

免费赠阅

长沙市住房和城乡建设信息中心总策划 | 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

2014.11

总第46期 下期将于2015.1上市

0731房产网官方微信



微信扫一扫 楼市全知晓

封面专题

金秋好时节 刚需购房季

楼市报告汇

2014年1-9月长沙市房地产市场分析报告

2014年上半年中部六省会城市房地产市场之对比分析

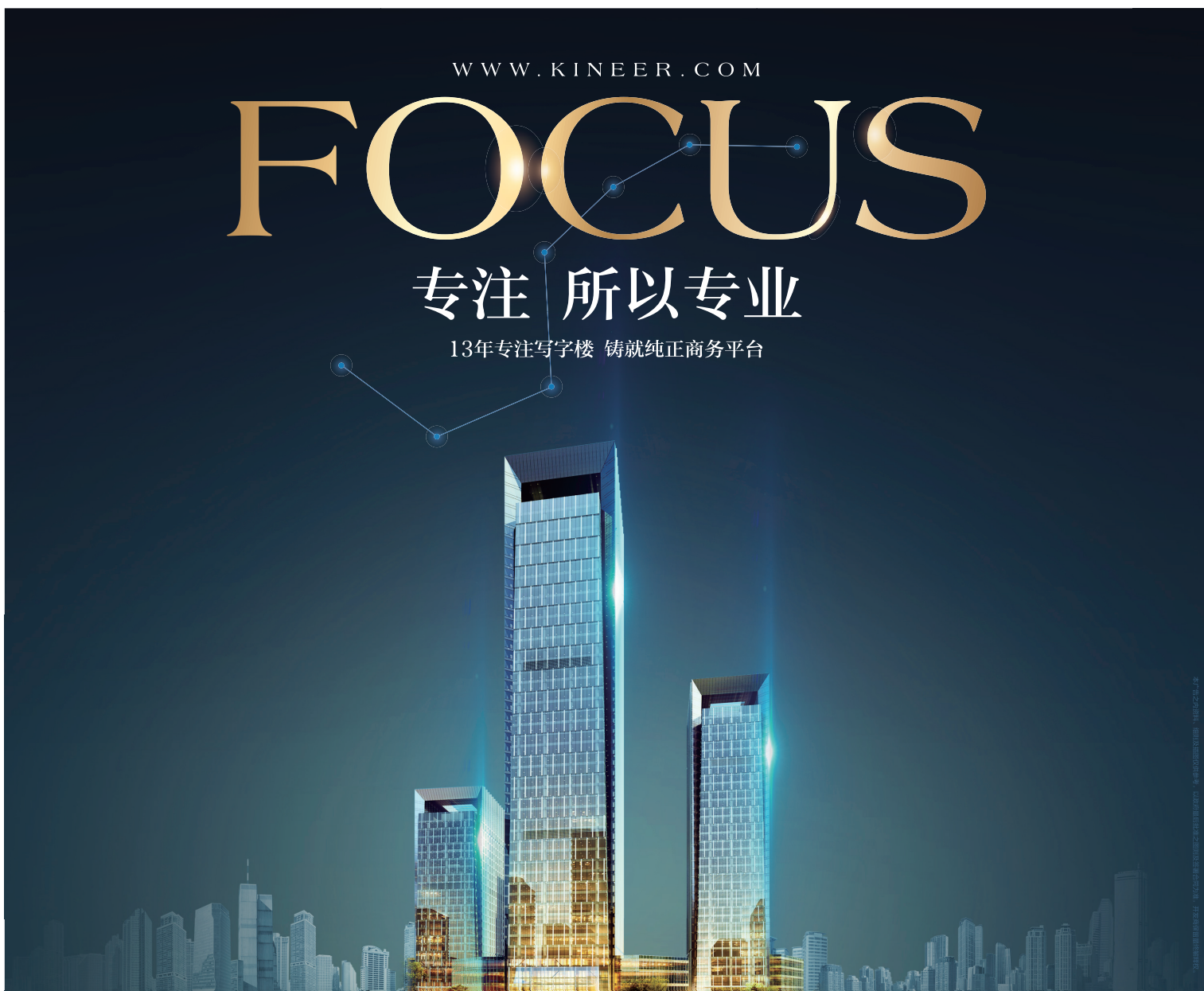
2014年前三季度长沙市内六区住宅消费研究报告

WWW.KINEER.COM

FOCUS

专注 所以专业

13年专注写字楼 铸就纯正商务平台



Kineer 楷林
定义写字楼标准

楷林国际
KINEER INTERNATIONAL
国际品质 绿色办公



核心地段
滨江新城核心区
城市未来CBD



金融聚核
金融平台
银企合作 无缝对接



生态办公
美国LEED银级认证
绿色建筑群



国际品质
美国莱昂森
倾力之作



先进理念
13年专注写字楼
量身定制



增值运营
360°资产管理
物业保值增值

+86 731 8984 9999

项目地址: 中国·长沙 岳麓区滨江路53号
开发商: 楷林(长沙)置业有限公司



2014

0731房产网最重磅服务产品

创新直通**大数据** 智能营销**新时代**

长沙最具本土特色、最高转换率、最效果直达的

全新智能型数据电商营销平台

IDAM^{1.0}

房产电商服务系统



微信扫一扫 楼市全知晓



这季不出手，更待何时？

2014年以来，全国房地产市场愁云笼罩，市场回调、销量萎缩、库存高企、房价下跌成为真实写照。面对市场周期性低迷，国家政策层面上分类调控开始趋向酌情放松；而地方政府救市意愿迫切，从6月呼市率先取消限购后，多米诺效应迅速传播，限购红线崩溃，托市全面铺开。从限购松绑的力不从心，到地方的突破性救市，再到限贷政策的放开跟进，楼市僵局可否破，这个“金九银十”是关键。

在全国楼市周期性下调大势下，长沙楼市未能逆市突围。前三季度房地产市场整体低位运行，新房供增销减是常态，库存量持续高压，房价也有所下滑。8月以来长沙限购政策悄然松绑，短期内楼市未能应势而起，购房者观望心态依旧，但央行限贷的全面放开或成后市转折点。而开发商方面借机跑量意愿强烈，面对传统冲量旺季，以价换量、促销让利等力度空前，让我们对这一季能否抄底充满遐想和期待！

当前，地方救市风起云涌，楼市正在周期性调整中寻求转机和突破。未来，国家宏观调控方面将是改革优先于刺激，那么激活楼市的重任将在地方。毫无疑问，“去库存”、“促销售”、“保刚需”将是未来楼市的主题。

之于长沙，调控政策全面松绑、优质房源推量促销、购房限贷全面放开，更有棚户区改造释放大量刚需，各项楼市利好已是万事俱备，只欠出手。很明显，长沙楼市将在这个暖秋拉开刚需购房季的序幕。本期《长沙楼市》封面专题将以“金秋好时节，刚需购房季”为主题，深入剖析长沙楼市利好政策以及各类刚性需求的释放规模与特征，集中推荐优质优价的刚需房源，为您找到最合适买家，也为您寻到最称心的好房。

由长沙市住房和城乡建设委员会、长沙市安居棚改办、长沙市住房保障局特别支持，潇湘晨报系、0731房产网、《长沙楼市》执行策划的《惠动长沙·2014金秋购房嘉年华》之棚改进行时，全民淘房“双十一”活动正在火热进行，棚户区改造选房直通车已全城开动，助阵金秋购房季！

秋天是收货的季节，这一季更是刚需置业圆梦的好时机。金秋购房优惠ing，您还不出手，更待何时呢？



曾锋

长沙楼市

Governor

Changsha Municipal Commission of Housing and Urban-rural Development

Sponsor

The Information Center of Housing and Urban-rural Development in Changsha

Authoritise for Consulting

head: FanYanbin

Deputy head: Huhanqing

Member: Pengzhongyi Hongkairong Zhouguohua Wangyigao Chenzhencheng
Caoxuejun Huanghua Xiahai Zengfeng Chen dun xu

Editor Committee

Editor Committee director: FanYanbin

Editor Committee Deputy director: Huhanqing

Execution Editor in Chief: Zengfeng

Execution Subeditor: Zhouxia Xiongyang

Compilation: Liuting Wangmiao Maoxinin Denghui Shenxiaodie
Xuwei Dingxueying Jinshuigen Quxiongbin Tanglinhao
Chenfen Wanghanyao Zhouali Zhuzaoying Zhangqiang
Lawyer: Jiangdengke

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

Originality Design: Zhangdongliang Yangzhe Pengyu

Generalize: Tanjun Weilingfei Zhouxiaoying Zhangchengyin
Zengtingting Ouguoqing Wanggenqing Zoushan Zengjing

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

Print: Changsha Changdachen printing Co., Ltd

Address

Telephone

Fax

Http

主管单位

长沙市住房和城乡建设委员会

主办单位

长沙市住房和城乡建设信息中心

专家顾问组

组长: 范焱斌

副组长: 胡汉清

成员: 彭忠益 洪开荣 周国华 王义高 陈真诚
曹学军 黄 华 夏 海 曾 锋 陈敦旭

编委会

编委会主任: 范焱斌

编委会副主任: 胡汉清

执行主编: 曾 锋

执行副主编: 周 遐 熊 洋

责任编辑: 刘 婷 王 森 毛欣欣 邓 晖 申小蝶
徐 维 丁雪莹 金水根 屈雄斌 唐林浩
陈 芬 王涵瑶 周阿礼 朱璨莹 张 强

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 杨 哲 彭 雨

推 广: 谭 君 魏凌飞 周晓英 张成荫
曾婷婷 欧国清 王根情 邹 珊 曾 婧

合作媒体: 《潇湘晨报》《长沙晚报》 金芒果地产 长沙女性频道
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》

印刷: 长沙市长大成彩印有限公司

地址: 长沙市万家丽中路一段318号西子商业中心A栋7楼
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）

 <p>幸福满庭</p> <p>湖南瑞琪置业有限公司</p>	 <p>丽发新城</p> <p>福山南路370万㎡幸福生活标杆</p> <p>湖南同发投资有限公司</p>	 <p>金茂梅溪湖</p> <p>LANDSCAPE METROPOLIS</p> <p>长沙方兴盛置业有限公司</p>	 <p>纳爱斯 NEW CITY CORE 阳光丽城</p> <p>湖南省山水投资置业有限公司</p>
 <p>佳兆业 LUXURY LAKE MANSION 云顶梅溪湖</p> <p>一线全豪豪宅 国际生活地标</p> <p>湖南佳兆业房地产开发有限公司</p>	 <p>弘德·好莱城 HALO CITY</p> <p>建筑丰盛人生</p> <p>湖南省源城置业有限公司</p>	 <p>THE POSITIVE CLASS 禧都會</p> <p>湖南茂华置业有限责任公司</p>	 <p>中国铁建 梅溪青秀</p> <p>中铁房地产集团长沙置业有限公司</p>
 <p>Cosy House 荣盛·花语馨苑</p> <p>湖南荣盛房地产开发有限公司</p>	 <p>高岭国际商贸城</p> <p>长沙香江商贸物流城开发有限公司</p> <p>960万㎡·世界商品贸易区</p>	 <p>运达中央广场 YUNDA CENTRAL PLAZA</p> <p>60万㎡·高端城市综合体</p> <p>湖南运达房地产开发有限公司</p>	 <p>悦湖山</p> <p>长沙汉青房地产开发有限公司</p>
 <p>步步高·新天地(梅溪湖)</p> <p>步步高置业</p>	 <p>五江天街 HAPPY STREET</p> <p>湖南江城置业有限公司</p> <p>湖城口 500m² 长沙首个全街区商业</p>	 <p>钱隆首府</p> <p>湖南中旅房地产发展有限公司</p>	 <p>星都荟</p> <p>三铁汇 商圈芯 都会生活体</p> <p>湖南国康置业投资有限公司</p>
 <p>Laureate Couture ·欧莱雅郡·</p> <p>湖南旺坤建设集团</p>	 <p>名家·翡翠花园 MASTERS FAMOUS</p> <p>知性上层的五感华宅</p> <p>湖南美斯顿置业投资有限公司</p>	 <p>W-build 湾田·国际 建材城</p> <p>中南特大大专业批发市场集群</p> <p>长沙港湾置业有限公司</p>	 <p>万达·总部国际 WANDA HEADQUARTER INTERNATIONAL</p> <p>长沙开福万达广场投资有限公司</p>
 <p>长沙·白沙湾 Excellent Bay</p> <p>长沙东方城房地产开发有限公司</p>	 <p>洋潮 18 壳</p> <p>旷远集团(长沙)房地产开发有限公司</p>	 <p>中信新城 CITICITY</p> <p>湖南中信控股有限公司</p>	 <p>和泓·梅溪四季 HEVOL FOUR SEASONS</p> <p>湖南和泓房地产开发有限公司</p>
 <p>North Latitude 28 - Top Villa 千亩湖岸 大美之城 中粮·北纬28°</p> <p>长沙观音谷房地产开发有限公司</p>	 <p>麓谷小镇</p> <p>湖南金尚湖置业有限公司</p>	 <p>中庭国际 Chanfine-Atrium International</p> <p>人民东·智变SOHO</p> <p>长沙市房地产开发有限公司</p>	 <p>当代滨江MOMA</p> <p>摩登新豪宅 · 当代新悦城</p> <p>湖南当代绿建置业有限公司</p>
 <p>绿地中心 GREENTOWN CENTER</p> <p>湖南绿地金融城置业有限公司</p>	 <p>时代倾城 TIMES KING CITY</p> <p>长沙玫瑰园房地产开发有限公司</p>	 <p>Lotus Garden 中建·芙蓉嘉苑</p> <p>湖南中建信和美置业有限公司</p>	 <p>—OAK BAY— 橡树湾</p> <p>华润置地(湖南)有限公司</p>
 <p>半山壹號</p> <p>上海吉联房地产开发有限公司</p>	 <p>RIVER BANK MANSION 恒伟·西雅韵</p> <p>长沙先导恒伟房地产开发有限公司</p>	 <p>君汇上品</p> <p>湖南佳兆业房地产开发有限公司</p>	 <p>五矿·万境水岸</p> <p>有机集成生活系统</p> <p>湖南东润房地产开发有限责任公司</p>

LAVILLE
NEW WORLD
新城新世界
湖南成功新世纪投资有限公司

THE SIXTH CAPITAL
第六都
湖南湘电房地产开发有限公司

RIVER LANDSCAPE
中铁·西江悦
湖南百鑫达
投资置业有限公司

楷林国际
KINEER INTERNATIONAL
金融 科技 绿色 办公
楷林(长沙)置业有限公司

万科·魅力之城
A Glamorous City
湖南湘城壹伍置地有限公司

水墨林溪
《南二环边·35万方·首席宜居生活区》
长沙楚顺置业有限公司

荣悦台
湖南中央·高台观邸
湖南金基投资置业有限公司

丰源国际
INTERNATIONAL LIVING CENTRE
湖南长丰投资
开发有限公司

达美中心
DAME CENTER
湖南达美投资有限公司

世纪公园
Century Park
湖南富基置业有限公司

惠天然 IN NATURE
梅岭国际
湖南高瑞房地产开发有限公司

中建·梅溪湖中心
中建地产

湘水郡
湖南湘水投资有限公司

美立方
湖南新达美投资置业有限公司

Luxury Style
红橡华园
长沙朗景房地产开发有限公司

嘉宇中央公寓
—— 高桥东·地铁口·装饰艺术建筑群 ——
The Central Art-deco Apartment
湖南省新康桥房地产开发有限公司

中房·瑞致国际
REACH CENTURY
长沙中佳兆嘉房地产开发有限公司

筑梦星园
BUILD YOUR DREAM HOME
湖南旺佳房地产开发有限公司

御文臺
湖南鑫远投资集团有限公司

恒大·御景半岛
长沙金霞开发建设有限公司

北辰实业
BEIJING NORTH STAR
北辰三角洲

邦盛·水岸御园
BLOSSOM ROYAL PARK
湖南邦盛房地产开发有限公司

NOBLE HILLS
盈峰翠邸
和记黄埔地产(长沙望城)有限公司

双塔国际广场
INTERNATIONAL PLAZA
中心之上·国际专属超5A级写字楼
湖南兴鸿源投资开发有限公司

润和·紫郡
ORIGINAL TOWN
湖南秀龙地产置业有限公司

AMERICA LIFESTYLE
中央美郡
长沙吉顺房地产开发有限公司
新古典·美式精英生活区

紫华郡
ROYAL PURPLE
TOWN
湖南建良置业有限公司

天七彩 mall
COLORFUL MALL
湖南天元美居乐房地产开发有限公司

润和·悦
RUN HE DELIGHT
长沙金德置业发展有限责任公司

胜家雅苑
SHENG JIA YA YUAN
长盛心
家悦府
长盛苑
长沙威华置业

中·江山壹號
山·水·洲·城·士·脉·墅·景
湖南中建信和置业有限公司

绿地·海外滩
长沙上城置业有限公司

青竹湖·曦园
湖南金隅阳光投资有限公司

中国铁建
国际城
中国铁建地产集团

梅溪湖·湖龙大街
湖南正湘置业
有限公司

汇一城
HUIYICHENG
东业地产(长沙)有限公司



特别鸣谢以上单位对本刊大力支持



{本期推介索引}

楷林国际
 万科魅力之城
 绿地·海外滩
 纳爱斯·阳光丽城
 长房·半岛蓝湾
 新华都·长沙天地
 水墨林溪
 通用时代·国际社区
 中信新城
 荣悦台
 卓越·蔚蓝城邦
 恒大·御景半岛
 恒大江湾
 保利·香槟国际
 保利·西海岸
 珠江郦城
 湘域熙岸
 天元·涉外景园
 中铁·西江悦
 时代倾城
 远大麓谷小镇
 钰龙天下
 洋湖STYLE
 五江天街
 万里时代
 中央美郡
 沙坪·秀坊街
 沁园金城
 长沙市房产研究中心
 IDAM1.0房产电商服务系统
 智信评估
 楼市会所

A版

● 卷首语

001 这季不出手, 更待何时?

● 封面专题

金秋好时节 刚需购房季

015 前言

016 Topic1 近期房地产市场政策红利

024 Topic2 刚需置业需求分析

032 Topic3 好房推荐

056 结语: 机不可失 时不再来



CONTENTS

目录

B版

● 楼市报告汇

- 100 2014年1-9月长沙市房地产市场分析报告
110 2014年上半年中部六省会城市房地产市场之对比分析
117 2014年前三季度长沙市内六区住宅消费研究报告

● 名盘·名企·名人

名盘

- 128 步步高·梅溪新天地
打造世界级体验殿堂引领新城市生活品位

名企

- 132 铸造品质典范 成就幸福人居
佳兆业谱写地产传奇居

名人

- 136 陪伴是最好的给予
——专访楷林(长沙)置业有限公司副总经理邓风

● 楼市时态播报

楼市资讯361°

- 014 日历、数字、事件、反应、市场
楼市观察家
026 最佳抄底时机到来? 扫描2014“金九银十”楼市百态

● 盛典回顾

- 032 浪淘沙, 显真金, 谁是真英雄
长沙楼市趋势论坛暨2014上半年排行榜颁奖典礼圆满落幕

● 0731楼市会

活动天下

- 034 秋实静美 我们迎来了0731楼市会收获季

0731看房车

- 038 透过置业者的眼睛 寻找星城好楼盘

业主生活

- 042 厚积薄发 业主论坛总帖数首破百万大关

百姓争鸣

- 046 房贷新政众生相 几家欢喜几家愁?

● 交易指南

- 048 佳佳置业小帮手
050 2014年9月长沙市楼盘基准房价速查手册

● 信息大全

- 070 2014年第四季度推新楼盘推荐
096 长沙市2014年第三季度商品房预售许可一览表



COVER PROJECT
封面专题



金秋好时节 刚需购房季

前言

曾经,苏轼以一句“一年好景君须记,最是橙黄橘绿时”赠予友人,劝友人虽然人到中年,青春不再,但也正是人生大有作为的黄金阶段,应珍惜时光,努力不懈,切莫意志消沉。若借诗里的喻意来勉励当下的长沙楼市,是否也算应景之作呢?2014已然走过了大半的路程,而楼市却仿佛依然无法回到去年的那般光景,仿佛春机不再,盛夏未至般的就走入了秋天。

然则,这个秋天也并未静水无澜。在刚需撑市的长沙城,一波又一波的政策频出,从放宽户籍落户制度,到棚户区改造安置建议购置适当面积的普通商品房,再到省市级和各区县一系列促进房地产市场平稳健康发展的意见——政府似乎并没有放弃房地产市场而不顾;金融机构纷纷松绑放利,公积金贷款也放开异地限制,众多房企项目也在此时让利促销,蓄势今年最后一波热销期——市场也在全方位挑动着刚需客最敏感的神经。种种迹象表明,今年最佳的购房时机已然来到。

在各方的努力下,这个秋天,长沙楼市能否被添上一笔浓墨重彩的金色呢?我们拭目以待!



Topic 1

市场政策 红利

REAL
ESTATE
MARKET
POLICY
DIVIDEND

房地产市场政策红利

进入九月以后，长沙楼市终于耐不住平静，利好消息频频传出。门槛越来越低的落户政策、优惠颇丰的区域购房新政以及逐渐松口的房贷利率等，均为此前略显萎靡的市场注入了一剂剂强心针。

Part 1

NEW
户籍政策

户籍改革14载

自2001年10月省委、省政府下发《关于做好城市工作几个问题的通知》开始,我省户籍制度改革工作正式迈开了脚步。这份通知发出后仅仅两个月的时间,省委、省政府又召开新闻发布会,公开了10项改革措施,首当其冲的便是取消农业人口与非农业人口的户口性质划分,并在落户条件上予以放宽。

在此之前,长沙市在城镇户口落户政策上一直存在“门槛较高,限制过多”问题。例如,在人才引进落户方面规定:大中专毕业生只有分配到机关、团体、事业单位或国营企业的正式员工才能到所在地城市落户;中高级技术和管理人员进城落户,只有获高级专业技术职称的不受年龄和工龄限制,中级专业技术人员和管理人员仍受年龄和工龄等条件的限制,并且其家属也无法直接投靠落户。而在投靠城市居民落户方面,改革前政策的限制条件更多。首先夫妻投靠方面,夫妻双方年龄均要达到30周岁,两地分居6年以上,一方在我市城区居住(非农业户口),另一方才能迁入我市。或者实际已在一起居住,且夫妻双方年龄均达到32周岁的,经申请准予其在我市城区落户。子女投靠父母方面,规定1998年7月22日以后出生的婴儿可自愿随母随父落户,对1998年7月22日以前出生的未成年人及超过18周岁的在校学生,已随母亲登记户口的,申请随父亲落户的,逐步予以解决,其中对学龄前儿童和进入高中学习阶段的学生优先办理。在老人投靠子女方面,规定男性要超过60周岁,女性要超过55周岁且身边无子女的才能投靠子女落户。投资落户方面,只有在我市购买面积不小于65㎡的实业投资者,才能落户我市,并且规定投资50万元至100万元以内的,允许投资人或其直系亲属1人的户口迁入;投资100万元至150万元以内的,允许2人的户口迁入;投资150万元以上的,允许3人的户口迁入。购房落户方面,规定在我市购商品房在20万元至30万元(不含30万元)的,允许购房者或其直系亲属1人的户口迁入;购商品房在30万元至50万元(不含50万元)的,允许2人的户口迁入;购商品房在50万元以上的,允许3人的户口迁入。

由此可以看出在户籍改革正式启动前,我市户籍政策不仅受城乡“二元”体制影响较大,准入指标和落户政策双重控制,且落户政策在年龄、职业资质、经济能力方面的要求颇多,并不利于我市户籍制度的发展。

自2001年我市启动户籍制度改革后,首先取消农业人口与非农业人口的户口性质划分,户籍按照实际居住地划分,并取消了诸多的落户限制:凡是有落实就业单位的大中专毕业生均可落户长沙;在长沙工作的各类中高级技术和管理人员,本人和直系亲属可以在长沙落户而不用受工作年限和年龄等限制;在亲属投靠落户上,也取消了年龄和结婚时间的限制。

在此后的十多年里,长沙市户籍管理政策又经历了数次调整,落户长沙的条件被逐渐放宽。2009年1月1日起,落户政策在2002年的基础上降低了入户门槛:购房落户不再受房屋面积和居住时间的限制;投资兴业落户最低标准由原先的50万元下降到30万元;文凭职称落户降低至中专和中等技工职业资格水平。此外09年的政策还增加了外来务工人员连续工作3年并缴纳养老保险的;居民获得长沙市级及以上荣誉称号的;株洲湘潭未成年人投靠长沙市祖(外祖)父母的;因出国被注销户口,在长沙就业或居住的,均可在长沙入户。

2014年最新落户政策

2014年,长沙市公安局制定颁布了《长沙市常住户口登记管理规定》,并于9月10日召开关于积极稳妥推进户籍制度改革的新闻发布会,在会上详细解读了我市最新的落户政策。至此,除新生儿出生落户外,我市迁入登记落户方式已扩展至21种情形:

其中,夫妻投靠落户、父母投靠成年子女落户、未婚子女投靠父母落户、离婚回原籍落户、收养落户、家属随军落户、投靠军人配偶父母落户、干部职工调动录用落户、获劳动模范等荣誉称号人员落户、大中专学生(录取、肄业、转学)落户、军人复员转业退伍和军队离休干部安置落户、留学归国人员和加入我国国籍的外籍人士落户,已不再受年龄、身份、居住年限、社保缴纳年限等其他条件的限制。

另外,长株潭地区未成年人投靠祖(外祖)父母落户方面,需满足长沙、株洲、湘潭地区的未成年人(未满18周岁、已满18周岁不满22周岁的在校学生)祖(外祖)父母户口在我市,申请投靠祖(外祖)父母共同生活并落户。

务工人员落户方面:需满足在芙蓉区、天心区、岳麓区、开福区、雨花区、高新区有合法稳定职业并有合法稳定住所(含租赁),参加城镇职工社会保险满两年的人员,或在长沙县、望城区、浏阳市、宁乡县有合法稳定职业并有合法稳定住所(含租赁)的人员,申请将本人及随其共同居住生活的配偶、未婚子女、父母的户口迁入我市的。

专业技术资格人员落户方面:取得中级以上职称或高级以上技工职业资格证书并在

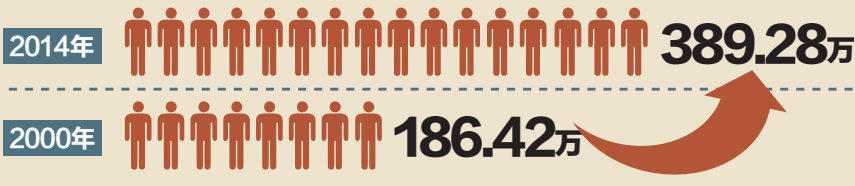
我市有合法稳定职业的人员,申请将本人及随其共同居住生活的配偶、未婚子女、父母的户口迁入我市的。

投资兴办企业落户方面:满足在我市投资30万元以上或安置就业10人以上的企业法人代表,申请将本人及随其共同居住生活的配偶、未婚子女、父母户口迁入我市的。在我市创业、累计纳税5万元以上或安置就业5人以上的个体工商户,申请将本人及随其共同居住生活的配偶、未婚子女、父母户口迁入我市的。

购房落户方面:在我市通过购买、受赠、继承、自建、单位分配等途径,获得了私有住宅房屋所有权并实际居住的人员,申请将本人及其共同居住生活的配偶、未婚子女、父母户口迁入我市的。

户籍改革带来的长期人口红利

我国实行计划生育几十年,劳动年龄人口绝对数正在逐步减少,劳动力供给的形势已发生根本性转变,许多城市的劳动力短缺现象已成为常态。户籍制度改革,给我们带来的不仅仅是对经济的直接拉动,更多的体现在人口红利上。长沙市开始着手启动户籍制度改革前的2000年底,非农业人口统计数为186.42万人。而在十多年改革不断深入的今天,截至今年8月底,长沙市共有常住人口857.52万人(包括户籍人口667.89万人,流动人口189.63万人),其中城区常住人口389.28万人(包括户籍人口249.18万人,流动人口140.10万人)。尽管我市人口增长速度相对缓



慢,但长沙已然加入人口规模大城市的行列。

户籍制度改革对推进我市城镇化发展起到了较为明显的积极作用,对房地产市场而言,短期内虽不会有明显实际效果,但却起到了提升市场信心,鼓舞业界士气的作用。而长期来看,户籍制度改革对房地产市场而言是一个长期的利好。

大量人口在摆脱了户口束缚后,积极涌入城市以寻求发展机会。而北上广深等特大城市的人口规模受到严格控制,落户难度加大;中小城市却受制于本身的发展规模与就业机会,人口吸附能力差。所以像长沙这样处在合理落户条件内的大城市,既有良好的产业发展前景,能满足一定条件的就业发展机会,又有宽松便捷的落户政策做依托,将会吸引更多的人口流入,有利于促进我市住房需求增加,利好房地产市场。

Part 2

长沙棚改进展

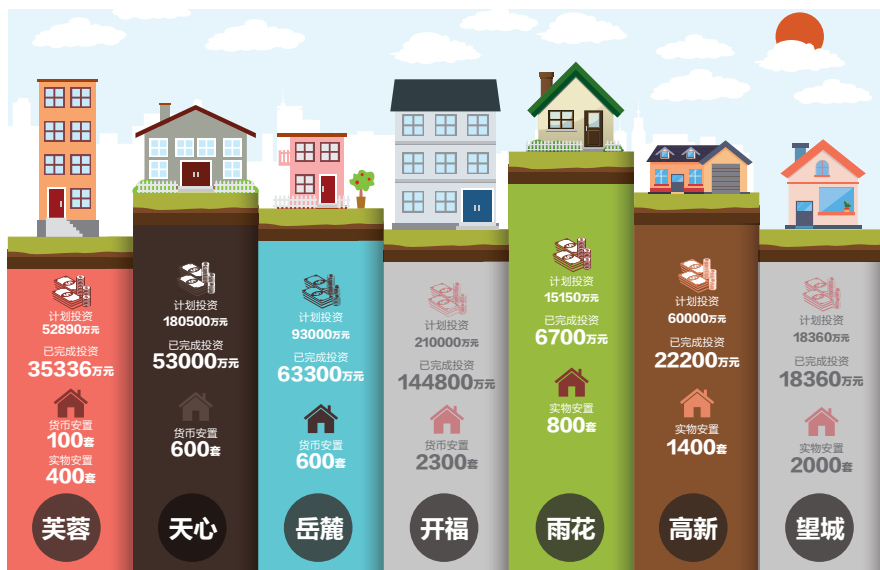
四年改造城市集中连片棚户区

今年是我市棚户区改造的攻坚年,据住房保障局通报数据显示,2014年全年计划实施棚改项目56个涉及14700户居民家庭。截至今年9月底,城市棚户区改造项目已全面开工,开工率达到100%。其中实物安置10379套,货币安置完成4324套。

分区域来看,芙蓉区计划投资52890万元,已完成投资35336万元,货币安置100套,实物安置400套。天心区计划投资180500万元,已完成投资53000万元,货币安置600套。岳麓区计划投资93000万元,已完成投资63300万元,货币安置600套。开福区计划投资210000万元,已完成投资144800万元,货币安置2300套。雨花区计划投资15150万元,已完成投资6700万元,实物安置800套。高新区计划投资60000万元,已完成投资22200万元,实物安置1400套。望城区计划投资18360万元,已完成投资18360万元,实物安置2000套。

在今年9月发布的《关于全面加快棚户区改造工作的意见》已于10月15日正式实施。《意见》指出,长沙市将从2014年开始,计划用五年时间基本完成集中成片棚户区改造,重点改造城市集中成片棚户区、国有工矿棚户区、城中村、城镇老旧住宅区及零星棚屋。这意味着,五年之后,约有950万 m^2 、8.67万户的棚户区将改头换面,长沙城区那些规划混乱,消防隐患严重的地方将得到彻底改善,中心城区的居住品质将有明显的提升。

截至8月底,我市6个重大棚改项目均取得了较为喜人的进展,长重棚改项目安置房建设B地块186套安置房主体已完工,C地块的安置房正在进行基础建设;黄兴北路棚改项目已完成征收签约共计461户;朝正垵城中村改造项目已完成征收签约541户;南湖片棚改项目已完成征收签约296户;火车北站棚改二期已发布征收三公告;新下河街棚改项目8月底已发布第一公告……未来,老长沙人可能对城市面貌的改变会有更深的体会,黄兴北路原先那些密密麻麻的老式砖瓦房将不见踪影,曾经承载了长沙古城厚重历史的都正街也将焕发新颜;而在长沙重型机械厂内,那些住着1000多户老职工,建于上世纪五六十年代的筒子楼也将不复存在了……过往或将留存在影像资料或人们的记忆里,而城市的脉络将在一次次的蜕变中愈加清晰。



棚改安置创新助推房地产市场

我市棚户区改造实行实物安置和货币安置相结合的补偿方式,这意味着我市房地产市场将迎来一批棚改货补安置置业需求。

根据长沙市《关于全面加快棚户区改造工作的意见》,棚户区改造实行实物安置和货币补偿机制相结合,被征收人可以选择房屋产权调换,也可以选择货币补贴方式。

棚改安置房用房包括公租房、产权调换房、限价商品房和存量经济适用住房。《意见》给出了四种棚改安置房的筹集模式。一是政府组织安置房建设,定向安置棚户区改造项目对象。二是棚户区改造项目原地或异地建设自行安置的安置

房。三是实行棚改安置房配建制度,在棚户区改造腾地挂牌出让的商品房开发建设项目中,配建一定比例的棚改安置房。四是政府团购普通商品房作为棚改安置房,安置房源价格由政府定价,并享受资金补助及税费减免政策。

选择货币补偿方式的被征收房屋产权人或落户三年以上符合特定条件的房屋合法承租人,无他处住房且未申请住房保障的,可以申请棚户区改造安置补贴。补贴标准为每户15万,可在长沙市中心城区自主选购120㎡及以下的普通商品住房或二手住房一套,房屋产权定性为棚改安置房,购房人拥有有限产权。

对我市房地产而言,棚户区改造究竟影响几何,社会各界看法并不一致。有机构预测长沙利用五年时间对3万多户的棚户区家庭进行改造,将给长沙市带来300多万㎡的购房需求量,将在很大程度上影响我市住宅需求结构。也有业内人士表示,棚户区改造属于被动式需求,购房者缺乏主动购买的动力,而且政府发放的购房补贴,对中心城区房价而言属于杯水车薪,再加上补贴都有时效性,即使能带动我市房地产需求,也是短期的、少量的。但也有专家表示,棚户区改造对我市房地产市场的影响,意义大于作用。在现阶段我市库存量居高不下的形势下,限购取消政策、棚户区改造对象的安置需求和政府购置适当面积的商品住宅作为棚改安置房,对我市去库存有很强的提振信心作用。

Part 3

区域 市场 新政

维稳全省房地产市场

2014年8月11日,为促进全省房地产市场平稳健康发展,湖南省住房和城乡建设厅发布了《关于促进全省房地产市场平稳健康发展的意见》(湘建房[2014]144号)。《意见》结合我省实际情况,从保障性安居工程、公积金使用、资金监管、行政审批等方面提出了五点意见。

此次《意见》由于是面向全省的,所以各项意见都在指导层面,并未将执行措施具体细化,并指出各地可以结合本地实际制定具体实施办法,这给后期市级及区县级的跟进政策提供了灵活的空间。

五点意见中,有两点在业界引发的舆论探讨最多。其一是“各地政府和企事业单位及经济园区可购置适当面积的普通商品房用于公租房和棚户区改造安置房,并纳入2015年全省保障性安居工程计划。”今年大规模启动棚户区改造,安置回迁的时间、财力成本都较高,回购商品房需要与开发商等多方面进行协商,考验政府的管理能力和协调能力。而

“望八条”强势袭来

2014年8月13日,长沙市望城区人民政府印发了《长沙市望城区人民政府关于支持和促进房地产业持续健康发展的若干意见(试行)》(简称“望八条”)。相较于之前省厅出的指导性意见,“望八条”细化了不少,政策优惠也涉及到了契税、维修基金、公积金、报建费、信贷等方面。

购房货币补贴方面,望城区财政安排购房补贴专项资金1亿元,从2014年8月1日起至2015年12月31日止,凡在望城区购买普通商品住宅或二手房(限价商品房、保障性住房除外)的购房者,望城区政府给予所纳契税额度的购房补贴。

维修基金方面,此次政策规定从2014年8月1日至2015年12月31日止,商品房住宅专项维修资金缴存时间由原先的预告登记时调整到办理入住手续前。公积金贷款方面,望城区也宣布响应省厅政策,恢复了异地公积金贷款的制度。

在报建费缴纳方式上,这次也做了调整,按照“3-4-3”的方式分期缴纳,即在报建阶段缴纳30%,预售阶段缴纳40%,验收阶段缴纳30%。另外,望城区还将区内银行新增房地产开发贷款纳入《长沙市望城区鼓励金融机构支持地方经济发展奖励扶持办法》的计奖范围,并给予相应奖励,用以鼓励金融机构加大房地产业信贷投放力度。

这些政策的出台,对已有意在望城区购房置业的消费者来说,无疑是一次很大的利好。尤其是给予所纳契税额度的购房补贴,将会给消费者带来1-2万的直接优惠,对有意愿购买大户型或别墅的购房者更加有利。而对开发商而言,报建费分期缴纳和金融机构信贷投放奖励机制,也能在很大程度上缓解开发商的资金压力,对企业融资和去库存压力也有一定释放作用。预计受政策时效性的影响,政策在短期内能对望城的房地产市场起到一些提升作用。

据最新的长沙市《关于全面加快棚户区改造工作的意见》指示,政府回购普通商品住房的安置价格采取政府定价,并给予资金补助和享受配建房源税费减免政策。出于成本及开发商承受能力等因素的考虑,政府回购的普通商品住宅项目很有可能是位于远离市中心,或库存积压较明显的项目。

其二是“住房公积金缴存人在缴存地以外的省内其他市州购买自住住房的,可享购房所在地住房公积金管理中心申请住房公积金贷款;无房户租赁住房用于本人自住的,可提取住房公积金支付房租,但月提取额不得超过本人住房公积金月缴存额。”此次《意见》再度放开了公积金缴存人在缴存地以外的省内其他市州购买自住住房的限制。对长沙市场而言,这是一个楼市利好信号,将会吸引一批本省外市的购房者来长沙投资置业。此外,《意见》还规定无房户可申领住房公积金用于交纳房租,这条政策提高了住房公积金使用的灵活性,对于租房户来说可解决一部分生活成本。

天心区契税补贴

9月26日,天心区启动2014年金秋购房节活动,活动将持续三个月,优惠颇多,是有意在天心区置业的购房者不可错过的购房佳机。

首先是契税补贴政策。据天心区城乡建设局介绍,凡9月26日至12月25日在天心区购买新建商品房(含住宅和商业用房,保障性住房除外)的购房者,政府将给予每套房屋1个百分点的契税补贴。购房时间以在房地产管理部门登记的商品房合同网签时间为准,符合条件的购房者可持购房合同及发票、契税完税凭证等资料,于2015年3月31日前到天心区城乡建设局进行申报。

其次是购买写字楼价格补贴。符合条件的金融机构、总部企业在天心区购置办公用房,区政府给予200-1500元/㎡的购房补贴(该政策与1个百分点契税补贴政策不重复享受)。上述政策,具体按照《长沙市天心区促进区域经济发展奖励办法》(天发[2014]9号)和《长沙市天心区促进金融产业发展的若干办法》(天发[2014]11号)执行。

再次是楼盘让利活动。2014天心区金秋购房节吸引了万科·紫台、保利国际广场、华远·华中心、通用时代·国际社区、鑫远集团、中信新城、北辰中央公园、湘江锦绣、兴威·朱雀门、中建地产、长城水郡、水墨林溪、云海湾等近30家名企名楼参与。众多楼盘也纷纷拿出货真价实的优惠政策:如万科·紫台拿出30套特供房源;鑫远·御文台22套特价房,每套让利500元/㎡;云海湾部分特价房,最高省20万元/套;湘江锦绣精装现房一次性付款9.4折……参展楼盘单套最高优惠可达50万元,相当于7.5折。

Part 4

NEW 信贷 动向

首套房贷利率松动

自各地逐步取消限购之后，银行等金融机构利率松动的消息也纷纷在各个城市坊间流传开来。长沙市政府虽没有明确下文取消90㎡及以下面积商品房的限购政策，但在实际操作层面也已放开了以往限购户型的网签限制。而一直紧绷着的银行贷款也稍稍有所放松，就在国庆节前夕，央行忽然发文《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，宣布“积极支持居民家庭合理的住房贷款需求”。此次通知不仅改变了以往首套房的认定方式，更是取消了三套房及以上贷款的限制。同时还明确提出“对于贷款购买首套普通自住住房的家庭，贷款最低首付款比例为30%，贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍，具体由银行业金融机构根据风险情况自主确定。”央行已为利率折扣松口，下一步就看各商业银行的跟进节奏了。

据了解，长沙部分银行已经开始回归基准利率，首套房贷基准利率的范围正在逐步扩大。其中，长沙银行、光大银行、浦发银行针对首套房贷均可有条件的执行基准利率，浦发银行和长沙银行甚至还推出了一定的房贷利率优惠政策。而工行、建行等国有银行，房贷审批如常，既没有趋严也未放松，首套房贷利率仍然在基准利率上普遍上浮5%—10%。

在已经做出汇率调整的银行中，长沙银行规定，购买首套自住房且套型建筑面积在90平方米以下的借款人家庭，贷款利率最低不得低于人民银行同期同档次贷款基准利率的0.85倍；对购买首套自住房且套型建筑面积在90平方米以上的借款人家庭，原则上利率执行人民银行同期同档次贷款基准利率。民生银行从9月份开始，已实施首套住房按揭贷款利率执行基准利率至基准利率上浮5%的新标准。浦发银行的首套房贷仍然以基准利率上浮5%为主，特别优质客户可以申请到基准利率，后续随着市场行情变化最低可到9折。光大银行自10月1日起对优质客户首套个人住房按揭贷款业务也将执行基准贷款利率。另外在贷款审批放款速度上，各银行也有明显加快。

公积金放开异地贷款限制

按照省住建厅《关于促进全省房地产市场平稳健康发展的意见》中的规定，“住房公积金缴存人在缴存地以外的省内其他市州购买自住住房的，可享购房所在地住房公积金管理中心申请住房公积金贷款。”据公积金管理部工作人员介绍，异地住房公积金在长沙申请的审批时限并不冗长，同本地公积金贷款一样，市内各区管理部可保障异地公积金贷款在3个工作日内完成。除张家界、衡阳、岳阳外，省内其余市州已与长沙住房公积金管理中心签订合作协议，异地公积金贷款在合作城市间都可申请。职工在这些城市购买住房，均可以向当地住房公积金中心申请办理公积金贷款手续，但是因为发放公积金贷款的额度要求等条件并不完全一致，更具体的要求要和申请地的公积金中心问询核实。

Part 5

人才安家补助

长沙“3635”计划

2014年2月19日市委、市政府召开了引进紧缺急需和战略型人才计划（简称“3635计划”）新闻发布会，会上正式发布了《长沙市引进紧缺急需和战略型人才计划》文件，明确表示长沙计划用3年时间，在工程机械、汽车及零部件等6个重点产业领域，分3个层次引进经济社会发展紧缺急需和战略型人才500名左右。

市委组织部副部长、市人社局局长文丽霞介绍，长沙“3635”计划对自主创业或与用人单位签订三年以上聘用合同的引进人才最高给予100万元的安家补助，分年度按比例支付到位。对入选计划的人才帮助协调融资贷款，并按同期银行贷款基准利率发生利息额的50%，给予每个项目不超过3年的贷款贴息。根据人才发挥作用情况和入库税收增长情况，给予创业型企业和引进人才单位每年最高100万元的奖励，鼓励企业不断成长，做大做强。引进的领军人才、高级经营管理和研发人才或团队带项目创业的，从企业正式注册起，5年时间内，根据创办企业当年入库税收，市、各园区和区县（市）所得部分总额及年度增长情况给予奖励，奖励金额最高为100万元。

湘江新区重点扶持五类人才

2014年7月31日，由湘江新区管委会和长沙高新区管委会共同印发了《关于支持鼓励创新创业大才人驻的暂行规定》的文件。根据文件内容，自《暂行规定》发布之日起至2015年12月31日，文件规定范围内的五类人才在指定区域购买新建商品住宅毛坯房的，按照备案的购房合同登记的建筑面积，每平方米补助200元。

这五类人才主要是指湘江新区的创新创业型人才，包括经主管部门审核认定的，经湘江新区管委会或高新区管委会依据文件认定的和特定企业的骨干型或实干型人才。而购房补助区域则限制为麓谷科技新城、梅溪湖国际新城、滨江商务新城、洋湖生态新城、大王山旅游度假区的新建商品住宅毛坯房。



Topic 2

置业需求 分析

RIGID
DEMAND
HOME
DEMAND
ANALYSIS

刚需置业需求分析

长久以来长沙都是名副其实的“刚需之城”，在快速城镇化发展的道路上，各项基础设施建设使得长沙的区位优势日益显著，人口激增，也带来了大量的置业需求。

Part 1 新增城市人口置业需求

70.60%

长沙城的发展日新月异,作为湖南省会城市,多年来全市经济持续快速发展,长沙对周边县市的辐射和吸附能力逐渐加强,车水马龙间喧嚣繁华,一幢幢高楼平地而起……越来越多的湖南人选择在长沙工作生活,长沙已成为典型的人口净流入城市。

人口的净流入带来的是快速的人口城镇化,而与此同时,我市城镇空间也在迅速扩大,实现了人口城镇化与空间城镇化的稳步共同推进。城镇化加快发展步伐,城镇化水平得到显著提升,从2006年至2013年的八年里,我市城镇化率从最初的56.50%上升到现如今的70.60%,城镇化率比2006年提高了14.10个百分点,2006—2013年年均提高幅度为2.01个百分点。2013年长沙市城镇化率高于全国平均水平16.9个百分点,比全省平均水平高22.64个百分点。

国际传统理论认为,城镇化发展具有明显的阶段性特征:一个地区城镇化发展水平处于10%—30%之间,属于缓慢发展阶段;达到30%后,开始进入快速发展阶段;当城镇化水平提高到70%,快速发展阶段结束,进入相对稳定甚至停滞阶段。从这一理论来看,长沙市的城镇化发展道路似乎已走过了最快速发展的时期,但事实上城镇化除了人口与空间的城镇化外,还有更深层次的涵义在。从长沙近几年的发展轨迹和发展前景看,长沙市作为一个省会城市、两型社会建设的重点城市,城镇化率达到70%以后,城镇化水平仍然存在较大发展空间。

根据《长沙城市总体规划(2014年修订版)》,长沙城市发展空间进一步拓展,规划区范围由2003版总体规划的2893平方公里扩大至4960平方公里。到2020年,长沙中心城区将包括长沙市河东内四区全部,以及岳麓区、望城区、长沙县的一部分,总面积1142平方公里,其中,城市建设用地规模为629平方公里。规划至2020年全市总人口1000万人,城镇人口810万人,中心城区城市人口规模629万,城镇化水平81%。



近三年1065.73万㎡的新增人口引致需求

根据《2013年长沙市国民经济和社会发展统计公报》数据显示，2013年末我市常住人口已有722.14万人，城镇化率为70.60%，比上年提高1.22个百分点，人口自然增长率为4.73‰。

利用近年来《2013年长沙市统计年鉴》里公布的城市人均住房建筑面积数据，以2012年为基期年，采用平均增长率方法进行预测，得到长沙城市人均居住面积年均增长率为2.90%。按照年均增长2.90%可以粗略测算出2015年至2017年的我市城市居民人均住房建筑面积。

表1 2015年至2017年城市居民人均住房建筑面积预测

	2015年	2016年	2017年
我市城市居民人均住房建筑面积（㎡）	34.65	35.65	36.69

表2 2015年至2017年内六区新增标准人口预测

	2015年	2016年	2017年	三年总和
内六区新增标准人口（人）	96611	99502	102549	298662
我市城镇居民人均住房建筑面积（㎡）	34.65	35.65	36.69	——
新增人口住房引致需求（万㎡）	334.76	354.72	376.25	1065.73

Part 2 新增就业和成家置业需求

“毕房族”悄然登场

2014年全国应届高校毕业生约727万，湖南省应届高校毕业生31.2万，其中在长高职院校50家，应届毕业生达15.6万。据《2014年长沙市应届高校毕业生就业情况调查报告》数据显示，长沙高校毕业生在就业地域的选择上，长沙本地是省内高校毕业生就业的首选地，占据27%的受访比例。其次是沿海经济发达城市，占比21%；选择北京、上海等一线城市的占比11%，另有24%的受访者认为“就业区域不重要，职业发展前景是关键”。

一毕业就买房，正成为不少大学毕业生的选择，甚至很多大学生在还没拿到毕业证的时候就已经先拿到了房产证。近几年房价的持续高位运行，让很多即将走出校门的年轻人为自己将来的安居之所隐隐担忧起来。“早买早放心”成为不少家长和毕业生的共同心态。“毕房族”这一新兴词语便这样应运而生了。有调查资料显示，超过九成的“毕房族”买房资金来自父母的资助，其中父母付全款的占到了三分之一。

“毕房族”背后折射出的是这几年房地产市场快速发展下购房者心态和消费观念的改变。一是房价的上涨速度之快，让不少家长和毕业生认为买房是迟早的事情，还不如趁现在房价相对较低的时候入手。二是房屋租金上涨，使得房租和贷款月供相差无几了。

以前租房是毕业生的首要选择，而现如今租房价格也在不断上涨，每月租金价格和一套小户型贷款月供差不太多，甚至有些地段还出现倒挂的现象。面对这样的现状，不少毕业生更倾向于选择购置一套小型公寓，既可作为自己现阶段的过渡居所，还可以作为日后出租投资用，可谓一举两得。

从《2014年上半年长沙市内六区住宅消费特征研究》报告中可以得知，我市内六区新建商品住宅购房者年龄在25岁以下的，占比达到18.70%，较去年同期有微幅的上涨。25岁以下群体是继25-35岁、35-45岁社会中坚力量置业群体后的



新一波买房新生力量。这一部分人群的需求以过渡性置业兼顾投资倾向为主，更愿意购买位置较好，总价较低的带装修小公寓，或者是交通便利的小户型毛坯或二手住宅。在此年龄阶段选择一步到位置业的占比极少，除非是工作已稳定且家庭经济条件较好。

在省教育厅公布的全省普通高校2014届毕业生初次就业情况中了解到，截至今年7月31日，31.2万名毕业生中，已就业27.2万人，就业率为87.25%。而粗略估算这27.2万毕业生中选择留在长沙工作的有7.34万人，这部分人将有可能在近3年内产生置业需求。

112.54万适婚人口

随着80后婴儿潮出生的人进入适婚年龄以及第一批90后也到了晚婚年龄，适婚人口的比例逐渐上升，婚房需求早已经成为刚需购房者首要的置业动因。2013年曾有媒体在网上进行婚房置业问卷调查，结果显示在婚前是否要买婚房的问题上，有68.75%的网友表示更倾向于先买房后结婚，有12.5%的网友认为可以租房结婚，另有部分网友认为这取决于双方家庭条件。不能否认的是婚房已成为大多数年轻人结婚的必要条件。

从《2014年上半年长沙市内六区住宅消费特征研究》报告中可以得知，我市新建商品住宅成交以二居室和三居室为主，占比接近80%，成交户型面积也以90-120㎡的居多，而这些户型特点也恰好是最适宜做婚房的。

据《长沙市人口普查资料》显示，长沙目前在24-30岁适婚年龄段的人口约有112.54万人，其中男性适婚人口55.79万人，女性适婚人口56.75万人。这些适婚人口的婚房需求将在近五年内持续释放，若再加上大龄未婚人口的置业需求，这个需求量还将更加庞大。从统计数据来看，近几年每年注册登记结婚的新人都在6万-8万对，若按照这个趋势预测，未来几年内我市每年的婚房需求将在8万套左右，约848万㎡的年均需求量。婚房的高需求量还将持续支撑我市房地产市场。

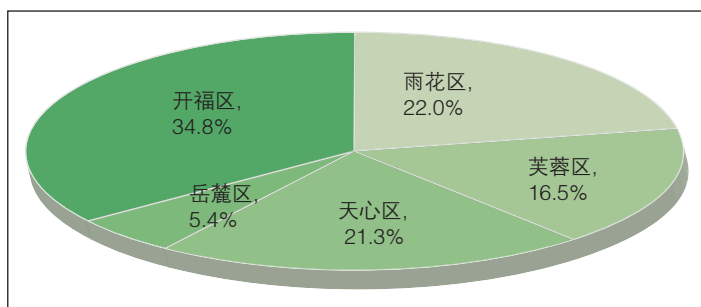
Part 3 货币补偿安置置业需求

////// 货补人群需求特征

自2013年9月至今, 我市内五区已登记在册的货补对象共有638人次, 其中享受A类补贴标准8万元的占77.43%, 共有494人次, 享受B类补贴标准5万元的占22.57%, 共有144人次。

★ 开福区货补对象最多

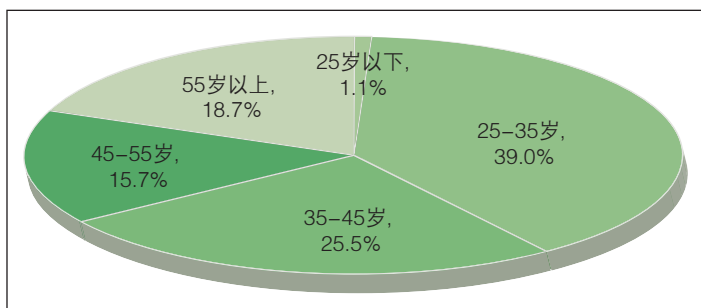
从货补对象的所在区域分布来看, 开福区货补对象最多, 占据内五区货补总人数的三分之一。其次是雨花区和岳麓区, 分别各占据货补总人数的五分之一左右。若从购房者就近置业的消费期望考虑, 未来一年内我市内五区的棚改货补置业需求区域将以开福区、雨花区、天心区为主。



2013年9月至今内五区货补人群区域分布

★ 年龄分布以25-35岁为主

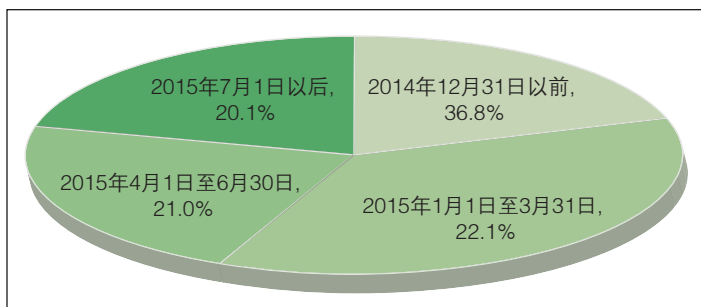
从货补对象的年龄分布来看, 货补对象以25-35岁和35-45岁年龄段的为主, 占据了所有货补总人数的64.5%。这两个年龄段也是我市新建商品住宅购房者的主力购买年龄段, 是我市刚需购房者的代表力量。



2013年9月至今内五区货补人群年龄分布

★ 货补凭证有效期为1年

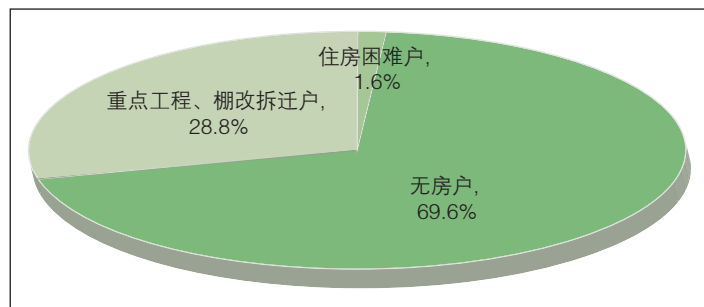
我市货补自凭证发放之日起1年内有效, 所以从2013年9月至2014年9月期间发放的货补凭证, 将在2014年9月至2015年9月期间失效。从我市2013年9月至今货补对象的凭证时效日期来看, 凭证在2014年年底前失效的占36.8%, 超过了货补总人数的三分之一, 这部分人受凭证即将到期的影响, 购房意愿最迫切。



2013年9月至今内五区货补人群凭证有效期

★ 补贴对象以无房户为主

从我市货补对象类型来看,大部分是无房户,这部分人占据货补对象的70%左右,重点工程和棚户区改造拆迁户占比接近三成。结合我市货补对象年龄分布来看,无房户很可能为我市随父母居住的本地人,或一直在我市租房居住的外来人口。这部分人有强烈的购房意愿,但受收入等条件的限制,无法承担总价过高的户型。



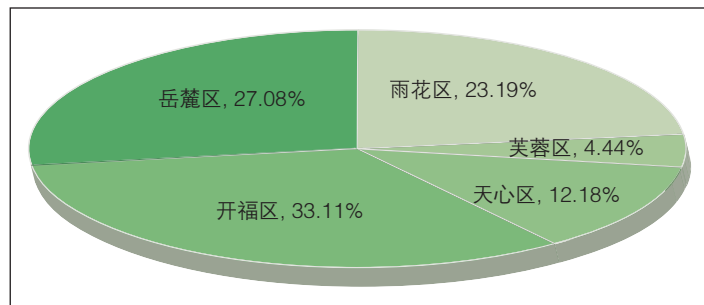
2013年9月至今内五区货补人群补贴类型

////// 货补人群置业特征

通过对2010年以来,利用货币补贴购买普通商品住房的购房者成交信息进行统计分析,总结出近几年货补人群在购房区域、户室面积、成交金额、成交价位段、付款方式等方面的消费特征。

★ 购房区域偏好开福区

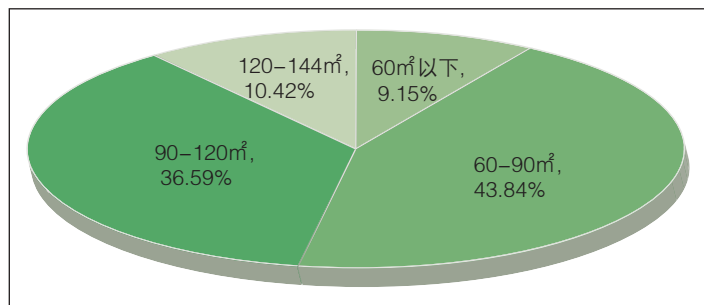
从2010年以来货补人群的置业区域特征可以看出,货补人群首选开福区的物业项目,占比达到33.11%,这或与近几年来开福区的货补人数一直居于内五区高位有关,也反映出了货补对象在原有居住地附近就近置业的消费偏好。此外,岳麓区和雨花区的成交比例也较大,分别都在四分之一左右。



2010年以来内五区货补人群购房区域特征

★ 户室面积以60-90㎡为主

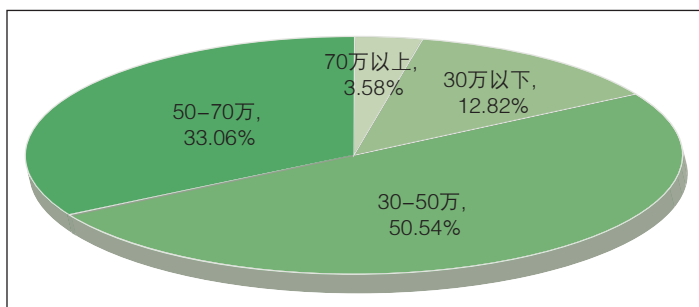
2010年以来,我市货补人群购买普通商品住宅的成交面积段主要集中在60-90㎡、90-120㎡的户型,其中60-90㎡户型的占比最大,达到43.84%。60㎡以下和120㎡以上的面积段成交比例较小。此前我市规定货补购房的房型面积段不得超过144㎡,今年最新的棚改货补政策规定被补偿人可在长沙市内五区规划控制范围内自主选购120㎡及以下的普通商品住房或二手住房一套,预计未来一年货补对象在120㎡以上住宅的成交比例会进一步缩小。



2010年以来内五区货补人群购房面积特征

★ 成交总价以30-50万元为主

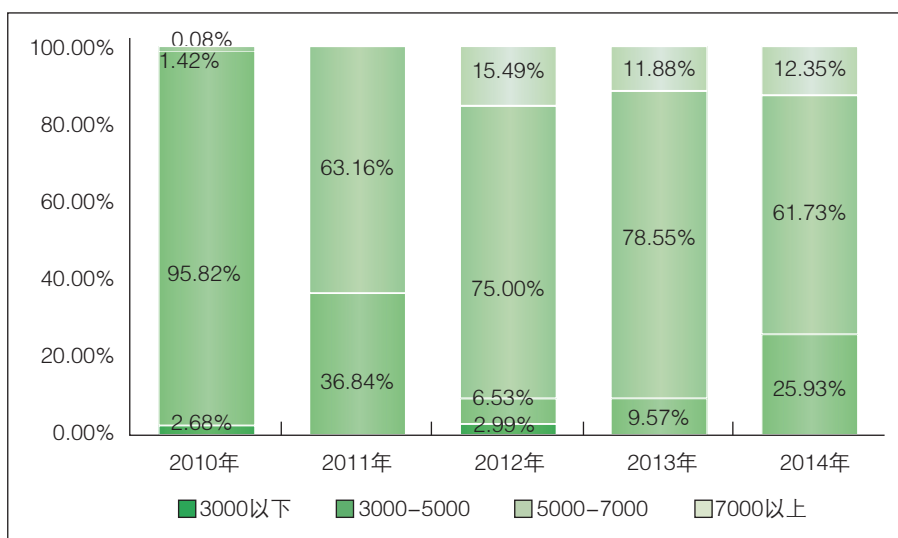
从2010年以来货补人群购房成交总价结构来看，总价在30-50万元区间内的占比最大，占比达到50.54%。其次是50-70万元区间，占比达到三分之一左右。总价在70万元以上的占比最少。



2010年以来内五区货补人群购房总价结构特征

★ 成交均价普遍在5000-7000元/㎡

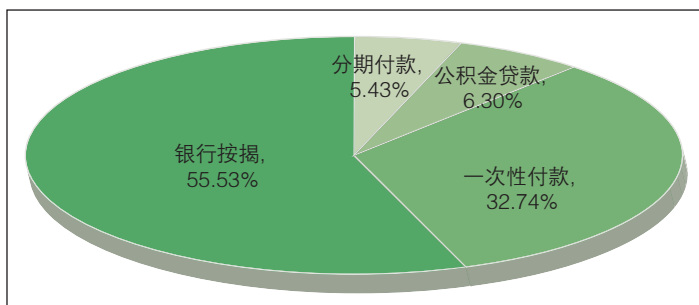
从2010年以来货补人群购房成交均价来看，除2010年外，其余几年的成交均价均以5000-7000元/㎡为主，且占比普遍超过60%。3000元/㎡以下和7000元/㎡以上价位段的成交量较少。2010年时，货补人群购房成交绝大部分在3000-5000元/㎡价位段，主要与当时政策规定货补居民凭货补凭证只能购买价格低于5000元/㎡的房子有关，此后这一限制条件被取消。



2010年以来内五区货补人群购房成交均价段特征

★ 付款方式

从2010年以来货补人群购房付款方式来看，银行按揭占据半壁江山，占比达到55.53%，其次是一次性付款，占比32.74%。使用公积金贷款和分期付款方式的占比非常小。对货补人群购房限制门槛最多的便是在付款方式上，政府部门虽建议货补人群购房可以按揭，货补款可以用于首付款，但并不是硬性规定。货补人群购房的付款方式很大程度上还是取决于开发商和银行方面的态度。有些开发商会做出“补贴5万的可按揭购房，货补款不能作为首付；补贴8万元的需要一次性付款。”之类的规定。而由于货补人群大多是低收入者，银行方面对货补人群申请按揭购房的审批也较为严格。



2010年以来内五区货补人群购房付款方式特征

Part 4 限购取消导入需求

“限购”剑指小户型

2011年3月4日,长沙市人民政府办公厅下发了《关于进一步加强房地产市场管理有关问题的通知》,传闻中的长沙版“限购令”正式出台。3月11日,长沙市住房和城乡建设委员会下发了《关于贯彻执行长政办发[2011]10号文件有关事项的通知》,对长沙版“限购令”进行补充说明。自此,长沙正式开始执行以下购房管理措施:对在本市市区(市辖五区,下同)已拥有1套住房的家庭(环长株潭户籍家庭),限购一套90㎡(含)以下新建商品住房;对在本市市区无住房并能够提供本市居住证的外地家庭,在主城区限购一套90㎡(含)以下新建商品住房;对在本市市区,已拥有2套(含)以上住房的家庭、拥有1套(含)以上住房的外地家庭、不能提供本市居住证的外地家庭,暂停在本市主城区购买90㎡(含)以下新建商品住房。

政策以90㎡面积为限购分水岭,对90㎡及以下面积段的户型施行限购,主要是因为2010年长沙房地产市场小户型投资过热导致小户型销售价格上涨过快。据《2010年长沙市房地产市场年报》数据显示2010年长沙(内五区)60㎡以下套型价格指数涨幅明显,尤其是小户型公寓的售价上涨,绝对价格高位也出现在这个面积区间;而60-90㎡面积段价格指数始终保持较快增长趋势。

在“限购”政策出台前的一年内(2010年3月4日至2011年3月4日),内五区90㎡以下户型供给52868套,销售49965套,供销比1.06,处于供销基本平衡状态。其中60㎡及以下户型供给17812套,销售17006套,供销比1.05;60-90㎡户型供给35056套,销售32959套,供销比1.06。而在政策出台后的一年内(2011年3月5日至2012年3月5日),内五区90㎡以下户型供给42529套,供给量环比减少19.56%,销售34284套,销售量环比减少31.38%,供销比1.24,供给量略有过剩,成交稍显不足。其中60㎡及以下户型供给量环比减少33.44%,成交量环比减少41.47%;60-90㎡户型供给量环比减少12.5%,成交量环比减少26.18%。“限购”政策对90㎡以下户型的供给和成交均起到了较为明显的抑制作用。

取消“限购”释放需求

自“限购”政策实施以来,内五区较好的实现了遏制投资投机需求的目的,并对缓解住房供需矛盾和稳定住房价格起到一定的作用。但与此同时,由于90㎡及以下户型受到购买限制,开发商则更倾向于开发不被限购的户型,导致市场上可供选择的小户型项目供给减少,一部分刚性需求也因此受到影响。

据《2014年长沙房地产市场调查分析报告》数据显示,我市仍有7成以上的购房需求属于自住需求,市场仍以刚需为主导,另有16.69%的投资型需求;受调查对象中,意向购房面积在90㎡以下的占到33.49%;能承受总房款在50万元以下价位的占比达到21.25%。在限购政策取消后,包括投资型需求在内的潜在购房者中,大约会有三成至五成原先被抑制需求的购房者会重新开始关注并购买90㎡以下户型。

Topic 3

好房推荐

GOOD
HOUSE
RECOMMEND
TO
YOU

优质房源集中推荐

金秋好时节，政策红利正应景，
楼市促销正火热，全民淘房正当时。
棚改安置房选房直通车已率先开遍全城五区，
为棚改货补人群带来专享福利。
本期好房推荐重点推荐棚改安置好房外，
更带来海量房源信息，
为您选房看房提供最权威、最丰富、最优惠、最优质的
房源信息，让您置业无忧。

Part 1 棚改安置房推荐

置业雨花的抄底攻略

攻略1: 政策环境宽松, 乐享双重优惠

无须犹豫市场最低点, 看准就出手是上策, 年内最佳购房良机已经到来。楼市大环境的宽松足以令购房者享受政策、房贷红利。而雨花区选择在10月份趁机推出了“惠民乐购雨花房产节”, 50家品牌楼盘推出了总价值逾亿元的优惠让利, 并且面对不同置业人群抛出了“创业大礼包”、“精英大馈赠”、“百善孝心礼”、“返乡亲情包”、“新民见面礼”、“新婚大喜堂”六大购房礼包。同时参与“棚改安置房选房直通车”购房, 还能尊享双重实实在在的优惠, 机会十分难得。

攻略2: 好房价优选择多, 地段区位显优势

在选房时购房者首先要关注所选房源能够满足自身以及家庭的居住需要。雨花区房地产项目众多, 各项目特色鲜明, 房源选择面很广, 能够满足不同层次购房者的特定需求。房价方面, 雨花区房价是中心城区五区中最低。因此, 对于刚性需求, 特别是棚改货补购房者, 选在价格偏低的区域买房对于减轻自身经济压力是非常不错的选择。

雨花区地段优势明显, 除了京港、沪昆、渝厦三条高铁交会, 正在建设或规划中的六条地铁线以及长株潭城际轻轨也将贯穿雨花区, 内部交通也非常通畅迅捷, 称得上是前景广阔的投资宝地。突出的交通区位优势, 将促使雨花区成为一个立体交通之港、现代服务之城, 成为对话世界的长沙符号。

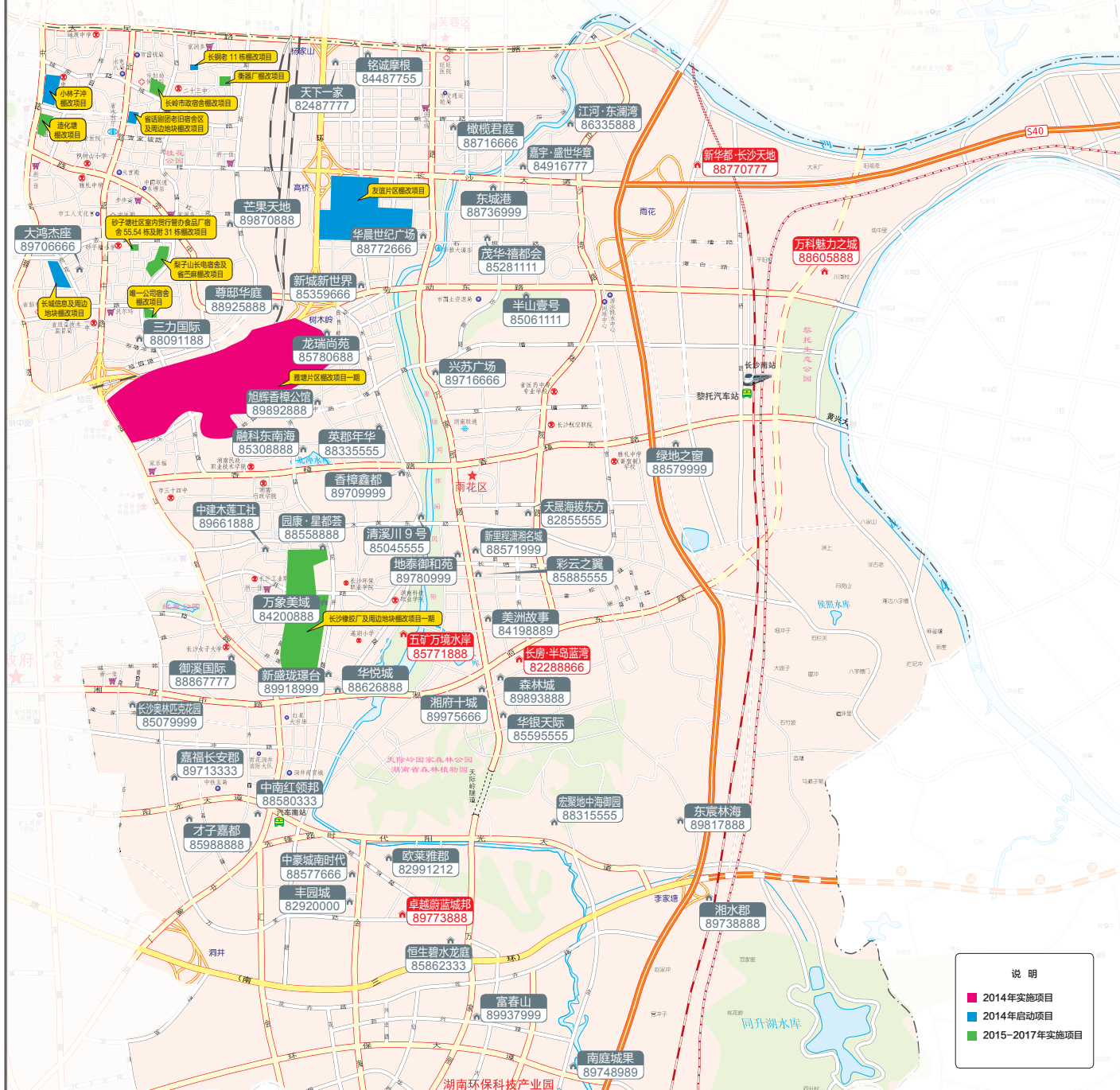
攻略3: 户型选择称心意, 配套齐全是关键

根据需求用途、人口数来选择称心如意的户型最为明智。三代同堂有老有少的, 宜居三房或四房; 单身贵族或买给父母, 两房足够; 投资面积小的房更容易出租和转手。对于小区配套则更多考虑教育、商业、生态等需求。雨花区过去5年里先后建成21个社区公园, 绿化面积约18万平米。新兴的高铁商圈吸引了喜盈门·范城、运达等众多大型综合MALL纷纷抢滩。政府的民生投入, 惠及教育均衡、优质发展。雨花区对名校实行“捆绑式”发展, 合作兴办了雅礼雨花中学、明德洞井中学, 砂子塘小学发展规划为“一校八址”, 实现优质教育资源的辐射扩张。

攻略4: 雨花棚改力度大, 发展迎来新机遇

根据雨花区政府的安排, 今后4年内, 雨花区将完成棚户区改造项目45个, 面积约142万平方米, 动迁涉及居民23452户, 棚改规模居全市首位。大力推进的棚户区改造项目将改变以往集中成片老旧城区的破旧面貌, 有更多新兴房地产项目相继开发建成, 城市基础设施配套将进一步完善, 区域城市环境更加生态宜居, 商业投资环境更加良好, 未来在雨花区购房可选择面将更广。

雨花区棚户区改造项目周边楼盘分布图



置业天心的抄底攻略

攻略1: 楼市逐步回暖, 把握抄底机遇

“央四条”恰逢十一黄金周, 楼市升温之势就此拉开。10月15日, 棚户区改造货币补贴细则出台, 促动不少棚改刚需购房者一改以往观望态度, 积极入市。此时入市, 尽享购房优惠, 才是真正把握住了抄底机遇。

9月26日至12月26日, 在天心区“金秋购房节”期间购房可享受政府1个百分点的契税补贴等优惠政策。进入11月, 开发商们为了冲刺快速回笼资金, 天心区各大开发商都趁热推出了促销优惠政策, 通过我们“棚改安置房选房直通车”购房, 还能得到更多实惠, 想在天心区置业的人们千万别错过。

攻略2: 棚改持续发力, 置业首尚之选

天心区未来在棚改民生方面动作大, 从今年起, 天心区实施“民生立区”三年行动计划, 让50万天心人民在72平方公里的区域内安居乐业。今年投入有史以来最大的财力、物力和人力, 全力支持大规模棚改工程。同时今年共安排重大项目和重点工程112个, 一个集休闲、旅游、商务、住宅、文化等功能于一体的崭新区域渐成规模。

天心区无可比拟的置业优势远不止这些。天心区地处长沙南大门, 作为正蓬勃发展的商贸老区、金融强区和文化新区, 宜居、生态、民生、扩容提质正成为天心区发展的核心特点, 兼具天时、地利、人和等诸多优势, 成为许多购房者, 尤其是棚改货补人群置业的首选。

攻略3: 性价比更具潜力, 幸福感无可替代

天心区大部分地处城市中心, 房价中等偏上, 但处合理水平; 同时, 天心区这些市中心项目在品质、生态、配套等方面都具有保障, 区内滨江的商业区位优势以及对接融城的无限商机, 赋予了项目较大升值潜力。因此, 置业天心区不能只看单价, 更重要的是高性价比和潜在价值。

虽然天心区在房地产销售数据和价格优惠力度上排不上长沙第一, 但是天心区坐拥诸多“三湘第一”的商贸、金融、文化城市名片, 天心区的区位优势和软实力足以吸引各类购房人群来该区购房置业。未来能够住在天心区, 于购房者而言无疑是幸福感很强的。

天心区棚户区改造项目周边楼盘分布图

天心区棚户区改造项目周边楼盘分布图

说明

- 2014年实施项目
- 2014年启动项目
- 2015-2017年实施项目

宜居岳麓的置业攻略

攻略1: 释放最给力政策, 瞄准高端购买力

岳麓区地处湘江新区核心区, 房地产市场供销量大均居各区之首, 且房价水平比较适中, 因此, 此次出台的楼市刺激政策最为给力, 释放了政府最大力度的购房优惠补贴政策, 让购房者能真正享受来自政府实实在在的补贴福利。湘江新区文件规定: 自2014年8月1日起, 至2015年12月31日止, 凡在麓谷科技新城、梅溪湖国际新城、滨江商务新城、洋湖生态新城、大王山旅游度假区购买新建商品房, 按照备案的购房合同登记的建筑面积, 毛坯房每平米补助200元, 精装房由长沙先导投资控股公司、梅溪湖投资(长沙)有限公司按照《关于促进片区加快成熟的若干措施》另行补助。同时还印发了《关于加快发展核心区现代服务业的若干政策意见》, 针对重点区域的现代服务业企业、项目和从业者, 对购地自建商业楼宇的投资建设主体, 提供专项资金奖励、税费优惠等。

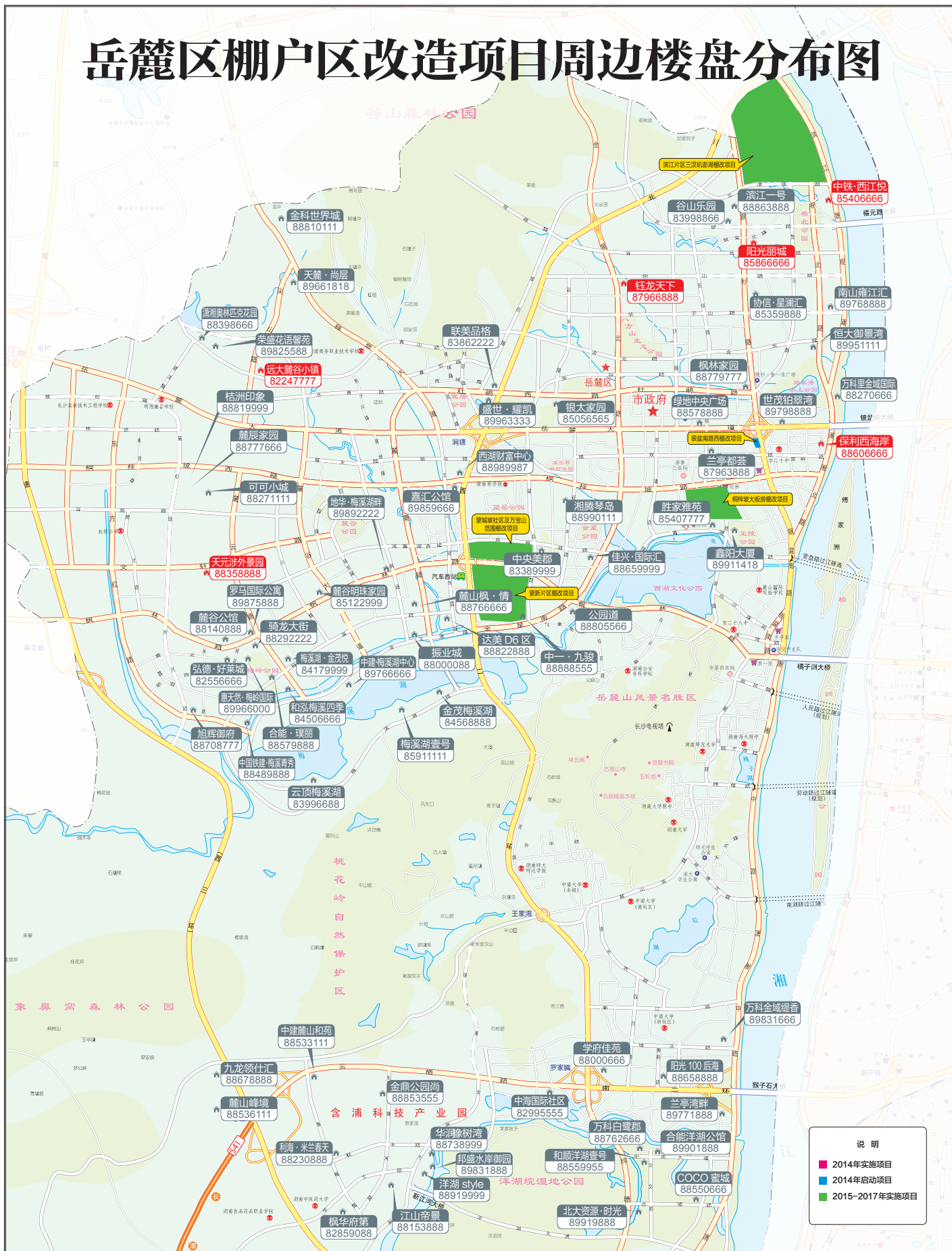
攻略2: 绿色生态与生俱来, 人文气息宜居生活

岳麓区生态宜居的特质与生俱来, 毗邻湘江西岸, 巍峨岳麓山屏南而立, 其自然景观与城市景观共生交融, 集山、水、洲、城于一体, 森林覆盖率达50%左右, 堪称城市绿肺。全区全年大气质量优良率达90%, 湘江、靳江河、龙王港水量丰沛, 梅溪湖、洋湖、西湖、后湖、桃子湖、尖山湖、泉水湖等水体镶嵌城区, 湖光山色, 美不胜收。除了生态宜居, 人文底蕴之厚重也是其他区不能比拟的。千年学府岳麓书院历经沧桑, 传承历史文化气息, 湖南大学、中南大学、湖南师范大学等齐聚大学城, 良好的高等教育资源得天独厚。近年来, 岳麓区投入巨资打造山体、水体、城市公园和绿轴, 未来全区建设城市的绿色氧吧, 引领低碳环保的人文居住方式将得到更好的诠释。

攻略3: 新兴板块齐发力, 区域配套发展快

湘江新区的城市经济发展、产业结构的优化升级、消费结构的变革都成为驱动河西城市发展的内部动力。同时长沙的规划方向带来大河西城市结构的变革。随着大河西崛起的步伐, 岳麓区从以前只有溁湾镇商圈到现在遍地开花, 尤其梅溪湖国际新城、洋湖片区、滨江新城等几大新兴板块的迅速发展和人口的聚集效应, 带动了河西房地产业、商业的蓬勃生机, 也带来了河西各大产业的聚集和发展。区域的迅速崛起更直接的便是城市配套的完善升级。交通路网四通八达、商业综合体人气旺、教育资源整合优化、公共设施完备齐全, 一座生态宜居、可持续发展的新城将迎来更大置业潮。

岳麓区棚户区改造项目周边楼盘分布图



置业开福的终极攻略

攻略1: 借机区划调整, 打造区域名片

去年九月, 开福区完成了近年来规模最大的一次区划调整, 借此契机, 开福区积极整合优势资源, 重构经济发展版图, 激发区域发展活力。

开福区正在打造一张“中部华尔街”的区域名片, 中国银联、新华人寿、中信银行、五矿证券等9家金融区域性总部机构已相继入驻; 开福万达广场、北辰三角洲、复地崑玉国际、绿地金融中心、金融城壹号广场、富兴环球金融中心等多个大型商业综合体已相继开工或投入运营……以金融推进区域乃至城市发展的策略明显可见。

攻略2: 整合要素资源, 促产业发展优势

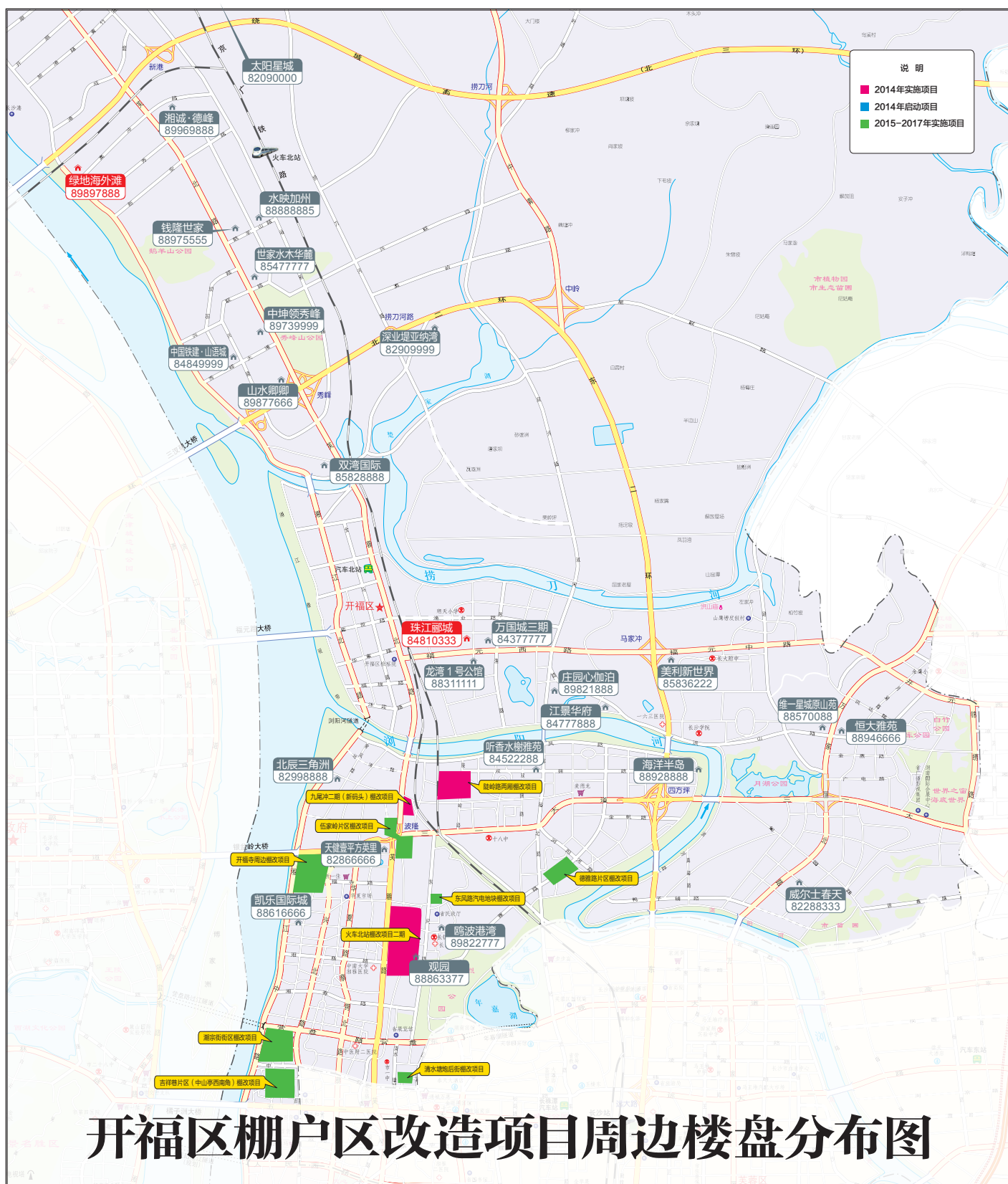
开福区产业优势很明显, 一是中部水陆空交通联运优势, 二是长沙城北重要物流名区, 三是区域性的出口加工产业集群, 四是长沙金融生态新中心。

依托自身产业发展优势, 开福区积极推进产业组团建设: 金霞经开区被授予中国物流示范基地、国家电子商务示范基地和湖南省新型工业化示范基地; 长沙金霞保税物流中心是中部首批保税物流中心, 是湖南外向型经济的重要平台; 青竹湖生态科技(产业)园被授予湖南省服务外包示范区和长沙市服务外包示范基地。

攻略3: 优质生态楼盘, 样板科技住宅

滨水景观是开福区另一张宜居名片, 湘江、浏阳河、捞刀河、沙河环绕, 青竹湖、杨柳湖、月湖、年嘉湖等点缀其中; 此外还有顺天生态植物园、长沙园林生态园、烈士公园、太阳山、秀峰山、鹅羊山等园林森林景观。

提到长沙的科技住宅, 人们很自然的便会联想到开福区。这里有长沙最早建成的绿色节能住宅, 热销多年, 一直是长沙科技住宅的标杆项目。如今环保节能的绿色建筑早已成为不可逆转的行业趋势, 回归自然则是城市人生生不息的居住梦想。



置业芙蓉的终极攻略

攻略1: 地产规模不大, 精品楼盘居多

位于主城区东部的芙蓉区, 受到北边开福区、南边天心区和雨花区的地域限制, 和其他区域相比, 芙蓉区能开发的土地寥寥, 在售楼盘数量也比较少。

芙蓉区区域拓展主要向东延伸, 新建在售楼盘也主要在浏阳河沿岸及浏阳河向东。这里是芙蓉区的政治中心, 这里是长沙热销多年的热门板块——尚东板块之所在, 这里也是曾经长沙高端住宅和别墅项目云集的地段。

攻略2: 城市核心区域, 升值不可估量

芙蓉区西部老城区自古商贾云集, 至今仍然是长沙CBD中心。长沙人气鼎旺的商业百货、人流量最高的顶级写字楼、金融等各类现代服务企业及城市综合体等皆在此聚集。

在“三产立区”、“强西拓东”战略的带动下, 十年来芙蓉区取得了巨大的进步, 主要经济指标在全省乃至中部地区都处于领先地位。芙蓉区区域优势非常明显, 城市东西轴线在此交汇, 城区20多条主次干道纵横交错, 地铁一二号线换乘于此, 火车站、汽车东站也在区内, 芙蓉区依然是长沙城投资价值最高的区域。

攻略3: 区域更新提质, 宜商宜居兼顾

财富中心、魅力之都、幸福芙蓉——这是芙蓉区对自己未来的期许, 为此芙蓉区投入大规模人力物力转变发展、深化改革, 在今年推动111个重点工程建设。其中不乏惠及民生的项目: 老旧社区和农安小区提质改造、重塑历史老街巷、浏阳河十里滨江风光带、新建社区公园等……芙蓉区正在为自身的宜居目标蓄势而动。

2014年的芙蓉区, 处处都是一幅幅繁忙的建设场景, 在不久的未来, 长沙城全新的金融地标和商贸中心又将在芙蓉区的土地上崛起, 而芙蓉区也为即将揭开的老区新颜做好了准备。

芙蓉区棚户区改造项目周边楼盘分布图



Part 2 学区房推荐

项目名称	参考价格	销售热线	项目地址	最新动态
和泓·梅溪四季	起价6588元/平米	0731-84506666	岳麓区映日路599号	首付1成起买【和泓·梅溪四季】98-136㎡中央园景楼王, 团购9折, 再享6万红利补贴, 仅限60套!
兰亭湾畔	6800元/平米	0731-89771888、89772888	长沙岳麓区湘江畔猴子石大桥南侧	兰亭湾畔在售76-95㎡的N+1户型, 均价6800元/㎡, 团购8千抵7万。现买房即送麓山国际实验学校学位。
华润橡树湾	5300元/平米	0731-88738999	岳麓区含浦大道和联丰路交汇(洋湖垸北岸)	华润橡树湾在售二期1号栋、2号栋、22号栋78-121平房源, 后排1号栋、2号栋价格为4800-5200元/平, 首排22号栋大户型景观房, 均价6000元/平米。
北辰凤凰公元	待定	0731-82998888	开福区湘江北路三段1200号	北辰凤凰公元新品首发, 主推110-140平米大都会华宅, 认筹五重礼, 1万抵8万, VIP全球招募。
中建·芙蓉嘉苑	6400元/平米	0731-88651112	天心区芙蓉南路二段229号	中建·芙蓉嘉苑现推出25#、28#, 正地铁口105-160㎡学位房。
鑫远·和城	6200元/平米	0731-88009999、88006666	芙蓉南路和披塘路的交汇处	鑫远和城在售90-180平房源, 紧邻1号线大托站, 均价5600元/平, 现4000元团购享93折。
金茂梅溪湖	8800-17000元/平米	0731-84568888	梅溪湖大道与雷锋西大道交汇路口西北面	金茂梅溪湖35-54平公寓享5千抵2万; 现主推二期92-215平新品房源, 享1万抵3万。
江河·东澜湾	6400元/平米	0731-86335888、86335999	长沙大道与沙湾路交汇处的西北角	江河东澜湾主推9/10号栋96-131平景观楼王, 团购5千抵3万, 购房享砂子塘小学指标。

Part 3 婚房推荐

项目名称	参考价格	销售热线	项目地址	最新动态
纳爱斯·阳光丽城	6400元/平米	0731-85866666	银杉路与谷岳路交汇处	阳光丽城主推81-135平米两房至四房, 认筹5千抵5万, 购房送10年物业费, 返半年房租。
荣盛·岳麓峰景	4100元/平米	0731-88626999	黄金大道与东方红交汇处	荣盛·岳麓峰景主推96-133平房源, 现认筹1万抵4万。

麓谷小镇	起价4999元/平米	0731-82247777	岳麓大道尖山路口北300米	麓谷小镇主推88-135㎡住宅，4980元/平起，均价5600元/平。目前，样板间即将开放，欢迎前来品鉴。
茂华·禧都会	8700元/平米	0731-85281111	雨花区体育新城古曲南路198号	茂华·禧都会精装起价5900元/平米，茂华18年惠享18套。纯板学区现房，即刻拎包入住。
中国铁建·梅溪青秀	6500元/平米	0731-88489888	梅溪湖CBD·长郡中学正对面	中国铁建梅溪青秀在售4、7号栋77-120平房源，均价6500元/平，一口价房源限量发售，购房享6千抵3万优惠。
丰源国际	4900元/平米	0731-88392999	长沙市万家丽北湘龙路19号	丰源国际御璟台在售82平-143平纯板楼准现房，4438元每平起！37-76平星沙湘龙路临街铺，VIP认筹3万抵10万，仅29席火爆抢购中！
印山·蓝色海岸	5000元/平米	0731-86991313	星沙·东一路与望仙路交汇处	印山·蓝色海岸4号栋火爆热销中，46-94㎡新品升级，一口价4288元/㎡。
恒基·凯旋门	5200元/平米	0731-84036666	开元路与东四线交汇处西北角	恒基·凯旋门三期汇悦，买房砸金蛋赢金条，85-139㎡升级新品，首付6万轻松入住，办卡最高可享1万抵4万的购房优惠！

Part 4 限购放开90平米以下楼盘推荐

项目名称	参考价格	销售热线	项目地址	最新动态
喜盈门·范城	8500元/平米	0731-88276868	雨花区万家丽中路三段36号（雨花区政府对面）	喜盈门范城50-300平商铺7折钜惠，即买即收租；35-90平精装公寓拎包入住；110-1900平5A甲级写字楼现楼在售。
长城·万富汇	起价6000元/平米	0731-89701111	开福区四方坪东二环与双拥路交汇处	长城万富汇LOFT公寓层高5.1米，买一层得两层，48平可变93平复式三房，89平可变160平复式五房，折合约2988元/平起。
德思勤城市广场	公寓11000元/平米	0731-89898989	中国长沙湘府中路2号	德思勤城市广场首付35万买总部写字楼，首付7万买宝格丽精装现房，20万平四季汇购物中心即将开业。
佐佑公寓	起价5500元/平米	0731-84088222	长沙经开区盼盼路与东七线交汇处东交角	佐佑公寓在售7-11层31-39平带家电精装公寓，价格5500-6000元/平，全款96折按揭98折。
万博汇	9500元/平米	0731-89898888	雨花区韶山中路489号	万博汇二期在售42-88平米住宅和公寓产品，推出“一口价9500元/平米”优惠政策，不限楼层，不限户型，70年产权年限，全部现房一口价出售，买房即送砂子塘小学本部学位。
中建·木莲工社	起价6888元/平米	0731-89661888	长沙市雨花区木莲中路168号	中建木莲工社34-75㎡公寓，精装冰点价6888元/平起，新品认筹2千抵2万；首付一成，最低3万起，认购即有机会获得iPhone6。

荣盛·花语馨苑	5000元/平米	0731-89825588	岳麓大道与尖山路交汇处西北角	荣盛·花语馨苑，岳麓大道68-78㎡温馨两房，88-98㎡通透三房，首付3万起，4288元/㎡起，双重团购，直击底价。
滨江一号	5900元/平米	0731-88863888	长沙市岳麓区观沙岭银杉路	滨江一号在售3号栋42-77平公寓，首付1万，均价5900元/平，团购5千抵3万；1、2号栋90-140平房源清盘享8千抵5万，折后均价5900元/平。10月推出20套特价房，价格在5200元/平左右；购房送白马实验小学学位。

Part 5 特殊政策专享楼盘推荐

项目名称	参考价格	销售热线	项目地址	最新动态
恒大御景湾	8300元/平米	0731-89951111	岳麓区滨江新城潇湘北路	恒大御景湾首付5万起主推105-139平滨江精装，0契税0维修基金，送1年月供仅限20名，15-541平临街商铺VIP预定中，5年稳定回报50%。
万科里金域滨江	8500元/平米	0731-88270666	长沙市岳麓区滨江新城施家港水上公园	万科里金域滨江主推93-128平米U8全能精工3房，3+1房，团购一万享97折，购房钜惠提前抢，享三重钜惠大礼，均价8500元/平米。
和顺洋湖壹号	6200元/平米	0731-88559955	洋湖湿地公园二期主入口斜对面	和顺洋湖壹号首付1.5成，购房返租2年，参团立减3万，主推88-129平米户型。
振业城	6800元/平米	0731-88000088	长沙市岳麓区梅溪湖枫林路与雷锋西大道交汇处	振业城106-140㎡全景观墅区小高层热销中，两梯三户通透户型，均价6800元/㎡。
潇湘奥林匹克花园	5100元/平米	0731-88398666	长沙市岳麓大道与旺龙路的交汇处	潇湘奥林匹克花园在售二期13、15、23、25号栋95-135平房源，首付一万，折后价4500-4900元/平。
中海国际社区	起价5500元/平米	0731-82995555	岳麓区猴子石大桥西行1000米	中海国际社区主推四期98-120平房源，现有1万抵6万的优惠活动。参考价格5500-6500元/平，预计明年10月份交房。
中建·梅溪湖中心	起价6388元/平米	0731-89766666	岳麓区梅溪湖国际新城梅溪湖北岸中段	中建·梅溪湖中心在售12、18、23号栋94-188平房源，均价9000元/平，一次性97折按揭99折，购房送长沙市实验三小和师大附中学位。
洋湖style	4800元/平米	0731-88919999、88925555	长沙市岳麓区含铺镇含铺产业园内	洋湖时代84-104㎡N+1新品火爆加推中，封顶4999元/㎡！世界500强华润万家超市已成功签约，2015年全线开业。

Part 6 促销优惠楼盘荟萃

项目名称	参考价格	销售热线	项目地址	最新动态
东业上城	5280元/平米	0731-83520888 83520999	芙蓉区红旗路与远大二路交汇处	东业上城加推3号栋房源, 推83-121㎡户型, 现样板间盛大开放。现VIP火热认筹中, 团购5000抵30000, 来访即送精美礼品。
梅溪峰汇	起价4818元/平米	0731-84369888 84280888	岳麓区枫林路与东方红路交汇处	梅溪峰汇已开盘, 主推1、5、7号栋77-137㎡房源, 价格区间为4818-5580元/㎡。购房即送虹桥小学和师大附中学位。
保利香槟国际	起价4588元/平米	0731-82736666	万家丽北路与湘龙路交汇处往西300米	保利香槟国际目前在售89-109平三房住宅, 价格5000元/平; 项目另有165-191平别墅在售, 价格12000元/平。
北辰中央公园	待定	0731-89898555 89898666	长沙市天心区省府南500米雀园路	北辰中央公园主推180-250平城央别墅、90-130平米墅区品质小高层, 现在认筹活动正在进行中, 别墅认筹交1万享98折优惠, 小高层认筹交1千享98折。
红橡华园	7500元/平米	0731-85248888	芙蓉区浏阳河风光带与营盘东路交汇	菲莎公馆40-60平全能公寓, 二批新品升级加推, 首付3万, 封顶价7XXX元/㎡, 限量20套, 还送1200元/㎡智能标配。
五江天街	起价5888元/平米	0731-84339999	雨花区万家丽路与曲塘路交汇处西北角	五江天街首开告捷! 1小时揽1.5亿! 地铁口38-123㎡豪华住宅、公寓新品循众加推, 全街区商铺同步上市。
旭辉国际广场	起价6998元/平米	0731-82239888	劳动东路与万家丽路交汇处东南角	旭辉国际广场加推2号栋96-126平精装高层房源, 113-142平城央稀缺洋房在售; 高层起价6998元/平, 首付6万起, 送20万精装。
蓝光·幸福满庭	起价5957元/平米	0731-88828886	长沙市洞井路与木莲冲路交汇处	蓝光·幸福满庭主推8号栋83平三房、91平五房, 首付1万。认筹8千享2万, 开盘前办卡, 单价每天立减20元/平/天。



结语

机不可失 时不再来

ENDING

走过了胶着低迷的春夏，来到了金秋好时节。

秋天的风，凉爽温和，似乎可以吹散楼市的愁云薄雾，天空逐渐清澈转蓝，

令人期待的楼市暖秋或将如期而至。

如果你想买房，如果你想卖房，请注意了……

随着限购政策的退出，长沙楼市进入调控宽松窗口期；

随着限贷政策的松绑，长沙楼市的金融信贷环境更好；

随着住房库存的积压，长沙楼市优质房源选择面更广；

随着市场行情的僵持，长沙楼市以价跑量的冲动趋强；

随着新型城镇化铺开，长沙楼市刚性需求规模更壮大；

.....

是的，长沙楼市正蓄势待发，意欲借力刚需，来场完美的逆市飘红。

“金九银十”，或许相较以往，传统旺季的特征将不会那么明显，

但是请相信，这一季，必将给楼市观望者们带来惊喜和福利。

错过这一季，楼市或许将进入下一个轮回。

抄底好时机，机不可失，时不再来！刚需们，是时候不再犹豫了，

是时候果断入市啦！

2014年1-9月 长沙市房地产市场分析报告

◇ 长沙市住房和城乡建设信息中心 长沙市房产研究中心

2014年前三季度我市(含三县市)完成房地产开发投资966.26亿元,同比增长16.5%。商品房施工面积9126.65万 m^2 ,其中新开工面积1988.18万 m^2 ,同比增长14.7%、-1.0%;竣工面积895.81万 m^2 ,同比增长10.0%。2014年前三季度我市(含三县市)累计批准预售1803.76万 m^2 ,同比增长19.41%;实现商品房成交备案面积1208.04万 m^2 ,备案金额739.80亿元,同比分别减少16.93%、17.87%。

Part 1 新建商品房市场

一、新建商品房批准预售情况

表1 2014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		1803.76	19.41	1373.99	6.08
其中	芙蓉区	57.25	28.75	42.39	12.48
	天心区	127.96	4.87	97.65	-0.25
	岳麓区	468.79	64.22	370.49	56.37
	开福区	230.81	65.94	142.64	13.62
	雨花区	238.47	11.93	188.22	12.49
	望城区	181.30	-7.24	147.79	-18.36
	长沙县	287.49	-4.87	244.33	-11.21
	浏阳市	155.55	138.57	91.72	88.65
	宁乡县	56.14	-60.91	48.76	-61.03

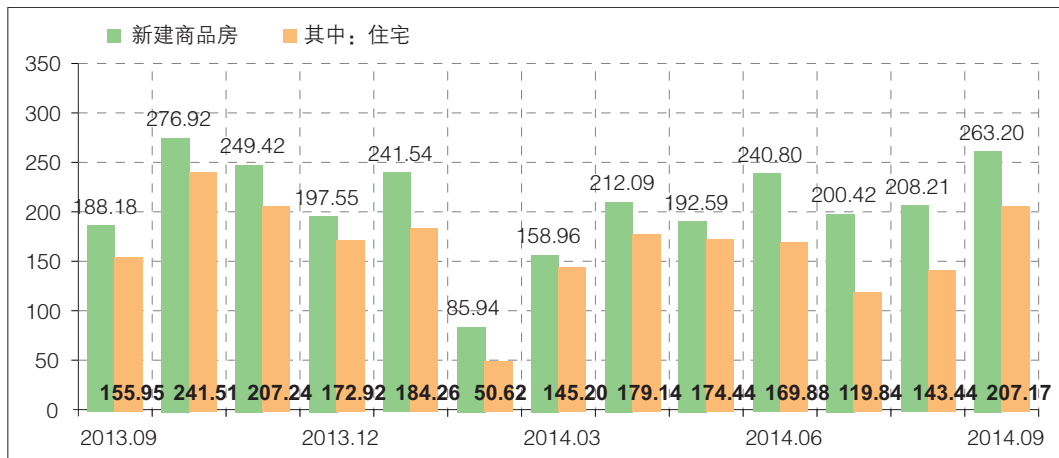


图1 近一年来长沙市新建商品房批准预售走势图(单位: 万m²)

小结: 前三季度批准预售量逐季走高, 同比增长近两成

2014年1-9月全市新建商品房累计批准预售1803.76万m², 同比增长19.41%, 其中住宅批准预售1373.99万m², 同比增长6.08%。分区域来看, 内六区新建商品房累计批准预售1304.58万m², 同比增长30.52%, 其中住宅批准预售989.18万m², 同比增长16.87%。从前三季度情况来看, 批准预售量呈现逐季上扬, 季度平均增长率为17.52%。

二、新建商品房网签情况

表2 2014年1-9月长沙市新建商品房、住宅网签情况

区域	新建商品房		其中: 住宅	
	网签面积 (万m²)	同比 (%)	网签面积 (万m²)	同比 (%)
全市	1115.92	-22.81	948.89	-24.05
其中	芙蓉区	48.02	36.71	-31.68
	天心区	77.19	63.83	-31.88
	岳麓区	226.90	197.45	-24.07
	开福区	95.24	76.02	-33.79
	雨花区	165.97	137.15	-32.90
	望城区	113.60	104.57	-31.39
	长沙县	229.38	211.88	-11.41
	浏阳市	84.70	60.35	9.53
	宁乡县	74.93	60.93	-19.77

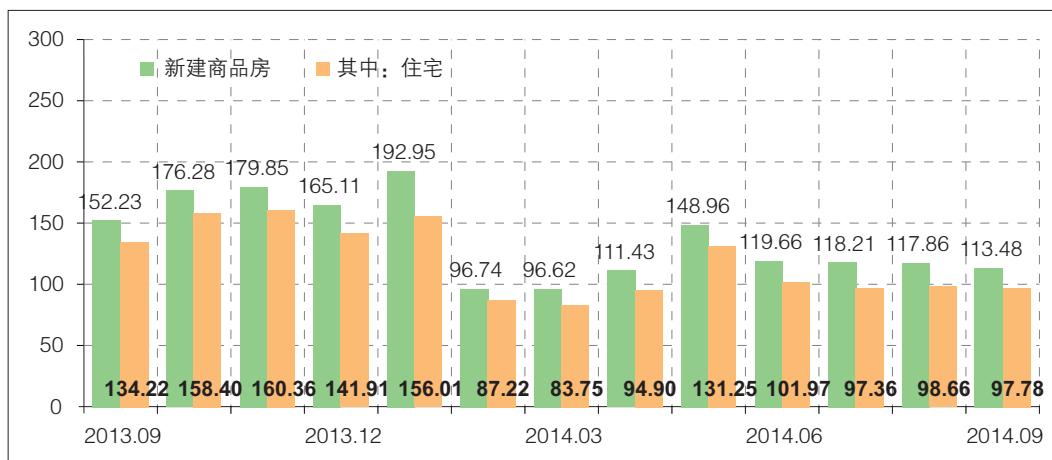


图2 近一年来长沙市新建商品房网签面积走势图(单位: 万m²)

小结: 前三季度全市新房网签量同比减少两成以上, 内六区同比减少约三成

2014年1-9月全市新建商品房累计网签1115.92万m², 同比减少22.81%, 其中住宅网签948.89万m², 同比减少24.05%。分区域来看, 内六区新建商品房累计网签726.92万m², 同比减少29.43%, 其中住宅网签615.73万m², 同比减少29.96%。从前三季度成交走势来看, 1月成交量最高接近200万m², 其次是5月受拆迁安置房项目成交的影响居第二位, 成交量约150万m², 2月、3月成交量最低, 在100万m²以下, 4月、6月、7月、8月、9月成交量均在110-120万m²之间, 第三季度成交量呈慢速下滑的趋势。

三、新建商品房成交备案情况

表3 2014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	
		备案面积 (万m²)	同比 (%)	备案面积 (万m²)	同比 (%)
全 市		1208.04	-16.93	1044.36	-16.46
其 中	芙蓉区	52.68	-27.08	44.37	-28.81
	天心区	87.95	-33.23	69.49	-36.04
	岳麓区	259.77	-12.06	227.16	-10.17
	开福区	102.96	-32.35	80.84	-35.44
	雨花区	192.54	-21.80	155.87	-25.42
	望城区	133.66	-2.71	126.52	9.05
	长沙县	224.54	-13.02	205.89	-14.49
	浏阳市	68.20	6.50	59.38	9.66
	宁乡县	85.74	-11.51	74.82	-7.91

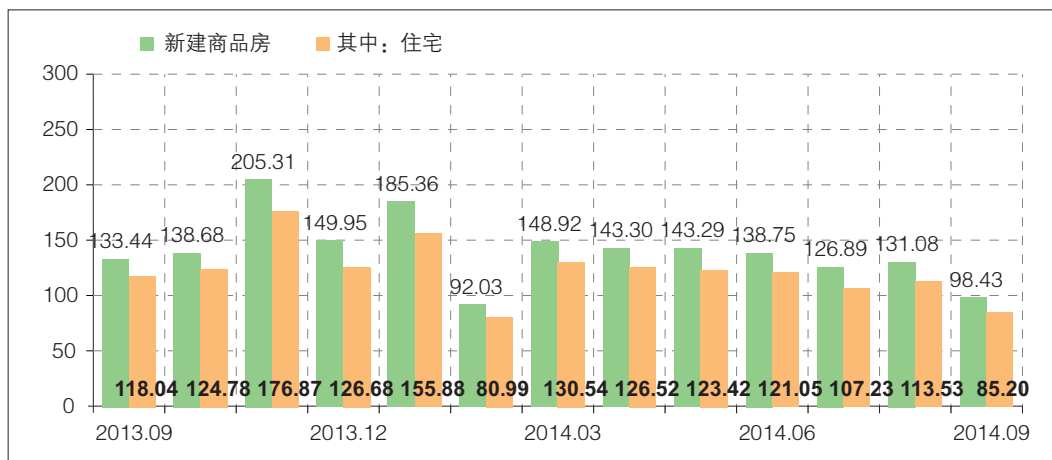


图3 近一年来长沙市新建商品房成交备案走势图(单位: 万m²)

小结：前三季度成交备案量逐季下行，备案量不足去年同期的85%

2014年1-9月全市新建商品房累计成交备案1208.04万m²，同比减少16.93%，其中住宅成交备案1044.36万m²，同比减少16.46%。分区域来看，内六区新建商品房累计成交备案829.57万m²，同比减少19.86%，其中住宅成交备案704.26万m²，同比减少19.42%。从前三季度情况来看，成交备案量逐季下滑，季度平均增长率为-8.57%。

四、新建商品房网签均价

表4 2014年1-9月长沙市新建商品房网签均价

区 域		住 宅		非住宅	
		网签均价 (元/m²)	同比 (%)	网签均价 (元/m²)	同比 (%)
全 市		5456	-6.48	11266	3.09
其中	芙蓉区	7013	3.46	12167	17.21
	天心区	6549	-10.15	15395	28.13
	岳麓区	6186	-2.95	13273	19.76
	开福区	7437	-0.30	13019	-20.87
	雨花区	6158	-10.04	11173	-8.08
	望城区	4192	-2.83	10506	52.23
	长沙县	4586	-5.71	8294	-0.26
	浏阳市	3991	-0.72	8247	-1.76
	宁乡县	3596	-4.49	9611	36.40

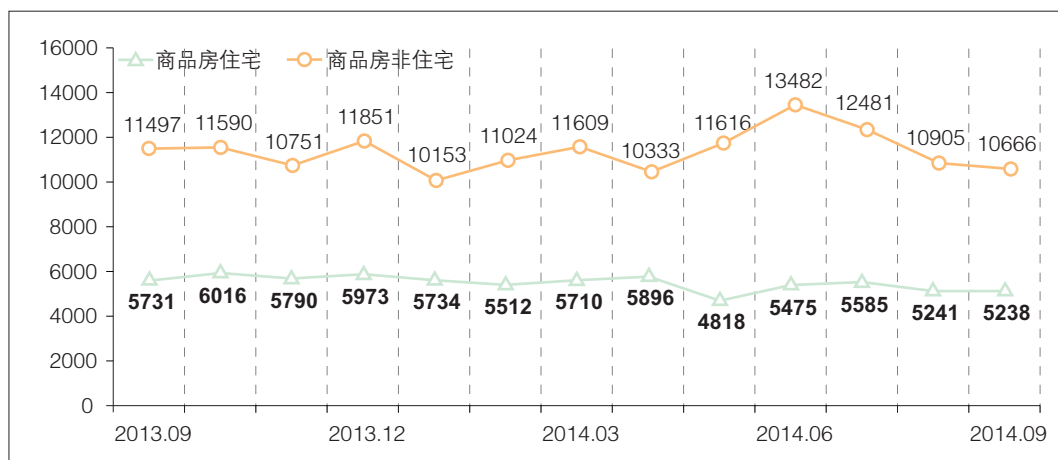


图4 近一年来长沙市新建商品房网签均价走势图(单位: 元/m²)

小结: 前三季度商品住宅量价齐跌, 均价同比下跌6.48%

2014年1-9月全市新建商品住宅(含单位集资房等)网签均价为5456元/m², 非住宅11266元/m², 同比分别为-6.48%、3.09%; 内六区新建商品住宅(含单位集资房等)网签均价为6082元/m², 非住宅12603元/m², 同比分别为-4.82%、6.48%。

五、二手房成交情况

表5 2014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m²)	同比(%)	成交面积(万m²)	同比(%)
全 市		316.14	-22.95	246.53	-12.86
其中	芙蓉区	34.69	-21.28	27.51	-11.80
	天心区	31.12	-15.03	25.13	-19.90
	岳麓区	37.80	-16.10	30.55	-11.78
	开福区	30.93	-18.83	27.89	-20.35
	雨花区	72.53	6.29	59.93	-2.70
	望城区	14.43	-1.63	8.07	-19.74
	长沙县	52.08	-47.50	42.16	2.63
	浏阳市	24.50	-38.65	16.34	-38.59
	宁乡县	18.06	-26.03	8.94	-21.29

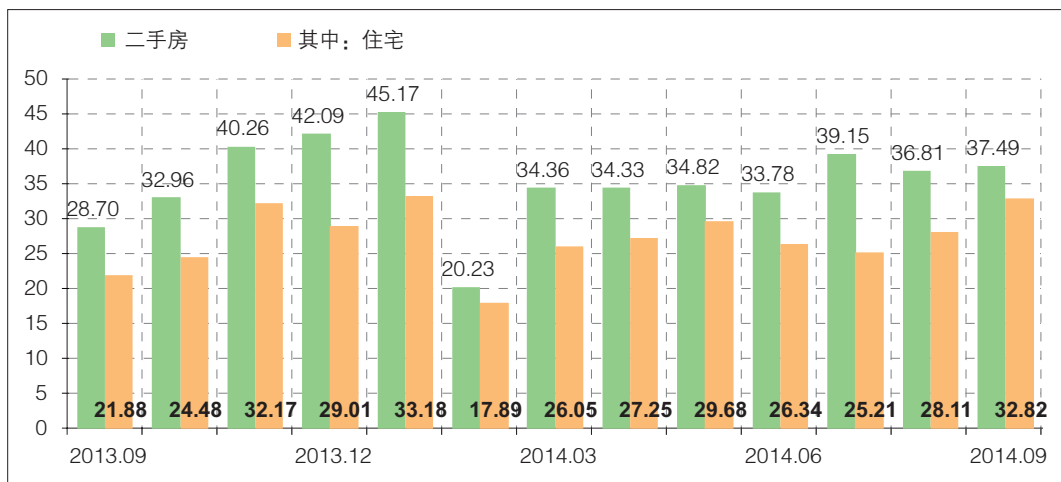


图5 近一年来长沙市二手房销售走势图(单位: 万m²)

小结: 前三季度二手房成交量同比仍有20%以上降幅, 但今年来看, 各月交易表现平稳, 且呈逐季上扬

2014年1-9月全市二手房成交面积316.14万m², 成交套数为27720套, 同比分别减少22.95%、7.74%; 其中住宅成交246.53万m², 成交套数为24043套, 同比分别减少12.86%、10.24%。分区域来看, 内六区二手房成交面积221.50万m², 成交套数为20994套, 同比分别减少10.24%、5.41%; 其中住宅成交179.09万m², 成交套数为18531套, 同比分别减少12.15%、9.09%。从前三季度情况来看, 交易量呈现逐季上扬, 季度平均增长率为6.64%。

六、房产一、二级市场交易量对比分析

表6 2014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	1.52	2.83	6.87	3.33	2.65	9.26	4.31	2.78	4.75	3.82

小结: 前三季度房产一、二级市场交易量差距在4: 1以内, 处于基本正常水平

房产一、二级市场对比来看, 2014年1-9月全市房产一、二级市场累计交易量之比为3.82: 1, 其中, 内六区房产一、二级市场累计交易量之比为3.75: 1, 比2013年全年比值分别增大0.11、-0.58。从比值来看, 1-9月全市房产一、二级市场之比处于基本正常水平, 除岳麓区、望城区差距超过6:1外, 其余各区比值在1.52: 1至4.75: 1不等, 也在基本正常区间。

七、银行抵押贷款情况

表7 2014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 (%)
房 屋 抵 押	抵押笔数 (笔)	185806	-3.68	127673	-7.22
	其中: 个人	182685	-3.89	125670	-7.37
	抵押面积 (万m ²)	3284.81	0.32	1886.19	-1.37
	其中: 个人	2308.87	-5.97	1411.89	-7.56
	贷款金额 (亿元)	1255.76	9.07	910.91	6.14
	其中: 个人	863.69	0.25	632.61	-2.25
在建工程 抵押	抵押笔数 (笔)	1314	-17.67	861	-12.85
	抵押面积 (万m ²)	1184.29	9.47	840.84	17.99
	贷款金额 (亿元)	414.03	30.09	344.05	35.16

小结: 前三季度房地产市场供应大增, 销售趋弱, 房屋抵押与在建工程抵押也出现冷热不均

2014年1-9月, 全市办理抵押登记手续185806笔, 抵押面积3284.81万m², 贷款金额1255.76亿元, 同比分别增长-3.68%、0.32%、9.07%, 其中, 办理个人抵押登记手续182685笔, 抵押面积2308.87万m², 贷款金额863.69亿元, 同比分别增长-3.89%、-5.97%、0.25%。分区域来看, 内六区共办理抵押登记手续127673笔, 抵押面积1886.19万m², 贷款金额910.91亿元, 同比分别增长-7.22%、-1.37%、6.14%; 其中, 办理个人抵押登记手续125670笔, 抵押面积1411.89万m², 贷款金额632.61亿元, 同比分别减少7.37%、7.56%、2.25%。

2014年1-9月, 全市共办理在建工程抵押1314笔, 抵押面积1184.29万m², 贷款金额414.03亿元, 同比分别增长-17.67%、9.47%、30.09%。其中, 内六区共办理在建工程抵押861笔, 抵押面积840.84万m², 贷款金额344.05亿元, 同比分别增长-12.85%、17.99%、35.16%。

从前三季度情况来看, 由于商品房、二手房交易量同比仍有下跌, 房屋抵押各指标同比也仍有下滑; 而从在建工程抵押来看, 抵押面积、取得贷款金额同比均有一定幅度增长, 这也从侧面呼应了今年以来批准预售量的持续走高; 从近几个月情况来看, 在建工程抵押环比仍有较大增长, 预计未来几个月商品房上市量仍可能保持在高位。

八、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8 2014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	4	159154.62	5	326705.14	216888	6639
	天心区	2	55244.75	2	55244.75	62012	11225
	岳麓区	45	2785964.89	39	2191679.50	830488	3789
	开福区	12	639121.01	12	660882.96	136112	2060
	雨花区	11	432762.34	12	584850.88	337384	5769
	望城区	74	2985934.76	65	2634598.22	372963	1416
	小 计	148	7058182.37	135	6453961.45	1955847	3030
郊县市	长沙县	77	3924197.94	78	3795662.14	491904	1296
	浏阳市	84	1700773.02	59	1115062.07	70704	634
	宁乡县	82	2361986.53	85	2408930.43	223459	928
	小 计	243	7986957.49	222	7319654.64	786067	1074
全 市		391	15045139.86	357	13773616.09	2741914	1991

表9 2014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	357	139	25	193
成交面积 (m ²)	13773616.09	5321280.22	1057182.24	7395153.63
成交金额 (万元)	2741914	2070695	264670	406549
综合地价水平值(元/m ²)	1991	3891	2504	550

小结: 前三季度全市土地市场成交金额同比降幅较大, 长沙县土地成交量最大

2014年1-9月, 全市招拍挂出让土地挂牌391宗, 土地面积1504.51万m²。其中, 商业 (综合) 用地挂牌168宗, 土地面积644.09万m²; 住宅用地挂牌21宗, 土地面积81.60万m²; 工业用地202宗, 土地面积778.83万m²。全市土地实际成交357宗, 同比增加57宗; 成交面积1377.36 万m², 总金额2741914万元, 同比分别增加3.00%、减少36.10%; 综合地价水平值1991元/m², 同比下跌37.96%。其中, 商业用地成交面积532.13万m², 成交金额2070695万元; 住宅用地成交面积105.72万m², 成交金额264670万元; 工业用地成交面积739.52万m², 成交金额406549 万元。

Part 2 长沙市(内六区)房地产市场基本情况

九、长沙(内六区)新建商品住房供销套型结构分析(按套数计)

表10 2014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	5867	6.55	5766	8.83	101	1.02
60-90m ²	20744	23.17	16290	24.95	4454	1.27
90-120m ²	31923	35.65	23233	35.59	8690	1.37
120-144m ²	21860	24.42	13474	20.64	8386	1.62
>144m ²	9140	10.21	6519	9.99	2621	1.40
合 计	89534	100.00	65282	100.00	24252	1.37

小结: 前三季度商品房同期供销明显不平衡, 除60m²以下套型外, 其余套型均出现供给过剩

2014年1-9月长沙内六区住宅供应套均面积为110.48m², 比去年同期增大3.13%。从供销情况来看, 1-9月住宅套数同期总供销比为1.37:1, 各套型同期供应量均大于备案量, 除60m²以下套型外, 其余套型供销比均超警戒线。1-9月主力供销套型为90-120m²套型, 供销所占总量比均超过35%。1-9月90m²以下套型供应占比为29.72%, 同比缩小6.25个百分点。

十、内六区新建商品房待销情况

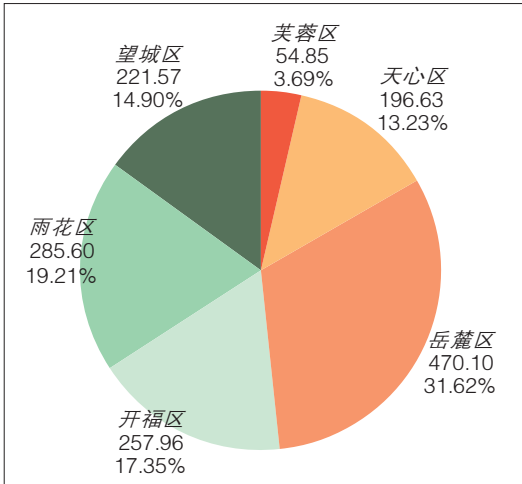


图6 近三年长沙内六区各区域商品住房待售面积 (单位: 万m²)

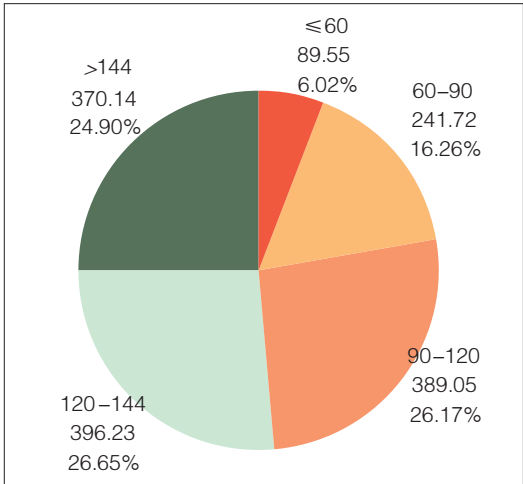


图7 近三年长沙内六区各面积段商品住房待售面积 (单位: 万m²)

小结: 前三季度商品房供大于求, 待售量超过2000万m²

近三年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2159.51万m², 186781套。其中住宅1486.70万m², 135793套, 占68.84%; 非住宅672.81万m², 50988套, 占31.16%。分行政区划来看, 岳麓区商品住宅待售量最高达470.10万m², 其次是雨花区待售量为285.60万m², 然后是开福区、望城区待售量在220万m²以上; 分面积段来看, 144m²以上、120-144m²、90-120m²户型商品住宅待售量较高, 均在370-400万m²之间。

Part 3 2014年第四季度长沙房地产市场走势预判

2014年前三季度,长沙房地产市场供应持续增加,需求萎靡不振,市场观望氛围浓厚。国家层面政策以稳为主,时至8月,长沙房地产市场因城施策,放开了限购政策,部分区域出台了相关优惠措施并鼓励创新性人才的置业等。政策的引导未出现显著影响,市场成交保持低迷的运行态势。作为本年度的最后一个季度,结合宏观经济形势,预计长沙房地产市场发展呈现如下趋势:

(一) 限购调控政策退出市场,不动产登记制度强力推进

自今年6月呼和浩特发文正式取消限购后,全国实行限购的大部分城市相继放开了政策,7月底长沙解除了楼市限购令,带有浓厚行政色彩的限购政策逐步退出了房地产市场,房地产市场调控坚持市场配置资源的基础作用进一步强化。在强调市场化的同时,长效机制建设大力推进,8月出台了《不动产登记暂行条例》(征求意见稿),同时,国务院要求省市县三级力争在今年完成不动产登记职责整合,第四季度将成为不动产登记职责整合的重要推进期。

(二) 首套房贷款得以充分保障,适当放松限贷政策得以落实

伴随取消限购政策而来的,是市场中关于取消限贷的风声四起,部分地区明确提出放松首套房贷款认定标准、落实首套房贷款优惠、适当降低二套房首付比例等。前三季度紧缩的信贷政策,已让部分刚需贷款审批难度加大、审批时限加长,同时也抑制了改善性等合理住房需求,央行9月底发文适当放开限贷,积极支持居民家庭合理的住房贷款需求。可以预见,第四季度对房地产业的金融支持力度将有所增大。就长沙情况来看,第四季度银行信贷特点将主要表现为积极贯彻落实央行政策,加大对首套房及改善性需求的支持,贷款利率逐步回归基准利率,甚至可能出现小幅折扣。

(三) 土地市场短期难以回温,地块以底价成交居多

前三季度,长沙土地市场成交额同比显著下滑,市场成交以底价成交为主,溢价率逐步回落,流拍地块有所增加。房地产市场成交的萎缩直接影响到土地市场的运行,一方面房企难以快速回笼资金,资金重压之下,拿地积极性严重下降;另一方面市场未来走势仍不明确,市场观望气氛浓厚,更是影响到了房企拿地战略的调整。当前市场行情仍处于低位运行,开发商以积极去库存为主要任务,预计第四季度土地市场继续保持降温态势,流拍现象将有所增加。

(四) 市场供应有望创历史新高,市场库存压力有增无减

2014年以来,长沙房地产市场月均供应在200万 m^2 左右,保持了同比增长的态势,尤其是在“金九”节点上,供应出现了今年的小高峰,预计全年全市供应将超过2013年,创历史新高,全年全市新建商品房批准预售面积约2400万 m^2 。截止9月底,近三年来内六区新建商品房待售18.68万套,2159.51万 m^2 ,以今年的平均成交套数看,预计去化约24个月,而高供应下低走量的市场行情,将导致库存的不断积压。

(五) 市场成交或现窄幅回升,低去化局面短期难扭转

政策层面上,限购已经解除,并有湘江新区、望城区关于购房的相关优惠政策,能够在一定程度上改变部分观望者的预期。金融层面上,银行信贷支持刚需力度加大,限贷政策稍有松动,放款情况要好于前三季度。参与者层面上,作为年度的最后一个冲刺阶段,以价换量走势将会越发突出,而观望了很久的购房者,受年底置业心理推动,将直面走向市场。预计第四季度新房市场成交稍有回升,但回升力度有限,低去化的基本状态在第四季度难以得到有效改观,全年全市新建商品房网签成交约1600万 m^2 。高库存与低去化的现状将是第四季度乃至明年考验房企的重大难题。

(六) 棚户区改造工作全面推进,释放需求利好楼市

棚户区改造是解决住房困难群体、提升城市品质的重要举措。长沙自今年开始计划五年之内实施城区棚户区改造8.67万户、950万 m^2 ,基本完成集中成片棚户区改造。10月15日开始实施《关于全面加快棚户区改造工作的意见》,明确了重点改造的片区及项目、专项资金保障、安置及货补办法等等,全力推动棚户区改造。棚户区改造释放出大量的刚需,部分货补对象在市场上购房,同时,在“湘五条”引导的政府回购保障性住房政策的引导下,虽然短期内政策效应难以充分发挥,但是预计未来市场需求会有所上升。

2014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组 邓晖

2014年上半年长沙商品房施工面积依然巨大,新增供应面积同比增长超三成,销售面积同比减少近两成,二手房交易同比减少超1/4,房地产市场整体表现平淡,供销失衡现象明显。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 2014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	4560.79	3580.06	3129.50	2154.20	1582.39	1152.11
同比增长	9.6	10.1	8.9	9.9	9.3	2.0

■ 小结:上半年长沙GDP在中部六省会中居第二位,同比增幅居第一位,但相较去年同期增速有所放缓

从经济总量来看,上半年中部六省会GDP分布在4个千亿元等级:GDP超过4000亿元的仅有武汉;GDP在3000-4000亿元的有长沙、郑州;GDP在2000-3000亿元仅有合肥;GDP在1000-2000亿元的有南昌、太原。长沙2014上半年GDP为3580.06亿元,在中部六省会中居于第二位,比第一位武汉少980.73亿元。

从GDP同比增幅来看,除太原外,其余各市同比增幅均超过全国平均增幅(7.4%)。长沙同比增幅10.1%,超过全国增幅2.7个百分点,增幅在中部六省会中居第一位,但增速比去年同期下降1.5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 2014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	3321.89	2731.19	2573.04	2422.22	1473.11	499.79
同比增长	18.0	19.3	18.2	22.4	18.8	22.1

■ 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, 增幅滑落至倒数第二, 但增速相较去年同期有较小提升

从固定资产投资规模来看, 上半年中部六省会仅太原固投低于千亿, 其余省会上, 武汉固投超过3000亿元, 合肥、长沙、郑州固投在2000-3000亿元, 而南昌则低于1500亿元。长沙上半年全社会固定资产投资2573.04亿元, 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748.85亿元, 比第二位合肥低158.15亿元。

从固定资产投资增长率来看, 所有城市同比增幅均超过全国增幅(17.3%)。长沙同比增幅18.2%, 超过全国增幅0.9个百分点, 增幅在中部六省会中居第五位, 增速比去年同期上升0.1个百分点。

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。

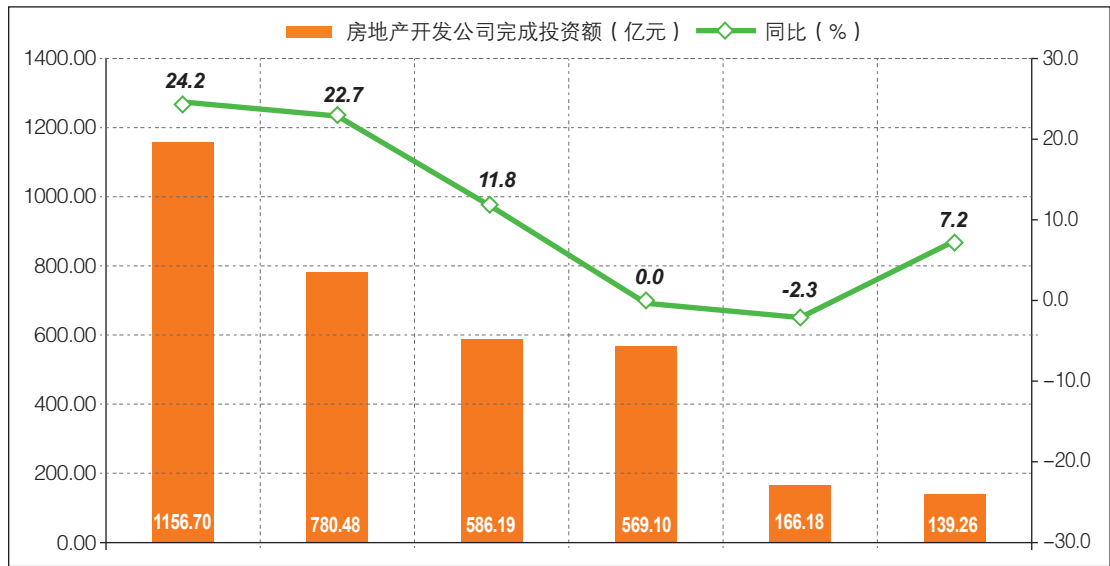


图1 2014上半年中部六省会房地产开发投资额比较

■ 小结: 上半年长沙房地产开发完成投资额、增幅在中部六省会中均居第三位

从房地产开发投资规模来看,上半年中部六省会城市中,武汉投资额超过1000亿元,远超各市;郑州第二位,投资额也达到780亿元;长沙、合肥基本相当,差距仅17.09亿元;南昌、太原相对较低,投资额低于200亿元。长沙房地产开发完成投资586.19亿元,在中部六省会中居第三位,投资比中部六省会第一位武汉少570.51亿元,比前一位郑州少194.29亿元。

从开发投资额增长率来看,上半年中部六省会城市中,仅南昌负增长、合肥微增长,其余城市同比增幅均超过7%,但与全国平均增幅(14.1%)比较来看,仅武汉、郑州高于全国增幅。长沙同比增幅11.8%,低于全国增幅2.3个百分点,增幅在中部六省会中居第三位,但同比增速提高了4.1个百分点。

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 2014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	武汉	郑州	太原	长沙	合肥	南昌
房地产开发完成投资	1156.70	780.48	139.26	586.19	569.10	166.18
固定资产投资	3321.89	2422.22	499.79	2573.04	2731.19	1473.11
房地产占固定投资比例	34.82	32.22	27.86	22.78	20.84	11.28

■ 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22.78%,处于正常状态

从以上数据我们可以看到,除南昌外,中部六省会城市房地产投资占固定资产投资比例均在基本正常以上(15%—37%)。长沙上半年房地产开发完成投资占固定资产投资比例为22.78%,处于正常状态。

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 2014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m²、%)

序号	1	2	3	4	5	6
城市	武汉	长沙	合肥	郑州	南昌	太原
新开工面积	1263.01	1186.42	1043.21	853.20	246.48	155.07
同比增长	-11.2	-4.2	-1.9	-34.8	-42.9	-11.4
施工面积	8757.91	8535.75	5921.30	8470.60	3578.32	4041.52
同比增长	25.6	21.1	1.7	7.9	12.8	10.9
竣工面积	359.94	618.38	400.88	524.60	260.20	-
同比增长	19.8	28.8	-14.1	18.5	68.4	-

(注:按新开工面积排序,太原未取得竣工数据)

■ 小结:上半年长沙竣工面积在中部六省会中居第一位,新开工面积、施工面积均居第二位

从新开工面积来看,上半年中部六省会半数城市新开工面积超过千万平米,分别为武汉、长沙、合肥,其余城市新开工面积低于千万平米,其中南昌、太原低于250万 m^2 。而从同比增幅来看,各市同比均为负值,其中南昌同比降幅最大,超过40%,合肥降幅最小,降幅为1.9%。长沙新开工面积及同比增幅在中部六省会中均居第二位。

从施工面积来看,截止2014年上半年,各市施工面积均超过3500万 m^2 ,其中,武汉、长沙、郑州超过8000万 m^2 。而从同比增幅来看,各市同比均有增长,其中,武汉增幅最大,达25.6%,合肥增幅最小,仅1.7%。长沙施工面积及同比增幅在中部六省会中均居第二位。

从竣工面积来看,上半年中部五省会城市中(太原未取得竣工数据),长沙、郑州竣工面积超过500万 m^2 ,合肥刚刚超过400万 m^2 ,武汉、南昌则低于360万 m^2 。而从同比增幅来看,仅合肥同比负增长,其余城市中,南昌同比增幅较大,超过60%。长沙竣工面积在中部六省会中居第一位,增幅居第二位。

(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 2014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	南昌	太原
批准预售面积	1340.83	796.74	554.60	548.30	421.45	321.13
同比	73.94	30.39	-8.08	14.07	60.41	-18.78
成交备案面积	876.69	585.70	495.11	799.81	333.71	268.83
同比	-5.68	-17.49	0.58	3.45	32.46	72.53

(注: 均为市区数据, 按批准预售面积排序)

■ 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,上半年中部六省会城市中,武汉新增供应量最大,超过1300万 m^2 ;长沙第二,接近800万 m^2 ;郑州、合肥基本相当,均在550万 m^2 左右,差距仅6.30万 m^2 ;南昌、太原相对较少,商品房新增供应低于500万 m^2 。同比增幅来看,郑州、太原同比负增长,其余城市中,武汉、南昌同比增幅超过60%。长沙新增批准预售量在中部六省会中居第二位,同比增幅居第三位,批准预售量比第一位武汉少554.09万 m^2 。

从商品房成交备案情况来看,上半年中部六省会城市中,武汉、合肥、长沙备案量超过500万 m^2 ,其余城市中,太原备案量最低,仅268.83万 m^2 。同比增幅来看,上半年中部六省会仅武汉、长沙同比增幅为负。长沙成交备案量在中部六省会中居第三位,同比降幅最大,成交量比第一位武汉少290.99万 m^2 ,比前一位合肥少214.11万 m^2 。

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表明实际销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 2014上半年中部六省会商品房供销比

(单位: 万 m^2)

序号	1	2	3	4	5	6
城市	武汉	长沙	南昌	太原	郑州	合肥
批准预售面积	1340.83	796.74	421.45	321.13	554.60	548.30
成交备案面积	876.69	585.70	333.71	268.83	495.11	799.81
供销比	1.53	1.36	1.26	1.19	1.12	0.69

(注: 均为市区数据)

■ 小结: 上半年除合肥外, 其他城市供销比在1.1:1以上, 长沙供销比为1.36:1

从数据来看, 武汉、长沙、南昌供销比达1.2:1以上, 同期供应出现较大过剩; 其余城市中, 太原、郑州同期供销基本正常, 合肥同期供销出现供不应求现象。长沙供销比为1.36:1, 供销已出现较大偏离。

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 2014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	合肥	太原	长沙	武汉	南昌	郑州
商品房	799.81	268.83	585.70	876.69	333.71	495.11
二手房	151.89	57.98	136.58	216.02	85.83	175.98
比值	5.27	4.64	4.29	4.06	3.89	2.81

(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四位, 房产一、二级市场成交量之比居第三位

从上表数据来看, 上半年中部六省会中武汉二手房交易量最大, 超过200万 m^2 ; 郑州、合肥、长沙基本相当, 成交量分布在136-176万 m^2 ; 南昌、太原交易量相对较低, 低于90万 m^2 。长沙二手房成交量在中部六省会中居第四位, 比第一位武汉少79.44万 m^2 , 比前一位合肥少15.31万 m^2 。从房产一、二级市场比值来看, 比值超过5的有合肥; 4-5的有太原、长沙、武汉; 低于4的有南昌、郑州。长沙比值为4.29:1, 房产一、二级市场成交量差距在中部六省会中居于第三位, 依据长沙市房地产市场健康评价标准, 指标处于基本正常。

(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 2014上半年中部六省会城市新建商品住宅销售价格指数(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	100.5	100.6	100.5	100.6	100.2	100.7
二月	100.3	100.4	100.4	100.4	100.3	100.4
三月	100.4	100.5	100.3	100.2	100.1	100.3
四月	100.2	100.1	100.2	100.2	100.0	100.1
五月	100.0	100.3	99.6	100.0	99.8	100.1
六月	99.5	100.0	99.1	99.6	99.5	99.6
月平均	100.15	100.32	100.02	100.17	99.98	100.20

■ 小结: 上半年长沙房价月平均指数为100.02, 月环比指数已连续两次低于100

从上表来看, 上半年中部六省会中, 各市各月环比指数均呈逐月下降趋势, 房价出现普遍下调。从长沙市情况来看, 上半年长沙市房价月平均指数为100.02, 指数已近乎止涨; 从各月情况来看, 环比指数逐月走低, 且5月、6月指数已低于100, 表明房价下行已日趋明显, 且已体现到了指数层面。

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略低于去年同期, 经济运行总体平稳; 除太原外, 中部省会增速均超全国。

初步核算, 上半年中国国内生产总值(GDP) 269044亿元, 按可比价格计算, 同比增长7.4%。分季度看, 一季度同比增长7.4%, 二季度增长7.5%。而从中部六省会来看, 除太原外, 各市GDP增幅均超过全国平均增幅, 国民经济运行总体平稳。

(二) 上半年中部六省会固定资产投资增幅均超全国增幅, 但房地产增幅大多低于全国增幅。

从数据来看, 中部六省会固定资产投资增长率均超过全国增幅(17.3%), 但仅武汉、郑州房地产开发完成投资同比增幅高于全国增幅(14.1%); 从房地产投资占全社会固定资产投资比例来看, 除南昌外, 各市房地产投资占固定资产投资比例均在基本正常以上, 这表明当前各市房地产投资仍基本与其固定资产投资相匹配, 但与全国平均水平比较来看, 中部省会城市房地产投资已处降温状态。

(三) 上半年中部六省会新开工面积同比均有下降, 两城市降幅超三成; 各市施工面积依然较大, 半数城市施工规模超8000万m²。

从数据来看, 上半年中部六省会城市商品房新开工面积同比均有下降, 除合肥、长沙外, 其余降幅均超一成, 郑州、南昌降幅更是超过三成; 但从施工面积来看, 规模依然较大, 武汉、长沙、郑州上半年施工面积就已超过8000万m², 这表明虽然由于大环境影响, 新开工面积有所降低, 但同期施工面积依然高企, 未来房地产销售仍面临压力。

(四)上半年中部六省会四城市商品房新增批准预售同比仍有较大增幅,但成交备案仅两城市增幅维持在10%以上。

上半年武汉、南昌、长沙、合肥商品房新增批准预售量同比增幅超一成,其中,武汉、南昌增幅超六成;但成交备案仅有太原、南昌增幅超三成,合肥、郑州仅保持同比正增长,武汉、长沙更是出现负增长,这表明中部六省会多数城市商品房市场都出现了供销逆行状况。供销对比来看,武汉、长沙、南昌供销比达1.2:1以上,同期供应出现较大过剩。

(五)上半年中部六省会除太原外,二手房交易同比均有较大降幅,四城市房产一、二级市场交易量之比超过4:1。

上半年中部六省会二手房交易除太原同比仍有增长外,其余城市同比均有不同程度下降,降幅在一成到四成之间;从房产一、二级市场交易量之比来看,中部六省会城市比值相较去年同期均有扩大,随着二手房交易恢复常态,商品房交易在各市房地产市场的主导地位更加凸显。

(六)上半年中部六省会房价月平均指数下行趋势明显,房价下行已体现到指数层面。

从统计局发布的各城市价格指数来看,上半年中部六省会上,各市商品住宅月环比指数逐月走低,五城市单月指数已出现100以下值,房价下行日趋明显;从长沙市情况来看,上半年长沙市房价月环比指数逐月走低,5月、6月指数均已低于100,房价已呈现整体下行。

(七)上半年长沙房地产市场各项数据在中部六省会中处于中等,市场交易表现平淡,供销失衡。

从各数据来看,长沙房地产开发投资居第三位,新开工面积、施工面积居第二位,竣工面积居第一位,商品房批准预售面积居第二位,成交备案面积居第三位,二手房交易面积居第四位,各项数据在中部六省会中处于中等;而从各数据同比来看,房地产投资低于全国平均增幅,新开工面积同比略有降幅,施工面积、竣工面积同比仍超两成,商品房批准预售同比增长三成,商品房交易同比降幅接近两成,二手房交易降幅超过1/4,同时,商品房供销比也达1.36:1,这都表明上半年长沙房地产市场出现了供应高增长,销售却下滑的供销失衡状况。下半年能否消化商品房滞销带来的高库存,我们仍将拭目以待。

2014年前三季度长沙市内六区住宅消费研究报告

◇ 文/长沙市房产研究中心市场监测部 徐维

2014年前三季度长沙市内六区新建商品住宅及二手住宅市场成交量均低于去年同期。长沙市内六区新建商品住宅成交57303套，同比下降31.89%；成交面积615.73万平方米，同比下降29.96%；成交金额374.51亿元，同比下降33.33%。长沙市内六区二手住宅成交18531套，同比下降9.09%，成交面积179.09万平方米，同比下降12.15%，成交金额103.54亿元，同比下降2.86%。

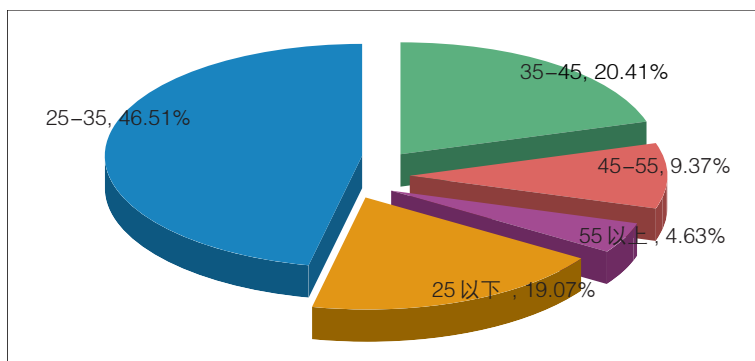
Part1 新建商品住宅消费特征分析

一、购房者特征分析

1、年龄构成

● 25-35岁人群是主力军，占比46.51%

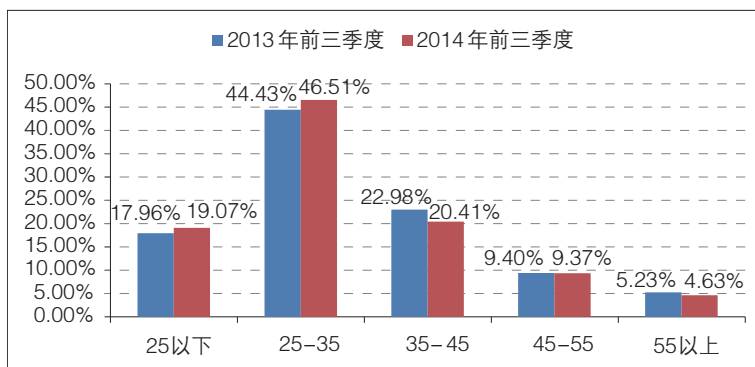
从购房者年龄来看，25-35岁和35-45岁年龄段的购房人群为长沙新建商品住宅市场的主要支撑，占比超过六成，其中，25-35岁年龄段属于基础性刚需人群，需求最旺，占比46.51%。35-45岁年龄段购买力较强，以改善型刚需为主，占比20.41%。



2014年前三季度内六区新建商品住宅购房者年龄构成

● 与去年同期相比, 25岁以下和25-35岁年龄段占比提升

从上图可看出, 25岁以下和25-35岁年龄段的购房人群比重分别提升1.11%、2.08%, 置业人群有年轻化趋势。其余年龄段的购房人群占比均有下降, 其中35-45岁年龄段购房人群下降最大为2.57%。

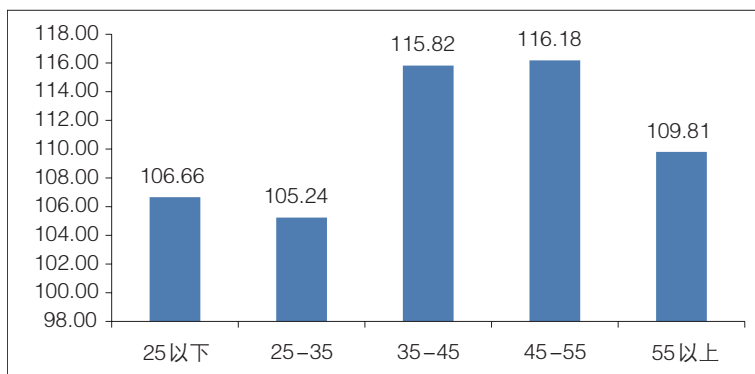


2014年前三季度内六区新建商品住宅购房者年龄构成对比分析图(单位: 岁)

2、套均面积

● 45-55岁人群购房套均面积最大, 为116.18 m²/套

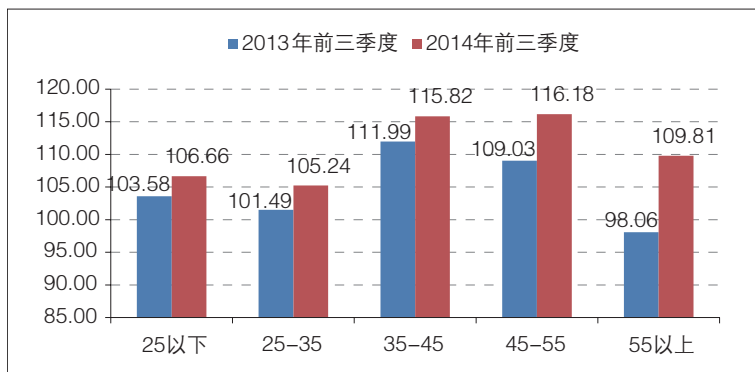
从各年龄段购房套均面积来看, 各年龄段购房套均面积均超过100m², 其中, 45-55岁年龄段购房套均面积最大, 为116.18m²/套, 35-45岁年龄段其次, 为115.82m²/套, 高于总套均面积(108.91m²)。



2014年前三季度内六区各年龄段购房套均面积情况(单位: m²/套)

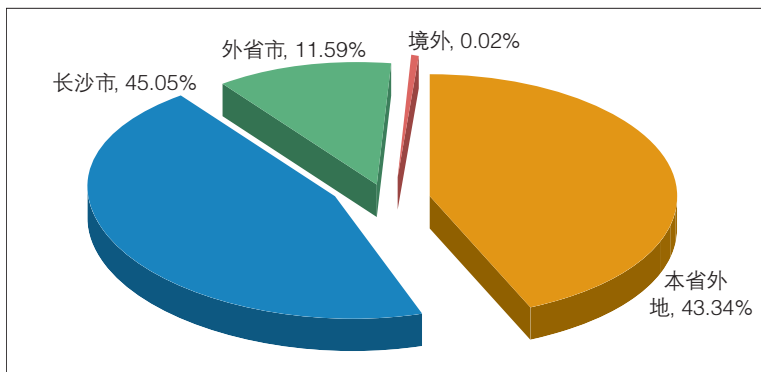
● 与去年同期相比, 各年龄段购房套均面积均有增大。

与2013年前三季度购房者套均面积相比, 各年龄段购房套均面积都有不同程度的增大, 其中55岁以上年龄段购房人群套均面积增大最多为11.75m²/套。



2014年前三季度内六区年龄段购房套均面积对比分析情况(单位: m²/套)

3、来源地构成



2014年前三季度内六区新建商品住宅购房者来源地构成

● 本省购房者为主，占比超八成

从购房者来源地来看，本省购房者为主，占比88.39%，其中长沙市占比45.05%，“长株潭”城市群占比51.26%，“3+5”城市群占75.53%。

从排行榜来看，本省外市占比前三的为益阳市、邵阳市、岳阳市，合计占比17.57%，广东省、湖北省、北京市为外省市中占比前三的省份，合计占比5.05%。

2014年前三季度内六区新建商品住宅
购房者来源地排行榜

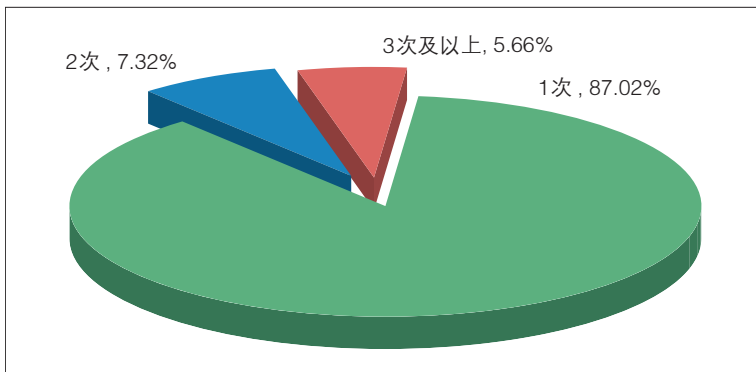
序号	前十位 本省外市	占比	前十位 外省市	占比
1	益阳市	5.95%	广东省	2.12%
2	邵阳市	5.80%	湖北省	1.84%
3	岳阳市	5.82%	北京市	1.09%
4	常德市	5.41%	江西省	0.96%
5	衡阳市	3.88%	浙江省	0.53%
6	湘潭市	3.39%	河南省	0.56%
7	娄底市	3.21%	福建省	0.49%
8	株洲市	2.82%	江苏省	0.39%
9	永州市	2.47%	四川省	0.38%
10	郴州市	1.64%	贵州省	0.33%

二、置业特征分析

1、置业次数

● 在长沙首次置业为主，占比近九成

从购房者置业次数来看，长沙住宅市场仍以刚需为主，在长沙首次置业的购房人群占比87.02%，3次及以上置业人群占比5.66%。与2013年前三季度相比，在长沙首次置业人群占比微降，2次置业人群占比微升。



2014年前三季度内六区新建商品住宅购房者置业次数

2、置业区域

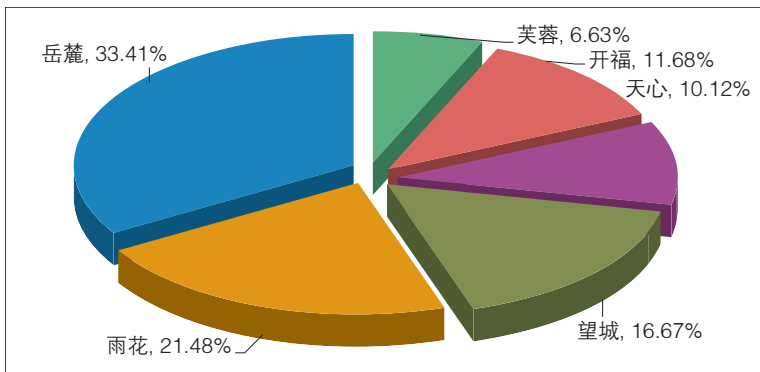
● 岳麓区和雨花区是置业首选，合计占比超五成

从购房人群区域选择来看，岳麓区、雨花区是置业的首选区域，分别占总量的33.41%、21.48%，其次是望城区、开福区、天心区占比超过10%，芙蓉区占比6.63%，居于末位。

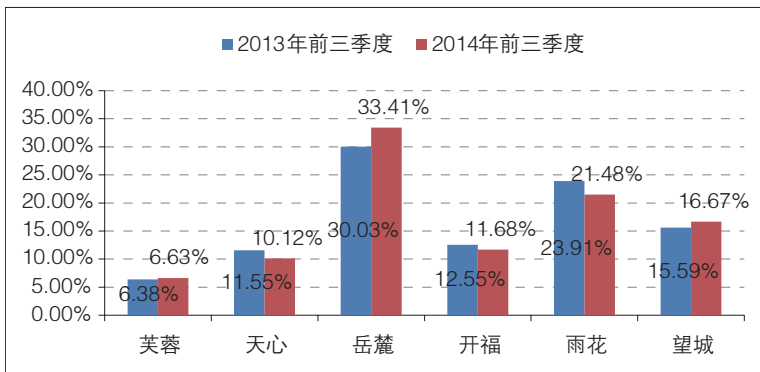
如图可知，与2013年前三季度相比，芙蓉区、岳麓区、望城区占比有所上升，天心区、开福区、雨花区占比有所下降，其中，上升幅度最大的为岳麓区，为3.38%，下降幅度最大的为雨花区，为2.43%。

● 河西和新南城板块为置业热门板块，占比超一半

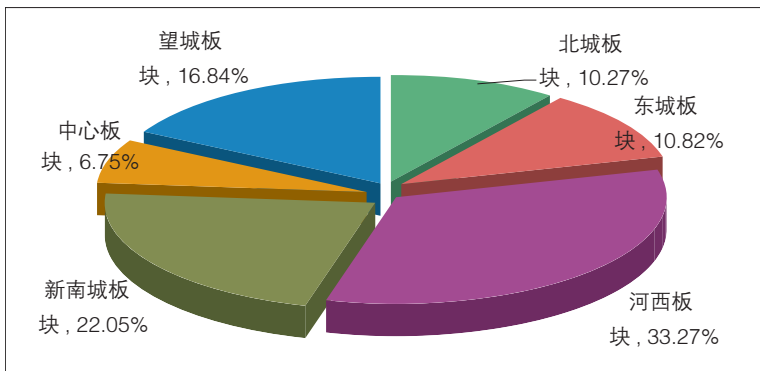
从购房人群板块选择来看，河西、新城板块为置业的热门板块，分别占比33.27%、22.05%，与去年同期相比，河西板块占比增加较大、中心板块占比下降较大。



2014年前三季度内六区新建商品住宅购房者行政区选择



2014年和2013年前三季度内六区新建商品住宅购房者行政区选择对比分析

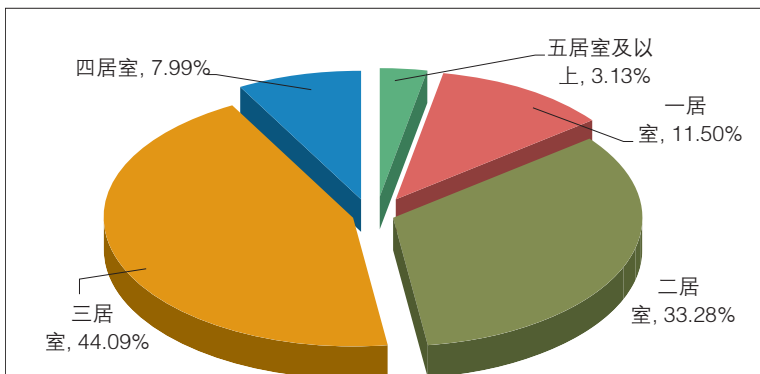


2014年前三季度内六区新建商品住宅购房者板块选择

3、户型特征

● 二居室、三居室为主力户型，占比接近八成

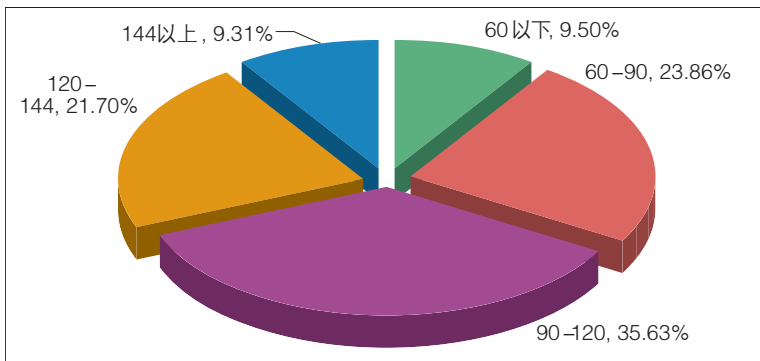
从购房户型来看，二居室、三居室是住宅成交的主力户型，分别占总量的33.28%、44.09%，其次是一居室，占比11.50%。与去年同期相比，一居室、二居室户型占比微降，其它户型占比微增。



2014年前三季度内六区新建商品住宅成交户型结构

● 60-120平方米户型为主，占比近六成

从单套住宅面积来看，住宅成交主要集中在90-120平方米、60-90平方米，分别占比35.63%、23.86%，其次为120-144平方米户型，占比21.70%。



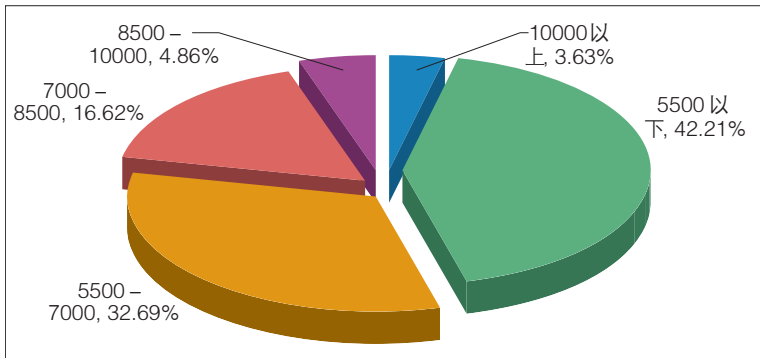
2014年前三季度内六区新建商品住宅成交面积结构 (单位: m²)

三、价格及付款方式分析

1、单价结构

● 5500元/m²以下和5500-7000元/m²为主力单价区间，占比74.89%

从住宅成交的单价来看，5500元/ m²以下是主力价位区间，占比达42.21%，其次是5500-7000元/m²以下占比32.69%，7000-8500元/m²占比16.62%，8500-10000元/m²占比4.86%，10000元/m²以上占比3.63%。

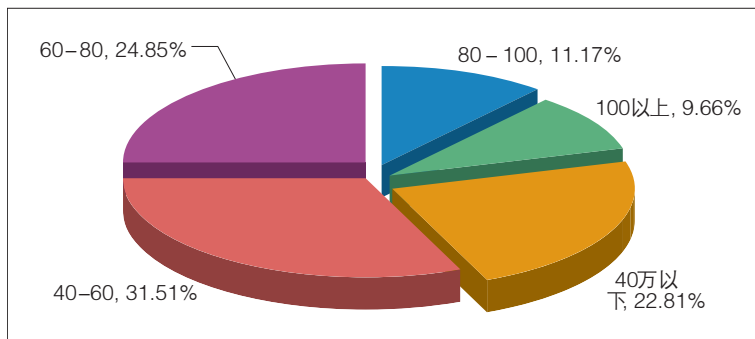


2014年前三季度内六区新建商品住宅单价结构 (单位: 元/m²)

2、总价结构

● 40-60万元为主力总价区间, 占比为31.51%

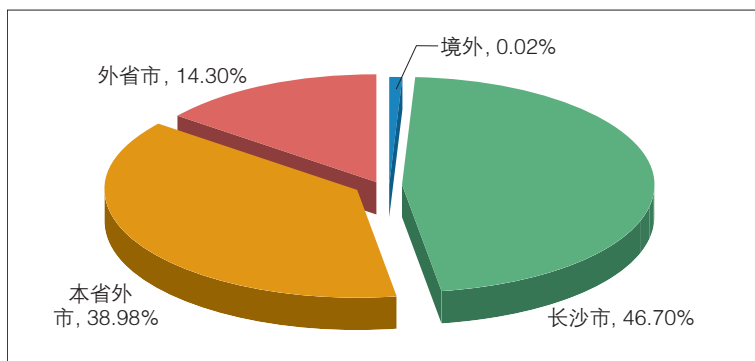
从套成交总价来看, 总价40万元以下, 占比22.81%, 总价在40万以上时与成交量呈负相关关系, 总价在40-60万元区间, 占比达31.51%, 100万元以上占比9.66%。



2014年前三季度内六区新建商品住宅总价结构 (单位: 万元)

● 外省市购房者偏好总价100万元以上

从总价在100万元以上的购房来源地来看, 外省市购房人群占比14.30%, 而所有总价段中外省市购房的人群占比仅11.59%, 表明外省市购房者偏好总价100万元以上的新建商品住宅。

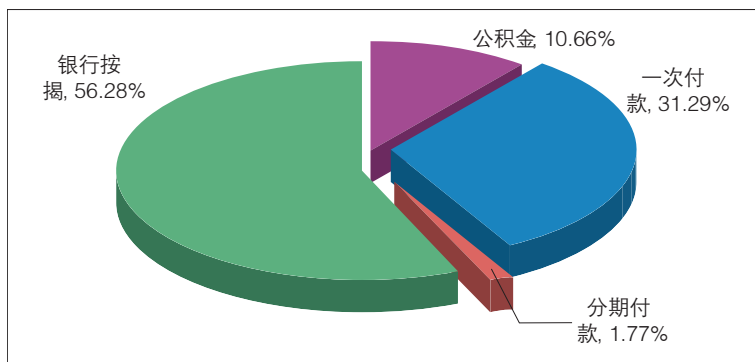


2014年前三季度内六区新建商品住宅总价在100万元以上的来源地构成

3、付款方式

● 银行按揭为主, 占比56.28%

从付款方式来看, 银行按揭为主要的支付方式, 占比56.28%, 其次为一次性付款占比31.29%, 公积金贷款占比10.66%。与去年同期相比, 一次性付款占比有所提升, 银行按揭占比有所下降。



2014年前三季度内六区新建商品住宅购房者付款方式

● 不同来源地的购房人群付款方式占比差异明显

2014年前三季度内六区新建商品住宅按来源地区分付款方式

来源地 \ 付款方式	银行按揭	一次性付款	公积金	分期付款
长沙市	41.08%	43.96%	12.52%	2.44%
本省外市	72.77%	17.10%	9.00%	1.14%
外省市	52.84%	35.38%	10.18%	1.60%
境外	8.33%	83.33%	0.00%	8.33%

除境外、本市购房人群主要选择一次性付款购房外，银行按揭为其它来源地最主要付款方式。来源地为长沙市的购房人群中一次性付款占比超过银行按揭占比，外省市用公积金贷款买房的占比为10.18%。

● 不同面积段的购房人群付款方式占比差异明显

2014年前三季度内六区新建商品住宅按面积段区分付款方式

面积段 \ 付款方式	按揭付款	一次性付款	公积金	分期付款
90m ² 以下	49.98%	37.27%	11.19%	1.56%
90-144m ²	63.00%	24.58%	11.35%	1.07%
144以上m ²	37.48%	51.19%	4.51%	6.82%

银行按揭付款方式以90-144平方米面积段的购房人群占比最大，为63.00%，一次性付款以144平方米以上面积段的购房人群占比最大，为51.19%，公积金付款以144平方米以上面积段的购房人群占比最小，为4.51%。

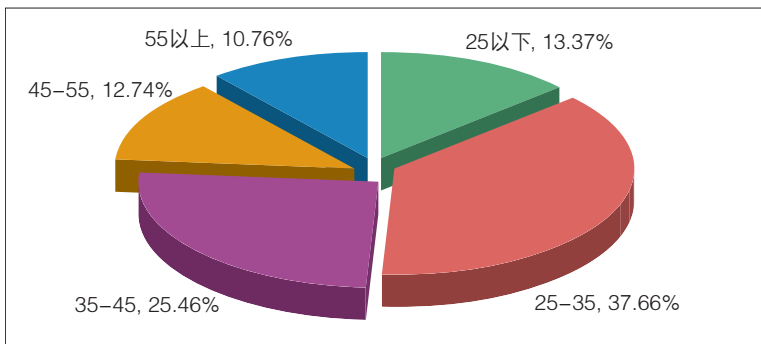
Part2 二手住宅交易特征分析

一、购房者特征分析

1、年龄构成

● 25-45岁年龄段为购房主力，占比63.12%

从二手住宅购买者年龄来看，25-35岁、35-45岁年龄段是主要购房人群，分别占比37.66%、25.46%，55岁以上、25岁以下购房人群占比较低，分别为10.76%、13.37%。

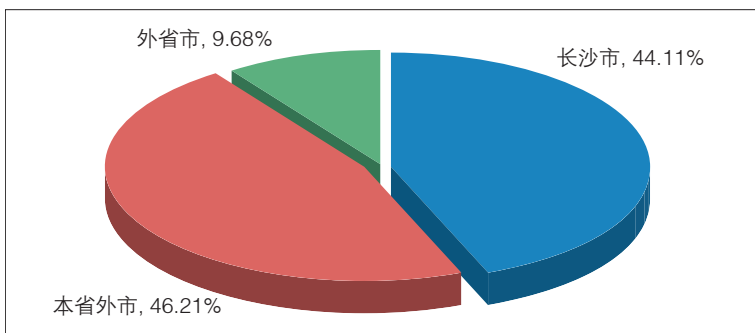


2014年前三季度内六区二手住宅购房者年龄构成

2、来源地构成

● 本省购房者占绝对主力，超九成

从二手住宅购房者来源地来看，本省本市与本省外市占比均超过四成，为二手住宅的购房主力军，外省市购房人群占比9.68%。



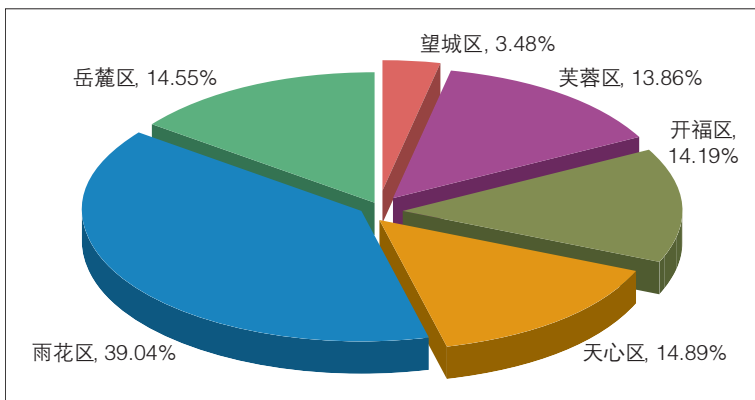
2014年前三季度长沙市内六区二手住宅购房者籍贯构成

二、交易特征分析

1、交易区域

● 雨花区成交活跃，望城区居于末位

从二手住宅交易区域来看，雨花区成交最为活跃，占比39.04%，芙蓉区、天心区、开福区、岳麓区成交比例相当，占15%左右，望城占比3.48%，居末位。

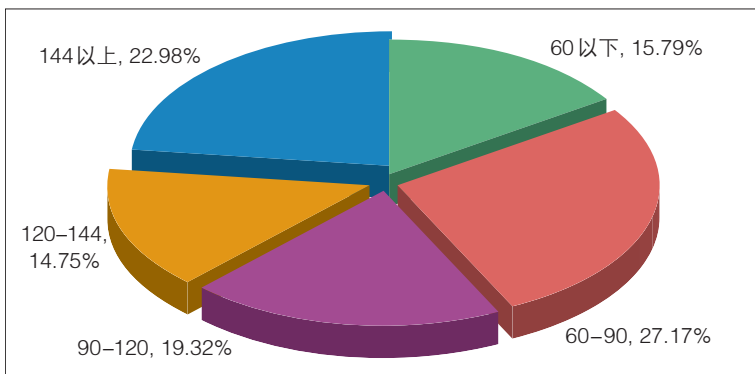


2014年前三季度内六区新建商品住宅购房者行政区选择

2、面积结构

● 60-90m²面积段成交量最大，占比27.17%

从二手住宅成交套面积来看，除60-90m²成交量占比近30%外，其余各面积段分布较均匀，其中90m²以下的面积段占42.96%，90m²以上的面积段占57.04%。



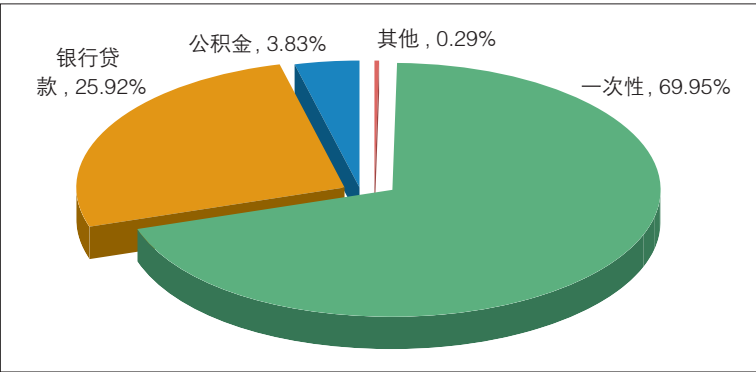
2014年前三季度内六区二手住宅成交面积结构 (单位: 平方米)

三、付款特征分析

1、付款方式

● 一次性付款为主，占比69.95%

从二手住宅的支付方式来看，由于二手房贷款难，一次性付款成为二手房主要的支付方式，占比69.95%，其次为银行按揭占比25.92%。



2014年前三季度长沙市内六区二手住宅支付方式

2、贷款发放情况

● 邮政银行是二手房贷的主要资金来源，占比9.97%

2014年前三季度内六区二手住宅贷款发放量前十的单位

序号	发放单位	业务宗数	占比	序号	发放单位	业务宗数	占比
1	中国邮政储蓄银行	1847	9.97%	6	市公积金中心	317	1.71%
2	交通银行	823	4.44%	7	农村商业银行	208	1.12%
3	光大银行	522	2.82%	8	招商银行	204	1.10%
4	工商银行	460	2.48%	9	长沙银行	203	1.10%
5	省直公积金中心	393	2.12%	10	中国银行	107	0.58%

从二手住宅贷款的发放单位来看，中国邮政储蓄银行是二手房按揭的主要资金来源，占比9.97%，其他单位的贷款占比均低于5%。公积金贷款占比3.83%，其中省直公积金占比2.12%，市公积金占比1.71%。

3、成交方式

● 自助交易为主，占比95.96%

从二手住宅的成交方式来看，自助交易为主，占比95.96%，中介机构业务量占比4.04%，共有9家中介机构有业务量，其中湖南省湘诚置业担保有限责任公司为业务量最多的中介机构，占比2.11%。

Part3 小结

2014年前三季度内六区住宅市场低迷，无论新建住宅市场还是二手住宅市场，成交量较去年同期明显下滑。主要消费特征如下：

一、新建商品住宅消费特征

1、购房者特征：25-35岁人群为购买新建商品住宅的主力军，占比46.51%；从套均面积来看，45-55岁人群购房套均面积最大，为116.18m²/套；从来源地来看，本省购房者为主，占比超八成。

2、置业特征：从置业次数来看，长沙首次置业人群为主，占比近九成；岳麓区和雨花区是置业的首选区域，河西和新南城板块为置业热门板块，合计占比超一半。

3、户型特征：购房者户型偏好二居室和三居室，占比近八成；面积段更倾向90-120m²、60-90m²，占比近六成。

4、价格特征：5500元/m²以下是主力价位区间，占比达42.21%；40-60万元为主力总价区间，占比为31.51%，其中外省市来源地购房者偏好总价100万元以上的住宅。

5、付款特征：银行按揭为主要的支付方式，占比56.28%，不同来源地的购房人群付款方式占比差异明显，不同面积段的购房人群付款方式占比差异明显。

二、二手住宅交易特征

1、购房者特征：25-45岁年龄段人群为内六区二手住宅购买的主力，占比63.12%；从来源地来看，本省购房者为主，占比超九成。

2、交易特征：从二手住宅交易区域来看，雨花区成交最为活跃，占比39.04%，望城占比3.48%，居末位；60-90m²面积段成交量最大，占比27.17%。

3、付款特征：由于二手房贷款难，一次性付款成为最主要的支付方式，占比69.95%，邮政银行是二手房贷的主要资金来源，占比9.97%；自助交易为主，占比95.96%。

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



长沙市房产研究中心

专业 · 权威 · 及时 · 完整

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

名 盘 企 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！





步步高·梅溪新天地

—— 世界级体验殿堂 ——

打造世界级体验殿堂 引领新城市生活品位

从单一超市业态到多元化经营模式，步步高集团自1995年创始以来，

从名副其实的商业零售巨头，跨界成为商业地产巨头。

步步高·梅溪新天地项目的诞生，拉开湖南最大的国际城市综合体的建设序幕，

绽放湘江新城商业新地标的夺目光芒。



从单一超市业态到多元化经营模式，步步高集团自1995年创始以来，从名副其实的商业零售巨头，跨界成为商业地产巨头。步步高·梅溪新天地项目的诞生，拉开湖南最大的国际城市综合体的建设序幕，绽放湘江新城商业新地标的夺目光芒。

恰如易炼红书记对项目的评价“梅溪湖区域的神来之笔”，斥资50亿元打造、总建筑面积达70万方的步步高·梅溪新天地，作为梅溪湖首个大型纯商业地产项目，以打造辐射整个中南地区的首席商业综合体的姿态，将为市民带来全新国际化商业体验，推动长沙整个商贸品质的提升。

择址梅溪湖板块 树立商业地产标杆

从2011年至今，不过短短三年之瞬。伴随“两型”社会建设契机的到来，梅溪湖作为长沙湘江新区开发的重点片区，正从宜居宝地逐渐蜕变成国际化新城。交通提质，人流聚集，上百万消费潜力也显示出梅溪湖片区无可比拟的投资优势和蕴含的巨大商机。

相比于梅溪湖风声水起的住宅市场，商业配套的建设虽然起步略晚，但近年来，随着梅溪湖CBD中央商务区商业地块陆续开始出让，吸引众多开发商抢滩入驻，商业配套开始如火如荼的建设起来。

步步高·梅溪新天地项目的招商启动，无疑填补了梅溪湖的商业配套空白。2013年，在拥有1000亿元投资、超100万规划人口的梅溪湖国际新城，步步高集团以近乎苛刻的择址标准，将发展战略布局定于梅溪湖板块中心腹地。未来的三年内，步步高·梅溪新天地计划将打造成为中南地区最具规模、最具体验感的纯商业综合体和最大面积单体购物中心、最具投资价值商业综合体。

落子梅溪湖，绝非偶然。2011年9月，10万平方米的河西步步高广场建成开业；2013年3月，近5万平方米的王家湾步步高生活广场开门迎客……同样位于河西的自建项目，步步高集团两次房地产行业的试水均获成功。有了成功经验的积淀，9月13日，在参加长沙大河西先导区2013国际高端服务业峰会后，步步高集团董事长王填正式对外宣布大举进军长沙商业地产领域。至此，梅溪湖首个大型纯商业地产项目——步步高·梅溪新天地诞生。

步步高·梅溪新天地项目的建设，除了改善梅溪湖国际新城住宅投资远超商业配套的现状，满足大批常住人口的消费需求以外，更是大大提升了湘江新区的区域配套和价值。预计到2015年9月，步步高·梅溪新天地项目将正式开业，更恰逢步步高集团二十周年庆。这不仅意味着步步高商业模式再次升级，也将成为集团商业项目中的一个重要里程碑。



项目整体鸟瞰图



商场效果图

商场效果图





商场效果图



商业街效果图



酒店东南向效果图

首席商业综合体 纯新业态一站繁华

每座城市的商业综合体，无一例外不是具有都市特色且带本土生活方式的标志。步步高董事长王填曾说：“我们的目的就是打造世界独一无二的商业超级综合体。步步高·梅溪新天地将做到四个极致——极致的情景设计，极致的社交互动，极致的娱乐享受，极致的智能体验。”步步高·梅溪新天地以步步高集团雄厚基础为助力，势以追求创新卓越的勇者姿态，为长沙梅溪湖打造具有鲜明特色的全新标杆业态。

核心位置决定区域价值，未来将拥有无限的空间升值潜力。位于湘江新区枫林路与东方红路交汇处的步步高·梅溪新天地，一、二期交汇地处未来长沙的新中心，依托梅溪湖国际新城腹地，后期发展必将带动湘江新区CBD不断升级，满足大批商务人士及常住人口的各项消费需求。

步步高·梅溪新天地总占地面积约300亩，总建筑面积约70万方，更配有近万个停车位。项目由世界一流的设计单位美国凯里森建筑设计事务所担纲设计，涵盖购物、餐饮、娱乐、酒店、居住五大功能，拥有湖南最大的美式购物Shopping Mall、约9万㎡的梅溪大街、约3.2万㎡的酒店、约1.8万㎡的写字楼、约4万㎡的服务式公寓、约3.5万㎡的住宅和约3万㎡的主题公园。

作为梅溪湖首席纯商业地产项目，步步高·梅溪新天地计划打造的，不仅仅只能用“大”和“多”这些单一形容词来概括。由最初建设至今，步步高·梅溪新天地用旗帜鲜明的发展步伐表示：步步高的商业地产项目，将朝着建设具有“国际范”的商业综合体目标进发。项目核心商业元素包括一个近20万平方米的“大盒子”和一条700米长的室外休闲风情街——梅溪大街，在不久的将来，以北京三里屯为蓝本的大河西第一条商业步行街即将成形。

而引进最全面、最具开创性的全体验业态也将是项目的特色之一。项目计划引入具备举办国际赛事的北美NHL标准真冰场、湖南首个生态花田农场、中国旗舰飞行体验馆、湖南巨幕影院、近10万平酷车公园、以及众多快销时尚品牌等等，都将引领梅溪湖国际化都市生活方式潮流，提升整个大河西的商业配套和服务档次。

项目作为商业综合体系列的代表作，融合世界各地的生活与消费元素，提供全天候的购物、休闲、娱乐一站式服务，为消费者带来全新的购物方式及生活体验，这座具备“国际范”的商业综合体，在梅溪湖腹地核心板块蓄势待发，赋予梅溪湖国际新城未来更多的繁华。

步步高·梅溪新天地，正朝着“城市生活品味引领者”的角色目标，大踏步转变前行。未来，星城商业MALL形态还将不断提质，我们将一同见证这座中南地区最具规模，最具体验的商业综合体惊艳面世，成为当之无愧的“世界级体验殿堂”。

后记

目前，外界关于长沙在建的商业综合体目前仍是褒贬不一。对于长沙楼市而言，商业综合体从不缺“量”，但在“质”的把握上则是参差不齐。一个优秀的商业综合体，不仅需要精心选址、用心设计、配套齐全、组合科学，更需要赢得顾客的良好口碑。

作为一个纯商业地产项目，步步高·梅溪新天地深受市场追捧，并非空穴来风。项目于2014年9月27日首次开盘，当天狂销3.9个亿，仅过7天首推产品即告售罄。而在国庆黄金周期间，项目更一举斩获1.6个亿，以傲人的成绩呈交“金九银十”答卷。

●文/本刊记者_朱琛莹

TIPS: 项目荣誉

2013中国商业地产公司品牌价值TOP10
2014年度长沙十大新商业地标
2014中国全运营商业综合体最佳典范奖
“湖湘地产”最具价值楼盘10强
最具体验感商业地产项目
中国优秀商业设计项目

名盘·名企·名人



KAISA

铸造品质典范 成就幸福人居 佳兆业谱写地产传奇

她，源自香港，扎根于深圳，腾飞于珠三角。
在珠三角，她的名声如雷贯耳，
在其他地区乃至全国，她的知名度正在逐渐扩大。
这便是以“弯道超车”特色而成为行业标杆的佳兆业地产。

前言

她，源自香港，扎根于深圳，腾飞于珠三角。在珠三角，她的名声如雷贯耳，在其他地区乃至全国，她的知名度正在逐渐扩大。这便是以“弯道超车”特色而成为行业标杆的佳兆业地产。

“佳兆业”三个字，大气而底蕴深厚。从成立到现在，佳兆业没有过多的曲折经历，离奇故事，但却拥有企业发展的巨大爆发力、创造力，在企业的核心业务和行业发展的关键环节，已走在了新锐房地产企业的前面，抢在变化的前面，抢在创新的前面。在“成就中国人居梦想”的事业奋斗中，佳兆业扮演着一个不容忽视的专业城市运营商的角色，以超越梦想的毅力和气概谱写地产传奇。

15年“佳居乐业” 领舞城市运营

佳兆业集团源自香港，于1999年成立，是一家大型综合性地产企业，总部位于深圳。2009年12月，佳兆业集团在香港联交所主板成功上市（股票代码：1638.HK）。

多年来，集团坚持“佳居乐业”的企业理念，秉承“专业、创新、价值、责任”的核心价值观，致力于城市运营。一直以来，佳兆业集团始终站在城市运营者的高度，从集约智能、绿色低碳、品质服务等多重角度关注中国城市化的发展，在推动产业进步，促进城市发展、提升城市价值等方面做出了积极贡献。

作为中国领先的城市综合运营商，佳兆业集团主营业务涉及地产开发、城市更新、商业运营、金融、酒店管理、物业服务等多元领域，产品覆盖普通住宅、别墅、旅游、大型城市综合体等。截至目前，佳兆业集团控股有限公司旗下包括佳兆业集团、佳兆业商业集团、佳兆业金融集团、佳兆业物业管理集团、佳兆业置业集团、佳兆业投资集团，拥有31家地产分公司，员工总人数1万多人。截至2013年12月31日，集团拥有优质土地储备2330万平方米，总资产近千亿元人民币。

据悉，佳兆业集团业务以地产开发为主，同时向多元化发展。其中，佳兆业置业集团是国内规模最大、经验最丰富、专业能力最强的专业城市更新公司之一；佳兆业物业管理集团是具有一级资质的物业管理公司；佳兆业商业集团在多个城市运营多个大型购物中心、高星级及精品酒店、社区型商业中心、时尚百货、高端餐饮及国际影城等项目。

目前，佳兆业已进入珠三角、长三角、环渤海、成渝及中部等中国五大主要经济区域，业务覆盖深圳、广州、上海、北京、沈阳、大连、南京、苏州、杭州、武汉、重庆、成都、珠海、东莞、惠州、佛山、南充、长沙、株洲、无锡、常州、泰州、青岛、潍坊、盘锦、营口、鞍山、本溪、葫芦岛、辽阳、丹东等30多个重要城市。开发地产项目90多个，开发类型包括大型居住社区、高档豪宅、高端精品公寓、大型城市综合体、产业地产等，为中国城市化建设注入更多的创造力。



香港联交所上市企业 1638

TIPS: 企业所获荣誉

“2014中国房地产百强企业测评成果”，佳兆业稳居综合实力百强榜第16名；

“2014年中国房地产开发企业500强测评成果”佳兆业综合实力第17名，佳兆业连续三年稳居全国房企综合实力20强。

佳兆业因高效的运营管理、极好的成长潜力等原因获得全国房企“发展潜力第二”、“运营效率TOP5”、“成长性TOP10”等殊荣。

精细服务赢满意 用心服务传爱心

房子是硬件，服务是软件。居住者对于人居梦想的追求，则需要将硬件和软件进行完美的结合。所以，衡量一个房子的好坏除了考虑项目的建筑质量之外，物业服务也是十分重要的一部分，在入住之后物业服务将成为影响业主居住品质的关键因素。

据悉，佳兆业所开发的项目，均由自己专门的物业公司进行管理。佳兆业物业始终以行业最高标准为服务目标，为众多中国家庭进行服务，并树立高品质的生活服务典范，让业主、客户感受到至尊礼遇，享受到全新、完美的服务体验。用心入微的物业服务也成为众多业主选择居住在佳兆业的首选理由。

宝贵的人才佳兆业成功的基石，在城市运营的道路上，佳兆业拥有一大批优秀的专业人才与敢于拼搏的精英团队，他们以执着的专业精神、丰富的创造力、严谨而一贯的品质要求为企业的腾飞而奋斗；佳兆业不断使经营流程透明化、业务拓展高效化、技术标准专业化，并与合作伙伴携手共进，既以经济利益为导向，又兼顾长远的社会效益，注重社会责任和历史使命，体现人文关怀，努力取得公共利益与商业利益的最佳平衡点。

据悉，自成立以来，佳兆业积极履行社会责任，集团赞助超过60个慈善公益项目，捐资逾4亿元人民币。集团于2011年5月成立了佳兆业公益基金会，并设立了“佳兆业白衣天使关爱基金”、“佳兆业玉树助学基金”、“佳兆业环卫工关爱基金”，搭建起“三金一会”的公益平台，通过常态化、制度化、标准化的运作机制，利用佳兆业本身的品牌影响力，以实际行动不断推动着公益事业的发展。

布局湖湘多盘齐发 成就完美人居典范

对于许多品牌房企而言，南征北拓是他们征战全国的主步调。在中部崛起战略、两型社会建设等政策利好下，品牌房企纷纷选择将长沙作为他们的重要增长极和战略重地。2007年，佳兆业地产正式进入湖南市场，为湖湘城市化建设注入更多的创造力。



佳兆业8号鸟瞰效果图



云顶梅溪湖效果图



君汇上品效果图



水岸新都实景图



进驻湖湘7年来，佳兆业一直兢兢业业专注于城市运营，成功开发了佳兆业·云顶梅溪湖、佳兆业8号、佳兆业·时代广场、佳兆业·水岸新都、佳兆业·君汇上品、株洲佳兆业·金城天下及佳兆业广场七大品质项目，多盘联动，闪耀湖湘。佳兆业力图用专业和对高品质生活的追求来改变城市的发展面貌，改善城市人们的居住环境和氛围，实现“佳居乐业”的企业责任和理念。

据悉，这7年，佳兆业在湖南快速发展，并已服务于近万个业主家庭。2014年，佳兆业在湘总开发和管理面积达到210万平米，产品类型涵盖刚需住宅、精装房、高端物业、纯山地别墅、城市综合体等全产品线。

值得一提的是，佳兆业在湖湘所打造的七大品质项目中，佳兆业·云顶梅溪湖是当下长沙港式豪宅的最高水平代表作，私拥梅溪湖南岸核心湾区1100米最宽湖岸线最宽湖面，零距离接驳岳麓山桃花岭，独揽梅溪湖最开阔苍翠山景，以巅峰人居的姿态，为市场提供匹配城市塔尖人士的绝美景观豪宅。另外，位于长沙五一大道的地铁上盖物业佳兆业广场，是由一栋180米的国际超5A级写字楼和超6万平米的高端时尚购物中心组成，项目建成后，将成为五一大道上又一城市地标综合体！

结语

在房地产发展史上，佳兆业地产作为一家快速成长起来的民企新生力量，其产品和形象已深入人心，显示出了蓬勃的发展活力。“佳居乐业”是佳兆业集团一直秉承的企业理念。正是因为这样的一份责任意识，从品牌到产品规划，15年的磨砺雕琢，赋予了佳兆业人文的深度，这种深藏于内的价值核心，让佳兆业地产努力营造充满生命气息的社区服务和氛围，在每座城市赢得了有口皆碑的赞誉。

品质建筑成就幸福人居。如今，佳兆业地产已经在湖南区域快速发展，呈现出七盘联动之势，在万众期待下华丽腾飞。我们有足够的理由坚信，未来，佳兆业地产还将继续昂首走在星城地产的前列，融入城市建设，绽放城市精彩。

●文/本刊记者_陈芬



DENGFENG

邓风：陪伴是最好的给予

编者按

邓风很谦和、爽快，这是和他接触过的媒体朋友一致评价。

邓风很严谨、专业，这是员工对这位领导私下里的普遍看法。

如果没有和他在饭桌上大口喝过酒，你不会知道这个被很多女孩子定论为儒雅的男人豪放的情怀。

如果没有和他深入地探讨过未来，你不会知道这个漂泊各地的男人柔软的心绪。

邓风自我评价说“毛病很多，但在哪里都有一帮朋友”，而且“小事不计较，大事不糊涂”。不过，这还只是他的一部分。关于他的更多的故事还需要走近，慢慢去感受。

就像楷林置业一样，如果不去深入了解，你不会理解他们用七八年时间，将业主候梯时间从37秒提高到30秒的意义。

未来，邓风和所有的楷林人一样，在等待着下一个7秒。

不安分，或许只是为了等待

你无法想像，如今稳重、成熟的邓风年轻时是什么模样，用他自己的话说，年轻时特别“调皮捣蛋”。

第一次读大学学的是水土保持专业，觉得没前途去学做生意。生意没做多久，又去重新考大学。再次大学毕业后，做了两个多月的地理老师“没找到感觉”，辞职奔向飞速发展中的深圳。

而邓风在深圳发展的路也并不顺利，一年之内换了12份工作后，雄心壮志的他开始陷入了迷茫。“和读书时一样，开始工作依然是稀里糊涂，不知道自己想做什么。”邓风这样描述当时的心境。

好在不安分的他却不懒惰。直到后来因为工作关系了解到房地产，而后加入中原地产，才开始了自己的房地产从业之路，直到现在。

尽管邓风在从事房地产行业后，依然兜兜转转，从乙方到创业、从创业到甲方……但他却再也没有离开过这个行业。

邓风 / 湖南邵阳人
现任楷林（长沙）置业有限公司副总经理



2008年，时任郑州楷林国际代理公司负责人的邓风，因为较高的专业水准、坦诚、豪爽的为人，被楷林置业高层看中挖到公司委以重任。

2011年底，楷林置业将在深圳、长沙漂泊多年的邓风派驻老家湖南，并委任楷林（长沙）置业有限公司副总经理一职。

30秒，长沙楷林国际业主的候梯时间

2008年，郑州楷林国际进入销售阶段，而此时，恰是世界金融危机，且中国楼市整体



TIPS: 楷林国际

“长沙楷林国际项目是由楷林（长沙）置业有限公司在长沙打造的首个高端写字楼项目，是长沙首个为金融机构量身定制的写字楼群。

项目整体规划由三座超高层建筑及其附属裙楼构成。在塔楼顶部采用了“门”字型设计，寓意为“长沙之门”，是长沙连接历史与未来之门，也表明楷林国际打造长沙未来金融中心的信心和决心，符合金融聚核的大气与浑厚。

处于低迷阶段。在预测到无法达成既定目标时，邓风向董事会及时建议，“降价销售，而且要一降到底。”

“降价的策略没错，但是不是要把差价退给客户？”当他意识到这一问题时，准备向董事会汇报。而当他还没来得及开口时，楷林置业董事会已经决定，按现有价格退还差价给客户，及时通知客户来退钱。

买了这套房子的客户，由于人在外地，对降价一事并不知情。“你可以想象他接到通知时的惊讶，后来这个客户成了楷林的铁杆粉丝，介绍了很多新客户过来。”邓风讲述起当年的情况，依然觉得非常感动。

“一开始就想着卖房子，往往会卖不好。而是应该跟客户做好沟通，做好服务。”

用心做服务、处处为用户着想，这句话用来描述楷林置业并不夸张。

13年的写字楼开发经验积淀，使楷林置业在写字楼开发领域有着专业独到的研发理念，多年在写字楼领域的深耕细作，成就了今日的楷林国际。为了追求商务效率的整体升级，长沙楷林国际在建筑体量、电梯位配比、停车位配比、男女洗手间蹲位比等方面都十分注重用户体验，加大投资力度的同时更注重细节研发。

“单从硬件比，长沙的一线写字楼产品并没有太大差别，但在后期的使用体验方面，楷林国际有信心超过其他项目。”在邓风眼里，长沙楷林国际就是楷林置业多年专注写字楼开发的精华作品，已经不仅仅是一幢产品。

郑州楷林国际候梯时间37秒，而长沙楷林国际候梯时间不会超过30秒。7秒，看似一个简单的数字，却是楷林人用了七八年专业经验所做出的提升和改变。而邓风就是为此努力过的诸多人的一个。



如果不去体验，你不会理解这个7秒对于一个写字楼产品，对于楷林人具有怎样的意义。

陪家人，对未来最大的期许

深圳、郑州、湖南邵东，这是过去很多年邓风的主要活动轨迹。虽然家在邵东，但邓风的爱人、孩子在深圳生活，而此前他一直在郑州打拼。

“在郑州时三个月能回家两次就算不错了，来长沙后保证一个月能回家两次。”邓风对于这种“三地”生活已经习以为常，不过心里却满是对家人的愧疚。“前几天老婆还说，我们已经‘分居’9年了。”虽然只是玩笑，但却是邓风一家人的生活写照。

四岁多的女儿已经渐渐懂事，而一个月才能见一次的爸爸，对孩子来说是一个既熟悉又陌生的“角色”。“每次回去，刚熟悉又离开了。”说起女儿，邓风眼里满是父亲的柔情和慈爱。

“现在回深圳基本上不会再考虑社交生活，回去就只陪家人，最多有一些家庭聚会。”邓风说，回湖南后他还给自己定了目标，每个月要回邵东老家陪老娘吃一次饭，散一次步。

邓风在做好父亲角色的同时也在做一个孝顺的儿子。“对老人不尊敬的人不可交、不可用。”而邓风的一言一行，恰恰是对楷林置业“寸草心基金”所倡导的孝顺父母、关爱家人的宗旨最好的践行。

对于未来，邓风说希望在把工作干好的情况下，多陪陪家人。

此时，办公室一角，一根高尔夫球杆正安静地立着。

●文/本刊记者_周阿礼

浪淘沙，显真金，谁是真英雄

长沙楼市趋势论坛暨2014上半年排行榜颁奖典礼圆满落幕

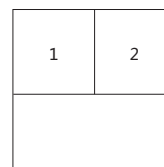


浪淘沙，显真金，谁是真英雄？2014年7月23日下午14:30，长沙楼市趋势论坛暨2014上半年排行榜颁奖典礼在长沙世纪金源大饭店三楼国际会议厅隆重举行，通过权威数据还原上半年楼市轨迹。长沙市住房和城乡建设委员会相关领导、获奖单位代表、房地产业内人士及星城主流媒体近200人出席了本次盛会。

作为长沙楼市最具公信力的年中盛典，长沙楼市趋势论坛暨2014上半年排行榜颁奖典礼由长沙市住房和城乡建设信息中心、长沙市房产研究中心主办，0731房产网、《长沙楼市》杂志携手红网传媒承办。在颁奖典礼现场，2014上半年长沙楼市排行榜权威公布了长沙市2014上半年“销售业绩排行榜”、“综合竞争力排行榜”、“预测排行榜”、“特色排行榜”和“批准预售排行榜”五大榜单所涵盖的63个奖项。

“8年，15届！这是对长沙楼市排行榜走过的历程最简单的数字概括。我们在做的，其实很简单，只是坚持以权威数据为基石，以权威部门为依托，以权威媒体为载体，以权威专家为佐证，通过对数据的权威解读，还原市场的真相，规范的引导市场，推荐榜样的楼盘，最终落脚于服务广大置业者，提供最权威、最贴心、最全面的置业指南。”长沙楼市排行榜活动负责人现场致辞表示，为了更客观全面反映市场真相，2014上半年长沙楼市排行榜依托长沙市房地产市场预警预报动态监测系统和长沙市商品房网上签约及预售资金监管系统，所有榜单均基于公正的立场，以专业研究机构名义，在吸收了国内外有关先进经验和科学理论的基础上，通过自创的一整套严谨的统计分析模型，评比方式更科学，评选结果也更具有市场说服力，其权威性、真实性和含金量毋庸置疑。

“没有不好的市场，只有不好的产品。”在2014上半年艰难语境下，长沙楼市依旧有



1. 部分领导与专家合影
2. 颁奖典礼现场 座无虚席



1	2	3	4
5	6	7	
8	9	10	

1. 现场与会者用手机记录会场情况
2. 中建·芙蓉嘉苑营销总监林少平分享2014上半年营销秘诀
3. 中央电台特约财经评论员、上海易居房地产研究院副院长杨红旭教授发表了《楼市趋势与房企应对》的主题演讲
4. 北辰三角洲营销总监屈国晖上半年营销策略经验分享
5. 2014年上半年长沙楼市普通商品房类综合竞争力十强楼盘
6. 2014年上半年长沙楼市特色排行榜（一）
7. 2014年上半年长沙楼市特色排行榜（二）
8. 2014下半年长沙楼市最值得期待品牌楼盘
9. 2014年上半年长沙楼市普通商品房类累计销售业绩十强楼盘
10. 2014年上半年长沙楼市别墅类累计销售业绩三强楼盘

项目凭借自身实力博得满堂彩。运达中央广场上半年以7.74亿元签约金额，荣膺2014上半年长沙楼市普通商品房类累计销售业绩排行榜冠军；龙湖·湘风原著上半年以“品牌活动”+“产品优惠”组合重拳出击，战绩显赫，雄居2014上半年别墅类累计销售排行榜的榜首；品质大盘北辰三角洲凭借其优质的产品、卓越销售业绩以及良好的市场口碑等优势稳坐2014上半年长沙楼市普通商品房类综合竞争力排行榜首位。此外，江河·东澜湾、当代满庭春MOMΛ、恒大雅苑、中建·芙蓉嘉苑、山水湾·湾上国际等品牌项目在上半年表现也是可圈可点。

在颁奖典礼现场，被称为“行业白皮书”的《2014上半年长沙房地产市场分析报告》及《2014年长沙市房地产市场调查分析报告》、《2014年第一季度中部六省会城市房地产市场之对比分析》三大权威报告首度公示。而活动现场，中央电台特约财经评论员、上海易居房地产研究院副院长杨红旭教授发表了《楼市趋势与房企应对》的主题演讲，将气氛推向高潮，热销楼盘代表北辰三角洲营销总监屈国晖、中建·芙蓉嘉苑营销总监林少平在颁奖典礼现场分享了营销秘诀。值得一提的是，由长沙市房产研究中心运用图说的形式倾力打造的《一张图看懂长沙楼市》也于活动现场首发，以专业的眼光观察楼市动态，在深入浅出中挖掘出长沙楼市真相。



楼市360°

REAL ESTATE INFORMATION

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360° Calendar

1日

长沙市人民政府关于印发《长沙市国有建设用地使用权有偿使用规定》的通知正式发文,《规定》发布了2014年度长沙市内五区,设定容积率下商业用地、住宅用地和工业用地的基准地价。其中最高的是I级土地范围内设定容积率为3.0的商业用地,基准地价为11620元/平。该文件于7月18日正式实施。

3日

长沙市政府发布了《长沙市国有建设用地使用权有偿使用规定》。除法律法规及国家《划拨用地目录》规定可使用划拨国有建设用地使用权外,一律实行有偿使用。新规从7月18日起实施。

7日

长沙市人民政府印发《关于加快推进光纤宽带网络建设和发展的意见》,自8月1日起实行。《意见》要求新建住宅要为光纤宽带预留管道,公共设施向宽带网络设施建设开放,并严禁房地产开发商与通信企业签订排他协议,保证所有通信企业公平接入。

7月

July

S M T W T F S

1 2 3 4 5

6 7 8 9 10 11 12

13 14 15 16 17 18 19

20 21 22 23 24 25 26

27 28 29 30 31

15日

湖南省国土资源厅对上半年国土资源工作进行通报,浏阳市、常德澧县和怀化芷江侗族自治县已在全国范围内率先开展不动产统一登记试点工作。根据部署,从今年起,湖南将力争用3年时间全面建立不动产统一登记制度。

13日

未来去贺龙体育场看球、听演唱会,或到田汉大剧院看演出,可以坐准点又不堵车的地铁1号线,在侯家塘站下车。据悉,地铁1号线侯家塘站主体于今日完工。

22日

集防洪、生态产业、文化旅游和高档住宅于一体的梅溪湖国际新城,今年将启动四大项目建设。相关负责人透露,四大项目中,长沙儿童公园定位为世界级儿童游乐胜地,“中国结”步行桥曾被评为世界最性感建筑,梅溪湖城市岛将建直径80米双螺旋观景平台。

31日

长沙地铁首个“公众开放日”于今日举行。本次体验活动分为两个批次进行,每批邀请10名乘客。第一批时间为7月31日上午,主要参观地铁站内设备区域、列车司机室等。第二批在7月31日夜间至次日凌晨,主要参观车站开、关站工作流程,隧道、车辆段内的日常检修场景等。

6日

湖南省国土资源厅发布消息：湖南省不动产统一登记联席会议制度已正式建立。联席会议由省国土资源厅、省财政厅、省住建厅等10个部门组成，其主要职责为协调解决不动产统一登记制度建立和执行过程中的重大问题等。

1日

长沙市物业维修资金手机短信投票系统正式上线。长沙成为继深圳之后，全国第二个使用手机投票系统的城市。从今天开始，长沙内六区全体市民可以同时通过纸质、网络、手机三种渠道对启用维修资金进行投票表决。

10日

《长沙市人民政府关于加快推进两型住宅产业化的意见》今日起实行，针对建设单位、生产企业、消费市场出台了系列扶持措施。《意见》明确了住宅产业化的产值目标和2014-2016年的年度任务。至2016年末，全市两型住宅产业化新开工面积累计超过1000万平，打造千亿级两型住宅产业集群。

8月

August

S M T W T F S

3 4 5 6 7 8 9

10 11 12 13 14 15 16

17 18 19 20 21 22 23

24 25 26 27 28 29 30

31

13日

继湘江新区出台房产新政，“湘五条”重磅来袭之后，“望八条”又横空出世。今日，望城区政府印发的一份文件提出，在望城区购房享有契税补贴，维修资金可缓交，同时恢复实行住房公积金异地贷款制度。

25日

随着三力公寓销售交房工作基本完成，长沙雨花区同步启动雅塘片区旧城改造项目，全面拉开了该区今年旧城改造“城市品质化”工程的序幕。项目总投资估算为88.6亿元。

27日

地铁4号线一期工程初步设计技术通过专家审查，并获湖南省发改委同意开建批复。地铁4号线一期工程线路起于望城区普瑞大道站，终止于桂花大道站，线路全长约33.7公里，设地下车站24座，其中换乘站13座，计划今年年底前正式开工建设，2019年竣工通车。

8日

自今日起，长沙县新建商品房交易契税、印花税自缴系统正式运行，房地产开发企业不再代收代缴契税、印花税，由购房人自行到税务机关指定银行缴纳。纳税地点为长沙银行和农商行在长沙县城区范围内指定的营业网点。

9日

省政府近日印发了《湖南省推进新型城镇化实施纲要(2014-2020年)》，从今年开始到2020年，全省所有城镇原则上全面放开落户限制。《纲要》提出，加快长沙县、中方县撤县设区步伐，支持澧县、津市市合并设市，冷水江市和新化县合并设市。

15日

《长沙市棚户区改造安置补贴审批操作细则》今日正式实施，内五区范围内棚户区改造和其他市级以上重点工程征收中，他处无住房同时未申请住房保障的被征收对象，选择货币补偿并在规定期限内签订征收补偿协议的，可以申请棚户区改造安置补贴。

October

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15



数字 Figures

20栋

2017年后长沙金融生态区商业爆发 超高层将超20栋

北京有金融城、上海有陆家嘴、广州有珠江新城、长沙有金融生态区。根据规划，长沙金融生态区位于芙蓉中路以东、三一大道以南、东风路以西、体育馆路以北，总面积1828亩，规划建筑面积约300万平方米。南部规划标志性金融总部区，北部与中部规划综合商业区，东部则规划精英生活区。

据悉，金融生态区在建项目有华创国际广场300米高的写字楼、富兴世界金融中心高度300米的环球总部大厦……2017年后，超高层建筑数量将超20栋，芙蓉路在此将形成超高层聚集区。随着银行、证券、保险、期货等省级金融机构总部或省级分支机构相继入驻，这里也因此获得“长沙华尔街”的美称。

8.67万户

长沙城区五年内实施棚改8.67万户

近日，为全面加快全市棚户区改造步伐，长沙市政府发布《关于全面加快棚户区改造工作的意见》(以下简称《意见》)，提出从2014年开始，五年之内城区实施棚户区改造8.67万户、950万平方米，基本完成集中成片棚户区改造的目标。《意见》从2014年10月15日起实施。《意见》指出，根据计划，2014年启动实施1.38万户、241万平方米，2015年启动实施3.37万户、347万平方米，2016年启动实施2.27万户、214万平方米，2017年启动实施1.65万户、148万平方米。

对于安置办法，《意见》明确，棚户区改造实行实物安置和货币补偿相结合，被征收人可以选择房屋产权调换，也可以选择货币补偿。符合安置补贴条件的被征收对象，棚户区改造安置补贴标准为每户15万元。

50万平米

长沙商业地产再掀入市高潮 四季度供应约50万平米

9月份以来，长沙不少商业项目都逆市走俏。数据显示，9月长沙商业地产成交面积为49035.31平方米，比去年同期增长64%，比8月增长13%。“随着市场面逐渐转好，长沙商业地产也迎来一波入市高潮。”长沙某商业地产研究机构负责人表示，开发企业纷纷抓住年末时机推出商业项目。据该机构统计数据，10月份长沙有创世纪广场、万科城广场等十余个全新商业地产项目入市，10月商业供应总量接近20万平方米。

数据显示，长沙第四季度商业总供应量接近50万平方米。“商业推货节奏主要受市场冷热度与区域成熟度的影响。”高力国际调研及咨询部董事陈厚桥说，商业产品的销售金额比较大，部分项目迫于回款压力也会选择在岁末推货，以期快速回笼资金。

0.5小时

长株潭城铁2016年竣工通车 长株潭半小时直达

长株潭城铁轻松跨过芙蓉路的七大门式桥墩，是长沙生态动物园门前的“时光隧道”。10月5日，中铁十四局采用巨型架桥机将事先预制好的钢筋混凝土梁，一块一块架设在门式桥墩上，被专家比喻为长株潭城铁跨过“时光隧道”。湖南城际铁路有限公司相关负责人透露，长株潭城际铁路高架部分钢筋混凝土梁2015年全部完成，2016年全面竣工通车，长沙暮云段将成为率先完成桥面施工城际铁路段。届时，从长沙到株洲、湘潭只要半个小时即可到达。

31省

31省省会城市住宅“性价比”排名出炉 长沙位居第一

一个城市房子的性价比如何，与当地房价、经济发展状况、居民可支配收入等关系密切。日前，媒体对上半年全国31个省会城市的住宅性价比进行了综合排名，其中，长沙排第一名，兰州垫底。前10名均为二线城市。该排行榜显示，31个省会城市中，住宅性价比最高的前5名分别是长沙、呼和浩特、西安、沈阳、哈尔滨。一线城市中，排名最高的是广州，居第13位；上海排名第17位，北京排名第21位。排名后五位的分别是南昌、福州、乌鲁木齐、拉萨和兰州。

2020年

2020年长沙城镇人口规划为810万 城镇化水平为81%

今年4月由国务院批复的《长沙市城市总体规划(2003-2020年)》(2014年修订版)于8月6日正式公示,引起社会强烈关注。根据新修订的规划,长沙至2020年全市总人口为1000万人,城镇人口为810万人,城镇化水平为81%。规划区总面积4960平方公里,都市区总面积1930平方公里,中心城区总面积1142平方公里。市域范围内形成1个中心城市(长沙都市区),2个副中心城市(浏阳城区、宁乡城区),若干个建制镇。到2020年,长沙规划轨道交通线路7条,总长200-260公里。公共交通以常规公交为主体,到2020年承担居民全日全方式出行总量的35%,轨道交通承担公交客运量的40%。对外交通,以长沙为中心、半径100公里范围内,实现“1小时都市圈”目标,即长沙到益阳、湘乡、醴陵、湘阴等周边城市不超过1小时。

278米

年内278米高楼将刷新长沙天际线

长沙又一新地标——278米的长沙华远·金外滩工程即将在年内封顶,将刷新长沙城市天际线。

长沙华远·金外滩工程是国内大型建筑地产综合集团中建三局承建的综合写字楼,位于湘江核心风光带。工程地下4层,地上60层,总建筑面积21.29万平方米,总建筑高度278米,预计将于2014年12月底实现结构封顶,届时将成为长沙已完工的最高楼。项目总工程师吴豪介绍,该项目采用全钢整体提升外爬架,并创新性使用内爬式塔吊,平均4天建一层。该工程自2012年12月进场以来,已成功实现连续732天无事故安全生产,工程获得了长沙市“绿色示范施工工地”称号。

15座

湖南省边界发展方案制定 9000万资金助推15座边城

7月29日,湖南省发改委透露,日前省发改委下达城乡统筹等专项建设,2014年预算内基本建设投资计划资金20814万元,用于以城乡统筹为重点的新型城镇化建设。其中安排省际边界县经济发展专项资金9000万元。

省发改委称,近年来湖南周边省份加大了省际边界地区的开发力度,对湖南省毗邻地区形成较强“吸金效应”,区域发展对比落差明显。为加快湖南省际边界地区发展,依据省委经济工作会议要求,今年在省预内资金中安排了省际边界县经济发展专项。这次首批安排15个镇的建设,每个镇安排资金600万元。

8889宗

湖南前3季房地产供地8889宗 创近5年最低

10月中下旬,湖南省国土资源厅发布《2014年1-3季度土地市场动态监测分析报告》。报告显示,今年1-3季度,全省土地市场继续平稳运行,土地供应总量、出让总价款小幅下降,季度间呈现整体趋向平稳的态势。报告预测,随着上半年报批项目用地在下半年逐步供应到位,第4季度供地力度将大于前3季度。

数据显示,前3季度,湖南供应土地8889宗,供应面积11002公顷,同比减少9.7%。其中,房地产用地供应量为3573公顷,同比减少8.5%,商服用地为1206公顷,同比减少6.9%;住宅用地为2367公顷,同比减少9.2%。近五年房地产用地供应量变化呈波动性变化特征,其中2011年1-3季度房地产供应总量为近五年同期最高值4229公顷;2014年1-3季度,房地产供应量为近五年最低值,且低于近五年平均值3778公顷。

前3季度

湖南前3季度经济数据发布 房地产开发投资连续4个月回升

10月22日,湖南省统计局发布2014年湖南前三季度经济数据。数据显示,全省GDP为18531.2亿元,同比增长9.2%。全省公共财政收入2677亿元,同比增长7.7%。数据还显示,前3季度,湖南商品房销售面积同比下降12.1%,商品房销售额同比下降13.4%,但总体在低迷中出现了一些回暖迹象。从投资方面看,前3季度,湖南房地产开发完成投资1991.67亿元,同比增长12.3%,比1-8月加快0.5个百分点,连续4个月回升。

湖南省政协委员、湖南省房地产开发协会首席经济学家王义高分析,在上半年房地产销售量整体下滑的形势下,投资增速始终没有跌到个位数,而是继续保持比较强劲的投资强度,主要是受到央行贷款首套房“认贷不认房”政策以及大部分城市限购松绑的刺激。

楼市事件 Events

淘房正当时

“惠动长沙·2014金秋购房嘉年华”活动盛启

棚改新政、购房货币补贴、房贷新政……今年，诸多楼市利好政策持续释放，无疑使得长沙楼市迎来了临近年末的一波购销热潮。

在此背景下，由长沙市住建委、长沙市安居工程和棚户区改造工作领导小组办公室、长沙市住房保障局特别支持，潇湘晨报系和0731房产网联合执行的“惠动长沙·2014金秋购房嘉年华”之“棚改进行时，全民淘房‘双十一’”活动火热开展。据悉，针对此次活动，潇湘晨报系、0731房产网（www.0731fdc.com）、《长沙楼市》杂志将网罗各大畅销刚需品质楼盘，进行多角度全方位联动宣传，为货补对象定制一个立体化、多渠道以及服务性的棚改购房产品。

活动期间，潇湘晨报系将会联合0731房产网（www.0731fdc.com）向全省尤以长沙为重点征集货补刚需购房者，带领广大货补购房者前往楼盘现场看房。“在10月上旬至11月中旬，我们将会周期性地组织货补刚需专场看房团。”据本次活动相关负责人透露，看房者不仅可以获得精美礼品，还有机会享受特别的购房优惠。

长沙解除楼市限购令 根据楼盘及购房对象逐步放开

7月31日，一则关于长沙已实际取消限购政策的消息，在微信朋友圈引发广泛热议。消息称，目前长沙并没有明确下文取消限购，但实际上已经可实现90平方米以下户型无限制销售。同一日，数据显示，长沙内六区新建商品房网签353套，34855平方米，新房网签数创当月最高。

2011年以来，长沙市对90平方米以下的商品房实施限购。今年早些时候，市场多次传出长沙即将取消楼市限购令，但一直没有得到官方的确认。8月6日，长沙市住建委正式回应取消限购传闻，目前长沙市已经解除限购令，购房者已不需要限购时的证明材料。

长沙市住建委副主任胡汉青表示，长沙市解除楼市限购令是根据楼盘及购房对象等相关情况逐步放开，主要是想减少行政干预，规范和维护市场的秩序。不过，由于长沙限购令只涉及90平方米以下的商品房，限购面不宽，解控相对简单，因此没有“限购令解除”的正式文件。

长沙楼市新政频出 多区域出现购房补贴

7月底长沙商品房限购全面取消，半个月的时间里，长沙楼市经历了网签的走高再到回归常态的过程。在商品房销售方面，长沙楼市变化不太大，但是“湘五条”的出台以及多个区域出现购房补贴政策，让市场颇不平静。

8月1日，湘江新区管委会发文：自8月1日起至2015年12月31日，五类人才在湘江新区和高新区重点区域购买新建商品住宅（已享受国家优惠政策的企业定向商品住宅、经济适用房等除外），毛坯房可享受补助200元/平。随后不久，促进房地产市场发展的“望八条”横空出世，新政提出，“从2014年8月1日起至2015年12月31日止，凡在望城区购买普通商品住宅或二手房（限价商品房、保障性住房除外）的购房者，望城区政府给予所纳契税额度的购房补贴。”紧接着，长沙市天心区也出台了购房补贴新政：金融机构国际、全国总部以购买办公用房形式入驻天心区，由区财政按1500元/㎡给予一次性奖励。岳麓区方面，则对企业投资商业地产、工业地产进行奖励，金融机构购买和租赁办公用房可获3级补贴，最高补贴360元/㎡，试行一年。

对此，一位不愿具名的业内人士分析，楼市的整体趋势还是取决于国家的宏观经济环境。“只有中央放开货币政策，才能够在真正意义上拉动市场经济，从而带动各个地方的楼市发展。”

关键词:

购房嘉年华

限购松绑

购房补贴

湘五条

房贷新政

电商团购月

“湘五条”正式出台 省内异地购房可申请公积金贷款

8月11日,湖南省住建厅印发《湖南省住房和城乡建设厅关于促进全省房地产市场平稳健康发展的意见》(简称“湘五条”),明确规定将从政府回购普通商品房用作保障房源、异地购房者可申请公积金贷款以及住宅产业化建设项目,资本金监管减半等五方面促进湖南省房地产市场平稳健康发展。

根据《意见》,符合条件的“异地”购房者,可以在长沙申请住房公积金贷款。《意见》规定,信用等级评定为A级的房地产开发企业或采用住宅产业化的建设项目,资本金监管比例减半。建设项目总投资达到25%以上的项目,施工进度达到正负零,可办理《商品房预售许可证》。多位业内人士分析称,这一次的政策,最大变化在于政府一改新建保障房的方式,取而代之的是回购适当面积普通商品房用作保障房源,从而打通市场库存房源与棚户区改造的安置需求。同时,它对住宅产业化的推进及无房农民工、就业大学生等人群改善生活条件提供了政策支持。

央行发布“认贷不认房”新政:首套房首付三成 贷款利率最低7折

国庆节前,中国人民银行、中国银监会联合下发了《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》,通过放宽贷款限制等一系列金融服务,加强对房地产行业的支持,促进房地产市场持续健康发展。据悉,这是2010年以来中央政府第一次放松房地产政策。央行和银监会在联合发布的通知中指出,首套房还清贷款后,再买房可享受首套房的各项优惠政策,贷款利率最低可在基准利率基础上打7折。

“认贷不认房”新政公布后的第一个工作日,部分地区的招商银行率先落地房贷新政,在房贷额度上,单独拨出信贷额度用于支持购房贷款市场需求。长沙方面,截至目前,已有多家银行开始执行“认贷不认房”,也有少数几家银行将首套房贷利率回归至基准。对于购房者幻想的基准利率7折优惠,业界普遍认为,首套房重回基准利率为大概率事件,而7折利率已接近银行负债成本,基于银行收益覆盖风险的原则,在银行负债成本逐渐增多,息差、利差又渐趋收窄的情况下,大部分银行不太可能执行低于基准利率的房贷优惠政策。

0731房产网15周年感恩回馈 电商团购特惠月火热来袭

在楼市新政的频繁刺激下,今年长沙楼市的“金九银十”显得格外热闹,楼盘抓紧出货,促销五花八门。在此背景下,0731房产网携手通用时代·国际社区、中建·芙蓉和苑两大品质楼盘开启电商团购特惠月。

十月份,根据两大楼盘不同的参团条件,购房者缴纳相应报名费即可享受两大项目不同团购购房钜惠。据悉,交5000元参与通用时代·国际社区电商团购,可享最高8万房款补贴、契税全免、维修基金全免、赠送1年物业管理费、赠送最高2万车位抵用卷五重大礼;购买中建·芙蓉和苑主推的140-260平米实景花园洋房,交8千可抵房款5万元,总房款最高可直减50万。

“本次大型电商团购活动,应0731房产网15周年感恩回馈季而来,是‘心中有梦 永不停步’感恩系列特惠活动之一。”0731房产网(www.0731fdc.com)相关负责人表示,携手品质大盘开展电商团购活动旨在能让更多购房者在购房佳季享受实在的购房优惠,同时,希望彼此携手共创逆市热销传奇。

楼市时态播报

反应Reaction

万科总裁郁亮：楼市白银时代到来 住宅仍有增长空间

今年以来的楼市降温和销售下滑，已让越来越多业内人士做出楼市“黄金时代”结束的判断。而楼市“黄金时代”最有力的助推者——住宅地产也被许多人断定为发展空间见顶、难以为继。不过，中国最大的住宅地产开发商万科总裁郁亮却仍对住宅市场充满信心。作为白银时代概念的提出者，郁亮认为，楼市进入白银时代仅仅意味着房地产行业“从挣黄金改为挣银子”，虽然没有以前风光，但跟传统行业相比，“挣得并不少”。

今年以来，在库存、营销等的多重压力下，许多大型房地产开发商已经开始转型，一方面将多元化作为企业的主要发展方向，另一方面则加速向海外扩张。如恒大地产将触角伸向农牧、矿泉水、足球等多个领域；而绿地集团则在9国13城频频落子，加快国际化步伐。行业老大万科虽然仍专注于房地产，但也在发展方向上做出多元转变。郁亮指出，虽然目前的住宅市场看似饱和，但在新的发展阶段，蓝领工人、城镇化带来的新增进城人口以及改善性的“换房”所带来的需求，可能为住宅提供巨大的新增需求。对于房价下降带来的利润空间收缩，郁亮指出，不必过于在意。虽然卖房子赚钱少了，但是相应的在买地的时候价格降了、竞争少了，却是好消息。

公积金新政被指看上去美 一线城市额度不够用

继央行推出房贷新政后，住建部、财政部、人民银行近日联合发布通知，要求各地放宽公积金贷款条件，住房公积金个人住房贷款发放率低于85%的设区城市，可适当提高首套自住住房贷款额度，并推进异地贷款业务、住房公积金缴存异地互认和转移接续，同时取消四项收费的内容，提高了住房公积金使用效率及贷款发放率。

“实际上，公积金异地互认很早就作为鼓励刚需购房者入市的有效办法被业内提及，但由于管理不便等因素，一直未获政策层面的推动。”业内人士表示，目前全国各地不同城市的贷款额度都不相同，如北京最高贷款额度是80万元，上海是60万元，深圳是50万元，开展异地互认后，按当地贷款额度计算，恐怕一线城市仍然不够。

“现在中央出台的这一政策只是一个方向性政策，并没有具体的实施细则，可操作性并不强，如果这些一二线城市在异地互认方面参与不积极的话，这项政策很难真正落到实处。”东部某省住建厅的官员表示。

“救市”效果初显：

楼市成交创新高 房产投资意愿回升

国庆前一天，央行、银监会联合发文放开限购，并执行“认贷不认房”的政策，重申了七折优惠利率的下限。节后接踵而来的，毫无疑问是各大银行新政实施细则的落地开花。据悉，工、农、建等多家国有大型商业银行根据新政陆续出台了具体措施，并已按照新的房贷政策开始执行。湖南省工商银行、储蓄银行等也已全面执行“认贷不认房”。

面对后新政时代，业界已引发了各种反应，包括以前绿城为首的四大房企传出涨价传闻，虽然上述传闻很快辟谣，但是，房企“涨价”已是蠢蠢欲动。受益于信贷政策放松，国庆期间长沙楼市开始出现复苏迹象，多个楼盘来电来访和成交量均见上升。10月第二周长沙内六区住宅新房网签达2458套，环比暴增。10月第三周，长沙内六区新房网签量环比增长近4成，更是创下2014年单周最高成交纪录。

在房贷逐步放松的同时，市民的购房意愿也低位反弹。交通银行近期发布的《不动产市场趋势与财富配置》报告指出，受刚需家庭未来入市意愿增强的影响，家庭预期不动产投资意愿止跌回升，从上期的100临界点小幅回升2个百分点至102点，是今年以来该指数首次小幅回升。

关键词:

白银时代

公积金新政

救市

限购

不动产登记

黄金周

41城限购松绑调查: 27城新房成交上涨

今年以来,全国各地开启楼市限购令“松绑”模式,本轮调控中出台限购令的46个城市,如今仅剩北上广深以及三亚5城坚守,其他41城均已陆续松绑,楼市的“限时代”即将退出历史舞台。

限购令松绑到底会给楼市带来怎样的影响? 根据统计的全国41个限购城市成交量数据显示,除了银川销售数据未公布外,解限后,40城中有27个城市的楼市成交量明显回暖,其中有贵阳、兰州、杭州和西安等4个城市的成交量涨幅超过50%。涨幅最高的贵阳市,解限时间为今年9月1日,9月贵阳市销售新建房屋9465套,相比8月环比上涨64.9%。而与成交量形成明显对比的是多地楼价均有不同程度下跌,有27个城市的楼价下行。其中,跌幅超过3%的城市有9个,跌幅最高的城市是海口,达到16%。

住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹认为,房地产的供求关系已进入一个新阶段,局部地区已经出现了供过于求的格局。因此,未来将会按照市场规律出台调整措施,去行政化将是方向。

不动产登记在即 新资产优化下长沙城央或一墅难求

9月16日,一位国内知名经济学家在微博上发表言论,不动产登记方案可能推行在即。最新消息,目前我国106个重点城市中,已经有约50%的城市启动了不动产统一登记相关工作,河北、山东等11个省份已经基本完成不动产登记省级职责整合。

以此延伸,各种揣测像多米诺骨牌一样开始依次传递。相对协同的一种观点是:“不动产登记制度统一,房地产信息联网‘硬件’方面的障碍将基本消除,房地产调控中的个人所得税以及房产税的征收便有了可能。一轮真正意义上的资产优化配置风潮可能被开启。”这样的观点,在长沙市场同样得到了呼应。“目前房价涨幅在一定程度上得到控制,楼市进入下行通道。在这种经济形势下实行不动产登记,即使再不敏感的人也能感觉到房产税即将到来。”长沙某别墅项目负责人表示,当下,民间资本正从传统住宅投资项目中抽身而出,转向高端别墅物业。但此前国家颁布了“禁墅令”,这将导致市区绝版别墅出现卖一栋少一栋的情况。所以实行不动产登记以及征收房产税,对别墅而言就是“促销令”,长沙将来极可能出现城央别墅“一墅难求”的局面。

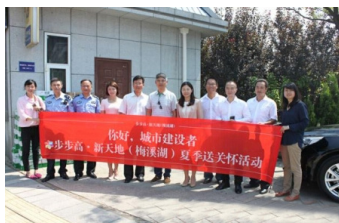
房贷新政发布后

长沙楼市首现大黄金周

这是一个属于楼市的大黄金周。“十一”假期里,不止祖国各地风景名胜区内人潮如梭,不少楼盘的工作人员也亲身体验了一把黄金周的火爆行情,据中国银联总部信息中心统计,仅在假期前四天,全国房产类刷卡交易已达近200亿元。

长沙成绩也不俗,各大楼盘摩拳擦掌,以打折、低首付、返现、抽奖及契税补贴优惠政策等各种招数吸引购房者的目光。一个典型的数据范例是,位于梅溪湖片区的佳兆业·云顶梅溪湖项目仅10月1日的单日销量就突破3000万元,日均来访量破百。地州市市场上,株洲佳兆业·金域天下的最高单日成交量达到28套,国庆假期的销量也突破了3500万元。“佳兆业在长沙的几个项目在国庆一周时间就有700多批的来访量。”湖南佳兆业房地产开发有限公司销售总监王巍透露,整个国庆假期,长沙佳兆业6盘销量突破1.3亿元,仅一周时间就完成了几乎一个月的销量。

“除了促销优惠等原因,特别是9月的最后一天,央行发文放松房贷更加促进了黄金周期间看房者的增多。”多名长沙房地产市场业内人士表示,此次房贷松动无疑提振了市场信心,对开发商年底冲量会有较大帮助。



步步高·梅溪新天地

盈峰翠邸君墅



中建·梅溪湖中心



高岭国际商贸城

市场Market 楼市日报

步步高·梅溪新天地：步步高·梅溪新天地“夏季送关怀”活动于7月30日倾情上演，为高新区城管环保局、高新区城管执法大队、交警大队、消防大队及派出所等工作在烈日的一线人员纷纷送去了夏季消暑慰问品。

蓝光·幸福满庭：长沙2014蓝光·幸福满庭“冻”房梦之旅于8月9日正式拉开序幕，本次蓝光·幸福满庭的冰雕展，创新设计全冰雕样板间，现场打造了83㎡实体冰雕样板间。同时，项目“买三房送两房”全城比房感活动高调开启，83平幻变97平三房，92平幻变114平五房。

盈峰翠邸君墅：8月10日，一场主题为“夏日魅惑”的泳池狂欢派对在盈峰翠邸君墅项目圆满举行。近40名网友参与其中，不仅体验了室内恒温游泳池的独特魅力，还在活动间隙参观了项目豪华样板间。此外，VIP泳池体验券、柠檬杯等实用礼品更让网友们满载而归。

当代滨江MOMA：8月16日，当代滨江MOMA“10万元全城搜寻绿巨人”首场抽奖活动成功举行，现场10万、1万、5000元以及名牌家电大奖共送出了500份。抽奖期间更穿插有热辣性感爵士舞、唯美泡沫SHOW、古典舞蹈、乐器大串烧等精彩表演。

高岭国际商贸城：8月22日“2014中国（长沙）建材家居行业发展论坛”暨高岭组团承接城区市场外迁启动活动在世纪金源大酒店顺利举行，近1100人参加了此次论坛活动。全国工商联家居装饰业商会与高岭国际商贸城签订战略合作协议。会上逾400个厂商协会、建材家具品牌与高岭国际商贸城现场签订了入驻协议。

绿城青竹园：“尽非凡 致知己”名流奢华派对于8月23日下午在绿城青竹园营销中心成功举办。派对现场琳琅满目的国际大牌奢侈品亮相，此外还有美女模特走秀、幸运抽奖、杂技表演、萨克斯演奏等环节精彩纷呈。

中建·梅溪湖中心：8月31日，梅溪湖一线山湖豪宅——中建·梅溪湖中心在万众期待之下于项目营销中心首度盛大开盘，首开劲销2.2亿元。此次开盘项目共推出了瞰湖视野绝佳的12、18、23号栋，面积区间从95—188㎡不等。



创谷

绿城青竹园



蓝光·幸福满庭



当代滨江MOMA



新华都·万家城: 9月4日, 0731房产网携新华都·万家城走进西子商业中心, 首次举办中小企业专场宣讲会, 实地推广优质实惠的品质房源。现场宣讲人介绍目前新华都·万家城热推90-140平米实景现房, 认筹5000元抵20000元总房款, 5800元/㎡起抢购武广新城第一大盘。

五矿哈佛小镇: 9月6日-8日, 五矿哈佛小镇营销中心构建了温馨浓情的中秋节日氛围, 月饼DIY、手绘灯笼等丰富多彩的互动活动轮番上演。在此期间, 项目开展75-122㎡创意产品全城认筹, 团购立享5000抵30000。

五江天街: 9月13日, 五江天街殿堂级营销中心暨样板间全城盛放, 国际公寓、全街区商铺认筹同步启动! 同日, 0731楼市会携五江天街推出为期2个月的团购特惠活动, 在9月13日到11月12日期间, 购房者认筹2千可抵2万房款, 此次团购的产品是五江天街96-123㎡ N+1全豪装华宅。

恒大雅苑: 9月17日, 恒大集团长沙公司重磅推出“万套新品大开盘 全系产品88折”惠民活动。作为长沙生态豪宅典范, 恒大雅苑积极响应号召, 新品【菁华园】载誉加推, 现79㎡-142㎡阔绰新房, 6680元/㎡起, 送1600元/㎡精装, 并以“首付3.6万起, 最高送13万月供”钜惠让利广大购房者。

纳爱斯·阳光丽城: 9月20日上午, 满载货补对象的看房车安全抵达纳爱斯·阳光丽城售楼部, 0731房产网货补对象专场看房活动如期举行。活动期间购买纳爱斯·阳光丽城, 均可获赠1500元/月房租(至交房前), 按时签约还可返10000元, 并且可免费参与百万家电大抽奖等活动。

中建·芙蓉和苑: 9月26日, 0731房产网携中建·芙蓉和苑开启钜惠团购活动。即日起, 0731楼市会会员报名参与团购可享总房款最高直减50万, 8000元抵50000元的独家优惠。本次活动主推户型是140-260平米的实景花园纯洋房。

通用时代·国际社区: 9月30日, 通用时代·国际社区携手0731房产网开启电商团购特惠月。即日起至10月31日, 购房者交5千参团即可享受通用时代·国际社区最高8万房款补贴、契税全免、维修基金全免、赠送1年物业管理费、赠送最高2万车位抵用卷五重大礼。

创谷: 10月6日, 创谷营销中心广告与品牌创意实验场盛装亮相。现场iPhone 6、iPad Air、iPhone 5s等苹果专场超级拍卖会惊艳全场, 红酒雪茄、美食美女、戛纳广告节获奖作品展等精彩亮点汇聚。

绿地新都会: 奇趣DIY, 欢乐过周末。10月25日-26日, 各类趣味DIY、可爱小黄人主题展等系列活动在长沙绿地新都会欢乐上演, 300组客户齐聚现场, 欢聚一堂。同时, 项目正在开展77-129平米高层住宅交100元诚意金抵10000元房款优惠活动。

今年上半年，全国楼市调控趋紧、信贷收缩，房地产销售持续下滑。在楼市长期遇冷之后，“黄金周”前央行和银监会出台的“认贷不认房”新政引发楼市一片躁动，经历“十一”长假的休整，楼市博弈中各方已然蠢蠢欲动。这其中，有人欢喜不已，有人坐立不安，也有人举棋不定。从开发商到购房者，再到银行，演绎出了许多欢喜悲愁的众生相。

那么，今年楼市“金九银十”究竟成色几何？购房者最佳抄底时机是否来临？下半年楼市走势又将如何？本期观察家将为您一一解读。





北京：楼市“金九”失色 “银十”平淡开局

市场现象：“金九”期间，北京楼市并未明显复苏。据世联数据统计显示，2014年9月，北京商品住宅成交5026套，环比下降36.76%，同比下降52.76%；成交金额152.73亿元，环比下降15.47%，同比下降44.05%。根据北京市住建委网签数据统计，10月上旬，北京市住宅网签总量为1753套，环比下滑75%，同比下滑50.9%。虽然网签量受假期因素影响有所下滑，但是，在中国人民银行等部门9月30日下发的房贷新政和北京市调整普通住宅标准等利好消息的影响下，北京楼市呈现出微妙变化，专家预计四季度北京楼市的交易量有望进一步复苏。

政府：北京市住建委10月9日18时45分发布消息称，北京作为特大型城市，从首都功能定位和人口资源环境可持续发展的需要出发，房地产限购政策现阶段仍将继续执行。北京市住房城乡建设委相关负责人表示，北京刚刚实施的普通住房认定标准的调整，使得享受税收优惠政策的普通住宅覆盖面扩大，已经起到了支持普通家庭购买中小户型、中低价位普通住房，进一步减轻百姓购房的税费负担的作用。

开发商：9月，北京地区几乎全部刚需项目都推出打折促销的活动，且力度远超以往，而此前价格较为坚挺的高端项目，也有部分加入了降价促销的阵营。10月份，房企在高库存以及全年销售业绩等因素影响下，楼盘仍以“跑量”为主。

专家：北京房协秘书长陈志表示，客观来看，现在是房价调整的时候。如果以投资的角度去看，房地产投资属性在北京而言，仍然是过强的。房价上涨最本质的因素是供需关系问题。北京住宅的供应高峰已经过去了，未来的住宅土地供应肯定会减少。从需求角度看，北京作为重要的经济中心、文化中心、政治中心，它聚集大量的人群，房地产仍然是需求旺盛的一个点，或者从结构上来说，对房地产的依赖基本改变不了。

购房者：当前北京购房者观望依然为主流，但购房者入市的积极性在提高，房贷新政导致部分刚需购房者开始集中看房。“我一直关注的几个项目，最近折扣力度有所增大。”刘先生表示，他近期将会带着家人利用周末时间多去几家楼盘看房，一旦遇到合适的房源，他们会考虑出手买房。

上海：“金九”高端住宅表现抢眼 10月楼市现回暖迹象

市场现象：德佑地产市场研究部监控数据显示，2014年9月，上海全市单价在5万元/平方米以上的高端商品住宅的成交面积为6.6万平方米，环比上涨37.8%，同比上涨7.7%。尽管今年商品住宅整体市场的成交比较低迷，但9月份高端市场仍然表现强劲，6.6万平方米的成交量仅次于今年3月，且71664元/平方米的成交均价也达到21个月以来的最高值。央行“9·30房贷新政”出台半个多月以来，上海楼市成交明显上扬。10月第三周上海市一手商品住宅成交面积为27.95万平方米，相比前一周上涨13.06%，创下了自去年11月11日以来最近49周的新高。

政府：9月4日，上海市静安、长宁两个中心城区对二手房交易征收标准进行调整，该交易税调整后，购房者的购房成本有所降低。另外，针对有关上海楼市限购政策或将“松绑”的传闻，上海市府新闻发言人辟谣，称上海一直以来严格执行有关房地产政策，不存在放松限购的问题。

开发商：由于开发商们面临着种种压力，如资金回笼、库存压力等，“金九银十”期间，“以价换量”的情况已经蔓延。上海几个存量较大的区域，如嘉定区、松江区等，出现降价销售的楼盘在逐渐增多，降幅也较为明显，大部分在10%以上。

专家：德佑地产市场研究部总监陆骑麟表示，今年市场整体进入调整期，成交量持续走低，目前“金九银十”是开发商抢收业绩的最佳时间点，对于存量较大、去化压力较大，尤其是刚需产品非常集中的区域来说，“以价换量”是最好的促销手段，且至少10%以上的降幅才能换得大幅成交，在接下来的一段时间，出现降价的项目增多的可能性非常大，一些今年积压的需求将得到快速释放。

购房者：由于央行新政在“十一”长假前一天发布，使得今年“十一”假日期间上海楼市参观客流明显增加，前三日总客流突破12万人次。在二手房市场，房产中介也迎来久违的带看高峰，中原、德佑、信义等公司反映，长假里看房人数比去年同期增长超过20%，部分区域甚至出现50%的大涨。



广州: 9月楼市量价齐跌 房贷新政后楼市成交量大涨

市场现象: 10月21日, 广州市国土房管局发布了9月份的楼市运行情况, 9月, 广州市(包括市辖10区、从化和增城2县级市, 下同)新建商品住宅网签面积53.59万平方米, 环比跌1.2%; 一手房网签均价14897元/平方米, 继8月下降1%后, 环比再降3%, 并且降幅扩大。虽然9月广州楼市成交比较低迷, 但是受央行新政刺激的影响, 10月前三周广州楼市成交已经出现复苏。根据阳光家缘数据显示, 截至10月21日, 10月份前三周, 广州新建商品住宅网签量已经达到4074套, 仅比9月份全月少648套, 全月超过9月份的成交套数已无悬念。

政府: 9月29日, 《广州日报》记者从广州市国土房管部门了解到, 广州房产过户无需再签署限购承诺书, 免除单独签署限购承诺书是在今年9月初开始实施的。广州国土房管局将继续执行国

家和市政府的限购政策, 有关业务规则并无改变。10月11日, 广州市住房公积金管理委员会对《广州市住房公积金个人购房贷款实施办法》进行审议, “最严公积金新政”获得原则性通过, 将在通过市政府审批后实施。新政将禁止公积金第二次贷款, 并基本确定2015年公积金的贷款额度为140亿元。

开发商: 面对楼市成交明显下行的压力, “金九银十”期间, 广州楼市以“优惠”的名义实施降价已成为大势所趋。此前不愿降低身价的市区盘, 也推出优惠吸引购房者。而郊区不少楼盘此前已经通过调价的方式进行了让利。

专家: 亚太城市房地产协会会长、亚太城市房地产研究院院长、美国GLG首席经济学家、国家住建部政策咨询专家谢逸枫分析, 目前广州楼市仍在探底阶段, 市场处于深度调整期。今年广州楼

市“金九银十”绝对不会是历年最差, 也不会是历年最好, 总体形势是平稳、平淡, 成交呈现小幅度上升。

购房者: 家住广州荔湾区的王女士此前已拥有两套房产, 但两套房子面积都太小, 计划再换套更大的房子。要买新房, 卖掉两套旧房, 才能凑足全部房款。王女士告诉记者, 房贷新政出台后, 既有购房资格, 也拥有贷款资格, 甚至可以享受房贷利率。“只需要卖掉一套房子, 还可保留一套房子。”王女士表示, 她近期看到合适房源会考虑出手买房。



深圳: 9月新房成交突破3000套 房贷新政或促“银十”楼市回暖

市场现象: 据深圳市规土委公布的统计数据, 9月深圳一手住宅价格为22799元/平方米, 环比上涨2.1%, 结束了连续三个月的下跌; 成交量达到了3113套, 为今年首次站上了三千套关口, 环比涨幅7.8%。9月30日, 央行和银监会出台房贷新政, 让原本平淡的楼市瞬间激活。根据中联地产成交系统数据显示, 截至10月19日, 深圳购房新增需求同比9月增长45%, 成交量同比增长50%。成交面积方面, 90~144平方米改善型住宅成交占比为31.5%, 创下近一年多改善型住宅成交占比新高。同时, 酝酿已久的楼市推盘热潮也随之而来。据美联物业预计, 10月深圳有多达24个项目开盘, 类型包括刚需、改善和高端楼盘, 市场表现值得期待。

政府: 9月9日, 《深圳市经济适用住房取得完全产权和上市交易管理暂行办法(征求意见稿)》提出, 经济适用住房权利人取得完全产权或上市交易应当按照50%的比例缴纳增值收益。这意味着, 只要缴纳一半的收益, 满足一定期限的经适房就可以变成商品房。该办法一经确定, 或将影响上万户经济适用房家庭。

开发商: 房贷新政以后, 深圳开发商虽一定程度上加大了项目的推介力度, 但在推盘节奏上相对谨慎, 依然以小批量推盘为主。10月第三周, 深圳新开盘及加推的几



重庆：“金九”楼市表现不俗 房贷松绑或助推银十成交回升

市场现象：9月的重庆楼市，虽然并没有往年那样的火热，但是却呈现出“阶梯式上升”势头。根据重庆有关机构的统计数据，9月，重庆主城成交商品房24839套，环比8月份上涨约32%；成交面积205.94万方，环比上涨约29%，同比2013年9月上涨约22%。而国庆前夕央行出台的房贷新政，直接拉动了国庆7天黄金周的成交量。重庆市国土房管局监控数据显示，10月上旬，全市商品住房批准上市量达到63.79万平方米，同比增长一倍以上。其中主城区和远郊区县分别为37.01万平方米和26.77万平方米，同比分别增长7.65万平方米和25.11万平方米，全市商品住房成交建面均价5073元/平方米，其中主城6146元/平方米，远郊区县4375元/平方米。

政府：重庆市国土房管局市场处处长文星在2014重庆秋交会通气会上表示，国家和地方政府相继出台“救市”政策，宽松的政策环境促使重庆楼市逐步回暖，秋交会是今年购房的好时机。同时，重庆的限外政策也正式取消，境外人士、机构可在渝置房。

开发商：“金九银十”期间，重庆不少开发商频出奇招得以加速走量。9月金科创新推出“套餐”卖房模式，总价优惠从10万到60万元不等。除此之外，其他房企也在寻求各种营销模式，力求快速卖房，达成年度销售目标。10月份，在2014重庆秋交会上，各大房企都携旗下全线产品参展，推出了今年以来最大的促销活动和折扣力度。

专家：“以价换量将成为楼市主旋律。”针对当前的楼市，重庆房地产行业协会会长莫元春表示，经过9月持续回升的楼市，尤其是在信贷松绑等利好政策的推动之下，接下来的楼市将进一步回升。

购房者：家住重庆南岸区的吴女士计划在弹子石片区为儿子置办一套婚房，面对不明朗的楼市，吴女士一直没有下定决心购房。在央行、银监会于9月最后一天出台了松绑楼市限贷的新政后，吴女士表示，此次政府出台了放松房贷的政策，她担心市场行情水涨船高，房价会突然上涨。“近期，如果看到合适的房源，我会积极出手买房。”

大项目中，推盘量不约而同地保持在300套以内，折射出开发商对后市仍持较谨慎的心态。

专家：“四季度交易量很难有大幅改善，没有量的支撑，涨价也就不存在基础。”深圳市都会城市研究院院长高海燕表示：“除非限购解除，或者出现区域红利，扩大了购房者的置业半径，否则，深圳房价很难大幅上涨。”

购房者：“趁着周末休息看了几个楼盘，一来看看价格有没有下降；二来了解房贷是否真的有折扣。”在深圳龙华某楼盘现场，记者遇到前来看房的市民段女士一家。她告诉记者，这些天他们一家人看了位于龙华、布吉的多个楼盘，始终没有下手。段女士说，开发商似乎对后市仍有涨价预期，楼盘推出的优惠并没有预期中的幅度大，所以她还想看看后期房贷政策细则。



西安：“金九”住宅销售同比增长53.12% 10月房企上演拼“跌”战

市场现象：《西安晚报》记者从西安市房管局获悉，9月西安楼市商品房销量大幅攀升，其中住宅销量达165.14万平方米，同比增长53.12%，环比增长48.49%。国庆节前一日，央行出台新政放松限贷，加之8月底限购政策的全面松绑，这两大“重磅炸弹”为西安楼市注入了强心剂。据西安房地产信息网统计，10月西安新项目开盘量达58个，这会刺激10月的市场销量。随着市场供应量的不断增加开发商不断促销，买方也逐渐走出观望，四季度，刚性与改善性需求将呈放量之势。

政府：西安市住房保障与房屋管理局发布的《关于促进房地产市场持续健康发展有关问题的通知》，引起了业界的广泛关注。文件明确，自9月1日起，凡在西安市区域内购买商品住房和二手住房的，不再申报户籍和原有住房情况。这是继7月28日取消60㎡以下住房限购之后，西安楼市松绑力度再度升级，至此，执行三年半的限购政策全面取消。

开发商：纵观西安市场，“降价跑量”无疑已经成了普遍现象，大部分开发商所面临的任務就是四个字——去库存量。9月底，大兴新区“太奥广场5折拍强势开启，3500元/㎡，总价22万封顶”，这一消息无疑让沉寂的西安楼市炸开了花。而一向价格坚挺，被定为楼市风向标的万科，也打出了“万科30年，全城房源88折优惠”的广告。10月份，房企新一轮的促销活动已经启动，在此前，西安楼市出现的小规模降价也是不绝于耳。

专家：独立房产评论人李连源认为，部分楼盘网签集中、个别房企以价换量、刚需人群适时出手等多重因素都是形成9月西安楼市销量出现大幅上涨主要原因；同时楼市限购政策的全面取消也对市场回暖起到了一定的助推作用。预计未来西安房价不会出现大幅上涨的情况，楼市仍以稳健发展为主。

购房者：市民王先生表示，现在虽然有房子住，但因为面积不大，一家四口人住着还是有点紧张，以前受限购影响买不了房，如今限购取消了，他们家就想换一个大的房子。现在房贷“松绑”的新政消息也出来了，他想看看房价是不是还有下跌的空间，所以打算再等等看。

武汉：“金九”楼市价跌量升 开发商以价跑量效果好

市场现象：中国指数研究院数据显示，9月武汉住宅成交达1.68万套，比8月增加18%，这也是武汉楼市单月成交最高纪录。价格方面，武汉9月新房均价7972元/平，环比下跌1.39%，这是自今年5月以来连续第5个月环比出现下跌。受“限购”全面取消及放松“限贷”等利好的影响，国庆长假期间武汉楼市热度渐浓。据《长江商报》报道，武汉楼市成交量在10月上半场高歌猛进，国庆黄金周后，武汉楼市连续两周成交量达5000套。从各区域重点楼盘营销动态来看，现阶段，开发商不盲目涨价、以价换量的手法收效良好。

政府：9月23日下午，武汉市房管局正式



对外发布消息称,经武汉市人民政府同意,自2014年9月24日起,凡在该市区域购买住房(含新建商品住房和二手住房)的,不再实行限购。相关部门在办理网上签约、合同备案及相关登记手续时,不再核查购房人住房情况、不再要求提供户籍、纳税或缴纳社会保险等相关证明。

开发商:“金九银十”之际,武汉房地产优惠促销活动走向“亢奋期”。位于青山区钢谷的和平·华中家具奥特莱斯项目,于9月份推出“白送铺,只有钢谷敢”的营销新招吸引大量人气。另外,10月初,武汉至少有8个楼盘宣称可给予7折利率优惠。值得注意的是,在这种促销方式之前,开发商有一批特价房推出,总价比平均水平低15%左右,其让利额度和所谓“7折利率”相当。

专家:湖北房地产经济学会常务理事、中指院华中分院市场总监李国政分析,利好政策刺激9月楼盘供应增加,导致市场供需矛盾短期内加剧,加上房企面临高库存、高负债的双重压力,部分楼盘延续打折促销方式跑量,在带动成交量上涨的同时,也导致价格进一步下行。尽管央行出台限贷松绑新政刺激国庆假期成交套数比去年同期上升,不少项目已经开始小幅调价探市,但银行七折利率落地可能性不大,加之武汉楼市库存目前销售周期接近12个月,去化压力仍较大,预计房价将保持总体稳定。

购房者:去年来武汉工作的汪先生告诉记者,今年初他就打算在武汉买房,但因为限购政策,他一直无法出手购房。就在9月底,汪先生接到楼盘置业顾问打来的电话,得知武汉已取消限购,于是,他决定尽快前往楼盘看户型。



长沙:“金九”楼市成交量微涨 多楼盘抢滩“银十”

市场现象:在全国楼市低迷的语境下,长沙楼市的“金九”也并不轻松。长沙市房产研究中心数据显示,9月长沙市内六区新建商品房新增网签74.19万㎡,环比增长2.27%。长沙地区新建商品房新增批准预售263.20万㎡,环比增长26.41%。其中,内六区新建商品房新增批准预售227.77万㎡,环比增长58.31%。在“9·30”楼市新政的叫好声中,长沙楼市信心得以有效提振,房地产业内普遍反应“上门量明显增加”,成交量回升明显。长沙市房产研究中心数据显示,10月前三周长沙楼市成交量呈阶梯式增长,尤其10月第三周长沙楼市单周成交量更是创下了年内最高的记录。另外,据0731房产网不完全统计,10月长沙有50余个项目推新。在年度销售目标的压力下,不少房企推出更为“接地气”的活动和优惠,价格和服务成为10月房

企抢客的重头戏。

政府:10月初,长沙市政府发布《关于全面加快棚户区改造工作的意见》,提出从2014年开始,五年之内城区实施棚户区改造8.67万户、950万平方米,基本完成集中成片棚户区改造的目标。10月30日,湖南省直单位住房公积金管理中心公布了《关于调整省直住房公积金贷款有关政策的通知》(以下简称《通知》),此政策加大了对职工购买首套和改善型自住住房的支持力度,推进异地贷款业务,进一步降低了申请门槛。此《通知》自2014年11月1日起执行。

开发商:为了在“金九银十”期间吸引购房者的眼球,长沙的房企们铆足了劲使出浑身解数。有赚人气型,也有让利跑量型,总之这一切都为了消库存,各个开发商也在暗自较劲。中天栖溪里推出了特价房30套,首付1.5成起;中国铁

建·梅溪青秀推出了到访者交7元就可以参加抽奖活动;万科梅溪湖和万科金域滨江“两城联动”,幸运者可获得一张价值两百元的加油卡等。

专家:湖南省房地产业协会、湖南省房地产开发协会首席经济学家王义高分析,长沙楼市目前尚处于新政下的平稳过渡期。虽然央行松绑,但各行房贷政策细节还需要落地时间,消费者对新政的消化也需要时间。另外,面对大量的楼市促销优惠,购房者还应理性看待。应该综合考虑楼盘的品牌、户型、配套、环境、物业管理等因素,理性判断后再出手也不迟。

购房者:9月份,长沙购房者观望者居多。9月30日,房贷新政出台后,改善型置业者日渐活跃,多看好120㎡以上户型。“换房的压力减轻了。”一位想买140㎡大户型的张姓市民对新政表示欢迎,“现在问清楚,等具体政策出来就入手。”

秋实静美 我们迎来了0731楼市会收获季!

秋意盎然，不仅景美，亦是收获的季节。0731房产网15周年一路走来，感谢有你的支持。我们秉承“心中有梦 永不停步”的信念，在这个美好的秋季，0731楼市会为广大网友精心打造了无数场别出心裁的活动，丰富网友们的生活，共享秋实静美。



秋·恋爱
金秋寻缘 浪漫相亲会
爱意指数：☆☆☆☆

Love

浪漫来袭 200余名单身男开启“寻爱之旅”

抓着八月的尾巴，来一场浪漫的邂逅之旅，与单身说byebye。8月23日，由0731房产网执行承办的一场主题为“爱在蓝光 相约幸福”大型相亲派对在蓝光·幸福满庭圆满举行。来自长沙轨道集团、省二建集团、山河智能等200余名都市白领共同参与了这次令人难忘的相亲盛会。



大家好，我是0731房产网吉祥物佳佳

敬请关注官方微博 权威官网0731房产网，同时加入长沙楼市第一会0731楼市会(www.0731fdc.com/lsh)，享更多精彩活动……

0731看房车

业主生活

活动天下

百姓争鸣



实·收获

大手拉小手 共享亲子情

童心指数：☆☆☆☆☆

全家总动员 亲子派对幸福融融

9月14日，由0731房产网联合中国铁建·梅溪青秀举办的全民亲子派对欢乐上演，来自岳麓区高新博才小学、北大附校幼儿园的小朋友们及其家人组成的百人“亲子团”共赴这场欢乐盛会并满载幸福而归。



萌娃嗨翻天

亲子嘉年华欢乐上演

9月27日，由0731房产网携蓝光·幸福满庭联合举行的主题为“快乐阖家欢 共筑幸福梦”亲子嘉年华，在这个阳光明媚的金秋季节欢乐上演。来自红卫小学、绘本TAXI的萌娃及家长上百人开心齐聚，度过愉快的周末。



秋实静美 我们迎来了0731楼市会收获季!



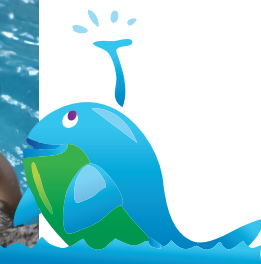
静·享受

戏水狂欢 尽享美好时光

舒心指数: ☆☆☆☆

点燃生活激情 泳池狂欢派对圆满举行

告别生活的忙碌, 将烦恼和喧嚣抛掷脑后, 将每一寸生活过成精致的光景。8月10日, 0731房产网携手和记黄埔君墅举办的泳池狂欢派对圆满落幕。网友们不仅体验了室内恒温游泳池的独特魅力, 还亲身感受了业主们的幸福生活。此外, VIP泳池体验券、柠檬杯等实用礼品更让大伙满载而归。





大家好，我是0731房产网吉祥物佳佳

敬请关注官方微博 权威官网0731房产网，同时加入长沙楼市第一会0731楼市会(www.0731fdc.com/lsh)，享更多精彩活动……

0731看房车

业主生活

活动天下

百姓争鸣

美·公益

心中有梦 永不停步

爱心指数：☆☆☆☆☆

2014长沙“无车日”骑行 让我们的城市更美

9月21日，由长沙市人民政府主办，长沙市住房和城乡建设委员会承办，2014年“我们的街道，我们的选择”无车日公益骑行活动在梅溪湖正式举行。0731房产网响应号召，联动中国铁建·梅溪青秀、捷安特自行车俱乐部组成“大美梅溪·青秀骑行”队参加长沙市“无车日”主题活动。公益骑行活动一呼百应，短短几天，便招募到300多名骑友参加，在强身健体的同时，宣传绿色出行、减排降耗的环保理念。



0731看房车

透过置业者的眼睛 寻找星城好楼盘



以市场为导向，0731看房车积极响应网友们的看房需求，纵观7月到11月初的10场看房车，其中有一半以上以南城为主，南城看房车场场爆满，这足以说明南城片区楼盘的炙手可热。宜居、高品质、高性价比的楼盘是最受置业者关注的“香饽饽”，也是0731看房车不断努力搜寻的。为更好的服务广大网友，我们立足网友最根本的需求，透过置业者的眼睛，寻找购房者心目中的好楼盘，让置业者省心省力更省事。

0731看房车报名方式：

- 1、通过拨打0731-84662191直接拨打电话报名；
- 2、登陆0731楼市论坛看房车版块跟贴报名；

购房QQ群推荐：

南城1群：206769962	南城2群：132634819
北城1群：107286562	北城2群：129320440
河西1群：217078327	河西2群：174447148
尚东1群：139388813	尚东2群：146063406
星沙1群：220504185	星沙2群：105781247

NO.1 南城片区

逆市中 0731看房车寻找南城好楼盘 7.20

7月20日上午，0731看房车迎着朝阳出发，从贺龙体育馆一路由南向北，先从长盛上东区到半山壹号，接着来到蓝光·幸福满庭，再到五矿·万境水岸，途径华悦城，最后来到长房天翼未来城。看房中，大部分网友们对100平左右的小三房很是青睐，也有不少网友对公寓写字楼和商铺颇感兴趣。

看房线路：长盛上东区→半山壹号→蓝光·幸福满庭→五矿·万境水岸→华悦城→长房天翼未来城



0731看房车再访南城寻名盘 8.17

8月17日，近30名网友冒雨前来参加0731看房车，此次参观的项目包括当代滨江MOMA、荣悦台、乾城、鑫远·御文台、中建·芙蓉嘉苑、旭辉·香樟公馆、新华都·万家城和万科魅力之城8个项目。从参与的网友年龄层次来看，主要是30-45岁的网友，不少网友都是一家人前来看房。

看房线路：当代滨江MOMA→荣悦台→乾城→鑫远·御文台→中建·芙蓉嘉苑→旭辉·香樟公馆→新华都·万家城→万科魅力之城





大家好，我是0731房产网吉祥物佳佳

敬请关注官方微博**权威官网0731房产网**，同时加入长沙楼市第一会0731楼市会(www.0731fdc.com/ks)，享更多精彩活动……

业主生活

活动天下

业主生活

0731看房车

百姓争鸣



0731看房车抄底南城高性价比优质房 **8.31**

8月31日，0731看房车满载看房网友抄底南城性价比优质房，此次参观的项目包括钱隆首府、文景领秀、五矿·哈佛小镇、博长·山水香颐、湘水郡、万里时代、天下一家·华府七个项目。尽管早上9点左右室外就已经有些微热，但并不影响网友看房的热情。

看房线路：[钱隆首府](#)→[文景领秀](#)→[五矿·哈佛小镇](#)→[博长·山水香颐](#)→[湘水郡](#)→[万里时代](#)→[天下一家·华府](#)



0731看房车金秋十月，献礼南城 **10.12**

10月12日，0731看房车南城看房一如既往的火爆，此次参观的项目包括通用时代·国际社区、五江天街、水墨林溪、才子嘉都、丽发新城、橘郡·礼顿山、中建·芙蓉和苑等7个项目。据记者调查了解，此次看房的网友大多数是改善型置业需求，主要意向户型为110-140平米的三至四房，价格在6500元/平米左右。

看房线路：[通用时代·国际社区](#)→[五江天街](#)→[水墨林溪](#)→[才子嘉都](#)→[丽发新城](#)→[橘郡·礼顿山](#)→[中建·芙蓉和苑](#)



微信二维码扫描一下，快速关注“权威官网0731房产网”微信公众帐号，加入0731楼市会。

0731看房车 透过置业者的眼睛 寻找星城好楼盘

NO.2 项目专场



新华都·万家城首迎货补购房者 专场看房团圆满结束 8-24

8月24日上午九点, 0731看房车大巴满载四十余名看房者, 驶向位于武广新城的第一大盘——新华都·万家城。据悉, 本次看房团是新华都·万家城针对经济适用房货币补贴对象推出的专场看房团活动, 看房者不仅可以享受臻品现房5800元/㎡起的抄底价, 还可以使用货币补贴直接抵购房款的实在优惠。

看房线路: 新华都·万家城

0731房产网携货补对象专场看房团开赴纳爱斯·阳光丽城 9-20

9月20日上午, 满载货补对象的看房车安全抵达纳爱斯·阳光丽城售楼部, 0731房产网货补对象专场看房活动如期举行。限量招募的货补人群在工作人员带领下, 深入纳爱斯·阳光丽城实地探访, 对项目进行了全方位的了解。

看房线路: 纳爱斯·阳光丽城



Tips

0731看房直通车
www.0731fdc.com

3月31日, 0731房产网重磅推出全新看房服务——0731楼市会看房直通车, 一站式便捷预约、看房全程免费、专业的购房指导, 让看房购房一步到位。“定点接送, 免费乘坐, 天天发车, 想看就看”, 只要注册成为0731楼市会会员即可免费享受这一“私人定制”的星级看房服务。

0731楼市会看房直通车报名方式:

- 1、直接登陆0731楼市会看房直通车
(<http://www.0731fdc.com/lsh/?act=kfztc>) 在预约通道填写姓名、电话、人数、看房时间, 勾选推荐楼盘即可;
- 2、直接拨打84662191进行电话预约;
- 3、扫描“权威官网0731房产网”微信二维码, 回复“看房”并留下姓名、联系方式即可成功预约。

为了更加精确的了解置业者的看房需求, 我们还开通“看房意向楼盘”快速通道, 你只要登陆0731看房车栏目(<http://www.0731fdc.com/lsh/?act=kfc>), 在看房车报名通道中填写你感兴趣的区域或者楼盘即可, 我们将根据大家的反馈, 调整每次看房的区域及楼盘。



大家好，我是0731房产网吉祥物佳佳

敬请关注官方微博 权威官网0731房产网，同时加入长沙楼市第一会0731楼市会(www.0731fdc.com/ks)，享更多精彩活动……

业主生活

活动天下

业主生活

0731看房车

百姓争鸣

NO.3 棚改专场

长沙市棚改安置房选房直通车第一站雨花线 10.19

10月19日上午9时，首批长沙市棚改安置房选房直通车从贺龙体育馆出发，满载着棚改拆迁货补对象看房者，驶向本次看房的目的。作为“惠动长沙·2014金秋购房嘉年华”之“棚改进行时，全民淘房‘双十一’”系列重磅活动之一，两百余位棚改货补对象及拆迁户刚需置业人群踊跃报名参与，更有意向客户现场缴纳购房诚意金，此次看房团圆满成行。

看房线路：万科魅力之城→长房·半岛蓝湾→五矿·万境水岸→才子嘉都→新华都·长沙天地→万家城



长沙市棚改安置房选房直通车第二站天心线 10.25

10月25日上午，长沙市棚改安置房选房直通车第二站天心线，在四百余名棚改货补对象和相关购房者的踊跃参与下完美收官，看房结束后更是有多位看房者明确表示出购房意向。

看房线路：荣悦台→通用时代·国际社区→水墨林溪→卓越·蔚蓝城邦→中信新城

长沙市棚改安置房选房直通车第三站岳麓线 11.1 11.2

继“长沙市棚改安置房选房直通车”天心线完美收官后，11月1日、2日周末两天，由潇湘晨报系和0731房产网联合组织的“选房直通车”双线发车，四百余名棚改拆迁户和货补刚需购房者走进“山水洲城”岳麓区选购宜居好房。

11月1日看房线路：保利·西海岸→纳爱斯·阳光丽城→中铁·西江悦→时代倾城→洲岛长滩

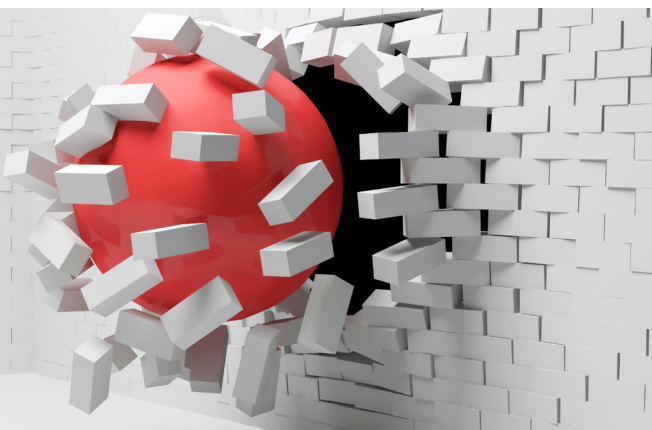
11月2日看房线路：天元·涉外景园→麓谷小镇→金科·东方大院→振业城→钰龙天下



厚积薄发 业主论坛总帖数首破百万大关

1081053

这是一个值得骄傲的数字，从7月初到10月中旬，仅仅三个半月的时间，业主论坛总帖数以十余万的增长量首次突破百万大关。这个百万级别数字背后记录的是网友们无数个日夜里的生活点滴，这里有欢笑，也有汗水，更有属于小伙伴们们的共同回忆。在业主网友的共同努力下，业主论坛将继续向前大步迈进，打造属于我们自己的网络家园。



No.1 晒活动记录精彩

蓝光·幸福满庭



楼主：蛋糕DIY，在蓝光·幸福满庭亲子活动中收获满满的幸福

感谢由0731房产网携手蓝光·幸福满庭联合举行的“快乐阖家欢 共筑幸福梦”趣味亲子运动会，很久没陪孩子这样子玩了，尤其是现场的蛋糕DIY环节，看着孩子DIY蛋糕时那投入的表情，我也是醉了，还是第一次看到孩子这样专心致志的做一件事情。

沙发：哈哈，这个环节太火爆，我领着孩子排了好久的队才等到。

板凳：不知道大家有没有这样的感觉，自己DIY出来的蛋糕，味道特别的香甜。

楼主：“大美梅溪·青秀骑行”我为无车日宣传出份力

作为0731楼市论坛的忠实粉丝，如此声势浩大的骑行活动肯定少不了我这个伪骑友了，凑热闹可是我的最爱。哈哈，论坛提供的专业骑行服很酷，穿在身上很拉风。什么？我是照片里的哪一位？我会告诉你，拍照的就是我吗！

沙发：楼主这是偷拍呢？还是抓拍呢？

板凳：很想看看如此拉风的骑行服穿在楼主身上是什么样子。



中国铁建·梅溪青秀

复地·崑玉国际



楼主：复地·崑玉国际送大闸蟹啦，邻居们都去领了吗？

复地·崑玉国际送大闸蟹啦！消息绝对属实，复地的老业主们只要在微信上预约一下就可以得到一份蟹礼！听说为了保证蟹的新鲜，这些大闸蟹都是当天打包运送过来的，也难怪要提前预约了。最后晒晒复地为业主们准备的大闸蟹，这个包装够精美吧！

沙发：帮楼主补充一下，想领大闸蟹的得抓紧了，去晚了，就没啦！

板凳：确实要赞一个，这次送的蟹，又大又新鲜，复地很给力。

楼主：想秀恩爱的邻居，千万别错过钱隆世家的“背老婆大赛”

两人负重齐步跑、背老婆穿越梅花桩、背老婆穿越气球池……原本以为自己纤瘦会比较占优势，后来才发现，要突围小组赛，竟得大奖还真不容易，短短五十米的距离，把老公累得够呛的。重点来了，背老婆大赛的总冠军大奖是iPhone6喔！

沙发：就冲着那台iPhone6，我得拉上老公去试试。

板凳：哈哈！这个比赛太有创意了，得赶紧找个老婆去。



钱隆世家



大家好，我是0731房产网吉祥物佳佳

敬请关注官方微博**权威官网0731房产网**，同时加入长沙楼市第一会0731楼市会(www.0731fdc.com/lsh)，享更多精彩活动……

活动天下

0731看房车

业主生活

百姓争鸣

NO.2 评配套畅想未来

达美中心

楼主：达美中心步步高大卖场独揽4项第一，完爆高大上

达美中心步步高大卖场长沙西站店开业也有一段时间了，大家去逛的多吗？据说这是长沙首家步步高二代大卖场、长沙首家步步高电器城旗舰店、首个大卖场Wi-Fi全覆盖、湖南省首个步步高电子商城体验店，一不小心就独揽了4项第一，瞬间觉得达美中心的这个步步高好拽。

沙发：我去逛过几次，人气真的很旺。

板凳：商场Wi-Fi全覆盖，我最喜欢这个！



楼主：一张图告诉你旭辉国际广场与长沙各交通站点之间的实际距离

中间那颗五角星就是旭辉国际广场的位置，刚好在长沙市中心与高铁新城中间，相当于是长沙内部与外部的一个必经要塞了，高铁、飞机、地铁、高速都占齐了。楼主还亲自测试过，旭辉国际广场距离地铁2号线的沙湾路口站只有6分钟距离，给力吧！

沙发：相当受用，感谢楼主的总结。

板凳：看来楼主对出行便利性的要求很高啊！

旭辉国际广场

博长·山水香颂

楼主：细数博长·山水香颂的教育配套

只有优质的教育资源才能让子女就读无后顾之忧。博长·山水香颂小区内就有9班制幼儿园，还有一墙之隔的恒大城小学和一路之隔的百年名校明德中学双学位，而且枫树山小学已经确定入驻项目片区，与咱们小区也仅有一路之隔，步行上学不再是幻想。

沙发：请教楼主一个问题，送双学位是不是写在购房合同里的啊？

板凳：作为一个过来人，有很深刻的体会，要是小区有个幼儿园，做父母的真的会轻松很多。



楼主：捞刀河路连通北二环，高岭国际商贸城到市中心只需15分钟

捞刀河路北起三环线，南至二环线，西临湘江，东至二环线中岭立交桥，路线全长4528.501米，规划路幅宽46米，设计车速60公里/小时，双向六车道。9月下旬，捞刀河路中段就已拉通，从高岭国际商贸城到市中心只需15分钟。

沙发：高岭国际商贸城的交通物流配套是日趋完善啊！

板凳：听说在高岭国际商贸城，政府还规划有专用快速客流通道，这个很值得期待。

高岭国际商贸城

厚积薄发 业主论坛总帖数首破百万大关

No.3 秀园林 分享生活

新华都·万家城

楼主：新华都·万家城的园林美景也会打动你吗

住进新华都·万家城有一段时间了，跟邻居们也渐渐熟悉了。饭后茶余之时，约上几位邻居，悠闲漫步于绿荫之间，踩着石板间隙中的小草，跟路边的树叶擦肩而过，自己总是会不由自主的沉醉其中，好几次都是被邻居拉了几把才回过神来。

沙发：我可以证明楼主所言非虚，好几次了，看到楼主走着走着就开始神游了。

板凳：嘿嘿！楼主千万别“醉”得太深了，在自家门口迷路就麻烦了！



楼主：湘江雅颂居里有一幅可以远远赏玩，也能流连忘返的风景画

一直以为再美丽的风景，只能游览不能驻足，也无法成为生活，直至遇到了湘江雅颂居。江风掠过绿地林荫，温润而清爽，离孟浩然笔下“散发乘夕凉，开轩卧闲敞”的超脱，只差一个悠然自得的我。

沙发：从此，楼主就幸福的生活在一幅画中！

板凳：临江而卧让湘江雅颂居多了一丝灵气。

湘江雅颂居

美洲故事

楼主：美洲故事小清新、文艺范园林美照来咯

买房什么最重要？除了房子本身和学校、超市、交通这些配套外，还有就是居住环境了，楼主个人觉得小区环境是比啥都重要。繁华锦簇、绿树成荫的小路，远处不时传来的潺潺流水声，在都市里也能看到如此清新美景，美洲故事是满满的文艺范。

沙发：我陪朋友去美洲故事看过房子，园林做的很赞。

板凳：离尘不离城，这也许是对城市生活最好的诠释。



楼主：看了欧莱雅郡那成片的绿色，一秒钟变真爱

要知道在家里宅久了就会感觉与这个世界有点脱节，所以在小区里走走就跟逛公园一样，那也是一种享受。这是我在小区里散步时随手拍的一张照片，到处都是这样大片大片的绿色，让人不得不爱啊。

沙发：我最喜欢的就是欧莱雅郡里的人工水系，做得非常精致。

板凳：听说这里的绿化面积占了40%以上，感觉还是蛮高的。

欧莱雅郡



大家好，我是0731房产网吉祥物佳佳

敬请关注官方微博 权威官网0731房产网，同时加入长沙楼市第一会0731楼市会(www.0731fdc.com/lsh)，享更多精彩活动……

活动天下

0731看房车

业主生活

百姓争鸣

NO.4 拍进度播报动态

天下一家·华府

楼主：趁着天气还不错，特意跑到天下一家·华府去看工程进度

说句题外话，挺佩服施工中的建筑工人们，那么高的地方，可以在上面工作那么久，要是楼主自己，早就腿软了。好了，不扯远了，从现场来看，天下一家·华府的“绿衣服”基本上都脱得差不多了，照这个进度，很有可能会提前交房。

沙发：前一段时间，还听说天下一家停工了，看来是谣言。

板凳：楼主是什么时候去拍的？上次我去看的时候才开始脱“绿衣服”，看来进度还不错。



楼主：乾源国际广场换新装啦

“小荷才露尖尖角，早有蜻蜓立上头”，用这一句耳熟能详的诗形容乾源国际广场的新装再合适不过。乾源国际广场的1、13号栋纷纷脱掉额头上的帽子，露出了它经典的ArtDeco外立面。

沙发：看楼主这么一表述，真的还挺有意境的。

板凳：说实话，乾源国际广场外立面的风格很合我的胃口。

乾源国际广场

长沙欧洲城

楼主：登高俯拍长沙欧洲城3.2期最新施工现场

虽然一直都知道长沙欧洲城3.2期是年底交房，但还是心里没底，实在按捺不住又跑去踩盘了。这次还特意爬到高楼层去看了下，这才发现，不仅楼栋的外观看上去可以入住了，连楼栋之间的绿化带都已经整的七七八八了。

沙发：看来楼主也是个急性子啊！

板凳：楼主这下安心了吧，坐等收房就好啦！



楼主：万科白鹭郡三期的最新施工进度，感兴趣的赶紧戳进来

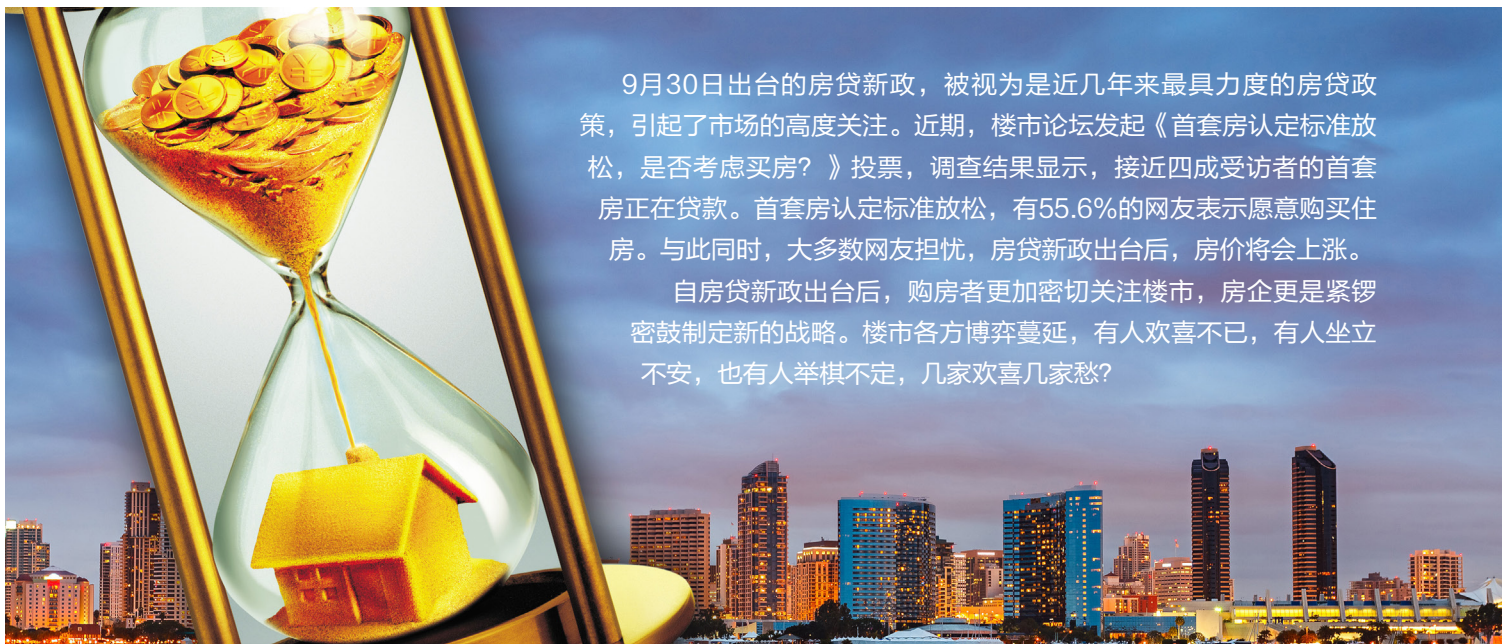
国庆期间去了一趟万科白鹭郡，发现三期已经盖起来了，但是不太清楚是几号栋，估计应该是先开盘的那几栋。工地进不去，就只能远远地看着，当然拍照肯定是少不了的。看这几栋房子的进度，应该是差不多快要开盘了，想下手的童鞋可得留意了！

沙发：万科白鹭郡房子的进度是一如既往的神速啊！

板凳：要是打听到了开盘的时间，楼主记得来论坛告知一声。

万科白鹭郡

房贷新政众生相 几家欢喜几家愁？



9月30日出台的房贷新政，被视为是近几年来最具力度的房贷政策，引起了市场的高度关注。近期，楼市论坛发起《首套房认定标准放松，是否考虑买房？》投票，调查结果显示，接近四成受访者的首套房正在贷款。首套房认定标准放松，有55.6%的网友表示愿意购买住房。与此同时，大多数网友担忧，房贷新政出台后，房价将会上涨。

自房贷新政出台后，购房者更加密切关注楼市，房企更是紧锣密鼓制定新的战略。楼市各方博弈蔓延，有人欢喜不已，有人坐立不安，也有人举棋不定，几家欢喜几家愁？

购房者：“该不该买房，会降还是涨？”

购房者喜忧参半，喜的是，房贷新政一定程度上降低了购房成本。但买还是不买，似乎成了更难的选择。一方面担心政策拉动楼市，房价上涨，错失了当下的抄底机会。而另一方面又担心房价不会上涨，现在下手早了，买亏了。

改善型购房者的春天

唐先生：财务，孩子刚满一岁。

我在岳麓区一家大型企业担任财务，孩子刚满一周岁，因为父母来带孩子，所以打算给父母再买套房子，但因为长沙房价一直居高不下迟迟未下定决心。这次，听到这个消息后，我十一长假期间，去了多家看房。

父母倾尽所有给我买了套房，本来我就一直想把父母接过来，在家附近再买一套房，方便互相照顾。但手头的钱有限，

第二套房首付6.5成付不起。现在正好有这个机，我把首套房贷款还清，给父母再买一套，可以享受首套房房贷政策，首付3成，压力就减轻了。再说将来房地产市场若重新回暖，房子涨价就不划算了，所以赶紧先下手了。

买，还是不买？

刘先生：司机，准备买婚房。

房贷新政一出来，我们就去几家楼盘对比价格，发觉价格没太多变化，但对比

价格让我心烦意乱。中央层面的政策已经出台，理论上判断，会为楼市带来影响。但是，现在还看不出来，担心开发商趁机涨价，可又担心自己判断错误，买贵了。

有朋友去年买的房子，今年开发商拿出特价房，比较总价，他买的已经贬值好几万了。买贵了，心理不平衡，可现在不买，看好的房源又会被别人买了。现在看不清后市，我选择继续观望，最近一段时间，会更多关注楼市，希望能赶上这一波的房贷新政带来的优惠。



大家好，我是0731房产网吉祥物佳佳

敬请关注官方微博**权威官网0731房产网**，同时加入长沙楼市第一会0731楼市会(www.0731fdc.com/lsh)，享更多精彩活动……

活动天下

0731看房车

百姓争鸣

业主生活

开发商：“我想涨又不敢涨”

“房贷新政”出台后，长假期间关于“房企涨价”的消息也频频传出。对此，金科、龙湖、绿地、万科、东原等房企均表示，目前在售楼盘执行的都是“新政”出台前的优惠政策和指导价格，各大楼盘价格都处于今年以来的低点。不过，未来是否会调整价格暂时还不能确定。



房贷新政将是楼市价格拐点

湖南佳兆业销售总监王巍：国庆销量突破1.3亿元

佳兆业在长沙的几个项目在国庆一周时间就有700多批的来访量，感觉市场在一瞬间就变了。整个国庆假期，长沙佳兆业6盘销量突破1.3亿元，仅一周时间就完成了几乎一个月的销量。

重庆金科地产副总经理唐畅：国庆成交同比增加3成

在“新政”刺激下，国庆长假成了今年人气最旺的假期。同时，今年国庆的成交量也较去年同期增加了三成以上。从重庆在售的各大楼盘来看，平均每天到访量都在40~50组以上，部分楼盘每天甚至要接待上百组购房者，每天都有几百人来看房。



大多数地产商活不过去

中坤投资集团董事长黄怒波：金融界已把地产划到限贷和危险的行业

“现在整个地产业不是限购松绑能解决的问题，而是贷款困难，整个金融政策的问题。整个金融界已经把地产划到了一个限贷的行业，危险的行业当中。”中坤投资集团董事长黄怒波谈

及这个话题时颇为沉重。近期各地政府相继出台放宽首套房认定标准，同时又呼吁降低首套房利率。不过，地方政府“落花有意”依然难阻银行大佬们“流水无情”的踟蹰不前。银行对房地产行业，尤其是民营企业的惜贷，加速着地产商们的忧虑。

万达董事长王健林：能活下的企业需具备3种特质

一叶知秋，而秋天来了，冬天还会远吗？因此在大型地产商都在备好过冬干粮的今天，未来几年的行业洗牌，强者愈强，弱者出局。能活下来的房地产企业一定具备三种特质，首先是手中充足的现金流，其次是较低的资产负债率，最后是果断的转型策略，主动拥抱新的商业思维模式，如互联网。而这三样也仅是基本素质。



根据政策调整营销策略

万科总裁郁亮：中性看待房贷新政

万科既不会积极涨价也不会积极降价，而是坚持积极定价，建议行业“中性”看待这个消息。当前房地产行业虽然已进入“白银时代”，但仍是一个有机会的时代，未来10~15年前景依然明朗。

Tips:

9月30日，央行和银监会发布房贷新政：贷款购买首套普通自住房，贷款利率最低可打7折。拥有1套住房并已结清贷款的家庭，为改善居住条件再次申请购买普通商品住房，执行首套房贷款政策。首套房贷款利率下限位基本利率的0.7倍。对拥有2套及以上住房并已结清贷款的，首付比例及贷款利率可根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握。

小结：买卖双方心理博弈

受“限购”解除和信贷放松政策双重影响，购房者和开发商，买卖双方的预期、心态正在发生变化。在此情况下，市场将成为左右楼市的主要力量，房贷新政中的首付比例、利率优惠将由商业银行自主决定，究竟“给不给力”，且看银行“脸色”。

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



▶ 产权登记问题

Q 蓝小姐问:我父亲早已拿到房产证,属房改房,个人产权100%。与单位的房产契约中明确从2000年起可以进入市场。请问:该房我们现在是否可以在市场上进行销售或过户?办理过户时需要哪些资料和费用?

A 佳佳解答:您好!根据您所说的情况,您父亲的房改房是可以上市交易的。房改房过户时,还需要转让人配偶本人持身份证原件到办理过户现场签字。办理房改房过户时需提供以下资料:长沙市房屋转移登记(询问)申请表;房屋所有权证原件;买卖双方身份证复印件(验原件);外来人员来买房须提供流动人口婚育证明。房改房过户时需要交纳的费用有:契税(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)、1.88%的综合税、1%的土地收益金、1.5元/平方米的手续费。感谢您的参与!

Q 张先生问:房产证上有我与女儿的名字,女儿同意将自己名字去掉,房产证上只保留我的名字,请问如何办手续?要不要公证?另外一套房的产权证上只有我一个人名字,将我的名字换成女儿名字,怎么办手续,要提供哪些资料,两人有协议,还办不办公证?

A 佳佳解答:您好!您的两个问题都可以以赠与的方式办理过户。办理赠与需提供以下资料:长沙市房屋转移登记(询问)申请表;房屋所有权证原件;赠与协议或者公证书;受赠人、赠与人双方身份证复印件(验原件);受赠人为直系亲属须提供直系亲属关系证明原件或公证书。带上以上资料直接到马王堆路248号长沙房产部门三楼政务大厅窗口办理

赠与业务即可。感谢您的参与!

Q 周女士问:房屋产权证名字是我父亲的,父亲已过世,请问房屋所有权证是直接过户给母亲,或者是过户给子女?不办理过户会有什么后果?请问继承过户需要交的费用?

A 佳佳解答:您好!您父亲如果有遗嘱并明确了产权归属的则按照遗嘱内容执行继承(需提供遗赠公证书);若没有留下遗嘱的,那么您母亲和他的所有子女都是第一继承人,您母亲和他的所有子女共同拥有您父亲房产的继承权(需经公证处公证)。产权人过世后,继承人应在90日内到房产管理部门办理产权继承的业务。办理继承需要交纳的费用如下:1、产权登记费:住宅:每宗80元,如有共有权证增收工本费10元/本;非住宅:每宗550元。2、测绘成果利用费房屋分层分户平面图:每幅40元。感谢您的参与!

公积金和经济适用房贷补问题

Q 张女士问：长沙市公积金贷款一般时间多长？最多能贷多少？其次，我们自己有房子，但是我儿子名下没有房子，是否可以以他的名义进行公积金贷款？另外，公积金能否购买二手房，是否只能购买新房？

A 佳佳解答：您好！长沙市公积金贷款最长可贷30年。如果您月缴存额低于320元的话，最多可贷25万元，如果您的月缴存额高于320元的话，最高可贷50万。父母购买的房屋，如果儿子是房屋共有人的话就可以使用儿子的公积金贷款，否则的话是不能使用儿子的公积金贷款。长沙市的公积金可用于购买新房或二手房贷款。感谢您的参与！

Q 孟小姐问：我去年买的房子是用的商业贷款，我现在想用这个公积金还贷可以吗？

A 佳佳解答：您好！您在正常还贷满12个月后，可每年度申请提取一次夫妻双方账户内的公积金用于还贷，额度不超过当年归还本息之和。请提供经备

案的购房合同、借款合同、银行出具的最近六个月的还款明细（或还款存折）、结婚证、身份证等资料的原件和复印件，按要求填写《个人提取住房公积金申请（审批）书》去公积金中心申请提取。感谢您的参与！

Q 何小姐问：2008年我全款买了一套经济适用房，面积90.33平方米，现在想在长沙买另外一套房子，面积还不确定，我想知道可不可以用住房公积金贷款？

A 佳佳解答：您好！如果您的经济适用房已取得了房产证，并且符合经济适用房上市交易条件的话，您应先到住房保障局申请经济适用房上市将经济适用房产权转为商品房性质后您才能再次购买商品房。能否使用公积金贷款购房，需看您是否符合公积金贷款的条件，如果您是正常缴存住房公积金12个月以上的单位职工，家庭（包括夫妻双方及未成年子女）名下已有住房产权建筑面积之和（非单套住房）未超过120平方米（含）

，再次购买普通自住住房和改善型普通自住住房，可以申请公积金贷款。家庭购买第三套住房都不能使用公积金贷款。感谢您的参与！

Q 易小姐问：很感谢长沙政府推出货币补助这政策，我是2008年到长沙读书的大学生，毕业后我的户口迁入到长沙市的人才交流中心，属于集体户口，现到社区申请货补时，社区的人却告诉我必须是非集体户口才有资格申请，请问长沙市集体户口为什么不可以申请货补？

A 佳佳解答：您好！原户籍在长沙市区以外，因在本市攻读大专及以上学历将户口迁入长沙市且毕业后仍然落户本市的，其落户时间可从户口迁入大中专院校之日起算，由人才交流中心提供集体户籍证明。除户籍情况满足外同时应满足申请货补的其他条件（是低收入家庭、无房户），可以直接到户籍所在地的社区提交申请。感谢您的参与！

其它问题

Q 曾先生问：我买了套商品房期房，已交了首付款，签了购房合同，但开发商以合同要备案为由，把我签定的所有购房合同都收走了，现在3个月过去了，一直杳无音讯，手中没有购房合同，问售楼部那边也是爱理不理的，请问作为准业主的我该怎样维护自己的权益？

A 佳佳解答：您好！您与开发商签定商品房买卖合同当中有约定办理预告登记备案的时间，开发商无故未按约定的期限内将买卖双方签字盖章的合

同文本提交至房产交易所申请预告登记备案的话，业主可以依据合同约定追究开发商的违约责任；或是业主可以拨打82232110房产执法局的热线，请执法队的工作人员督促开发商尽快到房管交易所办理合同预告登记备案手续。为更好的保障购房人的权益，建议业主在签定购房合同后修改您购房合同密码。感谢您的参与！

Q 刘女士问：我和我老公的户口是湖北的，但是我们在长沙做生意10年

了，现在我想知道，我要在长沙买房子需要些什么证件？

A 佳佳解答：您好！目前在长沙购买新建商品房或二手房的话不限购，可以购买。在长沙购买新房或二手房时一般情况需提供您的身份证，户口本、无房证明、流动人口婚育证明等资料。其它资料的话会根据购房人的实际情况及所办理的业务要求来提供。感谢您的参与！

2014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		
A		
1	“安居乐”商贸公寓	5650
B		
2	百纳公寓	7064
3	百盛·天心华庭	9119
4	碧云天	10013
5	滨湖嘉园(原京湘半岛)	7780
C		
6	才子佳郡	4381
7	长房·东郡	8201
8	长房·东岸锦城	6341
9	长房白沙湾花园	7036
10	长沙铜锣湾广场	9665
11	长卫商厦	7430
12	城市生活家	11624
D		
13	德政园	6685
14	第一大道·浏阳河畔	8418

15	东岸城邦时代中心	5728
16	东方芙蓉园	6452
17	东方新城	6960
18	东方银座	6822
19	东港名苑	10982
20	东郡华城广场	6930
21	东来苑	8252
22	东门壹号(凯创·愿景)	6153
23	东南雅苑	8489
24	东外滩家园	6922
25	都市晨光大厦	8154
F		
26	芙蓉区东茅街居民点	7348
27	芙蓉区南阳街8号逸豪公寓	13791
28	芙蓉商贸大厦(东门大厦)	7055
29	芙蓉上河图	7295
30	芙蓉苑	7603
G		
31	古汉名居	7100
32	国储·城市天地	8897

33	国杰星城	7058
H		
34	海威大厦	5842
35	昊天大厦	9964
36	和谐潇湘大厦	9477
37	恒大江湾	6892
38	红橡华园	7369
39	鸿飞大厦(原鸿飞商住楼)	8664
40	鸿盛源大厦	9674
41	鸿运·凯旋国际	7888
42	湖南省国防科工办住宅楼	7361
43	华瑞电子商厦	9513
44	环卫公寓	5379
45	辉煌城	6657
46	汇一城家园	4898
47	惠泽园	7832
J		
48	佳天雅苑	7055
49	佳兆业时代广场	7864
50	嘉盛和园	5894

51	金铎嘉苑住宅楼	8199
52	金利苑	7291
53	金天大厦	6813
54	锦泰东环公寓	8347
55	锦绣中星	6925
56	经典名家公寓	8084
K		
57	凯乐湘园二期	7778
58	凯乐湘园一期	7840
59	凯通国际城	7790
60	科达名居(原广兴大厦)	8538
L		
61	联合商厦	9696
62	浏城桥农贸市场	8262
63	留香雅苑	6654
M		
64	梦泽园小区公寓楼	9541
65	明城国际中心	10530
N		
66	南天家园	7580
R		
67	诺亚·方舟大厦	7116
P		
68	鹏程世家	9925
Q		
69	七彩丽都	10128
70	青年公寓	9866
R		
71	融都公寓	9485
72	瑞安大厦	10250
73	瑞丰家园	7242
S		
74	三角花园·星城	10132
75	山水华景家苑	6797
76	上东辛顿公寓	7478
77	省农广校商品房	5174
78	时速风标(原南明苑综合大楼)	7320
79	世嘉·国际华城	8165
80	世嘉国际华城二期	7832
81	曙光农贸市场	7548

T		
82	泰时·三湘金地	7188
83	泰时新雅园	6674
84	天辰·荷花苑	8244
85	天伦公寓	7214
86	天平公寓	5422
87	天泰馨园(原天泰公寓)	7238
88	天心城	7291
89	天心大厦	7520
90	天心电子世界	7644
91	天佑大厦	8131
92	天园假日家园	5326
93	通发公寓	6782
W		
94	万科金域蓝湾	8405
95	万象凯旋湾家园	6237
96	万象新天公寓(中联·新天地)	9542
97	王府花园	7294
98	维一星城	8813
X		
99	西街花园A区	8119
100	西街花园C区(别墅)	8253
101	西源鑫大厦	5438
102	湘诚新桥佳园	5959
103	湘聚大厦	7827
104	湘域城邦家园	10486
105	湘域东方家园	7149
106	湘域熙岸花园	7322
107	湘域中央	10918
108	向阳门第	10112
109	向阳门第公寓	10135
110	新楚·天扶华庭(原芙蓉新城)	8790
111	新富城苑	7562
112	新华联家园	6871
113	新青年公寓	10791
114	新世纪家园(原新世纪安居苑)	7515
115	鑫科明珠	6116
116	信息大厦	9169
117	信息大厦二期	8887
118	星城福邸	5903
119	星城世家(原东方城)	8536

120	星典时代	7648
121	幸福人家	7207
122	雄踞·都市东家	7735
123	旭日东升家园	6641
Y		
124	颐美会现代城	8704
125	银港·水晶城	8054
126	印象天心公寓	9633
127	雍景园	7806
128	元泰大厦	5374
129	运通公寓	7175
130	运通尊苑	8064
Z		
131	中房瑞致小区	5540
132	中天广场	12955
133	住友·上东印象	7670
134	紫御园	5425
开 福 区		
A		
1	奥克大厦	9201
B		
2	北辰三角洲奥城(D3地块)	7950
3	北辰三角洲奥城(E5地块)	8288
4	北辰三角洲奥城D2区	7808
5	北辰三角洲奥城E3区	7867
6	北辰时代广场D1	12388
7	北湾景园	5647
8	滨江·美寓	7042
9	滨江·君悦香邸	7393
10	铂宫大厦	10515
11	铂宫家园	9080
C		
12	才子佳苑	5957
13	财富名园	6584
14	藏珑湖上国际花园	7901
15	长宝·1667	11204
16	长房·馨域	9719
17	长远大厦	8153
18	潮宗御苑	10490
D		

19	大地金墅	11688
20	德雅大厦	7824
21	德雅苑	6423
22	东宸公寓	8321
23	都市先锋三期(YO'领御)	9417
24	都市星光(原富湘城)	9143
F		
25	枫麓园	9298
26	福圣园	7939
27	福晟世家小区	4921
28	复地崑玉府	10162
29	富湘园小区	7810
G		
30	公园西郡大厦(首座)	8650
31	宫园新苑	8703
32	广阔大厦	9606
33	归心苑	6798
H		
34	海利新城小区(万煦园)	6714
35	海洋半岛花园	5615
36	航线大厦	6354
37	和美大厦	6717
38	恒大雅苑	6272
39	恒鑫·澜北湾	6826
40	洪山家园	6074
41	湖南财富中心	10066
42	湖南省移动工程公司住宅楼	6465
43	华江乐天花亭	6254
44	华龙公馆	5685
45	华麓雅苑	4119
46	华盛·新外滩	10154
47	汇福苑	7140
J		
48	吉景小区	7247
49	极目楚天家园	4587
50	佳阳·悦景馨都	7384
51	建鸿达现代城	8287
52	建鸿达现代公寓	8829
53	江景阳光大厦	5500
54	江湾纯水岸花园	7940
55	金帆小区	5994

56	金色地标大厦	14959
57	金色屋顶	9983
58	金霞商住综合楼二期	6390
59	金霞湘绣园	4993
60	金霞银园	5668
61	金阳大厦	8825
62	金鹰城圣爵菲斯	6633
63	锦和嘉园	6720
64	锦顺和园	6698
65	锦绣华天	7764
66	景香苑住宅小区	6578
67	骏豪花园	7309
K		
68	开福区·戡子桥巷25号	7876
69	开福区·东风一村	5392
70	开福学宫街与展览馆路交汇处	7398
71	开福万达广场	13117
72	凯达园	6667
73	凯乐国际城	8183
74	科大佳园	6534
75	科大佳园北区	6427
L		
76	领航大厦	6449
77	绿地北外滩	4976
78	绿洲花园	6604
M		
79	美利新世界小区	5057
80	美世界园林公寓	6075
81	名富公寓	7035
N		
82	楠熙筱苑	3925
O		
83	欧陆经典	9868
84	鸥波大厦	6874
Q		
85	群芳园	5014
R		
86	如果·爱	6830
87	瑞都豪庭	5971
S		

88	三江新苑(长泰豪园)	5525
89	沙河城	5309
90	山水卿卿苑	4939
91	山语城	5450
92	山语城二期	5387
93	上城金都	8118
94	少帅府	8224
95	盛世荷园	10953
96	时代先锋大厦	6799
97	世方水岸园	6036
98	双河湾公寓	4968
99	水岸兰庭	6967
100	水映加州花园	3322
101	顺天·黄金海岸	6788
102	顺天嘉园	6481
103	四方小区	6392
104	四季美景	6813
105	四季美景·水木轩	7000
106	四季美景·香樟雅郡	6969
T		
107	太阳星城	8021
108	天都大厦	7239
109	天健·芙蓉盛世	8482
110	天健芙蓉盛世花园二期	8442
111	听香水榭雅苑	6490
W		
112	湾居(第一湾)	6566
113	万国城	6650
114	万国城二期	6260
115	万国城三期	6069
116	万科城	6981
117	旺角佳园	5646
118	维一星城原山苑	5935
119	卧珑城	6466
120	伍家岭生活商业广场	7272
X		
121	溪泉雅苑	6739
122	先锋·水韵花都	6664
123	香江锦园(福乐香江锦城)	7860
124	湘江北尚苑	8030
125	湘江世纪城	6624

126	湘江世纪城富湾国际	7089
127	湘江依号小区(原湘江壹号)	8290
128	湘江银座	9501
129	湘江御景花园(双湾国际)	7094
130	湘瑞嘉园	4870
131	新奥大厦	9090
132	新家园小区(兴佳名苑)	6650
133	新领地公寓	5938
134	新时代广场	7859
135	新时代广告文化园	6167
136	新外滩	10599
137	馨德雅苑	6248
138	星尚公寓	5493
139	雄新华府	5027
140	秀峰景园	4584
141	秀峰山庄	5627
142	学府华庭	6508
Y		
143	怡然翠园	6010
144	英祥苑	5902
145	永通佳苑	6955
146	誉峰苑	6256
147	月湖兰庭	6634
148	月畔湾家园	4933
Z		
149	中环 现代城(五一大道202)	11575
150	珠江花城二期二地块	6880
151	珠江花城二期一地块	7067
152	珠江花城三组团	6571
153	珠江花城首期	6866
154	珠江花城一期二组团	6865
155	左岸春天二期	7010
天心区		
B		
1	BOBO国际(原中海龙港)	10456
2	BOBO天下城	7762
3	白沙花园	7251
4	白沙晶城	9998
5	白沙世纪佳园	6938
6	保利·湘府文苑	6300
7	博林金谷住宅小区	7220

8	博林金谷综合楼	7308
B		
9	彩虹都家园	6520
10	层上观邸	7520
11	长城华都公寓	7629
12	长城水郡家园	4912
13	长城雅苑二期	6391
14	长城雅苑一期	6113
15	长盛岚庭	6197
16	长运锦园	7552
17	巢之恋	6540
18	城市森林	8341
19	创远景园	9842
D		
20	稻田园	8283
21	东瓜山社区	6203
22	都江新城	8199
23	都市春天(原弘林家园)	8959
F		
24	翡翠林居	6658
25	枫景公寓	6348
26	芙蓉同发	8439
27	福邸雅苑	6940
28	福晟学府	5940
29	福晟御园	7043
30	富景园住宅小区	6532
31	富绿新村	6012
32	富兴嘉城	6394
G		
33	广厦新村	5562
34	桂花园	6557
H		
35	HC新城	6734
36	海富大厦	11518
37	海利·华宫(原华宫大厦)	8014
38	海利科院佳园	5980
39	和合园住宅小区	6765
40	和庄公寓	7107
41	恒盛世家	6760
42	弘林国际	9045
43	宏宇·南国嘉苑	6751

44	湖光山色家苑	6953
45	湖凯·逸景苑	7923
46	湖南电力科技园	6579
47	华电湘苑	7207
48	华景苑	7468
49	华丽家族	6725
50	华菱·香墅美地	8025
51	华菱嘉园	6818
52	华天苑	6186
53	华铁佳苑	6458
54	华远华中心	16004
55	华韵城市风情	8611
56	环达大厦	7130
57	黄兴南路步行街新国际	10769
58	汇金苑	8964
59	汇贤居	6807
J		
60	及第府	5570
61	佳馨园小区	7599
62	珈鼎城	6424
63	嘉顿·新天地	10421
64	嘉盛商务广场	9567
65	建鸿达现代空间	7698
66	江岸丽都大厦	10138
67	杰座大厦	7819
68	金碧文华住宅小区	7689
69	金城和苑	5871
70	金房奥斯苑	5213
71	金能大厦	6212
72	金藏佳园	6945
73	锦绣中环大厦	7888
74	景江东方	10581
75	景泰雅苑	8574
76	九峰小区	6733
77	君临·青园花都	6472
K		
78	凯姆公寓	6903
79	克拉美丽山庄	5455
L		
80	绿地名邸	6862
M		

81	满庭芳	7176
82	梅岭苑(通泰梅岭苑)	6673
83	摩天大厦	9423
N		
84	南国新城	7917
85	南湖东怡大厦	8789
86	南湖广场(保利国际广场)	12729
87	柠檬丽都(原香溪朗园)	6694
O		
88	欧园(二期)	7997
89	欧洲城	6524
P		
90	鹏鑫大厦	10490
91	坡子街三号地商住楼	10538
Q		
92	乾城嘉园	5988
93	乾城嘉园二期	5552
94	沁园住宅小区	6754
95	青和购物中心A、B栋	10740
96	青园一期	7148
97	清政园	5682
R		
98	蓉苑	7872
99	蓉苑二期	7591
100	润江榕园	5491
101	润沁园住宅小区	9010
S		
102	三和公寓	7112
103	三王丽都(原三王府大厦)	9451
104	森宇大厦	7725
105	森宇佳园	7158
106	山水嘉园	5294
107	上峰苑	5956
108	上林国际(湘中海·经干院)	7555
109	上源湘江华庭	6380
110	尚品家园	7013
111	尚玺苑	7088
112	韶峰星苑	6292
113	申奥·美域	6691
114	生活艺术城	6007

115	昇远·君尚嘉筑	6851
116	盛湘家园	6543
117	石竹苑	6831
118	书院观邸	10403
119	水墨林溪苑	5799
120	司法公寓	6986
T		
121	他城时代公寓	9824
122	体育公寓2号楼	7748
123	天城泰祥苑	7419
124	天和家园	6589
125	天鸿天福	7440
126	天鸿小区	7582
127	天天向上家园	5947
128	天翔·新新家园	6662
129	天心嘉园	5397
130	天心嘉园二期	5457
131	天心区.三兴街居民点	9714
132	天心区.下碧湘街19号	6589
133	汀兰雅苑	10661
134	通泰·梅岭苑小区	7379
135	通用家园	7317
136	童话里家园	6213
W		
137	万芙锦园	5806
138	万境水岸和苑	6071
139	万科紫台	11583
140	万事佳景园	6534
141	王府井商业广场	9710
142	望江佳园	7903
143	玮苑(钱隆樽品)	7414
144	文景领秀苑	5368
145	文苑(保利花园)三期	6312
146	五一新干线(原金亿大厦)	10121
X		
147	西罗亚商厦	9888
148	西牌楼东栋综合楼	8635
149	熙山园	6452
150	霞山大厦	5191
151	夏威夷·碧水春城	6146
152	现代雅境园	5732

153	香溢豪庭	6563
154	湘超苑	6950
155	湘诚嘉园(圣悦嘉园)	6845
156	湘翰御舍	6802
157	湘江锦绣家园	6908
158	湘江雅颂居	6800
159	湘林家园	6197
160	湘林小区	6923
161	湘水熙园	5752
162	湘银嘉园	7877
163	湘中海·星之都	7060
164	新时空 NO 1(原玉龙苑)	9162
165	新世纪花苑	9413
166	鑫天·山水洲城	7334
167	鑫远·湘府东苑	6783
168	鑫远湘府华城	6322
169	兴威帕克水岸园	6123
170	星城荣域园	7454
171	星城书香苑	7234
172	星语林·名园	6563
173	杏花园	7307
Y		
174	阳光嘉园二期	6436
175	怡和小区怡和山庄	7115
176	逸园	5640
177	银桂苑	5593
178	银杏嘉园	6513
179	雍晨时代园	6041
180	永宏佳园	7641
181	友谊阿波罗大厦	9257
182	友谊嘉园	6098
183	云海湾小区	6563
Z		
184	智邦家园	8259
185	中建芙蓉工社	5406
186	中建芙蓉嘉苑	5309
187	中南林业科技大学雅林园	6486
188	中信城市广场	5616
189	中信凯旋蓝岸花园	5222
190	中信文化广场	6496
191	中域蓉成大厦	10304

雨 花 区		
A		
1	爱地林苑	7792
B		
2	白沙湾嘉园	6159
3	百脑汇数码港	7858
4	碧水龙庭	4860
5	标志·长沙商务中心	7762
6	泊爱蓝湾	6788
7	博雅公寓	6722
C		
8	彩云之翼家园	6054
9	彩云之翼家园四期	6076
10	长城非常生活公寓	8044
11	长房凤凰苑(经济适用房)	5213
12	长房天翼未来城	8248
13	长沙奥林匹克花园	7362
14	长沙建材大市场	5756
15	长潭佳园	4721
16	长远·华樟名府	7477
17	朝阳银座(百脑汇数码港)	7843
18	城际新苑	5324
19	城南故事家园	6407
20	城市快线大厦	11312
D		
21	大财门公寓	10423
22	大唐小区	6746
23	德庆水韵山城	5544
24	德思勤城市广场A1	8807
25	德馨园	6496
26	地震应急住宅	3977
27	鼎丰·前城小区	6465
28	东城港家园	5691
29	东方公寓	8416
30	东方名都	6321
31	东方新世界大厦	7332
32	东郡华蓉广场	8116
33	东澜湾嘉园	5468
34	东联名园	6085
35	东上一品	9064

36	东一国际大厦	9253
37	都城康欣园	6835
38	都市金领	8877
39	都市锦绣家园	6750
40	都市心海岸(原城市精英)	8287
41	都市馨园	6174
42	都市阳光	8567
43	锻压机床厂安置房	6996
E		
44	2076(至高点住宅楼)	8146
F		
45	翡翠云天家园	5716
46	枫丹雅苑	8523
47	凤凰城	6346
48	芙佳花园	4927
49	芙蓉公馆(巴黎香榭二期)	9543
50	福乐康城住宅小区	7893
51	福乐名园	7629
G		
52	橄榄君庭	6957
53	高桥财富大厦	8231
54	高桥大市场现代商贸城	7083
55	格蓝·康都	9105
56	工贸大厦	6238
57	古潭家园	4102
58	国安民族园(宏轩花苑)	7554
59	国检园	7553
60	国中星城	6196
H		
61	海华嘉园	6386
62	海华锦园	3957
63	和卉家园	7793
64	和景园	7424
65	和顺苑	5603
66	和馨佳园	7476
67	恒大城	6004
68	恒大绿洲	6659
69	恒丰·佳星园	6107
70	恒丰天湘华庭	6945
71	弘欣公寓	4663
72	红区抽屉	6304

73	红星大厦(红星·国际星城)	6206
74	红星嘉和苑	5266
75	宏聚地中海御园	5133
76	宏泽佳园	9065
77	鸿景雅苑	9752
78	鸿铭中心	9046
79	鸿园小区	6853
80	湖南联通住宅小区	6295
81	湖南路桥集团公司宿舍	6418
82	湖南省少教所干警住宅小区	6041
83	华晨商业广场	12855
84	华菱·新城地标	6596
85	华盛世纪新城	6619
86	华庭美苑	6603
87	华欣公寓	6544
88	华雅花园	7322
89	华翼府商住楼	7707
90	华银天际	5089
91	华银园小区	7464
92	华悦商业广场	5964
93	华韵商厦	7072
94	环景苑	5838
95	汇财御景湾新寓	5907
96	汇城·上筑	6724
97	汇达大厦	7133
98	汇都公寓	8291
99	汇峰苑	5814
100	汇富中心	9081
101	蕙馨大楼	7378
102	活力康城	7815
J		
103	吉联苑	5592
104	佳天国际新城	9465
105	佳天名苑	5655
106	佳园星城	5909
107	嘉福好美家园	5787
108	嘉华城	5451
109	嘉盛华庭	8210
110	嘉银大厦1#栋(左岸&右岸)	8305
111	金地花园	6912
112	金典商务中心	6701

113	金凤滩家园	8086
114	金福苑	9219
115	金汇园	4629
116	金坤苑	5185
117	金领家族	6334
118	金龙苑	6301
119	金石雅苑	5714
120	金土地·城南郡	7420
121	金信·阳光在线(原金信景园)	6534
122	金邮小区	7953
123	金质苑	6272
124	锦湘·国际星城	7611
125	菁华源公寓(明珠丽园)	7762
126	景环小区	5424
127	景江雅苑	6562
128	桔香鑫城	6867
129	桔园经典	7497
130	桔园小区	6189
131	隼峰苑	6433
132	君悦紫园	7740
K		
133	凯轩云顶公寓	6697
L		
134	澜悦湾	6791
135	朗峰苑	5507
136	理想城	6578
137	澧水居住宅小区	7022
138	丽星景园	6976
139	利璞大厦	6315
140	莲湖汽配大市场	5589
141	林勘院商住楼	8956
142	玲珑湾园(万树丹堤)	7284
143	龙吉湾经济适用房住宅小区	5000
144	珑璟雅苑	5446
145	珑璟雅苑3栋	5454
146	陆都小区	8041
147	路桥大厦	7253
148	绿城·桂花城	8369
149	绿雅园	6264
150	绿荫家园	6993
M		

151	芒果雅苑	6430
152	茂华·国际湘	7323
153	美邨花园(郡原美村二期)	6942
154	美林景园	6981
155	美寓明城大厦	7813
156	美洲故事	5708
157	梦网景园	6426
158	名都·凯旋城	8295
159	名都花园	7518
160	木莲花苑	5974
N		
161	南屏锦源雅苑	5484
162	南庭商务中心	4312
163	南颐园	4449
164	南苑小区	6886
P		
165	鄱阳小区	5246
Q		
166	清溪川玖号	6717
R		
167	仁和·香堤雅境	7690
168	融程领秀佳园	5843
169	融橙上品公寓	7228
170	融科·三万英尺	9196
171	融科东南海小区	6549
172	融圣国际公寓	8049
173	瑞府	9875
174	瑞宁花园	8535
S		
175	三江·花中城	7942
176	三力公寓	6115
177	三重星都心苑	9372
178	森林城	5760
179	森林雅苑(森林公园1号)	6340
180	山水城市风景(山水豪园)	6790
181	山水花都家苑	7268
182	山水霖城	6076
183	山水庭院一期	6151
184	山水熙园	6554
185	上城·星座(原远东大厦)	7459
186	上海城(原连城住宅小区)	6821

187	上河国际商业广场	6896
188	尚东紫郡	7622
189	盛德·碧瑞庭	7218
190	盛世华章小区	6777
191	石长大厦(几米空间)	7522
192	时代家园	5384
193	书香名邸	8070
194	曙光大邸	9141
195	曙光家园	6409
196	双水湾嘉园	6211
197	水岸天际新寓	6010
198	水映青山园	6228
199	水院家园(神禹家园)	8352
T		
200	泰禹家园(彩云之翼家园)	6430
201	檀香花园	6930
202	桃阳小区(省人大住宅小区)	5296
203	桃园	5098
204	体育新城管理中心住宅小区	5996
205	天赐良园	6561
206	天际湘府(托斯卡纳)	7237
207	天济山庄	5934
208	天剑华城	6961
209	天凯东苑	5374
210	天下一家华府	6680
211	天韵家园(原双银花园)	7075
W		
212	万博汇名邸	8730
213	万博汇名邸二期	8746
214	万境水岸嘉苑	5909
215	万科金色家园	7453
216	万科金域华府	7342
217	万科金域华府三·四期	6847
218	万象美域家园	5360
219	旺景园	5611
220	旺坤家园	6628
X		
221	西子花苑	7843
222	现代华都家园	9716
223	香巴圣地	6069
224	香河公寓	6520

225	香颂国际商厦	7631
226	香榭雅苑	4945
227	香雨一品	6156
228	香樟景苑(万明佳园)	6728
229	香樟鑫都	5353
230	湘府久号家园	7145
231	湘府名邸	6082
232	湘核佳苑	6619
233	湘水雅郡	7255
234	湘水一城(林之苑)	6642
235	湘怡佳园	6299
236	湘樟小区	5924
237	潇湘名城	5308
238	小玲家园	6934
239	新城新世界	6497
240	新城雅苑(天晟·海拔东方)	5513
241	新芙蓉之都佳苑	7302
242	新华都万家城	7218
243	新三诚大厦	8867
244	新星小区	6160
245	鑫秋大厦	10331
246	鑫天芙蓉	6649
247	鑫天御景湾花苑	5680
248	鑫兴佳园	7467
249	鑫源公寓	6161
250	兴隆景苑	5663
251	兴威·新嘉园	9421
252	星城佳园	6522
253	星城名典	6719
254	星城旺座	8390
255	星城映象家园	7163
256	星雨心苑	6087
Y		
257	雅第大厦	10628
258	雅蘭小筑公寓	6387
259	雅致名园	6888
260	亚华·香舍花都	8459
261	亚商国际	6437
262	阳光锦城	7901
263	阳光小镇	6695
264	杨铭园	7365
265	一品·东庭	8088

266	一品嘉庭	6745
267	一心花苑	9457
268	颐 and 佳园	5841
269	颐景名苑	4601
270	颐美园	8953
271	益佳苑	7401
272	英郡年华公寓	5912
273	迎新佳苑	6018
274	优山美地家园	5655
275	雨花雅苑	7474
276	园康星都荟小区	5593
277	云鼎公馆	8474
278	云鼎公寓	7774
Z		
279	运达中央广场	13934
280	至雅大厦	7550
281	中城丽景香山园	6774
282	中海公寓	5843
283	中豪南苑	4742
284	中建·桂苑	7046
285	中建木莲工社	7276
286	中江国际花城	8259
287	中江佳境天成	6855
288	中江丽晶苑	7967
289	中隆国际·御玺	7929
290	中南博远大厦	6864
291	中盛家园(小家碧寓)	7293
292	中天·枫景	8712
293	中天瑞景城	6388
294	中远公馆	8375
295	紫金苑	9691
296	紫台名苑	5733
297	紫薇嘉园	8233
298	紫薇鑫园二期	6725
299	紫云轩	8290
300	自由·COM(原三湘综合楼)	6996
301	尊邸华庭	5958
岳麓区		
A		
1	奥克斯广场	5892
B		

2	八方小区D区二组团(和园)	6863
3	保利·麓谷林语	5027
4	保利西海岸小区(一期A区)	8463
5	保利西海岸小区(一期B区)	7102
6	标志·麓谷坐标	5797
7	滨江金鼎大厦	5070
8	滨江金座新寓	7107
9	铂翠湾(D-7-2-1地块)	6453
10	铂翠湾	6420
C		
11	藏郡新寓	6092
12	长房·西城湾	7164
13	长房时代城	6082
14	长房西郡	5574
15	长沙郡原	7381
16	诚兴园(经济适用房)	3970
17	城郊涉外桃园	4492
18	城市水岸	5861
19	城西公寓	5948
20	楚江华庭	4672
D		
21	达美梅溪苑	10685
22	达美苑	6502
23	德润园经济适用住房小区	5552
F		
24	翡翠华庭	5585
25	丰泰花园	4697
26	风华四季园	6602
27	枫华府第	4252
28	枫林家园	5826
29	枫林美景	6166
30	枫桥苑(中一·九郡)	6279
31	枫树园住宅小区	7204
32	枫树园住宅小区二期	6754
33	枫雅名苑	5586
34	峰景苑	6188
35	福天洋湖时代苑	4229
G		
36	高瑞雅园	5956
37	高鑫·麓城	6003
38	高信向日葵园	5894

39	格林星城	6824
40	公园道大厦	6766
41	公园里新寓	5500
42	共和世家	7344
43	谷丰怡景苑	5606
44	谷山乐园(二期) (经适房)	3902
45	谷山乐园一期工程(经适房)	3837
46	谷山庭苑	3801
47	观湖公寓(观湖二号	6838
48	观湖苑(原名长沙映像)	6528
49	观澜海赋家园一期	5650
50	广盛华苑	5416
H		
51	海林馨香雅苑	5609
52	航发锦绣家园	5872
53	和锋大厦	4923
54	和立山水新苑(经济适用房)	3951
55	和顺·逸品苑(洋湖壹号)	5653
56	荷塘月色·山水英伦庄园	3964
57	恒大华府	6116
58	恒大御景湾	6916
59	恒万西溪里大厦	6208
60	湖境雅苑	6106
61	湖南中医药大学含浦家苑	4372
62	湖墅嘉园	7142
63	湖墅嘉园二期	7677
64	湖韵佳苑	5737
65	华润橡树湾	5006
66	华苑(江滨家园三期)	4465
J		
67	佳境小区	4716
68	佳兴国际汇广场	13519
69	佳兆业云顶小区	7597
70	嘉汇大厦	7333
71	嘉逸名庭	6576
72	江汇苑	6638
73	江景园	7921
74	江山帝景	5326
75	金鼎公园尚小区	4586
76	金谷大厦(西湖财富中心)	5479
77	金麓大厦	5421
78	金麓商务广场	6205

79	金茂苑	7811
80	金荣公寓(金领公寓)	5188
81	金星花苑	5896
82	金悦雅苑	7707
83	锦峰苑	6174
84	锦和园(经济适用房)	5010
85	靳江明珠小区一期	4403
86	经阁家园(时代天骄)	5637
87	景芳住宅	6488
88	景秀江山	7428
89	景秀江山家园	6524
90	璟峰苑	5703
91	桔洲新苑	5426
K		
92	科技公寓	6464
93	可可馨园(可可小城)	4603
L		
94	丽都桃源公寓	4615
95	利海·米兰春天	5151
96	联美嘉园(品格小区)	5138
97	领仕汇小区(九龙领仕汇)	4105
98	龙王港小区	6164
99	麓辰家园	5000
100	麓谷·加州阳光	6165
101	麓谷E家人商住楼	5762
102	麓谷公馆(涉外花园二期)	4801
103	麓谷明珠家园	4863
104	麓谷雅园	5810
105	麓谷燕园(燕山公寓)	5054
106	麓江春	6086
107	麓景裕园	5264
108	麓山枫情苑	6073
109	麓山翰林苑	6633
110	麓山花苑	4264
111	麓山里佳园	4401
112	麓山润城	5597
113	麓山雅苑	7735
114	麓园	6100
115	绿地时代广场	6397
116	绿景欣苑	5538
M		
117	玛依拉山庄	6491

118	梅溪湖畔华苑	5883
119	梅溪青秀和园	6171
120	梅溪四季家园	6814
121	梅溪四季家园二期	6733
122	美林银谷	6499
123	蜜橙家园	6495
124	鸣沙苑	6011
125	谋房公寓	6663
N		
126	南枫时光苑	5166
P		
127	璞丽景园(原梅溪湖公馆)	6394
Q		
128	骑龙苑	4763
129	前程丽景大厦	5889
130	沁园春·御院	6719
R		
131	日安雅苑	6504
132	荣升家园	5776
133	润芳园	5060
S		
134	胜家雅苑	6186
135	盛大泽西城	5793
136	盛世东方大院	4463
137	时代帝景(原枫桦名园)	6163
138	曙光泊岸锦园	8813
139	水印华府	3438
T		
140	缙都家园(原名和园小区)	4549
141	天峰名苑	6763
142	天骄福邸	5937
143	天麓小区	4665
144	天元涉外景园	4614
W		
145	万科白鹭郡小区	7349
146	万科城市花园	5417
147	万科金域滨江苑	6869
148	万科金域缙香苑	8246
149	旺佳园	4835
150	望麓锦园二期	6043
151	望兴景园	6293

152	望兴新苑	6017
153	未来城	5940
X		
154	西岸·润泽府	6267
155	西城龙庭	6442
156	西湖丽景苑	7461
157	西江庭院	5698
158	西京公寓(永祺国际)	6587
159	西山汇景苑	7158
160	西铁馨寓	5809
161	西子湖畔沃府	6119
162	咸嘉新村·嘉和苑	6511
163	咸嘉新村·悦峰园	6664
164	香海西岸	6208
165	香麓丽舍	7494
166	湘麓国际	5866
167	湘桥佳苑南地块	5046
168	湘腾商业广场	6603
169	湘许嘉园	6974
170	湘许嘉园二期	7099
171	潇湘奥园	4722
172	新诚小区	4568
173	新楚·麓山才苑	7182
174	新猎鹰公寓	4126
175	新天地中心大楼	7093
176	新兴北京御园(国泰嘉园)	5457
177	新雅园E	5422
178	星蓝湾小区	6567
179	星语林·汀湘十里	4752
180	星语林公寓	5834
181	雄海花园2期(雄海雅苑)	7293
182	旭辉御府	4960
Y		
183	阳光晶城	5057
184	阳光丽城(一期)	5565
185	阳光新城	6646
186	阳光100国际新城	6240
187	阳光100新城湖大教师公寓	6678
188	阳明山庄·翠蝶苑	5431
189	阳明山庄三期·问蝶苑	5865
190	耀凯花园	4992
191	宜居花园	5838

192	宜居雅苑(原好莱城)一期	6192
193	银府花园	6977
194	永盛大厦(单位定向开发)	4215
195	钰龙天下佳园	5369
196	园丁新村	5618
197	岳麓西城公寓	5840
198	岳麓现代城	8465
199	岳麓易号嘉园	6215
200	岳银欣苑	6128
201	云栖谷住宅小区	4635
202	云水麓园	4592
Z		
203	中海国际社区	6392
204	中海江御名园二期一区	5893
205	中海江御名园三期	6027
206	中建和苑	4473
207	中建梅溪嘉苑一期	8073
208	卓越·蔚蓝海岸	5063
209	卓越·麓山别墅	4132
望 城 区		
A		
1	澳海·洞庭	3802
B		
2	百合湖滨	4164
3	报业文化城	3221
4	北城天籟	3407
C		
5	长高·圆梦佳苑一期	3166
6	长沙玫瑰园	4661
7	车站大道居民区	1889
G		
8	高城·自然城	2419
9	郭亮北路居民区	2943
H		
10	浩龙·音乐界住宅小区	4594
11	恒大名都	4573
12	恒源商厦	3325
13	红建·滨水名都	2784
14	红建华府	3172
15	红建小区	2961

J		
16	家馨园小区	2110
17	嘉乐富花园	3645
18	江岸花城	3019
19	金地·三千境	3643
20	金富北城	2063
21	金富星城	3060
22	金色阳光	3842
23	金湘苑住宅小区	3103
24	金泽园住宅小区	3650
25	金子湾商业广场	3075
26	景悦·祥和文苑	3351
27	景悦·祥苑	3359
K		
28	康乃馨国际老年生活示范城	4352
L		
29	览胜住宅小区	2663
30	乐都景苑	3384
31	丽景华庭	3656
32	联诚国际城	3715
33	联诚花园	3656
34	龙湖·湘风原著	4287
M		
35	名家·翡翠花园	4543
N		
36	南山·苏迪亚诺	4601
P		
37	普瑞园小区	3994
Q		
38	乾源国际广场	3950
39	勤诚达·新界	4262
R		
40	瑞凯·景城苑	3714
41	润和星城(润和紫郡)	3599
S		
42	山水蓝天	3398
43	上居一品	2843
44	尚公馆	3738
45	晟通城	3335
46	世纪公园	4266

47	双龙警苑	2637
48	双盈·卧龙湾	4207
T		
49	同兴花园	2956
W		
50	望福佳园	2750
51	望邮公寓	2340
X		
52	香桥村	2042
53	湘峰广场	3578
54	新长久乔口商贸城	2657
55	新城·国际花都	3635
56	新地·东方明珠	4466
57	新雅·黄金苑	2114
58	鑫旺园	2321
59	兴邦花城	2434
60	星城公馆	3653
61	星城镇雷锋大道居民区	2291
62	星月小区	3965
63	学林西岸	3622
Y		
64	迎宾路一号居民区	4220
65	月亮岛社区	4072
Z		
66	中南传动机械厂	1944
67	紫鑫·御湖湾	3786
长 沙 县		
A		
1	爱琴海岸花苑	6044
2	岸芷汀兰	3109
B		
3	保利·香槟国际	4811
4	北星城·国际樱花苑	6282
5	碧桂园·水岸人家	6092
6	碧桂园·天玺湾	5331
7	波隆城市花园	3822
8	泊林尊邸	4277
9	博雅·湘水湾	4741
C		
10	彩都非常公寓	5406

11	昌和商业中心	4437
12	长丰星城	4432
13	长沙丰睿投资有限公司	4732
14	长沙理工大学教职工宿舍	5639
15	楚天二期	5675
16	楚天家园	5390
17	楚天世纪城	4529
18	楚天馨苑	4622
19	楚天雅郡	4272
20	楚天中苑	4820
D		
21	德泽苑	4652
22	丁家岭公寓式安置小区	4155
23	东域名苑	4703
24	东门尚苑	4770
25	东业·早安星城	4828
F		
26	方略·城市广场	4594
27	方略·学府佳境	3747
28	方略90公馆	6638
29	方略潇邦	4502
30	丰源国际	4105
31	芙蓉国里	4261
G		
32	橄榄城	4272
33	高林·金三华邸	5012
34	高林仕家	5071
35	格兰小镇	5183
36	格澜郡	5502
37	广泰家园	4849
H		
38	海德公元	4821
39	海伦春天	4816
40	好望谷	4484
41	和美星城	3168
42	和泉嘉园	3891
43	黑金时代广场	4638
44	恒大翡翠华庭	5445
45	恒广·国际景园	5103
46	恒基·凯旋门	5703
47	红树湾小区	4271

48	鸿润园	3619
49	鸿星阁	4529
50	湖南湘绣城	4158
51	蝴蝶谷	4477
52	花港小区	4172
53	花样年华住宅小区	4328
54	华润凤凰城	5700
55	华润置地广场	4234
56	华天LOHO小镇	5319
57	黄花镇中心广场	3376
58	汇一紫晶城	5094
J		
59	佳辉丽景鑫城	2845
60	佳美星城	5098
61	佳美紫郡	4416
62	江城·豪庭住宅小区	3879
63	金岸小区	4655
64	金科时代中心	4436
65	锦璨家园	5042
66	锦绣星城	6809
67	锦苑小区	4539
68	晶华美地	5896
69	景上东方航标	4951
70	警苑星城	4602
71	橘郡	6619
72	聚豪山庄	4972
73	爵士湘	4246
74	郡原居里	5902
K		
75	开元鑫阁	4862
76	开源鑫城	6837
77	开源鑫景	5882
78	开源鑫苑	4271
79	凯丰景上鑫苑	4034
80	凯富·漫城	3884
81	凯富嘉园	4309
82	凯怡茗苑	3851
83	康桥长郡	5026
84	空港新天地	3549
85	昆仑和府	4904
L		

86	蓝山郡	4980
87	榔梨镇龙华村	3317
88	磊鑫嘉苑	5355
89	丽发新城第一期	4413
90	领东汇	4016
91	领尚公寓	3698
92	领秀新城	5976
93	龙湾国际社区	5484
M		
94	明城公寓	5046
95	明天一城	4856
N		
96	南湖雅苑	4067
97	南郡明珠	4457
98	南郡雅园	4295
P		
99	蟠龙欣苑	4474
100	鹏基·诺亚山林	4936
Q		
101	气象佳园	3921
R		
102	荣鑫家园	4424
S		
103	三城花苑	4527
104	三景国际	5205
105	三景华御	4210
106	三一街区	4948
107	山水南雅	4442
108	山水人家	5957
109	山水未来城·山水湾	4642
110	山水印象	4268
111	杉星住宅小区	3338
112	尚城	5913
113	尚都·花园城	5581
114	申湘汽车星沙商务广场	3416
115	深业睿城	5053

116	圣力华苑	4906
117	盛地尊域	4317
118	时代星城	4657
119	世景华庭	4437
120	水岸世景	5493
121	水岸新都	4139
122	四季星城	4562
123	松雅湖·金岸	7410
124	松雅湖畔	4949
125	松雅苑	4886
T		
126	陶然居	4539
127	腾泰佳园	4750
128	天和华城	5554
W		
129	万丽景园	4343
130	未来蜂巢	4801
131	未来现代城	5489
132	卧龙居·国际村	4767
S		
133	香樟小镇	4500
134	湘楚家园	4764
135	湘龙家园	5454
136	潇湘艺墅家园	5058
137	欣安小区	5109
138	新长海广场	6095
139	新城景苑	2569
140	新蕾品阁居	3918
141	鑫泰丽都-中央公馆	4882
142	鑫天·山城明珠	4205
143	星辰·青年城	3851
144	星城·国际	4718
145	星城·国际紫薇苑	4906
146	星城雅郡	5160
147	星大花园	5856
148	星电话园	4457
149	星湖湾(一期)	4447

150	星隆国际广场	6032
151	星沙派住宅小区	5166
152	星沙镇.开元路社区	4715
153	星沙镇.杉星村	3775
154	星沙镇.一区	3955
155	星沙镇.蒸湘北路居民区	3971
156	星沙中学	5467
157	星兴佳园	5632
158	幸福里	5721
159	幸福里·湖湾世景	5261
160	幸福里·家和院	4390
161	幸福里·润城	5034
162	幸福洋房	5075
163	幸福庄园	3757
164	旭辉华庭	4859
Y		
165	阳光丽景	5338
166	阳光紫薇园	4608
167	怡海星城	4616
168	银路家园	5785
169	银盘鑫城	4701
170	印山·蓝色海岸	4304
171	圆梦·完美生活	4238
172	圆梦花园	5832
173	圆梦康乐城	4450
174	月亮湾	6229
175	悦湖山	5293
Z		
176	增辉·凯旋帝景	4444
177	知微园	4602
178	中国铁建国际城	5030
179	中南汽车世界	4681
180	中悦领秀金都	4090
181	筑梦佳园	5268
182	筑梦园	5747
183	紫东苑	3945
184	紫云阁住宅小区	4448

多层存量房基准房价查询手册

芙蓉区		
B		
1	滨湖嘉园(原京湘半岛)	6725
C		
2	长房·东岸锦城	5574
D		
3	德政园	6263
4	第一大道·浏阳河畔	7459
5	东方新城	7242
F		
6	芙蓉公寓	6511
7	芙蓉区·八一东路234号	6584
8	芙蓉区·东岸乡西龙村	5619
9	芙蓉区·东茅街居民点	6941
10	芙蓉区·湘湖渔场职工住宅	5943
11	芙蓉区·燕山街居民点	9124
12	芙蓉区·渔场村	5558
13	芙蓉苑	7228
H		
14	荷花园小区	5876
15	惠泽园	7529
16	火星开发区3片	5975
17	火星开发区6片	5732
18	火星开发区7片	5899
J		
19	金利苑	6994
20	金湘北苑	6678
21	锦绣中星	6229
22	爵世名邸(东湖一号)	13864
M		
23	马王堆建材广场	6643
24	马王堆商贸城	5609
25	马王堆双鹰商住楼	6062
S		
26	三和家园	5926
27	水云间	13596

T		
28	泰时·三湘金地	6845
29	天雄鞋业商贸城	5736
30	天园假日家园	5259
31	铁银电信花园	5706
X		
32	西街花园A区	8814
33	西街花园C区(别墅)	15344
34	新富城苑	9181
35	新桥小区	5982
36	新世纪家园(原新世纪安居苑)	7030
37	鑫湘佳园	6512
38	星城世家(原东方城)	8811
39	远通苑	5691
Z		
40	中星苑	5603
41	紫来阁	5765
42	紫芸阁	6492
开 福 区		
B		
1	北湾景园	5328
2	滨江·美寓	5970
C		
3	藏珑湖上国际花园	18907
4	长泰豪园	8204
5	船山公寓	7269
F		
6	富湘园小区	7099
G		
7	归心苑	8950
H		
8	海利新城小区(万煦园)	6207
9	和平花园	8164
10	恒鑫·澜北湾	6044
11	洪山家园	5111
12	湖南省教育厅西院	6893

13	湖南省体育局宿舍	7340
J		
14	佳英综合楼	6313
15	金达家园	6493
16	金地园住宅小区	6160
17	金帆江滨玫瑰园	6024
18	金帆小区	5751
19	金霞商住综合楼	4980
20	金霞苑	5276
21	金鹰城圣爵菲斯	7825
22	景香苑住宅小区	5729
23	聚英阁	7808
24	骏豪花园	10078
K		
25	开福区·东风一村	6482
26	开福区·国庆新村	6698
27	开福区·蒋家垅居民点	5505
28	科大佳园	5988
L		
29	龙福小区	4579
30	绿城·青竹园	24203
Q		
31	青竹湖畔	5425
R		
32	人瑞金市	5605
S		
33	三江新苑(长泰豪园)	8060
34	沙河城	11136
35	山语城	5999
36	胜利商贸广场	5765
37	圣爵菲斯	8013
38	世纪春天	9002
39	双子座	5805
40	水映加州花园	9190
41	四方小区	6069
T		

42	太阳星城	13176
W		
43	万国城三期	5993
44	万科城	11191
45	王家垅社区	5966
46	旺府家园	6404
47	伍家岭生活商业广场	6789
X		
48	溪泉雅苑	11851
49	湘江依号小区(原湘江壹号)	15830
50	新族·滨江丽园	5581
51	馨德雅苑	6673
52	秀峰山庄	6164
53	学府华庭	6001
54	学宫街商住楼	7971
Y		
55	银宏小区	8333
56	御景龙城	8053
Z		
57	珠江花城二期花园洋房	13858
58	竹满人家	6473
天 心 区		
B		
1	白沙花园	6862
2	白沙世纪佳园	6396
3	博林金谷住宅小区	10478
C		
4	长坡小区	6338
5	长运锦园	6315
6	成达住宅楼	6975
D		
7	东瓜山社区	6526
8	都市春天一园丁自在家	6884
F		
9	富景园住宅小区	5708
10	富绿新村	5874
G		
11	广厦新村	5761

H		
12	HC新城	5781
13	亨璟楼住宅1.2.3栋	7891
14	恒盛佳苑小区	5650
15	湖光山色家苑	6301
16	湖南电力科技园	6215
17	湖南钢材大市场	5089
18	湖南一力物流园二期门店及住宅	5361
19	华景苑	7225
20	华丽家族	6690
21	华银南苑	5937
22	汇金苑	19750
J		
23	佳龙湾	9895
24	金秋小区	6698
25	金球裕敏里公寓	6988
26	九峰小区	6438
L		
27	丽江翠园经济适用房小区	5530
N		
28	柠檬丽都(原香溪朗园)	6244
Q		
29	沁园住宅小区	6819
S		
30	森宇佳园	5846
31	韶峰星苑	5524
32	申奥·美域	7031
33	省农行宿舍	8621
34	盛世康城	6803
35	石竹苑	6004
36	书院观邸	9024
37	水竹冲社区	5289
T		
38	天翔·新新家园	6365
39	天心嘉园	9305
40	天心区·解放四村居民点	6161
W		
41	万鑫·阳光嘉园	5609

X		
42	湘翰御舍	6242
Y		
43	颐美沁园	8013
44	谊苑小区	6015
45	银桂苑	5807
46	雍晨时代园	6551
47	云海湾小区	8674
Z		
48	中建芙蓉和苑	10342
雨 花 区		
B		
1	碧水龙庭	5487
C		
2	彩云之翼家园	5765
3	长房凤凰苑(经济适用房)	4851
4	长沙建材大市场	5568
5	长沙市第十五中学教师宿舍	7139
6	长潭佳园	5080
7	赤岗新村	5978
8	春色满园新寓	6057
D		
9	大为农博嘉园	5147
10	德馨园	5813
11	东方名都	6639
12	东联名园	6238
13	洞井铺铁五局基地	5588
14	洞井铺铁五局一处	5545
15	洞井商贸城	4505
16	都市馨园	5639
17	高桥大市场	5321
G		
18	格蓝·康都	7205
H		
19	和顺苑	5662
20	恒达时代花园	6490
21	红旗区1片	6353
22	红旗区4片	6378

23	湖南联通住宅小区	6305
24	湖南路桥集团公司宿舍	5565
25	华润嘉园住宅小区	5616
26	环保宿舍	5542
27	汇城·上筑	6157
J		
28	吉联小区	8394
29	佳英农博小区	5563
30	佳园星城	6367
31	嘉华城	6789
32	金地华园	6789
33	金港湾	7995
34	金汇园	4843
35	金坤苑	8995
36	金龙苑	6999
37	金信·阳光在线(原金信景园)	6523
38	锦湘·国际星城	7053
39	京豪大厦	5155
40	景环小区	5336
41	景湾小区住宅	5650
42	酒水食品城	6658
43	桔园小区	5892
L		
44	莲湖公寓	6021
45	莲湖汽配大市场	5898
46	龙吉湾经济适用房住宅小区	5847
47	绿城·桂花城	8495
48	绿荫家园	5712
M		
49	梅苑家园	6523
50	美邨花园(郡原美村二期)	8296
51	美邨花园(郡原美村一期)	13563
52	美林景园	7166
53	美洲故事	19437
N		
54	南苑小区	5644
55	农博商住楼红星水果市场	5397
P		

56	鄱阳小区	5542
R		
57	仁和·雨花家园	5690
S		
58	三江·花中城	7167
59	山水庭院一期	6058
60	上河国际商业广场	7087
61	时代星座	6575
T		
62	泰禹家园(彩云之翼家园)	5909
63	檀香花园	10712
64	天赐良园	5337
65	天际湘府(托斯卡纳)	15169
66	天凯东苑	5362
67	同升湖山庄	12196
W		
68	万科金域华府三、四期	11316
69	王公塘社区	6044
X		
70	湘凯综合楼	6696
71	湘银公寓	5159
72	湘樟小区	6379
73	新点苑	5296
74	新星小区	5968
75	兴隆景苑	5553
76	星城名典	6208
Y		
77	雅塘村	5558
78	雅塘新居	5800
79	盐勘住宅	5918
80	窑岭西村	6519
81	樱园住宅小区	14516
82	雨花区·赤岗北路014号	5822
83	雨花区·赤岗北路西侧居民区	6048
84	雨花区·赤新村居民点	5741
85	雨花区·桂花村居民区	6013
86	雨花区·桂花二村	5940
87	雨花区·麻园湾巷居民点	6842

88	雨花区·新塘冲	5648
89	雨花区电信宿舍	5824
90	御和苑	5595
Z		
91	中城丽景香山园	9460
92	中共湖南党校生活区	5615
93	中建·桂苑	6852
94	中建住宅楼	5712
95	中江锦城	6555
96	中江丽晶苑	7313
97	紫薇嘉园	7184
98	紫薇鑫园	6794
99	紫薇苑	6885
岳麓区		
B		
1	保利·麓谷林语	8319
2	铂翠湾(D-7-2-1地块)	11522
C		
3	长房·润麓苑	6542
4	长房西郡	6603
5	长沙市八方小区	6903
6	城西公寓	6208
D		
7	德润园经济适用房小区	5476
F		
8	风华四季园	7132
9	枫华府第	3795
10	枫林绿洲住宅小区	6221
11	枫林美景	6287
G		
12	谷山乐园一期(经适房)	3895
13	广厦新苑	5342
H		
14	航发锦绣家园	5360
15	好家园经济适用房	4909
16	荷塘月色·山水英伦庄园	6844
17	红叶山庄	6292
18	湖南中医药大学含浦家苑	4249

19	湖墅嘉园	9210
20	湖墅嘉园二期	11257
J		
21	佳和园	5941
22	建设新村	5344
23	江南公寓	6242
24	江山帝景	4820
25	金茂苑	14310
26	金荣誉峰翡翠花园	7043
27	金盛园商住小区	4965
28	金信·水木兰庭	5699
29	锦和园(经济适用房)	5701
30	靳江明珠小区一期	4003
31	经阁家园(时代天骄)	5585
32	景秀江山家园	7343
33	静园山庄	5860
34	桔洲新苑(经济适用房)	4492
K		
35	凯扬馨宇	4916
L		
36	兰亭居	5301
37	雷锋机电建材市场	4205
38	利海·米兰春天	5708
39	领仕汇小区(九龙领仕汇)	7846
40	龙王港经济适用住房	4293
41	龙王港小区	5958
42	隆鑫时光苑	21491
43	麓谷锦园	8606
44	麓谷-沐春园住宅小区	5776
45	麓谷雅园	5435
46	麓山里佳园	4002
47	麓山恋·迪亚溪谷	6389
48	麓荫园	6492
N		
49	南枫时光苑	5496
P		
50	品格家园	5285
R		

51	润芳园	5108
S		
52	商贸中心	6380
53	涉外教师公寓	4972
54	省公安厅户政科技园住宅小区	6017
55	盛世东方大院	10069
T		
56	铎都家园(原名和园小区)	4516
57	天峰名苑	6747
58	天麓小区	7439
59	天泰怡园	5141
60	桐梓坡·九片	5150
61	桐梓坡·七片	5481
W		
62	望城坡·湘仪总厂生活区	5092
63	望兴景园	5486
64	望兴小区	5598
65	望月湖3片	5567
66	未来城	6250
X		
67	西城龙庭	7082
68	西江庭院	5539
69	西山汇景苑	13070
70	咸嘉湖路122号	5729
71	咸嘉新村·悦峰园	5775
72	香格里·麓山别墅	6341
73	香海西岸	6014
74	湘麓国际	11151
75	湘许嘉园二期	6399
76	新城小区	5001
77	新天地二期	6663
78	新雅园C	6379
79	新雅园小区	6503
80	星蓝湾小区	5481
81	星语林·汀湘十里	6376
82	雄海花园2期(雄海雅苑)	6563
83	旭辉御府	11001
Y		

84	阳光100国际新城	12093
85	阳明山庄·翠蝶苑	5084
86	杨公塘开发区	3593
87	银鸿小区	6004
88	银晟花园	5758
89	钰龙天下佳园	6952
90	园丁新村	5663
91	岳麓科教新村	6275
92	岳麓区·府后路安置小区	5542
93	岳麓区·中南大学南校区	5309
94	岳麓山公馆	16543
95	岳麓易号嘉园	5849
96	岳银欣苑	5821
Z		
97	中天山语林居	6222
98	卓越·蔚蓝海岸	7503
99	卓越·麓山别墅	7977
望城区		
A		
1	澳海·澜庭	4623
2	澳海·月亮湾	4501
B		
3	白芙蓉小区	2123
4	白马巷	1959
5	宝粮西路居民点	2606
6	报业文化城	3507
7	北城天籟	3320
C		
8	长沙北纬28°	11168
9	长沙玫瑰园	7738
10	长沙医学院	3119
11	车站大道居民区	1889
12	城北路居民区	1777
13	城中市场	1910
14	城中小区	2318
D		
15	电厂大道居民区	1627
16	电子街	2863

17	丁字湾石材大市场	1840
18	丁字乡三居民点	1283
19	丁字镇代家湾	1088
20	丁字镇二居委会	1275
21	丁字镇老街	2337
22	丁字镇老剧院居民点	1378
23	丁字镇一居委会	1314
24	东城村	1197
25	东城集镇	1270
26	东城镇居民区	1253
27	东城镇宋家桥	1162
28	东城镇瓦子坪	1156
29	东马村	2055
30	东马集镇	2125
31	东马社区	3572
32	东马重建地	2121
33	东塘村	1544
G		
34	高岭	1307
35	高塘村	2122
36	高塘街居民区	1584
37	高塘岭西街	2126
38	高塘岭镇电厂重建地	1786
39	高塘岭镇胜利村	1835
40	高塘社区	2050
41	高塘西街居民区	2059
42	高塘西街社区	2129
43	高裕北路	1510
44	高裕中路居民区	1524
45	工农路居民区	1928
46	郭亮北路居民区	1937
47	郭亮南路居民区	2459
48	郭亮中路居民区	3007
H		
49	恒大名都	4125
50	恒源商厦	2378
51	红建·滨水名都	3794
52	红建华府	3683

53	红旺市场	2007
54	洪公塘路居民区	1583
55	湖南省废旧物资交易大市场	2744
56	黄金乡居民区	1753
J		
57	家馨园小区	2485
58	嘉乐富花园	2928
59	江岸花城	2888
60	金地·三千境	6938
61	金坪社区	2958
62	金山桥社区	2895
63	金泽园住宅小区	5429
64	金子湾商业广场	3690
65	景悦·祥和文苑	2525
66	景悦·祥苑	3321
67	静慎村	1143
L		
68	劳动东路居民区	2226
69	劳动西路居民区	2293
70	乐都景苑	3541
71	雷锋东居民区	1998
72	雷锋路社区	1839
73	雷锋西路居民区	1888
74	雷锋小区	1846
75	丽景华庭	3620
76	连江路居民区	2596
77	莲湖路居民区	2457
78	莲湖社区	2320
79	莲湖小区	2126
80	莲湖新村	2081
81	莲湖学校小区	2071
82	莲湖学校重建地	2058
83	莲湖重建地	1980
84	联诚花园	3403
85	刘家塘安置小区	2339
86	龙湖·湘风原著	13065
M		
87	麻潭村	1482

88	马家河	1696
89	马家河入城广场	1727
90	茅花塘小区	2029
91	茅花塘重建地	1984
N		
92	南山·苏迪亚诺	6085
93	农粮路居民区	1548
P		
94	普瑞园小区	5049
Q		
95	千公塘重建地	1860
96	前进路居民区	2154
97	乔口镇上河街	1099
98	乔口镇上河镇	1099
99	桥驿村	1100
100	桥驿社区	1114
101	桥驿乡居民区	1101
102	桥驿镇集镇	1124
103	桥驿镇桥驿街	1110
104	桥驿镇社区正街	1099
105	桥驿镇胜利村	1111
106	桥驿镇杨桥新	1123
107	桥驿正街	1100
108	区校路居民区	2126
R		
109	仁和村	1729
110	仁和路居民区	1860
111	瑞凯·景城苑	3100
S		
112	桑梓村	2350
113	山水蓝天	2701
114	上居一品	2800
115	上西塘街居民区	1587
116	尚公馆	3095
117	胜利路居民区	1872
118	晟通城	2591
119	寔竹塘小区	2492
120	双龙警苑	3111

121	双盈·卧龙湾	3651
T		
122	体工路居民区	2113
123	体育西路居民区	2120
124	天园地芳国际珠宝城	3092
125	同心重建地	2719
126	同兴花园	2956
127	铜官居委会	1071
128	铜官镇枫蓬岭	1031
W		
129	万业优加城	6288
130	旺旺路居民区	2545
131	旺旺西路居民区	2626
132	望城经济开发区	2235
133	望福佳园	2856
134	文源中路居民区	2978
X		
135	西街居民区	2069
136	西塘村	1162
137	熙庭原著	5055
138	香桥村	4079
139	香榭公寓	3890
140	湘峰广场	2834
141	湘路家园	4662
142	湘雅温泉乡村公寓	5094
143	新长久乔口商贸城	2252
144	新地·东方明珠	4088
145	新都小区	2903
146	新旺商住楼	2212
147	新苑商住楼	2133
148	新月小区	2057
149	星城镇雷锋大道居民区	2292
150	星月小区	1923
151	徐家桥集镇居民区	1215
152	徐家桥社区	1202
Y		
153	盈峰翠邸	6270
154	喻家坡村	1535

155	喻家坡西路居民区	1594
156	裕农村	1524
157	裕农重建地	1461
158	裕田·奥莱小镇	4627
159	袁家湖社区	1587
160	月亮岛社区	1902
161	悦禧国际山庄	6029
Z		
162	站前路居民区	1983
163	中传厂厂区	1997
164	中南传动机械厂	1944
165	中南林业科技大学涉外学院	2540
166	中南路居民区	1545
167	中新·森林海	3422
长 沙 县		
A		
1	岸芷汀兰	3271
B		
2	白竹水乡	4868
3	板桥安置区	3834
4	保利·香槟国际	9467
5	保利阆峰云墅	12744
6	北星城·国际樱花苑	4976
7	碧桂园·春江翠韵	15393
8	碧桂园·翠林水岸	12115
9	碧桂园·翠漾花岸	9159
10	碧桂园·翡翠湾畔	12749
11	碧桂园·荷韵水轩	12563
12	碧桂园·湖光翠色	11274
13	碧桂园·花园里	11137
14	碧桂园·蓝宝湾	15084
15	碧桂园·蓝天花语	8815
16	碧桂园·澜露林芳	12530
17	碧桂园·浪漫阳光	9511
18	碧桂园·水岸人家	10718
19	碧桂园·水蓝天	12963
20	碧桂园·水木春华	12432
21	碧桂园·葦岸翠啼	11601

22	碧桂园·倚翠香堤	12326
23	碧桂园·月畔湾	21067
24	博雅·湘水湾	4256
C		
25	长丰星城	4191
26	长沙县第二人民医院	3290
27	长沙轴承厂	2676
28	创业乐园	4080
D		
29	大众传媒教师公寓	4068
30	丁家村	3871
31	丁家岭	3837
32	丁家岭公寓式安置小区	3836
33	东域名苑	4213
34	东业·早安星城	5535
F		
35	方略·学府佳境	3823
G		
36	干杉社区	2776
37	格兰小镇	11305
38	广场之心小区	4508
39	广泰家园	4069
H		
40	海伦春天	6679
41	好望谷	12375
42	红树湾小区	4275
43	湖南湘绣城	4967
44	花港小区	4348
45	华天LOHO小镇	3929
46	华业星城之都	3411
47	黄花商贸中心	3705
48	黄花镇机场口社区	2837
49	黄花镇中心广场	3371
50	灰埠安置小区	3709
J		
51	江背镇·全鑫养殖专业合作社	1891
52	江背镇集镇	2025
53	江背镇江背村	1994

54	江背镇江印路	1990
55	江背镇五美社区	1934
56	江背镇正街	2043
57	金岸小区	4600
58	金井镇金福路	1970
59	金鹰机电大市场	3504
60	经开区管委会	5637
61	警苑星城	4702
62	橘郡	8865
63	聚豪山庄	7028
64	聚鑫大厦	4098
65	郡原居里	5637
K		
66	开元鑫阁	4969
67	凯富嘉园	4467
68	昆仑和府	10882
L		
69	榔梨镇.上正街	3283
70	榔梨镇.新街	3289
71	榔梨镇集镇中心商城	3198
72	榔梨镇临湘路	3271
73	榔梨镇新建路	3228
74	榔梨综合市场	3706
75	龙湾国际社区	10850
76	卢浮原著	10298
77	路口镇.路口村	1713
78	路口镇振兴路	1389
M		
79	美林水郡	5713
80	暮云安置小区	3048
81	暮云镇.北塘村	3242
82	暮云镇.花园村	3707
83	暮云镇.南塘村	3319
84	暮云镇.牛角塘村	3172
N		
85	南郡明珠	4139
P		
86	鹏基·诺亚山林	5420

87	鹏基·诺亚山林二期	5282
88	普照科技发展有限公司	3518
Q		
89	气象佳园	4451
90	泉塘村	4457
R		
91	仁和苑	3793
92	融城小区	3950
S		
93	3614工厂宿舍	3636
94	三城花苑	4265
95	山水芙蓉国际新城	7661
96	山水华都	3794
97	山水茗园	4621
98	山水南雅	3855
99	山水人家	6372
100	山水未来城·山水湾	4712
101	山水印象	4283
102	商业步行街商住楼	5962
103	商业乐园	5717
104	圣力华苑	4357
105	水岸新都	6798
106	水电八局	3854
107	水印山城	9510
108	四季星城	4264
109	松雅安置区	3860
110	松雅苑	5085
T		
111	泰格林纸业	4627
112	天华北路居民区	4933
113	天华南路居民区	3571
114	天星家园	4529
115	跳马石石燕铺	3161
W		
116	卧龙居·国际村	5160
X		
117	乡镇企业局宿舍	4498
118	湘楚家园	4443

119	湘龙家园	7978
120	湘瑞家园	4475
121	潇湘社区安置房	3993
122	潇湘艺墅家园	7190
123	欣安小区	4310
124	星城社区	4290
125	星海商业城	4804
126	星湖湾(一期)	8340
127	星沙汽配城	3984
128	星沙镇.319国道星沙收费站	3978
129	星沙镇.板仓北路居民区	4762
130	星沙镇.板仓路居民区	4166
131	星沙镇.二区	4111
132	星沙镇.开元路社区	4522
133	星沙镇.农机市场	4831
134	星沙镇.农业局内	4475
135	星沙镇.三产业街	4624
136	星沙镇.土桥村	3420
137	星沙镇.五区	4166
138	星沙镇.一区	3950
139	星沙镇.蒸湘北路居民区	4718
140	星兴佳园	4923
141	星邮小区	5240
142	幸福里	5628
143	幸福洋房	4627
Y		
144	银园公寓	4854
145	御邦	8132
146	圆梦花园	4562
147	圆梦灰埠	4228
Z		
148	早安·星城	4552
149	浙商黄花度假酒店	4941
150	知微园	3847
151	中南汽车世界	4160
152	紫东苑	3795

长沙楼市楼盘导购 REAL ESTATE INFORMATION

信息大全

0731房产网 www.0731fdc.com

2014第四季度长沙楼市推新楼盘推荐

长沙市2014年第三季度商品房预售许可一览表



北城板块



北辰凤凰公元B2E2区

开发商：长沙北辰房地产开发有限公司
参考价格：待定
项目地址：开福区湘江北路三段1200号
交通状况：地铁1号线；11、116、132、149、168、405、406、603路

最新动态：
北辰凤凰公元新品首发，主推110-140平米大都会华宅，认筹五重礼，1万抵8万，VIP全球招募。

总占地面积		总建筑面积	45万平方米
项目类型	写字楼、公寓、普通住宅、酒店	主推户型	110-140平米
容积率		绿化率	
物业公司	戴德梁行物业公司	物业费	住宅2.45元/平米/月

项目简介：
北辰凤凰公元B2E2区，位于北辰板块中心腹地，360°与全体系城市综合体配套资源紧密互动，畅享实实在在的300亿生活资源，在中央枢纽位置，打造长沙国际都市生活中最光鲜瑰丽的名片。

置业热线 0731-82998888



高岭国际商贸城

开发商：长沙香江商贸物流城开发有限公司
参考价格：8200元/平米（三楼）
项目地址：开福区北二环与捞刀河路交汇处高岭国际商贸城
交通状况：公交812路公交直达

最新动态：
高岭国际商贸城现主推50㎡黄金商铺，VIP认筹铺面1万抵3万。

总占地面积	规划7800亩	总建筑面积	960万平方米
项目类型	商铺	主推户型	50平米商铺
容积率		绿化率	
物业公司		物业费	

项目简介：
高岭国际商贸城是香江集团继西南、环渤海、长三角之后布局“中部经济圈”的重要落子，项目位处长沙市开福区，南接北二环，西邻芙蓉路，总投资超500亿元，规划总建筑面积960万平方米。

置业热线 0731-89666666



中欣·楚天逸品

开发商：湖南宏吉置业发展有限公司
参考价格：12000元/平米
项目地址：开福区湘江北路三段48号
交通状况：有916、11路公交车达本案

最新动态：
中欣·楚天逸品，一线湘江纯平层豪宅，7280元/㎡起，拥161—267㎡纯粹瞰江户型、名校资源、实景园林、准现房，定制专属您的纯粹湘江人居生活方式。

总占地面积	51406.25平米	总建筑面积	18万平米
项目类型	商品房	主推户型	160-350平米
容积率	2.91	绿化率	55.9%
物业公司	世邦魏理仕	物业费	4.8元/平米/月

项目简介：
楚天逸品自然、人文景观资源丰富，项目独揽一线江景，享受湘江数千米滨水风光。

置业热线 0731-82273888



恒大雅苑

开发商：长沙宝瑞房地产开发有限公司
参考价格：7500元/㎡
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、808路

最新动态：
恒大雅苑，首付3.6万起，户型涵盖79㎡精致两房、105-126㎡全能三房、116-142㎡阔绰四房。

总占地面积	68.1万平方米	总建筑面积	150万平方米
项目类型	住宅、商业	主推户型	86.21、109.52平米
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：
项目是恒大地产在长沙开发的高端项目，整个项目占月湖板块核心位置，享广电核心区域资源，临广电中心、月湖公园、月岛公园，奢享地铁三、五号线环绕，成为备受市场关注的双地铁口上盖物业。

置业热线 0731-88946666、88834777



钱隆世家

开发商：湖南福晟房地产开发有限公司

参考价格：起价4075 元/平米

项目地址：芙蓉北路与兴联东路交汇处（新周南中学旁）

交通状况：距离伍家岭商圈（四方坪）仅5分钟车程，交通路网四通八达

最新动态：

钱隆世家主推80-117平米山景楼王，4075元/平起，0首付，购房送车位（5年使用权）。

技术指标：

总占地面积	250亩	总建筑面积	约50万平米
项目类型	普通住宅	主推户型	87-131平米
容积率	3.0	绿化率	41.5%
物业公司	湖南福晟物业管理有限公司	物业费	1.8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



塞纳公馆

开发商：长沙黎明投资发展有限公司

参考价格：封顶价5558元/平米

项目地址：长沙市开福区芙蓉北路捞刀河大桥以北100米

交通状况：地铁1号线，159、801、149、9、128、116、11路公交车

最新动态：

塞纳公馆推75-116平N+1户型房源，封顶价5558元/平米，认筹2千抵2万。

技术指标：

总占地面积	15524.1平米	总建筑面积	65383.54平米
项目类型	商住	主推户型	二至四房
容积率	4.68	绿化率	35.11%
物业公司		物业费	住宅1.8元/平米/月

项目简介：

项目西靠湘江，南临捞刀河，东接城市第一主干道芙蓉北路，坐拥苏托垅、秀峰山、鹅羊山三大主题公园，加之规划在建的两馆一厅和福元路湘江大桥以及福元北路，未来的价值不可限量。

置业热线 0731-88187777、88187778



沙坪绣坊街

开发商：湖南沙坪新农村建设投资有限公司

参考价格：待定

项目地址：长沙市开福区青竹湖路东延长线与长青路交汇处

交通状况：129路终点站

最新动态：

沙坪绣坊街营销中心11月初开放，沙坪小镇第一个项目沙坪绣坊街即将亮相，敬请期待。

技术指标：

总占地面积	47039.36平米	总建筑面积	118332平米
项目类型	商铺、普通住宅	主推户型	
容积率	1.47	绿化率	27.7%
物业公司		物业费	

项目简介：

绣坊街全长约1.3公里，南北走向，南起毛家湾路，北至沙坪路，西邻新建中的长青路，东近老长青公路，与现有的沙坪老街平行。

置业热线 0731-86881113、86881115



万国城MOMA

开发商：当代置业（湖南）有限公司

参考价格：6800 元/平方米

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团购钜惠9折！在售22号栋，50-131平双景楼王限量发售中！

技术指标：

总占地面积	650亩	总建筑面积	120万平米
项目类型	普通住宅	主推户型	50-131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	2.18元/平米/月

项目简介：

项目位于湘江、捞刀河与浏阳河一江两河流域的中心位置。距离城市中心火车站、机场十分钟车程，紧邻未来城市地铁一号线的“福元路站”。配套完善，交通便利，发展潜力巨大。

置业热线 0731-84377777



万科城广场

开发商：湖南和顺置业有限公司
参考价格：写字楼9000元/平米
项目地址：开福区芙蓉北路与福元路交汇处东南角
交通状况：乘坐9、128、112、801、159、149路，807、星沙2路

最新动态：
万科城广场主推68-180平米写字楼，均价9000元/平米，加入同享会，推介一人，可获10000元现金。

总占地面积		总建筑面积	39509平米
项目类型	写字楼、普通住宅、商铺	主推户型	68-180平米写字楼
容积率	4.67	绿化率	46%
物业公司	万科物业服务服务有限公司	物业费	2.38元/平米/月

项目简介：
万科城广场项目位于开福区政府东侧，北临福元路，西接芙蓉北路，东接已开通的车站北路，属于城市中心区与捞霞组团结合部。

置业热线 0731-82201666



中国铁建山语城三期

开发商：中铁房地产集团长沙置业有限公司
参考价格：5000元/平方米
项目地址：开福区秀峰路69号
交通状况：116、128、913、801

最新动态：
三期70-89平地铁口学位美宅，4580元/平起，二期89-120平现房，价格区间5800-6000元/平，二期商业街55-170㎡临街旺铺同步发售中。

总占地面积	75968.36平米	总建筑面积	329304平米
项目类型	住宅	主推户型	70-89平米
容积率	3.64	绿化率	40%
物业公司	中铁建(北京)物业	物业费	2.2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

高铁新城板块



绿地之窗

开发商：长沙绿地高铁新城置业有限公司
参考价格：6500元/平方米
项目地址：雨花区香樟东路与黎托路的交汇处东南角（长托公交站附近）
交通状况：16路、63路、124路、135路、旅游2路、66路，地铁2号线

最新动态：
绿地之窗全南北通透高层74-134平米认购6000抵30000；广武CBD综合体花园洋房120-170平米认购10000抵50000。

总占地面积	8.9万平方米	总建筑面积	47万平方米
项目类型	住宅	主推户型	74-134平米
容积率	4.16	绿化率	30.2%
物业公司	上海昌悦物业管理有限公司	物业费	1.9/平米/月

项目简介：
绿地之窗，是世界500强企业绿地集团布局武广新城的开篇钜作，总占地约134亩，是集购物中心、时尚百货、甲级总部基地、国际创意公寓、潮流商业街、大都会洋房、城市高端住宅等于一体的国家级地标综合体。

置业热线 0731-88579999



茂华·禧都会

开发商：湖南茂华置业有限责任公司
参考价格：8700元/平方米
项目地址：长沙市雨花区体育新城古曲南路198号
交通状况：三地铁（2号线、4号线、5号线）、公交线路121、160、156、147路

最新动态：
茂华·禧都会精装起价5900元/平米，茂华18年惠享18套。纯板学区现房，即刻拎包入住。

总占地面积	62000平方米	总建筑面积	156000平米
项目类型	普通住宅	主推户型	80-100两房, 100-140三房
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	小于3元/平米/月

项目简介：
项目位于长沙的世界门厅、武广富人核心区最后一块成熟居住用地。出于对武广珍贵地理人文的尊重，茂华礼聘世界大师团队，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



万里时代

开发商：湖南旺华置业有限公司
参考价格：5800-6000元/平米
项目地址：长沙市香樟东路南雅中学对面
交通状况：旅2、63路、66路、快66路、124路、135路；地铁2号线

最新动态：
万里时代开盘大卖，首开日销过百套。项目主推77-127㎡南雅学区房。目前5000抵20000优惠正在进行中！

总占地面积	43219平米	总建筑面积	22万平米
项目类型	城市综合体	主推户型	2房、2+1房、3房、3+1房
容积率	一期4；二期7	绿化率	一期40%，二期25%
物业公司	绿城物业服务集团有限公司	物业费	1.95元/平米/月

项目简介：
万里时代由长沙本土实力房企湖南旺华置业有限公司开发，项目位于长沙东大门——高铁新城核心央区。武广、沪昆、渝厦等高铁干线集结于此。

置业热线 0731-89606666



旭辉·国际广场

开发商：湖南物华投资有限公司
参考价格：起价6998元/平米
项目地址：劳动东路与万家丽路交汇处东南角
交通状况：147路、802路、66路、121路、160路，地铁2号线

最新动态：
旭辉·国际广场96-126㎡精装华宅，6998元/㎡起，首付仅需6万，送价值20万元精装，即可入驻东中心。

总占地面积	10.3万平米	总建筑面积	35万平方米
项目类型	普通住宅、洋房	主推户型	96-126平米
容积率	2.8	绿化率	40%
物业公司	上海永升物业管理有限公司	物业费	住宅2.5元/平米/月

项目简介：
项目位于劳动东路与万家丽路黄金交汇处，劳动路是长沙东西走向的主干线西至劳动广场东至武广高铁、万家丽路是南北走向的交通主干道；五维立体交通，9条公交线路，项目门前劳动东路站及美林景园站。

置业热线 0731-82239888



五江天街

开发商：湖南江域置业有限公司
参考价格：起价5888元/平米
项目地址：雨花区万家丽路与曲塘路交汇处西北角
交通状况：5号线地铁出口，159、147、8、406、802、135、805、66、810路

最新动态：
五江天街首开告捷！1小时揽1.5亿！地铁口38-123㎡豪装华宅、公寓新品万众加推，全街区商铺同步上市！

总占地面积	120亩	总建筑面积	50万平米
项目类型	城市综合体	主推户型	37-55平、90-125平
容积率	4.5	绿化率	38%
物业公司	长沙润华物业管理有限公司	物业费	2.28元/平米/月

项目简介：
项目规划涵盖情景式街区，双豪华国际品牌酒店、5A甲级生态写字楼、全豪装华宅、国际公寓等五种业态，汇聚美食、休闲、商业、酒店、办公、居住等多种功能。

置业热线 0731-84339999



武广美誉

开发商：湖南省浩翔置业有限公司
参考价格：5780元/平米
项目地址：沙湾路与石坝路交汇处东北角
交通状况：810、806、160、917

最新动态：
武广美誉1、2、3号栋60-110平住宅在售，所有房源一口价5780元/平。

总占地面积	27668.910平方米	总建筑面积	97362.790平方米
项目类型	商住	主推户型	60-110平米
容积率	4	绿化率	40%
物业公司	安庆物业	物业费	1.9元/平米/月

项目简介：
武广美誉位于沙湾路与石坝路交汇处东北角，属于武广板块核心区域位置，是浩翔置业在长沙倾力打造的首个住宅项目。

置业热线 0731-89732222



江河·东澜湾

开发商：长沙市江河水利置业投资发展有限公司
参考价格：6400 元/平方米
项目地址：长沙大道与沙湾路交汇处的西北角（运达中央广场北面）
交通状况：148、348、503、707、912区间

最新动态：
江河·东澜湾主推9/10号楼96-131平景观楼王，团购5千抵3万，购房享砂子塘小学指标。

技术指标：

总占地面积	185214平米	总建筑面积	469200平方米
项目类型	普通住宅	主推户型	95-141平米N+1户型
容积率	2.344	绿化率	40.22%
物业公司	湖南德之瑞物业管理有限公司	物业费	1.8元/平米/月

项目简介：
江河·东澜湾坐落于尚东板块和武广板块的核心地带，地处长沙大道与白沙湾路交汇处西北角(运达广场北面)，紧邻地铁2号线长沙大道站，交通四通八达。

置业热线 0731-86335888、86335999



蓝光·幸福满庭

开发商：湖南瑞琪置业有限公司
参考价格：起价5957元/平米
项目地址：长沙市洞井路与木莲冲路交汇处
交通状况：北临木莲冲路，西临圭香路，147路公交可达

最新动态：
蓝光·幸福满庭主推8号楼83平三房、91平五房，首付1万。认筹8千享2万，开盘前办卡，单价每天立减20元/平/天。

技术指标：

总占地面积	40536.68平米	总建筑面积	146458.3平米
项目类型	住宅	主推户型	83平通透三房、92平全能五房
容积率	3.0	绿化率	40%
物业公司	四川嘉宝资产管理集团有限公司	物业费	2.48元/平米/月

项目简介：
蓝光·幸福满庭由一条园林景观轴将项目划分为商业、住宅两个组团，项目采用大围合设计，让每个楼栋都可以享受到中间超大的中庭景观。

置业热线 0731-88828886



旭辉香樟公馆

开发商：湖南融惠房地产开发有限公司
参考价格：起价5999元/平方米
项目地址：长沙市雨花区香樟路589号（湖南冶金材料研究所旁）
交通状况：805、159、旅2、63、147、805、124路；8路在树木岭站下车

最新动态：
旭辉香樟公馆在售8号楼70、106、119平房源，交6000享团购价5999元/平起，仅限32套，106平房源一口价5999元/平米，社区自带幼儿园，享枫树山小学学位。

技术指标：

总占地面积	41941平方米	总建筑面积	170678.93平米
项目类型	住宅	主推户型	71-119平米
容积率	3.5	绿化率	40%
物业公司	上海永升物业管理有限公司	物业费	高层住宅2元/平米/月

项目简介：
旭辉香樟公馆由中国百强名企旭辉集团开发，项目坐拥全城罕有三维立体交通，与长株潭城市轻轨仅一步之遥。

置业热线 0731-89892888

金星北板块

洲岛长滩

开发商：湖南省熙日实业投资有限公司
参考价格：待定
项目地址：长沙市潇湘北路民生银行总部北
交通状况：可乘坐903、903区间、907A在罐子岭站下车

最新动态：
洲岛长滩推87平米-109平米户型，全城火爆认筹，VIP2000享20000，再送400元现金。

技术指标：

总占地面积	49596平米	总建筑面积	182020平米
项目类型	普通住宅	主推户型	87-109平米
容积率	3.5	绿化率	40.53%
物业公司		物业费	

项目简介：
洲岛长滩奢享千年湘江稀缺资源和2500亩原生公园月亮岛。项目距湘江仅300米，真正的江景豪宅，俯瞰千年湘江盛景，漫步8公里湘江风光带，尊贵与从容随意把控。

置业热线 0731-85780888



中粮·自然天城

开发商：长沙观音谷房地产开发有限公司
参考价格：4580 元/平方米
项目地址：望城区雷锋大道与普瑞大道交汇处西南角（岳麓区政府附近）
交通状况：搭乘918路公交车在黄金路口下即可

最新动态：
中粮·自然天城主推87-160平户型，均价4580元/平，来访者购买可口可乐即可参与抽奖。

技术指标：			
总占地面积	52770.22平方米	总建筑面积	130156.71平米
项目类型	别墅、普通住宅	主 推 户 型	87-201平米
容 积 率	2.16	绿 化 率	42.67%
物 业 公 司	中粮地产集团物业	物 业 费	高层2.6元/平米/月

项目简介：
项目拥有长沙最大面积的1000亩私家原生湖泊、长沙白鹭生态保护区——白鹭岛，设计27洞灯光高尔夫球场，加上项目所在地保留了原生山地，成为长沙全资源型墅区高层。

置业热线 0731-89931888



绿地香树花城

开发商：长沙绿地星城置业有限公司
参考价格：3500 元/平方米
项目地址：望城区雷锋大道与同心路交汇处西行500米（望城经开区管委会旁）
交通状况：918、903路，地铁4号线、2号延长线、10号线

最新动态：
抢占国家级经开区最宜居住宅，家润多旗舰店、砂子塘小学签约进驻。首付5万，日供33元，轻松赚三房，77-128平米两至四房，纯板高赠送户型火热抢购中！

技术指标：			
总占地面积	19.09万平米	总建筑面积	近70万平米
项目类型	普通住宅	主 推 户 型	77-139平两到三房
容 积 率	3	绿 化 率	42%
物 业 公 司		物 业 费	

项目简介：
绿地香树花城位于长沙市望城区，处经开区核心，总占地面积19万㎡，建筑面积70万㎡，绿地率42%，以一站式生活、教育配套，打造集住宅、商业于一体的大型生活社区。

置业热线 0731-89936888



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：4600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：401路，907a路，903路，903路区间，916路可到达项目

最新动态：
名家翡翠花园在售12号栋88-159平房源，均价4600元/平；40-100平临街商铺7800元/平米起。

技术指标：			
总占地面积	188亩	总建筑面积	约28万平方米
项目类型	普通住宅	主 推 户 型	88-160㎡N+1, N+2二到四房
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：
名家翡翠花园位于大河西先导区核心启动区——滨水新城。项目总占地188亩，总建筑面积近28万㎡，容积率2.0，绿地率48.62%，最高楼间距达到200米，是一个高层低密度、高绿化的宜居小区。

置业热线 0731-85868666



乾源国际广场

开发商：湖南双盈房地产开发有限公司
参考价格：4800 元/平方米
项目地址：长沙市金星大道与银星路交汇处
交通状况：903路、903区间、907A线在银星路口下车，地铁4号线经过谷山站

最新动态：
乾源国际广场在售1号栋41-122㎡N+1户型，一口价区间为4280-4880元/㎡。另2号栋楼王新品面世，41-122㎡N+1户型，开盘钜惠300元/㎡。

技术指标：			
总占地面积	96623.62平方米	总建筑面积	454070.74平米
项目类型	城市综合体	主 推 户 型	75-120平米2+1与3+1户型
容 积 率	3.75	绿 化 率	45%
物 业 公 司	绿城物业	物 业 费	2元/平米/月

项目简介：
乾源国际广场项目总占地9.7万平米，总建面46万平米，总计3035户，是集住宅、公寓、酒店、写字楼、商业为一体的区域级城市综合体。

置业热线 0731-88597777



荣盛岳麓峰景

开发商：长沙荣盛房地产开发有限公司
参考价格：4100元/平米
项目地址：黄金大道与东方红交汇处
交通状况：乘坐w201路公交车在湖南报业集团下可到达项目附近

最新动态：
荣盛岳麓峰景主推96-133平房源，价格3588元/平起，均价4100元/平，认筹1万抵4万。

总占地面积	171168.87平方米	总建筑面积	521633.45平米
项目类型	普通住宅、商铺	主 推 户 型	96-133平米
容 积 率	2.5	绿 化 率	45%
物业公司		物 业 费	

项目简介：
本项目位于望城区南部，地处望城区和岳麓区交界地带，南邻黄金大道和东方红路，北邻龙湖高尔夫，拥有谷山森林公园、尖山等自然环境，并配套小学与中学等教育资源，资源丰富。

置业热线 0731-88626999



润和又一城

开发商：长沙盛航置业有限公司
参考价格：待定
项目地址：金星路与月亮岛路交汇处
交通状况：交通903、903区间、907A在戴公庙站下，地铁4号线

最新动态：
润和又一城91-128平第三代户型王，新品火热认筹中。

总占地面积	127882.75平米	总建筑面积	536438平米
项目类型	普通住宅	主 推 户 型	91-128平米
容 积 率	3.64	绿 化 率	35.2%
物业公司		物 业 费	

项目简介：
润和又一城位于长沙市望城区滨水新城，金星路与月亮岛路的交汇处，距离市政府约10分钟的车程，距离三汊矶大桥约7分钟车程。

置业热线 0731-89663333



润和之悦

开发商：长沙金德置业发展有限责任公司
参考价格：起价3688元/平米
项目地址：长沙市望城区星城镇中华岭村
交通状况：907A路、918路、903路至“黄金路口站”，地铁4号线及4号线支线

最新动态：
润和之悦在售81-128平米带学位房源，限时特惠3688-4100元/平米，不限户型。

总占地面积	232892.4平米	总建筑面积	404505.97平米
项目类型	别墅、普通住宅	主 推 户 型	81-128平米
容 积 率	1.52	绿 化 率	45%
物业公司	鲲鹏物业	物 业 费	

项目简介：
项目位于长沙市望城区滨水新城核心区，望城区星城镇中华岭村（润和紫郡项目近东侧）北侧为普瑞大道，西侧为黄金东路，东侧为金甲冲路，项目距离市政府约10分钟的车程，距离三汊矶大桥约7分钟车程。

置业热线 0731-88573999



荣盛花语馨苑

开发商：湖南荣盛房地产开发有限公司
参考价格：4900元/平方米
项目地址：岳麓大道与尖山路交汇处西北角
交通状况：118路公交，麓谷园区巴士，地铁6号线，长常城际轻轨

最新动态：
荣盛花语馨苑，岳麓大道68-78㎡温馨两房，88-98㎡通透三房，首付3万起，4288元/㎡起，双重团购，直击底价。

总占地面积	60420.53㎡	总建筑面积	245434㎡
项目类型	商住	主 推 户 型	68、78㎡二房、88、98㎡三房
容 积 率	3.5	绿 化 率	36.4%
物业公司	荣盛物业	物 业 费	住1.85元/平米/月 公寓2.6元/平米/月

项目简介：
项目北邻700亩尖山湖公园风景区，与城市明星级梅溪湖公园遥相呼应。项目享地铁6号线，坐拥明德麓谷学校、师大附中、湘雅附三、步步高广场等全能生活配套。

置业热线 0731-89825588

梅溪湖板块



潇湘奥林匹克花园

开发商：中体地产开发有限公司、长沙礼盛房地产开发
参考价格：4500-4900元/平米
项目地址：长沙市岳麓大道与旺龙路的交汇处
交通状况：118、高新开发区区间班车至保利麓谷林语西站下、302

最新动态：
潇湘奥林匹克花园在售95-135平米房源，首付一万，折后4500-4800元/平米。

技术指标：

总占地面积	135333平米	总建筑面积	60万平米
项目类型	普通住宅	主 推 户 型	70-140平米户型
容 积 率	3.2	绿 化 率	45%
物 业 公 司	长沙中体物业管理有限公司	物 业 费	1.8元/平米/月

项目简介：
项目东临长沙市政府及信息产业园，南临城市主干道岳麓大道，西接东方红路，北接15亿重点打造的尖山湖生态公园，以10万平米国家级长沙高新技术开发区（4600余家企业）为依托，地理位置无以复加，发展潜力无限。

置业热线 0731-88398666



凯特梅溪紫郡

开发商：长沙凯特置业有限公司
参考价格：待定
项目地址：长沙市岳麓区平川路271号（枫林三路与平川路交汇处）
交通状况：高新区园区穿城巴士3号线、6路、109路、118路、301路、348路

最新动态：
凯特梅溪紫郡80-120精品户型即将开盘，价格待定。

技术指标：

总占地面积	36亩	总建筑面积	94982.92平方米
项目类型	住宅、商业	主 推 户 型	80-120平米
容 积 率	3.505	绿 化 率	40%
物 业 公 司	长沙欢颜物业有限公司	物 业 费	住宅1.99元/㎡/月

项目简介：
凯特梅溪紫郡位于长沙市湘江西侧、大河西先导区的核心地带—梅溪湖国际新城区域，是国家批准建设的长株潭城市群“两型社会”综合配套改革试验区的核心区，承担着国家探索资源节约、环境友好发展道路的重任。

置业热线 0731-88006688、88006699



梅溪湖·七喜街

开发商：湖南汇聚房地产开发有限公司
参考价格：商铺起价20000元/平米
项目地址：梅溪湖国际新城
交通状况：西二环、梅溪湖南路、可乘坐916路至博才小学站下车，地铁2号线

最新动态：
梅溪湖·七喜街现在售18-50平商铺，价格为20000-40000元/平，项目临街共有3层，另后期将推出住宅公寓。

技术指标：

总占地面积	35771.34平米	总建筑面积	103597.2平米
项目类型	住宅	主 推 户 型	35-70平米
容 积 率	2.3	绿 化 率	40.1%
物 业 公 司		物 业 费	1.8元/平米/月

项目简介：
梅溪湖·七喜街位于政府斥资600亿打造的梅溪湖国际新城，是汇一集团在梅溪湖开发的一个集住宅、公寓、商业为一体的综合性项目。

置业热线 0731-88298777



梅溪鑫苑名家

开发商：长沙鑫苑万卓置业有限公司
参考价格：6000-6500元/㎡
项目地址：梅溪新城东方红路与东雷路交汇处西南角
交通状况：902路公交车终点站（东方红镇——中南大学学生公寓）

最新动态：
梅溪鑫苑名家主推6、7、9号栋90-120平房源，参团交6000抵30000优惠。

技术指标：

总占地面积	89460.18平米	总建筑面积	343660.5平米
项目类型	商住楼	主 推 户 型	70-120平米
容 积 率	3	绿 化 率	40%
物 业 公 司		物 业 费	

项目简介：
梅溪鑫苑名家项目自带5.4万㎡美式风情商业街、美式菁英MALL。囊括美式菁英MALL、美式风尚街区、美式青年居所、美式精品SOHO四大精品业态。70-120㎡南北通透户型，以美式居住标准，为国际青年打造宜居空间。

置业热线 0731-88005888



晟通牡丹舸

开发商：湖南晟通置业有限公司
参考价格：待定
项目地址：湖南省长沙市梅溪湖国际新城环湖路777号（梅溪湖摩天轮）
交通状况：地铁2号线梅溪湖西站；916、908路公交车

最新动态：
晟通牡丹舸主推140-240平米房源，开盘时间待定。

总占地面积	100571.47平米	总建筑面积	626658.7平米
项目类型	别墅、普通住宅	主推户型	140-240平米
容积率	4.64	绿化率	40%
物业公司		物业费	

项目简介：
晟通牡丹舸为总建筑面积63万平米的梅溪湖地标综合体，包括238米的国际超5A甲级写字楼、酒店式精品公寓、8万平米国际商业中心、143-238平方米的高端社区、以及少量的临湖别墅。

置业热线 0731-83521111、88965555



万科里·梅溪郡

开发商：长沙市万科房地产开发有限公司
参考价格：8500元/平米
项目地址：梅溪湖路与近湖二路交汇处
交通状况：乘坐916区间线到梅溪湖壹号站直达项目

最新动态：
万科里·梅溪郡在售98平、122平高层，均价8500元/平；137平洋房，均价9500元/平；0首付起，7折银行利率，按时签约可享全款91折，按揭93折优惠；年龄在22-35岁之间的湖南籍首次置业客户还可获得3万元装修补贴。

总占地面积	129322.53平米	总建筑面积	370129.54平米
项目类型	普通住宅	主推户型	96-134平米三房、四房
容积率	2.41	绿化率	41%
物业公司	长沙市万科物业服务有限公司	物业费	住宅2.8元/平米/月

项目简介：
项目位于长沙大河西先导区梅溪湖片区的核心区，东北靠河西副中心区，北靠国家级高新区，南临岳麓山景区、大学城，定位为长沙河西未来新的城市中心。

置业热线 0731-88598666



长沙西中心

开发商：长沙综合交通枢纽建设投资有限公司
参考价格：待定
项目地址：长沙市河西交通枢纽(汽车西站原址)
交通状况：城市公交到长沙市河西交通枢纽站（原汽车西站）下即到

最新动态：
长沙西中心国际枢纽MALL招商火热进行中，另项目95-1600平5A精装甲级写字楼即将全球发售。

总占地面积	218亩	总建筑面积	31.5万平米
项目类型	写字楼、商铺	主推户型	95-1600平米
容积率	7.5	绿化率	
物业公司	浦江物管	物业费	

项目简介：
长沙西中心占地面积218亩，总建筑面积38.7万㎡，总投资30亿元，包括枢纽站场和商业综合体两部分。枢纽站场由长短途客运站、公交总站、地铁轨道换乘站组成，日均换乘人数可达25万人次。

置业热线 0731-83990999



中建·梅溪湖中心

开发商：湖南中建信和梅溪湖置业有限公司
参考价格：起价6388元/平米
项目地址：岳麓区梅溪湖国际新城梅溪湖北岸中段（地铁2号线麓云路站）
交通状况：乘坐环湖路1线中建梅溪湖中心站下车；地铁2号线麓云路站

最新动态：
中建·梅溪湖中心推一期二批88-126㎡珍品三房，交1万抵5万VIP正火爆认筹中。

总占地面积	18万平方米	总建筑面积	80万平米
项目类型	综合体	主推户型	90-188㎡的三房到五房
容积率	3.3	绿化率	住宅60%
物业公司	中建物业	物业费	2.8元/平米/月

项目简介：
中建·梅溪湖中心是梅溪湖片区首席地铁上盖临湖综合体。占据近千米核心湖岸线，独享最稀缺的临湖独栋商业、南向户户观湖资源，共享梅溪湖片区文化、教育等最顶级配套。

置业热线 0731-897 66666



金茂广场

开发商：方兴地产（中国）有限公司

参考价格：起价9000元/平米

项目地址：岳麓区梅溪湖环湖路1099号（梅溪湖北岸，音乐喷泉旁）

交通状况：W201路到“莲湖一路口”站，地铁2号线文化艺术中心站。

最新动态：

金茂广场在售一期1、5、7、8栋房源，190-210平精装房，起价为16000元/平，115-200平毛坯房，区间价9000元/平-14000元/平，购房交2万抵5万。

技术指标：

总占地面积	15.3万平米	总建筑面积	97万平米
项目类型	商住	主推户型	120、140、190、210平米
容积率	4.6	绿化率	35%
物业公司	金茂物业	物业费	住宅3元/平米/月

项目简介：

由方兴地产在梅溪湖国际新城CBD核心区域开发的金茂广场，东倚梅溪湖国际文化艺术中心，南临梅溪湖，远眺岳麓山，集华中首席瞰湖企业总部、中国首席情景式购物中心、华中首个豪华精选酒店、世界级中央公园文化住区之大成。

置业热线 0731-89961111



步步高·梅溪新天地

开发商：步步高置业

参考价格：商铺2万/平米

项目地址：长沙大河西先导区·梅溪湖国际新城·枫林三路与东方红路交汇处

交通状况：乘坐913、902、916、315、18、701等公交车在东方红路口下

最新动态：

项目在售20-500平米商铺，均价2万元/平米起。按揭99折，全款97折。

技术指标：

总占地面积	197980平方米	总建筑面积	700000平方米
项目类型	城市综合体	主推户型	20-500平米商铺
容积率	2.0	绿化率	
物业公司		物业费	

项目简介：

项目由拥有20年商业运营经验的步步高集团倾力打造。整个项目总投资约50亿元，是集大型美式Shopping Mall、体验式步行街区、酒店、公寓、写字楼、全智能化、生态住宅等商业形态于一体的世界级商业综合体。

置业热线 0731-8825 8888



达美溪湖湾

开发商：湖南新达美梅溪房地产开发有限公司

参考价格：待定

项目地址：位于长沙梅溪湖路银杏公园东侧

交通状况：w201、地铁2号线、长沙汽车西站枢纽中心

最新动态：

达美溪湖湾主推270-360平别墅，价格待定；梅溪湖北岸国际CBD之中的唯一临湖别墅区。

技术指标：

总占地面积	46023平方米	总建筑面积	14.8万平米
项目类型	别墅	主推户型	270-360平米别墅
容积率	0.6	绿化率	40%
物业公司	至美物业服务有限责任公司	物业费	

项目简介：

项目地处大河西先导区梅溪湖国际新城，私享梅溪湖277米一线临湖景观。项目南眺岳麓山、桃花岭公园，北临龙王港风光带，体育公园、儿童乐园位于项目西侧，东邻地铁2号线麓云路站，地缘优势，梅溪湖首屈一指。

置业热线 0731-88642222



梅溪峰汇

开发商：湖南惠和房地产开发有限公司

参考价格：起价4818元/平米

项目地址：岳麓区枫林路与东方红路交汇处（梅溪湖步步高新天地对面）

交通状况：18、315、916区间线、913、902、902区间线、118、302，地铁2、6号线

最新动态：

梅溪峰汇已开盘，主推1、5、7号栋77-137㎡房源，价格区间为4818元/㎡-5580元/㎡。购房即送虹桥小学和师大附中学位。

技术指标：

总占地面积	37216.29平米	总建筑面积	174694.81平米
项目类型	普通住宅	主推户型	77-137平米
容积率	3.5	绿化率	40%
物业公司	湖南华天物业管理有限责任公司	物业费	1.8元/平米/月

项目简介：

梅溪峰汇拟规划设计为高端城市综合体，集酒店、住宅、商业街区、写字楼、幼儿园于一体，总建筑面积近50万平方米。首期用地面积为37216.29平方米，总建筑面积约17.5万平方米。

置业热线 0731-84369888



C Park 天悦城

开发商：红星实业集团有限公司
参考价格：5800元/平米
项目地址：枫林路与平川路交汇处
交通状况：902、315天顶乡站下

最新动态：
C Park天悦城主推88-123平三四房，4999元/平起，团购6000抵3万。

总占地面积	一期14029平米	总建筑面积	一期48143平米
项目类型	普通住宅、酒店	主推户型	88-123平米
容积率	3.15	绿化率	40.71%
物业公司	红星物业管理公司	物业费	1.8元/平米/月

项目简介：
C Park 天悦城由红星实业集团有限公司开发建设。项目位于湖南长沙市岳麓区、枫林路以北、咸嘉湖路以南、平川路以西的位置。周边交通便利，配套设施完善。

置业热线 0731-89831199



汇一城

开发商：东业地产（长沙）有限公司
参考价格：起价4680元/平米
项目地址：芙蓉区远大路与红旗路交汇处
交通状况：114、809、503、星101

最新动态：
汇一广场六大主力商家进驻，15万起抢18-159平米临街旺铺。

总占地面积	97827平米	总建筑面积	273483.84平米
项目类型	住宅	主推户型	90、102、117平米
容积率	2.8	绿化率	40.18%
物业公司	(顾问)长城物业	物业费	1.8元/平方米/月

项目简介：
汇一城由长沙本土实力雄厚开发商——东业地产及汇一集团强强联合倾力打造，东业地产（长沙）有限公司是香港精盛集团在湖南投资的房地产开发经营外商独资企业，注册资本金1.2亿港元；汇一集团是湖湘首席地产品牌。

置业热线 0731-84026111、84026999

尚东板快



辉煌国际城

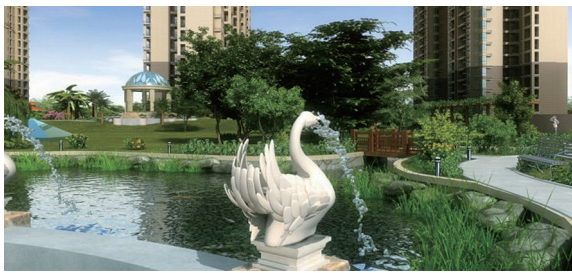
开发商：湖南省辉煌嘉城房地产开发有限公司
参考价格：6500-6800元/㎡
项目地址：芙蓉区远大路与浏阳河交汇处东北角
交通状况：乘103、126、127、114、703、501、502、802、130等13条公交车

最新动态：
辉煌国际城二期10月18号已经开盘，主推2、3号楼81平和121平房源，价格区间为6500-6800元/平，交6千减300元/平。

总占地面积	29万平方米	总建筑面积	97万平方米
项目类型	住宅	主推户型	二房、四房
容积率	3.25	绿化率	49.30%
物业公司	北京东方鸿润物业	物业费	

项目简介：
辉煌国际城是北京辉煌集团，进驻长沙的首个项目，雄踞隆平新区桥头堡。隆平新区为政府投资702亿打造，以生态居住、文化休闲、商业金融为基础，建设成长沙东部重要的区域次中心及和谐的宜居新区，以“二带三心四轴多区”为核心规划。

置业热线 0731-89971111



鑫科明珠

开发商：长沙鑫科房地产开发有限公司
参考价格：起价5800元/平米
项目地址：芙蓉区浏阳大道二段98号（浏阳河风光带旁）
交通状况：103、130、110、114、126、127、501、802、703、502路等；地铁2号线

最新动态：
鑫科明珠74-140㎡滨河实景现房，5800元/㎡起，即买即入住。

总占地面积	56934.15平米	总建筑面积	232843.33平米
项目类型	住宅	主推户型	84-140㎡二房至四房
容积率	3.74	绿化率	42.6%
物业公司	华欣物业管理有限公司	物业费	1.6元/平米/月

项目简介：
鑫科明珠总建筑面积达23万平方米，共10栋。是一个由8栋高层纯住宅、1栋高层小户型酒店公寓和1栋小高层写字楼围合而成的时尚建筑群落。

置业热线 0731-88159933、88159977



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：7700 元/平方米
项目地址：芙蓉区沙湾路1688号（芙蓉公寓旁·浏阳河文化公园邻）
交通状况：131、405、143荷花路口，另有130、702等十多趟公交车可到达

最新动态：
长房·白沙湾在售二期88-142平米两至四房，全款98折按揭99折，均价7700元/平米。

技术指标：

总占地面积	126亩	总建筑面积	25万平米
项目类型	普通住宅	主推户型	90-190平米
容积率	2.2	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 0731-82060888、82063888



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：起价5488元/平米
项目地址：长沙市人民路（浏阳河东）
交通状况：地铁6号线，168路、168区间线、317路、809路

最新动态：
中房瑞致国际主推二期新品92-116平墅级高层，5488元/平起，购房6000抵30000，首付5万起，业主子女可无条件入读大同瑞致小学。

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	城市综合体	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：
中房瑞致国际项目总占地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超百万平米规模大盘，也是人民路上最具有亲和力的和谐社区。

置业热线 0731-88615511



卓越·皇后道

开发商：长沙市鹏跃房地产开发有限公司
参考价格：待定
项目地址：长沙市浏阳河东远大道与双扬路交汇处
交通状况：114、110、168、126、11、127、130、501、502、503、703、802路

最新动态：
卓越·皇后道79-130平高层3房即将推出，全城0元入会。

技术指标：

总占地面积	15.95万平米	总建筑面积	55万平米
项目类型	公寓、别墅、普通住宅	主推户型	75-130平米三房、四房
容积率	2.8	绿化率	45%
物业公司	卓越物管	物业费	

项目简介：
项目总建筑面积55万方，总占地面积225亩，绿化率45%，容积率2.9，物业规划城市叠墅、墅质高层、主题商业街、星级酒店公寓，建筑风格是延续了港式豪宅的低密度住宅。

置业热线 0731-89933888



紫御江山

开发商：湖南华驰置业有限公司
参考价格：5700 元/平方米
项目地址：人民东路和望龙路交汇处
交通状况：317、168路红旗路口下，809、106望龙新城下

最新动态：
商业街即将全城发售；邻步步高20-500㎡旺铺VIP2万抵5万火爆招募中，8500元/㎡起秒杀城东，买即送3年租；77-136㎡N+1欧式纯板美宅5600元/㎡起。

技术指标：

总占地面积	69945.8平方米	总建筑面积	201386.76平米
项目类型	普通住宅	主推户型	74-135平米
容积率	2.8	绿化率	40%
物业公司	观澜湖物业服务有限公司	物业费	住宅1.8元/平方米

项目简介：
紫御江山是集住宅、大型旗舰商业、步行街、沿街店面于一体的城市综合体高端项目。总建筑面积约28万平米，是由3栋小高层，5栋高层，以及总建5万平米体验式灵动商业街区构成，总规划户数为1020户。

置业热线 0731-85536666、85776666



东业上城

开发商：东业地产（长沙）公司
参考价格：5280 元/平方米
项目地址：芙蓉区红旗路与远大二路交汇处（西北角）
交通状况：搭乘809、114区间、114路、168、802路、503路

最新动态：

东业上城10月携精品钜惠加推3号栋房源，主推83-121㎡房源，百套特价房4999元/㎡封顶。预计2015年12月30日交房。更多详情请咨询售楼部。

技术指标：

总占地面积	103243平方米	总建筑面积	328585.73平方米
项目类型	住宅	主推户型	83-121平米
容积率	2.8	绿化率	41%
物业公司		物业费	1.9元/平方米/月

项目简介：

东业上城位于长沙市芙蓉区，南临远大二路，东靠星沙大道，容积率2.8；规划户数2472户，停车位1500个。

置业热线 0731-83520888、83520999

省府南城板块



博长山水香颐

开发商：博长地产
参考价格：起价4580元/平米
项目地址：长沙市雨花区时代阳光大道东
交通状况：公交810、20、120、806路

最新动态：

博长山水香颐4580元/㎡起，主推12、13号栋85-120平N+1实用户型房源。首付5万买3房，首付7万买4房。现购房即送恒大城小学/明德中学双学位。

技术指标：

总占地面积	122亩	总建筑面积	28万平米
项目类型	普通住宅	主推户型	89-186平米
容积率	3.9	绿化率	40.3%
物业公司		物业费	

项目简介：

项目以禅意园林与泰式园林相结合，打造香颐八景，一林、一园、一石、一合、一池、一瀑、一亭、一轩营造一花一世界、三藐三菩提的人生高度。

置业热线 0731-89678888



北辰中央公园

开发商：长沙世纪御景房地产开发有限公司
参考价格：待定
项目地址：长沙市天心区省府南500米雀园路
交通状况：105、805、140、125、915，地铁1号线桂花坪站，长株潭城铁

最新动态：

北辰中央公园主推90-130平米墅区品质小高层及180-250平城央别墅，现在认筹活动正在进行中，小高层认筹交1千享98折优惠，别墅认筹交1万享98折优惠。

技术指标：

总占地面积	336289平米	总建筑面积	90.6万平米
项目类型	公寓、别墅、普通住宅、洋房	主推户型	90-130平米小高层
容积率	2.01	绿化率	43.8%
物业公司	北京信和物业有限公司	物业费	2.2-4.1元/平米/月

项目简介：

项目依托品牌、地段、环境等优势，打造集高端别墅、全功能高层住宅、社区中心商业于一体的省府后花园近百万方文化人居大盘，构筑南城生态养生低密度宜居生活。

置业热线 0731-89898555、89898666



创谷

开发商：天信文创发展有限公司
参考价格：6500-8000元/平米
项目地址：西临书香路，北依九峰路，东接君逸路，南界雀园路
交通状况：地铁1号线

最新动态：

创谷一期B3栋40-100平写字楼10月26日已开盘，在售价格6500-8000元/平米。加入创业资金名仕会，即享创谷200元/㎡专项购房补贴。

技术指标：

总占地面积	450亩	总建筑面积	223824.15平米
项目类型	写字楼、商业楼	主推户型	40-100平米写字楼
容积率	3.21	绿化率	30.32%
物业公司		物业费	

项目简介：

长沙广告产业园整体规划选址于长沙市天心区南部，本项目为园区核心启动工程，基地位于产业园东北部，西临石竹路（现更名为书香路），北依九峰路，东接君逸路，南界雀园路。

置业热线 0731-88601188



创世纪广场

开 发 商：湖南精科置业有限公司
参考价格：4700-5200元/平米
项目地址：新韶山南路与万家丽路交汇处
交通状况：702路、702区间线、806路、810路在长沙理工大学云塘校区站

最新动态：

创世纪广场主推4/5号栋45-71平投资型公寓，4/5号栋10月22日已经封顶，总价20万起，认筹单价4700-5200元/平，其中45平无天然气入户，57平和71平房源有天然气入户。

技术指标：

总占地面积	78亩	总建筑面积	20万平米
项目类型	普通住宅、商铺	主 推 户 型	45-71平米
容 积 率	3.99	绿 化 率	42%
物 业 公 司		物 业 费	

项目简介：

项目配有逾7万㎡全临街商业，700多米的商业临街面，汇聚时尚商业、高档行政公馆、精品贵族公寓，将区域中心商业、创业型商务、娱乐文化、时尚生活集于一体！

置业热线 0731-82907777、88739988



富兴·汇中央

开发商：长沙金地房地产开发有限公司
参考价格：起价6288元/平米
项目地址：友谊路与万芙路交汇处
交通状况：116总站，140、145、705公路

最新动态：

富兴·汇中央9号栋VIP认筹钜享2千抵2万，6288元/平起。

技术指标：

总占地面积	38641.04平米	总建筑面积	213376.65平米
项目类型	普通住宅、商住楼	主 推 户 型	87㎡两房、115㎡三房
容 积 率	3.56	绿 化 率	40.1%
物 业 公 司	富兴物业	物 业 费	1.6元/平米/月

项目简介：

富兴·汇中央位于南城省府版块最好的位置，新韶路与万芙路交汇处，距省政府1500米，离市中心仅两公里，占地面积近百亩，由9栋高层电梯洋房组成。

置业热线 0731-89718000



红社会

开 发 商：湖南运成置业有限公司
参考价格：待定
项目地址：长沙市芙蓉南路与友谊路交汇处东南角
交通状况：104路、105路、125路、701路、星205路，地铁1号线

最新动态：

红社会主推写字楼，项目正在建设中，开盘时间待定。

技术指标：

总占地面积	7685.48平米	总建筑面积	56486.3平米
项目类型	写字楼	主 推 户 型	106-415平米
容 积 率	6.99	绿 化 率	30.66%
物 业 公 司	湖南华天物业管理有限公司	物 业 费	

项目简介：

楼座采用新古典建筑风格，呈现独特的官派公建气质！配备9台芬兰通力高速电梯，设高档商务大堂、顶层私家花园，湖南华天物业提供高水平的顾问服务。

置业热线 0731-88781111



九峰远见

开 发 商：湖南新鸿业置业有限公司
参考价格：待定
项目地址：湖南省长沙市天心区新姚南路169号
交通状况：公交105、16路到九峰小区南门

最新动态：

九峰小区二期主推90-196平米户型，教育配套包括九峰幼儿园、湘府英才小学。

技术指标：

总占地面积	40152.24平米	总建筑面积	123638平米
项目类型	普通住宅、商铺	主 推 户 型	90-196平米
容 积 率	2.49	绿 化 率	42%
物 业 公 司	湖南天环物业管理有限公司	物 业 费	1.8元/平米/月

项目简介：

项目内园林为精心打造的“枯山水”主题园林，自然写意，如诗如画，另外项目还配有一卡通门禁系统、智能家居化系统，倾力打造现代化的中国官邸式人文大宅。

置业热线 0731-85307999、85213999



丽发新城

开 发 商：湖南同发投资有限公司
参考价格：4380元/平米
项目地址：长沙市韶山南路与万家丽路交汇处
交通状况：附近有702、806等公交车站

最新动态：丽发新城二期82-145平房源，均价4300元/平，另有3980元/平特价房出售。

总占地面积	1100多亩	总建筑面积	54.85万平米
项目类型	普通住宅	主 推 户 型	80-146平米
容 积 率	3.35	绿 化 率	43%
物 业 公 司	长沙市富绿物业管理有限公司	物 业 费	住宅1.6元/平米/月

项目简介：项目二期以云塘规划路（32栋与36栋之间）划分为南北两区，南北区各自成体系，人车分流，均有较大的中心花园。住宅采用平行交错布局方式，丰富空间景观效果。

置业热线 0731-88211888、88196888



绿地新都会

开 发 商：长沙绿地融城置业有限公司
参考价格：待定
项目地址：万家丽南路和环保中路的交汇处西南角
交通状况：乘坐120路、806路到万家丽路新兴路口站下，地铁5号线

最新动态：长沙绿地新都会营销中心已开放，主推一期77-129平花园住宅，预计11月开盘。

总占地面积	160亩	总建筑面积	386619.14平米
项目类型	写字楼、公寓、商铺、普通住宅	主 推 户 型	76-129平米
容 积 率	3	绿 化 率	41.32%
物 业 公 司		物 业 费	

项目简介：项目集购物中心、商务公寓、创意办公楼、风情商业街、高端商业别墅和大都会洋房等都会型全业态，将建成为长株潭融城核心的商业中心。

置业热线 0731-89897999



双塔国际广场

开发商：湖南兴鸿源投资开发有限公司
参考价格：13000元/平米
项目地址：雨花区湘府路与圭塘路交汇处
交通状况：7、17、502、702、703、802、806、801、140等公交至高升村南

最新动态：双塔国际广场主推80-1200平米国际专属超5A级写字楼，项目实现累计销售额1.2亿元，超额完成预定目标。

总占地面积	3200.28平米	总建筑面积	65495.56平米
项目类型	写字楼、商铺	主 推 户 型	80-1200平米
容 积 率	5.5	绿 化 率	30.14%
物 业 公 司		物 业 费	

项目简介：项目以写字楼为主体，同时配套相应商业设施，规划引进金融机构、顶级艺术酒店、高端餐饮、KTV高端娱乐及休闲机构、高端美容及美体机构等。

置业热线 0731-89662222



中建·芙蓉嘉苑

开发商：中建信和地产有限公司
参考价格：6400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·芙蓉嘉苑推正地铁口25、28号栋105-160平学位房，现VIP认筹1万抵2.5万，购房享仰天湖小学学位。

总占地面积	207291.15平米	总建筑面积	约61万平米
项目类型	写字楼、公寓、普通住宅	主 推 户 型	30-160平米
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：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



五矿·哈佛小镇

开 发 商：五矿建设（湖南）嘉和日盛房地产有限公司
参考价格：5200元/平米
项目地址：万家丽路与月塘路的交汇处
交通状况：702、X109、134、105、140路公交车；地铁一号线尚双塘站

最新动态：
五矿·哈佛小镇主推45号栋、50号栋、58号栋，75-122平米创意产品火爆认购中。

技术指标：

总占地面积	300亩	总建筑面积	
项目类型	普通住宅	主 推 户 型	75-122平米
容 积 率	2.55	绿 化 率	40%
物 业 公 司	嘉盛物业	物 业 费	1.8元/平米/月

项目简介：

项目在社区规划上，“文理”、“哲思”、“商韵”、“艺术”四大主题园林的打造，更加衬托了以情感与精神轴心贯穿始终的人文气质社区。

置业热线 0731-86950777、86950999



五矿万境蓝山

开 发 商：湖南东润房地产开发有限责任公司
参考价格：待定
项目地址：韶山南路与黄谷路交汇处
交通状况：702、806、20路等公交线路经过项目

最新动态：
五矿万境蓝山主推190-230㎡浅山叠拼别墅，现认筹优惠5万抵10万，开盘在即。

技术指标：

总占地面积	328亩	总建筑面积	
项目类型	别墅	主 推 户 型	190-230平米
容 积 率		绿 化 率	40%
物 业 公 司	湖南嘉盛物业服务有限公司	物 业 费	

项目简介：

项目拥有得天独厚的700亩浅山公园，享受全长沙稀缺的景观资源，实现公园住宅比例为2:1，为长沙人民带来比肩世界的高端山居生活。

置业热线 0731-89703703



夏威夷碧水春城

开 发 商：湖南日兴房地产开发有限公司
参考价格：起价5380元/平米
项目地址：天心区芙蓉南路省政府家属区旁
交通状况：105、125、705、长株潭公交

最新动态：
夏威夷碧水春城在售80平两房，90-130平三房房源，折后均价5700元/平。

技术指标：

总占地面积	142753平米	总建筑面积	42万平米
项目类型	普通住宅	主 推 户 型	80-140平米
容 积 率	2.58	绿 化 率	40%
物 业 公 司	长沙海沅物业服务公司	物 业 费	住宅1.8元，商业3.2元

项目简介：

夏威夷碧水春城位于芙蓉南路与时代阳光大道交汇处，与芙蓉路之间保持100米缓冲区域，避免紧靠交通干道汽车尾气、噪音污染、灰尘等，为业主打造真正宜居社区。

置业热线 0731-84179888、84219999

市府板块



楷林国际

开发商：楷林（长沙）置业有限公司
参考价格：14000-20000元/平米
项目地址：潇湘北路与滨江景观道交汇处往北50米
交通状况：149、348、401、907、804、66、402、405、401、117等，地铁4、6号线

最新动态：
楷林国际长沙29万高端纯写字楼商务群，主推112-2000平方米写字楼。

技术指标：

总占地面积	约50亩	总建筑面积	29万平方米
项目类型	写字楼	主 推 户 型	112-2000平米
容 积 率	6	绿 化 率	35%
物 业 公 司	楷林物业	物 业 费	25元/平米/月

项目简介：

长沙楷林国际项目是由楷林（长沙）置业有限公司在长沙打造的首个高端写字楼项目，是长沙首个为金融机构量身定制的写字楼群。

置业热线 0731-88601188



农房·观沙E城

开发商：农工商房产
参考价格：待定
项目地址：长沙市岳麓区银杉路与长望路交汇处
交通状况：公交318路，401路，402路，916路，916A路区间；地铁4号线

最新动态：

农房·观沙E城主推10号楼80-120平N+1海派住宅，认筹5千抵2万，20-220平商铺同步认筹1万抵5万。

技术指标：

总占地面积	42000平米	总建筑面积	约20万平米
项目类型	写字楼、普通住宅、商铺	主推户型	80-120平米
容积率	3.47	绿化率	30%
物业公司		物业费	

项目简介：

农房·观沙E城项目位于大河西滨江新城CBD核心。地处福元路大桥桥头堡位置，紧邻规划中的长沙地铁4号线长望路站和正在建设的长株潭城际轻轨项目。

置业热线 0731-89600000



万科里·金域滨江

开发商：长沙君捷置业有限公司
参考价格：8500元/平米
项目地址：长沙市岳麓区滨江新城施家港水上公园
交通状况：公交401、402、168、907A、907区间、318、916等

最新动态：

万科里·金域滨江主推93-128平米U8全能精工3房，3+1房，团购一万享97折，购房钜惠提前抢，享三重钜惠大礼，均价8500元/平米。

技术指标：

总占地面积	52560平米	总建筑面积	262266.60平米
项目类型	写字楼、公寓、普通住宅、商铺	主推户型	80-130平米
容积率	4	绿化率	35%
物业公司	长沙万科物业管理有限公司	物业费	3元/平米/月

项目简介：

项目整体规划设计以“在森林里”为理念，从公共空间最大化的设计原则，将东侧山体保留，结合地块内部的景观设计，为城市提供一个富有活力、绿色自然的公共场所。

置业热线 0731-88270666

小时代

开发商：长沙市永林置业有限公司
参考价格：待定
项目地址：杜鹃路与雷锋大道交汇处西南角
交通状况：长株潭城铁、公交309、918路

最新动态：

小时代预计11月30日开盘，推出时尚简约独栋建筑，规划总用户456户，34左右平米一房、65-75平米两房小户型房源VIP认筹即将开启。

技术指标：

总占地面积	10489.23平米	总建筑面积	27648.73平米
项目类型	公寓	主推户型	34平一房、65-75平两房
容积率	4.95	绿化率	35.37%
物业公司		物业费	

项目简介：

项目地处长沙市岳麓区政府西，雷锋大道与杜鹃路交汇处西南角。项目东临雷锋大道，北临杜鹃路并与长沙市武警支队相邻，西边和南边毗靠原生山体公园。

置业热线 0731-84800123、84800789



协信·星澜汇

开发商：协信集团
参考价格：7500元/平米
项目地址：长沙岳麓区银杉路与茶子山路交汇处东北角
交通状况：公交401路、402路等，地铁四号线

最新动态：

协信·星澜汇在售20-300平米1、2、3、4、5、6、8号栋底商以及9号栋整体商铺，价格区间20000-60000元/平，交2万抵5万优惠中。

技术指标：

总占地面积	51118.61平方米	总建筑面积	约30万平米
项目类型	公寓、普通住宅、商铺	主推户型	68-127平米
容积率	5	绿化率	30%
物业公司	天骄物业	物业费	2.18元/平米/月

项目简介：

协信·星澜汇位于滨江新城茶子山路与观沙岭路交汇处西北角，携手紧邻的协信中心商业项目和金融中心A9地块，共同打造滨江新城千亿价值“黄金眼”。

置业热线 0731-85359888



奥克斯缔壹城

开发商：长沙奥克斯置业有限公司
参考价格：8100元/平米
项目地址：长沙市岳麓区西二环与杜鹃路交汇西北处
交通状况：109、918、302、309、城际铁路

最新动态：

奥克斯缔壹城120-185㎡全墅质洋房公开发售，6980元/㎡起高层价格买市府墅质洋房！芒果国际影城、格瑞健身健美俱乐部，率先抢驻缔壹城·奥克斯广场！

技术指标：

总占地面积	15.57万平米	总建筑面积	约60万平米
项目类型	写字楼、公寓、普通住宅、别墅、洋房	主推户型	125-190平米
容积率	2.79	绿化率	40%
物业公司		物业费	

项目简介：

奥克斯缔壹城由洋房、联排别墅、公寓、写字楼、商业街、品质高层住宅以及商业广场等围合式布局组成，其中10万方的商业涵盖有各类丰富业态，届时将打造成区域内地市级商业旗舰。

置业热线 0731-89667777



北京御园三期香山

开发商：长沙国泰房地产开发有限公司
参考价格：9000元/平米
项目地址：长沙金星大道与茶子山路交汇处
交通状况：301区间线、903区间线、903、916、907A、303等多趟公交线路

最新动态：

北京御园三期香山，市府中央109-165平绝版靠山洋房，VIP认筹1万抵6万。

技术指标：

总占地面积	30000平米	总建筑面积	50000平米
项目类型	写字楼、普通住宅、洋房、商铺	主推户型	109-165平米
容积率	2.5	绿化率	50%
物业公司	湖南华庭物业管理有限公司	物业费	1.8元/平米/月

项目简介：

北京御园三期【香山】地处金星大道与茶子山路交汇处，长郡中学正对面，占据大河西滨江新城市府板块，是大长沙唯一城中央绝版靠山洋房！

置业热线 0731-87960555、87960666



当代滨江MOMA

开发商：湖南当代绿建置业有限公司
参考价格：7500元/平米
项目地址：长沙市岳麓区含光路与观沙岭路交汇处
交通状况：公交318、401、402、811、907、916等，地铁4号线、6号线

最新动态：

当代滨江MOMA在售2号楼98平、116平房源，均价7500元/平，现参加团购可享受8千抵3万优惠。

技术指标：

总占地面积	48240.76平米	总建筑面积	291317.4平米
项目类型	公寓、普通住宅、商铺	主推户型	47-105平米
容积率	3.8	绿化率	40%
物业公司	第一物业	物业费	2.8元/平米/月

项目简介：

当代滨江MOMA落户滨江新城旨在打造长沙最宜居的绿奢新豪宅，将豪宅与科技相结合，是长沙唯一拥有豪宅配置冬暖夏凉的绿奢低碳社区。

置业热线 0731-88272777



中央美郡

开发商：长沙吉顺房地产开发有限公司
参考价格：待定
项目地址：岳麓区咸嘉湖西路与望岳路交汇处东南角
交通状况：地铁2号线，公交916、317、314、405、312、902

最新动态：

中央美郡9月27日营销中心开放，预计2014年11月底将推出1、2、3、6号栋84-140平二至四房，免费VIP入会办理正在进行中，现场认筹享5千抵2万优惠。

技术指标：

总占地面积	75076平米	总建筑面积	206100平米
项目类型	写字楼、普通住宅、商铺	主推户型	84-140平米
容积率	2.8	绿化率	40.2%
物业公司	兴文物业	物业费	住宅2元/平米/月

项目简介：

中央美郡的核心定位为“新城央·美式菁英生活区”，在园林景观上融入“乐活”这一概念，将打造一个3万平米漫坡式的皇家园林和近1万平米的望城坡小游园！

置业热线 0731-83389999



保利西海岸

开 发 商：保利长沙西海岸置业有限公司
参考价格：起价6998元/平米
项目地址：岳麓大道与潇湘大道交汇处西南角，银盆岭大桥西
交通状况：地铁4号线、6号线，公交66、117、132、149、318、348等

最新动态：
保利西海岸主推77-108平米户型，认筹交1万减5万，棚改户还可享受中国银行团购优惠(2个点)。

技术指标：

总占地面积	244820平米	总建筑面积	1430332.10平米
项目类型	写字楼、普通住宅、公寓、商铺	主 推 户 型	77-108平米
容 积 率	4.75	绿 化 率	32%
物 业 公 司	湖南保利物业管理有限公司	绿 化 率	3元/平米/月

项目简介：
保利西海岸是由中国房地产综合实力排名第一的保利和万科，两大房产巨头联手打造的2012年以来规模最大、金额最大的长沙地王项目，全城瞩目。

置业热线 0731-88606666

星沙板块



埃克斯社区

开 发 商：长沙华煜投资置业有限公司
参考价格：起价4600元/平米
项目地址：星沙东一路与特立路的交汇处
交通状况：公交501路、204路、106路、城交1号线，地铁3号线

最新动态：
松雅湖畔，星沙紧俏楼盘，109平米、114平米一个月内火速清盘，成就性价比之王。全通透户型，全城预约，错过不再！

技术指标：

总占地面积	9954平米	总建筑面积	35266平米
项目类型	普通住宅	主 推 户 型	109平米、114平米
容 积 率	5.5	绿 化 率	25.44%
物 业 公 司	深圳莲花物业有限公司	物 业 费	1.95元/平米/月

项目简介：
松雅湖畔城市国际青年住宅，主要以满足宜居要求的刚需人群为主，户型尺度宜居，高性价比。星沙首座青年主题时尚会所，塑造了小区特有的全青年生活社交型平台。

置业热线 0731-86918666

博派

开 发 商：湖南大光置业发展有限公司
参考价格：待定
项目地址：长沙市经济技术开发区锦绣路西侧
交通状况：地铁3号线、公交线路704、808、星沙205快线、城乡公交2号线

最新动态：
项目正在建设中，主推82-102平米户型，开盘时间待定。

技术指标：

总占地面积	9459.79平米	总建筑面积	50995.42平米
项目类型	公寓、普通住宅、商铺	主 推 户 型	82-102平米
容 积 率	4	绿 化 率	18.45%
物 业 公 司		物 业 费	

项目简介：
博派深刻把握长沙个性族群的精神需求，于长沙城东打造独一无二的都市个性生活体，构筑潮流长沙中“各派族群”的精神家园。

置业热线 0731-84800123、84800789



博雅·例外

开 发 商：长沙上城置业有限公司
参考价格：4500 元/平方米
项目地址：长沙市湘江北路与高冲路交汇处东北角
交通状况：搭乘公交128、801路到兴联学校站下车即可到达项目

最新动态：
博雅·例外，地铁上盖40-1300㎡新企业公馆，即将公开认筹。

技术指标：

总占地面积	9213平米	总建筑面积	49237平米
项目类型	商业楼、普通住宅	主 推 户 型	40-1300平米
容 积 率	4.5	绿 化 率	
物 业 公 司		物 业 费	

项目简介：
项目是星沙首个海派稀缺资产：独特的法式ART-DECO建筑立面；高效益外滩式商业布局；租售便捷的商住一体等特质，在区域同类产品中独树一帜。

置业热线 0731-84082626、84082727





丰源国际

开发商：湖南长丰投资开发有限公司
参考价格：4900元/平米
项目地址：长沙市万家丽北路湘龙路19号
交通状况：星2路、星205路、星204路、808、704、136、142

最新动态：

丰源国际御璟台在售82平-143平纯板楼现房，4438元/平起！110平以上户型，钜惠交5000元享94折，110平以下户型，交3000享一口价优惠。37-76平米沙湘龙路临街铺，VIP认筹3万抵10万，仅29席火爆抢购中！

技术指标：

总占地面积	70.3亩	总建筑面积	149571.36平米
项目类型	普通住宅	主推户型	100-127平米
容积率	2	绿化率	38.42%
物业公司		物业费	

项目简介：

项目用地面积70.3亩，总建筑面积14.8万平方米；项目配套有羽毛球场、篮球场、9班幼儿园、600平米会所，1700多平的商业街。

置业热线 0731-88392999



佛奥康桥水岸

开发商：湖南明照置业发展有限公司
参考价格：待定
项目地址：长沙市长沙县暮云镇南湖大道与南北干道
交通状况：125路、地铁1号线、长株潭城际轻轨

最新动态：

佛奥康桥水岸预推64-100㎡房源，现交4000参与团购优惠，可享优先选房权。

技术指标：

总占地面积	98440平米	总建筑面积	36万平米
项目类型	普通住宅	主推户型	64-100平米
容积率	3	绿化率	36.85%
物业公司		物业费	

项目简介：

项目座落于长沙南城绿心片区，逾36万㎡品质生活小镇环绕长沙生态动物园周边。更拥有长株潭城际轻轨铁路、暮云商业中心及长沙明照教育学院等优越资源之星级配套。

置业热线 0731-86293555、86293666



恒基·凯旋门

开发商：恒基兆佳(湖南)房地产发展有限公司
参考价格：5200元/平米
项目地址：长沙经济开发区星沙开元路71-79号
交通状况：公交702、102路

最新动态：

恒基·凯旋门推三期汇悦85-139㎡升级新品，首付6万轻松入住，4字头起就可抄底地铁口名校房！

技术指标：

总占地面积	360亩	总建筑面积	72万平米
项目类型	普通住宅	主推户型	85-139平米
容积率	2.77	绿化率	38.6%
物业公司	长沙市恒宝物业管理有限公司	物业费	1.65元/平米/月

项目简介：

恒基·凯旋门位于星沙开元东路71至79号，与具有长沙西湖之称的6000亩松雅湖生态公园近在咫尺，同时也是香港恒基兆业地产集团在长沙开发的首个豪宅项目。

置业热线 0731-84036666



华润·置地广场

开发商：华润置地(湖南)有限公司
参考价格：起价4598元/平米
项目地址：开元路与东六路交汇处
交通状况：地铁三号线，公交205、102路

最新动态：

华润·置地广场首付只需1.5成，起价4598元，4988元封顶限时秒杀！77-113㎡珍品户型，交6000元享95折。

技术指标：

总占地面积	7.67万平米	总建筑面积	51万平米
项目类型	写字楼、普通住宅	主推户型	90平米三房
容积率	3.5	绿化率	36.5%
物业公司	湖南华润置地物业服务公司	物业费	

项目简介：

华润·置地广场项目一期产品规划有11栋25-34层住宅产品及1栋25层写字楼，同时项目西南角规划预留50米*50米空间作为地铁集散广场。

置业热线 0731-86159988

山水湾

开 发 商：湖南致盛盛景房地产开发有限公司
参考价格：5100元/平米
项目地址：湖南省长沙市长沙县万家丽北路68号
交通状况：乘坐星沙2路、205路、在贺龙体校站下

最新动态：
山水湾湾上国际47-97平米公寓火爆热销，均价5100元/平米，首付两万起。



技术指标：

总占地面积	440000平米	总建筑面积	740000平米
项目类型	别墅、洋房、公寓	主 推 户 型	47-97平米公寓
容 积 率	1.8	绿 化 率	34.9%
物 业 公 司	美好愿京物业	物 业 费	1.5元/平米/月

项目简介：

山水湾项目真正发挥每寸土地的价值所在，将自然生态景观与坡地建筑完全糅合，充分体现灵感设计，展现自然神韵，达到天人合一，以超大体量建筑群打造现代生态人居大盘。

置业热线 0731-88867777、84093888



印山·蓝色海岸

开发商：焕然印山置业
参考价格：4700元/平米
项目地址：星沙东一路与望仙路交汇处
交通状况：501、701、703、102、地铁3号线等

最新动态：
印山·蓝色海岸46-94㎡新品户型火爆热销中，均价4700元/平米，基准利率8折首现星沙。

技术指标：

总占地面积	33782.7平米	总建筑面积	12.3万平米
项目类型	普通住宅	主 推 户 型	46-120平米
容 积 率	3.55	绿 化 率	35%
物 业 公 司	深圳市莲花物业管理有限公司	物 业 费	

项目简介：

印山·蓝色海岸位于长沙市星沙县望仙路与东一路交汇处，项目毗邻和西湖相媲美的松雅湖，位于生态居住区内，每一次呼吸都是生命的享受。

置业热线 0731-86991313



中安善化国际

开 发 商：湖南中安置业有限公司
参考价格：待定
项目地址：万家丽北107国道与毛塘大道交汇处
交通状况：107国道，京速高速收费站旁

最新动态：
中安善化国际营销中心已开放，主推80-120平米二至三房，南北通透，明厨明卫，设计新颖。

技术指标：

总占地面积	62055平米	总建筑面积	223811.38平米
项目类型	普通住宅	主 推 户 型	80-120平米
容 积 率	3	绿 化 率	35%
物 业 公 司		物 业 费	

项目简介：

实力民企，毛塘国际物流园创始者。有多年建筑经验，曾联合开发过星城国际及紫云阁等优质住宅小区，从小区品质、公司信誉都深受消费者认可。

置业热线 0731-84098888



筑梦星园

开发商：湖南旺佳房地产开发有限公司
参考价格：5000元/平米
项目地址：长沙县星沙万家丽北片区特立路与南塘路交汇处
交通状况：星2路及205路（西线），地铁3号线、5号线

最新动态：
筑梦星园在售48-115平房源，均价5000元/平，现购房享全款98折，按揭99折优惠。

技术指标：

总占地面积	102826平米	总建筑面积	374942平米
项目类型	普通住宅	主 推 户 型	84-115平米
容 积 率	3.5	绿 化 率	35%
物 业 公 司	长沙顺安物业有限公司	物 业 费	

项目简介：

小区园林景观是以建造“自然、生态、运动、休闲的私家山体公园”为目标理念，打造长沙首个运动主题青年生活社区，首个可参与性园林生活休闲示范区，现代城市中稀缺的原生态山体公园社区。

置业热线 0731-88426688

佐佑公寓

开 发 商：长沙金沙置业开发有限公司
参考价格：5500-6000元/平米
项目地址：长沙经开区盼盼路与东七线交汇处东交口
交通状况：公交线路101、102、704、808、809、114等多趟直达

最新动态：

佐佑公寓在售7-11层31-39平带家电精装公寓，价格5500-6000元/平，全款96折按揭98折。

技术指标：

总占地面积	9399平米	总建筑面积	26956平米
项目类型	公寓	主 推 户 型	30-40平米
容 积 率	3.51	绿 化 率	35.008%
物业公司		物 业 费	

项目简介：

项目总建筑面积约3万㎡，下面四层全部是商业，能满足青年基本所需。项目核心户型是30-40㎡的单间公寓。



置业热线 0731-84088222



保利香槟国际

开 发 商：长沙天骄房地产开发有限公司
参考价格：起价4588元/平米
项目地址：万家丽北路与湘龙路交汇处往西300米
交通状况：星沙205路、2路、星沙206路，地铁5号线湘龙路站（规划中）

最新动态：

保利香槟国际目前在售89-109平三房住宅，价格5000元/平；项目另有165-191平别墅在售，价格12000元/平；商铺价格未定。

技术指标：

总占地面积	419亩	总建筑面积	104万平米
项目类型	公寓、别墅、普通住宅、商铺	主 推 户 型	75-126平米两至四房
容 积 率	3	绿 化 率	35%
物业公司	保利物业	物 业 费	1.8元/平米/月

项目简介：

项目占地面积486亩，包含联排别墅、高层住宅、公寓、商业街和大型集中商业，建成后，将成为星沙片区规模最大的复合型高尚居住区之一。

置业热线 0731-82736666



MOMA当代广场

开 发 商：湖南当代摩码置业有限公司
参考价格：待定
项目地址：开元路与黄兴大道交汇处
交通状况：地铁3号线黄兴大道站，公交204、205、701、星沙102

最新动态：

目前项目体验中心及科技体验馆已正式对外开放，项目入会同步启动：加入MOMA族会员即返400元购物卡，并享受开盘当日房价直减200元/㎡！85-127平米精品户型恭迎品鉴！

技术指标：

总占地面积	102381平米	总建筑面积	338761.1平米
项目类型	普通住宅	主 推 户 型	85-127平米
容 积 率	3.5	绿 化 率	38.87%
物业公司		物 业 费	

项目简介：

MOMA当代广场位于长沙重点发展区域星沙经济开发区开元路与东八线交界处，此区域为星沙城东核心发展区域内，是未来的政治文化中心。

置业热线 0731-88607777

洋湖板块



万科白鹭郡

开发商：长沙市万科房地产开发有限公司
参考价格：住宅6820元/平米
项目地址：坪塘大道与中央大道交汇处
交通状况：地铁三号线

最新动态：

万科白鹭郡100-146㎡装修三房-四房，2梯3户，户户全通透，均价6820元/㎡，洋湖最高性价比纯板装修高层，目前正在火热销售中。

技术指标：

总占地面积	100355平米	总建筑面积	298262平米
项目类型	洋房、普通住宅	主 推 户 型	110平米三房，四房
容 积 率	2.98	绿 化 率	39%
物业公司	万科物业	物 业 费	2.58、6元/平米/月

项目简介：

项目位于7000亩洋湖湿地公园内，毗邻岳麓山风景区，400米对接地铁口，并衔接湘府路大桥直抵省府和南城，周边麓山实验小学、雅礼中学等教育配套近在咫尺。

置业热线 0731-88762666



洋湖style

开发商：湖南上城投资发展有限公司
参考价格：4800元/平米
项目地址：长沙市岳麓区含浦镇含浦产业园内
交通状况：公交909、912、908

最新动态：

洋湖style 84-104平米N+1户型即将加推，世界500强超市2015年开业。

技术指标：

总占地面积	79609.09平米	总建筑面积	301766.28平米
项目类型	城市综合体	主推户型	64-104平米
容积率	4.15	绿化率	44.68%
物业公司		物业费	

项目简介：

项目本身就是一个集住宅、5A级写字楼、五星级酒店、有着近8万平米商业于一体的区域及商业综合体，拥有非常齐备的配套设施。

置业热线 0731-88919999、88925555



中国电建·湘熙水郡

开发商：中国电建设集团房地产（长沙）有限公司
参考价格：起价6080元/平米
项目地址：湘府路大桥南(洋湖大道与潇湘大道交汇处)
交通状况：公交908路西线、908区间线、909a路、909b路、912路、912路

最新动态：

中国电建·湘熙水郡低首付，0利息，在售90-165平，6080元/平起，认购8千抵5.8万，6号栋单价8500-11000元/平，16号栋单价6080-6580元/平。

技术指标：

总占地面积	182495.83平米	总建筑面积	649874.9平米
项目类型	普通住宅	主推户型	90-170平米
容积率	3	绿化率	41.1%
物业公司	戴德梁行、中国水电江河物业	物业费	2.18元/平米/月

项目简介：

小区内部生态景观充满人性化，中心景观、庭院景观，以各不相同文化主题抒写，将“生态化、园林式、健康型”的小区绿化和小区文化生活融为一体。

置业热线 0731-88552666



中海国际社区【橙郡v2.0】

开发商：长沙中海兴业房地产有限公司
参考价格：起价5500元/平米
项目地址：岳麓区猴子石大桥西行1000米
交通状况：地铁3号线，公交912路、912区间线、908路、908西线、909路

最新动态：

中海国际社区精装5500元/㎡起，带1600元每平豪装，toto、摩恩、西蒙、马可波罗等名品顶级配置，以最大性价比解放长沙房价！

技术指标：

总占地面积	9112.06平米	总建筑面积	190369平米
项目类型	普通住宅	主推户型	85-140平米
容积率	4.08	绿化率	40%
物业公司	中海物业管理有限公司	物业费	2.38元/平米/月

项目简介：

整个社区的园林景观和建筑走向、肌理结合地形排布就仿佛一只展翅飞翔的凤凰图腾，为业主带来绝佳的景观，塑造高尚、舒适而特色鲜明的大型社区。

置业热线 0731-82995555



中盈广场

开发商：湖南中盈万嘉置业有限公司
参考价格：待定
项目地址：潇湘大道与岳塘路交汇处（湘府路大桥西）
交通状况：公交63、152、804、905、908东、17、912、909b线等

最新动态：

中盈广场将打造成包括国际化写字楼和临河主题商业街的创意商务集群，预计将于2014年下半年上市，敬请期待。

技术指标：

总占地面积	39.92 亩	总建筑面积	10.3万平米
项目类型	写字楼	主推户型	
容积率	2.81	绿化率	28.6%
物业公司	湖南豪布斯卡酒店物业管理有限公司	物业费	

项目简介：

项目独享460米一线临江，全景视野办公；临湘江2万㎡绿化休闲广场，临雅河规划休闲主题商业，低密办公，2.8容积率——长沙最低密度的办公区，绿色生态办公环境，比肩国际一线都市。

置业热线 0731-88557755



和顺·洋湖壹号

开发商：长沙和顺置业
参考价格：6200元/平米
项目地址：洋湖湿地公园坪塘大道与中央大道交汇处
交通状况：公交908、909、912、17、63、152等

最新动态：
和顺·洋湖壹号金秋特惠，首付1.5成，购房返租2年，参与团购立减3万，主推洋湖正中央88-129㎡纯板尚宅！

总占地面积	49304平米	总建筑面积	17万平米
项目类型	普通住宅、商住楼	主推户型	89-143平米
容积率	3	绿化率	43%
物业公司	和顺物业	物业费	1.98元/平米/月

项目简介：
项目遵循让住户最大限度享受洋湖生活的愿景，毅然舍弃高密度的塔楼产品，采用户户正南正北的设计，让您真正感受舒适通透的居家体验。

置业热线 0731-88559955



恒伟·西雅韵公馆

开发商：长沙先导恒伟房地产开发有限公司
参考价格：待定
项目地址：洋湖生态新城长湾路与滨河路交汇处东北角
交通状况：地铁3号线

最新动态：
恒伟·西雅韵公馆预计2015年4月份开盘，项目预推1、3、5号栋140㎡、170㎡精装大平层。目前正在建设中。

总占地面积	3.12万平米	总建筑面积	77000平米
项目类型	普通住宅、商铺	主推户型	140-210平米
容积率	≤2	绿化率	≥40%
物业公司		物业费	

项目简介：
恒伟·西雅韵项目位于岳麓区洋湖垸片区靳江河路以南、长湾路以北、滨河路以东、雅河以西。建设内容为1#、2#、3# 4#、5#、6#栋住宅、商业、物管及社区用房。

置业热线 0731-88557766



华润·橡树湾

开发商：华润置地（湖南）有限公司
参考价格：5300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：地铁三号线，912路、908路、63路快线、17路

最新动态：
华润·橡树湾在售二期1、2、22号栋78-121平房源，后排1号栋、2号栋价格为4800-5200元/平，前排22号栋大景观房，均价6000元/平米，项目邻博才小学。

总占地面积	168329.94平米	总建筑面积	一期45438.29平米
项目类型	普通住宅	主推户型	80-180平米
容积率	3.15	绿化率	45%
物业公司	湖南华润置地物业	物业费	住宅1.98元/平米/月

项目简介：
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

中心板块



江山如画

开发商：长沙市芙蓉实业公司
参考价格：待定
项目地址：长沙市天心区殷家冲（书院路广厦新村北面）
交通状况：地铁1号线、4号线、6号线；公交4、104、150、702、702区间等

最新动态：
江山如画首推2号栋78平两房和97-111平南北通透板式三房，目前接受诚意咨询。

总占地面积	14172.61平米	总建筑面积	49034.57平米
项目类型	普通住宅	主推户型	97-111平米
容积率	3.5	绿化率	35.2%
物业公司		物业费	

项目简介：
湘江森林系宜居作品，长沙芙蓉实业倾力打造，一线江景南郊公园原生山体，南湖新城核心，坐拥四大核心商圈，全配套生活，便利交通通达全城。

置业热线 0731-89948888、88138868



中建·江山壹号

开发商：湖南中建信和置业有限公司
参考价格：待定
项目地址：湘江中路与南湖路交汇处东南角
交通状况：公交1、101、122、134、139、160、601、901、908区间线等
最新动态：
中建·江山壹号推1号楼169-189平房源，9月28日起开始认筹活动，办卡享10万抵30万优惠。

技术指标：

总占地面积	102066平米	总建筑面积	377480平米
项目类型	公寓、别墅、普通住宅	主推户型	169-189平米
容积率	3.2	绿化率	51%
物业公司		物业费	

项目简介：

中建·江山壹号地处长沙市天心区，位于繁华的南湖新城片区，滨临湘江，西望岳麓山，紧邻橘子洲核心风景区，北有沿江近5万㎡原生山体公园，坐拥不可复制的全画幅江景资源。

置业热线 0731-89866666、89888999



长沙绿地中心

开发商：湖南绿地金融城置业有限公司
参考价格：写字楼起价14800元/平米
项目地址：长沙市芙蓉路金融生态区
交通状况：公交9、109、115、116、128、159、348等；地铁1、6号线

最新动态：

绿地中心第四代智慧商务写字楼，首付2成，现买现收租，全球火爆热销中；30-80平米金铺，2万元/㎡起，10年托管，7%年收益。

技术指标：

总占地面积	23100平米	总建筑面积	25.9万平米
项目类型	写字楼、普通住宅、商铺	主推户型	30-80平米商铺
容积率	约9	绿化率	约25%
物业公司		物业费	

项目简介：

项目具体由一栋200米超高层甲级写字楼、一栋100米准甲级写字楼、一栋100米行政公寓、以及约2.6万平米精品商业组成。

置业热线 0731-88937888、89938888



荣盛花语书苑

开发商：长沙荣苑房地产开发有限公司
参考价格：待定
项目地址：南湖路与书院南路交汇处东南角
交通状况：122、134、139、901、908东、160路、601路等

最新动态：

荣盛花语书苑团购有礼，6000抵2万团购活动正在火爆进行中。

技术指标：

总占地面积	3.87万平米	总建筑面积	21万平米
项目类型	公寓、普通住宅、商铺	主推户型	76-109平米
容积率	4.5	绿化率	40%以上
物业公司	荣盛物业	物业费	

项目简介：

荣盛花语书苑位于二环内，天心区南湖新城，书院路以东，南北紧邻长沙理工大学及湖南邮电学院，文化浓郁，环境优美。

置业热线 0731-88612288



万里江山

开发商：湖南长建兴城房地产开发有限公司
参考价格：9000元/平米
项目地址：长沙市书院路206号（一师范南侧）
交通状况：公交122、901、908、1、160、134等

最新动态：

万里江山在售104-145平橘子洲江景现房，认购优惠25万/套。

技术指标：

总占地面积	15224平米	总建筑面积	66355平方米
项目类型	普通住宅	主推户型	104-145平米
容积率	4.48	绿化率	35.99%
物业公司	长沙兴尚物业管理有限公司	物业费	

项目简介：

万里江山，超大空中花园、观景阳台等多重空间赠送，使用率惊人，而其N+1、N+2的扩张型格局，让空间倍增，更令物业价值大幅提升。

置业热线 0731-88627999

长沙市2014年第三季度商品房预售许可一览表

(长沙市住建委房地产市场监管处、长沙大河西先导区管委会国土规划部建筑房产管理处唯一指定发布)

预售证号	项目名称	开发公司名称	项目地址	栋号	预售证 发证日期	批准预售 面积	批准预 售套数
2014-0329	东业上城	东业地产(长沙)有限公司	芙蓉区远大二路679号	5栋	2014/7/18	14055.39	146
2014-0330	东业上城	东业地产(长沙)有限公司	芙蓉区远大二路679号	6栋	2014/7/18	14074.37	147
2014-0337	中房瑞致国际	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	芙蓉区隆平路218号	一期2栋	2014/8/7	12526.35	116
2014-0338	中房瑞致国际	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	芙蓉区隆平路218号	一期4栋	2014/8/7	11616.52	112
2014-0351	紫御江山	湖南华驰置业有限公司	芙蓉区隆平路169号	二期商业及地下室	2014/8/27	44420.23	558
2014-0381	汇一城	东业地产(长沙)有限公司	芙蓉区远大二路725号	6栋	2014/9/5	18058.6	209
2014-0382	汇一城	东业地产(长沙)有限公司	芙蓉区远大二路725号	8栋	2014/9/5	17141.54	190
2014-0383	汇一城	东业地产(长沙)有限公司	芙蓉区远大二路725号	D栋	2014/9/5	3159.02	93
2014-0384	汇一城	东业地产(长沙)有限公司	芙蓉区远大二路725号	F栋	2014/9/5	3159.02	93
2014-0292	佳海工业园二期	长沙佳海产业园建设投资有限公司	开福区中青路1318号	A1栋	2014/7/4	4677.04	12
2014-0293	佳海工业园二期	长沙佳海产业园建设投资有限公司	开福区中青路1318号	A3栋	2014/7/4	4677.04	12
2014-0294	佳海工业园二期	长沙佳海产业园建设投资有限公司	开福区中青路1318号	A4栋	2014/7/4	4677.04	12
2014-0295	佳海工业园二期	长沙佳海产业园建设投资有限公司	开福区中青路1318号	A5栋	2014/7/4	5584.07	12
2014-0296	佳海工业园二期	长沙佳海产业园建设投资有限公司	开福区中青路1318号	A6栋	2014/7/4	3770.88	8
2014-0297	佳海工业园二期	长沙佳海产业园建设投资有限公司	开福区中青路1318号	A7栋	2014/7/4	3770.88	8
2014-0299	佳海工业园二期	长沙佳海产业园建设投资有限公司	开福区中青路1318号	A10栋	2014/7/4	3630.85	8
2014-0300	佳海工业园二期	长沙佳海产业园建设投资有限公司	开福区中青路1318号	A11栋	2014/7/4	3770.88	8
2014-0301	佳海工业园二期	长沙佳海产业园建设投资有限公司	开福区中青路1318号	A12栋	2014/7/4	6409.67	12
2014-0302	佳海工业园二期	长沙佳海产业园建设投资有限公司	开福区中青路1318号	A13栋	2014/7/4	4289.28	8
2014-0303	佳海工业园二期	长沙佳海产业园建设投资有限公司	开福区中青路1318号	A16栋	2014/7/4	4289.28	8
2014-0304	佳海工业园二期	长沙佳海产业园建设投资有限公司	开福区中青路1318号	A17栋	2014/7/4	4289.28	8
2014-0305	佳海工业园二期	长沙佳海产业园建设投资有限公司	开福区中青路1318号	B11栋	2014/7/4	9119.5	18
2014-0306	佳海工业园二期	长沙佳海产业园建设投资有限公司	开福区中青路1318号	B12栋	2014/7/4	9140.62	18
2014-0307	佳海工业园二期	长沙佳海产业园建设投资有限公司	开福区中青路1318号	D1栋	2014/7/4	5457.15	12
2014-0308	佳海工业园二期	长沙佳海产业园建设投资有限公司	开福区中青路1318号	D2栋	2014/7/4	6219.2	12
2014-0315	佳海工业园二期	长沙佳海产业园建设投资有限公司	开福区中青路1318号	A9栋	2014/7/8	3770.88	8

预售证号	项目名称	开发公司名称	项目地址	栋号	预售证 发证日期	批准预售 面积	批准预 售套数
2014-0339	黄兴路·凤凰天街	长沙北辰房地产开发有限公司	开福区晴岚路68号	B1E1	2014/8/8	132329.83	1363
2014-0343	华创国际广场	长沙华创房地产开发有限公司	开福区芙蓉中路一段109号	1#楼	2014/8/22	129078.72	492
2014-0345	绿地海外滩	长沙上城置业有限公司	开福区高冲路8号	1栋	2014/8/27	4527.21	36
2014-0346	绿地海外滩	长沙上城置业有限公司	开福区高冲路8号	3栋	2014/8/27	4527.21	36
2014-0347	绿地海外滩	长沙上城置业有限公司	开福区高冲路8号	4栋	2014/8/27	4527.21	36
2014-0348	绿地海外滩	长沙上城置业有限公司	开福区高冲路8号	9栋	2014/8/27	3107.96	24
2014-0349	绿地海外滩	长沙上城置业有限公司	开福区高冲路8号	10栋	2014/8/27	3107.96	24
2014-0350	绿地海外滩	长沙上城置业有限公司	开福区高冲路8号	12栋	2014/8/27	3107.96	24
2014-0355	中国铁建山语城	中铁房地产集团长沙置业有限公司	开福区秀峰路69号	三期1栋	2014/8/29	13601.66	134
2014-0356	中国铁建山语城	中铁房地产集团长沙置业有限公司	开福区秀峰路69号	三期3栋	2014/8/29	12543.26	134
2014-0357	中国铁建山语城	中铁房地产集团长沙置业有限公司	开福区秀峰路69号	5栋	2014/8/29	13826.92	136
2014-0358	万国城MOMA	当代置业(湖南)有限公司	长沙市开福区福元西路199号	17号栋	2014/8/28	34116.83	197
2014-0359	万国城MOMA	当代置业(湖南)有限公司	长沙市开福区福元西路199号	20号栋	2014/8/28	34050.32	164
2014-0360	绿地海外滩	长沙上城置业有限公司	开福区高冲路8号	16栋	2014/8/29	18262.6	217
2014-0361	绿地海外滩	长沙上城置业有限公司	开福区高冲路8号	17栋	2014/8/29	18262.6	217
2014-0362	绿地海外滩	长沙上城置业有限公司	开福区高冲路8号	18栋	2014/8/29	25271.34	254
2014-0363	绿地海外滩	长沙上城置业有限公司	开福区高冲路8号	19栋	2014/8/29	25271.34	254
2014-0385	科大佳园北区	湖南省第六工程有限公司	开福区双拥路596号	6栋	2014/9/5	19784	210
2014-0386	科大佳园北区	湖南省第六工程有限公司	开福区双拥路596号	北区19栋	2014/9/5	38502.62	271
2014-0422	高岭国际商贸城	长沙香江商贸物流城开发有限公司	开福区兴联路669号	一期	2014/9/16	93154.25	1541
2014-0423	塞兰雅园	长沙黎明投资发展有限公司	开福区楚家湖路83号	2号栋	2014/9/17	18091.12	200
2014-0428	中铁水映加州	湖南青竹湖置业有限公司	开福区太阳山路688号	4栋	2014/9/19	17636.76	158
2014-0429	金色溪泉湾	湖南信远智邦置业有限公司	开福区听泉路199号	A12栋	2014/9/19	11620.86	102
2014-0430	金色溪泉湾	湖南信远智邦置业有限公司	开福区听泉路199号	A13栋	2014/9/19	13156.64	136
2014-0431	金色溪泉湾	湖南信远智邦置业有限公司	开福区听泉路199号	A14栋	2014/9/19	13156.64	136
2014-0432	金色溪泉湾	湖南信远智邦置业有限公司	开福区听泉路199号	A15栋	2014/9/19	11615.25	102
2014-0450	湘江壹号	长沙创远置业有限公司	开福区芙蓉北路与创远路交汇处	二期11栋	2014/9/25	2025.7	1
2014-0451	凤凰天街B2E2区	长沙北辰房地产开发有限公司	黄兴路·凤凰天街B2E2区	B2E2	2014/9/25	85461.59	680
2014-0467	英祥春天	湖南英祥房地产开发有限公司	开福区福元西路220号	二期1、2栋	2014/9/30	30009.1	657
2014-0261	通用时代国际社区	通用地产长沙有限公司	天心区赤岭路215号	西地块商铺	2014/9/15	340.85	6
2014-0314	鑫远尚玺	湖南鑫远投资集团有限公司	天心区湘府西路31号	4栋	2014/7/8	11735.86	88
2014-0321	鑫远和城	湖南鑫远投资集团有限公司	天心区芙蓉南路二段368号	24栋	2014/7/11	11601.97	108
2014-0322	兴威帕克水岸	湖南兴威建设开发集团有限公司	天心区南二环二段306号	7栋	2014/7/11	26831.12	248
2014-0323	兴威帕克水岸	湖南兴威建设开发集团有限公司	天心区南二环二段306号	8栋	2014/7/11	17875	156

预售证号	项目名称	开发公司名称	项目地址	栋号	预售证 发证日期	批准预售 面积	批准预 售套数
2014-0326	水墨林溪苑	长沙楚顺置业有限责任公司	天心区云峰路58号	1栋	2014/7/18	17019.13	246
2014-0327	水墨林溪苑	长沙楚顺置业有限责任公司	天心区云峰路58号	4栋	2014/7/18	10422.38	110
2014-0328	水墨林溪苑	长沙楚顺置业有限责任公司	天心区云峰路58号	5栋	2014/7/18	11056.5	104
2014-0331	富兴·汇中央	长沙市金地房地产开发有限公司	天心区新韶东路356号	5栋	2014/7/18	33187.6	290
2014-0332	富兴·汇中央	长沙市金地房地产开发有限公司	天心区新韶东路356号	6、8栋	2014/7/18	26525.89	226
2014-0333	富兴·汇中央	长沙市金地房地产开发有限公司	天心区新韶东路356号	7栋	2014/7/18	22395.85	218
2014-0335	万科紫台	湖南万科和顺置业有限公司	天心区湘江南路36号	12栋	2014/7/25	3730.08	26
2014-0341	碧水春城	湖南日兴房地产开发有限公司	长沙市天心区刘家冲南路599号	17栋	2014/8/19	14124.23	120
2014-0366	九峰远见	湖南新鸿业置业有限公司	天心区新姚南路169号	五区1栋	2014/9/1	9858.68	87
2014-0367	九峰远见	湖南新鸿业置业有限公司	天心区新姚南路169号	五区4栋	2014/9/1	12176.42	108
2014-0368	九峰远见	湖南新鸿业置业有限公司	天心区新姚南路169号	7栋	2014/9/1	22562.39	138
2014-0387	富兴·汇中央	长沙市金地房地产开发有限公司	天心区新韶东路356号	9栋	2014/9/5	32163.98	264
2014-0388	水墨林溪苑	长沙楚顺置业有限责任公司	天心区云峰路58号	2栋	2014/9/5	21701.71	189
2014-0389	水墨林溪苑	长沙楚顺置业有限责任公司	天心区云峰路58号	3栋	2014/9/5	11732.03	108
2014-0425	北辰中央公园	长沙世纪御景房地产有限公司	天心区雀园路468号	16栋	2014/9/19	3705.92	31
2014-0426	北辰中央公园	长沙世纪御景房地产有限公司	天心区雀园路468号	17栋	2014/9/19	3686.19	31
2014-0427	钱隆首府	湖南中旅房地产发展有限公司	天心区轻院路141号	3栋	2014/9/19	32116.52	321
2014-0437	湘江雅颂居	长沙广悦置业有限公司	天心区新韶西路398号	1栋	2014/9/19	26453.09	227
2014-0438	长城水郡	湖南天城置业发展有限公司	天心区中意一路1068号	13栋	2014/9/19	4713.6	48
2014-0439	长城水郡	湖南天城置业发展有限公司	天心区中意一路1068号	14栋	2014/9/19	9427.2	96
2014-0440	长城水郡	湖南天城置业发展有限公司	天心区中意一路1068号	15栋	2014/9/19	19614.48	176
2014-0441	长城水郡	湖南天城置业发展有限公司	天心区中意一路1068号	E栋	2014/9/19	1586.99	9
2014-0442	长城水郡	湖南天城置业发展有限公司	天心区中意一路1068号	F#栋	2014/9/19	699.27	7
2014-0453	中建江山壹号	湖南中建信和置业有限公司	天心区橘洲湾路8号	1栋	2014/9/26	16292.69	88
2014-0459	北辰中央公园	长沙世纪御景房地产有限公司	天心区雀园路468号	35栋	2014/9/28	963.14	4
2014-0460	北辰中央公园	长沙世纪御景房地产有限公司	天心区雀园路468号	39栋	2014/9/28	1197.76	4
2014-0461	北辰中央公园	长沙世纪御景房地产有限公司	天心区雀园路468号	28栋	2014/9/28	1884.5	8
2014-0462	北辰中央公园	长沙世纪御景房地产有限公司	天心区雀园路468号	29栋	2014/9/28	1260.39	5
2014-0465	华远华中心	长沙橘韵投资有限公司	天心区湘江中路二段36号	3号楼	2014/9/29	82444	289
2014-0468	荣悦台	湖南金基投资置业有限公司	天心区黄土岭路188号	1栋住宅楼	2014/9/30	15412.89	124
2014-0469	荣悦台	湖南金基投资置业有限公司	天心区黄土岭路188号	3栋住宅楼	2014/9/30	34198.72	256
2014-0056	富基世纪公园	湖南富基置业有限公司	望城区星城镇	41、42	2014/7/11	24460.88	192
2014-0057	富基世纪公园	湖南富基置业有限公司	望城区星城镇	43	2014/7/11	13164.22	96
2014-0162	勤诚达·新界	湖南勤诚达地产有限公司	望城县星城镇月亮社区	H1栋	2014/7/11	27120.14	267

预售证号	项目名称	开发公司名称	项目地址	栋号	预售证 发证日期	批准预售 面积	批准预 售套数
2014-0163	勤诚达·新界	湖南勤诚达地产有限公司	望城县星城镇月亮社区	H2栋	2014/7/11	17168.37	160
2014-0169	丽景华庭	长沙德凯房地产开发有限公司	望城县高塘岭镇雷锋东路北侧	幼儿园	2014/7/3	1932.71	1
2014-0170	荣盛·岳麓峰景	长沙荣湘房地产开发有限公司	长沙市望城区黄金镇金山桥社区	22	2014/7/31	29701.78	256
2014-0171	荣盛·岳麓峰景	长沙荣湘房地产开发有限公司	长沙市望城区黄金镇金山桥社区	14	2014/7/31	9451.73	71
2014-0172	金地三千府	湖南金麓房地产开发有限公司	望城区黄金镇	G299#栋	2014/7/7	25823.9	270
2014-0173	金地三千府	湖南金麓房地产开发有限公司	望城区黄金镇	1-L24	2014/7/9	1518.64	4
2014-0174	金地三千府	湖南金麓房地产开发有限公司	望城区黄金镇	1-L25	2014/7/9	1518.64	4
2014-0175	金地三千府	湖南金麓房地产开发有限公司	望城区黄金镇	1-L26	2014/7/9	2228.02	6
2014-0176	百合湖滨	湖南湘雅百合置业有限公司	望城县高塘岭镇文源中路154号	6号栋	2014/7/18	9422.08	66
2014-0177	百合湖滨	湖南湘雅百合置业有限公司	望城县高塘岭镇文源中路154号	7#栋	2014/7/18	10906.72	75
2014-0178	丽景华庭	长沙德凯房地产开发有限公司	望城县高塘岭镇雷锋东路北侧	29栋	2014/7/25	5831.74	38
2014-0179	丽景华庭	长沙德凯房地产开发有限公司	望城县高塘岭镇雷锋东路北侧	37栋	2014/7/25	4233.01	33
2014-0180	丽景华庭	长沙德凯房地产开发有限公司	望城县高塘岭镇雷锋东路北侧	38栋	2014/7/25	6788.64	47
2014-0184	金泽园住宅小区	长沙金德置业发展有限责任公司	望城区普瑞大道与金甲冲路交汇处东南角	1	2014/7/24	5570.68	30
2014-0185	正荣·财富中心	正荣(长沙)置业有限公司	长沙市望城区高塘岭镇	1#	2014/8/8	15171.52	128
2014-0186	正荣·财富中心	正荣(长沙)置业有限公司	长沙市望城区高塘岭镇	4#	2014/8/8	16391.74	136
2014-0187	湾田中南(国际)商贸物流园	长沙港湾置业有限公司	长沙市望城区丁字镇双桥村	4号栋	2014/8/12	106465.52	1257
2014-0188	报业文化城	湖南报业房地产发展有限责任公司	望城县黄金乡金山桥社区	二期商铺	2014/8/12	943.38	8
2014-0189	报业文化城	湖南报业房地产发展有限责任公司	望城县黄金乡金山桥社区	双27栋	2014/8/12	725.62	2
2014-0190	报业文化城	湖南报业房地产发展有限责任公司	望城县黄金乡金山桥社区	双28栋	2014/8/12	725.62	2
2014-0191	报业文化城	湖南报业房地产发展有限责任公司	望城县黄金乡金山桥社区	双29栋	2014/8/12	725.62	2
2014-0192	报业文化城	湖南报业房地产发展有限责任公司	望城县黄金乡金山桥社区	高19栋	2014/8/12	17610.78	192
2014-0193	金地三千府	湖南金麓房地产开发有限公司	望城区黄金镇	G999#栋	2014/8/8	25328.68	262
2014-0194	龙湖·湘风原著	长沙龙湖房地产开发有限公司	长沙市望城区银星路555号	1	2014/8/12	790.49	5
2014-0195	龙湖·湘风原著	长沙龙湖房地产开发有限公司	长沙市望城区银星路555号	2	2014/8/12	790.49	5
2014-0196	龙湖·湘风原著	长沙龙湖房地产开发有限公司	长沙市望城区银星路555号	3	2014/8/12	1260.32	8
2014-0197	龙湖·湘风原著	长沙龙湖房地产开发有限公司	长沙市望城区银星路555号	56	2014/8/12	528.5	2
2014-0198	龙湖·湘风原著	长沙龙湖房地产开发有限公司	长沙市望城区银星路555号	57	2014/8/12	528.5	2
2014-0199	龙湖·湘风原著	长沙龙湖房地产开发有限公司	长沙市望城区银星路555号	58	2014/8/12	528.5	2
2014-0200	龙湖·湘风原著	长沙龙湖房地产开发有限公司	长沙市望城区银星路555号	64	2014/8/12	528.5	2
2014-0201	新地·东方明珠	湖南新地置业发展有限公司	长沙市望城区金星大道	一期C组团15#栋	2014/8/19	932.09	4
2014-0202	新地·东方明珠	湖南新地置业发展有限公司	长沙市望城区金星大道	一期C组团16#栋	2014/8/19	932.09	4
2014-0203	新地·东方明珠	湖南新地置业发展有限公司	长沙市望城区金星大道	一期C组团17#栋	2014/8/19	932.09	4
2014-0204	新地·东方明珠	湖南新地置业发展有限公司	长沙市望城区金星大道	一期C组团18#栋	2014/8/19	932.09	4

预售证号	项目名称	开发公司名称	项目地址	栋号	预售证 发证日期	批准预售 面积	批准预 售套数
2014-0205	新地·东方明珠	湖南新地置业发展有限公司	长沙市望城区金星大道	一期C组团19#栋	2014/8/19	1745.83	8
2014-0206	新地·东方明珠	湖南新地置业发展有限公司	长沙市望城区金星大道	一期C组团20#栋	2014/8/19	1745.83	8
2014-0207	新地·东方明珠	湖南新地置业发展有限公司	长沙市望城区金星大道	一期C组团21#栋	2014/8/19	2003.16	8
2014-0208	新地·东方明珠	湖南新地置业发展有限公司	长沙市望城区金星大道	一期C组团24#栋	2014/8/19	1028.63	4
2014-0209	新地·东方明珠	湖南新地置业发展有限公司	长沙市望城区金星大道	一期C组团25#栋	2014/8/19	1028.64	4
2014-0210	高城·自然城(1期)	长沙市望城区纬地置业有限公司	长沙市望城区高塘岭镇高裕垸	13#	2014/8/13	11512.23	90
2014-0211	高城·自然城(1期)	长沙市望城区纬地置业有限公司	长沙市望城区高塘岭镇高裕垸	20栋	2014/8/13	10112.62	72
2014-0212	正荣·财富中心	正荣(长沙)置业有限公司	长沙市望城区高塘岭镇	3	2014/8/19	32182.64	268
2014-0218	星月·绿洲住宅小区	湖南省熙日实业投资有限公司	长沙市望城区月亮岛街道	6栋	2014/9/17	24223.8	120
2014-0219	新雅创业园	湖南省新雅投资开发建设有限公司	望城区铜官镇	A7-1	2014/8/28	1358.15	1
2014-0220	新雅创业园	湖南省新雅投资开发建设有限公司	望城区铜官镇	A7-2	2014/8/28	1358.15	1
2014-0221	新雅创业园	湖南省新雅投资开发建设有限公司	望城区铜官镇	C4-1	2014/8/28	836.57	3
2014-0222	龙湖·湘风原著	长沙龙湖房地产开发有限公司	长沙市望城区银星路555号	55	2014/8/29	1634.4	10
2014-0223	龙湖·湘风原著	长沙龙湖房地产开发有限公司	长沙市望城区银星路555号	S2	2014/8/29	2697.29	35
2014-0224	龙湖·湘风原著	长沙龙湖房地产开发有限公司	长沙市望城区银星路555号	S3	2014/8/29	1085.19	13
2014-0225	龙湖·湘风原著	长沙龙湖房地产开发有限公司	长沙市望城区银星路555号	S4	2014/8/29	1562.58	19
2014-0226	龙湖·湘风原著	长沙龙湖房地产开发有限公司	长沙市望城区银星路555号	S5	2014/8/29	3912	53
2014-0227	龙湖·湘风原著	长沙龙湖房地产开发有限公司	长沙市望城区银星路555号	S6	2014/8/29	1119.02	16
2014-0228	龙湖·湘风原著	长沙龙湖房地产开发有限公司	长沙市望城区银星路555号	S9	2014/8/29	2552.27	26
2014-0229	龙湖·湘风原著	长沙龙湖房地产开发有限公司	长沙市望城区银星路555号	S10	2014/8/29	3199.9	28
2014-0230	龙湖·湘风原著	长沙龙湖房地产开发有限公司	长沙市望城区银星路555号	S11	2014/8/29	1795.13	24
2014-0231	金地三千府	湖南金麓房地产开发有限公司	望城区黄金镇	1#	2014/8/28	6313.51	105
2014-0232	桂芳佳园	湖南致富房地产开发有限公司	望城区黄金园街道普瑞西路南侧	7	2014/9/4	15907.52	143
2014-0233	桂芳佳园	湖南致富房地产开发有限公司	望城区黄金园街道普瑞西路南侧	10	2014/9/4	1404.7	16
2014-0234	桂芳佳园	湖南致富房地产开发有限公司	望城区黄金园街道普瑞西路南侧	11	2014/9/4	1341.59	20
2014-0235	荣盛·岳麓峰景	长沙荣湘房地产开发有限公司	长沙市望城区黄金镇金山桥社区	23	2014/9/5	29153.42	267
2014-0236	荣盛·岳麓峰景	长沙荣湘房地产开发有限公司	长沙市望城区黄金镇金山桥社区	15	2014/9/5	9583.54	72
2014-0237	澳海澜庭	湖南澳海房地产开发有限公司	望城区银星路	66#	2014/9/11	24604.93	253
2014-0238	澳海澜庭	湖南澳海澜庭房地产开发有限公司	望城区银星路	2#地下室	2014/9/11	1645.68	27
2014-0239	澳海澜庭	湖南澳海澜庭房地产开发有限公司	望城区银星路	3#地下室	2014/9/11	1329.25	18
2014-0240	澳海澜庭	湖南澳海澜庭房地产开发有限公司	望城区银星路	28#	2014/9/17	3354.24	36
2014-0258	龙湖·湘风原著	长沙龙湖房地产开发有限公司	长沙市望城区银星路555号	44	2014/9/23	1468.38	9
2014-0309	鄱阳小区	长沙申奥房地产开发有限公司	雨花区洞井镇鄱阳村	4栋	2014/7/7	8093.25	72
2014-0310	鄱阳小区	长沙申奥房地产开发有限公司	雨花区洞井镇鄱阳村	5栋	2014/7/7	8090.42	72

预售证号	项目名称	开发公司名称	项目地址	栋号	预售证 发证日期	批准预售 面积	批准预 售套数
2014-0311	嘉福长安郡	湖南嘉福房地产开发有限公司	雨花区万芙北路539号	9栋	2014/7/7	9839.48	68
2014-0312	清溪川玖号	湖南润和房地产开发有限公司	雨花区木莲东路299号	4栋	2014/7/7	11298.77	94
2014-0313	清溪川玖号	湖南润和房地产开发有限公司	雨花区木莲东路299号	5栋	2014/7/7	13742.57	97
2014-0316	绿地之窗	长沙绿地高铁新城置业有限公司	雨花区湘天路499号	8栋	2014/7/14	23375.5	200
2014-0317	万境水岸和苑	湖南东润房地产开发有限责任公司	雨花区湘府东路二段300号	19栋	2014/7/10	21321.64	135
2014-0318	泰禹·彩云之翼	湖南省泰禹实业有限公司	雨花区白冶路168号	4期3栋	2014/7/11	18811.38	194
2014-0319	泰禹·彩云之翼	湖南省泰禹实业有限公司	雨花区白冶路168号	4期6栋	2014/7/11	11869.23	102
2014-0320	泰禹·彩云之翼	湖南省泰禹实业有限公司	雨花区白冶路168号	4期9栋	2014/7/11	14603.76	139
2014-0324	御溪国际	红星实业集团有限公司	雨花区迎新路499号	1、2、3栋	2014/7/17	65730.57	815
2014-0325	御溪国际	红星实业集团有限公司	雨花区迎新路499号	4栋	2014/7/17	6337.18	75
2014-0334	双塔国际广场	湖南兴鸿源投资开发有限公司	雨花区湘府东路二段258号	双塔国际广场	2014/7/23	49639.59	300
2014-0336	嘉宇·中央	湖南省新康桥房地产开发有限公司	雨花区长沙大道605号盛世华章	C1栋	2014/8/20	1724.7	13
2014-0340	绿地之窗	长沙绿地高铁新城置业有限公司	雨花区湘天路499号	15栋	2014/8/19	13325.4	132
2014-0342	芒果天地	湖南北山房地产开发有限公司	车站南路171号	8、9附属楼	2014/8/22	2327.58	7
2014-0344	才子嘉都	湖南湘天才华房地产有限公司	雨花区万芙北路600号	9栋	2014/8/25	18951.83	267
2014-0352	五矿万境蓝山	湖南东润房地产开发有限责任公司	雨花区汇金路288号	43栋	2014/8/28	2466.6	12
2014-0353	五矿万境蓝山	湖南东润房地产开发有限责任公司	雨花区汇金路288号	45栋	2014/8/28	2263.48	11
2014-0354	五矿万境蓝山	湖南东润房地产开发有限责任公司	雨花区汇金路288号	49栋	2014/8/28	2466.6	12
2014-0364	蓝光·幸福满庭	湖南瑞琪置业有限公司	雨花区木莲东路413号	7栋	2014/8/29	11399.68	128
2014-0365	新华都万家城	长沙中泛置业有限公司	雨花区长沙大道789号	1、2栋	2014/8/29	47805.34	456
2014-0369	长房半岛蓝湾	湖南国广置业有限公司	雨花区湘府东路一段969号	A1栋	2014/9/3	23334.82	231
2014-0370	长房半岛蓝湾	湖南国广置业有限公司	雨花区湘府东路一段969号	A3栋	2014/9/3	13239.3	120
2014-0371	长房半岛蓝湾	湖南国广置业有限公司	雨花区湘府东路一段969号	B1栋	2014/9/3	26819.46	456
2014-0372	长房半岛蓝湾	湖南国广置业有限公司	雨花区湘府东路一段969号	E1栋	2014/9/3	1453.3	6
2014-0373	长房半岛蓝湾	湖南国广置业有限公司	雨花区湘府东路一段969号	E2栋	2014/9/3	1453.3	6
2014-0374	长房半岛蓝湾	湖南国广置业有限公司	雨花区湘府东路一段969号	E3栋	2014/9/3	1068.75	4
2014-0375	长房半岛蓝湾	湖南国广置业有限公司	雨花区湘府东路一段969号	E4栋	2014/9/3	1445.21	6
2014-0376	长房半岛蓝湾	湖南国广置业有限公司	雨花区湘府东路一段969号	E5栋	2014/9/3	1066.41	4
2014-0377	长房半岛蓝湾	湖南国广置业有限公司	雨花区湘府东路一段969号	E6栋	2014/9/3	1068.75	4
2014-0378	长房半岛蓝湾	湖南国广置业有限公司	雨花区湘府东路一段969号	E7栋	2014/9/3	1453.3	6
2014-0379	长房半岛蓝湾	湖南国广置业有限公司	雨花区湘府东路一段969号	E8栋	2014/9/3	1066.41	4
2014-0380	长房半岛蓝湾	湖南国广置业有限公司	雨花区湘府东路一段969号	E9栋	2014/9/3	1445.21	6
2014-0390	万科魅力之城	湖南湘诚壹佰置地有限公司	雨花区劳动东路1299号	9栋	2014/9/11	20364.12	189
2014-0391	万科魅力之城	湖南湘诚壹佰置地有限公司	雨花区劳动东路1299号	12栋	2014/9/11	21335.82	198

预售证号	项目名称	开发公司名称	项目地址	栋号	预售证 发证日期	批准预售 面积	批准预 售套数
2014-0392	地泰御璟苑	湖南地泰置业有限公司	雨花区人民中路72号	1栋	2014/9/15	32726.39	260
2014-0393	地泰御璟苑	湖南地泰置业有限公司	雨花区人民中路72号	2栋	2014/9/15	36200.82	686
2014-0394	地泰御璟苑	湖南地泰置业有限公司	雨花区人民中路72号	3栋	2014/9/15	13695.49	93
2014-0395	地泰御璟苑	湖南地泰置业有限公司	雨花区人民中路72号	4栋	2014/9/15	12812.69	124
2014-0396	地泰御璟苑	湖南地泰置业有限公司	雨花区人民中路72号	5栋	2014/9/15	26661.55	217
2014-0411	丰升德润小区	长沙丰升置业有限责任公司	雨花区莲湖路2号	15栋	2014/9/15	10458	84
2014-0412	丰升德润小区	长沙丰升置业有限责任公司	雨花区莲湖路2号	16栋	2014/9/15	20916	168
2014-0413	丰升德润小区	长沙丰升置业有限责任公司	雨花区莲湖路2号	17栋	2014/9/15	20916	168
2014-0414	丰升德润小区	长沙丰升置业有限责任公司	雨花区莲湖路2号	18栋	2014/9/15	11922	180
2014-0415	丰升德润小区	长沙丰升置业有限责任公司	雨花区莲湖路2号	19栋	2014/9/15	11746.2	120
2014-0416	丰升德润小区	长沙丰升置业有限责任公司	雨花区莲湖路2号	20栋	2014/9/15	1898.95	3
2014-0417	丰升德润小区	长沙丰升置业有限责任公司	雨花区莲湖路2号	21栋	2014/9/15	28983.88	497
2014-0424	武广美寓	湖南省浩翔置业有限公司	雨花区沙湾路388号	3、4栋	2014/9/19	30389.6	414
2014-0433	五矿万境蓝山	湖南东润房地产开发有限责任公司	雨花区汇金路288号	52栋	2014/9/19	1618.34	8
2014-0434	五矿万境蓝山	湖南东润房地产开发有限责任公司	雨花区汇金路288号	53栋	2014/9/19	2422.8	12
2014-0435	五矿万境蓝山	湖南东润房地产开发有限责任公司	雨花区汇金路288号	55栋	2014/9/19	2692.52	12
2014-0436	五矿万境蓝山	湖南东润房地产开发有限责任公司	雨花区汇金路288号	56栋	2014/9/19	2422.8	12
2014-0443	汇财御景湾	湖南汇财投资有限公司	雨花区湘府东路二段99号	11栋	2014/9/23	28780.18	193
2014-0444	金海工业园	长沙日晶电器科技开发有限公司	雨花区金海路177号	1号栋厂房	2014/9/25	8087.02	6
2014-0445	金海工业园	长沙日晶电器科技开发有限公司	雨花区金海路177号	2号栋厂房	2014/9/25	5582.51	4
2014-0448	万科魅力之城	湖南湘诚壹佰置地有限公司	雨花区劳动东路1299号	10栋	2014/9/25	20687.36	192
2014-0449	万科魅力之城	湖南湘诚壹佰置地有限公司	雨花区劳动东路1299号	11栋	2014/9/25	21333.84	198
2014-0452	芒果天地	湖南北山房地产开发有限公司	车站南路171号	10栋	2014/9/26	34153.11	505
2014-0456	金海工业园	长沙日晶电器科技开发有限公司	雨花区金海路177号	3号栋厂房	2014/9/25	5618.58	6
2014-0457	金海工业园	长沙日晶电器科技开发有限公司	雨花区金海路177号	4号厂房	2014/9/25	12572.83	15
2014-0463	武广美寓	湖南省浩翔置业有限公司	雨花区沙湾路388号	1栋	2014/9/29	23800.56	264
2014-0464	武广美寓	湖南省浩翔置业有限公司	雨花区沙湾路388号	2栋	2014/9/29	24161.8	267
2014-0466	旭辉国际广场	湖南物华投资发展有限公司	雨花区劳动东路222号	R2栋	2014/9/30	19949.12	186
XD14-0245	振业城	湖南振业房地产开发有限公司	岳麓区麓景路628号	一期63栋	2014/7/11	3618.99	24
XX14-0023	天麓尚层	长沙高鑫房地产开发有限公司	岳麓区雷锋大道609号	三期LP4栋	2014/7/1	960.58	4
XX14-0024	天麓尚层	长沙高鑫房地产开发有限公司	岳麓区雷锋大道609号	三期LP3栋	2014/7/1	960.58	4
XX14-0025	天麓尚层	长沙高鑫房地产开发有限公司	岳麓区雷锋大道609号	三期LP2栋	2014/7/1	960.58	4
XX14-0026	天麓尚层	长沙高鑫房地产开发有限公司	岳麓区雷锋大道609号	三期LP1栋	2014/7/1	960.58	4
XX14-0027	天麓尚层	长沙高鑫房地产开发有限公司	岳麓区雷锋大道609号	三期LP9栋	2014/7/1	938.63	4

预售证号	项目名称	开发公司名称	项目地址	栋号	预售证 发证日期	批准预售 面积	批准预 售套数
XX14-0033	天麓尚层	长沙高鑫房地产开发有限公司	岳麓区雷锋大道609号	三期LP10栋	2014/7/1	938.64	4
XX14-0034	金鼎公园尚	湖南金鼎房地产开发有限公司	车塘河路90号	11栋	2014/7/1	39236.45	381
XX14-0035	金鼎公园尚	湖南金鼎房地产开发有限公司	车塘河路90号	10栋、商4	2014/7/1	38595.53	362
XX14-0036	钰龙天下	湖南恒东房地产开发有限公司	岳麓区佑母塘路799号	住宅4栋	2014/7/3	29548.08	272
XX14-0037	楷林国际	楷林(长沙)置业有限公司	岳麓区滨江路53号	A座	2014/7/3	43024	265
XX14-0038	楷林国际	楷林(长沙)置业有限公司	岳麓区滨江路53号	B座	2014/7/3	62679.78	371
XX14-0039	弘德好莱城	湖南省源城置业有限公司	枫林三路与麓云路交汇处沿枫林三路由东往西750米	6栋	2014/7/9	35524.7	408
XX14-0040	和泓梅溪四季	湖南和泓房地产开发有限公司	岳麓区映日路599号	二期6、7栋	2014/7/24	31292.46	256
XX14-0041	新长海麓谷中心	湖南长海投资置业控股集团有限公司	长沙市高新区麓谷大道627号	B-1栋	2014/7/10	26213.64	94
XX14-0042	芯城科技园	长沙高新开发区信息产业园房地产投资有限公司	岳麓区岳麓西大道588号	9栋	2014/7/11	18459.45	16
XX14-0043	芯城科技园	长沙高新开发区信息产业园房地产投资有限公司	岳麓区岳麓西大道588号	8栋	2014/7/11	18459.39	37
XX14-0044	芯城科技园	长沙高新开发区信息产业园房地产投资有限公司	岳麓区岳麓西大道588号	1栋	2014/7/11	41073.48	110
XX14-0045	振业城	湖南振业房地产开发有限公司	岳麓区麓景路628号	一期50栋	2014/7/16	867.66	4
XX14-0046	振业城	湖南振业房地产开发有限公司	岳麓区麓景路628号	一期56栋	2014/7/16	557.82	2
XX14-0047	振业城	湖南振业房地产开发有限公司	岳麓区麓景路628号	一期45栋	2014/7/16	882.3	4
XX14-0048	振业城	湖南振业房地产开发有限公司	岳麓区麓景路628号	一期54栋	2014/7/16	557.82	2
XX14-0049	振业城	湖南振业房地产开发有限公司	岳麓区麓景路628号	一期34栋	2014/7/16	670.47	3
XX14-0050	振业城	湖南振业房地产开发有限公司	岳麓区麓景路628号	一期55栋	2014/7/16	557.82	2
XX14-0051	天麓尚层	长沙高鑫房地产开发有限公司	岳麓区雷锋大道609号	三期LP24栋	2014/7/18	533.54	2
XX14-0052	天麓尚层	长沙高鑫房地产开发有限公司	岳麓区雷锋大道609号	三期LP23栋	2014/7/18	533.54	2
XX14-0053	天麓尚层	长沙高鑫房地产开发有限公司	岳麓区雷锋大道609号	三期LP22栋	2014/7/18	533.54	2
XX14-0054	天麓尚层	长沙高鑫房地产开发有限公司	岳麓区雷锋大道609号	三期LP21栋	2014/7/18	533.54	2
XX14-0055	天麓尚层	长沙高鑫房地产开发有限公司	岳麓区雷锋大道609号	三期LP16栋	2014/7/18	533.54	2
XX14-0056	天麓尚层	长沙高鑫房地产开发有限公司	岳麓区雷锋大道609号	三期LP15栋	2014/7/18	533.54	2
XX14-0065	弘德好莱城	湖南省源城置业有限公司	枫林三路与麓云路交汇处沿枫林三路由东往西750米	5、7-10栋	2014/7/21	99884.17	1023
XX14-0066	万科白鹭郡	长沙市万科房地产开发有限公司	洋湖垸中央大道	12栋	2014/7/17	18323.58	165
XX14-0067	中国电建·湘熙水郡	中国水电建设集团房地产(长沙)有限公司	洋湖	16	2014/7/18	30315.75	283
XX14-0068	创智园	长沙梅溪湖国际研发中心置业有限公司	岳麓区梅溪湖路56号	二期11栋	2014/7/23	8550.28	8
XX14-0069	合能璞丽	湖南永进合能房地产开发有限公司	岳麓区看云路111号璞丽景园	8	2014/7/28	16223.36	192
XX14-0070	合能璞丽	湖南永进合能房地产开发有限公司	岳麓区看云路111号璞丽景园	9栋	2014/7/28	16711.2	198
XX14-0071	合能璞丽	湖南永进合能房地产开发有限公司	岳麓区看云路111号璞丽景园	13栋	2014/7/28	5115.45	30
XX14-0072	滨江一号	湖南丰泰投资有限公司	岳麓区观沙岭	6栋	2014/7/28	697.12	1
XX14-0073	滨江一号	湖南丰泰投资有限公司	岳麓区观沙岭	7栋	2014/7/28	697.12	1
XX14-0074	滨江一号	湖南丰泰投资有限公司	岳麓区观沙岭	8栋	2014/7/28	697.12	1

预售证号	项目名称	开发公司名称	项目地址	栋号	预售证 发证日期	批准预售 面积	批准预 售套数
XX14-0075	滨江一号	湖南丰泰投资有限公司	岳麓区观沙岭	9栋	2014/7/28	697.12	1
XX14-0076	滨江一号	湖南丰泰投资有限公司	岳麓区观沙岭	10、11栋	2014/7/28	13267.99	32
XX14-0077	滨江一号	湖南丰泰投资有限公司	岳麓区观沙岭	临街商铺	2014/7/28	3099.24	46
XX14-0078	金茂广场	长沙金茂梅溪湖国际广场置业有限公司	梅溪湖环湖路1099号	10栋	2014/7/28	1896.16	1
XX14-0079	天麓尚层	长沙高鑫房地产开发有限公司	岳麓区雷锋大道609号	四期9栋	2014/7/30	12658.38	128
XX14-0080	天麓尚层	长沙高鑫房地产开发有限公司	岳麓区雷锋大道609号	四期8栋	2014/7/30	27220.75	275
XX14-0081	潇湘奥林匹克花园	长沙礼盛房地产开发有限公司	岳麓西大道660号	13、15	2014/8/5	4797.85	44
XX14-0082	合能洋湖公馆	湖南合能房地产开发有限公司	岳麓区坪塘镇洋湖村	13栋	2014/8/6	1085.64	1
XX14-0083	和顺洋湖壹号	长沙兴和顺置业有限公司	岳麓区坪塘路337号	5栋	2014/8/6	16518.92	143
XX14-0084	江山帝景	湖南楚盛园置业发展有限公司	学士路99号江山帝景小区	二期C区H10	2014/8/8	11980.59	90
XX14-0085	江山帝景	湖南楚盛园置业发展有限公司	学士路99号江山帝景小区	二期C区H7	2014/8/8	11525.41	90
XX14-0086	江山帝景	湖南楚盛园置业发展有限公司	学士路99号江山帝景小区	二期C区H8	2014/8/8	11595.6	90
XX14-0087	江山帝景	湖南楚盛园置业发展有限公司	学士路99号江山帝景小区	A区商铺	2014/8/8	2615.89	27
XX14-0088	江山帝景	湖南楚盛园置业发展有限公司	学士路99号江山帝景小区	A区H3H4栋	2014/8/8	24835.63	240
XX14-0089	江山帝景	湖南楚盛园置业发展有限公司	学士路99号江山帝景小区	A区H1H2栋	2014/8/8	24822.84	240
XX14-0090	金导园	湖南麓谷置业有限公司	高新区	C区1栋	2014/8/8	18613.58	30
XX14-0091	金导园	湖南麓谷置业有限公司	高新区	B区2栋	2014/8/8	6650.67	6
XX14-0092	金导园	湖南麓谷置业有限公司	高新区	B区1栋	2014/8/8	6619.42	6
XX14-0093	佳兆业云顶梅溪湖	湖南鼎诚达房地产开发有限公司	梅溪湖近湖四路与近湖七路之间	6栋	2014/8/13	15097.73	108
XX14-0094	梅溪湖·金茂悦	长沙梅溪湖金悦置业有限公司	梅溪湖	商业4栋	2014/8/13	577.61	8
XX14-0095	梅溪湖·金茂悦	长沙梅溪湖金悦置业有限公司	梅溪湖	商业5栋	2014/8/13	500.81	8
XX14-0096	梅溪湖·金茂悦	长沙梅溪湖金悦置业有限公司	梅溪湖	住宅10栋	2014/8/13	15114.54	118
XX14-0097	中建梅溪湖中心	湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	梅溪湖片区	18栋	2014/8/18	18049.98	117
XX14-0098	中建梅溪湖中心	湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	梅溪湖片区	23栋	2014/8/18	11378.94	60
XX14-0099	天麓尚层	长沙高鑫房地产开发有限公司	岳麓区雷锋大道609号	四期6栋	2014/8/18	12658.38	128
XX14-0100	天麓尚层	长沙高鑫房地产开发有限公司	岳麓区雷锋大道609号	四期7栋	2014/8/18	25689.68	255
XX14-0101	北大资源时光	长沙恒隆房地产开发有限公司	坪塘大道与福祥路交叉口	8、9栋	2014/8/19	21362.7	175
XX14-0102	北大资源时光	长沙恒隆房地产开发有限公司	坪塘大道与福祥路交叉口	6、7栋	2014/8/19	21937.38	191
XX14-0103	联丰苑	湖南省新雅置业有限公司	岳麓区智贤路59号	5栋	2014/8/25	19523.04	192
XX14-0106	联丰苑	湖南省新雅置业有限公司	岳麓区智贤路59号	10栋	2014/8/25	11431.68	96
XX14-0107	联丰苑	湖南省新雅置业有限公司	岳麓区智贤路59号	13栋	2014/8/25	20105.19	193
XX14-0108	联丰苑	湖南省新雅置业有限公司	岳麓区智贤路59号	12栋	2014/8/25	20920.67	196
XX14-0109	联丰苑	湖南省新雅置业有限公司	岳麓区智贤路59号	11栋	2014/8/25	19531.64	192
XX14-0110	中电软件园	长沙中电软件园有限公司	岳麓区尖山路39号	一期7栋	2014/8/26	22603.01	22

预售证号	项目名称	开发公司名称	项目地址	栋号	预售证 发证日期	批准预售 面积	批准预 售套数
XX14-0111	中电软件园	长沙中电软件园有限公司	岳麓区尖山路39号	一期6栋	2014/8/26	7897.19	16
XX14-0112	中电软件园	长沙中电软件园有限公司	岳麓区尖山路39号	一期4栋	2014/8/26	7100.43	16
XX14-0113	中电软件园	长沙中电软件园有限公司	岳麓区尖山路39号	一期5栋	2014/8/26	14047.71	34
XX14-0116	佳兆业云顶梅溪湖	湖南鼎诚达房地产开发有限公司	梅溪湖近湖四路与近湖七路之间	7栋	2014/8/26	10213.22	81
XX14-0117	中建梅溪湖中心	湖南中建信和梅溪湖置业有限公司	梅溪湖片区	一期住宅12	2014/8/27	17662.22	156
XX14-0118	钰龙天下	湖南恒东房地产开发有限公司	岳麓区佑母塘路799号	3栋	2014/8/29	29548.23	272
XX14-0119	中天栖溪里	湖南倚天房地产有限公司	岳麓区洋湖街道中天栖溪里	14	2014/8/29	4533.37	32
XX14-0121	中电软件园	长沙中电软件园有限公司	岳麓区尖山路39号	一期21栋	2014/8/29	15656.4	99
XX14-0122	中电软件园	长沙中电软件园有限公司	岳麓区尖山路39号	一期19栋	2014/8/29	8813.81	17
XX14-0123	卓越麓山别墅	湖南麓山别墅投资开发有限公司	学丰路938麓麟卓越花园	F73栋	2014/9/2	246.93	1
XX14-0124	卓越麓山别墅	湖南麓山别墅投资开发有限公司	学丰路938麓麟卓越花园	F76栋	2014/9/2	392.23	1
XX14-0125	卓越麓山别墅	湖南麓山别墅投资开发有限公司	学丰路938麓麟卓越花园	F75栋	2014/9/2	392.23	1
XX14-0126	恒大御景湾	长沙瑞玺置业有限公司	含光路77号	4栋	2014/9/1	18618.9	150
XX14-0127	麓谷钰园	长沙麓谷实业投资有限公司	高新区文轩路27号	F1、F2栋	2014/9/2	84178.59	318
XX14-0128	麓谷钰园	长沙麓谷实业投资有限公司	高新区文轩路27号	F3栋	2014/9/2	34338.63	112
XX14-0129	麓谷钰园	长沙麓谷实业投资有限公司	高新区文轩路27号	F4栋	2014/9/2	34335.13	112
XX14-0130	中电软件园	长沙中电软件园有限公司	岳麓区尖山路39号	一期15栋	2014/9/3	2354.26	4
XX14-0131	中电软件园	长沙中电软件园有限公司	岳麓区尖山路39号	一期16栋	2014/9/3	2935.6	5
XX14-0140	达美D6区	湖南达美投资有限公司	梅溪湖片区迎春路与西二环交汇处	3栋	2014/9/4	23888.08	748
XX14-0141	潇湘奥林匹克花园	长沙礼盛房地产开发有限公司	岳麓西大道660号	23栋	2014/9/4	26354.06	256
XX14-0142	C Park 天悦城	红星实业集团有限公司	岳麓区平川路239号	3栋	2014/9/9	12814.2	120
XX14-0143	C Park 天悦城	红星实业集团有限公司	岳麓区平川路239号	1	2014/9/9	12231.96	120
XX14-0144	C Park 天悦城	红星实业集团有限公司	岳麓区平川路239号	2栋	2014/9/9	12863.1	120
XX14-0145	江山帝景	湖南楚盛园置业发展有限公司	学士路99号江山帝景小区	J3/J4栋	2014/9/11	28141.43	246
XX14-0146	江山帝景	湖南楚盛园置业发展有限公司	学士路99号江山帝景小区	J-8栋	2014/9/11	13992.01	120
XX14-0147	江山帝景	湖南楚盛园置业发展有限公司	学士路99号江山帝景小区	J-7栋	2014/9/11	14101.28	124
XX14-0148	江山帝景	湖南楚盛园置业发展有限公司	学士路99号江山帝景小区	J5/J6/SY-8栋	2014/9/11	28117.07	253
XX14-0149	江山帝景	湖南楚盛园置业发展有限公司	学士路99号江山帝景小区	J1/J2/WG-4栋	2014/9/11	25660.8	180
XX14-0150	万科白鹭郡	长沙市万科房地产开发有限公司	洋湖垸中央大道	19栋	2014/9/11	8361.88	69
XX14-0151	万科白鹭郡	长沙市万科房地产开发有限公司	洋湖垸中央大道	18栋	2014/9/11	10155.88	84
XX14-0152	中海国际社区	长沙中海兴业房地产有限公司	岳麓区云栖路175号	五期11栋	2014/9/15	1821.89	6
XX14-0153	中海国际社区	长沙中海兴业房地产有限公司	岳麓区云栖路175号	五期18栋	2014/9/15	1022.24	4
XX14-0154	中海国际社区	长沙中海兴业房地产有限公司	岳麓区云栖路175号	五期19栋	2014/9/15	1531.33	6
XX14-0155	中海国际社区	长沙中海兴业房地产有限公司	岳麓区云栖路175号	五期10栋	2014/9/15	1754.77	6

预售证号	项目名称	开发公司名称	项目地址	栋号	预售证 发证日期	批准预售 面积	批准预 售套数
XX14-0156	中海国际社区	长沙中海兴业房地产有限公司	岳麓区云栖路175号	五期9栋	2014/9/15	1649.65	6
XX14-0157	中海国际社区	长沙中海兴业房地产有限公司	岳麓区云栖路175号	五期17栋	2014/9/15	1528.76	6
XX14-0158	中海国际社区	长沙中海兴业房地产有限公司	岳麓区云栖路175号	五期12栋	2014/9/15	1824.61	6
XX14-0159	梅溪湖·七喜街	湖南汇聚房地产开发有限公司	岳麓区梅溪湖路91号	3栋	2014/9/12	9289.99	68
XX14-0160	梅溪湖·七喜街	湖南汇聚房地产开发有限公司	岳麓区梅溪湖路91号	4栋	2014/9/12	9289.99	68
XX14-0161	麓山枫情	湖南正旦置业有限公司	岳麓区南园路128号	4栋	2014/9/12	9984.78	136
XX14-0162	金茂梅溪湖	长沙方兴盛荣置业有限公司	梅溪湖	高层30栋	2014/9/15	13849.59	127
XX14-0163	金茂梅溪湖	长沙方兴盛荣置业有限公司	梅溪湖	高层31栋	2014/9/15	13795.73	126
XX14-0164	金科东方大院	湖南金科房地产开发有限公司	岳麓区雷锋大道501号	5-21栋商业	2014/9/16	824.39	9
XX14-0165	金科东方大院	湖南金科房地产开发有限公司	岳麓区雷锋大道501号	五期5-2-D	2014/9/16	11126.97	92
XX14-0166	金科东方大院	湖南金科房地产开发有限公司	岳麓区雷锋大道501号	5-1、5-2栋商业	2014/9/16	3954.49	58
XX14-0167	金科东方大院	湖南金科房地产开发有限公司	岳麓区雷锋大道501号	5-1-E栋	2014/9/16	18454.94	176
XX14-0168	金科东方大院	湖南金科房地产开发有限公司	岳麓区雷锋大道501号	5-18-A栋	2014/9/16	3639.68	24
XX14-0169	金科东方大院	湖南金科房地产开发有限公司	岳麓区雷锋大道501号	五期5-5-D	2014/9/16	2504	20
XX14-0170	保利西海岸	保利(长沙)西海岸置业有限公司	银盆岭路228号	一期A7栋	2014/9/17	18673.05	136
XX14-0171	凯特梅溪紫苑	长沙凯特置业有限公司	岳麓区平川路271号	5栋	2014/9/17	13505.82	136
XX14-0172	中铁西江悦	湖南百鑫达投资置业有限公司	潇湘北路三段668号	二期2栋	2014/9/17	11724.96	104
XX14-0173	惠天然·梅岭国际	湖南高瑞房地产开发有限公司	长沙市岳麓区看云路108号	一期5栋	2014/9/17	9729.96	62
XX14-0174	惠天然·梅岭国际	湖南高瑞房地产开发有限公司	长沙市岳麓区看云路108号	一期3栋	2014/9/17	14107.18	126
XX14-0175	惠天然·梅岭国际	湖南高瑞房地产开发有限公司	长沙市岳麓区看云路108号	二期2栋	2014/9/17	22504.5	183
XX14-0176	天麓尚层	长沙高鑫房地产开发有限公司	岳麓区雷锋大道609号	综合体B栋	2014/9/22	3922.86	40
XX14-0177	梅溪鑫苑名家	长沙鑫苑万卓置业有限公司	东方红南路369号	7栋	2014/9/25	25633.92	256
XX14-0178	梅溪鑫苑名家	长沙鑫苑万卓置业有限公司	东方红南路369号	6栋	2014/9/25	25756.25	265
XX14-0179	凯特梅溪紫苑	长沙凯特置业有限公司	岳麓区平川路271号	1栋	2014/9/25	13625.96	130
XX14-0180	中铁西江悦	湖南百鑫达投资置业有限公司	潇湘北路三段668号	一期8栋	2014/9/25	9718	100
XX14-0181	中铁西江悦	湖南百鑫达投资置业有限公司	潇湘北路三段668号	一期7栋	2014/9/25	10403.26	108
XX14-0182	万科里金域国际	湖南百汇投资有限公司	潇湘北路三段1060号	一期1栋	2014/9/26	33761.66	284
XX14-0183	步步高·新天地	步步高置业有限责任公司	岳麓区东方红南路657号	B区	2014/9/26	43345.12	769
XX14-0184	万科里梅溪郡	长沙市万科房地产开发有限公司	岳麓区近湖二路58号	13栋	2014/9/26	13989	125
XX14-0185	万科里梅溪郡	长沙市万科房地产开发有限公司	岳麓区近湖二路58号	10栋	2014/9/26	6531.36	48
XX14-0186	万科里梅溪郡	长沙市万科房地产开发有限公司	岳麓区近湖二路58号	9栋	2014/9/26	5448.72	40
XX14-0187	雷锋机电建材市场	长沙麻田房地产开发有限公司	岳麓区桥头铺路50号雷锋机电建材市场	二期商业1栋	2014/9/26	1425.19	38
XX14-0188	雷锋机电建材市场	长沙麻田房地产开发有限公司	岳麓区桥头铺路50号雷锋机电建材市场	二期商业3栋	2014/9/26	1453.72	44
XX14-0189	雷锋机电建材市场	长沙麻田房地产开发有限公司	岳麓区桥头铺路50号雷锋机电建材市场	二期商业4栋	2014/9/26	1172.99	31

预售证号	项目名称	开发公司名称	项目地址	栋号	预售证 发证日期	批准预售 面积	批准预 售套数
XX14-0190	雷锋机电建材市场	长沙麻田房地产开发有限公司	岳麓区桥头铺路50号雷锋机电建材市场	二期商业6栋	2014/9/26	1130.08	32
XX14-0191	雷锋机电建材市场	长沙麻田房地产开发有限公司	岳麓区桥头铺路50号雷锋机电建材市场	二期商业5栋	2014/9/26	1130.08	32
XX14-0192	雷锋机电建材市场	长沙麻田房地产开发有限公司	岳麓区桥头铺路50号雷锋机电建材市场	二期商业2栋	2014/9/26	1115.07	38
XX14-0193	高盛·华成	湖南高盛房地产开发有限公司	枫林三路500号	公寓式酒店	2014/9/28	6586.35	128
XX14-0194	柏宁地王广场	长沙市柏宁房地产开发有限公司	岳麓区潇湘南路一段208号	写字楼	2014/9/26	78178.24	242
XX14-0195	梅溪湖·七喜街	湖南汇聚房地产开发有限公司	岳麓区梅溪湖路91号	6、7、8栋	2014/9/28	18269.78	345
XX14-0196	梅溪峰汇	湖南惠和房地产开发有限公司	枫林三路948号	1栋	2014/9/29	16504	128
XX14-0197	梅溪峰汇	湖南惠和房地产开发有限公司	枫林三路948号	5栋	2014/9/29	17827.84	136
XX14-0198	梅溪峰汇	湖南惠和房地产开发有限公司	枫林三路948号	7栋	2014/9/29	11619.96	122
XX14-0199	北京御园三期香山	长沙国泰房地产开发有限公司	岳麓区茶子山西路19号	16栋商业	2014/9/30	4329.79	9
XX14-0200	北京御园三期香山	长沙国泰房地产开发有限公司	岳麓区茶子山西路19号	二期24栋	2014/9/30	3465.72	24
XX14-0201	北京御园三期香山	长沙国泰房地产开发有限公司	岳麓区茶子山西路19号	二期27栋	2014/9/30	3465.72	24
XX14-0202	北京御园三期香山	长沙国泰房地产开发有限公司	岳麓区茶子山西路19号	二期25栋	2014/9/30	1644.84	12
XX14-0203	北京御园三期香山	长沙国泰房地产开发有限公司	岳麓区茶子山西路19号	二期20栋	2014/9/30	3231.8	24
XX14-0204	北京御园三期香山	长沙国泰房地产开发有限公司	岳麓区茶子山西路19号	二期17栋	2014/9/30	3231.8	24
XX14-0205	奥克斯锦壹城	长沙奥克斯置业有限公司	岳麓区杜鹃路858号	7栋	2014/9/30	2707.61	20
XX14-0206	奥克斯锦壹城	长沙奥克斯置业有限公司	岳麓区杜鹃路858号	6栋	2014/9/30	2707.61	20
XX14-0207	奥克斯锦壹城	长沙奥克斯置业有限公司	岳麓区杜鹃路858号	2栋	2014/9/30	3302.65	23
XX14-0208	奥克斯锦壹城	长沙奥克斯置业有限公司	岳麓区杜鹃路858号	1栋	2014/9/30	3450.79	24
XX19-0120	中天栖溪里	湖南倚天房地产有限公司	岳麓区洋湖街道中天栖溪里	13	2014/8/29	4331.69	30

●更多长沙市商品房详细信息请点击[0731房产网\(www.0731fdc.com\)](http://www.0731fdc.com)

免费赠阅

长沙市住房和城乡建设信息中心总策划 | 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

2014.11

总第46期 下期将于2015.1上市

0731房产网官方微信



微信扫一扫 楼市全知晓

15 心中有梦 永不停步 0731房产网15周年 感恩 www.0731fdc.com

惠动长沙·2014金秋购房嘉年华

【惠动长沙】 2014金秋房地产喜购会

地点 / 湖南省展览馆 时间 / 2014年11月28-30日

主流媒体，权威遴选
热销大盘，强强联合
聚焦棚改，护航刚需
释放下半年最大购房优惠



特别支持单位：长沙市住房和城乡建设委员会、长沙市安居工程和棚户区改造工作领导小组办公室、长沙市住房保障局

执行单位：潇湘晨报系、0731房产网(www.0731fdc.com)、《长沙楼市》