免费赠阅
长沙市房产信息中心总策划 | 0731房产网www.0731fdc.com 联合出品 | 湖南省刊型内部资料准印证号：A13
湖南长沙历届房地产交易展示会指定会刊

长沙楼市

专业资讯 服务市场 权威引导 预警预报

2012.10
总第38期 下期将于2013.1上市

封面专题

综合体，2012楼市主战场

——2012年长沙十大城市综合体综合竞争力比较分析

2012年前三季度长沙市房地产市场分析报告

2012年上半年中部六省会城市房地产市场之对比分析

2012上半年长沙市内六区住宅消费特征研究

International community
中海国际社区



每一次回家
都是舒心惬意的开始

80-160m² 全供暖精装华宅 新品感恩加推

全供暖名品精装 领先全城
采用“林内”品牌壁挂炉，温暖每个角落，高温铸铝材质暖气片，严苛标准反复测试，浴室暖气片更可变身毛巾架，快速烘干织物

全落地飘窗设计 唯此能享
多数户型每间房都设置落地飘窗，全城唯一增强通风采光，居住倍感惬意，面积全赠送，空间可随心而改

多功能收纳玄关 整洁动心
大容量收纳系统，让生活井井有条，更有大面积穿衣镜，专为爱美的她

品质见证热销传奇，2012年9个月狂销1600套！欲购从速，8个月后您即可拎包入住！

中海地产 中国驰名商标

全球500强成员企业 中国房地产行业领导品牌 中国房地产行业品牌价值第一名 中国蓝筹地产企业榜首

对话国际 / 0731 82995555

项目地址：长沙市岳麓区猴子石大桥西行1000米（洋湖湿地公园北岸）

※ 本资料为要约邀请，买卖双方的权利义务以双方签署的买卖合同为准。本公司保留对本资料内容修改的权利，敬请留意最新资料。





综合体 绝不做“天空之城”！

上半年，全国楼市“冷清稳定”唱主调，然而年中楼市反常的全面回暖，新房成交量微涨，这让掌控调控大局的政府不安，于是个人住房信息系统全面联网、房产税扩大试点及新版房产税征收细则等消息不断，同时一度密集的地方政府调控放松微调在国务院强力督查下有所收敛，货币政策也在加息后再现趋紧。然而“金九”的到来让一线城市房价出现全面上涨，预计随着金九银十的到来，新房推盘量或将不断增加，成交量可能进一步回升。可见，楼市调控还任重道远！

长沙楼市在年初经历一次探底之后，上半年基本处在平稳状态，购房者入市信心趋增。6月份楼市出现小高潮，然而仅是昙花一现，7月又回到平稳期，8月供销环比虽有微幅增长，但“淡季不淡、旺季不旺”仍是当下最好写照。即便是“金九月”，也未现热销，不温不火。不过，这丝毫不妨碍房企铆足劲最后一搏，随着传统旺季的推进，开发商们“以价推量”的策略会进一步明显，尤其是品牌大盘会更加抢眼，相信后市市场热度会有一定提升。

2011年以来，调控之风在冷却楼市的同时，也带来了长沙地产格局的调整。忽如一夜春风来，城市综合体一时遍地花开，速度之快、体量之大，让人惊讶。于是综合体能否持续发展令人深思。在住宅市场受到压制的同时，商业本质的城市综合体成为了2012楼市的主战场，多个实力综合体入市捞金，运营概念博人眼球，市场竞争异常激烈，让投资者眼花缭乱。本期封面专题，以科学的评价指标体系、全面的楼盘信息，多视角地进行长沙城市综合体竞争力比较优势评价分析，最终评出十大最具投资潜力城市综合体，在竞争激烈的市场中为您投资置业提供参考，也为综合体的可持续发展提供借鉴。

紧握2012年的尾巴，今年留给楼市的时间已不多了。虽说近期国家调控层面鲜有具体的新措施出台，但在全国经济稳增长的大背景下，楼市调控紧度依旧。目前，传统“金九”形势不如从前，后市调控趋严的诉求很高，第四季度将是楼市各方今年最后的机会，还有第34届房交会。预计开发商们仍会以走量为上策，加快库存去化，尽可能回笼资金，当然也不乏一些地产巨头们大举拿地，提前酝酿明年的整体战略部署。至于入市购房的最佳时机，智者见智，静观其变吧！

《长沙楼市》，深耕于长沙房地产市场十余载，始终坚持专业办刊的宗旨，深入解读市场轨迹，深度洞悉楼市事件，正确把握调控动向，积极引导理性消费……以专业促提升，以权威助发展，以创新求突破，所有只为楼市中的你，你的认可、你的肯定！

曾锋

長沙樓市

Governor
Changsha Municipal Commission of Housing and Urban-rural Development

主管单位
长沙市住房和城乡建设委员会

Sponsor
The Information Center of Realestate Market in Changsha

主办单位
长沙市房产信息中心

Authoritise for Consulting
head: Chenluqing

Deputy head: Huhanqing

Member: Liusiwei Zhangyabin Zhuxiang Wanglin Hongkairong Zengliyong Zengfeng Chendunxu

专家顾问组
组　　长: 陈鲁青

副 组 长: 胡汉清

成　　员: 柳思维　张亚斌　朱 翔　王　林　洪开荣　曾力勇　曾 锋　陈敦旭

Editor Committee
Editor Committee dirctor: Chenluqing

Editor Committee Deputy dirctor: Huhanqing

Execution Editor in Chief: Zengfeng

Execution Subeditor: Zhouxia Chen Dunxu

Compilation: Liuting Wangmiao Denghui Shenxiaodie Xiongyang Zhangkunling Lvyuntao Jinshuigen Hehuijun Quxiongbin Tanglinhao Chenfen

Lawyer: Jiangdengke

Layout: Changsha Realty Numerical Code s&t Co.,Ltd

Originality Design: Zhangdongliang Pengyu

Generalize: Xuyan Tanjun Weilingfei Zhangchengyin Zengtingting Ouguoqing Zhouxiaoying Wanggenqing

Media Partners: Xiaoxiang morning newspaper,Changsha evening newspaper,Changsha channel FTV Law,Modern housing channel FM95.5,FM91.8,FM102.8,Rednet media,Zhongyi media Gold medal media,Real estate of changsha

编委会
编 委 会 主 任 : 陈鲁青

编委会副主任: 胡汉清

执 行 主 编: 曾 锋

执行副主编: 周　遐　陈敦旭

责 任 编 辑: 刘　婷　王　森　邓　晖　申小蝶　熊　洋　张坤玲　吕运涛　金水根　贺慧君　屈雄斌　唐林浩　陈　芬

法律顾问: 蒋登科 律师

企　　划: 长沙楼市数码科技有限公司

创意设计: 张栋梁　彭　雨

推　　广: 徐　宴　谭　君　魏凌飞　张成荫　曾婷婷　欧国清　周晓英　王根情

合作媒体: 《潇湘晨报》《长沙晚报》长沙政法频道　现代房产频道　金鹰955电台　湖南交通电台　湖南新闻电台　红网传媒　众益传媒　金牌传媒　《长沙房地产》

Print: Changsha Changdachen printing Co.,Ltd

Address

Telephone

Fax

Http

印刷: 长沙市长大成彩印有限公司

地址: 长沙市人民东路46号铭诚国际2118室　长沙楼市数码科技有限公司

电话: 0731/84662665　84662667

传真: 0731/84662667

网址: 0731房产网 www.0731fdc.com

湖南省经济信息经营资格证
湘信市管第湘A0104040142号
书面资料发布号：湘A01B0070
湖南省刊型内部资料准印证号：A13

理事单位及代表：（排名不分先后）



湖南丽星房地产开发有限公司



湖南省山水投资置业有限公司



湖南湘天房地产开发有限公司



长沙开福万达广场投资有限公司



湖南佳兆业房地产开发有限公司



华远地产



长沙中海兴业房地产有限公司



湖南德思勤投资有限公司



湖南旺福投资有限公司



长沙成城银山房地产开发有限公司



湖南紫竹源房地产有限公司



湖南绿地天成置业有限公司



长沙市领域投资有限公司



长沙朗景房地产开发有限公司



湖南国广置业有限公司



中建信和地产有限公司



湖南旺坤建设集团



湖南芙蓉名家地产投资有限公司



湖南象屿置业有限公司



通用地产长沙有限公司



长沙东方城房地产开发有限公司



长沙南湖广场置业有限公司



湖南中信控股有限公司



长沙南山房地产开发有限公司



长沙观音谷房地产开发有限公司



长沙威尼斯城房地产开发有限公司



五矿建设（湖南）嘉和日盛房地产开发有限公司



湖南顺天房地产开发有限责任公司



湖南省恒力置业发展有限公司



湖南嘉福房地产开发有限公司



湖南中建信和芙蓉置业有限公司



华润置地（湖南）有限公司



华润置地(湖南)有限公司



五矿建设（湖南）嘉和日盛房地产开发有限公司



湖南佳兆业房地产开发有限公司



湖南东润房地产开发有限责任公司

LAVILLE NEW WORLD 新城新世界

湖南成功新世纪投资有限公司



湖南建鸿达房地产开发有限公司

Haier 海尔地产 用心营造幸福生活 | 雲海湾

湖南兴荣投资有限公司(海尔地产集团)



长沙经济技术开发区泓庄实业开发有限公司



中铁置业·湖南青竹湖置业有限公司



湖南省辉煌嘉城房地产开发有限公司



恒大地产集团长沙置业有限公司



湖南中欣集团



湖南达美投资有限公司



北京四季花城房地产开发有限公司



长沙房产（集团）有限公司

湖南绿城投资置业有限公司



长沙国泰房地产开发有限公司



湖南保利房地产开发有限公司



湖南湘水雅境房地产开发有限公司



长沙创普房地产开发(集团)有限公司



湖南豪佳房地产开发有限公司



长沙汉青房地产开发有限公司



长沙永祺房地产开发有限公司



恒基兆佳（湖南）房地产发展有限公司



北辰三角洲



广州市时代地产集团有限公司



和记黄埔地产（长沙望城)有限公司



湖南建鸿达房地产开发有限公司



湖南秀龙地产置业有限公司



湖南泊富地产发展有限公司



长沙东祥置业有限公司



湖南猎鹰房地产开发有限公司



湖南佳博房地产开发有限公司



长沙才子房地产开发有限公司



湖南东建房地产开发有限公司



长沙奥克斯广场置业有限公司



长沙成城银山房地产开发有限公司



长沙沙河水利投资置业有限公司



长沙新城万博置业有限公司



湖南茂华置业有限责任公司

好望谷 纯独栋城市别墅
长沙滕王阁房地产开发有限公司

中建·芙蓉和苑 HARMONY MANOR 从生活到心灵的贵族
湖南中建信和芙蓉置业有限公司

嘉宇盛世华章 · PROSPEROUS TIMES · BEAUTIFUL POEM ·
湖南省新康桥房地产开发有限公司

Poetic Coast 湘域熙岸
景鹏控股集团有限公司长沙分公司

长沙鑫科房地产开发有限公司

FUN CITY 喜盈门·范城 时尚城市综合体
湖南润领房地产开发有限公司

金茂杨溪湖 LANDSCAPE METROPOLIS
长沙方兴盛荣置业有限公司

极目楚天 洲岚
湖南法利达置业发展有限公司

OSCAR 金房奥斯卡
长沙金房房地产开发有限公司

湘江壹号 COMFORT ELEGANCE 舒适无度 高雅有境
长沙创远置业有限公司

湘水北岸 新央区 明德邻 湘江岸
湖南天城置业发展有限公司

滨江1號 Binjiang Number One 滨江之心 · 别墅级国际社区
湖南丰泰投资有限公司

山水湾 DREAM VALLEY ④ 大社区·水中央·花园宽HOUSE
湖南致盛愿景房地产开发有限公司

香江锦城 湘江中 · 双地铁 · 中央花园纯住区
长沙福乐兰天置业有限公司

great Community 七里香榭
长沙昌胜置业有限公司

MOMA 当代节能 科技建筑品位生活 | 万国城MOMA 尊贵独享的
当代置业（湖南）有限公司

克拉美丽·山庄 省府生态区 · 70万平方米私家山地庄园 CARAT BEAUTIFUL VILLAGE
湖南正昊置业发展有限公司

浪爱蓝湾 Stay in love Harbor
湖南恒丰万骏房地产有限公司

First Sea 融科·東南海 长沙无海 心中有海
长沙融科智地房地产开发有限公司

宽寓 WIDE APARTMENT
湖南正昊置业发展有限公司

山水印象 III LANDSCAPE IMPRESSION 崇拜生活美学
湖南致盛愿景房地产开发有限公司

恒大雅苑 EVERGRANDE GARDEN
恒大地产集团长沙置业有限公司

SNTO·CITY 晟通城 品质建造·轻松置业
湖南晟通置业有限公司

长房·东郡 华城广场 HUACHENG PLAZA
长沙市房地产开发公司

同人置业 TONGREN REAL ESTATE 关注家 · 关心人
湖南同人置业股份有限公司

继善投资 GEOSUN INVEST
湖南继善投资发展有限公司

ICBC 中国工商银行
湖南省分行营业部

中国银行 BANK OF CHINA
中国银行股份有限公司湖南省分行

中国建设银行 China Construction Bank 湖南省分行
中国建设银行股份有限公司湖南省分行

中国邮政储蓄银行 POSTAL SAVINGS BANK OF CHINA
中国邮政储蓄银行有限责任公司湖南省分行营业部

招商银行 CHINA MERCHANTS BANK
招商银行股份有限公司长沙分行

北京银行 BANK OF BEIJING
北京银行股份有限公司长沙分行

特别鸣谢以上单位对本刊大力支持



{本期推介楼盘索引}

中海国际社区

阳光丽城

好望谷

喜盈门·范城

阳光锦城

万达广场

中建·芙蓉嘉苑

中信·凯旋蓝岸

中建·麓山和苑

恒力·卡瑞尔中心

华润·凤凰城

华润·橡树湾

嘉福·长安郡

● 卷首语

001 综合体，绝不做“天空之城”！

● 封面专题

综合体，2012楼市主战场
——2012年长沙十大城市综合体综合竞争力比较分析

015 前言

016 Topic 1 风潮/综合体地标，掘金大长沙

024 Topic 2 发展/ 城市的“革命”，城市的未来

032 Topic 3 竞争力/ 实力不凡，特色各异

073 Topic 4 对话/ “立足都市，做最好的城市综合体”

080 Topic 5 跨越/ 综合体时代来啦！

090 结语/综合体，为一座城市代言

● 楼市报告汇

102 2012年前三季度长沙市房地产市场分析报告

110 2012年上半年中部六省会城市房地产市场之对比分析

117 2012上半年长沙市内六区住宅消费特征研究



目录 CONTENTS

● 楼市时态播报

楼市资讯361°

128 日历、数字、事件、反应、市场

楼市观察家

140 调控持续发力，2012楼市金九银十是否如期而至?

● 盛典回顾

146 半年度星城地产盛会回放：
“微时代、新机遇”2012上半年长沙楼市排行榜颁奖典礼

● 名盘·名企·名人

名盘

148 茂华·禧都会——丰满一座城市的时代精神

名企

152 方兴地产——释放城市未来生命力

名人

156 李向群——做城市运营的“领舞者”

● 网络互动

活动天下

160 楼市论坛之“最”韵味
——“跨越盛夏，我们一直在一起”论坛精彩活动荟萃

0731看房车

162 0731看房车圆你安家置业梦

业主生活

168 谈谈各小区的“麻纱”事

百姓争鸣

174 “房产税”争论升级——房价助推器?

● 交易指南

176 佳佳置业小帮手

178 2012年9月长沙市楼盘基准房价速查手册

● 置业锦囊

191 2012长沙金九银十购房手册

215 长沙市2012年第三季度商品房预售许可一览表









综合体

2012楼市主战场

——2012年长沙十大城市综合体综合竞争力比较分析

前 言

“谁拥有城市综合体，谁就拥有城市的未来！”敢问谁能够迸发出这么霸气的气场？是的，只有城市综合体，也只有城市综合体能承受如此之荣耀！

曾经，多少次艳羡国际大都市的奢华；曾经，多少回感叹城市地产发展的脱胎换骨；曾经，多少次震惊城市综合体的成功面市……如今，繁华与蜕变正在身边上演，一波波城市综合体大潮正拍岸而起，一座座“城中之城” 震动着各大城市的价值神经，欲将城市价值发挥至极致。

城市综合体，标榜着城市的名片，树立着都市的地标！她有着别人无法比拟的集聚效应，有着别人不可高攀的霸气，更有着别人不能替代的领袖地位。

在现今商品住宅市场遭遇前所未有的调控之下，住宅开发的“暴利时代”已经悄然远去，精明的掘金者们早已嗅到了商业地产黄金期的到来，不得不说，集办公、商业、居住、休闲、娱乐等功能为一体的大型城市综合体无疑成为了当下规避政策面风险、挖掘城市深层价值、淘金大都市的最佳选择。2012年，综合体注定将是楼市的主战场。当然，城市的飞速发展支撑起了城市综合体们趋之若鹜的强大动力。

近年来，长沙城市建设提速发展，商业前景不断向好，地铁、城铁、武广高铁、隧道等战略布网，极大提升城市枢纽地位，城市综合竞争力大幅提升。另外城市区域规划的不断调整打破了原有的商圈格局，打造出了无限发展可能。长沙城的巨变引来无数凤凰筑巢，城市综合体更是迎来井喷式的发展。德思勤城市广场、万达广场、北辰三角洲、运达中央广场、华远·华中心……一批大型城市综合体相继亮相，震撼星城。特色各异的城市综合体正在打造多点开花、百花齐放的城市繁荣景象。

然而，楼市主战场上硝烟弥漫，战火升级……长沙高密度布局的大型城市综合体，综合竞争力的“明争暗斗”早已激烈上演，谁才是长沙最具投资价值、综合竞争力最强的城市综合体呢？长沙市房产研究中心联合0731房产网倾力打造的2012年“长沙十大最具投资价值城市综合体”投票评选活动，树立典范，指点置业。

城市综合体，运营、特色、竞争，才是城市真正的未来！



TOPIC1

风潮 综合体地标，掘金大长沙

AGITATION

PART1 关于 / 城市综合体的零零种种

城市综合体，一样让人们兴奋不已的新鲜事物，一个让财富疯狂聚集的大聚宝盆，一种让城市执着追求的新兴业态，注定备受瞩目。究竟，它有多神秘，它从何而起，走向何方？这里带您深入的了解认知有关于城市综合体的零零种种。

何为城市综合体（HOPSCA）？

城市综合体，是从“城市性、开放性和集约性”层面切入城市发展本质，把城市功能与城市发展之间的内在逻辑通过城市建筑实体与城市空间有机结合的一种城市实体，利用建筑空间复合化、集约化和开放化，满足城市的商业、办公、居住、旅游、展览、餐饮、会议、文娱等城市功能空间需求，并建立一种相互依存，相互助益的空间能动关系，从而形成体量大、多功能、高效率的经济聚集体。

城市综合体又被称作“豪布斯卡”（HOPSCA），即H：Hotel（酒店）、O：Office（写



字楼）、P：Parking（花园、停车场）、S：Shopping mall（商业）、C：Convention（会议会展）、A：Apartment（公寓）的首字母连写。以上六大业态相互组合，并在各部分之间建立一种相互依存、相互推动的互动关系，形成了一个多功能、高效率、功能复杂而又统一的建筑群落，并且至少要具备三种业态以上才能称得上综合体，其中，适当体量的商业广场、商业街是提升综合体市场影响力的最重要要素，其次商务写字楼酒店体量配比对综合体后期酒店及奢侈品消费运营、人流规模的聚集至关重要。豪布斯卡作为当今地产模式的最高形式，它是伴随着城市功能的综合化、规模大型化和空间与流线组织复合化而顺应成长的一种全新的复合地产。豪布斯卡于1986年最先诞生于巴黎的拉德芳斯，这就是一个集酒店、办公楼、生态公园、购物、会所、高尚住宅于一体的真正的城市综合体。

基于城市综合体的概念，客观来说目前我国的众多项目虽然被称作城市综合体，但是不一定具备所有的业态形式，购物中心一般都会有，而写字楼、酒店或公寓等可能会缺少其中一项，整体水平还有待进一步提升。

综合体的九大特征

高可达性。城市综合体通常位于城市交通网络发达，城市功能相对集中的区域，如位于城市CBD，城市的副中心或规划中的城市未来发展新区，拥有与外界联系紧密的城市主要交通网络和信息网络。

高密度，集约性。建筑高度和密度均很高，形成高楼林立的景象，成为城市的标志；人口密度大，人流密集，白天、工作日商务人流进出密集；夜晚及周末居住、消费人流集中；昼夜人口、工作日与周末人口依据功能不同而形成互补，功能全面、集中。

整体统一性。建筑风格统一，城市综合体中各个单体建筑相互配合、影响和联系；建筑群体与外部空间整体环境统一、协调。

功能复合性。城市综合体自身可以实现完整的工作、生活配套运营体系。其拥有城市的多种功能：商务办公、居住（包括酒店、住宅、居住公寓等）、商业、文化娱乐消费、完

善的交通出行系统，形成城市综合体功能的多样性和复合性，同时各功能之间联系紧密，互为补充，缺一不可。

土地使用均衡性。城市综合体注重均衡的土地使用方式和最大限度地利用土地资源，避免土地过分集中于某一特定功能。1、不同种类的土地相对均衡地分布于不同功能的建筑群；2、兼顾不同时段对综合体中各个功能的不同使用，例如昼夜之间、工作日和周末之间的不同时段，会对商务、商业、居住、娱乐消费产生不同的需求。

空间连续性。1、平面的连续：鉴于城市综合体各功能的相互联系，其设计通常采用整体设计，其中任何一项功能都会影响整体效果；2、立面的连续：立面会影响城市综合体的统一性，因此，要保持城市综合体内建筑物的风格统一，就要使立面有连续性；3、空间的连续：由于城市综合体优越的区位性质，其中各功能的建筑体之间均通过空中、地下和地面形成多层次的联系，形成互补的、流动的、连续的空间体系。

内部、外部联系完整性。城市综合体内部拥有复杂、完善的交通体系，通过立体交通网络的建立，使内部各不同功能的建筑有机结合；城市综合体对外界的交通依赖较强，其外界的交通体系直接影响综合体内部不同功能的使用效率和规模。

巨大的社会效应。因城市综合体所处的城市位置和庞大的规模，注定其必将成为城市的名片，产生巨大的社会效应。

巨大的升值潜力。一个成功的城市综合体项目的开发及运营，会带来巨大的社会价值，为开发商、运营商带来巨大的品牌价值，同时作为地产物业的城市综合体，随着城市的不断发展，其物业自身也具有升值潜力。综合体通过其内部商业、商务办公、酒店、公寓等多种功能的组合，通过强强联合，创造新的盈利模式，带动周边土地升值，产生良好的口碑和巨大品牌效应。

综合体的开发

城市综合体开发的必要条件。首先，城市综合体开发的外部条件：一是最佳位置首选城市中心、城市副中心，有客流和消费基础的地段；二是尽量布局在政府重点规划区域，城市经济新增长点，有良好的政策扶植；三是必须具有便捷的交通条件，比如地铁、直达公交、区域内环线等；四是必须营造齐备的生活系统和相应的人口聚集条件。而城市综合体开发的内部条件：一是城市综合体必须有大规模建筑体量，能够充分发挥不同业态的空间组合的功能；二是必须切入城市或社会功能，与城市其他生活空间形成有机的互补与提升。

当下，各大城市都在跃跃欲试，都想大举试水城市综合体，然而一般情况下，城市需要发展到一定的程度和阶段才有开发城市综合体的必要，否则，条件不成熟的城市大力发展城市综合体将造成超前建设、资源浪费，反而不利于城市的协调发展。按照城市化发展规律统计显示，当城市人均GDP达到4000美元/年时，就具备了发展城市综合体的初步条件；当人均GDP达到10000美元/年，将进入城市综合体快速发展阶段。根据这一标准，我国目前很多一线城市及部分二线城市均已具备开发城市综合体的条件。

城市综合体的开发，其中业态组合模式的确定直接影响城市综合体运营的成败。在进行综合体业态组合规划中，商业是城市综合体中不可或缺的部分，承担了吸引人流、创造多次消费的任务，也是综合体后期运营中的难点所在，更是未来城市综合体的核心收益之一。因此，商业是核心，围绕商业核心可以根据实际情况衍生出多种各具特色、独具优势的城市综合体开发的业态组合模式。模式一为酒店、写字楼、商场、公寓等各种功能均衡发展模式；模式二是以写字楼为核心功能的发展模式；模式三是以酒店为核心功能的发展模式；模式四是以商业为核心功能的发展模式。目前，市场上的城市综合体大都有业态侧重、各具特色，主打产品鲜明，差异化开发来占有市场，避免同质化。

综合体的运营

城市综合体的最终成功与否，取决于后期的运营理念、策略、模式等。由于城市综合体开发体量大、业态多样、投资巨大、收益丰厚，因此所开发物业的产权的运营模式显得尤为重要。目前，主要有两类运营模式，一类是以出租持有经营为主，这类模式适合资金链稳定的开发商，有足够资金投资并能够承受较长的资金回笼期。一般采用这种模式经营的城市综合体往往位于城市核心区域，拥有较高的商业价值，开发商一般会采用长期持有的方式经营，以期获得商业价值的逐步递增。第二类是出售部分商业、住宅物业和出租持有经营相互结合，这种模式通过产品出售一般能够基本收回投资，便于再次投资，而且还能通过持有物业获得长期的利润。

城市综合体运营需要具备的条件。首先是交通，它基本都坐落在公共交通的枢纽位置，比如地铁、公交、快速交通等公共交通的网络聚集点，只有这样它才具备人气，人流才会源源不断。第二是消费力，包括核心消费能力和交通辐射半径在半小时商圈内的人群，至少需要具备30万人口的基数，而二线城市综合体的辐射范围要比一线城市更广。

PART2改变 / 聚集多点发力，浓缩城市生活

如今，城市综合体风潮正劲，各大城市综合体在战略掘金城市的同时，也给城市带来了许多改变。城市格局发生根本性变化，惯有功能做出变革性调整，地产运营模式出现创新式转变，城市商业有了综合性提升，就连人们的生活也在向一站式、高档次、超豪华逐渐转型。这就是城市综合体的无形力量!

城市发展的超级引擎

目前，很多城市都在热衷倡导建设城市综合体，其意义在于，综合体将会是一座城市的名片，成为城市形象标杆性的建筑，成为推动城市发展的象征性符号，它会成为一座城市精神的象征。

从现实意义上看，一般一个城市综合体的投资至少需要二三十个亿，这对政府的招商引资工作是一个很好的体现。同时，它也是一个提升城市消费力的拉动引擎。开发商做综合体的目的是为了实现利润的最大化和投资的多元化，它解决了开发商所面临的多个问题，首先它解决了开发商的投资问题，做综合体需要开发商非常强的资金实力，如果酒店、商场是开发商自己持有的，在银行只能提供短期贷款的前提下，综合体就是一个很好的模型，它的公寓、写字楼可以销售，开发商通过这些可以消费的产品迅速完成资金的回转来支持它的酒店和购物中心的运营，完成一个资产、资金、资本梯度运营的投资模型，这是开发商愿意做综合体的一个重要原因。对于市民来讲，综合体一定是一个城市的全天候的生活消费娱乐中心，才能满足人们的多种需求。



城市综合体就是拉动城市发展的重要引擎和加速器，能为城市带来稳定的税收与就业机会。由于综合体一般的体量都会很大，它往往就会拉动一个区域土地价值和区域内住宅价值的提升，以及区域内公共交通系统的升级。在当下城市大力发展城市综合体的背景下，城市综合体遍布城市各板块区域，形成“多引擎”格局，多个商业中心联合发力，实现城市均衡发展，助推城市经济飞速发展。

助推区域价值提升

在城市边界不断扩展、生活半径日趋放大的今天，城市中心尤其是CBD地带崛起的高端楼盘，愈来愈受到消费者的青睐和追捧，因这些楼盘优越的地段、恢弘的气度、综合的业态与惊人的潜力，在楼市中显得卓尔不群。近年来消费者对楼盘极为看重的要素是“地段”和“交通的便利性”。在楼市发展的上升阶段，处于CBD区域的大型城市综合体必然得到消费者的极大认同。这种集办公、商业、居住、休闲、娱乐等功能为一体的综合体项目，不仅有利于提高土地利用效率、提高工作效率和生活品质，而且能更好发挥投资效益，提升城市生命力与区域价值。

城市综合体在共生、互利的前提下，可实现多功能的综合，产生1+1>2的复合效应。

整个建筑群可在一定范围内实现自给自足，互为裨益，形成“城中之城”的运营方式。譬如，商业、办公、酒店与会议中心相结合，集中不同的商业行为，彼此增加潜在顾客，并提供多门类、多层次的服务，从而使整体获得良好的经济效益。大型城市综合体的复合效应与整合能力，势必彰显并抬升整个建筑的投资和商业价值，将会吸引大批金融机构、企业、公司进驻营业。因为城市综合体功能的齐全性、功能的合理性以及个体生活和工作的便利性，提高了人们在此生活、居住、游戏、娱乐的便利。大型城市综合体因其位于城市人流、信息流、资金流等密集的核心地段，规模宏大，功能复合，形成互补优势，大大提高了物业的使用效率，因此又被称为复合型高效建筑。毫无疑问，城市综合体在未来将成为CBD区域建筑开发的主导形式，成为城市文明与经济实力的象征。大型城市综合体将对城市形态、生活形态产生革命性的影响，其形态、体量、造型、空间等都将给这座城市带来新的感受、新的风尚，从而提升城市区域的整体价值。

“多点多心”格局形成

纵观多个一线城市，它们的商业地产发展都是遵循着从商场到商街，从商街到商圈，由点到线，由线到面的路径发展，发展到面的阶段时，就能产生巨大的辐射力，吸引周边人群聚集。而目前很多大型城市的发展正在由单中心格局向“多心多点”的格局转变，区域消费逐步成为主流。在这个城市格局的巨变中，城市综合体起到了决定性作用。城市综合体拥有住宅、商业、酒店、写字楼、娱乐等多种业态，业态之间相互融合，形成一个庞大的商业中心，这一庞大的商业巨擎在良好的运营条件下，将对周边产生巨大的磁场效应，吸引巨大的客流、物流、资金流，并且逐步发展成为一个成熟的商圈中心，进而成为城市某个区域的中心。如今，大量的城市综合体迎合着城市总体规划的发展方向，集中性的在城市中遍地开花，并且都形成了各区域发展的繁荣景象，城市向多中心发展的趋势条件已经具备。于是，人们渐渐打破旧有的消费习惯，选择就近消费，久而久之，一个个新兴的城市综合体逐步取代原有的城市中心商圈地位。一个城市综合体，就创造出了一个新的城市中心。“多点多心”的城市格局对于城市发展来说，有利于大大缓解原有中心城区的交通、土地等资源的压力，有利于带动城市各区域的均衡发展，有利于城市整体形象的全面提升，更有利于方便城市居民的生活、消费、出行。



全新生活方式转变

当下是一个尊重生活的时代，人们来到城市，是为追求更好的生活，享受便捷与繁华、时尚与品质。当生活节奏越来越快、生活方式越来越国际化、生活内容越来越丰富时，人们对城市和建筑空间的需求也会发生巨大变化，对工作、休闲、商务娱乐、居住等多种生活方式的全面体验如果能集中在一个区域，没有交通拥堵的烦恼，没有时间距离、空间距离、心理距离后，生活就变得更加简单。于是，城市居民生活、消费习惯的改变，也在支撑、推动着城市地产形式的改变。越来越多的消费者习惯于商场“一站式”购物的便利性与舒适性以及生活、工作的统一性。因此，一种新的趋势是，城市综合体将逐渐取代沿街商铺，成为当代商业的主角。如今，城市综合体已经成为城市发展的动力源泉，是推动城市发展的重要力量，树立城市高端形象的标尺，渐渐引导这一座城市潮流的发展方向。

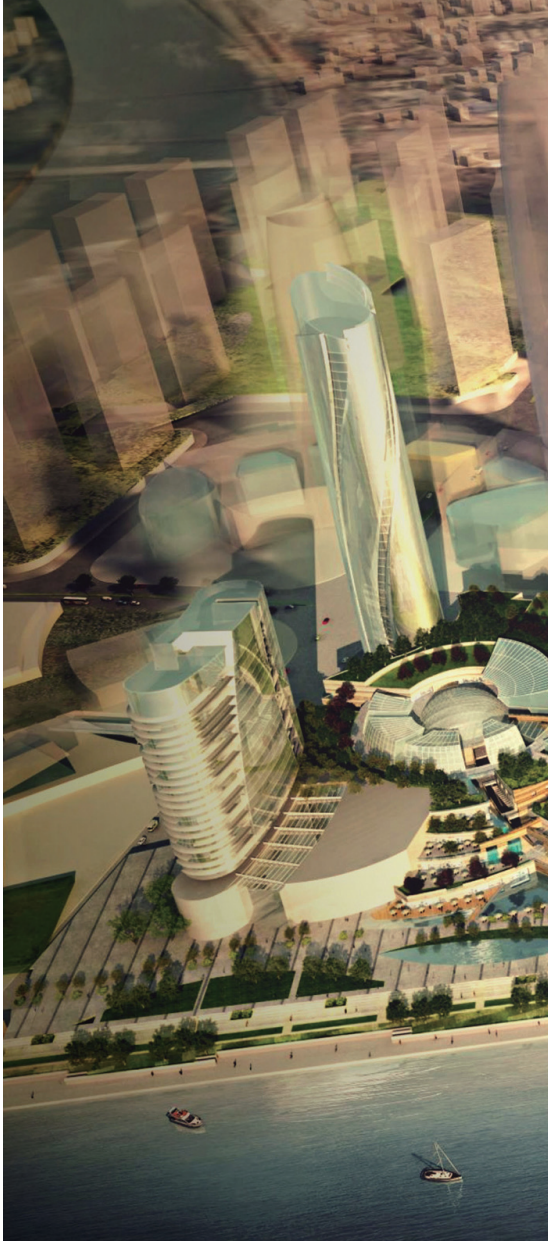
细想城市综合体各业态的功能，酒店满足了旅游、商务人群的需求，商场满足了周边半径1小时商圈的主力消费人群，写字楼囊括了城市最高端的商务人群。综合体最大的意义是它不仅提供了一种产品，最主要的是它提供了在城市生活的人们的一种全业态的生活方式，满足人们在生活上各方面的需求，而且业态与业态之间的互动及依赖更体现出城市综合体的联动性。例如：住宅与商业之间所产生的生活配套互动，住宅与写字楼、休闲娱乐场所之间的配套互动等，让人们办公、购物、娱乐、休闲就在家门口，享受繁华、便捷的都市生活。这样的城市综合体，就像是给人们呈现了高度浓缩的城市生活，总而言之，它是一座城市中最大的消费娱乐池场，更是一座微型城市。正因为城市综合体的这些特性，将城市人群对于高便捷、高品质生活的追求发挥到极致，引导着人们更加坚定的向全新生活方式变革。

PART3崛起 / 群雄竞相涌现，遍地“城中之城”

在国内外大都市中，不同形态以及功能侧重的城市综合体，都在引领城市价值的“再度深挖”。这种于世界众多著名都市大获成功、广泛认同的地产开发模式，无不让中国各大城市震惊。城市综合体的综合效应，正在逐步扩张放大。今天，长沙也开始近距离接触这些城市综合体，地产庞然大物竞相圈地围城，传说中的“城中城”瞬间拔地而起。

长沙，向国际化都市迈进

近年来，长沙作为湖南省会城市，城市化进程不断加快。交通方面，随着武广高铁开通，各个地级市至省会交通距离拉近，导致地级市投资客至长沙投资比重及消费逐步增强。而长株潭城际铁路及城区几条地铁的相继开工建设，为长沙乃至长株潭城市群的发展画下了战略性的交通布局，奠定了中部交通枢纽核心城市的地位。从长沙最新的城市总体规划来看，提出了沿“一轴两带”发展，“一主两次六组团”的城市空间结构，除了河东CBD外，还规划了河西CBD、星沙副中心、雷锋湖–梅溪湖副中心，以及多个组团级中心，其中高铁组团中心远期将升级为城市副中心。在规划区范围内将构建一个能承载千万级人口规模的大都市区。其实，很早以前长沙传统城市核心驱动向多元区域核心裂变的城市格局已然形成，并且经过近几年的城市基础设施建设、房地产开发、市政配套工程等不断完善，裂变后的区域核心形成了成熟的城市综合体所需要的外部环境。



从长沙社会经济发展数据来看，2011年长沙实现GDP 5619.33亿元，同比增长14.5%；实现社会消费品零售总额2125.91亿元，同比增长18%。从城市竞争力来说，在2009–2012年全球竞争力指数提升最快的十大城市中，长沙位居第四，排名仅次于圣何塞、香港、苏州，竞争力提升速度之快令人惊讶。城市综合体“抢滩”长沙，更多的是追逐城市的商业前景和升值潜力，当城市发展到一定程度，城市综合体的出现成为一种必然。由数据可以看出，长沙现有的经济水平、收入水平、城市竞争力已经达到城市综合体所需要的程度。

可见，长沙城市国际化的发展定位、综合实力的提升、投资环境的优化为综合体的发展提供了非常好的温床，催生了城市综合体的迅速扎根崛起。如今，城市综合体已然成为助推长沙向国际化大都市迈进的必备元素之一了。

“天量”综合体抢滩大长沙

2011年以来，长沙大型城市综合体迎来了发展的小高峰，呈井喷发展之势。据不完全统计，2012年将有近30个大型城市综合体破土而出，提供的商业、住宅规模是巨大的。相关数据显示，2011–2012年，长沙城市综合体住宅部分推货量约为74万m^2；商业部分推货量约为35万m^2；公寓部分推货量约为5万m^2。而2012年下半年将是长沙城市综合体项目集中放量期，市场竞争更加激烈。其中，住宅市场大约将有54万m^2面市；商业市场约推货29万m^2；公寓市场约推货16万m^2；写字楼市场月推货18万m^2。总的来看，长沙目前的城市综合体开发呈现快速集中、数量膨胀、体量巨大、分布密集、建筑高度等特点，未来将是城市综合体角力、厮杀、争夺市场的时代，比品质、比品牌、比运营、比新意……

在一个城市综合体中，商务、酒店、住宅、商业、休闲、娱乐是一个统一的整体，有着很好的互补作用。物业档次、品牌地位、交通动线的安排都是互相借势、统筹互补的关系，这就需要做到很好的平衡。有人总结说，一个堪称成功值得入手的城市综合体项目必须具备以下三个条件：第一，区域优势明显，坐拥商圈核心；第二，综合实力强大，科学的集成多元业态；第三，品牌优势明显，资本实力+开发经验+品牌效应。目前，长沙的城市综合体大都超前性的意识到了这些，在开发体量、区位布局、业态组合配比、车位配套、周边配套支撑等方面都有充分的考量和规划，甚至在项目的整体市场定位、品质档次、品牌运营、营销噱头上都大做文章，各大城市综合体都信心满满、蓄势待发，综合体基于城市的一场抢滩恶战早已打响，“明争暗斗”在市场的每一个环节频频上演。

放眼当下长沙众多城市综合体，可谓遍地“城中之城”，它们各具特色，各有卖点，综合竞争力旗鼓相当。有的抢占市级商圈区位先机；有的独享城市深厚文化资源；有的谋划完备的生活配套；有的打造繁华商业中心，总之各出奇招，各有精彩。2005年12月开盘的运达国际广场，算得上是较早的“城市综合体”，其涵盖酒店、写字楼、商场等多种物业形态。后来，长沙又陆续有多个综合体项目动工或面市。进入2011年，长沙城市综合体破土速度更是让人应接不暇，项目竞争力势均力敌，各领千秋。例如，打造了全国知名的“万达模式”的万达广场进入实质性销售阶段，万达公馆入市价格不菲，却依旧受到置业者青睐，多次创下了“日光盘”的神话。位于两江交汇处的北辰三角洲，规划建设的一栋高约260米的标志性建筑，将成为中南地区的新地标。湘江之滨的华远·华中心瞩目入市，开盘以来受到市场追捧，一期标志性的双塔建筑俯视湘江，霸气十足。中部最大商业综合体德



思勤城市广场全新登场，多样化的高档次的业态组合让人对它的运营前景十分看好。武广新城的运达中央广场与喜达屋集团旗下顶级酒店品牌“瑞吉酒店”和时尚品牌“W酒店”签约，体现出了运达中央广场作为城市综合体的超级品牌运营能力。还有顺天国际金融中心、喜盈门·范城、华悦城、新城新世界、中信新城、金茂梅溪湖……纵观整个长沙，城市综合体发力长沙房地产市场已是事实，长沙市民有多了很多置业的新方向。

群雄逐鹿带来城市蜕变

城市综合体竞逐越是激烈，越能加速城市的升级和蜕变。综合体的繁荣发展会带来城市功能的重组、区域格局的调整和价值的提升，使单中心城市向多中心转变，区域消费格局也逐步成型。显然，综合体带来的所有这些转变已经在长沙这座城市有所体现。长沙正在向“多心多点”的格局转变，区域消费已成为主流。从长沙的城市综合体的整体布局来看，中心板块、省府板块、武广新城、市府板块、滨江新城等区域项目较多，未来长沙市将会形成以区域商业中心以及特色商业点为骨架的商业格局，城市综合体“多心多点”的格局将逐步形成，并呈现出多心化发展的趋势，群雄逐鹿，竞争态势凸显出来。于是大型城市综合体的发展助推了长沙迈向国际化大都市的速度。

在影响城市自身格局的同时，城市综合体也有辐射更宽广领域的功能，是一个提升城市消费力的拉动引擎。借助综合体良好的运营管理、招商引资，引来国内外一线高端品牌、酒店、奢侈品入驻，也会迎来一些国内外高层次的会议、秀场、发布会等等，这些将带来一波波国内外名流、企业家等高端人士进行商业、商务活动，为城市的发展带来无限商机和巨大的经济效益，极大的提升城市的形象、品位、地位和影响力，进而加快长沙迈向国际化大都市的速度。

TOPIC2

发展 城市的“革命”，城市的未来 DEVELOPING

PART1 典范 / 商业巨擎，铸就城市价值

FRANCE 法国 拉德芳斯

法国拉德芳斯位于巴黎城西的上塞纳省，邻近塞纳河畔纳伊，是法国经济繁荣的象征。拉德芳斯起建于上个世纪50年代，前期招商并不理想，直到20世纪70年代，以人车分流，注重环保的理念重新设计才使拉德芳斯成为欧洲最大的经济中心。

拉德芳斯全区规划用地约750万m^2，拥有欧洲最大的购物中心，欧洲最大的公交换乘中心，交通设施完善，绿化系统良好，优美的环境每年吸引约200万游客慕名而至；这里囊括了1200家企业、3个大型购物中心，其中世界排名前100的大型企业已有1/5在这里设立了办事处，超大体量的城市综合体让世界惊叹。

拉德芳斯广场和新区代表建筑大拱门建造在古老巴黎的凯旋门、香榭丽舍大道和协和广场的同一中轴线上，现代与古典气息遥相呼应，这也是拉德芳斯吸引人流的一大亮点；拉德芳斯四周是一条高高架起的环形高速公路，空中设计一个巨大的只供行人行走的广场，很好的与公路、停车场、公共汽车站分开，对于到处拥挤的巴黎来说，这是一个休闲放松的好去处。

拉德芳斯的实践证明：超大体量、世界领先的特色功能是制胜的关键；便捷的交通系统能保证人流、物流畅通，带来无限商机；多元化的写字楼能满足多元化的商务需求；完善的配套设施能有效的提升项目的综合服务质量；良好的景观文化系统，能更好的营造城市的旅游文化氛围。





AMERICA 美国 洛克菲勒中心

闻名世界的洛克菲勒中心位于美国纽约最繁华的商贸中心——曼哈顿岛中部，被看做纽约的地标性建筑乃至美国财富的象征。这座号称现代城市综合体开山鼻祖的时代坐标是为了应对美国经济危机而诞生的，在大萧条最低迷的时候为成千上万的纽约人提供了就业机会，这一举措让洛克菲勒中心赢得了社会的尊重，积累了大量的人气，是当今世界上规模最为庞大的私人所有的商业、娱乐中心。

洛克菲勒中心占地约8.9万m^2，并由19栋建筑围塑而成，总建筑面积74万m^2，容积率达到18。中心最为瞩目的地标性建筑是高259米的洛克菲勒广场摩天大楼，此外还包括36层的时代与生活大厦、41层的国际大厦及6层的车库，整组建筑布局非常紧凑。这个城市综合体除了傲人的高度外，对于公共空间的巧妙运用是设计的亮点，开启了城市规划的新风貌。严格来说，洛克菲勒中心区域涵盖第五大道至第七大道，介于47街至52街之间，区内涵括餐厅、办公大楼、服饰店、银行、邮局、书店……，甚至还有地下铁通道贯穿连结，建筑师聪明的利用大楼间的广场、空地与楼梯间制造人行流动的方向并配备休息区，让一天超过25万的人潮在此穿梭无虞。它为广大中产阶级服务的设计理念，彻底颠覆了建筑物只是取悦上帝和皇帝的观念，它是现代主义、资本主义的地标物，受到全社会的拥护与爱戴，其影响意义已经超越建筑物本身了。

洛克菲勒中心具有划时代的意义，作为纽约经济强有力的心房，美国在线时代华纳、GE、NBC新闻网、以及全世界最大的新闻中心美联社等都在这里设立了总部；它是美国公认的最具活力、最受人欢迎的公共活动空间之一；它是纽约人圣诞节日开始的标志，也是美国财富和文化的象征，更是超级都市的图腾物。

洛克菲勒中心的实践证明：一是将广场、大楼、地下空间与街区联成一体的设计使CBD的商业发展与市民的娱乐、休闲完美的结合在一起，只有将城市的办公、购物、居住和娱乐综合功能发挥到极致，才能最大程度的吸引人流、物流，从而带来更大的经济效益；二是在有限区域内打造紧凑空间的基础上，合理布局景观和环境是开发取得效益的前提；三是洛克菲勒中心代表着美国最重要的城市记忆，其文化艺术展、广场、溜冰场、瞭望台、小剧场等无不透出美式文化的精髓，也是项目在美国如此有影响力的一个重要因素。



JAPAN 日本 六本木

六本木位于东京日比谷沿线，作为日本最大规模的城区开发项目，六本木新城是按照下个世纪东京理想风貌而建，也是继银座、新宿等著名商业中心后，又一世界级的都市中心综合体。它历时17年完成建设，总建筑面积达76万m^2，耗资近2700亿日元。自2003年开业以来，每年六本木接待的人数超过4000万，成为海外游客必访之地。

由美国捷得、KPF等多家设计公司联合完成的六本木，是集办公、住宅、商业设施、文化设施、酒店、豪华影院和广播中心为一体的城市综合体。此处孕育了多种文化，集聚了各国大使馆、外资企业、媒体时尚关联企业，使六本木成为国际信息前沿。

东京寸土寸金，是世界上百货公司密度最高的城市，六本木能成为日本最具代表性的城市综合体有几个方面的原因：一是得益于独特的区位优势、成熟的交通配套、浓厚的商务氛围、成功的运营理念、怡人的旅游资源；二是建筑特色别于以往的综合体，拥有众多让人耳目一新的特色建筑物，秉承“以人为本”理念，融入艺术基调带给使用者一个全新的享受；三是项目不仅设置了日式美术馆、图书馆和庭院广场，还融入了时尚、设计、电子游戏、卡通等世界公认的现代东京都市文化，体现出六本木作为城市文化与灵魂的标签呈现于世人的独特魅力。



HONGKONG 香港 太古广场

香港太古广场位于中环东侧，矗立于香港金钟地铁站上，是商业、购物、娱乐、文化荟萃之地，项目不仅区位优势显著，还独拥一片浩瀚的海景。整个项目包括楼高四层的大型购物商场、3座甲级写字楼、2座酒店式住宅、1个会议中心及3间五星级酒店，设施齐备，提供一站式豪华消费及娱乐服务。

香港太古广场成功的关键包括以下几个方面：一是优越的地理位置，依托港岛CBD，汇集国际名流，成为中环地区的时尚品牌与活力中心。会议展览中心使太古广场成为香港时尚发布场；金钟电影院引领港岛娱乐文化；多家五星级高级酒店与酒店式公寓吸引了众多消费人群，带来了无限商机。二是万豪酒店、国际顶尖专卖品牌的名牌效应，最大化的挖掘了民众的消费潜力。三是各项业态均为国际顶尖形象，具备足够的市场号召力；充分利用海景资源，保证各功能物业相互不受干扰的良好设计，为民众创造了一个舒适的办公、居住、娱乐环境。



SHANGHAI 上海 新天地

上海新天地是一个具有上海历史文化风貌，中西融合的都市旅游景点，它以上海近代建筑的标志石库门建筑旧区为基础，首次改变了石库门原有的居住功能，创新的赋予其商业经营功能，把这片反映了上海历史和文化的老房子改造成集国际水平的餐饮、购物、演艺等功能于一体的时尚、休闲文化娱乐中心。

如今的新天地是上海最具代表的城市综合体，被公认为中外游客领略上海历史文化和现代生活形态的最佳住处之一，也是上海时尚新地标及品味的象征，具有很强的划时代意义。

新天地的成功是必然的，一是充满海派风情的石库门老房子这一上海独有的艺术品，秉承“继承与开发同步，传统与现代同步”的开发理念，最大程度的挖掘商业文化价值；二是以多元文化为卖点，形成相互支持、相互呼应的整体商圈。法国歌舞餐厅和意大利餐厅的欧陆风情，日本音乐餐厅的东瀛时尚，巴西烧烤的南美风情等等多国文化在此碰撞，带来价值的火花。





BEIJNG 北京 中国国际贸易中心

中国国贸位于北京中央商务区的核心地段，由酒店、写字楼、公寓、展厅和商城等高档商业建筑形态组成，是首都北京为之自豪的地标性建筑群，也是众多跨国公司和国际商社进驻北京的首选之地，更是目前中国乃至全球规模最大、功能最齐全的综合性高档商务服务企业之一。

国贸由中国大饭店（白金五星级）、国贸大酒店（五星级）、国贸饭店（四星级）、国贸写字楼、国贸公寓、国贸商城、国贸展厅组成。经过二十多年的发展，中国国贸已成为国际一流水准的现代化商务中心，是展示中国对外开放政策和从事国际交流活动的重要窗口。以中国国贸为中心的CBD地区，已经形成了一个极具活力的经济商圈，辐射带动了周边经济的快速发展，其独具特色的国贸发展模式和品牌成长经历，成为中国大型商务服务企业争先学习的典范。

国贸成功的秘诀体现在以下几个方面：一是政治文化氛围浓厚，其他项目难以望其项背；二是优越的区位、便利的交通带来了大量的消费人流，开发商的强大实力是项目成功运营的重要保障；三是进驻商家均为国际顶尖品牌，极具市场号召力；四是800m^{2}冰面的溜冰场是北京首家商厦真冰溜冰场，设计新颖独特，为商城带来大量人气。

从以上国内外城市综合体的典范来看，一个城市综合体的成功并不是偶然，必有它的过人之处，城市综合体是一种“运用之妙，存乎一心”的个性化产品，只有凸显其“特色”、“个性”，才能大获全胜。

PART2突破 / “运营”与“特色”，彰显差异化

在一波波严厉的宏观调控政策重压下，住宅市场异常冷清，商业本质的城市综合体如雨后春笋般遍布了各个城市，这个城市新名片的到来让人喜忧参半，细看这些综合体，其中不乏成功范例，但多数综合体陷入了相同产品、相同定位、相同运营模式的恶性循环，在同质化竞争日益激烈的环境下，怎样才能缔造经典，成功突围？国内外典型综合体成功经验表明，走出差异化路线，是未来城市综合体项目运营思考的重中之重。

差异化经营

城市综合体的核心在于运营，在品牌招商方面，从自身定位出发，制定招商策略，并合理布局各项进驻品牌；在营销推广上，举办针对目标客户群体的大型活动，形成市场号召力，为后期产品的运营打下基础；组织管理方面，组织一个能掌握全局、甄别合作方的决策团队。其次，配备一个专业策划、销售、招商执行团队。最后，组织一个专业的商业运营团队负责整个项目的运营管理；物业管理上，配备具有信誉保障的物业团队，良好的服务口碑对后期运营的开展意义重大。

运营管理中，差异化经营才是关键。它就是寻求一个切入点或者卖点，在特定的地段量身定做个性化、稀缺但又与整个周边环境相协调的产品与服务。具体来说，当项目竞争区域内某业态的产品基本达到饱和时，那么对该业态的供应要谨慎，应尽量避免强势进入该领域；当项目竞争区域内某业态的产品还没有达到饱和，存在一定的市场需求空间时，可以通过提供差异化产品或者树立标杆产品的方式参与竞争，进而推动区域价值的升级；当项目竞争区域内某业态产品稀缺而又具有强大的市场需求时，可以考虑适当加大加快该产品的供应。总之，对于城市综合体项目，将所有鸡蛋都放置于一个篮子或者产品完全均衡的做法都是值得商榷的，一个成功的项目必须有所侧重，有所为有所不为。

明确市场地位

开发投资一个项目，前期策划方面，首先应该找准定位，综合考虑企业实力、融资平台及渠道、财务成本、企业战略、对于项目的愿景等因素，为企业和项目设置一个适合的商业模式，再根据这条主线去做产品和定位；市场分析方面，分析项目所属区域的行业环境，从竞争中分析寻找市场空白点，理解消费市场和消费环境；产品方面，以“特色”、“个性化”为生产理念，综合考虑前期调查结果，从市场需求出发，针对目标客户，打造既满足消费者需求、又给自身带来巨大经济效益的产品，实现全方位的双赢。

城市综合体的整体定位和城市的区位关联很大，研究认为城市综合体有7个落脚点。首先，城市商业综合体主要是出现在交通枢纽，城市商业综合体对外界的交通依赖较强，其外界的交通体系直接影响综合体内部不同功能的使用效率和规模；第二，城市的CBD，高密度的商务活动是CBD的核心功能，从CBD的发展和演变过程中可以看出，现代商务活动呈现出越来越复合化的特点，衍生出品牌商业、高档餐饮、酒店、商务型服务式公寓、展览、休闲娱乐等一系列相关业态，形成富有效率与活力的商务生态链，使CBD逐步发展成为一个高密度、高强度的城市综合体；第三，在开发区或者新的城市中心，城市综合体形成的庞大规模和商业氛围足以在较短时间成为区域商业副中心；第四，在商业街区、商业集群的地方，通过有效搭配，城市综合体更能吸取地利方面的商业人气，两者可谓唇齿相依；第五，是新型交通设施聚集地，综合体建设与城市进城互相关联，新的交通聚集地成为综合体的繁衍之所；第六，在休闲设施、会展设施和大型的商业集会设施等地，城市综合体融合多种业态，在特定区域的多元需求下会迅速催生；第七，是旅游风景区，这是集观光、会展、美食、休闲、购物、娱乐、运动等多种功能为一体的旅游综合体，当是以涉旅综合物业为基础、以高档酒店为载体、以一流自然人文服务环境为前提、以高品质功能齐全的服务内容为根本的旅游综合体。

合理组合业态比例

真正的商业综合体是一种复合型业态，集多种城市功能空间因素为一体，城



市综合体要考虑内部各种不同功能的建筑有机结合，不同业态需要考虑相溶性，如果不排斥那就是共生，从而形成相互依存、相互助益的能动关系，扩大物业价值。城市综合体业态组合的成效很大程度上影响到项目的成败，探讨出最适宜项目发展的业态组合比例意义重大。城市综合体各业态比例存在于一定的范围，但并没有固定不变的黄金比例，需要根据项目所在城市经济发展水平、投资环境、开发商自身实力以及企业差异化经营等多方面因素进行决策。有研究通过对各影响因素及成功案例的分析，得出我国城市综合体业态组合通常情况下的量化指标：购物中心方面，其所占比例通常位于20%-30%之间，若所属商圈辐射范围广、购买力强，则购物中心比例就接近甚至略高于30%，反之当商圈辐射面窄、购买力有限时，该比例就接近或略低于20%；住宅与公寓方面，配比比例浮动区间较大，一般集中在20%-50%之间，其中经济更发达、城市中心地带价值越高的一线城市，住宅和公寓配比比例应相对低一些，但一般不应少于20%。同理，二、三线城市对应的比例则可以相对提高，但不宜超过50%；写字楼方面，配比比例一般在10%上下浮动，基于北京、上海等国际大都市商务办公气氛更为浓厚，写字楼所占比例应略高于其他城市；酒店方面，通常情况下在综合体的业态配比中所占比例最低，约为5%-10%，最高也不过15%。以上组合比例反映了业态配比的一般规律，有一定的参考意义，但是面对不同的项目，最关键一环仍是结合项目所在区域的产品结构及竞争状况，根据实际情况综合分析影响城市综合体业态组合的主要和次要因素，合理恰当地确定所需的业态以及各业态之间的比例，这样才能获得项目和城市建设效益的最大化。

PART3前路 / 火热综合体，蕴藏理性诉求

由于城市综合体地产投资回报率、社会反响度均高于住宅产品，各个城市掀起了一股狂热的城市综合体地产投资潮流，城市综合体开发热情高涨，面对“乱花渐欲迷人眼”的市场环境，投资者无疑更需保持冷静的思考和理性的市场辨别能力。

如火如荼发展的城市综合体繁华背后存在一些不可回避的问题和弊端。有专业研究显示，目前，很多城市的城市综合体在发展过程中存在种种问题，第一，城市综合体开发量与需求量之间存在矛盾，普遍存在数量饱和的问题。第二，项目的同质化比较严重，具有鲜明特色的城市综合体不多，项目自身特色竞争力打造方面还比较欠缺。很多项目都需要通过差异化建设来做到互补后形成一个多功能的商圈，这就需要政府在前期做好科学合理的整体规划，否则就会出现区域内同质化竞争，而造成两败俱伤的局面。第三，有的城市综合体标榜的规划很诱人，很具档次，但是规划归规划，真正落实与规划还是有一定的距离。相反，还有个别城市综合体盲目开发，根本缺乏科学合理的规划，没有做到因地制宜，实事求是。

看似繁荣的表象下，往往掩盖着利润暗流。城市综合体地产的诸多风险决定了它是一种双刃剑式的投资种类，通过前文的详细分析，我们也看到了当前城市综合体存在的问题与弊端，为了合理看待城市综合体的发展，现在我们应该要做的是理性、冷静辨别城市综合体是否可行，而不是盲目的投资。一是深入了解它的内涵。城市综合体是一个复杂的概念，它本身是兼收并蓄、厚积薄发的，它是既古又今、既南又北、既中又西、既贵又平、既有浪漫豪情又具备含蓄阴柔、既阳春白雪又有下里巴人，在城市综合体竞争的红海中，绝不是靠盖房子的经验就能取得成功的，只有全面提升项目的综合竞争力，才能在这场激烈的竞争中屹立不倒。二是运营方面，综合体的本质更多是运用资源，挖掘人才，整合社会资源。城市综合体不是单纯开发地产，实际上是一个系统的城市价值运营模式。开发商要做城市综合体，必须要对自己的资金实力、多元化融资能力、资源整合能力、后期运营能力等方面有一个系统性深入性的思考，否则很多公司就会出现血本无归的局面。另外，如果开发的速度过快，就会出现人才短缺与断层的问题，因为能做综合体的人才需要具备复合型的能力，既要懂房地产，又要懂金融，还要懂商业，而这样的复合型人才在国内是非常稀缺的。此外，开发商还需要更多的了解下游产业的需求，百货、家居、餐饮等各行业对于产品的要求是不一样的，必须在前期拿地、规划设计、商业设计等各环节中予以重点考虑。只有很好的解决了这些矛盾和问题，城市综合体才能可持续繁荣发展，才能更好的为城市发展服务。

TOPIC3

竞争力 实力不凡，特色各异 COMPETITIVE

PART1 评价 / 综合竞争力指标体系

在城市综合体快速发展的市场环境下，竞争成为了主题。这里通过建立科学的评价指标体系，评估长沙城市综合体的综合竞争力情况，为企业做好城市综合体定位、明确综合体核心竞争力提供参考；为老百姓投资置业提供房地产价值参考，同时，希望对促进长沙城市综合体的有序发展、避免重复建设、树立地标建筑起一定的辅助作用。

评价对象应满足如下条件：（1）项目属于长沙市内六区+长沙县范围；（2）项目在建在售；（3）项目在评价时间段内未发生重大安全事故或是对社会造成重大不良影响的事项。通过借鉴国内对城市综合体的价值功能、城市综合体发展评价指标体系、城市房地产竞争力评价等研究成果，结合我市城市综合体发展的特点，充分利用0731房产网的网络资源，充分考虑指标选取的合理性、科学性、系统性、针对性、可比性、可行性等指标体系构建的一般原则，建立了包含区位竞争力、产品竞争力、运营竞争力、市场竞争力4个一级指标的评价指标体系，它们的权重分别为20%、30%、30%、20%，并对各个一级指标进行二级指标的细分。具体的评价指标体系见指标体系表。

1、区位竞争力

区位对于一个大型城市综合体项目来说是至关重要的，区位直接决定了项目的人气聚集及发展潜力等。城市综合体综合竞争力评价指标体系中，通过分析项目区位、周边配套以及项目周边的特色资源等，对项目的区位进行综合评价，确定星级。

2、产品竞争力

城市综合体的综合竞争力是以产品作为支撑的，产品的品质、品位、档次、业态等是一个项目的灵魂。在竞争激烈的市场中，过硬的产品才是取胜的法宝。城市综合体综合竞争力评价指标体系中，通过分析项目规模、产品类型、生态环境、开发实力等指标，全方位的对各综合体项目的产品竞争力进行星级评定。

3、运营竞争力

城市综合体在开发、销售周期完成之后，如何很好的运营项目，尽快聚集人气，发挥商业、酒店、写字楼的最大价值，形成巨大的经济效益是项目面临的最大任务，也是知名品牌企业入驻前最看重，也必须考察的内容。因此，从项目后期的市场定位、运营管理以及品牌企业入驻情况来综合分析城市综合体项目的运营竞争力，最后评定星级。

4、市场竞争力

市场竞争力体现着一个综合体项目参与市场竞争的实力，通过分析项目截止目前各类业态的销售速率体现其销售业绩及市场火爆程度，同时通过分析项目人气及印象好评度来体现城市综合体的消费者口碑及市场影响力，其中，印象好评采用在0731房产网开通网友投票通道来进行评比。最后综合项目的销售速率、项目人气、印象好评的情况，对项目的市场竞争力评定星级。

星级设定为五星、四星半、四星、三星半、三星等级别。依照评价指标体系，对长沙备选大型城市综合体综合竞争力进行优势比较分析，并就每个城市综合体的各项指标进行具体分析比较，分别对四个一级指标给予综合星级评定，然后再根据四个一级指标的重要性不同对整个城市综合体项目给予星级评定，最终评选出长沙十大最具投资价值城市综合体。

长沙城市综合体综合竞争力评价指标体系表

一级指标	权重(%)	二级指标	指 标 说 明
区位竞争力	*20%*	项目区位	位于城市核心区、副中心、新开发区、其他等
		周边配套	交通
			商业
			教育医疗
			其他
		特色资源	旅游
			文化
			产业
			其他
产品竞争力	*30%*	项目规模	占地面积
			总建筑面积
			商住配比
		产品类型	住宅
			写字楼
			酒店
			商业
			其他
		生态环境	景观
			绿化率
		开发实力	注册资本
			企业资质
			开发楼盘数量
			获奖情况
运营竞争力	*30%*	市场定位	项目后期的市场运营定位，业态经营偏重
		运营管理	物业管理及品牌运营推广
		品牌实力	已入驻或意向入驻品牌企业情况
市场竞争力	*20%*	销售速率	项目网签销售速率
		项目人气	项目在0731房产网上网页、广告语、Logo、视频等的点击量
		印象好评	开设2012年长沙十大最具投资价值城市综合体评比投票通道

PART2 推荐

10大星级城市综合体

ALLSTAR HOPSCA

纵观当下长沙急速发展的城市综合体，个个实力深厚，各有运营偏重，自身特色明显。本次共有15家城市综合体进入2012年“长沙十大最具投资价值城市综合体”网络投票评选的备选范围，它们是德思勤城市广场、北辰三角洲、华远·华中心、中信新城、金茂梅溪湖、万达广场、保利国际广场、绿地中央广场、奥克斯广场、世茂·铂翠湾、运达中央广场、喜盈门·范城、新城新世界、华悦城、顺天国际金融中心。这里通过深入项目调研，依据评价指标体系对15个城市综合体项目综合竞争力进行全面比较评价分析，结合网络投票评选结果，最终评选推荐出2012年长沙十大最具综合竞争力城市综合体。




万达广场
综合竞争力 ★★★★★
区位竞争力 ★★★★★
产品竞争力 ★★★★★
运营竞争力 ★★★★★
市场竞争力 ★★★★★
华远·华中心
综合竞争力 ★★★★★
区位竞争力 ★★★★★
产品竞争力 ★★★★★
运营竞争力 ★★★★☆
市场竞争力 ★★★★★
顺天国际金融中心
综合竞争力 ★★★★☆
区位竞争力 ★★★★☆
产品竞争力 ★★★★☆
运营竞争力 ★★★★☆
市场竞争力 ★★★★☆
新城新世界
综合竞争力 ★★★★
区位竞争力 ★★★★☆
产品竞争力 ★★★★☆
运营竞争力 ★★★★☆
市场竞争力 ★★★★
喜盈门·范城
综合竞争力 ★★★★☆
区位竞争力 ★★★★
产品竞争力 ★★★★☆
运营竞争力 ★★★★★
市场竞争力 ★★★★
德思勤城市广场
综合竞争力 ★★★★★
区位竞争力 ★★★★☆
产品竞争力 ★★★★★
运营竞争力 ★★★★★
市场竞争力 ★★★★★

万达广场
领袖级商务商业旗舰



No.1 区位竞争力

星级: ★★★★★

项目区位

万达广场南临城市核心主轴五一大道，西邻湘江中路，与湘江一路之隔，东邻老牌商业批发街西长街，北至潮宗街，四面环路，真正具备了城市综合体在区位上应该满足的条件。同时项目矗立湘江一桥桥东，坐享最便捷的过江通道。从整个项目所处区域来看，万达广场位于长沙唯一的市级乃至省级成熟商圈中心五一商圈，承载着长沙市民最传统的消费习惯和最集中的客流，在土地利用饱和的五一商圈占据一席之地，在区位上与其他综合体项目相比拥有绝对优势，为项目的生存发展提供强有力的发展基础。

周边配套

万达广场具备成熟而丰富的周边配套。交通四通八达，离城市公交枢纽五一广场站一步之遥。五一大道直达火车站，湘江大道贯通城市南北，跨桥连接湘江两岸，周边密布交错的城市街道形成便捷的交通微循环，为城市综合体的物流配送提供了畅通的运输通道。另外，地铁1、2号线均有站点布设在万



达广场步行范围内，并实现无缝对接，对吸引、滞留客流意义重大，成为万达辐射全市、乃至全省，最大限度延展商业影响力的重要轴线和交通枢纽。

商业配套，平和堂、王府井、春天百货、通城电器、乐和城、金满地等商业点、线、面的成熟发展，引领市民的消费习惯，这些老牌商业中心的客流会成为万达的固定客源。工行、交行、央行等银行均有网点密布，距离金融总部云集的芙蓉路十分近。另外，五一新干线、五一大道202、酒店等已经初步营造出了五一广场区域的现代商务氛围，为高端商务的打造和升级创造了条件。

教育医疗配套方面，万达广场与普通住宅区不同，不会过多考虑项目内部的教育医疗配套。不过，项目周边早已拥有能基本满足需求的教育医疗资源，城区各幼儿园、中小学条件都不错，包括一师二附小、明德中学等；医院主要有市四医院、湘雅附二医院、口腔医院等。

特色资源

万达广场的一大卖点：滨江眺山，湘江江景、橘子洲头、岳麓山一览无余，享受繁华都市难得的美景。长沙太平老街等带来老长沙古朴气息，熏陶着万达这座现代化综合体。而项目周边有华远·华中心、复地崑玉国际、潮宗御苑、泊富国际广场等高端项目正处于推售期，在形成激烈竞争的同时，带来更多稳定密集的客流，进一步活跃五一商圈滨江区的城市活力。总的来说，万达广场达到城市CBD、交通枢纽等城市综合体必备要素，成为长沙在区位竞争力上占绝对优势的城市综合体，区位竞争力评定为五星级。

No.2 产品竞争力

星级: ★★★★★

项目规模

万达广场总投资超100亿元，总占地面积约183亩，规划总建筑面积约101.8万m^2，其中地上建筑面积约80万m^2、地下建筑面积约21.8万m^2，具备了城市综合体的体量特征，拥有足够的空间和余地来充分打造和挖掘项目未来的商业价值。项目由南至北分A、B、C、D四个地块，容积率为6.69，比较适中。对于土地高度集约利用的城市核心区，万达广场的体量之大实属难得，称得上是城市中心的超级大盘，具有辐射力强、范围广的特点。



产品类型

从产品类型来看，万达广场各类业态配置齐全，包括住宅、写字楼、商业、酒店、停车场等，组合式开发形成有机聚合，打造“一站式”生活圈。在业态组合配比上，A、C地块为居住用地，超高层精装豪宅约40万m^2，商业2.6万m^2，配套用房0.8万m^2；B地块为商业综合体，建筑面积32.8万m^2（地上部分），其中国际购物中心约25万m^2，同时还配有6.4万m^2的酒店。D地块为写字楼用地，5栋超高层写字楼集群目前已有两栋售完，商务总部已初见雏形。项目的商住配比接近1，而写字楼占据了项目更多栋数和空间，由此看出高端写字楼是万达广场的核心产品之一，意在打造长沙的商务总部集群，也为日后酒店、奢侈品消费创造条件。

具体来看，住宅产品万达公馆，由四栋超高层精装修豪宅组成，高度与江景实现完美结合。一般情况下，城市综合体的住宅体量合理比例集中于20%-50%，以一二三线城市的发展程度不同而调整。万达广场豪宅体量占项目约40%，并且多为240-290m^2，户型大但套数有限，营造出万达公馆的稀有与珍贵。项目将豪宅产品最先推出，营造众多富豪级业主的集聚效应，形成财富圈层集中地，为万达广场的奢侈品商业蓄积忠实稳定的客源，提高日后商业“提袋率”。

万达的商业产品万达中心主要由国际购物中心、底层商铺、室内步行街等组成。国际购物中心总建筑面积约为25万m^2，是一般传统百货的3-5倍，占项目总体量的25%，按照项目地处长沙唯一市级商圈中心及人流聚集规模来衡量，这一体量比较合理，完全能够驾驭五一商圈庞大的客流量。而配套开发的大型室内步行街为商业运营提供更灵活的卖点，也为项目内部各建筑之间的沟通提供自然、流畅的桥梁，聚集效应更加凸显。

五星级酒店位于B区，建筑面积6.4万m^2，占项目总体量的6.3%，服务功能有餐饮、宴会会议、高级精品店、健身、豪华SPA、KTV及客房。文华酒店是万达的自有品牌，在设计装修、运营管理等方面能够与项目很好的融合，运营起来更加得心应手。

项目主打产品写字楼万达总部国际，目前为止开创了长沙在售写字楼集群模式的先例，体量足够，其优越的区位、繁华的商业金融环境、先进的办公设施、强势品牌的引进、

高级商业酒店配套等使它堪称目前长沙在建在售写字楼中最具竞争力和投资潜力。另外，万达广场还配套有4000多个地下车位，充分满足项目商业、办公及居住的停车需求。

生态环境

生态环境方面，万达广场整体绿化率为35.5%，高绿化率将营造出项目内部良好的生态环境。同时，万达广场在有限的空间条件下对于绿化、景观的打造精致巧妙，注重商业内部走廊的景观设计和高科技应用，处处体现创意。其实，万达广场在生态景观上最大卖点在于外部景观，湘江风光带、湘江、橘子洲、岳麓山等，足以构成产品在景观生态上的强大竞争力。

开发实力

万达广场是万达集团在长沙全力打造的第三代城市综合体，开发速度之快，足以彰显实力。万达集团，亚洲第一不动产商，风云业界24载，繁华中国70余城，形成商业地产、高级酒店、旅游投资、文化产业、连锁百货五大产业，企业资产2500亿元，年收入1400亿元，年纳税200亿元。已在全国开业55座万达广场、34家五星级酒店、814块电影银幕、46家百货店、51家量贩KTV。2015年目标：资产3000亿元，年收入2000亿元，年纳税300亿元，成为世界一流企业。

作为中国商业地产绝对领军企业万达，从创造“城市综合体”单店到开创第三代城市综合体，已成为引领潮流的顶级不动产运营商。在中国城市精耕20余年，形成了万达独有的成熟商业链条，积累了海量开发案例和成功经验。作为万达广场直接开发商长沙万达广场投资有限公司，注册资本2232万元，作为万达集团旗下一员，开发实力同样雄厚。万达广场从入市销售以来就多次获得楼市的多个奖项，包括销售、品质、配套等方面的荣誉，足以证明项目在业界和市民中的接受度和认可度。因此，万达广场的产品竞争力评定为五星级。

No.3 运营竞争力

星级：★★★★★

市场定位

万达广场拥有商铺、万达公馆、万达中心、万达总部国际几大板块，聚合国际购物商业中心、景观豪宅、高级酒店、风情酒吧街、室内外步行街、甲级写字楼等业态。在丰富业态背后，万达广场有明确的市场定位，就是将项目打造成为长沙核心商业中心、商务集群旗舰，可见商业、商务将是项目后期市场运作的主要业务。而定位为世界级五星级酒店、顶级豪宅等将主要为商业、商务提供同档次配套和潜在客流，为商业、商务未来市场价值的无限升值创造条件。这一明确清晰的市场定位完全符合项目所在区域的业态特征、区位优势、市场需求、客流聚集等。



运营管理

万达集团在项目运营背后有强大的后方操纵王牌：万达商业规划研究院与万达商业管理公司，它们分别在项目的前期规划设计及后期管理运营过程中发挥着至关重要的作用。同时多年积累形成的商业资源生态链独一无二，不可复制，为项目运营阶段的招商品牌引进创造了坚实的基础。

目前，万达广场的运营竞争力已经逐渐体现出来。一是品牌店铺招商、布局上，拥有主力店、次主力店和中小型合作商店的商业生态链核心优势。从其他城市万达广场的运营模式来说，主力店包括万达旗下的万千百货、万达院线、大歌星KTV等，它们保证无条件在万达新开项目中开店；次主力店大都是国际顶级品牌；中小型合作伙伴则通过招商部门考察签约，不在万达品牌库的，还需总裁特批。严格的品牌商家筛选，设立准入机制，使万达建立了良好的商业生态。二是10月将开业的五星级文华酒店在管理高层上有新动向。德国的鲍瑞斯·布鲁伯先生被任命为总经理。这位高级酒店精英有15年的酒店管理经验，先后在凯悦、希尔顿等国际知名酒店集团中担任高级管理职务。三是对引进品

牌的整体推广上，万达广场将打造入驻品牌的统一推广平台，不仅宣传万达本身，更多将为其内的各品牌形成推广合力。同时，万达广场力求商业满铺开业，营造投资商家的公平氛围，形成项目规模优势。四是营销期的推广活动上，万达广场在每个销售节点上均有大型新颖活动推出，吸引着名流人士追捧，起到了良好的项目推广和扩大影响力的作用。

目前，项目的豪宅、两栋写字楼等已所剩无几，C3栋写字楼正在发售，而底层商铺、酒店为自己持有。项目正在进入运营初期阶段，品牌引进、企业入驻是当前运营推广重点。另外，通过万达专业的运营团队对自己持有的商铺、酒店进行成功运营后，将会为出售型投资物业创造更好的投资、经营环境，进一步提升项目的投资价值，同时自持型物业的租金也会逐年看涨，投资回报较好。

品牌实力

在品牌招商方面，万达把十多年来积累的商业资源全盘引进长沙，其中80%以上的商家都在项目规划前完成招商，且一些为万达的长期合作主力店，而只有20%来自本土招商。

万达广场的主力店有万千百货、万达国际影城、大歌星KTV、大玩家超乐场、国美电器、大型超市等，主力店和次主力店总面积约9万m^2。由于主力店品牌吸引力强，具有较强的人流聚合力，因而经营较为稳定，抗风险能力强。但一个城市综合体主力店不宜过多，数量和类型根据当地情况而定，一般5个左右。同时，次主力店将是招商的大头。另外，国际购物中心将引进LV、GUCCI、TOD'S等一众国际名品，带动长沙高端消费的发展。

酒店方面，项目引进万达自主品牌万达文华酒店。万达文华酒店是万达集团标杆性产品和民族酒店品牌。万达文华酒店10月份开业后，将成为国内外政要、商界巨子、各界名流莅临长沙的首选；更为万达总部国际的财智精英商务往来、会晤接待平添自豪与荣耀。

写字楼方面，万达总部国际已有多个品牌企业计划入驻，包括中国银行、招商银行、中国人寿、广发银行在内的金融巨头，金鹏期货、北京世纪恒逸投资有限公司、广东银兴融资担保有限公司等知名金融企业也签订意向入驻协议。另有中粮地产、DBE珠宝、广发银行、老凤祥、远大空调、福晟集团、随意居、上海美特斯邦威服饰有限公司、金立手机等多家知名企业也签订入驻意向。从已意向入驻的企业来看，品牌档次高是一大特点。

运营竞争力最主要体现在运营商对产品的运营管理上。依靠万达集团多年来积累的独有商业资源链、全面创新的营销推广模式、高档次物业管理团队和勇于创新的运营管理人员，万达广场的运营竞争力让投资者看好，因此，运营竞争力评定为五星级。

No.4 市场竞争力

星级：★★★★★

销售速率

来自长沙市房地产市场预警预报动态监测系统数据显示，从2010年12月底至今，项目共申请预售4次，其中住宅批准预售量约为21.49万m^2，商业3.97万m^2，写字楼13.43万m^2。截止9月中旬，项目已销售住宅18.69万m^2，销售率约86.97%，而已批准预售的商业与写字楼均售罄，整个项目的累计总销售率为92.82%。从项目整个销售期的销售速率来看，住宅、商业、写字楼的月平均销售速率分别约为9000余m^2/月、2000m^2/月、6700m^2/月，月销售速率相当不错。销售均价方面，住宅约13619元/m^2，畅销户型均为200m^2以上的三室两厅的大豪宅；商业均价约38261元/m^2，写字楼15521元/m^2。不菲的售价和火爆的销售印证了项目的市场人气，为万达奠定了绝对的财富聚集和客流基础。

项目人气

本次评价以项目在0731房产网上网页、广告语、LOGO、视频等的点击量来衡量万达广场的人气。经统计，从2012年1月至8月，项目的网页点击为21776次，广告语点击量419次，LOGO点击570次，视频点击1142次，总点击量为23907次，网站点击量在楼盘中十分靠前，拥有十足的市场人气。

印象好评

在本次长沙市房产研究中心联合0731房产网进行的2012年“长沙十大最具投资价值城市综合体”网络投票活动中，万达广场连续三周夺得网友投票数周冠军，并且最后以21189的总票数拿下此次十大最具投资价值城市综合体投票评选的第一名，可见项目得到了两万名网友的印象好评和投资潜力的肯定，这是万达广场市场竞争力最好的诠释。因此，市场竞争力评定为五星级。

长沙市房产研究中心 专业·权威·及时·完整 **权威点评**

万达广场在区位竞争力、产品竞争力、运营竞争力、市场竞争力四方面均有自身独特的优势和强大的实力，均评为五星级。在当下城市综合体集中涌现的长沙楼市拥有绝对的综合竞争力，它是长沙城市综合体发展的典范和标杆，因此，项目最终推荐星级为五星级。而项目不足之处在于区域周边整体档次有待升级改造，如下河街、西长街等。另外，万达总部国际写字楼物业20元/m^2的物业费偏高，一旦空置压力将很大。

北辰三角洲
537万平米世界级滨江综合体



No.1 区位竞争力

星级：★★★★☆

项目区位

北辰三角洲项目位于湘江与浏阳河交汇处，西临湘江中路，北依栖凤路，东靠芙蓉北路，南抵三一大道，四面环路地段完全符合城市综合体的区位要求。同时矗立于银盆岭大桥东头，可直通市府板块，北侧的浏阳河隧道与芙蓉北板块互通往来，南侧的营盘路过江隧道直达河西，交通十分便利。从项目所处区位来看，位于湘江中轴线上，二环以内，属伍家岭商圈，城市副中心，区位辐射力稍有欠缺，但随着湘江大道的贯通、黄兴北路北延，北辰三角洲到长沙CBD五一商圈仅需要5分钟车程；日后地铁1号线与长株潭城际铁路的开通，北辰三角洲区位竞争力将日益强劲。

周边配套

项目交通配套比较成熟。地铁一号线贯穿社区，长株潭城际铁路连通长株潭，周边城市巨大的消费需求将为北辰三角洲带来不可限量的商务、消费人潮；跨银盆岭大桥、过营盘路隧道，连接湘江两岸，行浏阳河隧道，直达北城；项目内更将建成“四纵七横”共11条道路，路网东接芙蓉北路，南接三一大道，与319国道、湘江大道、黄兴北路、芙蓉路等城市主干道纵横相交，全方位立体式的交通路网规划，让北辰三角洲成为长沙央区枢纽实至名归。

项目周边商业、教育、医疗等配套相对中心城区较逊一筹。但项目拟引进知名大型金融机构总部，并且商务、商业、教育配套非常完备，加上与规划中火车北站金融生态城的互动，能够对周边区域起到一个发展引擎的作用。

教育医疗配套，周边拥有能基本满足需求的幼儿园、小学；医疗配套比较完善，如德福医院、保益堂大药房、同济医院、康泰药号均分布在项目周边，中南大学湘雅医学院、省妇幼保健院距离项目不远。文化旅游资源得天独厚，项目不仅毗邻开福寺，独揽两江，长沙市政府重点工程“文化曼哈顿”两馆一厅更与项目融为一体，实现了传统文化中心与现代文化场馆的南北呼应。

特色资源

项目独揽两江，视野辽阔，景观资源绝佳，具有真正意义上的“滨水特质”，是中心城区的一块风水宝地。博物馆、图书馆、音乐厅以“品”字形伫立于三角洲的尖端位置。两馆一厅的开放将会带来文化交流、艺术展示、作品鉴赏等文化盛事。总体来说，项目地理位置优越，交通通达便利，人文环境优越，这些都为北辰三角洲区位竞争力上大大加分。近年来，开福区政府提出大力开发伍家岭周边新河三角洲，并将滨江文化公园和开福寺旅游商贸圈的建设纳入整个伍家岭大商圈，政府策略的推动，北辰项目入驻带来的辐射效应，内外呼应，相得益彰，这一区域再次兴起指日可待。因此区位竞争力评定为四星半级。

No.2 产品竞争力

星级：★★★★★

项目规模

北辰三角洲地块曾因92亿地王而声名在外，市场关注度很高。项目总投资300亿，总占地面积约110万m^2，总建筑面积537万m^2，符合超大城市综合体的大体量特征，由巨大体量产生的规模效应，也使得其辐射范围更为广泛。从商住配比来看，项目住宅面积300万m^2，酒店、商业、写字楼、公寓等综合公共建筑面积80万m^2，平台下社区商业配套和停车库等建筑面积157万m^2。根据我国城市综合体业态组合量化通用指标来看，作为二线城市的长沙，住宅配比比例应较高，但也不宜超过50%，以此指标为准，本项目的住宅配比相对较大。

产品类型

项目涵盖了住宅、写字楼、商业、酒店、停车场等类型。从业态配比上看，300万m^2的住宅规划分8期，当前一期（D3）、二期住宅

（E5）已全部售罄，三期住宅（D2）正认筹中，A1D1区“定江洋”组团栋豪宅及写字楼即将开盘。“定江洋”共有5栋全玻璃幕墙的帆型豪宅，这是目前长沙唯一采用全玻璃幕墙设计的高层住宅建筑。采用此设计，一方面，让湘江可以毫无阻碍的进入视线；另一方面也为湘江建造了一处和谐的新江岸景观。

◎ **写字楼。**北辰三角洲中央商务区规划的写字楼群共4栋，其中D1区的268米地标性甲级写字楼正招商中，总建筑面积6.83万m^2，共45层；A2A3区3栋摩天写字楼群即将建设，其中一栋不低于300米，2栋不低于270米，摩天写字楼群的问世将刷新长沙城市建筑高度，成为中南商务新地标。此外B1B2区还规划了2栋SOHO式写字楼，写字楼总体达到40万平米的商务办公体量，能够为大、中、小型公司提供定制式需求。

◎ **酒店。**酒店方面，北辰三角洲引进了目前长沙唯一世界级滨江洲际酒店，总建筑面积6.53万m^2，地下3层，地上26层，建筑高度为125米。27米挑高中庭面向湘江，为全球宾客提供绝无仅有的景观享受；除洲际酒店外，中央商务区还规划有商务酒店、主题商业酒店等。

◎ **商业。**北辰三角洲规划有三大主题商业：A1D1区滨江集中商业、B1B2区风情式地铁主题商业、社区底商Qpark街区购物公园。A1D1区17万m^2全天候体验式滨江商业群，将革新长沙传统商业模式，使长沙商业真正与国际接轨，借鉴迪拜、日本、伊斯坦布



~定江洋豪宅效果图~

尔等国际体验式购物中心的“广场+环境”模式，依托湘江风光带一线江景，采用层层退台的屋顶花园设计，创造出一个开放式、低密度的商业公园，包含大型超市、商业零售、娱乐、餐厅、影院等商业业态。目前已引进中南地区最大的华谊兄弟旗舰影院，并设计了长长的星光大道，便于开展电影节、首映礼等文化活动。住宅小区的底层商铺由湖南省奥斯卡商业管理公司携手打造QPARK购物公园，呈现长沙规模最大的开放型情景式购物公园。B1B2区利用与地铁1号线出站口无缝对接的优势，将凤凰古城之“水、桥、墙、巷、台”五大元素引入设计，创造一个有趣味、有标志性、有独特性的活力商业区。

◎ **文化教育。**项目依托市政规划两馆一厅（图书馆、博物馆、音乐厅），文化氛围浓厚；据了解两馆一厅将于2012年底前完成楼体亮化工程，正式开放指日可待。项目教育配套亦非常完备，九年制省重点教育体系成为项目销售的最大卖点，北京21世纪幼儿园、清水塘小学、雅礼中学等知名公办学校进驻小区，各校之间更用天桥连接，保障孩子安全上下学。

总体来看，北辰三角洲配套齐全，业态丰富，但就一个超级城市综合体而言，项目的商住配比不太均衡，住宅产品占据了太多空间，然而，北辰三角洲采用此商住配比是有原因的。目前该地段繁华程度、人流聚集还远不及市中心，在万达、华远、复地等高端项目相继推盘的强烈竞争下，北辰只有亮出自己的特色。项目的住宅纵然多，但高端酒店、风情酒吧街、品牌购物中心、滨江商业街、地铁主题商业、超高层甲级写字等产品均有自身特色，竞争力不容小觑。

生态环境

北辰三角洲致力于让住户拥有完整的成品园林。在长沙首开先例，以绿化先行的理念，建设3.5万㎡苗圃基地，所有树木经过3-5年的培养，待生长到最自然的形态后移植到各个小区，以最佳状态迎接主人的入住。项目整体绿化率达到50%，小区内绿树成荫，花草满园，盛满大自然的灵韵。小区内的青青苗圃，悠悠花园与外部的湘江、浏阳河风光带、橘子洲、岳麓山内外呼应，谱写一幅好风如水、清景无限的生活画卷。

开发实力

北辰三角洲是北辰集团在长沙首度布点的世界级滨江综合体项目，2007年7月24日，北辰实业92亿“重金择地”奠定了如今北辰三角洲中南CLD翘楚的地位，同年由北京北辰实业股份有限公司独资设立长沙北辰房地产开发公司，注资5亿，承担该项目的开发管理工作。

北辰实业名声在外，其品牌实力、核心竞争力有目共睹，公司致力开发高端住宅、公寓、别墅、写字楼等多元化、高档次房地产项目，北辰绿色家园居住区、长河玉墅别墅、香山清琴别墅以及国家会议中心、奥运媒体村和北辰大厦等项目风靡全国。20年的经验让北辰实业拥有了开发大体量产品的经验，同时更具备了甄选优质CLD地块的眼界，更预示着长沙从此开始迈向比肩国际，同步世界的步伐。总的来说，北辰三角洲的产品竞争力评定为五星级。

No3 运营竞争力

星级：★★★★★

市场定位

北辰三角洲聚合奢华豪宅、时尚Shopping Mall、风情酒吧街、滨江商业街、旗舰影院、超高层甲级写字楼等丰富业态，以江景住宅为主打产品，先期业主的入住积聚了大量人气，为商业的运营开发造势，再通过适量的商业、写字楼、酒店的开发运营，层层推进，最终打造城市商业副中心。商业是聚集人气、提升市场影响力的最关键要素，由此可见商业、写字楼也是项目后期运作的主要业务，长沙唯一的五星级洲际酒店、地标性甲级写字楼、可容纳8万人的住宅区为商业、商务提供潜在客流的同时也为项目无限升值创造了条件，让我们对北辰后期的运营竞争力充满信心。

运营管理

作为大牌运营商，北辰从未让我们失望。一是自我运营管理上，北辰牵手洲际酒店，打造北辰三角洲先进管理体系，刷新超五星级酒店标准；“体验式”滨江商业MALL依托一线江景，为市民带来“目的性”消费；北辰更携手国内首屈一指的华谊兄弟旗舰影院，为大家完美呈现最新的视觉感受；二是对品牌店铺的招商上，写字楼区域会引进银行、证券、保险等企业，商业区会集中引进文化、娱乐、餐饮等知名品牌，以整体出售给实力商业运营商、再整合出租的方式进行招商，设立高水平的准入机制，塑造一流品质，提高项目的竞争力；三是物业管理上，北辰项目物业管理分为两个板块，定江洋豪宅区与奥城住宅区。定江洋物业由海内外享誉盛名的戴德梁行管理。戴德梁行总部设在伦敦，并在45个国家、140个城市设有分支机构，共动用11000余名员工为客户提供高水平的一站式房地产咨询及顾问服务；普通住宅区域，北辰三角洲聘请浙江绿城物业管理有限公司湖南分公司全天候、全时段提供体贴入微的品质服务。绿城物业属于国家一级资质物业管理企业，17年来深受认可，并获得多项奖项，管理实力毋庸置疑；四是项目推广上，2年以来北辰三角洲不仅在销售节点上举办大型活动，日常更会举办业主

同乐会，携手业主见证北辰的成长。“北辰三角洲台湾文化节”活动历时一个月将北辰的人气愈推愈高；六一儿童节的“魔幻泡泡秀”；端午节的粽叶飘香；9月的露天电影节等，不仅吸引了新的购房人群，老业主的亲朋好友也积极认筹，起到良好的推广宣传效果。

品牌实力

北辰实业一直以来都是品牌的象征，作为一线名牌企业，规划前期就受到了很多顶级品牌的青睐，招商效果非常理想。北辰三角洲引进了全球排名前十的国际洲际酒店，洲际酒店以企业品牌与服务品质享誉世界，迄今已有4300多家酒店广泛分布于全球60多个国家，每年约有1.8亿贵宾入住洲际酒店，享受洲际提供的高品质服务，北辰三角洲此次携手洲际的到来，让长沙享此中南地区的绝顶尊荣，综合竞争力无人能及。北辰以17万m^2超大物业群，将引进LV、GUCCI等一众国际一线名品。国内影视传媒大哥华谊兄弟旗舰影院已与北辰签约，以1.1万m^2的总建筑面积，22个观影厅，24米宽容纳600人的IMAX放映厅打造电影爱好者的天堂。

一期、二期、三期住宅底商均携手奥斯卡，打造QPARK情景式购物街区公园，与滨江集中商业区、地铁主题商业区形成优势互补。购物公园以“或逛街，或旅行”为理念，打造最乐购、最时尚、最韵味、最艺术、最有fun的国际社区商业，目前如美的、格力、史密斯、多喜爱、交通银行、邮政储蓄银行等等企业已纷纷进驻。

运营竞争力最主要体现在运营商对于项目产品的运营管理上。依靠着北辰集团多年来积累的商业资源和优秀的管理团队，北辰三角洲的运营竞争力让投资者看好和信服。因此，该项目运营竞争力评定为五星级。

No.4 市场竞争力

星级：★★★★★

销售速率

来自长沙市房地产市场预警预报动态监测系统数据显示，从2010年10月9日至今，项目共申请预售10次，其中住宅批准预售量约为38.89万m^2，商业1.49万m^2。截止9月中旬，项目已销售住宅37.40万m^2，销售率约96.16%，已销售商业1.03万m^2，销售率约68.93%，整个项目的累计总销售率为95.16%。从项目整个销售期的销售速率来看，住宅、商业的月平均销售速率分别约为16259余m^2/月、446m^2/月，月销售速率相当不错。销售均价方面，住宅约7981元/m^2，畅销户型为三室两厅；商业均价约32958元/m^2。从以上数据可以看出，北辰的商业销售相对于住宅略逊一筹，但整体来看，如此的高价能创下如此好的销售业绩，投资潜力被市场普遍看涨，市场竞争力让业界惊叹。

项目人气

以项目在0731房产网上网页、广告语、LOGO、视频等的点击量来衡量北辰三角洲的人气。经统计，从2012年1月至8月，北辰三角洲奥城（E5地块）的网页点击为28174次，广告语点击量317次，LOGO点击250次；北辰三角洲奥城（D3地块）网页点击为15618次，广告语点击量115次，LOGO点击118次，视频点击量48次，两地块总点击量为44640次，网站点击量在楼盘中十分靠前，拥有十足的市场人气。

印象好评

在本次长沙市房产研究中心联合0731房产网进行的2012年“长沙十大最具投资价值城市综合体”网络投票活动中，北辰三角洲以21100的总票数拿下此次十大最具投资价值城市综合体投票评选的第四名，北辰三角洲得到了两万余名网友的印象好评和投资潜力的肯定。因此，市场竞争力评定为五星级。

长沙市房产研究中心 专业·权威·及时·完整 **权威点评**

在城市综合体争先涌入的长沙楼市，北辰三角洲挟历史人文之气，承百年名校之风，重新崛起于湘江东岸，作为城市综合体，北辰三角洲综合实力数一数二。项目不足之处在于所在区位相比市中心还略显逊色，但胜在自身配套十分完备，具备成长为城市新中心的潜力和能力，性价比较高。北辰三角洲区位竞争力评为四星半级，产品竞争力、运营竞争力、市场竞争力均评为五星级，项目的综合竞争力评为五星级。

德思勤城市广场
亚洲又一时尚中心



No.1 区位竞争力

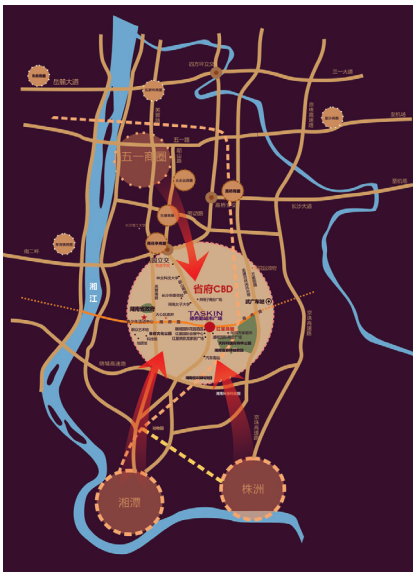
星级：★★★★☆

项目区位

德思勤城市广场地处湘府东路与韶山南路交汇处，雨花区与天心区交界地带，辐射两区密集人口。同时，项目属新兴省府CBD。目前，省府CBD以省政府为中心，以湘府路为轴线，联接武广高铁与省政府的核心地带，有行政、交通、商务、商贸、信息等优势。项目地处南城及红星商圈的核心枢纽位置，红星商圈原为区域商业中心，未来规划将升级为城市副中心。着眼更广的范围，省府南迁，使南城成为长沙政治文化中心，而长株潭一体化的战略决策则让这一区域成为长株潭三市融合的核心区和桥头堡。长株潭一体化带动效应下，南城城市价值凸显出来，并形成中央政务功能、中央经济功能、中央生活功能、中央信息功能四大城市功能中心。区域价值的转变，让德思勤城市广场的起点更高、辐射范围更广阔，区位竞争力大幅提升。

周边配套

德思勤城市广场周边交通成熟，通达度较好，物流业比较发达。项目一、二期与第三期由韶山南路隔开；南面临湘府东路，未来最具发展潜力的主干道之一。湘府路湘江大桥通车后，项目到河西只需十分钟，消费辐射人群直接延伸到河西。汽车南站交通枢纽，地铁1、4号线，城市轻轨，交通的畅达效率高。京珠高速、绕城高速、芙蓉路等多条快速干道接入全省及珠三角和全国。2分钟到省政府，8分钟到武广高铁站，25分钟到机场，30分钟到达株洲、湘潭。可以说，德思勤城市广场拥有了长沙所有通向外界的快速通道。不过，项目离市中心有一定的距离，且周边交通压力正日益增强。



商业配套方面，红星商圈集农副产品、日用品、糖酒、建材、花卉、蔬菜等批发大市场为主。还有通程商业广场、步步高、红星美凯龙、华润万家、国美电器、井湾子家具城、莲湖汽配城等。另外，湘府路两厢已陆续有多家汽车4S店入驻。酒店方面汇聚了融程花园酒店、西雅国际大酒店、豪布斯卡大酒店等多个五星级高级酒店，这一区域酒店业竞争十分激烈。当然，从整个长沙来看，该区域商业氛围与五一商圈相比差距还是比较明显。

政务商务资源方面，省政府一办公区包括省政府、省直事业单位、天心区政府、雨花区政府、检察院、法院等近40多家政府机构，容纳3万人的省政府二办公区也将启动。中央、国有大型企业包括中烟、国家电网、华凌电力等60多家优势企业选址于此。

项目周边教育医疗配套资源比较普通，没有为项目综合竞争力提升助力的亮点。中南林业科技大学刚升为一本院校，小学主要有洞井小学、洞井中学、砂子塘天华、在建的红星二小。大型医院主要是市中心医院，常规就医比较便利。

特色资源

依托湖南红星国际会展中心，该区域会展产业繁荣发展，每年各类会展带来了频繁的客流高峰与商务活动。生态旅游方面，有湖南省森林植物园、天际岭国家森林公园、圭塘河风光带相伴，往西距湘江也仅3公里。另外，湖南省文化公园、三馆一中心的陆续落成，形成了新的文化中心，大大提升了区域文化影响力。周边在建、已建、筹建楼盘很多，包括高档社区聚集区，如美洲故事、托斯卡纳等，省公务员、事业单位小区聚集区，为区域不断带来新增人口，蓄积潜在客户。鉴于项目所在区域地位重要，交通发达，资源丰富，区位竞争力评定为四星半。

No.2 产品竞争力

星级: ★★★★★

项目规模

德思勤城市广场总投资超百亿元，项目占地面积550亩，用地规模大，可塑性强。总建筑面积达到156万m^2，南城超级大盘，建筑总栋数为50栋，其中14栋高级写字楼，楼栋高低错落，具备了城市综合体的超大体量、超高地标的特质。项目容积率为4，这一容积率比一般都市综合体要低，给人一种宽敞、轻松的生活、购物氛围，人们更加乐意接受这种占地面积大，容积率合适的产品。

产品类型

德思勤城市广场涵盖大型商业中心、五星级酒店、甲级写字楼、淘宝城、主题商业街、电视直播大厅、环球影视城、国际学校、高档公寓等业态。项目采用全开放的规划布局，业态细化多样，主次分明，一方面可分散投资风险，另一方面满足更多消费选择。业态配比上，纯商业规划为56万m^2，打造全业态、全业种、全客层商业娱乐中心，其中包括20万m^2购物中心，还有900多米商业步行街，主要用于金融、商业、文化娱乐等；酒店规模5万m^2；写字楼约50万m^2；而住宅产品主要规划为50万m^2高尚社区。从业态组合规模来看，商务、商业产品占项目总规模的绝大部分，是项目主打产品。整个项目纯商业与住宅配比约为1：1，基本合理。

首先，宝格丽公寓是德思勤城市广场的核心住宅产品，定位为国际顶级公寓。一期由四栋精装公寓组成，面积为40–200m^2，涵盖一房、两房、三房、复式等户型。住宅占项目总体量的38%，介于20%–50%的通常合理比例之间，并且50m^2左右的产品为主打，小户型大配套，明显区别于万达等项目的超大户型豪宅，总价偏低，偏重于商务酒店性质，非常适合小户型投资需求。

写字楼产品，规划建设14栋写字楼集群德思勤中心。目前写字楼还未开工建设。从规划来看是目前中部最大的写字楼集群，比万达、华远等写字楼规模大，将很好的承接省府CBD带来的巨大商务需求，形成一个高度集中的国际商务集群。

项目将规划两座五星级酒店。酒店总用地面积70000m^2，总建筑面积5万m^2，从体量上说占总规模约4%。其中一家为美国凯悦酒店，预计斥资7亿元左右，各项功能齐全，还将新建高端商务会所、多功能影院、商务会议中心、健身中心和游泳池等一系列配套设施，车位数约400个，能满足举行大型会议的使用功能。项目双五星级酒店的设计是比较罕见的，更好的做到不同风格酒店在同一项目内的互补，酒店聚集力全面的提升产品的竞争力。

商业产品主要是TASKIN四季汇购物中心和苹果时尚步行街。通常，国际购物中心的规模应该在12–18万m^2。TASKIN四季汇购物中心体量约20万m^2，是又一超大购物中心，体量足以辐射全城甚至更广。根据初步测算，德思勤城市广场购物中心以5年后每平米300–350元回报，对投资者吸引力巨大，也是最能说明产品竞争力的投资收益指标。苹果时尚步行街，937米长、商业达32000余m^2，打造各类主题，特色和异质性鲜明。同时，穿绕在项目业态之间作为纽带，使项目更好的融合一体。

车位配置方面，地下立体交通近44万m^2近万个车位足以满足项目运营后满负荷经营对于车位的需求，这一点是德思勤考虑最全面、最超前的问题。其他产品还包括九年制国际学校、幼儿园、五星级酒店休闲会所、主题酒吧街、星光大道等教育娱乐配套设施，投入逾12亿元的文化娱乐设施、建筑艺术中心、列宾画廊、卫视直播中心、24小时独立书屋点等，体现项目与同类型项目的异质性和唯一性。

生态环境

德思勤城市广场绿化率为31.75%，这一绿化率可与一般纯住宅类项目相比，因此项目内部环境、自然生态上远胜过许多同类产品。在景观设计方面，营造特色及亮点，以人为本，力图塑造具有本土文化，同时又兼具国际性、城市门面、标识性的综合文化性景观产品。与步行街融合的多个情景式景观带将为业主、消费者提供独特生态景观享受，





从而提升产品美誉度和社会效应。

开发实力

德思勤总部在深圳，是以地产开发、投资管理、商业及资产管理、咨询服务为主营业务的国内大规模房地产综合运营商，曾第一个提出综合体理念。通过与国际顶级品牌机构合作，成为集房地产开发、商业管理与经营、酒店管理、文化传播、营销代理及咨询于一体的集团公司。德思勤战略布局集中在泛珠三角、长三角、渤海湾区三大重点区域及华中、华北、西南等热点区域，足迹遍布三十余个大中城市，与400余家开发商、媒体、设计院等成为合作伙伴。

湖南德思勤投资有限公司成立于2008年4月，注册资本5000万元人民币，主要经营房地产开发经营、实业投资及酒店管理、投资管理、物业管理等，公司目标成为国际化的房地产综合品牌服务商。此次德思勤城市广场是该公司倾尽全力的代表作，2012年9月在国际购物中心协会商业地产2012全球峰会中国专场获国际商业地产商业中心大奖，是唯一斩获此殊荣的商业项目，可见，德思勤的开发实力得到了国际的普遍认可和认证。因此，产品竞争力评定为五星级。

No3 运营竞争力

星级：★★★★★

市场定位

德思勤城市广场是一个集商业、零售、百货、酒店、办公、餐饮、主题商业街、时尚淘宝、餐饮、娱乐、公寓住宅、儿童天地、教育等多种业态为一体的综合性建筑群。业态丰富度极高，后期项目市场定位集中于商业、商务金融以及文化娱乐中心的打造上，投资型地产特性明显。根据项目地处的省府CBD区位、未来商务资源巨大优势、长株潭城市群融合的巨大市场以及长沙娱乐文化之都的城市特性，最终确定项目市场定位为高端商业、金融、娱乐文化中心是非常切合实际和可行的。

运营管理

在开发前期就预先考虑项目可持续发展，项目前期定位时结合区域市场、目标客户、商业品牌等进行预招商，同时在商业规划上，前瞻性的考虑市场消费习惯和超体验、文化性的消费趋势，为日后运营留有一定弹性调整空间，这是它在运营方面可取的经验和做法。在整体运营思路上，高度尊重本地文化，打造一站式便捷生活圈，高度契合长沙城市特性，因此运营过程中通过文化影响力将项目本土移植将更加容易。

营销策略方面，采取全面联合营销的新模式，为商家经营带来强大助推引擎。各类新颖的推广活动起到了很好的促销作用。此外，德思勤还频繁亮相国内多个高级别论坛、峰会等，大幅提升德思勤的影响力和竞争力。

物业管理上，宝格丽公寓由世界第一物管专家世邦魏理仕提供一站式服务，该物管团队是全球最大的商业房地产服务公司，是“财富500强”和“标准普尔500强”企业，其物管服务品质必有优于他人之处。

自持物业的运营管理上，德思勤将持有步行街核心节点的20%商业，在街内规划一个“121”的时尚街，将从韩国引入最潮最时尚的饰品、潮物，打造长沙最潮最有品味的购物街，通过自身提前预热商业人气，为其他商家提供隐形运营优势。同时新酒店也可能作为公司战略资产进行经营。

品牌实力

目前，德思勤在品牌企业引进上已取得很好的成果。首先在金融中心的打造上，中国第一财经传媒集团《第一财经》将携手国际金融资本巨头进驻德思勤中心，而汇丰银行、软银、美国凯雷投资集团、苏格兰皇家、爱尔兰财富控股、台湾大华银行、德意志银行等国际金融巨头也有意向来德思勤进行考察。两座酒店已有一座确定为美国凯悦酒店，凯悦酒店对于合作伙伴的要求十分苛刻，此次能选择德思勤城市广场，足以体现项目的竞争实力和优越性。另外，在娱乐文化中心的打造上，已确定联手湖南卫视、亚洲最大娱乐集团韩国CJ等强势品牌，他们的入驻将使整个项目的运营如虎添翼，充分展现文化娱乐对其他业态的价值提升。因此，运营竞争力评定为五颗星。

No.4 市场竞争力

星级：★★★★★

销售速率

德思勤城市广场以投资门槛低、回报高、配套好的竞争优势，在市场上掀起了一股销售热潮。目前，项目一期已基本建成，二期正在开发中，销售前期主要是宝格丽公寓撑场，而近期苹果步行街正在认筹节点上，写字楼德思勤中心也有望下半年推出。

来自长沙市房地产市场预警预报动态监测系统数据显示，从2012年3月底至今，住宅批准预售量约为5.54万m^2，商业0.66万m^2。截止9月中旬，项目已销售住宅2.90万m^2，销售率约52.38%，已销售商业0.46万m^2，销售率为69.22%，整个项目的累计总销售率为54.17%。从项目整个销售期的销售速率来看，住宅、商业的月平均销售速率分别约为4800余m^2/月、760m^2/月，月销售速率比较快。销售均价方面，住宅约9549元/m^2，畅销户型均为一室一厅的小户型公寓；商业均价约41096元/m^2。从物业均价和销售率上看，商业均价创下新高，公寓投资潜力巨大，短时间内创销量佳绩，潜移默化中磨砺项目的市场竞争力，预计后期项目的销售速率还会加快。

项目人气

本次评价以项目在0731房产网上网页、广告语、LOGO、视频等的点击量来衡量德思勤城市广场的人气。经统计，从2012年1月至8月，项目的网页点击为18914次，LOGO点击91次，总点击量为19009次，网站点击量接近两万，项目人气处于持续火热状态，市场竞争力逐渐显现。从量上看点击量稍少于北辰、万达等同类项目，一部分原因与项目广告投放方向、类别有关。

印象好评

德思勤在地产综合运营领域的活跃身影和专业度早已给关注城市综合体的人们留下了相当深刻的印象。在本次长沙市房产研究中心联合0731房产网进行的2012年“长沙十大最具投资价值城市综合体”网络投票活动中，德思勤城市广场在每周的投票评选中一路领先，票选十分靠前，并且最后以21151的总票数拿下此次十大最具投资价值城市综合体投票评选的第三名，表明项目拥有相当深厚的客户基础，才能得到网友如此高的印象好评和对投资潜力的充分肯定。因此，市场竞争力评定为五星级。

长沙市房产研究中心 权威点评

专业·权威·及时·完整

德思勤城市广场的所有业态规划相较一般的城市综合体项目更加细化和丰富，时尚、金融、消费、文娱特色更加突出出彩，业态配套关联度创新性更强，整体功能构架更加复合化。项目走低投资门槛路线，面向的客户群体更宽更广，让高端城市综合体的投资机会更加亲民。因此，基于对项目区位、产品、运营、市场竞争力的分析，项目最终推荐星级为五星级。项目不足之处主要是所在区域高端酒店云集，行业竞争十分激烈，对德思勤城市广场高级酒店的运营提出了更高的要求和挑战。同时项目开发周期偏长，周边交通压力在日益加大。

华远·华中心
中心绝版滨江地标



No.1 区位竞争力

星级：★★★★★

项目区位

华远·华中心地处湘江中路与解放西路交汇处，东至规划中的太平路，南至西湖路，西至湘江大道，北至解放西路、太平街，四面环路，人流集散地，满足城市综合体对核心地段区位的要求。项目属五一商圈辐射范围，是五一商圈向外延展发展的黄金地带，与五一商圈共享城市中心成熟的商业、餐饮、休闲、娱乐、交通、文化等配套。而项目周边人流的规模聚集和快速流动正是超强区位竞争力的最好证明。

同时，项目位于政府重点打造的南湖新城片区。南湖新城片区定位为绿色生态景观和休闲娱乐为特色的滨江商务区，华远·华中心的启动推动了南湖新城片区建设，促进南湖滨江商务区的迅速发展。而南湖新城片区的打造，也为华远项目的落地生根提供了良好的基础。

周边配套

交通方面，项目占据长沙一横（五一大道）一纵（湘江大道），周边环绕人民路、书院路、解放西路等城市主干道，交错密集的路网足以联通城市各区域。而根据近远期城市交通规划，项目两面紧邻地铁1、2、3号线，形成三线环绕的交通格局，在建的南湖路过江隧道以及规划中的人民路、劳动西路过江隧道将使湘江两岸交通更加便捷。同时，公交站点密布，机动灵活，因此该项目交通潜力越来越凸显。

五一商圈为项目营造出了长沙最成熟商业配套和最旺商业人气。周边有平和堂、新世界百货、王府井百货、春天百货等，万达广场、沃尔玛超市、弥敦道、解放西路酒吧街、化龙池酒吧街、黄兴路步行街等多元化商业经营是该区域人流、物流、资金流汇聚的核心吸引力。这些原有的客户群体将是华远·华中心未来长期客流的直接捕捉目标，客户群体基础优势较大。

教育医疗配套相对该区域的商业配套来说偏弱，学校方面主要有长郡中学、第一师范学院、市第十二中学。医院主要有市第三医院、省人民医院、市中医院等。不过凭借便捷的交通，全市最好的教育、医疗资源共享将弥补这一弱点。

特色资源

华远·华中心正对杜甫江阁与橘子洲心，占据湘江风光带最核心的一公里江景，登摩天楼可俯看橘洲全貌、湘江全景、河西全域，令人艳羡的“山水洲城”城市景观、绚烂无比的烟花美景在华远成为了家常便饭。可以说，华远·华中心是江边制高点、河东最佳观景台。

该区域还聚集了最具湖湘风情的历史人文景观，火宫殿、贾谊故居、杜甫江阁、天心阁等，代表了悠久历史和文化变迁；长沙古城发源地坡子街、太平古街、古潭街等环绕左右，都是具有悠久历史、人文色彩、传统积淀与湖湘风情的老街。

在同类型物业竞争方面，万达广场、保利国际广场实力强劲，江与城写字楼物业正在热销，未来东牌楼地块崛起的长沙国金中心有望再一次改变五一商圈格局。多个项目良性竞争，共享客户资源，未来比的将是品质与服务。因此，区位竞争力评定为五星级。

No.2 产品竞争力

星级：★★★★★

项目规模

华远·华中心总投资逾80亿，项目总占地面积约235亩，以人民路为界分为南、北区。北区总用地面积约107亩，总建筑面积约80万m^2，由8幢超高层建筑组成，以豪华酒店、高端奢侈品百货店、滨水综合体商务群、全系滨江居住体等业态聚合；其中，地上建筑面积60多万m^2，地下建筑面积近20万m^2。北区容积率为10.5，项目全部开发完毕满负荷运转后，人口承载量非常大，人口密度会很高。南区规划总占地面积约128亩，总建筑面积超过20万m^2，打造长沙近代民俗风情商业



建筑群，南区的容积率偏低，空间十分宽敞。总之，华远·华中心超大体量的规模完全符合一座“城中之城”的品质要素。

产品类型

华远·华中心涵盖国际大型旗舰商业、国际名品展示中心、五星酒店、世界级行政公寓、写字楼、SOHO办公、城市公寓等高端业态。从产品规模配比看，北区住宅、写字楼、商业、酒店建筑面积分别约29、13.15、18.55、4.2万m^2。整个项目分为五期，即五个地块开发，目前一期封顶，三四期开工建设。通过分析可知，北区中住宅规模最大，占北区总建筑面积的36%，且户型超大，户数有限，属豪宅稀缺资源；商业和写字楼规模占北区总建筑面积约40%，商业商务配比较重，是主打产品；酒店规模也比较合理。项目一期开发滨江大宅，为项目聚集上流层次人气，后期逐步开发写字楼、酒店的规模所带来的客户定位和人流规模，足以支撑整个项目后续长期的运营和发展。

按规划地块分析产品类型，1号地块由两栋超高层住宅和近2万m^2的高端社区商业生活配套组成，住宅约为7.93万m^2，主力户型以200–300m^2的三房、四房为主；底层商业占据裙楼四层，层高均不低于5米，打造高档消费中心。2号地块由两栋公寓和规划面积约2.55万m^2的商业组成，商业部分紧密连接太平街和坡子街，以时尚为主调，规划业态包括时尚潮流品牌、时尚数码体验店、特色主题餐厅、时尚酒吧夜店等。3号地块规划3栋住宅和7.38万m^2底层商业；4号地块为酒店和写字楼，建筑高度拟建268米超高地标，其中建筑顶部为面积约5.5万m^2的酒店，中部为面积逾7.8万m^2的写字楼。3、4号地块的底层商业联合将打造成近8万m^2的大型购物中心，购物中心与酒店、写字楼共享高端商业客户

资源。5号地块由1栋建筑面积约为5.4万m^2的写字楼、建筑面积逾3万m^2底层商业以及相邻的4层小型独立商业组成，主要为商务会议、商务消费服务。从目前周边商业经营现状来看，项目商业潜力巨大，投资回报比较稳定。

南区规划总建筑面积超过20万m^2，形成一个集商务街区、公馆会所街区、老长沙商业街区、高档住宅区、传统街市街区、地下空间等功能规划于一体的休闲、文化、娱乐中心，计划打造长沙近代民俗风情商业建筑群，是目前城市综合体中将民俗风情与商业融合的特例，差异化的开发运营意在夺人眼球，提高知名度。

项目总共规划四层地下车库，预计将有接近4000个车位，最大限度满足业主需求。产品每一期都设置了独立出入口，尽量分流出入人群，体现产品人性化特色。

生态环境

项目对内部生态环境规划比较重视，整个项目绿化率为23%，景观设计也将会别出心裁，与项目完美融合，满足人们对生态环境、生活品质的不断追求。

项目在践行“两型”上，迎合政府要求与未来绿色建筑发展趋势，产品主打绿色环保概念。项目是国内首个注册认证的LEED-ND（绿色城区开发），合理选址与区域联动、邻里关系布局与设计、节能建筑和公共设施三大核心系统联合打造绿色典范，带给业主不一样的绿色体验，并能产生积极的社会效应。

开发实力

华远·华中心是华远地产进入长沙的第一个高端综合体项目，由旗下的控股子公司长沙橘韵投资有限公司开发。华远集团是国内房地产业最早创立的品牌之一，2002年完成新的股份改制，并于2008年8月底成功上市。集团一直致力于开发高品质的具有市场代表性的房地产产品，目前已成为全国最大的房地产公司之一。华远集团在高品质住宅、写字楼、高端公寓、购物广场等大型CBD综合体项目的开发经验相当丰富，在北京、青岛、西安等地具备较好的市场影响力，集团已开发运营的成功案例有华远·九都汇、华远·裘马都等，产品市场竞争力强。华远地产于今年荣获“2012中国房地产开发企业500强”称号。项目的直接开发商长沙橘韵投资有限公司，成立于2008年1月，注册资本为2.28亿元。此次长沙华远·华中心的高端产品定位及优异的产品品质铸就了公司的品牌



实力，华远·华中心项目还荣获“2011年度中国湖南十大影响力综合体”荣誉称号，其综合体产品竞争力早已得到外界认可。因此，产品竞争力评定为五星级。

No3 运营竞争力

星级：★★★★☆

市场定位

华远·华中心以大体量、滨江高度地标为特色，聚合精装平层豪宅、精装公寓、5A写字楼、SOHO办公、五星级酒店、国际商业中心及带有浓重民俗风情的商业街区为一体的高端综合体项目，尤其是日后的南区开发，其风格是华远·华中心实现迅速本土化的最佳途径。项目后期的市场定位以商业、商务写字楼运营为主，兼顾高层豪宅的管理，通过突出自身特色开拓市场。底层商铺也是最主要的运营资源，将考虑分档次、分类别进行招商运营。项目市场前景普遍看好，升值空间稳定可靠，市场风险相对较小。

运营管理

在项目运营上，华远·华中心力求给投资者最可靠的投资运营载体。目前长沙很多城市综合体都规划有20万m^2左右的购物中心，且不说体量大小，后期成熟的运营是盘活商业中心的关键。针对这一点，华远·华中心聘请华夏柏欣作为专门的商业顾问，在商业前期策划、招商代理、市场推广、营运及资产管理以及投资服务等方面，提供具有高度时效性与长期增值潜力的双赢方案。

在营销推广方面，聘请合富辉煌作为营销代理，产品主要通过0731房产网、搜房网、好房子网等主流网络、报纸媒体进行广告推广。借助任志强名人效应，引发市场关注和客户追捧，提升市场竞争力。后期的物业管理则交由世邦魏理仕打理，提供高端物业服务。

在品牌招商引进方面，随着豪华酒店香格里拉酒店、中国高端百货店海信广场等品牌企业的入驻，华远灵活创新的招商引资合作模式对未来项目的整体运营竞争力起到了巨大效果。公司与香格里拉酒店和海信的合作是在产权关系上通过契约的形式，将股

权转交到项目公司名下，双方分别持有一定股权。这样一方面解决公司资金周转不足问题，有利于招商引资，另一方面可以借助合作品牌企业的丰富经验提升整个项目的商业运营竞争力。

品牌实力

目前，华远·华中心已经或者意向入驻的品牌企业主要有海信广场和香格里拉酒店。海信广场是中国著名高级百货店，青岛海信广场、天津海信广场已经成为城市对外开放的重要窗口。海信广场旗下聚集了包括LV、Prada、Cartier、Gucci、Fendi、Burberry、Armani、Versace等800多个世界著名品牌，世界级品牌比例达到了品牌总量的80%。众多世界品牌选择海信广场足以证明海信广场的综合实力。而亚洲最大酒店集团旗下的香格里拉酒店意向入驻华远·华中心，将提升长沙星级酒店的服务标准与居住体验。

另外，一期两栋住宅的商业裙楼计划引入私人服务体系，包括名表、名车、珠宝、知名餐饮连锁、美容美体、会所等高档生活配套，全程定制化、提供最大便利的国际化社区生活消费中心；三四期的高端购物中心计划引入奢侈品、顶级百货店、大型餐饮等全业态商业。不过，由于产品开发进度的局限，入驻品牌引进基本未落实，就目前来说，与一线综合体项目品牌引进的进展相比有一定差距，因此，运营竞争力评定为四星半。

No.4 市场竞争力

星级：★★★★★

销售速率

自华远·华中心进入长沙市场以来，一期滨江精装豪宅的预期均价将超过两万元的消息足以让同类型的江景豪宅类项目倍感压力，也给市场留下悬念。目前，华远·华中心一期A、B两栋超高层双塔住宅楼已封顶，正在销售强推期，三、四期刚开工启动。

来自长沙市房地产市场预警预报动态监测系统数据显示，项目目前仅有住宅产品销售，从2012年3月首次预售至今，住宅批准预售量约为8.01万m^2。截止9月中旬，住宅已销售2.48万m^2，累计总销售率约30.94%，销售率目前为止业绩一般。从项目整个销售期的销售速率来看，住宅月平均销售速率约为4100余m^2/月，月销售速率能基本保证项目销售期内保持一定市场热度。销售均价方面，住宅约16594元/m^2，与开发商预期设想的均价有一定差距，畅销户型均为四室两厅的超大户型豪宅。从住宅均价和销售率上看，住宅均价与同类型同地段的豪宅相当，体现了其住宅产品的市场价值和奢华档次；而由于开盘时间较短，产品户型超大，总价比较高，目前住宅消化率不是非常理想属正常，未来随着项目市场拓展的不断深入及影响力的放大，市场竞争力会有很大的跨越。

项目人气

本次评价以项目在0731房产网上网页、广告语、LOGO、视频等的点击量来衡量华远·华中心的人气。经统计，从2012年1月至8月，项目的网页点击为17962次，LOGO点击112次，总点击量为18074次。项目首次预售依赖才短短几个月，网站点击量接近两万，说明项目在销售前期就已受到市场的高度关注，人气非常火爆，预计随着后期其他业态产品的陆续开发上市，人气还将有大幅度提升的空间。

印象好评

华远·华中心给人印象最深的是临江的两座高层住宅塔楼。集团名人任志强的知名度也为项目的市场竞争力加分，最重要是项目自身全方面优势的体现和挖掘，让人们对其商业价值充满信心。在本次长沙市房产研究中心联合0731房产网进行的2012年“长沙十大最具投资价值城市综合体”网络投票活动中，华远·华中心在第二、三周的周投票评选中均名列第三，从十五个备选项目中脱颖而出，并且最终以21166票拿下此次十大最具投资价值城市综合体投票网络评选的第二名。从目前项目还仅开发两栋住宅的进度来衡量，它能在网络票选中取得如此靠前的名次，品牌影响力功不可没，同时也表明市场对它寄予了十分的厚望和认可。因此，市场竞争力评定为五星级。

长沙市房产研究中心 专业·权威·及时·完整 **权威点评**

华远·华中心毗邻传统五一商圈，地处南湖新城片区，老商圈的浓厚商业氛围和人气，再加新区开发的新机遇，项目开发的城市区域背景独特，区位优势明显，交通发达。项目产品体量巨大，建筑高度抢眼，业态规划复合度高、配比合理，名人效应与绿色建筑卖点突出，通过分析项目综合竞争力很强，因此，项目最终推荐星级为五星级。不足之处主要是建筑容积率偏高，北区达到10以上，空间利用宽敞舒适度有欠缺；另外，项目周边用于交通微循环的城市街道密集、老旧且不宽敞，而人流量却巨大，交通难免容易拥挤堵塞。

喜盈门·范城
都市时尚娱乐商业新中心



No.1 区位竞争力

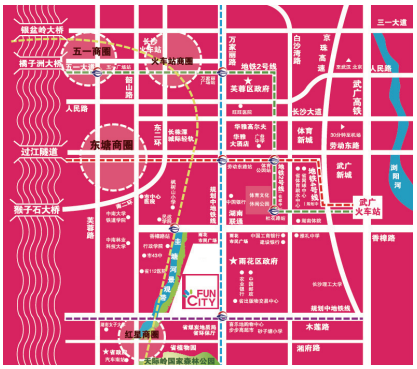
星级：★★★★

项目区位

喜盈门·范城是喜盈门集团在长沙开发的首个大型城市综合体。项目位于万家丽路与木莲路交汇处，雨花区政府对面，属于雨花区行政中心，是雨花区行政、商业、交通最发达的区域。更重要的是，项目坐落于长沙、株洲、湘潭三市的几何正中心，区位特殊，辐射范围广，尤其借助武广高铁站，有望成为长沙甚至是中部交通大枢纽。同时，还位于未来的新兴CBD武广新城片区。长沙计划将武广新城打造成新的战略增长极城市副中心，成为长沙的“浦东新区”。新区900余公顷可供开发土地，600亿元的投资预期，浏阳河生态商务区、潭阳滨江乐园、武广长沙南站、圭塘河风光带整治等重点项目，由此可见武广新城未来的龙头地位。新兴CBD武广新城与雨花区行政中心的双重叠加，充分体现出喜盈门·范城区位的竞争力和重要性，不过这一战略区位优势需要较长时间的培育。

周边配套

喜盈门·范城处于新开发地带，周边交通路网宽敞而现代化，毗邻城市动脉万家丽路，南靠木莲路，还有香樟路连接东西向，三面环路，相辅相成；距黄花国际机场仅30分钟车程，距武广高铁南站仅5分钟车程，距长沙火车站仅10分钟车程，对外交通十分便利，物流业十分发达；长株潭城际轻轨、武广高铁、规划中的地铁5号线、7号线四铁



环绕，交汇换乘；交通网络多元化、立体化、快速化特征明显。借助武广高铁这一快速交通，喜盈门·范城对于广州、深圳返乡置业投资人群也是非常不错的选择。

项目所处区域教育资源比较丰富，砂子塘小学、南雅中学、长沙市一中与雅礼中学分校等教学质量受到普遍认可；高校有长沙理工大学、湖南女子大学、中南大学铁道学院、中南林业科技大学、长沙民政学院等，高校学生分布密集，成为项目后期的一大主要消费群体。医疗配套方面主要有长沙市中心医院、仁和医院、湖南省中医附属第一医院等，基本满足日常需求。

周边商业配套现阶段比较薄弱，繁华程度不如市中心。酒店主要有华雅大酒店、银源酒店等，喜乐地购物中心是该区域主要的购物点，另外还有一些小型超市等，满足附近居民基本购物需求。鉴于日后武广新城片区大发展，人口将进一步聚集，该区域繁荣的商业氛围还有待进一步打造和提升，这也为喜盈门·范城的成功运营提供了巨大的机遇。

特色资源

周边特色资源主要是圭塘河景观、雨花区行政文化中心以及未来不断崛起的中高端住宅区。圭塘河曾污染严重，现今政府总投资约28亿元将其列为长沙市政府重点工程，规划成一个生态景观带，风光带全长约3公里，沿河两岸展幅200米，总面积2400亩，项目建设包括风光带、风情休闲区、历史文化展示区、市民广场餐饮购物街市、游乐区、图书馆、体验式民俗民风旅游区和基础设施建设等，被称为“天然氧吧”。喜盈门·范城坐落于圭塘河风光带的东侧，整治完成后圭塘河独特的风光景色是它的亮点之一。

项目地处雨花区政府对面，自然得到政府的大力支持，形成雨花区政府、雨花市民休闲广场、圭塘河生态景观带三面环绕之势，占尽天时地利人和，雨花区政治文化中心将给项目带来很多无形的优势。另外，武广片区将是长沙中高端住宅区集中地，美洲故事、托斯卡纳、恒大绿洲、红树湾、象屿·优山美地、融科·香山国际、万科·金域华府、香樟兰亭等项目，将带来巨大的中高端消费群以及时尚年轻消费群体，辐射人群可达50万。因此，区位竞争力评定为四星级。

No.2 产品竞争力

星级: ★★★★☆

项目规模

喜盈门·范城总投资约30亿元，项目占地100多亩，总建筑面积达48万m^2，从规模来看，占地面积具备综合体体量要求，具备小而精的综合体项目特色。项目规划布局比较合理，共6栋建筑，其中有一栋写字楼、两栋商业购物中心、三栋公寓式酒店，建筑最高规划为168米，将是武广片区的地标性高度。整个项目容积率为5.45，比较适中，有利于营造宽松、舒适的购物、工作、居住、休闲环境。

产品类型

项目汇集了国际时尚百货购物中心、甲级写字楼、国际家居品牌旗舰店大本营、连锁大卖场、精装奢华公寓式酒店、影视城、酒吧休闲街、休闲餐饮、商业步行街等城市时尚业态。目前，1号商业综合楼、3号休闲娱乐综合楼商铺和5号精装公寓式酒店正在销售期。项目各业态配比分别为：16万m^2的商铺、5万m^2写字楼、12万m^2公寓式酒店和15万m^2的精品建材家居旗舰店，其中一部分家居商铺为自持经营。商住配比约为2.5∶1，商业占整个项目约64%。按其所处区位和目前人流量来衡量，项目商业规模偏大，关键在于后期的成熟运营。项目中配置了独有的建材家具大型卖场，这是喜盈门·范城优于其他项目的独家业态资源，为项目后期运营提出了明确的方向，同时市内大型建材市场外迁的政策也给它的发展带来更好的契机。



步行街效果图

具体来看，喜盈门·范城住宅与酒店业态完美融合，衍生为新派公寓式酒店，4、5、6栋主要规划为30–101m^2一室一厅和两室一厅精装公寓式酒店，楼下规划为长沙全新的酒吧一条街。与一般城市综合体以顶级豪宅为住宅区别来而，小而精、都市感、时尚感更强是它最大的特色。

喜盈门·范城商业购物中心是该区域商业规模最大的项目。项目负一楼为近万平方的大型超市，并且规划与地铁站直接联通、实现零距离互动。1栋的1–2层约3万m^2、共有步行街商铺400多间；1栋的3–8层为大型建材家居卖场；3号楼规划为休闲娱乐餐饮地带，共分为6层，商铺面积区间300–1000m^2，其中1–3层为各类餐饮，4层为大型娱乐KTV，5、6层为国际影院。商铺的最先推出，尤其建材家具卖场的满铺开业，提前运营预热起来后，带动项目酒店、住宅等业态的经营迅速升温，繁荣整个区域的商业氛围。

喜盈门·范城2号栋的规划为168米高5A写字楼，是目前武广片区最高的写字楼，采用5A智能化系统，办公楼层高达4.2米，独有3900m^2双层商务休闲会所，逾3000个停车位，12台精细分区的高速电梯、分控计量式中央空掉系统，全球顶级物管机构第一太平戴维斯等超豪华配置与服务，在长沙的写字楼中极具竞争力。

同时，项目负二、三层为配套地下停车场，车位数量近3000个，按照48万m^2总体量来衡量，车位配比比较高，完全满足住宅以及大型商场、办公流动人群对车位的需求。

生态环境

项目在生态环境方面主要是充分利用毗邻的圭塘河风光带，将圭塘河风光带的美景与生态功能和项目的规划设计尽量融合

配套，使圭塘河美景成为项目内部的天然景观，带给购物者最真实的生态感受。同时，项目内部绿化率规划为30.44%，绿化状况良好，还将生态概念很好的与都会、商务、商业、娱乐文化、时尚生活交融，在建筑设计上以中国传统的农历节气作为公共空间主题，包括丰泽、雨润、春种、秋收、快雪、时晴六个艺术空间，全面体现项目在生态景观环境打造上独有的理念。

开发实力

上海喜盈门国际建材家具连锁企业成立于1997年，业态涵盖精品酒店、公寓式酒店、甲A级写字楼、综合百货、餐饮娱乐、建材家具等行业，先后在上海、福州、厦门、泉州、南昌、南宁、长沙等城市投资以精品建材家具商场为主力店的大型商业SHOPPING MALL，目前已是华东地区最具竞争力的大型商业项目开发运营企业。它具有来自全国的数千家商业合作伙伴、十五年的高端经营管理经验，成功运作十多个高端商业地产项目，曾荣获中国购房者首选家居卖场等多个奖项。喜盈门集团全程护航、稳健升值、投资无忧的运营理念，低风险委托经营模式，真正实现普通投资者与开发商互利共赢的目标，彰显了开发商的超强实力和强大信心。

湖南润领房地产开发有限公司是上海喜盈门国际建材家具连锁企业为开发中国首个时尚娱乐城市综合体项目长沙喜盈门·范城而成立的全子公司，其注册资本5000万元，拥有叁级开发资质。借助喜盈门集团多年的开发运营成功经验和优秀团队的支持，喜盈门·范城项目在长沙本土化的开发实力十分深厚，产品品质有保证。因此，产品竞争力评定为四星半级。

No3 运营竞争力

星级：★★★★★

市场定位

从区域来说，喜盈门·范城定位为雨花区的商业地标；从市场定位来说，家居卖场、商铺是主打产品，也是后期运营的重点和强项。范城的主要服务对象是城市的中产阶级，以时尚、年轻、高频次消费的客群为主。



因此在项目整体风格上，定位娱乐、时尚为主题，运用游乐场与商业地产复合型的操作模式，打造长沙最具娱乐精神，最多时尚潮流的中心。基于这一市场定位，喜盈门·范城与传统的城市综合体项目大有不同，消费者将体验别具一格的时尚购物感受。

运营管理

喜盈门·范城运营管理上的最大竞争力在于其内建材家具卖场的运营，除了部分商铺出售外，还有部分自己持有经营。凭借喜盈门集团的品牌优势，直接引进上千个国际国内一线品牌，在本区域设立总部基地，打造大型家居品牌旗舰店将不存在问题。

喜盈门·范城拥有强大的营销优势和客户支持服务，实行统一管理，包括全年几千万元的广告投放，打造品牌形象；专业的营销策划机构One Degree全程营销策划；每年至少十次以上大型市场促销；专门的社区及网络宣传推广；专业的商场运营团队；对入驻商家广告投放及各类活动补助等十项保障。邀请当红娱乐主持汪涵、谢娜代言，为其造势，突出时尚娱乐特色，让项目与名人效应恰当融合。同时，还将针对项目专门推出《范城吃喝玩乐全攻略》、《时尚休闲购物全攻略》，定期将商家信息、促销优惠、

时尚派对、明星活动等汇集成册，多形态营销。

在时尚娱乐氛围的长期打造上，有一整套成熟的操作模式，将借鉴上海新天地商圈的操作手法，不定期频繁的安排众多层出不穷的时尚娱乐活动，如大型巡演、明星派对、演唱会、音乐发布会、车友会、新书签售会、购物节等。这些计划实现之时，范城将会为消费者营造出其他商圈与众不同的时尚潮流购物生活体验，也将成为项目聚集人气最核心的杀手锏。

物业管理方面聘请英国第一太平戴维斯。第一太平戴维斯是有金牌管家之称的高端物业品牌，它接管着世茂集团、汇丰、渣打等世界级大集团的物业管理，未来将为范城商家提供优质、广泛的专业商业建议与五星级服务，将成为商业地产物业服务的标准典范。

品牌实力

通过喜盈门·范城强势密集的市场推广招商，目前已经吸引了众多国内知名品牌，大型连锁大卖场、喜盈门建材家具旗舰店大本营、国内知名家电卖场、国际顶级院线正式入驻，大型主力店的引进已基本完成。中国最具规模的零售连锁企业之一的华润万家、知名国际院线保利影院、国内知名电器连锁企业、大型连锁量贩式KTV、谢娜“欢型”店等均已签约加盟喜盈门·范城。而商铺方面，包括C&A、思必客、饭怕鱼、味千拉面、胜道体育、马可波罗、顾家工艺等深受年轻人喜爱的品牌已经确定入驻，同时品牌招商还在强推期。

品牌入驻的重头戏在建材家居卖场，借力喜盈门集团多年的建材家居销售经验和资源的积累，已经拥有自己的长期合作品牌联盟，当中的很多品牌可以直接引进移植到长沙项目中，目前德国当代龙头、西班牙乐家卫浴、西门子电器、美国圣像地板等家居建材品牌已确定入驻，而且所引进品牌都具有超强的市场号召力。因此，运营竞争力评定为五星级。

No.4 市场竞争力

星级：★★★★

销售速率

目前30-90平方米的精装公寓式酒店及小面积商铺正在销售，写字楼也于9月22日开盘售期。

项目人气

本次评价以项目在0731房产网上网页、广告语、LOGO、视频等的点击量来衡量喜盈门·范城的人气。经统计，从2012年1月至8月，项目的网页点击量为16920次，其他项均未有点击量。从点击数量来看，项目开盘仅仅几个月，已经蓄积了一定的网络人气，同时配上其他各种形式的媒体推广，项目在市场上已引起了一定的市场关注度，下一步将积累的人气转化成有效的销售是关键。

印象好评

喜盈门·范城独有的建材家具卖场，是其他城市综合体没有涉足的业态，这是它市场竞争力的优势。而汪涵、谢娜的强势代言也给本土消费者带来了深刻印象和追逐效应。在本次长沙市房产研究中心联合0731房产网进行的2012年“长沙十大最具投资价值城市综合体”网络投票活动中，十五个综合体项目参评，票数接近，角逐十分激烈，喜盈门·范城最终以19243票拿下此次十大最具投资价值城市综合体投票评选的第六名，超越了很多实力雄厚的综合体项目，足以体现它在长沙楼市留给购房者良好的印象和中肯的好评。期待项目在后期运营上能赢得更好的市场口碑。因此，市场竞争力评定为四星级。

长沙市房产研究中心 专业·权威·及时·完整 **权威点评**

喜盈门·范城以娱乐、时尚的风格定位迎合年轻中产阶级类的消费客群以及长沙注重吃喝玩乐的潮流风向，以商业为主要经营业态，其独有的建材家具卖场将为项目积聚以家庭为核心的更多更广的客流人群。项目整体小而精、业态丰富集中，定位更为国际与时尚化，长株潭一体化融城中心与武广高铁潜在的战略区位优势是项目未来最大的投资潜力。因此，项目最终推荐星级为四星半。不足之处主要是项目所在区域还处在潜力挖掘期，繁华程度不足，人气聚集还有待培育，投资者需综合考虑投资的长期培育。

顺天国际金融中心
湖南首席高端商务综合体



No.1 区位竞争力

星级：★★★★☆



项目区位

顺天国际金融中心位于长沙市雨花区，西临韶山路主干道，南接新建东路，北邻赤黄路，东面距曙光南路不远；从整个项目所处区域来看，项目北接东塘核心商圈，南临雨花亭商圈，随着长沙城市重心南移，项目所在地将成为长沙主城区与融城新区的“黄金走廊”，双向交流的桥头堡，中央枢纽地位不可复制。优越的区位条件为项目的发展提供了强有力的支撑，几个核心商圈带来的巨大人流、物流及众多商机为项目的运营奠定了坚实的基础。

周边配套

项目位于韶山中路419号，交通配套非常成熟。周边的韶山路、劳动路，桂花路、曙光路等城市干道构建出优越的交通路网，向东20分钟到达黄花国际机场，10分钟到达武广高铁南站，向南连接省府与长株潭融城核心，向北快速对接五一商圈，向西牵手芙蓉路城市主动脉；地铁方面，临近规划的1号、3号线。通达快捷的交通网络不仅为商业的物流配送提供了良好的运输通道，还达到吸引客流、聚集人气的好效果。

商业配套方面，项目属发展成熟的东塘雨花亭商圈，项目周边的嘉兴茂商业广场、通程金色家族、友谊商城等大型购物中心，沃尔玛、家乐福、华银旺和等大型超市综合竞争力非常强劲。建行、交行、兴业、邮政、中信、浦发、工商、农业、民生、长沙银行各大银行均在项目周边配备了密集网点。

项目周边教育医疗配套非常完备，汇集了中医大学附属医院、湖南省第二人民医院、长沙市人民医院、地质医院、安贞医院等知名综合、专科医院。在教育日益受重视的今天，家长不愿意让子女输在起跑线上，学区房愈演愈热，本项目周边的幼儿园、小学、中学、大学名气都很大，如备受家长瞩目的砂子塘小学、雅礼中学、长沙市第21中学、稻田中学、中南大学铁道学院等等。由此可见，周边成熟的教育医疗配套是项目制胜的一大亮点。

总体来说，项目位于新兴的次级商圈，随着城市的强劲发展，城市扩建步伐的加快，未来将会成为老中心市区与新城市群落的连接地带，随着长株潭融城的发展，巨资不断注入，区域高端物业逐渐汇集，绝版的地段优势让本区的发展后劲十足，周边配套亦非常成熟，达到了城市综合体发展的必备条件。不过从周边环境来看，项目周边以城市景观为主，与其他城市综合体相比，不具备天然的独特旅游资源，文化产业也不存在压倒性优势。因此，评定此项目的区位竞争力为四星半级。

No.2 产品竞争力

星级: ★★★★☆

项目规模

项目总占地面积约2万m^2，建筑面积约18万m^2，欲打造一个集白金五星级酒店、国际甲级5A写字楼、总裁行政公馆、德式主题商业街为一体的都市综合体。当前主体正在施工，预计年底能够封顶，10月份营销中心开放，并预计年底开盘。

项目由南北两幢超高层建筑组成，其中北塔120米，南塔180米。规划建设约4.5万m^2的超大体量国际白金超五星级酒店——德国凯宾斯基酒店，约7万m^2的超5A级甲级写字楼2栋；地下三层均为停车场，将提供近千个车位，总面积近4.2万m^2。

对于城市综合体而言，本项目总建筑面积不足20万m^2，属于中小体量。整个项目的容积率为6，容积率偏高，不过在寸土寸金的城市中心地带最大限度挖掘地块商业价值是发展的必然。

产品类型

从顺天国际金融中心的产品类型来看，项目涵盖了国际五星级酒店、行政公寓、酒店式公寓、写字楼、配套商业物业等多元化的业态。

项目总建筑面积约18万m^2，由南北两幢超高层建筑组成。南塔是写字楼及酒店式超5A甲级写字楼，公寓内部空间用核心筒回廊式处理，6-22层为酒店式超5A甲级写字楼，24-39层为来自欧洲具有115年历史的凯宾斯基酒店，顶层部分为星空会所；北塔6-22层为甲级写字楼，23-25层为总裁行政公馆及顶级金融商务写字楼，1-5楼为商业裙楼，设置有与塔楼酒店、商务空间配套的无柱大型会议空间、9000m^2国际名品商业街、外资银行营业网点、顶级名流商务会所、德国啤酒广场以及大型中西餐饮、娱乐、康体、休闲、酒吧等功能区，地下部分设置三层可供近千台车辆停放的大型停车场。

投资10亿元，大手笔携手德国凯宾斯基打造的中南地区首席德式五星级酒店式写字楼为项目的最大亮点。写字楼方面，以先进理念规划空间形态，巧妙的规避了大多数写字楼存在的立柱设计，打造室内无柱式办公室。同时整层面积1700余m^2，可完全满足世界500强的办公需求。项目将采用世界最前沿的麦克维尔中央空调，可实现环保、节能与舒适的效果。项目还配备了26台芬兰原装通力电梯及扶梯，运行速度可达4.0m/s，为客户提供更为快捷便利的使用体验。

酒店方面，长沙凯宾斯基酒店有着约4.5万m^2超大体量，配备了395间全球顶级豪华套房，精心打造出12米挑高豪华大堂，并将有6000m^2超大型国际会议中心，其中1500m^2无柱多功能会议空间，足以满足大型商务会议需求。





纵观长沙，五星级酒店写字楼屈指可数，而顺天国际金融中心牵手凯宾斯基更是尽显尊贵不凡的气度，涵盖了白金五星级酒店、行政公寓、酒店式公寓、超5A级写字楼、国际名品街等多元化业态的项目在东塘雨花亭商圈实属难得，在城市综合体不断涌入的长沙，项目仍以其独特的魅力风靡长沙，超强竞争力不容忽视。

生态环境

顺天国际金融中心项目的绿化率为35%，对于城市综合体来说，绿化景观所占比例较适中。项目所处周边绿化环境非常单一，由此倾力打造数万平米的绿色生态广场、以及屋顶花园等园林式绿化系统，力求与城市人文景观相隔离，凸显小区的碧树繁花满庭芳。

开发实力

顺天集团自1999年组建、成立以来，以创造城市价值为己任，深耕长沙本土商务市场，洞悉市场先机引导客户需求，成为湖南最具实力的多元化集团企业。顺天集团旗下子公司湖南顺天房地产开发有限公司注册2000万元，是国家二级房地产开发企业，公司开发的代表楼盘包括顺天城、顺天国际财富中心、顺天黄金海岸、顺天北国风光等。其中，公司投资开发的第一个房地产项目“顺天城”，荣获中国房地产协会颁发的“房地产开发经营模式奖”，投资开发的“顺天国际财富中心”成为“三湘第一写字楼”，集团三年建成两个引领市场的项目，当之无愧的成为同行业的一匹黑马。除此之外，湖南顺天房地产开发有限公司更是获奖无数，荣获“最受长沙市民欢迎的十大房地产诚信品牌”、“长沙房地产开发十强”、“长沙房地产品牌影响力十强企业”、“中国地产60名企”、“湖南省房地产开发企业诚信单位”等奖项。目前以第五代写字楼标准打造的顺天国际金融中心自开发以来便备受关注，更将成为长沙新一代商务办公楼宇的标杆。

总的来说，顺天集团作为湖南本土知名企业，全力打造的湖南首席金融商务综合体功能齐全，优势突出，与百年凯宾斯基携手打造的湖南首个德国商贸展示中心更是大放异彩，万众瞩目。因此，评定顺天国际金融中心的产品竞争力为四星半级。

No.3 运营竞争力

星级：★★★★☆

市场定位

顺天国际金融中心将于2013年底建成并投入使用，项目力求以国际一流品质的配套设施、全智能化的商务管理系统、精细化的酒店式服务、世界顶级团队的物业管理为长沙提供一个与世界500强进行国际对话的金融商务资源平台，成为长沙城市形象的一张新名片，成为长沙对接国际金融机构、长株潭城市群经济发展的一座新引擎。

从项目的市场定位可以看出，商务办公是项目的主营业务，多年来，顺天集团不断推出商务地产引领长沙商务办公风格，强劲的实力加上多年的经验，让消费者对项目市场竞争力充满信心。

运营管理

本项目的运营观念是通过百年凯宾斯基的品牌、硬件、服务等内涵，吸引国际企业、汇集国际精英，并协同国际金融中心其他业态形成企业群集聚效应，构成楼宇经济产业链，促使顺天国际金融中心成为长沙商务经济的领跑者。

凯宾斯基这一明星效益吸引了众多德国顶级品牌入驻星城，湖南首个德国商贸展示中心随之落户，9000m²的国际名品商业街、专业写字楼更受到了国内外知名企业的青睐。顺天与凯宾斯基专业运营团队对所持有的商铺、酒店进行成功运营的同时，将会为写字楼、酒店式公寓创造更好的投资、居住环境，进一步提升项目的综合价值。

项目的物业管理非常值得信赖，本项目将由国际物业管理企业戴德梁行与凯宾斯基酒店联手为高端客户提供全程的物业资产管理和运营服务，打造世界级服务品质，高端的物业管理水平能一定程度上提升项目的投资价值，获得较高的投资回报率。

品牌实力

凯宾斯基酒店已正式入驻顺天国际金融中心，作为全球历史最悠久、唯一专注豪华品牌运营的酒店管理专家，凯宾斯基酒店始建于1897年德国柏林，是欧洲十大酒店之一。旗下酒店遍布欧洲、中东、非洲、南美和亚洲，服务于全球名流政要。此次凯宾斯基不仅仅作为中南地区首座德式五星级酒店亮相长沙，更将携一批德国知名企业和德国顶级品牌亮相星城，普那拉啤酒广场已有意向进驻。凯宾斯基与顺天集团的强强联手，为相继引入知名品牌打下基础，更为商业、商务提供潜在客流。

资产雄厚、并有高端酒店、写字楼运营开发经验的顺天集团让投资者看好和信服。因此，运营竞争力评定为四星半级。

No.4 市场竞争力

星级：★★★★☆

项目人气

由于本项目仍在建设中，市场宣传推广渠道有限，在这里仅统计0731房产网上网页点击量来衡量顺天国际金融中心的人气。经统计，从2012年1月至8月，顺天国际金融中心网页点击为7265次。

印象好评

顺天集团多年来获奖无数，高端物业形象深入人心，“顺天出品，必是精品”更是消费者对顺天的评价，这也成为顺天国际金融中心项目尚未问世却人气高涨的原因。

在本次长沙市房产研究中心联合0731房产网进行的2012年“长沙十大最具投资价值城市综合体”网络投票活动中，顺天国际金融中心最后以20138的总票数拿下此次十大最具投资价值城市综合体投票评选的第五名，项目得到了几万名网友的印象好评和投资潜力的肯定，这是项目实力的象征。因此，市场竞争力评定为四星半级。

长沙市房产研究中心 专业·权威·及时·完整 **权威点评**

在城市综合体争先融入的长沙楼市，顺天集团依托德国凯宾斯基的影响力，以德国人的严谨、顺天人的用心、国际化的标准来铸就的顶级商务平台将成为长沙城市商务新名片。项目不足之处在于项目体量较小，综合竞争力相对于大体量城市综合体略逊一筹，此次在区位竞争力、产品竞争力、运营竞争力、市场竞争力四方面的评定中均评为四星半级，因此项目综合竞争力为四星半级。

中信新城
潇湘第一城



No.1 区位竞争力

星级: ★★★★

项目区位

中信新城位于长沙市天心区，环保大道、中意路（原韶山南路）、万家丽路、书院路以及长沙商务枢纽芙蓉南路在项目处交汇，地理位置十分优越。随着“两型社会”的加速发展，长沙进入多元中心时代，省府南迁，三市融城，中信新城正处于长株潭城市群的几何中心，把手长沙市南大门，融城中央焦点地位得天独厚。项目天时、地利、人和的商务据点，区域价值不可限量。

周边配套

交通配套方面，芙蓉南路、中意二路、书院南路、万家丽路等城市干道在此交汇，交通网络直通全城；地铁1号线、5号线、长株潭城际铁路在此换乘，形成以“中信新城站”为核心的交通枢纽。

商业配套方面，10万m^2的友阿奥特莱斯涵盖电影院、室内游乐园、服饰、餐饮、多家银行网点、邮局、汽车美容、美容美甲等配套设施，营业1年有余，人气不断攀升。购物中心最大的特色是拥有免费停车位3000多个，相当于五一商圈万达广场、王府井百货、春天百货、平和堂百货等商家所有停车场的2倍。

教育医疗方面，项目周边配备了能满足基本要求的城区幼儿园，青园小学、明德中学、长沙理工大学（云塘校区）、湖南广播电视大学、中南林业科技大学、湖南女子大学等学校虽然没有分布在中信新城的周边，但距离项目不远；湘雅三医院长株潭门诊部地处项目周边，其他如长沙市中心医院、三零三医院、博雅眼科医院距离项目不远。

特色资源

项目近靠“省区两府”，行政文化氛围浓厚。湖南省政府、天心区政府、国家审计署长沙站、省地税局、省工商局、省交通厅指挥中心、武警边防部队、天心区法院、天心区检察院、天心区公安局、长沙市商检局、湖南省地震局等等行政单位均聚集在南城。随着省府的南迁，为作为南部新区桥头堡的中信新城带来了发展机遇，代表着星城城市文化的最高标准的三馆一中心也矗立在项目的周边。项目地处全省的政治文化中心，人文气息源远流长。

长沙市生态动物园、湖南省森林植物园、长沙花卉大世界、天际岭国家森林公园等天然旅游资源鸟语花香、气候宜人，提升了项目周边居住环境的同时，更为项目带来了密集的人流、更多的商机。

总体来说，作为发展新区，中信新城周边配套不太成熟，但是中信新城本身配套齐备，业态丰富，项目内的中信小学即将开放，弥补了周边配套的缺失。在长沙市“东提南进，西拓北聚”的总体发展思路下，省政府的南移、长株潭一体化的提速，为本项目注入了一股强大的向心力，南部新区发展正处于快速发展阶段，中信新城这一超级城市综合体的到来，势必成为南城的新地标，再加上项目独享丰富的政务资源、绝版的文化旅游资源，中信新城的区位竞争力不容小视，因此，评定此项目的区位竞争力为四星级。

No.2 产品竞争力

星级: ★★★★☆

项目规模

项目总占地面积约160万m^2，建筑面积约225万m^2，投入100亿打造一个国内前所未见的精粹型国际都会。项目集合购物、旅游、文化、休闲、娱乐、酒店、餐饮、总部经济、高尚居住等9大形态，成就了一个无可取代的城市新中心，是长株潭建设迈出的第一步，起到了示范全国城市发展的历史意义。

其中，商业建筑面积35万m^2，办公建筑面积42万m^2，酒店建筑面积6万m^2，住宅建筑面积94万m^2，公园占地面积13万m^2。从业态配比来看，商住配比接近于1，业态安排非常合理，况且在区内安排如此大面积的公园区域在城市综合体项目中实属难得。项目区域受大托机场空管等因素的制约，容积率仅为

www.0731fdc.com 更多资讯网上互动

1.6，项目如此低密度的建筑设计，致力为住户提供一个舒适、惬意、温馨的小天地，日前大托机场已在计划搬迁中，将不会对项目的环境造成影响。

产品类型

中信新城项目当前规划了四个板块，包括中信·城市广场、中信·文化广场、中信·凯旋蓝岸和中信·凯旋城。四个板块各具特色，各有所长。其中，中信·城市广场一期产品包括中大户型住宅及相对数量的临街商铺，问世时间已久，现已全部售罄。二期包括购物中心、写字楼、公寓三种业态。其中23万m^2的shopping mall涵盖了五星级IMAX旗舰影院、大型连锁超市、著名餐饮品牌、银行网点、真冰溜冰场、电玩城、亲子乐园、SPA水疗等等国际高端生活元素，目前多家国内外知名品牌正争先进驻中，2013年即可试营业；中信大厦由2栋写字楼组成；中信国际公寓共160套soLo风格的中小户型，市场关注度非常高。

中信·文化广场涵盖了住宅、公寓、BLOCK商业街等丰富的业态，一期住宅开盘创热销神话，中信国际五星级酒店也将与国际知名品牌联手，磅礴入市；数万平米地下商业广场（地铁换乘站），立定时尚消费前沿。

中信·凯旋蓝岸板块商业、住宅并驾齐驱，自身配套优越，奢华会所、商业广场、主题商业街、幼儿园、港子河、山体公园等，多元化的高端元素具有其他商街无法比拟的吸纳效应。目前中信凯旋商业广场商铺正在发售中，商铺面积20-800m^2不等，选择性大，适用于各行各业，炙手可热的商铺引来一波又一波的投资人群，商铺热销积攒的人气为后期西班牙式住宅的发售打响了头炮，中信·凯旋蓝岸住宅小区必将续创辉煌。

中信·凯旋城板块仍处于规划中，初步规划业态为住宅+商业街，计划紧跟中信·凯旋南岸板块推出，城市广场、文化广场、凯旋广场的成功销售业绩，让我们对凯旋城项目充满信心，期待中信·凯旋城项目大气入市。



生态环境

项目整体绿化率较高，达到45%，住宅区域内使用精巧的园林景观设计，鲜花、绿树、小桥流水弹奏出一曲绿意与水韵的清远小调。除此之外，本项目规划建设一个13万m^2的中信融城中央公园，如此大体量的具备生态绿化、城市休闲与市民活动三大功能的公园成为本项目的璀璨点，成为远离城市喧嚣，舒缓工作、生活压力的好去处。

开发实力

作为中信新城项目的直接开发者湖南省中信控股有限公司，是中信地产全资下属子公司，于2005年2月28日在湖南省工商管理局正式办理工商注册登记，注册资金一亿元。作为中信地产旗下的一员，湖南省中信控股有限公司秉承中信地产的运营理念，竞争力十足。中信地产作为房地产行业的翘楚，是业内外所熟知的品牌。中信地产具备一级房地产开发资质，注册资本为67.9亿元，凭着多年的苦心经营，获得了多项荣誉，如2006年中信华南集团荣获“第五届（2006年度）广东地产资信20强企业”、“最具战略眼光开发商”称号；2007年中信地产于首届中国房地产知名品牌（商标）企业榜评选中荣获“最具潜力知名品牌（商标）企业”及“创建知名品牌（商标）企业”等奖项，开发实力众所周知，实力打造品牌，中信新城在知名开发商的引领下，市场竞争力必定不俗。

总的来说，中信新城凝聚了“省区两府”、“三馆一中心”等长株潭融城之精华所在，项目以无可比拟的价值辐射整个南城。作为南城最大容量的城市综合体，产品类型业态丰富，实力凸显，项目容积率于十大城市综合体中最低，风景怡人，生态宜居，加上中信地产品牌形象良好，商誉度极高，诸多优势让项目风头一时无二。因此评定中信地产的产品竞争力为四星半级。

No3 运营竞争力

星级：★★★★☆

市场定位

项目规模宏大，气势磅礴，集商业中心、融城中央公园、学校、文化旅游休闲、甲级写字楼、国际影城、真冰溜冰场、特色餐饮、原生别墅等功能于一体，矗立于长株潭核心商圈，以南城地标性建筑群的姿态辐射长株潭城市群。项目以其独特的区位优势，定位为融城中央商务区，以其超大体量定位为潇湘第一城。

项目于2008年问世，以推售住宅打响头炮，取得了不俗的业绩，底层商铺乘胜追击，同样缔造了销售神话。当前主打产品为三期凯旋商业广场的掘金旺铺，产品正热辣发售中。23万m^2的中信国际购物中心、BLOCK国际街区、甲级写字楼中信大厦、中信五星级酒店、地下商业广场等等商业产品蓄势待发，这一系列高端商业产品作为项目后期的主营业务，潜力巨大，是整个城市综合体的重中之重。

运营管理

一是在项目运营方面，作为实力雄厚的品牌运营商，中信新城从项目自身出发，制定了一套独具风格的运营方式。项目目前所在区域人气不足，商业氛围不浓厚，对商业投资的吸引力不足，但随着省府南迁，南城成为湖南政治文化中心，也带来了众多高端消费人群，这类人群特别注重追求舒适的生活环境，低密度、高绿化的住宅小区成为消费者的首选，住宅项目抢占市场先机，先声夺人，为项目积攒了更多的人气，提高了项目所在区域的社会认知度，也带来了消费者对购物环境、娱乐休闲等元素的渴求，购物中心、休闲中心、商业街区接踵而至，层层推进，加上中信品牌形象良好，市场号召力极高，商业运营大获全胜。更随着商业的开发，区域功能、区域形象进一步提升，为后期住宅物业的开发造势而整体升值。住宅、商业开发相辅相成，秉着“大步慢走，小步快走”的开发节奏，整体项目处于不停歇的销售过程



中，市场关注度居高不下。二是对品牌的管理上，项目的23万㎡shopping mall采用全招商的方式，众多国内外知名品牌正在密切洽谈中，商业街、临街商铺以出租、出售的方式运营，中信新城对自我品牌、入驻品牌会采取统一的宣传造势战略，打响品牌的名气。三是在物业管理上，中信新城项目由中信物业直接管理，中信物业在北京、广州、深圳、上海等等几十个城市设立了服务于特定项目的专业物业公司，物业服务类型涵盖高档住宅、写字楼、商场、别墅等，在国内外赢得了良好声誉与信任，如中信国际公寓参照世界级高端酒店标准，量身定制星级管家式物业服务，一站式的解决业主所有问题，真正远离生活琐事困扰。对于项目的超五星级酒店、原生别墅等高端物业更会引进国际型的物业机构进行全方位的管理。四是营销期的推广活动上，中信新城在每个推售节点上均有大型活动推出，加强项目与城中居民的良性互动，受到消费者的追捧，很好的提高了产品的知名度。

品牌实力

中信集团成立于1979年，并于2011年整体改制为国有独资公司，目前已发展成为一家金融与实业并举的大型综合性跨国企业集团，在香港、美国、加拿大、澳大利亚等地设立了子公司，在东京、纽约设立了代表处。集团业务非常广泛，其中金融涉及银行、证券、信托、保险、基金、资产管理等行业和领域；实业涉及房地产、工程承包、资源能源、基础设施、机械制造、信息产业等行业和领域，具有较强的综合优势和良好发展势头。

具体从项目来看，23万㎡的购物中心由中信集团自主运营，多个品牌企业已计划入驻，业态涵盖了大型连锁超市、知名餐饮、奢侈品品牌等等；五星级旗舰影院意欲引进享誉国内的影视娱乐集团；甲级写字楼方面，同样吸引了众多实力名企的关注。中信集团这个响当当的名片，是项目招商引资的“活招牌”，知名企业的入驻将使项目的品质更上一层楼。

中信集团多年来成功的运营能力与运营经验为项目的开发运营打下了良好的基础，运营竞争力让投资者看好和信服。因此，运营竞争力评定为四星半级。

No.4 市场竞争力

星级：★★★★

销售速率

2008年4月18日，中信新城横空出世，凭借着众所周知的品牌、独揽市政资源的绝版地段、长株潭融城中心区域等诸多优势，项目具备超强的市场号召力，销售业绩十分喜人。

从具体销售数据来看，从2008年4月18日至今，项目共申请预售7次，其中住宅批准预售量约为20.76万㎡，商业2.41万㎡，写字楼1.77万㎡；截止9月中旬，项目已销售住宅19.51万㎡，销售率约93.98%，已销售商业2.28万㎡，销售率约94.50%，整个项目的累计总销售率为86.24%。从项目整个销售期的销售速率来看，住宅、商业的月平均销售速率分别约为3681余㎡/月、431㎡/月，月销售速率成绩不错。销售均价方面，住宅约4315元/㎡，畅销户型为两室两厅；商业均价约12278元/㎡。从以上数据可以看出，中信新城的商业销售率与住宅销售率相当，其投资潜力被市场普遍看好。

项目人气

以项目在0731房产网上网页、广告语、LOGO、视频等的点击量来衡量中信新城的人气。经统计，从2012年1月至8月，中信·文化广场的网页点击为7085次，广告语点击量38次，LOGO点击497次；中信新城·凯旋城网页点击为15033次，LOGO点击63次；中信新城·凯旋蓝岸网页点击为7647次，三个子项目总点击量为30363次，网站点击量在楼盘中十分靠前，拥有十足的市场人气。

印象好评

在本次长沙市房产研究中心联合0731房产网进行的2012年“长沙十大最具投资价值城市综合体”网络投票活动中，中信新城以18699的总票数拿下此次十大最具投资价值城市综合体投票评选的第七名，可见项目得到了众多网友的印象好评和投资潜力的肯定，这是中信新城项目竞争力最好的诠释。因此，市场竞争力评定为四星级。

长沙市房产研究中心 专业·权威·及时·完整 权威点评

在城市综合体争先融入的长沙楼市，中信新城作为长沙乃至湖南地标性建筑和商业核心，项目建成后将成为区域商业新窗口，将极大提升长沙的商业氛围和居住水平，推进区域城市规划进程，带来巨大的经济和社会效益。项目不足之处在于所在区域商务氛围及不上市中心。此次区位竞争力和市场竞争力评为四星级，产品竞争力和运营竞争力评为四星半级。因此，项目的综合竞争力评为四星半级。

保利国际广场
地标性高级豪宅

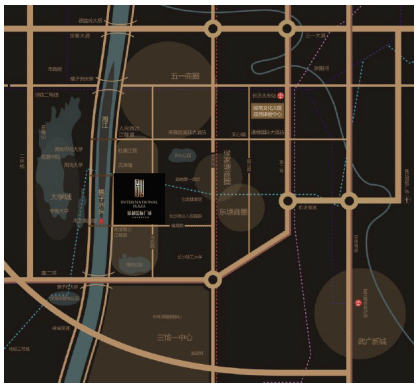


No.1 区位竞争力

星级: ★★★★☆

项目区位

保利国际广场位于天心区，北起规划中南港路，南至南湖路，西滨湘江大道，东抵书院路，地理位置十分优越。项目属南湖片区，作为“一江两岸”的重要地域之一，片区西临湘江，东至书院路，北起城南西路，南至二环线。近年来，在长沙市实施“又好又快、率先发展”的战略下，南湖片区迎来了发展机遇，对片区实行整体改造，这一举措对沿江产业带建设、打造新的经济亮点产生了积极影响，也加速推进了长株潭城市群的建设。



周边配套

项目位于城市腹地，交通优势明显，倚主干道书院路与南湖路交汇处，近20趟公交车经过，连接市区繁华地带。除此之外，项目附近紧邻规划的南湖路隧道和地铁4号线，过街隧道将直线连接河东、河西。四通八达的交通网络方便业主出行的同时，也带来了无限商机。

商业配套方面，项目处在侯家塘商圈、东塘商圈和雨花亭商圈三大商圈的辐射圈内，可尽享成熟的商业、商务资源配套，如平和堂、友谊商店、嘉信茂购物广场、金色家族等等知名购物中心，新一佳、沃尔玛等大型超市，商务氛围非常浓厚。

教育医疗配套方面，项目周边教育医疗资源非常齐备，城区幼儿园，第一师范第一附属小学，天心区一中、长郡中学、国防科大分校区、长沙理工大学等等知名高校，省第二人民医院、地质医院、爱尔眼科医院等等医疗设备齐全的知名医院均分布在项目周边。

特色资源

作为滨江城市综合体，项目位于橘子洲头，面朝湘江，正对毛泽东头像，岳麓山风光尽收眼底，山水洲城在此极致体现。传承千年的岳麓书香、橘子洲头的伟人墨迹、延绵湘江的自然风光组成一幅最美的画卷。

总的来说，保利国际广场紧连沿江风光带，环境优美舒适，交通通达性很强，项目自身拥有齐备的配套设施，因此评定保利国际广场的区位竞争力为四星半级。

No.2 产品竞争力

星级: ★★★★★

项目规模

项目总占地面积约8万m^2，建筑面积约80万m^2，属于中大体量城市综合体。商业和住宅建筑面积比例为3:7，地上建筑面积约50万m^2，其中，普通住宅和公寓式酒店40万m^2，写字楼控制在10万m^2；地下3层停车场，并采用人车分流的人性化设计；总体来看项目配备商业比例较少，与其他城市综合体相比，综合竞争力受到一定程度的影响。

项目由世界级地标豪宅、城市精英公寓、超甲级写字楼、超五星级酒店、国际商业街区5个板块组成。项目的容积率为6，容积率中等，在市中心地段不断挖掘商业价值实属必然。

产品类型

项目由一条南北贯穿的内部景观道路将小区的商业和住宅划分为东西两部分，西侧设置酒店、公寓、写字楼，东侧设置住宅。沿街底层以绿化为主，取消了所有底层商业，既保证了居住的纯粹性，又保证了项目超高的绿化率，这也是项目不同于城中其他城市综合体的地方。不仅如此，项目产品更涵盖多个长沙首创，长沙首创业主专属层地下车库及智能停车引导系统；顶级精装会

所式双大堂设计，配置长沙首创大堂私人管家服务；拥有长沙首个瞰江无边界天际泳池；并拥有长沙首个直升机停机坪，由此可以看出，多项长沙首创，产品竞争力不言而喻。

住宅方面，8栋江景豪宅以三房、四房、五房为主，建筑外身采用卡拉麦金干挂石材，尽显奢华，项目自身的增长价值让其他项目难以望其项背。1栋公寓面积集中在44-110m²，可自由分隔，享270度绝版江景资源。写字楼方面，235.5米的超高层甲级写字楼，尽揽一线江景的办公环境，全城仅此一席。商业方面，一线临江4层商业，借景沿江风光带，打造沿江风情商业街。酒店方面，JW万豪酒店正式签约保利国际广场，将建设一个超200米的超五星级酒店，JW万豪酒店作为项目的一大奢华配套，为保利国际广场增色不少。

生态环境

保利国际广场的绿化率为51%，居住环境非常舒适，项目园林由赫赫有名的GVL-国际怡境景观设计有限公司操刀设计，涵盖悦湖、香堤、密林三大组团，小区内花、草、湖、堤、景观小品错落有致，予业主闹市中一处



宁静、安祥之地。

开发实力

保利地产至今已20年，名列国有房地产企业综合实力榜首，并连续5年蝉联房地产品牌价值第一名，在全国40个城市巨献大量标志性项目，其产品涵盖城市地标性写字楼、体验式购物中心、国际级标准展馆、超五星级酒店、别墅、洋房、高层住宅等多种业态。保利国际广场是保利地产的知名品牌产品系，项目的直接操刀者为长沙南湖广场置业有限公司，秉承保利地产“以人为本、以市场为中心”的经营理念，以一流的产品、贴心的服务，在湖南同行业中树立起了较好的商誉和美誉度。

总体来说，项目集聚多项高端业态，更具备众多长沙首创，保利地产的实力更是享誉内外，因此，评定保利国际广场的产品竞争力为五星级。

No.3 运营竞争力

星级：★★★★★

市场定位

保利国际广场是集酒店、写字楼、生态公园、购物、会所、高档住宅于一体的城市综合体，以其毋庸置疑的品牌实力定位为顶级滨江豪宅。

项目首期推出的豪宅项目业绩非常理想，项目后期主要推出写字楼、国际商业街、超五星级酒店物业。处于市中心的保利国际广场，寸土寸金的地段，将沿江面的最好景观用于建造城市公建，力求将保利国际广场打造为未来5-10年湘江建筑群中的地标之作。

运营管理

项目在运营策略上非常成功，一方面保利地产以自身多年的品牌效益、运营经验，招揽国际知名品牌入驻，如JW万豪酒店的入驻为长沙搭建了一个全新的招商引资平台，推动长沙一举迈入中国一线商务目的地；另一方面，不间断的营销活动围绕着目标客户群展开，集聚人气的同时在消费者心中建立了良好的形象与口碑。

物业管理上，项目的物业管理由保利物业联手“金钥匙”管理，国际金钥匙物业提供24小时不间断星级酒店式服务，保利物业虽不能跟国际物业相比，但作为国内最早涉及星级酒店、顶级写字楼、商业、大型会所、特种物业的专业物业管理公司，先后推出“一体化服务”、“酒店式服务”、“商业物业全程服务”、“零缺陷、零时差、零干扰”等服务模式，得到市场的认可与追捧。

营销活动推广上，保利国际广场以文化、品牌为主题开展了多项大型活动，如举办长沙有史以来规格最高的鎏金佛像展；举办保利童声合唱团全城招募暨海选活动，获得与王力宏同台演出的机会；举办红酒品鉴沙龙等等活动，项目的宣传造势活动取得了极大的反响，成功吸引社会名流前来置业。

品牌实力

万豪旗下超豪华酒店品牌JW万豪正式

进驻保利国际广场项目，这是中国第11座JW万豪酒店，也是长沙地区第1座JW万豪酒店。万豪酒店集团名气享誉中外，众所周知，集团已发展成为全球三大酒店巨头之一、全球500强企业，连续12被《财富》杂志评为“100家最适合从业的公司”之一。万豪酒店集团旗下经营着全球著名的18个酒店品牌，为客人提供不同范围的酒店服务，业务更遍及美国及其它67个国家和地区，管理超过3500家酒店，提供约61万间客房，年营业额近200亿美元。

法国巴黎的国际“金钥匙”组织素以委托代办的服务理念闻名于世，“金钥匙”与保利联手管理高端酒店及物业服务，此次“金钥匙”的入驻更是项目实力的体现。

保利地产驰骋地产市场数年，运营实力众所周知，引进的万豪酒店更为项目带来了更多一线品牌的入驻，因此，运营竞争力评定为五星级。



No.4 市场竞争力

星级：★★★★★

销售速率

2011年4月30日，保利国际广场项目正式发售，至今项目共申请预售6次，其中住宅批准预售量约为22.57万m^2，商业0.72万m^2，写字楼10.02万m^2，截止9月中旬，项目已销售住宅9.58万m^2，销售率约42.45%，商业部分尚未销售。从项目整个销售期的销售速率来看，住宅的月平均销售速率约为5635余m^2/月，销售业绩不错。销售均价方面，住宅约14244元/m^2，畅销户型为四室两厅。

项目人气

以项目在0731房产网上网页、广告语、LOGO、视频等的点击量来衡量保利国际广场的人气。经统计，从2012年1月至8月，保利国际广场的网页点击为16240次，暂没有广告语、LOGO视频点击，市场关注度不错。

印象好评

在本次长沙市房产研究中心联合0731房产网进行的2012年“长沙十大最具投资价值城市综合体”网络投票活动中，保利国际广场以17616票的总票数拿下此次十大最具投资价值城市综合体投票评选的第十名，可见项目得到了众多网友的印象好评和投资潜力的肯定。因此，市场竞争力评定为五星级。

长沙市房产研究中心 专业·权威·及时·完整 **权威点评**

在城市综合体争先融入的长沙楼市，保利国际广场依托城市核心商圈，坐落于南湖新城的核心，这个占据山水洲城黄金分割点的明星项目，已经成为了整个长沙的名片，升值潜力巨大。项目不足之处在于商业配比较少，综合竞争力相对于商业配套完备的城市综合体略逊一筹，目前南湖片区正处于拆迁整合的阶段，整体环境不太理想。此次项目区位竞争力评为四星半级，产品竞争力、运营竞争力、市场竞争力均评为五星级，因此，项目的综合竞争力评为五星级。

金茂梅溪湖
首席高端滨湖居住区



No.1 区位竞争力

星级: ★★★★

项目区位

梅溪湖国际新城位于长沙大河西先导区中心地带，是华中区域两型社会典范，是先导区着力打造的超大型城市综合体，它的首批高端住宅项目为金茂梅溪湖，目前处于销售认筹期，这里主要分析金茂梅溪湖项目的综合竞争力。金茂梅溪湖位居梅溪湖国际新城核心，区域上属于大河西先导区最重要的梅溪湖片区。按照城市发展战略，长沙未来发展的重点在大河西先导区，其中梅溪湖片区东与岳麓山承接，北与高新区呼应，西与雷锋湖片区联动，具有很强的辐射带动作用，绝佳的区域优势，带动金茂梅溪湖的升值潜力。

周边配套

金茂梅溪湖项目位于梅溪湖南岸，梅溪湖大道与雷锋西大道交汇路口西北面。项目交通便捷，西二环、西三环、金星大道三条主通道环绕，畅达全城。地铁2号线向西延伸，终点将从望城坡站拉伸到梅溪湖，中间依次设梅溪湖东站、文化艺术中心站等，直达梅溪湖国际新城内部，不久后通车在望，届时居民从梅溪湖到河东五一商圈只要15分钟。毗邻建设中的西站大型交通枢纽，与黄花机场、武广高铁、城际铁路零换乘。多元化、立体交通配套正在全面升级。

周边商业配套薄弱，主要依靠梅溪湖国际新城日后超200万m^2商业运营，自身还有小部分商业，如大型超市等。教育配套主要有大学城；梅溪湖小学、长郡中学、岳麓区实验小学已开学；师大附中、博才小学也将于金秋动工，2014年开学，教育资源极为优越。医疗配套也比较丰富，到达河西各大型医院十分便捷，除此外梅溪湖国际新城还将引入湘雅医院等三级甲等医院。

特色资源

风景宜人、环境优美的大河西赋予项目特有的旅游文化资源，这是其他项目所不能比及的。3000亩碧波荡漾梅溪湖，巍巍岳麓山形成山水美景，引来无数游人观赏，带来人气的同时提升区域影响力。此外，梅溪湖国际新城还配有72洞高尔夫球场、万亩岳麓山桃花岭山体公园、396亩梅岭公园等，景上添花。文化氛围的培育上，政府投资20亿在梅溪湖新城打造国际文化艺术中心，承接岳麓山千年文脉，为金茂梅溪湖营造出强大的文化影响力，2015年将迎来国际水平的首次演出。新城配套开发的梅溪湖国际研发中心也已封顶，全面提升梅溪湖产业配套。因此，区位竞争力评定为四星级。

No.2 产品竞争力

星级: ★★★★

项目规模

梅溪湖国际新城总占地约11452亩，总建筑面积约1040万m^2，建成后将是长沙最大规模城市综合体，规模上有绝对优势。而它的首个高端住宅项目金茂梅溪湖总占地面积15.7万m^2，总建筑面积40万m^2，规划户数2814户，是一个大型滨湖居住区。项目容积率仅2.54，超低容积率营造出开阔、宽敞的宜居环境。

产品类型

梅溪湖国际新城涵盖高档住宅、超五星级酒店、5A甲级写字楼、酒店式公寓、大型购物中心、科技研发中心、文化艺术中心等，布局九大独特复合功能区，组合成大型的城市综合体。其业态配比为住宅面积约710万m^2、商业商务面积约234万m^2、研发中心面积约40万m^2、中小学建筑面积约39万m^2、文化娱乐配套面积约13万m^2、其他配套面积约4万m^2，可见，住宅是梅溪湖国际新城的最主要产品，其次是商业商务配套。下面具体分析梅溪湖国际新城的特色产品：梅溪湖国际文化艺术中心总用地约20万m^2，宗建筑面积约47万m^2，由文化艺术中心和商业配套组成，未来将极大带动长沙文化艺术领域的发展；国际科技

研发中心占地约304亩，将引入省级以上重点实验室和工程技术研究中心，吸引大量高科技人才，成为产业发展创智引擎；商业产品规模超200万m^2，涉及业态十分丰富，将为新城提供全面成熟的商业配套。这几大产品体量都很大，具有一定的规模优势和差异优势。

最重要的住宅产品，金茂梅溪湖物业形态涵括别墅、小高层、高层、超高层，产品品质过硬。其中别墅户型面积200-400m^2，直面临湖，秉承乔治亚风格，严谨对称。而小高层、高层为Art Deco风格，雍容华丽却不失质朴细腻，户型面积区间为92-170m^2，多为二至四居，产品户型南北通透，能全方位欣赏山湖景观。同时，项目还大力开发引进教育产品，近在咫尺的博才小学、师大附中为业主提供最好的教育资源。小区人车分流，车位配套充足，配比约为1：0.87，不会存在停车难问题。

生态环境

得益于梅溪湖国际新城的景观设计理念，将城市景观与南部桃花岭自然相融合，设置多条通往湖边的视觉绿色廊道；增强生态系统，环湖综合布局，设置整体环湖绿化。项目拥有40%以上的超高绿化率，借助梅溪湖天然水景最大化景观设计，让所有业主都能享受天然美景，生态宜居是其最大卖点。另外，实现“两型”人居是项目的一大社会责任，梅溪湖国际新城是长沙市第一个开展绿色低碳系统规划的片区，践行绿色低碳理念，项目致力于打造低碳环保科技建筑的绿色生态宜居之城。目前，由金茂独家投资兴建的岳麓区实验小学已开学，该小学为长沙市的绿色建筑试点重要项目，并通过了中国绿色认证及美国LEED绿色认证，是湖南第一所双认证绿色学校。

开发实力

金茂梅溪湖是由方兴地产（中国）有限公司（以下简称方兴地产）倾力打造。方兴地产是全球500强中国中化集团旗下房地产开发业务的旗舰企业。方兴地产凭借长期的发展和积累，已经成为中国高端地产的领军企业，坚持多种物业形态协同发展战略，不断扩大在中国高端地产领域的领先优势。

方兴地产制定的“一线城市”、“黄金地段”、“高端商业地产的开发与持有”核心策略，助其成功开发了上海金茂大厦、北京凯晨世贸中心、北京广渠金茂府、金茂深圳JW万豪酒店、金茂三亚丽思卡尔顿酒店、上海金茂逸墅等项目，形成了金茂品牌的核心竞争力。金茂投资(长沙)有限公司于2011年2月成立，注册资本37.5亿元人民币，是方兴地产在长沙设立的负责整个梅溪湖国际新城项目一级开发建设的项目公司。方兴地产的强大实力足以支撑长沙项目的成功开发和运营。因此，产品竞争力评定为四星级。



No3 运营竞争力

星级：★★★★

市场定位

梅溪湖国际新城的市场定位为全业态的两型活力新城，以高档住宅主打产品，商业商务全面配套，注重教育资源的运营，同时还在生态宜居、可持续发展上赋予新的内涵和使命，向“国家级绿色低碳示范新城”的目标努力。而金茂梅溪湖项目定位为高端滨湖居住区，以最宜居的高档别墅、高层住宅产品开拓市场，树立长沙宜居品质新标杆。

运营管理

方兴地产主导梅溪湖国际新城的运营，以城市整体运营、打造两型社会的高瞻远瞩理念来运营梅溪湖项目，项目运营的起点和要求都很高，将来运营重点将是商业商务资源、科技研发中心等的招商以及教育配套的引进。梅溪湖国际科技研发中心本着高举高打的理念，着力发展新材料、新能源、信息产业、生物医药、先进制造等符合湖南优势产

业和国家重点发展产业的产业；而一个200余万m²的商业商务中心，一个大型、高端、代表长沙未来高水平的国际CBD，这为项目的招商运营提供了很好的平台，同时借助政府力量，多次举办招商项目推介会。目前，招商引资在有序进行，教育配套引进进展十分顺利。这其中运营商的品牌影响力起到了至关重要的作用。而金茂梅溪湖的物业管理由金茂物业管理有限公司承担。金茂物业汲取金茂旗下五星级酒店的服务精髓，高端服务品质毋庸置疑。

品牌实力

目前，梅溪湖国际新城引进湘雅三医院的计划正在顺利洽谈中，南湘雅素与北协和共享美誉，品牌实力家喻户晓，这一高标准综合性三级甲等医院若能落户新城，将大大提升项目的市场竞争力。同时实力央企方兴地产已正式启动开发新城中的高端都市综合体——梅溪湖国际广场项目。可见，招商合作的企业、品牌都是一流的。因此，运营竞争力评定为四星级。



No.4 市场竞争力

星级：★★★★

销售速率

目前，金茂梅溪湖营销中心刚开放，主推13栋92–170m²小高层豪宅。相信凭借金茂的品牌效应，市场销售业绩将有不俗表现。

项目人气

本次评价以项目在0731房产网上网页、广告语、LOGO、视频等的点击量来衡量金茂梅溪湖的人气。经统计，从8月份开始投放市场广告，项目的网页点击量为4291次。从点击数量来看，在一个多月时间内项目还未开盘就有这么多点击量，广告效应显现，人气正在快速提升期。国庆期间更是超过千人造访营销中心。这主要得益于大河西先导梅溪湖的受关注度以及金茂的品牌优势。

印象好评

随着大河西先导区的发展，梅溪湖片区目前是很多投资商的目标，它的开发受到各方关注，金茂梅溪湖进驻该板块被业界普遍看好。在本次长沙市房产研究中心联合0731房产网进行的2012年“长沙十大最具投资价值城市综合体”网络投票活动中，新兴项目金茂梅溪湖最终以17716票获得此次十大最具投资价值城市综合体投票评选的第九名。因此，市场竞争力评定为四星级。

长沙市房产研究中心 权威点评

专业·权威·及时·完整

金茂梅溪湖作为梅溪湖国际新城的首个高端住宅项目，与梅溪湖零距离接触，新城的整体规划配套比较全面，两型建设赋予项目更深层次的开发运营理念，长期以来凭借金茂品牌影响力受到市场高度关注，项目综合实力比较雄厚，因此，项目最终推荐星级为四星级。不足之处在于梅溪湖新城开发周期长，商业等配套都还没落成，而项目周边目前的商业配套很薄弱，人气不足，需要经历长时间的市场培育，投资者需要全方位衡量再入手。

新城新世界
地铁上盖综合体



No.1 区位竞争力

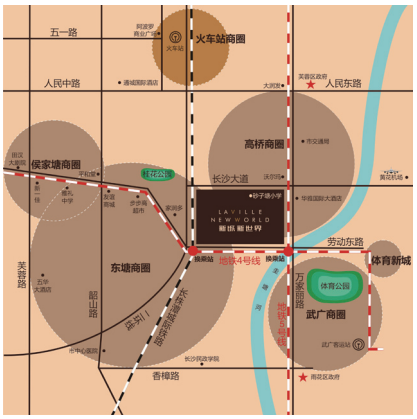
星级：★★★★☆

项目区位

新城新世界位于长沙市雨花区。西临东二环，南接劳动东路，北距长沙大道不远，占据东南两个方向出入城市的交通要道，地理位置十分优越。从项目的整体区位来看，属武广新城板块。近年来，城市发展不断向东迁移，武广客运专线通车、黄花机场扩建、京珠高速全线贯通，武广新城板块正在大长沙版图上悄然崛起，区域人口增长迅速，消费潜力巨大，这一切都为项目迎来了更多的商机，发展前景无限。

周边配套

项目周边交通通达性很强，通行方式多样。城铁方面，项目傲踞长株潭城际轻轨、地铁4号线两大交汇口岸，地铁、轻轨实现无缝对接，轻松享受时尚便利生活，地铁5号线站口咫尺之遥，快速便捷直达全城；劳动东路、万家丽路、东二环、长沙大道此两纵两横



的主干道于此交汇，浓缩整个城市的生活半径；圈定黄花航空港、武广新站、火车站等交通港口，15分钟直达黄花机场，10分钟直抵武广车站。成熟便捷的交通网络是项目吸引人流、物流的最大号召力。

商业配套方面，随着城市重心的逐步东移，整个武广片区的发展越来越迅速，配套也更加完善。华晨世纪广场旗下大商场、IMAX影院、万家丽家居广场、沃尔玛等大型商场也已悉数入场，华雅国际酒店也入驻南城，为同属一个片区的新城新世界项目提供了生活、购物便利。建设银行、农业银行、工商银行均在项目周边设有密集网点，基本满足生活需求。

教育医疗配套方面，项目周边的雅礼中学分校幼儿园、华夏中学基本满足教育需求；项目内配备了两所高端国际双语幼儿园、并斥资1.5亿将名校砂子塘小学引入社区，以优良师资及先进的软硬件，成就孩子的未来。医疗配套方面，旺旺医院、中心医院、中医附一医院、湘雅医院分院遍布周边。综合项目区位及周边配套情况，评定项目的区位竞争力为四星半级。

No.2 产品竞争力

星级：★★★☆

项目规模

项目总占地面积约45万㎡，建筑面积约132万㎡，由中高层、高层高档住宅群及大型购物中心、酒店组成，旨在创造一个全新的环境优美、高品质、国际化的综合社区，全面提升雨花区的城市环境及城市空间，成为该区域的新名片。

项目规划的住宅体量非常大，建筑面积约120万㎡，目前正热销三期产品，相比之下商业面积较少，商住比不太均衡。项目容积率为3，对于在市中心拥有如此大体量的城市综合体中，低密度的建设项目实属难得，此外，项目车位配套为1:1.25，在房地产项目中配套值比较高。

产品类型

新城新世界项目拥有中心地段、名校教育、成熟配套、繁华商业、超大规模、品牌地产、完善路网、品质标杆、精装现房、中央园

林十大集合优势。产品类型涵盖高档住宅、超星级酒店、学校、双地铁之上黄金口岸物业、5000m²港仕会所在线体验、14万m²地铁商业综合体、120万m²港仕风尚住区。

住宅方面，建筑面积约120万m²，涵盖大型社区、顶级别墅、舒适公寓等等形态，精致小户、舒适大户等户型选择多样，目前正热销三期产品。项目致力打造“港仕生活典范”，超大卡普兰水系园林，三季有花，四季有景，完美融合自然与人文，小区环境让人流连忘返。

商业方面，14万m²地铁商业综合体“新街口”秉承“我的商业，可以DIY”的新理念，全城征集市民对商业中心的需求，为长沙带来全新的商业开发体验。“新街口”集合大型购物超市、国际影城、量贩式KTV、精品零售和国内外知名餐饮品牌，预计将于2014年正式开业。城际铁路和地铁的进一步通车，必将为项目带来更旺盛的人流，未来在新城新世界即可享受一站式的消费；5000m²港仕会所在长沙会所中几乎难出其右，是圈层休闲、活动的重要场所，会所内有酒吧、瑜伽中心、健身房等多功能运动空间，还囊括了休闲养生、餐饮、亲子等多项定制服务内容；除此之外，还配备了新世界酒店、双地铁之上黄金口岸物业，类型丰富，商业价值无限。

生态环境

新城新世界项目的绿化率为40.5%，对于城市综合体来说，绿化景观所占比例比较适中，项目园林为独具特色的英式自然花园，以“运动和水”为主题，灵动的水景与园林融合在一起感觉更加自然、亲近。通过丰富多样的花卉，自然地诠释英式花园的真谛，并形成梯度景观渗透的中心绿地–组团绿地–宅前绿地三级组团绿化，强调景观的贯通流动，层次分明。漫步小区中，园林景观清雅宜人，清澈见底的湖水，含苞欲放的荷花，别具风情的凉亭，长长的观景长廊，尽显舒适闲暇的生活。

开发实力

新城新世界项目由湖南成功新世纪投资有限公司直接开发管理，公司成立于2002年1月10日，注册资本6.8亿元，属国家三级房地产开发企业，并于2011年度获取“长沙楼市累计销售面积十强楼盘”、“雨花区累计销售面积冠军楼盘”等奖项。

湖南成功新世纪投资有限公司为新世界中国地产旗下品牌，新城新世界为新世界中国地产在长沙投资的第一个项目。新世界发展有限公司以地产业务为基石，作为香港的大型综合企业集团，品牌知名度享誉中外。新世界发展有限公司经过30多年的发展，经营范围扩展至香港、澳门及中国内地的四大核心业务，包括酒店、基建、服务和百货等业态，并参与多项策略性投资。新世界发展有限公司先后投资了多个房地产项目，其中，武汉新世界国贸大厦被评为“2004年十大新城市地标综合体建筑”，亦是华中地区唯一一家获得此荣誉的项目。

在长沙飞速发展的今天，国内外众多一线地产品牌涌入长沙市场，香港新世界集团看准长沙的投资潜力，凭借其多年来地产全产品线的开发经验和对长沙商业品牌的成功运营经验，精心打造新城新世界项目作为集团入市长沙房地产市场的试金石，项目的辉煌业绩印证了新世界中国地产雄厚的开发实力，但是项目最大的不足是商业性质产品较少，对于一个城市综合体来说，产品竞争力方面略逊一筹。因此，评定新城新世界的产品竞争力为三星半级。





No3 运营竞争力

星级：★★★★☆

市场定位

新城新世界项目是由世界500强新世界中国地产落子长沙的首个项目，一个过百万平米的大体量超级大盘，更是一个囊括名校、豪华会所、繁华商街、精品华宅的成熟社区。项目前期主打住宅，14万m²地铁商业综合体“新街口”、超星级酒店、甲级写字楼为项目后期主打业务，而前期运营的住宅区域为后期商业的顺利招商引资营造了很好的商务氛围，在新世界集团商务品牌的带领下，项目后期商业运营势不可挡。

运营管理

品牌招商运营上，新城新世界项目以新世界集团自我品牌为主导，并利用自己多年的商业链引进国内外知名企业，以集团传统的运营理念引领整个项目的运转。

物业管理上，项目的物业管理全权由



湖南新城新世界物业服务有限公司代理，公司是由香港新世界发展集团旗下的新世界中国地产（长沙）——湖南成功新世纪投资有限公司斥资300万元人民币组建的从事物业管理服务和商品房售后服务的专业队伍。新世界物业在国内多个城市成立了物业公司，处处悉心，服务无界，市场口碑良好，物业管理十分有保障。

营销活动推广上，新城新世界项目为营销造势，累积人气，开展了多项大型活动，如新城新世界“奥运小小助威团”活动暨家庭才艺展示大赛、“感恩母亲节”、“新世界、新生活体验之旅”，邀请高端意向客户，代表参加新世界地产在国内其他城市的住宅生活，培养客户忠诚度，为后期销售打下基础；今年上半年，新城新世界携手0731房产网组织樱花节抢票活动，获奖客户前往植物园开启一场浪漫的樱花之旅，等等活动获得了良好的市场口碑，反响不俗。

品牌实力

作为香港知名开发商，新世界集团拥有大批的品牌追随者，香港新世界集团及周大福集团联动旗下多个著名品牌齐齐入驻新城新世界项目。周大福集团在中国内地、港澳台、马来西亚及新加坡等地区拥有超过1000家分店，自2005年起连续6年荣登“中国500最具价值品牌榜”，并成为前100位中唯一的珠宝品牌。新世界百货在内地17个主要城市经营管理36家百货店，打造“一站式购物百货”的生活馆及“主题型百货”的时尚馆。新世界酒店集团是一间国际酒店管理公司，管理三个独特酒店品牌，包括Rosewood Hotels&Resorts、新世界酒店及贝尔特酒店。酒店物业遍布北美、欧洲、亚洲、中东和加勒比海，目前正在发展的酒店超过20家。新世界集团以其多年的运营经验，市场定位清晰，品牌招商实力雄厚。因此，评定项目的运营竞争力为四星半级。

No.4 市场竞争力

星级：★★★★

销售速率

2007年11月2日，新城新世界项目正式发售，至今项目共申请预售11次，其中住宅批准预售量约为49.48万m^2，商业0.97万m^2。截止9月中旬，项目已销售住宅41.55万m^2，销售率约83.96%，已销售商业0.37万m^2，销售率约38.63%，整个项目的累计总销售率为83.09%。从项目整个销售期的销售速率来看，住宅的月平均销售速率约为7289余m^2/月，月销售速率相当不错。销售均价方面，住宅约5212元/m^2，畅销户型为两室两厅；商业均价约20529元/m^2。从以上数据可以看出，新城新世界的商业销售不太理想，住宅销售业绩喜人。

项目人气

以项目在0731房产网上网页、广告语、LOGO、视频等的点击量来衡量新城新世界的人气。经统计，从2012年1月至8月，新城新世界的网页点击为18843次，广告语点击量743次，LOGO点击237次，总点击量为19823次，网站点击量在楼盘中十分靠前，项目人气颇高。

印象好评

在本次长沙市房产研究中心联合0731房产网进行的2012年“长沙十大最具投资价值城市综合体”网络投票活动中，新城新世界以18678票的总票数拿下此次十大最具投资价值城市综合体投票评选的第八名，可见项目具有一定的市场号召力。因此，市场竞争力评定为四星级。

长沙市房产研究中心 专业·权威·及时·完整 权威点评

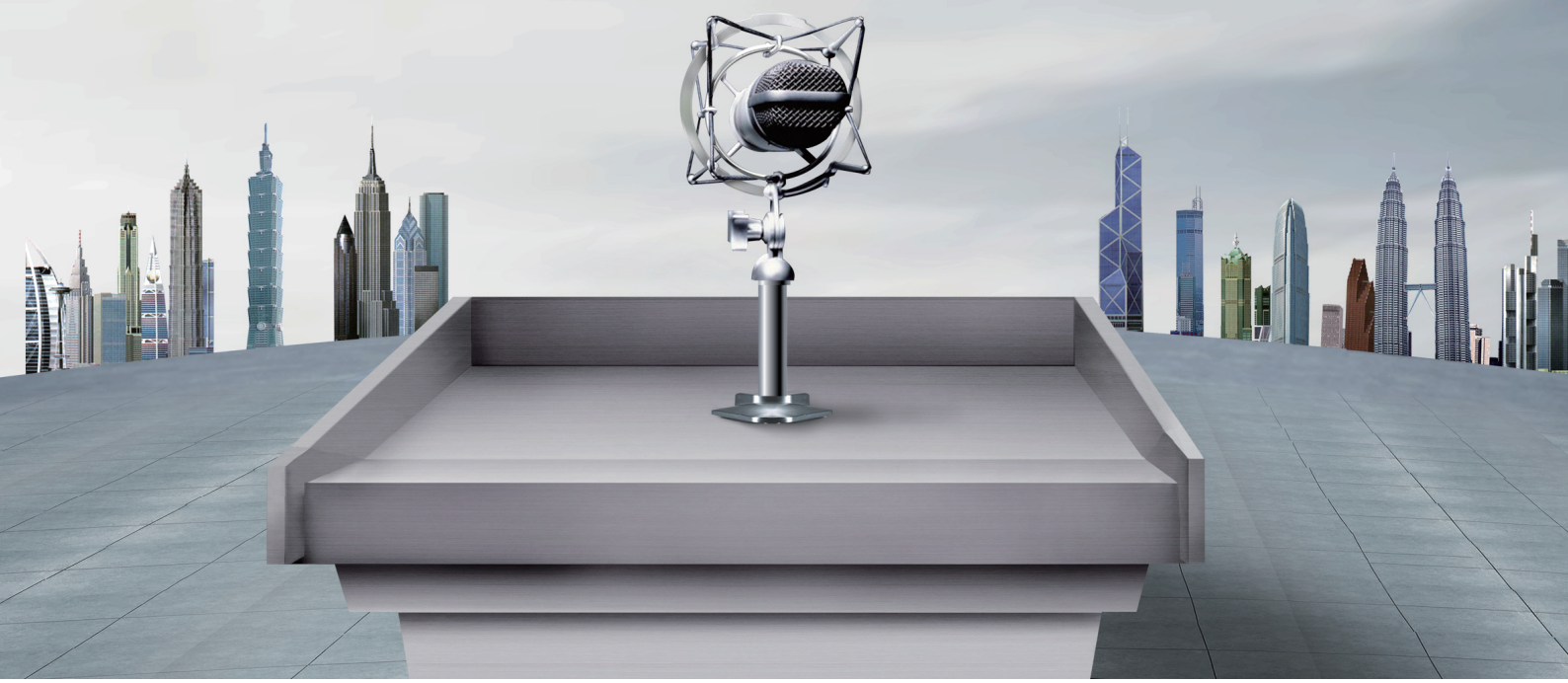
在城市综合体争先融入的长沙楼市，新世界地产作为长沙市场上的第四个港资企业，以其雄厚的实力，超强的运营能力呈现了一个体量大，实力强、配套全的城市综合体。项目不足之处在于商业配比较少，综合竞争力相对于商业配套完备的城市综合体略逊一筹，此次项目区位竞争力与运营竞争力评为四星半级，产品竞争力为三星半级，市场竞争力为四星级，因此项目的综合竞争力评为四星级。

TOPIC4

对话 立足都市，做最好的城市综合体

DIALOGIZE

一个巨型的城市综合体，究竟会如何激活一个城市的热情？一座庞大的“城中之城”，如何点燃一个城市的梦想？为探寻城市向上发展的力量，本刊特对话长沙极具代表的城市综合体项目，看看地产人如何追寻他们的城市综合体梦想。



顺天国际金融中心：长沙城市形象商务新名片

——专访顺天集团经营管理公司总经理何洪伟



长沙，或许从来没有像今天这般充满着对资本的渴望。目前，摆在长沙面前的，可能是历史上最难得的发展机遇：产业升级梯度转移、长株潭城市一体化发展机遇、高铁枢纽新城……如此种种，欲打造中部金融中心的长沙，究竟需要怎样的城市综合体？城市综合体如何才能实现建筑规划与定位、招商、运营无缝对接？为此，笔者采访了顺天集团经营管理公司总经理何洪伟先生，听他分析长沙城市综合体的发展。

傲居大东塘商圈核心 大长沙向南发展的桥头堡

“地段、地段、还是地段”，这是地产大亨李嘉诚评价决定房地产价值因素时提出的重要观点，也早已成为国内房地产投资开发乃至普通百姓安家置业的“金科玉律”。顺天国际金融中心就是遵循了这一“金科玉律”的典型。据何总介绍，从上世纪八十年代以来，随着长沙东拓南进的发展，东塘已经形成仅次于长沙几大商圈中不可替代的重要商业中心之一，同时长株潭融城加速，以及省府南迁，更催生了南城板块的崛起。而顺天国际金融中心项目正是占据这样一个得天独厚的地理

人物简介：

湖南衡阳人，1990年毕业于铁道学院电力机车专业，2000年获得工商管理硕士学历并下海从事医疗机械贸易，2002年进入湖南顺天集团从事地产，现为湖南顺天集团经营管理公司总经理。

位置中央，是大长沙CBD价值核心区，更是大长沙向南发展的桥头堡。

谈到长沙的商业地产，不能不提大型商业综合体，目前长沙在建有30多个城市综合体，如此庞大的数量在宣布长沙商业地产进入综合体时代的时候，也标志着激烈的竞争将要到来。那么，顺天国际金融中心，将面临着怎么样的机遇与挑战呢?

何总表示，在两型社会、高铁建设等诸多政策大力推动下，长沙已经跃升为中国中部地区的新经济核心，高端商务商业发展迅速。大东塘商圈的区域价值更加凸显，湖南正向全国旅游大省迈进，长沙亦成为了国际化旅游都市。因此，这一切的一切给长沙的高端服务业带来了良好的机遇。而对长沙来说，要实现千万级都市的目标，也需要高端商务配套及高端服务业的推动，需要顺天国际金融中心这样的国际化的商务综合体的催化，两者之间相辅相成，互相促进。

未来几年，长沙商业地产的竞争会非常激烈，对每个开发商来说都面临巨大的挑战。当然，顺天国际金融中心也不例外。在何总看来，顺天国际金融中心项目主要面临两大挑战：一方面是来自市场的挑战，大东塘商圈区域中心的发展一定会对城市综合体提出更大更高的要求，这意味着顺天国际金融中心项目在房屋品质、项目物业形态等方面需要提供更加完善的服务等；另一方面是项目自我挑战，顺天国际金融中心需要做好自己的产品，去满足消费者更高的要求。

长沙城市综合体百花齐放 房地产市场健康发展

2012年的长沙，商业地产遍地开花，诸多综合体项目、商业项目、国际五星级酒店、超高层写字楼如雨后春笋般冒出头来。在城市化浪潮中，长沙城市综合体是否趋于饱和状态呢? 何总分析，目前，长沙的房地产市场是一个健康良性的市场，商业地产的发展并不饱和。随着高铁时代的到来，城铁，地铁的全程铺开以后，长沙这个城市一定会发生裂变，城市的裂变就带来了商业资源的均衡，这样，城市就会出现很多的商业中心。而长沙城市的发展是极具裂变的，长沙将不会像以前那样，仅仅集中在黄兴路步行街一条街，集中在五一广场一个广场，长沙会出现十个甚至二十个商业中心。“长沙的发展前景不可限量!”城市迅速发展，大量国际化大企业入驻长沙，很明显更需要长沙的配套也走向国际化，“如果没有高端写字楼物业、综合体等城市配套支撑，哪有国际级的企业会来，那就是空谈!”

项目活不活，有没有树立起品牌，不是靠吹出来，是靠运营出来的。何总透露，顺天国际金融中心的管理运营是开发商自身统一运营，并由德国凯宾斯基酒店管理公司将国际五星级酒店管理运营理念融入其中的，以国际五星级酒店标准进行写字楼统一管理。因此，顺天国际金融中心能够很好地实现建筑规划与定位、招商、运营无缝对接。

国际化地标建筑 长沙城市形象商务新名片

顺天国际金融中心的出现，对长沙这个城市来说，意味着什么呢? 何总微笑着向笔者娓娓道来，“顺天城引入了SOHO办公概念，开创长沙商住一体化办公先河；顺天财富中心以全国写字楼50强之尊成为长沙专业写字楼领跑者；这次顺天国际金融中心的出现，不仅将再次刷新长沙商务办公的理念，还将通过引入高端金融企业形成企业群聚效应，构成楼宇经济产业链；更将成为顺天集团继顺天财富中心构建芙蓉路CBD之后，再一次改变城市的扛鼎之作，而顺天国际金融中心也将成为大长沙CBD的核心。”

同时，何总还表示，顺天国际金融中心项目建成后，将会为长沙提供一个与世界500强进行国际对话的金融商务资源平台，成为长沙城市形象的一张新名片，大长沙对接国际金融机构、长株潭城市群经济发展的一座新引擎。

另外，值得一提的是，笔者从何总口中得知，顺天国际金融中心项目将于2012年10月底开盘，2012年年底封顶。在项目开盘前，顺天国际金融中心将会举办系列营销活动，广大关注顺天国际金融中心的购房者可以踊跃报名参与。

“顺天发展的十年，可以说是长沙房地产本土企业发展的十年。以顺天国际金融中心为代表的集金融、商务、服务、商贸、文化于一体的高端城市商务综合体，将代表以后长沙城市发展过程中的一种建设方式，也将会引领城市未来建设发展的方向。相信顺天国际金融中心的出现，不仅能让长沙的商务平台标准更上一个台阶，更将为长沙的国际化进程以及中欧商贸、文化的交流带来积极的促进意义。”

德思勤：助力长沙“抢”进中部金融中心

——专访德思勤城市广场营销总监谢春华

在中国城市化进程中，兼具功能意义与审美价值的城市综合体，往往比宜人的社区和错落的立交桥更能体现城市的进步。功能丰富且形象鲜明的城市综合体，不仅可以成为一座城市的标志，更是城市化建设的最重要成果之一。金九月，2012年“长沙十大最具投资价值城市综合体”网络票选结果出炉，德思勤城市广场名列前茅。德思勤城市广场作为一个内外兼修的项目，在长沙打造总部金融中心的背景下，正着力打造以德思勤城市广场为起点和载体的中国中部现代服务业中心，助力长沙步入“都会功能中心”时代。



欲再造亚洲又一时尚中心

《长沙楼市》：贵项目选址长沙基于怎样的考虑？在长沙这样一个竞争充分的市场中，贵项目面临哪些机遇和挑战？

谢春华：项目落子长沙基于两个方面的原因：一个是个人感情，作为一个湖南人，在工作中，我曾多次陪同客人登岳麓山、赏岳麓书院，在为长沙面向过去的千年历史建筑胸怀激荡之余，也为长沙没有面向未来的标志性建筑感到遗憾，促使我要为长沙打造德思勤城市广场。

另一方面，长沙作为中国高铁经济带上第四个千万级都市，处在武广、沪昆、渝厦三高铁黄金交汇中心上，未来将成为中国最具物流、人流、财流、资源流吸纳力的城市之一。长沙同时也拥有极佳的营商环境，“2011福布斯中国大陆最佳商业城市”榜单发布，长沙位列第17名，成为中部最佳商业城市。如今的长沙，已是中国大陆第七座特大城市，也是是中国最具竞争力城市中排名第九的城市、中国最具幸福感城市。

综上大背景下，扎根于省府CBD的德思勤城市广场，以城中之城姿态出现。

《长沙楼市》：很多城市综合体开发商重开发，轻运营。这就导致了很多宏伟的项目门可罗雀。从贵项目开发经验来看，如何将建筑规划与定位、招商、运营无缝衔接？

谢春华：综合体开发是一个系统工程，从德思勤的经验来看，综合体的核心在于运营，在开发的前期就要考虑未来的可持续发展，所以我们在做项目前期定位时就会结合区域市场、目标客户、商业品牌等进行预招商。同时，通过商家、品牌后期经营需求，包括建筑、尺度、交通、环境等营商要素，对项目定位进行反复论证。在商业的规划上要前瞻性考虑市场的消费趋势与习惯，并预留一定的弹性。最大化保证建筑、空间、消费的协调性，实现商业的永续运营。

《长沙楼市》：城市综合体的核心，强调建筑内部“人场、气场、钱场”的汇聚和流动，更在于这栋建筑背后的文化、灵魂、生命力和竞争力。很多城市综合体都冠以一定主题，贵项目的主题定位是怎样的？定位原因是怎样的？

谢春华：德思勤城市广场的定位是亚洲又一时尚中心，这一定位，一方面是基于长沙乃至湖南的城市特性；另一方面，前瞻国际趋势将使城市综合体真正推动城市发展。实际上，这是一个被我们赋

“一个有责任的开发企业，不能缺失建筑对于城市长久意义的探索，不能缺失文化传承与细节，不能缺失对城市责任的考究。不向流行妥协，思想成为发展的力量，这就是德思勤城市广场的竞争态度。”

予了深度与广度的概念，结合我们的逾10种业态，将体现出复合式的主题维度。在未来，德思勤城市广场将成为以中部金融中心，国家时尚中心、中部文化传媒中心、国际会议中心、国际购物中心、全球顶级酒店、国际名品中心等十大功能为一体的中部现代服务业旗舰地。

《长沙楼市》：贵项目目前开发情况如何？接下来将有怎样新动作值得期待？

谢春华：长沙楼市即将进入传统旺季金九银十，依据我们的开发进度与推售节点，我们将于近期推出长沙最长步行街，900米苹果街，目前正在接受认筹。作为长沙唯一的商圈步行街铺产品，这一产品受到市场的高度认可。与此同时，为让长沙消费者直观感受到国际商业的氛围与魅力，我们巨资打造的亚洲国际商业样板区将于近日开放。相信将给大家带来不一样的感受。

引领长沙“都会全功能中心”时代

《长沙楼市》：在城市化浪潮中，城市综合体应集合各种优质资源，成为城市发展的引擎。然而，现实却不如想象的那么简单，大量城市综合体徒有其表，缺乏灵魂。您认为长沙城市综合体项目是否趋于饱和？您如何看待长沙城市综合体建设现状？

谢春华：就综合体的意义与价值而言，当前长沙的城市综合体项目并不存在饱和问题。事实上，并不是一个项目稍大，各种业态都多少有一点就能称之为综合体的，这是一个误区。

在现阶段，依据长沙迫切的城市需求与未来城市发展趋势，德思勤城市广场正努力推动城市的金融与现代服务业进程，德思勤片区作为长沙市8292亿投资计划



项目简介：

德思勤城市广场位于湖南省府CBD、长沙湘府东路与韶山南路交汇处，项目规划总建筑面积156万平方米（其中商业商务面积超100万平方米），业态规划包括TASKIN四季汇购物中心、900米苹果时尚步行街、2座国际五星级酒店（其中一家为美国凯悦酒店）、TASKIN宝格丽公寓、14栋甲级写字楼、卫视直播中心、建筑艺术中心、长沙首座顶级城市会所、国际学校等诸多类型，规划44万m^2近万个停车位，成为继全球都市综合体标杆拉斯维加斯City Center之后的又一杰作，堪称“全球都市综合体标杆的中国样本”。

十大核心片区，将着力打造以德思勤城市广场为起点和载体的中国中部现代服务业中心，建成以中部金融中心，国家时尚中心、中部文化传媒中心、国际会议中心、国际购物中心、全球顶级酒店、国际名品中心等十大功能为一体的中部现代服务业旗舰地。长沙有望拥有媲美深圳前海的现代服务业示范区，长沙雨花区更将成为“中部的前海”，将打造中部最具代表性的现代服务业示范区和现代服务业产业黄金走廊。为全球强势服务产业提供最佳营商环境，创造更多价值。

《长沙楼市》：从您个人运营城市综合体项目经验角度出发，您如何鉴定一个成功的城市综合体项目？您的衡量标准是怎样的？

谢春华：要鉴定一个综合体项目，我认为要从内外两个素质层面来做考量。一方面，只有位于核心商圈，拥有核心消费人群的项目，才具备成为一个成功的城市综合体的先天条件。另一方面，城市综合体自身的规划、设计、建造与运营，都是其成功中不可或缺的一环。此外，我们不应该孤立的看待商业。拿购物中心来说，国际研究早已表明，只有体量达到15万平米以上的购物中心，才能真正承担起综合体的商业功能，推动项目影响一个区域。

事实上，只有酒店、写字楼、文化娱乐齐头并进的商业项目，能为城市提供国际化的“分钟级生活圈”的项目，才能真正在商业地产之争中，为城市创造价值，从而也为自身赢来生存与增长的空间。

《长沙楼市》：如何衡量城市综合体的竞争力本身就是一件非常具有挑战性的事情，毕竟在世界范围内尚没有一个权威的价值衡量模型。您如何看待本次“2012年长沙十大最具投资价值城市综合体”有奖网络票选活动的意义？

谢春华：国内外权威媒体及专家一致认为，未来的商业、未来的商业地产，尤其是城市综合体，将在二三线城市迎来更多机遇。但相比较一线城市而言，二三线城市对真正有价值的城市综合体，认识还存在不足。而在当前的调控环境下，加上普宅产品的白热化竞争，未来的置业与投资，将更多的集中在商业地产，尤其是能带来强大增值的城市综合本物业上。多多开展这类活动，将有助于市场更深入地了解并进入这一市场，建立起甄别产品的标准与眼光，也能共同分享城市综合体带来的机遇与价值。

北辰三角洲 · 定江洋新上市

长沙最大滨江城市综合体大貌呈现



效果图

“现行标准有点怪”、“老一代豪宅辛苦了”、“新标准，不解释”……近日，定江洋新一轮广告出街，其“说一不二，不解释”的态度，再度引发了市民的好奇与热议：到底定江洋是一个什么样的项目？定江洋“不解释”的底气从何而来？它此次提出的豪宅“新标准”究竟是什么？

细节披露，豪宅不只是豪宅

9 月 1 日起，定江洋开始认筹，从这一天开始，客户们可以在位于 D3 区 1 号栋的顶层会所俯瞰三角洲。当人们从 140 米的高处，坐在环形的室外沙发上俯看整个定江洋时，“新标准，不解释”的疑问或者可以解开。

在两江交汇之处的宽阔江面之上，定江洋这个北辰三角洲最令人瞩目的明星组团清晰呈现。在这个完整的呈现中，定江洋绝不仅仅只是一处豪宅，更是城市复合功能的高度集约的全面展示。

美国捷得国际建筑设计事务所设计师 John Simones 一直习惯用 A1D1 区的代号来标记定江洋。John Simon 是定江洋的设计者，这位拥有洛杉矶奥运场馆、洛杉矶环球街市步道、日本北九州河滨步道等知名作品的设计师，正在通过定江洋带给长沙前所未有的建筑体验。“这将是一个多功能综合性开发项目，集住宅、文化、商业、休闲娱乐于一体，各个功能区在依据用途不同而保持各自独立性的同时，特别是建筑设计采用的方式将带来一种令人激动不已的全新体验。”John Simones 对于 D1 区的描述是对定江洋全貌的最好概括。

在 John Simones 的规划中，建筑面积约为 88 万平米的定江洋，首先就是一个城市高端综合体，集合了各类城市功能，豪宅仅仅只是其中一个部分。

在北辰三角洲湘江岸的狭长地带，从北至南，分布着国际 5A 写字楼，长沙唯一世界级滨江酒店——洲际酒店，以及 17 万㎡的商业 MALL 和 5 栋住宅塔楼，从住宅塔楼俯看，滨江商业综合体层层退台的屋顶花园设计，又巧妙地形成了一个开放式、低密度的城市广场；再加上音乐厅、图书馆、博物馆、会展中心，地铁，公交总站……

“当你能想到城市功能都陆续出现在定江洋时，大家才发现用最完备的城市配套来成就滨水豪宅，才是定江洋的全貌。”北辰营销负责人说。

在北辰三角洲的自我认知中，过不过马路只是定江洋区豪宅定义的一个标签，真正让定江洋区别于他人的气质，是北辰三角洲基于自然资源和城市资源的高度占有，创造性规划一座未来之城的信念与信心。





建设中实拍图

精巧规划，未来之城大样呈现

“1 个亿美金，已经用在了项目的规划设计和专业论证中。”北辰三角洲项目负责人无意间透露的数据或者可以说明定江洋在北辰三角洲中的地位。在 537 万平米巨大体量的北辰三角洲项目中，定江洋虽然只有 88 万方，但却是最能体现北辰对于这块“地王”的期待。

借力十几个国际级顶尖的规划设计和专业咨询队伍，北辰由定江洋开始，推动着长沙城市格局全新升级。

优势自然资源，唯一性文化资源，核心区位优势，如何融合贯通，并且呈现超前于现在的城市格局、商务格局、商业格局，体现未来长沙国际化都市的城市性格、构建新的生活方式？

定江洋也正在交出答卷。

在定江洋，内部交通系统的科学规划和多条城市干道、地铁 1 号线、长株潭城际铁路的立体组合，形成北城交通枢纽，并且实现了向其他核心经济圈的迅速通达；这为定江洋成为新的经济核心点提供了最可靠的基础。

长沙市两馆一厅的落成、涵盖了中小学的名校教育、现代建筑艺术精髓的建筑群像、以及国际影视文化机构，给定江洋提供了丰富的精神内涵，并为其贴上了独一无二的文化标签。这是定江洋所拥有的其他城市综合体难以复制的先天优势。

写字楼群、会展中心配合洲际酒店及商务酒店互为支撑，形成不容忽视的商务力量；大型的滨江体验式集中商业、风情式地铁主题商业和 Qpark 街区购物公园的商业组合，不但汇集成为体量巨大的业态丰富的全新商圈，更因为购物环境创造性体验式设计，给商业在购物功能之外带了更多的游乐、休闲、文化消费的附加功能，刷新了商业模式；湘江浏阳河滨江风光带、社区园林、屋顶花园、空中花园形成了丰富的公园生活……所有的这些强大的城市功能都汇集在占地 1700 亩北辰三角洲之上，为在此居住的人们提供强大而完整的生活系统。

复杂城市功能的高度综合，超大体量的城市规模，特别是鲜明而独有的文化印记，以定江洋为精华的北辰三角洲所展示的是类似于“H O P S C A”的复合地产形态。通过对城市复合功能的高度集约化的科学安排，定江洋所展示的未来之城日益清晰。

理想城市新方向标定

想去定江洋旁边的“两馆一厅”听音乐会，坐着电车吹着江风就可到了。根据最新公布的湘江滨水区城市设计方案，长沙湘江东岸规划引进有“流动风景”之称的有轨电车。一期连接两馆一厅和南郊公园，长度 11.4 公里。

就在这个充满理想主义色彩的规划面世之前，北辰已经以定江洋奠定了长沙城市的新方向。

拿地之初，擅长于造城的北辰实业就已经决定用 10 年左右的时间，在这块难得的城市三角洲地段兴建一座汇聚多种城市功能于一身，具有地域特色的现代化滨江新城，定江洋区正是这座理想之城的灵魂所在。

“定江洋，决定了北辰三角洲将成为中部崛起的长沙主角；圈定长沙城市发展的新中心，敲定了长沙商务、商业发展的新格局，更奠定了长沙城市性格的新调性，确定了长沙生活方式的新模式。”在北辰对定江洋案名的解读中，定江洋不仅指向具体的湘河，更体现对北辰三角洲这座理想城市的精神追求。

“定江洋建筑群整体形象就是一艘起航的巨轮，描绘的是航船开动和行进的场景，”在北辰三角洲顶层会所之上俯看，John Simones 的设计正在从沙盘变成现实，沿着湘江北岸排列的 D1 区，就象一艘巨轮，已经扬帆出水。借着出海航行的意向，北辰三角洲以开放、包容、兼收并蓄的国际视野，塑造长沙更开放、更国际的城市精神。

正如拉德芳斯之于巴黎，六本木新城之于东京，陆家嘴之于上海，北辰三角洲将成为新长沙的“时代广场”，而从定江洋始，人们可以看见新长沙。

TOPIC5

跨越 综合体时代来啦!

ACROSS

PART 1 印象 / 高度·广度·深度

HEIGHT 高度篇

刷新长沙天际线，
创造城市新价值



顺天国际金融中心



华悦城


长沙开福万达广场


金茂梅溪湖

每个城市都有一个属于自己的标志性高度，长沙也不例外。从150米，到200米，到228米，到300米，到400米，再到838米的全球未来第一高楼，长沙的天际线正在不断的被刷新。以城市综合体为主体的超高层建筑的涌现必将赋予长沙这座古城以全新的价值体现，长沙的城市形象也将华丽蜕变。


华远·华中心


保利国际广场



新城新世界商业街


喜盈门范保丽广场



德思勤苹果街

BREADTH 广度篇

商住一体化，拓展业态发展新格局


保利国际广场酒店



泊富国际广场商业街



中信新城空中溜冰场


北辰三角洲商业街

对每一个有理想的城市而言，城市综合体是“多核”城市的催化剂，也是城市“从城市进化到都市”的必需品。城市综合体的出现将商住完美一体化，休闲、娱乐、购物、居住、社交、商务所有关于未来事业、生活的畅想一“城”圈定，业态的多样化将打造出一个又一个长沙所特有经济生态圈。




国际化的设计团队


国际化的服务团队

DEPTH 深度篇

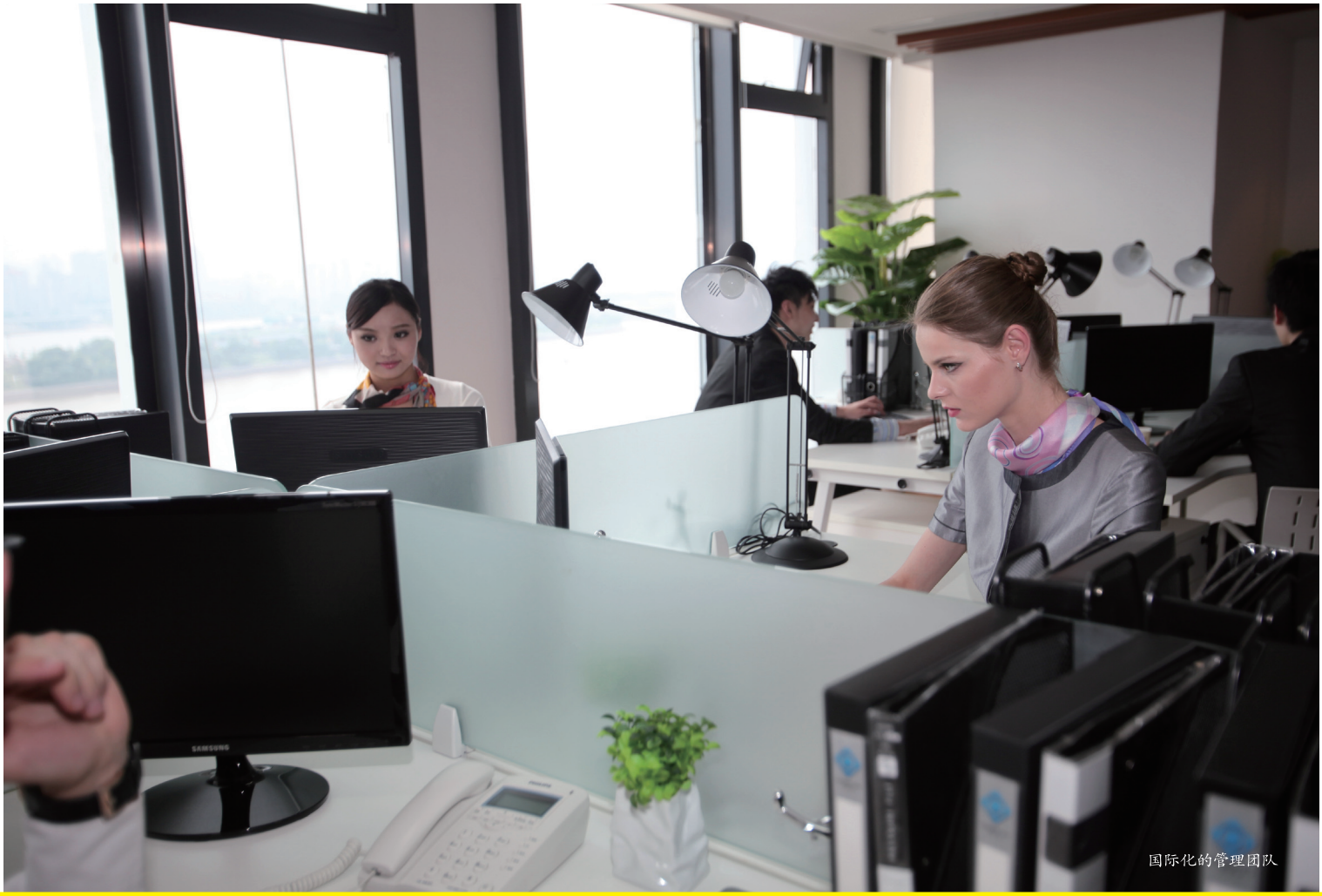
国际化管理团队，世界级品质与服务



ZARA专卖店



H&M专卖店



国际化的管理团队

城市综合体承载着都市人对品质生活的追求，精致的时尚餐饮、国际一流的时装品牌、国际顶尖级的酒店品牌……这些大容量的“体验式购物休闲中心”将拉开都市生活的新篇章。在长沙，随着各大城市综合体的竣工，ZARA、H&M、优衣库、C&A、洲际、凯悦、香格里拉、凯宾斯基、希尔顿等国际一线品牌陆续入驻，依托于国际化的管理团队，长沙国际化的步伐也将更加稳健。



C&A专卖店

Part2 体验 / 城市综合体的N“诱惑”



“人们为了生存来到了城市，人们为了生活的更好，留在了城市。”正如两千多年前亚里士多德对城市多彩生活的概括，人们总是对方便、快捷的大城生活无限憧憬。如果说城市改变和提高了人们的生活品质，那么城市综合体的出现无疑让人们的生活更加美好。

聚焦长沙，这几年城市综合体呈现出兴盛繁荣、遍地开花的景象，本土企业、外地蓝筹地产都不遗余力，倾力打造各具特色的建筑综合体。现在小编通过0731楼市论坛、微博、QQ群等方式收集长沙市民对于城市综合体的N个“诱惑”给予整理展示，充分展现长沙市民对城市综合体的憧憬和美好期待。



NO.1 城市综合体“众生相”

幸福24小时生活

关键词：幸福、方便快捷

网名：小敏

年龄：35岁

职业：白领



一座城市，如同一个人，总有长大、长高的冲动，总有蓬勃的梦想。而城市综合体，恰是这一冲动与梦想的最佳载体。小孩6岁，强烈的独立意识让我在顾家的同时，仍然充当着一个有思想的都市白领。每天的生活我都记得很清楚，因为那种生活很规律、很熟悉，其中的幸福感就像是人生中的一种习惯。

躺在温馨舒适的装修房里，每天被清晨的第一抹朝阳唤醒。刚踏入小学的孩子，可以送往楼下的学校。呼吸着清晨的新鲜空气，一天的能量都被储蓄好了。不用担心堵车，上班从来没有迟到过，从家到公司几分钟即可到。去拜访客户，也不用匆匆忙忙，就在同一个写字楼，一天就在不慌不忙中度过了!下班了，一天的自由时刻不能白白浪费，周边就有商业综合体、区内还有商业街，比起那些还要去五一大道购物的姐妹们，自己还是幸福了不少，一站式的配套，吃喝玩乐，日常家居需求，估计五分钟就可以得到满足。傍晚了，拉着老公，牵着孩子在自家的公园里幸福漫步，锻炼，一家人其乐融融。

TIPS 城市综合体

即综合酒店（Hotel）、写字楼（Office）、停车场（Parking）、大型综合购物中心（ShoppingMall）、会展博览（Convention）、社区公寓（Apartment）的复合体，其将城市中的商业、办公、居住、旅店、展览、餐饮、会议、文娱和交通灯城市生活空间的三项以上进行组合，并且在各部分间建立一种相互依存、相互助益的能动关系，从而形成一个多功能、高效率的综合体。

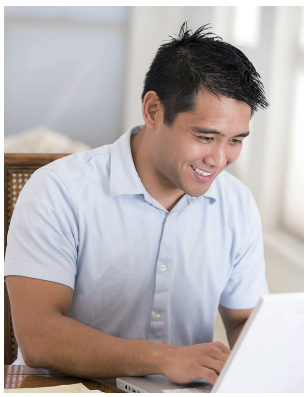
50万买下一套房拥有一座城

关键词：生活方便、物美价廉

网名：追追

年龄：28岁

职业：网络工程师



一个是风景好、空气好的楼盘，一个是热闹、繁华的城市综合体住宅，到底该如何选择？在购房前夕，这两个选择一直在心里打鼓，但买房就是买预期，买城市综合体的住宅，可以用最实惠的价格，买到最大的预期。

我是外地人，2005年就来到长沙工作，一直和女朋友租房住，所以对我们来说，买一套既能居住，又兼投资用的住房相当重要。在买房的前段时间，我倾向于购买风景好、空气好的楼盘，但女友说喜欢热闹和繁华，假如住到郊区去，找个吃饭的地方都不好找，要跑老远。如买城市综合体，入住以后生活方便，室内步行街、超市、商场、酒楼，以及品牌专卖店，日常生活的需求都可以得到满足。下班回来不愿意做饭，走个四五分钟就到了餐饮街，吃完晚饭还可以在室内步行街闲逛，看电影等。

还有我也比较过相对于同一地段的“纯住宅区”来说，我看中的综合体的价格不算高。估计综合体开发商对资金回笼的要求较高，采取快速开发、快速销售的策略，因此定价比较合理，让我觉得物有所值。

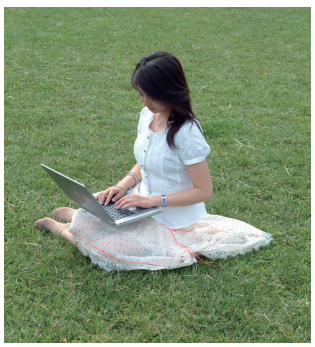
左手住宅，右手商业，这里具有升值潜力！

关键词：投资、升值

网名：欧时力妹妹

年龄：26岁

职业：购导员



由于拆迁安置全家分了3套房子，我和父母同住一套房，其余的2套房子对外出租，目前全家三口人都在工作，生活富足有余，男朋友是青梅竹马小时候的玩伴，他家也同样分了房子，两人的家庭都算不错的。

我在服装店上班，开服装店一直是我的梦想，我希望能够在繁华的地方买个门面，自己当老板创业。

刚开始男朋友一直反对，但我的态度十分坚决，我觉得年轻人要有追求，人要往高处走，而且我也看中了上班附近的一个楼盘，集时尚、年轻一站式购物中心，包含服装、购物、休闲、餐饮、娱乐等业态，并配置了高端写字楼的大型城市综合体，这些人群正符合我开店的客源。我把男朋友带到楼盘，并仔细和他分析，门面位置好，以后还会升值等，没想到他也心动了，不仅同意买个门面，还打算在这里买个房子，说以后我上班下班更加方便。其实他也是看中这里的未来，居住在这样的“城中城”中我们的生活档次随之提高。

印象长沙：谁拥有城市综合体，谁就拥有城市的未来！

关键词：城市的未来、生机勃勃

网名：健行天

年龄：32岁

职业：金融分析师



我大学四年都是在长沙度过的，身为北方的我没来长沙之前，曾一度对这里充满向往。可是来到这里，便开始纠结，学校方圆几里都没有购物、休闲、书店等一体的地方。2006年我结束了自己的大学生活，回想这四年，每一次好友要来学校看我，问我学校周边有何好吃好玩的地方，我都无奈告诉朋友，这里什么都没有，那时候必须到五一广场才有繁华。

今年，我因与女朋友家人见面，从北京回到长沙，离开长沙整整6年了。长沙已经有了翻天覆地的变化，显然这里已经不是当初的长沙，一栋栋高楼大厦拔地而起。女朋友的哥哥从事房地产相关的工作，极力推荐我在长沙投资购房，女朋友也有此意，希望以后可以回来长沙安家。哥哥说未来大型都市综合体群星闪耀，气势如虹：开福区有万达城市广场、北辰三角洲；天心区有中信新城、华远华中心；雨花区有德思勤城市广场、顺天国际金融中心、喜盈门范城；岳麓区有金茂梅溪湖……这些新开发的城市综合体，均涵括了办公、酒店、购物、居住等多种功能，提供一站式的消费模式，为长沙带来生机！

谁拥有城市综合体，谁就拥有城市的未来！如此的长沙开始落得“亭亭玉立”，有着她自己的独特风味了，我为之心醉！

NO.2 生活因你改变



◎ 长沙蝶变华丽升级，业内说……

关键词：国际化都市　城市地标

周勇（运达地产集团总经理）：事实上，对于城市综合体来说，重点考量在于开发商的资金支撑能力和经营质量，并不是每一个开发商都能够做这类产品。

陈世霞（湖南中原地产资源策略中心总监）：长沙房地产发展到目前阶段，物质需求向精神需求的提升已然成熟，品质、质素的提升催生了城市综合体这一聚合物业的遍地开花。

方宝尧（湖南润领房地产开发有限公司总经理）：综合体发展到长沙就需融合长沙的本土特色、符合长沙人的消费习惯、集吃喝玩乐于一体、以快乐大众为精髓。

柳佳（恒广国际景园副总经理）：长沙商业地产有一定的发展潜力，但是有机遇的地方就会有挑战，这种情况下，市场势必会衍生出残酷的竞争，而实力强劲的对手，就会脱颖而出。在未来，综合实力才是竞争的王牌。

阳学文（房地产与城市策划大师）：城市综合体对于长沙成为国际化大都市起着离心和推动的作用，是长沙时尚前卫生活的展示，打造出全新的物业价值链和生活方式，更是长沙实现再次腾飞的一个绝佳支点。

陆荣斌（绿地集团长沙房地产事业部市场营销部总监）：在两型社会和先导区建设的推动下，长沙吸引了众多500强企业，高端写字楼将迎来巨大的市场机遇！

NO.3 名人眼中的综合体

“机”大于“危



@任志强（华远地产股份有限公司董事长）

我还没有看到长沙有很多城市综合体。按照长沙人口计算，30多个综合体应该是可以容纳得下的，对于商业地产而言，不单单决定于有多少个商业项目，而决定是否有这么多消费人群。



@范小冲（阳光100置业集团 常务副总裁）

城市综合体做得好可以爆发内生的巨大能量，但如果弄不好这个东西救都没法救，足以埋葬一个企业——因为占有着大量的资金。所以，城市综合体既是宝藏也是陷阱，与同行共勉，探索着谨慎前行。





@王义高（湖南省政协委员、湖南省房地产业协会首席经济学家王义高）

当住宅型房地产10年黄金开发期即将过去时，开发商要实现转型，寻找新的增长点，这就必然进入“城市综合体”这一领域。



@龙固新（德思勤投资有限公司董事长）

城市综合体是城市发展到一定阶段之后的产物，对城市具有极强辐射功能。经济转型，城市需要有持续增长价值的商圈及商业模式，而城市综合体往往占地多投资大，对城市功能影响也因此更为巨大，而超级都市综合体，更将成为助推长沙经济转型的引擎。

◎ 更美的生活在未来，他们说……

关键词：长沙离不开城市综合体

邵中兵（执行主编）：长沙，一个比较屌丝的城市，走在通往高富帅的路上。万达、顺天、德思勤这些代表长沙青春正熟力量的综合体引领这座城市开始旺盛的分泌荷尔蒙，开始怀春，义无反顾的向世人袒露对大金融中心的渴望。

文洁（记者）：在某种程度上而言，迈向国际化都市的道路上，长沙离不开城市综合体。

陈勇（记者）：长沙城市综合体的体量已越来越大，如何才能脱颖而出呢？我认为异化竞争是关键。首先是项目形象定位的差异化；其次是经营模式的差异化与品牌的差异化。例如，这个城市综合体以吃喝玩乐为主，那么另一个综合体则可以以购物为主；此外，推广的差异性也非常重要。

陈淦璋（记者）：城市综合体数量众多并不可怕，可怕的是开发商没有成熟的后期商业运营模式，搞“一锤子买卖”，将同质化的产品推向市场。

唐琨（记者）：某种意义上而言，以城市综合体为主体的超高层建筑的不断出现，不仅仅是天际线的不断刷新，也是城市发展方式的转变，更是长沙楼市自我进化的体现。

张莉莉（网络推广）：城市综合体，将会带来24小时书店，这是我们这群朋友争相传阅的好消息！

罗杰（网站版主）：我是宅男，可以“宅”得更精彩！我可以“宅”这里头，我的工作、我的生活、我的方方面面都可以在里面进行解决，我可以十天半个月甚至于不用出去，那这个应该是城市综合体这样一种新的生活方式带给我的最大的好处。

宋名（网络剑客）：早晨起来去上班在写字楼就可以实现，中午吃饭这里面有餐饮，有购物的需求也可以去买东西，如果有朋友来这里有酒店，休闲可以去看看电影或者看画展，在整个综合体里面可以实现。

甘甜的妞（房产策划）：出门购物、喝咖啡，不用堵车半小时，不管是健身还是娱乐，都能够离我们工作和生活的地方更近！

•更多业内互动敬请关注官方微博 权威官网0731房产网



TOPIC6

结语 综合体，为一座城市代言

EPILOGUE

一直以来，城市综合体只是国际大都市的专有产物。中部崛起，长株潭一体化，武广高铁，黄花机场的扩容提质，地铁如火如荼的建设等等一系列大事件贯穿长沙的时候，城市综合体也成为长沙房地产市场上耳熟能详的名词。对，长沙已经大变样了，今天的长沙已经成功跻身城市综合力前十强，今天的长沙更是一线地产品牌最想投资的城市之一，今天的长沙已不可同日而语！实力开发商齐齐发力，打造长沙千万级都市梦想，万科、万达、保利、华远、北辰、中信、新世界等等知名品牌纷纷落户长沙，近30个城市综合体破土而出。

城市综合体已然遍布长沙，一边厢沿江、南城、市中心板块综合体奋力厮杀，河西滨江一带综合体也迅速崛起，综合体间的竞争已经白热化！为了能在竞争中成功突围，综合体更是使出浑身解数，各显神通。雄踞长沙的城市综合体各具特色，领袖级商务商业旗舰——万达广场，中心绝版滨江地标——华远·华中心，亚洲又一时尚中心——德思勤城市广场，世界级滨江综合体——北辰三角洲，湖南首席高端商务综合体——顺天国际金融中心……综合体以其独有的姿态为这座城市代言！

数个风格各异，瑰丽迷人的综合体崛起于星城，长沙的辉煌时代已经来临！每个综合体都是一个引以为傲的璀璨地标，镌刻下城市的华美篇章，百年繁华，构筑于城市之中。优雅迷人的英式园林，热情如火的西班牙小镇，严谨稳重的德式商务中心，奢华唯美的美式商业街，世界的风华缩影到这个城，风格迥异综合体的到来，为长沙添上了浓墨重彩的一笔，高楼林立，灯火璀璨，江影摇曳，绿树婆娑是现在的长沙，“蝶变”后的长沙不仅仅只有风光，更会一举进入比肩京沪的奢华时代，谱写绚丽的新篇章！

www.0731fdc.com 更多资讯网上后动

了解长沙房地产市场
把握政策取向
提供信息参考和决策依据

长沙房地产资讯VIP中心

yjzx.csfdc.gov.cn/vip.php



长沙房地产资讯 VIP

长沙房地产资讯VIP中心主要栏目

楼市观察（政策解读、理论探索、专家视角）| **楼市动态**（楼市指数、国内动态、长沙楼事）
地产形势（湖南地产、长沙经济）| **专题研报**（备案月报、产业研究、城市比较）
板块分析（价格分类、区域板块）| **市场供应**（土地市场、批准预售、开发投资）
网签行情（月报、周报、日报）

所有报告数据均来源于长沙房地产市场预警预报动态监测系统。所有内容均为电子文稿，具有报告权威、时效快等特征。采用账号、密码与US-KEY锁绑定的方式登陆yjzx.csfdc.gov.cn，即可直接获取有关研究成果。

Add / 长沙市马王堆中路248号长沙房产交易大楼8楼76号信箱
Contacts / 申小姐　E-mail / 519159937@QQ.com　P.C. / 410016
Tel / 0731-84662660

2012年前三季度长沙市房地产市场分析报告

◇ 文/长沙市房产信息中心　长沙市房产研究中心

2012年1-9月我市（含三县市）完成房地产开发投资752.76亿元，同比增长16.40%。商品房施工面积6889.85万m^2，其中新开工面积1457.97万m^2，同比减少2.45%、14.98%；竣工面积876.33万m^2，同比减少6.53%。2012年1-9月我市（含三县市）累计批准预售1238.05万m^2，同比减少9.94%；实现商品房成交面积993.84万m^2，销售金额591.97亿元，同比分别减少29.68%、20.69%。

Part 1　长沙地区房地产市场基本情况

一、新建商品房批准预售情况

表1　2012年1-9月长沙市新建商品房、住宅供应情况

区域		新建商品房		其中：住　宅	
		批准预售面积（万m^2）	同比（%）	批准预售面积（万m^2）	同比（%）
全　市		1238.05	-9.94	982.21	-19.84
其中	芙蓉区	42.06	-44.14	34.37	-20.34
	天心区	131.09	16.89	95.59	-48.18
	岳麓区	215.00	-12.19	157.76	-6.18
	开福区	112.84	-43.95	72.63	-28.03
	雨花区	247.22	20.44	207.11	-58.73
	望城区	115.62	28.71	95.49	8.87
	长沙县	199.24	-29.04	183.33	-31.28
	浏阳市	71.96	0.56	49.75	-13.30
	宁乡县	103.01	9.91	86.19	25.15

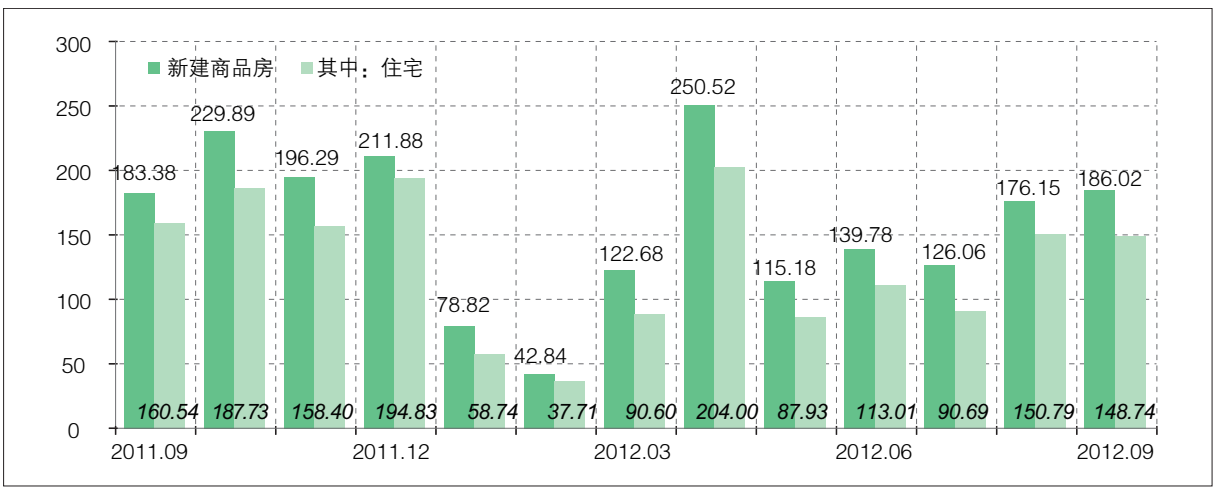


图1　近一年长沙市新建商品房批准预售走势图（单位：万m^2）

小结：前三季度全市商品房新增批准预售量同比减少近一成，但从季度来看，一季度最低，二、三季度新增量均接近或超过一季度的二倍

2012年1–9月全市新建商品房累计批准预售1238.05万m^2，同比减少9.94%，其中住宅批准预售982.21万m^2，同比减少19.84%。分区域来看，内六区新建商品房累计批准预售863.84万m^2，同比减少6.98%，其中住宅批准预售662.95万m^2，同比减少20.34%。从走势来看，一季度新增批准预售低于250万m^2，但二季度、三季度增量较大，分别为一季度的2.07、2.00倍。

二、新建商品房成交备案情况

表2　2012年1–9月长沙市新建商品房、住宅成交备案情况

区域		新建商品房		其中：住　宅	
		成交面积（万m^2）	同比（%）	成交面积（万m^2）	同比（%）
全　市		993.84	–29.68	858.90	–32.90
其中	芙蓉区	41.18	–43.42	29.54	–53.80
	天心区	80.16	–42.86	68.36	–43.02
	岳麓区	185.85	–18.80	157.83	–25.54
	开福区	133.58	–33.09	110.27	–41.91
	雨花区	186.79	–40.80	156.87	–44.73
	望城区	68.08	–14.83	65.50	–10.79
	长沙县	184.21	–19.61	174.55	–19.45
	浏阳市	55.93	–2.71	47.87	–5.49
	宁乡县	58.07	–35.17	48.11	–31.03

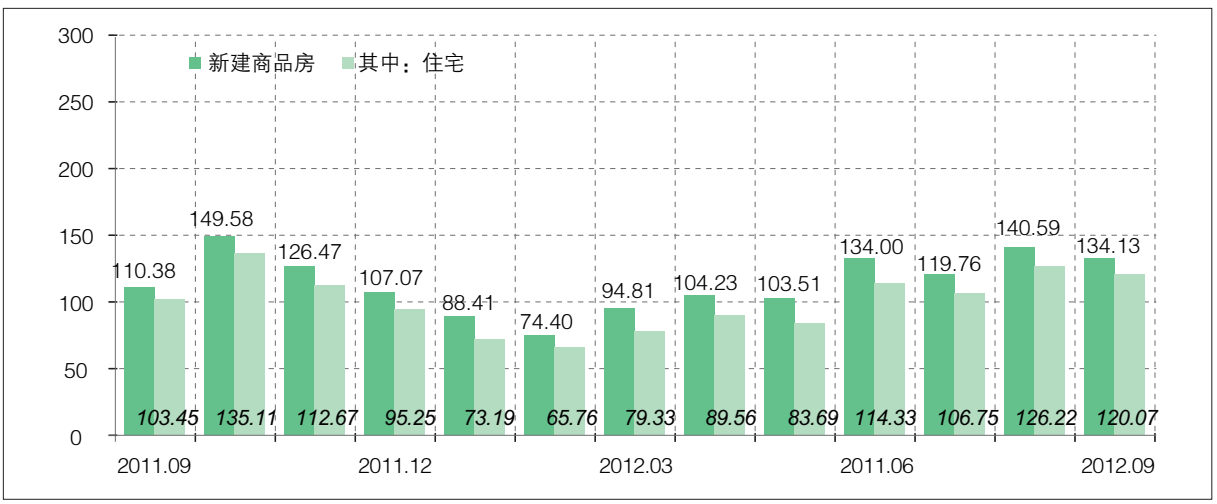


图2　近一年来长沙市新建商品房成交备案走势图（单位：万m^2）

小结：前三季度全市商品房成交备案量同比减少近三成，但从季度来看，呈现逐季回升

2012年1–9月全市新建商品房累计成交备案993.84万m^2，同比减少29.68%，其中住宅成交备案858.90万m^2，同比减少32.90%。分区域来看，内六区新建商品房累计成交备案695.63万m^2，同比减少32.92%，其中住宅成交备案588.37万m^2，同比减少37.60%。从走势来看，除一季度三个月成交备案量低于100万m^2外，其余月份均高于100万m^2，且销量呈逐季回升之势。

三、二手房成交情况

表3　2012年1–9月长沙市二手房、住宅成交情况

区域		二手房		其中：住　宅	
		成交面积（万m^2）	同比（%）	成交面积（万m^2）	同比（%）
全　市		215.49	–30.41	139.23	–32.06
其中	芙蓉区	29.41	–47.15	16.86	–34.73
	天心区	31.54	–4.57	15.62	–33.87
	岳麓区	26.58	–19.79	15.10	–30.29
	开福区	28.46	–16.71	18.45	–30.06
	雨花区	35.59	–25.98	29.60	–30.17
	望城区	9.94	2.37	5.49	–28.05
	长沙县	18.71	–61.26	16.70	–45.17
	浏阳市	21.99	–32.00	15.70	–19.53
	宁乡县	13.29	–13.65	5.72	–23.32

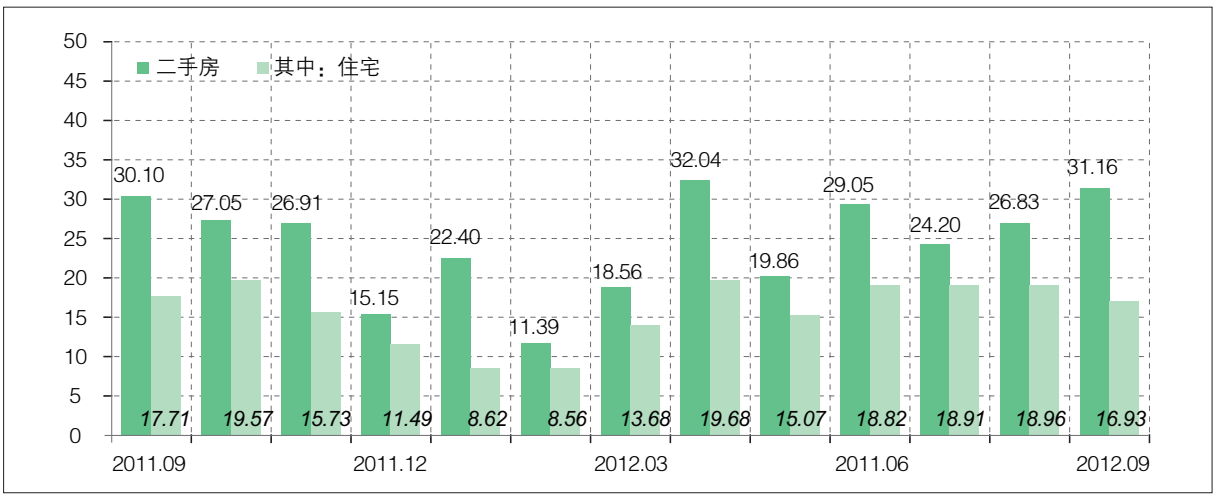


图3　近一年来长沙市二手房成交走势图（单位：万m^2）

小结：前三季度全市二手房成交量同比减少三成，月成交量低于35万m^2

2012年1-9月全市二手房成交面积215.49万m^2，成交套数为21601套，同比分别减少30.41%、20.58%；其中住宅成交139.23万m^2，成交套数为17768套，同比分别减少32.06%、23.44%。分区域来看，内六区二手房成交面积161.51万m^2，成交套数为14407套，同比分别减少24.39%、19.24%；其中住宅成交101.11万m^2，成交套数为12088套，同比分别减少31.46%、24.56%。从走势来看，二手房成交量呈现逐季增长，但二季度、三季度基本持平（均在80万m^2左右）。

四、房产一、二级市场交易量对比分析

表4　2012年1-9月长沙市房产一、二级市场交易量对比

区 域	芙蓉区	天心区	岳麓区	开福区	雨花区	望城区	长沙县	浏阳市	宁乡县	全市
比 值	1.40	2.54	6.99	4.69	5.25	6.85	9.85	2.54	4.37	4.61

小结：前三季度全市商品房成交量为二手房成交量的4.6倍

房产一、二级市场对比来看，2012年1-9月全市房产一、二级市场累计交易量之比为4.61：1，其中，内六区房产一、二级市场累计交易量之比为4.31：1，比2011全年比值分别缩小0.13、0.55。从各区县比值来看，商品房、二手房成交量差距均较大，最大为长沙县，商品房成交量约为二手房成交量的10倍；最小为芙蓉区，商品房成交量也超过二手房成交量达40%以上，显示我市处于商品房市场高速增长阶段，二手房市场仍有待培育。

五、银行抵押贷款情况

表5　2012年1-9月长沙市房屋抵押情况

区 域		全 市	同比（%）	其中：内六区	同比（%）
一般抵押	抵押笔数（笔）	147181	-7.86	99744	-10.61
	其中：个人	145327	-7.59	98672	-10.89
	抵押面积（万m^2）	2830.59	4.49	1537.70	0.55
	其中：个人	1989.28	-3.77	1154.54	-8.67
	贷款金额（亿元）	851.42	10.66	608.29	6.93
	其中：个人	613.68	4.31	447.09	0.32
在建工程抵押	抵押笔数（笔）	893	-1.98	651	-2.98
	抵押面积（万m^2）	889.75	52.84	607.05	34.00
	贷款金额（亿元）	202.37	27.33	155.45	12.81

小结：前三季度全市房屋抵押笔数同比减少，但取得贷款金额仍有一定增幅，在建工程抵押面积、取得贷款金额同比仍有较大幅度增长

2012年1–9月，全市办理抵押登记手续147181笔，抵押面积2830.59万m^2，贷款金额851.42亿元，同比分别增长–7.86%、4.49%、10.66%，其中，办理个人抵押登记手续145327笔，抵押面积1989.28万m^2，贷款金额613.68亿元，同比分别增长–7.59%、–3.77%、4.31%。分区域来看，内六区共办理抵押登记手续99744笔，抵押面积1537.70万m^2，贷款金额608.29亿元，同比分别增长–10.61%、0.55%、6.93%；其中，办理个人抵押登记手续98672笔，抵押面积1154.54万m^2，贷款金额447.09亿元，同比分别增长–10.89%、–8.67%、0.32%。

2012年1–9月，全市共办理在建工程抵押893笔，抵押面积889.75万m^2，贷款金额202.37亿元，同比分别增长–1.98%、52.84%、27.33%。其中，内六区共办理在建工程抵押651笔，抵押面积607.05万m^2，贷款金额155.45亿元，同比分别增长–2.98%、34.00%、12.81%。

从前三季度全市抵押情况来看，由于今年来商品房销售低于预期，使得商品房抵押量也出现了一定程度的下滑；但从各月商品房销售情况来看，仍呈现缓慢回暖之势，这也使得开发商的开发热情增加，银行融资活动也较为活跃。

六、土地招拍挂情况 (数据来源：长沙市国土资源局，网上挂牌出让系统)

表6　2012年1–9月长沙市土地供应和交易情况

区域		挂牌情况		成交情况			
		宗数	面积（m^2）	宗数	面积（m^2）	金额（万元）	综合地价水平值（元/m^2）
内六区	芙蓉区	1	7503.11	0	0	0	——
	天心区	2	45355.33	2	45355.33	11698	2579
	岳麓区	37	1633103.83	28	1092364.17	574572	5260
	开福区	9	314922.04	2	8271.22	1800	2176
	雨花区	19	534980.79	18	554376.63	337643	6091
	望城区	58	2451602.30	56	3054986.58	401188	1313
	小 计	126	4987467.40	106	4755353.93	1326901	2790
郊县市	长沙县	57	2682061.33	67	2927879.15	345551.80	1180
	浏阳市	38	1769223.78	50	2244158.67	140618.00	627
	宁乡县	86	3117162.90	85	2363928.50	174932.00	740
	小 计	181	7568448.01	202	7535966.32	661101.80	877
全 市		307	12555915.41	308	12291320.25	1988002.8	1617

表7　2012年1-9月长沙市各用途土地成交情况

用 途	全 市	其 中		
		商业(综合)	住 宅	工 业
成交宗数	308	132	30	146
成交面积(m^2)	12291320.25	6119542.86	1195587.60	4976189.79
成交金额(万元)	1988002.8	1507497.8	275243	205262
综合地价水平值(元/m^2)	1617	2463	2302	412

小结：望城区土地出让领跑六区，三县（市）土地市场表现强劲

2012年1-9月，全市招拍挂出让土地挂牌307宗，土地面积1255.59万m^2。其中，商业（综合）用地挂牌137宗，土地面积602.94万m^2；住宅用地挂牌27宗，土地面积116.42万m^2；工业用地143宗，土地面积536.23万m^2。全市土地实际成交308宗，成交面积1229.13万m^2，总金额1988002.8万元，综合地价水平值1617元/m^2。其中，商业用地成交面积611.95万m^2，成交金额1507497.8万元；住宅用地成交面积119.56万m^2，成交金额275243万元；工业用地成交面积497.62万m^2，成交金额205262万元。

Part 2　长沙市（内六区）房地产市场基本情况

七、长沙（内六区）新建商品住房供销套型结构分析（按套数计）

表8　2012年1-9月长沙内六区新建商品住宅户型供销关系分析表

面 积 段	供(套)	比例(%)	销(套)	比例(%)	供-销(套)	供 销 比
≤60m^2	8947	13.90	4932	8.86	4015	1.81
60-90m^2	17435	27.10	15847	28.47	1588	1.10
90-120m^2	19985	31.06	17753	31.90	2232	1.13
120-144m^2	12119	18.83	10643	19.12	1476	1.14
>144m^2	5861	9.11	6479	11.64	-618	0.90
合计	64347	100.00	55654	100.00	8693	1.16

小结：前三季度内六区新增供销的主力套型为90-120面积段，供销量均超过总量的31%

2012年1-9月长沙内六区住房供应套均面积为103.03m^2，同比缩小6.76%。从供销情况来看，1-9月90-120m^2、60-90m^2套型仍是我市内六区主力供销套型，其中，90-120m^2套型所占供、销总量比例均超过31%，60-90m^2套型所占供、销总量比例均超过27%。而从9月来看，本月新增批准预售以中、大户型为主，90-120m^2套型新增供应比例最大，占总量的36.79%， 其次为120-144m^2套型，占总量的26.79%；成交90-120m^2、60-90m^2套型比例较大，分别占总量的31.69%、27.30%。1-9月90m^2以下套型供应占比为41.00%，同比提高2.91个百分点。

八、内六区新建商品房待销情况

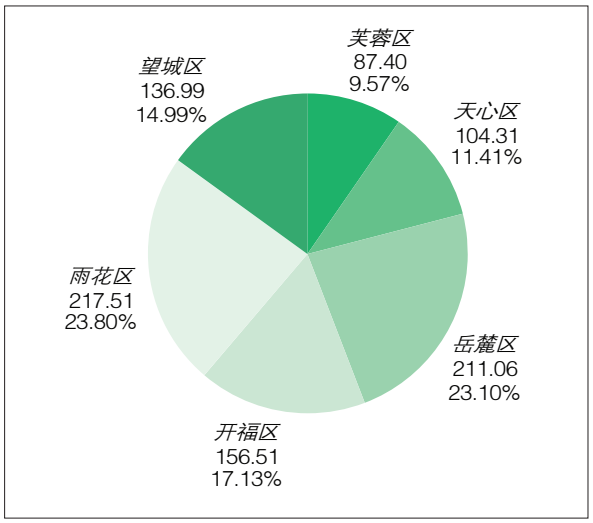


图4　2010年以来长沙内六区各区域商品住宅待售面积（单位：万m^2）

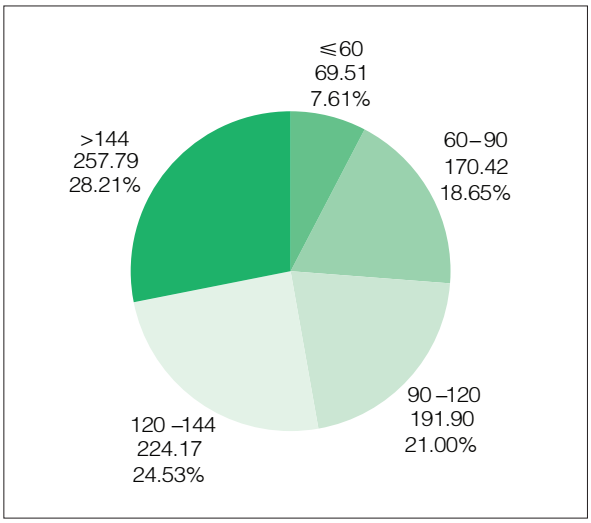


图5　2010年以来长沙内六区各面积段商品住宅待售面积（单位：万m^2）

小结：内六区新建商品房待售面积呈现增长趋势，截止9月底超过1200万m^2

2010年至今年9月底，长沙内六区已取得批准预售证且未销售的新建商品房面积为1243.42万m^2。其中住宅913.78万m^2,占73.49%；非住宅329.64万m^2，占26.51%。分行政区划来看，雨花区、岳麓区、开福区商品住宅待售量依次位居前三位，分别占比23.80%、23.10%、17.13%；分面积段来看，144m^2以上商品住宅的待售量最大，占比28.21%，其次是120–144m^2商品住宅的待售量占比24.53%。

Part 3　2012年第四季度长沙房地产市场发展趋势分析

从2012年前三季度长沙房地产市场运行来看，商品房批准预售、商品房成交备案月环比都呈现了略微上升状态，房地产市场景气指数先低后渐强。作为今年的最后一个季度，既是调控成果的巩固时期，又是买卖双方继续博弈的时期，长沙房地产市场预计会呈现如下走势：

一、宏观调控政策基本平稳，预期微调力度缩小

第四季度稳增长仍是我国经济发展的最重要主题，稳增长目标下的针对性经济刺激政策仍将持续，但对于房地产业来说却并不意味着放松对房地产市场的调控。尤其是在国务院督查组深入部分城市督查宏观调控执行情况后，产业政策也更趋向于明朗，预计房地市场从整体上将极力防止房价的反弹，继续抑制投资投机行为的方向不会改变，力度不会放松。具体政策上仍可能会对保障自住型刚性需求有所倾斜，但力度和步子都不会太大。

二、房地产开发投资继续放缓，资金压力依然存在

今年以来央行进行了较频繁的货币政策微调，但对房地产信贷的作用十分有限，开发企业资金压力并未得到真正意义上的缓解，长沙房地产开发投资增速持续放缓，施工面积、新开工面积等呈现了同比负增长。第三季度随着部分城市房价的轻微上扬，银行信贷进行了紧缩。预计第四季度开发企业资金链会更加偏紧，房地产开发投资大规模扩张的可能性不大。预计全市全年房地产开发完成投资额不会突破1000亿水平，其中住宅约670亿元。

三、新房供给成交有所上扬，二手房成交低迷难改观

第四季度政策环境平稳，受“银十”、“年底”等销售节点的影响，刚需及改善性需求预计会择机入市，因此第四季度会延续当前供给成交有所上扬，价格基本稳定的趋势。预计全市全年新建商品房累计批准预售可达1500万m^2，其中内六区约1100万m^2；全年新建商品房累计成交可达1300万m^2，其中内六区约900万m^2。但受二手房交易税收征管新规、传统的购房消费观念等影响，长沙二手房难以呈现新房成交上升的状态，预计全市全年二手房成交面积约250万m^2，其中内六区约180万m^2。

四、市场角逐愈发激烈，以价换量仍将持续

目前开发企业对国家宏观调控政策及长沙房地产市场形势有较为清醒的认识，再加上长沙目前的待销商品房总量保持在高位，所以开发企业的推盘及促销均以稳健为主，价格难以明显提升。况且第四季度作为年终冲刺阶段，既面临着刚需及改善性需求释放的环境，又面临着追赶当年目标任务，快速回笼资金的压力。预计第四季度促销力度将会有所加大，为加快库存消化，缓解资金压力，以价换量策略将会是主要营销策略，从而有望呈现市场竞争白热化的情形。

五、新兴地产受关注，住宅品质在升级

产业升级、结构调整是这个产业实现跨越的必经之路。第四季度预计房地产业多元化发展将加快渗入长沙这个住宅为主导的房地产市场。主要将表现在：城市综合体持续发力，继续掀起销售热潮；新型工业化进一步推进，工业地产项目不断探索新的发展模式；旅游、养老等地产实践步伐将有所加快等等。同时，在支持绿色建筑、可再生能源建筑应用项目、全装修住宅、全装修集成住宅等优惠政策推动下，长沙住宅品质升级被推上了更高的高度。

六、岳麓雨花领衔城区板块，新城片区热力不减

第四季度长沙市内六区热点区域格局基本不会改变，岳麓区、雨花区在批准预售面积、成交备案面积上仍将领先于其他区域。得益于政府规划、轨道交通建设、区域投资力度加大等因素，滨江新城、武广新城、梅溪湖、洋湖等片区发展速度不减，将会吸引越来越多的大型开发企业参与和寻求新的机会。随着这些片区开发程度的逐渐成熟，预计在未来较长一段时间内，他们仍是市场上最为活跃的主角。

七、新型城镇化全力加速，县域地产迎来新机

《湖南省推进新型城镇化实施纲要（2012–2020年）》即将提上日程，将实施县城和中心镇扩容提质工程，鼓励中心城区人口达到一定规模的县（市）按照中等城市规模和标准规划建设。可以预计新型城镇化的提速会加快县城和中心镇人口的集聚，引致更多的购房刚性需求。这对于望城区、长沙县、浏阳市、宁乡县的房地产业来说，将会是一个新的发展机遇。

2012年上半年中部六省会城市房地产市场之对比分析

◇ 文/长沙市房产研究中心数据统计部 邓晖

2012年上半年长沙商品房新增供给量、成交备案量仍呈“双降”，商品住宅销售价格环比指数止涨，整体呈下行趋势。总体来看，由于房地产市场调控带来的必然阵痛，已经给长沙楼市新增供销带来了明显影响。那么，中部六省会城市房地产市场情况究竟怎样？长沙的对比状况又是如何？本文将基于中国部分省会城市房管局信息工作协作网络的内部数据，对武汉、郑州、长沙、合肥、南昌、太原等中部六省会城市房地产市场进行对比分析，以期从中找到答案。

一、城市发展情况比较

1、经济总量比较

GDP是指一个国家(或地区)在一定时期内所有常住单位生产经营活动的全部最终成果，能较真实的反映当地的经济实力和市场规模。GDP越高，其房地产发展的空间就越大。

表1 2012年上半年中部六省会GDP总量比较

（单位：亿元、%）

序号	1	2	3	4	5	6
城市	武汉	长沙	郑州	合肥	南昌	太原
GDP	3700.00	2896.54	2622.90	1751.70	1296.74	1044.72
同比增长	12.0	12.9	12.0	13.5	12.0	9.7

■ 小结：上半年长沙GDP、同比增幅在中部六省会中均居第二位

从经济总量来看，2012年上半年中部六省会GDP均超千亿元，其中武汉第一档，GDP达3700亿元；长沙、郑州基本相当，GDP在2600~2900亿元，二者相差仅273.64亿元；合肥、南昌、太原GDP均低于2000亿元，其中太原刚刚超过千亿元。长沙2012年上半年GDP为2896.54亿元，在中部六省会中居于第二位，比第一位武汉少803.46亿元。

从GDP同比增幅来看，各市同比增幅均超过全国平均增幅（7.8%），合肥最高，增幅达13.5%。长沙同比增幅12.9%，超过全国增幅5.1个百分点；增幅在中部六省会中居第二位，比第一位合肥低0.6个百分点。

2、全社会固定资产投资比较

全社会固定资产投资反映一个城市的建设力度，也在一定程度上反映一个城市的城市化发展阶段。固定资产投资增长速度较快往往表明城市正处于大规模建设阶段。

表2　2012年上半年中部六省会全社会固定资产投资额比较

（单位：亿元、%）

序号	1	2	3	4	5	6
城市	武汉	合肥	长沙	郑州	南昌	太原
固定资产投资额	2339.41	2022.78	1900.52	1594.70	1030.32	325.43
同比增长	24.2	17.9	21.9	23.30	30.0	30.0

■ 小结：上半年长沙全社会固定资产投资在中部六省会中居第三位，增幅居第五位

从固定资产投资规模来看，2012年上半年中部六省会仍可分为三个梯队，第一梯队——武汉、合肥，固定资产投资额超过2000亿元；第二梯队——长沙、郑州、南昌，固定资产投资在1000~2000亿元，其中南昌刚刚超过千亿元；第三梯队——太原，固定资产投资额最低，仅325.43亿元。长沙全社会固定资产投资1900.52亿元，在中部六省会中居第三位，全社会固定资产投资比中部六省会第一位武汉低438.89亿元，比第二位合肥低122.26亿元。

从固定资产投资增长率来看，中部六省会除合肥外，其他城市同比增幅均超过全国增幅（20.4%）。长沙同比增幅21.9%，高于全国增幅1.5个百分点，增幅在中部六省会中居倒数第二位。

二、房地产市场情况比较

（一）市场预期指标

1. 房地产开发投资额比较

开发投资额可以反映出未来一、两年的供应情况。适度的投资有利于拉动经济的增长，但如果房地产开发投资增幅过高，将使供给过量，如没有相应的市场需求相匹配，容易导致市场供过于求。

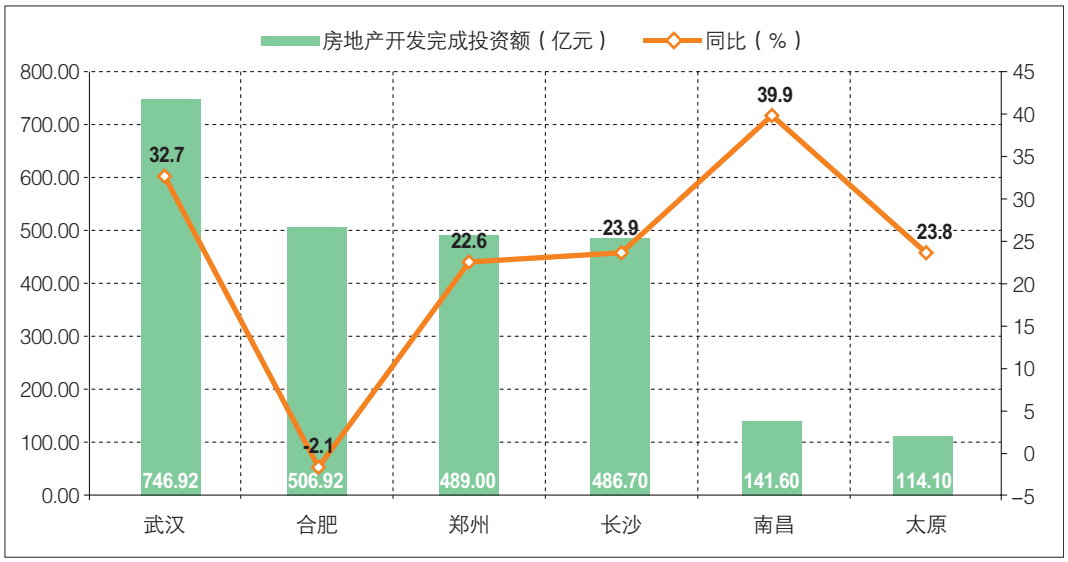


图1 2012年上半年中部六省会房地产开发投资额比较

■ 小结：上半年长沙房地产开发完成投资在中部六省会中居第四位，增幅居第三位

从房地产开发投资规模来看，2012年上半年中部六省会城市中，武汉投资额最大，接近750亿元；合肥、郑州、长沙基本相当，投资额在480~510亿元之间，顺序差距为17.92亿元、2.30亿元；南昌、太原相对较低，低于150亿元。长沙房地产开发完成投资486.70亿元，在中部六省会中居第四位，投资比中部六省会第一位武汉少260.22亿元，比前一位郑州少2.30亿元。

从开发投资额增长率来看，2012年上半年中部六省会城市中，除合肥外，同比增幅均超过20%；与全国平均增幅（16.6%）比较来看，仅合肥低于全国增幅。长沙同比增幅23.9%，高于全国增幅7.3个百分点，增幅在中部六省会中居第三位。

2. 房地产开发投资额占全社会固定资产投资额的比例

房地产开发投资额占全社会固定资产投资额的比例反映房地产在整个城市固定资产投资结构中是否合理。全社会固定资产投资包括基本建设、更新改造和房地产投资等，在发达国家，房地产投资一般占20%－25%。

表3 2012年上半年中部六省会房地产开发投资额占全社会固定资产投资额比例

（单位：亿元、%）

序号	1	2	3	4	5	6
城市	太原	武汉	郑州	长沙	合肥	南昌
房地产开发完成投资	114.10	746.92	489.00	486.70	506.92	141.60
固定资产投资	325.43	2339.41	1594.70	1900.52	2022.78	1030.32
房地产占固定投资比例	35.06	31.93	30.66	25.61	25.06	13.74

■ 小结：上半年长沙房地产开发完成投资占固定资产投资比例为25.61%，处于基本正常状态

从以上数据我们可以看到，中部六省会除南昌比例偏小外，其他城市比例均在基本正常以上（15%~37%），显示各市房地产开发完成投资在固定资产投资中所占比例基本处于合理状态。

3. 商品房新开工面积、施工面积、竣工面积

商品房新开工面积、施工面积、竣工面积是考察当前房地产开发规模及未来商品房市场供应的重要指标。因当前数据仅为上半年数据，故其间比例关系不能建立，这里仅考察其具体数值。

表4　2012年上半年中部六省会城市商品房新开工面积、施工面积、竣工面积

（单位：万m^2、%）

序 号	1	2	3	4	5	6
城 市	武汉	郑州	长沙	合肥	南昌	太原
新开工面积	1427.65	1036.60	1028.96	819.44	661.74	402.98
同比增长	36.50	17.20	–5.19	–36.00	57.50	26.70
施工面积	5875.76	6997.30	6379.65	5043.00	2612.40	3153.00
同比增长	31.50	11.60	–0.85	31.05	16.50	41.60
竣工面积	491.38	310.80	594.62	714.33	206.33	51.12
同比增长	36.70	89.50	–23.56	26.47	54.10	–1.46

■ 小结：上半年长沙新开工面积在中部六省会中居第三位，施工面积、竣工面积居第二位

从新开工面积来看，2012年上半年中部六省会半数超过千万平方米，他们是武汉、郑州、长沙。而从同比增幅来看，南昌同比增幅最大，超过50%；合肥、长沙负增长，新开工面积同比分别减少36.00%、5.19%。长沙新开工面积在中部六省会中居第三位，增幅居倒数第二位。

从施工面积来看，2012年上半年中部六省会两城市超过6000万m^2，分别是郑州、长沙；两城市达5000万m^2以上，分别是武汉、合肥；两城市低于3500万m^2，分别是太原、南昌。而从同比增幅来看，除长沙外，其余五市同比增幅均超过10%。长沙施工面积在中部六省会中居第二位，是唯一同比负增长城市。

从竣工面积来看，2012年上半年中部六省会城市中，合肥最大，超过700万m^2，长沙次之，接近600万m^2，其余城市竣工面积均在500万m^2以下，其中太原竣工面积低于100万m^2。而从同比增幅来看，郑州、南昌、武汉、合肥同比正增长，其中郑州同比增幅最大，接近90%；长沙、南昌同比负增长，其中长沙同比降幅接近24%。长沙竣工面积在中部六省会中居第二位，增幅居倒数第一位。

（二）市场即期指标

1. 市场规模比较（商品房批准预售面积、商品房销售面积）

商品房批准预售面积、商品房销售面积可以反映一个城市房地产市场的规模与容量，反映一个城市房地产市场的繁荣程度。

表5　2012年上半年中部六省会房地产市场规模比较

（单位：万m^2、%）

序号	1	2	3	4	5	6
城市	武汉	长沙	郑州	合肥	太原	南昌
批准预售面积	942.94	528.68	494.65	358.82	297.63	232.28
同比	10.05	-9.02	13.10	-19.18	46.86	63.89
成交备案面积	704.11	413.00	396.32	458.71	143.82	219.51
同比	10.65	-44.68	24.94	-13.01	5.91	50.95

（注：均为市区数据）

■ 小结：上半年长沙新增供应量在中部六省会中居第二位，成交备案量居第三位

从商品房新增供应量来看，2012年上半年中部六省会城市中，武汉新增批准预售量最大，超过900万m^2；长沙、郑州、合肥新增批准预售面积在300~600万m^2之间；太原、南昌新增批准预售量相对较低，在200~300万m^2之间。同比增幅来看，长沙、合肥同比负增长，其他四城市中，南昌同比增幅最大，同比增长超过60%。长沙新增批准预售量在中部六省会中居第二位，同比降幅居第二位。

从商品房销售备案情况来看，武汉一枝独秀，成交备案面积超过700万m^2；合肥、长沙在第二梯队，成交备案面积在400~500万m^2之间；郑州在第三梯队，成交备案面积接近400万m^2；太原、南昌成交量相对较低，成交备案面积在100~250万m^2之间。而从同比增幅来看，长沙、合肥负增长，其余四城市正增长，其中南昌最大，同比增幅超过50%。长沙成交备案量在中部六省会中居第三位，同比降幅居第一位。

2. 商品房供销比比较

即期消费指标，用于判断商品房市场实际供应与实际销售之间的关系，在一般情况下该指标不应小于1。该指标合理值域0.8~1.2，大于1表明供大于求，商品房价格趋缓，小于1表明实际预售量大于当年批准上市量，市场可能会出现供应短缺，商品房价格将上扬。

表6　2012年上半年中部六省会商品房供需比

（单位：万m^2）

序号	1	2	3	4	5	6
城市	太原	武汉	长沙	郑州	南昌	合肥
批准预售面积	297.63	942.94	528.68	494.65	232.28	358.82
成交备案面积	143.82	704.11	413.00	396.32	219.51	458.71
供销比	2.07	1.34	1.28	1.25	1.06	0.78

（注：均为市区数据）

■ 小结：上半年除合肥、南昌外，其他城市同期新增供应量均大幅超过备案量，长沙供销比为1.28∶1

从数据来看，由于当前各市在建工程规模均较大，而整体房地产市场仍处于抑制状态，这就使得房地产市场出现了一定量的实际已达到入市条件，但推迟入市的项目；而当市场出现一定好转迹象，也必然会迎来新增供应的大幅增长，这就形成了新增批准预售量大幅超越同期备案量的现象，当然，成交备案量增幅减缓甚至大幅下滑，也是造成这一现象的直接原因。长沙供销比为1.28:1，新增供应量超过同期成交备案量达28%。

3. 房产一、二级市场成交量之比

反映房地产市场成熟度的重要标志之一。在发达国家，二手房交易都占房产交易的半数以上，部分还超过了80%。通过对新建商品房与二手房交易进行比较，可以了解当前房地产市场的发展阶段。

表7　2012年上半年中部六省会房产一、二级市场成交量之比

（单位：万m^2）

序号	1	2	3	4	5	6
城市	武汉	长沙	郑州	合肥	南昌	太原
商品房	704.11	413.00	396.32	458.71	219.51	143.82
二手房	110.35	101.86	86.06	83.05	76.53	29.15
比值	6.38	4.05	4.61	5.52	2.87	4.93

（注：均为市区数据）

■ 小结：上半年长沙二手房成交量在中部六省会中居第二位，房产一、二级市场成交量之比居第五位

从上表数据来看，2012年上半年合肥、武汉、长沙二手房成交量超过100万m^2；郑州、合肥成交量基本相当，分别为86.06、83.05万m^2，南昌成交量略低，成交量为76.53万m^2，太原最低，低于30万m^2。长沙二手房成交量在中部六省会中居第二位，仅比第一位武汉少8.49万m^2。从房产一、二级市场比值来看，除南昌外，其他各市房产一、二级市场成交量之比均超过4，显示各市房产交易均以新房为主；长沙比值为4.05:1，房产一、二级市场成交量差距在中部六省会中较小，仅高于南昌市。

（三）市场价格指标

1. 市场价格指数比较

该指数源自国家统计局70个大中城市住宅销售价格指数，这里主要比较其环比价格指数趋势，以判断房价走势。

表8　2012年上半年中部六省会城市住宅销售价格指数（环比）

序号	1	2	3	4	5	6
城　市	武汉	郑州	长沙	合肥	南昌	太原
一月	99.9	99.7	99.6	99.9	99.8	100
二月	99.8	99.9	99.8	99.9	100	100
三月	99.8	99.8	100	99.8	100	100
四月	100	99.9	100	99.9	99.3	100
五月	99.8	100	99.9	99.9	100.2	99.9
六月	100.1	100	100	99.9	100.2	100.1

■ 小结：上半年长沙月环比指数止涨，房价趋于稳定

从上表来看，中部六省会上半年中，1-3月六城市环比均止涨，4-6月郑州、长沙、合肥环比止涨，武汉、南昌、太原房价略有反复。从长沙市情况来看，上半年各月房价环比指数有三个月下调、三个月持平，整体仍呈下调态势，反映了上半年长沙房价从整体形势来看仍以下行为主。

三、对当前各市房地产市场形势的基本判断及结论

（一）上半年国民经济增速再回8%以下，增速回落，但仍总体平稳。上半年中国国内生产总值(GDP)227098亿元人民币，按可比价格计算，同比增长7.8%，比上年同期回落1.8个百分点。其中，一季度增长8.1%，二季度增长7.6%。这是我国近三年来经济增速首次回落至8%以下，但从世界范围来看，仍属较高增速，且仍高于全年目标（7.5%）。而从中部六省会来看，各市GDP增幅均超过全国平均增幅，国民经济运行总体平稳，经济发展稳中有进。

（二）上半年中部六省会多数城市固定资产投资、房地产投资同比增幅低于去年同期，但后者占前者比例仍处于合理状态。除合肥外，其他城市固定资产投资、房地产开发完成投资同比增幅均超过全国增幅。与去年同期比较来看，除南昌、太原外，其他四城市固定资产投资同比增幅低于去年同期；除武汉、南昌外，其他四城市房地产开发完成投资同比增幅低于去年同期。而从房地产投资占全社会固定资产投资比例来看，中部六省会除南昌比例偏小外，其他城市比例均在基本正常以上（15%~37%），显示各市房地产开发完成投资在固定资产投资中所占比例基本处于合理状态。

（三）上半年中部六省会施工面积均超2600万m^2，半数城市新开工面积超过1000万m^2，竣工面积除太原外，其余城市均超200万m^2。从中部六省会开发规模来看，上半年施工面积均超过2600万m^2，除南昌、太原外，其余均超过5000万m^2；半数城市新开工面积超1000万m^2，分别是武汉、郑州、长沙；竣工面积除太原外，其余城市均超200万m^2，其中长沙、合肥竣工面积超过500万m^2。而从同比增幅来看，新开工面积合肥、长沙同比负增长，施工面积长沙同比负增长，竣工面积长沙、太原同比负增长，这表明上半年中部省会城市房地产开发规模仍然较大，但从长沙来看，新开工、施工、竣工面积同比均出现下滑，也表明在政策严控下，长沙房地产市场规模略有收缩。

（四）上半年中部六省会中仅长沙、合肥新增供销“双降”，其余城市仍有一定增幅。上半年合肥、长沙新增批准预售同比减少，其中合肥降幅超过19%；成交备案量同比也出现下降，其中长沙降幅超过44%。其余城市新增供应量同比均超10%，其中南昌、太原增幅达46.86%、63.89%；成交备案量除太原外，均超10%，其中南昌超过50%，造成这一现象的原因是多方面的，综合其他城市提供的材料，一个主要原因就是去年刚性需求受抑制，观望气氛较浓，今年刚性需求集中释放，交易量回升，也带动了企业加快进度上市；而长沙“双降”的原因则主要是近年来我市房地产市场规模扩张过快所致，在市场遇冷的情况下，主要靠本省其他地区购房者支撑的房地产市场必然出现较大收缩，而从今年的单月供销情况来看，月环比基本也是增长的，表明刚需也出现了一定回升，但并没有填补上市场收缩所带来的成交回落，因而表现在数据上同比降幅仍然较大。

（五）上半年中部六省会二手房交易除太原外，均超过70万m^2；除长沙外，房产一、二级市场成交量差距同比扩大。上半年各市二手房成交量除太原外，均高于70万m^2，其中武汉、长沙二手房成交量超过100万m^2；各市二手房交易量同比均为负增长，除郑州、太原外，同比降幅均在20%以上。从房产一、二级市场的比值来看，各市房产一、二级市场成交量差距较大，商品房成交仍占绝对优势；但与去年上半年比较来看，除长沙外，各市房产一、二级市场成交量差距均增大，显示在当前商品房成交不景气状态下，二手房市场同样面临了较大的政策压力，交易量持续萎缩。

（六）上半年中部六省会房价月环比指数波动较小，整体呈现下行态势。从指数值来看，上半年中部六省会中，1-3月六城市环比均止涨，4-6月郑州、长沙、合肥环比止涨，武汉、南昌、太原房价略有反复；而从长沙市情况来看，上半年各月房价环比指数有三个月下调、三个月持平，整体仍呈下调态势，反映了上半年长沙房价从整体形势来看仍以下行为主。指数的变化也反映了国家对于房价涨幅的严控态势，预计若政策不出现大的调整，下半年“以价换量”仍将是商品房销售的最佳备选策略。

2012上半年长沙市内六区住宅消费特征研究

◇ 长沙市房产研究中心市场监测部 申蝶

2012上半年，长沙房地产市场在艰难步伐中缓慢前行，前期出台的各项房地产调控政策的影响仍在持续，有效抑制了部分购房需求，自主需求成为绝对主流。在开发商以价换量，首套房信贷松动，央行首次降息等多重政策刺激下，积攒半年的刚需在今年上半年开始告别观望，楼市也从年初市场冰冻到年中的强势复苏。2012年上半年长沙楼市先抑后扬，在震荡与波动中走完了上半程。具体数据如下：

➢ 新建商品住宅　“354.67，-47.93%”

2012上半年，内六区新建商品住宅累计网签33447套，同比减少46.74%；面积354.67万m^2，同比减少47.93%。

➢ 二手住宅　“62.46，-38.74%”

2012上半年，内六区二手住宅成交7554套，同比减少30.94%；面积62.46万m^2，同比减少38.74%。

➢ 按揭贷款　“258.98，-14.61%”

2012上半年，内六区共办理个人抵押登记手续56526笔，同比减少26.73%；抵押面积679.89万m^2，同比减少22.58%；贷款金额258.98亿元，同比减少14.61%。

从以上数据我们不难看出，2012上半年内六区新建商品住宅成交明显萎缩，二手住宅市场持续低迷，个人抵押登记也随之下降。在经历了第一季度的销售寒冬后，第二季度刚需释放，市场呈现恢复性回暖，刚需群体成为支撑起长沙楼市的主力军。下面，我们将对上半年的购房对象进行解读，重点探究刚需者的置业偏好，把握当前市场形势下的置业行为，有助于引导购房者理性置业。本中心主要依据长沙市房地产市场预警预报动态监测系统中的新建商品住宅网签数据和二手住宅成交数据，进行统计分析与研究。

Part1 新建商品住宅消费特征分析

一、消费者特征分析

1、年龄结构

■ 25–50岁人群购买力强，占总量的3/4

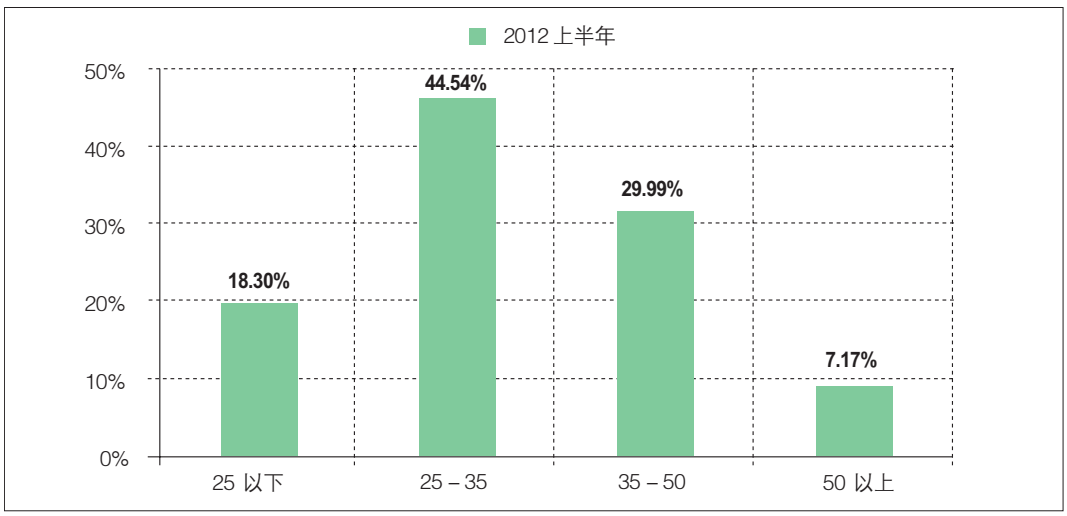


图1 2012上半年新建商品住宅购房者年龄构成

从购房者的年龄来看，25–50岁年龄段的人群具有较强的支付能力，购房消费活跃，占总量的3/4。其中，25–35岁年龄段的人群需求最旺，接近总量的一半，他们有稳定的收入来源，加上成家置业的迫切需求，成为住宅购买的主力军。35–50岁年龄段的人群购买能力最强，改善需求意愿明显。

2、籍贯构成

■ 购房门槛提高，外地购房者下降

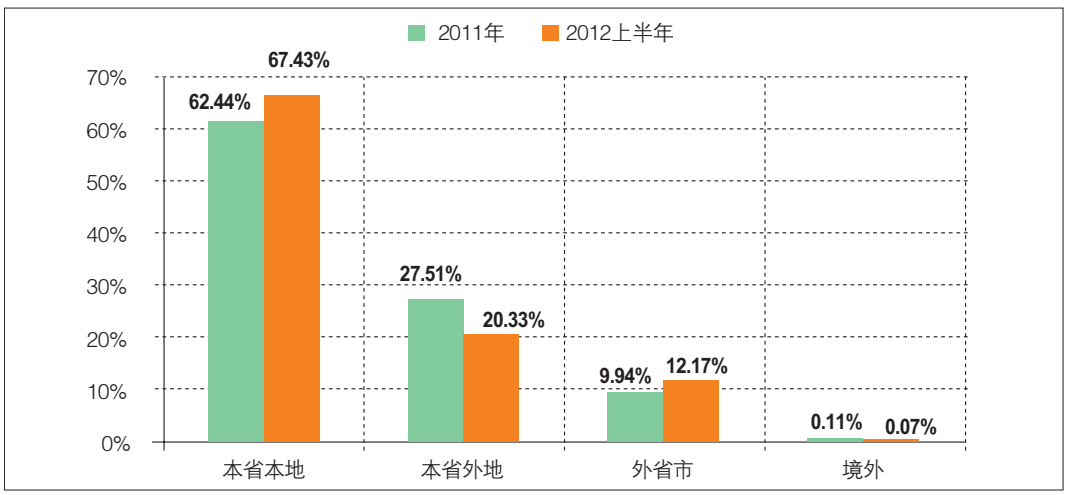


图2 2012上半年新建商品住宅购房者籍贯构成

从购房者的籍贯来看，本省购房者占比87.76%，其中本地（3+5）购房者占全部购房者的67.43%，相比2011年，本地购房者比重增长4.99%，本省外地购房者下降7.18%。受到长沙限购政策的影响，在长购房的门槛提高，部分投资客和外地购房者被挤出，投资投机需求受到抑制，调控取得了一定成效。

二、置业特征分析

3、置业次数

■ 首次置业者占绝对首位，多次置业者占比下降

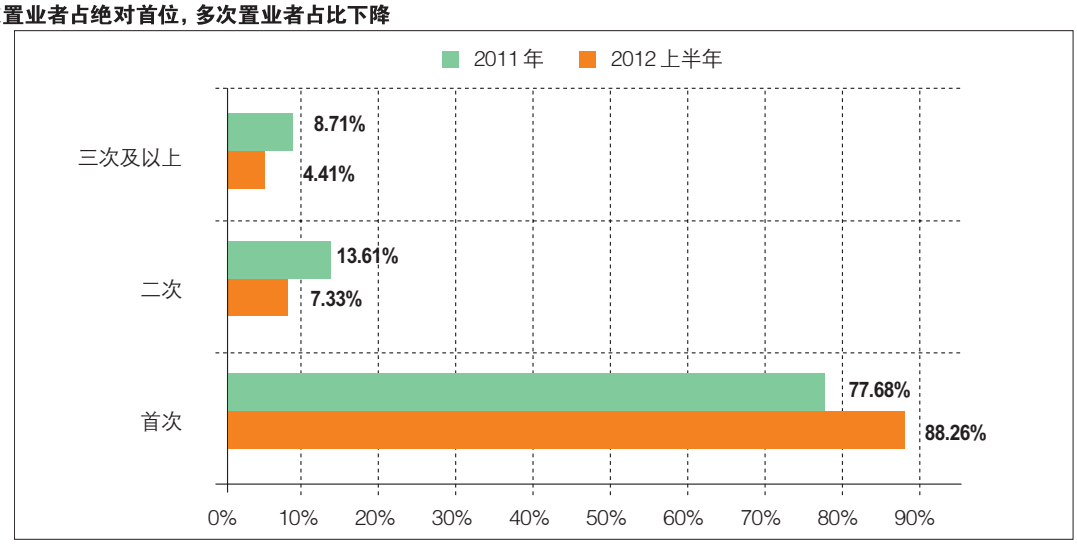


图3 2012上半年新建商品住宅购房者置业次数

从置业次数来看，首次置业的人群占比88.26%，居于绝对地位，较去年增长10.58%，在限购限贷等限字诀的政策调控下，二、三次置业者受限，对首次置业者而言，基本无关痛痒，这一轮的调控使得投资客逐渐隐形，多次置业需求受挫。

4、置业区域

■ 岳麓区与雨花区平分秋色，望城区迎来发展的契机

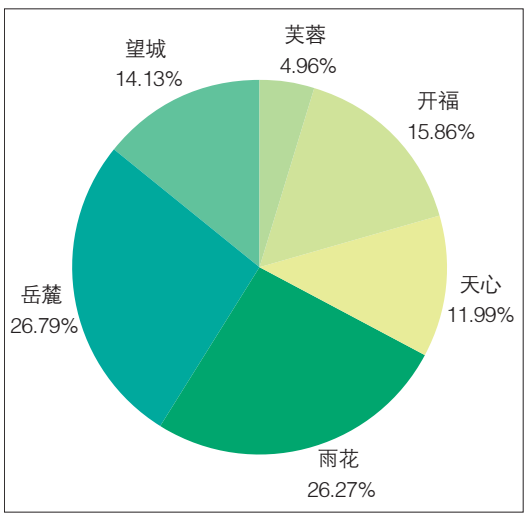


图4 购房行政区选择

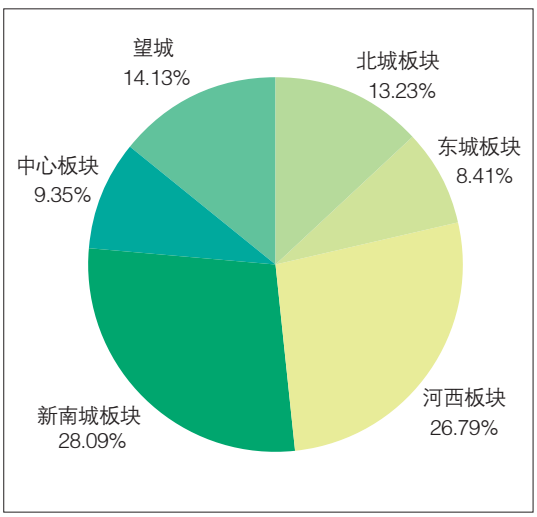


图5 购房板块选择

从购房区域来看，随着大河西先导区这几年的大力建设，岳麓区充分发挥其生态人居的优势，备受购房者青睐，置业人群开始赶超雨花区，一跃成为置业首选区域，占购房总量的26.79%，略超雨花区。近年来，岳麓区受到的关注度越来越高，没有市中心动辄上万的房价，也不像武广版块被炒得虚高的房价，优美的居住环境以及公道的价格，最终成为许多家庭的置业首选。得益于大河西的发展，望城撤县设区后，其房地产业也迎来了快速发展的机遇，占购房总量的14.13%，略次于开福区居第四位，低房价是其主要的卖点。从板块选择来看，新南城板块的购房者占28.09%，高于河西板块，其置业优势不可撼动。

三、物业特征分析

5、户型结构

■ 二居、三居是主力户型，且购买比例上升

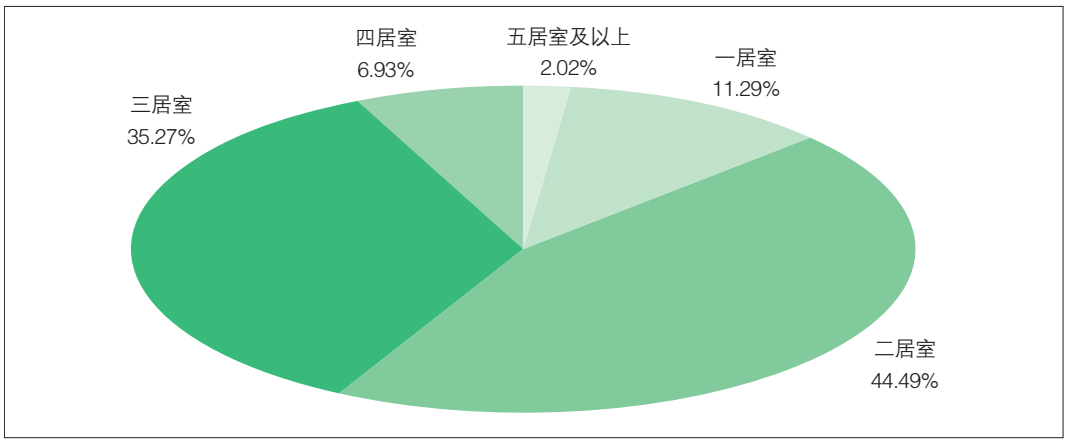


图6 2012上半年新建商品住宅成交户型结构

从购房户型来看，二居室、三居室是住宅购买的主力户型，分别占总量的44.49%、35.27%，合计占79.76%，较去年上升7.16%，其他户型的购买比例下降。受到限购的制约，主要用作投资的一居室成交下降，政策同样也影响了部分改善性需求的换大房计划，大户型成交也下降。

6、套面积结构

■ 住宅成交主要集中在60-120m^2，其他套型成交下滑

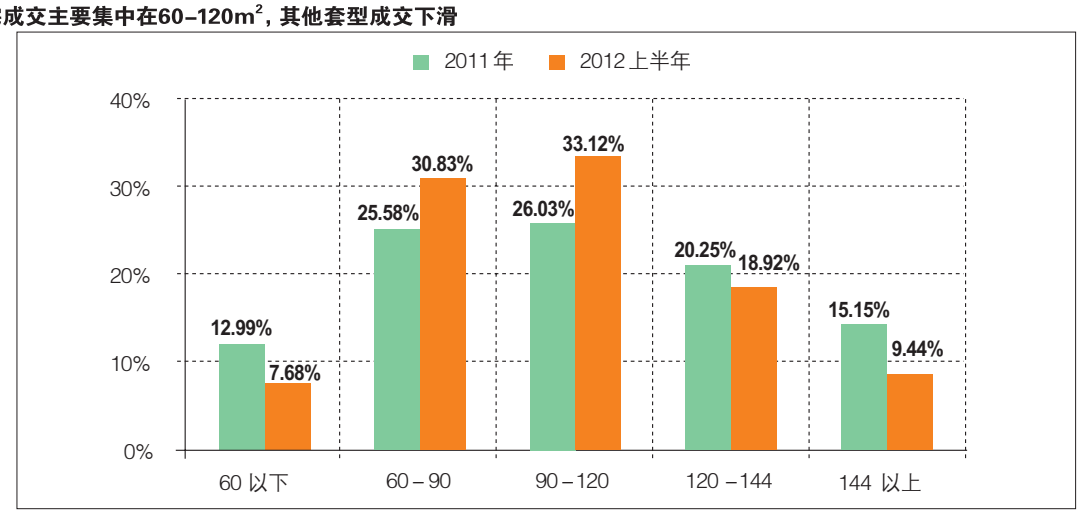


图7 2012上半年新建商品住宅成交套面积结构（单位：m^2）

从单套住房面积来看，住宅成交主要集中在60-90m^2、90-120m^2，分别占比30.83%、33.12%，合计占比较去年增长12.34%，

60m²以下的小套型、120m²以上的中大套型成交下滑。楼市调控将投资型需求及部分改善型需求拒之门外，首次置业需求以中小套型为主。

四、价格特征分析

7、价格指数特征

■ 价格指数同比直线下降，房价逐月回落并趋向平稳

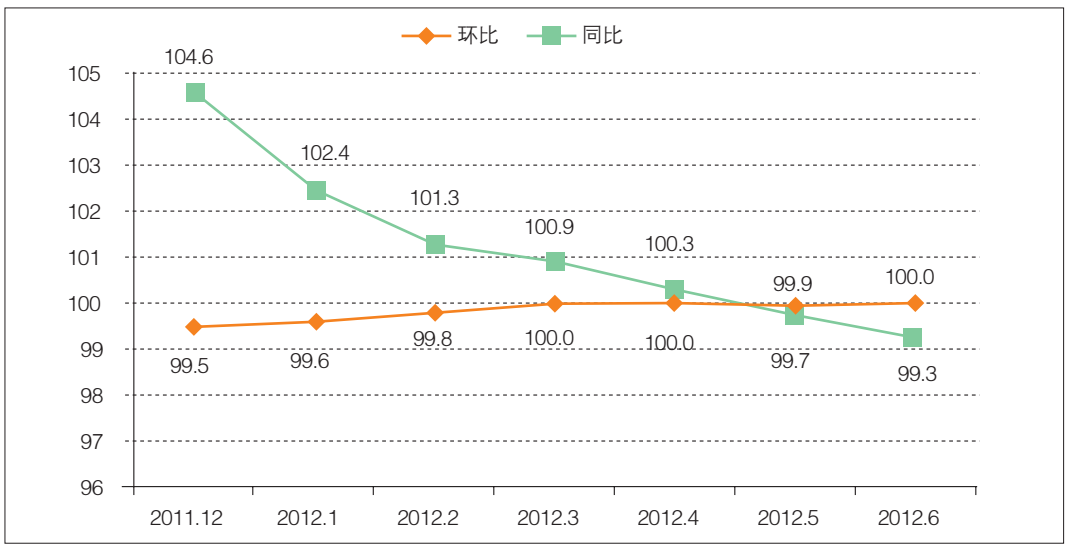


图8 2012上半年新建商品住宅价格指数走势

从国家统计局公布的新建商品住宅价格指数来看，今年上半年，价格指数同比连续六个月回落，其中1月回落幅度较大，较去年12月回落2.2个百分点，到5月份，价格同比出现2011年以来的首次下降，6月继续回落；价格指数环比逐渐持平，前两个月环比降幅缩小，后四个月环比基本持平。可以看出，整个上半年房价处于下行通道，并逐渐趋于稳定，市场进入平稳调整期。

8、单价结构

■ 4000–7000元/m²是主力价位区间，呈集中分布

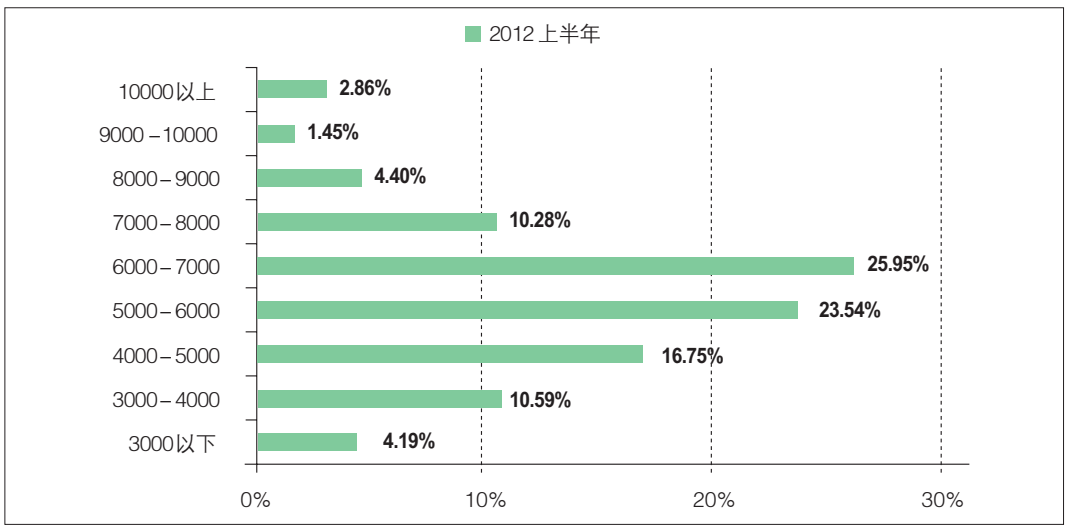


图9 2012上半年新建商品住宅单价结构（单位：元/m²）

从新建商品住宅成交单价来看，主要集中在4000–7000元/m²的中间价位，共占66.24%，4000元/m²以下价位占14.78%，多为岳麓区、望城区的项目成交，7000元/m²以上价位占18.99%，多为精装房、市中心高档房、别墅类项目成交。住宅成交均价呈现中间价位集中分布的特征，随着望城区的加入，低价位比例有所提升，精装房的普及也会提升高价房的占有率。

9、总价结构

■ 高总价住宅成交下降，中间价位段平分秋色

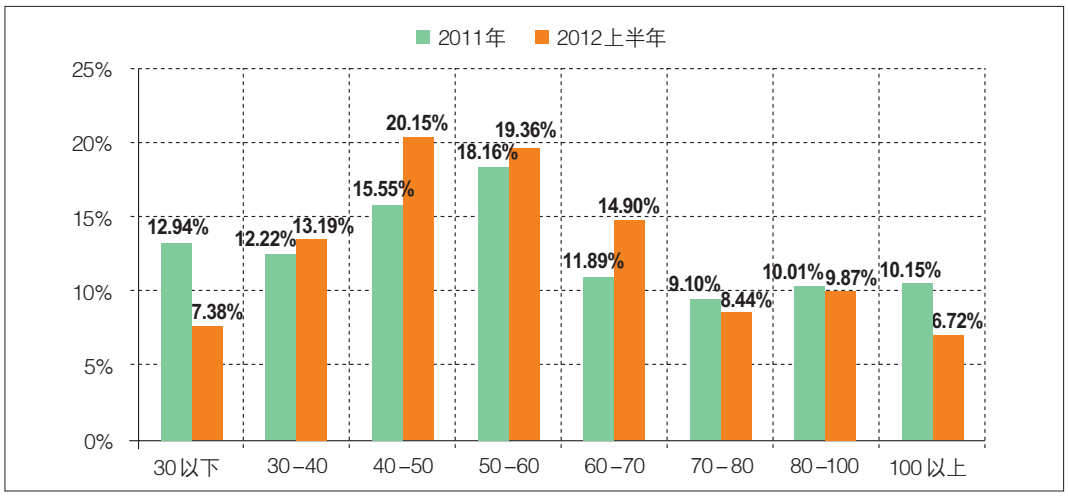


图10 2012上半年新建商品住宅套总价结构（单位：万元）

从套成交总价来看，40–50万元、50–60万元两个价位区间略胜一筹，分别占20.15%、19.36%。相比去年，30–70万元之间的各个价位段的比重均有所上升，两端价位区间占比下降，由于长沙针对90m²以下住宅限购，30万元以下住宅成交比重下滑5.56%，70万元以上住宅成交比重也下滑4.24%。

10、房价收入比

■ 房价收入比下降，居民购买力增强

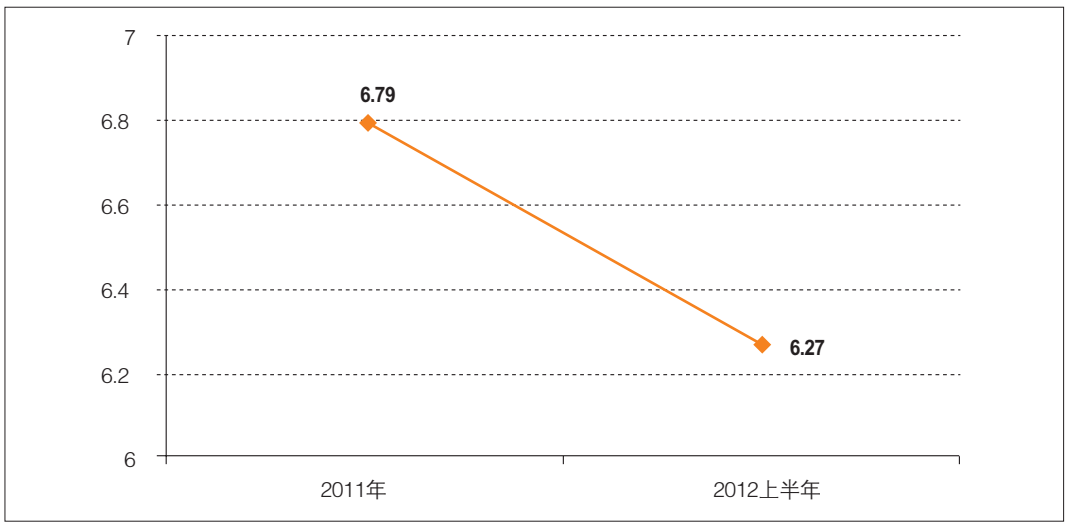


图11 2012上半年房价收入比

房价收入比是考察居民购房能力的一个通用指标，也是衡量房价是否合理的一个重要指标，我们采取的计算方法是每套住房平均

www.0731fdc.com
更多资讯网上后动

销售价格总额与城镇居民家庭平均年可支配收入总额的比值。2012上半年，长沙房价收入比为6.27，相较2011年该比值下降，主要是可支配收入水平提高并且房价保持相对稳定。随着调控政策的持续发力，房价逐渐回落并趋于稳定，房价收入比有所回落，居民的购房压力减轻。

五、付款特征分析

11、付款方式

■ 银行按揭为主，公积金贷款比例提升

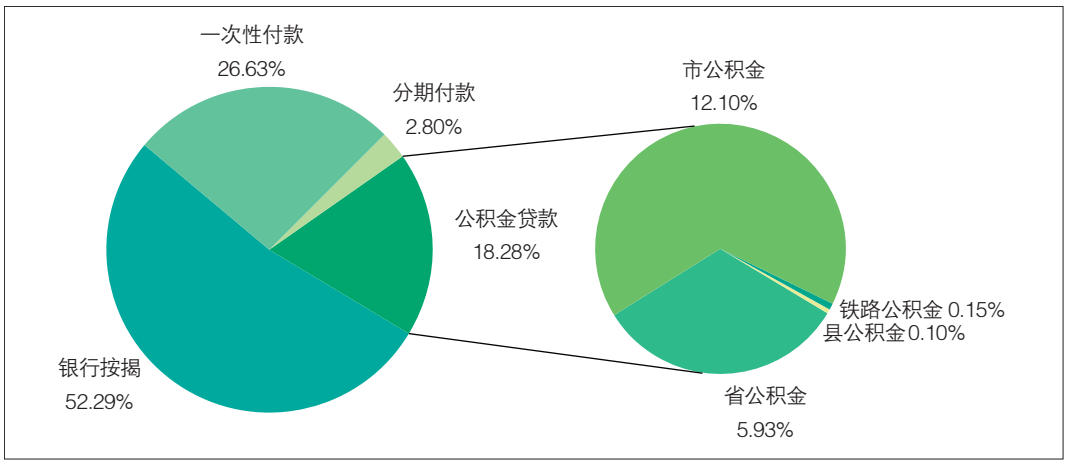


图12 2012上半年新建商品住宅付款方式

从支付方式来看，银行按揭仍是购房者选择的最主要的支付方式，占比52.29%，较去年略有增长，其次为一次性付款占比26.63%，然后是公积金贷款占比18.28%。同去年相比，最主要的变化就是一次性付款下降12.41%，公积金贷款增长9.92%。分析其原因，一方面，能够承担起一次性付款的购房对象被限购，刚性需求者以贷款为主；另一方面，银行按揭贷款利率优惠的降低，公积金贷款利率与商业贷款利率差别越拉越大，公积金贷款优势凸显。

12、贷款年限结构

■ 16-20年长期贷款为主，占63.17%

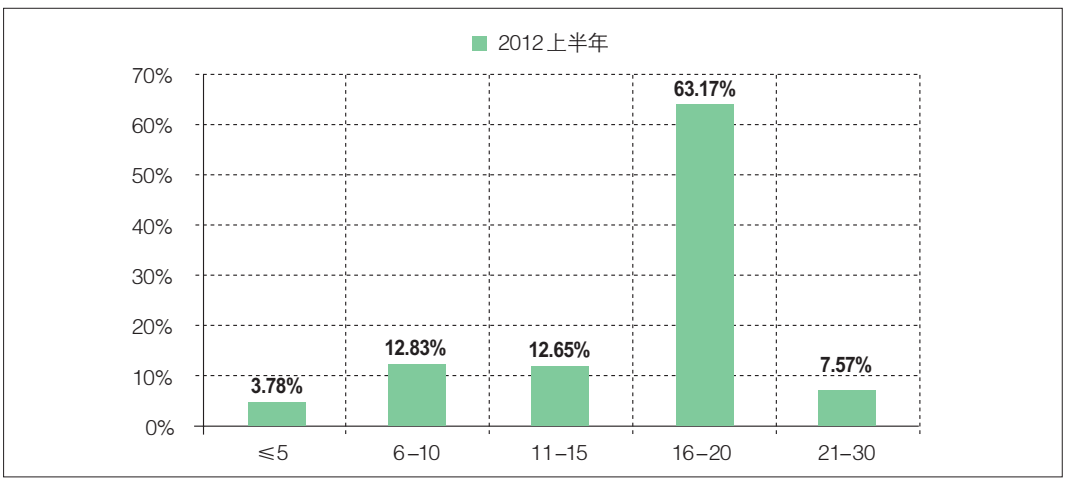


图13 2012上半年新建商品住宅贷款年限结构

从贷款年限来看，16–20年的长期贷款仍占绝对比例，为63.17%，这种选择偏向主要是基于还款压力而言，月还款相对少些，压力较小，但20年以上的贷款要支付更多的利息。当然，在承受得起的情况下，贷款年限越短越划算，一笔20年期的贷款前面5年所还的贷款基本是利息而不是本金。

Part2 二手住宅消费特征分析

一、消费者特征分析

13、年龄构成

■ 25–50岁人群是主力购房者，并呈现两极化的增长趋势

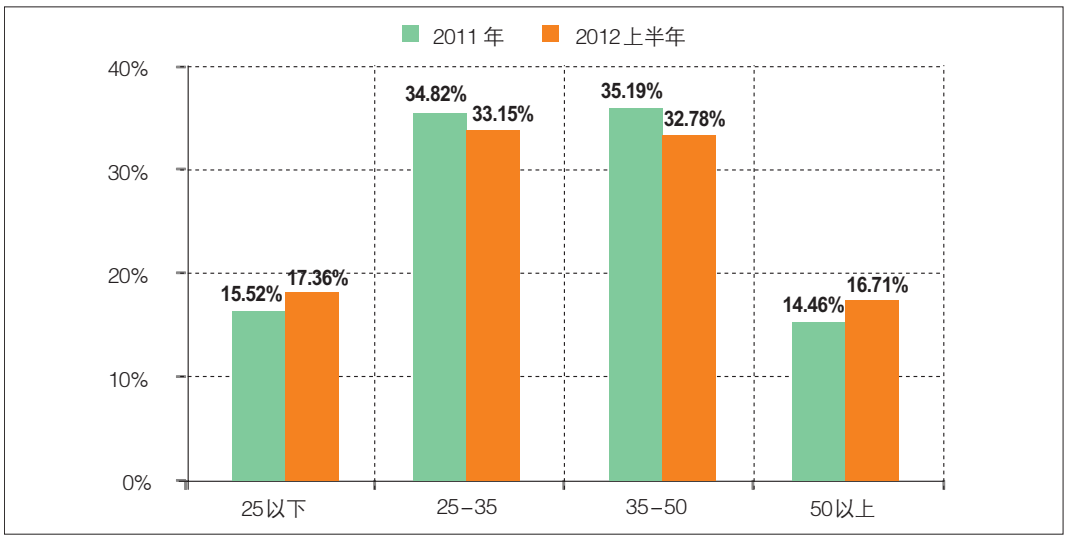


图14 2012上半年二手住宅购房者年龄构成

从二手住宅购买者年龄来看，25–35岁、35–50岁是主要的消费阶层，分别占比33.15%、32.78%，相比2011年，25岁以下年轻人和50岁以上老年人购买比例均有所增长，二手住宅购买者年龄呈现两极化的增长趋势。相较新房，二手住宅购买者的整体年龄偏大，35岁以下购房者明显下降，50岁以上购买者增长，老年人更注重住所的生活配套，以及多年形成的一种居住习惯。

14、籍贯构成

■ 本地购房者是主力军，占3/4



图15 2012上半年二手住宅购房者籍贯构成

从二手住宅购买者籍贯来看，本省购房者占比91.59%，其中本地（3+5）购房者占75.96%，又以长沙本市购房者为主，占52.19%。尽管购买二手住宅不受户籍限制，但在调控的大背景下，外地购房者的积极性也有所下降。相对而言，外地购房者更青睐购买新建商品住宅。

二、置业特征分析

15、置业区域

■ 雨花区成交较活跃，望城区居于末位

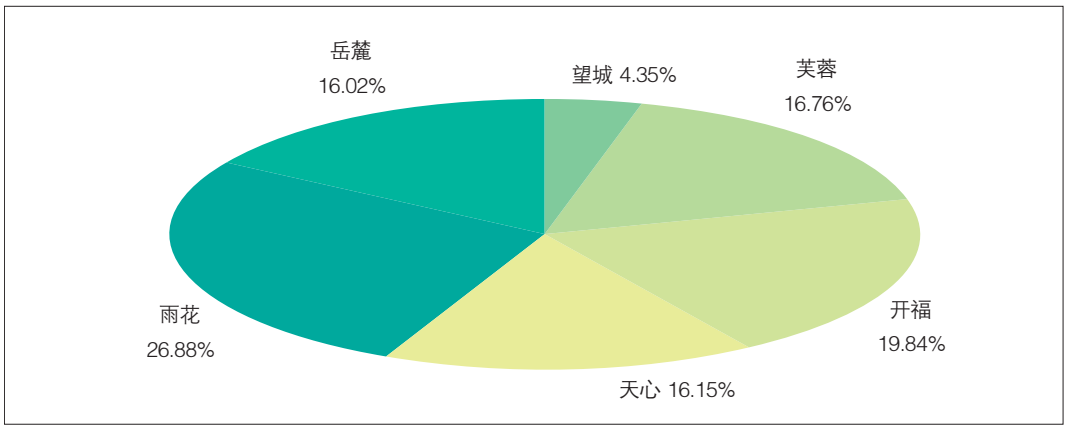


图16 2012上半年二手住宅成交区域

从二手住宅成交区域来看，雨花区以26.88%居于首位，其次为开福区19.84%，芙蓉区、天心区、岳麓区均占比16%左右，望城区仅占4.35%。岳麓区、望城区作为新区还处在起步发展阶段，二手房市场的活跃度明显低于新房市场，但其市场份额正逐年增长。

三、物业特征分析

16、户型特征

■ 小户型二手住宅成交过半，改善型需求入市增长

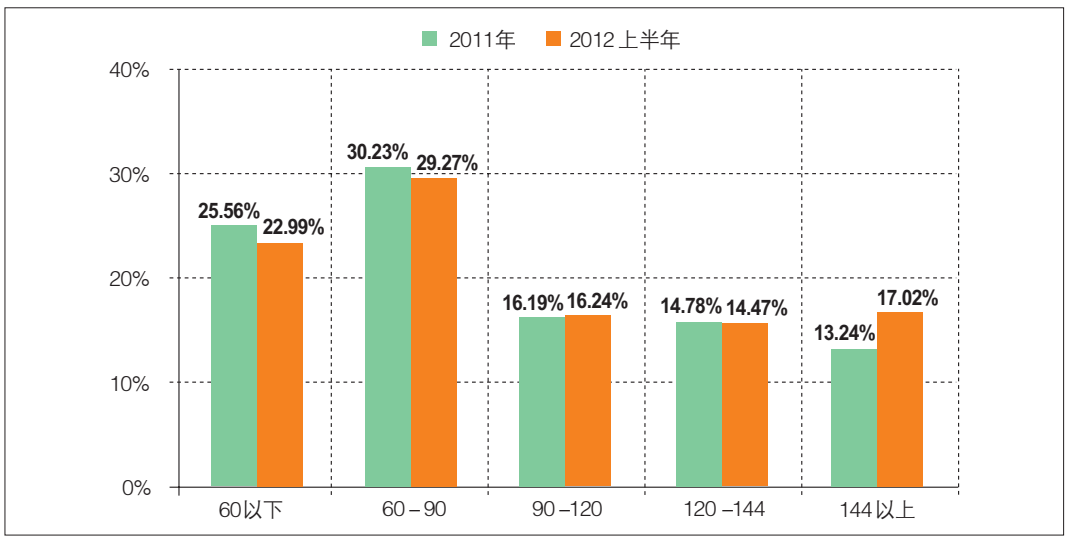


图17 2012上半年二手住宅成交面积结构（单位：m^2）

从二手住宅成交套面积来看，90m²以下小户型成交过半，占比52.26%，“限新不限旧”的政策让二手房的成交不受面积的制约，并且小户型本身具有转手快的特点，二手小户型成交要明显高于新房。另外，新政将部分改善型需求和投资型需求挤进二手房市场，144m²以上大户型成交升温，二手房需求结构有所改变。

四、价格特征分析

17、价格指数特征

■ 二手住宅价格走势平稳，呈现缓慢下滑

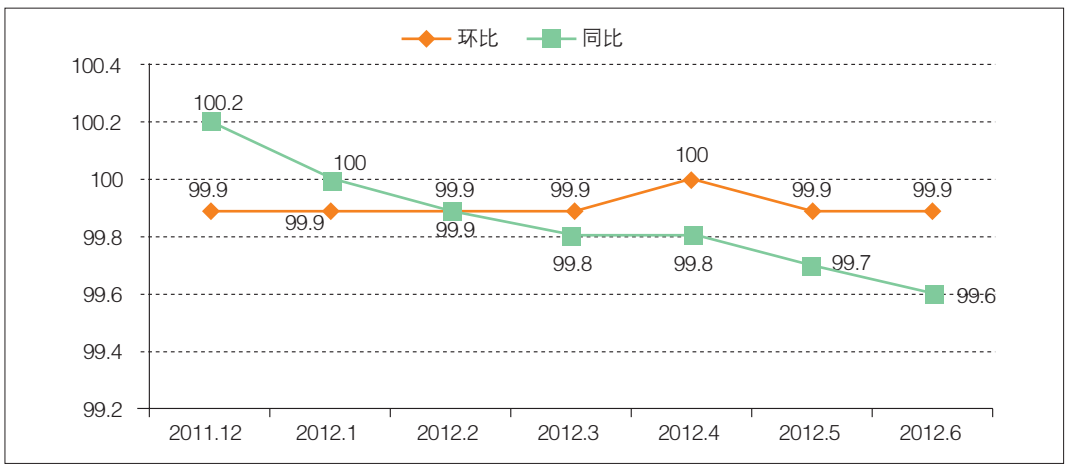


图18 2012上半年二手住宅价格指数走势

从国家统计局公布的二手住宅价格指数来看，今年上半年，同比价格指数连续缓慢下滑，各月指数值在100点或以下，价格同比下降；环比价格指数呈水平走势，除4月份指数值为100点，其余各月指数值均为99.9点，价格逐月下降0.1%。伴随新房价格的松动，二手房价格也呈现出缓慢下行趋势。

五、付款特征分析

18、支付方式

■ 一次性付款为主，银行信贷为辅

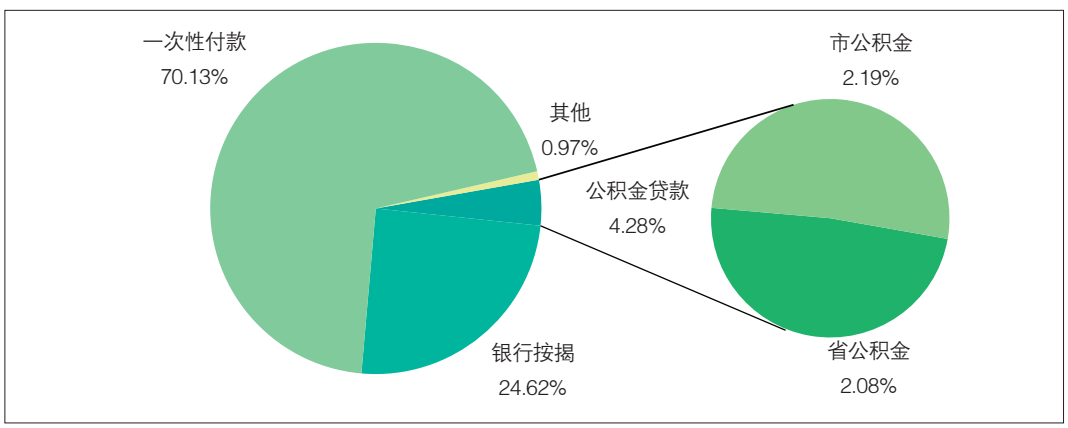


图19 2012上半年二手住宅付款方式

从二手住宅的支付方式来看，与新房市场以银行按揭为主的特征相反，一次性付款是主要的支付方式，占比70.13%，其次为银行按揭占比24.62%。一次性付款比例又有所上升，主要是二手房贷款审批难，特别是在货币政策整体收紧的背景下，部分商业银行甚至暂停对二手房放贷。

Part3 2012上半年内六区住宅消费特征的基本判断

2012上半年，内六区新建商品住宅需求萎缩，投资投机需求以及部分改善需求在一定程度上受到抑制，首次置业需求高唱凯歌。随着楼市逐渐回归平稳，购房者的置业观也发生了改变，新政下置业更为理性，具体特征表现如下：

一、新建商品住宅消费特征

1、购房者特征：从年龄看，25-35岁中青年是主力购买者，他们带动楼市刚需的释放；从籍贯看，本地（3+5）购房者居多，异地购房者逐渐被挤出市场。

2、置业次数：限贷限购政策下，部分改善型需求和投资型需求受抑，多次置业需求下降，首次置业的刚需买家居于绝对地位，占88.26%。

3、置业区域：岳麓区、雨花区平分秋色，备受购房者青睐，望城区成第六区后，关注度也明显提升。另外，从板块选择来看，新南城板块仍然是热点板块。

4、产品偏好：购房者偏好二居室和三居室，面积大小倾向于60-90m^2、90-120m^2，其中60-90m^2套型主要是二居室，90-120m^2套型主要是二居室和三居室，120-144m^2的三居室也占有一定的市场。

5、价格特征：房价步入下行通道，价格指数同比回落，环比持平。单价集中在4000-7000元/m^2之间，低价位商品住宅主要分布在岳麓区和望城区，套成交总价主要在40-60万之间，高总价住宅成交下降。另外，房价收入比下降，居民的购买力增强。

6、付款特征：付款方式以银行按揭为主，一次性付款骤降，连续加息公积金贷款凸显出优势，市场份额增一成。付款年限仍以16-20年长期贷款为主。

二、二手住宅消费特征

1、购房者特征：同新房一样，二手住宅购买者以25-35岁中青年为主，但新房消费者更年轻，50年以上老年人比较偏爱二手住宅。本地（3+5）购房者是消费主体，其中本市购房者占五成。

2、置业区域：雨花区的二手住宅成交最活跃，岳麓区二手房市场同新房市场存在一定差距，望城区还处在刚起步阶段。

3、产品偏好：90m^2以下中小户型继续发力主导，144m^2以上大户型成交升温。

4、价格特征：价格指数同比回落，环比持平，二手住宅价格也呈现下行趋势，但因其市场持续低迷，价格指数比较平稳，波动缓慢。

5、付款特征：一次性付款占七成，二手房贷款收紧。

楼市日历

REALESTATE

日 历 / 数 字 / 事 件 / 反 应 / 市 场



敬请关注官方微博 权威官网0731房产网

更多楼市资讯请登陆 0731房产网(www.0731fdc.com)

楼市361° REALESTATE 日历 Calendar

7

7.7

今日，2012中国中部金融中心论坛在长举行，20余位国际知名金融专家及百余位金融精英在此论道。长沙市委副书记、市长张剑飞表示，“长沙要着力打造区域性的金融中心，引领中部地区的发展。”

7.10

今日，长沙市出台《全装修住宅、全装修集成住宅容积率奖励办法(试行)》，通过奖励容积率来鼓励住宅建设向全装修、全装修集成发展。日前，长沙市城乡规划局相关负责人表示，一个项目在报建中只能提出一次容积率奖励的申报要求。

7.16

今日，《湖南省推进新型城镇化实施纲要》征求意见座谈会召开，该实施纲要涵盖了50条具体操作细则，并对超高建筑、绿色建筑以及中心城市群的发展等内容首次做出明确界定。会上，36家省直机关负责人分别从未来信息化建设、公交优先发展、城市水体联通等方面，探讨湖南接下来十年的发展方向。

7.29

记者今日从省住建厅获悉《湖南省屋顶绿化技术导则》从本月开始试行，提出楼层6层以下、18m高度以下的建筑物屋顶宜采用屋顶绿化。《导则》提出，根据屋顶屋面的坡度和具体情况，可选择采用不同的屋顶绿化方式，平屋顶及屋面坡度小于10度的坡屋顶，宜采用花园式屋顶绿化。

8

8.1

日前，湖南省办公厅发布《关于印发〈环长株潭城市群城乡统筹示范工程实施方案〉的通知》，文件规定，为了进一步保障城乡统筹协调发展，要努力推进制度创新，着力解决农村人口向城镇有序转移、集体土地有序流转、农民宅基地有序退出与城镇建设用地规模扩大有效挂钩。

8.9

近期，长沙住房公积金提取政策发生较大调整，根据新公布的《长沙住房公积金提取管理办法》，在不得提取住房公积金的情况中，“家庭已有住房产权建筑面积超过140平方米（含）的，已注销的产权面积（限一套）可不计”取消。

新的管理办法还在职工离（退）休、购买拆迁安置房、遭受重大疾病或灾难等方面，都实现了更为科学、人性化的调整；在时间期限、流程等方面都做出了放宽改进。

8.15

2014年长沙、株洲、湘潭三市中心城区保障性住房和政府投资的公益性建筑全部要执行绿色建筑的评价标准。截至目前，湖南已有9个项目获得绿色建筑设计标识，11个项目列入省级绿色建筑的创建计划，按照绿色建筑星级标准进行建造的示范面积累计达445万平方米。

8.17

今日，长沙市房屋产权监理处发布了《关于更换房屋登记表格的公告》，对《长沙市房屋所有权初始登记申请书》等七种房屋登记表格进行了重新修订与规范，新启用的登记表格较旧表格更加简洁和规范，取消了一些多余的提问设置。

8.30

日前湖南省国土厅已正式下发《关于开展征地拆迁专项检查的通知》，明确指出将重点排查正在实施的征地拆迁项目是否依法、规范，已实施项目存在信访或违法违规问题的，也将接受排查，同时全面检查地方政府征地拆迁工作总体情况。《通知》强调，全省各市(州)国土资源局要采取有效措施，对所辖县(市、区)的检查情况进行核查，确保检查结果的真实性、准确性。

9

9.3

今日，长沙市人大常委会启动《长沙市住房公积金管理条例》执法检查。市人大常委会副主任刘晓明、王国海，副市长姚英杰参加检查。上午举行了全市住房公积金管理工作汇报会，听取了长沙市住房公积金管理中心、长沙市住房公积金管理委员会和长沙市住房公积金监督委员会等相关单位有关情况汇报。

9.4

记者近日从湖南省政府办公厅新公布的《湖南省2012年农村危房改造实施方案》中获悉，在今年11月底前，湖南省要全面完成全省25万户农村危房的改造任务，并按照农村危房改造补助对象自身情况，每户发放2000至20000元的补助。

9.12

湖南省委副书记、省长徐守盛近日在湖南省国土资源厅向省委、省政府提交的《关于加快推进全省农村集体土地确权登记发证工作的报告》上作出重要批示，要求各地按时完成农村集体土地所有权确权登记发证工作，为深化农村改革打下扎实基。

9.29

停工13个月后，长株潭城际铁路长沙段准备全面复工。今日上午，长株潭城铁长沙段建设工作调度会召开，长沙市副市长姚英杰参加。据预测，长沙站至株洲、长沙站至湘潭段将力争2015年前拉通，长沙站至雷锋大道站2017年前拉通。

10

10.10

今日，国务院发布关于第六批取消和调整行政审批项目的决定，171项行政审批项目取消，另外还有143项审批权限调整下放。其中“房地产预售许可”审批权在调整之列。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》，“房地产预售许可”由原来“县级以上地方人民政府房地产管理部门”负责审批，下放后，明确为“设区的市级、县级人民政府房地产管理部门”。

10.12

今天，湖南省政府召开迎接党的十八大“科学发展 成就辉煌”系列新闻发布会，省住建厅副厅长高东山透露，今年湖南将建保障性住房38.77万套，在全国排第5位，其中1万套为租赁补贴。

此外，为确保保障性住房体系的可持续发展，参照国家近期颁布的《公共租赁住房管理办法》，湖南《保障性住房管理暂行办法》经过多轮征求意见，已进一步完善和修改，省政府即将下发各地实施。

数字 楼市361° REALESTATE Figures

885亿地产信托年中“抢”兑付

尽管新增房地产信托规模仍在扩大，但由于到期产品集中兑付，导致总体规模出现下滑。中国信托业协会数据显示，二季度新增房地产信托规模达770.8亿元，环比大幅增长74.43%，而兑付规模却达到885亿元。

据了解，今年一季度末房地产信托余额为6865.7亿元，环比下降了0.24%，这是我国房地产信托规模自2010年以来首次出现负增长。中国信托业协会披露的业务数据显示，截至二季度末，我国信托资产规模突破了5.5万亿元，创出历史新高。在信托总体规模稳步增长的同时，房地产信托规模继续呈现负增长的趋势，较一季度末减少了114.2亿元，二季度末房地产信托余额仅为6751.5亿元。

长沙市已完成住房公积金归集30.3亿元

截至今年8月底，长沙市本年度完成住房公积金归集30.3亿元，同比增长19.8%，全市住房公积金累计归集总额218.9亿元，归集余额134.2亿元。同时，全市当年发放住房公积金个贷金额20.6亿元。

近年来，长沙住房公积金管理中心采取各种有效措施，加大个贷投放力度，推行项目贷款试点，充分发挥制度的住房保障作用。

结合国家房地产调控的政策背景，该中心跟进调整了公积金个贷政策。前两年主要推出了降低公积金贷款首付款比例，提高公积金最高贷款额度，延长贷款期限，放宽公积金贷款对象、商业住房贷款转公积金贷款业务等适度宽松的个贷政策。目前，执行“保一限二禁三”的住房公积金差别化贷款政策：对公积金缴存对象购买首套住房的可提可贷，对购买第二套住房的予以限制，采取首付比例不低于50%，利率上浮10%的政策，对购买第三套投资投机性住房的严格禁止。

885　30.3

2.4%　100

湖南上半年房价涨幅2.4% 下半年房价平稳

数据显示，今年上半年全省新建商品住宅价格略有上涨，涨幅为2.4%，较去年同期回落6.5个百分点。分月看，今年1-6月，湖南省的新建商品住宅价格同比涨幅分别为5.5%、4.3%、3.5%、2.6%、-0.3%、-1.1%，呈逐月回落的态势。 而环比涨跌交替，1-6月新建商品住宅价格环比涨幅分别为-0.2%、0.4%、-0.6%、0、-0.7%、0.3%，涨跌均在1个百分点以内，房价整体上呈现较为平稳的态势。

二手住宅价格同比上涨6.2%。其中90平方米以下二手住宅价格上涨7.2%，90-144平方米的价格上涨4.9%，144平方米以上的价格上涨4.1%。此外，房屋租赁价格同比上涨2.5%，物业管理费用上涨0.3%。

下半年的房价上涨空间不是很大，从政策因素来看，虽然为了“稳增长”，国家出台了许多刺激性的政策，包括两次降息，但是对于房地产行业的政策并没有放松。从供求的状态来看，湖南省的房地产待售面积很大，因此房价要快速上涨的条件并不充分。

长沙高端写字楼供应将超100万m^2

“长沙几乎没有真正高端的写字楼”——在前不久举办的2012中国中部金融中心论坛上，几位金融及投资机构负责人，虽然对投资长沙十分看好，但对长沙的写字楼整体水平，还是不约而同地做出了如上评价。

但这一格局将在未来几年得到改写。据长沙各大写字楼推售情况不完全统计，2012-2014年，长沙高端写字楼供应将超过100万平方米。 无论是在量上的集中爆发，还是质上的根本性超越，长沙写字楼市场与付诸于上的行业发展正迎来历史性突破。

相关机构监测数据显示，北京、上海、深圳、广州等一线城市写字楼市场的租金回报率，大部分已低于5%的水平，但长沙市场仍能维持在7%左右的水平。业内的另一种分析是，与住宅有所不同，从某种意义上来说，写字楼更像是一种生产工具，它终极目的是为了提高企业或资金的生产力，投资生产工具无疑更具成长空间。

1-9月长沙新建商品房累计成交备案993.84万m^2

10月上旬，长沙市房产研究中心发布的《2012年1-9月长沙市房产交易情况通报》显示，2012前三季度长沙地区新建商品房累计成交备案993.84万m^2，其中9月长沙地区新房成交134.13万m^2。

数据显示，1-9月长沙地区新建商品房累计批准预售1238.05万m^2，比去年同期减少9.94%。9月新增批准预售186.02万m^2，比去年同期增长1.44%，比8月份增长5.60%；其中内六区9月新建商品房新增批准预售122.60万m^2。

前三季度，长沙地区新建商品房累计成交备案993.84万m^2，同比减少29.68%。单就9月而言，新增成交备案134.13万m^2，同比增长21.52%，环比减少4.59%；其中，内六区新建商品房新增成交备案97.32万m^2，同比增长26.34%，环比减少2.34%。

业内人士认为，在楼盘促销优惠和刚需带动下，今年下半年以来部分首次置业与改善型置业得以释放，因此成交量和成交均价都保持平稳。整体来看，今年“金九”与去年同期相比，市场行情趋于好转。

中国前8个月保障房开工650万套

今年前8个月，中国城镇保障性安居工程新开工650万套，完成投资8200亿元人民币。新华社9月10日援引住房城乡建设部有关负责人的话称，前8个月开工率为87%，基本建成420万套。

根据安排，2012年全国计划新开工城镇保障性安居工程700万套以上，基本建成500万套。近年来，中央加大城镇保障性安居工程建设力度。自2009年至2011年年底，全国共开工建设廉租住房435万套，公共租赁住房321万套，各类棚户区改造住房882万套。

同时，各地还根据当地需要，开工建设经济适用住房352万套、限价商品房128万套。加快保障房建设不仅是中国抑制房价，坚持本轮严厉调控房地产的重要内容，也是抑制目前经济下滑，稳定投资的重要手段。

993.84　0.17%　650　1.4%　5%

9月房地产百城价格指数涨幅收窄至0.17%

中国指数研究院10月上旬发布数据显示，9月全国100个城市(新建)住宅平均价格为8753元/平方米，环比8月上涨0.17%。这是自今年6月止跌后连续第4个月环比上涨，不过，涨幅继续收窄。

9月整体市场价格微涨主要受两方面因素影响，首先，9月市场平稳，成交量为最近几个月的低点，据中原行业监测显示，9月54城市新建住宅成交面积环比8月减少14%，54个城市合计成交24.6万套环比8月份的27.4万套下调了10.2%。

其次，调控政策再影响，最近督查组的各地督查及不同力度新政的传闻在一定程度上影响了购房者的积极性。开发商以价换量基本结束，目前是很多城市都出现了价格止跌，之前热销的项目都出现了折扣减少，购房者再现犹豫。高性价比房源明显减少。

8月湖南CPI同比上涨1.4%

据国家统计局湖南调查总队数据显示，今年8月湖南CPI同比上涨1.4%，低于全国平均涨幅0.6个百分点，环比价格仍上涨0.6%。8月份，湖南工业生产者出厂价格(PPI)同比下降3.1%，环比下降0.5%。

整体来看，8月湖南八大类价格呈“七涨一跌”的态势。其中，食品类上涨1.2%；烟酒类上涨0.9%；居住类上涨0.7%；交通通信类上涨0.3%；衣着类和娱乐教育文化用品及服务价格均上涨0.2%；家庭设备用品及维修服务类上涨0.1%；医疗保健和个人用品价格下降0.1%。

标普预计中国下半年房价降幅低于5%

评级机构标准普尔昨日发布报告，称中国房地产业正出现企稳迹象，近几个月来地产开发商运营和信用状况在改善。该机构预计今年下半年房价降幅将低于5%。

6月的报告中，标普曾预计下半年中国的房价将可能下跌11%-14%。标准普尔信用分析师符蓓表示，很多开发商仍将面临严峻挑战，尤其是在住宅市场。市场公开数据显示，今年6月中国一线城市房价止跌回升迹象明显，北京、上海和广州的新建商品住宅销售价格分别环比上涨了0.3%、0.2%和0.2%。渣打银行此前发布的报告也认为，中国房地产市场的复苏已经开始。

楼市361° 事件 Events

关键词：10强 压力 综合体

长沙综合竞争力跨入全国“十强”全球“十快”

全国294个城市排名，城市综合竞争力挺进10强，成为中西部地区唯一代表；全球500个城市同台竞技，获评城市竞争力提升速度最快城市之一，位居第四，成为中部唯一入选城市。

两个“前十”，两个“唯一”，两大排行榜出炉时间先后相隔不到两个月，这让长沙这座历史文化名城再次熠熠生辉。

地处中部的长沙，城市综合竞争力为何能一枝独秀?中国社科院城市与竞争力研究中心特约成员、中央党校政治经济学博士研究生康珂在最具可持续竞争力10个城市的案例研究中，为长沙戴上了一顶璀璨的桂冠——长沙：制造之都，创意之城。

在城市竞争格局中，面对前有标兵、后有追兵的咄咄逼人态势，2006年底，省委常委、长沙市委书记陈润儿到任伊始，就直奔区、县(市)进行新型工业化调研，寄语长沙工业在加速推进新型工业化中率先发展。

充分发挥自身的比较优势，在“大抓工业”和“抓大工业”的战略指引下，长沙工业成功实现了又好又快发展，工业总产值在“十一五”期间实现年均增长33%，长沙工业核心竞争力带来的爆发力让人惊叹，成为长沙城市综合竞争力快速提升的重要砝码之一。

国务院督查楼市调控 称湖南仍有房价上涨压力

7月下旬，国务院派出8个督查组奔赴16个省市对房地产调控政策落实情况进行专项督查。近日，督查组已督查结束陆续返京，督查结论也随之浮出水面，16省市中仅广东江门市挨批，其余省市均获得积极评价。

今年以来，各地楼市出现一些异动，住房成交量自3月起持续上涨。“量在价先”，伴随着成交量的节节攀升，房价也开始逐渐上涨，部分省市甚至出现二手房一月涨价20万的情形。

督查组每到一个地方，当地媒体都会对督查情况进行报道。8月8日，有媒体报道称，国务院督查组调研组肯定各地调控结果，首批六省市调控效果过关，六个省市为北京、辽宁(大连)、天津、上海、重庆、四川。

随后，16省市督查结论发布。除北京外，天津、辽宁、吉林、上海、江苏、浙江、福建、山东、河南、重庆、四川的楼市调控政策执行情况，也得到督查组的肯定。对于河北、湖北、湖南三省，督查组在总体肯定调控效果的前提下，表示当地房价上涨的压力仍存在，应密切关注后续房价的走势，建议从严执行调控政策，健全完善制度，坚决落实调控目标。

长沙城市综合体业态多元化

8、9月，长沙市房产研究中心、0731房产网联合开展了“2012长沙十大最具投资价值城市综合体”票选活动，引发了对城市综合体的新一轮热议。综合体的立地条件与周围的商业环境与竞争态势不同，其功能结构也应有所区别，购物中心、写字楼、酒店、公寓等功能业态的分配比例更需精准定位。

自房地产调控以来，住宅市场开始受到抑制，而城市综合体却异军突起……在长沙，城市综合体正在超速生长。从长沙开福万达广场，到保利国际广场，到泊富国际，到世茂铂翠湾……从150米，到200米，到228米，到300米，到400米，再到远大宣告“将建838米的全球未来第一高楼”……长沙超高层建筑物的标高被迅速改写。

某种意义上而言，以城市综合体为主体的超高层建筑的不断出现，不仅仅是天际线的不断刷新，也是城市发展方式的转变，更是长沙楼市自我进化的体现。城市综合体的建设，为生活在长沙的市民引领着一种全新的品质生活方式，也正悄然改变着大家的生活习惯。

综合来看，这些密集涌现的城市综合体，也带来了洲际、凯悦、香格里拉、凯宾斯基等国际顶尖酒店品牌的进驻。而城市综合体项目中的写字楼、商铺等产品也成为投资的热点。

关键词：房贷 洗牌 人才 拿地 高楼 中介 外资

长沙首套房贷收拢至基准利率

央行8月底表示，下半年严格实行差别化住房信贷政策，抑制投机投资性购房需求。与此同步，光大银行宣布对个人首套住房贷款业务执行基准利率，有民生银行员工甚至称暂时不做首套房业务。其他银行驻一线城市的机构，也纷纷收窄了首套房利率优惠幅度，8.5折最低优惠月底到期，此后“最多打到9折”。

与一线城市相比，长沙的银行机构对首套房信贷支持的力度还要弱些。建行、交行、招商、浦发等银行对长沙首套房贷普遍收拢至基准利率，前一阵子还较大量地对首套房购房者给予8.5-9折优惠，现在审批门槛提高，优质客户能拿到9.5折利率就已相当不错了。

长沙市普遍执行基准利率也就是三四个月前的事，当时一线城市早已纷纷传出首套房贷可以打8折的消息。后来长沙出现了首套房利率可以“打8.5~9.5折”的消息，沿海一家银行则已爆出7折优惠利率。现在，长沙各银行机构首套房贷普遍收拢至基准利率，少数优质客户才可享95折优惠。

同策咨询研究中心总监张宏伟在微博中表示，收窄首套房贷利率倒逼房企再度“以价换量”。而更多的资深人士则表示，只要能执行基准利率，只要放款速度正常，则信贷政策对首套房购买的影响并不会太大。

竞争转“竞合” 万科、保利强强联合32亿长沙拿地

经历了前三季度的供需平淡后，“银十月”的长沙土地市场，迎来了久违的供应、卖地高潮。10月上旬，备受关注的滨江新城地王地块——B7地块（包括B7北、B7南）以32亿的成交价，成功被万科、保利联合竞得。据消息人士透漏，万科、保利联合拿地，两大实力房企强强联合拿地，为“银十”的土地市场添了一把火。长沙土地市场的公开信息显示，10月滨江新城、梅溪湖片区、洋湖垸片区等大河西热点地块，和开福区、天心区、雨花区主城区都有地块入市。接下来的11月，洋湖片区的I-36地块，273亩的商住用地也将成为新的热点。

据了解，滨江B7地块由于居于滨江新城的核心位置，此前已经吸引了包括保利、华润、万科、中海、嘉里建设等大牌开发商的密切关注。B7地块位于长沙市岳麓大道以南，桐梓坡路以北，湘岳路以东，潇湘大道以西，占地面积约350.77亩，地块性质为商住综合用地，总建筑面积约为112万平米，计划总投资约75亿元，拟开发地标性的高端城市综合体。

“楼市常态化调控的市场背景下，合作拿地的开发模式逐渐盛行。合作拿地本身就是市场资源优化配置，规避投资风险的市场行为。在激烈的市场竞争环境和楼市调控的背景下，房企由竞争转为‘竞合’，各个开发企业背后各地产大佬既龙争虎斗，又合作相互借力。”业内人士表示，从最新的土地新规对开发商的开发周期及前期资金链要求都非常高，联合拿地也是一种应对策略。

房企迎来第三轮洗牌 刚需型房企冲击一线格局

房地产行业过去十年间，曾经历过两次大洗牌。第一次是在“8·31大限”前后，土地开始“招拍挂”，一批大型品牌房地产企业获得了全国扩张的机会。第二次是在2008年金融海啸前后，一批对周期预判较好的房企跻身到一线开发商行列。如今，房地产行业正迎来第三次洗牌，房企的发展模式是否与国家调控方向一致，现金流的稳健性、抵抗周期性、市场调整能力等都成为至关重要的因素。

中国指数研究院日前在北京、香港两地同时发布的研究报告指出，首次置业需求和首次改善需求，将是未来五年支撑中国住宅市场快速发展的主要动力。随着调控对“游戏规则”的改写，重视资金周转速度、产品结构更偏向于刚需型的房企，将随城市化进程获得更快发展。

近期陆续出炉的房地产上市公司中报显示，楼市调控正在推动房地产业进入新一轮洗牌。佳兆业、旭辉地产等以刚需住宅为主营产品的房企正在稳步扩张；而星河湾、绿城等专注于豪宅的开发商则是险象环生。

针对这一趋势中指院报告认为，今年以来，房地产市场逐步由高速增长向常态发展回归，行业分化逐渐加剧，以高周转见长的房企开始崛起。

湖南房企“招兵买马” 逆市“笼络”中高端人才

去年底至今年上半年，在湖南各大人才市场的招聘会现场，已近乎绝迹的房地产企业，又正慢慢重拾“信心”。此时此刻，只需打开中国湖南人才网、长沙人才网、红星人才网等省内一些人才网站，不难发现这些房企求才的身影。

在新一轮楼市调控“犹抱琵琶半遮面”时，一些房企也许从价格环比上涨中洞察到了些许机会，他们开始“招兵买马”，尤其是对中高端人才。 只是，迫于房产税试点随时有可能扩大的重压，这样的揽才大计，会否是“昙花一现”？

房价开始环比上扬了。8月国家统计局数据显示，“与上月相比，70个大中城市中，超过七成城市新房价格环比上涨，个数翻了一倍”，7月份新建商品住宅价格环比上涨的城市数量达50个，创下了2011年5月以来新高。

与房价上涨相对应的，正是房企的人才需求。前程无忧的数据显示，春节以来，房地产行业人才需求逐月下降，但是在7月突然增加，比6月份增长5%以上，呼应了当月不少城市的房地产交易量增价升的情况。

长沙世界第一高楼838米“天空城市”进环评

恐怕真的要建了！位于长沙市望城区的世界第一高楼——“天空城市”9月已交付湖南大学环境影响评价中心环评，并向市民公示。

“开始环评，说明工程起码有个影子了，”有工作人员说，“开工前要经过诸如能源评价、消防评价、图纸方案审批等众多环节，环境评价只是其中一项。”

此次环评针对施工期和营运期的污染，环评负责人称污染“影响很小”，应该能在专家评审会上获得通过。大楼建成后，雨水和废水经反渗透后循环利用，生活污水排到市政下水道，固体废物经分类收集于垃圾中转房，再交由区环卫部门统一处理，日产日清。

地下负两层为可容4000个车位的停车区，大量废气将由机械引至地面排放。“先组织专家审，再报望城区环保局批准，通过问题不大。”环评负责人介绍。

长沙房地产经纪大浪淘沙 中介整合转型或加速

房地产经纪行业突飞猛进，但从业人员素质良莠不齐，也导致了行业屡遭诟病。 前不久，长沙市住房和城乡建设委员会重申了《关于进一步规范长沙市房地产经纪管理的通知》，新的《长沙市房地产经纪机构备案证》、《长沙市房地产经纪分支机构备案证》、“长沙市房地产经纪执业卡”已启用，房地产经纪机构和人员应于2012年12月31日前完成换证、领卡工作。房地产经纪人员执业的，应当由所在经纪机构到市住建委办理执业登记，个人领取“长沙市房地产经纪执业卡”后方可执业。针对各种各样的不规范经纪行为，住建部门还建立了违规行为查处机制，对违法违规行为及时查处并记入信用档案。

“目前，长沙房地产经纪正处于大浪淘沙的过程，这两三年突然冒出的几百家经纪代理机构，也许要整合、淘汰掉一半左右。或者说，有的公司会改变主业或转行，有的公司会往省会以外的市州甚至县域发展。”一位不愿具名的资深经纪机构负责人认为。

外资撤离中国楼市 全年投资或现“腰斩”

曾经因手持天量资产而不可一世的外资房企和投资基金正悄然从中国楼市撤退。转让已有地块，降价促销，跑量回款，不一而足。初步预测，2012年，中国房地产投资中利用外资额可能大幅下降50%，并创下人民币升值7周年以来最差投资行情。回顾外资“作战”中国楼市的历史，可以清晰地看到与人民币升值周期捆绑的投资曲线。

没有哪个行业或企业能够躲得过这一轮全球经济低迷，曾经因手持天量资产而不可一世的外资房企和投资基金也不例外。单看房地产开发投资中“利用外资”一项，2007年市场最火爆时，其增幅高达632%。到2010年，外资在中国房地产开发中的年同比增速为66%。不过，这一趋势到今年将彻底改写。2012年，中国房地产投资中利用外资额可能大幅下降50%，并创下人民币升值7周年以来最差投资行情。



细究这一结果就会发现，影响外资投资中国楼市的原因有主客观多种因素：首先是政策上，中国一直严格限购外商投资房地产；其次，全球经济低迷，加上人民币升值周期性见顶，外资机构将项目变现避险的意图越来越明确；最后，外资同样“受累”宏观调控，与内资企业的竞争中，外资也不得不以价格战来力保生存。种种因素综合在一起，最终上演了外资2012年在中国房地产市场投资热情的大逆转。

楼市361° REALESTATE Reaction反应

关键词：钱荒 竞争 热恋 别墅 回升 营销 房产税 房价

竞争加剧 长沙开发商上演“小鸡”快跑

不久前网络流传的一份品牌开发商上半年销售任务完成比例引发了市场的关注。其中，万科目标1480亿元，上半年完成610亿元；绿地目标1000亿元，上半年完成450亿元；中海目标800亿元，上半年完成543亿元；恒大目标800亿元，上半年完成380亿元……

数据显示，大多数品牌房企上半年完成的销售目标都不到50%，因此下半年，特别是“金九银十”的销售旺季，将成为开发商集中推货，并完成销售目标的最大倚重。值得玩味的是，尽管下半年长沙楼市推盘量惊人，竞争激烈，开发商也以走量作为自己主要的营销策略，但长沙众多在售项目的价格却仍然保持稳定，并有小幅上涨的趋势。

为解钱荒 湖南中小房企上演“割肉求生”

在政策的逼仄下，中小型房企融资渠道收缩，资金链日趋紧张，股权转让、土地转让等成为他们融资的又一通道，当然，可能也是唯一的通道。早在去年，长沙就有多家中小开发商“跑路”……种种迹象表明，调控，已经让中小房企不堪重负。

面对激烈的市场竞争，中小房企在产品研发、市场运营等各方面能力都有所欠缺，因此与品牌开发商合作开发成为了他们不错的选择。合作开发过程中中小房企往往只参与利润分红，而常规的项目定位、产品设计、项目运营等具体事宜则由实力和开发经验都更丰富的品牌开发商来负责。

当下的长沙楼市呈现两极分化，中小房企产品的滞销情况十分严重，而国内品牌开发商的项目则不断蚕食着原本属于中小房企的市场份额。作为中小房企，资金本身就不充裕，而且布局单一，往往只能在一定的区域内开发。在产品方面，又基本没有在限购政策下能够保值的高端住宅，所以销售压力空前巨大。他们目前能做的只有将项目产权出售，希望有一些大的开发商或者企业能够收购产权度过“寒冬”。

长沙别墅军团重新活跃

随着楼市的回暖，因为限贷限购而一度止步的别墅销售也渐渐重新活跃起来。老盘新房以及全新入市的项目汇集成别墅供应的巨流，在刚需被撬动之后，高尚豪宅的入市或许也将开始。

别墅产品是楼市中的高端项目，其价格体系相对独立，购买客户相对小众，在楼市之中可算得上是自成一体的“独立军团”。数据显示，从五月开始，长沙别墅市场的热度有所升温。而到2013年别墅供应量预计为130万-156万平方米，别墅市场的供销以每年15万—30万平方米的速度稳定上涨。

从销售情况来看，别墅市场的消化量一直慢于其供应量，消化速度相比其他类型的产品明显较慢，年消化量约为供应量的80%左右，供应和消化上涨都相对稳定。据不完全统计，未来3个月长沙将有近10个别墅项目推出新品，房源超过200套。

长沙写字楼与酒店进入“热恋”期

数据显示，目前长沙五星级酒店已有13家。随着瑞吉酒店、W酒店、凯宾斯基、希尔顿、香格里拉等国际高端品牌酒店的进驻，长沙将成为中部省会城市中拥有国际品牌酒店最多的城市。而在这些高端酒店的身边，我们还可看到不少高端写字楼的身影。“五星级酒店+甲级写字楼”正在成为长沙高端商务的重要形式。

据了解，在上述项目中，有的是两种业态组成，写字楼+酒店；有的是多种业态聚集，住宅+写字楼+商业+酒店。前者如顺天国际金融中心，后者如万达广场、德思勤城市广场、华悦城等。透过这些房地产市场频频上演的“郎才女貌”组合，不难发现甲级写字楼与五星级酒店已进入了“热恋”期。

为什么开发商热衷于五星级酒店?一位业内人士指出，开发商如此热衷五星级酒店这样的自持物业，一方面是因为酒店在资本市场稳定且有着良好表现，另一方面，五星级酒店对甲级写字楼一类商务物业的价值提升有着明显的作用，带来一站式的商务配套。

谢国忠：房价回升只是“死猫反弹”

“我说过中国房地产有泡沫，但我没说会掉，何时掉?目前还没有开发商破产，说明楼市还没见底!”日前，独立学者谢国忠出席“中国2012成长型企业论坛”时抛出“房地产就是全民套牢”的观点，而目前房价有所回升只是“死猫反弹”。

“中国经济泡沫化最核心的就是房地产。”谢国忠表示，泡沫是对于整个现象的判断，“但我没有说会掉，说掉则是一个转折点的判断”，在他看来，这个转折点一来里面的问题就暴露出来了：“中国的问题主要是内部的问题，外部因素只是导火线，泡沫最核心的就是房地产，中国的地方财政都是靠房地产，所以房地产的规模达到了史无前例。”

目前银行已被房地产套牢，“牵涉到很多问题，中国银行坏账以后会很多，银行资本金的问题早晚会暴露出来。”

此外，地方政府财政、老百姓也被房地产套牢。“支持房价只会一路上升观点的人认为土地是稀缺资源，不可再生。”但谢国忠指出，中国不缺地，但房地产仍在忽悠老百姓，以为不调控房价就会报复性增长。这种基于缺地而使房价飙升的观念是将农民的意识转到城市化的社会里，不符合中国房地产的现状。

楼市“饥饿营销”频现 业内称房企经营压力仍较大

近期楼市回暖消息不绝于耳，即使在传统淡季7、8月，楼市热销态势仍旧持续。然而目前楼市销售真的如此火热吗? 有媒体人士认为，部分城市出现所谓“日光盘”“一房难求”的情况，实际上是因为开发商玩起“饥饿营销”术。

在市场营销学中，所谓“饥饿营销”，是指商品提供者有意调低产量，以期达到调控供求关系、制造供不应求“假象”、维持商品较高售价和利润率，也达到维护品牌形象、提高产品附加值的目的。近期该种营销手段充斥楼市：开盘被拆分成多次、每次开盘量减少，或者将开盘日期一再拖延，缩短客户选择时间，吊足了购房者的胃口。

而对目前市场上开发商“饥饿营销”的做法，中国建设报报道称：开发商此时的“饥饿营销”，很可能会错过走量机会。

楼市回暖的态势也引发了监管层的注意，7月下旬开始，国务院派出8个督查组，对16个省(市)贯彻落实国务院房地产市场调控政策措施情况开展专项督查，此举也引发业内对新政策出台的猜测。但不管是否会出台新的政策，中央近期的举动已然传达出落实房地产宏观调控的决心不动摇的信号。楼市热销的场面不能光靠表面造势，实实在在的营销才能成就楼市健康发展。

业界预计房产税可能成为中国楼市调控新方向

中国楼市在经历了一段时间的政策调控后，房价已从高位走向低谷，止跌后缓慢回升。房价反弹，扩大房产税试点范围成为眼下被媒介提及最多的字眼。业界预计，房产税很可能成为新一轮楼市调控的新方向。

国家统计局最新发布的70个大中城市住宅销售价格变动情况显示：7月份，新建商品住宅价格变动情况与6月相比，价格下降的城市有9个，持平的城市有11个，上涨的城市有50个。

针对近期房地产市场出现的新问题，为巩固房地产调控成果，国务院决定从7月下旬开始，派出督查组到各地开展专项督查。多数业内人士认为，此次大规模、高规格的督查过后，新政出台的可能性极大。但不同此前用偏行政手段挤出投机资金、控制房价，新一轮政策或倾向于经济手段。

目前，呼声最高的就是“房产税”，很多业内专家认为，未来房产税很有可能成为限购政策的接续政策。而40城市住宅信息联网也是为了扩大房产税试点面积做准备。房产税可能是后期全国楼市调控的新方向。限购政策短期内不会取消，但是从长远来看，房产税征收范围逐渐扩大，可能会影响到所有非自住房产，房产税试点的扩大可能标志着后限购时代的调控方向。

任志强PK牛刀：房价将暴涨还是泡沫破灭

继著名经济学家郎咸平近日抛出“中国楼市离崩盘还差半步”的言论后，中央电视台财经评论员、财经专栏作家牛刀上周在微博“立帖为证”，称“半年后中国房价泡沫将破灭”，引发网友热议。

牛刀微博称：“立帖为证，今年9月份不算，中国房价泡沫顶多再撑半年。半年后，房价泡沫破灭，中国经济开始转型。”若按照这种说法计算，明年3月份后，中国房价泡沫将会破灭。对此坚定的预判，多数网友持否定态度。

有趣的是，针对同样是“明年3月份”的时间节点，华远地产股份有限公司董事长任志强有截然不同的观点：明年3月份后将会出现房价暴涨。任志强认为，从2005年、2006年土地供应下降看到了2007年房价出现暴涨；2009年土地负增长导致2010年房价上涨，而2012年的统计持续了负增长，这类似于2009年的持续负增长，因此后一轮紧跟着就是价格暴涨。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭则认为：其实不必等到明年3月份，一二线城市当前的房价已比今年年初上涨了10%–15%。房价一旦上拐，除非重大调控政策出台，否则有持续性，至明年年中，部分房源将再涨价10%–15%，明年下半年变数大。



华远·华中心


喜盈门·范城



盛唐·文鼎


茂华·禧都会

市场Market 楼市361° REALESTATE

喜盈门·范城：7月20日晚，喜盈门·范城营销中心变身拉斯维加斯，三百多位应约而来的宾客欢聚一堂，狂欢上演长沙首届骰王争霸赛。华丽的灯光、情致的布景、饕餮的美食，将范城拉斯维加斯之夜推向了一个又一个高峰。

佳兆业：7月22日，佳兆业第四届全国业主运动会湖南赛区比赛在长沙理工大学云塘校区体育馆盛大开幕，此次活动延续“相约佳族，幸福接力”的主题，设置背老婆大赛、花样跳绳、幸福大脚丫等趣味运动比赛项目及丰富精美的奖品。

华远·华中心：7月26日，华远·华中心第三届湖湘财富峰会在长沙举行。省委常委、省委统战部部长李微微宣布开幕，省政协副主席龚建明出席。本届峰会由省总商会主办，以“问势和论术”为主题，旨在探讨湖湘经济发展与变革，推动湘商文化传承升级，宣传弘扬湘派企业家精神。

东塘瑞府：7月30日，东塘瑞府举行了一次简洁、简短、简朴的2012年“东塘瑞府·学子情”助学活动启动新闻发布会。去年，东塘瑞府发起爱心助学行动，无偿捐赠100万帮助200名当年考取大学的寒门学子圆梦。

盛唐·文鼎：8月8日，地处繁华的黄兴路商业街，位于劳动西路与黄兴南路交汇处劳动广场西北角盛唐·文鼎大厦项目，在万众期待中举行了隆重的开工仪式。现场锣鼓震天，军曲悠扬，数百个气球和横幅装点出节日般的盛况。

恒大名都：8月11日，一场别开生面的“奥运竞技”在长沙·恒大名都超豪会所一楼激情上演。免费畅饮的清爽冰啤、丰富的竞技游戏礼品及“购房家电大抽奖、百分百中奖”环节，吸引上百组业主及客户家庭齐聚一堂。

茂华·禧都会：8月17日晚，马未都·禧都会·“盛世收藏”论坛在长沙喜来登大酒店盛大举行，整个四楼大宴会厅人头攒动、座无虚席。马未都先生的博学多识与诙谐风趣令现场掌声笑声不断，高潮迭起，不少观众宁肯没有座位也要站着听。

香樟兰亭：8月18日，上百名长沙单身青年男女齐聚香樟兰亭销售中心，参加《邂逅兰亭，用真绣爱——都市精英男女大型交友派对》，并一同以“绣爱”的方式将对爱情的理解与愿望绣在画布上，决心七夕前告别单身，寻找真爱另一半！









金茂梅溪湖： 8月25日，在一场璀璨夺目的光影盛宴中，位于梅溪湖现场的金茂梅溪湖营销中心盛大启幕，以绿色科技为主题，融入金茂运营高端物业的专业品质和央企的责任心，翻开梅溪湖国际新城世界级城市理想的全新篇章。

深业·睿城： 万众期待的深业·睿城9月1日耀世开盘，上午10点，深业·睿城首次开盘圆满结束，仅1小时即提前完成全部销售，200余套房源被热情的购房者一抢而空，总销售额近1个亿，为长沙楼市销售写下新的传奇！

中海国际社区： 9月8日，马修·连恩空降长沙中海国际社区召开音乐会新闻发布会，数十位马修铁杆粉丝与多家主流媒体，齐聚中海国际社区营销中心，在翘首期盼中等待大师的到来。

中房·瑞致国际： 9月8日，中房·瑞致国际成功举办了产品说明会暨“新学期、新课桌”爱心捐赠启动仪式。此次由湖南交通频道和湖南省青基会联合发起的“一帮一助学大行动——新学期·新课桌”捐赠活动，中房瑞致国际作为独家冠名单位，率先向山区小学捐款五万元整。

万科·金域华府： 9月9日，在这样一个象征“恒久爱”的日子里，由湖南省省直书画协会主办、万科·金域华府、品周报协办的“挥毫泼墨献金秋大爱”大型公益助学活动，在万科·金域华府售楼部隆重启幕！

德思勤城市广场： 9月11日，ICSC（国际购物中心协会）商业地产2012全球峰会中国专场在上海隆重召开。这也是有着全球商业地产“奥林匹克”之称的ICSC首次登陆中国。湖南长沙的德思勤城市广场则荣获ICSC国际商业地产商业中心大奖。

钱隆樽品·波士堂： 9月15日，钱隆樽品·波士堂营销中心内，一场“名流生活品鉴之旅”活动盛大开启。此次活动由湖南福晟集团旗下的TOP高度全功能型公寓“波士堂”主办，为世人展示了最顶端的“名流”配套。

高鑫·天麓： 9月23日，高鑫天麓“8元拍空中别墅，公益建良心小学”，奥运冠军王明娟全力助阵，捐出一块世界冠军金牌，与天麓空中别墅组成“金牌别墅组合”，最终以180万的价格落锤成交，引得各大媒体争相报道。

湾田·国际建材： 经过近三个月的征集，由湾田国际建材发起主办，长沙望城区宣传部参与协办的首届湾田国际建材“湘江北去”聚焦长沙北城摄影大赛评选结果9月下旬揭晓。截至活动结束，共收到两百余幅来稿作品，其中《秀美年嘉湖》等15幅作品分获大奖。

北辰三角洲： 是中国好声音的表演更激情，还是北辰好声音的歌声更打动人？9月29日晚，一场以“月映北辰 歌声飞扬”为主题的北辰中秋喜乐会，在北辰三角洲奥城D2区的园区里欢乐启幕。

调控持续发力

2012楼市金九银十是否如期而至?



2012金九银十,开发商望眼欲穿的年内最后一个“销售旺季”在期待中来临。

在房产税呼声渐起,“限”字当头的调控政策仍未放松、降息降准预期仍未减弱的2012年,楼市“金九银十”让各方充满期待。2012楼市的“金九银十”能否如期而至,存在着较大变数。楼市调控政策到底会“向左”还是“向右”?楼市在这轮周期的到来有什么样的波动?购房者是否到了“该出手”的关键时刻?今年的金九银十楼市成色几何?本期楼市观察家将为您一一解读。

BEIJING

北京：9月成交量大跌　买方积极性下降

市场现象：据《北京晨报》不完全统计，9月北京入市新盘为39个，其中纯新盘21个，老盘推新项目18个。在政策风向举棋不定的背景下，开发商纷纷以“稳”字当头，力求“短、平、快”销售。

北京市建委网站数据统计显示，9月北京新房和二手房市场成交量双双下跌，比8月分别下降了24%和12%，金九成色严重不足。



值得关注的是，9月北京新建住宅签约11030套，同比8月的14525套下降了24%，也是最近4个月来的成交低点。9月北京成交量下跌，业内人士称是因为多部委密集表态抑制房价致使购房者观望情绪笼罩“金九”，市场陷入僵持。

业内观点：北京中原市场研究部总监张大伟表示，购房者再现犹豫和高性价比房源明显减少是导致9月楼市成交下跌主要原因。目前很多城市都出现了价格止跌，之前热销的项目都出现了折扣减少，金九银十期间，开发商以价换量时代将会基本结束。

政府态度：8月31日，北京市委常委、副市长陈刚带领市住建委、市地税局、市统计局等房地产调控相关部门负责人，到北京市部分区县房产交易大厅和大型中介机构，检查房地产调控政策落实及执行情况。陈刚要求，本市房地产管理部门和从业机构要坚决贯彻落实中央和北京市制定的各项房地产调控政策不动摇，防止房价反弹。

同时，陈刚强调，执行部门要根据北京市人口、资源、环境长期协调发展的实际，严格执行住房“限购”政策，不断丰富审核手段，加大审核力度。

购房者：对于购房人而言，除了价格之外，房屋品质、开发商品牌同样是影响置业决策的关键。尤其是在新盘井喷、竞争加剧的当下，品质更加成为楼盘制胜的法宝。购房者王小姐表示，她打算在金九银十期间买房，但是，她会首选品牌开发商的品质楼盘。



SHANGHAI

上海：“金九”成色不足　购房者观望依旧

市场现象：2012年9月上海开盘住宅共计43个（公寓项目39个，别墅项目5个，其中混合盘1个），环比8月37个的最终开盘数上升约16%。佑威房地产研究中心数据显示，9月份上海商品住宅的成交面积为80.99万平方米，仅比8月份上涨了0.96%，与今年6月份102.07万平方米的成交量相比，更是有着不小的差距，“金九”成色明显不足。

业内观点：21世纪不动产上海区域分析师黄河滔称，随着前期购买力集中释放及价格日趋上涨，潜在购房者对当前市场的认知需要适应。从目前的成交势头看，一旦交投双方后续磨合不佳，所谓的楼市“金九银十”将只是空谈。

政府态度：8月26日，上海市房管局公开表示，为确保全年新建商品住房成交量稳中有升、价格稳中有降，上海将加大政策突破力度，积极引导开发商以价换量，加大推盘力度。同时，银监局相关负责人表示，辖区内银行压缩了其他商业性住房开发贷款，住房开发贷款的全部增量均用于支持本市保障房建设。

9月13日，上海市房管局发布了《关于进一步严格执行房地产市场各项调控政策的通知》(以下简称《通知》)。《通知》指出，各区县房管部门要抽查一定比例的在售商品住房项目，重点是本区域范围内成交价格较高、价格上涨较快、外地人士购房占比异常以及存在其他成交异常情况的商品住房项目。

购房者：购房者赵先生告诉记者，他想买一套改善住房。“最好是学区房，因为自己小孩要上学了，这样接送也方便。”，他表示，在金九银十期间，如果看到满意的房子，价格合适的话就出手了。



SHENZHEN

深圳：开发商集中开盘迎金九银十　购房者“隔岸观火”

市场现象：进入“金九银十”这个传统的楼市旺季，开发商已经开始摩拳擦掌，而业界预计的以价换量的优惠却还未出现。相反，在储备政策呼之欲出的压力下，深圳开发商仍然信心满满进行提价。2012年9月，深圳六区有19个住宅项目（含别墅）开盘或加推，环比8月预开盘总量略有下降，减少约14.2%，同比去年预开盘量同样减少约14.2%。

深圳市规划和国土资源委员会公布的数据显示，9月深圳新房共成交2614套，成交面积24.65万平方米，成交均价为每平方米20790元。与8月火爆的成交情况相比，“金九”深圳楼市成交呈现下滑态势，上述三项指标环比分别下滑31.45%、33.82%和3.61%。同时，深圳二手住宅成交也出现一定下滑。9月深圳共成交6120套二手住宅，环比下滑11.07%；成交面积为52.15万平方米，环比下滑11.19%。

业内观点：深圳中原地产副总经理贺晓丽认为，近期开发商降价跑量的想法都有所改变，普遍希望在金九银十这轮回暖的大潮中，既能提价又能跑量，一举两得。就成交量而言，九、十月份有望往上冲一冲，但可能随后又将回落。如果以平常心态看待“金九银十”，或许能有较好的收成。

政府态度：深圳市地税局、规土委8月30日发布通告：10月1日起，对深圳范围内的存量非住宅类房产交易成交价格明显偏低且无正当理由的，实行按计税参考价格规定计征各项税款。

另外，9月12日，深圳正式发布了《深圳市住房公积金贷款管理暂行规定》。《贷款规定》规定，从9月28日起，公积金贷款可贷额度由征求意见稿中申请人和共同申请人住房公积金账户余额的10倍提高到12倍。而单套住房的公积金贷款最高额度由原来80万元提高到90万元。针对个人申请，最高可贷额度仍维持50万元不变。

购房者：新盘入市，开发商使出各种花招强势宣传，购房者则显得更加理性。有调查显示，45%的深圳网友表示并不打算在“金九银十”期间买房，46.6%的网友认为九月十月将延续八月不温不火势态，呈现旺季不旺的局面。购房者李女士表示价格是否合理是买房前考虑的第一大因素。

GUANGZHOU

广州：9月64盘推新　楼市量升价稳

市场现象：广州全市9月有64盘推新，但仅24盘有新盘优惠，占比为37.5%，环比8月下降一成。在3~5月的楼市小黄金周低价促成交的冲击下，7月淡季楼市逆势上扬。8月，开发商借助短期的“以价换量”，也使楼市成交量一路小跑。在广州上半年整体楼市平稳上扬的趋势带动下，9月不乏有大户型面市。

10月8日，广州市国土房管局发布了市属十区9月房价报告。9月广州楼市新建商品住宅网签面积达到74.75万m^2，同比大增52.5%，环比增加3.7%；而网签均价仍在14000元/m^2以下，13943元/m^2的数据与去年同期相比仅微升0.4%，环比上升1.2%。广州楼市呈现量升价稳的健康状态。

业内观点：合富置业首席市场分析师龙斌表示，从现在到明年下半年广州楼市价格相对会比较平稳。一方面现在整个市场表现比较冷静理性，供需市场相对平和。另一方面由于限购政策的压力，开发商急需回笼资金，也不会过度高抬价格。

政府态度：从广州市政府部门获悉，政府表示会采取积极的“暖企”的措施，帮助房地产企业解决困难，进一步加大房



天津：新楼盘集中入市冲刺“金九”　楼市量跌价涨

市场现象：据了解，2012年9月，天津有32个项目开盘，数量环比增加45.45%。其中市内六区有4个、环城四区10个、远郊区县10个、滨海新区8个。这些项目中纯新盘有26个，占开盘总量的81.25%。

天津市国土资源和房屋管理局公布的房价统计显示，天津市中心城区商品房成交套数是各板块中唯一上涨的区域，1680套的成交量环比8月上涨了7.1%，成交量最大的环城四区则共成交2727套商品房，环比降幅为4%。业内人士认为，市内六区和环城四区是全市价格基数最高的两大板块，而这两个区域的成交量持续走高或保持高位，恰恰会形成成交均价的高起步。而市内六区除了成交套数增加外，其成交均价也上涨7.9%，更加促使全市商品房成交均价基数上扬。

政府态度：天津市政府相关负责人表示，2012年要坚持房地产调控政策不动摇，继续推行限购政策，促进房价合理回归，加快普通商品住房建设，扩大有效供给，促进天津房地产市场的健康发展。

业内观点：天津财经大学副教授丛屹认为，天津“金九银十”期间，开发商总体上还是以价换量为主，因为9、10月份光是纯新盘的数量就近30个，这个体量本身就很大；从现在很多开发商蓄客的动作看，蓄客的优惠基本达到10个点左右，从这些情况来看，大家所说的“金九银十”，一方面市场会表现出来交易量有所回升；另一方面是价格让利，利用价格的刺激来导致购房者的购买增加。

购房者：市民赵金水是“刚需族”成员，他告诉记者，“虽然很多人说现在买房正当时，但我觉得在旺季期间开发商还是会凑热闹把价格涨上去一些，还是再看一段时间吧，价格下降一些最好，即使不下降，等到‘金九银十’过去，房价应该也不会再涨了”。



地产投资、加大楼市供应、促进经济发展。同时，相关领导也鼓励企业积极的转型升级，大力发展商业地产、科技地产、文化地产和旅游地产，走多元化发展的道路。

购房者：与开发商的乐观情绪相比，广州购房者出手的态度仍然谨慎。记者走访市场发现，大部分购房者对金九银十的期待并非仅限于开发商降价促销，他们也期待在这个节点开发商推出更多的房源，这样选择的余地也较大。另外一小部分购房者则表示，他们对“金九银十”不感冒，不管节点到没到，只要看中合适的就可以出手。

NANCHANG

南昌：销售势头放缓　金九成色不足

市场现象：据《江南都市》不完全统计，9月南昌有33个项目开盘，其中，有5个纯新盘项目上市，28个项目为老盘加推。在这33个项目中，住宅占据29个，别墅项目3个，商业地产1个。从开盘物业类型来看，以往一般是以住宅为主，商业或者别墅或有缺席的情况，而在9月份，商业、普通住宅、别墅齐头并进，百花齐放。因此，金九南昌楼市供应量相对旺盛。

从销售情况上看，开盘楼盘销售势头有所回落，环比下滑了9个百分点，销售率下降到58.78%，不过仍然高出去年同期12.6个百分点。业内人士分析，经历了“毕业季”、“升学季”以及“十一黄金周结婚季”，南昌已经提前释放了大量刚性需求，短时期内成交量无法快速上涨。

政府态度：江西省住建厅相关人士表示，今年仍将全面落实中央房地产市场宏观调控政策措施，做好规定动作，暂时不出台新的政策措施。同时，密切关注房地产指数变化，切实加强房地产市场监管，抑制投机性购房需求，引导居民合理住房消费，稳定市场需求，促进房地产市场平稳健康有序发展。目前，国家楼市调控政策主要为住房限购、差别化住房信贷等。

同时，在保障房建设方面，将大力推进“三房合一、租售并举”；9月份对全省2012年新建项目开工情况进行一次全面检查、10月份对2011年续建项目竣工情况进行实地验收、12月份对2012年新建项目竣

WUXI

无锡：金九推盘项目超40个　成交量微涨

市场现象：“金九银十”，锡城地产开发商们最近都在为迎战传统的国庆销售旺季忙碌着，据《江南晚报》统计，赶着在9月推盘的项目多达40余个。金九第一周，有8家楼盘齐刷刷开盘。与此相关，“金九”涨价的声音也不绝于耳。

10月10日上午，无锡市产监处发布数据：9月无锡商品房成交面积达56.48m^2，环比增长2%；商品住宅成交面积48.15m^2，环比增长1.8%。其中，住宅备案均价7722元/m^2，环比微降0.37%。从成交方面来说，9月无锡楼市成交量环比微涨，但要恢复“金九”称号恐难实现。



政府态度：无锡市产监处相关负责人表示，无锡房地产市场与周边城市相比，健康程度比较高。下半年，无锡楼市在调控方面将会更加稳健，或会针对地方的具体情况对中央的调控政策进行因地制宜的实施，都旨在维护房地产行业发展的稳定与合理。

无锡房管局市场科副科长陈晖表示，“目前从政策面看还没有明显的调整的情况，所以我们预测9、10月份各个楼盘推盘的量是比较大的，从推量上看，9、10月份会延续之前的走势，可能会略微增长。”

业内观点：观山名筑项目副总经理王飞飞表示，无锡今年整体行情还是稳步上升的趋势，大起大伏的可能性比较小一点，“因为国家也不希望出现这种状况，购房者也不希望，经过这几年折腾，开发商也不希望这样，所以，市场成交量在往上走，今年价格稍微有点回升。至于9、10月份，我们也是比较看好的。”

购房者：市场的博弈情绪有增无减，开发商唯有继续推出实质性降价优惠才能打破僵局。在购房者王小姐看来，目前楼市相对乐观的局面是以价换量的结果。开发商只要在价格上做一些让步，购房者马上就会跟进。但是，如果价格坚持不变或者小幅涨价，购房者就不会买账了。

CHANGSHA

长沙：9月近四十项目开盘　楼市表现不温不火

市场现象：九月长沙楼市将再次迎来开盘高峰期。据0731房产网不完全统计，9月长沙有近四十项目开盘，其中茂华禧都会、丰园城、深业睿城等十几个大纯新盘入市，京投银泰环球村、中建芙蓉嘉苑、新城国际花都、中一九骏等二十余项目老盘推新。

从实际成交情况来看，“金九”成色稍显不足。长沙市房产研究中心发布《2012年1-9月长沙市房产交易情况通报》数据显示，9月，长沙地区新建商品房成交备案134.13万m^2，同比增长21.52%，环比减少4.59%；其中，内六区新建商品房成交备案97.32万m^2，同比增长26.34%，环比减少2.34%。业内人士表示，9月份楼市不温不火，或恰恰表明楼市正朝着健康方向发展。

政府态度：湖南省副省长韩永文表示，当前房地产市场调控仍处在关键时期，湖南将按照中央的要求，进一步深化认识，严格执行住房限购政策措施，严格执行差别化住房信贷政策，严格执行房地产调控税收政策。进一步加大城市住房用地供应与管理力度，不断加大保障性安居工程建设力度，切实加强房地产市场监管。进一步科学引导住房消费需求，坚决抑制投机投资性需求，切实防止房价反弹，确保中央房地产调控政策全面落实到位，确保房地产市场平稳健康发展。



业内观点：由于宏观调控的效果已然显现，今年楼市出现季节性上升的可能性不大，市场预计，9、10月将是中央调控政策的真空期，买房人观望情绪将进一步增加。华远·华中心相关负责人表示，不小的上市量会让楼市成交依然稳中略升，总体来看“金九银十”平稳过渡的可能性最大。“供应量尤其是刚需产品会有比较大的供应，豪宅不会出现大的波动，供应量格局不会发生太大变化，价格上也不会有太大波动。”这位负责人说。

购房者：对于金九银十楼市走势，购房者黄先生认为，金九银十一直是楼市传统旺季，特别是今年这种市场形势下，金九银十这期间，开发商推盘量会加大，同时优惠力度也会比以往大，对于刚需购房者确实是个出手的好时机。

工情况进行实地验收。

业内观点：东亚新华地产南昌负责人陈昵表示，9月楼盘推售折扣一定不及去年，部分楼盘取消了前期的许多优惠政策，价格出现较大的上涨，这样使得购房者的购房热情出现一定的降温，成交量出现了一定下滑也是必然。楼市价格筑底在今年年初已经形成。房价的回升加上此前需求的持续释放，目前楼市购买需求有所减弱。

购房者：购房者王女士表示，她今年一直都有关注楼市，因为现在有房住，所以不会急于出手。目前，她也没有给自己时间上限定什么时候买房，如果金九银十期间楼盘推出的优惠力度较大，又遇到喜欢的房子，她将会出手买房。

结语

“金九银十”向来是楼市最重要的时间节点之一，开发商们也纷纷选择在这个传统的黄金销售时期大批量的推出房源。不过，在限购等政策严控下，九月楼市显得成色不足，“银十”似乎成为开发商最后一根救命稻草。“银十”能否带动楼市，目前还是一个未知数。不管今年的“金九银十”是晚到还是不到，是惨淡收场，还是成色不足，或是名副其实，都是楼市调控效果的真正考验。

半年度星城地产盛会回放:
“微时代，新机遇”2012上半年长沙楼市排行榜颁奖典礼









7月20日下午2点半，众所期待的“微时代，新机遇”新形势下旅游休闲房地产的发展机遇主题演讲暨2012上半年长沙楼市排行榜颁奖典礼在宁乡灰汤华天城温泉度假酒店倾情上演。长沙市住房和城乡建设委员会、长沙市住房保障局等相关职能部门领导及获奖开发企业代表、权威媒体近百人出席了本次半年度星城地产盛会。

据了解，本次活动由长沙市住房和城乡建设委员会主管，长沙市房产信息中心、长沙市房产研究中心主办，0731房产网、红网传媒、《长沙楼市》等主流媒体联合打造。颁奖典礼现场，北京交通大学经济管理学院旅游管理系教授、旅游发展与规划研究中心主任王衍用先生就《新形势下旅游休闲房地产的发展机遇》主题发表了精彩演讲，同时由长沙市房产信息中心、长沙市房产研究中心联合出品的《2012上半年长沙市房地产市场分析报告》首度公开发布，长沙市房产信息中心主任曾锋先生就报告重要数据进行了权威解读。此外，《2012年上半年长沙在售楼盘市场影响力评价研究》、《长沙实施“限购”以来对房地产业的影响研究》两大权威市场报告，也随颁奖典礼现场首发的《长沙楼市》半年报特刊首度公开。

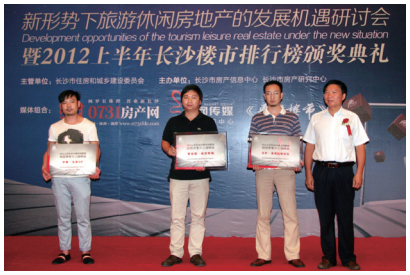
随着备受关注的堪称长沙楼市行业“白皮书”之称的《2012长沙楼市半年报》在颁奖现场首度公开发布， 2012上半年长沙楼市排行榜之“预售许可排行榜”、“累计销售排行榜”、





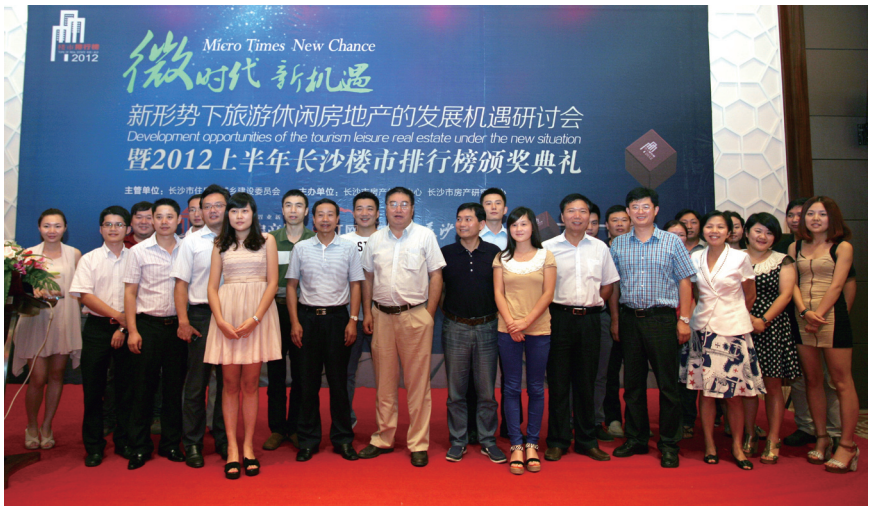


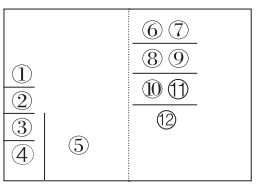












①长沙市住房和城乡建设委员会副主任胡汉清先生接受采访；②北京交通大学旅游发展与规划研究中心主任 王衍用教授主题演讲；③长沙市房产信息中心主任曾锋权威解读市场发布《2012年长沙楼市半年报》；④长沙市房产研究中心主任陈敦旭接受记者采访；⑤2012上半年长沙楼市排行榜颁奖典礼现场；⑥2012年上半年长沙楼市累计销售面积十强楼盘获奖代表；⑦2012年上半年长沙楼市排行榜销售率十强楼盘获奖代表；⑧2012年上半年长沙楼市排行榜普通商品房类综合竞争力五强楼盘获奖代表；⑨2012上半年长沙楼市别墅类综合竞争力三强楼盘获奖代表；⑩2012下半年长沙楼市最值得期待品牌楼盘获奖代表；⑪2012年长沙宜居生态环境楼盘获奖代表；⑫获奖楼盘代表合影。

《2012长沙楼市年报》2013年1月开启　敬请期待……

“销售率排行榜”、“综合竞争力排行榜”、“影响力排行榜”、“预测排行榜”、“宜居特色排行榜”七大类62个奖项一一揭晓。值得一提的是，为期三个月精心打造的“宜居楼盘 浪漫婚房”全城搜大行动活动，也以全民参与、刚需说话的独特评比方式全面融入排行榜颁奖典礼。本次排行榜榜单发布延续往年经典，分别依托真实备案数据、权威数据模型统计、民意调查排名得出，主要参评指标都是购房者真实选择的反映，是最为权威的数据表达，也为经受过市场锤炼的楼市英雄提供最佳证明。

对此活动主办方相关负责人表示，作为长沙楼市最具公信力的半年度盘点，《长沙楼市半年报》及长沙楼市排行榜活动自2007年初举办至今已成功举办第十二届，活动始终坚持客观公正标准，尊重真实数据，无论在疯狂的牛市还是低迷的熊市，都以无可争议的权威优势和独一无二的参考价值，赢得了业界的充分肯定和信任。而作为本次颁奖典礼致辞嘉宾的长沙市住房和城乡建设委员会副主任胡汉清先生也表示“总结市场过去，树立行业榜样，探讨产业发展，本次新形势下旅游休闲房地产的发展机遇研讨会暨2012上半年长沙楼市排行榜颁奖活动具有特殊的意义。“‘微’时代，新机遇”，这一活动主题很好的把握了目前长沙房地产市场的新形势，2012长沙楼市半年报给予了它最真实、最权威的解读。同时，上半年长沙楼市排行榜颁奖，也给长沙楼市的精英榜样以最值得骄傲和自豪的荣誉。而关于《新形势下旅游休闲房地产的发展机遇》的专家主题演讲也为长沙未来房地产业结构转型、多元化发展提供可行的思路和借鉴。可以说，这是一场长沙房地产业最具影响力、最具创新价值的盛会。”

据悉，2012年度长沙楼市排行榜颁奖活动也将于2013年1月份举行，作为长沙房地产业内年度盛会，长沙楼市排行榜也将从网络媒体的视角为跌宕起伏的长沙楼市建立一个鲜明而权威的评判体系，给行业内外提供一个记录长沙楼市的成长坐标。届时《2012年长沙市房地产市场年报》等权威报告也将权威发布，敬请期待！

关注人

随思而行，我们记录，为百舸争流千帆过尽的长沙楼市留存一份历史底稿；齐物而观，我们呈现，给那一幢幢拔地而起的建筑、一家家精耕细作的企业，一个个艰苦奋斗的地产人多一种展示、多一份解读；寻源而探，我们关注，探究每一份荣耀背后的汗水、苦水、泪水……一些人、一段路，一些建筑、一种经典，一些奋斗、一种光芒，成长变幻的长沙楼市，本刊记者与您共同见证！



茂华·禧都会
丰满一座城市的时代精神

茂华·禧都会，尊处长沙的世界门厅武广贵脉，礼聘世界级大师团队，营造传承古今、礼并中西的精装私邸。以独一无二的建筑理念与奢华品格，为时代浪潮中崛起的新一代望族营建精神归属，以奋发进取的时代精神，致献城市理想，以文贵华宅之姿，告竣武广贵脉。9月23日，茂华·禧都会盛大开盘，2小时劲销2亿。这座以温润气度一洗豪宅界浮躁之风的人文精筑，在长沙将掀起怎样的变革？我们拭目以待。



武广中心、空港经济带、三地铁口，核聚千亿价值

茂华·禧都会卓立武广核心要地，近享地铁之利，东接空港经济带，数重经济效应叠加，财富前景难以估量。更享高铁经济示范区万千繁华，集快速交通、现代商业、商务休闲、宜居环境于一身，理想生活不过如此。

一条高铁，就是一条财富带。京港高铁、沪昆高铁、渝厦高铁3条高铁将于武广新城交汇，长株潭城际轻轨也将与武广客运站对接，枢纽效应将进一步提升茂华·禧都会所在的武广片区的经济地位。同时随着长沙进入地铁时代，地铁线周边物业已成为增值潜力最大、实用程度最高、保值率最高的物业形式，坐拥2、4、5号线三大地铁口，茂华·禧都会财富潜力不言而喻。

著名的航空大都市模型创立者、美国北卡罗来纳大学教授约翰·卡萨达认为，机场周边20公里内，房地产价值增长速度远远超过一般城市的房地产。黄花国际机场早在2009年，即以超千万人次的年旅客吞吐量位列全球大型机场，咫尺机场高速的茂华·禧都会，置身全球资本竞逐场，巨量资金流、人流、物流、商务流集散，核聚千亿资本价值。

独立建筑姿态，名校教育体统，鼎成传世家范

建筑是石头与钢筋写就的史书，凝练了一个时代的情感。茂华·禧都会在全球化的时代背景下，在现代建筑千篇一律的趋同中，以勇于突破的创造力，与传承国粹文化的使命感，融中西文化所长为一体，首创东方ART-DECO建筑艺术，以独立审美意趣，代言行进中的中国。以珍贵石材从建筑底部一路向上铺陈至顶，辅以镂花铜饰、艺术浮雕之隽永华彩，卓显至尊无上的王者风范和历久弥新的传世价值。

对当代望族而言，居所不仅是单纯意义上的居住空间，其承载的社交、身份感等社会层面的意义更为重要。茂华·禧都会在数十年成熟精装经验、数千次调研、上百次精益求精改进的基础之上，充分考虑当代望族的身份属性及生活、社交习惯，精心导入家族名门生活理念，在全球范围内甄选各类顶级家装品牌，源自意大利的科宝·博洛尼、科马卫浴、法贝厨卫……中国顶级的圣象地板、雷士照明……

家族的传承有赖于考究的文化沉淀，而下一代的语言谈吐和气质举止，则在环境濡染中渐习渐成。茂华·禧都会周边200米内汇聚三大名校：万婴幼儿园，长沙口碑最好的早教机构；枫树山小学，拥有数十年育人经验的老牌小学；广益中学，脉承湖师大附中，高升学率，2012本科上线达99.2%，一本上线超80%。茂华·禧都会凭依万婴幼儿园——枫树山小学——广益中学，打造襁褓至成人的15年金牌教育，望族家范得以鼎盛相传。







Tips

项目简介：



茂华·禧都会由北京茂华集团投资建设，由With—In Architects Ltd 香港善创设计建筑，Belt Collins 贝尔高林国际（香港）担纲园林设计。总建筑面积约13.45万方，包括12.3万方低密度纯板楼精装住宅，1.15万方风情商业街，项目位处武广板块优势地段，交通便捷，生活配套醇熟，教育资源突出，生态环境优越。



低密纯板规制，大师定制园林，沉淀醇厚家风

罕有的低密纯板规制，以最适合建筑与人的距离，重建幸福与醇香的家族情感。茂华·禧都会深知，湖湘当代巨子的非凡胸怀须以旷达视野承放，所以，茂华·禧都会仅允许四分之一的土地生长房屋，以错落有致、收放自如、礼并中西的规划布局，成就一望无垠的视野，住在这里的人会拥有更广阔的天空与更美的天际线。

在寸土寸金的城市核心，人人务求每一寸土地都利用殆尽，高密度商住已成潮流。茂华·禧都会一反功利流俗，回归本源，以人性的需求衡量建筑的尺度，以户型等级的最高级——纯板楼献礼武广。极致的通透与朗阔，最大限度的光照与通风，一种更加亲近自然、有人文气氛和家园感的舒适惬意的生活方式在繁华都市之中悄然复兴。

香港中环中心，台湾海德堡，成都蔚蓝卡地亚，北京星河湾，长沙绿城·桂花城……它们都有一个共同的标签——贝尔高林园林。贝尔高林(Belt Collins)1953创立于美国夏威夷，12000多个作品遍布70多个国家，数十年来享誉全球。毫无疑问，茂华·禧都会的东方艺术园林将是贝尔高林最好的作品之一，占一个社区四分之三的土地，足够大师巅峰艺术的绽放。茂华·禧都会，以最好的园林匹配最好的土地，成就您人生最美的时光。

●文/本刊记者_王淼

名企

方兴地产
FRANSHION PROPERTIES
瞻高 筑远 建未来

释放城市未来生命力

方兴地产，作为中国中化集团旗下的地产旗舰，凭借“释放城市未来生命力”的产品开发理念，专注发展具有世界级艺术品位，人、建筑与自然和谐共荣的城市地标。如今，方兴地产作为中国高端地产领军企业在全国各地精耕细作，并首创“绿金标准”，致力于对中国房地产产品价值体系的重构。



▼ 金茂品牌独家运营梅溪湖国际新城



上海金茂大厦

身份——中国高端地产领军企业

上海金茂大厦、北京凯晨世贸中心、金茂三亚丽思卡尔顿酒店、北京王府井大饭店、上海港国际客运中心、上海航运服务中心、金茂北京威斯汀大饭店、深圳JW万豪酒店、上海金茂君悦大酒店……作为中国顶级的写字楼及五星级酒店，这些在房地产业界如雷贯耳的项目皆出自方兴地产（中国）有限公司（以下简称方兴地产）。

方兴地产作为中国高端地产领军企业，以高度开阔的国际化视野，形成了涵盖高端地产开发、商务租赁及酒店投资与经营的业务格局，并坚持以“一线城市、黄金地段、地标性建筑开发和持有”的核心运营理念来运营每一个项目。

“我们的使命是释放城市未来生命力，未来项目的打造将不断印证方兴地产的历史使命。”方兴地产正在用实际行动兑现其崇高理念。

基于对城市潜能的远见，方兴地产为城市引进更多世界先进、合理互生的物业规划理念，提升城市能级；基于对客户需求的洞察，方兴地产为项目注入更多高附加值配套与高标准产品，创造社会价值；基于对专业化运营的坚持，方兴地产整合国际领先的优质资源，坚持长久的经营承诺，实现区域功能和城市活力的全面提升。

截至目前，方兴地产的业务布局已遍布全国各地，在高端地产开发板块，方兴地产开发的有长沙梅溪湖国际新城、北京金茂府、上海国际航运服务中心、丽江金茂雪山语、青岛金茂湾等一系列高端精品项目；在商务商业租赁板块，方兴地产开发和持有了北京凯晨世贸中心、中化大厦和上海金茂大厦等国内核心商业区的地标性写字楼；在酒店投资与经营板块，方兴地产开发并经营着金茂北京威斯汀大饭店、北京王府井大饭店、上海金茂君悦大酒店、金茂三亚丽思卡尔顿酒店等五星级以上的超豪华酒店。

作为央企中国中化集团旗下地产酒店板块的平台企业，方兴地产继承了中化集团国际化的风范和高品质的传统，高端的地产品质、多元稳健的业务结构、绿色低碳的积极探索、深耕城市的精心布局正在日益成为这家迅速成长企业的标志。

战略——全国首创“绿金标准”

在今天，地产的“黄金十年”已过，所有的中国房地产企业都面临着转型的挑战，方兴地产高瞻远瞩，首创“绿金标准”。

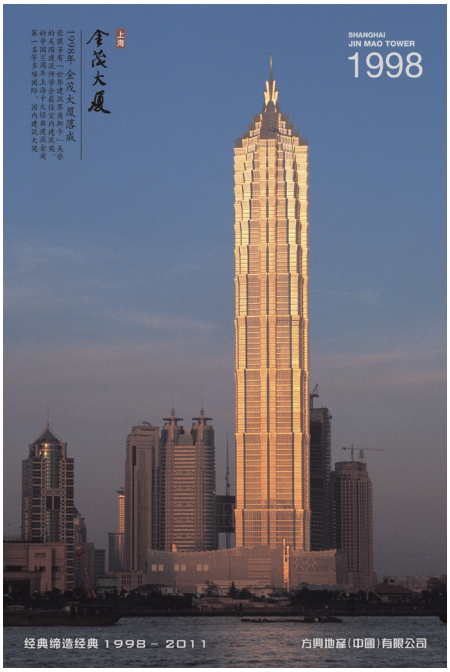
在方兴地产看来，我国大规模推进绿色建筑与建筑节能的时机已经成熟，绿色战略在未来将成为房企的核心竞争力。2010年年末，方兴地产正式将发展绿色低碳建筑作为企业的战略发展，在强调项目品质的同时更加关注资源的节约和环境的可持续发展。2012年，方兴地产正式开启了中国地产“绿金”元年。

方兴地产的绿色战略将以“高起点、科学化、体系化、差异化”为指导思想，以“因地制宜、被动优先、精密设计与管理”为绿色技术路线，以“卓越的绿色低碳城市运营商、中国绿色校园建设管理先锋、低能耗高品质建筑体系代表以及行业节能服务绿色金融先锋”为企业的绿色战略目标。

在这种绿色战略的指引下，方兴地产致力于成为中国温室气体减排领跑者，完成了国内首个自愿减排标准“熊猫标准”的交易项目案例，“金茂府”也成为中国房地产行业首个“碳中和”项目。

而在方兴地产的成长历程中，处处呈现“金彩”和“绿意”。

旗下的长沙梅溪湖国际新城名列财政部、国家发改委组织的全国8个节能减排示范



上海金茂大厦

城市项目之一，以突出“生态、节能、创新、科技”理念为开发建设主导思想，并贯穿在“规划、设计、技术、建设、营运”全过程中，采用新思路、新体制与新机制对新城进行资源整合；在金茂府项目中，金茂府小学成为中国首个获得国家绿标三星及LEED-SCHOOL铂金双认证的绿色学校项目，开创了国内“绿色校园”的概念；世界最大、最先进的环楼双层智能呼吸式玻璃幕墙更是落户在北京凯晨世贸中心。

结合公司发展规划，方兴地产与专业绿色建筑技术研究单位、学术机构、专家学者建立战略合作，与政府机构、金融机构和产品供应商积极合作配合，共同推进方兴地产“从绿到金”的发展之路。

核心——“金茂”品牌成就行业翘楚

作为国内房产、酒店行业为数不多的中国驰名商标，“金茂”品牌高端系列产品已成为方兴地产的核心品牌。目前，方兴地产在全国共拥有六家高端酒店，包括上海金茂君悦大酒店、金茂三亚希尔顿大酒店、金茂三亚丽思卡尔顿大酒店、金茂北京威斯汀大饭店、王府井大饭店及金茂深圳JW万豪酒店，总客房数目达2872间，经营总建筑面积为40.9万平方米。正在规划建设中的还有金茂丽江君悦度假酒店和金茂上海凯悦度假酒店。

通过对一系列五星级高端酒店的开发和成功运营，方兴地产已拥有成熟完善的高端酒店设计、开发和投资经营能力，并与万豪、凯悦、希尔顿、喜达屋等国际顶级酒店管理集团建立了良好的合作关系。

“基本上能够保证选择一个项目，就成功一个。”市场已经证明了一切，每一个“金茂”品牌系列的酒店都有着共同的标签：低调奢华、时代经典。这种定义经受住了市场的考验，让方兴地产一次又一次的捧回行业大奖。

究竟是什么使得“金茂”品牌如此成功，其旗下所有物业都毫无例外的成为当地市场业绩表现最佳的项目之一？至少以下几个因素必不可少：项目选择要精细、国际化视野以及在运作中遵循国际化规则、世界顶尖级的设计团队及专业管理公司。

如今，“金茂”这个闪耀着历史荣耀的名字，已经成为一个值得让所有方兴地产人骄傲和自豪的品牌。这个品牌代表了一家央企地产商对时代、国家、城市和行业的荣誉感和使命感，也承载了一个高度市场化的企业对产品和服务的追求和塑造。



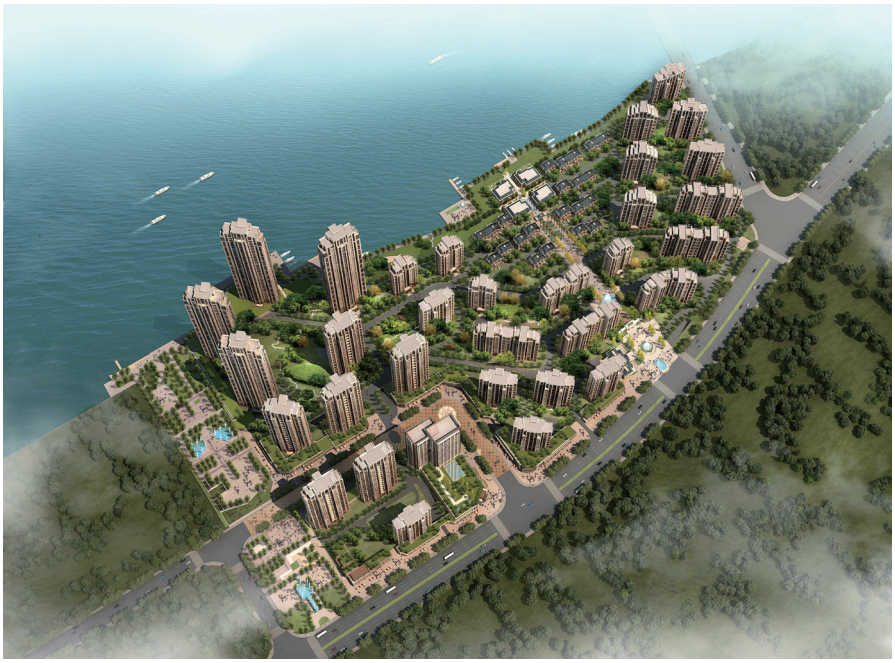
北京广渠金茂府



金茂三亚丽思卡尔顿酒店



www.0731fdc.com
更多资讯网上互动



金茂梅溪湖鸟瞰图

梅溪湖国际新城——将理想照进现实

2011年1月，方兴地产进军长沙梅溪湖，领衔建设梅溪湖国际服务和科技创新城，在这里打造世界级的城市理想。

“近年来长沙的国民经济增长速度和城市化进程在中部城市中领先，并且其收入房价比的指标在全国省会城市中相对合理，相较于华中其他城市，长沙产业结构也更占优势。”谈及缘何选择长沙作为华中区域的落脚点，方兴地产如此表示。

怀抱对城市历史与未来的敬畏，方兴携手国际伙伴，将世界级理想注入梅溪湖国际新城，缔造建筑经典、改变湖湘人居、构建城市新格局，在提升城市地位方面打开长沙未来高人一等的国际视野。

自从方兴地产领衔运营梅溪湖国际新城以来，经过一年多的实践，梅溪湖国际新城发生了翻天覆地的巨变——3000亩湖面和环湖景观完美呈现了；对接二环和市政府的快速道路修好了；地铁2号线工程顺利推进中，2014年要通车了；长沙新西站交通枢纽建设启动了；国际文化艺术中心方案确定、11月要开工了；长郡梅溪湖中学、岳麓区实验小学9月开学了；师大附中、博才小学确定入驻，校园建设也将启动了；研发中心封顶了，入驻企业即将挂牌办公了……一座国际化新城已经初露娇容，引得大批市民纷至沓来，在此乐享生活。

作为梅溪湖国际新城的开篇钜作，金茂梅溪湖滨湖住宅项目是方兴地产运营梅溪湖国际新城、实现长沙世界级城市理想的诚意之作。项目位于梅溪湖一线滨湖区域，真正享有梅溪湖、岳麓山的一线山水资源。项目定位为高端滨湖居住区，总占地面积约15.7万平方米，地上总建筑面积约40万平方米，物业形态涵括别墅、小高层、高层、超高层。小区容积率2.54，一期产品容积率更低至1.74，小区内绿地率高达40%。

自此，方兴地产将理想照进了现实，落地对接湖湘人居。这一城市新中心 ，将重新定义长沙幸福的高度。

●文/本刊记者_贺慧君



金茂北京威斯汀大饭店



名人

李向群——做城市运营的“领舞者”



人物素描：

李向群，男，1963年10月生，湖南邵东人，湖南大学工商管理硕士，新加坡南洋理工大学管理经济学硕士。1982年参加工作，现任湖南湾田集团总裁。

一个人的成长，犹如一棵树的生长，需要肥沃的土壤和阳光雨露的滋润。一个人的成功与辉煌，伴随他一路最紧密的就是他的思想与激情，只有拥有高远的理想，并付诸满腔的热情为之而奋斗，人生才会更加精彩。

而做企业就像做人，很难想象一个没有理想的企业会有长久的生存与发展空间。老子说，上善若水，厚德载物。企业经营就是一个不断扎根于大地的过程，地域和地区是它赖以安身立命的土壤。一个优秀的企业必然有着强烈的社会责任感，只有将自身的进步建立在整个社会的进步之中，将企业的精神追求自然融入社会进步的价值链中，才能真正实现企业的价值和理想。

湖南湾田集团总裁李向群，正是因为他做人做企业真正体现了社会责任感这一崇高使命，才使他的人生谱写出了一部精彩传奇。鲜花与荣誉纷至沓来，虽然，鲜花和荣誉只能代表过去，但他心中光荣的理想与满腔的热情，以及肩负的责任和使命却更加厚重，也是推动他飞速向前的原动力。

用心构筑美好生活　让生命多一点色彩

温文尔雅的谈吐，谦和内敛的笑容，谈话交流间，能够让人感觉到，这是一个颇具人格魅力、自信的人，这是湖南湾田集团总裁李向群给笔者的第一印象。

2008年8月，经省委批准，正处于人生高峰期的李向群毅然辞去公职选择下海。在政界这样一个叱咤风云的领军人物为什么会突然间选择辞官呢？一时间，他的辞官原因引来了众多媒体的猜测，但是，低调的李向群始终保持沉默，没有公开对外解释。

9月中旬，笔者有幸见到了李向群，不过，此时的他身份已经是湖南湾田集团的总裁。当笔者问他为什么在年富力强，风头正劲时选择弃官从商。李向群的回答是：一是感到官场冗员太多，企业特别是民营企业人才短缺。而企业是社会发展的基石，官场分流一些人到企业或许对社会更有价值。二是源于个人的私心。当官责任大，自由度小，个性难以张扬，做事认真又有几分清醒的人，当官有时是一种痛苦，自己换一种活法会轻松自在很多。三是觉得自己有充分的信心管理和发展好一家公司，且多一段创业经历还可以让自己的人生更充实、更厚重。他同时还表示，就如他当官不刻意追求帽子的大小一样，他下海也不刻意追求财富的多寡，更看重的是追求成就感的愉悦过程，追求按自己的理念说话、办事、用人的那份感觉。

回顾从政的经历，李向群认为命运对自己太好。一个淡泊官场，不擅长迎来送往、上下腾挪的人，在官场却一路坦途，不到35岁当县级市长，39岁进市委常委。李向群觉得自己终生感恩组织、感恩人民、感恩同事、感恩亲朋，心里只有感恩，没有怨恨。因此，李向群比官场中人多了一段不一样的人生经历，也多了一份生命的色彩。

“用心构筑美好生活”是湾田集团的企业使命。李向群总告诉笔者，湾田集团怀揣“和善家园、百年湾田”的宏伟愿景，奉行“厚德载物、诚信致远”的经营理念，弘扬“激情、责任、诚信、感恩”的企业精神。

在李向群看来，在当今这个竞争激烈的社会，企业之间的竞争主要还是在于文化。正因为懂得文化的重要性，湾田集团非常尊重知识，尊重人才。湾田集团在打造公司实体构造

时，最重要的是高代价的引入人才。笔者从李向群的口中得知，目前，湖南湾田集团已经有三百多个员工，90%以上为本科学历，另外，有来自上市公司高管、国内知名学府教授级、博导级专家、海内外知名学府硕士以上学历的高级专业人才三十多人。

“诚信，是企业发展的基石，是企业巨大的财富，是整合各种资源的无形力量。”李向群告诉笔者，湾田集团在重视文化的同时，也非常讲诚信，言出必行。这让记者很自然地想起了一句话：在事业的发展中，一个人能够走多远，取决于他能看多远；一个人能够看多远，取决于他能站多高。在李向群的带领下，湾田集团奉行着“厚德载物、诚信致远”的经营理念，因此在短短的几年时间内，发展势头良好。

回眸总是家　湾田集团“回湘”再创辉煌

笔者从李向群的口中得知，秉着对湖南家乡的深情，凭着贵州湾田积极参与“西部大开发”积累的丰厚资本，由湖南人组成的湾田集团决定把未来发展的战略重点向湖南转移，毅然返湘参与中部崛起和“两型社会”建设。2008年以来，先后在衡阳、邵阳、娄底、长沙启动项目投资……而湾田国际建材总部基地项目便是湾田集团在长沙大手笔启动的第一个项目。

那么，湖南湾田集团究竟是在什么背景或机遇下考虑开发湾田国际建材总部基地这个项目？李向群微微一笑，便向笔者娓娓道来。长株潭一体化、武广新城、滨江新区、大河西先导区、望城撤县并区等一系列宏大手笔，让长沙这个千年古城重新涌动着澎湃的前行动力，以全新的商贸姿态崛起中南。

但是，盛名之下的长沙，以专业市场为代表的商贸物流，显得局促而黯然。纵观目前长沙市商贸物流业的现状，已经远远落后于武汉、南京、昆明等城市，并成为严重制约城市化进程、制约城市商贸发展的瓶颈。“长沙三环线内的许多旧有专业市场，已经无法满足城市

Tips

项目简介：



湾田国际建材总部基地作为2011年省、市、区三级政府重点建设项目，位于中国麻石之乡——长沙市芙蓉北路丁字镇及湖南最大物流基地金霞物流园区域，由湖南湾田集团巨资倾力打造，项目总规划占地5000亩，计划投资300亿，规划建筑面积500万平米，分三期进行建设。一期开发占地约925亩，总建筑面积112万m^2，可容纳数千家企业、商户同场经营。





及经济日益发展的需要；甚至在一定程度上，阻碍了城市提质扩容的步伐，割裂了中心城区与城市副中心、新城区的关系。”市场内部涌动着求变、求新的力量，升级换代迫在眉睫。在此背景下，湾田集团决定开发湾田国际建材总部基地这个项目。

当笔者问及湾田国际建材总部基地当初立项选择在长沙捞霞组团的原因时，健谈的李向群更是滔滔不绝地讲述这其中的缘由。他表示，从全国市场来看，随着城市化进程、城市的提质扩容，专业市场发展空间受到限制，其搬离城区已经是大势所趋，全国已经迎来了新的一轮专业市场搬迁的热潮。北京、武汉等城市已经实现了城区专业市场的外迁，如武汉汉口北商贸物流区、昆明螺蛳湾、南京红太阳等市场，在新的卫星城形成了新的市场集群，采取集约化发展模式。

“展开长沙的地图，我们可以看到，河西是人文之城，河东是武广高铁客运站和汽车东站，再远点是黄花国际机场，基本以客运为主，发展条件受限制。南边是长株潭绿色生态保护核心区，那么北边是规划确定的物流中心，港口、火车货站、保税区等群集于此，最适合搞这种规模占地比较大的专业市场集群。”李向群告诉笔者，“因此，从区域条件来看，在长沙城北发展专业市场得天独厚”。

整合资源，实现员工、企业、城市共赢

湾田最开始是一家集煤炭开采、洗选加工、销售为一体的企业，后来才进驻房地产行业，相比资深的房地产开发企业，湾田企业似乎稍显年轻，那么，年轻而又彰显活力的湖南湾田集团所开发的湾田国际建材总部基地项目更远景的规划又是什么?

李向群表示，建设专业市场集群是一个城市的长远发展规划的需要、升级的需要、提质的需要。随着政府推动三环内各大专业市场的搬迁，湾田一方面是整合北城的仓储物流资源，另一方面是承接三环内市场的转移。李向群告诉笔者，“更准确地说，我们是打造一个优质的一站式购物场所。这是我们能提供的与其它分散市场不一样的。我们将在市场的运营上融入现代管理思想，融入金融、物流、电子交易平台等现代元素，建立新的行业开发标准和标尺。那么后期我们还将打造干货、日用品、日杂品、副食品等等规模宏大、种类齐全的专业市场，都是为了方便于市民。”

在李向群看来，干好分内之事，是做人的本分，也是一个城市运营商的本职工作；实现员工、企业、城市的共赢，才能成为合格的城市运营商。李向群表示，湾田集团立足于不断营造和强化项目、资本、人才、管理四个平台，树立优秀城市运营商的范本。

对于快速成长的湾田集团来说，团队是其发展的基石。湾田集团在引进、培养人才方面，做了大量工作。“任何企业都要靠制度进行管理。”李向群说。他认为，重视管理、重视制度，使企业由人治走向制度管理，应该是每个企业的发展方向。

李向群，一个尊重人才、注重管理、满怀感恩的企业家精神抖擞地走在路上……

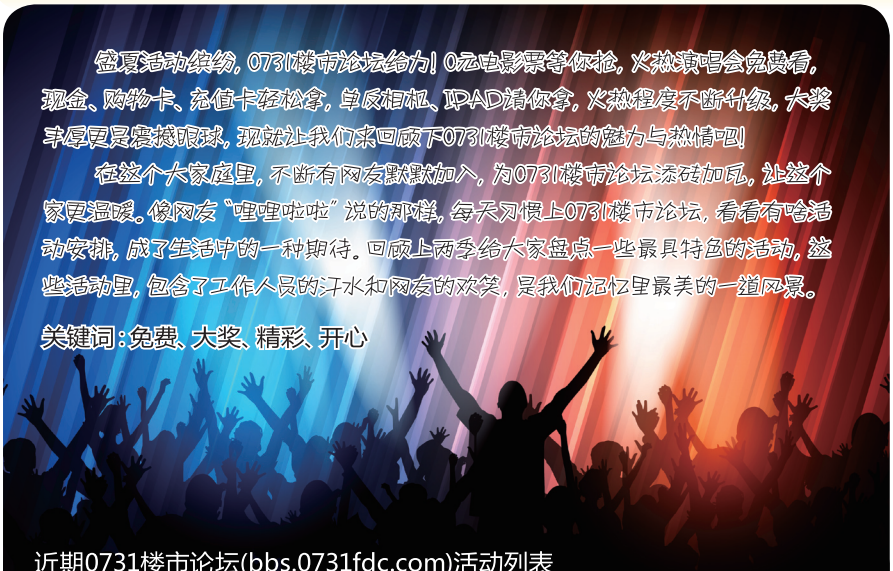
编后语：

企业决策者的素质和境界，决定了企业的文化，进而左右了企业的命运。李向群的羽翼击翔在苍穹，这一如湖南人永不停息的奋斗精神。面对未来，李向群将带领着敢于承担的湾田人用行动去证明：今后的每一年，都将是湾田集团道路与梦想的崭新篇章。

●文/本刊记者_陈芬

楼市论坛之“最”韵味

——“跨越盛夏，我们一直在一起”论坛精彩活动荟萃



盛夏活动缤纷，0731楼市论坛给力！0元电影票等你抢，火热演唱会免费看，现金、购物卡、充值卡轻松拿，单反相机、IPAD请你拿，火热程度不断升级，大奖丰厚更是震撼眼球，那就让我们来回顾下0731楼市论坛的魅力与热情吧！

在这个大家庭里，不断有网友默默加入，为0731楼市论坛添砖加瓦，让这个家更温暖。像网友“哩哩啦啦”说的那样，每天习惯上0731楼市论坛，看看有啥活动安排，成了生活中的一种期待。回顾上两季给大家盘点一些最具特色的活动，这些活动里，包含了工作人员的汗水和网友的欢笑，是我们记忆里最美的一道风景。

关键词：免费、大奖、精彩、开心

近期0731楼市论坛(bbs.0731fdc.com)活动列表

9月12日、19日、26日	德思勤城市广场 抢楼赢iphone5手机及苹果
9月21日	悦湖山抢楼送电影票
9月20日	柠檬树装饰 抢楼送电影票
9月13日	米兰春天 抢楼送电影票
9月12日	阳光锦城 抢楼送张惠妹唱会门票
9月10日—15日	阳光丽城 开盘起价有奖竞猜 购物卡等你来拿
9月9日	苹果装饰 送电影票
9月	奥普浴霸 适配杯装修日记大赛
8月20日—9月21日	10万元巨奖邀请10万网友有奖网络投票活动
8月28日	九龙麓景华庭 抢楼送高级金属电脑扇
8月25日	中房瑞致国际 猪猪卡通喜乐会
8月23日（七夕）	天使之翼银钻戒与克俪缇娜500元美容券
8月17日—9月6日	新城新世界 参与即有50元奖品
8月17日	钱隆首府 抢楼送贺龙体育馆游泳券
8月17日	阳光锦城 抢楼送王力宏演唱会门票
8月14—23日	阳光丽城 户型解析，点评赢迪奥香水
8月	金空间 装修日记大赛
8月8日	茂华禧都会 送大收藏家马未都讲坛席位门票
7月27日	碧桂园威尼斯城抢楼送电影票
7月27日	纳爱斯阳光锦城 纳爱斯大礼包免费送
7月19日	尚都城抢楼送电影票
7月18日	兰亭玥岛抢楼送购物卡
7月13日	阳光锦城抢楼送游泳票
7月	奥普浴霸适配杯装修日记大赛
6月28	保利麓谷林语抢楼送家用大礼包
6月26日	五矿万境水岸抢楼送电影票
6月14日	中海国际社区抢楼送太阳伞
6月7日—30日	万科城造句活动送ipad一台
6月1日—20日	中房瑞致国际征文单反相机等你来
6月1日—30日	和记黄埔摄影大赛赢单反相机

“2012若你有错过某档期热片，那只怪你没上论坛抢电影票咯！”

A最经典 各影院电影票

在0731楼市论坛上，有不少热爱电影的发烧友，每次论坛上有免费抢楼赠送电影票的帖子，人气马上爆棚。短短半小时内，就有上百个网友跟帖抢票。有0731楼市论坛在，《画皮2》，《大魔术师》，《碟中谍4》，《搜索》、《听风者》、《消失的子弹》、《蝙蝠侠》等大片，童鞋们都能免费一网打尽。

ID：淘米米

电影能丰富人生，增加阅历，能够让我们经历无数不可能、离奇的事情，不能想象没有电影的日子。每天都要上0731楼市论坛关注是否有电影票赠送，真是爱死了论坛的送票活动。

“2012这个夏天，长沙很文艺，因为有音乐大派送”

B最狂热 巨星演唱会门票

在王力宏、张惠妹演唱会、草地音乐季等一个又一个音乐盛事中，都有0731楼市论坛网友的影子。大家近距离接近明星，感受现场火热气氛，收获多多。只要是0731楼市论坛网友，就有机会参加各种类型的活动，轻松抢到演唱会门票。

ID：maomao0527

0731楼市论坛你太棒啦，我抢到了偶像张惠妹的演唱会门票！演唱会的气氛非常好，万人同唱一首歌，和在KTV唱歌的感觉可是相差千山万水，真是太让人兴奋了。

"女人们，我不信你不喜欢，上楼市论坛吧！"

C最浪漫
香水、银钻戒

一年有好多节日，论坛也会根据节日为童鞋们送上特别的惊喜！520、六一、七夕过节送礼，醉翁之意不在酒，在于加深彼此间的感情，本来就是嘛，大家是不放过任何一个表达感情的机会的。今年七夕节论坛就准备好多浪漫的礼物，如迪奥香水、银钻戒、美容券等等！

ID：Chelle

太给力了！0731楼市论坛让我华丽转身，屌丝男变高富帅！征文活动中得了迪奥香水，价值700米米，七夕节给女朋友的惊喜！我还是第一次送这样贵的礼物哦，她肯定会喜欢！

"男人们，我不信你不喜欢，上楼市论坛吧！"

D最诱人
单反相机、IPAD

参与征文摄影活动虽然比抢楼活动难度高那么一点，可奖品却最具诱惑力，为了奖励发帖积极的网友，准备了很多礼品，有电饭煲、电磁炉、吹风机类型的小家电，还有价值不菲的单反相机、IPAD、IPHONE等。只要网友们积极发帖，论坛依旧会好礼不断。





ID：子颖木：

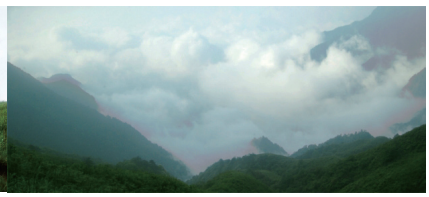
惊喜！没想到能拿到IPAD，正好想买这个来着，帮我省了3000多米米！

"生活若是个网，在楼市论坛网，你可以自由出离，快乐相伴！"

E最享受
征步征服武功山

每个人的人生已经固定在一个框内。我们想要更多的改变却无能为力，谁不想体验百态人生呢？0731楼市论坛网友比他人多一个把风景看遍的机会：5月徒步征服武功山，潺潺的流水就在桥下，漫天的星光让人欣喜若狂。在这个浩淼的星空下，在这叮咚的流水旁，数帐篷扎下，透露有一点点昏黄的灯光，安静而又祥和，温馨也有小小浪漫。户外活动让网友既可领略旖旎的自然风光，又可感觉拥抱大自然的无限乐趣。





ID：猪在笑：

怀揣着梦想，徒步武功山，这对于环游中国来讲只是一小步，却是迄今为止走得最为坚实的一步。一路前行，一路向上，美景相伴，恣意纵情山水，忘返流连。

"2012不用去逛超市了，只要逛楼市论坛就够了，那里什么都有！"

F最热捧
现金、购物卡、充值卡……

虽然现金和购物卡是最俗套的礼品，可也是大家口中人气最高的礼品，勤俭持家的可以把它存起来，心有所好的也可以换回喜爱的礼物，何乐而不为呢。在0731楼市论坛现金大奖、购物卡、充值卡等礼品轻松拿，天上掉馅饼的事情真滴有哦！

ID：疯丫丫

欧也！没想到会得到700元购物卡！我要去超市买好多好多零食，美美地享受！

0731看房车
圆你安家置业梦



NO.1
跨区域置业 联动外省房缘

4月21日，深圳白领回湘置业看房车
浏阳碧桂园专场看房车

关键词：浏阳、深圳、刚需、品质楼盘

4月21日，浏阳碧桂园专场看房车、深圳白领回湘置业看房车双线齐发。看房车成员均以在外地工作的刚需为主，其中深圳白领回湘置业看房团还吸引了不少来自香港、澳门的投资客回湘投资置业。网友纷纷表示，跨区域的看房车给身在外地的置业者提供了一个便捷的绿色通道，大大降低了跨区域置业的门槛，给外地置业者带来了真真切切的实惠，希望这样的看房车以后能继续延续下去。

线路1：万科金域华府→万达公馆→新城新世界
线路2：浏阳碧桂园

①	②	③	④
	⑤	⑥	⑦

①深圳白领回湘置业看房车网友合影；
②网友正在了解万科金域华府楼盘详情；
③万达公馆置业顾问正在给网友介绍沙盘模型；
④网友实地了解新城新世界工程进度；
⑤浏阳碧桂园专场看房车网友合影；
⑥网友正在参观浏阳碧桂园园林景观；
⑦网友正在参观浏阳碧桂园样板间。










大河西 West



①②网友合影；
③网友正在了解户型信息；
④置业顾问为网友计算楼盘价格；
⑤置业顾问正在向网友讲解沙盘模型；
⑥网友正在参观户型模型；
⑦置业顾问为网友讲解楼盘区域位置；
⑧网友正在向置业顾问咨询楼盘信息。

NO.2
四面开花 网罗大长沙置业需求

5月13日、27日，0731看房车走进大河西

关键词：低价格、低首付、高赠送、刚需

随着大河西整体规划的出炉，近两年河西的发展日新月异，与河东相比较，河西在交通、环境上得天独厚，并且从长沙楼市的价格分布来看，河西有不少楼盘还在5000元/平米以下，吸引了不少刚需群体的关注。5月13日0731看房车河西看房团与以往的看房团相比较，低价格、低首付、高赠送成为了本次看房团的焦点；而在5月27日的看房车中，大家对长房时代城、江山帝景等项目表示了极大的兴趣，并有看房网友在江山帝景项目现场办卡。

线路1：达美D6区→时代倾城→名家·翡翠家园→南山·苏迪亚诺→CROSS尚公馆→润和·紫郡→皓龙音乐界
线路2：长房时代城→达美D6区→中一·九骏→江山帝景→枫华府第

0731看房车
圆你安家置业梦













新南城 South

6月17日，0731看房车阅尽南城品质楼盘

关键词：婚房、交通优势、高性价比

随着城市规模的扩大，在政府规划中南城越来越占据发展的政策优势。在6月17日结束的0731房产网南城看房活动中，南城高性价比楼盘备受看房团网友关注。在纳爱斯·阳光锦城和通用时代国际社区两个项目，现场有三组看房团网友进行了办卡登记。

线路：佳兆业·水岸新都→新里程·潇湘名城→纳爱斯·阳光锦城→通用时代国际社区→乾城

①	
②	③
④	⑤
⑥	

①网友合影；
②网友正在向乾城置业顾问咨询楼盘信息；
③网友正在参观新里程·潇湘名城户型模型；
④网友正在参观纳爱斯·阳光锦城户型模型；
⑤佳兆业·水岸新都置业顾问讲解楼盘沙盘；
⑥通用时代国际社区置业顾问正在讲解楼盘沙盘。











星沙 Xingsha

7月8日，0731看房车星沙看房团

关键词：投资、改善型需求

随着新一轮的存贷款利率不对称下调，观望的楼市开始出现活力，7月8日0731房产网看房车团购楼盘包括好望谷·云邸、花样年华、宁华·星湖湾、高林仕家和红橡华园。此次看房团参与人群尽管刚需依旧占主力，但是35-55岁年龄段人群有所增加，从0731房产网收集到的网友购买意向中得知，改善型买家和投资群体比例较以往有所增加。

线路：好望谷·云邸→花样年华→宁华·星湖湾→高林仕家→红橡华园

①网友合影；
②网友正在参观花样年华沙盘模型；
③网友正在参观宁华·星湖湾样板间；
④网友前往红橡华园样板间参观；
⑤网友正在参观好望谷·云邸园林景观。

0731看房车
圆你安家置业梦

尚东 East

7月29日，0731看房车尚东片区看房团，安家浏阳河边

关键词：刚需、配套资源、低价格

7月29日上午，0731房产网尚东楼盘看房车如期举行，此次看房先后前往湘域熙岸、长房白沙湾、鑫科·明珠、红橡华园、碧桂园威尼斯城等五个楼盘。其中，鑫科·明珠、碧桂园威尼斯城两个项目因价格相对较低，比较适合刚需购房的需求，很多网友表示出了极大的兴趣。

线路：湘域熙岸→长房白沙湾→鑫科·明珠→红橡华园→碧桂园威尼斯城













①	②
③	④
⑤	⑥

①网友合影；
②网友正在了解红橡华园户型信息；
③长房白沙湾置业顾问正在为网友讲解沙盘模型；
④鑫科·明珠置业顾问正在为网友讲解楼盘区域图；
⑤网友正在参观湘域熙岸沙盘模型；
⑥网友正在参观碧桂园威尼斯城沙盘模型。



①	②	
	③	④

①网友正在参观万达公馆沙盘模型；
②网友正在参观复地·崑玉国际样板间；
③网友正在咨询东宸·19公馆相关信息；
④网友正在参观复地·崑玉国际沙盘模型。

大北城 North

8月12日，0731看房车北城优质楼盘大搜罗

关键词：品质楼盘、刚需、改善型需求

8月12日下午，由0731房产网组织的北城看房车圆满结束，参观楼盘包括万科城、听香水榭、恒大雅苑、恒基凯旋门，看房活动中办理VIP卡两张，意向成交5套。从参加此次看房团的网友年龄来看，刚需和改善型买家依旧是看房团主力，投资群体也有参与。这部分群体在进入销售中心后，都积极咨询项目相关情况，并且购房意向十分明显。

线路：万科城→听香水榭→恒大雅苑→恒基凯旋门






①网友在参观听香水榭清水房；
②万科城置业顾问正在为网友讲解楼盘沙盘；
③网友正在参观恒基凯旋门沙盘模型；
④网友正在向恒大雅苑置业顾问咨询户型信息。





湘江边 River

9月9日，0731看房车看江景住宅，住母亲河畔

关键词：江景房、投资、特价房

9月9日，由07311房产网组织的“江景住宅，家住母亲河”专场看房车圆满结束。本次看房车参观的楼盘包括万达公馆、复地·崑玉国际、东宸·19公馆，三个楼盘均临近湘江，尤其是万达公馆、复地·崑玉国际均为不可多得的一线江景楼盘。

线路：万达公馆→复地·崑玉国际→东宸·19公馆

谈谈各小区的“麻纱”事（Ⅰ）

截止2012年9月份，0731楼市论坛业主论坛主题共计93949个，业主论坛总帖数698357，即将突破70万大关。目前业主论坛已建版块1059个，基本覆盖了长沙各大在建、在售楼盘，为网友买房、议房提供了一个完善的交流平台。在业主论坛里，网友们讨论的话题也涵盖了小区、楼盘的方方面面，其中工程进展、小区及周边环境、业主活动成为最受网友关注的三大话题。

我是业主，我监工！
工程进展篇

NO.1
楼主：红橡华园最新工程进度，用图说话

楼主是站在浏阳河边上拍的，远远望去绿衣服已经脱掉一部分了，看样子工程完工指日可待。哈哈，实在按耐不住内心的激动，就要搬新家咯。

：我看到浏阳河风光带了，照片很给力。

：饭后茶余之时，到浏阳河风光带上溜达溜达，楼主以后的生活是何等的惬意啊！





NO.2
楼主：最新号外，阳光丽城车库正在施工中

周末看房归来，赶紧向大家报告下楼盘进展，听置业顾问介绍，车库已经开始施工，有好几栋楼都快要封顶了，相信离交房也不远了。

：看到自己买的房子了，期待交房中。

：楼主买的是哪栋？打听一下，看看是不是邻居。



NO.3
楼主：中海国际社区的前面是在修路吗？求知情人士解惑

图中这些围起的蓝色牌牌是中海国际社区前面在修路，还是工地建设而采取的保护措施？如果是在修路，那房子离马路就更近了，到时候估计会有点吵。有哪位知道真实情况的？

：看样子不像是在修路。

：不是修路，是正在进行高压线埋地勘测作业。

NO.4

楼主：想住新房子的心情太迫切了，没事总想去看看最新进度

我现在都快成万科城的兼职监工了，一有空闲时间就往万科城的工地上跑，看看自己买的房子进度怎么样了。想迫切住进属于自己的新房子的那种心情，相信邻居们都能够理解吧?

：同为业主的我能理解楼主的心情。

：哈哈，我也是，恨不得现在就搬进新家。









NO.5

楼主：围观金地亚最新工程进度照，了解了进度才买得放心

对于买房族来说，这个工程进度是非常重要的，特别是像我这种已经交了认筹金的。其他的就不多说了，奉上刚拍的工程进度照，但愿能给大家提供个好的参考。

：前段时间刚好去金地亚看过，从楼主的照片来看，工程进展还不错。

：楼主下手很快啊，谢谢提供的参考。

NO.6

楼主：最新融科东南海北海二期最新进度照放送

踩盘归来，现在说下大致的情况。二期的1、2、3、7已经封顶，5号栋应该已经建了五分之三了；6号栋更是后来居上，虽然没有5号栋那么高，不过比起5栋的进度那是快多了；8号栋也已经看到了一定的高度。总的来说，二期的楼栋基本上都呈现出来了！

：这样的进度说快不快，说慢也不慢，只能说是一切顺利了！

：听说一期那边人很多，工人们都很忙，看样子等一期完工后，二期的进度绝对会加快。



谈谈各小区的“麻纱”事（II）

我是业主，我在乎！

小区环境篇



NO.1

楼主：绿树红花相映成趣，还能看到水中的倒影，要不要这么美

周末去江山帝景逛了一圈，顺便借着考察周围环境的名义去了一趟新修的洋湖湿地公园。发现那里的景色超有感觉，特别是那儿的湖，在周围树木的映衬下呈现出一片碧绿，这种画面超美！

：真的很有感觉，改天我得去体会体会。

：果断被楼主诱惑了，我也想去。

NO.2

楼主：江山帝景的绿化非常给力，有图有真相

大家看看江山帝景的园林风格，有木有一种欧式的感觉？这布置！这环境！看着都心情舒畅，真期待快点住进去。

：看图片确实很有感觉，恭喜楼主了。

：哈哈，楼主激动了啊！





NO.3

楼主：晒晒梅溪湖花卉展，美图来袭，要HOLD住啊

和好友们去达美D6区看房子，跟着他们的看房车顺便去了趟梅溪湖。哈哈，赚到了，刚好那边在搞花卉展览，花多得两只眼睛都不够看了，给大家上几张图，没去的就羡慕嫉妒恨吧！

：看来楼主是个地地道道的好“色”之人啊！

：第二张图的远处就是梅溪湖吗？山美，水美，花最美！

NO.4

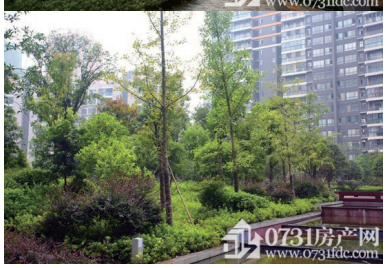
楼主：吼吼！家住森林大宅，每天呼吸最清新的空气

前段时间亲身去恒基凯旋门体验了下传说中的森林大宅，踩着鹅卵石铺成的小道，穿梭于绿荫之中，呼吸着最清新的空气，原来城市生活还可以这样，真的已经陶醉其中了。

：哈哈，看来楼主真的醉了。

：去恒基凯旋门看过房子，绿化相当给力，称之为森林大宅一点也不为过。







NO.5

楼主：和大家分享下夜色下的堤亚纳湾，真是美翻了

哈哈，我不是标题党吧，这样美的夜景，你能看到几次呢？补充一下，貌似有人说是效果图，我向毛主席保证，图片真是现场拍出来的，不过是我一个朋友拍的，人家可是专门玩摄影的。

：画面很有质感，不会是效果图吧？

：楼上的，楼主已经解释了，水平相当不错。

NO.6

楼主：给大家上一张龙湾国际社区的实景图，很美有木有

前几天去龙湾国际社区转了一转，发现小区绿化真的很不错。要是能在这里安家，那跟住在公园里差不多，不信你们看图，大家都明白，有图才能说明一切。

：龙湾国际社区的绿化确实做的不错，赞一个。

：发现最近晒图的，摄影水平都很高啊！不过也要有好的环境才能拍出这样的美图。



谈谈各小区的“麻纱”事（Ⅲ）

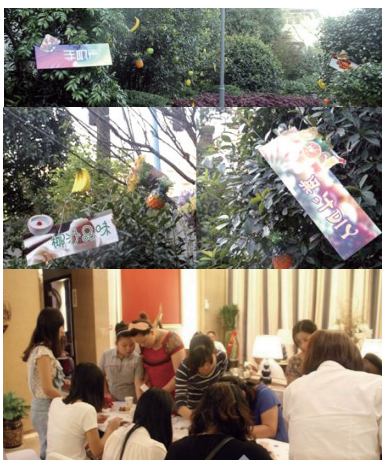
NO.1

楼主：茂华·禧都会周末午后Party大曝光，欢迎火速围观

茂华·禧都会周末的“假日风情，悠闲午后”活动，你错过了吗？反正我是去了，可惜玩得太投入了，都没时间给筒子们做现场直播！不过不要紧，美图我还是拍了不少，接下来，就开始晒图咯！

：我也去了，还亲手DIY了一个手机壳，哪天也拿出来秀下。

：怎么没看到楼主自己呢，强烈要求楼主自曝下。





NO.2

楼主：海尔云海湾示范区香车美女齐亮相

不可否认，我是去海尔云海湾看美女的，再顺便看看豪车、别墅什么的。美女配香车，绝对惊艳，上几张美图供大家鉴赏，顺带请点评下楼主的摄影技术。

：楼主的技术不错，第二张的美女拍的很酷。

：听说现场有不少的豪车，楼主怎么不一并晒出来？

NO.3

楼主：真人版愤怒的小鸟，你玩过没

玩过愤怒的小鸟的同学们，真人版的你玩过没？哈哈，看这一家子左右开弓，玩得那叫一个不亦乐乎啊！

：看这环境有点眼熟，楼主是在佳兆业·水岸新都拍的吧？

：游戏很有创意，不过难度不小，想起了小时候玩的弹弓。





我是业主，乐在其中！

业主活动篇



NO.4

楼主：马克杯DIY活动上的孩子们萌翻了

周末去中房F联邦看房，恰好碰到了马克杯DIY活动，现场发现了好多前来“卖萌”的小萌货。实在忍不住了，拿出手机咔嚓了几张，哈哈，这个小孩够萌吧！

：好萌啊，小朋友什么的最有爱了！

：好Q，那个小妹妹。

NO.5

楼主：哇哦！晒新城新世界的礼品了

当然了，这个是抢楼抢到的，运气还不错，我中的是乐扣四件套。还特意在网上查了下，最便宜也要七八十块钱，这次赚到了。

：楼主不厚道，有活动也不发帖预告下，抢中了就出来炫耀了。

：唉，那天网速差了点，差一点就抢到了。





NO.6

楼主：华悦城的“拉斯维加斯嘉年华”梦幻盛宴你去了没

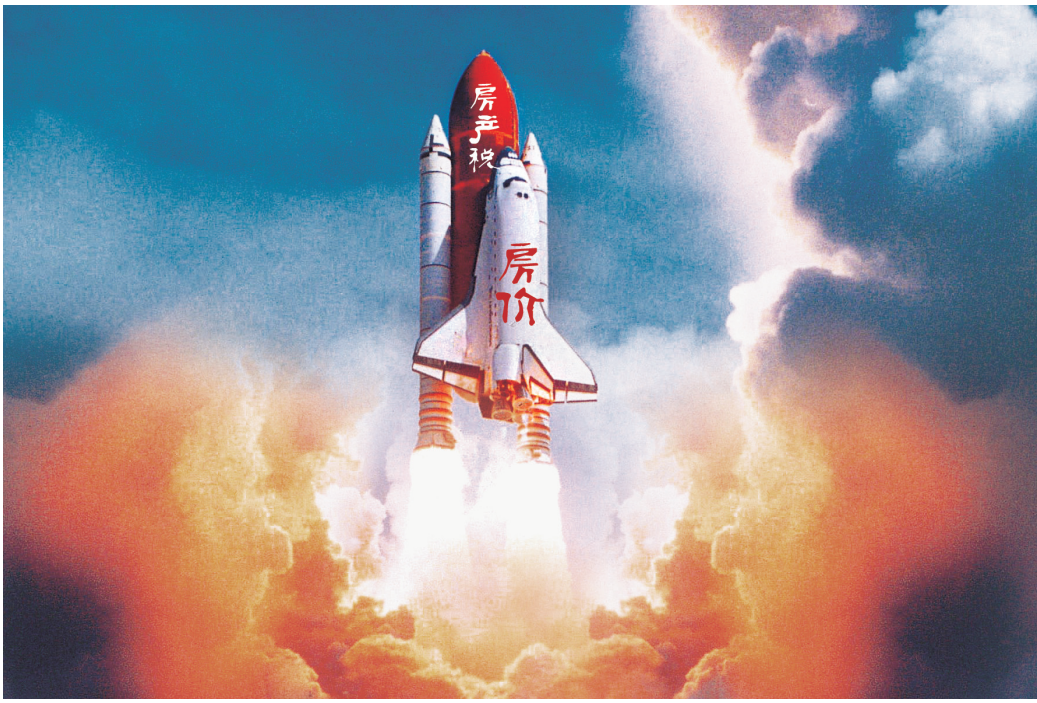
我是被朋友硬拉过去的，到了现场发现，那场面真叫一个火爆，更有幸亲身体验了一把电影般的梦幻场景。好吃的，好玩的，好喝的，应有尽有，绝对的梦幻盛宴。

：哈哈，我也去了，小试了几把身手，运气不错，连赢了好几局。

：照片中的荷官很有气质。

“房产税”争论升级
——房价助推器?

房产税的争论并不是新鲜话题。从上海、重庆试行征收房产税的“一石激起千层浪”，到后来房产税扩容“两湖”迟迟未能确定，再次将这个话题推到了风口浪尖。0731楼市论坛8月20日发起的调查，短短20天结果显示：67%网友对房产税还是持反对态度的，支持者只有31%，多数的购房者认为房产税这一制度的实施为购房者增加了负担。假如房产税一旦向全国扩围，会让房价涨起来还是跌下去？网友们众说纷纭，专家们热烈围观，使这场论战进一步“升级”。



购房者PK

欢喜：房产税助推房价跌

三雷：房产税的征收击中了炒房者的要害，自然拼命反对了。现在大方向已定，炒房者的理性做法就是及早出清，不要再螳臂当车了。估摸着房价会跌下来了，我终于要有自己的房子了。

凌然若冰：开征房产税后，那些炒房者和房地产商空置房很多，加上税收，他们肯定要急于出让或出售一部分房屋，供大于求，这样短期内房价就出现大幅下跌！

无量大人胡同：征收房产税可以作为政府增加收入的一种手段，毕竟这是政府凭空多了一笔收入，将此作为对地方政府收入的一种补偿，让他们以后不必再推动“土地财政”，可以减少对房地产涨价的推动力。

无言有梦：如果房产税全国扩围，首先向多套炒房者征收，这时候投机者就需要考虑炒房成本。不得不说房产税是有利于打击投资投机炒房。

辛唐青果：开征房产税可以抑制高收入人群的购房欲望，从而大幅降低房价。高收入中大多数家庭在各大中城市购买了数套或几十套房产，如果征收房产税，那么他们的家庭每月将付出几万甚至几十万的房产税，并且还将暴露他们购房的资金来源，何乐而不为呢！

他的围脖：持有多套房子的人一定是坚决反对房产税的，道理很简单，触犯了他们利益。许多想买房的当然想少缴点税，完全理解，但中国的房地产最大的问题是投机炒作，政府任其发展，买房人不知要花多少冤枉钱？现在限购仅仅是权宜之计，房产税的最终推出才是长治久安。

哩哩啦啦：国外房地产泡沫主要是货币宽松造成并且国外泡沫从来没有达到国内这么大，收入比，租售比，国内都是空前的。征房产税，第一投机减少，第二促进存量房上市，是房地产唯一的出路。

云端：价格变动的决定性因素是供求关系，供过于求时，房价肯定跌！房产税能有效抑制投资需求，又能促使多套存量房变成供给，还可促升土地利用效率供给更多套房。

老熊若愚：喊了多少年，也陆续出台了多少对房价抑制的调降息，几乎没有影响。唯独两个政策的出台，限购限贷令以及房产税的出台一定时间内对房地产房价能起到控制。

担忧：房产税增加购房者成本

清风驱邪丸：磨刀霍霍向猪羊，连“房奴”都不放过的房产税就要来了。众所周知，房产税最初是以“抑制房价”面目出现的，但近年来，房产税的真面目逐渐显露：征收房产税的最大目的其实是增加政府收入，为地方政府提供稳定的税源，至于能否抑制房价乃至会不会助推房价上涨，反倒是并不重要的问题。

长沙边客：房地产受到彻底打压，房产税将成为地方税体系中的“支柱”，由于应征对象为本地二套以上住户和所有外地购房者，这将大大增加本地改善性住房需求者和外来住户的购房成本。

海宁：现在的税本来就高，无疑又给购房者加上了重担，本来买房也是东拼西凑的，再加上税收，更是喘不过气来。

晨宁辰夕：地价不降，房价不可能降，开发商成本在那摆着了，你说的那些炒房的人由于风险早就已经收手了，持有房屋的人把税转嫁给租客，加税后必然涨得更厉害，受害人还是没房子的百姓。

自由的秋桂：房产税只是对国家有利，不是救穷人的也不是害富人的，比如：我有多套房，有人来买我的房子，我会把房产税加到买房人身上！现在买房不都是到手价？多余的税让买家来加！每次国家出税政策，每次都是买房人倒霉！买不起的人更加买不起！

天寒：我感觉没有必要推出此类税收，且推出的话也应该针对一人多处住房的小部分人，而不是群众，不过无论推出什么样子的税收，最终还是会由消费者来承担的。开发商还是会保持原有的利润。

欧畅：只不过是地方政府因土地税锐减而采取的增收措施罢了，就和二手房交易税一样，最后不还是由买方支付，即购房者！

蚂蚁妞：对于投资者有一定的遏制性，但是对于买房住的老百姓无疑是雪上加霜，毕竟二手房现在房东都不纳税，都加在买房者身上。

TIPS

专家PK：房产税扩大开征?!

支持派：
扩大开征是大势所趋　兼顾多方利益促稳健

@贾康

房产税会让房价更沉稳，让泡沫更少！对国有企业可收税，对国有土地上的不动产也可收税，严格些说可称为房地产税。说得简练鲜明，就该像收缴水电煤气费一样收缴房产持有税，而且应该阶梯征收！一套免，二套每年1%，三套每年10%！逼出有效供给！

@刘纪鹏

房产税是解决房地产问题的撒手锏，房产税带来的关键变化是原来单纯的卖地，一锤子买卖，地卖出去了，也就没了，是一次性收入。所以地方政府也好，开发商也好，卖地也好，卖房也好，卖一次就赚一次钱，房价当然居高不下。征收房产税之后，地变成了摇钱树，每一年都有税收收入，卖一块地就扩大了一次税源，变土地财政为税收财政。这样会让地方政府把出售地块的价格降低，开发商也把房价降低。地方政府又扩大税源又降低房价，兼顾了经济效益和社会效益，两全其美。

@吴其伦

开征房产税会推高房价只是一厢情愿的做法。价格不是开发商与出售者想定多高就定多高的，而是要看市场需求及自身资金压力。开征房产税，将增加房屋持有成本，降低获利预期，则市场需求必将大减。在市场需求锐减、自身资金压力加大的情况下，定高价无异于自寻死路，其唯一出路为低价快销。

反对派：
羊毛出在羊身上　最终受害者还是老百姓

@任志强

征收房产税老百姓是受害者。任何和房子交易与持有有关的税收，一定推高房价！房产税一定会体现在租金或房价中由消费者承担！

@水皮

由于物权法的实施，一定程度上土地实现了变相私有，至少使用权被无限延续，出让金可理解为永久产权买断，房产就是私财，上税是天经地义的。房产税是剪羊毛，可以年年剪、持续地剪，但是依靠房产税打压房价简直是天方夜谭。

@郎咸平

房产税根本就不合法，在监管不到位的情况下，征收房产税只会造成地方政府的滥权和更大的腐败。资金就是滚烫的岩浆，政府拿税收压得资金没出路，资金就会像岩浆一样，寻找最薄弱的地方爆发，最后的结果就是恶性通货膨胀，经济彻底崩溃！

佳佳置业小帮手Q&A



佳佳置业小帮手是0731房产网的专业房产咨询客服平台，借助0731房产网吉祥物佳佳定名而成，日前应市场需要，为实现更强大的便民查询功能，与0731房产网（www.0731fdc.com）全面互动关联，将以最专业的水准解决市民在住房消费方面的难题，为广大购房者实现以下几大功能：

1. 可拨打热线免费在0731二手房网发布房屋出售、租赁信息；
2. 可拨打热线第一时间免费查询长沙最新上市楼盘及在售情况；
3. 可拨打热线免费评估自身房产当前基准房价；
4. 可拨打热线提供免费全方位、多渠道的房地产政策咨询服务。

佳佳置业小帮手咨询热线：0731-84662655

佳佳置业小帮手服务时间为：每周一至周五8：30-17：30

公积金问题

Q 秦女士：我于2012年5月从三一重工离职了，我公积金在3月份开始停缴，目前处于封存状态，请问我应该怎么领取我的公积金？

A 佳佳：您好！如果您是长沙地区的户口，辞职后不能马上提取，终止劳动关系两年后，未新就业或新就业单位未办理公积金方可全额提取；如果您是非长沙地区的户口，辞职后且个人公积金账户已封存时即可申请提取。请提供与原单位解除劳动关系的协议(离职证明)、本人身份证（户口薄）的原件和复印件，按要求填写《个人提取住房公积金申请（审批）书》后到管理部申请提取。感谢您的参与！

Q 赵先生：我打算在郴州买房，请问可以直接使用我在长沙缴纳的公积金贷款购买嘛？

A 佳佳：您好！长沙市公积金中心与株洲、湘潭、郴州、邵阳、娄底、永州、常德、吉首、益阳9个城市签订了合作协议，职工在这些城市购买住房可以申请办理公积金贷款手续，同样这几个城市缴存公积金的（符合我中心贷款条件）也可以在公积金中心办理贷款，请提供缴存地管理中心出具的借款申请人家庭住房公积金缴存证明、贷款情况证明以及缴存地房屋产权管理部门（县级及以上）出具的住房证明。感谢您的参与！

Q 郑女士：我儿子在星沙购买住房，办理了住房公积金贷款，现在可以提前部分还款吗？

A 佳佳：您好！公积金贷款在正常还贷满一年以后可以办理提前还贷业务，可以一次结清，公积金提前部分还款次数不超过四次，每次金额不得少于借款余额的20%，且不低于5万元。请携带借款人的身份证原件、借款合同与还贷存折到管理部办理提前还贷手续。感谢您的参与！

产权登记问题

Q 吴小姐：2010年11月，我的父母在长沙买了一套40多平米的房子，但是写的我父亲的名字，约定是2011年底交房，但是因为质量原因，一直到现在都没交房（房产证也没下来），而现在想加上我的名字，请问我要怎么办理，需要哪些手续，什么费用？

A 佳佳：您好！没有取得产权证的房屋不能办理转移登记，因此目前该房屋不能办理增加您名字的业务。如果想在产权上增加您的名字，只有在该房屋取得产权证后您父母可以以赠与的方式将部份产权转移到您的名下，赠与双方持身份证、房产证、直系亲属证明等资料到德政园市住房保障局三楼政务大厅办理过户手续，如果是私房赠与则需交1%的契税，每平米6元的手续费。感谢您的参与！

Q 陈先生：我离异后，离婚协议房子归我，该房产的按揭贷款也由我还，但是房产证是我前妻的名字，我现在应该怎么更名？如果我前妻不愿意配合来签字等等办手续这些，我应该怎么办？

A 佳佳：您好！夫妻离婚房产过户，首先要还清贷撤销抵押产权清晰后，双方持身份证、房产证、民政局盖章的离婚协议及离婚证等资料到德政园房产局三楼柜台办理过户手续。如果女方不配合的话办理过户手续您需通过法院判决，凭法院的强制执行文书才能办理产权过户。感谢您的参与！

Q 张先生：没有房产证，除了不能买卖，还有哪方面不好啊？这个房子价位比较低，还是新房，是开发商加建的，结构应该没问题？

A 佳佳：您好！根据房地产法和其它相关法律法规的规定，没有依法取得房屋所有权的房屋是不能转让的，没有依法取得商品房预售许可证的房屋，是不能预售的。房屋买卖后如果没有依法取得房屋所有权证，即使交了房，房屋所有权仍没有依法转移，买受人除不能依法有效地行使房屋占有、使用、收益和处分的权利外，还可能出现原房主将该房重复出售或抵押给其它人的风险，也可能因为原房主的债务或其他纠纷受到牵连，也就是说，您的房屋所有权没有发生转移，您的合法权益就很难保护。感谢您的参与！

Q 何先生：我和女友(未婚)共同出资(一次付清)买了一套二手房,房产证是她的名；出资情况为我14万她9万，我们私下写有出资证明(未公证，有效吗？)；后又共同出资装修后入住，装修费用出资为我2万她3万。目前要分手，协商我付给她12万，房产转到我名下。我打算按揭把钱付给她。请问能否把权署办到我的名下？怎样办手续？

A 佳佳：您好！办理房屋权属转移登记，主要应符合以下条件：1、转让双方达成一致意见，并签订局面的买卖协议；2、转让的房屋不属于不得转让的范围，如没有被依法查封或限制，权属没有争议等；3、双方提交的转让资料齐全，权属清楚，并按规定交纳了税费，这样，即可依法办理房屋权属转移登记，并取得房屋所有权证。感谢您的参与！

税费问题

Q 杨同学：我本人22岁，现在长沙实习快大学毕业了，这个月我父母为我在长沙购买了一套80多平方米的住房，请问我如何交契税，是按1%交可以吗？

A 佳佳：您好！现在的契税标准是本市户籍或在本市连续缴纳社保一年以上的非本市户籍的个人购买90平米以下普通住房并且是家庭唯一住房，契税按1%征收，不符合以上条件的按2%征收。您符合以上哪一条件就按哪一标准来缴纳契税。感谢您的参与！

Q 付小姐：我是第一次购房，宁乡户口，请问一下我购买的房子是97个平方，我的购房契税应该如何缴纳？是总房款的1.5%还是2%？

A 佳佳：您好！2012年的契税标准是本市户籍或在本市连续缴纳社保一年以上的非本市户籍的个人购买90平米以下普通住房并且是家庭唯一住房，契税按1%征收，不符合以上条件的按2%征收，对于个人购买非普通住房（144平米以上）或非住宅契税按4%征收。您购买97平米的住房的话契税应按2%缴纳。感谢您的参与！

Q 杨先生：我是今年4月在长沙市买的一套88.96平米商品房，我老婆是长沙市户口，并买了几年的社保，我是衡阳的农村户口买的是老家的养老保险，请问在这种情况下可以减免吗？

A 佳佳：您好！您在长沙购但不是本市户籍并且也不能提供连续一年缴纳本市社保的记录，因此您不能享受1%的契税优惠，您购买该房屋需按2%缴纳契税。感谢您的参与！

2012年9月长沙市楼盘基准房价速查手册

（主编单位：长沙市房产研究中心、长沙智信房地产评估有限责任公司）

（智能估价，仅供参考）

▶ 快速查询说明:

1. **排序方式**：先将楼盘按行政区分类（行政区按各自区名首字母顺序排列），再将每个行政区内的区片按字母排列；
2. **查找方法**：定位行政区→定位首字母→定位所查区片基准房价。

▶ 基准房价说明:

1. **高层基准房价**：总层数7层以上，一梯三户东-南北向、产权面积为90-120平方米区间内的第10层框架结构房龄为一年的毛坯现房为标准状态的房屋当前市场估值价格(单位：元/平方米)；
2. **多层基准房价**：总层数7层及其以下、一梯两户中-南北向、产权面积为90-120平方米区间内的第2层框架结构房龄为一年的毛坯现房为标准状态的房屋当前市场估值价格(单位：元/平方米)。

高层存量房基准房价查询手册

芙蓉区

序号	楼盘名称	基准价格
B		
1	百纳公寓	6570
2	百盛·天心华庭	9087
3	碧云天	9021
4	滨湖嘉园	7010
C		
5	才子佳郡	4036
6	长房·东郡	7412
7	长房·东岸锦城	5815
8	长房白沙湾花园	6591
9	长沙铜锣湾广场	8714
10	长卫商厦	6699
11	城市生活家	10475
D		
12	第一大道·浏阳河畔	7571
13	东岸城邦时代中心	5550
14	东方芙蓉园	6280
15	东方新城	6641
16	东方银座	6831
17	东港名苑	9896
18	东郡华城广场	6850
19	东来苑	7550
20	东南雅苑	7764
21	东外滩家园	6621
22	都市晨光大厦	7457
F		
23	芙蓉区南阳街8号逸豪公寓	12462
24	芙蓉上河图	6677
25	芙蓉苑	6953
G		
26	古汉名居	6496
27	国储·城市天地	8025
28	国杰星城	6455
H		
29	昊天大厦	9341
30	和谐潇湘大厦	8673
31	红橡华园	6583
32	鸿飞大厦	7913
33	鸿盛源大厦	8716
34	鸿运·凯旋国际	7110
35	湖南省国防科工办住宅楼	6641
36	华瑞电子商厦	8573
37	环卫公寓	4924
38	辉煌城	6367
39	惠泽园	7160
J		
40	佳天雅苑	6403
41	嘉盛和园	5394
42	金铎嘉苑住宅楼	7161
43	金利苑	6567
44	金天大厦	6257
45	锦泰东环公寓	7951
46	锦绣中星	6332
K		
47	凯创·愿景	7536
48	凯乐湘园一期	7175
49	凯通国际城	7204
50	科达名居	7686

L		
51	联合商厦	8754
52	浏城桥农贸市场	7442
53	留香雅苑	6087
M		
54	梦泽园小区公寓楼	8796
55	明城国际中心	9832
N		
56	南天家园	6933
N		
57	诺亚·方舟大厦	7641
P		
58	鹏程世家	8950
Q		
59	七彩丽都	9133
60	青年公寓	8889
R		
61	融都公寓	8585
62	瑞安大厦	9245
63	瑞丰家园	6561
S		
64	三角花园·星城	9330
65	山水华景家苑	6114
66	上东辛顿公寓	6851
67	省农广校商品房	4732
68	时速风标	6596
69	世嘉·国际华城	7402
70	曙光室内农贸市场	6802
T		
71	泰时·三湘金地	6479
72	天辰·荷花苑	7539
73	天伦公寓	6600
74	天泰馨园	6617
75	天心电子世界	6890
76	天佑大厦	7330
77	天园假日家园	4749
W		
78	万科金域蓝湾	7690
79	万象凯旋湾家园	6014
80	万象新天公寓(中联·新天地)	8611

X		
81	西街花园A区	7420
82	西源鑫大厦	5190
83	湘诚新桥佳园	5453
84	湘聚大厦	7057
85	湘域城邦家园	10331
86	湘域熙岸花园	7116
87	湘域中央	9845
88	向阳门第	9113
89	向阳门第公寓	9137
90	新楚·天扶华庭	7921
91	新青年公寓	9731
92	新世纪家园	6863
93	鑫科明珠	5901
94	信息大厦	8263
95	信息大厦二期	8016
96	星城福邸	5421
97	星城世家(原东方城)	7871
98	星典时代	6898
99	雄踞·都市东家	7073
100	旭日东升家园	6077
Y		
101	颐美会现代城	8038
102	银港·水晶城	7383
103	印象天心公寓	8691
104	雍景园	7139
105	元泰大厦	5060
106	运通公寓	6469
107	运通尊苑	7379
Z		
108	中天广场	11685
109	住友·上东印象	6914
110	紫御园	4895

开 福 区

A		
1	奥克大厦	8472
B		
2	北辰三角洲奥城(D3地块)	7648
3	北湾景园	5337
4	滨江·君悦香邸	6989
5	滨江·美寓	6651
6	铂宫大厦	9513
7	铂宫家园	8460
C		
8	才子佳苑	5789
9	财富名园	6549
10	藏珑湖上国际花园	7178
11	长宝·1667	10104
12	长房·馨域	8764
13	潮宗御苑	8500
D		
14	大地金墅	10587
15	德雅大厦	7318
16	德雅苑	5914
17	东宸公寓	7943
18	都市先锋三期(YO´ 领御)	8490
F		
19	枫麓园	8154
20	福圣园	7161
21	复地崑玉府	10601
22	富湘园小区	7039
G		
23	公园西郡大厦(首座)	7804
24	宫园新苑	8122
25	广阔大厦	8692
26	归心苑	6442
H		
27	海利新城小区(万煦园)	6344
28	海洋半岛花园	5054
29	航线大厦	5732
30	恒大雅苑	5836
31	恒鑫·澜北湾	6448
32	洪山家园	5739
33	湖南财富中心	9094
34	湖南省移动工程公司住宅楼	6104
35	华江乐天花亭	5911
36	华龙公馆	5129
37	华盛·新外滩	9836
J		
38	极目楚天家园	4671

39	佳阳·悦景馨都	6977
40	建鸿达现代城	7466
41	建鸿达现代公寓	7960
42	江景阳光大厦	5197
43	金帆小区	5399
44	金色地标大厦	13965
45	金色屋顶	9003
46	金霞商住综合楼二期	6035
47	金霞湘绣园	4597
48	金霞银园	5377
49	金阳大厦	7960
50	金鹰城圣爵菲斯	6906
51	锦和嘉园	6360
52	锦顺和园	5474
53	景香苑住宅小区	6213
K		
54	开福万达广场	12126
55	凯乐国际城	7776
56	科大佳园北区	6089
L		
57	领航大厦	6098
58	绿洲花园	6497
M		
59	美利新世界小区	4742
60	美世界园林公寓	4193
61	名富公寓	7027
O		
62	欧陆经典	8893
R		
63	如果·爱	6454
64	瑞都豪庭	5944
S		
65	三江新苑(长泰豪园)	5368
66	沙河城	5513
67	山水卿卿苑	4855
68	山语城	5105
69	上城金都	9245
70	少帅府	8213
71	盛世荷园	9685
72	时代先锋大厦	6189

73	世方水岸园	5524
74	双河湾公寓	4667
75	水岸兰庭	6585
76	水映加州花园	3176
77	顺天·黄金海岸	6413
78	顺天嘉园	4577
79	四方小区	5988
80	四季美景	6434
81	四季美景·水木轩	6628
82	四季美景·香樟雅郡	6586
T		
83	天都大厦	6841
84	天健·芙蓉盛世	7666
85	听香水榭雅苑	5612
W		
86	湾居(第一湾)	6148
87	万国城	6159
88	万国城三期	5218
89	万科城	6266
90	维一星城原山苑(定向开发)	4603
91	卧琥城	6248
92	伍家岭生活商业广场	6872
X		
93	溪泉雅苑	4124
94	先锋·水韵花都	6297
95	香江锦园(福乐香江锦城)	7347
96	湘江北尚苑	7591
97	湘江世纪城	6573
98	湘江世纪城富湾国际	6566
99	湘江银座	8566
100	湘江御景花园(双湾国际)	6002
101	湘瑞嘉园	4612
102	新奥大厦	8370
103	新家园小区(兴佳名苑)	6123
104	新领地公寓	5614
105	新时代广场	7087
106	新时代广告文化园	5092
107	新外滩	9558
108	馨德雅苑	5635
109	星尚公寓	5080

110	雄新华府	4619
111	学府华庭	6150
Y		
112	怡然翠园	5597
113	英祥苑	5294
114	永通佳苑	6666
115	誉峰苑	5496
116	月湖兰庭	6270
117	月畔湾家园	4760
Z		
118	五一大道202	10476
119	珠江花城首期	6243
120	左岸春天二期	6621
天 心 区		
B		
1	BOBO国际(原中海龙港)	9471
2	BOBO天下城	7455
3	白沙花园	6677
4	白沙晶城	9018
5	白沙世纪佳园	6910
6	保利·湘府文苑	6050
7	博林金谷住宅小区	6938
C		
8	彩虹都家园	5849
9	层上观邸	6785
10	长城华都公寓	7349
11	长城雅苑一期	6158
12	长盛岚庭	6046
13	长运锦园	7248
14	巢之恋	6513
15	城市森林	7607
D		
16	都江新城	7415
17	都市春天	8290
F		
18	翡翠林居	6000
19	枫景公寓	6885
20	芙蓉同发	7789
21	福邸雅苑	6665
22	福晟学府	6024

23	福晟御园	6643
24	富景园住宅小区	6402
25	富绿新村	6307
26	富兴嘉城	6687
G		
27	桂花园	6359
H		
28	HC新城	6467
29	海富大厦	10391
30	海利·华宫	7222
31	海利科院佳园	6215
32	和合园住宅小区	6493
33	和庄公寓	7333
34	恒盛世家	7039
35	弘林国际	8328
36	宏宇·南国嘉苑	7289
37	湖光山色家苑	6675
38	湖凯·逸景苑	7295
39	湖南电力科技园	6767
40	华电湘苑	6920
41	华景苑	7170
42	华丽家族	6063
43	华菱·香墅美地	7236
44	华菱嘉园	5960
45	华天苑	5998
46	华铁佳苑	7073
47	华远华中心	15662
48	华韵城市风情	7764
49	环达大厦	6460
50	黄兴南路步行街新国际	9715
51	汇金苑	8291
52	汇贤居	6536
J		
53	佳馨园小区	7295
54	珈鼎城	6171
55	嘉顿·新天地	9397
56	嘉盛商务广场	8733
57	建鸿达现代空间	6967
58	杰座大厦	7508
59	金碧文华住宅小区	6945
60	金城和苑	5847
61	金房奥斯苑	4954
62	金能大厦	5739
63	金葳佳园	6670
64	锦绣中环大厦	10038
65	景江东方	9535
66	景泰雅苑	8141
67	九峰小区	6466
68	君临·青园花都	6313
K		
69	凯姆公寓	6631
70	克拉美丽山庄	4653
L		
71	绿地名邸	6996
M		
72	满庭芳	6890
73	梅岭苑(通泰梅岭苑)	6580
74	摩天大厦	8501
N		
75	南国新城	7042
76	南湖广场(保利国际广场)	12337
77	柠檬丽都(原香溪朗园)	7306
O		
78	欧园(二期)	8103
79	欧洲城	6379
P		
80	鹏鑫大厦	10073
81	坡子街三号地商住楼	9702
Q		
82	乾城嘉园	5687
83	沁园住宅小区	6484
84	青和购物中心A、B栋	9596
85	青园一期	6614
86	清政园	5879
R		
87	蓉苑	7111
88	蓉苑二期	6866
89	润沁园住宅小区	8164
S		
90	三和公寓	6409
91	三王丽都(原三王府大厦)	8521
92	森宇大厦	6969
93	山水嘉园	6079
94	上峰苑	5820
95	上林国际(湘中海·经干院)	7253
96	尚品家园	6736
97	尚玺苑	6790
98	韶峰星苑	6040
99	申奥·美域	7354
100	生活艺术城	6409
101	昇远·君尚嘉筑	6456
102	盛湘家园	6280
103	石竹苑	6557
104	书院观邸	9383
105	司法公寓	6705
T		
106	他城时代公寓	10631
107	天城泰祥苑	7122
108	天和家园	6851
109	天鸿天福	7141
110	天鸿小区	7280
111	天天向上家园	5800
112	天翔·新新家园	6397
113	天心嘉园	5255
114	天心嘉园二期	5315
115	汀兰雅苑	9612
116	通泰·梅岭苑小区	7082
117	通用家园	6967
118	童话里家园	6658
W		
119	万芙锦园	5591
120	万事佳景园	5888
121	王府井商业广场	8767
122	望江佳园	7184
123	钱隆樽品	6748
124	保利花园三期	6066
125	五一新干线	9123
X		
126	西罗亚商厦	8919
127	熙山园	5553

128	霞山大厦	5004
129	夏威夷·碧水春城	6002
130	香溢豪庭	6336
131	湘超苑	6672
132	湘诚嘉园（圣悦嘉园）	6571
133	湘翰御舍	6533
134	湘江锦绣家园	6576
135	湘林家园	5804
136	湘林小区	6645
137	湘水熙园	5758
138	湘中海·星之都	6772
139	新时空 N0 1(原玉龙苑)	8256
140	新世纪花苑	8581
141	鑫天·山水洲城	7040
142	鑫远·湘府东苑	6516
143	鑫远湘府华城	7143
144	兴威帕克水岸园	5610
145	星城荣域园	7436
146	星城书香苑	6948
147	星语林·名园	7092
Y		
148	阳光嘉园二期	6792
149	怡和小区怡和山庄	6834
150	逸园	4929
151	银桂苑	6063
152	银杏嘉园	6477
153	雍晟时代园	6067
154	永宏佳园	6886
155	友谊阿波罗大厦	8351
156	友谊嘉园	6404
Z		
157	中建芙蓉嘉苑	5080
158	中南林业科技大学雅林园	7457
159	中信城市广场	6010
160	中信文化广场	6293
161	中域蓉成大厦	9292
雨 花 区		
A		
1	爱地林苑	7477
B		
2	白沙湾嘉园	5915
3	碧水龙庭	4706
4	标志·长沙商务中心	7470
5	泊爱蓝湾	6643
6	博雅公寓	6454
C		
7	彩云之翼家园	6218
8	长城非常生活公寓	7255
9	长房凤凰苑（经济适用房）	5006
10	长沙奥林匹克花园	7295
11	长沙建材大市场	6572
12	长潭佳园	4822
13	长远·华樟名府	6926
14	朝阳银座(百脑汇数码港)	7102
15	城际新苑	4999
16	城南故事家园	6099
17	城市快线大厦	10203
D		
18	大唐小区	6477
19	德庆水韵山城	5644
20	德思勤城市广场A1	9056
21	德馨园	6235
22	地震应急住宅	3820
23	鼎丰·前城小区	6212
24	东方公寓	7588
25	东方名都	6067
26	东方新世界大厦	7924
27	东联名园	5902
28	东上一品	8239
29	东一国际大厦	8833
30	都市金领	8007
31	都市锦绣家园	6397
32	都市心海岸	7473
33	都市馨园	5946
34	都市阳光	7731
35	锻压机床厂安置房	7257
E		
36	2076（至高点住宅楼）	7346
F		
37	翡翠云天家园	5713
38	枫丹雅苑	7725
39	芙蓉公馆	8604
40	福乐康城住宅小区	7114
G		
41	橄榄君庭	6861
42	高桥财富大厦	7529
43	高桥大市场现代商贸城	7075
44	格蓝·康都	8210
45	工贸大厦	6401
46	国安民族园(宏轩花苑)	6840
47	国检园	7255
48	国中星城	5887
H		
49	和卉家园	7133
50	和景园	7128
51	和顺苑	5381
52	恒大城	5891
53	恒大绿洲	6505
54	恒丰·佳星园	7124
55	恒丰天湘华庭	6668
56	弘欣公寓	4703
57	红区抽屉	5985
58	红星大厦(红星 国际星城)	5960
59	宏聚地中海御园	5096
60	宏泽佳园	7890
61	鸿景雅苑	8792
62	鸿铭中心	8247
63	湖南联通住宅小区	6042
64	湖南省少教所干警住宅小区	5798
65	华晨商业广场	12486
66	华菱·新城地标	7438
67	华盛世纪新城	6017
68	华庭美苑	6189
69	华欣公寓	6284
70	华雅花园	7100
71	华翼府商住楼	7402
72	华银天际	5235
73	华银园小区	6676
74	华悦商业广场	5916
75	华韵商厦	7436

76	环景苑	5862
77	汇财御景湾新寓	5843
78	汇城·上筑	6455
79	汇达大厦	6549
80	汇都公寓	7587
81	汇峰苑	5367
82	汇富中心	8768
83	蕙馨大楼	7108
84	活力康城	8775
J		
85	佳天国际新城	8827
86	佳天名苑	5503
87	佳园星城	5670
88	嘉华城	5792
89	嘉盛华庭	7665
90	嘉银大厦1#栋(左岸&右岸)	7599
91	金地华园	6616
92	金典商务中心	6437
93	金凤滩家园	7761
94	金福苑	7494
95	金坤苑	5097
96	金领家族	6122
97	金龙苑	6044
98	金土地·城南郡	7406
99	金信·阳光在线(原金信景园)	6893
100	金邮小区	7309
101	金质苑	6297
102	锦湘·国际星城	6965
103	菁华源公寓(明珠丽园)	7018
104	景环小区	5545
105	景江雅苑	6004
106	桔香鑫城	7020
107	桔园经典	6759
108	隽峰苑	6353
109	君悦紫园	7533
K		
110	凯轩云顶公寓	6247
L		
111	朗峰苑	5343
112	理想城	6265
113	澧水居住宅小区	6737
114	丽星景园	7720
115	利璞大厦	6065
116	莲湖汽配大市场	5556
117	林勘院商住楼	8862
118	玲珑湾园(万树丹堤)	6995
119	龙吉湾经济适用房住宅小区	5080
120	珑璟雅苑	4835
121	珑璟雅苑3栋	4968
122	陆都小区	7395
123	路桥大厦	6962
124	绿城·桂花城	7657
125	绿雅园	6547
126	绿荫家园	6707
M		
127	芒果雅苑	6115
128	茂华·国际湘	7751
129	美邨花园(郡原美村二期)	7488
130	美林景园	7191
131	美寓明城大厦	7048
132	梦网景园	6488
133	名都·凯旋城	7478
134	名都花园	7469
135	木莲花苑	5735
N		
136	南屏锦源雅苑	5378
137	南颐园	4274
138	南苑小区	6607
P		
139	鄱阳小区	5340
R		
140	仁和·香堤雅境	7030
141	融程领秀佳园	5761
142	融橙上品公寓	6554
143	融科·三万英尺	8122
144	融科东南海小区	6577
145	融圣国际公寓	7500
146	瑞府	9006
147	瑞宁花园	7698
S		
148	三江·花中城	7379
149	三重星都心苑	8451
150	森林城	5587
151	森林雅苑(森林公园1号)	5985
152	山水城市风景(山水豪园)	6482
153	山水花都家苑	6555
154	山水霖城	5866
155	山水庭院一期	7975
156	山水熙园	6293
157	上城·星座(原远东大厦)	7333
158	上海城(原连城住宅小区)	6850
159	上河国际商业广场	6853
160	尚东紫郡	6974
161	盛德·碧瑞庭	6931
162	盛世华章小区	6760
163	石长大厦(几米空间)	6786
164	时代家园	5826
165	书香名邸	7273
166	曙光大邸	8241
167	曙光家园	6053
168	双水湾嘉园	6092
169	水岸天际新寓	5777
170	水映青山园	5981
171	水院家园(神禹家园)	7533
T		
172	泰禹家园	6853
173	檀香花园	6868
174	桃阳小区	5087
175	桃园	5317
176	体育新城管理中心住宅小区	5756
177	天赐良园	6301
178	天际湘府(托斯卡纳)	7295
179	天济山庄	5915
180	天剑华城	6823
181	天凯东苑	4566
182	天韵家园(原双银花园)	6373
W		
183	万博汇名邸	7969
184	万博汇名邸二期	7827
185	万境水岸嘉苑	5829

186	万科金色家园	6441
187	万科金域华府	7392
188	万科金域华府三、四期	6588
189	万明佳园	6479
190	旺景园	5421
191	旺坤家园	6362
X		
192	西子花苑	7403
193	现代华都家园	8770
194	香河公寓	6261
195	香颂国际商厦	7327
196	香榭雅苑	4863
197	香雨一品	5913
198	香樟鑫都	5362
199	湘府久号家园	7099
200	湘府名邸	5838
201	湘核佳苑	6355
202	湘水一城(林之苑)	6538
203	湘怡佳园	6050
204	湘樟小区	5688
205	潇湘名城	5158
206	小玲家园	6358
207	新城新世界	7116
208	新城雅苑(天晟·海拔东方)	5398
209	新芙蓉之都佳苑	7433
210	新华都万家城	6797
211	新星小区	5909
212	鑫天芙蓉	6380
213	鑫天御景湾花苑	5676
214	鑫兴佳园	7167
215	鑫源公寓	5916
216	兴威·新嘉园	8674
217	星城佳园	6264
218	星城旺座	7564
219	星城映象家园	6560
220	星雨心苑	5843
Y		
221	雅第大厦	10198
222	雅蘭小筑公寓	6133
223	雅致名园	6613

224	亚华·香舍花都	8447
225	亚商国际	6428
226	阳光锦城	7384
227	杨铭园	6637
228	一品·东庭住宅小区	7487
229	一品嘉庭	6621
230	一心花苑	8545
231	颐和佳园	5710
232	颐美园	7846
233	益佳苑	6918
234	英郡年华公寓	6295
235	迎新佳苑	5779
236	优山美地家园	5677
237	雨花雅苑	7178
238	云鼎公馆	7645
239	云鼎公寓	7333
240	运达中央广场	13964
Z		
241	至雅大厦	6908
242	中城丽景香山园	7237
243	中建·桂苑	6809
244	中江国际花城	7446
245	中江佳境天成	5662
246	中江丽晶苑	7181
247	中隆国际·御玺	7263
248	中南博远大厦	6605
249	中盛家园(小家碧寓)	6596
250	中天·枫景住宅小区	7853
251	中天瑞景城	6393
252	中远公馆	7552
253	紫金苑	8851
254	紫薇嘉园	7531
255	紫薇鑫园二期	7542
256	紫云轩	7474
257	自由·COM(原三湘综合楼)	7698
258	尊邸华庭	5719
岳麓区		
A		
1	奥克斯广场	5903
B		

2	八方小区D区二组团(和园)	6428
3	保利·麓谷林语	4859
4	标志·麓谷坐标	5427
5	滨江金鼎大厦	4962
6	滨江金座新寓	6656
7	世茂铂翠湾	5872
C		
8	藏郡新寓	5706
9	长房·西城湾	6704
10	长房·西郡	5324
11	长房时代城	5901
12	长沙郡原	6957
13	诚兴园(经济适用房)	3883
14	城郊涉外桃园	4281
15	城市水岸	6093
16	楚江华庭	4375
D		
17	达美苑	6139
18	德润园经济适用住房小区	5208
F		
19	翡翠华庭	5311
20	风华四季园	6201
21	枫林家园	5455
22	枫林美景	5856
23	枫桥苑(中一·九郡)	5928
24	枫树园住宅小区	6728
25	枫雅名苑	5241
26	峰景苑	6035
G		
27	高鑫·麓城	5701
28	高信向日葵园	5640
29	格林星城	6002
30	公园里新寓	5321
31	共和世家	6865
32	谷山乐园二期(经适房)	3844
33	谷山乐园一期工程(经适房)	3616
34	观湖公寓	6471
35	观湖苑	6120
36	广盛华苑	5072
37	国泰嘉园	5330

H		
38	海林馨香雅苑	5361
39	航发锦绣家园	5498
40	和立山水新苑（经适房）	3770
41	山水英伦庄园	3833
42	恒大华府	5839
43	恒万西溪里大厦	5316
44	华润橡树湾	4760
J		
45	佳境小区	4533
46	嘉逸名庭	6157
47	江景园	7487
48	金谷大厦	5131
49	金麓大厦	5076
50	金麓商务广场	5810
51	金荣公寓（金领公寓）	4859
52	金星花苑	5520
53	锦和园（经济适用房）	4692
54	经阁家园（时代天骄）	5275
55	景芳住宅	6074
56	景秀江山	7050
57	景秀江山家园	6516
K		
58	科技公寓	6050
59	可可馨园(可可小城)	4465
L		
60	丽都桃源公寓	4666
61	联美嘉园（品格小区）	5204
62	龙王港小区	6103
63	麓谷·加州阳光	6045
64	麓谷E家人商住楼	5404
65	麓谷公馆（涉外花园二期）	4773
66	麓谷明珠家园	4369
67	麓谷雅园	5435
68	麓谷燕园	4729
69	麓江春	5785
70	麓山枫情苑	5882
71	麓山翰林苑	6251
72	麓山润城	5242
73	麓山雅苑	7252
74	麓园	5713
75	绿地时代广场	6423
M		
76	玛侬拉山庄	6329
77	梅溪湖畔华苑	4496
78	美林银谷	6301
79	鸣沙苑	5629
80	谋房公寓A、B、C栋	6254
N		
81	南枫时光苑	5055
Q		
82	前程丽景大厦	5782
83	沁园春·御院	6186
R		
84	日安雅苑	6091
85	荣升家园	5466
86	润芳园	4814
S		
87	盛大泽西城	5432
88	盛世东方大院	4205
89	时代帝景(原枫桦名园)	5764
90	曙光泊岸锦园	8401
T		
91	天峰名苑	6332
92	天骄福邸	5671
W		
93	万科城市花园	5143
94	旺佳园	4525
95	望麓锦园二期	5659
96	望兴景园	5890
97	望兴新苑	5486
98	望兴住宅小区	5568
99	未来城	5899
X		
100	西岸·润泽府	5875
101	西城龙庭	5978
102	西湖丽景苑	6983
103	西江庭院	5330
104	西京公寓(永祺国际)	6236
105	西山汇景苑	7119
106	西铁馨寓	5425
107	西子湖畔沃府	6230
108	咸嘉新村·悦峰园	6237
109	咸嘉新村·嘉和苑	6121
110	香海西岸	5906
111	香麓丽舍	7035
112	湘麓国际	5492
113	湘腾商业广场	6585
114	湘许嘉园	6523
115	湘许嘉园二期	6643
116	新诚小区	4277
117	新楚·麓山才苑	6882
118	新猎鹰公寓	4020
119	新天地中心大楼	6636
120	新雅园E	5075
121	星蓝湾小区	6146
122	星语林公寓	5783
123	雄海花园2期（雄海雅苑 ）	6834
124	旭辉御府	4510
Y		
125	阳光晶城	4834
126	阳光丽城（一期）	4957
127	阳光新城	6304
128	阳光100国际新城	6146
129	阳光壹佰新城湖大教师公寓	6250
130	阳明山庄·翠蝶苑	5085
131	阳明山庄三期·问蝶苑	5634
132	宜居花园	5398
133	银府花园	6568
134	永盛大厦(单位定向开发）	3819
135	钰龙天下佳园	5379
136	岳麓西城公寓	5467
137	岳麓现代城	7930
138	岳麓易号嘉园	5820
139	岳银欣苑	5739
Z		
140	中海国际社区	6002
141	卓越·蔚蓝海岸	5010

多层存量房基准房价查询手册

望城区		
B		
1	百合湖滨	4004
2	报业文化城	2813
3	北城天籁	2952
C		
4	长高·圆梦佳苑一期	3131
5	长沙玫瑰园	4097
F		
6	枫华府第	3932
G		
7	郭亮北路居民区	3144
H		
8	浩龙·音乐界住宅小区	4120
9	恒大名都	4397
10	恒源商厦	3204
11	红建·滨水名都	2678
12	红建华府	3120
13	华苑(江滨家园三期)	4435
J		
14	嘉乐富花园	3503
15	江岸花城	2937
16	江山帝景	5115
17	金子湾商业广场	3120
18	靳江明珠小区一期	4364
19	景悦·祥和文苑	2975
20	景悦·祥苑	3881
21	九龙领仕汇	3879
K		
22	康乃馨国际老年生活示范城	4011
L		
23	丽景华庭	3569
24	利海·米兰春天	4729
25	联诚国际城	3527
26	联诚花园	3458
27	九龙领仕汇	3720
28	麓山里佳园	4131
M		
29	名家·翡翠花园	4281
N		
30	南山·苏迪亚诺	4342
P		
31	普瑞园小区	3851
Q		
32	勤诚达·新界	4229
R		
33	瑞凯·景城苑	4035
S		
34	山水蓝天	2584
35	上居一品	2521
36	尚公馆	3647
37	晟通城	2622
38	世纪公园	4060
39	双龙警苑	2516
40	双盈·卧龙湾	4032
T		
41	锑都家园(原名和园小区)	4254
W		
42	望福佳园	2808
43	望邮公寓	2319
X		
44	湘峰广场	3481
45	新城·国际花都	3227
46	新地·东方明珠	4190
47	星语林·汀湘十里	4977
48	学林西岸	3571
Y		
49	迎宾路一号居民区	3635
50	云栖谷住宅小区	4539
Z		
51	中建和苑	4366
52	卓越·麓山别墅	3741

芙蓉区		
序号	楼盘名称	基准价格
B		
1	滨湖嘉园	6193
C		
2	长房·东岸锦城	5250
D		
3	第一大道·浏阳河畔	6967
4	东方新城	6694
F		
5	芙蓉公寓	6298
6	芙蓉苑	6715
H		
7	惠泽园	7032
J		
8	金利苑	6440
9	金湘北苑	6171
10	锦绣中星	5785
11	爵世名邸(东湖一号)	14137
M		
12	马王堆建材广场	6183
S		
13	水云间	12008
T		
14	泰时·三湘金地	6303
15	天雄鞋业商贸城	5358
16	天园假日家园	5063
X		
17	西街花园A区	8202
18	西街花园C区(别墅)	14331
19	新桥小区	5587
20	新世纪家园	6527
21	鑫湘佳园	6063

22	星城世家	8168
Z		
23	紫来阁	4915
24	紫芸阁	6336
开 福 区		
B		
1	北湾景园	5125
2	滨江·美寓	5700
C		
3	藏珑湖上国际花园	17490
4	长泰豪园	7833
5	船山公寓	6693
G		
6	归心苑	8634
H		
7	海利新城小区(万煦园)	6260
8	和平花园	7876
9	恒鑫·澜北湾	5770
10	洪山家园	4881
J		
11	佳英综合楼	5813
12	金达家园	5979
13	金地园住宅小区	5614
14	金帆江滨玫瑰园	5812
15	金帆小区	5269
16	金霞商住综合楼	4804
17	金霞苑	5037
18	金鹰城圣爵菲斯	7525
19	景香苑住宅小区	5471
20	聚英阁	7588
L		
21	绿城·青竹园	24757
Q		
22	青竹湖畔	5179
R		
23	人瑞金市	5408
S		
24	三江新苑(长泰豪园)	7776
25	沙河城	13398
26	山语城	6080

27	胜利商贸广场	5562
28	世纪春天	8624
29	双子座	5345
30	水映加州花园	9413
31	四方小区	5855
T		
32	太阳星城	12711
W		
33	万科城	10971
34	旺府家园	6114
35	伍家岭生活商业广场	6549
X		
36	溪泉雅苑	10443
37	湘江壹号	17819
38	新族·滨江丽园	5352
39	馨德雅苑	6144
40	秀峰山庄	5797
41	学府华庭	5739
42	学宫街商住楼	7263
Y		
43	御景龙城	7769
Z		
44	竹满人家	6245
天 心 区		
B		
1	白沙世纪佳园	6270
2	博林金谷住宅小区	10569
C		
3	长运锦园	6190
4	成达住宅楼	6357
D		
5	都市春天	6339
F		
6	富景园住宅小区	5566
7	富绿新村	5791
H		
8	HC新城	5667
9	恒盛佳苑小区	6613
10	湖光山色家苑	6176
11	湖南电力科技园	6029

12	湖南钢材大市场	4936
13	湖南一力物流园二期	5248
14	华景苑	7082
15	华丽家族	6160
16	华银南苑	6749
17	汇金苑	20284
J		
18	佳龙湾	9111
19	金秋小区	6565
20	金球裕敏里公寓	6258
21	九峰小区	6247
L		
22	丽江翠园经济适用房小区	5364
N		
23	柠檬丽都	6538
Q		
24	沁园住宅小区	6616
S		
25	韶峰星苑	5359
26	申奥·美域	6821
27	盛世康城	6669
28	石竹苑	5885
29	书院观邸	8309
T		
30	天翔·新新家园	6239
31	天心嘉园	9120
W		
32	万鑫·阳光嘉园	5498
X		
33	湘翰御舍	6119
Y		
34	颐美沁园	7378
35	银桂苑	5900
36	雍晟时代园	6500
Z		
37	中建芙蓉和苑	10829
雨 花 区		
B		
1	碧水龙庭	5378
C		

2	彩云之翼家园	5650
3	长房凤凰苑（经济适用房）	4755
4	长沙建材大市场	5127
5	长潭佳园	4980
D		
6	德馨园	5959
7	东方名都	6473
8	东联名园	6050
9	洞井和平住宅	5876
10	都市馨园	5528
G		
11	格蓝·康都	6634
H		
12	和顺苑	5589
13	湖南国际汽车城	5902
14	湖南联通住宅小区	5993
15	华润嘉园住宅小区	5449
16	汇城·上筑	5974
J		
17	吉联小区	8364
18	佳英农博小区	5424
19	佳园星城	6216
20	嘉华城	6654
21	金地华园	6186
22	金港湾	7361
23	金坤苑	8489
24	金龙苑	6229
25	金信·阳光在线	6394
26	锦湘·国际星城	6588
27	景环小区	5231
28	景湾小区住宅	6483
29	酒水食品城	6218
L		
30	莲湖汽配大市场	5722
31	龙吉湾住宅小区（经适房）	5689
32	绿城·桂花城	7934
33	绿荫家园	6394
M		
34	梅苑家园	6362
35	美邨花园（郡原美村二期）	8296

36	美邨花园(郡原美村一期)	13999
37	美林景园	6665
38	美洲故事	19232
N		
39	南苑小区	6364
40	农博商住楼红星水果市场	5235
P		
41	鄱阳小区	5430
S		
42	三江·花中城	6694
43	山水庭院一期	5938
44	上河国际商业广场	6619
45	时代星座	6054
T		
46	泰禹家园(彩云之翼家园)	6018
47	檀香花园	11428
48	天赐良园	5499
49	天际湘府(托斯卡纳)	15044
50	同升湖山庄	12353
W		
51	万科金域华府三、四期	11243
X		
52	湘凯综合楼	6165
53	湘樟小区	6253
54	新点苑	5745
55	新星小区	5789
56	星城名典	5716
Y		
57	雅塘新居	5626
58	雅塘新居	4568
59	盐勘住宅	5741
60	樱园住宅小区	14081
Z		
61	中城丽景香山园	9273
62	中建·桂苑	6671
63	中建住宅楼	5206
64	中江丽晶苑	6733
65	紫薇嘉园	6642
66	紫薇鑫园	6308
67	紫薇苑	6679

岳麓区		
B		
1	保利·麓谷林语	8286
C		
2	长房·润麓苑	6189
3	长房·西郡	5978
4	长沙市八方小区	6573
D		
5	德润园经济适用住房小区	5296
F		
6	风华四季园	6817
7	枫林绿洲住宅小区	5503
8	枫林美景	5961
G		
9	谷山乐园一期（经适房）	3723
10	广厦新苑	5307
H		
11	航发锦绣家园	5071
12	好家园经济适用住房	4978
13	荷塘月色·山水英伦庄园	5574
14	红叶山庄	5277
J		
15	佳和园	5679
16	金荣誉峰翡翠花园	6732
17	金盛园商住小区	4892
18	金信·水木兰庭	5382
19	锦和园（经济适用房）	5450
20	经阁家园（时代天骄）	5284
21	景秀江山家园	7020
22	静园山庄	5543
23	桔洲新苑（经济适用房）	4268
K		
24	凯扬馨宇	4651
L		
25	兰亭居	5014
26	龙王港小区	5635
27	麓谷锦园	8155
28	麓谷–沐春园住宅小区	5464
29	麓谷雅园	5079
N		

30	南枫时光苑	5308
P		
31	品格家园	5052
R		
32	润芳园	4875
S		
33	商贸中心	6099
34	涉外教师公寓	4634
35	省公安厅户政科技园住宅小区	5693
36	盛世东方大院	10102
T		
37	天峰名苑	6384
38	天麓小区	6708
39	天泰怡园	4552
40	桐梓坡住宅	5868
W		
41	望兴景园	5288
42	望兴住宅小区	5934
43	未来城	5974
X		
44	西城龙庭	5743
45	西江庭院	4990
46	西山汇景苑	12493
47	咸嘉新村·悦峰园	5949
48	香海西岸	5689
49	湘麓国际	10659
50	湘许嘉园二期	6117
51	新诚小区	4732
52	新天地二期	6304
53	新雅园C	6035
54	新雅园小区	6152
55	星蓝湾小区	5379
56	雄海花园2期（雄海雅苑）	6224
Y		
57	阳光100国际新城	12661
58	阳明山庄·翠蝶苑	4860
59	银鸿小区	5680
60	银晟花园	5448
61	钰龙天下佳园	6529
62	岳麓科教新村	5956
63	岳麓山公馆	16746
64	岳麓易号嘉园	5591
65	岳银欣苑	5507
Z		
66	中天山语林居	5886
67	卓越·蔚蓝海岸	7645

望 城 区

B		
1	柏杨村	1129
2	宝粮西路居民点	2691
3	报业文化城	3606
C		
4	长沙北纬28°	11680
5	长沙玫瑰园	7505
D		
6	丁字湾石材大市场	1960
G		
7	郭亮北路居民区	1995
8	郭亮路居民区	2116
9	郭亮南路居民区	2582
10	郭亮中路居民区	2477
H		
11	湖南省废旧物资交易大市场	2809
12	裕田奥特莱斯	4813
J		
13	家馨园小区	2676
14	嘉乐富花园	3076
15	江岸花城	2782
16	江山帝景	5096
17	金地·三千境	7141
18	金坪社区	3106
19	金山桥社区	4716
20	金泽园住宅小区	5470
21	靳江明珠小区一期	2759
22	景悦·祥和文苑	2838
23	景悦·祥苑	3581
24	景悦·祥苑	3421
25	九龙领仕汇	7977
L		
26	雷锋东路居民区	2255
27	雷锋西路居民区	2327
28	丽景华庭	3775
29	利海·米兰春天	5172
30	莲湖路居民区	2608
31	九龙领仕汇	5856
32	麓山里佳园	4119
33	麓山恋·迪亚溪谷	6761
N		
34	南山·苏迪亚诺	6061
P		
35	普瑞园小区	5117
S		
36	山水蓝天	2919
37	上居一品	2841
38	晟通城	2863
39	双盈·卧龙湾	3848
T		
40	天园地芳珠宝城	3487
W		
41	旺旺路居民区	2714
42	望福佳园	2998
43	文源中路居民区	2206
X		
44	香格里·麓山别墅	4264
45	香桥村	4230
46	香榭公寓	4093
47	湘路家园	4895
48	新地·东方明珠	4296
49	新都小区	3130
50	新旺商住楼	2185
51	新苑商住楼	2009
52	星语林·汀湘十里	6263
Y		
53	盈峰翠邸	6648
54	袁家湖社区	1432
55	悦禧国际山庄	6124
Z		
56	中新·森林海	3223
57	卓越·麓山别墅	9098

智信评估
ZHIXIN APPRAISAL

智能 规范 公允 快捷



长沙智信房地产评估有限责任公司是经长沙市工商行政管理局注册成立，公司注册资金110万元人民币，具有房地产估价资质。专业从事项目投资分析、可行性论证、房地产市场分析、房地产价值评估、房地产课题研究、房地产投资咨询及服务等业务。

长沙智信充分发挥自身优势，秉承“智能、规范、公允、快捷”的宗旨，独家分享长沙市房产交易海量案例数据，依托长沙市房产信息中心的存量房价格智能评估系统，为您提供快捷、专业、准确的房地产估价服务。

业务范围

- 项目投资分析
- 可行性论证
- 房地产市场分析
- 房地产价值评估
- 房地产课题研究
- 房地产投资咨询及服务

长沙智信房地产评估有限责任公司

地址 长沙市雨花区人民东路东一时区南栋1231 **联系电话** 0731-84662175 84662165

联系人 李先生（13974843376） 王小姐（15111232393）

网罗长株潭　置业新长沙

0731房产网

www.0731fdc.com

Buyers Manual

2012长沙金九银十《购房手册》



免费索刊热线 / 0731-84662191 84662664

更多楼盘最新动态请点击：0731房产网www.0731fdc.com

天心区



波士堂

开 发 商：湖南玮隆房地产开发有限公司
参考价格：起价7000元/平米
项目地址：长沙市天心区芙蓉中路三段600号
交通状况：乘105、120、123、702、803、912、915路等公交车在浦沅站下

最新动态：

钱隆樽品新推三期波士堂房源，6号栋50-80平米商务小户，首付7万，VIP认筹享开盘98折优惠。

技术指标：

总占地面积	60376平米	总建筑面积	约28万平米
项目类型	公寓、普通住宅	主推户型	一房、两房
容 积 率	3.51	绿 化 率	35%
物业公司	长沙福晟物业管理有限公司	物 业 费	商业2元/平米/月

项目简介：

项目近驻雨花亭，五星级优住。可商务办公，可SOHO，可单身公寓，可高端商业，市中心四合一稀有不动产精装投资品，50-80m²钻石平层中小户型，星级硬件，内外兼修，1000元/m²精装修，专为面子、里子的双重标准而定。

置业热线 0731- 88662333



博林金谷

开 发 商：长沙汇丰置业有限公司
参考价格：均价8000元/平米
项目地址：长沙市新姚北路399号
交通状况：915、130、140、105等

最新动态：

博林金谷四期主推40-70平米精装小户型，84-130平米两至三房，210平米五房，现VIP办理中，存2千享2万。

技术指标：

总占地面积	348.58亩	总建筑面积	60万平米
项目类型	普通住宅	主推户型	40-70平米
容 积 率	2.49	绿 化 率	45%
物业公司	深圳中航物业管理有限公司	物 业 费	1.5-2.5元/平米/月

项目简介：

博林金谷拥有别墅、洋房才有的高绿化率与低容积率，是城市中央稀缺的花园式低密度坡地住宅，是长沙前所未有的将繁华与自然生态融为一体的航母级德式森林精艺建筑群。

置业热线 0731- 85480000



德思勤城市广场

开 发 商：湖南德思勤投资有限公司
参考价格：均价13000元/平米
项目地址：中国长沙湘府中路2号
交通状况：7、17、102、103、107、140、502、801、802、805等

最新动态：

德思勤城市广场10月16日开盘，推苹果街二期15-200平米商铺。

技术指标：

总占地面积	373476平米	总建筑面积	156万平米
项目类型	公寓、商铺、城市综合体	主推户型	40-200平米一至四居
容 积 率	3.89	绿 化 率	30.7%
物业公司	北京世邦魏理仕物业管理服务有限公司	物 业 费	2.88元/平米/月

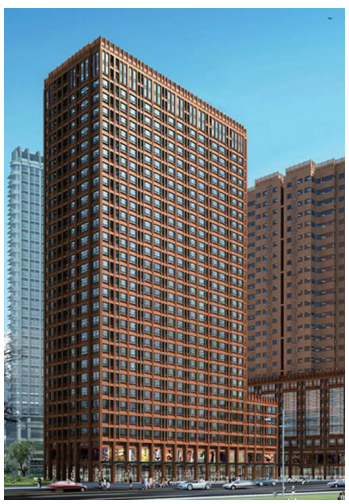
项目简介：

德思勤城市广场位于长沙湘府东路与韶山南路交汇处，项目规划总建筑面积156万平方米，业态规划多种类型，规划10000多个停车位，堪称“全球都市综合体标杆的中国样本”。

置业热线 0731- 89898989

江与城

开 发 商：长沙泰宝实业开发有限公司
参考价格：均价12000元/平米
项目地址：解放西路与湘江中路交汇处
交通状况：乘1、2、123、142、406、旅3到坡子街站



最新动态：

江与城主推43-63平米江景小户型，项目已封顶，VIP认筹3万抵5万倒计时。

技术指标：

总占地面积	3296平米	总建筑面积	46603.28平米
项目类型	商业楼	主推户型	43-63平米
容 积 率	12.23	绿 化 率	40%
物业公司		物 业 费	

项目简介：

项目地处长沙市下河街，西临湘江，南临解放西路，四周道路通达，周边地区配套设施成熟，地理位置十分显赫。楼盘设计暂定以小户型为主，少量中等户型。

置业热线 0731- 83881666

更多资讯网上互动 www.0731fdc.com



钱隆学府

开 发 商：湖南玮隆房地产开发有限公司
参考价格：均价6000元/平米
项目地址：书院南路与新韶西路交会处东南角
交通状况：104、140、805等

最新动态：

钱隆学府7#栋望江新品，85-128m²N+1户型抢档热销，首付11万买3房。另逢周六日有感恩活动“家庭同乐日”，惊喜无限！

技术指标：

总占地面积	122.11亩	总建筑面积	约18万平米
项目类型	普通住宅	主推户型	85、120、140平米
容 积 率	2.67	绿 化 率	45%
物业公司	长沙福晟物业管理有限公司	物 业 费	1.5元/平米/月

项目简介：

福晟钱隆学府距新省政府仅200米，临近湘江东岸，规划为高品质滨江风情住宅小区，坐享绍基公园、水库公园、省府文化公园及湘江风光带的先天优良环境。

置业热线 0731- 88672333



融源及第

开 发 商：湖南融源置业有限公司
参考价格：均价6000元/平米
项目地址：天心区书院南路省政府西侧（明德中学西北角）
交通状况：公交车134湘府路口站、104 1103厂站、805保利花园站

最新动态：

融源及第主推面朝湘江happy社区，推40-60平米公寓，80-130平米住宅，2013年年底可交房。

技术指标：

总占地面积	28354.78平米	总建筑面积	78500平米
项目类型	普通住宅	主推户型	80-130平米
容 积 率	3.8	绿 化 率	40%
物业公司	北京东方鸿润物业有限公司	物 业 费	

项目简介：

项目地处长株潭地三市融城核心区域，属天心生态新城区域的省府板块，西临湘江沿岸风光带，南靠省政府大院，东毗明德中学，区域发展前景广阔，升值潜力巨大。

置业热线 0731- 85867777



通用时代国际社区

开 发 商：通用地产长沙有限公司
参考价格：均价8000元/平米
项目地址：天心区赤岭路215号
交通状况：912、905、702、908、115、140、120、105、123等

最新动态：

通用时代国际社区感恩钜献盛情加推7号栋，主推产品为102平米和139平米的臻品户型，现认筹7号栋可以额外享受一万抵三万的购房优惠。

技术指标：

总占地面积	200亩	总建筑面积	约50万平米
项目类型	商业楼、普通住宅	主推户型	102-172平米
容 积 率	3.2	绿 化 率	45.27%
物业公司	北京市均豪物业管理有限责任公司	物 业 费	1.7元/平米/月

项目简介：

项目位于长沙市中央城区出则繁华的地脉优势，板式建筑设计、N+1户型、高赠送面积、东南亚风情园林、百年原生态乔木、5A级物业配套……为长沙人居打造最佳城市生活示范区！

置业热线 0731- 88097777



湘水熙园

开 发 商：湖南天城置业发展有限公司
参考价格：均价6900元/平米
项目地址：长沙市天心区新联路319号（新明德中学西）
交通状况：134、140、105路

最新动态：

湘水熙园加推82-85m²两房，还有少量116-160m²房源²。30m²-80m²商铺预计年底发售，价格待定。

技术指标：

总占地面积	49594.859平米	总建筑面积	149213.766平米
项目类型	普通住宅	主推户型	70-122平米
容 积 率	3.0	绿 化 率	40.5%
物业公司	长沙永兴物业管理有限公司	物 业 费	1.5元/平米/月

项目简介：

湘水熙园项目位于长沙市规划道路新联路、青山路、豹子岭路三条路围合区域内，四面临路均设置了1-2层的商铺，幼儿园建筑面积为1200平方米，总居住户数为1202户。

置业热线 0731- 89827999



鑫远尚玺

开 发 商：湖南鑫远投资集团有限公司
参考价格：均价7500元/平米
项目地址：天心区湘府西路31号
交通状况：105、中巴、104、140、805路等

最新动态：

鑫远尚玺9月15日新品已上市，125-139平米3+1御品阔宅坐北朝南，218平米中央景观轴，三房尊享四房。

技术指标：

总占地面积	148992.26平米	总建筑面积	371733.00平米
项目类型	普通住宅	主推户型	121-140平米
容 积 率	2.4	绿 化 率	40.3%
物业公司	深圳北方物业管理有限公司	物 业 费	1.85元/月/平米

项目简介：

项目从建筑、园林、户型都采用的高起点规划、高标准建设。充分利用省府板块的地理位置，打造高尚社区，并且按照客户“大隐隐于市”的性格特征，将项目塑造成为具有“低调的奢华”特征的“湖湘文化”背景下的当代深宅大院。

置业热线 0731- 85191919



鑫远熙山

开 发 商：湖南鑫远投资集团有限公司
参考价格：折后起价5828元/平米
项目地址：天心区新韶西路287号
交通状况：104路等到新韶西路口下，乘坐105、140路抵达友谊中路站下

最新动态：

鑫远熙山精艺空间9月16日新品已加推，明德学区房，省府旁82-88平米两房VIP优惠4万元/套。

技术指标：

总占地面积	158625平米	总建筑面积	541271平米
项目类型	普通住宅	主推户型	82-88平米两房
容 积 率	3.8	绿 化 率	40%
物业公司	深圳北方物业服务有限公司	物 业 费	1.8元/平米/月

项目简介：

项目东侧邻天心生态新城规划的石冲公园和水库公园，南眺望湘江，与规划的沿江风光带相距不远，南邻明德中学，教育资源丰富，区位环境比较优越。

置业热线 0731- 85191999



星城荣域

开 发 商：湖南天心实业发展有限责任公司
参考价格：均价8300元/平米
项目地址：天心区湘府中路369号（天心区政府对面）
交通状况：140、145、105等

最新动态：

省府6A写字楼9月16日已开盘，80—2500m²商务空间自由组合，公园式高效办公，超10%高回报率。

技术指标：

总占地面积	141亩	总建筑面积	约22万平米
项目类型	公寓、写字楼	主推户型	三房
容 积 率	3	绿 化 率	46%
物业公司	深圳万厦居业	物 业 费	住宅1.5元/平米/月

项目简介：

项目为省府CBD商务核心，是优质名质首选入住之地，二独有双入口广场，3米6层高承载高端商界的思想与气质，22台高速品牌电梯，只为匹配品牌企业高效率。

置业热线 0731- 85898666



长城水郡

开 发 商：湖南天城置业发展有限公司
参考价格：待定
项目地址：湖南省天心区中意一路1068号（保险学院旁）
交通状况：140、802、702路保险学院站下，地铁1号线时代阳光大道站

最新动态：

长城水郡1期推“0元入会，日进百金”VIP客户积分优惠计划，预计长沙2012年秋交会前后正式开盘。主力户型为78-85平米两房。

技术指标：

总占地面积	103547.28平米	总建筑面积	315403.80平米
项目类型	公寓、普通住宅	主推户型	85-105平米
容 积 率	2.89	绿 化 率	38.1%
物业公司	湖南长城物业管理有限公司	物 业 费	

项目简介：

项目是一个大型旨在融城核心面向年轻人开发的集餐饮、娱乐、休闲于一体的多功能综合体，是一种不同于市中心城市综合体的新的商业中心。

置业热线 0731- 88797777



长沙奥林匹克花园

开 发 商：湖南湘天房地产开发有限公司
参考价格：均价7000元/平米
项目地址：长沙市雨花区湘府中路
交通状况：105、134、长株潭201、长株潭202在省政府站下车

最新动态：

奥林匹克花园三期贡院在售73-94平米两房，VIP认筹中，享2万抵4万优惠，一次性付款96折，按揭98折。

技术指标：

总占地面积	516亩	总建筑面积	100万平米
项目类型	普通住宅	主推户型	90、133平米三房
容 积 率	1.99	绿 化 率	46%
物业公司	湖南喜达屋物业公司	物 业 费	住宅1.5元/平米/月

项目简介：

作为长沙南城核心的豪宅标杆，湘天奥林匹克花园一直致力于打造优质的教育配套，斥资上亿资金与全国名校砂子塘小学、香港吉纽思国际幼儿园联合打造优质教育基地，让奥园业主独享先进的教学水平。

置业热线 0731- 85079999



中建芙蓉和苑

开 发 商：湖南中建信和芙蓉置业有限公司
参考价格：均价10000元/平米
项目地址：天心区芙蓉南路229号
交通状况：125、140、802、702等公交，地铁：1号线披塘路站，4号线站点

最新动态：

中建芙蓉和苑在售140-280m²的花园洋房，均价10000元/m²；此外新品1#栋即将推出。

技术指标：

总占地面积	约600亩	总建筑面积	110517平米
项目类型	洋房	主推户型	140-280平米洋房
容 积 率	1.24	绿 化 率	40%
物业公司	中建物业	物 业 费	3元/月/平米

项目简介：

中建芙蓉和苑，别墅化的亲地设计，将庭院、阳台、露台的特色发挥到极致，首层为带庭院的“庭院洋房”、中间层为超大露台与阳台的“花厅洋房”、顶层为楼王级的“天墅”，层层都能享受天地之大美，户户都是极致享受。

置业热线 0731- 88651112



中建芙蓉嘉苑

开 发 商：湖南中建信和芙蓉置业有限公司
参考价格：均价6000元/平米
项目地址：天心区芙蓉南路二段249号
交通状况：125、702、802、140经过项目

最新动态：

中建芙蓉嘉苑现有一批房源少量加推80-130平米热卖中，预计一期二批30-130平米的新品房源，认筹2000抵12000元。

技术指标：

总占地面积	207291.15平米	总建筑面积	约61万平米
项目类型	普通住宅	主推户型	80-130平米二三房
容 积 率	2.69	绿 化 率	43.81%
物业公司	湖南中建物业管理有限公司	物 业 费	1.9元/平米/月

项目简介：

中建芙蓉嘉苑项目是长沙目前唯一在地铁口的大园林社区。园林以人居、亲水为主题，创造了“两轴多景”的立体景观；目前2万平米超大中央园林已奢美呈现，3000平米喷泉水景震撼面世。

置业热线 0731- 88651112



中顺太和广场

开 发 商：湖南中顺置业投资有限公司
参考价格：待定
项目地址：芙蓉南路与正塘坡路交汇处（省府东门对面）
交通状况：140、145、705、地铁1号线

最新动态：

中顺太和广场6月份已封顶，预计10月份开盘，2栋20层写字楼即将发售，5层以下为商业，5层及5层以上为写字楼。

技术指标：

总占地面积	25381平米	总建筑面积	111814平米
项目类型	写字楼、商铺	主推户型	
容 积 率	5.3	绿 化 率	35.8%
物业公司	第一太平戴维斯	物 业 费	

项目简介：

项目位于芙蓉南路与正塘坡路交汇处，占地面积25亩，地上建筑面积8.8万平米，由国际五星级酒店、5A甲级写字楼、精品商业等构筑世界级精品商务综合体。

置业热线 0731- 85883333



凯旋蓝岸

开 发 商：中信地产
参考价格：起价6880元/平米
项目地址：天心中意路111号（芙蓉南路与中意路交汇处）
交通状况：105、 802 、702 、 134、140路等；地铁1号线、5号线

最新动态：

中信新城国际公寓推36-80平，公寓存1千享1万，送2000元/平米精装。预计明年6月即可交房入住。

技术指标：

总占地面积	169620平米（四期）	总建筑面积	190839平米（四期）
项 目 类 型	公寓、商铺、普通住宅	主 推 户 型	40-80平米精装公寓
容 积 率	1.78	绿 化 率	45%
物 业 公 司	湖南省中信物业管理有限公司	物 业 费	商业3.5元/平米/月

项目简介：

项目紧邻湖南省政府，地铁1号线、地铁5号线、长株潭城际铁路在此换乘，形成以“中信新城站”为核心的交通枢纽，地理位置十分优越。

置业热线 0731- 82238888

芙蓉区

宽寓大厦

开 发 商：长沙前通置业发展有限公司
参考价格：均价8600元/平米
项目地址：芙蓉区万家丽中路一段139号
交通状况：乘66、122、143、156、405、603、915、703等到万家丽广场下

最新动态：

宽寓9月16日已开盘，劲销276套，45-80平米百变商务空间持续热销中！



技术指标：

总占地面积	5282.6平米	总建筑面积	39613.9平米
项 目 类 型	写字楼	主 推 户 型	45-80平米
容 积 率	6	绿 化 率	38.81%
物 业 公 司	湖南家和物业管理有限公司	物 业 费	5元/平米/月

项目简介：

项目作为万家丽路和人民路交汇处的商务经典，直临连通万家丽主干道，2、5、6号三线地铁，一分钟进入地铁站，五分钟直达CBD商圈，十分钟通临武广中心，十五分钟到达黄花机场，全方位实现便捷商务零距离。

置业热线 0731- 85816777

湘域相遇

开 发 商：长沙景康房地产开发有限公司
参考价格：折后起价7600元/平米
项目地址：芙蓉区远大一路280号
交通状况：乘坐103、502、158、801、906到锦泰广场站下车

最新动态：

湘域相遇主推38-82平米1-2居毛坯房源，40-50平米公寓，目前正在VIP认筹。



技术指标：

总占地面积	9727平米	总建筑面积	约40万平米
项 目 类 型	公寓	主 推 户 型	83-158平米
容 积 率	6.5	绿 化 率	41%
物 业 公 司	长沙景鹏物业管理有限责任公司	物 业 费	商业4.5元，住宅2元

项目简介：

湘域相遇位于长沙市远大路与东二环西南角，由南北两栋高层建筑组成，北栋为写字楼，南栋为小户型公寓，商业规划为三层裙楼，拟设置为集商务办公、行政公寓、社区配套、商业辅助为一体的多功能综合体物业设施。

置业热线 0731- 83881666



长房·白沙湾

开 发 商：长沙东方城房地产开发有限公司
参考价格：均价7400元/平米
项目地址：芙蓉区沙湾路1688号
交通状况：131、405、142、702、168等

最新动态：

长房·白沙湾全新公寓小户型预计10月开盘。目前在售90-193平米江景房源，全款98折，按揭99折特惠。

技术指标：

总占地面积	126亩	总建筑面积	25万平米
项 目 类 型	公寓、普通住宅	主 推 户 型	90-190平米
容 积 率	2.6	绿 化 率	45%
物 业 公 司	戴德梁行	物 业 费	住宅1.87元、商业5元

项目简介：

长房·白沙湾，位于芙蓉区浏阳河风光带与荷花路交汇处，浏阳河风光带文化公园旁，是长房集团在尚东板块，继长沙首席品质大宅长房星城世家后，又一高档次、高品质的力作，更是长房集团首个滨河生态大盘！

置业热线 0731- 83881666

www.0731fdc.com 更多资讯网上互动



中房瑞致国际

开 发 商：长沙中住兆嘉房地产开发有限公司
参考价格：均价5388元/平米
项目地址：芙蓉区人民路与望龙路交汇处东南角
交通状况：地铁6号线，168路、168区间线、317路、809路

最新动态：

中房瑞致国际94-129平米纯板式臻品户型，VIP金卡诚意邀约中，预计10月中下旬开盘。

技术指标：

总占地面积	552330.72平米	总建筑面积	1163185.60平米
项目类型	普通住宅	主推户型	二房、三房
容 积 率	2.512	绿 化 率	40%
物业公司	长城物业	物 业 费	2.1元/平米/月

项目简介：

项目位于人民路与望龙路交汇处。总占地面828亩，总建筑面积约116万平米，由七个地块组成，将分四期开发。它是人民路上唯一的百万平米规模大盘，也是人民路上最具有亲和力的和谐社区。

置业热线 0731-88615511

凯通公馆

开 发 商：长沙凯通置业有限公司
参考价格：均价9500元/平米
项目地址：芙蓉区车站路与解放路交界处
交通状况：搭乘803、805、108、118、401、121、135、131等公交车前往



最新动态：

凯通国际城Ⅱ期凯通公馆，VIP认筹活动已启动，购100平米以下房源，VIP预交1千开盘购房享1万优惠，购100平米以上房源，VIP预交2千开盘购房享2万优惠。

技术指标：

总占地面积	6728.54平米	总建筑面积	58705.43平米
项目类型	公寓、普通住宅	主推户型	35-101平米
容 积 率	7.1	绿 化 率	32.2%
物业公司	长沙凯通置业有限公司	物 业 费	1.6元/平米/月

项目简介：

凯通公馆座北朝南，超大的挑高花园露台设计，将阳光和绿色引入您的生活，候梯厅及公共部分同样高档精装，让您回家的每一步都倍感荣耀，8梯26户超高电梯配置，271个停车位，让您尽享都市便捷生活。

置业热线 0731-85143888

雨花区

万博汇

开 发 商：长沙盛和房地产开发有限公司
参考价格：均价9800元/平米
项目地址：雨花区韶山中路489号
交通状况：123、2、7、705、915等



最新动态：

万博汇二期在售73-177平米房源，砂子塘小学万博汇校区交接已经完成，预计明年10月31日交房。

技术指标：

总占地面积	46076.74平米	总建筑面积	231265.40平米
项目类型	普通住宅	主推户型	73-177平米
容 积 率	4.6	绿 化 率	40%
物业公司	湖南建鸿达物业管理有限公司	物 业 费	2.1元/平米/月

项目简介：

万博汇位于韶山路与新建路交汇处，是雨花亭商圈的核心区域。拥有强大的交通网络、配套体系支撑。项目的周边区域就是渐成雏形国际金融商务功能区。

置业热线 0731-89898888



第六都

开 发 商：湖南湘电房地产开发有限公司
参考价格：均价9200元/平米
项目地址：雨花区芙蓉中路三段569号
交通状况：20、105、115、125、803、701、140、915、长株潭201线等

最新动态：

湘电·第六都主推167m²大户型房源，另有106m²3房在售，全款享98折。

技术指标：

总占地面积	184612.188平米	总建筑面积	约70万平米
项目类型	写字楼	主推户型	三房、四房
容 积 率	3.4	绿 化 率	48%
物业公司	华冠物业、戴德梁行（顾问）	物 业 费	1.9元/平米/月

项目简介：

第六都项目定位为长沙央区稀缺墅质高端项目，具有芙蓉路上唯一大型城市广场、唯一品质大湖景、唯一高车位配置、最低住宅密度等多项高端优质条件。

置业热线 0731-88829999



宏聚地中海

开 发 商：湖南宏聚房地产开发有限公司
参考价格：均价5500元/平米
项目地址：雨花区时代阳光大道459号
交通状况：搭乘20路花卉园路口下、120路万家丽路口下。

最新动态：

宏聚地中海3号栋和8号栋9月22号已开盘，主推80-156m²房源，价格根据房源大小不同，全款95折，按揭97折。

技术指标：

总占地面积	一期110亩，二期140亩	总建筑面积	22万平米
项目类型	普通住宅	主推户型	80-156平米
容 积 率	3.0	绿 化 率	40%
物业公司	湖南君德物业管理有限公司	物 业 费	1.6元/平米/月

项目简介：

项目位于武广富人核心区，礼聘世界大师团队，为创造湖湘财富辉煌与精神瑰宝的全球置产人士，定制传承古今、礼并中西的东方ARTDECO纯板精装府邸。

置业热线 0731-88315555



芒果天地

开 发 商：湖南北山房地产开发有限公司
参考价格：起价6618元/平米
项目地址：长沙市雨花区车站南路171号
交通状况：803、601、103、8、135、160、705、809、905、805路等

最新动态：

芒果天地6#栋新品10月加推，VIP认筹1万享3万。推70-100m²N+1户型，全款97折，按揭99折（公积金无折扣）。

技术指标：

总占地面积	44708.12平米	总建筑面积	227545.32平米
项目类型	商业楼	主推户型	70-100平米
容 积 率	4.5	绿 化 率	40%
物业公司	湖南省万和物业管理有限公司	物 业 费	住宅2.0元，商业3.5元

项目简介：

芒果天地，位于长沙市东塘东核心地段，项目东临车站南路，南临红花坡路，劳动路、车站路、东二环三条主干道环绕项目周边，同时项目坐拥三大商圈的接合部，享有繁华地段的丰盛配套。

置业热线 0731-89870888



湘府十城

开 发 商：湖南汇财投资有限公司
参考价格：均价6500元/平米
项目地址：湘府中路与万家丽路交汇处西南角（植物园北门）
交通状况：7、16、17、102、103、107、120、123、130、147路等公交。

最新动态：

湘府十城2期绝版山居美宅10月20日将开盘。省府东，三轨口，首付5万即买湘府路三房。87-101m²三房限时抢筹中。

技术指标：

总占地面积	96.5亩	总建筑面积	22万平米
项目类型	普通住宅	主推户型	78-121平米
容 积 率	2.99	绿 化 率	42%
物业公司	湖南汇财物业	物 业 费	1.5元/平米/月

项目简介：

项目外靠2000亩天际岭国家森林公园，内藏原生坡地，层峦跌宕的山湖水镜，为配合项目得天独厚的森林资源，保留了数百株原生香樟树，使社区山体公园与两千亩天际岭遥相呼应。

置业热线 0731-89975666、89975777



英郡年华

开 发 商：长沙天轮房地产开发有限公司
参考价格：均价6200元/平米
项目地址：长沙市圭塘路52号
交通状况：8、135、147、159、805等

最新动态：

英郡年华二期二批仅剩少量84平米“2+1”户型、97平米三房刚需现房在售，即将推出122平米三房、135平米四房纯板楼。

技术指标：

总占地面积	140亩	总建筑面积	25万平米
项目类型	普通住宅	主推户型	两房、三房
容 积 率	2.8	绿 化 率	40%
物业公司	长沙天郡物业管理有限公司	物 业 费	1.7元/平米/月

项目简介：

项目内部规划设计，切合了生态、人文、地域的特征，展现了地形、水系、植被、景观的灵动。简欧的建筑风格、巧妙的建筑布局，将“动感的建筑，流动的风”的设计理念演绎到了极致。

置业热线 0731-88335555



茂华 · 禧都会

开 发 商：湖南茂华置业有限责任公司
参考价格：起价7800元/平米
项目地址：长沙市雨花区体育新城古曲南路198号
交通状况：地铁2号线、4号线、5号线，公交121、160、156、147路

最新动态：

茂华·禧都会9月23日已开盘，送2500元/m²豪装，主推67-177m²房源，VIP认筹20000可抵50000元。

技术指标：

总占地面积	62000平米	总建筑面积	156000平米
项目类型	普通住宅、商铺	主推户型	67-177平米
容 积 率	2.2	绿 化 率	40%
物业公司	长沙茂华物业管理有限公司	物 业 费	

项目简介：

项目位于武广富人核心区，礼聘世界大师团队，为创造湖湘财富辉煌与精神瑰宝的全球置产人士，定制传承古今、礼并中西的东方ARTDECO纯板精装府邸。

置业热线 0731-85281111



泰禹彩云之翼

开 发 商：湖南省泰禹实业有限公司
参考价格：联排均价10000元/平米
项目地址：雨花区大塘村
交通状况：801、406、147、603等

最新动态：

泰禹彩云之翼新推四期新品70-120平米小户型房源，三期283平米联排别墅只剩少量在售。

技术指标：

总占地面积	154529平米	总建筑面积	120万平米
项目类型	普通住宅、别墅	主推户型	二室二厅、三室二厅
容 积 率	2.4	绿 化 率	40.5%
物业公司	长沙市美家物业管理有限公司	物 业 费	1.5-1.8元/平米/月

项目简介：

泰禹彩云之翼的建筑规划，以云南自然风景为主题，以生态为脉络，继承传统湖湘居住文化和符合东方建筑审美情趣，充分吸纳了西方建筑美学理念，建筑形式为新现代风格。

置业热线 0731-85886666



万科 金域华府

开 发 商：长沙市领域投资有限公司
参考价格：均价7500元/平米
项目地址：万家丽路与香樟路交汇处东北侧（雨花区政府对面）
交通状况：66、63、16、135、802、601、406路等

最新动态：

万科 金域华府三期【繁华里】70-90平米精装两房三房VIP认筹中。

技术指标：

总占地面积	203134平米	总建筑面积	243883平米
项目类型	普通住宅	主推户型	三室两厅
容 积 率	1.89	绿 化 率	40.3%
物业公司	长沙市万科物业服务有限公司	物 业 费	2.98元/平米/月

项目简介：

万科 金域华府位于武广新城的核心区域，西侧为长沙市南北主干道的万家丽路，北靠湖南联通总部，通过项目南侧的香樟路到武广新火车站只需要5分钟车程。

置业热线 0731-82183666



五矿 · 万境水岸

开 发 商：湖南东润房地产开发有限责任公司
参考价格：售价6100-7300元/平米
项目地址：雨花区湘府东路二段300号
交通状况：140、16、123、7、806、147、102、802等

最新动态：

五矿·万境水岸78-129平米火热认筹中，9月23日已开盘。

技术指标：

总占地面积	约400亩	总建筑面积	近100万平米
项目类型	普通住宅	主推户型	两房、三房
容 积 率	3.06	绿 化 率	40%
物业公司	湖南嘉盛物业服务有限公司	物 业 费	住宅2.2元，商业4.5元

项目简介：

项目与雨花区政府斥资20亿元打造的圭塘河生态景观区浑然一体。圭塘河生态景观区可媲美长沙橘洲公园，项目将拥有长沙最优的景观和人文资源。

置业热线 0731-85771888



丰园城

开 发 商：长沙申奥房地产开发有限公司
参考价格：起价4788元/平米
项目地址：雨花区韶山南路与黑犁路（雀园路）交界处
交通状况：801、806路公交可到达

最新动态：

丰园城9月22日已开盘，主推90-132平米户型，首付7万，vip认筹，1千享1万。

技术指标：

总占地面积	166667平米	总建筑面积	700000平米
项目类型	普通住宅、商铺	主推户型	90-100平米二至三居
容 积 率	2.47	绿 化 率	41.3%
物业公司	红星物业管理有限公司	物 业 费	

项目简介：

项目位于长沙市雨花区韶山南路与黑犁路交汇处，西临韶山南路，北临黑犁路，是由长沙申奥房地产开发有限公司倾力打造的商住两用的多功能综合小区。

置业热线 0731-82921111



华银天际

开 发 商：湖南力能置业有限公司
参考价格：均价5600元/平米
项目地址：天际岭森林公园东、 雨花区政府南（万家丽路与湘府东路交汇处）
交通状况：806路（板塘村站下车）、16路（湘府路口下车）

最新动态：

华银天际在售73-87平米小户型房源，均价5600元/平米。11月底交房。

技术指标：

总占地面积	175亩	总建筑面积	19万平米
项目类型	商住楼	主推户型	70-170平米
容 积 率	2.15	绿 化 率	42%
物业公司	银源物业	物 业 费	1.5元/平米/月

项目简介：

项目扼守规划中的地铁5号线口岸，北靠湘府东路，西临万家丽路，南依天际岭国家森林公园，区位交通优越，自然环境怡人，发展前景广阔。

置业热线 0731-85316555



嘉福长安郡

开 发 商：湖南嘉福房地产开发有限公司
参考价格：均价7100元/平米
项目地址：雨花区万芙北路539号
交通状况：7、16、17、102、103、107、120、123等

最新动态：

嘉福长安郡主推90-120平米房源，全款每平米减88元，看房还送大礼。

技术指标：

总占地面积	67317.01平米	总建筑面积	201079.61平米
项目类型	普通住宅	主推户型	90-120平米
容 积 率	2.99	绿 化 率	40.5%
物业公司	湖南省湘福物业管理有限公司	物 业 费	1.6元/平米/月

项目简介：

项目位于三市融城的核心位置，西邻省府政务中心，坐拥红星商圈，居省府3C领地之尊荣，享千万级城市群消费中心之繁华；地理位置优越，升值潜力巨大。

置业热线 0731-89713333

九街雅第

开 发 商：湖南九街置业有限公司
参考价格：起价11788元/平米
项目地址：雨花区劳动西路388号
交通状况：2、旅2、8、11、104、116、137路等

最新动态：

九街雅第主推26m²、36m²、39m²小户型，预计10月开盘。



技术指标：

总占地面积	2266平米	总建筑面积	17298.97平米
项目类型	商住楼	主推户型	26-39平米
容 积 率	6.0	绿 化 率	31.14%
物业公司	湖南泰弘物业管理有限公司	物 业 费	3.8元/平米/月

项目简介：

项目地处枫树山小学、雅礼中学初中部、雅礼中学高中部12年教育的核心地段；与公交、地铁相距5米，交通便利；在东塘与侯家塘之间的繁华地带，购物方便。项目连地下3层共有25层，其中商业3层、26-39m²的住宅324套。

置业热线 0731-84810188



喜盈门·范城

开 发 商：湖南润领房地产开发有限公司
参考价格：均价10000元/平米
项目地址：雨花区万家丽中路三段36号（雨花区政府对面）
交通状况：16、124、806路等

最新动态：

喜盈门·范城武广首席商务地标，110-1900m²百变商务空间，首付50万起，8年即收回投资，1万抵5万火爆认筹。

技术指标：

总占地面积	64484.94平米	总建筑面积	480000平米
项目类型	写字楼、公寓、商业楼	主推户型	20-1000平米商铺
容积率	5.5	绿化率	30.4%
物业公司	湖南喜盈门范城物业服务有限公司	物业费	商业10元，住宅3元

项目简介：

项目将建成湖南省规模最大、档次最高、功能最齐全、配套设施最完善的国际化时尚商业航母。打造出集休闲、美食、购物、文化、商务于一体、既现代又时尚的“城市天堂”。

置业热线 0731- 88276868



新城新世界

开 发 商：湖南成功新世纪投资有限公司
参考价格：均价7380元/平米
项目地址：劳动东路与万家丽路交汇处
交通状况：160、159、121、603、147、806、135、805等

最新动态：

新城新世界A13栋开盘劲销80%，加推90-94平米增值美宅，6228元/平米起。

技术指标：

总占地面积	453400平米	总建筑面积	1319168.61平米
项目类型	普通住宅	主推户型	两房、三房
容积率	3.08	绿化率	40%
物业公司	新世界物业	物业费	1.5元/平米/月

项目简介：

项目建成后将创造一个全新的环境优美、高品质、国际化的综合社区，全面提升雨花区的城市环境及城市空间，成为该区域的地标性社区。

置业热线 0731- 85359666



鑫天·御景湾

开 发 商：长沙鑫天置业发展有限公司
参考价格：均价6500元/平米
项目地址：雨花区华堂路与圭星路交汇处（圭塘河生态景观区东岸）
交通状况：16、806、124、406、801、147、603等线路

最新动态：

鑫天·御景湾9月16日已开盘，新推92-133平米准现房，团购最低优惠7万/套起，全款91折。

技术指标：

总占地面积	68148.969平米	总建筑面积	231727.310平米
项目类型	普通住宅	主推户型	54-150平米
容积率	3.5	绿化率	53.47%
物业公司	海南珠江物业酒店管理有限公司	物业费	1.6元/平米/月

项目简介：

项目的建筑风格为简约欧式风格，典雅稳重，采用经典三段式外立面，底层为棕色文化石饰面，中段为米黄色面砖，顶部为浅咖啡色面砖；整个建筑以暖色调为主，给人以家的温暖。

置业热线 0731- 85696666

开福区



恒大雅苑

开 发 商：长沙宝瑞房地产开发有限公司
参考价格：起价8580元/平米
项目地址：开元西路与万家丽路交汇处
交通状况：132、136、158、501、701、704、915、星沙2路和808路

最新动态：

恒大雅苑恒大帝景月岛已开盘，209-305平米一线珍藏传世府邸，送3000元/平米奢华装修。

技术指标：

总占地面积	68.1万平米	总建筑面积	150万平米
项目类型	普通住宅	主推户型	86、109平米户型
容积率	2.48	绿化率	48.6%
物业公司	金碧物业集团	物业费	1.8元/平米/月

项目简介：

5200m²五星级超豪会所、14500m²全长沙唯一的全功能国际运动中心、350000m²国际商业中心、6400m²贵族幼儿园、18000m²公立小学，独创的9A精装体系，成就长沙豪宅性价比之王。

置业热线 0731- 88834777



北辰三角洲（D2地块）

开 发 商：长沙北辰房地产开发有限公司
参考价格：均价8900元/平米
项目地址：开福区湘江北路三段1200号（新河三角洲，湘江和浏阳河交汇处）
交通状况：乘11、116、132、149、168、405、406、603、907在新河站下

最新动态：

北辰三角洲D2区中心组团新品上市，中央商务区旁，88-200平米空中院馆诚意登记中，另样板间已开放，欢迎鉴赏。

技术指标：

总占地面积	1100000平米	总建筑面积	5370000平米
项目类型	普通住宅、城市综合体	主推户型	103-133平米
容 积 率	4.2	绿 化 率	50%
物业公司	浙江绿城物业管理有限公司	物 业 费	2元/平米/月

项目简介：

北辰三角洲凭借得天独厚的文化氛围和独一无二的滨水资源，成为长沙新兴的多功能区域中心；将因高起点的规划、高标准的设计、高水平的建设、高人文的管理，营造出长沙最高品质的综合新城示范区。

置业热线 0731- 82998888



泊富国际广场

开 发 商：湖南新华印刷集团有限责任公司
参考价格：起价18000元/平米
项目地址：湖南长沙市芙蓉中路416号
交通状况：搭乘9、109、115、116、128、142、159、348、402、3、807等

最新动态：

泊富国际广场主推500-2000平米写字楼，VIP认筹中，50万认筹可提前确定房号，开盘持VIP卡可享受折上98折。

技术指标：

总占地面积	47196平米	总建筑面积	28.8万平米
项目类型	写字楼、城市综合体	主推户型	500-2000平米写字楼
容 积 率	6.5	绿 化 率	30.2%
物业公司	湖南普瑞物业服务有限公司	物 业 费	商铺13元/平米/月

项目简介：

项目依托于湖南出版集团30亿打造的世界级商务综合体——泊富国际广场，雄踞于芙蓉CBD、滨江商务区、中部金融城三大中央商务区聚焦点，其令中部瞩目的核心地段，聚合最大资本能量，以世界标准震撼湖湘。

置业热线 0731- 83881666



藏璀湖上国际花园

开 发 商：长沙双瑞房地产开发有限公司
参考价格：均价8000元/平米
项目地址：长沙市开福区洪山路188号月湖公园内
交通状况：901、132、158、113路

最新动态：

璀玺160-315m²阅湖楼王已开盘，认筹最高5万抵20万，精选单位送奔驰座驾、LV名包。公园豪宅，月湖美景，绝顶观景位置的阅湖楼王，欢迎莅临品鉴。

技术指标：

总占地面积	约500亩	总建筑面积	56万平米
项目类型	别墅、普通住宅	主推户型	三房、四房
容 积 率	1.85	绿 化 率	50%
物业公司	长沙双瑞物业管理有限公司	物 业 费	高层1.8元/平米/月

项目简介：

项目以“水”为核心，从月湖引一条形态宜人的水脉贯穿整个小区，保证了景观资源的最大共享性和视觉的穿透性，让您和月湖、大自然更加亲密的接触，居住起来更加舒适怡人。

置业热线 0731- 82459999



潮宗御苑

开 发 商：湖南东建房地产开发有限公司
参考价格：均价12500元/平米
项目地址：开福区营盘路6号
交通状况：123、908、2、145、旅2、808等

最新动态：

潮宗御苑荣耀封顶，钜惠认购中，最低9折起，主推145-210m²一线全江景大户型豪宅。

技术指标：

总占地面积	12166.00平米	总建筑面积	145800平米
项目类型	商业楼	主推户型	145-210平米
容 积 率	9.7	绿 化 率	30%
物业公司	长沙东建物业管理有限公司	物 业 费	2.9元/平米/月

项目简介：

项目是难得的集城市核心位置和一线全江景双重稀缺资源于一身的江景豪宅项目，突出价值在于其位置和一线江景稀缺性不可复制，是您居家、投资争藏的首选。

置业热线 0731- 89853399

更多资讯网上互动 www.0731fdc.com



庄园心伽泊

开 发 商：湖南庄园房地产开发有限公司
参考价格：均价5700元/平米
项目地址：开福区双河路112号
交通状况：901、808、807、805、501、136、132、113、星沙2路等

最新动态：

庄园心伽泊3号栋江景楼王80-130m²正南向江景房5千抵3万火热认筹中，另1、2号栋46-120m²房源在售。

技术指标：

总占地面积	17089.64平米	总建筑面积	76632.75平米
项目类型	普通住宅、商住楼	主推户型	80-130平米
容 积 率	4.5	绿 化 率	38.12%
物业公司	长沙观澜湖物业服务有限公司	物 业 费	1.8元/平米/月

项目简介：

项目是难得的集城市核心位置和一线全江景双重稀缺资源于一身的江景豪宅项目，突出价值在于其位置和一线江景稀缺性不可复制，是您居家、投资争藏的首选。

置业热线 0731- 89829888



钱隆世家

开 发 商：湖南福晟房地产开发有限公司
参考价格：待定
项目地址：长沙市开福区芙蓉北路与兴联东路交汇处东北角
交通状况：地铁1号线、128路、119路、112路、9路

最新动态：

钱隆世家即将成本价开盘，0元入会，尊享VIP购房优惠，双公园50万方城市山居复合体，86-120平米N+1户型礼献全城。

技术指标：

总占地面积	166857.60平米	总建筑面积	456289.69平米
项目类型	普通住宅、洋房	主推户型	86-120平米
容 积 率	3.027	绿 化 率	41.5%
物业公司	长沙福晟物业管理有限公司	物 业 费	1.5元/平米/月

项目简介：

钱隆世家位于长沙市开福区兴联西路东侧，距芙蓉北路仅100米，坐享鹅羊山公园、秀峰公园的先天优良环境，退避城市的喧嚣，走向山野的宁静淡泊。

置业热线 0731- 88975555



湾田·国际建材

开 发 商：长沙港湾置业有限公司
参考价格：待定
项目地址：长沙芙蓉北路以东，太阳山路以西
交通状况：距离长沙主城区仅20分钟车程，距长沙新港深水码头仅1公里。

最新动态：

湾田·国际建材总部基地陶瓷区招商火爆进行中，VIP认筹3万抵5万、5万抵8万。

技术指标：

总占地面积	350000平米	总建筑面积	一期112万平米
项目类型	商业楼、商住楼	主推户型	产权商铺
容 积 率	2.0	绿 化 率	20%
物业公司	DTZ戴德梁行长沙公司	物 业 费	

项目简介：

项目汇集国内外建材数千品牌，数万品类，建成后将成为中国建材行业厂家最多、业态最全、档次最高、环境最美、人气最旺、质量最好、服务最优、功能最完善的现代化商贸物流平台。

置业热线 0731- 88545555



万国城MOMA

开 发 商：当代置业（湖南）有限公司
参考价格：均价6000元/平米
项目地址：开福区福元西路199号
交通状况：9、149、159、128、801、807、星2路

最新动态：

万国城MOMA三期满庭春MOMA，5#栋新品主推89-115m²科技小三房，VIP一千抵两万！

技术指标：

总占地面积	650亩	总建筑面积	1200000平米
项目类型	普通住宅	主推户型	89-115平米
容 积 率	3.0	绿 化 率	42%
物业公司	湖南第一物业管理有限公司	物 业 费	1.6元/平米/月

项目简介：

万国城MOMA位于湘江、捞刀河与浏阳河一江两河流域的中心位置。东衔湖南金鹰影视文化中心，西守新河三角洲入口，北靠捞刀河，南望规划中70万平米洪山公园和3万平米大型国际化超市。

置业热线 0731- 84377777



悦湖山

开 发 商：长沙汉青房地产开发有限公司
参考价格：待定
项目地址：长沙市开福区福元中路388号（长沙大学北门向东300米）
交通状况：704、808、205、132、星沙2路等多路公交车线路

最新动态：

悦湖山10月6日已开盘，主推78m²相当于118m²超大阔赠户型，VIP火爆认筹5000立减20000元。

技术指标：

总占地面积	42934平米	总建筑面积	约30万平米
项目类型	普通住宅、商铺	主推户型	68-129平米
容 积 率	4.3	绿 化 率	38%
物业公司		物 业 费	

项目简介：

悦湖山尊踞月湖板块制高点。利用其高出地面10米的优势，立体造湖、造园、造景，铸就了多元化的建筑形态，在超120米高处瞰天下，尽揽月湖公园、浏阳河与捞刀河等自然风光，亲山近水得天独厚。

置业热线 0731- 88779999



中国铁建山语城

开 发 商：中铁房地产集团长沙置业有限公司
参考价格：均价5600元/平米
项目地址：开福区秀峰路69号
交通状况：11、116、128路

最新动态：

中国铁建山语城两房售价5000-5300元/m²，3房售价5700-5800元/m²，19#栋特定房源可享88折，22#、24#栋9月22日已开盘，5188元/m²起。

技术指标：

总占地面积	136945平米(二期)	总建筑面积	288578平米(二期)
项目类型	普通住宅	主推户型	两房
容 积 率	1.79	绿 化 率	41%
物业公司	中航物业管理有限公司长沙分公司	物 业 费	1.5-1.8元/平米/月

项目简介：

中国铁建山语城，由世界500强企业、国资委下属企业中铁地产投资开发建设。项目紧邻长沙市北二环与芙蓉路的交汇处，总建筑面积达90.3万平方米，定位为长沙北部城区大规模的精品山水住宅楼盘。

置业热线 0731- 84849999



万科城

开 发 商：湖南和顺置业有限公司
参考价格：均价7000元/平米
项目地址：开福区福元路与芙蓉路交汇处东南角
交通状况：9、128、112、801、159、149路至马厂站

最新动态：

万科城9月29日35平米小户型公寓已开盘，另有90-125平米绝版全景楼王珍藏加推。

技术指标：

总占地面积	26.89万平米	总建筑面积	49.73万平米
项目类型	商业楼、普通住宅	主推户型	三房
容 积 率	2.52	绿 化 率	46%
物业公司	长沙市万科物业服务有限公司	物 业 费	2.3元/平米/月

项目简介：

万科城项目地西侧紧临的是大型商业深国投规划用地，将引进世界五百强商业；东侧是规划中的洪山公园用地，南侧临浏阳河风光带，自然资源绝佳。

置业热线 0731- 82201666

岳麓区



奥克斯广场

开 发 商：长沙奥克斯广场置业有限公司
参考价格：住宅7200元/平米，商铺50000元/平米
项目地址：岳麓区岳麓大道57号
交通状况：乘132、302、348、402、405、704、907区间线到银盘岭大桥西下

最新动态：

奥克斯广场中央公馆7号栋91-123平米住宅即将开盘，40-415平米步行街商铺，10万抵15万钜惠认筹中。

技术指标：

总占地面积	76332.71平米	总建筑面积	435204.10平米
项目类型	写字楼、公寓、商铺	主推户型	40-240平米公寓、商铺
容 积 率	5	绿 化 率	15%
物业公司	宁波奥克斯物业服务有限公司长沙分公司	物 业 费	2元/平米/月

项目简介：

项目汇聚8大全球顶尖业态，国际化购物中心SHOPPING MALL、流金溢彩室内外步行街、精装格调SOHO公寓、大型休闲广场和大型停车场，一站式生活精粹全城共享，为千万长沙人呈现大河西陆家嘴繁华胜景。

置业热线 0731- 85998777



万科城市花园

开 发 商：长沙四海置业有限公司
参考价格：均价6100元/平米
项目地址：岳麓区枫林三路889号（湖南涉外经济学院对面）
交通状况：916、902、913、315等

最新动态：

万科城市花园现2#、4#、6#栋37-200m²校园情景商业街正在火爆认筹中，交1万可享98折。

技术指标：

总占地面积	4.6万平米	总建筑面积	15.8万平米
项目类型	商业楼、普通住宅	主推户型	76-91平米
容 积 率	3.499	绿 化 率	35.15%
物业公司	长沙市万科物业服务有限公司	物 业 费	1.8元/平米/月

项目简介：

万科城市花园位于梅溪湖核心地带，并坐享16亿世界级交通枢纽带来的通达便利，地铁、快速公交和长途客运、城市公交高效交汇， 5分钟实现城市出行“零换乘”。

置业热线 0731- 88762666



金茂梅溪湖

开 发 商：长沙方兴盛荣置业有限公司
参考价格：待定
项目地址：梅溪湖大道与雷锋西大道交汇路口西北面
交通状况：西二环、西三环(绕城高速)、金星大道，畅达全城。地铁2号线，2014年通车。

最新动态：

金茂梅溪湖8月25日营销中心已华彩开放，VIP全球认筹，享额外1%的房款优惠。项目一期将推别墅、小高层，预计10月即将首次开盘。

技术指标：

总占地面积	15.7万平米	总建筑面积	40万平米
项目类型	别墅、普通住宅	主推户型	92-170平方米二至四居
容 积 率	2.54	绿 化 率	40%
物业公司	金茂物业管理有限公司	物 业 费	住宅2-3元/平米/月

项目简介：

金茂梅溪湖位于梅溪湖一线滨湖区域，真正享有梅溪湖、岳麓山的一线山水资源。项目定位为高端滨湖居住区，物业形态涵括别墅、小高层、高层、超高层。

置业热线 0731- 84568888



华润橡树湾

开 发 商：华润置地（湖南）有限公司
参考价格：均价5500元/平米
项目地址：岳麓区含浦大道和联丰路交汇(洋湖垸北岸)
交通状况：临近地铁3号线，17、63路快线、912、08路公交车

最新动态：

华润橡树湾86-180m²景庭组团礼献长沙。华润橡树湾联手凤凰城首届华润房交会6000万钜惠盛世开启。

技术指标：

总占地面积	168329.94平米	总建筑面积	45438.29平米（一期）
项目类型	普通住宅	主推户型	80-180平米二至四居
容 积 率	3.15	绿 化 率	44%
物业公司	湖南华润置地物业服务有限公司	物 业 费	1.98元/平米/月

项目简介：

总建筑面积达60万平米的华润橡树湾，融规划、生态、服务、人文、教育、消费等人居精髓于一体，打造麓南核心上独有的大规模学院建筑群，必将引领区域发展格局，缔造城市人居标杆。

置业热线 0731- 88738999



江山帝景

开 发 商：湖南楚盛园置业发展有限公司
参考价格：起价4299元/平米
项目地址：长沙岳麓含浦大道学士路99号，含浦大道与南二环交界口
交通状况：908、912区间线直达项目、908西线、912均可途径项目

最新动态：

项目新品哈佛假日9月22日已开盘，现VIP火爆认筹中，VIP享94折优惠，另江山帝景还有少量91-150平米精装房源在售，全款可享96折。

技术指标：

总占地面积	1000亩	总建筑面积	150万平米
项目类型	普通住宅、洋房、别墅、商铺	主推户型	86平米两房，130平米三房
容 积 率	2.25	绿 化 率	48.8%
物业公司	广州长建物业管理有限公司	物 业 费	1.6元/平米/月

项目简介：

江山帝景，6000m²的酒店式中央会所、800m²的别墅私家会所，精英幼儿园，标准化小学，50000m²欧陆风情商业街，满足客户追求舒适、高贵生活的居住需求，打造长沙河西地标性欧陆风情高尚社区。

置业热线 0731- 88153888



长房时代城

开 发 商：长沙成城银山房地产开发有限公司
参考价格：均价7000元/平米
项目地址：岳麓区桐梓坡路与玉兰路交汇处（临近西二环）
交通状况：118、66、168、348、704、913、916、309、149、18路等

最新动态：

长房时代城，7号栋楼王雲臺143和172m²豪华房源盛大起航！VIP2万抵5万限量认筹中！10月中下旬开盘。

技术指标：

总占地面积	约15万平米	总建筑面积	约40万平米
项目类型	普通住宅、公寓	主推户型	83-158平米
容 积 率	2.95	绿 化 率	41%
物业公司	长房物业管理有限公司	物 业 费	住宅1.6，公寓1.8

项目简介：

作为长房集团战略布局大河西中心区域，耗资20亿倾力打造40万平米城市综合体——“长房时代城”。至此，大河西城市新核心赫然伫立，城市繁华顷刻尽显，人居生活多元发展登顶新高，为时代铭记。

置业热线 0731- 87966666



中海国际社区

开 发 商：长沙中海兴业房地产有限公司
参考价格：起价5900元/平米
项目地址：云栖路175号
交通状况：地铁3号线，17、63、912、908路在罗家嘴立交桥站下

最新动态：

中海国际社区香在售香樟街4号栋，主推93-135平米精装华宅。

技术指标：

总占地面积	360000平米	总建筑面积	1300000平米
项目类型	普通住宅	主推户型	82-160平米
容 积 率	4.19	绿 化 率	40.02%
物业公司	中海物业管理有限公司长沙分公司	物 业 费	2.3元/平米/月

项目简介：

中海国际社区北邻岳麓山风景区和岳麓山国家大学科技园区、南望中部最大洋湖垸生态湿地公园、东接大河西先导区总部经济区和湘江风光带，拥有不可复制的自然资源。

置业热线 0731- 82995555



中一·九骏

开 发 商：湖南中一房地产开发有限公司
参考价格：起价6600元/平米
项目地址：岳麓区金星南路29号
交通状况：18、309、312、314、315、405、603、 902等

最新动态：

中一·九骏一期业已售罄，二期新品主推75-140平米2房至3+2房房源，3房首付6万元。

技术指标：

总占地面积	36034.81平米	总建筑面积	156854.33平米
项目类型	普通住宅、商住楼	主推户型	89-130平米
容 积 率	4.0	绿 化 率	40.4%
物业公司	长沙至尚物业管理有限公司	物 业 费	1.8元/平米/月

项目简介：

中一九骏是长沙唯一二环内梅溪湖湖景社区，西有梅溪湖风景如画，南有岳麓山隔路相望，集万千宠爱于一身，是大河西先导区核心腹地，也是名副其实的城市中心风景住地。

置业热线 0731- 88888555



地华·梅溪湖畔

开 发 商：湖南省地华置业有限公司
参考价格：均价5980元/平米
项目地址：岳麓区枫林三路与麓枫路交汇处西北角
交通状况：315、902、916、913、118、152、312、314、309、348等

最新动态：

地华·梅溪湖畔4号栋楼王耀世登场，10月3日已开盘，推100套房源为86~120平米全景户型！

技术指标：

总占地面积	16251.37平米	总建筑面积	95330.95平米
项目类型	普通住宅	主推户型	86-120平米两至三居
容 积 率	4.5	绿 化 率	38%
物业公司	湖南京电物业管理有限公司	物 业 费	1.8元/平米/月

项目简介：

项目位于长沙市高新区枫林三路与麓枫路交汇处西北角，地处长沙市大河西先导区中心位置，毗邻长沙汽车西站以及长沙市著名风景区梅溪湖，地理位置优越。

置业热线 0731- 88682222

更多资讯网上互动 www.0731fdc.com



联美品格

开 发 商：湖南国盈置业有限公司
参考价格：均价5400元/平米
项目地址：长沙市岳麓区杜鹃路812号
交通状况：6、109、916路

最新动态：

项目主推40-80平米复式与平层房源。在售6号栋78-110平米房源和12、13号栋71-140平米房源，6号栋全款按揭均93折。

技术指标：

总占地面积	76727.78平米	总建筑面积	19.58万平米
项目类型	普通住宅	主推户型	70-140平米
容 积 率	2.97	绿 化 率	43%
物业公司	长沙联美物业服务有限公司	物 业 费	1.6元/平米/月

项目简介：

项目位于杜鹃路与西二环交汇处，地处河西先导核心区和市府中心板块，周边毗邻湘雅附属三医院、茉莉花国际大酒店、华银旺和超市、长郡中学、尽享双核政区醇熟配套。依托城际轻轨、过江隧道，便利路网通达全城。

置业热线 0731- 83862222



山水英伦

开 发 商：长沙市湘坤房地产开发有限公司
参考价格：别墅起价500万/套
项目地址：大河西先导区枫林三路涉外经济学院以西300米
交通状况：315、902、916路等

最新动态：

山水英伦19号栋520-640平米环湖独栋别墅9月中旬推出。170-300m²联排别墅和500-600m²独栋房源。

技术指标：

总占地面积	402667平米	总建筑面积	25万平米
项目类型	别墅、洋房	主推户型	三房、四房
容 积 率	0.65	绿 化 率	40%
物业公司	湖南通程物业管理有限责任公司	物 业 费	1.2元/平米/月

项目简介：

山水英伦庄园以清新俊雅的姿态，与花木园林，恣意流水融为一体，洋溢着生命的活力，使人心生无限向往。山水英伦庄园，以纯粹欧陆风建筑，依山傍水的宜居纯住园林，再次实现对经典别墅居住的执着追求。

置业热线 0731- 88886008



阳光晶城

开 发 商：长沙市庆湘置业开发有限公司
参考价格：起价4980元/平米
项目地址：杜鹃路与雷锋大道交汇东北角
交通状况：309、918、704、6、118、152、149、348、168、603等

最新动态：

阳光晶城加推2号栋，全款94折，按揭96折。1期在售93平复式、130平3房、166平四房现房房源。

技术指标：

总占地面积	20376.290平米	总建筑面积	96351.15平米
项目类型	普通住宅	主推户型	86-166平米二至四房
容 积 率	3.8	绿 化 率	35.2%
物业公司	钊瑛物业公司	物 业 费	1.5元/平米/月

项目简介：

阳光晶城，地处雷锋大道与杜鹃路交汇处，西邻雷锋大道，南临杜鹃路，北靠青山花卉市场,雄踞大河西先导区的核心区位，掩映在青山绿水与城市繁华的美丽之间。

置业热线 0731- 85865999



阳光丽城

开 发 商：湖南省山水投资置业有限公司
参考价格：均价6200元/平米
项目地址：银杉路与佑母塘路交汇处西北角
交通状况：318、401、402、916、916A路

最新动态：

纳爱斯·阳光丽城二期89-137m²N+1美宅超值房型，超赠送，火爆热销。

技术指标：

总占地面积	147046.28平米	总建筑面积	446376.68平米(一期)
项目类型	普通住宅	主推户型	89-137平米
容 积 率	2.51	绿 化 率	40%
物业公司	湖南贝雷德物业管理有限公司	物 业 费	1.8元/平米/月

项目简介：

项目总建筑面积达80万平米之巨，是滨江新城最具标杆性的国际化生态住区，社区内幼儿园、商业街区、WIFI网络等配套齐全，足不出城便可享受一站式生活便利。

置业热线 0731- 85866666

望城区



时代倾城

开 发 商：广州市时代地产集团有限公司
参考价格：均价5800元/平米
项目地址：长沙市府北金星北路与银星路交汇处
交通状况：907A 、903到长沙玫瑰园站下车

最新动态：

时代倾城84-118平米火爆销售中。买两房94折，买三房92折。

技术指标：

总占地面积	66.76万平米	总建筑面积	200万平米
项 目 类 型	普通住宅、商铺	主 推 户 型	85、120平米户型
容 积 率	3.0	绿 化 率	37%
物 业 公 司	时代物业管理有限公司长沙公司	物 业 费	1.8元/平米/月

项目简介：

时代倾城雄踞滨水新城CLD核心，紧邻环境优美的月亮岛，独占滨水新城、滨江新城、市府中央政务区三大区位优势，势必将成为未来大长沙的发展核心所在。

置业热线 0731- 89856666



润和紫郡

开 发 商：湖南秀龙地产置业有限公司
参考价格：均价3900元/平米
项目地址：普瑞大道、黄金大道、月亮岛路三条主干线路交汇处
交通状况：907A至“驾考中心站”或“黄金路口站”下车

最新动态：

润和紫郡新推5号栋92-124平米阔增户型，“零公摊”VIP办理认筹，92平米户型可享1千减2万优惠；124平米户型可享1千减3万的优惠。

技术指标：

总占地面积	195505.70平米	总建筑面积	668227.17平米
项 目 类 型	普通住宅	主 推 户 型	92-124平米
容 积 率	2.77	绿 化 率	50%
物 业 公 司	湖南秀龙地产置业有限公司	物 业 费	1元/平米/月

项目简介：

项目交通便利、环境优美、山水相依，是作为高档住宅小区的理想位置。润和紫郡凭借超强资源优势，联手鼎级开发团队，势在打造矗立在望城区最宜居法式风情住区。

置业热线 0731- 88557777



新城国际花都

开 发 商：长沙新城万博置业有限公司
参考价格：起价3688元/平米
项目地址：望城区雷锋大道（百果园对面）
交通状况：918路可达项目

最新动态：

新城国际花都二期9月22日已开盘，主推87-110m²两房、三房。

技术指标：

总占地面积	397000平米	总建筑面积	120万平米
项 目 类 型	商业楼、商住楼	主 推 户 型	87-110平米
容 积 率	3.5	绿 化 率	41%
物 业 公 司	新城物业	物 业 费	2元/平米/月

项目简介：

新城国际花都所在的雷锋大道板块，聚集了长沙极其罕有的自然资源、人文生态资源，观音岩水库、白鹭岛、百果园、龙湖高尔夫、洗心禅寺等均近在咫尺，是长沙纯天然的最佳宜居福地。

置业热线 0731- 88365555



新地 · 东方明珠

开 发 商：湖南武高科房地产开发有限公司
参考价格：均价4600元/平米
项目地址：金星大道209号（金星大道与银星路交汇处西南角）
交通状况：903、907A路城市公交，地铁4号线谷山站

最新动态：

新地·东方明珠9月23日4#栋景观楼王已开盘。三期凌峰墅宅88-146m²新品全线加推。纯德式风情临街现铺，现正火爆招租！

技术指标：

总占地面积	389266平米	总建筑面积	724921平米
项 目 类 型	别墅、普通住宅、洋房、商铺	主 推 户 型	89-140平米
容 积 率	1.86	绿 化 率	65%
物 业 公 司	长沙新地酒店物业管理有限公司	物 业 费	1.5元/平米/月

项目简介：

新地·东方明珠，长沙首席私家山地公园社区，70万平米德式公园城邦！项目雄踞市府、区府“两府要地”及“滨水新城”、“滨江新城”两大核心区域，坐享升值潜力。

置业热线 0731- 88583818

更多资讯网上互动 www.0731fdc.com



富基世纪公园

开 发 商：湖南富基置业有限公司
参考价格：起价3880元/平米
项目地址：长沙市普瑞大道二段888号
交通状况：小区已开设四条巴士线路直通市区，公交907A、918、903等

最新动态：

富基世纪公园3期桃园主推浪漫婚房，首付6万起。

技术指标：

总占地面积	427514.8平方米	总建筑面积	123万平方米
项目类型	普通住宅	主推户型	87-110平米
容 积 率	3.2	绿 化 率	60%
物业公司	温馨物业	物 业 费	1.6元/平米/月

项目简介：

项目所处金星北片区，自然环境的先天优越，大河西先导区的大力打造、地铁2号线的兴建、商业广场的进驻，使区域面貌日新月异，带来无限升值潜力。

置业热线 0731- 88559999



盈峰翠邸

开 发 商：和记黄埔地产（长沙望城）有限公司
参考价格：待定
项目地址：长沙市金星北路四段229号
交通状况：903、907路

最新动态：

盈峰翠邸三期君墅首批墅居大宅奢华问世，现正接受诚意登记！雍容实景样板间华美呈现，敬请预约品鉴。

技术指标：

总占地面积	17.6万平米（君墅）	总建筑面积	约8.8万平米（君墅）
项目类型	别墅	主推户型	270-730平米
容 积 率	0.5	绿 化 率	33%
物业公司	家利物业管理（上海）有限公司长沙分公司	物 业 费	3.5元/平米/月

项目简介：

君墅之内，约0.5容积率的超大型低密度亲水小区，占地约17.6万平方米，总建筑面积约8.8万平方米，龙形水系蜿蜒小区之内，衔接亲水花园，彰显贵胄般高尚品位。

置业热线 0731- 88588888



联诚国际城

开 发 商：长沙联诚房地产开发有限公司
参考价格：均价3800元/平米
项目地址：长沙高塘岭大道斑马湖正对面
交通状况：918、903路等

最新动态：

联诚国际城君尚组团C10栋，9月22日已开盘！VIP认筹1万抵5万，满额即止。

技术指标：

总占地面积	125047.29平米	总建筑面积	434000平米
项目类型	普通住宅	主推户型	118-150平米
容 积 率	3.1	绿 化 率	48.62%
物业公司	深圳万厦物业公司	物 业 费	1.2元/平米/月

项目简介：

联诚国际城雄踞望城正中央，是望城首个大型城市综合体，集高档住宅、大型商业设施于一体，其大手笔规划的望城商业步行街彻底改写望城商业格局，势将刷新望城居住标准！

置业热线 0731- 88084777



名家·翡翠花园

开 发 商：湖南美斯顿置业投资有限公司
参考价格：均价4500元/平米
项目地址：市府北.金星大道与银星路的交汇处（师大附中旁）
交通状况：903、907A到银星路口

最新动态：

名家·翡翠花园湖南师大附中星城实验中学旁，在售新品板式楼王，主推135-164m²房源，全款91折，按揭92折，89-165m²户型即将开盘。

技术指标：

总占地面积	188亩	总建筑面积	约28万平米
项目类型	普通住宅、商铺	主推户型	88-160平米
容 积 率	2.0	绿 化 率	48.62%
物业公司	福鹏物业	物 业 费	1.6元/平米/月

项目简介：

项目园林景观是长沙首个台地式的主题景观园林，结合项目的坡地地形，园林布景上，以人的“视、听、嗅、触、味”为核心，搭配上精心设计，打造精致的五感园林。

置业热线 0731- 85868666



水岸世景

开 发 商：湖南金利屋房地产有限公司
参考价格：精装公寓7050元/平米，住宅5500元/平米
项目地址：星沙特立路与东二路交汇处（松雅湖中学旁）
交通状况：501、星2、星204等、地铁4号线经过附近

最新动态：

水岸世景在售34-68平米精装公寓，另有77-135平米湖景房源房源在售，目前4号栋办卡享3000元抵30000元，预计10月开盘，全款93折，按揭95折。

技术指标：

总占地面积	26977平米	总建筑面积	161777平米
项目类型	普通住宅	主推户型	87平米2+1户型
容 积 率	6.27	绿 化 率	43.7%
物业公司		物 业 费	

项目简介：

项目地处星沙新城核心地段，星沙大道、特立路、滨湖路、东二路、地铁2号线等 “四纵五横”交织的便捷交通网，让您真正享受5分钟的生活圈。

置业热线 0731-86201333、86204333



芙蓉国里

开 发 商：湖南华资置业有限公司
参考价格：起价3680元/平米
项目地址：长沙经济开发区漓湘路与东六线交汇处东南角
交通状况：公交102、704、808、809、114等

最新动态：

芙蓉国里即将开盘，主推27-130m²房源，共709套房源，VIP办卡一房优惠10000元，两房优惠15000元，三房四房优惠20000元。

技术指标：

总占地面积	13809.38平米	总建筑面积	71704平米
项目类型	普通住宅	主推户型	66-86平米两房
容 积 率	5.8	绿 化 率	26.7%
物业公司	美景物业	物 业 费	1.3元/平米/月

项目简介：

芙蓉国里位于国家级经济技术开发区内，漓湘路以南小塘路以西。片区内大盘云集，发展潜力无限，周边配套齐全。3分钟生活圈内华天酒店、明城国际大酒店、步步高超市、通程超市、长沙市八医院等高规格城市配套。

置业热线 0731-86307666、86708555



幸福里 · 家和院

开 发 商：湖南世锦置业有限公司
参考价格：均价4680元/平米
项目地址：星沙凉塘路与东四线交汇处
交通状况：目前公交车有704、701、102、501等等

最新动态：

家和院1号栋正在热销，81平米3房首付8万元起。

技术指标：

总占地面积	95250平米	总建筑面积	360374平米
项目类型	普通住宅	主推户型	80-115平米N+1户型
容 积 率	3.28	绿 化 率	51.23%
物业公司	长沙市美景物业管理有限公司	物 业 费	住宅1.5元/平米/月

项目简介：

家和院住宅小区，位于长沙星马次中心通衢开元东段，东临未来星沙政务中心及“亚洲法兰克福”长沙空港城，西望经开区中心板块与城市地标邮电大楼，北连未来大东城核心增长极——松雅湖商务圈，升值潜力无限广阔。

置业热线 0731-84099999



中欣楚天雅郡

开 发 商：中欣楚天雅郡房地产开发有限公司
参考价格：待定
项目地址：长沙经济开发区东八线与漓湘路双主干道的交汇处西北角
交通状况：乘坐808在东九路口站下车，规划中的地铁2A线(漓湘路站)可以达

最新动态：

中欣楚天雅郡10月18日开盘，主推76-135m²超高性价比房源，VIP认筹1000抵10000元。

技术指标：

总占地面积	66667平米	总建筑面积	209381平米
项目类型	公寓、普通住宅、商住楼	主推户型	76-135平米
容 积 率	4.0	绿 化 率	40%
物业公司		物 业 费	

项目简介：

项目建筑风格为Art-Deco建筑风格，8栋充满新古典主义氛围的宏伟建筑，屹立于经开区核心，遥望星沙县新县政府，紧邻紧邻百年名校长郡实验学校，卓越的政务配套与优质教育资源，使项目成为片区最佳的学区投资楼盘。

置业热线 0731-82357458

更多资讯网上互动 www.0731fdc.com



90公馆

开 发 商：长沙方略房地产开发有限公司
参考价格：均价6800元/平米
项目地址：长沙经济技术开发区东四路22号
交通状况：114、809、102泉塘西站下；102、704长丰猎豹站下

最新动态：

90公馆主推33m²1室1厅及51m²2室1厅小户型精装房源，共448户房源！

技术指标：

总占地面积	6047平米	总建筑面积	25053平米
项 目 类 型	普通住宅	主 推 户 型	33平米一室，53平米两室
容 积 率	3.5	绿 化 率	35%
物 业 公 司		物 业 费	

项目简介：

90公馆由1栋住宅与1栋集中商业组成，采用现代简约风格，在造型上利用建筑体、块、面、线等元素，强调出建筑主体的多变性；同时，利用墙面与玻璃的虚实对比，打造出丰富的层次感。

置业热线 0731- 86153188



泊林晶城

开 发 商：湖南金雅康置业有限公司
参考价格：均价5200元/平米
项目地址：星沙东三线以西，洋湖路以南
交通状况：701路、102路

最新动态：

泊林晶城9月14日已开盘，主推38.11-104.11m²一房至四房，VIP认筹1000享20000，全款96折，按揭98折。

技术指标：

总占地面积	19089平米	总建筑面积	106328平米
项 目 类 型	普通住宅、公寓	主 推 户 型	38-104平米
容 积 率	4.8	绿 化 率	36.52%
物 业 公 司	长沙德荣物业管理有限公司	物 业 费	

项目简介：

项目地处经开区星沙城央核心，毗邻地铁3号线东四线站，5分钟可到松雅湖，除自身社区商业街、Art-Deco风格园林等丰盛配套之外，交通、教育、购物、休闲、金融、医卫等星沙中心配套应有尽有，具备360° 繁华精彩。

置业热线 0731- 84027799



海德公园

开 发 商：香港德信集团湖南省大德房地产开发有限公司
参考价格：待定
项目地址：长沙东远大路以北盼盼路与东六线交汇处
交通状况：101、102、704、808、809、114路

最新动态：

海德公园9月22日VIP卡全球认筹，样板房璀璨开放，主推79-122m²N+1户型，最高赠送可达17%，42万m²双公园豪宅，另有万元大奖等着你。

技术指标：

总占地面积	88136平米	总建筑面积	410514平米
项 目 类 型	普通住宅	主 推 户 型	79-122平米
容 积 率	4.0	绿 化 率	40.3%
物 业 公 司	深圳龙城物业全程顾问	物 业 费	

项目简介：

海德公园位于东六线与盼盼路交汇处东北角。周边高档小区林立、生活配套完善，步行10分钟距离内有华天酒店、恒生超市、康桥长郡未来试验中学、省水利水电学校、中国电信、移动等，是星沙东南最为成熟的生活区。

置业热线 0731- 86949999



恒大·翡翠华庭

开 发 商：长沙恒玺置业有限公司
参考价格：起价5180元/平米
项目地址：星沙街道办事处东四路268号
交通状况：701路

最新动态：

恒大·翡翠华庭，主推80-148平米住宅，送1600元/平米豪装。

技术指标：

总占地面积	170618平米	总建筑面积	589508平米
项 目 类 型	普通住宅	主 推 户 型	80-148平米
容 积 率	3.5	绿 化 率	43.78%
物 业 公 司	金碧物业有限公司	物 业 费	1.8元/平米/月

项目简介：

恒大翡翠华庭地处星沙特立路与东四路交汇处，紧邻特立、松雅湖双公园，御揽一线滨湖美境，重金自建大师级园林、五星豪华会所、贵族式幼儿园、国际商业中心及恒大影城，以鼎级精装品质，缔造大长沙松雅湖畔首席生态豪门。

置业热线 0731- 86963333

更多资讯网上互动 www.0731fdc.com



湖湾世景

开 发 商：湖南豪佳房地产开发有限公司
参考价格：待定
项目地址：长沙县星沙东三线与望仙路交汇处
交通状况：搭乘501、701等公交线路至幸福里站下即可抵达项目接待中心

最新动态：

湖湾世景预计2012年10月开盘，主推89-135平米两房至三房房源，VIP认筹5000元抵10000元。

技术指标：

总占地面积	48956平米	总建筑面积	190000平米
项目类型	普通住宅	主推户型	89-135平米
容 积 率	3.89	绿 化 率	43.6%
物业公司	长沙宏畅物业管理有限公司	物 业 费	

项目简介：

湖湾世景位于星沙核心区域东三路与望仙路交汇处，是由湖南豪佳房地产开发有限公司所投资开发的，先后开发幸福里一期、二期，在星沙有着非常成功的开发经验，并且紧邻松雅湖国家湿地公园，星沙中央，自然湖居。

置业热线 0731- 88702888



花样年华

开 发 商：湖南天苗房地产开发有限公司
参考价格：均价5100元/平米
项目地址：特立路与南塘路（又名机电路）交汇处
交通状况：205、星2在机电职院站下南行300米

最新动态：

花样年华主推C2三房两厅一卫户型。目前一期已封顶，准现房楼王样板间现已对外开放，VIP可享5000抵25000元。

技术指标：

总占地面积	28998.92平米	总建筑面积	102219.89平米
项目类型	普通住宅	主推户型	43-122平米
容 积 率	3.7	绿 化 率	43.15%
物业公司	长沙美景物业有限公司	物 业 费	

项目简介：

花样年华位于日趋成熟的万家丽北版块，月湖向北3 分钟车程即到。周边好望谷、湘龙家园等别墅群林立；湘龙小学、冠军摇篮贺龙体校、湖南机电职业技术学校、国防科大、长沙大学、省安全技术学校等教育配套十分完善。

置业热线 0731- 86201111



华润凤凰城

开 发 商：华润置地(湖南)有限公司
参考价格：折后均价5200-5500元/平米
项目地址：东三线西、规划行政支线北、星沙大道东、望仙路南
交通状况：703路

最新动态：

华润凤凰城主推82-179平米新品房源，目前vip认筹中，预计10月开盘。

技术指标：

总占地面积	130520平米	总建筑面积	527957平米
项目类型	商普通住宅	主推户型	82-179平米
容 积 率	3	绿 化 率	39%
物业公司	湖南华润置地物业服务有限公司	物 业 费	1.5元/平米/月

项目简介：

项目是华润集团进入湖南房地产市场的首个作品，将致力于为长沙市及经开区都市白领阶层提供一个高品质的大型国际人文居住社区，一个现代化都市社区，一个充满人文气息的花园社区，一个有着深厚文化底蕴的品位社区。

置业热线 0731- 84079999



佳兆业·君汇上品

开 发 商：湖南佳兆业房地产开发有限公司
参考价格：均价4500元/平米
项目地址：中国长沙石燕湖大道旁
交通状况：芙蓉区政府大润发超市（近旺旺医院）有社区巴士直达

最新动态：

佳兆业·君汇上品主推80-115平米N+1户型，VIP认筹5000元抵25000元，还可参与10万元首付购房大奖活动，9月15日营销中心、园林展示区正式开放。

技术指标：

总占地面积	92000平米	总建筑面积	260000平米
项目类型	普通住宅、商住楼	主推户型	88-115平米N+1户型
容 积 率	2.5	绿 化 率	30%
物业公司	佳兆业物业管理有限公司长沙分公司	物 业 费	1.88元/平米/月

项目简介：

佳兆业·君汇上品，长沙水岸新都升级3号作品，建筑风格为新古典主义，约4万平米超大规模围合式欧式园林，融合西班牙、意大利等国造园精髓，营造出超高楼间距，超舒适居住体验的高品质居住小区。

置业热线 0731- 83298888



领东汇

开 发 商：湖南科鑫投资有限公司
参考价格：待定
项目地址：人民东路与黄兴大道交汇处
交通状况：地铁6号线站点就在项目临街面；城乡公交1号线、城乡巴士

最新动态：

项目营销中心已开放首批推出1、2号栋，现正进行免费积分卡的办理，每次参加活动便可享受一积分，相应获得1000元的房款优惠，首批预计10月底开盘。

技术指标：

总占地面积	35962平米	总建筑面积	143848平米
项目类型	普通住宅	主推户型	82—126平米
容 积 率	4	绿 化 率	40%
物业公司		物 业 费	

项目简介：

项目位于人民东路与黄兴大道黄金十字交汇，产品涵盖住宅、商业、公寓等。项目打造首个东南亚宾士利皇家风情园林，20000平米中心庭园，1500平米中心环绕水系，构筑环岛式休闲生活。

置业热线 0731- 86282222



山水印象

开 发 商：湖南致盛愿景房地产开发有限公司
参考价格：起价5380元/平米
项目地址：天心芙蓉南路四段1111号（长沙生态动物园旁）
交通状况：201专线、125路可以抵达

最新动态：

愿景山水印象G13栋火热发售，95折开盘特惠！ 花园叠墅。

技术指标：

总占地面积	600亩	总建筑面积	268557平米
项目类型	普通住宅	主推户型	76-116平米
容 积 率	1.61	绿 化 率	35.5%
物业公司	长沙美好愿京物业管理有限公司	物 业 费	别墅1.5元/平米/月

项目简介：

项目地势属于山地类型，基地由四个山体组成，中间有一十字型水库。愿景公司一直都本着以人为本的建筑理念，在满足业主对居住、自然等物质需求的同时，特别强调精神需求当中的思考——不能不思考的社区。

置业热线 0731- 82818283



深业睿城

开 发 商：长沙鹏基地产有限公司
参考价格：均价5200元/平米
项目地址：长沙经济开发区开元路以南，凉塘路以北，东六线至东七线之间
交通状况：乘坐701路公交鹏基诺亚山林站下车即达

最新动态：

项目洋房样板间已开放，90-150m²观湖洋房即将面世，VIP全城认筹。纯板式一梯两户，2.2低容积率户户见景，国际幼儿园，私家内湖，百万级园林示范。

技术指标：

总占地面积	230002平米	总建筑面积	641520平米
项目类型	普通住宅、别墅、公寓、商铺	主推户型	85-125平米二至三房
容 积 率	2.2	绿 化 率	35.6%
物业公司	深圳万厦居业物业管理有限公司	物 业 费	电梯洋房1.6元，别墅2元

项目简介：

项目地块北临开元路城市主干道，南临凉塘路区域支路，西临东六线快速干道，东临东七线城市支路，距长沙黄花机场、长沙火车站、武广高铁长沙站、湘江码头、长沙汽车东站均在20分钟车程内，交通十分便利。

置业热线 0731- 88426666

星隆国际广场

开 发 商：湖南波隆投资集团股份有限公司
参考价格：起价6688元/平米
项目地址：星沙经济技术开发区开元路与天华路交汇处
交通状况：102路、703、701路公交在易初莲花下车

最新动态：

项目主推53-110平米公寓房源。



技术指标：

总占地面积	10227平米	总建筑面积	56830平米
项目类型	普通住宅、商铺	主推户型	一房、两房
容 积 率	8.28	绿 化 率	20%
物业公司	湖南波隆物业发展有限公司	物 业 费	住宅1.8元/平米/月

项目简介：

项目的社区配置也十分突出和齐全，自带9000平米商业体量，满足综合体功能升级，高档商业入驻，为区域注入新生成长极，商务性质高档写字楼为成为区域补缺者，让人文智慧在下一代心中深深萌芽。

置业热线 0731- 89925999

网罗长株潭 置业新长沙

0731房产网

www.0731fdc.com

0731团房网售房基本流程

网上选房并报名 → 专人电话回访预约 → 线下看房现场办卡 → 签订合同完成交易

为刚需代言 团市场底价

0731团房网

http://tg.0731fdc.com

全新出击

抢团长沙特价优质房



0731团房网 tg.0731fdc.com

长沙首个以“家”为核心的团房网站

长沙本土最具资源优势的房产电商平台——0731团房网是由0731房产网全力打造的湖南本土首个多房源、“一对一”的房产网络互动营销平台。本网与长沙商品房网签系统无缝对接实现网上预订功能，通过网页集中展示楼盘房源，同时组织线上秒杀、团购、抽奖、竞拍等活动，并配合线下专场看房、专人陪同签约，从而形成一条龙网络代销服务模式，打造专业化房产电商实时应用平台，最大限度促成项目实际成交。

0731团房网正式上线运营以来，成功与长沙多家高性价比的品质楼盘项目进行合作。新城国际花都、中海国际社区、中国铁建山语城、世界一区、联美品格、中鼎江岸花城等都成为0731团房网的长期合作伙伴，共推出特价房源400余套，参与人数近10000人。其中，本网与新城国际花都在六月成功举办的大型团购活动累计认筹近100套，报名参与多达千人，成为长沙楼市电商服务的标杆。



抢团网址：http://tg.0731fdc.com

抢团热线：0731-84662191