

第四空间市场月报

(2010年5月1日—5月31日)

第四空间市场部

目录

1. 本月市场百态细读	3
1.1 宏观楼市信息	3
1.1.1 1-4 月全国房地产市场运行情况	3
1.1.2 楼市将进入 1-2 年调整期，一二线城市调整幅度更大	5
1.1.3 新政显效房贷骤减，5 月信贷投放环比减少千亿	6
1.2 泰州市区域楼市信息	7
1.2.1 2010 年春夏房博会 5 月 31 日圆满落幕	7
1.3 泰州主城区土地市场信息	8
1.3.1 地块出让信息	8
1.3.2 土地成交信息	9
2 各媒体月报广告统告（5.1-5.31）	9
2.1.1 平面媒体投放载体分布	9
2.2 平面媒体广告分析	10
2.2.1 各类物业广告投放分项	10
2.2.2 各区域广告投放频次统计	11
2.2.3 平面媒体主要诉求点	12
2.2.4 户外广告统计	16
2.2.5 车身广告统计	18
2.2.6 阅报栏广告统	20
2.3 泰州交通音乐台电台广告统计	21
2.3.1 电视媒体广告	22
2.3.2 网络媒体广告	23
3 泰州主要楼盘销售月报（5.1-5.31）	24
3.1 本月楼盘销售情况统计表	24
3.1.1 本月每日成交总量统计表	26
3.2 本月楼盘销售情况	27
3.2.1 本月总体楼盘销售情况分析	27
3.2.2 本月各板块楼盘销售情况分析	27

1. 本月市场百态细读

1.1 宏观楼市信息

1.1.1 1-4 月全国房地产市场运行情况

一、房地产开发完成情况

1-4 月，全国完成房地产开发投资 9932 亿元，同比增长 36.2%，其中，商品住宅完成投资 6854 亿元，同比增长 34.0%，占房地产开发投资的比重为 69.0%。

1-4 月，全国房地产开发企业房屋施工面积 26.46 亿平方米，同比增长 31.7%；房屋新开工面积 4.57 亿平方米，同比增长 64.1%；房屋竣工面积 15020 万平方米，同比增长 13.5%，其中，住宅竣工面积 12028 万平方米，增长 10.8%。

1-4 月，全国房地产开发企业完成土地购置面积 9183 万平方米，同比增长 26.4%，土地购置费 1912 亿元，同比增长 66.0%。

二、商品房销售情况

1-4 月，全国商品房销售面积 2.34 亿平方米，比去年同期增长 32.8%，增幅比 1-3 月回落 3.0 个百分点。其中，商品住宅销售面积增长 30.3%，办公楼增长 85.5%，商业营业用房增长 56.2%。1-4 月，商品房销售额 1.24 万亿元，同比增长 55.4%，增幅比 1-3 月回落 2.3 个百分点。其中，商品住宅销售额增长 51.5%，办公楼和商业营业用房分别增长 106.2% 和 78.4%。

4 月份当月，商品房销售面积 8051 万平方米，比 3 月当月减少 155 万平方米，其中住宅销售 7249 万平方米，减少 180 万平方米；商品房销售额 4448 亿元，比 3 月当月增加 587 亿元，其中住宅销售额 3846 亿元，增加 553 亿元。

三、房地产开发企业资金来源情况

1-4 月，房地产开发企业本年资金来源 21603 亿元，同比增长 59.9%。其中，国内贷款 4552 亿元，增长 39.9%；利用外资 137 亿元，下降 17.4%；企业自筹资金 7459 亿元，增长 52.5%；其他资金 9454 亿元，增长 81.9%。在其他资金中，定金及预收款 5240 亿元，增长 73.9%；个人按揭贷款 2955 亿元，增长 102.1%。

四、70 个大中城市房屋销售价格指数

2010 年 4 月份，全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 12.8%，其中新建住宅销售价格同比上涨 15.4%，商品住宅销售价格上涨 17.3%。

新建房分类型看，与去年同月相比，经济适用房销售价格上涨 1.3%；商品住宅销售价格上涨 17.3%，其中普通住宅销售价格上涨 16.6%，高档住宅销售价格上涨 19.6%。90 平方米及以下的新建住宅销售价格同比上涨 19.9%，环比上涨 1.2%。

分地区看，与去年同月相比，70个大中城市新建住宅销售价格均上涨，其中涨幅最大的5个城市是：海口64.3%、三亚58.2%、温州26.1%、金华23.8%、北京21.5%。

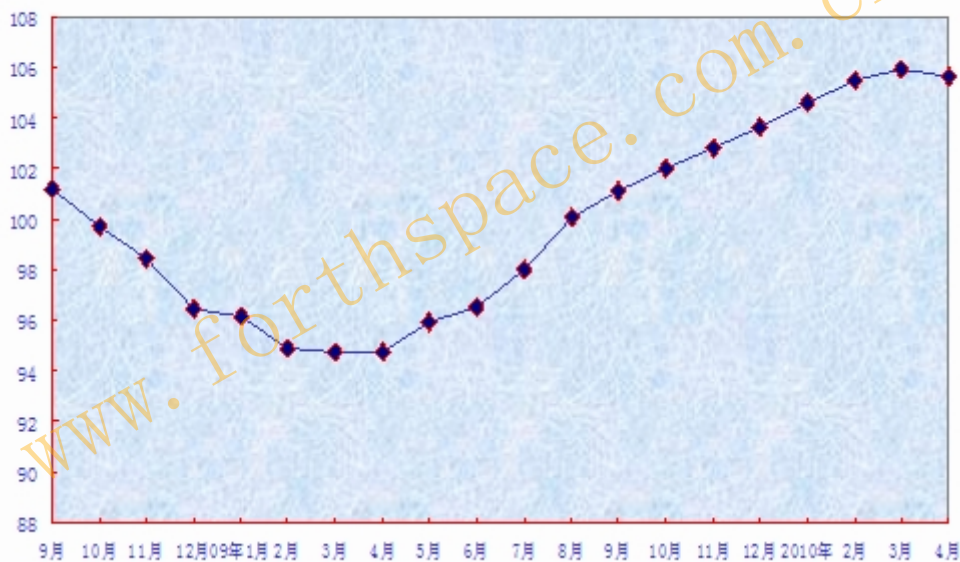
二手住宅销售价格同比上涨10.5%。分地区看，与去年同月相比，二手住宅销售价格上涨的城市有69个，其中涨幅最大的5个城市是：三亚48.8%、海口37.4%、温州25.5%、深圳21.3%、杭州17.7%；价格下降的城市只有泉州，下降0.6%。

新建非住宅销售价格同比上涨6.7%。与去年同月相比，办公楼销售价格上涨10.0%，商业营业用房销售价格上涨4.3%，其他用房销售价格上涨5.6%。

五、全国房地产开发景气指数

4月份，全国房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为105.66，比3月份回落0.23点，比去年同期提高10.90点。

全国房地产开发景气指数趋势图



来源于：中国统计局网站

第四空间观点：本月较上月开发投资增加，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，但从房地产开发景气指数趋势图可以看出，在经过区间至今年3月份逐步上升的情况下，4月开始回落，随着国家政策的频频出台，大环境下国家调控房地产市场，市民更加关注地产行业，今年下半年至明年上半年行业将处于明显调整期，但就对泰州地区来说价格不会有大的变化。

1.1.2 楼市将进入 1-2 年调整期 一二线城市调整幅度更大

在一系列政策调控后,楼市成交量的下滑,价格也开始进入下行空间。券商人士认为,相比 2008 年,本轮楼市的调整时间会更长,预计楼市将进入 1-2 年的调整期,一二线城市的调整幅度会更大。

一二线城市调整幅度更大

申银万国的分析师殷姿指出,2009 年房价快速上涨、信贷政策宽松,导致居民的杠杆水平显著提升。一旦信贷紧缩,市场整体购买力会受到巨大影响,房价调整的压力也将大幅增加。信贷依赖度越大的城市,价格调整的风险越高。因此预计全国整体价格调整幅度在 10%以内,一线城市和部分房价上涨过快的二线城市,价格调整幅度在 30%左右。

“今年下半年至明年上半年行业将处于明显调整期。调整时间将长于 2008 年,但价格和交易量不会比 2008 年更低。”中金公司研究员白宏伟表示,预计今年二季度和三季度全国交易量下降明显,四季度止跌回稳,全年交易量同比下降 16%。价格方面,预计新房价格将滞后交易量 1-3 个月下降,二季度末价格进入环比下降周期,并在年末探底,相比今年年初的价格高点下降 15%,与 2009 年全年均价基本持平。

白宏伟认为,本轮调整将是市场的理性回归的过程,不会改变行业向上的大趋势。同时,本轮调整将缓解“限制供地、高地价、高房价”的市场瓶颈,有利于行业长期发展。一二线城市,特别是过去半年中价格上涨过快的城市(如北京、上海、杭州等),市场下调幅度将明显大于三四线城市。

殷姿指出,目前房地产市场处于政策出台后的观望期,导致成交量偏低。后期市场的成交量可能小幅回升,但总体来说仍会在较长时间内保持低位。与 2008 年相比,本轮房价下调的压力更大,且调整时间会更长,预计在 1 年以上。

房企盈利增速回落

民族证券的分析师崔娟认为,由于国家对房地产市场调控的严厉程度史无前例,商品房销售面积同比增速将从高位回落,房地产板块的盈利增速未来两年将趋稳回落,上市房企资金压力的加大使房地产市场的开发投资速度将有所放慢,房企降价压力逐步增强。

“短期来看,市场尚处于补库存的阶段。”申银万国分析师殷姿指出,随着销售低迷,开发商的库存将逐步累积,开工将出现一定幅度的收缩,预计三季度末到四季度调整明显,而 2011 年开工率负增长的概率较大。

国信证券分析师方焱表示,目前房价的松动只是开始,未来随着销量的低迷,价格将回落,预计今年全国新建商品房销售面积将同比下降 17%左右,销售价格将回落至 2009 年 3 季度的水平。

方焱认为,自 2009 年 12 月政策拐点出现以来,地产龙头的销售业绩表现不佳,万科、中海 1-4 月销售面积分别同比下滑 11.5%、12%;地产板块 2009 年末每股现金流为 0.89 元,1 季度末已由正转负。政策

面恶化将导致楼市量价齐跌,再加上投资者预期悲观将使多数地产股直接融资难以顺利实施,地产股缺乏释放业绩动力,因此未来业绩将面临向下重估。

来源于: 中国证券报

第四空间观点: 本轮调控一二线城市受将明显的影响,当然是价格和成交量上都受影响;相对于二线以下的城市,短期内成交量会有下降的趋势,但价格的调整幅度应该不会很大。

1.1.3 新政显效房贷骤减 5月信贷投放环比减少千亿

“由于房地产新政的推出,大大的消减了我们个贷的投放量,初步估计,现在个贷的投放已经不及过去的1/10。

对此,国信证券宏观经济分析师林松立表示,银行贷款需求的下降,有助于缓解政府管控信贷的压力。其中,由于政府打压房地产,那么,个贷份额减少将比较可观,预估5月个贷将减少1500亿左右。当然,另一方面银行信贷投放积极性很高,因此,总体来说,5月份相较于4月份或减少1000亿。那么,按照央行公布的4月份信贷增量7740亿来算,5月份信贷增量或为6740亿左右。

中信建设宏观经济分析师王洋则按照全年7.5万亿美元的投放量,以及监管层年初设定的季度3:3:2:2的投放节奏得出5月信贷投资量或在7000亿左右。

中央财经大学银行业研究中心主任郭田勇也表示,5月份的信贷相较于4月份会有一定程度的下降,在监管层信贷节奏控制的大背景下,一般情况下,每季度的第一个月信贷投放会高些。另外,有关房地产新政的出台对个贷方面影响较大,包括地方融资平台的贷款也会更加慎重。

当然了,虽然银行方面贷款需求减少,却也体现了信贷节奏完全在监管层的控制之中。林松立表示,在监管层打压房地产以来,5月份包括未来的银行信贷投放上,票据融资会有所增加,银行的信贷结构将有所改善。那么,在这种情况下,由于政府管控信贷的压力有所减少,相信6月信贷会有“缓冲”的空间,货币政策方面在二季度都不会运用到价格工具。

郭田勇认为,信贷结构方面,这种中长期贷款将往下降,未来短期性企业的流动资金贷款占比可能增高。

由于个贷成交量的下降,上述银行人士对记者表示,银行有额度却投放不出去,公司目前正在积极的扩展市场,但是,效果依然不够理想。“存贷款是互相影响的,在存款资金不充裕的情况下,银行运用资金的压力也将相应的缩小,这点也体现在为什么远端市场三年期票据收益率一直上不去方面。”林松立却表示。

郭田勇说,中小企业融资缺口较大,但是值得注意的是要控制风险。此外,包括个人消费类的贷款空间也挺大。

不过，也有另外的银行工作人员向记者表示，个人消费贷款固然贷款空间大，但和房地产贷款仍然是“小巫见大巫”。此外，此前都是相应的金融公司在做相关个人消费贷款业务，因此，开展同类业务也将遇到相应的障碍。

王洋则显得比较乐观，他认为，如今房产新政的推出导致开发贷控制较严，但开发贷却不及总贷宽的 10%。同样的道理，个贷成交量下降，个贷减少也占比很小。因此，除了房地产之外，还有很多投放空间，比如制造业等。

来源于：《证券日报》

1.2 泰州市区域楼市信息

1.2.1 2010 年春夏房博会 5 月 31 日圆满落幕

为期 4 天的泰州春夏房博会于 5 月 31 日在市体育馆落下帷幕。

据我司市场部准确了解，本届房博会期间成交新建商品房 63 套，成交金额 6579.68 万元，成交面积 9575.33 平方米；二手房成交 26 套，成交金额 1359.8 万元，成交面积 2659.8 平方米。此次房博会是继新政后的第一次大型房展会，现场可以看出，很多市民还是受到了新政的直接影响，看房的多，选择的少，观望情绪浓厚。

纵观近三年的房博会，不难得出本届房博会：

第一：来人量少，成交量低

四天来人量为不足 7000 人，这也是历届房展会的谷底数值。成交量不高有来自新政的影响，本届展会一手房成交量为 63 套，低于 08 年底“淡市”时房展会 99 套的成交量，为历届最低。买房者和卖房者的博弈可见一斑。

第二：参展商热情低，业务执行下降

本届房博会不止一家楼盘沿用去年的布展风格，部分楼盘没有坚持到最后，人员早早撤场。今年的展会上宣传形式也有所减少，例如：看房车、礼仪小姐、节目等。

第三：二手房公司准备充分，资料详尽

参展的二手房公司大都花了力气，从公司自身宣传还是房源资料的整理可谓煞费苦心。有的公司甚至派员主动出击，拦住顾客了解其购房需求以挖掘客源。本届展会二手房成交 22 套，与一手房成交量大幅度下降相比，二手房的市场不得不引起大家深度的思考。

来源：第四空间市场部

1.3 泰州主城区土地市场信息

1.3.1 地块出让信息

编号	土地位置	土地面积	土地用途	规划指标要求			出让年限 (年)	起始价	竞买保证金 (万元)	增价规则 及幅度	备注
				容积率	建筑密度	绿地率					
[2010] 4-1	高港区金港装饰城东南侧	10123 m ² (15.18 亩)	批发零售	≤2.504 ≥1.012	≤ 55.08%	≥ 20.03%	40	1140	228	每次增幅 10 万元或 10 万元的 整数倍	
[2010] 4-2	泰州经济开发区凤凰西路北侧、江洲南路西侧	29228 m ² (43.84 亩)	商务金融城镇住宅	≤2.000 ≥1.500	≤ 35.00%	商务金融部分 ≥ 25%城镇住宅部分 ≥35.00%	商务金融 40 城镇住宅 70	6140	1228	每次增幅 100 万元或 100 万元的 整数倍	套型建筑面积 90 平方米以下住房面积所占比重不小于 40%，根据市场情况可适当放宽
[2010] 4-3	泰州经济开发区开泰宾馆南侧、泰高路西侧	28462 m ² (42.69 亩)	住宿餐饮	≤2.501 ≥2.201	≤ 45.01%	≥ 20.01%	40	4270	854	每次增幅 20 万元或 20 万元的 整数倍	
[2010] 4-4	中国医药城滨河路北侧、陆家路东侧	24911 m ² (37.37 亩)	商务金融(物流仓储)	≤1.100	≤ 50.00%	≥ 20.01%	40	3170	634	每次增幅 10 万元或 10 万元的 整数倍	
[2010] 4-5	高港区白马镇将军南路西侧、白马供电营业所北侧	31669 (47.50 亩)	商务金融城镇住宅	≤1.200 ≥1.010	≤ 28.00%	≥35%	商务金融 40 城镇住宅 70	3800	760	每次增幅 20 万元或 20 万元的 整数倍	套型建筑面积按国家政策要求进行设置

【竞拍条件】

- 一、本次国有建设用地使用权挂牌出让按照价高者得原则确定竞得人。
- 二、本次挂牌出让的详细资料和具体要求，见挂牌出让文件。[2010]4 号地块的申请人可于 2010 年 5 月 13 日至 6 月 15 日（星期二），到泰州市国土资源局二楼土地开发储备中心查阅挂牌出让文件。
- 三、[2010]3 号三个地块的申请人可于 2010 年 5 月 13 日至 6 月 15 日，到泰州市国土资源局[楼土地开发储备中心向我局提交书面申请。交纳竞买保证金的截止时间为 2010 年 6 月 15 日 17 时 30 分。

经审查，申请人按规定交纳竞买保证金，具备申请条件的，我局将在 2010 年 6 月 16 日（星期三）17 时 30 分前确认其竞买资格。

四、[2010]4 号地块国有建设用地使用权挂牌地点为泰州市国土资源局二楼土地交易大厅。挂牌时间为：

[2010]4-1 号地块：2010 年 6 月 8 日 8 时 30 分至 6 月 17 日（星期四）15 时 40 分；

[2010]4-2 号地块：2010 年 6 月 8 日 8 时 30 分至 6 月 17 日 15 时 50 分；

[2010]4-3 号地块：2010 年 6 月 8 日 8 时 30 分至 6 月 17 日 16 时；

[2010]4-4 号地块：2010 年 6 月 8 日 8 时 30 分至 6 月 17 日 16 时 10 分；

[2010]4-5 号地块：2010 年 6 月 8 日 8 时 30 分至 6 月 17 日 16 时 20 分；

1.3.2 土地成交信息

本月无成交地块

2 各媒体月报广告统告（5.1-5.31）

统计时间：2010 年 5 月 1 日-2010 年 5 月 31 日

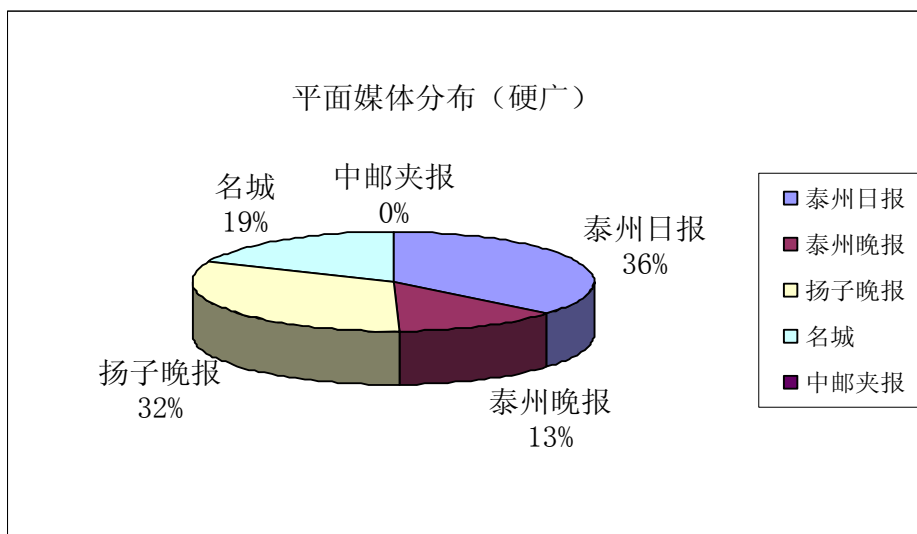
平面媒体统计来源：泰州日报、泰州晚报、扬子晚报、中邮夹报、名城

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

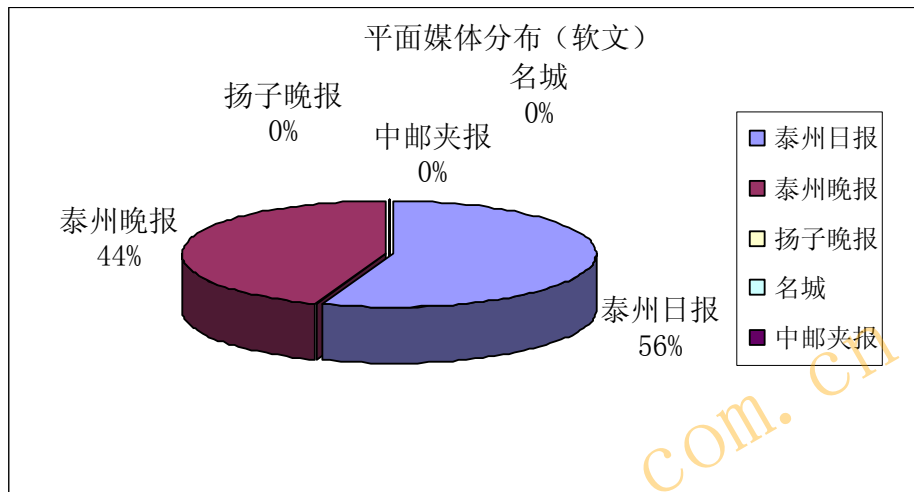
表一 A：平面媒体分布（硬广）

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）	27	10	24	14	0	75



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)	6	3	0	0	0	9



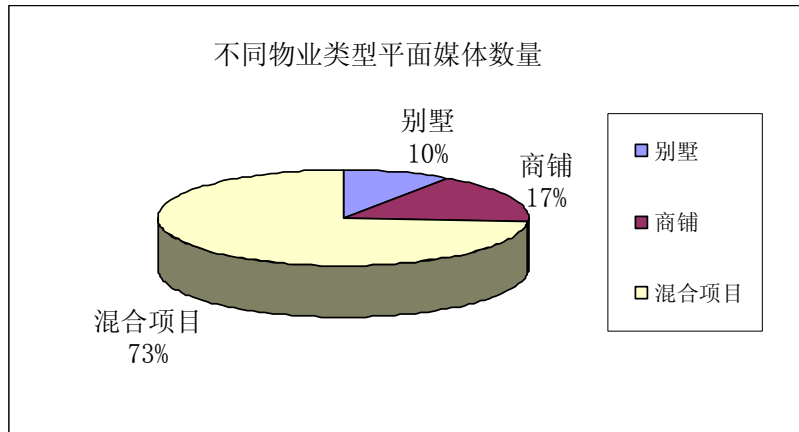
分析：2010年5月报广投放总量为84个，其中泰州日报33个，泰州晚报13个，扬子晚报24个，名城杂志14个，中邮夹报0个，较上个月151次的投放量大幅度下降，目前除《名城》杂志外的3家主流媒体广告投放频次，泰州晚报遥遥领先，同时也观察到本月硬广和软文的投放量有较大的悬殊，主要以硬广宣传为主，软文宣传为辅。部分楼盘纷纷在四五月份推出新房源，各楼盘较为活跃，5月28日-5月31日正值泰州房博会期间，故加大项目的宣传力度，硬广宣传具有最直观和最有吸引力的特点，在这个关键时期必然受到青睐。

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	8	14	62	84



分析：本月混合项目中美好上郡诉求主题为“二期沿鼓楼路金铺 5 月 26 日盛大公开，6 月盛大公开”、“全沿街金铺”本月有 14 篇报广宣传。同济家园以“闻名不如见面”为宣传主题，本月有 2 篇报广宣传。恒景国际有 2 篇“二期经典多层即将隆重登场”的报广宣传，江南一品、金通桂园纷纷用整版为开盘前期作形象宣传广告。金通桂园做形象宣传以“少数人的世界 却是你的私人领域”，本月有 12 篇报广宣传，姜堰的东方巴黎城有 1 篇报广宣传。高港的龙锦华庭有 6 篇报广宣传。

别墅项目中莱茵东郡以“一期叠加别墅压轴谢幕 商铺即将开盘”为主题宣传；凤城颐园 2 篇硬广以“中国风情 独院别墅-凤城颐园”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 2 篇硬广宣传。

商铺项目的广告，海陵区以坡子街宣传为主。坡子街本月有 7 篇硬广宣传，主题为“收藏坡子街最后席位”，中嘉国际装饰城有一篇硬广宣传。高港有 2 个项目做了宣传：正大财富中心 2 篇硬广宣传，泰兴嘉泰五金机电城有 2 篇硬广宣传。

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

板块	城中	城东	城南	城北	城西	高港	泰兴	姜堰	合计
平面媒体数量	34	25	15	1	0	6	2	9	84

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“二期沿鼓楼路金铺 5 月 26 日盛大公开 6 月盛大公开”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。金通桂园前期做了近半年的宣传工作，诉求近期以“少数人的世界 却是你的私人领域”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、翰林雅居、凤城颐园等七个项目

上。江南一品以“一个别墅的王朝”宣传为主。房博会期间更是别具一格的打出“琅琅、莎莎，德国狼犬，您的家庭护卫”，充分体现高端别墅贵胄身份的象征。凤城颐园以“中国风情 独院别墅--凤城颐园”做宣传。华辰尊园以“5月耀世公开样板房盛情开放恭迎品鉴”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“**闻名不如见面**”为宣传主题，本月有3篇报广宣传。恒景国际有2篇以“二期经典多层即将隆重登场”的硬广宣传。左岸名都也有5篇以“景观小高层火爆预约中”的硬广宣传。

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，本月没有报广宣传。

高港有2个项目做了报广宣传，分别是正大财富中心、龙锦华庭。

姜堰东方巴黎城也有1篇报广宣传，宣传主题为“二期精品住宅、街铺全新火爆热销中”。

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
城北	碧桂园	形象宣传	给您一个五星级的家	1	1/2版	1	08版	5.27(星期四)	泰州日报	硬广
城东	中嘉国际装饰城	形象宣传	春季大型促销活动月隆重举行	2	整版	1	32版	5.25(星期二)	泰州晚报	硬广
	凤城颐园	形象宣传	中国风情独院别墅-凤城颐园	3	整版	2	25版	5.26(星期三)	泰州晚报	硬广
				4	整版		P9	5月月报	名城	硬广
	盛和.东方名邸	形象宣传	成就未来的起点	5	整版	1	32版	5.26(星期三)	泰州晚报	硬广
	盛和房产	形象宣传	盛世有华庭，家和万事兴	6	整版	1	P4	5月月报	名城	硬广
	紫荆城	形象宣传	现代化宜居社区紫荆城盛大开工	7	1/4版	1	10版	5.6(星期四)	泰州晚报	软文
	江南一品	形象宣传	2010年，凤凰城，花博园，秋雪湖：396套养生御境别墅，领秀尊荣人生	8	整版	2	P5	5月月报	名城	硬广
				9	整版		11版	5.26(星期三)	泰州晚报	硬广
	华辰尊园	形象宣传	5月耀世公开	10	1/12版	12	09版	5.5(星期三)	泰州日报	硬广
形象宣传		5月盛世公开	11	1/12	09版		5.6(星期四)	泰州晚报	硬广	

					版					
	形象宣传	一城中央. 传世豪宅	12	整版	2	04 版	5.26 (星期三)	泰州晚报	硬广	
			13	整版		P3	5 月月报	名城	硬广	
		14	1/12 版	09 版		5.13 (星期四)	泰州晚报	硬广		
		15	整版	16 版		5.5 (星期三)	泰州晚报	硬广		
		16	1/12 版	09 版		5.19 (星期三)	泰州日报	硬广		
		17	1/12 版	9 版		5.26 (星期三)	泰州日报	硬广		
		18	1/12 版	09 版		5.20 (星期四)	泰州晚报	硬广		
		19	1/12 版	09 版		5.27 (星期四)	泰州晚报	硬广		
		20	整版	P19		5 月月报	名城	硬广		
		21	1/12 版	09 版		5.12 (星期三)	泰州日报	硬广		
	22	整版	24 版	5.26 (星期三)	泰州晚报	硬广				
	23	整版	P29	5 月月报	名城	硬广				
	莱茵东郡	形象宣传	一期叠加别墅压轴谢幕 商铺即将开盘	24	1/4 版	3	09 版	5.20 (星期四)	泰州晚报	软文
				25	1/8 版		09 版	5.19 (星期三)	泰州日报	软文
		26	1/10 版	09 版	5.26 (星期三)		泰州日报	软文		
城南	同济家园	形象宣传	闻名不如见面	27	整版	3	14 版	5.26 (星期三)	泰州晚报	硬广
				28	整版		P56	5 月月报	名城	硬广
				29	整版		P28	5 月月报	名城	硬广
	金水湾	形象宣传	四期 11 号楼高层景观王全城抢购中 均价 6380 元每平方米	30	整版	4	08 版	5.12 (星期三)	泰州日报	硬广
				31	整版		16 版	5.12 (星期三)	泰州晚报	硬广
		32	整版	P54	5 月月报		名城	硬广		

			时	33	整版		10 版	5.26 (星期三)	泰州晚报	硬广	
左岸名都	形象宣传	景观小高层火爆预约中		34	整版	4	16 版	5.26 (星期三)	泰州晚报	硬广	
				35	整版		C2 版	5.28 (星期五)	扬子晚报	硬广	
				36	整版		P7	5 月月报	名城	硬广	
				37	整版		C8 版	5.13 (星期四)	扬子晚报	硬广	
	东润第一城	形象宣传	买房购车三重奖 房车齐到位		38	整版	2	18 版	5.26 (星期三)	泰州晚报	硬广
					39	整版		P26	5 月月报	名城	硬广
恒景国际花园	形象宣传	二期经典多层即将 隆重登场		40	整版	2	22 版	5.26 (星期三)	泰州晚报	硬广	
				41	整版		P6	5 月月报	名城	硬广	
城中	坡子街	形象宣传	收藏坡子街最后席位		42	5	C4 版	5.21 (星期五)	扬子晚报	硬广	
					43		C2 版	5.31 (星期一)	扬子晚报	硬广	
					44		C4 版	5.28 (星期五)	扬子晚报	硬广	
					45		C4 版	5.13 (星期四)	扬子晚报	硬广	
					46		C4 版	5.7 (星期五)	扬子晚报	硬广	
	金通桂园	形象宣传	<u>从梅园到桂园新起点/新辉煌</u>		47	10	C2 版	5.21 (星期五)	扬子晚报	硬广	
					48		C2 版	5.13 (星期四)	扬子晚报	硬广	
					49		16 版	5.18 (星期二)	泰州晚报	硬广	
					50		04-05 版	5.18 (星期二)	泰州日报	硬广	
		形象宣传	少数人的世界却是 你的私属领域		51		1/2 版	09 版	5.26 (星期三)	泰州晚报	硬广
				52	整版		P24-24	5 月月报	名城	硬广	
				53	1/2 版		C3 版	5.25 (星期二)	扬子晚报	硬广	
形象宣传 开盘信息		<u>新起点新辉煌 5.18 号耀世公开</u> <u>6666.66 元每平方米</u>		54	整版		08 版	5.13 (星期四)	扬子晚报	硬广	
				55	整版		08 版	5.13 (星期四)	泰州日报	硬广	

			56	整版		16版	5.13(星期四)	泰州晚报	硬广
凤城国际	形象宣传 开盘信息	二期沿海陵路旺铺 6月盛大公开	57	整版	5	P27	5月月报	名城	硬广
	形象宣传	二期海陵路 全沿街旺铺	58	整版		16版	5.28(星期五)	泰州晚报	硬广
			59	整版		16版	5.31(星期一)	泰州晚报	硬广
			60	整版		C叠	5.28(星期五)	扬子晚报	硬广
			61	整版		C叠	5.31(星期一)	扬子晚报	硬广
美好上郡	形象宣传 开盘信息	二期沿街鼓楼路金铺 5月26日盛大 开盘	62	整版	14	P27	5月月报	名城	硬广
	形象宣传	二期沿鼓楼路金铺 5月26日盛大公开 6月盛大公开	63	整版		C叠	5.13(星期四)	扬子晚报	硬广
			64	整版		C叠	5.14(星期五)	泰州晚报	硬广
	形象宣传 开盘信息	5.26盛大公开	65	整版		C叠	5.21(星期五)	扬子晚报	硬广
			66	整版		C叠	5.25(星期二)	扬子晚报	硬广
			67	整版		16版	5.14(星期五)	泰州晚报	硬广
	形象宣传 开盘信息	5月26日盛大开盘	68	整版		16版	5.25(星期二)	泰州晚报	硬广
	形象宣传	全沿街金铺	69	整版		C叠	5.7(星期五)	扬子晚报	硬广
			70	整版		16版	5.6(星期四)	泰州晚报	硬广
			71	整版		C叠	5.7(星期五)	扬子晚报	硬广
	形象宣传 开盘信息	投资商铺正当时	72	整版		16版	5.17(星期一)	泰州晚报	硬广
	形象宣传	投资市中心旺铺, 赢取世代财富	73	1月2 日		10版	5.20(星期四)	泰州晚报	软文
			74	1/4版		09版	5.19(星期三)	泰州日报	软文
	形象宣传 开盘信息	6月盛大公开	75	整版		02版	5.26(星期三)	泰州晚报	硬广
正大财富 中心	形象宣传	正大财富中心 巅峰江景豪宅	76	整版	1	C8版	5.7(星期五)	扬子晚报	硬广
龙锦华庭	形象宣传	享受居成就之上	77	整版	6	C5版	5.28(星期五)	扬子晚报	硬广
			78	整版		C8版	5.21(星期五)	扬子晚报	硬广
	形象宣传	尊贵 居成就之上	79	整版		C5版	5.13(星期四)	扬子晚报	硬广

				80	整版		C2 版	5.7 (星期五)	扬子晚报	硬广
		形象宣传	荣耀 居成就之上	81	整版		C4 版	5.31 (星期一)	扬子晚报	硬广
姜堰	东方巴黎城	形象宣传	二期精品住宅、街铺全新火爆热销中	82	整版	1	12 版	5.26 (星期三)	泰州日报	硬广
泰兴	泰兴·嘉泰五金机电城	形象宣传	商家蜂拥而至 财富风云机会	83	整版	2	31 版	5.26 (星期三)	泰州晚报	硬广
				84	整版		08 版	5.20 (星期四)	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	84	14	0	5	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：华辰尊园、金通桂园、美好上郡 3 个项目上。招商信息主要集中在坡子街。不同的广告类型，给项目带来不同的广告效应。

注：诉求点有重复统计

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
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
34	金通桂园	嘉鑫前面	立面	上风上水, 属于绝不简单的你
35	国信东方 小镇	中央百货	三翻	中国医药城住宅供应商
36		泰高路	工地大牌	70 万 ^m 2 英伦风情人人居大盘
38	水岸华庭	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 汽车城	泰高路	立面	3 月 18 日隆重招商
55		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
79	江南一品	南转盘, 国家电网楼上	大牌	江南一品, 一个别墅的王朝
80		328 国道	大牌	江南一品, 一个别墅的王朝

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	70m 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	2010 年美颂生活即将实现 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		
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		
莱茵东郡	9:06	一首好歌	有莱茵东郡特约播出	10 秒
	8:33	广告时间段	5 月 28 日莱茵东郡商业广 场全部上市	5 秒
	8:38			
	15:07			
	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			
	10:35			
	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			

2.3.1 电视媒体广告

电视台	楼盘名称	诉求主题	时间段
泰州法制教育	华侨城	4.28 盛大开业	22:15
	同济家园	4月10日盛大开盘	22:16
	坡子街	商业核心中的核心商业	22:18
	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	22:43
	水岸豪庭	苏果大型超市强势入驻水岸豪庭	22:45
泰州1台	左岸名都	小高层热销中	22:34
	东方名邸	浓情加推小高层	22:35
	阳光盛景	爱生活 爱阳光	22:36
	水岸豪庭	苏果大型超市强势入驻水岸豪庭	22:37

2.3.2 网络媒体广告

宣传载体	宣传项目	诉语
泰无聊	莱茵东郡	泰州首创 4+1 准别墅
	凤城国际 2 期	绝版铁塔广场宽景房，震撼上市
泰州房地产信息网	美好·上郡	做鼓楼路绝版全沿街金铺房东，与万达广场一起赚钱
		5月26日全城耀世发售！仅27席
		绝版珍藏不可再生，一铺万金即买即赚！
		坐拥财富核心商圈，引爆区域旺盛人气
	凤城国际	香榭大道6月盛装登场
		二期沿海陵路，全沿街金铺
	同济家园	现场售楼中心6月1日正式启用
		大学城，精品多层社区
	莱茵东郡	商业广场A标，主力铺型98-111平米，仅15席
		济川东路第1铺5.28神秘入市
抱喝头口水，一步领先，步步为赢		
世茂河滨	一期实景明媚呈现，百闻不如一鉴	

		纯境联排别墅，尊享非一般的礼遇
		二期美墅 6月5日荣耀登场，仅38席
	紫荆城	金牌学府群落
		抢占泰州新城核心（辐射大上海经济圈）
		让房价回到5年前
		抢先VIP，减个万元户
	恒景国际花园	二期经典多层即将隆重登场
	景瑞·荣御蓝湾	5月27日市区接待中心盛装亮相
		景瑞·荣御蓝湾 手工御制普罗旺斯风情别墅
		景瑞地产，别墅生活专家
	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
		辉煌金秋，全城聚焦
	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
		民兴中学西侧，颐园热线 82219999/82216555
	水岸豪庭	苏果大型超市，明珠幼儿园强势入驻水岸豪庭
		水岸豪庭四期即将推出，火热预约中
		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		
给您一个五星级的家		
恭贺！碧桂园捷达转线21路公交，尊贵业主楼巴业已开通		
江南一品	社区私家温泉，献给泰州最懂得享受的成功人士	
	琅琅，莎莎，德国狼犬，您的家庭护卫	
	花博园里 秋雪湖畔 大型生态养生别墅群	
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
	上海大花园	领导海派人居生活
	东方名邸	成就未来的起点

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，针对性强，干扰度低，便于记忆，是项目户外宣传的首选，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

式多的样化，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（5.1-5.31）

3.1 本月楼盘销售情况统计表 (有颜色标注部分为参加本次房博会楼盘)

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	48258	250689	68	1577	12	44	1109	3551	240754	92	81	5689
2	碧桂园	0	1899	0	393044	0	1034	0	37	0	5226.93	214127	56	54	2493
3	水岸豪庭	141	952	11761	96028	117	838	7	62	381	5991	103526	94	96	2175
4	天达佳园	110	760	17067	81788	54	724	8	8	1251	1013	85325	91	86	1262
5	世茂河滨花园	0	456	0	76858	0	424	0	10	0	1925	70432	95	92	1155
6	莱茵东郡	31	148	1920	27749	0	143	0	9	0	1882	27996	85	94	1035
7	凤城国际	152	1297	45149	158382	48	1337	1	4	279	477	401989	96	198	844
8	同济家园	0	219	0	27208	0	124	0	11	0	1381.17	16513	62	61	773.46
9	金水湾	0	525	0	66436	0	428	0	7	0	875	50100	83	75	558
10	左岸名都	47	968	4575	108010	25	755	0	11	0	1038	84541	78	75	517
11	东城国际	80	900	5069	92307	7	782	0	12	0	1111	71315	82	73	444
12	上海大花园	7	535	337.8	58080	7	464	0	6	0	640	49437	88	85	376
13	欧亚国际	6	916	379.1	110592	5	838	0	9	0	1168	101882	92	92	374
14	同悦容园	16	404	1180	47338	15	366	0	3	0	356	43773	91	90	267
15	城市之光	14	390	1934	47296	5	334	0	6	0	802	44038	85	89	263
16	东润第一城	25	1116	9501	140543	10	1101	0	4	0	403	141949	98	95	226
17	天和家园	34	1020	7132	112111	0	910	0	3	0	404	92189	87	77	190
18	阳光新城	150	720	17511	81449	98	509	0	5	0	422	69238	70	70	190
19	盛和东方名邸	34	1076	5689	131730	19	966	0	2	0	270	123140	89	90	162
20	翰林雅居	0	318	0	57740	0	311	0	2	0	336.43	56533	98	98	135
21	恒景国际	0	546	0	87042	0	526	0	1	0	129	85029	97	98	101
合计								28	256	3020	29401.5				

根据总销，综合分析：

排名第一：美好上郡 5 月 26 日推出 27 套商铺，是沿鼓楼路南北分布的二层商铺，一层层高 4.2m，二层层高 3.3m，开间 6m，进深 12 米，均价 26000 元/m²，开盘当天一次性付款优惠 1800 元/m²，商业贷款 1500 元/m²；同时推出 1 栋（24 层）高层房源，共 88 户，面积为 92 m²、139 m²、152 m²，均价 7800 元/m²，优惠：按揭 200 元/m²，一次性付款 250 元/m²，本月成交 12 套商铺，44 套住宅房源，其中房博会期间住宅成交 24 套，房博会期间优惠一次性付款优惠 180 元/m²，按揭 130 元/m²。

排名第二：碧桂园本月去化 37 套房源，其中有 11 套别墅房源，26 套小高层房源，总销达 2493 万元，位居排行榜第二。小高层成交面积区间为 97.59-278 m²，成交单价 3900 元/m²左右，别墅成交面积区间为 218-321 m²，成交单价 5800 元/m²左右。本月成交还包括房博会的 9 套房源。碧桂园销售近几个月走俏，本月继续保持销售排行第二的位置，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完善，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：水岸豪庭本月去化 69 套房源，其中包括 7 套商铺房源，62 套住宅，总销达 2175 万元。住宅面积区间为 88-140 m²，成交均价为 3200 元/m²，商铺面积区间为 38-77 m²，成交均价 6780 元/m²之间。相对于泰州目前市场 3200 元/m²的价格对城西市民还是有很大的诱惑力。

排名第四：天达家园本月销售 16 套房源，8 套商铺，8 套住宅房源。该项目住宅销售结束，以商铺销售为主，成交的 8 套住宅房源是拆迁安置户签约备案，商铺 111 套。去化 62 套。没有相关平面媒体宣传。

排名第五：世茂河滨花园本月去化 10 套多层房源，总销达 1155 万元。成交面积区间为 142-262 m²，均价为 6000 元/m²，目前一期多层剩少量多层房源 150 m²和 255 m²住宅房源，案场有 9.8 折优惠，2010 年 6 月 5 日世贸二期一批次房源开盘，推出 9 栋别墅：8 栋 4 联排；1 栋 6 联排，共 38 套，均价 11000 元/m²，面积 400 m²，其中有 150 赠送面积，开盘期间优惠 5-6 个点；接下来二期小高层和高层房源预计在下半年推出。

排名第六：莱茵东郡本月去化 9 套别墅房源，房源面积区间 189-228 m²，均价 5500 元/m²。5 月 28 日莱茵东郡对外公开 15 套 2 层商铺，面积区间 88-111 m²，均价 10100 元/m²，案场下定 6 套。

排名第七：凤城国际本月销售 5 套，1 套商铺，4 套住宅房源；在售二期商铺均价 17000-27000 元/m²，进深 10-13 米，开间 5-8 米一层层高 3.6，二层层高 3 米，房博会期间截止到 6 月 1 日一次性付款优惠 1100 元/m²，按揭付款 800 元/m²。目前推出商铺 183 套，去化 66 套。案场无住宅房源对外销售，本周成交的 4 套房源有可能是拆迁安置户。

排名第八：同济家园本月去化 11 套房源，总销达 773 万元成交面积区间为 119-131 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，截至目前去化 150 房源左右，房博会期间成交 6 套房源。目前项目售楼处已对外开放。

排名第九：金水湾本月去化 7 套房源，面积区间为 92.03-138.26 m²，均 6380 元/m²，案场没优惠。该项目四期于 5 月中旬推出 1 栋高层房源，共 102 套房源，面积为 140 m²左右，房博会期间无成交。

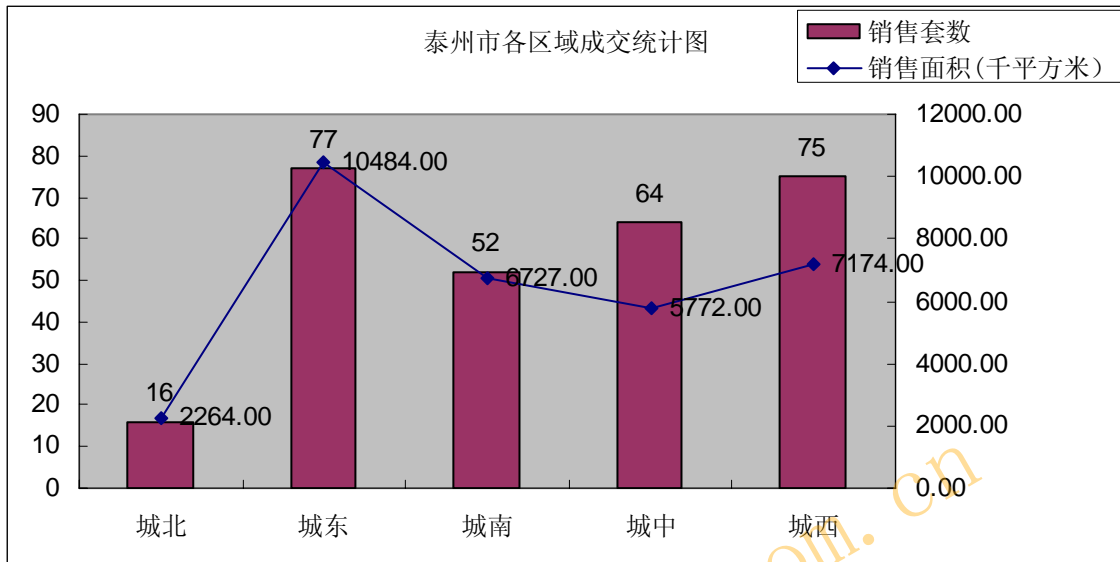
排名第十：左岸名都本月去化 11 套小高层房源，以多层为主，多层房源去化完毕。最后的 6 栋小高层已推出 3 栋，共计 204 套，目前还剩下约 144 套，均价 4980 元/m²，房展会每平米优惠 80 元，成交 3 套。

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)
5.4	42	2484.6	5276.72	49	1500.57	2243.74	0	0	0	91	3985.18	7520.46
5.5	19	1001.74	2151.52	9	735.51	693.98	1	39.63	115.64	29	1776.88	2961.14
5.6	25	1478.29	3346.65	16	577.73	846.22	0	0	0	41	2056.02	4192.87
5.7	9	747.76	1723.08	9	555.21	537.11	1	42.87	124.77	19	1345.83	2384.96
5.10	23	975.06	2509.53	3	184.07	321.1	0	0	0	26	1159.13	2830.63
5.11	26	1437.69	3281.12	1	58.51	103.93	1	34.31	115.74	28	1530.51	3500.79
5.12	1	52.67	58.21	6	150.54	261.02	0	0	0	7	203.21	319.23
5.13	14	615.33	1541.7	2	142.6	132.49	0	0	0	16	757.93	1674.2
5.14	4	239.67	428.8	3	82.35	119.42	0	0	0	7	322.01	548.26
5.17	28	1711.93	3495.25	36	1596.99	1932.64	1	57.38	194.04	65	3366.29	5621.93
5.18	10	525.42	1164.78	7	450.6	522	0	0	0	17	976.02	1686.78
5.19	10	634.67	1146.86	3	158.78	171.17	0	0	0	13	793.45	1318.03
5.20	9	547.64	1409.34	3	99.93	130.7	0	0	0	12	647.57	1409.34
5.21	10	363.18	990.38	4	231.35	295.56	0	0	0	14	594.53	1285.94
5.24	22	786.76	2298.22	17	765.12	1205.84	0	0	0	39	1551.88	3504.06
5.25	7	406.78	878.36	2	1012.76	2202	1	26.8	69.36	10	1446.33	3149.72
5.26	12	321.42	1114.49	8	562.93	999.03	0	0	0	20	884.35	2113.52
5.27	12	365.32	1091.87	17	2176.54	1386.17	4	66.2	213.47	33	2608.07	2690.87
5.28	14	981.47	1629.46	6	1143.61	683.02	0	0	0	20	2125.09	2312.48
5.29	19	1775.11	2913.64	7	667.64	472.08	0	0	0	26	2442.75	3385.72
5.30	21	2218.6	3753.92	3	405.77	319.27	0	0	0	24	2624.37	4073.19

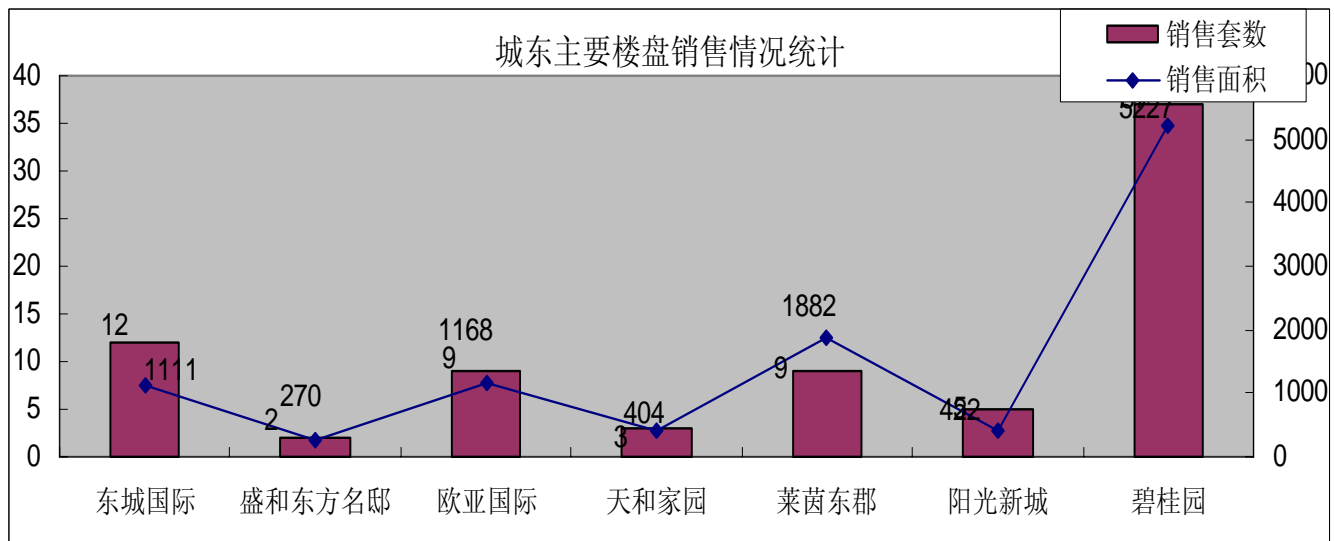
3.2 本月楼盘销售情况

3.2.1 本月总体楼盘销售情况分析



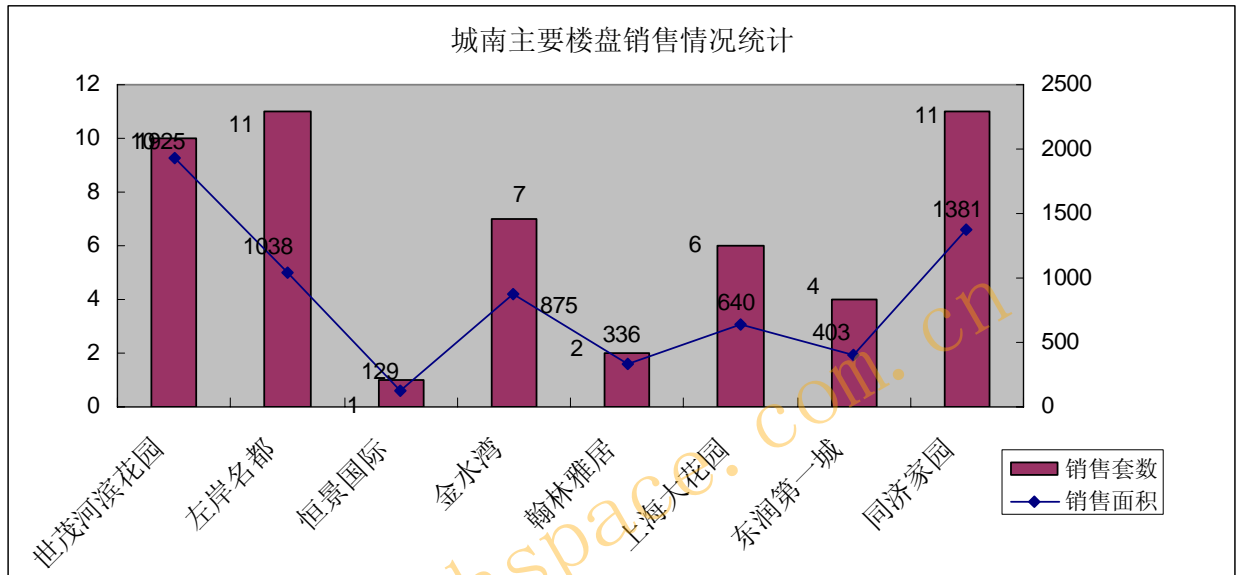
分析：本月成交除了城北区域外，各区域旗鼓相当，并没有出现一贯的成交落差现象，之前成交量集中在城东、城南、城中 3 个板块中，一方面这城东、城南是泰州城市重点的发展方向，楼盘相对集中的地区，可售房源较多；城中的美好上郡有计划的加推房源，也使城中的成交量居高不下。城西也因为水岸华庭的热销，本月成交量大增。

3.2.2 本月各版块楼盘销售情况分析

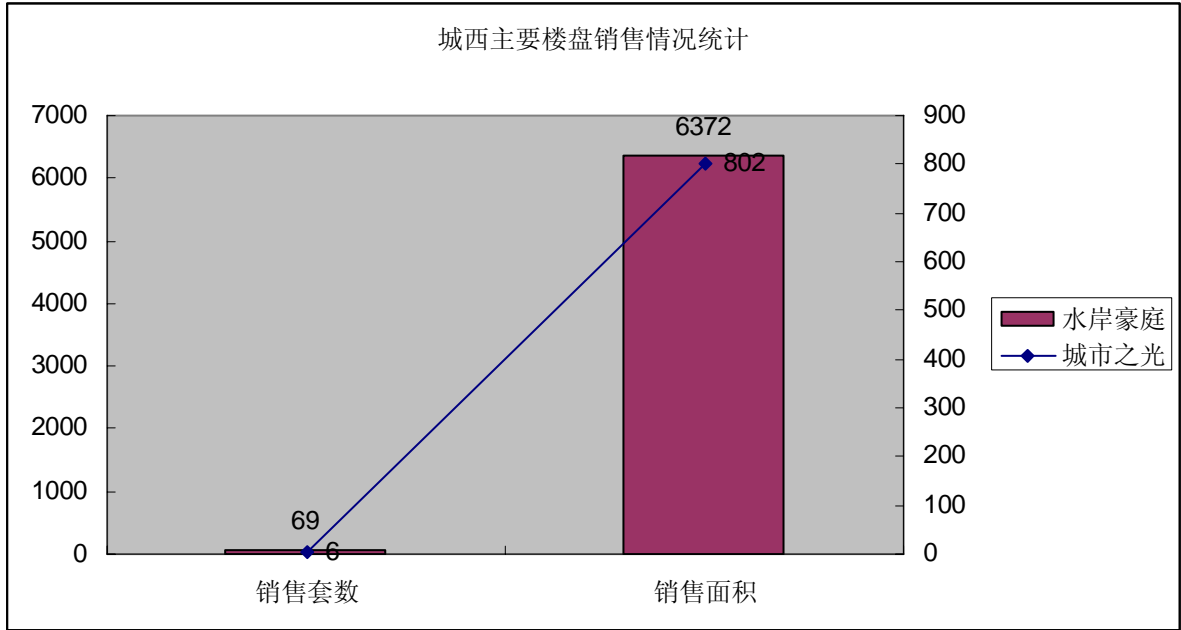


分析：碧桂园本月为城东销售冠军，原因是该项目目前相对叫低的价格吸引了大量的市民，

其中有房博会上成交了 11 套住宅房源。东城国际尾盘在售，均价 3900-4000 元/m²。盛和东方名邸，目前还有 60 余套小高层房源在售，均价 6000 元/m²，案场有 2 个点的优惠。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，预计下半年正式推出。阳光新城本月成交房源 2 套为单身公寓，其它的都为拆迁安置户，该项目销售结束。莱茵东郡成交 9 套别墅房源，均价 5500 元/m²，二期将把原计划的叠加别墅改为连排别墅销售。

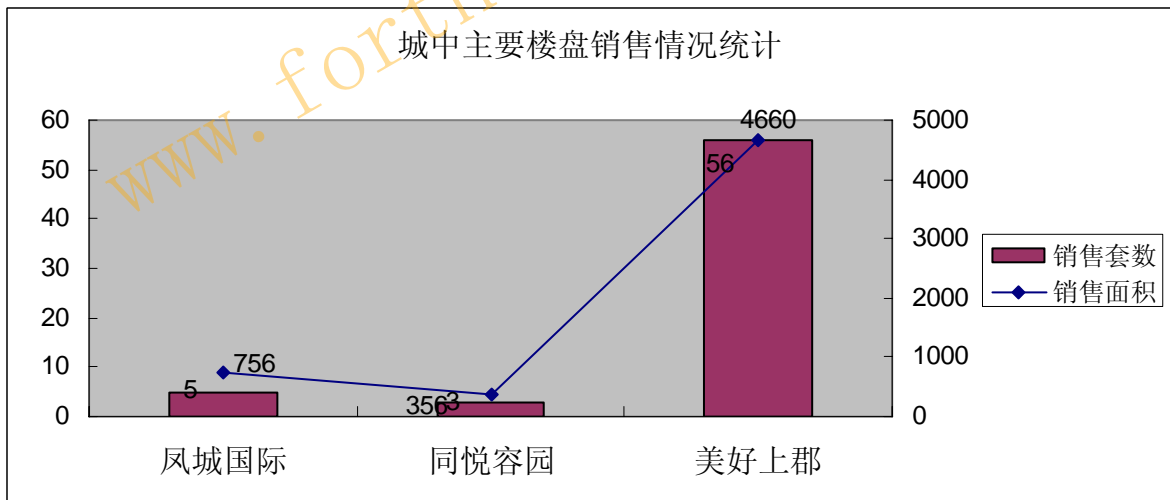


分析：城南板块个楼盘销售迅速，其中翰林雅居案场对外无房源所售，2010年4月10日同济家园盛大开盘，推出 219 套住宅房源，面积在 87-134 m²之间，经过一个半月的热销，可售房源 80 套左右，目前销售均价 5800 元/m²。上海大花园一期 B 区 4 月 25 日开盘，共推出 5 栋多层房源 (99 户)，面积区间为 88-220 m²，均价 5880 元/m²，本月销售 6 套住宅房源。东润第一城销售火爆，近期宣传为：欢乐宝贝行·健康东润情“东润第一城杯”——《欢乐宝贝》童心闪闪少儿才艺大赛，该项目还有 90 套左右的小高层房源，均价 5600 元/m²。



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，销售均价 7500 元/m²，住宅项的备案是拆迁安置户。



分析：城中美好上郡 5 月 26 日推出 27 套商铺，是沿鼓楼路南北分布的二层商铺，一层层高 4.2m，二层层高 3.3m，开间 6m，进深 12 米，均价 26000 元/m²，开盘当天一次性付款优惠 1800 元/m²，商业贷款 1500 元/m²；同时推出 1 栋（24 层）高层房源，共 88 户，面积为 92 m²、139 m²、152 m²，均价 7800 元/m²，优惠：按揭 200 元/m²，一次性付款 250 元/m²，本月成交 12 套商铺，44 套住宅房源，其中房博会期间住宅成交 24 套，房博会期

间优惠一次性付款优惠 180 元/m²,按揭 130 元/m²; 凤城国际本月销售 5 套, 1 套商铺, 4 套住宅房源; 在售二期商铺均价 17000-27000 元/m², 进深 10-13 米, 开间 5-8 米一层层高 3.6, 二层层高 3 米, 房博会期间截止到 6 月 1 日一次性付款优惠 1100 元/m², 按揭付款 800 元/m²。案场无住宅房源对外销售, 本周成交的 4 套房源有可能是拆迁安置户。

2010 年 6 月 9 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	
16	东润第一城	25	1116	9501	140543	10	1101	0	4	0	403	141949	98	95	226

销售情况: 东润第一城一、二、三期共推出住宅房源 1116 套, 去化 976 套。一、二期去化结束, 三期高层房源在售, 均价 5600 元/m², 可售房源 98 套, 本月去化 4 套住宅房源, 面积区间为 88.28-133.09 m², 案场有 9.8 折优惠。

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	莱茵东郡	31	148	1920	27749	0	143	0	9	0	1882	27996	85	94	1035
2	同济家园	0	219	0	27208	0	124	0	11	0	1381	16513	62	61	773
3	上海大花园	7	535	337.8	58080	7	464	0	6	0	640	49437	88	85	376
4	东润第一城	25	1116	9501	140543	10	1101	0	4	0	403	141949	98	95	226
5	天和家园	34	1020	7132	112111	0	910	0	3	0	404	92189	87	77	190
6	盛和东方名邸	34	1076	5689	131730	19	966	0	2	0	270	123140	89	90	162
7	翰林雅居	0	318	0	57740	0	311	0	2	0	336.43	56533	98	98	135

盛和东方名邸

盛和东方名邸本月去化 2 套小高层住宅房源，面积为 135.23 m²，均价 6000 元/m²。目前案场没有优惠，可售房源 60 套左右。

上海大花园

上海大花园本月去化 6 套住宅房源。销售面积区间为 88.38-130 m²，成交均价为 5880 元/m²。本月无相关宣传活动。

东润第一城

东润第一城一、二、三期共推出住宅房源 1116 套，去化 976 套。一、二期去化结束，三期高层房源在售，均价 5600 元/m²，可售房源 98 套，本月去化 4 套住宅房源，面积区间为 88.28-133.09 m²，案场有 9.8 折优惠。

莱茵东郡

莱茵东郡本月去化 9 套别墅房源，房源面积区间 189-228 m²，均价 5500 元/m²。5 月 28 日莱茵东郡对外公开 15 套 2 层商铺，面积区间 88-111 m²，均价 10100 元/m²，案场下定 6 套。

天和家园

天和家园本月去化 3 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。

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，预计下半年正式推出。

翰林雅居

翰林雅居本月去化 2 多层套房源，面积区间为 135 m²，均价 4000 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。