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 王文迪 肖 戈 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　2016 年上半年宏观市场

P07　　第二部分　6 月份房地产开发市场动态

P09　　第三部分　2016 年上半年土地市场

P12　　第四部分　2016 年上半年新房市场分析

P16　　第五部分　2016 年上半年全装修样本楼盘分析

P19　　第六部分　2016 年上半年别墅市场样本楼盘分析

P23　　第七部分　2016 年上半年商业地产市场分析

P27　　第八部分　2016 年上半年写字楼市场分析

P31　　第九部分　2016 年 6 月板块样本楼盘数据分析

P45　　第十部分　2016 年上半年排行榜

第一部分　宏观政策

- **最严广告法来了**

标题	内容
对开发商有更多“紧箍咒”	国家工商总局发布《房地产广告发布规定》，从 2016 年 2 月 1 日开始，房地产广告必须真实、合法、科学、准确，不得欺骗、误导消费者。 明确房地产广告中不得含有广告主能够为入住者办理户口、就业、升学等升值或者投资回报的承诺；以项目到达某一具体参照物的所需时间表示项目位置；违反国家有关价格管理的规定；对规划或者建设中的交通、商业、文化教育设施以及其他市政条件作误导宣传。凡违反《房地产广告发布规定》发布广告的，处以违法所得三倍以下但不超过 3 万元的罚款；没有违法所得的，处以 1 万元以下的罚款。

- **首套房商贷最低 2 成**

标题	内容
首套房商贷最低 2 成	2 月 2 日，央行、银监会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题》的通知：在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点。 对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。新政落地，让购房“门槛”进一步降低。

- **公积金存款利率上调了**

标题	内容
公积金存款利率上调了	央行官网发布通知，从 2 月 21 日起，职工住房公积金账户存款利率，已调整为统一按 1 年期定期存款基准利率即 1.5%执行。调整后当年缴存的公积金收益率提高 4 倍多，上年转结余额的收益率提高超过 30%，相当于 3%的年化收益率。等同于国家每年为公积金缴存者发了一个 150 亿元的“利息红包”。 这也是继 2015 年公积金二套房贷款首付比例由最低 30%降低至 20%，个人住房贷款最高额度由 50 万调整为 60 万后，今年公积金政策再迎利好。

- **契税减了，二手房满 2 年免营业税了**

标题	内容
契税减了，二手房满 2 年免营业税了	财政部发布的《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》。 2 月 22 日起，对个人购买家庭唯一住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1%的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5%的税率征收契税。 对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1%的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2%的税率征收契税。 个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税;个人将购买 2 年以上(含 2 年)的住房对外销售的，免征营业税。减免契税营业税此举，减少了房产交易成本,有助于降低购房压力。

- **推广街区制了，未来将建开放式小区**

标题	内容
推广街区制了，未来将建开放式小区	2 月国务院印发《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》，提到未来城市将不再建设封闭住宅小区，新建住宅将推广街区制。已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开，实现内部道路公共化，解决交通路网布局问题，促进土地节约利用。

- **存款准备金又降了，释放 6000-7000 亿资金**

标题	内容
存款准备金又降了	央行发布公告，自 2016 年 3 月 1 日起，普遍下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点（从 17%调降至 16.5%）。此次降准，可能释放出 6000-7000 亿元的资金给市场。 此前，央行 2015 年已降准 5 次、降息 5 次，存款准备金率由年初的 20%降至 17%，5 年期以上贷款基准利率从 6.55%下降到 4.9%，目前房贷利率可说是已处于历史低点，购房利息负担大大减轻。

- **营改增了，确保税负只减不增**

标题	内容
营改增了，确保税负只减不增	5 月 1 日起，将建筑业、房地产业、金融业、生活服务业 4 个行业纳入营改增试点范围。个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 5%的征收率全额缴纳增值税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征增值税。上述政策适用于北上广深之外的地区。 把营业税的“价内税”变成增值税的“价外税”，形成增值税进项和销项的抵扣关系，不仅能实现企业减负,也能支持企业“调转促”，

	为创业者创造公平环境。

- **商可改租了，鼓励个人出租房**

标题	内容
商可改租了，鼓励个人出租房	6 月 3 日，国务院办公厅发布了《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》。要求落实鼓励个人出租住房的优惠政策，鼓励个人依法出租自有住房； 支持个人委托住房租赁企业和中介机构出租住房。 在支持租赁住房建设方面，允许将商业用房等按规定改建为租赁住房，允许将现有住房按照国家和地方的住宅设计规范改造后出租。意见还要求，住房租赁合同期限内，出租人无正当理由不得解除合同，不得单方面提高租金，不得随意克扣押金。

- **鼓励农民进城购房了**

标题	内容
让城市建设者居有所安	国务院近日发布《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》，要求加快落实户籍制度改革政策，全面实行居住证制度，促进有能力在城镇稳定就业和生活的农业转移人口举家进城落户。 调整完善差别化住房信贷政策，发展个人住房贷款保险业务，提高对农民工等中低收入群体的住房金融服务水平。鼓励引导农民在中小城市就近购房。

- **湖南不动产统一登记制度正式落地**

标题	内容
湖南不动产统一登记制度正式落地啦	1 月 5 日，浏阳市正式颁发出了长沙市首张不动产登记证，标志着湖南不动产统一登记制度正式落地。 实施统一登记可更好厘清当事人之间的不动产权利界限，减少权属纠纷，提高登记的准确性和权威性。同时，建立不动产登记信息依法公开查询系统，可有效保障不动产交易安全，还可为不动产权利人提供更加高效便利的服务。

- **“湘十条”去库存**

标题	内容

“湘十条”去库存	1 月 19 日，湖南省住房和城乡建设工作会议提出，湖南房地产发展去库存压力很大，有的地方去化周期（商品房的销售周期）达 2 至 3 年。 接着 4 月，湖南省政府办公厅正式下发《关于积极化解商品房库存促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》，出台了大力支持农民进城购房、不断加大货币化安置力度、充分发挥住房公积金政策效应、积极培育住房租赁市场、严格房地产开发土地供应等 10 条稳定房地产市场的政策措施。“湘十条”主要通过调节供需两端，以“去库存”为重点，改善市场环境，刺激需求释放。

- **长沙公积金异地使用扩至广州贵阳**

标题	内容
长沙公积金异地使用扩至广州贵阳	在广州和贵阳工作缴了住房公积金，回长沙买房也可以用啦。4 月，长沙住房公积金管理中心分别与广州、贵阳住房公积金管理部门签订住房公积金异地使用合作协议，正式建立住房公积金异地使用合作关系。 此前，长沙住房公积金管理中心已实现了省内住房公积金异地贷款，并与武汉、合肥、南昌等长江中游城市群签订了异地贷款协议。

- **外地人落户长沙更容易了**

标题	内容
外地人落户长沙更容易了	继去年集中推出 30 条便民利民举措，湖南省公安厅 5 月 11 日再次向社会公布《湖南省公安机关服务经济建设 30 条措施》，释放了一大波福利。 措施规定，长株潭市区户籍人口在 3 市任一市的市辖区，只要签订劳动合同或取得工商营业执照、参加城镇社会保险且有合法稳定住所(含租赁)，本人及其共同居住的配偶、父母、子女都可落户在该市市辖区城镇。

- **长沙职工养老保险户籍限制取消了**

标题	内容
长沙职工养老保险户籍限制取消了	长沙市人社局宣布，从 5 月 1 日起，凡年满 16 周岁、未在用人单位参加城镇职工基本养老保险的无雇工的个体工商户、非全日制从业人员以及其他灵活就业人员，本人自愿，不受户籍地域和性质的限制，均可在长沙以灵活就业人员身份参加城镇职工基本养老保险。 教育部门学籍注册信息系统可与人社部门的职工养老保险信息系统适时对接，实现外地户籍在长从业人员随迁子女入学资格的适时在线审核。

第二部分　6 月份房地产开发市场动态

■ 开发市场详情

➢ **6 月份共报建项目共 6 个，总报建面积 113.56 万平方米.**

6 月长沙市新报建项目情况

区域	项目名称	总建面(平方米)
长沙县	星为创芯园（一期）	78518.88
芙蓉区	长房.东郡国际大厦	66470
望城区	湘妮现代仓储基地	148705.05
雨花区	沙湾公馆	270000
岳麓区	富基汇景台	131922.99
	南山白鹤天池	440000

➢ **6 月住宅新开工**

2016 年 6 月份长沙市共 5 个项目有住宅开工，住宅新开工面积 26.73 万平方米。详情见下表：

6 月住宅新开工项目

区域	项目名称	新开工面积(平方米)
望城区	璟宸原著	6655
雨花区	建发书香佳缘	123466
宁乡县	东城首座	25057
雨花区	浪琴山花园二期	34991
	复盈星光商业广场	79138

➢ **6 月住宅竣工**

2016 年 6 月长沙市内六区三县住宅共 16 个项目报有竣工，竣工面积 112.11 万平方米。详情见下表：

6 月住宅竣工项目

区域	项目名称	竣工面积(平方米)
长沙县	海伦春天	85043
	恒广国际物流中心	92633
	幸福里家和院	48522
	国泰九龙湾	113460
	山水湾	54827

宁乡县	金色夏威夷	16943
	冠源爱琴湾	59924
	富豪山庄盛翠豪庭	17676
天心区	长城水郡	124007
	北辰中央公园	96464
望城区	大汉汉园	47609
	新地东方明珠	26532
岳麓区	当代滨江 MOMA	124285
	金鼎公园尚	162915
	麓山枫情	22860
	滨江一号	27462

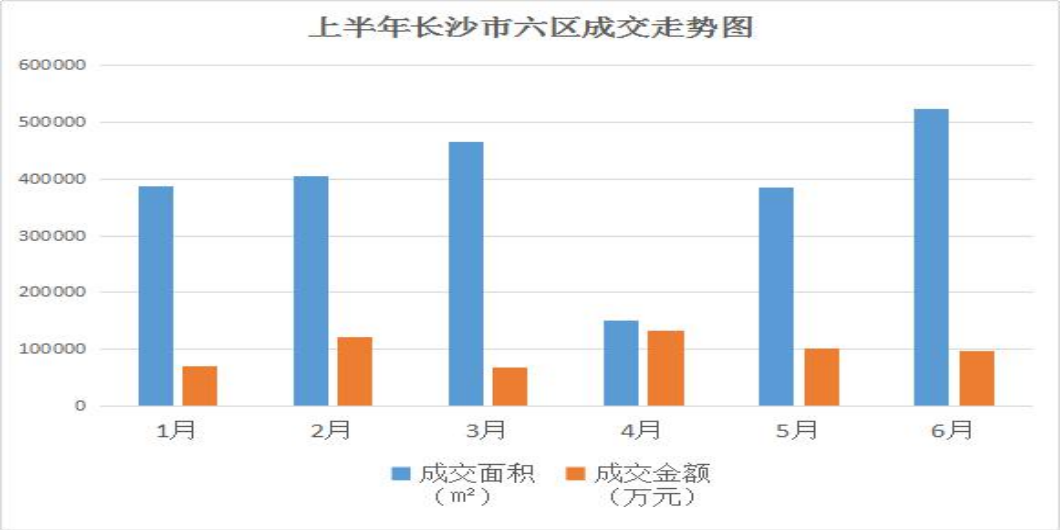
第三部分　2016 年上半年土地市场

据长沙市国土资源网上交易系统显示，2016 年上半年长沙市六区共有 42 宗土地入市，顺利成交 39 宗，成交总面积 231 万方，成交总金额为 58.9 亿元，分别同比上涨 7.7%、14.5%。其中，内五区 27 宗土地成交金额 49.5 亿元，环比上涨了 54%。

	出让宗数	成交宗数	成交面积（㎡）	成交金额（万元）
2015	65	56	2148431.36	514177
2016	42	39	2314443.36	588826
同比	-35%	-30%	+7.7%	+14.5%

从全国土地市场来看，上半年涌现出 205 宗地王 ，50 大城市卖地高达近万亿，“高总价、高单价、高溢价率”成为了一二线城市的高频词汇。与之成鲜明对比的是，长沙虽楼市涨声一片，土地成交也量价齐升，但供应锐减，工业用地唱主角，超 9 成地块起始价成交，高价地王难觅。

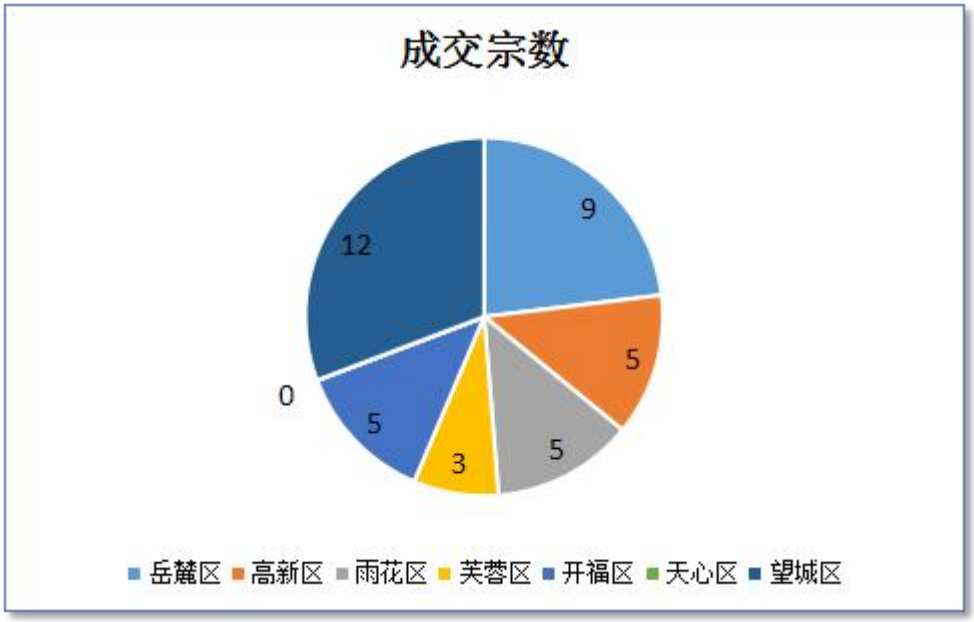
走势波动起伏 最高相差 6.29 万



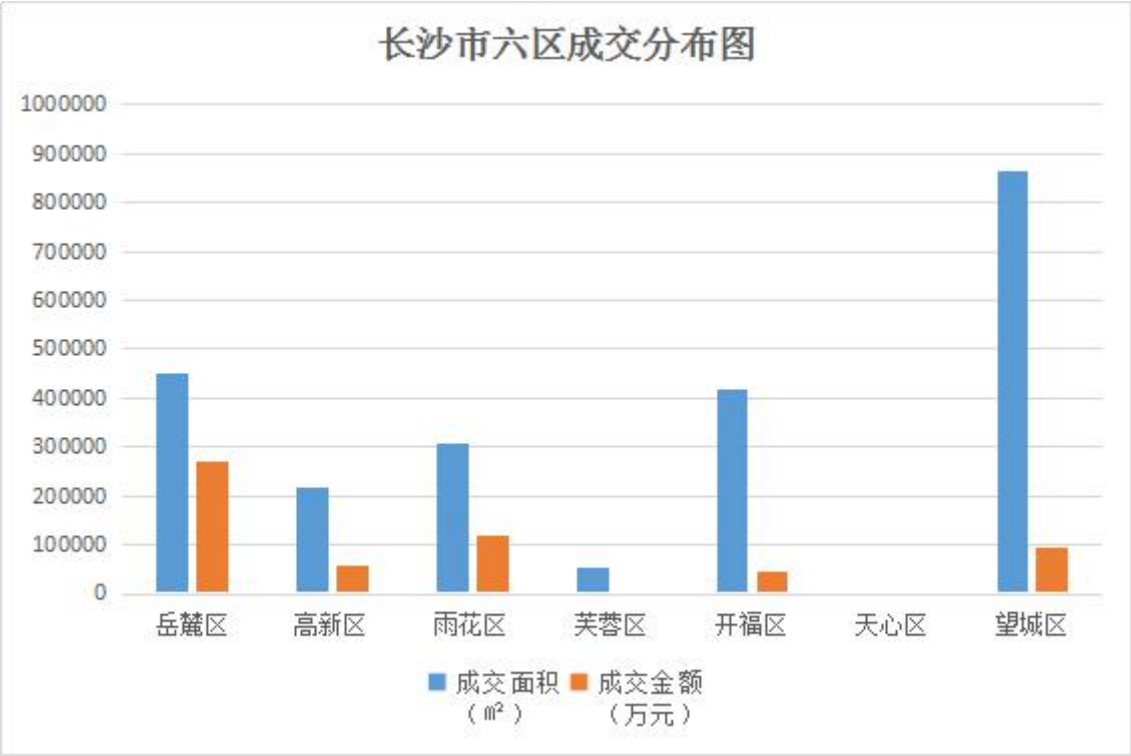
整体来看，上半年各月成波动趋势。成交面积最低值出现在 4 月，卖地 4 宗 15 万方，最高值出现在 6 月，卖地 9 宗 52 万方。成交金额上，低谷在 3 月，仅成交 68786 万元，仅仅为最高值的一半。

从图可看出，进入第 2 季度，长沙土地市场有所好转。唯一 2 宗溢价地块就分别在 4 月和 5 月成交，其中，高新区的[2016]长土网 015 号工业用地溢价 41.88%，而位于梅溪湖的[2016]长土网 013 号地块，土地性质为住宅，最终被江西省正荣房地产开发有限公司以 112208 万元（11.22 亿）夺得，溢价 45.5%，折合楼面地价 4148 元/㎡，成为了上半年总价最高的地块。

大河西独占鳌头 成交额占比超 7 成



从区域来看，望城区是成交主力区域，成交 12 宗，其次是岳麓区 9 宗，高新区、雨花区、开福区分别成交 5 宗，芙蓉区 3 宗，天心区唯一 1 宗地块因临时退出，最终以 0 分垫底。值得注意的是，大河西共成交了 26 宗，占到了总成交宗数的 48%。



成交金额方面，最高的是岳麓区，金额达 27.17 亿元，雨花区、望城区分别以 11.88 亿、9.38 亿元，排名第二和第三。同样，大河西片区比重最大，总金额达 42.14 亿元，占总成交金额的 71%。

此外，从土地性质来看，工业用地仍为主力军，在成交的 39 宗土地中，达到了 16 宗，占比 41%。其次，其他用地 10 宗，商住用地 7 宗，商业用地 5 宗，纯住宅用地仅为 1 宗。

去库存歼灭战 政府严控开发商谨慎

“截至 6 月底，长沙内五区住宅库存 898.72 万㎡，去化周期仅为 7.4 个月。”

业内认为，在去库存大背景下，一方面，政府部门控制地块供应，收紧供给侧，另一方面，开发商拿地仍偏向于谨慎，而部分优质经营性地块稀缺，使得“有心找粮而无米下炊”，这些都在一定程度上导致了长沙土地市场的低位运行。

同时，还有人指出，上半年仅中止和终止 3 地块，通号置业、中南鑫邦等企业甚至会一次性连拿 2-3 块地，也从侧面说明了当下市场不少开发商们对长沙这个城市，还是有着较高的拿地热情。

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，2016 年上半年长沙市房地产整体新开发速度虽然放缓，但是在多重楼市新政的利好下，呈现出量升齐升的特点。

房屋新开工面积创下近六年的最低值

2016 年上半年长沙市房地产投资额、房屋施工面积、房屋新开工面积同比均呈下降趋势，幅度较 2015 年有所放缓，房屋新开工面积更是创下近六年的最低值。房屋新开工面积，同比减少 22.14%。住宅空置面积明显减少，减少 116.39 平方米，楼市“去库存”政策还是起到了一定成效。

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	98.2	58.01	77.89	68.12	79.43	69.98	451.63
	住宅投资额	49.57	37.65	47.32	42.42	46.81	42.02	265.79
	住宅占比	50.48%	64.9%	60.75%	62.27%	58.93%	60.04%	58.85%
施工面积（万平方米）	全市施工面积	8176.82	7980.91	8311.51	8409.67	8791.86	8733.86	/
	住宅施工面积	4589.74	4489.13	4669.94	4737.43	4921.1	4841.55	/
	住宅占比	56.13%	56.25%	56.19%	56.33%	55.97%	55.43%	/
新开工面积（万平方米）	全市新开工面积	236.95	90.04	96.82	159.59	363.51	64.8	1011.71
	住宅新开工面积	161.55	51.59	64.75	107.55	168.97	2.49	556.9
	住宅占比	68.18%	57.3%	66.88%	67.39%	46.48%	3.84%	55.05%
新竣工面积（万平方米）	全市新竣工面积	451.98	123.77	147.05	105.7	210.4	134.44	1173.34
	住宅新竣工面积	276.69	72.32	86.29	72.49	148.96	101.41	758.16
	住宅占比	61.22%	58.43%	58.68%	68.58%	70.8%	75.43%	64.62%
销售面积（万平方米）	全市销售面积	147.97	123.26	210.03	224.21	228.58	204.07	1138.12
	住宅销售面积	120.22	97.69	188.49	204.35	205.57	174.22	990.51
	住宅占比	81.25%	79.26%	89.74%	91.14%	89.93%	85.37%	87.03%

2016 年上半年长沙市房地产投资额共 451.63 亿，其中住宅投资额 265.79 亿，占上半年房地产投资额的 58.85%。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

24.96%，其次为雨花区占 15.65%，长沙县占 14.09%。

对比 2015 年上半年的投资额 488.89 亿，今年上半年长沙市房地产投资额同比减少 7.62%，减少的原因主要是由于上半年建安成本大幅减少，共 292.16 亿，同比减少 26.99%。这和新开工面积减少是直接联系起来。

2016 年上半年长沙市房屋施工面积为 8733.86 万平方米，同比减少 10.97%，一方面，竣工面积增加，一方面开发企业新开工谨慎。其中住宅施工面积 4841.55 万平方米，占房屋施工面积 55.43%，商业地产 1188.08 万平方米，占房屋施工面积 13.6%，写字楼 641.46 万平方米占 7.34%，其他（指地下室和物管用房）占 23.63%。

2016 年上半年长沙市房屋新开工面积共 1011.71 万平方米，同比减少 22.14%，其中住宅新开工面积为 556.9 万平方米，占整个新开工面积的 55.05%，同比 2015 年上半年减少 25.5%。新开工面积中其他各类房屋均呈下滑趋势，商业地产同比下降 34.5%，写字楼则同比下降 43.03%。在 2010-2016 近六年的半年度数据中，2016 年上半年房屋新开工面积是最低水平，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。

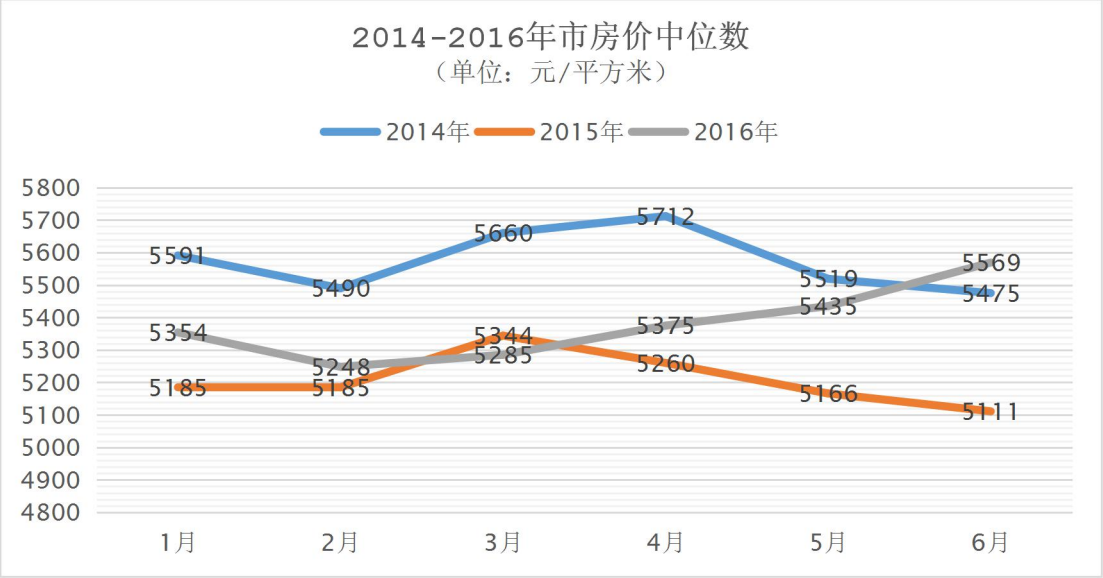
2016 年上半年长沙市房屋竣工面积为 1173.34 万平方米，住宅竣工 758.16 万平方米，前者同比增长 9.34%，后者同比增长 3.38%。竣工面积的增加意味着今年有不少楼盘将迎来交房，也可能带来现房的增加，对购房者来说是好消息。

今年楼市主打去库存，为此政府和开发商采取了一系列政策和措施。2016 年上半年长沙市房屋销售面积达 1138.12 万平方米，同比增加 19.88%。住宅销售面积占整个上半年房屋销售面积的 87.03%，为 990.51 万平方米。全市房屋销售面积靠前的是岳麓区、雨花区和长沙县。以 2015 年全年销售面积 2010.05 万平方米为完成度参考，今年上半年已完成 2015 年销售面积的 56.62%，照此走向，预计今年的房屋销售面积有望超过 2015 年的水平。

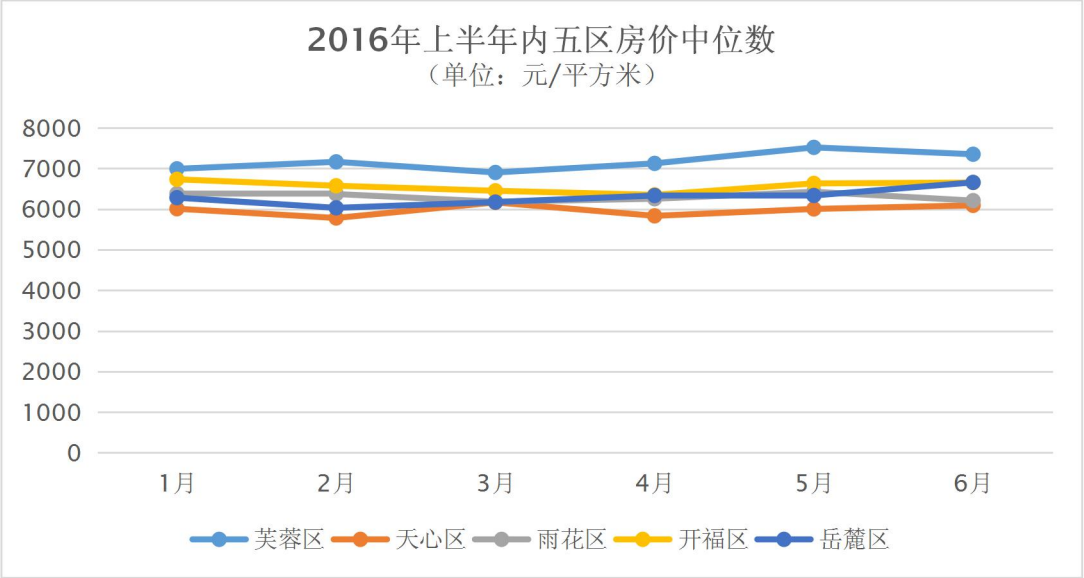
五区的房价中位数 6000 元/平方米以上

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，2016 年上半年长沙市及内六区的房价中位数呈上涨趋势。（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。）

2016 年上半年长沙市房价中位数在 5200-5600 元/平方米之间，呈上涨趋势，处于近三年中的中间位置。2016 年连续 5 个月持续上涨，到 6 月份达到 5569 元/平方米。



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 7350 元/平方米；反之中位数数值最低的是天心区，最小值 5833 元/平方米。



2016 年上半年房屋空置面积共 1894.64 万平方米

截至 2016 年 6 月底，长沙市房屋空置面积达到 1894.64 万平方米，较 2015 年年底增加了 1.52%。其中住宅空置面积 665.69 万平方米，占总空置面积的 35.14%，写字楼空置面积 130.18 万平方米占 6.87%，商业地产空置面积 348.61 万平方米占 18.4%，其他空置面积 750.16 万平方米占 39.59%。相较 2015 年底，住宅空置面积明显减少，减少 116.39 平方米。可以看出，楼市“去库存”政策还是起到了一定成效。改善型需求集中释放推高楼市成交，库存压力缓解之下，房价进入上行通道，但历史库存难以消化，压制房价‘涨势’。内五区住宅去化周期仅为 7.4 个月，意味着长沙楼市面临的去库存压力仍然比较大。

长沙市2016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	1894.64	665.69	130.18	348.61	750.16
其中：待销房屋（一年以内<含一年>）	987.83	350	100.63	172	365.21
滞销房屋（一年以上至三年）	686.03	251.83	26.52	130.68	277
积压房屋（三年以上）	220.78	63.86	3.03	45.93	107.95
分类占比		35.14%	6.87%	18.4%	39.59%

第五部分　2016 年上半年长沙市全装修样本楼盘分析

与 2015 年上半年相比，样本楼盘没有增加几个，万科没有新项目增加，恒大增加了 2 个，其他项目大多就是公寓做精装修，没有计入统计。2016 年 1-6 月长沙市全装修样板本楼盘成交面积为 89.96 万平方米，同比增加 35.32%。从成交价格区间来看，全装修楼盘价格主要集中在 8000-8500 元/平方米。

2016 年上半年成交面积同比增加 32.32%

2016 年上半年长沙市全装修样本楼盘中 33 个项目有成交,其中包括浏阳和宁乡各 1 个。2016 年上半年全装修成交面积 89.96 万平方米，共 8018 套。同比来看，2016 年上半年成交面积增加 35.23%，成交套数增加 32.88%。

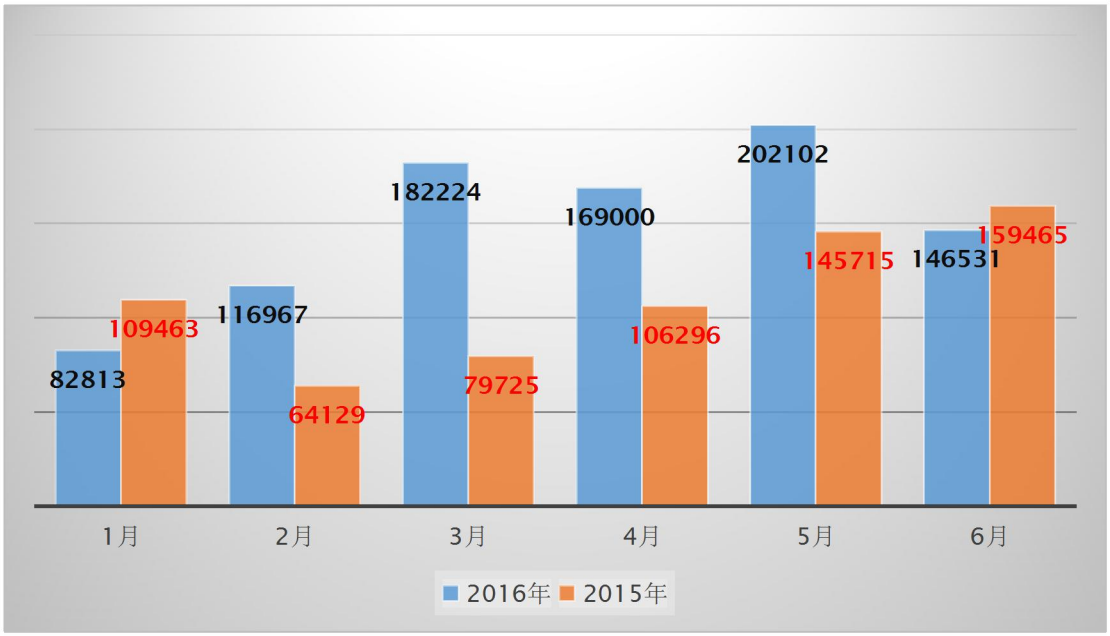
2016 年 6 月全装修成交面积 14.65 万平方米，成交套数 1282 套，成交价格 8439 元/平方米。与 5 月相比，成交面积减少 27.49%，套数减少 27.69%。6 月份成交套数超过百套的项目有：恒大雅苑、珠江郦城、万科梅溪郡。

2016 年上半年与 2015 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	663	1110	59%	82813	109463	75%	9328	7060
2 月	1030	559	184%	116967	64129	182%	7731	7766
3 月	1662	709	234%	182224	79725	228%	7529	7499
4 月	1608	1020	157%	169000	106296	158%	7941	7365
5 月	1773	1226	144%	202102	145715	138%	8447	7948
6 月	1282	1410	90%	146531	159465	91%	8439	7685
合计	8018	6034	132%	899637	664793	135%		

2016 年上半年与 2015 年上半年全装修成交数据对比

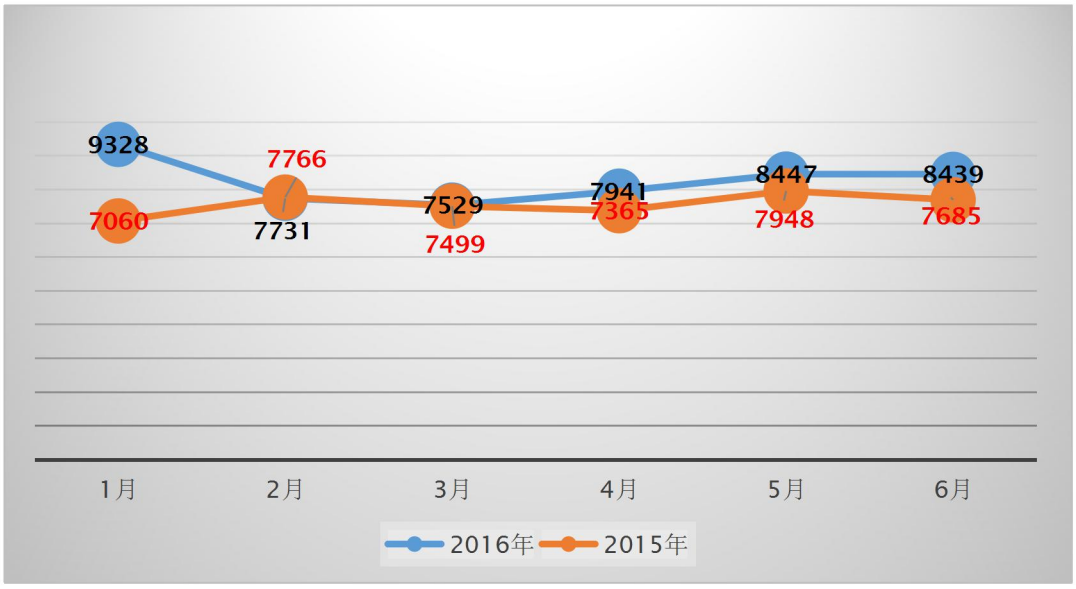
全装修价格集中在 8000-8500 元/平方米

从 2016 年上半年从成交面积来看，3-5 月成交面积在高位，而到 6 月有所回落。



2016 年上半年与 2015 年上半年全装修成交面积对比图

2016 年上半年全装修样板楼盘成交面积为 89.96 万平方米，2015 年上半年月全装修样板楼盘成交面积为 66.48 万平方米，同比增加 23.48 万平方米，35.32%。



2016 年上半年与 2015 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 8000-8500 元/平方米，代表楼盘包括恒大江湾、万科梅溪郡、恒大御景半岛锦绣苑等项目;成交价格超过 1 万元/平方米以上的项目有嘉熙中心、华远华中心、运达中央广场、西雅韵等项目。

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。

2016年上半年全装修成交套数排名	
项目名称	**成交套数**
时代倾城二期	781
万科梅溪郡	686
珠江花城	633
万科魅力之城	616
麓谷小镇	566

2016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是时代倾城二期成交781套房源，成交面积8万平方米，万科梅溪郡、珠江郦城、万科魅力之城、麓谷小镇紧随其后，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，2016 年半年度长沙别墅样本楼盘成交面积共 17.1 万平方米，同比 2015 年半年度增加 21.4%；成交套均总价主要集中在 100-200 万元/套，占成交总套数的 39.3% 。2016 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、城北板块、金星普瑞板块。

	成交套数（套）			成交面积（平方米）			成交均价（元/平方米）		
时间	2015年	2016年	套数同比增幅	2015年	2016年	面积同比增幅	2015年	2016年	均价同比增幅
1月	116	61	-42.0%	23963	16595	-30.7%	9955	9719	-2.4%
2月	49	47	-4.1%	11026	13639	23.7%	9920	10248	3.3%
3月	45	96	113.3%	9969	23635	137.1%	7753	11286	45.6%
4月	131	148	13.0%	31882	33851	6.2%	11598	10098	-12.9%
5月	109	185	69.7%	26649	41500	55.7%	11556	12431	7.6%
6月	135	190	40.7%	38137	42647	11.8%	10879	10135	-6.8%
合计	585	727	24.3%	141626	171867	21.4%			

2015 年上半年与 2016 年上半年成交套数、成交面积、成交均价对比图

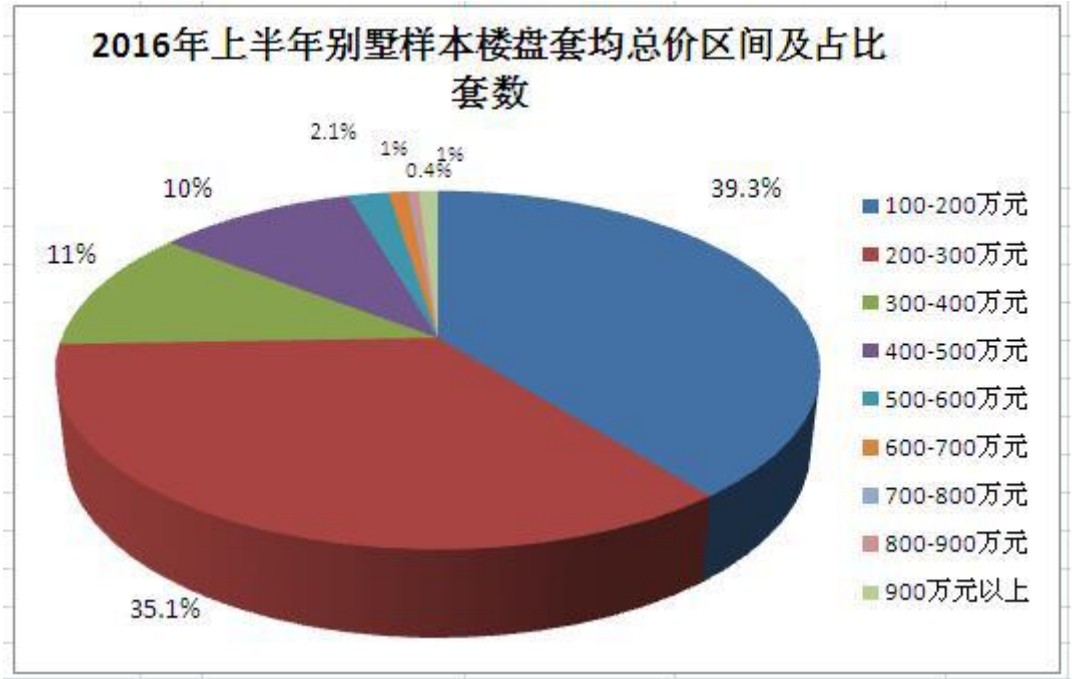
2016 年上半年长沙别墅样本楼盘总成交套数为 727 套，成交套数同比增加 24.3%，第二季度每月成交套数均超过百套，2016 年上半年成交套数呈逐月增加趋势。

2016 年上半年长沙别墅样本楼盘总成交面积为 17.1 万平方米，总成交面积同比增加 21.4%。同比 2015 年同期成交面积仅在 1 月呈现负增长，其他月份均呈增长趋势，在 6 月份成交面积达到上半年最高值。

2016 年上半年长沙别墅样本楼盘成交均价在 5 月达到上半年最高值。

别墅成交套均总价集中在 100-200 万元/套

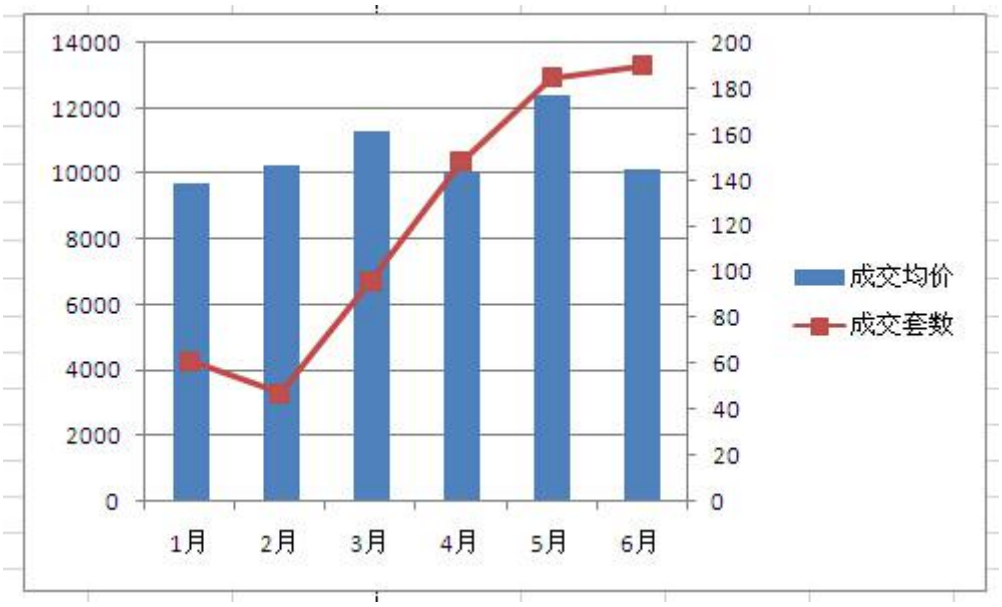
数据显示，2016 年上半年长沙别墅样本楼盘成交套均面积在 200-300 平方米左右。别墅成交套均总价主要集中 100-200 万元/套，占别墅总比的 39.3%，例如成交套均面积为 204 平方米的堤亚纳湾；其次是 200-300 万元/套，占别墅总比的 35.1%，例如成交套均面积为 243 平方米的深业睿城；总价 900 万元/套以上的高端别墅，占别墅总比的 1%，例如成交套均面积为 1511 平方米的绿城青竹园。

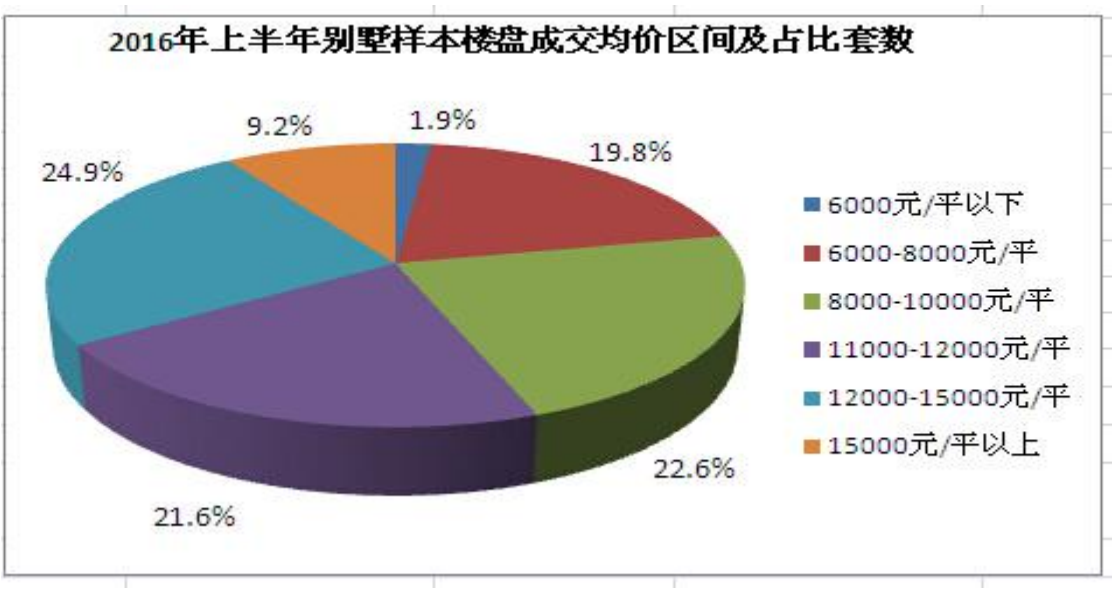


单价 8000-10000 元的联排、双拼别墅产品受欢迎

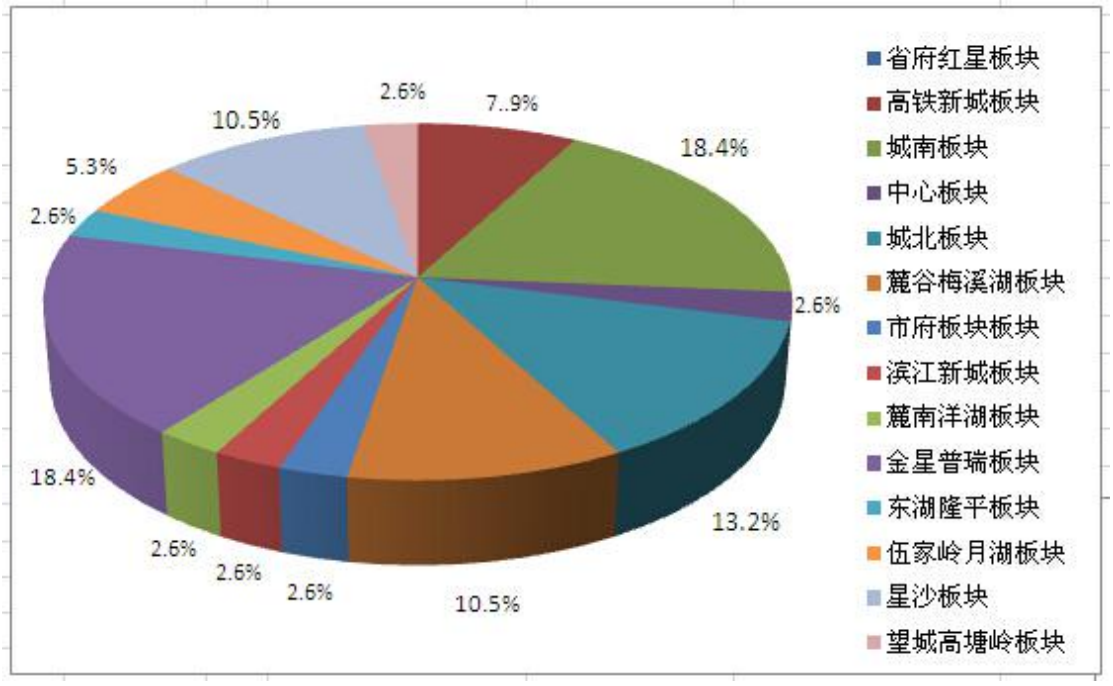
2016 年上半年从别墅样本楼盘成交单价来看，5 月价格最高，达到 12431 元/平方米， 1 月价格最低为 9719 元/平方米。2016 年上半年从别墅样本楼盘成交套数来看，每月呈递增状态，6 月成交套数达到最高值。2016 年上半年成交套数同比增幅均成增加状态。

单价在 8000-10000 元的别墅销售套数为 164 套，占总比的 22.6%；单价在 6000-8000 元销售套数为 144 套，占总比的 19.8%；单价 15000 元以上的别墅占比 9.2%；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城南板块、城北板块、金星普瑞板块



别墅各板块分布图

从别墅样本楼盘数量分布区域来看，主要集中在城南板块、城北板块和金星普瑞板块。中心板块、城南板块分别占总比的 18.4%，其次是城北板块占总比的 13.2%。

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 2016 年上半年的长沙别墅市场数据，构成了《2016 年上半年别墅样本楼盘成交面积排行榜 TOP10》、《2016

年上半年别墅样本楼盘销售套数排行 TOP10》，2016 年上半年销冠楼盘龙湖湘风原著成交 207 套房源，成交面积为 2.6 万平方米；龙湖湘风原著、水映加州紧随其后跻身前三。

2016年上半年别墅样本楼盘成交面积排行榜TOP10		
序号	楼盘名	成交套数（单位：套）
1	龙湾国际社区	207
2	龙湖湘风原著	123
3	水映加州	76
4	湘江壹号	64
5	中建江山壹号	60
6	北纬28度	32
7	山与墅	30
8	长房梅溪香山	29
9	橘郡	28
10	金地三千府	27
	美洲故事	27

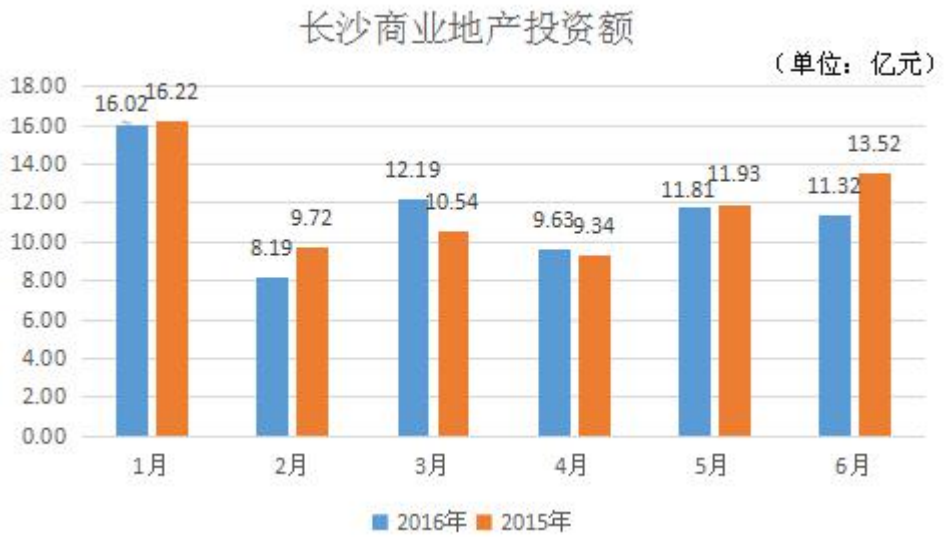
2016年上半年别墅样本楼盘成交面积排行榜TOP10		
序号	楼盘名	成交面积（单位：平方米）
1	龙湾国际社区	26412
2	水映加州	22313
3	龙湖湘风原著	21381
4	北纬28度	16854
5	湘江壹号	12960
6	中建江山壹号	12878
7	天麓	11529
8	盈峰翠邸	10264
9	碧桂园山湖城	6032
10	橘郡	5912

第七部分　2016 年上半年长沙商业地产市场分析

在各大利好政策刺激下，住宅市场销售维持高位，而 2016 年上半年长沙商业地产与住宅市场相反，销量同比 2015 年上半年减少 6.84%，并且存在着较为严重的“去库存”问题。据长沙市房地产开发行业预警预报信用信息系统的数据统计，2016 年 1-6 月长沙商业地产投资额约 71.16 亿元，施工面积约 1188.1 万平方米，新开工面积约 132.77 万平方米，新竣工面积约 111.07 万平方米，销售面积约 47.65 万平方米，几个参数中，仅竣工面积同比 2015 年同期增加。

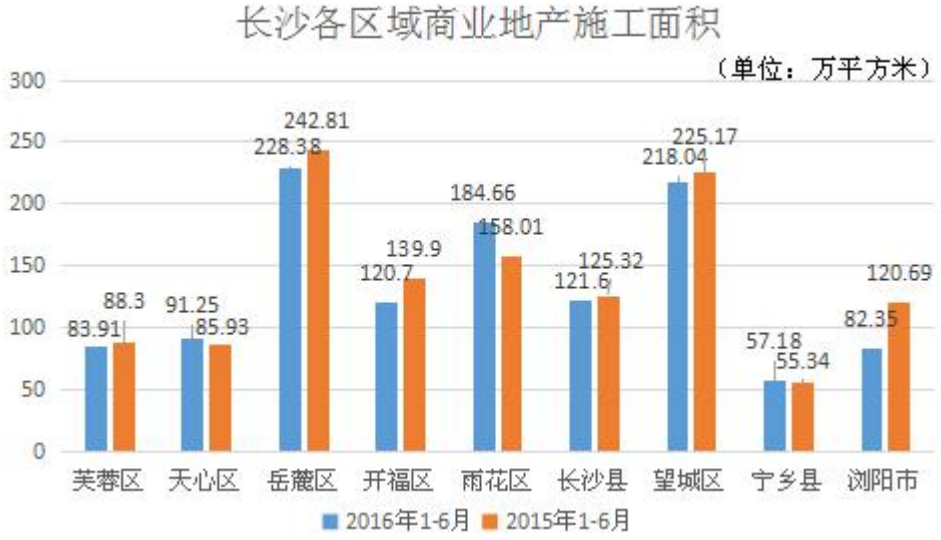
2016 年上半年长沙商业地产投资减少 占比增加

2016 年上半年长沙商业地产投资额约 71.16 亿元，占房地产总投资额的 15.76%，同比 2015 年上半年商业地产投资额减少 0.11 亿元，但占全市房地产总投资额的比率同比增加 1.18%。投资额同比减少主要原因是新开工、施工面积减少，导致建筑工程费用减少。



2016 年上半年长沙商业地产施工面积约 1188.1 万平

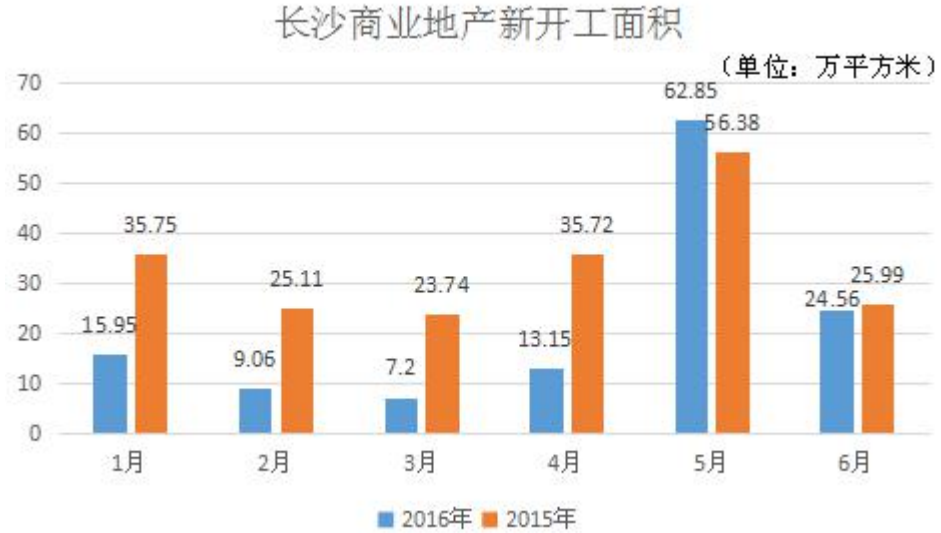
2016 年上半年长沙商业地产施工面积约 1188.1 万平方米，占长沙房地产总施工面积的 13.6%，同比 2015 年上半年商业地产施工面积减少 4.3%。



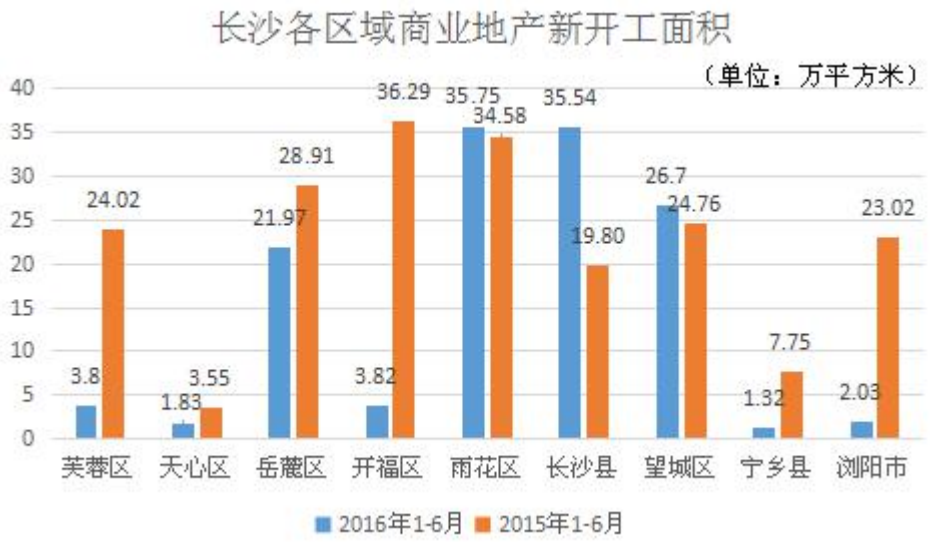
分区域来看，商业地产施工面积前三的区域为岳麓区、望城区、雨花区，分别占比19.22%、18.35%、15.54%，其中雨花区同比去年同期施工面积增加26.65万平方米，而岳麓区和望城区分别同比减少14.43万平方米、7.13万平方米。

2016年上半年长沙商业地产新开工锐减34.5%

2016年上半年长沙商业地产新开工面积约132.77万平方米，占长沙房地产新开工面积的13.12%，同比2015年同期锐减34.5%。



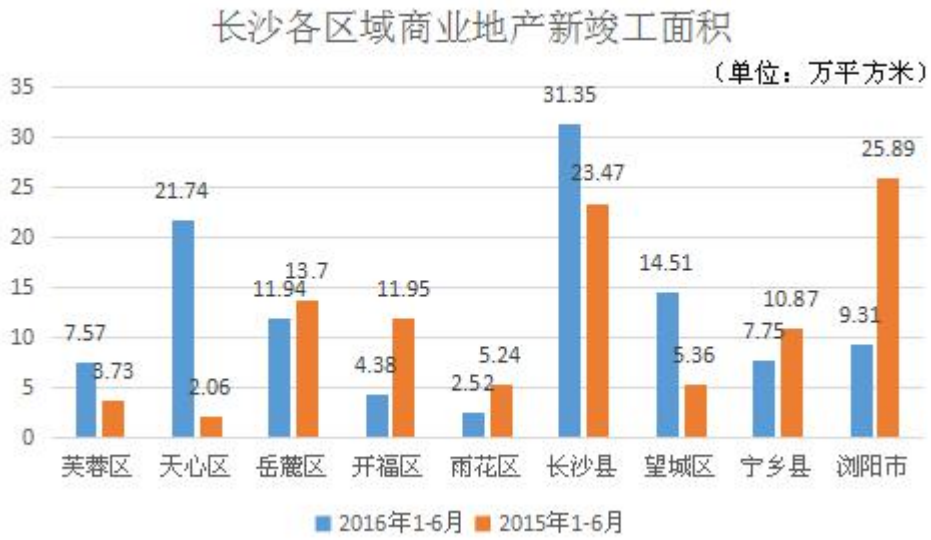
2016年上半年随着去库存的加速，市场回暖，开发商入市积极，新开工面积急剧增加，5月商业地产新开工面积62.85万平方米，达到上半年的峰值，占总新开工面积的47.34%。



分区域来看，2016 年长沙上半年商业地产新开工项目主要集中在雨花区、长沙县、望城区、岳麓区；与 2015 年同期相比，仅长沙县、雨花区商业地产新开工面积增加，分别同比增 79.49%、3.38%；其他区域均同比减少，其中，浏阳市、开福区、芙蓉区的商业地产新开工面积分别锐减 91.18%、89.47%、84.18%。

2016 年上半年长沙商业地产新竣工面积 111.07 万平

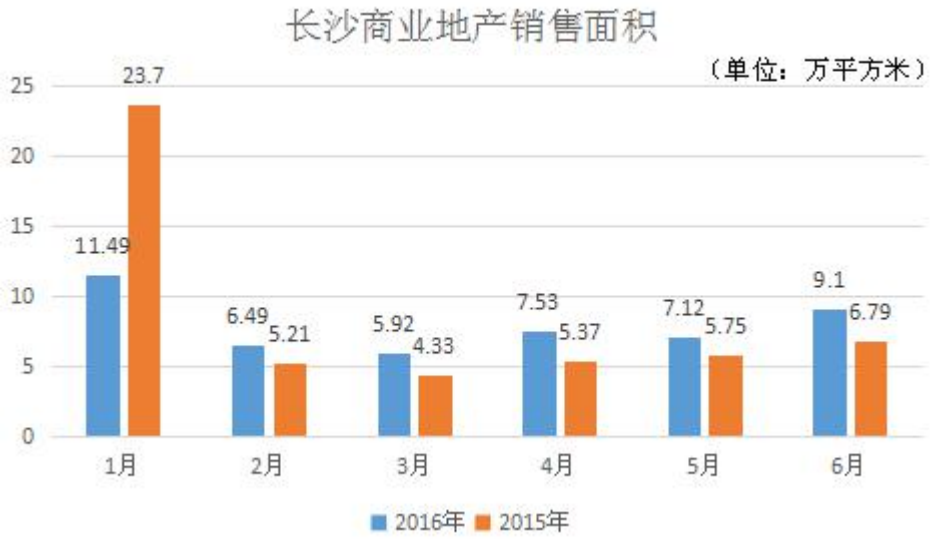
2016 年上半年长沙商业地产新竣工面积为 111.07 万平方米，同比 2015 年同期 102.27 万平方米增加 8.6%，占全市房地产竣工面积的 9.47%。



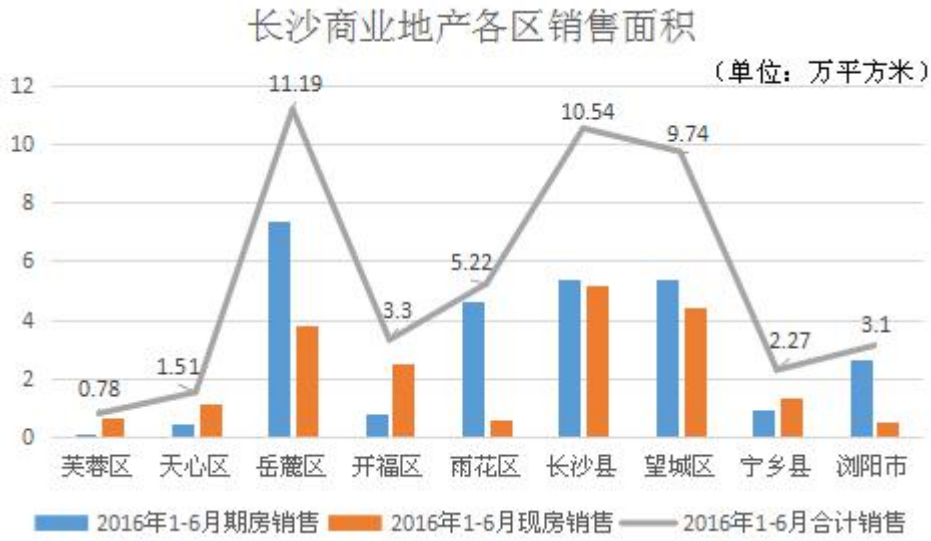
分区域来看，天心区、长沙县、望城区、芙蓉区的商业地产竣工面积同比 2015 年上半年增加，其他区域均同比减少；其中长沙县竣工面积占比最大，占长沙商业地产竣工面积的 28.23%。

2016 年上半年长沙商业地产现房销售较活跃

2016 年上半年长沙商业地产销售面积为 47.65 万平方米，同比 2015 年同期减少 6.84%；占长沙房地产新房总销售面积的 4.19%；其中商业地产期房销售 27.57 万平方米，现房销售 20.08 万平方米，现房销售占比 42.14%，同比 2015 年同期现房销售比率增加 12.46%。



从 2016 年上半年各月销售情况来看，除了 1 月份同比减少，其他月份均同比增加。截至 2016 年 6 月，长沙商业地产空置面积达 348.61 万平方米，占比全市新房总空置面积的 18.4%；按 2016 年上半年现房去化速度，目前商业地产现房库存去化周期为 8.68 年。



分区域来看，岳麓区和雨花区商业地产销售面积同比 2015 年呈迅猛增长趋势，其中岳麓区销售面积为 11.19 万平方米，居六区之首，占比商业地产总销售面积的 23.48%。

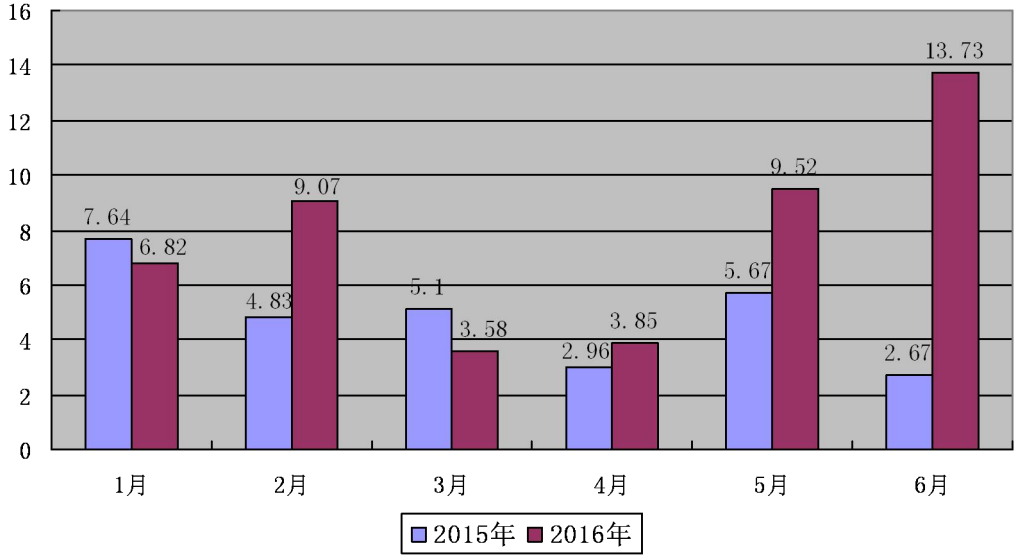
第八部分　2016年上半年长沙写字楼市场分析

长沙写字楼市场正处于一个加速发展的阶段，越来越多的写字楼产品陆续入市，去库存压力并不只有住宅，写字楼也成为去库存的又一重要关键。今年，在营改增、小微企业所得税优惠等政策利好的大背景下，长沙写字楼市场逐渐升温。

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，2016年1-6月长沙写字楼投资额约41.09亿元，写字楼施工面积为641.46万平方米，写字楼新开工面积为49.9万平方米，写字楼销售面积46.57万平方米。

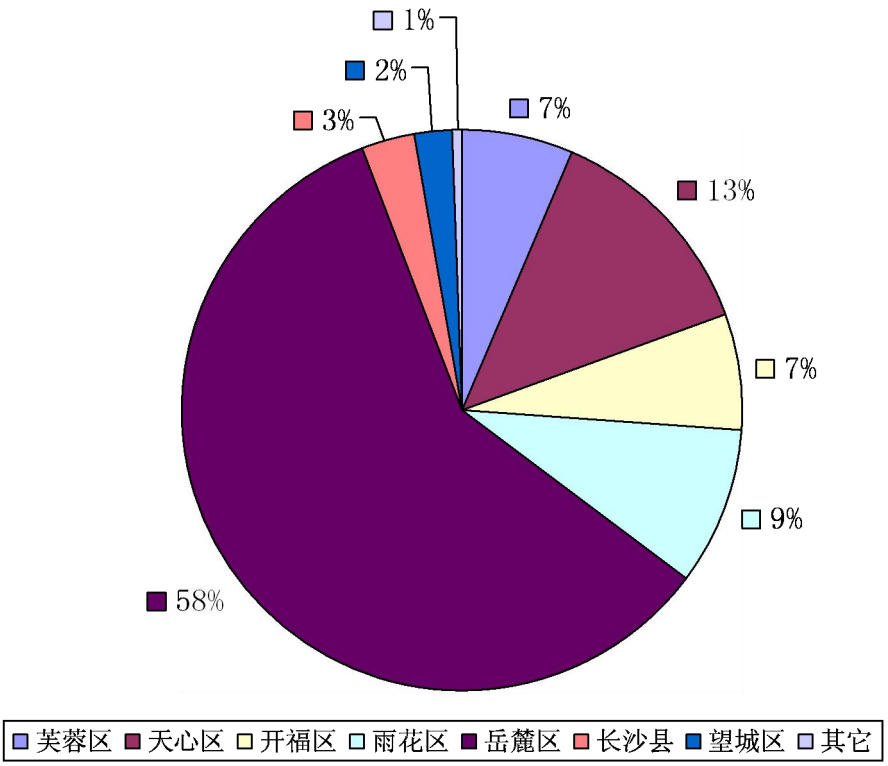
长沙写字楼销售面积岳麓区占一半

2016年上半年长沙写字楼销售面积（万平方米）



2016年上半年长沙写字楼销售面积46.57万平方米，占长沙房地产总销售面积的4%。与去年同期相比销售面积增加17.7万平方米，占全市销售比率上涨1个百分点。

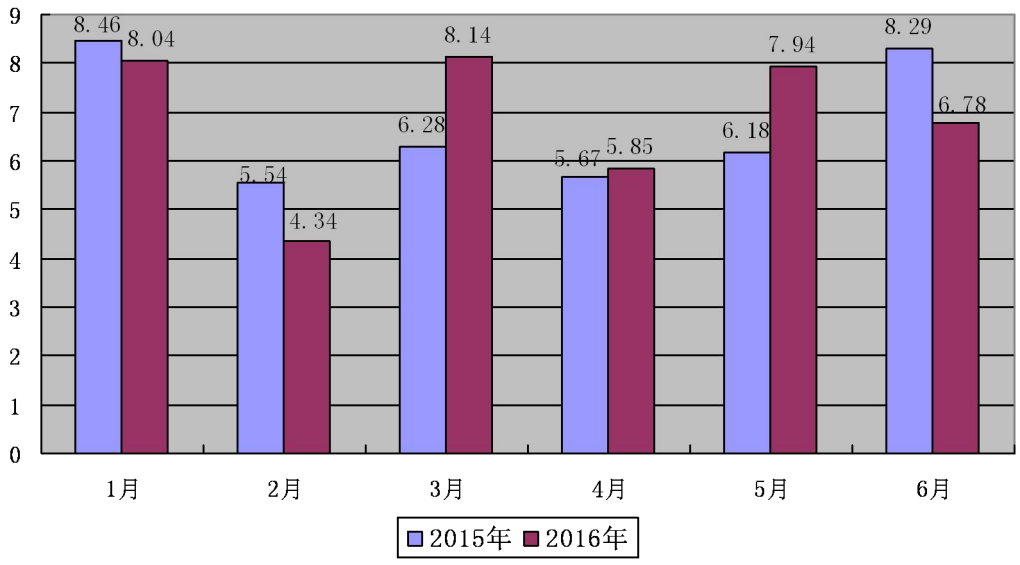
2016年上半年长沙写字楼各区域销售面积比例



从各区销售面积来看，岳麓区写字楼销售面积占总销售面积的 58%，在“长沙向西”的城市战略发展方向下，城市向西、工业向西、人居向西、市场向西、需求向西的时代进程，正在加速上演。

长沙写字楼投资额同比增加 0.67 亿元

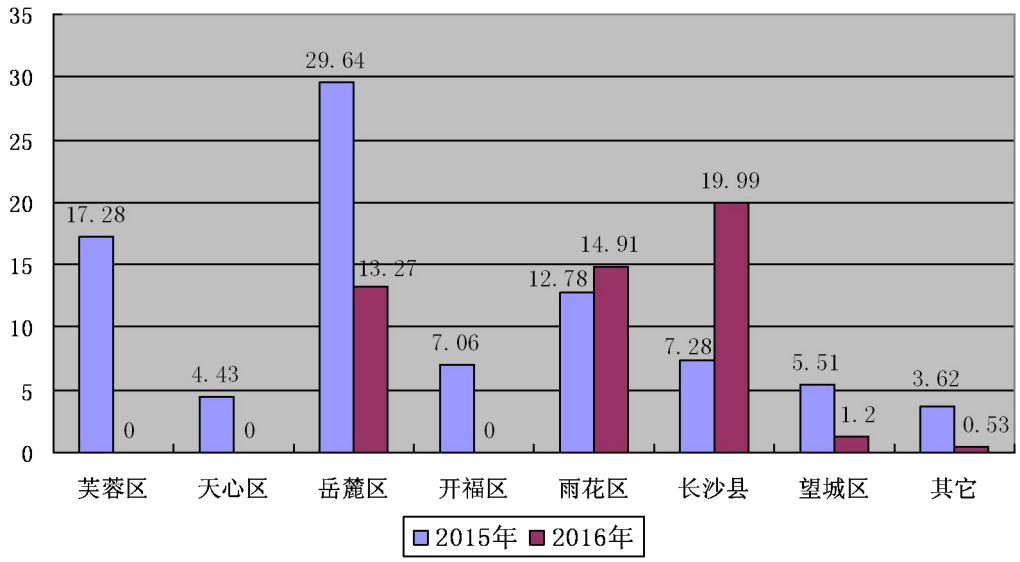
2016年上半年长沙写字楼投资额（亿元）



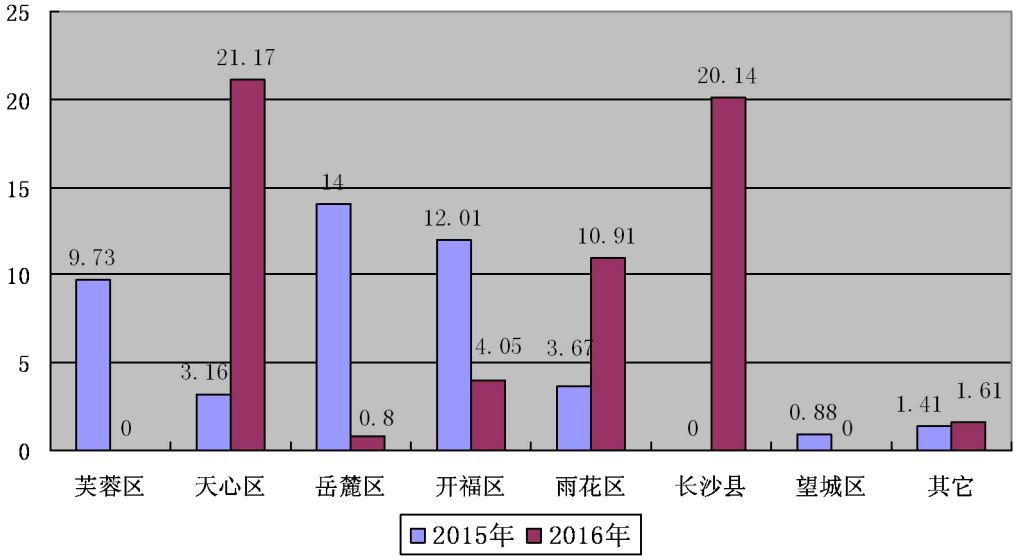
2016 年上半年长沙写字楼投资额约 41.09 亿元，占长沙房地产投资额的 9%。与去年同期相比投资额增加 0.67 亿元，占全市投资额比率上涨 1 个百分点。虽然 2016 年上半年长沙写字楼投资额同比有所增加，但是与往年相比差距较大，最主要的原因是写字楼新报建项目较少。

2016 长沙写字楼上半年新开工、竣工

2016年上半年长沙写字楼新开工面积（万平方米）



2016年上半年长沙写字楼竣工面积（万平方米）



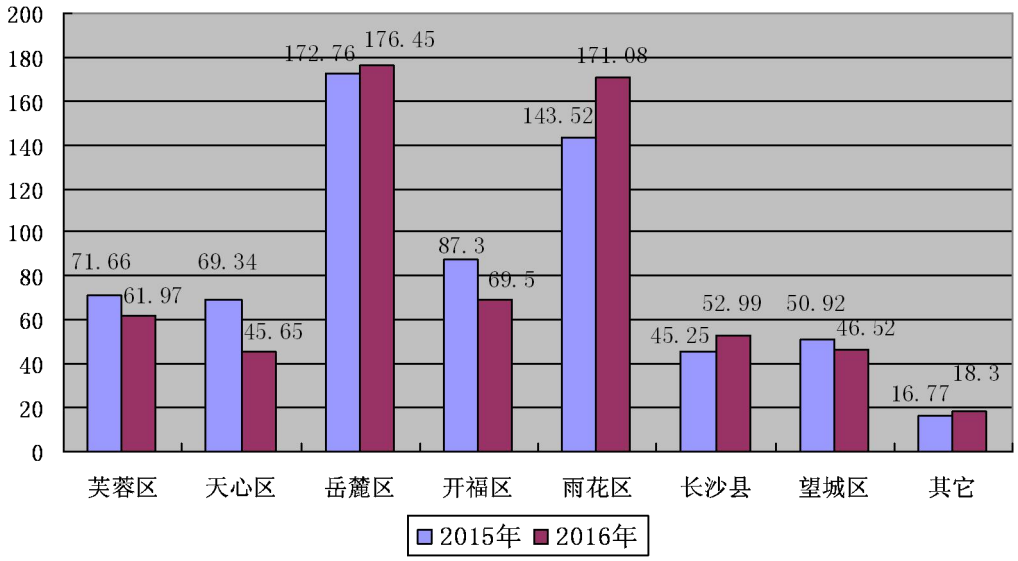
2016 年上半年长沙写字楼新开工 49.9 万平方米，同比减少 43%。写字楼新开工面积占

房地产总新开工面积的 4.9%，在长沙内六区中，芙蓉区、天心区、开福区均没有写字楼新开工。

2016 年上半年长沙写字楼竣工 58.68 万平方米，与去年同期相比增加 13.82 万平方米，占全市竣工面积的 5%。

写字楼施工面积 641.46 万平方米

2016年上半年长沙写字楼施工面积（万平方米）



2016 年上半年长沙写字楼施工面积为 641.46 万平方米，占长沙房地产总施工面积的 7%，比去年同期减少 16.6 万平方米。写字楼施工面积在房地产市场总施工面积中占的比重逐年增加，但是增速放缓。

第九部分 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]

鑫远熙山、鑫远尚玺、富兴嘉城、公爵欧洲城、长盛岚庭、融源及第、融科东南海、长城雅苑、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、湘府邻伴、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、湘江雅颂居、湘水郡、御溪国际、润屋美院

[6 月份省府-红星板块市场动态]

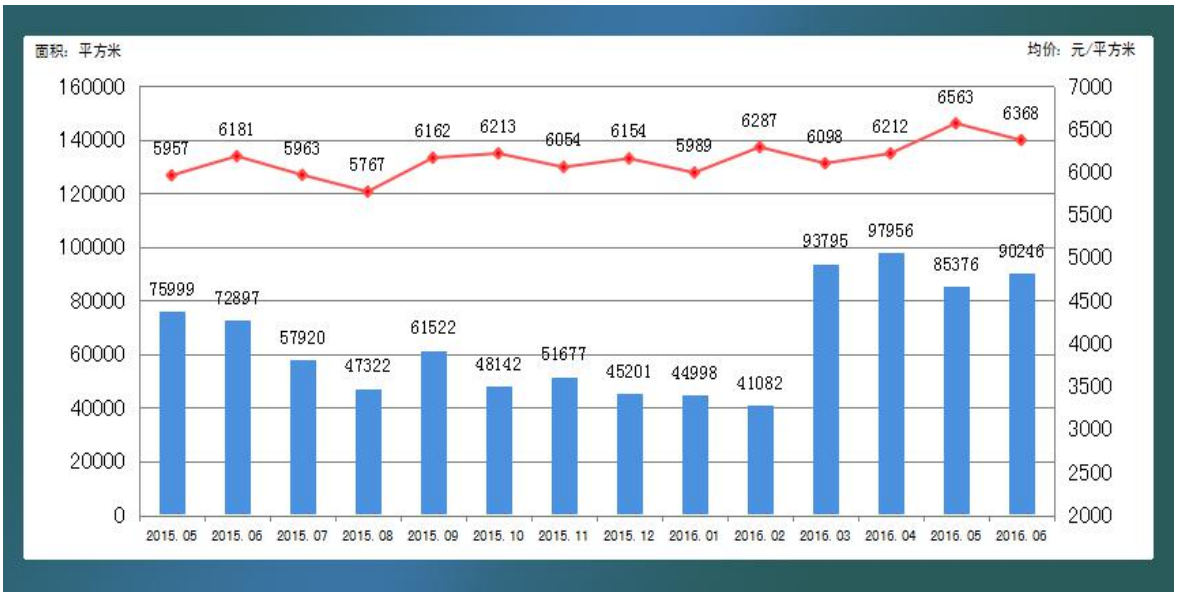
	项目名称	详情
获批预售证项目	润屋美苑	6、7 栋获批预售许可证。
	叠彩峰苑	B 区 2 栋\B 区 3 栋获批预售许可证。
新开工房屋	复盈星光商业广场	住宅新开工面积 79138 平方米，共 1423 套。
新报建项目	/	
竣工房屋	长城水郡	住宅竣工 124007 平方米，共 1196 套。

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
鑫远尚玺	鑫远尚玺目前所有房源均在售，主推 5#、6#160 平以上的大户型，面积有 160 平方米、170 平方米、200 平方米、260 平方米和顶层复式 240 平方米。5#、6#购房享 9 折，5#折后均价 8000 元/平方米，6#170 平方米楼王折后均价 8000-8600 元/平方米。
嘉福长安郡	嘉福长安郡 78 平方米房源清盘中，均价 5688 元/平方米，房源位于 11、12 号栋，主要集中在高楼层。项目另有停车位在售，106000 元/个。
融科东南海	融科东南海三期在售 60-80 平方米商务 SOHO，均价 6800 元/平方米。另融科东南海三期将推出精装公寓，现在交 6000 元办认筹卡开盘可选房，享开盘价，预计 2016 年 7 月底开盘，价格待定。
湘江雅颂居	湘江雅颂居 1、3-7 号栋房源在售，89-206 平方米高层住宅 7000-9000 元/平方米。另有 383 平方米、236 平方米复式楼在售，

	折后均价 10000-11000 元/平方米之间。

[省府-红星板块 6 月份数据分析]



省府红星板块 2015 年 5 月-2016 年 6 月均价与成交量走势图

月份	套均面积（平方米）
1 月	98.44
2 月	104.81
3 月	102.64
4 月	101.78
5 月	107.15
6 月	105.43

2016 年 6 月省府红星板块成交面积 90246 平方米，共 856 套，成交均价 6368 元/平方米。环比来看，成交面积环比增加 5.7%%，套数环比增加 5.94%，均价环比下降 2.97%。

从 2016 年上半年来看，省府红星板块成交量较去年增长幅度很大，从年后开始成交量一直维持在 9 万平方米左右，成交价格也比去年下半年增长了 100 元/平方米。

■ 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、枫华府第、兰亭湾畔、邦盛水岸御园、金鼎宜居花园、华润橡树湾、和顺洋湖壹号、洋湖时代广场、湘熙水郡、中天栖溪里、湘江时代、省建院江雅园、湘江时代、北大资源时光、学府佳苑、奥克斯城市之光、旷远 18 克拉

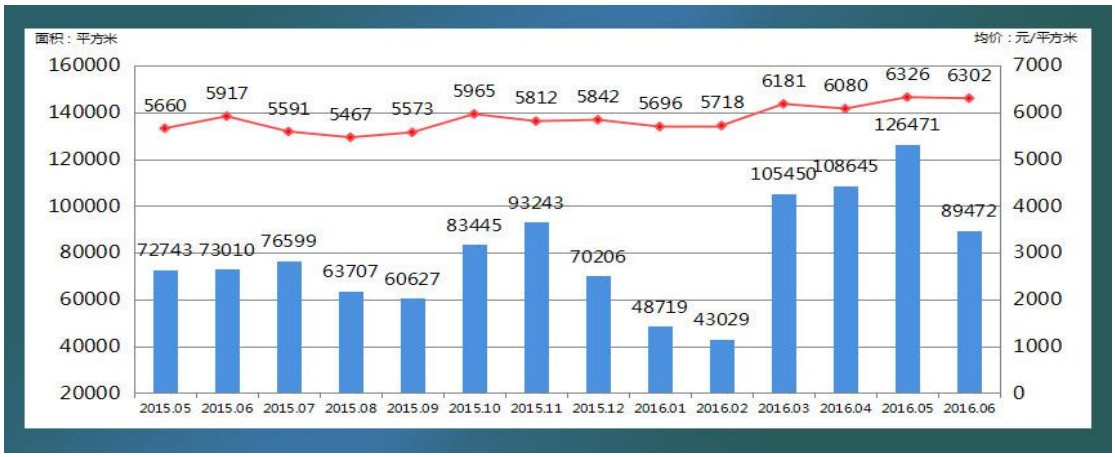
[6 月份麓南-洋湖板块市场动态]

	项目名称	详情
获批预售证项目	联东优谷工业园	8、12、17、18、19、20、21 栋获批预售许可证。
	隆鑫理享家苑	32 栋\28 栋获批预售许可证。
	旷远画境美苑	二期 10 栋，二期 S3 栋获批预售许可证。
	锦峰苑	A-7 栋获批预售许可证。
	湘江时代广场	A 栋获批预售许可证。
新开工房屋	/	
新竣工房屋	金鼎公园尚	住宅竣工 162915 平方米，共 1861 套。
新报建项目	南山白鹤天池	项目由长沙南山天池房地产有限公司开发建设，总建筑面积 44 万平方米。

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
江山帝景	江山帝景【哈佛时光】97-141 平方米少量精装房源，现正全城热抢中!团购享 8 千抵 3 万特惠，认购更可砸金蛋赢幸运大奖!
洋湖时代广场	洋湖时代广场二期 9、10 号栋 2016 年 7 月 10 日已开盘，本次开盘共 330 套，主推 93-116 平方米 N+1 户型，均价 5300 元/平方米，34 万起抢洋湖三房。
金鼎公园尚	金鼎公园尚在售 12 号栋 43-47 平方米公寓，精装公寓折后均价 6100 元/平方米，毛坯公寓折后均价 4900 元/平方米。
华润橡树湾	华润橡树湾在售 3 期 14 栋、15 栋、25 栋，在售房源面积 70-160 平方米，均价 6500 元/平方米，不同楼层不同面积的价格会有所区别。另外，50—200 平方米黄金现铺火爆租售中，价格区间 16000-22000 元/平方米左右。

[麓南-洋湖板块 6 月份数据分析]



麓南-洋湖板块 2015 年 5 月-2016 年 6 月均价与成交量走势图

月份	套均面积（平方米）
1 月	99.02
2 月	100.3
3 月	106.95
4 月	110.09
5 月	111.33
6 月	112.54

6 月份麓南-洋湖板块成交均价 6302 元/平方米，成交面积为 89472 平方米，成交 795 套房源。环比来看，成交价格下降 0.04%，成交面积减少 29.25%。主要是纯新盘省建院江雅园签约集中签约结束。麓南板块超过百套的楼盘有：江山帝景、华润橡树湾、兰亭湾畔。

2016 年上半年，麓南-洋湖板块量价齐升。该板块做为作为长沙购房热门刚需首选板块，除了已落定的宜家购物中心，片区还规划有 122 万平方米商业配套、约 300 万平方米写字楼等。现奥特莱斯商业中心、卓伯根等国际商业都已进驻，超五星级柏宁酒店、洋湖压力中学也已开工兴建.....随着总部经济区其他项目陆续完工，居住、办公及旅游的人流迅速聚集，洋湖正在逐渐成为长沙独树一帜的目的性消费聚集区。

■ 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

[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	达美溪湖湾	6、8 栋获批预售许可证。
	万科梅溪郡	27、28 栋获批预售许可证。
	长房梅溪香山	5 栋获批预售许可证。
	惠和苑	3 栋获批预售许可证。
	佳兆业云顶小区	9、11 栋获批预售许可证。
	振业城	24 栋，二期 9 栋获批预售许可证。
	中国铁建梅溪青秀	二期 1 栋获批预售许可证。
	梅溪四季家园	二期商业获批预售许可证。

新开工房屋	/	
新报建项目	/	
竣工房屋	麓山枫情	住宅竣工 22860 平方米，共 279 套。

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
卓越浅水湾	卓越浅水湾在售 3、9、10 号栋 105 平方米、94 平方米、128 平方米、141 平方米的高层住宅，均价 8100-9400 元/平方米。
好莱城	弘德西街好莱城一期住宅还剩少量房源，主推 7、10 栋 132 平方米的毛坯房均价 6500 元/平方米，2、3 栋 66-132 平方米精装修均价 6900 元/平方米，房源均位于顶楼和底楼。
金茂梅溪湖	金茂梅溪湖目前在售房源面积为 210-240 平方米，35-55 平方米公寓。 房源分布在 24 栋、27-29 栋以及“金公馆”。 24 栋、27 栋、28 栋与 29 栋折后均价 13000 元/平方米。 金公馆为一栋公寓楼，折后均价 8000 元/平方米。
鑫苑名家	梅溪鑫苑名家目前主推 8#，面积有 90 平方米、106 平方米和 121 平方米，现场购房总价直减 3 万，90 平折后均价 6900 元/平方米，106 平方米户型折后均价 7300-7400 元/平方米，121 平方米户型折后均价 7700 元/平方米。
荣盛花语馨苑	荣盛花语馨苑少量房源清盘中，房源位于 1、2、4、6、7 号栋，面积在 67-98 平方米之间，均价 5100 元/平方米，所有房源均为现房。

[麓谷－梅溪湖板块 6 月份数据分析]

麓谷－梅溪湖板块 2015 年 5 月-2016 年 6 月均价与成交面积走势图

月份	套均面积（平方米）

1 月	101.76
2 月	102.54
3 月	105.16
4 月	114.55
5 月	110.79
6 月	109.11

6 月份麓谷－梅溪湖板块样本楼盘成交均价为 7083 元/平方米，成交面积约 12.05 万平方米，1105 套。环比来看，成交均价上涨 4.71%，成交面积减少 28.36%。销售近两百套的楼盘有：天元涉外景园、金茂悦、鑫苑名家、长房梅溪香山。

麓谷－梅溪湖板块作为最受百强房企青睐的区域。4 月竞价 46 轮溢价 45.5% 正荣地产 11.2 亿梅溪湖拿地。

■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

[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	星光名座	2、7 栋获批预售许可证。
	樱花里	1 栋、2 栋及地下室获批预售许可证。
	中航城	2-1、2-2、2-22、3-1、3-2、3-4、4-3、2-23、3-5、3-6、3-7、2-3、2-4、2-5、1-3、1-5、6-1、2-7、2-6、3-8、3-9 栋获批预售许可证。
	五矿万境蓝山	32 栋获批预售许可证。
	江河商业中心	2、3、4、5 栋获批预售许可证。
新开工房屋	京武浪琴山	住宅新开工 34911 平方米，共 83 套。
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	碧桂园南城首府在售 A3 栋 96-107 平方米三房户型，均价为 6600-6800 元/平方米。另 6 号栋 129 平方米四房清盘在售，均价 6188 元/平方米。
中航城国际社区	中航城国际社区现主推 1-8 栋 110-143 平方米房源，均价 5800 元/平方米。另在售 2-4 栋、2-5 栋、2-6 栋、2-7 栋 120-142 平方米洋房，价格区间 8000-16000 元/平方米。
五矿万境水岸	五矿万境水岸五期 86-132 平方米新品房源预计 2016 年 10 月份推出，预计 7 月 16 日开始认筹，具体认筹优惠未定，敬请期待！
绿地之窗	绿地之窗在售 11、13 栋 69 平方米、130 平方米的户型，折后均价为 6800-7000 元/平方米，现在认购交 5000 元抵 30000 元，购房再享 92 折。

[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 2015 年 5 月-2016 年 6 月均价与成交量走势图

月份	套均面积（平方米）
1 月	98.32
2 月	102.07
3 月	102.16
4 月	97.25
5 月	101.72
6 月	102.83

高铁新城天际岭板块 6 月均价为 6404 元/平方米，成交面积 70539 平方米，686 套。环比来看，成交价格上涨 3.52%，成交面积减少 23.71%。仅半山壹号销售超过百套。从套均面积来看，高铁新城天际岭板块套均面积在 100 平方米左右，主要楼盘有乐尚城、万里时代等。

高铁新城天际岭板块上半年以老盘推新为主，纯新盘少，成交量平稳，现在长沙坐高铁可直达 18 个省会城市。

■ 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

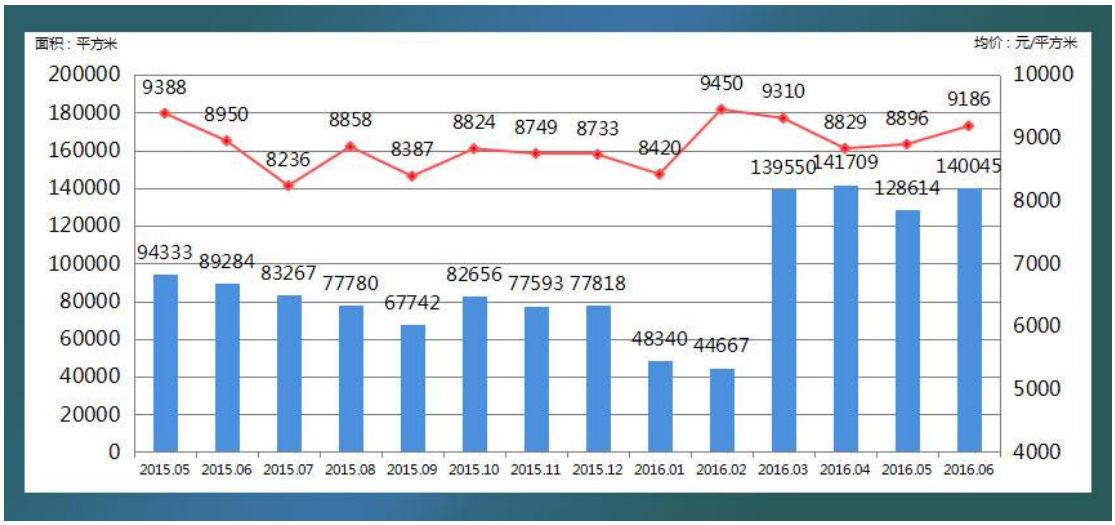
[6 月份中心板块市场动态]

	项目名称	详情
获批预售证项目	建发书香家园	5 栋获批预售许可证。
	橘洲澜庭	3、6 栋获批预售许可证。
新开工房屋	建发书香佳缘	住宅新开工面积 123466 平方米。
新报建项目	长房东郡国际大厦	项目由长沙市房地产开发公司开发建设，总建筑面积 6.6 万平方米。
竣工房屋	/	

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
北辰三角洲	北辰三角洲在售 104-144 平方米住宅房源，折后均价 8500-9000 元/平方米，房源位于 E6 区 1-7#,E4 区 5#。项目 E4 区 4#85-107 平方米 3 房、50 平方米公寓在售，折后均价 8500 元/平方米。
阳光锦城	纳爱斯阳光锦城现在售 1 栋 45 平商住两用公寓，团购交 5 千可享一口价 6980 元/平方米。
第六都	第六都在售 5#、6#，主推 45-50 平方米公寓和 88-120 平方米住宅，均价 9800-9900 元/平方米。项目另二期尾盘在售 225-502 平方米户型，均价 11000 元/平方米。
荣悦台	荣悦台一期 1、3 号栋已于 6 月 29 日-30 日交房，在售 128—184 平方米实景现房。35 平方米-70 平方米精装公寓即将推出，7 月特惠 93 折，按揭额外 98 折，折后均价 9300 元/平方米。

[中心板块 6 月数据分析]



中心板块 2015 年 5 月-2016 年 6 月均价与成交面积走势图

月份	套均面积（平方米）
1 月	98.25
2 月	115.12
3 月	122.95
4 月	114.37
5 月	113.72
6 月	104.82

2016 年 6 月，中心板块样本楼盘成交均价 9186 元/平方米，成交面积 140045 平方米，1336 套。环比来看，成交均价上涨 3.33%，成交面积增加 8.89%。同比来看，成交均价上涨 2.64%，成交面积增加 56.85%。

2016 年第二季度中心板块成交量明显增长，一直维持在 1.4 万平方米左右。不过由于板块区域大，产品类型多，成交价格波动起伏最多。

■ 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

[6 月份星沙板块市场动态]

	项目名称	详情
获批预售证项目	橄榄城	6 栋、7 栋获批预售许可证。
	国泰九龙湾	3 栋批预售许可证。

新开工房屋	/	
新报建项目	星为创芯园（一期）	项目由长沙星为置业有限公司开发建设，总建筑面积 7.8 万平方米
竣工房屋	海伦春天	住宅竣工 85043 平方米，共 710 套。
	恒广国际物流中心	住宅竣工 92633 平方米，共 1069 套。
	幸福里家和院	住宅竣工 48522 平方米，共 502 套。
	国泰九龙湾	住宅竣工 113460 平方米，共 1089 套。
	山水湾	住宅竣工 54827 平方米，共 527 套。

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
博派锦绣兰亭	博派锦绣兰亭现在售 A1#、A2#74 平方米、87 平方米、104 平方米房源，均价 4800 元/平方米。购房交 5 千抵 2 万。
荣盛花语城	荣盛花语城在售 4、9、13 栋，9 栋在售面积为 109-132 平方米。13 栋在售 106-109 平方米，均价 5000 元/平方米，团购 1 万抵 3 万，4 栋在售面积 85 平方米、97 平方米，均价 4700 元/平方米。
国泰九龙湾	国泰九龙湾现在售 1、2、7、9 号栋，其中 1 号栋主推 77-89 平方米房源，2、7、9 号栋主推 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 期楼王 26 栋、27 栋、25 栋。在售面积 79 平方米、85 平方米和 135 平方米，另外在售 22 栋，户型面积 79 平方米、85 平方米、98 平方米、122 平方米、135 平方米，价格区间 4400-5300 元/平方米。

[星沙板块 6 月份数据分析]

星沙板块 2015 年 5 月-2016 年 6 月均价与成交量走势图

月份	套均面积（平方米）

1 月	98.14
2 月	99
3 月	97.62
4 月	94.99
5 月	98.72
6 月	101.41

6 月份，星沙板块样本楼盘成交价格 4709 元/平方米，成交面积 139033 平方米，1371 套。环比来看，成交面积增加 28.73%，成交价格下降 4.62%。同比来看，成交面积增加 23.46%，成交价格下降 2.65%。5 月超过百套的楼盘仅 2 个：华润置地广场、国泰九龙湾。

作为长沙市城市副中心，星沙近几年正在高速腾飞。交通的飞速发展带来与市中心的无缝对接，另外，配套设施日趋完善、投资环境日渐优化，经济指标稳步增长、城市面貌日益干净整洁等，也让越来越多购房者选择置业星沙。

■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

[6 月份城南板块市场动态]

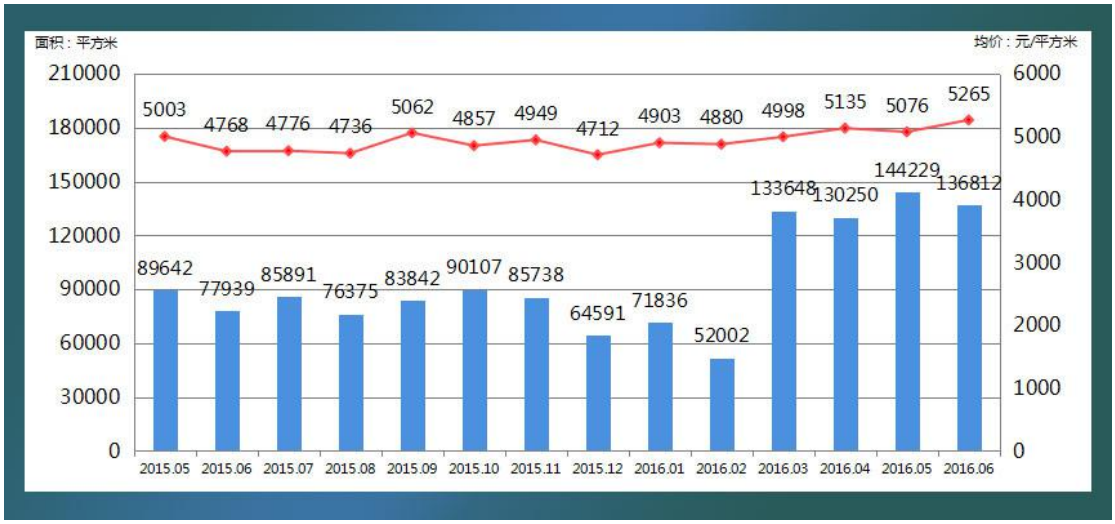
	项目名称	详情
获批预售证项目	丽发新城二期	38、40、42 栋获批预售许可证。
	青苹果数据城	16 栋获批预售许可证。
新报建项目	/	
新开工房屋	/	
竣工房屋	北辰中央公园	住宅竣工 96464 平方米，共 834 套。

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
卓越蔚蓝城邦	卓越蔚蓝城邦在售 6 号栋和 11 号栋，在售户型有 83 平方米、94 平方米、135 平方米，现交 8000 元直减 48000，折后均价 5800 元/平方米，其中 135 平方米折后均价 6100 元/平方米。

北辰中央公园	北辰中央公园主推 B 区 4、6 号栋 92-130 平方米住宅，折后均价 5800 元/平方米，购房可享 92 折。另有 220-310 平方米联排别墅在售，均价 11000 元/平方米。16 号栋 125 平方米洋房在售，折后均价 6200 元/平方米。
汇金城	汇金城目前在售 5 栋和 7 栋，折后均价 5800 元/平方米。房源面积为 76-140 平方米，户型两房至四房均有。
欧莱雅郡	欧莱雅郡现在售 2、5、8 栋 70-120 平方米高层住宅，和 13-22 栋 87-143 平方米户型洋房。其中高层折后均价 5700 元/平方米。洋房折后均价 12000 元/平方米。还有约 20 来套 205 平方米别墅在售，别墅交 3 万抵 30 万，均价 15000-16000 元/平方米。

[城南板块 6 月份数据分析]



城南板块 2015 年 5 月-2016 年 6 月均价与成交量走势图

月份	套均面积（平方米）
1 月	102.62
2 月	100.58
3 月	102.73
4 月	105.38
5 月	106.13
6 月	108.07

6 月城南板块样本楼盘成交均价为 5265 元/平方米，成交面积为 136812 平方米，1266 套。环比来看，成交均价上涨 3.72%，成交面积增加 10.73%。同比来看，成交均价上涨 1.46%，成交面积减少 5.14%。销售面积超过百套的楼盘有：北辰中央公园、汇金城、卓越蔚蓝城邦、丽发新城。

城南板块 2016 年上半年成交量明显增加，成交均价屡屡超过 5000 元/平方米。

■ 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

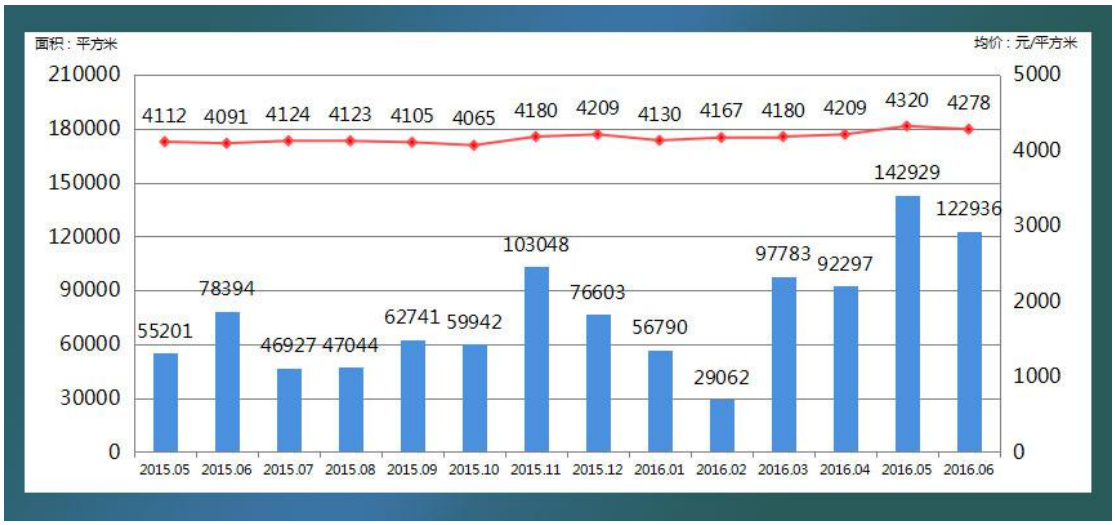
[6 月份金星-普瑞板块市场动态]

	项目名称	详情
获批预售证项目	/	
新报建项目	/	
新开工房屋	璟宸原著	住宅新开工面积 6655 平方米，共 38 套。
竣工房屋	大汉汉园	住宅竣工 47609 平方米，共 102 套。
	新地东方明珠	住宅竣工 26532 平方米，共 248 套。

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
新华联梦想城	新华联梦想城 5-7 栋 7 月 3 日已开盘，房源面积为 87 平方米、116 平方米和 124 平方米，均价 4600 元/平方米。
浩龙音乐界	浩龙音乐界，地铁口实景现房，珍藏楼王房源清盘，134-154 平方米大平层三房、四房，高赠送面积，每周五套特价房 3480 元/平方米！购房享师大附中教育资源。
润和又一城	润和又一城在售 8#92-137 平方米中央全景楼王，均价 4400-4500 元/平方米；另有 16#、17#105-128 平方米阔景楼王认筹中，1 万减 3 万。预计 2018 年 12 月底前交房。
勤诚达新界	勤诚达新界现主推 C 区 140-167 平方米洋房，1 楼均价 6700 元/平方米，2 楼均价 5800-6200 元/平方米，3 楼以上均价 4700-4800 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 5 月-2016 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	108.17
2 月	107.24
3 月	107.45
4 月	104.88
5 月	106.74
6 月	102.02

2016 年 6 月，金星-普瑞板块成交面积 12.29 万平方米，1205 套，成交均价 4278 元/平方米。 环比来看，成交面积减少 13.99%，成交价格下降 0.97%。同比来看，成交面积增加 56.82 倍，成交价格上涨 4.57%。

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。越来越便捷的交通网络，生态宜居的环境，并且处于长沙房价洼地，这一区域是长沙价格低洼区，深受自住一族的喜爱。其中，润和系列在这区域表现非常突出，每月均超过百套。

第十部分　2016 年上半年排行榜

■ 2016 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	136271
亚军	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	87700
季军	富基汇景台	湖南乐住置业投资有限公司	80489
第四名	国金中心	九龙仓（长沙）置业有限公司	70000
第五名	八方小区二期	长沙市经发房地产开发有限公司	62613
第六名	金桥国际市场集群	湖南百家汇投资有限公司	62000
第七名	长沙新华联铜官窑国际文化旅游度假区	长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	57997
第八名	安沙国际建材城	湖南安沙国际建材置业发展有限公司	54564
第九名	荣盛花语城	长沙荣成房地产开发有限公司	45010
第十名	万科魅力之城	湖南湘诚壹佰置地有限公司	40902

■ 2016 年上半年住宅新开工面积排行榜

名次	项目名称	开发商	新开工面积 （平方米）
冠军	北辰三角洲	长沙北辰房地产开发有限公司	611696
亚军	中国铁建梅溪青秀	中铁房地产集团长沙置业有限公司	199862
季军	荣盛花语城	长沙荣成房地产开发有限公司	160310
第四名	万科梅溪郡	长沙市万科房地产开发有限公司	147624
第五名	东科园	长沙恒德置业有限公司	140687
第六名	长房东云台	长沙东方城房地产开发有限公司	133925
第七名	江山帝景	湖南楚盛园置业发展有限公司	132075
第八名	梅岭国际一期	湖南高瑞房地产开发有限公司	127970
第九名	深业睿城	长沙鹏基地产有限公司	123040
第十名	万科金域国际	湖南百汇投资有限公司	112241

■ 2016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	北辰三角洲	长沙北辰房地产开发有限公司	1871757
亚军	长沙新华联铜官窑国际文化旅游度假区	长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	600000
季军	滨江估计金融中心	长沙恒诚业房地产开发有限公司	286864
第四名	国中星城	长沙国中星城置业有限公司	620446
第五名	红星中茂商业广场	湖南中茂房地产开发有限公司	274889
第六名	明昇广场	长沙明昇发展有限公司	257860
第七名	中国铁建梅溪青秀	中铁房地产集团长沙置业有限公司	251923
第八名	荣泰广场	湖南揭商房地产开发有限责任公司	283472
第九名	荣盛花语城	长沙荣成房地产开发有限公司	379649
第十名	长房东云台	长沙东方城房地产开发有限公司	211709

■ 2016年上半年住宅竣工面积排行榜

名次	项目名称	开发商	新开工面积（平方米）
冠军	盛地金鹏名都	湖南盛地置业集团有限公司	210570
亚军	五矿紫湖香醍	五矿建设（湖南）嘉和日盛房地产开发有限公司	193873
季军	谷山乐园	长沙市麓城置业有限责任公司	180274
第四名	长燃新奥佳园	湖南长燃置业有限公司	174560
第五名	恒广国际景园	湖南智兴君吉置业有限公司	165322
第六名	金鼎公园尚	湖南金鼎房地产开发有限公司	162915
第七名	红建滨水铭城	长沙红建置业有限公司	157965
第八名	佳辉丽景鑫城	长沙佳辉置业有限公司	151477
第九名	华润置地广场	华润置地（长沙）有限公司	143067
第十名	东业上城	东业地产（长沙）有限公司	133225

■ 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	北辰三角洲	68696	656	10039
亚军	保利西海岸	36155	302	8624
季军	荣盛花语城	31246	288	4890
第四名	嘉华城	28078	250	5488
第五名	润和星城润和长郡	23980	220	4318
第六名	北大资源时光东区	23112	224	6559
第七名	江山帝景	23437	209	6101
第八名	国泰九龙湾	22187	216	6000
第九名	金茂悦	22134	195	8532
第十名	润和又一城	20790	189	4289