

内参 预警 预报 房地产

2012年第11期(12月15日刊) / 主管:长沙市住房和城乡建设委员会 / 主办:长沙市房地产开发协会

内容摘要

- ★ **土地市场:** 2012年11月,长沙市土地一级市场新增供应土地11宗共64.53万平米,其中纯住宅用地供应面积为零。2012年11月,全市土地成交3宗共20.21万平米,其中纯住宅用地成交面积为零。
本月挂牌的土地以工业用地为主,成交的土地以商业、住宅用地为主。
本月流拍的土地有[2012]网挂058号、[2012]网挂061号。
- ★ **开发投资:** 2012年1-11月,全市共完成房地产开发投资836.81亿元,其中建筑工程投资503.31亿元。开发投资和建筑工程投资同比降幅分别为0.68%、6.59%。
其中,住宅投资仍为重头,共完成587.21亿元,占总投资的70.17%。
2012年1-11月,岳麓区以190.25亿元的开发投资额排名全市第一。
- ★ **施工数据:** 2012年1-11月,长沙施工面积为7717.53万平米,其中住宅施工面积为5248.62万平米;新开工面积为1942.93万平米,其中住宅新开工面积为1238.09万平米;竣工面积为1514.46万平米,其中住宅竣工面积为1108.45万平米。
今年下半年以来,全市新开工面积有所增加,同比降幅较前几月有所变小。
2012年11月,全市竣工面积同比增加5.05%,2012年10月和11月的月度竣工面积高于去年同期。
- ★ **新房市场:** 2012年11月,全市新房成交149.26万平米,同比增加35.13%,环比增加2.11%;新房住宅成交140.02万平米,同比增加51.27%,环比增加7.97%。其中,内五区新房住宅成交76.77万平米,同比增加33.56%,占全市新房住宅成交面积的比例为55%。
受累积刚需的逐渐释放、房企在年底冲刺阶段加大促销力度等因素影响,2012年11月长沙楼市出现了淡季不淡的情况。主要原因是十八大召开前,部分购房者期待有更进一步的调控政策出台,放缓了购买计划。然而就目前看来,调控政策方面并没有出现太大的变化,这让这部分购房者不再等待而选择出手。
当前市场上库存压力仍然存在,加之经历了本轮调控的洗礼,购房者愈发的理性,长沙的楼盘销售情况出现了两极分化,优质楼盘相对来说卖得比较好。因此市场暴涨或暴跌的可能性非常小,预计未来长沙市房地产市场仍以平稳为主。

注:11月土地市场为内五区数据,新房市场为六区三县数据。

长沙房地产开发研究中心

主 任：欧阳学海

首席分析师：朱 熙

分 析 师：李文琛 黄国仁 刘 铮 曾智英

专家顾问

朱 翔 湖南省政府参事、湖南师范大学教授、博导
省政府经济规划专家咨询组成员

魏春雨 湖南大学建筑学院院长、教授

全 臻 长沙房产（集团）有限公司董事长

肖志强 长沙市规划管理局原总工程师、注册规划师

罗劲松 省房地产开发协会理事长
湖南华盛集团董事长

唐 像 湖南建安房屋投资有限公司董事长

戴勇坚 上海建纬律师事务所长沙分所主任
高级律师、中国政法大学在读博士

关于赠送《房地产预警预报内参》的通知

长房开协（2011）05号

各房地产开发企业：

长沙房地产预警预报内参，是由我会主办的综合性房地产开发信息月刊。本刊设有以下栏目：市场综述、市场动态、土地供应、施工数据解析、新房市场、县（市）市场分析。权威发布“长沙房地产开发预警预报信息系统”的最新动态信息和市场数据。

本刊自创办以来，由于数据及时和准确，受到政府管理部门、房地产开发企业、金融机构、房地产咨询交易、评估科研等部门的好评。为更好的服务开发企业，加强对房地产行业的科学引导，促进我市房地产持续、健康、稳定发展，经会长办公会研究决定，自2011年7月起，将该刊征订改为每月免费赠送会员单位，有助于企业及时、准确地了解市场信息及最新资讯，根据市场状况进行投资经营决策，调整企业战略、开发节奏及产品结构。

长沙市房地产开发协会

2011年7月28日

查询联系电话：84122210

目录/CONTENTS

P01	市场综述
P03	市场动态
P07	土地供应
P08	土地成交
P09	施工数据解析
P12	新房市场
P32	县（市）市场分析
P40	板块楼盘价格分析

数据来源: 长沙市房地产开发预警预报信息系统

市场综述

本文由长沙市住房与城乡建设委员会、长沙市房地产开发协会提供数据，本分析的数据来源于该系统1045家开发企业及1153个房地产开发项目。

一、成交量环比略有增加，住宅市场价格有所下降

2012年1-11月，长沙新房成交1225.26万平米，同比减少20.18%。其中，新房住宅成交1116.13万平米，同比减少21.04%。

其中11月，全市新房成交149.26万平米，同比增加35.13%，环比增加2.11%。其中住宅成交140.02万平米，同比增加51.27%，环比增加7.97%。

2012年11月，内五区新房住宅成交76.77万平米，同比增加33.56%，占全市新房住宅成交面积的比例为55%。

二、施工面积、竣工面积同比略有增加，新开工面积同比减幅较大

2012年1-11月，全市施工面积为7717.53万平米，同比增加2.33%。其中住宅施工面积为5248.62万平米，同比减少3.21%。

2012年1-11月，全市新开工面积为1942.93万平米，同比减少27.64%，其中住宅新开工面积为1238.09万平米，同比减少32.44%。

2012年1-11月，全市竣工面积为1514.46万平米，同比增加5.05%，其中住宅竣工面积为1108.45万平米，同比增加1.55%。

2012年11月底，商品房空置面积为754.14万平米。其中住宅置面积为342.47万平米；办公楼空置面积为16.59万平米；商业营业用房空置面积为132.71万平米；其他用房（主要为车库）空置面积为262.36万平米。

三、保障性住房施工面积和新开工面积同比略有增加，竣工面积同比减幅较大

2012年1-11月，长沙保障性住房施工面积为225.74万平米，同比增加3.14%，占住

宅施工面积的2.93%。

2012年1-11月，长沙保障性住房新开工面积为59.01万平方米，同比增加10.61%，占住宅新开工面积的3.04%。

2012年1-11月，长沙保障性住房竣工面积为26.99万平方米，同比减少41.54%，占住宅竣工面积的1.78%。

四、开发投资额和建筑工程费用同比略有减少

2012年1-11月,全市共完成房地产开发投资836.81亿元，同比减少0.68%。

按构成分析，建筑工程投资503.31亿元，同比减少6.59%，占总投资额的60.15%；其他费用投资246.19亿元，同比减少0.55%。在其他费用构成里面，土地购置费173.61亿元，同比减少2.23%。

按用途分析，住宅建设完成投资587.21亿元，占总投资的70.17%，比去年同期减少7.41%；办公写字楼建设完成投资34.93亿元，占总投资的4.17%，商业营业用房建设完成投资84.54亿元，占总投资的10.1%，其他用房建设完成投资130.14亿元，占总投资的15.55%。

开发投资额中，占比最大的仍然为建筑工程投资。

2012年1-11月,岳麓区以190.25亿元的开发投资额排名全市第一。

2012年11月，长沙市开发投资额为79.35亿元。

五、土地供应量同比减少近三成，土地成交量同比减少过半

2012年1-11月，长沙土地出让幅数为96宗，新增土地供应面积达404.12万平方米。其中11月，长沙市国土资源局公布11宗挂牌土地，新增土地供应面积达64.53万平方米，其中住宅用地供应面积为零。

2012年1-11月，长沙市土地市场成交幅数为73宗，成交面积达293.92万平方米。其中11月，长沙市土地市场成交幅数为3宗,成交面积达20.21万平方米，其中住宅用地成交面积为零。

长沙土地市场主要以二级市场为主，以上一级市场数据仅供参考。

市场动态

• 政府政策 •

- 6日，国土资源部近日明确，明年开始终止带有违规用地补票性质的6•30政策。同时，国土资源部还明确，国家和省级重点工程项目违法占用耕地的面积必须计入所在市、县违法占用耕地的面积。在实施责任追究时，根据市、县政府在用地监管和报批过程中履行职责情况，作为情节区别对待。也就是说，中央、省级重点工程项目的违规用地不再拥有豁免权。
简评：违法用地“先上车后补票”曾成为不少地方和企业的变通之策，有些地方政府和企业的基本套路是采用倒逼机制：先非法建设生产，邀请领导来视察、讲话、剪彩，要挟逼迫相关执法部门“补票”，将非法项目变成合法项目。

- 7日，国务院下发《关于第六批取消和调整行政审批项目的决定》，在决定调整的143项行政审批项目中，包括“商品房预售许可”的项目。决定指出，“商品房预售许可”的行政审批权将由原来的“县级以上地方人民政府房地产管理部门”，下放到“设区的市级、县级人民政府房地产管理部门”。此外，国务院还取消了“房产测绘单位资格初审”这一行政审批项目。
简评：简而言之《决定》的出台意味着中央要进一步深化政企分离政策。具体表现形式即凡公民、法人或者其他组织能够自主决定，市场竞争机制能够有效调节，行业组织或者中介机构能够自律管理的事项，政府都要退出。凡可以采用事后监管和间接管理方式的事项，一律不设前置审批。

- 12日，被称作“国土开发宪法”的《全国国土规划纲要(2010-2030)》已经完成初稿框架，目前，国家发改委和国土资源部正在对规划进行最后修改，完成后将直接呈报国务院。据了解，该规划的起草工作由国家发改委、国土部牵头，财政部、环保部、住房和城乡建设部等总计28个中央有关部门共同参与，规划将依据中国未来20年的发展目标和环境资源承载能力，规范区域职能，并划定限制开发和禁止开发区域，规范无序开发。
简评：按照目前的规划纲要草案，其主要职能是统筹和协调，解决目前各级“土

地利用总体规划”“城市发展总体规划”“产业发展总体规划”之间的不协调和冲突问题。

- 29日，国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议，听取农业和农村工作汇报，讨论并通过《中华人民共和国土地管理法修正案(草案)》，会议决定将草案提请全国人大常委会审议。修订草案集中在“第47条”，即对农民集体所有土地征收补偿制度作了修改。北京大学法学院教授姜明安表示，目前还不知道修改细节，但征收补偿应该会提高到现在补偿值的至少10倍。

简评：草案主要面对的是两个问题“在工业化城镇化加快的情况下，占地过多过快问题日益突出”以及“影响农村稳定，威胁粮食安全，必须推进改革、健全法制，严格约束占用耕地”。

- 29日，国务院副总理李克强表示，未来几十年最大的发展潜力在城镇化。他指出，我们推进城镇化，是要走工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展的路子，要保证粮食安全，中国的粮食要立足自身，不可能靠世界市场解决，要更加注重绿色发展，加强环保节能，还要深化改革，加强社会建设，推进完善基本公共服务等。

简评：这些都需要国际视野和世界经验，这有利于我们成功跨越中等收入陷阱。

• 行业快讯 •

- 9日，住建部宣布，今年1-10月份，全国城镇保障性安居工程新开工722万套，基本建成505万套，完成投资10800亿元。这意味着2012年度的保障房新开工和基本建成量已经提前达标。按计划，2012年，全国计划新开工城镇保障性安居工程700万套以上，基本建成500万套。

简评：事实上，今年以来，中央加大了对城镇保障性安居工程建设的支持力度，并专门安排了配套基础设施建设投资。前两月，中央财政追加下达2012年中央补助公共租赁住房和城市棚户区改造专项资金50亿元，用于公共租赁住房和城市棚户区改造相关配套基础设施建设支出。

- 15日，财政部公布10月份财政收支情况，数据显示，10月份，全国财政收入10444亿元，比去年同月增加1255亿元，增长13.7%。其中，房地产营业税同比增加110亿元，增长51.5%。
简评：增长的原因主要是受前几个月房地产市场交易量增加，以及去年10月份起收入明显下滑、基数较低(同比下降5.2%)的影响。

- 20日，财政部财政科学研究所所长贾康日前表示，目前扩大房产税试点范围的改革方向已被锁定。同时，有市场消息指，试点范围或扩大至海南、广州、杭州、两湖等。倪红日认为，如果一旦全国扩围，最可能采用的方式就是借鉴湖北鄂州的房产税改革方式，先从经营性物业改革。
简评：试点房产税主要是用以改变目前地方政府的财政收入模式，削弱对土地财政的依赖，多一条细水长流的财政收入途径。

- 30日，根据国土部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会近日联合发布的《关于加强土地储备与融资管理的通知》，土地储备机构融资将纳入地方政府性债务统一管理，执行地方政府性债务管理的统一政策。通知明确提出国土资源主管部门将按照《土地储备管理办法》规定，建立土地储备机构名录，且土地储备总规模和融资规模将被严格控制。
简评：地储备总规模和融资规模将被严格控制。土地储备机构优先收购储备空闲、低效利用及其他现有建设用地，积极开展工业用地储备。储备土地应优先用于保障性安居工程及其他公益性事业。除了这些，还应组织开展对储备土地的前期开发。

• 本地资讯 •

- 12日，据统计，截至今年5月底，长沙市物业维修资金总额已达84.67亿元，但物业维修资金使用额却非常低。针对“业主意见难表决”的症结，长沙近日开始推行物业维修资金管理改革创新，建设业主网络表决投票平台，广泛征求业主意见，以破解物业维修基金“睡大觉”问题。
简评：目前问题的症结在于使用物业维修资金须经“专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主”和“占总人数三分之二以上的业主”签字同意，但现实中业主表决签字难、业主大会召开难。因此长沙市通过计算机网络、手机短信平台及

固定电话远程投票等方式，拓宽业主对物业专项维修资金使用的表决途径，就是这个平台的具体表现形式。

- 19日，国家统计局发布的报告显示，10月份，我国70个大中城市中，新建商品住宅(不含保障性住房)价格环比上涨的城市有35个，比上月增加了4个。在计入统计的70个城市中，长沙房价环比上涨0.2%，同比下降0.8%，岳阳房价环比上涨0.2%，同比下降1.3%，而常德房价则是和上个月持平，同比下降1.2%。
简评：梳理今年以来统计局公布的数据，今年长沙新建商品住宅价格已经从7月份开始连续4个月环比上涨，7月、8月、9月和10月分别环比上涨0.1%、0.2%、0.1%和0.2%。

- 26日，近日下发的《湖南省推进征地拆迁信息公开工作实施方案》要求各市、县国土资源部门主动通过各自门户网站等渠道公开征地审批结果、征地告知、征地确认和征地听证的信息。拟征土地的用途、位置、补偿标准、安置途径等有关情况，要以《征地告知书》形式告知被征地农民，同时将《征收土地公告》、《征地补偿安置方案公告》列入市、县国土资源部门《政府信息公开目录》，并在市、县国土资源部门网站上及时公开。
简评：为避免征地拆迁利益纠纷，在公开征地确认信息方面，《方案》明确，对被征土地和地上附着物的权属、面积、数量和种类的调查结果，要与被征地的农村集体经济组织、农户和产权人共同确认。

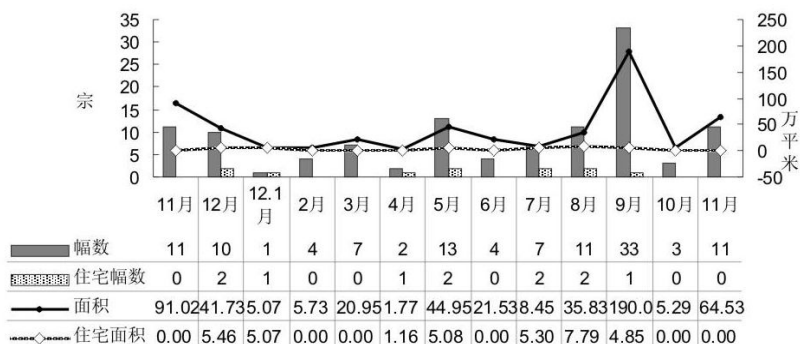
- 29日，湖南省政府下达长沙2012年保障性安居工程责任目标任务26414套(户)，长沙市委、市政府明确全年保障性安居工程建设总任务为27314套(户)。1月-11月，全市保障性住房和各类棚户区改造开工建设33011套，为年度建设计划的125.43%，基本建成28589套(其中竣工20295套)，为年度建设计划的108.63%。
简评：当下保障房建筑正在如火如荼展开，分配制度的公平公正公开已经逐步替代建设规模，成为当下的重点。

- 29日，长沙武广高铁新城将通过网上招拍挂形式出让的首宗土地正式挂牌。该宗土地位于新花侯路和规划建设中的杜花路交会处，面积5.97万平方米(折合89.57亩)，起始价为7.22亿元，折合每亩起始价805.87万元。据长沙市政府规划，武广高铁片区将打造成集商贸、科技、生态于一体的现代城市CBD。
简评：长沙武广高铁新城是国土资源部批准的全国唯一的节约集约用地试点片区，定位为中南地区的交通枢纽中心。

土地供应

11月，土地供应11宗，共64.53万平方米

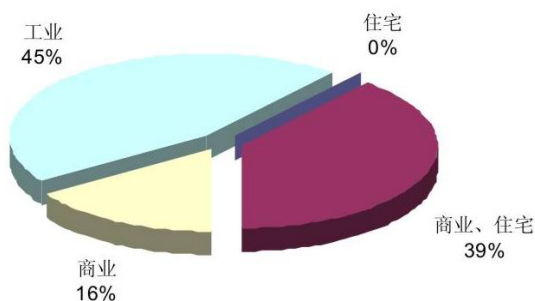
2011年11月-2012年11月土地供应情况



2012年11月，长沙市国土资源局共公布11宗挂牌土地，供应面积达64.53万平方米，同比减少29.1%，其中住宅用地供应为零。

供应的11宗土地中，7宗位于岳麓区，3宗位于开福区，1宗位于雨花区。

2012年11月土地供应类型比例



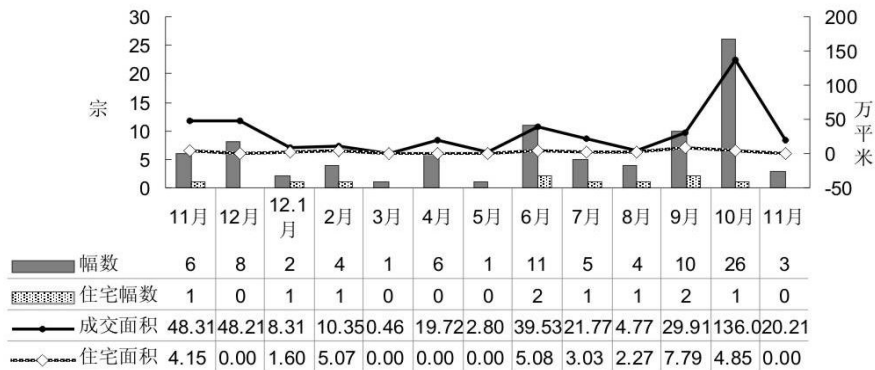
11宗供应土地中，2宗商业、住宅用地，3宗商业用地，6宗工业用地。

其中供应面积最大的是位于岳麓区梅溪湖G-05、06、07、08、10地块的“[2012]网挂066号”商业、住宅用地，面积为18.17万 m^2 ，该宗地面积占供应土地总面积的28.16%，起始价格为165380万元。

土地成交

11月，土地成交3宗，共20.21万平米

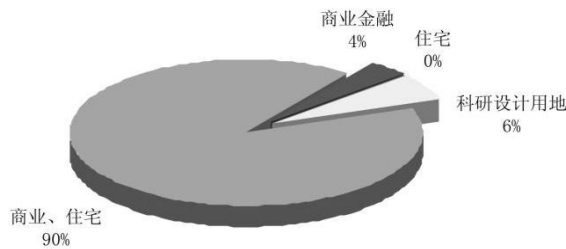
2011年11月-2012年11月土地成交情况



2012年11月，长沙市土地市场成交幅数为3宗，成交面积达20.21万平方米，同比减少58.17%，其中住宅用地成交为零。

3宗成交土地均位于岳麓区。

2012年11月土地成交类型比例



3宗成交土地中，有1宗商业、住宅用地，1宗商业金融用地，1宗科研设计用地用地。

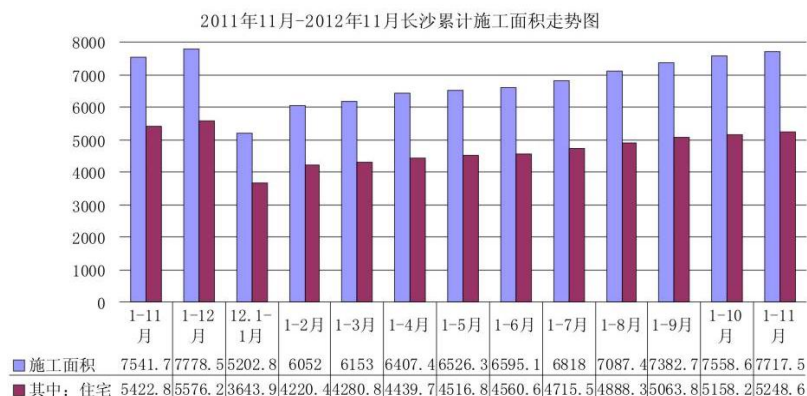
在成交的土地中，成交面积最大的是位于岳麓区洋湖大道以南、兴联路以北、潇湘大道南延线东、西线之间(I-36地块)的“[2012]网挂057号”商业、住宅用地，面积为18.25万 m^2 。该宗地面积占供应土地总面积的90.31%。由中国水电建设集团房地产（长沙）有限公司以142290万元竞得，计520.05万/亩。

本月流拍的土地有[2012]网挂058号、[2012]网挂061号。

施工数据解析

2012年1-11月，施工面积7717.53万平米

雨花区占全市比重最大



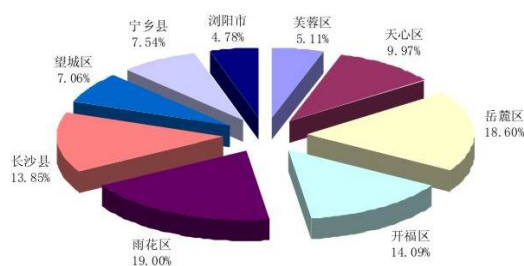
2012年1-11月，长沙施工面积为7717.53万平米，同比增加2.33%。其中，住宅施工面积为5248.62万平米，同比减少3.21%。

2012年1-11月，施工面积最大的是雨花区，为1466.03万平米，占总量的19%。其次是岳麓区和开福区，施工面积分别为1435.3万平米和1087.42万平米。

施工面积最少的为浏阳市，总施工面积仅368.91万平米。

2012年1-11月，内五区90平米以下的房屋施工面积有1081.87万平米，同比减少12.75%，内五区90平米以上的房屋施工面积有2194.56万平米，同比减少12.84%。

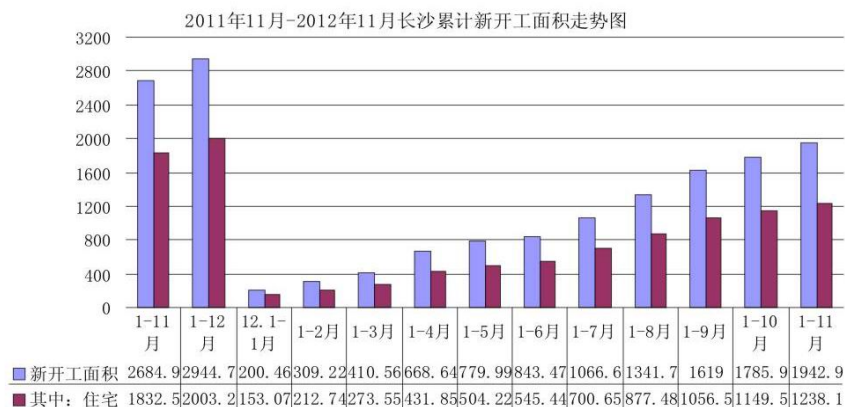
2012年11月各区、县（市）施工面积情况



户型方面，2012年1-11月施工套数最多的是80-90平米的类型，占五区比重的21.23%。其次是120-150平米的类型，占比20.23%；占比最少的是≥180平米的类型，仅占3.83%。

数据来源：RERC数据平台/长沙房地产预警预报信息系统

2012年1-11月，新开工面积1942.93万平米 岳麓区占全市比重最大



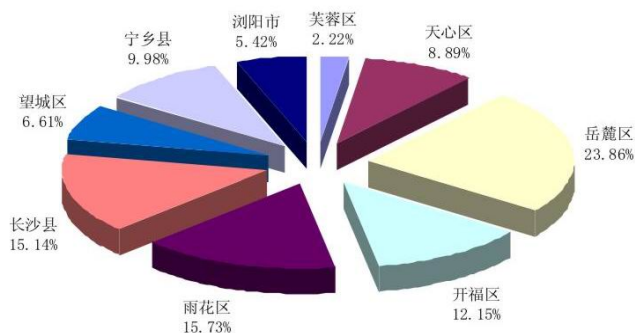
2012年1-11月，新开工面积为1942.93万平米，同比减少27.64%，其中住宅新开工面积为1238.09万平米，同比减少32.44%。

2012年1-11月，长沙各区、县（市）新开工面积最大的是岳麓区，达463.63万平米，占总量的23.86%，其次是雨花区和长沙县，新开工面积分别为305.57万平米、294.08万平米。

新开工面积最少的为芙蓉区，总新开工面积仅43.09万平米。

2012年1-11月，内五区90平米以下的房屋新开工面积有206.74万平米，同比减少44.44%，内五区90平米以上的房屋新开工面积有473.44万平米，同比减少24.14%。

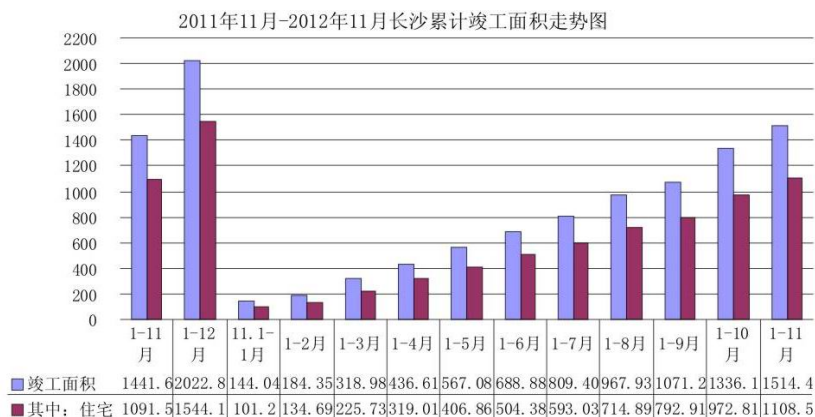
2012年11月各区、县（市）新开工面积情况



户型方面，2012年1-11月新开工套数最多的是120-150平米的类型，占五区比重的22.68%。其次是80-90平米的类型，占比21.03%；占比最少的是≥180平米的类型，仅占2.66%。

数据来源：RERC数据平台/长沙房地产预警预报信息系统

2012年1-11月，竣工面积1514.46万平米 雨花区占全市比重最大

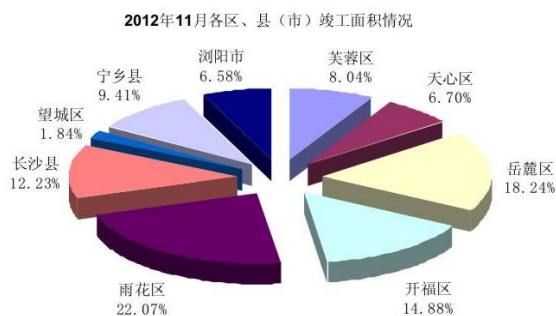


2012年1-11月，全市竣工面积为1514.46万平米，同比增加5.05%，其中住宅竣工面积为1108.45万平米，同比增加1.55%。

2012年1-11月，长沙各区、县（市）竣工面积最多的是雨花区，达334.31万平米，占总量的22.07%，其次是岳麓区和开福区，竣工面积分别为276.3万平米和225.3万平米。

竣工面积最少的为望城区，总竣工面积仅27.9万平米。

2012年1-11月，内五区90平米以下的房屋竣工面积有238.22万平米，同比减少15.83%，内五区90平米以上的房屋竣工面积有529.32万平米，同比减少21.28%。



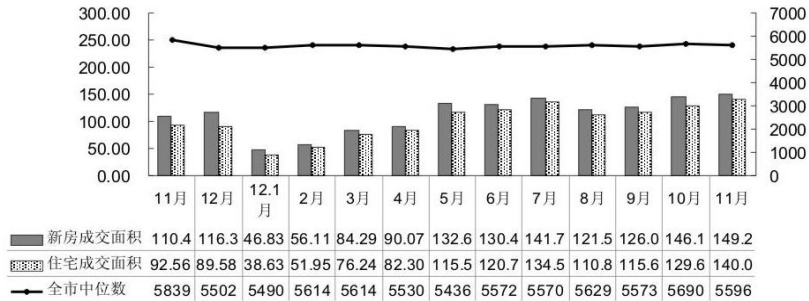
户型方面，2012年1-11月竣工套数最多的是120-150平米的类型，占五区比重的21.11%。其次是80-90平米的类型，占比19.12%，是占比最少的是≥180平米的类型，仅占3.84%。

数据来源：RERC数据平台/长沙房地产预警预报信息系统

新房市场

11月，全市新房住宅成交量环比略有增加

2011年11月-2012年11月全市新房成交面积、中位数走势



2012年1-11月，长沙新房成交1225.26万平米，同比减少20.18%。其中，新房住宅成交1116.13万平米，同比减少21.04%。

其中11月，全市新房成交149.26万平米，同比增加35.13%，环比增加2.11%。其中住宅成交140.02万平米，同比增加51.27%，环比增加7.97%。

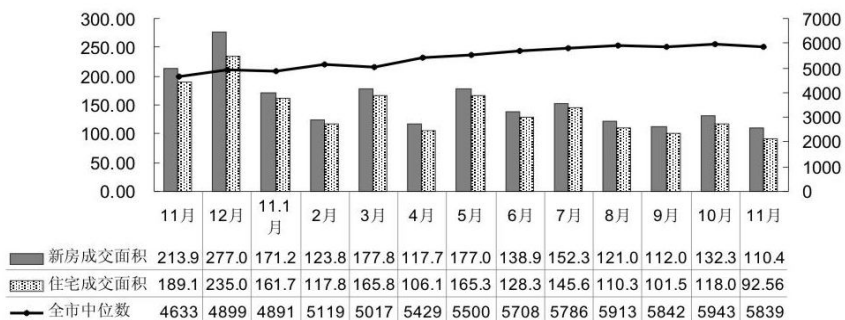
2012年1-11月，长沙房屋销售面积合计1225.26万平米。其中现房销售占13.98%，期房销售占86.02%。

2012年11月，全市中位数为5596元/平米，在全市中位数附近的楼盘有金地三千府、恒大翡翠华庭、云栖谷；五区中位数为6679元/平米，在五区中位数附近的楼盘有泊爱蓝湾、先锋东外滩、永祺西京。

2012年11月，长沙市的成交量环比略有增加，与2011年6月、2012年7月、2012年10月成交量差不多，且为本年度成交量最高月。

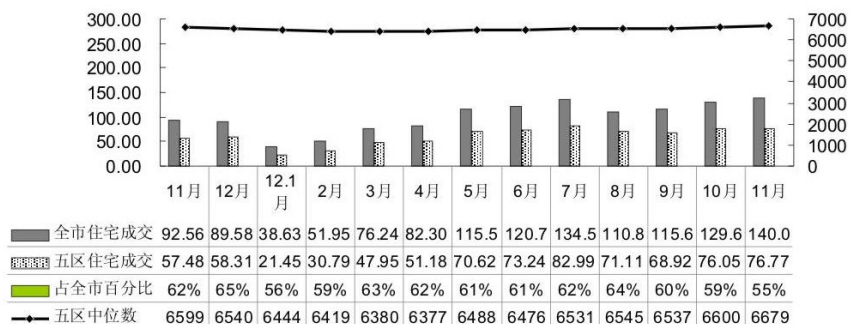
2012年1-7月，各月成交量逐月上扬，8月成交量有所回落，9月-11月成交量继续回升；2012年5月-11月，成交量在一百万平方米以上。

2010年11月-2011年11月全市新房、中位数成交面积走势



11月，内五区新房住宅成交量环比略有增加

2011年11月-2012年11月全市与内五区住宅成交面积对比图



2012年11月，全市新房住宅成交140.02万平米，同比增加51.27%，环比增加7.97%。其中内五区新房住宅成交76.77万平米，同比增加33.56%，环比增加0.95%。

2012年11月，内五区新房住宅成交面积占全市新房住宅成交面积的比例为55%，同比减少7个百分点。

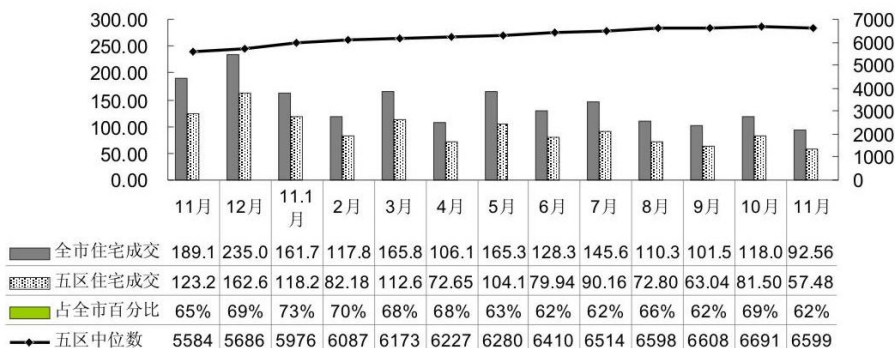
2011年11月-2012年11月，长沙市五区中位数均在6600-6700附近波动，价格趋于稳定。

从中位数的涨幅来看，2010年11月至2011年11月，全市中位数的涨幅为1200元/平米，内五区中位数的涨幅为1000元/平米；2011年11月至2012年11月，全市中位数的减幅为200元/平米，内五区中位数的涨幅为100元/平米。

从五区占全市销售比例来看，2010年11月至2011年11月，销售比例在62%-73%；2011年11月至2012年11月，销售比例在55%-65%。

从上述数据得出，今年上半年，五区中位数在6400元/平米左右。今年下半年，五区中位数有所回升，目前在6600元/平米左右。此外，较偏远的低价盘占全市销售面积的比重越来越大。

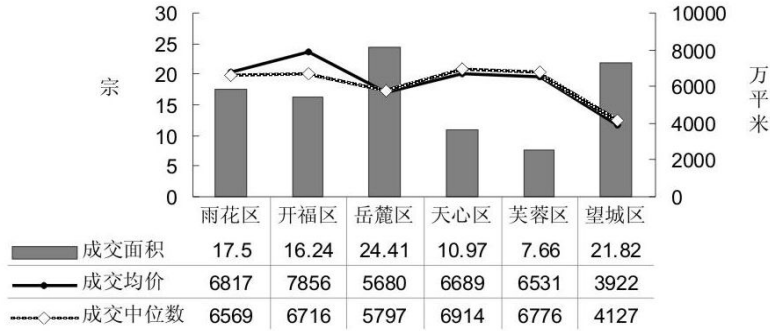
2010年11月-2011年11月全市与内五区住宅成交面积对比图



六区商品房住宅成交面积为98.6万平米

岳麓区占比最大

2012年11月各区住宅成交面积与中位数、均价关系图



2012年11月，六区中岳麓区商品房住宅成交量最多，为24.41万平米，占总量的24.76%。成交量最少的是芙蓉区，为7.66万平米。

2012年11月，六区中商品房住宅成交均价以开福区最高，为7856元/平米，望城区最低，为3922元/平米。

六区中住宅成交价格中位数天心区最高，为6914元/平米，望城区最低，为4127元/平米。

11月，全市开盘集中签约楼盘有中房瑞致国际、海德公园、泊林尊邸、融源及第、长城水郡。

加推楼盘有北辰三角洲、润和紫郡、恒大名都、水岸新都、中海国际社区（全装修）、保利麓谷林语、领东汇、五矿万境水岸、深业睿城、鑫远熙山、华润凤凰城、华润橡树湾、新城新世界、时代倾城、怡海星城、恒大翡翠华庭、世纪公园、勤诚达新界、永祺西京、香樟兰亭、达美D6区、阳光丽城、星语林阿普阿布、万国城Moma。

全市成交面积前十楼盘		
排名	期房	现房
1	北辰三角洲	恒大华府
2	润和紫郡	旭辉华庭
3	中房瑞致小区	名河鑫都
4	恒大名都	堤亚纳湾
5	蓝月谷裕源国际山庄	冠源爱琴湾
6	水岸新都	归心花园
7	中海国际社区	南国水乡商住小区
8	海德公园	鑫天御景湾
9	保利麓谷林语	郡原美村
10	领东汇	紫云阁住宅小区

注：现房定义为已经竣工验收，达到交房条件的商品房

数据来源：RERC数据平台/长沙房地产预警预报信息系统

商品房空置面积和住宅空置面积环比略有增加

长沙市2012年11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
			别墅、高档公寓	经济适用房			
空置面积	754.14	342.47	56.62	12.16	16.59	132.71	262.36
其中：待销房屋（一年以内〈含一年〉）	444.29	234.55	30.86	5.51	8.85	66.27	134.61
滞销房屋（一年以上至三年）	225.52	75.86	15.81	6.65	5.18	44.7	99.78
积压房屋（三年以上）	84.33	32.06	9.95	0	2.56	21.74	27.97

2012年11月底，商品房空置面积为754.14万平方米，其中住宅空置面积为342.47万平方米；办公楼空置面积为16.59万平方米；商业营业用房空置面积为132.71万平方米；其他用房（主要为车库）空置面积为262.36万平方米。

空置面积中，住宅空置面积为342.47万平方米，占45.41%；非住宅空置面积（办公楼、商业营业用房、其他用房（主要为车库））为411.66万平方米，占54.59%。

全市待销面积排名前三的项目分别是新华都万家城，好望谷云邸，威尼斯城；全市滞销面积排名前三的项目分别是馥馨苑、麓山恋迪亚溪谷、麓谷锦和经济适用住房小区；全市积压面积排名前三的项目分别是含浦家苑、碧桂园山湖城，威尼斯城。

本月长沙县的待销面积（87.34万平方米）、滞销面积（59.42万平方米）、积压面积（19.83万平方米）占全市空置面积最大。

早年前长沙县的开发量过大，供过于求，造成目前空置房较多。长沙县空置面积较大，这是往年市外“供应多、销售差”长期积累的不良后果。

类型	面积合计	住宅			办公楼	商业营业用房	其他
			别墅、高档公寓	经济适用房			
空置一年以上合计	309.85	107.92	25.76	6.65	7.74	66.44	127.75
占比	41.09	31.51	45.50	54.69	46.65	50.06	48.69

其中，空置在一年以上的房屋（包括滞销房屋和积压房屋）中，住宅有107.92万平方米，占住宅空置面积的34.83%；办公楼空置面积占2.5%；商业营业用房占21.44%；其他用房占41.23%。办公楼滞销、积压的情况最为明显。相对住宅来说，非住宅用房（办公楼、商业营业用房、其他用房）销售压力更大，占用了开发商大量的资金，影响后续开发建设。

大户型空置较多，中小户型销售速度快

11月底不同套型新建商品房住宅空置面积结构表

		≤60平米	60-80平米	80-90平米	90-100平米	100-120平米	120-150平米	150-180平米	≥180平米
待销	值(万平方米)	12.76	8.02	23.48	10.29	13.04	43.27	23.52	35.68
	比例(%)	7.50	4.71	13.81	6.05	7.67	25.44	13.83	20.98
滞销	值(万平方米)	3.55	1.16	7.13	1.36	1.32	6.77	4.56	15.58
	比例(%)	8.58	2.80	17.21	3.28	3.18	16.34	11.01	37.61
积压	值(万平方米)	0.07	0.09	0.80	1.25	1.05	8.05	4.95	3.84
	比例(%)	0.35	0.44	3.96	6.24	5.22	40.04	24.64	19.12

从不同套型新建商品房住宅空置面积情况看，五区内100平米以下的待销面积为54.55万平方米，占总待销面积的32.07%；滞销面积为13.2万平方米，占总滞销面积的31.87%；积压面积为2.21万平方米，占总积压面积的10.99%。小户型低总价、低首付，故而销售较快，空置面积相对大户型较少。

与此同时，120平米以上的待销面积为102.47万平方米，占总待销面积的60.25%；滞销面积为26.91万平方米，占总滞销面积的64.96%；积压面积为16.84万平方米，占总积压面积的83.8%。大户型销售速度慢，在空置面积中所占的比例较大，这一现象在积压房中表现最为明显。

受累积刚需的逐渐释放、房企在年底冲刺阶段加大促销力度等因素影响，2012年11月长沙楼市出现了淡季不淡的情况。主要原因是十八大召开前，部分购房者期待有更进一步的调控政策出台，放缓了购买计划。然而就目前看来，调控政策方面并没有出现太大的变化，这让这部分购房者不再等待而选择出手。

当前市场上库存压力仍然存在，加之经历了本轮调控的洗礼，购房者愈发的理性，长沙的楼盘销售情况出现了两极分化，优质楼盘相对来说卖得比较好。因此市场暴涨或暴跌的可能性非常小，预计未来长沙市房地产市场仍以平稳为主。

特别说明

在本次分析中，将会出现一个正态分布曲线。在我们对均价进行讨论时，由于成交价格的波动范围我们可以将其视为一种随机的有规律的变化，而成交次数是个比较大的基数，而其一般又具有正态分布的特性，所以本文中采用正态函数来对各区的成交价格进行模拟。

所谓的正态分布，它是一种概率分布，正态分布是具有两个参数的连续型随机变量的分布，它的性质由这两个参数决定——均值和标准差。

其计算方法如下：

$$\text{均值} \quad \bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^N X_i \cdot S_i}{\sum_{i=1}^N S_i}$$

$$\text{标准差} \quad \sigma = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (X_i - \bar{X})^2}$$

其中， X_i 表示的是各楼盘的成交价格， S_i 为各楼盘的成交面积， N 表示当月成交楼盘的数量。

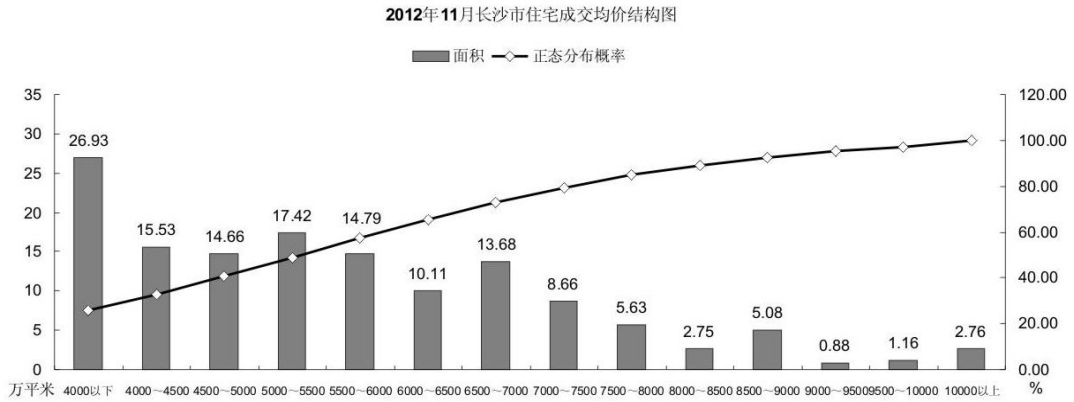
均值为该曲线的对称轴所在的垂直线，即该曲线最高点所在的位置与 X 轴的垂直线，也就是得到的各个区的均价。

标准差为各楼盘成交价格偏离该区域均价的距离的平均数，反映一个区域各楼盘价格的离散程度。标准差越大，各楼盘之间的价格差异就越大。反之亦然。

值得注意的是，在计算均价时，我们所采用方法的是按照成交面积进行加权平均，因此，所得到的均价受成交面积的影响比较大，反映在曲线上就是随机波动性比较大。举例来说，对于价格低廉的定向房，一般采取集中签约的形式，在集中签约的月份里面，成交面积猛增，价格又相对较低，进行加权后，所得到的价格平均值要比未加权前的数值小得多。因此在分析各个区的价格时，我们应更加偏向于注意标准差的数值变化。

中位数说明：为更加科学的分析房地产市场量价相互影响的关系，我们采取更为敏感反应房价走势的中位数，以从多角度分析长沙市场五区一县的楼盘价格趋势。

长沙市：4000元/平米以下房屋销量最大



2012年11月，全市共有359个住宅楼盘成交，比10月份345个成交楼盘多了14个。最高价为开福区的绿城青竹园23015元/平米,剔除经适房和定向房，最低价为浏阳的鑫隆大厦2742元/平米，本月中位数（5596元/平米）略大于成交均价（5555元/平米）。本月全市新房住宅成交量环比上月略有增加，成交均价有所下降。

曲线标准差为2381，环比减少3.37%，全市成交楼盘价位差距环比略有减少。

11月，长沙市销售量最大的是售价在4000元/平米以下的住宅，其销售比重为19.23%。其中销量较大的楼盘主要是红建滨水名都（定向房）、蓝月谷裕源国际山庄、景城御苑（定向房）。

其次为售价在5000-5500元/平米的住宅，其销售比重为12.44%。其中销售量较大的楼盘主要是中房瑞致小区、海德公园。

其余销售比例较大的住宅依次是售价在4000-4500元/平米、5500-6000元/平米,销售比例依次分别为：11.09%和10.56%。

内五区：6500-7000元/平方米房屋销量最大



2012年11月，长沙市内五区共有210个住宅楼盘成交，最高价为开福区的绿城青竹园23015元/平米,剔除经适房和定向房，最低价为岳麓区的山水英伦（电梯房）4444元/平米，本月中位数（6679元/平米）略大于成交均价（6628元/平米）。本月内五区新房住宅成交量环比上月略有增加，成交均价略有上升。

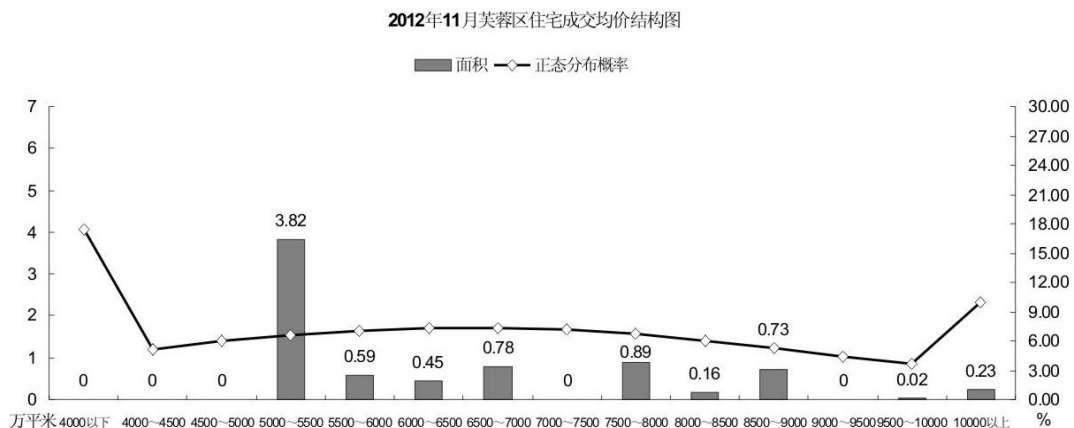
曲线标准差为2360，环比减少5.26%，长沙市内五区成交楼盘价位差距环比略有减少。

11月，长沙市内五区销售量最大的是售价在6500-7000元/平米的住宅，其销售比重占全市的17.29%。其中销量较大的楼盘主要是中海国际社区（全装修）、保利麓谷林语。

其次为售价在5000-5500元/平米的住宅，其销售比重为13.65%。其中销售量较大的楼盘主要是中房瑞致小区、泊林尊邸。

其余销售比例较大的住宅依次是售价在5500-6000元/平米、6000-6500元/平米,销售比例依次分别为：13.45%和12.72%。

芙蓉：5000–5500元/平米房屋销量最大



2012年11月，芙蓉区共有26个住宅楼盘成交，最高价为壹号公馆15160元/平米，剔除经适房和定向房，最低价为才子佳郡5060元/平米，中位数（6776元/平米）略大于成交均价（6531元/平米）。

曲线标准差为2696，环比增加4.74%，芙蓉区成交楼盘价位差距位居第二。

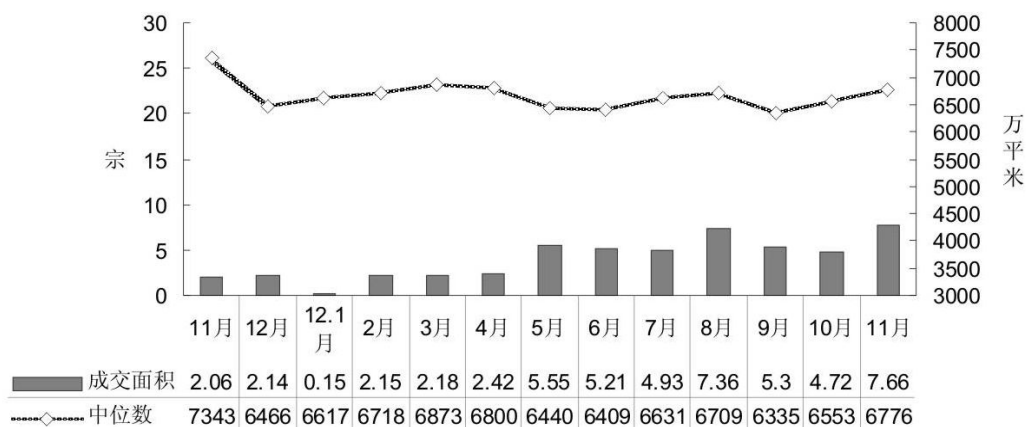
11月，芙蓉区销售量最大的是售价在5000–5500元/平米的住宅，其销售比重占芙蓉区的49.8%。其中销量较大的楼盘主要是中房瑞致小区、才子佳郡、东岸城邦时代中心。

其次为售价在7500–8000元/平米的住宅，其销售比重为11.6%。其中销售量较大的楼盘主要是湘域相遇、长房白沙湾、百纳公寓。

售价在5000元/平米以下、7000–7500元/平米、9000–9500元/平米的住宅销售量为零。

芙蓉：新房住宅成交7.66万平米， 同比增加271.84%

2011年11月-2012年11月芙蓉区成交量与中位数关系图



2012年11月，芙蓉区新房住宅成交面积为7.66万平米，与去年同期相比增加5.6万平米，环比增加62.29%。

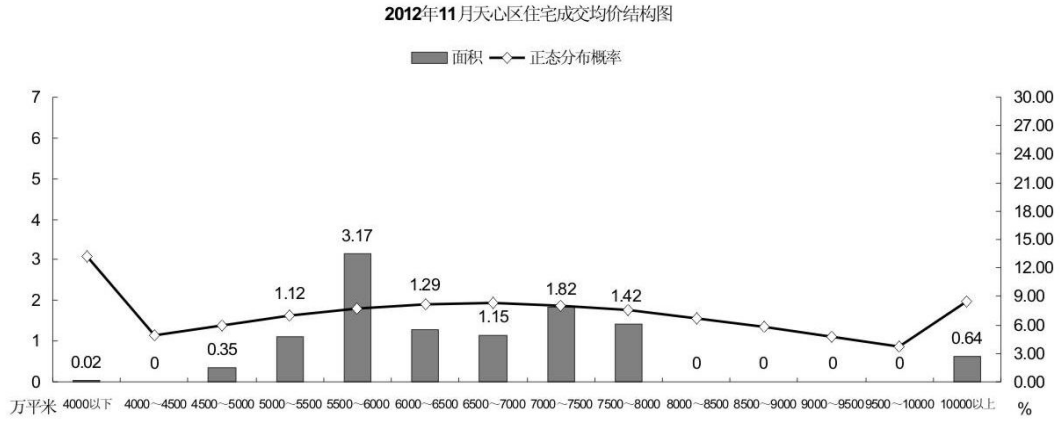
11月，芙蓉区开盘集中签约的项目有中房瑞致国际。

2012年11月，在芙蓉区中位数（6776元/平米）附近可销售的楼盘有上东莱克辛顿、先锋东外滩、万象凯旋湾。

芙蓉区期房成交面积前十楼盘	
1	中房瑞致小区
2	红橡华园
3	万象·凯旋湾
4	紫御江山
5	湘域·相遇
6	才子佳郡
7	长房白沙湾
8	东岸城邦时代中心
9	先锋东外滩
10	鑫科明珠

（注：排名不包括定向房、经济适用房）

天心：5500-6000元/平米房屋销量最大



2012年11月，天心区共有33个住宅楼盘成交，最高价为华远华中心15925元/平米，剔除经适房和定向房，最低价为金碧文苑4779元/平米，中位数为（6914元/平米）大于均价（6689元/平米）。

曲线标准差为2402，环比减少10%，天心区成交楼盘价位差距位居第三。

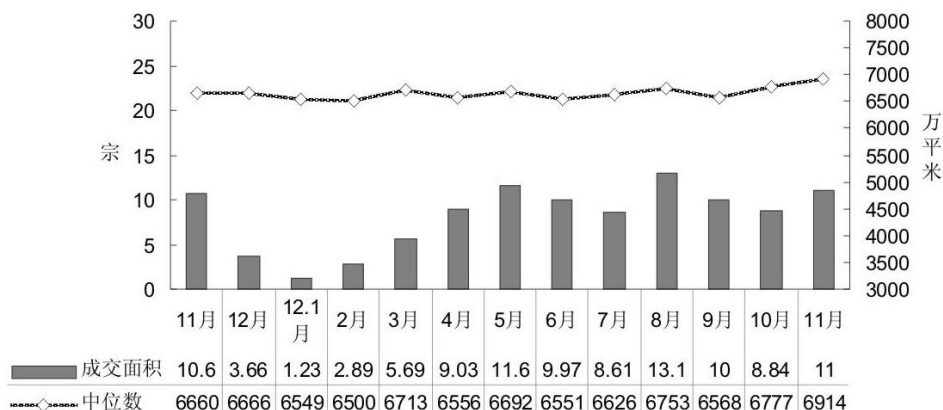
11月，天心区销售量最大的是售价5500-6000元/平米的住宅，其销售比重占28.87%。其中销量较大的楼盘主要是鑫远熙山、融源及第、克拉美丽山庄。

其次为售价在7000-7500元/平米的住宅，其销售比重为16.58%。其中销售量较大的楼盘主要是乾城千重锦、兴威帕克水岸。

售价在4000-4500元/平米、8000-10000元/平米的住宅销售量均为零。

天心：新房住宅成交10.97万平米， 同比增加3.2%

2011年11月-2012年11月天心区成交量与中位数关系图



2012年11月，天心区新房住宅成交面积为10.97万平米，与去年同期相比增加3.2%，环比增加24.1%。

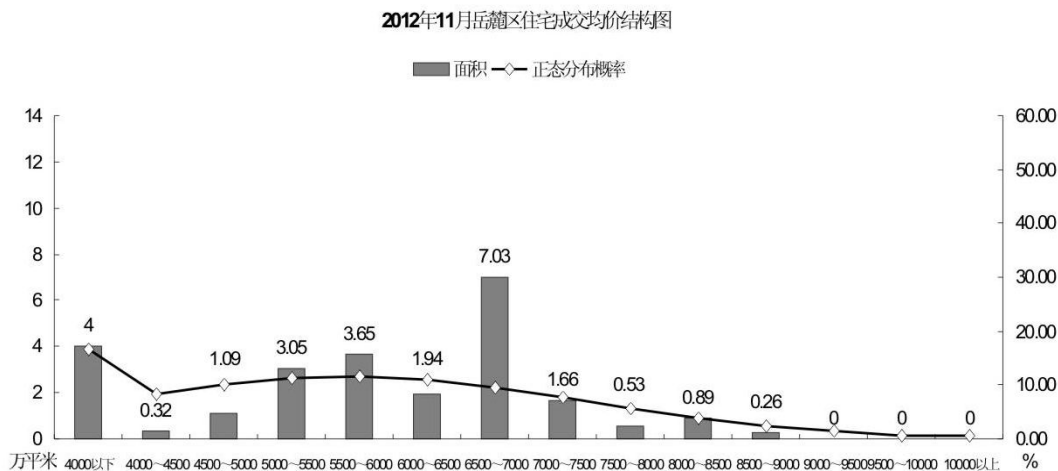
11月，天心区开盘集中签约的项目有融源及第、长城水郡，加推的项目有鑫远熙山。

2012年11月，在天心区中位数（6914元/平米）附近可销售的楼盘有绿地公馆、兴威帕克水岸、天天向上。

天心区期房成交面积前十楼盘	
1	鑫远·熙山
2	融源及第
3	长城水郡
4	通用时代·国际社区
5	乾城·千重锦
6	万芙锦城
7	兰亭玥岛
8	湘水熙园
9	克拉美丽山庄
10	绿地公馆

（注：排名不包括定向房、经济适用房）

岳麓：6500-7000元/平米房屋销量最大



2012年11月，岳麓区共有50个住宅楼盘成交，最高价为麓山恋迪亚溪谷8800元/平米，剔除经适房和定向房，最低价为山水英伦（电梯房）4444元/平米，中位数（5797元/平米）略大于均价（5680元/平米）。

曲线标准差为1729，环比减少9.95%，岳麓区成交楼盘价位差距比较大，位居第五。

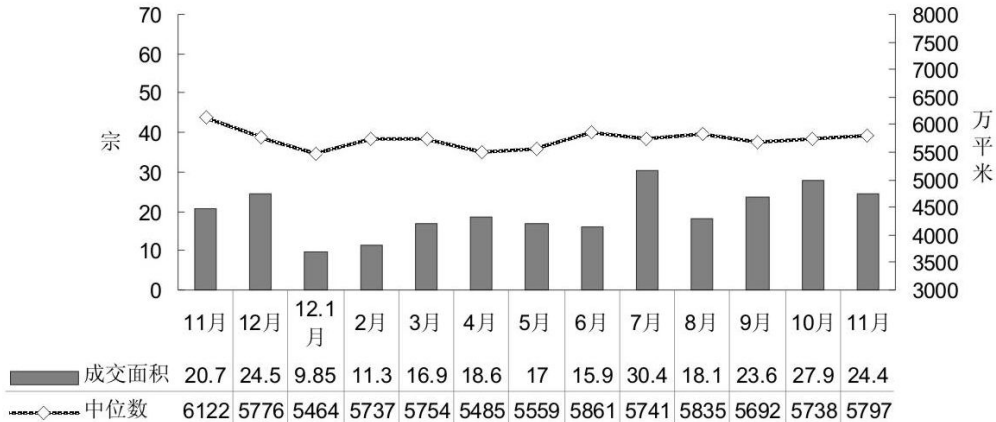
11月，岳麓区销售量最大的是售价在6500-7000元/平米的住宅，其销售比重占岳麓区的28.79%，主要销售楼盘有中海国际社区（全装修）、保利麓谷林语、永琪西京、中一九骏。

其次为售价在4000元/平米以下的住宅，其销售比重为16.38%，主要销售楼盘有德润园（经适房）。

售价在9000元/平米以上的住宅销售量为零。

岳麓：新房住宅成交24.41万平米， 同比增加18.09%

2011年11月-2012年11月岳麓区成交量与中位数关系图



2012年11月，岳麓区新房住宅成交面积为24.41万平米，与去年同期相比增加18.09%，环比减少12.51%。

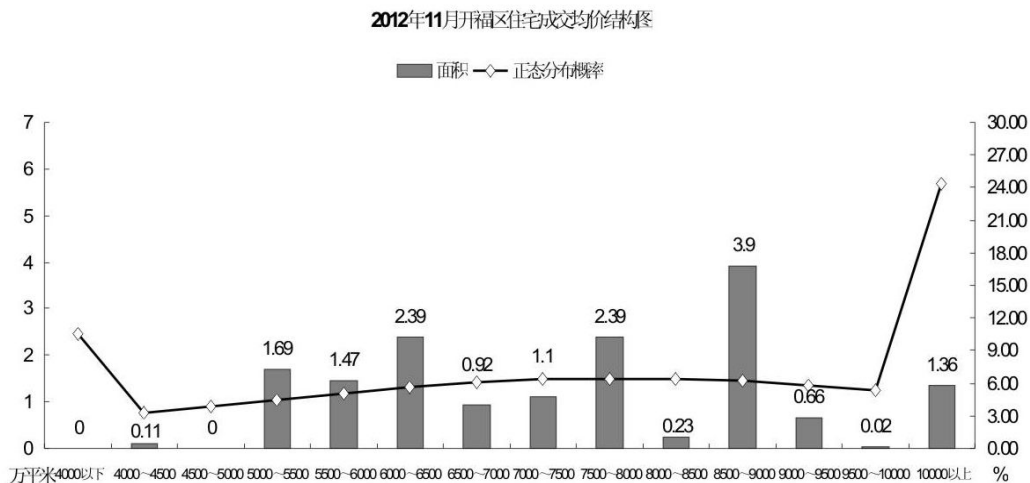
11月，岳麓区加推项目有中海国际社区（全装修）、保利麓谷林语、华润橡树湾、永祺西京、达美D6区、阳光丽城、星语林阿普阿布。

2012年11月，在岳麓区中位数（5797元/平米）附近可销售的楼盘有阳光丽城、卓越蔚蓝海岸、旭辉御府。

岳麓区期房成交面积前十楼盘	
1	中海国际社区
2	保利麓谷林语
3	华润橡树湾
4	永琪西京
5	达美·D6区
6	阳光丽城
7	星语林阿普阿布
8	卓越·蔚蓝海岸
9	旭辉御府
10	中一·九骏

（注：排名不包括定向房、经济适用房）

开福：8500-9000元/平米房屋销量最大



2012年11月，开福区共有39个住宅楼盘成交，最高价为绿城青竹园23015元/平米，剔除经适房和定向房，最低价为极目楚天4445元/平米，中位数（6716元/平米）小于均价（7856元/平米）。

曲线标准差为3087，环比减少14.94%，开福区成交楼盘价位差距居全市第一。

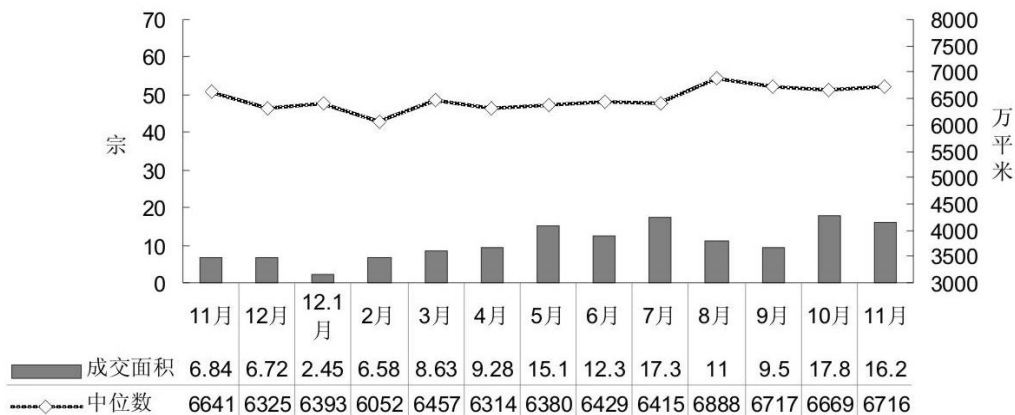
11月，开福区销售量最大的是售价在8500-9000元/平米的住宅，其销售比重占开福区的24.01%，主要销售楼盘有北辰三角洲。

其次为售价在6000-6500元/平米和7500-8000元/平米的住宅，其销售比重均为14.72%，其中6000-6500元/平米的住宅销售量较大的楼盘主要是万国城Moma、海洋半岛花园、恒大雅苑（全装修）；7500-8000元/平米的住宅销售量较大的楼盘主要是堤亚纳湾、藏珑湖上国际社区。

其余销售占比较大依次为售价5000-5500元/平米、5500-6000元/平米的住宅，其销售比例分别为：10.41%、9.05%。

开福：新房住宅成交16.24万平米， 同比增加137.43%

2011年11月-2012年11月开福区成交量与中位数关系图



2012年11月，开福区新房住宅成交面积为16.24万平米，与去年同期相比增加9.4万平米，环比减少8.87%。

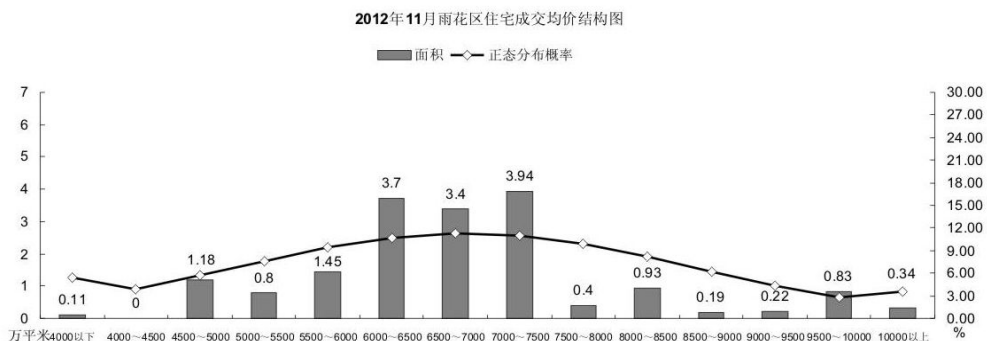
11月，开福区加推的项目有北辰三角洲、万国城Moma。

2012年11月，在开福区中位数（6716元/平米）附近可销售的楼盘有双湾国际、听香水榭、长大卧琥。

开福区期房成交面积前十楼盘	
1	北辰三角洲
2	万国城Moma
3	海洋半岛花园
4	中坤·领秀峰
5	堤亚纳湾
6	恒大雅苑
7	开福万达广场
8	复地·崑玉国际
9	山语城
10	藏珑湖上国际社区

（注：排名不包括定向房、经济适用房）

雨花：7000-7500元/平米房屋销量最大



2012年11月，雨花区共有62个住宅楼盘成交，最高价为第六都12263元/平米，剔除经适房和定向房，最低价为森林雅苑4667元/平米，中位数（6569元/平米）小于均价（6817元/平米）。

曲线标准差为1759，环比减少5.53%，雨花区成交楼盘价位差距比较大，位居第四。

11月，雨花区销售量最大的是售价在7000-7500元/平米的住宅，其销售比重占雨花区的22.53%。其中销量较大的楼盘主要是新城新世界、芒果天地。

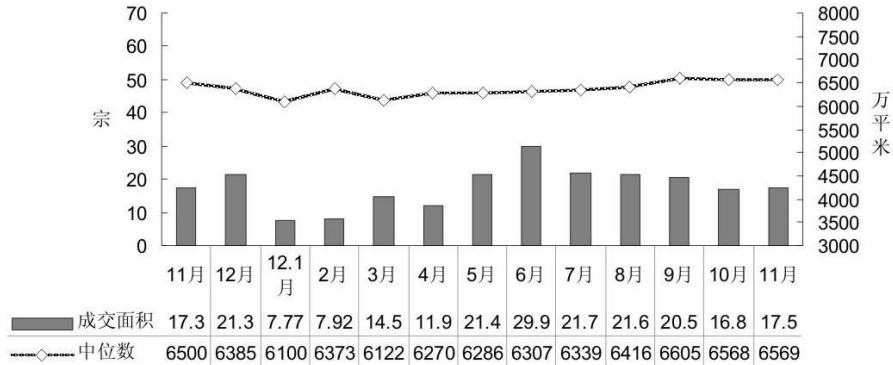
其次为售价在6000-6500元/平米的住宅，其销售比重为21.15%。其中销售量较大的楼盘主要是香樟兰亭、奥林匹克花园、湘府十城。

其余销售占比较大依次为售价6500-7000元/平米、5500-6000元/平米的住宅，其销售比例分别为：19.44%、8.29%。

得益于武广高铁的通车，雨花区便利的交通吸引了众多的开发商和购房者。

雨花：新房住宅成交17.5万平米， 同比增加1.33%

2011年11月-2012年11月雨花区成交量与中位数关系图



2012年11月，雨花区新房住宅成交面积为17.5万平米，与去年同期相比增加1.33%，环比增加4.35%。

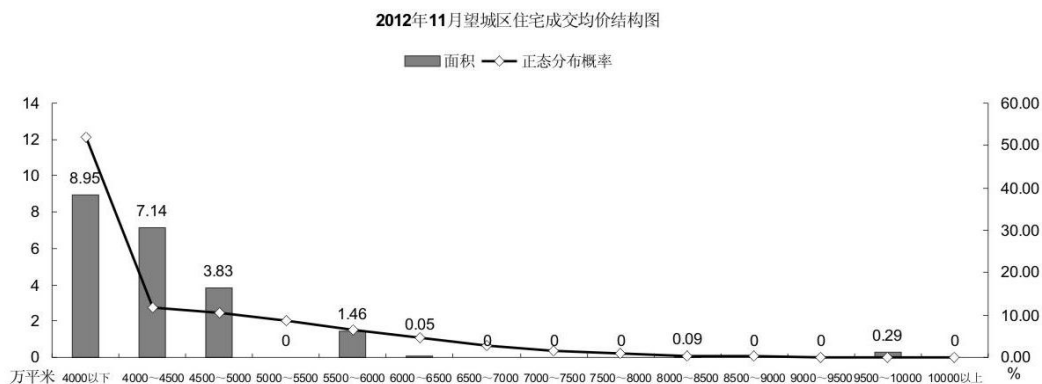
11月，雨花区加推的项目有五矿万境水岸、新城新世界、香樟兰亭。

2012年11月，在雨花区中位数（6569元/平米）附近可销售的楼盘有五矿万境水岸、香樟兰亭、融科东南海。

雨花区期房成交面积前十楼盘	
1	五矿万境水岸
2	新城新世界
3	香樟兰亭
4	新盛·珑璟台
5	万博汇名邸
6	茂华·禧都会
7	奥林匹克花园
8	芒果雅苑（芒果天地）
9	宏聚·地中海
10	融科东南海

（注：排名不包括定向房、经济适用房）

望城：4000元/平米以下房屋销量最大



2012年11月，望城区共有28个住宅楼盘成交，最高价为北纬28度9625元/平米，剔除经适房和定向房，最低价为中鼎江岸花城3322元/平米，中位数（4127元/平米）略大于均价（3922元/平米）。

曲线标准差为1672，环比减少18.64%，望城区成交楼盘价位差距比较小，位居第六。

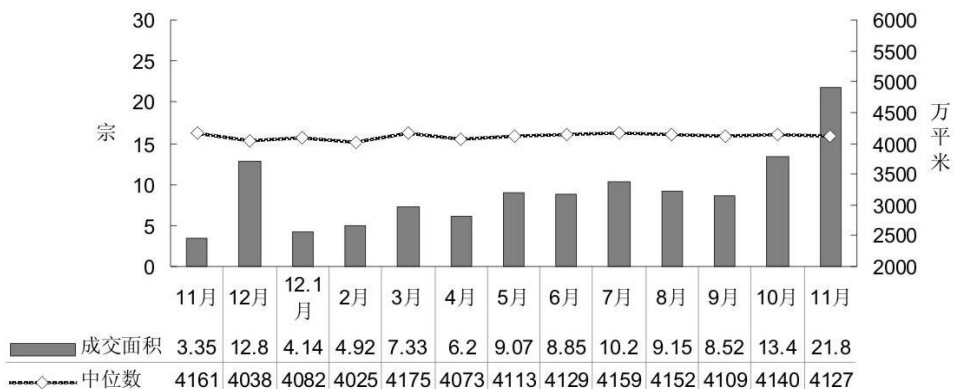
11月，望城区销售量最大的是售价在4000元/平米以下的住宅，其销售比重占望城区的41.04%。其中销量较大的楼盘主要是晟通城（定向房）、新城国际花都、红建滨水名都（定向房）、新雅黄金苑（保障房）、景城御苑（定向房）、金地亚。

其次为售价在4000-4500元/平米的住宅，其销售比重为32.74%。其中销售量较大的楼盘主要是润和紫郡、世纪公园、勤诚达新界、新地东方明珠。

售价在6500-8000元/平米、8500-9500元/平米、10000元/平米以上的住宅销售量为零。

望城：新房住宅成交21.82万平米， 同比增加551.34%

2011年11月-2012年11月望城区成交量与中位数关系图



2012年11月，望城区新房住宅成交面积为21.82万平米，与去年同期相比增加18.47万平米，环比增加62.59%。

11月，望城区加推的项目有润和紫郡、恒大名都、时代倾城、世纪公园、勤诚达新界。

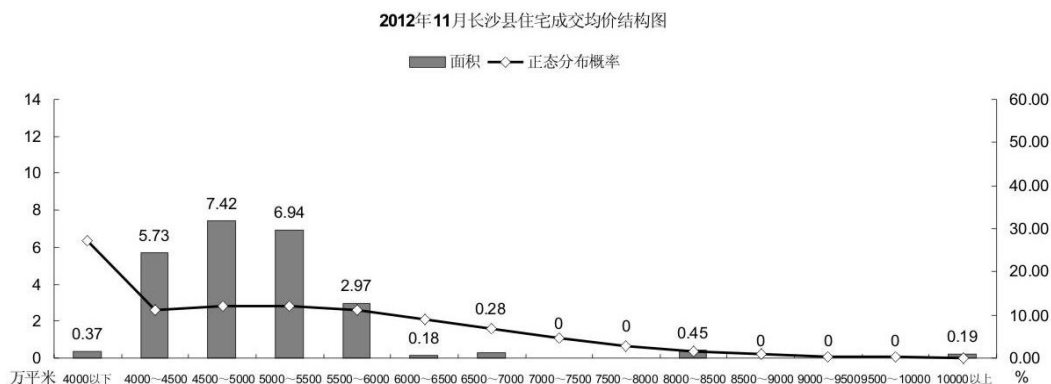
2012年11月，在望城区中位数（4127元/平米）附近可销售的楼盘有润和紫郡、勤诚达新界、尚公馆。

望城区期房成交面积前十楼盘	
1	润和·紫郡
2	恒大名都
3	时代倾城
4	世纪公园
5	勤诚达·新界
6	金地亚
7	新城·国际花都
8	南山苏迪亚诺
9	新地·东方明珠
10	名家·翡翠花园

（注：排名不包括定向房、经济适用房）

县（市）市场分析

长沙县：4500-5000元/平米房屋销量最大



2012年11月，长沙县共有54个住宅楼盘成交，最高价为橘郡11758元/平米，剔除经适房和定向房，最低价为凯旋帝景3750元/平米，中位数（4903元/平米）略小于均价（4984元/平米）。

曲线标准差为1612,环比减少11.53%,长沙县成交楼盘价位差距位居最末。

11月，长沙县销售量最大的是售价在4500-5000元/平米的住宅，销售比重占长沙县的30.25%。其中销量较大的楼盘主要是水岸新都、领东汇、三一街区。

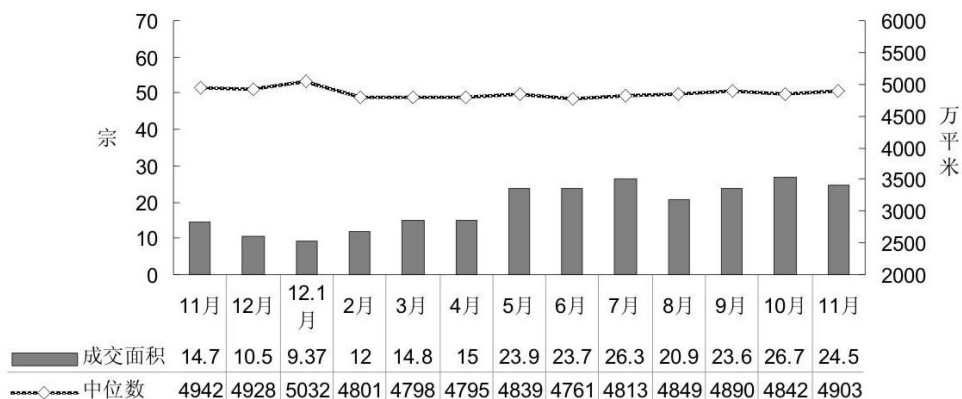
其次为售价在5000-5500元/平米的住宅，其销售比重为28.29%。其中销售量较大的楼盘主要是海德公园、泊林尊邸、格兰小镇、恒广国际景园。

其余销售占比较大依次为售价在4000-4500元/平米、5500-6000元/平米的住宅，其销售比例分别为：23.36%、12.11%。

售价在7000-8000元/平米、8500-10000元/平米的住宅销售量为零。

长沙县：新房住宅成交24.52万平米， 同比增加67.03%

2011年11月-2012年11月长沙县成交量与中位数关系图



2012年11月，长沙县新房住宅成交面积为24.52万平米，与去年同期相比增加67.03%，环比减少8.06%。

11月，长沙县加推项目有水岸新都、领东汇、深业睿城、华润凤凰城、怡海星城、恒大翡翠华庭，开盘集中签约的项目有海德公园、泊林尊邸。

2012年11月，在长沙县中位数（4903元/平米）附近可销售的楼盘有中国铁建国际城、红树湾、未来康桥长郡。

长沙县期房成交面积前十楼盘	
1	水岸新都
2	海德公园
3	领东汇
4	泊林尊邸
5	深业·睿城
6	华润·凤凰城
7	怡海星城
8	恒大翡翠华庭
9	格兰小镇
10	山水印象

（注：排名不包括定向房、经济适用房）

11月，浏宁二县（市）商品住宅 共成交16.9万平方米



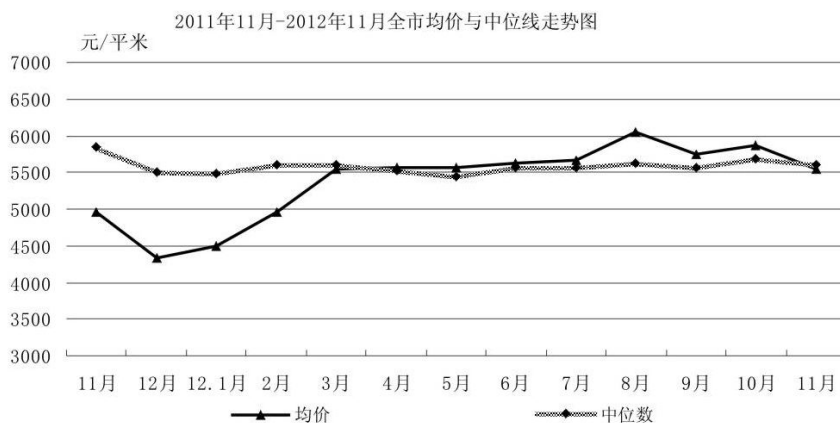
2012年11月，浏宁二县（市）商品住宅分别成交4.98万平方米、11.92万平方米。

浏阳市和宁乡县同比增长分别为-62.81%、225.68%。

2012年11月，浏阳市中位数为3360元/平米，宁乡县中位数为3592元/平米，同比增长分别为1.17%、-3.31%。



2012年11月中位数与住宅成交均价基本持平



从2011年11月-2012年11月长沙房地产成交均价与中位数走势图来看，受经济适用房和定向房成交量影响，2011年11月-2012年2月，中位数和住宅成交均价差距比较大。

2012年3月-11月，除8月外，中位数和住宅成交均价相近。

2012年11月，中位数和成交均价基本持平，在5500元/㎡左右，中位数略大于住宅成交均价。

从2011年11月-2012年11月长沙房地产市场成交量与中位数关系图来看，中在5500元/㎡-6000元/㎡波动。成交量方面，2011年11月-2012年4月，成交量跌破一百万，2012年1月为该时间段的谷底。今年以来，成交量逐月上升，5月-11月成交量突破一百万平方米，前七月成交量缓慢上扬态势，8月成交量略有回落，9月-11月，成交量继续增长，11月成交量略高于7月成交量，且为本年度月度最高成交量。



一、新开工指数计算方法

新开工指数设定意义：

为了解新开工面积、建筑工程投资额、销售面积对房地产市场的综合影响，设定了本次的新开工指数，用量化的方式体现这三者联合反应的房产景气程度。

新开工指数确定步骤：

（一）选取变异系数法赋予各指标权重

变异系数法是根据各项指标观测值所提供的信息量大小确定指标权重的方法。变异系数大的指标，相应的权数也较大，体现了变异程度大、提供信息多的指标在综合评价中的重要程度也较大。

（二）确定指标权数的步骤

（1）计算第j个指标在n个被评价对象中取值的平均数和标准差；

（2）计算第j个指标的变异系数体现了变异程度大、提供信息多的指标在综合评价中的重要程度也较大；

（变异系数=标准差/平均数）

（3）对各指标的变异系数进行相对化处理，记得各指标的权数。

（权数=单个变异系数/总变异系数）

（三）指标权重具体数值

根据权重计算步骤得到新开工面积、建筑工程投资额与销售面积的权重如下表所示，其中数据选用2008年1月到2011年12月。

	新开工 面 积	建筑工 程 投 资 额	销 售 面 积
均 值	205.091	36.837	126.723
标 准 差	90.120	12.146	56.160
变 异 系 数	0.439	0.330	0.443
指 标 权 重	0.36	0.27	0.37

二、新开工指数的计算

(一) 方法选取

为了消除选取的三个指标之间量纲影响，新开工指数采用功效系数法计算。

功效系数处理法是根据多目标规划的原理，对各项评价指标分别确定一对满意值和不允许值，以满意值为上限，以不允许值为下限，分别计算评价对象各项指标功效系数，并转化为相应的功效评分值，作为指标的评价值。

功效系数法进行无量纲处理可以是各指标评价值在变动范围没保持一致，更方便指标间的对比。

(二) 计算步骤

(1) 对新开工面积、建筑工程投资额和销售面积进行相对化处理，计算公式：

$$X=[(x-MI)/(MA-MI)]*40+60$$

其中MI是最不可能值，MA为最满意值。

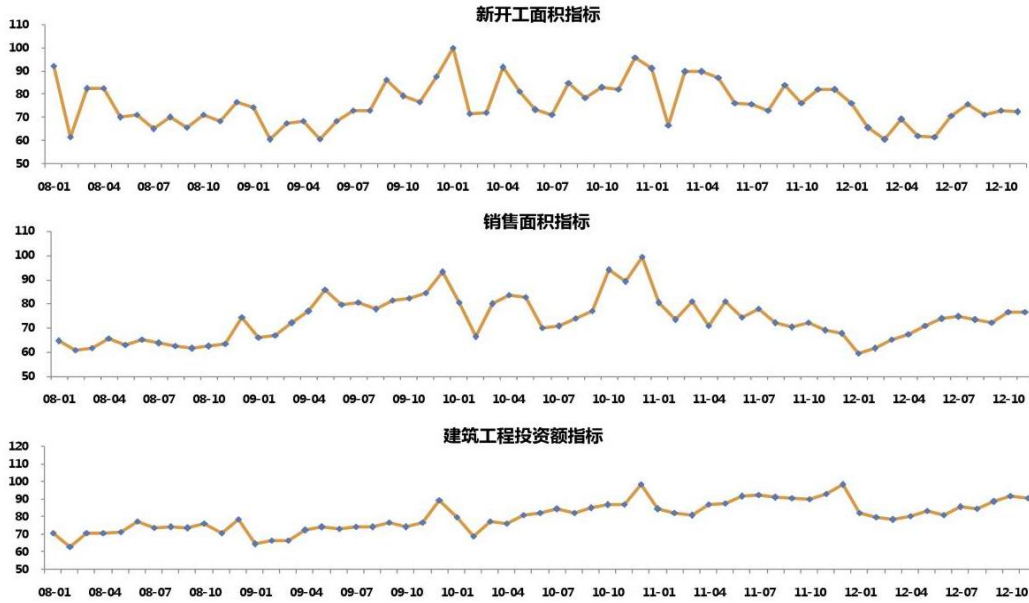
(2) 将相对化的指标加权，具体计算公式为：

$$Y=\text{sum}(X*f)$$

其中f为权重。

在历年数据大小的基础上，再加上对数据的经验分析，新开工面积、建筑工程投资以及销售面积的最不可能值和最满意值选取如下。

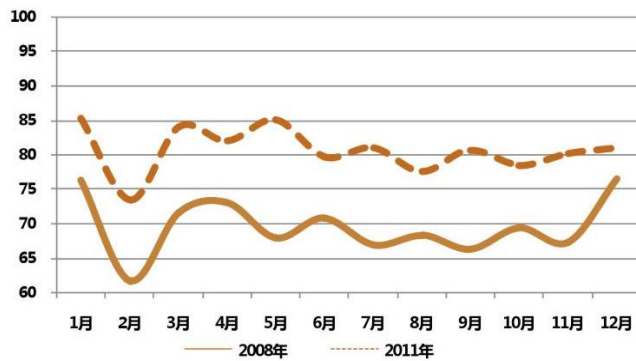
	新开工面积	建筑工程投资额	销售面积
最不可能值	40	10	40
最满意值	420	65	280
权重	0.36	0.27	0.37



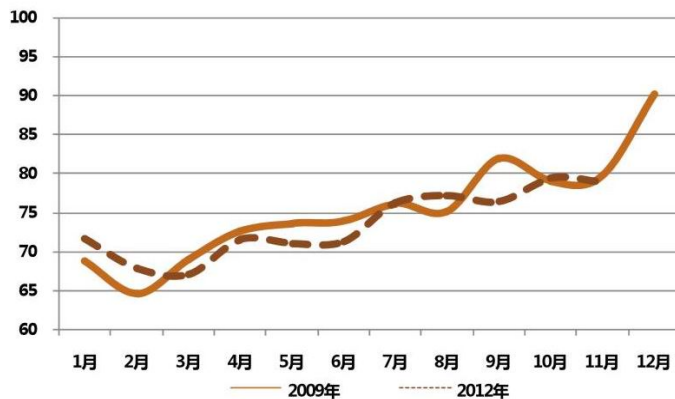
上面三副图分别是新开工面积、建筑工程投资和销售面积经过功效系数法处理后在2011年1月至2012年10月的变化趋势图。



上图是2008-2012年11月新开工指数趋势变化图。图中标出的点是每年的最大值和最小值。由图可以看出2012年11月新开工指数为78.9，环比10月下降0.63%，主因新开工面积、建筑工程投资额均有不同程度下滑，其中新开工面积拉动11月新开工指数下滑0.29%，建筑工程投资额拉动11月新开工指数下滑0.40%，销售面积拉动11月新开工指数上涨0.06%。



上图是2008年与2011年新开工指数趋势变化对比图。从图中可以看出，08年与11年的变化趋势基本类似。从3月份之后的走势来看，11年的变化比08年要提前一个月。11年的新开工指数指标值普高于08年，说明与08年相比，新开工市场在11年有更进一步的发展。受到金融危机的影响，08年房地产市场受挫，11年的新开工指数变化趋势线位于08年上方，可见新开工市场发展劲头很好。



上图是2009年与2012年新开工指数趋势变化对比图。从图中可以看出，09年与12年的变化趋势基本类似。09年9月份的新开工指数与8月份相比是上升的，12年新开工指数也是一样变化，但在调控下，2012年市场出现了不一样的变化，10月份新开工指数与9月相比上升，但2009年则是下降，主因10月份的新开工、建筑投资、销售均好于上月，调控下资金回笼延迟造成投资延后，使得10月份新开工市场与上月相比呈上升趋势，而11月环比下降，2009年11月则是上升趋势，主因2012年10月份，开工、投资额等量较大造成11月市场相对疲软。

从11年与08年的新开工市场类似，12年与09年的新开工市场类似，因此长沙的新开工指数的周期是三年。但在调控干预下，2012年市场又有不一样的表现。

板块楼盘价格分析

十大板块报价

板块均价由各楼盘营销中心报价计算得出，使用简单算术平均计算。因市、区政府货补政策以及楼盘自身的折扣让利等措施，使其与楼盘成交价格有一定差距。

算术平均数(算术平均法)是总体各单位某一数量标志的平均数。通过算术平均数，可以用来求出一定观察期内预测目标的时间数列的算术平均数作为下期预测值的一种最简单的时序预测法。算术平均法的公式为：

$$Y_{n+1}^t = \frac{\sum_{i=1}^n Y_i}{n} = \frac{Y_1 + Y_2 + \dots + Y_n}{n}$$

式中，

Y_{n+1}^t = 报价的算术平均值

Y_i = 第*i*个楼盘的报价

n = 所选楼盘的个数

板块样本楼盘监测价格

样本楼盘选取标准：样本楼盘指同一个板块内同地段、同品质、具备一定规模的住宅小区。不包括别墅、洋房、保障性住房、定向楼盘。所得到的均价为加权平均值。

利用过去若干个按照发生时间顺序排列起来的同一变量的观测值并以时间顺序数为权重，计算出观测值的加权平均数，以这一数字作为预测未来期间该变量预测值的一种趋势预测方法。

加权平均数的计算公式如下：

$$\bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^N X_i \cdot S_i}{\sum_{i=1}^N S_i}$$

式中，

X_i —即为各楼盘的成交均价；

S_i —即为各楼盘的销售面积；

X —加权平均值。

采用这种方法来观察房价，目的是为了更加准确、客观地评价房价的走势。

注：板块均价由各营销中心报价计算得出，报价与实际成交价之间有一定差距

一、省府-红星板块

【区域范围】南二环以南、南三环以北、湘江以东、圭塘路以西

【报价走势】



【月度板块资讯】

1) 优惠促销持续进行，住宅推广频繁项目多

本月的销售基本延续着11月的特征，优惠促销普遍，虽然表现形式不同，但是从实质上来说都是低价促销或者折扣促销，在各推广项目中频频展开，其中又以住宅项目为主，比如长盛岚庭“长盛岚庭青年置业计划，1000万置业基金大扶持”、鑫远熙山“抄底分层一口价5600元/平米起”、鑫远逸园“5500元/㎡起，最后20套保留房源”、融源及第“5180元/㎡起”、湘江雅颂居“首批起价5980元/㎡（折后）仅200席”、珑璟台“VIP2000元减少200元/㎡”、万象美域“VIP1000抵60000火爆进行中”等等。商业项目部分以德思勤城市广场投放最高，主推产品是“50-130㎡类甲级写字楼限量认筹”。

2) 11月全市月度销售前十

11月，兰长城水郡、融源及第和鑫远熙山均进入全市月度销售前十，3个项目的销售面积、套数、金额分别为第十、第六、第九；第九、第八、第八；第五、第七、第五。

3) 板块新开工及竣工项目

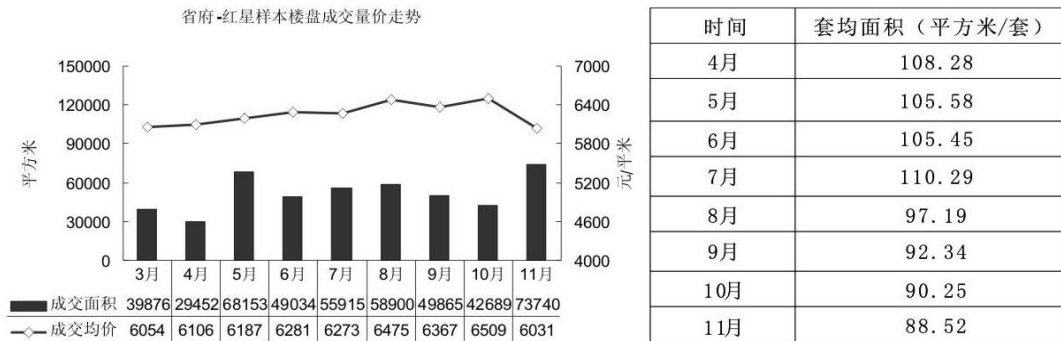
11月，有2处新开工项目，分别是五矿万境水岸（1158套，10.38万平米），天悦嘉园（80套，1万平米）。

11月，有2处竣工项目，分别是弘欣公寓（357套，3.27万平米），香樟鑫都（825套，11.97万平米）。

省府-红星板块样本楼盘分析（普通住宅）

【11月样本楼盘】鑫远熙山、欧洲城、星城荣域、德庆水韵山城、青园一期、钱隆学府、湘水熙园、融源及第、英郡年华、城南故事、融科东南海、长城雅苑、剑桥名门、欧莱雅郡、天天向上、万芙锦城、长城水郡、兰亭玥岛、华悦城

【量价走势】



【板块样本楼盘讯息】

· 11月板块监测样本楼盘均价为6031元/平米，环比下降500元/平米。延续者10月促销风潮，11月的房屋成交集中在上半月，由于大部分加推项目都是以价换量，因此在成交量显著提高的同时，成交价格也明显下滑。

· 11月销售的套均面积为88平方米，中型二房是本月成交主力。

· 11月样本楼盘成交总面积为7.37万平方米，环比增加3.1万平方米，鑫远熙山、融源及第、长城水郡、兰亭玥岛是成交的主要组成，这些项目有不同程度的优惠促销，或低价、或者大幅折扣。

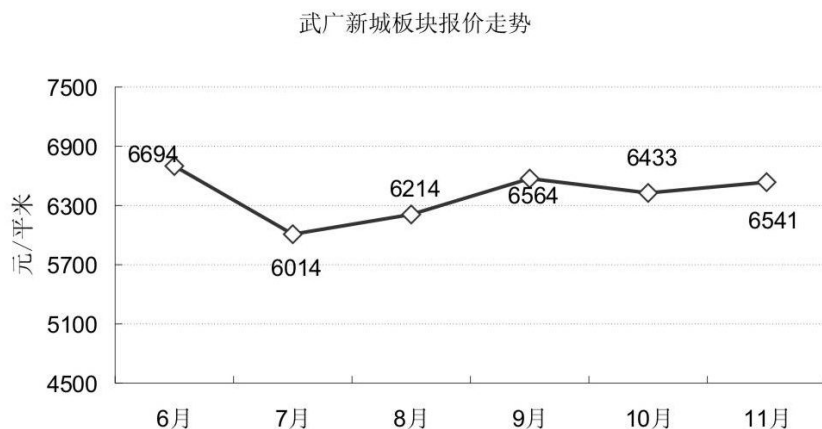
【11月样本楼盘销售套数前五】

- 1、长城水郡：项目成交房屋的套均面积为77平方米，成交144套
- 2、鑫远熙山：项目成交房屋的套均面积为103平方米，成交140套
- 3、融源及第：项目成交房屋的套均面积为87平方米，成交140套
- 4、兰亭玥岛：项目成交房屋的套均面积为44平方米，成交104套
- 5、万芙锦城：项目成交房屋的套均面积为96平方米，成交59套

二、武广新城板块

【区域范围】长沙大道以南、时代阳光大道以北、圭塘路以东

【报价走势】



【月度板块资讯】

1) 住宅产品推广多，广告集中于名企大盘

板块中在售项目相对其他板块属于高量，但是大部分都是老盘，推广稀少但是仍保持着每月几十套的成交，基本是处于惯性的清尾阶段。而近几个月以来推广较为频繁的主要是万科金域华府、恒大城、五矿万境水岸这样的名企项目，或者是鑫天御景湾、翡翠云天、新城新世界这样的大体量项目。促销活动是这些项目本月的共同主题，其中力度大的有五矿“幸福万境天天房交会”活动，推出特价房的同时还有各种折扣和回馈活动；此外还有恒大城，以毛坯房的价格买精装“5780元/㎡起”是其主要促销点。鑫天御景湾、翡翠云天这样的清尾项目更是促销频繁，“一口价5600元/㎡起，首付最高直减6万，一次性91折起”、“5180元/㎡买下省府栋”。

2) 11月全市月度销售前十

11月，五矿万境水岸和新城新世界均进入全市月度销售前十，2个项目的销售面积、套数、金额分别为第四、第四、第三；第六、第五、第四。

3) 板块新开工及竣工项目

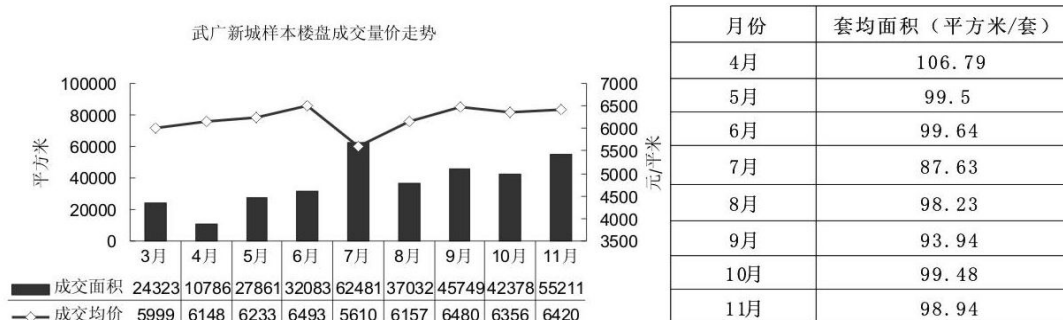
11月，板块无新开工项目。

11月，板块无竣工项目。

武广新城板块样本楼盘分析（普通住宅）

【11月样本楼盘】盛世华章、丽江香山、天晟海拔东方、天赐良缘、森林公园1号、湘府十城、翡翠云天、优山美地、鑫天御景湾、五矿万境水岸、新城新世界、潇湘名城

【量价走势】



【板块样本楼盘讯息】

· 11月板块监测的样本楼盘均价为6420元/平米，环比基本持平。本月持续消化着10月优惠促销风潮下的大批量供应房源，加上本月板块内少量项目的热点项目再度加推，使得成交量环比上升。同时因为都是加推供应，因此在价格上的波动小

· 11月销售套均面积为98平方米，中户型二三房是板块成交主力。

· 11月板块样本楼盘成交总面积为5.52万平方米，环比增加1.29万平方米。五矿万境水岸持续高成交，是成交总量的主要组成部分，占28%。此外鑫天御景湾持续的促销清尾和新城新世界的加推促销都取得了较好的成交量。

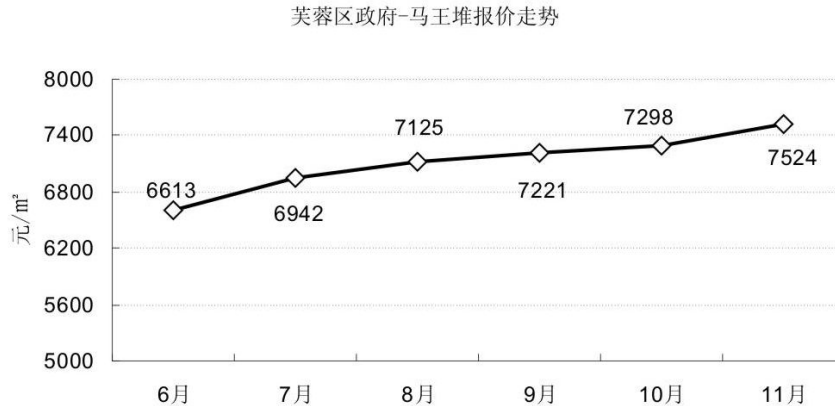
【11月样本楼盘销售套数前五】

- 1、五矿万境水岸：项目成交房屋的套均面积为93平方米，成交169套
- 2、新城新世界：项目成交房屋的套均面积为92平方米，成交149套
- 3、鑫天御景湾：项目成交房屋的套均面积为106平方米，成交76套
- 4、汇财湘府十城：项目成交房屋的套均面积为93平方米，成交43套
- 5、中城丽景香山：项目成交房屋的套均面积为101平方米，成交40套

三、芙蓉区政府-马王堆板块

【区域范围】浏阳河以南、长沙大道以北、东二环以东、浏阳河以西

【报价走势】



【月度板块资讯】

1) 几个项目蓄客推广，板块供应量低价格高

本月长房白沙湾、鑫科明珠、红橡华园、泊爱蓝湾都进行了广告推广，基本都围绕蓄客促销展开，有以优惠促销蓄客的，比如泊爱蓝湾“交2万元诚意金，总房款优惠2万元，VIP限量招募”；有简单的VIP推广同时蓄客的，比如红橡华园“VIP鉴赏预约登记全城启幕”；更有仅仅做形象推广介绍新产品的，比如长房白沙湾“12亿产业带·百亩婚庆公司·37-160m²全江景全能公寓”。

而与板块相邻的浏阳河东岸一线，别墅项目爵世名邸仍是推广频繁的项目，广告以形象推广为主题。

2) 11月全市月度销售前十

11月，板块无项目进入全市月度销售前十。

3) 板块新开工及竣工项目

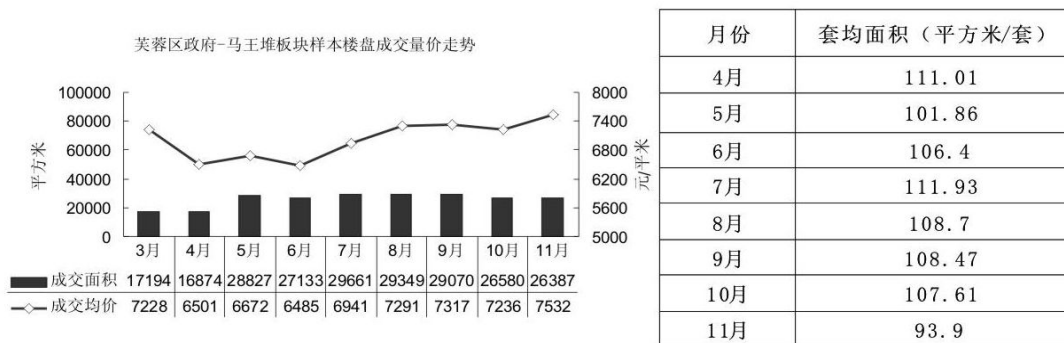
11月，板块无新开工项目。

11月，板块无竣工项目。

芙蓉区政府-马王堆板块样本楼盘分析（普通住宅）

【11月样本楼盘】上河国际商业广场、上东莱克辛顿、先锋东外滩、山水华景、东方芙蓉、鑫科明珠、长房白沙湾、百纳广场、红橡华园、万象凯旋湾

【量价走势】



【板块样本楼盘讯息】

· 11月板块监测的样本楼盘均价为7532元/平米，环比上升200元/平米。年末板块再无新项目入市，使得区域内的房源供应项目基本固定，而在普遍无促销的情况下，量价的波动也相应变小。

· 11月销售的套均面积为93平方米，中大户型三四房是板块中长期的主力户型。

· 11月板块样本楼盘总成交面积为2.63万平方米，环比基本持平，略有下降。目前板块中的房源供应主要集中在新项目万象凯旋湾、红橡华园、百纳广场；老项目先锋东外滩、鑫科明珠、长房白沙湾。

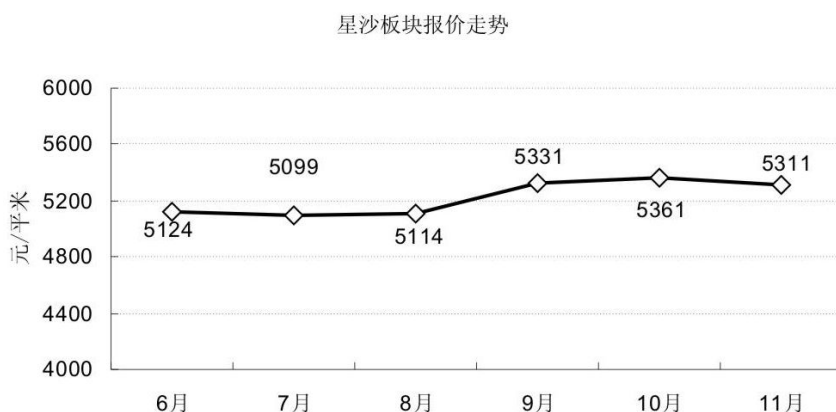
【11月样本楼盘销售套数前五】

- 1、万象凯旋湾：项目成交房屋的套均面积为65平方米，成交80套
- 2、红橡华园：项目成交房屋的套均面积为30平方米，成交55套
- 3、上河国际商业广场：项目成交房屋的套均面积为83平方米，成交42套
- 4、长房白沙湾：项目成交房屋的套均面积为113平方米，成交28套
- 5、先锋东外滩：项目成交房屋的套均面积为97平方米，成交24套

四、星沙板块

【区域范围】浏阳河以北、国际会展中心-世界之窗以东

【报价走势】



【月度板块资讯】

1) 报媒推广项目集中，板块推量大成交高

板块里在售项目，很多项目凭借低价优势并不需要过多的报媒推广，因此每个月活跃在报广上的项目总是集中于恒大翡翠华庭、碧桂园威尼斯等少数几个名企大盘。恒大翡翠华庭以低价为卖点“临湖美宅5580元/㎡起送1600元/㎡豪装”，是近期新开项目中推售频率最高的。碧桂园威尼斯城作为一个已经推售数年的老项目，11月开始主动推广现房“95-135㎡现房发售”。此外新项目湖湾世景低价新开“11月17日，盛大开盘；4088元/㎡起”，主打产品有“89平灵动三房，118平魔幻五房”，势必会成为接下来几个月中推广板块成交的主要楼盘。

2) 11月全市月度销售前十

11月，泊林尊邸和润凤凰城均进入全市月度销售前十，2个项目的销售面积、套数、金额分别为第三、第三、第六；第七、第十、第七。

3) 板块新开工及竣工项目

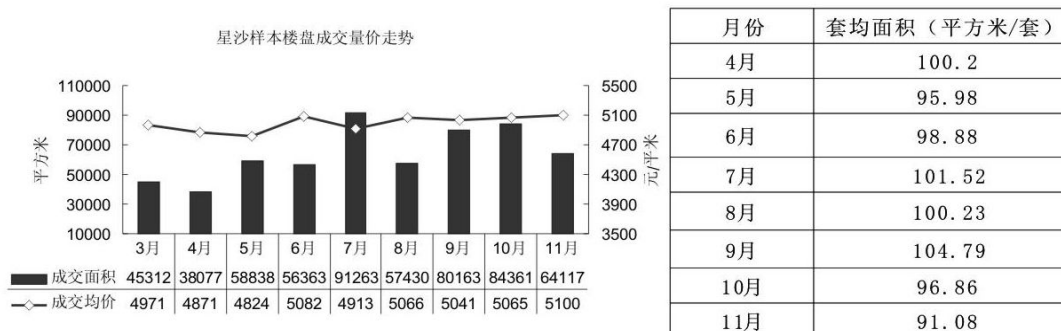
11月，有3处新开工项目，分别是恒大翡翠华庭（368套，4.26万平米），幸福里湖湾世景（589套，6.24万平米），蓝山郡（1671套，13.38万平米）。

11月，有2处竣工项目，分别是紫云阁（807套，8.55万平米），旭辉华庭（1529套，14.87万平米）。

星沙板块样本楼盘分析（普通住宅）

【11月样本楼盘】楚天世纪城、锦璨家园、红树湾、凤凰城、博雅上院、恒基凯旋门、中国铁建国际城、三景国际、高林仕家、蓝山郡、泊林尊邸、四季星城二期、幸福里家和院、爵士湘、恒广国际景园、未来康桥长郡、水岸世景

【量价走势】



月份	套均面积 (平方米/套)
4月	100.2
5月	95.98
6月	98.88
7月	101.52
8月	100.23
9月	104.79
10月	96.86
11月	91.08

【板块样本楼盘讯息】

· 11月板块监测的样本楼盘均价为5100元/平米，环比基本持平。从以往数据分析，板块下半年价格趋于平稳，多在5000元上下波动，即使有新项目入市或者批量房源加推。而成交量的高低取决于区域加推项目数量。

· 11月销售的套均面积为91平方米，中大户型三四房是成交主力。

· 11月板块样本楼盘总成交面积为6.41万平方米，环比减少2.02万平方米。成交主要集中在2个项目：泊林尊邸和华润凤凰城。前者是集中加推签约，后者是月度常态成交量。

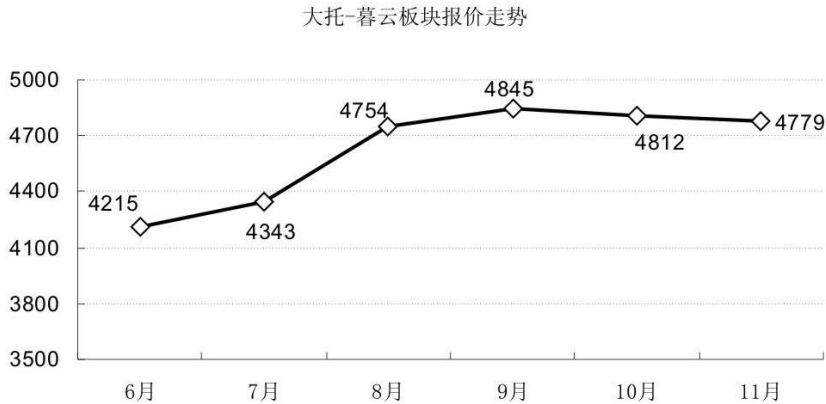
【11月样本楼盘销售套数前五】

- 1、泊林尊邸：项目成交房屋的套均面积为71平方米，成交223套。
- 2、华润发凤凰城：项目成交房屋的套均面积为114平方米，成交120套。
- 3、恒广国际景园：项目成交房屋的套均面积为101平方米，成交68套。
- 4、蓝山郡：项目成交房屋的套均面积为94平方米，成交64套。
- 5、四季星城二期：项目成交房屋的套均面积为94平方米，成交45套。

五、大托-暮云板块

【区域范围】以大托-暮云镇为中心

【报价走势】



【月度板块资讯】

1) 新盘入市推广，年末推广项目增多

临近年末，进行推广的项目增多，本月有卢浮原著这个新入市的别墅，“11月18日，卢浮原著盛大开盘”，“200-300㎡纯法式艺墅生活”。此外还有五矿格澜郡以及五矿紫湖香醍，这两个项目都以优惠促销为蓄客方式，进行产品推售，“格澜郡，首付4.5万买房送黄金”、“‘青年无忧’欢乐购计划浓情开启，首付3.8万起”。同样以优惠促销蓄客推售的还有佳兆业水岸新都“周日购房惊喜3重礼；曦岸新品楼王震撼加推”。

2) 11月全市月度销售前十

11月，板块无项目进入全市月度成交前十。

3) 板块新开工及竣工项目

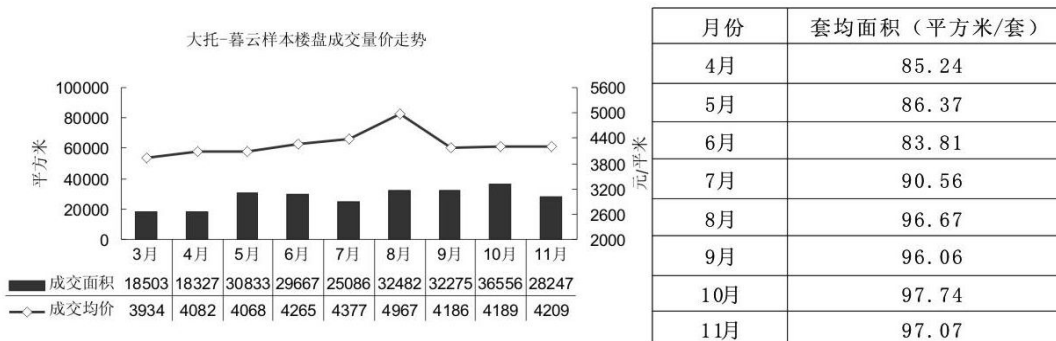
11月，板块无新开工项目。

11月，板块无竣工项目。

大托-暮云板块样本楼盘分析（普通住宅）

【11月样本楼盘】山水印象、怡海星城、昆仑和府华庭、幸福庄园、凯富漫城、金房奥斯卡

【量价走势】



【板块样本楼盘讯息】

· 11月板块监测的样本楼盘均价为4209元/平米，环比持平。由于近几个月缺少新项目入市，房屋供应项目基本固定，因此在对外价格上基本无变化。成交量的高低取决于加推项目的多少。

· 11月销售的套均面积97平方米，中户型二三房是成交主力。

· 11月板块样本楼盘总成交面积为2.82万平米，环比减少0.83万平米。近2个月以来，怡海星城和山水印象持续加推放量，因此成交量主要由这两个项目组成。而新项目中建芙蓉嘉苑和鑫远和城存量较大，但是供应节奏慢，是未来板块供应的主要来源。

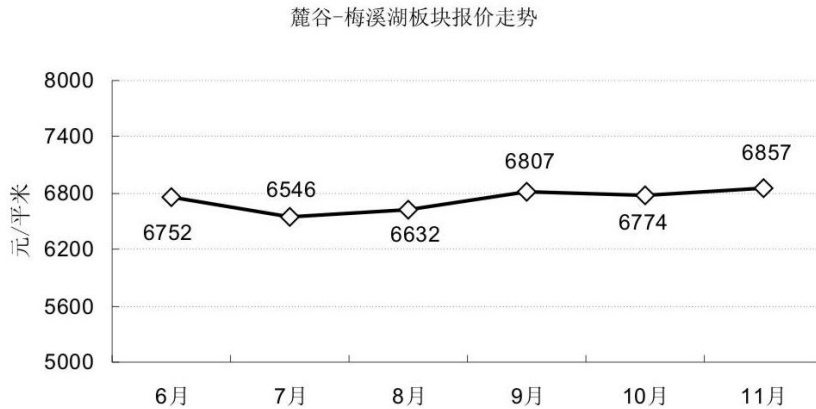
【11月样本楼盘销售套数前五】

- 1、怡海星城：项目成交房屋的套均面积为86平方米，成交153套。
- 2、山水印象：项目成交房屋的套均面积为101平方米，成交67套。
- 3、幸福庄园：项目成交房屋的套均面积为120平方米，成交35套。
- 4、凯富漫城：项目成交房屋的套均面积为119平方米，成交29套。
- 5、金房奥斯卡：项目成交房屋的套均面积为84平方米，成交6套。

六、麓谷-梅溪湖板块

【区域范围】西二环以西，环麓谷工业园、梅溪湖

【报价走势】



【月度板块资讯】

1) 少量商业多住宅，蓄客加推频繁

本月板块推广的产品齐全，从商铺到写字楼，从毛坯到精装，从公寓到别墅，总体上住宅产品是近期推广的重点，商业推广减少，本月仅有罗马商业广场1个项目。住宅产品的广告主题中多数为即将加推进行蓄客推广，比如中建梅溪湖壹号“78-126m²墅区阔景高层加推，2万抵3万火爆认筹”、东方大院“185-285平米中央别墅，VIP认筹1万抵10万”、保利麓谷林语“153-159m²揽山MINI墅，正在认筹”。

2) 11月全市月度销售前十

11月，板块无项目进入全市月度成交前十。

3) 板块新开工及竣工项目

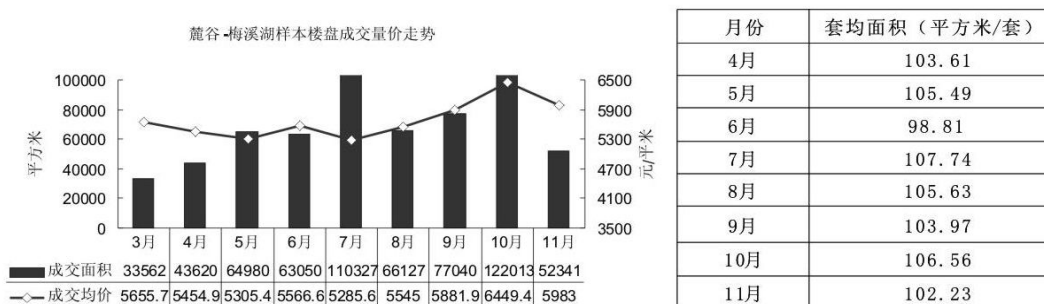
11月，板块无新开工项目。

11月，有4处竣工项目，分别是和立山水新苑（1008套，7.61万平米），南枫时光苑（272套，3.02万平米），万科城市花园（798套，8.49万平米），中房F联邦（702套，7.96万平米）。

麓谷-梅溪湖板块样本楼盘分析（普通住宅）

【11月样本楼盘】宜居莱茵城、保利麓谷林语、中房F联邦、联美品格、地华梅溪湖畔、达美D6区、麓谷明珠、旭辉御府、梅溪湖壹号

【量价走势】



月份	套均面积 (平方米/套)
4月	103.61
5月	105.49
6月	98.81
7月	107.74
8月	105.63
9月	103.97
10月	106.56
11月	102.23

【板块样本楼盘讯息】

· 11月板块监测的样本楼盘均价为5983元/平方米，环比下降500元/平方米。梅溪湖壹号在热销后，暂无大批量房源加推，因此板块的量价出现了大幅度的下滑，属于正常的情况。

· 11月销售的套均面积为102平方米，中大户型三四房是成交主力。

· 11月板块样本楼盘总成交面积为5.2万平方米，环比下降7万平米。保利麓谷林语和达美D6区是成交的主要部分，分别有1.3万和1.1万平米的成交。此外优惠促销幅度较大的联美品格和旭辉御府也有2套/天的成交。

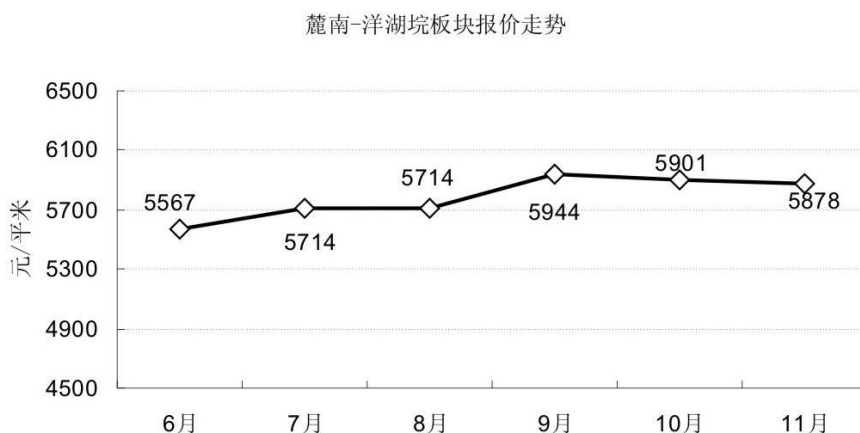
【11月样本楼盘销售套数前五】

- 1、保利麓谷林语：项目成交房屋的套均面积为115平方米，成交116套。
- 2、达美D6区：项目成交房屋的套均面积为106平方米，成交104套。
- 3、旭辉御府：项目成交房屋的套均面积为111平方米，成交63套。
- 4、联美品格：项目成交房屋的套均面积为76平方米，成交63套。
- 5、麓谷明珠：项目成交房屋的套均面积为106平方米，成交47套。

七、麓南-洋湖垸板块

【区域范围】湘江以西，岳麓山南，环洋湖垸

【报价走势】



【月度板块资讯】

1) 推售项目少供应量小，成交集中于新盘

临近年末，板块在房源供应上基本定型，岳麓山南面-大学城附近这一区域里的项目房源基本消化完毕，少数几个项目如中建麓山和苑、枫华府第、米兰春天、江山帝景等也存量小；猴子石大桥西岸这一侧是目前乃至2013年上半年房源供应的主要片区，主要集中在几个新项目如华润橡树湾、中海国际社区，以及阳光壹佰新城。两个项目目前都以各种优惠促销来助推销售，如“中海国际社区携手搜房电商感恩答谢，4000元办VIP团购立赚10平米”、“橡树湾，长沙市岳麓区住房和城乡建设局指定补贴楼盘”。

2) 11月全市月度销售前十

11月，板块无项目进入全市月度成交前十。

3) 板块新开工及竣工项目

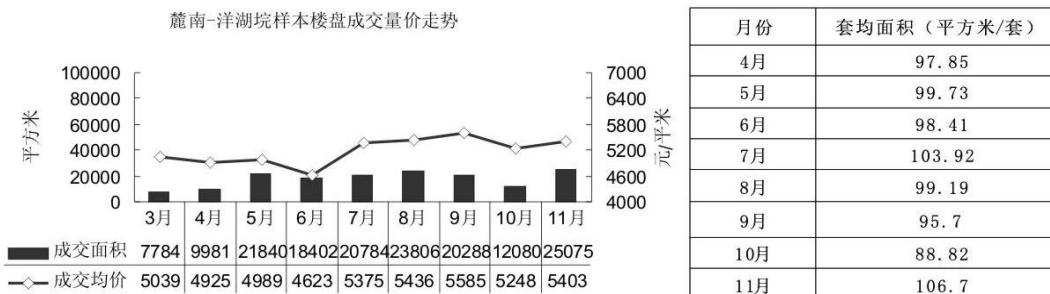
11月，板块无新开工项目。

11月，板块无竣工项目。

麓南-洋湖垸板块样本楼盘分析（普通住宅）

【11月样本楼盘】云栖谷、中建麓山和苑、麓山翰林苑、利海米兰春天、华润橡树湾

【量价走势】



月份	套均面积 (平方米/套)
4月	97.85
5月	99.73
6月	98.41
7月	103.92
8月	99.19
9月	95.7
10月	88.82
11月	106.7

【板块样本楼盘讯息】

· 11月板块监测的样本楼盘均价为5403元/平米，环比上升180元/平米。新项目华润橡树湾的开盘为板块的普通住宅提供的新房源，其他项目存量小，加推量低，对板块量价的影响力逐渐减弱。

· 11月销售的套均面积为106平方米，主要是受到华润橡树湾。

· 11月板块样板楼盘总成交面积为2.5万平方米，环比增加1.3万平方米，华润橡树湾的成交量占总量的一半，或成为板块今后推动量价走势主要项目。

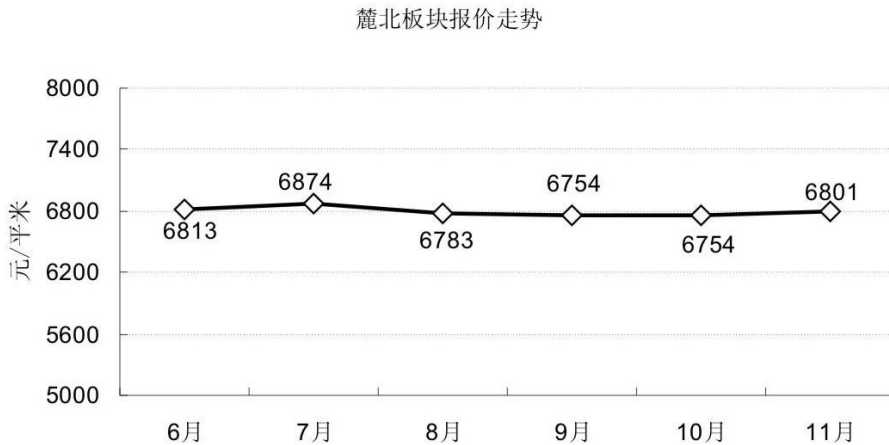
【11月样本楼盘销售套数前五】

- 1、华润橡树湾：项目成交房屋的套均面积为112平方米，成交120套。
- 2、利海米兰春天：项目成交房屋的套均面积为93平方米，成交51套。
- 3、云栖谷：项目成交房屋的套均面积为94平方米，成交30套。
- 4、中建麓山和苑：项目成交房屋的套均面积为114平方米，成交27套。
- 5、麓山翰林苑：项目成交房屋的套均面积为129平方米，成交7套。

八、麓北板块

【区域范围】西二环以东、湘江以西，岳麓山以北

【报价走势】



【月度板块资讯】

1) 年末推广项目增多，新项目推广密集

本月板块中推广的项目显著增多，除了近几个月来长期推广的绿地中央广场、恒大华府、麓山后街外，长时间没有推广过的项目，如北京御园，开始了特惠蓄客“96-129㎡京派官邸首批特惠，VIP卡火爆认筹”、再如誉峰“1月18日新营销中心首映礼，当天认筹可抽奖房基金”；开盘不久的新项目阳光丽城加推“特推出81-137平米新品巨惠房源”；新项目星语林阿普阿布也开始特价加速消化产品“一口价，三房6188元/㎡，两房6388元/㎡，一房6688元/㎡”。

2) 11月全市月度销售前十

11月，板块无进入全市月度销售前十。

3) 板块新开工及竣工项目

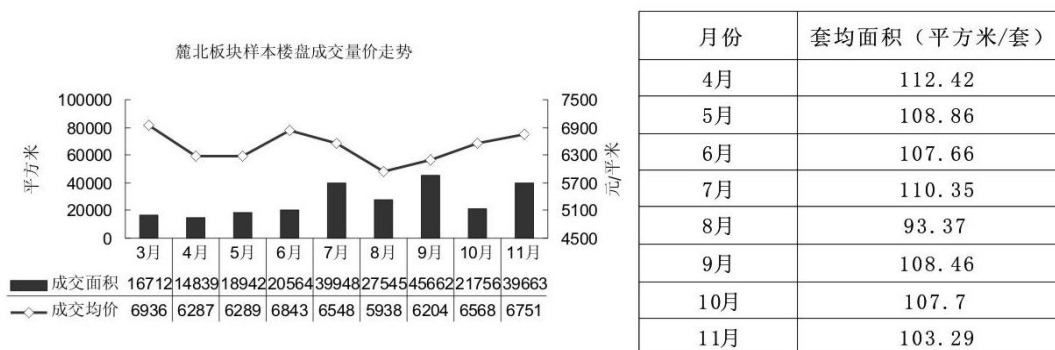
11月，有1处新开工项目，即谷山乐园（1332套，11.38万平米）。

11月，有1处竣工项目，即西铁馨寓（432套，2.98万平米）。

麓北板块样本楼盘分析（普通住宅）

【11月样本楼盘】永祺西京、北京御园、高鑫向日葵、高鑫麓城、钰龙天下、西山汇景、世茂铂翠湾、阳光丽城、中一九骏

【量价走势】



月份	套均面积 (平方米/套)
4月	112.42
5月	108.86
6月	107.66
7月	110.35
8月	93.37
9月	108.46
10月	107.7
11月	103.29

【板块样本楼盘讯息】

· 11月板块监测的样本楼盘均价为6751元/平方米，环比上升近200元/平方米。尾期项目的集中供应成为本月板块量价上升的主要原因。从整体上看，板块中大部分项目都进入尾期项目，存量小，供应乏力。同时已开盘的新项目暂无新房源集中供应，因此加剧了板块供应的不足。

· 11月销售的套均面积为103平方米，主要是受永祺西京和阳光丽城的影响。

· 11月板块样本楼盘总成交面积为3.96万平方米，环比增加1.79万平方米。永祺西京和阳光丽城各成交1.1万平方米。

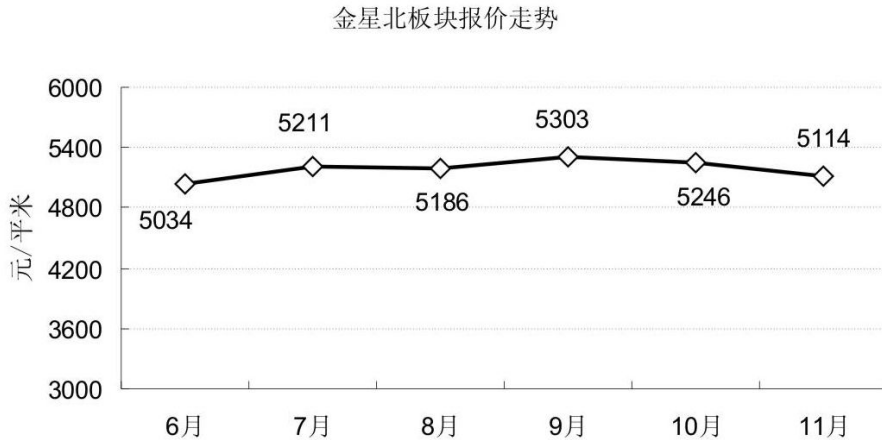
【11月样本楼盘销售套数前五】

- 1、永祺西京：项目成交房屋的套均面积为102平方米，成交114套。
- 2、阳光丽城：项目成交房屋的套均面积为100平方米，成交110套。
- 3、中一九骏：项目成交房屋的套均面积为88平方米，成交79套。
- 4、世茂铂翠湾：项目成交房屋的套均面积为116平方米，成交52套。
- 5、钰龙天下：项目成交房屋的套均面积为172平方米，成交11套。

九、金星北板块

【区域范围】望城区东南片区，金星北路两厢

【报价走势】



【月度板块资讯】

1) 住宅产品供应大，低价优惠项目多

与星沙板块类似，同为远离市区的板块，金星北板块中的楼盘推广更为频繁、项目也更多，如富基世纪公园、恒大名都、勤诚达新界、润和紫郡、新城国际花都等等，这些项目的广告都以促销为主题，如富基世纪公园“3180元/㎡起在继续；特惠婚房大抽奖”、勤诚达新界的“幸福置业计划全城启动”、恒大名都的“精装美宅4680元/㎡起送1600元/㎡豪装”等等。这些低价、折扣促销都是为了加推铺路，板块近期房屋供应量增多。

2) 11月全市月度销售前十

11月，勤诚达新界和润和紫郡均进入全市月度销售前十，两个项目的销售面积、套数、金额分别是第八、第九、第十；第二、第二、第二。

3) 板块新开工及竣工项目

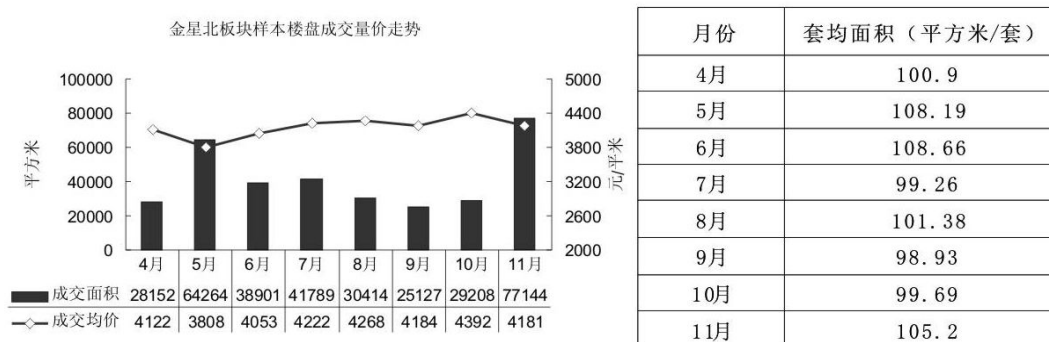
11月，有1处新开工项目，即润和紫郡（264套，3.05万平米）。

11月，板块无竣工项目。

金星北板块样本楼盘分析（普通住宅）

【11月样本楼盘】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、新城国际花都、盛腾学林西岸、润和紫郡

【量价走势】



月份	套均面积（平方米/套）
4月	100.9
5月	108.19
6月	108.66
7月	99.26
8月	101.38
9月	98.93
10月	99.69
11月	105.2

【板块样本楼盘讯息】

· 11月板块监测的样本楼盘均价为4181元/平米，环比下降180元/平米。润和紫郡再度集中加推，凭借项目的低价优势大量成交，推高板块成交均价的同时拉低了成交均价。

· 11月销售的套均面积为105平方米，中大户型二三房是成交主力。

· 11月板块样本楼盘总成交面积为7.71万平方米，环比增加4.79万平方米。成交主力来自润和紫郡共计3.2万平米；其次是勤诚达新界1.3万平米。此外还有东方明珠和新城国际花都，均有0.8万平米的成交。

【11月样本楼盘销售套数前五】

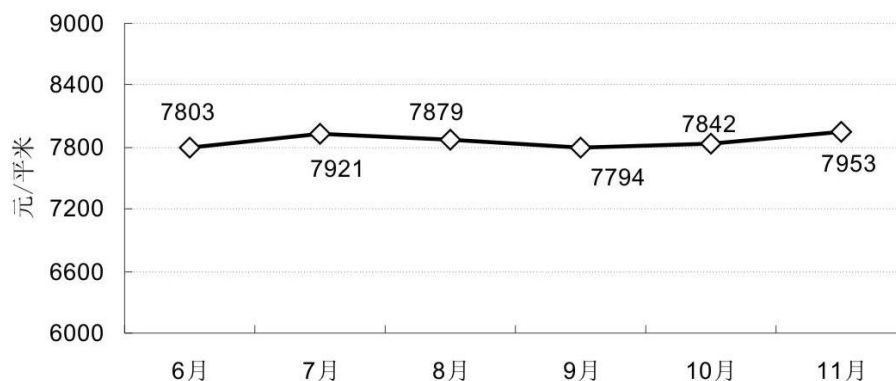
- 1、润和紫郡：项目成交房屋的套均面积为111平方米，成交285套。
- 2、勤诚达新界：项目成交房屋的套均面积为99平方米，成交127套。
- 3、新城国际花都：项目成交房屋的套均面积为96平方米，成交83套。
- 4、新地东方明珠：项目成交房屋的套均面积为130平方米，成交68套。
- 5、南山苏迪亚诺：项目成交房屋的套均面积为87平方米，成交52套。

十、伍家岭-月湖板块

【区域范围】浏阳河以南、三一大道以北、湘江以东、世界之窗以西

【报价走势】

伍家岭-月湖板块报价走势



【月度板块资讯】

1) 在售项目少，重点项目轮番加推

板块在售项目目前集中在海洋半岛、北辰三角洲、恒大雅苑、藏珑，这些楼盘既有存量又有加推供应的项目，其他项目如才子佳苑、第一湾、瑞都豪庭等虽然也有存量，但是仍未进入推售节点。

板块中西边的重点项目北辰三角洲加推新组团，成交量大，是本月板块量价的推动力。东边的重点项目恒大雅苑，开始了第六期君汇的推广，“121-154m²阔景华宅，送1600元/m²豪装，VIP诚意登记中”。高价项目藏珑也在推广新产品“11.18日全新样板间开放；12月盛大开盘”。

2) 11月全市月度销售前十

11月，北辰三角洲进入全市月度销售前十，其销售面积、套数、金额均位列第一，是月度销冠。

3) 板块新开工及竣工

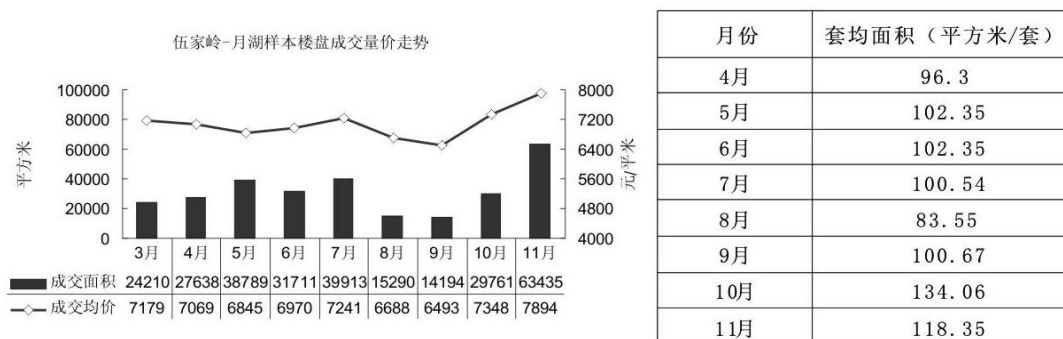
11月，有1处新开工项目，即维一星城原山苑（720套，6.55万平米）。

11月，有1处竣工项目，北辰三角洲（1766套，18.47万平米）。

伍家岭-月湖板块样本楼盘分析（普通住宅）

【11月样本楼盘】长大卧琥、威尔士春天、第一湾、藏珑、北辰三角洲、瑞都豪庭、才子佳苑、听香水榭、世方水岸、海洋半岛、福天月畔湾

【量价走势】



月份	套均面积 (平方米/套)
4月	96.3
5月	102.35
6月	102.35
7月	100.54
8月	83.55
9月	100.67
10月	134.06
11月	118.35

【板块样本楼盘讯息】

· 11月板块监测的样本楼盘均价为7894元/平米，环比上升550元/平米。板块成交量价走势直接受北辰三角洲的影响，其新产品定江洋的高成交再度推高了量价。

· 11月销售的套均面积为118平方米，主要是受到北辰三角洲成交户型的影响。

· 11月板块样本楼盘总成交面积为6.34万平方米，环比增加3.34万平方米。其中北辰三角洲成交3.8万平方米，占总量的60%。其次是海洋半岛，其二期新推，走的是低价促销营销路线。

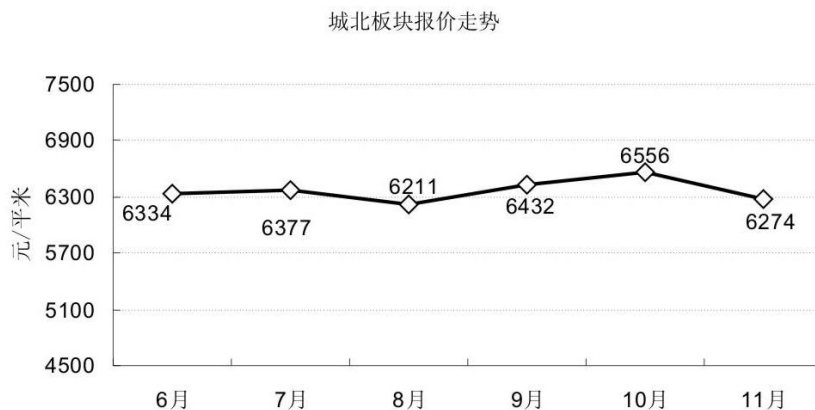
【11月样本楼盘销售套数前五】

- 1、北辰三角洲：项目成交房屋的套均面积为125平方米，成交303套。
- 2、海洋半岛：项目成交房屋的套均面积为106平方米，成交95套。
- 3、听香水榭：项目成交房屋的套均面积为91平方米，成交35套。
- 4、藏珑：项目成交房屋的套均面积为163平方米，成交30套。
- 5、才子佳苑：项目成交房屋的套均面积为95平方米，成交24套。

十一、城北板块

【区域范围】浏阳河以北、湘江以东、万家丽北路西

【报价走势】



【月度板块资讯】

1) 推广项目增多，板块迎来供应量高峰

随着年末的临近，板块在售项目、新入市项目纷纷进入了年底加推节点，推广项目明显高于前几个月，包括精装项目、毛坯项目、别墅项目。其中有以低价促销为主题的项目，如美利新世界“现房实景抄底价；5180元/㎡起”、四季星城“4388元/㎡一口价，全城抢购”、钱隆世家“臻品劲惠价加推4688元/㎡起”；推售新产品的老项目，如珠江花城“绝版城央大平层，限量发售”、万国城MOMA“18号栋湖景楼王开盘加推”、万科城“45.8万起，住芙蓉路万科装修楼王”、堤亚纳湾“深业岭岛350-380㎡珍藏全湖景别墅限量发售”、幸福考拉“80-120㎡地铁畔西班牙小洋房·火爆开团”；新入市开盘的项目，如中坤领秀峰“89-118㎡魔幻N+1户型，新品加推”、悦湖山“蝶变传奇，一城仰望，70-170㎡魔方户型”。

推广项目大部分都以蓄客为主要目的，这意味着未来几个月在低价及优惠促销的带动下，板块的房源供应量将会持续释放，成交量也会随之增涨。

2) 11月全市月度销售排行前十

11月，板块无项目进入全市月度销售前十。

3) 板块新开工及竣工项目

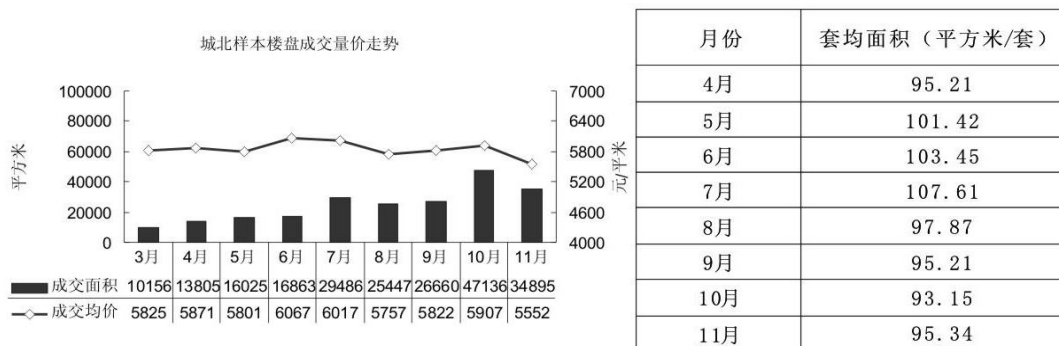
11月，板块无新开工项目。

11月，有1处竣工项目，即极目楚天（846套，7.03万平方米）。

城北板块样本楼盘分析（普通住宅）

【11月样本楼盘】万国城MOMA、山语城、双湾国际、极目楚天、英祥春天、庄园心伽泊、中坤领秀峰、悦湖山

【量价走势】



月份	套均面积 (平方米/套)
4月	95.21
5月	101.42
6月	103.45
7月	107.61
8月	97.87
9月	95.21
10月	93.15
11月	95.34

【板块样本楼盘讯息】

· 11月板块监测的样本楼盘均价为5552元/平米，环比下降350元/平米。板块新项目多，但是成交量低，特别是进入11月基本都暂停或者放缓了加推，成交主要来自在售老项目。

· 11月销售的套均面积为95平方米，中户型二三房是成交主力。

· 11月板块样本楼盘总成交面积为3.48万平方米，环比减少1.23万平米。成交主要来自新开盘项目中坤领秀峰，近1万平米；在售老项目万国城MOMA，1万平米。

【11月样本楼盘销售套数前五】

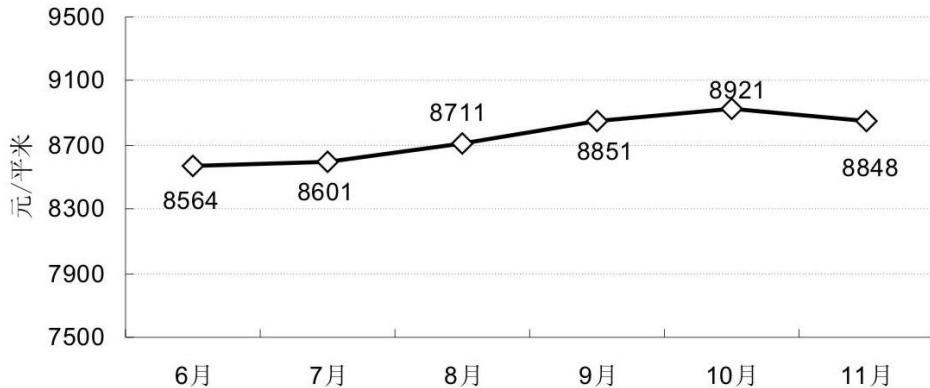
- 1、万国城MOMA：项目成交房屋的套均面积为96平方米，成交112套。
- 2、中坤领秀峰：项目成交房屋的套均面积为95平方米，成交104套。
- 3、山语城：项目成交房屋的套均面积为96平方米，成交60套。
- 4、悦湖山：项目成交房屋的套均面积为89平方米，成交37套。
- 5、庄园心伽泊：项目成交房屋的套均面积为97平方米，成交27套。

十二、中心板块

【区域范围】三一大道以南、南二环以北、湘江以东、东二环以西

【报价走势】

中心板块报价走势



【月度板块资讯】

1) 商业项目广告量大，住宅项目加推频繁

以开福万达广场、泊富国际广场两个项目为主，同时包括蓝湾国际广场、顺天国际金融中心，这些项目是目前板块中报媒推广最为频繁的项目，产品基本都集中在写字楼这种产品，这也是周边一批住宅价格高而坚挺的主要原因，比如复地崑玉国际、保利国际广场、通用时代国际社区、潮宗御苑，价格基本在8000-10000/平米上下，是目前长沙房地产投资的重点范围之一。而稍微偏离市区中央一点的区域里，住宅是主要产品组成，价格在6000-7600元/平米之间，有时为了加推有个较好的销售成交，特价房、大幅度优惠等促销活动也是不断出现，特别是临近年末，这类营销方式更是频繁。

2) 11月全市月度销售前十

11月，板块无项目进入全市月度销售前十。

3) 板块新开工及竣工项目

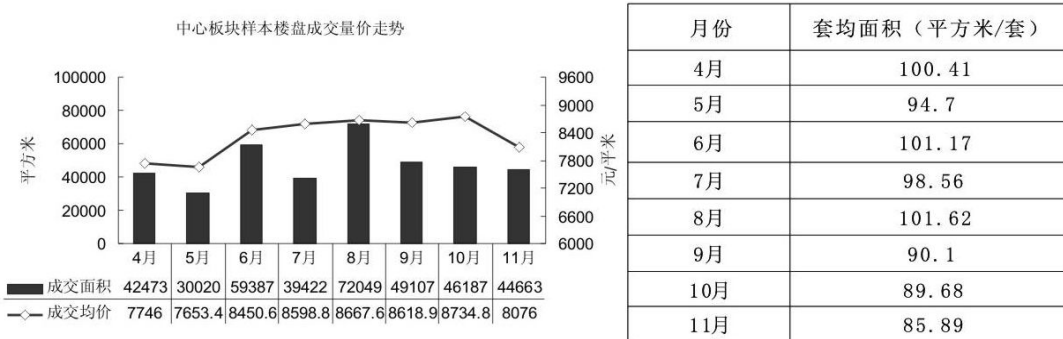
11月，有1处新开工项目，即湘域城邦（120套，0.82万平米）。

11月，有1处竣工项目，即通用时代国际社区（1320套，13.82万平米）。

中心板块样本楼盘分析（普通住宅）

【11月样本楼盘】钱隆樽品、锦绣世纪、凯乐国际城、尊邸华庭、建发汇金国际、公园九号、通用国际社区、星城书院、兴威帕克水岸、乾城、第六都、万博汇、阳光锦城、湘域相遇、钱隆首府

【量价走势】



【板块样本楼盘讯息】

· 11月板块监测的样本楼盘均价为8734元/平方米，环比下降近700元/平方米。整体的供应量萎缩，致使成交量逐步下降，因此在使得成交均价在计算上下滑。市场实际价格走势较为平稳，持续供应的项目价格高，只有新开盘或者清尾项目集中加推才会出现短暂的低价房源和特价房源。

· 11月销售的套均面积为85平方米，中户型二房是主力成交户型。

· 11月板块样本楼盘总成交面积为4.46万平方米，环比减少0.2万平方米。各个项目成交面积相对平均，无突出楼盘。基本都集中在3000-6000平米这一个区间。

【11月样本楼盘销售套数前五】

- 1、乾城：项目成交房屋的套均面积为69平方米，成交113套。
- 2、万博汇名邸：项目成交房屋的套均面积为100平方米，成交83套。
- 3、通用时代国际社区：项目成交房屋的套均面积为111平方米，成交78套。
- 4、湘域相遇：项目成交房屋的套均面积为51平方米，成交68套。
- 5、尊邸华庭：项目成交房屋的套均面积为58平方米，成交33套。

REARC
REAL ESTATE RESEARCH CENTER

长沙房地产开发研究中心 出品