

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：代胜兰

编辑成员：杨玲艳 肖戈 刘茜茜

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：qingbao@haofz.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： <http://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-

P03	第一部分	宏观市场
P06	第二部分	8月份房地产开发市场动态
P08	第三部分	土地市场
P12	第四部分	新房市场
P17	第五部分	8月份各板块样本楼盘数据分析
P36		全装修样本楼盘分析
P39		别墅市场样本楼盘分析
P40	第六部分	8月份销售排名榜

第一部分 宏观政策及行业动态

(一) 政策走势

➤ 政策一央行降息 0.25%加降准 政策利好楼市

标题	内容
央行降息 0.25%	中国人民银行决定，自 2015 年 8 月 26 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。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.6%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 1.75%。
长沙公积金贷款利率下调 五年期以上降至 3.25%	8 月 26 日，长沙住房公积金管理中心网站上挂出下调后的贷款利率表。其中，五年以下(含五年)贷款利率下调至 2.75%，五年以上贷款利率下调至 3.25%。同时，自 9 月 6 日起，下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点，以保持银行体系流动性合理充裕，引导货币信贷平稳适度增长。

观点：央行本次“双降”，“双降”之后，房贷有望继续宽松，购房者压力持续降低。开发商从中受益，购房者也将获得实惠。有研究机构分析称，经过这几轮降息后，房贷的成本已经是历史上最低水平，购房者的压力将进一步减轻。

➤ 政策一湖南新型城镇化试点正式启动 三年后向全省推广

标题	内容
《湖南省新型城镇化试点工作总体实施方案》	省政府新闻办 8 月 4 日召开发布会，省住建厅副厅长、新闻发言人宁艳芳介绍，省住建厅代拟起草了《湖南省新型城镇化试点工作总体实施方案》。目前，省委省政府已审定印发实施，新型城镇化试点正式启动。

观点：根据方案，试点地级市(城市群)的任务包括：严格中心城区人口与建设用地审查，强化规划实施时序；治理城市空心现象；完善交通基础设施网络，启动城镇群轨道交通规划建设；建立农业转移人口市民化成本分担机制等等。

➤ 政策一中国放宽房地产外资准入 取消境外个人在华购房限制

标题	内容
----	----

关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知	8月19日，商务部、住房城乡建设部等部门下发了关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知。该通知取消了外商投资房地产企业办理境内贷款、境外贷款、外汇借款结汇必须全部缴付注册资本金的要求，“有资格的境外机构和个人”也可在国内购房。
-------------------------	--

观点：国内的一线城市和部分二线城市市场虽然好转，但很多三、四线城市的去库存压力非常大，目前看来全国的房地产市场的供求是平衡的，放开外资准入也是基于市场环境较稳定而所做出的举动。

➤ **政策一房地产税法正式列入立法规划 有望于 2017 年底前通过**

标题	内容
房地产税法正式列入立法规划	最新调整过的十二届全国人大常委会立法规划 8 月初向社会公布，房地产税法纳入规划，这意味着备受关注的房地产税法正式进入全国人大的立法规划。调整后的立法规划一、二类项目从原有的 68 件增至 102 件，实际增加了制定能源法、编纂民法典等 34 件项目。
房地产税要来了 或促进长沙二手房成交	记者走访长沙二手房市场发现，房地产税试点虽未开始，但已对市民心理产生一定影响，不少二手房中介机构出现，手中有多套房的市民开始出售名下房产。而地产开发商和专家认为，房地产税的征收短期内对长沙楼市影响不会很大。

观点：业内人士分析，房地产税的征收对改善型置业者还是会产生一定影响。按照人均 60 平方米免征为主流意见的征收模式，此前讨论较多的主张是按家庭拥有的房屋套数，第一套房不征税；还有一种思路是按人均面积计算。无论是哪种情况，房地产税征收后其经济负担肯定是会增加的。

➤ **政策一湖南出台 26 条举措保障农民工权益 放宽迁移落户条件**

标题	内容
《关于进一步做好为农民工服务工作的实施意见》	未落户城镇的农民工持居住证也可享基本公共服务，现阶段不得以退出土地承包经营权、宅基地使用权、集体经济收益分配权作为农民进城落户的条件……省政府发布《关于进一步做好为农民工服务工作的实施意见》，推出 26 项举措。

观点：农民工创办企业可获资助、灵活就业农民工可参加城镇医保、稳定就业农民工或可享受住房公积金，这些措施的实行，稳定和扩大农民工就业创业、大大保障农民工权益，有利于改善农民工劳动条件，农民工及其随迁家属在城镇有序落户并依法平等享受城镇基本公共服务。

➤ **本土一两年没有实质性开工 将从湖南省重点项目中除名**

标题	内容
《关于进一步推进省重点建设项目工作的意见》	列入省重点建设项目两年内没有实质性开工或连续 3 年进度达不到 80% 以上的, 将退出省重点建设项目名单……省政府办公厅印发《关于进一步推进省重点建设项目工作的意见》和《省重点建设项目申报、准入及退出规定》, 明确省重点建设项目的遴选范围、储备机制、支持力度、监督检查、退出机制等。

观点: 《意见》和《规定》明确, 省重点建设项目实行分级管理, 项目个数实行总量控制、严格准入。高能耗高污染等项目不列入, 为重点项目开辟绿色通道, 3 年进度不达八成将清退。这意味着, 如果一项工程成为省重点项目, 就能享受很多政策扶持。湖南今后筛选省重点项目, 总投资门槛将更高、要求将更严。

➤ **本土一业主自治 10 月长沙试点业委会管理房屋维修金**

标题	内容
试点推行由业委会自行管理维修资金	8 月 25 日, 长沙市住建委党委委员、副主任杨新武对长沙物业行业现状进行了全面解读。未来在长沙, 小区管理将最大限度发挥业主自治作用, 让业主自己管理和合理使用维修资金, 还只是其中一项。

观点: 房屋维修资金是房屋的“养老钱”, 为了合理使用, 长沙市拟学习上海经验, 将维修资金划归小区业委会管理, 目前将在芙蓉区和雨花区各选取一个小区开始试点。同时, 长沙将在每个楼栋成立“两长一代表”, 将更加充分地发挥业主自治的作用, 今年 10 月将选 2 个小区进行试点。

第二部分 8 月份房地产开发市场动态

■ 开发市场详情

- 8 月份新报建：六区三县共报建项目共 6 个，总报建面积 101.19 万平方米。

8 月长沙市新报建项目情况

区域	项目名称	总建面(平方米)
望城区	望城·九城汽车文化园	11332.98
	旭海美高梅综合商业广场	214359.13
	加工产业集群	109328.53
长沙县	兆坤·星悦荟	31558.00
	湘核·星城春晓	313723.00
	安沙国际建材城	331553.32

➤ 8 月住宅新开工

2015 年 8 月份长沙市内六区三县住宅共 10 个项目有住宅开工，住宅新开工面积 50.25 万平方米。

8 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	西湖公寓	10355
	阳光 100 新城广场	50277
	振业城	64270
	麓枫和苑二期	15395
	兰亭湾畔	22438
雨花区	五矿万境蓝山	90793
开福区	恒大御景半岛锦绣苑	110283

➤ 8 月住宅竣工

2015 年 8 月长沙市内六区三县住宅共 8 个项目报有竣工，竣工面积 24.63 万平方米。

8月六区竣工情况统计

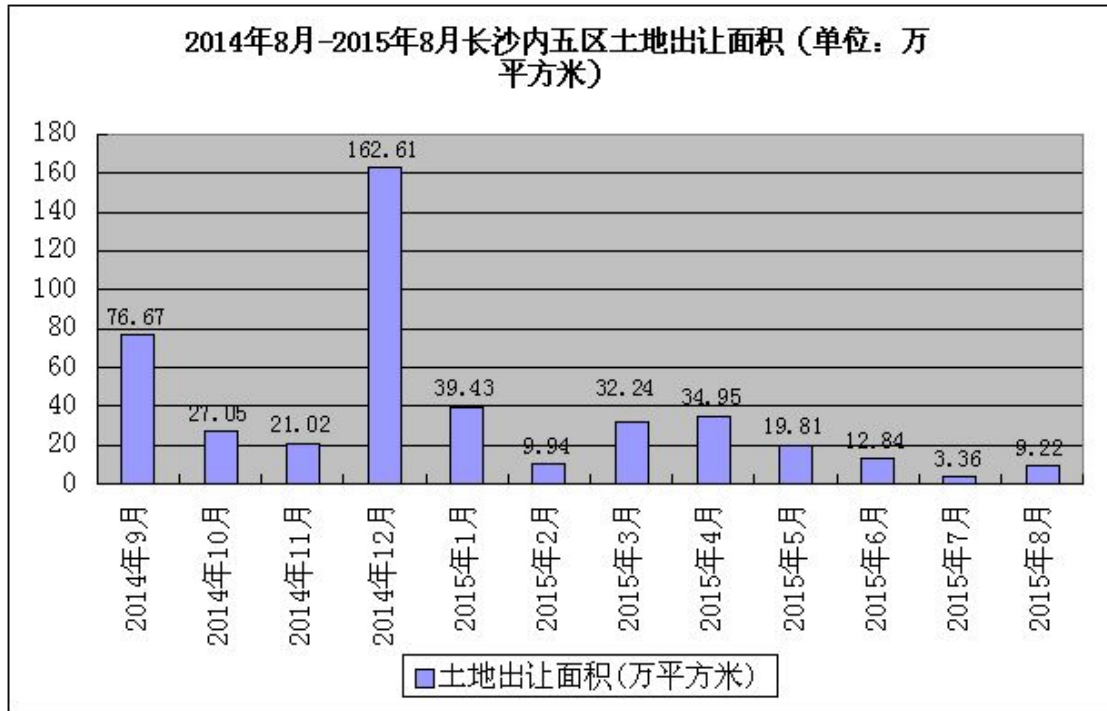
区域	项目名称	竣工面积(平方米)
岳麓区	洋湖 style	106021
	万科金域缙香	20192
雨花区	中建·木莲工社	20776
芙蓉区	红橡华园	20702

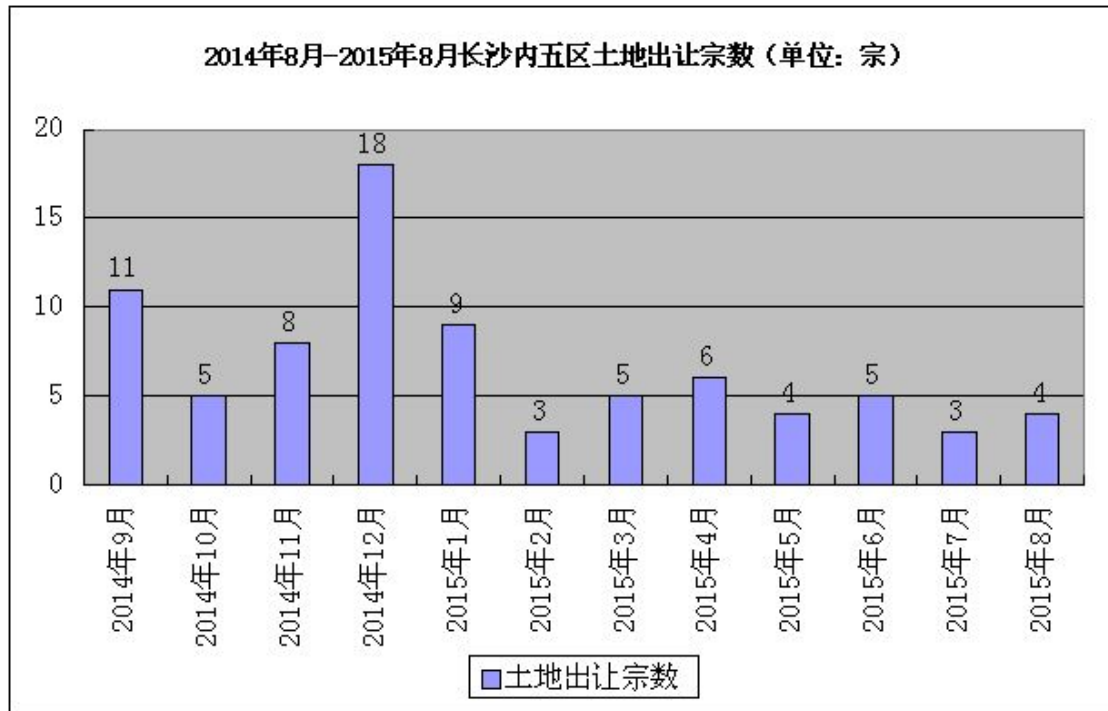
第三部分 土地市场

➤ 8月土地供应:

2015年8月,长沙内六区共有6宗土地挂牌,土地总出让面积为25.74万平方米,挂牌出让的起始价共计89617万元。

其中内五区挂牌4宗,总出让面积为9.22万平方米,起始总价68392万元,环比分别增加1.74倍、2.44倍,而与2014年8月同期长沙内五区出让11宗,出让金157213亿元相比,下降56.5%。



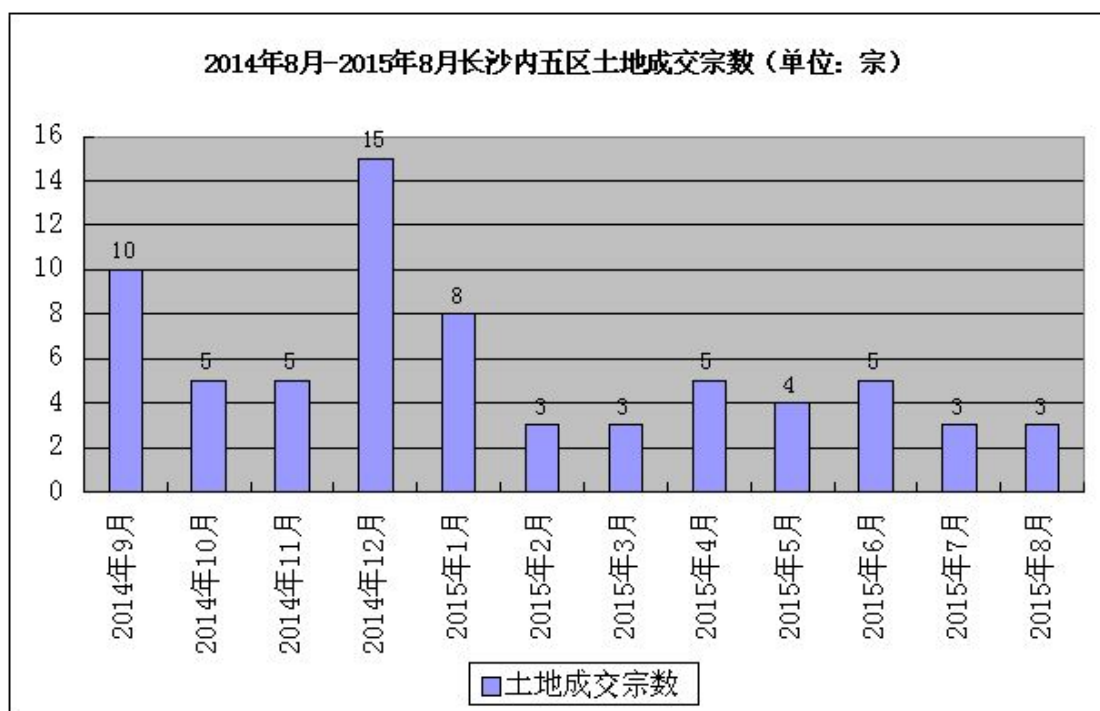
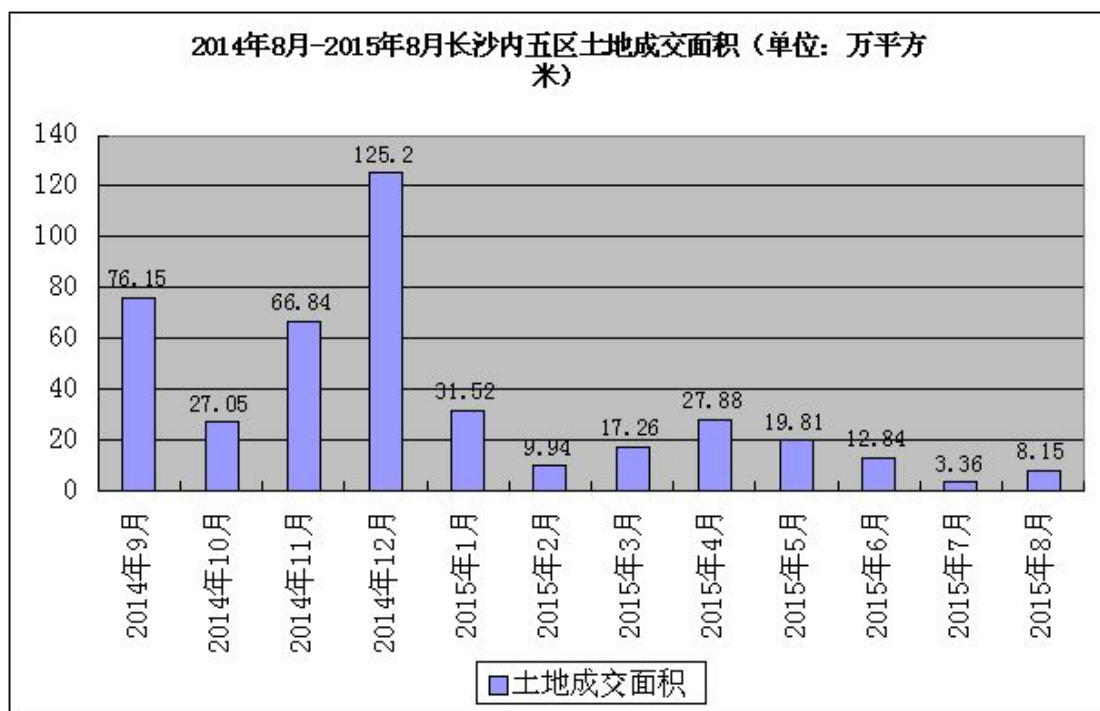


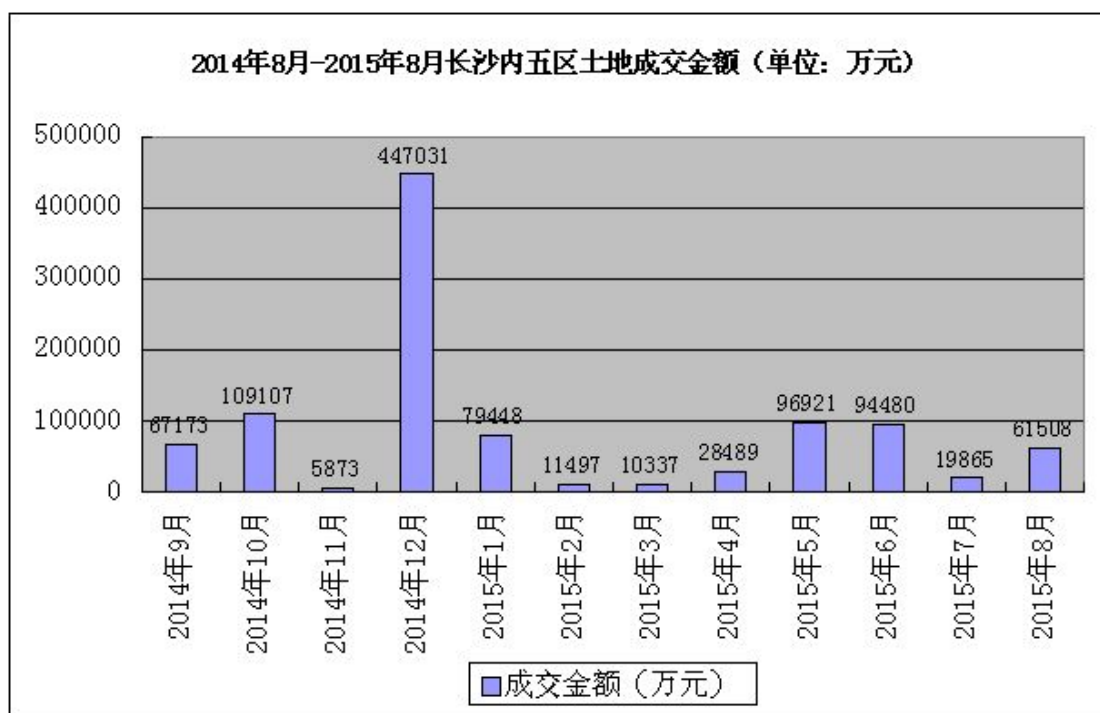
➤ **9月土地供应**

9月长沙市六区仅2宗土地挂牌截止出让，起始总价8413万元，分别位于高新区、开福区，均为工业用地。

➤ **8月份土地成交**

长沙内五区 8 月份共成交 3 宗土地，成交总面积为 8.15 万平方米，成交总金额为 61508 万元，环比总成交价增加 2.1 倍。而对比去年同期，（2014 年 7 月长沙内五区共出让土地 11 宗，成交 10 宗，最终成交面积 40.8 万平方米，成交金额 15.37 亿元），也是双双下降。





进入8月，长沙土地市场成交额在悄然“回温”。据网挂系统显示，8月长沙市六区成功出让5宗土地，总出让面积246724.17平方米，环比下降了37.5%，总成交金额82733万元，环比上涨108%。

具体来看，成交地块主要分布在雨花区和望城区，其中，涉商、住用地达3宗，工业用地和其他用地各占1宗。值得注意的是，本月溢价成交地块占到了2宗，这也是今年以来长沙首次出现商住用地和住宅用地溢价情况。

业内人士认为，近期楼市的逐步回暖，开发商信心有所回升，在一定程度上影响到了土地市场的热度。而随着央行降息降准、市民观望情绪的缓解等利好效应呈现，后期长沙土地市场成交量有望上行，但迫于存量压力，房企依旧会根据自身战略布局定位谨慎拿地。

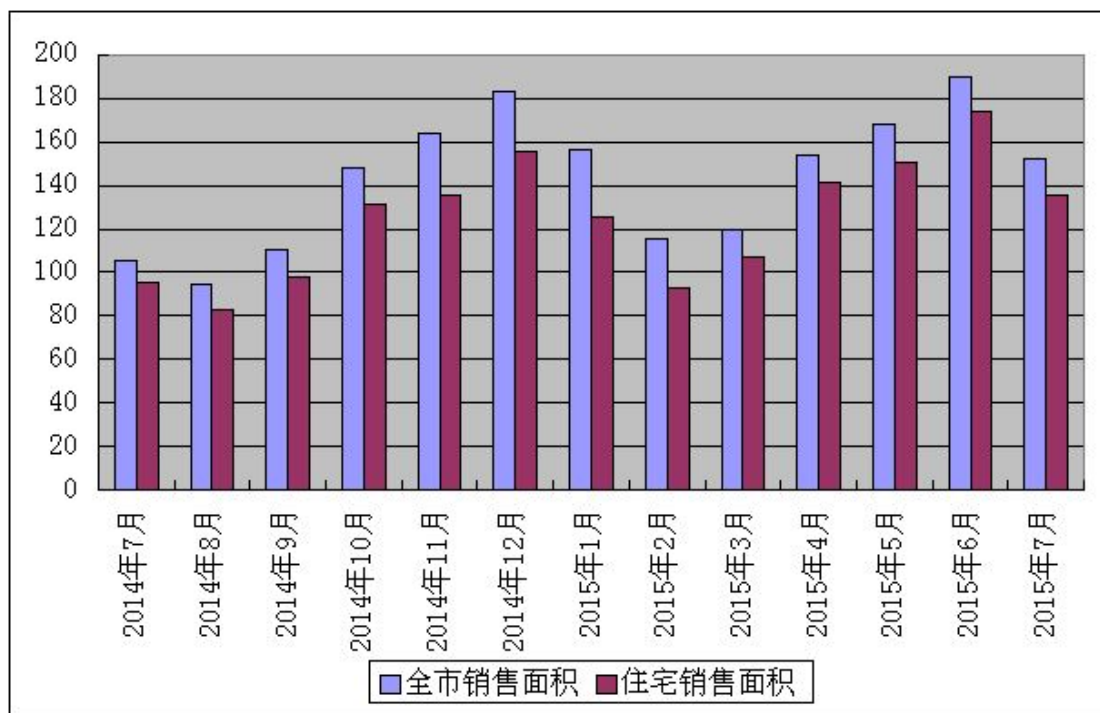
第四部分 新房市场

（一）全市新房成交分析

➤ 成交面积

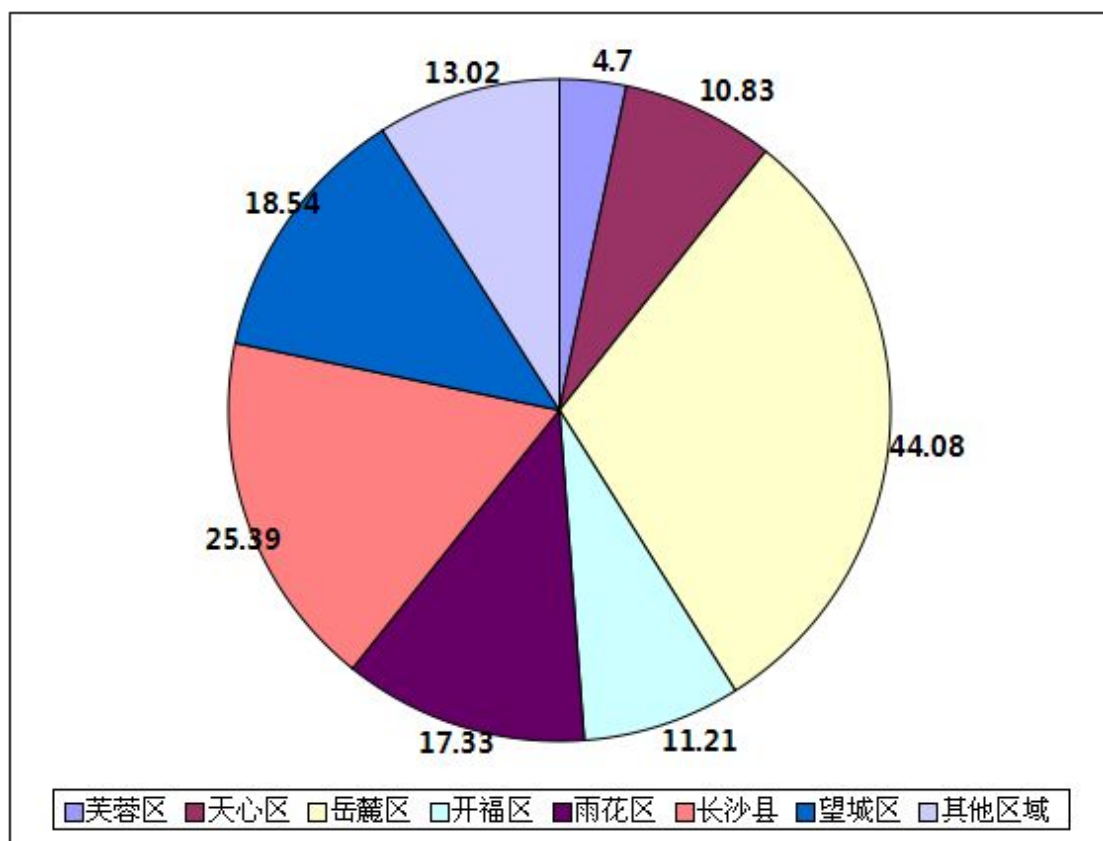
2015年8月份，全市新房成交面积145.12万平方米，其中住宅成交面积129.22万平方米。全市新房成交面积同比增加54.04%，环比减少4.85%；住宅成交面积同比增加56.21%，环比减少4.51%。

图：2014年7月-2015年7月全市新房成交面积（单位：万平方米）



2015年8月市各区新房成交面积中，岳麓区销售面积位居第一，其中八方小区定向销售10万平方米，中铁西江悦针对拆迁户置业，成交面积44.08万平方米，中建梅溪湖中心、金鼎公园尚、和泓梅溪四季等项目销售情况不错。其次是长沙县成交面积25.39万平方米，位居第二，成交面积较大的楼盘有当代星沙MOMA、盛地领航城、深业睿城等；望城区成交面积14.54万平方米，排名第三，主要项目有时代倾城二期、长沙明发商业广场、润和星城·润和长郡等项目。

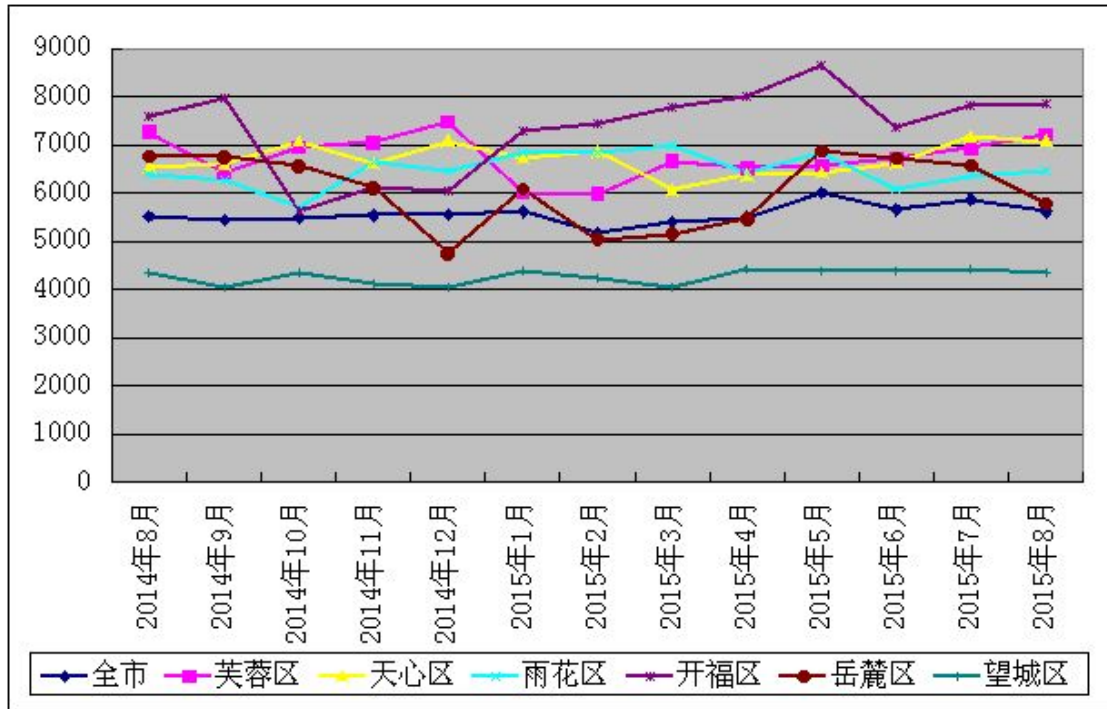
图：2015年8月全市各区新房成交面积（单位：万平方米）



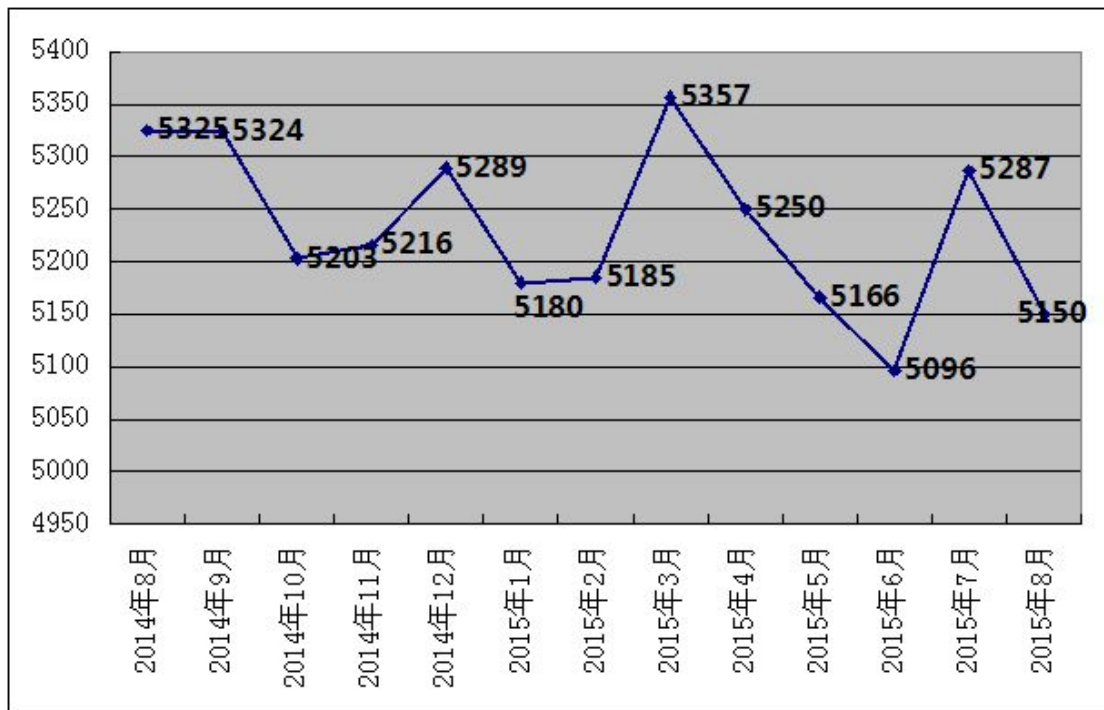
➤ 成交价格

2014年8月-2015年8月，全市新房成交价格均在5500-6000元/平方米波动，非常平稳。2015年8月，全市新房成交均价为5614元/平方米，环比下降4.31%、同比上涨1.72%。从各区来看，内六区涨幅最大区域芙蓉区，上涨3.96%。岳麓区整体均价降幅最大，下降13.65%。

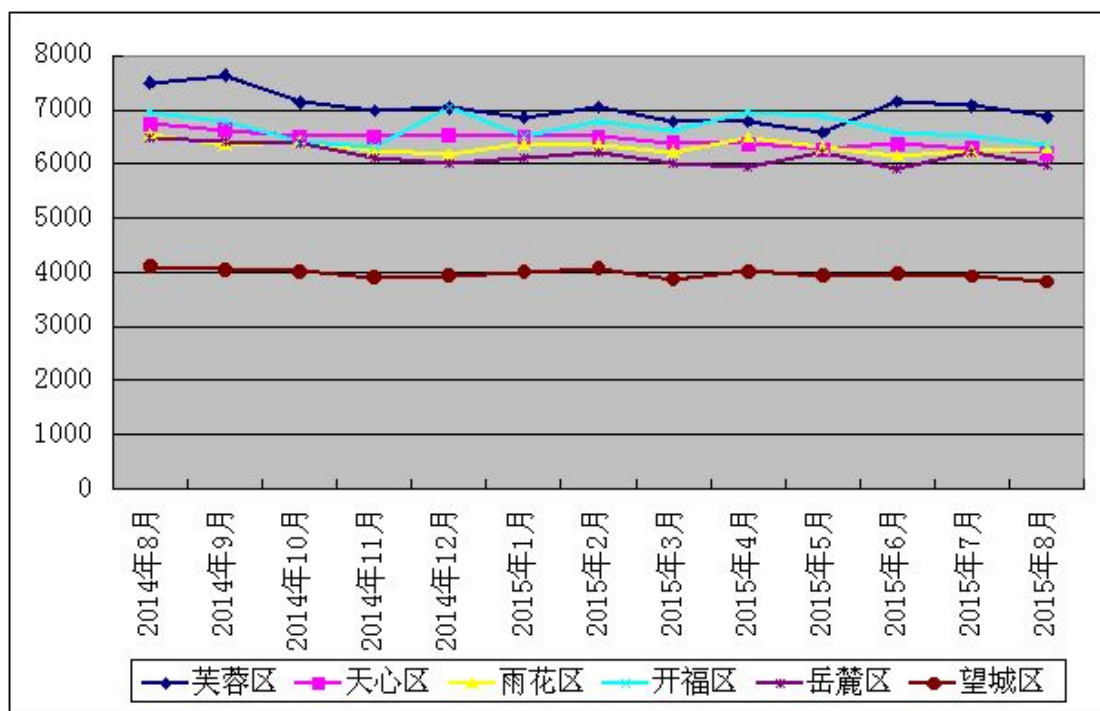
图：2014年8月-2015年8月全市各区成交均价走势图（单位：元/平方米）



图：2014年8月-2015年8月全市均价中位数走势图（单位：元/平方米）



图：2014年8月-2015年8月内五区均价中位数走势图（单位：元/平方米）



(二) 房屋空置面积

截至2015年8月底，全市房屋空置面积为1581.05万平方米，其中住宅空置面积654.66万平方米；办公楼空置75.93万平方米；商业营业用房空置面积273.89万平方米；其他用房（主要为车库）空置576.57万平方米。

房屋空置面积中，住宅空置面积654.66万平方米，占41.4%；非住宅空置面积占58.6%。全市住宅待销面积排名前三的项目依次为：盈峰翠邸、金地亚、金地三千府；全市住宅滞销面积排名前三的是：勤诚达新界、新城国际花都、金地亚；全市住宅积压面积排名前三的是北纬28度、中鼎江岸花城、悦禧国际山庄。

图：2015年8月底房屋空置面积（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
			别墅、高档公寓	经济适用房			
空置面积	1581.05	654.66	71.67	15.69	75.93	273.89	576.57
其中：待销房屋（一年以内（含一年））	821.53	388.76	24.04	8.23	46.3	129.3	257.17
滞销房屋（一年以上至三年）	561.2	210.19	33.17	6.9	24.02	104.78	222.21
积压房屋（三年以上）	198.32	55.71	14.46	0.56	5.61	39.81	97.19

2015年各区房屋空置面积表（单位：万平方米）

区域	待销	滞销	积压
芙蓉区	13.37	27.87	16.25
天心区	122.38	63.96	20.29
岳麓区	117.18	36.79	36.18
开福区	89.13	84.98	23.24
雨花区	83.5	79.67	18.98
长沙县	196.43	144.21	59.31
望城区	66.72	29.7	9.97
其他	132.82	94.02	14.13

从各区房屋空置面积来看，长沙县待销面积 196.43 万平方米，滞销面积 144.21 万平方米，积压 59.31 万平方米，共 699.95 万平方米，空置面积最大。长沙县的开发体量大，并且滞销面积超过了待销面积，供过于求。

第五部分 8 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

[8 月份省府-红星板块市场动态]

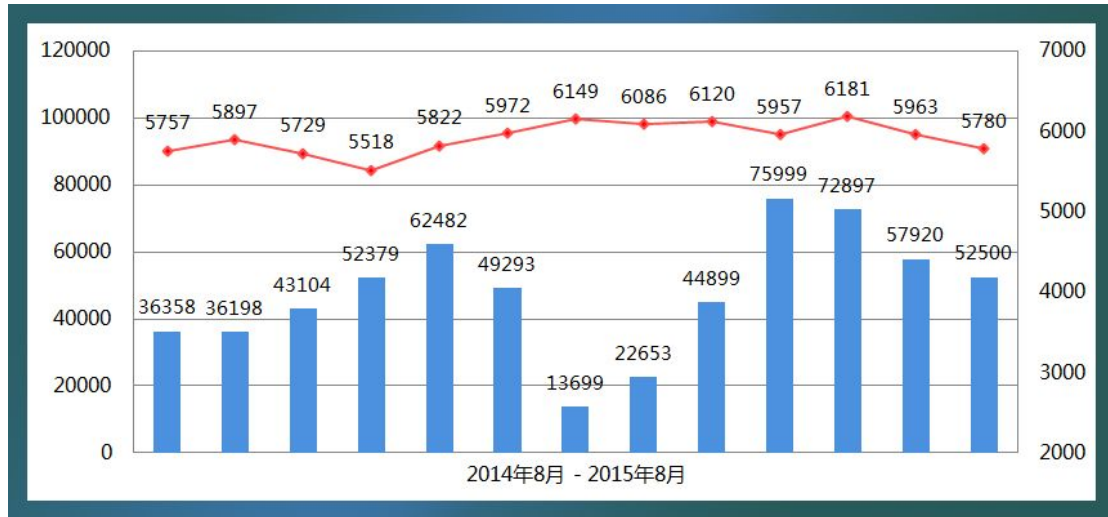
	项目名称	详情
获批预售证项目	旭辉香樟公馆	2 号栋获批预售证
新开工房屋		/
新报建项目		/
竣工房屋	中建木莲公社	竣工面积 20776 平方米；套数 466；套均面积 44.58

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
长盛岚庭	长盛岚庭清盘在售，主推 132-137 平方米大户型，特价房为 6299 元/平方米，非特价房为 6500 元-6800 元/平方米。首付 5 万起，剩余首付半年内免息还清。
园康星都荟	园康星都荟 1 号栋 87、107 平方米住宅交 6000 元团购享受一口价，中间楼层一口价 6198 元/平方米，较高或低层一口价为 5980 元/平方米，购房送空调。5 号栋 2、3 层裙楼底商整层面积约为 1100 平方米，均价 15000-20000 元/平方米。5 号栋 45-1176 平方米写字楼正在认筹，交 6000 抵 20000，预计均价 7000 元/平方米。
华悦城	华悦城所有房源交 6000 元可享团购价，在售 51 平方米、72 平方米、87 平方米房源，团购均价 5800 元/平方米。部分顶层 100 平方米房源团购均价 5800 元/平方米，120 平方米房源团购均价 6700 元/平方米。

英泰汇景豪庭	英泰汇景豪庭 88、89 平方米两房及 123 平方米三房在售，折后均价 5400 元/平方米。4 号栋 49-89 平方米住宅正在认筹，认筹 5000 抵 15000，预计 9 月份开盘。
--------	---

[省府-红星板块 8 月份数据分析]



省府-红星板块 8 月成交均价与成交面积走势图

月份	套均面积 (平方米)
3 月	96.4
4 月	100.67
5 月	87.56
6 月	113.91
7 月	92.63
8 月	92.92

8 月省府红星样本楼盘成交均价为 5780 元/平方米，较上月下跌 182 元/平方米，主要原因是因为英泰汇景豪庭加推，以近三个月最低价 5105 元/平方米成交 66 套，拉低了样本均价。本板块 8 月成交面积为 5.25 万平方米，环比减少 9%；成交套数 565 套，较上月减少了 159 套。7 月省府红星样本楼盘销量排名前两名分别是才子佳城、英泰汇景豪庭，销售套数分别是 92 套、66 套。

■ 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

[8 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	奥克斯广场	2#、5#栋获批预售许可证。
	和顺洋湖壹号	1#栋综合楼获批预售许可证。
	洋湖 style	17#栋综合楼获批预售许可证。
	麓枫和苑	5#栋综合楼获批预售许可证。
	邦盛水岸御园	1、17#栋综合楼获批预售许可证。
	旷远·洋湖 18 克拉	1、2、3、5、13、15、S1、S2#栋综合楼获批预售许可证。
	天津商务楼	获批预售许可证。
新开工房屋	兰亭湾畔	新开工面积 22438 平方米，共 192 套房源。
	麓枫和苑二期	新开工面积 15395 平方米，共 244 套房源。
竣工房屋	洋湖 style	住宅竣工 106021 平方米，共 1115 套房源。
	万科金域缙香	住宅竣工 20192 平方米，共 168 套房源。
新报建项目	/	

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
北大资源时光	北大资源时光在售 5、6、7、8、9 栋 96-139 平方米房源，户型：96、117、131 平方米三房，136、139 平方米四房。均价 6800 元/平方米，后期会推出 3 号栋 30-70 平方米 loft 公寓产品，认筹 6 千抵 2.5 万，开盘时间待定。少量 190-220 平方米别墅在售，联排别墅均价 2 万/平方米，双拼别墅均价 3 万/平方米。
兰亭湾畔	兰亭湾畔主推二期 A5 栋住宅，所售房源建筑面积为 95、118、137 平方米，折后价格区间 6000-6500 元/平方米；清盘售 9、10 栋 140 平方米房源，折后均价 6900 元/平方米。购房总价减 8 万，全款 98 折。
万科白鹭郡	万科白鹭郡最后一栋 23 栋 2015 年 9 月 20 号已开盘，折后均价 7200 元/平方米左右，楼层越高价格越高，一共 70 户，在售户型 100，116，146 平方米。一次性付款 96 折，按揭 98 折，购房可享原价减 10 万，七天签约优惠一个点，
枫华府第	枫华府第在售 70-107 平方米现房、准现房，折后均价 4400-4600 元/平方米。户型：70 平方米复式、78、93、103、107 平方米可选。70 平复式一口价 33.8 万/套。

[麓南-洋湖板块 8 月份数据分析]



麓南-洋湖板块 2014年8月-2015年8月均价与成交量走势图

月份	套均面积 (平方米)
3月	106.43
4月	108.94
5月	110.38
6月	107.21
7月	107.58
8月	97.41

麓南-洋湖板块8月份成交面积63707平方米,环比大幅减少16.83%,共成交654套;成交均价是5467元/平方米,连续第二个月下降,环比下降2.08%。金鼎公园尚购房9折的优惠活动,促销成果明显,成交165套位居样本楼盘第一,拉低了该板块的成交价格。2015中国(长沙)雕塑文化艺术正在洋湖湿地雕塑创作园里举行。

■ 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

[8月份市府板块市场动态]

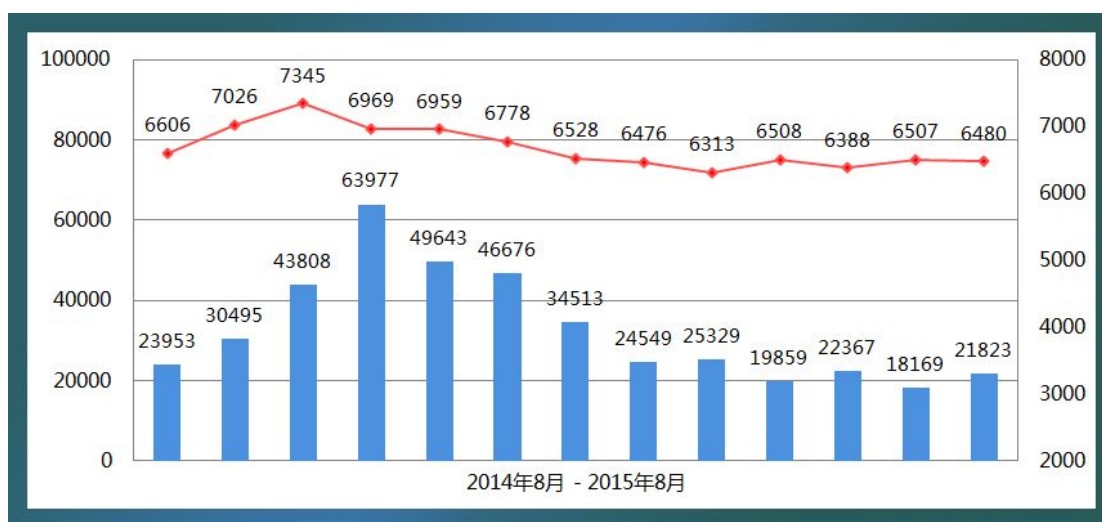
	项目名称	详情
获批预售证项目	阳光丽城	二期25、26栋获批预售许可证。
	八方小区	C区S9栋、B14栋、B区B13栋、B区B3栋、B2

		栋、B区 B12 栋获批预售许可证。
新开工房屋	西湖公馆	住宅新开工面积 10355 平方米。
新报建项目	/	
竣工房屋	/	

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
钰龙天下	最后一批 35 平方米商铺正在办 VIP 卡，交 2 万抵 5 万，价格区间 33000-35000 元/平方米。在售 3 栋 37-79 平方米公寓，均价 5700 元/平方米，购房送麓山国际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，均价区间：6800-7000 元/平方米，目前购两房可享总价减 1.5 万优惠，购三房可享总价减 2 万优惠，全款 98 折，按揭 99 折。
胜家雅苑	在房源面积为 88 平方米，折后均价 7400-7500 元/平方米，房源总量剩余不多，约 20 余套。4 号栋顶楼几套 88 平方米户型一口价 6588 元/平方米。
广泰锦苑	广泰置业感恩 16 周年，现每套房源直减 1200 元/平方米，限量 61 套。89—121 平方米 N+1 市府稀缺小三小四房。

[市府板块 8 月份数据分析]



市府板块 2014 年 8 月-2015 年 8 月均价与成交量走势图

月份	套均面积（平方米）
3月	112.61
4月	105.1
5月	116.82
6月	110.18
7月	113.56
8月	105.94

2015年8月，市府板块成交面积环比增加20%，其主要是由于钰龙天下项目在本月有新房源加推，项目成交面积有所增加。并且广泰锦苑感恩活动推出特价房源，项目成交面积也有所增加，所有整个板块成交面积也随之增加。

从成交均价上来看，8月份市府板块略微下降，起伏不大。从年初至今，板块均价基本稳定，维持在6500元/平方米上下。

■ 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]

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、奥克斯缔壹城、荣盛岳麓峰景、梅溪鑫苑名家、卓越浅水湾、中一九骏、金地亚

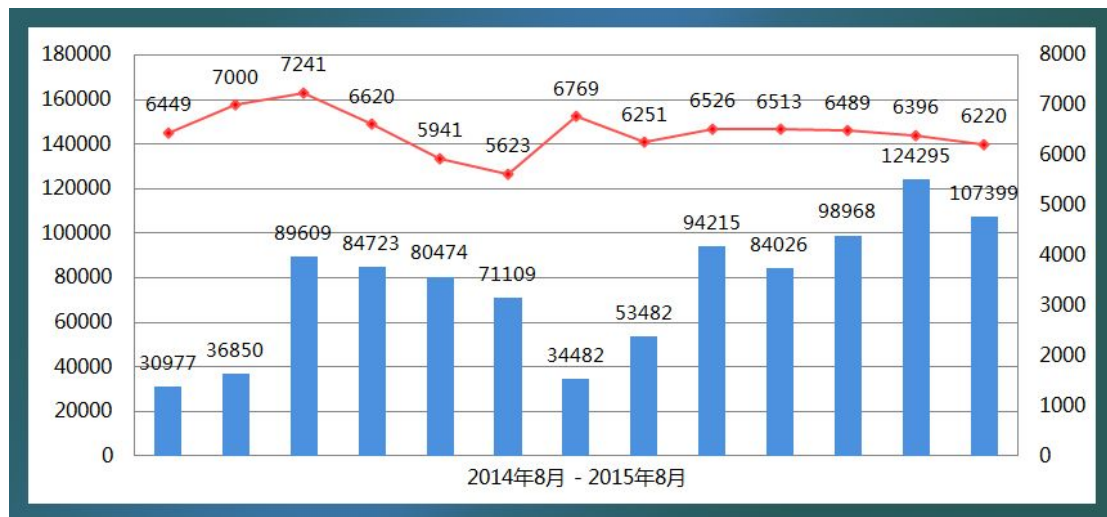
[8月份麓谷-梅溪湖板块市场动态]

	项目名称	详情
获批预售证项目	奥克斯缔壹城	8、14、15#栋获批预售许可证。
	海凭园	厂房六获批预售许可证。
	潇湘奥林匹克花园	9#栋获批预售许可证。
	振业城	9#栋获批预售许可证。
	麓山枫情	1#栋获批预售许可证。
		二期9、10栋获批预售许可证。
新开工房屋	振业城	住宅新开工面积64270平方米，共562套。
新报建项目		/
竣工房屋		/

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
天元涉外景园	天元涉外景园主推三期 C 区房源，8 栋 47 平方米公寓（产权 70 年）均价 6000 元/平方米；9 栋、10 栋、11 栋 88-119 平方米房源，折后价格区间 4800-5500 元/平方米，均价 5000 元/平方米；12 栋 91 平方米房源一口价 4168 元/平方米，99 m ² 房源一口价 4868 元/平方米，115 m ² 房源一口价 4568 元/平方米，其中 12 栋顶层（32 层）所有房源享一口价 4260 元/平方米，一口价优惠截止日期为 2015 年 10 月 7 日。
振业城	振业城在售 2 期 5、6 号栋 89、109、126 平方米新品房源已开盘，均价 6700 元/平方米。另有一期房源清盘在售 179 平方米洋房，均价 11000 元/平方米。
金茂悦	梅溪湖金茂悦三期 11、13 号栋正在认筹中，建筑面积区间：89-130 平方米，有 89 平方米三房、120 平方米四房，130 平方米四房认筹交 5 千抵 3 万。预计 10 月中下旬开盘，交房时间为 2016 年 12 月 30 日。
佳兆业云顶梅溪湖	佳兆业云顶梅溪湖在售二期 6、7、8、11、12 栋住宅，购房总价减 5 万，全款 95 折，按揭 98 折，所售户型建筑面积为 113-242 平方米，价格区间 7000-11000 元/平方米，均价 9500 元/平方米。标准地下车位在售，价格 110000 元/个。
麓山枫情	麓山枫情推出 44-96 平方米百变婚房，0 分摊，面积大赠送。两房总价即可住三房。凭麓山枫·情银票单张可享受商铺一万元优惠，住宅三千元优惠。

[麓谷—梅溪湖板块 8 月份数据分析]



麓谷—梅溪湖板块 2014 年 8 月-2015 年 8 月均价与成交面积走势图

月份	套均面积（平方米）
3月	102.85
4月	105.5
5月	106.5
6月	107.34
7月	103.24
8月	104.17

麓谷梅溪湖板块8月量价齐跌，成交面积约10.74万平方米，环比减少13.59%；成交均价6220元/平方米，环比下降2.75%。本月样本楼盘成交1031套，其中中建梅溪湖中心成交143套。从成交面积来看，达美D6区、盛世耀凯套均面积为70平方米小户型、板块主力销售面积在95-120平方米之间。

■ 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、新城新世界、东澜湾、潇湘名城、长房半岛蓝湾、万里时代广场、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

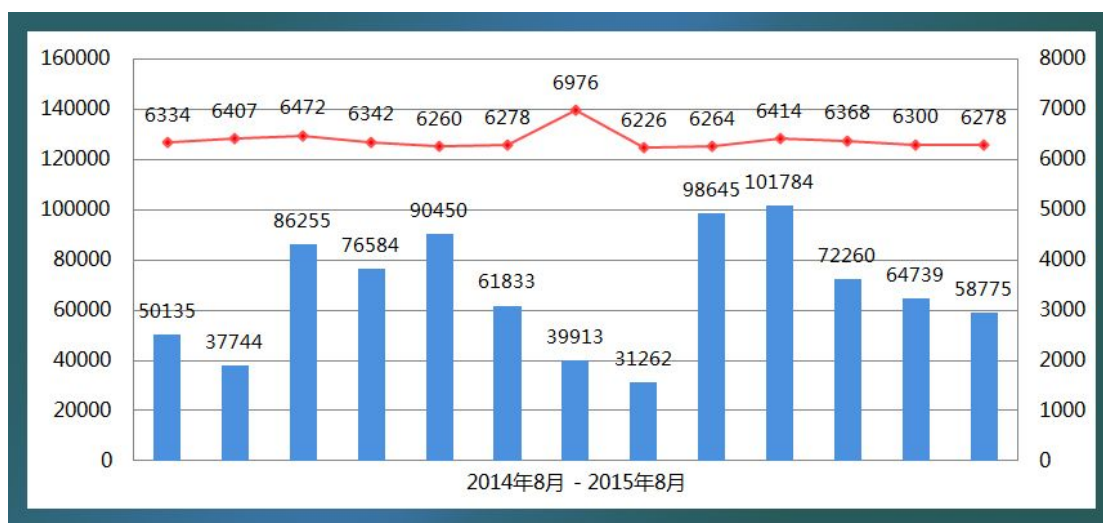
[8月高铁新城-天际岭板块市场动态]

	项目名称	详情
获批预售证项目	碧桂园城南首府	A3号栋获批预售证
	中航城国际社区	1-1号栋、1-3号栋、2-1号栋、2-2号栋、2-22号栋、3-1号栋、3-2号栋、3-3号栋、3-4号栋、4-1号栋、4-2号栋、4-3号栋、4-4号栋获批预售证
	长房半岛蓝湾馨苑	C2号栋商业获批预售证
	绿地之窗佳苑	13号栋获批预售证
	新华都万家城青云苑	S6号号栋、S7号栋、S7号栋商业获批预售证
新开工房屋	五矿万境蓝山	新开工面积为90793平方米，共764套
新报建项目		/
竣工房屋		/

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
万里时代广场	万里时代广场 90-143 平方米纯板楼王荣耀面世，VIP 团购 6000 抵 20000 火热进行中。
新华都中央公园	新华都中央公园在售房源面积 80-145 平方米，折后均价 6200 元/平方米，可零首付购房，购房入读长塘里小学和长沙一中雨花新华都学校。
江河东澜湾	江河东澜湾目前在售 96 平方米、115 平方米、130 平方米户型，均价 6400-6500 元/平方米，房源位于 1-11 栋。现有少量 115 平方米、96 平方米特价房 5900 元/平方米起。买房入读砂子塘东澜湾小学，2015 年 9 月将开学。
泰禹云开壹品	泰禹云开壹品主推 3 号栋 90 平方米住宅及 7 号栋 58 平方米公寓，折后均价为 6100-6300 元/平方米，剩余少量房源。8 号栋 93、119 平方米住宅预计在 2015 年 8 月中下旬开始认筹，开盘时间待定。

[高铁新城-天际岭板块 8 月份数据分析]



高铁新城天际岭板块 2014 年 8 月-2015 年 8 月量价走势图

月份	套均面积 (平方米)
3 月	105.61
4 月	98.45
5 月	106.03
6 月	105.49
7 月	102.6
8 月	100.3

8 月高铁新城天际岭板块样本楼盘均价 6278 元/平方米，成交面积 5.8 万平方米，环比减少 0.3%。本月样本楼盘成交近 586 套，24 个样本楼盘中仅有幸福满庭销量超过百套，成为样本销冠，套均面积 88.3 平方米；其次长房半岛蓝湾、东澜湾、乐尚城。8 月本板块样本楼盘成交额约 3.7 亿元，相较 7 月减少了 3800 万元，大幅度的下降。本月高铁新城天际岭板块样本成交套均面积集中在 88 平方米和 111 平方米。

■ 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]

尊邸华庭、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、第一湾

[8月份中心板块市场动态]

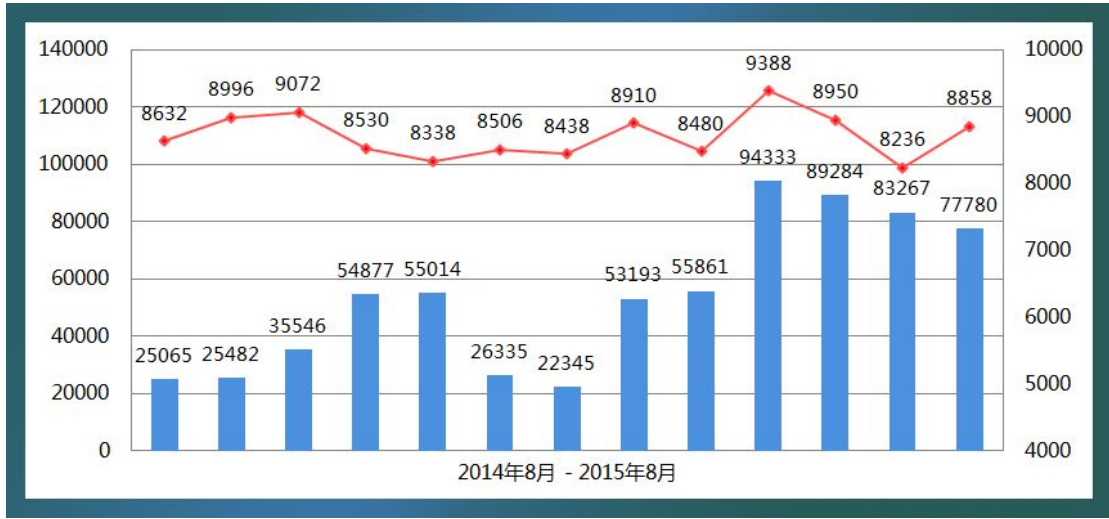
	项目名称	详情
获批预售证项目	德茂公寓	获批预售许可证
	万博汇	获批预售许可证
新开工房屋		/
新报建项目		/
竣工房屋	红橡华园	竣工面积 20702 平方米

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
钱隆首府	2号栋 82、117 平方米高层在售，均价 8200 元/平方米。
北辰三角洲	在售 50-57 平方米北辰公寓，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，房源位于 E3 区内。另还有 E6 区七望组团 110-143 平方米住宅在售，均价 9350 元/平方米；北辰凤凰公元 E2 区 110-143 平方米住宅，均价 9500 元/平方米。购房享 83 折起优惠，业主子女可就近入读北辰清水塘小学、北辰长雅中学。
荣悦台	4 号栋新品正在认筹，4 号栋共两个单元，33 层，2 梯 4 户，预推 120-160 平方米住宅，现购房钜惠 93 折，首付 5 万，预计 2015 年 10 月中旬开盘。另有 5 号栋 120 平方米、140 平方米三房，160 平方米四房住宅在售，折后均价 8700 元/平方米，购房全款 96 折，按揭 98 折。
第六都	在售 13-18#栋 124-172 平方米、21-22#栋 251-500 平方米住宅，

	均价 12000 元/平方米，全款 97 折、按揭 99 折。购房可入读砂子塘小学。
--	--

[中心板块 8 月数据分析]



2014 年 8 月-2015 年 8 月均价与成交面积走势图

月份	套均面积(平方米)
3 月	116.18
4 月	103.6
5 月	124.12
6 月	119.36
7 月	113.44
8 月	112.89

2015 年 8 月，中心板块成交面积略微减少，环比减少 6%，与荣盛·花语书苑的加推结束有一定关系。本月成交套数超过 50 套的项目仅钱隆首府和北辰三角洲两个，两项目在本月均有新房源加推，其中北辰三角洲更是以 200 余套的销售成绩占据板块销冠位置。

从成交均价上来看，价格经过连续两个月的下降后，在本月迎来回升，中心板块均价环比上涨 623 元/平方米。中心板块作为长沙主城区，区域内高档住宅区相对较多，房价一直处于较高位置。

■ 星沙板块

[区域范围]

长沙县星沙镇-经开区范围内

[样本楼盘]

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

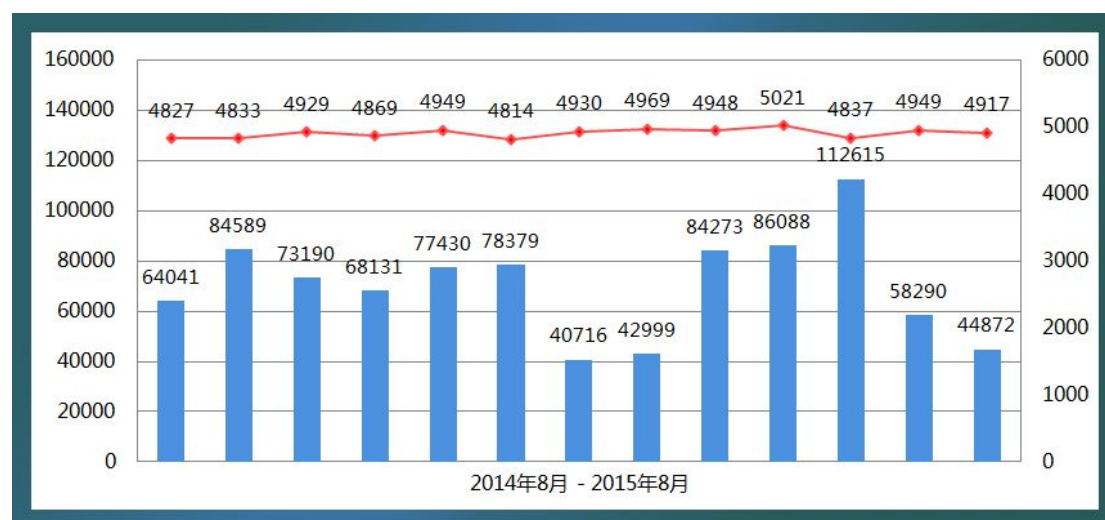
[8月份星沙板块市场动态]

	项目名称	详情
获批预售证项目	深业睿城	获批预售证
	恒广国际物流园	获批预售证
新开工房屋	山水湾	住宅新开工面积 95950 平方米,新开工套数 918 套。
新报建项目	兆坤·星悦荟	建筑面积 31558 平方米
竣工房屋		/

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
恒基凯旋门	在售三期 1、2、3、5、6 号栋住宅,面积区间为 85-136 平方米,折后均价 5500 元/平方米。
蓝山郡	主推三期 A、B、C、G 栋 45-128 平方米准现房,均价 5400 元/平方米,另有二期 A、B、D 栋 45 平公寓在售,现房公寓均价 5800 元/平方米,期房公寓均价 5600 元/平方米。
未来康桥长郡	12-B 栋房源折后均价 4800 元/平方米。
保利香槟国际	主推楼王 A8 栋 103、128 平方米房源,均价 5400 元/平方米。同时有特价房推出,起价 4672 元/平方米。二期 165-191 平联排别墅在售,均价 13000 元/平方米。

[星沙板块 8 月份数据分析]



星沙板块 2014 年 8 月-2015 年 8 月均价与成交量走势图

月份	套均面积（平方米）
3月	100.46
4月	100.44
5月	99.41
6月	95.11
7月	100.15
8月	95.07

2015年8月,星沙板块成交面积环比减少23%,作为长沙住宅存量较大的区域,本月没有出现成交表现突出的样本楼盘来拉高数据,成交超过50套的样本仅有华润置地广场、未来康桥长郡和保利香槟国际3个楼盘。

从成交均价上来看,8月份星沙板块环比下降32元/平方米,起伏不大。星沙板块作为刚性需求较大的区域,在其一贯稳定的基础上,价格将不会有较大变动。

■ 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

[8月份滨江新城板块市场动态]

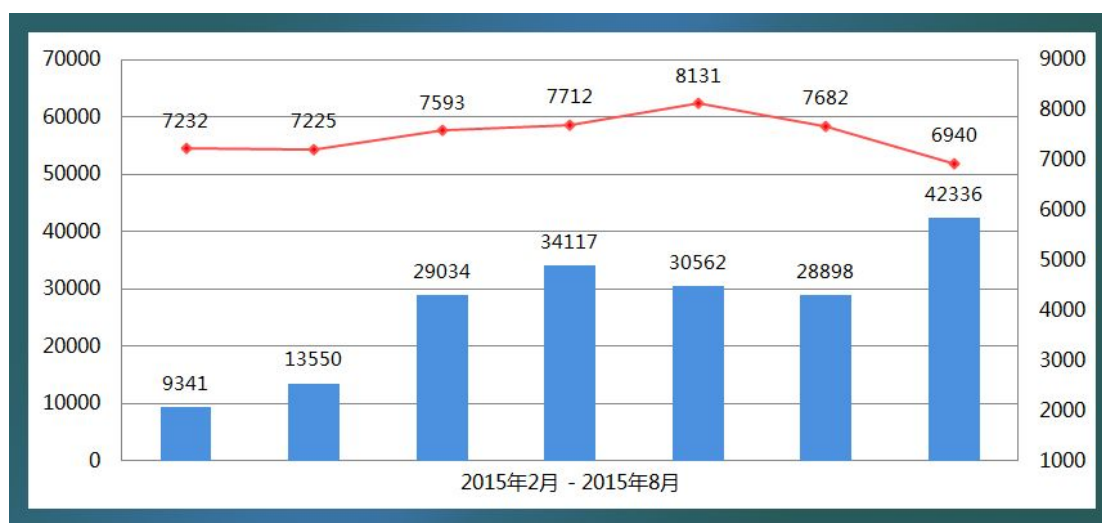
	项目名称	详情
获批预售证项目	协信星澜汇	4号栋获批预售证
新开工房屋		/
新报建项目		/
竣工房屋		/

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
南山雍江汇	南山雍江汇八月继续惠动全城——买房最低可享8.8折优惠,再送契税,仅限八月。86-186平方米地铁口江景现房热销中!
世茂铂翠湾	世茂外滩里在售3、4栋103-160平方米住宅,其中103平方米房源均价8000-8300元/平方米,140-155平方米房源均价7900元/平方米,160平方米房源均价10000元/平方米,团购交1.5万抵10万。
协信星澜汇	协信星澜汇4号栋楼王108-127平方米毛坯房火爆认筹中,预计

	均价区间：6500-7100 元/平方米，认筹交 8 千总价减 1 万再享 95 折，同时有 20-500 平方米商铺在售，价格区间：20000-70000 元/平方米，交 2.5 万可享总价减 5 万优惠。
当代滨江 MOMA	当代滨江 MOMA 在售 96-143 平方米房源，均价区间：6800-7200 元/平方米，购房可 0 首付，3 号栋 96-117 平方米新品加推中，交 1 万即可享 1000 元 / 平方米，成交即送契税或家电，可享政府 60 元/平节能补贴。

[8 月份滨江新城板块数据分析]



滨江新城板块 2015 年 8 月均价与成交面积走势图

月份	套均面积 (平方米)
3 月	110.16
4 月	116.6
5 月	119.71
6 月	124.24
7 月	113.33
8 月	109.96

8 月，滨江新城板块样本楼盘成交额为 2.9 亿元，环比减少 32.3%。本月该板块成交均价为 6940 元/平方米，环比下降 9%，8 月成交均价首次为 6 字头。

8 月样本楼盘总成交面积约 4.2 万平方米，环比增加 46.5%，样本楼盘总成交 385 套，较比上月增加 130 套。样本中中铁西江悦成交 136 套位居第一，其次是当代滨江 MOMA 和世茂铂翠湾位居二、三位。其中中铁西江悦在本月新品加推，销售 136 套，拉高了本板块的销售量。但是由于他针对桐梓坡拆迁户，价格低于市场。

■ 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、双湾国际、美利新世界、钱隆世家、中坤领秀峰、绿地海外滩、江景华府

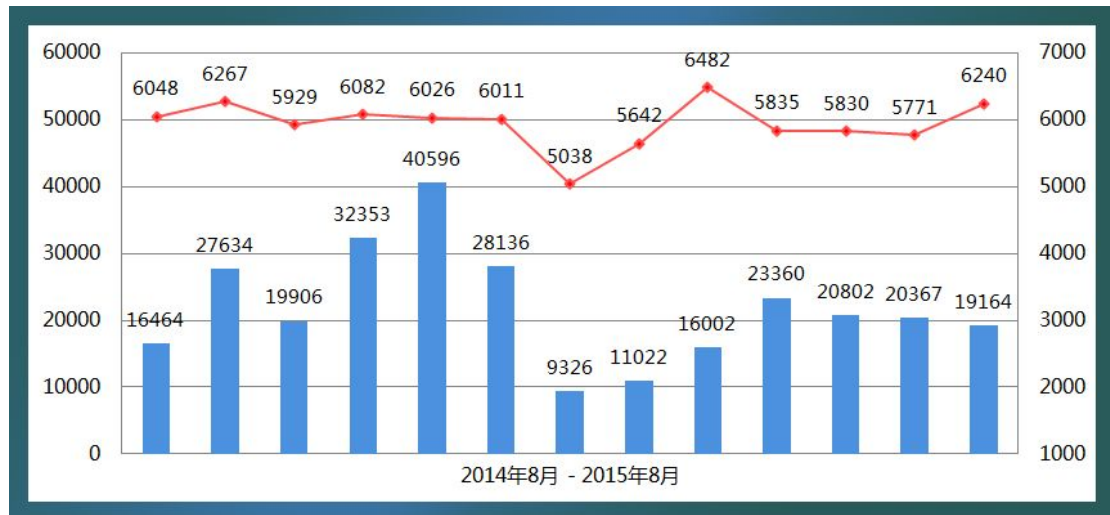
[8 月份城北板块市场动态]

	项目名称	详情
获批预售证项目	绿地海外滩	27 号栋获批预售许可证。
	绿城·青竹园	南区四组团 1#、2#、18#、20#、21#、22#、25#、26#、27#、28#、29#、30#、31#栋获批预售许可证。
	钱隆世家	22 号栋获批预售许可证。
新开工房屋	金隅桃源	住宅新开工面积 24987 平方米，新开工套数 40 套。
新报建项目		/
竣工房屋		/

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
钱隆世家	现在售二期 23 栋 78-118 平方米期房，折后均价 5100 元/平方米。二期 22 栋所售户型有 78-109 平方米住宅，均价 5100-5200 元/平方米。9-14 栋 190-226 平方米洋房为现房，价格区间为 8500-10000 元/平方米。所有房源交 5 千抵 2 万。
绿地海外滩	总价 27 万起，84 平方米三房新品推出。户型面积是 103、116、84 平方米的均价 4500 元/平方米。
万国府 Moma	换房第二季，旧房智换科技房,180-320 平方米（建筑面积）空中智墅，工行“融 E 购”9 元团购 1 万享 10 万换房基金，买房送 EB-5 美国投资移民机会。
中国铁建山语城	三期 5 号栋 88-116 平方米房源在售，均价 5300 元/平方米。另有三期 1、2、3、4 号栋 74-116 平方米住宅在售，均价 5200 元/平方米，购房交 5 千享 9.2 折；二期 84-124 平方米房源在售，4480 元/平方米起。所有房源享 5 千契税，可读喜多多幼儿园山语城园和新竹二小。

[城北板块 8 月份数据分析]



城北板块 2015 年 8 月均价与成交量走势图

月份	套均面积 (平方米)
3 月	98.41
4 月	106.68
5 月	111.24
6 月	110.65
7 月	107.18
8 月	110.77

2015 年 8 月，城北板块成交面积环比减少 6%，其主要是由于中国铁建山语城成交面积环比减少 58%，而其它项目成交面积少量增加，一增以减之间，让板块成交面积趋于平衡位置。

从成交均价上来看，8 月份城北板块环比上涨 469 元/平方米，主要是由于中国铁建山语城低于板块均价的成交价格，而中国铁建山语城成交量的减少致使板块价格的回升。旷代广场高于板块均价的成交价格，且有着不错的成交量，也是板块均价上涨的原因之一。

■ 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

[8 月份月湖板块市场动态]

	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
威尔士春天	威尔士春天三期最后 300 套房源清盘在售，5、6、7 号栋面积区间为 101-138 平方米，均价 6000 元/平方米。
维一星城原山苑	原山苑 3-8 栋 78 平方米小三房在售，折后均价 6080 元/平方米。另有 1、2 栋 132-166 平方米房源在售，起价 4999 元/平方米，均价 6080 元/平方米，买房送车位。
悦湖山	悦湖山 5、13、14 号栋现房在售，面积为 89 平方米、98 平方米和 103 平方米，折后均价 6200 元/平方米。另有 12 号栋 115 平方米和 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，折后均价 6500 元/平方米。在售房源除 3 号栋外均为现房，3 号栋预计 2016 年 1 月 30 日交房。另还有 7 号栋 97、113、118 平方米住宅清盘在售，均价 6500 元/平方米。

[月湖板块 8 月份数据分析]



月湖板块 2015 年 8 月均价与成交量走势图

月份	套均面积（平方米）
3月	106.73
4月	105.97
5月	105.2
6月	106.78
7月	108.42
8月	110.62

2015年8月月湖板块样本楼盘量价齐涨，共成交130套，销售均价6097元/平方米，销售面积为14380万平方米，分别环比上涨了5.6%、7.2%、7.8%。

降准降息的刺激，加之开发商的推盘力度增强，8月长沙楼市成交有所好转。从具体楼盘成交情况来看，仅1盘销售套数减少，其余呈上涨或持平态势。在价格上，楼盘涨跌个数基本持平，而本月量价均为最高的海洋半岛以6560元/平方

米的均价成交了40套，在一定程度上拉低了整体均价。

■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、凯富南方鑫城、中建芙蓉嘉苑一期、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、海伦堡爱ME城市、凯怡茗苑、中悦领秀城、兴汝金城、欧莱雅郡、中豪城南时代、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

[8月份城南板块市场动态]

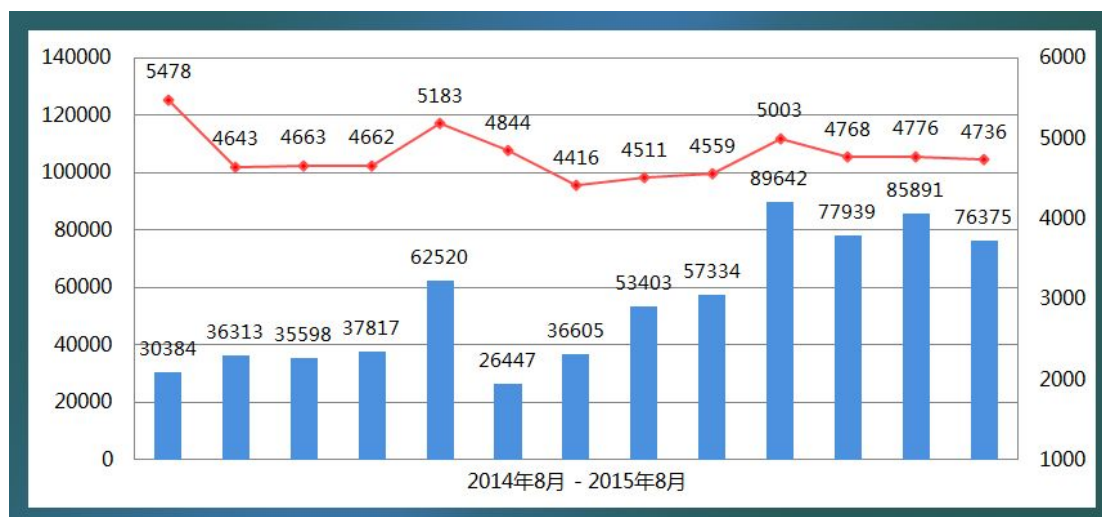
	项目名称	详情
获批预售证项目	嘉华城二期	1号栋获批预售证
	中信凯旋城	8号栋、11号栋、13号栋、15号栋、17号栋 获批预售证
新报建项目	/	
新开工房屋	/	
竣工房屋	/	

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
恒生碧水龙庭	恒生碧水龙庭主推三期5、11号栋房源，户型为109-141平方米三至四房住宅，折后均价5000元/平方米。雨花区房产节期间购房，可享优惠：

	礼包一：20000元购房券抵房款；礼包二：契税及维修基金免费送；礼包三：2年物业费，及3年物业费9折。其中礼包一和礼包二只可享受一个，不叠加。另购房全款97折，按揭99折，按时签约再享99折。
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。
绿地新都会	绿地新都会主推2号栋106平方米和89平方米户型，均价4900元/平方米。1、3、4号栋76-106平方米房源清盘在售，均价4800元/平方米。购房可享长郡雨花外国语小学及中学双学位。
兴汝金城	兴汝金城现有9号栋住宅在售，面积在80-160平方米，均价6800元/平方米。

[城南板块8月份数据分析]



城南板块2015年8月成交均价与成交面积走势图

月份	套均面积 (平方米)
3月	104.3
4月	102.38
5月	103.63
6月	104.06
7月	99.18
8月	97.17

8月城南板块样本楼盘成交额为3.6亿元，环比下降了11.8%。本月城南板块样本楼盘共成交786套，相比上月减少了80套，其中三个楼盘加推销量排名该板块前三名，分别是怡海星城销量99套，比上月增加50套，中信凯旋城、丽发新城销量分别为88套、74套。

本月该板块的成交均价为4736元/平方米，环比下降0.8%。其中，该板块还有部分楼盘的销售均价在“3”、“4”字头。总体而言，本月该板块量价跌。

■ 长沙市全装修样本楼盘分析

[样本楼盘]

恒大雅苑、恒大翡翠华庭、恒大御景湾、恒大江湾、万科城、万科金域华府、珠江郦城、壹号公馆、运达中央广场、时代倾城、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、万科魅力之城、万科金域缙香、万科金域滨江、万科金域国际、好莱城、恒大御景半岛、旭辉国际广场、嘉熙中心、华远华中心、丰盛时代大厦、西雅韵、五江天街、金茂梅溪湖国际广场

[全装修楼盘资讯]

项目名称	项目动态
旺德府恺悦国际	旺德府恺悦国际在售 80-119 平方米带装修住宅，房源位于 2、3 号栋内，起价 5880 元/平方米，均价 6400 元/平方米，团购 6 千享 95 折。另项目还将推出 51-1556 平方米写字楼，价格优惠暂时未定，预计 2015 年 10 月开盘。
万科魅力之城	目前在售 11 栋、13 栋精装房源，建筑面积为 99 平方米和 123 平方米，交 1 万享 98 折优惠，折后均价 7300 元/平方米。另有 15 栋、16 栋、17 栋和 20 栋 115 平方米洋房在售，折后均价 9500 元/平方米起。
中信凯旋蓝岸	3、4 号栋精装公寓在售，建筑面积为 41-90 平方米，折后价格 6200-7000 元/平方米；5 号栋 42-54 平方米毛坯公寓折后均价 6200 元/平方米。
珠江郦城	珠江郦城八期精装房现有首付 1 成活动，预计 2017 年 3 月交房前付清即可。八期公园一号 33、36、37 栋 78-138 平方米 N+1 精装房在售，折后价格区间为 8000-8500 元/平方米。六期 12 栋 94 平方米、13 栋 128 平方米、18、19 栋 180 平方米少量精装房在售，折后价格区间为 8000-8500 元/平方米。所有精装住宅交 8 千抵 2 万，成交即参与砸鸡蛋有 iPad Mini、Apple Watch 等奖品。
塞纳公馆	塞纳公馆 3 号栋主推 36、38、43 平方米精装公寓，折后均价 6800 元/平方米。另在售 89、117 平方米房源，折后均价 5300 元/平方米，位于 1、2 号栋。可入读北雅中学。

[全装修 8 月份数据分析]



全装修 2015 年 8 月均价与成交面积走势图

月份	套均面积 (平方米)
2 月	115.27
3 月	111.94
4 月	103
5 月	119.21
6 月	113.83
7 月	107.01
8 月	107.32

2015 年 8 月全装修样板楼盘中有 25 个项目有成交，其中包括浏阳和宁乡县各 1 个。8 月份全装修成交面积 11.61 万平方米，成交套数 1082 套，成交均价 6935 元/平方米。成交面积环比减少 18.71%，成交价格环比下降 7.43%，成交套数减少 253 套。8 月份样本楼盘中销售套数排名前三的分别为时代倾城销售 254 套、万科白鹭郡销售 98 套、好莱城销售 98 套。

从成交价格区间来看，8 月份全装修楼盘成交均价主要集中在 6500-7500 元/平方米，代表楼盘包括万科白鹭郡、恒大雅苑、好莱城等 12 个项目。其中成交均价超过 1 万元/平方米以上的项目仅 6 个：运达中央广场，万科紫台、华远华中心、嘉熙中心、西雅韵、金茂梅溪湖国际广场。从户型来看，8 月份 110 平方米左右的户型最受欢迎。

■ 长沙市别墅市场分

[别墅楼盘]

爵士名邸、绿城青竹湖、湘江壹号、堤亚纳湾、金色溪泉湾、水映加州、太阳星城、美洲故事、保利阆峰云墅、龙湾国际社区、格兰小镇、橘郡、昆仑和府、比华利山、水岸新都、水映山城、御邦、好望谷、麓山别墅、麓山恋迪亚溪谷、九龙领仕汇、岳麓山公馆、东方大院、天麓、保利麓谷林语、盈峰翠邸、北纬 28 度、奥莱小镇、聚融水溪上、万科金域华府、深业睿城、旭辉御府、汇金国际、万业优加城、中建梅溪湖壹号、振业城、碧桂园山湖城、龙湖湘风原著、卢浮原著、欧莱雅郡、海伦春天、云海湾、达美溪湖湾、保利香槟国际、奥克斯缔壹城、五矿万境蓝山、北辰中央公园、华盛国际生态度假区、中建江山壹号、正源尚峰尚水、长房半岛蓝湾、滨江一号、澜湾、京武浪琴山、熙庭原著、大汉汉园、长房梅溪香山、橘郡太阳山

[别墅楼盘资讯]

项目名称	项目动态
龙湖湘风原著	龙湖湘风原著有联排和双拼别墅在售，建筑面积为 165-195 平方米，其中中户别墅为 165 平方米，最低价 180 万/套，边户别墅为 195 平方米，价格区间：280 万-320 万/套，现推出特价联排别墅，一口价 180 万/套，全款可享 98 折，除特价房外交 4 万可抵 10 万，购别墅成交后总价可减 15 万。另有商铺在售，建筑面积为 50-260 平方米，10000 元/平方米起。
卢浮原著	卢浮原著小高层，一期墅区准现房，认筹 8 千抵 5 万。二期新品加推，新品主力户型为 88, 109, 118 平方米三种 N+1 户型，均价 4988/平方米，认筹 1 千抵 2 万。电建·原墅 VIP 认筹中，凡尔赛组团 168-194 平方米创新联排，认筹 2 万抵 10 万元，端户 238 万起，中户 180 万起，塞纳河组团 280 平方米现墅 288 万起。
橘郡礼顿山	橘郡礼顿山主推 180-260 平方米光合叠苑洋房，价格 110 万-230 万/套。另有少量 360-400 平方米独栋别墅、240-250 平方米联排别墅在售。好房子网联合橘郡推出独家优惠房源，参加好房子网团购享 1 万抵 20 万独家优惠！
山与墅	山与墅 B、C 区 9-20 栋联排别墅已开盘，主推 156-186 平方米四联排及六联排，均价 11000-12000 元/平方米，户户送车位，别墅预计 2016 年 12 月 31 日交房。
金地三千府	期房新品别墅面积为 140-160 平方米，目前认筹 2 万抵 10 万，预计 2015 年 9 月底开盘。现房别墅面积为 250-400 平方米；价格区间为 7000-12000 元/平方米。111-163 平方米洋房，平层价格为 5700-5800 元/平方米，复式价格为 6700-6800 元/平方米。

[别墅 8 月份数据分析]



在长沙市 64 个别墅样本楼盘中，2015 年 8 月份共 21 个项目有别墅销售，8 月份成交面积为 24855 平方米，共 106 套，成交均价为 200.37 万元/套，套均面积 234.38 平方米/套，单价为 8545 元/平方米。8 月份成交面积较上月减少了 12351 平方米，连续 3 个月减少。8 月份别墅成交套数超过 10 套的有：美洲故事、华盛国际生态度假区。

近几年，知名房企纷纷进驻长沙市场供应精小别墅，如和黄、龙湖、金科等，并取得不错的销售成绩，此现象也带动了越来越多房企开始将别墅产品线“精小化”。

从区域来看，别墅主要分布在四大板块：大托暮云板块，北城板块，金星北板块，麓谷梅溪湖板块，从新报建的项目来看，别墅盘很少。

第六部分 8月销售排行榜

■ 8月全市成交总金额排行榜

名次	项目名称	成交总价 (万元)	成交套数	成交均价 (元/平方米)
冠军	八方小区二期	39808	739	3907
亚军	北辰三角洲	20019	203	9951
季军	时代倾城二期	12799	230	5299
第四名	中建梅溪湖中心	12729	143	7480
第五名	幸福满庭	8077	155	5902
第六名	万科梅溪郡	7685	72	8473
第七名	和泓梅溪四季	7309	91	6450
第八名	中铁西江悦	7114	136	5297
第九名	万科白鹭郡	6504	72	7169
第十名	金鼎公园尚	6354	165	4657

■ 8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	101900	739	3907
亚军	时代倾城二期	24150	230	5299
季军	北辰三角洲	21031	230	5299
第四名	中建梅溪湖中心	17017	143	7480
第五名	长沙明发商业广场	14493	133	3753
第六名	当代星沙 MOMA	13920	145	4300
第七名	幸福满庭	13686	155	5902
第八名	金鼎公园尚	13644	165	4657
第九名	中铁西江悦	13430	136	5297
第十名	润和星城润和长郡	13080	120	4128