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-

P03　　第一部分　宏观市场

P05　　第二部分　9 月份房地产开发市场动态

P07　　第三部分　土地市场

P09　　第四部分　新房市场

P13　　第五部分　9 月份各板块样本楼盘数据分析

P27　　全装修样本楼盘分析

P28　　别墅市场样本楼盘分析

P30　　第六部分　9 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

➢ **9 月 20 日起全面实行“五证合一、一照一码”**

标题	内容
9 月 20 日起全面实行“五证合一、一照一码”	《意见》指出，湖南将在企业和农民专业合作社(以下统称“企业”)工商营业执照、组织机构代码证、税务登记证“三证合一”登记制度改革的基础上，整合社会保险登记证和统计登记证，全面实行“五证合一、一照一码”登记制度，实行“一套材料、一表登记、一窗受理”的工作模式，由工商行政管理部门核发加载法人和其他组织统一社会信用代码(以下简称统一代码)的营业执照，社会保险登记证和统计登记证不再另行发放。

➢ **9 月 20 日起全面实行“五证合一、一照一码”**

标题	内容
9 月 20 日起全面实行“五证合一、一照一码”	省政府办公厅日前印发《关于加快推进“三证合一、一照一码”登记制度改革的实施意见》，湖南将自 2016 年 9 月 20 日起，全面实行“五证合一、一照一码”登记制度改革。

➢ **到 2020 年 湖南省新增建设用地规模控制在 150 万亩**

标题	内容
到 2020 年 湖南省新增建设用地规模控制在 150 万亩	湖南省国土资源厅发布《湖南省“十三五”国土资源发展规划》(以下简称《规划》)，到 2020 年，湖南全省建设用地总规模控制在 171 万公顷以内，新增建设用地规模严格控制在 10 万公顷（150 万亩），年均增长 30 万亩左右，五年平均供地率达到 75%以上。

➢ **地铁 5 号线一期工程 17 个站 全部实现开工**

标题	内容
地铁 5 号线一期工程 17 个站 全部实现开工	从长沙市轨道交通集团获悉，长沙地铁 5 号线建设最近可谓捷报频传——截至目前，5 号 线一期土建工程 17 个站点已实现开工建设，其中蟠龙路站钻孔灌注桩全部浇筑完毕，为蟠龙路南端盾构始发奠

	定了坚实基础；朝阳站主体结构首块顶板开始浇筑， 成为 5 号线首个进入结构封顶阶段的车站。

- **“湘版”物业维修金管理办法出台 10 月 1 日起实施**

标题	内容
“湘版”物业维修金管理办法出台 10 月 1 日起实施	从省住房和城乡建设厅获悉，经省政府同意，该厅和省财政厅联合出台《湖南省物业专项维修资金管理暂行办法》(以下简称《暂行办法》)，着力破解物业维修资金的筹集、监管、使用、增值“四难”问题。《暂行办法》将于今年 10 月 1 日起正式实施。

- **各地限购**

标题	内容
郑州	郑州市 14 日深夜发布九条房地产调控政策，其引入股市的“熔断机制”。 在郑州官方“关于促进房地产市场持续平稳健康发展的通知”中明确，在土地出让时，网挂报价超过 50%溢价率时，网挂报价中止，采取“限地价，竞房价”，即地价确定，参与网挂的竞买人现场竞综合房价，综合房价报价低者为竞得人。 除熔断外，该通知的九条政策措施中规定，新建商品住房项目必须取得《商品房预售许可证》后方可对外销售，并在 10 日内一次性公开全部房源。 此外还明确，房地产中介组织不得与其他机构合作提供首付贷等违法违规金融产品和服务，不得散布虚假信息哄抬房价、诱骗消费者交易。对存在违法违规行为的中介机构，依法从重处罚，并记入企业信用档案。对严重侵害民众权益、扰乱市场秩序的中介机构，工商行政主管部门要依法将其清出市场。
南京	9 月 25 日南京市政府出台了主城区住房限购政策，于 9 月 26 日起实施。限购政策明确，在主城区范围内，已拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭，不得再新购新建商品住房和二手住房；拥有 2 套及以上住房的本市户籍居民家庭，不得再新购新建商品住房。
武汉	《通知》中指出，在武汉市拥有 1 套住房的居民家庭，再次申请个人住房贷款购买商品住房，贷款最低首付比例为 40%。在武汉市拥有 2 套及以上住房并已结 清相应购房贷款或还有 1 套住房贷款未结清的居民家庭，再次申请个人住房贷款购买商品住房，贷款最低首付比例为 40%。在武汉市拥有 2 套及以上住房且有 2 套 住房贷款未结清的居民家庭，再次申请个人住房贷款购买商品住房，继续暂停发放相应购房贷款。武汉将于 9 月 1 日起实行限贷政策。

杭州	9 月 18 日，杭州市住房保障和房产管理局公布了《杭州部分区域实施限购政策》，宣布自 9 月 19 日起实施住房限购，在市区限购范围内暂停向拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭出售住房。
济南	9 月 28 日，济南市人民政府办公厅出台《关于保持房地产市场持续平稳健康发展的通知》，将加大土地的供应，对恶意炒房、开发商捂盘惜售等情况进行约束。

第二部分　9 月份房地产开发市场动态

■ 开发市场详情

➢ **9 月份新报建：长沙市报建项目 8 个，总报建面积 73.43 万平方米。**

9 月长沙市新报建项目情况

区域	项目名称	总建面(平方米)
岳麓区	启迪协信中心	210000
雨花区	万家园保障性安居工程	96689.21
	中建·嘉和城	287700
星沙	碧桂园中央花园	140000

➢ **2016 年 9 月住宅新开工**

2016 年 9 月份长沙市共 13 个项目有住宅开工，住宅新开工面积 45.35 万平方米。详情见下表：

9 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	梅溪湖公馆	53458
	江山帝景	35827
	星语林汀湘十里	5392
	金科世界城	55621

宁乡县	新 V 区市场	18532
长沙县	金科时代中心	55141
	山东商会总部基地	46345
	荣盛花语城	86602
开福区	湘江壹号	46109
望城区	璟宸原著	3378
	世纪公园	26464
雨花区	叠彩兰亭	17172
	沙湾公馆	3460

➢ **2016 年 9 月住宅竣工**

2016 年 9 月长沙市内六区三县住宅共 16 个项目报有竣工，竣工面积 71.3 万平方米。详情见下表：

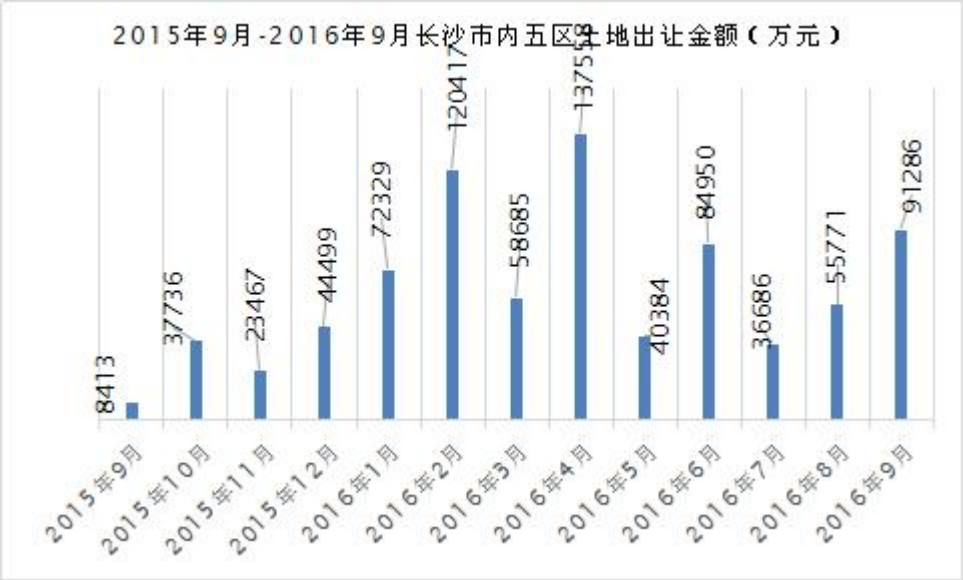
9 月长沙市竣工情况统计

区域	项目名称	竣工面积(平方米)
岳麓区	梅溪湖公馆	32977
	当代滨江 MOMA	31130
	航天溪湖	25804
	和顺洋湖壹号	9912
天心区	湘府世纪	61901
宁乡县	碧桂园山湖城	17888
	东方现代城北苑一区	27862
	花语王朝	40318
	绿地中央花园	28209
雨花区	蔚蓝城邦	82586
	叠彩兰亭	31354
	大鸿裕华公馆	61290
	大财门	17907
长沙县	威尼斯城	63247
	未来康桥长郡	93577
开福区	科大佳园北区	87123

第三部分　土地市场

➢ **9 月土地供应：**

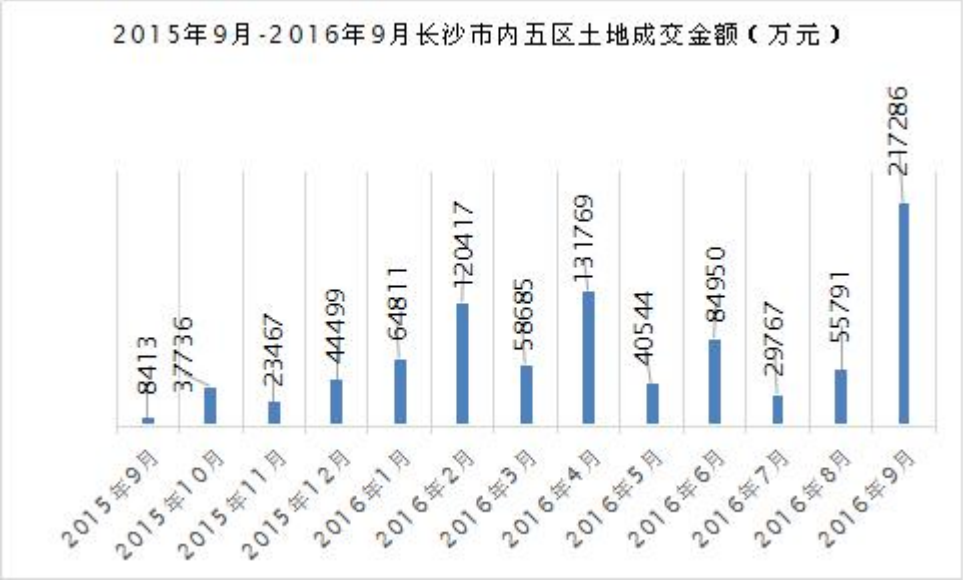
2016 年 9 月，长沙内六区共有 11 宗土地挂牌，土地总出让面积为 56.73 万平方米，挂牌出让的起始价共计 136727 万元。其中内五区挂牌 3 宗，土地总出让面积为 17.51 万平方米，起始总价 9286 万元。同比 2015 年 9 月土地出让面积增加 36.9%、起始总价增加 9.8 倍；而环比 2016 年 8 月土地出让面积减少 44.59%、起始总价增加 63.68%。



➢ **9 月份土地成交**

长沙内五区 9 月份共成交 3 宗土地，成交总面积为 17.51 万平方米，成交总金额为 217286 万元。环比总成交额增加 289.46%。而对比去年同期（2015 年 9 月长沙内五区共出让土地 2 宗，成交 2 宗，最终成交面积 12.79 万平方米，成交金额 8413 万元），成交金额和面积均增加。

值得一提，9 月 30 日上午，位于雨花区圭塘街道的[2016]长土网 039 号地块，被浙江中天房地产集团有限公司以 18.3 亿的成交价竞得，折合楼面地价 6115.05 元/㎡。据业内透露，该地块成为 2016 以来竞价次数最多、溢价幅度最高、楼面地价最高的地块，甚至赶超了 2013 年蓝光洋湖垸 G-47 地王，4841 元/㎡的楼面地价。



第四部分　　新房市场

（一） 全市新房成交分析

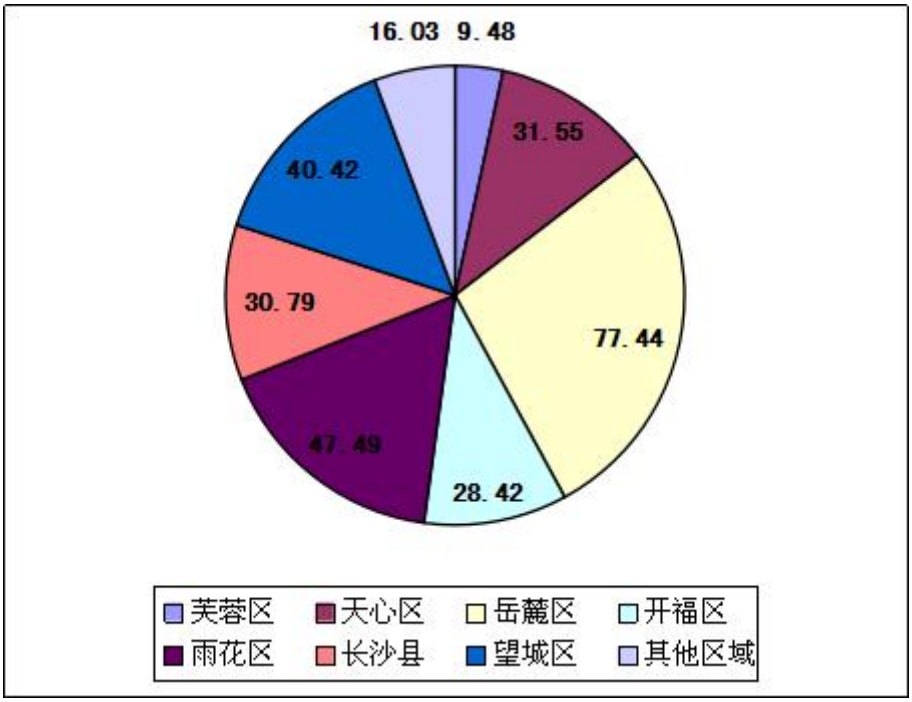
➢ 成交面积

2016 年 9 月份，全市新房成交面积 281.93 万平方米，其中住宅成交面积 261.44 万平方

米。全市新房成交面积同比增加 31.82%，环比增加 30.39%；住宅成交面积同比增加 73.18%，环比增加 33.62%。

图：2015 年 9 月-2016 年 9 月全市新房成交面积（单位：万平方米）

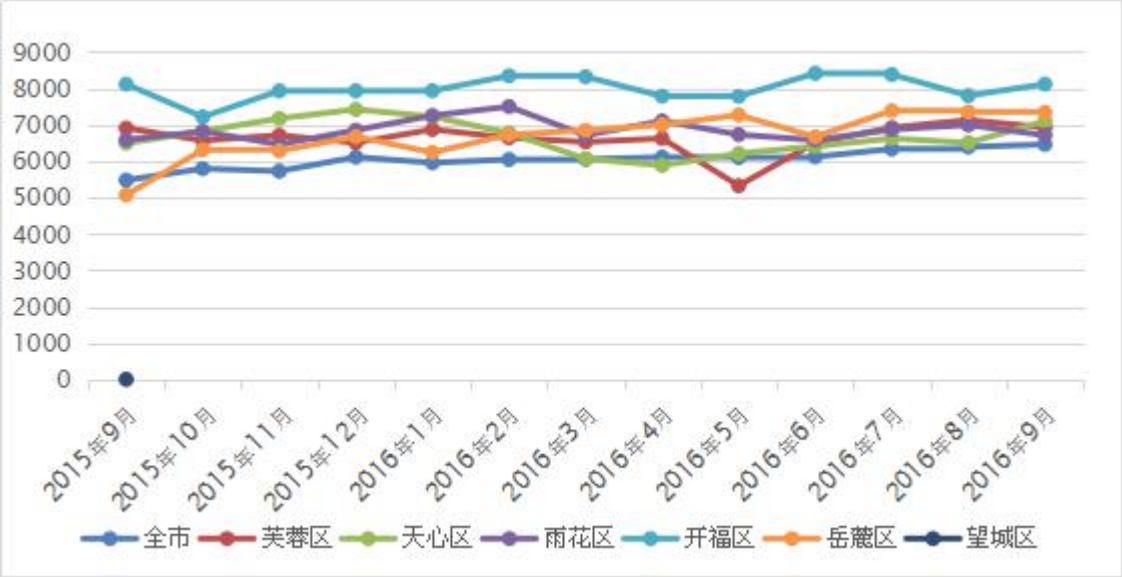
2016 年 9 月市各区新房成交面积中，岳麓区销售面积位居第一，成交面积达 77.44 万平方米，其中江山帝景、八方小区（定向房）、荣泰商业广场等项目销售情况理想。其次是雨花区成交面积 47.49 万平方米，位居第二，成交面积较大的楼盘有湘核新家园（定向房）、明昇壹城、中南红领邦等；望城区成交面积 40.42 万平方米，销售较好的楼盘有：时代倾城、才子府、润和星城润和长郡等。



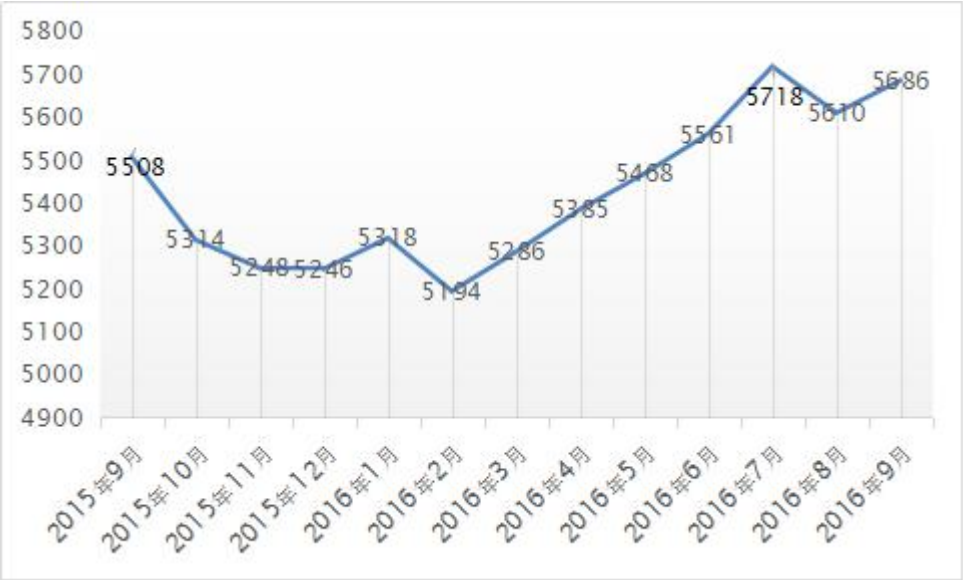
图：2016 年 9 月全市各区新房成交面积（单位：万平方米）

➢ **成交价格**

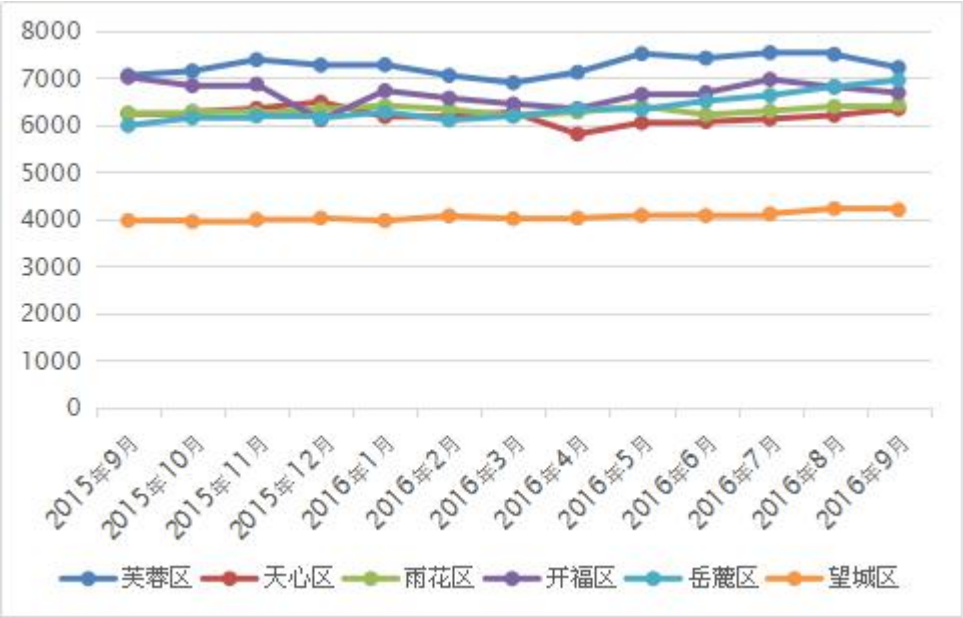
2015 年 9 月-2016 年 9 月，全市新房成交价格一直上扬，2016 年 9 月成交价格达到 6460 元/平方米，环比上涨 1.06%，同比上涨 17.88%。从各区来看，内六区环比涨幅最大区域是天心区，上涨 8.38%，雨花区整体均价降幅最大，下降 4.42%。 内六区同比涨幅最大的区域是岳麓区，梅溪湖片区高价位楼盘起了拉动作用。



图：2015 年 9 月-2016 年 9 月全市各区成交均价走势图（单位：元/平方米）



图：2015 年 9 月-2016 年 9 月全市均价中位数走势图（单位：元/平方米）



图：2015 年 9 月-2016 年 9 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 9 月底，全市房屋空置面积为 1904.4 万平方米，其中住宅空置面积 619.96 万平方米；办公楼空置 135.64 万平方米；商业营业用房空置面积 391.49 万平方米；其他用房（主要为车库）空置 757.32 万平方米。

房屋空置面积中，住宅空置面积 619.69 万平方米，占 32.51%；非住宅空置面积占 67.46%。全市住宅待销面积排名前三的项目依次为：水岸新都、绿地海外滩、鑫天格林香山；全市住宅滞销面积排名前三的是：怡海星城、和美星城、盈峰翠邸；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 9 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	1904.4	619.96	83.62	7.86	135.64	391.49	757.32
其中：待销房屋（一年以内（含一年））	954.82	312.02	31.58	4.45	101.98	177.64	363.19
滞销房屋（一年以上至三年）	736.64	247.29	33.01	1.16	30.69	173.04	285.62
积压房屋（三年以上）	212.94	60.65	19.03	2.25	2.97	40.81	108.51

2016 年 9 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	42.05	21.88	14.36
天心区	195.93	168.81	29.75
岳麓区	172.26	62.49	40.33
开福区	133.74	69.12	29.23
雨花区	105.7	130.3	17.42
长沙县	161.73	128.66	54.26
望城区	36.55	46.33	11.5
其他区域	106.85	109.05	16.1

从各区房屋空置面积来看，天心区待销面积 195.93 万平方米，滞销面积 168.81 万平方米，积压 29.75 万平方米，共 394.49 万平方米，空置面积最大。

第五部分 2016 年 9 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

[9 月份省府-红星板块市场动态]

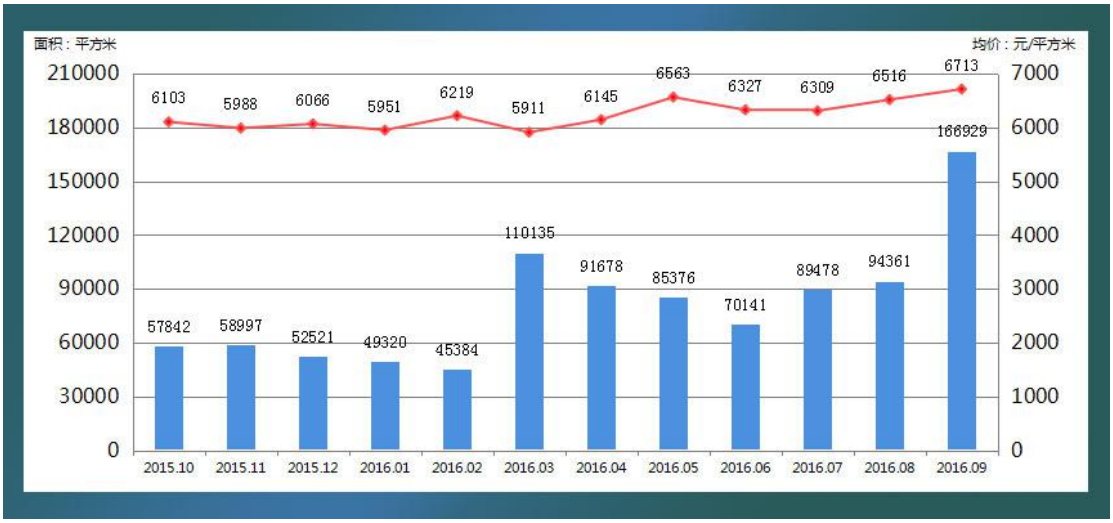
	项目名称	详情
获批预售证项目	丽水熙园	2、3 栋获批预售许可证。
	鑫远悦城	27 栋获批预售许可证。
	润屋美院	9 栋获批预售许可证。
	复地星光商业广场	公寓 4 号楼获批预售许可证。

新开工房屋	兰亭小时代	住宅新开工 17172 平方米，共 200 套。
新报建项目	中建嘉和城	项目位于时代阳光大道与花卉路相交汇处，总建筑面积 287700 平方米。
竣工房屋	兰亭小时代	住宅竣工 31354 平方米，共 434 套。

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
鑫远尚玺	鑫远尚玺目前住宅所剩房源不多，面积有 185 平方米和 260 平方米，房源位于 8#、11#、15#，均价 8200 元/平方米。另在售 190-440 平方米写字楼，均价 13000 元/平方米。
兰亭小时代	兰亭小时代现主推 2 号栋，主力户型面积为 65、76 平方米户型。均价 6500 元/平方米。2 栋已于 2016 年 5 月 30 日交房。
融科东南海	融科东南海三期现有 125-1700 平方米写字楼在售，折后 9300 元/平方米起。
湘江雅颂居	湘江雅颂居目前在售 2#、4#、7#，面积为 125-236 平方米，价格区间为 10000-13000 元/平方米。另有少量 313 平方米江景别墅在售，不同别墅赠送面积不同，约 700-800 万/套。

[省府-红星板块 9 月份数据分析]



省府红星板块 2015 年 10 月-2016 年 9 月均价与成交量走势图

月份	套均面积（平方米）
4 月	101.78
5 月	107.15
6 月	105.43
7 月	104.41
8 月	106.86
9 月	102.54

2016 年 9 月省府红星板块均价环比上涨 3.02%，成交面积增加 16 倍，成交价格连续四个月上涨，主要是中南红.领邦成交近 4 百套。省府红星板块成交超过百套的楼盘有水墨林溪苑、旭辉澜湾悦、才子佳城、湘江雅颂居。

■ 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 style、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

[9 月份麓南-洋湖板块市场动态]

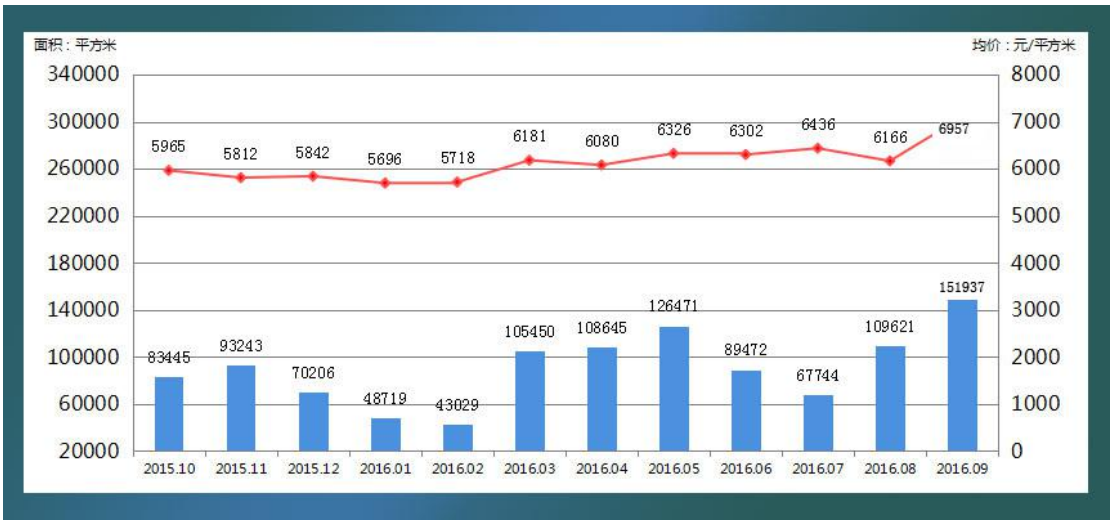
	项目名称	详情
获批预售证项目	湘港公馆	3 栋获批预售许可证。
	万科金域缇香	7 栋获批预售许可证。
	星语林汀湘十里	58 栋、59 栋、60 栋获批预售许可证。
	江山帝景	A15 栋获批预售许可证。
	湘熙水郡	26 栋，二期 11 栋、一期 21 栋获批预售许可证。
	北大资源时光	29 栋获批预售许可证。
新开工房屋	江山帝景	住宅新开工 35827 平方米，共 840 套。
	星语林汀湘十里	住宅新开工 5392 平方米，共 21 套。
新竣工房屋	和顺洋湖壹号	住宅竣工 9912 平方米，共 88 套。
新报建项目	/	

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
江山帝景	江山帝景 A15#39-42 平 5-28 层公寓认筹中，交 8000 认筹金开盘可优先选房，预计 2016 年 11 月上旬开盘。另在售二期顶楼复式房源，仅剩 3 套，均价 8000-8500 元/平方米。
洋湖时代广场	洋湖时代广场目前在售 17 号栋公寓，面积为 33-62 平方米，均价为 6200 元/平方米。另在售 11、12 号栋住宅，93 平户型剩余 5 户，价格为 8200 元/平方米，96 平户型剩余 2 户，价格为 8500 元/平方米，132 平户型剩余 1 户，价格为 8500 元/平方米。
金鼎公园尚	金鼎公园尚在售 43-47 平方米公寓，分布在 12#。毛坯均价 7400 元/平方米，带装修均价 8800 元/平方米。

华润橡树湾	华润橡树湾在售三期 25 栋 75-124 平方米现房，折后均价 6500 元/平方米。14、15 号栋 90-160 平方米现房，均价 7000 元/平方米。

[麓南-洋湖板块 9 月份数据分析]



麓南-洋湖板块 2015 年 10 月-2016 年 9 月均价与成交量走势图

月份	套均面积（平方米）
4 月	110.09
5 月	111.33
6 月	109.78
7 月	100.21
8 月	101.97
9 月	105.51

8 月份麓南-洋湖板块成交均价 6957 元/平方米，成交面积为 151937 平方米，成交 1440 套房源。环比来看，成交价格上涨 12.83%，成交面积增加 38.6%。主要是洋江山帝景以 6250 元/平方米的均价成交了 513 套。麓南板块超过百套的楼盘有：兰亭湾畔、华润橡树湾、湘熙水郡、旷远洋湖 18 克拉、江山帝景。

随着宜家、友阿奥特莱斯、华谊兄弟电影文化城等一批项目的接连落子，洋湖片区成为“吸睛热土”。市民及业内人士，对洋湖片区的楼盘的升值发展寄予期望。

■ 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、中国铁建梅溪青秀、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

[9 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	荣盛花语馨苑	2 号商业栋获批预售许可证。
	鑫苑名家	13 栋获批预售许可证。
	万科梅溪郡	18 栋\24 栋获批预售许可证。
	中电软件园	22 栋获批预售许可证。
	金科城美苑	3 栋、26 栋获批预售许可证。
	麓辰家园	6 栋综合楼获批预售许可证。
	中国铁建梅溪青秀	二期 9 栋获批预售许可证。
新开工房屋	梅溪湖公馆	住宅新开工 53458 平方米，共 536 套。
	金科世界城	住宅新开工 55621 平方米，共 485 套。
新报建项目	/	
竣工房屋	梅溪湖公馆	住宅竣工 32977 平方米，共 390 套。
	航天溪湖	住宅竣工 25804 平方米，268 套。

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
卓越浅水湾	卓越浅水湾主推 11#106、128 平方米房源，另有 9#140 平方米大户型在售，折后均价 15000 元/平方米。
中国铁建梅溪青秀	中国铁建梅溪青秀二期 9#双层数房源加推，现只剩 133 平方米户型，均价 13000 元/平方米。
鑫苑名家	梅溪鑫苑名家目前在售 5#、10#，其中 5#为 88-123 平方米住宅，均价 13000 元/平方米；10#为 37-51 平方米公寓，交 1 万享 3 万，折后均价 7800-8000 元/平方米。另有 28-78 平方米商铺在售，均价 23000-40000 元/平方米。
荣盛花语馨苑	荣盛花语馨苑 1 号栋、2 号栋、4 号栋、6 号栋、7 号栋少量现房房源清盘中。均价 5100 元/平方米，房源面积在 67-98 平方米之间。

[麓谷－梅溪湖板块 9 月份数据分析]

麓谷－梅溪湖板块 2015 年 10 月-2016 年 9 月均价与成交面积走势图

月份	套均面积（平方米）
4 月	114.55
5 月	110.79
6 月	109.11
7 月	109.24
8 月	105.79
9 月	105.79

9 月份麓谷－梅溪湖板块样本楼盘成交均价为 7623 元/平方米，成交面积约 25.9 万平方米，2382 套。环比来看，成交均价上涨 8.74%，成交面积增加 23.92%。成交面积大幅度增加，销售超过百套的楼盘有：天元涉外景园、荣盛·花语馨苑、麓谷星辰等 10 个项目。

梅溪湖国际新城是长沙大河西先导区开发的重点片区，而梅溪湖周边的土地，已经变成了仅次于市中心的黄金地段。梅溪湖除了拥有优质景观资源、便捷地铁，区域规划也逐步实现。梅溪湖成交量大涨的同时，价格也随之上升

■高铁新城-天际岭板块

[区域范围]

浏阳河以南、时代阳光大道以北、树木岭-圭塘路-洞井路以东

[样本楼盘]

嘉宇中央 、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、 阳光城尚东湾、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

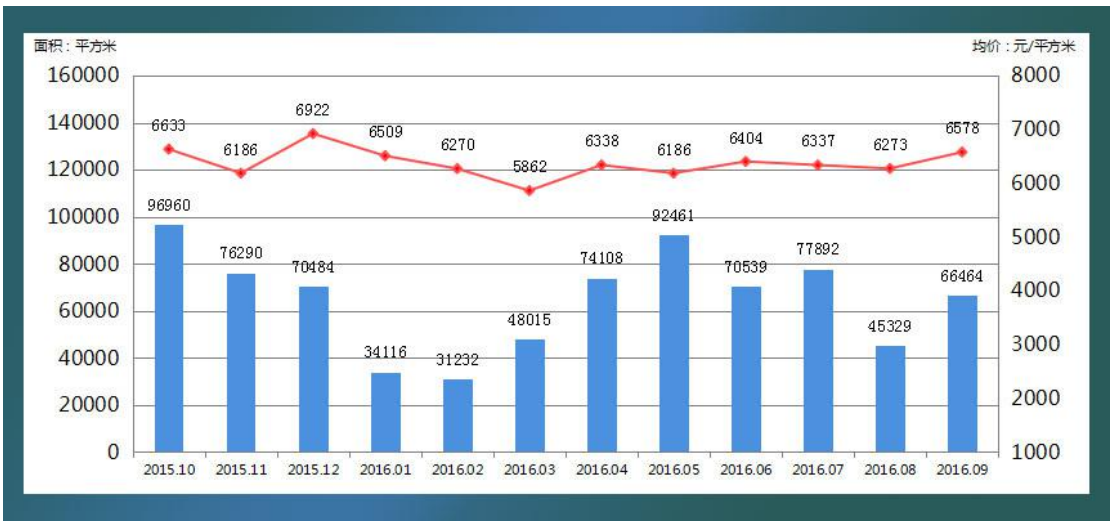
[9 月高铁新城-天际岭板块市场动态]

	项目名称	详情
获批预售证项目	蓝光幸福满庭	3、4、5 栋获批预售许可证。
	明昇壹城	1 栋、2 栋、8 栋、10 栋，04 地块 9 栋 31 栋 27 栋获批预售许可证。
	五矿万境蓝山	24 栋获批预售许可证。
	吉联苑	6 栋获批预售许可证。
	中航城	2-8 栋 2-12 栋获批预售许可证。
	碧桂园凯怡小区	19、20、37、38、39、40、41、42、43、51、52、53 栋，21、22、23、24、25 栋获批预售许可证。
新开工房屋	沙湾公馆	住宅新开工 3460 平方米，共 24 套。
新报建项目	万家园保障性安居工程	保障性住房
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 67#95 平方米南北通透 3 房，56#140 平方米纯板式智能 4 房，均价 7800 元/平方米。
星光名座	金轮星光名座现在售 2#、3#、4#、5#。2#现只剩顶楼 91 平方米的小三房，一口价 9600 元/平方米；3#、4#有 88、102 平方米房源在售，价格为 9888 元/平方米；5#现有 61 平方米的 2 房，价格为 9200 元/平方米。
中航城国际社区	中航城国际社区 9 号栋高层复式已于 10 月 21 日开盘，户型有 97、125 平方米，价格为 8000-9000 元/平方米。另有 2-8 栋、2-12 栋洋房也于今日开盘，面积为 120-140 平方米，价格为 12000-16000 元/平方米。7 号栋洋房预计将于下个月底开盘，户型有 95、98、110、140 平方米。
阳光城尚东湾	阳光城尚东湾在售 3 期 1、2、5、6、12、15 号栋少量 84-126 平方米高层住宅，均价 6900 元~8000 元/平方米；另 16 栋 89-133 平方米新品住宅，均价 7000 元~7500 元/平方米。
绿地之窗	绿地之窗预计 2016 年 10 月底 25#公寓开盘，户型为 32 平方米公寓，隔墙可打通变大户型，价格待定。公寓为商业性质，产权是 40 年。

[高铁新城-天际岭板块 9 月份数据分析]



高铁新城天际岭板块 2015 年 10 月-2016 年 9 月均价与成交量走势图

月份	套均面积（平方米）
4 月	97.25
5 月	101.72
6 月	102.83
7 月	100.51
8 月	99.19
9 月	92.06

高铁新城天际岭板块 9 月均价为 6578 元/平方米，成交面积 66464 平方米，722 套。环比来看，成交价格上涨 4.86%，成交面积增加 46.62%。

由于万坤图财富广场和潇湘名城以小户型销售为主，9 月套均面积在 92 平方米。销售销售百套的楼盘有：长房·半岛蓝湾。

■ 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

[9 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	3、4 栋栋获批预售许可证。
	北辰三角洲	奥城 C2 区 7 栋获批预售许可证。
新开工房屋	/	
新报建项目	/	
竣工房屋	大鸿裕华公馆	住宅竣工 61290 平方米，共 508 套。
	科大佳园北区	住宅竣工 87123 平方米，共 741 套。
	大财门	住宅竣工 17907 平方米，共 272 套。

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
北辰三角洲	北辰三角洲已于 10 月 22 日开盘，开盘楼栋为 C2 区 8#，户型面积为 116 平方米和 178 平方米。价格在 11500-13000 元/平方米之间。
荣盛花语书苑	荣盛花语书苑在售 80、96、109 平方米住宅，均价 8600 元/平方米。目前 80 平方米所剩房源不多，所有房源位于 1 栋、3 栋、5 栋。购房交 8000 可享受 95 折优惠。
第六都	第六都现仅剩 4#在售，所剩房源不多。房源面积为 82、91 平方米的两房和三房，折后均价 12000-13000 元/平方米。
荣悦台	荣悦台在售 2、4、5 号栋 128-184 平方米现房，十月 95 折，按揭额外 98 折，折后均价 12500 元/平方米。另外 6 号栋 92-163 平方米在售，均价 13500 元/平方米。另 36-68 平方米正小户型即将推出。

[中心板块 9 月数据分析]

中心板块 2015 年 10 月-2016 年 9 月均价与成交面积走势图

月份	套均面积（平方米）
4 月	114.37
5 月	113.72
6 月	104.82
7 月	101.33
8 月	109.21
9 月	124.39

2016 年 9 月，中心板块样本楼盘成交均价 9927 元/平方米，成交面积 15.08 万平方米，1213 套。环比来看，成交均价上涨 9.19%，成交面积增加 11.51%。从图中可以明显看出，中心板块由于楼盘单价跨度很大，成交价格波动起伏很大，9 月份成交量和成交价格均达到新高，北辰三角洲依然是该板块的冠军，销售 740 套。

■ 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

[9 月份星沙板块市场动态]

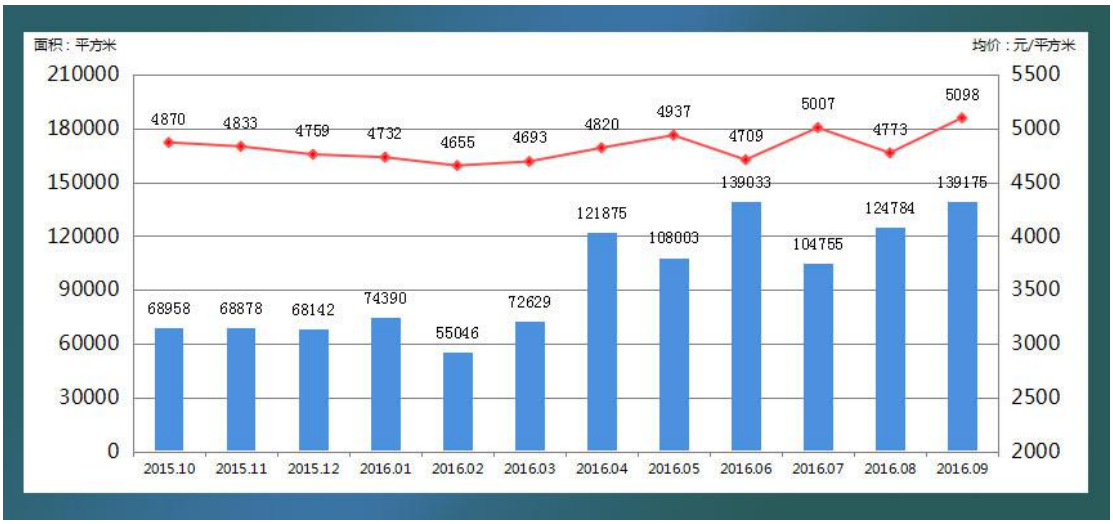
	项目名称	详情
获批预售证项目	湘预家园	获批预售许可证。
新开工房屋	金科时代中心	住宅新开工 55141 平方米，共 508 套。
	荣盛花语城	住宅新开工 86602 平方米，共 828 套。
	山东商会总部基地	住宅新开工 48345 平方米，共 227 套。
新报建项目	碧桂园中央花园	总建筑面积 14 万平方米，由湖南泰佳置业有限公司开发建设。
竣工房屋	威尼斯城	住宅竣工 63247 平方米，共 753 套。
	未来康桥长郡	住宅竣工 63247 平方米，共 753 套。

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
博派锦绣兰亭	博派锦绣兰亭特价房已全部卖完。现在有 A2#栋的 74 平方米和 A1#栋顶楼 81 平方米房源在售，折后均价 5400 元/平方米，现交

	5 千可抵 2 万。
荣盛花语城	荣盛花语城预推 6 栋，现在在 112、132 平方米户型，预计 2018 年下半年交房，具体开盘时间和预售价格待定。荣盛花语城在售 8 栋、12 栋 76 平方米、88 平方米住宅，均价 5200 元/平方米，其他面积和楼栋均已售完。
国泰九龙湾	国泰九龙湾主力户型剩 89 平方米，主推 3 号栋，均价 6200 元/平平方米，5#栋开盘时间待定，4#栋刚打地基。
中国铁建国际城	中国铁建国际城在售 79-135 平方米房源，分布在 22#、25#、26#、27#、29#，价格区间为 4600-5500 元/平方米。

[星沙板块 9 月份数据分析]



星沙板块 2015 年 10 月-2016 年 9 月均价与成交量走势图

月份	套均面积（平方米）
4 月	94.99
5 月	98.72
6 月	101.41
7 月	100.63
8 月	99.51
9 月	101.00

9 月份，星沙板块样本楼盘成交价格 5098 元/平方米，成交面积 13.91 万平方米，1378 套。环比来看，成交面积增加 11.53%，成交价格上涨 6.8%。主要是由于国泰九龙湾以 6500 元/平方米，销售 126 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

[9 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	9 栋、10 栋获批预售许可证。
	九峰小区	5 栋获批预售许可证。
	恒生碧水龙庭	10 栋获批预售许可证。
新报建项目	/	
新开工房屋	/	
竣工房屋	卓越蔚蓝城邦	住宅竣工 82586 平方米，共 948 套。
	北辰中央公园	住宅竣工 61901 平方米，共 632 套。

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
卓越蔚蓝城邦	卓越蔚蓝城邦主推 7#83，94、102、106 平方米和 130 平方米户型，均为 2+1 户型，均价 8800 元/平方米。
怡海星城	怡海星城在售东组团 3 号栋、4 号栋 92、122 平方米住宅，均价 4900-5300 元/平方米。目前仅剩 1 楼和顶楼房源，在售 21、23、28-30 栋 32-105 平公寓，均价 4680 元/平。
汇金城	汇金城预推三期 90-150 平带装修住宅，现新品优惠申请中。楼盘目前在售 169-179 平方米房源，户型均为五居室，均价 7200 元/平方米，房源分布于 9 号栋和 10 号栋。
欧莱雅郡	欧莱雅郡高层住宅现仅剩两套房源，房源位于 7、8 号栋顶楼，户型为 70 平方米两房，交 5 千团购费享 7200 元/平方米。另有 200 平别墅在售，价格在 16000-20000 元/平方米之间。13-22 栋洋房也在售，户型为 120、140 平方米，房源位于一二楼，一楼均价 15000 元/平方米，二楼均价 13000 元/平方米。

[城南板块 9 月份数据分析]

城南板块 2015 年 10 月-2016 年 9 月均价与成交量走势图

月份	套均面积（平方米）
4 月	105.38
5 月	106.13
6 月	108.07
7 月	104.53
8 月	105.68
9 月	100.78

9 月城南板块样本楼盘成交均价为 5130 元/平方米，成交面积为 16.41 万平方米，1629 套。环比来看，成交均价下降 0.25%，成交面积增加 10.01%。销售面积超过百套的楼盘有：绿地新都会、丽发新城、卓越蔚蓝城邦。

■ 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

[9 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	天麓	五期 22、23 栋
新报建项目	/	
新开工房屋	璟宸原著	住宅新开工 3378 平方米，共 24 套。

	富基世纪公园	住宅新开工 26464 平方米。
竣工房屋	/	

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
新华联梦想城	新华联梦想城预推 9 号栋 124-134 平方米房源，具体开盘和预售价格待定。另外，在售 7 栋 85 平、114 平，10 栋在售 124 平方米，高层均价 6000 元/平方米，小高层均价 7000 元/平方米，
乾源国际广场	乾源国际广场 10 号栋已于 10 月 22 号开盘，房源面积在 40-102 平方米之间，均价 7100 元/平方米。
润和又一城	润和又一城预推 15#，面积区间为 106-126 平方米，为三房和四房。共 33 层，2 个单元，2 梯 4 户。
勤诚达新界	勤诚达新界目前在售别墅，面积约为 240-308 平方米，均价 10000 元/平平方米。目前所有洋房和住宅都已售完，别墅也仅剩十余套。

[金星-普瑞板块 9 月份数据分析]

金星-普瑞板块 2015 年 10 月-2016 年 9 月成交均价与成交面积走势图

月份	套均面积（平方米）
4 月	104.88
5 月	106.74
6 月	102.02
7 月	105.83
8 月	106.07
9 月	105.91

2016 年 9 月，金星-普瑞板块成交面积 16.79 万平方米，1586 套，成交均价 4727 元/平方米。 环比来看，成交面积增加 26.79%，成交价格上涨 10.53%。该板块成交套数超过百套的楼盘有：润和紫郡、润和星城润和长郡、乾源国际广场等 7 个楼盘。

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
万科金域缇香	万科金域缇香现主推二期 7 栋，主力户型为 97、125 平，均价 15000 元/平方米。
恒大御景半岛	恒大御景半岛在售 4#、5#188-194 平方米平层大户，折后均价 11000 元/平方米，房源位于 5 层以下。另一期 2#、3#在售，户型为 32 平方米一房和 85 平方米两房，折后均价 11000 元/平方米。
麓谷小镇	麓谷小镇目前在售 4#房源，房源面积为 88、93、103 平方米，价格为 6600-7800 元/平方米，均为一口价。
时代倾城	时代倾城在售 88-115 平方米住宅，楼栋位于 21 栋、22 栋、23 栋、25 栋、26 栋，均价 6700 元/平方米。

[全装修 9 月份数据分析]

长沙全装修 2015 年 10 年—2016 年 9 月均价与成交面积走势图

月份	套均面积（平方米）
4 月	105.1
5 月	113.99
6 月	114.3
7 月	113.87
8 月	121.11
9 月	107.52

2016 年 9 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。9 月份全装修成交面积 26.64 万平方米，成交套数 2478 套，成交均价 8251 元/平方米。9 月份样本楼盘中销售套数排名前三：时代倾城销售 746 套、麓谷小镇销售 252 套、恒大御景半岛销售 212 套。

■ 长沙市别墅市场分析

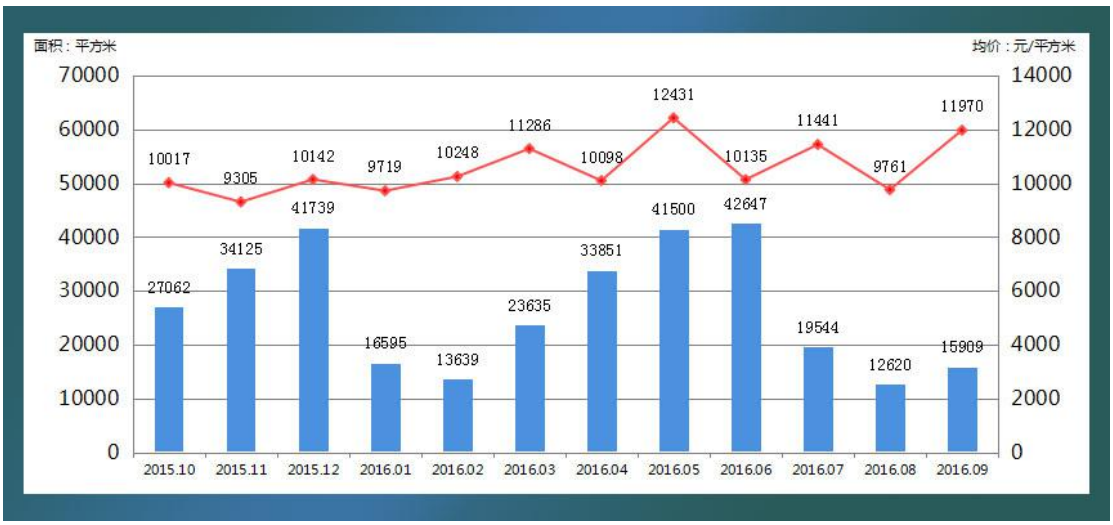
[别墅楼盘]

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、龙湖璟宸原著、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
卢浮原著	卢浮原著在售 58 栋、59 栋、61 栋、62 栋，79-119 平方米小高层，均价 6500 元/平方米。58 栋、61 栋、62 栋的房源仅剩低楼层和顶楼。另外，在售 59 栋公寓 6300 元/平方米，户型面积 49-52 平，在售别墅约 168-284 平联排墅，均价 11000 元/平。
大汉汉园	大汉汉园 303-370 平方米双拼别墅和 420-428 平方米独栋别墅，均价 12000-15000 元/平方米。在售房源都为现房。
龙湖璟宸原著	龙湖璟宸原著新品 130-170 平方米叠拼别墅已于 2016 年 10 月 21 日开盘，房源面积在 130-170 平方米之间，价格在 160-200 万元/套。
湘江壹号	湘江壹号住宅 9400 元/平方米，在售 222-266 平方米平层、405 平方米复式，别墅 813 万元/套起，在售户型面积 286-570 平方米。

[别墅 9 月份数据分析]



长沙别墅 2015 年 10 月-2016 年 9 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 9 月份共 18 个项目有别墅成交。9 月份长沙别墅样本楼盘成交面积 15909 平方米，共 62 套，套均价格为 307 万元/套，套均面积 256 平方米/套。 9 月份别墅成交套数排名前二：湘江壹号（18 套）、龙湖湘风原著（15 套）。

9 月份从成交套均面积来看，主要集中在 200-250 平方米/套，面积在 300 平方米以下的中小别墅逐渐成为市场供应主力，其成交量也正在呈现阶梯式增长。从成交单价来看，价格从 6200-20000 元/平方米不等，主要区间分布在 1000-15000 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 9 月销售排行榜

■ **2016 年 9 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	88686	740	10419
亚军	明昇壹城	44564	442	8288
季军	时代倾城	40935	746	5884
第四名	江山帝景	35920	513	6250
第五名	湘核新家园	26603	464	3666
第六名	丽发新城	24547	556	4472
第七名	佳兆业云顶梅溪湖	22070	181	8961
第八名	中南红领邦	22067	393	6494
第九名	第六都	21668	378	10142
第十名	麓阳和景	21510	239	6000

■ 2016 年 9 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	85120	740	10419
亚军	湘核新家园	72567	464	3666
季军	时代倾城	69571	746	5884
第四名	江山帝景	57472	513	6250
第五名	丽发新城	54891	556	4472
第六名	明昇壹城	53770	442	8288
第七名	才子府	36977	366	3499
第八名	八方小区二期	36672	153	4113
第九名	麓阳和景	35850	239	6000
第十名	荣泰商业广场	34401	345	6167