	土地供应
P08	土地成交
P09	施工数据解析
P12	新房市场
P32	县（市）市场分析
P37	板块楼盘价格分析

数据来源: 长沙市房地产开发行业预警预报信用信息系统

长沙房地产开发研究中心

主 任: 欧阳学海

分 析 师: 李文琛 曾智英 代胜兰 刘 铮

市场综述

本文由长沙市住房与城乡建设委员会、长沙市房地产开发协会提供数据，本分析的数据来源于该系统1274家开发企业及1183个房地产开发项目。

一、新房成交量环比略有增加，住宅成交价格略有下降

2014年1-7月，长沙新房成交725.89万平方米，同比减少31.94%。其中，新房住宅成交639.14万平方米，同比减少31.87%。

其中7月，全市新房成交106.69万平方米，同比减少26.05%，环比增加12.13%。其中住宅成交90.83万平方米，同比减少28.01%，环比增加9.95%。

二、施工面积同比略有增加，新开工面积和竣工面积同比略有减少

2014年1-7月，全市房屋施工面积为8907.81万平方米，同比增加12.81%；其中住宅施工面积为5487.04万平方米，同比增加7.2%。

2014年1-7月，全市房屋新开工面积为1546.03万平方米，同比减少18.12%；其中住宅新开工面积为941.52万平方米，同比减少24.32%。

2014年1-7月，全市房屋竣工面积为793.19万平方米，同比减少2.39%；其中住宅竣工面积为513.48万平方米，同比减少8.88%。

2014年7月底，商品房空置面积为1104.61万平方米，其中住宅空置面积为453.57万平方米；办公楼空置面积为41.6万平方米；商业营业用房空置面积为198.57万平方米；其他用房（主要为车库）空置面积为410.86万平方米。

三、保障性住房施工面积略有减少，新开工面积同比有所增加，竣工面积同比有所减少

2014年1-7月，长沙保障性住房施工面积为277.76万平方米，同比减少1.85%，占住宅施工面积的3.12%。

2014年1-7月，长沙保障性住房新开工面积为64万平方米，同比增加42.83%，占住宅施工面积的4.14%。

2014年1-7月，长沙保障性住房竣工面积为21.83万平方米，同比减少31.5%，占住宅竣工面积的2.75%。

四、开发投资额和建筑工程费用同比均略有增加

2014年1-7月,全市共完成房地产开发投资912.91亿元，同比增加22.85%。

按构成分析，建筑工程投资458.11亿元，同比增加13.58%，占总投资额的50.18%；其他费用投资379.77亿元，同比增加37.2%。在其他费用构成里面，土地购置费312.39亿元，同比增加43.27%。

按用途分析，住宅建设完成投资568.65亿元，占总投资的62.29%，比去年同期增加19.86%；办公写字楼建设完成投资84.1亿元，占总投资的9.21%，商业营业用房建设完成投资116.63亿元，占总投资的12.78%，其他用房建设完成投资143.38亿元，占总投资的15.71%。

2014年7月，建筑工程投资排名前三的项目有北辰三角洲7.83亿、金茂梅溪湖1.92亿、五矿万境水岸1.1亿。

2014年7月，土地购置费排名前三的项目有星光名座2.22亿、长房梅溪香山2.16亿、恒大江湾2.09亿。

开发投资额中按构成分，占比最大的是建筑工程投资。

2014年1-7月,岳麓区以263.39亿元的开发投资额排名全市第一。

五、土地供应量同比减半，土地成交量同比有所增加

2014年1-7月，长沙土地市场出让幅数为56宗，新增土地供应面积达303.51万平方米。其中7月，长沙市国土资源局公布11宗挂牌土地，新增土地供应面积达47.49万平方米，其中住宅用地供应面积为6.36万平方米。

2014年1-7月，长沙市土地市场成交幅数为45宗，成交面积达241.7万平方米。其中7月，长沙市土地市场成交幅数为9宗,成交面积达72.45万平方米，其中住宅用地成交面积为2.35万平方米。

长沙土地市场主要以二级市场为主，以上一级市场数据仅供参考。

市场动态

· 政府政策 ·

- 8日，住建部公布了《关于推进建筑业发展和改革的若干意见》(以下简称《意见》)。《意见》主要从建立统一开放的建筑市场体系、强化工程质量安全管理、促进建筑业发展方式转变等方面出发提出十几项要求。这次《意见》的出台对建筑业发展和改革的方向设定更为详细，如淡化工程建设企业资质、试行非国有资金投资项目自主决定招标发包、试行调整强制监理工程范围等。
简评：从中央到地方，特别是十八届三中全会以后，提出要深化改革、激化企业活力，《意见》的总体思路是放开市场准入，加强事后监管，政府能不管的就不管了，能放开的就放开。

- 10日，住房和城乡建设部近日发出《关于并轨后公共租赁住房有关运行管理工作的意见》，要求各地进一步做好公共租赁住房和廉租住房并轨运行有关管理工作。《意见》明确，各地应当根据本地实际情况，合理确定公租房轮候期，对登记为轮候对象的申请人，应当在轮候期内给予安排。
简评：《意见》提出，并轨后公租房的保障对象，包括原廉租房保障对象和原公租房保障对象，即符合规定条件的城镇低收入住房困难家庭、中等偏下收入住房困难家庭以及符合规定条件的新就业无房职工、稳定就业的外来务工人员。各地应根据实际需要，结合当地经济社会发展水平和政府财政能力，科学制订公租房年度建设计划。

- 17日，国家发展改革委、住房城乡建设部日前联合发布《关于放开房地产咨询收费和下放房地产经纪收费管理的通知》，决定放开目前实行政府指导价管理的房地产咨询服务收费标准，下放房地产经纪服务收费管理权限。通知明确，放开房地产咨询服务收费。房地产中介服务机构接受委托，提供有关房地产政策法规、技术及相关信息等咨询的服务收费，实行市场调节价。
简评：通知还强调，各级价格主管部门要依法加强对房地产中介服务收费行为的监督管理，重点查处收费后不按约定义务履行服务职责，以及串通涨价、利用虚假或者使人误解的标价内容和标价方式进行价格欺诈等乱收费行为，规范房地产中介服务市场价格秩序。

- 30日，国务院印发的《关于进一步推进户籍制度改革的意见》(以下简称《意见》)，从五方面对户籍改革提出了具体要求。《意见》表示，将城区人口在50万至100万的城市，划分为“城市综合承载能力压力小的地方”和“城市综合承载能力压力大的地方”，前者可以参照建制镇和小城市标准，全面放开落户限制，后者则允许对合法稳定就业的范围、年限和合法稳定住所(含租赁)的范围、条件等作出具体规定，但对合法稳定住所(含租赁)不得设置住房面积、金额等要求，对参加城镇社会保险年限的要求不得超过3年。

简评：该项政策的推行无疑需要土地政策相应地配合，因此住房、教育、养老以及医保等势必也要出台相应的政策。而户改以及与之相关的各项配套改革都需要突破大大小小的制度障碍，因此外界对于改革破局的期待较高。

· 行业快讯 ·

- 8日，住建部公布了《关于推进建筑业发展和改革的若干意见》(以下简称《意见》)。《意见》主要从建立统一开放的建筑市场体系、强化工程质量安全管理、促进建筑业发展方式转变等方面出发提出十几项要求。这次《意见》的出台对建筑业发展和改革的方向设定更为详细，如淡化工程建设企业资质、试行非国有资金投资项目自主决定招标发包、试行调整强制监理工程范围等。

简评：从中央到地方，特别是十八届三中全会以后，提出要深化改革、激化企业活力，《意见》的总体思路是放开市场准入，加强事后监管，政府能不管的就不管了，能放开的就放开。

- 10日，住房和城乡建设部近日发出《关于并轨后公共租赁住房有关运行管理工作的意见》，要求各地进一步做好公共租赁住房和廉租住房并轨运行有关管理工作。《意见》明确，各地应当根据本地实际情况，合理确定公租房轮候期，对登记为轮候对象的申请人，应当在轮候期内给予安排。

简评：《意见》提出，并轨后公租房的保障对象，包括原廉租房保障对象和原公租房保障对象，即符合规定条件的城镇低收入住房困难家庭、中等偏下收入住房困难家庭以及符合规定条件的新就业无房职工、稳定就业的外来务工人员。各地应根据实际需要，结合当地经济社会发展水平和政府财政能力，科学制订公租房年度建设计划。

- 17日，国家发展改革委、住房城乡建设部日前联合发布《关于放开房地产咨询收费和下放房地产经纪收费管理的通知》，决定放开目前实行政府指导价管理的房地产咨询服务收费标准，下放房地产经纪服务收费管理权限。通知明确，放开房地产咨询服务收费。房地产中介服务机构接受委托，提供有关房地产政策法规、技术及相关信息等咨询的服务收费，实行市场调节价。

简评：通知还强调，各级价格主管部门要依法加强对房地产中介服务收费行为的监督管理，重点查处收费后不按约定义务履行服务职责，以及串通涨价、利用虚假或者使人误解的标价内容和标价方式进行价格欺诈等乱收费行为，规范房地产中介服务市场价格秩序。

- 30日，国务院印发的《关于进一步推进户籍制度改革的意见》(以下简称《意见》)，从五方面对户籍改革提出了具体要求。《意见》表示，将城区人口在50万至100万的城市，划分为“城市综合承载能力压力小的地方”和“城市综合承载能力压力大的地方”，前者可以参照建制镇和小城市标准，全面放开落户限制，后者则允许对合法稳定就业的范围、年限和合法稳定住所(含租赁)的范围、条件等作出具体规定，但对合法稳定住所(含租赁)不得设置住房面积、金额等要求，对参加城镇社会保险年限的要求不得超过3年。

简评：该项政策的推行无疑需要土地政策相应地配合，因此住房、教育、养老以及医保等势必也要出台相应的政策。而户改以及与之相关的各项配套改革都需要突破大大小小的制度障碍，因此外界对于改革破局的期待较高。

· 本地资讯 ·

- 16日，从省直住房公积金管理中心获悉，该中心日前发布了《关于进一步规范重大疾病提取住房公积金相关事项的通知》，明确“重大疾病”提取公积金的九种疾病类别以及相关的申请手续，省直住房公积金管理中心介绍，职工、配偶、子女或父母身患重大疾病且造成家庭生活困难的，必须由申请职工所在单位开具相关证明，且由单位住房公积金专管员和本人前来申请办理。自受理职工重大疾病提取住房公积金申请资料之日起十个工作日内，将通过向医保中心、医院、公安等部门核查资料的真实性后，作出是否准予提取的决定并通知职工。

简评：伴随政策的放松，近年来，频繁出现了不法分子利用伪造的“重大疾病

诊断书”、“医疗费用发票”等资料套取骗取住房公积金的行为，严重违反了相关法律法规，这是需要职能部门加大打击力度的。

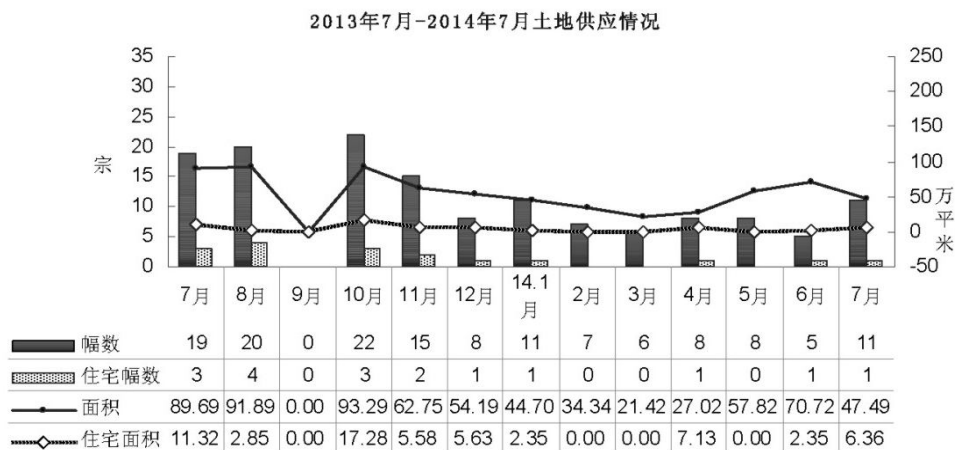
- 18日，为动态掌握全省重点城市建立和实施不动产统一登记制度的信息，加强工作沟通联系，湖南省国土资源厅决定在长沙、株洲、湘潭、衡阳四个城市建立重点城市不动产统一登记信息动态联系机制。根据重点城市不动产统一登记信息动态联系机制的工作要求，各市将明确不动产统一登记工作动态信息报送的责任领导，确定专门联络人，及时汇总上报有关建立和实施不动产统一登记制度的工作信息，重点包括本地不动产登记职能整合、机构组建、部门衔接、政策文件出台、登记资料移交等情况，以及典型经验、存在问题等。
简评：从实际操作出发，下一步预计是对各地相关机构设置、单位性质、人员数量、发证情况等信息进行摸底。

- 28日，长沙市房地产中介协会公布了《长沙市房地产经纪行业收费指导标准(试行)》，对房屋租赁、买卖、代办抵押贷款的中介服务收费给出了明确的参考标准。根据《长沙市房地产经纪行业收费指导标准(试行)》，房屋租赁中介收费标准按一月成交租金标准，由机构与租赁双方协商议定一次性计收。房屋买卖中介收费标准按成交价格总额的3%，由机构与买卖双方协商议定一次性计收。房屋交易情况特别复杂的，收费标准由委托方与房地产经纪机构协商，可适当提高。
简评：一直以来，广大消费者对于行业整体收费水平如何，自己该付多少合适，都是心里没底。此次设立收费指导标准无疑给中介机构提供一个价格参考，也给消费者吃了一颗“定心丸”。

- 24日，为进一步做大做强园区经济，市政府近日出台了《关于进一步加快工业园区发展的意见》。长沙园区发展新政明确提出：以工业发展和项目建设为核心，坚持“布局合理、用地集约、产业集聚、优化升级”的原则，加快园区发展。国家级、省级工业园区工业用地开发利用投资强度分别不得低于3000万元/公顷、2400万元/公顷。对国家级、省级工业园区赋予市级、区县(市)级经济管理权限，涉及工业园区项目建设的市级及以下审批事项，原则上在各区县(市)或工业园区的政务中心一站式办结。同时，在长沙工业发展专项资金中安排5000万元，设立工业园区发展专项资金，用于引导工业园区错位发展、编制工业园区产业发展规划、培育核心竞争力和专项奖励等。
简评：长沙“五区九园”——14个工业园区，以不到全市2%的土地面积，创造了全市2/3以上的工业产值，吸纳了全市2/3的工业到位外资。

土地供应

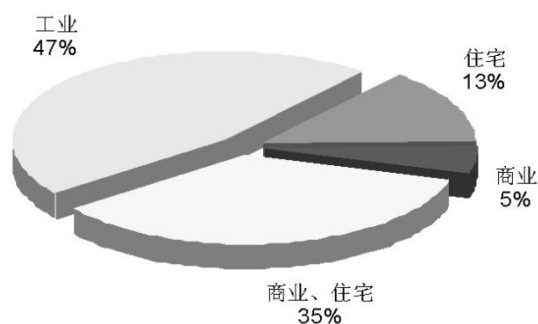
2014年7月，土地供应11宗，共47.49万平方米



2014年7月，长沙市国土资源局共公布11宗挂牌土地，供应面积达47.49万平方米，同比减少47.05%，其中住宅用地供应为6.36万平方米。

供应的11宗土地中，7宗位于岳麓区，4宗位于雨花区。

2014年7月土地供应类型比例

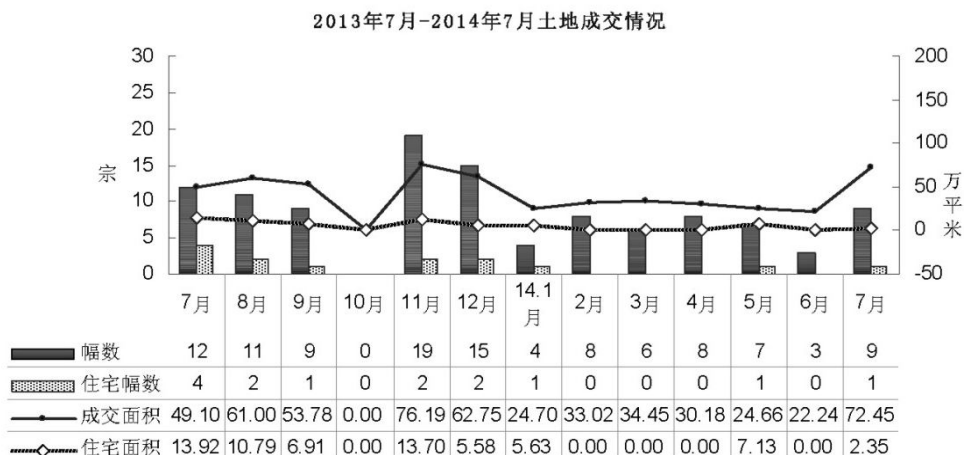


11宗供应土地中，有6宗工业用地、2宗商业住宅用地、2宗商业用地、1宗住宅用地。

其中供应面积最大的是位于高新区岳麓大道西沿线以北、望雷大道以东的“[2014]长土网052号”商业、住宅用地，面积为10.99万 m^2 ，该宗地面积占供应土地总面积的23.16%，起始价格为25739万元。

土地成交

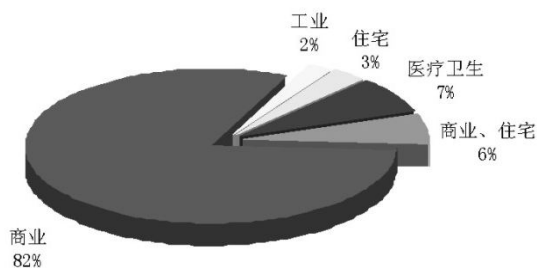
2014年7月，土地成交9宗，共72.45万平方米



2014年7月，长沙市土地市场成交幅数为9宗，成交面积达72.45万平方米，同比增加47.56%，其中住宅用地成交为2.35万平方米。

成交的9宗土地中，5宗位于岳麓区，3宗位于开福区，1宗位于芙蓉区。

2014年7月土地成交类型比例

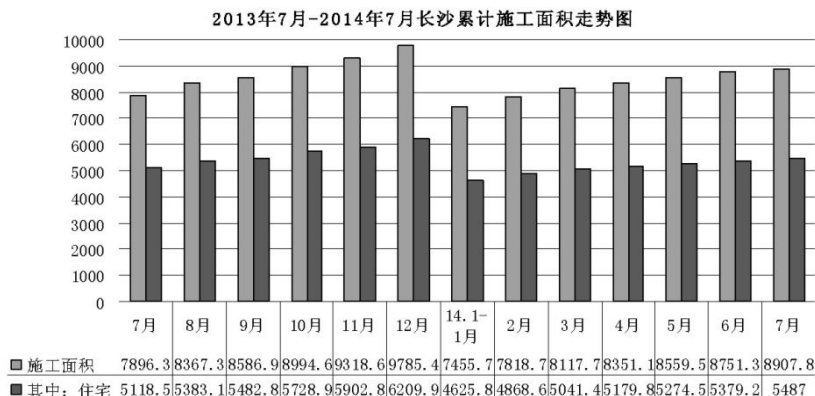


9宗成交土地中，有4宗商业用地，2宗工业用地，1宗商业住宅用地，1宗纯住宅用地，1宗医疗卫生用地。

在成交的土地中，成交面积最大的是位于开福区秀峰街道的”[2014]长土网044号”商业用地，面积为27.8万m²。该宗地面积占供应土地总面积的38.37%。由长沙香江商贸物流城开发有限公司以55878万元竞得，计134.06万/亩。

施工数据解析

2014年1-7月，施工面积8907.81万平方米
岳麓区占全市比重最大

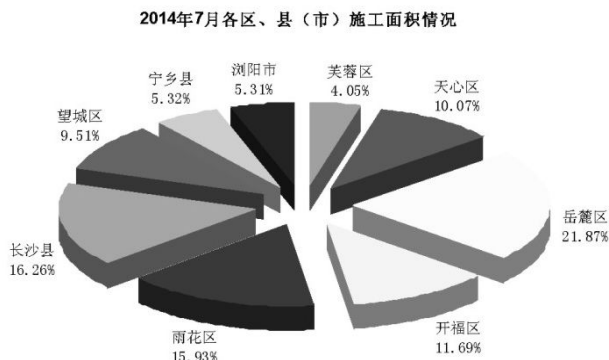


2014年1-7月，长沙房屋施工面积为8907.81万平方米，同比增加12.81%。其中，住宅施工面积为5487.04万平方米，同比增加7.2%。

2014年1-7月，房屋施工面积最大的是岳麓区，为1948.15万平方米，占总量的21.87%。其次长沙县和雨花区，施工面积分别为1448.22万平方米和1419.24万平方米。

房屋施工面积最少的为芙蓉区，仅360.34万平方米。

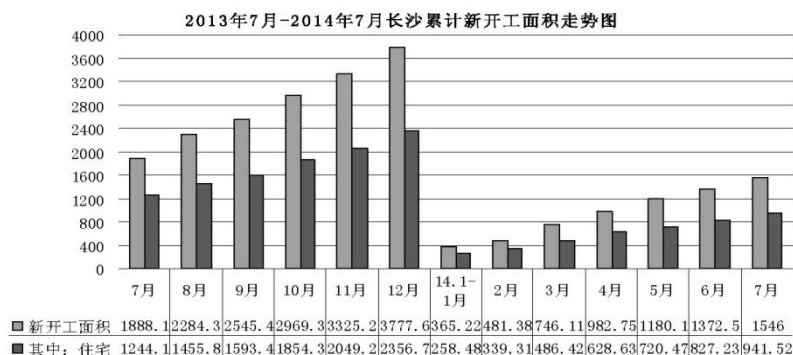
2014年1-7月，内五区90平方米以下的住宅施工面积有1038.25万平方米，同比减少4.82%，内五区90平方米以上的住宅施工面积有2749.31万平方米，同比增加10.75%。



户型方面，2014年1-7月住宅施工套数最多的是120-150平方米的类型，占五区比重的21.84%。其次是80-90平方米的类型，占比19.13%；占比最少的是≥180平方米的类型，仅占4.06%。

数据来源：RERC数据平台/长沙市房地产开发行业预警预报信用信息系统

2014年1-7月，新开工面积1546.03万平方米 岳麓区占全市比重最大

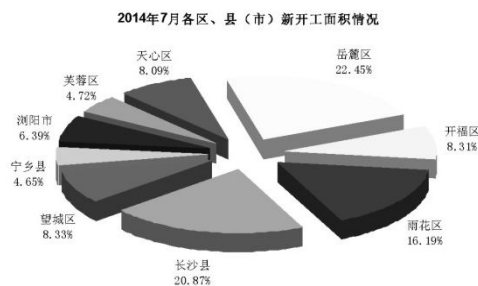


2014年1-7月，房屋新开工面积为1546.03万平方米，同比减少18.12%，其中住宅新开工面积为941.52万平方米，同比减少24.32%。

2014年1-7月，长沙各区、县（市）房屋新开工面积最大的是岳麓区，达347.08万平方米，占总量的22.45%，其次是长沙县和雨花区，新开工面积分别为322.63万平方米、250.3万平方米。

房屋新开工面积最少的为宁乡县，为71.95万平方米。

2014年1-7月，内五区90平方米以下的住宅新开工面积有152.4万平方米，同比减少31.33%，内五区90平方米以上的住宅新开工面积有485.61万平方米，同比减少26.18%。



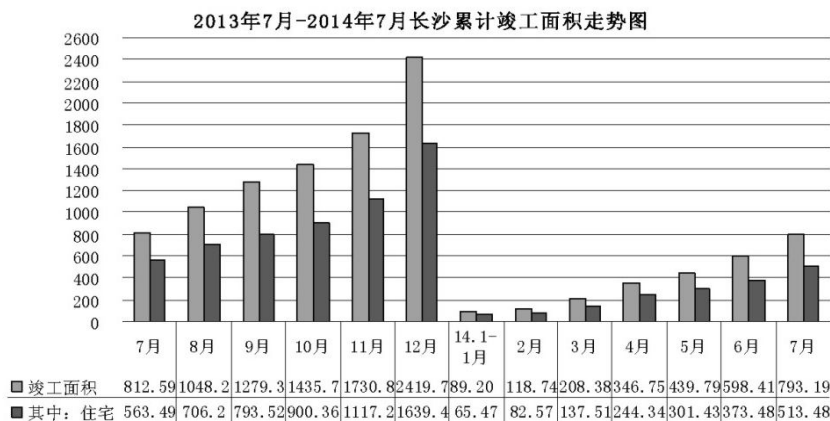
2014年1-7月，房屋新开工面积为1546.03万平方米，同比减少18.12%，其中住宅新开工面积为941.52万平方米，同比减少24.32%。

2014年1-7月，长沙各区、县（市）房屋新开工面积最大的是岳麓区，达347.08万平方米，占总量的22.45%，其次是长沙县和雨花区，新开工面积分别为322.63万平方米、250.3万平方米。

房屋新开工面积最少的为宁乡县，为71.95万平方米。

2014年1-7月，内五区90平方米以下的住宅新开工面积有152.4万平方米，同比减少31.33%，内五区90平方米以上的住宅新开工面积有485.61万平方米，同比减少26.18%。

2014年1-7月，竣工面积793.19万平方米 开福区占全市比重最大

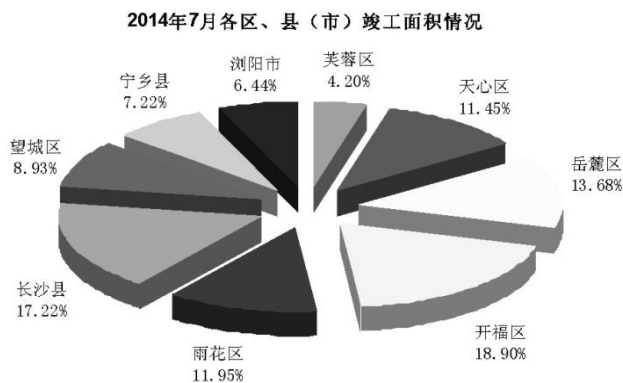


2014年1-7月，全市房屋竣工面积为793.19万平方米，同比减少2.39%，其中住宅竣工面积为513.48万平方米，同比减少8.88%。

2014年1-7月，长沙各区、县（市）房屋竣工面积最多的是开福区，达149.91万平方米，占总量的18.9%，其次是长沙县和岳麓区，竣工面积分别为136.61万平方米和108.48万平方米。

房屋竣工面积最少的为芙蓉区，为33.32万平方米。

2014年1-7月，内五区90平方米以下的住宅竣工面积有109.41万平方米，同比减少29.62%，内五区90平方米以上的住宅竣工面积有258.11万平方米，同比增加18.88%。

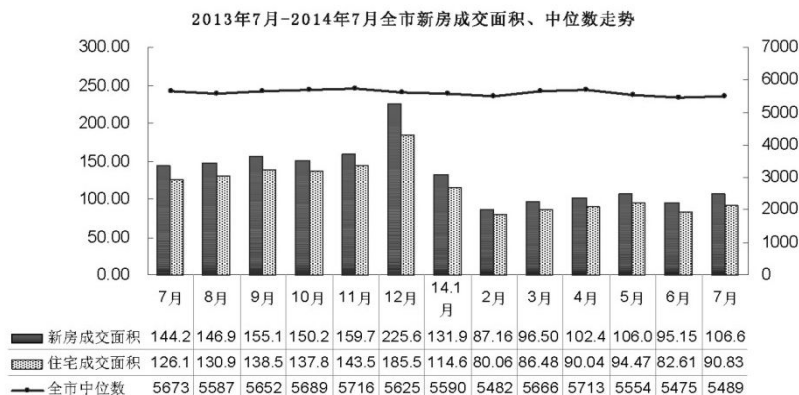


户型方面，2014年1-7月住宅竣工套数最多的是80-90平方米的类型，占五区比重的21%。其次是120-150平方米的类型，占比20.61%；占比最少的是≥180平方米的类型，仅占4.52%。

数据来源：RERC数据平台/长沙市房地产开发行业预警预报信用信息系统

新房市场

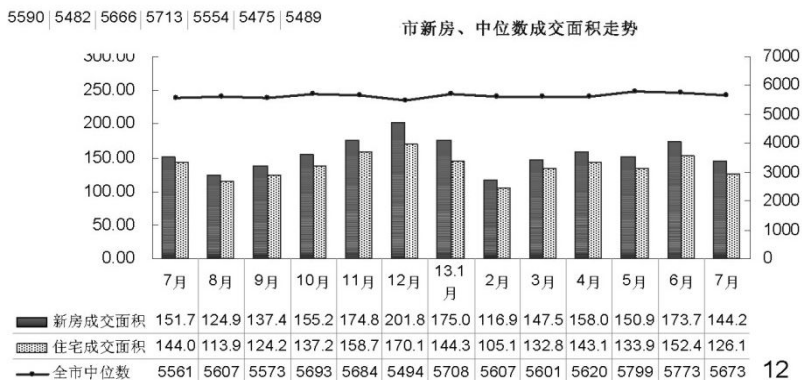
7月，全市新房住宅成交量环比略有增加



2014年1-7月，长沙新房成交725.89万平方米，同比减少31.94%。其中，新房住宅成交639.14万平方米，同比减少31.87%。

其中7月，长沙新房成交106.69万平方米，同比减少26.05%，环比增加12.13%。其中，新房住宅成交90.83万平方米，同比减少28.01%，环比增加9.95%。

2014年7月，长沙新房销售面积合计106.69万平方米。其中现房销售占21.57%，期房销售占78.43%。

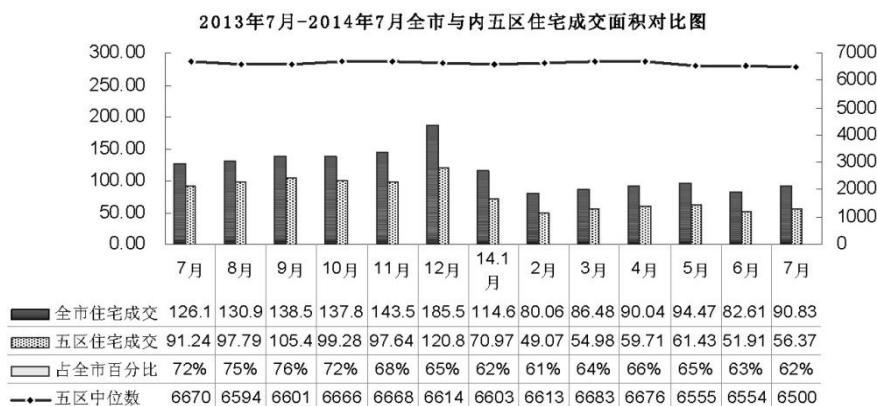


2014年7月，全市中位数为5489元/平方米，在全市中位数附近的楼盘有天麓、水岸新都、幸福里湖湾世景；五区中位数为6500元/平方米，在五区中位数附近的楼盘有泰禹风景家园、中信凯旋城、中国铁建梅溪青秀。

2013年1-12月，月度成交量均在一百万平方米以上，成交量最高月份是12月。

2014年7月，长沙市新房成交面积环比略有增加，与2014年4月、5月成交量差不多。

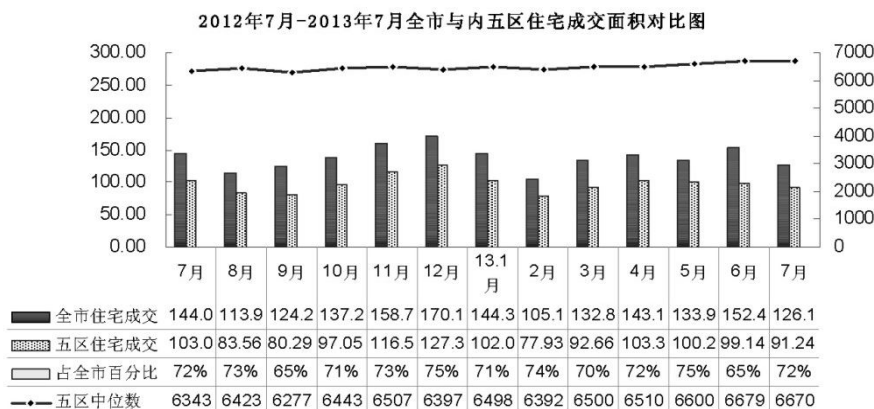
7月，内五区新房住宅成交量环比略有增加



2014年7月，全市新房住宅成交90.83万平方米，同比减少28.01%，环比增加9.95%。其中内五区新房住宅成交56.37万平方米，同比减少38.22%，环比增加8.59%。

2014年7月，内五区新房住宅成交面积占全市新房住宅成交面积的比例为62%，同比减少10个百分点。

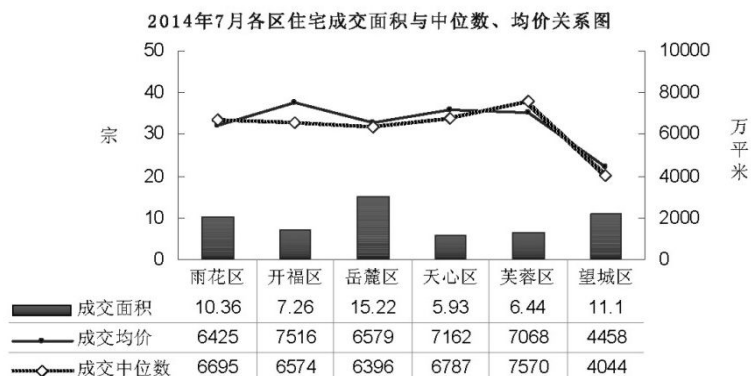
2013年7月-2014年7月，长沙市五区中位数在6500-6700元/平方米间波动。



从中位数的涨幅来看，2012年7月至2013年7月，全市中位数的涨幅为100元/平方米，内五区中位数的涨幅为350元/平方米；2013年7月至2014年7月，全市中位数的降幅为200元/平方米，内五区中位数的降幅为200元/平方米。

从五区占全市销售比例来看，2012年7月至2013年7月，销售比例在65%-75%；2013年7月至2014年7月，销售比例在61%-76%。

六区商品房住宅成交面积为56.31万平方米 岳麓区占比最大



2014年7月，六区中岳麓区商品房住宅成交量最多，为15.22万平方米，占总量的27.03%。成交量最少的是芙蓉区，为6.44万平方米。

2014年7月，六区中商品房住宅成交均价以开福区最高，为7516元/平方米，望城区住宅均价最低，为4458元/平方米。

六区中住宅成交价格中位数芙蓉区最高，为7570元/平方米，望城区最低，为4044元/平方米。

全市成交面积前十楼盘		
排名	期房	现房
1	恒大江湾	未来康桥长郡
2	钰龙天下	龙泉美墅
3	五矿万境水岸	五矿龙湾国际社区
4	龙湖湘风原著	丽都桃源
5	北辰三角洲	新城国际花都
6	洋湖公馆二期	恒旭格林春天
7	金鼎公园尚	联城国际城
8	富兴汇中央	潇湘名城
9	东业汇一城	中城丽景香山
10	五矿紫湖香醍	水岸世景

注：现房定义为已经竣工验收，达到交房条件的商品房

2014年7月，全市开盘集中签约的楼盘有佳辉丽景鑫城(定向房)。

2014年7月，加推楼盘有恒大江湾、和美星城(定向房)、钰龙天下、五矿万境水岸、龙湖湘风原著、北辰三角洲、洋湖公馆、金鼎公园尚。

数据来源：RERC数据平台/长沙市房地产开发行业预警预报信用信息系统

商品房空置面积和住宅空置面积环比略有增加

类型	面积合计	住宅			办公楼	商业营业用房	其他
			别墅、高档公寓	经济适用房			
空置面积	1104.61	453.57	63.51	17.02	41.60	198.57	410.86
其中：待销房屋（一年以内〈含一年〉）	622.11	288.23	29.65	12.57	31.32	100.33	202.23
滞销房屋（一年以上至三年）	341.63	135.16	24.63	3.89	5	62.63	138.84
积压房屋（三年以上）	140.87	30.18	9.23	0.56	5.28	35.61	69.79

2014年7月底，商品房空置面积为1104.61万平方米，其中住宅空置面积为453.57万平方米；办公楼空置面积为41.6万平方米；商业营业用房空置面积为198.57万平方米；其他用房（主要为车库）空置面积为410.86万平方米。

空置面积中，住宅空置面积为453.57万平方米，占41.06%；非住宅空置面积（办公楼、商业营业用房、其他用房（主要为车库））为651.03万平方米，占58.94%。

全市住宅待销面积排名前三的项目分别是世纪公园、美利新世界、爵世名邸；全市住宅滞销面积排名前三的项目分别是锦璨家园、堤亚纳湾、水映加州；全市住宅积压面积排名前三的项目分别是碧桂园山湖城、威尼斯城、大地金墅。

本月长沙县的待销面积（121.95万平方米）、滞销面积（99.76万平方米）、积压面积（36.15万平方米）占全市空置面积最大。

早年前长沙县的开发量过大，供过于求，造成目前空置房较多。长沙县空置面积较大，这是往年市外“供应多、销售差”长期积累的不良后果。

类型	面积合计	住宅			办公楼	商业营业用房	其他
			别墅、高档公寓	经济适用房			
空置一年以上合计	482.5	165.34	33.86	4.45	10.28	98.24	208.63
占比	43.68	36.45	53.31	26.15	24.71	49.47	50.78

其中，空置在一年以上的房屋（包括滞销房屋和积压房屋）中，住宅有165.34万平方米，占住宅空置面积的34.27%；办公楼空置面积占2.13%；商业营业用房占20.36%；其他用房占43.24%。相对住宅来说，非住宅用房（办公楼、商业营业用房、其他用房）销售压力更大，占用了开发商大量的资金，影响后续开发建设。

大户型空置较多，中小户型销售速度快

7月底不同套型新建商品房住宅空置面积结构表

		≤60平米	60-80平米	80-90平米	90-100平米	100-120平米	120-150平米	150-180平米	≥180平米
待销	值(万平方米)	13.36	16.05	26.95	8.51	18.42	50.96	17.25	35.04
	比例(%)	7.16	8.61	14.45	4.56	9.87	27.32	9.25	18.79
滞销	值(万平方米)	7.69	3.01	10.43	4.86	2.97	22.64	10.24	26.00
	比例(%)	8.75	3.43	11.87	5.54	3.38	25.78	11.66	29.60
积压	值(万平方米)	1.45	0.53	1.08	0.53	0.81	4.03	4.09	6.74
	比例(%)	7.51	2.75	5.60	2.77	4.19	20.90	21.25	35.02

从不同套型新建商品房住宅空置面积情况看，五区内100平方米以下的待销面积为64.87万平方米，占总待销面积的34.78%；滞销面积为25.99万平方米，占总滞销面积的29.59%；积压面积为3.59万平方米，占总积压面积的18.63%。小户型低总价、低首付，故而销售较快，空置面积相对大户型较少。

与此同时，120平方米以上的待销面积为103.25万平方米，占总待销面积的55.36%；滞销面积为58.88万平方米，占总滞销面积的67.04%；积压面积为14.86万平方米，占总积压面积的77.17%。大户型销售速度慢，在空置面积中所占的比例较大，这一现象在积压房中表现最为明显。

本是传统销售淡季的7月楼市成交量略有回升，开发商的让利或促销手段，使得部分观望者开始“抄底”入市。当前量价的变动幅度不大，是市场理性回归调整的表现。对于即将到来的金九银十，在市场调控作用下，部分刚需力量或将得到释放，促使成交上扬，支撑长沙房地产楼市健康平稳过渡。

特别说明

在本次分析中，将会出现一个正态分布曲线。在我们对均价进行讨论时，由于成交价格的波动范围我们可以将其视为一种随机的有规律的变化，而成交次数是个比较大的基数，而其一般又具有正态分布的特性，所以本文中采用正态函数来对各区的成交价格进行模拟。

所谓的正态分布，它是一种概率分布，正态分布是具有两个参数的连续型随机变量的分布，它的性质由这两个参数决定——均值和标准差。

其计算方法如下：

$$\text{均值} \quad \bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^N X_i \cdot S_i}{\sum_{i=1}^N S_i}$$

$$\text{标准差} \quad \sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (X_i - \bar{X})^2}$$

其中， X_i 表示的是各楼盘的成交价格， S_i 为各楼盘的成交面积， N 表示当月成交楼盘的数量。

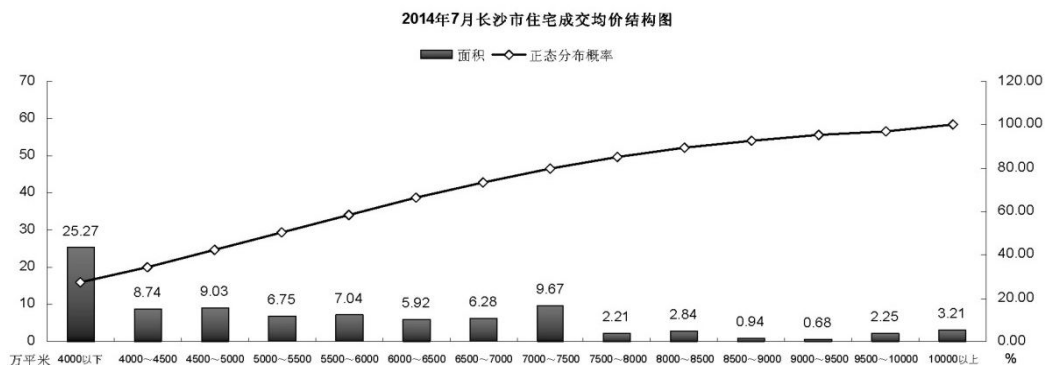
均值为该曲线的对称轴所在的垂直线，即该曲线最高点所在的位置与X轴的垂直线，也就是得到的各个区的均价。

标准差为各楼盘成交价格偏离该区域均价的距离的平均数，反映一个区域各楼盘价格的离散程度。标准差越大，各楼盘之间的价格差异就越大。反之亦然。

值得注意的是，在计算均价时，我们所采用方法的是按照成交面积进行加权平均，因此，所得到的均价受成交面积的影响比较大，反映在曲线上就是随机波动性比较大。举例来说，对于价格低廉的定向房，一般采取集中签约的形式，在集中签约的月份里面，成交面积猛增，价格又相对较低，进行加权后，所得到的价格平均值要比未加权前的数值小得多。因此在分析各个区的价格时，我们应更加偏向于注意标准差的数值变化。

中位数说明：为更加科学的分析房地产市场量价相互影响的关系，我们采取更为敏感反应房价走势的中位数，以从多角度分析长沙市场六区一县的楼盘价格趋势。

长沙市：4000元/平方米以下房屋销量最大



2014年7月，全市共有418个住宅楼盘成交，比2014年6月份389个成交楼盘增加了29个。最高价为开福区的藏珑湖上国际社区18099元/平方米，剔除经适房和定向房，最低价为宁乡的水木天成3057元/平方米，本月中位数（5489元/平方米）与成交均价（5479元/平方米）基本持平。本月全市新房住宅成交量环比上月略有增加，成交均价略有下降。

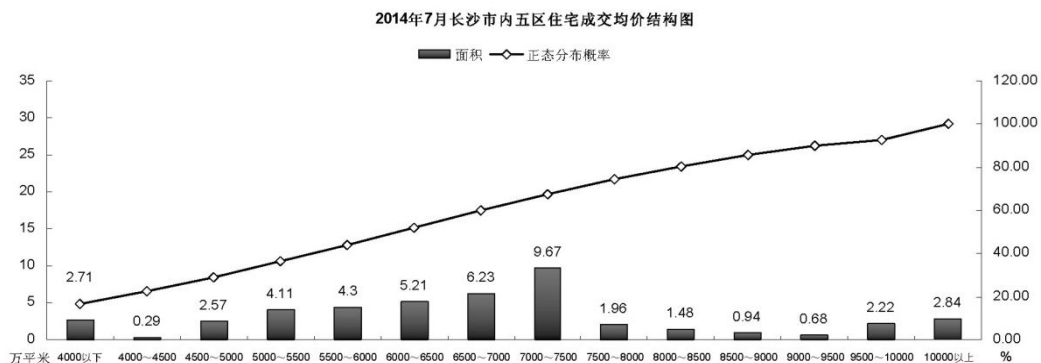
曲线标准差为2422，环比减少6.81%，全市成交楼盘价位差距环比略有减少。

7月，长沙市销售量最大的是售价在4000元/平方米以下的住宅，其销售比重为27.82%。其中销量较大的楼盘主要是佳辉丽景鑫城（定向房）、和美星城（定向房）。

其次为售价在7000-7500元/平方米的住宅，其销售比重为10.65%。其中销售量较大的楼盘主要是恒大江湾、五矿万境水岸。

其余销售比例较大的住宅依次是售价在4500-5000元/平方米、4000-4500元/平方米，销售比例依次分别为：9.94%和9.62%。

内五区：7000-7500元/平方米房屋销量最大



2014年7月，长沙市内五区共有225个住宅楼盘成交，最高价为开福区的藏珑湖上国际社区18099元/平方米，剔除经适房和定向房，最低价为岳麓区的金鼎公园尚4683元/平方米，本月中位数（6500元/平方米）略大于成交均价（6372元/平方米）。本月内五区新房住宅成交量环比上月略有增加，成交均价略有下降。

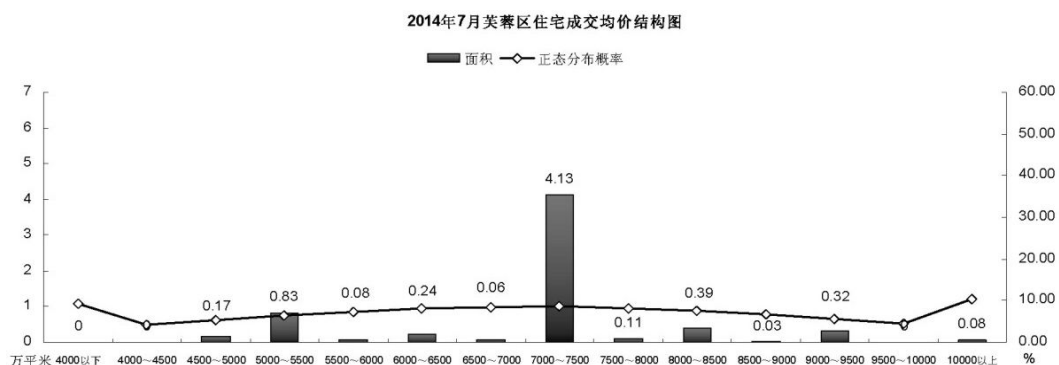
曲线标准差为2467，环比减少9.47%，长沙市内五区成交楼盘价位差距环比略有减少。

7月，长沙市内五区销售量最大的是售价在7000-7500元/平方米的住宅，其销售比重占全市的21.39%。其中销量较大的楼盘主要是恒大江湾、五矿万境水岸。

其次为售价在6500-7000元/平方米的住宅，其销售比重为13.78%。其中销售量较大的楼盘主要是钰龙天下、富兴汇中央。

其余销售比例较大的住宅依次是售价在6000-6500元/平方米、5500-6000元/平方米,销售比例依次分别为：11.52%和9.51%。

芙蓉：7000-7500元/平方米房屋销量最大



2014年7月，芙蓉区共有22个住宅楼盘成交，最高价为壹号公馆15179元/平方米，剔除经适房和定向房，最低价为才子佳郡4920元/平方米，中位数（7570元/平方米）大于成交均价（7068元/平方米）。

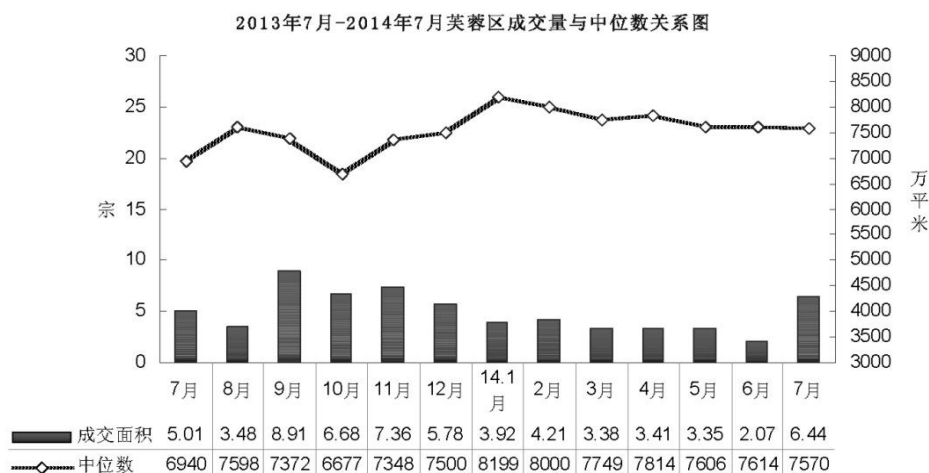
曲线标准差为2318，环比减少2.07%，芙蓉区成交楼盘价位差距位居第三。

7月，芙蓉区销售量最大的是售价在7000-7500元/平方米的住宅，其销售比重占芙蓉区的64.13%。其中销量较大的楼盘主要是恒大江湾。

其次为售价在5000-5500元/平方米的住宅，其销售比重为12.89%。其中销售量较大的楼盘主要是东业汇一城。

售价在4500元/平方米以下、9500-10000元/平方米的住宅销售量为零。

芙蓉：新房住宅成交6.44万平方米，环比增加211.11%



2014年7月，芙蓉区新房住宅成交面积为6.44万平方米，与去年同期相比增加28.54%，环比增加211.11%。

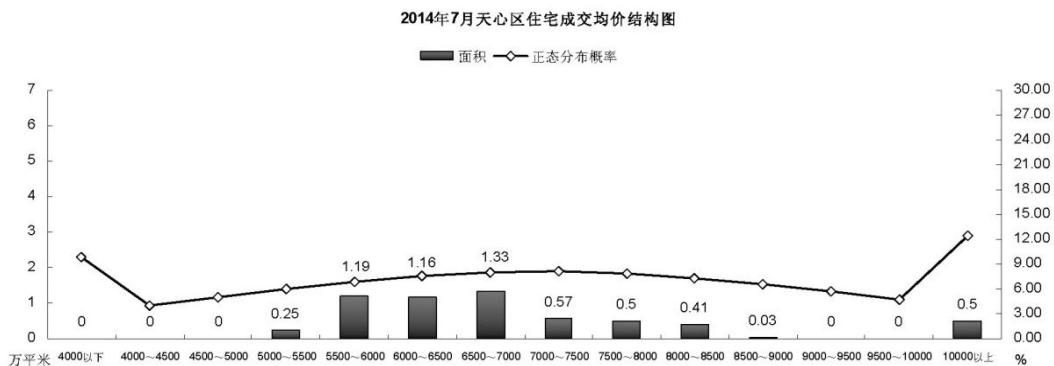
芙蓉区期房成交面积前十楼盘	
1	恒大江湾
2	东业汇一城
3	湘域熙岸花园
4	长房白沙湾
5	紫御江山
6	中房瑞致国际
7	经典名家公寓
8	佳兆业时代广场
9	汇城尚东
10	才子佳郡

(注：排名不包括定向房、经济适用房)

7月，芙蓉区加推的项目有恒大江湾。

2014年7月，在芙蓉区中位数（7570元/平方米）附近可销售的楼盘有红橡华园、湘域熙岸花园、长房白沙湾。

天心：6500-7000元/平方米房屋销量最大



2014年7月，天心区共有39个住宅楼盘成交，最高价为华远华中心16709元/平方米，剔除经适房和定向房，最低价为长城水郡5138元/平方米，中位数为（6787元/平方米）小于均价（7162元/平方米）。

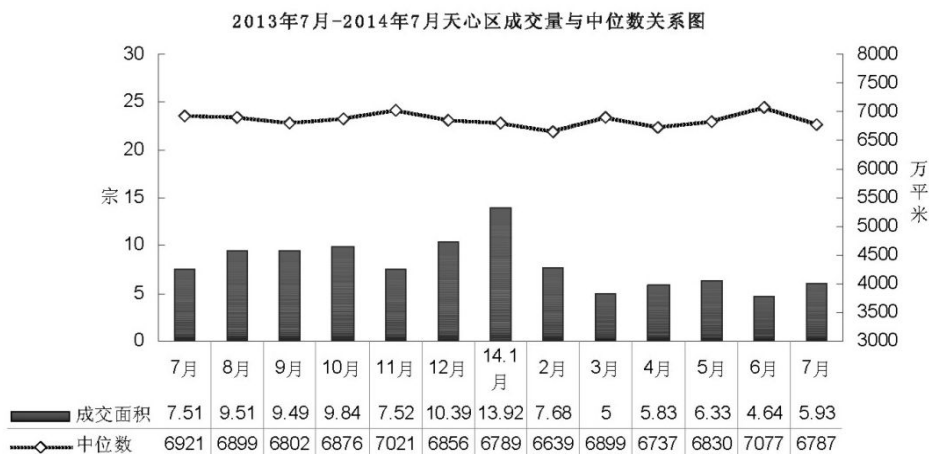
曲线标准差为2456，环比减少10.59%，天心区成交楼盘价位差距位居第二。

7月，天心区销售量最大的是售价6500-7000元/平方米的住宅，其销售比重占22.39%。其中销量较大的楼盘主要是富兴汇中央、中信凯旋城、公爵欧洲城。

其次为售价在5500-6000元/平方米的住宅，其销售比重为20.03%。其中销售量较大的楼盘主要是鑫远和城。

售价在5000元/平方米以下、9000-10000元/平方米的住宅销售量均为零。

天心：新房住宅成交5.93万平方米，环比增加27.8%



2014年7月，天心区新房住宅成交面积为5.93万平方米，与去年同期相比减少21.04%，环比增加27.8%。

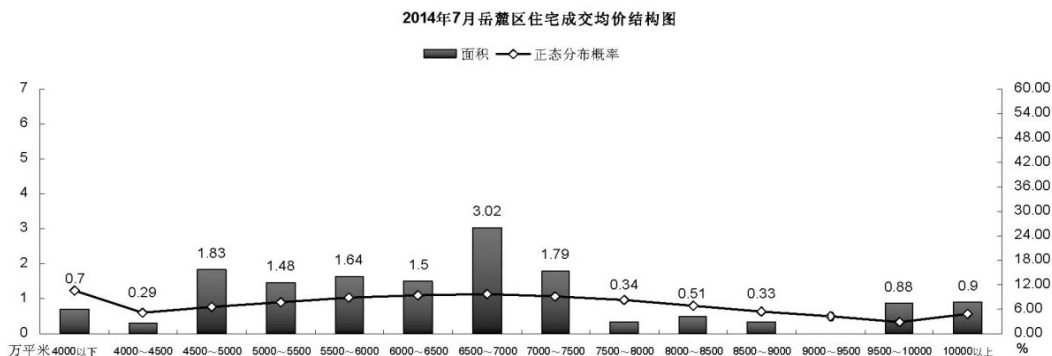
天心区期房成交面积前十楼盘	
1	富兴汇中央
2	鑫远熙山(御文台)
3	通用时代国际社区
4	鑫远和城
5	乾城嘉园二期
6	长城水郡
7	中信凯旋城
8	钱隆首府
9	公爵欧洲城
10	万科紫台

(注：排名不包括定向房、经济适用房)

7月，天心区无开盘集中签约和加推的项目。

2014年7月，在天心区中位数（6787元/平方米）附近可销售的楼盘有富兴汇中央、公爵欧洲城、长城雅苑。

岳麓：6500-7000元/平方米房屋销量最大



2014年7月，岳麓区共有68个住宅楼盘成交，最高价为金茂梅溪湖12961元/平方米，剔除经适房和定向房，最低价为金鼎公园尚4683元/平方米，中位数（6396元/平方米）略小于均价（6579元/平方米）。

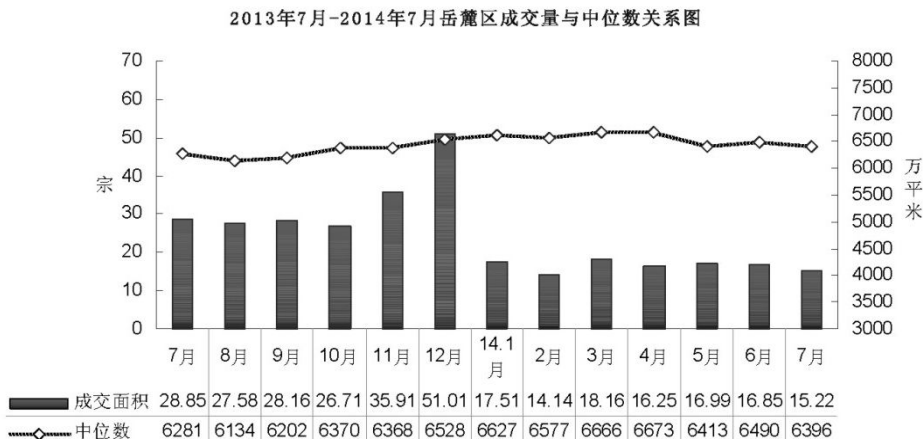
曲线标准差为2061，环比减少7.29%，岳麓区成交楼盘价位差距比较大，位居第五。

7月，岳麓区销售量最大的是售价在6500-7000元/平方米的住宅，其销售比重占岳麓区的19.86%，主要销售楼盘有钰龙天下。

其次为售价在4500-5000元/平方米的住宅，其销售比重为12.03%，主要销售楼盘有金鼎公园尚。

其余销售占比较大依次为售价7000-7500元/平方米、5500-6000元/平方米的住宅，其销售比例分别为：11.77%、10.78%。

岳麓：新房住宅成交15.22万平方米，环比减少9.67%



2014年7月，岳麓区新房住宅成交面积为15.22万平方米，与去年同期相比减少47.24%，环比减少9.67%。

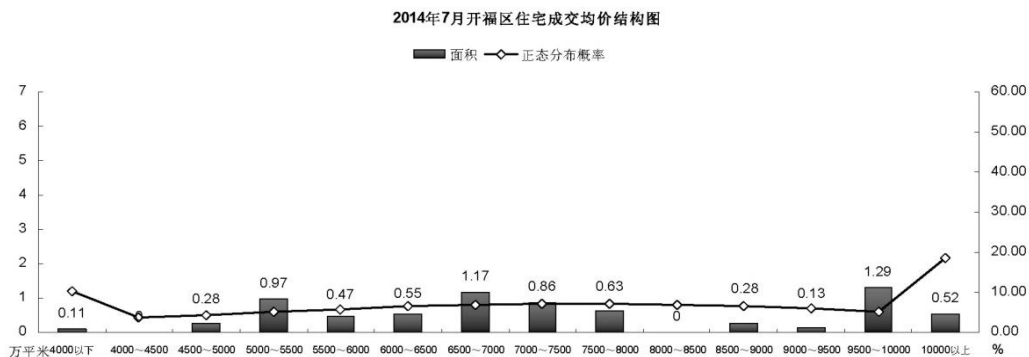
1	钰龙天下
2	洋湖公馆二期
3	金鼎公园尚
4	中环大厦
5	天麓
6	湘熙水郡
7	万科金域缙香
8	华润橡树湾
9	和泓梅溪四季
10	潇湘奥林匹克花园

(注：排名不包括定向房、经济适用房)

7月，岳麓区加推的项目有钰龙天下、洋湖公馆、金鼎公园尚。

2014年7月，在岳麓区中位数（6396元/平方米）附近可销售的楼盘有钰龙天下、中国铁建梅溪青秀、兰亭都荟。

开福：9500-10000元/平方米房屋销量最大



2014年7月，开福区共有38个住宅楼盘成交，最高价为藏珑湖上国际社区18099元/平方米，剔除经适房和定向房，最低价为钱隆世家4922元/平方米，中位数（6574元/平方米）小于均价（7516元/平方米）。

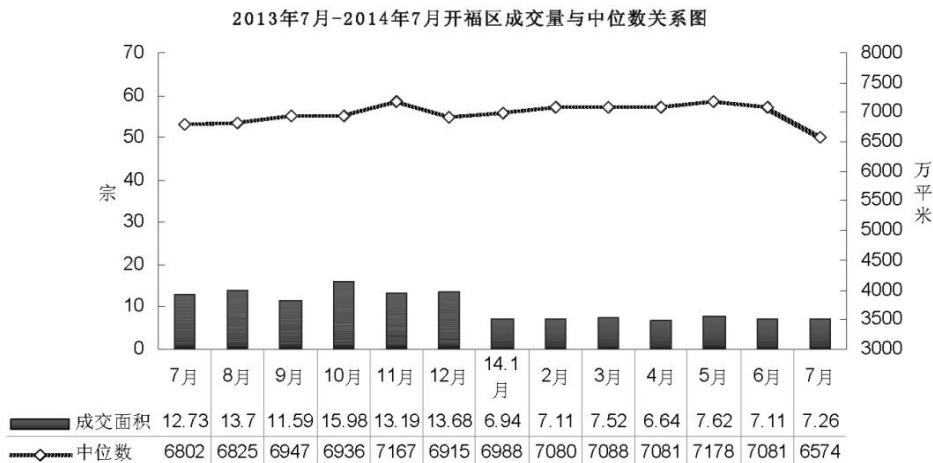
曲线标准差为2792，环比减少22.47%，开福区成交楼盘价位差距居全市第一。

7月，开福区销售量最大的是售价在9500-10000元/平方米的住宅，其销售比重占开福区的17.77%，主要销售楼盘有北辰三角洲、藏珑湖上国际社区。

其次为售价在6500-7000元/平方米以上的住宅，其销售比重为16.12%，主要销售楼盘有万国城MOMA、龙湾一号公馆。

其余销售占比较大依次为售价5000-5500元/平方米、7000-7500元/平方米的住宅，其销售比例分别为：13.36%、11.85%。

开福：新房住宅成交7.26万平方米，环比增加2.11%



2014年7月，开福区新房住宅成交面积为7.26万平方米，与去年同期相比减少42.97%，环比增加2.11%。

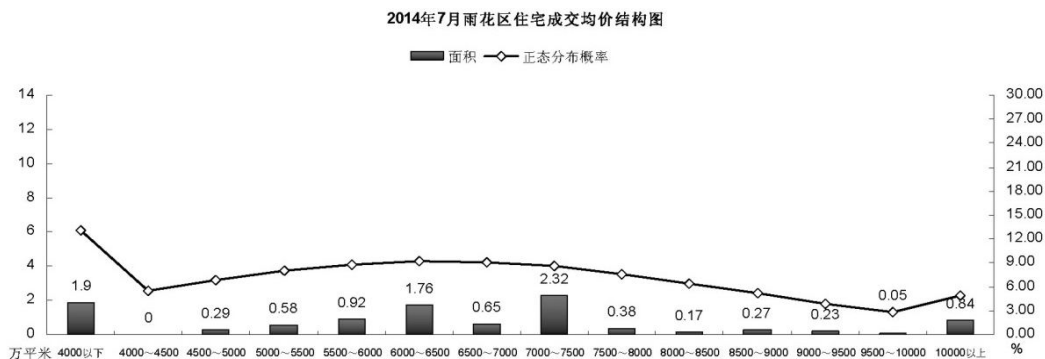
开福区期房成交面积前十楼盘	
1	北辰三角洲
2	万国城MOMA
3	恒大雅苑
4	山语城
5	珠江郦城
6	瑞都豪庭
7	钱隆世家
8	天健壹平方英里
9	龙湾一号公馆
10	威尔士春天

(注：排名不包括定向房、经济适用房)

7月，开福区加推的项目有北辰三角洲。

2014年7月，在开福区中位数（6574元/平方米）附近可销售的楼盘有万国城moma、龙湾一号公馆、威尔士春天。

雨花：7000-7500元/平方米房屋销量最大



2014年7月，雨花区共有58个住宅楼盘成交，最高价为运达中央广场15737元/平方米，剔除经适房和定向房，最低价为湘水雅郡4909元/平方米，中位数（6695元/平方米）略大于均价（6425元/平方米）。

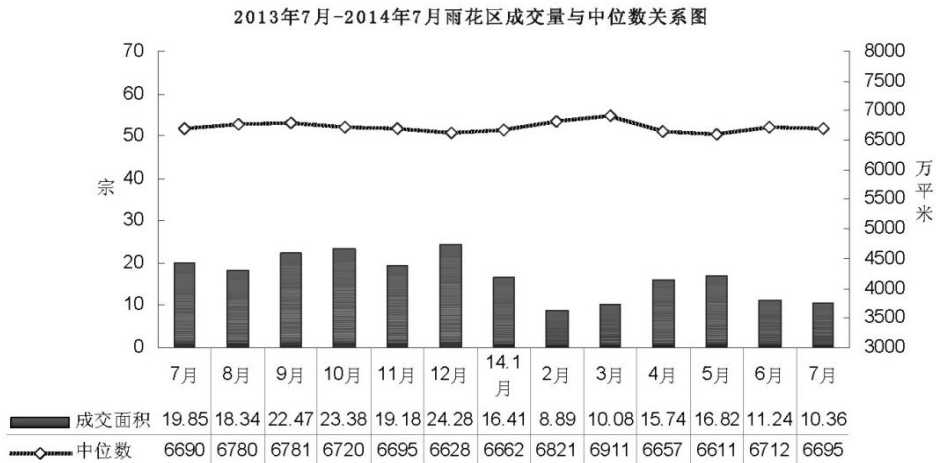
曲线标准差为2158，环比减少6.9%，雨花区成交楼盘价位差距比较大，位居第四。

7月，雨花区销售量最大的是售价在7000-7500元/平方米的住宅，其销售比重占雨花区的22.39%。其中销量较大的楼盘主要是五矿万境水岸、国中星城。

其次为售价在4000元/平方米以下的住宅，其销售比重为18.34%。其中销售量较大的楼盘主要是郾馨苑（经适房）。

其余销售占比较大依次为售价6000-6500元/平方米、10000元/平方米以上的住宅，其销售比例分别为：16.99%、8.11%。

雨花：新房住宅成交10.36万平方米，环比减少7.83%



2014年7月，雨花区新房住宅成交面积为10.36万平方米，与去年同期相比减少47.81%，环比减少7.83%。

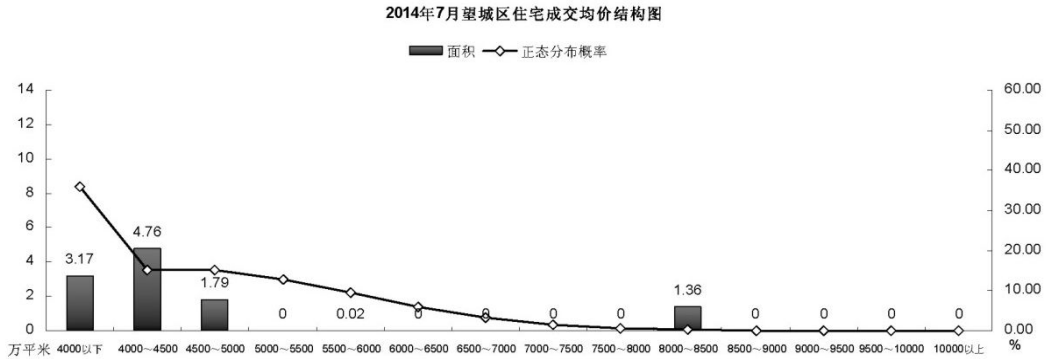
1	五矿万境水岸
2	潇湘名城
3	东澜湾
4	国中星城
5	第六都
6	兴苏广场
7	湘水雅郡
8	运达中央广场
9	地泰御和苑
10	美洲故事

(注：排名不包括定向房、经济适用房)

7月，雨花区加推的项目有五矿万境水岸。

2014年7月，在雨花区中位数（6695元/平方米）附近可销售的楼盘有潇湘名城、东澜湾、宏聚地中海。

望城：4000-4500元/平方米房屋销量最大



2014年7月，望城区共有37个住宅楼盘成交，最高价为龙湖湘风原著8099元/平方米，剔除经适房和定向房，最低价为星城公馆3661元/平方米，中位数（4044元/平方米）小于均价（4458元/平方米）。

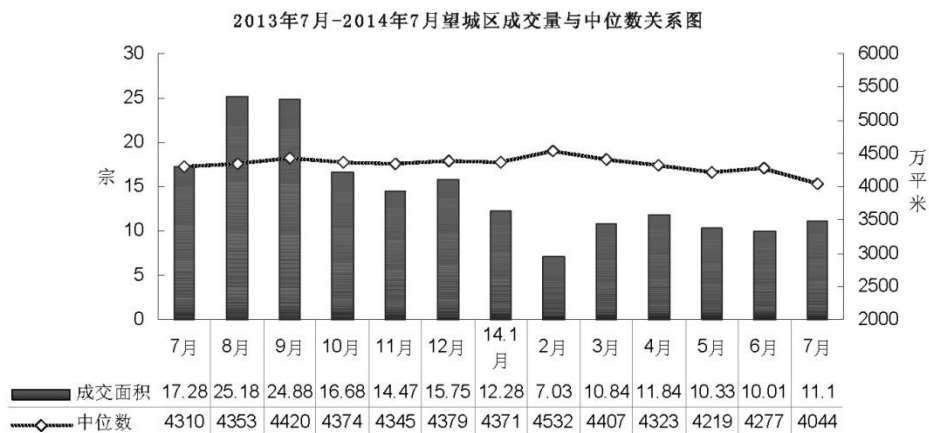
曲线标准差为1285，环比增加11.84%，望城区成交楼盘价位差距位居最末。

7月，望城区销售量最大的是售价在4000-4500元/平方米的住宅，其销售比重占望城区的42.88%。其中销量较大的楼盘主要是世纪公园、新地东方明珠、润和之悦、北纬28度（高层）、勤诚达新界、澳海澜庭。

其次为售价在4000元/平方米以下的住宅，其销售比重为28.56%。其中销售量较大的楼盘主要是红建滨水铭城（限价房）、山水蓝天。

售价在5000-5500元/平方米、6000-8000元/平方米、8500元/平方米以上的住宅销售量为零。

望城：新房住宅成交11.1万平方米，环比增加10.89%



2014年7月，望城区新房住宅成交面积为11.1万平方米，与去年同期相比减少35.76%，环比增加10.89%。

1	龙湖湘风原著
2	世纪公园
3	新地东方明珠
4	润和之悦
5	北纬28度
6	金地三千府
7	勤诚达新界
8	山水蓝天
9	澳海澜庭
10	润和紫郡

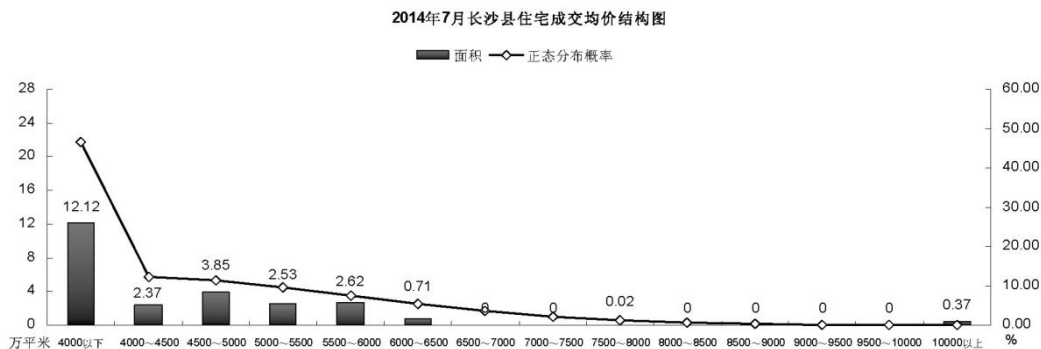
(注：排名不包括定向房、经济适用房)

7月，望城区加推的项目有龙湖湘风原著。

2014年7月，在望城区中位数（4044元/平方米）附近可销售的楼盘有润和之悦、金地三千府、澳海澜庭。

县（市）市场分析

长沙县：4000元/平方米以下房屋销量最大



2014年7月，长沙县共有68个住宅楼盘成交，最高价为格兰小镇11921元/平方米，剔除经适房和定向房，最低价为鑫天格林香山3259元/平方米，中位数（4898元/平方米）大于均价（4138元/平方米）。

曲线标准差为1639,环比增加76.05%,长沙县成交楼盘价位差距比较小，位居第六。

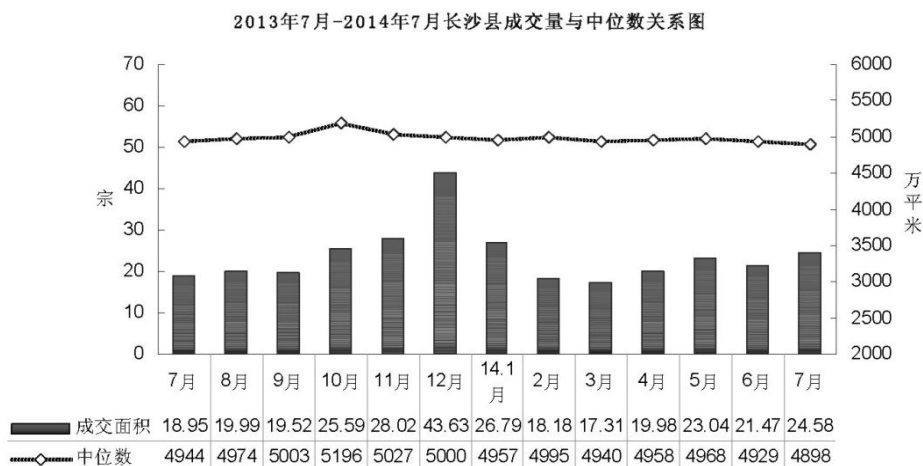
7月，长沙县销售量最大的是售价在4000元/平方米以下的住宅，销售比重占长沙县的49.29%。其中销量较大的楼盘主要是佳辉丽景鑫城（定向房）、和美星城（定向房）、凯富南方鑫城、长永佳苑商住楼、盛地金鹏名都。

其次为售价在4500-5000元/平方米的住宅，其销售比重为15.66%。其中销售量较大的楼盘主要是恒基凯旋门、蝴蝶谷。

其余销售占比较大依次为售价在5500-6000元/平方米、5000-5500元/平方米的住宅，其销售比例分别为：10.65%、10.29%。

售价在6500-7500元/平方米、8000-10000元/平方米的住宅销售量为零。

长沙县：新房住宅成交24.58万平方米，环比增加14.49%



2014年7月，长沙县新房住宅成交面积为24.58万平方米，与去年同期相比增加29.71%，环比增加14.49%。

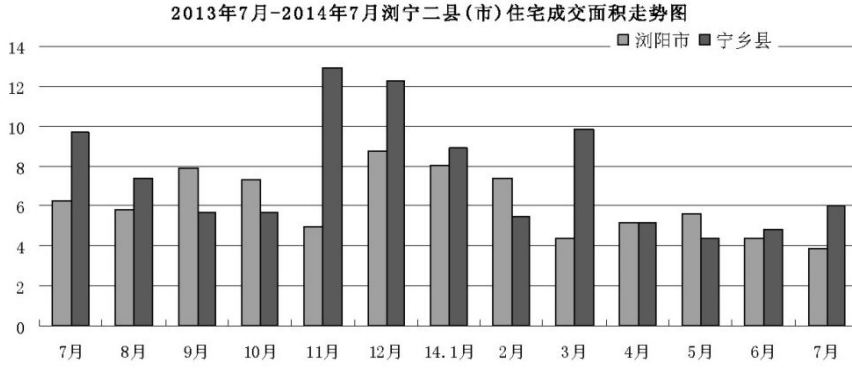
长沙县期房成交面积前十楼盘	
1	五矿紫湖香醍
2	恒基凯旋门
3	星辰青年城
4	怡海星城
5	凯富南方鑫城
6	幸福里家和院
7	蝴蝶谷
8	华润凤凰城
9	深业睿城
10	恒大翡翠华庭

(注：排名不包括定向房、经济适用房)

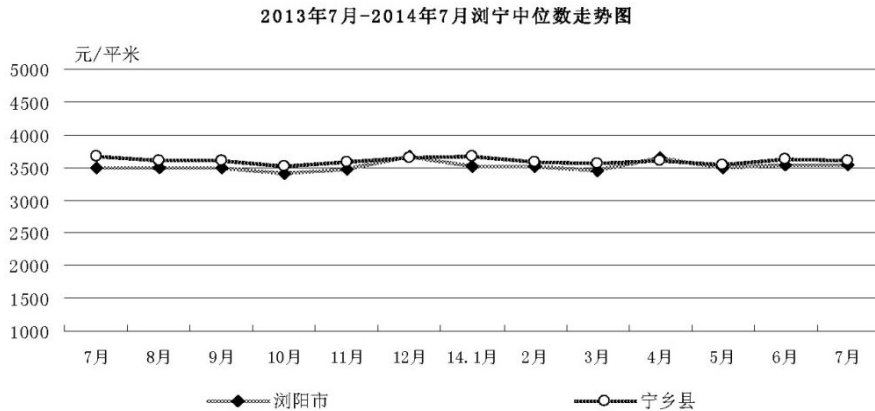
7月，长沙县开盘集中签约的项目有佳辉丽景鑫城（定向房），加推项目有和美星城（定向房）。

2014年7月，在长沙县中位数（4898元/平方米）附近可销售的楼盘有恒基凯旋门、中国铁建国际城、山水湾。

7月，浏宁二县（市）商品住宅 共成交9.94万平方米



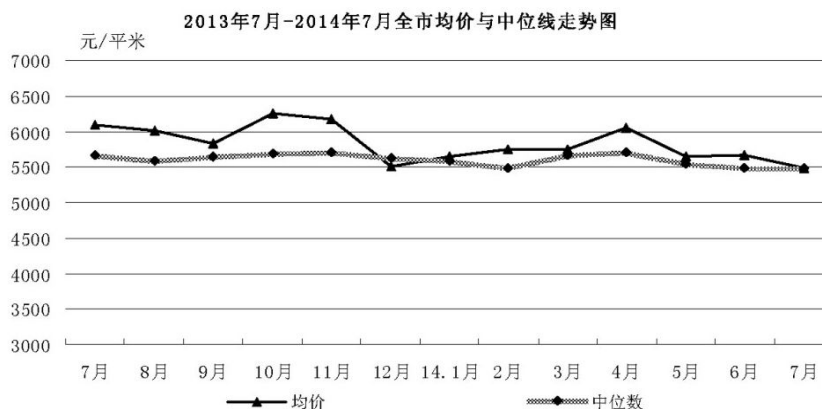
2014年7月，浏宁二县（市）商品住宅分别成交3.9万平方米、6.04万平方米。浏阳市和宁乡县环比增长分别为-37.8%、-37.8%。



2014年7月，浏阳市中位数为3539元/平方米，宁乡县中位数为3604元/平方米，同比增长分别为1.14%、-1.99%。

数据来源：RERC数据平台/长沙市房地产开发行业预警预报信用信息系统

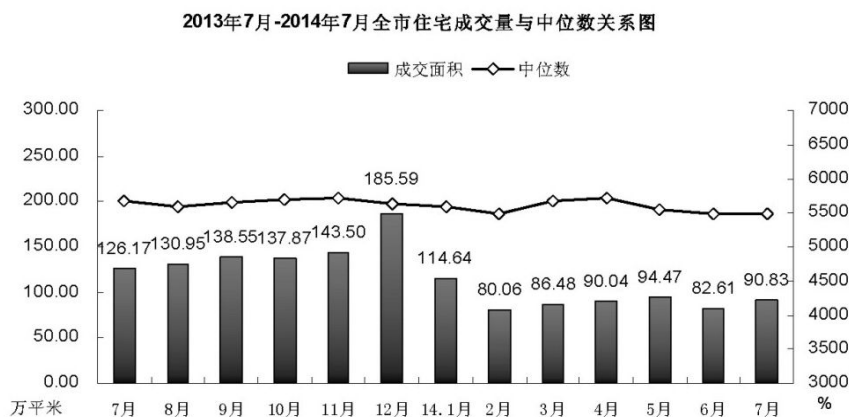
2014年7月中位数与住宅成交均价基本持平



从2013年7月-2014年7月长沙房地产成交均价与中位数走势图来看，中位数在5500元/平方米附近波动，成交均价波动的范围在5500-6500元/平方米。

2013年7月-12月，除9月和12月之外，中位数与成交均价的差距都比较大，且中位数小于住宅成交均价。

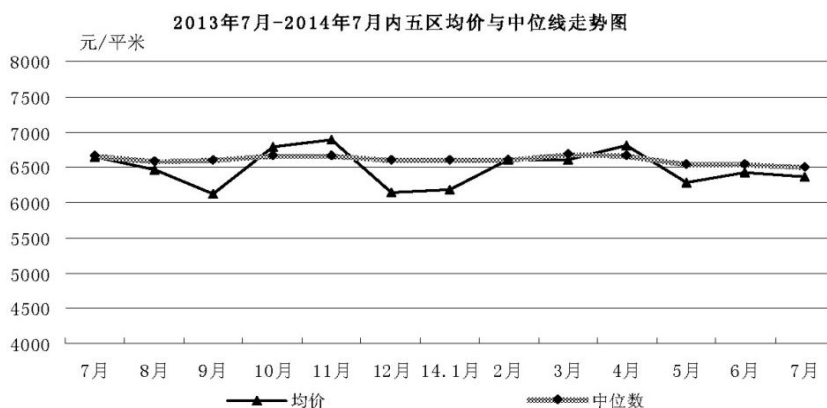
中位数与成交均价差不多的月份有2013年9月、12月和2014年1月、3月、5月、6月、7月。2014年7月，中位数与住宅成交均价基本持平，均低于5500元/平方米。



从2013年7月-2014年7月长沙房地产市场成交量与中位数关系图来看，中位数均在5500元/平方米附近波动。全市住宅成交量方面，2014年2-7月成交量跌破一百万。

2013年7-11月成交量在120-150万平方米波动，2013年9月、10月、11月成交量差不多。2013年12月成交量为2013年度最高成交量。2014年2-7月，成交量差不多，均低于一百万平方米，其中2014年2月为本时间段最低成交量。

2014年7月内五区中位数略大于住宅成交均价

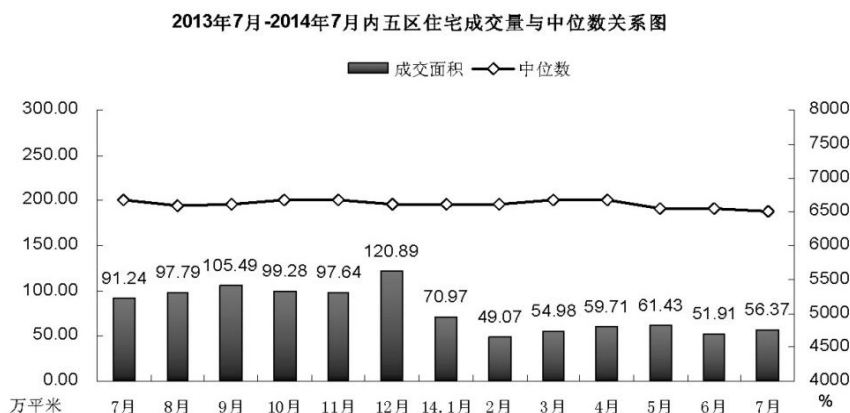


从2013年7月-2014年7月长沙市内五区成交均价与中位数走势图来看，五区中位数在6500元/平方米附近波动，成交均价波动的范围在6000-7000元/平方米。

成交均价与中位数差距比较大的月份有2013年9月、12月和2014年1月，主要原因是受经适用房和定向房的影响，一定程度的拉低了住宅均价。

五区中位数与成交均价差不多的月份有2013年7月、8月、10月和2014年2-7月。

2014年7月，内五区中位数略大于住宅成交均价。



从2013年7月-2014年7月长沙市内五区住宅成交量与中位数关系图来看，2013年7-12月，五区住宅成交量均未超130万平方米。其中，2013年9月、12月成交量超过了100万平方米。2014年1月至7月，五区住宅成交量均低于2013年各月五区住宅成交量。其中，2014年2月五区住宅成交量最低。

五区中位数方面，本时间段均在6500元/平方米左右附近波动，比较平稳。

十三大板块报价

板块均价由各楼盘营销中心报价计算得出，使用简单算术平均计算。因市、区政府货补政策以及楼盘自身的折扣让利等措施，使其与楼盘成交价格有一定差距。

算术平均数(算术平均法)是总体各单位某一数量标志的平均数。通过算术平均数，可以用来求出一定观察期内预测目标的时间数列的算术平均数作为下期预测值的一种最简单的时序预测法。算术平均法的公式为：

$$Y_{n+1}^t = \frac{\sum_{i=1}^n Y_i}{n} = \frac{Y_1 + Y_2 + \cdots + Y_n}{n}$$

式中，

Y_{n+1}^t = 报价的算术平均值

Y_i = 第*i*个楼盘的报价

n = 所选楼盘的个数

板块样本楼盘监测价格

样本楼盘选取标准：样本楼盘指同一个板块内同地段、同品质、具备一定规模的住宅小区。不包括别墅、洋房、保障性住房、定向楼盘。所得到的均价为加权平均值。

利用过去若干个按照发生时间顺序排列起来的同一变量的观测值并以时间顺序数为权数，计算出观测值的加权平均数，以这一数字作为预测未来期间该变量预测值的一种趋势预测方法。

加权平均数的计算公式如下：

$$\bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^N X_i \cdot S_i}{\sum_{i=1}^N S_i}$$

式中，

X_i —即为各楼盘的成交均价；

S_i —即为各楼盘的销售面积；

X —加权平均值。

采用这种方法来观察房价，目的是为了更加准确、客观地评价房价的走势。

注：板块均价由各营销中心报价计算得出，报价与实际成交价之间有一定差距

一、省府-红星板块

【区域范围】南二环以南、南三环以北、湘江以东、圭塘路以西

【月度板块资讯】

1) 推广项目减少，新项目力度大

进入7月这种低迷的状态持续，各个板块的投放量都非常小。这是因为市场成交低迷，加推开盘楼盘少，推售节奏都放缓。往往仅有品牌项目进行着持续的推广蓄客。比如本月，板块中投放力度最大的是新项目博长山水香颐，项目以《变形金刚4》首映礼活动为载体，进行入市宣传造势，其6月28日售楼部。此外还有新项目御溪国际、商业综合体德思勤城市广场。鑫远项目的推广本月都是以集团抱团形式推出，走的是促销路线“四盘联动狂惠星城”。

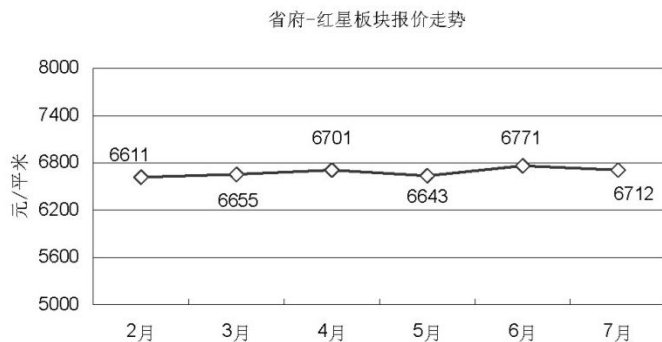
2) 全市月度销售前十

7月，富兴嘉城进入全市月度销售前十，其销售面积、套数、金额分别为第六、第七、第四。

3) 板块新开工及竣工项目

7月，有1处新开工项目，即融科东南海（340套，2.85万平方米）。7月，有3处竣工项目，分别是钱隆学府（68套，0.63万平方米）、长运锦园（121套，1.61万平方米）、欧莱雅郡（660套，5.97万平方米）。

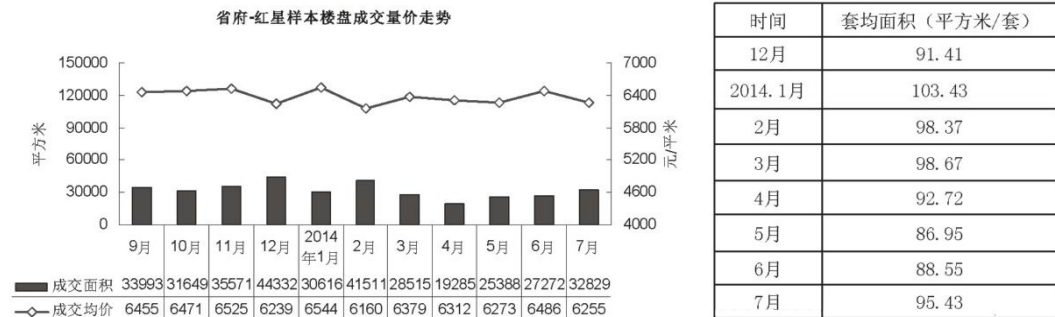
【报价走势】



省府-红星板块样本楼盘分析（普通住宅）

【7月样本楼盘】鑫远熙山、富兴嘉城、公爵欧洲城、长城水郡、夏威夷碧水春城、长盛岚庭、德庆水韵山城、融源及第、英郡年华、城南故事、融科东南海、长城雅苑、兴汝金城、欧莱雅郡、万芙锦城、恒生碧水龙庭、中南红领邦、宏聚地中海、中豪城南时代、园康星都荟

【量价走势】



【板块样本楼盘讯息】

· 7月板块监测样本楼盘均价为6255元/平方米，环比下降231元/平方米。富兴嘉城经过长时间蓄客后，本月集中消化了这一批客源，从而使得板块成交面积有小幅上升。板块成交均价的下滑，主要是因为板块在售项目中，中低价位产品占比大，从而在计算上出现了小幅的下滑。

· 7月销售套均面积为95平方米，经过上月小户型产品的集中消化后，本月产品回归常态，大部分项目推荐的产品都是中大户型，90平方米以上。

· 7月样本楼盘成交总面积为3.28万平方米，环比增加0.55万平方米。存量大的项目销售和成交量都较低，很多清尾楼盘往往能推售大力度优惠，力主迅速回笼资金结束工程。

【7月样本楼盘销售套数前五】

- 1、富兴嘉城：项目成交房屋的套均面积为106平方米，成交86套。
- 2、鑫远熙山：项目成交房屋的套均面积为110平方米，成交41套。
- 3、融科东南海：项目成交房屋的套均面积为56平方米，成交29套。
- 4、长城水郡：项目成交房屋的套均面积为95平方米，成交26套
- 5、宏聚地中海：项目成交房屋的套均面积为95平方米，成交23套。

二、高铁新城板块

【区域范围】长沙大道以南、时代阳光大道以北、圭塘路以东

【月度板块资讯】

1) 品牌项目推广力度大，板块整体宣传楼盘少

本板块进行推广的项目只有绿地之窗、万科魅力之城和喜盈门范城。其中绿地之窗和万科魅力之城都是新项目，两个项目中又以绿地之窗的推广力度最大，其不仅平均每周都有3频次的投放，而且平均每周都有一个四联张整版广告，其中一周时间曾投放了3个四联张整版广告。

2) 全市月度销售前十

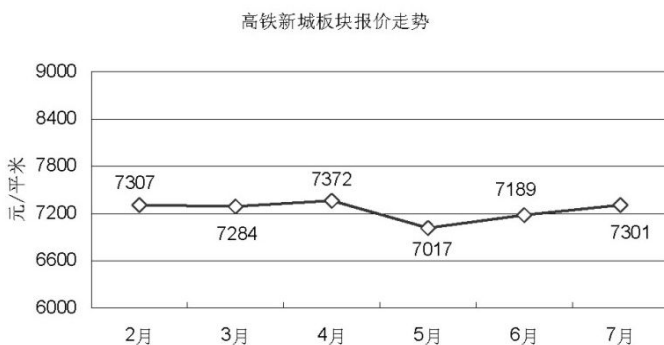
7月，五矿万境水岸连续2个月进入全市月度销售前十，其销售面积、套数、金额分别为第二、第三、第三。

3) 板块新开工及竣工项目

7月，有2处新开工项目，分别是天晟海拔东方（320套，3.16万平方米）、万科魅力之城（1356套，14.6万平方米）。

7月，有1处竣工项目，即美洲故事（106套，5.16万平方米）。

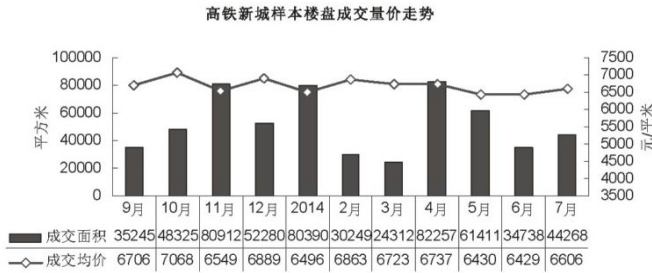
【报价走势】



高铁新城板块样本楼盘分析（普通住宅）

【7月样本楼盘】盛世华章、中城丽景香山、海拔东方、汇财湘府十城、翡翠云天、鑫天御景湾、五矿万境水岸、新城新世界、东澜湾、潇湘名城、湘水雅郡、兴苏广场、半山壹号、万象美誉、东宸林海、清溪川九号、泰禹云开壹品

【量价走势】



月份	套均面积 (平方米/套)
12月	92.7
2014.1月	78.35
2月	97.87
3月	91.06
4月	107.53
5月	122.33
6月	112.79
7月	115.88

【板块样本楼盘讯息】

· 7月板块监测的样本楼盘均价为6606元/平方米，环比上升177元/平方米五矿万境水岸的批量加推及成交，成为了本月板块量价上升的主要推力。

· 7月销售套均面积为115平方米，主要是受五矿万境水岸成交产品的影响。

· 7月板块样本楼盘成交总面积为4.43万平方米，环比成交增加0.96万平方米。除了五矿万境水岸外，潇湘名城本月成交在板块中也靠前，项目开始了新一期的建设推广。

【7月样本楼盘销售套数前五】

- 1、五矿万境水岸：项目成交房屋的套均面积为108平方米，成交126套。
- 2、潇湘名城：项目成交房屋的套均面积为141平方米，成交47套。
- 3、东澜湾：项目成交房屋的套均面积为119平方米，成交38套。
- 4、半山壹号：项目成交房屋的套均面积为104平方米，成交34套。
- 5、兴苏广场：项目成交房屋的套均面积为104平方米，成交30套。

三、芙蓉区政府-马王堆板块

【区域范围】浏阳河以南、长沙大道以北、东二环以东、浏阳河以西

【月度板块资讯】

1) 推广项目少，推广力度低

本月板块仅有新项目佳兆业时代广场和老项目建安新商汇推广，各有一频次。

2) 全市月度销售前十

7月，板块无项目进入全市月度销售前十。

3) 板块新开工及竣工项目

7月，板块无新开工项目。

7月，有1处竣工项目，即湘域相遇（846套，5.56万平方米）。

【报价走势】



芙蓉区政府-马王堆板块样本楼盘分析（普通住宅）

【7月样本楼盘】上河国际商业广场、湘域熙岸、东方芙蓉、鑫科明珠、长房白沙湾、汇城尚东、百纳广场、佳兆业时代广场、红橡华园

【量价走势】



月份	套均面积 (平方米/套)
12月	73.96
2014.1月	90.01
2月	113.83
3月	104.67
4月	101.64
5月	96.01
6月	98.54
7月	107.69

【板块样本楼盘讯息】

· 7月板块监测的样本楼盘均价为7640元/平方米，环比上升近300元/平方米。本月成交产品中，高价产品占比相对较高，因此在板块成交均价在计算上持续上升，近两个月的均价上升，都是这种原因。

· 7月销售的套均面积为107平方米，大部分项目在售产品的户型都在100平方米以上。

· 7月板块样本楼盘总成交面积为1.07万平方米，环比减少了0.21万平方米。售价在8000元以上的湘域熙岸和长房白沙湾成交靠前，均占总量的2成以上。

【7月样本楼盘销售套数前五】

- 1、湘域熙岸：项目成交房屋的套均面积为137平方米，成交22套。
- 2、长房白沙湾：项目成交房屋的套均面积为128平方米，成交22套。
- 3、红橡华园：项目成交房屋的套均面积为63平方米，成交18套。
- 4、百纳广场：项目成交房屋的套均面积为88平方米，成交10套。
- 5、鑫科明珠：项目成交房屋的套均面积为90平方米，成交7套

四、东湖-隆平高科板块

【区域范围】浏阳河以东、机场高速以南、浏阳河以北

【月度板块资讯】

1) 仅一个项目进行推广

新项目恒大江湾是板块中推广最多的楼盘，和其他恒大系列楼盘一样，凭借品牌知名度、身后的蓄客量，项目推行快销营销路线，住宅产品和商铺产品同时推售。

2) 全市月度销售前十

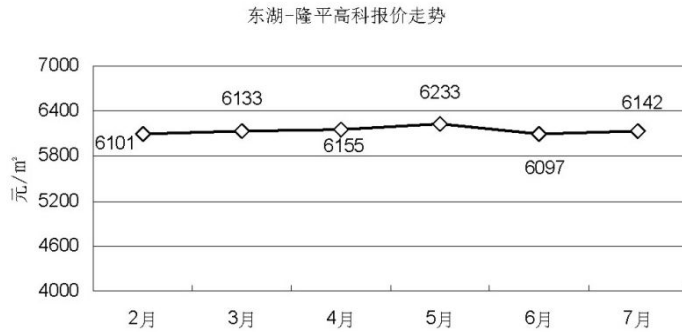
7月，汇一城进入全市月度销售前十，其销售面积、套数、金额分别为第八、第九、第八。

3) 板块新开工及竣工项目

7月，板块无新开工项目。

7月，板块无竣工项目。

【报价走势】



东湖-隆平高科板块样本楼盘分析（普通住宅）

【7月样本楼盘】才子佳郡、紫御江山、中房瑞致国际、领东汇、汇一城

【量价走势】



月份	套均面积 (平方米/套)
12月	97.73
2014.1月	93.46
2月	95.71
3月	83.98
4月	80.4
5月	88.18
6月	86.68
7月	91.88

【板块样本楼盘讯息】

· 7月板块监测的样本楼盘均价为5328元/平方米，环比上升247元/平方米。近几个月汇一城加推节奏快，往往推售消化完毕一批房源后，立马就进行下一批的加推。经过了上两月的加推消化后，本月汇一城又进行了大批量的加推，低价优势为其带来了较高的成交，推动了板块成交量价的上升。

· 7月销售的套均面积为91平方米，主要受汇一城成交产品的影响。

· 7月板块样本楼盘总成交面积为1.34万平方米，环比增加0.54万平方米。快速走量的往往都是板块中低价项目，部分大体量进6000元以上的高价项目都推售节奏缓慢。

【7月样本楼盘销售套数前五】

- 1、汇一城：项目成交房屋的套均面积为103平方米，成交80套。
- 2、才子佳郡：项目成交房屋的套均面积为49平方米，成交34套。
- 3、领东汇：项目成交房屋的套均面积为97平方米，成交16套。
- 4、紫御江山：项目成交房屋的套均面积为112平方米，成交10套。
- 5、中房瑞致国际：项目成交房屋的套均面积为130平方米，成交6套。

五、星沙板块

【区域范围】浏阳河以北、国际会展中心-世界之窗以东

【月度板块资讯】

1) 在售项目多，但无推广楼盘

板块的低价优势使得成交一直较为稳定，但是近几个月少有新项目入市开盘，因此相对应，也没有项目进行报媒宣传。

2) 全市月度销售前十

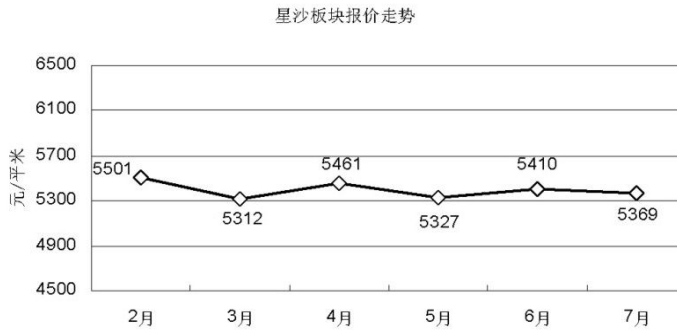
7月，板块无项目进入全市月度销售前十。

3) 板块新开工及竣工项目

7月，有1处新开工项目，即幸福里家和院（123套，1.12万平方米）。

7月，有2处竣工项目，分别是领东汇（261套，2.66万平方米）、幸福里家和院（368套，3.38万平方米）。

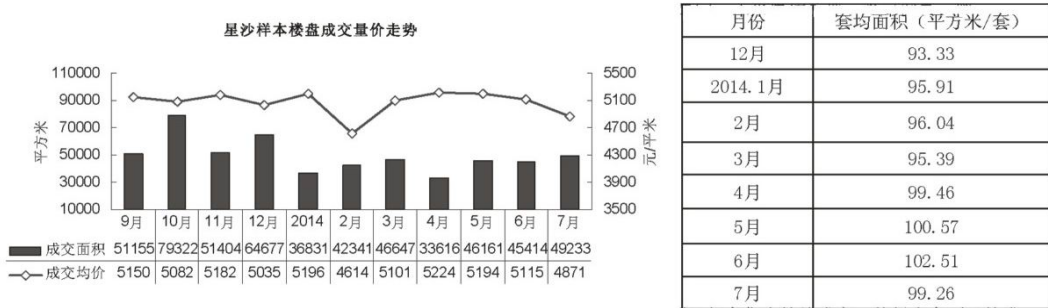
【报价走势】



星沙板块样本楼盘分析（普通住宅）

【7月样本楼盘】蝴蝶谷、楚天世纪城、红树湾、华润凤凰城、华润置地广场、星城雅郡、恒基凯旋门、中国铁建国际城、高林仕家、蓝山郡、盛地尊域、四季星城二期、幸福里家和院、恒广国际景园、未来康桥长郡、水岸世景、橄榄城、佳美紫郡

【量价走势】



【板块样本楼盘讯息】

· 7月板块监测的样本楼盘均价为4871元/平方米，环比下降了240元/平方米。多个项目都有集中签约成交，使得多个项目的成交量自身环比都有所上升，因此板块仍维持较高的成交。因为这些项目大多都是5200元以下的楼盘，因此在成交面积上升的同时，成交均价出现了下滑。

· 7月销售的套均面积为99平方米，板块供应的产品较为集中稳定，长时间都集中在90-110平方米这个区间。

· 7月板块样本楼盘总成交面积为4.62万平方米，环比基本持平。低价走量是本月的主要市场特征，这些项目中有蝴蝶谷这样的清尾项目，也有未来康桥长郡这样强销项目。

【7月样本楼盘销售套数前五】

- 1、未来康桥长郡：项目成交房屋的套均面积为121平方米，成交62套
- 2、幸福里家和院：项目成交房屋的套均面积为90平方米，成交61套。
- 3、恒基凯旋门：项目成交房屋的套均面积为142平方米，成交52套。
- 4、蝴蝶谷：项目成交房屋的套均面积为96平方米，成交46套。
- 5、楚天世纪城：项目成交房屋的套均面积为81平方米，成交38套。

六、大托-暮云板块

【区域范围】以大托-暮云镇为中心

【月度板块资讯】

1) 单个项目宣传多，整体推广楼盘少

丽发新城宣传推广力度大，围绕世界杯展开的活动，为蓄客进行了一波推广，共有4频次广告。其次佳兆业水岸新都也有1频次广告的推广。

2) 全市月度销售前十

7月，怡海星城连续3个月进入全市月度销售前十，其销售面积、销售套数、销售金额分别为第十、第八、第十。

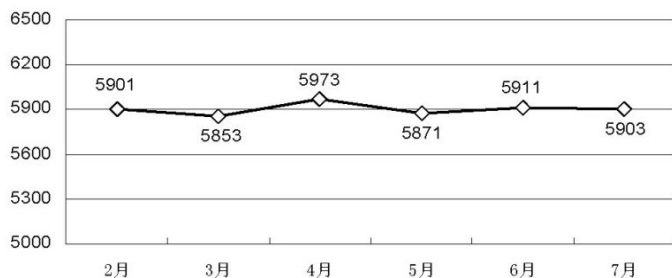
3) 板块新开工及竣工项目

7月，有1处新开工项目，北辰中央花园（1763套，19.86万平方米）。

7月，板块无竣工项目。

【报价走势】

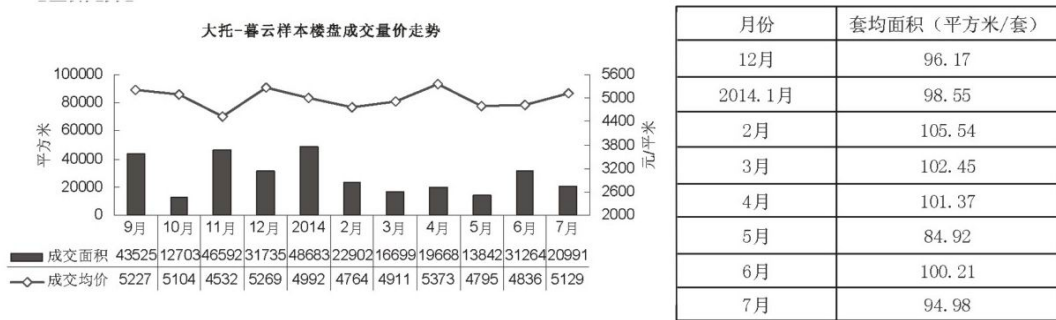
大托-暮云板块报价走势



大托-暮云板块样本楼盘分析（普通住宅）

【7月样本楼盘】怡海星城、中建芙蓉嘉苑、鑫远和城、金房奥斯卡、中信凯旋城、中信凯旋蓝岸、丽发新城

【量价走势】



【板块样本楼盘讯息】

· 7月板块监测的样本楼盘均价为5129元/平方米，环比上升近300元/平方米。高价产品成交总量占比大，因此虽然怡海星城的低价为其争夺了大批量的成交客源，但是板块成交均价还是出现了回升。

· 7月销售的套均面积94平方米，主要受怡海星城成交产品的影响，板块大部分项目的推售产品都在90平方米以上。

· 7月板块样本楼盘总成交面积为3.13万平方米，环比增加1.75万平方米。怡海星城的成交量占板块总量的60%，其也是本月全市成交套数最多的项目。

【7月样本楼盘销售套数前五】

- 1、怡海星城：项目成交房屋的套均面积为85平方米，成交84套。
- 2、丽发新城：项目成交房屋的套均面积为105平方米，成交31套。
- 3、鑫远和城：项目成交房屋的套均面积为128平方米，成交26套。
- 4、金房奥斯卡：项目成交房屋的套均面积为68平方米，成交26套。
- 5、中信凯旋城：项目成交房屋的套均面积为103平方米，成交22套。

七、麓谷-梅溪湖板块

【区域范围】东至西二环，南至桃花岭，西至绕城高速，北至青山路-杜鹃路

【月度板块资讯】

1) 推广项目少，集中于梅溪湖

岳麓区的几个板块中，麓谷-梅溪湖板块的推广项目相对较少，本月进行宣传的都是梅溪湖湿地片区项目，比如金茂梅溪湖、金茂悦、步步高新天地。此外，别墅项目天麓宣传相对较多，3频次广告主推的是“233-667㎡新品”，目前已经开放了样板间。

2) 全市月度销售前十

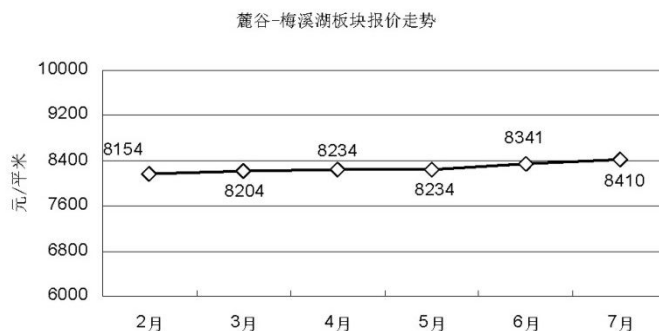
7月，板块无项目进入全市月度销售前十。

3) 板块新开工及竣工项目

7月，有2处新开工项目，分别是航天溪湖（268套，2.58万平方米）、东方大院（396套，4.64万平方米）。

7月，有1处竣工项目，即旭辉御府（2325套，27.68万平方米）。

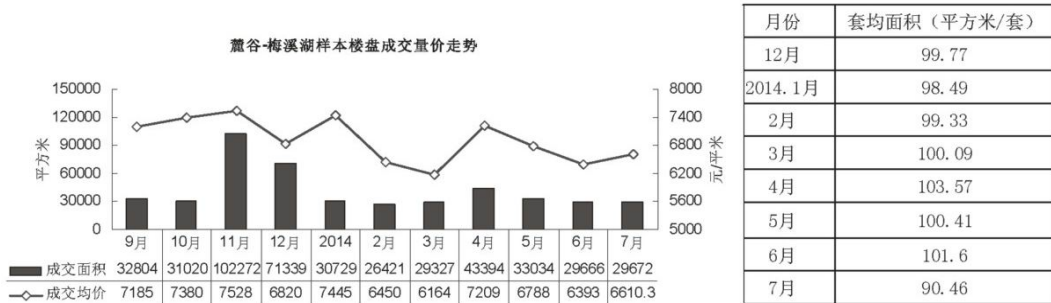
【报价走势】



麓谷-梅溪湖板块样本楼盘分析（普通住宅）

【7月样本楼盘】保利麓谷林语、长房时代城、中房F联邦、阳光晶城、达美6区、麓谷明珠、旭辉御府、天元涉外景园、桔洲印象、金茂梅溪湖、和泓梅溪四季、盛世耀凯、潇湘奥林匹克花园、梅溪青秀、麓谷星辰、云顶梅溪湖、荣盛花语馨苑、金茂悦、梅溪湖公馆、惠天然梅岭国际

【量价走势】



【板块样本楼盘讯息】

· 7月板块监测的样本楼盘均价为6610元/平方米，环比上升200元/平方米。板块中的各个样本楼盘成交量都偏低，其中高价产品成交占比高，因此在计算上，板块成交均价显示出回升势头，但不代表市场波动。

· 7月销售的套均面积为90平方米，在售项目大多是梅溪湖湿地中心或周边楼盘，且推售产品供应较为集中的分布在40-80平方米和100平方米以上两个区间。

· 7月板块样本楼盘总成交面积为2.97万平方米，环比基本持平。大部分5000元左右的项目都有较高的成交。

【7月样本楼盘销售套数前五】

- 1、麓谷星辰：项目成交房屋的套均面积为50平方米，成交42套。
- 2、潇湘奥林匹克花园：项目成交房屋的套均面积为100平方米，成交37套。
- 3、荣盛花语馨苑：项目成交房屋的套均面积为77平方米，成交35套。
- 4、和泓梅溪四季：项目成交房屋的套均面积为122平方米，成交31套。
- 5、梅溪青秀：项目成交房屋的套均面积为64平方米，成交31套。

八、麓南-洋湖垸板块

【区域范围】东至潇湘路，南至绕城高速，西至长潭西，北至南二环-云栖路，麓南含浦周边

【月度板块资讯】

1) 洋湖垸湿地项目推广多

作为目前开发火热的洋湖垸湿地，其片区内的项目推广也较为积极，本月有中海国际社区、汀湘十里、利海米兰春天进行宣传推广。中海国际社区在进行团购活动的同时也在进行清仓，“93-160㎡精装现房10套特价清仓！新品团购8000享88折”。

2) 全市月度销售前十

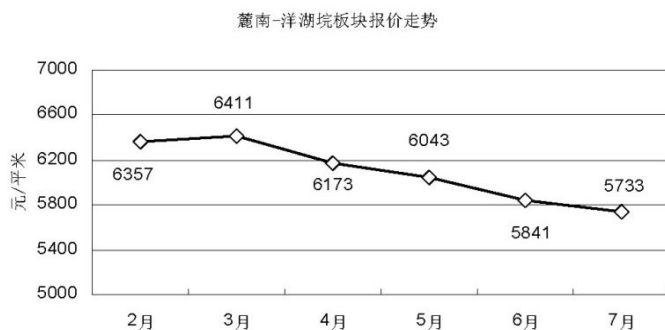
7月，金鼎公园尚和洋湖公馆（二期）均板进入全市月度销售前十，两个项目的销售面积、套数、金额分别为第五、第四、第七；第四、第二、第五。

3) 板块新开工及竣工项目

7月，有1处新开工项目，即省建院江雅园（273套，3.49万平方米）。

7月，板块无竣工项目。

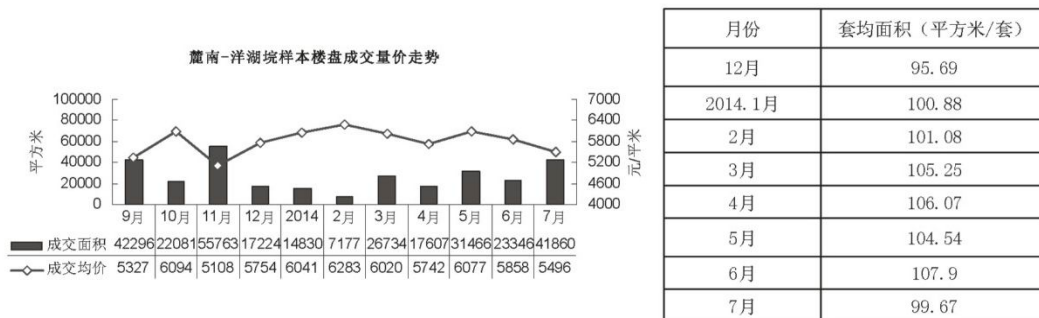
【报价走势】



麓南-洋湖垵板块样本楼盘分析（普通住宅）

【7月样本楼盘】阳光壹佰新城、云栖谷、枫华府第、兰亭湾畔、金鼎公园尚、华润橡树湾、和顺洋湖壹号、COCO蜜城、洋湖STYLE、湘熙水郡、洋湖公馆、江山帝景

【量价走势】



月份	套均面积 (平方米/套)
12月	95.69
2014.1月	100.88
2月	101.08
3月	105.25
4月	106.07
5月	104.54
6月	107.9
7月	99.67

【板块样本楼盘讯息】

· 7月板块监测的样本楼盘均价为5496元/平方米，环比下降362元/平方米。金鼎公园尚凭借低价优势，新一轮的加推产品大批量成交。同时洋湖公馆的二期，也凭借明显低于周边项目的5600元售价，大量成交。因此本月板块成交在这两个楼盘的影响下，量升价跌。

· 7月销售的套均面积为99平方米，主要是受到了金鼎公园尚和洋湖公馆二期的影响。从板块整体来看，大部分项目在售产品的户型仍集中在90-120平方米。

· 7月板块样本楼盘总成交面积为4.19万平方米，环比增加1.86万平方米。除了金鼎公园尚和洋湖公馆二期外，湘熙水郡、华润橡树湾也是近几个月以来有着大存量，又推售积极的楼盘。

【7月样本楼盘销售套数前五】

- 1、洋湖公馆：项目成交房屋的套均面积为82平方米，成交127套。
- 2、金鼎公园尚：项目成交房屋的套均面积为101平方米，成交101套。
- 3、湘熙水郡：项目成交房屋的套均面积为113平方米，成交39套。
- 4、华润橡树湾：项目成交房屋的套均面积为107平方

九、麓北板块

【区域范围】西二环以东、湘江以西，岳麓山以北

【月度板块资讯】

1) 推广项目多，新项目投放力度大

本月推广项目多，各种物业类型都有供应，其中住宅是宣传比重较大的，比如万科金域滨江、恒大御景湾、湘腾琴岛、协信星澜汇。此外还有商业项目，比如河西王府井商业广场、渔人码头。

2) 全市月度销售前十

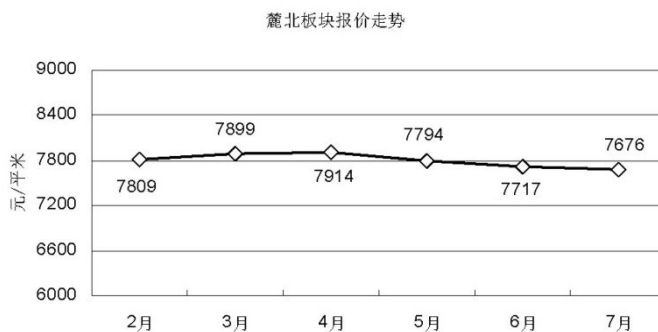
7月，钰龙天下连续2个月进入全市月度销售前十，其销售面积、套数、金额均位列第一。

3) 板块新开工及竣工项目

7月，有1处新开工项目，即金域国际（1410套，16.68万平方米）。

7月，有1处竣工项目，即长沙奥克斯广场（600套，3.84万平方米）。

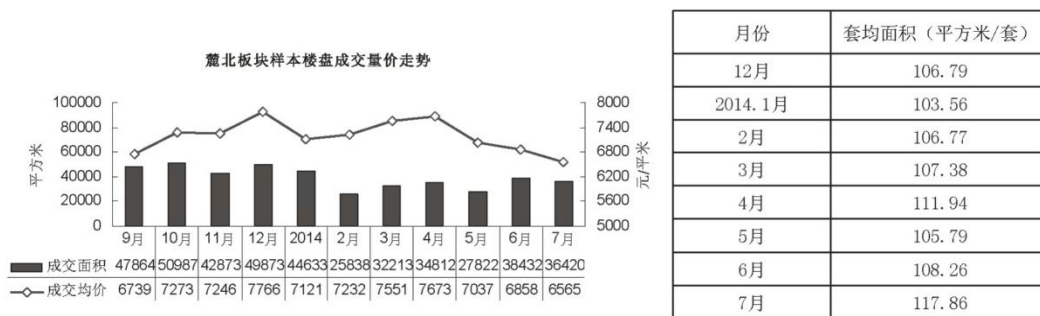
【报价走势】



麓北板块样本楼盘分析（普通住宅）

【7月样本楼盘】高信向日葵、丽都桃园、誉峰、钰龙天下、世茂铂翠湾、阳光丽城、中一九骏、滨江一号、兰亭都荟、南山雍江汇、保利西海岸

【量价走势】



月份	套均面积 (平方米/套)
12月	106.79
2014.1月	103.56
2月	106.77
3月	107.38
4月	111.94
5月	105.79
6月	108.26
7月	117.86

【板块样本楼盘讯息】

· 7月板块监测的样本楼盘均价为6565元/平方米，环比下降近300元/平方米。本月钰龙天下一枝独秀，成交面积和套数均占板块总量的一半以上，这使得板块成交均价继续往钰龙天下的售价靠拢。同时也凭借着钰龙天下的成交面积，使得板块成交面积环比基本相同。

· 7月销售的套均面积为117平方米，主要受钰龙天下成交产品的影响。从板块整体上来看，100平米以上的中大户型是目前的供应主要户型。

· 7月板块样本楼盘总成交面积为3.62万平方米，环比减少0.2万平方米。除钰龙天下外，其他项目的推售和成交量都偏低，月成交都在30套以下。

【7月样本楼盘销售套数前五】

- 1、钰龙天下：项目成交房屋的套均面积为121平方米，成交166套。
- 2、丽都桃园：项目成交房屋的套均面积为115平方米，成交25套。
- 3、兰亭都荟：项目成交房屋的套均面积为128平方米，成交23套。
- 4、世茂铂翠湾：项目成交房屋的套均面积为114平方米，成交23套。
- 5、保利西海岸：项目成交房屋的套均面积为118平方米，成交15套。

十、金星北板块

【区域范围】望城区东南片区，金星北路两厢

【月度板块资讯】

1) 别墅项目推广力度大，低价蓄客项目多

别墅项目龙湖湘风原著本月共有5频次广告，“一口价178万，买别墅，送高层；买300㎡联排别墅，送76㎡高层美宅，限30套”。勤诚达新界、润和之悦的广告都是以4000元以下的低价进行蓄客，比如“新界，让洋房回归城市，3980元/㎡起”、“润和之悦零公摊户型王3980元/㎡起”。

2) 全市月度销售前十

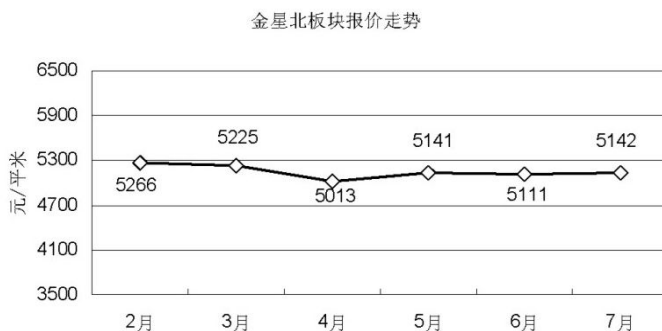
7月，板块无项目进入全市月度销售前十。

3) 板块新开工及竣工项目

7月，有2处新开工项目，分别龙湖湘风原著（579套，11.38万平方米）、润和又一城（528套，6.64万平方米）。

7月，有2处竣工项目，分别是尚公馆（164套，1.52万平方米）、勤诚达新界（518套，7.11万平方米）。

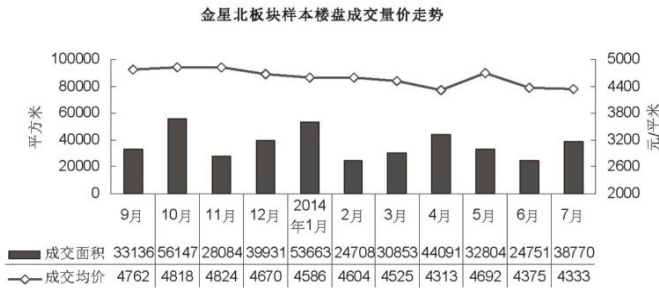
【报价走势】



金星北板块样本楼盘分析（普通住宅）

【7月样本楼盘】东方明珠、勤诚达新界、名家翡翠花园、尚公馆、新城国际花都、盛腾学林西岸、润和紫郡、澳海澜庭、澳海月亮湾、润和之悦、玛丽的花园、乾源国际广场

【量价走势】



月份	套均面积 (平方米/套)
12月	102.65
2014.1月	97.39
2月	103.82
3月	104.23
4月	102.06
5月	102.19
6月	103.56
7月	98.9

【板块样本楼盘讯息】

· 7月板块监测的样本楼盘均价为4333元/平方米，环比基本持平。近两个月，成交量靠前的都是4000-4400元售价的项目，比如本月的新地东方明珠、润和之悦、澳海澜庭、新城国际花都。因此本月板块成交量大幅上升，但是价格仍处于较低的区间。

· 7月销售的套均面积为98平方米，板块供应产品的区间跨度大，从70-120平方米的产品都有。

· 7月板块样本楼盘总成交面积为3.88万平方米，环比增加1.4万平方米。

【7月样本楼盘销售套数前五】

- 1、东方明珠：项目成交房屋的套均面积为105平方米，成交67套。
- 2、润和之悦：项目成交房屋的套均面积为104平方米，成交65套。
- 3、勤诚达新界：项目成交房屋的套均面积为100平方米，成交58套。
- 4、澳海澜庭：项目成交房屋的套均面积为93平方米，成交38套。
- 5、润和紫郡：项目成交房屋的套均面积为89平方米，成交36套。

十一、伍家岭-月湖板块

【区域范围】浏阳河以南、三一大道以北、湘江以东、世界之窗以西

【月度板块资讯】

1) 现房项目入市，北辰恒大力度大

本月除了持续推广的北辰三角洲和恒大雅苑两个楼盘外，现房项目梦泽园美美公馆、金鹰汇都有推广，其宣传的产品都是中小户型的现房。北辰三角洲近期的推广重点在于配套商业，“黄兴路凤凰天街，10-100㎡地铁原始旺铺，即将发售”。而恒大雅苑继续在推广大户精装房。

2) 全市月度销售前十

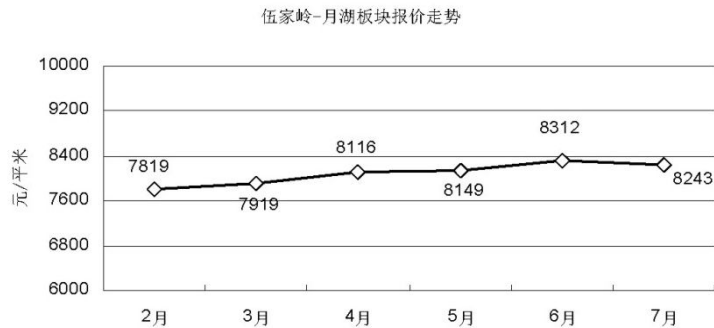
7月，北辰三角洲连续3个月进入全市月度销售前十，其销售面积、套数、金额分别为第三、第五、第二。

3) 板块新开工及竣工

7月，板块无新开工项目。

7月，有1处竣工项目，即恒大雅苑（2325套，27.68万平方米）。

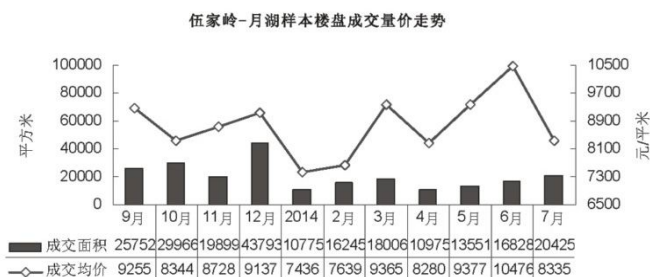
【报价走势】



伍家岭-月湖板块样本楼盘分析（普通住宅）

【7月样本楼盘】威尔士春天、第一湾、北辰三角洲、瑞都豪庭、听香水榭、世方水岸、海洋半岛

【量价走势】



月份	套均面积 (平方米/套)
12月	89.74
2014.1月	109.95
2月	119.45
3月	111.15
4月	110.86
5月	105.05
6月	141.41
7月	125.31

【板块样本楼盘讯息】

· 7月板块监测的样本楼盘均价为8335元/平方米，环比下降2100元/平方米。北辰三角洲在本月主推产品的在万元以下，因此板块成交均价出现了计算上的大幅下滑。板块成交均价的起伏不定，变动频繁，并不是因为板块内各个项目价格竞争激烈，促销频繁的原因，仅仅是因为北辰三角洲的成交量所占比重过大，每月最低也在5成以上。同时北辰三角洲项目内产品类型多，价格阶梯多层，不同的产品销售就容易带动板块成交均价的起伏。

· 7月销售的套均面积为125平方米，主要是受到北辰三角洲成交产品的影响。

· 7月板块样本楼盘总成交面积为2.04万平方米，环比增加0.44万平方米。近2个月，本月北辰三角洲成交的都是130平方米以上的大户型。

【7月样本楼盘销售套数前五】

- 1、北辰三角洲：项目成交房屋的套均面积为136平方米，成交94套。
- 2、瑞都豪庭：项目成交房屋的套均面积为106平方米，成交37套。
- 3、威尔士春天：项目成交房屋的套均面积为117平方米，成交13套。
- 4、海洋半岛：项目成交房屋的套均面积为118平方米，成交9套。
- 5、世方水岸：项目成交房屋的套均面积为120平方米，成交6套。

十二、城北板块

【区域范围】浏阳河以北、湘江以东、万家丽北路西

【月度板块资讯】

1) 推广项目多，在售产品多样

板块本月的推广项目有别墅，比如深业岭岛；有普通住宅，比如中国铁建山语城、绿地海外滩；有精装项目，比如珠江郦城。这些项目都是品牌楼盘，推售的产品大致可以分为两个区间，70-100平方米的中户型，以及120平方米以上的大户型。相对而言，中国铁建山语城以“4580起5280封顶”的低价优势，在近几个月都取得了较高的成交量。

2) 全市月度销售排行前十

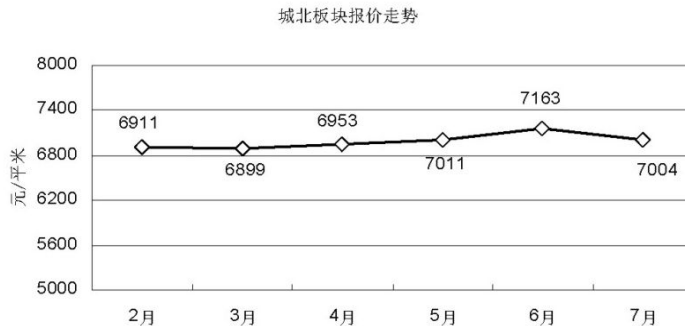
7月，万国城MOMA和中国铁建山语城均进入全市月度销售前十，其中万国城MOMA连续4月都位列前十。两个项目的销售面积、套数、金额分别为第七、第六、第六；第九、第十、第九。

3) 板块新开工及竣工项目

7月，有1处新开工项目，即金隅桃源（36套，1.87万平方米）。

7月，有3处竣工项目，分别是双湾国际（240套，2.85万平方米）、钱隆世家（293套，2.95万平方米）、万科城（829套，5.08万平方米）。

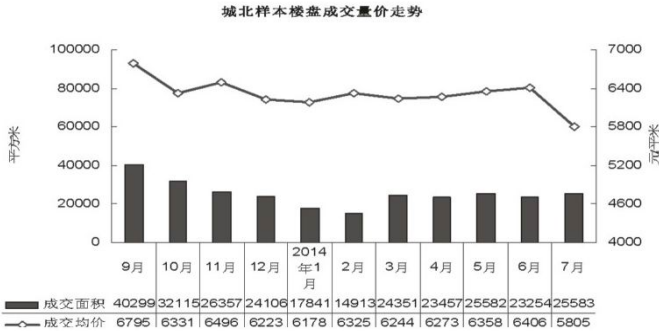
【报价走势】



城北板块样本楼盘分析（普通住宅）

【7月样本楼盘】万国城MOMA、山语城、双湾国际、英祥春天、庄河双水湾、山水卿卿、美利新世界、钱隆世家、中坤领秀峰、悦湖山

【量价走势】



月份	套均面积 (平方米/套)
12月	96.04
2014.1月	93.9
2月	92.63
3月	97.4
4月	93.83
5月	99.16
6月	100.67
7月	110.75

【板块样本楼盘讯息】

· 7月板块监测的样本楼盘均价为5805元/平方米，环比下降600元/平方米。中国铁建山语城加推大批量房源，凭借5000元左右的售价，成功销售。加上万国城MOMA持续的高成交，是的板块成交量环比持续上升，但是成交均价却出现了大幅的下滑。

· 7月销售的套均面积为110平方米，板块产品供应都集中在90-120平方米区间，以中大户型为主。

· 7月板块样本楼盘总成交面积为2.56万平方米，环比增加0.23万平方米。板块成交均价的下滑除了中国铁建山语城的影响外，乾隆世家4900元售价产品的成交也是一部分原因。

【7月样本楼盘销售套数前五】

- 1、万国城MOMA：项目成交房屋的套均面积为96平方米，成交88套。
- 2、中国铁建山语城：项目成交房屋的套均面积为123平方米，成交63套。
- 3、钱隆世家：项目成交房屋的套均面积为112平方米，成交24套。
- 4、悦湖山：项目成交房屋的套均面积为97平方米，成交18套。
- 5、英祥春天：项目成交房屋的套均面积为176平方米，成交10套。

十三、中心板块

【区域范围】三一大道以南、南二环以北、湘江以东、东二环以西

【月度板块资讯】

1) 综合体项目推广力度大

由于目前销售市场低迷，持续进行推广的大多来自资金流充裕的大公司项目，比如开福万达广场、华创国际广场，前者主要是进行清仓蓄客，后者则是商铺新品蓄客。此外一些品牌效应好，销售相对较多的住宅项目，比通用时代国际社区、芒果天地等也都有少量的投放。

2) 全市月度销售前十

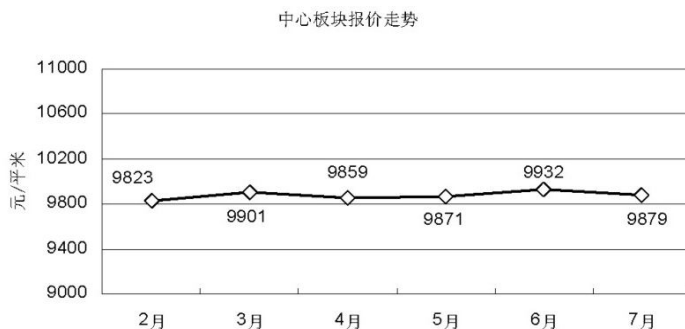
7月，板块无项目进入全市月度销售前十。

3) 板块新开工及竣工项目

7月，有2处新开工项目，分别是荣悦台（380套，5.18万平方米）、嘉熙中心（346套，6.45万平方米）。

7月，有3竣工项目，分别是钱隆樽品（252套，1.38万平方米）、湘域相遇（846套，5.56万平方米）、钱隆首府（759套，7.3万平方米）。

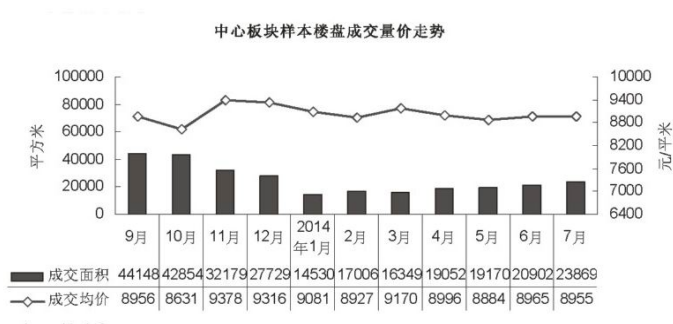
【报价走势】



中心板块样本楼盘分析（普通住宅）

【7月样本楼盘】钱隆樽品、凯通国际城、湘江锦绣、尊邸华庭、通用时代国际社区、星城书院、兴威帕克水岸、乾城、保利国际广场、第六都、万博汇、潮宗御苑、阳光锦城、湘域相遇、钱隆首府、天健壹平方英里

【量价走势】



月份	套均面积 (平方米/套)
12月	115.54
2014.1月	100.21
2月	118.92
3月	108.27
4月	110.13
5月	114.79
6月	115.48
7月	114.21

【板块样本楼盘讯息】

· 7月板块监测的样本楼盘均价为8955元/平方米，环比基本持平。近4个月以来，板块成交量价平稳，起伏小。这主要是因为板块中在售项目虽多，单个项目成交量都不高，维持着各自的惯性消化量。而且没有新入市的楼盘以及加推的新组团，因此价格稳定，波动仅来自各个项目推售的不同价位产品。

· 7月销售的套均面积为114平方米，大多数项目在售的产品都是100平方米以上的。

· 7月板块样本楼盘总成交面积为2.39万平方米，环比增加0.3万平方米。通用时代国际社区本月集中消化了一批长时间蓄客的客户量。

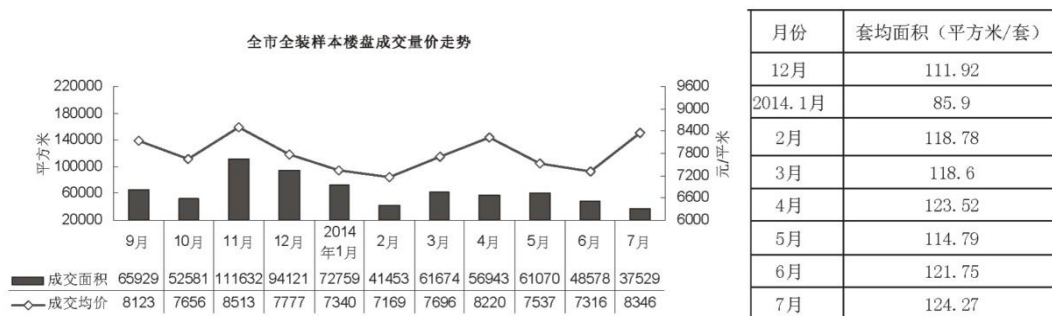
【7月样本楼盘销售套数前五】

- 1、通用时代国际社区：项目成交房屋的套均面积为100平方米，成交41套。
- 2、乾城：项目成交房屋的套均面积为95平方米，成交35套。
- 3、钱隆首府：项目成交房屋的套均面积为109平方米，成交20套。
- 4、第六都：项目成交房屋的套均面积为207平方米，成交19套。
- 5、天健壹平方英里：项目成交房屋的套均面积为132平方米，成交17套。

全市全装修块样本楼盘分析

【7月样本楼盘】恒大华府、恒大城、恒大雅苑、恒大翡翠华庭、恒大御景湾、万科城、万科金域华府、珠江花城、壹号公馆、运达中央广场、宁乡蓝色港湾、浏阳恒大华府、茂华禧都会、复地崑玉国际、万科紫台、万科白鹭郡、好莱城

【量价走势】



【板块样本楼盘讯息】

· 7月板块监测的样本楼盘均价为8346元/平方米，环比上升1000元/平方米。本月7000元以下的全装修产品成交占比低，大批量的成交产品集中在7500-8500这个售价区间，因此成交均价有明显的上升。但是缺少了低价全装修带来的客户群，高价全装修房的成交面积并不高，板块成交面积也有着明显的下滑。

· 7月全市全装修销售面积占全市住宅销售面积比重为4.13%。

· 7月板块样本楼盘总成交面积为3.75万平方米，环比减少1.1万平方米。珠江花城、恒大翡翠华庭、恒大雅苑都是近期成交量靠前，供应成交又较为稳定的楼盘。其中恒大翡翠华庭位于星沙，价格最低。

【7月样本楼盘销售套数前五】

- 1、珠江花城：项目成交房屋的套均面积为102平方米，成交60套。
- 2、恒大雅苑：项目成交房屋的套均面积为157平方米，成交48套。
- 3、万科白鹭郡：项目成交房屋的套均面积为110平方米，成交28套。
- 4、恒大翡翠华庭：项目成交房屋的套均面积为129平方米，成交26套。
- 5、浏阳恒大华府：项目成交房屋的套均面积为131平方米，成交21套。