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　8 月份房地产开发市场动态

P07　　第三部分　土地市场

P10　　第四部分　新房市场

P14　　第五部分　8 月份各板块样本楼盘数据分析

P28　　全装修样本楼盘分析

P29　　别墅市场样本楼盘分析

P31　　第六部分　8 月份销售排名榜

第一部分　宏观政策及行业动态

（一） 政策走势

➢ 长沙棚户区改造安置补贴出新政

标题	内容
长沙棚户区改造安置补贴出新政	为加快棚户区改造步伐，改善群众居住条件，长沙市人民政府近日印发《长沙市人民政府关于全面加快棚户区改造工作的意见》（长政发〔2014〕38 号）。 根据该《意见》，除长政发〔2014〕38 号文件规定的被征收对象外，在棚户区改造和其他市级以上重点工程征收中选择货币补偿并在规定期限内签订征收补偿协议，另有其他住房但人均住房建筑面积低于 15 平方米且未申请住房保障的被征收对象，可按照规定程序申请棚户区改造安置补贴。

➢ 长沙市辖区首本不动产权证书发放 老证仍有效

标题	内容
长沙市辖区首本不动产权证书发放	长沙市辖区首本不动产权证书 8 日在望城发放，这也标志着长沙市的不动产登记工作进入了一个新的阶段。 新的不动产权证全称为“中华人民共和国不动产权证书”，内页包括权利人、共有情况、不动产单元号、权利类型、权利性质、用途、面积、使用期限、权利其他状况等内容。

➢ 长沙望城区又出新政，购房买铺有补贴

标题	内容
长沙望城区又出新政，购房买铺有补贴	商业地产纳入购房补贴范围，补贴额度达所纳契税额度 50%；首套房首付比例调整为 20%；扶持开发企业自持或引进品牌商业；已批未建的商品房项目，在不改变用地性质和出让合同容积率的前提下，支持项目按照法定程序调整住房户型…… 为加快推进供给侧结构性改革，积极化解房地产库存，促进望城区房地产市场平稳健康发展，日前，长沙市望城区人民政府出台《关于支持和促进房地产业持续健康发展的若干意见》（以下简称《意见》），《意见》提出了优化房地产市场供应、实行购房货币补贴等十二条措施。

观点：作为新城区和湘江新区的核心区，望城要有效化解库存，既要政策支持，更需发展经济留住消费人口。《意见》中提到的鼓励房地产开发企业自持或引进品牌商业也是政府意图创造新的产业链以拉动消费、增加当地就业之举。

- **政策—湖南棚户区界定新标准实施 满足 4 项可纳入改造**

标题	内容
湖南棚户区界定新标准实施 满足 4 项可纳入改造	日前，湖南省住房和城乡建设厅、湖南省发展和改革委员会、湖南省财政厅、湖南省国土资源厅、湖南省农业委员会联合发布《关于规范棚户区界定标准和审批程序的通知》（以下简称《通知》），明确湖南省棚户区界定新标准和审批程序。 新界定标准涉及住宅的建筑密度、使用年限、使用功能等 9 项内容，其中经鉴定无改造、整治保留价值的城镇危旧房也在其中。

- **政策—长沙新增 18 个楼盘可享受全装修等三类财政补贴**

标题	内容
长沙新增 18 个楼盘可享受全装修等三类财政补贴	近日，长沙市住建委公布了《长沙市享受财政补贴的绿色建筑、产业化住宅、全装修普通商品住宅名录(第四批)》，根据这份名录，长沙雨花区、开福区、湘江新区、芙蓉区等区域的第四批 18 个楼盘享受财政补贴，共计覆盖普通商品住宅 10942 套，面积 1210990.82 平米。

- **动态—湖南省商品房待售面积 6 年来首降**

标题	内容
湖南省商品房待售面积 6 年来首降	8 月 24 日，省统计局发布数据：7 月末，湖南商品房待售面积 3292.48 万平方米，比 6 月末减少 54.68 万平方米，同比下降 1.1%，这是近 6 年以来，我省商品房待售面积首次下降。

- **动态—芙蓉区将建全省规模最大的综合性福利助老中心**

标题	内容
芙蓉区将建全省规模最大的综合性福利助老中心	享受花园式的生活环境，感受亲情化的照料呵护，更有视频呼叫等信息化系统，让老人们足不出户就能获享服务。从芙蓉区了解到，作为全省规模最大的综合性福利助老中心，芙蓉区福利中心目前已完成腾地工作，预计 2017 年基本建成。届时，该区浏阳河东畔将呈现一座集福利救助、医疗、养老为一体的 “亲情家园”.

- **动态—长株潭城铁 12 月开通**

标题	内容
长株潭城铁 12 月开通	铁路业内人士分析指出，参照国内已投入运营的城际铁路，开行的 C 字头城际动车组二等座票价，为 0.35 元至 0.50 元每公里，长株潭城铁票价可能也维持在这一票价水平上。

➢ **动态一 1-7 月湖南住房贷款新增 557.5 亿元 同比增长 25.4%**

标题	内容
1-7 月湖南住房贷款新增 557.5 亿元	人民银行长沙中心支行发布的 2016 年 7 月湖南省金融运行数据显示，7 月末，全省个人住房消费贷款同比增长 25.4%，1-7 月新增个人住房消费贷款 557.5 亿元，同比多增 217.7 亿元。

第二部分 8 月份房地产开发市场动态

■ **开发市场详情**

➢ **8 月份新报建：长沙市报建项目 8 个，总报建面积 132.93 万平方米。**

5 月长沙市新报建项目情况

区域	项目名称	总建面(平方米)
雨花区	五矿万境园	69534
长沙县	東方壹品	74000
	财富新天地	360000
	鑫瑞祥建材城	200000
	武广·新都汇	106837.81
岳麓区	通号·望麓嘉园	268000
	长沙梅溪湖·金茂湾	647116.34
	南山白鹤天池	440000

	麓山文殊阁	37740
望城区	湘妮现代仓储基地	148705.05
天心区	中煤建工化勘院	130617
宁乡县	新 V 区市场	60075.52

➢ **2016 年 8 月住宅新开工**

2016 年 8 月份长沙市共 17 个项目有住宅开工，住宅新开工面积 107.18 万平方米。详情见下表：

8 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	龙熙台中国院子	64241
	梅溪湖雷锋科技城保障性住房	206862
宁乡县	钓鱼台九号	12574
浏阳市	城东片区安置保障性房源	2873
长沙县	国泰铭源中心	54447
	榔梨公租房	21091
	华润置地广场	113047
芙蓉区	金桥小区三期	125043
开福区	恒大御景半岛锦绣苑	48835
望城区	璟宸原著	7285
	澳海澜庭	18821
	澳海月亮湾	48844
	金地三千府	72678
天心区	怡海星城	99987
	丽水熙园	26737
	碧桂园凯怡小区	8115
	湘府世纪	140404

➢ **2016 年 8 月住宅竣工**

2016 年 8 月长沙市内六区三县住宅共 17 个项目报有竣工，竣工面积 91.68 万平方米。详情见下表：

8 月长沙市竣工情况统计

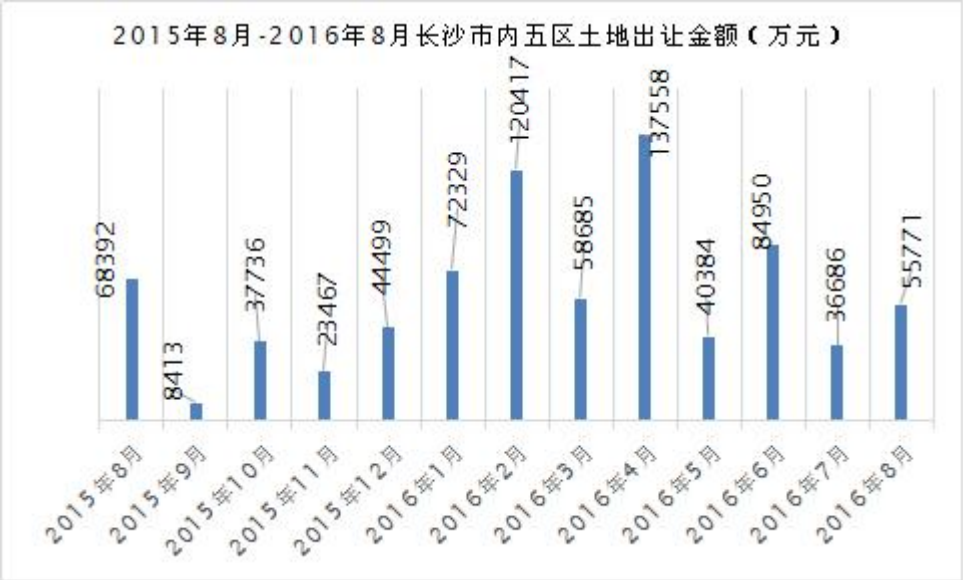
区域	项目名称	竣工面积(平方米)
岳麓区	山水誉峰	2608
	高盛华成	23458
	麓谷可可小城	28161
天心区	香芙嘉园	148718
宁乡县	翡翠园住宅小区	28547
	蓝月谷裕源国际山庄	56399
	东方现代城一期	17253
	罗马假日	40467
雨花区	旭辉澜悦湾	61834
	绿地之窗	69362
	才子嘉都	42763
	一汽棚户区改造	27527
长沙县	榔梨公租房	30226
	长龙湾小区	56362
	长永佳苑商住楼	37386
开福区	绿地海外滩	242924
浏阳市	城东片区安置保障性房源	2873

第三部分　土地市场

➢ **8 月土地供应：**

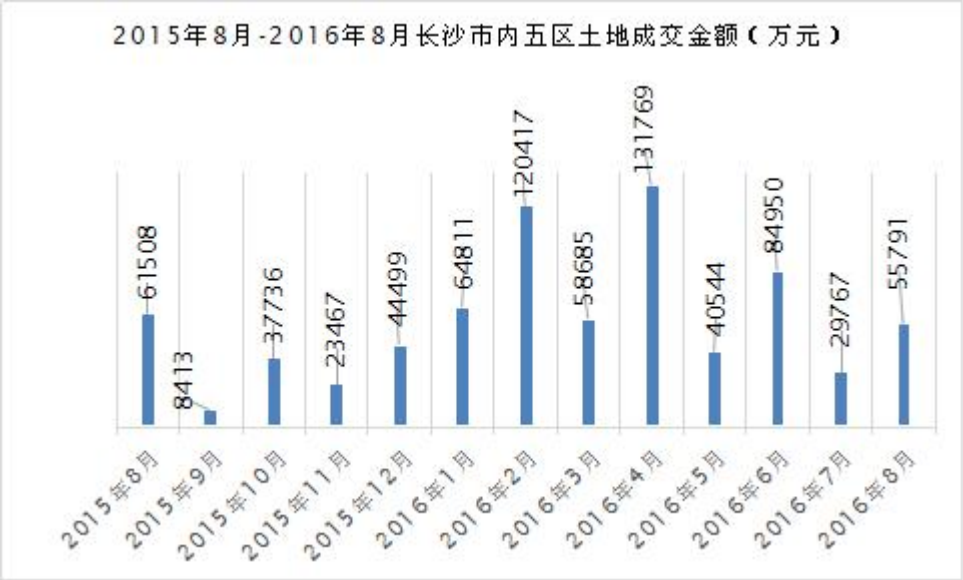
2016 年 8 月，长沙内六区共有 11 宗土地挂牌，土地总出让面积为 54.77 万平方米，挂牌出让的起始价共计 63650 万元。其中内五区挂牌 4 宗，土地总出让面积为 39.27 万平方米，

起始总价 55771 万元。同比 2015 年 8 月土地出让面积增加 3 倍、起始总价减少 18.45%；而环比 2016 年 7 月土地出让面积减少 5.85%、起始总价增加 52.02%。



➢ **8 月份土地成交**

长沙内五区 8 月份共成交 4 宗土地，成交总面积为 39.27 万平方米，成交总金额为 55791 万元。环比总成交额增加 87.43%。而对比去年同期（2015 年 8 月长沙内五区共出让土地 4 宗，成交 3 宗，最终成交面积 8.15 万平方米，成交金额 61508 万元），成交金额有所减少。8 月工业用地唱主角。



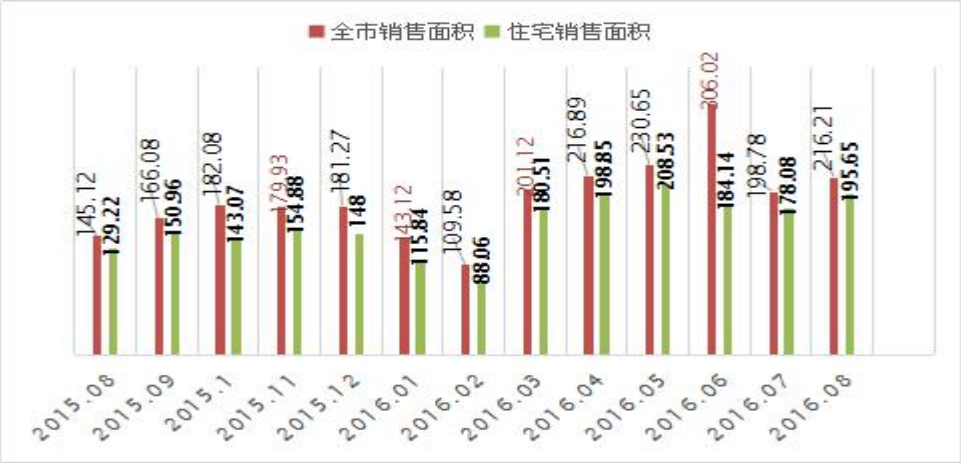
第四部分　　新房市场

（一） 全市新房成交分析

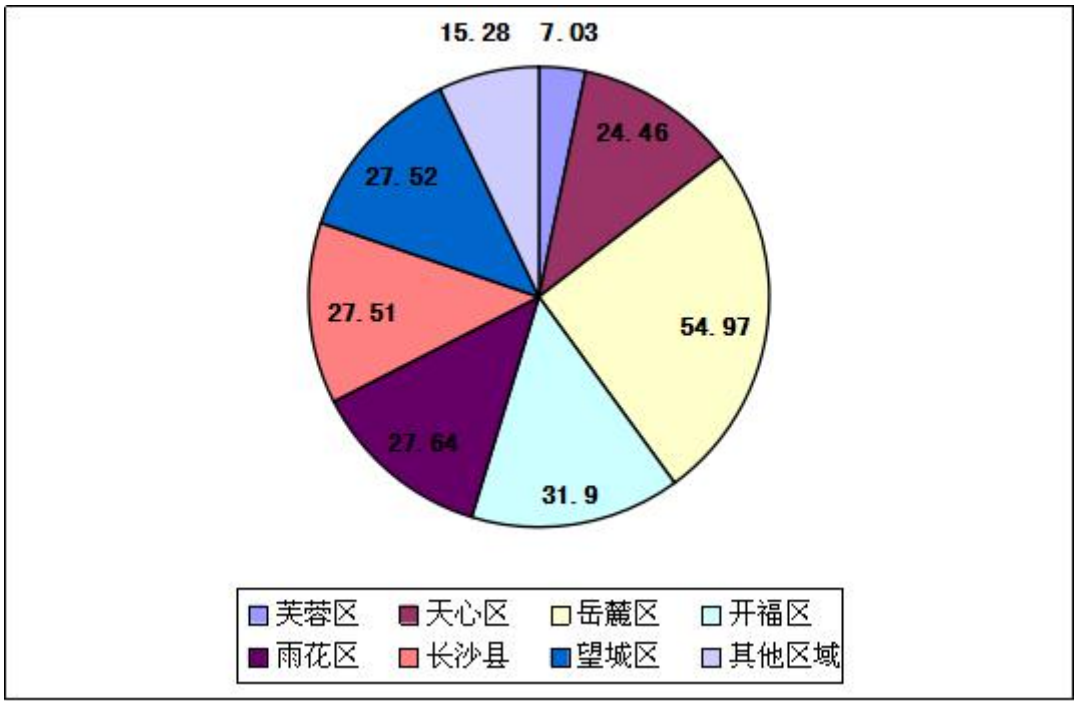
➢ 成交面积

2016 年 8 月份，全市新房成交面积 216.21 万平方米，其中住宅成交面积 195.65 万平方米。全市新房成交面积同比增加 48.99%，环比增加 8.77%；住宅成交面积同比增加 51.41%，环比增加 9.87%。

图：2015 年 8 月-2016 年 8 月全市新房成交面积（单位：万平方米）



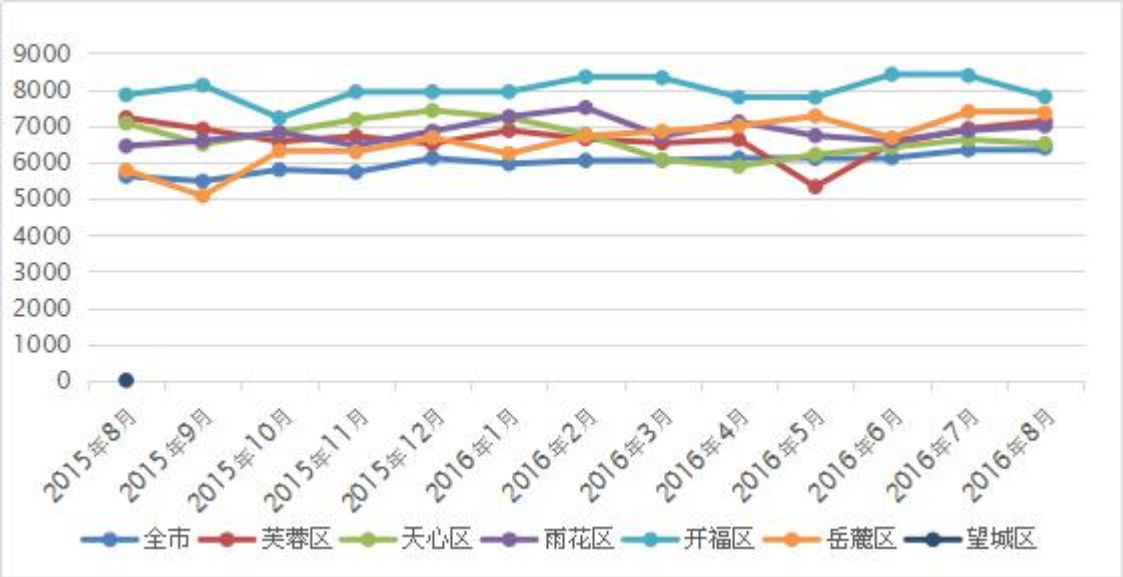
2016 年 8 月市各区新房成交面积中，岳麓区销售面积位居第一，成交面积达 54.97 万平方米，其中洋湖时代广场、梅溪湖公馆、中国铁建梅溪青秀等项目销售情况理想。其次是开福区成交面积 31.9 万平方米，位居第二，成交面积较大的楼盘有恒大御景天下城、北辰三角洲、山语城等；雨花区、望城区和长沙县三个区域成交面积在 27 万多平方米，相差非常接近，雨花区销售较好的楼盘有：明昇广场、中航城、嘉华城等。



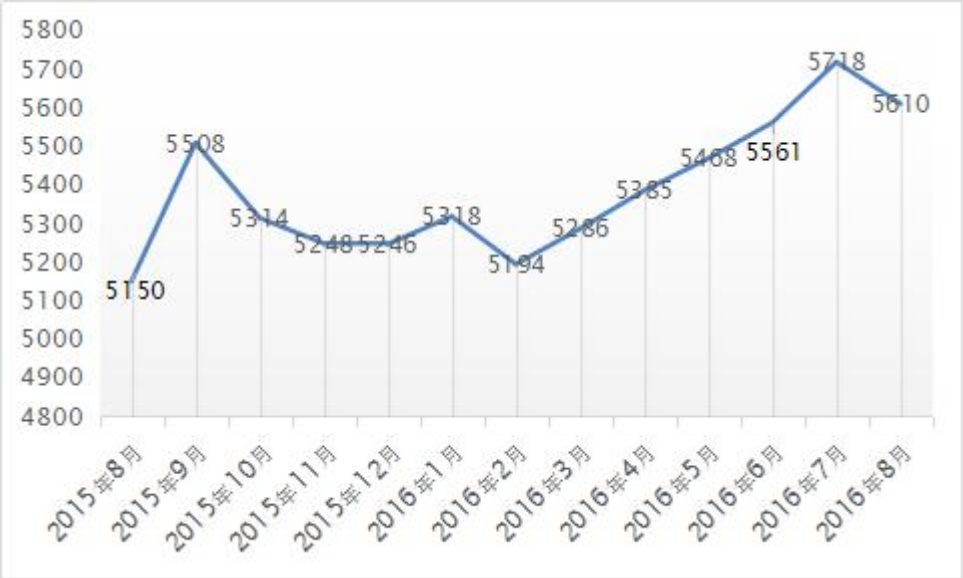
图：2016 年 5 月全市各区新房成交面积（单位：万平方米）

➢ **成交价格**

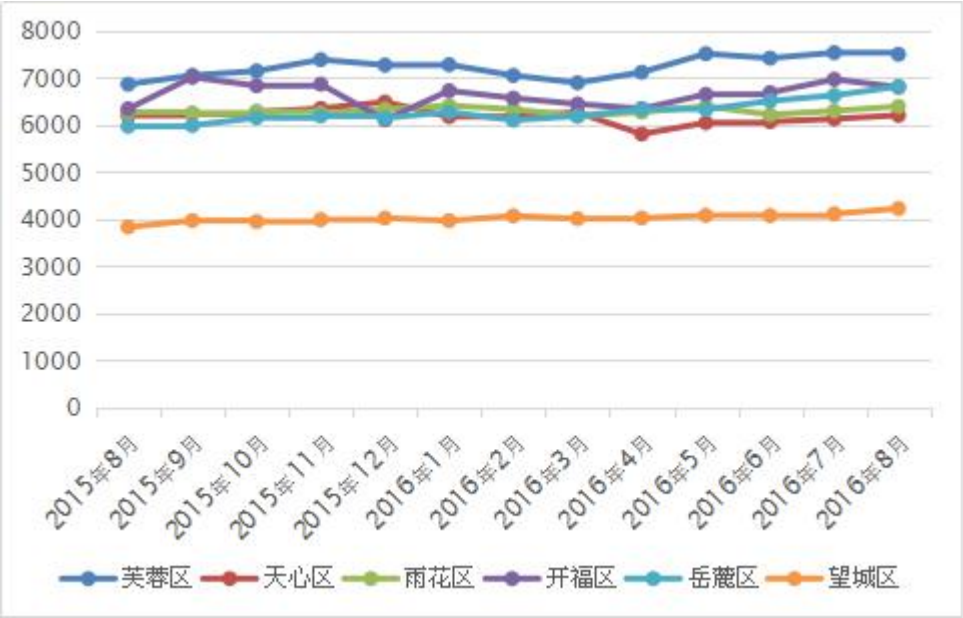
2015 年 8 月-2016 年 8 月，全市新房成交价格一直上扬，2016 年 8 月成交价格达到 6392 元/平方米，环比上涨 0.87%，同比上涨 13.85%。从各区来看，内六区环比涨幅最大区域是望城区，上涨 3.27%，开福区整体均价降幅最大，下降 6.88%。 内六区同比涨幅最大的区域是岳麓区，梅溪湖片区高价位楼盘起了拉动作用。



图：2015 年 8 月-2016 年 8 月全市各区成交均价走势图（单位：元/平方米）



图：2015 年 8 月-2016 年 8 月全市均价中位数走势图（单位：元/平方米）



图：2015 年 8 月-2016 年 8 月内五区均价中位数走势图（单位：元/平方米）

（二） 房屋空置面积

截至 2016 年 8 月底，全市房屋空置面积为 1933.65 万平方米，其中住宅空置面积 670.89 万平方米；办公楼空置 120.01 万平方米；商业营业用房空置面积 397.86 万平方米；其他用房（主要为车库）空置 744.88 万平方米。

房屋空置面积中，住宅空置面积 670.89 万平方米，占 34.69%；非住宅空置面积占 65.31%。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、旭辉澜悦湾；全市住宅滞销面积排名前三的是：怡海星城、和美星城、北辰三角洲；全市住宅积压面积排名前三的是：锦璨家园、碧桂园山湖城、堤亚纳湾。

图：2016 年 8 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	1933.65	670.89	81.86	14.17	120.01	397.86	744.88
其中：待销房屋（一年以内（含一年））	963.77	338.11	28.75	10.83	92.63	178.92	354.11
滞销房屋（一年以上至三年）	749.17	269.68	34.19	1.09	24.48	171.12	283.88
积压房屋（三年以上）	220.71	63.1	18.92	2.25	2.9	47.82	106.89

2016 年 8 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	43.37	22.55	14.56
天心区	187.87	149.62	30
岳麓区	185.13	58.46	42.31
开福区	138.35	77.95	30.95
雨花区	82.43	123.99	16.66
长沙县	183.54	138.29	56.74
望城区	39.06	63.07	11.63
其他区域	104.03	115.24	17.86

从各区房屋空置面积来看，长沙县待销面积 183.54 万平方米，滞销面积 138.29 万平方米，积压 56.74 万平方米，共 378.57 万平方米，空置面积最大。

第五部分 2016 年 8 月份各板块样本楼盘数据分析

■ **省府-红星板块**

[区域范围]

南二环以南、时代阳光大道以北、湘江以东、树木岭-圭塘路-洞井路以西

[样本楼盘]

鑫远熙山、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

[8 月份省府-红星板块市场动态]

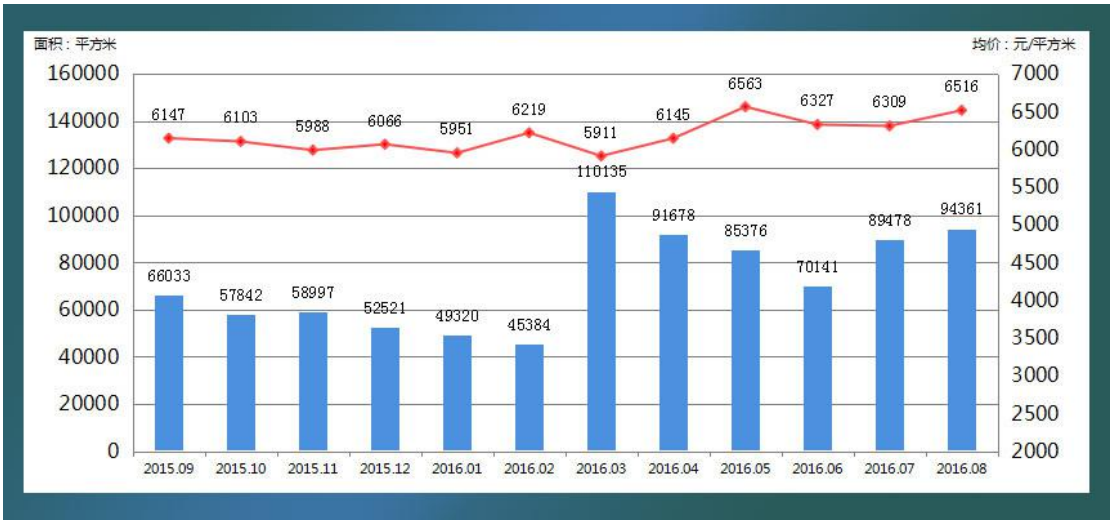
	项目名称	详情
获批预售证项目	才子佳城	17、18、19、20、21、22、23 栋获批预售许可证。
	鑫远悦城	28 栋获批预售许可证。
	润屋美苑	8 栋、10 栋获批预售许可证。
	水墨林溪苑二期	13 栋、14 栋获批预售许可证。

	湘江雅颂居	2 栋获批预售许可证。
	中南红领邦	13、15 栋获批预售许可证。
新开工房屋	丽水熙园	住宅新开工 26737 平方米，共 260 套。
新报建项目	中煤建工化勘院	位于木莲冲路，总建筑面积 6 万平米，由长沙中煤建工置业有限公司开发建设。
竣工房屋	旭辉香樟公馆	住宅竣工 61834 平方米，共 664 套。
	香芙嘉园	住宅竣工 148718 平方米，共 1604 套。

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
鑫远尚玺	鑫远尚玺目前在售 5#、6#，房源面积为 160-260 平方米，折后均价 6800-7600 元/平方米。
才子佳城	现主推 22#栋，主力户型面积为 96 和 126 平方米户型，折后均价 6900 元/平方米。
融科东南海	融科东南海三期公寓已售罄，现正在 VIP 登记 125-1734 平方米 5A 甲级写字楼现房，2 万抵 5 万。
湘江雅颂居	湘江雅颂居 1 号栋、3 号栋、7 号栋在售 97、125、134 平方米房源，97 平方米均价 7000 元/平方米，125 和 134 平方米均价 7500-8000 元/平方米。2 号栋在售 181 平方米，均价 11000 元/平方米，4 号栋在售 136 平方米，均价 8800 元/平方米，236 平方米复式，均价 11000 元/平方米。

[省府-红星板块 8 月份数据分析]



省府红星板块 2015 年 9 月-2016 年 8 月均价与成交量走势图

月份	套均面积（平方米）
3 月	102.64
4 月	101.78
5 月	107.15
6 月	105.43
7 月	104.41
8 月	106.86

2016 年 8 月省府红星板块均价环比上涨 3.28%，成交面积增加 5.46%，成交价格连续三个月上涨，主要是旭辉香樟公馆 10 月份以成交价格 7299 元/平方米成交 100 套。省府红星板块成交超过百套的楼盘有才子佳城、鑫远熙山、旭辉香樟公馆。

■ **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

[8 月份麓南-洋湖板块市场动态]

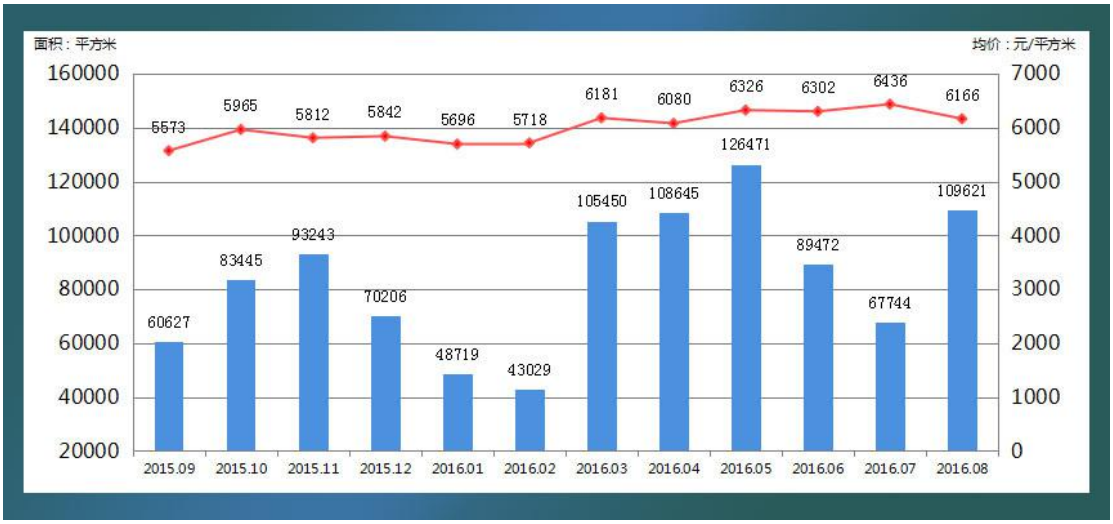
	项目名称	详情
获批预售证项目	奥克斯城市之光	获批预售许可证。
	北大资源时光	31 栋、33 栋获批预售许可证。
	江山帝景	三期 E-7、8 栋、E-9、10 栋获批预售许可证。
	兰亭湾畔	二期 A 区 A-1 栋、A-2 栋、A-3 栋（商业部分）获批预售许可证。
新开工房屋	/	
新竣工房屋	/	
新报建项目	南山白鹤天池	位于含浦科教园，总建筑面积 44 万平方米，由长沙南山天池房地产有限公司开发建设。
	麓山文殊阁	位于学士街道白鹤社区，总建筑面积 3.7 万平方米，由湖南华风投资有限公司开发建设。

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
江山帝景	江山帝景在售 E-5、6#、E-7、8#，主推 97-141 平方米精装房，

	均价为 7800 元/平方米。
洋湖时代广场	洋湖时代广场二期在售 11#、12#，主推 94-132 平方米 N+1 户型，均价 6450 元/平方米。
金鼎公园尚	金鼎公园尚在售 12#43-47 平方米公寓，毛坯公寓折后均价 5000 元/平方米，精装公寓折后均价 6300 元/平方米，精装送家电。
华润橡树湾	华润橡树湾主推 14、15 号栋 90-160 平方米中心景观现房，均价 7000 元/平方米；在售三期 25 栋 75-124 平方米现房，前排（靠靳江河）楼栋折后均价 6500 元/平方米。

[麓南-洋湖板块 8 月份数据分析]



麓南-洋湖板块 2015 年 9 月-2016 年 8 月均价与成交量走势图

月份	套均面积（平方米）
3 月	106.95
4 月	110.09
5 月	111.33
6 月	109.78
7 月	100.21
8 月	101.97

8 月份麓南-洋湖板块成交均价 6166 元/平方米，成交面积为 109621 平方米，成交 1075 套房源。环比来看，成交价格下跌 4.19%，成交面积增加 61.82%。主要是洋湖时代广场，以 5015 元/平方米的均价成交了 329 套。麓南板块超过百套的楼盘有：洋湖时代广场、湘熙水郡、江山帝景。

麓南-洋湖板块洋湖湿地公园独特的地理条件，加上优质学区配套、道路与各类工程的建设与完善、片区整体规划与改革等，现已成为长沙大河西的热门片区。

■ 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

[8 月份麓谷-梅溪湖板块市场动态]

	项目名称	详情
获批预售证项目	中建梅溪湖壹号	G6、G7 栋、G8、G9 栋、G10、G11、G12 栋、D1、D2、D3、D4、D5、D6、D7、D8、D9、D10、D11、D12 栋获批预售许可证。
	方茂苑二期	二期 17、19 栋获批预售许可证。
	今时艺苑	4 栋、5 栋获批预售许可证。
	梅溪青秀和园二期	二期 8 栋获批预售许可证。
	振业城二期	二期 12 栋获批预售许可证。
	梅溪湖公馆	6 栋获批预售许可证。
	卓越浅水湾	11 栋获批预售许可证。
	麓谷小镇	1 栋获批预售许可证。
	鑫苑名家	10 栋获批预售许可证。
	惠天然•梅岭国际	6 栋、9 栋获批预售许可证。
	长房梅溪香山	11-5 栋获批预售许可证。
新开工房屋	/	
新报建项目	长沙梅溪湖 •金茂湾	位于梅溪湖国际新城（一期）西侧，总建筑面积 64 万平方米，由长沙乾璟置业有限公司开发建设。
竣工房屋	高盛华成	住宅竣工 23458 平方米，268 套。
	麓谷可可小城	住宅竣工 28161 平方米，327 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，11#有 44 层，三梯四户，交 10000 抵 60000，折后均价 12000-15000 元/平方米。

中建梅溪湖壹号	梅溪湖壹号在售住宅户型面积 92、107、116、123、127 平方米，高层带装修均价 11000 元/平方米，大平层带装修均价 15000-16000 元/平方米，位于 G6、G7、G8、G9、G10、G11 栋，预计 2017 年年底入住。
金茂梅溪湖	金茂梅溪湖已交房，现房销售中。楼盘目前在售楼栋为“金公馆”，在售房源为公寓。公寓面积：40-46 平方米，一口价 7000 元/平方米。
鑫苑名家	梅溪鑫苑名家少量房源在售，面积约为 70-110 平方米，基本分布在顶楼，主要集中在 2#、3#、7#，一口价 7888 元/平方米起。另 28-78 平方米商铺，折后均价 23000-25000 元/平方米。10#预计 2016 年 10 月底推出 37-51 平方米户型，认筹交 1 万抵 3 万，预计价格 7800 元/平方米。
荣盛花语馨苑	荣盛花语馨苑少量现房房源清盘中，房源面积在 67-98 平方米之间，房源位于 1 号栋、2 号栋、4 号栋、6 号栋、7 号栋，均价 5100 元/平方米。

[麓谷－梅溪湖板块 8 月份数据分析]

麓谷－梅溪湖板块 2015 年 9 月-2016 年 8 月均价与成交面积走势图

月份	套均面积（平方米）
3 月	105.16
4 月	114.55
5 月	110.79
6 月	109.11
7 月	109.24
8 月	105.79

8 月份麓谷－梅溪湖板块样本楼盘成交均价为 7010 元/平方米，成交面积约 20.9 万平方米，1105 套。环比来看，成交均价下降 1.82%，成交面积增加 19.6%。成交面积大幅度增加，销售超过百套的楼盘有：中国铁建梅溪青秀、梅溪湖公馆、荣盛花语馨苑等 8 个项目。

麓谷-梅溪湖板块，尤其是梅溪湖片区成交量爆发式增长，梅溪湖是湘江新区的核心板块，政府也将很多资源向梅溪湖地区倾斜。从 2009 年到现在，7 年时间梅溪湖片区基本成型，各种优势肯定拉升房价。另外，今年梅溪湖仅一个地块成交，后续供应链不足。

■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

[8 月高铁新城-天际岭板块市场动态]

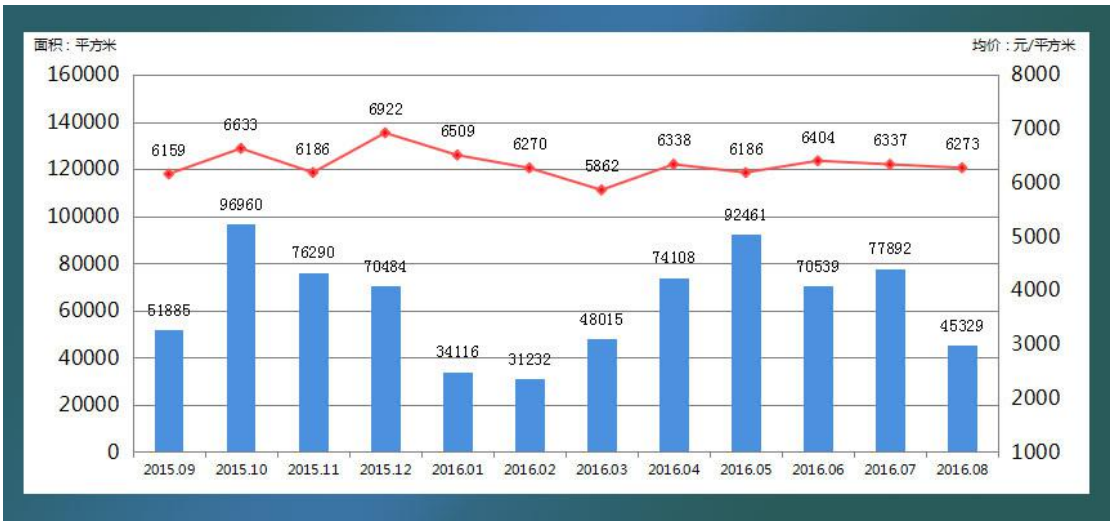
	项目名称	详情
获批预售证项目	五矿万境蓝山	24.29 栋获批预售许可证。
	天街商业广场二期	10 栋获批预售许可证。
	中航城	4-7、4-8 栋、3-13、3-14、3-15 栋获批预售许可证。
	吉联苑	3 栋获批预售许可证。
	蓝光幸福满庭	1 栋获批预售许可证。
	星光名座	1、2、3、4、5、6、7、8、9 栋获批预售许可证。
	山水霖城	4、5、6、7 栋获批预售许可证。
	碧桂园南城首府	67 栋获批预售许可证。
新开工房屋	/	
新报建项目	五矿万境园	位于植物园旁东北角，总建筑面积 6.9 万平方米，由湖南泓通置业有限公司开发建设。
竣工房屋	绿地之窗	住宅竣工 69362 平方米，共 580 套。

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
碧桂园南城首府	碧桂园南城首府已加推公园里 67#栋 95-102 平方米精装 3 房，交 1 万抵 3 万。项目在售 56#栋 140 平方米纯板式智能精装小高层，主力均价 6580-6980 元/平方米。

星光名座	金轮星光名座 2 号栋主推 95 平方米，均价 7700-7800 元/平方米。另在售 1#、3#，主力户型 83 平方米的两房，住宅折后均价 7500 元/平方米。
中航城国际社区	中航城国际社区现在售 3、4、6 栋，主力户型有 110-143 平方米房源，均价 6100-6300 元/平方米。还有 175-590 平方米别墅在售，均价 12000-14000 元/平方米。
五矿万境水岸	五矿万境水岸在认筹五期新品 86-132 平方米新品房源，86 平方米朝南两房预售价格 6400-6800 元/平方米，96-110 平方米三房预售价格 6800-7500 元/平方米，122 复式四房和 132 平方米 3+1 房预售价格 7000-7800 元/平方米，五期总共 380 套。交 5 千可优先选房，预计 2016 年 10 月份开盘。
绿地之窗	绿地之窗暂无房源在售，预计 2016 年 10 月 1 日 25#栋公寓开盘，户型为 32 平方米酒店式公寓，共 32 层，6 梯 48 户，价格待定！

[高铁新城-天际岭板块 8 月份数据分析]



高铁新城天际岭板块 2015 年 9 月-2016 年 8 月均价与成交量走势图

月份	套均面积（平方米）
3 月	102.16
4 月	97.25
5 月	101.72
6 月	102.83
7 月	100.51
8 月	99.19

高铁新城天际岭板块 8 月均价为 6273 元/平方米，成交面积 45239 平方米，457 套。环比来看，成交价格下降 1%，成交面积减少 41.81%。

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，主要楼盘有南城印象、华雅林语苑、万里时代等。

■ **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

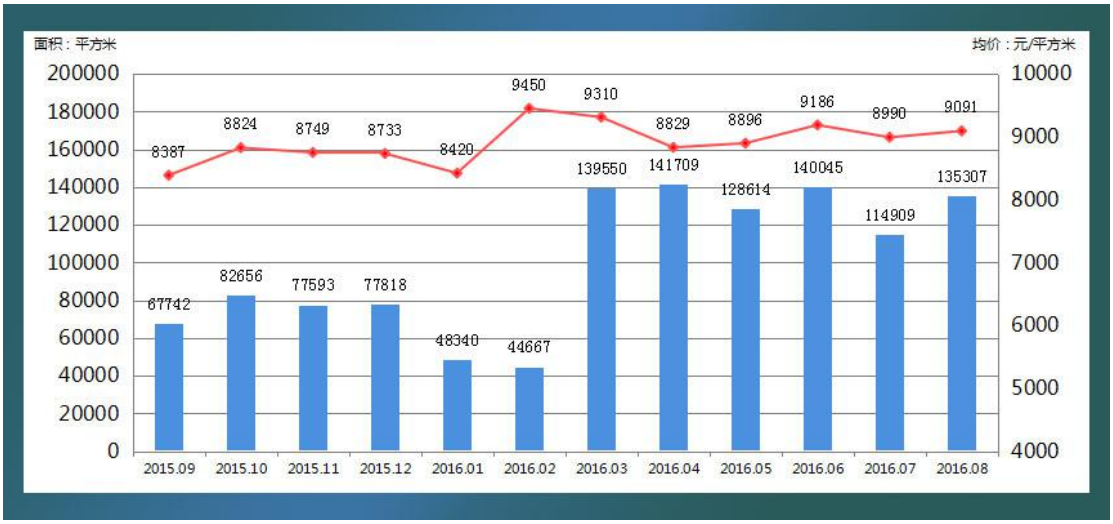
[8 月份中心板块市场动态]

	项目名称	详情
获批预售证项目	建发中央悦府	2 栋获批预售许可证。
	金地格林公馆	2、6 栋获批预售许可证。
	北辰三角洲	6、8、9 栋获批预售许可证。
新开工房屋	金桥小区三期	住宅新开工 125043 平方米，共 1472 套。
新报建项目	/	
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 E4 区 4 号栋在售 49 平方米公寓，均价 9200 元/平方米。E4 区 1 号栋在售 107 平方米房源，均价 8700 元/平方米，140 平方米房源均价 9900-10000 元/平方米。
阳光锦城	阳光锦城现主推 1 栋公寓顶楼 31 楼，仅 45 平方米商住两用公寓一种户型在售，团购交 5 千可享一口价 6980 元/平方米。
第六都	第六都现主推 5#，主力户型 45-50 平方米公寓，6#，主力户型面积为 88-120 平方米住宅，均价 10000-11000 元/平方米。5#、6#预计 2017 年 5 月 30 日交房。
荣悦台	荣悦台在售 128-184 平方米住宅，均价 10500 元/平方米，9 月特惠 95 折，按揭再享额外 98 折，一次性 97 折，房源位于 1 号栋、2 号栋、3 号栋、4 号栋。即将推出 35-70 平方米精装小豪宅，具体开盘时间待定。

[中心板块 8 月数据分析]



中心板块 2015 年 8 月-2016 年 8 月均价与成交面积走势图

月份	套均面积（平方米）
3 月	122.95
4 月	114.37
5 月	113.72
6 月	104.82
7 月	101.33
8 月	109.21

2016 年 8 月，中心板块样本楼盘成交均价 9091 元/平方米，成交面积 13.53 万平方米，1336 套。环比来看，成交均价上涨 1.12%，成交面积增加 17.75%。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，但是成交量从 3 月份开始就一直在 13 万平方米左右浮动，北辰三角洲依然是该板块的冠军，销售 783 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

[8 月份星沙板块市场动态]

	项目名称	详情
获批预售证项目	兆坤星悦荟	获批预售许可证。

	橄榄城	获批预售许可证。
	荣盛花语城	获批预售许可证。
新开工房屋	国泰九龙湾	住宅新开工 54447 平方米，共 538 套。
	华润置地广场	住宅新开工 113047 平方米，共 1166 套。
新报建项目	東方壹品	位于东六路以西，总建筑面积 7.4 万平方米，由湖南有色地勘二四七队置业有限公司开发建设。
竣工房屋	长永佳苑商住楼	住宅竣工 37386 平方米，共 448 套。

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
博派锦绣兰亭	博派锦绣兰亭购房交 5 千抵 2 万。项目现在售 A1#、A2#，主力户型有 74、87、104 平方米，均价 4600-4700 元/平方米。
荣盛花语城	荣盛花语城在售 4 栋、9 栋、12 栋、13 栋、14 栋住宅，13 栋基本售完，仅剩少量房源，在售房源户型面积 76-132 平方米，团购交 1 万抵 3 万，均价 5200 元/平方米。
国泰九龙湾	国泰九龙湾现在售 3 号栋，主力户型面积为 89、115、135 平方米，价格区间 5800-7800 元/平方米，户型不同价格不同。项目现推出 5 号栋认筹，主力户型面积有 88、105、142 平方米，认筹交 1 万抵 5 万，开盘时间待定。
中国铁建国际城	中国铁建国际城目前在售 79-135 平方米房源，分布在 22#、25#、26#、27#、29#，价格区间为 4800-5300 元/平方米。

[星沙板块 8 月份数据分析]

星沙板块 2015 年 9 月-2016 年 8 月均价与成交量走势图

月份	套均面积（平方米）
3 月	97.62
4 月	94.99
5 月	98.72
6 月	101.41
7 月	100.63
8 月	99.51

8 月份，星沙板块样本楼盘成交价格 4773 元/平方米，成交面积 12.47 万平方米，1254 套。环比来看，成交面积增加 19.1%，成交价格下降 4.67%。主要是由于东方美地首开以 4220 元/平方米，销售 263 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

[8 月份城南板块市场动态]

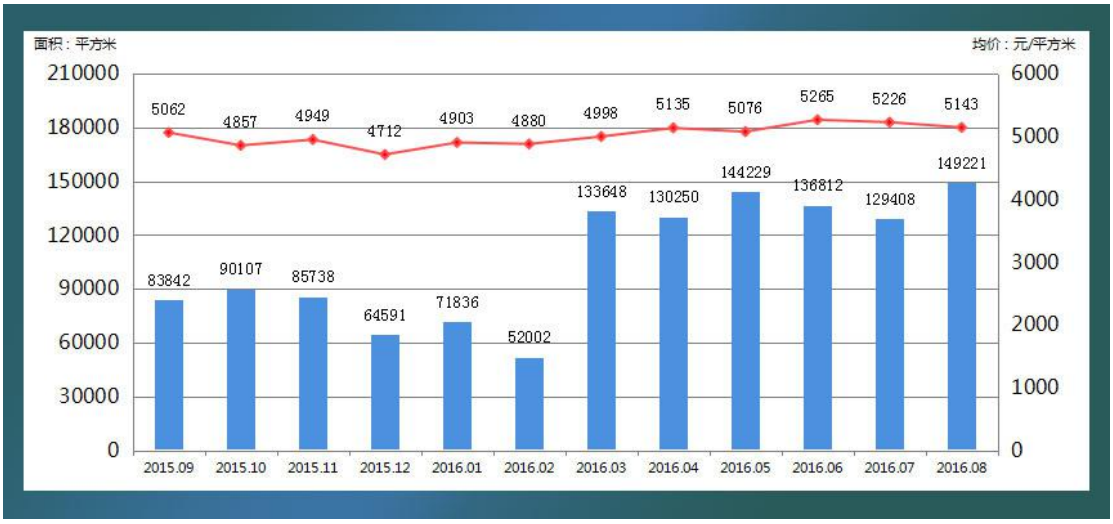
	项目名称	详情
获批预售证项目	卓越蔚蓝城邦	7 栋获批预售许可证。
	丽发新城	二期 39、41、45 栋获批预售许可证。
新报建项目	/	
新开工房屋	怡海星城	住宅新开工 99987 平方米，共 974 套。
	北辰中央公园	住宅新开工 140404 平方米，共 1415 套。
	碧桂园公园壹号	住宅新开工 8115 平方米，共 40 套。
竣工房屋	/	

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
卓越蔚蓝城邦	卓越蔚蓝城邦目前在售 8#、11#，8#主推 86，106 和 109 平方米户型房源不多，均为 2+1 幻变户型，空中花园可改卧室或书房，使用率高，折后均价 5800-6300 元/平方米；11#有少量 135 平方米 3+1 户型在售，折后均价 6700 元/平方米。购房交 10000 直减 48000 元。
绿地新都会	绿地新都会 5 栋在售 76-128 平方米房源，76 平方米房源有楼层可选，其余户型基本位于顶楼，均价 5300 元/平方米，认购交 6 千抵 3 万 8。

汇金城	汇金城 169-179 平方米幸福平墅即将推出。新品预计 2016 年 10 月开盘。
欧莱雅郡	欧莱雅郡现在售 2、5、8 栋高层住宅，主力户型面积有 85、89 平方米，均价 6500-6600 元/平方米。

[城南板块 8 月份数据分析]



城南板块 2015 年 9 月-2016 年 8 月均价与成交量走势图

月份	套均面积（平方米）
3 月	102.73
4 月	105.38
5 月	106.13
6 月	108.07
7 月	104.53
8 月	105.68

8 月城南板块样本楼盘成交均价为 5143 元/平方米，成交面积为 14.92 万平方米，1412 套。环比来看，成交均价下降 1.59%，成交面积增加 15.31%。同比来看，成交均价上涨 8.27%，成交面积增加 86.68%。销售面积超过百套的楼盘有：鑫远和城、丽发新城、北辰中央公园。

■ 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

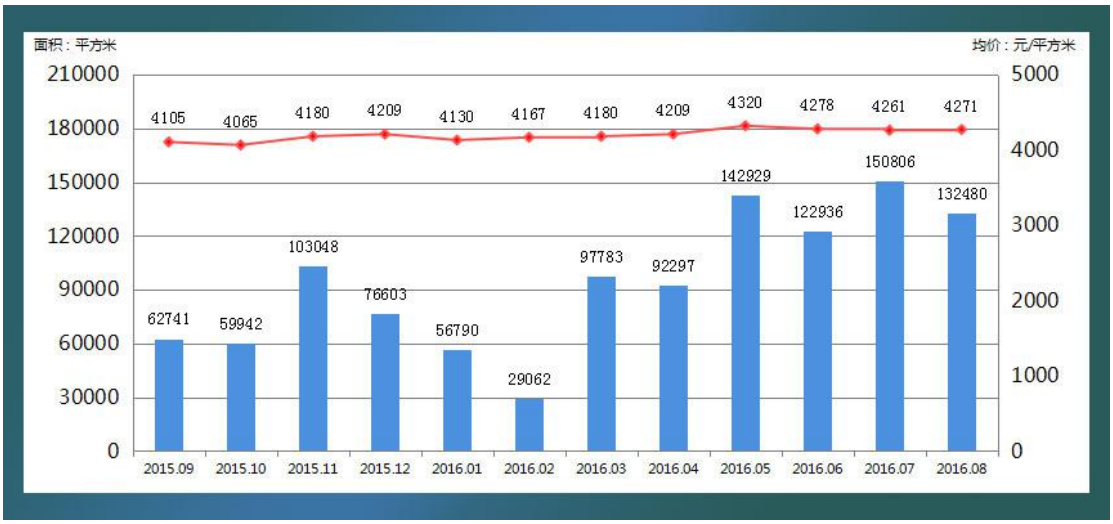
[8 月份金星-普瑞板块市场动态]

	项目名称	详情
获批预售证项目	天麓	7 栋
新报建项目	/	
新开工房屋	璟宸原著	住宅新开工 7285 平方米，共 45 套。
	澳海澜庭	住宅新开工 18821 平方米，共 160 套。
	澳海月亮湾	住宅新开工 48844 平方米，共 450 套。
竣工房屋	/	

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
新华联梦想城	新华联梦想城现在在售 7 栋、10 栋，7 栋在售面积 85、114 平方米，10 栋在售 124 平方米，均价 5200-5300 元/平方米，交 5 千可抵 5 万。
天麓	天麓在售 LP1-LP26 栋联排别墅，230-250 平方米，均价 10000-15000 元/平方米；类独栋别墅为 LDD1-LDD18 号栋，420-650 平方米，均价 20000-30000 元/平方米；独栋别墅为 DD1-DD31 号栋，465-625 平方米，均价 24000 元/平方米。
润和又一城	润和又一城 18#栋已开盘，面积区间为 93-137 平方米，均价为 4700-4800 元/平方米。开盘已售罄。预计 2018 年 6 月底交房。现 14#栋阔景楼王正在认筹中，VIP 认筹 1 万减 3 万，面积有 106、114 和 126 平方米，户型为三房和四房，预计 2016 年 10 月底前开盘。
勤诚达新界	勤诚达新家在售 C 区洋房，面积约为 168 平方米，1 楼均价 6700 元/平方米，2 楼均价 6200 元/平方米，1 楼只剩 1 套。另有大平层在售，约为 180 平方米，均价 8000 元/平方米。

[金星-普瑞板块 8 月份数据分析]



金星-普瑞板块 2015 年 9 月-2016 年 8 月成交均价与成交面积走势图

月份	套均面积（平方米）
3 月	107.45
4 月	104.88
5 月	106.74
6 月	102.02
7 月	105.83
8 月	106.07

2016 年 8 月，金星-普瑞板块成交面积 13.24 万平方米，1249 套，成交均价 4271 元/平方米。 环比来看，成交面积减少 12.15%，成交价格上涨 0.23%。同比来看，成交面积增加 1.81 倍，成交价格上涨 3.59%。该板块成交套数超过百套的楼盘有：新城国际花都、润和星城润和长郡、新华联梦想城等 5 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 5 号栋已售罄。二期 7 栋认筹中，主力户型为 97、126 平方米，交 2 万认筹金可优先选房，预计 2016 年 9 月中下旬开盘。
中海国际社区	中海国际社区现主推景观楼王三期 15 号栋，主力户型有 116、139 平方米，折后均价 8800 元/平方米。
麓谷小镇	麓谷小镇 1#和 5#在售，面积有 88、94、97 和 103 平方米，价格区间为 5100-5900 元/平方米。预计 2017 年 12 月底前交房。
时代倾城	时代倾城 2016 年 9 月 15 日已加推，现在在售 21 栋、22 栋、25 栋、26 栋 88-115 平方米，24 栋 102 平方米，均价 5900-6500 元/平方米。九月金秋特惠，时代倾城限时低首付活动，85 平地铁口精装准现房，首付仅三万。

[全装修 8 月份数据分析]

长沙全装修 2015 年 9 年—2016 年 8 月均价与成交面积走势图

月份	套均面积（平方米）
3 月	109.64
4 月	105.1
5 月	113.99
6 月	114.3
7 月	113.87
8 月	121.11

2016 年 8 月长沙全装修样本楼盘有 27 个项目有成交，其中包括浏阳和宁乡县各 1 个。8 月份全装修成交面积 18.34 万平方米，成交套数 1636 套，成交均价 8402 元/平方米。5 月份样本楼盘中销售套数排名前三：时代倾城销售 395 套、金茂广场销售 148 套、万科梅溪郡销售 129 套。

■ 长沙市别墅市场分析

[别墅楼盘]

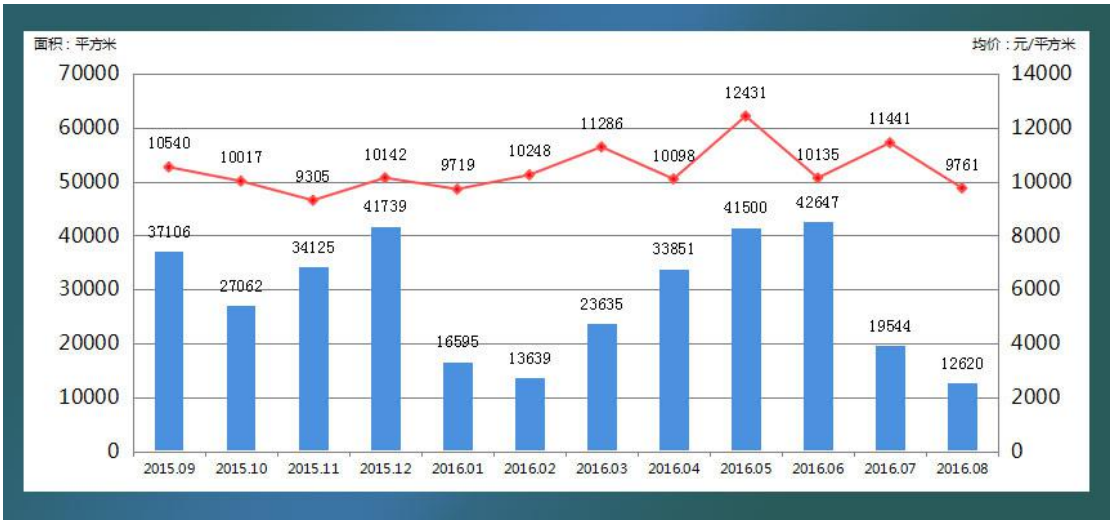
爵士名邸、绿城青竹园、湘江壹号、深业堤亚纳湾、水映加州、美洲故事、龙湾国际社区、御邦、好望谷、天麓、盈峰翠邸、北纬 28 度、水溪上果墅、金地三千府、万业巴厘岛、中建梅溪湖壹号、碧桂园山湖城、龙湖璟宸原著、卢浮原著、达美溪湖湾、五矿万境蓝山、藏珑湖上国际、中建江山壹号、大汉汉园、山与墅、阳光 100、中航城国际社区

[别墅楼盘资讯]

项目名称	项目动态
卢浮原著	卢浮原著在售大学里精装投资公寓 6300 元/平方米，户型面积 49-52 平方米，在售别墅约 168-284 平方米联排墅王，首付 25 万起，均价 13000 元/平方米。

山与墅	山与墅 2A#墅区高层诚意登记中，面积区间为 77-110 平方米，交 5000 抵 30000，预计开盘时间为 9 月底。
达美溪湖湾	达美溪湖湾主推 4#33-65 平方米 Loft 公寓，折后均价 13500 元/平方米，预计 2018 年 5 月底前交房。在售 2#大平层，为两梯两户、两梯三户纯板楼，139-175 平方米折后均价 12000-14000 元/平方米，193-208 平方米折后均价 15000 元/平方米。
龙湖璟宸原著	龙湖璟宸原著在售墅区高层，10 号栋 87-140 平方米 N+1 户型火热加推，4000 抵 40000，5300 元/平方米。联排半山美墅 170～236 平方米火爆认筹中，40000 抵 100000，总价 190 万元/套起;双拼、独栋 260～540 平方米新品，100000 抵 500000，总价 350 万～1200 万。
湘江壹号	湘江壹号现在售 196-405 平方米江景大平层，交 5 万抵 10 万，均价 8300 元/平方米。另在售 275-570 平方米别墅，约 800 万/套起。

[别墅 8 月份数据分析]



长沙别墅 2015 年 9 月-2016 年 8 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 8 月份共 16 个项目有别墅成交。8 月份长沙别墅样本楼盘成交面积 12620 平方米，共 53 套，套均价格为 232 万元/套，套均面积 238 平方米/套。 8 月份别墅成交套数排名前三：龙湖湘风原著（10 套）、五矿万境蓝山（9 套）、碧桂园山湖城(7 套)。

8 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 5200-17000 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 8 月销售排行榜

■ **2016 年 8 月全市成交总金额排行榜**

名次	项目名称	成交总价（万元）	成交套数	成交均价（元/平方米）
冠军	北辰三角洲	89005	783	9804
亚军	恒大御景天下城	62459	778	6598
季军	方茂悦	25798	148	11931
第四名	梅溪湖公馆	22637	311	7183
第五名	时代倾城二期	22544	395	5809
第六名	中国铁建梅溪青秀	20832	266	7416
第七名	明昇广场	19020	208	8288
第八名	丽发新城	16960	366	4472
第九名	金茂悦	16945	169	8688
第十名	洋湖时代广场	16550	329	5015

■ 2016 年 8 月全市成交面积排行榜

名次	项目名称	成交面积 (平方米)	成交套数	成交均价 （元/平方米）
冠军	恒大御景天下城	94664	778	6598
亚军	北辰三角洲	90785	783	9804
季军	时代倾城二期	38810	395	5809
第四名	丽发新城	37927	366	4472
第五名	洋湖时代广场	33001	329	5015
第六名	梅溪湖公馆	31515	311	7183
第七名	东方美地	28287	263	4220
第八名	中国铁建梅溪青秀	28091	266	7416
第九名	润和星城润和长郡	23940	210	4480
第十名	明昇广场	22949	208	8288