

# 2012年上半年 长沙在售楼盘市场影响力评价研究

◇ 评测机构/长沙市房产研究中心

品质楼盘是广大消费者的重点选择,建设高品质楼盘也是开发企业的不懈追求。在变幻莫测的楼市环境下,建立一套科学的综合评价指标体系对长沙在售楼盘的市场影响力进行分类评估,有利于为长沙楼市建设树立标杆,为老百姓置业提供正确引导,从而促进我市房地产企业及其产品的品牌建设和发展。

## 一、2012年上半年长沙房地产市场基本情况

2012年上半年,长沙房地产市场在坚持宏观调控下,主要呈现了刚需逐步入市,市场成交有所回升,价格基本稳定等特点。在政策层面上,我市坚决贯彻落实国家宏观调控政策,严厉打击市场上的投资投机行为;在市场表现上,供给、成交同比均有所下降,但与去年年底相比有所回升,1-5月新建住宅价格指数稳中微降,未呈现大起大落现象。

从在售楼盘来看,2012年上半年长沙市内六区在售楼盘480个,呈现出区域分布特征鲜明、楼盘品质有所提升的特点。在区域分布上,岳麓区和雨花区在售楼盘数占据半壁江山,占总数的51.46%。雨花区在售136个,占比28.33%;岳麓区在售111个,占比23.13%。接着依次为天心区在售77个,占比16.04%;开福区在售69个,占比14.38%;芙蓉区在售48个,占比10%;望城区在售39个,占比8.13%。在楼盘品质上,上半年在售楼盘物业类型多样,注重提升宜居品质,以此来充分满足刚性需求。绿色建筑示范点楼盘位列其中,并受到了大众的欢迎;较多的城市综合体项目也于今年上半年面市,并取得了良好的销售业绩。伴随着人们消费理念的逐步改变、政策的鼓励引导,预计未来市场上,低碳环保型楼盘会继续增加。

## 二、在售楼盘市场影响力评价模型

### (一)评价对象的基本条件

长沙市在售楼盘市场影响力评价对象应具备如下三大基本条件:(1)在长沙市内六区及长沙县范围内;(2)已取得批准预售许可证的在售楼盘;(3)评价期间楼盘开发建设过程中无重大安全事故。

### (二)评价指标体系

在综合借鉴一些机构对网络口碑评价指标体系的基础上,结合长沙房地产业本身的特点,充分利用0731房产网的网络资源,根据指标体系构建的科学性、针对性、可比性、可行性、全面性等原则,我们设计并建立了长沙在售楼盘市场影响力评价指标体系。并采用德尔菲法,确定了指标体系中各指标的权重。

长沙在售楼盘市场影响力评价指标体系包括了市场参与度、市场美誉度、市场活跃度3个一级指标,成交金额、参与团购、网页点击、印象好评、网友评分、形象点击、楼盘人气、销售套数、广告投放等9个二级指标,所选取的指标充分表现了楼盘在长沙房地产市场上的影响大小。

表1 长沙在售楼盘市场影响力评价指标体系及权重

一级指标		二级指标		指标解释
维度 ( $Y_i$ )	权重 ( $W_i$ )	指标类型 ( $X_{ij}$ )	权重 ( $W_{ij}$ )	
$Y_1$ : 市场参与度	34.01	$X_{11}$ : 成交金额	51.43	综合考虑成交面积和成交均价, 采用楼盘网签金额
		$X_{12}$ : 参与团购	20.29	购房者在0731房产网团购意向人次
		$X_{13}$ : 网页点击	28.28	0731房产网楼盘访问量
$Y_2$ : 市场美誉度	31.70	$X_{21}$ : 印象好评	46.43	0731房产网网友对楼盘的好评分值
		$X_{22}$ : 网友评分	28.50	0731房产网“楼盘口碑”网友对楼盘的综合评分
		$X_{23}$ : 形象点击	25.07	0731房产网楼盘广告语、Logo、视频等的点击量
$Y_3$ : 市场活跃度	34.29	$X_{31}$ : 楼盘人气	47.43	网友在0731房产网对楼盘的综合关注度
		$X_{32}$ : 销售套数	31.07	楼盘网签套数
		$X_{33}$ : 广告投放	21.50	在0731房产网等主流房地产媒体广告投放频率

### (三) 评价过程

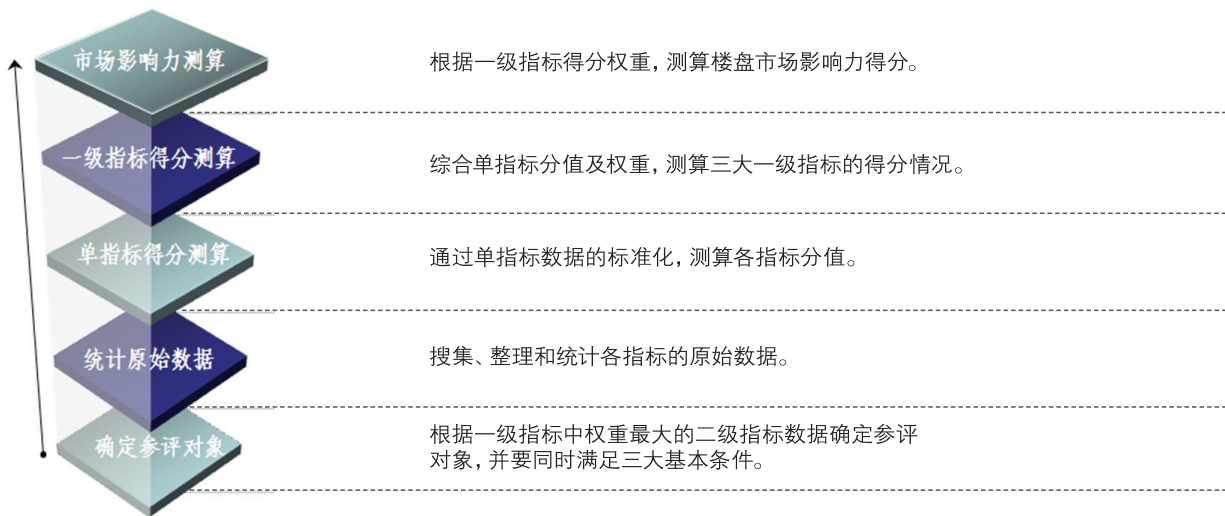


图1 长沙在售楼盘市场影响力评价过程

## 1、确定参评对象

依据一级指标每类维度中权重最大的二级指标(成交金额、印象好评、楼盘人气)排名前20位楼盘共60个楼盘,作为全市在售楼盘市场影响力评估的参评楼盘样本。

## 2、统计原始数据

依据所确定的楼盘及各指标描述内容,搜集、整理和统计60个楼盘的原始数据,原始数据主要来源于长沙市房地产市场预警预报动态监测系统及0731房产网。

## 3、单指标得分测算

对60个楼盘的9个指标的原始数据进行标准化,使每个指标的得分均处于0-10之间,更加便于指标的可比性,标准化处理公式如下:

$$F_{ij} = 10 - \frac{G_{j\max} - G_{ij}}{G_{j\max} - G_{j\min}} \times k \quad (\text{公式一})$$

式中:  $F_{ij}$ 表示  $j$  楼盘  $j$  指标的标准分值;

$G_{j\max}$ 表示第  $j$  指标原始值最大的楼盘原始值;

$G_{j\min}$ 表示第  $j$  指标原始值最小的楼盘原始值;

$G_{ij}$ 表示楼盘  $j$  指标原始值;

$k$ 为经验值(此处取值为1.5),根据专家多次实验后得出。

## 4、一级指标得分测算

根据楼盘的市场参与度、市场美誉度、市场活跃度三个一级指标下的各指标标准化得分,结合各指标的权重进行测算,得到三大一级指标的得分。若某一级指标参选楼盘与其它一级指标参选楼盘未出现重复,该楼盘的其它一级指标下的二级指标分值则采用其它一级指标中二级指标的最低分。一级指标测算模型公式可表示为:

$$y_i = \sum_{j=1,2,3}^n F_{ij} w_{ij} \quad (\text{公式二})$$

式中:  $y_i$ 表示楼盘影响力评价  $i$  项一级指标;

$F_{ij}$ 表示  $j$  楼盘  $j$  指标的标准分值;

$w_{ij}$ 表示楼盘影响力评价  $i$  项一级指标第  $j$  项二级指标权重。

## 5、市场影响力测算

根据市场参与度、市场美誉度、市场活跃度三大一级指标的得分,结合一级指标的权重进行测算,最终得到楼盘的市场综合影响力,并进行排序。市场影响力测算模型公式可表示为:

$$I = \sum_{i=1,2,3} w_i y_i = w_1 y_1 + w_2 y_2 + w_3 y_3 \quad (\text{公式三})$$

式中:  $I$ 表示楼盘市场影响力指数;

$y_i$ 表示楼盘市场影响力评价的三大一级指标,  $y_1$ 即表示市场参与;

$y_2$ 表示市场美誉度,  $y_3$ 表示市场活跃度;

$w_i$ 表示第  $i$  项评价维度权重。

### 三、在售楼盘市场影响力综合评价

根据市场影响力综合测算模型,采用2012年上半年数据(截止于6月25日),对长沙在售楼盘市场综合影响力进行测算,得出长沙在售楼盘市场影响力前10名。

#### (一) 市场参与度评价

以2012年上半年长沙在售楼盘的成交金额总数前20名作为市场参与度评价的主要对象,再搜集和汇总上半年这20个楼盘的参与团购人数、网页点击量。得到市场参与度评价的原始数据,如表2所示。

表2 2012年上半年长沙在售楼盘市场参与度评价前20名数据

序号	楼盘名称	成交金额(万元)	参与团购人数(人)	网页点击(次)
1	开福万达广场	89919	—	16963
2	保利·麓谷林语	58352	15	42378
3	华润·凤凰城	51046	10	21163
4	中海国际社区	50293	9	39487
5	北辰三角洲	50189	14	40221
6	万科城	48308	20	39404
7	碧桂园·威尼斯城	47721	3	9567
8	万科·金域华府	43634	4	30296
9	绿地时代广场	43594	3	27329
10	麓谷公馆	43334	2	8820
11	恒大城	36812	9	19022
12	卓越·蔚蓝海岸	34599	16	35440
13	恒大雅苑	34479	1	15325
14	香樟兰亭	33754	5	20199
15	五矿·万境水岸	33628	6	19860
16	融科东南海小区	33618	6	18902
17	新城·国际花都	33468	8	16238
18	佳兆业·水岸新都	30290	2	14452
19	阳光100国际新城	27906	4	12205
20	德思勤城市广场	27575	6	14267

注:表中成交金额为已完成网签销售数据。

根据公式一对市场参与度原始数据进行标准化,得到成交金额、参与团购、网页点击的得分,再根据各指标的权重,利用公式二测算市场参与度(表3)。

表3 2012年上半年长沙在售楼盘市场参与度评价前20名得分

排名	楼盘名称	成交金额得分	参与团购得分	网页点击得分	市场参与度
1	保利·麓谷林语	9.24	9.63	10.00	9.53
2	万科城	9.00	10.00	9.87	9.45
3	北辰三角洲	9.04	9.55	9.90	9.39
4	开福万达广场	10.00	8.50	8.86	9.37
5	中海国际社区	9.05	9.18	9.87	9.31
6	卓越·蔚蓝海岸	8.67	9.70	9.69	9.17
7	华润·凤凰城	9.06	9.25	9.05	9.10
8	万科·金域华府	8.89	8.80	9.46	9.03
9	绿地时代广场	8.89	8.73	9.33	8.98
10	恒大城	8.72	9.18	8.96	8.88
11	五矿·万境水岸	8.65	8.95	8.99	8.81
12	碧桂园·威尼斯城	8.98	8.73	8.53	8.80
13	香樟兰亭	8.65	8.88	9.01	8.80
14	融科东南海小区	8.65	8.95	8.95	8.79
15	新城·国际花都	8.64	9.10	8.83	8.79
16	麓谷公馆	8.88	8.65	8.50	8.73
17	恒大雅苑	8.67	8.58	8.79	8.68
18	德思勤城市广场	8.50	8.95	8.74	8.66
19	佳兆业·水岸新都	8.57	8.65	8.75	8.64
20	阳光100国际新城	8.51	8.80	8.65	8.61

整体上看,前20名楼盘是上半年销售业绩较好的楼盘,除了有保利、万达、万科、五矿、恒大、北辰、中海、德思勤、碧桂园等大型品牌外,香樟兰亭、新城·国际花都、卓越·蔚蓝海岸等楼盘也以较好的姿态在长沙房地产市场上占据重要位置。从排名前10的楼盘来看,基本都是品牌房企所开发的楼盘,说明在上半年长沙房地产市场上品牌房企仍是参与主角。其中保利·麓谷林语凭借9.53的得分居于首位,网页点击是其绝对优势;万科城以9.45分居于第二位,参与团购人数是其绝对优势;北辰三角洲以9.39分居于第三位,在三个指标上均具有比较优势;开福万达广场以9.37分居于第四位,成交金额是其绝对优势。

## (二) 市场美誉度评价

以2012年上半年长沙在售楼盘的印象好评前20名作为市场美誉度评价的主要对象,再搜集和汇总上半年这20个楼盘的网友评分、形象点击量,得到市场美誉度评价的原始数据,如表4所示。

表4 2012年上半年长沙在售楼盘市场美誉度评价前20名数据

序号	楼盘名称	印象好评	网友评分	形象点击(次)
1	联诚国际城	13926	86	—
2	盈峰翠邸	4666	87	17
3	利海·米兰春天	3309	80	168
4	乾城嘉园	2766	85	48
5	浩龙音乐界	1922	85	459
6	融科东南海小区	1874	75	231
7	融科紫檀	1464	83	140
8	中建·麓山和苑	1455	85	727
9	北辰三角洲	1318	88	643
10	香樟兰亭	1076	50	—
11	中海国际社区	955	85	207
12	湘域熙岸	670	74	616
13	紫云阁小区	644	30	—
14	才子佳苑	613	84	238
15	达美D6区	612	85	689
16	长房·时代城	605	88	723
17	勤诚达·新界	564	90	194
18	富基世纪公园	521	65	156
19	嘉宇·盛世华章	513	56	218
20	中房·F联邦	506	85	873

根据公式一对市场美誉度原始数据进行标准化,得到印象好评、网友评分、形象点击的得分,再根据各指标的权重,利用公式二测算市场美誉度(表5)。

表5 2012年上半年长沙在售楼盘市场美誉度评价前20名得分

排名	楼盘名称	印象好评得分	网友评分得分	形象点击得分	市场美誉度
1	联诚国际城	10.00	9.90	8.50	9.60
2	中房·F联邦	8.50	9.88	10.00	9.27
3	中建·麓山和苑	8.61	9.88	9.75	9.25
4	北辰三角洲	8.59	9.95	9.60	9.23
5	长房·时代城	8.51	9.95	9.74	9.23
6	达美D6区	8.51	9.88	9.68	9.19
7	浩龙音乐界	8.66	9.88	9.29	9.16
8	盈峰翠邸	8.96	9.93	8.53	9.13
9	湘域熙岸	8.52	9.60	9.56	9.09
10	利海·米兰春天	8.81	9.75	8.79	9.07
11	乾城嘉园	8.75	9.88	8.58	9.03
12	勤诚达·新界	8.51	10.00	8.83	9.01
13	中海国际社区	8.55	9.88	8.86	9.00
14	才子佳苑	8.51	9.85	8.91	8.99
15	融科东南海小区	8.65	9.63	8.90	8.99
16	融科紫檀	8.61	9.83	8.74	8.99
17	富基世纪公园	8.50	9.38	8.77	8.82
18	嘉宇·盛世华章	8.50	9.15	8.87	8.78
19	香樟兰亭	8.56	9.00	8.50	8.67
20	紫云阁小区	8.52	8.50	8.50	8.51

整体上看,性价比高的楼盘得到了大家的一致认可,尤其是在调控持续的上半年,刚需成为了市场主力,基础配套条件好、性价比高的楼盘更容易获得大家的赞美。从排名前10的楼盘来看,享有较高市场美誉度的楼盘都独具特色,其中联诚国际城以9.60分遥遥领先,印象好评是其绝对优势;中房·F联邦以9.27分居第二位,形象点击是其绝对优势;中建·麓山和苑以9.25分居第三位,它在三大指标上都存在比较优势。

### (三) 市场活跃度评价

以2012年上半年长沙在售楼盘的楼盘人气前20名作为市场活跃度评价的主要对象,再搜集和汇总上半年这20个楼盘的销售套数、广告投放,得到市场活跃度评价的原始数据,如表6所示。

表6 2012年上半年长沙在售楼盘市场活跃度评价前20名数据

序号	楼盘名称	楼盘人气	销售套数(套)	广告投放
1	红橡华园	57526	156	25
2	保利·麓谷林语	42587	1062	29
3	中海国际社区	39694	722	4
4	万科城	39972	793	—
5	卓越·蔚蓝海岸	35440	761	13
6	利海·米兰春天	32011	557	10
7	万科·金域华府	30296	498	36
8	达美D6区	29651	250	23
9	盈峰翠邸	27698	19	21
10	绿地时代广场	27866	472	26
11	乾城嘉园	25823	137	11
12	长房·时代城	26343	326	8
13	中建·麓山和苑	26275	234	17
14	联美嘉园	25185	106	7
15	才子佳郡	24285	302	14
16	中房·F联邦	22545	195	34
17	华润·凤凰城	21274	943	20
18	龙瑞尚苑	20960	365	16
19	长房·南屏锦源	20937	215	42
20	北辰三角洲	21130	579	14

注:表中销售套数为已完成网签销售数据。

根据公式一对市场活跃度原始数据进行标准化,得到楼盘人气、销售套数、广告投放的得分,再根据各指标的权重,利用公式二测算市场活跃度(表7)。



表7 2012年上半年长沙在售楼盘市场活跃度评价前20名得分

排名	楼盘名称	楼盘人气得分	销售套数得分	广告投放得分	市场活跃度
1	保利·麓谷林语	9.39	10.00	9.54	9.61
2	红橡华园	10.00	8.70	9.39	9.46
3	万科城	9.28	9.61	8.50	9.22
4	卓越·蔚蓝海岸	9.09	9.57	8.96	9.21
5	中海国际社区	9.27	9.51	8.64	9.21
6	万科·金域华府	8.88	9.19	9.79	9.17
7	华润·凤凰城	8.51	9.83	9.21	9.07
8	绿地时代广场	8.78	9.15	9.43	9.04
9	利海·米兰春天	8.95	9.27	8.86	9.03
10	达美D6区	8.86	8.83	9.32	8.95
11	长房·南屏锦源	8.50	8.78	10.00	8.91
12	中房·F联邦	8.57	8.75	9.71	8.87
13	北辰三角洲	8.51	9.31	9.00	8.86
14	中建·麓山和苑	8.72	8.81	9.11	8.83
15	长房·时代城	8.72	8.94	8.79	8.80
16	才子佳郡	8.64	8.91	9.00	8.80
17	盈峰翠邸	8.78	8.50	9.25	8.79
18	龙瑞尚苑	8.50	9.00	9.07	8.78
19	乾城嘉园	8.70	8.67	8.89	8.73
20	联美嘉园	8.67	8.63	8.75	8.68

整体上看, 这些楼盘积极活跃于上半年的房地产市场, 积极开展楼盘营销活动, 广告投放量较大, 并取得了较好的销售业绩。从排名前10的楼盘来看, 排名前三位的得分差距较大, 排名越往后, 得分差距越小。其中保利·麓谷林语以9.61分遥遥领先, 销售套数是其绝对优势; 红橡华园以9.46分居第二位, 楼盘人气是其绝对优势; 万科城以9.22分居第三位, 楼盘人气、销售套数具有比较优势, 广告投放相对较弱。

#### (四) 市场影响力评价

综合市场参与度、市场美誉度、市场活跃度的得分，并依据一级指标未出现重复，则按指标排名中最低分处理的原则，运用公式三测算2012年上半年长沙在售楼盘的市场影响力，得到排名前10的楼盘。

表8 2012年上半年长沙在售楼盘市场影响力评价前10名得分

排名	项目名称	开发商	市场影响力	所在区
1	保利·麓谷林语	湖南保利房地产开发有限公司	9.2319	岳麓区
2	北辰三角洲	长沙北辰房地产开发有限公司	9.1815	开福区
3	中海国际社区	长沙中海兴业房地产有限公司	9.1772	岳麓区
4	万科城	湖南和顺置业有限公司	9.0678	开福区
5	卓越·蔚蓝海岸	长沙市卓越置业发展有限公司	8.9714	岳麓区
6	联诚国际城	长沙联诚房地产开发有限公司	8.9396	望城区
7	万科·金域华府	长沙市领域投资有限公司	8.9112	雨花区
8	达美D6区	湖南达美投资有限公司	8.9081	岳麓区
9	华润·凤凰城	华润置地(湖南)有限公司	8.9001	长沙县
10	利海·米兰春天	湖南利海房地产开发有限公司	8.8986	岳麓区

市场影响力前10位楼盘中，多为大型品牌开发企业，品牌影响效益显著。保利·麓谷林语以9.23分居于首位，主要因为它在市场参与度、市场活跃度得分均居于首位，在上半年的网点击、销售套数上取得了绝对优势；北辰三角洲、中海国际社区紧随其后；万科城以9.07居于第四位，在市场参与度的团购人数上取得了绝对优势；联诚国际城以8.94居于第六位，在市场美誉度的印象好评上取得了绝对优势。而其他楼盘则在主要指标上都具备了相对比较优势，从而取得了较广泛的市场影响力。

就区域分布来看，岳麓区进入前10的楼盘占比50%，其次为开福区20%，雨花区、望城区、长沙县各占10%，芙蓉区及天心区均没有楼盘进入前10名。伴随着大河西先导区建设的全面提速，岳麓区在售楼盘以良好的发展前景、宜居的生活环境而备受消费者的喜爱，楼盘的影响力辐射全市。望城区则在成为长沙第六区后，所售楼盘亦成为了市场关注的焦点，在市场影响力中占据重要一席。

#### 四、结论

根据长沙房地产市场的实际情况，结合指标体系构建的一般原则，建立了长沙在售楼盘市场影响力评价指标体系。通过测算得出，2012年长沙在售楼盘市场影响力前10名依次为：保利·麓谷林语，开发商为湖南保利房地产开发有限公司；北辰三角洲，开发商为长沙北辰房地产开发有限公司；中海国际社区，开发商为长沙中海兴业房地产有限公司；万科城，开发商为湖南和顺置业有限公司；卓越·蔚蓝海岸，开发商为长沙市卓越置业发展有限公司；联诚国际城，开发商为长沙联诚房地产开发有限公司；万科·金域华府，开发商为长沙市领域投资有限公司；达美D6区，开发商为湖南达美投资有限公司；华润·凤凰城，开发商为华润置地(湖南)有限公司；利海·米兰春天，开发商为湖南利海房地产开发有限公司。

从结果来看，既有万科、保利、华润置地、北辰等全国著名的房企开发的楼盘，也有像联诚等本土中的营销盘，还有像达美D6区、利海·米兰春天等位于先导区梅溪湖、洋湖等当前我市房地产开发热点区域板块楼盘，具有很强的代表性和特点性。

由长沙市房产研究中心采集信息，依据科学模型及综合测算，定期对我市在售楼盘及企业进行综合评估，并通过排行榜的形式在《长沙楼市》及长沙市房产政务信息网及时公布。评价结果能充分反映周期内在售楼盘市场影响力，也完全具备客观公正性。我们希望借助此评价结果的发布，指导购房者置业，为政府宏观调控决策提供参考，并对促进我市房地产业健康平稳发展发挥一定的辅助作用。