

长沙好房情报

主管单位：长沙市住房和城乡建设委员会

主办单位：长沙市房地产开发协会

出品：好房子网 长沙网络房产数据中心联合出品

出品人：刘永春

责任编辑：代胜兰

顾问：长沙市房地产开发研究中心主任 欧阳学海

电子邮箱：qingbao@haofz.com

电话：0731-88660560/88660561

传真：0731-88660564

地址：开福区湘江中路一段 52 号凯乐国际城 9 栋 16 楼

数据来源：长沙市房地产开发预警预报信用信息系统

长沙网络房产数据中心

好房子网楼盘数据库

好房子网： <http://www.haofz.com/>

本刊所载数据均来源于以上合作各方支持平台，好房子网分析整理，分析结果仅供参考，所涵盖信息或所表达之观点意见不构成任何投资买卖建议。最终解释权归好房子网所有。

-目录-

- P03 第一部分 宏观市场
- P04 第二部分 11 月份房地产开发市场动态
 - P04 全市房地产开发投资
 - P06 全市房地产施工面积
 - P08 全市房地产开工面积
- P11 第三部分 土地市场
- P14 第四部分 新房市场
- P18 第五部分 11 月份各板块样本楼盘数据分析
 - P32 全装修样本楼盘分析
 - P33 别墅市场样本楼盘分析
- P35 第六部分 11 月份销售排名榜

第一部分 宏观政策及行业动态

（一）政策走势

➤ 政策——发改委、住建部开展商品房销售明码标价专项检查

标题	内容
发改委、住建部开展商品房销售明码标价专项检查	国家发展改革委和住房城乡建设部发出通知，部署从2016年11月10日至12月10日在全国范围内开展商品房销售明码标价专项检查，检查对象为房地产开发企业和房地产中介机构，对房地产开发企业在售楼盘和房地产中介机构门店明码标价情况进行检查。

➤ 本土——七大看点打造行业盛会 2016长沙住博会11月大幕将启

标题	内容
七大看点打造行业盛会 2016长沙住博会11月大幕将启	10月14日，2016中国（长沙）住宅产业化与绿色建筑产业博览会新闻发布会在长沙举行。本届博览会是由湖南省人民政府、住房和城乡建设部支持，湖南省住房和城乡建设厅、长沙市人民政府共同主办，将全面展示住宅产业化与绿色建筑发展最新成就，加快新技术新产品推广应用，加强交流合作，推动住宅产业化与绿色建筑行业健康持续发展。

➤ 本土——长沙地铁6号线中段年底开建 计划2021年底试运行

标题	内容
长沙地铁6号线中段年底开建 计划2021年底试运行	地铁6号线中段共设站20座，将于2016年底启动建设，计划2021年底试运行。目前中心城区段（地下配套工程7站6区间）疏解单位已进场，芙蓉中路站正在进行交通疏解道路及管线迁移，迎宾路口站正在进行围挡施工；中段初步勘察报告审查已完成，正在进行初步设计。

➤ 本土——长沙首例公积金“公+商”组合贷款落地

标题	内容
长沙首例公积金“公+商”组合贷款落地	近日，中国建设银行湖南省分行联合长沙住房公积金管理中心等部门推出个人住房组合贷款，居民在购房时可办理“公积金贷款+商业贷款”的组合贷款。

➤ 本土——长沙楼面地价首破 9000 元/平方米

标题	内容
长沙楼面地价首破 9000 元/平方米	经过 114 轮激烈竞拍，今天上午，备受关注的梅溪湖“B-39 地块”以近 29 亿元的总价落入一闽系房企之手。该宗地折合楼面地价为每平方米 9240.8 元，这也是长沙地价首次突破每平方米 9000 元。

➤ 本土——湖南三项目获评地产界奥斯卡大奖“广厦奖”

标题	内容
湖南三项目获评地产界奥斯卡大奖“广厦奖”	第七届（2015-2016 年度）中国房地产“广厦奖”表彰大会在北京举行。来自全国 26 个省（市、自治区）的 91 个优秀房地产项目赢得“广厦奖”殊荣。其中，弘德西街·好莱城、万国城 MOMA（长沙）项目三期 17#、20#以及万科魅力之城二期等三家来自湖南的项目获此殊荣。

➤ 本土——重磅！长沙控房价七调控举措雷霆出击！

标题	内容
重磅！长沙控房价七调控举措雷霆出击！	11 月 24 日长沙市实施七条调控措施，分别是：严格房价审查，严控预售网签，开展重点稽查，加强资金监管，打击投机炒房，增加有效供应，曝光不良企业。

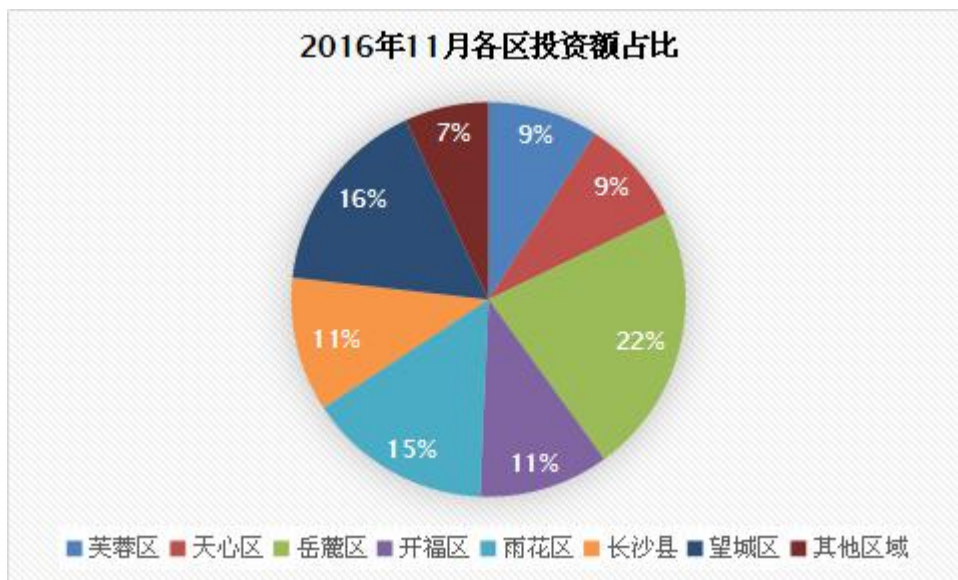
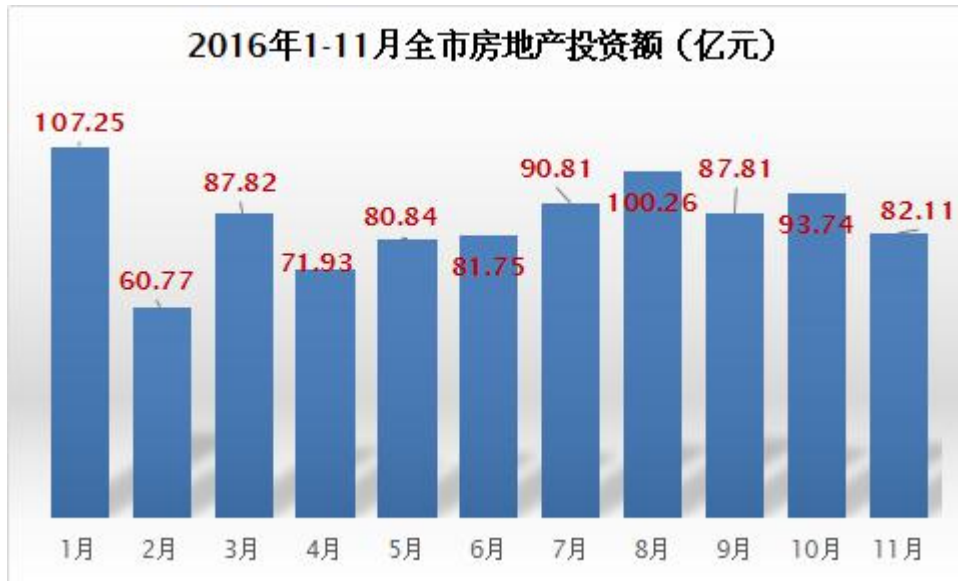
第二部分 11 月份房地产开发市场动态

■ 全市房地产开发投资

2016 年 1-11 月，全市房地产投资额共计 945.09 亿元，其中，住宅投资 533.97 亿元，占 56.49%；写字楼投资 85.91 亿元，占 9.09%；商业投资 165.22 亿元，占 17.48%。从各区来看，岳麓区房地产投资 249.79 亿元，位居第一，其次是雨花区和望城区。



1-11月，每月房地产投资在90亿元左右，11月份全市房地产投资额82.19亿元，其中岳麓区房地产投资18.19亿元，占22.13%。其次是望城区投资13.41亿元，雨花区投资12.38亿元。

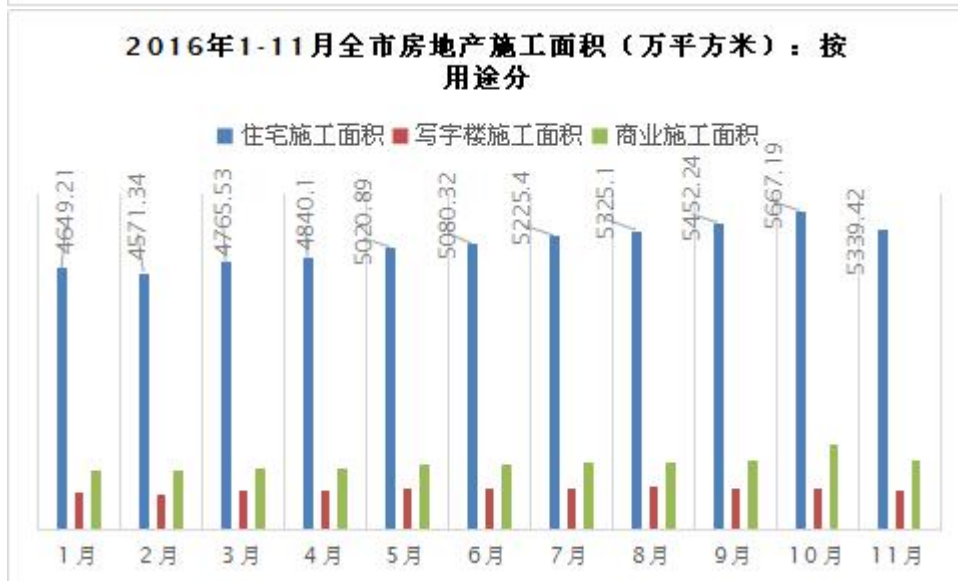
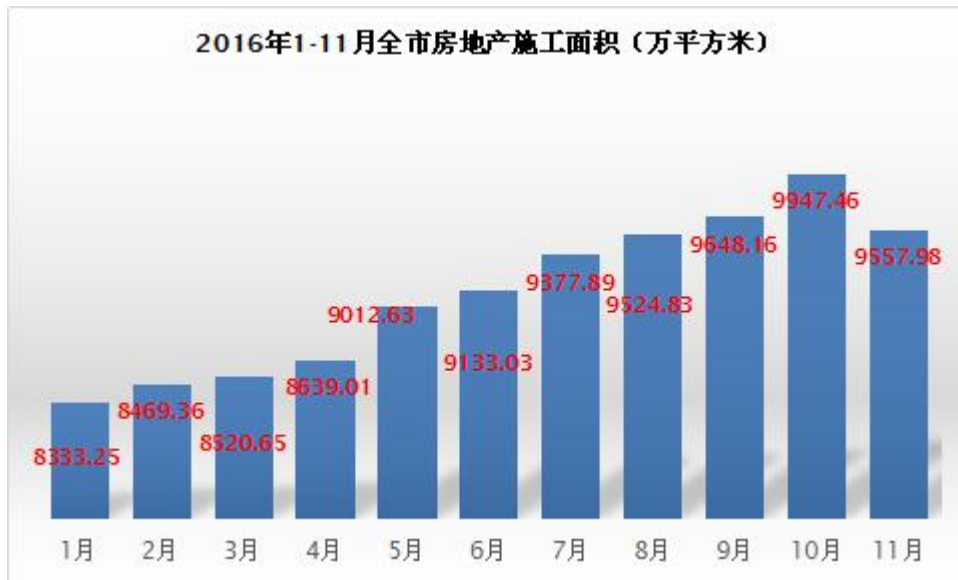


同比来看，全市房地产投资额略增 0.05%，住宅投资减少 5.13%，写字楼投资减少 6.16%，商业投资增加 15.01%。今年，几家大型商业购物中心集中开业，地点遍布全城，五一商圈、武广新城、梅溪湖、伍家岭均有，投资额自然增加幅度很大。而写字楼库存量大，供应过剩，是开发商减少投资的主要原因。

■ 全市房地产施工面积

2016年11月，全市房地产施工面积为 9557.98 万平方米，其中，住宅施工面积为 5339.47 万平方米，占 55.86%；写字楼施工面积为 715.58 万平方米，占 7.48%；商业施工面积 1243.81 万平方米，占 13.01%。从各区来看，岳麓区施工面积 2417.13 万平方米，位居第一，其次是雨花区和长沙县。从用途来看，在住宅中，施工面积排名前三的是：北辰三角洲、八方

小区二期、丽发新城；在写字楼中，施工面积排名前三的是：滨江国际金融中心、金桥国际市场集群、国金中心。滨江国际金融中心现 63 万平方米全部在施工，写字楼施工面积 31 万平方米，商业施工面积 12 万平方米。在商业中，施工面积排名前三的是：金桥国际市场集群、国金中心、长沙新华联铜官窑国际文化旅游度假区。





同比来看，全市房地产施工面积减少 10.93%，住宅施工面积减少 14.63%，写字楼施工面积减少 2.86%，商业施工面积 6.86%，商品房供应步伐放缓。

■ 全市房地产新开工面积

2016年1-11月，全市房地产新开工面积 2040.14 万平方米，其中，住宅新开工 1180.51 万平方米，占 57.86%；写字楼新开工面积 130.99 万平方米，占 6.42%；商业新开工面积 234 万平方米，占 11.47%。

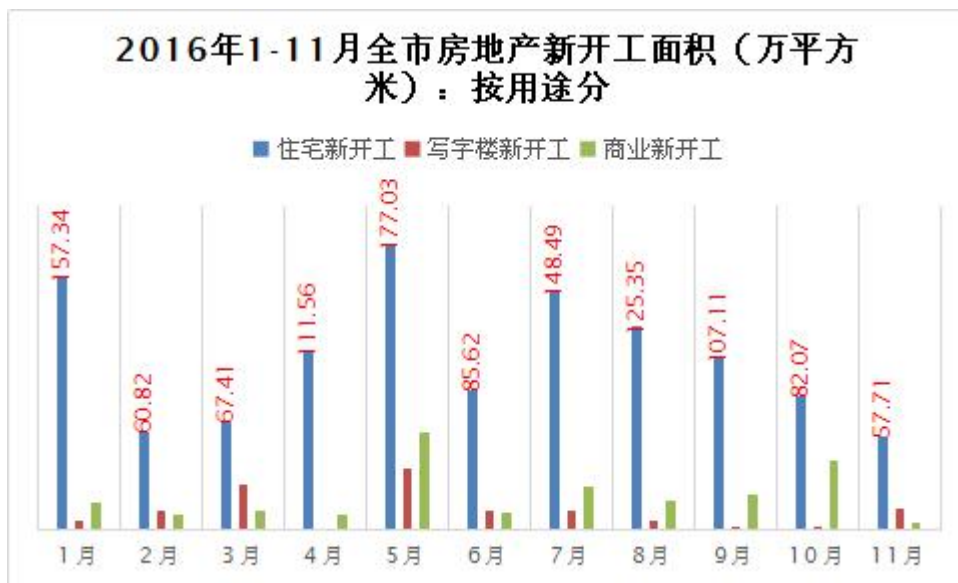
来看去年的情况，2015年1-11月份全市房地产新开工面积 2188.17 万平方米，其中住宅新开工 1264.77 万平方米，写字楼 154.43 万平方米，商业 298.32 万平方米。同比来看，全市房地产新开工面积减少 6.76%。住宅，写字楼和商业新开工面积均减少。



从各区来看，岳麓区新开工面积 527.79 万平方米，位居第一，其次是长沙县和望城区。从用途来看，在住宅中，新开工面积排名前三的是：北辰三角洲、明昇壹城、时代倾城；在写字楼中，新开工面积排名前三的是：滨江国际金融中心、国金中心、六都国际综合大楼；在商业中，新开工面积排名前三的是：长沙新华联铜官窑国际文化旅游度假区、红星中茂商业广场、国中星城。



从1-11月，每月住宅新开工情况来看，虽然下半年房地产市场好转，但是新开工面积并没有迅速增加，开发企业对市场还在观察期，对市场预期保持非常谨慎的态度。



■ 开发市场详情

➤ 11月份新报建：长沙市报建项目4个，总报建面积30.09万平方米。

11月长沙市新报建项目情况

区域	项目名称	总建面(平方米)
----	------	----------

天心区	爱尔总部大厦	140000
芙蓉区	湘粤先进技术产业园	58965.52
开福区	中国中部家具建材博览中心	92499.85
雨花区	新都大厦（佳英楼）	9457.29

➤ 2016年11月住宅新开工

2016年11月份长沙市共15个项目有住宅开工，住宅新开工面积64.68万平方米。详情见下表：

11月长沙市新开工统计

区域	项目名称	新开工面积(平方米)
岳麓区	北大资源时光东区	23881
	星语林汀湘十里	2595
	好莱城	47764
宁乡县	钓鱼台九号	11617
长沙县	丽发新城	131240
望城区	璟宸原著	5120
	润和又一城	84753
	澳海澜庭三区	48747
	润和星城润和长郡	122545
	润和紫郡	9534
	嘉宇西苑	3989
浏阳市	永安新城一期	34427
天心区	凯富南方鑫城	80053
	长盛岚庭	20074

➤ 2016年11月住宅竣工

2016年11月长沙市内六区三县住宅共16个项目报有竣工，竣工面积84.31万平方米。详情见下表：

11月长沙市竣工情况统计

区域	项目名称	竣工面积(平方米)
岳麓区	钰龙天下	58128

	省建院江雅园	34930
	恒大御景湾	19422
	西雅韵	60727
	保利西海岸	159055
长沙县	筑梦星园	49565
	威尼斯城	63943
望城区	恒利住宅小区	5682
	澳海澜庭	18069
	乾源国际广场	52498
	荣盛岳麓峰景	64415
	龙湖湘风原著	90238
天心区	融源及第	68123
宁乡县	碧桂园山湖城	12235
	人民路九号公寓	42336
开福区	塞纳公馆	43734

第三部分 土地市场

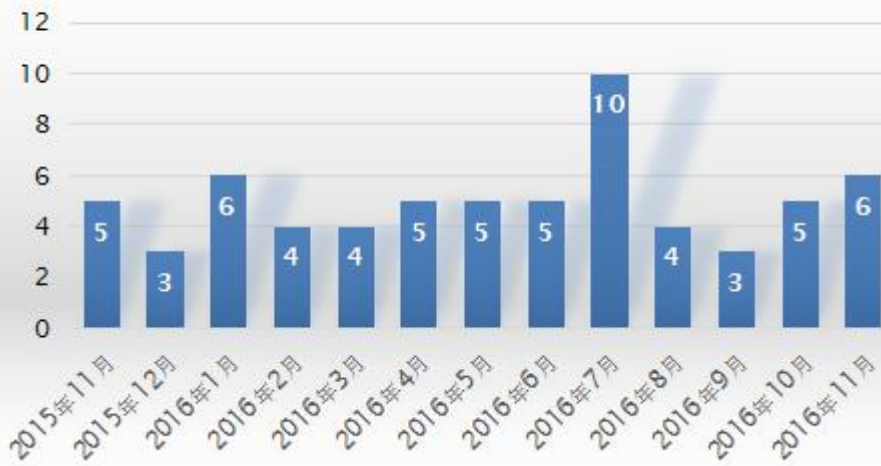
➤ 11 月土地供应:

2016 年 11 月，长沙内六区共有 9 宗土地挂牌，土地总出让面积为 60.5 万平方米，挂牌出让的起始价共计 246882 万元。其中内五区挂牌 6 宗，土地总出让面积为 45.4 万平方米，起始总价 239680 万元。同比 2015 年 11 月土地出让面积增加 192.71%、起始总价增加 921.34%；而环比 2016 年 10 月土地出让面积增加 157.22%、起始总价增加 310.15%。

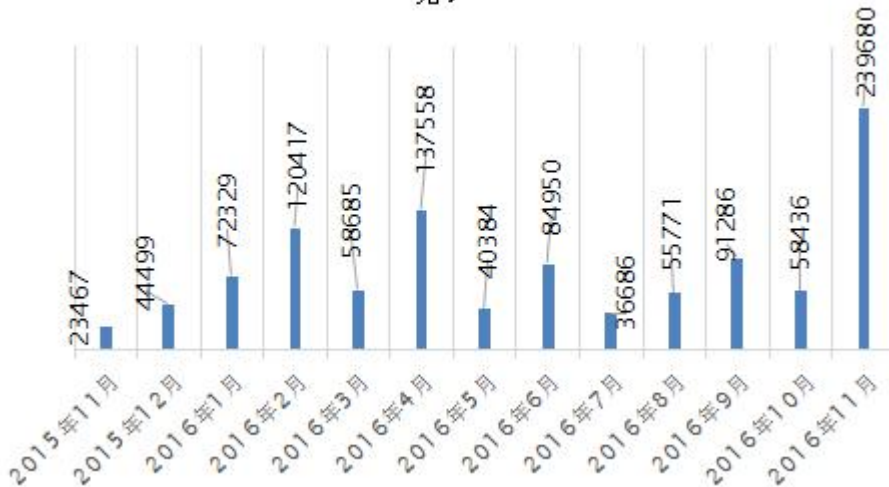
2015年11月-2016年11月市内五区土地出让面积（万平方米）



2015年11月-2016年11月长沙市内五区土地出让宗数(单位：宗)

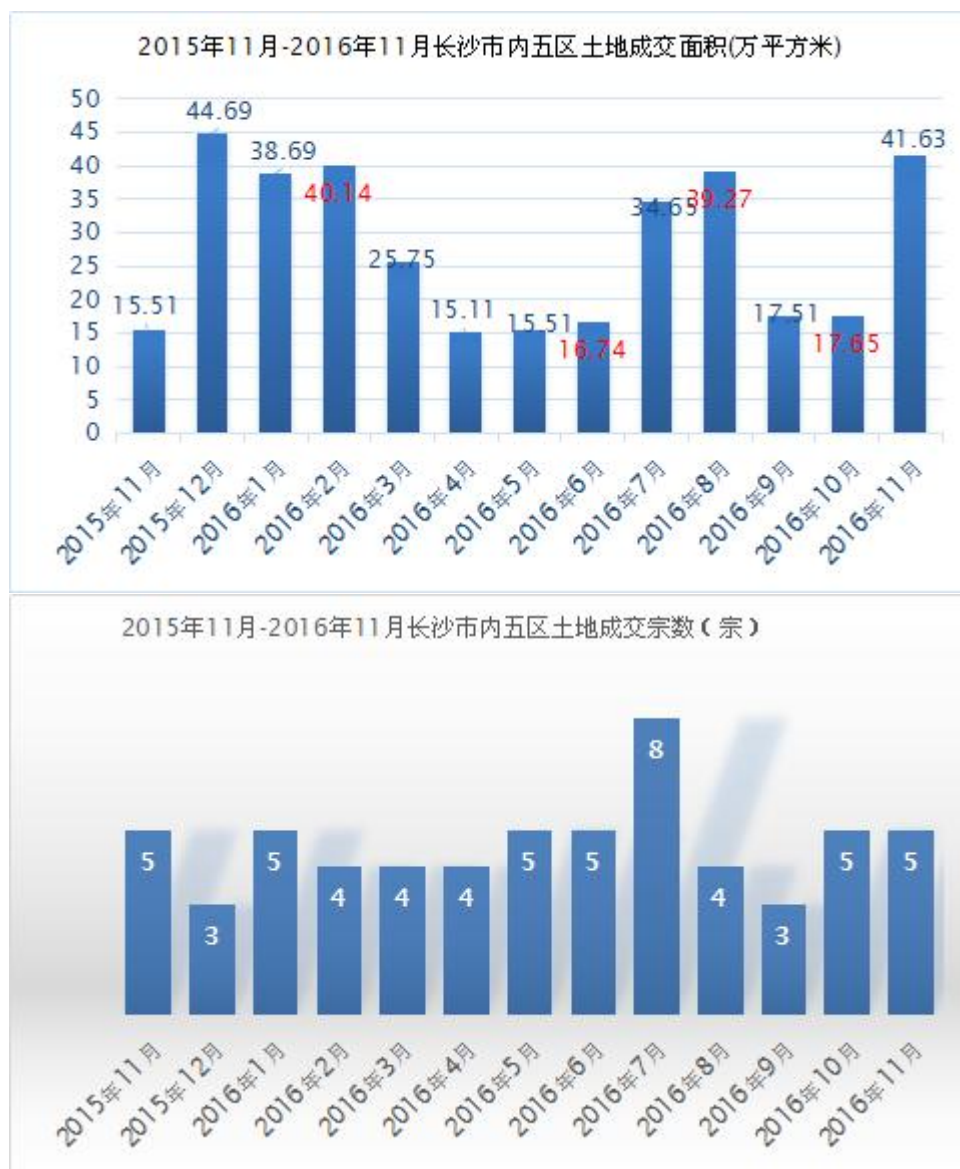


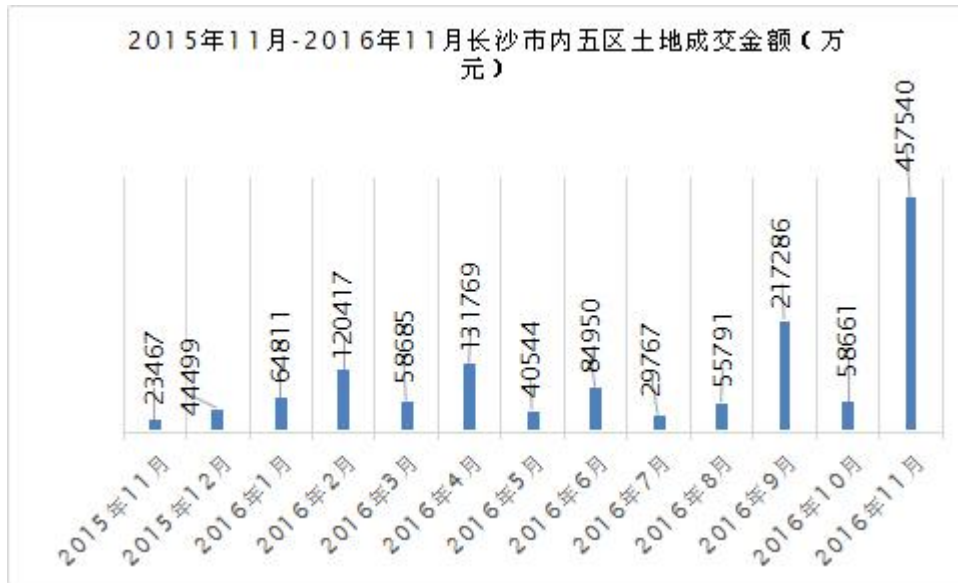
2015年11月-2016年11月长沙市内五区土地出让金额(万元)



➤ 11 月份土地成交

长沙内五区 11 月份共成交 5 宗土地，成交总面积为 41.63 万平方米，成交总金额为 457540 万元。环比总成交额增加 679.97%。而对比去年同期（2015 年 11 月长沙内五区共出让土地 5 宗，成交 5 宗，最终成交面积 15.51 万平方米，成交金额 23476 万元），成交金额和面积均增加。





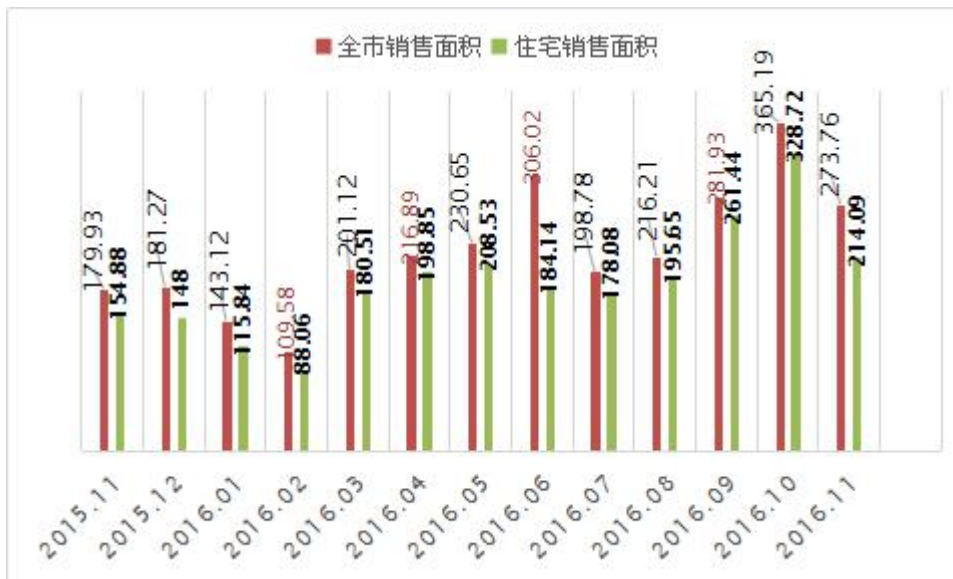
第四部分 新房市场

(一) 全市新房成交分析

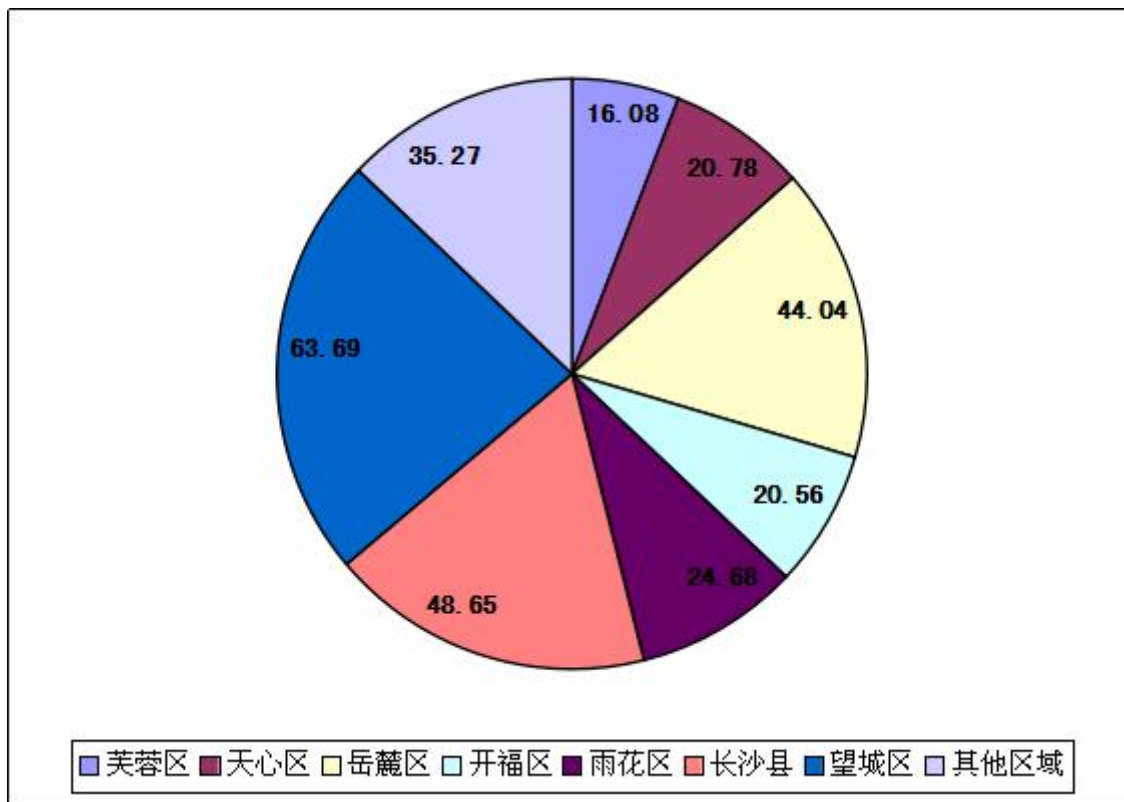
➤ 成交面积

2016年11月份,全市新房成交面积273.76万平方米,其中住宅成交面积214.09万平方米。全市新房成交面积同比增加52.14%,环比减少25.03%;住宅成交面积同比增加38.22%,环比减少34.87%。

图: 2015年11月-2016年11月全市新房成交面积(单位:万平方米)



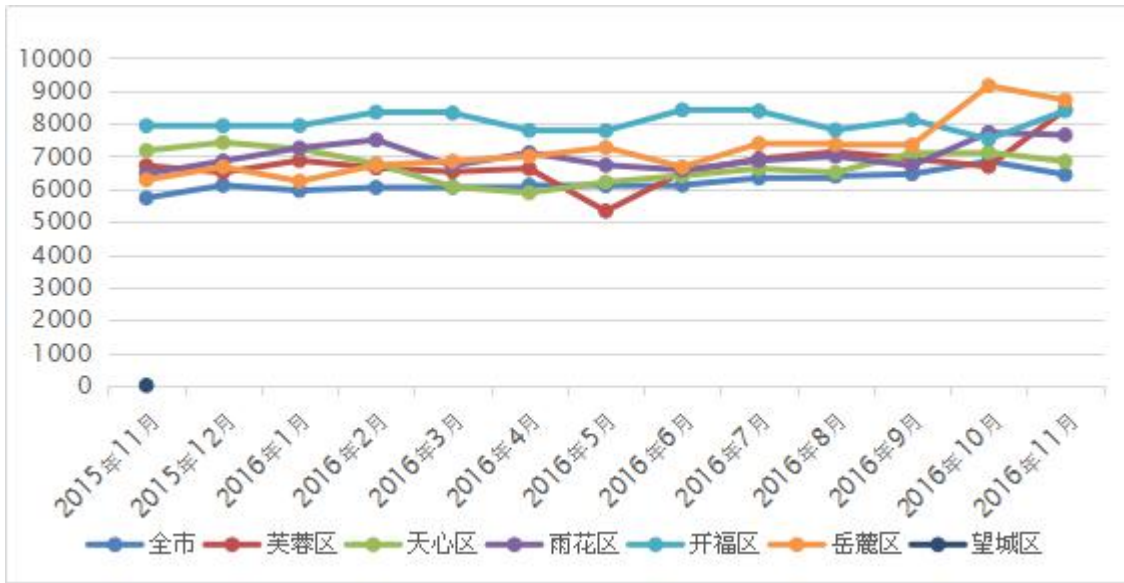
2016年11月市各区新房成交面积中，望城区销售面积位居第一，成交面积达63.69万平方米，其中润和星城润和长郡、世纪公园、澳海澜庭等项目销售情况理想。其次是长沙县成交面积48.65万平方米，位居第二，成交面积较大的楼盘有易通新城、山东商会总部基地、恒基凯旋门等；岳麓区成交面积44.04万平方米，销售较好的楼盘有：新丰源金鹰国际花园社区、国际广场、梅溪正荣府等。



图：2016年11月全市各区新房成交面积（单位：万平方米）

➤ 成交价格

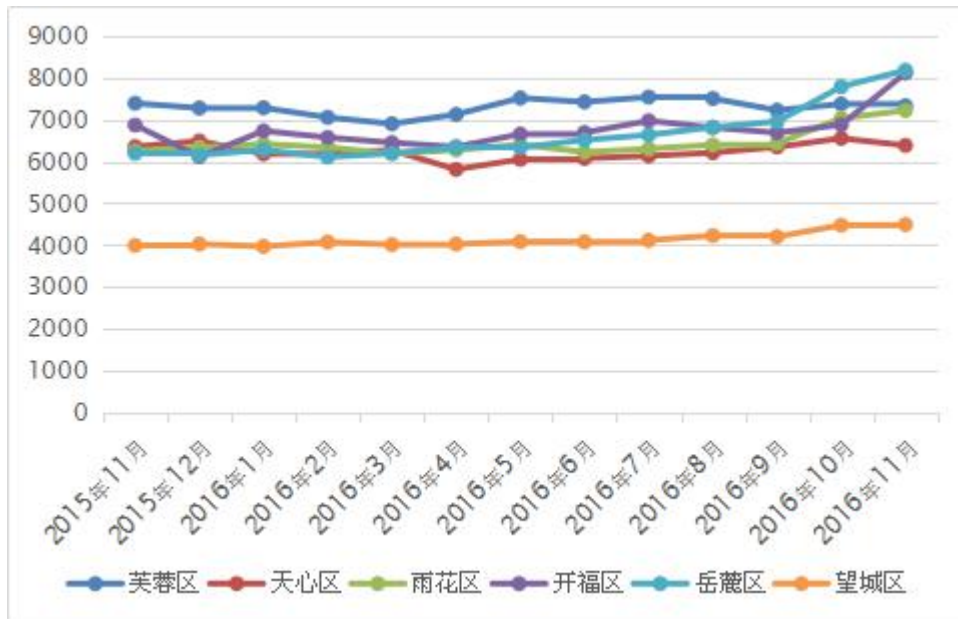
2015年11月-2016年10月，全市新房成交价格一直上扬，到2016年11月成交价格有所下降，为6441元/平方米，环比下降5.92%，同比上涨12.48%。从各区来看，内六区环比涨幅最大区域是芙蓉区，上涨25.96%，岳麓区整体均价降幅最大，下降4.85%。内六区同比涨幅最大的区域也是芙蓉区。



图：2015年11月-2016年11月全市各区成交均价走势图（单位：元/平方米）



图：2015年11月-2016年11月全市均价中位数走势图（单位：元/平方米）



图：2015年11月-2016年11月内五区均价中位数走势图（单位：元/平方米）

（二）房屋空置面积

截至2016年11月底，全市房屋空置面积为1759.59万平方米，其中住宅空置面积512.55万平方米；办公楼空置131.3万平方米；商业营业用房空置面积383.57万平方米；其他用房（主要为车库）空置732.18万平方米。

房屋空置面积中，住宅空置面积512.55万平方米，占29.13%；非住宅空置面积占70.87%。全市住宅待销面积排名前三的项目依次为：绿地海外滩、水岸新都、鑫天格林香山；全市住宅滞销面积排名前三的是：怡海星城、和美星城、盈峰翠邸；全市住宅积压面积排名前三的是：碧桂园山湖城、爵士名邸、中鼎江岸花城。

图：2016年11月底房屋空置面积（单位：万平方米）

类型	面积合计	住宅	其中		办公楼	商业营业用房	其他
			别墅、高档公寓	经济适用房			
空置面积	1759.59	512.55	74.31	7.39	131.3	383.57	732.18
其中：待销房屋（一年以内（含一年））	871.06	240.38	23.81	4.17	99.6	179.45	351.62
滞销房屋（一年以上至三年）	670.91	208.83	26.11	0.99	29.08	162.08	270.93
积压房屋（三年以上）	217.62	63.34	24.39	2.23	2.62	42.04	109.63

2016年11月各区房屋空置面积表（单位：万平方米）

区域	待销	滞销	积压
芙蓉区	38.79	15.12	19.18
天心区	148.56	120.57	29.3
岳麓区	169.34	55.6	38.46
开福区	128.98	61.14	29.48
雨花区	87.89	113.66	17.75
长沙县	171.29	155.01	54.12
望城区	34.59	47.13	11.07
其他区域	91.62	102.59	18.26

从各区房屋空置面积来看，长沙县待销面积 171.29 万平方米，滞销面积 155.01 万平方米，积压 54.12 万平方米，共 380.42 万平方米，空置面积最大。

第五部分 2016 年 11 月份各板块样本楼盘数据分析

■ 省府-红星板块

[区域范围]

南二环以南、时代阳光大道以北、湘江以东、树木岭-圭塘路-洞井路以西

[样本楼盘]

鑫远熙山、鑫远尚玺、富兴嘉城、公爵欧洲城、长盛岚庭、融源及第、融科东南海、长城雅苑、中南红领邦、华悦城、园康星都荟、和庄二期、水墨林溪苑、旭辉香樟公馆、湘府邻伴、才子佳城、丰升德润小区、中建信和城、北辰中央公园、嘉福长安郡、英泰汇景豪庭、兰亭小时代、丰园城、克拉美丽山庄、湘江雅颂居、湘水郡、御溪国际、润屋美院

[11 月份省府-红星板块市场动态]

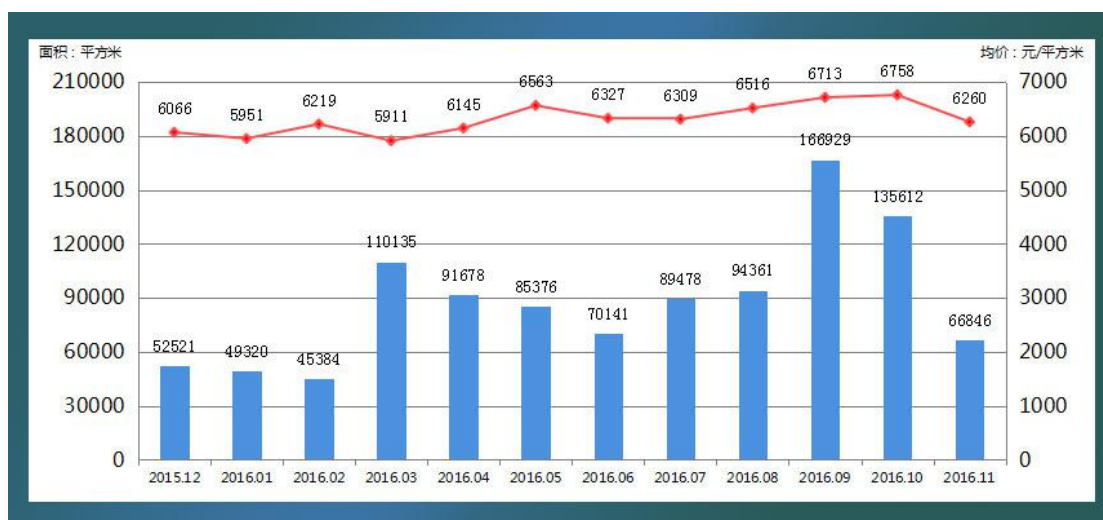
	项目名称	详情
获批预售证项目	鑫远御文台	21 栋获批预售许可证。
	鑫远悦城	21 栋获批预售许可证。
	湘核新家园	综合楼、商业楼获批预售许可证。

	正旺 U 公馆	1 栋、2 栋获批预售许可证。
	华坤时代	华坤时代获批预售许可证。
新开工房屋	丰园城	住宅新开工 20489 平方米。
	长盛岚庭	住宅新开工 20074 平方米，共 204 套。
新报建项目	爱尔总部大厦	项目总建筑面积 14 万平方米，由湖南佳兴投资置业有限公司开发建设。
	新都大厦（佳英楼）	项目总建筑面积 9457 平方米，由长沙佳英房地产开发有限公司开发建设。
竣工房屋	融源及第	住宅竣工 68123 平方米，共 661 套。

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
鑫远尚玺	目前只剩几套一楼房源，面积分别有 170、185 和 240 平方米，房源主要分布于 10#、14#，均价 8600 元/平方米。
兰亭小时代	兰亭小时代现主推 2 号栋均价 6500 元/平方米。在售主力户型面积为 65、76 平方米户型。
融科东南海	融科东南海三期在售 125-1700 平方米写字楼均价 10000 元/平方米。
湘江雅颂居	湘江雅颂居 1、2 期所有房源已交房。目前有 2#、4#、5#建面约 125-383 平方米的瞰江大宅在售，即买即住，高层均价 11000-15000 元/平方米，部分低层住宅均价 9600 元/平方米;另有建面约 313 平方米城央江景别墅同步在售，价格约 700-900 万/套。

[省府-红星板块 11 月份数据分析]



省府红星板块 2015 年 12 月-2016 年 11 月均价与成交量走势图

月份	套均面积 (平方米)
6 月	105.43
7 月	104.41
8 月	106.86
9 月	102.54
10 月	101.24
11 月	119.37

2016 年 11 月省府红星板块均价环比下降 7.37%，成交面积减少 54.78%，主要是湘水郡尾房签约以低于 5000 元/平方米的价格销售 131 套。省府红星板块成交超过百套的楼盘有水墨林溪苑、湘水郡等。

■ 麓南-洋湖板块

[区域范围]

岳麓山以南、西三环以北、西三环以东、湘江以西，麓南含浦周边

[样本楼盘]

江山帝景、阳光 100 新城广场、枫华府第、兰亭湾畔、邦盛水岸御园、金鼎宜居花园、华润橡树湾、和顺洋湖壹号、洋湖 style、湘熙水郡、中天栖溪里、湘江时代、省建院江雅园、湘江时代、北大资源时光、学府佳苑、奥克斯城市之光、旷远 18 克拉

[11 月份麓南-洋湖板块市场动态]

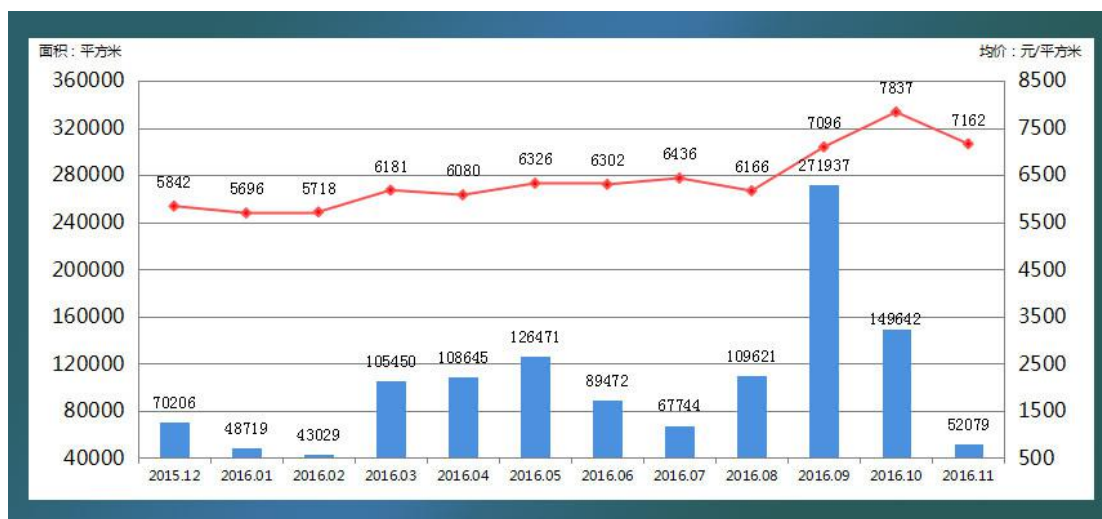
	项目名称	详情
获批预售证项目	星语林汀湘十里	46、61 栋获批预售许可证。
	中铁城建家园	一期 1、2、3 栋获批预售许可证。

	蓝光 COCO 蜜城	1 栋获批预售许可证。
	金鼎公园尚	商 1、3、5 栋获批预售许可证。
新开工房屋	北大资源时光东区	住宅新开工 23881 平方米，共 204 套。
	星语林汀湘十里	住宅新开工 2595 平方米，共 4 套。
新竣工房屋	省建院江雅园	住宅竣工 34930 平方米，共 273 套。
	西雅韵	住宅竣工 60727 平方米，共 348 套。
新报建项目	/	

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
江山帝景	江山帝景 A15#39-42 平方米 1 间公寓房源共推出 140 套，目前已无房源可售。后期将加推公寓房源及四期新品 95-126 平方米高层住宅。
洋湖时代广场	洋湖时代广场现主推 17#LOFT 公寓，面积有 35、39、62 平方米，成交价为 6500 元/平方米-6800 元/平方米。项目另有少量住宅房源在售，面积为 92、94、132 平方米，价格为 8500 元/平方米-9000 元/平方米。
金鼎公园尚	金鼎公园尚在售楼 12 号栋 43-47 平方米公寓,毛坯公寓折后均价 5700-5800 元/平方米。
华润橡树湾	华润橡树湾在售 90-160 平方米房源，位于 14#、15#，均价 7000 元/平方米。

[麓南-洋湖板块 11 月份数据分析]



麓南-洋湖板块 2015 年 12 月-2016 年 11 月均价与成交量走势图

月份	套均面积（平方米）
6月	109.78
7月	100.21
8月	101.97
9月	105.51
10月	108.75
11月	98.08

11月份麓南-洋湖板块成交均价7162元/平方米，成交面积为52079平方米，成交531套房源。环比来看，成交价格下降8.61%，成交面积减少65.2%。主要是江山帝景现在售公寓，住宅房源少。麓南板块超过百套的楼盘有：学府佳苑、湘熙水郡等。

■ 麓谷-梅溪湖板块

[区域范围]

青山路-杜鹃路以南、桃花岭以北、西三环以东、西二环以西，梅溪湖周边

[样本楼盘]

中房F联邦、达美D6区、天元涉外景园、金茂梅溪湖、梅溪湖壹号、和泓梅溪四季、潇湘奥林匹克花园、中国铁建梅溪青秀、麓谷星辰、云顶梅溪湖、荣盛花语馨苑、金科世界城、梅溪湖公馆、天祥水晶湾、恒泰中央广场、奥克斯缔壹城、荣盛岳麓峰景、卓越浅水湾、金地亚、梅溪湖壹号、麓山枫情、梅溪峰汇、嘉和城、达美.溪湖湾、七喜街宝贝公馆

[11月份麓谷-梅溪湖板块市场动态]

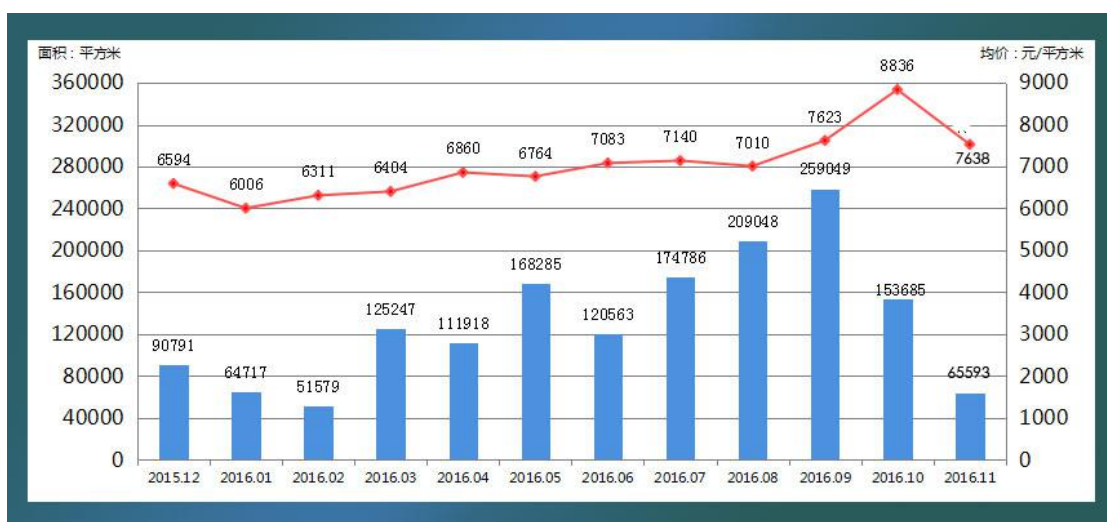
	项目名称	详情
获批预售证项目	爱城阳光公寓	小时代公寓获批预售许可证。
	荣盛花语馨苑	1栋商业获批预售许可证。
	步步高梅溪湖	商业中心A区获批预售许可证。
	长房云时代	1、5、6栋，2栋、7栋获批预售许可证。
	万科梅溪郡	19栋获批预售许可证。
	中冶天润菁园	23栋、24栋；19、20栋地下室商业
新开工房屋	好莱城	住宅新开工47764平方米，共372套。
新报建项目		/
竣工房屋	荣盛岳麓峰景	住宅竣工64415平方米，共536套。

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
------	------

卓越浅水湾	卓越浅水湾主推 11#128 平方米房源，另有 7#、9#140 平方米大户型在售，折后均价 15000 元/平方米,预计 2018 年 6 月底前 9#、10#、11#、12#入住。
中国铁建梅溪青秀	中国铁建梅溪青秀目前项目在售 133 平方米户型，房源位于二期 9#，均价 12000 元/平方米，后期将有新品楼栋推出 92 平方米和 117 平方米户型房源。
鑫苑名家	梅溪鑫苑名家在售 5 号栋住宅，户型建筑面积约为 88-123 平方米，均价 13000 元/平方米；另有 37-51 平方米带装修公寓，房源分布在 10 栋，交 1 万享 3 万，折后均价 7800-8000 元/平方米。
潇湘奥林匹克花园	潇湘奥林匹克花园在售 SOHO 复式公寓，户型面积 60、70 平方米，交 4000 享一口价均价 6000-6500 元/平方米。

[麓谷—梅溪湖板块 11 月份数据分析]



麓谷—梅溪湖板块 2015 年 12 月-2016 年 11 月均价与成交面积走势图

月份	套均面积 (平方米)
6 月	109.11
7 月	109.24
8 月	105.79
9 月	105.79
10 月	107.02
11 月	113.29

11 月份麓谷—梅溪湖板块样本楼盘成交均价为 7638 元/平方米，成交面积约 65593 万平方米，579 套。环比来看，成交均价下降 13.56%，成交面积减少 57.32%。销售超过百套的楼盘有：天元涉外景园、梅溪湖壹号、梅岭国际等。

厮杀 114 轮，成交总价 28.9 亿，溢价率 180%，楼面地价 9240 元/m²……梅溪湖“B-39”地块最终被厦门建汇房地产开发有限公司高价擒获，2016 长

沙地块最高价记录再被刷新！

■ 高铁新城-天际岭板块

[区域范围]

浏阳河以南、时代阳光大道以北、树木岭-圭塘路-洞井路以东

[样本楼盘]

嘉宇中央、天晟海拔东方、翡翠云天、鑫天御景湾、五矿地产万境水岸、新城新世界、潇湘名城、长房半岛蓝湾、碧桂园南城首府、清溪川九号、泰禹云开壹品、南城印象、星光名座、阳光城尚东湾、宏聚地中海、乐尚城、幸福满庭、万坤图财富广场、华雅林语苑、华银天际

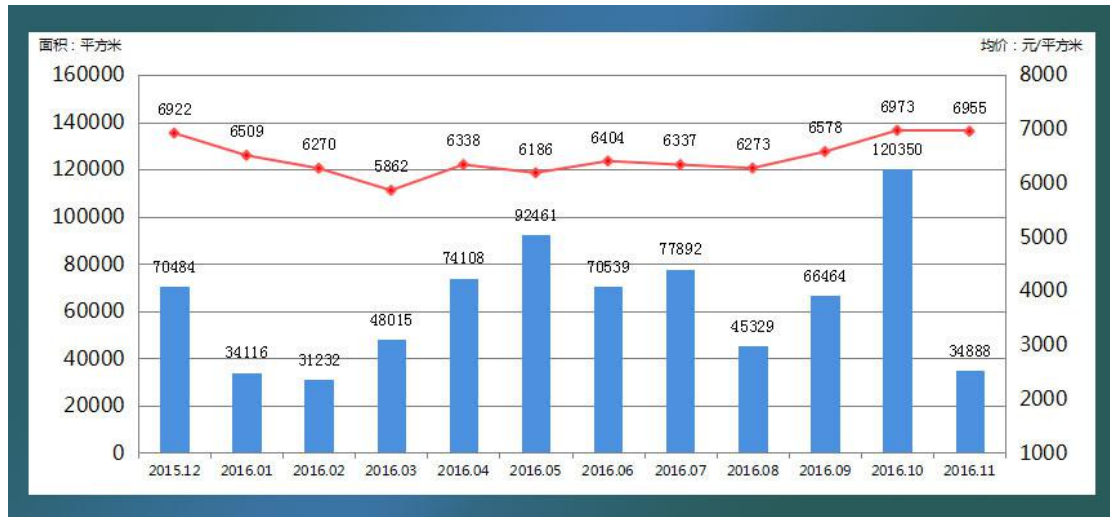
[11月高铁新城-天际岭板块市场动态]

	项目名称	详情
获批预售证项目	城际新苑	44 栋、45 栋获批预售许可证。
	蓝光幸福满庭	3、4、5 栋获批预售许可证。
	明昇壹城	06 地块 9 栋、10 栋、17 栋、21 栋、22、25、26 栋、30 栋、38 栋、39 栋，04 地块 13 栋获批预售许可证。
	中航城	1-7 栋获批预售许可证。
新开工房屋	/	
新报建项目	/	
竣工房屋	/	

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
碧桂园南城首府	碧桂园南城首府目前在售 55#、56#、67#95-140 平方米实用 3 房，纯板式 4 房，户型周正实用，带装修设计，均价 7800 元/平方米；另外项目在售楼 240-440 平方米半山双拼别墅，85-250 平方米商铺，车位同步销售中。
星光名座	金轮星光名座现在售 1#、3#、5#，房源面积为 95、102 平方米，5#在售 60 平方米 70 年产权公寓，目前均价 11000 元/平方米。
阳光城尚东湾	阳光城尚东湾住宅均价 7600 元/平方米，在售 11 号栋，户型面积 84、86、117、123 平方米，预计 2017 年 7 月份入住，11 号栋为 33 层超高层,2 个单元。
绿地之窗	绿地之窗目前在售 25#32 平方米商住公寓，可打通变大户型，目前均价 8500 元/平方米，公寓产权为 40 年。项目预计 2017 年将推出写字楼，敬请期待。

[高铁新城-天际岭板块 11 月份数据分析]



高铁新城天际岭板块 2015 年 12 月-2016 年 11 月均价与成交量走势图

月份	套均面积 (平方米)
6 月	102.83
7 月	100.51
8 月	99.19
9 月	92.06
10 月	108.03
11 月	105.4

高铁新城天际岭板块 11 月均价为 6954 元/平方米，成交面积 34888 平方米，331 套。受到长沙“房七条”的影响，成交量断崖式下跌，高铁新城天际岭板块样本楼盘中没有销售超过百套的项目。

■ 中心板块

[区域范围]

浏阳河以南、南二环以北、湘江以东、东二环-浏阳河以西

[样本楼盘]

湘江锦绣、尊邸华庭、通用国际社区、星城书院、兴威帕克水岸园、乾城千重锦、乾城嘉园二期、保利国际广场、第六都、万博汇名邸、潮宗御苑、天健一平方英里、荣盛花语书苑、兰亭小时代、江山壹号、荣悦台、慢步江湾、北辰三角洲、听香水榭、科大佳园北区、鑫科明珠、汇城尚东、佳兆业时代广场、红橡华园、第一湾、世方水岸

[11 月份中心板块市场动态]

	项目名称	详情
获批预售证项目	万科金域蓝湾	11 栋获批预售许可证。
	百纳公寓	1 栋获批预售许可证。

	惠通才庭	A 栋、B 栋获批预售许可证。
	佳海工业园	E4\E5\E9\E10\E11\E12j1 栋获批预售许可证。
	富兴商业广场	富兴商业广场获批预售许可证。
	绿地中心	T1 办公楼获批预售许可证。
新开工房屋	/	
新报建项目	/	
竣工房屋	/	

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
北辰三角洲	北辰三角洲目前仅剩 180 平方米房源在售，房源位于 C2 区 7#、8#，均价 12500 元/平方米，目前所剩房源不多。项目后期还会有新品推出，敬请期待。
荣盛花语书苑	荣盛花语书苑住宅均价 8600 元/平方米，在售 1 号栋、2 号栋、3 号栋、5 号栋，户型面积 79、96、106-109、124 平方米，购房交 8000 可享受 95 折优惠。
听香水榭	听香水榭 4 号栋在售 43-62 平方米公寓。购房交 6 千享 3 万，毛坯折后均价 7500 元/平方米，带装修折后均价 8300 元/平方米。
荣悦台	荣悦台 6 号栋在售 92-163 平方米房源，折后均价 13500 元/平方米。2、4、5 号栋 128-184 平方米实景现房在售，折后均价 12500 元/平方米。荣悦台顶层建筑一口价 11110 元/平方米(目前除 6 栋外其余楼栋)。全款 97 折，按揭 98 折。项目后期将推出 32-68 平方米公寓，具体推出时间未定。

[中心板块 11 月数据分析]



中心板块 2015 年 12 月-2016 年 11 月均价与成交面积走势图

月份	套均面积(平方米)
6月	104.82
7月	101.33
8月	109.21
9月	124.39
10月	97.38
11月	125.04

2016年11月，中心板块样本楼盘成交均价9907元/平方米，成交面积67144万平方米，537套。环比来看，成交均价上涨2.05%，成交面积减少59.58%。从图中可以明显看出，中心板块由于楼盘单价跨度很大，成交价格波动起伏很大，北辰三角洲依然是该板块的冠军，销售122套。

■ 星沙板块

[区域范围]

长沙县星沙镇-经开区范围内

[样本楼盘]

楚天世纪城西苑、红树湾、华润凤凰城、华润置地广场、中国铁建国际城、三景华御、高林仕家、蓝山郡、泊林尊邸、幸福里家和院、恒广国际景园、未来康桥长郡、水岸世景、橄榄城、佳美紫郡、金科时代中心、时代星空、盛地春天里、国泰九龙湾、荣盛花语城

[11月份星沙板块市场动态]

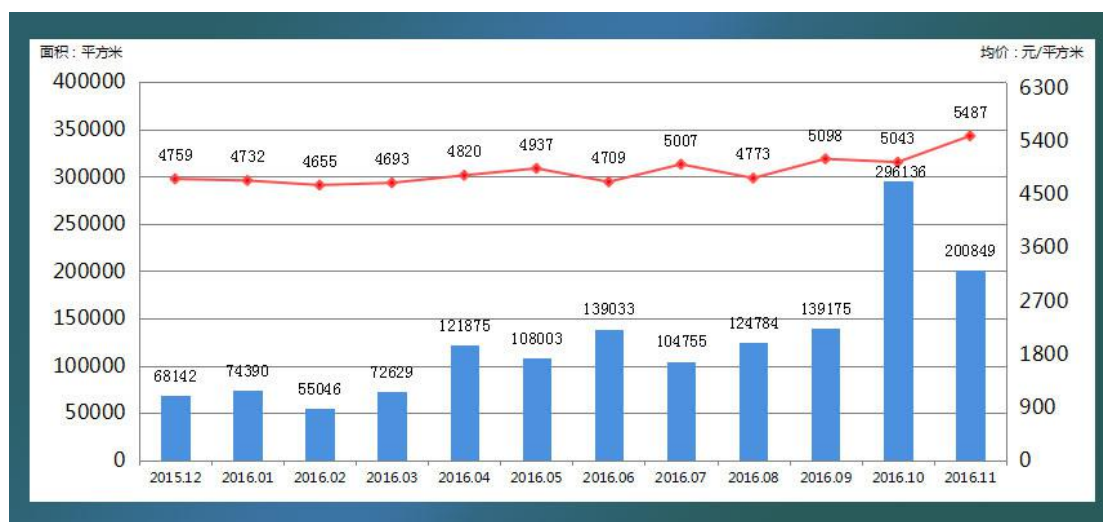
	项目名称	详情
获批预售证项目	新都城	1#栋商住楼获批预售许可证。
	山东商会总部基地	8#栋获批预售许可证。
新开工房屋		/
新报建项目		/
竣工房屋	筑梦星园	住宅竣工49565平方米，共553套。
	威尼斯城	住宅竣工63943平方米，共341套。

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
博派锦绣兰亭	博派锦绣兰亭在售A2#栋74平户型，折后均价5200元/平。
荣盛花语城	荣盛花语城2016年12月18日已开盘7号栋76平、85平，另外，在售少量3号栋顶楼房源，户型面积85平、97平，均价5300-5400元/平。

国泰九龙湾	国泰九龙湾目前在售顶楼 89 平、3 楼 140 平房源，位于 5#。89 平房源均价 6000 元/平，140 平房源均价 7000 元/平。
中国铁建国际城	中国铁建国际城目前在售 22、23、25 号栋 79-135 平住宅，两房均价 4500 元/平，三房均价 5800 元/平，交 5 千享 4 万。

[星沙板块 11 月份数据分析]



星沙板块 2015 年 12 月-2016 年 11 月均价与成交量走势图

月份	套均面积 (平方米)
6 月	101.41
7 月	100.63
8 月	99.51
9 月	101.00
10 月	101.76
11 月	102.37

11 月份，星沙板块样本楼盘成交价格 5487 元/平方米，成交面积 20.08 万平方米，1962 套。环比来看，成交面积减少 32.18%，成交价格下降 8.8%。11 月销售超过百套的项目有 6 个，其中恒基凯旋门销售 362 套。

■城南板块

[区域范围]

时代阳光大道以南、大托镇-暮云镇为周边

[样本楼盘]

怡海星城、凯富南方鑫城、中建芙蓉嘉苑一期、中建芙蓉嘉苑二期、鑫远和城、金房奥斯卡、中信凯旋城、丽发新城、九峰远见、鑫天格林香山、青苹果园、碧桂园公园壹号、中悦领秀城、兴汝金城、欧莱雅郡、山水香颐、佳兆业君汇上品、五江夏威夷、恒生碧水龙庭、卓越蔚蓝海岸、汇金城、黑金时代广场、北辰中央公园

[11 月份城南板块市场动态]

	项目名称	详情
获批预售证项目	怡海星城	三期东组团 7 栋获批预售许可证。
	金谷豪庭	5 栋、6 栋获批预售许可证。
	青苹果数据城	1、2、3、4、22 栋获批预售许可证。
	碧桂园公园壹号	9 栋获批预售许可证。
	牛顿企业中心	牛顿企业中心获批预售许可证。
新报建项目	/	
新开工房屋	凯富南方鑫城	住宅新开工 80053 平方米，共 728 套。
	丽发新城	住宅新开工 131240 平方米，共 1155 套。
竣工房屋	/	

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
卓越蔚蓝城邦	卓越蔚蓝城邦在售 68-210 平方米临街商铺，其中 100-120 平方米临街商铺毗邻社区出入口。目前住宅在售 7#，主力户型为 83、102、和 130 平方米，均为 2+1 户型，均价 7888 元/平方米。
怡海星城	怡海星城主推 7 号栋 82、96 平方米，在售东组团 3 号栋、4 号栋 92、122 平方米住宅，3 号栋、4 号栋目前仅剩 1 楼和顶楼房源，均价 5800 元/平方米。在售 21、23、28-30 栋 32-105 平方米公寓，均价 4800-4900 元/平方米。
恒生碧水龙庭	恒生碧水龙庭在售 9#、10#，9#主推户型为 75、93、104、108、118 平方米，共 18 层，折后均价 7800 元/平方米，10#为纯板房住宅，主力户型为 99 平方米和 123 平方米，折后均价 8000 元/平方米。
欧莱雅郡	目前在售 13-22 栋洋房，房源位于 1、2 层，其中 1 层洋房折后均价 16000 元/平方米，2 层洋房折后均价 13000 元/平方米。另 205 平方米别墅在售，房源约 20 套，价格区间为 16000-20000 元/平方米。

[城南板块 11 月份数据分析]



城南板块 2015 年 12 月-2016 年 11 月均价与成交量走势图

月份	套均面积 (平方米)
6 月	108.07
7 月	104.53
8 月	105.68
9 月	100.78
10 月	105.59
11 月	108.78

11 月城南板块样本楼盘成交均价为 6117 元/平方米，成交面积为 98010 万平方米，901 套。环比来看，成交均价增加 8.38%，成交面积减少 66.03%。销售面积超过百套的楼盘有：中建芙蓉嘉苑、鑫远和城等。

■ 金星-普瑞板块

【区域范围】

北三环以南、西三环以东、湘江以西，望城区范围内

[样本楼盘]

新地·东方明珠、勤诚达·新界、南山·苏迪亚诺、名家·翡翠花园、音乐界、尚公馆、盛腾·学林西岸、润和紫郡、润和星城润和长郡、澳海月亮湾、澳海澜庭、润和之悦、润和又一城、玛丽的花园、乾源国际广场、金地自在城、洲岛长滩

[11 月份金星-普瑞板块市场动态]

	项目名称	详情
获批预售证项目	勤诚达境界城	6#栋获批预售许可证。
	龙湖璟宸原著	65 套别墅获批预售许可证。
	谷山府	13、16、18 栋获批预售许可证。

新报建项目	/	
新开工房屋	璟宸原著	住宅新开工 5120 平方米，共 31 套。
	润和又一城	住宅新开工 84753 平方米，共 736 套。
	澳海谷山府	住宅新开工 48747 平方米，共 408 套。
	润和星城润和长郡	住宅新开工 122545 平方米，共 988 套。
	润和紫郡	住宅新开工 9534 平方米，共 60 套。
	嘉宇西苑	住宅新开工 3989 平方米，共 35 套。
竣工房屋	澳海澜庭	住宅竣工 18069 平方米，共 192 套。
	乾源国际广场	住宅竣工 52498 平方米，共 549 套。
	龙湖湘风原著	住宅竣工 90238 平方米，共 810 套。

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
乾源国际广场	乾源国际广场现在售 10 号栋 40、70、80 平方米房源，均价 7000 元/平方米，交 6000 可享 30000。项目预计 2017 年 1 月份预推 380 套 43-102 平方米房源，现交 6000 享 30000。
浩龙音乐界	浩龙音乐界现主要在售 158 平方米房源，位于 4#，折后均价 5100 元/平方米。另在售 93 平方米房源，各楼栋均有分布，折后均价 5700 元/平方米。
乾源国际广场	乾源国际广场现在售 10 号栋 40、70、80 平方米房源，均价 7000 元/平方米，交 6000 可享 30000。项目预计 2017 年 1 月份预推 380 套 43-102 平方米房源，现交 6000 享 30000。
润和星城润和长郡	即将推出 15、18、20 号栋 118 平方米四房、126 平方米四房和 137 平方米五房。另外 57、58 栋新品公寓即将推出，户型面积区间 42-48 平方米。

[金星-普瑞板块 11 月份数据分析]



金星-普瑞板块 2015 年 12 月-2016 年 11 月成交均价与成交面积走势图

月份	套均面积 (平方米)
6 月	102.02
7 月	105.83
8 月	106.07
9 月	105.91
10 月	111.06
11 月	110.31

2016 年 11 月，金星-普瑞板块成交面积 17.21 万平方米，1561 套，成交均价 5416 元/平方米。环比来看，成交面积增加 24.26%，成交价格下降 1.35%。该板块成交套数超过百套的楼盘有：新城国际花都、澳海月亮湾、龙湖湘风星城等 6 个楼盘。

■ 长沙市全装修样本楼盘分析

[样本楼盘]

恒大华府、恒大雅苑、恒大翡翠华庭、恒大御景湾、恒大江湾、珠江郦城、运达中央广场、宁乡蓝色港湾、浏阳恒大华府、中海国际社区、万科紫台、好莱城、万科梅溪郡、万科魅力之城、万科金域缙香、麓谷小镇、恒大御景半岛湘江苑、恒大御景半岛锦绣苑、旭辉国际广场、嘉熙中心、丰盛时代大厦、西雅韵、五江天街、金茂梅溪湖国际广场、旺德府恺悦国际

[全装修楼盘资讯]

项目名称	项目动态
万科金域缙香	万科金域缙香目前在售 7#97 平方米、126 平方米房源，均价 14000-17000 元/平方米，后期会有公寓推出，推出时间待定。
恒大御景半岛	恒大御景半岛小户型在售，房源位于一期 2、3#，主力户型为 32 平方米一房、86 平方米两房，均价 12000 元/平方米。
麓谷小镇	麓谷小镇现在售 4#住宅房源，88 平户型一口价 6899 元/平方米，93 平方米户型一口价 6999 元/平方米，103 平方米户型一口价 7799 元/

	平方米。
时代倾城	时代倾城即将推出三期建筑面积约 87-115 平方米住宅。

[全装修 11 月份数据分析]



长沙全装修 2015 年 12 月—2016 年 11 月均价与成交面积走势图

月份	套均面积 (平方米)
5 月	113.99
6 月	114.3
7 月	113.87
8 月	121.11
9 月	107.52
10 月	116.01
11 月	115.43

2016 年 11 月长沙全装修样本楼盘有 25 个项目有成交，其中包括浏阳和宁乡县各 1 个。11 月份全装修成交面积 13.28 万平方米，成交套数 1151 套，成交均价 10434 元/平方米。11 月份样本楼盘中销售套数排名前三：中海国际社区销售 327 套、金茂广场销售 147 套、恒大御景半岛湘江苑销售 135 套。

■ 长沙市别墅市场分析

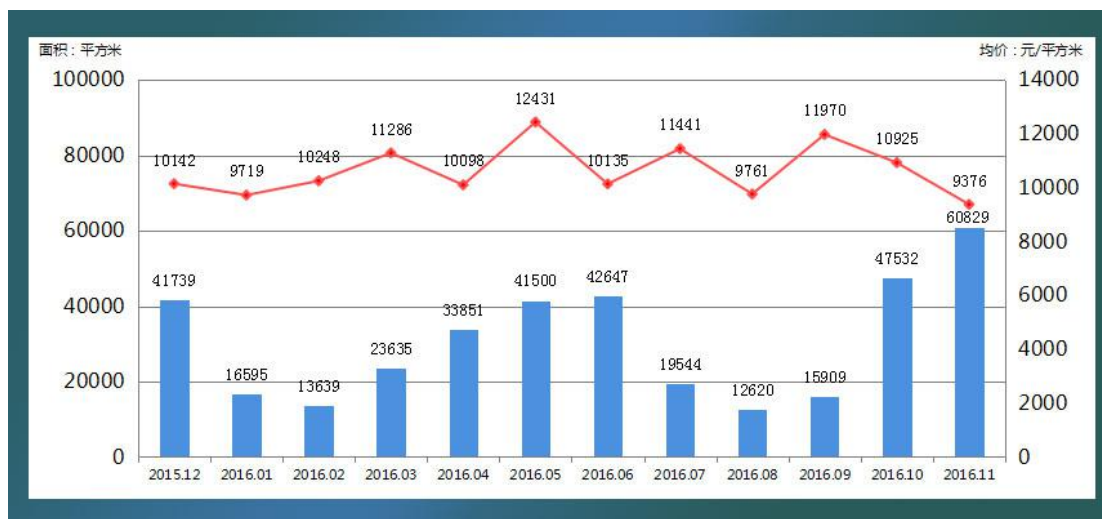
[别墅楼盘]

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

[别墅楼盘资讯]

项目名称	项目动态
卢浮原著	卢浮原著在售约 168-284 平方米联排别墅，均价 11000 元/平方米。另外项目在售 58#、59#、61#、62#79-119 平方米小高层，均价 6500-7800 元/平方米。
大汉汉园	大汉汉园在售 303-370 平方米双拼别墅和 420-428 平方米独栋别墅，均价 12000-15000 元/平方米。在售房源都为现房。
龙湖璟宸原著	龙湖璟宸原著 130-170 平方米叠拼别墅，130-190 万元/套，目前仅剩 36 套；中轴景观联排别墅，中户 250-260 万元/套，边户 300-350 万元/套；双拼及类独栋 420-500 万元/套；少量 87-140 平墅区高层 6300 元/平起。
湘江壹号	湘江壹号在售 222-266 平方米平层、405 平方米复式，均价 9400 元/平方米，别墅 813 万元/套起，在售户型面积 286-570 平方米。

[别墅 11 月份数据分析]



长沙别墅 2015 年 12 月-2016 年 11 月成交面积和均价走势图

在长沙市 52 个别墅样本楼盘中，2016 年 11 月份共 19 个项目有别墅成交。11 月份长沙别墅样本楼盘成交面积 60829 平方米，共 245 套，套均价格为 232 万元/套，套均面积 248 平方米/套。11 月份别墅成交套数排名前三的楼盘：恒大林溪郡（86 套）、龙湖湘风原著（31 套）、碧桂园山湖城（28 套）。

11 月份从成交套均面积来看，主要集中在 200-250 平方米/套，面积在 300 平方米以下的中小别墅逐渐成为市场供应主力，其成交量也正在呈现阶梯式增长。从成交单价来看，价格从 6000-21000 元/平方米不等，主要区间分布在 1000-15000 元/平方米。从区域来看，别墅主要分布在四大板块：大托暮云板块，北城板块，金星北板块，麓谷梅溪湖板块。

第六部分 11月销售排行榜

■ 2016年11月全市成交总金额排行榜

名次	项目名称	成交总价 (万元)	成交套数	成交均价 (元/平方米)
冠军	金茂梅溪湖国际广场	40303	147	13920
亚军	新丰源·金鹰国际花园社区	31021	497	6178
季军	中房瑞致小区	29185	377	7333
第四名	润和星城·润和长郡	25908	340	6000
第五名	恒基凯旋门	25639	362	6107
第六名	北辰三角洲	24891	122	13622
第七名	梅溪正荣府	24180	212	9700
第八名	明昇广场(明昇壹城)	22659	201	8288
第九名	宇成朝阳广场	22559	354	12202
第十名	山东商会总部基地	21591	335	5372

■ 2016年11月全市成交面积排行榜

名次	项目名称	成交面积 (平方米)	成交套数	成交均价 (元/平方米)
冠军	新丰源·金鹰国际花园社区	50213	497	6178
亚军	易通新城	48213	1089	2850
季军	润和星城润和长郡	43180	340	6000
第四名	恒基凯旋门	41984	362	6107
第五名	山东商会总部基地	40192	335	5372
第六名	中房瑞致小区	39800	377	7333
第七名	紫华郡	38157	787	3039
第八名	金茂梅溪湖国际广场	28954	147	13920
第九名	明昇广场(明昇壹城)	27340	201	8288
第十名	东科园 (长沙东湖一号企业总部基地二期)	26269	236	5849