

长沙好房情报

主管单位：长沙市住房和城乡建设委员会

主办单位：长沙市房地产开发协会

出品：好房子网 长沙网络房产数据中心联合出品

出品人：刘永春

责任编辑：刘 铮

编辑成员：代胜兰 肖 戈 刘茜茜 杨玲艳

王文迪 欧阳霞 张 婷 岳奥林

顾问：长沙市房地产开发研究中心主任 欧阳学海

电子邮箱：2355515691@qq.com

电 话：0731-88660560/88660561

传 真：0731-88660564

地 址：开福区湘江中路一段 52 号凯乐国际城 9 栋 16 楼

数据来源：长沙市房地产开发预警预报信用信息系统

长沙网络房产数据中心

好房子网楼盘数据库

媒体支持：长沙晚报

好房子网： www.haofz.com

本刊所载数据均来源于以上合作各方支持平台，好房子网分析整理，分析结果仅供参考，所涵盖信息或所表达之观点意见不构成任何投资买卖建议。最终解释权归好房子网所有。

-目录-

P04	第一部分	2015年4-6月宏观市场
P10	第二部分	4-6月份房地产开发市场动态
P13	第三部分	2015年上半年土地市场
P16	第四部分	2015年上半年新房市场分析
P20	第五部分	2015年上半年全装修样本楼盘分析
P23	第六部分	2015年上半年别墅市场样本楼盘分析
P27	第七部分	2015年上半年商业地产市场分析
P30	第八部分	2015年上半年写字楼市场分析
P33	第九部分	2015年上半年长沙各板块数据分析
P39	第十部分	2015年6月板块样本楼盘数据分析
P63	第十一部分	2015年上半年排行榜

扬帆资本市场 好房科技实现新起航

6月29日,A股上市公司凯乐科技(600260)发布公告,战略并购好房科技,全面布局“互联网 房地产”。此举宣告好房科技成为主板上市公司的成员企业,进入全新的提速发展阶段。

好房科技深耕湖南市场多年,旗下拥有好房子网、好房购、好房家居网三大平台,目前业务范围覆盖全国40余座城市。主营业务为新房信息传播以及电商服务、二手房、家居网络营销服务、信息系统软件开发及相关系统集成。公司计划未来以O2O2F(Online To Offline To Family)商业模式,打造以房产为入口的“大社区”智慧生活平台。

此次牵手的凯乐科技,是中国领先的以高科技新材料为基础的多元化实业服务商,涉及到光电缆、塑料管材制造、房产置业、教育服务等各大领域。2014年开始,凯乐科技积极布局互联网、大数据、信息产业等新经济领域:收购知名的移动互联网软硬件制造商上海凡卓;控股新三板挂牌公司长信畅中,进军大健康和社区医疗产业;参股湖南斯耐浦公司,构架大数据分析、软件安全顶尖团队;战略参股中国领先的P2P平台抱财网,完善金融平台布局。

凯乐科技的转型与好房科技的发展方向,具有很大的协同性。好房科技将借助凯乐科技互联网模式,搭建完善的业务生态闭环。

首先,好房科技凭借房地产领域的行业资源和平台优势,将与上海凡卓在移动互联网领域,实现较好的协同;其次,将利用拥有的楼盘大数据和客户资源,牵手长信畅中,共同完成社区医疗的落地。第三,利用斯耐浦领先的大数据分析和软件安全技术,在精准购房数据匹配、房屋数据库搭建等方面深度挖掘;第四,与抱财网展开深度合作,好房子网 好房购 抱财网,实现房地产门户 交易平台 P2P的模式,打通房地产互联网金融链条,并携手进军全国。

另外,好房科技与凯乐科技现有业务的整合,更是双方合作的基础。凯乐科技多个城市拥有房地产业务,好房科技充分利用旗下好房子网、好房购等平台,采用“互联网 房地产营销”的方式,给凯乐科技的房地产项目策划、销售、运营管理提供系统支持和解决方案,接下来的湖南首个电子商务总部基地——凯乐微谷项目,也将由好房科技运营管理。

“我们将重视产品,从平台提供商向软硬件服务商进军;强化规模,迅速占领和激活全国城市站点;拓宽领域,以‘房’为入口,拓展到大社区智慧生活提供商。”好房科技董事长刘永春表示,跟凯乐的战略并购,将给好房科技带来颠覆性的变化,公司将借助资本市场和兄弟企业之力,发挥协同效应,全新起航,提速发展,希望能给市场带来更多的惊喜。

关于好房科技资本运作和企业战略布局等一系列工作正在推进中,后续将有更多消息陆续发布。

第一部分 宏观政策

➤ 湖南 2016 年底前能查全省房屋登记和交易信息

标题	内容
《全省城镇个人住房信息系统建设工作方案》	4 月 2 日，省住建厅在官方网站公布《全省城镇个人住房信息系统建设工作方案》，2015 年起我省全面启动建设全省城镇个人住房信息系统。按照方案，城镇个人住房信息系统建设将先市后县，分步实施。2016 年底前实现县到市联网，省市县形成统一数据交换网络，基本实现全省房屋登记和交易信息互联互通。

观点：建城镇个人住房信息系统与市民没有直接关系，不会直接影响市民生活。它是把市区个人住房信息整合到省里面来，对外不直接提供查询服务。主要是为监管房地产行业，跟征房产税、住房限购等没有直接联系。

➤ 国务院同意设立湖南湘江新区 我国国家级新区增至 12 个

标题	内容
《国务院关于同意设立湖南湘江新区的批复》	4 月 8 日，国务院印发《关于同意设立湖南湘江新区的批复》（国函[2015]66 号），同意设立湖南湘江新区。从此，湖南湘江新区上升为国家战略，成为全国第 12 个、中部地区首个国家级新区，也是今年获批的第一个国家级新区。

观点：对地处内陆的湖南来说，能够获准设立国家级新区，是一次难得的发展机遇，有利于带动湖南省乃至长江中游地区经济社会发展，为促进中部地区崛起和长江经济带建设发挥更大作用。

➤ 长沙 15 镇试点宅基地换房 农民可保有土地承包权

标题	内容
《中共长沙市委长沙市人民政府关于统筹推进城乡融合发展的意见》	4 月 8 日从市农业委员会获悉，随着长沙获批国家新型城镇化综合试点，今年长沙市委一号文件确定为《中共长沙市委长沙市人民政府关于统筹推进城乡融合发展的意见》。把“一体两翼、众星捧月”确定为长沙城乡融合的空间布局规划，明确提出了 15 个试点镇，并明确：落户试点镇农民，可以保留其原有土地承包经营权。

观点：让农村人口流入城镇，是新型城镇化的重大任务，因此长沙市推出了户籍制度改革的一系列举措，落户城市的门槛降低、条件放宽。《意见》也明确了长沙全面放开试点镇落户的条件，对试点镇进城农民的“土地”和“房子”权属做出了明确。

➤ 长沙首发两型住宅新政 购买可享优惠政策

标题	内容
《长沙市两型住宅产业化工程管理暂行办法》	《长沙市两型住宅产业化工程管理暂行办法》自 4 月 15 日起开始实施，规定符合两型住宅产业化建设要求的项目，授予“长沙市两型住宅产业化示范项目”，并推荐参加国家、省绿色建筑、住宅性能认定等相关评定，在房地产开发企业信用等级评定中予以适当加分。

观点：这为该市两型住宅产业化工程建设管理提供了基本依据，也将有利于推进该市两型住宅产业化健康快速发展。购买的消费者也可享受首套房购买政策，可异地申请住房公积金贷款，公积金贷款首付比例 20%等优惠。

➤ 湖南拟要求 4000 居民以上住宅区配置小学幼儿园

标题	内容
《湖南省中小学校幼儿园规划建设条例征求意见稿》	4 月 23 日，从省政府法制办了解到，为解决“大班额”及其它问题，湖南即将出台《湖南省中小学校幼儿园规划建设条例》，近日，条例征求意见稿已向全社会公开。
《湖南省实施第二期学前教育三年行动计划（2015-2017 年）》	为解决入学难、入学贵的问题，省政府办公厅 6 月 9 日印发《湖南省实施第二期学前教育三年行动计划（2015-2017 年）》，提出继续加快建设公办园，新建小区配套幼儿园要与小区同步规划、同步建设、同步交付使用。

观点：该条例的制定，最主要的目的是为解决“大班额”及其它问题，要求各个市州各自制定符合当地现实的中小学校幼儿园建设布局专项规划。综合考虑本行政区域规划居住的人口容量、分布以及交通、环境和城镇化进程等因素，科学确定中小学校、幼儿园的布局、服务半径、数量和规模。

➤ 湖南不动产登记局正式成立 年内或发放首本不动产证

标题	内容
湖南不动产登记局正式成立	5 月 3 日，省国土资源厅通报，负责全省不动产统一登记的机构——国土资源厅不动产登记处正式成立，已拟定不动产统一登记试点县市（浏阳、澧县、芷江）的工作实施方案、职责整合和机构建设方案，力争年内发放湖南首本新不动产证书。

观点：作为不动产登记的重要工作之一，湖南正全面开展基础数据库建设工作，已组织开展长沙市芙蓉区等 46 个县(市、区)1：2000 正射影像图、数字线划图生产工作。这意味着不

仅你家的房子、田地能清晰显示，田里的电线杆在什么位置都一清二楚。

➤ 5月11日起 央行降息 0.25个百分点

标题	内容
央行降息 0.25 个百分点	中国人民银行决定，自 2015 年 5 月 11 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 5.1%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.25%，同时结合推进利率市场化改革，将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的 1.3 倍调整为 1.5 倍。
长沙住房公积金贷款利率下调 0.25%	5 月 11 日起，央行正式下调人民币贷款和存款基准利率各 0.25 个百分点。目前，长沙住房公积金管理中心和湖南省直单位住房公积金管理中心均已同步下调住房公积金贷款利率 0.25 个百分点，五年以下(含五年)贷款利率下调至 3.25%，五年以上贷款利率下调至 3.75%。
《中国人民银行关于下调金融机构人民币贷款和存款基准利率的通知》	央行自 2015 年 6 月 28 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低企业融资成本。定向降准 0.5%，其中，金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.85%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2%；其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。
长沙及湖南公积金贷款利率再下调 0.25%	央行降准后，湖南快速跟进——按照央行要求，湖南省直单位住房公积金管理中心、长沙市住房公积金管理中心同步下调了住房公积金贷款利率，其中：五年以下(含五年)贷款利率下调至 3%，五年以上贷款利率下调至 3.5%。

观点：时隔不足两月，楼市再出新政，让不少购房者喜出望外。业内认为，央行再次降准降息政策，实则是在之前出台的一系列宽松政策的基础上，持续释放的信号。贷款基准利率的下调，有利于中小企业降低融资成本，促进经济的稳定发展。对于楼市来说，央行三度降息降准的这一利好消息，将营造更加宽松的政策环境，促进楼市的持续回暖。

➤ 长沙公积金新政：二套房首付比下调至 3 成 贷款额高至 60 万

标题	内容
《住房公积金管理条例》修订出台在即 长沙公积金今年计划放贷 30 亿	5 月上旬,长沙市住房公积金管委会 2015 年第 1 次会议透露,《住房公积金管理条例》修订出台在即,今年将重点做好体制机制的相关改革工作,还将探索推进住房公积金贷款与商业住房贷款组合贷款业务,扩大公积金提取使用政策,如推行提取公积金支付房租等。
《关于调整住房公积金个人住房贷款政策的通知》	5 月 25 日，长沙市公积金新政落地，贷款额度提高至 60 万元人民币，首套房首付比例降至 20%，二套房首付比例降至 30%。此外，还涉及精装房贷款和单身职工购房贷款政策的放宽。

观点：在长沙住房公积金管理中心副主任梁敏看来，相较于以往的政策，本次新政在刺激刚

需、鼓励改善型购房两大方面，做出了大力度的调整。提高贷款上限，下调首套房、二套房首付比例，精装房执行普通自住房贷款政策，在具体购房限制上也进一步放宽，一方面能刺激更多摇摆不定的刚需入市，一方面也为有换房需求的改善性购房者提供了更宽松的贷款条件。

住房公积金互认将扩至湘鄂赣三省所有城市

标题	内容
湘鄂赣三省内所有城市公积金异地互认和转移	“在武汉、长沙、南昌三个省会城市已实现住房公积金互认互贷的基础上，湘鄂赣三省内所有城市即将迎来城市间住房公积金的异地互认和转移继续，实现跨省异地贷款。”5月28日，湖北省住建厅党组成员、总规划师童纯跃在省政府“共建中三角 打造第四极”新闻发布会上公布上述消息。

观点：中三角城市公积金互认互贷后，缴存职工可享受三大政策便利：可实现住房公积金异地转移互认，异地购房不但能提取住房公积金，还能申请住房公积金贷款。但业内也表示，三省所有城市要实现公积金异地互认还有很大难度。“职工异地购房，公积金缴费数额、户籍所在地贷款限额、购房贷款比例分配等问题都需要解决。

➤ 长沙购绿色建筑等三类房可获补贴

标题	内容
《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	长沙市政府办公厅5月19日印发《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，据通知，即日起，二手房交易个人所得税核定征收税率下调至1%；在长沙购买绿色建筑、产业化住宅、全装修普通商品住宅，可按60元/平方米标准获得补贴。长沙县、望城区、浏阳市、宁乡县可参照执行。

观点：住宅产业现代化通过工业化集成手段来生产、建造房屋建筑，是建设领域转型升级、提质增效的重要抓手，是推进绿色节能建筑的有效载体。目前，全国住宅产业化工作正呈现积极发展态势，依托住宅产业化试点城市和基地企业“双轮驱动”，为全面快速推进住宅产业现代化发展奠定了较好基础。

➤ 长沙住宅违规装修最高可罚10万

标题	内容
《长沙市房屋安全管理条例》	6月16日上午，长沙市第十四届人大常委会第二十一次会议召开，会议初审了《长沙市房屋安全管理条例》（草案）。《条例》（草案）对房屋安全使用管理、房屋安全鉴定管理、危险房屋治理、房屋安全监督管理等进行了规范。

观点：一般民用住宅建筑权属是 70 年，然而“楼脆脆”、“楼倒倒”事件层出不穷，给市民生命财产安全造成重大危害。为加强和完善房屋安全管理工作，《条例》对房屋安全使用管理、鉴定管理、危险房屋治理、房屋安全监督管理、法律责任等做出了详细规定。

➤ **长沙新建永久仓储最高奖 50 元/平方米**

标题	内容
长沙新建永久仓储最高奖 50 元/平方米	6 月 17 日，从市拆违控违工作领导小组获悉，经市人民政府同意，《关于做好当前全市仓储建设工作的指导意见》于近日正式出台。为加快推进规划节点内的永久仓储建设，最高给予建设主体每平方米 50 元奖励。

观点：为加快推进仓储建设，《意见》根据长沙实际，推出三大具体举措，分别是加快推进规划节点内永久仓储建设，鼓励将闲置建筑物改建为仓储设施，允许建设适量的过渡仓储。

➤ **长沙高新区试点中关村税收福利政策**

标题	内容
《关于推广中关村国家自主创新示范区税收试点政策有关问题的通知》	6 月 24 日，从长沙高新区获悉，根据财政部、国家税务总局下发的《关于推广中关村国家自主创新示范区税收试点政策有关问题的通知》，长株潭国家自主创新示范区正式进入中关村政策试点行列，这意味着中关村的试点政策可在长沙高新区实施。

观点：据介绍，该《通知》主要明确了股权激励个人所得税政策、有限合伙制创业投资企业法人合伙人企业所得税政策、技术转让所得企业所得税政策、企业转增股本个人所得税政策等 4 项中关村国家自主创新示范区税收试点政策的具体内容和实施条款

➤ **湖南拟规定住宅装修后空气不达标可拒收房**

标题	内容
《湖南省室内装饰装修管理办法(征求意见稿)》	6 月 24 日，湖南省经信委在长沙组织召开听证会，对制定《湖南省室内装饰装修管理办法(征求意见稿)》进行公开听证。办法还规定，室内空气质量检测不达标的，施工单位应积极进行治理及至达标，不达标的不能交付使用，由此造成工期延误的由施工方承担损失。这意味着，一旦检测机构确认房屋装修后空气质量不达标，业主将有权拒绝收房。

观点：办法明确房屋装修完工后应由相关单位进行检测，并出具装饰装修质量保修书和室内空气质量检测报告，这是个巨大进步，也表明消费者在房屋装修过程中有了更多主动权。但目前草案中相关条款偏少，不够具体，在立法时，对消费者权益保护的力度还要进一步加大。

➤ 黄兴北路棚改项目第三期启动 涉被征收户约 1300 户

标题	内容
黄兴北路棚改项目第三期启动	6月26日,黄兴北路棚改征收工作指挥部就黄兴北路棚改项目第三期征收工作进行动员,此举意味着第三期征收工作正式开启,进入实施阶段。

观点:为实现通过棚改加速城市发展的计划,长沙市在规划、筹资、用地、组织管理等方面探索出一些颇具特色的举措。业内表示,棚户区改造是稳投资、稳增长的有效之举,长沙新一轮棚户区改造不是简单的大拆大建,而是“立体化”的城市提质。

➤ 长沙获批国家战略性新兴产业区域集聚发展试点

标题	内容
国家发改委批复湖南战略性新兴产业区域集聚发展试点方案	6月30日从市发改委获悉,国家发改委日前正式批复湖南战略性新兴产业区域集聚发展试点方案,长沙智能成套装备产业区域集聚发展也由此列为国家试点。

观点:长沙将以国家试点建设为契机,加强统筹,集聚资源,落实政策保障措施,谋划和推动一批重点项目的实施,力争实现全市智能成套装备产业层次和竞争力的整体提升,把长沙打造成国内领先的智能成套装备产业集聚区。

第二部分 4-6 月份房地产开发市场动态

■ 开发市场详情

➤ 4-6 月份新报建：六区三县共报建项目共 9 个，总报建面积 151.46 万平方米。

4-6 月长沙市六区新报建项目情况

区域	项目名称	总建面(平方米)
芙蓉区	长房·东云台	210000
岳麓区	新丰源·金鹰国际花园社区	407118
雨花区	牛顿企业中心	46000
	金地格林苑	114408
望城区	远望一号	41726
开福区	上园	113584.87

➤ 4-6 月住宅新开工

2015 年 4 月份长沙市内六区三县住宅共 34 个项目有住宅开工，住宅新开工面积 134.72 万平方米。详情见下表：

4-6 月六区新开工统计

区域	项目名称	新开工面积(平方米)
岳麓区	达美溪湖湾	100203
	麓枫和苑二期	24756
	联丰苑小区	19643
	卓越浅水湾	82190
	中交雅苑	22366
	金科世界城	19283
	枫华府第	35331
	梅溪湖公馆	31456
雨花区	嘉华城	109434
望城区	荣盛岳麓峰景	52633
	桥驿鸿家隆安置小区	32403
	正荣财富中心	9803
	望城恒利住宅小区	5682
	中鼎江岸花城	11880

	永宏金谷泊爱	11635
	龙湖湘风原著	3523
	新地东方明珠	67147
开福区	上林紫郡	10410
天心区	润屋春天里	73149
	荣悦台	59461
	润沁园住宅小区	8006
	南湖佳苑	25045
芙蓉区	壹廷	49337

➤ 4-6 月住宅竣工

2015 年 4-6 月长沙市内六区三县住宅共 49 个项目报有竣工,竣工面积 332.95 万平方米。详情见下表:

4-6 月六区竣工情况统计

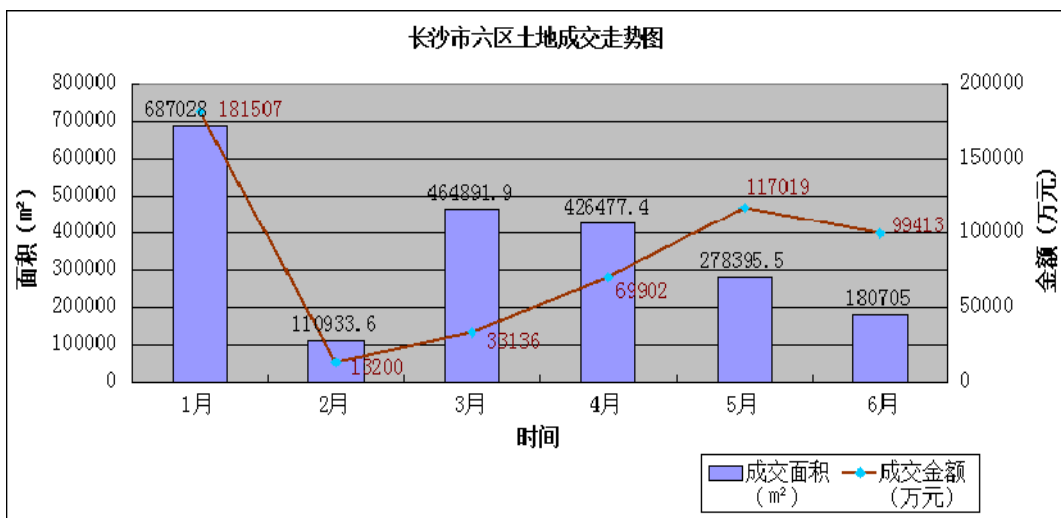
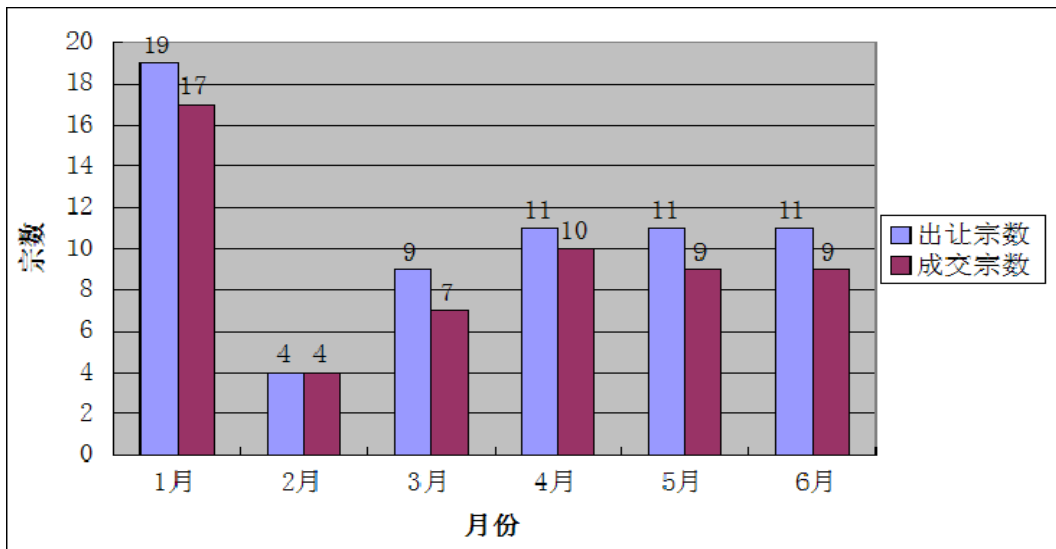
区域	项目名称	竣工面积(平方米)
岳麓区	兰亭都荟	102765
	兰亭湾畔	115458
	潇湘奥林匹克花园	107527
	阳光壹佰新城	43034
	麓山别墅	45692
	钰龙天下	219080
	洋湖公馆	64061
	大融金都	9206
雨花区	天翼未来城	144731
	上河国际	61298
	东宸林海	60921
	欧莱雅郡	23962
	锦绣世纪	4083
	铭诚摩根	30173
	香樟兰亭	24945
	长沙奥林匹克花园贡院	41046
	洪塘佳苑	236851
	锦绣世纪	4083

开福区	双湾国际	33062
	万国城	107161
天心区	中建芙蓉嘉苑二期	83379
	天城榕园	7581
望城区	龙湖湘风原著	107242
	紫鑫御湖湾	39393
	新界	33583
	尚公馆	38628
芙蓉区	湘域城邦	8202
	中房瑞致国际	52933

第三部分 2015 年上半年土地市场

➤ 长沙上半年卖地 56 宗 51.42 亿 内五区成交额降了 73%

在一系列利好政策的推动下，楼市逐渐呈现回暖，土地市场却依然处于低潮期。2015 年 1-6 月长沙市六区共有 65 宗土地入市，顺利成交 56 宗，成交总金额为 51.42 亿元。其中，内五区 32 宗入市成交 28 宗，总成交额为 32.12 亿元，相比 2014 年上半年内五区成交 38 宗、117.5 亿元，分别下降了 26.3%、73%。

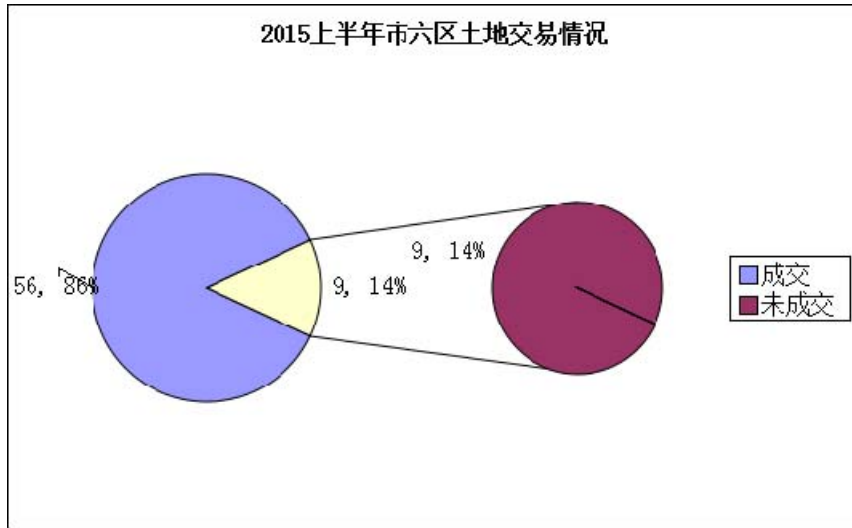


➤ 成交额成 v 型波动 二季度环比上涨 25.67%

从变化趋势上看，2015 年上半年长沙市六区土地成交面积呈过山车式涨落，整体以下滑为主；成交金额则成 v 型波动，1 月份土地供应和出让数最高，直接拉高该月的成交额，2 月份跌至谷底，仅 4 宗土地成交，金额环比下降了 92%，3 月份后开始回升，但整体依然

低位运行。

值得注意的是，上半年两季度的差距甚微，市场回暖趋势仍不明朗。第一季度共有 32 宗土地入市，成交 28 宗，成交总金额为 227843 万元(约 22.78 亿元)；第二季度 33 宗土地入市，成交 28 宗，成交总价 286334 万元（约 28.63 亿元），成交额仅环比上涨了 25.67%。

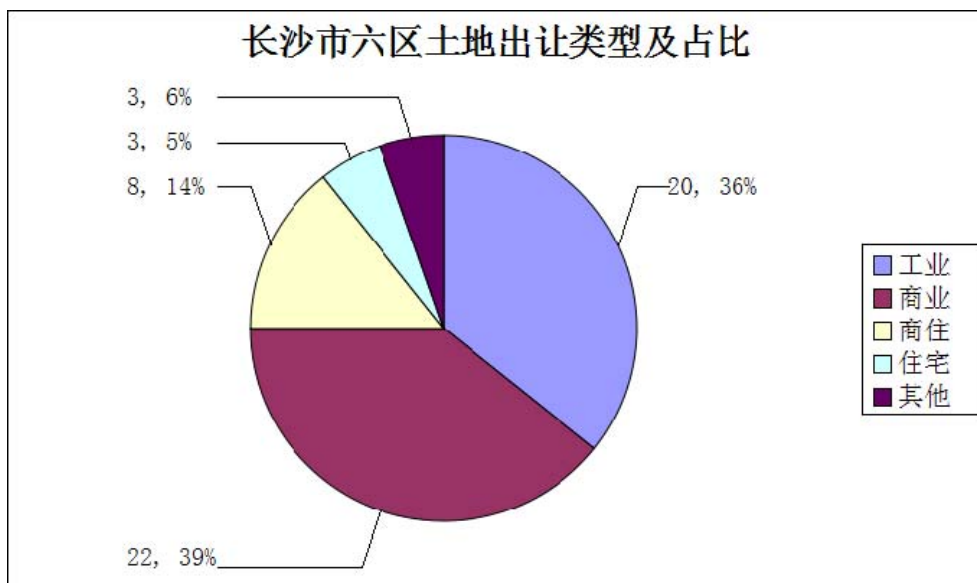


不管是从成交金额还是从溢价情况来看，2015年上半年的土地市场都有点冷。

今年上半年长沙市六区共有 65 宗土地入市，顺利成交 56 宗，流拍 5 宗，中止 1 宗，终止 3 宗，成交总金额为 514177 万元，除 2 宗地块溢价外，其余全部以起始价成交。

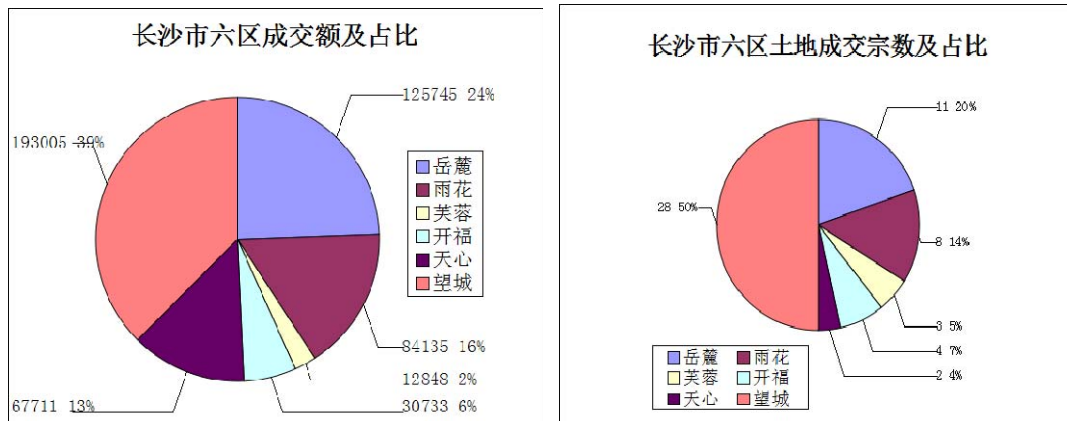
2 宗溢价地块中，1 宗是位于高新区的[2014]长土网 107 号工业用地，经过 42 轮厮杀，最终被湖南日报报业集团有限公司竞得，溢价率 49.3%，该宗地也是 2015 开年第一宗溢价地，也是上半年溢价最高的一块地。另一宗是望城区的网挂[2015]04 号商住用地，溢价 4500 元，溢价率为 0.02%。

➤ 望城为成交主力 涉商、住用地占比 41%



从成交地块的属性来看，整个上半年商业用地块为成交主流，共有 22 宗，占比 39%；

其次，工业用地 20 宗，商住用地 8 宗，住宅用地和其他用地各占 3 宗。其中，涉商、住用地多分布在望城区，成交地块达到了 23 宗，而内五区涉商、住地块仅 10 宗，6 月成交的[2015]长土网 019 号地块更是上半年唯一 1 宗纯住宅用地。



从成交地块的区域来看，望城区是上半年长沙土地的绝对成交主力，共有 28 宗地块成交，成交金额占到了六区成交总额的 39%；岳麓区（含高新区）以成交 11 宗成交金额占比 24%，位列第二；雨花区 8 宗紧随其后，成交金额占比 16%。

业内人士分析认为，上半年土地市场表现欠佳，一方面是因为前几年长沙土地市场供应较为集中，市区商品房开发较为饱和；另一方面虽然赶在“好政策多”的当口，但其影响力度还有待进一步显现，不少开发商还是将消化库存作为重点，拿地谨慎也是正常的表现。业内预计，在上半年长沙楼市成交量上涨情况下，下半年土地交易热度有望升温，土地成交量或有所增加，但仍将难以摆脱起始价成交的状态。

➤ 7 月土地供应

7 月长沙市六区共有 6 宗土地挂牌截止出让，3 宗商业 3 宗工业。其中内五区仅有 3 宗地块入市，除今日成功出让的商业地块外，其余 2 宗将于 7 月 14 日挂牌截止。

第四部分 新房市场分析

根据长沙市房地产开发行业预警预报信用信息系统的监控数据显示，2015 年上半年长沙市房地产整体新开发速度放缓，在多重楼市新政的利好下，呈现出量升价跌的特点。各项指标中，房地产投资额及房屋新开工面积双双下降 45%左右，房屋施工面积同比基本持平，房屋竣工面积同比增长五成，房屋销售面积同比增加 45%，而房价中位数整体下滑明显。

房屋销售面积增长超四成 投资额和新开工面积双双下降

2015 年上半年长沙市房地产投资额和房屋新开工面积同比均呈下降趋势，降幅均接近 45%，房屋新开工面积更是创下近五年的最低值。房屋施工面积和去年上半年相比上涨了 1%，基本持平。呈增长趋势的房屋竣工面积同比增加超过 50%，房屋销售面积同比增加 45.69%。住宅在各项指标仍然占了六成及以上的较大比重。

参数	构成	1月	2月	3月	4月	5月	6月	总计
投资额 (亿元)	房地产投资额	96.95	61.55	68.06	62.65	69.15	85.94	444.3
	住宅投资额	59.67	38.95	43.09	39.39	44.43	54.55	280.08
	住宅占比	61.55%	63.28%	63.31%	62.87%	64.25%	63.47%	63.04%
施工面积 (万平方米)	全市施工面积	8560.75	8034.21	8907.18	9043.1	9107.34	9143.01	/
	住宅施工面积	5004.06	4733.41	5214.94	5268.58	5325.69	5355.33	/
	住宅占比	58.45%	58.92%	58.55%	58.26%	58.48%	58.57%	/
新开工面积 (万平方米)	全市新开工面积	281.43	43.1	302.69	137.31	98.66	69.88	933.07
	住宅新开工面积	192.63	15.98	186.12	54.07	64.72	44.2	557.72
	住宅占比	68.45%	37.08%	61.49%	39.38%	65.60%	63.25%	59.60%
新竣工面积 (万平方米)	全市新竣工面积	257.3	125.54	95.76	148.17	194.01	122.39	943.17
	住宅新竣工面积	170.51	92.85	57.35	103.5	143.51	82.02	649.74
	住宅占比	66.27%	73.96%	59.89%	69.85%	73.97%	67.02%	69.25%
销售面积 (万平方米)	全市销售面积	156.31	115.36	119.88	153.6	164.99	215.44	925.58
	住宅销售面积	125.48	92.68	107	141.42	147.61	188.06	802.25
	住宅占比	80.28%	80.34%	89.26%	92.07%	89.47%	87.29%	86.68%

2015 年上半年长沙市房地产投资额共 444.3 亿，其中住宅投资额 280.08 亿，占上半年

房地产投资额的 62.04%。上半年全市房地产投资额主要集中在岳麓区，占到总投资额的 25%，其次为长沙县和雨花区，各占约 14%。

对比 2014 年上半年的投资额 826.55 亿，今年上半年长沙市房地产投资额同比下降了 46.25%，下降原因主要是由于上半年土地实际购置费大幅减少，仅 26.16 亿，同比大降 92.31%。如果下半年维持上半年明显放缓的推地节奏，土地购置费将无法对投资额作出增长贡献，预计今年的房地产投资总额可能会与 2014 年拉开较大差距。但由于 2014 年的投资总额创下近十年新高，拿 2015 年上半年的投资额与其相比不尽客观，事实上与近几年其他年份相比较，今年上半年的投资额可以算在“正常范围”。

2015 年上半年长沙市房屋施工面积为 9143.01 万平方米，同比仅增加 1.07%，与去年上半年房屋施工面积基本持平。其中住宅施工面积 5355.33 万平方米，占房屋施工面积 58.57%，商业地产 1143.46 万平方米，占房屋施工面积 12.51%，写字楼 560.98 万平方米占 6.17%，其他（指地下室和物管用房）占 22.75%。在这些类别的房屋施工面积中，仅商业地产呈明显增长态势，同比增长 19.60%。

2015 年上半年长沙市房屋新开工面积共 933.07 万平方米，同比下降 44.54%，其中住宅新开工面积为 557.72 万平方米，占整个新开工面积的 59.60%，同比去年上半年下降了 46.24%。新开工面积中其他各类房屋均呈下降趋势，商业地产同比下降 30.58%，写字楼则同比下降 19.10%。在 2010-2015 近五年的半年度数据中，2015 年上半年房屋新开工面积是最低水平，除 2012 年上半年新开工面积较为接近外，与其他年度上半年平均 1500 万平方米的新开工面积相比差距则较大。

2015 年上半年长沙市房屋竣工面积为 943.17 万平方米，住宅竣工 649.74 万平方米，前者同比增长 53.47%，后者同比增长 69.31%。在住宅竣工面积中，别墅和高档公寓的竣工面积明显增加，为 40.35 万平方米，同比增长 97.21%。竣工面积的增加意味着今年有不少楼盘将迎来交房，对购房者来说是好消息。

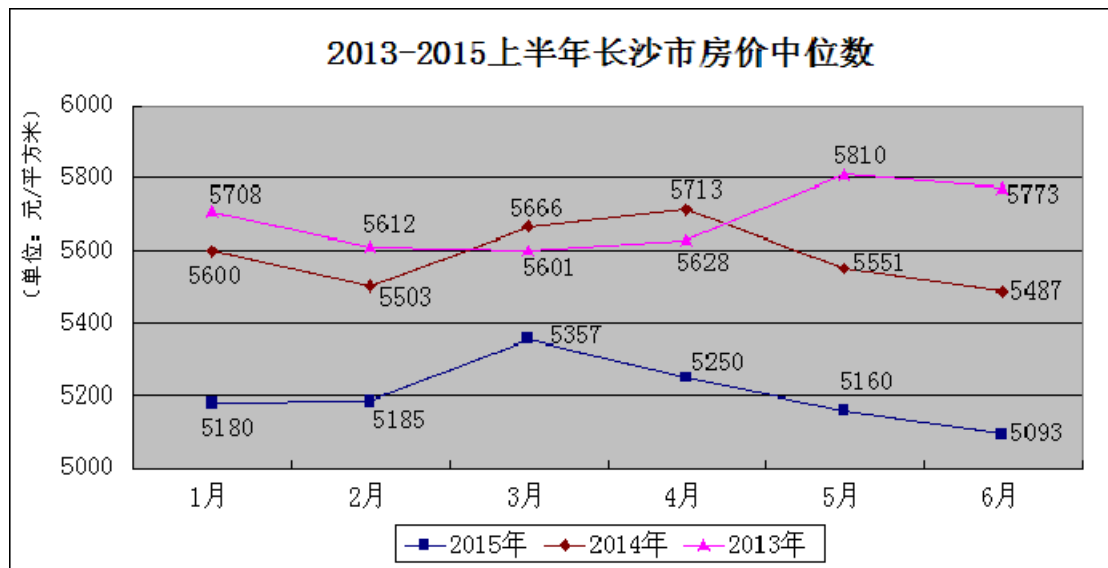
今年楼市频迎新政，央行三度降息，楼市回暖明显，成交表现也不负众望。2015 年上半年长沙市房屋销售面积达 925.58 万平方米，同比增长 45.69%。住宅销售面积占整个上半年房屋销售面积的 86.68%，为 802.25 万平方米。全市房屋销售面积靠前的是岳麓区、长沙县和雨花区。以 2014 年全年销售面积 1449.66 万平方米为完成度参考，今年上半年已完成 2014 年销售面积的 64%，由于上半年每个月的销售面积呈上升趋势，照此走向，预计今年的房屋销售面积有望超过 2014 年的水平。

房价中位数整体明显下滑 降至近三年最低水平

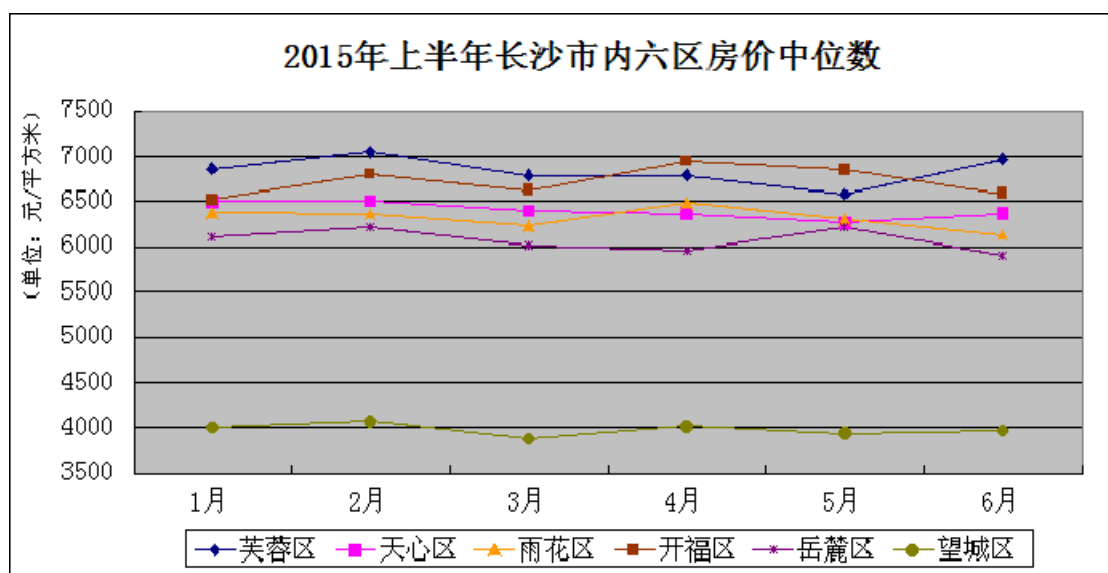
来自长沙市房地产开发行业预警预报信用信息系统的数据表明，2015 年上半年长沙市及内六区的房价中位数均有明显下滑。（中位数较平均数的优点是其不易受到极大数和极小数的影响，反映了一组数据的中等水平。成交价格中位数的这个指标可以减少极端数据的影响，可以更为准确地表现房价的中长期走势，是目前通用的成交均价以外，判断房价趋势的一个重要补充。）

2015 年上半年长沙市房价中位数在 5093-5357 元/平方米之间，呈下滑趋势，走向与 2014

年上半年中位数走向颇为相似，但整体全面低于 2014 年的水平，亦是近三年中的中位数最低水平。2013-2015 年上半年同期相比，中位数已经连续两年走势下滑，在 2015 年 6 月更是低至 5093 元/平方米，仅仅保住 5 字头。



从内六区上半年的数据来看，除望城区的房价中位数在 4000 元/平方米左右徘徊外，其他五区的房价中位数比较集中，整体保持在 6000 元/平方米以上，均高于全市中位数水平。内六区中房价中位数数值最高的是芙蓉区，最大值 7049 元/平方米，基本相当于 2014 年芙蓉区的房价中位数最低值水平，下滑明显；反之中位数数值最低的是岳麓区，最小值 5904 元/平方米。整体上内六区的房价中位数相较 2014 年都出现了不同程度的下滑。



2015 年上半年房屋空置面积共 1605 万平方米

截至 2015 年 6 月底，长沙市房屋空置面积达到 1605.45 万平方米，较 2014 年底增加了 18.03%。其中住宅空置面积 693.78 万平方米，占总空置面积的 43.21%，写字楼空置面积 70.35 万平方米占 4.38%，商业地产空置面积 264.5 万平方米占 16.48%，其他空置面积 576.82 万

平方米占 35.93%。相较 2014 年底，各类房屋的空置比重并无大幅变化，而空置面积变动最为明显部分的出现在滞销的写字楼，由去年底的 2.43 万平方米增加到今年 6 月底的 21.36 万平方米，仅半年就增加了 88.62%，一定程度上反映出近几年在长沙迅速发展的写字楼，销售脚步没有同步跟上开发速度。房屋空置面积的增加，意味着长沙楼市面临的去库存压力仍然比较大。

长沙市 2015 年 6 月底房屋现房存量（单位：万平方米）					
类型	面积合计	住宅	办公楼	商业营业用房	其他
空置面积	1605.45	693.78	70.35	264.5	576.82
其中：待销房屋（一年以内〈含一年〉）	842.21	411.61	42.87	122.66	265.07
滞销房屋（一年以上至三年）	558.59	224.3	21.36	101.33	211.6
积压房屋（三年以上）	204.65	57.87	6.12	40.51	100.15
分类占比		43.21%	4.38%	16.48%	35.93%

第五部分 2015年上半年长沙市全装修样本楼盘分析

与2014年上半年相比，2015年上半年全市全装修样板楼盘增加了包括恒大御景半岛、西雅韵、万科魅力之城在内的近10个项目。2015年1-6月长沙市全装修样本楼盘成交面积为158.27万平方米，同比增加12%。从成交价格区间来看，全装修楼盘价格主要集中在7000-8000元/平方米。

全装修成交面积连续五月增加

2015年上半年长沙市全装修样本楼盘中28个项目有成交，其中包括浏阳和宁乡各1个。全装修成交面积从2月份至6月份持续5个月增加。2015年上半年全装修成交面积158.27万平方米，共14214套。长沙市政府办公厅5月19日印发《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，在长沙购买绿色建筑、产业化住宅、全装修普通商品住宅，可按60元/平方米标准获得补贴。住宅产业化项目西雅韵和麓谷小镇的加入是全装修市场成交面积增加的一个原因之一。据悉，长沙目前已有国家级住宅产业化生产基地3个，全市住宅产业化实施面积近1000万平方米，住宅产业化现代化年总产能将突破1000万平方米。

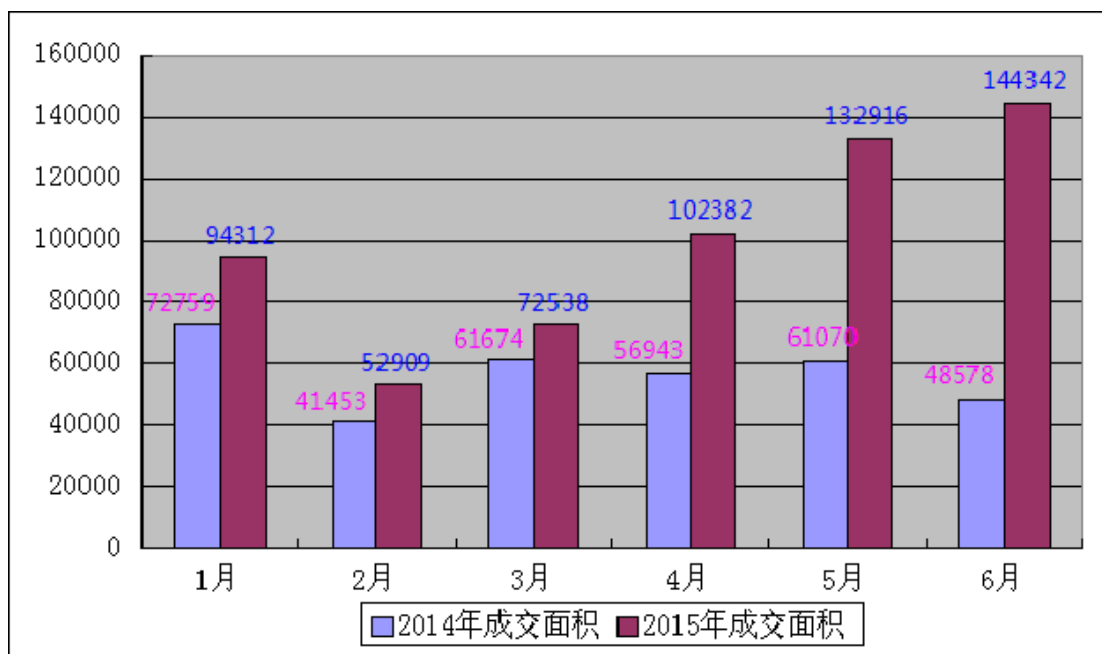
2015年6月全装修成交面积14.43万平方米，成交套数1268套，成交价格7529元/平方米。与5月相比，成交面积增加8.6%，是全年成交面积最高的月份。6月份成交套数超过百套的项目有：恒大翡翠华庭、时代倾城、万科梅溪郡。

2015年上半年与2014年上半年全装修成交数据对比								
	成交套数 (套数)			成交面积 (平方米)			成交均价 (元/平方米)	
1月	847	879	4%	72759	94312	30%	7340	6998
2月	349	459	32%	41453	52909	28%	7169	8048
3月	520	648	25%	61674	72538	18%	7696	7583
4月	461	994	116%	56943	102382	80%	8220	7214
5月	532	1115	110%	61070	132916	118%	7537	7808
6月	399	1268	218%	48578	144342	197%	7316	7529
合计	12846	14214	11%	1411633	1582690	12%		

2015年上半年与2014年上半年全装修成交数据对比

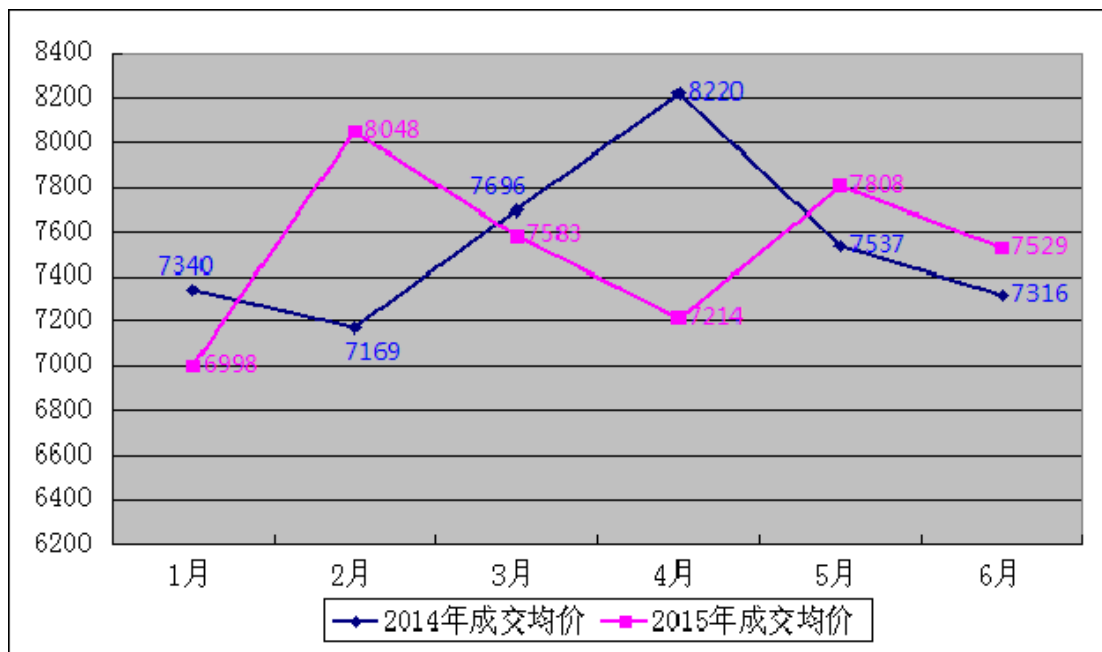
全装修价格集中在7000-8000元/平方米

从2015年上半年从成交面积来看，成交面积直线增加，逐月递增，6月份达到全年最高值，成交面积达14.43万平方米。



2015年上半年与2014年上半年全装修成交面积对比图

2015年上半年全装修样板楼盘成交面积为158.27万平方米，2014年上半年全装修样板楼盘成交面积为141.16万平方米，同比增加17.11万平方米，12.12%。



2015年上半年与2014年上半年全装修成交均价对比图（元/平方米）

从成交价格来看，全装修楼盘价格主要集中在7000-8000元/平方米，代表楼盘包括恒大雅苑、万科魅力之城、万科金域国际等项目；成交价格超过1万元/平方米以上的项目有西雅韵、华远华中心、运达中央广场、万科紫台等项目。

从户型结构来看，全装修楼盘套均面积主要集中在 110-130 平方米，以三房户型居多。

2015 年上半年全装修成交套数排名	
项目名称	成交套数
珠江郦城	454
恒大翡翠华庭	447
恒大国际广场	400
万科白鹭郡	371
万科金域国际	352

2015 年上半年全装修成交套数排行榜

根据长沙市房地产开发行业预警预报信用信息系统统计，2015 年上半年全装修单盘销冠楼盘 珠江郦城成交 454 套房源，成交面积为 5.21 万平方米，恒大翡翠华庭、恒大国际广场、万科白鹭郡、万科金域国际紧随其后，依次排名前五。

第六部分 长沙市别墅市场样本楼盘分析

根据长沙市房地产开发行业预警预报信用信息系统统计，2015 年半年度长沙别墅样本楼盘成交面积共 14.1 万平方米，较 2014 年半年度同比增加 45%；成交套均总价主要集中在 100-200 万元/套，占成交总套数的 43.4%。2015 年 1-6 月份长沙别墅样本楼盘区域分布主要集中在城南板块、中心板块、城北板块。

时间	成交套数（套）			成交面积（平方米）			成交均价（元/平方米）		
	2014 年	2015 年	套数 同比增幅	2014 年	2015 年	面积 同比增幅	2014 年	2015 年	均价 同比增幅
1 月	111	116	4.5%	26188	23963	-8.4%	9416	9955	5.7%
2 月	32	49	5.3%	8510	11026	29.6%	8965	9920	10.6%
3 月	36	45	2.5%	9623	9969	3.5%	9349	7753	-17%
4 月	115	131	1.4%	24943	31882	27.8%	11710	11598	-0.9%
5 月	63	109	7.3%	15689	26649	69.9%	11039	11556	4.7%
6 月	51	135	165%	12716	38137	200%	9652	10879	12.7%
合计	408	585	43.4%	97669	141626	45%			

2014 年上半年与 2015 年上半年成交套数、成交面积、成交均价对比图

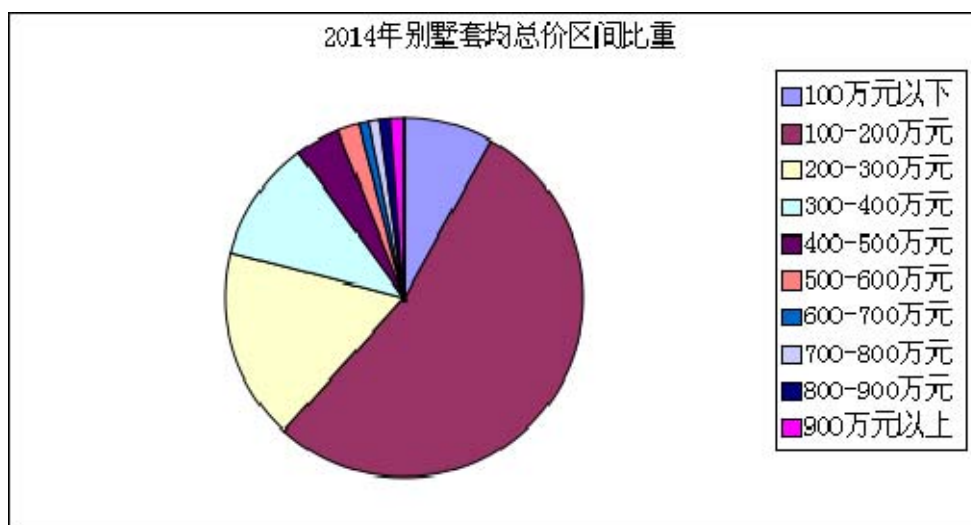
2015 年上半年长沙别墅样本楼盘总成交套数为 585 套，成交套数同比增加 43.4%，第二季度每月成交套数均超过百套，2015 年上半年成交套数处于增加状态。

2015 年上半年长沙别墅样本楼盘总成交面积为 14.1 万平方米，总成交面积同比增加 45%。成交面积在 1 月呈现负增长，其他月份均为增长趋势，在 6 月份成交面积同比翻两番达到上半年最高值。

2015 年上半年长沙别墅样本楼盘成交均价 3-4 月份呈负增长，同样成交均价同比为上半年最高值。

别墅成交套均总价集中在 100-200 万元/套

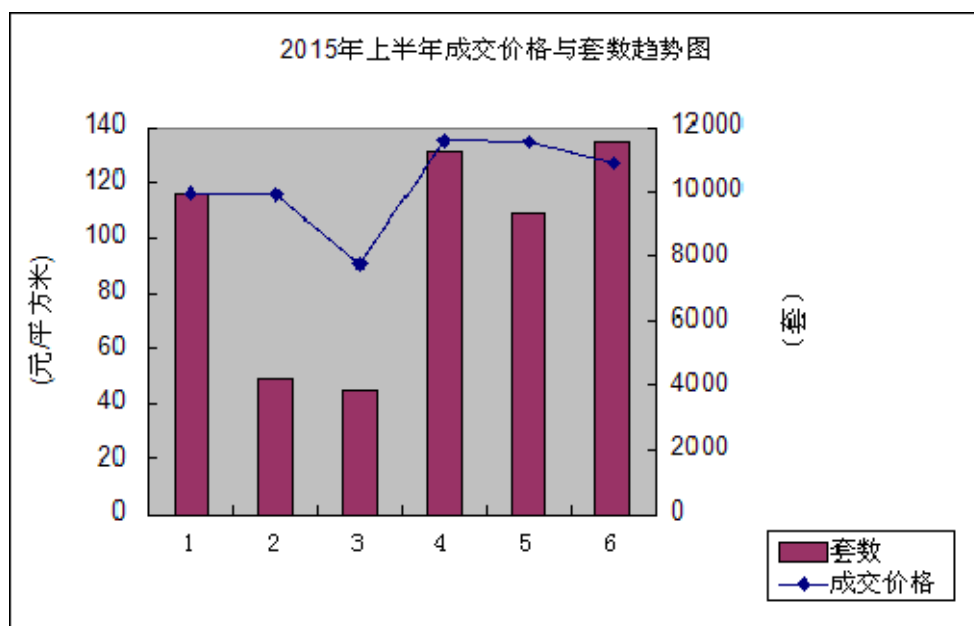
数据显示，2015 年上半年长沙别墅样本楼盘套均面积在 200-300 平方米左右。别墅成交套均总价主要集中在 100-200 万元/套，占别墅总比的 45.6%，例如套均面积 200 平方米的橘郡；其次是 200-300 万元/套，占别墅总比的 30.6%，例如套均面积 207.5 平方米的湘江壹号；总价 1000 万元/套以上的高端别墅，占别墅总比的 1.5%，例如套均面积 1718.75 平方米的绿城青竹园。套均总价为 100-200 万元/套的别墅为主。

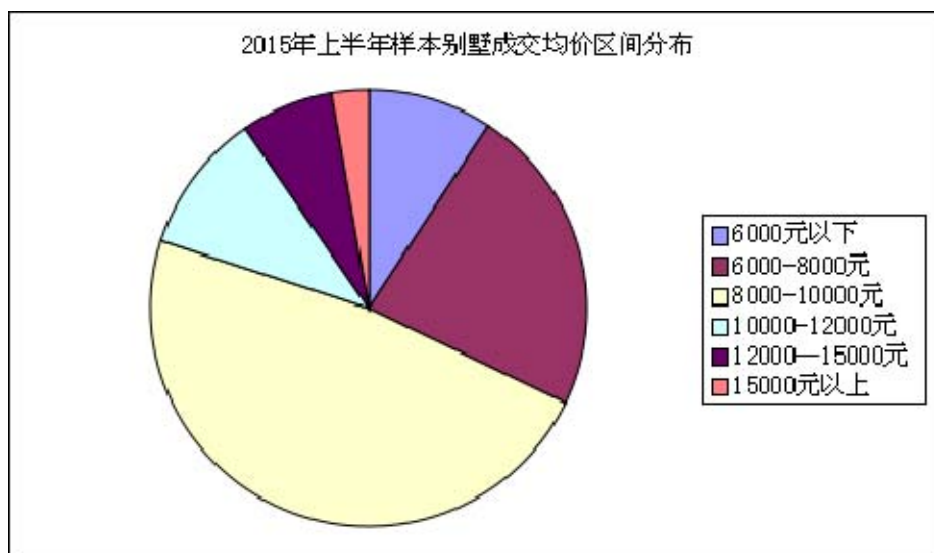


单价 8000-10000 元的联排、双拼别墅产品受欢迎

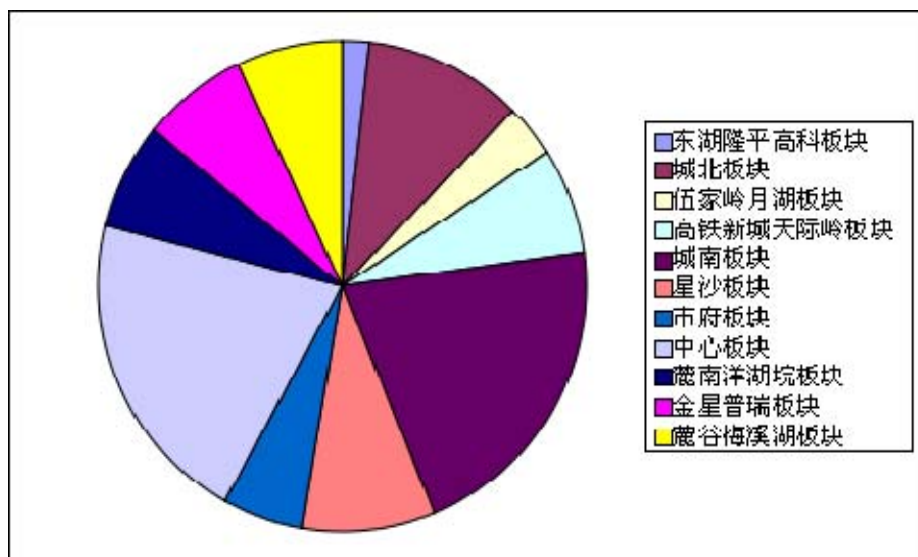
2015年上半年从别墅样本楼盘成交单价来看，4月价格最高，达到11598元/平方米，5月价格基本与4月持平，3月价格最低为7753元/平方米。2015年上半年从别墅样本楼盘成交套数来看，6月与4月成交套数基本持平，2月与3月正值春节之际，成交套数为上半年销售最低值，但2015年上半年成交套数同比增幅均成增加状态。

单价在8000-10000元的别墅销售套数为280套，占总比的47.9%；单价在6000-8000元销售套数为134套，占总比的22.9%；单价15000元以上的别墅比重只有2.7%；由此可以看出单价在8000-10000元的联排、双拼别墅产品更受欢迎。





别墅分布区域主要集中在中心板块、城南板块



别墅各板块分布图

从别墅样本楼盘数量分布区域来看，主要集中在中心板块、城南板块和城北板块。中心板块、城南板块分别占总比的 21%，其次是城北板块占总比的 10.5%。

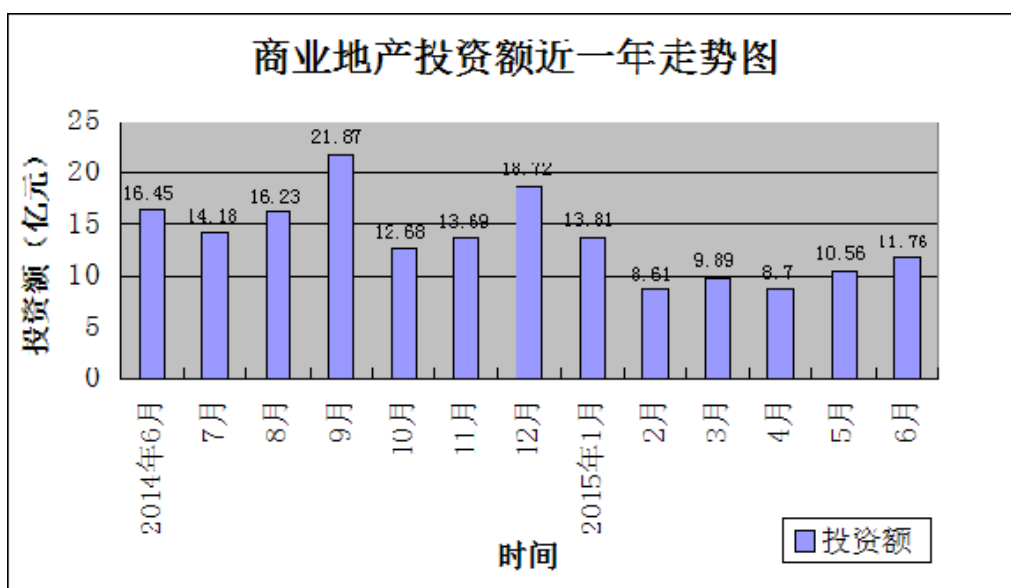
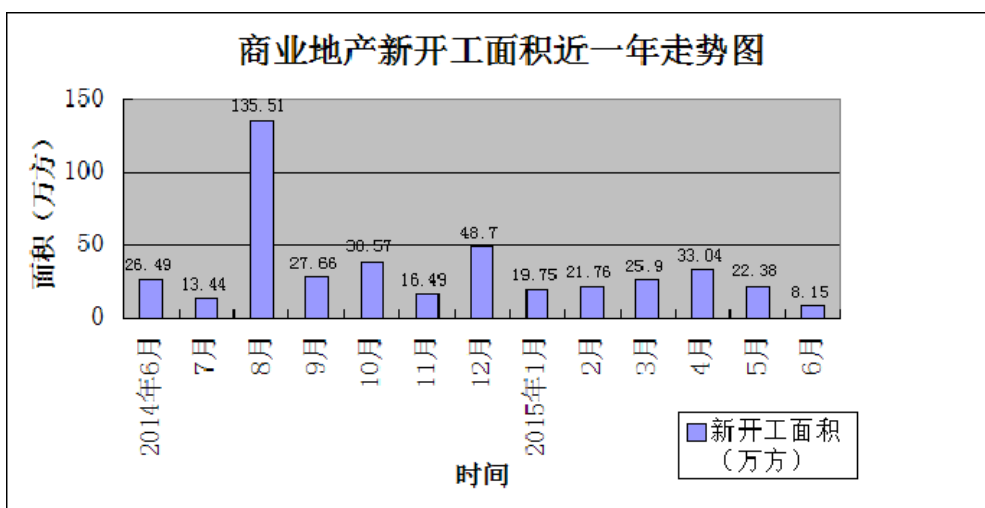
根据长沙市房地产开发行业预警预报信用信息系统，好房子网统计整理了 2015 年上半年的长沙别墅市场数据，构成了《2015 年上半年别墅样板楼盘成交面积排行榜 TOP10》、《2015 年上半年别墅样板楼盘销售套数排行 TOP10》，2015 年上半年销冠楼盘龙湖湘风原著成交 110 套房源，成交面积为 1.8 万平方米；碧桂园山湖城、北纬 28 度紧随其后跻身前三。

2015 年上半年样板别墅成交面积排行前十名		
排名	项目名称	成交面积 (平方米)
1	龙湖湘风原著	18582
2	北纬 28 度	16433
3	碧桂园山湖城	13939
4	振业城	11063
5	卢浮原著	10782
6	麓山别墅	9545
7	绿城青竹园	7690
8	金地三千府	6198
9	长房半岛蓝湾	5922
10	湘江壹号	5530

2015 年上半年样本别墅销售套数排行前十名		
排名	项目名称	销售套数 (套)
1	龙湖湘风原著	110
2	碧桂园山湖城	61
3	北纬 28 度	55
4	振业城	54
5	金地三千府	34
6	麓山别墅	30
7	北辰中央公园	27
8	湘江壹号	26
9	橘郡	25
10	水映加州	20

第七部分 2015年上半年长沙商业地产市场分析

减少投入，控制新增供应量，加快销售去库存，成了今年上半年长沙商业地产的一个鲜明特征。据长沙市房地产开发行业预警预报信用信息系统显示，2015年上半年商业地产投资额、新开工面积同比双双下降，而施工、新竣工、销售面积则同比增加，其中销售面积更是增加了85.62%。但商业地产现房存量仍处于上升趋势，截至6月底竣工一年及以上的现房存量已达到265.76万平方米。



商业地产投资额、新开工面积双降

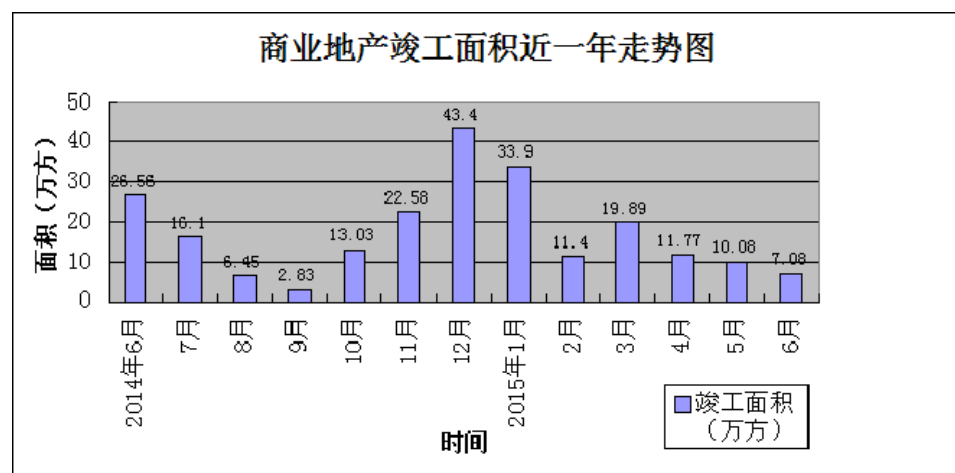
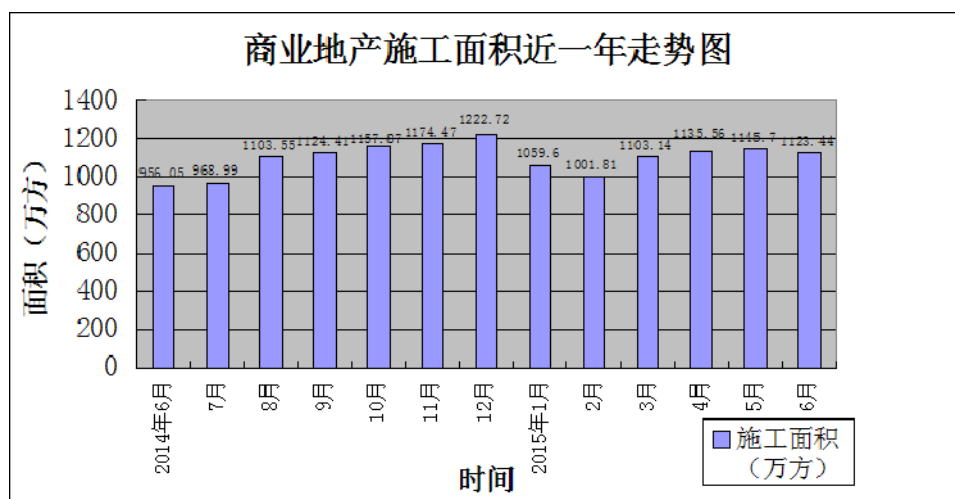
由于楼市走向不明朗，开发商的重心仍在销售上，投资开发热情有所降温，投资额、新开工面积出现双双大幅下滑。2015年上半年商业地产投资额、新开工面积分别为63.33亿

元、130.98 万平方米，同比减少了 41.24%、26.2%。

投资额、新开工面积的减少主要体现在土地供应上，2015 年 1-6 月长沙市房地产开发投资中，土地购置费达 26.84 亿元，同比下降了 92%。从土地成交来看，今年上半年长沙内五区共卖地 28 宗，总金额为 32.12 亿元，同比下降了 73%，其中商业用地仅成交 5 宗，占比 17.85%。

土地供应大幅降低，投资依然处于下行通道，今年以来新开工面积的减少或预示来年长沙商业地产新增供应量有所降低。

施工、竣工提速 现房存量超 265 万平方米



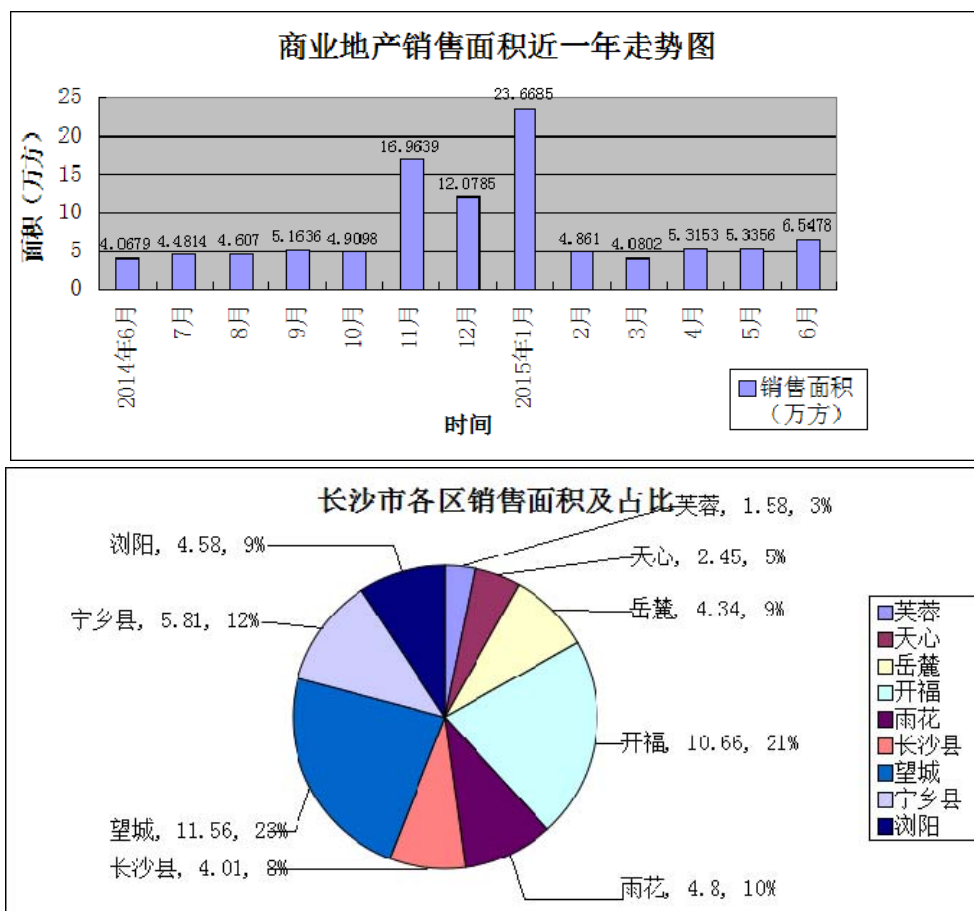
2015 年上半年，长沙市商业地产施工、竣工速度明显加快。施工面积 1123.44 万平方米，同比增加了 17.51%，占全市房屋施工面积 12.5%；竣工面积 94.12 万平方米，同比增加了 41.96%，占全市房屋竣工面积 10.13%。

尽管新开工面积、投资额有所减少，但施工、竣工面积加速，尤其是近几年，长沙商业地产施工、竣工面积均成上升趋势，经过了半年的消化，商业地产现房存量房数值仍是有增

无减。

预警预报信息显示，到 2015 年 6 月底，长沙商业地产现房存量竣工一年及一年以上没有销售的商业现房已有 265.76 万平方米，其中半年时间内消耗的现房存量为 32.65 万平方米，仅占新增竣工面积 66.3 平方米的一半，去化压力依然存在，预计后市竞争将会更加激烈。

销量同比增加 85% 望城区表现抢眼



2015 年长沙商业地产销售业绩出现明显改善，1-6 月销售面积(含期房和现房)达 49.81 万平方米，同比增长了 85%，整体呈“两头高中间低”走势，最高值和最低值分别出现在 1 月和 3 月，其中 1 月更是以 23.67 万平方米创下了近一年的峰值，环比增加了 96%。

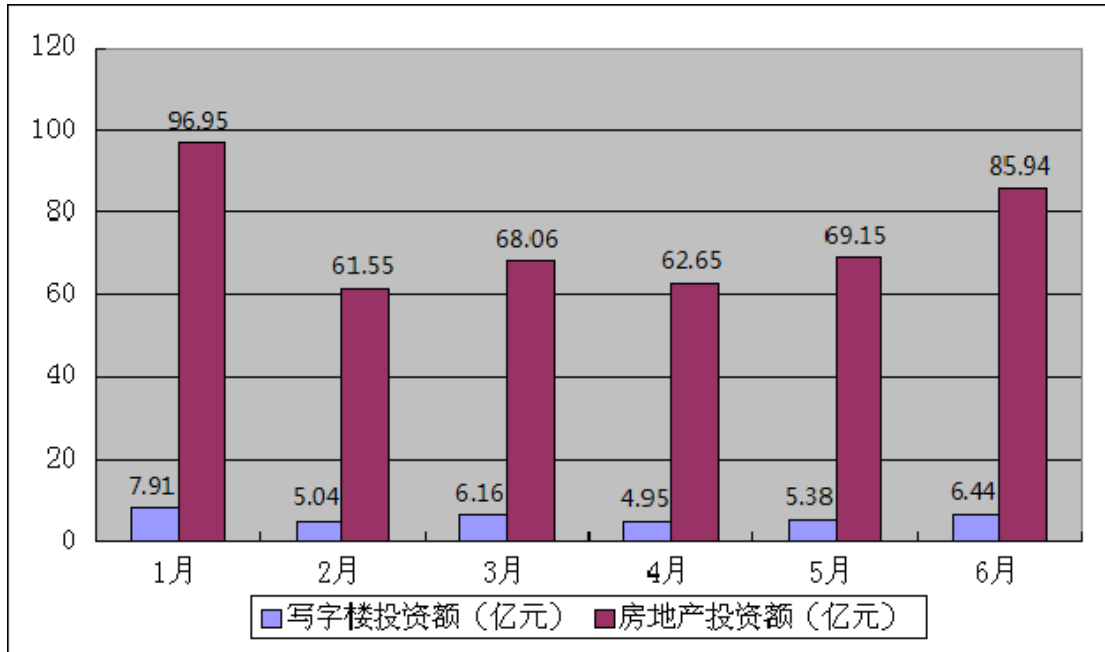
2015 年长沙楼市上半年可分为两个阶段，1-3 月，受股市的连续走高，居民投资兴趣点转移影响，商业地产销售面积逐月递减，4 月开始，股市不稳定，部分投资者的关注点从股市回流楼市，加上受政策利好的持续刺激，回暖意图明显，销售面积开始止跌，处于温和上升中，长沙商业地产市场呈现逐渐向好迹象。

在销售面积上，长沙各区域成交以望城区表现最为“抢眼”，销售面积达 11.26 万平方米，占比 23%；开福区紧随其后，销售面积达 10.66 万平方米，占比 21%，其次为宁乡、雨花、浏阳、岳麓、天心，芙蓉区垫底，仅为 1.58 万平方米。

第八部分 2015 年上半年长沙写字楼市场分析

2015 年写字楼上半年销售面积 28.17 万平方米，新开工面积达 56.41 万平方米，空置面积已经达到 70.35 万平方米。高库存成为长沙写字楼市场的常态，长沙写字楼供应量远远超过了其需求，长沙作为一个二线省会城市在写字楼的消化能力上仍有不足。这直接导致了 2015 年写字楼纯新项目减少，写字楼投资额急剧下滑，同比减少 52.84%。

2015 年上半年长沙写字楼投资额同比减少 52.84%



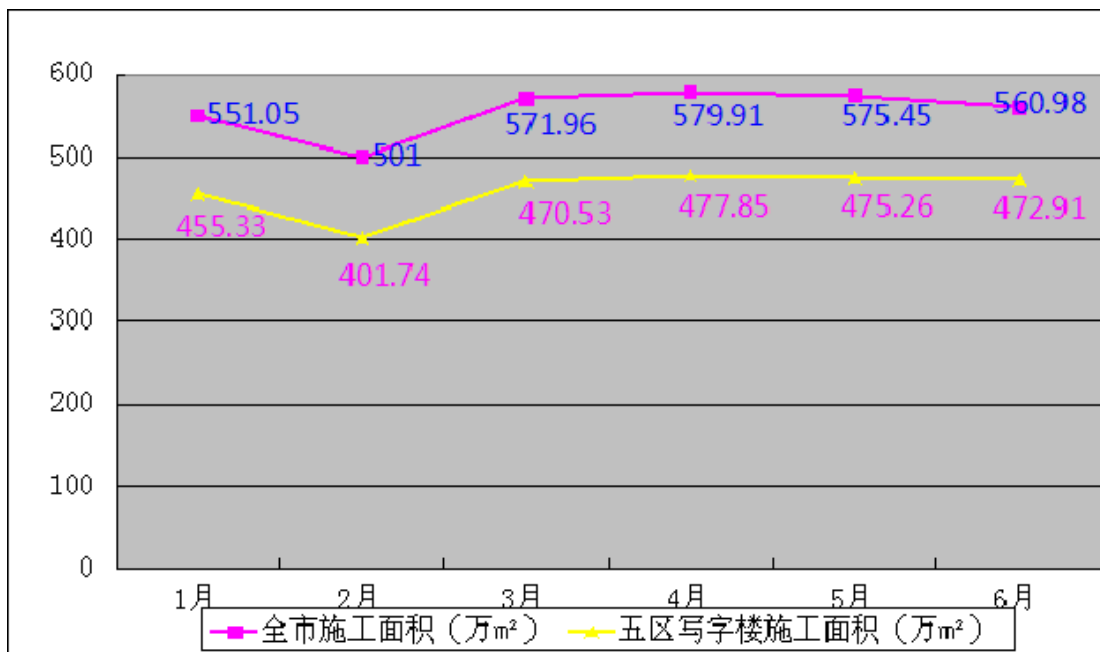
图：2015 年 1-6 月写字楼投资额（亿元）

来自长沙市房地产开发行业预警预报信用信息系统的数据显示，2015 年上半年全市写字楼投资额 35.88 亿元，占全市房地产投资额的 8.08%。2014 年上半年写字楼投资额 76.08 亿元，与 2014 年上半年相比，投资额减少了 40.2 亿元，同比减少 52.84%。房地产投资主要分两块，土地购置费和建安成本，2015 年上半年写字楼新项目很少，土地购置费大幅减少是投资减少的一个主要原因。

2015 年上半年长沙写字楼施工面积 560.98 万平方米

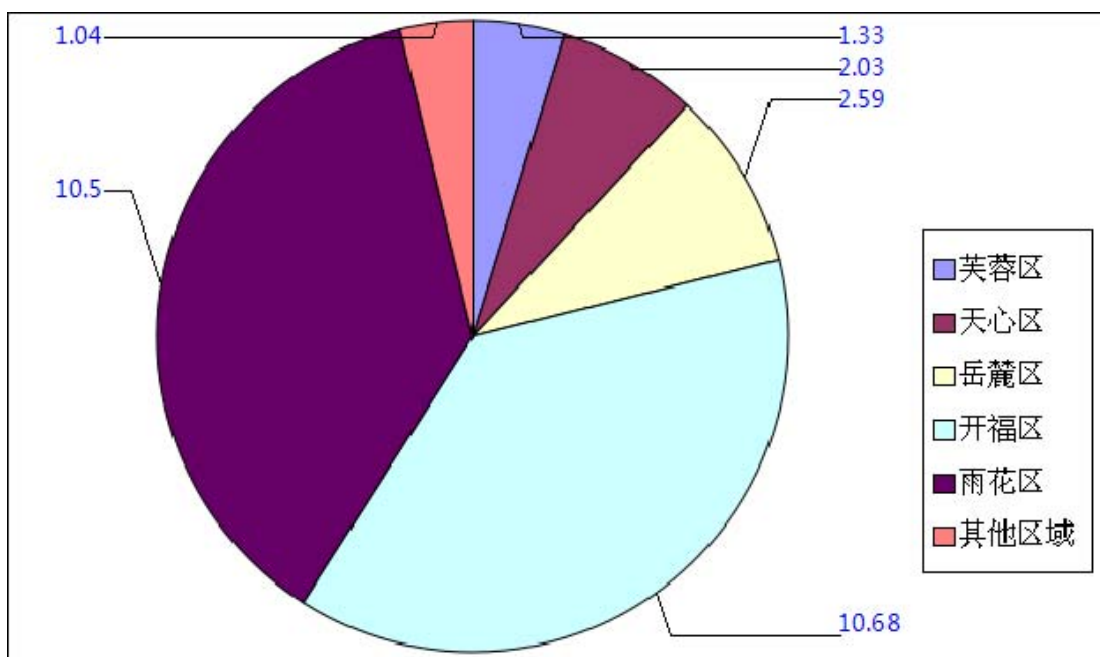
2015 年上半年全市写字楼施工面积为 560.98 万平方米，占全市房地产总施工面积的 6.17%；而 2014 年上半年全市写字楼施工面积占全市房地产总施工面积 5.33%；2015 年上半年写字楼施工面积比 2014 年上半年增加 78.41 万平方米，同比增加 16.25%。写字楼施工面积逐年增加，占房地产市场施工面积比重也在继续增加。

2015 年上半年写字楼施工面积排名前五：金桥国际市场集群、新楚擎天广场、绿地中心、楷林国际、世茂广场。



图：2015年1-6月写字楼施工面积（万平方米）

长沙写字楼销售面积五区占9成



图：2015年上半年写字楼五区销售面积（万平方米）

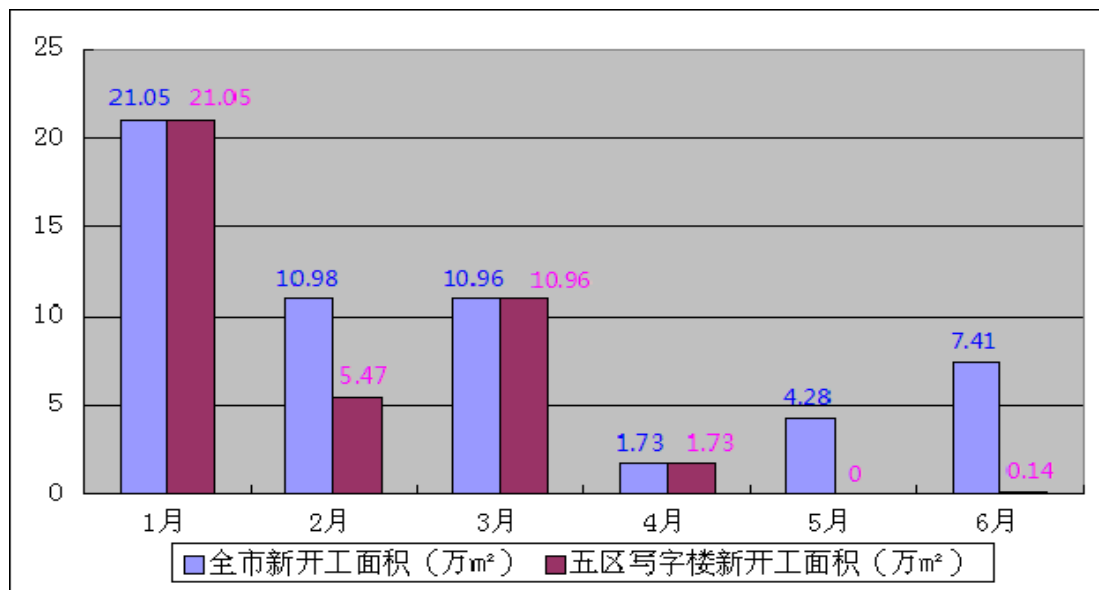
2015年上半年全市写字楼销售面积28.17万平方米，占房地产总销售面积的3.43%；其中内五区写字楼销售面积27.13万平米，占全市写字楼销售面积的96.31%。虽然2015年上半年全市写字楼销售面积比2014年上半年增加35.56%，但是写字楼销售面积占全市房地产销售面积比率相差不大。

从各区销售面积来看，开福区和雨花区销售面积依次排名前两名，开福区在售的写字楼很多，如：绿地中心、泊富国际广场、北辰三角洲、泊富国际广场、凯乐国际城、开福万达

广场、长城万富汇等；2014年上半年雨花区一批写字楼新开工，2015年销售节点的到来促进了雨花区写字楼的销售，在售的写字楼主要有：天翼未来城、双塔国际、万坤图财富广场、嘉熙中心等。

长沙写字楼空置面积已经达到 70.35 万平方米

2015年上半年全市写字楼新开工面积为 56.41 万平方米，占房地产总新开工面积的 6.09%；而 2014年上半年写字楼新开工面积占全市房地产总新开工面积的 3.93%；写字楼新开工面积一直在持续增长，写字楼供应持续增加，空置面积已经达到 70.35 万平方米。竞争压力越来越大，开发企业对产品定位和市场定位更应精准化。



图：2015年1-6月写字楼新开工面积（万平方米）

从各区新开工面积来看，岳麓区和芙蓉区分别居全市第一和第二，两区总量占全市写字楼新开工面积一半 62.29%，岳麓区从 2014 年开始写字楼新开工面积持续增加，2015 年上半年销售已经排名第三。

2015年1-6月办公写字楼新开工面积排名	
项目名称	面积（单位：万平方米）
世茂广场	12.67 万平方米
湘江时代	8.61 万平方米
中部智谷	7.28 万平方米
金茂悦	5.96 万平方米
紫鑫御湖湾	5.51 万平方米
长沙天实梅溪湖	4.32 万平方米
云集公馆	3.22 万平方米
福天兴业综合楼	2.14 万平方米

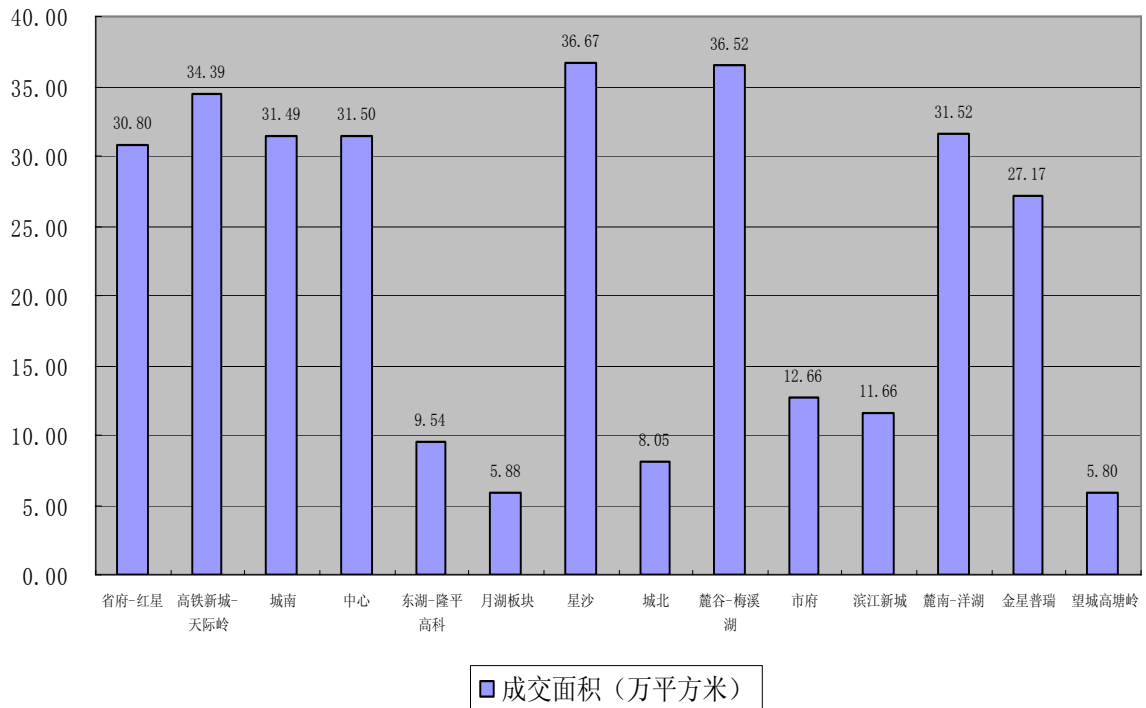
第九部分 2015 年上半年长沙各板块以价换量 成交量暴涨

为了更科学的分析长沙新建商品住宅销售情况，长沙房地产开发研究中心决定在原有板块的基础上，进行了新的整合及细分（点击查看详情），从 2015 年 2 月份开始实行新的板块划分，故 2015 年上半年长沙板块数据分析取 2-6 月份数据。

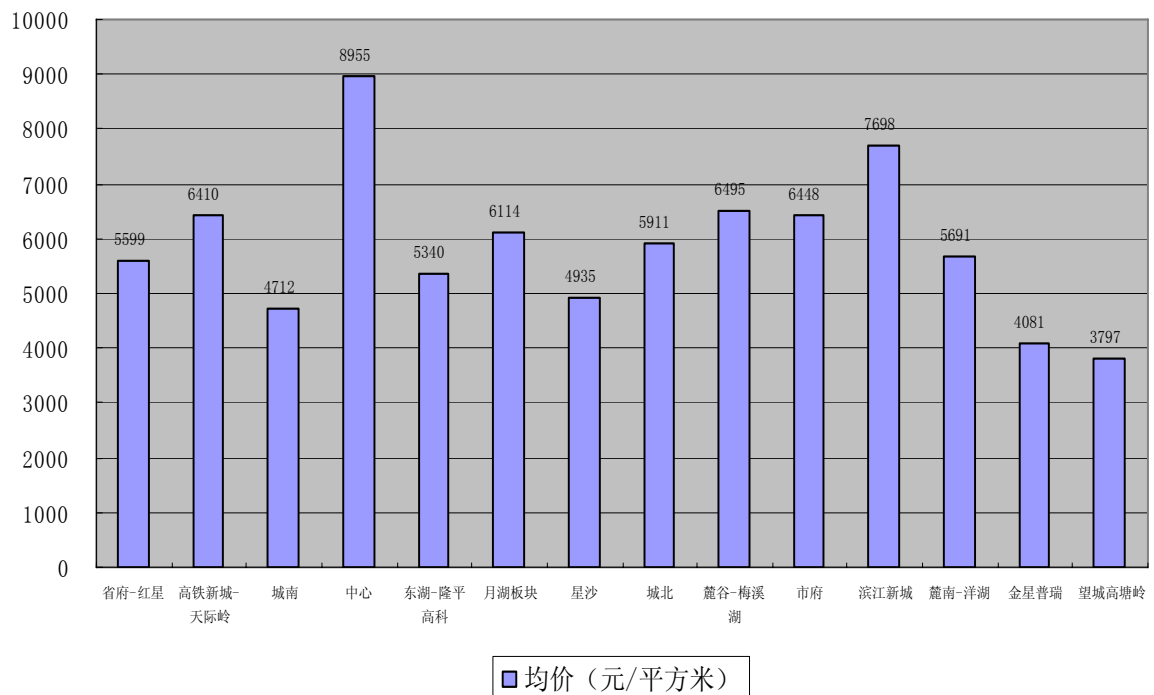
2015 年 6 月 28 日，央行降息 0.25 个百分点，这是继 3 月 1 日和 5 月 11 日后年内第三次降息。调整后五年以上利率为 5.4%，成为历史最低的房贷利率。在央行多轮降息的刺激下，购房者置业信心增加，使得 2015 年上半年成交量逐渐增长。

2015 年上半年（2-6 月）十四板块样本楼盘销售情况					
板块	销售面积 (万平方米)	销售套数(套)	成交额 (亿元)	套均面积(平方米)	均价 (元/平方米)
省府-红星	30.80	3026	17.24	101.77	5599
高铁新城-天际岭	34.39	3310	22.04	103.89	6410
城南	31.49	3047	14.84	103.36	4712
中心	31.50	2713	28.21	116.11	8955
东湖-隆平高科	9.54	1034	5.10	92.30	5340
月湖板块	5.88	559	3.60	105.22	6114
星沙	36.67	3728	18.09	98.36	4935
城北	8.05	749	4.76	107.49	5911
麓谷-梅溪湖	36.52	3507	23.72	104.13	6495
市府	12.66	1151	8.16	110.01	6448
滨江新城	11.66	978	8.98	119.23	7698
麓南-洋湖	31.52	2912	17.94	108.25	5691
金星普瑞	27.17	2632	11.09	103.22	4081
望城高塘岭	5.80	491	2.20	118.09	3797

2015 年上半年长沙各板块成交面积对比图：



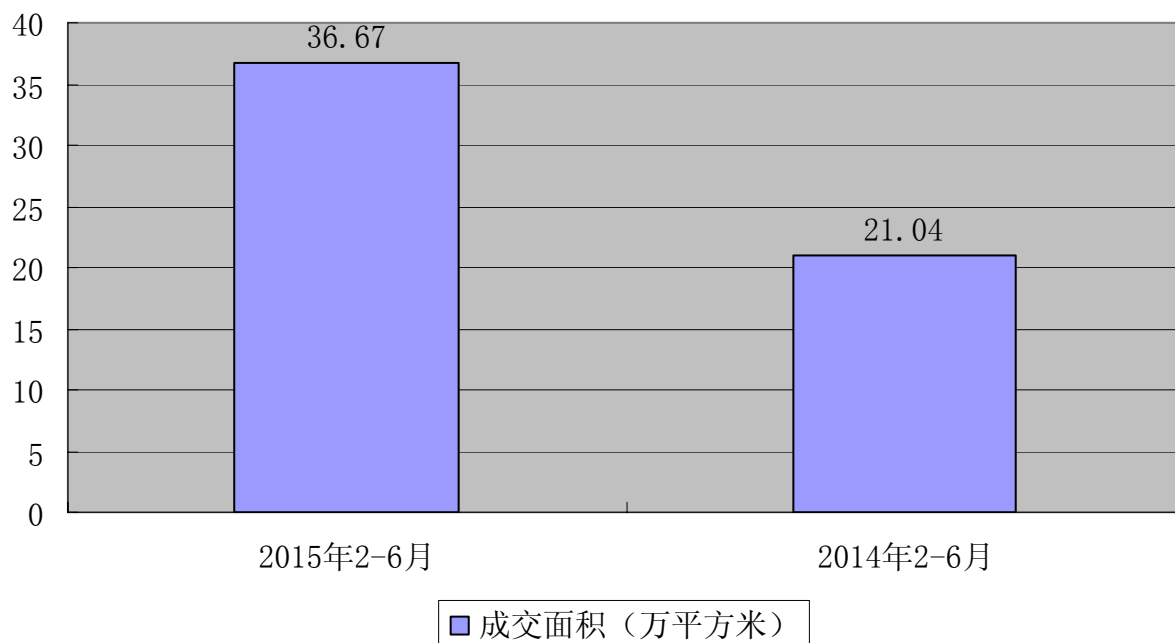
2015 年上半年长沙各板块均价对比图:



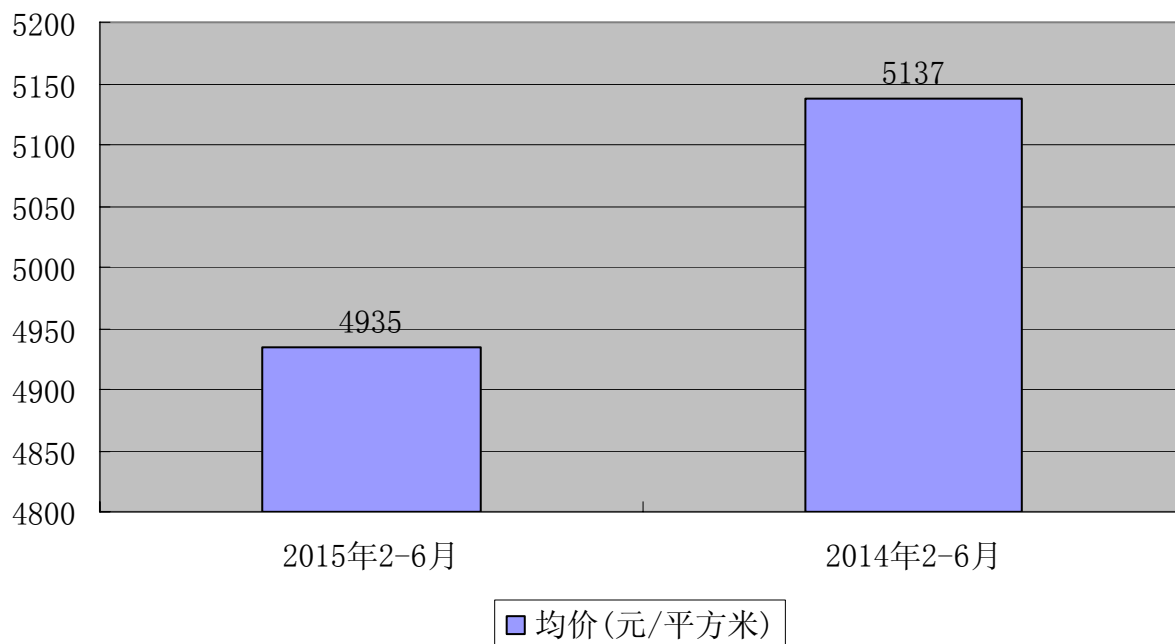
2015 年上半年的长沙楼市，价格战成为了促销放量的主要方式。年初的 1—3 月份还比较平缓，开发商还未正式以价换量。从 4 月份开始，长沙楼市价格战正式开始，北辰三角洲推出定江洋新品认筹 8500 元/平方米打响了长沙价格战的第一枪，之前北辰三角洲定江洋价

格达到 12000 元/平方米。紧接着鑫远集团启动“鑫远分红第二季——全系现房 75 折起，最高直降 2000 元/m²”。并高调宣传“刷新南城房价底线”，“向同行致歉一对不起”更是迎来一轮文案对撕。同板块楼盘显然坐不住了，纷纷开始降价走量，至此这场价格大战迅速蔓延，随后直至覆盖到各个板块。

星沙板块成交面积同比图：

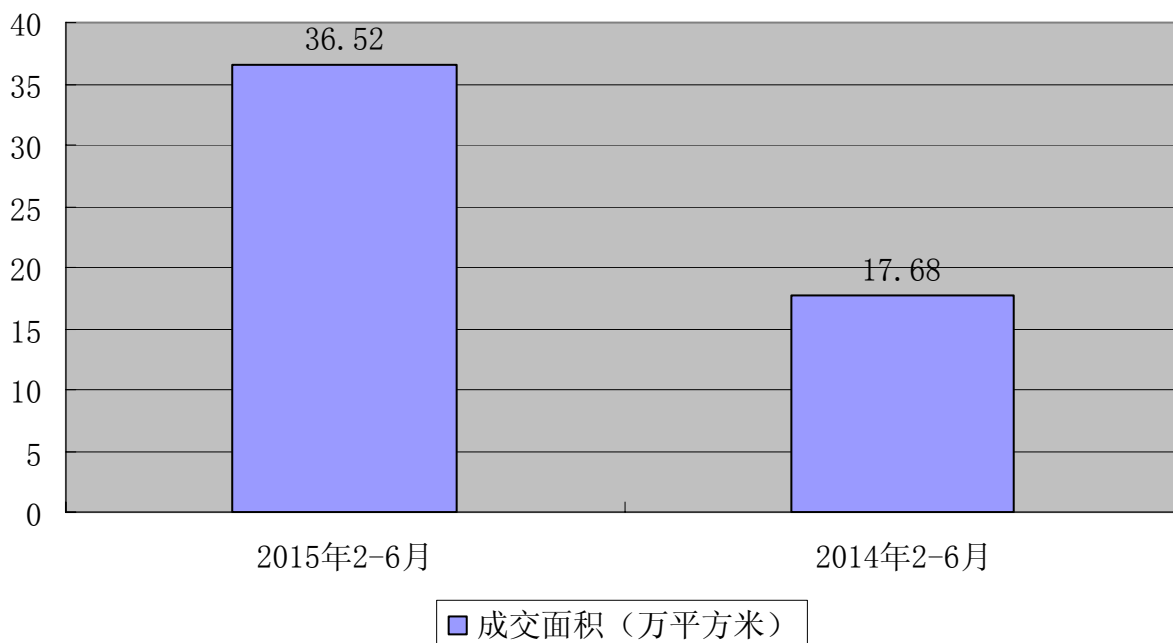


星沙板块均价同比图：

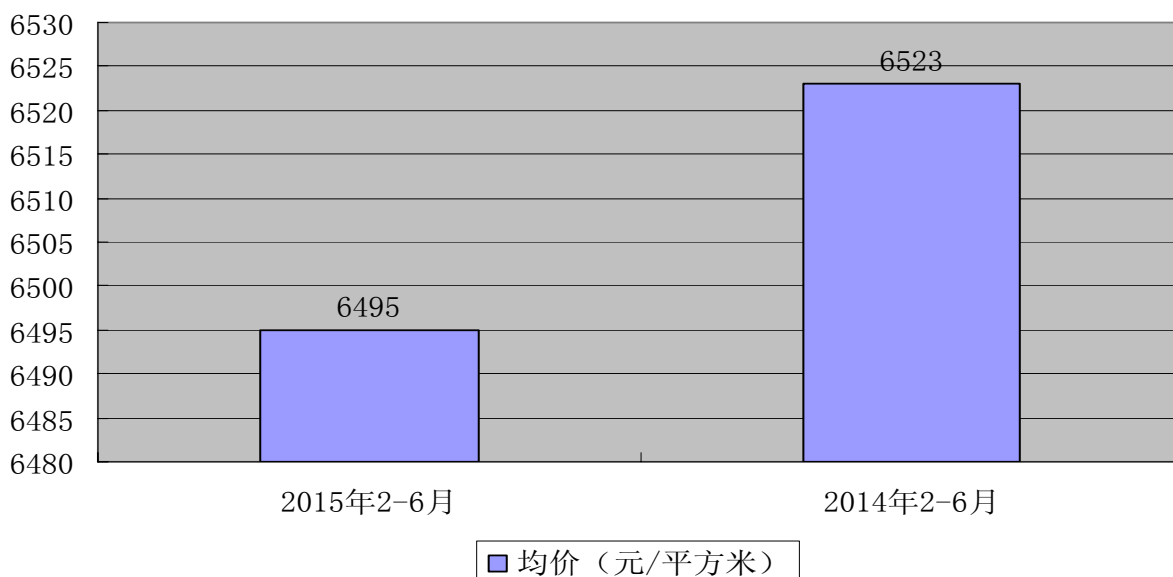


政策利好的促进加上开发商的降价促销，长沙楼市逐渐升温，各个板块成交面积每月递增，长沙楼市进入了复苏阶段。从 2015 年上半年长沙楼市各个板块成交面积情况上看，成交面积最大的是星沙板块，与去年同期相比，成交面积增加 74%；成交均价同比减少 202 元/平方米。星沙板块作为配套、交通等方面都比较成熟区域，受到了众多购房者的青睐，加上开发商的降价促销，成交量一路走高。处于同等价位上的金星普瑞板块、望城高塘岭板块成交面积与星沙板块相比略显逊色，虽说在价位上有些许优势，但在区域成熟度上，与星沙板块有着一段距离。

麓谷-梅溪湖板块成交面积同比图：

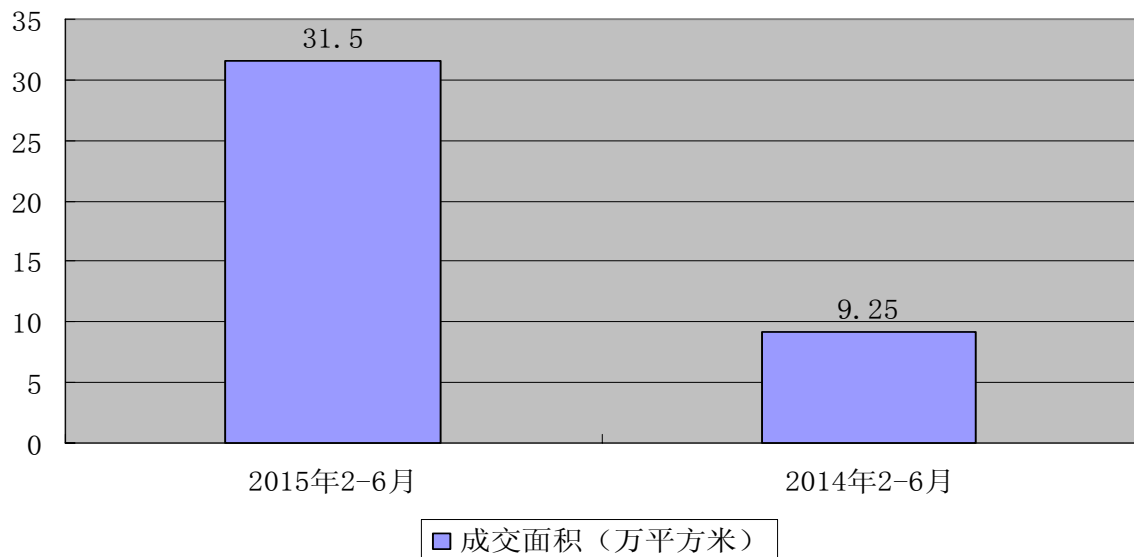


麓谷-梅溪湖板块均价同比图：

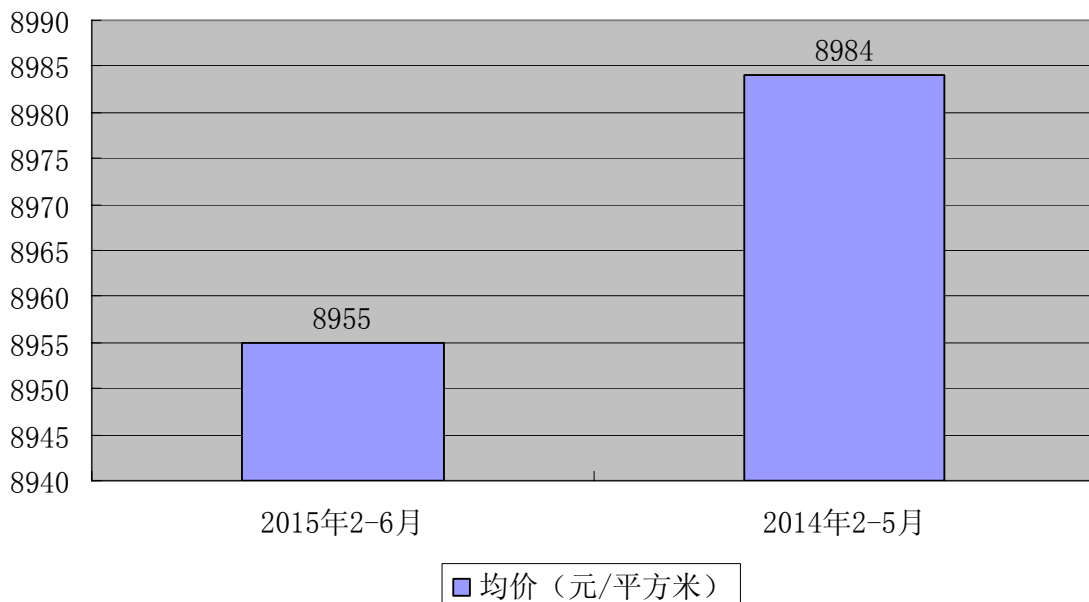


另外成交面积略低于星沙板块的麓谷-梅溪湖板块，成交面积与去年同期相比翻了一番，成交均价同比减少 28 元/m²。麓谷-梅溪湖板块是长沙河西楼盘较为集中的区域，购房者在板块内的选择较多，也就意味着板块更多的成交机会。依托梅溪湖建立有着较好的居住环境，并且随着板块内的迅速发展，在交通、配套等方面能完全满足人们生活要求，随着购房环境的逐渐转好，购房者也逐渐把目光看向了这里。依托高铁站区位优势的高铁新城-天际岭，也是楼盘较为集中的区域。板块的整合及细分，让高铁新城-天际岭板块范围扩大，2015 年上半年，板块内众多新项目的加入，使得板块成交量随之增加。

中心板块成交面积同比图：



中心板块均价同比图：



从成交均价上来看，中心板块以 8955 元/平方米成为长沙板块最高均价，与去年同期相比减少 29 元/平方米。中心板块作为长沙城市中心，在交通、环境、商业配套、教育配套等各个方面都是长沙最高配置，并且板块地价也较高，所以成交均价一直是长沙最高价格。成交面积与同期相比增长 3 倍有余，其主要是由于 2014 年上半年的楼市低潮，整个楼市成交情况不是很理想，价位较高的项目更是如此。而 2015 年在政策的牵引下，长沙楼市逐渐回暖，在这一增一减之间，造成了中心板块的同比差距。

滨江板块以 7698 元/平方米排名第二。滨江新城板块由麓北板块拆分而来，主要范围在湘江西岸营盘路过江隧道以北沿江部分，作为湘江新区重点发展部分并且有着众多江景房这一头衔，所以板块价格也居于高位。

2015 年上半年，长沙各板块成交量的持续上涨，不仅是因为利好政策使市场环境逐渐宽松，更重要的是开发商以价换量的销售策略。2015 年下半年以价换量依旧是主导，价格将不会出现大幅度上涨。

第十部分 6 月份各板块样本楼盘数据分析

■ 省府-红星板块

[区域范围]

南二环以南、时代阳光大道以北、湘江以东、树木岭-圭塘路-洞井路以西

[样本楼盘]

鑫远·御文台、鑫远·湘府逸园、富兴嘉城、欧洲城、融源及第、英郡年华、融科·东南海、长城雅苑、中南红领邦、华悦城、园康星都荟、水墨林溪苑、旭辉澜湾悦、文景领秀、才子佳城、中建信和城、北辰中央公园、嘉福长安郡、英泰汇景豪庭、中建木莲公社

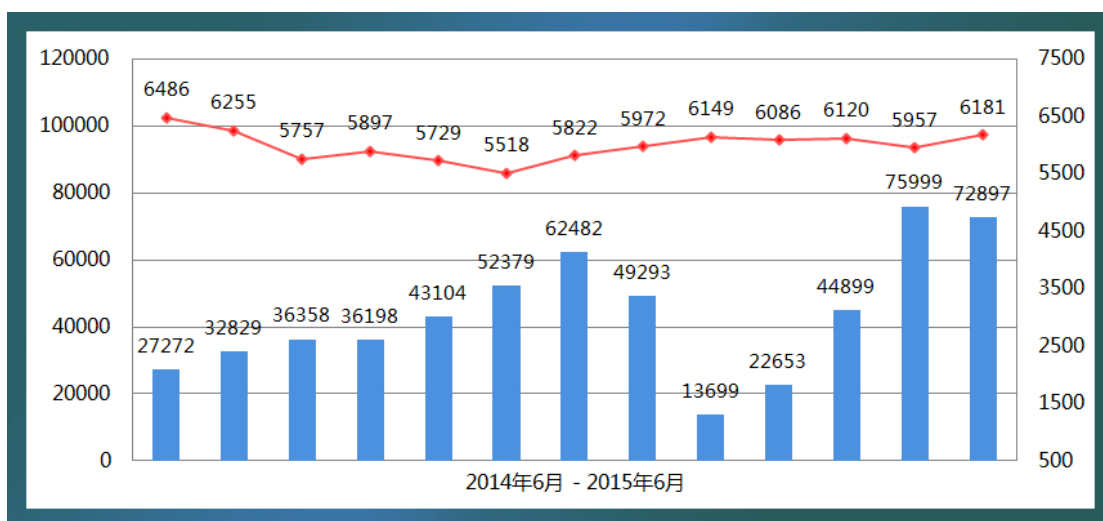
[12 月份省府-红星板块市场动态]

	项目名称	详情
获批预售证项目	中建信和城	7 号栋获批预售证。
新开工房屋	润屋春天里	住宅新开工面积 73149 平方米，新开工套数 802。
新报建项目		/
竣工房屋		/

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
鑫远御文台	鑫远 6 月不涨价，三盘联动再发城市红利 鑫远御文台，南城销冠 80-175 平方米省府 N+1 大宅，5050 元/平方米起。四大公园环绕，天心区实验小学、百年明德中学相邻，家润多开业，东方园林大美藏心。
园康星都荟	园康星都荟在售 87、107 平方米两种户型，均价 6200 元/平方米。购房可入读枫树山小学。5 号栋 45-1176 平方米写字楼均价 8000 元/平方米，交 5 千抵 2 万。
英泰汇景豪庭	英泰汇景豪庭 3、5 号栋在售。3 号栋面积为 49 平方米和 89 平方米，5 号栋面积为 86 平方米、88 平方米和 124 平方米住宅，均价 6200 元/平方米。全款 97 折，按揭 98 折。
华悦城	华悦城在售 8 栋 100 平方米、120 平方米现房，100 平方米三室均价 6580 元/平方米，120 平方米三室可改四房均价 6780 元/平方米。项目另有 1 栋 51-92 平方米公寓在售，92 平方米公寓均价 6700 元/平方米，还有 7 栋 100-120 平方米在售，特价房均价 6500 元/平方米。

[省府-红星板块 6 月份数据分析]



省府-红星板块 6月成交均价与成交面积走势图

月份	套均面积 (平方米)
1月	99.38
2月	88.95
3月	96.4
4月	100.67
5月	87.56
6月	113.91

6月省府红星板块样本楼盘共成交 744 套，较上月减少 124 套，成交均价为 6181 元/平方米，较上月上涨 224 元/平方米，成交面积为 7.29 万平方米，环比减少 4.3%，本月成交均价为 2015 年上半年最高值；本月有 4 个楼盘销售均超过百套分别为：鑫远熙山、才子佳城、中建信和城、北辰中央公园。

2015 年上半年从成交面积来看，成交面积在 2、3 月份为上半年最低值，5、6 月成交面积变动幅度不大；从成交均价来看，较成交均价在 6100 元/平方米以内波动，变化不大。

■ 麓南-洋湖板块

[区域范围]

岳麓山以南、西三环以北、西三环以东、湘江以西，麓南含浦周边

[样本楼盘]

云栖谷、枫华府第、云顶翠峰、金鼎公园尚、江山帝景、兰亭湾畔、华润·橡树湾、coco蜜城、湘熙水郡、洋湖公馆二期、阳光100后海、邦盛水岸御园、和顺洋湖壹号、洋湖style、中天栖溪里、北大资源时光、旷远洋湖18克拉

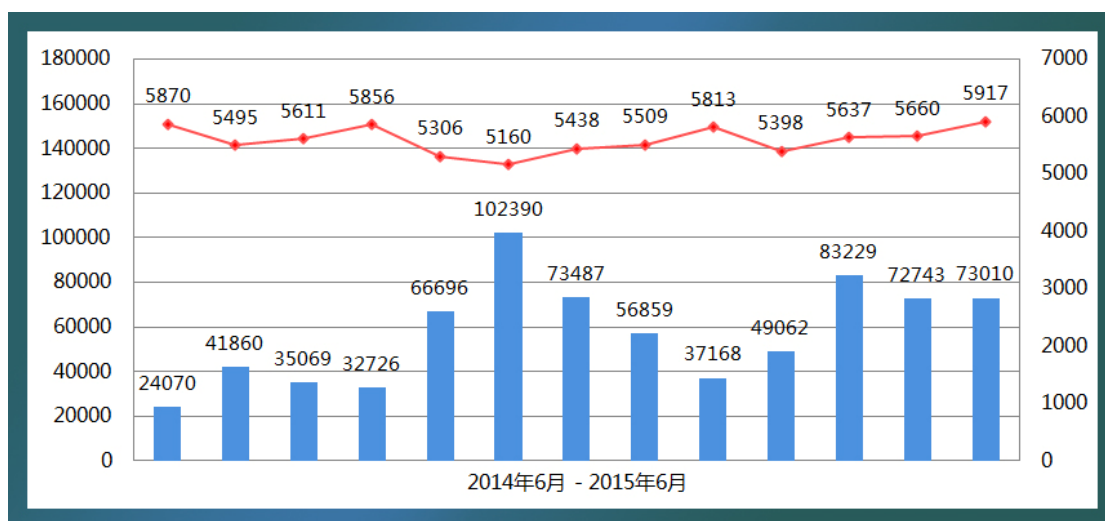
[6月份麓南-洋湖板块市场动态]

	项目名称	详情
获批预售证项目	湘港	4#栋获批预售许可证
新开工房屋	麓枫和苑二期	新开工面积为24756平方米，共256套房源。
	联丰苑小区	新开工面积为19643平方米，共192套房源。
竣工房屋	兰亭湾畔	竣工面积为115458平方米，共1120套房源。
新报建项目	/	

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
江山帝景	雅典三期现房86-116平方米，一口价4680元/平方米起全城秒杀！雅典五期同步热销中。来访即有礼，买房即可入读师大附中，送博才中小学双学位。
兰亭湾畔	主推6、10、11栋92-140平方米房源，折后均价6000元/平方米，推出三套特价房，一口价5800元/平方米，户型分别为95平方米餐客一体、95平方米餐客分离、94平方米房源；购房总价减8万，全款98折，送麓山国际实验小学学位。
万科白鹭郡	万科白鹭郡项目推出100-146平方米特价房源，6108元/平方米起。在售25、26号栋精装房源。户型面积为：100、116平方米三房、146平方米四房三种可选，折后均价7600元/平方米。
旷远洋湖18克拉	88-130平方米智慧高层，低首付1.5成0利息，购房即能入读中外合资长沙中加、麓山国际、雅礼、博才学校。139-156平方米花园叠墅，只剩最后60席。

[麓南-洋湖板块6月份数据分析]



麓南-洋湖板块 6 月均价与成交量走势图

月份	套均面积 (平方米)
1月	104.91
2月	107.11
3月	106.43
4月	108.94
5月	110.38
6月	107.21

麓南-洋湖板块6月份成交面积73010平方米，共681套，成交均价是5917元/平方米。与5月份相比，成交均价上涨257元/平方米，达到近年来最高值。主要原因是旷远洋湖18克拉整体价格较高，拉高了板块成交价格。值得一提的是，兰亭湾畔和湘熙水郡成交超过百套。

麓南-洋湖板块 2015 年上半年，从成交价格来看，保持在 6000 元/平方米以下，起伏不大。从销售情况来看，板块内楼盘较多，并且这一区域受刚需族的青睐，今年以来兰亭湾畔月均百套，促销成效显著。

■ 市府板块

[区域范围]

北二环以南、枫林路以北、西二环以东、银杉路-银盆岭南路以西

[样本楼盘]

誉峰(山水峰景)、钰龙天下、阳光丽城、滨江一号、兰亭都荟、中央美郡、广泰锦苑

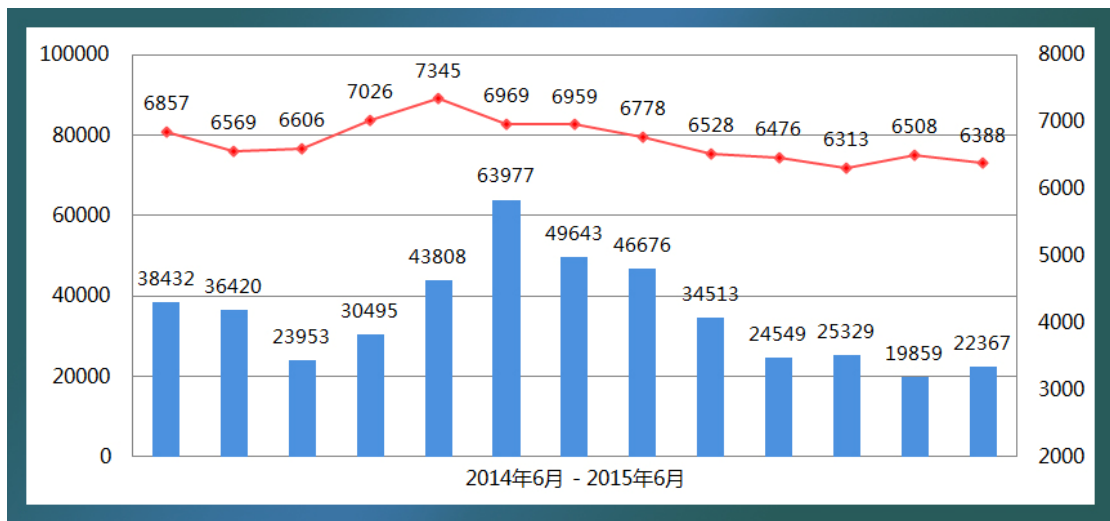
[6月份市府板块市场动态]

	项目名称	详情
获批预售证项目	钰龙天下	二期综合楼 2、3 栋获批预售许可证。
	奥克斯缔壹城	5 号地块获批预售许可证。
新开工房屋		/
新报建项目		/
竣工房屋	兰亭都荟	住宅竣工面积 102765 平方米，竣工套数 933 套。

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
钰龙天下	在售 4 号栋公寓，面积为 45 平方米，所剩房源不多，首付一成，其余均可按揭，均价 5700 元/平方米，购房送麓山实验小学和长郡双语中学学位。
中央美郡	在售一期 1、2、3、6 号栋 85-142 平方米房源，价格区间：6500-7000 元/平方米，三房总价减 2 万，两房总价减 1.5 万，按揭 99 折，全款 97 折。
广泰锦苑	广泰锦苑在售 3 号栋 89-108 平方米房源在售，均价 5200 元/平方米，目前购房交 6 千可抵 3 万。
滨江一号	在售 1、2 栋 90-143 平方米高层，折后均价 5800 元/平方米，团购交 8 千抵 5 万。在售 207-690 平方米别墅，折后均价 10000 元/平方米，交 5 万抵 20 万。30-300 平方米商铺，折后均价 18000 元/平方米，全款 98 折，按揭 99 折。

[市府板块 6 月份数据分析]



市府板块 2014 年 6 月-2015 年 6 月均价与成交量走势图

月份	套均面积 (平方米)
1 月	107.52
2 月	108.19
3 月	112.61
4 月	105.1
5 月	116.82
6 月	110.18

2015 年 6 月，市府板块成交面积增加 13%，主要是由于钰龙天下项目新房源加推。随着央行多次降息，房地产市场逐渐回温，然而市府板块增长并不明显，6 月份与 2 月份相比成交面积还减少了 35%，这主要是由于板块内没有新项目的加入，板块成交量根据项目加推结点而变化，年初胜家雅苑项目有一轮新房源加推，并且有着不错的销售成绩，而当胜家雅苑加推结束后，板块成交量也随之减少。

从成交均价上来看，6 月份市府板块成交均价下降 120 元/平方米，主要是由于滨江一号、新兴北京御园、中央美郡等项目的成交均价下降。

■ 麓谷-梅溪湖板块

[区域范围]

青山路-杜鹃路以南、桃花岭以北、西三环以东、西二环以西，梅溪湖周边

[样本楼盘]

中房 F 联邦、可可小城、达美 D6 区、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、梅岭国际、晟通牡丹舸、中建梅溪湖中心、恒泰中央广场、荣盛岳麓峰景、梅溪鑫苑名家、中一九骏、金地亚

[6 月份麓谷-梅溪湖板块市场动态]

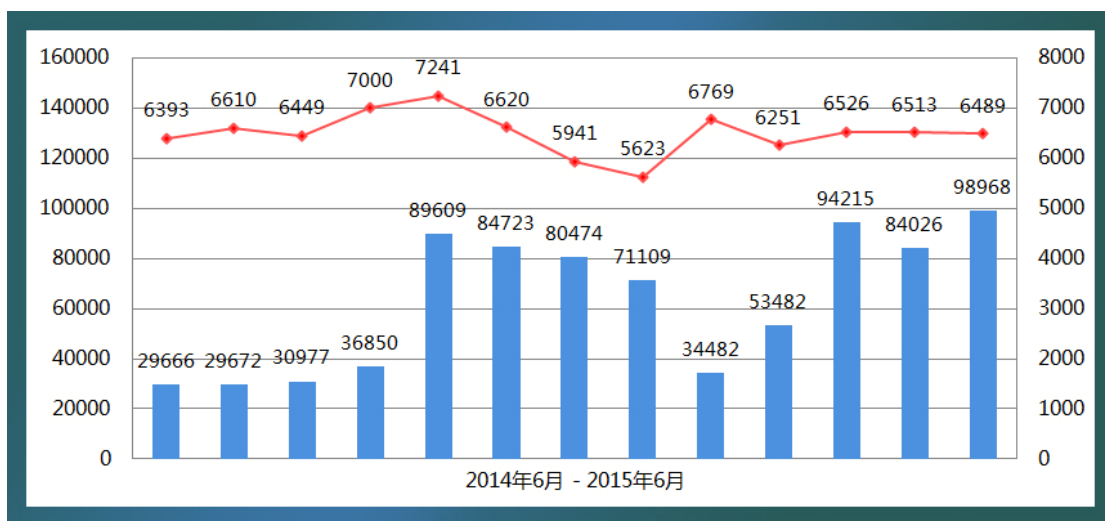
	项目名称	详情
获批预售证项目	金瑞麓谷科技园	B1-B5、C1-C12 栋获批预售许可证。
	万科里梅溪郡	4 栋获批预售许可证。
	潇湘奥林匹克花园	一期 5-8 栋裙楼获批预售许可证。
	达美溪湖湾	A1、B1-B3、B9-B12 栋获批预售许可证。
	金茂广场	G-11 地块 3 栋获批预售许可证。
	中建梅溪湖中心	住宅 6 栋获批预售许可证。
	金科世界城	8 栋获批预售许可证。
	和泓梅溪四季	二期商业 3 栋获批预售许可证。
新开工房屋	达美溪湖湾	住宅新开工面积 100203 平方米，共 516 套。
	荣盛岳麓峰景	住宅新开工面积 52633 平方米，共 108 套。
新报建项目	/	
竣工房屋	/	

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
中建梅溪湖中心	在售 86-260 平方米湖景房，均价 8500 元/平方米，团购交 5 千享直减 10 万，全款 97 折，按揭 99 折。购房即可入读长沙市实

	验三小、师大附中梅溪湖中学、川塘中学。
金茂广场	在售 120-140 平方米均价 10000 元/平方米，190-210 平方米一线滨湖房源均价 15000 元/平方米。购房交 2 万抵 5 万，所售房源均为精装修。
万科里梅溪郡	在售 137 平方米精装洋房，均价 9500 元/平方米，年底即可交房。另 98-122 平方米精装高层房源均价 8500 元/平方米。购房送博才小学、师大附中双学位。
航天溪湖	在售 2 号栋 75-109 平方米、3 号栋 76-114 平方米两房和三房，购房交 4 千可抵 4 万，均价 5800 元/平方米。

[麓谷—梅溪湖板块 6 月份数据分析]



麓谷—梅溪湖板块 2014 年 6 月-2015 年 6 月均价与成交面积走势图

月份	套均面积 (平方米)
1 月	94.1
2 月	90.03
3 月	102.85
4 月	105.5
5 月	106.5
6 月	107.34

6 月麓谷梅溪湖板块成交面积创年内新高，约 9.90 万平方米，环比增加 17.78%，同比则增加了 2.34 倍，楼市回暖成效明显。本月成交均价 6489 元/平方米，环比小降 0.37%，和去年同期的价格较为接近。本月样本楼盘共成交 922 套，成交额约 6.42 亿，是上半年中成交套数和成交金额最多的月份。样本楼盘里中建梅溪湖中心以成交 132 套成为本月销冠，其次成交较多是金茂梅溪湖和金茂悦。

2015 年上半年麓谷梅溪湖板块的样本均价在年初 1、2 月波动较大，第二季度均价趋于稳定，在 6500 元/平方米左右，第二季度整体的成交面积高于第一季度。在多重楼市利好政策的驱动下，加上梅溪湖热门片区的优势，今年上半年整体的成交面积水平比去年同期相比有明显的提升。

■ 高铁新城-天际岭板块

[区域范围]

浏阳河以南、时代阳光大道以北、树木岭-圭塘路-洞井路以东

[样本楼盘]

嘉宇中央、中城丽景香山、天晟海拔东方、汇财湘府十城、翡翠云天、鑫天御景湾、万家城、五矿万境水岸、新城新世界、东澜湾、潇湘名城、长房半岛蓝湾、万里时代、半山壹号、东宸林海、绿地之窗、清溪川九号、泰禹云开壹品、南城印象、新华都中央公园、新华都万家城二期、宏聚地中海、乐尚城、幸福满庭、万坤图财富广场

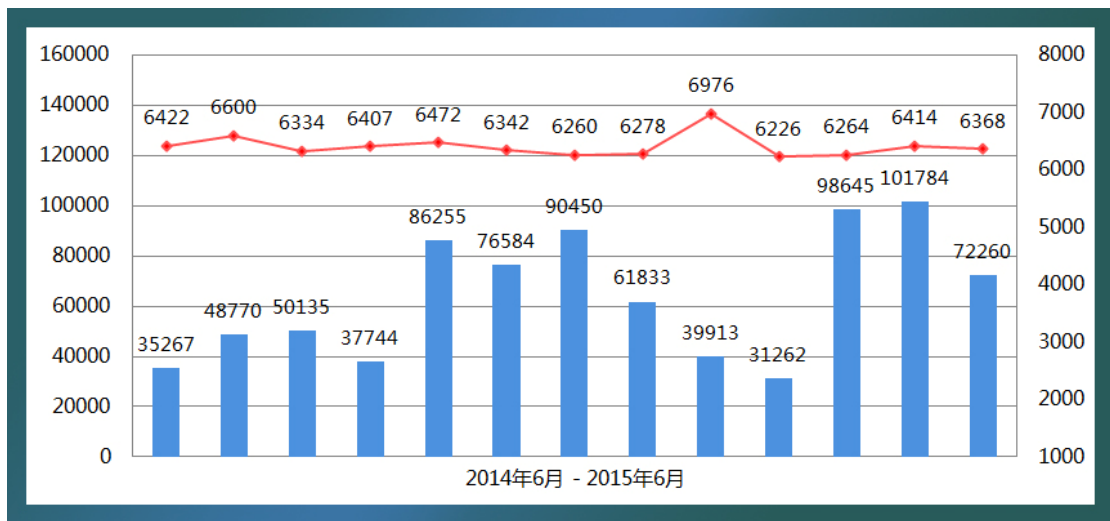
[6月高铁新城-天际岭板块市场动态]

	项目名称	详情
获批预售证项目	旭辉国际广场	R5 栋获批预售证。
	万科魅力之城	13、14、17 号栋获批预售证。
	京武浪琴山	一期 5 号栋获批预售证。
新开工房屋		/
新报建项目		/
竣工房屋		/

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
东宸林海	东宸林海目前在售 1、2、6 号栋房源，面积为 89-147 平方米两房至四房，现参与团购活动交 5 千享 95 折优惠，折后均价 5600 元/平方米。另 5 号栋预计 6 月初加推。
东澜湾	东澜湾均价 6600 元/平方米，1-11 栋 96-131 平方米房源，120 平方米以上房源团购享 5 千抵 6 万优惠，120 平方米以下房源团购享 5 千抵 5 万优惠，买房即送砂子塘东澜湾小学学位。
泰禹云开壹品	泰禹云开壹品本月推出 90 平方米 3 房，加 1 元，最高可获家电 5 大件。
幸福满庭	13 号栋 93 平方米五房、85 平方米四房，认筹交 1 万抵 3 万，且享受至开盘前一天，每天减 50 元/平方米优惠。

[高铁新城-天际岭板块 6 月份数据分析]



高铁新城天际岭板块 6 月成交均价与成交面积走势图

月份	套均面积 (平方米)
1 月	109.75
2 月	108.75
3 月	105.61
4 月	98.45
5 月	106.03
6 月	105.49

高铁新城-天际岭板块 2015 年 6 月样本楼盘成交均价为 6368 元/平方米，环比减少 0.7%，共成交 685 套，环比减少 28.6%，成交均价自今年 2 月以来，都在 6500 元之内波动。6 月本板块成交面积环比减少 29%，为 7.2 万平方米。本月销量排名前三的楼盘的楼盘分别为五矿万境水岸销售 150 套、东澜湾销售 62 套、绿地之窗销售 60 套。

2015 年上半年从成交面积来看，2-3 月份新春之际，成交面积为上半年最低值，从 5 月达到上半年成交面积峰值，到 6 月面积又开始减少；从成交均价来看，较高值在 1 月份，其他月份成交均价在 6500 元/平方米以内波动。

■ 中心板块

[区域范围]

浏阳河以南、南二环以北、湘江以东、东二环-浏阳河以西

[样本楼盘]

钱隆樽品、湘江锦绣、通用国际社区、兴威帕克水岸、乾城嘉园二期、湘域城邦、保利国际广场、第六都、万博汇名邸、潮宗御苑、钱隆首府、天健壹平方英里、叠彩兰亭、荣悦台、慢步江湾、北辰三角洲、瑞都豪庭、听香水榭、科大佳园北区、湘域熙岸、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、世方水岸

[6月份中心板块市场动态]

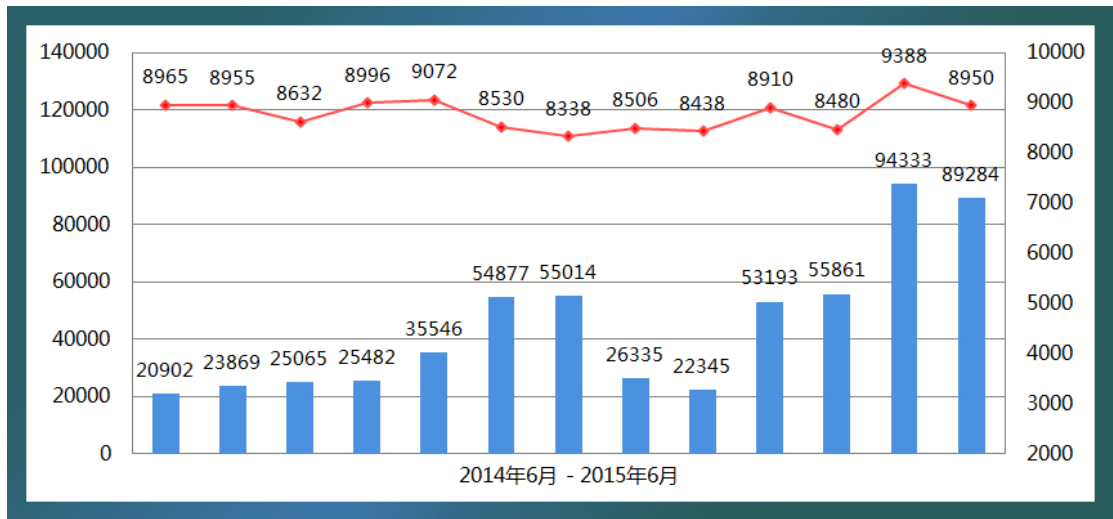
	项目名称	详情
获批预售证项目	北辰三角洲	奥城 E6 区 G 层、地下室获批预售证。
	荣悦台	5、6 栋获批预售证。
新开工房屋	上林紫郡	新开工面积为 10410 平方米，共 99 套房源。
	荣悦台	新开工面积为 59461 平方米，共 448 套房源。
新报建项目	/	
竣工房屋	长房天翼未来城	竣工面积为 144731 平方米，共 1031 套房源。
	湘域城邦	竣工面积为 8202 平方米，共 120 套房源。
	上河国际商业广场	竣工面积为 61298 平方米，共 625 套房源。

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
鑫科明珠	在售少量 108-116 平方米三房现房，特批 30 套一口价 6300 元/平方米特价房；10 号栋 54-56 平方米公寓，折后价 6800 元/平方米。项目为育才二小学区房。
通用国际社区	在售 126-143 平方米高层均价 8600 元/平方米；143 平方米洋房均价 10000 元/平方米。住宅交 8000 享 80000，再送 2 万元车位抵用券、一年物业费，购房送仰天湖赤岭小学学位。
荣悦台	主推 5 号栋住宅，房源 92-160 平方米，均价 8800 元/平方米。购房全款 96 折，按揭 98 折。购房即得雅礼天心中学学位。
北辰三角洲	北辰三角洲现有 E2 区 110-143 平方米住宅在售，均价 9500 元/平方米。另在售 E3 区 50-57 平方米公寓，均价 10000 元/平方米，其中毛坯均价 9500 元/平方米，精装均价 10500 元/平方米。购房送北辰清水塘小学、北辰长雅中学 12 年精英教育学位。
乾城	乾城 1-3 号栋在售 90-94 平方米两房三房，5-7 号栋 80-140 平方米两

	房至四房，总房款减10万优惠活动，5988元/平方米起，折后均价6500元/平方米。A、B座还有少量40平方米现房公寓在售，均价7400元/平方米。另少量30-200平方米旺铺在售，均价30000元/平方米。
保利国际广场	保利国际广场在售 A5、A6、A8栋130、140、160、252平方米现房，价格11000元/平方米起，16000元/平方米封顶。另有45-110平方米公寓在售，13000元/平方米起
长房白沙湾	目前在售二期 B1-B5栋房源，面积为88-135平方米，为两房或三房户型，价格区间为7300-8200元/平方米，购房可享全款95折、按揭97折优惠，所售房源均为现房。

[中心板块 6 月数据分析]



2014年6月-2015年6月均价与成交面积走势图

月份	套均面积(平方米)
1月	112.06
2月	107.72
3月	116.18
4月	103.6
5月	124.12
6月	119.36

6月中心板块样本楼盘量价齐跌，共成交748套，销售面积为8.93万平方米，成交均价为8950元/平方米，分别环比下降了1.6%、5.4%、4.7%

从具体楼盘成交来看，13个盘上涨16个盘下跌，其中北辰三角洲下跌了30套，幅度最大，其次为乾城嘉园，也下跌了28套。在价格上，本月销售均价跌回8字头，板块降得最猛的是慢步江湾，由于项目6月低价促销，环比下跌了805元/平方米，同时，本月销售了247套的北辰三角洲价格下降了239元/平米，也在一定程度上拉低了板块整体均价。

2月开始，“芙蓉区政府-马王堆板块”和“伍家岭-月湖板块”部分并入“中心板块”，“中心板块”范围扩大。从近半年成交趋势来看，销售面积、成交均价基本呈上升趋势，最低值均出现在2月，3月开始热度上攀，4月有所缓和，到了5月，量价均达到了近一年来的最高峰，红五月成色十足。

■ 星沙板块

[区域范围]

长沙县星沙镇-经开区范围内

[样本楼盘]

蝴蝶谷、楚天世纪城、锦璨家园、红树湾、华润凤凰城、华润置地广场、恒基凯旋门、中国铁建国际城、三景华御、高林仕家、蓝山郡、泊林晶城、盛地尊域、四季星城二期、家和院、爵士湘、恒广国际景园、未来康桥长郡、水岸世景、橄榄城、佳美紫郡、金科时代中心、保利香槟国际、时代星空、盛地春天里、国泰九龙湾

[6月份星沙板块市场动态]

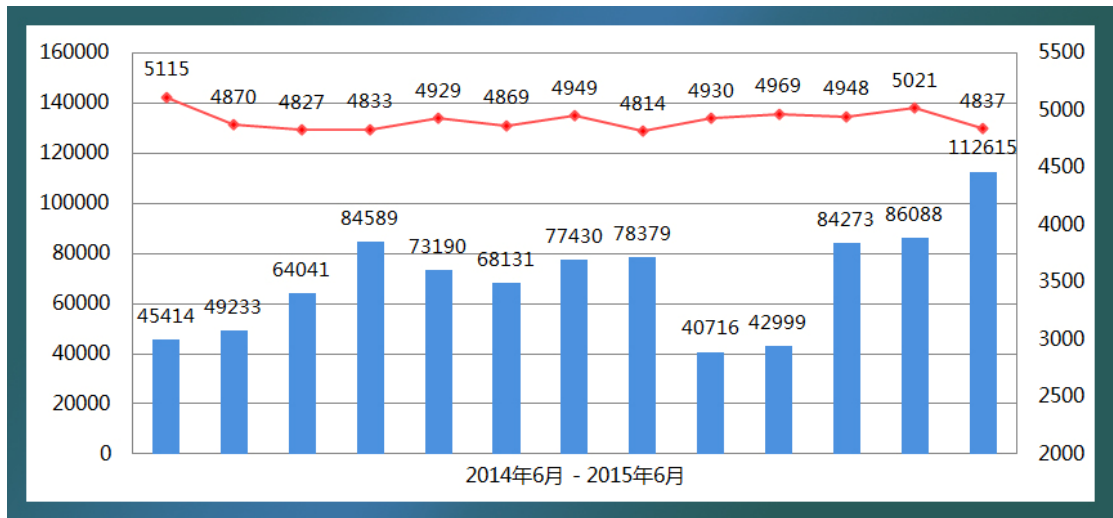
	项目名称	详情
获批预售证项目	华润置地广场	一期 12 栋获批预售许可证。
	家和院	12 栋获批预售许可证。
	中国铁建国际城	29 栋获批预售许可证。
	当代星沙 MOMA	10 栋获批预售许可证。
	深业睿城	F05、E07 栋获批预售许可证。
	新都城	6、7 栋获批预售许可证。
	筑梦星园	4、6、8、9 栋获批预售许可证。
	月亮湾草莓街区	4 栋获批预售许可证。
	印山蓝色海岸	7 栋获批预售许可证。
	旺德府恺悦国际	1、4、5 栋获批预售许可证。
新开工房屋	家和院	住宅新开工面积 24495 平方米，共 256 套。
	新长海广场	住宅新开工面积 55710 平方米，共 607 套。
新报建项目	/	
竣工房屋	海伦春天	竣工面积 62320 平方米，竣工套数 560 套。
	家和院	竣工面积 62895 平方米，竣工套数 635 套。

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
旺德府恺悦国际	在售 80-119 平方米精装住宅，起价 5880 元/平方米，购房享补贴，最高 3 千 2，团购 6 千抵 3 万。
华润置地广场	目前主推 9 号楼楼王，110 平方米房源均价 5500 元/平方米，86 平方米房源均价 5100 元/平方米；另有部分 77 平方米和 88 平方米房源均价 4800 元/平方米。华润置地广场购房享夏季特惠 96

	折。
方略城市广场	主推 89-122 平方米准现房，团购交 5 千抵 6 万，均价 5300 元/平方米。另有 60-700 平方米地铁商铺在售，价格区间为 10000-50000 元/平方米。预计 2015 年 10 月交房。
长龙湾	在售一期 40-137 平方米 N+1 住宅，均价 3900 元/平方米。购房按揭 98 折，全款 97 折。预计 2015 年 12 月 30 日交房。

[星沙板块 6 月份数据分析]



星沙板块 2014 年 6 月-2015 年 6 月均价与成交量走势图

月份	套均面积 (平方米)
1 月	80.55
2 月	99.07
3 月	100.46
4 月	100.44
5 月	99.41
6 月	95.11

星沙板块 6 月呈现出量升价跌的特点，样本成交面积约 11.26 万平方米，在近一年内首次单月突破 10 万平方米，环比增加 30.81%，而本月样本均价在 5 月短暂冲破 5 字头后再度回落，为 4837 元/平方米，环比下降 3.66%。本月样本套数也成功突破千套，共成交 1184 套，成交额约 5.45 亿，均是上半年单月最高水平。为样本成交带来贡献的主要是中国铁建国际城和华润凤凰城，两者共成交近 300 套，套

均面积 85 平方米左右。

今年上半年星沙板块均价整体仍然比较稳定，在 4800-5100 元/平方米之间，成交面积除 2、3 月份相对较低，其他月份整体成交面积处于高位水平，在 6 月迎来大幅提升。2015 年上半年，星沙板块在一贯稳定的基础上，冲出了亮眼的新成绩。

■ 滨江新城板块

[区域范围]

北二环以南、营盘路过江隧道以北、银杉路-银盆岭南路以东、湘江以西

[样本楼盘]

世茂铂翠湾、华韵城市水岸、南山雍江汇、保利西海岸、协信-星澜汇、当代滨江MOMA

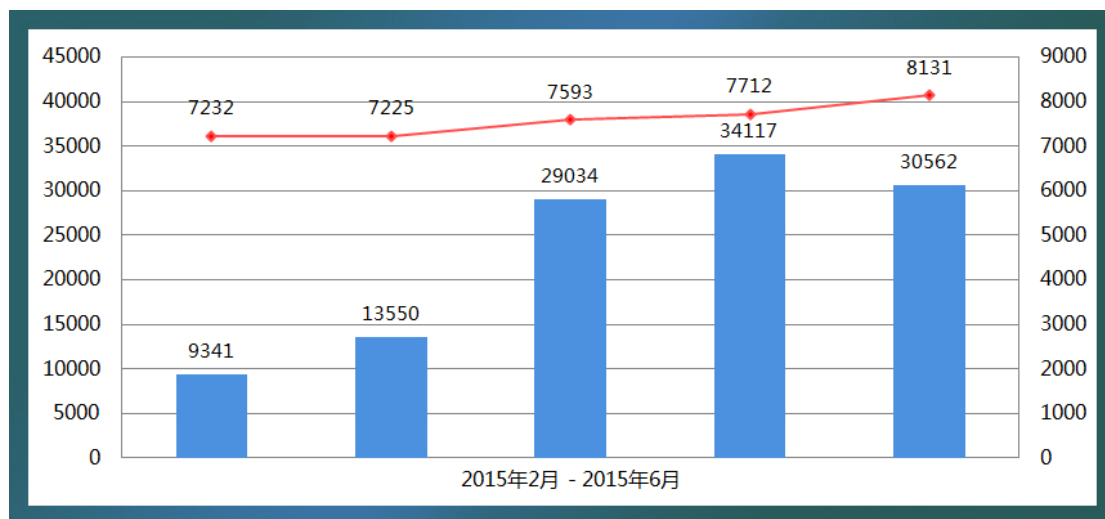
[6月份滨江新城板块市场动态]

	项目名称	详情
获批预售证项目		/
新开工房屋		/
新报建项目		/
竣工房屋		/

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
南山雍江汇	在售 86-186 平准现房，价格区间为 6800-11000 元/平方米，均价 8000 元/平方米。1-5 号栋 86-186 平方米一线江景现房首付 6 万起，88 平特价 6800-6900 元/平方米。首付一成，认购送黄金，来访有好礼。
保利西海岸	在售 94-188 平方米房源，户型有复式、平层两种选择，主力在售楼栋为 A6 栋一线江景房，面积为 130 平方米左右（平层、复式均有），单价区间为 8600-13000 元/平方米，总价区间为 108-170 万/套。B 区主要为 94 平方米 N+1 户型，单价区间为 7300-8000 元/平方米，总价区间为 69-75 万/套。50-150 平方米临江原始旺铺，单价 40000-50000 元/平方米。
华韵城市水岸	华韵城市海岸二期 4 号栋 142-184 平方米江景现房，均价 8000 元/平方米。3 号栋 52-180 平新品，均价 7000 元/平方米，52 平为公寓产品，折后均价 8000 元/平方米，可观江景户型均为 140 平方米以上大户型。目前购房 99 折，按时签约再享 99 折。
当代滨江 MOMA	当代滨江 MOMA 在售 5、7 号栋房源，面积区间：96-143 平方米，均价 7200 元/平方米，现推出周年庆活动，购房可享受 0 首付，成交即可享 10 万红礼，签约即可抽取契税、家电，到访赠送限量版纪念币，同时 23-105 平方米精装商铺正在认筹中，认筹交 1 千可抵 2 万。

[6 月份滨江新城板块数据分析]



滨江新城板块 2015 年 6 月均价与成交面积走势图

月份	套均面积 (平方米)
2月	124.55
3月	110.16
4月	116.6
5月	119.71
6月	124.24

6 月份，滨江新城板块样本楼盘市场动态无。本月该板块样本楼盘的成交金额为 2.46 亿元，环比下降 5.65%。本月该板块的成交均价为 8131 元/平方米，环比上升 5.43%。原因是本月该板块总体成交 246 套，相比上月减少了 39 套，保利西海岸以成交 120 套位居该板块第一，当代滨江 MOMA 以成交 57 套位居其后，南山雍江汇以成交 42 套位居第三。而销售均价为 9047 元/平方米的保利西海岸本月又有新房源加推，从而在量跌价涨的状况下拉高了本月的成交均价。

纵观 2015 上半年，从成交均价来看，该板块整体呈上升趋势，在本月达到最大值。而从成交面积来看，在 2 月份春节低迷期中达到最低值。

■ 城北板块

【区域范围】

浏阳河以北、湘江以东、中青路-东二环以西

【样本楼盘】

万国城 Moma 、山语城、美利新世界、钱隆世家、中坤·领秀峰（秀峰景园）、旷代广场、绿地海外滩、江景华府

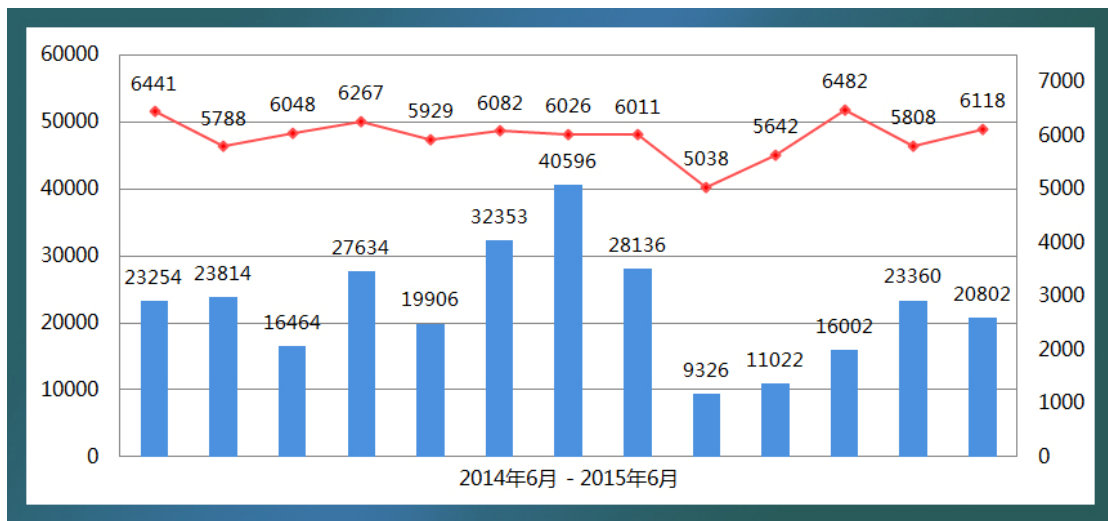
[6月份城北板块市场动态]

	项目名称	详情
获批预售证项目		/
新开工房屋		/
新报建项目		/
竣工房屋		/

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
中国铁建山语城	主推三期 1、2、3、4 栋 116 平方米住宅，均价 5300 元/平方米，团购交 5 千抵 2 万。购房享 98 折，7 天签约再享 98 折，补贴 5 千契税优惠。另有二期 88、119、124 平方米房源，价格区间为 5700-6000 元/平方米。同时二期 90 平方米特价房在售，一口价 4500 元/平方米，房源位于 1-8 号栋底层和顶层。
钱隆世家	9-14 栋 190-220 平方米洋房在售，均价 8500 元/平方米。一期现房正在清盘，户型为 80-220 平方米，均价 5500 元/平方米，房源均在顶楼。另在售二期 23 号栋 78-118 平方米期房，均价 5100 元/平方米，每周六、天推出活动，上访抽奖送苹果手表两台。所有房源享全款 95 折，按揭 97 折。
绿地海外滩	在售户型为 103、116 平方米三房，价格区间为 5300-5500 元/平方米，预计 2016 年 6 月初交房。18 号栋 84 平方米均价 5000 元/平方米，21 号栋 98、135、141 平方米住宅折后均价 6300 元/平方米，15 号栋 74 平两房一口价 4588 元/平方米。另有 5、6 号栋 100-160 平方米洋房在售，均价 12000 元/平方米，1 万抵 5 万，少量出售 140-160 平方米商铺，价格区间为 9000-11000 元/平方米。
中坤领秀峰	中坤领秀峰 135 平方米房源在售，5000 元/平方米起，房源位于 2 号栋。另有 60-100 平方米临街商铺在售，价格区间为 18000-25000 元/平方米。购房老带新，老业主奖励 5000，新业主奖励 2000。

[城北板块 6 月份数据分析]



城北板块 2015 年 6 月均价与成交量走势图

月份	套均面积 (平方米)
1 月	100.13
2 月	104.79
3 月	98.41
4 月	106.68
5 月	111.24
6 月	110.65

2015 年 6 月，城北板块成交面积环比减少 11%，主要是由于万国城 Moma 在本月成交面积的减少，万国城 Moma 在本月以大户型成交为主，套均面积达 122.45 平方米。中国铁建山语城以 66 套的成交套数成为 6 月城北板块销售冠军，项目 5021 元/平方米的均价，受到了刚需人群的青睐。

从成交均价上来看，6 月份城北板块成交均价上涨 310 元/平方米。主要是由于万国城 Moma 所售产品的变化和旷代广场高于板块成交均价的价格。

从年初至今，城北板块成交面积基本以逐月递增的方式成长，在利好的政策环境下，购房者置业信心增加，特别是刚需人群的购房意愿逐渐增长，价格较低的项目成为了受益者，比如城北板块中国铁建山语城项目，它低于板块成交均价的销售价格，吸引了众多购房者的关注，在 2015 年上半年，成交量都排在城北板块前两位。

■ 月湖板块

[区域范围]

福元路以南、浏阳河以北、车站北路以东，开福区内，四方坪-月湖周边

[样本楼盘]

长大、卧琥、威尔士春天、海洋半岛、维一星城原山苑、悦湖山

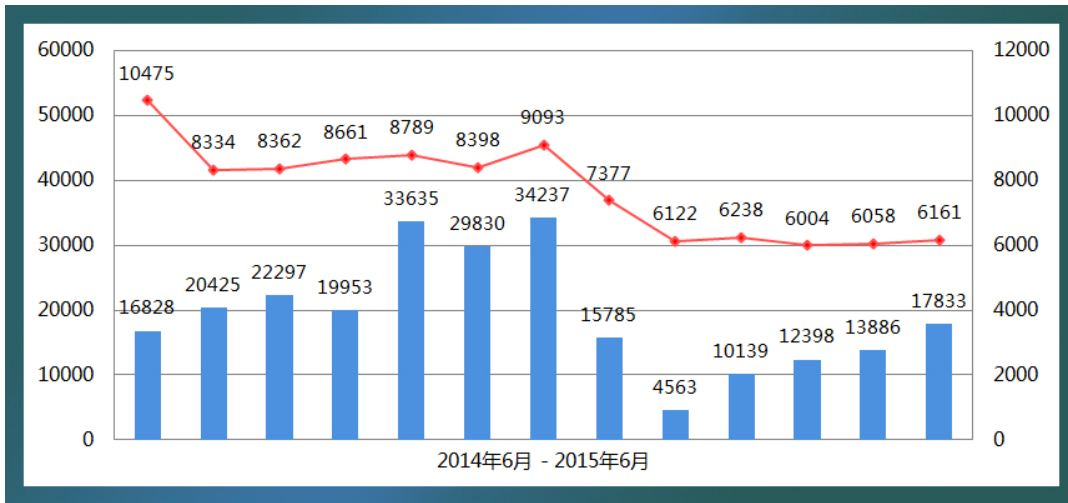
[6月份月湖板块市场动态]

	项目名称	详情
获批预售证项目	恒大雅苑	二期 63 栋、64 栋、65 栋
新开工房屋		/
新报建项目		/
竣工房屋		/

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
威尔士春天	威尔士春天现有 5、6、7 号栋 101-138 平方米房源在售，均价 6500 元/平方米。
维一星城原山苑	原山苑在售 132-166 平方米房源，起价 4999 元/平方米，房源位于 1、2 号栋。另有 3-8 号栋 78 平方米小三房，均价 5690 元/平方米，交 3000 享清盘价 7.8 折优惠。均为实景现房，老带新业主奖励物业管理费 1 年。
悦湖山	悦湖山 5、13、14 号栋 89、98 和 103 平方米房源在售，团购交 5 千享 88 折，折后均价 6200 元/平方米，赠送率高达 30%。另有 12 号栋 115 平和 117 平方米房源均价 6700 元/平方米。
海洋半岛	海洋半岛在售 3、4、5、6 号栋 97-188 平方米住宅，均价 6500 元/平方米。另现清盘在售 7 号栋 97、113、118 平方米住宅，均价 6500 元/平方米，仅剩 30 余套。现购房享直降 1000 元/平方米优惠。
长大·卧琥	卧琥在售 120-150 平方米房源，均价 6000 元/平方米。另有 A3 栋 51-56 平方米公寓，均价 6800 元/平方米。所有房源均为现房，仅剩 10 余套。

[月湖板块 6 月份数据分析]



月湖板块 2015 年 6 月均价与成交量走势图

月份	套均面积 (平方米)
12 月	120.55
1 月	105.88
2 月	95.06
3 月	106.73
4 月	105.97
5 月	105.2
6 月	106.78

6 月份月湖板块样本楼盘量价齐涨，销售均价 6162 元/平方米，成交 167 套，销售面积达 1.79 万平方米，这也是该板块销量连续第 5 个月环比上涨。

6 月进入上半年收官阶段，各开发商纷纷加大促销跑量，另一方面，在多方刺激下，购房者观望情绪有所缓解，楼市复苏。从具体楼盘成交情况来看，仅 1 盘销售套数减少，其余均呈上涨趋势，销量前三依次是悦湖山、海洋半岛、威尔士春天，销售套数占总套数的 90%。而在价格上，“6 字头”楼盘虽只有 2 个，但海洋半岛以 6735 元/平方米售价成交了 41 套，大大拉升了板块整体均价。

2 月板块经过新的整合及细分，原“伍家岭-月湖板块”变成“月湖板块”，范围缩小。从今年上半年成交趋势来看，月湖板块经历了 2 月的低谷，3 月的新政发酵期后，4 月开始好转，量价均成上升趋势。2-6 月，板块成交均价变动不大，保持在 6 字头小幅徘徊，最高值出现在 3 月；而销售面积则从 2 月开始直线上涨，6 月达到高峰。

■城南板块

[区域范围]

时代阳光大道以南、大托镇-暮云镇为周边

[样本楼盘]

怡海星城、幸福庄园、凯富南方鑫城、中建芙蓉嘉苑二期、鑫远和城、金房奥斯卡、中信凯旋城、丽发新城、九峰远见、佛奥康桥水岸、鑫天格林香山、凯怡茗苑、中悦领秀城、欧莱雅郡、中豪城南时代、山水香颐、长沙绿地新都会、湘水郡、佳兆业君汇上品、长城水郡、夏威夷-碧水春城、恒生碧水龙庭、卓越蔚蓝城邦

[6月份城南板块市场动态]

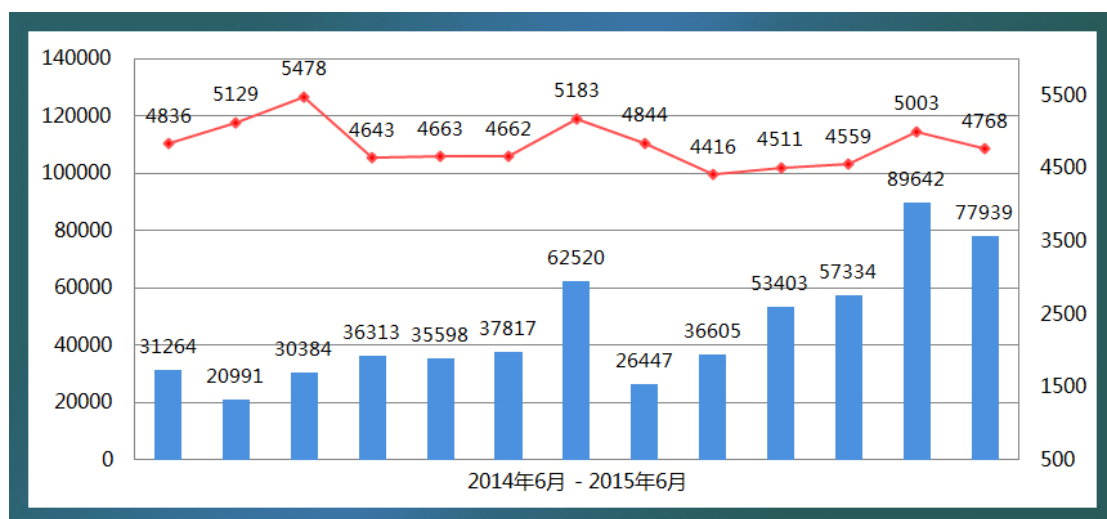
	项目名称	详情
获批预售证项目	丽发新城	获批栋数：二期 25 栋
	中信凯旋城	获批栋数：14、16 栋
	鑫天格林香山	获批栋数：1、2、4、5、17 栋
	奥莱名邸	获批栋数：1、2、3 栋
	欧莱雅郡	获批栋数：20 栋
新报建项目	/	
新开工房屋	/	
竣工房屋	凯富南方鑫城	竣工面积：78259 平方米；套数：771 套；套均面积：101.50 平方米

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
丽发新城	丽发新城主推二期 20-24 号栋、32 栋住宅，房源为 81 平方米、86 平方米的两房，107 平方米、114 平方米、119 平方米的三房，折后均价为 4300 元/平方米。现推出限量 50 套送精装，加 600 元/平方米享 1100 元/平方米精装标准。团购享总价减 1 万优惠，按时签约客户可再优惠 5000 元。
中信凯旋城	中信凯旋城主推 16 号栋，主推房源为 87-140 平方米住宅，预计 2015 年年底交房，均价 5600 元/平方米。另 19 号栋有少量 140 平方米大户型在售，买房送车位，均价 5800 元/平方米。业主子女可入读青园中信小学。现可 0 首付购房活动，首付只需在交房前付清即可。另交 6 千参与团购活动惠 3 万。
鑫天格林香山	鑫天格林香山主推 3、16 号栋房源，为 86-159 平方米 N+1 户型，均价 3100 元/平方米，另一期还有少量现房在售，其中有 2980 元/平方米的特价房，多位于底楼和顶楼。

奥莱名邸	奥莱名邸 1、2、3 号栋 47-149 平地铁口房源在售，4380 元/平方米起，购房享全款 98 折，按揭 99 折的优惠。
------	------------------------------------------------------------------

[城南板块 6 月份数据分析]



城南板块 2015 年 6 月成交均价与成交面积走势图

月份	套均面积 (平方米)
1 月	109.74
2 月	101.4
3 月	104.3
4 月	102.38
5 月	103.63
6 月	104.06

6 月份，城南板块样本楼盘项目丽发新城、中信凯旋城、鑫天格林香山、奥莱名邸、欧莱雅郡新获批预售证，新竣工项目凯富南方鑫城。

本月该板块样本楼盘成交总金额约 3.72 亿元，环比下降 17.14%；成交均价为 4768 元/平方米，环比下降 4.70%；共成交 749 套，相比上月减少了 116 套。其中，在该板块中成交均价较高的中信凯旋城、鑫远和城、中建芙蓉嘉苑二期的销量相比上月分别减少了 38 套、86 套、35 套。而销售均价为 3252 元/平方米怡海星城，相比上月销量增加了 19 套，从而拉低了本月的成交均价。整体而言，6 月份城南板块是量价齐跌。

再纵观 2015 上半年，从成交均价和销售面积来看，该板块分别 2 月份与 1 月份出现了最低值。而 5 月份成交均价与销售面积均达到了最高值。原因是该板块中，销售均价较高的中信凯旋城、中建芙蓉嘉苑二期有新房源加推，而鑫远集团有项目分红活动。

■ 金星-普瑞板块

[区域范围]

北三环以南、西三环以东、湘江以西，望城区范围内

[样本楼盘]

新地·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、澳海月亮湾、澳海澜庭、润和之悦、润和又一城、玛丽的花园、乾源国际广场、金地自在城、龙湖湘风星城

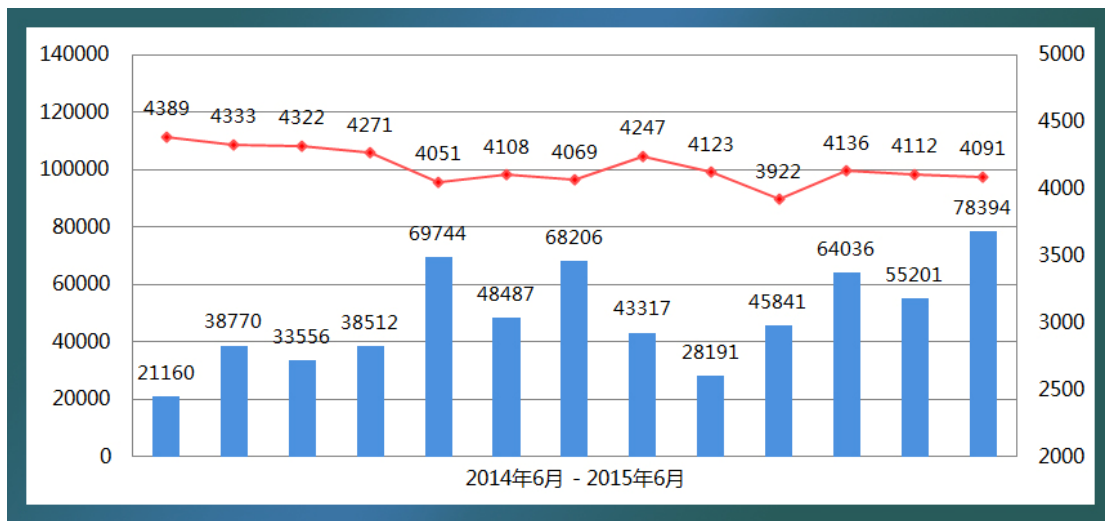
[6月份金星-普瑞板块市场动态]

	项目名称	详情
获批预售证项目		/
新开工房屋		/
新报建项目		/
竣工房屋		/

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
金地自在城	金地自在城推 2 号栋 95-106 平方米新品，折后均价为 3900-4200 元/平方米，另在售 73-108 平方米墅区高层准现房，折后均价 3900 元/平方米；91-120 平方米精装房，折后价格为 4688 元/平方米。
龙湖湘风星城	龙湖湘风星城在售 G7 号栋 86-138 平方米房源，均价 4400 元/平方米，交 4 千可抵 4 万，同时在售 50-260 平方米商铺，10000-30000 元/平方米，交 4 万可抵 20 万。
润和又一城	润和又一城清盘在售 94-127 平方米房源，所剩房源位于 2、4、5 号栋，均价区间为 4000-4500 元/平方米，购房可送长郡月亮岛中小学双学位。
勤诚达新界	勤诚达新界在售 H4 栋 94-155 平方米高层，一口价 4280 元/平方米，同时在售 C1-C4 洋房，面积区间：127-134 平方米，封顶价 58 万/套，全款 98 折，按揭 99 折
玛丽的花园	玛丽的花园购房享星城实验中小学双学位，二期有自建幼儿园。目前 6 号栋现房清盘销售中，户型：90 平、113 平、127 平三种可选，4400-4500 元/平方米。

[金星-普瑞板块 6 月份数据分析]



金星-普瑞板块 2015 年 6 月均价与成交面积走势图

月份	套均面积 (平方米)
1 月	100.04
2 月	102.14
3 月	115.76
4 月	104.12
5 月	91.54
6 月	105.65

2015 年 6 月,金星-普瑞板块样本楼盘成交 742 套,销售均价 4092 元/平方米,环比略跌 0.51%,销售面积 7.84 万平方米,环比增加 42%。

从具体楼盘成交情况来看,销售套数 8 盘上涨 7 盘下跌,乾源国际广场、新地东方明珠本月因为楼盘低价加推,销售套数大幅上升,分别环比增加了 188%、278%。从价格上看,低于销售均价的项目达 7 个,销量达 395 套,其中龙湖湘风星城下跌了 517 元/平方米,跌幅最大。

2 月原有板块经过新的整合及细分,金星北板块升级为“金星-普瑞板块”,范围扩大。从今年上半年成交走势来看,板块销售面积整体呈 W 波动上升,最低值出现在 2 月,最高值出现在 6 月,而成交均价除 3 月为 3922 元/㎡外,其余均在 4 字头,从 4 月起,成交均价开始连续下降。

第十一部分 2015 年上半年排行榜

■ 2015 年上半年房地产开发投资排行榜

名次	项目名称	开发商	投资额 (万元)
冠军	北辰三角洲	长沙北辰房地产开发有限公司	110996
亚军	八方小区二期	长沙市经发房地产开发有限公司	99500
季军	金桥国际市场集群	湖南百汇投资有限公司	70402
第四名	华远华中心	长沙橘韵投资有限公司	64310
第五名	国金中心	九龙仓（长沙）置业有限公司	56000
第六名	金茂梅溪湖	长沙方兴盛荣置业有限公司	47195
第七名	长房东云台	长沙东方城房地产开发有限公司	40000
第八名	珠江郦城	湖南珠江实业投资有限公司	35929
第九名	龙湖湘风原著	长沙龙湖房地产开发有限公司	34184
第十名	和泓梅溪四季	湖南和泓房地产开发有限公司	31600

■ 2015年上半年房屋新开工面积排行榜

名次	项目名称	开发商	新开工面积 (平方米)
冠军	八方小区二期	长沙市经发房地产开发有限公司	700094
亚军	北辰三角洲	长沙北辰房地产开发有限公司	310272
季军	中国铁建国际城	湖南中盛嘉业房地产开发有限公司	218205
第四名	当代星沙 MOMA	湖南当代摩码置业有限公司	209117
第五名	滨江海棠湾	长沙谷山源房地产开发有限公司	207874
第六名	欧亚达第一国际	长沙鑫喜达房地产开发有限公司	187575
第七名	国金中心	九龙仓(长沙)置业有限公司	173537
第八名	湘江时代	长沙恒图房地产开发有限公司	172245
第九名	达美溪湖湾	湖南新达美梅溪房地产开发有限公司	165604
第十名	天鸿天府二期	长沙城市公用设施建设开发公司	156863

■ 2015年上半年房屋施工面积排行榜

名次	项目名称	开发商	新开工面积 (平方米)
冠军	八方小区二期	长沙市经发房地产开发有限公司	1651826
亚军	北辰三角洲	长沙北辰房地产开发有限公司	1421320
季军	金桥国际市场集群	湖南百家汇投资有限公司	1273153
第四名	恒大雅苑	长沙宝瑞房地产开发有限公司	759780
第五名	国金中心	九龙仓(长沙)置业有限公司	692597
第六名	丽发新城	湖南同发投资有限公司	689553
第七名	长沙金茂梅溪湖国际广场	长沙金茂梅溪湖国际广场置业有限公司	643973
第八名	钰龙天下	湖南恒东房地产开发有限公司	640087
第九名	湘诚新城小区	湖南省湘诚新城置业有限公司	637705
第十名	和美星城	湖南星电置业有限公司	621769

■ 4月全市成交面积排行榜

名次	项目名称	成交面积 (平方米)	成交套数	成交均价 (元/平方米)
冠军	八方小区二期	176938	1267	3892
亚军	盛地领航城	26685	416	3280
季军	五矿万境水岸	26305	253	6879
第四名	润和又一城	15823	130	3980
第五名	兰亭湾畔	15275	147	5744
第六名	新都城	14039	142	4047
第七名	北辰三角洲	13296	137	9737
第八名	金茂梅溪湖	12728	110	7339
第九名	钰龙天下	12249	130	6283
第十名	保利西海岸	12249	95	8345

■ 5月全市成交面积排行榜

名次	项目名称	成交面积 (平方米)	成交套数	成交均价 (元/平方米)
冠军	五矿万境水岸	21410	199	6927
亚军	天麓	18238	126	7800
季军	北辰三角洲	16277	163	10927
第四名	当代星沙 MOMA	15107	160	4258
第五名	汇一七喜街	14950	135	6504
第六名	保利西海岸	14786	116	8114
第七名	盛地领航城	14213	141	3280
第八名	国泰铭源中心	13780	130	5799
第九名	鑫远熙山	12689	108	5475
第十名	中建芙蓉嘉苑二期	12460	104	5758

■ 6月全市成交面积排行榜

名次	项目名称	成交面积 (平方米)	成交套数	成交均价 (元/平方米)
冠军	佳辉丽景鑫城	46718	348	4199
亚军	当代星沙 MOMA	37934	401	4300
季军	新都城	24000	233	4273
第四名	北辰三角洲	18639	188	10688
第五名	北辰中央公园	16445	125	6529
第六名	中建信和城	15987	150	6777
第七名	中建梅溪湖中心	15708	132	7397
第八名	保利西海岸	15492	120	9047
第九名	五矿万境水岸	15101	136	6819
第十名	万科梅溪郡	13410	110	8844