

# 长沙好房情报

**主管单位：**长沙市住房和城乡建设委员会

**主办单位：**长沙市房地产开发协会

**出 品：**好房子网 长沙网络房产数据中心联合出品

**出 品 人：**刘永春

**责任编辑：**代胜兰

**顾 问：**长沙市房地产开发研究中心主任 欧阳学海

**电子邮箱：**qingbao@haofz.com

**电 话：**0731-88660560/88660561

**传 真：**0731-88660564

**地 址：**开福区湘江中路一段 52 号凯乐国际城 9 栋 16 楼

**数据来源：**长沙市房地产开发预警预报信用信息系统

长沙网络房产数据中心

好房子网楼盘数据库

**好房子网：** <http://www.haofz.com/>

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

## -目录-

P03	第一部分	宏观市场
P05	第二部分	12 月份房地产开发市场动态
P05		全市房地产开发投资
P09	第三部分	土地市场
P12	第四部分	新房市场
P15	第五部分	12 月份各板块样本楼盘数据分析
P30		全装修样本楼盘分析
P31		别墅市场样本楼盘分析
P33	第六部分	12 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——长沙监管再升级！长沙收紧商品房预售资金监管

标题	内容
长沙监管再升级！长沙收紧商品房预售资金监管	市政府、中国人民银行长沙中心支行日前联合发布《关于加强商品房预售资金监管的通知》，进一步加强商品房预售资金管控，维护商品房交易双方合法权利，促进房地产市场健康发展。

#### ➤ 本土——住建部再曝光 21 家违规销售房企 加强住房市场监管

标题	内容
住建部再曝光 21 家违规销售房企 加强住房市场监管	住建部再次公布了 21 家违规销售的房地产开发企业名单。此次公布的违规房地产企业主要涉及发布虚假房源信息和广告、捏造或者散布谣言、未取得预售许可证销售商品房、变相收取定金预订款、捂盘惜售，暗中加价收费等违法违规行为。

#### ➤ 本土——2017 年长沙计划实施 1000 个重大项目

标题	内容
2017 年长沙市计划开工 67 个棚户区改造项目	1 月 5 日，长沙市十五届人大一次会议第一次全体会议审查了长沙市发改委所作的《关于长沙市 2016 年国民经济和社会发展计划执行情况与 2017 年国民经济和社会发展计划草案的报告》（以下简称《草案》），根据《草案》，2017 年，拟实施约 1000 个重大项目，年度投资近 3000 亿。

#### ➤ 本土——2016 湖南棚改完成 47.99 万套

标题	内容
----	----

2017年长沙将有21个商业项目入市	长沙市雨花区东塘街道长城信息公司及周边地块棚户区改造项目，土砖危房和老旧筒子楼“倒地”后，换来社区公园、幼儿园、宽敞新路，以及200余户蜗居危房的居民搬新家。从省住房和城乡建设厅获悉，2016年我省棚改实际完成47.99万套，其中货币化安置24万套，顺利完成年度目标任务。
--------------------	--

➤ 本土——长沙地铁6号线芙蓉中路站主体动工

标题	内容
长沙地铁6号线芙蓉中路站主体动工	长沙市芙蓉中路与德雅路交叉口东北角工地内，几台施工机械正在紧张作业。该工地是长沙地铁6号线首个开工的地铁站，目前正在建设文昌阁至东屯渡地下配套工程。正在建设的长沙地铁3、4、5、6号线总长超过135公里，总投资过千亿元。其中，3号线计划2018年开通试运营，4号线、5号线预计分别在2019年和2020年开通。

➤ 本土——2月长沙楼市老盘“争春” 内六区预计10个项目推新

标题	内容
2月长沙楼市老盘“争春” 内六区预计10个项目推新	中国指数研究院的统计显示，春节期间长沙楼市成交环比回落明显，1月27日至2月2日内五区新建商品住宅成交72套。但日前走访多个楼盘发现，节后客户来访量已稳步回升。据不完全统计，2月内六区预计将有10个项目开盘推新，这一数值较去年同期也明显增加。

➤ 本土——湖南全省非住宅去化周期仍达50个月

标题	内容
湖南全省非住宅去化周期仍达50个月	在2016年的年度记忆中，长沙楼市让无数地产商赚得盆满钵满，库存也一度降至最低位。据湖南省统计局数据显示，长沙商品房库存去化周期为9.1个月，而邵阳市、永州市、怀化市商品房库存去化周期却超过两年，城市间分化严重。 与此同时，产品之间也存在着极大的差异。住宅去化周期逐月缩短，目前已在12个月以内的合理区间，但非住宅去化周期近期一直徘徊在50个月左右。

➤ 本土——网络报建系统27日上线 内五区报建审批可在网上搞定

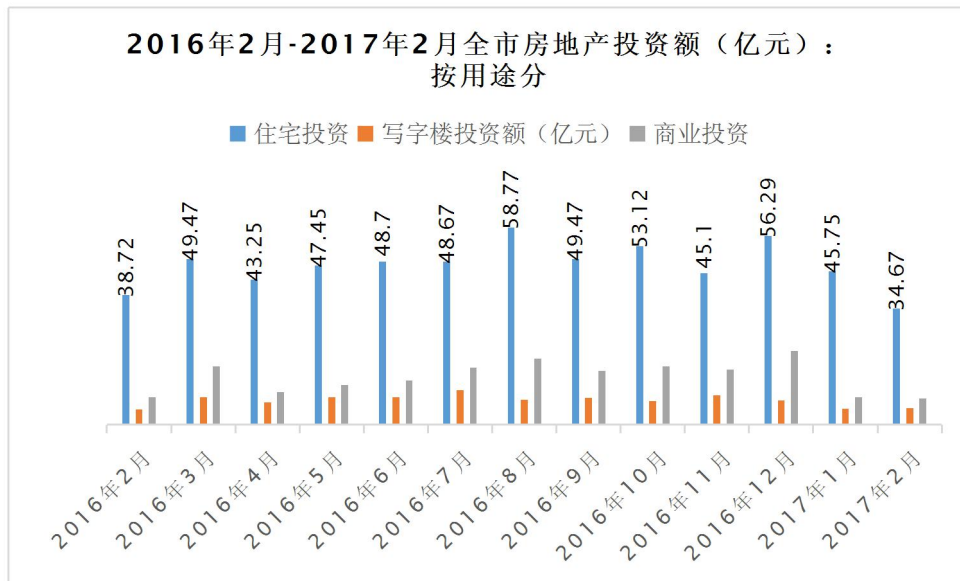
标题	内容

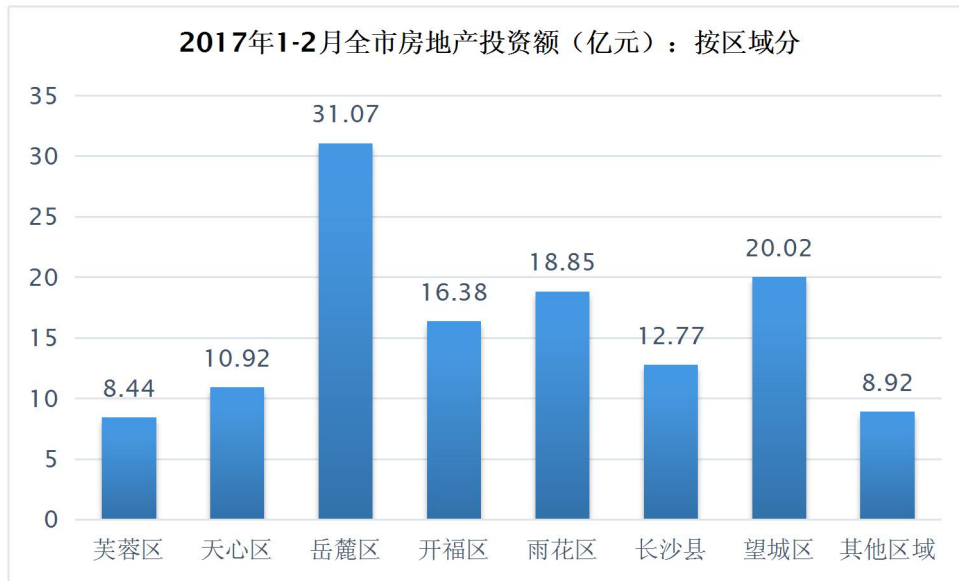
<p>网络报建系统 27 日上线 内五区报建审批可在网上搞定</p>	<p>项目报建是所有工程建设的必经环节，以前都要由报建单位携带纸质材料，同时准备对应的扫描电子文件到政务大厅进行人工现场报建。记者昨日从市城乡规划局获悉，2 月 27 日起，在市内五区范围内试行建设项目电子报批，报建单位可通过长沙市城乡规划局网络报建系统（<a href="http://zzbj.csup.gov.cn">http://zzbj.csup.gov.cn</a>）进行网上报建，实现从人“跑腿”到数据“跑路”的转变。</p>
------------------------------------	--

## 第二部分 1-2 月份房地产开发市场动态

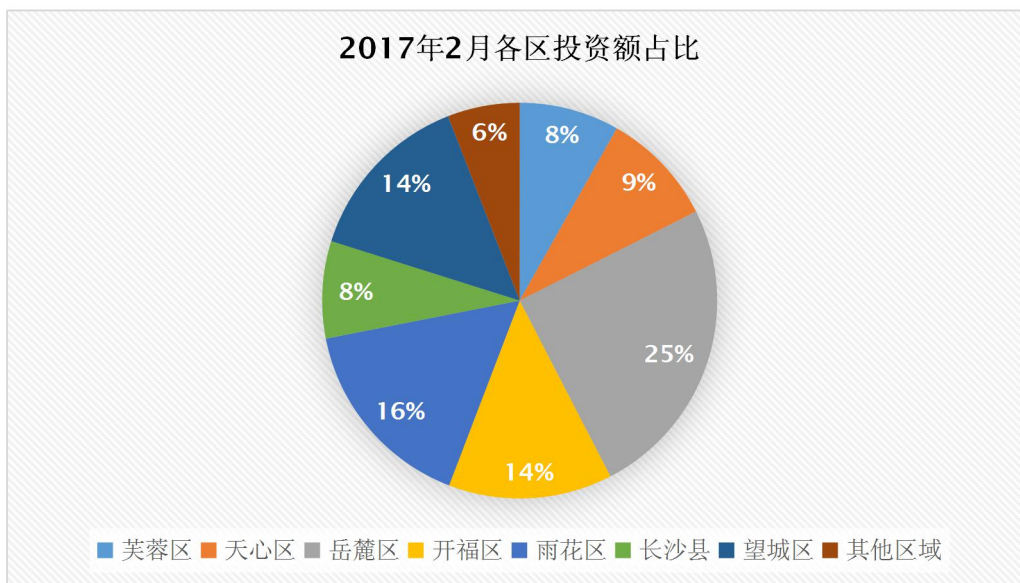
### ■ 全市房地产开发投资

2017 年 1-2 月，全市房地产投资额共计 127.54 亿元，其中，住宅投资 80.44 亿元，占 63.07%；写字楼投资 9.84 亿元，占 7.71%；商业投资 16.14 亿元，占 12.65%。从各区来看，岳麓区房地产投资 31.07 亿元，位居第一，其次是望城区和雨花区。





2月份全市房地产投资额56.11亿元，其中岳麓区房地产投资13.92亿元，占25%。其次是雨花区投资9.03亿元，望城区投资7.98亿元。



## ■ 开发市场详情

➤ 1-2月份新报建：长沙市报建项目8个，总报建面积70.67万平方米。

1-2月长沙市新报建项目情况

区域	项目名称	总建面(平方米)
开福区	君悦新天地	100000
天心区	华时代	40530

望城区	领航·公馆	53860.77
望城区	望建大厦综合楼	23409.69
雨花区	木莲世家	123516.86
雨花区	平吉上苑	100006
雨花区	康庭园二期	80374.72
岳麓区	珠江柏悦湾	185020.51

➤ 2017年1-2月住宅新开工

2017年1月份长沙市共20个项目有住宅开工，住宅新开工面积114.77万平方米。详情见下表：

1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	远大麓谷小镇	95355
	卓越浅水湾	69915
	卓越蔚蓝海岸	19829
宁乡县	兆基君城	52884
	香山锦苑	49778
	幸福里小区	31893
	缙香美岸	19701
	金洲国际城	13454
	钓鱼台九号	8742
长沙县	筑梦星园	122238
	深业喜汇	77103
	武广新都汇	24834
	豪都至尊	20101
望城区	时代倾城二期	94316
	盈峰翠邸	85014
浏阳市	嘉利新世界	33901
	金盛星城	12439
雨花区	万科魅力之城	176947

	清溪川玖号	81742
	长房半岛蓝湾	57587

2017年2月份长沙市共6个项目有住宅开工，住宅新开工面积20.07万平方米。详情见下表：

2月长沙市新开工统计

区域	项目名称	新开工面积(平方米)
长沙县	碧桂园中央花园	98733
	浔龙隐住宅小区	29712
望城区	璟宸原著	3992
宁乡县	东城首座	15317
岳麓区	湘熙水郡	36038
浏阳市	浏阳奥园广场	16929

➤ 2017年1-2月住宅竣工

2017年1月长沙市内六区三县住宅共12个项目报有竣工，竣工面积62.94万平方米。详情见下表：

1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	当代滨江 MOMA	155415
	远大麓谷小镇	128297
	广泰锦苑	55408
	星语林汀湘十里	15978
长沙县	艾美潇湘	54273
	锦绣兰亭	23758
望城区	润和之悦	39716
	山与墅	11634
雨花区	东澜湾	27967
天心区	龙骧佳苑	29113
浏阳市	金汇御景花园	60192
开福区	和美大厦	27660



2017年2月长沙市内六区三县住宅共6个项目报有竣工，竣工面积32.87万平方米。详情见下表：

2月长沙市竣工情况统计

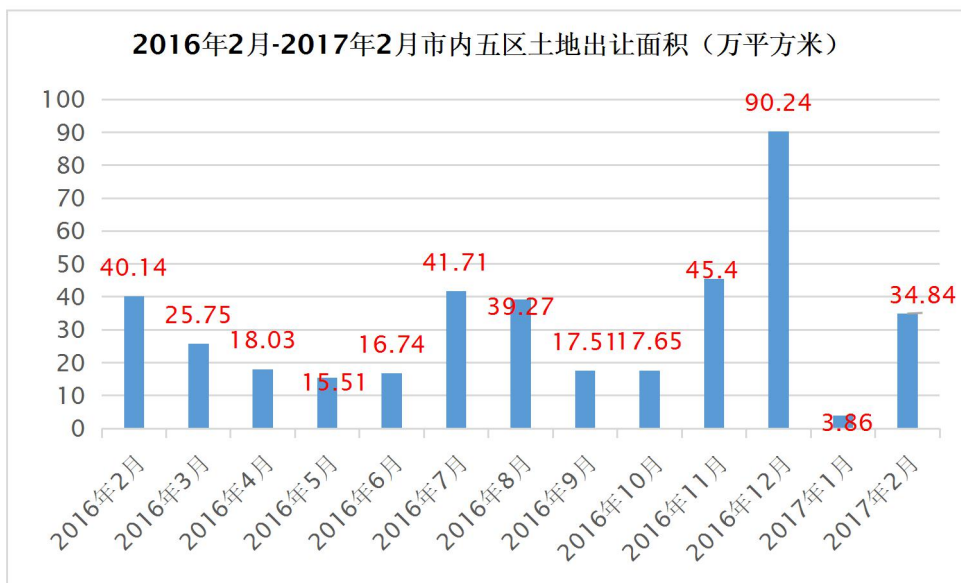
区域	项目名称	竣工面积(平方米)
岳麓区	金麓西岸和苑	37986
	和泓梅溪四季	65568
	嘉和城	62946
长沙县	新都城	53435
雨花区	天下一家	48901
	汇金城	59907

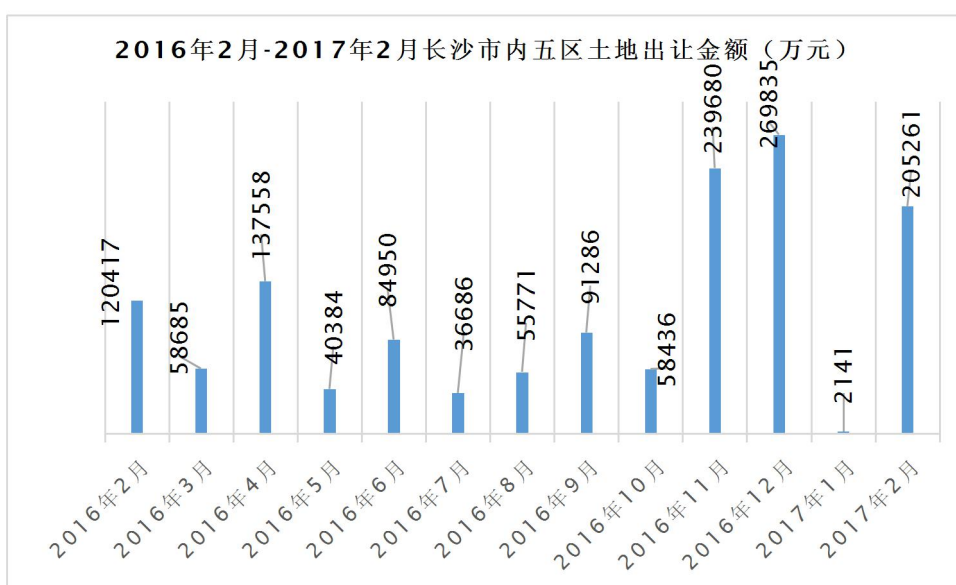
### 第三部分 土地市场

➤ 1-2月土地供应：

2017年1月，长沙内六区共有7宗土地挂牌，土地总出让面积为3.86万平方米，挂牌出让的起始价共计55653万元。其中内五区挂牌3宗，土地总出让面积为38.59万平方米，起始总价2141万元。

2017年2月，长沙内六区共有12宗土地挂牌，土地总出让面积为39.31万平方米，挂牌出让的起始价共计206952万元。其中内五区挂牌11宗，土地总出让面积为34.84万平方米，起始总价205261万元。同比2016年2月土地出让面积减少13.2%、起始总价增加70.45%；而环比2017年1月土地出让面积减少9.71%、起始总价增加95倍。

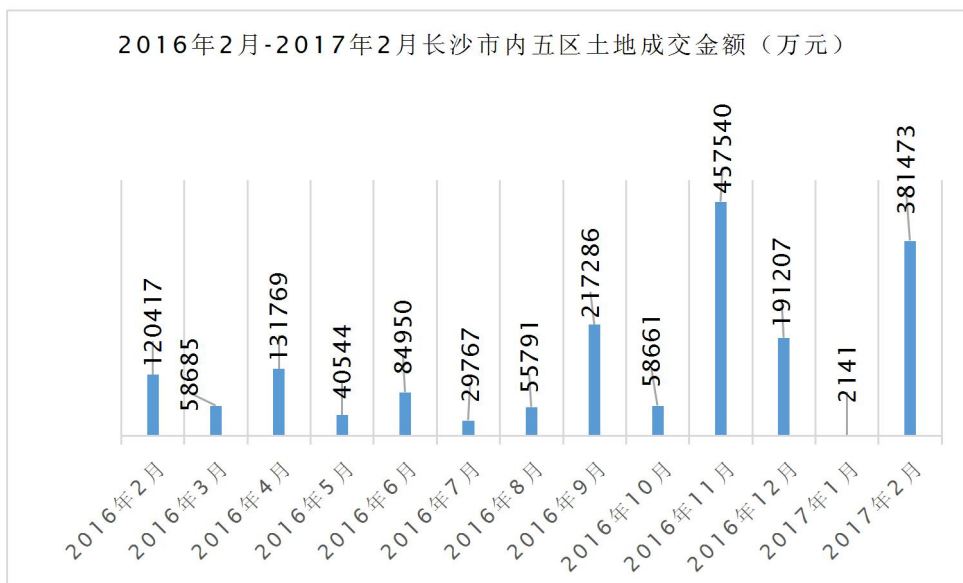
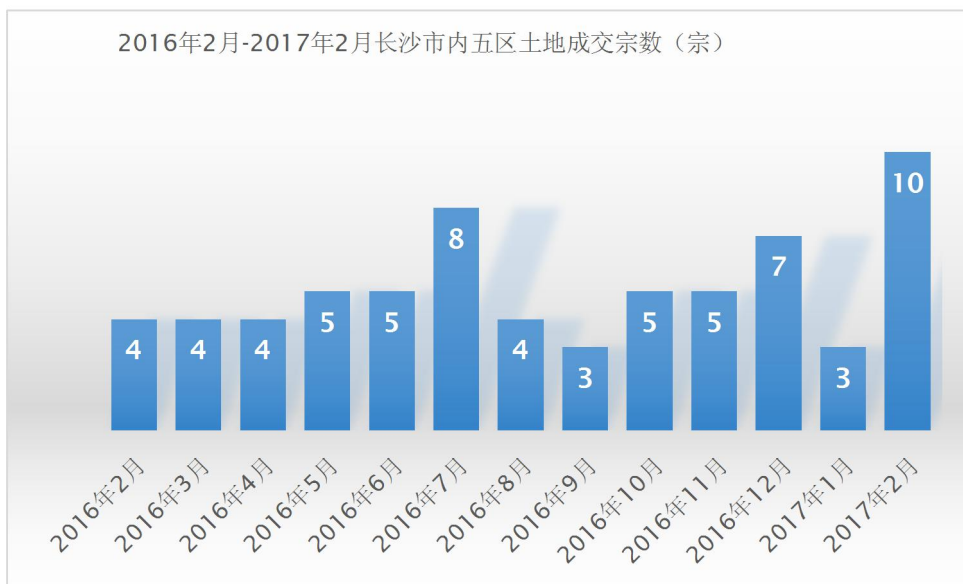
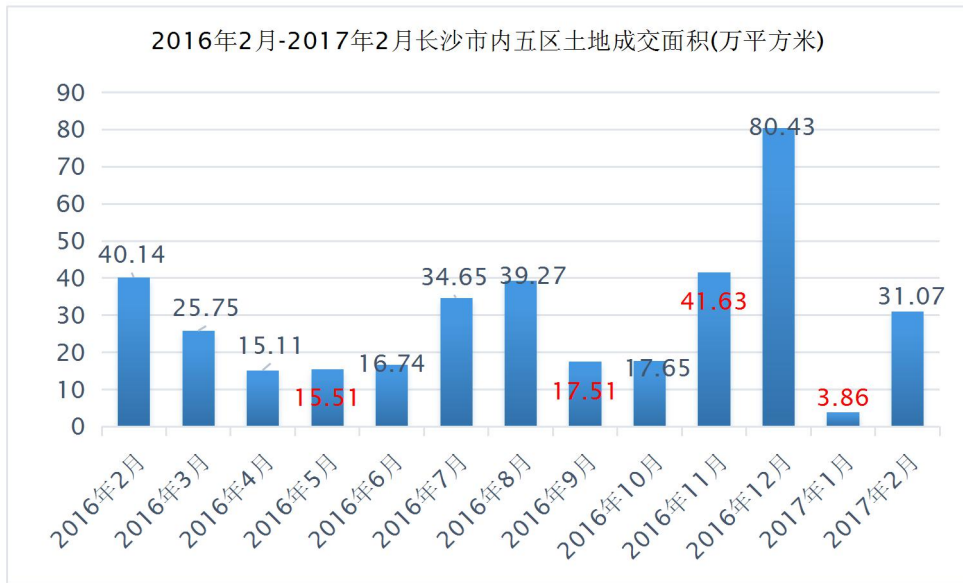




➤ 1-2 月份土地成交

长沙内五区 1 月份共成交 3 宗土地，成交总面积为 3.86 万平方米，成交总金额为 2141 万元。

长沙内五区 2 月份共成交 10 宗土地，成交总面积为 31.07 万平方米，成交总金额为 381473 万元。环比总成交额增加。而对比去年同期（2016 年 2 月长沙内五区共出让土地 4 宗，成交 4 宗，最终成交面积 40.14 万平方米，成交金额 120417 万元），成交金额和面积均增加。



## 第四部分 新房市场

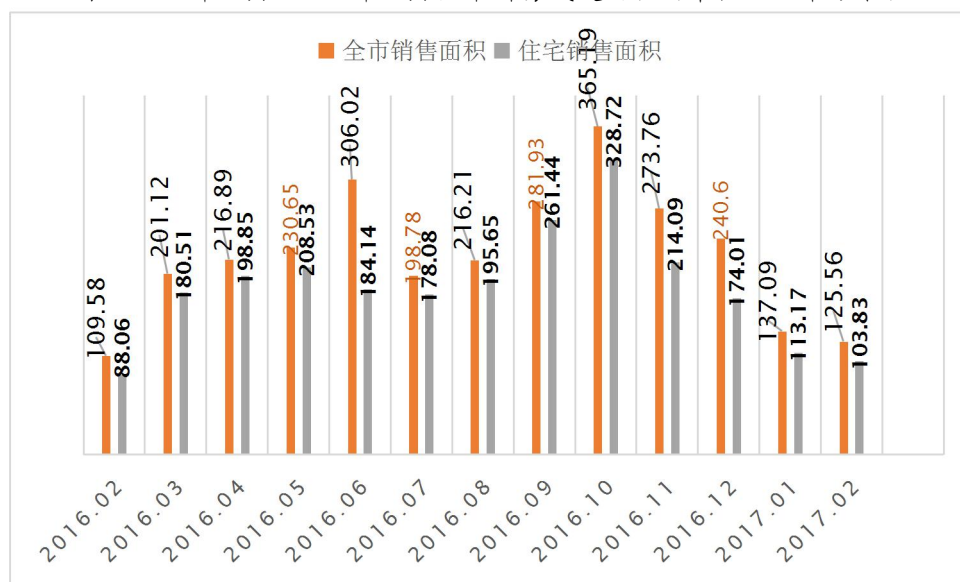
### （一）全市新房成交分析

#### ➤ 成交面积

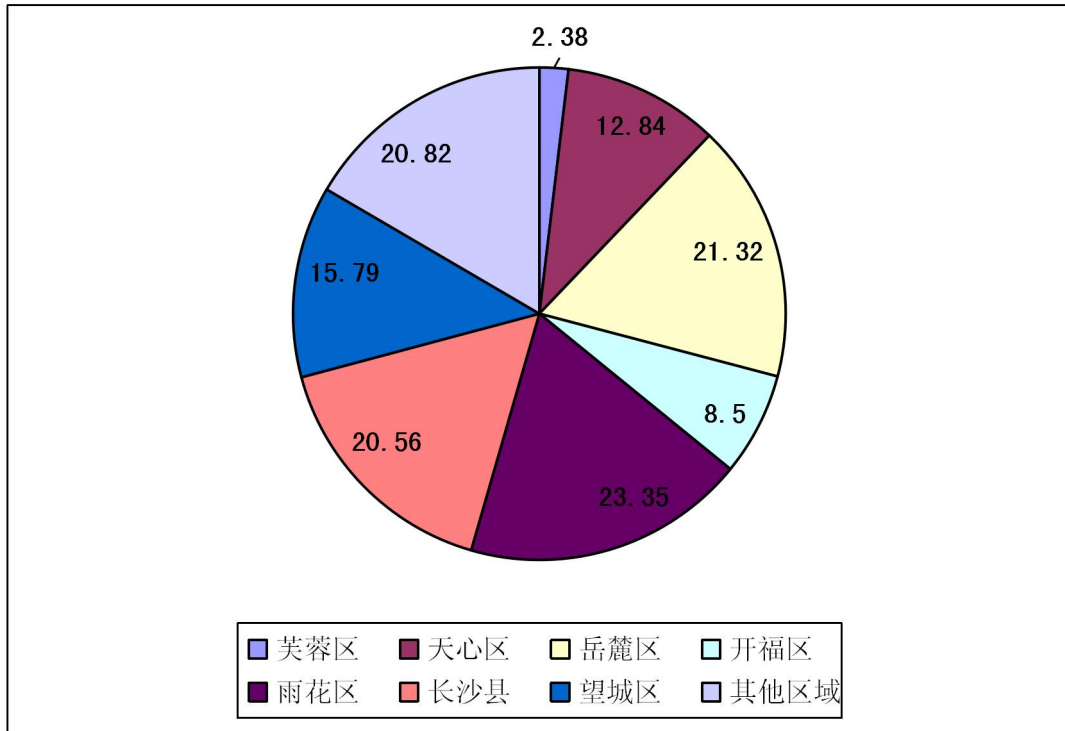
2017年1月份,全市新房成交面积137.09平方米,其中住宅成交面积113.17万平方米。

2017年2月份,全市新房成交面积125.56万平方米,其中住宅成交面积103.83万平方米。全市新房成交面积同比增加14.58%,环比减少8.25%;住宅成交面积同比增加17.9%,环比减少8.25%。

图：2016年2月-2017年2月全市新房成交面积（单位：万平方米）



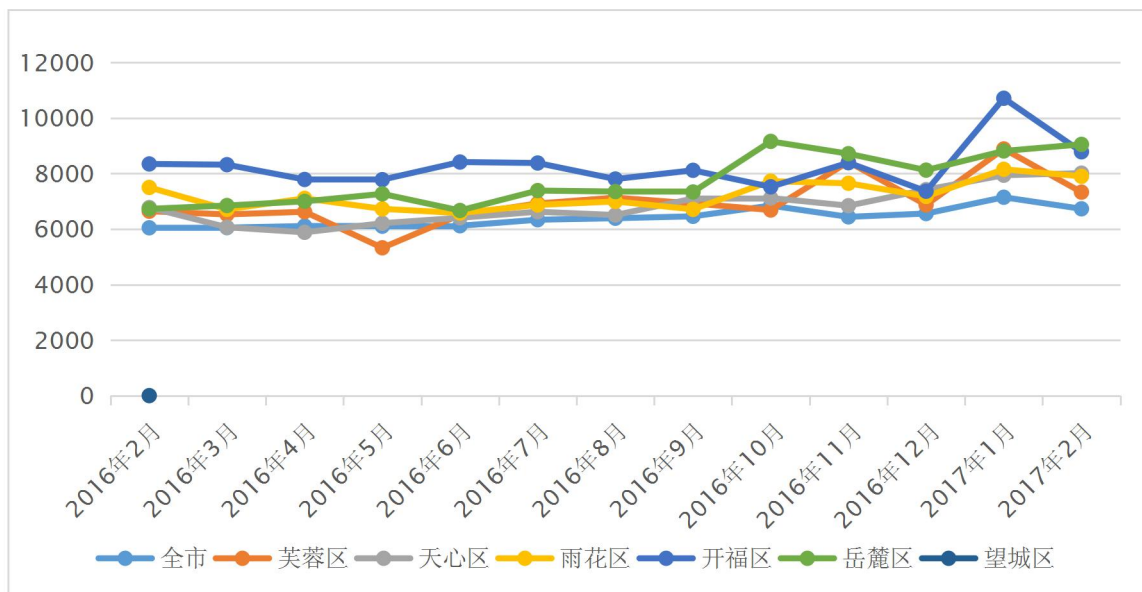
2017年2月全市各区新房成交面积中,雨花区销售面积位居第一,成交面积达23.35万平方米,其中中南国际眼镜城、万境园、沙湾公馆等项目销售情况理想。望城区成交面积42.64万平方米,位居第二,成交面积较大的楼盘有境界城、润和又一城、润和星城润和长郡;其次是长沙县成交面积35.72万平方米,销售较好的楼盘有:荣盛花语城、恒基凯旋门、华润置地广场等。



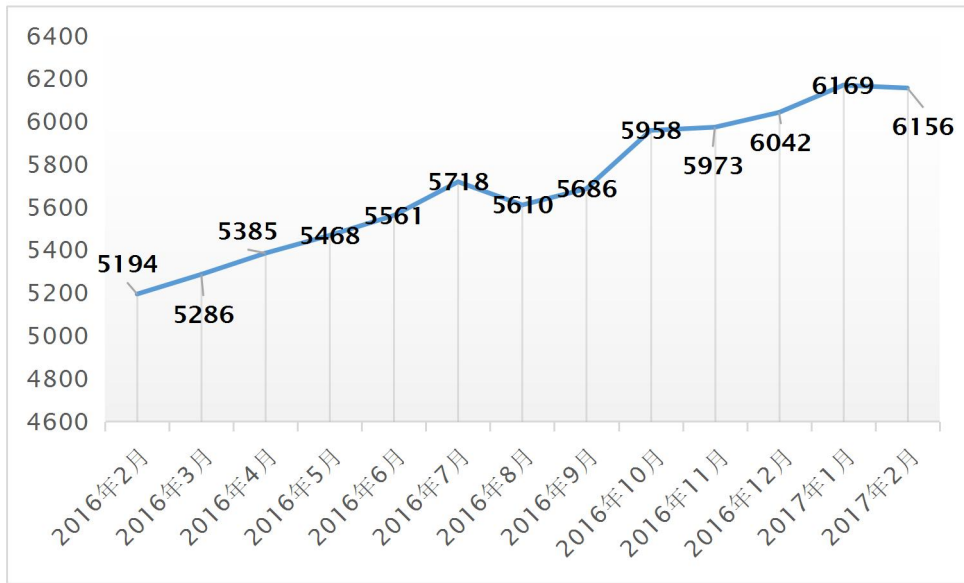
图：2017年2月全市各区新房成交面积（单位：万平方米）

### ➤ 成交价格

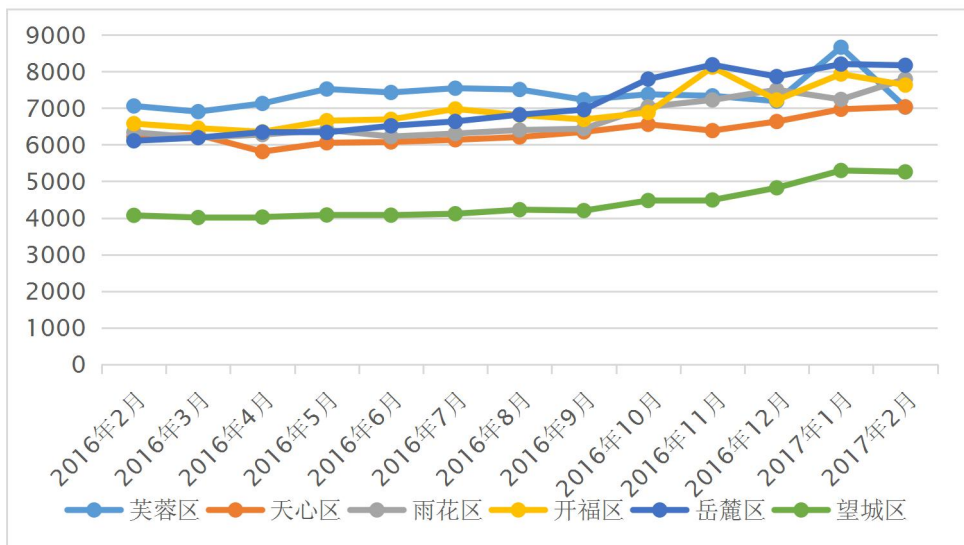
2015年11月-2017年2月，全市新房成交价格一直是上升趋势，2017年2月份成交均价为6731元/平方米，环比下降5.85%，同比上涨11.31%。从各区来看，内六区环比涨幅最大区域是望城区，上涨5.62%，开福区成交均价降幅最大，下降18%。内六区同比涨幅最大的区域也是岳麓区。



图：2016年2月-2017年2月全市各区成交均价走势图（单位：元/平方米）



图：2016年2月-2017年2月全市均价中位数走势图（单位：元/平方米）



图：2016年2月-2017年2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2017年2月底，全市房屋空置面积为1692.62万平方米，其中住宅空置面积506.49万平方米；办公楼空置137.98万平方米；商业营业用房空置面积324.43万平方米；其他用房（主要为车库）空置723.73万平方米。

房屋空置面积中，住宅空置面积506.49万平方米，占29.92%；非住宅空置面积占70.08%。全市住宅待销面积排名前三的项目依次为：新城国际花都、晟通牡丹舸、绿地海外滩；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：楚天世纪城、碧桂园山湖城、爵士名邸。

图：2017年2月底房屋空置面积（单位：万平方米）

类型	面积	住宅	其中	办公楼	商业营	其他

	合计		别墅、高档公寓	经济适用房		业用房	
空置面积	1692.62	506.49	69.28	6.78	137.98	324.43	723.73
其中：待销房屋（一年以内（含一年））	848.05	253.49	21.87	3.92	101.73	163.42	329.41
滞销房屋（一年以上至三年）	619.28	190.28	24.21	0.85	34.07	112.05	282.89
积压房屋（三年以上）	225.29	62.72	23.2	2.01	2.18	48.96	111.43

2017年2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	31.93	12.56	22.52
天心区	117.51	150.62	27.27
岳麓区	153.28	69.81	30.13
开福区	126.86	73.52	23.46
雨花区	133.61	75.27	12.98
长沙县	156.9	112.55	62.52
望城区	32.4	45.8	13.48
其他区域	95.55	79.16	32.93

从各区房屋空置面积来看，长沙县待销面积 174.04 万平方米，滞销面积 118.91 万平方米，积压 52.3 万平方米，共 345.25 万平方米，空置面积最大。

## 第五部分 2017年1-2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]

鑫远尚玺、公爵欧洲城、湘水熙园、长盛岚庭、融源及第、融创前海中心、和庄二期、水墨林溪苑、旭辉澜湾悦、湘府邻伴、御溪国际、红星国际公馆、丰升德润小区、丰园城、湘江

雅颂居、润屋春天里、丽水熙园

[1-2 月份省府-红星板块市场动态]

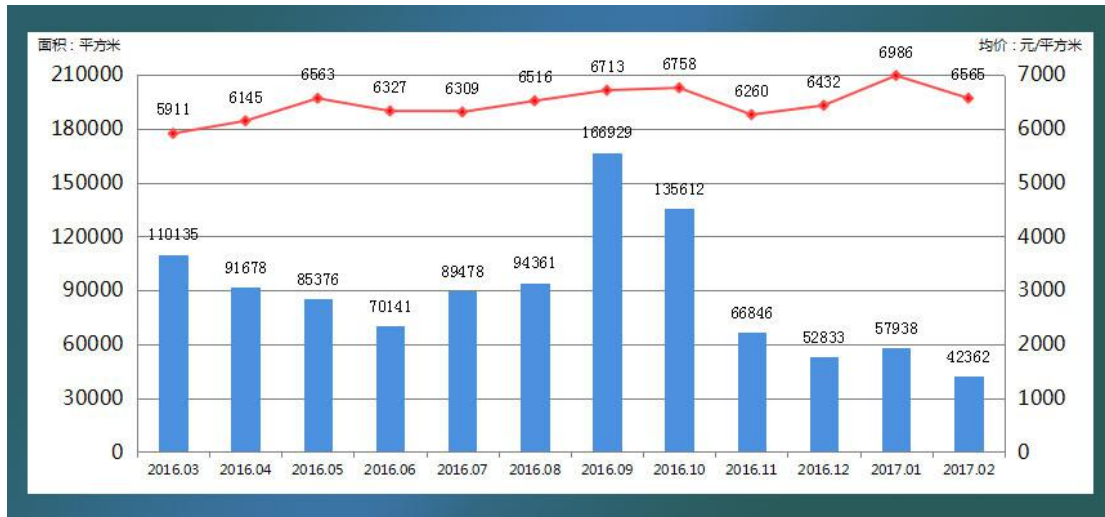
	项目名称	详情
获批预售证项目	正旺 U 公馆	2 栋获批预售许可证。
	复地星光商业广场	复地星光商业广场获批预售许可证。
	鑫远悦城	20 栋、22 栋获批预售许可证。
	丽水熙园	1 栋、4 栋获批预售许可证。
新开工房屋	/	
新报建项目	华时代	项目由湖南华铁房地产有限责任公司开发建设，总建筑面积 40530 平方米。
竣工房屋	龙骧佳苑	住宅竣工 29113 平方米，共 274 套。

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
丽水熙园	推 1、4 号栋 73、94、108 平方米新品房源，均价为 8500 元/平方米。
御溪国际	在售 1 号栋、3 号栋写字楼，房源建筑面积为 90-140 平方米，可售户型为朝北面房源，均价 8600-8700 元/平方米。购房优惠：全款 97 折，按揭 98 折。
丰园城	丰园城二期 3#、6#住宅清盘中。主推 76-101 平方米实用型户型，均价 7500 元/平方米；少量 140 平方米顶层复式均价 8600 元/平方米。
湘江雅颂居	湘江雅颂居目前 2#、4#、5#125-383 平方米的瞰江大宅在售，均价 10000-15000 元/平方米。另有建面约 313 平方米城央江景别墅同步在售,其中 P1-P7#为别墅，约 700 万-900 万/套。

[省府-红星板块 1-2 月份数据分析]





省府红星板块 2016 年 3 月-2017 年 2 月均价与成交量走势图

月份	套均面积 (平方米)
9 月	102.54
10 月	101.24
11 月	119.37
12 月	90.62
1 月	105.91
2 月	111.95

2017 年 1-2 月份省府红星板块样本楼盘成交均价超过 6900 元/平方米，2 月份成交面积是 53177 平方米。地铁 1 号线铁道学院站旁丽水熙园荣获该板块销冠成交 111 套。省府红星板块成交价格涨幅相比河西板块，小了一些。

## ■ 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]

阳光 100 新城广场、金鼎公园尚、华润橡树湾、和顺洋湖壹号、洋湖时代广场、湘熙水郡、旷远 18 克拉、江山帝景、中南壹号院、奥克斯城市之光、北大资源理想家

### [1-2 月份麓南-洋湖板块市场动态]

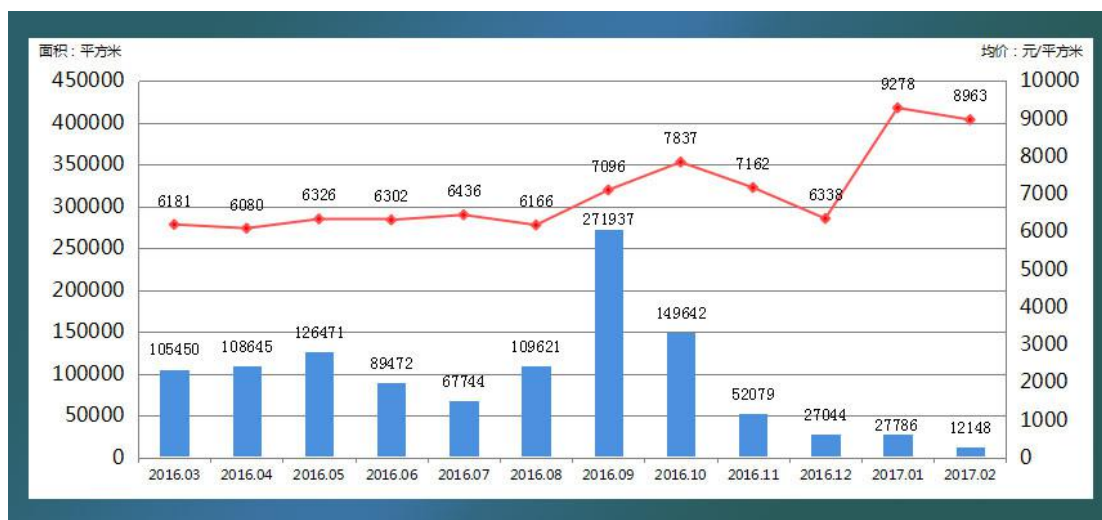
获批预售证项目	项目名称	详情
	湘江时代广场	B 栋获批预售许可证。

	洋湖公馆二期	4 栋获批预售许可证。
	阳光 100	4-8、4-9、4-10 栋获批预售许可证。
	联东优谷工业园	一号地 9 栋获批预售许可证。
	中海国际社区	五期商 4 栋获批预售许可证。
新开工房屋	湘熙水郡	住宅新开工 36038 平方米，共 332 套。
新竣工房屋	星语林汀湘十里	住宅竣工 15978 平方米，共 37 套。
新报建项目	珠江柏悦湾	项目由湖南珠江实业投资有限公司开发建设，总建筑面积 18.5 万平方米。

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
江山帝景	江山帝景在售 39-42 平装修公寓，均价 8500 元/平，部分公寓签约途家，专业托管。预计 2017 年 3 月加推哈佛四期【哈佛万象】95、108、128 平高层住宅，房源交付时带装修，预计开盘价格 8500-8800 元/平米。
洋湖时代广场	洋湖时代广场在售 17#现房公寓，公寓为 LOFT 复式，买一层可得两层，面积为 35 平、39 平、62 平，均价 8500 元/平。
华润橡树湾	华润橡树湾目前清盘在售，房源位于 14#、15#顶楼，面积为 94-126 平，均价 7000-8000 元/平。

[麓南-洋湖板块 1-2 月份数据分析]



麓南-洋湖板块 2016 年 3 月-2017 年 2 月均价与成交量走势图

月份	套均面积 (平方米)
9 月	105.51
10 月	108.75
11 月	98.08
12 月	99.06

1月	84.71
2月	102.08

从麓南-洋湖板块样本楼盘可以看出，2017年1-2月份低价房源减少，促使麓南-洋湖板块成交均价上涨近2000元/平方米，但是成交面积却逐月递减，3月份成交面积为12148平方米，成交119套。主要是兰亭湾畔以8577元/平方米的均价成交了144套。

## ■ 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]

阳光晶城、麓谷可可小城、旭辉御府、天元涉外景园、桔洲印象、潇湘奥林匹克花园、中国铁建梅溪青秀、惠天然梅岭国际、云顶梅溪湖、佳兆业云顶梅溪湖、恒泰广场、奥克斯缔壹城、荣盛岳麓峰景、鑫苑名家、卓越浅水湾、中一九骏、麓山枫情、嘉和城、达美溪湖湾、今时艺苑、中冶中央公园、梅溪湖金茂湾

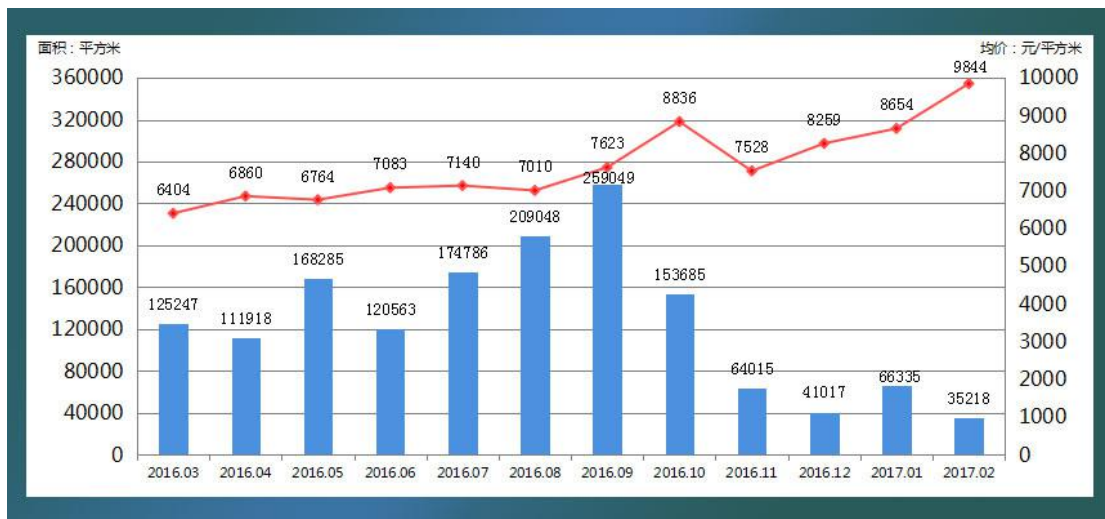
### [1-2月份麓谷-梅溪湖板块市场动态]

	项目名称	详情
获批预售证项目	卓越浅水湾	6栋获批预售许可证。
	正荣梅溪山湖苑	10、11栋获批预售许可证。
	好莱城	12、13栋获批预售许可证。
	中建梅溪青秀	二期5栋获批预售许可证。
	中冶天润菁园	21、22栋地下室商业获批预售许可证。
新开工房屋	远大麓谷小镇	住宅新开工95355平方米，共1036套。
	卓越浅水湾	住宅新开工69915平方米，共568套。
新报建项目	/	
竣工房屋	远大麓谷小镇	住宅竣工128297平方米。

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
卓越浅水湾	卓越浅水湾目前在售 6#110、126 和 140 平方米住宅，房源不多，约 20 套左右，其中 110 平方米仅剩 2 套，均价 13000-15000 元/平方米，预计 2018 年 8 月底前 6#入住。
天元国际公寓	天元国际公寓主推 B 区 4#全装修现房公寓，建筑面积约 32—84 平方米，可以用来自住，可以用来居家办公，均价 7000 元/平方米，送 1200 元/平方米装修。
中冶中央公园	中冶中央公园近期 143-178 平方米花园洋房即将开售，开盘时间、价格待定，另外后期预推 78-128 平方米三期阔景高层，敬请期待！目前暂时没有房源在售。
恒泰广场	恒泰广场 5 号栋 66-77 平方米公寓，折后均价 7000—8500 元/平方米。另外，1 号栋和 4 号栋还有少量房源在售，房源面积为 83、135 平方米，折后均价 9000 元/平方米。

[麓谷—梅溪湖板块 1-2 月份数据分析]



麓谷—梅溪湖板块 2016 年 3 月-2017 年 2 月均价与成交面积走势图

月份	套均面积 (平方米)
9 月	105.79
10 月	107.02
11 月	113.29
12 月	105.99
1 月	115.97
2 月	113.24

麓谷—梅溪湖板块样本楼盘成交均价持续上涨，2 月份达到 9844 元/平方米，有破万元/平的趋势，随着区域配套的成熟，梅溪湖对城市高端人群的吸引力愈发显著。成交面积方面，由于房源和春节等因素，2 月份成交面积仅 3.5 万平方米。销售超过百套的楼盘仅 1 个项目：中国铁建梅溪青秀。

## ■ 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]

天晟海拔东方、长房半岛蓝湾、万里时代、半山壹号、碧桂园南城首府、绿地之窗、南城印象、阳光城甜橙、宏聚地中海、乐尚城、中航城国际社区、潇湘名城、幸福满庭、华雅林语苑

### [1-2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	明昇时代广场	7栋获批预售许可证。
	万境园	3、4、8、9栋获批预售许可证。
	万境蓝山梧桐苑	12、15栋获批预售许可证。
新开工房屋	万科魅力之城	住宅新开工 176947 平方米，共 1709 套。
	长房半岛蓝湾	住宅新开工 57587 平方米，共 202 套。
	清溪川玖号	住宅新开工 81742 平方米，共 466 套。
新报建项目	木莲世家	项目由湖南而立房地产开发有限公司开发建设，总建筑面积 12 万平方米。
	平吉上苑	项目由湖南平日上开发有限公司开发建设，总建筑面积 10 万平方米。
竣工房屋	东澜湾	住宅竣工 27967 平方米，共 182 套。

### [板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
碧桂园南城首府	碧桂园南城首府目前 66#诚意登记中，主推户型为 112、120 平方米智能带装修大三房，现在交 5000 享 30000 优惠，具体开盘时间待定。项目在售 55#带装修实景现房，户型为 140 平方米，均价 7600 元/平方米。另外项目在售 240-440 平方米城市双拼别墅，三面大花园，不同房源价格不同，均价 16000-22000 元/平方米。

星光名座	金轮星光名座目前在售 7#酒店式公寓，房源面积为 40 平方米，产权 40 年，均价 9000 元/平方米。预计 2018 年 6 月份可交房。
中航城国际社区	中航城国际社区在售别墅和商铺，别墅为联排边户，面积为 206 平，价格为 370 万元/套。商铺面积为 10-300 平方米，价格 19000-35000 元/平方米。项目后期将推出 13#高层复式住宅，共 17 层，两梯八户，还将推出 20#、21#洋房，具体信息待定。
阳光城甜橙	阳光城甜橙预推 90-145 平方米新品房源，位于 13、14、17、18 号栋，现正在诚意登记中。具体户型：90、105 平方米三房，125、140、145 平方米四房，125 平方米复式，现在正在诚意登记中。商铺在售二期 30-270 平方米、三期 100-250 平方米，三期均价 20000-25000 元/平方米，二期均价 30000-35000 元/平方米。
绿地之窗	绿地之窗预计 2017 年 3 月底加推 25 号栋 32 平方米公寓，具体开盘时间和价格待定，现认筹交 10000 享 30000 优惠。32 平方米房源为带装修 LOFT 公寓，商业性质，40 年产权。后期没有住宅推出，会推出写字楼产品。

[高铁新城-天际岭板块 1-2 月份数据分析]



高铁新城天际岭板块 2013 年 3 月-2017 年 2 月均价与成交量走势图

月份	套均面积 (平方米)
9 月	92.06
10 月	108.03
11 月	105.4
12 月	101.26
1 月	85.87
2 月	102.97

高铁新城天际岭板块 2017 年 1-2 月成交均价逐月上涨，2 月为 7836 元/平方米，成交面积 22860 平方米，222 套。由于房源的减少，成交量环比减少 67%。

## ■ 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]

凯通国际城、兴威朱雀门、泰龙华府、乾城嘉园、第六都、荣盛花语书苑、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、佳兆业时代广场、世方水岸、宜家湘颂、建发中央公园、上园

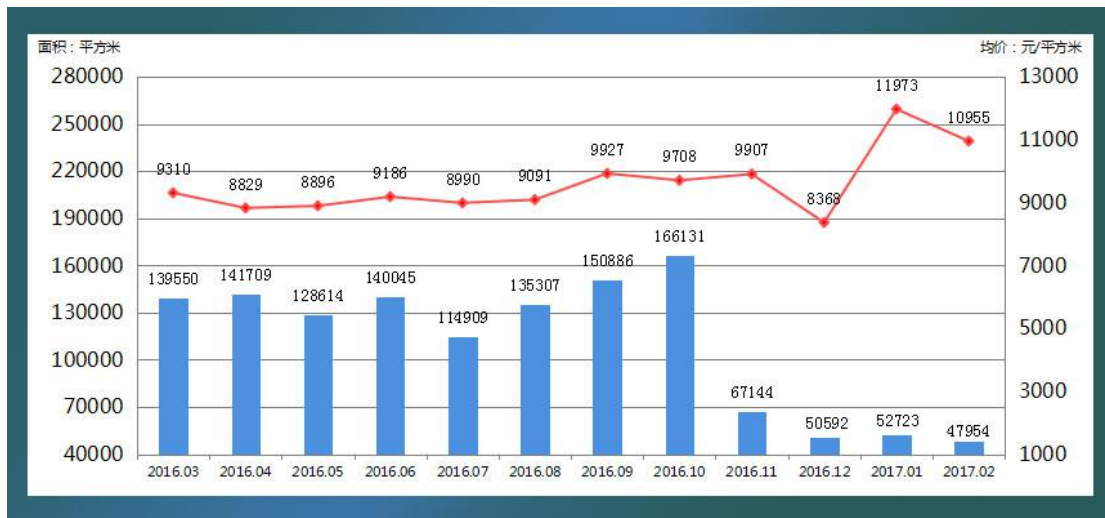
### [1-2 月份中心板块市场动态]

	项目名称	详情
获批预售证项目	万科金域蓝湾	S1\S2 商业获批预售许可证。
	荣悦台	A 栋, B 栋以及裙楼获批预售许可证。
	凯乐微谷	商务中心 1 栋、2 栋获批预售许可证。
新开工房屋	/	
新报建项目	/	
竣工房屋	天下一家	住宅竣工 48901 平方米, 共 571 套。

### [板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
北辰三角洲	北辰三角洲 C2 区 1#、4#已于 3 月 7 日开盘, 面积为 103-142 平方米, 均价 12500 元/平方米, 共推出了 744 套房源。项目另清盘在售 C2 区 6 号栋 140 平方米房源, 均价 12000 元/平方米。
荣盛花语书苑	荣盛花语书苑现购房交 8000 享 95 折, 折后均价 8500 元/平方米。在售 2、5 号栋 80、96、124 平方米房源, 1、3 号栋仅剩少量 96、109 平方米房源。
兴威朱雀门	兴威朱雀门现在在售 1 号栋带装修公寓, 均价 9800 元/平方米, 户型面积 67 平方米。现在 7 号栋住宅暂不出售, 后期会加推, 具体加推时间待定。
荣悦台	荣悦台主推 36-68 平方米小户型公寓, 均价 12500 元/平方米。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 平方米房源在售, 均价 12500 元/平方米。另 1-5 号栋顶层特价房 11110 元/平方米。

## [中心板块 1-2 月数据分析]



中心板块 2016 年 3 月-2017 年 2 月均价与成交面积走势图

月份	套均面积(平方米)
9 月	124.39
10 月	97.38
11 月	125.04
12 月	123.7
1 月	111.23
2 月	94.96

2017 年 1-2 月，中心板块样本楼盘成交均价破万元/平方米，随着中心区域在售房源的减少，成交面积持续减少，3 月份成交面积 4.79 万平方米。北辰三角洲依然是该板块的冠军。

## ■ 星沙板块

### [区域范围]

长沙县星沙镇-经开区范围内

### [样本楼盘]

锦璨家园、楚天世纪城西苑、华润置地广场、恒基凯旋门、中国铁建国际城、三景华御、高林仕家、蓝山郡、幸福里家和院、水岸世景、橄榄城、佳美紫郡、金科时代中心、保利香槟国际、湖湘奥林匹克花园、东方美地、时代星空、盛地春天里、国泰九龙湾、荣盛花语城、兴隆丽景小区、博雅例外、善化国际、豪都新天地、海德公园

### [1-2 月份星沙板块市场动态]



	项目名称	详情
获批预售证项目	星沙国际企业中心	13#厂房获批预售许可证。
	深业睿城	共2栋获批预售许可证。
	恒基凯旋门	三期12、13栋获批预售许可证。
	华润置地广场	二期5#栋获批预售许可证。
	中茂城	1、2、3、4栋获批预售许可证。
	荣盛花语城	5栋获批预售许可证。
新开工房屋	筑梦星园	住宅新开工122238平方米，共928套。
	深业喜汇	住宅新开工77103平方米，共792套。
	碧桂园中央花园	住宅新开工98733平方米。
	武广新都汇	住宅新开工24834平方米，共224套。
	豪都至尊	住宅新开工20101平方米，共101套。
新报建项目	/	
竣工房屋	艾美潇湘	住宅竣工54273平方米，共432套。
	新都城	住宅竣工53435平方米。
	锦绣兰亭	住宅竣工23758平方米，共270套。

#### [板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
佳美紫郡	佳美紫郡目前房源不多，房源面积在110-120平方米之间，房源位于5号栋，折后均价5700元/平方米。
荣盛花语城	荣盛花语城在售3、4号栋100-200平方米底商商铺，均价14000元/平方米。S2号栋独栋商铺同步在售，面积为50-1000平方米，价格10000-25000元/平方米。预推1、2号栋96、115平方米住宅，具体开盘时间待定，现在没有住宅在售。
国泰九龙湾	预推新品77-128平方米房源，位于4号栋，4号栋为34层超高层，2梯4户产品，有两个单元。
金科时代中心	金科时代中心12号栋已开盘，新品房源为95平方米3房、133平方米4房。另外，4（3A）号栋公寓建筑面积为55平方米，均价6300元/平方米，写字楼建筑面积为180-260平方米，均价7500元/平方米。

#### [星沙板块1-2月份数据分析]



星沙板块 2016 年 3 月-2017 年 2 月均价与成交量走势图

月份	套均面积 (平方米)
9 月	101.00
10 月	101.76
11 月	102.37
12 月	101.69
1 月	98.76
2 月	98.74

2017 年 2 月份,星沙板块样本楼盘成交价格 5602 元/平方米,成交面积 13.35 万平方米,1352 套。由于过节,虽然成交面积有所减少,但是成交均价上涨 200 元/平方米。2 月销售超过百套的项目有 5 个,其中荣盛花语城销售 213 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、中建芙蓉嘉苑、鑫远和城、丽发新城、九峰远见、鑫天格林香山、碧桂园公园壹号、兴汝金城、欧莱雅郡、中豪城南时代、中悦领秀豪庭、博长山水香颐、绿地新都会、佳兆业君汇上品、长城水郡、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、海尔鸿金谷豪庭、东能雅苑

### [1-2 月份城南板块市场动态]

	项目名称	详情

获批预售证项目	北辰中央公园	4 栋获批预售许可证。
	卓越蔚蓝城邦	9 栋获批预售许可证。
	高升时代广场	7 栋获批预售许可证。
	博长山水香颐	3 栋、5 栋获批预售许可证。
	嘉华城	三期 2 栋获批预售许可证。
	绿地新都会	10 栋获批预售许可证。
	中信凯旋城	商业 1 栋、3 栋获批预售许可证。
	东能华府	6 栋获批预售许可证。
	碧桂园公园壹号	4 栋获批预售许可证。
	中南总部基地	10B 栋、10A 栋、9B 栋、9E 栋、9D 栋、9C 栋 获批预售许可证。
	中伟商业中心	3、4、5 栋获批预售许可证。
新报建项目	康庭园二期	项目由湖南南庭投资有限公司开发建设，总建 筑面积 8 万平方米。
新开工房屋		/
竣工房屋	汇金城	住宅竣工 59907 平方米，共 557 套。

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
卓越蔚蓝城邦	卓越蔚蓝城邦后期推出 12#新房源，目前暂无房源在售。另外项目在售 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。
怡海星城	怡海星城在售 105#四楼、五楼公寓，户型面积 34-49 平方米，均价 5700 元/平方米，105#为 4 梯 36 户，预计 2019 年上半年交房。预推三期 5 号栋住宅，户型面积 92、128 平方米，具体开盘时间待定，楼栋正在建设中。
恒生碧水龙庭	恒生碧水龙庭在售 9#、10#，9#主推户型为 118 平方米，10#为纯板房住宅，主力户型 123 平方米，均价 8200-8500 元/平方米，房源只有顶底楼在售。
欧莱雅郡	欧莱雅郡在售花园洋房，房源位于 16、18、19、21、22 号栋，主力户型面积为 120、140 平方米，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，价格为 360 万元/套。

[城南板块 1-2 月份数据分析]



城南板块 2016 年 3 月-2017 年 2 月均价与成交量走势图

月份	套均面积 (平方米)
9 月	100.78
10 月	105.59
11 月	108.78
12 月	110.05
1 月	109.69
2 月	101.98

2017 年 2 月城南板块样本楼盘成交均价为 6229 元/平方米，成交面积为 67206 平方米，659 套。环比来看，成交均价减少 2.73%，成交面积减少 34.47%。仅绿地新都会销售面积超过百套。

## ■ 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、境界城、音乐界、尚公馆、新城国际花都、润和星城润和长郡、澳海月亮湾、澳海澜庭、润和又一城、乾源国际广场、山与墅、金地自在城、龙湖湘风星城、新华联梦想城、洲岛长滩、长沙明发商业广场

### [1-2 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	璟宸原著	共 11 栋获批预售许可证。
	润和星城润和长郡	22#栋获批预售许可证。

	境界城	8#获批预售许可证。
	盈峰翠邸	共 3 栋获批预售许可证。
	谷山府	8#栋获批预售许可证。
新报建项目	/	
新开工房屋	时代倾城二期	住宅新开工 94316 平方米，共 2904 套。
	盈峰翠邸	住宅新开工 85014 平方米，共 526 套。
	璟宸原著	住宅新开工 3992 平方米，共 22 套。
竣工房屋	润和之悦	住宅竣工 39716 平方米，共 376 套。
	山与墅	住宅竣工 11634 平方米，共 66 套。

[板块楼盘资讯]

项目名称	项目动态
新华联梦想城	新华联梦想城在售 9#124、134 平方米洋房，均价 8300 元/平方米，现房源所剩不多。项目另在售一套特价房，房源号是 4#2 单元 2 层 201 号，户型面积为 124 平方米，总价直降 10.93 万元后为 91.07 万元。
乾源国际广场	乾源国际广场主要在售 5、6 号栋。5、6 号栋主推 75、94 平方米，折后均价 6800-7000 元/平方米。
浩龙音乐界	浩龙音乐界在售 4#少量房源，面积为 150 平方米，清盘一口价 5388 元/平方米，剩余十几套房源。

[金星-普瑞板块 1-2 月份数据分析]



金星-普瑞板块 2016 年 3 月-2017 年 2 月成交均价与成交面积走势图

月份	套均面积 (平方米)
----	------------

9月	105.91
10月	111.06
11月	110.31
12月	113.92
1月	107.4
2月	111.41

2017年2月，金星-普瑞板块成交面积76653平方米，688套，成交均价5958元/平方米。环比来看，成交面积减少33.17%，成交价格上涨5.51%，有突破6千大关之势。该板块成交套数超过百套的楼盘有：境界城、新城国际花都、润和星城润和长郡和润和又一城。

## ■ 长沙市全装修样本楼盘分析

### [样本楼盘]

恒大华府、恒大雅苑、恒大江湾、珠江郦城、运达中央广场、时代倾城、宁乡蓝色港湾、浏阳恒大华府、中海国际社区、万科梅溪郡、万科魅力之城、好莱城、麓谷小镇、旭辉国际广场、嘉熙中心、华远华中中心、西雅韵、金茂梅溪湖国际广场、旺德府恺悦国际、五江天街、恒大御景半岛

### [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号栋，折后均价15000-17500元/平方米，房源为97平方米3房，126平方米4房，均带装修。另外，楼盘后期预推6号栋公寓，新品房源建筑面积约25-46平方米，带装修，具体开盘时间未定。
五江天街	五江天街北区10号栋有特价商铺和商务公馆出售，其中，2411号带装修特价房，建筑面积为60.51平方米，特价50.76万/套。北区10号栋商务公馆建筑面积约52-78平方米，毛坯一口价8088元/平方米，带装修一口价8788元/平方米。
麓谷小镇	麓谷小镇在售住宅房源位于4#，主要面积为103平方米，一口价7799元/平方米，另有少量88、93平方米房源，价格为6599-6999元/平方米之间。项目后期将推出9#住宅，具体信息待定。
恒大御景半岛	恒大御景半岛在售一期2、3#，户型面积为32平方米，均价14500元/平方米。

### [全装修1-2月份数据分析]



长沙全装修 2016 年 3 月-2017 年 2 月均价与成交面积走势图

月份	套均面积 (平方米)
9 月	107.52
10 月	116.01
11 月	115.43
12 月	112.29
1 月	117.28
2 月	123.84

2017 年 2 月长沙全装修样本楼盘有 16 个项目有成交，其中包括浏阳和宁乡县各 1 个。2 月份全装修成交面积 47183 平方米，成交套数 381 套，成交均价 10900 元/平方米。

## ■ 长沙市别墅市场分析

### [别墅楼盘]

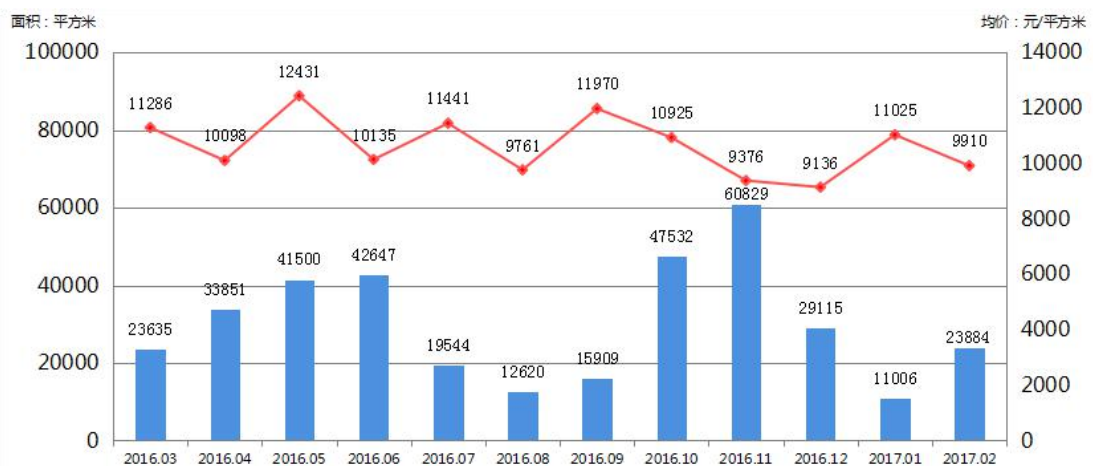
爵士名邸、绿城青竹园、湘江壹号、深业堤亚纳湾、金色溪泉湾、水映加州、美洲故事、保利阆峰云墅、橘郡、水岸新都、好望谷、东方大院、天麓、盈峰翠邸、北纬 28 度、奥莱小镇、金地三千府、深业睿城、旭辉御府、中建梅溪湖壹号、振业城、碧桂园山湖城、龙湖湘风原著、卢浮原著、欧莱雅郡、海伦春天、云海湾、达美溪湖湾、中建江山壹号、长房半岛蓝湾、滨江一号、京武浪琴山、熙庭原著、大汉汉园、长房梅溪香山、中航城国际社区、新地东方明珠（南）

### [别墅楼盘资讯]

项目名称	项目动态
卢浮原著	卢浮原著在售 284 平方米联排别墅，均价 13000 元/平方米。另外项目在售楼 10#70 年产权公寓，户型面积为 52 平方米，毛坯均价 6500

	元/平方米。
大汉汉园	大汉汉园目前在售 303-370 平方米别墅，独栋别墅均价 18000-19000 元/平方米，双拼别墅均价为 13000-15000 元/平方米。
龙湖璟宸原著	龙湖璟宸原著目前主推别墅。130-170 平方米别墅，叠拼 140-190 万/套，双拼及类独栋 420-500 万/套，中轴景观联排别墅，中户 220-240 万/套，边户 300-350 万/套。
湘江壹号	湘江壹号预推 59 号栋 235-286 平方米江景大平层，预推套数 120 套，具体推出时间待定。现在还剩 3 套 286 平大平层在售，均价 10000 元/平方米，位于 58 号栋。另在售 389 平方米双拼别墅、400-700 平方米独栋别墅，总价 1500 万元/套起。

### [别墅 1-2 月份数据分析]



长沙别墅 2016 年 3 月-2017 年 2 月成交面积和均价走势图

在长沙市 52 个别墅样本楼盘中，2017 年 2 月份共 12 个项目有别墅成交。2 月份长沙别墅样本楼盘成交面积 23884 平方米，共 85 套，套均价格为 278 万元/套，套均面积 280 平方米/套。2 月份别墅成交套数排名前三的楼盘：水映加州（29 套）、碧桂园山湖城（22 套）、龙湖湘风原著（14 套）。

2 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 5600-65000 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 1-2 月销售排行榜

### ■ 2017 年 1 月全市成交总金额排行榜

名次	项目名称	成交总价 (万元)	成交套数	成交均价 (元/平方米)
冠军	北辰三角洲	51773	305	13691
亚军	金茂湾	23056	161	10946
季军	阳光 100 新城广场	20506	234	9735
第四名	红星国际公馆	19852	293	6132
第五名	复盈星光天地	18049	273	8929
第六名	润和又一城	14175	208	5950
第七名	万境园	13908	98	6186
第八名	万科金域国际	13000	206	12597
第九名	卓越蔚蓝城邦	12632	80	7577
第十名	协信星澜汇	12392	167	10818

■ 2017年1月全市成交面积排行榜

名次	项目名称	成交面积 (平方米)	成交套数	成交均价 (元/平方米)
冠军	北辰三角洲	37816	305	13691
亚军	红星国际公馆	32376	293	6132
季军	润和又一城	23825	208	5950
第四名	澳海月亮湾	23422	213	4551
第五名	碧桂园凯怡小区	22360	206	6186
第六名	金茂湾	21075	161	10946
第七名	阳光100新城广场	21065	234	9735
第八名	复盈星光天地	20215	273	8929
第九名	东方美地	19981	198	4997
第十名	中冶中央公园	17992	174	5927

■ 2017年2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	梅溪湖公馆	17169	180	9980
亚军	荣悦台	16242	180	11754
季军	北辰三角洲	15450	86	13660
第四名	万境园	13908	98	9751
第五名	中国铁建梅溪青秀	13136	112	11045
第六名	荣盛·花语城	12349	213	5274
第七名	弘德·好莱城(宜居雅苑)	10865	96	8868
第八名	恒基凯旋门	10855	119	6867
第九名	福泽园	10604	193	6130
第十名	沙湾公馆	10593	110	7589

■ 2017年2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	荣盛·花语城	23415	213	5274
亚军	福泽园	17300	193	6130
季军	金科时代中心	15258	182	5401
第四名	梅溪湖公馆	17204	180	9980
第五名	荣悦台(南湖花园)	13819	180	11754
第六名	华润置地广场	15739	166	5995
第七名	幸福里小区	20436	158	4200
第八名	境界城	15965	155	6231
第九名	中南国际眼镜城	15538	136	5112
第十名	翡翠湖	18082	134	4583