

# 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 贺俏花 肖戈 刘茜茜

王文迪 张婷

**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

**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	1月份房地产开发市场动态
P09	第三部分	土地市场
P13	第四部分	新房市场
P17	第五部分	1月份各板块样本楼盘数据分析
P41		全装修样本楼盘分析
P43		别墅市场样本楼盘分析
P45	第六部分	1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

#### ➤ 政策一长沙城区落户条件全面放宽 买房或租房能落户

标题	内容
<b>《长沙市人民政府关于进一步推进户籍制度改革的实施意见》</b>	随着 2015 年 12 月 31 日《长沙市人民政府关于进一步推进户籍制度改革的实施意见》发布，落户长望浏宁只需要在当地有合法稳定住所(含租赁)。由迁入地所属分区县市局受理、审批，审批后由迁入地派出所登记;迁入对象属同一市、县范围内迁移(由四区县市户口迁入长沙市区以及四区县市之间跨地区迁移除外)，且不发生户口性质变化的，由迁入地派出所直接办理。

**观点：**按照《实施意见》，落户长望浏宁只需要在当地有合法稳定住所，落户长沙内五区及高新区的条件也放宽了。株洲湘潭籍居民在长沙有稳定住所稳定工作并参加社保，就可以迁入长沙。父母、夫妻、未婚子女可以随迁。这样一来，进一步放宽户口迁移政策，落户长沙将变得更容易。

#### ➤ 政策一湖南农民工和个体户今后可用公积金买房

标题	内容
<b>湖南农民工和个体户可用公积金买房</b>	2016 年，省住建厅将进一步发挥住房公积金政策效应。深入推进住房公积金归集扩面工作，逐步将农民工和个体工商户纳入住房公积金制度覆盖范围，为农民工市民化创造条件。同时，将进一步落实提取和贷款政策，力争个人住房贷款率达到 80%以上。
<b>单身职工办公积金不再需“单身证明”</b>	长沙住房公积金管理中心发布通知，购房者在办理住房公积金提取或贷款业务时，不再需要提供民政局开具的“单身证明”，仅需签订《住房公积金业务声明书》。市民反映，比之前要本人带着户口本去民政局“自证单身”，签订“声明书”的方式更加便捷了。

**观点：**业内认为，为消化商品房库存，2015 年，湖南放宽公积金提取条件，有力促进住房需求释放，虽然取得一定成绩，但我省房地产发展去库存压力依然很大，2016 年即将开展的商品房“去库存化”举措，我省正在以积极的心态，进一步活跃房地产市场需求，省住建厅也进一步发挥住房公积金政策效应。

#### ➤ 政策一湖南不动产登记中心揭牌 或年内统一登记发证

标题	内容
湖南不动产登记中心揭牌	2016年1月5日成功颁发首批不动产权证书,在全省率先实现发证。1月12日,湖南省不动产登记中心揭牌,当日省国土资源厅不动产统一登记领导小组第四次会议,专题研究2016年不动产统一登记工作,讨论拟提交省不动产统一登记第三次联席会议审议的《湖南省2016年不动产统一登记工作重点和责任分工》,研究省不动产登记中心发展问题。

**观点:** 2015年,湖南不动产统一登记工作获重大进展,现今湖南不动产统一登记省级职责和机构整合已经到位。尽管它从开始就被期许以多重功能,譬如降低房价,譬如助推房产税,再譬如宅基地确权,但湖南的不动产登记,现在只待依照计划而行,将如何兑现制度设计的意义?所有人都心怀期待。

➤ 政策一长沙内五区两类购置新建商品住房可享契税优惠

标题	内容
湖南将改造棚户区住房110万套	省政府在官方网站发布实施意见,2015-2017年,在全省实施城镇棚户区 and 城乡危房改造及配套基础设施建设三年行动计划,改造包括城市危房、垦区危房、城中村在内的各类棚户区住房110万套;改造农村危房60万户,完成3000个以上行政村的整村推进,积极开展省级示范等。

**观点:** 加快实施棚户区改造,能够帮助困难群众改善住房条件,圆上他们的“住房梦”,同时,棚户区改造还能够拉动投资、消费需求,带动相关产业发展,推进以人为核心的新型城镇化建设,破解城市二元结构,提高城镇化质量,为企业发展提供机遇,为扩大就业增添岗位,可以接续形成新的经济增长点。

➤ 政策一长沙新规要求每套房至少有一室 日照不低于2小时

标题	内容
《长沙市城市规划管理技术规定》	市政府近日印发《长沙市城市规划管理技术规定》,对用地类型、配套设施标准,以及规划管理中的热点、难点问题作出了规定和要求。新《规定》对住宅日照时间有严格要求。今后,每套住宅至少应有一个客厅或卧室的大寒日有效日照不低于2小时。

**观点:** 新年伊始,长沙出台了住宅日照、绿化等多项新规,业界表示,这一规定富有人性化,作为强制性标准,未来住宅建设必须无条件执行。新规实施,将确保小区居民的采光权、日照权,同时,实现住区与城市在公共绿化上的无缝对接,让阳光和绿色随处可见、触手可及。

➤ 政策一1月起房贷利率下调20%

标题	内容
1月起房贷利率下调20%	在刚刚过去的2015年央行共进行了五次降息，五年期以上商业贷款基准利率，已经从去年初的6.15%一路下调至目前的4.9%，但对于许多贷款人来说，利息的降低却是在本月才会有所显现。据测算，一百万三十年的房贷、等额本息的还款方式，每月将少还贷款700多元。

**观点：**经计算，从2016年元旦起，“房奴”的还贷压力将减轻，20年期的100万商贷，每月可少还700多元。但银行执行新的商业贷款基准利率后，房贷并不会立刻减少，因跨越年度分段计息，1月份月供或不减反增，而对于采用等额本息还款的客户，随着利率降低，每个月还的贷款数目中本金金额要多，且逐月增加。整体上，对客户而言，贷款结清前，总利息是减少的，是一大利好。

## 第二部分 1 月份房地产开发市场动态

### ■ 开发市场详情

➤ 2016 年 1 月份新报建：长沙市新报建项目仅 8 个，总报建面积 91.4 万平方米。

1 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	瑞达商业广场	43357
	嘉宇·西苑	200000
	方城广场	90000
长沙县	星城星座	240000
天心区	碧水熙园	65206.42
芙蓉区	南湖项目	18000
雨花区	同鑫雅苑	113484.88
	天翼花园住宅小区	143981

➤ 2016 年 1 月住宅新开工

2016 年 1 月份长沙市共 14 个项目有住宅开工，住宅新开工面积 83.54 万平方米。

1 月长沙市新开工统计

区域	项目名称	新开工面积(平方米)
岳麓区	梅溪湖壹号	69034
	保利西海岸	61865
	北大资源·时光东区	31462
雨花区	嘉华城	81023
望城区	才子府	110281
	时代倾城二期 (玫瑰园社区三)	94316
	玛丽的花园 (金色阳光家园)	49922

	世纪公园	42874
	润和·又一城	27123
开福区	钱隆世家	73475
长沙县	中悦领秀豪庭	46509
	湖湘奥林匹克花园	34424
宁乡县	宁邦广场	25209
天心区	鑫远·融和雅苑(和城)	87939

➤ 2016年1月住宅竣工

2016年1月长沙市内六区三县住宅共28个项目报有竣工，竣工面积209.06万平方米。

1月长沙市竣工情况统计

区域	项目名称	竣工面积(平方米)
岳麓区	恒大御景湾	13120
	万科白鹭郡	55269
	中铁西江悦	41559
雨花区	华银·天际	7591
	浪琴山花园	118423
天心区	九峰远见	78250
	万科紫台	17231
	中信新城·城市广场	8293
望城区	红建·滨水铭城	157965
	金地·三千府	76741
长沙县	泊林尊邸	26928
	方略·城市广场	81449
	恒广·国际景园	165322
	华润·凤凰城	69659
	华润置地广场	143067
	蓝山郡	133162
	盛地金鹏名都	210570
	松雅轩住宅小区	31863

	怡海星城	91951
	中悦领秀豪庭	49388
浏阳市	河畔阳光	16932
	金富豪庭	66759
	礼花城·融城尚都	20522
	新月半岛	101563
开福区	山语城	83958
	水映加州	64169
芙蓉区	东业上城	133225
宁乡县	绿地中央花园	25703



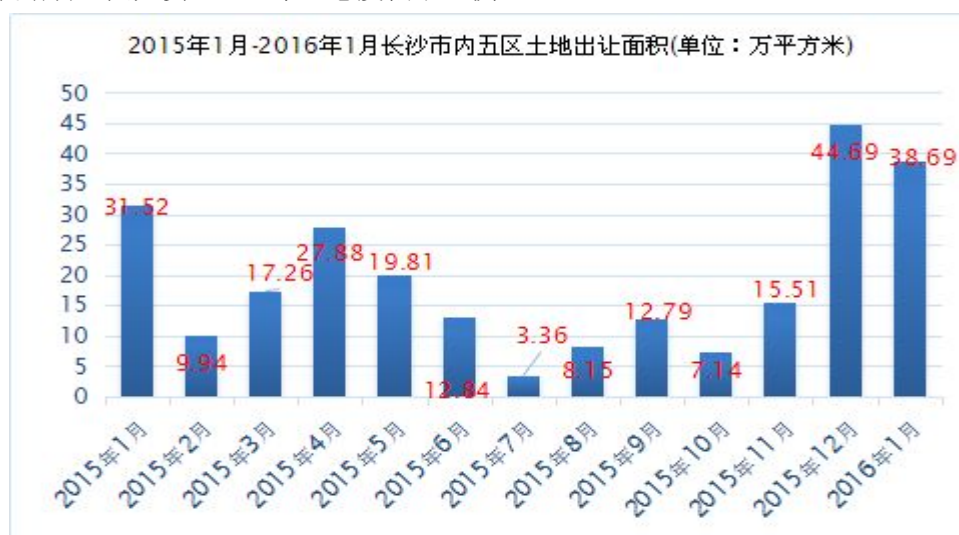
### 第三部分 土地市场

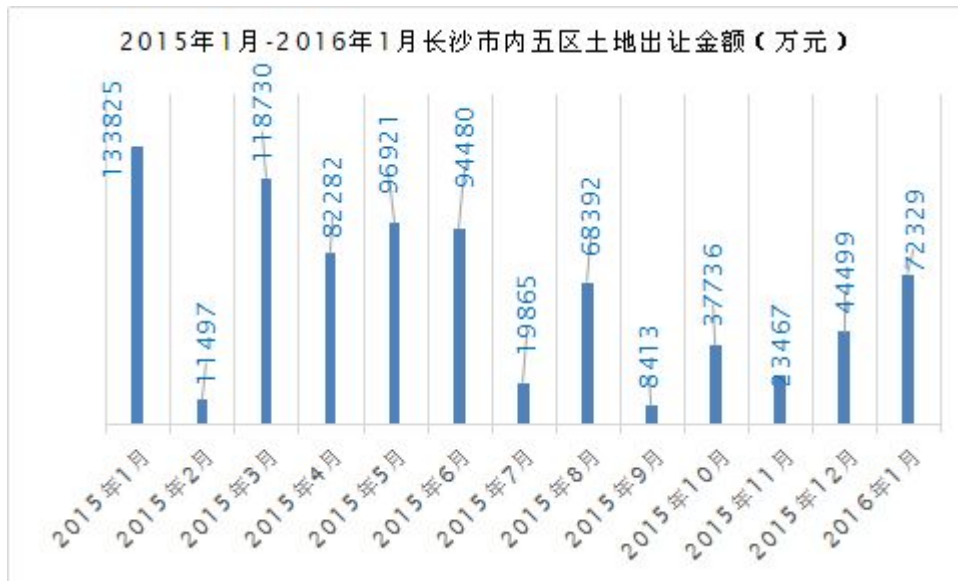
#### ➤ 1月土地供应:

2016年1月,长沙内六区共有7宗土地挂牌,土地总出让面积为39.76万平方米,挂牌出让的起始价共计83576万元。

其中内五区挂牌6宗,土地总出让面积为38.69万平方米,起始总价72329万元。与2015年12月相比,出让面积环比减少13.42%、起始总价增加62.54%,而与2015年1月同期长沙内五区出让9宗,出让金133825万元相比,出让金额同比减少45.95%。

新年首月,土地市场并未延续去年年末的翘尾态势,表现平平。据长沙市国土资源网上交易系统显示,1月长沙市六区共7宗土地入市,成功出让6宗,均起始价成交,总金额为6.98亿元,对比去年同期,市六区“成交17宗,金额18.15亿”,今年成绩显得些许“差强人意”。对于新年开局的低位运行,业内认为,主要是由于在去库存上升到“国家任务”的背景下,政府推地节奏开始放缓,以减少土地供应,另一方面,当前房企的重点依旧是在全力促销售、回笼资金上,拿地态度偏于谨慎。

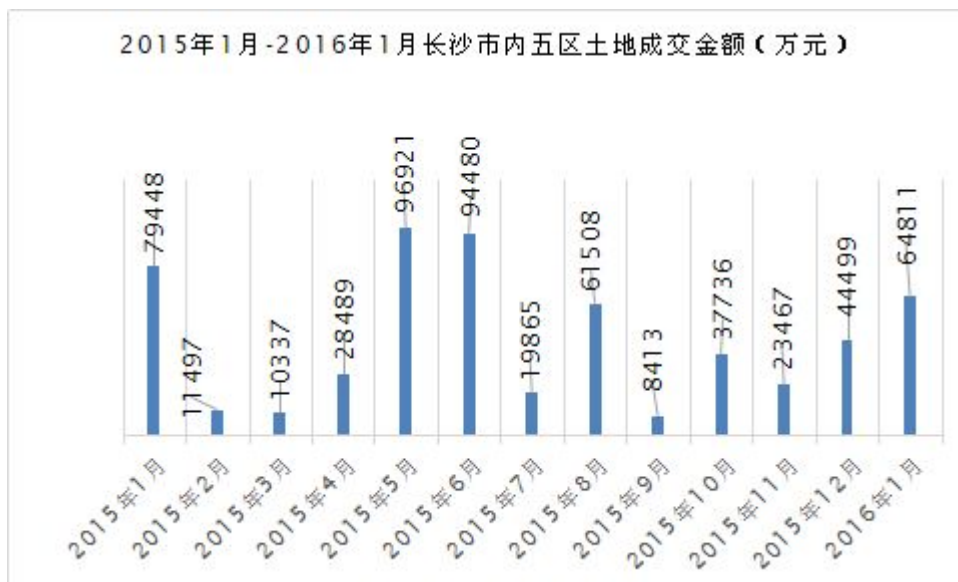




➤ 1月份土地成交

长沙内五区1月份共成交5宗土地,成交总面积为38.69万平方米,成交总金额为64811万元,环比总成交额增加45.65%。而对比去年同期,(2015年1月长沙内五区共出让土地9宗,成交8宗,最终成交面积31.52万平方米,成交金额79448万元),成交面积和成交金额均有所减少。





## ➤ 2月土地供应

2月受春节假期影响，土地供应节奏有所放缓，长沙内六区仅5宗土地挂牌截止。不过，5宗土地起始总价达12.15亿元，环比上涨45.33%。此外，从挂牌交易的地块性质来看，并未延续此前工业用地唱主角的趋势，其中，3宗商业、住宅用地，1宗纯商业用地，1宗加油站用地。

具体来看，2月4日成交的2宗地块中，位于雨花区跳马镇白竹村的[2016]长土网001号地块，土地性质为商业用地，出让面积为112561.89平方米，起始价5154万元，折合楼面地价191元/平方米，被湖南红星大市场农产品有限公司以底价摘得。其中，批发市场用地有效面积75039.67平方米，容积率≤2.0，商务用地有效面积37522.22平方米，容积率≤3.2。该宗地为长沙市控制性详规中的农副产品市场（630亩）中的一部分。根据竞买要求，竞得人须自持该宗地40%以上的建筑面积；土地交付后，竞得人须在4个月内开工建设，15个月内竣工投入使用。

位于雨花区黎托街道川河村的[2016]长土网002号地块，土地性质为商业住宅用地，出

让面积 109922.55 平方米，起始价 6.40 亿元，折合楼面地价 1617 元/平米，最终被长沙市市政建设开发有限公司以起始价拍得。该项目为限价商品房，住宅销售均价不超过 4500 元/平方米，销售对象限定为广铁集团职工，容积率≤3.6。该地块为 2 月起始价最高地块。

此外，2 月长沙市内六区还有 3 宗土地挂牌截止。具体来看，位于岳麓区岳麓大道以北、望雷大道以东的[2016]长土网 003 号地块，土地性质为商业、住宅用地，出让面积为 84122.08 平方米，起始价 2.46 亿元。

位于高新区岳麓大道以北、雷高路以西的[2016]长土网 004 号地块，土地性质为商业、住宅用地，出让面积为 94848.28 平方米，起始价 2.66 亿元。

另据望城区国土资源网上交易系统显示，位于书堂山街道石渚湖村，航电大道以南、书环东路以东的网挂[2016]01 号地块，土地规划用途为加油站用地，出让面积，起始价 1042 万元。

有业内人士认为，2 月 2 日，央行及银监会发布了 2016 年的房贷新政。根据新政，长沙首套房首付比例最低可至 20%。从 2015 年至今，一系列新政将进一步巩固长沙乃至全国楼市继续复苏的进程，楼市的活跃也将同时带动土地市场的复苏。此外，在长沙库存高企的背景下，土地挂牌的减少，直接导致今后市场新增供应量的降低，可有效调节长沙楼市的高库存。

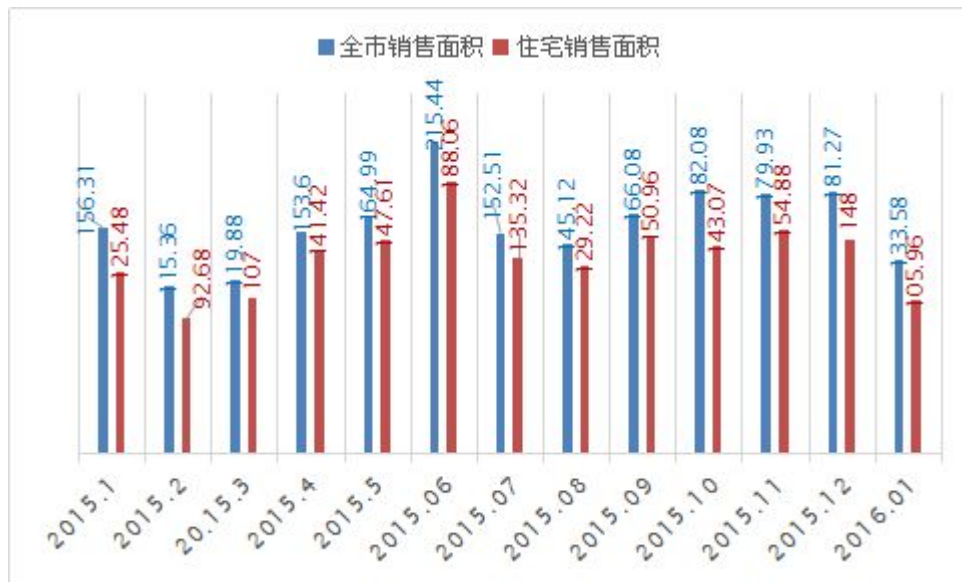
## 第四部分 新房市场

### （一）全市新房成交分析

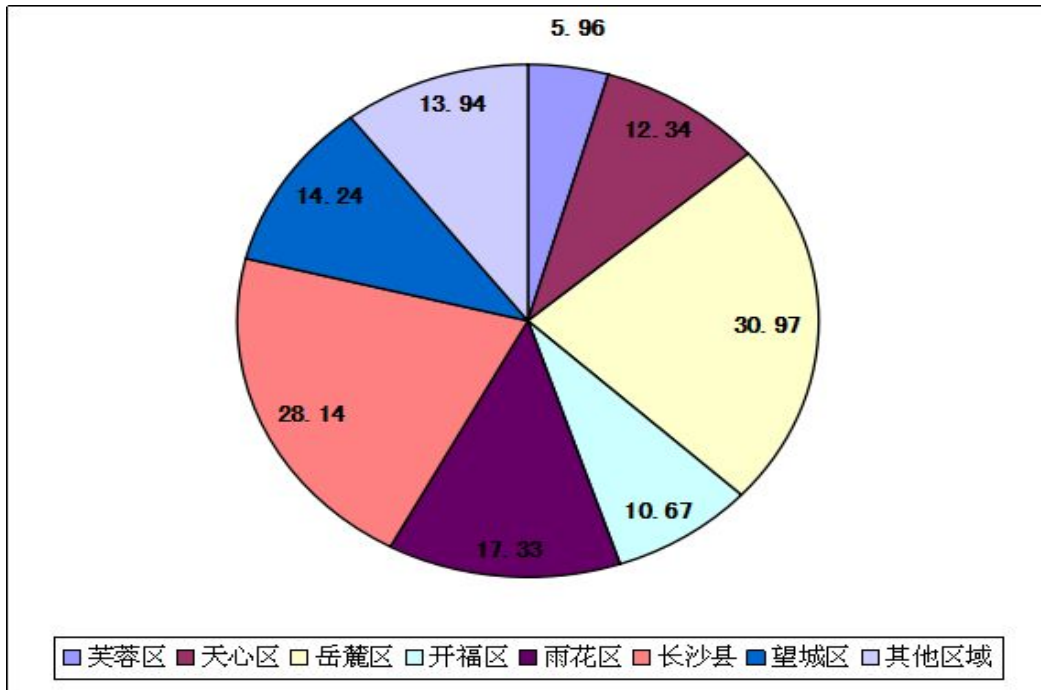
#### ➤ 成交面积

2016年1月份，全市新房成交面积133.58万平方米，其中住宅成交面积105.96万平方米。全市新房成交面积同比减少14.54%，环比减少36.31%；住宅成交面积同比减少15.56%，环比减少28.41%。

图：2015年1月-2016年1月全市新房成交面积（单位：万平方米）



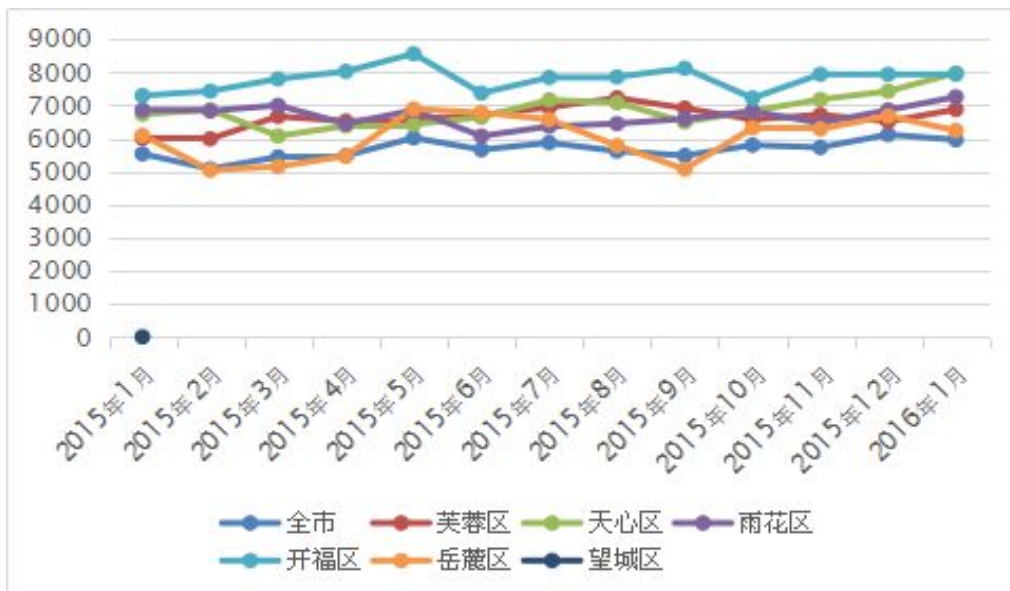
2016年1月市各区新房成交面积中，岳麓区销售面积位居第一，成交面积达30.97万平方米，其中振业城、天麓、当代滨江MOMA、卓越浅水湾等项目销售情况理想。其次是长沙县成交面积28.14万平方米，位居第二，成交面积较大的楼盘有荣盛花语城、紫华郡、威尼斯城等；雨花区成交面积17.33万平方米，排名第三，冠铭商务中心、才子嘉都、华雅佳苑等销售较好。



图：2016年1月全市各区新房成交面积（单位：万平方米）

### ➤ 成交价格

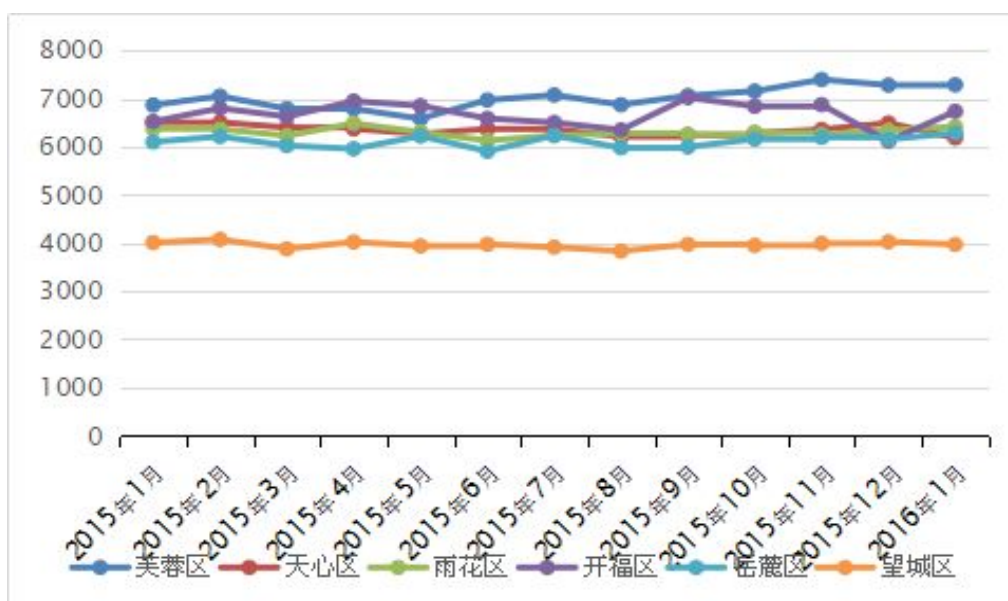
2015年1月-2016年1月，全市新房成交价格均在5500-6000元/平方米波动，仅2015年12月超过6000元/平方米。2016年1月，全市新房成交均价为5956元/平方米，环比下降2.57%、同比上涨7.68%。从各区来看，内六区环比涨幅最大区域是天心区，上涨8.09%，岳麓区整体均价降幅最大，下降6.95%。



图：2015年1月-2016年1月全市各区成交均价走势图（单位：元/平方米）



图：2015年1月-2016年1月全市均价中位数走势图（单位：元/平方米）



图：2015年1月-2016年1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2016年1月底，全市房屋空置面积为1702.17万平方米，其中住宅空置面积701.34万平方米；办公楼空置74.31万平方米；商业营业用房空置面积296.3万平方米；其他用房（主要为车库）空置630.21万平方米。

房屋空置面积中，住宅空置面积701.34万平方米，占41.2%；非住宅空置面积占58.8%。全市住宅待销面积排名前三的项目依次为：水岸新都、地质家园、华润橡树湾；全市住宅滞销面积排名前三的是：怡海星城、北辰三角洲、中海国际社区；全市住宅积压面积排名前三的

是：锦璨家园、碧桂园山湖城、宁乡豪德光彩贸易广场。

图：2016年1月底房屋空置面积（单位：万平方米）

类型	面积合计	住宅	其中		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	1702.17	701.34	71.05	12.42	74.31	296.3	630.21
其中：待销房屋（一年以内（含一年））	839.3	380.84	32.29	7.5	49.52	130.73	278.2
滞销房屋（一年以上至三年）	640.56	260.89	26.08	2.51	20.58	117.47	241.62
积压房屋（三年以上）	222.31	59.61	12.68	2.41	4.21	48.1	110.39

2016年1月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	25.69	26.69	13.98
天心区	96.61	55.03	22.53
岳麓区	178.34	68.01	35.48
开福区	79.26	79.72	17.52
雨花区	80.94	71.99	20.98
长沙县	199.73	190.75	70.75
望城区	60.32	48.4	9.34
其他	118.45	99.96	31.72

从各区房屋空置面积来看，长沙县待销面积 199.73 万平方米，滞销面积 190.75 万平方米，积压 70.75 万平方米，共 461.23 万平方米，空置面积最大。



## 第五部分 2016 年 1 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]

鑫远熙山、鑫远尚玺、富兴嘉城、欧洲城、长盛岚庭、融源及第、融科东南海、中南红领邦、华悦城、和庄二期、旭辉香樟公馆、御溪国际、才子佳城、丰升德润小区、中建信和城、北辰中央公园、嘉福长安郡、英泰汇景豪庭、兰亭小时代、丰园城、克拉美丽山庄、润屋美院

#### [1 月份省府-红星板块市场动态]

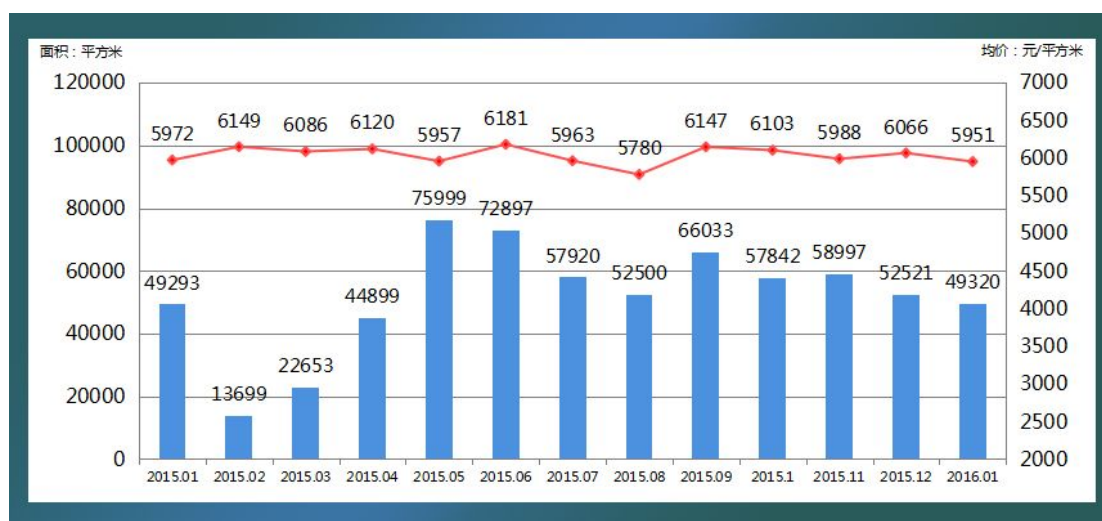
	项目名称	详情
获批预售证项目	湘核新家园	1 号栋、2 号栋、3 号栋、4 号栋、5 号栋、6 号栋获批预售证。
	天鸿小区	4 号栋、6 号栋获批预售证。
	御文雅苑	7 号栋、8 号栋、10 号栋、11 号栋、12 号栋、13 号栋、14 号栋、15 号栋、16 号栋获批预售证。
	长盛岚庭	西 2 号栋、3 号栋获批预售证。
新开工房屋	/	
新报建项目	/	
竣工房屋	才子嘉都	竣工面积 38913 平方米，共 448 套房源
	融科东南海	竣工面积 7217 平方米，共 40 套房源

#### [板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
鑫远御文台二期、熙山	鑫远御文台二期 21 号栋已于 1 月 17 日开盘，房源面积为 79-145 平方米住宅，5280 元/平方米起，开盘当天 98 折优惠，认购享 95 折，其他优惠待定。
中建信和城	中建信和城目前在售 10 号栋房源，有 99 平方米、125 平方米、140 平方米三种户型，折后均价 7200 元/平方米，预计 2017 年 6 月交房；另外在售 2 号栋、3 号栋，2 号栋主推 90 平方米、115 平方米户型，2 梯 4 户，3 号栋主推 69 平方米、72 平方米、88

	平方米房源，均价 7200 元/平方米，预计 2017 年 6 月交房。
华悦城	华悦城清盘中，在售 1 号栋 72 平方米、87 平方米公寓，价格区间为 5300-6500 元/平方米。另有 7 号栋、8 号栋住宅，建筑面积为 100 平方米、120 平方米、138 平方米，一口价 5600-6700 元/平方米。房源均位于顶层，其中公寓仅剩 4-5 套。
润屋美院	润屋美院主推 1 号栋、2 号栋、3 号栋 84-139 平方米 N+1 户型，团购 5 千享 2 万，首付 4.5 万起，其他首付一年内付清即可，全款 96 折，按揭 98 折，折后均价 6200 元/平方米。

### [省府-红星板块 1 月份数据分析]



省府红星板块 2015 年 1 月-2016 年 1 月均价与成交量走势图

月份	套均面积 (平方米)
8 月	110.77
9 月	106.56
10 月	102.79
11 月	99.83
12 月	119.07
1 月	111.53

1 月省府红星板块样本楼盘均价为 5951 元/平方米，环比减少 1.9%，成交均价下降幅度较小。成交面积为 4.93 万平方米，环比减少 6.5%，虽然成交面积呈下滑趋势，但微高于去年同期水平。本月样本楼盘成交 501 套，22 个样本楼盘中仅有才子佳城销量超过百套，以月销售 104 套的成绩成为该板块样本楼盘销冠，成交套均面积为 69.63 平方米；其次成交较多的有兰亭小时代、润屋美院。

### ■ 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]

阳光 100 新城广场、兰亭湾畔、邦盛水岸御园、金鼎宜居花园、华润·橡树湾、coco 蜜城、洋湖 style、湘熙水郡、湘江时代、北大资源时光、湘江时代、北大资源时光、江山帝景、学府佳苑、奥克斯城市之光

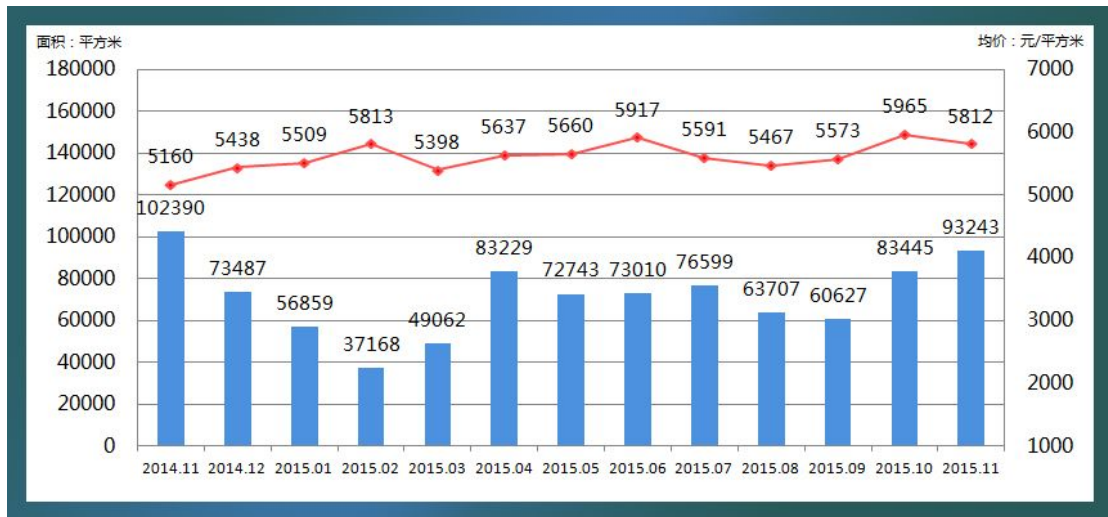
**[1 月份麓南-洋湖板块市场动态]**

	项目名称	详情
获批预售证项目	汀湘十里	九区 A 地块 45 栋、31 栋、32 栋、38 栋获批预售许可证。
	联东优谷工业园	一号地 10 栋、11 栋、9 栋获批预售许可证。
新开工房屋	北大资源·时光东区	住宅新开工 31462 平方米，384 套。
新竣工项目	万科白鹭郡(洋湖垸)	竣工面积 55269 平方米。
新报建项目		/

**[板块楼盘资讯]**

项目名称	项目动态
江山帝景	江山帝景二期 85-142 平方米国企精装豪宅，首付 5.5 万起，抢筹倒计时！H8 栋已开盘推 85-142 平方米房源，均价 6034 元/平方米。
兰亭湾畔	兰亭湾畔在售 95-137 平方米住宅，折后均价 6300 元/平方米，所售房源位于二期 A1、A4、A5 栋。购房总价减 8 万，全款 98 折。
洋湖 style	洋湖时代广场，新年特供 30 套特价房源，首付 3.2 万起，折后均价 4750 元/平方米。洋湖实景 3 房，楼盘现售房源均是现房。目前在售一期 1 栋、3 栋、5 栋、7 栋、8 栋，折后均价 4750 元/平方米，全款 97 折，按揭 98 折。房源面积区间：84-104 平方米，户型均为 N+1 设计，两房可变三房，三房可变四房。
金鼎宜居花园	金鼎公园尚特价房 4380、4480、4580 元/平方米，户型楼层均可选。主推二期 82-152 平方米 N+1 户型，均价 4700 元/平方米，购房公积金贷款首付 2 成，商业贷款首付 2.5 成。

**[麓南-洋湖板块 1 月份数据分析]**



麓南-洋湖板块 2015 年 1 月-2016 年 1 月均价与成交量走势图

月份	套均面积 (平方米)
8 月	97.41
9 月	103.46
10 月	104.31
11 月	95.83
12 月	100.42
1 月	99.02

2016 年 1 月长沙房地产市场开局遇冷，购房者购房意愿不强，部分楼盘零开单。麓南-洋湖板块样本楼盘以 5696 元/平方米的均价成交 492 套房源；销售面积为 48719 平方米，环比减少 30.6%，同比减少 28.1%。

1 月份该板块样本楼盘销售套数较之上月减少 209 套房源，其主要原因是阳光 100 新城广场相比上月销量减少 63 套，洋湖 style 减少 22 套，从而导致本月整体销售量下滑。本月麓南-洋湖板成交量靠前的样本楼盘主要以 90-110 平方米的刚需户型为主。综合来说，该板块

房源丰富，价格实惠，精装毛坯任供选择，对刚需人群非常有吸引力。

## ■ 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]

新兴北京御园、誉峰、胜家雅苑、达华星都会、广泰锦苑

### [1 月份市府板块市场动态]

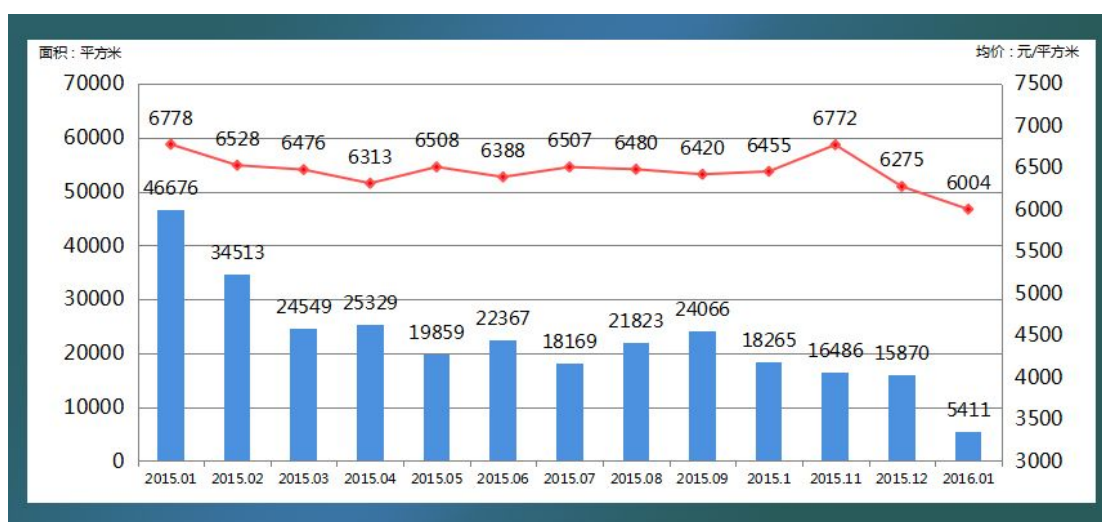
	项目名称	详情

获批预售证项目	银健大厦	银健大厦获批预售许可证。
新开工房屋	/	
新报建项目	/	
竣工房屋	恒大御景湾	竣工面积 13120 平方米，竣工套数 111 套。

### [板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
广泰锦苑	广泰锦苑 3、4 号栋 89-121 平方米房源，交 6 千享一口价 5458 元/平方米，购房送 10 年物管费，一口价房源不限户型和楼层。
新兴北京御园	新兴北京御园主推 17、18、19、22、24、25、26 栋 110-164 平方米洋房，折后均价 9000 元/平方米，团购享 94 折优惠。另三期 110-160 平方米商铺折后均价 15000 元/平方米。
胜家雅苑	胜家雅苑 2、3 栋 88-138 平方米住宅清盘，团购交 5 千抵 4 万，折后均价 7500-7600 元/平方米，地下车位折后价格 10 万/个。

### [市府板块 1 月份数据分析]



市府板块 2015 年 1 月-2016 年 1 月均价与成交量走势图

月份	套均面积 (平方米)
8 月	105.94
9 月	107.92
10 月	104.97
11 月	108.34
12 月	105.1
1 月	106.1

2016 年 1 月，市府板块样本楼盘共成交 51 套，成交面积为 5411 平方米，样本楼盘中，仅誉峰成交量环比增加，其他楼盘成交量环比均呈减少趋势，导致总成交量持续下滑。其中，广泰锦苑以成交 23 套位居第一。从价格上来看，1 月成交均价为 6004 元/平方米，环比下降 4.32%。

## ■ 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、达美·D6 区、天元涉外景园、金茂梅溪湖、梅溪湖壹号、和泓梅溪四季、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、金科·世界城、梅溪湖公馆、天祥水晶湾、恒泰中央广场、奥克斯缔壹城、荣盛岳麓峰景、卓越浅水湾、金地亚、梅溪湖壹号、麓山枫情、梅溪峰汇、嘉和城、达美·溪湖湾、七喜街宝贝公馆

### [1 月份麓谷-梅溪湖板块市场动态]

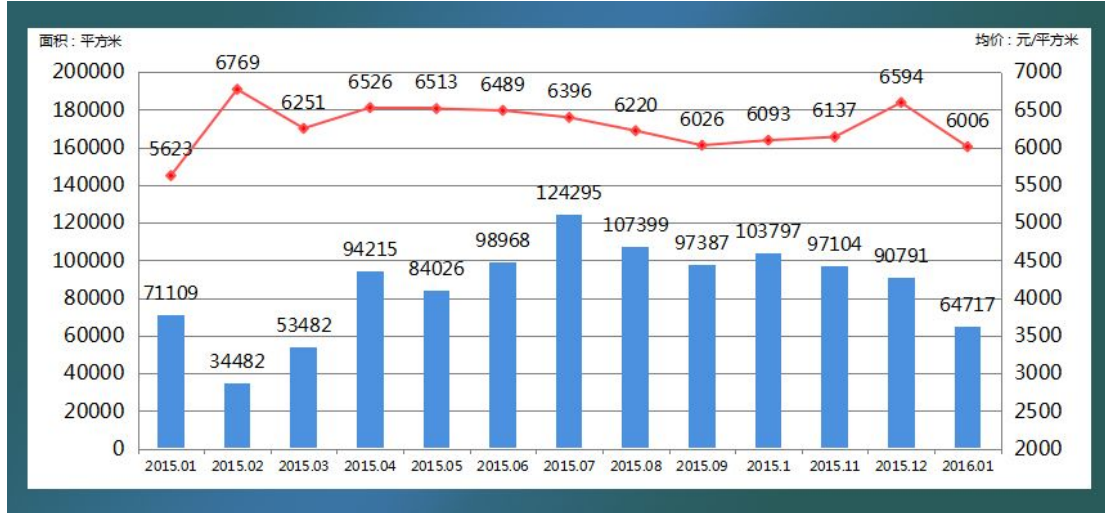
	项目名称	详情
获批预售证项目	中建梅溪嘉苑	一期住宅 11 栋、29 栋商业、21 栋获批预售许可证。
	望兴景园	二期 13 栋、12 栋获批预售许可证。
新开工房屋	梅溪湖壹号	住宅新开工 69034 平方米，520 套。
新报建项目		/
竣工房屋		/

### [板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
卓越浅水湾	卓越浅水湾目前在售一期 1、2、3、7 号栋 92-142 平方米房源，均价 7000 元/平方米。主推 3、7 号栋，共有 5 个户型面积:93-141 平方米。团购交 8 千抵 6 万，及时签约享 99 折。
梅溪湖公馆	梅溪湖公馆在售 10 号栋 80 平方米住宅和 11 号栋 62-65 平方米公寓，交 8 千抵 3 万，折后均价 6200 元/平方米，同时在售 13 栋 40-90 平方米商铺，交 1 万抵 5 万，价格区间：13000-33000 元/平方米。
达美·D6 区	达美 D6 区新西站旁 31-42 平方米公寓热销中，均价 7700 元/平方米，低首付、不限购，产权 40 年。另有 30-1398 平方米新西站旁地标级写字楼，6800 元/平方米起。另有 1 套 F3 户型四室两厅两卫在售，价格为 6980 元/平方米。
鑫苑名家	梅溪鑫苑名家目前在售 73-122 平方米房源，折后均价 5600-5700 元/平方米。户型：73-122 平方米四种可选，2 梯 4 户。购房 6 千抵 3 万。

<b>卓越浅水湾</b>	卓越浅水湾目前在售一期 1、2、3、7 号栋 92-142 平方米房源，均价 7000 元/平方米。主推 3、7 号栋，共有 5 个户型面积:93-141 平方米。团购交 8 千抵 6 万，及时签约享 99 折。
--------------	--

**[麓谷-梅溪湖板块 1 月份数据分析]**



麓谷-梅溪湖板块 2015 年 1 月-2016 年 1 月均价与成交面积走势图

月份	套均面积 (平方米)
8 月	104.17
9 月	107.97
10 月	97.01
11 月	101.36
12 月	96.18
1 月	101.76

1 月麓谷-梅溪湖板块样本楼盘成交均价为 6006 元/平方米，环比减少 8.92%，成交面积约 6.47 万平方米，环比减少 28.7%。本月样本楼盘成交 636 套房源，其中梅溪湖公馆成交 83 套，位居第一。从成交面积来看，达美 D6 区套均面积为 36 平方米的小公寓，梅溪湖公馆套均面积为 84 平方米的小户型，但本板块主力销售面积还是在 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、天晟海拔东方、翡翠云天、新城新世界、潇湘名城、长房半岛蓝湾、兴苏广场、半山壹号、碧桂园南城首府、绿地之窗、清溪川九号、泰禹云开壹品、兴旺双铁城、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、华雅林语苑、华银天际

[1月高铁新城-天际岭板块市场动态]

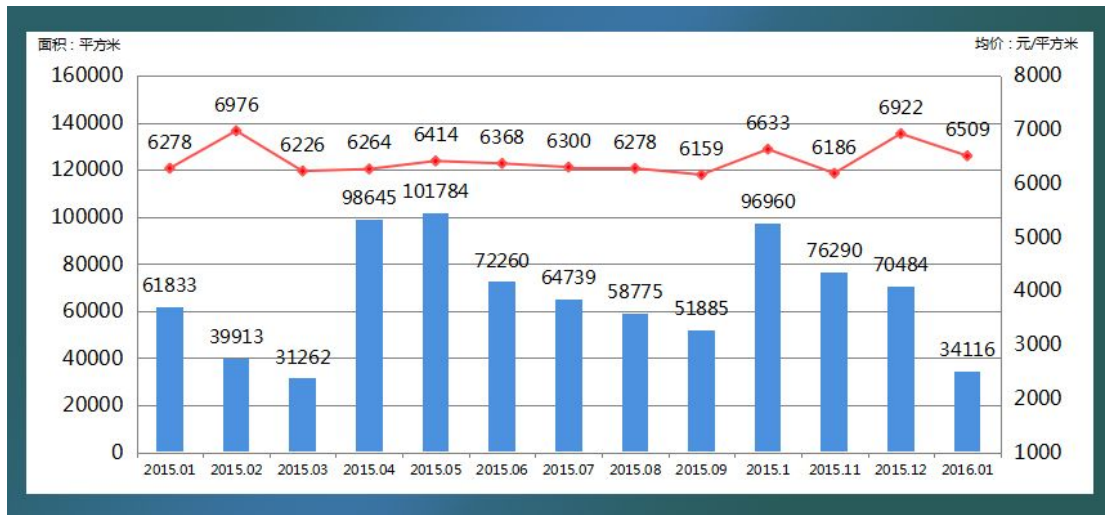
	项目名称	详情
获批预售证项目	星光名座佳苑	3号栋、4号栋获批预售证。
	添阶商业广场	二期地下室获批预售证。
	旺雅馨园	地下室获批预售证。
	碧桂园小区	4号栋、5号栋、11号栋、12号栋、34号栋、33号栋、54号栋、53号栋、45号栋、41号栋、40号栋、37号栋获批预售证。
新开工房屋	/	
新报建项目	/	
竣工房屋	华银天际	竣工面积 7591 平方米，竣工套数 69 套。
	浪琴山花园	竣工面积 118423 平方米，竣工套数 953 套。

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
万里时代广场	万里时代广场主推 2 号栋、3 号栋、5 号栋，户型为 77-143 平方米，均价 6300 元/平方米左右，4、6、8 栋，面积区间为 77-143 平方米，均价 6300 元/平方米，返乡置业客户，可直接享受享 92 折优惠。
幸福满庭	蓝光幸福满庭 14 号栋主力户型 69 平方米、79 平方米、80 平方米新品房源在售，价格区间为 6000-6500 元/平方米，目前购房交 1 万抵 3 万。
泰禹云开壹品	泰禹云开壹品 1-9 号栋房源均价 5700/平方米，面积区间为 58-156 平方米。二胎父母凭身份证购房可享购房补贴，优惠最高达 2016 元/平方米。90 平方米房源还可获首付 3 万免 1 年利息优惠，年底特价房 4999 元/平方米起，更有年货礼包赠送。买顶层的客户送全屋防水。
碧桂园南城首府	碧桂园南城首府，百万年终奖从天而降，参与报名可获 200-2000 元送购物卡。6188 元/平方米抢 89-216 平方米精装洋房，首付 30 万抢半山大花园双拼别墅。老带新成交最高可免 29 年物管费。

[高铁新城-天际岭板块 1 月份数据分析]





高铁新城天际岭板块 2015 年 1 月-2016 年 1 月量价走势图

月份	套均面积 (平方米)
8 月	100.3
9 月	103.15
10 月	108.34
11 月	100.38
12 月	100.12
1 月	98.32

2016 年 1 月高铁新城天际岭板块样本楼盘成交均价为 6509 元/平方米，环比下降 6.3%。本月样本楼盘成交面积为 34116 平方米，环比大幅度减少 51.6%，由于五矿万境水岸、幸福满庭这些主力军楼盘加推结束，本月销售第一楼盘成交 64 套，其他楼盘均未超过 60 套。本月高铁新城天际岭板块成交套均面积为 98.32 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]

湘江锦绣、尊邸华庭、星城书院、兴威·帕克水岸园、乾城嘉园二期、湘域·城邦、第六都、万博汇名邸、潮宗御苑、钱隆首府、天健一平方英里、荣盛·花语书苑、兰亭小时代、荣悦台、慢步江湾、北辰新河三角洲、听香水榭、科大佳园北区、湘域熙岸花园、佳兆业时代广场、第一湾、世方水岸

### [1 月份中心板块市场动态]

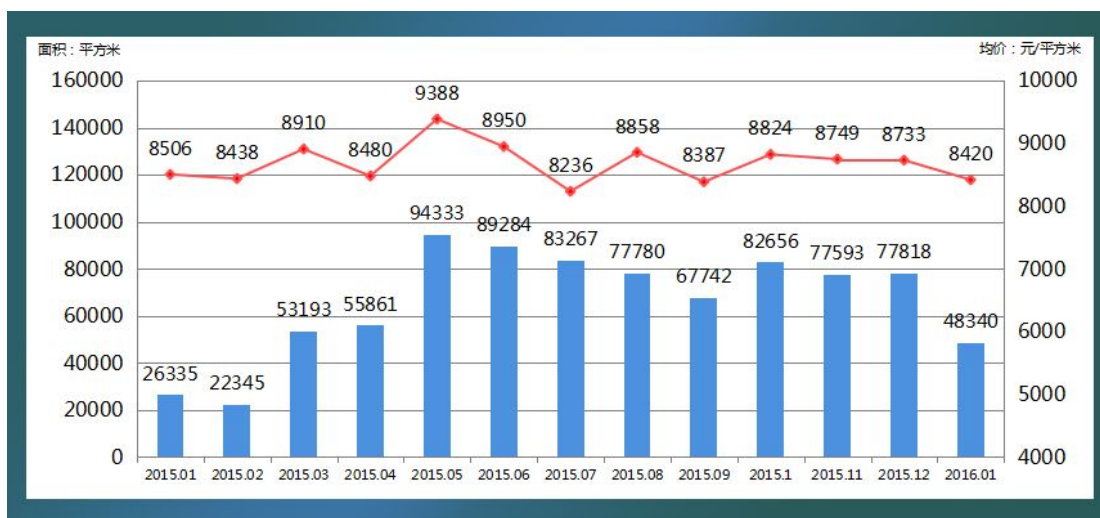
项目名称	详情
------	----

获批预售证项目	绿地中心	T2 栋获批预售证。
	锦湘国际星城金丽苑	9 栋、10 栋获批预售证。
新开工房屋	/	
新报建项目	南湖项目	建筑面积 18000 平方米
竣工房屋	万科紫台	竣工面积 17231 平方米

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
北辰新河三角洲	北辰三角洲 E2B2 区 3、5、6、7、8 栋仅剩 110 平方米三房户型在售，均价 8500 元/平方米。E6 区 2、E6 区 5 栋 104 平方米和 143 平方米住宅在售，均价 8500 元/平方米；E3 区 4 栋 49、53 平方米公寓折后均价 8500 元/平方米。所有房源享全款 94 折，按揭 97 折。7 天内签约再享 96 折。
兰亭小时代	兰亭小时代目前在售 2 号栋 65 平方米、76 平方米户型，均价 6500 元/平方米，房源主要位于 30 层以上，数量不多，2 号栋共 33 层，三梯四户。
尊邸华庭	尊邸华庭仅有两个户型在售，其中 90 平方米复式 2 房，6288 元/平方米起；120 平方米平层，均价 6400-6500 元/平方米。复式户型上下两层都是 45 平方米，层高 5.8 米；120 平方米为 3+1 户型。
荣悦台	荣悦台在售 76-184 平方米，全线 88 折，首付 5 万。全款额外 91 折，按揭额外 93 折。120 平方米以上送价值 3 万元、120 平方米以下送价值 2 万元的德国菲斯曼地暖。买房直接读雅礼，享双地铁口便利。

[中心板块 1 月数据分析]



中心板块 2015 年 1 月-2016 年 1 月均价与成交面积走势图

月份	套均面积(平方米)
8月	109.96
9月	108.91
10月	109.91
11月	107.92
12月	121.07
1月	98.25

新年伊始，地铁1号线将试运营、地铁6号线将开工建设、湘江路等快速化改造将启动……2016年的长沙开启“加速度”模式，交通再次升级跨越。交通与楼市，从来就是一对形影不离的“好伙伴”。

2016年1月，中心板块样本楼盘的成交金额约4.07亿元；销售面积为48340平方米，环比减少37.88%，同比增加83.56%；销售套数为492套，较上月减少236套。

从成交价格来看，1月该板块成交均价为8420元/平方米，相比2015年12月上升700多元/平方米。以刚需户型为主的北辰三角洲以9999元/平方米的成交均价成交188套房源，位居第一，兰亭小时代、尊邸华庭紧随其后。

## ■ 星沙板块

### [区域范围]

长沙县星沙镇-经开区范围内

### [样本楼盘]

楚天世纪城西苑、红树湾、华润凤凰城、华润置地广场、中国铁建国际城、三景华御、高林仕家、蓝山郡、泊林尊邸、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、金科时代中心、时代星空、盛地春天里、国泰九龙湾、荣盛花语城

### [1月份星沙板块市场动态]

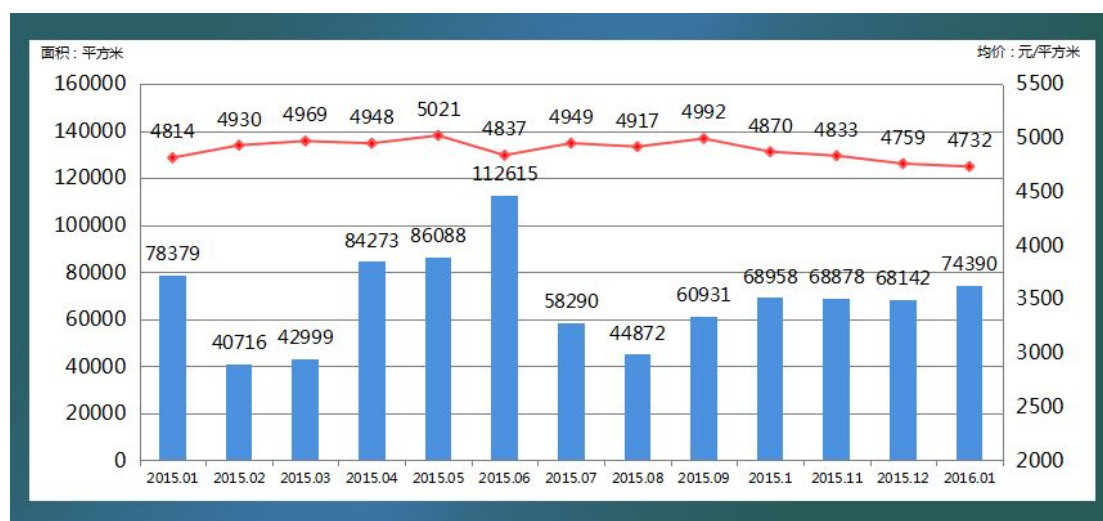
	项目名称	详情
获批预售证项目	小天城	获批预售证。
新开工房屋	湖湘奥林匹克花园	住宅新开工面积34424平方米，新开工套数328套。
新报建项目	/	
竣工房屋	泊林尊邸	竣工面积26928平方米，竣工套数316套。
	方略城市广场	竣工面积81449平方米，竣工套数792套。
	恒广国际景园	竣工面积165322平方米，竣工套数1620套。
	华润凤凰城	竣工面积69659平方米。
	华润置地广场	竣工面积143067平方米，竣工套数1590套。
	五矿紫湖香醍	竣工面积176827平方米，竣工套数1725套。

	蓝山郡	竣工面积 133162 平方米，竣工套数 1311 套。
	盛地金鹏名都	竣工面积 210570 平方米，竣工套数 2464 套。
	松雅轩住宅小区	竣工面积 31863 平方米，竣工套数 348 套。

### [板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
华润置地广场	二期 2 号栋主力户型有 89、105、119 平方米，另在售 6、8、9、10 号栋房源，仅剩 77 平方米一种户型，价格区间 4600-5500 元/平方米。
中国铁建国际城	二期 79-121 平方米房源首付 3.5 万起，一口价 4180 元/平方米起。
国泰九龙湾	1 号栋 77-89 平方米房源和 2、7、8、9 号栋的 77-142 平方米房源，4680 元/平方米，1、2 号栋均价 7000 元/平方米，9 号栋均价 6000 元/平方米，7 号栋均价 5300-5600 元/平方米。
荣盛花语城	在售 89-96 平方米房源，另外 11、16、17 楼栋 80-97 平方米三房，10、15 号楼 106-132 平方米三房、四房，项目整体均价为 4350 元/平方米。

### [星沙板块 1 月份数据分析]



星沙板块 2015 年 1 月-2016 年 1 月均价与成交量走势图

月份	套均面积 (平方米)
2015 年 8 月	95.07
9 月	94.03
10 月	95.51
11 月	95.14
12 月	97.48
2016 年 1 月	98.14

2016 年 1 月，星沙板块成交面积环比增加 9%。在 2016 年第一个月，星沙板块有三个项目新房源加推，从而促进了板块成交面积的增加。连续四个月的多家楼盘集中加推，让星沙板块在 2015 年年末有着不错的成绩，也为 2016 年迎来开门红。

本月星沙板块成交均价 4732 元/平方米，相比上月减少 27 元/平方米。新房源的频繁加推，带来

了巨大让利，从 2015 年 9 月至今，星沙板块成交均价呈现逐月递减，较低的价格一直是星沙板块吸引购房者的一大利器。

## ■ 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、保利西海岸、协信星澜汇、当代滨江 MOMA

### [1 月份滨江新城板块市场动态]

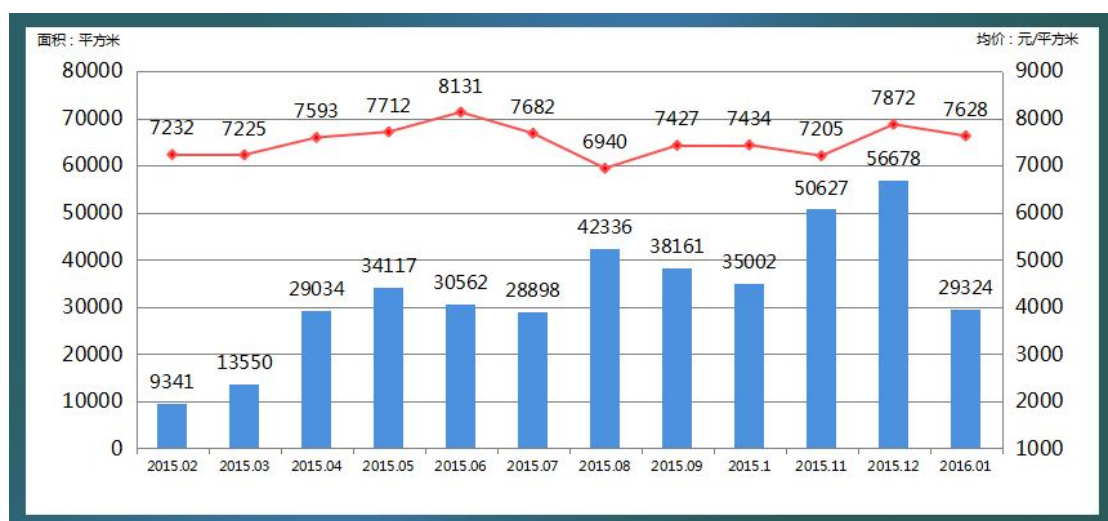
	项目名称	详情
获批预售证项目	中铁西江悦	一期 10 栋获批预售许可证。
	世茂铂翠湾	D-9-1 地块二期 5 栋获批预售许可证。
	万科金域滨江	1 栋获批预售许可证。
新开工房屋	保利西海岸	新开工面积为 61865 平方米，共 536 套房源。
新报建项目		/
竣工房屋		/

### [板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
协信星澜汇	协信星澜汇在售 2、3 号栋 80-110 平方米房源，团购交 6 千抵 1 万再享 95 折，折后均价 6400 元/平方米，送 7 年物管费，同时 20-400 平方米商铺在售，价格区间 20000-70000 元/平方米，交 2.5 万享总价减 5 万优惠。
当代滨江 MOMA	当代滨江 MOMA96-117 平方米户型，均价 6800-7200 元/平方米。五重礼：来访即送礼品；0 首付；认购交 1 万抵 10 万；购房享 5000 元车位抵用券；老带新更有 8000-10000 元现金相送。
世茂外滩里	世茂外滩里 4、7 号栋 103-160 平方米住宅，折后价格区间 7500-8500 元/平方米，团购交 1.5 万抵 10 万。地下车位 13.5 万元/个。

保利西海岸	保利西海岸 B3 栋 90-134 平方米平层和 107-126 平方米复式房源，平层折后价格区间 7700-8500 元/平方米，复式折后价格区间 9300-11000 元/平方米。A2 号栋 137 平方米复式、160 平方米平层，折后价格区间 11000-15000 元/平方米。A1 栋 130 平方米平层及复式，平层价格区间 8000-10000 元/平方米，复式价格区间 11000-13000 元/平方米。50-200 平方米商铺，商铺共 3 层，价格区间 30000-50000 元/平方米。购房 A 区减 10 万，再享 98 折优惠；B 区减 5 万，再享 98 折优惠。
-------	--

### [1 月份滨江新城板块数据分析]



滨江新城板块 2015 年 1 月-2016 年 1 月均价与成交面积走势图

月份	套均面积 (平方米)
8 月	109.96
9 月	115.99
10 月	118.65
11 月	108.18
12 月	110.03
1 月	113.22

1 月，滨江新城板块样本楼盘共成交 259 套，环比减少 49.02%；成交面积约 2.93 万平方米，环比减少 48.26%；成交均价为 7628 元/平方米，环比下降 3.1%。

该板块样本楼盘中，当代滨江 MOMA 推出“0 首付；交 1 万抵 10 万”优惠政策，成交 88 套夺得本板块 1 月份销冠，协信星澜汇成交 77 套房源，位居第二，其次，保利西海岸 1 月成交量环比大幅减少，以成交 48 套位居第三。

## ■ 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、钱隆世家、中坤·领秀峰、旷代广场、江景华府、富兴旺角、绿地海外滩、湘诚·德峰小区

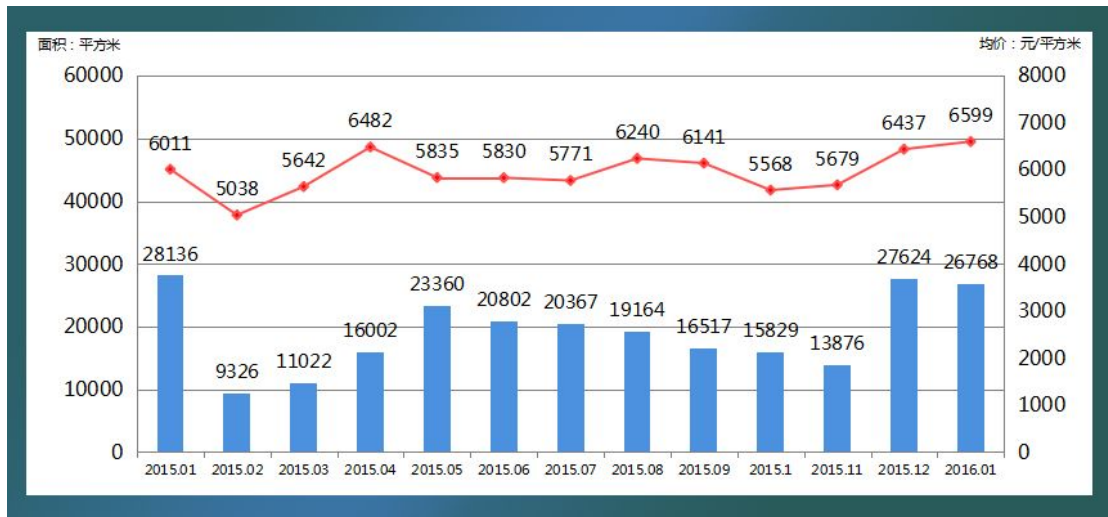
### [1 月份城北板块市场动态]

	项目名称	详情
获批预售证项目	福泽园	A1、A4、A5、A6、A7 栋获批预售证
	金隅曦园	A-25 栋、26 栋、23 栋、21 栋、20 栋、17 栋、15 栋，B-20 栋、19 栋、13 栋、18 栋、17 栋、16 栋、15 栋获批预售证
新开工房屋	钱隆世家	住宅新开工面积 73475 平方米
新报建项目	/	
竣工房屋	山语城	住宅竣工面积 83958 平方米,竣工套数 812 套。
	水映加州	住宅竣工面积 64169 平方米,竣工套数 314 套。

### [板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
万国城 Moma	当代万国府 MOMA 在售, 180-320 平方米恒温鲜氧科技暖宅, 暖冬现房清盘特惠, 六重大礼致献湖湘精英, 一重礼: 首付一成, 二重礼: 返乡置业大礼包, 三重礼: 免契税及维修基金, 四重礼: 购房一次性 97 折, 五重礼: 来访送中国结/红围巾, 六重礼: 成交送价值 1888 元新年团圆饭券一张。
中国铁建山语城	中国铁建山语城一期公寓 5199 元/平方米封顶。三期 5 号栋 5300 元/平方米, 交 5 千抵 2.5 万, 及时签约享 99 折优惠; 1 号栋 5000 元/平方米; 2、4 号栋折后均价 5100 元/平方米; 3 号栋折后 5300 元/平方米; 二期均价 5300 元/平方米, 其中 90 平特价房 4380 元/平方米起。
湘诚·德峰小区	湘诚德峰小区在售 25-82 平方米临街旺铺, 2 万抵 7 万火爆认筹中; 总价 38 万起。96-122 平方米精品住宅, 主推楼王 A8、A9、A10 三栋高层住宅, 折后均价 4650 元/平方米。

### [城北板块 1 月份数据分析]



城北板块 2015 年 1 月-2016 年 1 月均价与成交量走势图

月份	套均面积 (平方米)
8 月	110.77
9 月	106.56
10 月	102.79
11 月	99.83
12 月	119.07
1 月	111.53

新年伊始，城北板块表现淡定，各项数据没有因为春节假期出现较大波动。在年初楼市淡季，城北板块能有此稳定表现实属不易，为 2016 年开了一个好头，随着地铁 1 号线将试运营，城北板块的楼市将迎来新利好。

2016 年 1 月，城北板块样本楼盘成交面积为 26768 平方米，环比减少 3.1%；共成交 240 套房源，继去年 1 月份之后又一个新的高峰；样本楼盘中，只有万国城 Moma 销售量超过百套，以成交 106 套成为本月销冠，

主要是以大户型为主。

从成交均价上来看，城北板块样本楼盘成交均价为 6599 元/平方米，环比增加 2.5%，创下了近 5 年以来成交均价的最高记录。

## ■ 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]

悦湖山、威尔士春天、维一星城原山苑

### [1 月份月湖板块市场动态]

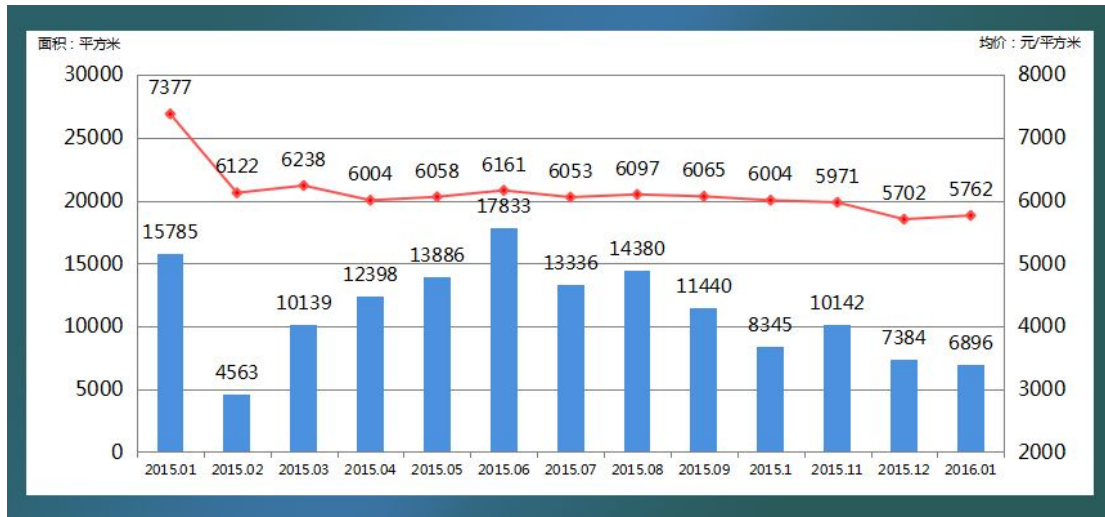


	项目名称	详情
获批预售证项目	恒大雅苑	78 栋、79 栋获批预售许可证。
新开工房屋		/
新报建项目		/
竣工房屋		/

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
悦湖山	悦湖山 6 号栋 89 平方米房源，9 号栋 114 平方米房源，12 号栋 129 平方米房源，均价 6200-6300 元/平方米。
威尔士春天	威尔士春天 5、6、7 号栋 101-175 平方米房源，均价 6800 元/平方米。
维一星城原山苑	维一星城原山苑清盘中，3-8 栋 78 平方米房源，折后均价 6080 元/平方米，均位于 20 层以上，顶层交 2000 元享一口价 39.9 万/套。另 1、2 栋 132-166 平方米房源，折后均价 6080 元/平方米，买房送车位。

[月湖板块 1 月份数据分析]



月湖板块 2015 年 1 月-2016 年 1 月均价与成交量走势图

月份	套均面积（平方米）
8月	109.96
9月	102.14
10月	103.09
11月	109.05
12月	102.56
1月	101.41

1月伍家岭月湖板块样本楼盘销售均价为5762元/平方米，共成交68套房源，销售面积为6896平方米，成交量持续下滑。

1月份该板块样本楼盘仅3个楼盘有成交，其中，悦湖山成交40套，威尔士春天成交16套。伍家岭月湖板块紧邻主城区，鲜少有新楼盘开发，目前在售房源以现房清盘为主。

## ■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、鑫远和城、金房奥斯卡、中信凯旋城、九峰远见、佛奥康桥水岸、鑫天格林香山、青苹果园、碧桂园公园壹号、中悦领秀城、兴汝金城、欧莱雅郡、中豪城南时代、山水香颐、绿地新都会、佳兆业君汇上品、长城水郡、五江夏威夷、恒生碧水龙庭、卓越蔚蓝城邦、汇金城、黑金时代广场、北辰中央公园

### [1月份城南板块市场动态]

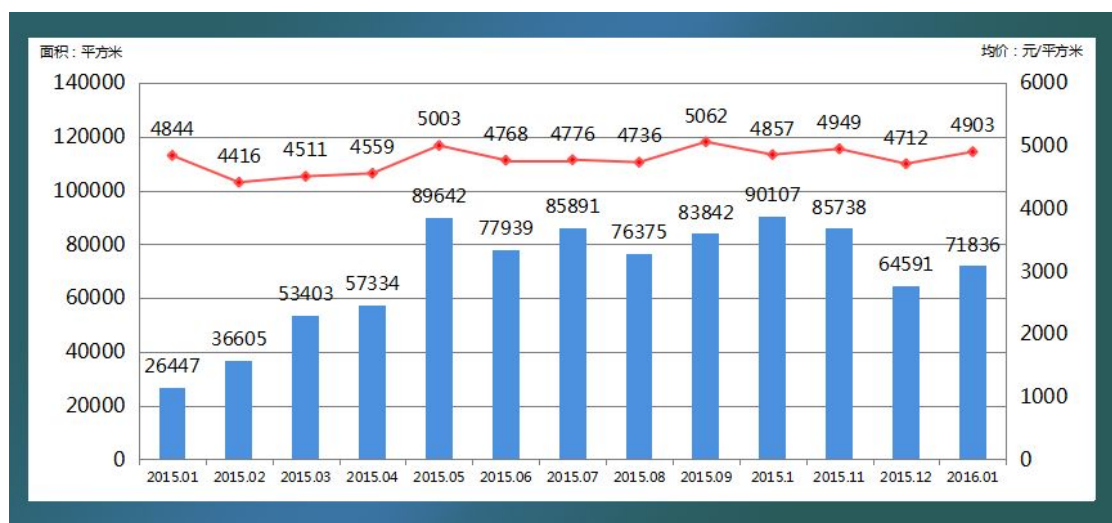
	项目名称	详情
获批预售证项目	康庭园	一期5号栋、6号栋、7号栋、8号栋、10号栋、11号栋、12号栋、13号栋、20号栋、21号栋、22号栋获批预售证。
	绿地新都会佳苑	2号栋、3号栋获批预售证。
	汇金城	6号栋获批预售证。
	怡海星城	三期东组团1号栋、2号栋获批预售证。
	中建芙蓉嘉苑	北区5号栋获批预售证。
	丽发新城	二期26号栋、29号栋、35号栋获批预售证。
	金谷豪庭	3号栋、4号栋获批预售证。
	融和雅苑	19号栋获批预售证。
新报建项目	/	
新开工房屋	鑫远·融和雅苑(和城)	住宅新开工面积87939平方米，共753套

	嘉华城	住宅新开工面积 81023 平方米，共 774 套
	中悦领秀豪庭	住宅新开工面积 46509 平方米
竣工房屋	九峰远见	竣工面积 78250 平方米，竣工套数 582 套
	怡海星城	竣工面积 91951 平方米，竣工套数 865 套
	中信新城·城市广场	竣工面积 8293 平方米，竣工套数 160 套
	中悦领秀豪庭	竣工面积 49388 平方米，竣工套数 481 套

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
兴汝金城	兴汝金城 128-160 平方米纯板楼现房，新春特惠，原价 7000 元/平方米，现在折后均价 5500 元/平方米。与明德中学、湘府英才小学为邻，双名校配套，地铁 1 号线时代阳光大道站，下楼即乘地铁。
恒生碧水龙庭	恒生碧水龙庭目前主推三期房源，13 号栋 115-135 平方米楼王，6000 元享 93 折，再送 3 万元车位现金抵用券，折后均价 5000 元/平方米。
绿地新都会	绿地新都会 40-50 平方米双首层“嗨街”首批旺铺，认筹 1 万享 9.5 折。绿地新都会主推 2 号栋，折后均价 5000 元/平方米，面积为 89 平方米、106 平方米户型，另有 3 号栋、4 号栋顶楼 90 平方米、116 平方米、114 平方米、128 平方米户型在售，折后均价 4500-4600 元/平方米。购房交 8 千 1 抵 3 万 8。独栋商墅同步销售。
汇金城	汇金城均价 5500 元/平方米，目前在售 1-4 号栋 70-140 平方米住宅，主推户型为 77 平方米、106 平方米。

[城南板块 1 月份数据分析]



城南板块 2015 年 1 月-2016 年 1 月成交均价与成交面积走势图

月份	套均面积（平方米）
8月	96.89
9月	97.96
10月	103.34
11月	104.48
12月	106.17
1月	102.62

城南板块1月样本楼盘呈现量升价涨。成交面积71836平方米，环比增加14.7%；成交套数为700套，环比增加18.64%；成交均价4903元/平方米，环比上涨4.3%。1月样本楼盘呈现量升价涨原因是欧莱雅郡加推，销售147套，成为城南板块销冠。其次是怡海星城以低价3612元/平方米销售75套，排名第二。城南板块套均面积近四个月稳定在102-106平方米无大幅度变化。

## ■ 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、南山·苏迪亚诺、名家·翡翠花园、音乐界、尚公馆、盛腾·学林西岸、润和紫郡、润和星城润和长郡、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、洲岛长滩

### [1月份金星-普瑞板块市场动态]

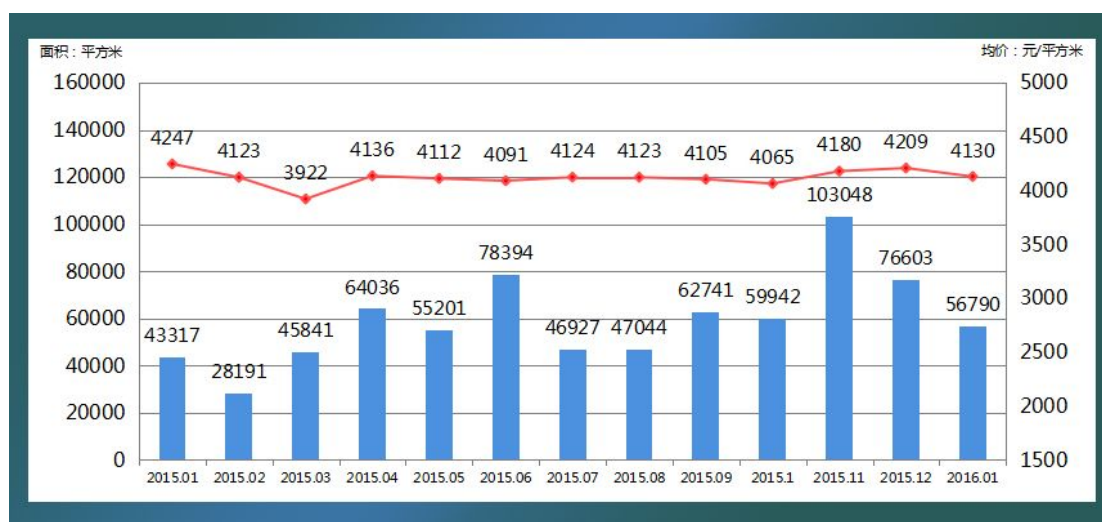
	项目名称	详情
获批预售证项目	/	
新报建项目	嘉宇·西苑	新报建面积为200000平方米。
新开工房屋	时代倾城	新开工面积为94316平方米，新开工932套。
	玛丽的花园	新开工面积为49922平方米，新开工441套。
	富基世纪公园	新开工面积为42874平方米。
	润和·又一城	新开工面积为27123平方米，新开工256套。
竣工房屋	金地·三千府	新竣工面积为76741平方米，竣工810套。

### [板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
新地·东方明珠	新地东方明珠复式现房清售一口价3788元/平方米，90㎡现房3960元/平方米；别墅认筹2万抵10万；商铺均价7988元/平方米。周末上访，即享暖冬大礼。

澳海澜庭	澳海澜庭在售 68 号栋 80-105 平方米房源，均价 3800 元/平方米，另有 80-91 平方米洋房在售，折后均价 4000 元/平方米，目前购洋房可交 5 千抵 3 万，一次性付款享 98 折优惠，按揭则可享受 99 折优惠。
润和又一城	润和又一城购房即可享 9 折优惠，在售二期 11 号栋 82-126 平方米新品板楼，户型：82、112、126 平方米三种可选。折后价格在 3980-4380 元/平方米。
勤诚达新界	勤诚达新界在售 C 区 140-167 平方米洋房，均价区间：5600-6000 元/平方米，同时在售 94-134 平方米房源，位于 H3 栋，均价 4500 元/平方米。
乾源国际广场	乾源国际广场在售 3、12 号栋 75-122 平方米 N+1 户型，折后均价 4400-4500 元/平方米。现推出少量 88 平方米两房、102 平方米三房，特价 4188 元/平方米起。购房 4 千抵 4 万，送 10 年物管费。另有 1、2、13 号栋住宅底商在售，面积为 40-80 平方米，价格区间 10000-30000 元/平方米，现交 1 万抵 10 万。

### [金星-普瑞板块 1 月份数据分析]



城南板块 2015 年 1 月-2016 年 1 月成交均价与成交面积走势图

月份	套均面积 (平方米)
8 月	101.61
9 月	104.74
10 月	105.35
11 月	105.69
12 月	107.44
1 月	108.17

2016 年 1 月，金星-普瑞板块并未延续去年的翘尾态势，本月样本楼盘成交 525 套，比上月减少了 188 套，销售面积 56790 平方米，销售均价 4130 元/平方米，分别环比跌了 26%、1.8%，其中销售面积更已连续下降了 3 个月。

整体来看，经过 2015 年底的冲量之后，2016 开年长沙楼市进入休整期，金星-普瑞板块也是如此。从具体楼盘销售均价来看，本月板块 4 盘上涨 6 盘下跌，其中澳海澜庭由于年末促销，以及主推产品由洋房改为高层，1 月均价更是下降了 545 元/平方米，一定程度上拉低了板块均价。在销量上来看，6 盘上涨 10 盘下跌，且跌幅大于涨幅，导致了该月的销售面积与销售套数齐齐下降。

## ■东湖-隆平高科板块

### [区域范围]

营盘东路以南、浏阳河以北、浏阳河以东

### [样本楼盘]

紫御江山、湘隆佳园、领东汇、汇一城、芙蓉万国城 MOMA、东业上城、空港国际星城

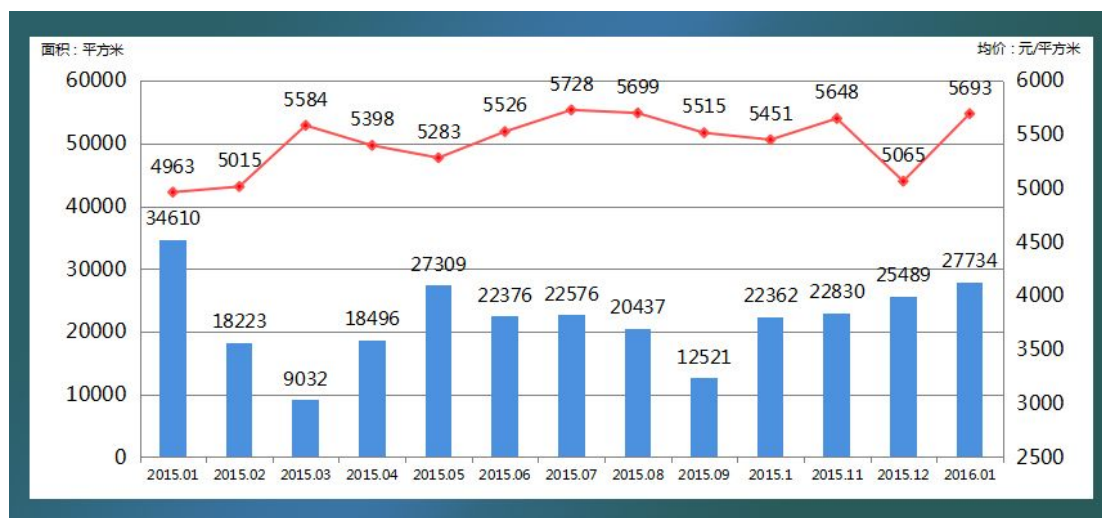
### [1月东湖-隆平高科板块市场动态]

	项目名称	详情
获批预售证项目		/
新报建项目		/
新开工房屋		/
竣工房屋	东业上城	住宅竣工 133225 平方米，共 1467 套。

### [板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
汇一城	汇一城主要在售 12 号栋 93、102、118 平方米房源，折后均价 5300-5400 元/平方米。少量在售 13 号栋 93-118 平方米房源，均价 5300 元/平方米。
芙蓉万国城 MOMA	芙蓉万国城 MOMA 住宅交 8 千可抵 2.8 万，在售 2、5、6 号栋，面积区间：77-122 平方米，折后均价 6300-6400 元/平方米，同时在售 Y1 栋洋房，面积区间：129-177 平方米，目前交 2 万抵 5 万，折后均价 10000 元/平方米。
东业上城	东业上城 80-108 平方米户型现房在售，特价房一口价 4888 元/平方米，均价 5200 元/平方米；在售商铺面积为 25-60 平方米，均价 30000 元/平方米。

### [东湖-隆平高科板块 1 月份数据分析]



东湖-隆平高科板块 2015 年 1 月-2016 年 1 月成交均价与成交面积走势图

月份	套均面积 (平方米)
8 月	107.56
9 月	110.81
10 月	107
11 月	111.37
12 月	106.65
1 月	74.35

1 月东湖-隆平高科板块样本楼盘成交均价 5693 元/平方米，环比上涨 12.4%。成交面积约 2.77 万平方米，环比增加 8.81%，主要是由于芙蓉万国城 MOMA 首次开盘签约；本月样本楼盘成交 373 套，7 个样本楼盘中，芙蓉万国城 MOMA 和领东汇两个楼盘销售超过了百套。但是由于领东汇本月销售了 156 套公寓，板块套均面积变小。

## ■望城高塘岭板块

### [区域范围]

高塘岭镇周边

### [样本楼盘]

联诚国际城、丽景华庭、百合湖滨花园、森林海、绿地香树花城、山水蓝天、紫鑫御湖湾、星城公馆、正荣财富中心

### [1 月份望城高塘岭板块市场动态]

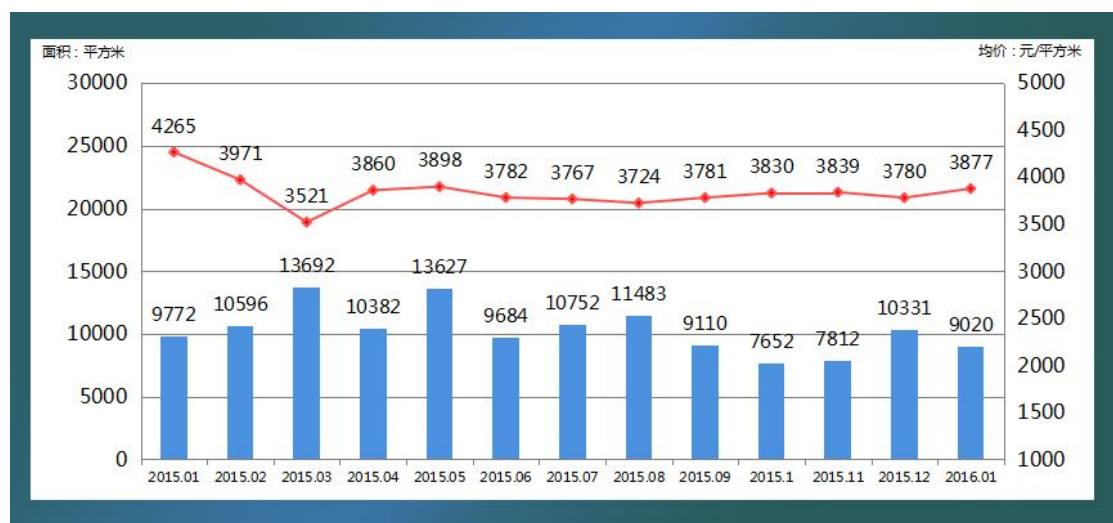
	项目名称	详情
获批预售证项目		/
新报建项目		/

新开工房屋	/	
竣工房屋	红建·滨水铭城	住宅竣工 157965 平方米。

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
正荣财富中心	正荣财富中心加推一楼莎莎国际化妆品专区 30 席金铺。另儿童反斗城 7-40 平方米小金铺新品开抢，总价 13 万起，年收益 10%，13 年统一运营。目前在售住宅 4 号栋，户型面积为 105-143 平方米平房源，折后均价 4000 元/平方米；2 号栋少量 106-130 平方米复式，均价 4500 元/平方米。
绿地香树花城	绿地香树花城在售 2、13 号栋 77-128 平方米房源，全款享 96 折优惠，按揭享 98 折优惠，折后均价 3500 元/平方米，现有部分 77 平方米特价房源，一口价 3299 元/平方米。
山水蓝天	山水蓝天在售 17、18 栋 93-136 平方米房源，户型：93 平方米、114 平方米、120 平方米、136 平方米可选。折后均价 3600 元/平方米。购房交 2 千抵 2 万。

[望城高塘岭板块 1 月份数据分析]



望城高塘岭板块 2015 年 1 月-2016 年 1 月成交均价与成交面积走势图

月份	套均面积 (平方米)
8 月	122.16
9 月	121.47
10 月	117.72
11 月	120.18
12 月	111.09
1 月	130.72

1 月望城高塘岭样本楼盘成交均价 3877 元/平方米，环比上涨 2.57%。成交面积约 9020 平方米，环比减少 12.69%；成交 69 套房源，环比减少 25.8%；该板块由于远离主城区，价格一直在 4000 元/平方米以下，购房人群主要集中在望城区工作的人群。从套均面积可以看出，板块内以大户型销售为主。



## ■ 长沙市全装修样本楼盘分析

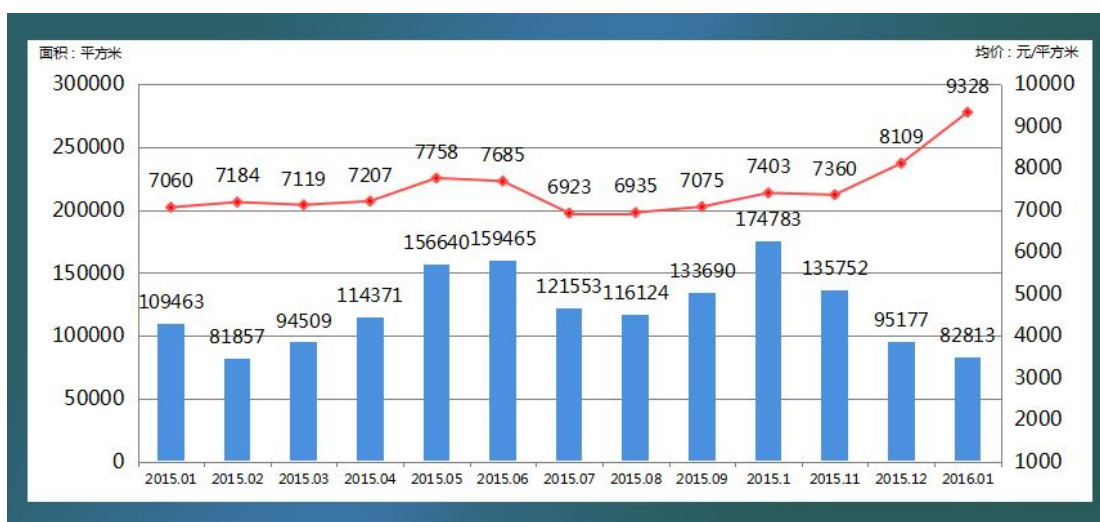
### [样本楼盘]

恒大翡翠华庭、恒大御景湾、恒大江湾、珠江郦城、运达中央广场、时代倾城、宁乡蓝色港湾、浏阳恒大华府、中海国际社区、茂华禧都会、万科紫台、万科白鹭郡、万科梅溪郡、茂华禧都会、万科魅力之城、万科金域滨江、万科金域国际、好莱城、麓谷小镇、华远华中心、西雅韵、五江天街、金茂梅溪湖国际广场、旺德府恺悦国际

### [全装修楼盘资讯]

项目名称	项目动态
江山帝景	江山帝景二期 85-142 平方米国企精装豪宅，首付 5.5 万起，H8 栋已开盘推 85-142 平方米房源，均价 6034 元/平方米。
碧桂园南城首府	碧桂园南城首府，6188 元/平方米抢 89-216 平方米精装洋房，首付 30 万抢半山花园双拼别墅。老带新成交最高可免 29 年物管费。
弘德西街好莱城	弘德西街好莱城目前在售毛坯房源均价 6200 元/平方米，面积区间为 66-132 平方米，房源为 7 栋、5 栋和 10 栋；精装房均价 7200 元/平方米，面积区间为 66-132 平方米，剩余 77 平方米房源较多（实际装修标准以签订合同为准），房源为 2、3 栋。全款 97 折，按揭 98 折，按时签约 98 折，团购 99 折，当天订房 99 折。
恒大雅苑	恒大雅苑在售 63、64、65、66、70、71 号栋 88-130 平方米房源，价格区间：7800-8200 元/平方米，目前购房即送 3-6 万家具券。
珠江郦城	六期和八期精装房均价 8200 元/平方米。四期 8 栋精装公寓 40 平方米一口价 6980 元/平方米，58 平方米精装公寓一口价 7080 元/平方米。七期别墅价格区间为 11000-19000 元/平方米。

### [全装修 1 月份数据分析]



长沙全装修 2015 年 1 月—2016 年 1 月均价与成交面积走势图

月份	套均面积（平方米）
7月	107.01
8月	107.32
9月	109.82
10月	102.62
11月	99.48
12月	99.77
1月	124.91

2016年1月长沙全装修样本楼盘有23个项目有成交，其中包括浏阳和宁乡县各1个。1月份全装修成交面积8.28万平方米，成交套数663套，成交均价9328元/平方米。成交面积环比减少12.99%，成交价格基本维持稳定，成交套数减少291套。1月份样本楼盘中销售套数排名前三的分别为好莱城销售118套、珠江郦城销售73套、中海国际社区销售66套。

从成交价格区间来看，1月份全装修楼盘成交均价主要集中在7500-8500元/平方米，代表楼盘包括恒大雅苑、茂华禧都会、万科梅溪郡等7个项目。其中成交均价超过1万元/平方米以上的项目有4个：运达中央广场，万科紫台、华远华中心、西雅韵。

## ■ 长沙市别墅市场分析

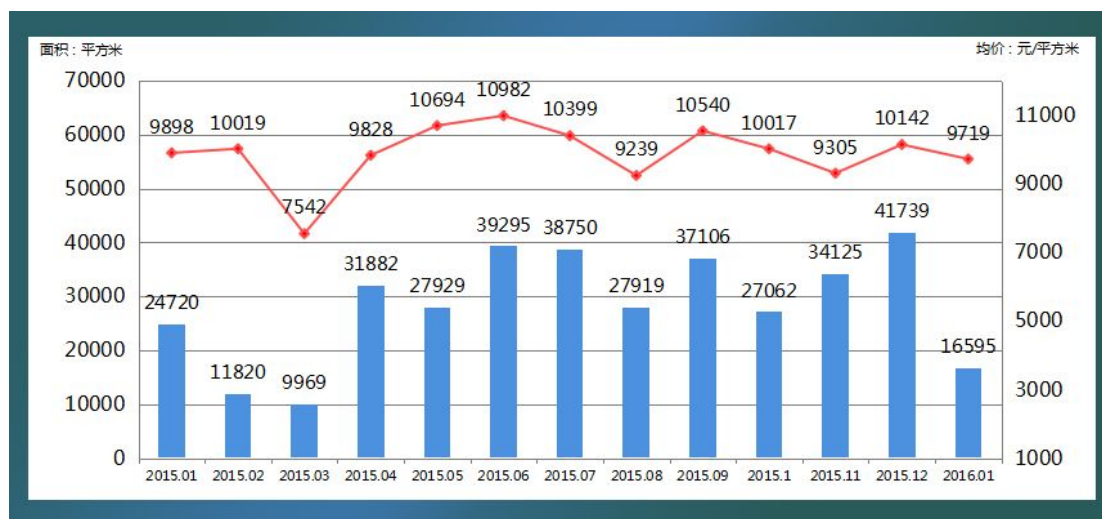
### [别墅楼盘]

爵士名邸、湘江壹号、深业堤亚纳湾、水映加州、美洲故事、龙湾国际社区、好望谷、北纬28度、金地三千府、万业巴厘岛、深业睿城、碧桂园山湖城、龙湖湘风原著、卢浮原著、欧莱雅郡、海伦春天、达美溪湖湾、五矿万境蓝山、大汉汉园、山与墅、中航城国际社区

### [别墅楼盘资讯]

项目名称	项目动态
龙湖湘风原著	龙湖湘风原著一口价 180 万/套，三年千栋，一墅一生；20 席美墅，再见传奇；300 平方米林溪美墅，压轴钜惠。
五矿万境蓝山	五矿万境蓝山 178-195 平方米别墅，交 3 万抵 20 万，折后 9000-13000 元/平方米。
山与墅	山与墅 24# 栋 6 联排别墅 2016 年 1 月 23 日开盘，主推 156-189 平方米联排，均价 12000 元/平方米，团购交 2 万抵 10 万。每户共 4 层，分为地下一层和地上三层，预计 2017 年 6 月 30 日交房。
金地三千府	金地三千府主推 143-163 平方米联排别墅，中间户 143 平方米，折后 110 万/套；边户 163 平方米，折后 150 万/套。355 平方米联排，折后 8000-9000 元/平方米，338-500 平方米独栋，折后 10000-12000 元/平方米。交 2 万享 88 折优惠。
达美溪湖湾	达美溪湖湾 1 号栋 141-175 平方米和 2 号栋 190-206 平方米房源，全款 95 折，按揭 98 折，价格区间：9000-12000 元/平方米，另在售 253-321 平方米双拼和联排别墅，价格区间：19000-28000 元/平方米，全款总价减 40 万，按揭总价减 20 万。

### [别墅 1 月份数据分析]



长沙别墅 2015 年 1 月-2016 年 1 月成交面积和均价走势图

在长沙市 52 个别墅样本楼盘中，2016 年 1 月份共 12 个项目有别墅成交。1 月份长沙别墅样本楼盘成交面积 1.65 万平方米，共 61 套，套均价格为 264 万元/套，套均面积 272 平方米/套，成交单价为 9719 元/平方米，1 月份成交面积环比减少 60.24%。

1 月份别墅成交套数排名前三：水映加州（11 套）、湘江壹号（11 套）、北纬 28 度（9 套）。

从成交套均面积来看，主要集中在 200-250 平米/套；从成交单价来看，价格从 6800-218000 元/平方米不等，主要区间分布在 8000-10000 元/平方米。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。

## 第六部分 1月销售排行榜

### ■ 2016年1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	北辰三角洲	17080	188	9999
亚军	嘉熙中心	10593	11	31000
季军	荣盛花语城	10146	222	4453
第四名	振业城	8624	109	6735
第五名	芙蓉万国城 MOMA	7325	118	6055
第六名	润和又一城	7261	154	7100
第七名	珠江郦城	7210	73	8497
第八名	当代滨江 MOMA	6698	88	6868
第九名	卓越浅水湾	6283	81	6707
第十名	保利西海岸	9647	48	5961

■ 2016年1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	荣盛花语城	22787	222	4453
亚军	润和又一城	17710	154	4100
季军	北辰三角洲	17081	188	9999
第四名	振业城	12805	109	6735
第五名	芙蓉万国城 MOMA	12097	118	6055
第六名	紫华郡	10374	91	3190
第七名	天麓	9816	91	4629
第八名	当代滨江 MOMA	9753	88	6868
第九名	卓越浅水湾	9367	81	6707
第十名	威尼斯城	8779	53	5446