

长沙房地产

预警 预报 内参

2013年第7期

主办：长沙市房地产开发协会

内部资料准印证号：O256

内容摘要

- ★ **土地市场：**2013年8月，长沙市土地一级市场新增供应土地20宗共91.89万平米，其中纯住宅用地供应面积为2.85万平方米。2013年8月，全市土地成交11宗共61万平米，其中纯住宅用地成交面积为10.79万平米。
本月挂牌和成交的土地均以商业住宅用地为主。
土地溢价方面，[2013]网挂036号（商业、住宅）、[2013]网挂037号（科研设计）、[2013]网挂039号（商业、住宅）、[2013]网挂045号（商业金融）四宗土地有溢价。
- ★ **开发投资：**2013年1-8月，全市共完成房地产开发投资841.48亿元，其中建筑工程投资426.05亿元。开发投资和建筑工程投资同比增幅分别为30.17%、21.27%。
按构成分，2013年1-8月建筑工程投资占总投资比例最大，占总投资的50.63%。
2013年1-8月，岳麓区以209.23亿元的开发投资额排名全市第一。
- ★ **施工数据：**2013年1-8月，长沙施工面积为7735.44万平米，其中住宅施工面积为5050.31万平米；新开工面积为1650.42万平米，其中住宅新开工面积为1131.91万平米；竣工面积为852.91万平米，其中住宅竣工面积为593.87万平米。
本月全市新房与住宅新开工面积与去年同期相比，同比均为增幅，且前者的同比增幅小于后者。
- ★ **新房市场：**2013年8月，全市新房成交132.19万平米，同比增加5.04%，环比增加4.78%；新房住宅成交118.54万平米，同比增加4.85%，环比增加8.41%。其中，内五区新房住宅成交87.35万平米，同比增加5.44%，占全市新房住宅成交面积的比例为74%。
2013年1-8月，全市办公楼成交55.24万平米，商业营业用房成交53.82万平米，其他用房成交31.67万平米。
在传统的销售淡季里，2013年8月，长沙楼市的销售成绩稳中略微上升。预计9月份，房交会的到来，开发商会争相推货，销售上是以走量为主，价格不会出现过快的上涨。

注：8月土地市场为内五区数据，新房市场为六区三县数据。

内部资料 免费交流

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 代胜兰

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

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

全 臻 长沙房产(集团)有限公司董事长

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
P42	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923家开发企业及1152个房地产开发项目。

一、新房成交量环比略有增加，住宅成交价格略有下降

2013年1-8月，长沙新房成交1139.26万平米，同比增加38.24%。其中，新房住宅成交998.51万平米，同比增加33.79%。

其中8月，全市新房成交132.19万平米，同比增加5.04%，环比增加4.78%。其中住宅成交118.54万平米，同比增加4.85%，环比增加8.41%

二、施工面积和新开工面积同比略有增加，竣工面积同比略有减少

2013年1-8月，全市施工面积为7735.44万平米，同比增加7.21%；其中住宅施工面积为5050.31万平米，同比增加2.4%。

2013年1-8月，全市新开工面积为1650.42万平米，同比增加10.4%；其中住宅新开工面积为1131.91万平米，同比增加18.59%。

2013年1-8月，全市竣工面积为852.91万平米，同比减少13.79%；其中住宅竣工面积为593.87万平米，同比减少17.78%。

2013年8月底，商品房空置面积为838.15万平米，其中住宅空置面积为359.08万平米；办公楼空置面积为23.46万平米；商业营业用房空置面积为153.9万平米；其他用房（主要为车库）空置面积为301.72万平米。

三、保障性住房施工面积同比略有增加，新开工面积同比有所减少，竣工面积同比成倍增加

2013年1-8月，长沙保障性住房施工面积为271.11万平米，同比增加22.32%，占住宅施工面积的3.5%。

2013年1-8月，长沙保障性住房新开工面积为28.1万平米，同比减少56.27%，占住宅施工面积的1.7%。

2013年1-8月，长沙保障性住房竣工面积为34.26万平米，同比增加103.08%，占住宅竣工面积的4.02%。

四、开发投资额和建筑工程费用同比有所增加

2013年1-8月,全市共完成房地产开发投资841.48亿元,同比增加30.17%。

按构成分析,建筑工程投资426.05亿元,同比增加21.27%,占总投资额的50.63%;其他费用投资345.78亿元,同比增加49.47%。在其他费用构成里面,土地购置费275.44亿元,同比增加58.17%。

按用途分析,住宅建设完成投资498.73亿元,占总投资的59.27%,比去年同期增加13.2%;办公写字楼建设完成投资58.51亿元,占总投资的6.95%,商业营业用房建设完成投资153.51亿元,占总投资的18.24%,其他用房建设完成投资130.72亿元,占总投资的15.53%。

2013年8月,建筑工程投资排名前三的项目有金茂梅溪湖1.24亿、芒果天地0.75亿、万国城Moma0.73亿。

2013年8月,土地购置费排名前三的项目有新楚擎天广场5亿、润源橄榄城2.64亿、北大资源时光2.26亿。

开发投资额中按构成分,占比最大的是建筑工程投资。

2013年1-8月,岳麓区以209.23亿元的开发投资额排名全市第一。

五、土地供应量同比有所增加,土地成交量同比大幅增加

2013年1-8月,长沙土地市场出让幅数为86宗,新增土地供应面积达441.89万平方米。其中8月,长沙市国土资源局公布20宗挂牌土地,新增土地供应面积达91.89万平方米,其中住宅用地供应面积为2.85万平方米。

2013年1-8月,长沙市土地市场成交幅数为68宗,成交面积达341.08万平方米。其中8月,长沙市土地市场成交幅数为11宗,成交面积达61万平方米,其中住宅用地成交面积为10.79万平方米。

土地溢价方面,[2013]网挂036号(商业、住宅)、[2013]网挂037号(科研设计)、[2013]网挂039号(商业、住宅)、[2013]网挂045号(商业金融)四宗土地有溢价。

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 ·

- 14日，从银监会了解到，为了确保信用风险加权资产计量的审慎性，银监会于近期制定发布了包括《关于商业银行实施内部评级法的补充监管要求》等在内的多个资本监管配套政策文件，其中提出个人住房贷款的违约损失率不得低于10%。另外，商业银行实施内部评级法应审慎估计违约概率、违约损失率、违约风险暴露和期限等风险参数。计算资本充足率时，内部评级法覆盖部分的信用风险加权资产不低于商业银行内部估计值的1.06倍。

简评：《补充监管要求》的发布目的也在于增强资本监管的有效性，提升商业银行风险管理能力，强化市场约束功能。

- 21日，8月22日，据中国政府网消息，国务院近日同意建立由人民银行牵头的金融监管协调部际联席会议制度。联席会议由人民银行牵头，成员单位包括银监会、证监会、保监会、外汇局，必要时可邀请发展改革委、财政部等有关部门参加。联席会议重点围绕金融监管开展工作，不改变现行金融监管体制，不替代、不削弱有关部门现行职责分工，不替代国务院决策，重大事项按程序报国务院。

简评：我国金融行业实行分业经营和分业监管的原则，以往，不同部门之间的沟通协调没有形成机制，此次建立监管协调部际联席会议，将会使沟通协调常态化和机制化。

- 16日，日前往建部等七部委又联合印发了《住房城乡建设部等部门关于开展全国重点镇增补调整工作的通知》，决定对2004年公布的全国重点镇进行增补调整，并提出了各县（市）至少有1个重点发展镇列为全国重点镇的目标。增补调整名单计划于2014年4月前公布。

简评：此次增补调整重点镇是为了适应新型城镇化发展要求，加快重点小城镇建设，提高发展质量，增强小城镇产业发展、公共服务、吸纳就业、人口集聚的功能，促进城乡发展一体化。

- 28日，日前财政部、国家税务总局联合发文明确房改房用地未办理土地使用权过

户期间的城镇土地使用税政策。通知要求该类型住房土地使用税征免比照各省、自治区、直辖市对个人所有住房用地的现行政策执行。这一政策主要针对一些应税单位将房改房出售给职工后并未办理土地使用权过户情况。

简评：这一政策主要针对一些应税单位将房改房出售给职工后并未办理土地使用权过户情况，按照以前规定，这部分房产的土地使用权仍属于应税单位，仍需要参照企业纳税政策交纳城镇土地使用税。

- 29日，国家发改委主任徐绍史、财政部部长楼继伟向全国人大常委会作报告时，双双提到“扩大个人住房房产税改革试点范围”。其中，徐绍史明确，目前房价反弹压力较大，下半年将扩大个人住房房产税改革试点范围。

简评：要推行这一改革尚有不少困难，如一些住房产权归属不清晰、缺乏大型住房信息系统、缺乏专业评估队伍等。如果要扩大试点改革范围，可以从一线特大城市开始，试点成功后可以起到示范效应。

· 行业快讯 ·

- 8日，国土资源部下属机构中国土地勘测规划院发布《2013年7月地价月度调查分析简报》指出，当前一线城市土地市场热度不减，房企拿地热潮不断。住宅价格高位持续，住宅地价上升动力仍强。报告续称，房企拿地的目的已不局限于备战企业的后期开发，也支撑着拿地抵御资金贬值的长期发展规划。

简评：大部分城市楼市整体延续上涨态势，受其影响住宅地价上行趋势维持，拿地热潮不断，后期走势将受利率市场化、新型城镇化及不动产统一登记、长效调控机制的逐步推进等方面影响；工业用地总体受市场因素影响相对较小，表现相对平稳。

- 9日，2013年1-7月份，全国房地产开发投资44302亿元，同比名义增长20.5%，增速比1-6月份提高0.2个百分点。其中，住宅投资30318亿元，增长20.2%，增速回落0.6个百分点，占房地产开发投资的比重为68.4%。

简评：特别需要注意的是，7月份房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为97.39，比上月提高0.1点，但依然低于“最合适的水平”（100点）。从二级市场的表现来看，房地产板块整体上涨8.15%，远超同期大盘。

12日，中国人民银行上海总部表示，上海中星(集团)有限公司13亿元人民币非公开定向中期票据(私募债)在银行间债券市场成功发行，这是上海地区首只保障房私募债券。据悉，该期私募债期限3年，发行利率6.0%，将专项用于上海市保障房建设规划的曹路保障性住房项目。

简评：与传统融资渠道相比，私募债等债务融资工具具有总额大、成本低、使用限制少、期限灵活等特点，因而备受保障房建设企业的青睐。

- 15日，温州近期对住宅限购政策进行了微调，成为中国首个放宽楼市限购令的城市。本市户籍居民家庭如果已在温州市区拥有一套住房，可以再购买一套市区住房，名下无房的可以购买两套。温州市住建委表示，此次放松仍在国务院要求执行的限购标准内，只是调控政策上的微调。据《人民网》引述浙江省住建厅独称，目前省住建厅并未对温州房地产限购政策的微调进行调查，以及并没有发现温州对限购政策的调整，有超出国务院相关规定的地方。

简评：在温州松动限购之前，其他地方政府已经以比较隐讳的方式开闸了。比如可以在不同的区购房，有的城市把限购审核权交给开发商，事实上也让限购无形中消失了。温州负债率很高，抵押物主要是房地产，如果房价不断下跌，就会陷入资产负债表退化。温州现在拯救房地产市场，也是在拯救当地的资产、金融链条。

· 本地资讯 ·

- 1日，从8月起，长沙市将对出租屋进行统一挂牌管理，凡未挂牌纳入管理的出租屋，将被视为违规出租屋，警方将对屋主依法依规处罚。租房者在租房之前可去社区流动人口与出租屋服务管理站了解房屋信息，到当地派出所公安部门核查房东身份信息。房屋出租后，屋主需要办理纳税申报。没有按规定期限办理的，将处以相应的处罚。

简评：这个政策能对出租屋起到一个很好的规范作用。但执行有难度，租房市场是一个自发性的活跃市场，不需要经过房产局备案才能完成，所以监管难度大。如果能真正实现出租房就得缴税，那么不排除房东会将税费成分转嫁到消费者身上的可能。

- 5日，2013年以来，湖南继续严格落实房地产调控政策，优先安排保障性安居工程

用地计划。全省上半年累计供应保障性安居工程用地397公顷，完成保障性安居工程供地计划的42%，计划完成率好于去年同期。

简评：加强了住房保障的用地制度建设，下发了两个专门文件，加大了对各地保障性住房供地计划的指导督察。

- 21日，长沙市产权交易所挂出武广高铁客运站西广场地下商铺出租标的公开挂牌转让的消息。此次招租项目位于长沙地铁2号线和4号线的交叉点，火车南站西广场负一层，是从地下停车场步入高铁站的通道口，总面积2566m²，出口与杜花路地下商业街通道相连接。据介绍，竞价报名9月12日截止，底价为225万/年，以后按每年4%的递增率计算租金。

简评：此次是长沙地铁地下商铺的首次竞价招租，这也是长沙市国有资产经营权转移的首个案例。

- 27日，今日，长沙市政府办公厅下发《长沙住房公积金行政执法管理办法》，对长沙市住房公积金行政执法行为进行了规范。办法规定，单位不办理住房公积金缴存登记或者不为单位职工办理住房公积金账户设立手续的，由公积金管理中心责令限期办理；逾期不办理的，将按标准处罚。要求开发商售楼时不得拒绝住房公积金贷款，而单位应设未设职工住房公积金账户也将受到处罚。

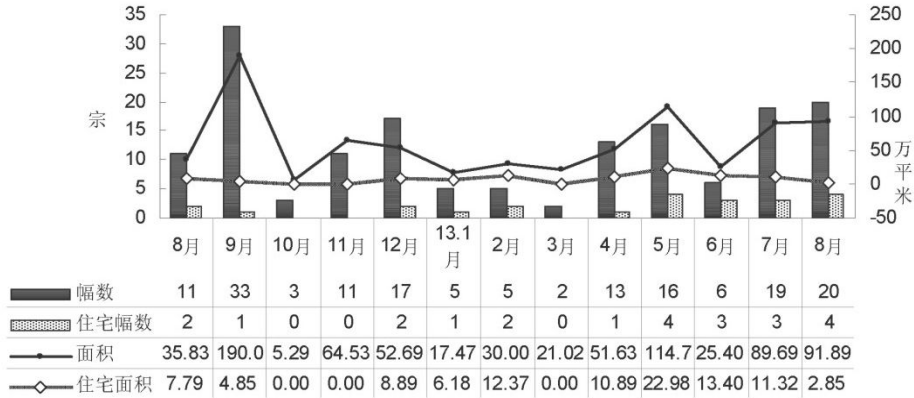
简评：同时对个人，《办法》也制定了针对骗取公积金的惩罚“由公积金管理中心责令限期退回提取或者贷款金额，并记入个人不良信用记录；构成犯罪的，依法移交司法机关追究刑事责任”。

- 28日，尽管今年7月央行已宣布全面放开贷款利率管制，取消贷款利率7折下限，但因目前信贷资金紧张，利率优惠并未实现。据调查，进入下半年，长沙各大银行都出现了贷款收紧的情况，不少购房者的贷款放款时间因此都拉长到了3个月甚至更长。其中，中国银行此前还出现过短期内停止办理个人信用贷款的情况，现在贷款已经恢复，但是规模仍有限制。

简评：围绕银行贷款金额收紧这一情况，目前业内有多种观点。有人认为是“目前流动性确实仍然偏紧，银行有可能想通过收紧的紧张气氛，保证银行贷款的利润率”，也有人认为“住房贷款年初把额度放完，年底额度自然紧张”，还有观点认为“可能是部分银行、部分支行内部的资金调控问题”。

土地供应

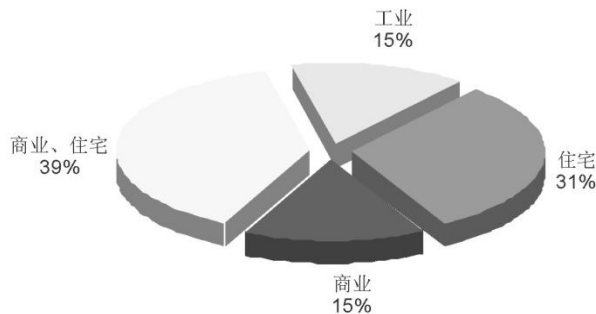
2013年8月，土地供应20宗，共91.89万平方米



2013年8月，长沙市国土资源局共公布20宗挂牌土地，供应面积达91.89万平方米，同比增加156.46%，其中住宅用地供应为2.85万平方米。

供应的20宗土地中，15宗位于岳麓区，4宗位于雨花区，1宗位于芙蓉区。

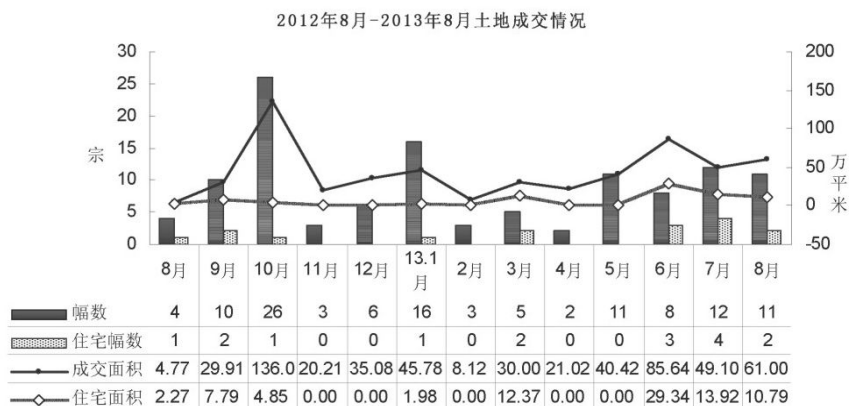
2013年8月土地供应类型比例



20宗供应土地中，有4宗纯住宅用地、3宗商业用地、7宗商业住宅用地、6宗工业用地。其中供应面积最大的是位于雨花区环保科技园的“[2013]网挂047号”商业、住宅用地，面积为21.84万 m^2 ，该宗地面积占供应土地总面积的23.76%，起始价格为91049万元。

土地成交

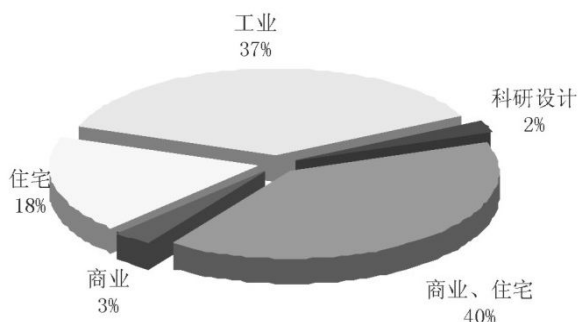
2013年8月，土地成交11宗，共61万平方米



2013年8月，长沙市土地市场成交幅数为11宗，成交面积达61万平方米，同比增加56.23万平方米，其中住宅用地成交为10.79万平方米。

成交的11宗土地中，9宗位于岳麓区，2宗位于开福区。

2013年8月土地成交类型比例

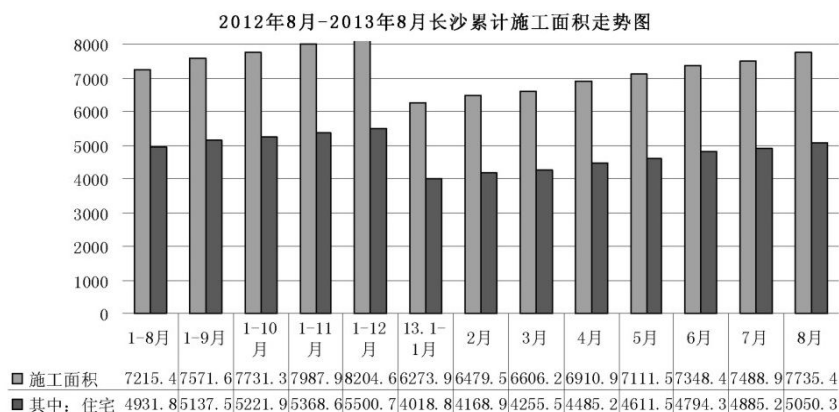


11宗成交土地中，有5宗商业住宅用地、1宗商业用地、2宗纯住宅用地、2宗工业用地，1宗科研设计用地。

在成交的土地中，成交面积最大的是位于开福区中青路的” [2013]网工挂011号” 工业用地，面积为18.14万 m^2 。该宗地面积占供应土地总面积的29.74%。由长沙佳海产业园建设投资有限公司以13569万元竞得，计49.88万/亩。

施工数据解析

2013年1-8月，施工面积7735.44万平米 岳麓区占全市比重最大

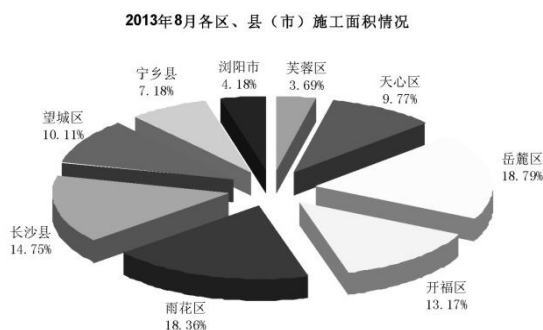


2013年1-8月，长沙施工面积为7735.44万平米，同比增加7.21%。其中，住宅施工面积为5050.31万平米，同比增加2.4%。

2013年1-8月，施工面积最大的是岳麓区，为1453.27万平米，占总量的18.79%。其次是雨花区和长沙县，施工面积分别为1420.29万平米和1140.98万平米。

施工面积最少的为芙蓉区，总施工面积仅285.28万平米。

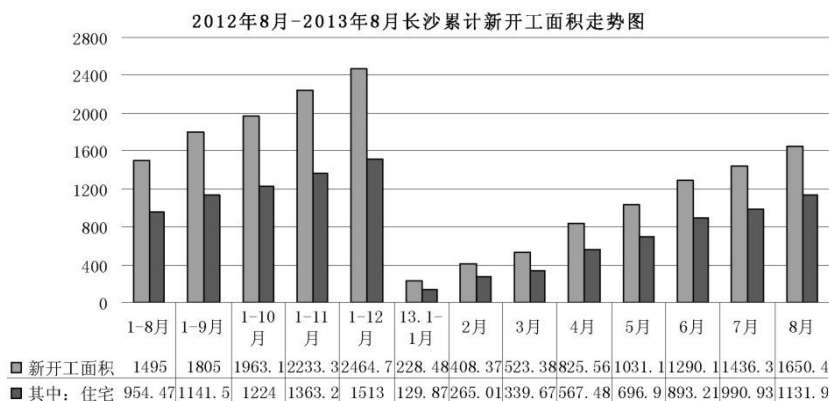
2013年1-8月，内五区90平米以下的房屋施工面积有1089.54万平米，同比减少1.13%，内五区90平米以上的房屋施工面积有2512.63万平米，同比增加7.95%。



户型方面，2013年1-8月施工套数最多的是120-150平米的类型，占五区比重的20.91%。其次是80-90平米的类型，占比20.8%；占比最少的是≥180平米的类型，仅占4.42%。

数据来源：RERC数据平台/长沙房地产预警预报信息系统

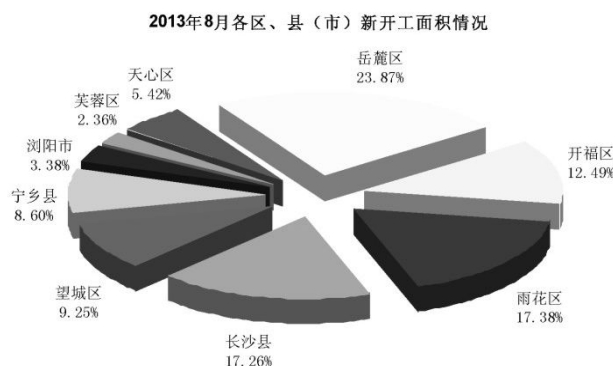
2013年1-8月，新开工面积1650.42万平米 岳麓区占全市比重最大



2013年1-8月，新开工面积为1650.42万平米，同比增加10.4%，其中住宅新开工面积为1131.91万平米，同比增加18.59%。

2013年1-8月，长沙各区、县（市）新开工面积最大的是岳麓区，达393.88万平米，占总量的23.87%，其次是雨花区和长沙县，新开工面积分别为286.78万平米、284.78万平米。新开工面积最少的为芙蓉区，总新开工面积为38.97万平米。

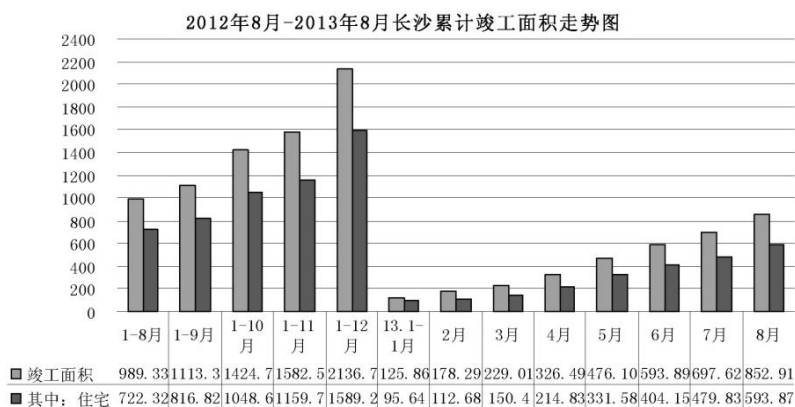
2013年1-8月，内五区90平米以下的房屋新开工面积有207.81万平米，同比增加18.45%，内五区90平米以上的房屋新开工面积有606.98万平米，同比增加55.23%。



户型方面，2013年1-8月新开工套数最多的是120-150平米的类型，占五区比重的22.59%。其次是80-90平米的类型，占比20.01%；占比最少的是≥180平米的类型，仅占4.84%。

数据来源：RERC数据平台/长沙房地产预警预报信息系统

2013年1-8月，竣工面积852.91万平米 长沙县占全市比重最大

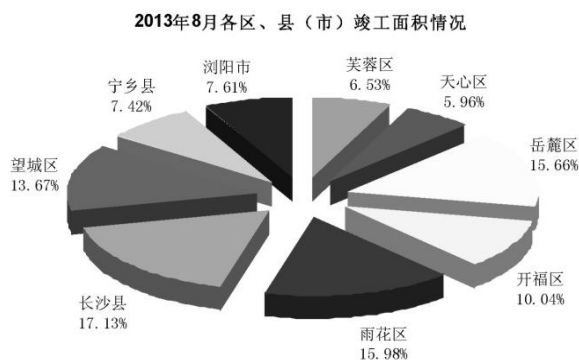


2013年1-8月，全市竣工面积为852.91万平米，同比减少13.79%，其中住宅竣工面积为593.87万平米，同比减少17.78%。

2013年1-8月，长沙各区、县（市）竣工面积最多的是长沙县，达146.12万平米，占总量的17.13%，其次是雨花区和岳麓区，竣工面积分别为136.28万平米和133.55万平米。

竣工面积最少的为天心区，总竣工面积为50.82万平米。

2013年1-8月，内五区90平米以下的房屋竣工面积有161.25万平米，同比增加12.57%，内五区90平米以上的房屋竣工面积有266.38万平米，同比减少23.8%。

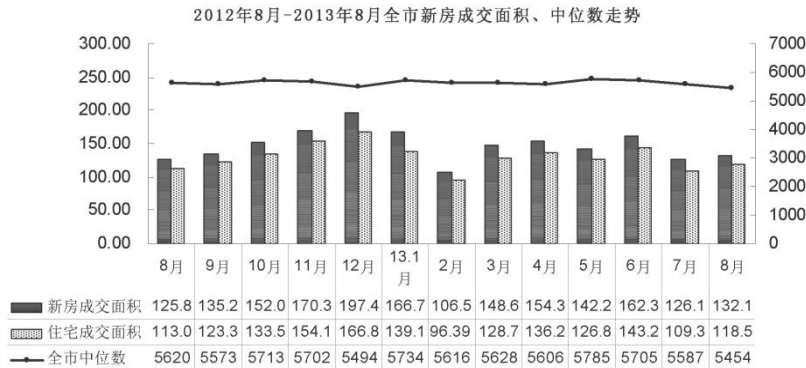


户型方面，2013年1-8月竣工套数最多的是80-90平米的类型，占五区比重的23.35%。其次是≤60平米的类型，占比20.31%；占比最少的是≥180平米的类型，仅占2.15%。

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

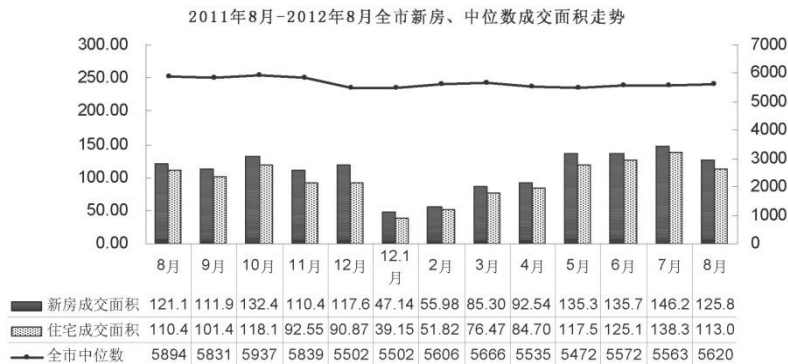
8月，全市新房住宅成交量环比略有增加



2013年1-8月，长沙新房成交1139.26万平米，同比增加38.24%。其中，新房住宅成交998.51万平米，同比增加33.79%。

其中8月，长沙新房成交132.19万平米，同比增加5.04%，环比增加4.78%。其中，新房住宅成交118.54万平米，同比增加4.85%，环比增加8.41%。

2013年8月，长沙房屋销售面积合计132.19万平米。其中现房销售占18.94%，期房销售占81.06%。

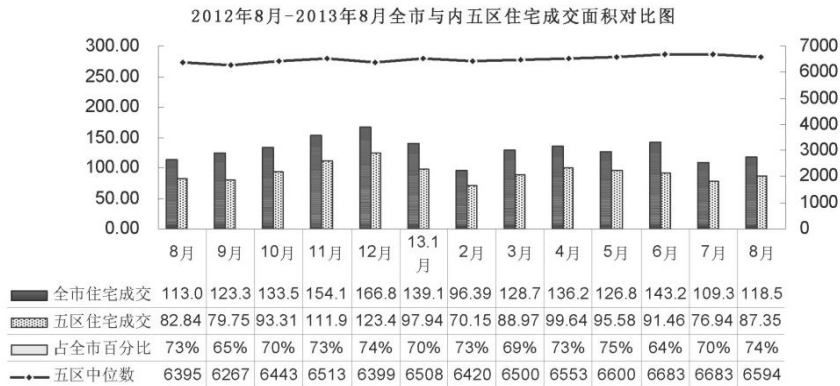


2013年8月，全市中位数为5454元/平米，在全市中位数附近的楼盘有康乃馨国际老年生活示范城、碧桂园山湖城、盛地尊域；五区中位数为6594元/平米，在五区中位数附近的楼盘有鑫科明珠、湘水熙园、万象凯旋湾。

2013年8月，长沙市新房成交面积环比略有增加，与2012年5月、6月、9月成交量差不多。

2012年1-7月，各月新房成交量逐月上扬，8月成交量有所回落，9月-12月成交量继续回升。2013年上半年，成交量均在一百万平米以上。2013年8月成交量略有回升，略高于2013年2月和7月。

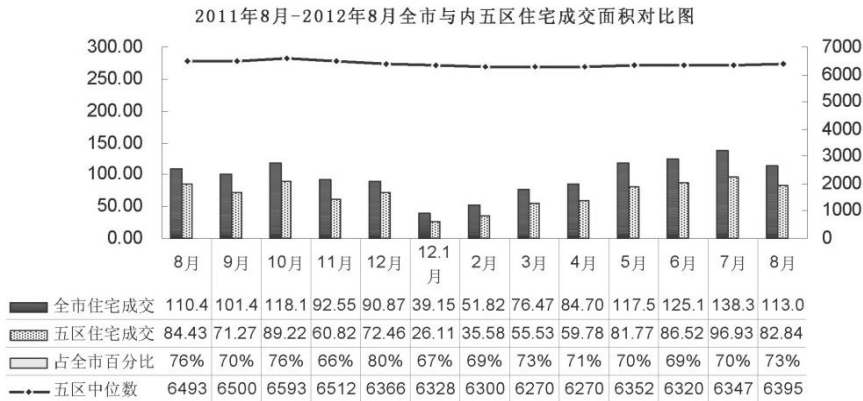
8月，内五区新房住宅成交量环比略有增加



2013年8月，全市新房住宅成交118.54万平米，同比增加4.85%，环比增加8.41%。其中内五区新房住宅成交87.35万平米，同比增加5.44%，环比增加13.53%。

2013年8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74%，同比增加1个百分点。

2012年8月-2013年8月，长沙市五区中位数在6300-6700元/平米间波动。

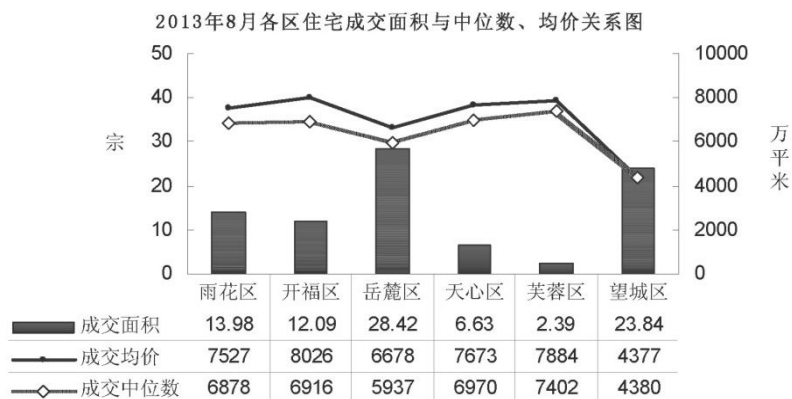


从中位数的涨幅来看，2011年8月至2012年8月，全市中位数的减幅为300元/平米，内五区中位数的减幅为100元/平米；2012年8月至2013年8月，全市中位数的减幅为200元/平米，内五区中位数的涨幅为200元/平米。

从五区占全市销售比例来看，2011年8月至2012年8月，销售比例在66%-80%；2012年8月至2013年8月，销售比例在64%-75%。

六区商品房住宅成交面积为87.35万平米

岳麓区占比最大



2013年8月，六区中岳麓区商品房住宅成交量最多，为28.42万平米，占总量的32.54%。成交量最少的是芙蓉区，为2.39万平米。

2013年8月，六区中商品房住宅成交均价以开福区最高，为8026元/平米，望城区住宅均价最低，为4377元/平米。

六区中住宅成交价格中位数芙蓉区最高，为7402元/平米，望城区最低，为4380元/平米。

全市成交面积前十楼盘		
排名	期房	现房
1	金茂梅溪湖	山语城
2	潇湘奥林匹克花园	楚天世纪城
3	北辰三角洲	北纬28度
4	金鼎公园尚	钰龙天下
5	海伦春天	水岸山城二期
6	桔洲印象	英祥春天
7	湘核华府	鑫科明珠
8	新城新世界	双水湾
9	泊林尊邸	威尼斯城
10	恒基凯旋门	旭辉华庭

注：现房定义为已经竣工验收，达到交房条件的商品房

8月，全市开盘集中签约楼盘有金湘苑住宅小区（定向房）、高域自然成（定向房）、海伦春天。

加推楼盘有金茂梅溪湖、潇湘奥林匹克花园、北辰三角洲、金鼎公园尚、桔洲印象、新城新世界、泊林尊邸、恒基凯旋门、华润橡树湾、勤诚达新界、万国城Moma、华润凤凰城、五矿万境水岸、悦湖山、鑫远熙山、水岸新都、世纪公园、祥瑞家园（定向房）。

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减少

长沙市2013年8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	838.15	359.08	44.17	15.80	23.46	153.90	301.72
其中:待销房屋(一年以内(含一年))	440.03	230.08	28.51	8.87	12.05	73.96	123.94
滞销房屋(一年以上至三年)	279.04	101.31	7.04	6.6	6.34	49.69	121.71
积压房屋(三年以上)	119.08	27.69	8.62	0.33	5.07	30.25	56.07

2013年8月底,商品房空置面积为838.15万平方米,其中住宅空置面积为359.08万平方米;办公楼空置面积为23.46万平方米;商业营业用房空置面积为153.9万平方米;其他用房(主要为车库)空置面积为301.72万平方米。

空置面积中,住宅空置面积为359.08万平方米,占42.84%;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479.08万平方米,占57.16%。

全市待销面积排名前三的项目分别是新华都万家城、美利新世界、楚天世纪城;全市滞销面积排名前三的项目分别是锦璨家园、楚天世纪城、湘江锦绣;全市积压面积排名前三的项目分别是碧桂园山湖城、锦湘国际星城、大地金墅。

本月雨花区的待销面积(80.08万平方米)和长沙县的滞销面积(69.9万平方米)、积压面积(30.99万平方米)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

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	398.12	129	15.66	6.93	11.41	79.94	177.78
占比	47.50	35.93	35.45	43.86	48.64	51.94	58.92

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129万平方米,占住宅空置面积的32.4%;办公楼空置面积占2.87%;商业营业用房占20.08%;其他用房占44.65%。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

8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(万平米)	7.32	10.98	21.91	12.41	16.36	49.65	11.41	48.04
	比例(%)	4.11	6.16	12.30	6.97	9.19	27.88	6.41	26.98
滞销	值(万平米)	7.81	3.83	13.47	3.93	2.44	16.78	11.83	9.51
	比例(%)	11.22	5.50	19.35	5.64	3.51	24.10	17.00	13.67
积压	值(万平米)	1.30	0.51	0.32	0.57	0.47	2.26	2.22	4.64
	比例(%)	10.60	4.15	2.58	4.62	3.86	18.42	18.04	37.73

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52.62万平米，占总待销面积的29.54%；滞销面积为29.04万平米，占总滞销面积的41.71%；积压面积为2.7万平米，占总积压面积的21.95%。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109.1万平米，占总待销面积的61.27%；滞销面积为38.12万平米，占总滞销面积的54.77%；积压面积为9.12万平米，占总积压面积的74.19%。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。

在传统的销售淡季里，2013年8月，长沙楼市的销售成绩稳中略微上升。预计9月份，房交会的到来，开发商会争相推货，销售上是以走量为主，价格不会出现过快的上涨。

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：

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

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

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。

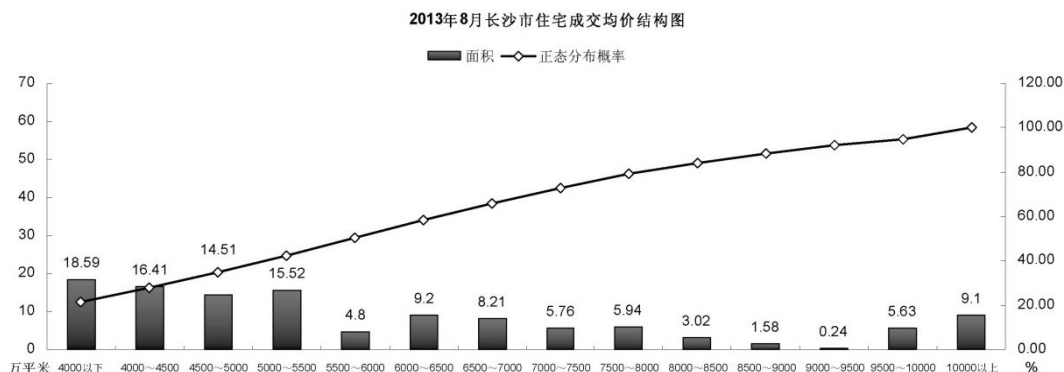
均值为该曲线的对称轴所在的垂直线，即该曲线最高点所在的位置与X轴的垂直线，也就是得到的各个区的均价。

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六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



2013年8月，全市共有366个住宅楼盘成交，比7月份333个成交楼盘增加了33个。最高价为天心区的华远华中心16777元/平米，剔除经适房和定向房，最低价为宁乡的皇庭尚品3300元/平米，本月中位数（5454元/平米）小于成交均价（5978元/平米）。本月全市新房住宅成交量环比上月略有增加，成交均价略有下降。

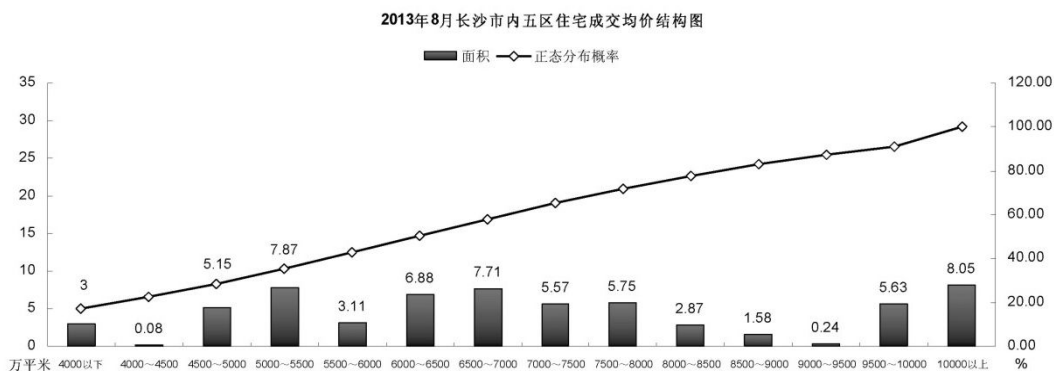
曲线标准差为2505，环比增加0.48%，全市成交楼盘价位差距环比略有增加。

8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15.69%。其中销量较大的楼盘主要是高域自然成（定向房）、湘核华府。

其次为售价在4000-4500元/平米的住宅，其销售比重为13.85%。其中销售量较大的楼盘主要是金湘苑住宅小区（定向房）。

其余销售比例较大的住宅依次是售价在5000-5500元/平米、4500-5000元/平米，销售比例依次分别为：13.1%和12.24%。

内五区：10000元/平方米以上房屋销量最大



2013年8月，长沙市内五区共有196个住宅楼盘成交，最高价为天心区的华远华中心16777元/平方米，剔除经适房和定向房，最低价为岳麓区的山水英伦4612元/平方米，本月中位数（6594元/平方米）略大于成交均价（6481元/平方米）。本月内五区新房住宅成交量环比上月略有上涨，成交均价略有下降。

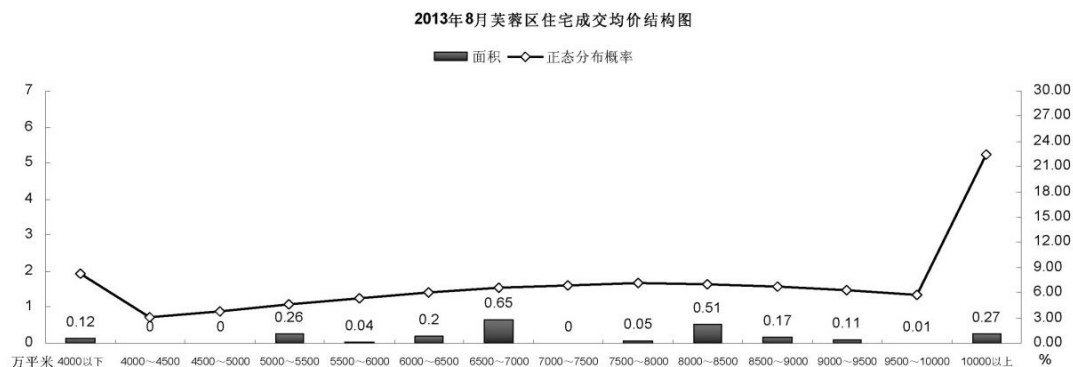
曲线标准差为2622，环比增加0.61%，长沙市内五区成交楼盘价位差距环比略有增加。

8月，长沙市内五区销售量最大的是售价在10000元/平方米的住宅，其销售比重占全市的12.68%。其中销量较大的楼盘主要是北辰三角洲。

其次为售价在6500-7000元/平方米的住宅，其销售比重为12.14%。其中销售量较大的楼盘主要是万国城Moma、兰亭都荟、洋湖公馆。

其余销售比例较大的住宅依次是售价在5000-5500元/平方米、6000-6500元/平方米，销售比例依次分别为：12.4%和10.84%。

芙蓉：6500-7000元/平米房屋销量最大



2013年8月，芙蓉区共有20个住宅楼盘成交，最高价为壹号公馆15953元/平米，剔除经适房和定向房，最低价为才子佳郡5399元/平米，中位数（7402元/平米）小于成交均价（7884元/平米）。

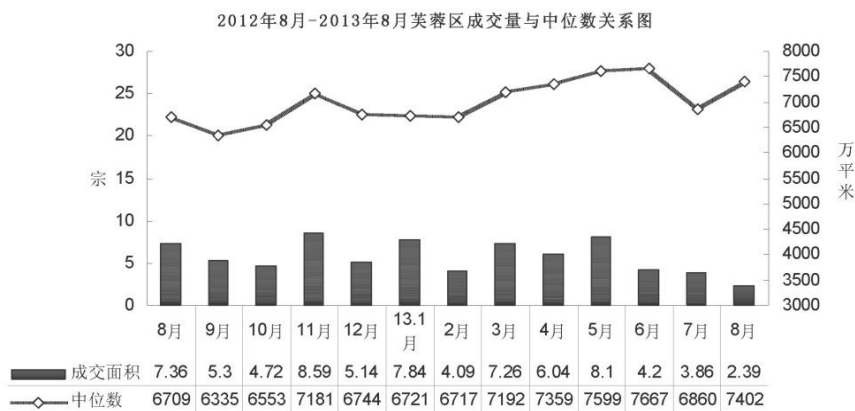
曲线标准差为2801，环比增加25.44%，芙蓉区成交楼盘价位差距位居第二。

8月，芙蓉区销售量最大的是售价在6500-7000元/平米的住宅，其销售比重占芙蓉区的27.2%。其中销量较大的楼盘主要是万象凯旋湾。

其次为售价在8000-8500元/平米的住宅，其销售比重为21.34%。其中销售量较大的楼盘主要是百纳公寓、湘域相遇、长房东郡。

售价在4000-5000元/平米、7000-7500元/平米的住宅销售量为零。

芙蓉：新房住宅成交2.39万平米，环比减少38.08%



2013年8月，芙蓉区新房住宅成交面积为2.39万平米，与去年同期相比减少67.53%，环比减少38.08%。

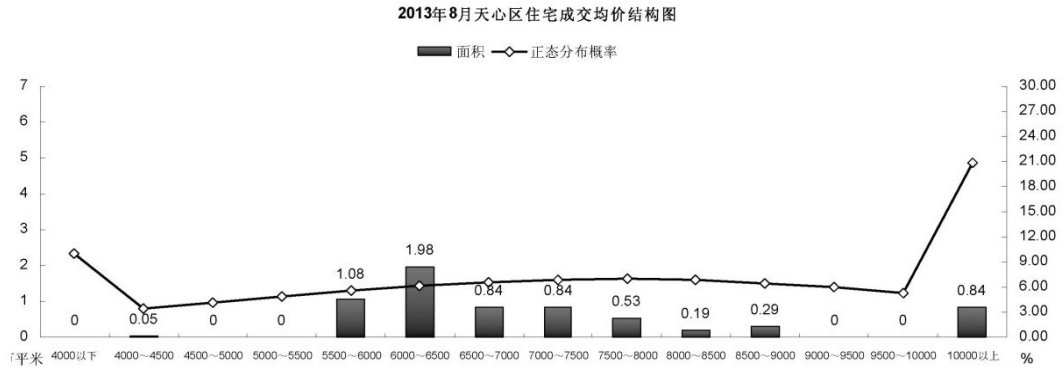
1	百纳公寓
2	爵世名邸
3	才子佳郡
4	长房中庭国际
5	湘域相遇
6	西源鑫大厦
7	凯通国际城
8	i尚国际
9	长房东郡
10	万象凯旋湾

(注：排名不包括定向房、经济适用房)

8月，芙蓉区无加推和开盘集中签约的项目。

2013年8月，在芙蓉区中位数（7402元/平米）附近可销售的楼盘有东方芙蓉、长房白沙湾、百纳公寓。

天心：6000-6500元/平方米房屋销量最大



2013年8月，天心区共有31个住宅楼盘成交，最高价为华远华中心16777元/平方米，剔除经适房和定向房，最低价为长城水郡5612元/平方米，中位数为（6970元/平方米）小于均价（7673元/平方米）。

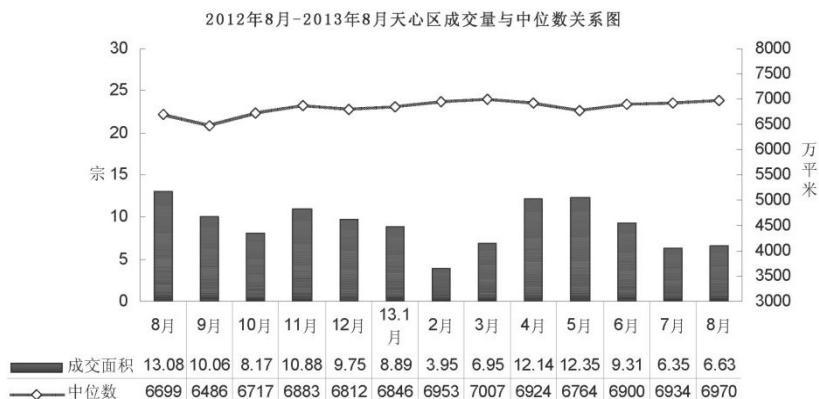
曲线标准差为2872，环比减少18.85%，天心区成交楼盘价位差距居全市第一。

8月，天心区销售量最大的是售价6000-6500元/平方米的住宅，其销售比重占29.82%。其中销量较大的楼盘主要是鑫远熙山（御文台）、夏威夷碧水春城。

其次为售价在5500-6000元/平方米的住宅，其销售比重为16.27%。其中销售量较大的楼盘主要是金房奥斯卡、克拉美丽山庄。

售价在4000元/平方米以下、4500-5500元/平方米、9000-10000元/平方米的住宅销售量均为零。

天心：新房住宅成交6.63万平米，环比增加4.41%



2013年8月，天心区新房住宅成交面积为6.63万平米，与去年同期相比减少49.31%，环比增加4.41%。

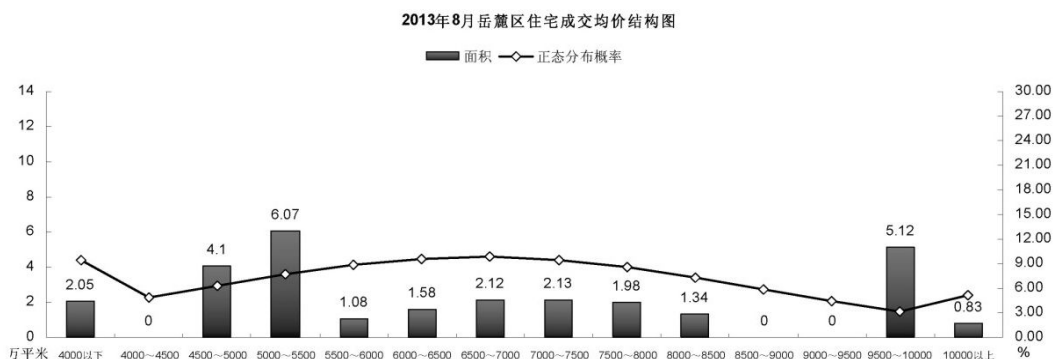
天心区期房成交面积前十楼盘	
1	鑫远熙山（御文台）
2	乾城千重锦
3	夏威夷碧水春城
4	金房奥斯卡
5	公爵欧洲城
6	外国（南湖东怡大厦）
7	克拉美丽山庄
8	钱隆首府
9	湘水熙园
10	兴威朱雀门

（注：排名不包括定向房、经济适用房）

8月，天心区加推的项目有鑫远熙山。

2013年8月，在天心区中位数（6970元/平米）附近可销售的楼盘有乾城千重锦、长城雅苑、公爵欧洲城。

岳麓：5000-5500元/平米房屋销量最大



2013年8月，岳麓区共有48个住宅楼盘成交，最高价为世茂铂翠湾11093元/平米，剔除经适房和定向房，最低价为山水英伦4612元/平米，中位数（5937元/平米）小于均价（6678元/平米）。

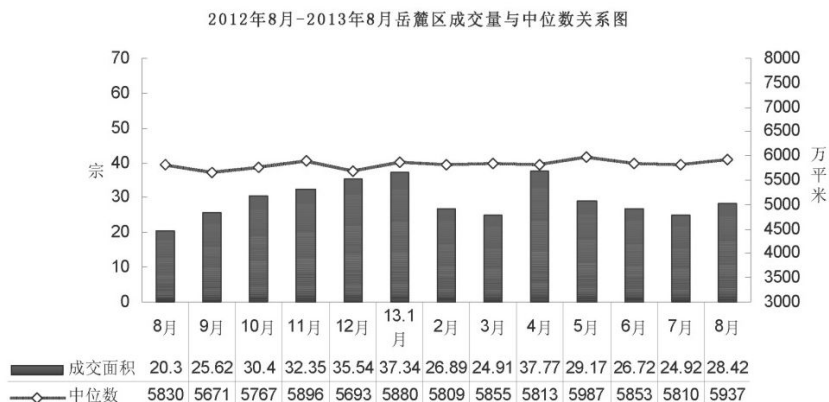
曲线标准差为2031，环比减少15.02%，岳麓区成交楼盘价位差距比较小，位居第六。

8月，岳麓区销售量最大的是售价在5000-5500元/平米的住宅，其销售比重占岳麓区的21.37%，主要销售楼盘有潇湘奥林匹克花园。

其次为售价在9500-10000元/平米的住宅，其销售比重为18.03%，主要销售楼盘有金茂梅溪湖。

其余销售占比较大依次为售价4500-5000元/平米、7000-7500元/平米的住宅，其销售比例分别为：14.44%、7.5%。

岳麓：新房住宅成交28.42万平米，环比增加14.04%



2013年8月，岳麓区新房住宅成交面积为28.42万平米，与去年同期相比增加40%，环比增加14.04%。

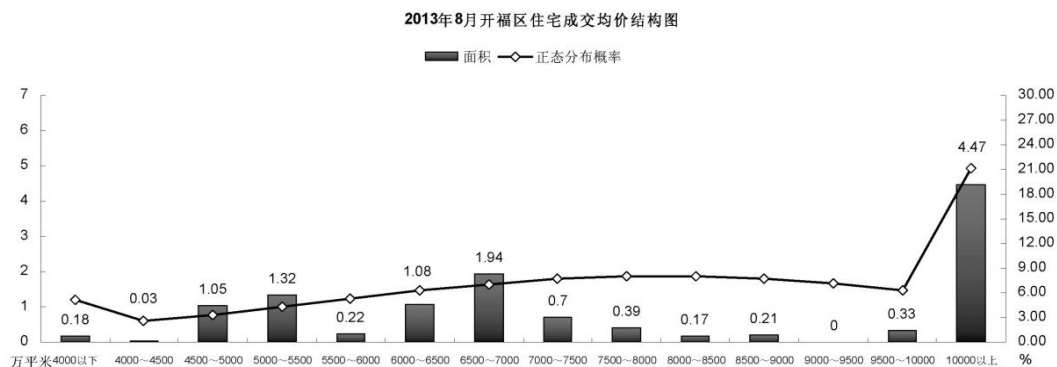
1	金茂梅溪湖
2	潇湘奥林匹克花园
3	金鼎公园尚
4	桔洲印象
5	华润橡树湾
6	绿地中央广场
7	兰亭都荟
8	洋湖公馆
9	钰龙天下
10	达美D6区

(注：排名不包括定向房、经济适用房)

8月，岳麓区加推的项目有金茂梅溪湖、潇湘奥林匹克花园、金鼎公园尚、桔洲印象、华润橡树湾。

2013年8月，在岳麓区中位数（5937元/平米）附近可销售的楼盘有华润橡树湾、麓谷明珠、卓越蔚蓝海岸。

开福：10000元/平米以上房屋销量最大



2013年8月，开福区共有38个住宅楼盘成交，最高价为复地崑玉国际14258元/平米,剔除经适房和定向房，最低价为山语城5004元/平米，中位数（6916元/平米）小于均价（8026元/平米）。

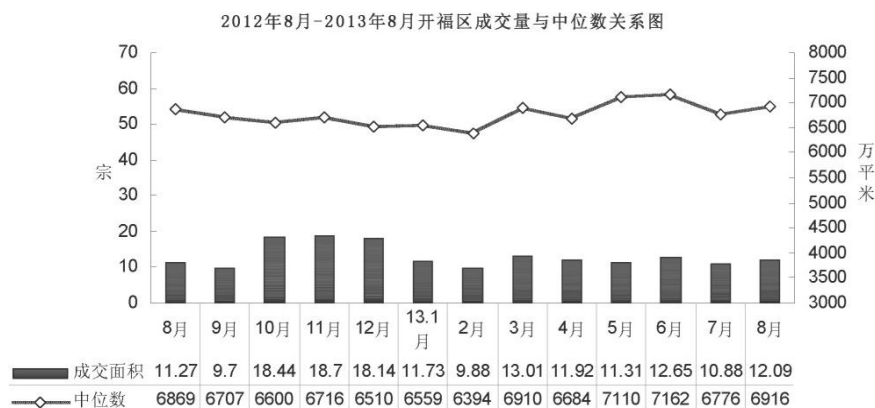
曲线标准差为2470，环比增加19.38%，开福区成交楼盘价位差距位居第三。

8月，开福区销售量最大的是售价在10000元/平米以上的住宅，其销售比重占开福区的36.97%，主要销售楼盘有北辰三角洲、绿城青竹园。

其次为售价在6500-7000元/平米的住宅，其销售比重为16.05%，主要销售楼盘有万国城Moma、海洋半岛、瑞都豪庭。

其余销售占比较大依次为售价5000-5500元/平米、6000-6500元/平米的住宅，其销售比例分别为：10.92%、8.93%。

开福：新房住宅成交12.09万平米，环比增加11.12%



2013年8月，开福区新房住宅成交面积为12.09万平米，与去年同期相比增加7.28%，环比增加11.12%。

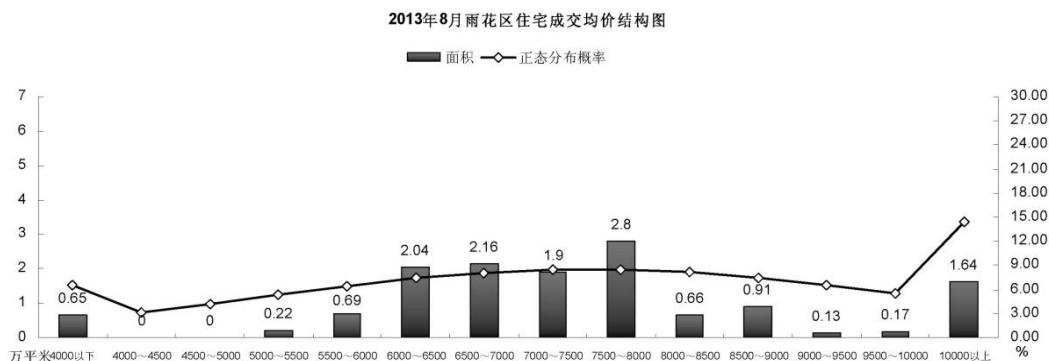
1	北辰三角洲
2	万国城Moma
3	恒大雅苑
4	绿城青竹园
5	海洋半岛
6	珠江郦城
7	瑞都豪庭
8	中坤领秀峰
9	听香水榭
10	山语城

(注：排名不包括定向房、经济适用房)

8月，开福区加推的项目有祥瑞家园（定向房）、北辰三角洲、万国城Moma。

2013年8月，在开福区中位数（6916元/平米）附近可销售的楼盘有海洋半岛、听香水榭、恒大雅苑（装修房）。

雨花：7500-8000元/平方米房屋销量最大



2013年8月，雨花区共有59个住宅楼盘成交，最高价为运达中央广场16580元/平米，剔除经适房和定向房，最低价为七里香榭5298元/平米，中位数（6878元/平米）小于均价（7527元/平米）。

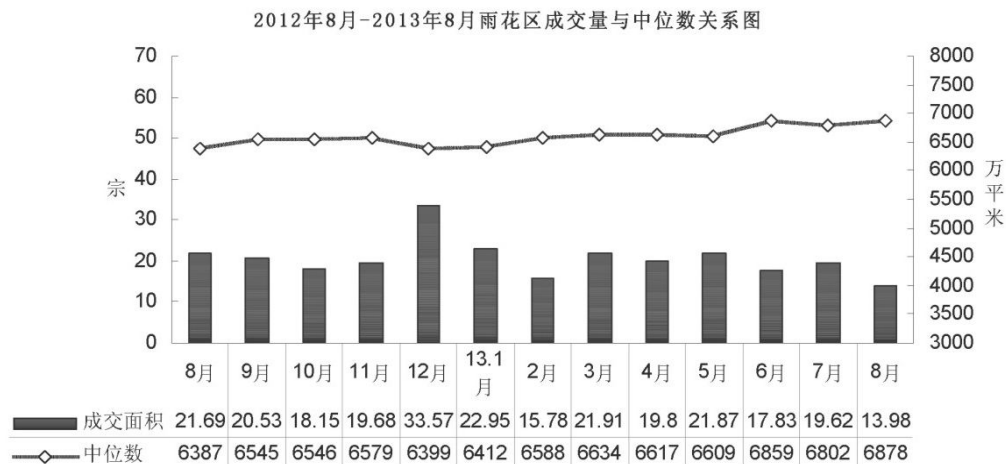
曲线标准差为2332，环比增加12.71%，雨花区成交楼盘价位差距比较大，位居第四。

8月，雨花区销售量最大的是售价在7500-8000元/平米的住宅，其销售比重占雨花区的20.04%。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6500-7000元/平米的住宅，其销售比重为15.46%。其中销售量较大的楼盘主要是万象美域、恒大城。

其余销售占比较大依次为售价6000-6500元/平米、7000-7500元/平米的住宅，其销售比例分别为：14.6%、13.6%。

雨花：新房住宅成交13.98万平米，环比减少28.75%



2013年8月，雨花区新房住宅成交面积为13.98万平米，与去年同期相比减少35.55%，环比减少28.75%。

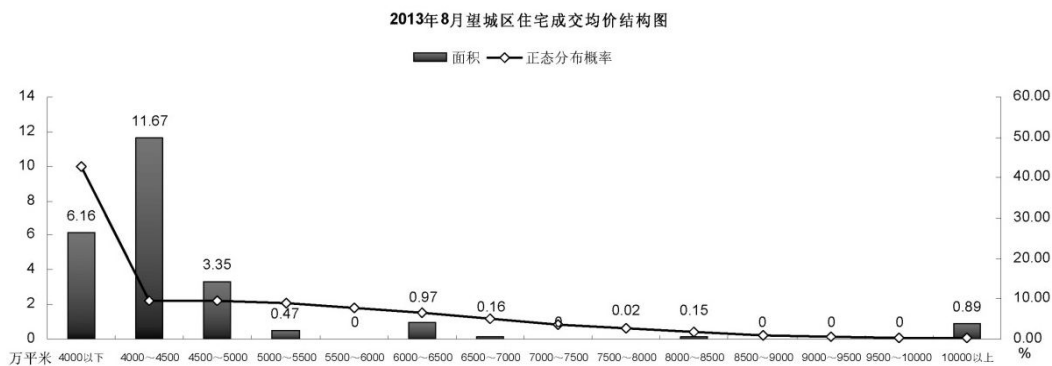
1	新城新世界
2	五矿万境水岸
3	阳光锦城
4	万象美域
5	芒果天地
6	兴苏广场
7	万科环球村
8	万科金域华府（北）
9	恒大城
10	茂华禧都会

（注：排名不包括定向房、经济适用房）

8月，雨花区加推的项目有新城新世界、五矿万境水岸。

2013年8月，在雨花区中位数（6878元/平米）附近可销售的楼盘有恒大城（装修房）、融科东南海、尊邸华庭。

望城：4000-4500元/平米房屋销量最大



2013年8月，望城区共有38个住宅楼盘成交，最高价为龙湖湘风原著11612元/平米，剔除经适房和定向房，最低价为中鼎江岸花城3519元/平米，中位数（4380元/平米）与均价（4377元/平米）差不多。

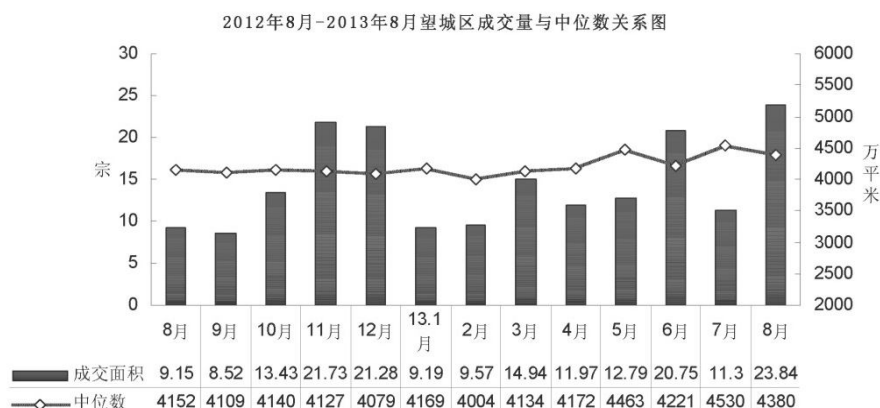
曲线标准差为2065，环比减少6.43%，望城区成交楼盘价位差距比较大，位居第五。

8月，望城区销售量最大的是售价在4000-4500元/平米的住宅，其销售比重占望城区的48.95%。其中销量较大的楼盘主要是金湘苑住宅小区（定向房）、世纪公园、新城国际花都。

其次为售价在4000元/平米以下的住宅，其销售比重为25.84%。其中销售量较大的楼盘主要是高域自然成（定向房）、红建滨水铭城（定向房）、晟通城（定向房）、金富星城（定向房）。

售价在5500-6000元/平米、7000-7500元/平米、8500-10000元/平米的住宅销售量为零。

望城：新房住宅成交23.84万平米，环比增加110.97%



2013年8月，望城区新房住宅成交面积为23.84万平米，与去年同期相比增加160.55%，环比增加110.97%。

1	勤诚达新界
2	世纪公园
3	润和·紫郡
4	新城国际花都
5	晟通城
6	时代倾城
7	澳海澜庭
8	金地三千府
9	新地东方明珠
10	澳海月亮湾

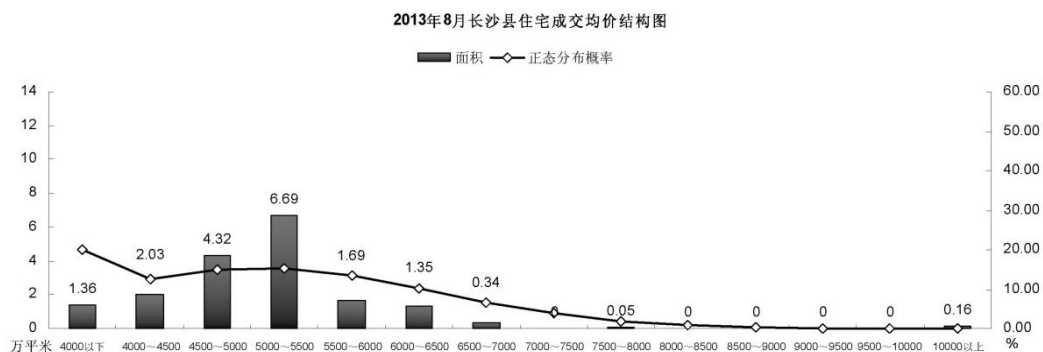
(注：排名不包括定向房、经济适用房)

8月，望城区开盘集中签约的项目有金湘苑住宅小区（定向房）、高域自然成（定向房），加推的项目有勤诚达新界、世纪公园。

2013年8月，在望城区中位数（4380元/平米）附近可销售的楼盘有世纪公园、新城国际花都、盛腾学林西岸。

县（市）市场分析

长沙县：5000-5500元/平米房屋销量最大



2013年8月，长沙县共有57个住宅楼盘成交，最高价为橘郡10513元/平米，剔除经适房和定向房，最低价为紫华郡3847元/平米，中位数（4951元/平米）略小于均价（5079元/平米）。

曲线标准差为1287,环比增加2.22%,长沙县成交楼盘价位差距位居最末。

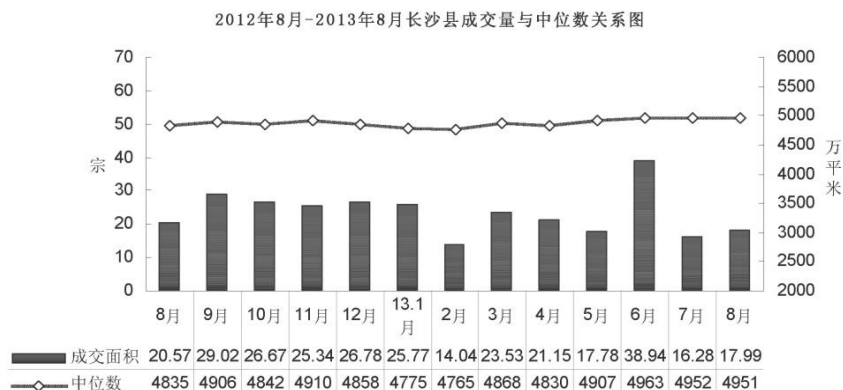
8月，长沙县销售量最大的是售价在5000-5500元/平米的住宅，销售比重占长沙县的37.19%。其中销量较大的楼盘主要是海伦春天、华润凤凰城、海德公园、中国铁建国际城。

其次为售价在4500-5000元/平米的住宅，其销售比重为24.01%。其中销售量较大的楼盘主要是泊林尊邸、水岸新都、怡海星城。

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：11.28%、9.39%。

售价在7000-7500元/平米、8000-10000元/平米的住宅销售量为零。

长沙县：新房住宅成交17.99万平米，环比增加10.5%



2013年8月，长沙县新房住宅成交面积为17.99万平米，与去年同期相比减少12.54%，环比增加10.5%。

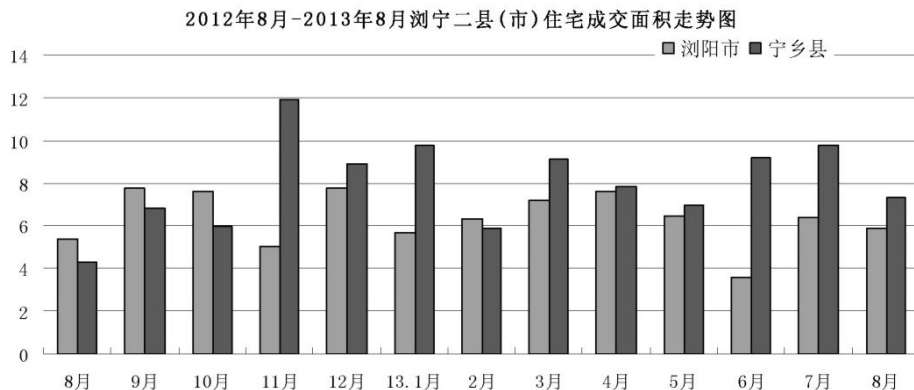
1	海伦春天
2	泊林尊邸
3	恒基凯旋门
4	华润凤凰城
5	悦湖山住宅小区
6	水岸新都
7	怡海星城
8	海德公园
9	中国铁建国际城
10	幸福庄园

(注：排名不包括定向房、经济适用房)

8月，长沙县开盘集中签约的项目有海伦春天，加推项目有泊林尊邸、恒基凯旋门、华润凤凰城、悦湖山、水岸新都。

2013年8月，在长沙县中位数（4951元/平米）附近可销售的楼盘有泊林尊邸、海德公园、中国铁建国际城。

8月，浏宁二县（市）商品住宅共成交13.2万平米



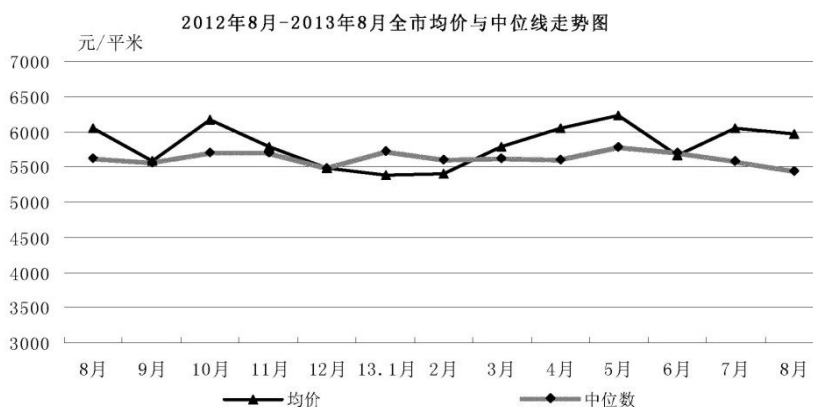
2013年8月，浏宁二县（市）商品住宅分别成交5.87万平米、7.33万平米。
浏阳市和宁乡县环比增长分别为9.72%、70.47%。



2013年8月，浏阳市中位数为3500元/平米，宁乡县中位数为3610元/平米，同比增长分别为0.95%、0.28%。

数据来源：RERC数据平台/长沙房地产预警预报信息系统

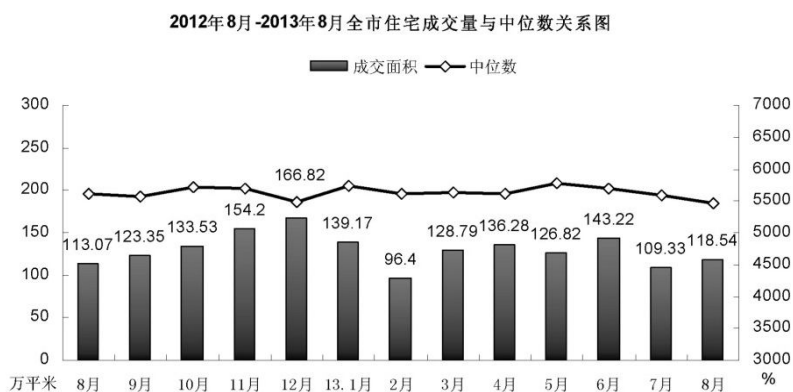
2013年8月中位数小于住宅成交均价



从2012年8月-2013年8月长沙房地产成交均价与中位数走势图来看，2012年8月-12月，除8月和10月外，中位数和住宅成交均价相近。

2013年1月、2月，中位数大于住宅成交均价。2013年3月-8月，中位数小于住宅成交均价。

2013年上半年，中位数波动较小，在5500元/平米左右。2013年8月，中位数小于住宅成交均价，并且低于5500元/平米。



从2012年8月-2013年8月长沙房地产市场成交量与中位数关系图来看，中位数均在5500元/平米附近波动。全市住宅成交量方面，2013年2月成交量跌破一百万；2012年1月-7月成交量缓慢上扬态势，8月成交量略有回落，9月-12月，成交量继续增长，12月成交量为本年度最高成交量。

2013年8月成交量较上月略有回升，高于2013年2月和7月。

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：

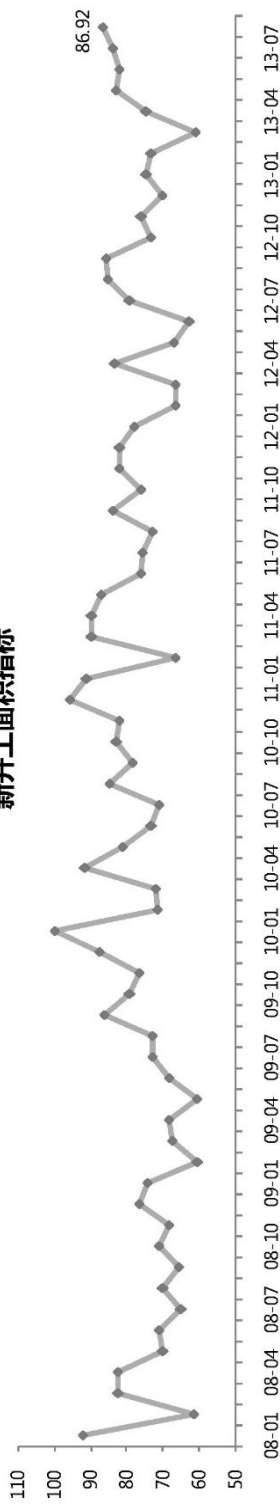
$$Y=\text{sum}(X*f)$$

其中f为权重。

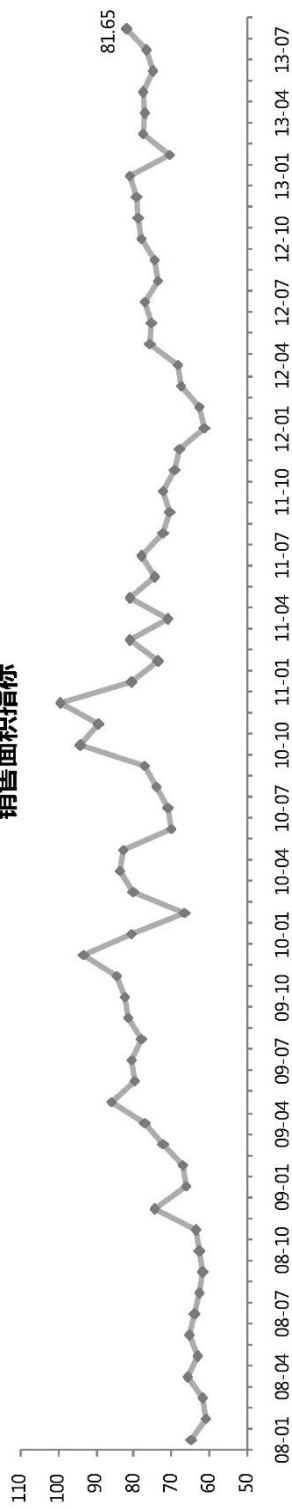
在历年数据大小的基础上，再加上对数据的经验分析，新开工面积、建筑工程投资以及销售面积的最不可能值和最满意值选取如下。

	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

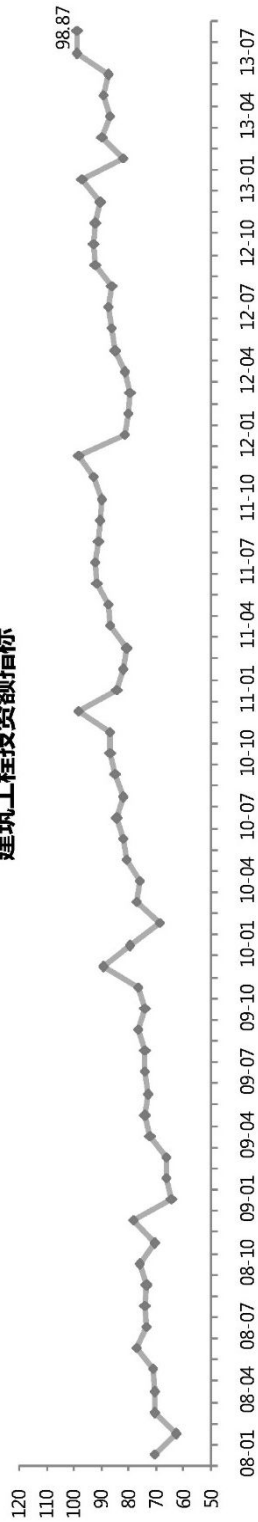
新开工面积指标



销售面积指标

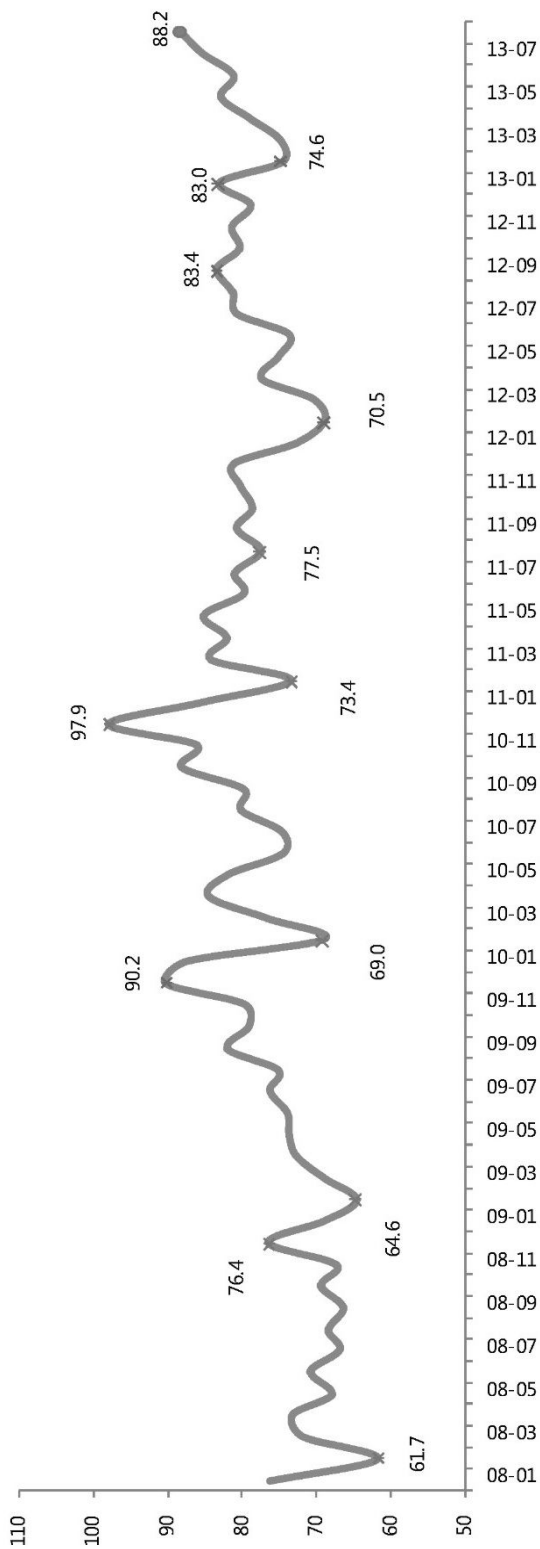


建筑工程投资额指标



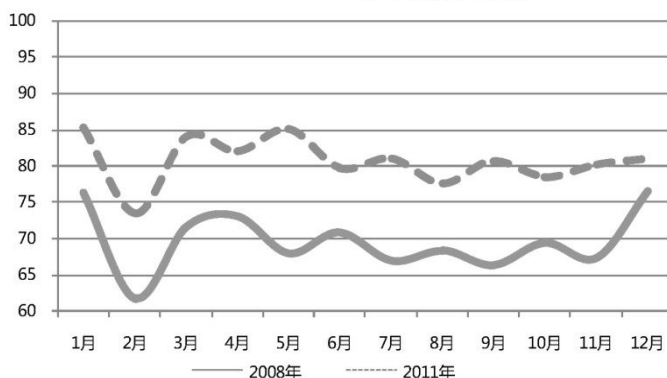
上面三副图分别是新开工面积、建筑工程投资和销售面积经过功效系数法处理后在2008年1月至2013年8月的变化趋势图。

新开工指数 (2008年1月-2013年8月)



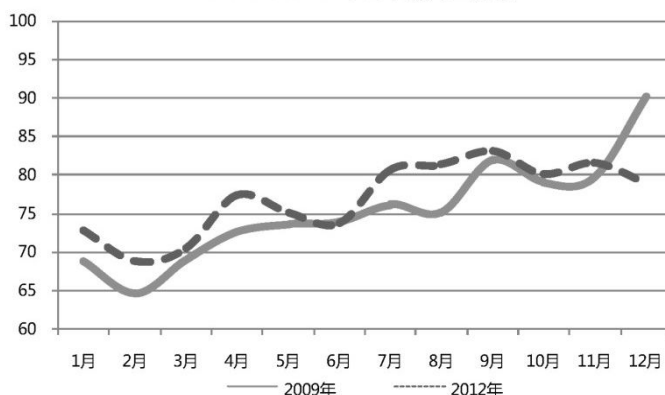
上图是2008年1月-2013年7月新开工指数趋势变化图。图中标出的点是每年的最大值和最小值。由图可以看出2013年7月新开工指数为85.4，环比6月上涨5.31%，主因建筑工程投资额较上月明显增加，分指标看，新开工面积拉动7月新开工指数环比上涨0.76%，建设工程投资额拉动7月新开工指数环比上涨3.84%，销售面积拉动7月新开工指数上涨0.71%。

2011&2008年全市新开工指数



右图是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。

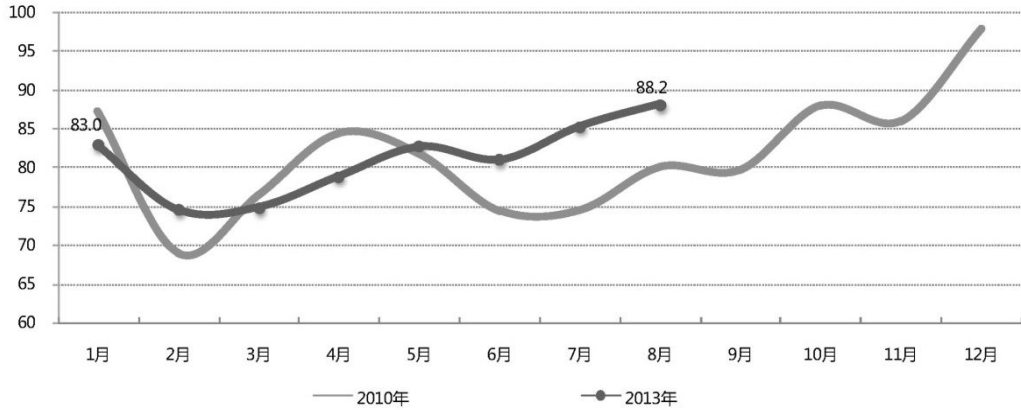
2012&2009年全市新开工指数



左图是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1-5月新开工指数与12年相比趋势是一致的，但在调控下，2012年市场出现了不一样的变化，6月份新开工指数环比下滑，但2009年则是微增，主因6月份新开工面积环比下滑厉害，使得6月份新开工市场与上月相比呈下降趋势，而2012年12月环比下降，2009年12月则是上升趋势，主因2012年12月受天气、周期等影响，新开工量较小造成11月新开工市场市场疲软。

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。

2013&2010年全市新开工指数



2013年1-8月新开工指数变化趋势与2010年的基本一致，1-2月新开工指数因春节的因素影响下滑明显，而2-3月市场开始复苏，4-5月新开工指数继续上扬，6月新开工指数虽环比下滑，7-8月新开工指数连续2个月上升，8月主因销售面积显著增加，推动新开工指数达到年内高峰88.2。

总体来看，除5月新开工指数有所不一样的变化外，其他月份的趋势2013年与2010年相比走势较一致，相比2012年同期，2013年1-8月新开工指数走势更趋平缓，波动幅度有所减小。调控下，总体市场买卖双方博弈加深，无论是前期开发市场还是后期营销市场，均呈现出趋稳态势。

板块楼盘价格分析

十三大板块报价

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：

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

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；

\bar{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

【月度板块资讯】

1) 广告投放量减少，楼盘推广同步降低

8月报媒广告的投资量在逐周下降，这是因为本月推售基本上都是在消化前几个月的增量，少有新增量以及加推，因此同步的广告推广也降低。本月板块中有进行广告推广的仅5个项目，分别是综合体德思勤城市广场、普通住宅博林金谷和新城新世界、精装项目万科紫台、现房楼盘夏威夷碧水春城。其中万科紫台尚在项目形象推广阶段。

其中德思勤城市广场推广的重点产品是“200-1800㎡甲级写字楼”；博林金谷推广的则是“40-70㎡精装豪宅”“70-140㎡伴山新品”；而新城新世界则是“44-138㎡收官力作”；夏威夷碧水春城则是“81-139㎡宽景”。

2) 8月全市月度销售前十

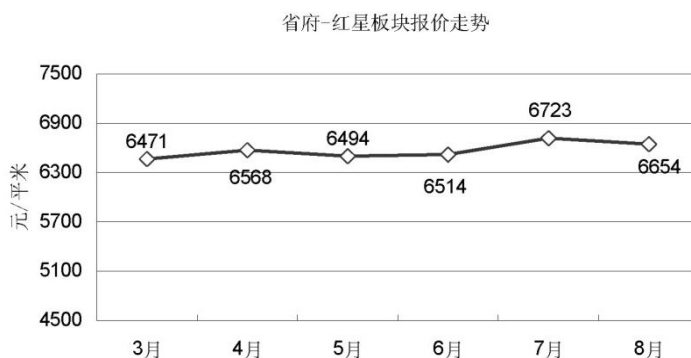
8月，板块无项目进入全市月度销售前十。

3) 板块新开工及竣工项目

8月，有2处新开工项目，分别是宏聚地中海（578套，4.44万平方米）、长城水郡（1196套，12.4万平方米）。

8月，有2处竣工项目，分别是雍晟时代公馆（534套，2.71万平方米）、七里香榭（663套，6.25万平方米）。

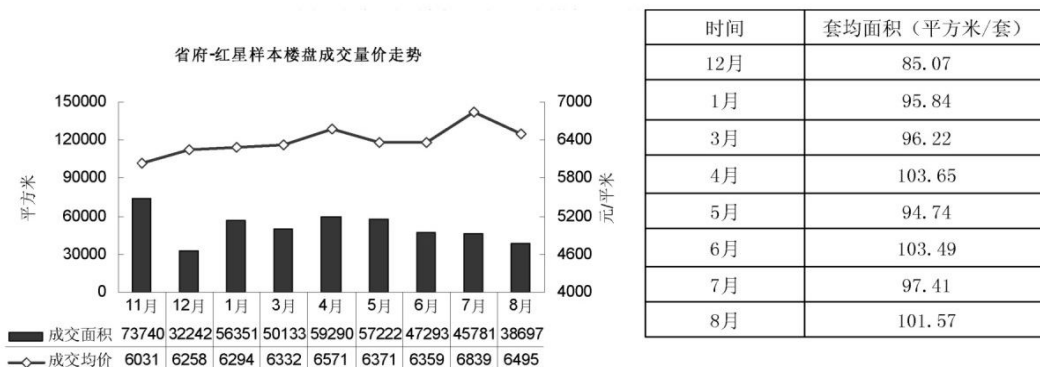
【报价走势】



省府-红星板块样本楼盘分析（普通住宅）

【8月样本楼盘】鑫远熙山、富兴嘉城、公爵欧洲城、湘水熙园、长城水郡、夏威夷碧水春城、德庆水韵山城、青园一期、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、万芙锦城、中南红领邦、华悦城、宏聚地中海

【量价走势】



【板块样本楼盘讯息】

· 8月板块监测样本楼盘均价为6465元/平方米，环比下降近340元/平方米。本月虽然成交项目多，但是很多项目的成交套数都在10套左右，甚至以下，所以成交总量持续下滑。在这样的提前下，单个高成交的项目就会明显的影响到板块成交均价的计算，本月就是因为受到鑫远熙山的大批量成交房源价格的影响，实际市场整体价格水平没有明显下行。

· 8月销售套均面积为101平方米，这是一个综合计算的结果，市场实际成交户型大多分布于80-100平方米和100以上两个区间段。

· 8月样本楼盘成交总面积为3.86万平方米，环比减少0.71万平方米，环比再度下滑。鑫远熙山是成交面积占比最大的，达26%；其次是公爵欧洲城、夏威夷碧水春城，基本在4000-6000平方米之间；再次就是湘水熙园、中南红领邦、宏聚地中海、融科东南海，成交面积都在2000-3500平方米之间。

【8月样本楼盘销售套数前五】

- 1、鑫远熙山：项目成交房屋的套均面积为90平方米，成交112套
- 2、夏威夷碧水春城：项目成交房屋的套均面积为111平方米，成交51套
- 3、中南红领邦：项目成交房屋的套均面积为99平方米，成交28套
- 4、湘水熙园：项目成交房屋的套均面积为96平方米，成交26套
- 5、融科东南海：项目成交房屋的套均面积为138平方米，成交24套

二、高铁新城板块

【区域范围】长沙大道以南、时代阳光大道以北、圭塘路以东

【月度板块资讯】

1) 品牌项目推广频繁，住宅楼盘投放多

在本月所有广告投放里，品牌项目投放力度大。包括万科、郡原、江河水利、恒大，项目有万科环球村、万科金域华府、郡原美村、东澜湾、恒大城，这些品牌投放的广告总和占总量的8成，每个项目至少都有2频次的投放，多刊登于高刊例价版面。

此外本月住宅楼盘的推广是占比最大的，除了喜盈门范城和兴苏广场之外，其他都是住宅项目。其中又以普通住宅为主，占总量的78%，仅有的非普通住宅项目是精装项目万科金域华府和恒大城、别墅郡原美村。其他的如万科环球村、翡翠云天、东澜湾。

2) 8月全市月度销售前十

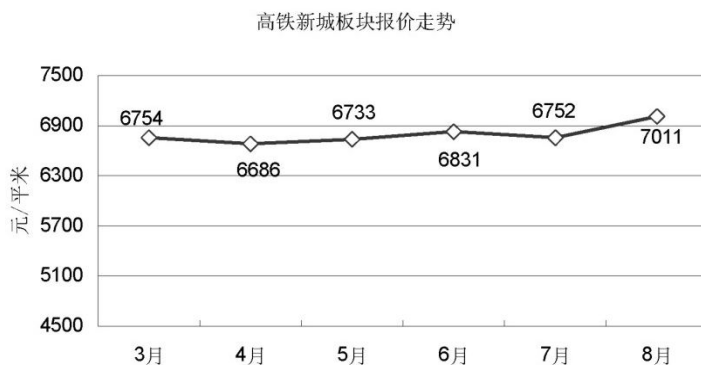
8月，板块无项目进入全市月度销售前十。

3) 板块新开工及竣工项目

8月，板块无新开工项目。

8月，有2处竣工项目，分别是万科金域华府（174套，2.91万平方米）、中城丽景香山（480套，5.87万平方米）。

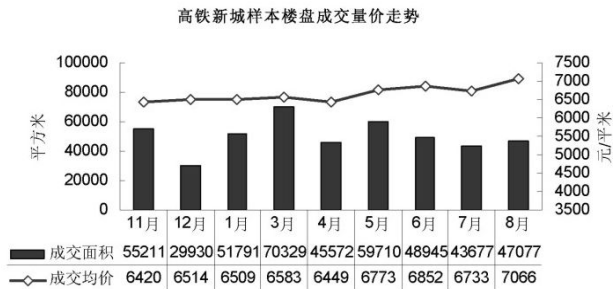
【报价走势】



高铁新城板块样本楼盘分析（普通住宅）

【8月样本楼盘】盛世华章、海拔东方、茂华国际湘、湘府十城、翡翠云天、优山美地、鑫天御景湾、万家城、万科环球村、五矿万境水岸、新城新世界、潇湘名城、兴苏广场

【量价走势】



月份	套均面积 (平方米/套)
12月	96.55
1月	99.22
3月	104.81
4月	95.34
5月	99.02
6月	102.83
7月	103.5
8月	118.58

【板块样本楼盘讯息】

· 8月板块监测的样本楼盘均价为7066元/平方米，环比上升300元/平方米。成交的主要来源仍集中在五矿万境水岸和新城新世界。在这两个项目成交的基础上，新项目兴苏广场的开盘拉升了板块成交面积，同时也影响到了价格走势。

· 8月销售套均面积为118平方米，主要受到五矿万境水岸和新城新世界的影响。

· 8月板块样本楼盘成交总面积为4.70万平方米，环比增加0.34万平方米，五矿万境水岸和新城新世界各有一万平方米以上的成交量，位居板块前列；其次是新项目兴苏广场以及老项目湘府十城，这两个项目因为都以大户型为主推产品，因此成交套数虽然少，但是成交面积仍达到3800-5000平方米之间。

【8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107平方米，成交98套
- 2、新城新世界：项目成交房屋的套均面积为157平方米，成交86套
- 3、万科环球村：项目成交房屋的套均面积为83平方米，成交49套
- 4、兴苏广场：项目成交房屋的套均面积为108平方米，成交43套
- 5、湘府十城：项目成交房屋的套均面积为123平方米，成交31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

【月度板块资讯】

1) 少量项目推广，新项目入市住宅推量大

本月板块有2个项目进行了报媒推广，其中一个是在建项目建安新商汇，“国际建材贸易总部”。另外一个则是住宅项目湘域熙岸，项目重点推广的是产品“90-135m²”。

2) 8月全市月度销售前十

8月，板块无项目进入全市月度销售前十。

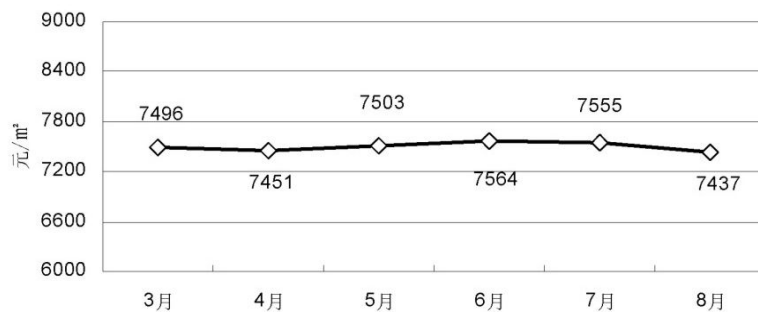
3) 板块新开工及竣工项目

8月，板块无新开工项目。

8月，板块无竣工项目。

【报价走势】

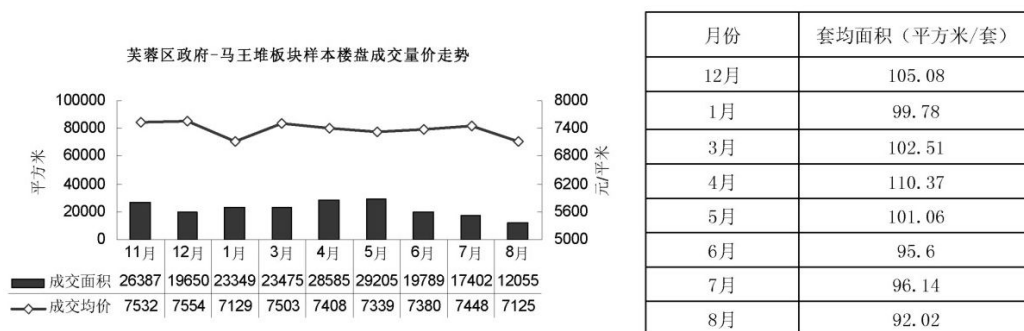
芙蓉区政府-马王堆报价走势



芙蓉区政府-马王堆板块样本楼盘分析（普通住宅）

【8月样本楼盘】上河国际商业广场、先锋东外滩、东方芙蓉、鑫科明珠、长房白沙湾、百纳广场、万象凯旋湾

【量价走势】



月份	套均面积 (平方米/套)
12月	105.08
1月	99.78
3月	102.51
4月	110.37
5月	101.06
6月	95.6
7月	96.14
8月	92.02

【板块样本楼盘讯息】

· 8月板块监测的样本楼盘均价为7125元/平方米，环比下降320元/平方米。板块成交总量持续走低，数月来平均每个项目的成交套数维持在20套。

· 8月销售的套均面积为92平方米，本月板块成交房源基本集中在80-100平方米，有极少量的小户型和大户型。

· 8月板块样本楼盘总成交面积为1.2万平方米，环比减少0.54万平方米。板块的成交面积总量连续3个月下滑。成交相对较大的有鑫科明珠、百纳广场。

【8月样本楼盘销售套数前五】

- 1、鑫科明珠：项目成交房屋的套均面积为99平方米，成交39套
- 2、百纳广场：项目成交房屋的套均面积为83平方米，成交36套
- 3、上河国际商业广场：项目成交房屋的套均面积为95平方米，成交21套
- 4、先锋东外滩：项目成交房屋的套均面积为96平方米，成交20套
- 5、万象凯旋湾：项目成交房屋的套均面积为44平方米，成交7套

四、东湖-隆平高科板块

【区域范围】浏阳河以东、机场高速以南、浏阳河以北

【月度板块资讯】

1) 推广项目集中，销售来自在指定项目

板块中在售项目虽然不少，但是有一定存量规模的项目少，基本集中在中房瑞致国际、才子佳郡、紫御江山、辉煌国际城，这其中目前持续批量供应的就仅中房瑞致国际和才子佳郡。

本月初才子佳郡有报媒推广，主要是为加推蓄客，“79-125平米超值感恩加推”。

2) 8月全市月度销售前十

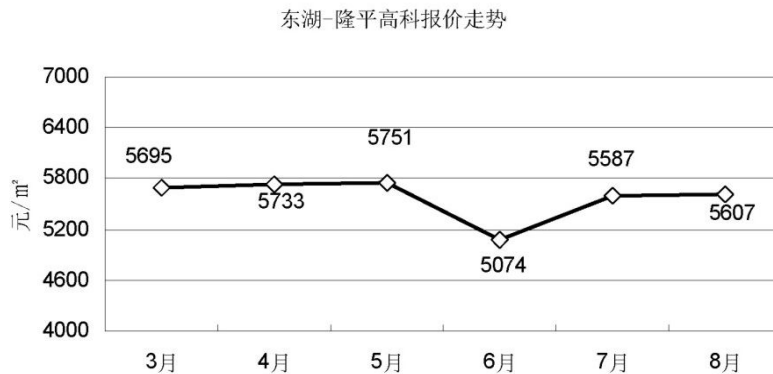
8月，板块无项目进入全市月度销售前十。

3) 板块新开工及竣工项目

8月，板块无新开工项目。

8月，板块无竣工项目。

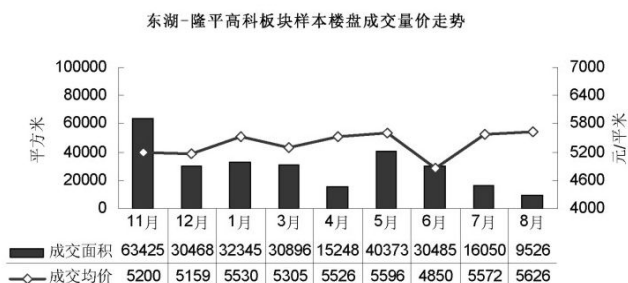
【报价走势】



东湖-隆平高科板块样本楼盘分析（普通住宅）

【8月样本楼盘】江河双水湾、辉煌国际城一期、东岸城邦、才子佳郡、领东汇

【量价走势】



月份	套均面积 (平方米/套)
12月	101.9
1月	108.91
3月	102.3
4月	100.32
5月	109.71
6月	101.62
7月	105.59
8月	110.77

【板块样本楼盘讯息】

· 8月板块监测的样本楼盘均价为5626元/平方米，环比持平，略有上升。目前板块主要来源在于中房瑞致国际和领东汇。在没有加推开盘的期间里，板块成交面积都会偏低。

· 8月销售的套均面积为110平方米，大户型是目前板块中在售项目主推产品。

· 8月板块样本楼盘总成交面积为0.95万平方米，环比减少0.66万平方米。本月成交面积是历来最低的一次，除了新盘加推间隔长、在售项目推量少以外，楼盘项目少是重要原因之一。

【8月样本楼盘销售套数前五】

- 1、江河双水湾：项目成交房屋的套均面积为119平方米，成交28套
- 2、才子佳郡：项目成交房屋的套均面积为92平方米，成交23套
- 3、领东汇：项目成交房屋的套均面积为111平方米，成交19套
- 4、辉煌国际城：项目成交房屋的套均面积为122平方米，成交13套
- 5、东岸城邦：项目成交房屋的套均面积为116平方米，成交3套

五、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

【月度板块资讯】

1) 别墅产品推广频繁，厂房住宅推广少，

本月板块中推广最频繁的是碧桂园威尼斯城，其广告重点在于推广新组团天玺湾，目前尚在形象定位推广阶段，“碧桂园天玺湾发力2013，空中别墅即将礼献三湘，登峰造极，谁与争锋？”。

厂房项目新长海广场继续进行推广，2频次广告的重点落在项目定位“2013年度长沙最具推动力城市综合体”。仅有的住宅项目恒大翡翠华庭继续以低价和优惠为卖点，进行蓄客“冰爽淘房节，夏季盛惠，5980元/㎡起”。

2) 8月全市月度销售前十

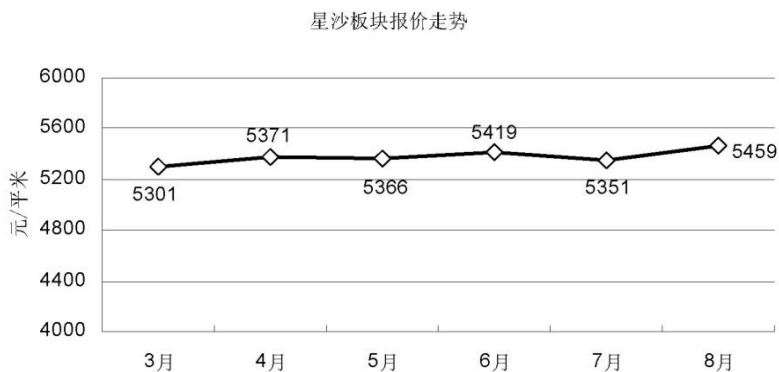
8月，泊林尊邸、恒基凯旋门均进入全市月度销售前十，两个项目的销售面积、套数、金额分别为第六、第六、第八；第七、第八、第六。

3) 板块新开工及竣工项目

8月，有4处新开工项目，分别是蓝色海洋（475套，3.45万平方米）、山水湾（527套，5.48万平方米）、恒广国际景园（752套，7.83万平方米）、橄榄城（922套，9.68万平方米）。

8月，有1处竣工项目，即楚天世纪城（585套，6.82万平方米）。

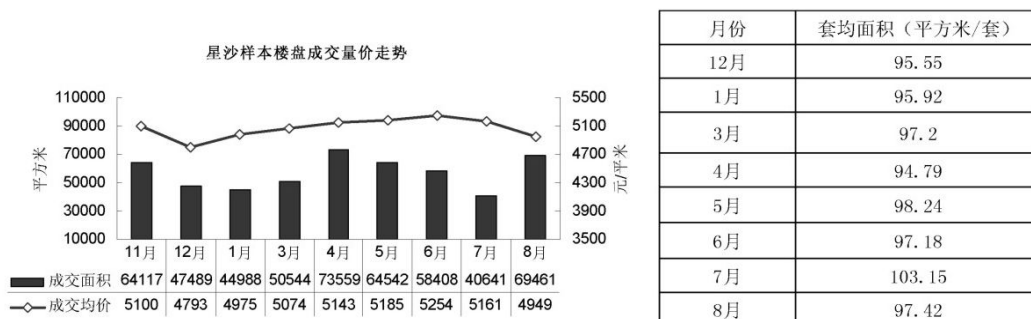
【报价走势】



星沙板块样本楼盘分析（普通住宅）

【8月样本楼盘】蝴蝶谷、楚天世纪城、锦璨家园、红树湾、华润凤凰城、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、盛地尊域、四季星城二期、幸福里家和院、恒广国际景园、未来康桥长郡、水岸世景

【量价走势】



【板块样本楼盘讯息】

· 8月板块监测的样本楼盘均价为4949元/平方米，环比下降200元/平方米。多个项目集中加推放量，大批量的可售房源进入市场，在价格优势的作用下，大批量的转化为了成交。其中以泊林尊邸最为突出，其不到5000元的价格，使其成交量位居本月板块首位。

· 8月销售的套均面积为97平方米，主要是受恒基凯旋门和泊林尊邸成交产品的影响。

· 8月板块样本楼盘总成交面积为6.94万平方米，环比增加2.88万平方米。成交面积靠前是泊林尊邸和恒基凯旋门，都在1.2万-1.4万平米之间。泊林尊邸主要凭借的是价格优势，而恒基凯旋门则是长时间的蓄客转化为了的成交。除此之外，华润凤凰城也有1.1万平方米成交，其以大户型产品为主。

【8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87平方米，成交155套。
- 2、恒基凯旋门：项目成交房屋的套均面积为98平方米，成交130套。
- 3、华润凤凰城：项目成交房屋的套均面积为125平方米，成交88套。
- 4、楚天世纪城：项目成交房屋的套均面积为114平方米，成交68套。
- 5、中国铁建国际城：项目成交房屋的套均面积为92平方米，成交50套。

六、大托-暮云板块

【区域范围】以大托-暮云镇为中心

【月度板块资讯】

1) 开盘继续加推蓄客，重要卖点持续发力

丽发新城在上月首开后，本月继续大力度进行报媒推广，月度5频次广告的主题仍不变，主要进行其“低价”这一核心卖点的推广，“3980元/㎡起，抢韶山南路，准现房”。因为销售成功，其立马开始了加推蓄客的推广“应市加推，二组团78-128㎡灵动空间”。

2) 8月全市月度销售前十

8月，板块无项目进入全市月度销售前十。

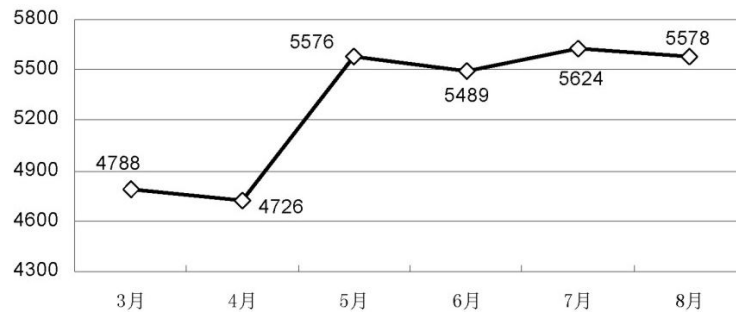
3) 板块新开工及竣工项目

8月，板块无新开工项目。

8月，板块无竣工项目。

【报价走势】

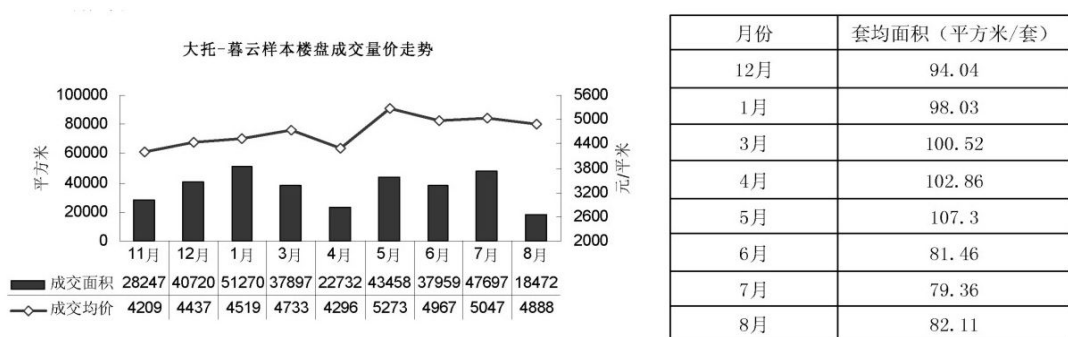
大托-暮云板块报价走势



大托-暮云板块样本楼盘分析（普通住宅）

【8月样本楼盘】山水印象、怡海星城、幸福庄园、凯富漫城、鑫远和城、金房奥斯卡

【量价走势】



月份	套均面积 (平方米/套)
12月	94.04
1月	98.03
3月	100.52
4月	102.86
5月	107.3
6月	81.46
7月	79.36
8月	82.11

【板块样本楼盘讯息】

· 8月板块监测的样本楼盘均价为4888元/平方米，环比下降近160元/平方米。在上月怡海星城和金房奥斯卡批量加推成交后，本月没有继续供应新房源，各个项目成交均以消化前期房源为主，因此成交量才会出现大落差。

· 8月销售的套均面积82平方米，板块本月成交户型主要集中在50-80平方米和120平方米以上两个区间段。

· 8月板块样本楼盘总成交面积为1.84万平方米，环比减少2.92万平方米。由于怡海星城和金房奥斯卡在上月集中加推受，消化了大批量房源，因此本月可售房源量降低，在没有持续供应新房源的前提下，成交量大幅下滑，从而使得板块成交总量下降。

【8月样本楼盘销售套数前五】

- 1、金房奥斯卡：项目成交房屋的套均面积为64平方米，成交86套。
- 2、怡海星城：项目成交房屋的套均面积为90平方米，成交70套。
- 3、幸福庄园：项目成交房屋的套均面积为130平方米，成交31套。
- 4、鑫远和城：项目成交房屋的套均面积为59平方米，成交24套。
- 5、凯富漫城：项目成交房屋的套均面积为128平方米，成交13套

七、麓谷-梅溪湖板块

【区域范围】东至西二环，南至桃花岭，西至绕城高速，北至青山路-杜鹃路

【月度板块资讯】

1) 别墅项目多，商业楼盘投放频繁

本月板块中的商业推广频次高，全部来自骑龙大街，共计11频次，这既是其一贯的报媒推广方式，也是因为项目加推在即“加推热销，20-50㎡临街旺铺10万元起”，需要前期的强化宣传来推广产品类型及优惠促销，聚集人气和蓄攒客源。此外还有创业基地类型办公厂房项目金荣同心国际工业园。

而在住宅的推广中，有三个别墅楼盘，分别是金科东方大院，主推“90-137㎡墅区景观高层”；天麓，主推“130-210㎡4+1层电梯洋房，230-305㎡山水电梯别墅”；中建梅溪湖壹号，主推“约230-330㎡别墅新品”。

此外还有一个精装项目弘德好莱城“66-130平全屋一线品牌精装豪宅”，项目于7月11日开盘；一个普通住宅项目和泓梅溪四季，主推“77-130平米”房源，其VIP折扣大“5000抵50000”；以及一个新项目潇湘奥林匹克花园，项目以低价为卖点加推“80-140平”户型。

2) 8月全市月度销售前十

8月，潇湘奥林匹克花园、金茂梅溪湖、桔洲印象均进入全市月度成交前十，三个项目的销售面积、套数、金额分别为第二、第一、第三；第一、第二、第一；第五、第五、第五。

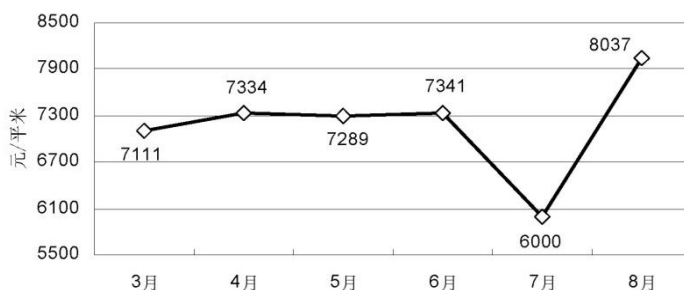
3) 板块新开工及竣工项目

8月，有2处新开工项目，分别是中国铁建梅溪青秀（0.55万平方米）、荣盛花语馨苑（1152套，10.72万平方米）。

8月，有1处竣工项目，即世界1区（400套，40.1万平方米）。

【报价走势】

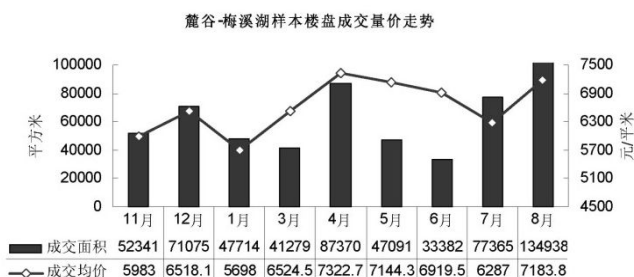
麓谷-梅溪湖板块报价走势



麓谷-梅溪湖板块样本楼盘分析（普通住宅）

【8月样本楼盘】保利麓谷林语、长房时代城、中房F联邦、阳光晶城、麓谷可可小区、达美D6区、麓谷明珠、旭辉御府、桔洲印象、金茂梅溪湖、和泓梅溪四季、潇湘奥林匹克花园

【量价走势】



月份	套均面积 (平方米/套)
12月	105.77
1月	98.58
3月	98.52
4月	99.28
5月	94.94
6月	97.89
7月	102.47
8月	110.42

【板块样本楼盘讯息】

· 8月板块监测的样本楼盘均价为7183元/平方米，环比上升近900元/平方米。继续上个月大批量成交后，本月以低价为卖点的潇湘奥林匹克花园继续高量成交，在这个基础上，桔洲印象、金茂梅溪湖成交集中签约，使得板块成交量首次突破了13万平方米，这是自2012年来成交量最高的月份。

· 8月销售的套均面积为110平方米，主要是受到潇湘奥林匹克花园和金茂梅溪湖成交产品的影响。

· 8月板块样本楼盘总成交面积为13.49万平方米，环比增加5.76万平方米。增长的部分主要来自金茂梅溪湖和桔洲印象，两个项目成交面积分为5.1万平方米和1.7万平方米。

【8月样本楼盘销售套数前五】

- 1、潇湘奥林匹克花园：项目成交房屋的套均面积为102平方米，成交475套。
- 2、金茂梅溪湖：项目成交房屋的套均面积为139平方米，成交368套。
- 3、桔洲印象：项目成交房屋的套均面积为91平方米，成交188套。
- 4、达美D6区：项目成交房屋的套均面积为92平方米，成交68套。
- 5、和泓梅溪四季：项目成交房屋的套均面积为94平方米，成交42套。

八、麓南-洋湖垸板块

【区域范围】东至潇湘路，南至绕城高速，西至长潭西，北至南二环-云栖路，麓南含浦周边

【月度板块资讯】

1) 项目种类产品丰富，中大户型推广多

本月板块中进行推广的项目种类多，既有别墅比如汀湘十里、也有商业综合体比如悦购广场、还有高端洋房项目比如万科白鹭郡、同时还有普通住宅比如兰亭湾畔、中天西溪里。项目种类的齐全也使得本月产品丰富，别墅、商铺、写字楼、洋房、毛坯房、现房、公寓、精装房等等均有推广。

而在这些所有的推广产品中，住宅推广占比最大，约占7成，其中又以中大户型为推广重点，比如兰亭湾畔的“76-140㎡N+1户型”、万科白鹭郡的“90-130㎡天阅装修高层”、米兰春天的“90-131㎡金牌户型”、江山帝景的“85-120㎡小雅组团”等等。

2) 8月全市月度销售前十

8月，金鼎宜居花园进入全市月度销售前十，其销售面积、套数、金额均列第四。

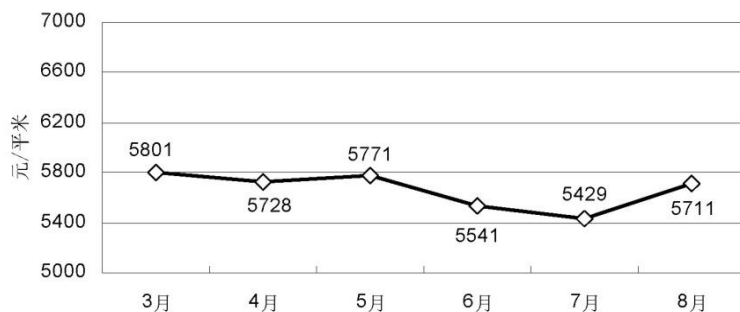
3) 板块新开工及竣工项目

8月，有4处新开工项目，分别是汀湘十里（15套，0.72万平方米）、万科金域缙香（168套，2.09万平方米）、江山帝景（616套，6.17万平方米）、万科白鹭郡（1019套，10.97万平方米）。

8月，板块无竣工项目。

【报价走势】

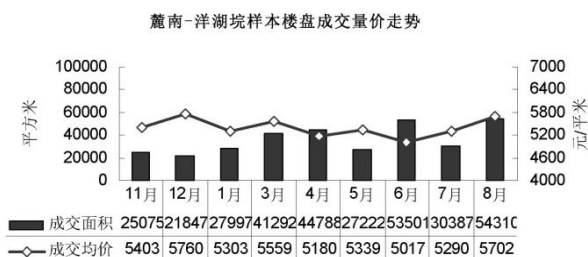
麓南-洋湖垸板块报价走势



麓南-洋湖垸板块样本楼盘分析（普通住宅）

【8月样本楼盘】阳光壹佰、云栖谷、中建麓谷和苑、枫华府第、利海米兰春天、金鼎宜居花园、合能洋湖公馆、华润橡树湾

【量价走势】



月份	套均面积 (平方米/套)
12月	105.54
1月	102.93
3月	113.13
4月	101.56
5月	96.88
6月	99.63
7月	107.76
8月	103.25

【板块样本楼盘讯息】

· 8月板块监测的样本楼盘均价为5702元/平方米，环比上升400元/平方米。以低价作为卖点的金鼎宜居花园继续高成交，华润凤凰城则凭借自身累计的品牌效应加推后顺集中签约成交，新项目合能洋湖公馆首次开盘也有靠前的成交，其是目前在售的少数几个高价项目之一。这3个项目是本月板块拉升量价的主要来源。

· 8月销售的套均面积为103平方米，板块里无论加推项目还是销尾项目，主推产品的区间基本都在90-110平方米之间。

· 8月板块样板楼盘总成交面积为5.43万平方米，环比增加2.4万平方米，成交面积占比最大的是金鼎宜居花园，达37%；其次是华润凤凰城，占比22%；再次是合能洋湖公馆，占比13%。

【8月样本楼盘销售套数前五】

- 1、金鼎宜居花园：项目成交房屋的套均面积为98平方米，成交213套。
- 2、华润橡树湾：项目成交房屋的套均面积为115平方米，成交104套。
- 3、合能雨花公馆：项目成交房屋的套均面积为88平方米，成交80套。
- 4、利海米兰春天：项目成交房屋的套均面积为92平方米，成交38套。
- 5、阳光壹佰：项目成交房屋的套均面积为143平方米，成交27套。

九、麓北板块

【区域范围】西二环以东、湘江以西，岳麓山以北

【月度板块资讯】

1) 投放项目增多，各类产品均有推广

本月板块中进行推广的项目增多，包括恒大华府、恒大御景湾、绿地中央广场、佳兴国际汇。平均每个项目有2频次以上的投放量，多刊登于封面、A1、A3、A16等醒目的版面。其中以佳兴国际汇投放力度最大，月度投放4频次。推广的产品主要有精装房、酒店套房、精装公寓、商铺。其中恒大华府于7月27日再度加推，“123-145㎡舒适三房，163㎡阔绰四房，5480元/㎡起”。

2) 8月全市月度销售前十

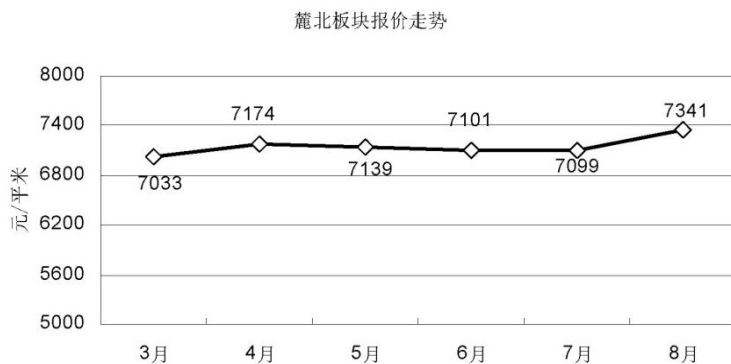
8月，板块无项目进入全市月度销售前十。

3) 板块新开工及竣工项目

8月，有1处新开工项目，即南山雍江汇（846套，10.33万平方米）。

8月，有1处竣工项目，即星语林阿普阿布（174套，1.22万平方米）。

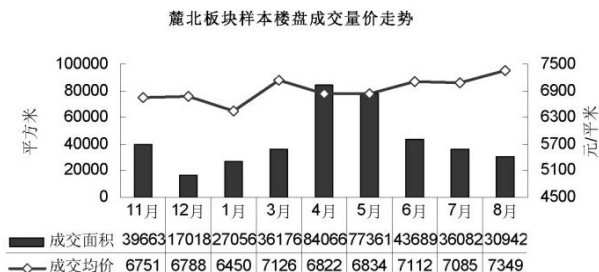
【报价走势】



麓北板块样本楼盘分析（普通住宅）

【8月样本楼盘】新兴北京御园、誉峰、钰龙天下、中一九骏、兰亭都荟、南山雍江汇

【量价走势】



月份	套均面积 (平方米/套)
12月	121.56
1月	90.79
3月	92.05
4月	99.13
5月	107.6
6月	102.56
7月	102.22
8月	96.69

【板块样本楼盘讯息】

· 8月板块监测的样本楼盘均价为7349元/平方米，环比上升260元/平方米。板块的成交总量在不断下滑，虽然有兰亭都荟、南山雍江汇等新楼盘入市，但是其供应规模有限，成交总量低，难以一举改变整个板块成交缩减的趋势。

· 8月销售的套均面积为96平方米，板块推售的产品基本都以100平方米以上的大户型为主。

· 8月板块样本楼盘总成交面积为3.09万平方米，环比减少0.51万平方米。钰龙天下仍是本月成交的主要来源，其成交面积占比达43%。其次是兰亭都荟和南山雍江汇，成交在5000-7000平方米之间，与上月情况基本相同。

【8月样本楼盘销售套数前五】

- 1、钰龙天下：项目成交房屋的套均面积为120平方米，成交114套。
- 2、兰亭都荟：项目成交房屋的套均面积为86平方米，成交83套。
- 3、南山雍江汇：项目成交房屋的套均面积为98平方米，成交55套。
- 4、中一九骏：项目成交房屋的套均面积为51平方米，成交53套。
- 5、北京御园：项目成交房屋的套均面积为119平方米，成交8套。

十、金星北板块

【区域范围】望城区东南片区，金星北路两厢

【月度板块资讯】

1) 普通住宅项目多，别墅楼盘推广频繁

本月板块中的推广项目增多，无论是普通住宅还是别墅项目都表现的积极活跃。

普通住宅项目有勤诚达新界、玛丽的花园、恒大名都、富基世纪公园，这些项目都以推广中大户型为主，其中玛丽的花园更以低价作为开盘卖点“3980元/平米起，盛大开盘”；而富基世纪公园的优惠活动多“买房送IPAD MINI，限送100台，先买先得，赢轿车大奖使用权”。

别墅项目有盈峰翠邸、龙湖湘风原著。其中龙湖湘风原著月度投放4频次整版广告，主推产品“160-300㎡新品别墅”；而盈峰翠邸则主推“约520㎡总裁公馆”。

2) 8月全市月度销售前十

8月，勤诚达新界进入全市月度销售前十，其销售面积、套数、金额分列第八、第九、第九。

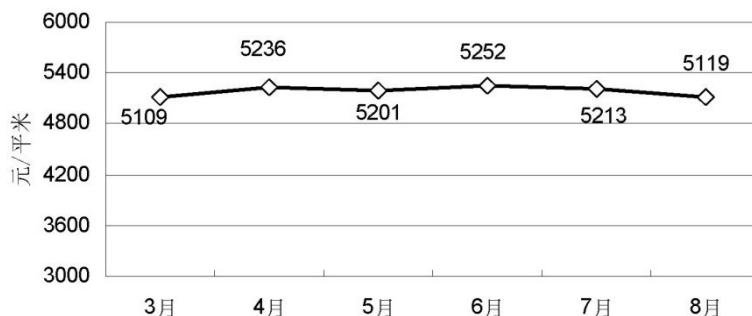
3) 板块新开工及竣工项目

8月，有4处新开工项目，分别是乾源国际广场（290套，2.36万平方米）、富基世纪公园（384套，3.63万平方米）、润和紫郡（396套，4.61万平方米）、金泽园小区二期（550套，5.76万平方米）。

8月，有2处竣工项目，分别是勤诚达新界（448套，4.39万平方米）、南山苏迪亚诺（815套，9.95万平方米）。

【报价走势】

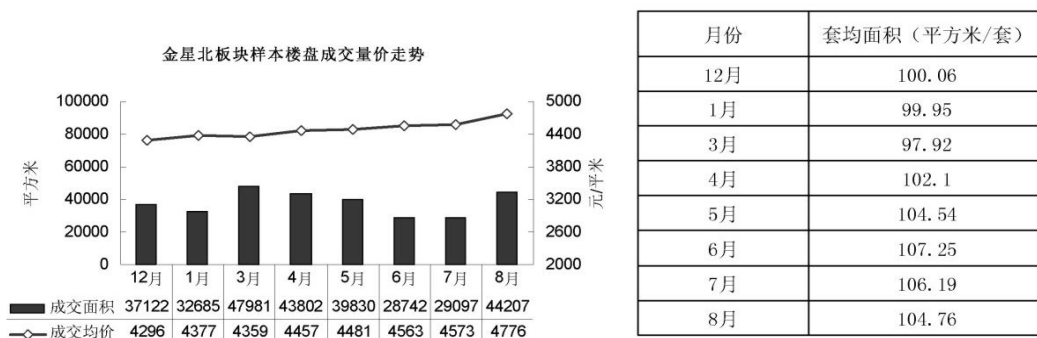
金星北板块报价走势



金星北板块样本楼盘分析（普通住宅）

【8月样本楼盘】东方明珠、勤诚达新界、苏迪亚诺、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、澳海月亮湾、澳海澜庭

【量价走势】



【板块样本楼盘讯息】

· 8月板块监测的样本楼盘均价为4776元/平方米，环比上升200元/平方米。在新项目开盘销售比如澳海澜庭、澳海月亮湾，和老项目加推供应比如勤诚达新界的助推下，本月板块成交量价都有一个明显的上升。

· 8月销售的套均面积为104平方米，80-110平方米的二三四房是板块供应及成交主力，此外还有少量130平方米以上的大户型。

· 8月板块样本楼盘总成交面积为4.42万平方米，环比增加1.52万平方米。成交面积占比最高的是勤诚达新界，约27%；其次是新城国际花都和润和子君，成交面积在7500-8500平方米之间；成交第三梯队则是澳海澜庭、澳海月亮湾、新地东方明珠，成交面积在3000-4000平方米左右。

【8月样本楼盘销售套数前五】

- 1、勤诚达新界：项目成交房屋的套均面积为100平方米，成交122套。
- 2、新城国际花都：项目成交房屋的套均面积为98平方米，成交85套。
- 3、润和紫郡：项目成交房屋的套均面积为106平方米，成交71套。
- 4、澳海澜庭：项目成交房屋的套均面积为86平方米，成交51套。
- 5、澳海月亮湾：项目成交房屋的套均面积为96平方米，成交30套。

十一、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

【月度板块资讯】

1) 住宅产品推广频繁，月湖新项目入市

本月的推广项目都集中在月湖周边，一个是维一星城原山苑，4频次投放；一个是恒大雅苑，5频次投放。前者作为一个新项目，除了项目的定位及形象推广外，“维一有湖的城市山居生活”“维一十年，历练之作”，还有产品也是推广重点“78-115㎡半山美宅”；后者主推产品“79-92㎡二房，89-154㎡三房、四房，升级新品6980元/㎡起”。

2) 8月全市月度销售前十

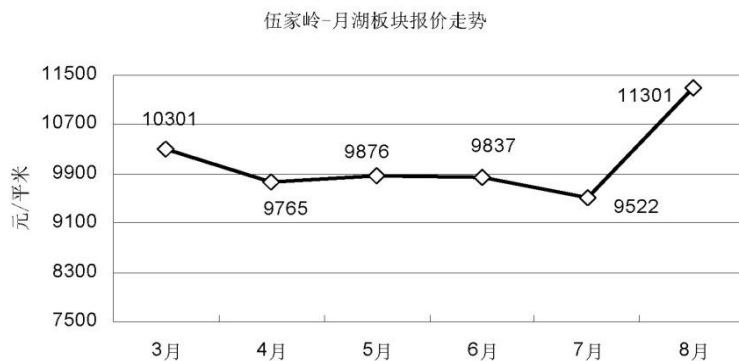
8月，北辰三角洲进入全市月度销售前十，其销售面积、套数、金额分列第三、第三、第二。

3) 板块新开工及竣工

8月，板块无新开工项目。

8月，板块无竣工项目。

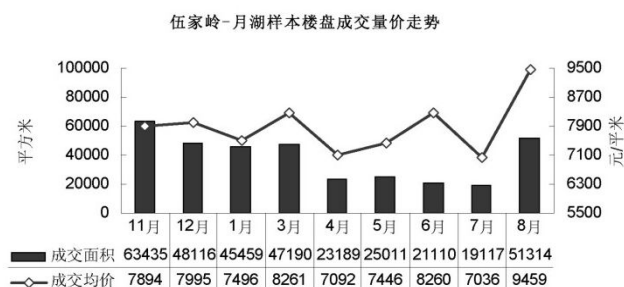
【报价走势】



伍家岭-月湖板块样本楼盘分析（普通住宅）

【8月样本楼盘】长大卧琥、威尔士春天、第一湾、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

【量价走势】



月份	套均面积 (平方米/套)
12月	115.39
1月	115.67
3月	117.1
4月	109.38
5月	125.06
6月	135.32
7月	120.23
8月	122.75

【板块样本楼盘讯息】

· 8月板块监测的样本楼盘均价为7036元/平方米，环比下降1200元/平方米。近几个月来板块成交总量低，但是价格起伏频繁、波动大，这主要是因为北辰三角洲在每个月的推售产品都有不同，作为板块绝对的供应来源项目，其量价变化直接影响着板块量价走势。

· 8月销售的套均面积为122平方米，主要是受到北辰三角洲成交产品的影响。

· 8月板块样本楼盘总成交面积为5.13万平方米，环比增加3.22万平方米。北辰三角洲的集中签约成交是拉升板块成交面积大幅上升的主要原因，其占比70%。此外目前存量较大的项目海洋半岛也有少量成交，项目在开盘后，暂无大批量后续房源入市加推活动。

【8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130平方米，成交280套。
- 2、海洋半岛：项目成交房屋的套均面积为119平方米，成交41套。
- 3、瑞都豪庭：项目成交房屋的套均面积为96平方米，成交33套。
- 4、才子佳苑：项目成交房屋的套均面积为92平方米，成交23套。
- 5、听香水榭：项目成交房屋的套均面积为22平方米，成交16套。

十二、城北板块

【区域范围】浏阳河以北、湘江以东、万家丽北路西

【月度板块资讯】

1) 别墅推广力度大，普通住宅推广集中

本月板块中推广最大的仍是别墅项目湘江壹号，共计3频次，其最近一次的报媒推广还是在2012年。项目以形象推广为主“城市的江山，城市的森林，城市的别墅，380万起”“城市里的江山难得，江山森林里的城市别墅更难得，今天，终于拥有一套神往已久的第一居所了”。

普通住宅的推广来自珠江花城和万国城MOMA。珠江花城目前着重宣传珠江酃城组团，“79-125平米精装华宅”。万国城MOMA以“科技住宅”为卖点，本月进行推广的产品是“90-143平”户型。

2) 8月全市月度销售排行前十

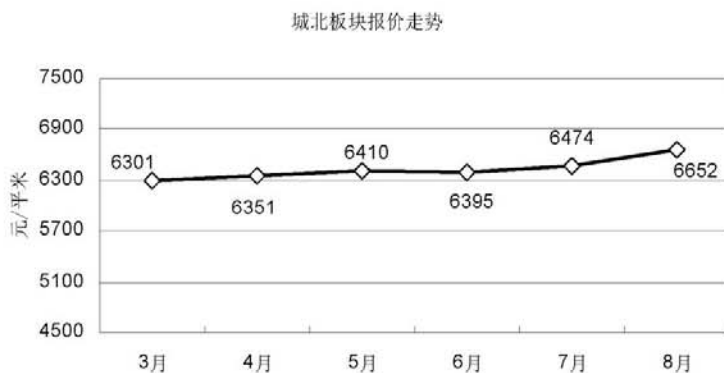
8月，悦湖山和山语城均进入全市月度销售前十，两个项目的销售面积、套数、金额分别为第十、第七、第七；第九第十第十。

3) 板块新开工及竣工项目

8月，有2处新开工项目，分别是绿城青竹园（92套，3.2万平方米）、万国城MOMA（680套，6.75万平方米）。

8月，有3处竣工项目，分别是绿城青竹园（44套，2.26万平方米）、北尚阳光（666套，5.64万平方米）、山语城（766套，7.33万平方米）。

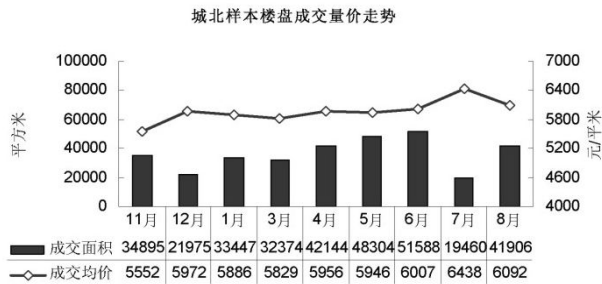
【报价走势】



城北板块样本楼盘分析（普通住宅）

【8月样本楼盘】万国城MOMA、山语城、双湾国际、极目楚天、英祥春天、山水卿卿、江湾纯水岸、美利新世界、中坤领秀峰、悦湖山

【量价走势】



月份	套均面积 (平方米/套)
12月	96.81
1月	95.84
3月	96.64
4月	97.33
5月	95.65
6月	91.96
7月	97.79
8月	89.73

【板块样本楼盘讯息】

· 8月板块监测的样本楼盘均价为6092元/平方米，环比下降340元/平方米。再间隔了一个月后，万国城MOMA和山语城再度批量加推供应，并且纷纷转化为了成交。在这个基础上，悦湖山同时也有批量成交，从而助推了板块总成交量上升。

· 8月销售的套均面积为89平方米，主要是受万国城MOMA、山语城和悦湖山成交房源的影响。

· 8月板块样本楼盘总成交面积为4.19万平方米，环比增加2.25万平方米。万国城MOMA、山语城和悦湖山的成交都在1.1万平方米左右。

【8月样本楼盘销售套数前五】

- 1、悦湖山：项目成交房屋的套均面积为89平方米，成交135套。
- 2、山语城：项目成交房屋的套均面积为90平方米，成交116套。
- 3、万国城MOMA：项目成交房屋的套均面积为99平方米，成交114套。
- 4、英祥春天：项目成交房屋的套均面积为96平方米，成交45套。
- 5、中坤领秀峰：项目成交房屋的套均面积为78平方米，成交34套。

十三、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

【月度板块资讯】

1) 商业产品推广频繁，板块四周住宅项目多

目前板块的项目推广基本分为两大部分，中心区域的大型综合体宣传频繁，包括开福万达广场、泊富国际广场等等。而周边区域推广频繁的则是住宅项目，这其中既有复地崑玉国际这样的高端住宅，又有尊邸华庭这样的普通住宅，同时还有高价热销项目如通用时代国际社区、芒果天地等。而且新项目也有推广，比如天健壹平方英里。

2) 8月全市月度销售前十

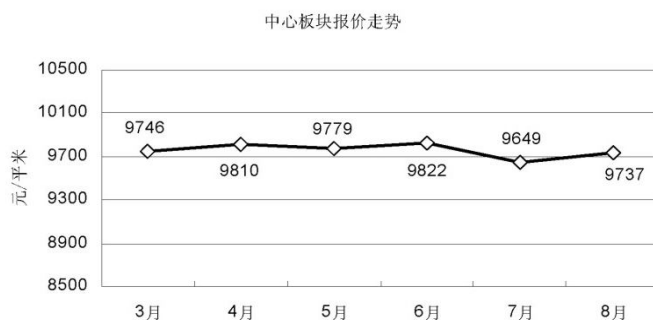
8月，板块无项目进入全市月度销售前十。

3) 板块新开工及竣工项目

8月，板块无新开工项目。

8月，有2处竣工项目，分别是壹号公馆（588套，2.66万平方米）、兴威帕克水岸（1324套，11.25万平方米）。

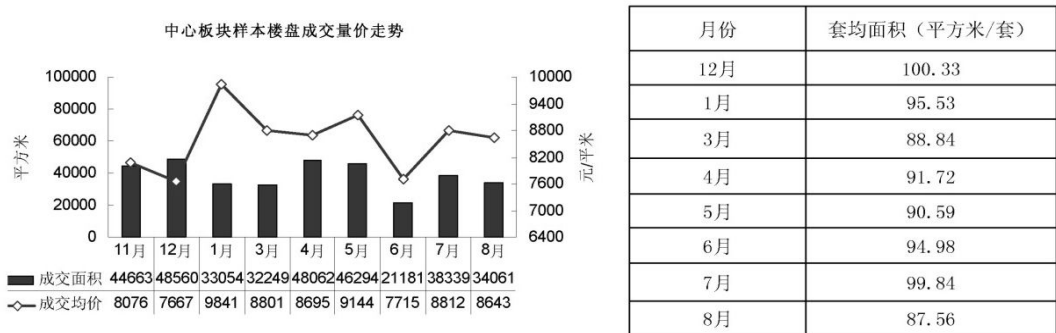
【报价走势】



中心板块样本楼盘分析（普通住宅）

【8月样本楼盘】钱隆樽品、凯通国际城、尊邸华庭、建发汇金国际、公园九号、星城书院、兴威帕克水岸、乾城、保利国际广场、第六都、万博汇、阳光锦城、湘域相遇、钱隆首府

【量价走势】



月份	套均面积 (平方米/套)
12月	100.33
1月	95.53
3月	88.84
4月	91.72
5月	90.59
6月	94.98
7月	99.84
8月	87.56

【板块样本楼盘讯息】

· 8月板块监测的样本楼盘均价为8643元/平方米，环比上升170元/平方米。板块近几个月以来，价格波动大，这并不是说市场降价频繁，只是因为板块成交总量小，任意一个项目的集中签约就可能影响到价格的计算。本月成交价在7000元左右的乾城占比大，因此是板块成交均价再度下降。

· 8月销售的套均面积为87平方米，主要受乾城和阳光锦城成交产品的影响。

· 8月板块样本楼盘总成交面积为3.4万平方米，环比减少0.43万平方米。阳光锦城成交占比最大，达26%。其次是乾城，占比17%

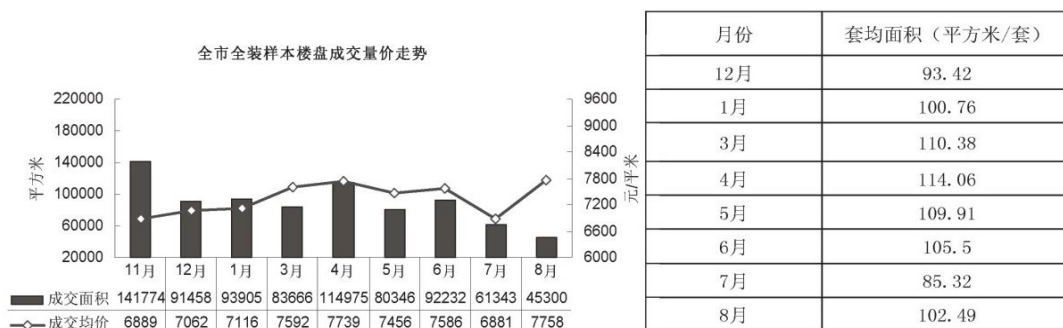
【8月样本楼盘销售套数前五】

- 1、阳光锦城：项目成交房屋的套均面积为87平方米，成交104套。
- 2、乾城：项目成交房屋的套均面积为70平方米，成交82套。
- 3、万博汇：项目成交房屋的套均面积为79平方米，成交35套。
- 4、钱隆首府：项目成交房屋的套均面积为92平方米，成交31套。
- 5、兴威帕克水岸：项目成交房屋的套均面积为104平方米，成交30套。

长沙市全装修块样本楼盘分析

【8月样本楼盘】恒大名都、恒大绿洲、恒大城、恒大雅苑、恒大翡翠华庭、恒大御景湾、万科金域华府、阳光壹佰新城、珠江花城、东塘瑞府、壹号公馆、东宸国际、运达中央广场、绿地公馆、时代倾城、茂华禧都会、复地·崑玉国际

【量价走势】



【板块样本楼盘讯息】

· 8月板块监测的样本楼盘均价为7758元/平方米，环比上升877元/平方米。由于成交总量持续减少，因此成交均价在计算上与实际情况有较大的出入，均价7500元是较为符合目前全市精装房的实际情况的。

· 8月全装修销售面积占全市住宅销售面积比重为3.82%，环比下降2.72%，连续两个月，比重下降幅度都超过了2%，这是因为近来那个周末精装修成交量降幅大，相对的住宅成交量有所增加。

· 8月板块样本楼盘总成交面积为4.53万平方米，环比减少1.6万平方米。各个项目成交面积都偏低，靠前的是时代倾城和恒大雅苑，都有5000多平方米的成交。其次是阳光壹佰新城和珠江花城，均有近4000平方米的成交；再次是恒大绿洲、恒大城、恒大翡翠华庭、茂华禧都会，成交都在3000平方米上下。

【8月样本楼盘销售套数前五】

- 1、时代倾城：项目成交房屋的套均面积为101平方米，成交52套。
- 2、恒大雅苑：项目成交房屋的套均面积为110平方米，成交47套。
- 3、珠江花城：项目成交房屋的套均面积为107平方米，成交36套。
- 4、恒大城：项目成交房屋的套均面积为114平方米，成交29套。
- 5、恒大翡翠华庭：项目成交房屋的套均面积为99平方米，成交29套。