

第四空间市场月报

(2010年4月1日—4月30日)

第四空间市场部

目录

1. 本月市场百态细读	4
1.1 宏观楼市信息.....	4
1.1.1 1-3 月全国房地产市场运行情况	4
1.1.2 “新国四条” 出台十年最严厉房政成败在执行	5
1.1.3 新国十条具体内容节选	6
1.1.4 银监会：二套房认定将以住房套数为标准	7
1.2 泰州市区域楼市信息	8
1.2.1 一季度泰州房地产市场分析	8
1.2.2 商品房调价不少于 3 个月	10
1.3 泰州主城区土地市场信息	11
1.3.1 地块出让信息	11
1.3.2 土地成交信息.....	11
2 各媒体月报广告统告（4.1-4.30）	12
2.1.1 平面媒体投放载体分布	12
2.2 平面媒体广告分析.....	13
2.2.1 各类物业广告投放分项	13
2.2.2 各区域广告投放频次统计	14
2.2.3 平面媒体主要诉求点	16
2.2.4 户外广告统计	23
2.2.5 车身广告统计	25
2.2.6 阅报栏广告统	27
2.3 泰州交通音乐台电台广告统计.....	28
2.3.1 电视媒体广告	30
2.3.2 网络媒体广告	30
3 泰州主要楼盘销售月报（4.1-4.30）	31
3.1 本月楼盘销售情况统计表.....	32
3.1.1 本月每日成交总量统计表.....	32
3.2 本月楼盘销售情况	35
3.2.1 本月总体楼盘销售情况分析	35

3.2.2 本月各板块楼盘销售情况分析 36

1. 本月市场百态细读

1.1 宏观楼市信息

1.1.1 1-3月全国房地产市场运行情况

一、房地产开发完成情况

1-3月，全国完成房地产开发投资6594亿元，同比增长35.1%，其中，商品住宅完成投资4552亿元，同比增长33.0%，占房地产开发投资的比重为69.0%。

1-3月，全国房地产开发企业房屋施工面积24.22亿平方米，同比增长35.5%；房屋新开工面积3.23亿平方米，同比增长60.8%；房屋竣工面积11117万平方米，同比增长12.0%，其中，住宅竣工面积8914万平方米，增长9.8%。

1-3月，全国房地产开发企业完成土地购置面积6166万平方米，同比增长30.0%，土地购置费1203亿元，同比增长56.5%。

二、商品房销售情况

1-3月，全国商品房销售面积15361万平方米，同比增长35.8%。其中，商品住宅销售面积增长34.2%。1-3月，商品房销售额7977亿元，同比增长57.7%。其中，商品住宅销售额增长55.2%。

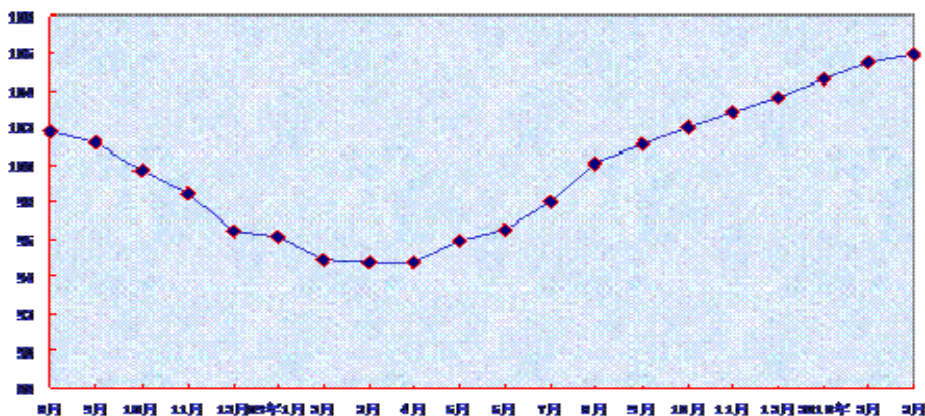
三、房地产开发企业资金来源情况

1-3月，房地产开发企业本年资金来源16250亿元，同比增长61.4%。其中，国内贷款3674亿元，增长44.3%；利用外资99亿元，下降33.7%；企业自筹资金5602亿元，增长47.8%；其他资金6876亿元，增长91.8%。在其他资金中，定金及预收款3749亿元，增长84.7%；个人按揭贷款2193亿元，增长122.8%。

五、全国房地产开发景气指数

3月份，全国房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为105.89，比2月份提高0.42点，比去年同期提高11.15点。

全国房地产开发景气指数趋势图



来源：国家统计局网站

第四空间观点：国内房地产市场进入到了一个非常关键的时刻，调控房价，抑制房产泡沫的继续膨胀，需要从根本上解决供求关系的平衡。目前开发投资增加，施工面积、新开工面积和房屋竣工面积都有不同程度的增幅，在 1-2 年的开发周期后，市场上的可供房源会增加，供求关系也会得到进一步的缓解。

1.1.2 “新国四条” 出台 十年最严房政成败在执行

在房价疯狂、泡沫蔓延和恐慌性购买之风大有愈演愈烈之势的情况下，4 月 14 日的国务院常务会议，研究部署遏制部分城市房价过快上涨的政策措施。

第一，差别化的信贷和税收政策直指投机炒房等不合理的住房需求。特别是在信贷政策上，其严厉程度空前：一是对购买首套自住房且套型建筑面积在 90 平方米以上的家庭，贷款付款比例不得低于 30%；二是“二套房”贷款首付款比例不得低于 50%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍；三是继续“累进”。这意味着，1998 年房改以来，最严格的房贷政策终于出炉，去杠杆化的意图极为明显；而且，还不仅仅在此，其还授权地方政府可以采取临时性措施，限制各种名目的炒房和投机性购房。

而在税收政策上，考虑到立法的程序不同于银行信贷，虽然没有具体的措施，但政策的意图已经非常明显，既通过差别化的税收政策，引导个人住房消费、调节个人房产收益。

第二，增加土地总供应，实行差别化的土地政策，避免人为的制造土地稀缺的恐慌。根据 4 月 15 日国土资源部的全国住房供地计划，其中中小套型商品房计划供地总量 80431 公顷，超过去年全国实际住房用地总量。

第三，保障性住房大幅加码。今年的“两会”工作报告，提出今年保障性住房建设的规模是 200 万套，棚户区改造是 130 万套，“新国四条”则提出要在 2010 年完成建设保障性住房 300 万套、改造各类棚户区 280 万套的计划。

第四，市场监管也动真格。“新国四条”提出了包括限制新购置土地，暂停批准上市、再融资和重大资产重组等处罚措施，市场监管走过场的形式化执法可谓得到有力的扭转。

来源：新京报

第四空间观点：“新国四条”规定明确，精准打击，同时又从民生出发，是针对性很强的举措。政府把税收和信贷捆绑作用，同时加大土地的上市量，“新国四条”的制定必定在短时间内影响购房者的心理，一路飙升的房价也会因此放缓脚步。

1.1.3 新国十条具体内容节选

《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4号）印发后，全国房地产市场整体上出现了一些积极变化。但近期部分城市房价、地价又出现过快上涨势头，投机性购房再度活跃，需要引起高度重视。为进一步落实各地区、各有关部门的责任，坚决遏制部分城市房价过快上涨，切实解决城镇居民住房问题，节选如下：

二、坚决抑制不合理住房需求

（三）实行更为严格的差别化住房信贷政策。对购买首套自住房且套型建筑面积在 90 平方米以上的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女，下同），贷款首付款比例不得低于 30%；对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款比例不得低于 50%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍；对贷款购买第三套及以上住房的，贷款首付款比例和贷款利率应大幅度提高，具体由商业银行根据风险管理原则自主确定。人民银行、银监会要指导和监督商业银行严格住房消费贷款管理。住房城乡建设部要会同人民银行、银监会抓紧制定第二套住房的认定标准。

要严格限制各种名目的炒房和投机性购房。商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可根据风险状况，暂停发放购买第三套及以上住房贷款；对不能提供 1 年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款。地方人民政府可根据实际情况，采取临时性措施，在一定时期内限定购房套数。

对境外机构和个人购房，严格按有关政策执行。

（四）发挥税收政策对住房消费和房地产收益的调节作用。财政部、税务总局要加快研究制定引导个人合理住房消费和调节个人房产收益的税收政策。税务部门要严格按照税法和有关政策规定，认真做好土地增值税的征收管理工作，对定价过高、涨幅过快的房地产开发项目进行重点清算和稽查。

三、增加住房有效供给

（五）增加居住用地有效供应。国土资源部要指导督促各地及时制定并公布以住房为主的房地产供地计划，并切实予以落实。房价上涨过快的城市，要增加居住用地的供应总量。要依法加快处置闲置房地产用地，对收回的闲置土地，要优先安排用于普通住房建设。在坚持和完善土地招拍挂制度的同时，探索“综合评标”、“一次竞价”、“双向竞价”等出让方式，抑制居住用地出让价格非理性上涨。

（六）调整住房供应结构。各地要尽快编制和公布住房建设规划，明确保障性住房、中小套型普通商品住房的建设数量和比例。住房城乡建设部门要加快对普通商品住房的规划、开工建设和预销售审批，尽快形成有效供应。保障性住房、棚户区改造和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的 70%，并优先保证供应。城乡规划、房地产主管部门要积极配合国土资源部门，将住房销售价格、套数、套型面积、保障性住房配建比例以及开竣工时间、违约处罚条款等纳入土地出让合同，确保中小套型住房供应结构比例严格按照有关规定落实到位。房价过高、上涨过快的地区，要大幅度增加公共租赁住房、经济适用住房和限价商品住房供应。

四、加快保障性安居工程建设

(七) 确保完成 2010 年建设保障性住房 300 万套、各类棚户区改造住房 280 万套的工作任务。住房城乡建设部、发展改革委、财政部等有关部门要尽快下达年度计划及中央补助资金。住房城乡建设部要与各省级人民政府签订住房保障工作目标责任书, 落实工作责任。地方人民政府要切实落实土地供应、资金投入和税费优惠等政策, 确保完成计划任务。按照政府组织、社会参与的原则, 加快发展公共租赁住房, 地方各级人民政府要加大投入, 中央以适当方式给予资金支持。国有房地产企业应积极参与保障性住房建设和棚户区改造。住房城乡建设部要会同有关部门抓紧制定 2010-2012 年保障性住房建设规划(包括各类棚户区建设、政策性住房建设), 并在 2010 年 7 月底前向全社会公布。

来源: 中国政府网

第四空间观点: 新国四条、国十条的相继出台, 意在控制住房的价格上涨过快趋势, 关键还是要看后续政策的出台是否能彼此结合, 彼此作用, 同时也需要地方政府的协调配合, 才能使房地产行业呈良性发展趋势。

1.1.4 银监会: 二套房认定将以住房套数为标准

银监会银行业监管一部主任杨家才在 2010 年 4 月 21 日在接受记者采访时, 解读了最新出台的房贷新政。他强调, 新的房贷政策是以房屋数量来认定是否为第二套、第三套, 同时, 认定范围以家庭为单位。这与此前执行的二套房认定标准出现了根本性的变化。

房子套数不以贷款记录来认定

在此次“国十条”房贷新政出台前, 二套房的认定标准是“是否利用贷款购买住房, 且贷款是否已还清”。而杨家才指出, 房贷新政的二套房认定将“以房为限, 而不是以贷为限”。所谓一套房贷、二套房贷, 首先购房单位是家庭而不是个人。家庭由三种人组成, 本人、配偶、未成年子女。一个家庭只要购买了一套房, 再买房就叫二套。第三套房也是按家庭, 不能证明是二套房的, 那就是第三套房。

他表示, 只有以房来划分, 才有一套二套的问题。而“实行差别的房贷政策的时候, 主要以房进行划分”。

而据杨家才介绍, 房子的套数需经房产管理部门的房屋登记系统进行查询后, 由其进行认定。此外, 银行在做个人住房按揭贷款时, 还需要严格执行面谈、面签、上门走访的程序。

4 月 14 日, 国务院发出通知, 要求二套房贷首付比例不低于 50%, 利率 1.1 倍; 三套以上房可停贷。杨家才指出, 从整个新政来看, 政策出发点是居者有其屋, 有一套住的就足够了, 一个人没有必要住两套。房地产按揭贷款只支持住房的资金需求, 而不能支持倒卖房屋的资金需求。

开发贷款和土地储备贷款“三不贷”

杨家才透露, 目前, 银监会对于开发贷款和土地储备贷款明确了“三不贷”原则。对于国土管理部门查处并确认的有闲置土地、炒地倒卖的房地产企业, 不予发放新的贷款; 对于住建部门查处并认定的捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价的房地产商不再给贷款; 对挪用银行的贷款去缴纳土地出让金的, 即参与招拍挂做保证金, 然后交土地挂牌款的, 不再增加贷款。

此外，对于土地储备贷款，银监会还要求，地贷挂钩、建贷挂钩及房贷挂钩。“你整治哪块地，经过评估之后，给你多少贷款，叫地贷挂钩。跟踪这个地的去向，卖到哪儿贷款就收到哪儿；第二个是建贷挂钩，房地产商要贷款，一定是跟在建设工程挂钩，然后用我的钱把这个楼盘建起来之后，要监督你销售；再一个就是房贷挂钩，就是房子与贷款挂钩，你卖出去我要实行封闭运行，在银行开户，要随着卖房的进度偿还你原来的贷款”杨家才解释说。

第四空间观点：二套房以“房”为标准的认定方式严厉，购买要求严格，获益较大的是刚性需求购房者，抑制炒房客，但目前改善型需求客户也占市场需求不小的比例，不少市民都是通过卖掉旧房换新房的方式，实现居住的升级换代，如果单单以贷款记录为准来划分，无疑条件过于苛刻。而对与实力型炒家来说，他们会以一次性付款方式投资房产，并趁机压价收购小炒家手上的物业。

1.2 泰州市区域楼市信息

1.2.1 一季度泰州房地产市场分析



4月15日，我市第一季度房地产金融联席会议在江苏银行召开，市发改委、房管局、公积金管理中心、统计局、物价局、国土局、规划局、房协等政府部门，以及泰州市各大银行代表、房地产企业代表、房产中介代表出席了本次会议。从这次会议上获得的信息，让我们对一季度的房地产市场有了更为直观、充分的了解。

成交逐渐“恢复生机”谨防“价升量缩”出现

在春节之后蛰伏了一段时间的房地产市场，在3月份全面活跃，逐渐“恢复生机”。销售方面，根据房地产网络管理系统数据统计显示，2010年一季度市区成交商品房2904套，成交面积34.83万 m^2 ；其中商品住宅成交2486套，比去年同期增长11.63%，比上季度环比下降51.73%；成交面积29.27万 m^2 ，比去年同期增长17.59%，比上季度环比下降52.08%。由于去年年底“政策末班车”的效应被放大，因此今年一季度的成交量相比去年四季度有一个明显的下降，但是与去年同期相比仍有小幅上升。

截止到2010年3月31日，泰州市区商品房累计可售面积为137.77万 m^2 ，同比下降27.25%，其中商品住宅64.83万 m^2 ，同比下降42.23%。2009年房地产市场的销售火爆更多的是得益于去库存化的加

速，2008年积累的库存迅速释放，而2009年当年形成的直接供给非常有限。因此目前需要加大开发投资，从而弥补库存的“真空”，谨防“价升量缩”的出现。

高端项目引领市场成交价格继续高企

2010年一季度市区商品房成交均价为4613元/m²，商品住宅成交均价为4236元/m²，同比涨幅分别为16.63%、12.33%。从单月来看，一至三月份商品住宅成交均价分别为4235元/m²、4267元/m²、4217元/m²。一季度，商品房市场成交均价再度上扬，逼近5000元/平方米大关。从项目的成交结构来看，高端项目取代中低端项目成为市场的领跑者，美好上郡、金通梅园二期等高端项目成交量的高企，使得市场成交均价持续在高位徘徊。接下来，随着华辰尊园、金通桂园等高端物业的入市，无疑给原本就较为强势的高端市场再添一把火，将泰州楼市成交均价带入一个前所未有的高度。

土地供应继续放量政府调控力度愈发明显

一季度共出让土地13宗，出让面积1134亩，成交总价12.4亿元，成交均价为110万/亩，而2009年同期仅出让了土地2宗，出让面积93亩，成交总价1.98亿元，成交均价为212万/亩。据与会国土局负责人表示，目前土地上市量依旧不够，接下来会加大土地供应。

据了解，2010年全年共有6500亩土地上市，其中市直11宗共1265亩，海陵区10宗共865亩、高港区7宗共450亩、经济开发区5宗共350亩、高教园区2宗共400亩、医药产业园区共1500亩、农业开发区5宗共250亩、周山河街区4宗共720亩、凤城河管委会5宗共700亩。

近期，国土部针对土地市场的调控亦是渐入高潮。继前期出台“国19条”土地调控新政以及重申“严禁别墅供地”等举措之后，国土部于3月22日召开了视频会议，对土地监管再次出招。其中要求在今年住房和保障性住房用地供应计划编制公布前，暂停住宅用地出让之举尤其引人关注。

信贷政策一再收紧购房者负担加重

自4月1日起，随着农行此次调整7折利率优惠，四大国有银行已全面收紧首套房首付2成利率7折的优惠政策。2009年房地产市场的火热受信贷政策的推动较为明显。但随着各大银行纷纷退出7折利率市场，购房者的成本在一定程度上会上扬不少，消费者所承受的压力及负担亦有所加大，高房价及高信贷的双重压力，会打击部分购房客户入市的念头，挤压了部分购房者的需求。近日，国务院再发通知，商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可根据风险状况，暂停发放购房第三套及以上住房贷款。

这样看来，信贷政策对购房者心理所产生的影响势必会延续一段时间，购房者心理的短期博弈将无可避免。

来源：泰州房地产信息网

第四空间观点：2009年四季度刚性需求和改善性需求得到集中释放，成交量达到高峰，泰州一季度成交量较上季度有较大幅度的下降，但同比还是有小幅度的上升，目前国家和政府调控政策纷纷出台，泰州楼市也受到相应的影响，看房客观望态度再一度出现。

1.2.2 商品房调价不少于3个月

2010年4月28日，泰州市物价局下发《关于完善商品房价格管理促进市区房地产市场平稳健康发展的意见》。《意见》明确，即日起，**市区房地产开发企业调整普通住宅商品房销售价格的间隔时间不得少于3个月，上调幅度应控制在3%以内。高档住宅、营业房等不在此次调整范围内。**

市物价局副局长王京校介绍，根据省政府有关文件精神，去年1月1日起，我市对普通住宅商品房暂时停止价格审核，改为实施价格备案制度，给企业充分的自主定价权，提高企业适应市场变化的能力。“此举促进了市区房地产市场的回暖和健康发展，但后期也出现了部分楼盘频繁调价、价格过度上涨的问题。”

据了解，今年一季度，市物价局共接到房产企业价格备案31笔，属于初始备案的只有9笔，其他22笔为后来的重新备案，调价过于频繁。从价格备案情况看，不少楼盘价格上涨幅度过大，不利于市区房地产行业的持续健康发展。

为此，《意见》对市区商品房价格备案制度进行了调整规范，要求房地产开发企业在实施价格初始备案或重新备案时，**实际成交价格均不得高于备案价格，也不得低于备案价格的8%**。开发企业需调整销售价格的，可在领取商品房预售许可证3个月后至市物价局重新办理备案手续，以后每次重新备案的时间间隔不得少于3个月，价格上调幅度应控制在3%以内，下调幅度不限。

王京校表示，《意见》的出台及其内容是根据市区房地产行业实际情况确定的，既可进一步规范开发企业的行为、稳定市区商品房价格，又可满足开发企业根据市场变化及时调整销售价格的需求。

为及时掌握房地产市场第一手资料，准确判断市场房价及其涨幅，为政府决策提供可靠依据，《意见》要求各房地产开发企业及所委托的销售企业今后需在每季度第一个月10日内，将上季度在售楼盘的各类各套(间)商品房实际成交价格分别报市物价局和市房管局。

《意见》进一步明确，市区住宅商品房销售实行“一价清”制度，开发企业或委托的销售企业在销售住宅商品房及车库(车位)、阁楼、储藏间等附属用房过程中，不得在签订的销售合同中应将应纳入房价的费用游离于房价之外，形成单独收取费用的条款，也不得在销售合同签订后或在房屋交付使用时，在房价之外重复收取。

另外，除住宅小区公共部位维修基金外，房地产开发企业在接受其他单位委托，代为收取房价之外的其他费用时，应出具代收依据和委托书，不得强行代收。

《意见》还要求商品房销售时必须实行明码标价。各房地产开发企业要在商品房销售前填制各类商品房价目表，标明每个销售单元的楼幢号、室(店铺)号、建筑面积、单价、总价，形成书面文档和电子文档报市物价局备案，并在销售场所醒目位置公示，公示价格为最高销售价格。

同时，房地产开发企业调整销售价格后，须到市物价局重新备案各类商品房价目表，并在调整销售价格的当日，在销售场所更新商品房价目表，让购房者明明白白消费。

“我们将在泰州价格信息网同时公示各房地产开发项目的各类商品房价目表。”王京校说，以此促

使房地产开发企业诚实守信、阳光销售，做到销售场所价目表公示价格与网上公示价格相一致，实际成交价格不得高于价目表公示价格。

来源：泰州新闻网

第四空间观点：为了有序的调控泰州房地产市场，《关于完善商品房价格管理促进市区房地产市场平稳健康发展的意见》的发布为严格控制市场频繁涨价的现象，“一价清”制度，也大大让市民在买房时更加放心。但也不乏有些房产项目一次性高价备案，分阶段调价的现象出现。

1.3 泰州主城区土地市场信息

1.3.1 地块出让信息

本月无新出让地块

1.3.2 土地成交信息

地块编号	[2010]3-1 号	地块位置	东至海陵南路、南至济川路、西至青年路、北至老通扬运河（不含保留古建筑群）
地块名称	海陵区海陵南路西侧、济川东路北侧地块	容积率	2.8
宗地总面积	114782	竞得单位	大连万达商业地产股份有限公司
土地出让面积	114782	用途（年限）	商务金融、批发零售 40 城镇住宅 70
总建筑面积	321389.60（172.17 亩）	出让方式	挂牌
成交价	31000	出让底价	30980
土地单价 （万元/亩）	180.05	楼面地价	965
成交时间	2010.4.1	--	--

2 各媒体月报广告统计 (4.1-4.30)

统计时间：2010年4月1日-2010年4月30日

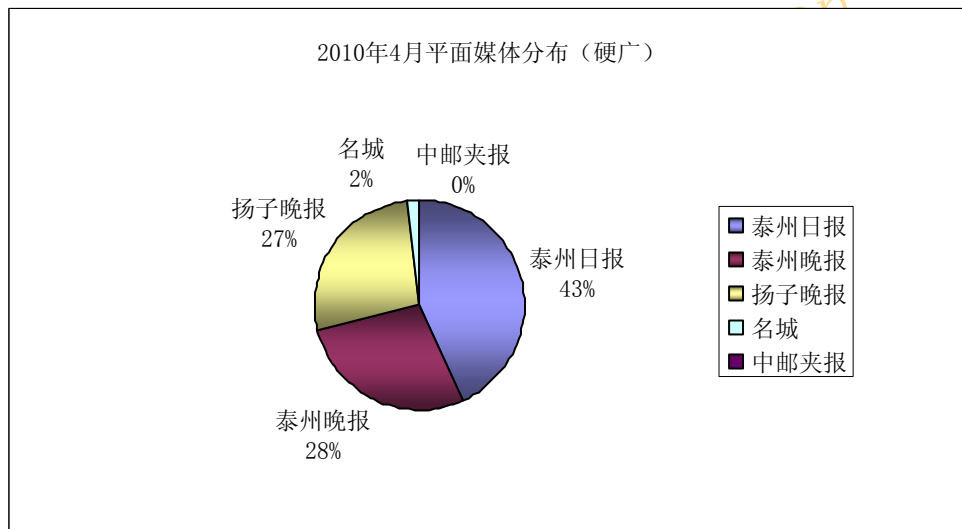
平面媒体统计来源：泰州日报、泰州晚报、扬子晚报、中邮夹报

2.1 平面媒体总体广告投放

2.1.1 平面媒体投放载体分布

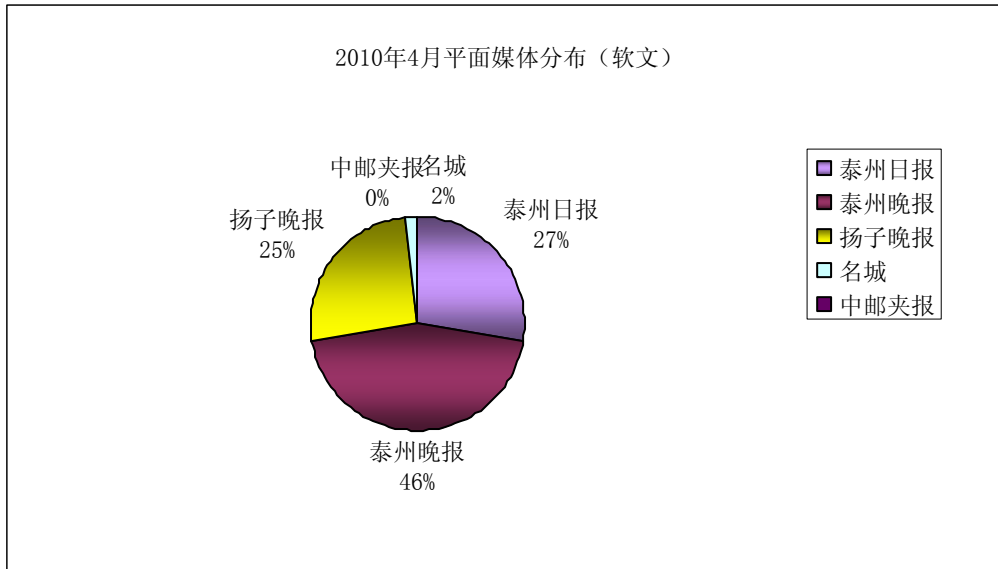
表一 A：平面媒体分布（硬广）

媒体 (硬广)	泰州日报	泰州晚报	扬子晚报	名城	中邮夹报	合计
媒体数量 (频次)	43	28	27	2	0	100



表一 B：平面媒体分布（软文）

媒体 (软文)	泰州日报	泰州晚报	扬子晚报	名城	中邮夹报	合计
媒体数量 (频次)	14	23	13	1	0	51



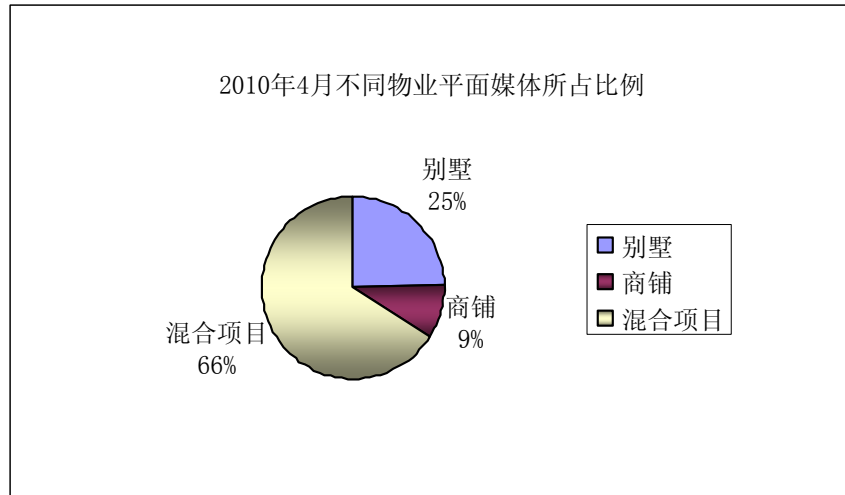
分析：2010年4月报广投放总量为151个，其中泰州日报57个，泰州晚报51个，扬子晚报40个，名城3杂志个，中邮夹报0个，较上个月131次的投放量稍有上升，目前除名称杂志外的3家主流媒体广告投放频次相当，泰州晚报不再遥遥领先，同时也观察到本月硬广和软文的投放量有较大的悬殊，主要以硬广宣传为主，软文宣传为辅。1-3月泰州楼市走俏，部分楼盘也纷纷在四五月份推出新房源，各楼盘较为活跃，故加大项目的宣传力度，硬广宣传具有最直观和最有吸引力的特点，在这个关键时期必然受到青睐。

2.2 平面媒体广告分析

2.2.1 各类物业广告投放分项

表二：不同物业类型平面媒体数量

物业类型	别墅	商铺	混合项目	合计
平面媒体数量	37	14	100	151



分析：本月混合项目中美好上郡诉求主题为“美好上郡二期一批次 648 套 100%售罄”和“让您久等了！二期二批 4 月 20 日盛装公开”频繁亮相泰州楼市。同济家园以“4 月 10 日盛世开盘”为宣传主题，本月有 14 篇报广宣传。上海大花园以“一期 B 区 99 套房源 4.25 盛大开盘当日（98 折优惠）”为宣传主题，有 10 篇报广宣传。恒景国际有 1 篇以“二期第一批圆满售罄，第二批正火热预约中”的广宣传，阳光盛景、紫荆城也紧锣密鼓地为开盘作形象宣传广告。。

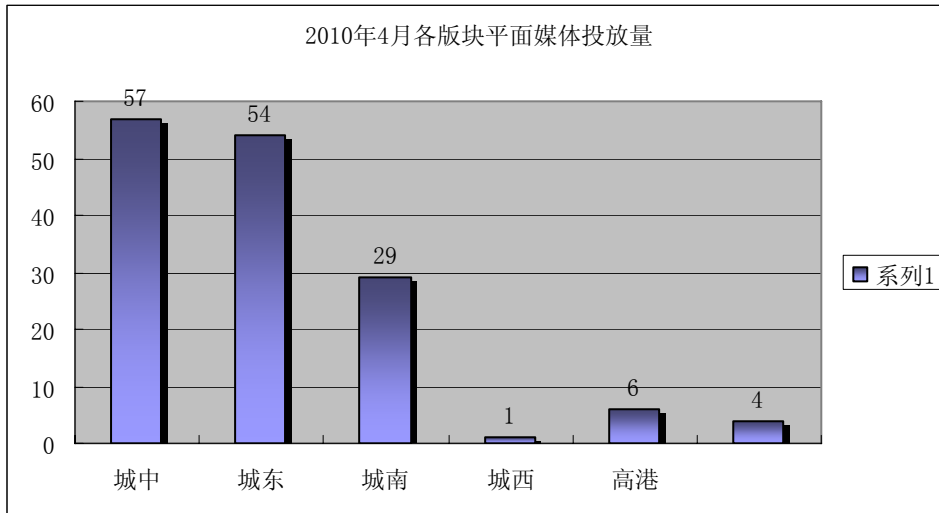
别墅项目中莱茵东郡以“4 月 18 日最后 5 栋叠加别墅盛大开盘”为主题宣传；凤城颐园 3 篇硬广以“一批房源已售罄，二批房源即将开启”为主诉语；江南一品 4 月 25 日市中心接待处正式对外公开，有相关 3 篇硬广宣传。金通桂园为前期蓄水大做宣传，本月有 25 篇报广宣传，其中包括 10 篇软文宣传，姜堰的华侨城也有 4 篇报广宣传。

商铺项目的广告本月有所提高，海陵区以坡子街和三水湾宣传为主。坡子街本月有 6 篇硬广宣传，主题为“收藏坡子街最后席位”；三水湾本月有 3 篇硬广宣传和 1 篇软文宣传。高港也有 2 个项目做了宣传：正大财富中心 2 篇硬广宣传；金港国际商业广场 1 篇硬广宣传和 1 篇软文宣传。

2.2.2 各区域广告投放频次统计

表三：各板块平面媒体投放量

板块	城中	城东	城南	城西	高港	姜堰	合计
平面媒体数量	57	54	29	1	6	4	151



分析：城中区的在售项目少，住宅项目宣传由美好上郡和金通桂园两家囊括，上郡以二期一批次售罄和二期二批次开盘为宣传重点，诉求主题为“美好上郡二期一批次 648 套 100%售罄”和“让您久等了！二期二批 4 月 20 日盛装公开”频繁亮相泰州楼市，上郡销售形势好，但并未因此放松宣传，且步步紧跟。金通桂园为开盘做了斤半年的宣传工作，诉求一直以“金通桂园，一园倾城”为主宣传语，简洁明了且突出项目的特色。该地区楼盘较少，但平面媒体广告却位于所有区域的榜首，凸现中心地段的强势地位。

城东区宣传量集中在莱茵东郡、江南一品、碧桂园、华辰尊园、紫荆城、阳光盛景、凤城颐园七个项目上。江南一品以“市区接待中心落成”宣传为主。凤城颐园以“一批房源已售罄，二批房源即将开启”做宣传。华辰尊园以“凤凰墩旁，传世大宅”做宣传。该区楼盘相对比较集中，一直是平面媒体频频出现的区域，但本月较上月平面媒体有所下降。

城南区同济家园以“4 月 10 日盛世开盘”为宣传主题，本月有 14 篇报广宣传。上海大花园以“一期 B 区 99 套房源 4.25 盛大开盘当日（98 折优惠）”为宣传主题，有 10 篇报广宣传。恒景国际有 1 篇以“二期第一批圆满售罄，第二批正火热预约中”的硬广宣传。世茂河滨有 2 篇硬广宣传。左岸名都也有 1 篇以“景观小高层即将开盘现正火热预约中…”的硬广宣传。

城西区仅水岸豪庭一个楼盘有 1 篇硬广宣传，宣传主题为“聚金之地 财富未来”。城西发展速度较慢，环境差强人意，楼盘分布较少，因此该区域平面媒体投放量一直很少。

高港有 3 个项目做了报广宣传，分别是水岸帝景、正大财富中心、金港国际商业广场。

姜堰华侨城也有 4 篇报广宣传，宣传主题为“2010 中国泰州国际旅游节经贸洽谈会暨泰州华侨城开业典礼 4 月 28 日隆重举行”。

2.2.3 平面媒体主要诉求点

板块	楼盘名称	诉求类型	诉求主题	版序	版面	频次 次数	版次	日期	媒体	表现 形式
城南	同济家园	形象宣传 开盘信息	4月10日盛世开盘	1	1/2版	6	05版	4.7 (星期三)	泰州晚报	硬广
		形象宣传 开盘信息		2	1/2版		11版	4.8 (星期四)	泰州晚报	硬广
		形象宣传 开盘信息		3	1/2版		05版	4.8 (星期四)	泰州日报	硬广
		形象宣传 开盘信息		4	整版		C叠	4.9 (星期五)	扬子晚报	硬广
		形象宣传 开盘信息		5	1/8版		10版	4.14 (星期三)	泰州日报	软文
		形象宣传 开盘信息		6	1/10 版		10版	4.15日 (星期四)	泰州晚报	软文
		形象宣传	4月10日开盘热销原因探究	7	1/6版	1	19版	4.22日 (星期四)	泰州晚报	软文
		形象宣传 开盘信息	4月10号火爆开盘	8	整版	1	15版	4.12 (星期一)	泰州晚报	硬广
		形象宣传	百年同济，质量为本	9	1/2版	2	09版	4.29 (星期四)	泰州日报	硬广
		形象宣传		10	1/2版		C2版	4.29 (星期四)	扬子晚报	硬广
		形象宣传	同济家园开盘当日销售火爆	11	1/8版	1	C3版	4.15 (星期四)	扬子晚报	软文
		形象宣传	火爆现场续写热销传奇	12	1/2版	2	C3版	4.15 (星期四)	扬子晚报	硬广
		形象宣传		13	整版		P52页	4月月报	名城	硬广
		形象宣传	同济家园3月20日选房异常火爆现象探究	14	1/4版	1	C叠	4.1 (星期四)	扬子晚报	软文
		形象宣传	即将盛大开盘，大学城精品多层社区	15	整版	1	C2版	4.1 (星期四)	扬子晚报	硬广
	世贸滨江花园	形象宣传 预约信息	29#景观楼王4月即将登场	16	1/2版	1	08版	4.8 (星期四)	泰州日报	硬广
		形象宣传	墅立荣耀嘉惠压轴38席珍藏美墅，敬邀品鉴	17	1/2版	1	08版	4.28 (星期三)	泰州日报	硬广
	上海大花园	形象宣传 开盘信息	一期B区99套房源4.25盛大开盘当日(98折优惠)	18	整版	1	08版	4.23 (星期五)	泰州日报	硬广
				19	整版	1	15版	4.23 (星期五)	泰州晚报	硬广
		形象宣传 开盘信息	上海大花园一期B区即将开盘限量VIP卡4.18全城公售	20	整版	1	05版	4.16 (星期五)	泰州日报	硬广

	形象宣传	开盘信息	4.25 盛大开盘	21	1/6 版	1	10 版	4.28 (星期三)	泰州日报	硬广	
	形象宣传		五一大酬宾	22	整版	1	05 版	4.30 (星期五)	泰州日报	硬广	
	形象宣传		以责任为重做让购房者放心的百年建筑	23	1/2 版	1	11 版	4.29 (星期四)	泰州日报	硬广	
	形象宣传		上海大花园--与五大城市重点工程为邻	24	1/3 版	1	10 版	4.1 (星期四)	泰州晚报	软文	
	形象宣传		上海大花园--城市南区的人气聚宝盆	25	1/8 版	1	10 版	4.7 (星期三)	泰州日报	软文	
	形象宣传			26	2/5 版	1	11 版	4.8 (星期四)	泰州晚报	软文	
	形象宣传		上海大花园--得天时之势，出盘之精品		1/5 版	1	C2	4.9 (星期五)	扬子晚报	软文	
	恒景国际	形象宣传	二期一批次圆满售罄，第二批次正火热预约中	28	1/2 版	1	C 叠	4.1 (星期四)	扬子晚报	硬广	
	左岸名都	形象宣传	景观小高层即将开盘现正火热预约中...	29	整版	1	C8 版	4.23 (星期五)	扬子晚报	硬广	
城东		形象宣传	“莱茵东郡”杯泰州市民攒蛋大赛开赛在即	30	1/10 版	1	11 版	4.8 (星期四)	泰州晚报	软文	
		形象宣传		31	1/10 版	1	09 版	4.7 (星期三)	泰州日报	软文	
		形象宣传	开盘信息	4月18 盛大开盘	32	1/2 版	1	02 版	4.16 (星期五)	泰州晚报	硬广
		形象宣传	开盘信息	4月18 日最后 5 栋叠加别墅盛大开盘	33	1/2 版	2	02 版	4.15 (星期四)	泰州晚报	硬广
		形象宣传	开盘信息	开盘	34	1/2 版		02 版	4.14 (星期三)	泰州晚报	硬广
		形象宣传	开盘信息	最后 5 栋叠加别墅仅 72 席 4.18 盛大开盘	35	1/2 版	1	02 版	4.16 (星期五)	泰州晚报	硬广
		莱茵东郡	形象宣传	最后 5 栋叠加别墅 18 日开盘	36	1/6 版	2	20 版	4.22 (星期四)	泰州晚报	软文
		莱茵东郡	形象宣传		开盘信息	37		1/6 版	09 版	4.21 (星期三)	泰州日报
			形象宣传	宽景生活	38	1/6 版	1	10 版	4.15 (星期四)	泰州晚报	软文
			形象宣传	最后 5 栋叠加别墅	39	1/6 版	1	01 版	4.8 (星期四)	泰州日报	硬广
			形象宣传	270° 宽景生活	40	1/8 版	1	10 版	4.14 (星期三)	泰州日报	软文
			形象宣传	莱茵东郡空间解读之四：入户花园--家庭天然“氧吧”	41	1/6 版	1	10 版	4.1 (星期四)	泰州晚报	软文
			形象宣传	框架结构 局则安心	42	1/8 版	1	10 版	4.29 (星期四)	泰州晚报	软文

华辰尊园	形象宣传	凤凰墩旁，传世大宅	43	1/12版	4	9版	4.15 (星期四)	泰州晚报	硬广
	形象宣传		44	1/10版		09版	4.7 (星期三)	泰州日报	硬广
	形象宣传		45	1/12版		10版	4.14 (星期三)	泰州日报	硬广
	形象宣传		46	1/10版		09版	4.1 (星期四)	泰州晚报	硬广
	形象宣传	市中心一个人的豪宅	47	1/6版	5	11版	4.7 (星期三)	泰州日报	硬广
	形象宣传		48	1/10版		11版	4.14 (星期三)	泰州日报	硬广
	形象宣传		49	1/6版		15版	4.1 (星期四)	泰州晚报	硬广
	形象宣传		50	整版		C叠	4.23 (星期五)	扬子晚报	硬广
	形象宣传		51	整版		P3页	四月	名城	硬广
	形象宣传	请保持对豪宅最奢侈的想象力	52	整版	1	08版	4.20 (星期二)	泰州日报	硬广
	形象宣传	现在，开启一个人的豪宅时间	53	1/2版	3	03版	4.29 (星期四)	泰州日报	硬广
	形象宣传		54	整版		C叠	4.29 (星期四)	扬子晚报	硬广
	形象宣传		55	整版		16版	4.27 (星期二)	泰州晚报	硬广
	形象宣传	华辰尊园为何迟迟不开盘	56	1/6版	3	10版	4.28 (星期三)	泰州日报	软文
	形象宣传		57	1/6版		C2版	4.23 (星期五)	扬子晚报	软文
	形象宣传		58	1/2版		10版	4.29 (星期四)	泰州晚报	软文
	形象宣传 开盘信息	5月耀世公开样板房盛情开放恭迎品鉴	59	1/12版	2	09版	4.28 (星期三)	泰州日报	硬广
	形象宣传 开盘信息		60	1/10版		09版	4.29 (星期四)	泰州晚报	硬广
	形象宣传	尊园·小户私邸	61	整版	1	P34页	4月月报	名城	软文
	碧桂园	形象宣传	碧桂园小高层 3018元/m ² 起引爆泰州楼市	62	1/6版	1	10版	4.1 (星期四)	泰州晚报
形象宣传		4月18天热卖过亿元	63	1/3版	2	20版	4.22 (星期四)	泰州晚报	软文
形象宣传			64	1/4版		09版	4.21 (星期三)	泰州日报	软文
形象宣传		碧桂园刷新别墅销售记录	65	1/5版	2	10版	4.7 (星期三)	泰州日报	软文

	形象宣传		66	1/4 版		10 版	4. 8 (星期四)	泰州晚报	软文
	形象宣传	泰州碧桂园 4 大优势成就至高性价比美墅	67	1/2 版	1	08 版	4. 29 (星期四)	泰州日报	硬广
	形象宣传	给您一个五星级的家翠堤 250 平米双拼 5080 元/平米起	68	1/3 版	1	02 版	4. 29 (星期四)	泰州日报	硬广
	形象宣传	凌晨三点排队抢购只为碧桂园一套房四月创销神话 18 天热卖过亿	69	1/6 版	1	C2 版	4. 23 (星期五)	扬子晚报	软文
阳光盛景	形象宣传	传世传奇 只做唯一	70	1/6 版	3	15 版	4. 1 (星期四)	泰州晚报	硬广
	形象宣传		71	1/6 版		11 版	4. 7 (星期三)	泰州日报	硬广
	形象宣传		72	1/10 版		11 版	4. 14 (星期三)	泰州日报	硬广
紫荆城	形象宣传	房价回到 5 年前	73	1/6 版	3	15 版	4. 1 (星期四)	泰州晚报	硬广
	形象宣传		74	1/6 版		11 版	4. 7 (星期三)	泰州日报	硬广
	形象宣传		75	1/10 版		11 版	4. 14 (星期三)	泰州日报	硬广
	形象宣传	咫尺繁华 抢先赢未来	76	1/2 版	1	15 版	4. 29 (星期四)	泰州晚报	硬广
凤城颐园	形象宣传 开盘信息	一批房源已售罄, 二批房源即将开启	77	1/6 版	3	11 版	4. 7 (星期三)	泰州日报	硬广
	形象宣传 开盘信息		78	1/10 版		11 版	4. 14 (星期三)	泰州日报	硬广
	形象宣传 开盘信息		79	1/6 版		15 版	4. 1 (星期四)	泰州晚报	硬广
江南一品	形象宣传	4 月 25 日市区售楼处盛大公开	80	1/2 版	1	05 版	4. 29 (星期四)	泰州日报	硬广
	形象宣传		81	1/2 版	1	C2 版	4. 23 (星期五)	扬子晚报	硬广
	形象宣传	市区接待中心落成	82	1/8 版	1	10 版	4. 29 (星期四)	泰州晚报	软文
	形象宣传	花博园里 秋雪湖畔	83	1/2 版	1	14 版	4. 23 (星期五)	泰州晚报	硬广
城中	美好上郡	商业航母万达广场强势进入泰州	84	1/3 版	2	09 版	4. 7 (星期三)	泰州日报	软文
			85	2/3 版		09 版	4. 8 (星期四)	泰州晚报	软文
	形象宣传	商业航母万达来了“?” 将来更火	86	整版	4	08 版	4. 9 (星期五)	泰州日报	硬广
	形象宣传		87	整版		16 版	4. 12 (星期一)	泰州晚报	硬广

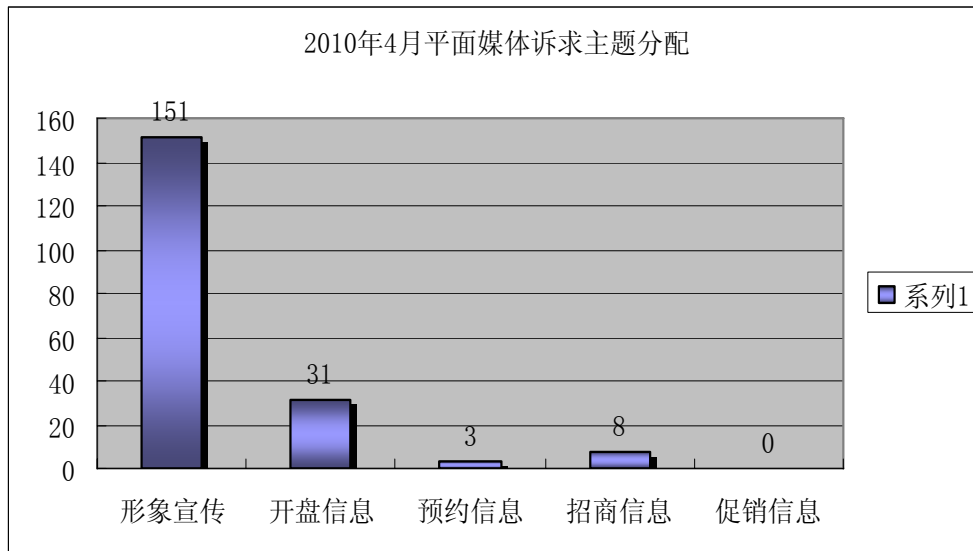
	形象宣传		88	1/10版		11版	4.14 (星期三)	泰州日报	硬广
	形象宣传		89	整版		C3版	4.9 (星期五)	扬子晚报	硬广
	形象宣传	让您久等了!	90	整版	1	16版	4.19 (星期一)	泰州晚报	硬广
	形象宣传	美好上郡二期一批次 648套 100%售罄	91	1/2版	1	10版	4.15 (星期四)	泰州晚报	软文
	形象宣传	美好上郡泰州城市中心	92	1/6版	2	15版	4.1 (星期四)	泰州晚报	硬广
	形象宣传		93	1/6版		11版	4.7 (星期三)	泰州日报	硬广
	形象宣传	美好上郡三月份销售突破1亿元	94	1/3版	1	10版	4.1 (星期四)	泰州晚报	软文
	形象宣传	同庆世博共建美好 4月网上备案金额突破2亿元	95	整版	1	32版	4.29 (星期四)	泰州日报	硬广
	形象宣传 开盘信息	让您久等了!二期二批4月20日盛装公开	96	整版	3	08版	4.19 (星期一)	泰州日报	硬广
	形象宣传 开盘信息		97	整版		08版	4.14 (星期三)	泰州日报	硬广
	形象宣传 开盘信息		98	整版		C叠	4.16 (星期五)	扬子晚报	硬广
	形象宣传 开盘信息	二期一批次 648套 100%售罄 二次房源火热预约中	99	1/3版	1	09版	4.14 (星期三)	泰州日报	软文
	形象宣传 开盘信息	美好上郡4月20日开盘	100	1/3版	1	20版	4.22 (星期四)	泰州晚报	软文
	形象宣传 开盘信息		101	1/3版	1	10版	4.21 (星期三)	泰州日报	软文
	形象宣传	搭上世博这班车	102	整版	1	01版	4.29 (星期四)	泰州日报	硬广
	形象宣传 招商信息	全沿街金铺 5月盛大公开	103	整版	2	C叠	4.30 (星期五)	扬子晚报	硬广
	形象宣传 招商信息		104	整版		16版	4.30 (星期五)	泰州晚报	硬广
	形象宣传 开盘信息	美好上郡4月20日盛大开盘当日认购金额近亿元王者风范	105	1/6版	1	C2版	4.23 (星期五)	扬子晚报	软文
金通桂园	形象宣传	金通桂园一园倾城一个地点是怎么成为身份的象征	106	整版	3	16版	4.15 (星期四)	泰州晚报	硬广
	形象宣传		107	整版		08版	4.15 (星期四)	泰州日报	硬广
	形象宣传		108	整版		C2版	4.15 (星期四)	扬子晚报	硬广
	形象宣传	金通桂园高贵在哪里? --品质决定价值	109	1/3版	10	19版	4.22 (星期四)	泰州晚报	软文

	形象宣传		110	1/6 版		09 版	4.7 (星期三)	泰州日报	软文
	形象宣传		111	1/3 版		10 版	4.21 (星期三)	泰州日报	软文
	形象宣传		112	1/4 版		10 版	4.14 (星期三)	泰州日报	软文
	形象宣传		113	1/3 版		09 版	4.1 (星期四)	泰州晚报	软文
	形象宣传		114	1/3 版		09 版	4.8 (星期四)	泰州晚报	软文
	形象宣传		115	1/3 版		11 版	4.15 (星期四)	泰州晚报	软文
	形象宣传		116	1/4 版		C3 版	4.1 (星期四)	扬子晚报	软文
	形象宣传		117	1/4 版		C2 版	4.9 (星期五)	扬子晚报	软文
	形象宣传		118	1/4 版		C3 版	4.15 (星期四)	扬子晚报	软文
	形象宣传		119	整版		08 版	4.1 (星期四)	泰州日报	硬广
	形象宣传	金通桂园一园倾城--星级安保	120	整版	3	16 版	4.1 (星期四)	泰州晚报	硬广
	形象宣传		121	整版		C8 版	4.1 (星期四)	扬子晚报	硬广
	形象宣传		122	整版		05 版	4.23 (星期四)	泰州日报	硬广
	形象宣传	金通桂园一园倾城我住金通桂园 你住哪里?	123	整版	3	C3 版	4.23 (星期五)	扬子晚报	硬广
	形象宣传		124	整版		32 版	4.23 (星期五)	泰州晚报	硬广
	形象宣传		125	整版	1	16 版	4.29 (星期四)	泰州晚报	硬广
	形象宣传		126	1/6 版		11 版	4.7 (星期三)	泰州日报	硬广
	形象宣传	上风上水，属于绝不简单的你	127	1/6 版	3	15 版	4.1 (星期四)	泰州晚报	硬广
	形象宣传		128	1/10 版		11 版	4.14 (星期三)	泰州日报	硬广
	形象宣传	别人奢望的风景只是你生活的基 本	129	1/2 版	2	12-13 版	4.29 (星期四)	泰州日报	硬广
	形象宣传		130	整版		C3 版	4.29 (星期四)	扬子晚报	硬广
三水湾	形象宣传	三水湾街区今日落成	131	1/3 版	1	01 版	4.28 (星期三)	泰州日报	硬广

		形象宣传	三水湾的桥	132	整版	1	04版	4.28 (星期三)	泰州日报	硬广
		形象宣传	凤城河风景区的第四张名片	133	1/2版	2	28-29 版	4.29 (星期四)	泰州日报	硬广
		形象宣传		134	整版		14版	4.29 (星期四)	泰州晚报	软文
	坡子街	形象宣传 招商信息	收藏坡子街最后席位	135	整版	6	C4版	4.15 (星期四)	扬子晚报	硬广
		形象宣传 招商信息		136	整版		C4版	4.29 (星期四)	扬子晚报	硬广
		形象宣传 招商信息		137	整版		C4版	4.30 (星期五)	扬子晚报	硬广
		形象宣传 招商信息		138	整版		C4版	4.1 (星期四)	扬子晚报	硬广
		形象宣传 招商信息		139	整版		C4版	4.9 (星期五)	扬子晚报	硬广
		形象宣传 招商信息		140	整版		C4版	4.23 (星期五)	扬子晚报	硬广
城西	水岸华庭	形象宣传	聚金之地 财富未来	141	1/2版	1	15版	4.29 (星期四)	泰州晚报	硬广
高港	水岸帝景	形象宣传 开盘信息	全城热念 4.18 热辣上市“精品学 邻多层房源	142	1/2版	2	C2版	4.16 (星期五)	扬子晚报	硬广
		形象宣传 开盘信息		143	1/2版		C叠	4.15 (星期四)	扬子晚报	硬广
	正大财富中 心	形象宣传	正大财富中心巅峰江景豪宅高港 唯一的产权酒店式公寓首付六万 起生活从此高人一等	144	整版	2	C4版	4.16 (星期五)	扬子晚报	硬广
		形象宣传		145	整版		C8版	4.15 (星期四)	扬子晚报	硬广
	金港国际商 业广场	形象宣传 开盘信息	五月一日 OPEN 盛大开盘	146	整版	1	C5版	4.29 (星期四)	扬子晚报	硬广
		形象宣传	金港国际商业广场项目进行顺利	147	1/10 版	1	C2版	4.9 (星期五)	扬子晚报	软文
姜堰	华侨城	形象宣传	用尊重诠释生态大于天	148	1/2版	1	A21	4.27 (星期二)	扬子晚报	软文
		形象宣传	华侨城昨天隆重开业	149	1/2版	1	A19	4.29 (星期四)	扬子晚报	软文
		形象宣传	泰州华侨城五一期间对外开放-- 泰州华侨城项目推介会隆重召开	150	1/4版	1	C3版	4.1 (星期四)	扬子晚报	软文
		形象宣传	2010中国泰州国际旅游节经贸洽 谈会暨泰州华侨城开业典礼 4月 28日隆重举行	151	整版	1	08版	4.27 (星期二)	泰州日报	硬广

平面媒体诉求主题分配

广告类型	形象宣传	开盘信息	预约信息	招商信息	促销信息
数量	151	31	3	8	0



分析：在以形象宣传为主的背景下，各个楼盘同时也对楼盘的动态进行宣传。开盘信息主要集中在：同济家园、莱茵东郡、上海大花园、美好上郡 4 个项目上。招商信息主要集中在坡子街。预约信息有恒景国际、左岸名都、世茂河滨花园 3 个项目。不同的广告类型，给项目带来不同的广告效应。

注：诉求点有重复统

2.2.4 户外广告统计

序号	楼盘名称	广告位置	形式	主诉语
1	稻河湾	中央商场屋顶（朝南）	三翻	精心打造泰州城北商业新地标
2		售楼处前	工地大牌	稻河湾黄金旺铺仅剩十余席
3		售楼处前	工地大牌	稻河湾扬州路商业综合楼火爆招商中
4		售楼处前	工地大牌	再次强强联手实力钜献 335 亩城北首席高档社区
5		售楼处前	工地大牌	领衔一个阶层的荣耀
6	翰林雅居	济川路 328 国道大牌	工地大牌	二期全面升级，即将登场
7		鼓楼路、迎春路交界处	立面	宅之精神，墅乃极致
8	彩云居	鼓楼路、迎春路交界处	立面	视界高远，文化飘香
9	美好置地	青年路、迎春路交界处	三翻	市中心第一大盘
10		汽车南站（3 面）	三翻高炮	市中心第一大盘
11		海陵路、梅兰路交界处	三翻	市中心第一大盘

12		青年路、迎春路交界处	三翻	市中心第一大盘
13	恒景国际	售楼处旁		殿堂大作/雍容表现
14		海陵路、永兴路交界处	工地大牌	殿堂大作/雍容表现
15		泰高路	高炮	开启国际社区新纪元
16		海陵路、328 国道界处	工地大牌	恒景国际花园二期精品多层钜献
17	左岸名都	售楼处对面	大牌	景观小高层, 火爆预约中
18		售楼处旁	大牌	打造城南纯水岸精英社区典范
19	莱茵置业	坡子街商铺立面(朝南)	外立面	好房子莱茵造
20		坡子街商铺立面(朝南)	外立面	金典户型
21		坡子街商铺立面(朝南)	外立面	至臻品质
22		坡子街商铺立面(朝南)	外立面	奢贵圈层
23		世纪联华对面	三翻	泰州首创, 4+1 准别墅
24		328 国道、济川路交界处	大牌	奢贵人生, 品质莱茵
25		328 国道东侧	大牌	最后 5 栋叠加别墅
26		海陵路、梅兰路交界处	三翻	别墅有 2 种, 莱茵东郡是一种
27	欧亚国际	售楼处旁	工地大牌	欧亚国际三期, 凯旋中央, 稀世公开, 全城热销
28	金通梅园	售楼处旁	工地大牌	天赋地位, 财富源泉
29	景瑞地产	世纪联华对面	三翻	别墅专家, 荣御泰州
30		青年路与迎春路交界处	三翻	别墅专家, 荣御泰州
31		中央商场屋顶(朝南)	三翻	别墅专家, 荣御泰州
32	金通桂园	金通梅园售楼处西侧	工地大牌	金通桂园, 一园倾城
33		金通梅园售楼处东侧	工地大牌	雄踞老街对面, 天赋地位
34		嘉銮前面	立面	上风上水, 属于绝不简单的你
35	国信东方	中央百货	三翻	中国医药城住宅供应商
36	小镇	泰高路	工地大牌	70 万 m ² 英伦风情人人居大盘
37	财富广场	五一路(5 块)	立面	韩国城
38	水岸豪庭	西站立面	三翻	2.5 号三期盛大开盘
39		西站立面	三翻	快乐西行 5 分钟, 轻松省 10 万
40	东方名邸	海陵路	大牌	成就未来的起点
41	中嘉国际	南站高炮	三翻	12 月 28 日盛大开业
42	玉堂花园	南通路、春兰路交界处	大牌	玉堂花园二期火热销售中, 精英户型人生处处是风景
43	同济家园	泰高路	高炮	大学城, 18 万 m ² 意大利人文社区
44		世纪联华对面	三翻	大学城, 18 万 m ² 意大利人文社区
45		审计大楼	三翻	大学城, 18 万 m ² 意大利人文社区
46	华辰尊园	东风路、迎春路交界处	大牌	凤凰墩旁, 中央豪门, 传世大宅
47				一个人的豪宅
48	东城国际	328 国道	工地大牌	老百姓买的起的房子
49		售楼处楼顶	立面	老百姓买的起的房子
50	上海大花园	328 国道与东风路交界处	工地大牌	引领海派人民生活
51		328 国道与东风路交界处		30 万 m ² 首席大盘
52	玉城名郡	青年路与迎春路交界处	立面	玉城名郡盛情入住, 欢迎荣誉“归”家

53	凤城国际	泰高路高炮	高炮	暮春街街王归来
54	泰州国际	泰高路	立面	3月18日隆重招商
55	汽车城	人民西路	立面	泰州国际汽车城售楼中心
56	百饰得	迎春路, 鼓楼路交汇口	三翻	限量版公寓, 现房出售 1980 元/m ²
57		售楼处旁	大牌	7000 元/m ² 起抢泰州新中心街铺王
58		售楼处旁	大牌	40 m ² 变 80 m ² 复式公寓总价 14 万起, 月供 700 起
59		江州转盘南	三翻	限量版公寓, 现房出售 1980 元/m ²
60	天和家园	育才路, 售楼处外	立面	12月13日盛大开盘
61		育才路, 328 国道工地大牌	工地大牌	房比 3 家不吃亏
62		育才路, 328 国道工地大牌	工地大牌	12月13日盛大开盘
63		中央百货朝南立面	三翻	泰州高教园, 引领凤城住宅典范
64	紫荆城	国美电器朝南立面	立面	让房价回到 5 年前抄底房市
65		市区售楼处	立面	让房价回到 5 年前抄底房市
66		328 国道、阳光大道交界处	立面	让房价回到 5 年前抄底房市
67		售楼处	大牌	1 期 VIP 火爆抢占百余席
68	溢景园	南站	高炮	告诉你泰州有个溢景园
69	凤城颐园	售楼处大牌	大牌	东城大隐, 中国公馆
70		售楼处大牌		世家典藏, 原生美墅
71		稻河湾售楼处前	大牌	泰州首席, 中式墙门别墅
72	正大财富中心	坡子街商铺西立面	大牌	城市核心, 首席财富帝标
73	金港商业	南站高炮	高炮	一期建材家居产权熟铺
74		泰高路高炮	高炮	集大成者, 方成大器
75	华侨城	泰东大转盘	高炮	亚洲湿地温泉旅游目的地
76		泰高路高炮	高炮	华侨城盛大开业
77		泰高路高炮	高炮	华侨城盛大开业
78		南站十字路口高炮	高炮	华侨城盛大开业

2.2.5 车身广告统计

1 路	中嘉国际装饰城	12月28日盛大开业
	泰州国际汽车城	3.18日隆重招商
	金水湾	行政中心, 大户人家
	世茂河滨花园	行政中心旁的庭院
	紫荆城	让房价回到 5 年前抄底房市

3 路	中嘉国际装饰城	12 月 28 日盛大开业
4 路	中嘉国际装饰城	12 月 28 日盛大开业
	世茂河滨花园	行政中心旁的庭院
7 路	世茂河滨花园	行政中心旁的庭院
8 路	世茂河滨花园	行政中心旁的花园
	中嘉国际装饰城	12 月 28 日盛大开业
9 路	紫荆城	让房价回到 5 年前抄底房市
	泰州国际汽车城	3.18 日隆重招商
	馨晨苑	准现房发售, 全城预约
	欧亚国际	城市向东, 生活向欧亚国际 三期花园洋房, 叠加别墅
10 路	欧亚国际	创新叠跃别墅
	中嘉国际装饰城	12 月 28 日盛大开业
	紫荆城	让房价回到 5 年前抄底房市
	世茂河滨花园	行政中心旁的庭院
11 路	泰州国际汽车城	3.18 日隆重招商
	东方小镇	70 m ² 人居英伦大盘
	百饰得	买铺就买百饰得
16 路	百饰得装饰城	百饰得装饰城, 泰州建材第一城
	中嘉国际装饰城	12 月 28 日盛大开业
19 路	莱茵东郡	爱上有层次的生活
22 路	世茂河滨花园	行政中心旁的庭院
	紫荆城	让房价回到 5 年前抄底房市
26 路	东城国际	英伦风范, 亲亲家园
28 路	世茂河滨花园	行政中心旁的庭院
29 路	世茂河滨花园	26 席极少墅
50 路	百饰得装饰城	买铺就买百饰得
52 路	百饰得装饰城	买铺就买百饰得
101 路	中嘉国际装饰城	12 月 28 日盛大开业

游 1 线	百饰得装饰城	买铺就买百饰得
-------	--------	---------

2.2.6 阅报栏广告统

阅报栏位置	楼盘名称	广告语	阅报栏位置	楼盘名称	广告语
南园小区转盘	金通桂园	金通桂园 一园倾城	莲花七区	东润第一城	划算不划算到东润 看看……4600 元/ m ² 起
香江花园	金通桂园	金通桂园 一园倾城	南园小区 转盘	东润第一城	划算不划算到东润 看看……4600 元/ m ² 起
世纪联华	金通桂园	金通桂园 一园倾城	滨河广场	东润第一城	划算不划算到东润 看看……4600 元/ m ² 起
莲花八区	金通桂园	金通桂园 一园倾城	泰山公园 南门	东润第一城	划算不划算到东润 看看……4600 元/ m ² 起
人民公园健身区	金通桂园	金通桂园 一园倾城	莲花二区 健身区	东润第一城	划算不划算到东润 看看……4600 元/ m ² 起
城东小学西侧	金通桂园	金通桂园 一园倾城	莲花四区 南门	东润第一城	划算不划算到东润 看看……4600 元/ m ² 起
莲花三区	金通桂园	金通桂园 一园倾城	人民公园 健身区	东润第一城	划算不划算到东润 看看……4600 元/ m ² 起
西湖翠苑	金通桂园	金通桂园 一园倾城	南站出口	东润第一城	划算不划算到东润 看看……4600 元/ m ² 起
鼓楼路与南山寺 路交界处	金通桂园	金通桂园 一园倾城	友谊花园	东润第一城	划算不划算到东润 看看……4600 元/ m ² 起
好易家	金通桂园	金通桂园 一园倾城	莲花四区	东润第一城	划算不划算到东润 看看……4600 元/ m ² 起
莲花七区	金通桂园	金通桂园 一园倾城	职大北门	天和家园	9 月 26 盛大开盘
莲花二区健身区	金通桂园	金通桂园 一园倾城	莲花五区	坡子街	铺王归来
职大南门	金通桂园	金通桂园 一园倾城	烟草局	金通梅园	5 月 15 日浓情发售

市政府对面	金通梅园	金通桂园 一园倾城	升仙桥	金通梅园	风景是回家的方向
-------	------	--------------	-----	------	----------

2.3 泰州交通音乐台电台广告统计

楼盘名称	播出时间	所处节目档	广告语	广告长度
欧亚国际	8:00	欢乐同行期间播放	欧亚国际特约赞助	5 秒
	8:56			
	8:03	广告时间段	城市向东, 生活向欧亚国际	30 秒
	8:27	欢乐同行中间广告		
	8:57			
	17:45	下班万岁		
同济家园	8:03	欢乐同行	4 月 10 盛大开盘	30 秒
	8:27			
	8:55			
	9:03	广告时间段	大学城, 18 万 ^m 意大利人文社区	
	10:03			
	11:03			
	12:03			
	13:33			
	14:03			
	15:03			
17:56				
天和家园	全覆盖	整点天气预报前	天赋丽景 和美人居	5 秒
	8:15	欢乐同行	天和家园少量珍藏房源现已面试, 框架结构 2.9 米层高	30 秒
	9:04			
	10:34			
	14:05	广告时间段		
	14:33			
	17:35	马路精灵		
东润第一城	全覆盖	整点提前一分钟	省泰中南迁园博园, 4600 元/ ^m 起	30 秒
莱茵东郡	9:06	广告时间段	爱上有层次的生活, 爱上莱茵东郡	10 秒
	8:33	一首好歌	泰州 4+1 叠幻准别墅与你一起品味	5 秒
	8:38		【莱茵东郡】杯泰州攒蛋大赛	

	15:07		4月18日最后5栋叠加别墅盛大开盘	
	17:45			
翰林雅居	8:18	广告时间段	有天有地有花园,城市别墅	15秒
	8:29			
	14:58			
正大财富中心	8:16	广告时间段	坐享城市绝版地段,引领泰州未来居住时代	10秒
	10:35			
金港国际商业广场	9:34	广告时间段	熟地、熟商、熟户	10秒
	9:58			
	11:46			
	17:57			
泰州国际汽车城	8:29	广告时间段	招商率达99%	10秒
	9:08			
	10:34			
	10:58			
	17:47			
中嘉国际商城	全覆盖	半点咨询	中嘉国际提醒您关注半点咨询	5秒
	8:29	广告时间段	12月28日盛大开盘	10秒
	9:33			
	10:33			
	13:32			
	14:33			
	15:33			
	17:30			

2.3.1 电视媒体广告

电视台	楼盘名称	诉求主题	时间段
泰州新闻综合	中嘉国际	商铺特价酬宾	21:52
	华侨城	4.28盛大开业	21:57
泰州法制教育	华侨城	4.28盛大开业	22:15
	左岸名都	小高层4120元/m ² 起售	22:15
	同济家园	4月10日盛大开盘	22:16
	恒景国际	二期即将盛大开盘	22:16
	华辰尊园	精彩持续...	22:17
	坡子街	商业核心中的核心商业	22:17
	碧桂园	给您一个五星级的家	22:22
	华侨城	亚洲旅游湿地	22:35
	华辰尊园	毗邻东城河,老街风景区	22:42
	水岸豪庭	苏果大型超市强势入驻	22:46

		岸豪庭	
--	--	-----	--

2.3.2 网络媒体广告

宣传载体	宣传项目	诉语
泰无聊	美好置地	卓越品质，完美配套，销售冠军城市中心核心地标
		用心建筑，美好生活
		二期首批 648 套房源 100%售罄，四月浓情加推二批房源 80—180 平米，敬请恭候
	同济家园	87-135 平米精致户型 4658 元/平米起售
		大学城，精品多层社区 4 月 10 日盛大开盘
泰州房产信息网	美好置地	用心建筑，美好生活
		卓越品质，完美配套，销售冠军城市中心核心地标
		二期首批 648 套房源 100%售罄，四月浓情加推二批房源 80—180 平米，敬请恭候
		卓越品质，销售冠军，铸就泰州市民心目中的领军大盘
	凤城国际	做爵士岛咖啡的房东
		全沿街 一期铂金现铺 带租约发售
	同济家园	87-135 平米精致户型 4658 元/平米起售
		大学城，精品多层社区 4 月 10 日盛大开盘
	莱茵东郡	攒蛋攒的好说明有头脑
		心动快行动，大奖等你拿
		【莱茵东郡】杯泰州市民攒蛋大赛邀请参加
	世茂河滨	最后 38 栋珍藏美墅 敬请品鉴
		30 万平米滨水豪宅 惊艳泰州
		纯境联排别墅 犒赏荣耀人生
	紫荆城	金牌学府群落 83-140 平米纯多层洋房
		抢占泰州新城核心
		让房价回到 5 年前
		抢先 VIP，减个万元户
	城市之光	打造城北区域经济美观实用住房
		一期仅剩少量小高层房源 2530 元/m ² 起
		咨询热线：86553580
	东城国际	老百姓买的起的房子
		四期 VIP 卡 5000 抵 10000 正火爆预约中
		2850 元/m ² 起，首付只需 6 万
		贵宾热线：86298800
	欧亚国际	城市向东，生活向欧亚国际
		宽景洋房，叠墅 2785 元/m ² 起
金水湾	行政中心 大户人家 毗邻人民公园 金海商业广场	

		公园 绿荫 纯住宅
		一二期房源已售罄/三期 5 月精彩加推
	凤城颐园	泰州首席中式庭院别墅
		36 套联体别墅户型升级 品质升级
		泰州首席中式庭院别墅
		民兴中学西侧, 颐园热线 82219999/82216555
	水岸豪庭	泰州西大门, 引江河畔, 20 万 ^m ² 东南亚风情名流尊贵府邸
		全市超低价 2398 元/ ^m ²! 快乐西行 5 分钟, 房价轻松省 10 万!
		0523-82782888 82782999
	碧桂园	“畅想明日之家” 碧桂园儿童画大赛
		[玲珑]美墅持续热销, 稳享美墅销冠美誉
		全新阔景洋房 99-139 ^m ², 4 月 25 日荣耀加推
		恭贺! 碧桂园捷达转线 21 路公交, 尊贵业主楼巴业已开通
		社区私家温泉, 献给泰州最懂得享受的成功人士
		恭贺泰州碧桂园 4 月再创销售神话 18 天热卖过亿元
	华辰尊园	保持对豪宅奢侈的想象力
		5 月耀世公开, 样板房盛情开放, 恭迎品鉴
	江南一品	4 月 25 日市区售楼处盛大开放
花博园里 秋雪湖畔 大型生态养生别墅群		
		江南一品 一个别墅的王朝
中国房地产超市网	天和家园	只因稀有, 所以珍贵
		新的期待, 新的惊喜
	康桥水岸	大学城内 在水一方 新人文社区 热线: 0523-89998899
	中嘉国际装饰城	泰州装饰航母

第四空间观点: 目前常用的宣传媒介有电视广告、网络广告、车身广告、大牌广告、阅报栏广告、电台广告, 其中户外广告(大牌和阅报栏)覆盖面广, 真对性强, 干扰度低, 便于记忆, 是开发商宣传的首选, 其次网络宣传因巨大的信息流量和传播速度也备受关注。目前随着越来越多市民索取信息方式的多样化, 电台宣传日益见好, 楼盘纷纷加入电台广播之列。上述广告的宣传面广, 深入百姓生活, 一些楼盘往往捆绑宣传, 发挥广告的最大效应。

3 泰州主要楼盘销售月报 (4. 1-4. 30)

3.1 本月楼盘销售情况统计表

销售排行	项目名称	已公开总套数		已公开总面积		截止上月去化套数		本月去化套数		本月去化面积		截止本月总去化面积	总去化百分比		本月总销(万元)
		商业	住宅	商业	住宅	商业	住宅	商业	住宅	商业	住宅		套数	面积	
1	美好上郡	87	1754	44003	219631	66	1374	2	203	422.6	25394	235203	89.35	89.22	19891
2	碧桂园	0	1899	0	393044	0	929	0	105	0	19456	208900	54.45	53.15	9651
3	同济家园	0	219	0	27208	0	0	0	124	0	15132	15132.2	56.6	55.6	8550
4	世茂河滨花园	0	456	0	76858	0	381	0	43	0	7556	68506.8	92.98	89.13	4534
5	水岸豪庭	141	952	11761	96028	113	731	4	107	267.8	10704	86182	87.37	79.95	3773
6	莱茵东郡	31	148	1920	27749	0	113	0	30	0	5683	26114.6	79.89	88.02	3125
7	欧亚国际	6	916	379.1	110592	5	777	0	61	0	7895	100715	91.43	90.76	2684
8	上海大花园	7	535	337.8	58080	7	431	0	33	0	3811	48797.2	86.90	83.53	2241
9	东润第一城	25	1116	9501	140543	10	1070	0	31	0	3178	141545	97.37	94.34	1805
10	金水湾	0	525	0	66436	0	409	0	19	0	2253	49225.6	81.52	74.09	1307
11	东城国际	80	900	5069	92307	7	758	0	24	0	2592	70203.4	80.51	72.10	985
12	左岸名都	40	754	3388	82341	25	739	0	16	0	1780	83503.4	98.24	97.40	819
13	翰林雅居	0	318	0	57740	0	297	0	14	0	2048	56196.5	97.80	97.33	798
14	盛和东方名邸	34	1076	5689	131730	19	957	0	9	0	1157	122870	88.74	89.41	613
15	恒景国际	0	546	0	87042	0	520	0	6	0	830.8	84899.6	96.34	97.54	499
16	天和家园	34	1020	7132	112111	0	900	0	10	0	1157	91785.9	86.34	76.97	486
17	阳光新城	150	720	17511	81449	94	504	4	5	261.3	549.9	68816.4	69.77	69.54	347
18	城市之光	14	390	1934	47296	5	327	0	7	0	1034	43236	83.91	87.82	336
19	凤城国际	152	1297	45149	158382	46	1333	2	4	33.24	435.4	200518	95.58	98.52	328
20	天达佳园	110	760	17067	81788	52	722	2	2	337.8	262.2	83061.4	89.43	84.02	287
21	同悦容园	16	404	1180	47338	15	365	0	1	0	150.3	43416.6	90.71	89.49	110
合计						450	13045	14	730						

根据总销，综合分析：

排名第一：美好上郡位居总销冠军之位。本月销售 205 套房源，总销达 1.99 亿元，面积区间为 81.77-179.89 m²，均价范围 7500-7700 元/m²。4 月 20 日二期二批次开盘，推出 2 栋高层（10#、12#），共 208 套房源（10 号楼 30 层共 120 套房源、12 号楼 24 层 88 共套房源）。推出面积 80-180 m²，均价 7500-7700 元/m²，一次性付款每平米优惠 200 元，按揭每平米优惠 150 元。二期二批次开盘，销售依旧火爆，当天签约 105 套，面积主要集中在 81.77 m²、92.86 m²、139.42 m²。

排名第二：碧桂园本月去化 107 套房源，其中有 47 套别墅房源，总销达 9651 万元。小高层成交面

积区间为 97.59-140.15 m²，成交单价 3500 元/m²左右，别墅成交面积区间为 198.96-628.5 m²，成交单价 5800 元/m²左右。4 月 18 日加推 3 栋高层，共 150 套房源，面积在 100-200 m²之间，案场有 98 折优惠。本月宣传主题为“泰州碧桂园 4 大优势成就至高性价比美墅”。碧桂园销售近几个月走俏，一方面是因为其相对较低的价格；一方面项目周边配套逐渐增加，市民对市区的范围概念逐渐变大，同时也分担了姜堰的部分客户源。

排名第三：同济家园本月去化 124 套房源，总销达 8550 万元。成交面积区间为 87.18-133.36 m²，均价为 5650 元/m²，案场无优惠。4 月 10 日同济家园盛大开盘，推出 8 栋多层，共 219 套房源，面积 87-134 m²，价格在 5300-5800 元/m²之间。

排名第四：世茂河滨花园本月去化 43 套房源，总销达 4534 万元。成交面积区间为 118-259 m²，均价为 5800 元/m²。目前剩少量多层房源 150 m²和 255 m²住宅房源，案场有 9.8 折优惠。下阶段将有别墅房源推出。

排名第五：水岸豪庭本月去化 111 套房源，其中包括 4 套商铺房源，总销达 3773 万元。住宅面积区间为 77.96-143.5 m²，成交均价为 3400 元/m²，商铺面积区间为 36.24-77.96 m²，成交价在 5000-7000 元/m²之间。西区房源的稀少以及低廉价格得到大量购房者的青睐，销售火爆。

排名第六：莱茵东郡本月去化 113 套住宅房源，面积区间为 125.86-228.69 m²，均价 5500 元/m²。4 月 16 日莱茵东郡一期（1-15#）最后房源对外公开，推出 5 栋（11#---15#）共 72 套叠加别墅房源，房源面积区间 180-220 m²，均价 5500 元/m²，截止目前一期推出 220（1-15#）套，总体去化 145 套，其中新开盘 11#-15#房源去化 21 套。本月宣传主题为“【莱茵东郡】杯泰州市民攒蛋大赛开赛在即”。

排名第七：欧亚国际本月去化 61 套住宅房源，面积区间 59.83（阁楼）-163.25 m²，均价 3600 元/m²。4 月 16 日加推 3 栋叠加别墅共 88 套房源，均价 3600 元/m²，目前去化 44 套房源，案场没有优惠。欧亚国际接下来将对外推出 4 期（4 栋复式）房源，面积区间 100-220 m²，预计在下半年公开。

排名第八：上海大花园本月去化 33 套住宅房源。销售面积区间为 88.38-220.87 m²，成交均价为 5880 元/m²。4 月 25 日一期 B 区开盘，共推出 5 栋多层房源（99 户），面积区间为 88-220 m²，均价 5880 元/m²，案场有 98 折的优惠，以及 5000 低 10000 的 VIP 卡，截止目前去化 B 区 45%。

排名第九：东润第一城本月去化 31 套住宅房源，面积区间为 88.28-133.09 m²，均价 5680 元/m²案场有 9.8 折优惠。本月宣传主题为：欢乐宝贝行·健康东润情“东润第一城杯”——《欢乐宝贝》童心闪闪少儿才艺大赛。

排名第十：金水湾本月去化 19 套房源，面积区间为 92.03-138.26 m²，均价 5800 元/m²，案场没优

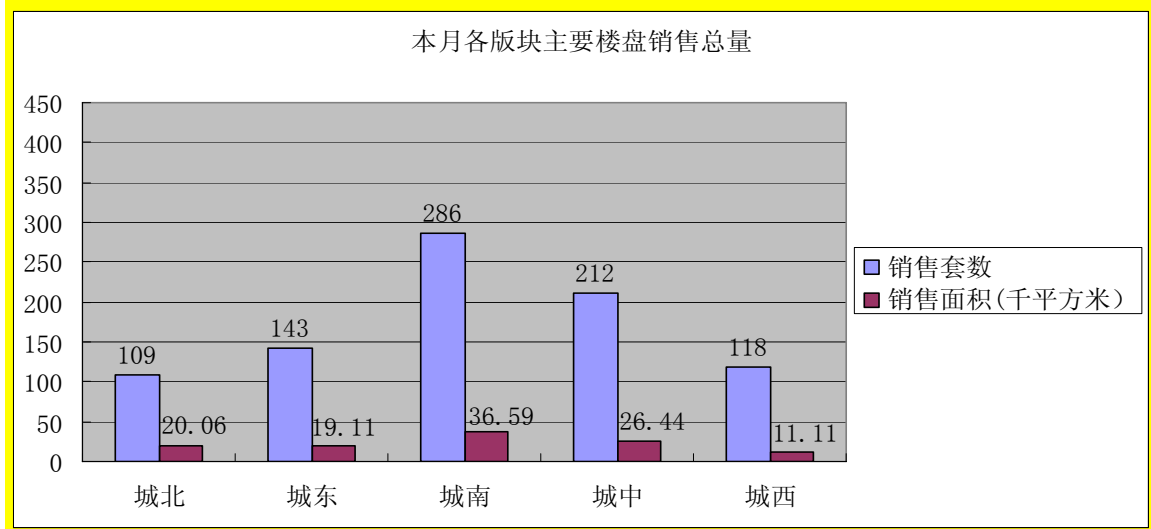
惠。该项目四期将于5月中旬推出1栋高层房源，共102套房源，面积为140 m²左右，均价6000元/m²。本月没有相关的报广宣传。

3.1.1 本月每日成交总量统计表

日期	住宅			商铺			办公用房			合计		
	套数	金额 (万)	面积 (m ²)	套数	金额 (万)	面积 (m ²)	套数	金额 (万)	面积 (m ²)	套数	金额 (万)	面积 (m ²)
4.1	75	4215.93	8932.63	6	1104	846.2	0	0	0	81	5320.3	9778.8
4.2	80	3844.59	8691.93	4	763.2	536.6	0	0	0	84	4607.8	9228.6
4.6	132	7295.88	16924.4	7	394.2	742.9	1	36.61	127.2	140	7726.7	17795
4.7	32	1774.9	4217.01	1	68.73	137.5	0	0	0	33	1843.6	4354.5
4.8	49	2217.55	5336.34	6	752.8	858.9	0	0	0	55	2970.3	6195.3
4.9	53	3353.56	6820.57	11	984.9	1065	1	27.89	93.07	65	4366.3	7978.4
4.12	209	12287.3	25974.1	30	1458	2049	2	50.6	130.6	241	13796	28154
4.13	83	4233.15	9742.05	6	347.1	342.1	0	0	0	89	4580.2	10084
4.14	62	3128.81	7501.28	3	282.4	493.4	0	0	0	65	3411.2	7994.7
4.15	58	3445.6	6959.09	6	1756	2411	0	0	0	64	5201.3	9370.2
4.16	79	4900.04	11096.8	3	268.1	409.8	2	50.6	130.6	84	5218.8	11637
4.19	135	8182.37	20279.5	14	1349	1932	0	0	0	149	9531	20279
4.20	91	4524.89	10130.2	1	151.9	47.48	2	78.26	121.5	94	4755.1	10299
4.21	81	4426.73	9094.2	3	777.5	682.1	0	0	0	84	5204.2	9776.3
4.22	75	4918.49	9248.75	5	1105	791.5	0	0	0	80	6023.3	10040
4.23	82	5885.6	10284.1	6	222.9	310.9	0	0	0	88	6108.5	10595
4.26	90	5554.65	12028.9	66	1637	2862	0	0	0	156	7191.8	14891
4.27	48	2366.67	5545.2	71	2623	6627	0	0	0	119	4989.5	12172
4.28	12	453.47	1155.31	31	947	1442	0	0	0	43	1400.5	2597.3
4.29	15	827.53	1878.6	40	2540	2851	0	0	0	55	3367.1	4730
4.30	31	2085.51	4540.44	32	1216	1755	1	28	69.79	64	3329.1	6364.9
合计	1572	89923.2	196381	352	20748	29193	9	271.96	672.8	1933	110943	224315

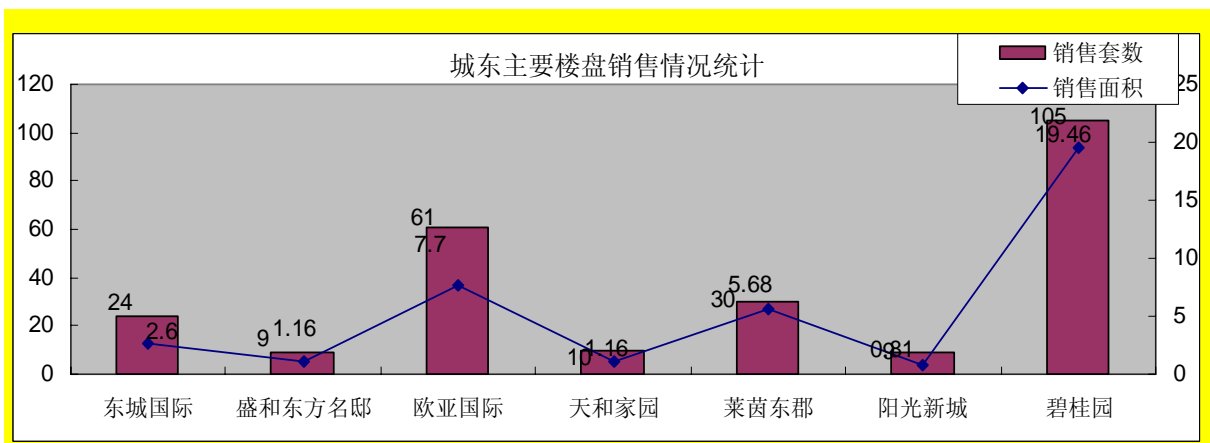
3.2 本月楼盘销售情况

3.2.1 本月总体楼盘销售情况分析



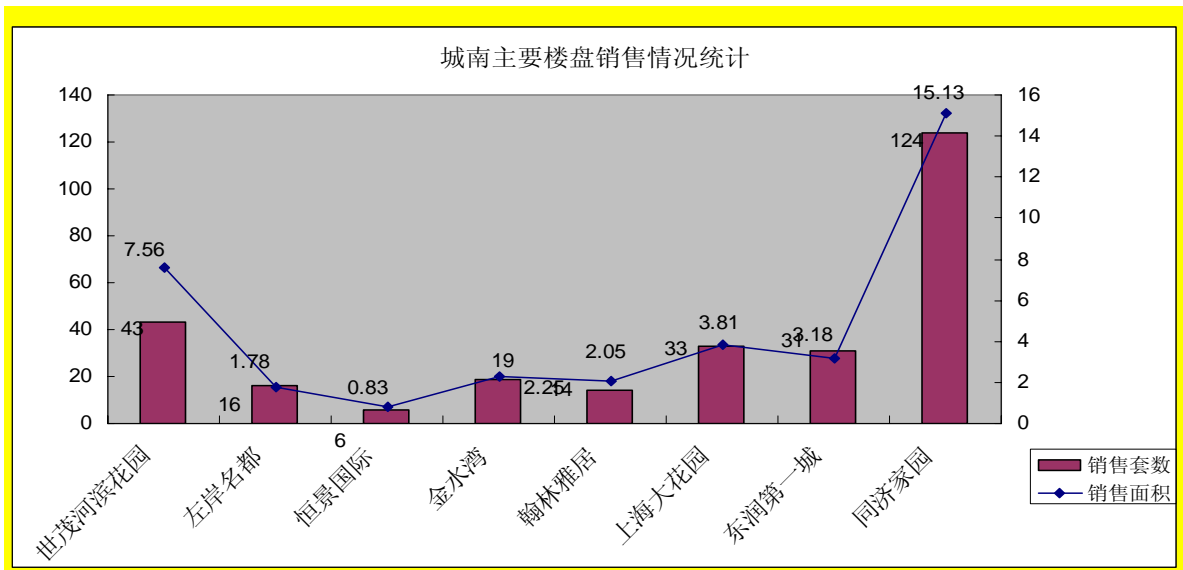
分析：本月成交量集中在城东、城南、城中 3 个板块中，城东、城南是泰州楼盘相对集中的地区，可售房源较多，是成交量重点分布区域，加之这两个区域有 4 个楼盘有新的房源推出，因此销售火爆。本月城中区域成交量大有提高，原因是美好上郡二期二批次的开盘，当天就成交 105 套房源，占据成交量大半。城西区域的成交仍以水岸豪庭为主。城北区域成交量较上月有所提高，原因是碧桂园 4 月 18 日加推了 3 栋高层共 150 套房源，销售火爆。

3.2.2 本月各版块楼盘销售情况分析

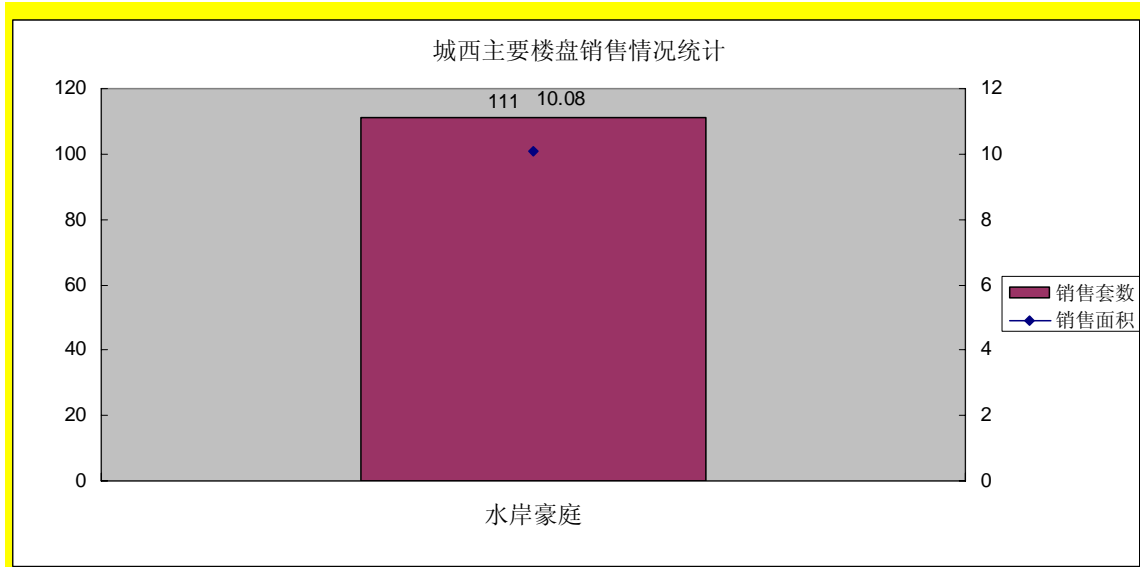


分析：欧亚国际成交量成为城东销售冠军，原因是该项目 4 月 16 日加推了 3 栋多层共 88

套房源，销售火爆。莱茵东郡销售良好，4月16日推出5栋（11#---15#）共72套叠加别墅房源，房源面积区间180-220 m²，均价5500元/m²。东城国际销售良好，该项目已到尾盘，剩余可售房源少。天和家园销售平平，最后一期将推出3栋小高层，4栋多层房源，大概300余套，预计5月份正式推出。阳光新城应是前期销售房源集中备案的结果。碧桂园是该地区规模较大的在售项目，4月18日加推3栋高层，共150套房源，面积在100-200 m²之间，案场有98折优惠。本月宣传主题为“泰州碧桂园4大优势成就至高性价比美墅”。本月去化105套房源，销售火爆。

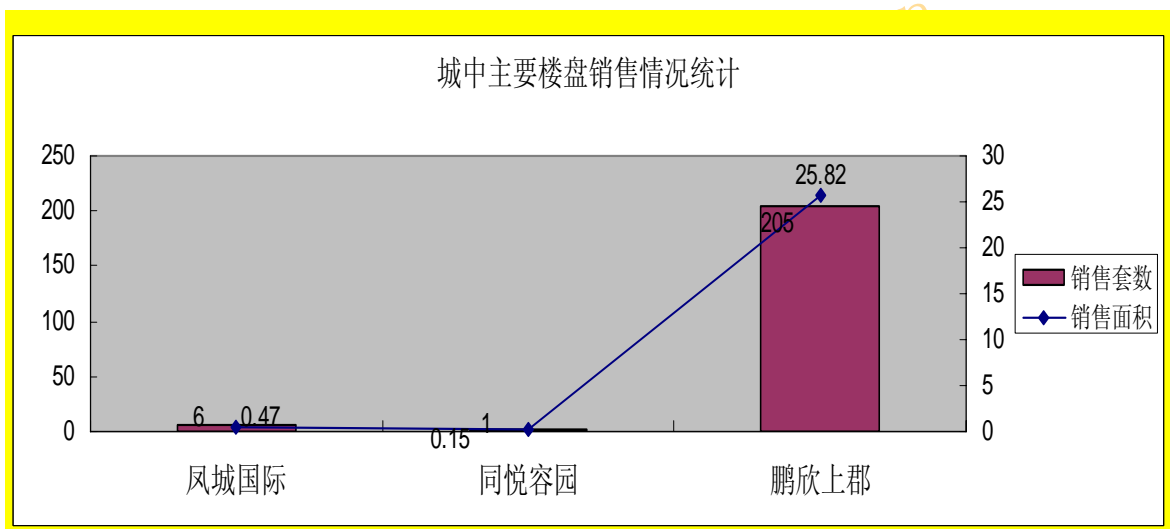


分析：城南板块个楼盘销售迅速，其中恒景国际、左岸名都、金水湾、世茂河滨花园、翰林雅居现阶段在售房源较少。上海大花园销售火爆，一期B区4月25日开盘，共推出5栋多层房源（99户），面积区间为88-220 m²，均价5880元/m²，案场有98折的优惠，以及5000低10000的VIP卡。同济家园销售火爆，4月10日同济家园盛大开盘，推出8栋多层，共219套房源，面积87-134 m²，价格在5300-5800元/m²之间。东润第一城销售火爆，近期宣传为：欢乐宝贝行·健康东润情“东润第一城杯”——《欢乐宝贝》童心闪闪少儿才艺大赛。



分析：水岸豪庭是在售项目，本月去化 111 套房源，销售火爆。西区房源的稀少以及适中的价格得到大量购房者的青睐，销售火爆。

分析：城北天达佳园目前主要以商铺的销售为主，住宅项目几乎去化完毕。



分析：城中版块美好上郡 4 月 20 日二期二批次开盘，共推出 2 栋高层（10#、12#），共 208 套房源（10 号楼 30 层共 120 套房源、12 号楼 24 层 88 共套房源）。推出面积 80-180 m²，均价 7500-7700 元/m²，一次性付款每平米优惠 200 元，按揭每平米优惠 150 元。二期二批次开盘，销售依旧火爆。同悦容园去化完毕，目前成交房源应为拆迁安置户。凤城国际目前处在尾盘期，以商铺销售为主，所剩少量大户型住宅房源，去化较慢。

2010 年 5 月 4 日
第四空间市场部

4 第四空间项目销售情况分析

4.1 东润第一城本月销售情况分析

销售排行	项目名称	已公开总套数		已公开总面积		截止上月去化套数		本月去化套数		本月去化面积		截止本月总去化面积	总去化百分比		本月总销(万元)
		商业	住宅	商业	住宅	商业	住宅	商业	住宅	商业	住宅		套数	面积	
9	东润第一城	25	1116	9501	140543	10	1070	0	31	0	3178	141545	97.37	94.34	1805

销售情况：东润第一城本月去化 31 套住宅房源，面积区间为 88.28-133.09 m²，均价 5680 元/m²案场有 9.8 折优惠。本月宣传主题为：欢乐宝贝行·健康东润情“东润第一城杯”——《欢乐宝贝》童心闪闪少儿才艺大赛。

4.2 同济家园周边楼盘竞争分析

销售排行	项目名称	已公开总套数		已公开总面积		截止上月去化套数		本月去化套数		本月去化面积		截止本月总去化面积	总去化百分比		本月总销(万元)
		商业	住宅	商业	住宅	商业	住宅	商业	住宅	商业	住宅		套数	面积	
1	同济家园	0	219	0	27208	0	0	0	124	0	15132	15132	56.6	55.6	8550
2	莱茵东郡	31	148	1920	27749	0	113	0	30	0	5683	26115	79.89	88.02	3125
3	上海大花园	7	535	337.8	58080	7	431	0	33	0	3811	48797	86.90	83.53	2241
4	东润第一城	25	1116	9501	140543	10	1070	0	31	0	3178	141545	97.37	94.34	1805
5	翰林雅居	0	318	0	57740	0	297	0	14	0	2048	56197	97.80	97.33	798
6	盛和东方名邸	34	1076	5689	131730	19	957	0	9	0	1157	122870	88.74	89.41	613
7	天和家园	34	1020	7132	112111	0	900	0	10	0	1157	91786	86.34	76.97	486

盛和东方名邸

盛和东方名邸本月去化 9 套住宅房源，面积区间 120.71-201.11 m²，均价 5300 元/m²。目前案场没有优惠。

上海大花园

上海大花园本月去化 33 套住宅房源。销售面积区间为 88.38-220.87 m²，成交均价为

5880 元/m²。4 月 25 日一期 B 区开盘，共推出 5 栋多层房源（99 户），面积区间为 88-220 m²，均价 5880 元/m²，案场有 98 折的优惠，以及 5000 抵 10000 的 VIP 卡。截止目前去化 45%。

东润第一城

东润第一城本月去化 31 套住宅房源，面积区间为 88.28-133.09 m²，均价 5680 元/m²案场有 9.8 折优惠。本月宣传主题为：欢乐宝贝行·健康东润情“东润第一城杯”——《欢乐宝贝》童心闪闪少儿才艺大赛。

莱茵东郡

莱茵东郡本月去化 113 套住宅房源，面积区间为 125.86-228.69 m²，均价 5500 元/m²。4 月 16 日莱茵东郡一期（1-15#）最后房源对外公开，推出 5 栋（11#---15#）共 72 套叠加别墅房源，房源面积区间 180-220 m²，均价 5500 元/m²，截止目前一期推出 220（1-15#）套，总体去化 145 套，其中新开盘 11#---15#房源去化 21 套。本月宣传主题为“【莱茵东郡】杯泰州市民攒蛋大赛开赛在即”。

天和家园

天和家园本月去化 10 套住宅房源，面积区间为 89.04-152.57 m²，多层均价 4200 元/m²，案场没优惠。目前只剩少量 130 m²的房源。最后一期将推出 3 栋小高层，4 栋多层房源，大概 300 余套，预计 5 月份正式推出。

翰林雅居

翰林雅居本月去化 14 套房源，面积区间为 131.5-338.74 m²，均价 3600 元/m²。翰林雅居一期接近尾声，案场没有房源可售。二期（5 栋多层、21 栋联排、13 栋双拼）正在准备中，大牌已经对外宣传“二期全面升级，即将登场”，共推出 220 套房源。