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

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-

第一部分 宏观市场 P03 第二部分 4月份房地产开发市场动态 P06 第三部分 土地市场 P07 第四部分 新房市场 P09 第五部分 4月份各板块样本楼盘数据分析 P14 全装修样本楼盘分析 P30 别墅市场样本楼盘分析 P31 第六部分 4月份销售排名榜 P33

第一部分 宏观政策及行业动态

(一) 政策走势

▶ 政策一长沙两类情况新购住房可享契税优惠

标题	内容					
居民因房屋被征收重 新购置新建商品房税 收优惠	1、居民因个人房屋被征收而选择货币补偿用以重新购置房屋的: 购房成交价格不超过货币补偿的,对新购房屋免征契税;购房成交价格超过货币补偿的,对差价部分按规定征收契税。 2、居民因个人房屋被征收而选择房屋产权调换:不缴纳房屋产权调换差价的,对新换房屋免征契税;缴纳房屋产权调换差价的,对					
个人购买家庭唯一普 通新建商品住房税收 优惠	1、对个人购买普通住房,且该住房属于家庭(成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女,下同)唯一住房的,减半征收契税。 2、对个人购买90平方米及以下普通住房,且该住房属于家庭唯一住房的,减按1%税率征收契税。					

> 政策一营改增后长沙二手房交易税收不变

标题	内容					
营改增后长沙二手房 交易税收不变	根据财政部、国家税务总局和长沙市地方税务局相关文件精神,营 改增后现行二手房转让的税收政策基本不变。"个人将购买不足2 年的住房对外销售的,按5%的征收率全额缴纳增值税;个人将购买 2年以上(含2年)的普通住房对外销售的,免征增值税。"					

▶ 政策一力推新房租赁市场 "二次房改"草案初露端倪

标题	内容
力推新房租赁市场 "二次房改"草案初露端倪	刚刚颁布的《"十三五"规划纲要》中,第三十五章描绘了 2016 年~2020 年住房制度转变方向——完善购租并举的住房制度。"以解决城镇新居民住房需求为主要出发点,以建立购租并举的住房制度为主要方向,深化住房制度改革"。

观点:随着城镇化进程的推进,大量涌入的农业转移人口又带来了新的住房需求。政府很难有足够财力对多数居民提供住房保障,未来这一矛盾将更加突出。中国需要重新审视城镇居民住房体制,因此"二次房改"应运而生。

▶ 政策一湖南出台 10 条意见 多渠道助力商品房去化

标题	内容					
湖南出台 10 条意见 多渠道助力商品房去 化	一、大力支持农民进城购房。 二、不断加大货币化安置力度。 三、充分发挥住房公积金政策效应。 四、积极培育住房租赁市场。 五、创造条件降低购房成本。 六、不断提升住房建设品质。 七、严格房地产开发土地供应。 八、促进房地产开发转型发展。 九、加强房地产市场风险防控。 十、落实主体责任和具体措施。					

观点:这次湖南出的十条意见,就是落实去年中央经济工作会议提出的"让农民变市民"和"三去一降一补"的具体措施。

▶ 政策一住建部:住房公积金缴存比例一律不得高于12%

标题	内容					
住建部:住房公积金 缴存比例一律不得高 于12%	住房城乡建设部表示,目前他们与国家发改委、财政部、人民银行一道,正在制定《关于规范和阶段性适当降低住房公积金缴存比例的通知》,主要涉及以下内容:一是,各地区应当严格执行《住房公积金管理条例》和《建设部、财政部、中国人民银行关于住房公积金管理若干具体问题的指导意见》规定,凡住房公积金缴存比例高于12%的,一律予以规范调整,不得超过12%。					

观点:住房公积金建立22年来,在帮助不少人圆了住房梦的同时,也陆续显现出一些问题,比如贷款难、提取难、使用难等情况,针对这些问题,有关住房公积金政策需要修改的呼声也越来越多。

▶ 政策一"十三五"规划:5年内全面落实不动产登记制度

标题 内容	
-------	--

"十三五"规划:5年内 全面落实不动产登记 制度 3月出台的《湖南省建筑施工安全生产标准化考评实施细则》将于 今年4月1日施行,项目安全生产标准化考评工作包括企业每月对 项目开展安全生产标准化自评,县级以上住建主管部门或其委托的 建筑施工安全监督等机构每季度对项目开展安全生产标准化考评。

观点:据了解,我国《不动产登记暂行条例》于2015年3月1日施行。按此前公布的时间表,各地不动产登记正紧锣密鼓开展,今年将全面推行不动产登记。

▶ 政策一长沙市召开 2016 年房地产工作会议

标题	内容
长沙市召开 2016 年房 地产工作会议	4月28日上午,长沙市2016年房地产工作会议在市会议中心召开。 市政府副市长黎春秋出席并作重要讲话,省住建厅领导以及相关市 直部门负责人,部分房地产开发企业、勘察设计企业、建筑企业、 物业企业、中介机构和装配式建筑生产企业负责人参加了会议。

观点:不可随意提高容积率、三种情况下可发生强制性变更、用 5 年时间全面清查处理违法建设……跟原《实施办法》相比,新修订的《实施办法》规划体系更加完善,对城乡规划管理更加严格,对规划管理制度更加健全,对违法建设处置标准更加明确。

▶ 政策一湖南调低房企所得税预计毛利率 大力支持房地产去库存

标题	内容					
湖南调低房企所得税 预计毛利率 大力支 持房地产去库存	为支持湖南省房地产去库存工作,减轻房地产企业的资金压力,促进湖南省房地产业平稳健康发展,湖南省国家税务局、湖南省地方税务局发布关于调整湖南省房地产开发经营企业销售未完工开发产品计税毛利率的公告,调低了房地产企业所得税预计毛利率。					

观点: 政策对企业是肯定的利好,可加大开发企业的现金流。以长沙开发项目位于芙蓉区为例,假设某企业年预售收入1个亿,调整前的计税毛利率是24%,调整后按20%算,现阶段企业所得税率为25%,那么可少缴100万企业所得税。

第二部分 4月份房地产开发市场动态

■ 开发市场详情

▶ 4月份新报建:无

▶ 2016年4月住宅新开工

2016年4月份长沙市共11个项目有住宅开工,住宅新开工面积119.84万平方米。详情见下表:

4月长沙市新开工统计					
区域	项目名称	新开工面积(平方米)			
	梅溪湖公馆	54100			
	北大资源时光东区	36231			
岳麓区	佳兆业云顶梅溪湖(南 区)	74133			
	长房梅溪香山	16550			
宁乡县	未来方舟	103380			
浏阳市	创意君悦城	105336			
长沙县	广华国际公馆	20692			
	凯富南方鑫城	80053			
开福区	北辰三角洲	611696			
1440	澳海澜庭	38843			
望城区	嘉宇西苑	57456			

4月长沙市新开工统计

▶ 2016年4月住宅竣工

2016年4月长沙市内六区三县住宅共10个项目报有竣工,竣工面积52.21万平方米。详情见下表:

4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	北大资源时光	69006		

天心区 -	鑫远尚玺	88394		
	九峰远见	11511		
宁乡县	天祺佰潮汇商业中心	24896		
1 夕安	东城首座	20998		
望城区	正荣财富中心	15492		
	乾源国际广场	78639		
	桥驿鸿家隆安置小区	116775		
	新界	5629		
芙蓉区	湘域熙岸花园	90754		

第三部分 土地市场

▶ 4月土地供应:

2016年4月,长沙内六区共有6宗土地挂牌,土地总出让面积为21.53万平方米,挂牌出让的起始价共计143712万元。其中内五区挂牌5宗,土地总出让面积为18.03万平方米,起始总价137558万元。同比2015年4月土地出让面积减少48.41%、起始总价增加67.18%;而环比2016年3月土地出让面积减少29.98%、起始总价增加1.34倍。







▶ 4月份土地成交

长沙内五区 4 月份共成交 4 宗土地,成交总面积为 15.11 万平方米,成交总金额为 131769 万元。环比总成交额增加 124.54%。而对比去年同期(2015 年 4 月长沙内五区共出让土地 6 宗,成交 5 宗,最终成交面积 27.88 万平方米,成交金额 28489 万元),成交金额大幅度增加。特别提醒:4月21日上午,位于梅溪湖的[2016]长土网 013 号地块,经过 46 轮的精彩角逐,最终被江西省正荣房地产开发有限公司以 11.2 亿元拿下,溢价率达 45.5%。







第四部分 新房市场

(一) 全市新房成交分析

▶ 成交面积

2016 年 4 月份,全市新房成交面积 216.89 万平方米,其中住宅成交面积 198.85 万平方米。全市新房成交面积同比增加 41.2%,环比增加 7.84%;住宅成交面积同比增加 40.61%,环比增加 10.16%。



图: 2015年4月-2016年4月全市新房成交面积(单位: 万平方米)

2016年4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62.76万平方米,其中中建梅溪湖中心、中铁梅溪青秀、兰亭湾畔、天麓、保利西海岸等项目销售情况理想。其次是天心区成交面积31.92万平方米,位居第二,成交面积较大的楼盘有香芙嘉园(定向房)、丽发新城、鑫远熙山等;雨花区成交面积27.4万平方米,排名第三,国中星城、才子嘉都、长房半岛蓝湾等销售较好。

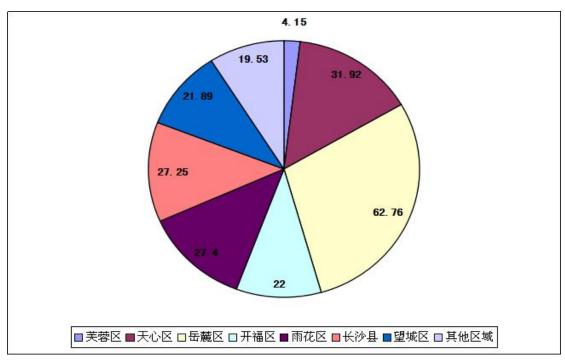


图: 2016年4月全市各区新房成交面积(单位: 万平方米)

▶ 成交价格

2015 年 4 月-2016 年 4 月,全市新房成交价格均在 5500-6100 元/平方米波动,2016 年 4 月 成交价格均超过 6100 元/平方米,呈现上升趋势。2016 年 4 月,全市新房成交均价为 6105 元/平方米,环比上涨 0.84%、同比上涨 11.47%。从各区来看,内六区环比涨幅最大区域是 雨花区,上涨 5.92%,雨花区整体均价降幅最大,下降 6.41%。

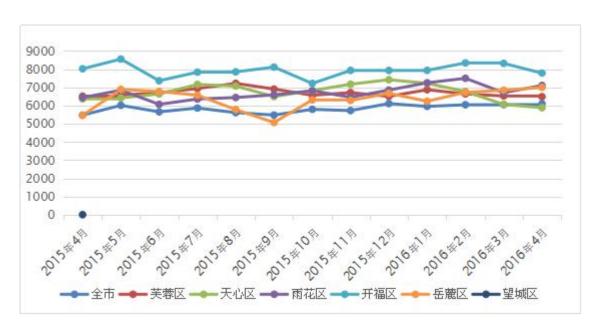


图: 2015年4月-2016年4月全市各区成交均价走势图(单位:元/平方米)



图: 2015年4月-2016年4月全市均价中位数走势图 (单位:元/平方米)

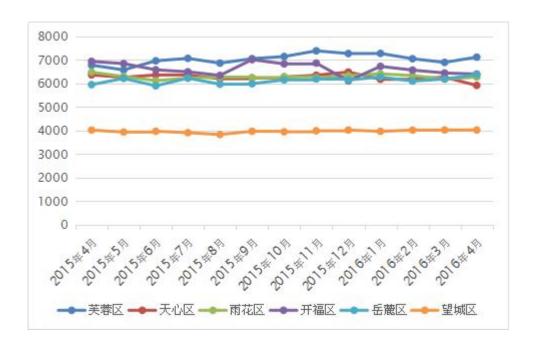


图: 2015年4月-2016年4月内五区均价中位数走势图(单位:元/平方米)

(二) 房屋空置面积

截至 2016 年 4 月底,全市房屋空置面积为 1836.69 万平方米,其中住宅空置面积 697.31 万平方米;办公楼空置 127.89 万平方米;商业营业用房空置面积 318.88 万平方米;其他用房(主要为车库)空置 692.62 万平方米。

房屋空置面积中,住宅空置面积 697.31 万平方米,占 37.97%;非住宅空置面积占 62.03%。 全市住宅待销面积排名前三的项目依次为:水岸新都、和美星城、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、中鼎江岸花城。

图: 2016年4月底房屋空置面积 (单位: 万平方米)

	五和		其中			商业营	
类型	面积 合计	住宅	别墅、高 档公寓	经济适 用房	办公楼	业用房	其他
空置面积	1836. 69	697. 31	76. 08	12.94	127.89	318.88	692. 62
其中: 待销房屋(一 年以内(含一年))	932. 49	364. 62	28. 19	8. 17	99. 42	148. 11	320. 34
滞销房屋 (一年以上至三年)	696. 6	274. 53	33. 38	2. 42	25. 44	128. 87	267. 77
积压房屋 (三年以上)	207. 6	58. 16	14. 51	2. 35	3. 03	41. 9	104. 51

2016年4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	35. 8	27. 45	14. 49
天心区	217. 3	140. 96	31. 08
岳麓区	170. 47	70. 17	38. 08
开福区	100. 55	83. 87	27. 72
雨花区	101. 11	85. 46	14. 49
长沙县	147. 91	129. 11	56. 17
望城区	50. 41	53.6	12.03
其他	108. 94	105. 99	13. 49

从各区房屋空置面积来看, 长沙县待销面积 147.91 万平方 米,滞销面积 129.11 万平方米, 积压 56.17 万平方米,共 333.19 万平方米,空置面积最大。

第五部分 2016 年 4 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、长盛岚庭、融源及第、融科东南海、中南红领邦、华悦城、园康星都 荟、和庄二期、水墨林溪苑、旭辉香樟公馆、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、湘江雅颂居、湘水郡、富兴 嘉城、公爵欧洲城、御溪国际、润屋美院

[4 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	才子嘉都	16、15、14 栋获批预售许可证。
	融科东南海	A 区商业楼(NH5)栋、NH6 栋获批预售许可证。
	天鸿小区	1 栋、2 栋获批预售许可证。
	文景领秀	1 栋、5 栋获批预售许可证。
	鑫远尚玺	2 栋、1 栋获批预售许可证。
	湘江雅颂居	P1 栋、P7 栋、P6 栋、P5 栋、P4 栋、P3 栋、 P2 栋获批预售许可证。
新开工房屋	1	
新报建项目	/	
竣工房屋	鑫远尚玺	住宅竣工 88394 平方米,共 560 套房源。

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
鑫远尚玺	鑫远尚玺 5 号栋主推 249-261 平方米三层两户错层空中墅, 成交均价 7800 元/平方米。6 号栋主推 171 平方米大户型, 成交均价 8300 元/平方米。
嘉福长安郡	嘉福长安郡 78、90、130 平方米清盘中,均价 5688 元/平方米。 房源位于 8-12 号栋,主要集中在高楼层。项目推出少量特价房,

	一口价 5280 元/平方米。项目另有停车位在售,106000 元/个。
融科东南海	融科东南海 40-100 平方米商务 SOHO 样板间已开放,首付 5 万,
	一口价 5980 元/平方米,VIP 火爆认筹中。
湘江雅颂居	湘江雅颂居在售 89-155 平方米高层现房,价格在 7000-10000 元
	/平方米之间,全款 98 折,按揭 99 折。项目另有 373、383、236
	平方米复式楼在售,价格在 10000-13000 元/平方米之间。

[省府-红星板块4月份数据分析]



省府红星板块 2015年 3月-2016年 4月均价与成交量走势图

月份	套均面积 (平方米)
11 月	90.35
12 月	111.99
1月	98.44
2月	104.81
3月	102.64
4 月	101.78

2016年4月省府红星板块均价环比上涨4.5%,成交面积减少7.12%,成交价格波动不大,成交面积3-4月份增幅很大。主要原因整体市场回暖,成交超过百套的楼盘增多。省府红星板块成交超过百套的楼盘有:鑫远·熙山、才子佳城、兰亭小时代。

■ 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]

江山帝景、阳光 100 新城广场、兰亭湾畔、金鼎宜居花园、华润橡树湾、和顺洋湖壹号、coco

蜜城、洋湖 style、湘熙水郡、洋湖公馆二期、中天栖溪里、湘江时代、北大资源时光、湘 江时代、北大资源时光、学府佳、奥克斯城市之光

[4 月份麓南-洋湖板块市场动态]

	项目名称	详情
	联东优谷工业园	一号地 14 栋、13 栋、7 栋、6 栋、5 栋获批 预售许可证。
	旷远画境美苑	二期 12 栋、11 栋获批预售许可证。
获批预售证项目	奥克斯城市之光	G-31 地块 1 栋获批预售许可证。
	锦峰苑	二期 A 区 A-2 栋获批预售许可证。
	联丰苑	6 栋、7 栋获批预售许可证。
	汀湘十里	九区 A 地块 39 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 36231 平方米, 共 329 套。	
新竣工房屋	北大资源时光 住宅竣工 69006 平方米, 共 502 套。	
新报建项目	/	

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
	广晟江山帝景哈佛三期 E12、E4 栋 96 平方米、99 平方米、106
 江山帝景	平方米和123平方米的精装已开盘,交8千抵3万,团购96折,
仁山 巾泉	均价 6200-6300 元/平方米;名校教育配套:首都双语幼儿园、
	博才白鹤小学、师大附中博才实验中学。
	洋湖时代广场目前在售一期2栋、3栋、4栋、5栋、6栋,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,
洋湖时代广场	三房可变四房。折后均价 5250 元/平方米,首付 3.5 万起、总价
	35 万起。全款 97 折, 按揭 98 折。二期预计今年 5 月启动认筹,
	华润万家今年7月正式开业。
金鼎公园尚	金鼎公园尚 43-47 平方米全屋精装包租公寓,咖啡猫强势入驻,
	4年租金一次支付,8000元做房东,2000惠享9折!
化治井色村流	华润橡树湾目前94-160平方米准现房持续加推,折后均价5500
华润橡树湾	元/平方米。

[麓南-洋湖板块 4 月份数据分析]



麓南-洋湖板块 2015年 3月-2016年 4月均价与成交量走势图

月份	套均面积 (平方米)
11月	95. 83
12 月	100. 42
1月	99. 02
2 月	100.3
3 月	106. 95
4月	110. 09

常有吸引力。

4月份麓南-洋湖板块成交均价 6080 元/平方米,成交面积为 108645 平方米,成交 986 套房源,已经达到 2015 年 3月-2016 年 4月成交面积峰值。环比来看,成交价格下跌 1.63%,成交面积增加 3.03%。麓南板块超过百套的楼盘有:兰亭湾畔、华润.橡树湾、江山帝景、奥克斯城市之光。

本月麓南-洋湖板成交量靠前的样本楼盘主要以 100-110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

■ 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

[4 月份麓谷-梅溪湖板块市场动态]

	项目名称	详情
	卓越浅水湾	J19 地块 9 栋、J19 地块 10 栋获批预售许可证。
	天祥水晶湾	住宅2栋获批预售许可证。
	中建梅溪青秀	二期7栋、二期8栋、二期地下商业获批预售 许可证。
	长房梅溪香山	10-3 栋、8-6 栋、8-5 栋、8-4 栋、9-6 栋、9-4 栋、9-5 栋获批预售许可证。
	金茂悦	15 栋、16 栋、19 栋、17 栋、18 栋、二期商业 14 号楼 A 区, 15 号楼 A 区、B 区、C 区、D 区 获批预售许可证。
获批预售证项目	万科梅溪郡	17 栋、22 栋获批预售许可证。
	谷山庭苑	二期 20、21 栋获批预售许可证。
	惠天然•梅岭国际	一期2栋获批预售许可证。
	中建梅溪嘉苑	17 栋、3 栋获批预售许可证。
	云水麓园	7 栋获批预售许可证。
	梅溪湖公馆	5 栋获批预售许可证。
	和顺洋湖壹号	商业 5 栋批预售许可证。
	梅溪湖公馆	住宅新开工 54100 平方米, 共 536 套。
新开工房屋	佳兆业云顶梅溪湖 (南区)	住宅新开工 74133 平方米, 共 581 套。
	长房梅溪香山	住宅新开工 16550 平方米, 共 76 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 94-142 平方米高层住宅,折后均价 8500 元/平方米,团购交 9 千抵 6 万的优惠。
好莱城	好莱城一期住宅还剩余少量房源,毛坯均价 6500 元/平方米,主推 66-76 平方米两房、132 平方米四房。精装修均价 7300 元/平方米,精装修在售 2、3 栋,面积区间为 66-132 平方米。现阶段优惠一次性 98 折,按揭 99 折,按时签约 99 折。
金茂梅溪湖	金茂梅溪湖 140、181、240 平方米折后均价 12000 元/平方米。 35-55 平方米折后均价 7500-9000 元/平方米。

鑫苑名家	1,88-91 平方米户型热销,6300-6800 元/平方米成交均价。主推户型,纯南朝向,小三房。 有现房可售,有3号栋新房源接受认筹。2、106户型,项目明星户型,目前3号栋认筹,成交均价6600-6800/平方米,预计5月中旬开盘。
荣盛花语馨苑	荣盛花语馨苑在售 78-98 平方米现房房源,价格在 4900-5000 元/平方米之间,项目另有部分 91 平方米特价房,4300 元/平方 米起,位于 31、32、33 楼。

[麓谷-梅溪湖板块 4 月份数据分析]



麓谷-梅溪湖板块2015年3月-2016年4月均价与成交面积走势图

月份	套均面积 (平方米)
11月	101.36
12 月	96. 18
1月	101. 76
2 月	102. 54
3 月	105. 16
4月	114. 55

4月份麓谷一梅溪湖板块样本楼盘成交均价为6860元/平方米,成交面积约11.19万平方米,977套。环比来看,成交均价上涨7.12%,成交面积减少10.64%。成交均价上涨的原因是,梅溪湖区域高价楼盘梅溪湖壹号4月份成交超过了百套,提升了整个板块的成交价格。同比来看,成交价格上涨5.12%,成交面积18.79%。由此可见,去库存还是有一定成效。

■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、鑫天御景湾、五矿地产万境水岸、新城新世界、潇湘名城、长房半岛蓝湾、碧桂园南城首府、清溪川九号、泰禹云开壹品、南城印象、星光名座、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

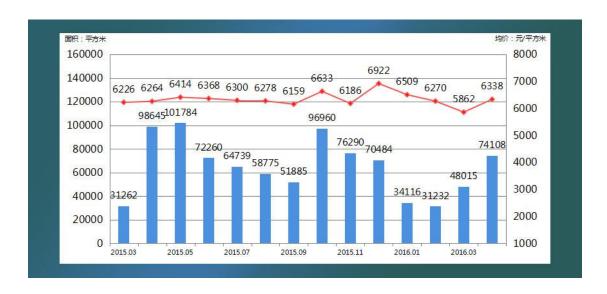
[4月高铁新城-天际岭板块市场动态]

	项目名称	详情
	长房半岛蓝湾	A2 栋、B1 栋、A8 栋、A9 栋、A5 栋获批预售许 可证。
	星光名座佳苑	1 栋获批预售许可证。
	新华都万家城	青云苑 12 栋、16 栋、15 栋获批预售许可证。
获批预售证项目	吉联苑	7 栋获批预售许可证。
	美洲故事	H1 栋获批预售许可证。
	中航城 3-10、3-9、4-5、4-6、3-7、3-8、3-11、3-12 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	
碧桂园南城首府		
幸福满庭	蓝光幸福满庭现主推 14 栋、12 栋。主力户型 69、79、80 平方米,价格区间为 6000-6500 元/平方米,目前购房交 1 万抵 3 万。蓝光幸福满庭商铺 30000-60000 元/平方米,2 万抵 5 万。	
中航城国际社区	中航城国际社区在售 1-1、1-2 栋 81、96 平方米房源,均价 5800 元/平方米; 1-4 栋 1-5 栋 99 平方米复式房源,均价 6500-6800 元/平方米; 买房交 6000 元抵 68888 元。	
五矿万境水岸	五矿万境水岸目前在售 1#、9#、11#和 19#栋,202-240 平方米大平层,首付 1 成,享交 8000 减 100000 元优惠,均价 6800 元/平方米,现有少量特惠房源;90-1100 平方米商铺,价格 12800元/平方米起,享交 8000 减 50000 元优惠。	
绿地之窗	绿地之窗 10、11、12、13、16 号栋 69-130 平方米高层,均价 6600 元/平方米; 120-170 平方米洋房,交 5000 抵 20000。60-220 平 方米商铺 12888 元/平方米起。	

[高铁新城-天际岭板块4月份数据分析]



高铁新城天际岭板块 2015年 3月-2016年 4月均价与成交量走势图

月份	套均面积(平方米)
11 月	100.38
12 月	100.12
1月	98.32
2月	102.07
3月	102.16
4月	97.25

楼盘有: 半山壹号、潇湘名城。

高铁新城天际岭板块 4 月均价为 6338 元/平方米,成交面积 74108 平方米,762 套。环比来看,成交价格上涨 8.12%,成交面积增加 54.34%。同比来看,成交价格上涨 1.81%,成交面积减少 24.87%。

4月份,从套均面积来看,套郡面积小于100平方米,主要是这个月潇湘名城和万坤图财富广场推出小户型,并且销售情况理想。

4 月份高铁新城天际岭板块成交套数超过百套的

■ 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、通用国际社区、星城书院、兴威帕克水岸园、乾城千重锦、乾城嘉园二期、保利国际广场、第六都、万博汇名邸、潮宗御苑、天健一平方英里、荣盛花语书苑、兰亭小时代、江山壹号、荣悦台、慢步江湾、北辰三角洲、听香水榭、科大佳园北区、鑫科明珠、汇城尚东、佳兆业时代广场、红橡华园、第一湾、世方水岸

[4 月份中心板块市场动态]

	项目名称	详情
	建发美地	4、5 栋获批预售许可证。
	万科紫台	5 栋、4 栋获批预售许可证。
获批预售证项目	景致雅苑	6 栋、4 栋获批预售许可证。
3大批以告证少日 	北辰三角洲	奥城 E4 区 5、7 栋获批预售许可证。
	东方新城(东玺门)	M3 栋获批预售许可证。
	万科金域蓝湾	15 栋获批预售许可证。
新开工房屋	北辰三角洲	住宅新开工 611696 平方米,共 4752 套。
新报建项目	1	
竣工房屋	湘域熙岸	住宅竣工 90754 平方米, 共 732 套。

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
北巨二名湖	北辰三角洲 E4 区预推 45、48、76、82 平方米稀缺公寓,目前认
北辰三角洲	筹交1万享96折,预计5月底开盘。
阳光锦城	阳光锦城 1 栋 45 平方米商住两用公寓,团购交 5 千可享一口价
PH /L tht //K	6980 元/平方米。
	第六都 6 栋认筹 5 千抵 2 万; 二期 18#166 平方米、19#20#182
第六都	平住宅均价 11000 元/平方米。22#225-502 平方米户型
	13500-15500 元/平方米。 三期 7#商铺 1 楼 10-70 平方米均价
	3.5万元/平方米;2楼400平均价17000-18000元/平方米。
荣悦 台	荣悦台 120-184 平方米住宅房源, 折后均价 9100 元/平方米, 首
	付 5 万,限时特惠 93 折,一次性付款额外 97 折,按揭 98 折。

[中心板块 4 月数据分析]



中心板块 2015年 3月-2016年 4月均价与成交面积走势图

月份	套均面积(平方米)
11 月	107.92
12 月	121.07
1月	98.25
2月	115.12
3 月	122.95
4 月	114.37

2016年4月,中心板块样本楼盘成交均价8829元/平方米,成交面积141709平方米,1239套。环比来看,成交均价下降5.17%,成交面积增加1.55%。同比来看,成交均价上涨4.12%,成交面积增加153.68%。中心板块可以说是成交价格波动起伏最多的板块,主要由于该区域的楼盘单价从6千到超过1万都有,4月叠彩兰亭以6548元/平方米的成交价格成交了115套,拉低了该板块的成交价格。

■ 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

[4 月份星沙板块市场动态]

ſ	项目名称	详情
		VI 113

获批预售证项目	华润置地广场	二期7栋获批预售许可证。
次加州台町沙日	湖湘奥林匹克花园	1、3、5、28 栋获批预售许可证。
新开工房屋	广华国际公馆	住宅新开工 20692 平方米,484 套。
州开工厉 座	凯富南方鑫城	住宅新开工 80053 平方米,728 套。
新报建项目		
竣工房屋	/	

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
排派始係平立	博派锦绣兰亭预推 16-145 平方米商铺, 预计 5 月底开盘, 目前
博派锦绣兰亭	正在办理 VIP 客户认筹卡,认筹交 2 万抵 10 万。
	荣盛花语城项目整体均价为 4650 元/平方米,目前 4、11 号楼栋
 	76-132 平方米房源持续热销中,10、15、16、17 楼栋已售罄。
木盤化石拠	即将载誉加推89-132平方米南北通透珍稀房源,现认筹1万享3
	万。
国泰九龙湾	国泰九龙湾现在售 1 号栋主推 77-89 平方米房源, 2、7、9 号栋
四条儿儿仔	主推 77-142 平方米房源。折后均价 5800 元/平方米。
中国铁建国际城	中国铁建国际城在售 2 期 26 栋、27 栋、29 栋。在售面积 79-135
中国 沃 建国阶级	平方米,售价 4800-5200 元/平方米,团购 5000 抵 40000。

[星沙板块 4 月份数据分析]



星沙板块 2015 年 3 月-2016 年 4 月均价与成交量走势图

月份	套均面积 (平方米)
2015年11月	95. 14
12 月	97. 48
2016年1月	98. 14
2 月	99
3 月	97. 62
4月	94. 99

4月份,星沙板块样本楼盘成交价格 4820 元/平 方米,成交面积 121875 平方米,1283 套。环比来看,成交面积增加 67.8%,成交价格上涨 2.71%。同比来看,成交面积增加 44.62%,成交价格下降 2.59%。

整体来看,4月份星沙板块成交量达到2015年3月-2016年4月的峰值,主要是本月超过百套的楼盘有4个:荣盛花语城、幸福里家和院、华润置地广场、高林仕家。

■ 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、中铁西江悦

[4 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	商业 2-6 栋获批预售许可证。
	保利西海岸小区	B5 栋获批预售许可证。
	渔人商业广场	7 栋、地下室获批预售许可证。
	楷林商务中心	楷林商务中心获批预售许可证。
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
协信星澜汇	协信星澜汇 81.4-109.78 平折后均价 6400 元/平, 团购交 6 千抵

	1万再享95折。30-70平毛坯公寓折后均价8000元/平,精装公	
	寓折后价格区间: 9000-10000 元/平。购公寓团购交8千抵1万	
	再享95折,可返租5年。	
	代滨江 MOMA 目前在售房源已经不多,主要集中在 8 栋,在售	
THE STATE OF THE S	户型为 96 平三房、117 三房, 折后均价 7500-7600 元/平。楼盘	
当代滨江 MOMA	在售均为科技住宅,毛坯房,楼层选择不多,主要集中在高层,	
	预计 2016 年 7 月份交房。	
	世茂外滩里主推 5、6 号栋 103-225 平房源, 具体房源为 103 平 3	
	房、140平4房、160平4房、222平4房、225平4房,价格区	
世茂外滩里	间 8500-14000 元/平。5 号栋交 2 万抵 10 万,6 号栋交 1.5 万抵	
	10万。4、7栋还有少量150平、160平的大户型在售,价格为	
	7000-9000 元/平。	
保利西海岸	保利西海岸 B5#94-141 平米平层、复式新品加推,全系热销,	
	团购1万抵3万,新品再享9折,平层折后价格区间8000-9000	
	元/平方米,复式折后价格区间 9300-10000 元/平方米。	

[4 月份滨江新城板块数据分析]



滨江板块 2015年 3月-2016年 4月均价与成交面积走势图

月份	套均面积 (平方米)
11月	108.18
12 月	110.03
1月	113.22
2月	115.43
3 月	112.86
4月	120.52

4月滨江板块样本楼盘成交均价 8081 元/平方米,成交面积 56526 平方米,469 套。环比来看,成交均价上涨 1.44%,成交面积增加 6.56%。同比来可能,成交均价上涨 6.42%,成交面积增加 94.69%。样本楼盘中除了华韵城市水岸和中铁西江悦,其他楼盘成交套数的超过了 50套,其中保利西海岸销售 166套。

■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、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、山水香颐、佳兆业君汇上品、五江夏威夷、恒生碧水龙庭、卓越蔚蓝海岸、汇金城、黑金时代广场、北辰中央公园

[4 月份城南板块市场动态]

	项目名称	详情
	卓越蔚蓝城邦	11 栋获批预售许可证。
	中悦领秀豪庭	11 栋、12 栋获批预售许可证。
 获批预售证项目	保利阆峰云墅	9B 栋商业获批预售许可证。
	龙湾国际	四期高层 B 区 2059、2054、2057、2034 栋获批 预售许可证。
	丽发新城二期	30、31 栋获批预售许可证。
新报建项目		1
新开工房屋		I
松 子 户 月	鑫远尚玺	住宅竣工 88394 平方米, 560 套。
竣工房屋	九峰远见	住宅竣工 11511 平方米,84 套。

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
卓越蔚蓝城邦	卓越蔚蓝城邦 82-130 平方米住宅均价 6000 元/平方米。
	主推 2 号栋, 折后均价 5000 元/平米, 面积为 89 平米、106 平米户型,
绿地新都会	另有 3 号栋、4 号栋顶楼 90 平米、116 平米、114 平米、128 平米户型
	在售,折后均价 4500-4600 元/平米,团购优惠交 5100 抵 28000。
》/- 人-t-t-	汇金城 1-4 栋 70-140 平均价 5500 元/平。3 栋在售 105-140 平房源,4
汇金城	栋在售 77-129 平房源。
	欧莱雅郡 2、5、8 栋 70-120 平高层住宅, 折后均价 5700 元/平。洋房
欧莱雅郡	主推 13-22 栋 87-143 平户型,折后均价 12000 元/平。还有约 20 来套
	205 平别墅在售,别墅交 3 万抵 30 万,均价 15000-16000 元/平。

[城南板块4月份数据分析]



城南板块 2015年 3月-2016年 4月均价与成交量走势图

月份	套均面积 (平方米)
11月	104.48
12月	106.17
1月	102.62
2月	100.58
3 月	102.73
4月	105.38

4月城南板块样本楼盘成交均价为5135元/平方米,成交面积为130250平方米,1236套。环比来看,成交均价上涨2.74%,成交面积减少2.54%。同比来看,成交均价上涨12.63%,成交面积增加127.18%。销售面积超过百套的楼盘有:丽发新城、中建芙蓉嘉苑、碧桂园城市花园、怡海星城。

■ 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

[4 月份金星-普瑞板块市场动态]

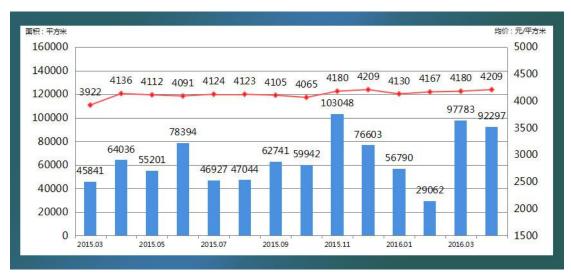
项目名称	详情
------	----

获批预售证项目		I
新报建项目		1
新开工房屋		
	正荣财富中心	住宅竣工 15492 平方米。
竣工房屋	新界	住宅竣工 5629 平方米。
	乾源国际广场	住宅竣工 78639 平方米, 共 916 套。

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
	新华联梦想城预推 1、2、3、4 号栋 87-125 平 N+1 住宅,每个户型均
新华联梦想城	赠送一个小卧室,户型有88平正3房,116平正4房,124平正5房,
	预计开盘时间为 2016 年 5 月下旬,预计售价 4100-4400 元/平。
	浩龙音乐界,地铁口实景现房,珍藏楼王房源清盘,134-154平米大平
浩龙音乐界	层三房、四房,高赠送面积,每周五套特价房3480元/平米!购房享
	师大附中教育资源。
	润和又一城二期 12 号栋 2016 年 4 月 16 日已经开盘, 主推 105-136 平
润和又一城	米房源,具体为 105 平 3 房、117 平 3 房、121 平 4 房、132 平 4 房、
	136 平 5 房,均价 4200 元/平。
	勤诚达新界现主推 C 区 140-167 平洋房, 1 楼均价 6700 元/平, 2 楼均
勤诚达新界	价 5800-6200 元/平,3 楼以上均价 4700-4800 元/平。另剩有几套 H3
	号栋 93-134 平米住宅在售,一口价 4500 元/平。在售房源都为现房。

[金星-普瑞板块 4 月份数据分析]



金星-普瑞板块 2015 年 3 月-2016 年 4 月成交均价与成交面积走势图

月份	套均面积 (平方米)
11月	105.69
12 月	107.44
1月	108.17
2 月	107.24
3 月	107.45
4月	104.88

2016年4月,金星-普瑞板块成交面积9.2万平方米,880套,成交均价4209元/平方米。 环比来看,成交面积减少5.61%,成交价格上涨0.69%。环比来看,成交面积增加44.13%,成交价格上涨1.76%。

整体来看,金星普瑞板块成交价格一直波动不大, 套均面积在105平方米左右浮动。这一区域是长沙价格 低洼区,购房这一区域的购房者以刚需自住为主。

■ 长沙市全装修样本楼盘分析

[样本楼盘]

恒大城、恒大雅苑、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、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、恒大御景半岛锦绣苑、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、旺德府恺悦国际、中建木莲工社

[全装修楼盘资讯]

项目名称	项目动态
万科白鹭郡	万科白鹭郡主推23、26号栋100-146平精装高层,价格区间6800-8000元/平米起; 目前推出部分特价房,折后总价78万-108万之间。
中海国际社区	中海国际社区目前在售 3、4 期 86-139 平精装房, 折后均价 6900 元/平。房源分布于 3 期 2、4、9、14、16 号栋, 4 期 2、5、8、9 栋。 另有 254-396 平方米洋湖湿地英伦别墅, 预计 5 月上旬开盘, 分布于13#、18#、19#, 预计价格: 250 万-420 万。35-259 平商铺在售,均为住宅底商, 价格 15000-35000 元/平。地下车位 80000-85000 元/个。
恒伟湘江时代	恒伟湘江时代在售 93-134 平方米住宅,均价 7800-8100 元/平方米, 所售房源位于 C、D 栋。送 1500 元/平方米精装,再送全屋空调。
时代倾城	时代倾城在售 18-19#、28-29#85-115 平方米地铁口精装臻品,均价 5800 元/平方米

[全装修 4 月份数据分析]



长沙全装修 2015年 3年-2016年 4月均价与成交面积走势图

月份	套均面积 (平方米)
11月	99.48
12 月	99.77
1月	124.91
2月	113.56
3 月	109.64
4月	105.1

2016年4月长沙全装修样本楼盘有29个项目有成交,其中包括浏阳和宁乡县各1个。4月份全装修成交面积16.9万平方米,成交套数1608套,成交均价7941元/平方米。4月份样本楼盘中销售套数排名前三:时代倾城销售187套、珠江花城销售168套、好莱城销售129套。

■ 长沙市别墅市场分析

[别墅楼盘]

爵士名邸、绿城青竹园、湘江壹号、深业堤亚纳湾、水映加州、美洲故事、龙湾国际社区、 御邦、好望谷、天麓、盈峰翠邸、北纬 28 度、水溪上果墅、金地三千府、万业巴厘岛、 中建梅溪湖壹号、碧桂园山湖城、龙湖湘风原著、卢浮原著、达美溪湖湾、五矿万境蓝山、 藏珑湖上国际、中建江山壹号、大汉汉园、山与墅、阳光 100、中航城国际社区

[别墅楼盘资讯]

项目名称	项目动态
------	------

北大资源	北大资源时光预计 2016 年 5 月底推出 3 号栋 30-70 平 loft 公寓, 具体开盘时间及优惠待定;项目目前在售 191-219 平联排别墅,总 价均价 320 万,均价 17000 元/平,团购交 10 万抵 20 万。			
山与墅	山与墅 30#、31#栋靠山联排别墅加推中,均价 11000 元/平方米, VIP 认筹 2 万抵 10 万。			
达美溪湖湾	达美溪湖湾目前在售 16 号栋 253-321 平别墅,起价 20000 元/平,全 款总价减 40 万,按揭总价减 20 万。			
龙湖湘风原著	龙湖湘风原著在售 160-480 平别墅, 团购交 4 万抵 10 万, 总价 200-500 万元/套。			
湘江壹号	湘江壹号 280-480 平联排与独栋别墅,起价 600 万/套。另有大平层 江景房在售,其中 139、197、223 平均价 8400 元/平,266 平均价 11000 元/平。购买大平层全款 98 按揭 99 折。			

[别墅 4 月份数据分析]



长沙别墅 2015年 3月-2016年 4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 4 月份共 22 个项目有别墅成交。4 月份长沙别墅样本楼盘成交面积 10098 平方米,共 148 套,套均价格为 230 万元/套,套均面积 228 平方米/套。 3 月份别墅成交套数排名前三:龙湖湘风原著(28 套)、金地三千府(23 套)、水映加州(19 套)。

4月份从成交套均面积来看,主要集中在200-250平方米/套;从成交单价来看,价格从6700-19000元/平方米不等,主要区间分布在8000-11000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 4 月销售排行榜

■ 2016年4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	61667	465	10184
亚军	香芙嘉园	18034	556	3970
季军	保利西海岸	17298	166	8708
第四名	兰亭湾畔	15279	209	6417
第五名	珠江郦城(珠江花城)	15053	168	8881
第六名	国际广场(方茂苑)	13645	86	11124
第七名	金茂悦	12593	134	8191
第八名	时代倾城二期(玫瑰园社区三)	10989	187	5865
第九名	天麓	10840	187	5018
第十名	水映加州	10226	172	4989

■ 2016年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	北辰三角洲	60553	465	10184
亚军	香芙嘉园	45427	556	3970
季军	兰亭湾畔	23811	209	6417
第四名	丽发新城	22551	213	4333
第五名	天麓	21603	187	5018
第六名	水映加州	20498	172	4989
第七名	保利西海岸	19865	166	8708
第八名	幸福里家和院	19149	192	4800
第九名	荣盛・花语城	18784	197	4409
第十名	时代倾城二期(玫瑰园社区三)	18738	187	5865